

高雄市國土計畫下的產業發展空間佈局

專家學者座談會

108.7



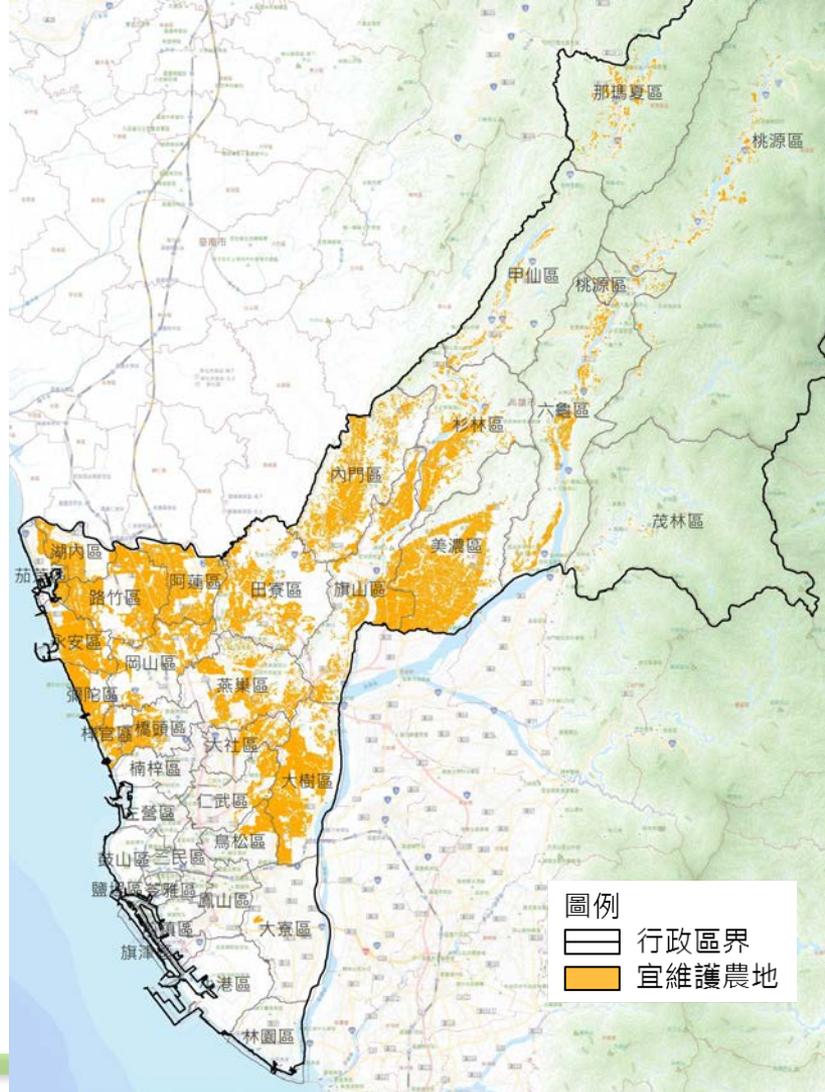
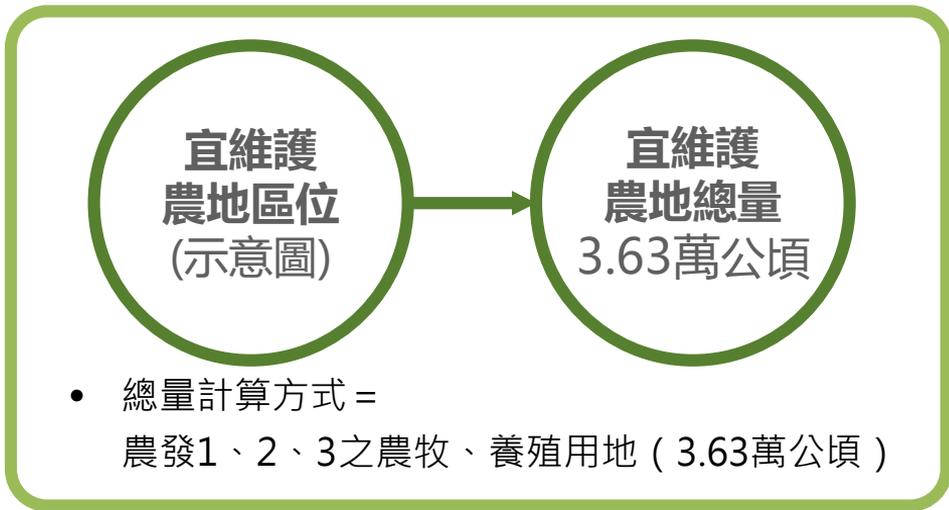
國土計畫實施，土地使用制度6大轉變

- ✓ 加強國土保安
- ✓ 加強農地維護管理
- ✓ 輔導農地違章工廠轉型
- ✓ 推動鄉村地區整體規劃
- ✓ 強化地方主導空間計畫
- ✓ 尊重原民傳統文化

- 本市國土計畫辦理原則：在農地維護前提下，輔導土地合理合法使用
- 本次座談會辦理目的：為維護本市可供糧食生產之農地面積及品質，研討國土計畫下農地工廠解決之道，確保本市土地合理使用

本市宜維護農地總量

- 全國國土計畫指示，為維持糧食生產安全，全國農地存量建議為74-81萬公頃，考量本市未來發展地區後，建議本市宜維護農地總量如下：



產業用地新增總量

- 國土計畫法第10條規定：縣市國土計畫應載明基本調查及發展預測
- 全國國土計畫規定：縣市政府應核實評估人口及產業發展情形，訂定未來發展總量
- 本市125年產業用地需預留764公頃

項目	總面積 (公頃)
產業用地供給	6,832
產業用地需求	7,596
供需差	-764

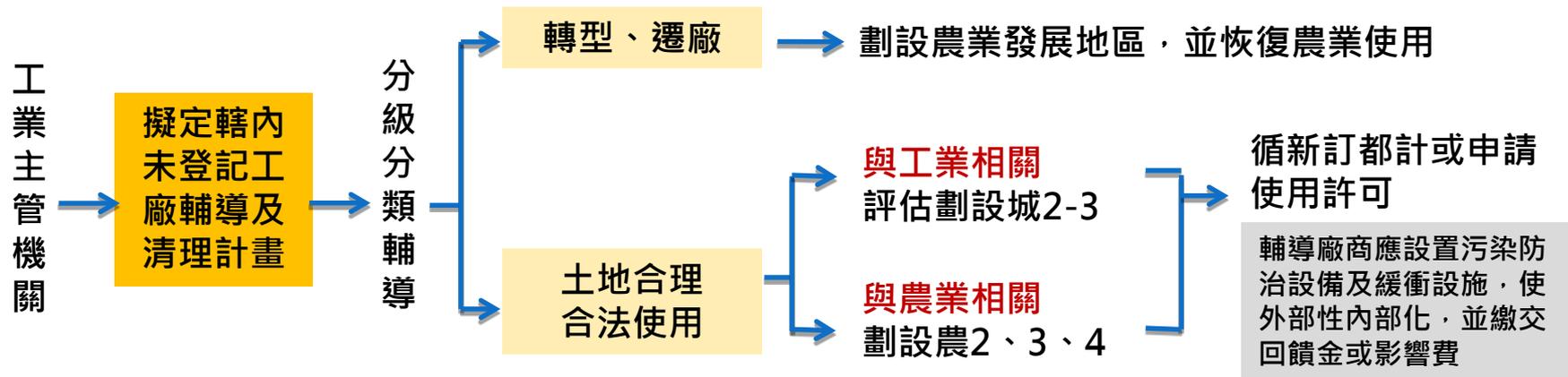
工業區名稱	可租售面積 (公頃)
永安工業區	0
大社工業區	0
仁武工業區	0
鳳山工業區	0
林園工業區	0
大發工業區	0
岡山本洲工業區	0
臨海工業區	0
和發產業區	44
南科高雄園區	4.66
成功物流園區	0
軟體科技園區	0
高雄加工出口區	0.3
楠梓加工出口區	0
臨廣加工出口區	0

幾已租售完罄

農地未登記工廠土地使用指導原則

■ 全國國土計畫指示：縣市政府應辦理未登記工廠資訊調查作業

1. 建立未登記工廠數量、區位、面積、產業種類
2. 擬定未登記工廠管理（輔導及清理）計畫
3. 未登記工廠分級分類輔導



國土計畫四大分區

海洋
資源

國土
保育

城鄉
發展

農業
發展

海域

國家公園

非都土地

都市土地



未登記工廠未來可能的國土功能分區

城鄉一

位於都市計畫
農業區之工廠

城鄉
二之三

具產業需求
且有具體規劃內容

農業發
展地區

其他



An aerial photograph showing a rural industrial area. The foreground is dominated by large, rectangular greenhouses with dark frames and translucent covers, arranged in neat rows. To the right and in the background, there are numerous large, rectangular industrial buildings or warehouses with various colored roofs (white, grey, blue, red). A road or railway line runs through the area, and a large body of water is visible in the upper right corner. The overall scene depicts a mix of agricultural and industrial land use.

《高雄市國土計畫下的產業發展空間佈局》
議題 1：
本市產業空間發展規劃

議題1：本市產業空間發展規劃

本市產業空間分布

- 都會經貿核心：以觀光業、服務業、港區關聯性產業為主
- 產業創新廊帶：以二級產業為主
- 快意慢活里山：以一級產業為主
- 生態文化原鄉：以觀光產業為主

觀光、服務、港區關聯產業



- P**ower City 動力城市
- L**andscape protection 地景保育
- U**ppgrade 產業升級
- S**ustainability 永續海洋

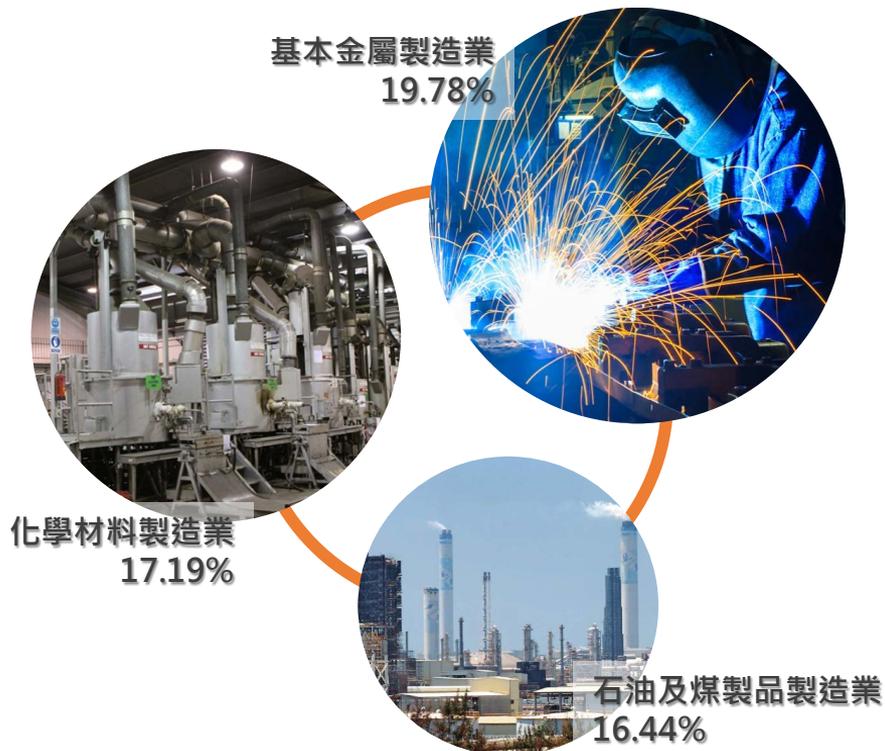
圖例

	生態文化原鄉
	快意慢活里山
	產業創新廊帶
	經貿都會核心

議題1：本市產業空間發展規劃

二級產業發展：以基本金屬製造業及化學材料製造業為主

排序	行業別	全年生產總額 (億元)	佔高雄市製 造業百分比
1	基本金屬製造業	4,362	19.78
2	化學材料製造業	3,791	17.19
3	石油及煤製品製造	3,625	16.44
4	電子零組件製造業	2,619	11.87
5	金屬製品製造業	2,516	11.41



議題1：本市產業空間發展規劃

本市二級產業群聚發展圈：

■ 都會核心發展圈

- 以半導體、資訊軟體、電子零組件群聚為主

■ 北高發展圈

- 金屬扣件產業群聚
- 南科高雄園區帶動機械、光電、航太、生技醫療器材、半導體廠商匯聚

■ 中高發展圈

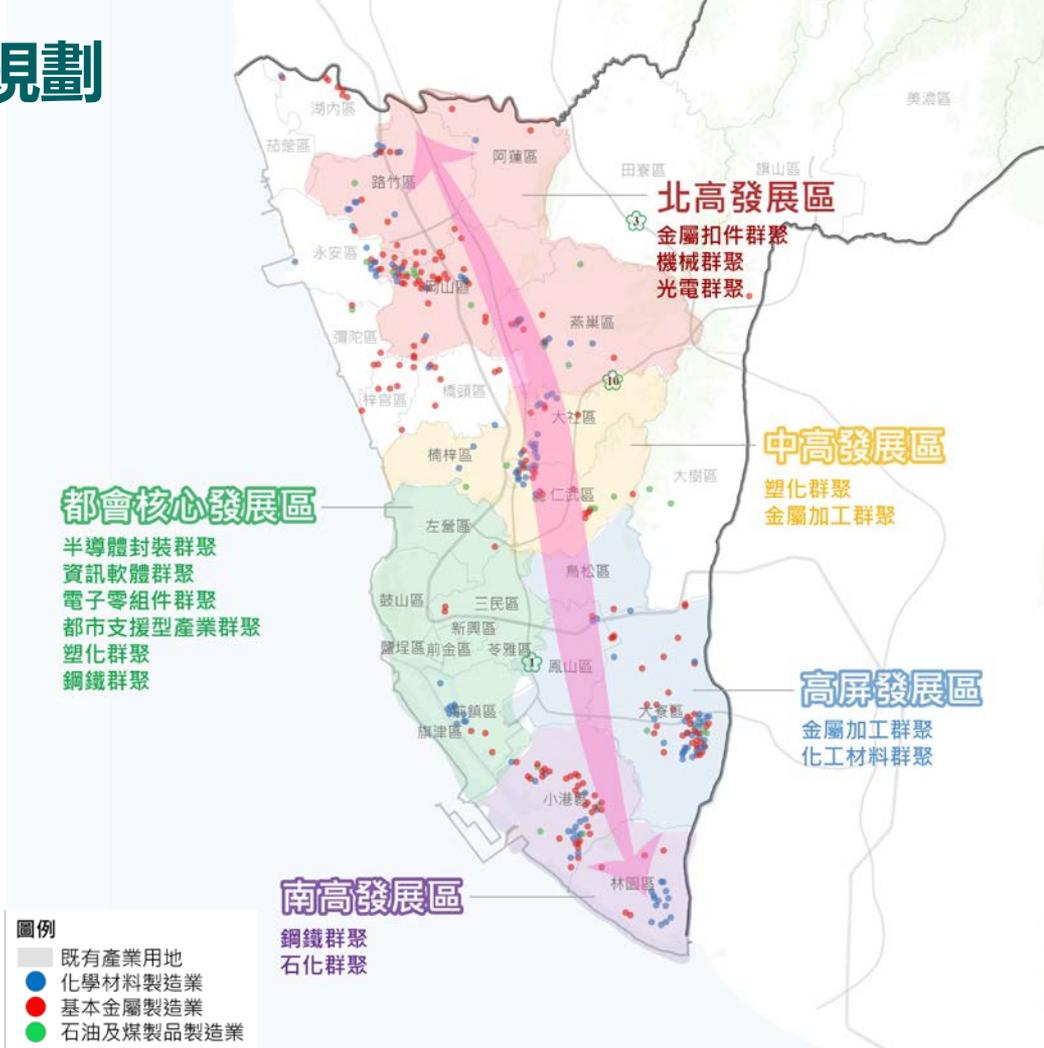
- 以大社、仁武之塑化業與金屬模具、加工、航太、家電、汽機車業為主

■ 高屏發展圈

- 緊鄰都市發展區域，呈現綜合性發展

■ 南高發展圈

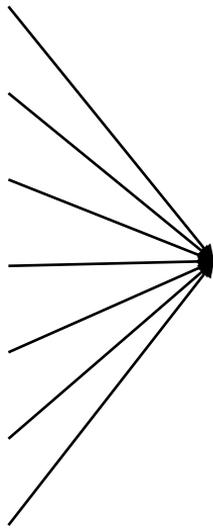
- 以中油、中鋼、中船等大廠為核心，形成具規模之鋼鐵與石化產業聚落



議題1：本市產業空間發展規劃

中央5+2產業創新計畫

智慧機械
亞洲·矽谷
綠能科技
生醫產業
國防產業
新農業
循環經濟



高雄市八大新興產業



國防船艦



體感科技



綠能產業



會展產業



生技醫療



數位內容



循環經濟



光電半導體

議題1：本市產業空間發展規劃

■ 既有產業轉型並積極引進新興產業區位

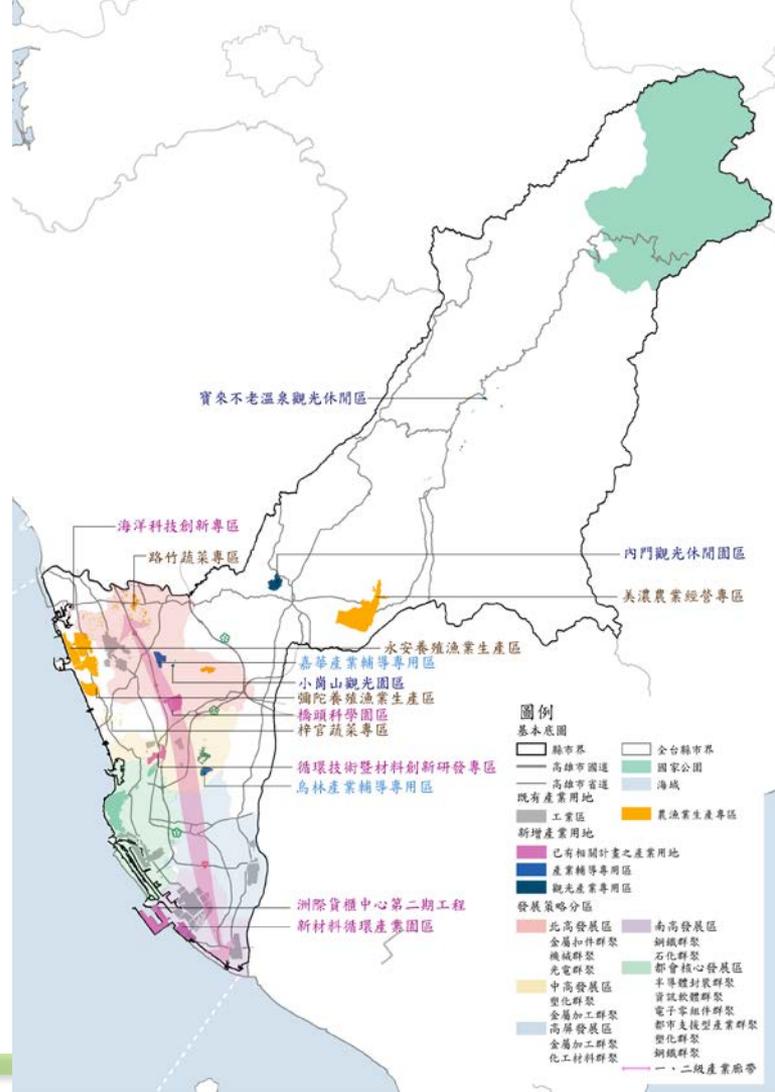
- 循環技術暨材料創新研發專區、新材料循環產業園區、海洋創新專區

■ 設置高雄第二科學園區，提升國際競爭力區位

- 高雄新市鎮特定區計畫

■ 檢視未登記工廠分布與產業型態，輔導未登記工廠合法化區位

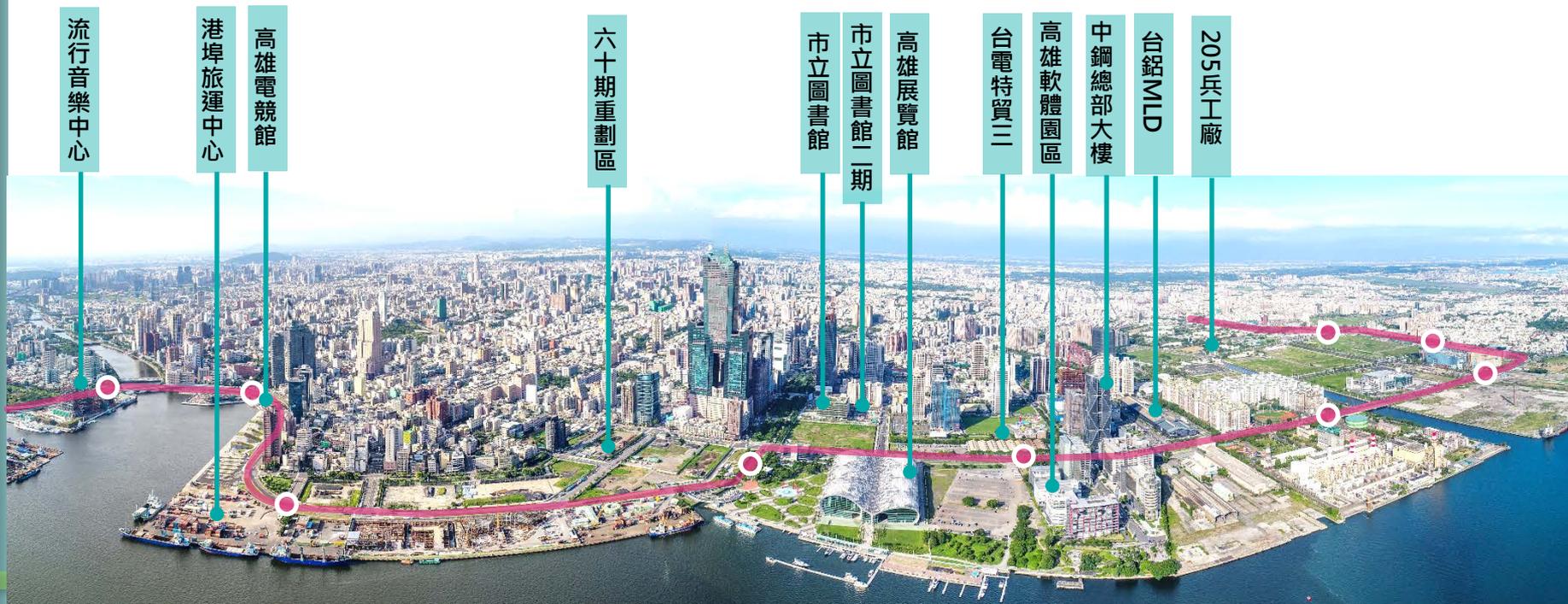
- 嘉華、烏林產業輔導園區



議題1：本市產業空間發展規劃

港區關聯產業發展：

- 投入多項港灣建設，包含高雄展覽館、港埠旅運中心、海洋文化及流行音樂中心及市立圖書館總館等
- 透過各項重大建設與國公有土地之開發，帶動港區商旅服務產業發展





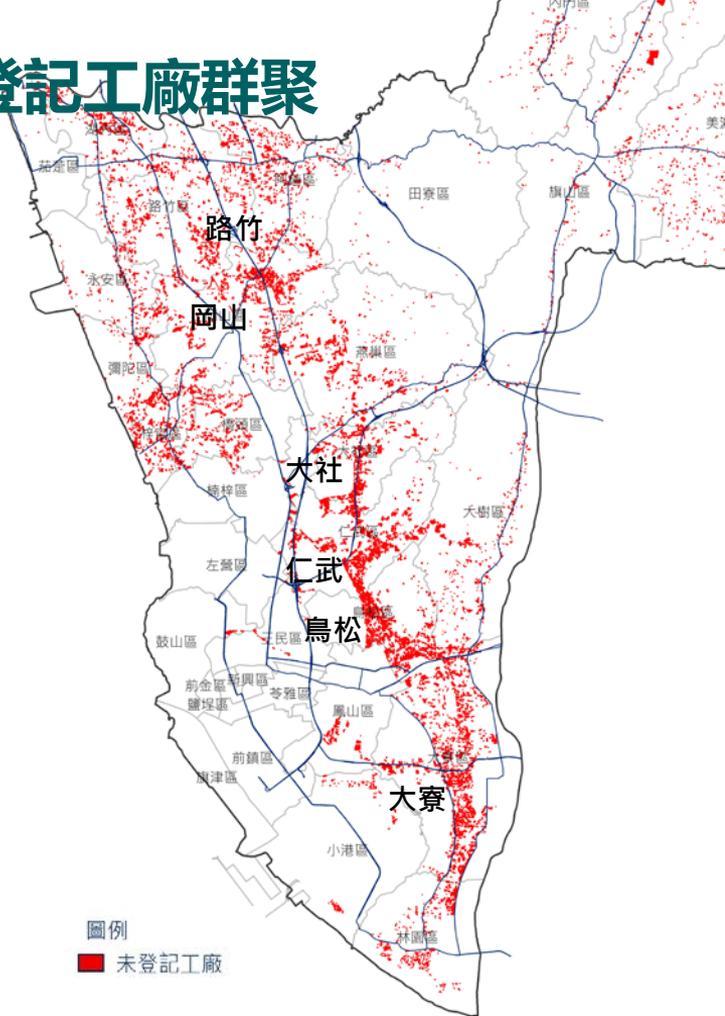
《高雄市國土計畫下的產業發展空間佈局》
議題2：
產業輔導專用區規劃

議題2-1：優先輔導位於高潛力地區之未登記工廠群聚

■ 本市農地上之未登記工廠：約1,941公頃

農地轉用內容	轉用面積 (公頃)	佔轉用面積比例 (%)
農舍	330	6.13
住宅	459	8.52
工廠	1,941	36.04
商場或餐廳	299	5.55
殯葬設施	181	3.36
宗教寺廟	153	2.84
公共或公用設施	254	4.72
土石採取或堆置	100	1.86
遊憩設施	34	0.63
道路或道路設施 (含停車場)	395	7.33
河川或水利設施	939	17.43
其他使用	301	5.59
合計	5,386	100.00

資料來源：106年行政院農委會農業及農地資源盤查



議題2-1：優先輔導位於高潛力地區之未登記工廠群聚

- 透過產業發展潛力區位評估，擇定本市產業高潛力區位與產業創新廊帶

步驟一

排除環境敏感地區

步驟二

設定評估指標

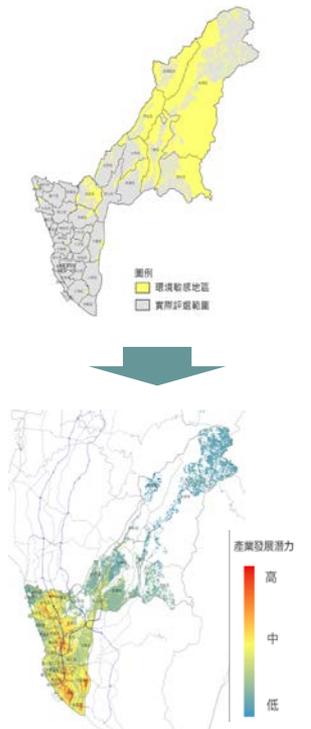
土地使用現況

公共設施水準

交通區位優劣

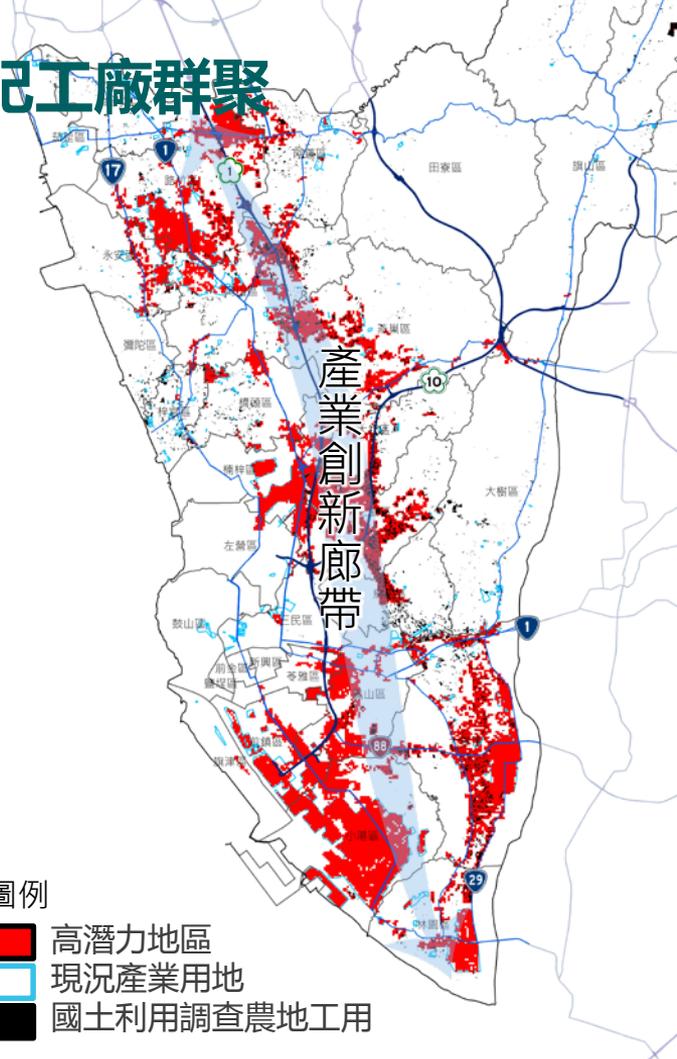
最小群聚規模

產業發展潛力區位
評選結果



圖例

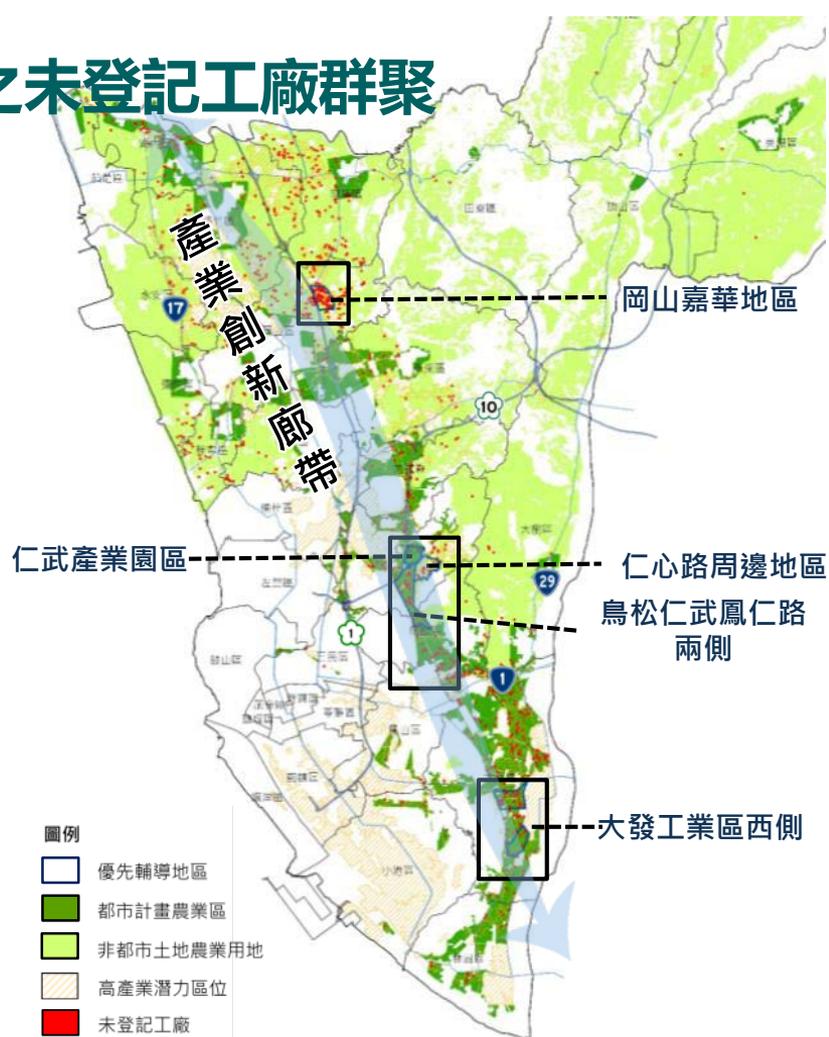
- 高潛力地區
- 現況產業用地
- 國土利用調查農地工用



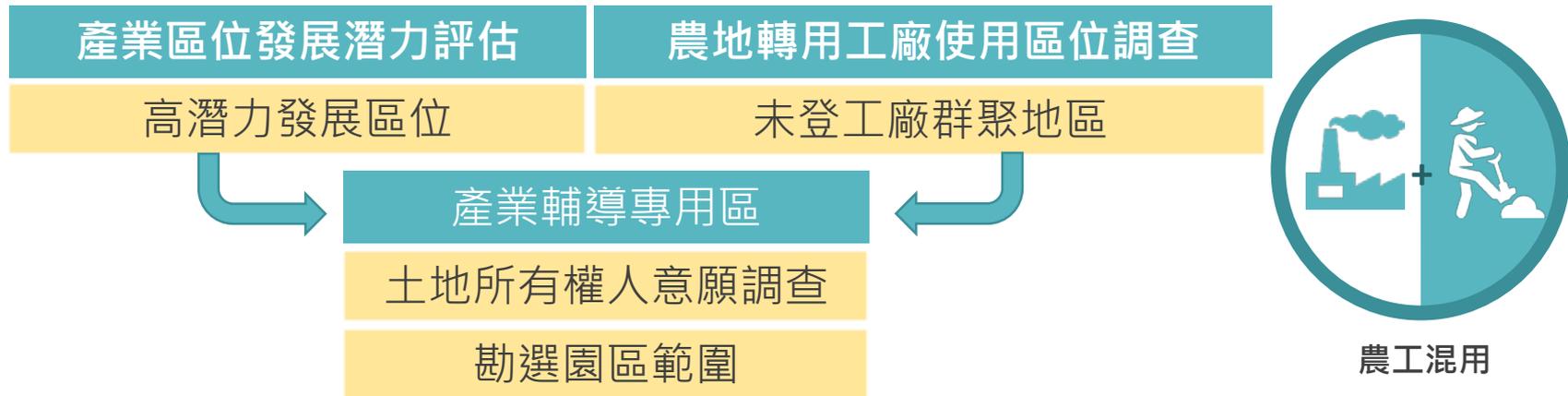
議題2-1：優先輔導位於高潛力地區之未登記工廠群聚

■ 優先輔導未登記工廠群聚地區：

	地區	面積 (公頃)	功能 分區
非都市 土地	岡山嘉華地區	168	城鄉 2-3
	仁心路周邊地區	110	
都市計 畫地區	仁武產業園區	74	城鄉1
	鳥松仁武鳳仁路兩側	216	
	大發工業區西側地區	242	
	總計	810	



議題2-1：產業輔導專用區規劃構想-以岡山嘉華地區為例



- 於規定期限內提供一定回饋，得容許為低污染工業使用
- 回饋項目：以區內道路、綠地等必要公共設施優先，不足者改以代金繳納，**專款專用**於區內公共設施新闢及維護
- 現況作農業使用者，得繼續維持農業使用
- 採過渡時期**農工混合**使用，逐漸輔導轉型為產業園區

議題2-1：產業輔導專用區規劃構想-以岡山嘉華地區為例

產業輔導專用區規劃原則

- 做工業使用
 - 農業區變更為工業區須回饋30%，該用地之土地所有權人辦理回饋後，得依規定申請做工廠使用，其工廠使用項目比照乙種工業區
 - 具中央或地方產業發展需求之產業，優先輔導土地合法使用
 - 非屬低污染產業者，應朝輔導遷廠或轉型方式處理



議題2-1：產業輔導專用區規劃構想-以岡山嘉華地區為例

道路系統規劃構想

- 除基地周邊聯外道路系統外，基地內依現有道路系統進行劃設，以維持通行使用
- 道路系統
 - 聯外道路
 - 華岡路（路寬12公尺）
 - 大埔二街（路寬8公尺）
 - 主要道路
 - 嘉華路17巷（路寬15公尺）
 - 區內道路
 - 皆為8公尺



議題2-1：產業輔導專用區規劃構想-以岡山嘉華地區為例

土地使用規劃構想

- 產業用地 (約134.5公頃，佔約80%)
- 公共設施用地 (約33.6公頃，佔約20%)

土地使用分區		面積 (m ²)	比例(%)
產業輔導專用區		1,344,614	80.00
公共設施用地	公園兼滯洪池用地	64,603	3.84
	污水處理設施	21,534	1.28
	電力設施	10,767	0.64
	供水設施	10,767	0.64
	道路用地	123,000	7.32
	隔離綠帶	105,564	6.28
	小計	336,235	20.00
總計		1,680,849	100.00

分期分區開發計畫

- 第一期：開闢公園兼滯洪池、汙水處理廠、電力及供水等公用設備
- 第二期：開闢道路用地



議題2-1：產業輔導專用區規劃構想-以岡山嘉華地區為例

變更負擔回饋

- 參酌「都市計畫農業區變更使用審議規範」，範圍內特定農業區若做為產業使用，應以變更土地總面積之30%，回饋作為公共設施用地，順序如下：

優先回饋公共設施

- 自道路中心線退縮4公尺道路，並捐贈市府
- 周邊若仍維持作農業使用，則須退縮至少5公尺留設隔離綠帶，開闢完成並捐贈市府
- 園區內既成道路用地捐贈於市府

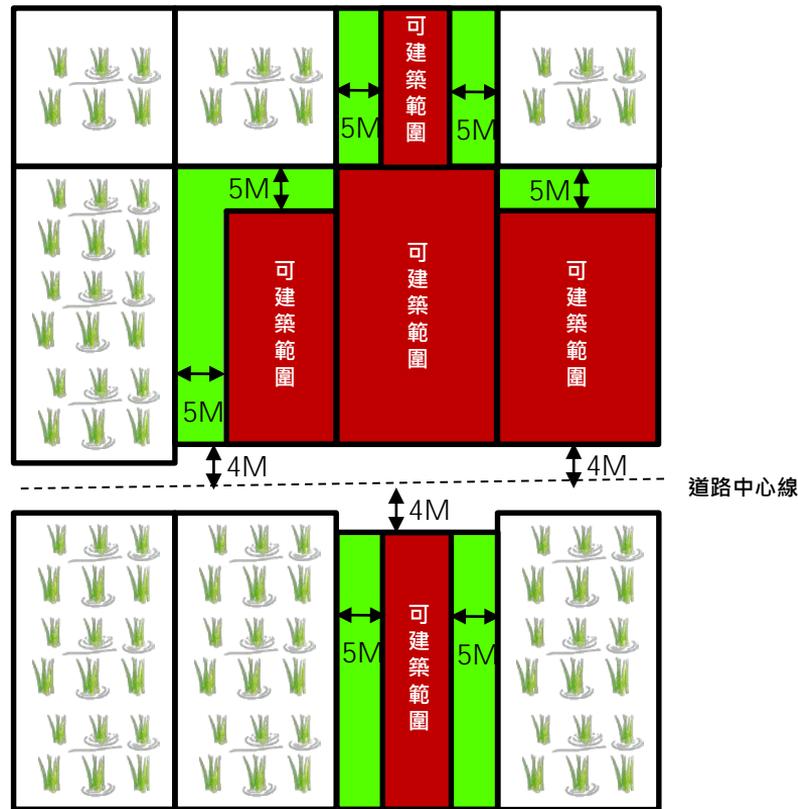
不足改採代金回饋

- 回饋未達30%者，其餘部分改採代金繳納，代金專款專用於園區內公共設施取得與開闢

維持農用不須回饋

- 範圍內之特定農業區若仍維持原農業使用，則不需回饋

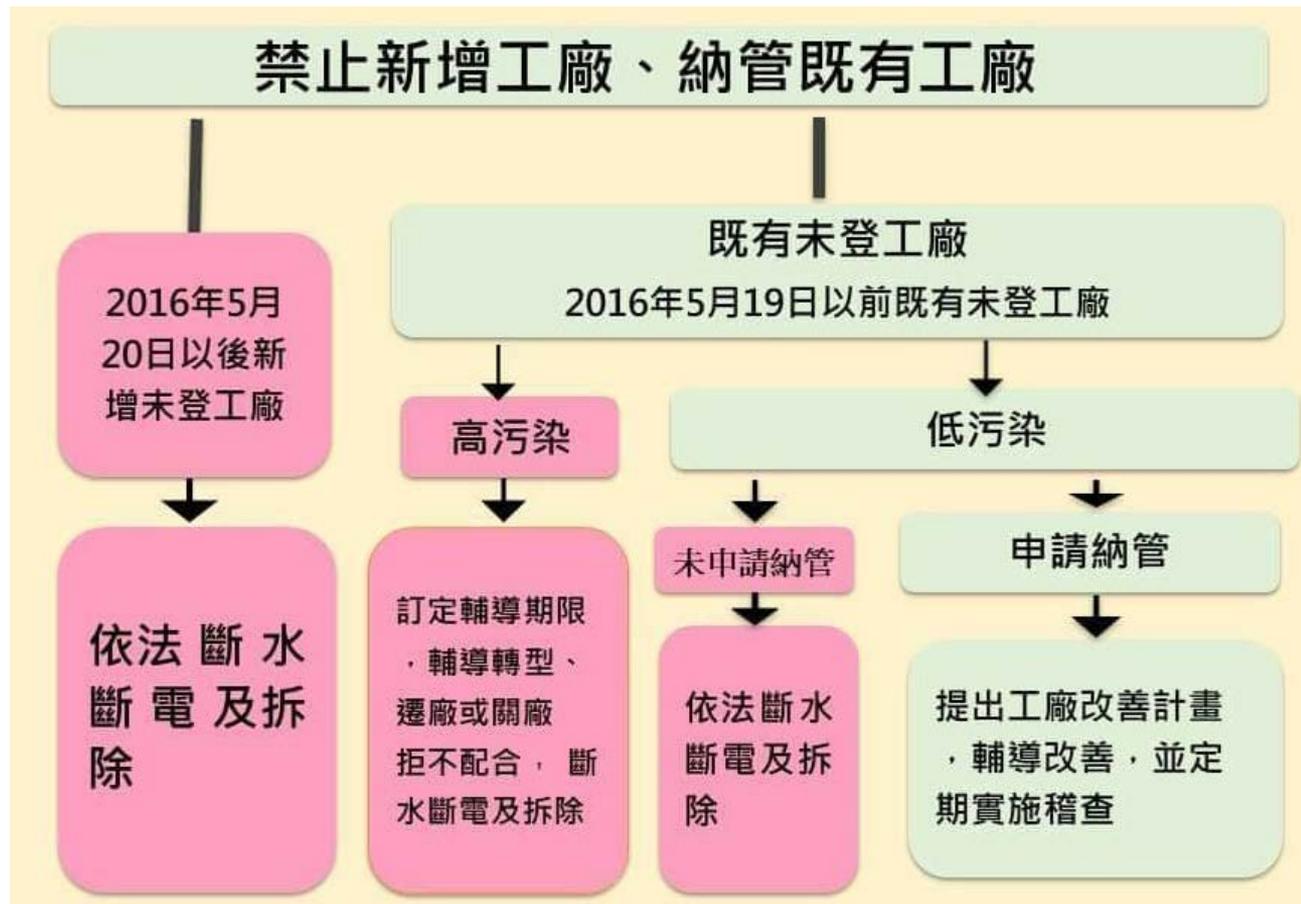
區內道路及退縮綠帶示意



此圖僅為示意，非依比例繪製

工廠管理輔導法修法重點

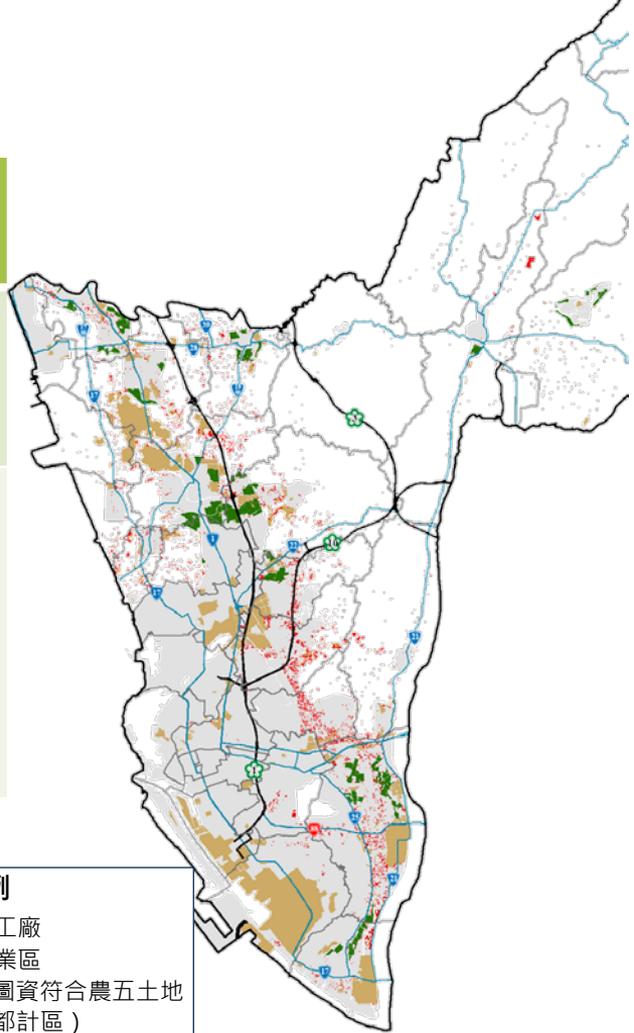
- 未登記工廠群聚地區依國土計畫劃設為城鄉2-3，然零星分布者建議納入國土計畫土地使用管制訂定適當用地或使用許可審議規則訂定未登記工廠用地輔導合法化專編



議題2-2：本市都市計畫區農業區規劃構想

都計農業區 劃設條件	劃設 分區	土地管制 規定	變更分區 規定
<ul style="list-style-type: none"> ■ 具未來都市發展需求 	城鄉1	依都市計畫法高雄市施行細則	經2級都委會 (須就開發方式辦理公益性、必要性評估,非任意變更)
<ul style="list-style-type: none"> ■ 未有都市發展需求 ■ 且土地面積完整達10公頃、農業使用面積達80% 	農發5	剔除都計區範圍,後續依國土計畫土地使用管制或於都計說明書訂定更嚴格土管	經2級國審會及2級都委會 (先變更為城發1再依都計程序變更分區)

依農委會圖資分析：本市都計農業區符合**土地面積完整達10公頃**、**農業使用面積達80%**之區位主要位於**岡山、燕巢、大社、大寮**等區。



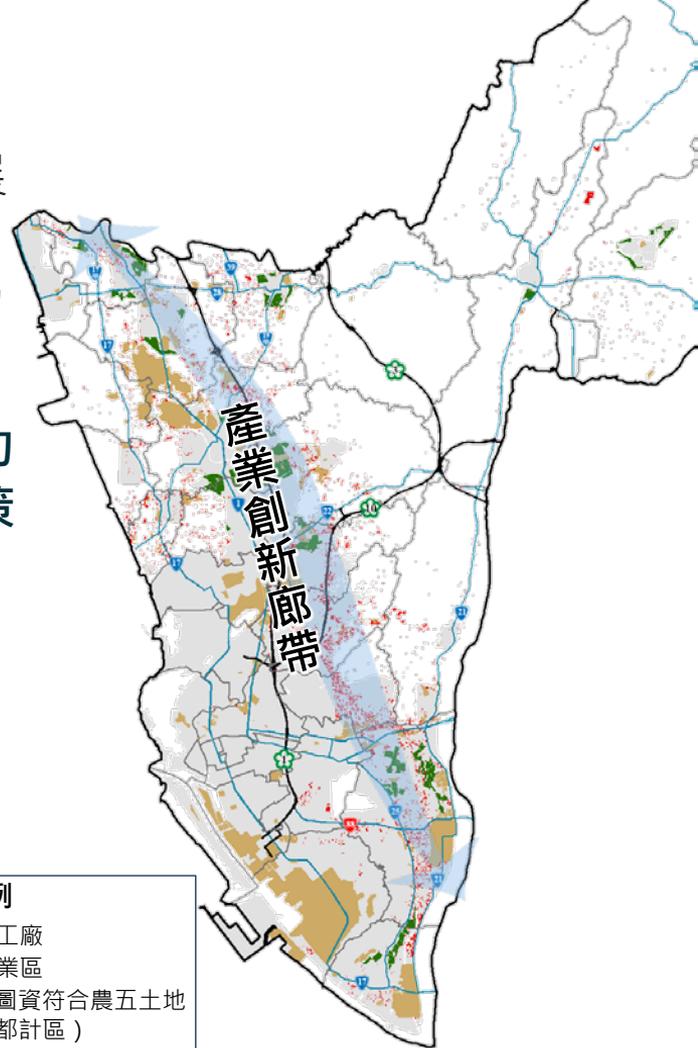
圖例

- 未登記工廠
- 編定工業區
- 農委會圖資符合農五土地
- 城一(都計區)

議題2-2：本市都市計畫區農業區規劃構想

本市國土計畫考量產業與居住用地需求預留都市發展用地，評估將都計農業區劃入城鄉一：

- 預測目標年本市產業用地不足約764公頃，需預留產業發展腹地
- 經評估岡山、燕巢、大社、大寮等區位均屬高潛力產業發展區位，劃為本市國土計畫產業創新廊帶策略分區
- 考量旗山以東9處行政區，目前僅有美濃及旗山地區尚有農業區，有預留供居住發展之需求
 - 都計農業區雖經劃入城鄉一，惟仍須依都市計畫農業區規定管制使用。
 - 後續如有都市發展需求，應依都市計畫法相關規定提經二級都委會審議，並辦理開發之公益性及必要性可行性評估。





高雄市政府都市發展局

簡報結束 敬請指教



規劃單位：城都國際開發規劃管理顧問有限公司



協力廠商：財團法人國土規劃及不動產資訊中心