

高雄市議會第4屆第7次定期大會

高雄市政府都市發展局
業務報告

報告人：局長 吳文彥

中華民國115年3月

目 錄

壹、目前業務推動情形	2
一、運輸導向(TOD)驅動城市轉型	2
(一) 本市重點都市計畫通盤檢討	2
(二) 建構北高雄科技廊帶	5
(三) 推動高雄第三園區(楠梓園區)及中崙農業區 變更計畫.....	6
(四) 亞灣區通盤檢討 促進城市轉型	7
(五) 產業園區變更促進南高雄產業轉型及合宜居住 環境.....	8
(六) 推動國道七號建設，完善本市高快速路網..	9
二、都市再生重塑城市風貌	9
(一) 推動 23 處公辦都更業務，帶動 2,670 億元投 資開發.....	9
(二) 亞灣 2.0 首案 特貿三持續推進.....	11
(三) 委託住都中心多管齊下助力社區都更.....	11
三、多元住宅政策照顧市民	13
(一) 興辦社宅支持青年安居，維護居住正義...	13
(二) 持續開辦多元住宅補貼方案	15
(三) 社會住宅包租代管提供多元居住選擇.....	17

(四) 持續推動大林蒲遷村作業	18
四、都市設計審議及規劃	19
(一) 都設審議會會議辦理情形	19
(二) 研擬都市環境降溫改善與具體策略.....	19
五、辦理區域發展審議作業	19
(一) 辦理都市計畫區及非都市計畫區審議.....	19
(二) 本市國土功能分區圖內政部審議完竣.....	20
(三) 辦理鄉村地區整體規劃及聚落規劃.....	21
六、永續城鄉營造低碳環境	21
(一) 爭取城鎮風貌計畫提升整體景觀及生活空間品質.....	21
(二) 協助社區營造低碳環境與多元發展場域...	22
貳、未來重點工作	24

議長、副議長、各位議員女士、先生：

欣逢市議會第 4 屆第 7 次定期大會，都發局在此向大會報告「目前業務推動情形」及「未來重點工作」，敬請議長、副議長及各位議員惠予支持。

壹、目前業務推動情形

一、運輸導向(TOD)驅動城市轉型

(一) 本市重點都市計畫通盤檢討

因應半導體產業設廠帶動土地使用轉型，以及高科技人才培育與設校需求，並為呼應高雄市國土計畫所揭示之南部科技產業走廊發展布局，本府依循大眾運輸導向發展（TOD）及永續城市發展理念，重新檢視都市發展定位，配合國家政策與地方發展需求，辦理都市計畫通盤檢討，調整土地使用分區，以提升整體空間配置之適宜性與發展效益。

左營位處南部高科技 S 廊帶核心，隨鐵路地下化、新台 17 線等重大交通建設推動，加上國立清華大學設立分校及左營舊城見城計畫帶動，區域發展潛力顯著提升。另配合行政院核定之

經濟部「循環經濟方案」，中油高煉廠行政區土地將轉型為循環技術材料研發專區，惟周邊仍存老舊眷村與閒置土地，既有土地使用已不符現況發展需求，亟待整體活化再利用。

爰啟動左營都市計畫通盤檢討作業，細部計畫第一階段已於 114 年 6 月 30 日公告發布實施，主要計畫第一階段並於 115 年 2 月報請內政部核定；主要及細部計畫第二階段刻正於本市都市計畫委員會審議中。

凹子底地區為北高雄核心發展區，隨高鐵左營站、捷運紅線、鐵路地下化及環狀輕軌通車，已成為本市重要對外門戶與大眾運輸轉乘樞紐。配合高科技 S 廊帶發展，推動「國家重點領域校際教研園區計畫」，引進國立陽明交通大學分校，形成產學研鏈結核心。

本區細部計畫第一階段已於 114 年 6 月 30 日發布實施；第二階段細部計畫及主要計畫刻分別於本市及內政部都市計畫委員會審議中。

鼓山地區為高雄早期發展核心區之一，近年受鐵路地下化及環狀輕軌建設帶動，都市空間結構已明顯轉變。本次通盤檢討針對人口發展趨勢、公共設施配置、道路系統及土地使用管制進行整體檢視與調整。

細部計畫第一階段已於 114 年 5 月發布實施，主要計畫並經內政部都市計畫委員會第 1079 次會議審議通過，並於 115 年 2 月 24 日報請內政部核定。

在兼顧都市發展需求與保障地主權益原則下，本府持續辦理非必要私有公共設施保留地專案通盤檢討。截至 115 年 2 月止，原高雄市、澄清湖、鳥松仁美、仁武、大寮、岡山、湖內、茄

芑、旗山、美濃、大社、燕巢等 14 處計畫區已分階段公告發布實施；高雄新市鎮既成發展區、湖內（大湖地區）及阿蓮等 3 案已獲內政部審議通過；楠梓交流道（鳳山厝）案刻於內政部都市計畫委員會審議中。

（二）建構北高雄科技廊帶

配合中央「大南方大發展」政策及捷運岡山路竹延伸線建設，本府就人口成長推估、公共設施需求及地方意見，全面檢討土地使用配置，強化北高雄生活與產業服務機能。

岡山都市計畫通盤檢討已於 114 年 12 月經內政部都市計畫委員會第 1092 次會議審議通過；另 RK2 及 RK3 站捷運開發區都市計畫變更案亦於 114 年 11 月 25 日審議通過。

路竹都市計畫第四次通盤檢討已

於 113 年 6 月底公開展覽，規劃約 15 公頃產業專用區，目前已召開 8 次專案小組會議並持續審議中；RK6 站捷運開發區都市計畫變更案亦已審議通過。

(三) 推動高雄第三園區（楠梓園區）及中崙農業區變更計畫

配合行政院推動南部半導體材料 S 廊帶政策，楠梓產業園區都市計畫於 111 年 4 月發布實施（29.83 公頃），推動晶圓製造產業進駐與公共設施開闢。

另循環經濟材料創新研發專區（55.49 公頃）於 112 年 4 月發布實施，與楠梓園區形成晶圓製造與材料研發雙核心發展架構。

因應全球半導體供應鏈調整需求，已於 113 年及 114 年完成兩階段都市計畫變更（17.22 公頃及 40.63 公頃），以支援先進製程擴建及產業群聚

發展；楠梓園區聯外道路都市計畫變更案亦於 114 年 10 月 30 日公告實施，以強化交通效率。本府將持續協助南科管理局推動高雄第三園區籌設相關都市計畫程序。

另為推動低碳產業鏈發展，已啟動鳳山都市計畫通盤檢討，並檢討中崙農業區轉型發展淨零、精準健康及智慧物流產業。目前鳳山通檢已完成公開展覽並進入審議程序，主要計畫（第一階段）於 115 年 3 月 2 日報內政部審議，中崙農業區變更案刻於本市都委會討論中。

（四）亞灣區通盤檢討 促進城市轉型

因應數位淨零雙軸轉型政策及亞灣 2.0 計畫，多功能經貿園區都市計畫通盤檢討已於 114 年 10 月完成細部計畫市都委會審議，包括土地使用項目增加綠色能源、資通訊、半導體等策略性研發產業；都市設計納入低衝擊開發策

略、立體連通等。另涉及主要計畫變更部份及擴建路以南特倉區陳情案，於114年11月17日提報內政部都委會審議中。

(五) 產業園區變更促進南高雄產業轉型及合宜居住環境

林園區五福里部分聚落長期受工業區包圍，生活環境受限，經中央與地方多年協商，依產業創新條例辦理都市計畫變更，將既有住宅區與農業區轉型為高值化產業園區，作為產業升級與研發示範基地，並預估創造近千就業機會。

另經濟部規劃於大林蒲遷村後設置新材料循環產業園區，其都市計畫變更案已於114年10月29日經市都委會審議通過，目前於內政部都委會專案小組審議中。本府將持續協助完成法定程序，加速產業轉型與遷村推動。

（六）推動國道七號建設，完善本市高快速路網

行政院已於112年3月核定國道七號高雄段新建工程，全長約23公里，串聯本市多處主要計畫區。

為加速國家重大建設推動，本局配合交通部高速公路局辦理都市計畫變更，全案已於114年9月獲內政部都市計畫委員會審議通過，並於114年底發布實施，以利用地取得與工程推動，完善南高雄產業廊帶交通骨幹。

二、都市再生重塑城市風貌

（一）推動23處公辦都更業務，帶動2,670億元投資開發

因應科技產業進駐高雄，上下游產業群聚帶來的住商需求，市府加速公辦都更推動，同時提升公共行政服務設施效能，帶動城市產業升級，除捷運鳳山

國中站周邊都更案外，自市長上任後，已有 16 件公辦都更案成功簽約(包括特貿三 3 處基地、舊市議會、左營高鐵科技之心 2 處基地、左營機二十 2 處基地、左營海軍眷村一期 3 處基地、岡山行政中心、岡山 87 期 46 地號、亞灣智慧公宅、車專四五、苓雅清潔隊等)，2 件準備簽約(包括楠梓 R17-A5、前金區後金段)，合計將帶動約 2,053 億元投資開發，同時改善周邊公共設施環境(如廣場、停車場、公園等)，或提供公益設施回饋服務市民(如里民活動中心、社會住宅、長照中心、日照中心等)。

市府目前仍有 5 件公辦都更案刻正招商中(包括澄清湖運動休閒專用區、左營海軍眷村二期 4 處基地等)，預估可再吸引 617 億元投資，將持續推動更多公辦都更計畫，提升高雄城市發展量能，帶動周邊更新開發。

(二) 亞灣 2.0 首案 特貿三持續推進

特貿三是亞灣 2.0 計畫招商開發首案，其中北基地及南基地南分別已於 114 年 4 月 30 日及 7 月 1 日辦理動土並進行雜項連續壁工程中，南基地北預計年底申請建照開工，特貿三案將於 120 年底後陸續完工。

市府在三案興建完成後分回約 3.8 萬坪商辦空間，北基地創造 5,000 坪的開放中軸廣場；南基地北提供 5GAIoT 創意交流中心；南基地南市府取得 651 坪智匯學院、托育家園公益設施。

(三) 委託住都中心多管齊下助力社區都更

本市住都中心於去年 8 月 1 日成立，本局委託中心就本市 10 處更新會辦理專案輔導，邀請學者專家定期召開

專案列管會議，建立專案列管及聯繫窗口，並依更新會最新整合狀況提供分級輔導服務。

本局委託住都中心於鹽埕區成立本市第 6 處區域型工作站，設置專責更新輔導櫃台，除提供 588 都更法令輔導，也提供更新會會務諮詢服務，今年更委由中心辦理共 10 場次都更專業及科普講習，提升市民及更新會成員的專業知識。

為整合閒置公有土地周邊大型社區住戶參與公辦都更意願，市府委託中心就楠梓慈愛社區辦理公辦都更重建先期作業，於 114 年 3 月 14 日楠梓區宏昌等六里聯合活動中心舉辦說明會，並設立短期駐點服務站與在地溝通，將持續蒐集在地居民公辦都更意願，透過該實務運作，建立本市公有土地整合周邊社區公辦都更之操作模式。

三、多元住宅政策照顧市民

(一) 興辦社宅支持青年安居，維護居住正義

社會住宅為國家重大政策，目標係為青年及弱勢族群提供居住協助，同時也為其他年齡層提供服務，屬適合全民的「全齡生活住宅」。自 115 年起延續中央「青年婚育租屋協助專案」，本市自建及多元開發取得的社宅，將保留 40% 戶數作為「婚育宅」，凡是新婚及育有 0 至 6 歲幼兒的家庭皆可優先申請入住，租期最長可達 12 年，首批婚育宅將於大寮社宅推動並提供 154 戶開放申請。預計至 121 年本市自建社宅將可提供 1,000 戶婚育宅支持青年安居。

本府也成立「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 115 年 2 月，已召開 19 次平台會議。

本市自 106 年起推動設置社會住宅，初期運用既有公有建築修繕提供，並於 107 年起陸續辦理「凱旋青樹」(245 戶)、「三民新都」(116 戶)、「大寮社宅」(384 戶)及「岡山大鵬九村社宅」(625 戶)、「亞灣智慧公宅(第一期)」(634 戶)等 5 處社會住宅，合計提供 3,158 戶社會住宅。同時與內政部及國家住宅及都市更新中心攜手合作，截至 115 年 2 月底，本市社會住宅(含國住都中心)已營運中 3,556 戶、興建中(含已決標)19,490 戶，合計 23,046 戶。並持續透過公辦都更等方式多元取得社會住宅，增加市府社宅量能，例如左營大中民族公辦都更招商案(機 20)、亞灣智慧公宅案(第二期)，合計將取得約 7 百餘戶社會住宅。

高雄市社會住宅興辦進度表

戶數	市府	國住都中心
完工、已營運	608	2,948
興建中 (含已決標)	2,550	16,940
小計	3,158	19,888
總計	23,046	

註：截至 115 年 2 月底

社會住宅除配合基地周邊生活需求設置店舖，完善生活機能創造商機；並提供社區服務或社福設施打造安居環境，目前已規劃設置日照中心 14 處、幼兒園 5 處、托嬰中心 14 處。高雄勝利安居(一期)更因此榮獲 2025 國家卓越建設獎-特別獎-最佳社會住宅類殊榮。

(二) 持續開辦多元住宅補貼方案

本局配合內政部 300 億元租金補貼專案及本市囤房稅挹注，協助受理審查，並加碼開辦增額租金補貼、育兒租金補貼、折減社宅租金，以及首購房貸

利息補貼等居住協助方案，以落實居住正義。

育兒租金補貼於 115 年度至升級至 2.0 版，原補貼獲中央 300 億元擴大租金補貼、高雄市增額租金補貼核定戶外，擴大至居住在高雄市區域內之社宅承租戶（市府及國家住都中心興建社會住宅）。凡承租戶家中育有 0-12 歲子女皆可補貼，1 名 4 千；2 名 8 千；3 名以上 1 萬 2 千。同時新增加碼措施，(1) 家中育有 1 名 0 至 2 歲子女，該家庭育兒補貼金額加碼 1.5 倍；(2) 鼓勵在地定居，若 12 歲以下子女設籍於本市，每名子女還可額外獲得 2,000 元的設籍加碼。該補貼為每年一次性發放，預計將可照顧 12,560 戶育兒租屋家庭。

統計截至 114 年底，內政部 300 億元租金補貼專案及本府增額租金補貼共核定 11 萬餘戶；114 年育兒租金

補貼核定約 9 千戶；社宅租金折減 245 戶；首購房貸利息補貼 532 戶。

另 115 年度 300 億元中央擴大租金補貼專案計畫持續開辦至 115 年底，只要租屋民眾符合資格條件皆可提出申請。

(三) 社會住宅包租代管提供多元居住選擇

為落實居住正義並健全住宅市場，提升居住品質，本府配合行政院扶植產業、活化及利用現有空屋政策，採社會住宅包租代管獎勵租屋服務事業開發民間住宅出租，提供弱勢家庭及就業、就學青年租屋協助，減輕直接興建社會住宅之財政負擔，本府社會住宅包租代管計畫已推行至第四期，截至 114 年 12 月底，共媒合 4,147 戶，另 115 年將持續開辦第 5 期計畫。

（四）持續推動大林蒲遷村作業

大林蒲遷村方案經充分溝通並取得多數所有權人共識，目前由經濟部辦理新材料循環產業園區設置法定程序，包括環境影響評估及都市計畫變更。

第二階段環評已於 115 年 1 月 30 日送環境部審查；都市計畫變更案及安置土地都市計畫變更案均已經市都委會審議通過並報內政部審議中，預期 115 年底完成審議，116 年正式啟動抽籤配地、拆遷與補償發放等實質遷村作業。

為銜接後續作業，市府已規劃辦理宗教設施、住商區及非住商區土地協議價購說明會，並受理多元配地方式申請；安置住宅及公共設施工程亦將於 115 年陸續進場施工。

四、都市設計審議及規劃

(一) 都設審議會會議辦理情形

本市都市設計審議委員會 114 年共召開 65 場次會議(委員會 33 場及幹事會 32 場)，計完成 110 案審議及 4 件建築師簽證核備案。

(二) 研擬都市環境降溫改善與具體策略

已於 114 年 1 月 23 日函頒修正高雄市政府都市設計審查規範，納入綠覆率、連續性遮蔭環境、雙排與開展型喬木、透水鋪面、植生溝、生態水池等規定，以營造涼爽舒適的空間，並將持續研擬降溫改善策略。

五、辦理區域發展審議作業

(一) 辦理都市計畫區及非都市計畫區審議

為推動產業升級、帶動地方發展，本市都委會自 114 年 9 月至 115 年 2

月期間，共召開 26 次會議(委員會 4 次、專案小組會議 22 次)，合計完成 12 案次之審議，通過重要案件包含台積電 P3 廠、新材料循環產業園區、大林蒲安置地、林園高值化產業園區(第二階段)變更案等及鳳山(第一階段)、多功能(第二階段)通盤檢討等案。

非都審議案件自 114 年 9 月至 115 年 2 月底期間，共召開 8 次會議(大會 1 次、專案小組會議 7 次)，通過案件包含：吉園生命藝術園區擴充設置開發計畫案(第一階段)變更案。

(二)本市國土功能分區圖內政部審議完竣

本府於 113 年 8 月 7 日函送本市國土功能分區圖(草案)報內政部審議，經 114 年 6 月 3 日內政部國土計畫審議會第 40 次會議審竣，本府續於 114 年 11 月 4 日函送依審議意見修正之草案

報請內政部核定中，後續將依內政部及國土計畫法相關規定辦理。

(三) 辦理鄉村地區整體規劃及聚落規劃

因應國土計畫修法增訂直轄市、縣(市)政府辦理鄉村地區整體規劃及鄉村地區計畫規定，本府陸續推動六龜、永安、大樹、內門、路竹等區鄉村地區整體規劃。今(115)年並延續內政部過去美濃區鄉村地區整體規劃案辦理成果，啟動美濃區中壇社區及美濃都市計畫區南側中正路二段二側建築群二處聚落規劃，進行聚落居住、道路、公公設施服務、景觀風貌等實質空間之土地使用檢討規劃。

六、永續城鄉營造低碳環境

(一) 爭取城鎮風貌計畫提升整體景觀及生活空間品質

114年9月獲國土署核定政策引導

型提案「衛武營綠色運動紀念花園營造計畫」、「半屏山園區遊憩景觀環境改善計畫」等 2 案，計畫總經費 1,600 萬元。

114 年 11 月獲國土署核定競爭型計畫「三民綠十字生態樞紐營造計畫」工程補助經費 5,850 萬元。12 月獲國土署核定政策引導型提案「115 年度高雄市社區規劃師駐地輔導計畫」及「115 年度高雄市環境景觀總顧問計畫」等 2 案，計畫總經費計 1,050 萬元。

內政部 114 年辦理 112-113 年度「城鎮風貌及創生環境營造計畫」執行績效評鑑暨工程督導考核，本府榮獲整體表現及環境景觀總顧問兩項「優等」肯定，締造「雙優等」佳績。

(二) 協助社區營造低碳環境與多元發展場域

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，114年度共核定 20 件社區營造計畫，全數於 114 年度完成改造，為本市增加 0.8 公頃社區綠意空間及多元發展場域。

115 年度社區營造實施計畫已於 114 年 12 月 5 日公告，刻受理社區提案申請，預計再新增約 20 處零碳綠環境及多元整合型之社區公共空間環境改造。

貳、未來重點工作

為厚植高雄城市發展動能，本局將持續務實推動各項都市發展業務，在產業空間布局方面，協助推動「亞洲新灣區 2.0」計畫，辦理多功能經貿園區通盤檢討，並建構北高雄科技廊帶，強化產業與生活機能串聯，提升城市發展量能。

在居住政策及都市更新方面，本局與中央合作推動興建社會住宅，擴大租金補貼、社宅包租代管，減輕市民居住負擔，並透過公辦都更及協助民間自主都更，加速老舊社區更新，提升居住安全與環境品質，另透過發掘在地特色，營造低碳社區亮點，並規劃各項淨零減碳措施，將永續理念融入都市規劃，逐步邁向永續宜居城市。

未來工作重點如下：

- 一、推動高雄都市計畫通盤檢討及鄉村地區整體規劃。
- 二、持續辦理高雄多功能經貿園區特定區都市計畫通檢。
- 三、配合推動高雄第三園區（楠梓園區）都市計畫作業。
- 四、促成中央、地方及國營事業協力推動亞灣 2.0 計畫。
- 五、推動公辦都更及鼓勵民間自主都更。
- 六、加速社會住宅規劃與興建作業。
- 七、結合在地特色推動社區營造低碳環境。
- 八、持續辦理大林蒲遷村。

以上報告，敬請議長、副議長及各位議員繼續給予支持與監督，謝謝大家！