

# 高雄市議會第3屆第6次定期大會 都市發展局業務報告



高雄市政府都市發展局  
局長 楊欽富

# 目前業務推動情形

壹、都市開發帶動產業轉型

貳、多元住宅政策照顧市民

參、便民行政措施提升效能

肆、營造城鄉發展特色

伍、辦理大林蒲遷村，保障大林蒲居民權益





# 壹

## 都市開發帶動 產業轉型

- 一、建設亞洲新灣區為城市轉型主引擎
- 二、推動鳳山中城計畫
- 三、打造北城計畫
- 四、北高雄科技廊帶發展計畫
- 五、推動公私有土地都市更新
- 六、加速公保地解編，活化土地

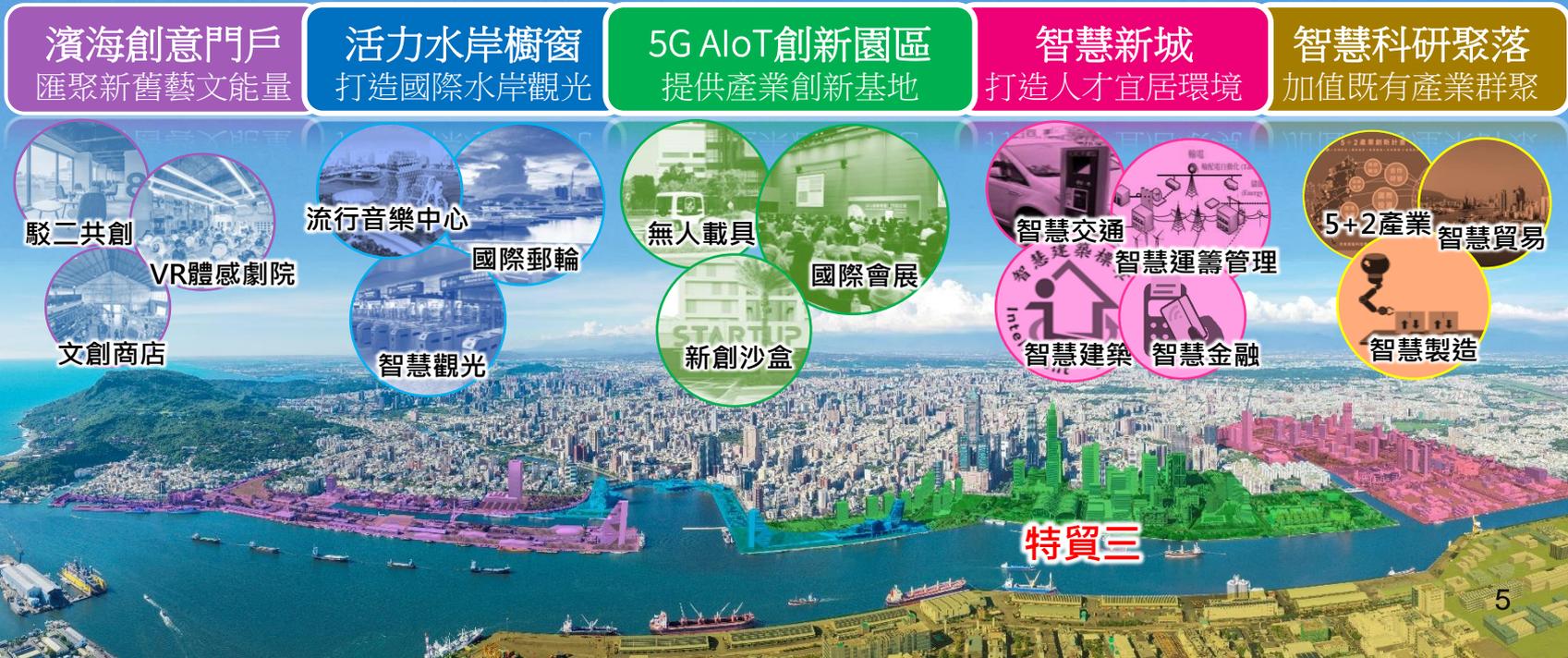
# 城市轉型主計畫

- 建設亞洲新灣區
- 推動鳳山中城
- 打造北城科技廊帶
- 海空雙港及紅橘黃綠四線捷運聯外優勢，鏈結都會商圈、藝文、居住、產業聚落等，形成三環外溢發展N+



# 一、建設亞洲新灣區為城市轉型主引擎

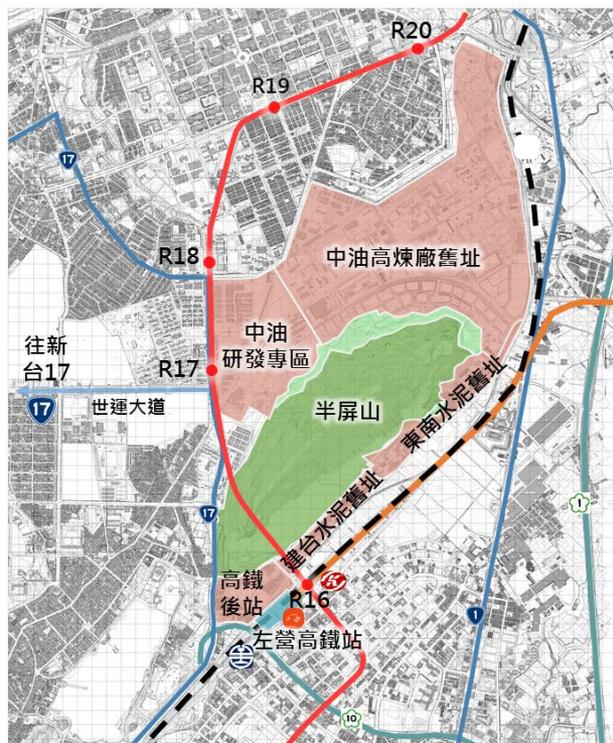
- 為符合5G AIoT智慧經貿產業發展，亞灣區以五大都市空間個性，通盤檢討都市計畫，預計年底完成草案，明年提送都委會審議。
- 首要核心特貿三公辦都更案，預計年底評選最優申請人簽約開發，提供5G AIoT孵化基地，帶動亞灣發展。





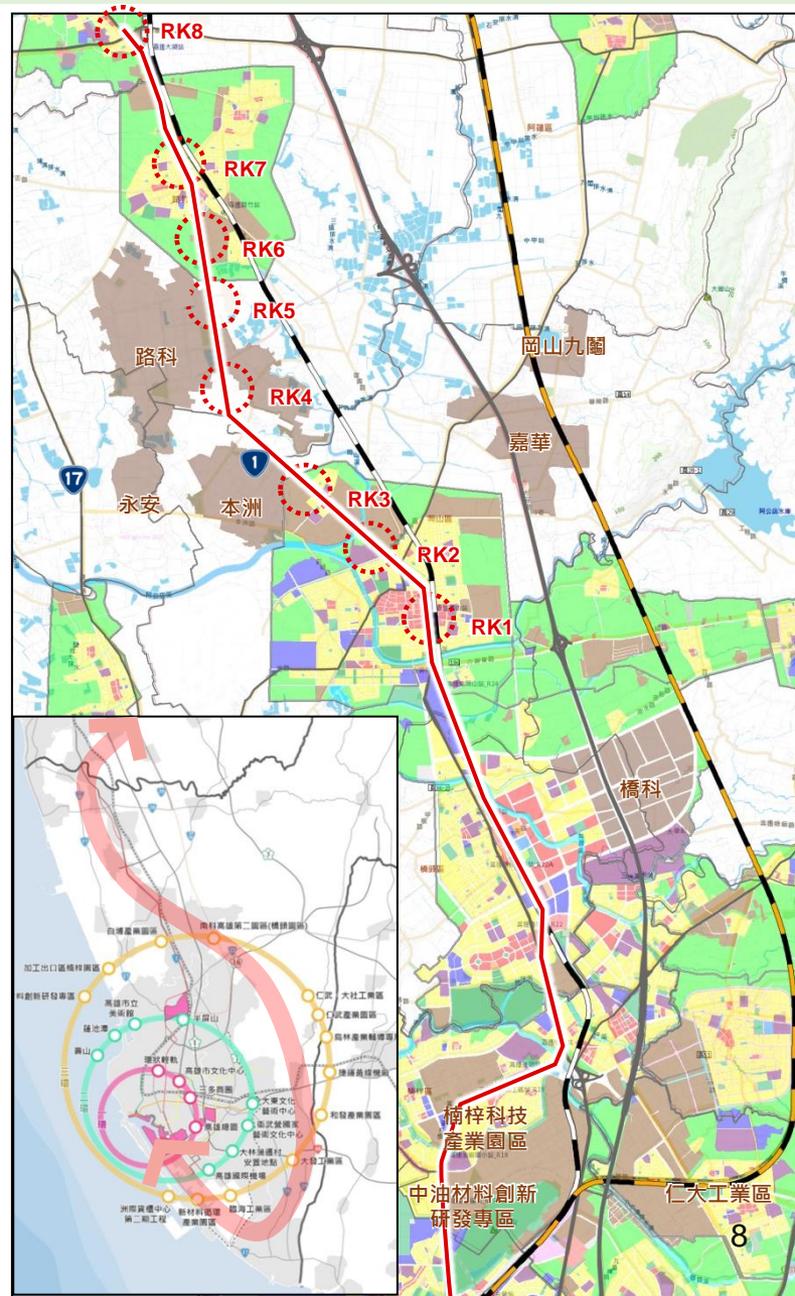
# 三、打造北城計畫

- 運用左營高鐵站交通樞紐優勢，鏈結行政院半導體S廊帶計畫，整合半屏山南北麓兩側高煉廠、東南及建台水泥廠等轉型開發，成為褐地再生新典範。
- 高煉廠循環技術及材料創新研發專區已於10月6日市都委會審議修正通過，將續報內政部都委會，預計111年上半年完成審議。



# 四、北高雄科技廊帶發展計畫

- 因應行政院大南方發展計畫，打造半導體材料S廊帶科技走廊，北高雄佔有絕佳的戰略地位
- 以捷運岡山路竹延伸線串連南科、路科、橋科、楠梓科技產業園區、中油高煉廠材料創新研發專區等園區
- 提出捷運場站聯合開發、企業安家及產業發展空間等重要規劃，並啟動路竹、岡山、橋頭等都市計畫通盤檢討



# 五、推動公私有土地都市更新

- 高雄建市已超過百年，都市長期擴張後，舊市區面臨嚴峻的更新再發展課題。
- 本局六月成立都市更新科，以都更168、588等都市再生密碼，啟動公私有土地更新再造！



岡山更新計畫

左營更新計畫

大愛河更新計畫 表參道更新計畫

鳳山更新計畫

亞灣更新計畫

亞灣特貿三公辦都更



愛河七賢國中公辦都更



岡山行政中心新舊址公辦都更



左營機20公辦都更



# 五、推動公私有土地都市更新

## 1. 岡山行政中心新舊址，跨區都更引資60億

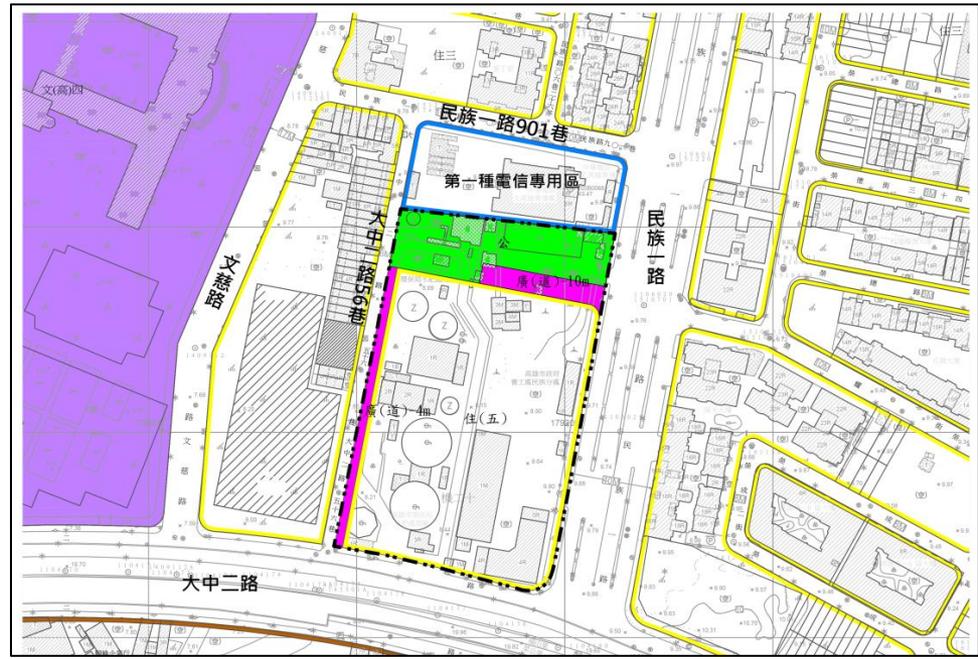
- 新址(機15)整合區公所、戶政地政、警消及清潔隊6機關進駐使用，擴大北高雄行政服務量能。
- 舊址(機1-1)更新後以退縮、廣場、人行空間串聯周邊醫院、老街與車站，活絡市區整體發展。



# 五、推動公私有土地都市更新

## 2.左營機20 (水肥瀝青廠)公辦都更

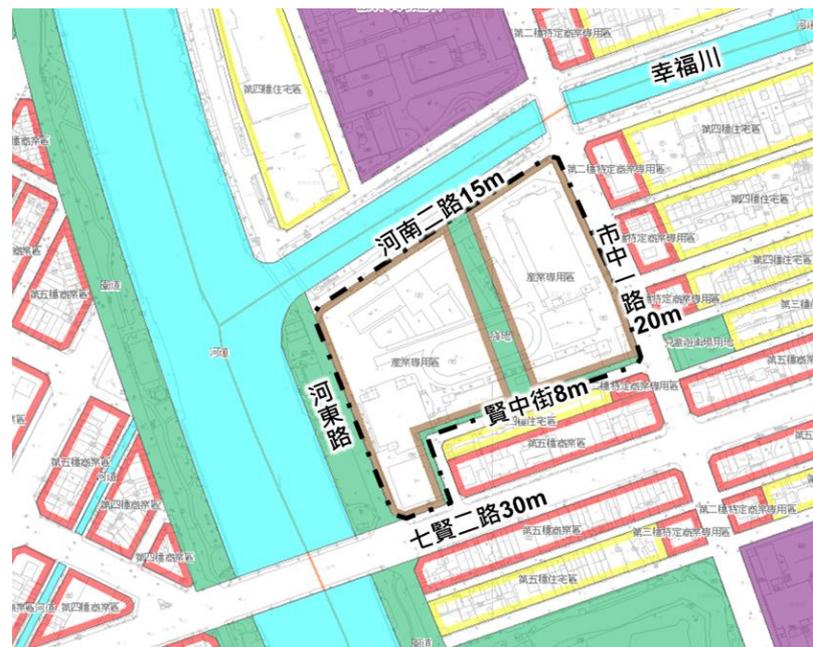
- 佔地1.8公頃之原水肥瀝青廠，透過公辦都更，提供日照中心(含長輩關懷及課程活動)、身心障礙機構、社會住宅及工務局辦公空間等公益設施，開闢公園及社區商場，創造新的生活環境。
- 開發效益預估可吸引民間90億元投資。



# 五、推動公私有土地都市更新

## 3.前金七賢國中舊校址公辦都更

- 為配合大愛河計畫及觀光政策，3.08公頃之基地預計引入海洋觀光休閒、教育及運動產業，並提供銀髮族及無障礙運動空間。
- 以都更事業開發活化公有資產及提供公益設施。
- 開發效益預估可吸引民間170億元投資。



# 六、加速公保地解編，活化土地

- 公保地久未開發，影響環境與民眾權益，針對不需用的公保地，在兼顧都市品質及發展下，進行18個都市計畫區專案通檢。
- 解編面積達100公頃，並透過重劃開發公共設施用地，預計今年底起陸續完成內政部都委會審議。



市都委	計畫區	解編面積
108.7.26	仁武、大寮、茄荳	12公頃
108.9.6	美濃、美濃中正湖、鳥松區2處 滯洪池用地	8公頃
108.10.4	岡山、湖內、湖內大湖	13公頃
108.12.27	鳥松仁美	1.12公頃
109.3.17	澄清湖、燕巢、岡山交流道	12.02公頃
109.4.17	大社、旗山、阿蓮	12.69公頃
109.10.19	鳳山厝	1.14公頃
110.3.31.4.30	原高市	37.97公頃
小計	17處計畫區	97.94公頃
逕送內政部審議	新市鎮	2.39公頃
總計	18處計畫區	100公頃

類型	原則態樣
市地重劃	1. 跨區重劃
	2. 個別重劃
	3. 已規定重劃
恢復原分區	4. 恢復原分區
併鄰近分區	5. 變農業區或保護區
	6. 變住宅區或商業區
變為專用區	7. 變為專用區
維持公設	8. 維持公設：仍需用

# 貳

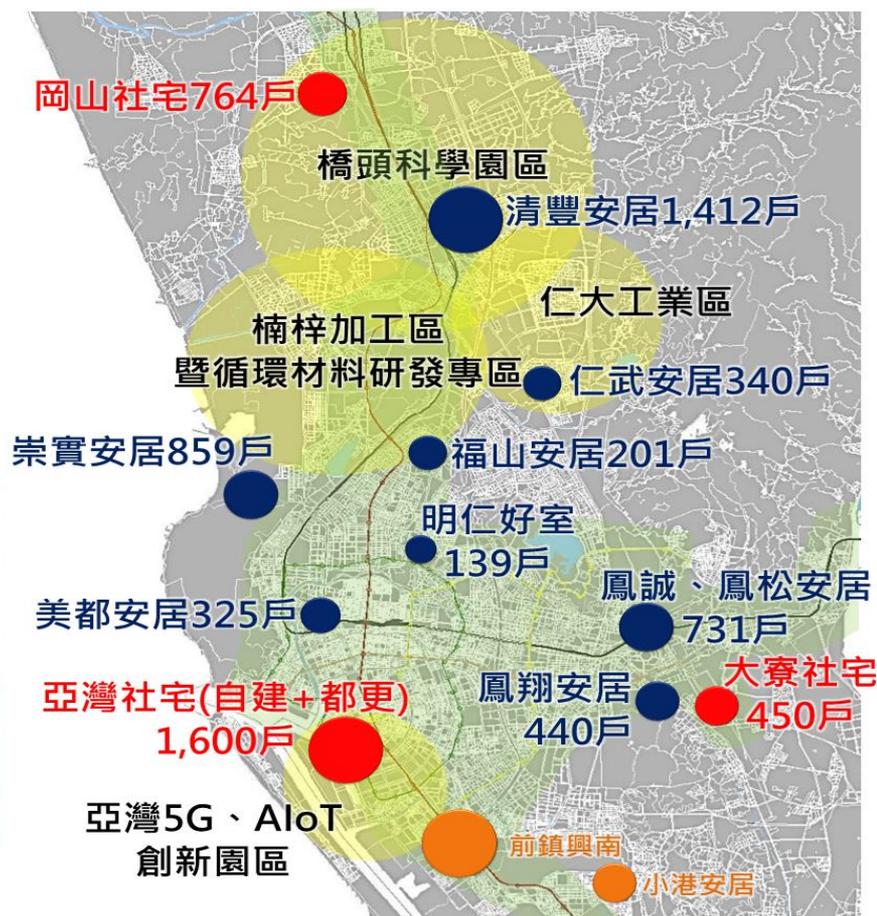
## 多元住宅政策

- 一、擴大推動社會住宅興建
- 二、辦理住宅補貼及社宅包租代管照顧市民
- 三、因應疫情調降社宅租金及加碼租金補貼

# 一、擴大推動社會住宅興建

- 為實現居住正義，市府與中央將於110~113年興辦8,800戶社會住宅(中央6,000戶、市府2,800戶)，選址並以TOD、產業園區及都市發展地區為主要考量，以照顧弱勢及滿足企業安家需求

辦理機關	案名	行政區	面積(公頃)	戶數	已發包
內政部及住都中心	清豐安居	楠梓區	2.31	1,412	
	仁武安居	仁武區	0.62	340	
	福山安居	左營區	0.31	201	
	崇實安居	左營區	0.97	859	√
	美都安居	三民區	0.43	325	√
	明仁好室	三民區	0.19	139	√
	鳳誠安居	鳳山區	0.46	320	√
	鳳松安居	鳳山區	0.6	411	√
	鳳翔安居	鳳山區	0.71	440	√
中央興辦戶數小計				4,447	
市府	岡山社宅	岡山區	1.3	764	
	大寮社宅	大寮區	1.5	450	
	亞灣社宅(自建)	前鎮區	0.9	1,600	
	亞灣社宅(都更)	前鎮區	1.42		
本府興辦戶數小計				2,814	
評估中	小港安居	小港區	-	500	
	前鎮興南	前鎮區	2	1,100	
評估中戶數小計				1,600	
合計興辦戶數				8,861	2,494



# 一、擴大推動社會住宅興建

## ■ 本府新規劃之社會住宅

	案名	位置	戶數	辦理情形	預計時程
1	岡山社宅	原岡山大鵬九村	764	1.基本設計於110.9核定 2.辦理統包工程發包作業中	預定110.12動土
2	大寮社宅	捷運大寮站2號出口	450	先期規劃中	預定111.6動土
3	亞灣智慧社宅	復興三路IKEA對面	1,600	先期規劃中	預定111.8動土



## 二、辦理住宅補貼及社宅包租代管照顧市民

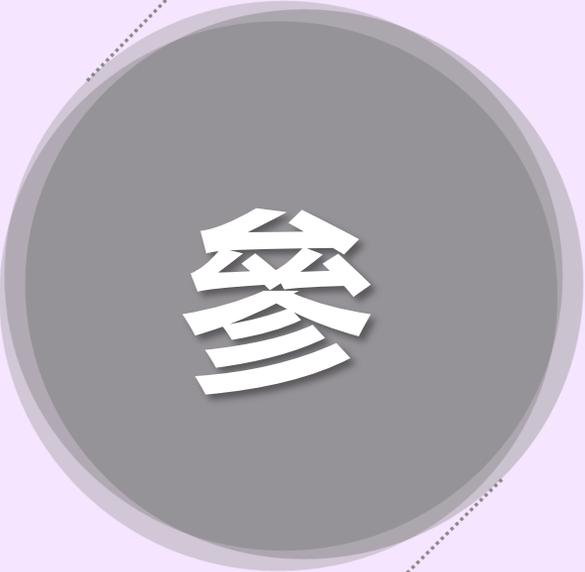
- 110年度住宅補貼於110年8月2~31日受理申請。
  - 租金補貼第1次受理 **19,315** 戶。
  - 自購住宅貸款利息補貼受理 **2,230** 戶。
  - 修繕住宅貸款利息補貼受理 **469** 戶。
- 持續開辦社會住宅包租代管計畫，迄今1、2期已媒合 **1,412** 戶，預定110年10月續推第3期計畫。



# 三、因應疫情調降社宅租金及加碼租金補貼

- 全面主動減租社宅住戶3成租金、店鋪減收5成租金，為期3個月。
- 減輕市民租屋族租金負擔，住宅租金補貼額外加碼紓困補貼1個月30%。





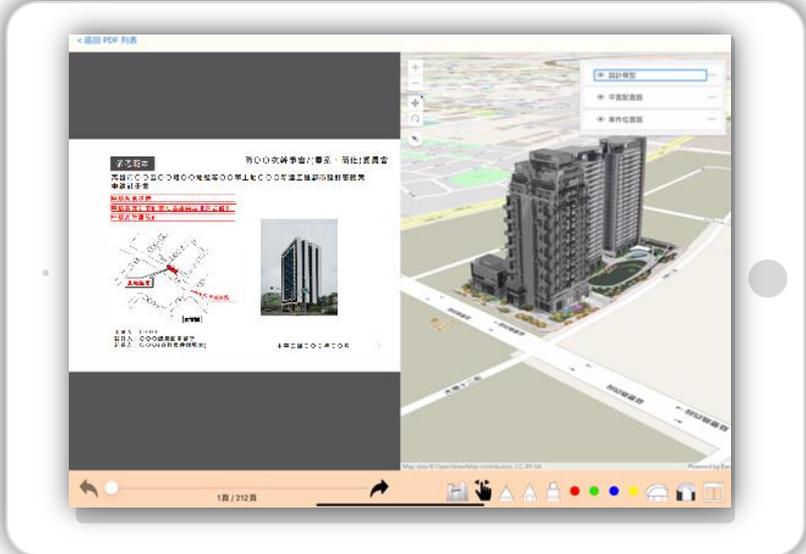
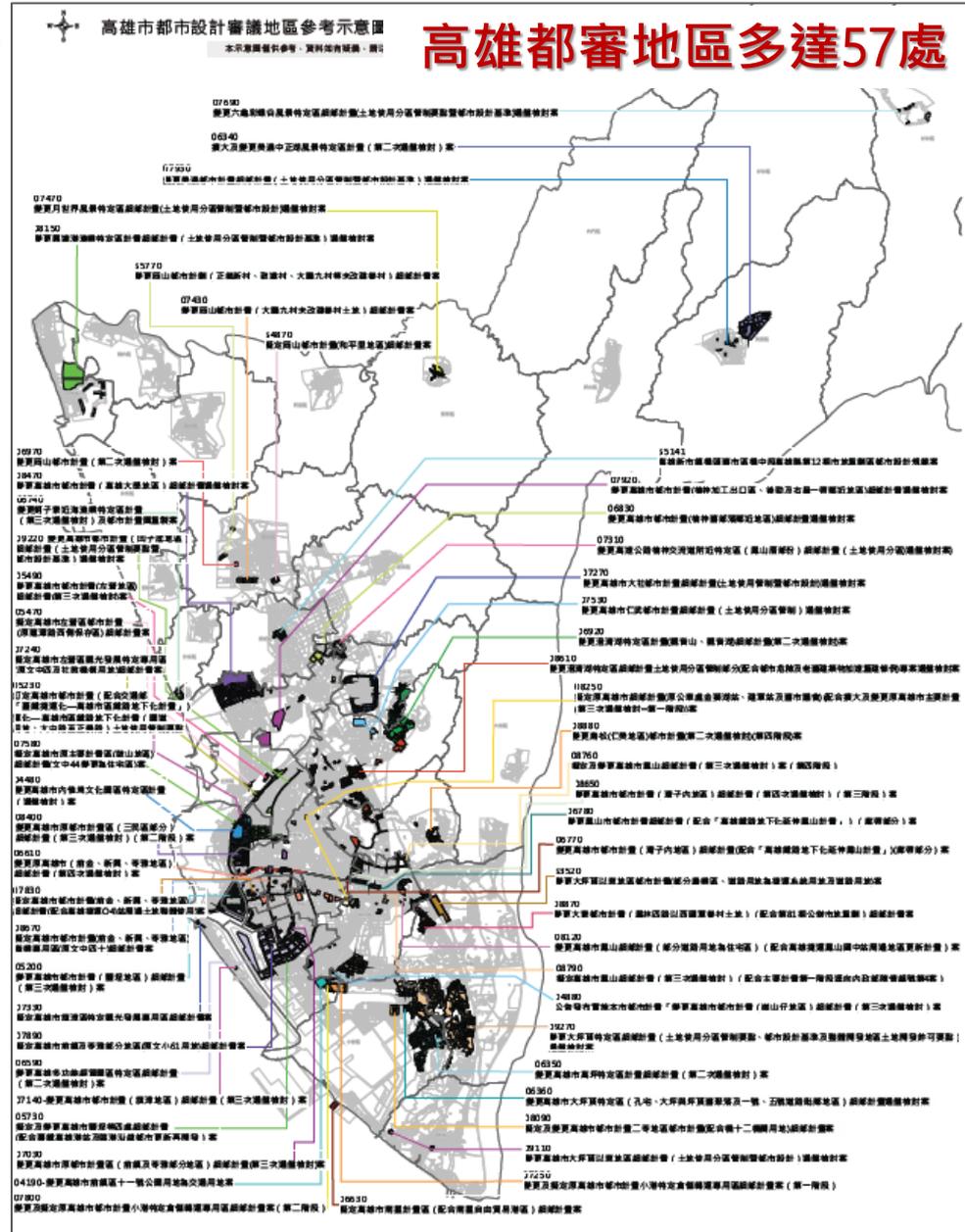
參

# 便民行政措施 提升效能

- 一、都設通檢及無紙化 提升審議效能
- 二、因應都會商業型態轉變，修正法令
- 三、策略輔導自主都更，成立都更工作站
- 四、推動本市588自主都更三步驟

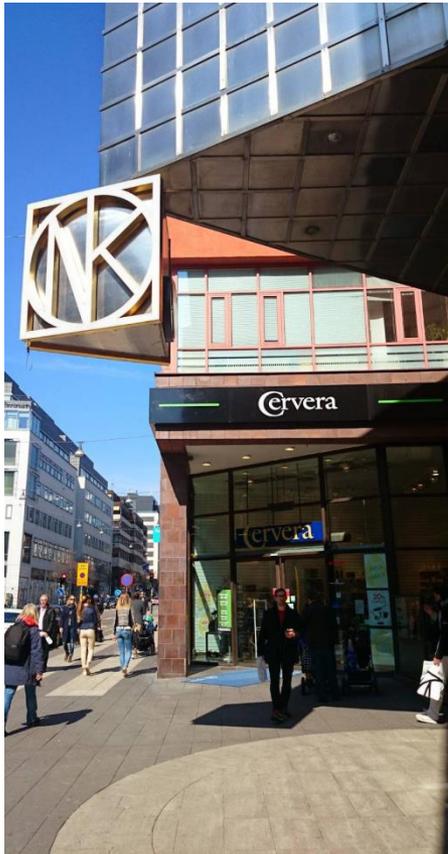
# 一、都設通檢及無紙化 提升審議效能

- 高雄都市設計審議執行多年，今年啟動專案檢討，整併57處都設法令，刪減不合時宜規定以簡政便民。
- 同時建立都審無紙化審議系統，結合3D數位化地理資訊平台，將可提供防災及智慧城市之應用。



## 二、因應都會商業型態轉變，修正法令

- 因應社區生活形態，朝節能減碳之消費行為轉變
- 研修「都市計畫法高雄市施行細則」附表一，使社區型商場店、飲食店，可設置於住宅區，滿足社區使用需求、貼近民意。



# 三、策略輔導自主都更，成立都更工作站

■9/3設立高雄車站東區都市更新工作站，提供都更法令解說與專業諮詢，輔導周邊老舊社區自主都更。



# 四、推動本市588自主都更三步驟

■除了三月已提出的168都更專案，為了加速社區居民意見整合溝通，本局提出588自主都更三步驟，讓民眾更容易了解都更法令及推動程序!

## 高雄市自主都更 五八八

車站東區  
都市更新工作站

15人署名  
就辦  
社區說明會

每週兩次  
駐點  
諮詢工作站

階段1

5成!

社區籌組  
都市更新會

所有權人  
5成同意可籌組

檢具申請書件

召開大會  
過半出席同意

市府核准  
都市更新會

階段2

8成!

申請內政部  
都更經費補助

所有權人  
8成同意可申請

擬具補助計畫

市府初審  
內政部複審

內政部核准  
都更經費補助

階段3

8成!

研擬  
事業及權變計畫

自行實施或  
委任實施者辦理

擬定事業計畫

自辦公聽會

所有權人  
8成同意更新

向市府報核  
事業及權變計畫

速

高雄都更168專案

- 百分之百同意
- 無爭議事件
- 專案列管、加速審議

速

公辦公聽會

速

幹事會審議

速

都更大會審議

市府公告核定  
事業及權變計畫

都市更新各階段法令依據：

1. 都市更新會設立管理及解散辦法等
2. 中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知等
3. 都市更新條例、都市更新作業手冊等

23

\*\*都更168專案：土地及合法建物所有權人100%同意實施、送案6個月內可完成行政作業、8個月內核發建照

# 肆

## 營造城鄉 發展特色

- 一. 彩繪城市 翻轉綠園道
- 二. 推動社區自力營造城鄉亮點
- 三. 改造旗尾地景暨創生環境
- 四. 「六龜之心」山城再造2.0
- 五. 國土計畫—推動非都鄉村地區整體規劃

# 一、彩繪城市 翻轉綠園道

- 14位在地藝術家、28幅創意彩繪。
- 207棟建物、長度2350M。



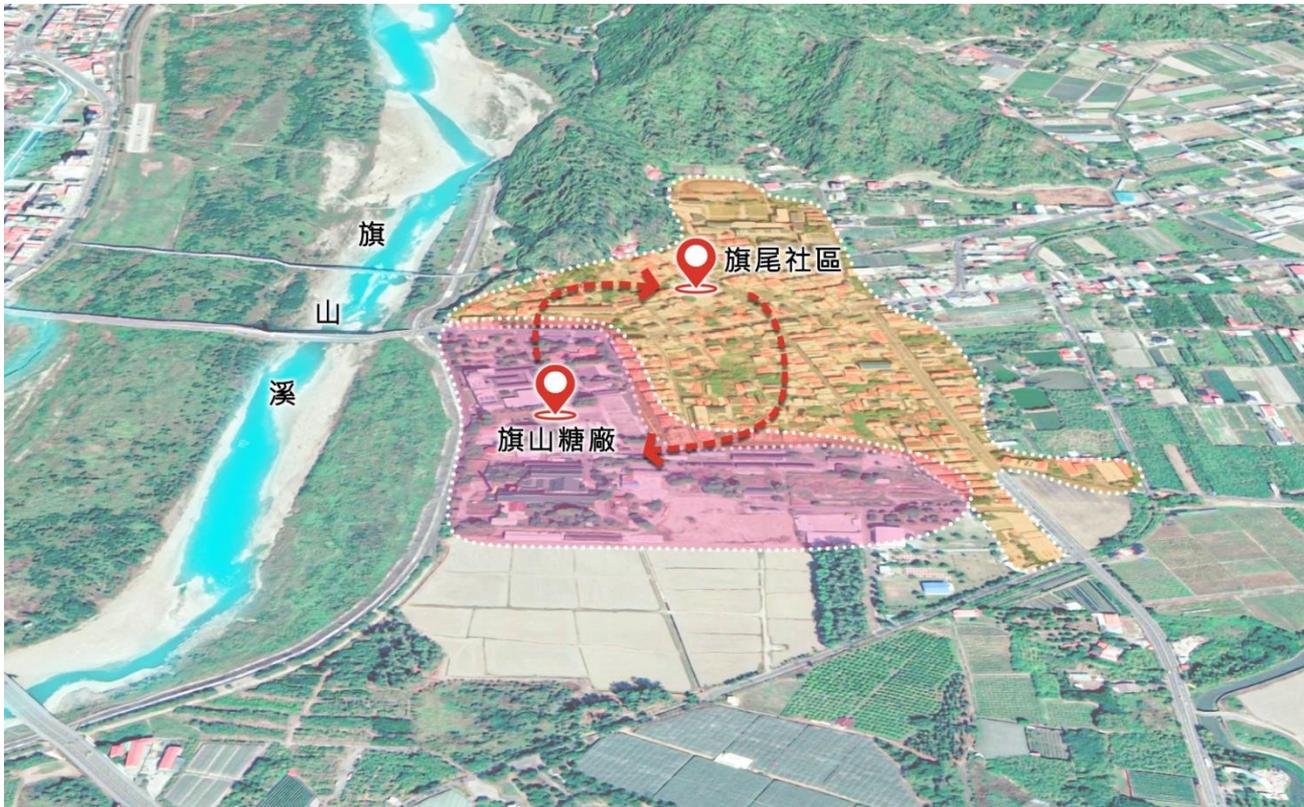
## 二、推動社區自力營造城鄉亮點

- 協助社區，居民合力動手，營造城鄉亮點。
- 全年增加23處社區亮點，補助82處社造點維護。



# 三、改造旗尾地景暨創生環境

- 向內政部爭取110-111年「城鎮風貌及創生環境營造」競爭型計畫，總經費7500萬元。
- 改善旗山溪左岸自地景橋河堤公園到旗山糖廠周邊場域，進行糖廠與周邊社區及河堤界面之整體環境整備，以提升城鎮景觀風貌及生活空間品質。



# 四、「六龜之心」山城再造2.0

- 改善都市核心外圍末梢神經，打造歷史記憶亮點，塑造六龜完整人文觀光街區，帶動偏鄉地方創生。
- 今年6月完工。



# 五、國土計畫—推動非都鄉村地區整體規劃

- 配合國土計畫即將實施，首推六龜區鄉村地區整體規劃，作為空間發展綱要示範計畫。
- 盤點地區公設、居住、產業、觀光等空間資源與發展議題，提出改善策略。



# 辦理大林蒲遷村 保障大林蒲居民權益

伍



# 一、加速修正遷村安置計畫書

- 2/5公開遷村計畫書及3/13首場說明會後，各方意見已納入整合研析

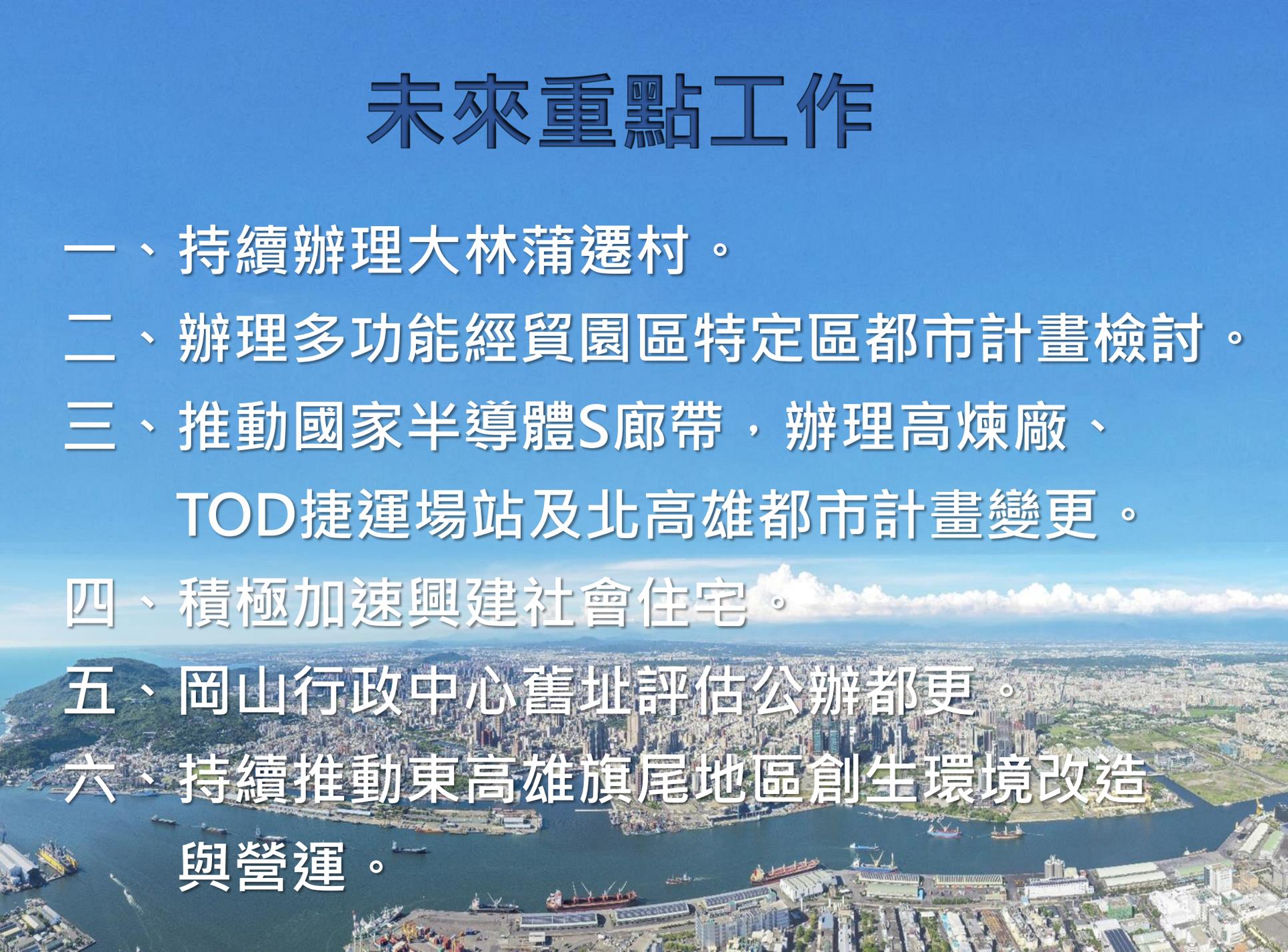


## 二、持續爭取最有利遷村條件

- 與經濟部協商，在合法、合理、合情的前提下，爭取最有利的遷村條件，後續將召開多場說明會，讓大家獲致共識，歡喜遷村。



# 未來重點工作

- 一、持續辦理大林蒲遷村。
  - 二、辦理多功能經貿園區特定區都市計畫檢討。
  - 三、推動國家半導體S廊帶，辦理高煉廠、TOD捷運場站及北高雄都市計畫變更。
  - 四、積極加速興建社會住宅。
  - 五、岡山行政中心舊址評估公辦都更。
  - 六、持續推動東高雄旗尾地區創生環境改造與營運。
- 
- An aerial photograph of a coastal city, likely Keelung, Taiwan. The image shows a dense urban area with a mix of residential and commercial buildings. A large body of water, the Keelung Harbor, is visible in the foreground, with several ships and boats. The city extends to the hills in the background under a clear blue sky with some light clouds.