

變更澄清湖特定區計畫
(仁武產業園區)細部計畫
(配合土地使用分區管制要點調整)案

高雄市政府

中華民國 113 年 2 月

高雄市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更澄清湖特定區計畫(仁武產業園區)細部計畫(配合土地使用分區管制要點調整)案	
變更都市計畫法令依據	「都市計畫法」第 27 條第 1 項第 3 款	
變更都市計畫機關	高雄市政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	高雄市政府經濟發展局	
公開座談會	本案因無涉及取得私有土地，符合「都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項」第四點第(一)目但書規定，故免辦理座談會。	
本案公告及公開展覽之起訖日期	公開展覽	112 年 9 月 4 日起至 112 年 10 月 11 日止，並刊登於臺灣時報 112 年 9 月 4、5 及 6 日第 24 版綜合資訊、中華日報 112 年 9 月 4、5 及 6 日第 C2 版分類廣告。
	公開說明會	112 年 9 月 22 日上午 10 時(本市仁武區公所 3 樓會議室)
人民團體對本案之反映意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	高雄市都市計畫委員會 112 年 12 月 14 日第 118 次會議審議通過。

目 錄

第一章 前言	1
一、計畫緣由	1
二、法令依據	1
三、計畫位置	1
第二章 現行計畫概述	3
一、計畫年期	3
二、計畫面積	3
三、計畫人口	3
四、土地使用計畫及公共設施計畫	3
五、土地使用分區管制要點	8
第三章 現況分析及檢討	17
一、土地權屬分布概況	17
二、園區開發進度	18
三、廠商坵塊分布	19
四、廠商建廠意見	21
第四章 變更內容	24
第五章 變更後土地使用分區管制要點	28
<u>附件一 高雄市政府同意個案變更文件（高雄市政府 112 年 6 月 7 日高 市府經工字第 11232763100 號函）</u>	
<u>附件二 高雄市都市計畫委員會 112 年 12 月 14 日第 118 次會議紀錄</u>	

圖 目 錄

圖 1-1	計畫位置示意圖.....	2
圖 2-1	土地使用計畫示意圖.....	7
圖 2-2	產業專用區建築退縮示意圖	14
圖 3-1	計畫範圍土地權屬分布示意圖	17
圖 3-2	園區工程分期分區開發示意圖	18
圖 3-3	坵塊分布示意圖.....	19
圖 3-4	興建中廠商位置示意圖.....	20
圖 3-5	廠商意見位置示意圖.....	21
圖 5-1	產業專用區建築退縮示意圖	34

表 目 錄

表 2-1	計畫範圍內土地使用分區及公共設施用地一覽表	6
表 3-1	計畫範圍土地權屬統計表	17
表 3-2	廠商建廠意見彙整表.....	21

第一章 前言

一、計畫緣由

高雄市仁武產業園區（下稱本園區）以低污染、低耗能為基礎，除了規劃各具規模的生產群落外，更因應經濟時代變遷所需，導入具研發及生產者服務屬性之產業型態，以適性引導各類型之產業群聚發展。同時，本府為推動未登記工廠合法化，期改善園區內及周邊未登記工廠蔓延狀況，藉本園區開發完善園區公共設施，並提供部分產業用地輔導符合本園區引進產業類別之未登記工廠合法化經營，落實輔導未登記工廠轉型政策。惟查園區內既有未登記工廠擬規劃之產業用地規模，依現行土地使用管制內容無法作有效之規劃利用，有違輔導轉型之目的。

園區工程開發刻正進行，進駐廠商亦同步辦理廠房規劃設計與廠房興建工程作業，考量本園區除為輔導未登記工廠轉型外，尚有促進產業增值與技術升級，帶動地方產業轉型發展之目標，故擬通案考量園區整體性，透過檢討土地使用分區管制要點，促進園區土地合宜利用，推進園區開發期程。

二、法令依據

本案都市計畫變更依據係「都市計畫法」第 27 條第 1 項第 3 款。

三、計畫位置

本計畫屬澄清湖特定區計畫範圍內，位於高雄市仁武區國道 10 號仁武交流道周邊，本計畫區北側緊臨水管路、南側鄰獅龍溪，東側為既有未登記工廠及仁武垃圾焚化廠，西側以澄觀路為界，全區面積約為 74.05 公頃。周邊聯外道路系統包含國道 1 號、10 號、省道臺 1 線、臺 22 線等，計畫區西距高鐵左營站約 9.3 公里，聯外交通便利。鄰近產業聚落部分，西側及西北側各約 2.7 公里及 4 公里處有仁武、大社等工業區。本計畫區位及範圍詳如圖 1-1 所示。

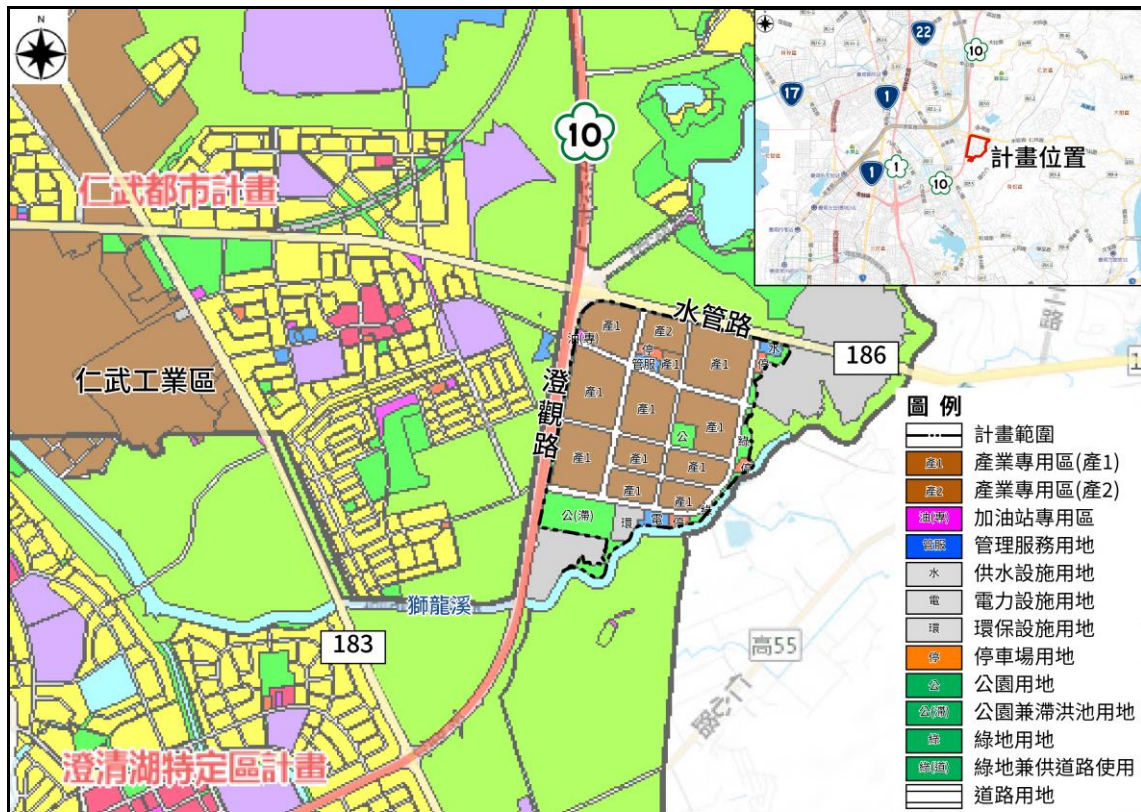


圖 1-1 計畫位置示意圖

第二章 現行計畫概述

一、計畫年期

配合仁武產業園區第二期開發計畫，目標年為民國 113 年。

二、計畫面積

本計畫面積 74.0465 公頃，其中產業專用區 48.2564 公頃，占全部面積 65.17%；加油站專用區 0.1874 公頃，占全部面積 0.25%；公共設施用地 25.6027 公頃，占全部面積 34.58%。

三、計畫人口

依 108 年 9 月 23 日發布實施之「擬定澄清湖特定區計畫(配合高雄市仁武產業園區)細部計畫案」，配合仁武產業園區開發預計引進直接就業人口約 6,300 人。

四、土地使用計畫及公共設施計畫

依據主要計畫之指導，本園區土地於細部計畫規劃設置產業專用區（擬供生產製造、研究發展、支援服務等產業使用）、加油站專用區，及公共設施用地（供園區通行、滯洪排水、緩衝休閒、環保運轉、停車等基礎設施以及公用事業、公務設施使用）等使用類別，詳表 2-1 所示。本計畫土地使用及公共設施計畫如下：

（一）土地使用分區

1. 產業專用區（產 1）

本計畫劃設之產業專用區（產 1），面積 45.5612 公頃，占總面積 61.53%。計畫範圍北側因鄰近觀音湖風景區，故水管路一帶之產業專用區（產 1）擬引進部份觀光工廠及專業技術服務業（如管理顧問業、研究發展服務業、專門設計服務業、工程服務及相關技術顧問業、技術檢測及分析服務業等）。

計畫基地臨澄觀路(國道 10 號)之產業專用區(產 1)，交通便捷，因應坵塊規模及土地整合利用特性，以大型及中型坵塊進行配置，擬提供企業總管理機構等標竿企業使

用為主，以對外標舉智能園區形象。

至於計畫範圍西南側沿獅龍溪之產業專用區（產1），因應坵塊規模特性，則擬輔導計畫範圍內或周邊既有未登記工廠進駐發展，以小型坵塊進行配置。

2. 產業專用區（產2）

本計畫產業專用區（產2）面積2.6952公頃，占總面積3.64%，配置於計畫範圍北側臨水管路處，考量基地北界隔水管路外有觀音湖風景區，故因應環境特性，於各該設施方便行抵的水管路南側用地上，原則配置供住宿餐飲、金融保險等支援型產業使用之產業專用區（產2），期適度外溢園區服務效能，以支援都市服務需求、帶動地方整體發展。

3. 加油站專用區

本計畫範圍內現存1處台糖加油站（仁林加油站），為保障地主權益、提供車輛加油服務，將既有加油站所在土地（面積0.1874公頃）變更為加油站專用區，以落實土地管理機制。

（二）公共設施用地

本計畫公共設施用地面積共25.6027公頃，占全區總面積之34.58%，符合產創條例第39條：「公共設施所占面積，不得低於全區土地總面積20%」暨都市計畫農業區變更使用審議規範第34點：「…申請變更為工業區者，其公共設施及公用設備用地及代用地之面積合計不得低於申請變更使用總面積之30%」等規定。茲依相關規劃考量與環境特性，說明本計畫公共設施計畫之規劃內涵。

1. 管理服務用地

本計畫於基地北側劃設一處管理服務用地，面積0.5786公頃，占總面積0.78%，作為園區行政服務管理機構，並提供園區廠商及就業員工行政服務、會議、聯誼、小型展示及文化、休閒運動等設施。除滿足園區產業運轉之行政服務需求外，未來透過周邊公園、綠色園道等景觀

軸線之整體規劃與串聯，將整合園區滯洪設施及獅龍溪景觀資源，提供園區就業員工、來訪遊客及鄰近住民一處休閒活動聚點。

2.供水設施用地

本計畫基地地形東北高西南低，因應園區供水需求，於計畫區東北側毗鄰澄清湖特定區計畫焚化爐用地處劃設供水設施用地一處（面積 0.4323 公頃，占總面積 0.58%），設置配水池及相關管閥、加壓及機電設備，以提供產業園區運轉所需用水。

3.電力設施用地

為確保園區能有充裕、可靠、品質良好之電力供應，於計畫範圍內東南側鄰獅龍溪防汛道路劃設一處電力設施用地（面積 0.6675 公頃，占面積 0.90%），興建屋內型一次配電變電所及電路鐵塔，以供應園區高、低壓用戶用電以及地下化輸電線路連接區外系統。

4.環保設施用地

為有效處理園區運轉衍生污水及廢棄物，本計畫於計畫基地南界臨獅龍溪處劃設一處環保設施用地（面積 1.5056 公頃、占總面積 2.03%），興建園區污水處理廠及其它設施，以滿足園區污水及廢棄物處理需求。

5.停車場用地

因應園區運轉之停車需求，依都市計畫農業區變更使用審議規範，按範圍內居住規模或服務人口車輛預估數之 20% 設置公共停車場；總計本計畫劃設 4 處停車場用地，合計面積 1.5831 公頃，占全區總面積 2.14%。

6.公園用地

為形成計畫基地內景觀系統節點並與支援服務核心整體規劃，本計畫劃設 1 處公園用地，面積 0.9806 公頃，占全區總面積 1.32%，將提供園區就業員工及周邊毗鄰住民之休閒環境與空間。

7. 公園兼滯洪池用地

本計畫於基地南側劃設 1 處公園兼滯洪池用地（面積 5.5493 公頃，占全區總面積 7.49%），期與既有南界外之獅龍溪區域滯洪池整合規劃，以形塑並創造園區成為兼具公園休憩、防洪等功能之綠色智能園區。

8. 綠地用地（綠地兼供道路使用）

視周邊土地使用特性，本計畫於基地周界以寬約 10~20 公尺以上具隔離功能之綠帶或道路、水路等設施，隔離緩衝銜接周邊土地，劃設綠地用地（綠地兼供道路使用）面積計 3.5254 公頃，占全區總面積 4.76%。

9. 道路用地

於區內配置道路用地，面積計 10.7803 公頃，占全區總面積 14.56%。

表 2-1 計畫範圍內土地使用分區及公共設施用地一覽表

項目	分區或用地	面積（公頃）	占百分比
土地使用分區	產業專用區（產 1）	45.5612	61.53%
	產業專用區（產 2）	2.6952	3.64%
	加油站專用區	0.1874	0.25%
	小 計	48.4438	65.42%
公共設施用地	管理服務用地	0.5786	0.78%
	供水設施用地	0.4323	0.58%
	電力設施用地	0.6675	0.90%
	環保設施用地	1.5056	2.03%
	停車場用地	1.5831	2.14%
	公園用地	0.9806	1.32%
	公園兼滯洪池用地	5.5493	7.49%
	綠地用地	2.1260	2.87%
	綠地兼供道路使用	1.3994	1.89%
	道路用地	10.7803	14.56%
小 計	25.6027	34.58%	
總 計		74.0465	100.00%

註：表內面積應以核定圖實際測量分割為準。

資料來源：擬定澄清湖特定區計畫（配合高雄市仁武產業園區）細部計畫案，高雄市政府，108 年 9 月。



資料來源：擬定澄清湖特定區計畫（配合高雄市仁武產業園區）細部計畫案，高雄市政府，108年9月。

圖 2-1 土地使用計畫示意圖

五、土地使用分區管制要點

為促進高雄市仁武產業園區土地利用的合理性與效率性，並塑造園區環境風格，使整體規劃符合公共安全、環境衛生與發展寧適性等目標。據此，對本園區土地及建築物之使用，按「產業創新條例」、「都市計畫法」第 22 條及同法高雄市施行細則，訂定土地使用分區管制要點：

第一點 本要點依據都市計畫法第 22 條及同法高雄市施行細則訂定之。

第二點 本園區內土地及建築之使用管制，依本要點規定辦理，本要點未規定者，依產業創新條例及其他相關法令辦理。

第三點 本園區內土地使用依產業創新條例劃設為下列分區及用地：

一、產業專用區：

(一) 產業專用區 (產 1)。

(二) 產業專用區 (產 2)。

二、公共設施用地。

三、其他經中央主管機關核定之用地。

第四點 產業專用區 (產 1) 係供與工業生產直接或相關之下列各行業使用：

一、製造業，其容許使用之產業類別細分為：

(一) 金屬製品製造業 (不含金屬表面處理業)。

(二) 機械設備製造業。

(三) 電力設備及配備製造業 (不含放射性工業、電池製造業與專門表面處理之行業)。

(四) 汽車零件製造業。

(五) 其他運輸工具及其零件製造業。

- (六) 電腦、電子產品及光學製品製造業。
- (七) 食品及飼品製造業。
- (八) 塑膠製品製造業。
- (九) 家具製造業。
- (十) 經本府工業主管機關核定之低污染製造業。

二、與工業生產相關之行業，包括以下：

- (一) 電力及燃氣供應業。
- (二) 批發業（不含農產原料及活動物批發業、燃料批發業、其他專賣批發業）。
- (三) 倉儲業（含儲配運輸物流）。
- (四) 資訊及通訊傳播業（不含影片放映業、傳播及節目播送業、電信業）。
- (五) 企業總管理機構及管理顧問業、研究發展服務業、專門設計服務業、工程服務及相關技術顧問業、技術檢測及分析服務業。
- (六) 污染整治業。
- (七) 洗衣業（具中央工廠性質）。
- (八) 經本府工業主管機關核准安置之既有行業。

第五點 產業專用區（產1）得併供下列附屬設施使用：

- 一、辦公室。
- 二、倉庫。
- 三、生產實驗及訓練房舍。
- 四、環境保護設施。
- 五、單身員工宿舍。
- 六、員工餐廳。
- 七、從事觀光工廠或文化創意產業之相關設施。

第六點 產業專用區（產 2）係配合產業發展政策及整體營運需要，提供下列支援產業使用：

- 一、住宿及餐飲業。
- 二、金融及保險業。
- 三、機電、管道及其他建築設備安裝業。
- 四、汽車客、貨運業、運輸補助業、郵政及快遞業。
- 五、電信業。
- 六、第四點第一項以外之專業、科學及技術服務業（不含獸醫服務業、藝人及模特兒等經紀業）。
- 七、其他教育服務業。
- 八、醫療保健服務業。
- 九、創作及藝術表演業。
- 十、連鎖便利商店。
- 十一、其他經中央主管機關核准之行業。

第一項供支援產業使用之土地，於符合建築、消防及其他安全法規規範要件下，得與第四點第一項所列行業於同一建築物內混合使用，但其所占樓地板面積，不得超過該建築物總樓地板面積百分之三十。

第七點 管理服務用地係供園區管理機構行政、金融、商務、會議、展示、研討、餐飲、購物、防救災等多功能使用為主，其容許使用項目：

- 一、行政機關。
- 二、金融、保險分支機構。
- 三、產品展示陳列設施。
- 四、會議設施、集會堂。
- 五、職業訓練教育設施。
- 六、創業輔導設施。
- 七、安全、衛生、福利、醫療設施。

- 八、通訊設施與機構。
- 九、公用事業設施。
- 十、招待所、員工活動中心。
- 十一、轉運設施、停車場。
- 十二、餐飲業。
- 十三、警察消防機構。
- 十四、其他經中央主管機關核准之服務設施。

第八點 其他公共設施用地之容許使用項目如下：

- 一、公園兼滯洪池用地：供綠化景觀設施、水土保持設施、防洪設施、滯洪池、生態保育設施等使用。
- 二、綠地用地（綠地兼供道路使用）：以綠化使用為主，並得為防風林、景觀綠帶、隔離綠帶、隔離綠帶兼供道路及其他不妨害綠地功能且經本園區管理機構同意設置之設施使用。
- 三、供水設施用地：供自來水事業設施及其附屬設施使用。
- 四、電力設施用地：供電力事業、輸配電鐵塔及其附屬設施使用。
- 五、環保設施用地：供污水處理設施、廢棄物收集設施與環境監測及其附屬設施使用。
- 六、停車場用地：供興建平面、立體停車場、相關交通服務設施及其附屬設施使用。
- 七、道路用地：供道路、管制哨及相關道路附屬設施使用。

第九點 法定建蔽率及容積率上限規定如下：

使用分區/用地		建蔽率(%)	容積率(%)	
土地使用分區	產業專用區(產1)	60	210	
	產業專用區(產2)	60	300	
公共設施用地	管理服務用地	60	250	
	供水設施用地	60	250	
	電力設施用地	60	250	
	環保設施用地	60	250	
	停車場用地	平面	10	20
		立體	80	240
	公園用地	15	30	
公園兼滯洪池用地	15	30		

為因應廠商進駐設廠之需求，提高土地使用彈性，產業專用區(產1)容積管制規定如下：

- 一、產業專用區(產1)容積率不得超過210%，惟申請建築時，產業園區目的事業主管機關得視設廠性質及需求酌予增加容積率，增加後容積率不得超過300%。
- 二、目的事業主管機關應進行本計畫範圍內產業專用區(產1)總容積管制，即產業專用區(產1)總容積不得超過1,093,469平方公尺。

第十點 本園區內建築基地不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。

第十一點 本園區內停車場用地之規劃與設計原則：

- 一、停車場週邊(含退縮地)應設置寬度2公尺以上之綠地，並以遮蔭大型喬木及1.5公尺以上綠籬適當分隔停車空間。
- 二、每處停車場之聯外出入口不得超過兩個。
- 三、每三個停車位至少種植一株遮蔭喬木，每十個併排汽車停車位間須設置栽植槽。

第十二點 本園區內建築基地之附設停車空間應依建築技術規則辦理。

第十三點 本園區貨物裝卸位設置數量應按下表規定辦理：

使用分區	應附設裝卸位數
產業專用區 (產 1)	每一基地至少需附設一裝卸位。
產業專用區 (產 2)	樓地板面積在 500 平方公尺(含)以上至 3,000 平方公尺(含)者,應附設一裝卸位,總樓地板面積 3,000 平方公尺以上者,每超過 3,000 平方公尺或其零數應增設一裝卸位。

- 說明：1.每一裝卸位寬度不得小於 4 公尺、長度不得少於 13 公尺，有頂蓋者其高度不得小於 4.2 公尺，但若須使用貨櫃車裝卸者，應依實際所需規模設置。
- 2.裝卸位應設置在同一建築基地內，同一幢建築物內供二類以上用途使用者，設置標準分別計算附設。
- 3.貨物裝卸位及堆積場應避免直接曝露於道路及永久性開放空間之公共視野內，且須以建築物或適當設施或植栽作有效遮擋。
- 4.基地裝卸位及堆積場不得佔用退縮地。

第十四點 本園區產業專用區建築退縮原則：

- 一、臨 25 公尺(含)以上道路之建築線退縮深度為 8 公尺；面臨 25 公尺以下之道路，應自道路境界線退縮 6 公尺。基地位於道路交角處其退縮線應自兩退縮線交叉點再各自退縮最短邊規定深度位置連線為其退縮線；非臨道路側，應自基地境界線退縮 3 公尺，詳圖 2-2。建築基地之退縮部分，除另有規定外，應設置淨寬至少 1.5 公尺之無遮簷人行步道，並以鋪設透水性鋪面為原則，且應與相鄰基地所設置之人行步道順平相接，並不得設置階梯。
- 二、退縮地應植栽綠化，不得設置圍籬，並與人行道合併或與園區整體景觀綠地系統配合；退縮地除

經產業園區管理機構核准可為出入口外，不得作為車道、停車場或放置未經核准的雜項工作物。

三、退縮地得埋設公共管線，且以地下化為原則，並應避免破壞退縮地之完整性；若必需設置於地面上之設備，應予以遮蔽並加以綠化植栽處理，且須符合各公共設備事業單位之規定。

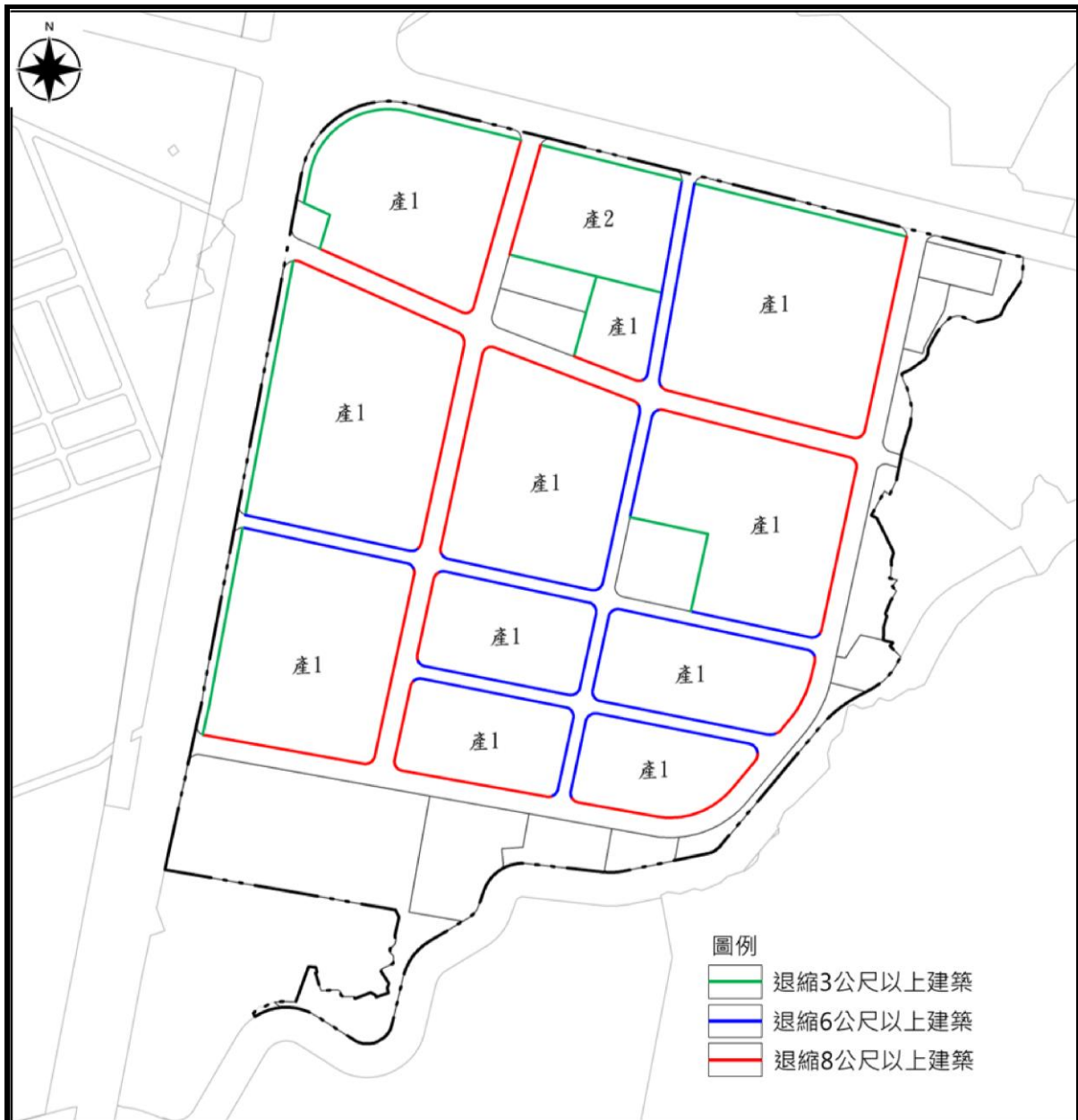


圖 2-2 產業專用區建築退縮示意圖

第十五點 本園區之建築基地不分規模應予綠化，檢討計算依建築基地綠化設計技術規範辦理。其建築物均應依高雄市綠建築自治條例之規定辦理。

第十六點 本園區建築如設置圍牆者，應符合下列規定：

一、沿街面之圍牆應採透視性設計或設置綠籬，其圍牆高度自基地地面不得高於 180 公分，且牆面視覺可穿透比率需達百分之五十以上；其他圍牆高度不得高於 250 公分。

二、供汽車或人行進出之出入口圍牆高度以地面層樓高，且以不超過 4 公尺為限，該部分得免檢討視覺可穿透比率。

惟視基地開發需求，經本園區管理機構同意者，不在此限。

第十七點 建築量體、型態管制及建築附屬物設計原則：

一、屋頂突出物應配合建築物造型作整體設計或遮蔽。

二、建築物臨街立面之附屬設備（冷氣機、水塔、廢氣排出口等）應配合建築物立面整體設計或遮蔽。

三、本園區內建築物應依建築技術規則建築設計施工篇第三百二十一條至第三百二十三條（綠建材）之規定辦理，且立面材料不得使用未經處理之金屬浪板、石綿瓦、塑膠浪板、其他具公害或易燃性材料。

第十八點 本園區指標設施之設置應依下列原則辦理：

一、基地出入口標示物

（一）應設置於廠址使用之道路側，並擇主要出入口旁退縮地範圍，距建築線至少 1.5 公尺。

(二) 標示物只限於標示地址、聯絡方式、建築物名稱、公司機構名稱及企業標誌。

(三) 標示物之立面面積不得超過 8 平方公尺，垂直高度不得超過 2.5 公尺。

二、建築物壁面標示物

(一) 僅限標示建築物名稱、公司機構名稱及企業標誌。

(二) 每棟建築物之單一鄰街立面得設置一處牆面標示物；每一基地之牆面標示物最多設二處，且不得在屋頂突出物上出現；但建築物之單一鄰街立面長度超過 200 公尺以上，每 200 公尺可增設牆面標示物一處，標示物數量不受前述規定限制。

(三) 牆面標示物面積以不得超過 4.5 平方公尺，字高不得超過 1.2 公尺，且不得突出於牆面。

惟視基地開發需求，經本園區管理機構同意者，不在此限。

第十九點 植栽綠化應包含喬木、灌木草花及地被等植栽，且植栽不得遮蔽或妨礙各項標誌、燈號等系統、公共人行通道及車輛出入口。

第二十點 沿街面種植之喬木應選用深根性、枝幹強韌、根系垂直之樹種，且配合相鄰基地沿街面喬木樹種，維持街道景觀協調。

第二十一點 本園區內公共設施及公用設備用地，如擬依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法作多目標使用時，以供作非營業性之公共使用者為限。

第三章 現況分析及檢討

一、土地權屬分布概況

本計畫基地經地籍重測分割後面積 74.05 公頃，計畫範圍內公、私有土地各佔 74.50%及 25.50%。私有土地中，台糖公司所有土地佔 19.85%，一般私有土地佔比 5.65%。土地權屬統計及分布詳表 3-1 及圖 3-1。

表 3-1 計畫範圍土地權屬統計表

所有權人		筆數	面積 (m ²)	比例 (%)
公有地	高雄市	357	551,185	74.43%
	中華民國	7	507	0.07%
	小計	364	551,692	74.50%
私有地	台灣糖業股份有限公司	45	146,981	19.85%
	一般公司	2	1,826	0.25%
	一般私人	21	40,028	5.40%
	小計	68	188,835	25.50%
合計		432	740,527	100%

註：本案刻正辦理土地點交作業，土地面積、權屬統計至 113 年 1 月 17 日。

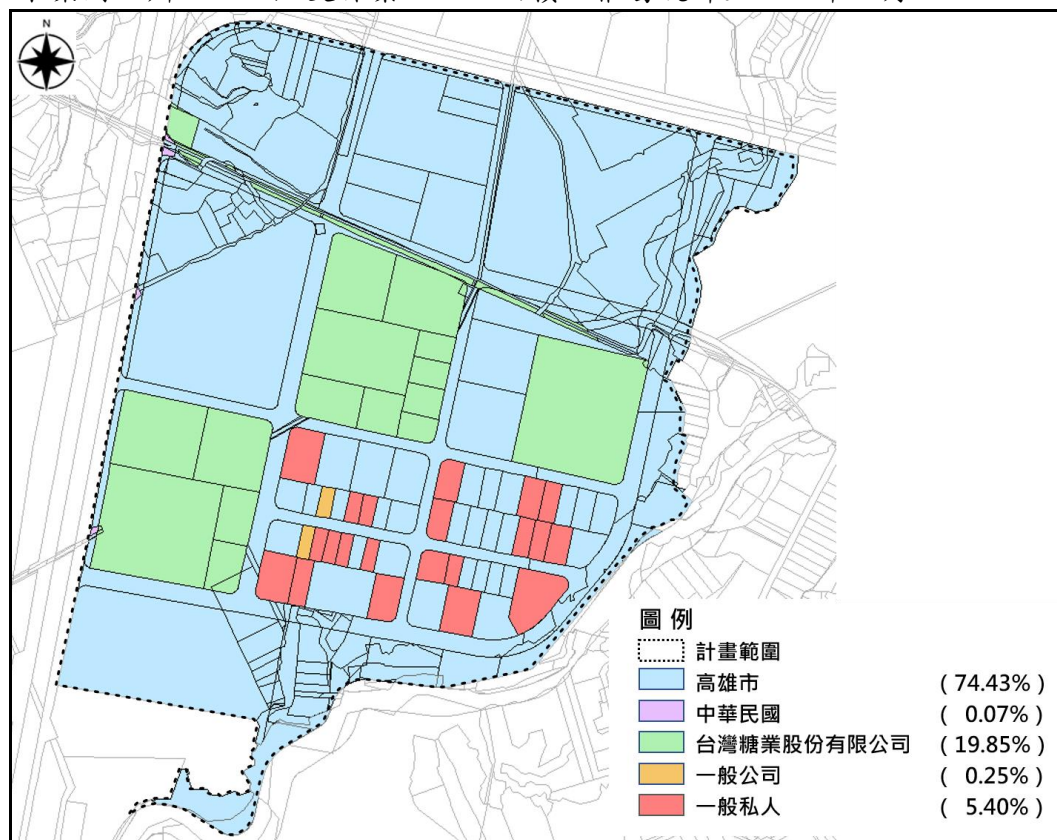


圖 3-1 計畫範圍土地權屬分布示意圖

二、園區開發進度

本園區於 108 年 10 月 31 日核定設置，為加速園區廠商建廠進程，以促進就業及產業轉型，經檢討產業用地使用之完整性、土地權屬、出入動線等因素，目前優先以仁林路以南啟動第一期開發工程，該工程已於 109 年 11 月開工(優先使用國營事業及公有土地)，並於 110 年中起陸續釋出約 34 公頃產業用地，第二期開發區為仁林路以北，預計於 113 年中起釋出約 14 公頃產業用地，詳如圖 3-2 所示。

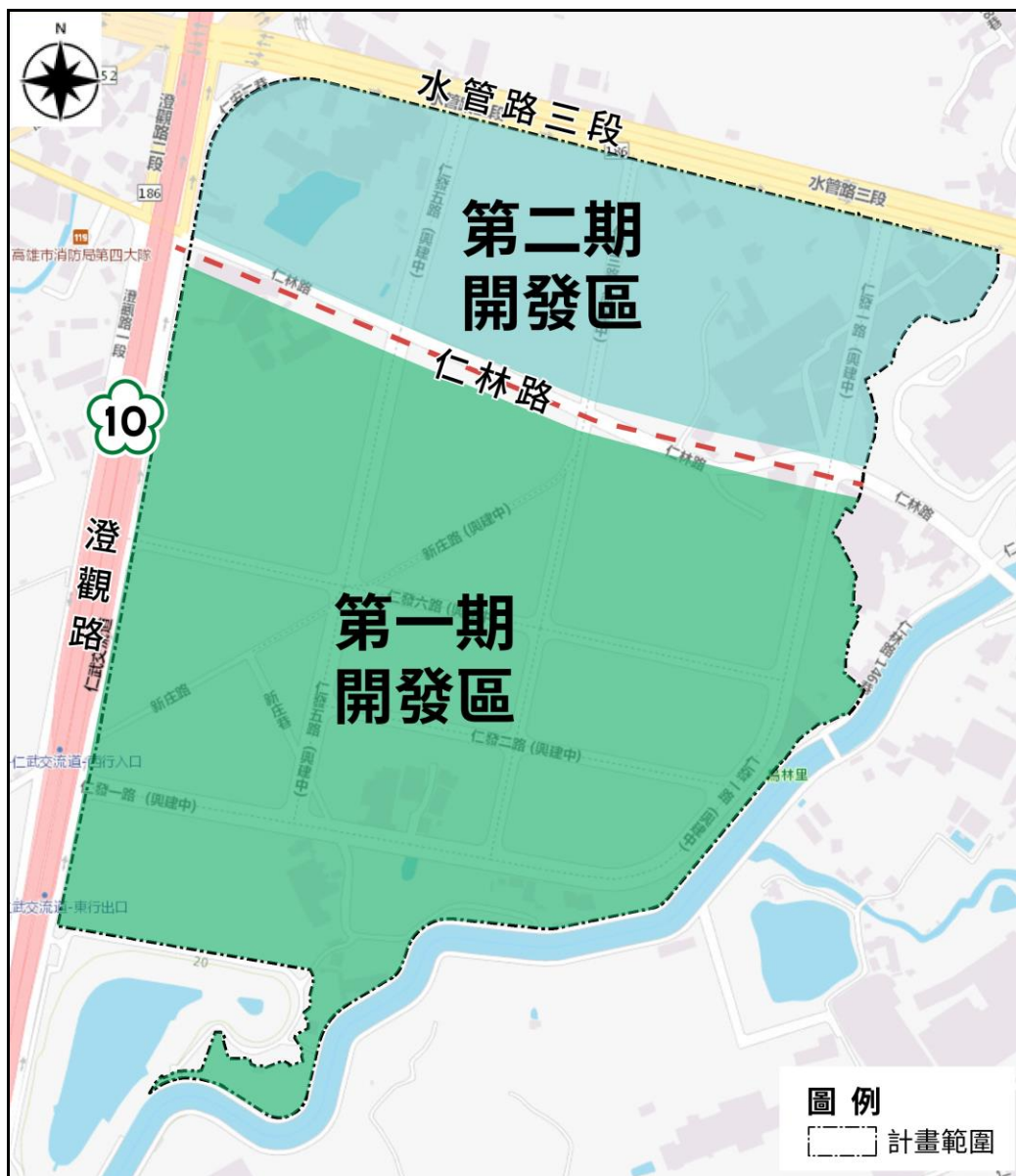


圖 3-2 園區工程分期分區開發示意圖

三、廠商坵塊分布

根據產業需求以及與原地主協議價購分配結果，目前已分配土地坵塊以B、G、L坵塊供大規模廠商進駐，C、D、E、F坵塊集中於園區東南側，提供未登記工廠承購(租)，如圖 3-3 所示。已分配坵塊中最小坵塊面積為 913.00 平方公尺，最大坵塊面積為 30,530 平方公尺。

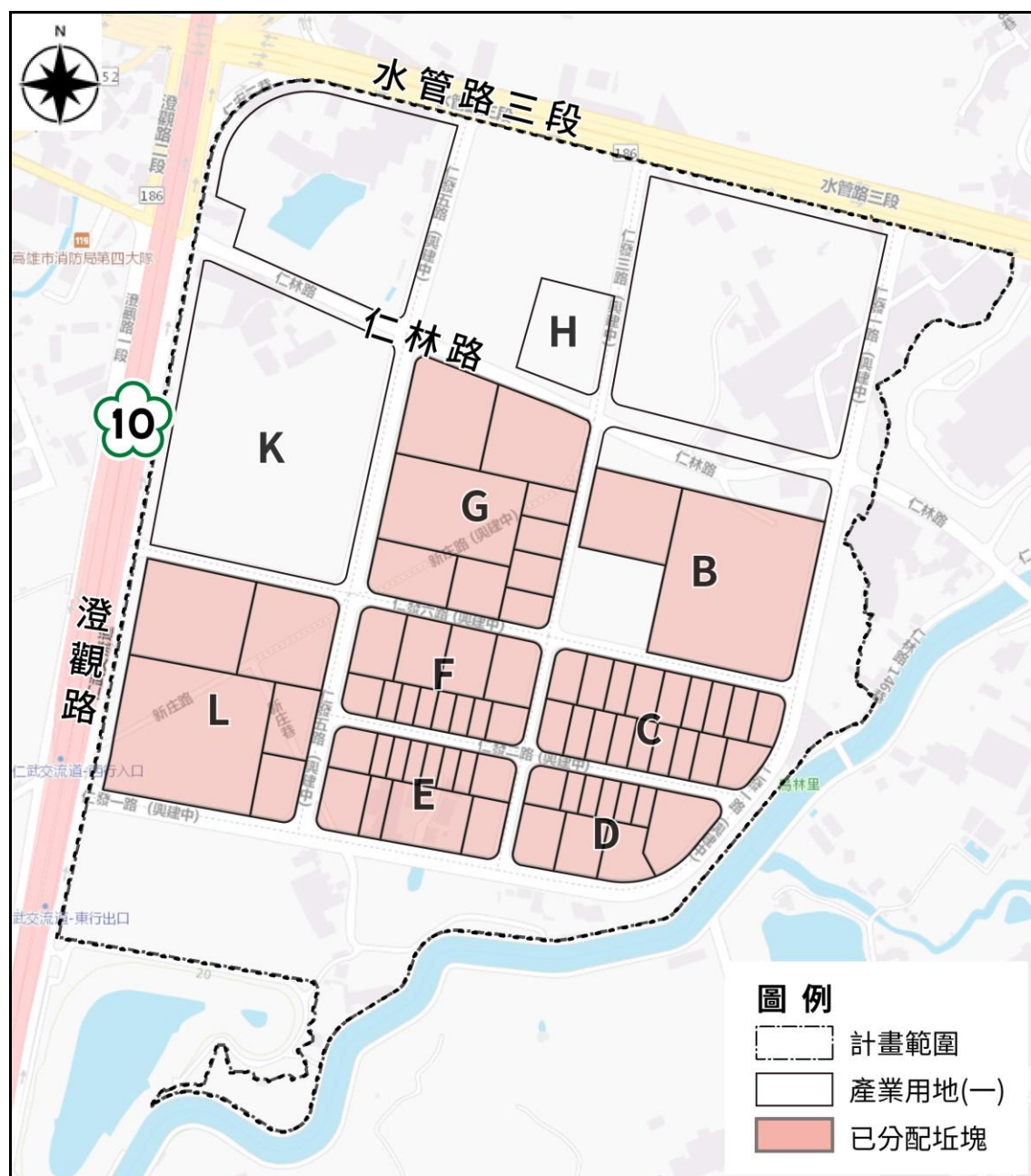
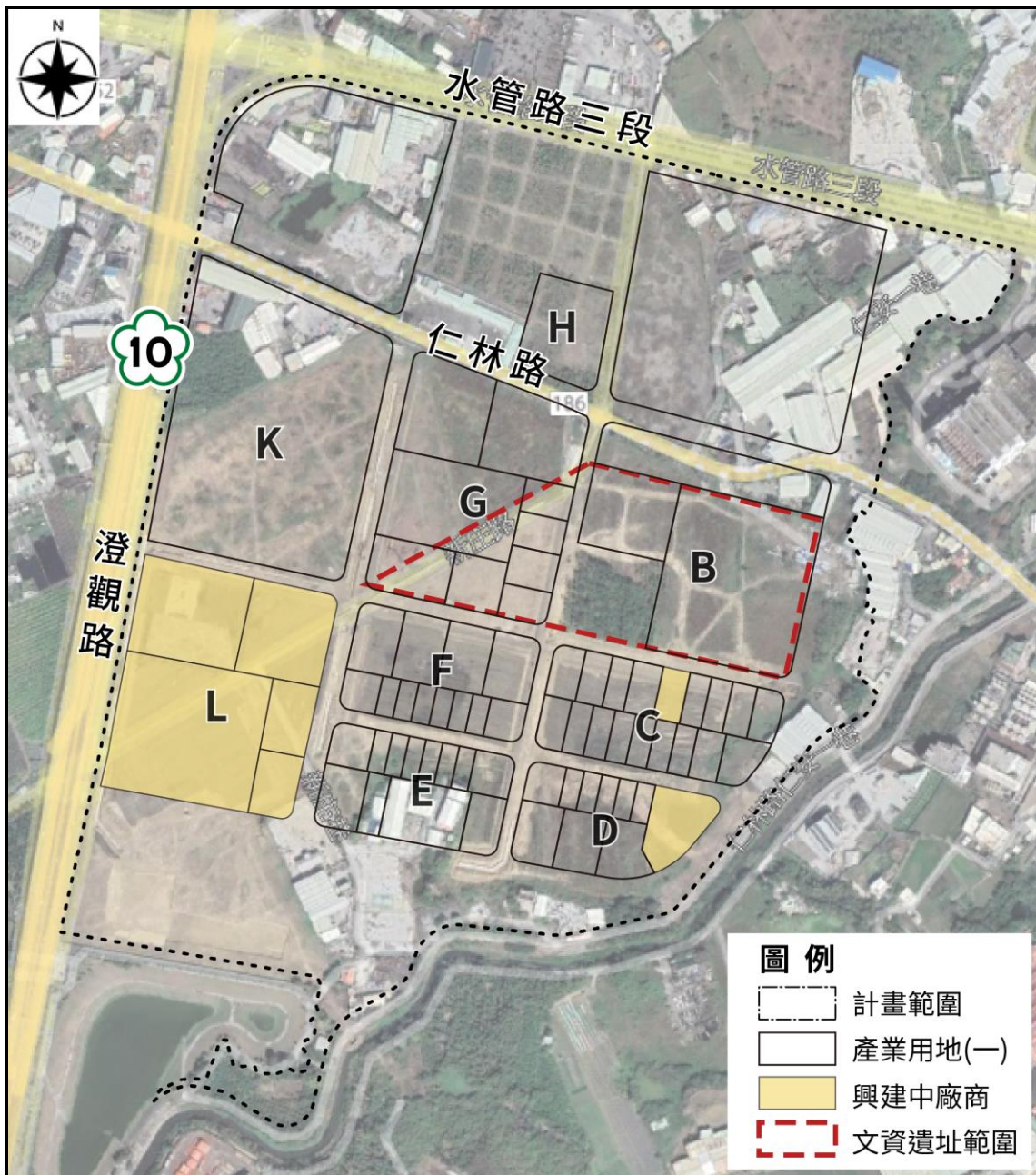


圖 3-3 坵塊分布示意圖

而為因應產業用地需求，且本園區肩負輔導未登記工廠合法化之轉型政策，擬協助廠商早日完成建廠，爰於必要公共設施開闢後，始開放廠商於公共工程施作期間同步建廠。C、D、L 坵塊廠商自 111 年 1 月起陸續進場施工，預計最快將於 112 年底完工，另 B、G 坵塊有部分範圍涉及文化資產遺物保存作業區，預計於 112 年下半年度完成文化資產保存作業後，陸續與廠商完成土地點交，興建中廠商位置示意圖如圖 3-4 所示。



註：統計至 112 年 6 月。

圖 3-4 興建中廠商位置示意圖

四、廠商建廠意見

園區於 109 年正式動土，並於用地分配後開放廠商進場施工，惟在廠房規劃過程中，部分廠商反映園區土地使用分區管制導致土地未能有效利用，提出相關意見如表 3-2，廠商意見位置示意圖如圖 3-5 所示。

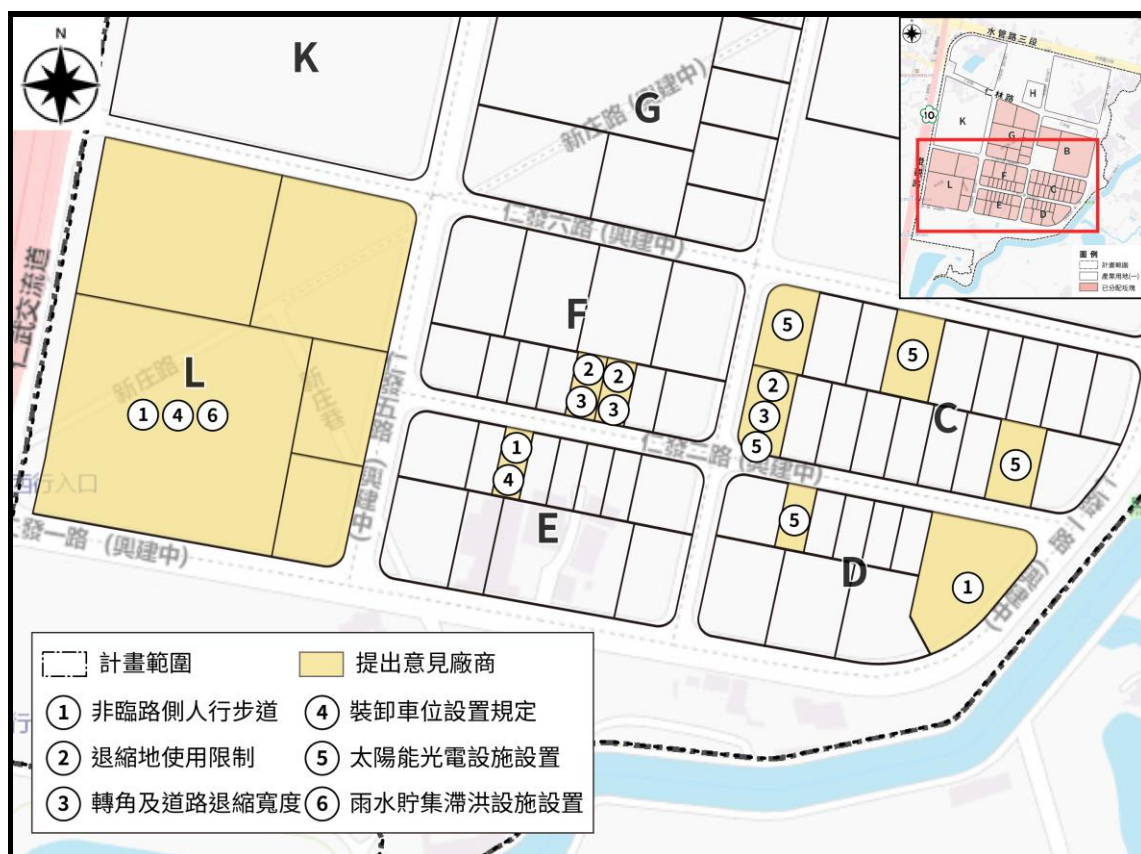


圖 3-5 廠商意見位置示意圖

表 3-2 廠商建廠意見彙整表

項次	項目	意見類型	意見內容	處理情形
1	土地使用分區管制要點第 13 點	裝卸車位設置規定	土地使用分區管制要點第 13 點規定產業用地(一)每一基地須附設一裝卸位，得否回歸建築技術規則施工編第 278 條規定，作業廠房樓地板面積 1,500 平方公尺以上者應設一處	為避免廠商裝卸貨臨停需求外溢，影響面前道路通行，擬維持每一基地須附設一裝卸位之規定。惟考量部分基地規模較小土地利用不易，擬參酌建築技術規則，針對樓地板面

項次	項目	意見類型	意見內容	處理情形
			裝卸位。	積未達 1,500 平方公尺者增訂但書，建議納入本次土地使用分區管制調整。
2	土地使用分區管制要點第 14 點	非臨路側人行步道	土地使用分區管制要點第 14 點規定建築基地退縮部分應設置淨寬至少 1.5 公尺無遮簷人行步道，然而非臨路側應無供公眾通行之必要性。	四周皆須設置人行步道之規定為原澄清湖特定區因應住商需求所訂，與本園區為廠房使用性質不同，建議納入本次土地使用分區管制調整。
3	土地使用分區管制要點第 14 點	退縮地使用限制	土地使用分區管制要點第 14 點規定退縮地不得作為車道、停車場或未經核准的雜項工作物，致停車位設置困難。	退縮地使用限制與其他近年設置之產業園區規定相符，且本園區退縮地使用限制調整恐涉及環境影響說明書變更，考量建廠急迫性，建議維持原計畫。
4	土地使用分區管制要點第 14 點	轉角及道退縮寬度	土地使用分區管制要點第 14 點退縮寬度致基地退縮後面積未達允建建築面積，土地無法充分使用。	退縮寬度與轉角退縮規定與其他近年設置之產業園區規定相符，建議維持原計畫。
5	-	太陽能光電設施設置規定	依高雄市綠建築自治條例，第三類建築物基地建築面積累計在 1,000 平方公尺以下者免設太陽能光電設施。	本園區為配合再生能源政策，依環境影響說明書要求，進駐廠商應設置太陽能光電發電設施，以利達成 2025 年園區再生能源使用率達 20% 之目標。於本園區之招商文件中已

項次	項目	意見類型	意見內容	處理情形
				載明本園區建築物應依「高雄市綠建築自治條例」設置太陽能光電發電設施，故無須明訂於土地使用分區管制要點。
6	-	雨水貯集滯洪設施設置規定	依建築技術規則第4-3條，基地面積超過300平方公尺應設置雨水貯集滯洪設施。因園區內設有公共滯洪池，得否比照和發產業園區於土地使用分區管制要點中明訂免依建築技術規則設置雨水貯集滯洪設施。	依「高雄市政府工務局建築基地免設置雨水貯集滯洪設施要點」本園區為依產業創新條例興建之工業區，已設置整體性雨水貯集滯洪設施，建築基地得免設置雨水貯集滯洪設施，故無須明訂於土地使用分區管制要點。

第四章 變更內容

本次變更調整澄清湖特定區計畫（仁武產業園區）細部計畫土地使用分區管制要點規定，變更內容詳如表 4-1 所示。

本園區提供部分產業用地輔導未登記工廠合法化經營，已開放廠商於公共工程施作期間同步建廠，惟廠商反映基地規模較小，依現行土地使用管制無法有效利用。為促進園區土地合宜使用，推進園區開發期程，本次通盤考量園區整體性，修正土地使用分區管制要點第 13 點及第 14 點，調整退縮空間人行道留設規定，並增加裝卸車位設置之但書。

表 4-1 土地使用分區管制要點變更內容綜理表

現行內容		變更後內容		變更理由
第十三點 本園區貨物裝卸位設置數量應按下表規定辦理：		第十三點 本園區貨物裝卸位設置數量應按下表規定辦理：		考量園區部分坵塊規模較小，參考建築技術規則總樓地板面積未達 1,500 平方公尺者增訂但書。
使用分區	應附設裝卸位數	使用分區	應附設裝卸位數	
產業專用區 (產 1)	每一基地至少需附設一裝卸位。	產業專用區 (產 1)	1. 每一基地至少需附設一裝卸位。 2. <u>總樓地板面積未達 1,500 平方公尺者，因實際特殊需求或原因及提出相關配套措施，經本園區管理機構同意者，得予免設。</u>	
產業專用區 (產 2)	樓地板面積在 500 平方公尺 (含) 以上至 3,000 平方公尺 (含) 者，應附設一裝卸位，總樓	產業專用區	樓地板面積在 500 平方公尺 (含) 以上至 3,000 平方公	

現行內容	變更後內容	變更理由
<p>地板面積 3,000 平方公尺以上者，每超過 3,000 平方公尺或其零數應增設一裝卸位。</p> <p>說明：1.每一裝卸位寬度不得小於 4 公尺、長度不得少於 13 公尺，有頂蓋者其高度不得小於 4.2 公尺，但若須使用貨櫃車裝卸者，應依實際所需規模設置。</p> <p>2.裝卸位應設置在同一建築基地內，同一幢建築物內供二類以上用途使用者，設置標準分別計算附設。</p> <p>3.貨物裝卸位及堆積場應避免直接曝露於道路及永久性開放空間之公共視野內，且須以建築物或適當設施或植栽作有效遮擋。</p> <p>4.基地裝卸位及堆積場不得佔用退縮地。</p>	<p>(產 2) 尺(含)者，應附設一裝卸位，總樓地板面積 3,000 平方公尺以上者，每超過 3,000 平方公尺或其零數應增設一裝卸位。</p> <p>說明：1.每一裝卸位寬度不得小於 4 公尺、長度不得少於 13 公尺，有頂蓋者其高度不得小於 4.2 公尺，但若須使用貨櫃車裝卸者，應依實際所需規模設置。</p> <p>2.裝卸位應設置在同一建築基地內，同一幢建築物內供二類以上用途使用者，設置標準分別計算附設。</p> <p>3.貨物裝卸位及堆積場應避免直接曝露於道路及永久性開放空間之公共視野內，且須以建築物或適當設施或植栽作有效遮擋。</p> <p>4.基地裝卸位及堆積場不得佔用退縮地。</p>	
第十四點 本園區產業	第十四點 本園區產業	1. 考量人行步道之通

現行內容	變更後內容	變更理由
<p>專用區建築退縮原則：</p> <p>一、臨 25 公尺（含）以上道路之建築線退縮深度為 8 公尺；面臨 25 公尺以下之道路，應自道路境界線退縮 6 公尺。基地位於道路交角處其退縮線應自兩退縮線交叉點再各自退縮最短邊規定深度位置連線為其退縮線；非臨道路側，應自基地境界線退縮 3 公尺，詳圖 5-4-1。建築基地之退縮部分，除另有規定外，應設置淨寬至少 1.5 公尺之無遮簷人行步道，並以鋪設透水性鋪面為原則，且應與相鄰基地所設置之人行步道順平相</p>	<p>專用區建築退縮原則：</p> <p>一、臨 25 公尺（含）以上道路之建築線退縮深度為 8 公尺；面臨 25 公尺以下之道路，應自道路境界線退縮 6 公尺。基地位於道路交角處其退縮線應自兩退縮線交叉點再各自退縮最短邊規定深度位置連線為其退縮線；非臨道路側，應自基地境界線退縮 3 公尺，詳圖 5-4-1。建築基地之退縮部分，除另有規定外，應於臨道路側設置無遮簷人行步道，<u>並連接該道路人行步道，以構成完整步道系統，其設置淨寬至少 1.5 公尺，</u>並以鋪設透水性鋪面為原則，且應</p>	<p>行性質，調整無遮簷人行道設置規定為臨道路側。</p> <p>2. 為完善園區人行步道系統，增訂留設之人行步道應與面前道路人行步道相連接。</p>

現行內容	變更後內容	變更理由
<p>接，並不得設置階梯。</p> <p>二、退縮地應植栽綠化，不得設置圍籬，並與人行道合併或與園區整體景觀綠地系統配合；退縮地除經產業園區管理機構核准可為出入口外，不得作為車道、停車場或放置未經核准的雜項工作物。</p> <p>三、退縮地得埋設公共管線，且以地下化為原則，並應避免破壞退縮地之完整性；若必需設置於地面上之設備，應予以遮蔽並加以綠化植栽處理，且須符合各公共設備事業單位之規定。</p>	<p>與相鄰基地所設置之人行步道順平相接，並不得設置階梯。</p> <p>二、退縮地應植栽綠化，不得設置圍籬，並與人行道合併或與園區整體景觀綠地系統配合；退縮地除經產業園區管理機構核准可為出入口外，不得作為車道、停車場或放置未經核准的雜項工作物。</p> <p>三、退縮地得埋設公共管線，且以地下化為原則，並應避免破壞退縮地之完整性；若必需設置於地面上之設備，應予以遮蔽並加以綠化植栽處理，且須符合各公共設備事業單位之規定。</p>	

第五章 變更後土地使用分區管制要點

為促進高雄市仁武產業園區土地利用的合理性與效率性，並塑造園區環境風格，使整體規劃符合公共安全、環境衛生與發展寧適性等目標。據此，對本園區土地及建築物之使用，按「產業創新條例」、「都市計畫法」第 22 條及同法高雄市施行細則，訂定土地使用分區管制要點：

- 第一點 本要點依據都市計畫法第 22 條及同法高雄市施行細則訂定之。
- 第二點 本園區內土地及建築之使用管制，依本要點規定辦理，本要點未規定者，依產業創新條例及其他相關法令辦理。
- 第三點 本園區內土地使用依產業創新條例劃設為下列分區及用地：
- 一、產業專用區：
 - (一) 產業專用區（產 1）。
 - (二) 產業專用區（產 2）。
 - 二、公共設施用地。
 - 三、其他經中央主管機關核定之用地。
- 第四點 產業專用區（產 1）係供與工業生產直接或相關之下列各行業使用：
- 一、製造業，其容許使用之產業類別細分為：
 - (一) 金屬製品製造業（不含金屬表面處理業）。
 - (二) 機械設備製造業。
 - (三) 電力設備及配備製造業（不含放射性工業、電池製造業與專門表面處理之行業）。
 - (四) 汽車零件製造業。
 - (五) 其他運輸工具及其零件製造業。

- (六) 電腦、電子產品及光學製品製造業。
- (七) 食品及飼品製造業。
- (八) 塑膠製品製造業。
- (九) 家具製造業。
- (十) 經本府工業主管機關核定之低污染製造業。

二、與工業生產相關之行業，包括以下：

- (一) 電力及燃氣供應業。
- (二) 批發業（不含農產原料及活動物批發業、燃料批發業、其他專賣批發業）。
- (三) 倉儲業（含儲配運輸物流）。
- (四) 資訊及通訊傳播業（不含影片放映業、傳播及節目播送業、電信業）。
- (五) 企業總管理機構及管理顧問業、研究發展服務業、專門設計服務業、工程服務及相關技術顧問業、技術檢測及分析服務業。
- (六) 污染整治業。
- (七) 洗衣業（具中央工廠性質）。
- (八) 經本府工業主管機關核准安置之既有行業。

第五點 產業專用區（產1）得併供下列附屬設施使用：

- 一、辦公室。
- 二、倉庫。
- 三、生產實驗及訓練房舍。
- 四、環境保護設施。
- 五、單身員工宿舍。
- 六、員工餐廳。
- 七、從事觀光工廠或文化創意產業之相關設施。

第六點 產業專用區（產2）係配合產業發展政策及整體營運

需要，提供下列支援產業使用：

- 一、住宿及餐飲業。
- 二、金融及保險業。
- 三、機電、管道及其他建築設備安裝業。
- 四、汽車客、貨運業、運輸補助業、郵政及快遞業。
- 五、電信業。
- 六、第四點第一項以外之專業、科學及技術服務業(不含獸醫服務業、藝人及模特兒等經紀業)。
- 七、其他教育服務業。
- 八、醫療保健服務業。
- 九、創作及藝術表演業。
- 十、連鎖便利商店。
- 十一、其他經中央主管機關核准之行業。

第一項供支援產業使用之土地，於符合建築、消防及其他安全法規規範要件下，得與第四點第一項所列行業於同一建築物內混合使用，但其所占樓地板面積，不得超過該建築物總樓地板面積百分之三十。

第七點

管理服務用地係供園區管理機構行政、金融、商務、會議、展示、研討、餐飲、購物、防救災等多功能使用為主，其容許使用項目：

- 一、行政機關。
- 二、金融、保險分支機構。
- 三、產品展示陳列設施。
- 四、會議設施、集會堂。
- 五、職業訓練教育設施。
- 六、創業輔導設施。
- 七、安全、衛生、福利、醫療設施。
- 八、通訊設施與機構。

- 九、公用事業設施。
- 十、招待所、員工活動中心。
- 十一、轉運設施、停車場。
- 十二、餐飲業。
- 十三、警察消防機構。
- 十四、其他經中央主管機關核准之服務設施。

第八點 其他公共設施用地之容許使用項目如下：

- 一、公園兼滯洪池用地：供綠化景觀設施、水土保持設施、防洪設施、滯洪池、生態保育設施等使用。
- 二、綠地用地（綠地兼供道路使用）：以綠化使用為主，並得為防風林、景觀綠帶、隔離綠帶、隔離綠帶兼供道路及其他不妨害綠地功能且經本園區管理機構同意設置之設施使用。
- 三、供水設施用地：供自來水事業設施及其附屬設施使用。
- 四、電力設施用地：供電力事業、輸配電鐵塔及其附屬設施使用。
- 五、環保設施用地：供污水處理設施、廢棄物收集設施與環境監測及其附屬設施使用。
- 六、停車場用地：供興建平面、立體停車場、相關交通服務設施及其附屬設施使用。
- 七、道路用地：供道路、管制哨及相關道路附屬設施使用。

第九點 法定建蔽率及容積率上限規定如下：

使用分區/用地		建蔽率(%)	容積率(%)
土地使用分區	產業專用區(產1)	60	210
	產業專用區(產2)	60	300
公共	管理服務用地	60	250
	供水設施用地	60	250

使用分區/用地		建蔽率(%)	容積率(%)	
設施用地	電力設施用地	60	250	
	環保設施用地	60	250	
	停車場用地	平面	10	20
		立體	80	240
	公園用地	15	30	
公園兼滯洪池用地	15	30		

為因應廠商進駐設廠之需求，提高土地使用彈性，產業專用區（產 1）容積管制規定如下：

- 一、產業專用區（產 1）容積率不得超過 210%，惟申請建築時，產業園區目的事業主管機關得視設廠性質及需求酌予增加容積率，增加後容積率不得超過 300%。
- 二、目的事業主管機關應進行本計畫範圍內產業專用區（產 1）總容積管制，即產業專用區（產 1）總容積不得超過 1,093,469 平方公尺。

第十點 本園區內建築基地不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。

第十一點 本園區內停車場用地之規劃與設計原則：

- 一、停車場週邊（含退縮地）應設置寬度 2 公尺以上之綠地，並以遮蔭大型喬木及 1.5 公尺以上綠籬適當分隔停車空間。
- 二、每處停車場之聯外出入口不得超過兩個。
- 三、每三個停車位至少種植一株遮蔭喬木，每十個併排汽車停車位間須設置栽植槽。

第十二點 本園區內建築基地之附設停車空間應依建築技術規則辦理。

第十三點 本園區貨物裝卸位設置數量應按下表規定辦理：

使用分區	應附設裝卸位數
產業專用區 (產 1)	1. 每一基地至少需附設一裝卸位。 2. 總樓地板面積未達 1,500 平方公尺者，因實際特殊需求或原因及提出相關配套措施，經本園區管理機構同意者，得予免設。
產業專用區 (產 2)	樓地板面積在 500 平方公尺(含)以上至 3,000 平方公尺(含)者，應附設一裝卸位，總樓地板面積 3,000 平方公尺以上者，每超過 3,000 平方公尺或其零數應增設一裝卸位。

- 說明：1.每一裝卸位寬度不得小於 4 公尺、長度不得少於 13 公尺，有頂蓋者其高度不得小於 4.2 公尺，但若須使用貨櫃車裝卸者，應依實際所需規模設置。
- 2.裝卸位應設置在同一建築基地內，同一幢建築物內供二類以上用途使用者，設置標準分別計算附設。
- 3.貨物裝卸位及堆積場應避免直接曝露於道路及永久性開放空間之公共視野內，且須以建築物或適當設施或植栽作有效遮擋。
- 4.基地裝卸位及堆積場不得佔用退縮地。

第十四點 本園區產業專用區建築退縮原則：

- 一、臨 25 公尺(含)以上道路之建築線退縮深度為 8 公尺；面臨 25 公尺以下之道路，應自道路境界線退縮 6 公尺。基地位於道路交角處其退縮線應自兩退縮線交叉點再各自退縮最短邊規定深度位置連線為其退縮線；非臨道路側，應自基地境界線退縮 3 公尺，詳圖 5-1。建築基地之退縮部分，除另有規定外，應於臨道路側設置無遮簷人行步道，並連接該道路人行步道，以構成完整步道系統，其設置淨寬至少 1.5 公尺，並以鋪設透水性鋪面為原則，且應與相鄰基地所設置之人行步道順平相接，並不得設置階梯。
- 二、退縮地應植栽綠化，不得設置圍籬，並與人行道

合併或與園區整體景觀綠地系統配合；退縮地除經產業園區管理機構核准可為出入口外，不得作為車道、停車場或放置未經核准的雜項工作物。

三、退縮地得埋設公共管線，且以地下化為原則，並應避免破壞退縮地之完整性；若必需設置於地面上之設備，應予以遮蔽並加以綠化植栽處理，且須符合各公共設備事業單位之規定。

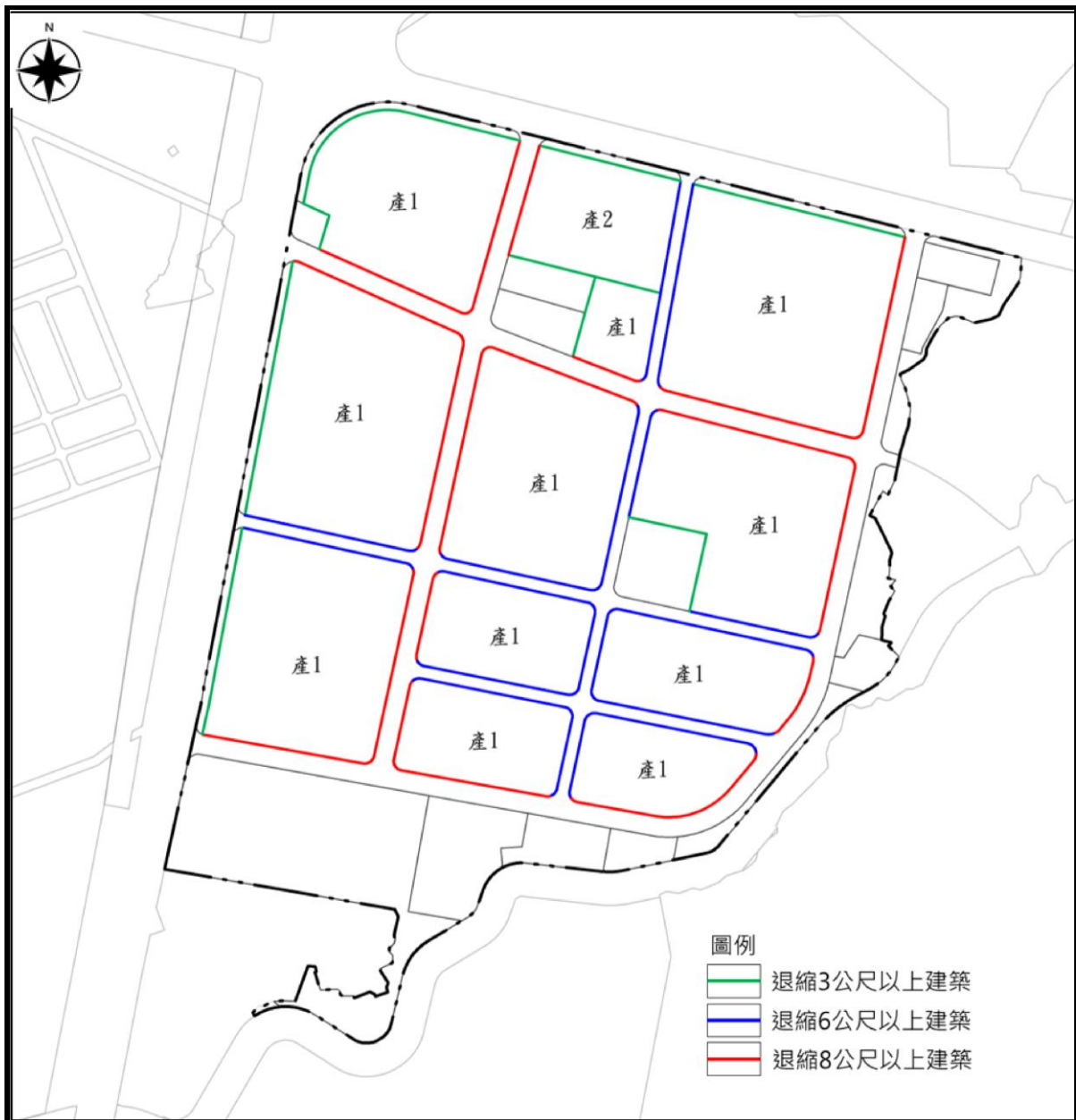


圖 5-1 產業專用區建築退縮示意圖

- 第十五點 本園區之建築基地不分規模應予綠化，檢討計算依建築基地綠化設計技術規範辦理。其建築物均應依高雄市綠建築自治條例之規定辦理。
- 第十六點 本園區建築如設置圍牆者，應符合下列規定：
- 一、沿街面之圍牆應採透視性設計或設置綠籬，其圍牆高度自基地地面不得高於 180 公分，且牆面視覺可穿透比率需達百分之五十以上；其他圍牆高度不得高於 250 公分。
 - 二、供汽車或人行進出之出入口圍牆高度以地面層樓高，且以不超過 4 公尺為限，該部分得免檢討視覺可穿透比率。
- 惟視基地開發需求，經本園區管理機構同意者，不在此限。
- 第十七點 建築量體、型態管制及建築附屬物設計原則：
- 一、屋頂突出物應配合建築物造型作整體設計或遮蔽。
 - 二、建築物臨街立面之附屬設備（冷氣機、水塔、廢氣排出口等）應配合建築物立面整體設計或遮蔽。
 - 三、本園區內建築物應依建築技術規則建築設計施工篇第三百二十一條至第三百二十三條（綠建材）之規定辦理，且立面材料不得使用未經處理之金屬浪板、石綿瓦、塑膠浪板、其他具公害或易燃性材料。
- 第十八點 本園區指標設施之設置應依下列原則辦理：
- 一、基地出入口標示物
 - （一）應設置於廠址使用之道路側，並擇主要出入口旁退縮地範圍，距建築線至少 1.5 公尺。

(二) 標示物只限於標示地址、聯絡方式、建築物名稱、公司機構名稱及企業標誌。

(三) 標示物之立面面積不得超過 8 平方公尺，垂直高度不得超過 2.5 公尺。

二、建築物壁面標示物

(一) 僅限標示建築物名稱、公司機構名稱及企業標誌。

(二) 每棟建築物之單一鄰街立面得設置一處牆面標示物；每一基地之牆面標示物最多設二處，且不得在屋頂突出物上出現；但建築物之單一鄰街立面長度超過 200 公尺以上，每 200 公尺可增設牆面標示物一處，標示物數量不受前述規定限制。

(三) 牆面標示物面積以不得超過 4.5 平方公尺，字高不得超過 1.2 公尺，且不得突出於牆面。

惟視基地開發需求，經本園區管理機構同意者，不在此限。

第十九點 植栽綠化應包含喬木、灌木草花及地被等植栽，且植栽不得遮蔽或妨礙各項標誌、燈號等系統、公共人行通道及車輛出入口。

第二十點 沿街面種植之喬木應選用深根性、枝幹強韌、根系垂直之樹種，且配合相鄰基地沿街面喬木樹種，維持街道景觀協調。

第二十一點 本園區內公共設施及公用設備用地，如擬依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法作多目標使用時，以供作非營業性之公共使用者為限。