

高雄市議會第 4 屆第 8 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 7 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	4
(三) 推動高雄第三園區(楠梓園區)及中崙農業區 變更計畫.....	5
(四) 亞灣區通盤檢討，形塑智慧經貿新灣區....	7
(五) 促進南高雄產業轉型設置新材料循環產業園區	8
二、都市再生重塑城市風貌	8
(一) 推動 24 處公辦都更業務，帶動 2,832 億元投 資開發.....	8
(二) 委託住都中心多管齊下助力社區都更.....	9
三、多元住宅政策照顧市民	11
(一) 興辦社宅支持青年安居，維護居住正義... 11	
(二) 持續開辦多元住宅補貼方案	13
(三) 社會住宅包租代管提供多元居住選擇.....	15
(四) 持續推動大林蒲遷村作業	16
四、辦理區域發展審議作業	17

(一) 辦理都市計畫區及非都市計畫區審議.....	17
(二) 辦理鄉村地區整體規劃及聚落規劃.....	18
五、都市設計審議及規劃	19
(一) 都設審議會會議辦理情形	19
(二) 研擬愛河沿線地區景觀都市設計綱要計畫.	20
六、永續城鄉營造低碳環境	20
(一) 爭取城鎮風貌計畫提升整體景觀及生活空間品質.....	20
(二) 協助社區營造低碳環境與多元發展場域...	21
貳、未來重點工作	22

議長、副議長、各位議員女士、先生：

欣逢市議會第 4 屆第 8 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，並呼應高雄市國土計畫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，辦理都市計畫通盤檢討，以提升整體空間配置效率及都市發展效益。

左營位居南部高科技 S 廊帶核心，隨鐵路地下化、新台 17 線、國立陽明交通、清華大學高雄校區設置及左營舊城見城計畫等重大建設陸續推動，區域發展動能持續提升。另配合行政院核定經濟部「循環經濟方案」，中油高煉廠行政區將轉型為循環技術材料研發專區，惟周邊仍有老舊眷村及低

度利用土地，現行土地使用已難契合發展需求，亟需透過都市計畫整體檢討，促進土地活化與機能轉型。

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 月發布實施，主要計畫第一階段並於 114 年 9 月報請內政部核定；主要及細部計畫第二階段刻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，配合高科技廊帶發展，推動「國家重點領域校際教研園區計畫」，本區細部計畫第一階段已於 114 年 6 月發布實施；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。

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 6 月止，原高雄市、澄清湖、鳥松仁美、仁武、大寮、岡山、岡山交流道、茄苳、旗山、美濃、美濃湖、大社、燕巢、阿蓮、湖內、湖內（大湖地區）等 16 處計畫區已分階段發布實施；楠梓交流道（鳳山厝）案已獲內政部審議通過；高雄新市鎮既成發展區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、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規劃聖森路西側 30 公頃產業用地，於 114 年 12 月經內政部都市計畫委員會審議通過；另 RK2 及 RK3 站捷運開發區都市計

畫變更案亦於 114 年 11 月審議通過。

路竹都市計畫第四次通盤檢討，規劃約 15 公頃產業專用區，於 115 年 7 月經本市都市計畫委員會審議通過；RK6 站捷運開發區都市計畫變更案亦於內政部都市計畫委員會審議中。

白埔產業園區面積 89 公頃，其中 53 公頃規劃為半導體製造與關聯廠商專用區，園區開發除補強南部半導體聚落生態鏈，更將提升群聚效益與產業韌性，都市計畫於 115 年 1 月發布實施。

（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 月發布實施，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，都市計畫於 115 年 5 月公開展覽，刻於本市都市計畫委員會審議中。

另為推動低碳產業鏈發展，已啟動鳳山都市計畫通盤檢討，推動中崙農業區轉型發展淨零、精準健康及智慧物流產業，都市計畫變更於 115 年 5 月經本市都委會審議通過。

辦理臺鐵機廠閒置工業區轉型為

特定文化休閒專用區，維持鐵道紋理、保留全棟貨車工廠，並因應地方需求增設道路、停車場、公園等公共設施用地，都市計畫於 115 年 6 月發布實施。

（四）亞灣區通盤檢討，形塑智慧經貿新灣區

配合市府淨零數位及產業轉型政策，本案就產業引進、交通運輸、產住合宜、土管都設等實質變更內容予以檢討，並於 114 年 6 月 18 日、10 月 9 日分階段持續完成本市都委會審議；另涉主要計畫部分，已於 114 年 11 月 17 日提報內政部都委會續審。本案經內政部召開兩次專案小組會議，並已依委員審議意見調整計畫書圖（草案）送該部審議中。

(五) 促進南高雄產業轉型設置新材料循環產業園區

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 月經本市都委會審議通過，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。

二、都市再生重塑城市風貌

(一) 推動 24 處公辦都更業務，帶動 2,832 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 18 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、亞灣智慧公宅二期、車專四五、苓雅清潔隊、楠梓 R17-A5、前金區後金段等），4 件準備簽約（包括海軍眷村二期 3 基地、澄清湖運動休閒專用區），合計將帶動約 2,614 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）。

市府目前另有 2 件公辦都更案刻正招商中（包括楠梓 R17-A6、翠三果貿 2 地號等），預估可再吸引 218 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）委託住都中心多管齊下助力社區都

更

本市住都中心於114年8月1日成立，首先對本市10處更新會進行專案進度檢討會議，並於114年12月完成更新會最新整合狀況提供分級輔導，今年(115)就河濱商城更新會已提出事、權計畫草案召開專家檢討會，提供更新會修正計畫相關意見。

另於今年展開大型社區公辦都更工作計畫針對慈愛（南區）社區辦理所有權公辦意願蒐集，並建立本市公有土地整合周邊社區公辦都更之操作模式，已於115年3月14日舉辦公辦都更說明會，現階段委由本市住都中心針對無回復意願書之所有權，採逐戶訪視方式確認所有權人意向。

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，已完成 3 場次專業講習，於下半年度將辦理 5 場專業講習及 2 場次科普講習，以提升市民及更新會成員的專業知識。

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

社會住宅係國家照顧青年及弱勢族群居住權益之重要政策，屬適合全民的「全齡生活住宅」。延續中央「青年婚育租屋協助專案」，115 年起本市自建及多元取得社宅保留 40% 戶數作為「婚育宅」，提供新婚及育有未成年幼兒的家庭優先申請入住，租期最長可達 12 年。

首批婚育宅由大寮社宅提供 154

戶。推估 121 年本市自建社宅將可提供 1,000 戶婚育宅支持青年安居。

本市自 106 年起推動社會住宅，初期以公有建築修繕提供，107 年起興建社會住宅，合計 5 處共 3,158 戶社會住宅，分別為「凱旋青樹」、「大寮社宅」及「岡山大鵬九村社宅」、「亞灣智慧公宅（第一期）」、「三民新都」。

同時積極與國家住都中心合作，截至 115 年 7 月底，本市社會住宅（含國住都）已營運中 3,999 戶、興建中（含已決標）19,056 戶，合計 23,055 戶。

期間本府成立「高雄市社會住宅推動平台」與中央平行合作共同研析各項議題，加速推動社宅興建，截至 115 年 7 月已召開 20 次平台會議。

為減少財政及行政負擔，市府持續以公辦都更等多元措施取得社會住

宅，目前已有鳳山國中、左營大中機20、亞灣智慧公宅2期等五案，落成後將取得9百餘戶社會住宅。

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	992	3,007
興建中 (含已決標)	2,166	16,890
小計	3,158	19,897
總計	23,055	

註：截至115年7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15處。

(二) 持續開辦多元住宅補貼方案

本局配合內政部300億元中央擴大租金補貼專案及本市國房稅挹注，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 年度加碼升級至 3.0 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)兩胎以上家庭加碼 50%，三胎以上家庭加碼再翻倍；(3)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 115 年 6 月底，內政部

300 億元租金補貼專案及本府增額租金補貼共核定約 11 萬餘戶。

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 115 年 6 月底，共媒合 4,147 戶，另 115 年 8 月將開辦第 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。

大林蒲遷村配售型安置住宅案已委託廠商辦理專案管理及基本設計，預計於 115 年底前辦理統包工程公告上網發包。

為增加大林蒲遷村居民入住社會住宅的選擇性與彈性，由中央及市府提供本市部分社會住宅，專案保留一定比例供大林蒲遷村地區符合社會住宅資格者承租入住，以落實遷村居民之居住權保障。

四、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

為帶動地方發展、改善交通路網，本市都委會自 115 年 3 月至 7 月期間，共召開 24 次會議(委員會 5 次、專案小組會議 19 次)，合計完成 16 案次之審議，通過重要案件包含鳳山(第二階段)、左營(第二階段)、路竹(第一階段)

通盤檢討等，及東南水泥原廠區、配合屏山巷拓寬工程、烏松松埔路與中正路口改善工程變更案等案。

非都審議案件自 115 年 3 月至 7 月底期間，共召開 7 次會議（大會 2 次、專案小組會議 5 次），審議案件包含：清村生醫產業園區、高雄資源回收細分類廠、大井泵浦產業園區（第一次變更）、根協產業園區（第二次變更）及中印產業園區。

（二）辦理鄉村地區整體規劃及聚落規劃

目前除盤點鄉村地區聚落周邊居住使用及公共設施服務需求，進行土地使用檢討規劃外，也分別就六龜區溫泉觀光產業、永安區養殖漁業、大樹區坡地農業、路竹區製造業與科學園區相關輔助產業、內門區特色辦桌文化產業等空間使用需求，以及原民聚落農產業與觀光產業空間使用需求，研擬空間發展

策略及土地使用計畫，協助環境改善、協調產業需求並維護生態景觀，形塑鄉村地區特色風貌。

此外，市府也延續內政部美濃區鄉村地區整體規劃示範規劃成果，辦理美濃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作業，將持續與地方民眾溝通，從生活、生產、生態等面向，提出符合聚落實際發展需求之空間計畫，改善美濃聚落環境。

五、都市設計審議及規劃

(一) 都設審議會議辦情形

本市都市設計審議委員會 115 年上半年共召開 23 場次會議(委員會 9 場及幹事會 14 場)，計完成 42 案審議及 1 件建築師簽證核備案，包含中油南部企業大樓、橘線 013 大東站聯開案、

鳳林國中、康橋國際學校高雄校區等重大開發案。

(二) 研擬愛河沿線地區景觀都市設計綱要計畫

已於115年上半年舉辦6場民眾參與活動，透過專家學者座談會與工作坊形式，蒐集市民對於愛河流域沿線地區之發展意見與想法；預計下半年針對未來發展願景、都市設計基準、後續執行建議與行動計畫等內容，研擬都市設計綱要計畫，作為未來愛河沿線地區開發之參考內容。

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

115年4月獲國土署核定政策引導型提案「115年高雄市左營歷史城鎮風貌眷村『文化行旅』綠廊道計畫」等5

案，計畫總經費 4,250 萬元。

115 年 7 月向國土署爭取政策引導型提案「115 年高雄市岡山區醒村文化景觀公園環境整備計畫」等 4 案補助經費，預計爭取計畫總經費 4,100 萬元。

（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及社區規劃師輔導機制，協助社區自主改善環境，營造在地特色，自 100 年推動至今（115）年度，已完成 649 處社區亮點營造。其中，大寮區義仁社區「義仁古井」及甲仙區大田社區「竹蔬溪」榮獲 2026 年高雄市社區景觀營造類建築園冶獎。

以多元輔助方案，提供社區申請「零碳綠環境」、「多元整合型」及既有社造點維護管理等 3 大類環境營造補

助，導入淨零排放理念，鼓勵社區植樹綠化，改善環境品質並展現地方特色，打造低碳永續家園；115 年已審查修正後通過 18 件社造案。

貳、未來重點工作

展望未來，本局將持續以都市規劃引領城市發展，透過完善都市計畫通盤檢討及鄉村地區整體規劃，建構均衡發展的空間治理架構，在產業發展方面，協助推動「亞洲新灣區 2.0」計畫及辦理多功能經貿園區都市計畫通盤檢討，並配合建構北高雄科技廊帶，強化生活與產業服務機能。

在居住環境與城市再生方面，與中央合作推動社會住宅，擴大租金補貼及社宅包租代管，提供市民多元居住選擇，並推動公辦都更及民間自主更新，提升居住環境品質，另結合在

地特色營造低碳社區亮點，並規劃各項淨零減碳措施，在兼顧城市發展及永續理念下，逐步邁向永續宜居、繁榮發展的高雄城市。

未來工作重點如下：

- 一、辦理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、辦理公辦都更及鼓勵民間自主都更。
- 六、持續辦理多元住宅政策及興建社會住宅。
- 七、推動低碳社區營造。

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！