

變更高雄市大坪頂以東地區都市計畫(和發
產業園區)細部計畫(配合公用事業設施相
關用地調整)案

高雄市政府

中華民國 105 年 9 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	變更高雄市大坪頂以東地區都市計畫(和發產業園區)細部計畫(配合公用事業設施相關用地調整)案	
變更都市計畫 法 令 依 據	「都市計畫法」第 27 條第 1 項第 3、4 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	
本案公告及公 開展覽之起訖 日 期	公 開 展 覽	
	公 開 說 明 會	
人民團體對本 案之反映意見		
本案提交各級 都市計畫委員 會審核結果	市 級	

目 錄

第一章 前言	1
一、計畫緣由	1
二、法令依據	2
三、計畫位置	2
第二章 現行計畫	4
一、計畫年期	4
二、計畫面積	4
三、計畫人口	4
四、土地使用計畫及公共設施計畫	4
第三章 規劃構想	14
一、和春基地空間配置調整構想	14
二、大發基地空間配置調整構想	15
第四章 變更內容	18
一、變更原則	18
二、變更理由	19
三、變更內容	21
第五章 變更後計畫	34
一、土地使用	34
二、公共設施計畫	38
三、道路系統	42
四、土地使用分區管制要點	46
五、事業及財務計畫	58
附件一 台灣電力股份有限公司鳳山區營業處 105 年 3 月 7 日鳳山字第 1051620619 號函	60
附件二 台灣中油股份有限公司探採事業部 105 年 3 月 4 日探採安環發字第 10510120420 號函	62
附件三 高雄市政府經濟發展局 105 年 1 月 19 日研商高雄市和發產業園	

區天然氣管線設置需求會議紀錄.....	65
附件四 高雄市政府道路交通安全督導會報 105 年 4 月 25 日高市道督字 第 1050000086 號函.....	67

圖 目 錄

圖 1-1	計畫位置示意圖	3
圖 2-1	和春基地土地使用計畫示意圖	8
圖 2-2	大發基地土地使用計畫示意圖	13
圖 3-1	和春基地空間配置調整構想圖	15
圖 3-2	大發基地空間配置調整構想圖	17
圖 4-1	和春基地實質變更內容示意圖	23
圖 4-2	大發基地實質變更內容示意圖	26
圖 5-1	和春基地土地使用計畫示意圖	35
圖 5-2	大發基地土地使用計畫示意圖	37
圖 5-3	和春基地道路系統示意圖	43
圖 5-4	大發基地道路系統示意圖	45
圖 5-5	建築基地退縮示意圖	53
圖 5-6	臨計畫道路之建築基地退縮示意圖	53
圖 5-7	和春基地退縮範圍示意圖	56
圖 5-8	大發基地退縮範圍示意圖	57

表 目 錄

表 2-1	和春基地土地使用面積明細表.....	6
表 2-2	和春基地公共設施用地明細表.....	7
表 2-3	大發基地土地使用面積明細表.....	11
表 2-4	大發基地公共設施用地明細表.....	12
表 4-1	和春基地實質變更內容綜理表.....	21
表 4-2	和春基地變更前後面積對照表.....	22
表 4-3	大發基地實質變更內容綜理表.....	24
表 4-3	大發基地實質變更內容綜理表(續).....	25
表 4-4	大發基地變更前後面積對照表.....	25
表 4-5	土地使用分區管制要點變更內容綜理表.....	27
表 5-1	和春基地土地使用面積明細表.....	34
表 5-2	大發基地土地使用面積明細表.....	36
表 5-3	和春基地公共設施用地明細表.....	39
表 5-4	大發基地公共設施用地明細表.....	41
表 5-5	和春基地道路系統明細表.....	42
表 5-6	大發基地道路系統明細表.....	44
表 5-7	本計畫開發進度預估時程表.....	59

第一章 前言

一、計畫緣由

高雄市為金屬產業重鎮，已開發工業區使用率達九成以上，已無土地可供設廠，且多數皆屬開發達二十年以上之老舊工業區，公共設施供給不足，整體空間品質不良；近年來，用地取得不易及地價上漲已成為金屬鋼鐵業最大困擾之一。

近年來因大陸宏觀調控政策、環境意識抬頭、稅制及勞工條件等法規修正，削弱投資大陸誘因，且早期外移之台商所享優惠措施及利基逐漸流失，加上國際市場競爭激烈，台商回流已呈趨勢，導致產業用地之需求有回復跡象。然隨產業發展，早期報編工業區內部公共設施供給嚴重不足，如道路狹小、停車空間缺乏，設廠用地劃分過於細小，整體空間品質不良。部分廠商為因應全球化與經營需要，有增資擴廠需求，惟工業區內已無用地可供擴廠，因而希望就近另覓設廠用地擴建，以持續其產業發展，除能節省搬遷費用外，並可維持在地既有的員工和生產網絡。

爰此，高雄市政府於大發工業區北側 54.32 公頃及和春技術學院北側 81.81 公頃之台糖農場用地申請設置「高雄市和發產業園區」，且為符合土地使用，配合辦理「擬定高雄市大坪頂以東都市計畫（配合和發產業園區）細部計畫」，於 103 年 6 月公告發布實施，並積極辦理招商開發作業。而後為劃設第一種產業專用區供作工業直接生產使用，並配合劃設第二種產業專用區及必要之公用設備用地，以滿足產業發展及整體營運需要，遂調整部分分區配置並增加第一種產業專用區容積彈性利用機制。因此於 104 年 11 月公告發布實施「變更高雄市大坪頂以東都市計畫（配合和發產業園區）細部計畫」。

本次變更係考量公用事業設施用地基本勘選原則與欲進駐廠商之實際需求，主要調整電力事業用地、自來水用地、環保設施用地、天然氣設施用地等之位置與形狀，並依據道路設計規範進行部

分道路直角轉彎調整，另配合前述土地使用配置調整並考量廠商需求與建議，檢討調整土地使用分區管制要點，避免影響土地利用效益及投資意願。目前本園區正積極辦理招商作業中，辦理時程緊迫，為利園區開發如期完成，並促進產值效能更大化，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款及第 4 款規定辦理本次個案變更。

二、法令依據

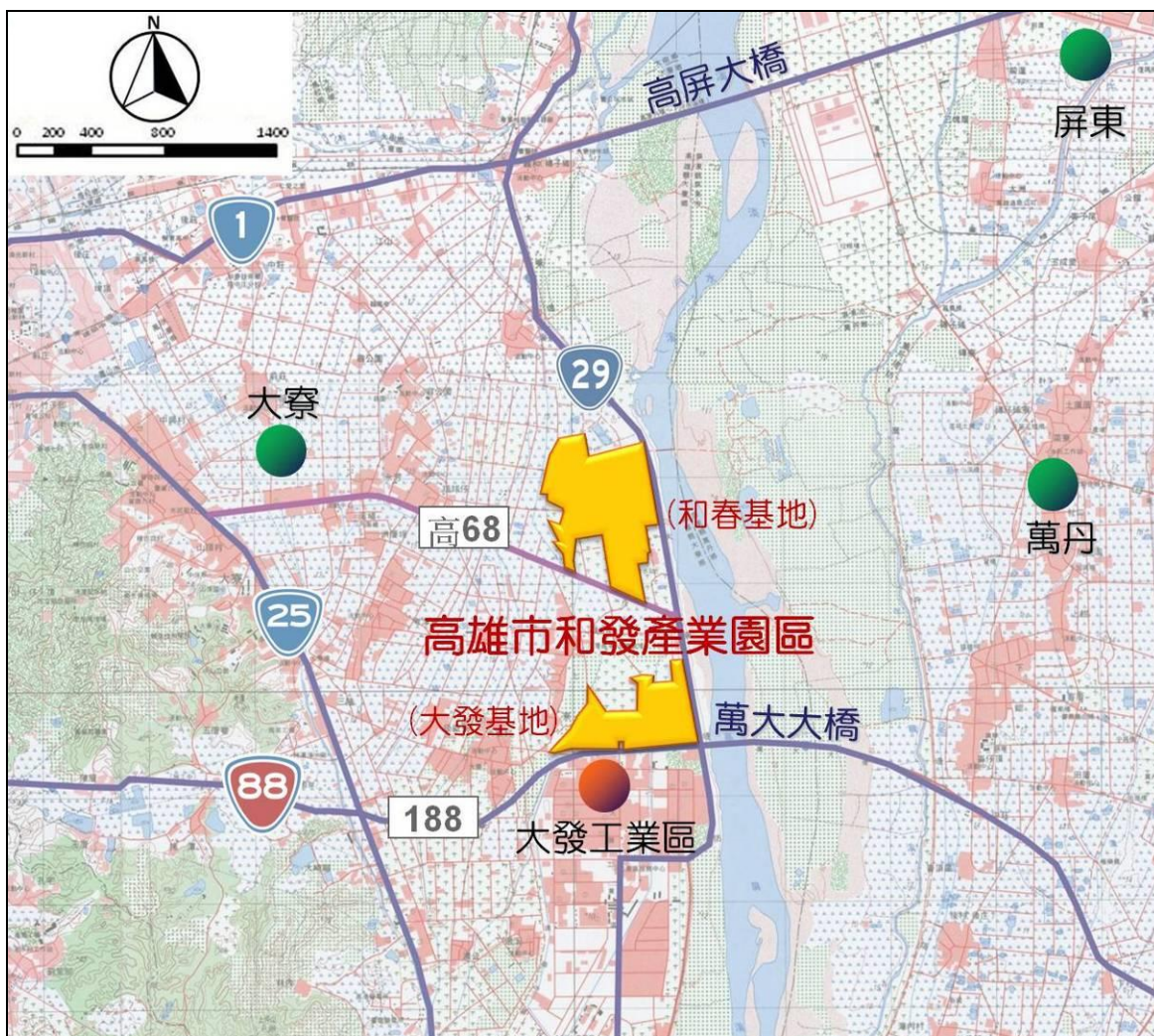
本案都市計畫變更依據係「都市計畫法」第 27 條第 1 項第 3、4 款『為適應國防或經濟發展之需要』、『為配合中央、直轄市或縣（市）興建重大設施』。

三、計畫位置

本計畫位於高雄市大寮區，總面積 136.13 公頃，分為和春基地（81.81 公頃）及大發基地（54.32 公頃）。計畫範圍均位屬「大坪頂以東地區都市計畫」內，計畫位置詳圖 1-1，說明如下：

和春基地位於高雄市大寮區琉球里的省道台 29 線與區道高 68 線交界處，基地西界是上寮幹線，北為台糖公司開發之萬大工業區，東鄰省道台 29 線、大寮堤防及高屏溪，東南角為水公司之給水廠及部分住宅，南隅與和春技術學院相接；南隔區道高 68 線與大發基地之距離約 1 公里。位屬「大坪頂以東地區都市計畫」內之農業區、文教區、學校用地（文高一）及部分道路用地，全區面積約 81.81 公頃。

大發基地位於高雄市大寮區上寮里的省道台 88 線（平面路段屬市道 188 線）與省道台 29 線交界處，基地西界是上寮排水，東鄰省道台 29 線、大寮堤防及高屏溪，東南隅為萬大大橋，南隔省道台 88 線與大發工業區相接，亦即位於大發工業區北側。位於「大坪頂以東地區都市計畫」內之農業區及部分 30 米四號計畫道路，全區面積約 54.32 公頃。



資料來源：中華民國台灣地區二萬五千分之一地形圖（民國90年第三版）。

圖 1-1 計畫位置示意圖

第二章 現行計畫

一、計畫年期

本計畫目標年配合主要計畫為民國 115 年。

二、計畫面積

本計畫面積 136.13 公頃，其中產業專用區 92.52 公頃，占全部面積 67.96%；公共設施用地 43.61 公頃，占全部面積 32.04%。

三、計畫人口

本計畫目標年將分別可引進之就業人口數，和春基地約 6,200 人及大發基地 3,800 人，計畫人口合計約 10,000 人。

四、土地使用計畫及公共設施計畫

本計畫依據高雄市施行細則第 18 條與第 20 條等相關規定，區內之土地與建物之使用管制則依據產業創新條例相關規定辦理。茲分述和春基地及大發基地之土地使用及公共設施計畫如下：

(一) 和春基地

1. 產業專用區

(1) 第一種產業專用區

即產業創新條例之產業用地（一），以供與工業生產直接或相關之行業使用為主，面積共計 51.21 公頃，占本基地總面積 62.60%。

(2) 第二種產業專用區

即產業創新條例之產業用地（二），以供配合產業發展及整體營運需要之支援產業使用，設置於本計畫區核心，鄰近服務中心處，面積 5.36 公頃，占本基地總面積 6.55%。

2. 公共設施及公用事業用地

(1) 公園（兼滯洪池）用地

為收集並調節本計畫區內各集水分區之逕流量排水而設置，可供排水、防洪設施、滯洪池、沉砂池、生態保育、綠化及休憩等設施及功能使用。西側外緣有上寮排水通過；南側有潮州寮排水通過，與自來水公司給水廠相鄰側有潮州寮排水之支線，故於此二排水在本計畫區內之下游端設置二處公園（兼滯洪池）用地。面積共計 4.13 公頃，占本基地總面積 5.05%。

(2) 綠地

配合產業園區與周邊環境之緩衝隔離需要，共劃設七處，面積共計 8.11 公頃，占本基地總面積 9.91%。

(3) 管理服務用地

於南側劃設服務中心用地，提供園區設置行政管理、工商服務等設施，可供多功能使用，面積共計 0.60 公頃，占本基地總面積 0.73%。

(4) 自來水用地

配合自來水公司配水規劃需要，於電力事業用地之東側劃設一處自來水用地，提供園區自來水事業單位及其附屬設施使用，面積共計 0.72 公頃，占本基地總面積 0.88%。

(5) 電力事業用地

依據產業引進規劃與就業人口等產業活動需求，於南側劃設一處電力事業用地，供電力事業、變電所及其附屬設施使用，面積共計 0.62 公頃，占本基地總面積 0.76%。

(6) 停車場用地

於區內劃設兩處停車場用地，除提供公共停車使用外，亦可兼具廣場之開放空間機能。面積共計 1.80 公頃，占本基地總面積 2.20%。

(7) 環保設施用地

此基地污水將收集至污水抽水站，經撈污除砂後，以管線輸送至距 700 公尺之大發基地污水處理廠，合併處理至陸放標準後，搭排至林園排水排放。

為提供污水前處理設施所需之用地，於南側留設一環保設施用地，面積 0.16 公頃，占本基地總面積 0.20%。

(8) 道路用地

共劃設 9.10 公頃，占本基地總面積 11.12%。

表 2-1 和春基地土地使用面積明細表

項 目		面積 (公頃)	比例 (%)	規劃內容檢核
產業專用區	第一種產業專用區 (產業用地(一))	51.21	62.60	1. 產業用地所占面積，不得低於全區土地總面積 60% 2. 產業用地(二)土地所占面積，不得超過產業用地全部面積 30%
	第二種產業專用區 (產業用地(二))	5.36	6.55	
公共設施用地	公園(兼滯洪池)用地	4.13	5.05	1. 公共設施用地所占面積，不得低於全區土地總面積 20% 2. 綠地及公園使用土地之合計面積，應占全區土地總面積 10%以上
	綠地	8.11	9.91	
	管理服務用地	0.60	0.73	
	自來水用地	0.72	0.88	
	電力事業用地	0.62	0.76	
	停車場用地	1.80	2.20	
	環保設施用地	0.16	0.20	
	道路用地	9.10	11.12	
小 計		25.24	30.85	
總 計		81.81	100.00	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 2-2 和春基地公共設施用地明細表

用地別	編號	面積(公頃)	位置
公園 (兼滯洪池) 用地	公滯 1	3.39	位於基地邊界西南緣
	公滯 2	0.74	位於基地最南角
	小計	4.13	
綠地	綠 1	1.53	位於基地邊界西北緣
	綠 2	1.04	位於基地邊界西側，產(一)3 西側
	綠 3	1.54	位於基地邊界西側，產(一)4 西側
	綠 4	1.50	位於基地邊界南緣，產(一)4 南側及產(二)1 西側
	綠 5	1.66	位於基地邊界東南緣，產(一)8 東側及產(一)9 南側
	綠 6	0.27	位於基地邊界東緣，產(一)9 東側
	綠 7	0.57	位於基地邊界東北緣
	小計	8.11	
管理服務用地	服管	0.60	位於產(二)2 南側
自來水用地	水	0.72	位於綠 5 西側
環保設施用地	環	0.16	位於綠 5 西側
電力事業用地	變	0.62	位於產(二)3 北側
停車場用地	停 1	1.33	位於產(一)8 西側
	停 2	0.47	位於產(二)2 東側
	小計	1.80	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

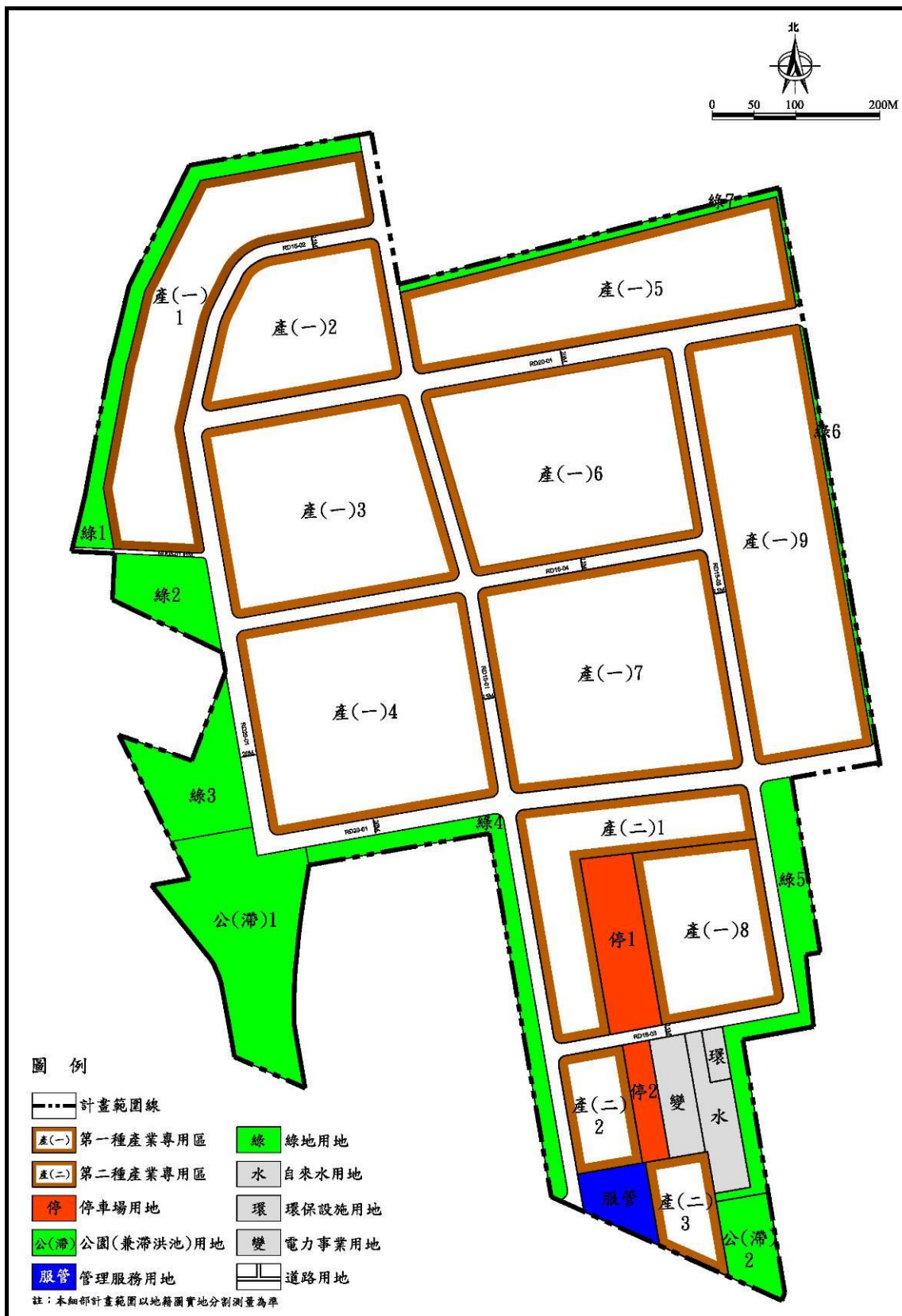


圖 2-1 和春基地土地使用計畫示意圖

(二) 大發基地

1. 產業專用區

(1) 第一種產業專用區

即產業創新條例之產業用地（一），以供與工業生產直接或相關各行業使用為主，面積共計 34.27 公頃，占本基地總面積 63.09%。

(2) 第二種產業專用區

即產業創新條例之產業用地（二），以供配合產業發展及整體營運需要之支援產業使用，於本計畫區 30 米計畫道路之東側劃設，面積 1.68 公頃，占本基地總面積 3.09%。

2. 公共設施及公用事業用地

(1) 公園（兼滯洪池）用地

基地西側外緣有上寮排水通過，而 30 米四號計畫道路以東區塊有潮州寮排水通過，故於此二排水在本基地內之下游端設置二處公園（兼滯洪池）用地。面積共計 2.74 公頃，占總面積 5.04%。

(2) 綠地

配合台電公司上寮-九曲輸電線路於本基地內已設置之七座電桿及其線路，及工業區與周邊環境之緩衝隔離需要，共劃設十一處綠地，面積共計 5.65 公頃，占本基地總面積 10.40%。

(3) 溝渠

配合潮州寮排水流經區位，維持現況水路並劃設為溝渠用地，面積 0.46 公頃，占本基地總面積 0.85%。

(4) 自來水用地

配合自來水公司配水規劃需要，於東北角邊界處劃設一處自來水用地，提供工業區自來水事業單位及

其附屬設施使用，面積共計 0.49 公頃，占本基地總面積 0.90%。

(5) 電力事業用地

依據工業區產業引進規劃與就業人口等產業活動需求，於北側劃設一處電力事業用地，供電力事業、變電所及其附屬設施使用，面積共計 0.63 公頃，占本基地總面積 1.16%。

(6) 停車場用地

劃設兩處停車場用地，以供工業區公共停車使用。面積共計 1.00 公頃，占本基地總面積 1.84%。

(7) 環保設施用地

為提供工業區污水處理設施所需之用地，於計畫區公園(兼滯洪池)用地(2)旁留設一環保設施用地，面積 1.30 公頃，占計畫區總面積 2.39%。

(8) 道路用地

基地內共劃設道路用地 6.10 公頃，占總面積 11.23%。

表 2-3 大發基地土地使用面積明細表

項 目		面積 (公頃)	比例 (%)	規劃內容檢核
產業專用區	第一種產業專用區 (產業用地(一))	34.27	63.09	1. 產業用地所占面積，不得低於全區土地總面積 60% 2. 產業用地(二)土地所占面積，不得超過產業用地全部面積 30%
	第二種產業專用區 (產業用地(二))	1.68	3.09	
公共設施用地	公園(兼滯洪池)用地	2.74	5.04	1. 公共設施用地所占面積，不得低於全區土地總面積 20% 2. 綠地及公園使用土地之合計面積，應占全區土地總面積 10% 以上
	綠地	5.65	10.40	
	溝渠用地	0.46	0.85	
	自來水用地	0.49	0.90	
	電力事業用地	0.63	1.16	
	停車場用地	1.00	1.84	
	環保設施用地	1.30	2.39	
	道 路 用 地	6.10	11.23	
小 計	18.37	33.82		
總 計		54.32	100.00	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 2-4 大發基地公共設施用地明細表

用地別	編號	面積 (公頃)	位置
公園 (兼滯洪池) 用地	公滯 1	1.69	位於基地邊界西南緣
	公滯 2	1.05	位於綠 8 與環保設施用地之間
	小計	2.74	
綠地	綠 1	2.50	位於基地邊界西側
	綠 2	0.21	位於基地邊界南緣，產(一)3 南側
	綠 3	1.42	位於基地邊界北緣中央
	綠 4	0.21	位於基地邊界南緣，產(二)2 南側
	綠 5	0.32	位於產(一)7 北側及自來水用地西側
	綠 6	0.23	位於產(一)7 與溝 1 之間
	綠 7	0.18	位於產(一)8 與溝 2 之間
	綠 8	0.13	位於公滯 2 與溝 3 之間
	綠 9	0.03	位於自來水用地東側
	綠 10	0.16	位於產(一)9 東側
	綠 11	0.26	位於產(一)10 東側及南側
	小計	5.65	
溝渠用地	溝 1	0.20	位於產(一)7 及綠 6 之西側
	溝 2	0.15	位於產(一)8 及綠 7 之西側
	溝 3	0.11	位於產(一)5 之東側
	小計	0.46	
自來水用地	水	0.49	位於基地東北角
環保設施用地	環	1.30	位於公滯 2 東側
電力事業用地	變	0.63	位於產(一)6 北側
停車場用地	停 1	0.35	位於產(一)3 北側
	停 2	0.65	位於產(二)2 東側
	小計	1.00	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

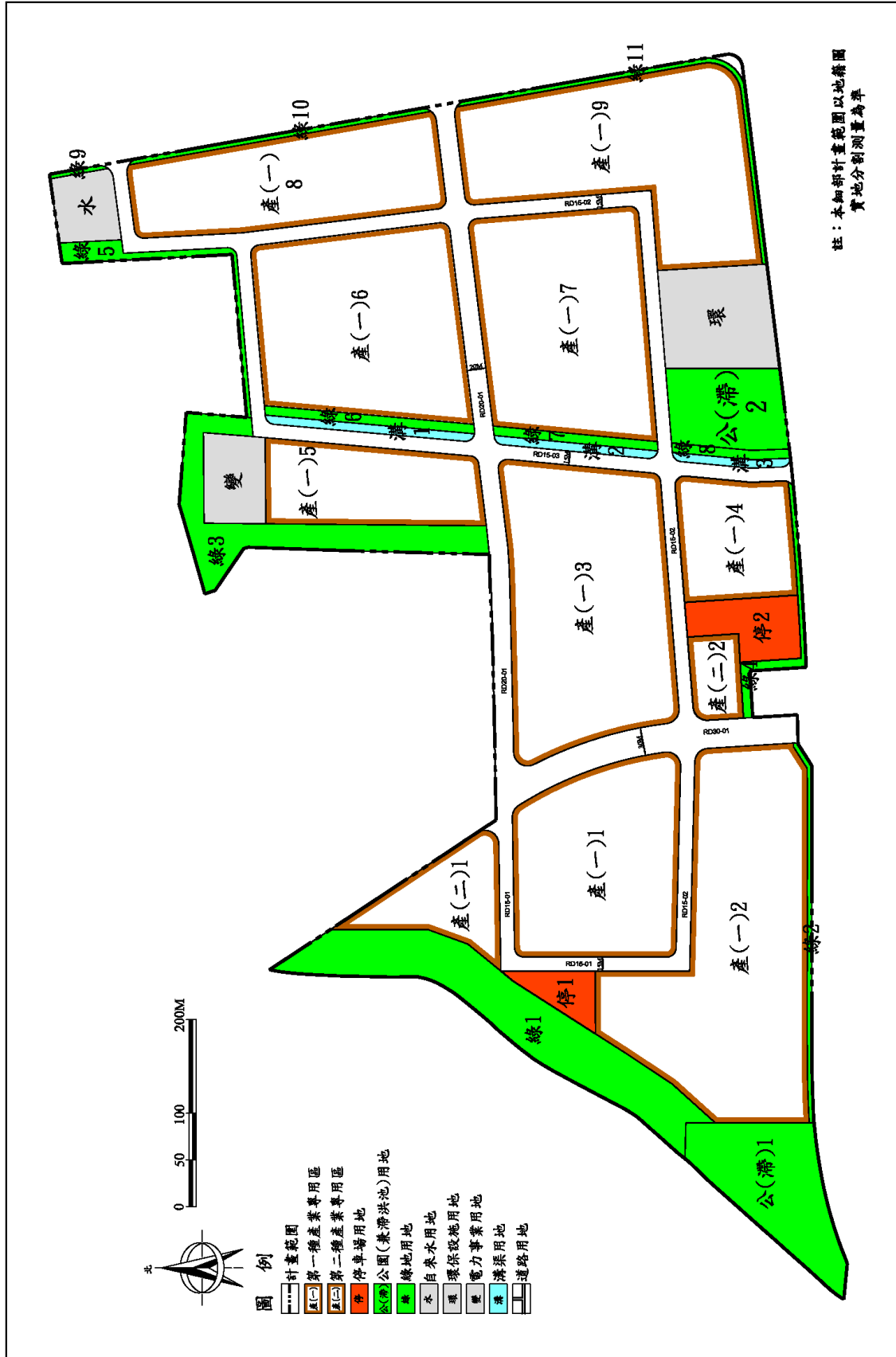


圖 2-2 大發基地土地使用計畫示意圖

第三章 規劃構想

一、和春基地空間配置調整構想

- (一) 調整電力事業用地之面積與形狀，以符合台電公司針對用地勘選之最小需求長寬比（95 公尺乘 55 公尺）之規定。並配合電力事業用地形狀調整停 2 用地形狀。
- (二) 目前潮州寮排水現況寬約 5 公尺，部分位屬高 68 之道路用地，考量潮州寮排水屬穿越性水路，以及後續維護管理不影響產業用地與進駐廠商權利，於和春基地產（二）3 南側劃設溝渠兼道路用地，並配合於土地使用分區管制要點增列管理服務用地退縮規定，以兼顧排水及基地進出。
- (三) 為便利污水管線經台 29 線往南延伸至大發基地，於考量周邊環境條件下，調整環保設施用地至綠 5 與產（二）1 用地間。
- (四) 依據「市區道路及附屬工程設計規範」之道路功能分類，園區內道路屬服務道路（提供都市內社區人車出入或至次要道路之聯絡道路），設計時速為 20 至 50 公里，爰規劃園區道路統一採時速 40 公里及平曲線半徑 50 公尺，因此調整兩處直角轉彎，一位於產（一）4、綠 3 及公（滯）1 間，另一位於產（一）8 與綠 5 間。

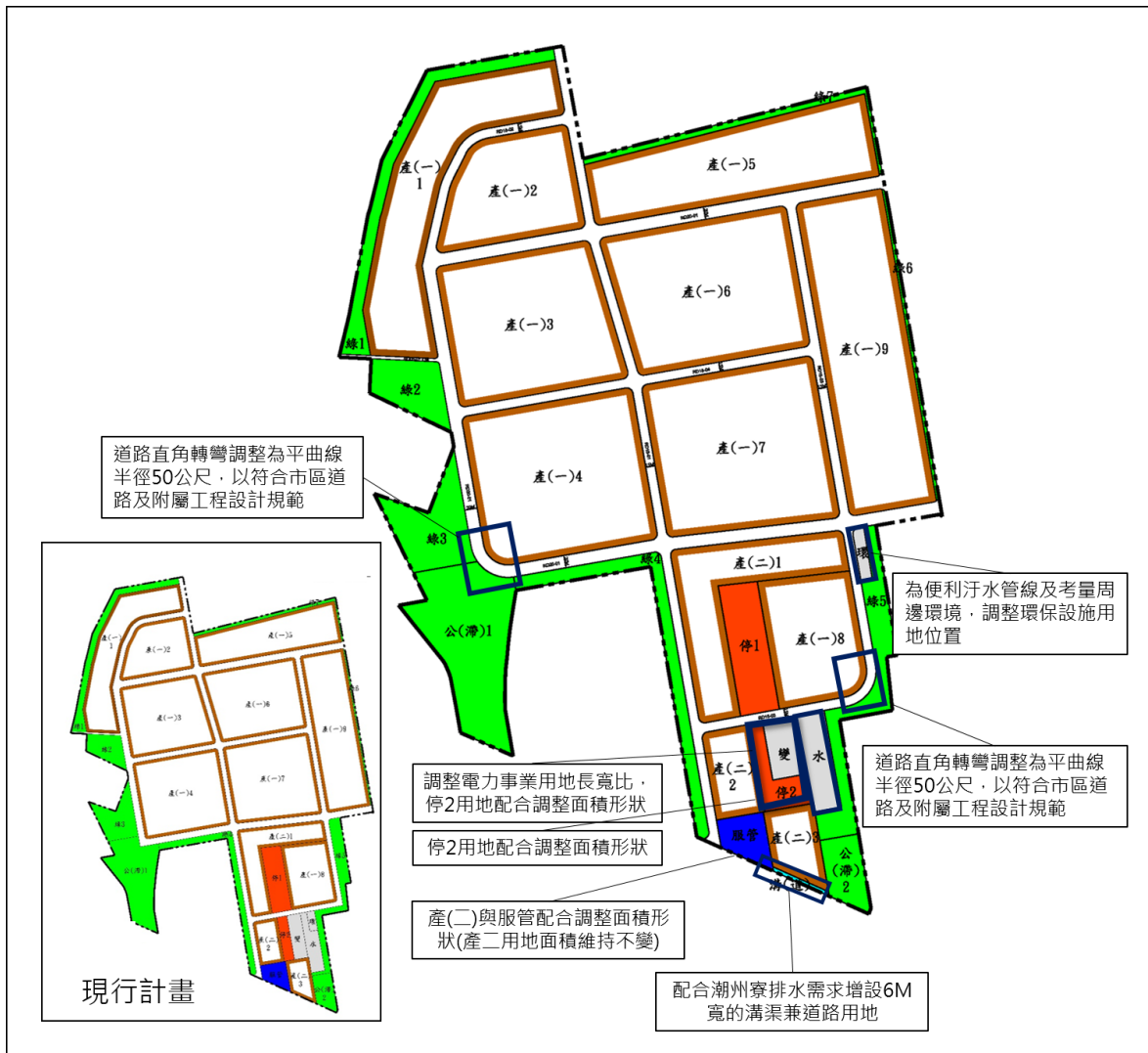


圖 3-1 和春基地空間配置調整構想圖

二、大發基地空間配置調整構想

- (一) 調整電力事業用地之位置於環保設施用地旁，以符合台電公司針對用地之最小需求長寬比（95 公尺乘 55 公尺）及需臨接 8 公尺以上道路之規定。
- (二) 變更自來水用地於產（一）5 北側，原自來水用地則變更為產（一）用地。又考量自來水用地之進出需求，以及路口轉彎之交通安全性與便利性，將現行計畫之直角綠地調整為半徑 15 公尺之圓角。
- (三) 考量中油圍籬影響計畫道路，調整東北角道路與涉及之用地變更，將原自來水用地與產（一）8 間道路改至與產（一）6

北側之道路連通，惟原綠 9 與綠 10 間之破口設計仍維持，以供作廠商之出入口。

- (四) 考量大發基地南側市道 188 線交通流量已接近飽和，實有拓寬之必要，故變更南側部分公共設施用地為道路用地，並配合調整產(一)4 街廓右下圓角為半徑 10 公尺，以利轉角進出。
- (五) 依據「市區道路及附屬工程設計規範」之道路功能分類，園區內道路屬服務道路（提供都市內社區人車出入或至次要道路之聯絡道路），設計時速為 20 至 50 公里，爰規劃園區道路統一採時速 40 公里及平曲線半徑 50 公尺，因此調整四處直角轉彎，一位於產(一)6 與自來水用地間、一位於產(一)7 與產(一)9 間、一位於產(一)1 與停 1 間、一位於產(一)1 與產(一)2 間。
- (六) 因應本園區及大發工業區廠商之天然氣使用需求，於大發基地內設置整壓站，配合道路直角轉彎調整，於停(一)北側，規劃所需空間供整壓站使用。

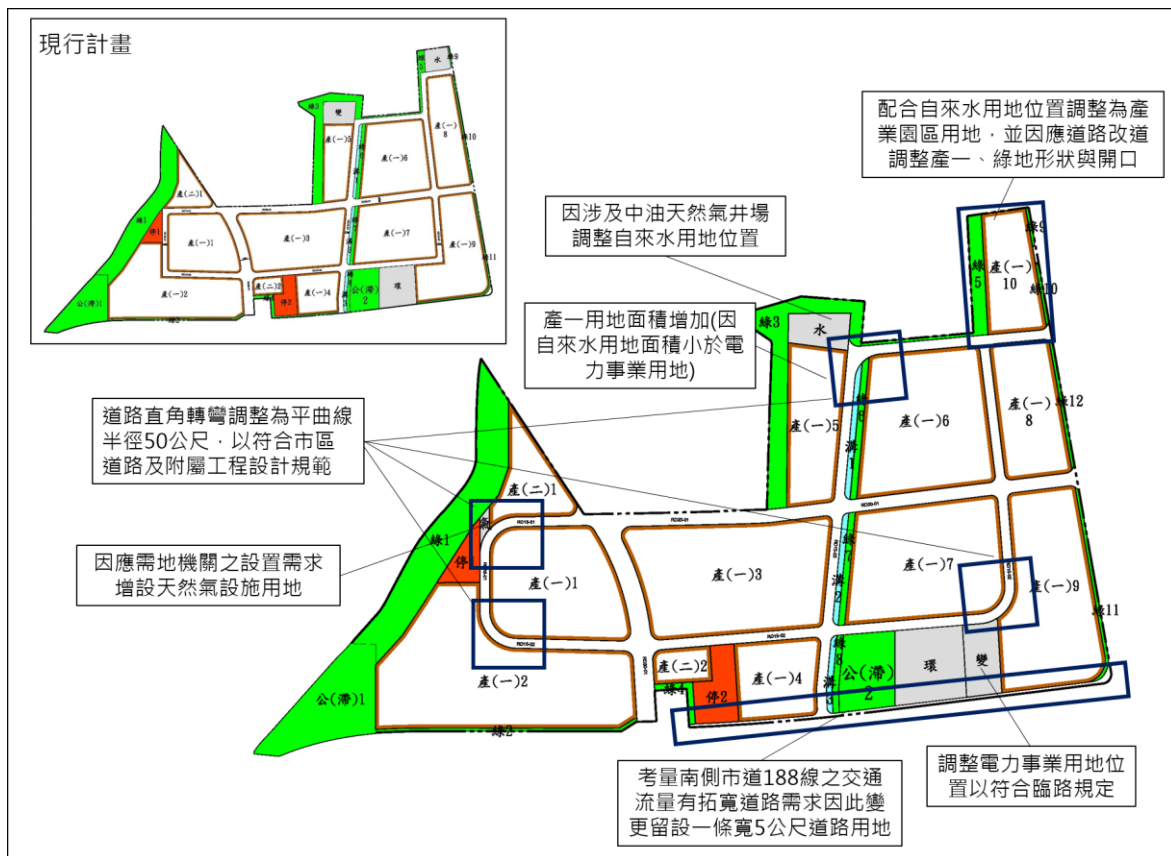


圖 3-2 大發基地空間配置調整構想圖

第四章 變更內容

一、變更原則

(一) 變更前後各使用分區及公共設施用地之面積差異最小化

為提升土地利用效率及利於公用設備集中管理，調整產業專用區及公共設施用地之配置，並減少調整後各使用分區及公共設施用地面積與變更前之差異。

(二) 配合公用事業機關之需求

為符合台電公司針對電力事業用地所提出之用地條件，並考量自來水用地條件不宜設置配水池，因而調整原用地之位置與形狀，且由於潮州寮排水屬穿越性水路，為使其排水管用合一，於和春基地南側劃設溝渠兼道路用地，另因應欣雄公司提出天然氣整壓站之設置需求，劃設一適當區位之用地。

(三) 基於園區內部交通流量需求以及安全性，調整道路用地與直角轉彎半徑

考量大發基地南側市道 188 線交通流量已近飽和，因而變更南側部分公共設施用地為道路用地，以利道路拓寬，另依據「市區道路及附屬工程設計規範」之道路功能分類，園區內道路屬服務道路（提供都市內社區人車出入或至次要道路之聯絡道路），設計時速為 20 至 50 公里，將園區道路統一採時速 40 公里及平曲線半徑 50 公尺，並調整區內直角轉彎半徑以符合規範。

(四) 調整土地使用管制要點以符合廠商實際需求，避免影響土地利用效益及投資意願

配合未來進駐廠商需求，調整引進產業類別、退縮地及其使用、道路開口、綠覆率計算、立面設計及退縮地人行道設置等規定；另有鑑於園區已規劃設置滯洪設施，增訂各基地免依建築技術規則設置雨水貯集滯洪設施。

二、變更理由

(一) 符合公用事業機關之實際需求

- 1.調整大發基地與和春基地之電力事業用地位置（臨路路寬 8 公尺以上）與長寬比（95 公尺乘 55 公尺），以符合台電公司的用地勘選原則。（詳附件一）
2. 調整大發基地自來水用地之位置，係考量原用地涉及中油天然氣井場，需配合中油保留井口設施。（詳附件二）
- 3.增設天然氣設施用地，以因應本園區及大發工業區廠商之天然氣使用需求，規劃所需空間提供使用。（詳附件三）
- 4.變更和春基地環保設施用地區位與形狀，係為便利污水管線經台 29 線往南至大發基地，並考量周邊環境及環境影響評估變更之難易條件。

(二) 考量交通流量及安全性，調整道路用地及直角轉彎半徑

- 1.調整四處大發基地與兩處和春基地之道路直角轉彎半徑之設計，係配合路型審議之委員意見，並依據「市區道路及附屬工程設計規範」之道路功能分類，設計時速為 20 至 50 公里，將園區道路統一採時速 40 公里及平曲線半徑 50 公尺，調整區內直角轉彎半徑。（詳附件四）
- 2.調整大發基地東北角街廓與道路用地劃設，並保留適當綠地開口以供廠商作為出入口，係考量中油圍籬影響計畫道路，因而調整涉及之道路與用地。
- 3.變更大發基地南側部分綠帶、溝渠、公(滯)、環保用地等為道路用地，係考量南側市道 188 線交通流量已接近飽和，實有拓寬之必要，並配合調整產(一)4 街廓右下圓角為半徑 10 公尺，以利轉角進出。
- 4.於和春基地南側劃設溝渠兼道路用地，係考量潮州寮排水所用土地之管用合一，並使毗鄰之用地便於進出，因而將水路行經用地變更為溝渠兼供道路使用。

(三)配合土地使用配置調整與廠商實際需求增修訂土地使用分區管制規範

配合前述土地使用配置調整，檢討或增訂涉及之管制規範；並符合未來進駐廠商之實際需求，檢討引進產業類別、退縮地及其使用、道路開口、綠覆率計算、立面設計及退縮地人行道設置等規定；另有鑑於園區已規劃設置滯洪設施，增訂各基地免依建築技術規則設置雨水貯集滯洪設施，以符合實際需求，並可避免影響土地利用效益及投資意願。

三、變更內容

為落實本計畫之變更原則及構想，並解決需地機關、廠商設廠及未來發展需求，以變更前後總面積調整幅度最小及調整容積不超過總容積上限為原則，變更部分土地使用分區及公共設施用地，說明如下：

(一) 和春基地

本計畫和春基地變更內容彙整如表 4-1、表 4-2。

表 4-1 和春基地實質變更內容綜理表

編號	位置	變更內容				變更理由
		變更前		變更後		
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)	
1	計畫道路	電力事業用地	0.21	停車場用地	0.21	調整電力事業用地長寬符合規定，部分面積變為停車場用地，停車場用地部分面積變更為電力事業用地。
		停車場用地	0.11	電力事業用地	0.11	
2	RD15-01 與 RD15-03 東南側	管理服務用地	0.054	第二種產業用地	0.054	因應現況潮州寮排水寬度，於產(二)3 南側劃設溝渠兼道路用地，將部分管理服務用地與產(二)用地變更，為維持產業用地面積不變，將部分管理服務用地變更為產(二)用地。
			0.004	溝渠(兼道路)用地	0.004	
		第二種產業用地	0.054	溝渠(兼道路)用地	0.054	
3	計畫道路 RD15-03 東側與 南側	綠地用地	0.16	環保設施用地	0.16	為便利污水管線經台 29 往南至大發基地，變更和春基地環保設施用地區位。原環保用地變更為綠地，並移至自來水用地南側。
		環保設施用地	0.16	自來水用地	0.16	
		自來水用地	0.16	綠地用地	0.16	
4	計畫道路 RD15-03 東南側	第一種產業用地	0.036	道路用地	0.036	依據「市區道路及附屬工程設計規範」，建議園區道路採時速 40 公里及平曲線半徑 50 公尺，進行道路直角轉彎調整，變更涉及之用地。
		道路用地	0.07	綠地用地	0.07	
5	計畫道路 RD20-01 西南側	第一種產業用地	0.03	道路用地	0.03	
		道路用地	0.005	綠地用地	0.005	
			0.07	公園(兼滯洪池)用地	0.07	

表 4-2 和春基地變更前後面積對照表

項 目		原計畫面積		增減面積 (公頃)	變更後計畫面積	
		面積 (公頃)	比例 (%)		面積 (公頃)	比例 (%)
土地 使用 分 區	第一種產業專用區 (產業用地(一))	51.21	62.60	-0.07	51.14	62.51
	第二種產業專用區 (產業用地(二))	5.36	6.55	-	5.36	6.55
	合計	56.57	69.15	-0.07	56.50	69.06
公 共 設 施 用 地	公園(兼滯洪池)用地	4.13	5.05	+0.07	4.20	5.13
	綠地用地	8.11	9.91	+0.08	8.19	10.01
	管理服務用地	0.60	0.73	-0.06	0.54	0.66
	自來水用地	0.72	0.88	-	0.72	0.88
	電力事業用地	0.62	0.76	-0.1	0.52	0.64
	環保設施用地	0.16	0.20	-	0.16	0.20
	停車場用地	1.80	2.20	+0.1	1.90	2.32
	道路用地	9.10	11.12	-0.08	9.02	11.03
	溝渠(兼道路)用地	0.00	0.00	+0.06	0.06	0.07
合計	25.24	30.85	+0.07	25.31	30.94	
總 計		81.81	100.00	0.00	81.81	100.00

註：本表係依數值圖面量估，其面積應依實際測量地籍分割之面積為準。

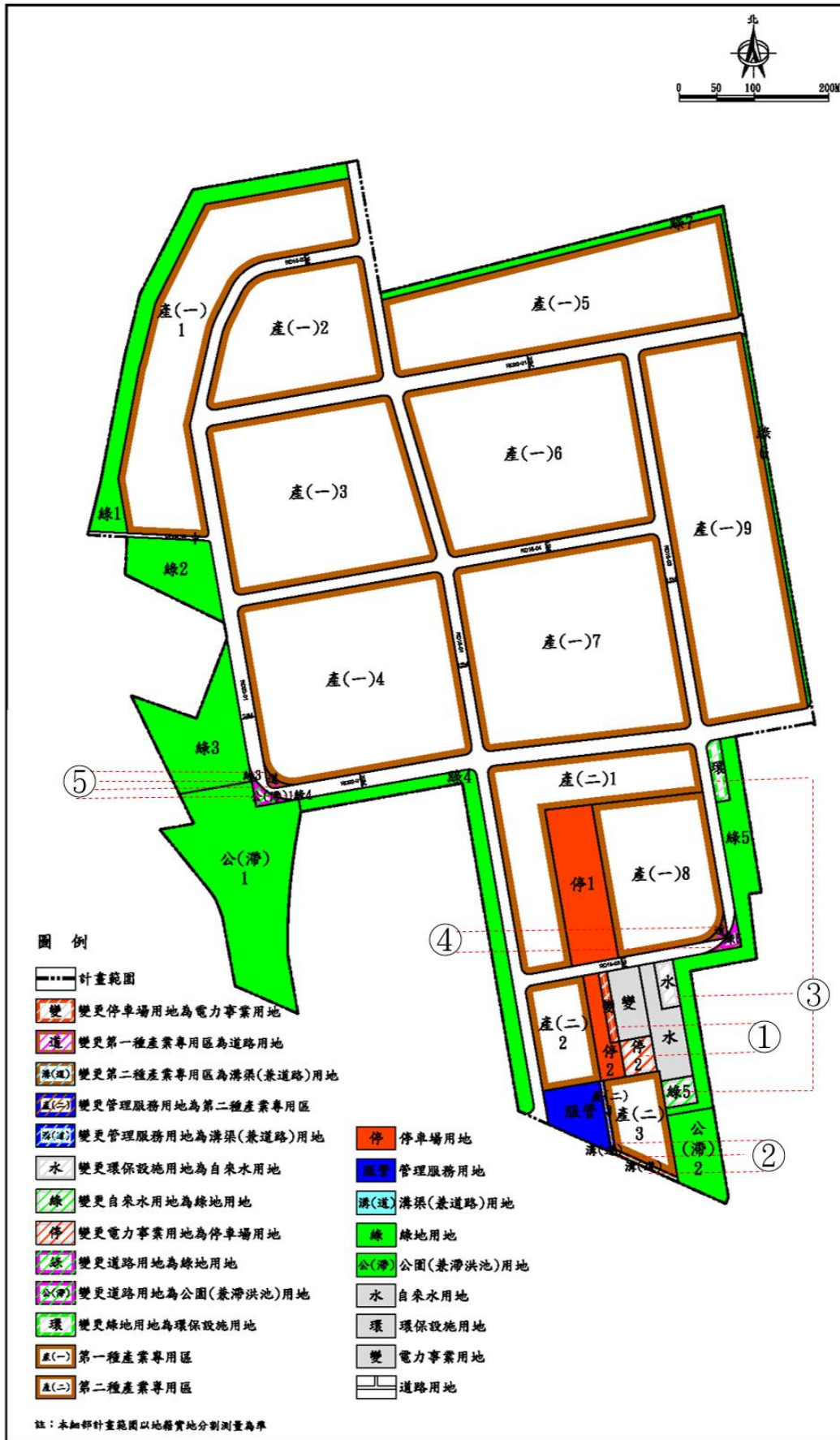


圖 4-1 和春基地實質變更內容示意圖

(二) 大發基地

本計畫大發基地變更內容彙整如表 4-3、表 4-4。

表 4-3 大發基地實質變更內容綜理表

編號	位置	變更內容				變更理由
		變更前		變更後		
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)	
1	計畫道路 RD15-03 與 RD15-02 東南側	第一種產業專用區	0.61	電力事業用地	0.61	前次劃定之變電所用地區位條件不符合台電公司需求，於環保設施用地東側之產(一)用地內劃設一用地變更為電力事業用地。
2	計畫道路 RD15-03 與 RD20-01 西北側	電力事業用地	0.49	自來水用地	0.49	前次劃定之自來水用地因涉及中油天然氣井場，不宜配置配水池，因此調整位置變更至原電力事業用地，原面積則變更為產(一)用地。
			0.14	第一種產業專用區	0.14	
	計畫道路 RD15-02 與 RD20-01 東北側	自來水用地	0.49	第一種產業專用區	0.49	
3	計畫道路 RD15-02 與 RD20-01 東北側	道路用地	0.12	第一種產業專用區	0.12	考量中油圍籬影響計畫道路，因此調整大發基地東北角街廓與道路用地劃設。
			0.18	綠地用地	0.18	
		第一種產業專用區	0.14	道路用地	0.14	
		綠地用地	0.015	道路用地	0.015	
4	計畫道路 RD15-02 南側	綠地用地	0.2	道路用地	0.2	考量南側市道 188 線交通流量有拓寬之必要，因此變更大發基地南側部分公設用地等為道路用地，並配合調整產(一)4 街廓右下圓角為半徑 10 公尺。
		溝渠用地	0.004	道路用地	0.004	
		公園(兼滯洪池)用地	0.04	道路用地	0.04	
		環保設施用地	0.06	道路用地	0.06	
		第一種產業專用區	0.002	道路用地	0.002	

表 4-3 大發基地實質變更內容綜理表(續)

編號	位置	變更內容				變更理由
		變更前		變更後		
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)	
5	計畫道路 RD15-02 東南側、RD15-01 西側、RD15-03 北側	第一種產業專用區	0.11	道路用地	0.11	依據「市區道路及附屬工程設計規範」之規定，建議園區道路採時速 40 公里及平曲線半徑 50 公尺，進行道路直角轉彎調整，因此變更涉及之用地。
		溝渠用地	0.02	道路用地	0.02	
		綠地用地	0.014	道路用地	0.014	
		道路用地	0.13	第一種產業專用區	0.13	
			0.006	電力事業用地	0.006	
	0.02	第二種產業專用區	0.02			
6	計畫道路 RD15-01 西側	道路用地	0.045	天然氣設施用地	0.045	因應本園區及大發工業區廠商之天然氣使用需求，規劃所需空間供整壓站使用。
		第二種產業專用區	0.012	天然氣設施用地	0.012	

表 4-4 大發基地變更前後面積對照表

項 目		原計畫面積		增減面積 (公頃)	變更後計畫面積	
		面積 (公頃)	比例 (%)		面積 (公頃)	比例 (%)
土地 使用 分區	第一種產業專用區 (產業用地(一))	34.27	63.09	+0.01	34.28	63.11
	第二種產業專用區 (產業用地(二))	1.68	3.09	+0.01	1.69	3.11
	合計	35.95	66.18	+0.02	35.97	66.22
公共 設施 用地	公園(兼滯洪池)用地	2.74	5.04	-0.04	2.70	4.97
	綠地用地	5.65	10.40	-0.05	5.60	10.31
	溝渠用地	0.46	0.85	-0.02	0.44	0.81
	自來水用地	0.49	0.90	-	0.49	0.90
	電力事業用地	0.63	1.16	-0.01	0.62	1.14
	環保設施用地	1.30	2.39	-0.06	1.24	2.28
	停車場用地	1.00	1.84	-	1.00	1.84
	天然氣設施用地	0.00	0.00	+0.06	0.06	0.11
	道路用地	6.10	11.23	+0.10	6.20	11.41
合計	18.37	33.82	-0.02	18.35	33.78	
總 計		54.32	100.00	0.00	54.32	100.00

註：本表係依數值圖面量估，其面積應依實際測量地籍分割之面積為準。

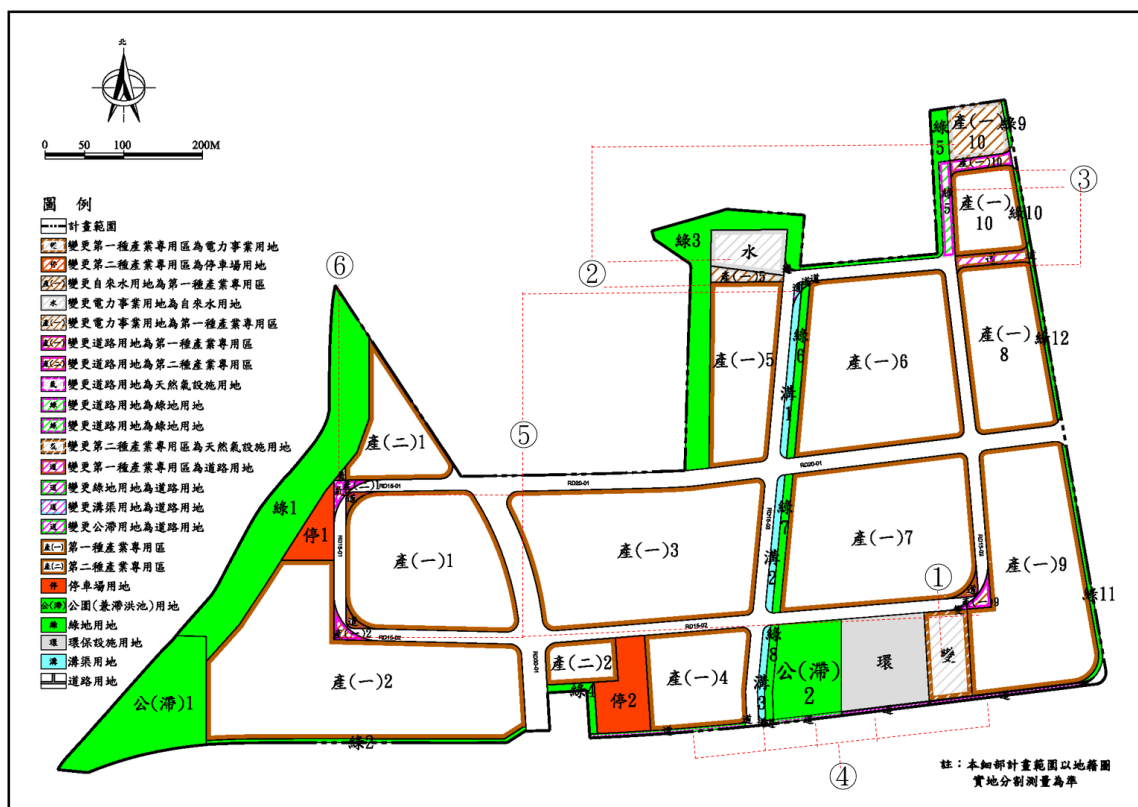


圖 4-2 大發基地實質變更內容示意圖

(三) 土地使用分區管制要點檢討

配合前述土地使用配置調整，檢討涉及之土地使用分區管制規定；並考量產業用地建築開發合理性，檢討調整引進產業類別、退縮地及其使用、道路開口、綠覆率計算、立面設計及退縮地人行道設置等規定等規定；另有鑑於園區已規劃設置滯洪設施，增訂各基地免依建築技術規則設置雨水貯集滯洪設施，以符合實際需求，其變更前後內容綜理表如表 4-5 所示。

表 4-5 土地使用分區管制要點變更內容綜理表

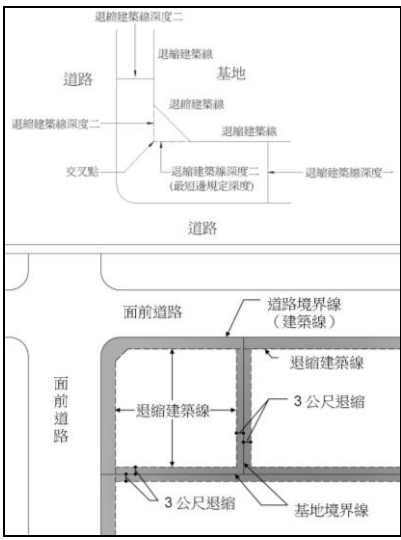
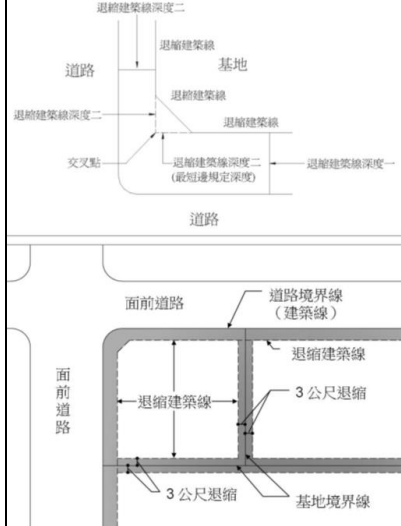
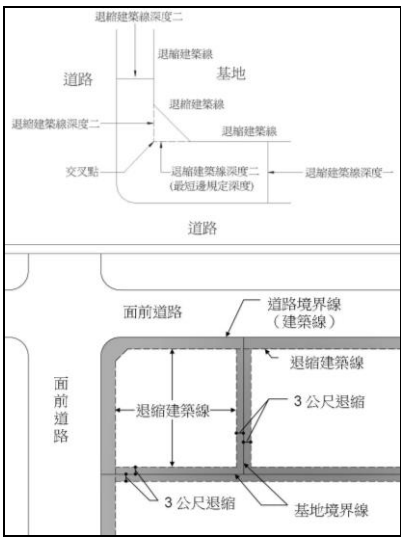
變更前	變更後	變更理由
<p>第四點 第一種產業專用區(產業用地(一))係供與工業生產直接或相關之下列各行業使用：</p> <p>一、製造業，其容許使用之產業類別細分為：</p> <p>(一) 金屬製品製造業(25)；</p> <p>(二) 電子零組件製造業(26)；</p> <p>(三) 電腦、電子產品及光學製品製造業(27)：</p> <p>1. 量測、導航、控制設備及鐘錶製造業(275)；</p> <p>2. 輻射及電子醫學設備製造業(276)；但放射性工業(包括放射性元素分裝、製造、處理工業，及原子能工業)，不得進駐本產業園區。</p> <p>3. 光學儀器及設備製造業(277)；</p> <p>(四) 電力設備製造業(28)，但不包含電池製造業(282)；</p> <p>(五) 機械設備製造業(29)；</p> <p>(六) 汽車及其零件製造業(30)；</p> <p>(七) 其他運輸工具及其零件製造業(31)。</p> <p>二、電力及燃氣供應業。</p> <p>三、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)。</p> <p>四、倉儲業(含儲配運輸物流)。</p> <p>五、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)。</p> <p>六、企業總管理機構及管理顧</p>	<p>第四點 第一種產業專用區(產業用地(一))係供與工業生產直接或相關之下列各行業使用：</p> <p>一、製造業，其容許使用之產業類別細分為：</p> <p>(一) 金屬製品製造業(25)；</p> <p>(二) 電子零組件製造業(26)；</p> <p><u>(三) 電腦、電子產品及光學製品製造業(27)，但放射性工業(包括放射性元素分裝、製造、處理工業，及原子能工業)，不得進駐本產業園區。</u></p> <p>(四) 電力設備製造業(28)，但不包含電池製造業(282)；</p> <p>(五) 機械設備製造業(29)；</p> <p>(六) 汽車及其零件製造業(30)；</p> <p>(七) 其他運輸工具及其零件製造業(31)；</p> <p><u>(八) 其他經環境影響評估審查通過同意引進之產業類別。</u></p> <p>二、電力及燃氣供應業。</p> <p>三、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)。</p> <p>四、倉儲業(含儲配運輸物流)。</p> <p>五、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)。</p> <p>六、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。</p> <p>七、污染整治業。</p> <p>八、洗衣業(具中央工廠性質)。專門從事表面處理之行業，不得進駐本產業園區。</p>	<p>1. 配合環境影響評估書件內容規範調整引進產業類別。</p> <p>2. 敘明工業主管機關對使用用途定義有變更時，得逕依其規定調整。</p>

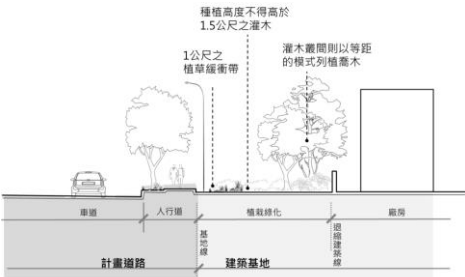
<p>問業、研究發展服務業、專門設計服務業、工程服務及相關技術顧問業、技術檢測及分析服務業。</p> <p>七、污染整治業。</p> <p>八、洗衣業（具中央工廠性質）。</p> <p>專門從事表面處理之行業，不得進駐本產業園區。</p>	<p><u>工業主管機關對於第一種產業專用區（產業用地（一））之使用用途規定有變更時，得逕依工業主管機關之規定調整。</u></p>													
<p>第八點 公共設施用地之容許使用項目如下：</p> <p>一、公園（兼滯洪池）用地：供綠化景觀設施、水土保持設施、防洪設施、滯洪池、生態保育設施等使用；並得供輸配電鐵塔使用。</p> <p>二、綠地用地：以綠化使用為主，並得為防風林、景觀綠帶、隔離綠帶、供輸配電鐵塔等設施使用。</p> <p>三、溝渠用地：供灌溉、排水等設施使用。</p> <p>四、自來水用地：供自來水事業設施及其附屬設施使用。</p> <p>五、電力事業用地：提供電力事業及其附屬設施使用。</p> <p>六、環保設施用地：提供污水處理、廢棄物收集設施與環境監測及其附屬設施使用。</p> <p>七、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。</p> <p>八、道路用地：供道路、管制哨及相關道路附屬設施使用。</p>	<p>第八點 公共設施用地之容許使用項目如下：</p> <p>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；並得供輸配電鐵塔使用。</p> <p>二、綠地用地：以綠化使用為主，並得為防風林、景觀綠帶、隔離綠帶、供輸配電鐵塔等設施使用。</p> <p>三、溝渠用地：供灌溉、排水等設施使用。</p> <p>四、自來水用地：供自來水事業設施及其附屬設施使用。</p> <p>五、電力事業用地：提供電力事業及其附屬設施使用。</p> <p>六、環保設施用地：提供污水處理、廢棄物收集設施與環境監測及其附屬設施使用。</p> <p>七、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。</p> <p>八、道路用地：供道路、管制哨及相關道路附屬設施使用。</p> <p>九、<u>溝渠(兼道路)用地：供排水設施使用，並兼供道路使用。</u></p> <p>十、<u>天然氣設施用地：供天然氣整壓配氣相關設施使用。</u></p>	<p>3. 配合和春基地南側新增溝渠(兼道路)用地，修正本點容許使用項目。</p> <p>4. 配合大發基地西側新增天然氣設施用地，修正本點容許使用項目。</p>												
<p>第九點 法定建蔽率及容積率上限規定如下：</p> <table border="1" data-bbox="188 1895 603 2020"> <thead> <tr> <th>使用分區/ 用地</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	使用分區/ 用地	建蔽率 (%)	容積率 (%)				<p>第九點 法定建蔽率及容積率上限規定如下：</p> <table border="1" data-bbox="643 1895 1098 2020"> <thead> <tr> <th>使用分區/ 用地</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	使用分區/ 用地	建蔽率 (%)	容積率 (%)				<p>配合大發基地西側新增天然氣設施用地，增列建蔽率與容積率之強度管制。</p>
使用分區/ 用地	建蔽率 (%)	容積率 (%)												
使用分區/ 用地	建蔽率 (%)	容積率 (%)												

第一種產業專用區 (產業用地(一))		60	210	第一種產業專用區 (產業用地(一))		60	210	<p>為因應廠商進駐設廠之需求，提高土地使用彈性，第一種產業專用區容積管制規定如下：</p> <p>一、第一種產業專用區容積率不得超過 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%。</p> <p>二、目的事業主管機關應進行本計畫範圍內第一種產業專用區總容積管制，即和</p>		
第二種產業專用區 (產業用地(二))		60	300	第二種產業專用區 (產業用地(二))		60	300			
公共設施用地	管理服務用地	60	240	公共設施用地	管理服務用地	60	240			
	公園(兼滯洪池)用地	15	30		公園(兼滯洪池)用地	15	30			
	自來水用地	50	150		自來水用地	50	150			
	電力事業用地	50	150		電力事業用地	50	150			
	停車場用地	平面	10		20	停車場用地	平面		10	20
		立體	80		240		立體		80	240
	環保設施用地	50	150		環保設施用地	50	150			
						天然氣設施用地	50		150	

為因應廠商進駐設廠之需求，提高土地使用彈性，第一種產業專用區容積管制規定如下：

- 一、第一種產業專用區容積率不得超過 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第一種產業專用區總容積管制，即和春基地第一種產業專用區總容積不得超過 1,229,040 平方公尺；大

<p>春基地第一種產業專用區總容積不得超過 1,229,040 平方公尺；大發基地第一種產業專用區總容積不得超過 822,480 平方公尺。</p>	<p>發基地第一種產業專用區總容積不得超過 822,480 平方公尺。</p>																																									
<p>第十四點 本園區建築物之退縮深度應符合下列標準： 一、指定退縮地規定如下：</p>	<p>第十四點 本園區建築物之退縮深度應符合下列標準： 一、指定退縮地規定如下：</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 配合公路法第 2 條 102.7.3 修正市道。 2. 考量潮州寮排水管理之需求，增訂退縮之規定。 3. 規範景觀管制方式。 4. 配合管線工程規劃，明訂退縮地得埋設公共管線。 																																								
<table border="1" data-bbox="194 564 606 1111"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="4">建築基地面臨道路寬度</th> <th colspan="2">非臨道路側</th> </tr> <tr> <th>30 公尺</th> <th>20 公尺</th> <th>15 公尺</th> <th>5 公尺</th> <th>臨省道及縣道</th> <th>其他</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>退縮深度 (公尺)</td> <td>8</td> <td>6</td> <td>5</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>3</td> </tr> </tbody> </table>		建築基地面臨道路寬度				非臨道路側		30 公尺	20 公尺	15 公尺	5 公尺	臨省道及縣道	其他	退縮深度 (公尺)	8	6	5	4	5	3	<table border="1" data-bbox="638 564 1098 981"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="4">建築基地面臨道路寬度</th> <th colspan="2">非臨道路側</th> </tr> <tr> <th>30 公尺</th> <th>20 公尺</th> <th>15 公尺</th> <th>5 公尺</th> <th>臨省道及市道</th> <th>其他</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>退縮深度 (公尺)</td> <td>8</td> <td>6</td> <td>5</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>3</td> </tr> </tbody> </table>		建築基地面臨道路寬度				非臨道路側		30 公尺	20 公尺	15 公尺	5 公尺	臨省道及市道	其他	退縮深度 (公尺)	8	6	5	4	5	3	<p>二、建築基地如位於角地，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，詳如下圖所示。</p>  <p style="text-align: center;">建築基地退縮示意圖</p> <p>三、自來水用地及電力事業用地臨綠地側，得免退縮。</p> <p>四、大發基地環保設施用地應自地界周邊分別至少退縮 10 公尺建築，並應妥予植栽綠化作為區隔，不受上表列之退縮地建築規定；另和春基地環保設</p>
		建築基地面臨道路寬度				非臨道路側																																				
	30 公尺	20 公尺	15 公尺	5 公尺	臨省道及縣道	其他																																				
退縮深度 (公尺)	8	6	5	4	5	3																																				
	建築基地面臨道路寬度				非臨道路側																																					
	30 公尺	20 公尺	15 公尺	5 公尺	臨省道及市道	其他																																				
退縮深度 (公尺)	8	6	5	4	5	3																																				
<p>二、建築基地如位於角地，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，詳如下圖所示。</p>																																										
																																										
<p>建築基地退縮示意圖 三、自來水用地及電力事業用地臨綠地側，得免退縮。 四、大發基地環保設施用地應</p>	<p>建築基地退縮示意圖 三、自來水用地及電力事業用地臨綠地側，得免退縮。 四、大發基地環保設施用地應自地界周邊分別至少退縮 10 公尺建築，並應妥予植栽綠化作為區隔，不受上表列之退縮地建築規定；另和春基地環保設</p>																																									

<p>自地界周邊分別至少退縮 10 公尺建築，並應妥予植栽綠化作為區隔，不受上表列之退縮地建築規定；另和春基地環保設施用地淨寬僅 26 公尺，依上表之退縮建築規定辦理。</p> <p>五、退縮地應配合整體景觀綠美化，植栽應與相鄰基地之退縮地植栽自然銜接，視覺上須對外開放，不得設置圍牆隔離，得計入法定空地。</p>	<p>施用地淨寬僅 26 公尺，依上表之退縮建築規定辦理。</p> <p>五、<u>和春基地管理服務用地南側應自地界周邊至少退縮 6 公尺建築。</u></p> <p>六、<u>退縮地臨道路側應留設 1 公尺之植草緩衝帶，其餘種植高度低於 1.5 公尺之灌木，並等距列植喬木（如下圖），植栽應與相鄰基地之退縮地植栽自然銜接，視覺上須對外開放，不得設置圍牆隔離，得計入法定空地。</u></p>  <p>七、<u>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(如電力、電信箱)，應予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。</u></p>	
<p>第十五點 建築物應留設之法定空地以集中留設為原則，綠覆率應達百分之五十以上。</p>	<p>第十五點 建築物應留設之法定空地以集中留設為原則，綠覆率應達百分之五十以上。<u>有關綠覆率、綠覆面積之計算基準悉依「高雄市都市設計審議原則」辦理。</u></p>	<p>原未規定綠覆率之計算基準，為減少爭議，並使廠商有明確計算方式，建議悉依「高雄市都市設計審議原則」辦理。</p>
<p>第十六點 面臨 30 公尺四號計畫道路之建築基地，該道路沿線不得設置車輛出入口。惟視基地開發需求，經本園區管理機構同意者，不在此限。</p>	<p>第十六點 面臨 30 公尺四號計畫道路及省道台 88 線(市道 188 線)之建築基地，該道路沿線不得設置車輛出入口。惟視基地開發需求，經本園區管理機構同意者，不在此限。</p>	<p>考量大發基地南側綠地變更為道路，部分建築基地直接面臨省道台 88 線(市道 188 線)，為避免廠商之車輛出入口影響交通，爰參照面臨 30 公尺四號</p>

		計畫道路之建築基地之規定辦理。
第二十點 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木材、金屬浪板、石綿瓦、塑膠浪板、其他具公害或易燃性材料。	第二十點 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石綿瓦、塑膠浪板、未經處理之金屬浪板、其他具公害或易燃性材料。	考量木材處理技術提升，已屬綠建材之一，刪除不得使用之規定；復考量建築材料種類繁多，除少數材質不宜使用外，其餘採原則性規範。
第二十四點 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。	刪除原條文	園區內計畫道路工程設計圖面已於 105 年 7 月底經主管機關同意，依道路斷面設計，區內 15 公尺、20 公尺及 30 公尺寬之計畫道路臨路權線兩側皆已規劃設置人行道；而基地退縮地亦規定不得設置圍牆以維持其視覺開放性，評估並無另設置人行道之必要，故予以刪除。
第二十五點 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。	第二十四點 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。	點次調整。
第二十六點 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。	第二十五點 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。	點次調整。
	第二十六點 本園區各基地免依建築技術規則設置雨水貯集滯洪設施。	本點新增。考量本園區已規劃整體滯洪設施，爰個別建築基地無須再重複設置滯

		<p>洪設施；依建築技術規則建築設計施工編第四條之三第二項「雨水貯集滯洪設施規定，於都市計畫法令、都市計畫書或直轄市、縣（市）政府另有規定者，從其規定。」爰新增本點規定。</p>
--	--	---

第五章 變更後計畫

一、土地使用

本計畫依據變更前後土地使用分區及公共設施用地總面積差異最小之原則，調整各分區及用地配置，各基地土地使用分區面積詳如表 5-1、表 5-2，變更後示意圖如圖 5-1、圖 5-2。

(一) 和春基地

1. 第一種產業專用區

變更後第一種產業專用區之計畫面積為 51.14 公頃，占本基地總面積 62.51%。

2. 第二種產業專用區

變更後第二種產業專用區之計畫面積為 5.36 公頃，占本基地總面積 6.55%。

表 5-1 和春基地土地使用面積明細表

項 目		面積 (公頃)	比例 (%)	規劃內容檢核
土地 使用 分區	第一種產業專用區 (產業用地(一))	51.14	62.51	1. 產業用地所占面積，不得低於全區土地總面積 60% 2. 產業用地(二)土地所占面積，不得超過產業用地全部面積 30%
	第二種產業專用區 (產業用地(二))	5.36	6.55	
	合 計	56.50	69.06	
公共 設施 用地	公園(兼滯洪池)用地	4.20	5.13	1. 公共設施用地所占面積，不得低於全區土地總面積 20% 2. 綠地及公園使用土地之合計面積，應占全區土地總面積 10% 以上
	綠地用地	8.19	10.01	
	管理服務用地	0.54	0.66	
	自來水用地	0.72	0.88	
	電力事業用地	0.52	0.64	
	停車場用地	1.90	2.32	
	環保設施用地	0.16	0.20	
	道路用地	9.02	11.03	
	溝渠(兼道路)用地	0.06	0.07	
	合 計	25.31	30.94	
總 計		81.81	100.00	

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

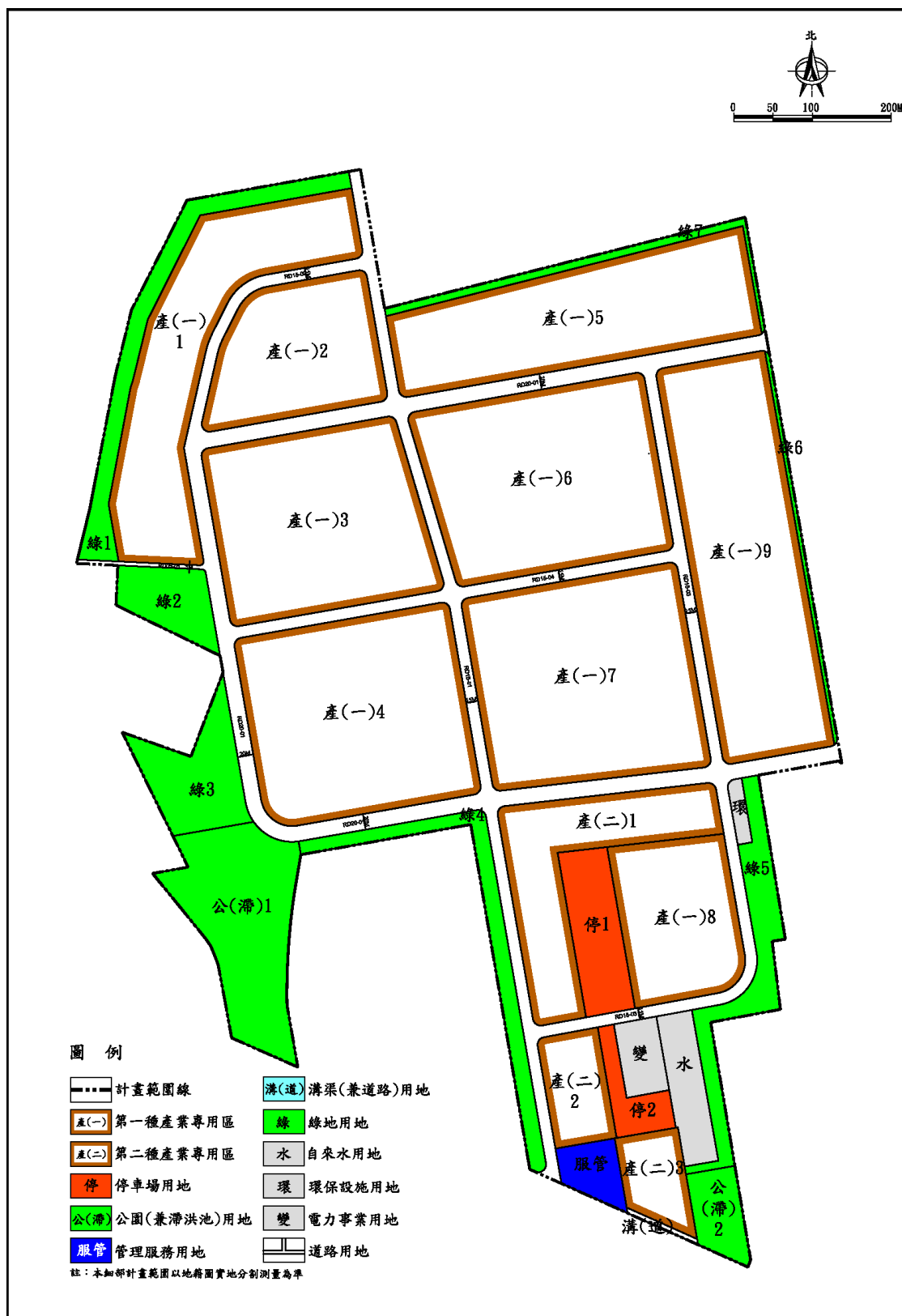


圖 5-1 和春基地土地使用計畫示意圖

(二) 大發基地

1. 第一種產業專用區

變更後第一種產業專用區之計畫面積為 34.28 公頃，占本基地總面積 63.11%。

2. 第二種產業專用區

變更後第二種產業專用區之計畫面積為 1.69 公頃，占本基地總面積 3.11%。

表 5-2 大發基地土地使用面積明細表

項 目		面積 (公頃)	比例 (%)	規劃內容檢核
土地 使用 分區	第一種產業專用區 (產業用地(一))	34.28	63.11	1. 產業用地所占面積，不得低於全區土地總面積 60% 2. 產業用地(二)土地所占面積，不得超過產業用地全部面積 30%
	第二種產業專用區 (產業用地(二))	1.69	3.11	
	合 計	35.97	66.22	
公共 設施 用地	公園(兼滯洪池) 用地	2.70	4.97	1. 公共設施用地所占面積，不得低於全區土地總面積 20% 2. 綠地及公園使用土地之合計面積，應占全區土地總面積 10%以上
	綠地用地	5.60	10.31	
	溝渠用地	0.44	0.81	
	自來水用地	0.49	0.90	
	電力事業用地	0.62	1.14	
	環保設施用地	1.24	2.28	
	停車場用地	1.00	1.84	
	天然氣設施用地	0.06	0.11	
	道路用地	6.20	11.41	
合 計	18.35	33.78		
總 計		54.32	100.00	

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

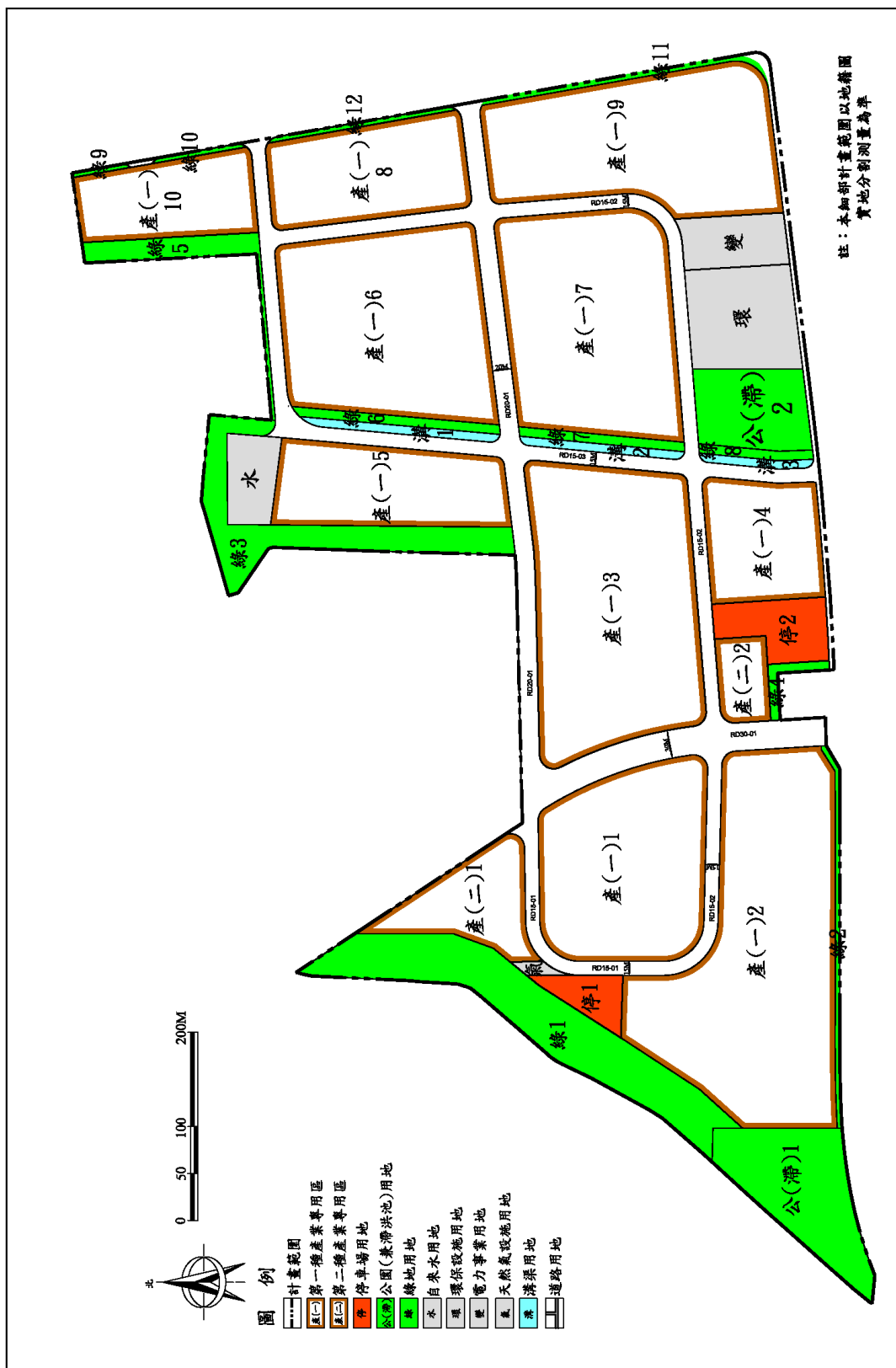


圖 5-2 大發基地土地使用計畫示意圖

二、公共設施計畫

本計畫依據變更前後土地使用分區及公共設施用地總面積差異最小之原則，調整各分區及用地配置，各基地公共設施用地面積詳如表 5-3、5-4。

(一) 和春基地

1. 公園（兼滯洪池）用地

變更後公園（兼滯洪池）用地之計畫面積為 4.20 公頃，佔本基地總面積 5.13%。

2. 綠地用地

變更後綠地用地之計畫面積為 8.19 公頃，佔本基地總面積 10.01%。

3. 管理服務用地

變更後管理服務用地之計畫面積為 0.54 公頃，佔本基地總面積 0.66%。

4. 自來水用地

變更後自來水用地之計畫面積為 0.72 公頃，佔本基地總面積 0.88%。

5. 電力事業用地

變更後電力事業用地之計畫面積為 0.52 公頃，佔本基地總面積 0.64%。

6. 停車場用地

變更後停車場用地之計畫面積為 1.90 公頃，佔本基地總面積 2.32%。

7. 環保設施用地

變更後環保設施用地之計畫面積為面積 0.16 公頃，佔本基地總面積 0.20%。

8. 溝渠（兼道路）用地

變更後溝渠（兼道路）用地之計畫面積為 0.06 公頃，佔本基地總面積 0.07%。

9. 道路用地

變更後道路用地之計畫面積為 9.02 公頃，佔本基地總面積 11.03%。

表 5-3 和春基地公共設施用地明細表

用地別	編號	面積(公頃)	位置
公園 (兼滯洪池) 用地	公滯 1	3.46	位於基地邊界西南緣
	公滯 2	0.74	位於基地最南角
	小計	4.20	
綠地用地	綠 1	1.53	位於基地邊界西北緣
	綠 2	1.04	位於基地邊界西側，產(一)3 西側
	綠 3	1.54	位於基地邊界西側，產(一)4 西側
	綠 4	1.50	位於基地邊界南緣，產(一)4 南側及產(二)1 西側
	綠 5	1.74	位於基地邊界東南緣，產(一)8 東側及自來水用地東側
	綠 6	0.27	位於基地邊界東緣，產(一)9 東側
	綠 7	0.57	位於基地邊界東北緣
	小計	8.19	
管理服務用地	服管	0.54	位於產(二)2 南側
自來水用地	水	0.72	位於綠 5 西側
電力事業用地	變	0.52	位於停 2 東側
停車場用地	停 1	1.33	位於產(一)8 西側
	停 2	0.57	位於產(二)2 東側
	小計	1.90	
環保設施用地	環	0.16	位於綠 5 與產(二)1 之間
溝渠（兼道路） 用地	溝（道）	0.06	位於基地邊界最南緣

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

(二) 大發基地

1. 公園（兼滯洪池）用地

變更後公園（兼滯洪池）用地之計畫面積為 2.70 公頃，佔本基地總面積 4.97%。

2. 綠地用地

變更後綠地用地之計畫面積為 5.60 公頃，佔本基地總面積 10.31%。

3. 溝渠用地

變更後溝渠用地之計畫面積為 0.44 公頃，佔本基地總面積 0.81%。

4. 自來水用地

變更後自來水用地之計畫面積為 0.49 公頃，佔本基地總面積 0.90%。

5. 電力事業用地

變更後電力事業用地之計畫面積為 0.62 公頃，佔本基地總面積 1.14%。

6. 停車場用地

變更後停車場用地之計畫面積為 1.00 公頃，佔本基地總面積 1.84%。

7. 環保設施用地

變更後環保設施用地之計畫面積為面積 1.24 公頃，佔本基地總面積 2.28%。

8. 天然氣設施用地

變更後天然氣設施用地之計畫面積為面積 0.06 公頃，佔本基地總面積 0.11%。

9. 道路用地

變更後道路用地之計畫面積為 6.20 公頃，佔本基地總

面積 11.41%。

表 5-4 大發基地公共設施用地明細表

用地別	編號	面積 (公頃)	位置
公園 (兼滯洪池) 用地	公滯 1	1.69	位於基地邊界西南緣
	公滯 2	1.01	位於綠 8 與環保設施用地之間
	小計	2.70	
綠地用地	綠 1	2.50	位於基地邊界西側
	綠 2	0.21	位於基地邊界南緣，產(一)2 南側
	綠 3	1.42	位於基地邊界北緣中央
	綠 4	0.11	位於基地邊界南緣，產(二)2 南側
	綠 5	0.50	位於產(一)10 西側
	綠 6	0.22	位於產(一)6 與溝 1 之間
	綠 7	0.18	位於產(一)7 與溝 2 之間
	綠 8	0.12	位於公滯 2 與溝 3 之間
	綠 9	0.03	位於產(一)10 東側
	綠 10	0.05	位於產(一)10 東側
	綠 11	0.16	位於產(一)9 東側
	綠 12	0.10	位於產(一)8 東側
	小計	5.60	
溝渠用地	溝 1	0.18	位於產(一)6 及綠 6 之西側
	溝 2	0.15	位於產(一)7 及綠 7 之西側
	溝 3	0.11	位於產(一)4 之東側
	小計	0.44	
自來水用地	水	0.49	位於產(一)5 北側
電力事業用地	變	0.61	位於產(一)9 西側
停車場用地	停 1	0.40	位於產(一)2 北側
	停 2	0.60	位於產(二)2 東側
	小計	1.00	
環保設施用地	環	1.24	位於公滯 2 東側
天然氣設施用地	氣	0.06	位於停 1 北側

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

三、道路系統

本計畫之道路以主要道路及次要道路為主，主要道路為連接基地與聯外道路之主要出口，並聯繫基地全區各坵塊，為基地主要之交通動脈，同時亦為基地主要之景觀軸線；次要道路為輔助主要道路之功能，連繫基地內各廠區、辦公室、公共服務設施等區，以構成一完整之路網。

(一) 和春基地

1. 主要道路

銜接省道台 29 線，為基地主要之交通動脈，亦為主要之景觀軸線。計畫寬度 20 公尺，規劃雙向車道及中央分隔綠帶，兩側設置人行道及綠帶。

2. 次要道路

連接主要道路與既有道路，使各街廓之可及性最大化，計畫寬度 15 公尺，規劃雙向雙車道，兩側設置人行道及綠帶。

3. 服務道路

維持西側既有農路之通行，銜接區內主要道路與區外農路，計畫寬度為 5 公尺，配合既有道路施作。

表 5-5 和春基地道路系統明細表

道路定位	道路編號	道路寬度(公尺)	道路長度(公尺)
主要道路	RD20-01	20	1,998
次要道路	RD15-01	15	1,314
	RD15-02	15	374
	RD15-03	15	1,105
	RD15-04	15	589
服務道路	RD05-01	5	170

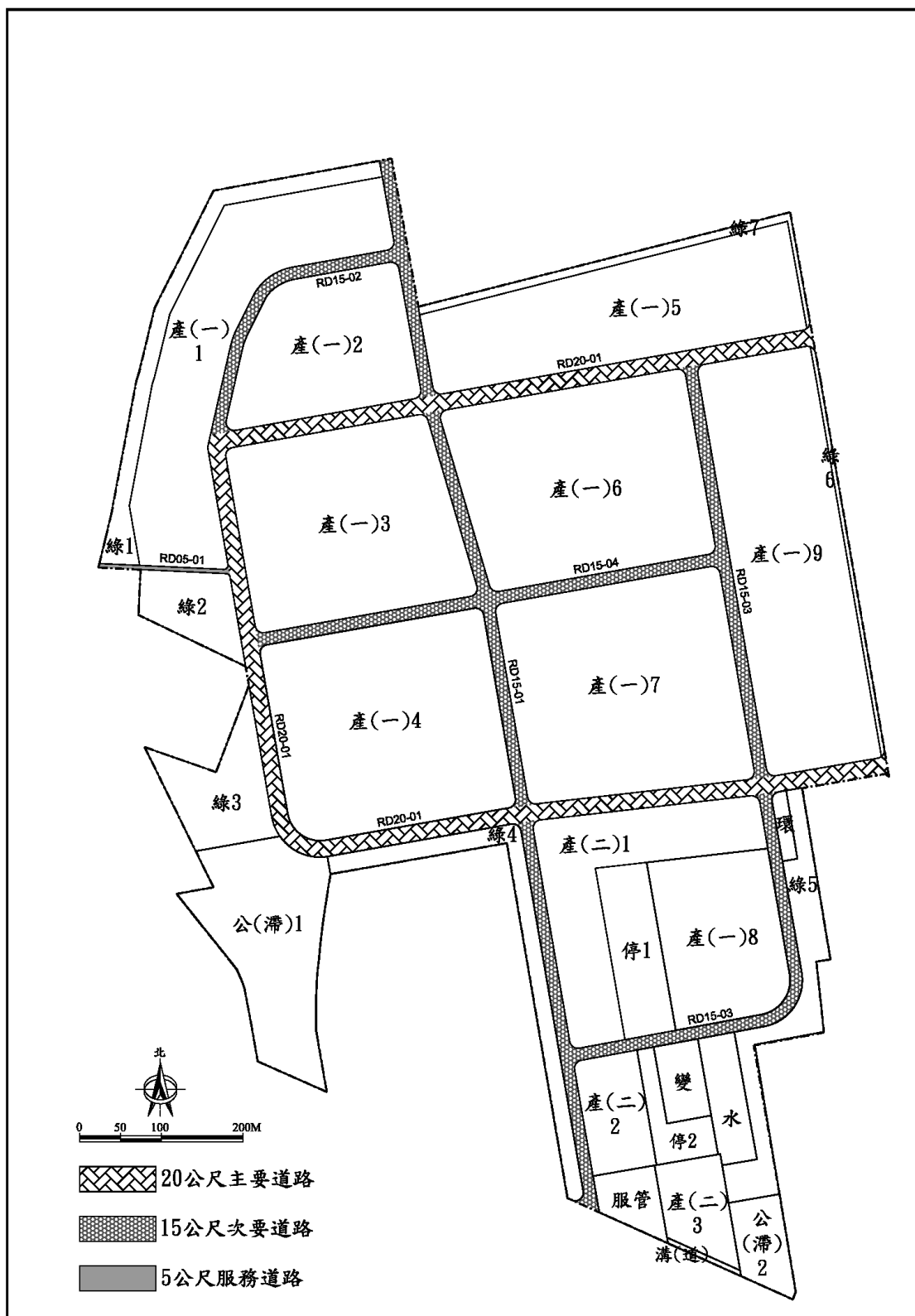


圖 5-3 和春基地道路系統示意圖

(二) 大發基地

1. 主要道路

以 L 字軸方式佈設，銜接省道台 88 線與省道台 29 線，為本基地主要之交通動脈，亦為主要之景觀軸線。計畫寬度分別為 30 公尺及 20 公尺，規劃雙向車道及中央分隔綠帶，兩側設置人行道及綠帶。

2. 次要道路

連接主要道路與既有道路，使各街廓之可及性最大化，寬度 15 公尺，規劃雙向雙車道，兩側設置人行道及綠帶。

3. 服務道路

提供南側市道 188 線拓寬需求之道路，劃設寬度為 5 公尺。

表 5-6 大發基地道路系統明細表

道路定位	道路編號	道路寬度 (公尺)	道路長度 (公尺)
主要道路	RD30-01	30	339
	RD20-01	20	746
次要道路	RD15-01	15	365
	RD15-02	15	1,466
	RD15-03	15	776
服務道路	RD05-01	5	630

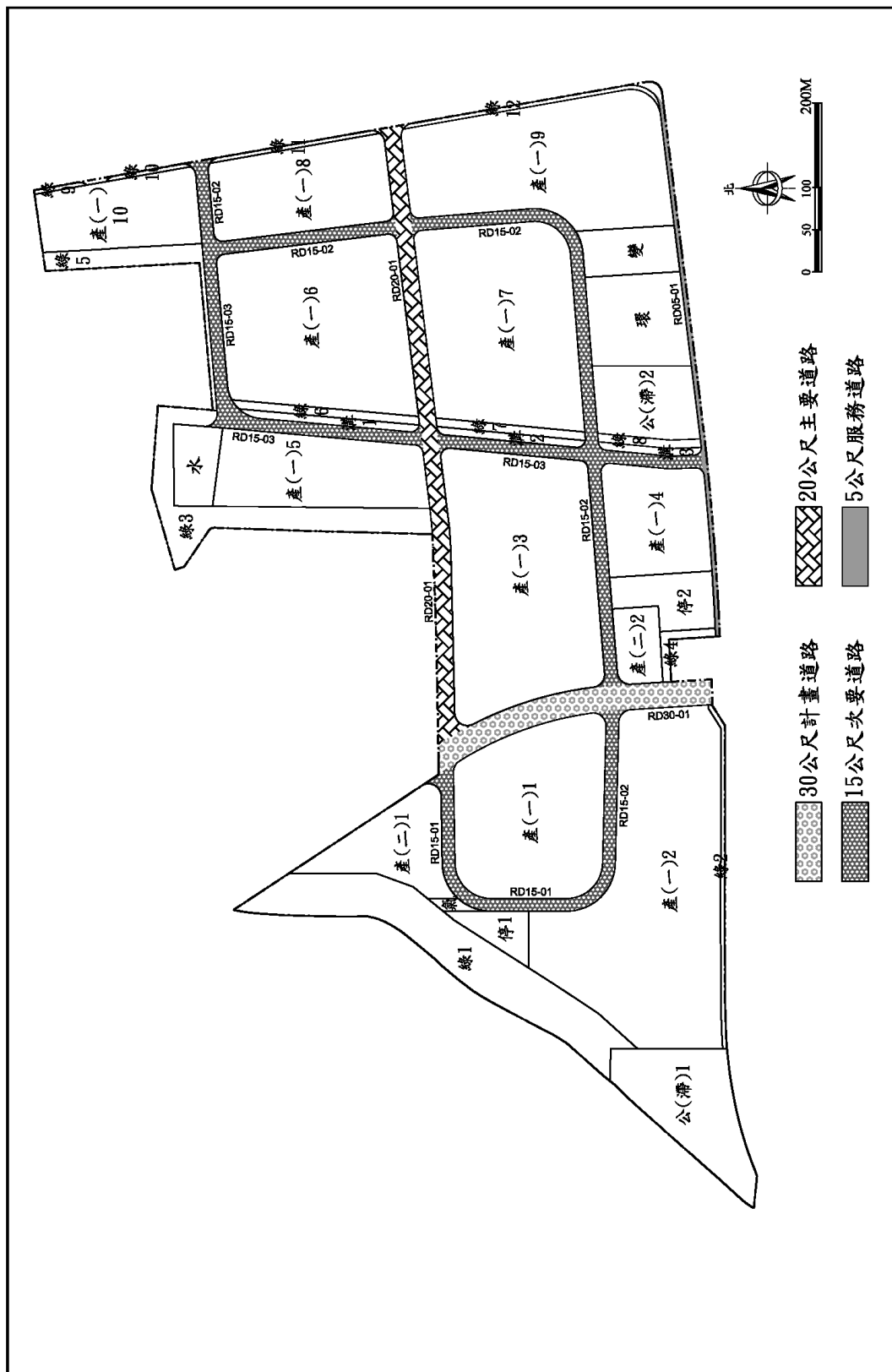


圖 5-4 大發基地道路系統示意圖

四、土地使用分區管制要點

為促進高雄市和發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二十二條規定訂定之。
- 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用地：
- 一、產業專用區：
 - (一) 第一種產業專用區（產業用地（一））。
 - (二) 第二種產業專用區（產業用地（二））。
 - 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 第一種產業專用區（產業用地（一））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（25）；
 - (二) 電子零組件製造業（26）；
 - (三) 電腦、電子產品及光學製品製造業（27）：
但放射性工業（包括放射性元素分裝、製造、處理工業，及原子能工業），不得進駐本產業園區；
 - (四) 電力設備製造業（28），但不包含電池製造業（282）；

- (五) 機械設備製造業 (29) ；
- (六) 汽車及其零件製造業 (30) ；
- (七) 其他運輸工具及其零件製造業 (31) ；
- (八) 其他經環境影響評估審查通過同意引進之產業類別。

二、電力及燃氣供應業。

三、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) 。

四、倉儲業 (含儲配運輸物流) 。

五、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) 。

六、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。

七、污染整治業。

八、洗衣業 (具中央工廠性質) 。

專門從事表面處理之行業，不得進駐本產業園區。

工業主管機關對於第一種產業專用區 (產業用地 (一)) 之使用用途規定有變更時，得逕依工業主管機關之規定調整。

第五點 第一種產業專用區 (產業用地 (一)) 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 第二種產業專用區（產業用地（二））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、運輸輔助業、郵政及快遞業。

五、電信業。

六、第四點第一項第六款以外之專業、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、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 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；並得供輸配電鐵塔使用。
- 二、綠地用地：以綠化使用為主，並得為防風林、景觀綠帶、隔離綠帶、供輸配電鐵塔等設施使用。
- 三、溝渠用地：供灌溉、排水等設施使用。
- 四、自來水用地：供自來水事業設施及其附屬設施使用。
- 五、電力事業用地：提供電力事業及其附屬設施使用。
- 六、環保設施用地：提供污水處理、廢棄物收集設施與環境監測及其附屬設施使用。
- 七、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。
- 八、道路用地：供道路、管制哨及相關道路附屬設施使用。
- 九、溝渠(兼道路)用地：供排水設施使用，並兼供道路使用。
- 十、天然氣設施用地：供天然氣整壓配氣相關設施使用。

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(%)
第一種產業專用區	60	210

(產業用地(一))				
第二種產業專用區 (產業用地(二))		60	300	
公共設施用地	管理服務用地	60	240	
	公園(兼滯洪池)用地	15	30	
	自來水用地	50	150	
	電力事業用地	50	150	
	停車場用地	平面	10	20
		立體	80	240
	環保設施用地	50	150	
天然氣設施用地	50	150		

為因應廠商進駐設廠之需求，提高土地使用彈性，第一種產業專用區容積管制規定如下：

- 一、第一種產業專用區容積率不得超過 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第一種產業專用區總容積管制，即和春基地第一種產業專用區總容積不得超過 1,229,040 平方公尺；大發基地第一種產業專用區總容積不得超過 822,480 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 公尺以上之綠帶，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下表規定辦理：

使用分區	汽車停車位	機車停車位
第一種產業專用區 (產業用地(一))	樓地板面積每 250 平方公尺設置一輛，經計算設置停車空間數量未達整數時，其零數應設置一輛。停車空間得以機械停車方式為之。	樓地板面積每 300 平方公尺設置一輛。
第二種產業專用區 (產業用地(二))		
管理服務用地		

說明：1. 樓地板面積之計算，不包括室內停車空間、法定防空避難設備、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積，及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物等類似用途部份。所謂「類似用途」空間係指「為建築物之必要附屬設備空間或因廠房之特殊作業行為所衍生之空間，不因增設該空間而產生停車空間需求者為限」。

2. 建築物附設之停車空間數量中，應提供不少於百分之二停車數量為行動不便停車位（數量未達整數時，其零數應設置一輛）。
3. 其他均依建築技術規則之規定辦理。

建築基地之自行車停車位應依「高雄市都市設計審議地區建築基地附設自行車停車位規定」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：

使用分區	應附設裝卸位數
第一種產業專用區 (產業用地(一))	每一基地至少須附設一裝卸位。
第二種產業專用區 (產業用地(二))	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、長度不得小於 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 本園區建築物之退縮深度應符合下列標準：

一、指定退縮地規定如下：

	建築基地面臨道路寬度				非臨道路側	
	30 公尺	20 公尺	15 公尺	5 公尺	臨省道 及市道	其他
退縮深度 (公尺)	8	6	5	4	5	3

二、建築基地如位於角地，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，詳如圖 5-5 所示。

三、自來水用地及電力事業用地臨綠地側，得免退縮。

四、大發基地環保設施用地應自地界周邊分別至少退縮 10 公尺建築，並應妥予植栽綠化作為區隔，不受上表列之退縮地建築規定；另和春基地環保設施用地淨寬僅 26 公尺，依上表之退縮建築規定辦理。

五、和春基地管理服務用地南側應自地界周邊至少退縮 6 公尺建築。

六、退縮地臨道路側應留設 1 公尺之植草緩衝帶，其餘種植高度低於 1.5 公尺之灌木，並等距列植喬木(如圖 5-6)，植栽應與相鄰基地之退縮地植栽自然銜接，視覺上須對外開放，不得設置圍牆隔離，得計入法定空地。

七、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(如電力、電信箱)，應予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。

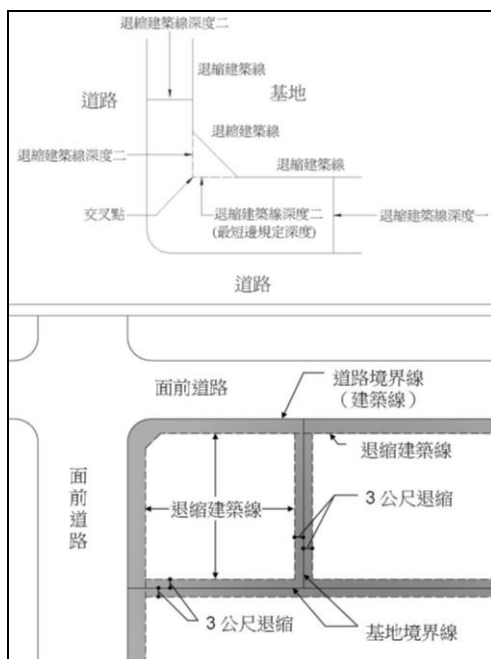


圖 5-5 建築基地退縮示意圖

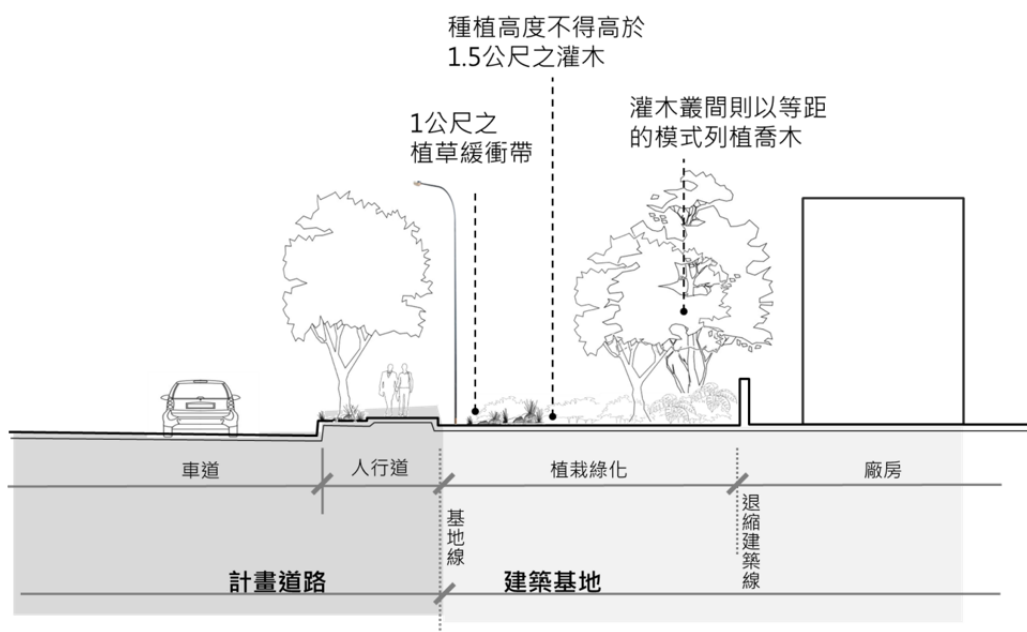


圖 5-6 臨計畫道路之建築基地退縮示意圖

第十五點 建築物應留設之法定空地以集中留設為原則，綠覆率應達百分之五十以上。有關綠覆率、綠覆面積之計算基準悉依「高雄市都市設計審議原則」辦理。

第十六點 面臨 30 公尺四號計畫道路及省道台 88 縣（市道 188 線）之建築基地，該道路沿線不得設置車輛出入口。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 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。

第十八點 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。

第十九點 屋頂突出物應配合建築物造型作整體設計或遮蔽。

第二十點 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石綿瓦、塑膠浪板、未經處理之金屬浪板、其他具公害或易燃性材料。

第二十一點 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）每棟建築物之單一臨街立面得設置一處牆面標示物；每一基地內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。

惟視基地開發需求，經本園區管理機構同意者，不在此限。

第二十二點 各類公有建築、公共設施及其開放空間之新建、增建、改建，不得設置圍牆。

第二十三點 前點以外之建築如設置圍牆者，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。

第二十四點 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。

第二十五點 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。

第二十六點 本園區各基地免依建築技術規則設置雨水貯集滯洪設施。

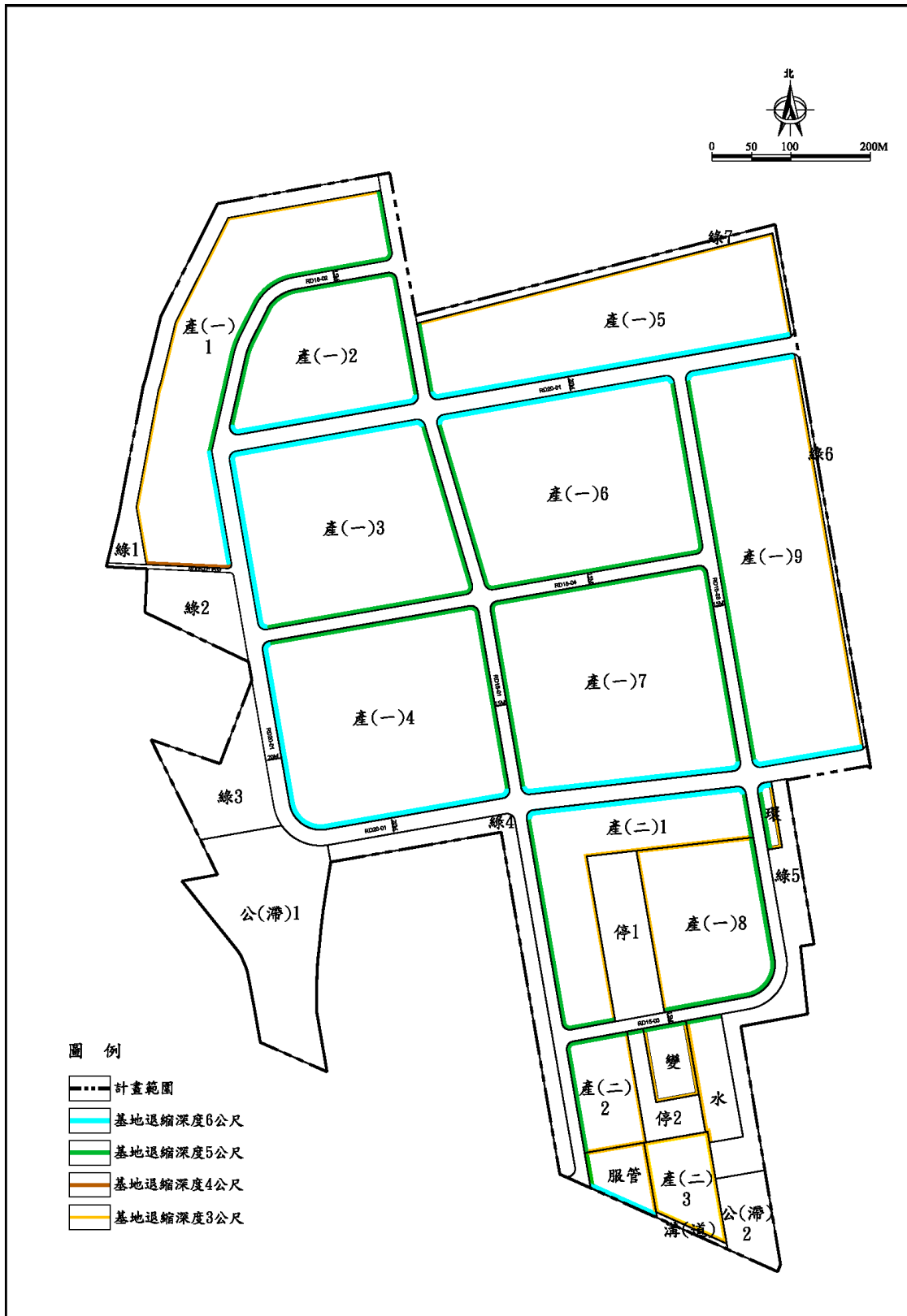


圖 5-7 和春基地退縮範圍示意圖

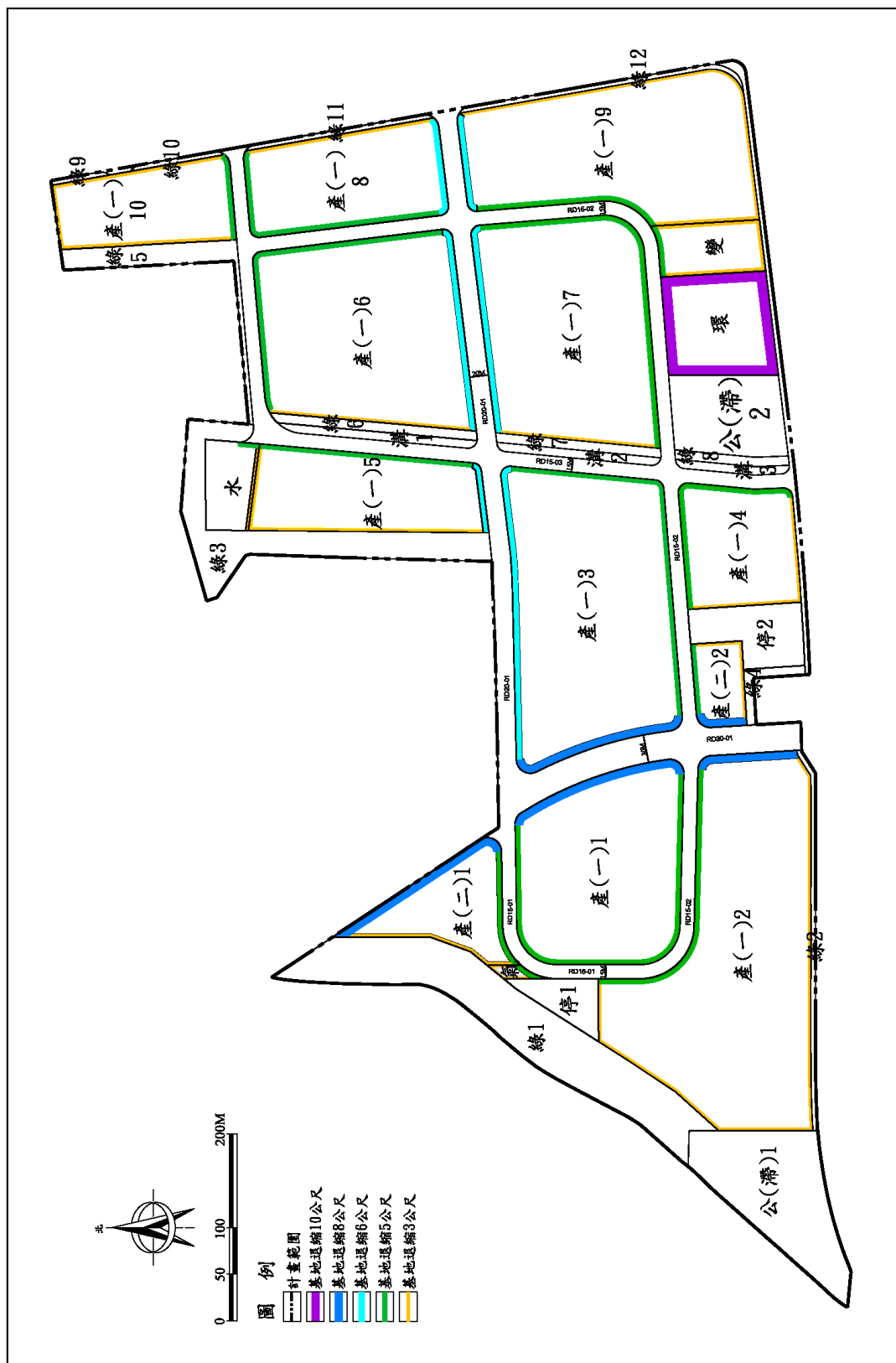


圖 5-8 大發基地退縮範圍示意圖

五、事業及財務計畫

(一) 事業計畫

1. 開發主體

本計畫係由高雄市政府依據「產業創新條例」第 33 條規定申請設置產業園區。

2. 開發方式

本計畫區之開發建議於完成產業園區編定階段，考量屆時經濟景氣狀況及市府財政情形，可由市府以「直轄市主管機關」身分統籌辦理開發工作，或依據「產業創新條例」第 37 條與「產業園區委託申請設置規劃開發租售管理辦法」規定，公開甄選委託開發公司辦理產業園區開發、租售及管理業務。

3. 土地取得方式

依「產業創新條例」第 42 條規定，需用私有土地時，得徵收之；需用公有土地時，由各該出售機關機關逕行辦理讓售，不受土地法第 25 條及地方政府公產管理法令規定之限制。讓售價格按產業園區徵收私有土地同一地價區段原始用性質相同土地之補償地價計算。

農田水利會之土地，依「農田水利會財產處理要點」之規定，可採議價、讓售或徵收等方式取得。

台糖公司之土地依法可採協議價購、讓售或徵收方式取得，未來視台糖公司意願擇一辦理。

4. 開發進度

本計畫已於 103 年 7 月 17 日奉經濟部同意核定在案，兩處基地分別辦理土地取得、工程設計施工、土地銷售、成本結算及公共設施移交接管等作業；預估兩處基地所需之工程施工期為 37 個月，於 104 年 12 月動工，107 年 12 月底完工。

另本計畫產業用地擬採預售制度，於工程初步設計後即審定土地售價，並於工程動工時同步預售，和春基地預計 106 年 6 月完成銷售，大發基地預計 107 年底完成銷售。開發進度詳表 5-7。後續如因審查作業、經濟景氣、政策目標、廠商需求等因素而需調整開發時程，將配合彈性因應。

表 5-7 本計畫開發進度預估時程表

	工作項目	預定完成期限（年/月）	
		和春基地	大發基地
1	將可行性規劃報告書、環境影響說明書等資料提送經濟部	102/2	
2	都市計畫變更審查（市都委會）	102/6	
3	環保署審查	102/12	
4	都市計畫變更審查（內政部都委會）	102/12	
5	產業園區編定公告	103/7	
6	甄選開發商（或施工單位）/總顧問	103/10~104/6	
7	辦理用地取得（徵收）	104/2~12	
8	開發工程設計、審查、施工及監造	104/9~107/12	
9	公共設施工程結算及成本總結	106/11~108/3	
10	招商及銷售	104/10~107/12	
11	公共設施用地及設施移交接管	108/1~9	

（二）財務計畫

和春基地預估經費約 132 億元，大發基地約 88 億元，由市府或開發公司籌措，各項開發成本之認定則依「產業創新條例」及相關子法之規定辦理。