

高雄市政府都市發展局

107 年度統計年報

中華民國 108 年 9 月編製

目 錄

壹、公務統計報表

表一、高雄市住宅補貼辦理情形	1
表二、高雄市輔助人民貸款自購住宅執行情形	2
表三、高雄市永續發展指標-永續願景組	3
表四、高雄市都市計畫地區面積及人口	4
表五、高雄市都市計畫地區種類	5
表六、高雄市都市計畫公共設施用地計畫面積	6
表七、高雄市都市計畫公共設施用地已取得面積	7
表八、高雄市都市計畫土地使用分區面積	8
表九、高雄市都市計畫公共設施用地已闢建面積	9

貳、統計專題分析

甲、高雄市住宅供需統計分析—以 107 年住宅補貼與包租代管計畫執行成果為例.....	10
乙、高雄市人口結構變化趨勢分析暨都市計畫公共設施用地檢討建議	22

壹、公務統計報表

表一

高雄市住宅補貼辦理情形

中華民國 107 年

單位：戶數、戶次、%

身分別	總計							購置住宅貸款利息補貼							修繕住宅貸款利息補貼						租金補貼						備註			
	計畫戶數	申請戶數		核准戶數		核准率		計畫戶數	申請戶數		核准戶數		核准率		計畫戶數	申請戶數		核准戶數		核准率		計畫戶數	申請戶數		核准戶數			核准率		
		男	女	男	女	男	女		男	女	男	女	男	女		男	女	男	女	男	女		男	女	男	女		男	女	男
總計	11,124	6,811	8,288	6,006	7,303	88.18	88.12	764	592	522	392	358	66.22	68.58	360	136	150	75	71	55.15	47.33	10,000	6,083	7,616	5,539	6,874	91.06	90.26	自102年起，申請戶數含撤銷案件。	
第一類	身心障礙者		1,701	1,553	1,564	1,438	91.95	92.59		46	35	28	24	60.87	68.57		20	21	12	12	60.00	57.14		1,635	1,497	1,524	1,402	93.21		93.65
	原住民		198	341	172	300	86.87	87.98		11	8	8	4	72.73	50.00		5	6	4	1	80.00	16.67		182	327	160	295	87.91		90.21
	年滿65歲以上		998	805	927	735	92.89	91.30		2	2	2	2	100.00	100.00		16	14	8	5	50.00	35.71		980	789	917	728	93.57		92.27
	列冊之低收入戶		1,138	1,267	1,117	1,221	98.15	96.37		5	12	4	12	80.00	100.00		7	7	6	5	85.71	71.43		1,126	1,248	1,107	1,204	98.31		96.47
	重大災害災民		-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-		-
	受家暴受害者		4	17	4	15	100.00	88.24		-	3	-	3	-	100.00		-	-	-	-	-	-		4	14	4	12	100.00		85.71
	特殊境遇		9	69	8	65	88.89	94.20		1	6	1	5	100.00	83.33		-	-	-	-	-	-		8	63	7	60	87.50		95.24
	育有未成年子女三名以上		265	436	252	404	95.09	92.66		18	18	10	11	55.56	61.11		6	5	4	2	66.67	40.00		241	413	238	391	98.76		94.67
	安置、寄養結束無法返家且未滿25歲		-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-		-
	感染AIDS或免疫缺乏症		27	11	23	9	85.19	81.82		1	-	1	-	100.00	-		-	-	-	-	-	-		26	11	22	9	84.62		81.82
遊民		1	-	1	-	100.00	-		-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-		1	-	1	-	100.00	-		
其他經中央機關認定者		-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-		
第二類	一般申請案		2,470	3,789	1,938	3,116	78.46	82.24		508	438	338	297	66.54	67.81		82	97	41	46	50.00	47.42		1,880	3,254	1,559	2,773	82.93	85.22	

中華民國 108年4月11日編製

表二

高雄市輔助人民貸款自購住宅執行情形

中華民國107年第4季底

單位：戶

計畫年度別	計畫戶數	初審合格戶數	通知複審戶數	核定戶數						利息貼補 (萬元)
				小計	已辦妥 貸款戶數	尚在有效 期間戶數	註銷戶數			
							小計	因故棄權或違反 規定註銷之戶數	逾期棄權戶	
79	4000	8107	4132	4132	216	-	-	-	-	77
80	500	591	559	559	162	-	-	-	-	547
81	500	1697	637	637	293	-	-	-	-	1443
82	500	3233	1848	1848	500	-	-	-	-	2927
83	500	1918	-	-	468	-	-	-	-	6300
84	500	1087	2160	2160	487	-	-	-	-	8058
85	1000	5457	1000	1000	978	-	-	-	-	13925
86	3500	3494	3346	3346	2675	-	671	-	671	24171
87	2000	283	2048	2048	616	-	1432	-	1432	29498
88	1000	1479	1276	1276	519	-	757	-	757	31163
89	3000	2549	2196	2196	758	-	1438	-	1438	46246
90	1000	332	298	298	26	-	272	-	272	24230
91	500	179	163	163	19	-	144	-	144	13626
92	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12097
93	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10356
94	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6210
95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4762
96	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3999
97	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3540
98	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3227
99	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2584
100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2141
101	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1602
102	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1254
103	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1038
104	-	-	-	-	-	-	-	-	-	761
105	-	-	-	-	-	-	-	-	-	551
106	-	-	-	-	-	-	-	-	-	398
107	-	-	-	-	-	-	-	-	-	286

中華民國 108年1月9日編製

表三

高雄市永續發展指標-永續願景組			
中華民國107年1月至12月			
項目名稱	單位	指標資料	
區域重點發展策略進程	件	15	
永續土地使用規劃	辦理都市計畫通檢及個案變更之公展、公告案件數	件	公告27；公展23
	辦理都市計畫個案變更之面積	公頃	12.9
永續發展交流會議數	場次	14	
參與國內、外永續發展相關競賽或評比得獎數	種/項	參與10種競賽獲評比；得獎數40	
永續發展資訊傳播	永續發展訊息數	則	94
	永續發展訊息累計瀏覽人數	人	179,720
跨縣市合作案件數	案	32	
辦理及參與國際活動場次	場	13	
加入國際永續組織數	個	10	
與國際永續組織/政府單位合作項目數	項	23	
農村社區農再計畫核定件數	件	53	

中華民國108年3月11日編製

表四

高雄市都市計畫地區面積及人口

中華民國107年底

單位：平方公里；人

都市計畫區名稱	都市計畫區面積 (1)	都市計畫區人口數(人)		都市計畫區人口密度	
		計畫人口數 (2)	現況人口數 (3)	計畫人口密度 (2)/(1)	現況人口密度 (3)/(1)
總計	422.5516	3,650,327	2,502,795	8,639	5,923
高雄市都市計畫	152.2294	2,006,977	1,519,052	13,184	9,979
鳳山都市計畫	24.7446	404,000	362,588	16,327	14,653
岡山都市計畫	14.1327	100,000	76,720	7,076	5,429
高速公路岡山交流道附近特定區計畫	6.9492	17,800	6,104	2,561	878
旗山都市計畫	3.2521	25,000	14,910	7,687	4,585
美濃都市計畫	3.2812	22,000	8,018	6,705	2,444
美濃中正湖特定區計畫	1.5417	3,000	1,837	1,946	1,192
大寮都市計畫	5.9497	48,000	31,942	8,068	5,369
大樹都市計畫	1.6248	7,500	5,930	4,616	3,650
大樹(九區堂地區)都市計畫	2.9133	16,000	10,047	5,492	3,449
仁武都市計畫	7.5451	29,000	24,963	3,844	3,309
大社都市計畫	5.5363	44,000	28,927	7,948	5,225
燕巢都市計畫	2.2556	17,000	10,703	7,537	4,745
阿蓮都市計畫	3.6477	19,000	14,662	5,209	4,020
路竹都市計畫	8.7000	50,500	33,631	5,805	3,866
湖內都市計畫	3.8813	13,000	9,029	3,349	2,326
湖內(大湖地區)都市計畫	6.1286	20,000	10,441	3,263	1,704
茄萣都市計畫	4.5451	40,000	25,075	8,801	5,517
彌陀都市計畫	3.2647	16,000	11,562	4,901	3,542
梓官都市計畫	3.0225	11,000	10,455	3,639	3,459
甲仙都市計畫	1.3482	4,500	2,476	3,338	1,837
澄清湖特定區計畫	32.4874	174,600	79,091	5,374	2,435
楠梓交流道特定區計畫(鳳山厝部分)	5.7558	20,000	6,690	3,475	1,162
大坪頂以東地區都市計畫	59.8226	180,000	142,366	3,009	2,380
大坪頂特定區計畫(台省部份)	15.8554	80,000	7,858	5,046	496
興達港特定區計畫	6.1232	14,300	5,240	2,335	856
月世界風景特定區計畫	1.9358	800	274	413	142
六龜彩蝶谷風景特定區計畫	4.8800	350	159	72	33
蚵仔寮近海漁業特定區計畫	0.4551	4,000	3,149	8,789	6,919
鳥松(仁美地區)都市計畫	7.2036	22,000	12,608	3,054	1,750
高雄新市鎮特定區計畫	21.5389	240,000	26,288	11,143	1,220

備註：一、楠梓交流道特定區(仁武部分)已於103年8月28日公告併入澄清湖特定區計畫

二、多功能經貿園區特定區計畫已於106年9月22日公告併入高雄市都市計畫

表五

高雄市都市計畫地區種類
中華民國107年底

單位：處；公頃

都市計畫區名稱	總計		市鎮計畫		鄉街計畫		特定區計畫	
	處數	面積	處數	面積	處數	面積	處數	面積
總計	31	42,255.16	21	32,502.91	-	-	10	9,752.25
高雄市都市計畫	1	15,222.94	1	15,222.94	-	-	-	-
鳳山都市計畫	1	2,474.46	1	2,474.46	-	-	-	-
岡山都市計畫	1	1,413.27	1	1,413.27	-	-	-	-
高速公路岡山交流道附近特定區計畫	1	694.92	-	-	-	-	1	694.92
旗山都市計畫	1	325.21	1	325.21	-	-	-	-
美濃都市計畫	1	328.12	1	328.12	-	-	-	-
美濃中正湖特定區計畫	1	154.17	-	-	-	-	1	154.17
大寮都市計畫	1	594.97	1	594.97	-	-	-	-
大樹都市計畫	1	162.48	1	162.48	-	-	-	-
大樹(九區堂地區)都市計畫	1	291.33	1	291.33	-	-	-	-
仁武都市計畫	1	754.51	1	754.51	-	-	-	-
大社都市計畫	1	553.63	1	553.63	-	-	-	-
燕巢都市計畫	1	225.56	1	225.56	-	-	-	-
阿蓮都市計畫	1	364.77	1	364.77	-	-	-	-
路竹都市計畫	1	870.00	1	870.00	-	-	-	-
湖內都市計畫	1	388.13	1	388.13	-	-	-	-
湖內(大湖地區)都市計畫	1	612.86	1	612.86	-	-	-	-
茄萣都市計畫	1	454.51	1	454.51	-	-	-	-
彌陀都市計畫	1	326.47	1	326.47	-	-	-	-
梓官都市計畫	1	302.25	1	302.25	-	-	-	-
甲仙都市計畫	1	134.82	1	134.82	-	-	-	-
澄清湖特定區計畫	1	3,248.74	-	-	-	-	1	3,248.74
楠梓交流道特定區計畫(鳳山厝部分)	1	575.58	-	-	-	-	1	575.58
大坪頂以東地區都市計畫	1	5,982.26	1	5,982.26	-	-	-	-
大坪頂特定區計畫(台省部份)	1	1,585.54	-	-	-	-	1	1,585.54
興達港特定區計畫	1	612.32	-	-	-	-	1	612.32
月世界風景特定區計畫	1	193.58	-	-	-	-	1	193.58
六龜彩蝶谷風景特定區計畫	1	488.00	-	-	-	-	1	488.00
蚵仔寮近海漁業特定區計畫	1	45.51	-	-	-	-	1	45.51
鳥松(仁美地區)都市計畫	1	720.36	1	720.36	-	-	-	-
高雄新市鎮特定區計畫	1	2,153.89	-	-	-	-	1	2,153.89

備註：一、楠梓交流道特定區(仁武部分)已於103年8月28日公告併入澄清湖特定區計畫

二、多功能經貿園區特定區計畫已於106年9月22日公告併入高雄市都市計畫

中華民國108年2月12日編製

表六

高雄市都市計畫公共設施用地計畫面積
中華民國107年底

單位：公頃

都市計畫區名稱	總計	公園	綠地	廣場	兒童遊樂場	體育館	道路、人行步道	停車場	加油站	市場	學校	社教機構	醫療衛生機構	機關用地	墓地	變電所、電力、事業用地	郵政、電信用地	民用航空站、機場	溝渠河道用地	港埠用地	捷運系統、交通、車站鐵路	環保設施用地	其他用地
總計	15,388.50	2,824.13	546.76	70.93	49.94	145.32	5,357.68	133.12	8.41	103.15	1,570.48	19.72	41.55	1,914.32	111.94	76.42	1.08	244.45	290.52	926.49	283.29	94.24	574.56
高雄市都市計畫	8,853.37	1,835.19	380.24	35.32	31.31	102.28	2,530.09	67.30	6.69	54.56	844.41	2.13	34.06	1,347.61	13.98	9.20	1.05	244.45	172.37	913.81	72.45	27.80	127.07
鳳山都市計畫	1,103.35	132.52	30.02	9.08	-	18.27	472.51	9.16	0.57	20.47	142.69	14.27	-	194.22	-	2.11	-	-	31.84	-	9.33	10.86	5.43
岡山都市計畫	373.63	29.04	7.06	0.43	4.62	-	176.17	4.05	0.06	2.61	49.40	-	6.12	76.77	-	0.01	-	-	0.52	-	6.48	-	10.29
高速公路岡山交流道附近特定區計畫	67.56	0.41	2.15	0.15	0.27	-	51.05	-	-	0.45	1.64	-	-	1.87	4.47	1.04	-	-	-	-	-	-	4.06
旗山都市計畫	126.65	39.75	0.99	0.35	2.03	1.54	41.49	1.41	0.24	1.80	21.06	0.49	1.37	3.99	-	0.33	-	-	5.81	-	0.67	-	3.33
美濃都市計畫	48.55	1.89	0.74	0.29	-	-	34.67	0.35	-	-	7.15	-	-	1.29	-	-	-	-	0.82	-	-	-	1.35
美濃中正湖特定區計畫	46.99	8.19	-	-	-	-	16.23	0.13	-	-	-	-	-	1.05	-	-	-	-	-	-	-	-	21.39
大寮都市計畫	126.11	16.65	0.34	1.23	2.06	4.64	45.78	1.85	-	1.60	16.79	0.11	-	10.22	-	0.05	-	-	0.01	-	10.56	9.62	4.60
大樹都市計畫	26.23	-	1.18	1.15	1.16	-	15.73	0.24	-	0.41	2.59	-	-	0.82	-	-	-	-	-	-	-	2.95	-
大樹(九區堂地區)都市計畫	71.00	4.18	2.19	0.71	-	-	29.88	0.40	-	0.47	7.05	-	-	15.79	3.31	-	-	-	1.16	-	5.48	0.25	0.13
仁武都市計畫	185.25	14.51	5.74	2.12	-	-	82.93	-	0.25	1.18	37.72	-	-	23.90	4.08	0.30	-	-	7.75	-	3.69	-	1.08
大社都市計畫	131.33	8.95	10.56	0.76	-	3.67	74.17	1.72	-	0.51	16.64	-	-	5.54	-	0.02	-	-	4.10	-	4.69	-	-
燕巢都市計畫	64.29	4.78	0.01	0.13	-	-	27.04	0.67	0.12	0.80	7.61	-	-	21.81	-	-	-	-	1.17	-	-	-	0.15
阿蓮都市計畫	41.57	0.98	0.36	0.08	-	-	30.53	0.16	-	0.76	6.09	-	-	1.09	-	-	-	-	1.52	-	-	-	-
路竹都市計畫	114.02	8.96	1.10	0.30	-	4.00	59.68	0.66	-	1.82	23.80	0.35	-	2.43	-	-	-	-	0.83	-	7.57	2.52	-
湖內都市計畫	59.67	1.09	0.15	0.04	0.69	-	39.54	0.46	-	0.32	6.65	-	-	0.73	10.00	-	-	-	-	-	-	-	-
湖內(大湖地區)都市計畫	72.01	3.02	3.99	-	-	-	48.39	0.94	-	0.74	5.79	-	-	3.44	2.99	-	-	-	-	-	2.57	-	0.14
茄萣都市計畫	146.66	16.47	1.31	1.08	-	4.04	62.70	0.57	-	1.30	21.60	-	-	2.82	8.80	-	-	-	20.80	5.17	-	-	-
彌陀都市計畫	49.53	2.92	-	-	-	-	25.69	0.76	-	0.43	7.70	-	-	0.69	-	-	0.03	-	10.18	-	-	-	1.13
梓官都市計畫	36.28	1.59	-	-	0.79	-	21.18	-	0.12	0.27	6.20	-	-	0.62	-	0.26	-	-	2.15	-	-	-	3.10
甲仙都市計畫	28.56	0.90	0.21	0.53	0.56	-	13.18	0.14	0.13	0.21	5.07	-	-	1.44	3.65	0.61	-	-	-	-	-	1.00	0.93
澄清湖特定區計畫	989.02	276.21	31.41	7.03	-	-	322.52	6.89	0.02	-	58.05	2.28	-	38.71	8.10	20.83	-	-	14.82	-	35.25	17.90	149.00
楠梓交流道特定區計畫(鳳山層部分)	90.35	2.79	1.20	0.85	1.27	-	39.26	1.17	-	0.58	14.55	0.09	-	14.20	-	0.04	-	-	4.20	-	4.48	1.68	3.99
大坪頂以東地區都市計畫	899.34	41.35	17.39	1.28	-	5.23	483.97	7.51	-	6.32	59.18	-	-	94.38	0.72	2.59	-	-	2.55	-	63.71	6.68	106.48
大坪頂特定區計畫(台省部份)	309.38	68.80	2.28	-	-	-	120.40	1.18	-	1.42	33.16	-	-	10.50	28.83	30.07	-	-	0.51	-	-	-	12.23
興達港特定區計畫	305.79	149.34	17.44	4.60	0.68	1.65	54.15	9.44	-	1.59	4.20	-	-	11.91	-	0.73	-	-	-	7.51	-	5.69	36.86
月世界風景特定區計畫	25.18	13.24	2.30	0.59	-	-	3.41	0.36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.89	-	-	-	0.39
六龜彩蝶谷風景特定區計畫	10.27	-	-	-	-	-	8.18	1.38	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.71
蚵仔寮近海漁業特定區計畫	27.83	1.78	0.56	0.30	0.44	-	10.26	0.56	-	0.85	2.79	-	-	0.58	-	0.21	-	-	0.03	-	-	-	9.47
烏松(仁美地區)都市計畫	110.60	6.18	0.78	2.40	-	-	58.23	1.38	-	0.33	4.40	-	-	4.00	22.68	0.73	-	-	2.30	-	-	-	7.19
高雄新市鎮特定區計畫	848.13	132.45	25.06	0.13	4.06	-	358.67	12.28	0.21	1.35	156.50	-	-	21.90	0.33	7.29	-	-	0.19	-	56.36	7.29	64.06

備註：一、楠梓交流道特定區(仁武部分)已於103年8月28日公告併入澄清湖特定區計畫

二、多功能經貿園區特定區計畫已於106年9月22日公告併入高雄市都市計畫

中華民國108年3月6日編製

表七

高雄市都市計畫公共設施用地已取得面積
中華民國107年底

單位：公頃

都市計畫區名稱	總計	公園	綠地	廣場	兒童遊樂場	體育館	道路、人行步道	停車場	加油站	市場	學校	社教機構	醫療衛生機構	機關用地	墓地	變電所、電力、事業用地	郵政、電信用地	民用航空站、機場	溝渠河道用地	港埠用地	捷運系統、交通、車站鐵路	環保設施用地	其他用地
總計	13,521.30	2,567.00	387.20	58.52	34.55	126.11	4,562.91	77.62	7.37	50.92	1,409.00	19.63	40.47	1,899.80	92.14	69.27	1.08	244.45	220.13	926.49	276.28	80.09	370.27
高雄市都市計畫	8,448.00	1,786.15	295.87	31.24	28.85	95.71	2,398.65	37.20	5.79	33.46	807.65	2.13	33.08	1,347.61	12.48	9.17	1.05	244.45	143.60	913.81	72.45	22.60	125.00
鳳山都市計畫	988.59	117.40	16.68	7.94	-	13.22	421.17	6.50	0.57	6.28	142.21	14.27	-	189.82	-	2.10	-	-	27.40	-	9.33	10.86	2.84
岡山都市計畫	351.96	23.50	4.57	0.43	2.65	-	167.55	2.56	0.06	2.42	49.40	-	6.05	76.59	-	0.01	-	-	0.52	-	5.36	-	10.29
高速公路岡山交流道附近特定區計畫	54.78	0.30	1.03	0.01	0.01	-	44.55	-	-	-	1.44	-	-	1.69	4.42	1.04	-	-	-	-	-	-	0.29
旗山都市計畫	116.45	38.06	0.45	0.32	0.26	1.54	41.49	0.45	0.12	0.80	19.24	0.49	1.34	3.99	-	0.33	-	-	4.85	-	-	-	2.72
美濃都市計畫	34.16	1.14	0.29	0.29	-	-	22.23	0.35	-	-	7.15	-	-	1.29	-	-	-	-	0.82	-	-	-	0.60
美濃中正湖特定區計畫	28.83	2.43	-	-	-	-	5.09	-	-	-	-	-	-	0.94	-	-	-	-	-	-	-	-	20.37
大寮都市計畫	118.65	16.65	0.34	1.14	0.52	3.24	42.26	1.85	-	0.78	16.79	0.11	-	10.22	-	0.03	-	-	0.01	-	10.56	9.55	4.60
大樹都市計畫	21.78	-	1.05	0.20	0.17	-	14.30	0.13	-	0.19	2.55	-	-	0.69	-	-	-	-	-	-	-	2.50	0.00
大樹(九區堂地區)都市計畫	60.43	2.55	1.07	0.62	-	-	24.53	0.31	-	0.17	5.64	-	-	15.79	2.98	-	-	-	1.16	-	5.48	-	0.13
仁武都市計畫	161.90	4.88	2.15	1.82	-	-	82.93	-	0.25	0.29	36.79	-	-	23.38	4.08	0.30	-	-	0.35	-	3.60	-	1.08
大社都市計畫	86.38	4.34	2.07	0.54	-	-	49.74	0.19	-	0.01	15.43	-	-	5.43	-	0.02	-	-	3.92	-	4.69	-	0.00
燕巢都市計畫	45.02	0.75	0.01	0.11	-	-	15.98	0.03	0.12	0.15	5.98	-	-	21.32	-	-	-	-	0.42	-	-	-	0.15
阿蓮都市計畫	31.52	0.83	0.01	0.08	-	-	22.91	0.16	-	0.17	6.08	-	-	0.90	-	-	-	-	0.38	-	-	-	0.00
路竹都市計畫	103.18	5.85	0.52	0.18	-	4.00	59.66	0.46	-	0.55	21.81	0.35	-	1.94	-	-	-	-	0.01	-	7.57	0.28	-
湖內都市計畫	47.54	1.04	0.06	0.04	0.19	-	33.31	0.46	-	0.28	6.65	-	-	0.70	4.81	-	-	-	-	-	-	-	0.00
湖內(大湖地區)都市計畫	50.67	0.98	3.60	-	-	-	34.75	0.23	-	0.16	1.87	-	-	3.44	2.93	-	-	-	-	-	2.57	-	0.14
茄萣都市計畫	121.57	15.23	0.84	0.52	-	3.88	51.95	0.53	-	0.72	21.60	-	-	2.39	8.48	-	-	-	10.26	5.17	-	-	-
彌陀都市計畫	37.36	2.20	-	-	-	-	17.87	0.64	-	0.12	7.70	-	-	0.57	-	-	0.03	-	7.24	-	-	-	0.99
梓官都市計畫	29.26	1.47	-	-	0.41	-	17.82	-	0.12	0.21	6.20	-	-	0.62	-	0.26	-	-	2.15	-	-	-	0.00
甲仙都市計畫	27.77	0.90	0.12	0.51	0.16	-	13.18	0.14	0.13	0.08	5.07	-	-	1.43	3.51	0.61	-	-	-	-	-	1.00	0.93
澄清湖特定區計畫	877.79	273.71	13.45	5.56	-	-	322.52	6.89	-	-	58.05	2.28	-	37.63	6.51	20.83	-	-	9.72	-	35.25	17.90	67.49
楠梓交流道特定區計畫(鳳山厝部分)	57.71	0.66	0.02	0.07	0.17	-	31.24	0.69	-	0.01	4.27	-	-	14.20	-	0.03	-	-	0.45	-	4.32	1.58	0.00
大坪頂以東地區都市計畫	620.00	28.52	17.39	0.74	-	2.87	313.24	4.66	-	0.21	42.71	-	-	89.77	0.27	2.03	-	-	0.55	-	63.71	3.20	50.13
大坪頂特定區計畫(台省部份)	150.27	15.47	1.28	-	-	-	51.20	0.19	-	0.10	6.49	-	-	10.50	24.11	28.31	-	-	0.48	-	-	-	12.14
興達港特定區計畫	302.89	146.97	17.44	4.07	0.68	1.65	54.15	9.44	-	1.59	4.20	-	-	11.91	-	0.73	-	-	-	7.51	-	5.69	36.86
月世界風景特定區計畫	20.93	9.07	2.22	0.59	-	-	3.41	0.36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.89	-	-	-	0.39
六龜彩蝶谷風景特定區計畫	9.66	-	-	-	-	-	8.18	0.78	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.70
蚵仔寮近海漁業特定區計畫	27.03	1.78	0.53	0.30	0.44	-	9.63	0.56	-	0.85	2.79	-	-	0.57	-	0.21	-	-	0.03	-	-	-	9.34
烏松(仁美地區)都市計畫	66.11	2.31	0.65	1.07	-	-	32.60	1.23	-	0.03	4.33	-	-	3.78	17.23	0.73	-	-	0.73	-	-	-	1.42
高雄新市鎮特定區計畫	423.11	61.86	3.49	0.13	0.04	-	154.82	0.63	0.21	1.29	98.91	-	-	20.69	0.33	2.53	-	-	0.19	-	51.39	4.93	21.67

備註：一、楠梓交流道特定區(仁武部分)已於103年8月28日公告併入澄清湖特定區計畫

二、多功能經貿園區特定區計畫已於106年9月22日公告併入高雄市都市計畫

中華民國108年2月12日編製

表八

高雄市都市計畫土地使用分區面積
中華民國107年底

單位：公頃

都市計畫區名稱	總計	都市發展地區									非都市發展地區					
		計	住宅區	商業區	工業區	行政區	文教區	公共設施用地	特定專用區	其他	計	農業區	保護區	風景區	河川(行水)區	其他
總計	42,255.16	30,047.67	8,709.42	1,562.81	3,115.33	16.78	107.60	15,388.50	863.44	283.79	12,207.49	9,142.66	2,219.34	219.76	405.55	220.18
高雄市都市計畫	15,222.94	14,608.99	3,189.20	1,076.24	841.06	1.95	31.27	8,853.37	550.36	65.54	613.95	307.73	306.10	-	-	0.12
鳳山都市計畫	2,474.46	2,339.58	1,010.13	90.44	111.68	-	0.12	1,103.35	23.09	0.77	134.88	132.30	2.36	-	0.22	-
岡山都市計畫	1,413.27	998.93	321.71	45.79	244.77	-	3.08	373.63	9.95	-	414.34	369.42	-	-	44.92	-
高速公路岡山交流道附近特定區計畫	694.92	194.12	45.36	1.89	77.74	-	-	67.56	1.57	-	500.80	485.92	-	-	14.88	-
旗山都市計畫	325.21	230.92	90.94	11.52	-	-	-	126.65	1.23	0.58	94.29	54.35	21.71	-	18.23	-
美濃都市計畫	328.12	184.19	115.19	10.73	9.59	-	-	48.55	-	0.13	143.93	116.91	-	-	27.02	-
美濃中正湖特定區計畫	154.17	67.73	13.45	-	-	-	-	46.99	-	7.29	86.44	82.10	-	-	4.34	-
大寮都市計畫	594.97	314.66	149.56	7.38	0.31	-	31.00	126.11	0.30	-	280.31	158.19	115.40	-	6.72	-
大樹都市計畫	162.48	73.21	42.14	3.07	1.53	-	-	26.23	0.24	-	89.27	89.27	-	-	-	-
大樹(九區堂地區)都市計畫	291.33	165.06	45.26	5.77	34.98	-	-	71.00	7.86	0.19	126.27	118.44	-	-	7.83	-
仁武都市計畫	754.51	573.40	139.25	6.19	233.83	-	8.53	185.25	0.14	0.21	181.11	169.79	3.77	-	7.55	-
大社都市計畫	553.63	440.08	185.47	6.39	112.42	3.94	-	131.33	0.53	-	113.55	113.55	-	-	-	-
燕巢都市計畫	225.56	142.68	61.58	4.47	12.16	-	-	64.29	0.18	-	82.88	82.88	-	-	-	-
阿蓮都市計畫	364.77	132.95	61.06	4.87	23.82	-	-	41.57	1.63	-	231.82	231.82	-	-	-	-
路竹都市計畫	870.00	446.32	196.96	12.59	118.92	-	-	114.02	3.83	-	423.68	423.68	-	-	-	-
湖內都市計畫	388.13	194.86	90.91	3.43	40.53	0.08	-	59.67	0.24	-	193.27	164.51	-	-	28.76	-
湖內(大湖地區)都市計畫	612.86	203.17	61.32	7.67	39.03	-	11.93	72.01	9.41	1.80	409.69	397.93	-	-	11.76	-
茄萣都市計畫	454.51	341.92	121.07	12.15	16.28	-	-	146.66	0.54	45.22	112.59	76.81	5.86	-	-	29.92
彌陀都市計畫	326.47	156.40	85.15	5.70	15.51	-	-	49.53	0.51	-	170.07	170.07	-	-	-	-
梓官都市計畫	302.25	118.39	60.33	5.05	16.01	-	-	36.28	-	0.72	183.86	178.86	-	-	5.00	-
甲仙都市計畫	134.82	56.63	19.34	3.74	4.44	-	-	28.56	0.55	-	78.19	47.53	0.47	-	30.19	-
澄清湖特定區計畫	3,248.74	1,766.02	581.73	38.78	56.59	-	9.33	989.02	51.73	38.84	1,482.72	957.95	298.84	210.53	15.40	-
楠梓交流道特定區計畫(鳳山層部分)	575.58	221.61	64.21	5.23	61.36	-	-	90.35	-	0.46	353.97	348.97	-	-	5.00	-
大坪頂以東地區都市計畫	5,982.26	2,863.10	792.72	43.48	964.74	0.99	9.07	899.34	105.52	47.24	3,119.16	2,863.61	197.60	1.93	56.02	-
大坪頂特定區計畫(台省部份)	1,585.54	749.54	410.94	8.66	17.08	-	-	309.38	3.48	-	836.00	252.89	557.46	2.48	0.71	22.46
興達港特定區計畫	612.32	440.31	53.87	10.78	22.49	-	-	305.79	35.30	12.08	172.01	-	-	-	20.56	151.45
月世界風景特定區計畫	193.58	32.17	3.61	1.02	-	-	-	25.18	0.57	1.79	161.41	32.63	116.74	-	12.04	-
六龜彩蝶谷風景特定區計畫	488.00	21.03	2.03	-	-	-	-	10.27	1.41	7.32	466.97	7.89	431.88	4.82	22.38	-
蚵仔寮近海漁業特定區計畫	45.51	45.51	10.59	2.06	2.74	-	-	27.83	1.69	0.60	-	-	-	-	-	-
烏松(仁美地區)都市計畫	720.36	250.73	93.37	4.24	34.56	-	-	110.60	5.37	2.59	469.63	303.30	161.15	-	5.18	-
高雄新市鎮特定區計畫	2,153.89	1,673.46	590.97	123.48	1.16	9.82	3.27	848.13	46.21	50.42	480.43	403.36	-	-	60.84	16.23

備註：一、楠梓交流道特定區(仁武部分)已於103年8月28日公告併入澄清湖特定區計畫

二、多功能經貿園區特定區計畫已於106年9月22日公告併入高雄市都市計畫

中華民國108年2月12日編製

表九

高雄市都市計畫公共設施用地已闢建面積
中華民國107年底

單位：公頃

都市計畫區名稱	總計	公園	綠地	廣場	兒童遊樂場	體育館	道路、人行步道	停車場	加油站	市場	學校	社教機構	醫療衛生機構	機關用地	墓地	變電所、電力、事業用地	郵政、電信用地	民用航空站、機場	溝渠河道用地	港埠用地	捷運系統、交通、車站鐵路	環保設施用地	其他用地
總計	12,409.20	2,295.75	246.59	23.05	27.74	114.80	4,217.20	50.15	6.12	30.38	1,357.26	6.96	38.86	1,881.42	59.36	67.16	1.08	244.45	220.13	876.10	256.54	67.10	321.00
高雄市都市計畫	8,090.56	1,646.66	212.43	12.62	23.91	88.49	2,389.95	22.01	4.65	16.53	806.13	2.13	31.47	1,347.61	12.48	8.26	1.05	244.45	143.60	876.10	68.41	22.60	109.02
鳳山都市計畫	800.74	117.40	9.76	2.60	-	10.58	274.64	6.33	0.57	4.51	131.08	4.37	-	186.37	-	2.10	-	-	27.40	-	9.33	10.86	2.84
岡山都市計畫	338.66	23.50	1.18	0.43	1.75	-	166.68	2.56	0.06	2.23	43.36	-	6.05	74.76	-	0.01	-	-	0.52	-	5.28	-	10.29
高速公路岡山交流道附近特定區計畫	41.73	0.30	-	-	0.01	-	32.97	-	-	-	1.44	-	-	1.33	4.35	1.04	-	-	-	-	-	-	0.29
旗山都市計畫	106.74	37.55	0.45	0.12	0.14	1.54	34.54	0.45	0.10	0.80	19.24	0.46	1.34	2.11	-	0.33	-	-	4.85	-	-	-	2.72
美濃都市計畫	33.00	0.45	0.18	-	-	-	22.16	0.35	-	-	7.15	-	-	1.29	-	-	-	-	0.82	-	-	-	0.60
美濃中正湖特定區計畫	25.40	0.15	-	-	-	-	3.95	-	-	-	-	-	-	0.93	-	-	-	-	-	-	-	-	20.37
大寮都市計畫	103.52	3.52	-	0.54	0.41	3.24	42.26	1.85	-	0.78	16.76	-	-	10.22	-	0.03	-	-	0.01	-	10.56	8.74	4.60
大樹都市計畫	19.77	-	-	-	-	-	14.30	0.10	-	0.17	2.55	-	-	0.65	-	-	-	-	-	-	-	2.00	-
大樹(九區堂地區)都市計畫	53.57	1.70	1.00	0.62	-	-	19.60	0.31	-	0.17	4.98	-	-	15.44	2.98	-	-	-	1.16	-	5.48	-	0.13
仁武都市計畫	118.91	4.88	1.03	1.00	-	-	44.76	-	0.20	0.29	34.66	-	-	22.69	4.08	0.29	-	-	0.35	-	3.60	-	1.08
大社都市計畫	82.81	4.34	1.62	-	-	-	47.17	0.19	-	-	15.43	-	-	5.43	-	0.02	-	-	3.92	-	4.69	-	-
燕巢都市計畫	43.66	0.19	-	0.01	-	-	15.98	-	0.12	0.15	5.33	-	-	21.31	-	-	-	-	0.42	-	-	-	0.15
阿蓮都市計畫	29.31	0.83	-	0.08	-	-	20.90	-	-	0.17	6.08	-	-	0.87	-	-	-	-	0.38	-	-	-	-
路竹都市計畫	97.26	3.98	-	0.18	-	4.00	59.66	0.46	-	0.55	18.83	-	-	1.81	-	-	-	-	0.01	-	7.50	0.28	-
湖內都市計畫	44.91	0.55	-	0.04	-	-	32.16	-	-	-	6.65	-	-	0.70	4.81	-	-	-	-	-	-	-	-
湖內(大湖地區)都市計畫	43.52	0.52	1.80	-	-	-	32.13	0.13	-	0.16	1.87	-	-	3.40	2.84	-	-	-	-	-	0.53	-	0.14
茄萣都市計畫	105.33	13.59	0.34	-	-	3.87	44.12	0.53	-	0.69	21.60	-	-	1.85	8.48	-	-	-	10.26	-	-	-	-
彌陀都市計畫	36.27	1.70	-	-	-	-	17.41	0.63	-	0.12	7.61	-	-	0.54	-	-	0.03	-	7.24	-	-	-	0.99
梓官都市計畫	29.19	1.47	-	-	0.40	-	17.76	-	0.12	0.21	6.20	-	-	0.62	-	0.26	-	-	2.15	-	-	-	-
甲仙都市計畫	26.05	0.90	-	0.15	-	-	12.43	0.06	0.13	0.08	5.07	-	-	1.43	3.48	0.60	-	-	-	-	-	1.00	0.72
澄清湖特定區計畫	751.14	221.85	13.43	2.86	-	-	290.80	5.81	-	-	55.49	-	-	37.19	-	20.81	-	-	9.72	-	34.17	15.11	43.90
楠梓交流道特定區計畫(鳳山厝部分)	55.14	-	-	-	-	-	30.15	0.26	-	0.01	4.16	-	-	14.20	-	0.02	-	-	0.45	-	4.31	1.58	-
大坪頂以東地區都市計畫	564.33	18.25	0.60	0.74	-	1.43	296.99	2.64	-	0.02	42.71	-	-	84.78	-	1.98	-	-	0.55	-	63.71	-	49.93
大坪頂特定區計畫(台省部份)	116.21	6.56	-	-	-	-	50.79	0.19	-	0.10	6.49	-	-	10.50	4.57	28.12	-	-	0.48	-	-	-	8.41
興達港特定區計畫	187.03	127.86	0.34	-	0.68	1.65	2.48	2.57	-	1.59	2.29	-	-	9.98	-	0.73	-	-	-	-	-	-	36.86
月世界風景特定區計畫	16.34	5.68	1.02	0.59	-	-	3.41	0.36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.89	-	-	-	0.39
六龜彩蝶谷風景特定區計畫	0.31	-	-	-	-	-	-	0.31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
蚵仔寮近海漁業特定區計畫	26.17	1.78	0.23	-	0.44	-	9.63	0.56	-	0.85	2.79	-	-	0.31	-	0.21	-	-	0.03	-	-	-	9.34
鳥松(仁美地區)都市計畫	57.87	2.31	-	0.34	-	-	32.60	0.86	-	-	4.33	-	-	3.65	10.96	0.73	-	-	0.73	-	-	-	1.36
高雄新市鎮特定區計畫	363.75	47.28	1.18	0.13	-	-	154.82	0.63	0.17	0.20	76.98	-	-	19.45	0.33	1.62	-	-	0.19	-	38.97	4.93	16.87

備註：一、楠梓交流道特定區(仁武部分)已於103年8月28日公告併入澄清湖特定區計畫

二、多功能經貿園區特定區計畫已於106年9月22日公告併入高雄市都市計畫

中華民國108年2月12日編製

貳、統計專題分析

甲、高雄市住宅供需統計分析

—以 107 年住宅補貼與包租代管計畫執行成果為例

壹、研究動機

藉由分析本市近年住宅趨勢變化，包含住宅存量變化、住宅價格變化、家戶及人口變化（含性別主流化議題），以住宅供需分析統計方式，評估住宅供需課題及相應的對策假說。

貳、107 年度住宅補貼統計現況分析

107 年本市住宅補貼統計包含三項補貼：租金補貼統計、購屋貸款補貼統計以及修繕住宅貸款利息補貼統計。107 年租金補貼核定 10,210 戶、107 年購屋貸款補貼核定 683 戶、107 年修繕住宅貸款利息補貼核定 141 戶，以上三者加計，107 年度住宅補貼總計核定 11,034 戶。

以下就 107 年度住宅補貼各區核定比例、107 年度住宅補貼核定戶分布、107 年度住宅補貼平均月租金、107 年度住宅補貼平均單位租金，以及 107 年度住宅補貼申請人性別比等五項進行統計現況分析。

一、107 年度住宅補貼各區核定比例

107 年度住宅補貼各區核定比例以高雄市各行政區戶籍人口作為分母、各行政區住宅補貼核定數作為分子，藉此推估各行政區有多少比例之戶數為住宅補貼核定戶。

住宅補貼之申請人格採資格評點制度，因此此項各行政區核定比例可間接視為符合資格評點制度特定特徵且有需求之家戶比例，藉此可以間接推估鹽埕區、橋頭區、美濃區以及原市區人口較稠密之三民區、新興區及苓雅區等地區之一定所得以下、無自有住宅且有住宅補貼需求之戶數較高。

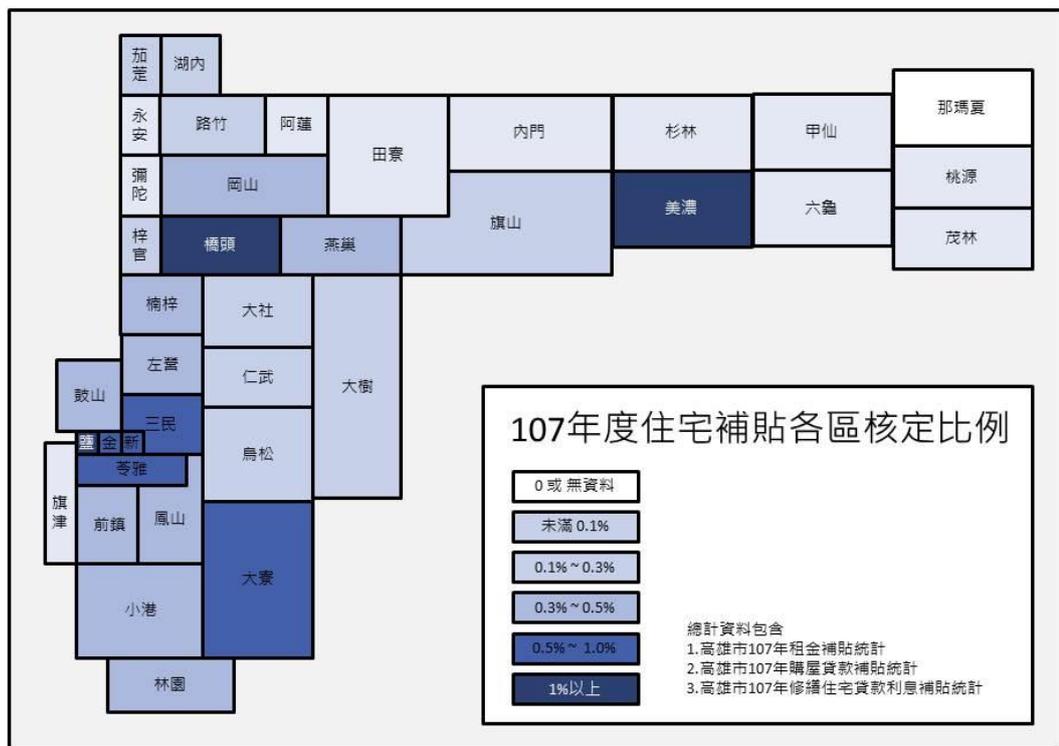


圖 1：107 年度住宅補貼各區核定比例
 （作者自行統計繪製）

二、107 年度住宅補貼核定戶分布

107 年度住宅補貼核定戶分布則將 107 年租金補貼核定 10,210 戶、107 年購屋貸款補貼核定 683 戶、107 年修繕住宅貸款利息補貼核定 141 戶，以上三者加計的住宅補貼總計核定 11,034 戶作為母體，以此分析各行政區之核定戶戶數及其分佈。

從分布圖可以發現，住宅補貼核定戶之分布與一般市區人口分佈、市區人口密度雷同，呈現三個圈型環狀分佈，最核心區包含了三民區、苓雅區及鳳山區，次圈則是原市區範圍，外圈則是原縣區鳳山以外之部分，與當前人口分布趨勢雷同，即人口家戶較多、較聚集之行政區，住宅補貼核定戶亦較多。

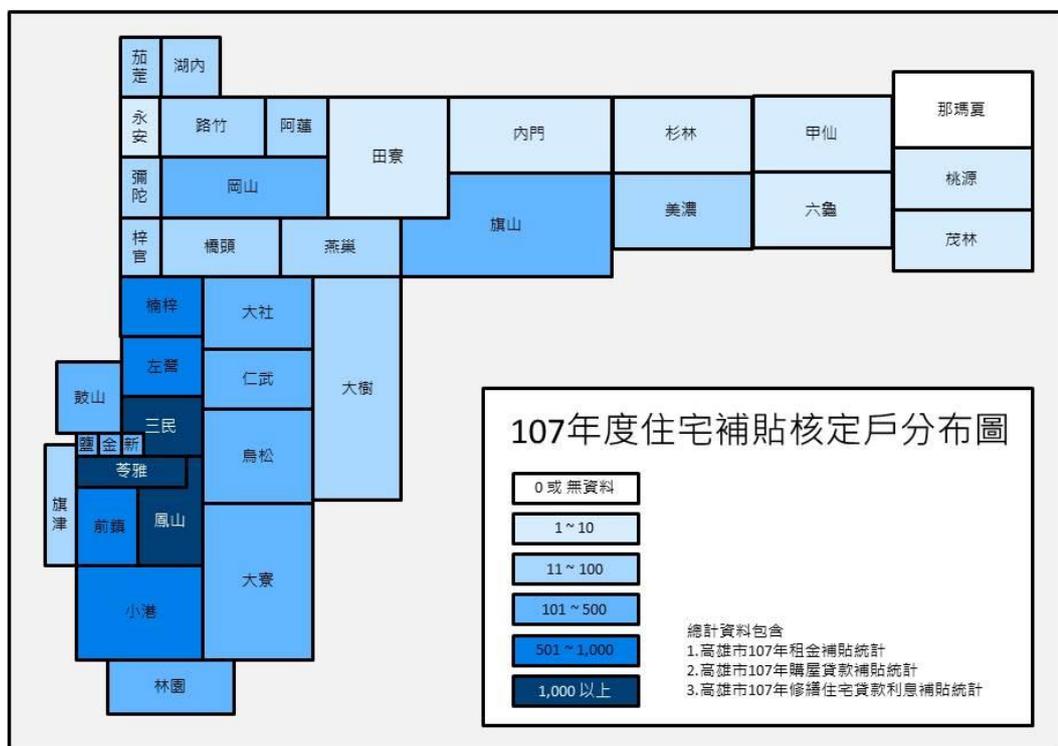


圖 2：107 年度住宅補貼核定戶分布圖
 （作者自行統計繪製）

三、107 年度住宅補貼平均月租金

107 年度住宅補貼平均月租金則是以 107 年租金補貼核定 10,210 戶為母體，以行政區為劃分，計算其申請住宅租金補貼時所檢附租金之平均值，以此分析各行政區申請住宅租金補貼家戶之平均每月契約租金。

平均每月契約租金之分佈，最核心區包含了三民區、苓雅區、鳳山區及左營區，次圈則是原市區範圍以及岡山橋頭，外圈則是原縣區鳳山、岡山、橋頭以外之部分。其月租金趨勢除了人口分佈與密度影響外，亦應與就業機會、住宅型態呈相關，故透天房型較多之處、近工業區就業機會較足之處，其月租金亦相對較高，但大抵而言，無論家戶數、建築坪數或座落位置，每月租金大多落在一萬元以內，且多為八千元左右。

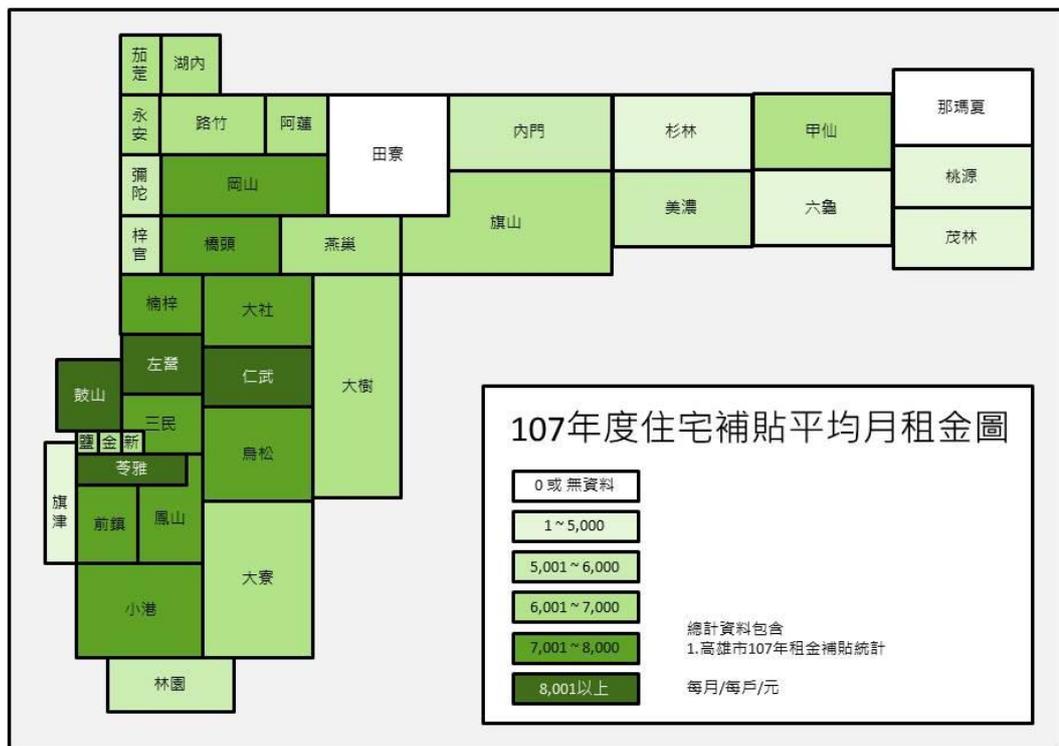


圖 3：107 年度住宅補貼平均月租金圖
(作者自行統計繪製)

四、107 年度住宅補貼平均單位租金

107 年度住宅補貼平均單位租金則是以 107 年租金補貼核定 10,210 戶為母體，以行政區為劃分，計算其申請住宅租金補貼時所檢附之每月單位租金之平均值，亦即每月每坪之平均租金價格，以此分析各行政區申請住宅租金補貼家戶之平均每月每坪契約租金及其分佈狀況。

平均每月單位契約租金之分佈，最核心區為新興區、鼓山區，單位租金逾 250 元每月每坪，其餘次圈則是原市區範圍以及鳳山、鳥松、仁武、楠梓等行政區，每月每坪單位租金大多落在 200 元以內，外圈行政區之每月每坪對租金則大多為 100 多元。單位月租金之分佈情形，反映了人口密度與都市地價的集中性，亦即人口越集中之處，則單位月租金越高，較平均每月租金更為顯著，且與人口發展、都市發展趨勢更為正相關。

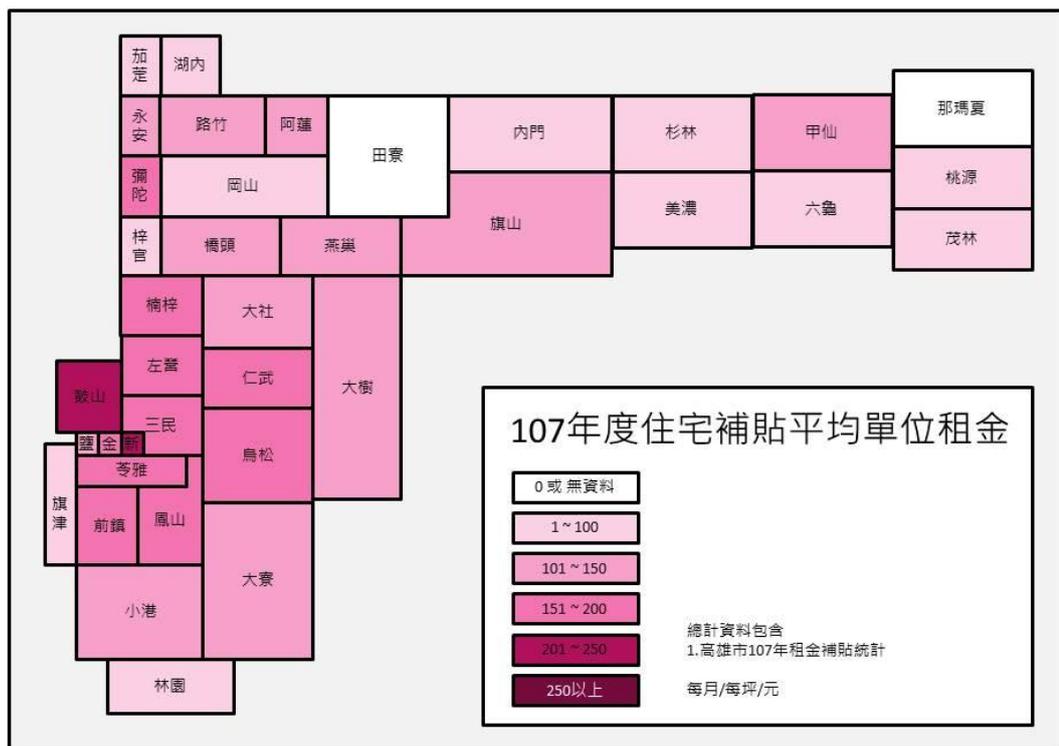


圖 4：107 年度住宅補貼平均單位租金
(作者自行統計繪製)

五、107 年度住宅補貼申請人性別比

高雄市戶籍人口性別比約 98，每 100 名女性所相對男性人數為 98 人，女性略多於男性；家庭經濟戶長性別比率女性大約 3 成、男性 7 成，亦即高雄市家戶之戶內成員中，收入最多且負責維持家庭主要生計者大多為男性。

反映在本項之 107 年住宅補貼申請人性別比上，山區部分因核定戶數較少而有偏差外，僅有前金、鹽埕及旗津區之申請人性別比例是男性多於女性。其他大多行政區多以女性為主要申請對象，性別比大多落在 60 左右，即每 100 名獲核定申請之女性所相對男性人數為 60 多人。

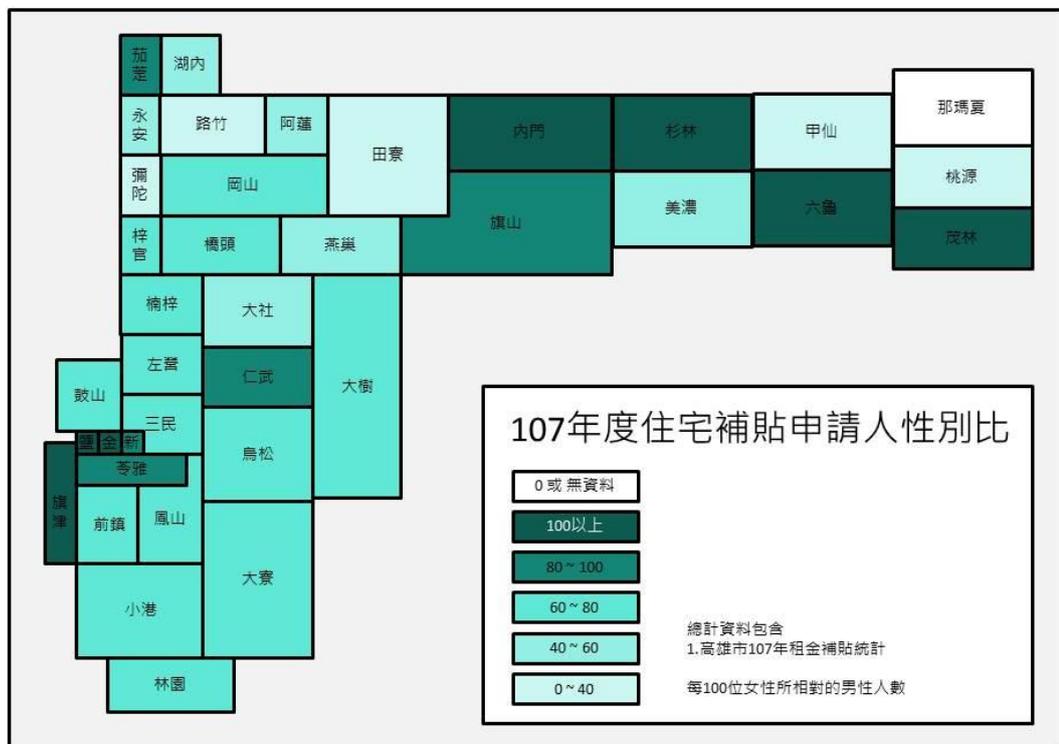


圖 5：107 年度住宅補貼申請人性別比
（作者自行統計繪製）

參、107 年度包租代管統計現況分析

本市於 107 年度開始試辦包租代管社會住宅，有近 400 件完成媒合。包租代管作為住宅政策一環，旨在提供多樣性的租賃住宅供給，以民間餘屋包租代管方式成為公共住宅的一環，減少政府直接興辦社會住宅所帶來的大量財力與時程浪費，而以最普遍於全市之民間餘屋供給成為公共出租住宅的供給方式之一。

同時間，藉由分析包租代管媒合戶的分布、平均每月租金以及平均每月每單位租金，可從而基本推估當前租屋市場之行情、趨勢，藉此回推租屋市場的供給與需求。

因此 107 年度包租代管統計現況分析主要分為：107 年度包租代管媒合戶分布、107 年度包租代管平均月租金以及 107 年度包租代管平均單位租金等三部分。

一、107 年度包租代管媒合戶分布

從社會住宅包租代管成功案例進行統計現況分析，可以初步理解包租代管媒合戶數的分布位置，與租金補貼的分布圖雷同，人口較稠密、有主要就業機會之工業區周邊，皆為包租代管媒合之熱區。

包租代管熱區主要集中於三民區，並較平均分散在其餘市區行政區例如楠梓、左營、新興、苓雅、鳳山及前鎮區等。此種平均分散於市區的包租代管媒合趨勢，可補足社會住宅新辦區位較為固定之劣勢，而以較彈性之方式提供租賃住宅需求。

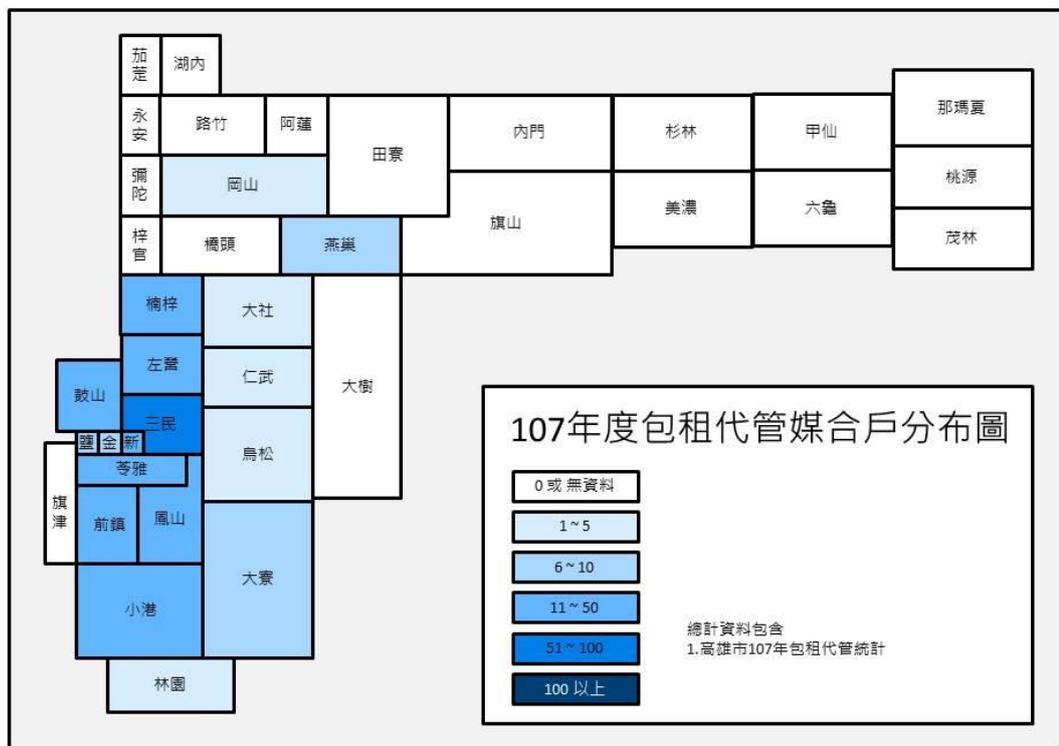


圖 6：107 年度包租代管媒合戶分布圖
(作者自行統計繪製)

二、107 年度包租代管平均月租金

從 107 年度社會住宅包租代管成功媒合案件中統計分析平均月租金得知，市區人口稠密處與工作機會較為聚集之工業區周邊，平均每月每戶租金皆達 9,000 元以上，且三民、鼓山、左營、楠梓及左營地區更達 10,000 元以上。

雖然許多行政區之每月每戶租金達 10,000 元以上，惟高雄市境內租屋市場許多惟三房以上大樓或者是透天店面。每戶每月租金雖以破萬元，但其可使用面積足供多人使用，因此尚難稱為租金高漲，而僅能視為租屋市場多以三房以上大樓或透天店面為主，而每月每戶租金反映其可使用面積。

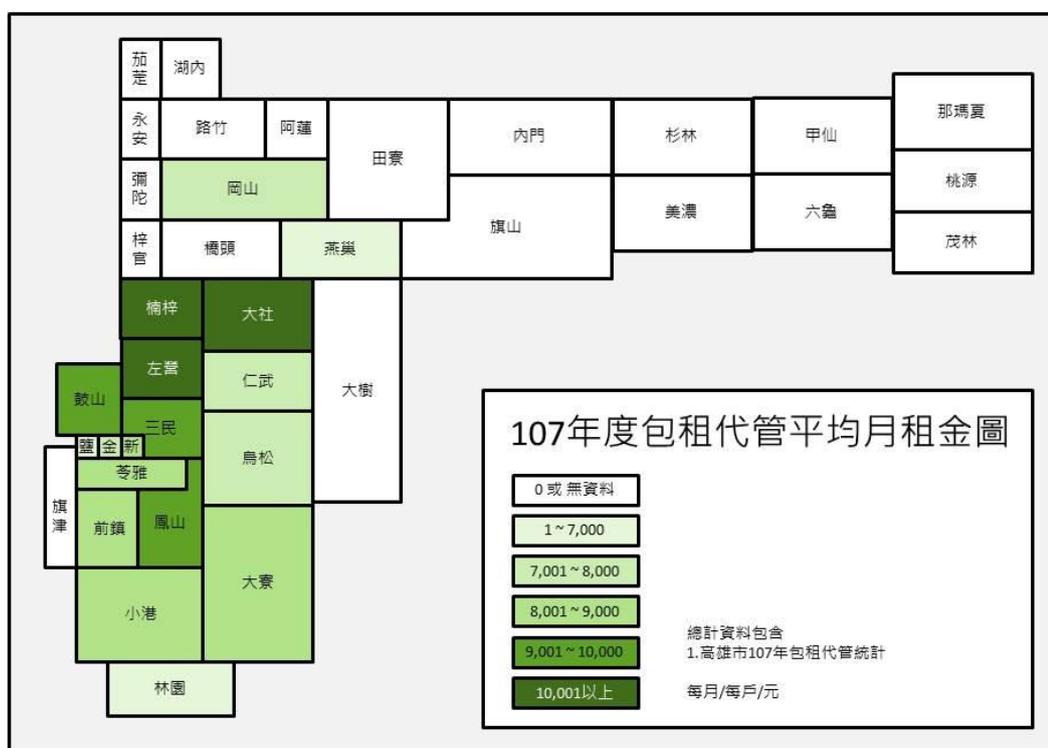


圖 7：107 年度包租代管平均月租金圖
(作者自行統計繪製)

三、107 年度包租代管平均單位租金

延續前段，進而分析 107 年度包租代管每月每單元的平均租金，原市區部分及鳳山區部分之平均租金相當平均分布於 300 至 400 元，而大社、仁武、烏松及大寮地區則降為 200 至 300 元，惟燕巢地區應主要供給高雄科技大學、高雄師範大學等地區之學生，因此相對租屋需求較高、出租供給較少，雖每戶每月租金落在 8,000 以內，但因面積較小故每月每單位租金超過 500 元。

從高雄市包租代管每月每單位平均租金可以判讀，高雄市境內平均單位租金相對較為平抑，因此平均單位租金在租屋選擇上非較為優先之考量，反倒是與就學就業之距離關係、租屋物件的型態面積，以及租屋物件所反映的每月每戶租金總價，成為了租屋的首要考量。

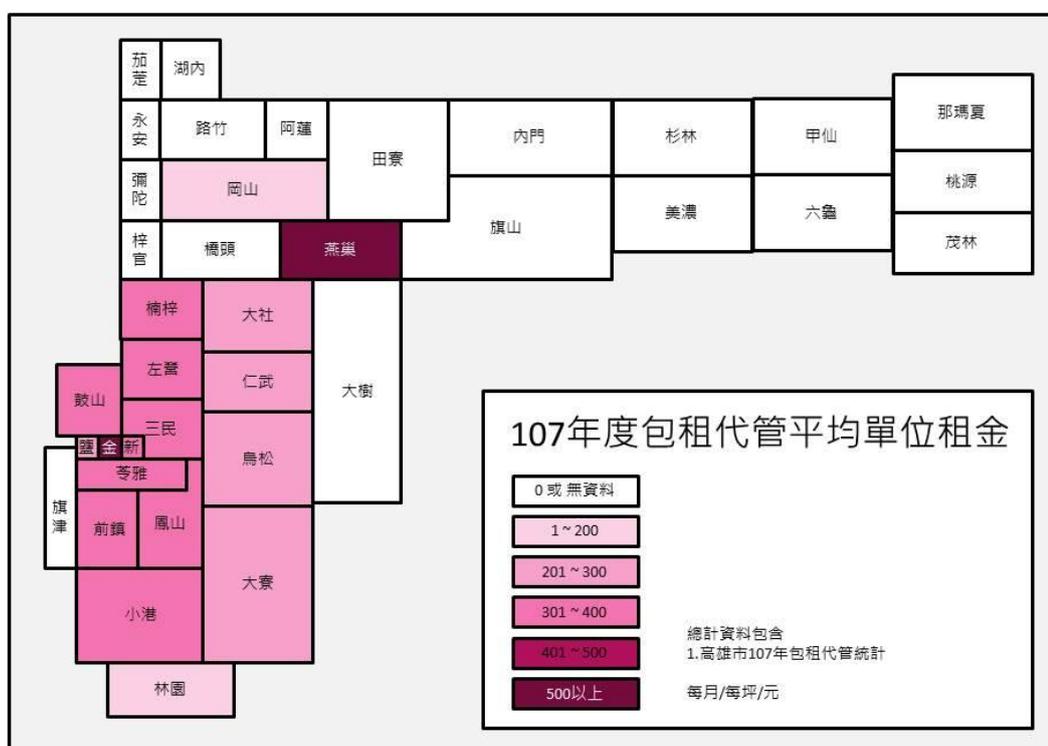


圖 8：107 年度包租代管平均單位租金
(作者自行統計繪製)

肆、供需課題分析與對策假說

一、供需課題分析

1. 次核心地區亦有住宅需求

住宅需求除市區外，岡山橋頭、旗山美濃等次核心地區亦有較明顯之住宅需求，無論租金補貼或者包租代管。

2. 部分地區供給不足

北高雄部分之左營、楠梓及燕巢等地區，人口快速成長、租屋市場未能多元供給，平均單位租金、平均每戶租金略為較高。

3. 申請人多為女性

除了家庭經濟戶長多元男性外，女性亦因經濟弱勢、社會弱勢而成為住居弱勢，申請人多以女性為主。

二、供需對策假說

1. 增加服務次核心地區

於岡山橋頭、旗山美濃等次核心較有明顯住宅需求地區，提供包租代管服務辦公室、增加包租代管宣傳並開辦移地租金補貼申請站。或者開放多元申請方式，讓申請人也可以郵寄方式，或利用「假日在地服務」申辦，對於年滿65歲以上年長者，又無家人陪伴的重度身心障礙者，派專人「到府收件」服務到家。

2. 增加北高雄地區之包租代管宣傳

於北高雄部分之左營、楠梓及燕巢等，人口快速成長、租屋市場未能多元供給之地區，加強宣導包租代管政策、更密集深入地方鼓勵民間釋出房源。

3. 避免因性別差異而導致之風險成因

就申請人之家庭組成及財稅資料評估潛在風險家庭，並與社會局社政資料相互比對，了解潛在風險家庭之組成類型、分布，並避免因性別差異而導致之風險成因。

伍、結論與建議

從各行政區分不同可以知悉，住宅需求之分布是遍布本市各行政區，除原市區及鳳山區等人口稠密處外，岡山橋頭、旗山美濃等次核心區亦有相當之需求，因此住宅政策應以全市範圍為考量，住宅供需之判讀亦應以全市範圍為基礎。

從申請人之類型、性別及居住區域等可發現，傳統之行政協助往往忽略高雄市幅員遼闊之特性。因此，就申請作業而言，應該提供到府服務、移地開辦等行政服務，減少市民舟車勞頓；另外住宅服務供給，亦應善用住宅租金補貼及包租代管之彈性，讓市民得選擇其就學、就業或就醫方便之住宅，彈性選擇住居社區，減少交通潛在成本。

本市住宅需求是多樣性的，因此住宅政策協助亦應有多元供給。無論住宅租金補貼或是包租代管政策恰可提供此類多元供給的住宅服務，避免僵固的協助反倒成為市民的困擾。同時，藉由彈性的租賃住宅區域選擇，市民可以有更多選擇，避免因委屈將就而陷入更為艱困之住居環境。

貳、統計專題分析

乙、高雄市人口結構變化趨勢分析暨都市計畫公共設施用地 檢討建議

一、前言

高雄市(含原高雄縣)的人口數，自民國 40 年代突破百萬人口後，50、60 年代快速成長，70、80 年代人口成長趨勢減緩，而進入 90 年代後，因出生率衰退，人口成長趨緩、持平進而微幅衰退，如附圖 1。

考量本市都市計畫公共設施用地多為人口成長高原期所劃設，而新生兒減少將造成人口世代年齡結構的改變，本報告將就現行人口成長趨勢推估 20 年及 40 年後的人口結構變化，進而從都市計畫公共設施用地使用需求的提出檢討建議。

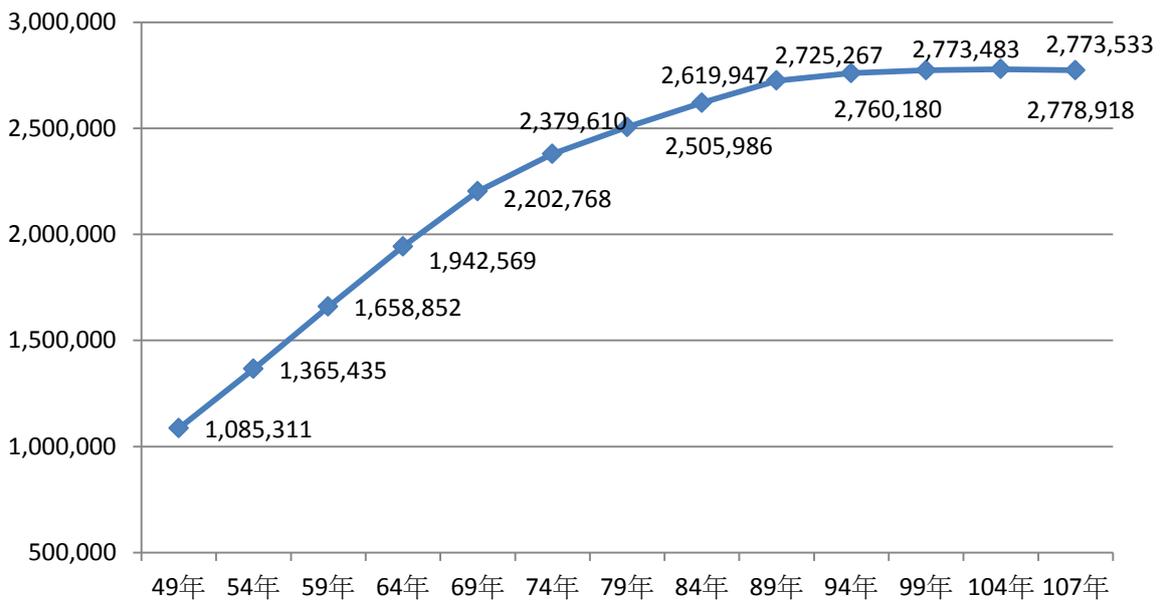


圖 1 高雄市(含原高雄縣)歷年人口數折線圖 (民國 49 年~107 年)

二、 高雄市都市計畫公共設施用地法源及劃設背景

(一) 我國都市計畫公共設施用地劃設規定

為改善居民生活環境、增進市民活動之便利，並確保良好之都市生活環境，都市計畫法第 42 條明定，都市計畫地區範圍內，應視實際情況，分別設置公共設施用地，第 43 條亦載明，公共設施用地應就人口、土地使用、交通等現狀及未來發展趨勢，決定其項目、位置與面積。

表 1 都市計畫法公共設施用地劃設規定

法源	條次	公共設施用地劃設規定
都市計畫法	第 42 條	都市計畫地區範圍內，應視實際情況，分別設置左列公共設施用地： (1) 道路、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、民用航空站、停車場所、河道及港埠用地。 (2) 學校、社教機構、社會福利設施、體育場所、市場、醫療衛生機構及機關用地。 (3) 上下水道、郵政、電信、變電所及其他公用事業用地。 (4) 本章規定之其他公共設施用地。 前項各款公共設施用地應儘先利用適當之公有土地。
	第 43 條	公共設施用地，應就人口、土地使用、交通等現狀及未來發展趨勢，決定其項目、位置與面積，以增進市民活動之便利，及確保良好之都市生活環境。
	第 44 條	道路系統、停車場所及加油站，應按土地使用分區及交通情形與預期之發展配置之。鐵路、公路通過實施都市計畫之區域者，應避免穿越市區中心。
	第 45 條	公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積百分之十。
	第 46 條	中小學校、社教場所、社會福利設施、市場、郵政、電信、變電所、衛生、警所、消防、防空等公共設施，應按閭鄰單位或居民分布情形適當配置之。
	第 47 條	屠宰場、垃圾處理場、殯儀館、火葬場、公墓、污水處理廠、煤氣廠等應在不妨礙都市發展及鄰近居民之安全、安寧與衛生之原則下，於邊緣適當地點設置之。

(二) 本市公共設施用地劃設背景

1. 縣市合併前原高雄市都市計畫地區

高雄市都市計畫（原高雄市轄區）承襲日治時期「打狗市區改正計畫」，於 44 年 5 月 19 日發布第 1 案「實施本市都市計畫分區計畫」，含蓋鹽埕、前金、新興、苓雅、三民、前鎮、鼓山等地區。

60、70 年代因人口增加、行政區擴大，陸續公告左營、中島都市計畫、楠梓、灣子內及凹子底地區、旗津中洲、佛公（前鎮區）、五甲交流道附近特定區（前鎮區）、崗山仔五塊厝（部分苓雅、前鎮區）、

多功能經貿園區特定區（前鎮區）、小港特定區、臨海特定區（小港區）、港墘（小港區）、大林蒲（小港區）、二苓（小港區）、大坪頂以東、大坪頂特定區（小港區）、高坪特定區（小港區）等都市計畫地區，如圖 2。

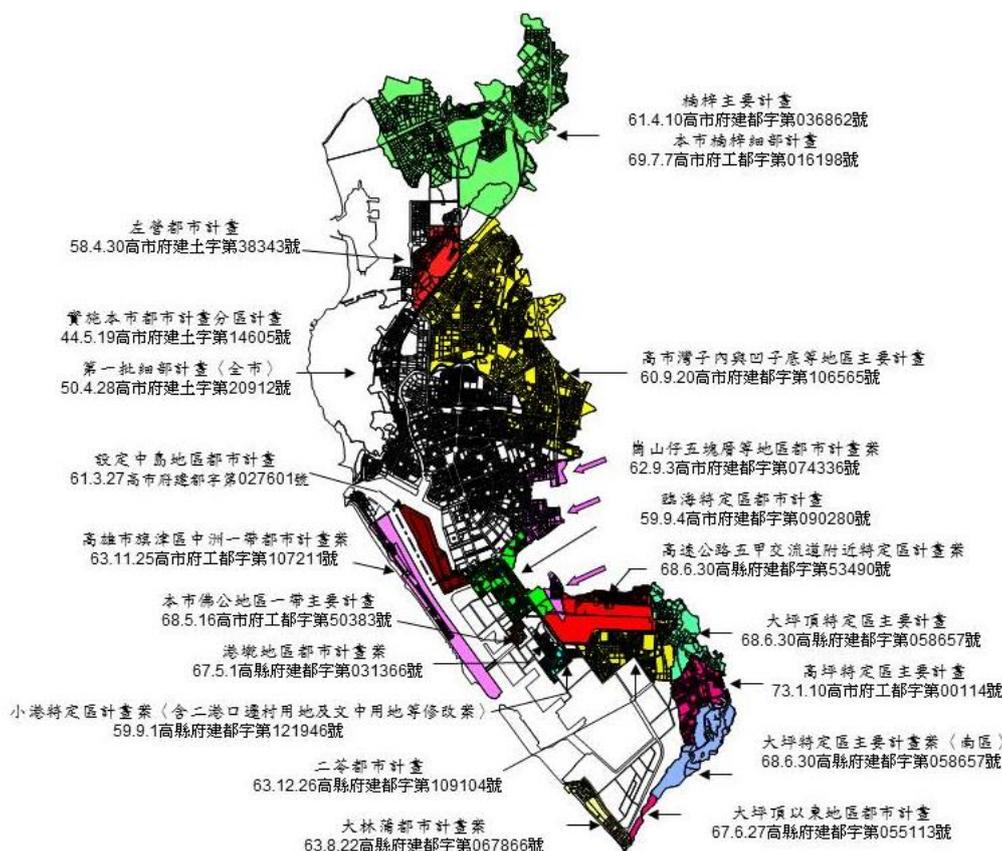


圖 2 原高雄市各計畫區第一次公告日期

2.縣市合併前原高雄縣都市計畫地區

民國 50~70 年為因應人口快速成長及有效提供都市住房及居住品質，除原高雄縣都市計畫區除旗山都市計畫為 44 年 5 月 7 日即公告實施外，其餘都市計畫如美濃、大樹、阿蓮、鳳山、大寮、岡山、路竹、彌陀、梓官、燕巢、大社、仁武、澄清湖、湖內、茄萣等地區均為 53 年都市計畫法第 1 次修訂後，參考美援會編譯各國都計法令概要之現代思潮陸續擬定各鄉鎮都市計畫，如圖 3。

三、 高雄市人口結構變化及課題

(一) 高雄市人口結構變化(民國 67 年~民國 107 年)

若以 20 年為一個世代，觀察年齡別人口數（每 5 年）所組成之人口金字塔圖形的變化，可發現高雄近年來起每一世代的出生人數均比上一世代少，早年高雄市人口金字塔由早期底部寬廣、尖頂金字塔形，已轉變為目前青壯人口較多之燈籠形，推估惟國民生育率的快速下降、新生兒數量大幅度減少以及社會移入趨緩所致。

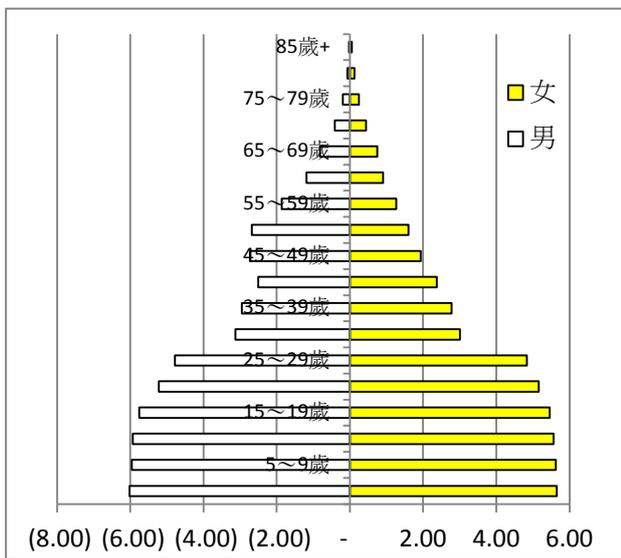


圖 5 民國 67 年高雄市人口金字塔

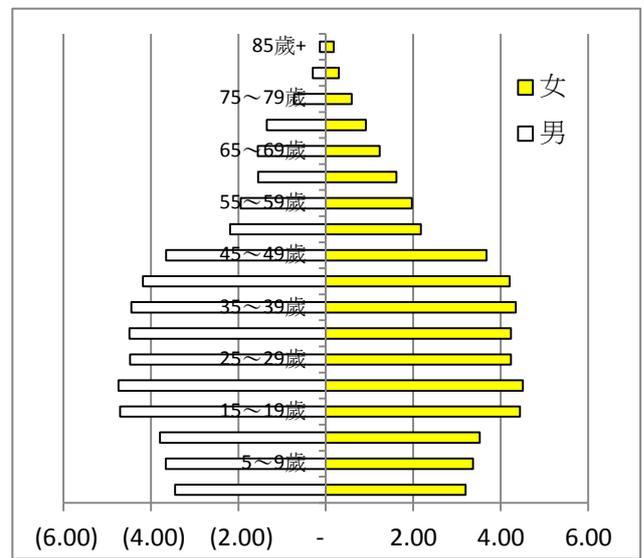


圖 6 民國 97 年高雄市人口金字塔

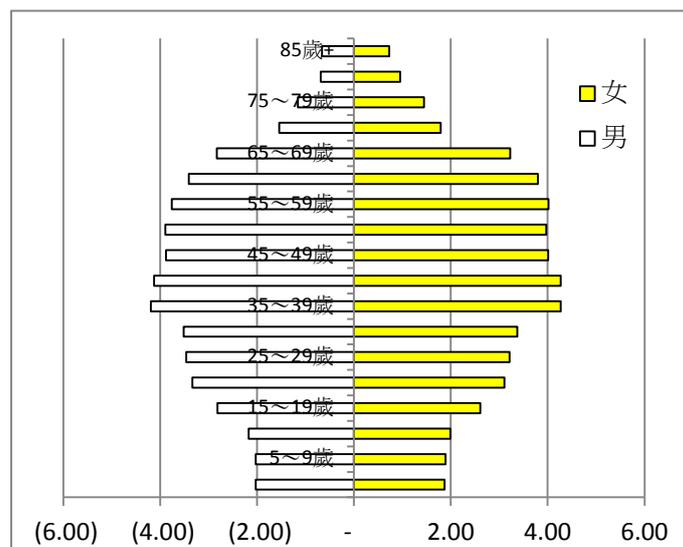


圖 7 民國 107 年高雄市人口金字塔

(二) 高雄市人口結構推估(民國 107 年~民國 147 年)

參考行政會國發會「中華民國人口推估(2018 至 2065 年)」報告，以生育率保持在 1.2 人之假設情境下(中推估)進行本市人口分配，推估民國 127 年本市人口將減少為 267 萬人，民國 147 年本市人口為 223 萬人。

表 2 高雄市人口結構預測統計表

西元	1978		1998		2018		2038		2058	
	人口數	比率(%)								
0~4 歲	243,017	11.7	178,470	6.6	107,974	3.9	82,166	3.1	62,677	2.8
5~9 歲	241,278	11.6	188,954	7.0	108,708	3.9	94,666	3.5	68,828	3.1
10~14 歲	239,492	11.5	196,520	7.3	115,310	4.2	102,345	3.8	72,802	3.3
15~19 歲	233,666	11.2	245,875	9.1	150,488	5.4	106,184	4.0	76,815	3.4
20~24 歲	216,183	10.4	248,703	9.2	178,679	6.4	120,623	4.5	84,550	3.8
25~29 歲	200,336	9.6	234,114	8.7	185,012	6.7	117,924	4.4	95,574	4.3
30~34 歲	127,837	6.1	234,643	8.7	190,984	6.9	123,423	4.6	104,249	4.7
35~39 歲	119,441	5.7	236,399	8.8	234,676	8.5	156,307	5.8	108,675	4.9
40~44 歲	101,584	4.9	225,541	8.4	232,804	8.4	183,053	6.9	122,746	5.5
45~49 歲	97,246	4.7	196,898	7.3	218,796	7.9	186,354	7.0	118,829	5.3
50~54 歲	89,151	4.3	117,163	4.4	218,091	7.9	188,918	7.1	121,484	5.4
55~59 歲	65,045	3.1	105,322	3.9	215,731	7.8	224,963	8.4	149,994	6.7
60~64 歲	43,585	2.1	85,009	3.2	199,844	7.2	209,390	7.8	172,198	7.7
65~69 歲	32,734	1.6	74,932	2.8	167,998	6.1	190,644	7.1	171,390	7.7
70~74 歲	17,751	0.9	60,807	2.3	92,446	3.3	183,733	6.9	166,777	7.5
75~79 歲	9,187	0.4	35,433	1.3	72,189	2.6	166,359	6.2	183,537	8.2
80~84 歲	4,061	0.2	16,098	0.6	45,416	1.6	125,151	4.7	148,329	6.7
85 歲以上	1,620	0.1	8,493	0.3	38,387	1.4	109,893	4.1	200,015	9.0
14 歲以下	723,787	34.7	563,944	21.0	331,992	12.0	279,176	10.4	204,308	9.2
65 歲以上	65,353	3.1	195,763	7.3	416,436	15.0	775,780	29.0	870,049	39.0
總計	2,083,214	100.00	2,689,374	100.00	2,773,533	100.00	2,672,095	100.00	2,229,470	100.00

備註：參照國發會「中華民國人口推估(2018 至 2065 年)」報告推估民國 127 年、147 年高雄市人口數。

表 3 高雄市依性別比例人口結構預測統計表

民國	127				147			
	項次	男性人口數	比率(%)	女性人口數	比率(%)	男性人口數	比率(%)	女性人口數
0~4 歲	43,000	3.3	39,165	2.8	32,980	3.1	29,698	2.5
5~9 歲	49,699	3.8	44,967	3.3	36,473	3.4	32,356	2.8
10~14 歲	53,653	4.2	48,692	3.5	38,646	3.6	34,156	2.9
15~19 歲	55,430	4.3	50,754	3.7	40,760	3.8	36,055	3.1
20~24 歲	62,493	4.8	58,130	4.2	44,734	4.2	39,815	3.4
25~29 歲	60,722	4.7	57,202	4.1	50,037	4.7	45,537	3.9
30~34 歲	63,152	4.9	60,271	4.4	53,651	5.0	50,598	4.3
35~39 歲	79,573	6.2	76,734	5.6	55,205	5.2	53,470	4.6
40~44 歲	92,510	7.2	90,544	6.6	61,764	5.8	60,982	5.2
45~49 歲	93,832	7.3	92,522	6.7	59,268	5.6	59,560	5.1
50~54 歲	92,779	7.2	96,139	7.0	60,400	5.7	61,084	5.2
55~59 歲	107,458	8.3	117,505	8.5	74,117	7.0	75,877	6.5
60~64 歲	98,563	7.6	110,827	8.0	83,945	7.9	88,253	7.6
65~69 歲	88,620	6.9	102,024	7.4	82,505	7.8	88,885	7.6
70~74 歲	84,225	6.5	99,508	7.2	77,069	7.2	89,709	7.7
75~79 歲	73,405	5.7	92,954	6.7	80,112	7.5	103,425	8.9
80~84 歲	52,071	4.0	73,081	5.3	61,057	5.7	87,272	7.5
85 歲以上	40,481	3.1	69,412	5.0	70,918	6.7	129,097	11.1
14 歲以下	146,352	11.3	132,824	9.6	108,099	10.2	96,209	8.3
65 歲以上	338,802	26.2	436,978	31.7	371,661	34.9	498,387	42.7
總計	1,291,665	100.00	1,380,430	100.00	1,063,642	100.00	1,165,829	100.00

備註：參照國發會「中華民國人口推估（2018 至 2065 年）」報告推估民國 127 年、147 年高雄市人口數。

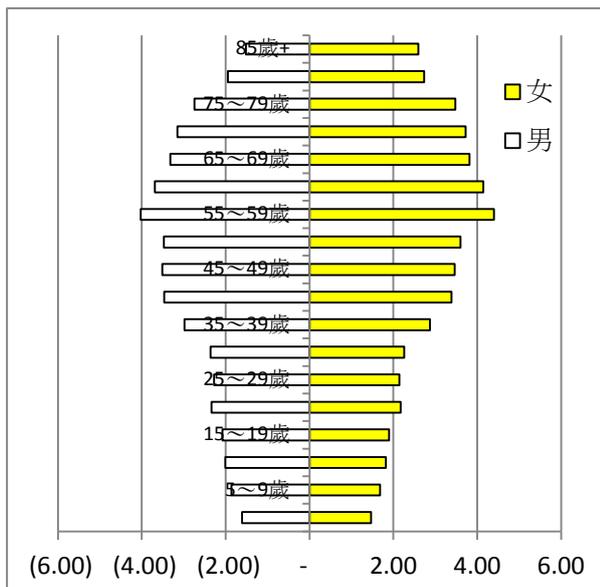


圖 8 民國 127 年高雄市人口金字塔

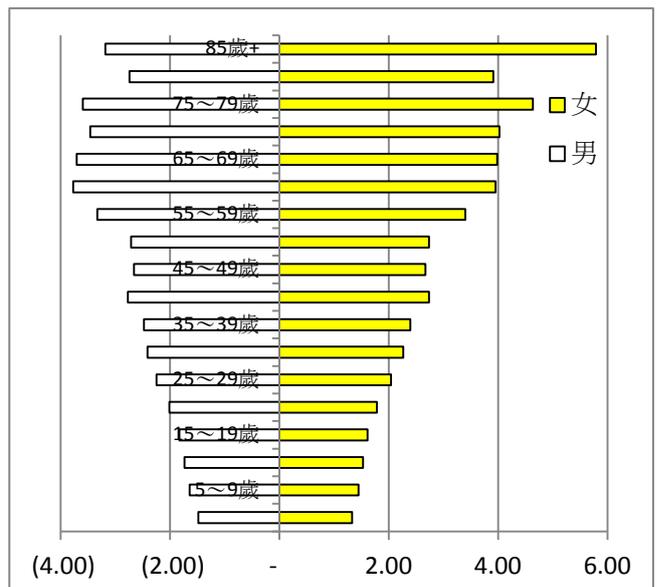


圖 9 民國 147 年高雄市人口金字塔

從推估的圖表可發現 0-14 歲幼年人口部分，受育齡婦女人數減少及高齡化影響，幼年人口數仍持續下降，67 年底為 72.3 萬人(佔總人口 34.7%)，截至 107 年底為 33.2 萬人(佔總人口 12.0%)，預估 127 年底將減少至 27.9 萬人(佔總人口 10.4%)，147 年底將減少至 20.4 萬人(佔總人口 9.2%)。

在 65 歲以上高齡化趨勢方面，67 年底僅有 6.5 萬人(佔總人口 3.1%)，截至 107 年底已達 41.6 萬人(佔總人口 15%)，預估 127 年底老年人口將增至 77.6 萬人(佔總人口 29%)，147 年底再增至 87 萬人(佔總人口 39%)。

(三) 高雄市人口結構變遷衍生課題

1. 高齡型公設供給不足、幼童型公設供給過剩

現行都市計畫多為民國 50、60 年代都市人口成長率高原期所擬定，當年 14 歲以下幼童比例極高，故公共設施規劃偏重國小用地、國中用地、兒童遊樂場用地，惟觀察 20 年後人口金字塔，高齡者與幼童族群的比率與 20 年前幾近反轉，但這兩族群對公共設施的使用需求並不相同，若不予以檢討調整顯將造成空間資源浪費，亦影響高齡者生活品質。

2. 都市財政陷入惡性循環，無法永續發展

永續發展的城市需要健全的財政，新生兒快速的減少等同失去未來的財政基石。

而影響人民生育意願的因素繁多，初步推估大環境薪資水準低落、年輕人對未來不敢預期是關鍵之一，因低薪化導致年輕人不敢想像未來，不敢結婚、不敢生小孩，所得僅能養活自己，導致新生兒數量的減少，衍生消費市場及新增投資萎縮、納稅人口減少、人口結構老化，但公共福利支出反而須持續提高，然而卻沒有年輕人口來繳納稅賦，將導致城市財政崩壞陷入惡性循環。

四、 結論與建議

綜上，針對當前本市人口面對高齡化少子化所遭遇之課題進行檢視，提出以下數點具體建議：

(一) 老人福祉設施建議納為必要公共設施

對高齡者極為重要的老人福祉設施，如老人服務中心、社區活動中心、長照設施等，目前均非屬法定必要之公共設施項目，惟因應人口結構高齡化之趨勢，依推估值民國 127 年老年人口將增至 77.6 萬人，佔人口總數達 29%，民國 147 年更將再增至 87 萬人，佔人口總數 39%，老年人口比例將大幅增加，都市空間規劃宜將老人福祉設施納為必要之公共設施。

另考量高齡者步行距離，且若能以「小規模，多機能、社區化」之模式設置，如社區型老人福祉設施步行 15 分鐘內、鄰里型步行 10 分鐘內，將可促使高齡者走出家中參與社區活動，有助於開展社會支持及休閒服務網絡，降低青年人陪伴壓力負荷，提高生活品質。

(二) 增加多目標使用彈性，提高公共設施用地使用效能

考量都市土地取得困難，且為避免閒置公設空間（如蚊子館）資源的浪費，建議未來高齡者屬性公共設施可透過閒置設施轉型或複合式使用，將多餘的設施空間轉供高齡者使用的設施。

以學校用地為例，可利用閒置校舍，透過空間分區（分棟或分層）的調整、設備添置更新、變更使用空間，而其他閒置設施亦可複合化使用，開放時段給社區居民或社團使用，例如運動場、體育館、禮堂、遊樂設施、會議室、特別教室、學習中心、保健室、交誼室等，而若評估學校用地已無使用需求，可轉型為社區學苑，讓社區與校園互

融。

(三) 公共建設採通用設計，便利不同年齡族群

考量未來人口結構，公共建設應採通用設計原則，如學校用地、兒童遊樂場用地過去多是以幼童為主體去設想，但為提高使用效率，應於規劃時即考量高齡者、身心障礙人士、孕婦等族群的使用需求，強化無障礙設施、安全措施、醫療設施等空間設計。

(四) 解編公共設施保留地，還地於民

出生人口減少將造成年齡結構的改變，已衝擊既有都市公共設施的規劃，許多 50、60 年代人口成長高原期所擬定都市計畫而未能徵收、開闢的公共設施保留地，多年來造成了都市土地、地主權益等有形與無形資源浪費，考量市政財源有限，且部分都市計畫地區實際居住人口遠低於計畫人口，若經計畫人口核實檢討已無迫切開闢需求，應透過都市計畫變更的程序還地於民。

截至 107 年底，查本市私有公共設施保留地目前尚有 1,678 公頃須徵收開闢，若由政府編列預算徵收，初估需 4,767 億元，為減輕市政財務壓力，並將無開闢需求之公共設施保留地還地於民，市府刻分三階段辦理原高雄縣 19 處都市計畫區暨原市（含 21 處細部計畫區）公共設施用地專案通盤檢討（如圖 10），並已於 108 年 11 月 27 日、108 年 4 月 10 日完成第一階段、第二階段包含岡山、湖內、美濃、大社等 11 個都市計畫區公開展覽作業，其中大寮、仁武、茄萣等 3 個都市計畫區業經 108 年 7 月 26 日高雄市都委會審議通過在案，餘都市計畫區預計可於 108 年底前完成公共設施用地專案通盤檢討草案製作及公開展覽作業。

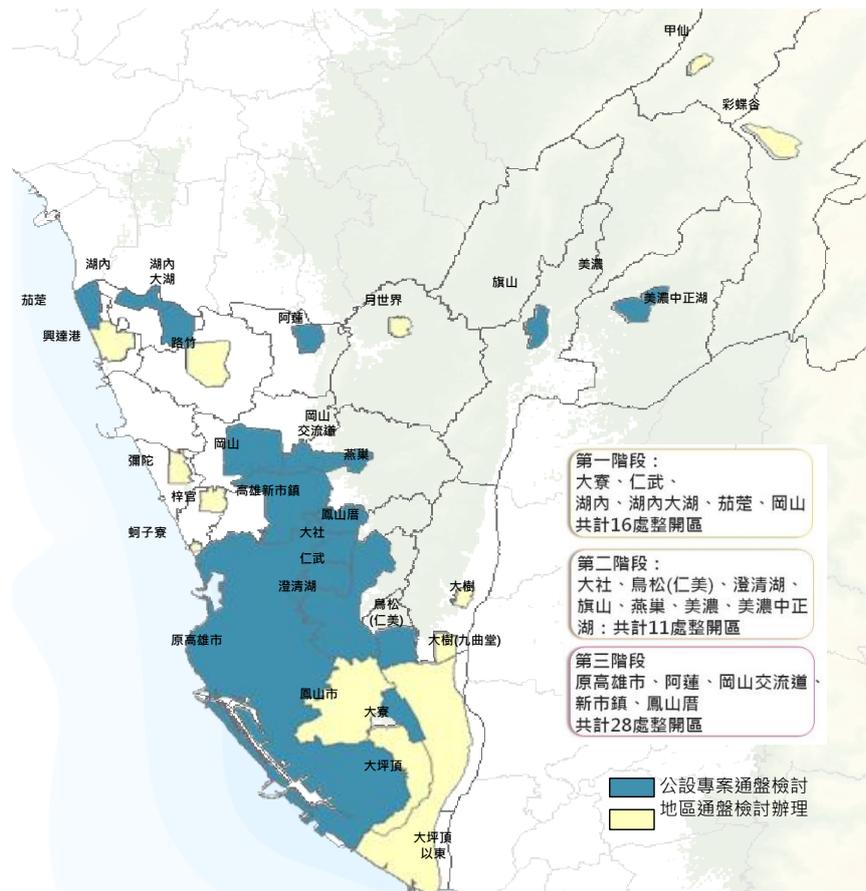


圖 10 高雄市各都市計畫區公共設施專案通盤檢討範圍

(五) 透過政策誘導提高市民生育率

面對高齡少子化的人口世代，除了上述都市計畫手段外，正本清源的方法還是鼓勵市民生育，提高新生兒數量，然而，影響人民生育意願的因素繁多，包含經濟展望、教育系統、就業市場、安全保障、稅制、社會文化、性別平權等因素，其中育兒政策是重中之重。

參考日本、法國等成功提高國民生育率所提的政策，如加強公共托育制度以及落實勞動檢查，讓女性不會因為懷孕失去工作，讓家長能夠輪流請有薪育嬰假，讓幼兒教育所需成本降低，最重要的是，讓全體國民建立生兒育女的國家共識，並由國家承擔部分的養育責任，以法國為例，符合條件的家庭若有 6 歲到 18 歲孩子就學，即可申請「開學補助」，專門用於開學各種支出，若生育三個孩子以上，就可

申辦「大家庭卡」，在許多地方如地鐵票、博物館、餐廳都可獲得優惠，此外，法國為家庭政策編列的預算（CAF），竟然達國民生產毛額的 5%，也成功的讓法國生育率在 2014 年重返 2，傲視全歐。（每名婦女平均生育 2 個小孩）

（六）開放的移民政策

日本自民國 96 年到達人口高峰後，人口逐年下滑，儘管日本民眾對開放外國移民態度極為保守，但為解決人口老化問題，日本政府制定「高階人才積分制」，放寬居留權的申請標準，加速人口的移入，以填補少子化的缺口，105 年即取得增加 15 萬外籍人口的成效。

反觀我國為避免排擠本國勞動力，受限於「移民法」、「就業服務法」等相關法令，外籍人士的家屬只能以依親方式留在台灣，配偶除非為專業人才，否則不得工作，子女若年滿 20 歲即失去依親資格，必須 2 年的工作經歷，且月薪在一定金額以上，才能續留台灣，這導致雖有 3 萬名白領外籍人士在台工作，但一同來台的配偶和子女，卻只有 9,000 人。若想要逆轉本市的人口結構問題，併同緩解各類年金負債的財政壓力，借助日本的經驗，勇於開放移民政策是一個值得中央與地方思考的選項。

五、參考資料來源

1. 國發會：中華民國人口推估(2018 至 2065 年)報告
(https://www.ndc.gov.tw/Content_List.aspx?n=84223C65B6F94D72)
2. 衛服部：社區照顧的另一種選擇-小規模多機能服務中心
(<https://www.mohw.gov.tw/cp-2622-9173-1.html>)
3. 中華民國內政部戶政司全球資訊網-人口統計資料
(<https://www.ris.gov.tw/app/portal/346>)
4. 今周刊：人口減少 30 萬 日本靠移民補一半缺口
(<https://www.businesstoday.com.tw/article/category/80398/post/201710200022/%E4%BA%BA%E5%8F%A3%E6%B8%9B%E5%B0%9130%E8%90%AC%20%E6%97%A5%E6%9C%AC%E9%9D%A0%E7%A7%BB%E6%B0%91%E8%A3%9C%E4%B8%80%E5%8D%8A%E7%BC%BA%E5%8F%A3>)
5. 中央通訊社：完善家庭政策「催生」 法國生育率傲視全歐
(<https://www.msn.com/zh-tw/news/world/%E5%AE%8C%E5%96%84%E5%AE%B6%E5%BA%AD%E6%94%BF%E7%AD%96%E3%80%8C%E5%82%AC%E7%94%9F%E3%80%8D-%E6%B3%95%E5%9C%8B%E7%94%9F%E8%82%B2%E7%8E%87%E5%82%B2%E8%A6%96%E5%85%A8%E6%AD%90/ar-BBMTav4>)