

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、都設、都更等法定審議

程序，並完成都市更新事業計畫及權利變更計畫核定，其中北

基地於 114 年 9 月 3 日核定、南基地北側於 115 年 4 月 9 日核定、

南基地南於 114 年 12 月 4 日核定。目前持續進行雜項連續壁工

程中，預計 120 年起陸續完工。本案預計更新完成後，本府除

分回商業辦公空間外，北基地將提供約 5,000 坪開放式中軸廣

場；南基地北規劃設置 5G AIoT 創意交流中心；南基地南則由

本府取得 651 坪智匯學院、托育家園公益設施。

（二）辦理多功能經貿園區都市計畫通盤檢討

配合本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、土地使用管制及都市設計等實質變更內

容進行檢討，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。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，並於 114 年 12 月 23 日、115 年 4 月 7 日

召開 2 次專案小組會議。

二、區域發展暨審議

（一）都市計畫審議通過重要案件

為健全社會福利及促進地方發展，本市都委會 115 年上半年共

召開 18 次會議（委員會 3 次、專案小組會議 15 次），計完成 8

件審議案，審議通過之重要案件如下：

1. 健全社會福利：瑞祥國小設置公共托嬰中心案。

2. 促進地方發展：東南水泥原廠區及屏山巷拓寬工程、仁武廣

停 3 用地變更案、鳳山都市計畫第四次通盤檢討（第二階

段）、左營地區第四次通盤檢討（第二階段）、岡山第三次

通盤檢討等變更案。

（二）非都市土地開發許可審議通過重要案件

115 年上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 6 次專案小組會議，審議中印產業園區、清村生醫產

業園區、環保局資源回收細分類廠、大井泵浦產業園區(第一次

變更)、根協產業園區(第二次變更)等開發計畫案。

(三) 推動鄉村地區整體規劃

依循內政部國土計畫及鄉村地區規劃政策，114 年啟動內門、路

竹等區整體規劃作業及美濃區聚落規劃作業，透過民眾參與會

議瞭解地方需求，並邀請專家學者座談協助提供對策建議，研

擬鄉村地區聚落發展空間議題之規劃策略。

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」，本案都市計畫土地使用分區管

制變更與許可要點修訂皆已於115年3月20日發布實施。

（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，園區之都市計畫變更已於115年5月

19 日公告公開展覽。依行政院「美中科技戰下臺灣半導體

前瞻科研及人才布局」，延續產業廊帶與厚植南部半導體產

業發展量能，白埔產業園區主要計畫及細部計畫皆於 115 年

1 月 16 日發布實施。

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，配

合主要計畫修正內容亦於 115 年 5 月 28 日市都委會第 141 次

審議通過，並自 115 年 5 月 29 日辦理第 2 次公開展覽；路竹

第四次通盤檢討已於115年7月市都委會審議通過。

（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，已召開 13 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，115 年 3 月已將第一階段案件報內政部

都委會審議核定，並於 115 年 4 月召開第一次部都委會專案小

組。第二階段案件（涉及建軍段都市計畫擴大案及中崙農業區

變更案），於 115 年 5 月 28 日經本市都委會審議通過，於 115

年 6 月 29 日報內政部審議。

（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

市計畫變更案於 115 年 4 月 24 日發布實施。

(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、鳥松(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，已於114

年6月、12月經本市及內政部都委會審議通過，各計畫區陸續

於114年12月至115年3月發布實施(全線皆已發布實施)。

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115年上半年共召開23場次會議(委

員會9場及幹事會14場)，計完成42案審議及1件建築師簽證

核備案。

(二) 辦理愛河沿線地區景觀都市設計綱要計畫

蒐集市民對於愛河流域沿線地區之發展意見與想法，透過專家

學者座談會與工作坊形式，於115年舉辦6場民眾參與活動在

案；刻針對未來發展願景、都市設計基準、後續執行建議與行

動計畫等內容，研擬都市設計綱要計畫，作為未來愛河沿線地

區開發之參考內容。

五、社區營造

（一）協助社區營造特色空間及創意亮點

本府透過社區環境營造補助方案及社區規劃師輔導機制，協助

社區自主參與環境改善與營造在地特色，自 100 年推動迄今，

累計完成 649 處社區亮點營造。115 年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」及湖內區湖庄社區「四季香草園」等營造成果，榮獲 2025

年建築園冶獎「社區景觀營造類」肯定。

（二）持續推動「高雄市社區營造實施計畫」

本府持續推動「高雄市社區營造實施計畫」，透過多元輔助機

制，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 類補助，導入淨零排放理念，並將溫室氣

體減量措施納入提案評選之評分項目，引導社區推動低碳工法、

資源循環利用、原生植栽固碳及綠美化等行動，提升生活環境

品質與在地特色，逐步建構低碳永續家園。

為促進跨世代合作，115 年導入青年參與，鼓勵 18 至 45 歲青年

與社區共同投入資源調查、計畫撰寫、提案簡報及後續實作，

並以創意與專業協助推動社區營造。青年參與可為地方帶來新

的視角與創新能量，也有助於培養其對在地文化與永續議題的

理解，提升社區自我營造能力並強化永續發展動能。115 年已受

理審查 21 件新增社造點提案。

（三）爭取「城鎮風貌及創生環境營造計畫」補助經費

115 年 4 月獲國土署核定政策引導型提案「115 年高雄市左營歷

史城鎮風貌眷村『文化行旅』綠廊道計畫」、「高雄市新客家

文化園區外苑綠色基盤改造案」、「115 年度高雄市左營區華

夏西北扶輪公園綠意新生再造計畫」、「岡山區劉厝白米社區

共融營造計畫」、「115 年高雄市楠梓 6 號公園芒果樹下共融

生活改造計畫」等 5 案，計畫總經費計 4,250 萬元。

六、都市更新

（一）推動公辦都更，藉助公共建設吸引民間投資

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

18 件成功簽約（包括前鎮特貿三 3 基地、亞灣智慧公宅二期、

前金後金段、舊市議會、左營高鐵科技之心 2 基地、機二十

2 基地、海軍眷村一期 3 基地、岡山行政中心、87 期 46 地號、

苓雅清潔隊、楠梓 R17-A5、車專四五及長明派出所），合計

將可帶動 2,053 億元投資開發。

2. 本府目前有 2 件公辦都更案招商中（包括楠梓 R17-A6、左營

果貿 2 地號），預估可再吸引 218 億元投資，本府將持續推

動公辦都更，結合運動產業、社福、文化建設及捷運場站

TOD 發展，完善科技產業所需居住與就業環境，帶動城市核

心轉型與區域發展。

（二）協助民辦都更，強化都更培力並加速審議

1. 為推動民辦都更，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，迄今已核准立案 10 處都市更

新會，4 處核准籌組更新會，並首創「最高 150 萬元第一桶

金」補助更新會先期規劃作業費，透過工作坊協助社區整合

出最大共識，目前已有 2 處社區辦理中。

2. 本府 114 年 8 月成立高住都中心，115 年擴大區域型都更工

作站至 6 處，並於 10 處區公所設行動工作站，提供都更專業

法令諮詢；中心亦定期舉辦都更系列教育講習課程，邀請民

眾參加，提升市民都更專業知能中心，也協助將本市更新會

分級分類，邀請專家學者提供諮詢輔導，預定 116 年起將接

手全市都更輔導團業務。

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，加速本市社宅興建，截至 115 年 6 月，

已召開 20 次平台會議。

本市社會住宅由本府及國家住都中心一同興建，自 110 年啟動

工程發包，截至 115 年 6 月，完工營運中 3,615 戶、興建中(含

已決標)19,440 戶，合計已推動 23,055 戶社會住宅，並陸續完

工啟用，讓民眾有更多元及優質的居住環境。

(二) 新建社宅統包工程

截至 115 年 6 月底，「岡山區大鵬九村社會住宅」已完成所有

結構體，刻施作各樓層裝修及機水電管線工程，預計 115 年 10

月完成北基地、11 月份完成南基地，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

機水電管線工程，預計 115 年 7 月完工，提供 384 戶社宅；「前

鎮亞灣智慧公宅(第一期)」已完成所有結構體，刻施作各樓層

裝修及機水電管線工程，預計 115 年 10 月取得使用執照，提供

634 戶社宅；「三民新都段公營出租住宅」刻進行第二階段地質

改良，預計年底完成部分地下結構體，提供 114 戶社宅。

(三) 運用國房稅稅收開辦多項加碼補貼方案

1. 115 年度中央 300 億擴大租金補貼於 115 年 1 月開辦，持續辦理至 115 年底，地方政府協助受理申請、補件及審核核定，統計至 115 年 6 月 30 日止，本市申請戶約有 12 萬 4 千多戶，已核定約 10 萬 8 千餘戶。
2. 搭配中央擴大租金補貼專案，本府運用國房稅收入，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。

- (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 48,121 元至 56,120 元間者（中央為 48,120 元以下）提供租金補貼，統計至 115 年 6 月 30 日止，共計 414 戶申請戶，已核定 144 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：本市於 115 年加碼升級育兒租金補貼 3.0 方案，針對 300 億擴大租金補貼及本市增額租金補貼核定戶，及入住本市興建之社宅承租戶，其育有 12 歲以下子女者，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。育有 0-2 歲子女再加碼 50%，生兩胎家庭再加碼 50%，三胎以上家庭加碼翻倍，設籍本市再加碼補貼 2,000 元，多項加碼補貼措施，減輕家庭租屋及育兒負擔。
 - (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。於 112 年 9 月開辦第 4 期計

畫，截至115年6月底，本市已媒合4,147戶，115年中旬開辦

第5期計畫。

- (五) 針對目前入住社宅的獨居長者，以凱旋青樹社宅為示範，社宅管理公司聘有社工，定期辦理訪視與關懷服務，並與社會局合作試辦「高雄市在宅緊急救援連線服務」，相關費用由市府全額補助，協助長者緊急狀況處置處理。後續將視辦理成效評估逐步擴大推動至其他社宅。

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。本案都市更新事

業及權利變換計畫已報核，更新完成後市府除分回房地外，另

可取得1棟公務辦公大樓、1棟社會住宅與社福設施及開闢完成

的公園。

（二）與台糖公司合作活化旗山糖廠

本府與台糖公司合作活化閒置多年的旗山糖廠，打造為「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

經營空間。同時，園區開放作為周邊居民休憩及戶外活動場域，

提升公共空間服務機能，補足旗美地區公園綠地資源需求。

持續透過多元行銷及主題活動活絡園區營運，115年5月23日

辦理「旗糖農創園區親子劇場活動」，結合淨零永續、環境教

育及親子藝文展演，吸引民眾參與。

(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，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，本案已於 114 年 12 月 19 日取得賣場建造執照，並於 115 年 4 月申報開工。

(四) 辦理都市計畫樁位測設，加速都市開發建設

配合都市計畫發布及公共工程、防洪工程等建設需求，辦理都市計畫樁位測設作業，115 年 1 月至 6 月完成「擬定高雄新市鎮特定區細部計畫（配合白埔產業園區設置計畫）案」等 26 案都市計畫樁位測定作業，協助各項建設計畫順利推動。

(五) 大樹舊鐵橋國定古蹟維護

本府受台鐵公司委託辦理國定古蹟大樹舊鐵橋維護管理作業，持續加強設施巡查、環境維護及保養修繕，落實古蹟永續保存與活化利用；該場域兼具文化教育及休憩功能，已成為市民及遊客重要的休閒遊憩據點。

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 5 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，皆已於中央各部會依法審議中。環境部已於 115 年 5 月 15 日召開第二階段環評第 1 次專案小組審查會議；都市計畫變更經內政部都委會 2 次專案小組聽取簡報後已獲致共識，將於區段徵收計畫公益性及必要性評估報告獲土徵小組認可後，提內政部都委會大會審議。

(三) 遷村安置地都計變更經內政部都委會聽取簡報後，已獲致共識，預計併同新材料循環產業園區變更案提大會審議。不涉及主要計畫變更的部分，已於 115 年 6 月 16 日公告發布實施第一階段，以利安置地公共設施工程進度推展。

(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。

