

捌、都市發展

一、綜合企劃

(一) 推動亞灣區產業開發建設

1. 特貿三公辦都更案

本案已於 111 年完成北基地、南基地南側及南基地北側等三案實施契約簽訂，刻由府級跨機關平台整合中，包含公共開放空間及立體通廊銜接、退縮設置車道、落實公益設施等承諾事項，預計於 112 年底完成都市更新事業計畫及權利變換計畫草案，並依都更條例辦理公聽會及相關審議事宜。

2. 配合亞灣 2.0 完成都市計畫檢討

本案已於 112 年 4 月 17 日公告實施都市計畫，透過容積獎勵、調整土地使用管制及都市設計基準等，給予產業投資誘因，加速推動亞灣 5GAIoT 產業群聚及水岸多元使用機能。

3. 推動大港橋周邊倉庫群轉型利用

在市港合作推動下，已完成棧貳庫及大港倉一期棧庫營運，目前高雄港區土地開發公司採分期辦理棧倉庫群活化招商、建物改建與基礎設施工程，如大港倉二期改建招商、候工室整建營運等。

4. 持續檢討多功能經貿園區都市計畫

依據行政院「亞灣 2.0-智慧科技創新園區推動方案」，持續

促請國營事業地主辦理招商引資。另延續亞灣 2.0 發展脈絡，通盤檢討多功能經貿園區都市計畫，預計 112 年底前辦理通盤檢討草案公展事宜，促進產業投資及吸引就業人口移居高雄，帶動都市整體發展。

(二) 舊高煉廠轉型科技產業園區

楠梓產業園區已於 111 年 4 月 29 日公告實施都市計畫，刻由本府經發局辦理產業園區公共設施開闢及晶圓製造產業進駐投資事宜。另循環經濟材料創新研發專區，都市計畫於 112 年 4 月 26 日公告發布實施，續由工務局協助開闢園區南路 40 米大道及中油投資興建綠能所研發大樓等事宜。

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、改善交通系統、配合捷運開發、促進地方發展及推動都市更新，本市都市計畫委員會 112 年上半年共召開 16 次會議(委員會 5 次、專案小組會議 11 次)，計完成 17 件審議案，審議通過之重要案件如下：

1. 促進產業發展：多功能經貿園區 5GAIoT 創新園區及公 4 土管要點變更等案。
2. 改善交通系統：新台 17 線南段開闢工程變更案。
3. 配合捷運開發：岡山路竹延伸線 RK1 站及 O9 站土地開發再審議等案。

4. 促進地方發展：舊左營國中變更為公園用地、鼓山舊中山國小變更為機關用地、左營明德新村眷村文化保存及台鐵高雄機廠第二次公開展覽、灣子內停 21 土管要點變更、高鐵左營站轉運專用區及廣停用地變更為商業區及公園用地等案。

5. 推動都市更新：劃定前鎮獅甲二小段 586 地號、大寮區忠義段 51 地號等 3 筆土地、岡山區信義段 33 地號等 4 筆土地、岡山區 519-10 等 9 筆土地及文化段 73 地號等 8 筆土地更新地區暨訂定都市更新計畫等案、修正高雄市都市更新自治條例第 3 至第 7 條。

(二) 非都市土地開發許可審議通過重要案件

112 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 9 次會議(大會 2 次，專案小組會議 7 次)，審議通過大崗山汽車駕駛人訓練班用地擴增開發計畫及根協路竹科技產業園區開發計畫。

(三) 推動鄉村地區整體規劃

除持續推動六龜、永安區鄉村地區整體規劃外，112 年 3 月獲內政部補助經費辦理大樹區，刻辦理招標相關作業。

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

府辦理岡山主要計畫(第三次通盤檢討)，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」等重點，以促進全區土地有效利用。全案業經本市都委會第107次會議審議通過，112年2月報請內政部都委會審議中。

另針對未來路科擴編之產業用地需求進行農業區開發評估，並透過市府各局處合作於112年6月起辦理9場座談會，強化民眾參與規劃的機制，後續民眾意見亦作為農業區整體規劃及通

盤檢討參考。

(二) 發展快速道路系統完成都市計畫檢討

為改善區域交通、促進區域發展，並因應中油公司高雄煉油廠將轉型為楠梓產業園區及循環技術暨材料創新研發專區引入之交通需求，本府推動新台17線開闢工程，辦理都市計畫變更調整路型，主要計畫經112年5月內政部都委會審議通過。

翠華路為左營區南北交通命脈，連接楠梓科技產業園區、左營高鐵站及高雄市區來往之主要路段，考量南部半導體材料S廊帶、北城計畫等計畫產生之交通流量與聯外需求，提升其道路容量，配合翠華路拓寬，辦理主要計畫變更，於112年4月發

布實施。

(三) 辦理鳳山都市計畫通盤公開徵求意見

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，舉辦座談會廣徵民意，辦理中崙農業區、公保地解編等，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。

(四) 辦理大寮都市計畫通盤公開徵求意見

國道七號建設於112年3月奉行政院核定，大寮將同時坐擁捷運、88快速道路與國道七號，具備一捷一快一高交通優勢，可快速串聯市區與產業園區，吸引周邊人口移居，帶動區域發展未來可期。本府於112年6月啟動大寮都市計畫通盤檢討公開徵求意見，舉辦座談會廣徵民意，重新檢討長期未開闢的整體開發地區、公保地解編檢討、地區公共設施需求盤點等，藉以帶動大寮地區整體發展。

(五) 配合左營海軍明德新村眷村文化保存計畫，變更都市計畫促進土地有效利用

為保存明德新村特有眷村紋理、鳳山縣舊城西門段遺址及南海大溝疑似遺址，透過文化資產保存手段規劃眷村文化園區，辦理眷村文化保存及都市計畫變更，朝整併街廓方式辦理，並集中配置規劃鄰里公園及停車場，提高環境品質。全案於112年6月發布實施。

(六) 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、旗山、燕巢、澄清湖、鳥松仁美地區、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）。美濃湖及大寮、仁武、茄萣、原市地區及澄清湖等計畫區第一階段已公告發布實施；岡山、岡山交流道、楠梓交流道（鳳山厝）、燕巢、阿蓮、旗山、美濃等7處內政部已審議通過，其餘5處於內政部都委會審議中。

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112年1月至6月底共召開30場次會議（委員會15場及幹事會15場），計審議完成60案，完成2件

建築師簽證案。

（二）建置都市設計審議電子化資料

為提高都市設計審議效能，本府都市發展局已啟動「都市設計審議電子化資料建置」擴充案。本案將提供使用者友善的操作介面，強化歷史案件資料的建置與查詢功能，建置專屬承辦人專區以強化內部控管，並優化申請人案件的登打和管理介面。

已核准的案件將結合地理資訊系統進行空間化套繪，以提供更

完善的查詢方式，全案預計於112年底完成。

（三）辦理都市設計基準專案通盤檢討

都市設計審議原則及設計基準中與現行法規標準不一、產生執

行疑義之處，將全面進行檢修，使規範更加簡單扼要及明確化，112年1月至6月已召開4場工作會議，7月召開3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) 協助社區營造特色空間及創意亮點

鼓勵社區及區公所自主關心生活環境與永續發展，本府提供社區營造補助方案，自100年至111年，計有美濃、路竹、鳳山、旗山、大樹、岡山等33個行政區協助社區提出申請，累計完成572處社區亮點營造。112年1月大樹區樣腳社區「綠新樣腳」及路竹區竹東社區「城市綠洲」，雙雙榮獲第十屆台灣景觀大獎。

112年持續推行社區營造實施計畫，新增社造點申請19案，已全數於6月核定，預計新增綠地0.96公頃。

(二) 爭取「城鎮風貌及創生環境營造計畫」補助經費

爭取營建署「城鎮風貌及創生環境營造計畫」補助經費，112年4月已獲營建署核定本府政策引導型提案「高雄市鳳山歷史城鎮風貌及創生『行城漫旅』綠環境改善計畫」、「高雄市前鎮區盛興公園共融環境改善工程」、「高雄市旗山區『東九道之驛創生場域韌性基盤改善計畫』」、「高雄市楠梓區清豐公園生態景觀改善工程」、「高雄市環境景觀總顧問計畫」及「高雄市社區規劃師駐地輔導計畫」等6案，計畫總經費計8,461.4萬

元，並於112年6月獲營建署核定本府競爭型提案「半屏山地區
周邊環境改善計畫」、「美濃文化生態散步策」等2案，計畫

總經費計7,600萬元。

(三) 燕巢橫山共創基地空間整備與綠色創生計畫

燕巢橫山共創基地係結合產官學資源，作為產品設計開發、人才育成、實作培育、展覽推廣等之永續創價平台。其中基地內104房舍獲國發會加速地方創生計畫核定金額625萬元，並於112年3月完工，112年5月由臺灣STU設計師協會進駐，設立高雄綠色永續推動中心，推動公益性、在地共好性、以及永續性行動方案，與基地內「橫山3創服務設計中心」等進駐單位合作，共同推動綠色美學、循環經濟價值的創新產品設計，促進產學合作、創新設計及技術研發。

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年起成立高雄車站東區、中興、河濱及慈愛社區等4處區域型都市更新工作站，111年公布「輔導民間自主都市更新588專案作業規定」，協助所有權人多數有重建意願的老舊社區，成立都市更新會法人組織，目前已有4個社區成立都市更新會，分別分布於新興、鼓山、苓雅、鹽埕等。

112年再與工務局合作設立美麗島都更危老聯合工作站，每月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) 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，腹地狹窄、停車不便。本府盤點北高雄產業及地區發展，預定將現有行政機關搬遷至機15用地，現址則更新重建，活絡岡山商業機能。新行政中心未來將有區公所、戶政事務所、地政事務所、消防分隊、警察分局及清潔隊合署進駐，並規劃公托等公益性服務設施。岡山新行政中心公辦都更案於112年4月18日公告徵求實施者，預計112年8月18日截止，後續依規定辦理簽約及都市更新事業計畫報核作業。

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」，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112年7月，已召開14次平台會議。

本市社會住宅政策擴大至以15,000戶為總量目標，並協調中央國家住都中心一同興建，自110年啟動工程發包，截至112年7月，已完成10,969戶社宅統包工程決標，其中，已有7,353

戶開工動土，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) 高雄首座全新社宅「凱旋青樹」公告招租

本府首座新建型社會住宅「凱旋青樹」於 111 年 11 月底完工，提供 245 戶社宅單元、店鋪及社會局公托中心等優質的社會住宅服務。於 112 年 2 月 7 日至 3 月 1 日受理申請，總計申請合格戶共 3,411 戶，於 5 月 10 日以電腦公開抽籤方式決定選屋順位，正取戶及部分備取戶民眾陸續於 112 年 6 月底簽約入住。店鋪部分將由全聯超市進駐使用，提供社宅及周邊住戶便利的購物環境。

(三) 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，預計提供 625 戶社宅；「大寮社會住宅(第一期)」統包工程 111 年 8 月 9 日決標簽約，預計提供 384 戶社宅；「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，預計提供 634 戶社宅。

(四) 運用囤房稅稅收開辦多項加碼補貼方案

112 年度中央 300 億擴大租金補貼於 7 月 3 日開辦，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：針對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。

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，調降後的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：針對已獲中央 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。

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；市府與高銀共同補助利率 0.45%，市府補貼

利率 1 碼 0.25%，補貼年期 3 年。

（五）社會住宅包租代管提供多元居住選擇

配合中央社會住宅政策，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。截至 112 年上半年，第 1、2、3 期已媒合 2,580 戶，預計 112 年 9 月開辦第 4 期計畫 1,600 戶（包租 400 戶、代管 400 戶；另有後續擴充 800 戶，總計 1,600 戶）。

八、都市開發

(一) 左營區機 20 公辦都更招商

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，市府配合打造南部半導體材料 S 廊帶經濟發展政策，列為企業安家基地之一，採公辦都更權利變換方式開發，並變更都市計畫為 1.4 公頃第 5 種住宅區及 0.4 公頃的公園及廣場用地。

111 年 3 月公告招商徵求實施者，受到全球營建市場原物料波動，及我國央行數度升息，導致整體不動產及金融市場環境影響，廠商投資氛圍趨於保守，最終未能順利決標。

本案於 112 年 4 月第 2 次公告招商，等標期 120 日，至 112 年 8 月 8 日截止收件，本府並於 4 月 20 日舉辦「高雄市左營區機關用地（機 20）單元 1、2 土地都市更新事業公開評選實施者案」招商說明會，現場吸引 20 家、近 60 位地產開發、建設公司及金

融業者等潛在投資者參與。

(二) 打造山城東九區門戶亮點-旗糖農創園區

本府都發局與台糖公司合作將閒置的旗山糖廠，轉型成為「農業展售」、「觀光休閒」、「教育體驗」、「農產加工增值」等複合機能的「東九道之驛-旗糖農創園區」。目前園區 6 筆加工區土地已全數出租，倉庫店鋪已有 9 間廠商進駐，持續媒合商家進駐。

「東九道之驛」位於旗山美濃地區門戶，經國道 10 號銜接台 29

線，區位絕佳交通便利，為市府與經濟部、台糖公司合作開發的地方型產業園區，園區內仍保留糖廠倉庫歷史原貌，建設成果也在 2020 年至 2023 年間獲得城市工程品質獎、國家卓越建設獎、第 30 屆中華建築金石獎、2023 國家卓越建設獎-金質獎等殊榮，現已成為市民朋友星期假日攜家帶眷旅遊休憩的地方。

(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，七賢國中舊校址東南側土地由國家住都中心出資近 35.8 億元興建七賢安居社宅，已於 111 年 12 月 30 日舉行動土典禮，規劃興建地下 3 層、地上 17 層，計 606 戶社宅與 1,948 坪公益設施，包含托嬰中心、日照中心、體適能休閒空間、社區全齡運動中心、兒少據點、收出養資源服務中心、長青學苑、青創空間、店鋪，完善的社福及公共服務空間將帶動地區發展及提升居住品質。

(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，112 年 1 月至 6 月施作變更高雄市(左營地區)細部計畫(配合左營海軍明德新村眷村文化保存計畫(第一階段))案等 26 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，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。

(六) 容積移轉執行成效

112 年 1 至 6 月共核發 26 件容積移轉許可證明，取得 1.7 億元容積移轉代金及 4032.76 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

大林蒲遷村計畫各項工作及所需經費，已納入行政院 108 年 10 月 8 日核定經濟部之「新材料循環產業園區」計畫，總面積 301.28 公頃，含產業用地 210.91 公頃，其中大林蒲地區約 154 公頃，南星自貿港區二期與原遊艇專區約 147.28 公頃。總經費 1045.69 億元，遷村經費 589.81 億元，由經濟部委託本府代辦遷村工作。

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，公開迄今已召開 4 場說明會，持續凝聚地方共識。

本府將持續在合法、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。