

# 捌、都市發展

## 一、綜合企劃

### (一) 推動特貿三都市更新

特貿三3處基地均已完成環評、交評及都設等法定審議程序，

都市更新審議部分，北基地已於114年4月28日、9月3日陸

續取得事業及權變計畫核定；南基地北側於114年11月21日取

得事業計畫核定、12月30日權變計畫大會審議；南基地南側於

114年12月4日取得事業及權變計畫核定。3案已分別於114年

4月30日、7月1日及9月30日舉辦動土典禮，並陸續進行雜

項連續壁工程中，預計120年起陸續完工。

### (二) 辦理多功能經貿園區都市計畫通盤檢討

本案配合市府淨零數位及產業轉型政策，就產業引進、交通運輸、產住合宜、回饋代金、土管都設等實質變更內容予以檢討，並於114年6月18日、10月9日分階段持續完成本市都委會審議；另涉及主要計畫部分，業於114年11月17日提報內政部都委會續審，114年12月23日召開第一次專案小組。

## 二、區域發展暨審議

### (一) 都市計畫審議通過重要案件

為推動產業升級、公有土地活化及促進地方發展，本市都委會

114年下半年共召開36次會議（委員會6次、專案小組會議30

次），計完成21件審議案，審議通過之重要案件如下：

1. 推動產業升級：新材料循環產業園區、楠梓園區台積電 P3

廠、林園高值化一期與二期第二階段等變更案。

2. 公有土地活化：前金區後金段劃定更新地區等變更案。

3. 促進地方發展：環狀輕軌及鐵路地下化增額容積、大林蒲遷

村安置地、大寮 81 期重劃區容積調配、多功能經貿園區特

定區第三次通盤檢討（第二階段）、左營地區第四次通盤檢

討（第二階段）、鳳山都市計畫第四次通盤檢討（第一階

段）等變更案。

（二）非都市土地開發許可審議通過重要案件

114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11次會議（大會2次，專案小組會議9次），審議通過嘉竹科技產業園區開發計畫，並審議奇展綠能金屬產業園區、環球路竹產業園區、聯邦興業產業園區、中印產業園區、春星新本洲產業園區、吉園生命藝術園區擴充設施等開發計畫案。

### （三）推動鄉村地區整體規劃

114年下半年陸續辦理內門、路竹等鄉村地區整體規劃案地區工作坊、專家學者座談會及審查階段規劃成果，並啟動美濃區聚

落規劃作業。

### 三、都市規劃

#### (一) 變更鐵路地下化增額容積土地使用分區管制及修訂許可要點

因應本市容移要點改採市價計算代金，配合修訂增額容積折繳

代金辦理方式；考量增額容積提升周邊公共設施負擔之外部

性，增訂公共設施保留地折抵方式，辦理變更增額容積土地使

用分區管制暨修訂「高雄市政府審查高雄鐵路地下化延伸鳳山

計畫增額容積申請案件許可要點」。都市計畫土地使用分區管

制變更於114年8月經本市都委會審議通過，許可要點配合市

都委會審決修訂中，預計115年上半年發布實施。

#### (二) 配合北高雄科技廊帶檢討都市計畫

1. 本府與中央攜手推動籌設南部科學園區高雄第三園區(楠梓

園區)，將全區轉型為循環技術及材料研發、半導體先進產

業之 S 廊帶核心樞紐。配合楠梓園區聯外交通計畫辦理楠

梓匝道及聯絡道之都市計畫變更，於 114 年 10 月發布實施。

因應全球半導體產業供應鏈轉變及需求，協助辦理楠梓園區

土地使用分區管制調整，於 114 年 11 月發布實施。

2. 配合 S 廊帶戰略布局及捷運岡山路竹延伸線第二階段綜合規

劃獲行政院核定，陸續推動北高雄各都市計畫通盤檢討作

業。岡山第三次通盤檢討於 114 年 12 月經內政部都委會審

竣，路竹第四次通盤檢討刻於本市都委會審議中(已召開第8次專案小組)。另因應岡山路竹延伸線整體路線規劃及場站設置，促進車站周邊土地發展，辦理 RK2、RK3 及 RK6 站周邊土地檢討變更為捷運開發區，業於 114 年 11 月經內政部都委會審竣。

### (三) 辦理鳳山都市計畫通盤檢討及中崙農業區規劃

因應鳳山區近年藝文、捷運及鐵路軌道等建設引領城市風貌與生活型態的轉變，本府於 112 年 5 月啟動鳳山都市計畫通盤檢討公開徵求意見，已舉辦 4 場綜合性座談會、11 場主題性座談

會與工作坊廣徵民意，辦理中崙農業區、公保地解編等。113年

為提升中崙農業區開發意願調查回收率，針對地主又增辦2場

座談會，將全面檢討土地使用的規劃，引領鳳山朝向綠色運輸

之宜居城市發展。全案於114年6月完成都市計畫草案公展作

業，經11次市都委會專案小組審議，114年12月市都委會大會

審議通過第一階段。

#### (四) 辦理國家重點領域校際研教園區(清大、交大)規劃

為推動「國家重點領域校際研教園區」計畫，清大、交大分部

將推動產學共創半導體、人工智慧、淨零碳排、智慧城市等科

技領域教學、研發中心，培育高階科技、管理人才，促進區域

產學發展。為加速推動設校計畫，本府配合變更相關土地使用

分區與管制規定，於114年6月發布實施；另清大(舊左中)都

市計畫變更案業經114年12月內政部都委會審竣。

#### (五) 配合國道七號興建辦理沿線都市計畫變更

為強化高雄港聯外交通，並紓解國道1號壅塞現況，行政院於

112年3月核定國道七號高雄段新建工程建設計畫，路線全長約

23公里，途經大社、仁武、澄清湖特定區、烏松(仁美地區)、

大坪頂以東、大寮、大坪頂特定區及原高雄市等8處主要計畫

及3處細部計畫區。本府配合辦理都市計畫變更作業，全案已於114年6月、12月經本市及內政部都委會審議通過，其中大社、仁武都市計畫、大坪頂以東、大坪頂特定區、烏松(仁美)及原高雄市主要計畫區已分別於114年12月發布實施。

#### 四、都市設計

##### (一) 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114年下半年共召開38場次會議(委員會20場及幹事會18場)，計完成66案審議及1件建築師簽證核備案。

##### (二) 導入都市設計審議案件 LINE 查詢與進度推播服務

本府都發局於 114 年 10 月 20 日推出「申請案件 LINE 查詢與進度推播」服務，整合都市設計審議案件管理系統，讓設計人與申請人可透過手機即時掌握案件受理、排會、通知與審議紀錄等，全面提升作業透明度與便利性，減少往返洽詢與等待時間，使都市設計審議流程更為便利。

## 五、社區營造

### (一) 協助社區營造特色空間及創意亮點

透過社區環境營造補助方案及社區規劃師輔導機制，協助社區自力參與環境改善及營造在地特色，引導社區民眾自主關心生活環境與永續發展，自 100 年推動至今，已完成 649 處社區亮

點營造。杉林區日光小林社區「Hi o hui 一起給力」、旗山區山澗八里永續促進會「山澗八里驛站」、湖內區湖庄社區「四季香草園」社區營造成果榮獲 2025 年高雄市社區景觀營造類建築園冶獎。

## (二) 持續推動「高雄市社區營造實施計畫」

以多元輔助方案，提供社區申請「零碳綠環境」與「多元整合型」之新增社造點及維護管理等 2 大補助類型，導入淨零排放理念，並將溫室氣體減量相關措施納入提案評選之評分項目，協助社區改善生活環境品質，引導社區自力植樹綠化，進行減

碳綠化行動，114年再新增約20處零碳綠環境及多元整合型之

社區公共空間環境改造。

(三) 爭取「城鎮風貌及創生環境營造計畫」補助經費

1. 114年9月獲國土署核定政策引導型提案「114年度高雄市衛

武營綠色運動花園營造計畫」及「114年半屏山園區遊憩景

觀環境改善計畫」等2案，計畫總經費計1,600萬元。114

年12月獲國土署核定政策引導型提案「115年度高雄市社區

規劃師駐地輔導計畫」及「115年度高雄市環境景觀總顧問

計畫」等2案，計畫總經費計1,050萬元。

2.114年11月獲國土署核定本府競爭型提案「三民綠十字生態

樞紐營造計畫」工程補助經費，總經費5,850萬元。

## 六、都市更新

(一) 推動公辦都更，透過公共建設帶動私人投資

1. 因應科技產業進駐高雄，上下游產業群聚帶來的住商需求，

本府加速公辦都更推動，同時提升公共行政服務設施效能，

帶動城市產業升級，除捷運鳳山國中站周邊都更案外，已有

16件成功簽約（包括特貿三3處基地、舊市議會、左營高鐵

科技之心2處基地、左營機二十2處基地、岡山行政中心、

岡山87期46地號、亞灣智慧公宅二期、左營海軍眷村一期

3處基地、車專四五及長明派出所、苓雅清潔隊），合計將

可帶動1,955億元投資開發。

2. 本府目前有9件公辦都更案招商中（包括岡山87期47地

號、R17世運站周邊A5街廓、前金區後金段44地號、林德

官公有眷舍、澄清湖運專區、左營海軍眷村二期4處基

地），預估可再吸引832億元投資，將持續推動公辦都更計

畫，提升高雄城市發展量能，帶動周邊更新開發。

（二）協助民辦都更，強化都更培力並加速審議

1. 本府以民辦公協方式協助社區，於慈愛、民族、中興、河濱

等社區以及南華商圈內布設 5 處區域型都更工作站，114 年  
工作站擴大服務範圍，於本市 10 處區公所設置行動工作  
站，提供專業諮詢並邀請民眾參與定期都更系列教育講習課  
程，提升都更專業知能。

2. 本府提出「輔導民間自主都市更新五八八專案」協助社區成  
立更新會，推動迄今已核准立案 10 處都市更新會，2 處核准  
籌組更新會，另有 2 案刻正審核中；成立更新會後本府透過  
補助更新會先期規劃作業費用「最高 150 萬元第一桶金補  
助」，讓更新會舉辦工作坊整合出社區最大共識，目前已有

有 2 處都市更新會辦理中。

3. 為加速已完成整合之都更重建案推動，民間報核案件本府皆

比照「高雄都更 168 專案」加速審理，110 年迄今已核定 5

案，規模約 1,150 戶，投資額超過 106 億元，另有 5 案審理

中。

## 七、住宅發展

### (一) 加速社會住宅興辦

本府成立「高雄市社會住宅推動平台」，不定期邀請國土管理

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 114 年 12

月，已召開19次平台會議。

本市社會住宅政策由本府及內政部指示國家住都中心一同興

建，自110年啟動工程發包，截至114年12月，完工營運中

3,336戶、興建中(含已決標)19,651戶、盤點(規劃中)3,213

戶，合計已推動26,200戶社會住宅，預計115年後陸續完工啟

用，讓民眾有更多元及優質的居住環境。

## (二) 新建其他3處社宅統包工程

截至114年12月底，「岡山區大鵬九村社會住宅」已完成北基

地12樓結構體及南基地11樓結構體，預計115年7月完工，提

供 625 戶社宅；「大寮社會住宅(第一期)」已完成所有結構

體，刻施作各樓層裝修及機電管線工程，預計 115 年 11 月完

工，提供 384 戶社宅；「前鎮亞灣智慧公宅(第一期)」已完成

12-13 樓結構體，預計提早至 115 年 10 月取得使用執照，提供

634 戶社宅。

### (三) 運用囤房稅稅收開辦多項加碼補貼方案

1. 114 年度中央 300 億擴大租金補貼於 114 年 1 月開辦，持續辦理至 114 年底，地方政府協助受理申請、補件及審核核定，統計至 114 年 12 月 31 日止，本市申請戶約有 12 萬 7 千多戶，已核定約 11 萬餘戶。
2. 搭配中央擴大租金補貼專案，本府運用囤房稅收入，加碼開辦增額租金補貼、社宅租金折減、育兒租金補貼及首購住宅貸款利息補貼等措施，減輕民眾在高雄的居住負擔，落實居住正義。
  - (1) 增額租金補貼：在高雄市租屋的民眾，家戶平均每人月所得介於 43,258 元至 50,467 元間者（中央為 43,258 元以下），提供租金補貼，統計至 114 年 12 月 31 日止共有 942 戶申請戶，已核定 282 戶。
  - (2) 社宅租金折減：112 年凱旋青樹社宅開始實施，一般戶租金從市價 8 折折減為市價 7.5 折、關懷戶則從 6 折折減為 5 折，調降後凱旋青樹社宅租金介於 3,500 元至 17,200 元之間。
  - (3) 加碼育兒租金補貼：已獲中央 300 億元擴大租金補貼及高雄市增額租金補貼核定戶，其育有 12 歲以下兒童之

租屋家庭，加碼給予育兒家庭一次性租金補貼，1名12歲以下子女給予4,000元租金補貼，2名給予8,000元，3名以上給予12,000元，統計至114年12月31日止共已核定8,894戶。

(4) 首購族購屋貸款利息補貼：搭配高雄銀行推出「雄易居」首購優惠房貸方案，貸款上限800萬元，貸款期間最長30年，最高可貸8成；本府與高銀共同補助利率0.45%，本府補貼利率1碼0.25%，補貼年期3年。

(四) 社會住宅包租代管提供多元居住選擇

配合中央社會住宅包租代管政策，本府委託民間租賃業者將民

間空餘屋轉作社會住宅，媒合有需求的民眾租住，除享有低於

市場行情之租金，並提供弱勢戶租金補助，讓有租屋需求的青

年與弱勢民眾有更多元的居住選擇，並於112年9月開辦第4期

計畫，截至114年12月底，本市已媒合4,147戶。

## 八、都市開發

(一) 持續推動左營區機20公辦都更招商

左營區大中路與民族路口舊水肥廠(機20)公辦都更，變更都市

計畫為1.4公頃第5種住宅區及0.4公頃的公園及廣場用地，規

劃為兩單元，採公辦都更權利變換方式開發。本府已於114年

11月7日同意實施者提報之都市更新事業及權利變換計畫草

案，並於12月辦理自辦公聽會及公告選配等作業，114年12月

29日報核都市更新事業及權利變換計畫。本案預計更新完成

後，市府除分回房地外，另可取得一棟公務辦公大樓、一棟社

會住宅與社福設施及開闢完成的公園。

## （二）打造山城東九區門戶亮點-旗糖農創園區

本府都發局以均衡城鄉發展為目標，與台糖公司合作將閒置多年之旗山糖廠活化為「東九道之驛-旗糖農創園區」，作為農產加工增值、綠色農業循環經濟、體驗經濟與數位機能之產業微型園區，提供在地微型企業寬敞舒適、相對可負擔租金的經營環境，兼供周邊居民散步休閒的場域，彌補旗美地區公園綠地不足的缺口，以及淨零生活示範。目前計有5筆土地出租、23家廠商營運。114年間辦理多項活動，包含親子類「小螞蟻樂園」及「旗糖農創園區親子劇活動」、鼓勵青年參與之「2025

嗨山祭-青年熱音競賽」，及結合創作及推廣淨零之「《驛·淨》自造廠裝置創作競賽」，以強化園區公眾參與。

(三) 七賢國中舊校址市有土地招商

七賢國中舊校西南側市有土地採短期標租方式，本府都發局於114年4月30日完成招商簽約，將引入零售賣場與停車場，點亮愛河沿岸並串聯周邊商業活動，已於114年12月19日取得賣場建造執照。

(四) 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、公共工程或防洪工程等需求，辦理都市計畫樁測設，114年7月至12月施作劃定「變更高雄市鳳山細部計畫（第三次通盤檢討）案（第五階段）」都市計畫案等29案樁位測定作業。

(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，本府都發局受台鐵公司委託代辦維護作業，強化日常保養維修，落實古蹟永續保存及活化利用目標，該場域亦成為假日市民休憩好去處。

## 九、推動大林蒲遷村計畫

(一) 大林蒲遷村計畫各項工作及所需經費800億元，已納入行政院112年12月4日核定經濟部之修訂「新材料循環產業園區」計畫辦理。本府自113年6月召開第五次說明會以來，多數鄉親表達加速遷村的殷切期盼，本府與經濟部亦積極回應，持續加快環評與都市計畫審查等相關程序。

(二) 經濟部已經正式啟動新材料循環產業園區環境影響評估、都市計畫變更及可行性規劃等遷村所需的法定程序。都市計畫變更於114年10月經本市都委會審議通過，主要計畫將由內政部續審；第二階段環評為期3季的環境調查已經完成，並於114年12月召開現勘及公聽會。

(三) 遷村安置地都計變更於114年10月經本市都委會審議通過，主要計畫將由內政部續審。

(四) 本府將積極協助經濟部完成上開法定作業程序，預計115年底可完成新材料循環產業園區設置編定，屆時可依法與鄉親簽約、進入實質遷村。

(五) 為順利銜接實質遷村，本府將自115年1月起陸續辦理宗教設施、住商區土地及非住商區土地價購的協議工作；遷村安置地的公共設施也將陸續開工及設計。