

# 捌、都市發展

## 一、綜合企劃

### (一) 市港合力推動舊港區土地轉型開發

為持續促成高雄港蓬萊商港區 1-10、16-18、21 號碼頭土地及棧倉庫群轉型開發，市府與臺灣港務公司已召開第 17 次港市合作平台，除取得航港局回饋輕軌等用地約 5.1 公頃予市府，並配合 110 年 10 月至 111 年舉辦之國慶煙火、臺灣燈會及臺灣設計展等活動，改善蓬萊商港區及第三船渠大港橋等周邊棧倉庫群環境，提供文創休閒及觀光遊憩等使用，擴大駁二文創量能。

### (二) 完成多功能經貿園區特貿三公辦都更招商

配合市府與中央 5G AIOT 創新園區產業政策，辦理多功能經貿園區特貿三公辦都更招商作業，已於 110 年 12 月 14 日公告三處基地最優申請人，刻依規定辦理議約程序中，預計 111 年第一季完成實施契約簽訂，開發後提供青創世代、5G AIOT 等相關創新企業使用，吸引就業人才落腳高雄。

### (三) 推動多功能經貿園區臺銀商四土地合作招商

臺銀商四土地 5.2 公頃，鄰近獅甲捷運站及民權路密集住商聚落，具備公辦都更與連通獅甲站朝 TOD 發展之潛力，為擴大整體綜效，

本案已向臺銀公司表達比照特貿三招商成功經驗，與市府土地合作招商，提供住、商、公共及公益服務等機能，同時吸引金融科技、數位媒體、新創事業等進駐使用，預計 111 年完成招商評估，112 年公告招商。

#### (四) 協助中油高雄煉油廠轉型材料創新研發專區

配合行政院循環經濟及半導體 S 廊帶產業政策，經濟部預計於高雄煉油廠投入興建循環技術暨材料創新研發專區，本府已協助完成原材料倉庫歷史建築再利用，並於 110 年 12 月 25 日啟用，引進工研院、中科院等研發單位；另材料創新研發專區都市計畫變更案 110 年 10 月 6 日經本市都委會審議通過，其主要計畫已於 110 年 11 月報內政部核定中，預計 111 年上半年完成。

## 二、區域發展暨審議

### (一) 都市計畫審議

為產業發展、保障市民權益、排水防洪、交通改善、都市更新及地方發展，本市都市計畫委員會共召開 15 次會議(委員會 6 次、專案小組會議 9 次)，計完成 21 件審議案，審議通過之重要案件如下：

1. 產業發展：通過中油高煉廠行政區及楠梓園區變更案，以利中油材

料創新研發專區及台積電等大型產業進駐，增加本市就業機會促進產業升級；通過鳳山國泰重劃區台糖土地提高建蔽率案，以利引進大型開發商提升商業發展；和發產業園區閒置電力事業用地變更為產業專業區，以利活化土地協助產業進駐。

2. 保障市民權益：通過鳳山醫院未使用公設用地解編等案，還地於民，保障市民權益。
3. 排水防洪：通過梓官潭子底抽水站變更案，改善地區淹水問題；林園爐濟殿公園西北側至中芸國中西南側海岸海堤變更案，改善海堤環境，提供市民休憩及維護居住安全。
4. 交通改善：通過建國三路 46 巷計畫道路寬度調整案，維護居住環境品質、道路安全及雄中校地完整；榮總北側部分公園用地變更為道路及醫療用地，改善地區道路系統，有助於整體防災及緊急醫療救護動線。
5. 都市更新：通過三民區臺鐵站東宿舍更新地區都市更新計畫案，透過都市更新的資源整合與事業計畫推動，帶動地區發展；岡山行政中心變更及都市更新計畫案，提高公有土地權利價值並設置新行政中心；左營原水肥、瀝青廠機關用地變更為住宅區，推動公辦都市更新作業，將閒置土地資產積極活化再利用。
6. 地方發展：通過捷運橘線鳳山轉運站及舊市議會站捷運聯合開發案，

促進商業發展；通過澄清湖國立原民博物館案，作為原住民文化展示交流場館，並提升澄清湖地區之觀光發展。

(二) 非都市土地開發許可審議

110年下半年本市非都市土地使用分區及使用地變更專責審議小組共召開4次會議(審查會議1次，專案小組會議3次)，審議通過慈陽科技產業園區開發計畫變更案。

(三) 高雄市國土計畫-推動鄉村地區整體規劃

依全國國土計畫規定，直轄市、縣(市)應辦理鄉村地區整體規劃，110年爭取到內政部補助經費辦理六龜鄉村地區整體規劃，預計112年12月完成。

### 三、都市規劃

(一) 配合橋頭科學園區辦理都市計畫變更

為推動高雄新市鎮後期轉型設置高雄科學園區擴區規劃增設橋頭第二園區，以群聚鄰近關聯產業形成產業走廊，計畫面積355公頃，提供185公頃產業專用區供科學園區使用，已於110年12月發布實施。

(二) 降低水患協助防洪治水用地變更

配合水利規劃整治內容檢討變更都市計畫，如「變更梓官都市計

畫(部分農業區為抽水站用地)(配合潭子底抽水站治理工程)案」，已於110年9月17日本市都委會審議通過，110年10月22日提報內政部審議。

### (三) 辦理公共設施用地專案通盤檢討

為妥善解決公共設施用地因劃設保留數十年且長期未取得，致影響民眾權益問題，辦理本市18處都市計畫區公共設施用地專案通盤檢討(仁武、大寮、茄萣、湖內、湖內大湖地區、美濃、美濃湖、岡山、茄萣、燕巢、澄清湖、烏松仁美地區、大社、阿蓮、岡山交流道、高雄新市鎮既成發展區、楠梓交流道(鳳山厝部分)及原高市地區)，目前美濃湖已於110年6月公告發布實施，仁武、茄萣、大寮內政部已審竣、其餘14處刻於內政部審議中。

### (四) 檢討整體開發區，促進土地有效利用

1. 大社尚未完成都市計畫程序或開闢困難之4處附帶條件地區變更案專案通盤檢討，刻於本市都委會專案小組審議中，因附帶條件5區徵範圍面積廣大，所有權人數亦逾千人，且區段徵收依法需辦理公益性及必要性評估，於都市計畫公開展覽至今已辦理1場公展說明會、5場意願調查說明會進行相關意願蒐集。
2. 美濃都市計畫6處附帶條件地區專案通盤檢討業於110年8月27日提報內政部審議。

#### (五) 發展文創產業、打造鳳山中城計畫

1. 協助衛武營都會公園三連棟建築活化，爭取文化藝術團體進駐設點，作為文創聚落之先期進駐基地，已多次召開研商會議與現地勘查，探詢相關機構、團體進駐意願。
2. 透過台鐵高雄機廠、衛武營特商區、國泰重劃區台糖商二區等都市計畫檢討，引導土地適性、有效發展，前兩案刻於本市都委會專案小組審議中，國泰重劃區台糖商二區已於 110 年 9 月 9 日公告實施，台糖公司依變更後之管制內容，業於同年 12 月完成招商。

### 四、都市設計

#### (一) 本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議業務

本市都市設計審議委員會 110 年 7 月至 12 月底共召開 36 場次會議（委員會 17 場及幹事會 19 場），計審議完成 72 件，完成 10 件建築師簽證案。

#### (二) 建置都市設計審議無紙化系統

為提高都市設計審議案量及效能，本府都發局建置「都市設計審議無紙化系統」，結合科技創新應用、簡化服務流程、作業公開透明與案件即時追蹤，預期每年可節省 30 萬張 A3 紙張，相當於少砍 70 棵樹，同時節省人工交換及報告書郵寄時間。已於 110 年

12月27日完成無紙化會議環境建置，續於111年辦理教育訓練及說明會。

### (三) 辦理都市設計基準專案通盤檢討

為提高都市設計審議效率及簡政便民，啟動「都市設計基準專案通盤檢討」，於110年9月2日召開工作計畫書審查會議，110年12月21日召開先期規劃報告書審查會，110年12月30日辦理公告公開徵詢意見，並賡續推動都市計畫審議與公告發布程序。

## 五、社區營造

### (一) 推動社區自力營造城鄉亮點

為發展高雄城鄉特色，每年協助社區改善生活環境品質，並發展地方創生事業，110年推行「社區營造多元輔助方案」，包括社區的綠美化、大學生根、創生、維護管理等四項輔助，成效頗受社區居民好評。110年完成23處社造亮點，其中1處社造點更獲頒「建築園冶獎」、1處榮獲「2021城市工程品質金質獎」殊榮。

### (二) 鐵路地下化綠園道兩側藝術彩繪活動

由都發局及鼓山、三民、苓雅及鳳山區公所合作，完成28幅創意彩繪作品及50棟建物外牆面簡易彩繪，除了改善原本的牆面外觀，也為城市的市容增添了許多表情與趣味，更是吸引了許多來朝聖

拍照的外地遊客。

- (三) 爭取營建署 110-115「城鎮風貌及創生環境營造計畫」補助經費，分別於 110 年 7 月及 11 月獲該署核定本府競爭型提案「旗山溪左岸-旗尾地景暨創生環境改造計畫」總經費計 7,500 萬元（中央補助款 6,000 萬元），政策引導型第 3 階段提案「環境景觀督導團」及「社區規劃師駐地輔導計畫」，核定總經費 1,050 萬元（中央補助款 829.5 萬元）。

## 六、都市更新

- (一) 成立都市更新工作站，提供老舊社區都更法令諮詢服務

為鼓勵民眾自行推動都市更新，市府自 110 年下半年起，於三民區民族社區管委會、三塊厝聯合里活動中心、鼓山區河濱里活動中心等處，設立都市更新工作站，定期提供周邊社區居民都市更新法令專業諮詢。

- (二) 高雄 588 都更輔導專案，加速民間自辦都更

都市更新成功的關鍵在於所有權人意見的整合，為了讓社區居民更清楚掌握都更重建的方向，市府提出 588 自主都更輔導專案，社區只要 50% 所有權人同意即可成立自己的更新會，80% 署名可向中央申請更新事業補助，最後 80% 所有權人同意，即可報市府大會審

議。市府鼓勵有意辦理都更的社區取得 50%同意成立更新會，透過 588 自主都更專案三步驟讓所有權人清楚易懂，有節奏的推動都更事業，社區有了代表性主體方能凝聚重建共識，並加速推動老舊社區自主更新。

#### (三) 愛河灣海邊路都更案歷經 7 年整合，110 年 8 月底全案核定

高雄市苓雅區海邊路海邊幸福公寓民間自辦都更案，由實施者金廣成建設與私地主整合多年，為積極推動都市更新，市府加速審議程序，接續完成公開展覽、公聽會、工作小組幹事會、都市更新聽證等法定程序，並經本市都更爭審會審議通過，於 110 年 8 月 25 日核定權利變換計畫，預定 113 年完成都更事業。

#### (四) 推動岡山新行政中心公辦都更招商

岡山行政中心位處岡山商業發展密集區域，各機關建物多已服務逾 40 年，建物老舊、腹地狹窄且停車不便，市府盤點北高雄產業及地區發展，考量岡山作為產業發展軸帶的核心城鎮，行政中心應擴大服務效能並展現後疫情時代產業發展空間格局，未來將透過跨區公辦都更將現有行政機關搬遷至機 15 用地重建岡山新行政中心，藉此提升服務效能，並釋出舊址更新重建、活絡岡山商業機能，預定 111 年上半年公告招商。

## 七、住宅發展

### (一) 推動本市第二階段(110-113年)社會住宅政策

本府成立「高雄市社會住宅推動平台」，定期邀請營建署、國家住都中心及本府相關局處共同研商推動社會住宅之對策，並縮短行政流程，加速推動本市社宅興建。截至110年12月底止，已召開7次平台會議，經多次協調內政部與國家住宅及都市更新中心，同意本市第二階段(110-113年)社會住宅規劃興建目標戶數由原8,800戶擴大辦理至10,000戶，其中中央規劃興辦15處計7,719戶，本府規劃興辦3處(4案)計2,760戶，其中已完成4,648戶統包工程發包，並有7處動土興建中，預期3至4年可完工啟用，讓年輕民眾有安心優質的居住環境。

### (二) 興建南台首座新建社宅—機11凱旋青樹社會住宅

機11凱旋青樹社會住宅坐落於高雄鐵路地下化新生綠廊軸線的「機11」機關用地，是南台灣第一座新建社會住宅，規劃設計團隊為國際知名的荷蘭麥肯諾建築師事務所。108年5月30日開工，至110年12月底工程進度達79.6%，預計111年7月完工。落成後將有2棟地上14層、地下2層的建築物，可提供社會住宅245戶，並設有店鋪、社會局公托中心，提供優質的社會住宅服務。

### (三) 新建南台第二座社宅—三民區新都段社會住宅

三民區新都段社會住宅位於中都重劃區內德興街與遼北街口，規劃興建地上 11 層、地下 2 層，可提供社會住宅 114 戶，且設有社會局托嬰中心及提供鄰里市民使用之共享空間，本案已於 110 年 12 月 29 日舉辦動土典禮，預計 113 年 10 月完工。

(四) 透過住宅補貼，持續照護青年及弱勢家庭居住需求

110 年度核定第 1 次住宅租金補貼 16,441 戶、自購及修繕住宅貸款利息補貼 916 戶及 172 戶，可照護 17,529 戶弱勢居住需求。另因應 110 年 5 月起疫情警戒提升為三級，本府針對 109 年度租金補貼核定 15,802 戶，加碼補貼 30% 一個月。

(五) 廣續推動包租代管第二期計畫，協助弱勢家庭覓得新窩

為利民間空餘屋轉作社會住宅，提供一定所得以下及條件之民眾租住，本府都發局委託民間租賃業者辦理包租代管開發及媒合作業，「106 年度社會住宅包租代管試辦補助計畫」，預計目標 870 件，截至 110 年 12 月底已完成媒合 657 件；第二期社會住宅包租代管計畫，預計目標 1,200 戶，截至 110 年 12 月底已完成媒合 809 件；第三期社會住宅包租代管計畫，預計目標 1,000 戶，截至 110 年 12 月底已完成媒合 52 件。

## 八、都市開發

### (一) 左營區機 20 公辦都更

位於左營區大中路與民族路口機關用地（機 20），面積 1.8 公頃，基地內建築物及機械設備已不符合都市發展應有之機能，為活化利用市有土地、執行社會福利公益政策及周邊都市發展需求，辦理公辦都更開發及變更都市計畫為住宅區，都市計畫細部計畫 110 年 9 月經本市都委會審議通過，都市計畫主要計畫 110 年 12 月經內政部都委會審議修正通過。未來開發除一般住宅外，有日照中心（含長輩關懷及課程活動）、身心障礙機構、社會住宅及市府辦公空間等公益設施。

### (二) 打造旗糖農創園區

強化山城 9 區地方特色產業並活化旗山糖廠，改造為農產加工、農業展銷售、觀光、體驗，以農為主的創生場域。本計畫獲經濟部核定經費補助 1 億 400 萬元，至 110 年 12 月底止，旗糖農創園區工程皆已驗收完成結案。且配合工程的完工，園區 110 年 12 月底已有 3 家廠商進駐，後續將持續媒合商家進駐，以促進園區招商及開發。

### (三) 辦理都市計畫樁位測設，加速都市開發建設

為促使都市建設順利推動並加速完成，依都市計畫發布或公共工程或防洪工程等需求，辦理都市計畫樁測設。110 年 7 月至 12 月已完成變更原高雄市主要計畫（部分商業區為學校（文高）用地）（配合

建國三路 46 巷計畫道路拓寬工程)案等 20 案樁位測定作業。

(四) 都市計畫書圖重製暨整合應用計畫

為提升都市計畫圖精度、解決原紙圖不易保存及伸縮變形，維護民眾合法權益，辦理都市計畫書圖重製專案通檢，110 年 7 月至 12 月完成岡山、鳥松（仁美）都市計畫發布實施，也完成梓官公開展覽作業及興達港漁業特定區公開展覽書圖製作。

(五) 大樹舊鐵橋國定古蹟維護

為維護國定古蹟大樹舊鐵橋並維持民眾參觀品質，文化部已核定 110 年度「文化資產保存維護計畫」補助經費 344 萬 8,500 元（本府配合款 103 萬 4,550 元），由都發局代為辦理 110 年 6 月至 111 年 5 月之古蹟維護作業；另 110 年 12 月函送 111 年度補助計畫予文化局初審，維護作業時間預計為 111 年 6 月至 112 年 5 月。

(六) 容積移轉執行成效

110 年 7 月至 12 月共核發 43 件容積移轉許可證明，取得 3.51 億元容積移轉代金及 7,270.67 平方公尺之公共設施保留地。前開 3.51 億元容積移轉代金專款專用於取得公共設施保留地，減少市府編列土地徵收費用，減輕公務預算負擔，並保障部分未徵收之公共設施保留地地主之財產權，降低民怨。

## 九、推動大林蒲遷村計畫

為爭取對居民最有利之遷村條件，本府與經濟部多次會議研商，並與當地里長及議員溝通後，完成「大林蒲遷村安置計畫書（草案）」，並於110年2月5日公開遷村計畫書。

本府與經濟部於110年3月13日在當地召開第一場計畫草案說明會，由市長親自向居民詳述遷村計畫內容，並聽取民眾意見。

110年4月10日本府更於中油大林蒲活動中心成立「大林蒲遷村服務中心」，由陳市長率市府局處首長與前鎮小港區民代共同揭牌啟用，並有諮詢專員進駐，提供鄉親面對面服務。

說明會後，本府就各方意見研議修正方案，持續與經濟部謀求共識，在合法、合理的前提下，為大林蒲民眾爭取最佳的補償救濟方案，同時促請經濟部儘快擬定遷村安置專案計畫，並完成「可行性規劃」、「環境影響評估」及「都市計畫變更」等產業園區報編作業。