

捌、都市發展

一、綜合企劃

（一）特貿三都市更新案

本案三處基地 113 年已依都市更新條例完成交評及都設審議等

作業，預計 114 年陸續辦理環評、都更審議並申請建照等事

宜。

（二）辦理多功能經貿園區都市計畫通盤檢討

本案截至 113 年底已於都委會專案小組進行 8 次討論，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，預計 114

年上半年完成本市都委會審議後，主要計畫部分提報內政部都

委會續審。

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、配合捷運開發、促進地方發展及提高社會福

利，本市都委會 113 年下半年共召開 20 次會議（委員會 5 次、

專案小組會議 15 次），計完成 12 件審議案，審議通過之重要

案件如下：

1. 促進產業發展：高雄港第四貨櫃後線場地擴建工程變更案。

2. 配合捷運開發：捷運小港林園延伸線 RL4、RL5 站周邊土地、

黃線 Y2、Y4、Y10 站等開發案。

3. 促進地方發展：高雄車站車專四、五及長明派出所、新興區

原軍聞社青年日報高雄分社、原陸軍服務社、輕軌 C34 站周

邊公有土地劃定都市更新地區、大坪頂特定區高 71 線拓寬

工程變更案、鼓山地區第四次通盤檢討案。

4. 提高社會福利：岡山後紅國小學校用地閒置校舍作社會福利

設施（公共托育機構）臨時使用案。

（二）非都市土地開發許可審議通過重要案件

113 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（大會 1 次，專案小組會議 7 次），審議通過

燕巢隆安扣件產業園區、杉林旗山內門美濃及六龜區非都市土

地使用分區檢討變更等案。

（三）審議本市國土功能分區圖

本市國土計畫審議會共召開 8 次專案小組會議、2 次大會，於

113 年 7 月審議通過本市國土計畫國土功能分區圖，已於 113 年

8 月 7 日由地政局將本市劃設草案提報內政部國審會審議。

（四）推動鄉村地區整體規劃

中央已於 113 年 7 月核定經費補助辦理內門、路竹鄉村地區整

體規劃及美濃區中壇地區周邊聚落規劃暨鄉村地區整體規劃法

定程序案，並於 11 月及 12 月辦理路竹區及內門區鄉村地區整

體規劃委託專業服務案上網公告作業。

三、都市規劃

(一) 完成容積移轉許可要點修訂

為推動淨零城市理念，並調整本市容積移轉折繳代金辦理方

式，修訂「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」，修

法重點包括容移申請案檢討都市設計送審門檻、增列排水道用

地與溝渠用地及河道用地為送出基地、調整接受基地門檻條件

及可移入容積量上限、代金計算回歸「都市計畫容積移轉實施

辦法」市價計算等，於113年10月7日公告施行生效。

(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，因應全球半導體產業供應鏈轉變及

需求，協助啟動都市計畫變更，面積 17.22 公頃，於 113 年

8 月 7 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。目前岡山第三次通盤檢討、路竹第四次通盤檢討分別於

內政部、本市都委會審議中。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，於 113 年 10 月 8

日報請內政部審議。

（三）辦理鳳山都市計畫通盤及中崙農業區規劃

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，

以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，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。預計 114 年度辦理都市計畫草案公展作業。

（四）推動捷運林園延伸線 RL4、RL5 站周邊土地發展變更都市計畫

為引導捷運林園延伸線沿線土地適性發展，帶動地區增值發展，提升捷運運量，以住宅區規劃為原則，捷運站體周邊則劃設為商業區，並規劃設置公園、綠地等開放空間，以打造優質的生活環境，全案將採區段徵收方式辦理開發，於 113 年 10 月 30 日報請內政部審議。

（五）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。大寮、岡山、湖內、美濃湖、仁武、茄萣、澄清湖、旗山及原市地區等 9 處計畫區第一、二階段已公告發布實施；岡山交流道、燕巢、阿蓮、美濃、鳥松仁美、湖內(大湖地區)、大社、高雄新市鎮既成發展區等 8 處內政部已審議通過，餘楠梓交流道(鳳山厝)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 113 年下半年共召開 43 場次會議(委員會 26 場及幹事會 17 場)，計審議完成 81 案，完成 6 件建築師簽證案。

(二) 建置都市設計審議輔助作業系統

本府都發局持續辦理都市設計審議輔助作業系統功能開發，完成已核准案件基地配置圖套繪及量體模型建置工作。系統提供基本的視覺化展示功能，協助使用者檢視基地周邊環境，整合白模量體模擬功能，可依基地面積、建築高度等參數即時生成開發區域模型，預計 114 年中完成，可有效提升都市設計審議時基地周邊界面銜接評估效率。

（三）辦理都市設計審議原則修正作業

為落實淨零城市發展願景，並呼應本市淨零城市發展自治條例之指示，辦理「高雄市政府都市設計審議原則」修正作業，將強化建築開發案件的環境永續設計、提升都市綠覆率與連續性遮蔭空間，帶動都市空間的質變，並建構更具韌性的都市環境；考量法案內容涉及相關公會與單位之業務，透過 3 場專家

會議與 4 場座談會議凝聚各界共識後，進入法制作業程序並於 113 年 11 月 14 日函頒施行，為本市實現 2050 年淨零排放願景奠定基礎。

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 629 處社區亮點營造。燕巢區金山社區「千秋寮之露」社區營造成果榮獲 2024 年高雄市社區景觀營造類建築園冶獎，並與阿蓮區崙港社區「古厝農文創展售館」共同獲得內政部國土管理署「2024 致敬城鄉魅力大賞」社區營造型佳作。

（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，提升社區活力及引導社區自力植樹綠化，進行減碳綠化行動，展現在地特色，建構低碳永續家園，113 年核定 20 案社造計畫已全數完成，為本市新增 0.77 公頃社區綠意空間及多元發展場域。

（三）爭取「城鎮風貌及創生環境營造計畫」補助經費

1. 113 年度爭取「城鎮風貌及創生環境營造計畫」補助經費，

本府獲核定政策引導型提案「高雄市鳳山區歷史城鎮風貌及

創生『行城漫旅』綠環境改善 2 期計畫」、「高雄市後勁溪

（右昌大橋至興中橋）景觀綠美化工程」、「113 年度高雄市

橋頭區公兒10開闢工程」、「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5案，計畫總經費計3,572.6萬元。

2. 內政部113年辦理「2024致敬城鄉魅力大賞」，本府計5案獲獎及績效評鑑優等，「旗山溪左岸-旗尾地景暨創生環境改造計畫」獲得競爭型優等獎、「鼓山高中南段柴山冽泉綠廊環境營造計畫」及「高雄市前鎮區興仁公園北側臨水岸步道環境改善工程」分別獲得政策引導型優等及佳作、「千秋寮之露」、「古厝農文創展售館」獲得社區營造型佳作。

（四）辦理燕巢橫山基地韌性基盤整備工程

結合SDGs永續發展目標及環境保護，規劃整體排水改善並與地方達到共識，防範基地及周邊地區淹水，設置景觀微滯洪草

坡，提升基地透水、保水，減少雨水逕流，提供現地滯洪調節及景觀綠化營造功能。

六、都市更新

（一）推動岡山行政中心公辦都更招商

1. 為提升服務效能，市府推動岡山行政中心公辦都更案，113

年8月評選出實施者，11月完成簽約，除可分為行政中心及

現址商業區房地外，尚可取得兩處停車場用地、一處綠地，

並取得220坪公托中心回饋，預計118年新舊址將陸續完

工。

2. 未來新行政中心將遷至覓橋西側機11用地，將禮聘日本國寶

級大師隈研吾採綠建築、智慧建築設計，以基地上的夫妻樹

為設計主軸，利用通透、通風、遮陽、防雨、植物等建築手

法打造，提供260席汽車位、538席機車位，整合區公所、

戶政、地政、警分局、消防分隊及清潔隊等六大單位合署進

駐，彼此獨立但享有相互融合的公共服務空間，舊址將更新

重建、活絡岡山商業機能。

（二）都更 168 專案加速審議

1. 為精進都更審議工作，本府都發局 110 年起推動「高雄都更

168 專案」，更新單元內私有土地及合法建物所有權人只要

能取得 100%同意且無爭議，即專案列管，並於實施者報核都

更事業及權利變換計畫 6 個月內核發都市更新核定函，報核

後 8 個月內核發建照。

2. 為加速已完成整合之都更案件推動，市府比照「高雄市政府

都市更新一六八專案執行原則」審理案件，每年皆核定 2 件

以上重建案，110 年迄今已核定 8 案，其中 7 案為民間投資

案件，規模約 812 戶，投資額超過 82 億元；1 案為公辦都更

案件，規模 546 戶，投資金額逾 21 億。

（三）策略都更培力，輔導民眾自主更新

為加速推動都更重建，市府以民辦公協方式協助社區，陸續推出三措施，包括：

1. 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，提供專業諮詢。

2. 公告「高雄市政府補助都市更新會辦理重建事業先期規劃作

業要點」，鼓勵社區成立更新會即可申請最高 150 萬元第一

桶金補助，進行更新事業及權變計畫模擬，透過舉辦工作坊

整合出社區最大共識。

3. 訂定「高雄市政府都市發展局輔導民間自主都市更新五八八

專案作業規定」，協助有意推動重建的發起人量身定做的專案輔導，從組織更新會到辦理都市更新事業的法定程序，市府全程陪伴及提供專業法令諮詢。推動迄今，已核准立案 8 處都市更新會，1 處核准同意發起人籌組更新會，另 3 處持續輔導中。

（四）籌設南部第一個住宅及都更中心

1. 本市社會住宅將於 114 年陸續完工，屆時將有社宅招租、服務、維護管理等需求；此外，本市累計推動 10 件公辦都更案，招商引資金額估計逾新台幣 1,500 億元，為此市府借鏡雙北住都中心設立經驗，籌備成立行政法人，也是南部第一個住宅及都更中心，結合法人化的優勢加速推動本市社宅及都更業務，擴大公共服務量能，建立全面性的專業服務網

絡。

2. 本府於113年7月公告「高雄市住宅及都市更新中心設置自治條例」，9月公告「高雄市住宅及都市更新中心董事監事利益迴避準則」及「高雄市住宅及都市更新中心董事監事聘任補聘及解聘辦法」，預定114年第三季掛牌營運，並辦理招募人才等籌備工作。

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113年12月，已召開17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 113 年 12 月，完工營運中 1,251 戶、興建中 12,530 戶、已決標待開工(設計中)7,396 戶、規劃中 1,440 戶，合計已推動 22,617 戶社會住宅，預計 114 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

「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，截至 113 年 12 月底，完成地下室 1 樓結構體，預計 115 年 6 月完工。「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，截至 113 年 12 月底，完成 6 樓結構體，預計 115 年 6 月完工。「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，截至 113 年 12 月底，完成地下室 1 樓結

構體，預計116年1月完工。

（三）運用國房稅稅收開辦多項加碼補貼方案

1. 中央300億擴大租金補貼於112年7月開辦，持續辦理至113

年底，地方政府協助受理申請、補件及審核，統計至113年

12月31日止本市申請戶約有11萬7千戶，已核定9萬2千

多戶。

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，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 113 年 12 月 31 日止共有 708 戶申請戶，已核定 198 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，已於 113 年 11 月 6 日及 12 月 18 日分批核撥於育兒家庭，總計 8,447 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 113 年 12 月底，本市已媒合 3,312 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舊水肥廠（機 20），基地面積

1.8 公頃，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，單元一於 112 年 12 月 30 日完成簽約，單元二於 113 年 9 月

27 日完成簽約。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」、「農產加工加值」等複合機能的「東九道之驛-旗糖農創園區」。目前園區加工區土地已全數出租，倉庫店鋪已有 23 間廠商進駐，後續持續媒合商家進駐。園區內設置多處綠地空間，並設置一處兒童滑步車練習場地，提供民眾於園區內野餐及運動休憩使用。

(三) 七賢國中舊校址轉型

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，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。

東側基地已作為區徵抵價地及社會住宅，西側國有土地國產署已於 113 年 8 月完成設定地上權招商，西側市有土地採短期標租方式，已於 113 年 12 月 6 日上網公告，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。

(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，113 年 7 月至 12 月施作劃定「高雄市岡山區行政中心」更新地區暨訂定都市更新計畫案等 40 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112年7月14日核定總經費146萬元（本府配合款94萬9,000元），期程自113年1月至113年12月，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，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，總面積301.28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1518.664億元，遷村經費800億元，係由經濟部委託本府代辦遷村工作。
- (二)為爭取對居民最有利之遷村條件並凝聚地方共識，本府於110年2月公開遷村計畫書(草案)公開後，迄今已召開5場說明會、蒐集意見並與經濟部爭取、討論納入計畫修訂。經獲共識後，經濟部於113年1月15日原則同意「大林蒲遷村安置計畫書」，本府即據以辦理63場遷村方案選擇調查，自2月起至5月針對大林蒲之房地所有權人，以1對1方式說明其個別之實質權益內容。截至113年12月底，整體回收率已達86%，其中表達同意並選擇方案者占94.04%，即80.87%以上的房地所有權人支持遷村方案。
- (三)經濟部亦於113年12月27日舉行新材料園區第二階段環境影響評估暨健康風險說明會。本府將積極協助經濟部完成都市計畫變更、環境影響評估及新材料園區申請設置可行性規劃，以利遷村作業的正式啟動。