

變更高雄市主要計畫部分工業區（工 23、工 25）及  
河道用地為住宅區、商業區及公園用地、園道用地、  
道路用地（台泥鼓山廠區開發案）（第二次公開展覽）  
計畫書

【第二次公開展覽案件為變更案第一案變更工業區為道路  
用地(部分內惟八小段 988-1 號、部分內惟八小段 1009 號)】

高雄市政府

中華民國 105 年 6 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	變更高雄市主要計畫部分工業區（工 23、工 25）及河道用地為住宅區、商業區及公園用地、園道用地、道路用地（台泥鼓山廠區開發案）（第二次公開展覽）	
變更都市計畫法令依據	一、都市計畫法第 26 條 二、都市計畫工業區檢討變更審議規範	
變更都市計畫機關	高雄市政府	
申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	台灣水泥股份有限公司	
本案公開展覽之起訖日期	第一次公開展覽	自民國 100 年 11 月 24 日起至 100 年 12 月 26 日止，計 30 天，刊登於 100 年 11 月 25、26、27 日之台灣新生報與聯合報周知。
	第一次公開說明會	民國 100 年 12 月 15 日下午 2 點 30 分於鼓山區公所 3 樓簡報室舉行。
人民團體對本案之反映意見	詳附件九公開展覽期間人民或團體陳情意見綜理表。	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市級	民國 102 年 6 月 28 日高雄市都市計畫委員會第 30 次會議審議通過。
	內政部	民國 104 年 3 月 26 日內政部都市計畫委員會第 846 次會議審議。 民國 104 年 12 月 22 日內政部都市計畫委員會第 866 次會議報告。 民國 105 年 4 月 12 日內政部都市計畫委員會第 872 次會議審決。

# 目 錄

<b>壹、緒論</b> .....	<b>1</b>
一、計畫緣起 .....	1
二、法令依據 .....	2
三、計畫位置、範圍與面積 .....	2
<b>貳、歷次都市計畫及現行都市計畫概要</b> .....	<b>3</b>
一、歷次都市計畫 .....	3
二、現行都市計畫概要 .....	4
<b>參、上位及相關計畫</b> .....	<b>5</b>
<b>肆、高雄市產業發展暨都市計畫工業區檢討策略</b> .....	<b>8</b>
一、高雄市空間發展願景架構 .....	8
二、高雄市產業發展現況分析 .....	11
三、產業發展趨勢與策略 .....	21
四、調整方向與推動機制 .....	25
五、開發實質指導通則 .....	27
六、執行效益 .....	29
<b>伍、發展現況分析</b> .....	<b>30</b>
一、自然環境 .....	30
二、土地使用發展現況 .....	33
三、土地權屬分析 .....	35
四、交通運輸現況 .....	36
<b>陸、發展定位與構想</b> .....	<b>43</b>
一、發展定位 .....	43
二、發展構想 .....	43
<b>柒、變更原則</b> .....	<b>45</b>
一、土地使用調整 .....	45
二、公共設施配置 .....	45
三、交通系統規劃 .....	45
四、開發方式 .....	45
<b>捌、變更計畫內容</b> .....	<b>46</b>
一、變更理由 .....	46
二、變更計畫內容 .....	46
三、本次補辦公展案件 .....	46

<b>玖、實質計畫 .....</b>	<b>49</b>
一、計畫年期.....	49
二、計畫人口與人口密度.....	49
三、土地使用計畫.....	50
四、公共設施用地檢討.....	51
五、交通運輸系統計畫.....	54
六、都市防災規劃.....	55
七、開放空間規劃.....	60
<b>拾、實施進度及經費 .....</b>	<b>61</b>
一、開發方式.....	61
二、開發範圍.....	61
三、開發期程.....	61
四、申請人開發承諾事項.....	62
<b>拾壹、變更負擔與總容積上限 .....</b>	<b>65</b>
一、變更負擔比例.....	65
二、基準容積上限計算.....	67
三、移轉容積及其他名目容積之規定.....	69
四、總容積上限數額.....	69

## 附 件

- 附件一 高雄市主要計畫台泥鼓山廠變更案人陳案
- 附件二 土地清冊、地籍圖、土地所有權人文件
- 附件三 交通量暨服務水準與停車供需調查
- 附件四 交通運輸衝擊評估與改善對策
- 附件五 遷廠計畫書與工廠登記證明文件
- 附件六 土壤及地下水污染之相關調查資料
- 附件七 鼓山區人口成長與住商供需求分析
- 附件八 都市計畫工業區檢討變更審議規範查核表
- 附件九 公開展覽期間人民或團體陳情意見綜理表
- 附件十 高雄市都市計畫委員會 102 年 6 月 28 日第 30 次會議記錄
- 附件十一 台泥鼓山廠區開發案自辦市地重劃案可行性評估報告
- 附件十二 台泥鼓山廠區開發案整體開發計畫及財務計畫
- 附件十三 高雄市水利局同意河道用地變更函
- 附件十四 經濟部工業局 105 年 2 月 19 日工地字第 10500126190 號函
- 附件十五 內政部都市計畫委員會第 872 次會議紀錄
- 附件十六 辦理第二次公開展覽案件之範圍、權屬分布、變更內容示意圖

## 表 目 錄

表 2-1	歷次都市計畫辦理經過摘要表 .....	3
表 2-2	本計畫範圍現行土地使用計畫面積表 .....	4
表 3-1	上位及相關計畫彙整表 .....	5
表 4-1	一核雙心、三軸、六大功能分區發展功能定位表 .....	9
表 4-2	歷年高雄市就業者之行業別表 .....	11
表 4-3	高雄市民國 100 年各產業生產總額概況表 .....	11
表 4-4	高雄市民國 102 年產業結構分析概況表 .....	12
表 4-5	現行工業土地使用分區面積表 .....	13
表 4-6	高雄地區主要工業區一覽表 .....	14
表 4-7	高雄市都市計畫工業區使用概況分析表 .....	15
表 4-8	高雄市石化產業發展情形分析表 .....	17
表 4-9	高雄市未來推動產業園區開發計畫表 .....	22
表 5-1	本計畫區各坡度面積分析表 .....	32
表 5-2	計畫範圍內土地權屬分析表 .....	35
表 5-3	基地周邊道路幾何配置一覽表 .....	37
表 5-4	主要道路平常日交通量暨服務水準分析表 .....	38
表 5-5	基地附近公車路線彙整表 .....	41
表 5-6	鼓山站目標年運量預測彙整表 .....	42
表 8-1	變更內容明細表 .....	47
表 8-2	變更前後土地使用面積對照表 .....	47
表 9-1	計畫人口推估分析表 .....	49
表 9-2	土地使用計畫面積表 .....	51
表 9-3	公共設用地明細表 .....	51
表 9-4	計畫區內公共設施檢討分析表 .....	52
表 9-5	主要計畫道路編號、寬度、長度表 .....	54
表 10-1	區外保護區台泥土地無償移轉清冊與面積表 .....	63
表 10-2	區外河道用地台泥土地無償移轉清冊與面積表 .....	63
表 11-1	工業區變更應捐贈公共設施用地及可建築用地面積表 .....	66
表 11-2	河道用地變更應捐贈公共設施用地面積表 .....	66
表 11-3	擬定細部計畫之公共設施用地面積表 .....	67

## 圖目錄

圖 1-1	計畫位置與範圍示意圖 .....	3
圖 2-1	現行都市計畫示意圖 .....	4
圖 3-1	周邊相關計畫區位示意圖 .....	7
圖 4-1	高雄市空間發展架構示意圖 .....	10
圖 4-2	二級產業現況空間布局示意圖 .....	16
圖 4-3	高雄現行石化產業空間分布圖 .....	17
圖 4-4	高雄市工業管線分布現況示意圖 .....	17
圖 4-5	高雄市各行政區民國 79~103 年人口成長趨勢示意圖 .....	18
圖 4-6	高雄市民國 93、103 年人口密度分布示意圖 .....	19
圖 4-7	原高雄市住宅區與商業區土地發展現況示意圖 .....	20
圖 4-8	高雄市現有工業區未來發展策略示意圖 .....	22
圖 4-9	高雄市新設產業園區分布示意圖 .....	24
圖 4-10	高雄市現有工業區及產業專用區未來調整方向示意圖 .....	25
圖 5-1	本計畫區周邊地表水文位置示意圖 .....	31
圖 5-2	本計畫區及鄰近地區坡度分布示意圖 .....	32
圖 5-3	本計畫區及鄰近地區地質分布示意圖 .....	33
圖 5-4	計畫範圍內與周邊土地發展現況示意圖 .....	34
圖 5-5	計畫範圍內土地權屬分布示意圖 .....	36
圖 5-6	基地鄰近道路示意圖 .....	37
圖 5-7	現況平日晨昏峰道路服務水準圖 .....	39
圖 5-8	停車現況分析示意圖 .....	40
圖 5-9	基地鄰近地區公車路線暨站牌位置圖 .....	41
圖 6-1	規劃構想示意圖 .....	44
圖 8-1	變更內容示意圖 .....	48
圖 9-1	變更後主要計畫示意圖 .....	53
圖 9-2	主要計畫交通運輸系統示意圖 .....	55
圖 9-3	周邊地區淹水區位示意圖 .....	56
圖 9-4	規劃新設渠道與滯洪池所需用地示意圖 .....	57
圖 9-5	周邊地區緊急避難、收容場所與防救災據點示意圖 .....	58
圖 9-6	防救災路線示意圖 .....	59
圖 9-7	開放空間規劃示意圖 .....	60
圖 10-1	整體開發範圍示意圖 .....	61
圖 10-2	台泥紅樓倉庫及石灰窯區位示意圖 .....	62
圖 10-3	區外河道用地台泥土地無償移轉範圍示意圖 .....	64
圖 11-1	周邊使用分區分布示意圖 .....	68

# 壹、緒論

## 一、計畫緣起

台泥高雄鼓山廠區位處高雄市都市計畫區西緣之鼓山區鼓山路旁，緊臨萬壽山，土地使用分區為現行高雄市都市計畫之「工二十三」與「工二十五」。早期係以開採萬壽山石灰岩為原料，製成水泥產品為主，至民國 81 年萬壽山開礦權到期，台灣水泥公司業已停止高雄廠礦區石灰石之採礦作業及水泥原料(熟料)之製造。

而於民國 85 年 11 月 01 日「擴大及變更高雄市主要計畫(第一次通盤檢討)」內容略以：「為提昇居民生活環境品質及整體都市發展，中高雄之工業區儘量予以外遷；凡因都市發展結構之改變，工廠對社區生活環境發生不良影響時，得予變更為其他土地使用分區，其變更為住宅區或商業區以配合鄰近社區整體發展者，需提供相當比例以上之土地，供公共設施用地或其他發展用地使用；現有市區水泥業之採礦權將於民國 81 年至 86 年陸續到期，應配合輔導遷移，現址得視附近地區發展情形及其整體開發計畫變更為其他土地使用分區；凡由工業區變更為住宅區或商業區，均應視整體開發計畫核准。」規範台泥鼓山廠應視整體開發計畫核准，台泥公司並於辦理通檢期間提出人民陳情意見，提案將鼓山區台泥所有工業區及保護區變更為住宅區及商業區，該人陳意見依高雄市都市計畫委員會第 164 次會議決議略以：「有關整體開發計畫案件決議暫時維持原計畫，另案續行辦理。」(詳附件一)。綜上，台泥鼓山廠區整體開發案為主要計畫通盤檢討之延續辦理變更，不受都市計畫通盤檢討期程之限制。

近年台泥鼓山廠區周邊相關重大建設持續投入與完工，包括中都工業區變更開發案、高雄市區鐵路地下化計畫增設鼓山車站、壽山國家自然公園的設置等，廠區之閒置土地已與周邊環境產生不相容使用。爰此，為因應都市發展趨勢以及活化都市土地利用效能，本計畫依都市計畫法第 26 條之規定辦理台泥鼓山廠區土地使用變更，並依相關法令規定負擔公共設施用地，俾改善周邊環境並帶動地方發展。

本計畫已於民國 100 年 11 月 24 日起辦理公開展覽 30 天，於民國 102 年 6 月 28 日高雄市都市計畫委員會第 30 次會議審議通過，案經 105 年 4 月 12 日內政部都市計畫委員會第 872 次會議審決，決議四、補辦公開展覽：「本案變更內容超出原公開展覽範圍部分，請依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情意見與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。」(詳附件十五所示)。據此，辦理第二次公開展覽，案件為變更案第一案之變更工業區為道路用地，範圍為部分內惟八小段 988-1 號、部分內惟八小段 1009 號(詳附件十六所示)。

## 二、法令依據

### (一)都市計畫法

都市計畫法第 26 條。(依據 85 年 11 月 1 日公告實施「擴大及變更高雄市主要計畫通盤檢討案」規定視為主要計畫通盤檢討案之延續。)

### (二)都市計畫工業區檢討變更審議規範

依據內政部 100.12.23 台內營字第 1000810325 號令修正之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」，規劃實質發展計畫和訂定相關負擔措施(含公共設施用地)。

## 三、計畫位置、範圍與面積

本計畫區位於高雄市都市計畫區西緣，緊臨萬壽山東側，行政區位屬高雄市鼓山區之正德里、樹德里、鼓岩里。計畫範圍北臨青泉街、工業區及鼓山運河，東達正德路、鼓山三(二)路及鐵路街二十巷，西臨壽山保護區及住宅區，南至住宅區及鐵路街邊界，總面積約 31.47 公頃，詳圖 1-1 所示。



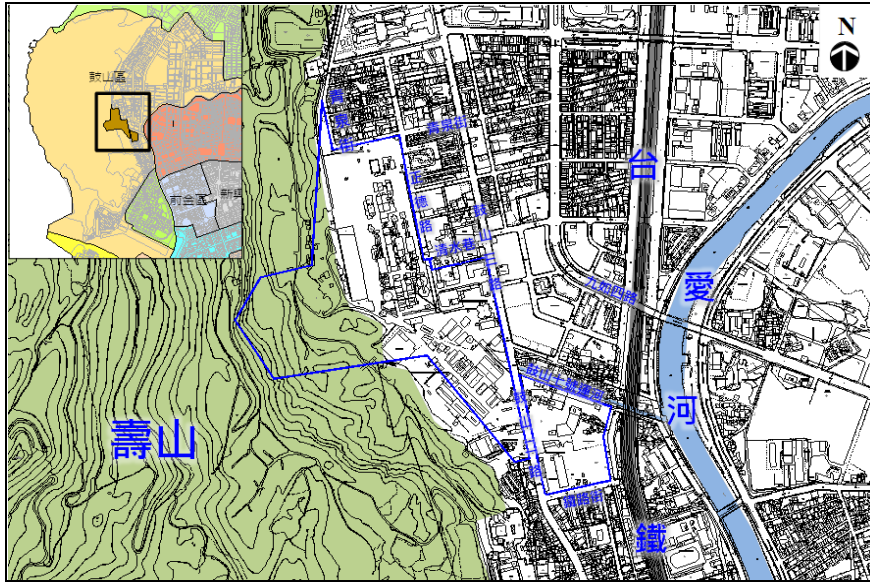


圖 1-1 計畫位置與範圍示意圖

## 貳、歷次都市計畫及現行都市計畫概要

### 一、歷次都市計畫

計畫區都市計畫自民國 44 年高雄市都市計畫分區計畫案公告至今，歷經 4 次個案變更，2 次通盤檢討。其公告實施、日期文號及名稱說明如表 2-1 所示。

表 2-1 歷次都市計畫辦理經過摘要表

項次	編號	時序	公告字號	事項	相關內容摘要
1	1	44.5.19	高市府建土字第 24605 號	實施本市都市計畫分區計畫	劃設本計畫區為工業地區、道路用地。
2	3	50.4.24	高市府建土字第 024187 號	台泥廠台灣水泥公司高雄廠申請變更計畫道路	廢止台泥廠北區毗鄰之鼓山區內惟段土地內之計畫道路。
3	41	54.6.22	高市府建土字第 3965 號	台灣水泥公司高雄廠申請變更計畫道路	變更廢止內惟段及鼓岩段三小段該廠土地範圍內之計畫道路。
4	55	57.10.28	高市府建土字第 94646 號	台灣水泥公司高雄廠申請廢止廠區內部都市計畫道路	變更原計畫道路面積 0.15 公頃為工業用地面積。
5	94	61.11.04	高市府建土字第 117240 號	本市第五批細部計畫(鼓山、鼓岩一帶)	劃設本計畫區為工業區、道路用地。
6	95	61.12.05	高市府建土字第 128384 號	台灣水泥公司高雄廠申請廢止廠區內計畫道路	1.將該廠範圍內貫穿廠區之 8 公尺寬計畫道路予以廢止。 2.變更計畫道路用地 0.12 公頃為工業用地。
7	357	85.11.1	高市府工都字第 28050 號	擴大及變更高雄市主要計畫(通盤檢討)案	市區水泥業之採礦權將於民國 81 年至 86 年陸續到期，應配合輔導遷移，現址得視附近地區發展情形及其整體開發計畫變更為其他土地使用分區。

## 二、現行都市計畫概要

本計畫範圍位於高雄市主要計畫區內，現行土地使用分區及公共設施用地包含工業區 31.16 公頃、河道用地 0.18 公頃及道路用地 0.13 公頃，本計畫範圍都市計畫土地使用分區以工業區為主，西側緊鄰保護區，北、東、南三側鄰住宅區與工業區。詳表 2-2 及圖 2-1 所示。

表 2-2 本計畫範圍現行土地使用計畫面積表

項 目		面 積(HA)	比 例	
土地使 用分區	工業區	工25	26.48	84.14%
		工23	4.68	14.87%
		小計	31.16	99.01%
公共設 施用地	河道用地		0.18	0.57%
	道路用地		0.13	0.42%
	小計		0.31	0.99%
合計		31.47	100.00%	

註：表內數據係以數值圖檔估算，實際面積仍以未來分割測量後所得面積為準。

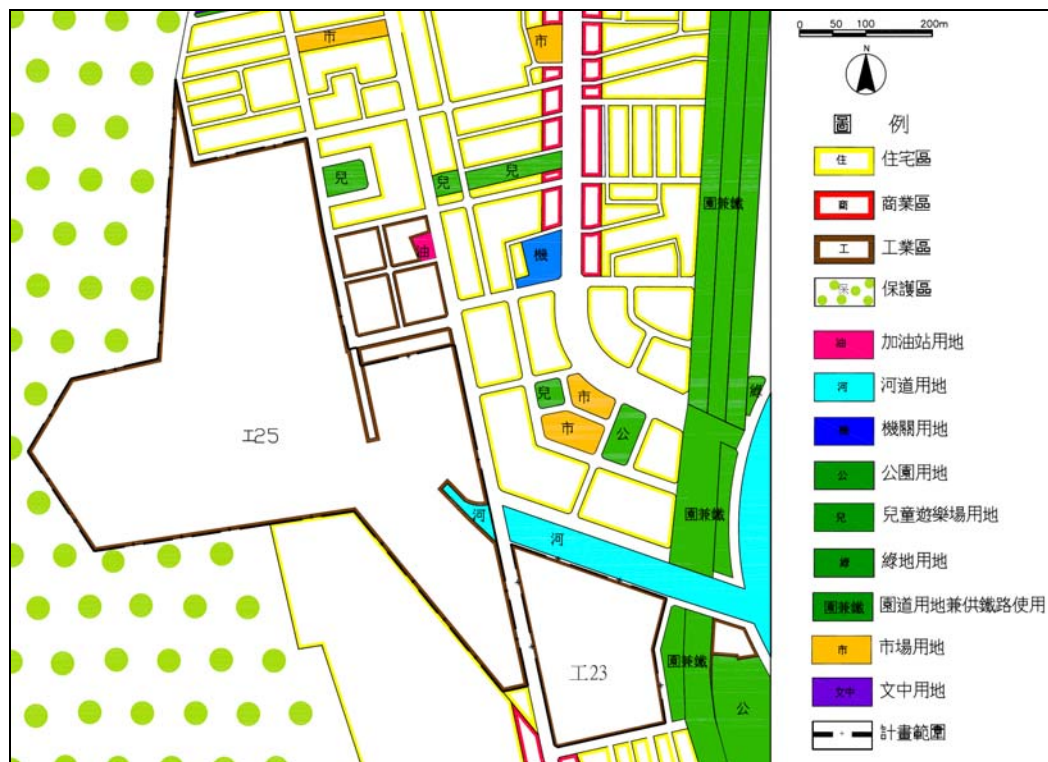


圖 2-1 現行都市計畫示意圖

## 參、上位及相關計畫

本計畫上位計畫係依 85 年「擴大及變更高雄市主要計畫(通盤檢討)」之指導原則辦理變更，另周邊相關計畫包含「高雄市區鐵路地下化計畫」、「高雄都會區環狀輕軌捷運建設計畫」等重大交通建設計畫，以及「中都工業區都市計畫變更案」、「壽山國家自然公園計畫」、「愛河水系易淹水區改善規劃」等土地開發與環境保育計畫，上位及相關計畫之概述與對本計畫之影響彙整表 3-1 所示，相關計畫之區位如圖 3-1 所示。

表 3-1 上位及相關計畫彙整表

計畫位階	計畫名稱	計畫內容概述	對本計畫之影響
上位計畫	擴大及變更高雄市主要計畫(通盤檢討)	<p>工業區相關指導原則</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.現有市區水泥業之採礦權將於民國 81 年至 86 年陸續到期，應配合輔導遷移，原址得視附近地區發展情形及其整體開發計畫變更為其他土地使用分區。</li> <li>2.一個街廓內多為政策上應淘汰之工業，得斟酌實際情況變更為其他使用分區或維持為低度管制之工業(無公害)，但工業區變更為住宅區者，得視實際情況，劃設必要之公共設施用地或其他發展用地。</li> <li>3.凡由工業區變更為住宅區或商業區，均應視整體開發計畫核准，辦理土地分配後，始准予發照建築。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.依循上位計畫指導原則，本案以整體開發方式辦理變更，並參酌附近地區發展情況，依法劃設必要公共設施用地。</li> <li>2.本計畫案於 85 年通盤檢討案已提出人民陳情案，依高雄市都市計畫委員會第 164 次會議決議略以：「有關整體開發計畫案件決議暫時維持原計畫，另案續行辦理。」</li> </ol>
相關計畫-土地開發	中都工業區都市計畫變更案	位於本市中華二路與同盟路、中華橫路所圍成之區域，計畫總面積約 65.12 公頃，變更規劃為古蹟保存區、河岸住宅區、商業區，以及劃設溼地公園、社區公園、兒童遊樂場用地及國中、國小、園道等大型公共設施用地。	與本計畫同為工業區變更之開發案，計畫區位隔愛河相望。引進愛河沿岸高層河景集合住宅社區、中低樓層之透天中庭住宅社區與商務公寓，將與本計畫引進住宅市場形成發展競合之關係。
相關計畫-交通建設	高雄市區鐵路地下化計畫	本計畫主要係為高雄市區鐵路地下捷運化計畫，擬將台鐵高雄市區蔴禎路至正義路鐵路地下捷運化，全長約 9.75 公里，未來預計將新增內惟(地面車站)、美術館、鼓山、三塊厝、民族、大順等 6 處通勤車站，預定至 106 年 12 月完成。	本計畫區東南側基地毗鄰台鐵鼓山通勤車站，於鐵路地下捷運化與設站工程完工後，可提升本計畫區南北往來之交通可及性，促進周邊土地發展，提高本計畫開發利基。

計畫位階	計畫名稱	計畫內容概述	對本計畫之影響
相關計畫-交通建設	高雄都會區環狀輕軌捷運建設計畫	環狀輕軌路線自凱旋三路旁台鐵臨港線路廊往南佈設至凱旋四路後，沿台鐵路廊續往北行，經進入高雄港區腹地、第三船渠旁計畫道路、西臨港線鐵路廊帶，最後銜接台鐵臨港線路廊，形成一連結南、北高雄的環狀路網。全長 22.1 公里，共設置 36 座候車站。	本計畫區東南側基地毗鄰輕軌鼓山站與九如四路站，於環狀輕軌與設站工程完工後，將提升本計畫區至港區與市區之可及性，促進周邊土地發展，提高本計畫開發利基。
相關計畫-自然保育	壽山國家自然公園計畫	壽山地區因有自然限制條件，為避免造成山坡地過度開發，保護自然景觀資源，高雄市府已將公有土地由保護區變更為「自然公園用地」，並已於 99 年 7 月公告發佈實施。	本計畫範圍西側緊鄰壽山國家自然公園，該區早期為礦區使用，並已於停採後進行山坡林地復育，本計畫將規劃緊鄰壽山國家自然公園之坡地為公共設施用地，保留原有林地並限制其開發使用，與壽山國家自然公園生態保育得以串聯。
相關計畫-自然保育	愛河水系易淹水區改善規劃	鼓山台泥廠區闢建滯洪池規劃評估： 1. 鼓山運河一帶以往淹水原因主要係因市區受柴山山區逕流影響嚴重，加上部分社區地勢低窪，內水易受愛河頂托影響，鼓山運河中游部分河段防洪能力不足 10 年重現期防護標準，因此山區逕流進入市區後便不易排除，為地區淹(積)水主因。 2. 建議於北側山溝末端(千光寺附近)新設渠道與滯洪池，調節水流後再往南匯流至鼓山運河。	本計畫已留設毗鄰坡地之土地為公共設施用地，並已預留渠道與滯洪池所需用地，建議愛河水系易淹水區改善規劃配合本計畫所留設之公共設施用地範圍設置水利設施，俾節約整體用地徵收費用減少市府財政負擔，並兼顧土地規劃設計之完整性，提升整體環境與土地利用效能。



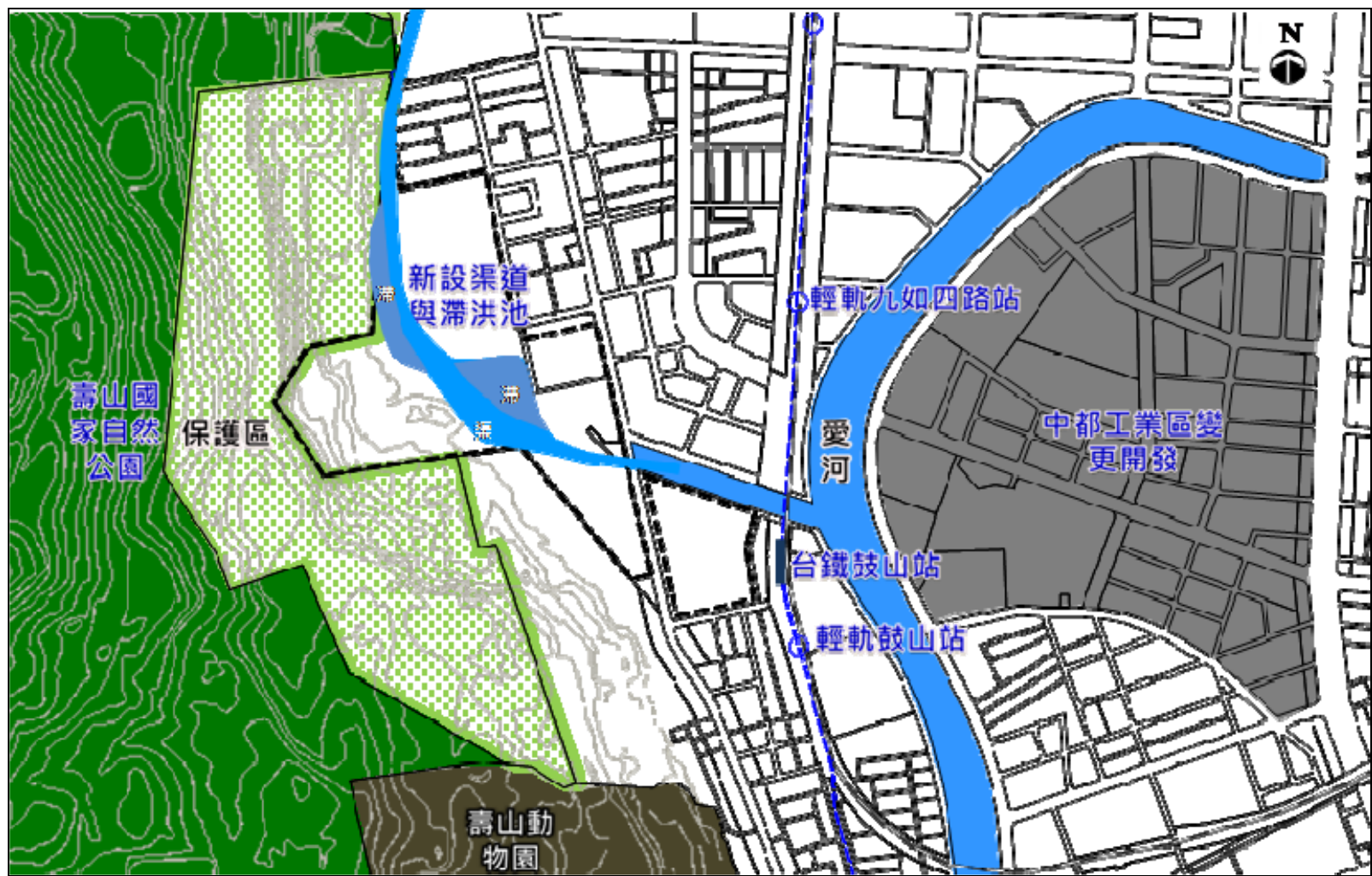


圖 3-1 周邊相關計畫區位示意圖

## 肆、高雄市產業發展暨都市計畫工業區檢討策略

本市都市計畫都市發展暨工業區變更策略提經 104 年 12 月 22 日內政部都市計畫委員會第 866 次會議報告，以整體規劃之概念說明高雄市產業發展及工業檢討政策方向，作為審議中及後續工業區變更案件之參考。

### 一、高雄市空間發展願景架構

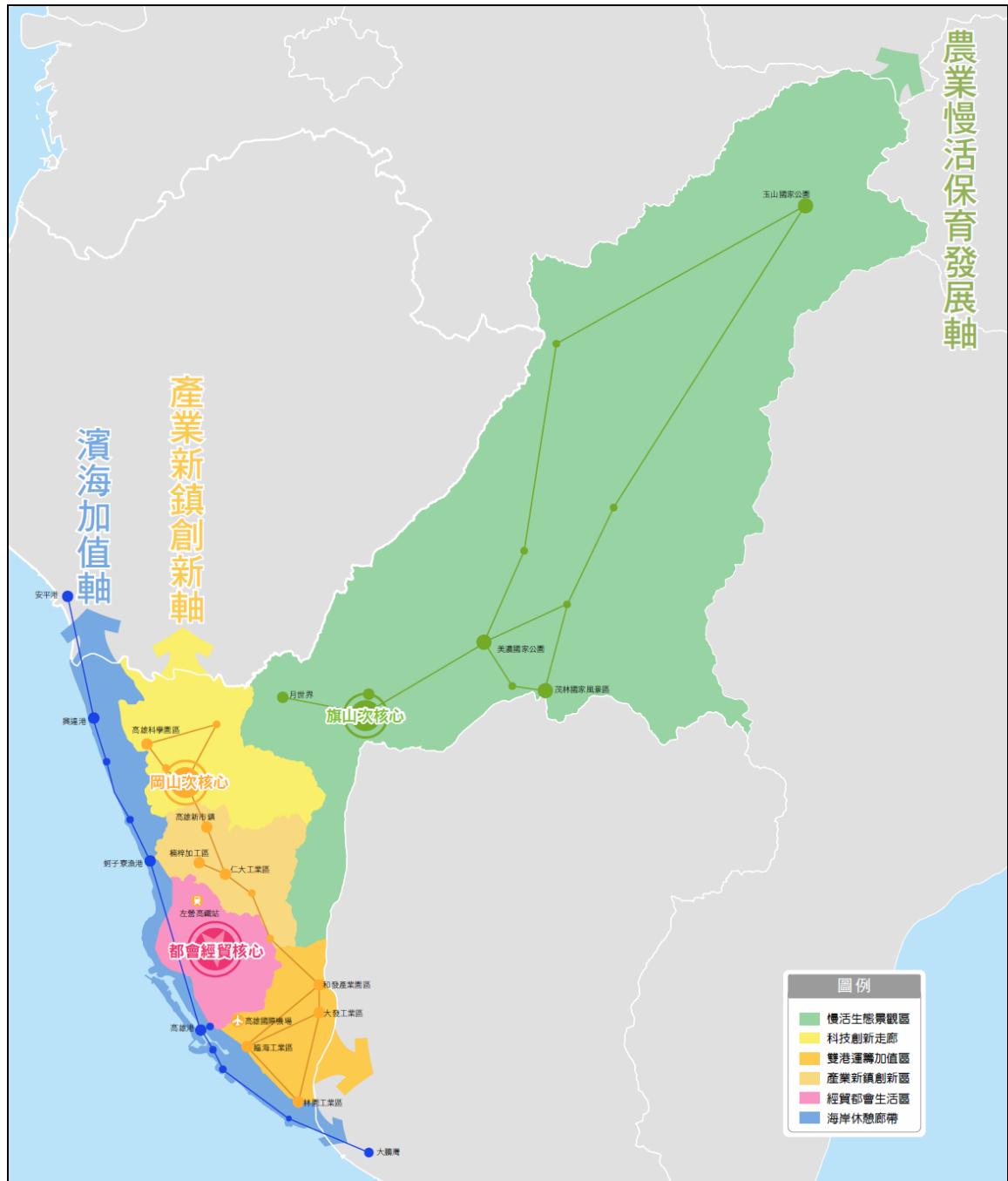
高雄市位居亞太海空交通樞紐，擁有國際機場及國際商港的資源，在高雄縣市合併後，納入豐富的自然山林資產，為引導整體區域永續發展，因應全球化、國土保育、糧食安全、人口結構、產業發展變化，大高雄地區以「生態城鄉」理念為基礎，建構國際都市格局，朝「一核雙心、三軸、六大功能分區」之空間架構發展，其涵蓋行政區、劃設原則及與三軸之關係等資訊，請參見表 4-1、圖 4-1 所示。

- (一)一核：以原高雄市舊市區為經貿核心，沿著紅橘雙線捷運廊道發展，核心規模擴展至北達凹子底，東至鳳山、鳥松。
- (二)雙心：以岡山為北高雄再發展之生活、生產中心；另以旗山作為山區與平原區銜接之轉運、觀光遊憩服務與防救災中心。
- (三)三軸：包括以山林資源與農業生產為主之「農業慢活保育發展軸」、以城鄉發展為主之「產業新鎮創新軸」及兼具濱海遊憩與港灣支援產業之「濱海加值軸」。
- (四)六大發展區：分別為經貿都會生活區、科技創新走廊、產業新鎮創新區、雙港運籌加值區、海岸休憩廊帶、慢活生態景觀區。

表 4-1 一核雙心、三軸、六大功能分區發展功能定位表

空間發展架構		六大發展分區	涵蓋行政區	功能定位
一核	都會經貿核心	經貿都會生活區	左營、鼓山、三民、鳳山、鹽埕、前金、新興、苓雅、前鎮、旗津	行政、商務、經貿、居住、轉運
三軸	農業慢活保育發展軸	慢活生態景觀區	田寮、大樹、內門、旗山、美濃、杉林、那瑪夏、桃源、茂林、甲仙、六龜	農業生產、山城聚落、自然資源保育、原民文化保存
	產業新鎮創新軸	科技創新走廊	岡山、橋頭、路竹、阿蓮、燕巢	北高雄生產與生活中心
		產業新鎮創新區	楠梓、大社、仁武、鳥松	基礎產業、居住
	濱海加值軸	海岸休憩廊帶	茄萣、永安、彌陀、梓官、湖內	海洋觀光、漁村聚落
雙港運籌加值區		小港、林園、大寮	臨港產業、生活新鎮	

資料來源：104年高雄市政府「擬定高雄市區域計畫(草案)」。



資料來源：104年高雄市政府「擬定高雄市區域計畫(草案)」。

圖 4-1 高雄市空間發展架構示意圖



## 二、高雄市產業發展現況分析

### (一)歷年產業發展

#### 1.就業人口及總體產值

高雄市勞工統計資料中顯示，高雄市 103 年就業人口總數約計 130 萬人，以三級產業為大宗，占全市總就業人口數近六成，其次為二級產業占總就業人口數近四成，其中製造業就業人數已達三分之一，顯示高雄市製造業所占分量極為顯著。

表 4-2 歷年高雄市就業者之行業別表

年別	總計 (千人)	一級產業		二級產業				三級產業	
		人數 (千人)	比例 (%)	合計		製造業		人數 (千人)	比例 (%)
				人數 (千人)	比例 (%)	人數 (千人)	比例 (%)		
100	1,270	41	3.23	465	36.61	347	27.32	764	60.16
101	1,284	39	3.04	472	36.76	356	27.73	773	60.20
102	1,293	38	2.94	468	36.19	346	26.76	786	60.79
103	1,300	43	3.31	473	36.38	343	26.38	784	60.31

資料來源：102年經濟部統計處「工廠校正暨營運調查報告」；104年高雄市政府「變更高雄市大坪頂以東地區都市計畫（配合和發產業園區）細部計畫案」。

以產值結構分析，工業全年生產總額約占全市產值比重六成，服務業約占四成，顯示高雄市產業發展以工業為主，惟工業偏向資本密集的生產方式，提供相對較低就業機會，另服務業多為勞力密集的生產方式，較有利於就業機會的提供。

表 4-3 高雄市民國 100 年各產業生產總額概況表

業別	全年生產總額(千元)	比例(%)
農林漁牧業	32,243,407	0.86
工業	2,197,970,877	58.50
服務業	1,527,254,886	40.65
總計	3,757,469,170	100.00

資料來源：中華民國統計資訊網、民國100年工商及服務業普查。

#### 2.主要產業發展

依據經濟部統計處 102 年工廠校正暨營運調查報告資料，高雄市工廠家數在 500 家以上之產業為金屬製品業及機械設備業；全年營業收入達 1,000 億以上之產業包括金屬基本工業、金屬製品業、電子零組件、化學材料、石油及煤製品業等，從業員工人數逾 15,000 人則涵蓋化學材料、金屬基本工業、金屬製品業、電子零組件及機械設備業，顯見高雄市產業類型以金屬製品業、基本金屬業、機械設備業、化學材料、石油及煤製品業為主力產業。

表 4-4 高雄市民國 102 年產業結構分析概況表

產業別	工廠家數(家)	全年營業收入(千元)	從業員工人數(人)
食品	548	83,468,179	13,703
飲料及菸草	55	3,181,924	617
紡織業	57	6,579,200	1,420
成衣及服飾品	42	1,751,125	879
皮革、毛皮及其製品	25	2,890,594	726
木竹製品	87	6,175,321	1,568
紙漿、紙及紙製品	60	22,735,116	3,653
印刷及資料儲存媒體	99	5,820,577	2,046
石油及煤製品	39	526,817,832	3,878
化學材料	165	909,579,054	17,481
化學製品	264	44,935,472	5,707
藥品及醫用化學製品	34	3,111,806	1,040
橡膠製品	89	4,847,469	1,798
塑膠製品	349	41,639,135	9,920
非金屬礦物製品	190	30,210,130	4,532
基本金屬	264	523,749,486	24,780
金屬製品	1,895	305,694,546	46,489
電子零組件	268	240,356,670	61,036
電腦電子產品及光學製品	132	22,057,528	5,069
電力設備	253	30,866,105	7,187
機械設備	985	87,728,734	19,896
汽車及其零件	136	19,672,282	4,309
其他運輸工具及其零件	227	81,574,771	13,086
家具	66	4,428,198	1,685
其他製造業	199	16,697,526	5,635
產業用機械設備維修及安裝	49	2,174,912	1,014
總計	6,577	3,028,743,692	259,154

資料來源：102年經濟部統計處「工廠校正暨營運調查報告」；104年高雄市政府「變更高雄市大坪頂以東地區都市計畫（配合和發產業園區）細部計畫案」。

主要產業分布方面，石化產業多集中於大社區、林園區，基本金屬及金屬製品則分布在永安區、岡山區、仁武區、小港區及大寮區，且岡山區扣件產業產值更占全台之七成，素有「螺絲窟」之稱，另依據民國 102 年高雄市統計要覽，全市 6,577 家登記工廠中，以大寮區 996 家工廠最多，占全市總數 15.14%，另岡山區以 915 家次之，占全市之 13.91%，而仁武區、前鎮區、燕巢區、鳳山區及路竹區也多有工廠集中；上述七區域工廠總數超過全市之 60%，顯見工廠近年有往以上區域聚集之趨勢。

另高雄市近年亦積極發展新興產業，引進文化創意、數位內容、觀光會展、綠能光電等相關高附加價值產業，且中央與市府近年來亦致力於港灣景觀再造，積極推動亞洲新灣區，包含高雄世界貿易展覽會議中心、海洋文化

及流行音樂中心、市立圖書館總館及高雄港國際港埠旅運專區、水岸輕軌捷運等五大公共建設陸續完工，期許成為南部地區工商業發展之中樞。

## (二)工業土地發展現況與檢討

### 1.高雄市工業土地分布情形

高雄市現行工業土地包含都市計畫工業區、倉儲區、特倉區、產業專用區、非都市土地工業區、非都市土地其他分區編定丁種建築用地，共計約 6,833 公頃，占全市總面積 2.32%，如表 4-5 所示、圖 4-2 所示。

表 4-5 現行工業土地使用分區面積表

分區	合計(公頃)
工業區	3,202
倉儲區、特倉區、產業專用區	444
非都市土地工業區(含臨海工業區)	2,748
非都市土地其他分區編定丁種建築用地	439
合計	6,833

註：臨海工業區面積約 1,582 公頃、全市土地面積為 294,762 公頃。  
資料來源：104年高雄市政府都市發展局及地政局統計資料。

### 2.高雄地區工業區發展情形

高雄港區位良好，具備運籌、轉運、進出口便利等優勢條件，民國 50 年代起，中央政府在高雄地區投入包含造船廠、煉鋼廠、石化煉油廠等重大產業建設、設立加工出口區與編定工業區，民國 80 年代，為引入半導體、晶圓、太陽能、生物科技等高科技產業，設立南科高雄園區。至今，高雄市共設有科學園區 1 處、加工出口區 5 處，以及 8 處政府編定工業區、12 處民間編定工業區，產業類別涵蓋機電、金屬、電子、鋼鐵、化學、運輸等重要工業，土地目前多已出售(租)完畢，如表 4-6 所示。

另前述以外之都市計畫工業區大多開發 7 成以上，僅美濃區使用率未達五成，及小部分市區之都市計畫工業區因產業型態改變而閒置(詳表 4-7)；其他半屏山及壽山沿線供水泥產業發展工業區因採礦權到期而閒置，刻配合遷廠辦理都市計畫變更(如台泥工業區，嘉新水泥則尚需另案檢討)，市中心民族路兩側、中都及十全里工業區小之傳統產業，因全球化衝擊下遷廠、關廠或倒閉，僅餘半數仍做生產使用，考量其緊鄰市中心精華地區，周邊亦有住商工機能干擾情形，未來宜因應市中心商業核心機能進行土地適度規劃與調整。

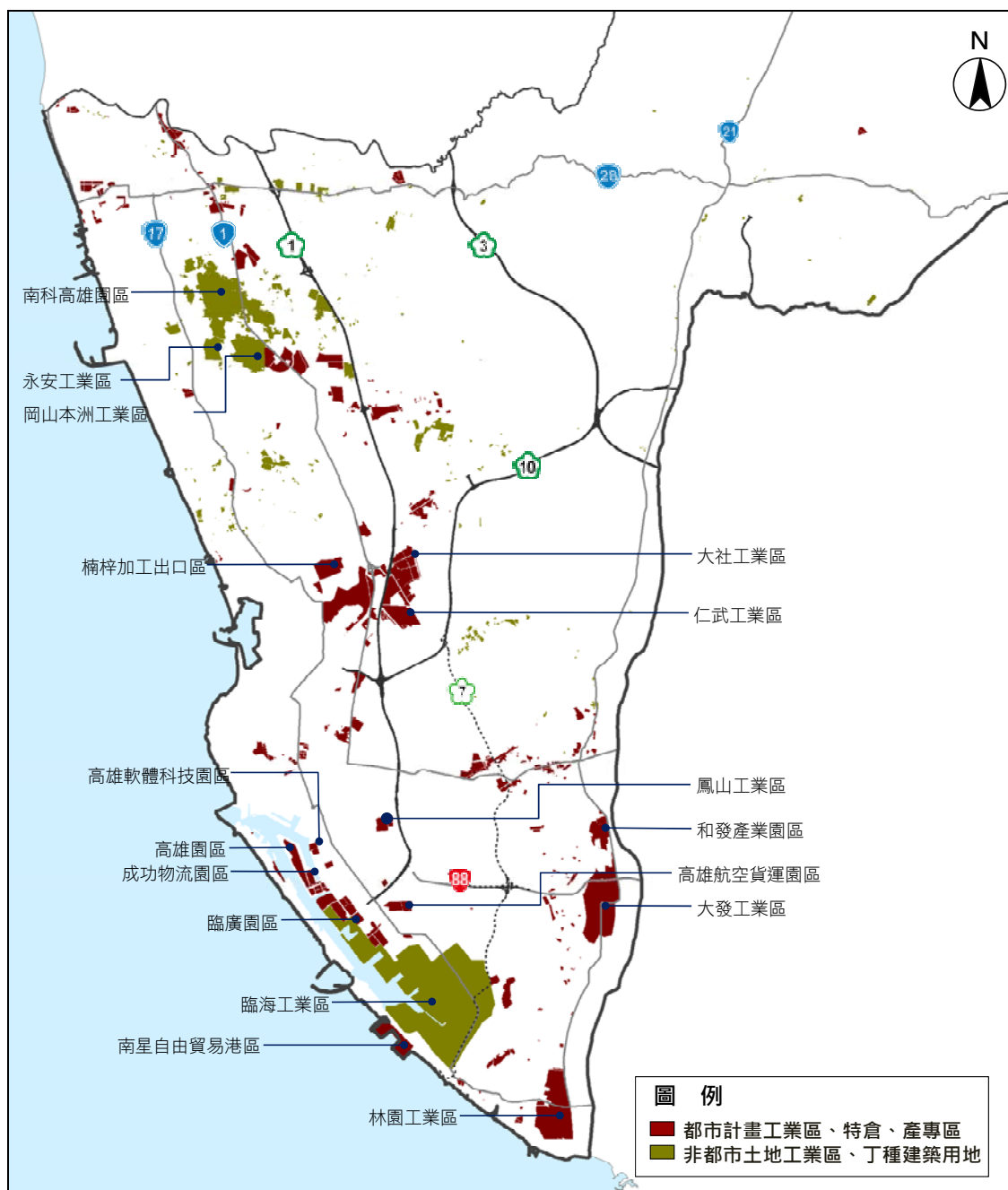
表 4-6 高雄地區主要工業區一覽表

工業用地種類	名稱	重點產業	面積 (公頃)	土地銷售或 承租情形
科學園區	南科高雄園區	生物技術、精密機械、光電	569.99	70%
加工出口區	楠梓園區	半導體封裝及測試產業	97.8	100%
	高雄園區	LCD 產業	72.3	100%
	成功物流園區	國際綜合型物流園區	8.4	100%
	臨廣園區	液晶顯示器及其零組件之產 製與研發	9.02	100%
	高雄軟體科技園區	資訊軟體、數位內容及研發設 計產	7.9	100%
編定工業區 (政府)	高雄臨海工業區	金屬製品製造、機械設備製造 修配、基本金屬製造	1,582	100%
	鳳山工業區	汽車業、機械設備製造修配業	11.03	100%
	大發工業區	基本金屬製造、機械設備製造 修配	375	100%
	大社工業區	化學材料製造、化學製品製 造、機械設備製造修配	109	100%
	林園工業區	化學材料製造、化學製品製造	403	100%
	岡山本洲工業區	金屬加工業、倉儲物流	208	96.20%
	仁武工業區	金屬製品製造、基本金屬製造	21	100%
	永安工業區	金屬基本加工、化學材料製 造、金屬製品製造	73.2	100%
編定工業區 (民間)	燁聯鋼鐵產業園區	鋼鐵業	53	100%
	永新工業區	飼料廠、鋼板整平廠、氣體廠	12.52	100%
	大德工業區	汽車零件、螺絲、螺帽、鋼鐵 板、鋅鐵線	19.56	100%
	芳生螺絲	螺絲螺帽扣件製造業、倉儲	6.60	100%
	慈陽科技工業公司產業園 區	氧化鋅、鋅錠等基本化學工業	9.80	100%
	天聲工業公司產業園區	碳鋼、鍍鋅有縫鋼管、碳鋼無 縫鋼管等金屬製品製造業	9.35	100%
	油機工業公司產業園區	立、臥式 CNC 車床；立、臥 式加工中心；專用機及其他切 削機械等製造業	15.72	100%
	英鈿工業產業園區	安全氣囊控制、傳動系統元 件、油壓接頭、車用及工業用 螺帽等製造業	6.18	100%
	永安區誠毅紙器工業園區	紙器加工紙製品製造業	24.57	100%
	南六企業產業園區	衛生材料水針布、PP 不織布、 生技產品	7.31	100%
	中鋼結構燕巢廠工業區	鋼構成品製造與安裝	45.01	100%
	國峰生物科技產業園區	有機肥料製造業	5.76	100%

資料來源：104年高雄市政府經濟發展局統計資料及103年度「高雄市產經情勢分析」季報第4季。

表 4-7 高雄市都市計畫工業區使用概況分析表

行政區	面積(公頃)	使用率(%)	使用現況(公頃)	尚未使用面積(公頃)
楠梓區	446.67	77%	344.71	101.95
左營區	34.96	70%	24.47	10.49
鼓山區	38.22	86%	32.86	5.35
三民區	84.3	91%	76.72	7.59
前鎮區	166.3	93%	154.66	11.64
小港區	47.14	76%	35.96	11.18
旗津區	0.49	92%	0.45	0.04
大社區	157.11	97%	152.45	4.66
大寮區	867.52	93%	806.91	60.61
大樹區	36.58	84%	30.57	6
仁武區	311.45	91%	283.28	28.15
岡山區	321.5	89%	285.6	35.9
林園區	65.39	93%	61.05	4.34
阿蓮區	23.54	92%	21.65	1.88
茄萣區	12.91	91%	11.75	1.16
梓官區	19.1	80%	15.28	3.82
鳥松區	44.88	74%	33.21	11.67
湖內區	66.74	72%	48.29	18.45
路竹區	112.26	85%	95.55	16.71
鳳山區	111.49	91%	101.46	10.03
燕巢區	68.12	74%	50.43	17.69
彌陀區	9.07	92%	8.34	0.73
甲仙區	4.37	95%	4.15	0.22
美濃區	9.59	47%	4.47	5.12
總計	3059.7	87.73%	2684.27	375.38



資料來源：104年高雄市政府「擬定高雄市區域計畫(草案)」。

圖 4-2 二級產業現況空間布局示意圖

### 3.石化產業發展情形

高雄地區為全國石化重鎮地區，石化上中下游產業全年生產總額占全國石化產業比例約 7.20%，全年生產總額占全市工商及服務業比例約 12.05% (如表 4-8)，為本市經濟發展主力產業之一，其生產地理區位分散原高雄市南北兩側，包含北側楠梓、大社、仁武石化園區，以及南側前鎮石化儲油區、臨海工業區、大發工業區、林園石化園區等 (如圖 4-3)，既有工業管線亦圍繞分布高雄市主要核心地區 (如圖 4-4)。

表 4-8 高雄市石化產業發展情形分析表

項目	年底企業單位數 (家)	年底從業員 工人數 (人)	全年營業收入總額 (千元)	全年生產總額 (千元)
高雄市石化產業	1,131	22,537	340,758,861	320,271,365
全國石化產業	16,593	317,534	4,661,823,964	4,450,780,823
占全國石化上中 下游比例	6.82%	7.10%	7.31%	7.20%
占全市工商及服 務業比例	0.79%	2.87%	9.15%	12.05%

註：石化產業包含石油及煤製品製造業、基本化學材料製造業、石油化工原料製造業、合成樹脂及塑膠製造業、合成橡膠製造業、人造纖維製造業、塑膠製品製造業、化學製品製造業、橡膠製品製造業。

資料來源：行政院主計處「100年度工商及服務業普查統計」。



資料來源：104年高雄市政府經濟發展局業務報告 資料來源：104年高雄市政府經濟發展局業務報告

圖 4-3 高雄現行石化產業空間分布圖 圖 4-4 高雄市工業管線分布現況示意圖

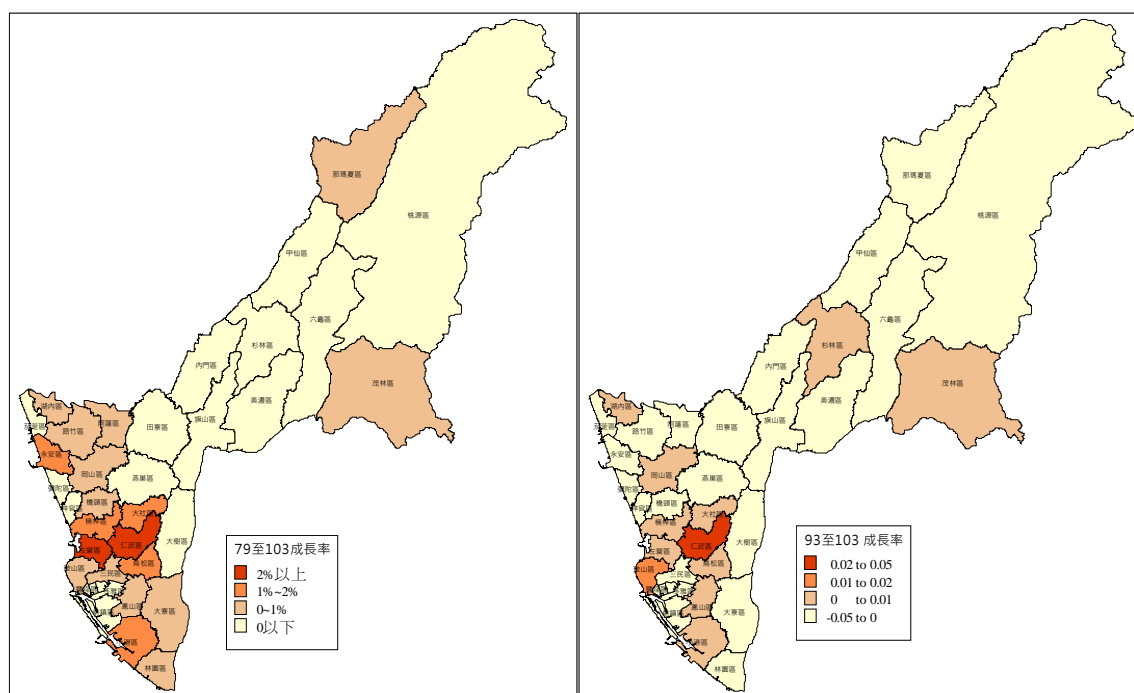
### (三)人口發展、住商供給與需求情形

位於本市中心之工業區，建議未來宜因應市中心商業核心機能進行土地適度規劃與調整，而為檢討工業區轉型之適宜方向，分析全市人口發展情形，以及原高雄市住商供給與需求情形，分析結果顯示高雄市逐年總人口數呈成長趨勢，主要集中分布於原高雄市區，而原高雄市住商分區總計近八成八土地已開闢使用，隱含未來仍具有商業與居住土地之需求，分析內容如下：

#### 1.人口發展情形

##### (1)各行政區人口發展情形

過去二十年以左營、仁武、鳥松、楠梓四區人口成長最為快速，79~103年間人口年平均成長率均超過 1.75%，其中又以仁武區之年平均成長率 3.44% 最高，其他如小港、大社、永安等區，20 年間之人口年平均成長率亦超過 1%，但 79~103 年高雄市仍有 19 處(50%)行政區之人口呈現負成長狀態，又以鹽埕、新興、前金、田寮、六龜、甲仙等區之人口外流較高，且近十年人口外流之行政區已增加為 24 處，僅仁武、鼓山、左營、楠梓、鳥松等行政區人口仍維持正成長，然成長幅度已逐年遞減(如圖 4-5 所示)。



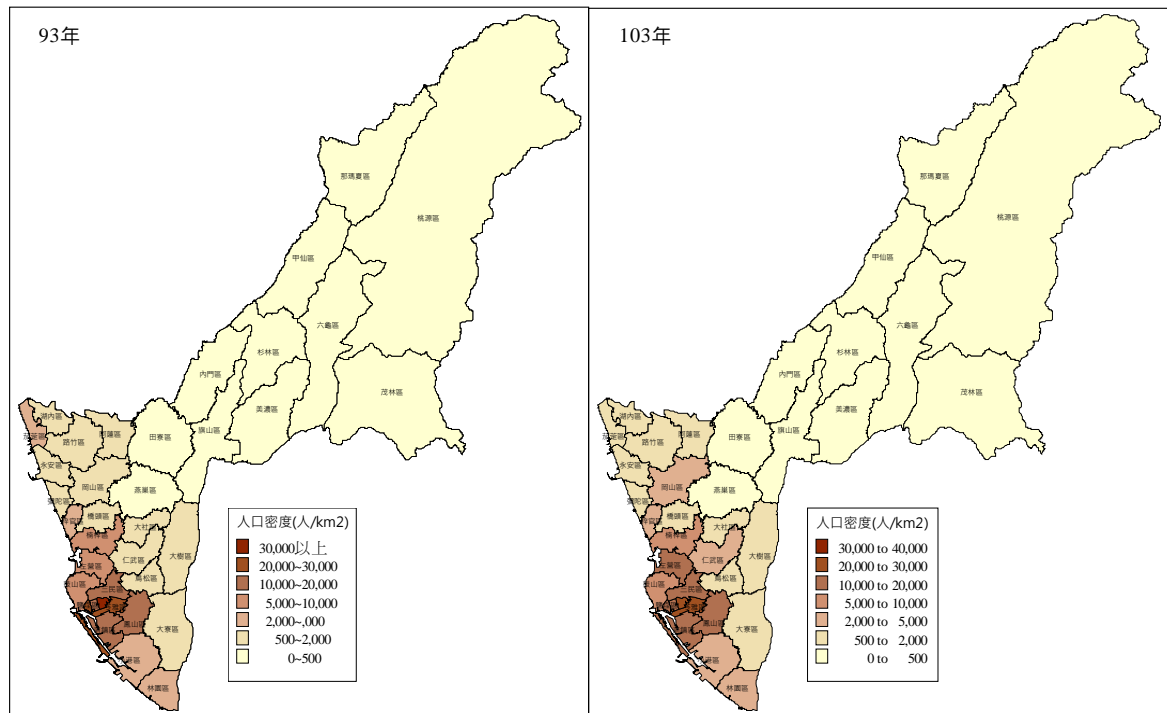
資料來源：104年高雄市政府「高雄市統計年報」及「擬定高雄市區域計畫(草案)」。

圖 4-5 高雄市各行政區民國 79~103 年人口成長趨勢示意圖



## (2)人口密度

高雄市約 55% 之人口集中於原高雄市之土地上，故原高雄市每平方公里之人口密度為原高雄縣之 22 倍。由個別行政區觀之，又以新興區最高，惟已由 79 年每平方公里 36,167 人降為 103 年之每平方公里 26,581 人，其次為苓雅區、旗津區與鹽埕區，約介於每平方公里 17,900~21,600 人，至於桃源區每平方公里之人口密度僅 4.62 人，為本市人口密度最低之行政區(如圖 4-6 所示)。



資料來源：104年高雄市政府「高雄市統計年報」及「擬定高雄市區域計畫(草案)」。

圖 4-6 高雄市民國 93、103 年人口密度分布示意圖

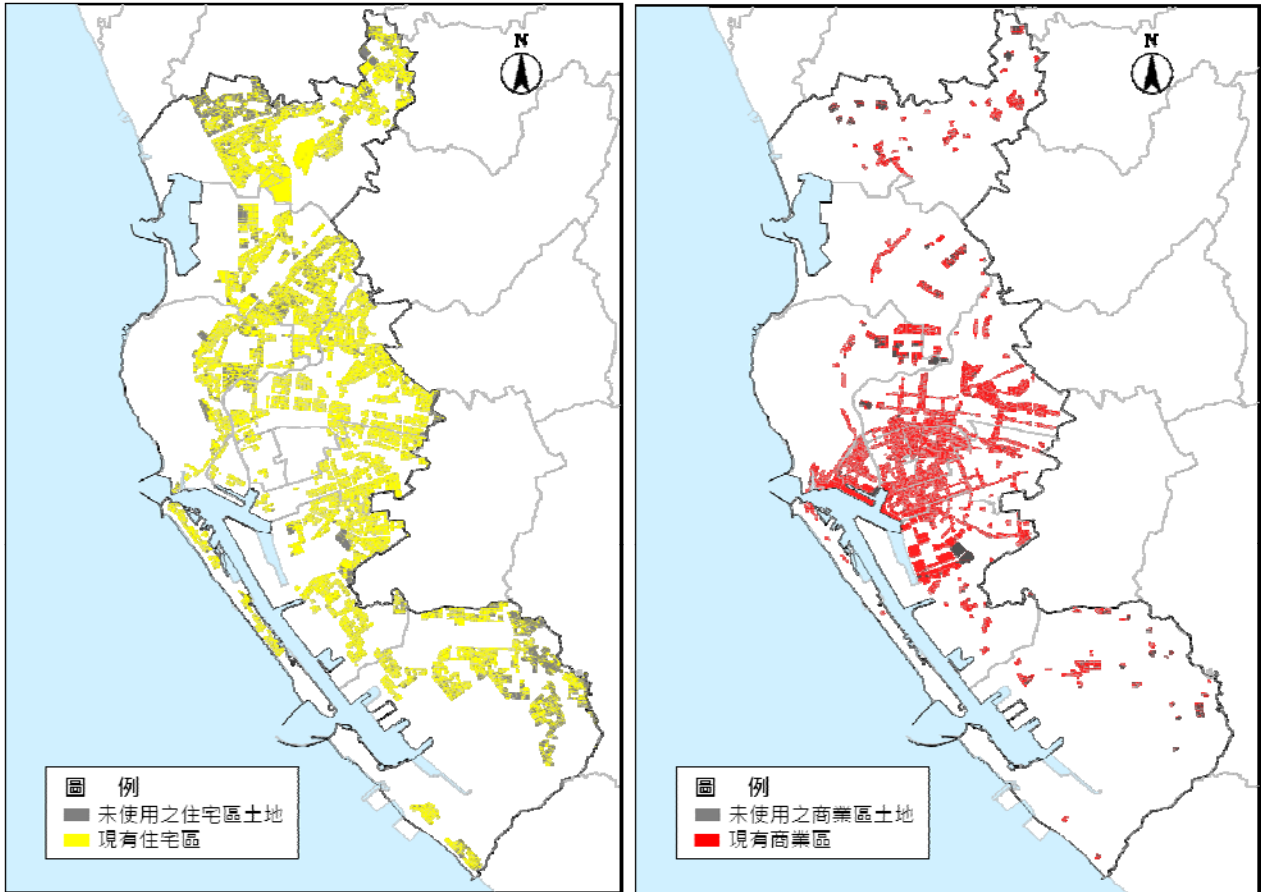
## 2.原高雄市住宅區與商業區發展情形

### (1)供給情形

依高雄市政府都市發展局 104 年 5 月數值圖資資料，原高雄市現有住宅區面積約 4,374.55 公頃、商業區面積約 1,353.45 公頃。

### (2)使用率分析

依 95 年內政部國土測繪中心之國土利用調查資料(100 年補測)，並考量近年土地開發現況後，分析高雄市住宅區與商業區土地使用率，結果顯示高雄市住商分區總計近八成八土地已開闢使用。其中，住宅區之使用率約達 87.48%，商業區之使用率約達 90.50%，如圖 4-7 所示。



註：未使用之住宅區與商業區之定義，係為住宅區與商業區範圍內，依 95 年國土利用調查資料 (100 年補測) 內農作使用、其他使用(不含軍事與改變中土地)、森林使用、礦業使用之統計面積總合。

資料來源：1.住宅區與商業區：104年5月高雄市政府都市發展局數值圖資資料；2.土地使用：95年國土利用調查數值圖資資料(100年補測)及內政部國土測繪中心。

圖 4-7 原高雄市住宅區與商業區土地發展現況示意圖

### 三、產業發展趨勢與策略

#### (一)現有工業區未來發展策略

依循高雄市空間發展構想指導，未來二級產業發展以產業新鎮創新軸為主，其範圍主要分布於國道一號、國道七號、省道一號沿線，而現有產業群聚可區分為北高雄、中高雄、中高雄市中心區、南高雄等四處，未來將配合高雄市空間發展方向進行調整，發展策略說明如下：

- 1.北高雄地區：以南科高雄園區為中心，已具高科技產業聚落雛型，未來將結合周邊本洲工業區、永安工業區、楠梓加工出口區發展形成精密機械、光電、環保、半導體、航太、生技醫療、金屬扣件等產業聚落。
- 2.中高雄地區：以楠梓中油高雄煉油廠為主，與仁武、大社工業區形成石化產業結構鏈，惟 104 年高雄煉油廠已達允諾遷廠期限，無法供應原料予毗鄰工業區，將衝擊周邊產業發展，未來將轉型石化聚落為低碳綠能暨生態復育新區，以發展綠能、低汙染、高值化產業為主，且逐步推動大社石化工業區遷廠或轉型，並調整工業區型態以低汙染生產製程為主。
- 3.中高雄市中心區：隨著都市發展密集、產業與經濟結構轉型，或原工業使用目的不復存在，部份位於都市發展密集地區（如左營、鼓山、三民、鳳山等）之工業區土地呈現閒置使用，或已轉型如汽車維修兼展示工廠、觀光工廠等工商服務業，工業使用機能漸微，土地使用分區欲待檢討調整。
- 4.南高雄地區：為大高雄傳統工業主要聚落，毗鄰港區設有造船、鋼鐵、石化等重工業工廠，港區周邊臨海、大發等工業區以綜合工業加工為主，隨著自由貿易開放與推行，未來將串連港口運輸與現有加工區製造生產功能，採「前店後廠」策略方式，帶動全市產業發展。

綜上，北、南高雄地區之工業聚落，以提升原產業動能為主，促進產業升級發展，而中高雄石化聚落因應中油遷廠後所釋出土地，以及周邊受產業結構衝擊之工業區，建議部份土地仍維持產業機能，並轉型朝向低汙染產業類型發展，另中高雄市中心區之工業土地，考量工業與住商使用相互衝突，或工業使用機能不在，將逐步檢討為適宜分區。

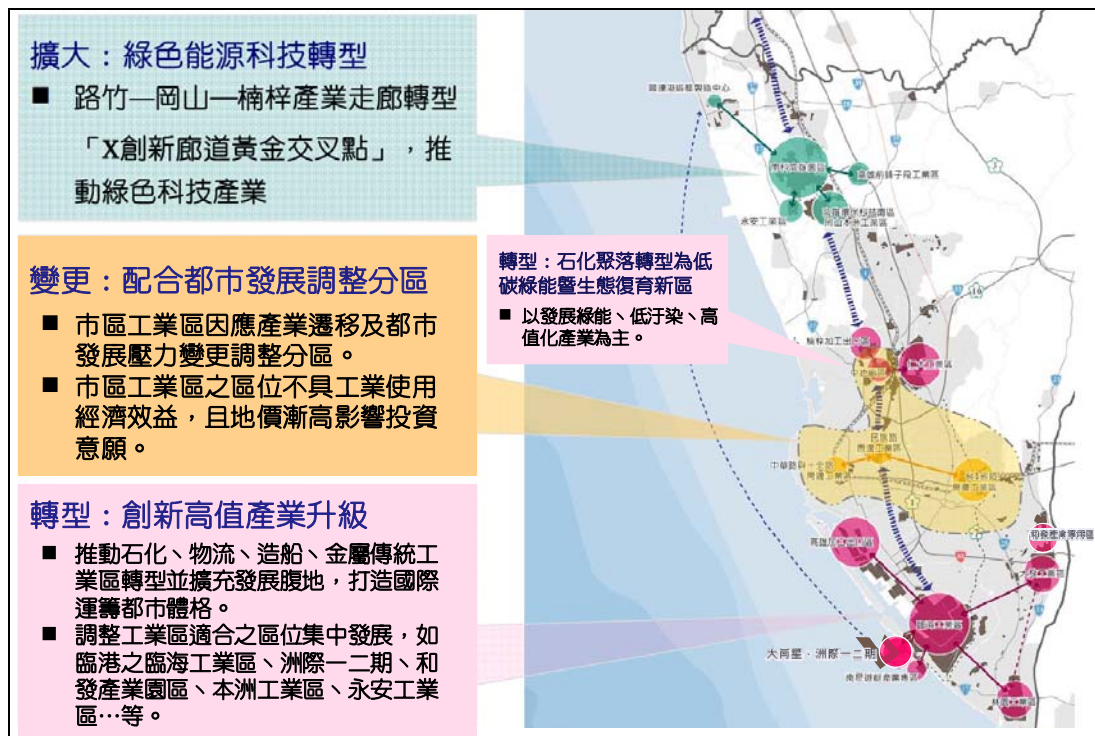


圖 4-8 高雄市現有工業區未來發展策略示意圖

(二)新設產業園區未來發展策略

高雄市刻完成及未來擬新設工業區包含和發產業園區、金屬扣件園區、仁武園區、南星自由貿易港區、南星遊艇園區、高雄港洲際貨櫃中心第二期計畫，另配合高雄市港區發展規劃，長期預計在港區周邊填築土地，規劃為高雄港第三港區計畫，預計引入高值化金屬、國際物流、石化、散雜貨碼頭、修造船產業等機能，新設產業園區計畫概述如表 4-9 所示。

表 4-9 高雄市未來推動產業園區開發計畫表

計畫名稱	座落	規劃面積	計畫概述
和發產業園區	大寮區	136 公頃	引進產業類型為機械設備製造修配業、金屬製品、電子零組件、運輸工具、電子產品及光學與電力設備。
金屬扣件物流倉儲產業園區(規劃中)	阿蓮區	155 公頃	預計引入引進產業類型為金屬扣件產業，包括線材、鋼鐵軋延、螺絲、螺帽及鉚釘製造業、金屬模具製造業等。
國七周邊仁武園區(規劃中)	仁武區	270 公頃	擬引進產業類別為金屬製品製造、機械製造、化學材料製造、光學及精密器械製造、電機及電子機械器材製造、家具及裝設品製造等相關產業，並排除非屬底汙染性產業或相對高耗水之產業。
高雄港洲際貨	高雄港二	423 公頃	包含貨櫃中心、散雜貨碼頭，以及石化油

計畫名稱	座落	規劃面積	計畫概述
櫃中心第二期計畫	港口南側外海水域		品儲運中心。其中，石化油品儲運中心為提供為未來中島及前鎮商港區石化業遷移所需腹地。
南星自由貿易港區(規劃中)	南星計畫區	106 公頃	引進生產製造、倉儲物流及 LME 非鐵金屬產業進駐營運。
南星計畫遊艇產業園區(規劃中)	南星計畫區	113 公頃	概分為遊艇製造區、下水測試區、關聯產業製造區、行政服務區、公園等五大機能分區，以健全園區規劃，引入遊艇產業上下游廠商，形塑遊艇產業聚落，厚植我國遊艇競爭力。
高雄港第三港區(規劃中)	小港區大林蒲西側臨海區域	2,260 公頃	包含國際物流區、產業高值化專區、散雜貨碼頭區、修造船產業專區

註：表內面積面積僅供參考，實際面積依定案變更計畫之地籍測量面積為準。

### (三)石化產業發展策略

本市石化產業發展配合中央核定「石化產業高值化推動方案」進行推動，主要係透過研發高值化關鍵產品、成立新材料試量產及認證中心、延攬海內外專業人士及成立石化產業高值化推動小組等策略，以達石化產業提高研發投入比例及提升附加價值等目標。石化產業高值化政策未來將以「質在內、量在外」進行發展，亦因原料供應問題，不再鼓勵發展大宗石化產品，主要透過產業研發投入提高產品附加價值，讓石化產業其高值化產品能與下游電子、汽車產業結合。

目前高雄石化產業分布聚落為以中油高雄廠五輕與大社仁武形成的產業群聚，及以中油林園廠與林園石化工業區形成的另一產業群聚，未來因應 104 年中油高雄廠五輕遷廠、107 年大社都市計畫變更、氣爆後石化管線的管理，及前鎮河兩岸油槽遷移等重大政策將影響高雄石化產業發展，因此本府將持續與經濟部協調，針對石化管線安全及整體石化產業布局進行研究討論。

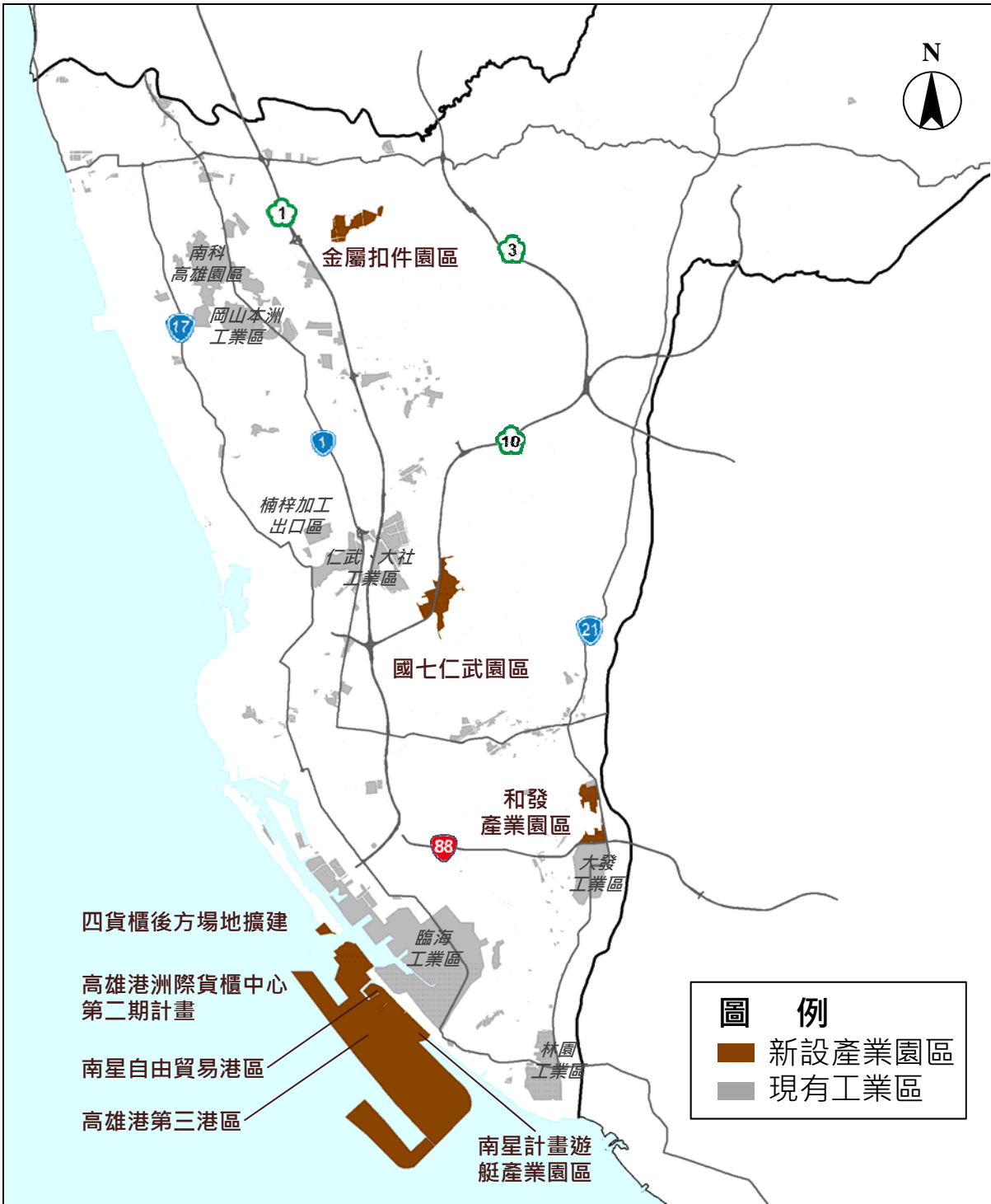


圖 4-9 高雄市新設產業園區分布示意圖



#### 四、調整方向與推動機制

##### (一)現有工業區未來調整方向

根據全市都市計畫工業區及產業專用區發展現況、未來全市空間布局等發展條件，建議未來調整使用方向如下：

- 1.都市計畫工業區及產業專用區土地，其類型屬加工出口區、大發、仁武、大社、林園等經濟部編定之工業區，以及和發產業園區，原則維持工業使用(如圖4-10)。
- 2.非屬上開之工業區，依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及本市主要計畫通盤檢討案工業區變更原則辦理，並以本市及內政部都市計畫委員會之審議決議為準。

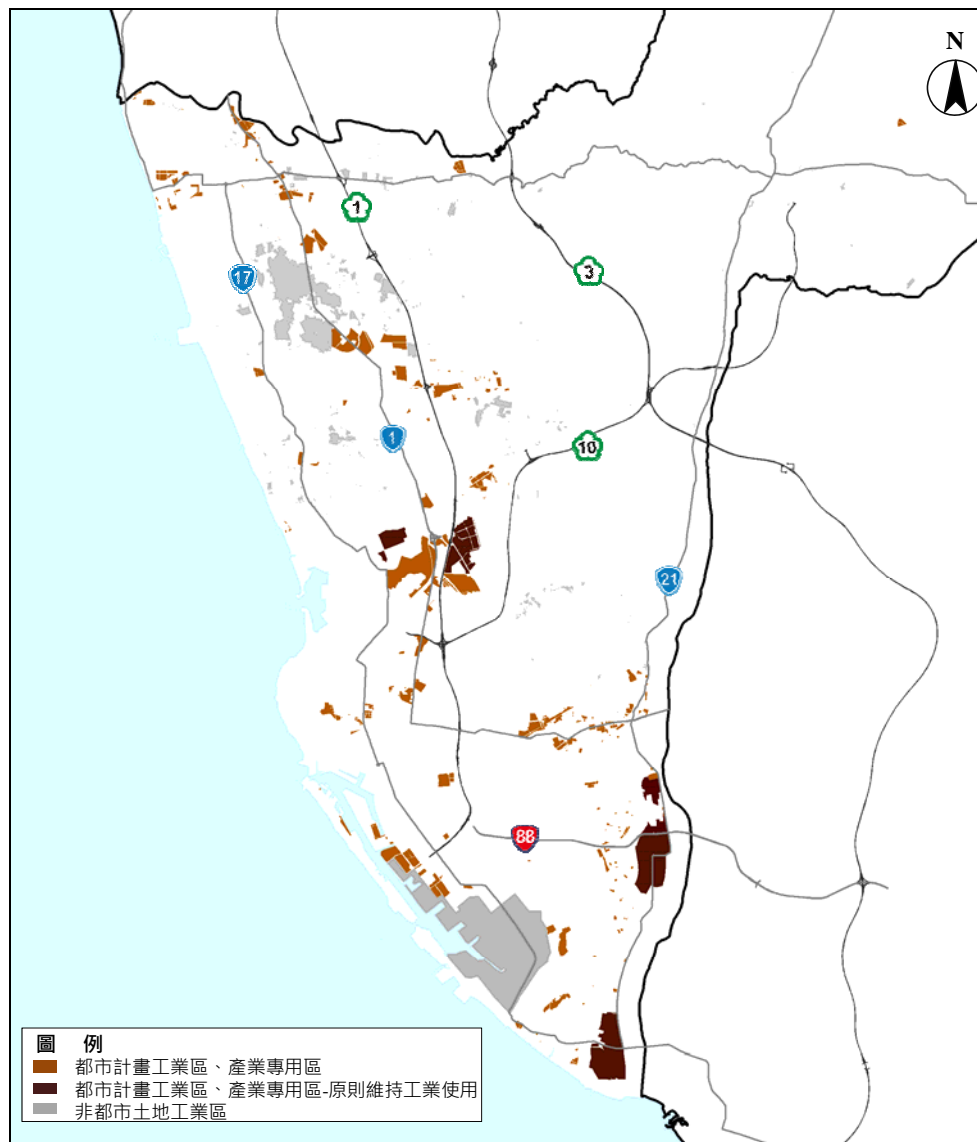


圖 4-10 高雄市現有工業區及產業專用區未來調整方向示意圖

## (二)推動機制與手段

依循區域整體產業空間藍圖，進行都市計畫工業區檢討與調整，推動機制包含採都市計畫通盤檢討進行調整，或在符合整體產業布局框架下，辦理個案檢討調整，分別說明如下：

### 1.通盤檢討

在各都市計畫區通盤檢討規劃下，以本市產業發展布局及構想，進行都市發展機能、空間發展構想及實質發展計畫之調整，利用公共設施檢討、調整產業型態，藉以推動工業區土地使用轉型及提升產業價值。

### 2.個案變更

透過「都市計畫工業區檢討變更審議規範」申請辦理之個案，除循本市產業發展布局及本市都市計畫工業區轉型處理原則，個案應考量周邊地區交通系統、公共設施需求、土地使用分區，檢討必要性路網及公共設施、藍綠帶公共設施串聯、訂定都市設計規定等管制，避免淪為個案零星變更，導致土地使用凌亂之情形。

## (三)未來提供工業用地之機制與手段

考量本市工業區產業發展，加上部分工業土地欲待轉型釋出，為滿足本市未來工業土地需求，並引導土地秩序發展，未來工業用地之機制與手段如下：

### 1.活化既有產業用地

#### (1)即時更新工業用地資訊平台

藉由本府經濟發展局招商處之「招商投資訊息資料庫」，全面了解工業用地供需情形，並協助更新工業用地資訊，強化供需媒合機制。

#### (2)定期查核使用情形

針對本府經濟發展局報編之產業園區及核准之興辦事業計畫、毗連擴展計畫等，依非都市土地管制使用規則第54條及毗連非都市土地審查辦法第18條定期查核使用情形，確保產業用地之充分使用。

2.配合預審制度加快民間報編產業園區及毗連擴展計畫審查時程，並及時追蹤案件進度，輔導廠商完成設廠營運，提供新的產業用地，帶動傳統產業發展，以促進就業、增加產值及稅收。

3.透過新訂或擴大都市計畫劃定產業預地發展區，取得產業發展儲備用地，以降低投資者取得土地之不確定性因素。



#### 4.未登記工廠輔導合法化計畫

##### (1)已劃設特定地區

基於農業區內未登記工廠群聚，其產業發展已使農業無法繼續耕作，經濟部乃依「工廠管理輔導法」規定，針對配合中央政府政策或地方產業發展需求，具有優先輔導合法之必要未登記工廠，依「特定地區劃定處理原則」優先劃設公告為特定地區。

##### (2)集中劃設產業園區

岡山地區劃定之特定地區有33處，大部分聚集於岡山區之嘉興里、華岡里地區，其產業類型主要以金屬及機械製造為主，為輔導土地合法使用，並規劃設置相關防治污染設施及公共設施，配合相關規定，於特定地區經公告後，範圍內土地之全部或一部得依區域計畫法、都市計畫法或產業創新條例等相關規定，辦理使用分區或使用地變更作業，故劃定嘉華產業園區。

##### (3)無法輔導廠地合法使用者後續執行方式

###### A.輔導轉型

位屬農業用地之工廠，輔導轉型為符合該用地相關法令規定容許使用之項目(如農業設施之作物栽培及培養設施或自產農產品加工設施等使用)。

###### B.輔導遷廠

對於無法輔導轉型經營者，配合經濟部各項土地優惠措施及遷廠資訊協助其遷移至合法工業區、工業用地、產業園區或其他可供設廠土地。

### 五、開發實質指導通則

#### (一)本市主要計畫通盤檢討之工業區檢討變更原則

- 1.凡因都市發展結構之改變，工廠對於社區生活環境發生不良影響時，得予變更為其他土地使用分區，其變更為住宅區或商業區以配合鄰近社區整體發展者，需提供相當比例以上之土地，供公共設施用地或其他發展用地使用。
- 2.工業區經檢討不適作為工業使用者，得視周邊地區需求，變更為其他使用分區或用地。
- 3.現有市區水泥業之採礦權已到期，原址得視其遷移及附近地區發展情形，提出整體開發計畫變更為其他使用分區。
- 4.工業區內完整街廓實際供居住使用之合法建築基地面積已達各該街廓面積70%以上，且變更新用途後，對鄰近土地使用無妨礙者，或得依都市更新條例實

施都市更新地區者，該街廓得變更檢討之。

- 5.為配合中央或本市興建之重大建設計畫，得檢討變更工業區為其他特定專用區。
- 6.因應產業結構轉變，現有工業區得視具體可行之產業發展計畫及整體開發計畫，並經市府確認投資開發計畫及簽署投資意向書，得調整為其他使用分區或用地。
- 7.民眾陳情案經工業主管機關檢討該工業區無工業使用需求，且經檢討變更新用途後，對鄰近土地使用無妨礙者，得變更檢討為其他使用分區或用地。

## (二)工業區變更之開發規範

- 1.工業區變更為非工業區，回饋負擔比例及使用強度應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定辦理。
- 2.工業區變更為非工業區後之總樓地板面積，應不得大於變更前之總樓地板面積。
- 3.變更分區之土地使用管制除計畫另有規定外，其餘未規定事項參照都市計畫法高雄市施行細則規定辦理。
- 4.工業區變更後之土地使用計畫內容，應考量周邊地區發展需求，引入適宜都市機能，並配置必要之公共設施用地。
- 5.申請基地所留設之空地不分規模應予綠化，其檢討計算應依「建築基地綠化設計技術規範」辦理。
- 6.申請基地內留設之退縮地，應考量行人徒步空間、自行車專用道及無障礙空間之規劃配置。
- 7.鼓勵申請基地建築時，於建物立面及屋頂設置太陽光電設施或綠美化增加綠覆率，適度調節地區微氣候。
- 8.申請基地應調查周邊道路使用現況，配置區內適宜之交通動線，並評估開發後衍生交通需求對周邊地區之影響與提出因應對策。
- 9.申請基地開發後衍生之停車需求應儘量內部化，並視周邊發展情形劃設所需停車空間。

## 六、執行效益

透過本市都市發展暨工業區變更策略，高雄市主要產業未來空間布局共分為四大群聚，北高雄以南科高雄園區為中心，發展高精密機械、光電、環保、半導體、航太、生技醫療、金屬扣件、綠能等高科技產業，中高雄配合楠梓中油高雄煉油廠遷廠，調整產業型態並以導入低碳產業為主，中高雄原市中心區考量周邊都市發展需求，以及產業使用型態轉變，朝向生產服務業發展，南高雄地區發展造船、鋼鐵、石化、倉儲、金屬製品、機械設備製造，並擴大港區機能與創新傳統產業，帶動全市產業發展，執行效益如下：

- (一)建立產業空間發展秩序，引導區域內各項活動適地適性發展，避免工業使用與住商活動相互干擾，提升都市生活環境品質。
- (二)透過工業區變更引入適宜機能，促進都市土地活化，帶動地方經濟發展，並藉由分區變更之用地回饋機制，健全地區所需公共設施用地。
- (三)配合工業區升級或轉型，厚實傳統產業基礎，並引進新興產業，以帶動全市產業結構轉型。

## 伍、發展現況分析

### 一、自然環境

#### (一)氣候

本計畫區位於北迴歸線南邊，地理上屬於熱帶氣候區，終年氣溫暖和，降雨深受季風支配，乾濕季分明。

#### (二)水文

計畫區屬於愛河流域範圍，區內現有地表排水系統係配合高雄市左營內惟區雨水下水道系統整體考量設置，鼓山運河及愛河為場址附近的區域排水路。分述如下：

##### 1.愛河

愛河源於高雄仁武區八卦寮，流經凹子底、鼓山、鹽埕等地區，最後於高雄港第一港口出海；沿途共有六條小支流自愛河分出。其中，治平橋截流站防潮閘門以下河段均屬感潮河段。在政府相關防洪計畫中，愛河列屬防洪排水溝，以洩洪為其主要功能，自民國 68 年開始，高雄市政府已逐步進行整治工程，分別闢建截流設施及污水下水道系統。

##### 2.鼓山運河

鼓山運河全長約 380 公尺，位於河西路河西橋西側，是日據時期之淺野水泥會社運送水泥、煤炭、紅土至愛河的人工河道。今已淤塞，僅供排水使用，市政府建有污水閘門一座。現有河道為行水範圍曲折寬窄不一之土明溝。



圖 5-1 本計畫區周邊地表水文位置示意圖

### (三)地形

#### 1.地形與地勢

本計畫區位在高雄市西隅，涵蓋壽山東麓及高雄沖積平原銜接部分，地形區分屬高雄平原區。壽山為左高地區突出之高地，自成獨立孤山，為計畫區鄰近之特殊地形，其南延與高雄港相接、北延與左營接壤、西以陡坡傾沒於海、向東則傾沒於高雄沖積平原。

本計畫區地勢由西向東傾斜，鼓山三路東側均是低海拔平坦區高程  $EL \approx 2.7m$ ，正德路至鼓山三路則是低海拔平坦區高程  $EL \approx 2.9m$ ，青泉街至正德路高程  $EL \approx 3.1 \sim 3.9$ ，青泉街以西則是高程  $6.0 \sim 8.0$  的丘陵地。

除西側約有 6 公頃地勢由標高  $EL.190m$  漸降至  $EL.10m$  左右，其平均坡度達 39.82% 較為陡峭外，其餘 26 公頃地形地勢平緩，平均坡度小於 5%。

#### 2.坡度

計畫區東側主要為一級坡 ( $0\% \leq \text{坡度} < 5\%$ )、部分為二級坡 ( $5\% \leq \text{坡度} < 15\%$ )，西側則鄰接壽山，地勢漸高，由二到七級坡，詳圖 5-2 所示、表 5-1 所示。

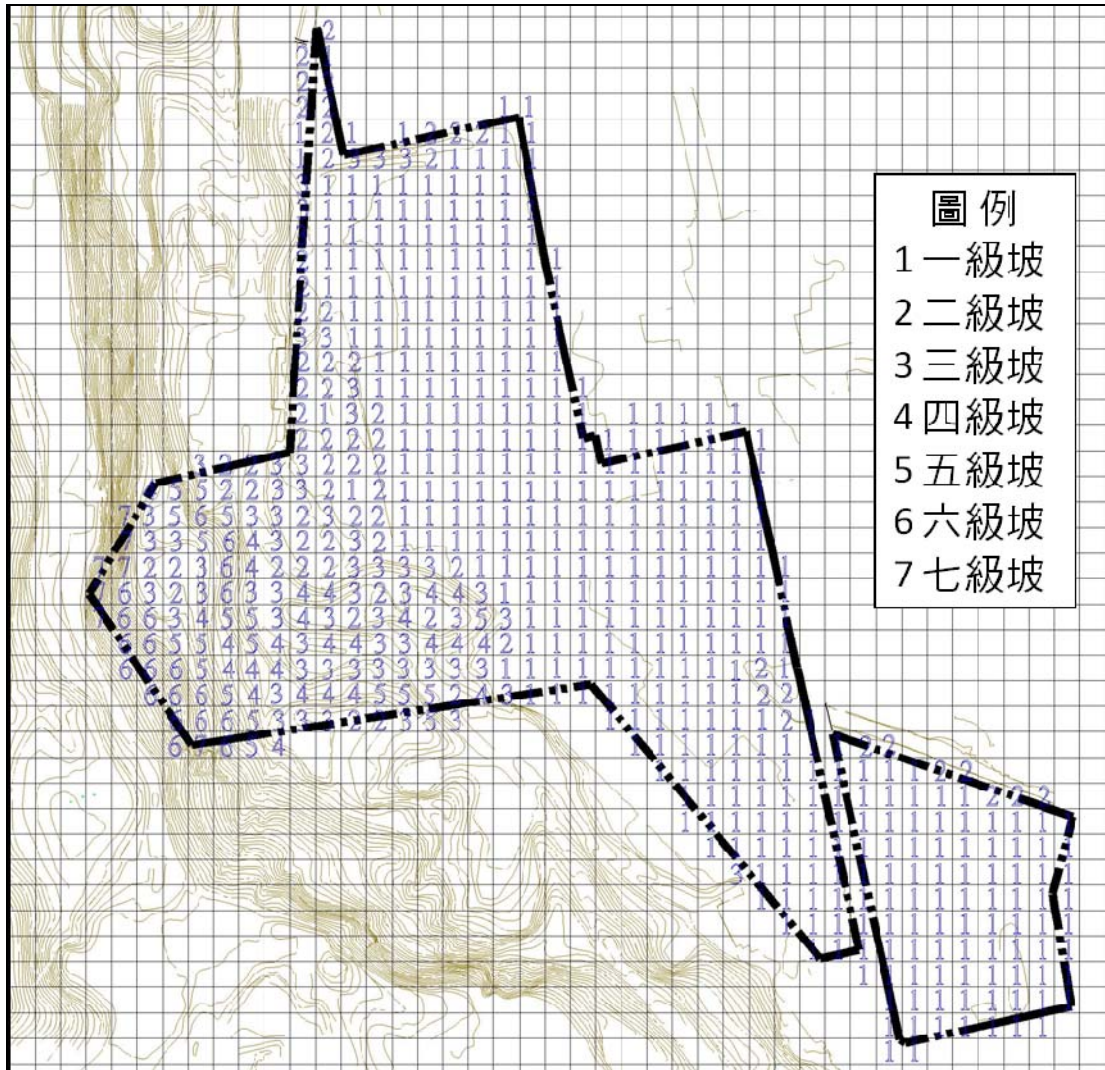


圖 5-2 本計畫區及鄰近地區坡度分布示意圖

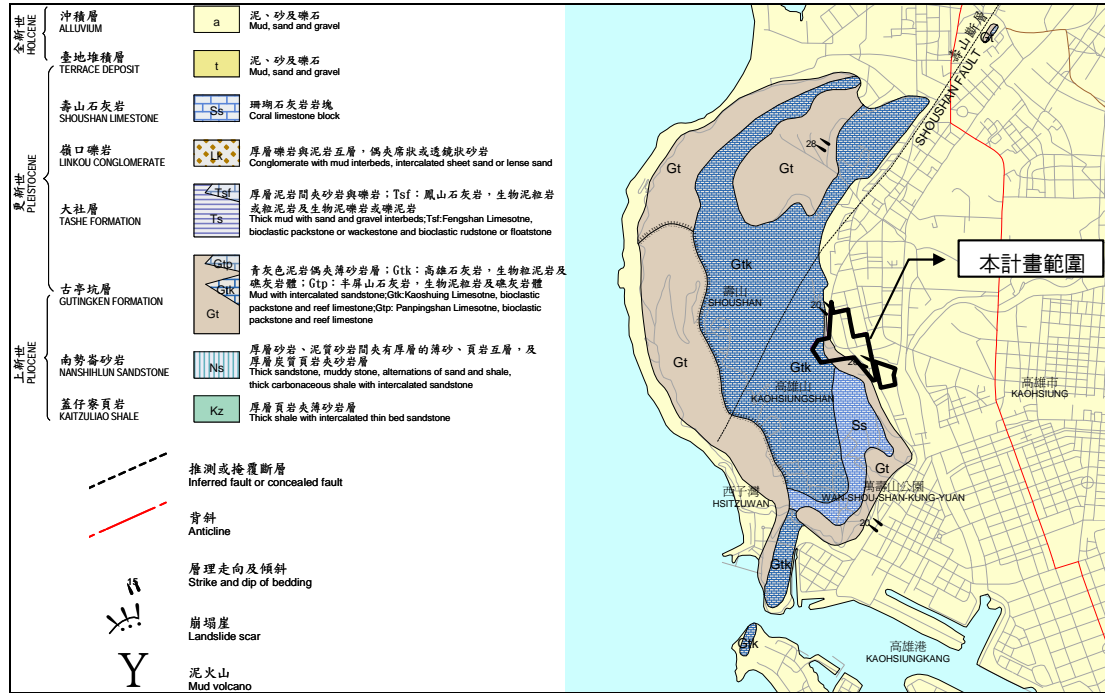
表 5-1 本計畫區各坡度面積分析表

各坡度	面積(M <sup>2</sup> )	佔總面積比例
高程 5 公尺以上範圍	76,797	24%
四級坡以上範圍(坡度 30% 以上)	32,328	10%
近五級坡以上範圍(坡度 40% 以上)	21,060	7%
六級坡以上範圍(坡度 55% 以上)	11,436	4%

註：表內數據係以數值圖檔估算，實際面積仍以未來分割測量後所得面積為準。

#### (四)地質

本計畫區地質以壽山石灰岩為主，根據下伏之古亭坑層的年代推論，其時代可能為晚更新世。壽山斷層以北北東方向斜切過壽山，全長約 9 公里，距本計畫區 500 公尺以上，對本計畫無太大影響。



資料來源：中央地調所

圖 5-3 本計畫區及鄰近地區地質分布示意圖

#### 二、土地使用發展現況

本計畫範圍內鼓山三路西側之台灣水泥公司高雄廠、士敏廠之範圍已停工使用，現況土地呈閒置狀態，南側鼓山水泥製品廠仍維持工業使用並配合本計畫辦理遷廠作業。鼓山二路東側之工業區使用現況方面，鄰鼓山運河南側部份土地現為租借予高雄市環保局作垃圾車停車場使用，鐵路街北側部份土地現為客運停車場。周邊土地使用現況方面，東側鼓山三(二)路商業活動以傳統沿街住商混合使用為主；北側與南側多為住宅使用。土地使用現況如圖 5-4 所示。



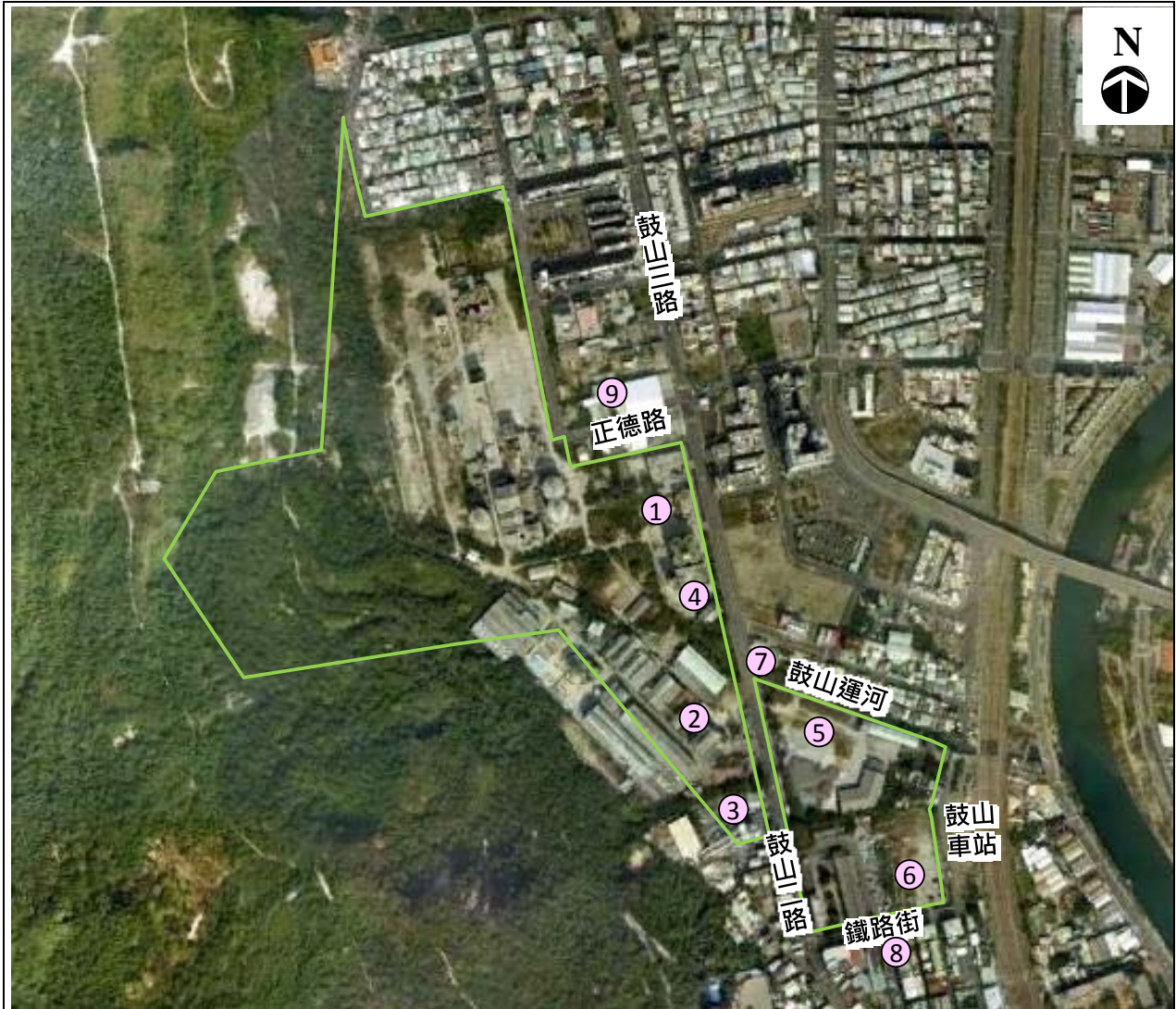


圖 5-4 計畫範圍內與周邊土地發展現況示意圖



### 三、土地權屬分析

本計畫範圍私有土地人數 72 筆，公有土地 17 筆。其中以台灣水泥股份有限公司所有之土地居多，面積約為 31.06 公頃，占本計畫區 98.70%；次為財政部國有財產署及高雄市政府工務局等公有地，共計面積約為 0.39 公頃，占 1.24%，區內土地權屬分布如圖 5-5、如表 5-2 所示，土地清冊如附件二所示。

表 5-2 計畫範圍內土地權屬分析表

所有權人/管理者		地段/地號	面積 (m <sup>2</sup> )	面積所 佔比例	持有 人數	筆數
公有 土地	財政部國有財產署	鼓中段二小段 11-5、內惟段 八小段 1003 等 16 筆	2,634	0.84%	1	16
	高雄市政府工務局	內惟段八小段 988-1	1,274	0.40%	1	1
	小計		3,908	1.24%	2	17
台灣水泥股份有限公司		內惟段八小段 988-2 等 71 筆	310,611	98.70%	1	71
私人共有		內惟段八小段 934	198	0.06%	7	1
總計			314,717	100.00%	10	89

註：表內數據係以數值圖檔估算，實際面積仍以未來分割測量後所得面積為準。

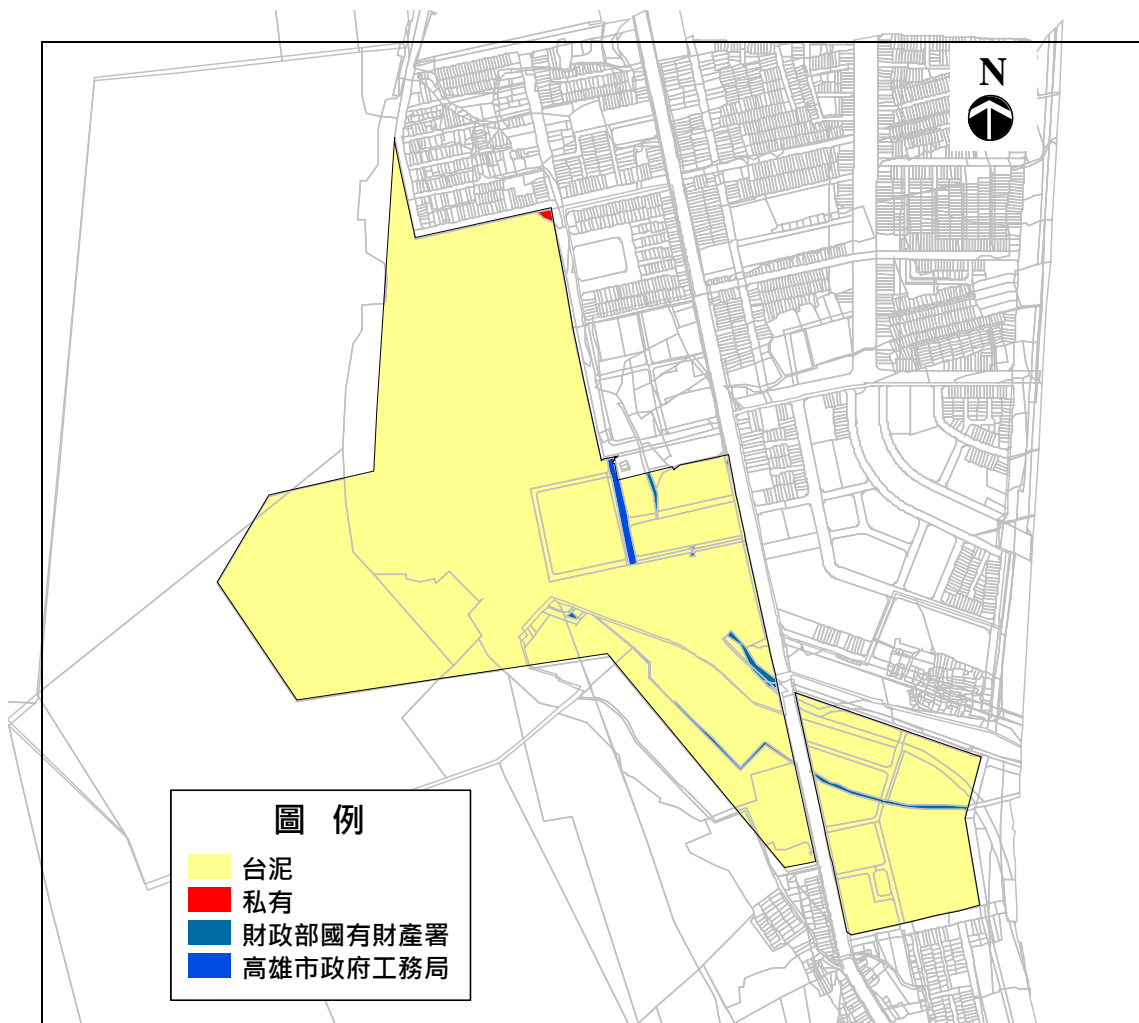


圖 5-5 計畫範圍內土地權屬分布示意圖

#### 四、交通運輸現況

##### (一)道路系統現況

基地影響範圍內之主要聯外道路包含南北向之鼓山二(三)路、九如四路、翠華路，東西向則包含九如三路、青海路、華安街及興隆路，次要聯外道路則有南北向之馬卡道路及河西一路，東西向之金川街、銀川街。道路系統架構如圖 5-6 所示，道路現況如表 5-3 所示。



圖 5-6 基地鄰近道路示意圖

表 5-3 基地周邊道路幾何配置一覽表

路名	路寬 (公尺)	功能分類	單向車道配置	分隔型態	人行道	停車管制
鼓山三(二)路	20	主要	1快車道、1混合車道	標線分隔	有	停車格位
九如四(三)路	30	主要	1快車道、1混合車道	標線分隔	有	停車格位
青海路	20	主要	1快車道、1混合車道	標線分隔	有	停車格位
明德路	20	次要	1混合車道	標線分隔	有	無
翠華路	30	次要	1快車道、1混合車道	標線分隔	有	停車格位
馬卡道路	30	次要	1快車道、1混合車道	標線分隔	有	停車格位
平川街	15	次要	1混合車道	標線分隔	無	無
華安街	15	次要	1混合車道	標線分隔	無	無
厚生路	15	次要	1混合車道	標線分隔	無	無
鐵路街	15	次要	1混合車道	標線分隔	無	無
河西一路	15	次要	1混合車道	標線分隔	有	無
興隆路	15	次要	1混合車道	標線分隔	無	無

## (二)道路服務水準分析

於民國 103 年 2 月 11 日（星期二，陰天），針對基地周邊主要道路（鼓山三路、鼓山二路、九如四路、青海路、翠華路、華安街）進行平日晨、昏峰時段路段之旅行速率調查，主要交叉路口轉向交通量暨服務水準調查詳附件三所示。

路段服務水準分析方面，基地位於高雄市都市計畫區西緣，大都為老舊住宅社區，平日晨、昏峰時段通過性交通量不高，大部分路段於平日尖峰時段皆有 B 級以上服務水準，華安街由於受鐵路平交道影響，服務水準略差，現況服務水準為 C 級；待未來高雄鐵路完成地下化後，其服務績效可望有效提升，詳表 5-4 所示。

路口服務水準分析方面，因基地周邊主次要路口平日晨、昏峰時段交通量皆不大，各路口於平日尖峰時段皆有 B 級以上服務水準，詳圖 5-7 所示。

表 5-4 主要道路平常日交通量暨服務水準分析表

路名	路段別	平日晨峰		平日昏峰	
		旅行速率 (kph)	服務水準	旅行速率 (kph)	服務水準
鼓山三路	青海路~厚生路	40.3	A	39.4	A
	厚生路~青海路	39.4	A	39.6	A
鼓山二路	厚生路~興隆路	34.1	B	36	A
	興隆路~厚生路	31.6	B	33.1	B
九如四路	青海路~中都街	45.7	A	47.8	A
	中都街~青海路	46.1	A	46.4	A
青海路	鼓山三路~美術南二路	36.2	A	36.7	A
	鼓山三路~美術南二路	36.1	A	36.1	A
翠華路	青海路~厚德路	33.9	B	35.4	A
	厚德路~青海路	46.3	A	46.5	A
華安街	鼓山三路~河西一路	26.5	C	26.4	C
	河西一路~鼓山三路	25.5	C	25.3	C
河西一路	龍水一街~中都橋	27.5	C	26.8	C
	中都橋~龍水一街	27.1	C	26.3	C



圖 5-7 現況平日晨昏峰道路服務水準圖

### (三)停車現況分析

以基地 1 公里衝擊圈內為調查範圍，於民國 100 年 5 月進行停車供需調查分析，本計畫區周邊路段提供之停車格位數已能滿足需求，且平常日之停車供需比大於假日期間，停車供需現況調查詳附件三所示。

鐵路以西地區平日以鼓山三路、翠華路、明德路、青海路部分路段停車需供比值小於 1.0，假日以鼓山三路、翠華路、明德路、青海路、正德路、華安街、樹興街部分路段停車需供比值小於 1.0，其他道路平假日之停車需供比值皆大於 1.0，主要原因為該區為北高雄主要發展地區，居住人口密集。

鐵路以東地區平日以中華橫路之停車需供比約略大於 1.0，假日以中華橫路、力行路之停車需供比約略大於 1.0，其他路段平假停車需供比介於 0.03 ~ 0.84 之間，主要原因為除中華橫路之中都地區屬舊社區外，華安街以北地區屬新興發展區，雖有住宅建築興建完成，惟僅少數人口遷入。



圖 5-8 停車現況分析示意圖

#### (四)大眾運輸系統分析

##### 1.公車系統

基地周邊有設有 11 處公車站，合計 7 條公車路線經過，距離基地最近公車站為「鼓山三路」；基地周邊公車路線可連接左營、高雄車站等地區。計畫區周邊公車行經路線詳如表 5-5、如圖 5-9 所示。





圖 5-9 基地鄰近地區公車路線暨站牌位置圖

表 5-5 基地附近公車路線彙整表

站位	位置	站名	停靠路線
1	鼓山三路	鼓山高中	38、219、紅 32A、紅 32B
2	九如四路	大榮高中	38、218、245
3	青海路	九如國小	38
4	鼓山三路	鼓山國中	219、紅 32A
5	九如四路	國泰市場	218、245
6	九如四路	九如四路	218、245
7	鼓山三路	華安街口	219、紅 32A
8	華安街	厚德路口	紅 32A
9	鼓山二路	鼓山三路	219
10	鼓山二路	元亨寺	219
11	鼓山二路	鼓山行政中心	219
12	河西一路	河西華安街口	168 東西
13	河西一路	鄧麗君文物館	168 東西

## 2.台鐵鼓山車站定位與服務旅次預估

### (1)台鐵鼓山車站定位

高雄市區鐵路地下化計畫已於民國 98 年 6 月 26 日動工興建，預定在民國 106 年前完工。鼓山車站為該計畫中所新增之通勤車站，主要服務周邊土地使用衍生之通勤旅次，服務範圍包括本次申請都市計畫變更之台泥舊廠區住宅及商業活動旅次，及華安街、鼓山三(二)路及翠華路沿線居民。

### (2)服務旅次預估

依據「台鐵捷運化-高雄市區鐵路地下化計畫總顧問服務工作-通勤車站規劃報告」(民國 97 年 2 月)預估，鐵路地下化後之鼓山通勤車站，於目標年民國 109 年平日到離站旅次約為 1,141 人次及 1,168 人次，假日為 1,897 人次及 1,941 人次，及至民國 119 年平日到離站旅次約為 1,526 人次、1,452 人次，假日為 2,467 人次及 2,514 人次。

另就尖峰旅次量而言，目標年民國 109 年平、假日進出站尖峰小時旅次量介於 111~158 人次之間，119 年則介於 138~182 人次之間。

表 5-6 鼓山站目標年運量預測彙整表

運量別	日別	目標年	到離站	台鐵鼓山站	運量別	日別	目標年	到離站	台鐵鼓山站
全日 (人次/日)	平日	民國 109 年	到站	1,141	尖峰 (人次/小時)	平日	民國 109 年	到站	111
			離站	1,168				離站	129
		民國 119 年	到站	1,526			民國 119 年	到站	138
			離站	1,452				離站	147
	假日	民國 109 年	到站	1,897		假日	民國 109 年	到站	125
			離站	1,941				離站	158
		民國 119 年	到站	2,467			民國 119 年	到站	168
			離站	2,514				離站	182

資料來源：「台鐵捷運化-高雄市區鐵路地下化計畫總顧問服務工作-通勤車站規劃報告」，交通部鐵路改建工程局，民國97年2月。



## 陸、發展定位與構想

本計畫區位於高雄市中心，早期以開採萬壽山石灰岩為原料，而於民國 81 年萬壽山開礦權已到期，台灣水泥公司業已停止高雄廠礦區採礦作業，僅有南側水泥製品廠維持工業使用。本計畫已符合高雄市主要計畫通盤檢討之工業區檢討變更原則，並依循高雄市產業發展暨都市計畫工業區檢討策略指導，擬定本計畫未來發展定位與構想如下：

### 一、發展定位

(一)以維護自然生態環境永續為開發宗旨，發展生態居住社區

計畫區東側沿鼓山運河串連至愛河流域，西側坡地與壽山相連，區內地貌與生態資源豐富。而近年來愛河流域陸續完成景觀整治工程，壽山已於民國 99 年劃設為自然公園保護區，皆屬高雄地區觀光與保育之重要景點，具發展休閒觀光之潛力。

本計畫以維護自然資源保育為考量，除保留原有山坡地形與河域地貌之外，規劃沿山坡地周邊土地僅做低強度使用，俾降低開發後對周邊環境生態之影響，並維護區內居住品質。

(二)以大眾運輸導向之土地開發模式，集中發展車站商圈

本計畫範圍東南側設有台鐵鐵路地下化鼓山車站，沿愛河設有輕軌鼓山站與同盟九如站，周邊大眾運輸便捷。本計畫規劃以大眾運輸導向之土地開發模式(T.O.D.)，集中土地開發強度予以塑造站區商圈，進而帶動周邊土地再發展。

(三)修復周邊地區易致災環境，提升整體居住環境品質

本計畫周邊地區受壽山山區逕流影響，致使地下水道負擔過大，直接漫溢造成社區淹水。為有效減輕周邊地區淹水災害情形，本計畫配合整體規劃集中留設公共設施用地，俾供市府施作水利設施使用，期減輕周邊地區淹水情形，並提升整體居住品質。

### 二、發展構想

(一)生態與生活兼併之居住社區

規劃沿坡地西側原地勢平坦地區為開發強度較低之住宅社區，並於區內道路留設帶狀人行動線，提高社區與主要開放空間之可及性，塑造生態與生活居住環境。

(二)發展大眾運輸導向之車站商圈

以鼓山車站為發展中心，車站周邊地區依大眾運輸導向之土地開發模式(T.O.D.)，規劃發展為社區商業中心。

(三)休閒遊憩性的商業服務機能

考量地區周邊壽山、愛河觀光潛力條件，規劃沿鼓山運河引入休閒社區商業活動空間。

(四)河域與山坡地地貌保存之開放空間

保留區內原有坡地、河域等自然地形為公共空間，與鄰近壽山、愛河主要觀光景點串聯，兼顧生態環境保育並提供地方居民日常休閒遊憩場域。

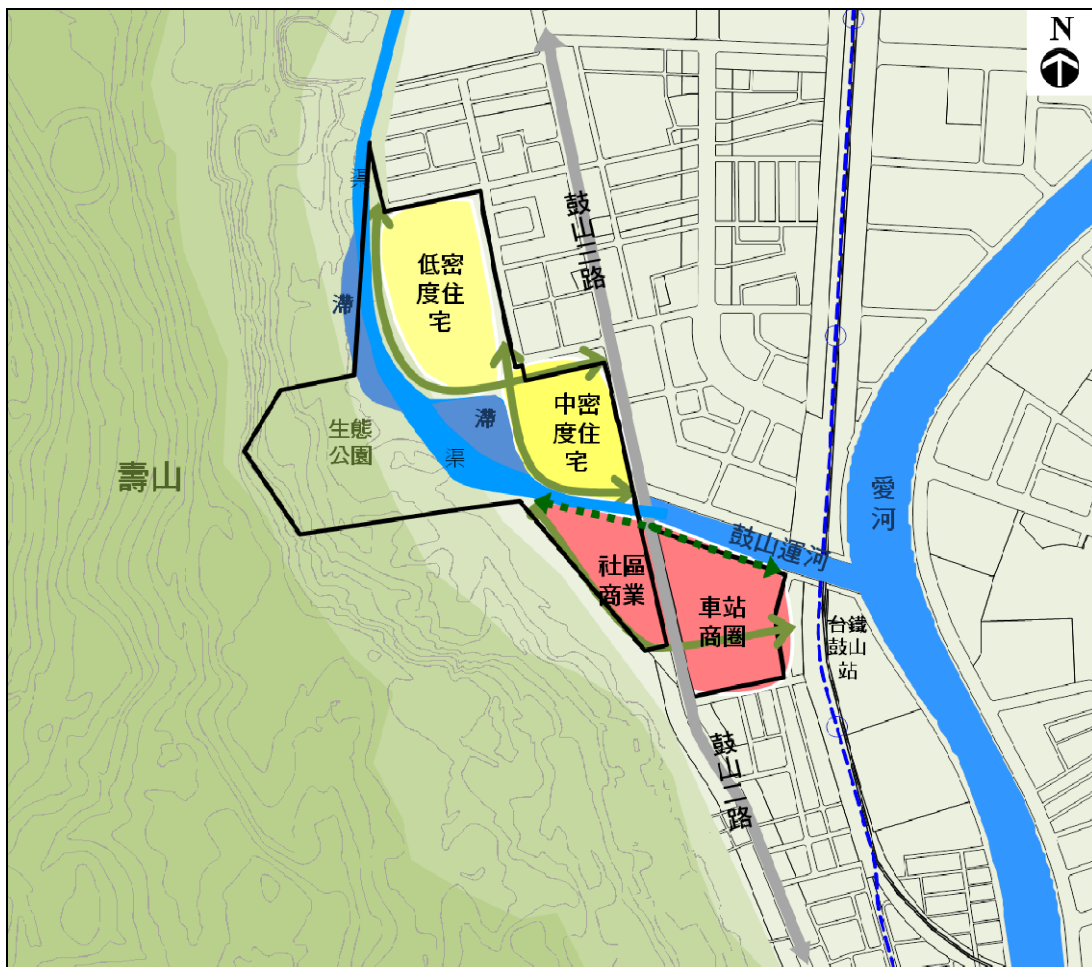


圖 6-1 規劃構想示意圖

## 柒、變更原則

本計畫依循高雄市產業發展暨都市計畫工業區檢討策略指導，考量周邊地區發展需求，引入適宜都市機能與配置公共設施，變更原則如下：

### 一、土地使用調整

- (一)配合周邊坡地之生態保育與土地容受力，住宅區僅規劃容許低強度使用。
- (二)配合鼓山車站站區商圈之發展，車站周邊之商業區規劃容許中強度使用。

### 二、公共設施配置

- (一)依據工業區變更相關法令負擔規範之公共設施用地比例，主要計畫未劃設足夠之公共設施用地，於擬定細部計劃時將於以補足。
- (二)配合區內原有坡地、河域等自然地地形規劃為開放空間，並依相關法令規範限定坡地開發程度，以供原開採後之礦區山林生養棲息。

### 三、交通系統規劃

- (一)以鼓山三(二)路為聯外道路，區內以縱向道路串連各住宅單元，以橫向道路連接商業單元與鼓山車站。
- (二)配合大眾運輸導向之土地開發模式(T.O.D.)，以鼓山車站為交通運輸中心，主要道路退縮規劃完整連續性人行動線系統，提高區內步行至各住宅單元、公共設施之可及性。

### 四、開發方式

以全區為整體開發範圍，並採市地重劃方式辦理開發。

## 捌、變更計畫內容

### 一、變更理由

(一)為改善麻陋都市環境，活化閒置工業區土地，循主要計畫工業區變更原則續行辦理都市計畫變更。

台泥鼓山廠區整體開發案依高雄市都市計畫委員會第 164 次會議決議略以：「有關整體開發計畫案件決議暫時維持原計畫，另案續行辦理。」係屬主要計畫通盤檢討之延續案，為改善麻陋都市環境，活化閒置工業區土地，本計畫依循主要計畫工業區變更原則辦理續案變更。

(二)配合都市發展趨勢調整土地使用分區，引入適宜機能，俾增進土地利用效能並健全地區發展。

台泥鼓山廠區周邊相關重大建設持續投入與完工，包括中都工業區變更開發案、高雄市區鐵路地下化計畫增設鼓山車站、壽山國家自然公園國家的設置等，廠區之閒置土地已與周邊環境產生不相容使用，本計畫配合都市發展趨勢與周邊土地使用需求，調整土地使用分區，引入適宜機能，俾增進土地利用效能並健全地區發展。

(三)整體規劃閒置土地，配合地區資源條件與周邊地區需求劃設公共設施用地，兼顧修復自然生態環境與提升地區民眾居住品質。

台泥鼓山廠區內生態資源豐富，配合本計畫負擔公共設施用地，保留區內自然生態，並因應地方防災需求留設地區所需水利設施興建用地，兼顧修復自然生態環境與提升地區民眾居住品質。

### 二、變更計畫內容

依據前述整體規劃構想與變更原則，將本計畫內原有工業區與河道用地變更為住宅區、商業區及公園用地、園道用地、道路用地。詳細變更內容及位置如表 8-1、8-2 及圖 8-1 所示。

### 三、本次補辦公展案件

經查超出原公開展覽範圍為變更案件第一案部分範圍，因配合區內劃設「4-2-15M」計畫道路與道路截角，變更部分「工 25」工業區土地為計畫道路用地，面積為 0.0082 公頃，變更內容詳附件十六所示。

表 8-1 變更內容明細表

變更編號	位置	變更內容				變更理由	附帶條件
		原計畫		新計畫			
		使用分區	面積(HA)	使用分區	面積(HA)		
一	鼓山三路以西「工25」工業區	工25工業區	26.48	住宅區	11.87	(一)為改善麻陋都市環境，活化閒置工業區土地，循主要計畫工業區變更原則續行辦理都市計畫變更。 (二)配合都市發展趨勢調整土地使用分區，引入適宜機能，俾增進土地利用效能並健全地區發展。 (三)整體規劃閒置土地，配合地區資源條件與周邊地區需求劃設公共設施用地，兼顧修復自然生態環境與提升地區民眾居住品質。	(一)全區採市地重劃辦理開發。 (二)本案應於細部計畫發布實施3年內(但行政作業時間不在此限)完成市地重劃範圍內公共設施用地之點交。 (三)未依計畫書規定之附帶條件及協議書辦理者，由都市計畫擬定機關查明，並於一年內依法定程序檢討變更恢復為原計畫工業區，其土地權利關係人不得提出異議。
				商業區	1.90		
				公園用地	11.68		
				道路用地	1.03		
二	鼓山二路以西鼓山運河	河道用地	0.18	住宅區	0.03		
				公園用地	0.10		
				道路用地	0.05		
三	鼓山二路以西「工23」工業區	工23工業區	4.68	商業區	4.12		
				園道用地	0.28		
				道路用地	0.28		
四	鼓山三路以西道路用地	道路用地	0.13	道路用地開發方式	0.13		
合計			31.47	合計	31.47		

註：表內數據係以數值圖檔估算，實際面積仍應以公告發布實施後土地分割測量及土地登記簿載面積為準。

表 8-2 變更前後土地使用面積對照表

項目	變更前		增減面積(HA)	變更後		
	面積(HA)	比例		面積(HA)	比例	
土地使用分區	工業區	31.16	99.02%	-31.16	0.00	0.00%
	住宅區	0.00	0.00%	11.90	11.90	37.81%
	商業區	0.00	0.00%	6.02	6.02	19.13%
	小計	31.16	99.02%	-13.24	17.92	56.94%
公共設施用地	河道用地	0.18	0.56%	-0.18	0.00	0.00%
	公園用地	0.00	0.00%	11.78	11.78	37.43%
	園道用地	0.00	0.00%	0.28	0.28	0.89%
	道路用地	0.13	0.42%	1.23	1.36	4.32%
	道路用地(開發方式)	0.00	0.00%	0.13	0.13	0.41%
	小計	0.31	0.98%	13.24	13.55	43.06%
合計		31.47	100.00%	0.00	31.47	100.00%

註：表內數據係以數值圖檔估算，實際面積仍應以公告發布實施後土地分割測量及土地登記簿載面積為準。

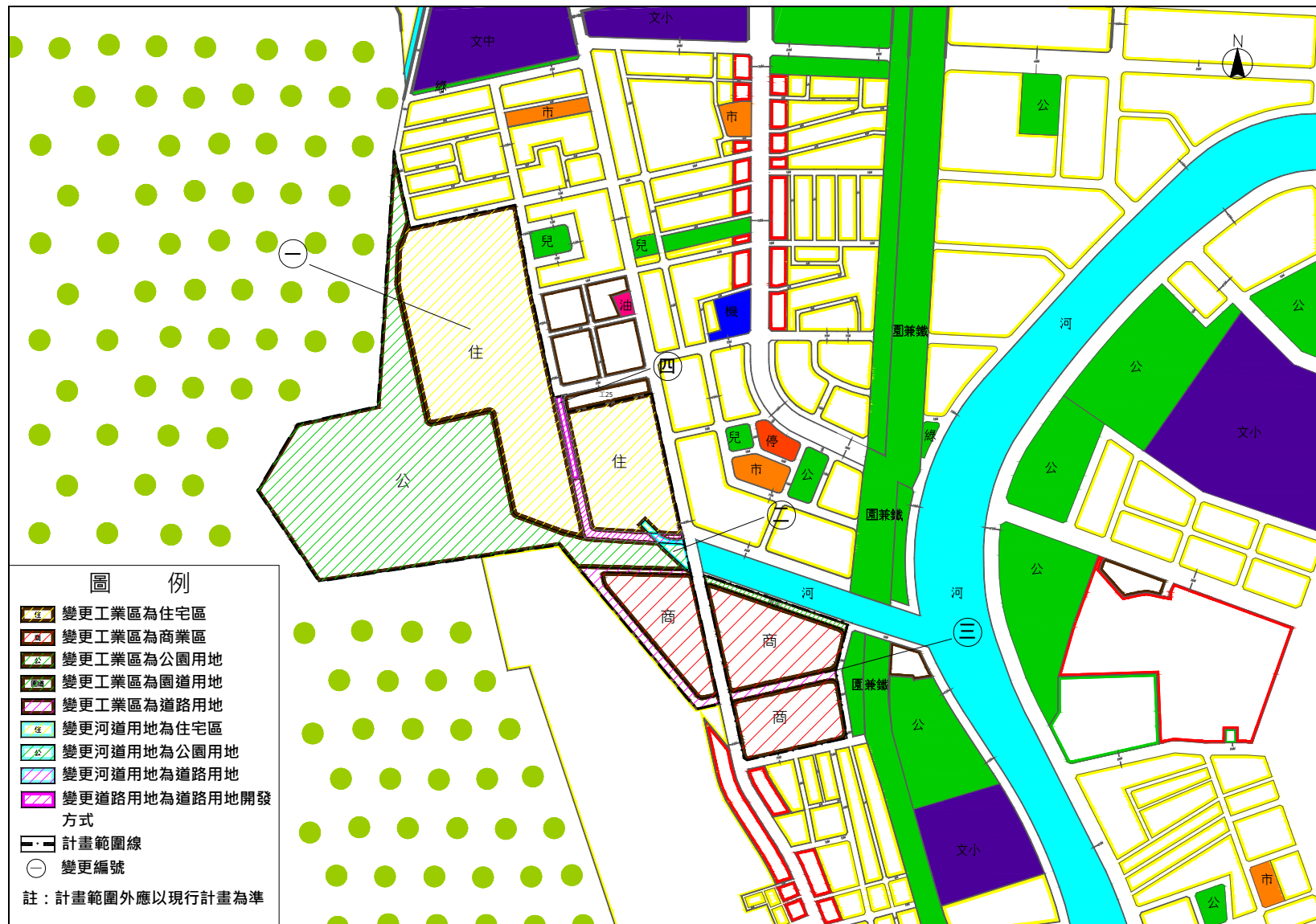


圖 8-1 變更內容示意圖

## 玖、實質計畫

### 一、計畫年期

依照「高雄市主要計畫第三次通盤檢討」(草案)之計畫年期，以民國 110 年年為本計畫之計畫目標年。

### 二、計畫人口與人口密度

本計畫區循程序同時辦理主要計畫變更及細部計畫擬定之案件，按內政部 100.12.23 台內營字第 1000810325 號令「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之容積上限，預估本案細部計畫之土地使用強度，分別為住二、住三、商業區(實際仍以審定之細部計畫內容為準)，推算本計畫區居住密度及容納人口計算如下：

本計畫區開發後，除住宅區提供住宅使用外，另有商業區提供商業與居住機能，預定其供住比占總樓地板面積 40%，估計本計畫區居住人口。

參「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定，俾以每人 50m<sup>2</sup>之居住樓地板面積和每四人為一戶之計算標準推算。

本計畫區扣除變更後與擬定細部計畫公共設施用地，並考量變更後各分區之土地使用強度，推算計畫可供居住總樓地板面積為 25.68HA，以每人平均樓地板面積 50M<sup>2</sup>和每四人為一戶合計，本計畫區之計畫容納人口為 5,137 人，至少可設置 1,285 戶，計畫居住密度每公頃為 310.03 人，推估計算如表 9-1 所示。

表 9-1 計畫人口推估分析表

土地使用分區 (註)	面積 (HA) (1)	容積 率 (2)	可供居住容積(HA) 住:(1)*(2)=(3) 商:(1)*(2)*0.4=(3)	每人享有樓 地板面積 (HA) (4)	可供居住人 口(人) (3)/(4)=(5)	引入人 口數 (人) (5)	居住密度 (人/HA) (5)/(1)
第二種住宅區	7.62	150%	11.43	0.005	2,286	5,137	310.03
第三種住宅區	2.93	240%	7.03	0.005	1,407		
商業區	6.02	300%	7.22	0.005	1,406		
小計	16.57	--	25.68	--	5,137	--	--

註 1：表內數據係以數值圖檔估算，實際面積仍應以公告發布實施後土地分割測量及土地登記簿載面積為準。

註 2：引入人口數以小數點無條件進位計算主。



### 三、土地使用計畫

#### (一)住宅區

共劃設二處住宅區，分別位於「公1」公園用地東側與「4-2-15M」計畫道路東側，總計住宅區面積約為 11.90 公頃。

#### (二)商業區

共劃設三處商業區，分別位於「4-4-15M」計畫道路南、北兩側，以及「公1」公園用地南側，總計商業區面積約為 6.02 公頃。

#### (三)公園用地

本計畫區共劃設一處「公1」公園用地，位於保護區東側與商業區北側，串連至鼓山運河，作為保護區與住宅區間之大型緩衝帶，面積約為 11.78 公頃。另為修復自然生態環境，「公1」內涉及六級坡以上之範圍以不再另行開發整地，以維持原有地貌為原則。

#### (四)園道用地

本計畫區於鼓山運河南側與劃設 11 米寬之園道用地，未來得與計畫範圍外之 4 米計畫道路併同設計開闢為 15 米寬之園道，面積約為 0.28 公頃。

#### (五)道路用地

本計畫區共劃設三條主要計畫道路，分別於「公1」公園用地北側劃設「4-2-15M」計畫道路，起自正德路至東南與鼓山三路相接，商業區周邊劃設「5-3-8M」與「4-3-15M」計畫道路，起自鼓山三路環繞商業區接至鼓山二路，於鼓山二路東側劃設「4-4-15M」計畫道路，起自鼓山二路往東接至鼓山車站，總計道路面積約為 1.36 公頃。

#### (六)道路用地開發方式

部份「4-2-15M」計畫道路現況為道路用地，本計畫變更其開發方式採市地重劃方式開發，計畫面積約為 0.13 公頃。

表 9-2 土地使用計畫面積表

項目		面積(HA)	比例
土地使用分區	住宅區	11.90	37.81%
	商業區	6.02	19.13%
	小計	17.92	56.94%
公共設施用地	公園用地	11.78	37.43%
	園道用地	0.28	0.89%
	道路用地	1.36	4.32%
	道路用地開發方式	0.13	0.41%
	小計	13.55	43.06%
合計		31.47	100.00%

註：表內數據係以數值圖檔估算，實際面積仍應以公告發布實施後土地分割測量及土地登記簿載面積為準。

表 9-3 公共設用地明細表

項目	面積(HA)	區位
「公1」公園用地	11.78	保護區東側
園道用地	0.28	鼓山運河南側
道路用地	1.36	--
道路用地開發方式	0.13	--
合計	13.55	--

註：表內數據係以數值圖檔估算，實際面積仍應以公告發布實施後土地分割測量及土地登記簿載面積為準。

#### 四、公共設施用地檢討

為滿足容納人口之使用需求，本計畫依【都市計畫工業區檢討變更審議規範】、【都市計畫定期通盤檢討實施辦法】、【都市計畫法】所規定公共設施檢討標準如表 9-4 所示，除依循主管機關之相關意見辦理外，後續細部計畫擬定應達成表列之規模水準。

表 9-4 計畫區內公共設施檢討分析表

相關法令規定項目		檢討標準	應規劃面積
都市計畫工業區檢討變更審議規範	公共設施用地	不得低於變更工業區土地總面積百分之三十。	應規劃合計大於 9.44 公頃之公共設施用地。
	停車空間	不得低於計畫區內車輛預估數之百分之二十。	本計畫範圍位居於鼓山車站 400 公尺至 800 公尺範圍之內，符合高雄市推動大眾運輸導向政策之規劃範圍，另依主辦機關意見(詳參附件四)為因應本市推動大眾運輸系統，本計畫以停車需求內部化之原則規劃區內停車空間，不再另行劃設公共停車場用地。
都市計畫定期通盤檢討實施辦法	停車空間	商業區面積×8%。	同前說明。
	公園用地	閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於零點五公頃為原則，在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。	依閭鄰單位設置公園用地。
	兒童遊樂場	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於零點一公頃為原則。	依閭鄰單位設置兒童遊樂場。
	國中小學校用地	應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。	低於最小設置規模，得免設。
都市計畫法	公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場	公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場土地總面積不得少於全部計畫面積百分之十。	應規劃合計大於 3.15 公頃之公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場。

註：依高雄市政府交通局 99 年 8 月 12 日高市交一字第 0990037571 號函予本案提供修正意見略以：「... (二) 本開發案既依主辦機關意見，為因應本市推動大眾運輸系統，無須劃設停車場用地，建議後續擬定商業區及住宅區開發計畫時，依開發內容進行停車供需分析，並於各基地設置足夠路外停車空間，務必使停車需求內部化...」，本計畫以停車需求內部化之原則規劃區內停車空間，不再另行劃設停車場用地，詳附件四。

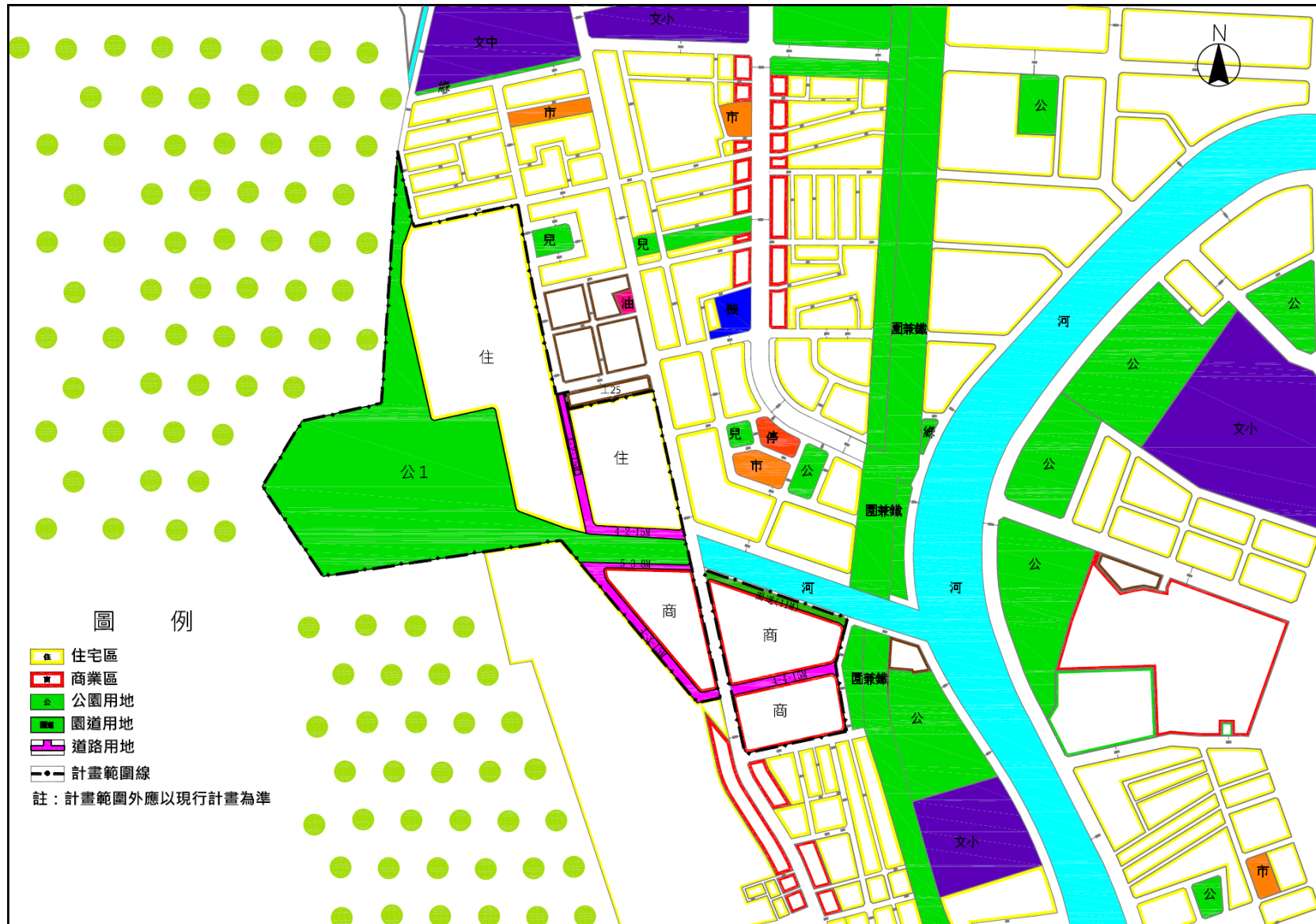


圖 9-1 變更後主要計畫示意圖

## 五、交通運輸系統計畫

本計畫區以鼓山三路、鼓山二路、正德路為區內對外聯外道路，另鄰計畫區東南側設有台鐵鼓山車站，為主要北高雄主要大眾運輸節點。本計畫分別劃設 4-2-15M、4-3-15M、4-4-15M、5-3-8M、園道等 5 條計畫道路，串聯區內住商分區與區外聯外道路與大眾運輸節點，說明如下：

- (一)4-2-15M 號道路：為鼓山三路西側基地南北向聯絡道路，北起於正德路、往東南接至鼓山三路，為區內住宅區與周邊地區之聯絡幹道。
- (二)4-3-15M 號道路：為鼓山三路西側基地南北向聯絡道路，北接 5-3-8M 號道路，向南側接至鼓山三路，為環繞基地西側商業區之計畫道路。
- (三)4-4-15M 號道路：為鼓山二路東側基地東西向聯絡道路，西起於鼓山二路、東側接至鼓山車站，為商業區與周邊地區之聯絡幹道。
- (四)5-3-8M 號道路：為鼓山三路西側基地東西向聯絡道路，東起於鼓山三路，向西側接至 4-4-15M 號道路，為環繞基地西側商業區之計畫道路。
- (五)園道：為鼓山二路東側基地東西向聯絡道路，北側毗鄰區外四米計畫道路，西起於鼓山二路沿商業區北側向東接至河西一路 329 巷。

表 9-5 主要計畫道路編號、寬度、長度表

道路編號	寬度(m)	長度(m)	起點	迄點
4-2-15M	15	384	正德路	鼓山三路
4-3-15M	15	135	5-3-8M 計畫道路	鼓山三路
5-3-8M	8	163	鼓山三路	4-3-15M 計畫道路
4-4-15M	15	177	鼓山二路	鼓山車站
園道	11	245	鼓山二路	鼓山車站

註：表內數據係以數值圖檔估算，實際面積仍應以公告發布實施後土地分割測量及土地登記簿載面積為準。

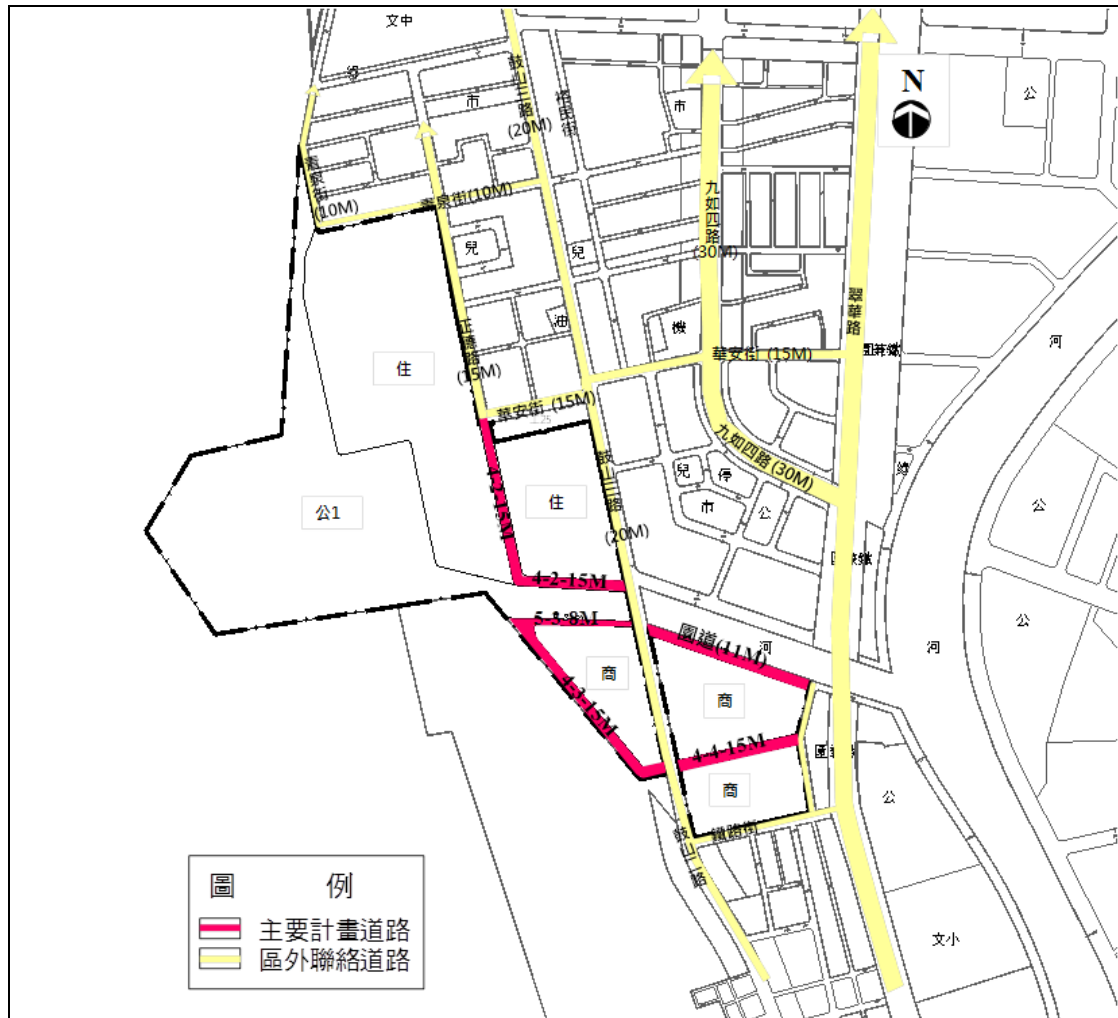


圖 9-2 主要計畫交通運輸系統示意圖

## 六、都市防災規劃

### (一)地區災害歷史

本基地周邊地區受壽山山區逕流影響，致使地下水道負擔過大，直接漫溢造成社區淹水，部分地勢低窪社區內水易受愛河頂托影響，山區逕流進入下水道後可能於低窪區溢流。周邊易淹水區以大榮街-鼓山三路-鼓山運河-台鐵鐵路所圍之範圍為主，以民國 99 年凡那比颱風為例，沿鼓山三路最高淹水記錄曾達 100CM 以上，周邊地區內受災範圍如圖 9-3 所示。

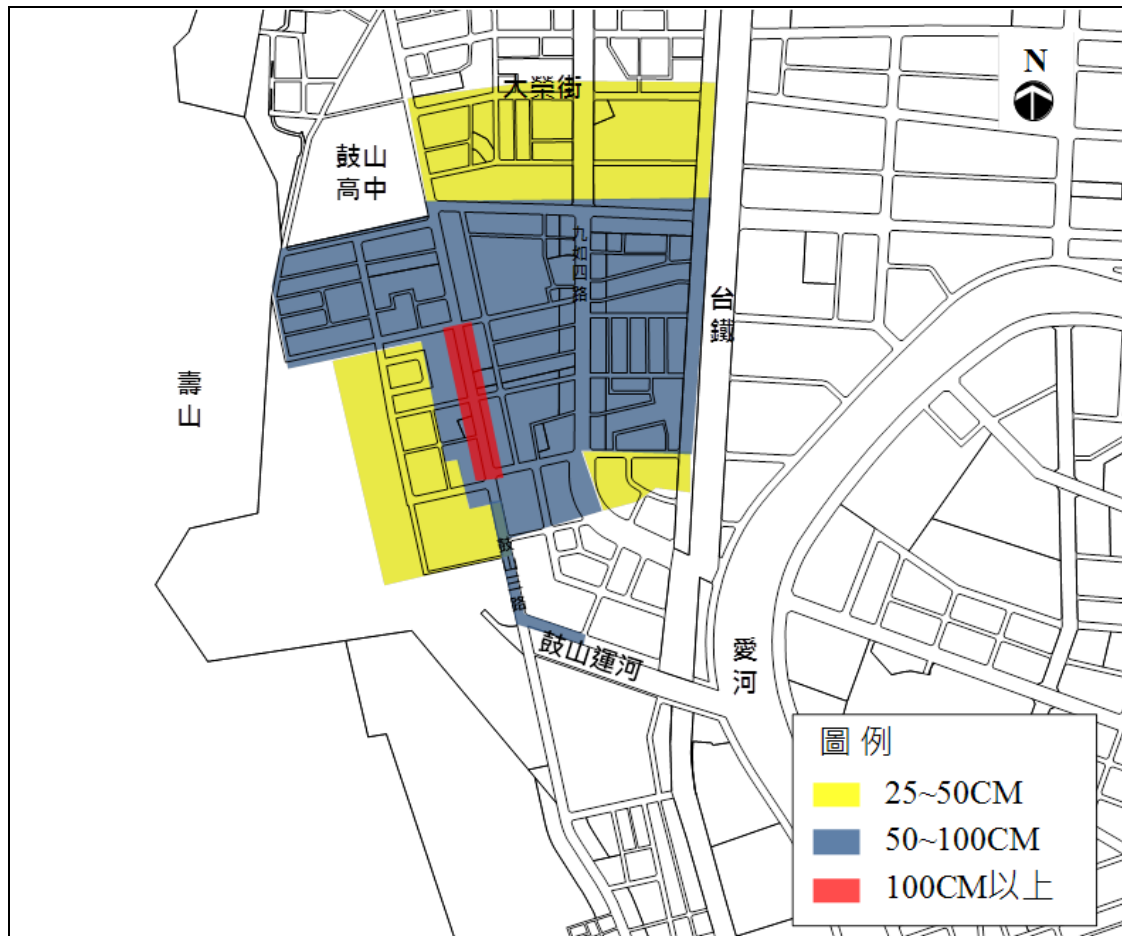


圖 9-3 周邊地區淹水區位示意圖

## (二)防災計畫

### 1.排水與滯洪設施規劃

為改善本基地周邊地區長年淹水問題，歷年相關於 90 年「高雄市防洪排水檢討規劃」、101 年「愛河水系易淹水區改善規劃」之規劃報告，皆分別建議以台泥廠(礦)區為滯洪池設置地點。

本計畫參「台泥廠區明渠及滯洪池工程委託設計暨監造服務案」(高雄市水利局，103 年 6 月)之內容，已預留未來市府規劃新設渠道與滯洪池所需用地，該建設完成後預期鼓山運河鼓山橋上游及南鼓山市區達到 10 年重現期，以及 25 年不溢岸之區域排水保護標準，淹水面積可減少 20 公頃，並可保護人口約 5,000 人，預定規劃渠道與滯洪池之位置詳圖 9-4 所示。



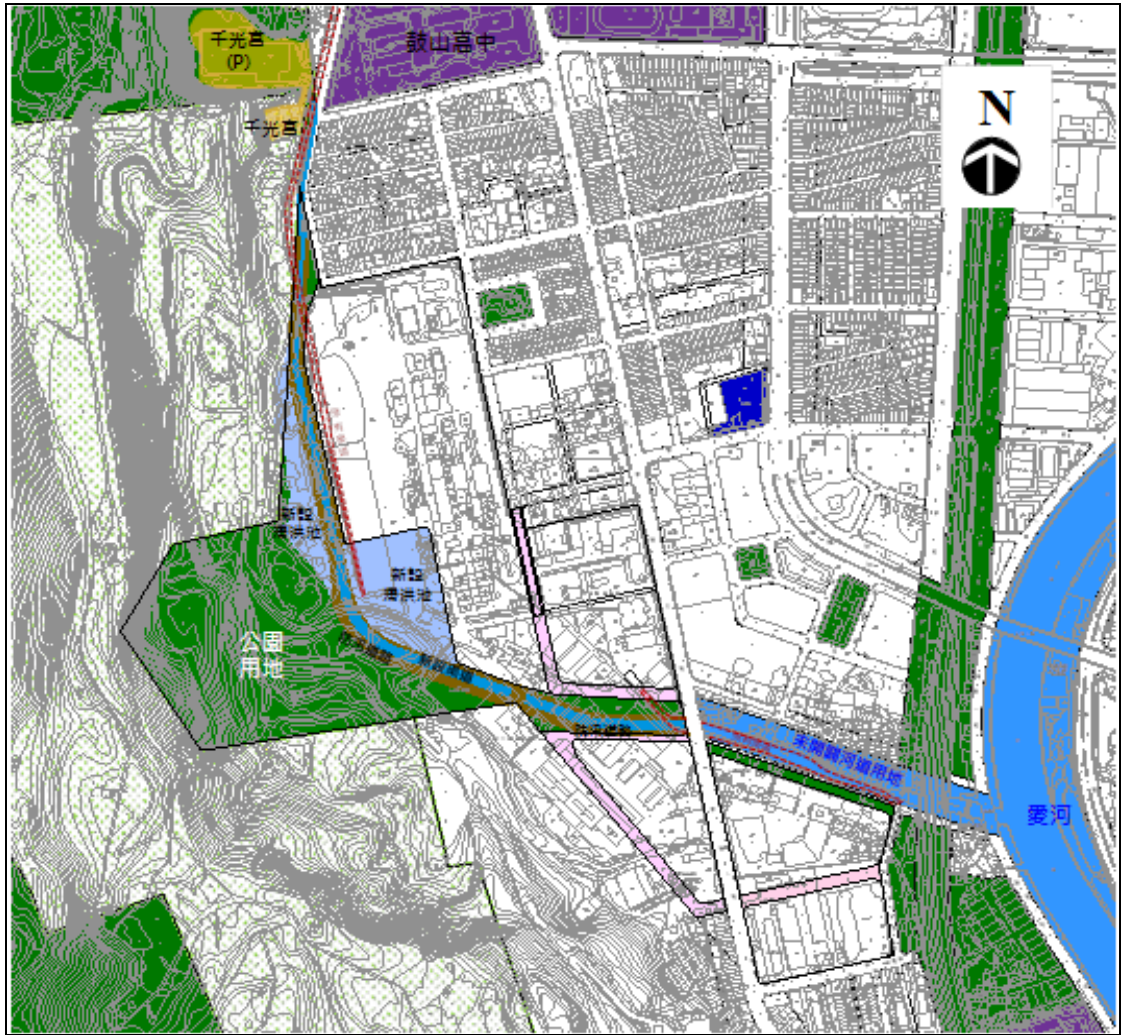


圖 9-4 規劃新設渠道與滯洪池所需用地示意圖

## 2. 緊急避難與收容場所

依避難人員停留時間長短與避難需求，區分避難場所分為二個層級，其規劃地點詳圖 9-5 所示，規劃原則說明如后。

- (1) 緊急避難場所：供區內居民個人的自發性避難之地點，以區外公園、兒童遊樂場等開放空間為緊急避難場所。
- (2) 中長期收容場所：為災害發生時緊急安置與長期居留避難之空間，以鄰近鼓山高中、九如國小、鼓岩國小為臨時與中長期收容場所。

### 3.防救災據點

依災害發生時之救災需求，分析地區物資支援、醫療、消防等相關防救災據點，詳圖 9-5 所示，區位與地點說明如后。

- (1)物資支援據點：以基地周邊鄰近鼓山高中、九如國小、鼓岩國小、鼓山區公所為物資支援據點，執行救援物資及賑災物品的分發與存放工作。
- (2)醫療據點：以鄰近聖明醫院區與婦幼綜合醫院作為中長期傷病避難人員收容院所。
- (3)消防據點：以高雄市消防局左營及中華分隊為救災指揮所，並利用中長期收容場所作為儲備消防器材因應緊急用途。

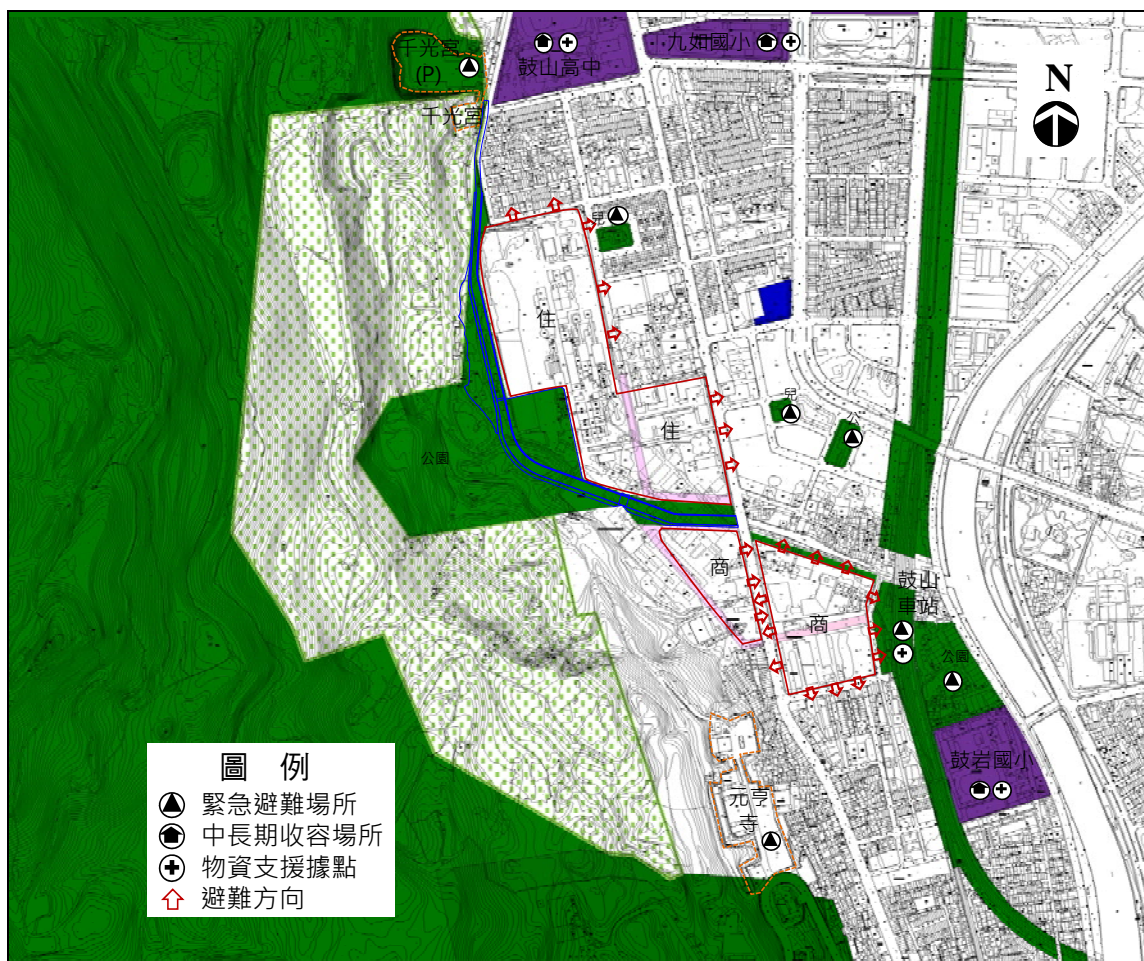


圖 9-5 周邊地區緊急避難、收容場所與防救災據點示意圖



#### 4 防救災道路系統：

依防救災動線系統構想以道路層級指定緊急道路、救援輸送道路及避難道路，詳圖 9-6 所示，劃設原則與內容說明如后。

- (1)緊急救援道路：以區外鼓山二路、鼓山三路(路寬 20 公尺)為本區之主要救援道路。
- (2)輸送、救援道路：以區內路寬 10 公尺以上道路為輸送、救援道路，供應消防及負擔便利車輛運送物資至各防災據點。
- (3)避難道路：以區內路寬 8 公尺以上道路為避難道路，聯接其他避難空間、據點或聯接緊急道路、救援輸送道路之路網。

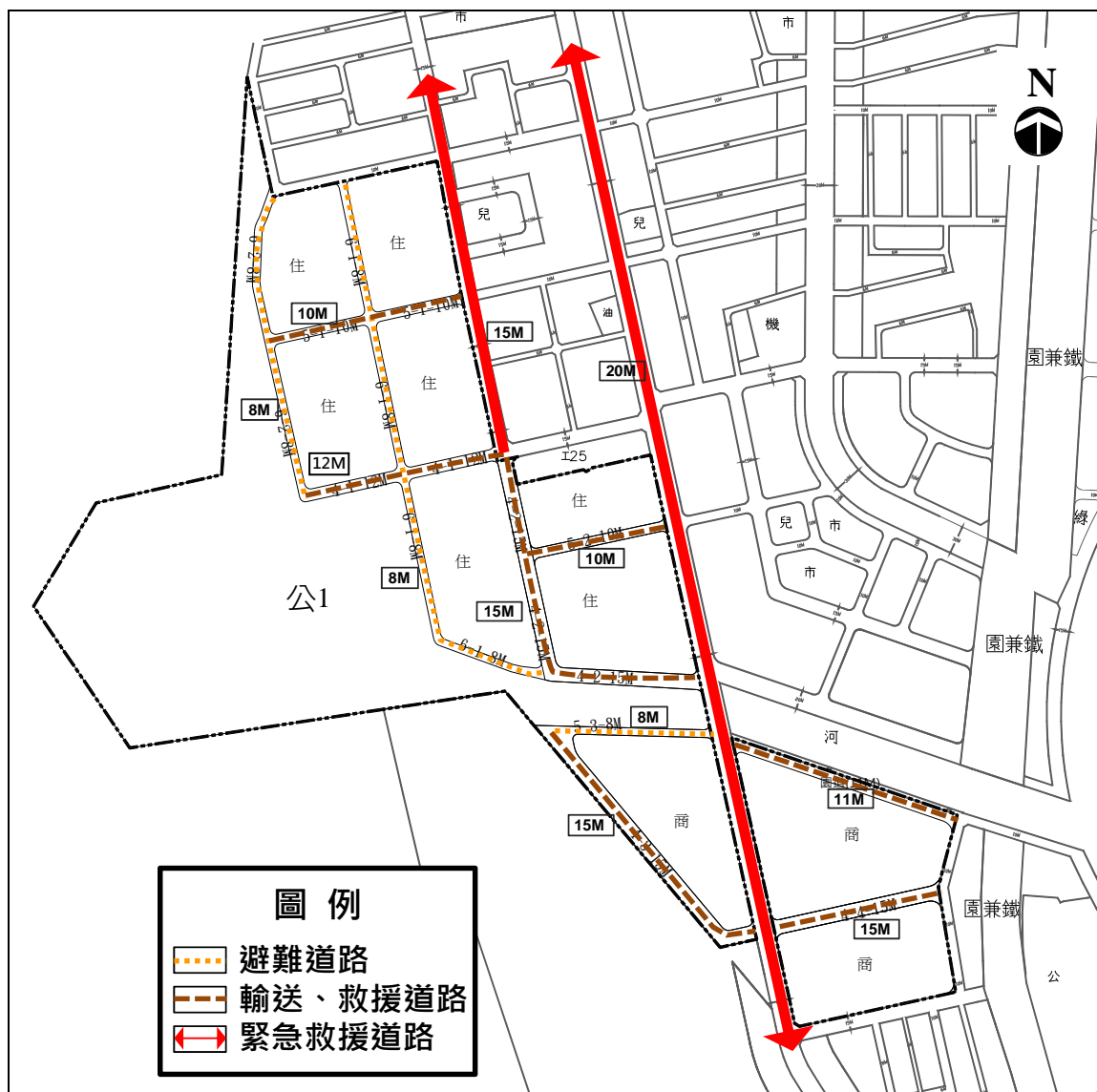


圖 9-6 防救災路線示意圖

## 七、開放空間規劃

本計畫公園用地因應地方防災需求，預留市府興建渠道與滯洪池所需空間，參「台泥廠區明渠及滯洪池工程委託設計暨監造服務案」(高雄市水利局，103年6月)規劃內容，建設完成後預期提升地區防洪保護標準，另渠道與滯洪池空間設置包含人行步道、兒童遊憩區、觀景平台、親水台階、開放式草坪等設施，俾提供周邊地區休憩場域。

渠道與滯洪池範圍外之公園用地規劃方面，本計畫考量公園用地毗鄰保護區，以維護現有地形地貌為原則規劃為生態公園。其中，涉及山坡地之範圍以加強森林保育為主，不另作整地開發，另區內原有產業通道規劃為人行步道，俾分別與壽山國家自然公園現有登山步道、新設渠道人行步道之空間結合，建構完整的開放空間系統，詳圖 9-7 所示。



圖 9-7 開放空間規劃示意圖

## 拾、實施進度及經費

### 一、開發方式

按內政部 100.12.23 台內營字第 1000810325 號令「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第七點規定採市地重劃方式辦理開發，開發評估內容及經高雄市政府地政局評估可行之公文詳見附件十一市地重劃評估報告書所示。

### 二、開發範圍

本計畫全區為整體開發範圍，整體開發面積約為 31.47 公頃，如圖 10-1 所示。

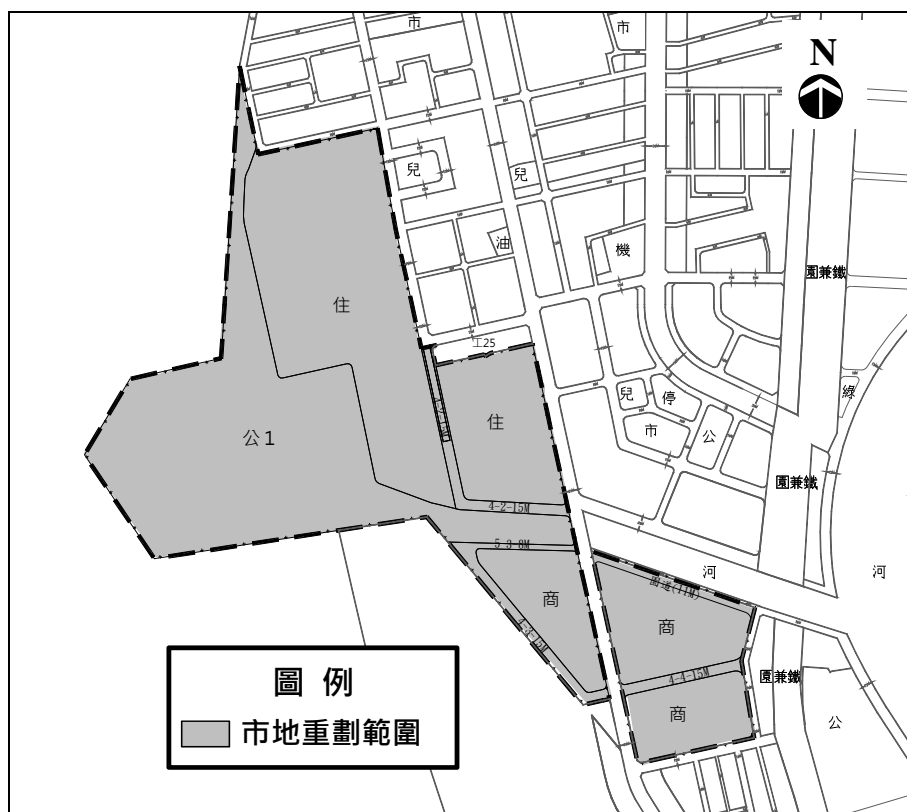


圖 10-1 整體開發範圍示意圖

### 三、開發期程

本案應依遷廠計畫書預定之遷廠期限內辦理遷廠(詳見附件五所示)，並應於細部計畫發布實施 3 年內(但行政作業時間不在此限)完成市地重劃範圍內公共設施用地之點交。未依計畫書規定之附帶條件及協議書辦理者，由都市計畫擬定機關查明，並於一年內依法定程序檢討變更恢復為原計畫工業區，其土地權利關係人不得提出異議。

#### 四、申請人開發承諾事項

- (一)本計畫應於細部計畫發布實施一年內完成廠區範圍內之建物拆遷及基地整地，並予以綠美化，惟位於地號鼓山區內惟段八小段 1021 號之台泥紅樓倉庫應予保留，不在此限。
- (二)計畫區內位於地號鼓山區內惟段八小段 1021 號之台泥紅樓倉庫及計畫範圍外石灰窯應予保留，保留區位詳圖 10-2 所示。

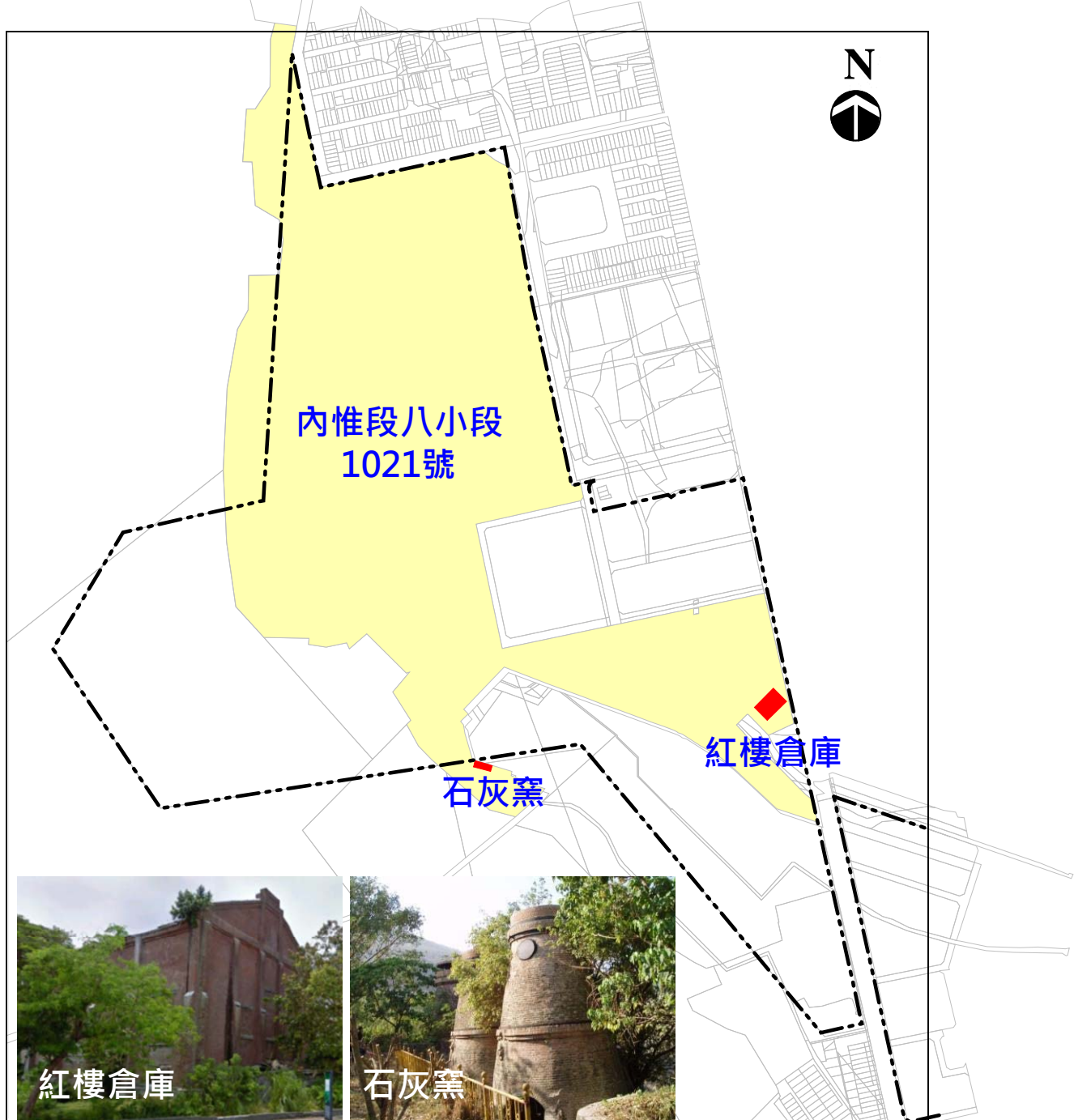


圖 10-2 台泥紅樓倉庫及石灰窯區位示意圖

(三)計畫區內涉及排水防洪所需之公共設施用地，先行無償提供高雄市政府施作水利設施；計畫區外保護區及鼓山運河整治之河道用地範圍，除先行無償提供高雄市政府施作水利設施外，應於細部計畫發布實施六個月內無償移轉予高雄市政府，計畫區外無償移轉範圍之地號、權屬、使用面積如表 10-1、表 10-2、圖 10-3 所示。

表 10-1 區外保護區台泥土地無償移轉清冊與面積表

鄉鎮別	地段	地號	使用面積(m <sup>2</sup> )	所有權人
鼓山區	內惟段 8 小段	1021	283	台灣水泥股份有限公司
鼓山區	內惟段 8 小段	1021	703	台灣水泥股份有限公司
小計		-	986	-

註：表內數據係以數值圖檔估算，實際面積仍應以公告發布實施後土地分割測量及土地登記簿載面積為準。

表 10-2 區外河道用地台泥土地無償移轉清冊與面積表

鄉鎮別	地段	地號	使用面積(m <sup>2</sup> )	所有權人
鼓山區	鼓中段二小段	2	2271.00	台灣水泥股份有限公司
鼓山區	鼓中段二小段	3	436.00	台灣水泥股份有限公司
鼓山區	鼓中段二小段	6	144.00	台灣水泥股份有限公司
鼓山區	鼓中段二小段	7	280.00	台灣水泥股份有限公司
鼓山區	鼓中段二小段	14	3.00	台灣水泥股份有限公司
鼓山區	鼓中段二小段	1-1	10.00	台灣水泥股份有限公司
鼓山區	鼓中段二小段	1-2	2.00	台灣水泥股份有限公司
鼓山區	鼓中段二小段	7-4	14.00	台灣水泥股份有限公司
鼓山區	鼓中段二小段	7-5	220.00	台灣水泥股份有限公司
鼓山區	內惟段七小段	679	63.00	台灣水泥股份有限公司
鼓山區	內惟段七小段	751	12.00	台灣水泥股份有限公司
鼓山區	內惟段七小段	686-1	1091.00	台灣水泥股份有限公司
鼓山區	內惟段七小段	686-3	3663.00	台灣水泥股份有限公司
鼓山區	內惟段七小段	869-3	1.50	台灣水泥股份有限公司
小計			8210.50	

註：表內數據係以數值圖檔估算，實際面積仍應以公告發布實施後土地分割測量及土地登記簿載面積為準。



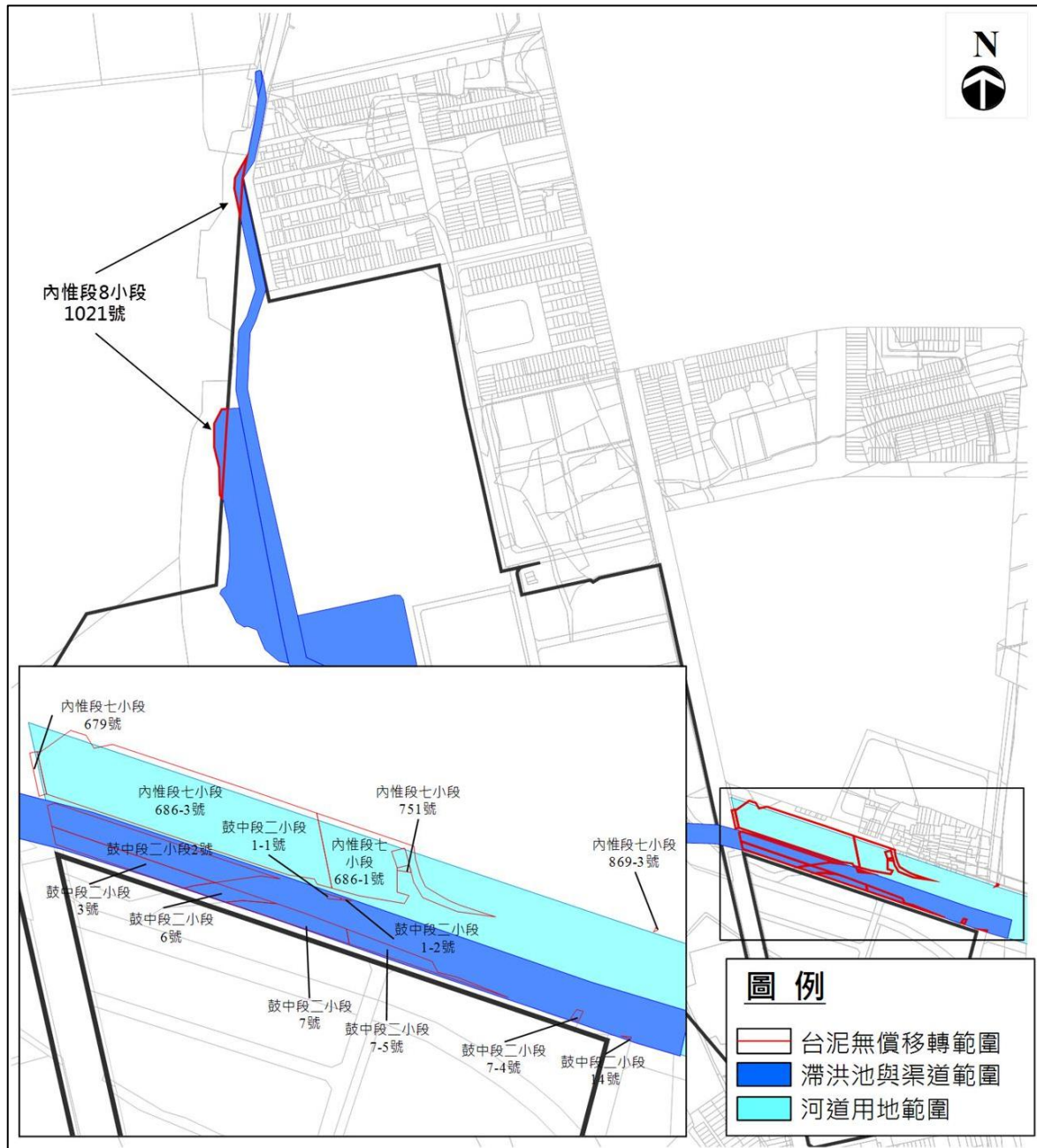


圖 10-3 區外河道用地台泥土地無償移轉範圍示意圖

## 拾壹、變更負擔與總容積上限

### 一、變更負擔比例

本計畫區開發範圍為 31.47 公頃，其中工業區面積 31.16 公頃，按內政部 100.12.23 台內營字第 1000810325 號令「都市計畫工業區檢討變更審議規範」估算自願捐地及提供公共設施用地面積；河道用地面積 0.18 公頃，依 87 年高雄市發布實施「修正『擴大及變更高雄市主要計畫(通盤檢討)案』之都市計畫土地使用分區變更後公共設施用地及其他都市發展用地負擔比例規定案」計算應負擔之用地面積；道路用地面積 0.13 公頃因僅變更道路用地開發方式，不涉及變更負擔回饋。綜知本計畫應負擔設施用地佔總面積 37.81%。相關規定之負擔比例說明如下：

#### (一)工業區變更部份

##### 1.負擔依據

內政部 100.12.23 台內營字第 1000810325 號令「都市計畫工業區檢討變更審議規範」。

##### 2.方法

依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第六條第一項第一款略以：「變更為住宅區、商業區應捐贈公共設施用地及可建築土地面積之合計佔變更工業區土地總面積之比例，分別不得低於百分之三十七、百分之四十點五；變更為其他使用分區者，由都市計畫委員會視實際情形審決之。」

##### 3.結果

本計畫規劃工業區 1/3 範圍變更為商業使用分區，變更後分區包含商業區，依法應捐贈變更商業使用範圍之 40.5% 為公共設施用地及可建築用地，總計應捐贈公共設施用地及可建築用地之面積為 4.16 公頃。

本計畫規劃工業區 2/3 範圍變更為住宅區，依法應捐贈變更住宅使用範圍之 37% 為公共設施用地及可建築用地，總計應捐贈公共設施用地及可建築用地之面積為 7.73 公頃，合計工業區變更負擔回饋公共設施及可建築用地之總面積為 11.89 公頃，詳表 11-1 所示。

表 11-1 工業區變更應捐贈公共設施用地及可建築用地面積表

變更內容	假設變更比例	假設變更面積 (HA)	應捐贈公設及可建築土地比例	應捐贈公設及可建築土地面積(HA)
工變商	33%	10.28	40.50%	4.16
工變住	67%	20.88	37.00%	7.73
合計	100%	31.16	--	11.89

(二)河道用地變更部份

1.負擔依據

高雄市政府 87 年 1 月 12 日公告發佈實施「修正『擴大及變更高雄市主要計畫(通盤檢討)案』之都市計畫土地使用分區變更後公共設施用地及其他都市發展用地負擔比例規定案」。

2.方法

分別計算河道用地變更為住宅區應負擔之用地面積後，總計為河道用地變更應負擔之面積。

3.結果

本計畫規劃河道用地 0.03 公頃變更為住宅區，依法應捐贈變更範圍之 42% 為公共設施用地。規劃河道用地 0.10 公頃變更為公園用地、0.05 公頃變更為道路用地，不涉及變更負擔回饋。總計河道用地變更應捐贈公共設施用地面積為 0.01 公頃，詳如表 11-2 所示。

表 11-2 河道用地變更應捐贈公共設施用地面積表

變更內容	變更面積(HA)	變更負擔比例	應捐贈公設面積(HA)
河道變住宅區	0.03	42%	0.01
河道變公園	0.10	0%	-
河道變道路	0.05	0%	-
合計	0.18		0.01

(三)總變更負擔

區內自願捐贈土地、必要劃設公共設施用地面積、原公設變更應負擔之面積合計為 11.90 公頃，約佔本計畫申請變更面積 37.81%。本案主要計畫變更工業區與河道用地範圍共劃設 42.58% 之公共設施用地比例，變更後(擬定細部計畫)共劃設 47.35%，已符合變更負擔回饋標準。

## 二、基準容積上限計算

基準容積上限計算係依據內政部 100.12.23 台內營字第 1000810325 號令「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第七條規定辦理，主要係計算變更後各街廓之基準容積率，且不得大於鄰近使用性質相同使用分區之容積率。

### (一)變更後各街廓基準容積率

本計畫變更後擬定細部計畫共劃設 14.90 公頃之公共設施用地，其中涉及工業區變更後擬定之公共設施用地共計 14.62 公頃，如表 11-3 所示。依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第七條第一項第一款略以：「工業區變更後容積率＝變更前工業區容積率×變更前工業區面積/(變更前工業區面積－變更後公共設施用地面積)」，本計畫區之基準容積率為 301.43%，計算方式如下：

$$\text{工業區變更後容積率} = \text{變更前工業區容積率 } 160\% \times \text{變更前工業區面積 } 31.16\text{HA} / (\text{變更前工業區面積 } 31.16\text{HA} - \text{工業區變更後公共設施用地面積 } 14.62\text{HA}) = 301.43\%$$

表 11-3 擬定細部計畫之公共設施用地面積表

項目		主要計畫劃設面積 (公頃)	擬定細部計畫面積 (公頃)	擬定細部計畫後土地使用分區	
				面積 (公頃)	比例
公共設施 用地	公園用地	11.78	0.00	11.78	37.43%
	園道用地	0.28	0.00	0.28	0.89%
	道路用地	1.36	1.35	2.71	8.61%
	道路用地(開發方式)	0.13	0.00	0.13	0.41%
	小計	13.55	1.35	14.90	47.35%
合計		31.47	0.00	31.47	100.00%

註 1：河道用地變更道路用地、公園用地共計 0.15 公頃，變更道路用地開發方式之道路用地為 0.13 公頃，涉及工業區變更後擬定細計之公共設施用地共計 14.62 公頃。

註 2：本表僅作未來開闢強度之模擬，實際計畫內容仍應以本案擬定細部計畫內容為準。

## (二)鄰近使用性質相同使用分區之容積率

本計畫區毗鄰第四種住宅區及第四種商業區，依都市計畫法高雄市施行細則附表之規定，第四種住宅區容積率為 300%，第四種商業區容積率為 630%，周邊使用分區分布如圖 11-1 所示。

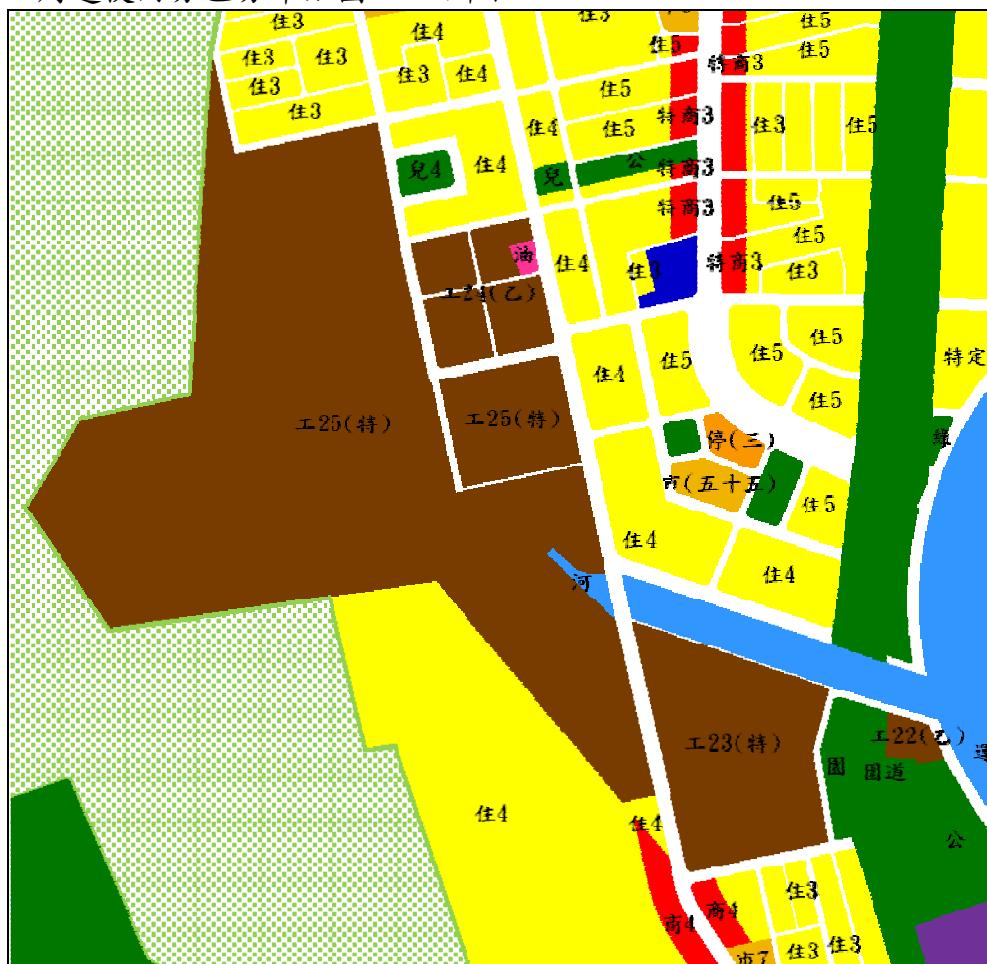


圖 11-1 周邊使用分區分布示意圖

## (三)本案各街廓之基準容積率

依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第七條規定，本案住宅區之基準容積率不得大於 300%、商業區之基準容積率不得大於 301.43%。

### 三、移轉容積及其他名目容積之規定

本案細部計畫之容積率應須視都市景觀、減少毗鄰壽山國家自然公園之開發衝擊規定街廓移轉容積，並應考量大眾運輸導向之城市規劃規定擬定街廓其他名目容積，且依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第七條規定，工業區變更後獎勵容積、移轉容積及其他名目容積之合計，不得大於基準容積之零點五倍。

另依據都市計畫法高雄市施行細則（民國 103 年 10 月 23 日高市府都發規字第 10305577500 號令修正發布）第二十四條之規定，建築基地依法獎勵之容積累計，在實施都市更新地區不得超過法定容積百分之五十；在其他地區不得超過法定容積百分之二十。已公告實施之都市計畫書規定之容積獎勵超過前項規定者，應依前項規定辦理。

### 四、總容積上限數額

依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第七條規定之各街廓基準容積率計算，總容積上限數額為 49.85 萬平方公尺，本案考量減少毗鄰壽山國家自然公園之開發衝擊，以及大眾運輸導向之城市規劃，故本案總容積上限數額訂為 45.56 萬平方公尺，並為辦理交通影響分析與環境影響評估之總容積數額依據。