

# 捌、都市發展

## 一、綜合企劃

### (一) 持續推動特貿三公辦都更作業

本案已分別於111年2月及5月完成特貿三3案契約簽訂，並提出都市更新事業及權利變換計畫草案，預計於112年續依都市更新條例辦理法定報核作業。本案配合5G AIoT產業推動，預計興建智慧建築、智慧零售體驗館及產業設計館、5G AIoT創意交流中心、智匯學院及托育中心等，與高雄軟體園區互補形成5G AIoT產業聚落。

### (二) 臺銀商四土地都更招商評估

為推動亞灣區國營事業土地開發，本府已完成商四土地結合捷運地下連通道整體規劃都市更新合作企劃書，並函送臺銀公司評估中，預計112年啟動都市更新招商先期規劃。

### (三) 推動蓬萊商港碼頭土地轉型開發

市港合作蓬萊商港區1-10、16-18、21號碼頭土地及棧倉庫群轉型開發，已完成港區倉庫群建物及環境更新、第三船渠大港橋與愛河灣遊艇碼頭設置，並透過國慶煙火、臺灣燈會及臺灣設計展等大型活動，擴大高雄港灣城市文創、休閒及觀光遊憩等特色能量。

### (四) 啟動亞灣都市計畫通盤檢討

配合亞灣5G AIoT創新園區及亞灣2.0計畫，啟動多功能經貿園區都市計畫通盤檢討及個案變更，以彈性土地使用管制及獎勵等誘因，促進企業區域總部、研發中心、應用技術訓練中心及其附屬設施等產業群聚發展。

### (五) 協助中油高雄煉油廠轉型材料創新研發專區

行政院南部半導體「S」廊帶政策及「循環經濟推動方案」指導下，完成原高煉廠行政區及部分工廠區都市計畫變更，於111年10月4日獲內政部都委會審議通過，將建置「循環技術暨材料研發專區」及開闢興建「楠梓產業園區」，共同型塑南部半導體材料S廊帶核心聚落。

## 二、區域發展暨審議

### (一) 都市計畫審議通過重要案件

為促進產業發展、地方建設、排水防洪及閒置公共設施活化再利用，本市都市計畫委員會111年下半年共召開22次會議(委員會6次、專案小組會議16次)，計完成27件審議案，審議通過之重要案件如下：

1. 促進產業發展：原中油高雄煉油廠細部計畫、前鎮漁港細部計畫、和發產業園區土地使用分區管制等案。

2. 改善交通系統：翠華路明潭路至世運大道段拓寬案、南科高雄橋頭園區增設橋科匝道及聯絡道新設工程案。
3. 配合捷運開發：岡山路竹延伸線 RK1 站、捷運黃線 Y3 站、Y15 站捷運開發區、捷運橘線 09 站、010 站土地開發、捷運黃線主機廠 Y1 站、Y5 站交通用地等案。
4. 促進地方發展：岡山原行政中心主要及細部計畫、大社附帶條件地區專案通盤檢討、左營高鐵站轉運專用區變更、左營海軍明德新村眷村文化保存計畫、凹子底停 4 變更為市場用地等案。
5. 增進社會福利：七賢國中舊址社會住宅、三民區莊敬國小、旗山區鼓山國小、鼓山區鼓岩國小、苓雅區福康國小、前鎮區愛群國小等閒置校舍作社會福利設施臨時使用。
6. 推動都市更新：河濱商城都市更新、劃定原舊市議會更新地區、左營海軍眷村都市更新計畫、澄清湖棒球場周邊都市更新計畫等案。

(二) 非都市土地開發許可審議通過重要案件

111 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 8 次會議(審查會議 3 次，專案小組會議 5 次)，審議通過重要案件如下：

1. 設施型使用分區：路竹阿蓮區域性垃圾衛生掩埋場開發計畫、永安區誠毅紙器工業園區開發計畫變更等案。
2. 資源型使用分區：高雄市非都市土地第一次劃定各種使用分區及編定各種使用地類別、高雄市非都市土地使用分區更正等案。

(三) 推動鄉村地區整體規劃

1. 110 年獲內政部補助經費辦理六龜鄉村地區整體規劃，預計 113 年 10 月完成。111 年下半年盤點六龜鄉村地區空間資源，分析重要空間議題與研擬因應對策，提出初步空間發展構想與因地制宜土地使用管制內容，召開 3 場地區工作坊及 1 場議題座談會，徵詢地方發展需求與意見交流，並召開 1 場專家學者座談會研商空間規劃策略方向。
2. 111 年獲內政部補助經費辦理永安鄉村地區整體規劃，預計 113 年 12 月完成。

### 三、都市規劃

(一) 配合北高雄科技廊帶檢討都市計畫

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。本府已於 111 年 3 月 11 日公告公開展覽「變更高雄市岡山主要計畫(第三次通盤檢討)案」、「擬定及變更高雄市岡山細部計畫通盤檢討案」。草案內容配合相關重大建設及國防部放寬岡山機場軍事禁限建地區飛航高度管制，提出「產業用地儲備與路

網串聯」、「TOD開發」、「容積提升」及「主要計畫與細部計畫拆離」等4大重點，以促進全區土地有效利用。目前草案業經本市都委會第107次會議審議通過，主要計畫將續提內政部都委會審議。

(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，「變更高雄新市鎮特定區主要計畫(配合典寶溪排水系統筆秀支線後續改善工程)案」業經內政部都委會第1021次會議審決，並經內政部111年12月25日核定及行政院111年12月19日備案。

(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、茄苳、湖內、湖內大湖地區、美濃、美濃湖、岡山、茄苳、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)，美濃湖、大寮(第一階段)、仁武(第一階段)及原市地區(第一階段)已公告發布實施；澄清湖、茄苳、美濃、旗山、燕巢、岡山交流道、阿蓮等7處內政部已審竣，其餘7處於內政部都委會審議中。

(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，包含「附帶條件5區徵範圍」面積廣大，所有權人數亦逾千人，經召開5次市都委會專案小組，於111年6月8日報請內政部都委會審議。目前於內政部都委會專案小組審議中，續依審議結果修正計畫內容。

2. 美濃都市計畫6處附帶條件地區專案通盤檢討案，內政部都委會分別於111年4月7日、6月10日召開兩次專案小組，續於111年12月13日函送修正資料報內政部，續提內政部都委會大會審議。

## 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111年7月至12月底共召開34場次會議(委員會20場及幹事會14場)，計審議完成61案，完成9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。經教育訓練講習、平行上線測試與使用者回饋意見調整後，於111年7月15日正式啟用「高雄市都市設計審議服務平台」。
- (三) 辦理都市設計基準專案通盤檢討  
為使都市設計審議相關規範更加簡要及明確化，於111年下半年啟動「都市設計基準專案通盤檢討」，全面檢修57處都審地區設計基準，刪除不合時宜的規定，於111年7月至12月召開4場次工作會議、8場專家學者研商會議、2場公會與機關座談會議，以加速審查效能並兼顧都市設計品質。

## 五、社區營造

- (一) 推動社區自力營造城鄉亮點  
為發展城鄉特色，協助社區改善生活環境品質，發展地方創生事業，本府111年推行「社區營造多元輔助方案」，包括社區綠美化、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。111年完成新增社造點20處，維護管理77件。本市路竹竹東「城市綠洲」、鳳山快樂北門「大陳驛站」2處社造點獲頒111年度「建築園冶獎」；大樹「綠新樣腳」榮獲2021致敬城鄉魅力大賞佳作殊榮。
- (二) 協助爭取「城鎮風貌及創生環境營造計畫」補助經費  
協助本府爭取營建署「城鎮風貌及創生環境營造計畫」補助經費，111年已獲營建署匡列本府競爭型提案「半屏山地區周邊環境改善計畫」、「美濃文化生態散步策」總經費計7,682.3萬元（中央補助款5,999.9萬元），續積極爭取112年度經費補助。
- (三) 舊左中未來發展尋求各界多數共識意見  
舊左營國中校地未來使用已召開3場座談會(111年3、4、6月)，聽取各界建言。舊左營國中校地111年8月17日啟動都市計畫變更程序，將4.8公頃的觀光發展特定專用區與綠地用地變更為公園用地，業經111年12月7日本市都委會專案小組審議，續提本市都委會大會審議。
- (四) 慈愛大樓都市更新先期諮詢  
超過50年的慈愛大樓，居住環境品質不佳，為鼓勵民眾自行推動都市更新，本府都發局逐戶拜訪屋主居民，於111年辦理8場更新輔導會及2場說明會，並成立都市更新工作站，提供民眾都市更新法令諮詢。

## 六、都市更新

- (一) 策略都更培力，輔導民眾自主更新

本府都發局委託專業建築師團隊成立都市更新輔導團，協助發起人籌組更新會自主辦理都更重建，並以鐵路地下化及捷運輕軌沿線為重點地區，深入社區解說，繼110年成立高雄車站東區及中興社區2處都市更新工作站，111年再設置河濱及慈愛社區2處區域型工作站，每周定期派駐專業人員提供都更諮詢、申請流程、獎勵措施等服務，逐步引導自主都市更新。

(二) 高雄588都更輔導專案，加速民間自辦都更

為了讓社區居民更清楚掌握都更重建的方向，本府提出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。本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) 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，本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，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，提升服務效能，並釋出舊址更新重建、活絡岡山商業機能。111年11月26日經本市都委會審查通過「劃定『高雄市岡山區行政中心』更新地區暨訂定都市更新計畫案」及「變更岡山都市計畫（部分機關用地為第一種商業區及廣場兼停車場用地）（配合行政中心遷移）案」，預定112年辦理都市更新公開徵求實施者招商作業。

## 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111年12月止，已召開12次平台會議。目前本市社會住宅興建計畫已完成19處計8,710戶統包工程發包(其中14處動土興建中)、6處規劃中，預計3至4年後可完工啟用，並持續以適宜基地辦理社宅評估總目標至15,000戶，提供年輕民眾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

凱旋青樹社會住宅坐落於高雄鐵路地下化新生綠園道軸線，是南台灣第一座新建型社會住宅，規劃2棟地上13、14層、地下2層的建築物，提供245戶社宅單元、店舖及社會局公托中心，提供優質的社會住宅服務，更於111年8月19日獲得國家卓越建築最佳規劃設計類金質獎及最佳社會住宅類特別獎。本案業

於111年11月底完工，於112年1月辦理社宅公告招租，並於112年2月7日至3月1日受理申請。

(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114年5月完工。

(四) 新建其他3處社宅統包工程

「岡山區大鵬九村社會住宅」統包工程111年7月7日決標簽約，7月18日舉辦動土典禮，將提供764戶只租不售社會住宅；「大寮社會住宅(第一期)」統包工程111年8月9日決標簽約，9月7日舉辦動土典禮，將提供382戶只租不售社會住宅；「前鎮亞灣智慧公宅」第一期統包工程111年10月11日決標簽約，11月7日舉辦動土典禮，將提供634戶社會住宅，第二期將採公辦都更方式，公開徵求實施者以「市府出地、民間出資」模式，本府零出資並可分回約850戶社宅，完工後共計可提供1,484戶社宅。

(五) 擴大住宅補貼照顧市民

為照顧青年族群居住需求，本府運用囤房稅增加之稅收，並配合內政部300億元擴大租金補貼專案，辦理「高雄市增額租金補貼」，針對家庭所得條件符合平均每人每月最低生活費3倍至3.5倍(43,258元至50,467元)有租屋需求者，給予增額租金補貼，以減輕初入社會單身青年、新婚、育兒家庭及弱勢戶等之租屋負擔，本市111年度住宅補貼申請踴躍，經審查合格，最受民眾青睞的「租金補貼」合計有36,690戶(內政部300億元及高雄增額租金補貼方案)、「自購住宅貸款利息補貼」842戶、「修繕住宅貸款利息補貼」77戶，共計37,609戶受惠。

(六) 提供多元住宅方案

1. 辦理長者無障礙換居社會住宅計畫

因應老宅困老人之居住環境限制，於111年8月啟動長者與身障者換居社會住宅計畫，協助65歲以上長者及身障市民換居至有電梯的社會住宅，並於111年10月26日完成本市首例長者換居簽約入住，業已完成4戶民眾簽約入住。

2. 執行社會住宅包租代管第3期計畫

社會住宅包租代管第三期計畫於110年9月底開辦，計畫戶數1,000戶，截至111年12月已媒合成功908件，執行率已達91%。

3. 辦理鳳山區五甲公宅出租住宅招租計畫

鳳山五甲公宅於111年7月14日至7月27日開放受理申請，計有1,142件申請，513件審查合格。經111年10月28日以電腦抽籤方式抽出選屋順位，並於111年11月11日辦理選屋簽約入住。

## 八、都市開發

### (一) 推動左營區機 20 公辦都更

位於左營區大中路與民族路口機關用地（機 20），採公辦都更方式開發，規劃為住宅、商場（店），並提供日照中心、身心障礙機構、社會住宅及市府辦公空間等公益設施。本府於 111 年 3 月 10 日、16 日分別在高雄及台北舉辦招商座談會，111 年 3 月公告招商徵求實施者，惟因勞動市場動力嚴重不足，物價大幅上漲造成營建成本變動劇烈，至等標期 111 年 10 月 4 日截止，未有廠商投標，將重新公告徵求實施者。

### (二) 打造山城東九區門戶亮點：旗糖園區二階計畫

1. 為強化東高雄的特色產業、行銷地方物產和推廣農創觀光，本府與台糖公司合作，在山城東九區的門戶旗山，把百年歷史的糖廠改造為農創園區，讓自然與文史懷舊並存。本府都發局向經濟部爭取計畫補助，分年進行糖廠建物修繕及景觀改造，保存歷史及循古蹟修復技術修繕，回復了日治初期典型辦公廳舍式樣。園區 111 年並分別榮獲「第 30 屆中華建築金石獎」及「2022 國家卓越建設獎-金質獎」2 項殊榮。
2. 旗糖農創園區截至 111 年 12 月，農產加工區已全數招租完竣，倉庫店鋪已招租 9 間廠商進駐，並持續媒合商家進駐。
3. 農創園區服務中心於 111 年 2 月開幕，於 111 年 2 月 26 日至 2 月 28 日舉辦進駐商家聯合行銷、潛力商家形象快閃店等，3 天活動約有 1,200 人次造訪；復於 111 年 8 月 13、14、20、21 日舉辦為期四天主題活動，包含約翰湯姆生影像展、戲水樂園及氣墊樂園等，約 120 家攤商聯合擺攤，帶動約 8,350 人次入園人潮。

### (三) 七賢國中舊校址轉型社宅

七賢國中舊校址東側土地配合本府「公益性跨區區段徵收」方案，與城中城原址辦理跨區區段徵收，都市計畫細部計畫已於 111 年 2 月 10 日公告發布實施，七賢國中舊校址東側土地調整為區段徵收抵價地的配地及七賢安居社宅基地。七賢安居社宅由國家住都中心出資近 35.8 億，規劃興建地下 3 層，地上 17 層，提供 606 戶社會住宅與 1,948 坪公益設施，已於 111 年 12 月 30 日舉行動土典禮。

### (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，111 年 7 月至 12 月已完成變更烏松(仁美地區)都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)等 41 案樁位測定作業。

### (五) 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，111 年 7 月

至12月完成梓官重製案公告發布實施，及興達港漁業特定區重製案經內政部審議通過。

(六) 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，文化部文化資產局於111年11月29日核定總經費249萬5,000元(本府配合款99萬8,000元)，期程自111年12月至112年11月，強化日常保養維修，落實古蹟永續保存及活化利用目標。

(七) 容積移轉執行成效

111年7至12月共核發21件容積移轉許可證明，取得2.8億元容積移轉代金及6543.05平方公尺之公共設施保留地，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。

## 九、推動大林蒲遷村計畫

本府於110年2月公開遷村計畫書(草案)，並分別於110年3月、111年3月及111年7月召開3場公開說明會，向民眾傳達本府將爭取最優遷村條件，讓居民歡喜遷村之立場。透過說明會彙整民眾意見，納入遷村計畫修訂參考，並在合法、合理的前提下，持續協同經濟部向中央爭取優惠的遷村條件。同時設立大林蒲(小港沿海六里)遷村服務中心，可就鄉親個別條件提供一對一諮詢服務，並受理建築物補調查複查申請。