

高雄市議會第4屆第8次定期大會

高雄市政府 都發局業務報告

報告人：局長吳文彥

115/09/03



目前業務 推動情形

01. 運輸導向(TOD)驅動城市轉型

02. 都市再生重塑城市風貌

03. 多元住宅政策照顧市民

04. 辦理區域發展審議作業

05. 都市設計審議及規劃

06. 永續城鄉營造低碳環境

07. 其他工作重點

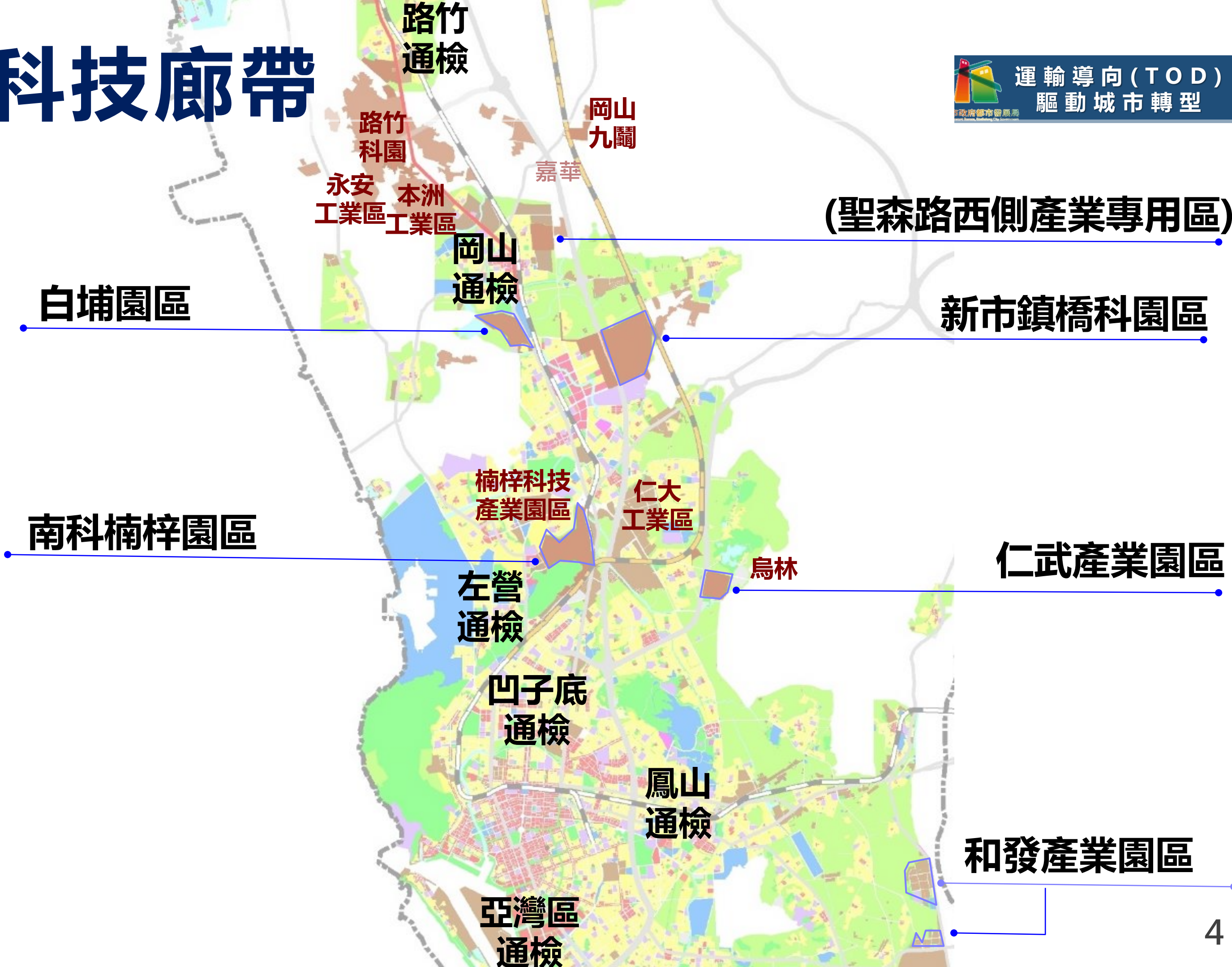
08. 未來重點工作

An architectural rendering of a modern urban development, likely a Transit-Oriented Development (TOD). The scene features a large, multi-story building with a blue glass facade and a curved, cantilevered upper section. A pedestrian bridge with a glass railing and greenery runs along the side of the building. In the foreground, there is a landscaped plaza with trees, shrubs, and people walking. The overall atmosphere is bright and modern.

01

運輸導向(TOD) 驅動城市轉型

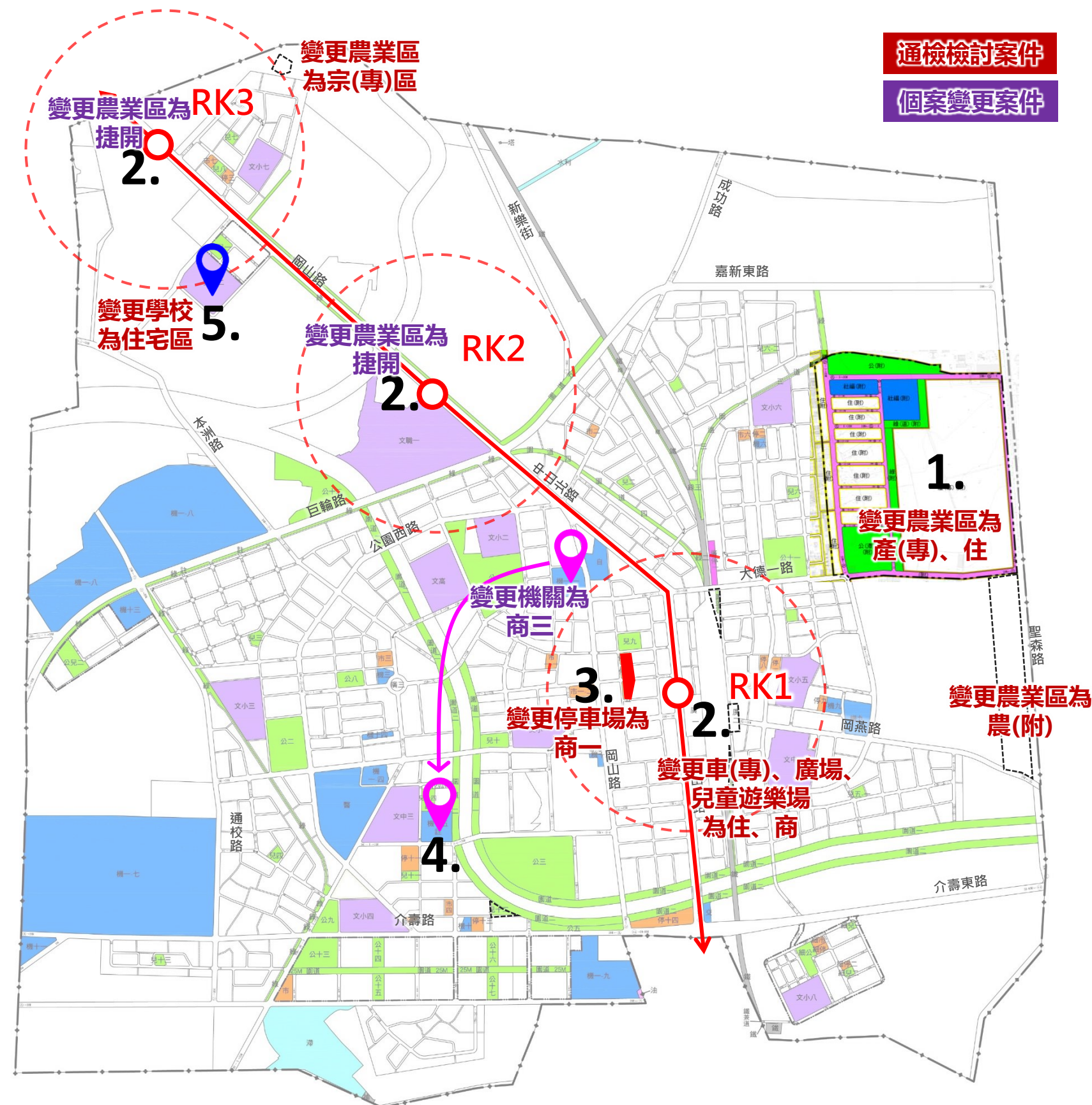
建構北高雄科技廊帶



運輸導向 (TOD)
驅動城市轉型

1. 產業儲備與路網串聯
2. TOD導向發展與捷運聯開
3. 舊城鎮公有土地釋出活化
4. 跨區都市更新興建新行政中心
5. 社會住宅與公共設施整備

1. 內政部都委會114年12月9日審議通過
2. 市都委會115年5月29日起第二次公開展覽
3. 市都委會115年8月20日審議通過，續報內政部都委會審議



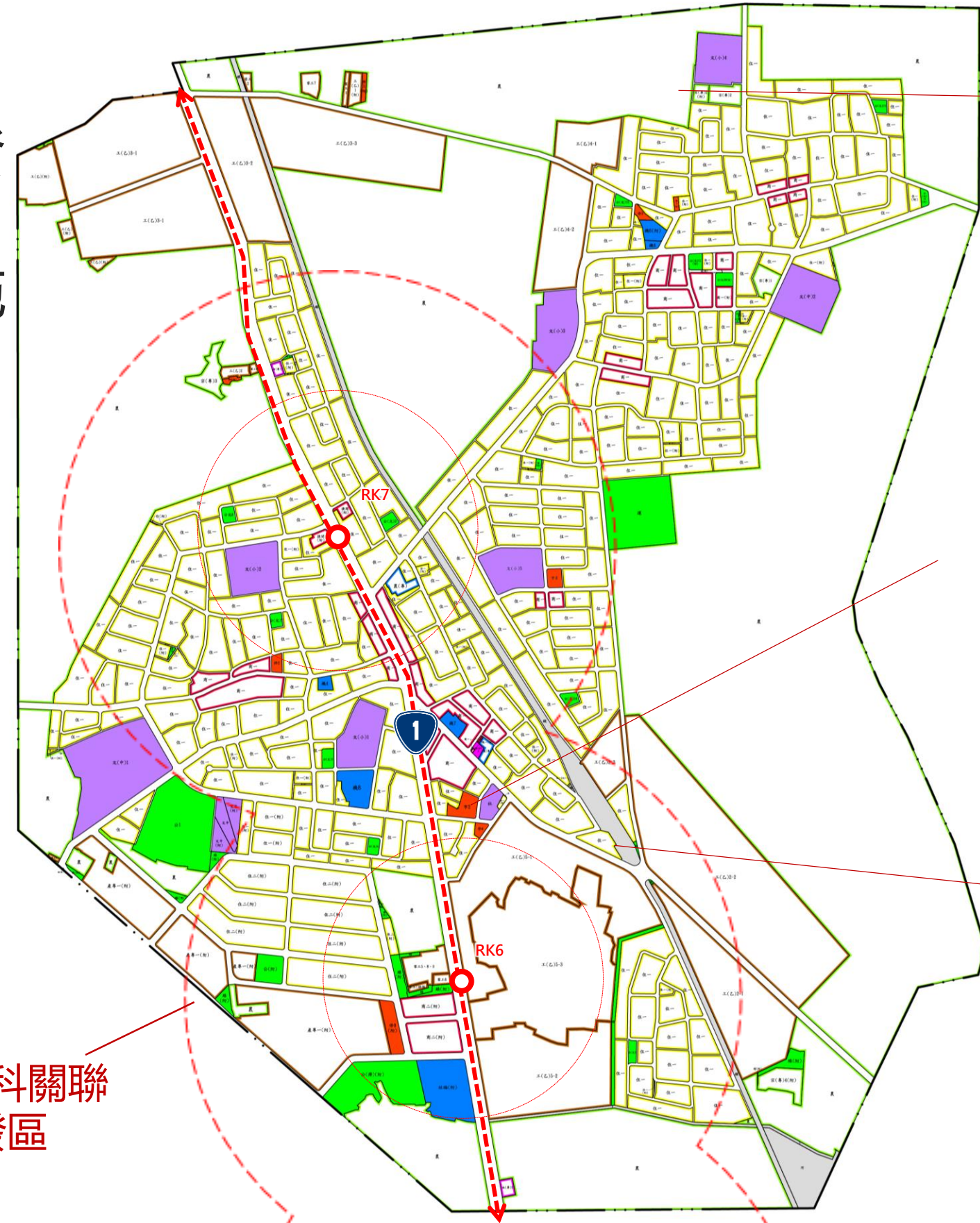
辦理路竹都市計畫通盤檢討

✓ 檢討重點

1. 規劃TOD淨零生活圈，提供捷運聯合開發
2. 辦理農業區區段徵收，充實產業發展腹地
3. 考量公地公用及地方需求，檢討公共設施用地

✓ 辦理進度

1. 市都委會115年7月1日審議通過第一階段
2. 刻正辦理報請內政部審議作業中



公設解編
變更住宅區為
宗專區

公地公用
變更住宅區為
社教用地

管用合一
變更住宅區為
鐵路用地

產業腹地
農業區變更為路科關聯
產業整體開發區

推動高雄第三園區(楠梓園區)

- ✓ 高雄第三園區(楠梓園區)都市計畫：115年5月公告公開展覽，8月市都委會審議通過，續報內政部都委會審議

引進產業規劃

- 半導體供應鏈及以園區六大產業為基礎之其他新興科技產業(如軟體服務、AIoT、5G、綠能)之廠商進駐

園區發展願景及開發效益

實現「2035科技發展遠景-前瞻創新、民主包容、韌性永續」
建構精緻多元、優生活與節能永續科學園區

- ◆ 打造半導體先進製造中心
- ◆ 結合南科既有產業聚落，建構半導體相關產業鏈
- ◆ 褐地活化再生，轉型為綠色永續的生態科學園區
- ◆ 就業人口約6,600人
- ◆ 推估產值約9,600億元/年

面積183公頃

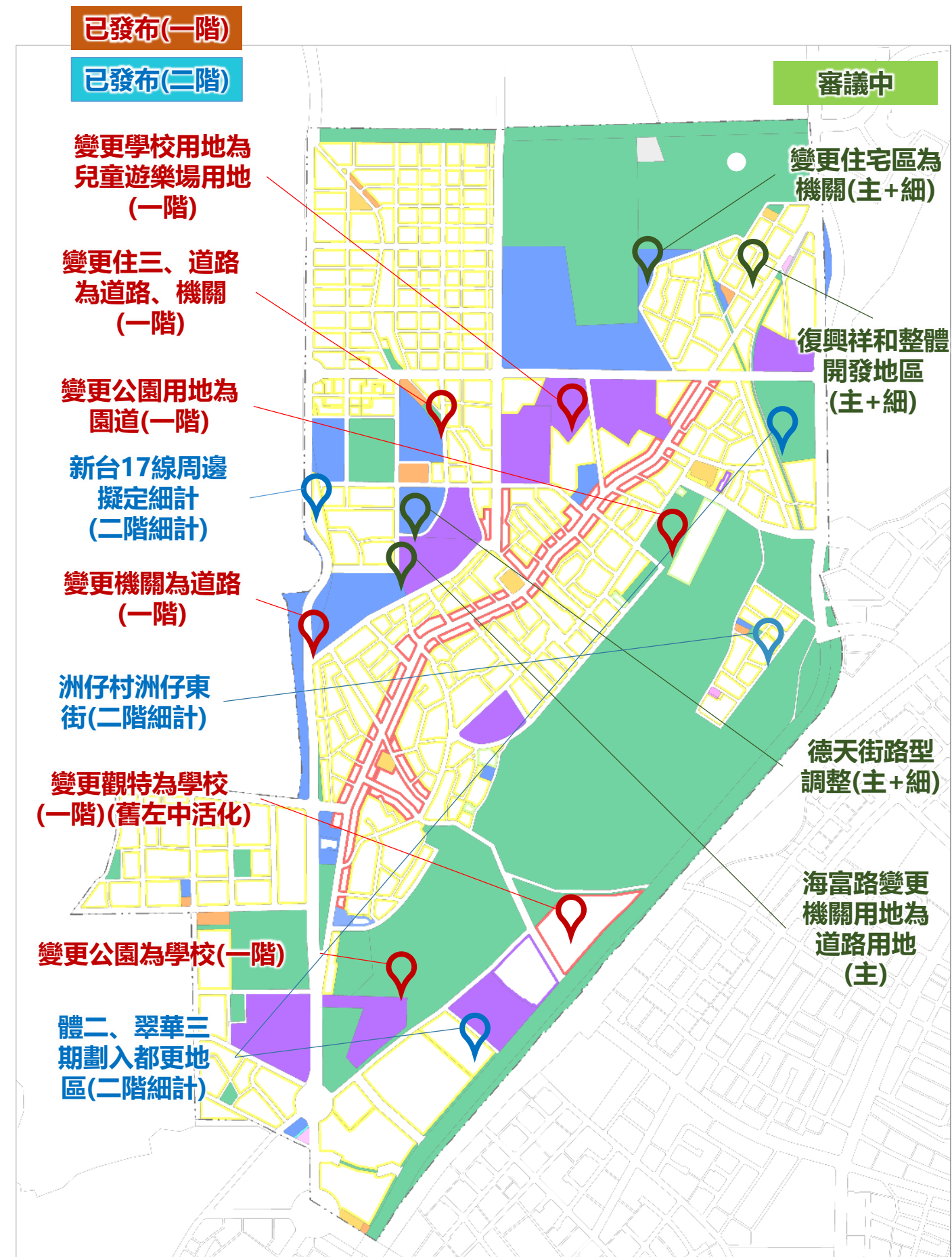
辦理左營都市計畫通盤檢討

✓ 檢討重點

1. 新增劃設原翠華三期、左體二兩處都市更新地區，促進7公頃閒置土地活化再利用
2. 配合清華大學設校計畫，變更5.8公頃公園用地為學校用地
3. 配合高雄高科技S廊帶，整合復興新村、祥和山莊15公頃土地整體開發，作為支援型研發地區

✓ 辦理進度

1. 細部計畫第二階段：115年6月發布實施
2. 主要計畫第一階段：115年3月發布實施
3. 主要計畫第二階段：115年7月報內政部審議



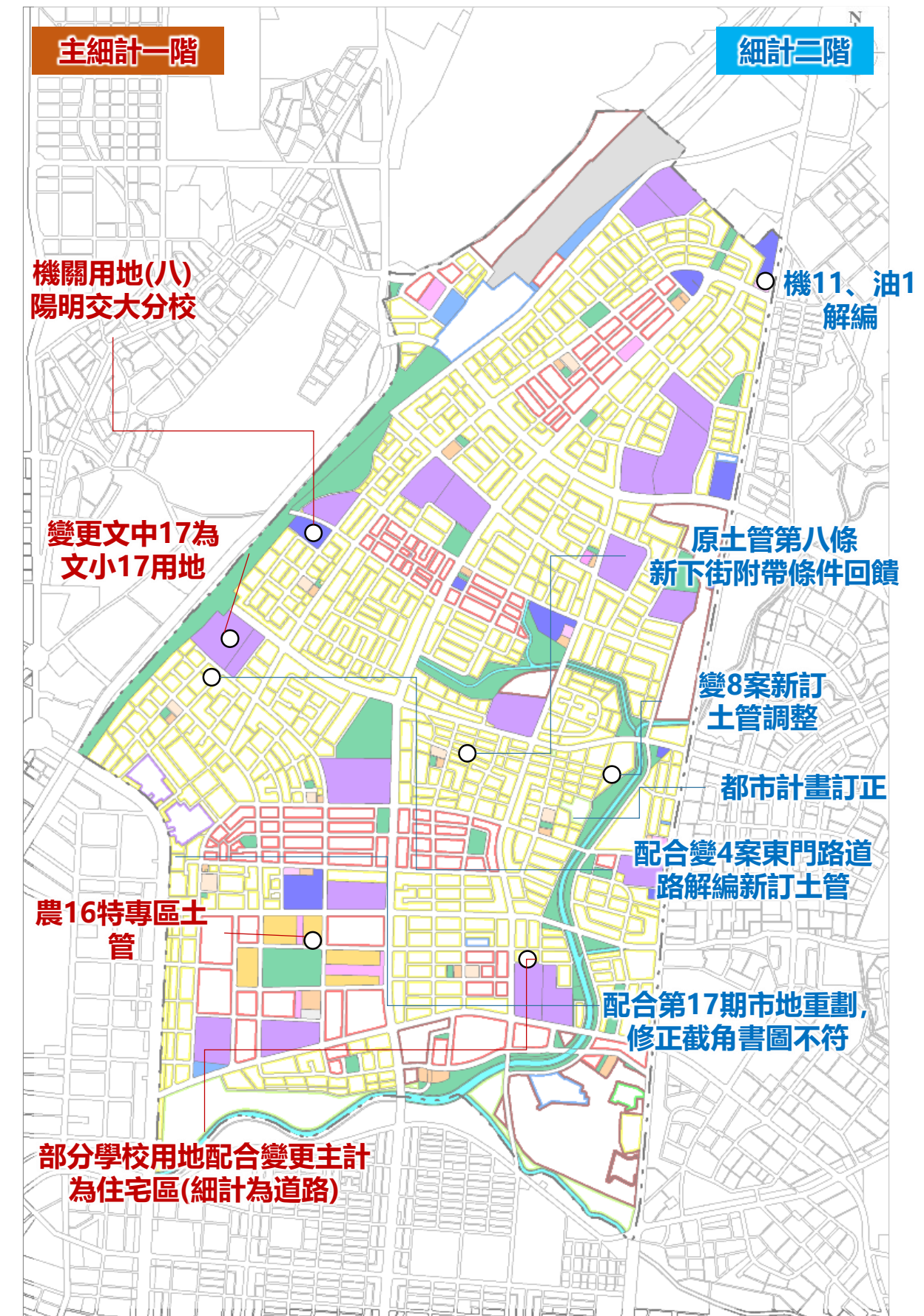
辦理凹子底地區都市計畫通盤檢討

✓ 檢討重點

1. 因應陽明交大設校，調整機關建蔽率為60%
支援校際研發園區
2. 檢討解編2處1.9公頃公保地，活化土地利用
3. 修訂農16特專三土管，強化環教休憩服務
4. 土管要點調整，以符法定及審議規範

✓ 辦理進度

1. 細部計畫第一階段：114年6月發布實施
2. 細部計畫第二階段：115年7月市都委會審議通過



辦理鳳山都市計畫通盤檢討

✓ 檢討重點

1. 推動大眾運輸導向型開發(TOD)，並配合地方發展檢討土地使用分區
2. 中崙農業區轉型產業支援發展腹地
3. 配合地方需求檢討公有土地及公設用地並優先規劃開放空間
4. 檢討及解編無需求公設同時透過整體開發取得公設

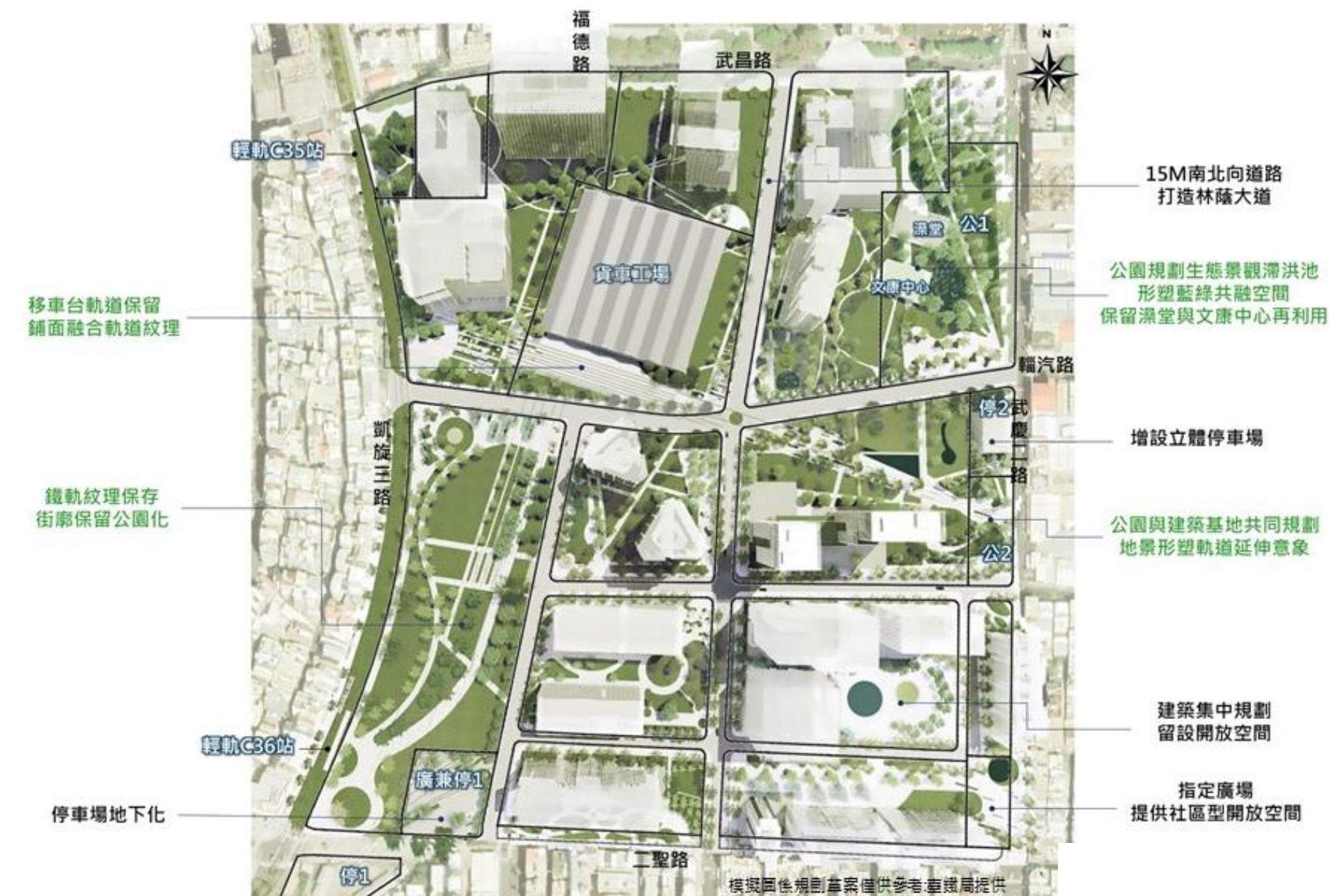
✓ 辦理進度

1. 第一階段：115年3月報內政部審議
2. 第二階段：115年6月報內政部審議
3. 後續階段案件於市都委會審議中



臺鐵機廠閒置工業區轉型

- ✓ 規劃為特定文化休閒專用區，維持鐵道紋理、保留全棟貨車工廠
- ✓ 都市計畫：115年6月發布實施，園區8月8日啟用



亞灣區通盤檢討 形塑智慧經貿新灣區



都市再生重塑
城市風貌

- ✔ 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
- ✔ 已依內政部兩次專案小組委員審議意見調整計畫書圖送該部審議



高雄港站
文化景觀公園

高雄港
擴大都計案

中島加工區
變更為科專區



1 Y15捷運聯開案



2 新光水岸公園



3 特貿三都更案



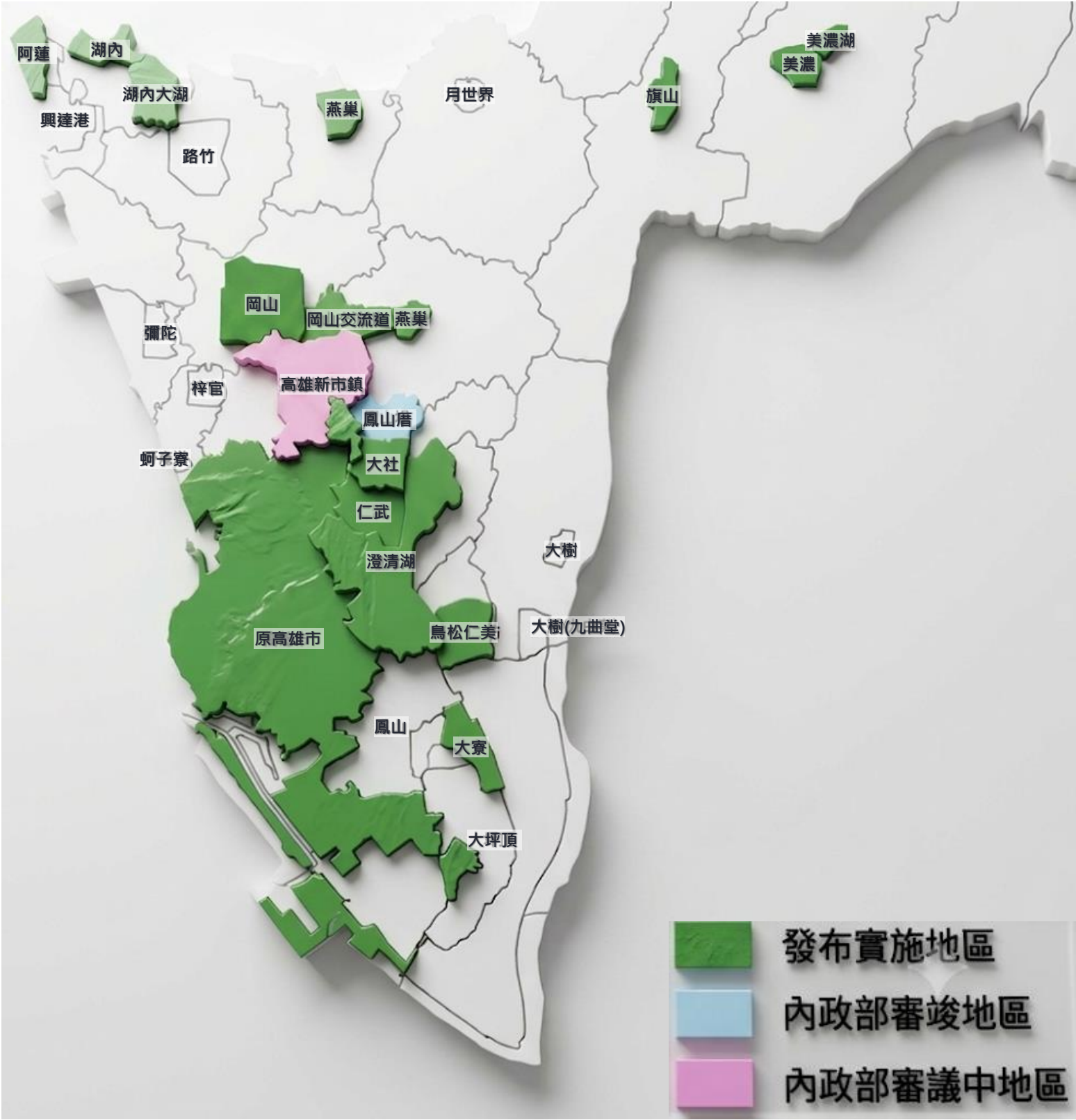
4 高軟二期智科大樓



18個計畫公共設施保留地專案通檢

✔ 已解編約 **30公頃**

辦理進度	114年	115年	都計區
發布實施	14	16	大寮、仁武、原高雄市、茄萣、澄清湖、旗山、湖內、鳥松仁美、岡山、岡山交流道、燕巢、大社、美濃湖、美濃、阿蓮、大湖(分階段發布實施)
內政部審竣	3	1	楠梓交流道(鳳山厝)
內政部審議中	1	1	高雄新市鎮



An architectural rendering of a modern urban plaza. The scene features a curved, elevated walkway with a blue railing and greenery. Below the walkway is a paved plaza with circular planters and trees. People are walking and standing in the plaza. In the background, there are modern buildings with glass facades and balconies. The sky is blue. The overall style is clean and modern.

02

都市再生重塑 城市風貌

產業 x 軌道 TOD公辦都更帶動投資開發

本府24件公辦都更引資逾2,832億

(18件已簽約、4件準備簽約、2件招商中)

111~114年連續榮獲促參招商卓越獎



左營高鐵科技之心 R16,17
科技之心商三、商四
R17-A5、A6
左營果貿



亞灣2.0 C7, R7,R8
特貿三北基地
特貿三南基北
特貿三南基南
亞灣智慧公宅二期



岡山新都心 RK1,R24
岡山行政中心
岡山46地號

運動休閒園區Y3,Y4
鳥松區運專區

站前第一環圈R11
車專四五

舊市區活化 O4,O14,C34
舊市議會、前金後金段、苓雅清潔隊
左營海軍眷村單元1~3及5~7、機20單元1~2



1 1

本局成功招商9件公辦都更 引資1,300億



案名	投資規模 (億元)	辦理進度	實施者
亞灣特貿三 (北基地)	469	事業執行 4 件	興富發
亞灣特貿三 (南基地北)	237		星紀元
亞灣特貿三 (南基地南)	152		智匯方舟
岡山新行政中心	81		尚發營造
左營機20 (單元1、單元2)	125	都更審議 2 件	尚發營造
亞灣智慧公宅	110	擬定草案 3 件	亞灣智能
岡山87期 (46地號)	31		尚霖地產
車專四、五及長明派出所	95		冠德營建



市府多元輔導機制 助力民辦都更有成

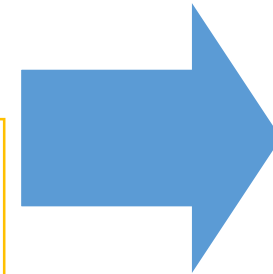
588專案輔導

168速審機制

150萬第一桶金補助

都更教育講習及數位平台

6 處 區域都更工作站
10 處 行動都更工作站



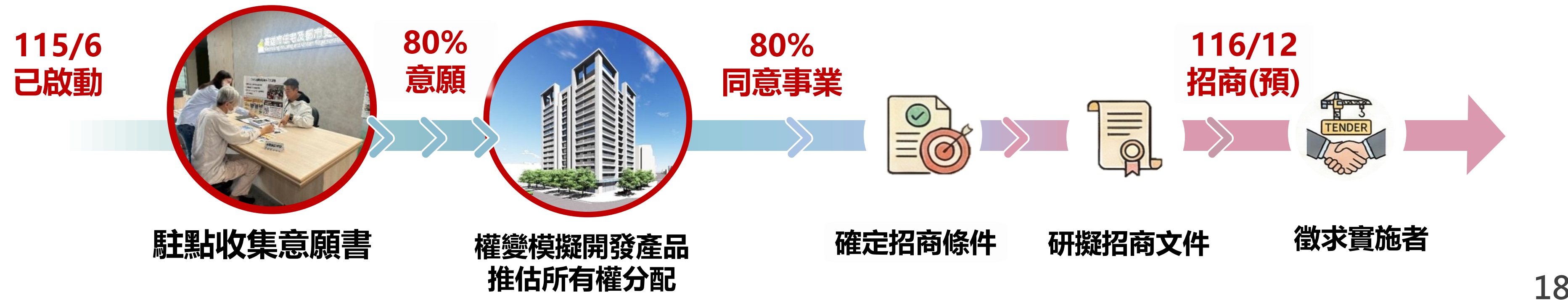
✓ 6件核定執行中(增3倍)
投資額達130億，規模約1,300戶

✓ 7件報核審理中
投資額410億，規模約2,100戶

✓ 輔導社區籌組自主更新會10處
土地/建物所有權人達850戶

✓ 推廣都更知識達17萬人次

高住都中心首件公私共有社區公辦都更



An architectural rendering of a modern urban development. The scene features a central courtyard with a paved plaza, circular greenery, and people walking. Surrounding the courtyard are several high-rise buildings with modern architectural styles, including glass facades and balconies with greenery. The sky is clear and blue. The overall atmosphere is bright and modern.

03

多元住宅政策 照顧市民

持續開辦多元住宅政策(1/2)



**300億元中央
擴大租金補貼**

受理期間

115年1月1日~115年12月31日

核定**11**萬戶

數據統計至115/7/31

**高雄市
增額租金補貼**

受理期間

115年1月1日~115年12月31日

核定**156**戶

數據統計至115/7/31

**高雄市
育兒租金補貼**

受理期間

115年6月公告後開辦~115年12月31日

已通知**1**萬戶符合資格

數據統計至115/7/31

婚育宅40%

本市自建社宅保留40%做婚育宅
優先提供育兒家庭租住

大寮社宅先行

招租日期115/8/6~115/8/25

持續開辦多元住宅政策(2/2)

方案名稱	300億元 中央擴大租金補貼	高雄市增額租金補貼	高雄市育兒租金補貼3.0	高雄市婚育宅40%
補貼對象資格	- 平均每人月所得：最低生活費3倍以下48,120元 - 婚育家庭放寬至平均每人月所得最低生活費3.5倍以下56,140元	平均每人月所得：最低生活費3倍至3.5倍(不含3倍)48,121元至56,140元	300億元中央擴大租金補貼，有領取6月補貼款者 - 高雄增額租金補貼核定戶，有領取6月補貼款者 - 本市社會住宅承租戶	- 新婚2年內家庭 - 育有0至6歲幼兒家庭 - 承租年限最長12年
	- 家庭成員(申請人、配偶及未成年子女)均無自有房屋 - 申請時家庭成員均未接受政府其他住宅相關協助	- 家庭成員(申請人、配偶及未成年子女)均無自有房屋 - 申請時家庭成員均未接受政府其他住宅相關協助	- 一次性補貼基本額度 ✓ 一名：4,000元 ✓ 二名：8,000元 ✓ 三名以上：12,000元 - 育有0~2歲加碼50% - 育有2名加碼50%、3名加碼100% - 設籍本市再加碼50%	- 申請人於申請日前2年內登記結婚且婚姻關係存續中 - 申請人於申請日育有未成年子女(含胎兒)
補貼額度	- 依各縣市、租賃住宅所在行政區及身分類別分級，每月2,000元~4,000元 2年內新婚加碼1.3倍、育有1名未成年子女加碼1.4倍，每多1名未成年子女加碼0.2倍 115年起登記結婚之家庭加碼1.5倍，115年起有新生兒之家庭加碼倍數2倍，每多1名未成年子女加碼0.5倍	依身分類別及租賃住宅所在行政區分級，每月1,800元~5,880元	7月起已向租金補貼核定戶寄出意願調查表，預計9月寄出核定函，最快10月撥款，後續每月持續通知符合資格民眾 - 入住本市興建社宅民眾則可持續申請至年底，分批核發核定函及補貼款項	本市自建社宅保留40%做婚育宅 優先提供育兒家庭租住

本市自辦社宅

社宅案名	面積	戶數	辦理進度
大寮社會住宅(一期)	0.834公頃	384戶	115年8月完工 115年7月27日 公告招租 115年8月6日~8月25日 委請高住都中心受理申請
岡山大鵬九村 社會住宅	1.3公頃 北基地0.69公頃 南基地0.61公頃	625戶	目前施工中 預定115年11月完工
亞灣智慧公宅(一期)	0.9公頃	634戶	目前施工中 預定116年2月完工
新都社會住宅	0.19公頃	116戶	目前施工中 預定118年上半年完工
亞灣智慧公宅(二期)	1.42公頃	650戶	115年7月22日同意都市更新事權計畫(草案)
凱旋青樹社會住宅	0.53公頃	245戶	住戶3年契約期滿，續辦招租中
共計		2,654戶	



高雄市社會住宅興建計畫(110年後)



社宅區位人口集中、產業密集、交通便利
可提供近**5千戶**婚育宅 (本市1千/中央4千)

行政區	總戶數	婚育宅戶數	案名
	23,055	4,919	
橋頭區	991	198	橋新安居A.B.C
楠梓區	2,138	319	楠梓學苑/清豐安居
仁武區	1,560	312	仁武安居/福清安居
左營區	4,524	952	機20單元2/福山安居/崇實安居/永清安居A.B.C/海景安居A.B.C/海富安居
三民區	825	189	美都安居/明仁好室/本和安居/新都段社宅
鳳山區	6786	1,348	鳳松安居/鳳誠安居/鳳翔安居/中民安居/勝利安居A.B.C.D/鳳山共和宅/五甲公宅/鳳山國中南側(都更)
前金區	850	179	七賢安居/大同社宅/新盛好室
苓雅區	245	0	凱旋青樹
前鎮區	3,252	888	亞灣一、二期社宅/梧州好室/草衙安居/興邦安居A.B
岡山區	673	269	岡山社宅/岡山46地號
大寮區	384	154	大寮社宅
小港區	555	111	山明安居/水秀安居
既有	272	0	



大寮社宅招租



多元住宅政策
照顧市民

- ✓ 戶數：384戶
- ✓ 附屬社福設施：
托嬰中心、身障社區居住服務據點、
身障社區式日間服務據點、銀髮家園
- ✓ 婚育宅：154戶
原住民：19戶
警消戶：19戶
- ✓ 公告招租：7/27
- ✓ 受理申請：8/6~8/25
- ✓ 抽籤：10月下旬
- ✓ 看選屋：11月中旬
- ✓ 訂約：12月上旬
- ✓ 點交入住：12月上旬

8/6 大寮社會住宅 受理招租申請！

＼緊鄰捷運大寮站 一出站就到家／

共384戶

套房・一房・二房・三房
包含16戶銀髮家園

租金分4級 最低4,410元起

婚育家庭保障比例提高至40%



成年國民於高雄市設有戶籍/或於高雄市就學、就業
且家庭成員於高雄市無自有住宅
家庭平均每人每月所得未超過59,395元者

➤ 即可提出申請



受理期間 2026/ 8/6-8/25

線上申請 | <https://gov.tw/TLm>

現場申請 | 高雄市住宅及都市更新中心、高雄市大寮區公所
上班時間08:00-12:00、13:30-17:30

洽詢電話：07-5318058 分機 316、317

陳其邁 | 高雄市政府



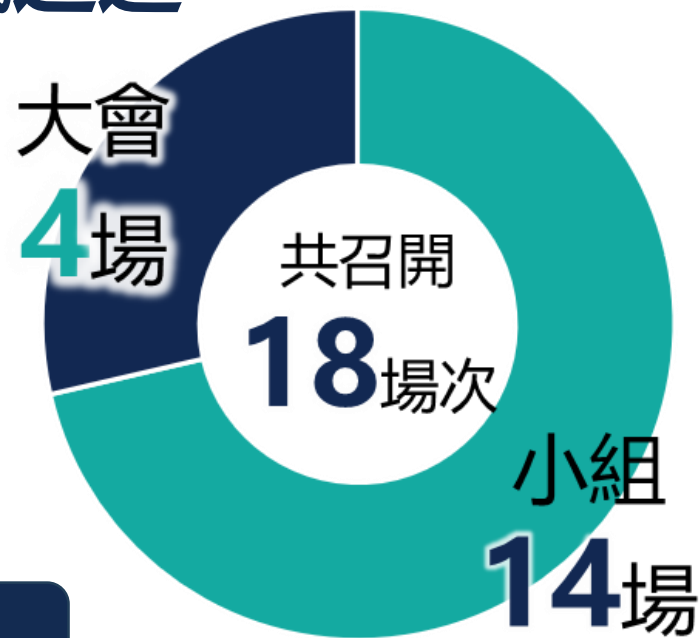
04

辦理區域發展 審議作業

審議都市及非都土地變更

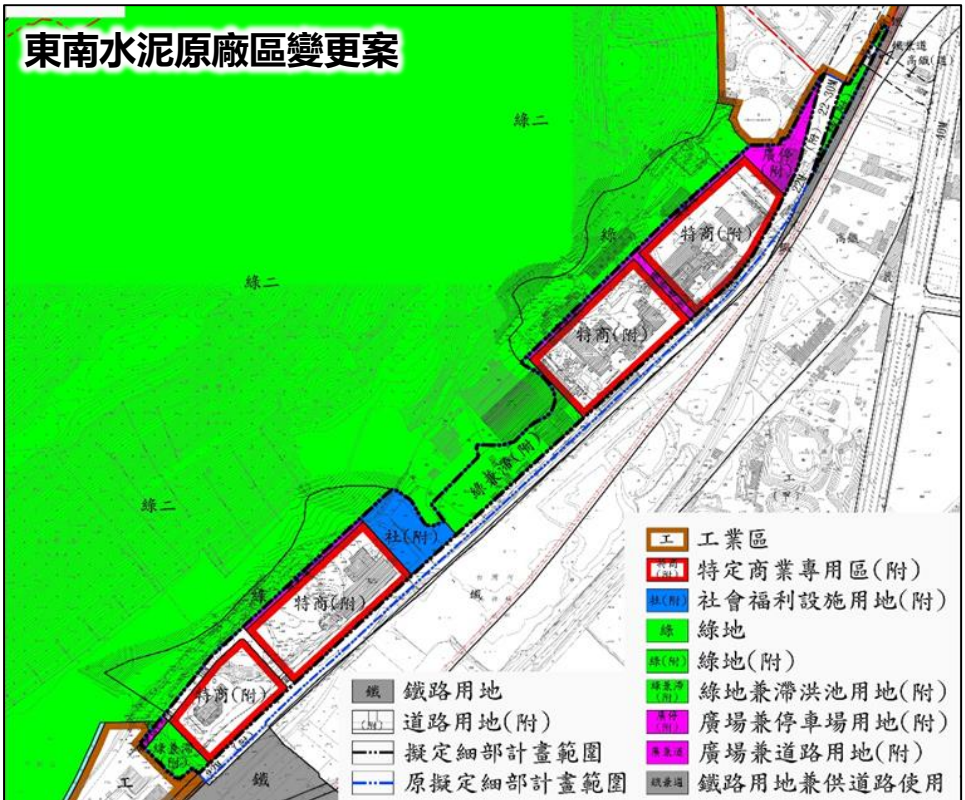
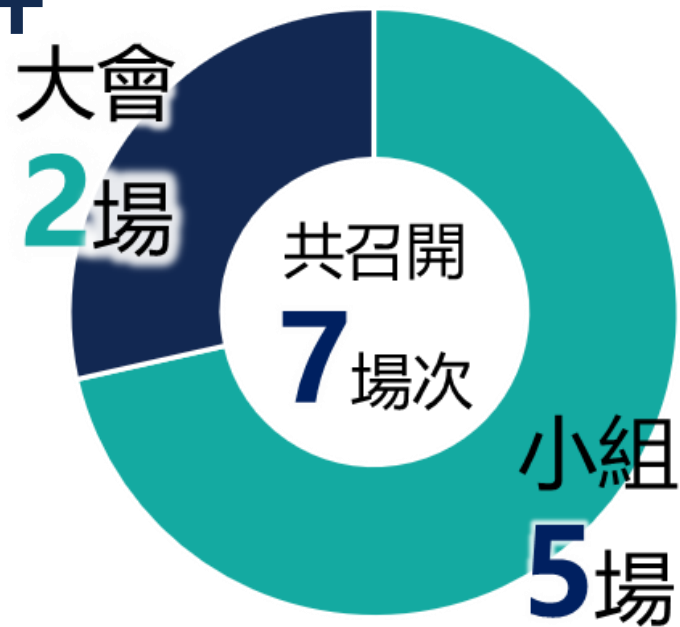
市都委會

19案 審議通過



非都小組

21案 審議案件



推動鄉村地區整體規劃



辦理區域發展
審議作業



✓ 110 ~ 114年已啟動**六龜**、**永安**、**大樹**、**路竹**、**內門**等區規劃

✓ 今年啟動**美濃中壇聚落規劃** (6月召開規劃說明會)

✓ **完善公共設施配置** + **制定因地制宜土管**

✓ 廣納民意，瞭解在地需求 ——

✓ 114年6月 路竹區4場地區工作坊

✓ 114年7月 內門區5場地區工作坊

✓ 115年6月 內門區3場機關議題座談會



05

都市設計審議及 規劃

都市設計審議辦理情形



都市設計審議委員會115年上半年
共召開23場次會議、完成42案審議
及1件建築師簽證核備案

115年上半年召開成果

總計召開**23**場次



委員會
9場

幹事會
14場

案件辦理績效



42案
審議完成



1件
建築師簽證

總計完成**43**件

研擬愛河沿線地區 景觀都市設計綱要計畫

✓ 115年上半年舉辦6場民眾參與活動，
蒐集專家學者及市民對於愛河流域沿
線地區之發展意見與想法

- ✓ 打造活力水岸商業廊帶
- ✓ 營造友善宜人親水環境
- ✓ 深化公共參與空間共享
- ✓ 形塑在地特色水岸意象
- ✓ 完善跨河串聯與空間連結

✓ 115年下半年研擬都市設計綱要計畫：

- ✓ 發展願景
- ✓ 都市設計基準
- ✓ 執行建議與行動計畫

為未來愛河沿線地區開發之參據



An architectural rendering of a modern urban development. The scene features several tall, modern buildings with blue glass facades and green balconies. In the foreground, there is a pedestrian plaza with a circular garden bed, trees with red and green foliage, and people walking. The overall atmosphere is bright and modern.

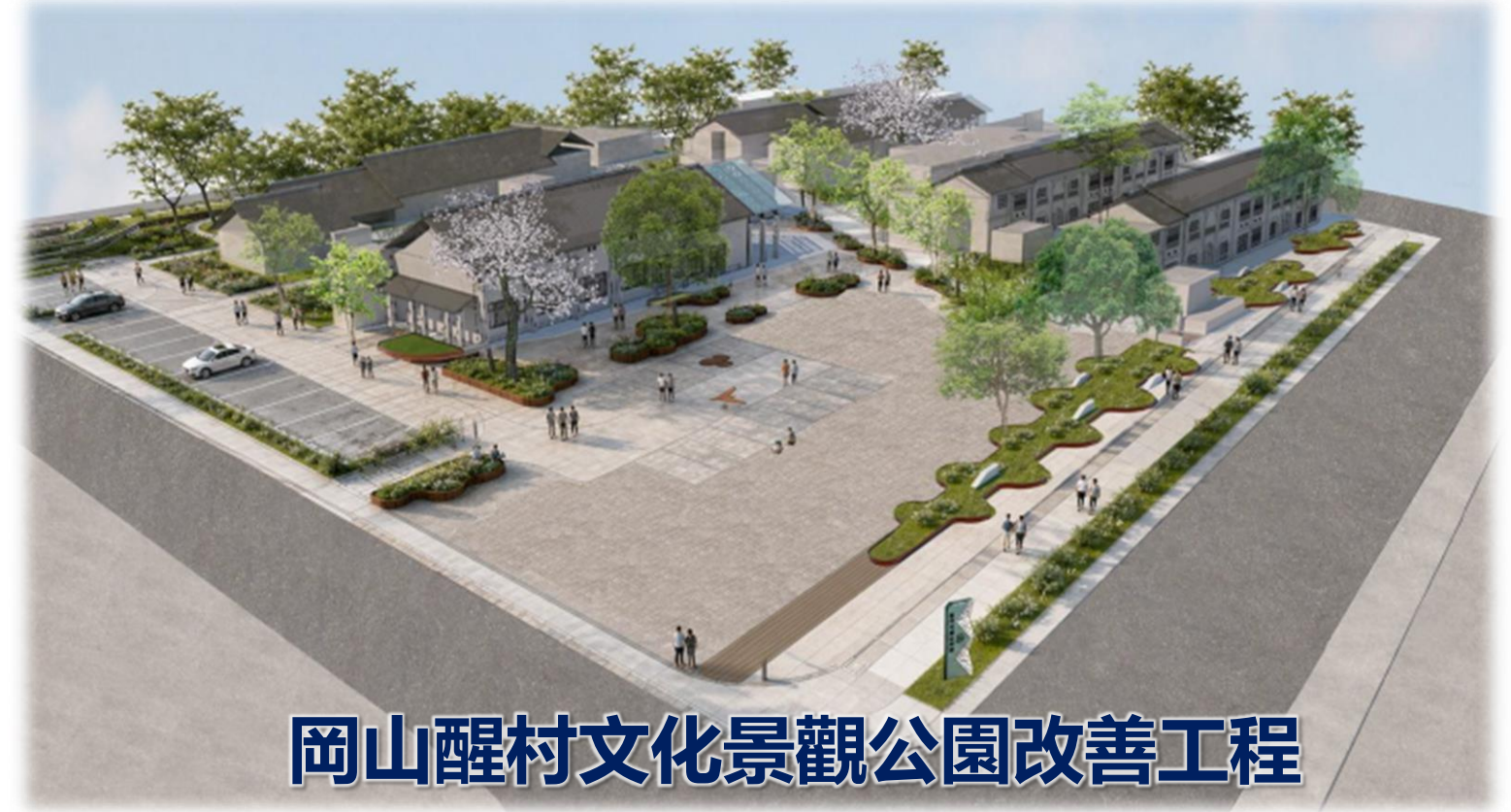
06

永續城鄉營造 低碳環境

持續改造高雄市整體城鎮風貌



左營海軍眷村景觀工程



岡山醒村文化景觀公園改善工程

- ✓ 115年4月獲國土署核定「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月續爭取「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，預計爭取總經費4,100萬元（國土署刻核定中）

營造低碳綠環境 打造社區特色亮點(1/2)

- ✓ 納入溫室氣體減量措施
- ✓ 110~114年已累計完成**111處**社造點
- ✓ 鼓勵種樹固碳 低碳資材與工法
- ✓ 今年再增加**11個**行政區計**18處**社造亮點



營造低碳綠環境 打造社區特色亮點(2/2)



永續城鄉營造
低碳環境



An architectural rendering of a modern urban development. The scene features a central plaza with a large, curved, elevated walkway or bridge structure. The walkway has a blue railing and is flanked by lush green trees and shrubs. In the background, there are several tall, modern buildings with glass facades. The overall atmosphere is bright and modern, with a clear blue sky. The text "07" is prominently displayed in the center of the image.

07

其他工作重點

持續辦理大林蒲遷村(1/2)



其他工作重點

NOW

園區申設

環境影響評估

已召開1次專案小組，
預計115年10月通過

都市計畫變更

專案小組已收斂，
預計115年12月核定

公必性評估

已召開1次專案小組，
預計115年10月通過

預計115年底
園區報編

遷村作業

協議價購同意書簽署

至115年10月底

協議價購契約書

農業區預計自115年10月起
其他非住商、房屋及現金方案：116年Q1

住商區抽籤配地

116年Q1~Q3

住商區土地方案契約簽署

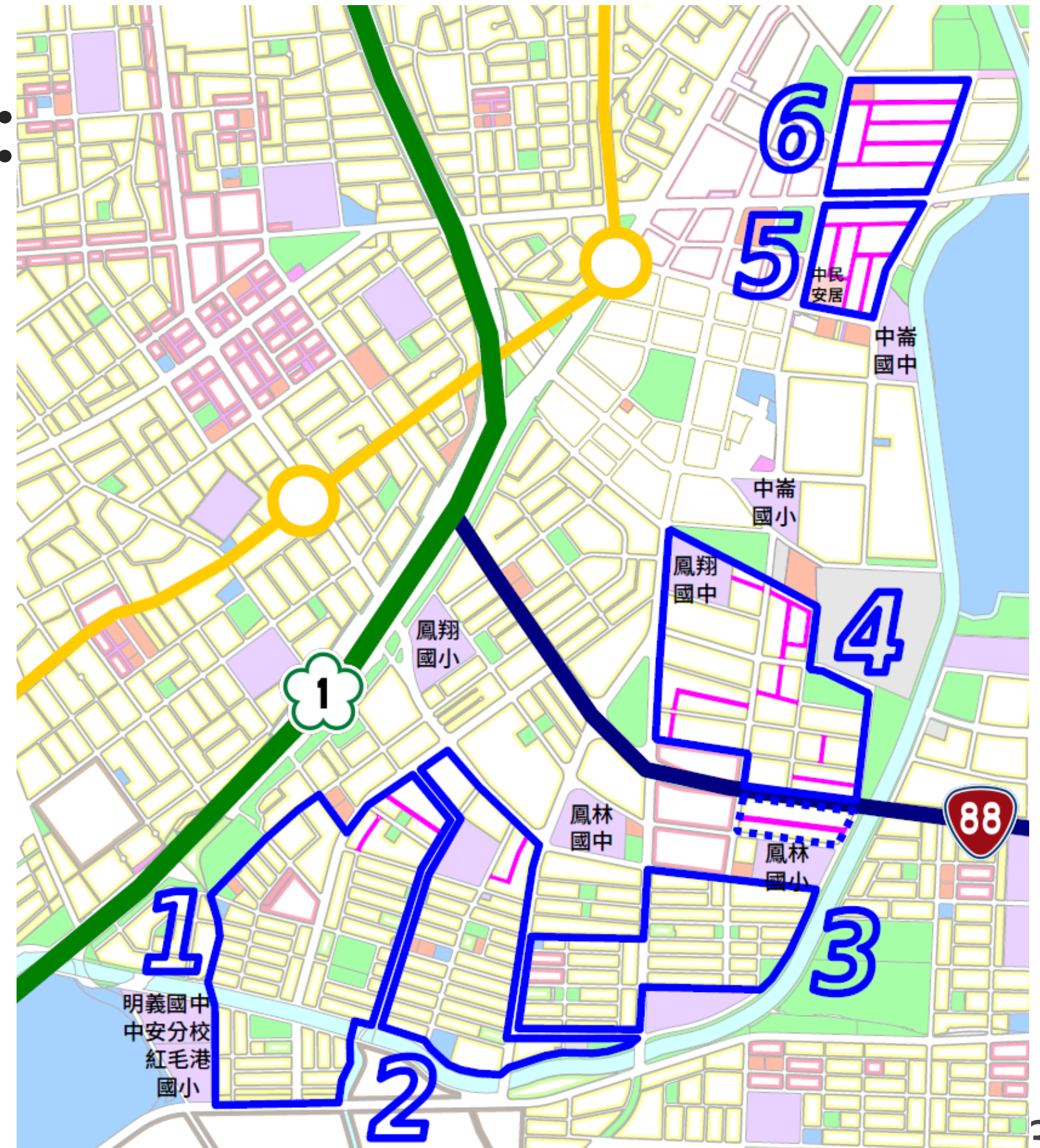
116年Q3~Q4

持續辦理大林蒲遷村(2/2)



其他工作重點

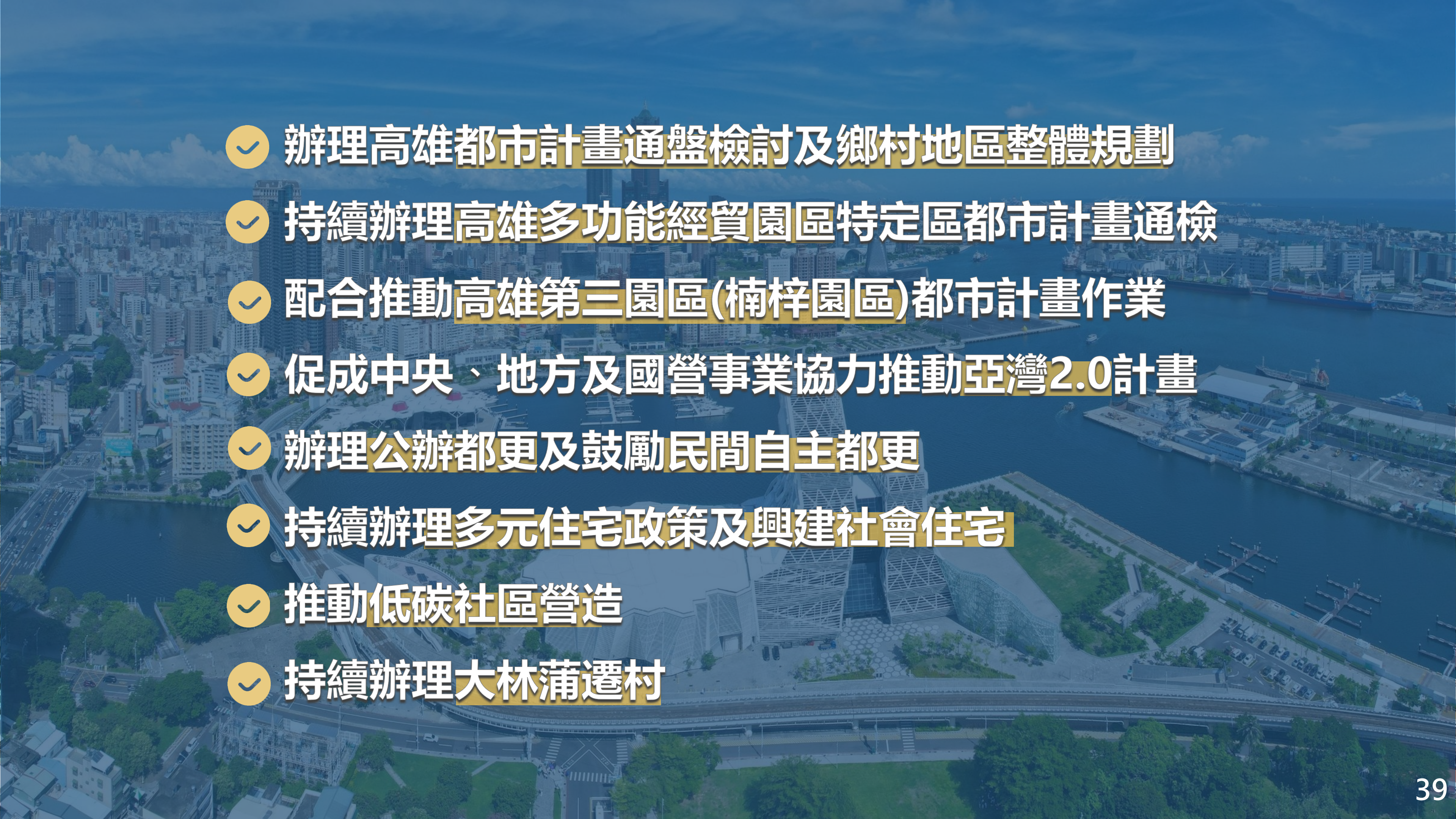
- ✓ 3項配套行政規則訂定完成：
抽籤配地要點、
宗教選地要點、
安置宅配售要點
- ✓ 安置地都計發布實施
- ✓ 安置地增設道路開工
- ✓ 國中國小校舍、警消廳舍
今年陸續開工





08

未來重點工作

- 
- ✓ 辦理高雄都市計畫通盤檢討及鄉村地區整體規劃
 - ✓ 持續辦理高雄多功能經貿園區特定區都市計畫通檢
 - ✓ 配合推動高雄第三園區(楠梓園區)都市計畫作業
 - ✓ 促成中央、地方及國營事業協力推動亞灣2.0計畫
 - ✓ 辦理公辦都更及鼓勵民間自主都更
 - ✓ 持續辦理多元住宅政策及興建社會住宅
 - ✓ 推動低碳社區營造
 - ✓ 持續辦理大林蒲遷村



簡報結束 感謝聆聽

高雄市政府都市發展局