

捌、都市發展

一、綜合企劃

(一) 推動特貿三都市更新

特貿三3處基地已依都市更新條例陸續完成交評、都設、環評

及都更等審議，其中北基地已於114年4月動土，南之南基地

已於114年7月動土，南之北基地預計114年底前動土。

(二) 辦理多功能經貿園區都市計畫通盤檢討

本案業經114年6月18日市都委會同意分階段檢討，並完成第

一階段審議，主要計畫預計114下半年續提報內政部都委會審

議。部分公民或團體陳情案及特貿區住宅比例調整等，續於下

階段審議。

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、改善交通路網、配合捷運開發、公有土地活

化及促進地方發展，本市都委會 114 年上半年共召開 33 次會議

(委員會 5 次、專案小組會議 28 次)，計完成 17 件審議案，審

議通過之重要案件如下：

1. 推動產業升級：楠梓園區台積電 P4、P5 廠變更案。
2. 改善交通路網：國道 7 號高雄路段新建工程、楠梓園區聯外交通整體計畫等變更案。
3. 配合捷運開發：捷運黃線 Y3、Y6、Y8、Y18 站、輕軌 C34 站

等場站周邊土地開發案。

4. 公有土地活化：三民原覆鼎北營區、捷運世運站（R17）東

南側 A5 及 A6 街廓、捷運前金站周邊土地、林德官公有眷舍

劃定為都市更新地區、鹽埕示範市場地下一樓臨時多目標作

停車場使用等。

5. 促進地方發展：高雄港站及大寮 81 期重劃區容積調配變更案、

澄清湖運動休閒專用區劃定為都市更新地區、凹子底地區第

五次通盤檢討、左營地區第四次通盤檢討（第一階段）、多

功能經貿園區特定區第三次通盤檢討（第一階段）案。

（二）非都市土地開發許可審議通過重要案件

114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8次會議（大會2次，專案小組會議6次），審議通過嘉竹科技產業園區、觀音山金寶塔擴充案（土地使用分區變更計畫）、田寮大崗山觀光旅館、高雄市非都市土地第一次編定使用分區及使用地、使用分區更正、仁武區使用分區檢討變更等案。

（三）審議本市國土功能分區圖

本市國土功能分區圖業經內政部114年6月3日召開國土計畫審議會第40次會議，原則同意本市劃設成果，後續將依審查意見修正，並俟該部核定後循國土計畫法規定公告實施。

（四）推動鄉村地區整體規劃

內政部於 113 年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，114 年上半年已陸續啟動辦理內門、路竹區鄉村地區整體規劃作業，並召開啟動說明會與地方工作坊；另美濃區聚落規劃陸續辦理前置作業，預計 114 年年中公開招標委託專業團隊辦理規劃作業。

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」，重點包括調整地下室開挖率規定、刪除接受基地之退縮建築設計以符

合容積移轉法規目的與實務執行需求，於114年1月23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 42.89 公頃，於 114 年

6 月 24 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，亦於內政部都委會審議中。

（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。已於114年辦理都市計畫草案公展作業，刻於本市都委會審議中。

(四) 辦理國家重點領域校際研教園區(清大、交大)規劃

1. 為推動「國家重點領域校際研教園區」計畫，強化區域競爭力，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。

2. 清大、交大分部分別坐落於本市左營、凹子底細部計畫區，

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，已納左營地區都市計畫第四次通盤檢討案以及凹子底地區都市計畫第五次通盤檢討案辦理，都市計畫變更案皆於114年6月30日發布實施；清大（舊左中）都市計畫變更案尚須送內政部審議，預計於115年1月發布實施。

（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23日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18日經本市都委會審議通過。

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年上半年共召開27場次會議(委

員會13場及幹事會14場)，計完成44案審議及3件建築師簽證

核備案。

(二) 建置都市設計審議輔助作業系統

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，並提供視覺化

展示功能，協助檢視基地周邊環境，同時整合白模量體模擬功

能，有效提升都市設計審議品質。

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。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」

以多元補助方案，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年已審查通過21件社造案。

(三) 爭取「城鎮風貌及創生環境營造計畫」補助經費

1. 114年度爭取「城鎮風貌及創生環境營造計畫」補助經費，

114年5月獲國土署核定政策引導型提案「高雄市左營歷史

城鎮風貌眷村『文化行旅』綠環境改善計畫」、「高雄市鳳

山區公兒9公園改善工程」、「高雄市三民區新客家文化園

區生態景觀整建改善施作案」、「高雄市鳳山區公兒10公

園改善工程」、「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 3,130 萬元，並於 114 年 6 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」規劃設計補助經費，總經費 350 萬元。

2. 114 年度爭取「地方創生城鄉風貌營造計畫」補助經費，114 年 5 月獲國土署核定本府地方創生型提案「高雄市大寮區-大寮自行車道秘境串聯及創生環境營造計畫」，計畫總經費 677 萬元。

(四) 完成燕巢橫山基地韌性基盤整備工程並獲舊建築再生類大獎

都發局經管燕巢橫山基地，結合 SDGs 永續發展目標及環境保護，
防範基地及周邊地區淹水，設置景觀微滯洪草坡，提供現地滯
洪調節及景觀綠化營造功能，已於 114 年 3 月 28 日竣工，「高
雄燕巢·橫山共創基地」榮獲 2025 年高雄市舊建築再生類建築
園冶獎殊榮。

六、都市更新

(一) 推動公辦都更-以公帶私引導周邊 TOD 發展

本市 114 年上半年新增簽約前鎮亞灣智慧公宅二期、岡山 87 期
(46 地號)、左營海軍眷村(3 單元)等 5 件公辦都更案，下半年
尚有 6 件公辦都更公開招商中，迄今全市公辦都更案簽約數已
達 15 件，其中鳳山國中及特貿 3 北基地公辦都更案等 2 案已核

定，規模達 2,840 戶，投資金額逾 490 億，預定 114 年共可再陸續核定 3 件公辦都更事業計畫。

(二) 協助民辦都更-強化都更培力並加速審議

市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佈設 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；市府提出「輔導民間自主都市更新五八八專案」協助社區成立更新會，並補助更新會先期規劃作業費用「最高 150 萬元第一桶金補助」，透過舉辦工作坊整合出社區最大共識

推動迄今，已核准立案 10 處都市更新會，1 處核准籌組更新會。

為加速已完成整合之都更重建案推動，民間報核案件市府

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，另尚有 5 案審理中。

（三）籌設南部第一個住宅及都更中心

高雄市住宅及都市更新中心於 114 年 8 月 1 日於高雄國際會議中

心 6 樓掛牌成立，是全國第 5 個成立的住宅及都市更新行政法

人，象徵高雄落實「居住正義」與「城市韌性」的重要進程，

透過引入民間專業及提升行政彈性，補足政府在人力與資源運

用上的限制。中心主要協助市府專責提升社宅營運管理品質、

推動公辦都更招商、協助民辦都更整合與盤整活化公有資產等，

未來也將持續延攬建築、金融、估價、社工等跨領域人才，成

為高雄都市治理中的「專業後盾」。

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 6

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 6 月，完工營運中 2,136 戶、

興建中 14,218 戶、已決標待開工（設計中）6,589 戶、規劃中 5,052 戶，合計已推動 27,995 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

截至 114 年 6 月底，「岡山區大鵬九村社會住宅」已完成北基地 6 樓結構體及南基地 5 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 1~11 樓所有結構體，刻施作 6 樓以下裝修及機電管線工程，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 5 樓結構體，預計提早至 115 年 11 月完工，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 6 月 30 日止，本市申請戶約有 10 萬 3 千戶，已核定 9 萬 1 千多戶。

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 6 月 30 日止共有 486

戶申請戶，已核定 169 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，將於 114 年 7 月下旬主動寄發通知函。

(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6月底，本市已媒合3,997戶。

八、都市開發

(一) 左營區機20公辦都更招商

推動左營區大中路與民族路口舊水肥廠(機20)公辦都更招商，

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。實施者已於114年4月25日提報開發事業計畫草案，本

府刻正辦理審查中，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
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」。目前園區加工區土地已全數出租，倉庫店鋪已有 24 間廠商進駐。114 年上半年園區舉辦「《驛.淨》自造廠裝置創作競賽」、親子互動的「小螞蟻樂園」及青少年的「2025 嗨山祭-青年熱音競賽」等多項活動。
- (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，西側國有土地國產署已於 113 年 8 月完成設定地上權招商。另西側市有土地採短期標租方式，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。
- (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 1 月至 6 月施作劃定「高雄市都市計畫(原高雄市地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第三階段)案」都市計畫案等 37 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，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。
- (二) 本府自 113 年 2 月 29 日起辦理遷村方案選擇調查，截至 114 年 7 月底，整體回收率達 86%，其中表達同意並選擇方案者占 94.3%，即 81.1% 以上的房地所有權人支持遷村方案。
- (三) 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。第二階段環評範疇界定已於 114 年 4 月 7 日完成，目前刻依範疇界定決議辦理為期 3 季的環境調查；都市計畫變更亦於 114 年 5 月 29 日完成公開展覽，將依法提請市都委會及內政部都委會審議。
- (四) 遷村安置地都計變更已於 114 年 5 月 30 日起公開展覽，期間已於鳳山區公所、前鎮區公所及中油大林蒲康樂活動中心舉辦說明會，公開展覽結束後，將依法提送都委會審議。

- (五) 本府將積極協助經濟部完成上開法定作業程序，倘審議順利，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。