

變更澄清湖特定區細部計畫（土地使用分區  
管制暨都市設計基準）（配合工商綜合專用區、  
生態綠地變更為甲種工業區及農業區）案

變更機關：高雄市政府

中華民國109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             | 變更澄清湖特定區細部計畫（土地使用分區管制暨都市設計基準）（配合工商綜合專用區、生態綠地變更為甲種工業區及農業區）案 |                                                                   |
| 變更都市計畫法令依據              | 1. 都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款<br>2. 都市計畫工商綜合專用區檢討變更審議規範第 36 點   |                                                                   |
| 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 | 華榮電線電纜股份有限公司                                               |                                                                   |
| 本案公開展覽之起迄日期             | 公開展覽                                                       | 民國 108 年 11 月 12 日起至 108 年 12 月 13 日止。                            |
|                         | 公開說明會                                                      | 民國 108 年 11 月 22 日下午 3 時 00 分，假高雄市仁武區公所 4 樓會議室(高雄市仁武區中正路 80 號)舉行。 |
| 人民及機關團體對本案之反映意見         | 詳人民團體陳情意見綜理表                                               |                                                                   |
| 本案提各級都市計畫委員會審核結果        | 市 級                                                        | 民國 108 年 12 月 27 日第 80 次高雄市都市計畫委員會審查通過。                           |
| 備 註                     |                                                            |                                                                   |





# 目 錄

|                |    |
|----------------|----|
| 壹、計畫緣起 .....   | 1  |
| 貳、法令依據 .....   | 2  |
| 參、變更位置 .....   | 3  |
| 肆、現行計畫概要 ..... | 4  |
| 伍、變更內容 .....   | 22 |
| 陸、實質計畫內容 ..... | 36 |



## 表 目 錄

|    |                                  |    |
|----|----------------------------------|----|
| 表1 | 高速公路楠梓交流道(仁武部份)計畫重要辦理歷程彙整表 ..... | 5  |
| 表2 | 澄清湖特定區計畫重要辦理歷程彙整表 .....          | 6  |
| 表3 | 澄清湖特定區現行土地使用面積表 .....            | 7  |
| 表4 | 土地使用計畫面積表 .....                  | 11 |
| 表5 | 計畫區土地使用分區建蔽率、容積率及容許使用項目 .....    | 13 |
| 表6 | 主要計畫變更計畫內容綜理表 .....              | 19 |
| 表7 | 變更土地使用分區管制要點內容對照表 .....          | 23 |

## 圖 目 錄

|    |                         |    |
|----|-------------------------|----|
| 圖1 | 變更位置示意圖 .....           | 3  |
| 圖2 | 澄清湖特定區土地使用計畫示意圖 .....   | 9  |
| 圖3 | 變更範圍現行土地使用計畫內容示意圖 ..... | 12 |
| 圖4 | 主要計畫變更計畫示意圖 .....       | 20 |
| 圖5 | 主要計畫變更後計畫示意圖 .....      | 21 |
| 圖6 | 基地內增、改建退縮位置示意圖 .....    | 36 |



## 壹、計畫緣起

變更範圍原屬高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（仁武部分）之甲種工業區與農業區，配合地區發展與產業轉型目標，華榮電線電纜股份有限公司提出申請變更土地使用分區，獲得經濟部同意後，依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定，辦理變更都市計畫作業。99 年 12 月 7 日「變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫主要計畫（仁武部分）（部分甲種工業區、部分農業區為工商綜合專用區及生態綠地）案」發布實施，本案範圍變更為工商綜合專用區及生態綠地，並予以增列變更範圍之土地使用分區管制要點與都市設計準則。

103 年 10 月「擴大及變更澄清湖特定區計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）案」將變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（仁武部分）範圍納入其計畫範圍；103 年 10 月「變更澄清湖特定區細部計畫(土地使用分區管制暨都市設計基準)通盤檢討案」之土地使用分區管制要點變更前後對照表中敘明「高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(仁武部分)內工商綜合專用區因逾開發年限，予以回復原分區，故不再曠列工商綜合專用區之相關規定。」

惟工商綜合專用區辦理相關招商與遷廠過程中，經務實考量及配合工商綜合專用區開發時程，於 104 年 9 月 23 日申請延長開發期限。次於 105 年 11 月 15 日內政部都市計畫委員會第 888 次會議決議，因開發單位未提出具體方案內容與如期完成證明文件等資料，需待相關資料到部再提會討論；106 年 12 月 1 日高市府都發規字第 10634529400 號函略以：「…該公司尚未提出相關資料並函復本府。…為確保旨案開發權益及避免產生相關執行困難與糾紛，惠請貴部協助續提內政部都市計畫委員會審議」。107 年 5 月 15 日內政部都市計畫委員會第 922 次會議決議，同意撤銷工商綜合專用區之開發時程調整，並請高雄市政府循都市計畫法定程序辦理恢復原土地使用分區，因此爰依「都市計畫工商綜合專用區審議規範」第 36 條規定變更恢復為原使用分區。

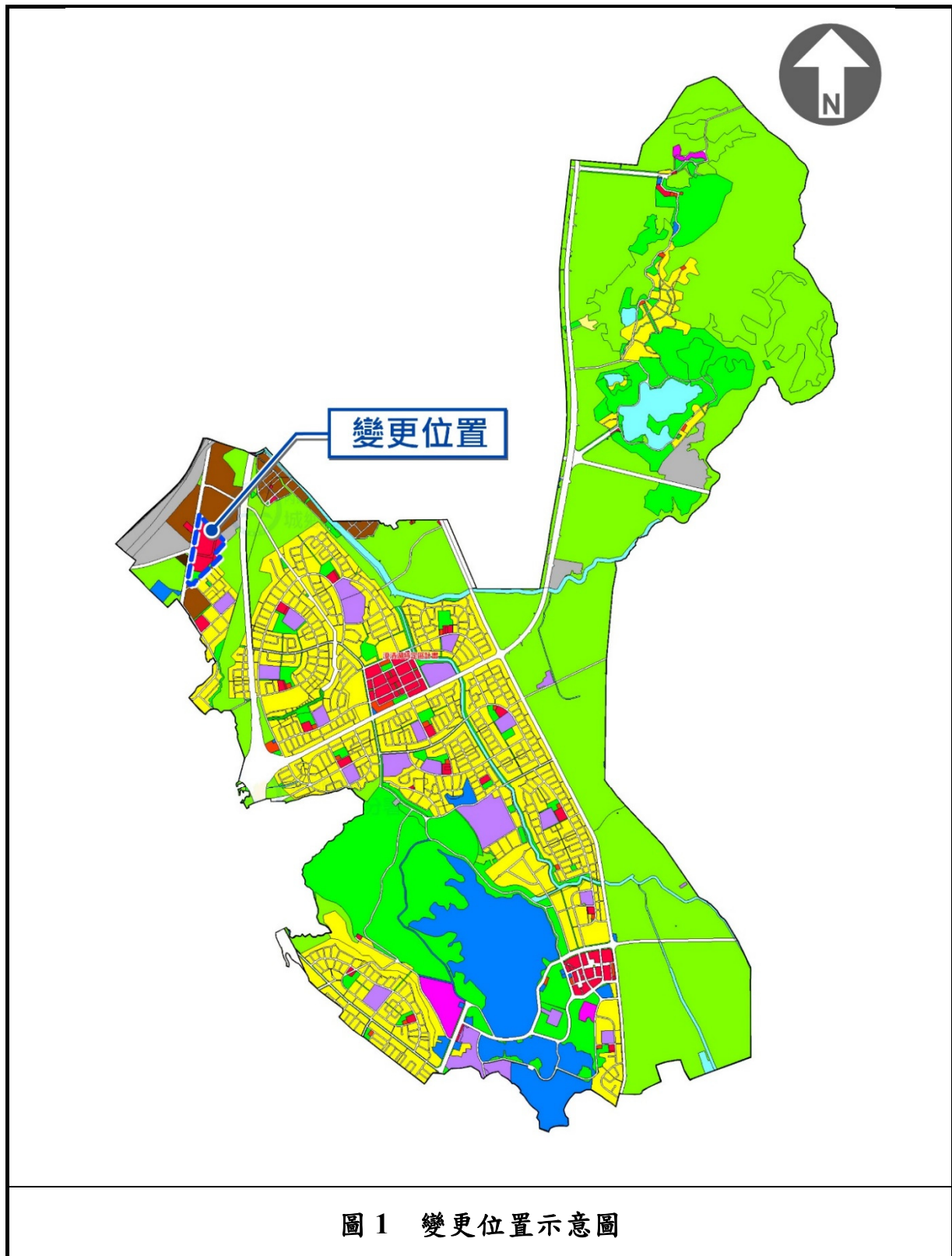
經高雄市都市計畫委員會 108 年 4 月 19 日第 74 次會議審決通過，並配合內政部都市計畫委員會 108 年 8 月 27 日第 952 次會議紀錄，有關計畫內容提及都市設計及土地使用分區管制等相關規定，需列細部計畫指導事項，以資妥適，並須配合變更細部計畫，提請高雄市都委會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報請內政部核定後，依法公告發布實施。

## 貳、法令依據

- 一、「都市計畫工商綜合專用區審議規範」第 36 條「都市計畫書內應載明依法發布實施後，開發人如未依核准之開發計畫期程實施開發建設者，當地都市計畫主管機關應於一定期限內依都市計畫法定程序將其土地變更恢復為原使用分區。前項變更恢復為原使用分區之範圍包括設置必要性服務設施之土地。但已完成所有權移轉登記之生態綠地土地則不予發還，亦不予變更。」
- 二、99 年 12 月發布實施之「變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫主要計畫（仁武部分）（部分甲種工業區、部分農業區為工商綜合專用區及生態綠地）案」之協議書內容：依規定於本計畫發布實施後 1 年內申請雜項執照，並擬於都市計畫發布實施後 3 年內申請建照執行，以利後續開發。本計畫發布實施後，計畫開發人如未依核准之開發計畫期程實施開發建設者，本計畫主管機關應依都市計畫法定程序將其土地變更恢復為原使用分區。受限於整體經濟環境影響，導致招商作業及遷廠作業期程延宕，未能完成開發規定期程。
- 三、104 年 9 月發布實施之「變更高速公路楠梓交流道附近特定區主要計畫（仁武部分）（配合工商綜合專用區開發時程調整）案」之協議書內容：本計畫應於都市計畫發布實施之日起 2 年內辦理全區拆遷工程、區內生態綠地植栽綠化工程及區內服務道路工程，並應於都市計畫發布實施之日起 3 年內申請工商綜合專用區（綜 2）之旅館建造執照。本計畫發布實施後，計畫開發人如未依核准之開發計畫期程實施開發建設者，本計畫主管機關應依都市計畫法定程序將其土地變更恢復為原使用分區。受限於整體經濟環境影響，導致招商作業及遷廠作業期程延宕，未能完成開發規定期程。
- 四、107 年 5 月 15 日內政部都市計畫委員會第 922 次會議決議，同意撤銷工商綜合專用區之開發時程調整，變更範圍應循都市計畫法定程序辦理恢復原土地使用分區。

### 參、變更位置

變更範圍位於澄清湖特定區西北側，基地西側為高楠公路（省道台 1 線），北接華榮電纜電線股份有限公司仁武新廠及臺電變電所，東界為農業區，南界至高楠新村社區。



## 肆、現行計畫概要

華榮電纜電線股份有限公司申請辦理之工商綜合專用區原屬高速公路楠梓交流道附近特定區（仁武部分）計畫；本案範圍於 99 年 12 月發布實施之「變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫主要計畫（仁武部分）（部分甲種工業區、部分農業區為工商綜合專用區及生態綠地）案」由甲種工業區與農業區變更為工商綜合專用區及生態綠地。高速公路楠梓交流道(仁武部份)計畫辦理歷程詳表 1。

而由於高速公路楠梓交流道附近特定區（仁武部分）計畫區範圍狹小，且其係配合楠梓交流道而設之「管制型」特定區計畫，故為利都市之整體發展，內政部於 97 年 9 月 3 日內授營字第 0970142645 號函同意將上開計畫區併入「澄清湖特定區」辦理通盤檢討作業，並於民國 103 年 10 月 28 日變更澄清湖特定區計畫（第三次通盤檢討）案」（第一階段）公告發布實施，故本案範圍屬於澄清湖特定區。

本案變更範圍為澄清湖特定區現行僅有的工商綜合專用區，其北側土地使用以甲種工業區、變電所用地以及高速鐵路用地為主，南側則有乙種工業區以及農業區、住宅區之分佈。以下針對澄清湖特定區計畫及原工商綜合專用區之辦理歷程及現行都市計畫進行說明：

### 一、主要計畫-澄清湖特定區計畫概要

#### （一）辦理歷程

澄清湖特定區計畫於民國 58 年 11 月 15 日發布實施，其間曾於民國 77 年 7 月 29 日辦理第一次通盤檢討，民國 87 年 7 月 14 日完成第二次通盤檢討，其後分別於民國 103 年 10 月 28 日、民國 104 年 4 月 28 日、民國 105 年 11 月 25 日、106 年 9 月 20 日公告「擴大及變更澄清湖特定區計畫（第三次通盤檢討）案」（第一階段）、（第二階段）、（第三階段）及（第四階段）實施。另於民國 103 年與 106 年公告實施土地使用分區管制暨都市設計基準通盤檢討案、民國 107 年修正土地使用分區管制內容。澄清湖特定區計畫辦理歷程詳表 2。

#### （二）計畫年期與人口

計畫年期為民國 110 年，計畫人口為 174,600 人



### (三) 土地使用計畫

分別劃設住宅區、商業區、遊樂中心商業區、工商綜合專用區、工業區、風景區、旅館區、文教區等 19 種使用分區，計畫面積合計 2259.6770 公頃，占計畫總面積比例為 %。

### (四) 公共設施計畫

劃設學校用地、機關用地、公園用地、工商綜合專用區（綜 3-1）（停車場使用）、工商綜合專用區（綜 3-2）（道路使用）、生態綠地、河道用地兼供道路使用、園道用地、鐵路用地及高速鐵路用地等 37 種用地，以提供足夠公共設施，計畫面積合計 989.0620 公頃，占計畫總面積比例為 %。澄清湖特定區現行土地使用面積詳表 3。

**表 1 高速公路楠梓交流道(仁武部份)計畫重要辦理歷程彙整表**

| 編號 | 計畫名稱                                                      | 發布實施日期及文號                      |
|----|-----------------------------------------------------------|--------------------------------|
| 1  | 高速公路楠梓交流道(仁武部份)計畫                                         | 67年5月1日<br>府建都字34505號          |
| 2  | 變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(仁武部份)第一次通盤檢討案                          | 76年12月5日<br>府建都字142205號        |
| 3  | 變更高速公路楠梓交流道(仁武部分)(土地使用管制要點通檢)案                            | 85年7月22日<br>府建都字129787號        |
| 4  | 變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)案(仁武部分)                        | 86年4月1日<br>府建都字050334號         |
| 5  | 變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(仁武部分)(第三次通盤檢討)案                        | 97年2月14日<br>府建都字0970032428A號   |
| 6  | 變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(仁武部分)土地使用分區管制要點暨增訂都市設計準則案    | 97年4月29日<br>府建都字0970088619號    |
| 7  | 變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫主要計畫（仁武部分）（部分甲種工業區、部分農業區為工商綜合專用區及生態綠地）案 | 99年12月7日<br>高市府建都字第0990313789號 |

資料來源：高雄市政府都市發展局都市計畫查詢網頁；本計畫彙整。

**表 2 澄清湖特定區計畫重要辦理歷程彙整表**

| 編號 | 計畫名稱                                              | 發布實施日期及文號                           |
|----|---------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 1  | 澄清湖特定區計畫                                          | 58年11月15日<br>府建土字108548號            |
| 2  | 變更澄清湖特定區計畫（第一次通盤檢討）案                              | 77年07月29日<br>府建都字98921號             |
| 3  | 變更澄清湖特定區計畫(第二次通盤檢討)案                              | 87年07月14日<br>府建都字 134197 號          |
| 4  | 擴大及變更澄清湖特定區計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）案                     | 103年10月28日<br>高市府都發規字第 10305752302號 |
| 5  | 變更澄清湖特定區細部計畫（土地使用分區管制暨都市設計基準）通盤檢討案                | 103年10月28日<br>高市府都發規字第 10335069203號 |
| 6  | 擴大及變更澄清湖特定區計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案                     | 104年04月27日<br>高市府都發規字第 10431607202號 |
| 7  | 擴大及變更澄清湖特定區計畫（第三次通盤檢討）（第三階段）案                     | 105年11月24日<br>高市府都發規字第 10534412702號 |
| 8  | 變更澄清湖特定區細部計畫（土地使用分區管制暨都市設計基準）通盤檢討（第二階段）案          | 106年02月03日<br>高市府都發規字第 10630253003號 |
| 9  | 擴大及變更澄清湖特定區計畫（第三次通盤檢討）（第四階段）案                     | 106年09月20日<br>高市府都發規字第 10633471302號 |
| 10 | 變更澄清湖特定區細部計畫土地使用分區管制部分(配合都市危險及老舊建築物加速重建條例)專案通盤檢討案 | 107年7月13日<br>高市府都發規字第10732366904號   |

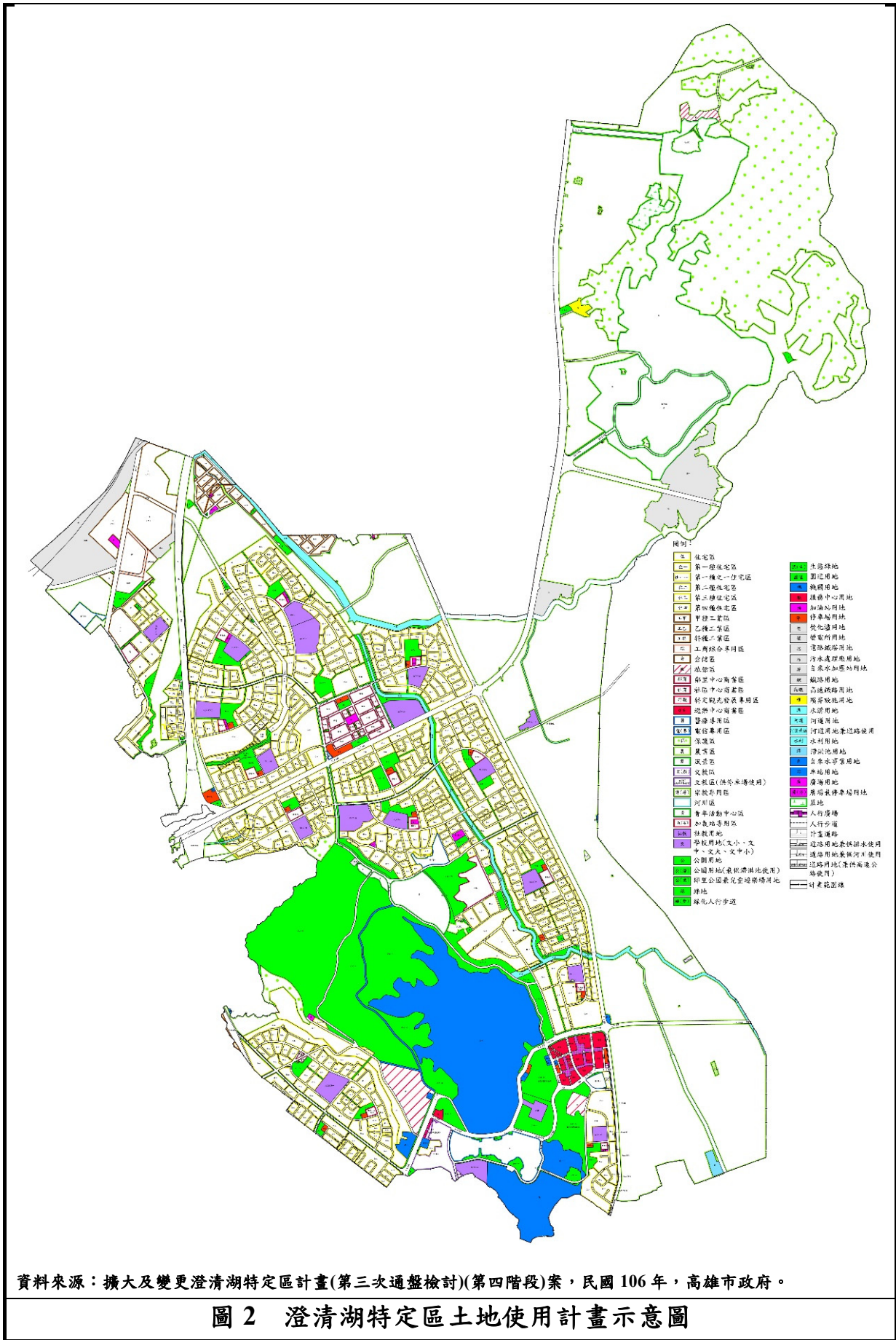
資料來源：高雄市政府都市發展局都市計畫查詢網頁；本計畫彙整。

表 3 澄清湖特定區現行土地使用面積表

| 項目             |                  | 計畫面積<br>(公頃) | 占計畫總<br>面積百分比(%) | 占都市發展用地<br>面積百分比(%) |
|----------------|------------------|--------------|------------------|---------------------|
| 土地<br>使用<br>分區 | 住宅區              | 581.7300     | 17.91            | 29.70               |
|                | 商業區              | 商業區          | 1.5283           | 0.05                |
|                |                  | 鄰里中心商業區      | 10.5910          | 0.33                |
|                |                  | 社區中心商業區      | 15.9397          | 0.49                |
|                |                  | 小計           | 28.0590          | 0.86                |
|                | 遊樂中心商業區          |              | 10.7215          | 0.33                |
|                | 工業區              | 特種工業區        | 16.4763          | 0.51                |
|                |                  | 甲種工業區        | 34.3836          | 1.06                |
|                |                  | 乙種工業區        | 5.7319           | 0.18                |
|                |                  | 小計           | 56.5918          | 1.74                |
|                | 風景區              |              | 210.5326         | 6.48                |
|                | 旅館區              |              | 19.4133          | 0.60                |
|                | 文教區              |              | 8.8715           | 0.27                |
|                | 文教區(供停車場使用)      |              | 0.4619           | 0.01                |
|                | 醫療專用區            |              | 18.6180          | 0.57                |
|                | 農業區              |              | 957.9525         | 29.49               |
|                | 保護區              |              | 298.8360         | 9.20                |
|                | 青年活動中心區          |              | 18.4634          | 0.57                |
|                | 河川區              |              | 15.4045          | 0.47                |
|                | 加氣站專用區           |              | 0.0602           | 0.00                |
|                | 倉儲區              |              | 0.9062           | 0.03                |
|                | 宗教專用區            |              | 7.5592           | 0.23                |
|                | 電信專用區            |              | 8.7452           | 0.27                |
|                | 加油站專用區           |              | 0.1165           | 0.00                |
|                | 工商綜合專用區(綜1)      |              | 5.5631           | 0.17                |
|                | 工商綜合專用區(綜2)      |              | 2.9086           | 0.09                |
|                | 特定觀光發展專用區        |              | 8.1615           | 0.25                |
|                | 小計               |              | 2,259.6770       | 69.56               |
| 公共<br>設施<br>用地 | 學校<br>用地         | 文小           | 33.6711          | 1.04                |
|                |                  | 文中           | 21.9630          | 0.68                |
|                |                  | 文中小          | 2.4167           | 0.07                |
|                |                  | 小計           | 58.0508          | 1.79                |
|                | 公園用地             |              | 270.4835         | 8.33                |
|                | 鄰里公園兼兒童遊樂場<br>用地 |              | 1.9485           | 0.06                |
|                | 綠地               |              | 29.5824          | 0.91                |
|                | 停車場用地            |              | 6.8880           | 0.21                |
|                | 廣場兼停車場用地         |              | 2.2557           | 0.07                |

| 項目                       |  | 計畫面積<br>(公頃) | 占計畫總<br>面積百分比(%) | 占都市發展用地<br>面積百分比(%) |
|--------------------------|--|--------------|------------------|---------------------|
| 機關用地                     |  | 38.7101      | 1.19             | 1.98                |
| 加油站用地                    |  | 0.0213       | 0.00             | 0.00                |
| 車站用地                     |  | 0.5797       | 0.02             | 0.03                |
| 人行廣場                     |  | 2.7183       | 0.08             | 0.14                |
| 道路用地                     |  | 318.3102     | 9.80             | 16.25               |
| 水溝用地                     |  | 0.5838       | 0.02             | 0.03                |
| 水利用地                     |  | 12.4075      | 0.38             | 0.63                |
| 服務中心用地                   |  | 0.5724       | 0.02             | 0.03                |
| 焚化爐用地                    |  | 12.0928      | 0.37             | 0.62                |
| 自來水事業用地                  |  | 129.2353     | 3.98             | 6.60                |
| 變電所用地                    |  | 20.7734      | 0.64             | 1.06                |
| 墓地                       |  | 6.4605       | 0.20             | 0.33                |
| 殯葬設施用地                   |  | 1.6370       | 0.05             | 0.08                |
| 綠化人行步道                   |  | 0.2281       | 0.01             | 0.01                |
| 自來水加壓站用地                 |  | 0.0578       | 0.00             | 0.00                |
| 鐵路電塔用地                   |  | 0.0607       | 0.00             | 0.00                |
| 汙水處理廠用地                  |  | 5.8042       | 0.18             | 0.30                |
| 社教用地                     |  | 2.2786       | 0.07             | 0.12                |
| 廣場用地                     |  | 2.0612       | 0.06             | 0.11                |
| 河道用地                     |  | 17.7011      | 0.54             | —                   |
| 工商綜合專用區<br>(綜3-1)(停車場使用) |  | 1.4843       | 0.05             | 0.08                |
| 工商綜合專用區<br>(綜3-2)(道路使用)  |  | 1.4345       | 0.04             | 0.07                |
| 道路用地<br>(兼供高速公路使用)       |  | 0.7926       | 0.02             | 0.04                |
| 道路用地兼供排水使用               |  | 0.1335       | 0.00             | 0.01                |
| 滯洪池用地                    |  | 1.8134       | 0.06             | 0.09                |
| 公園用地(兼供滯洪池<br>使用)        |  | 3.7764       | 0.12             | 0.19                |
| 生態綠地                     |  | 1.8250       | 0.06             | 0.09                |
| 河道間供道路使用                 |  | 0.0136       | 0.00             | 0.00                |
| 園道用地                     |  | 1.6164       | 0.05             | 0.08                |
| 鐵路用地                     |  | 8.4946       | 0.26             | 0.43                |
| 高速鐵路用地                   |  | 26.1748      | 0.81             | 1.34                |
| 小計                       |  | 989.0620     | 30.44            | 49.59               |
| 合計                       |  | 3,248.7390   | 100.00           | —                   |
| 都市發展用地                   |  | 1,958.8444   | —                | 100.00              |

資料來源：擴大及變更澄清湖特定區計畫（第三次通盤檢討）（第四階段）案，民國106年，高雄市政府。



資料來源：擴大及變更澄清湖特定區計畫(第三次通盤檢討)(第四階段)案，民國 106 年，高雄市政府。

圖 2 澄清湖特定區土地使用計畫示意圖

## 二、本案範圍之原工商綜合專用區內容

變更範圍係於 99 年 12 月 7 日發布實施之「變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫主要計畫（仁武部分）（部分甲種工業區、部分農業區為工商綜合專用區及生態綠地）案」變更為現行計畫之工商綜合專用區及生態綠地，並規範華榮電線電纜股份有限公司應於都市計畫發布實施後三年內申請建築執照；其後受限於整體經濟環境影響，導致招商作業及遷廠作業期程延宕，未能完成開發規定期程，華榮電線電纜股份有限公司遂於 104 年 9 月 23 日申請辦理開發期限展延，後於 105 年 11 月 15 日華榮公司考量原甲種工業區使用仍有需求，逕向內政部申請撤銷展請延長開發期程並經內政部都委會第 922 次會議同意；以下針對該案進行彙整說明：

### （一）土地使用計畫

為配合開發計畫之事業發展及規劃內容需求，將華榮電線電纜股份有限公司高楠廠範圍土地規劃為工商綜合專用區（綜1）及工商綜合專用區（綜2），詳圖3、表4。

1. 工商綜合專用區（綜1）：專供購物中心使用，劃設 5.5631 公頃，占總計畫面積約 42.10%。
2. 工商綜合專用區（綜2）：專供工商服務及展覽使用，劃設 2.9086 公頃，占總計畫面積約 22.01%。

### （二）公共設施計畫

公共設施計畫係配合工商綜合專用區之發展需求，並依據都市計畫法第 45 條及都市計畫工商綜合專用區審議規範規定，劃設生態綠地及必要性服務設施所需之公共設施用地，詳圖3、表4。

1. 工商綜合專用區（綜3-1）：專供必要性服務設施使用，劃設 1.4843 公頃，占總計畫面積約 11.23%。
2. 工商綜合專用區（綜3-2）：專供必要性服務設施使用，劃設 1.4345 公頃，占總計畫面積約 10.85%。
3. 生態綠地：為提升開發後環境景觀品質，達淨化空氣、涵養水源及生態保護之目的，提供周邊居民良好之休憩環境，劃設生態綠地一處，劃設 1.8250 公頃，占總計畫面積約 13.81%。

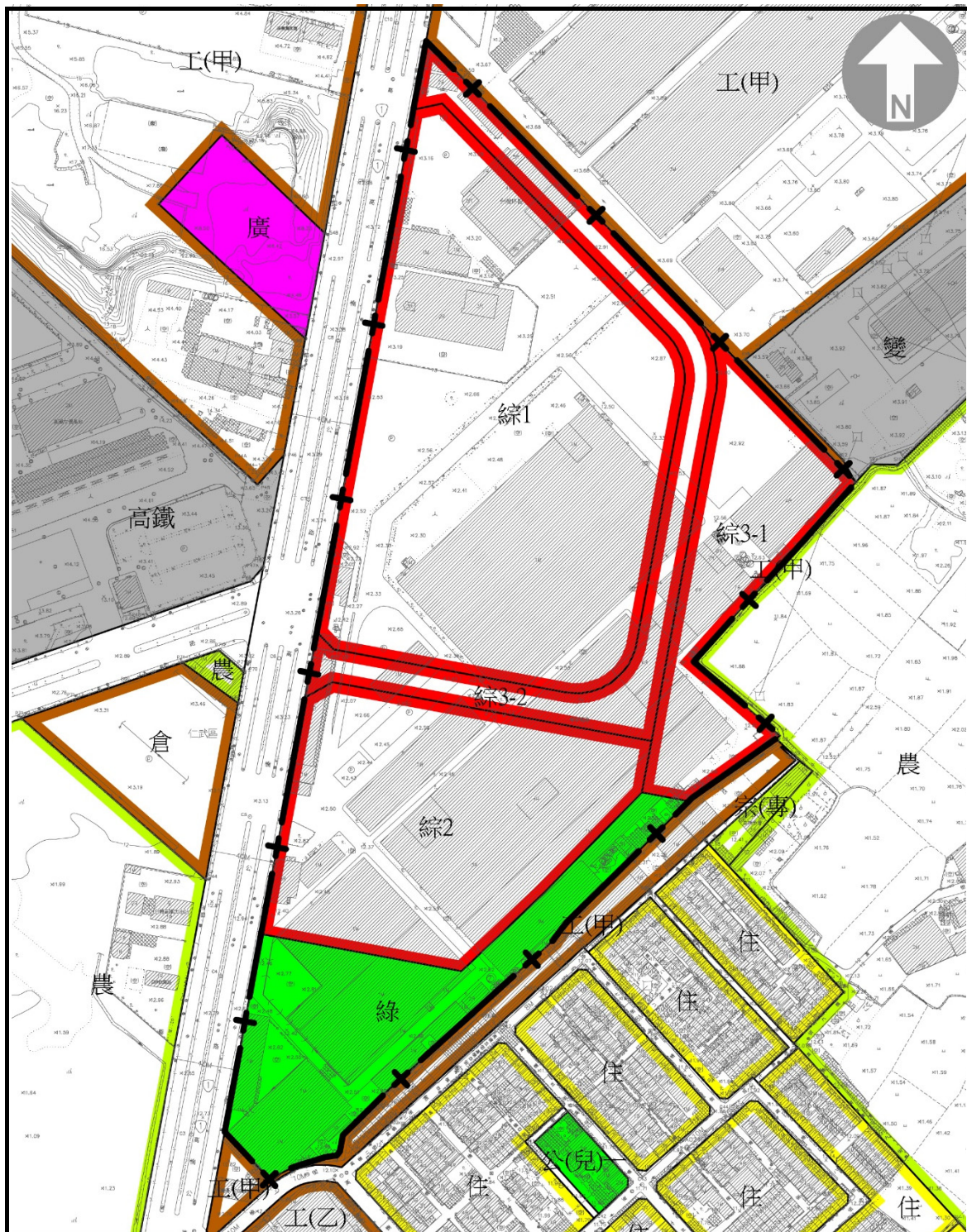
表 4 土地使用計畫面積表

| 使用分區           |             |                      | 面積<br>(公頃) | 比例<br>(%) | 備註          |
|----------------|-------------|----------------------|------------|-----------|-------------|
| 土地<br>使用<br>分區 | 工商綜合專用區（綜1） |                      | 5.5631     | 42.10     | 專供購物中心使用    |
|                | 工商綜合專用區（綜2） |                      | 2.9086     | 22.01     | 專供工商服務及展覽使用 |
|                | 小計          |                      | 8.4717     | 64.10     | —           |
| 公共<br>設施<br>用地 | 工商綜合專用區（綜3） | 停車場<br>（綜3-1（停車場使用）） | 1.4843     | 11.23     | 專供必要性服務設施使用 |
|                |             | 服務道路<br>（綜3-2（道路使用）） | 1.4345     | 10.85     |             |
|                |             | 小計                   | 2.9188     | 22.09     |             |
|                | 生態綠地        |                      | 1.8250     | 13.81     | 生態綠地        |
|                | 小計          |                      | 4.7438     | 35.90     | —           |
|                | 合計          |                      | 13.2155    | 100.00    | —           |

資料來源：變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫主要計畫（仁武部分）（部分甲種工業區、部分農業區為工商綜合專用區及生態綠地）案，民國99年，高雄市政府。

其後由於華榮電線電纜股份有限公司無法提供工商綜合專用區如期完成開發之證明文件等資料，107年5月15日內政部都市計畫委員會第922次會議決議，同意撤銷工商綜合專用區之開發時程調整，並請高雄市政府循都市計畫法定程序辦理恢復原土地使用分區；其後依循「都市計畫工商綜合專用區審議規範」第36條及其前述變更計畫協議書規定，變更恢復為原使用分區，經高雄市都市計畫委員會108年4月19日第74次會議審決通過，並配合內政部都市計畫委員會108年8月27日第952次會議決議有關計畫內容提及都市設計及土地使用分區管制等相關規定，需列細部計畫指導事項，以資妥適，並須配合變更細部計畫，提請高雄市都委會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報請內政部核定後，依法公告發布實施。





### 圖例

|                                                                                                 |                                                                                                        |                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; padding: 2px;">住</span> 住宅區     | <span style="background-color: lightgreen; border: 1px solid black; padding: 2px;">農</span> 農業區        | <span style="background-color: gray; border: 1px solid black; padding: 2px;">變</span> 變電所用地   |
| <span style="background-color: red; border: 1px solid black; padding: 2px;">綜</span> 工商綜合專用區    | <span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; padding: 2px;">宗(專)</span> 宗教專用區       | <span style="background-color: gray; border: 1px solid black; padding: 2px;">高鐵</span> 高速鐵路用地 |
| <span style="background-color: brown; border: 1px solid black; padding: 2px;">工(甲)</span> 甲種工業區 | <span style="background-color: green; border: 1px solid black; padding: 2px;">綠</span> 生態綠地            | <span style="border: 1px dashed black; padding: 2px;">-+-</span> 變更範圍                         |
| <span style="background-color: brown; border: 1px solid black; padding: 2px;">工(乙)</span> 乙種工業區 | <span style="background-color: magenta; border: 1px solid black; padding: 2px;">廣</span> 廣場用地          |                                                                                               |
| <span style="background-color: brown; border: 1px solid black; padding: 2px;">倉</span> 倉儲區      | <span style="background-color: green; border: 1px solid black; padding: 2px;">公(兒)</span> 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 |                                                                                               |

圖3 變更範圍現行土地使用計畫內容示意圖



### 三、現行計畫內容

本計畫區土地使用管制應依下列規定辦理，其餘未規定事項，適用其他法令規定：

第 1 條 本要點依「都市計畫法」第 22 條及「都市計畫法台灣省施行細則」第 35 條規定訂定之。

第 2 條 計畫區內各類土地使用分區容許之建蔽率、容積率及容許使用項目等，如下表所示。其餘未規定者，依「都市計畫法台灣省施行細則」規定管制。

表 5 計畫區土地使用分區建蔽率、容積率及容許使用項目

| 使用分區名稱                    | 建蔽率(%) | 容積率(%) | 容許使用項目                                             |
|---------------------------|--------|--------|----------------------------------------------------|
| 工商綜合專用區<br>(綜 1)、(綜 2)    | 60     | 360    | 專供購物中心、工商展覽及服務、必要性服務設施使用，其餘依「都市計畫工商綜合專用區審議規範」規定辦理。 |
| 工商綜合專用區<br>(綜 3-1(停車場使用)) | 60     | 360    | 停車場，並得作立體停車使用，其餘依「都市計畫工商綜合專用區審議規範」規定辦理。            |
| 工商綜合專用區<br>(綜 3-2(道路使用))  | —      | —      | 道路使用，其餘依「都市計畫工商綜合專用區審議規範」規定辦理。                     |

第 3 條 退縮建築與帶狀開放空間：為構築本計畫區之特色，強化開放空間及兼顧環境品質，塑造良好都市景觀及舒適之生活環境，本計畫申請建築時，應退縮建築，供公共開放空間之用，必要時得作停車空間使用，其退縮範圍一律採透水鋪面或綠化方式辦理。

- (一) 面臨計畫區西側臨台一線省道之基地，應向內退縮 30 公尺帶狀開放空間，並沿開放空間種植喬木及留設人行步道。
- (二) 本計畫區東側臨基地境界線之建築物，均應向內退縮 10 公尺帶狀開放空間，並予以綠化。

- (三) 計畫區街廓內臨區內服務道路之建築基地，應分別自服務道路境界線退縮 5 公尺，做為開放空間，該開放空間得設置基地內之綠化設施。
  - (四) 退縮之帶狀開放空間，除供留設排水箱涵、訪客停車位及必要之車行通道外，應予以綠化或鋪設透水鋪面，不得於其間設置圍牆或地下室。
  - (五) 建築物臨計畫道路退縮空間，得為建築物所附設之機車停車空間，或汽機車停車出入口所必要經過之路線。
  - (六) 計畫區內建築退縮地區留設之人行步道，考慮無障礙環境之設計，除供行道樹植栽、照明設施外，不設置有礙通行之設施物，且鋪面材質以防滑材質之連續鋪面為主。
- 第 4 條 計畫區公共停車場之停車位最低留設基準，依據「都市計畫工商綜合專用區審議規範」規定設置。
- 第 5 條 本計畫區之生態綠地用地，應維持生態環境及保護原地形地貌。
- 第 6 條 都市防災系統：為因應防災需求，除本管制要點第 3 條規定之退縮帶狀開放空間外，應依下列考量防災系統：
- (一) 開發基地應配合週邊公共疏散空間，考量緊急避難空間與消防設施，並建立明確的逃生指標系統。
  - (二) 建築群圍塑之中庭，應留設二處以上緊急逃生出入口，並考量緊急救災時，車輛之停靠使用之空間。
- 第 7 條 開發基地周邊應退縮 10 公尺以上建築，以維環境品質。
- 第 8 條 本基地之建築開發，需經高雄縣都市設計審議委員會核可後使得發照建築。
- 第 9 條 本計畫量體總量以工商綜合專用區內扣除生態綠地及相關必要性服務設施後之可建築基地，其總容積率不得超過 360%，且不再適用任何容積獎勵。
- 第 10 條 本要點未規定之事項，依都市計畫及建築相關法令規定辦理。

#### 四、都市設計準則

本計畫區之都市設計，依據「都市計畫工商綜合專用區審議規範」表明各項設計準則如下：

##### （一）公共開放空間系統

本計畫將形塑一休憩、娛樂及兼具生態自然環境之購物園區，在開發空間設計上採以「綠·生態」之概念延伸應用，以擷取周邊自然環境資源特色，將山光水色納入基地，期能與環境、建築設計產生共鳴。其開放系統空間設計原則如下：

##### 1. 帶狀開放空間系統

- （1）主要綠化道路：為強化主要綠化道路的林蔭綠化效果，應強化林蔭及複層植栽效果。
- （2）主要動線綠化系統：運用人行道及退縮地，加強綠化人行空間的連續性。

##### 2. 面狀開放空間系統

##### （1）景觀公園及綠地系統

- a. 景觀公園、區內綠化空間之串連，應形塑與服務道路之開放空間串連效果，並提供舒適的步道系統連結。
- b. 景觀公園及綠地系統之綠覆率須達 50%以上；其鋪面使用透水性之材料及工法者，其綠覆面積有效係數以 0.5 計算之。
- c. 景觀公園邊界之植栽，採用台灣原生種且適合都市生長環境的植栽品種為主，藉以保護內圍對污染較無抵抗力的品種。其他綠地開放空間仍以適合都市生長環境的品種為主。
- d. 景觀公園內設置景觀水池，以涵養生態廊道、維護地區物種之多樣化，並以符合永續生態之原則進行規劃，其施設工法應採不封底、多孔隙、以自然材料構築等方式，讓水生或伴生之動植物得以獲得適當的棲息環境。
- e. 景觀公園內設置步道以供計畫區周邊居民休憩使用，其鋪設方式以減量工法為概念設計人行步道與自行車道。

##### （2）主要開放空間

- a.計畫區建築量體周邊開放空間之設計，運用區內廣場、景觀水渠及草坡等開放空間之留設，形塑計畫區主要開放空間。
- b.廣場開放空間之設計，以形塑熱帶氛圍為主題，引入景觀照明與大量綠色植栽元素，以軟化被建築物圍塑的廣場空間。
- c.草坡廣場開放空間之設計，以形塑南洋風情為設計概念，配置草坡於量體周邊，並配合設置熱帶式景觀植栽，提供綠色的休憩環境。
- d.主要開放空間搭配公共藝術設施、鋪面公共藝術、休憩設施、夜間燈光設計，以增加空間趣味性與使用性。

## （二）人行空間系統動線

- 1.臨道路退縮空間所留設之人行通道，得為和緩曲線，並應與相鄰基地已留設之人行步道順接。
- 2.人行通道留設寬度不得小於 1.5 公尺，鋪面應具透水性，並維持路面順平。如有高低差之發生，應以緩坡銜接之，並以無障礙空間之設計為原則。

## （三）交通運輸系統

- 1.計畫區內道路路網及停車場出入口之配置，應考量與聯外道路系統之順接，並配合與基地內土地整體規劃。
- 2.計畫區內停車場及其動線之設置，應考量塑造無障礙人行環境，避免阻斷人行道、人行空間、生態綠地等空間。
- 3.停車場及裝卸場所車道出入口不得設置於計畫道路轉角 10 公尺範圍內。
- 4.車道出入口跨越人行步道時，應考量路緣石及鋪面之變化，或設置其他警示設施，以保障行人之安全。
- 5.計畫區開發衍生之接駁車及計程車臨停上、下客需求，應於基地內規劃相關停車等空間，以避免佔用路權，影響道路交通。

## （四）開發規模、量體配置及高度管制

- 1.計畫區建築物及設施之量體、規模、造型應以塑造本區成為高品質之商業娛樂環境為原則。

- 2.法定空地與開放空間之留設，須配合街廓整體規劃設計。
- 3.為創造本地區獨特的都市景觀與風貌，考量建築量體對半屏山與左營高鐵車站的景觀協調性，計畫區之建築物應採以東側往西側逐漸降低方式規劃設計，且建築物高度不得阻礙半屏山之景觀。

#### (五) 建築造型及色彩計畫

- 1.建築物之設計形式，應展現高鐵入口門戶、半屏山及高雄縣之自然、人文景觀風貌意象。
- 2.建築物立面不得使用具公害性或易燃性之材料，以維護公共安全。
- 3.建築物附屬之各類空調、視訊、機械等設施物，應自基地境界線退縮設置於基地內部，並配合建築物整體規劃予以景觀美化處理。
- 4.建築物屋頂應配合基地整體建築物造型整體設計。
- 5.基地內建築物表面各式材質之色彩設計，應與地區整體景觀相互調和，並表現出自然原色之景觀意象。
- 6.建築物屋頂材質應避免光害材質之使用。
- 7.建築物屋頂應附設夜間照明設計，照明方式以由下而上投射式燈具為主。

#### (六) 環境保護設施配置事項

- 1.開發單位應於開發計畫書內提具設施管理維護計畫，送請主管機關核備，據以實施。
- 2.開放空間所有權人、使用人等均有遵守執行計畫之義務，如有違反，應負其責任。

#### (七) 綠化植栽及景觀計畫

為配合左營高鐵入口及半屏山的整體景觀門戶意象，本計畫區內之植栽種類，應具整體規劃，並依循下列原則辦理：

- 1.建築物屋頂應綠化，且不得搭蓋臨時性棚屋等構造物。
- 2.本計畫區建築基地法定空地應配合公共開放空間留設二分之一以上綠化植栽，並盡量使用原生樹種，以塑造地區特色。

- 3.基地植栽採多樣性組合及複層栽植方式設計，以維持生態多樣性及增加綠覆面積。
- 4.計畫區內臨道路退縮帶留設之人行步道，應得以植草磚等予以綠化，但兩側需留設1公尺以上之硬鋪面供行人通行。
- 5.喬木配置於結構體上方時，為確保其足夠的生長空間，覆土深度不得小於1.2公尺。
- 6.計畫區內人行步道、街道家具及廣告招牌，應配合街道景觀整體規劃，並依循下列原則設計：

退縮地自建築線起2公尺範圍內得為街道傢俱設施帶，有關美化都市景觀、提供人行使用或維持建築物機能的街道傢俱及設施物應整體設置於街道傢俱設施帶範圍。允許於街道傢俱帶上設置之街道傢俱及設施物包括：

- (1) 植穴、花壇、座椅、人孔蓋、垃圾桶、照明燈具及其他公共使用之街道傢俱及設施物等，並應整體規劃設計。
  - (2) 電力設備、電信箱、公共電話亭、公用電訊設施、消防栓及其他供公眾使用之電力、電信及消防設備，惟其高度不得超過2公尺，設施物外部應加以美化綠化。
  - (3) 街道傢俱與設施之設置，應配合整體環境景觀及步行功能整體設計，且不得妨礙人行動線之連續及緊急救護之通行。
  - (4) 建築物附設廣告依「招牌廣告及樹立廣告管理辦法」及相關規定辦理。
  - (5) 廣告物、廣告旗幟及招牌等設施物應整體規劃設計，其設置不得妨礙公共安全、人行通道及整體景觀，並依相關規定辦理。
- 7.計畫區於進行公用設備管線工程設計與施工階段，應將區內公用設備管線予以地下化，若其設施必須暴露於地面以上者，應予美化並考慮其安全性。
- (八) 為形塑本計畫區之風格特色，有關建築、景觀、街道等構成要素，得由開發單位提出整體規劃設計，經都市設計審議委員會審核後據以執行。另建築設計如有益於都市景觀、建築藝術者，經都設會之審查同意，得不適用本設計原則全部或一部分之規定。

## 五、主要計畫與細部計畫之關係

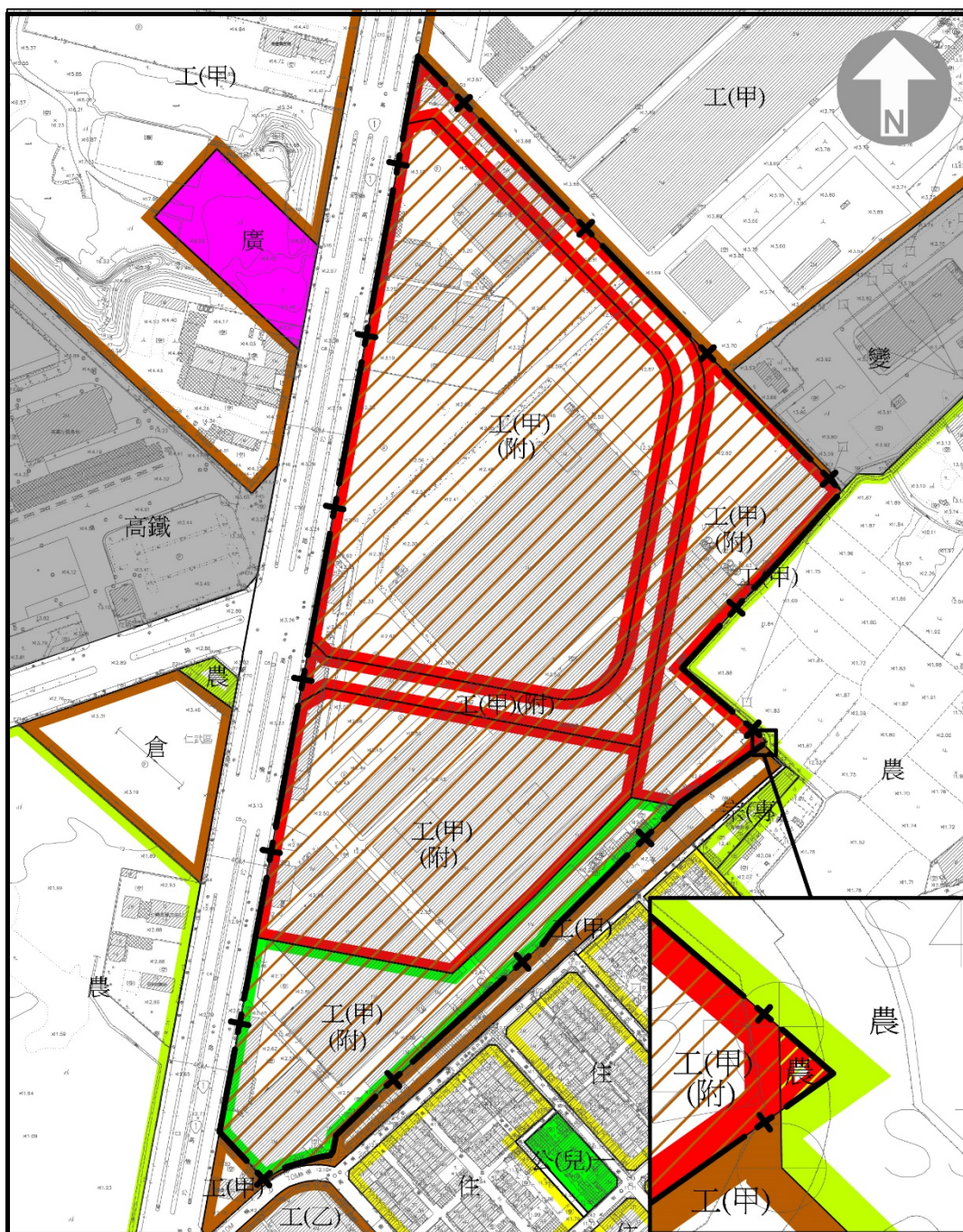
因應「變更澄清湖特定區計畫（工商綜合專用區、生態綠地為甲種工業區及農業區）案」，本案範圍之工商綜合專用區與生態綠地變更為甲種工業區與農業區，詳圖 4、圖 5。此外，根據附帶條件規定，基地內廠房未來增、改建時，應自基地範圍南側鄰接住宅區一側至少退縮 10 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地範圍南側界線至少退縮 6 公尺，且應自基地範圍南側界線至少留設淨寬 2 公尺之無遮簷人行道供公眾通行，退縮建築之空地應植栽綠化，並得計入法定空地，詳圖 6。

表 6 主要計畫變更計畫內容綜理表

| 變更位置                           | 變更內容                              |                              | 變更理由                                                                                                                                                                                | 備註及附帶條件                                                                                                                                   |
|--------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                | 原計畫                               | 新計畫                          |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                           |
| 高楠路台線<br>公(1省道東側)<br>道商合用及生態綠地 | 工商綜合專用區<br>(綜 1)<br>(5.5631 公頃)   | 甲種工業區<br>(13.2153 公頃)<br>(附) | 1. 變更範圍於 99 年 12 月係由甲種工業區及農業區變更為工商綜合專用區與生態綠地，另於 104 年 9 月配合調整開發時程，其後因受限於整體經濟環境影響，未能如期完成遷廠及招商作業，並經 107 年 5 月 15 日內政部都市計畫委員會第 922 次會議決議：「原則同意撤銷工商綜合專用區之開發時程調整，並請高雄市政府，循序辦理恢復原土地使用分區」。 | 附帶條件：<br>基地內廠房增、改建時，自基地範圍南側鄰接住宅區一側至少退縮 10 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地範圍南側界線至少退縮 6 公尺，且應自基地範圍南側界線至少留設淨寬 2 公尺之無遮簷人行道供公眾通行，退縮建築之空地應植栽綠化，並得計入法定空地。 |
|                                | 工商綜合專用區<br>(綜 2)<br>(2.9086 公頃)   |                              |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                           |
|                                | 工商綜合專用區<br>(綜 3-1)<br>(1.4841 公頃) |                              |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                           |
|                                | 工商綜合專用區<br>(綜 3-2)<br>(1.4345 公頃) |                              |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                           |
|                                | 生態綠地<br>(公頃 1.8250)               |                              |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                           |
|                                | 工商綜合專用區<br>(綜 3-1)<br>(0.0002 公頃) | 農業區<br>(0.0002 公頃)           | 2. 是以，本案依「都市計畫工商綜合專用區審議規範」第 36 條及其前述變更計畫協議書規定，變更恢復為原使用分區。                                                                                                                           |                                                                                                                                           |

註：表內面積僅供參考，實際面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。





### 圖例

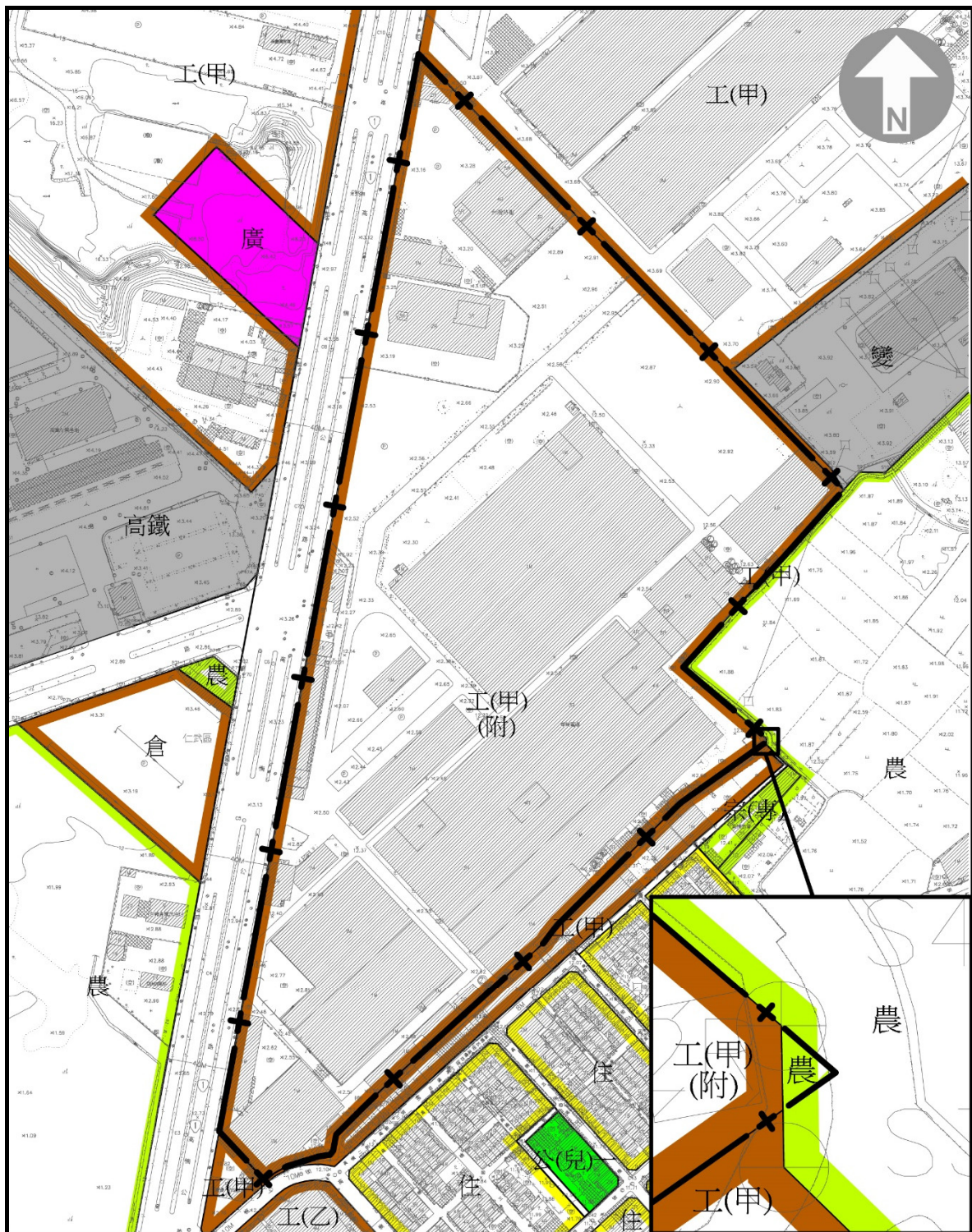
|  |       |  |              |  |        |
|--|-------|--|--------------|--|--------|
|  | 住宅區   |  | 農業區          |  | 廣場用地   |
|  | 甲種工業區 |  | 宗教專用區        |  | 變電所用地  |
|  | 乙種工業區 |  | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 |  | 高速鐵路用地 |
|  | 倉儲區   |  |              |  | 變更範圍   |

### 變更圖例

- 變更工商綜合專用區為甲種工業區(附)
- 變更工商綜合專用區為農業區
- 變更生態綠地為甲種工業區(附)

圖 4 主要計畫變更計畫示意圖





|           |              |        |  |
|-----------|--------------|--------|--|
| <b>圖例</b> |              |        |  |
| 住宅區       | 農業區          | 高速鐵路用地 |  |
| 甲種工業區     | 宗教專用區        | 變更範圍   |  |
| 甲種工業區(附)  | 廣場用地         |        |  |
| 乙種工業區     | 變電所用地        |        |  |
| 倉儲區       | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 |        |  |

圖 5 主要計畫變更後計畫示意圖

## 伍、變更內容

### 一、變更理由

變更範圍於 99 年 12 月由甲種工業區與農業區變更為工商綜合專用區與生態綠地，依協議書規定需於「變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫主要計畫（仁武部分）（部分甲種工業區、部分農業區為工商綜合專用區及生態綠地）案」發布實施後 1 年內申請雜項執照、3 年內申請建照執行，以利後續開發。

惟受景氣因素與投資意願低落影響，華榮電線電纜股份有限公司雖已投入資金進行遷廠計畫，但並未順利有投資廠商進駐開發，故申請開發期限展延，續依 104 年 9 月發布實施之「變更高速公路楠梓交流道附近特定區主要計畫(仁武部分)(配合工商綜合專用區開發時程調整)案」協議內容辦理。後續因華榮電線電纜股份有限公司無法提出工商綜合專用區如期完成開發之證明文件等資料，經 107 年 5 月 15 日 922 次內政部都市計畫委員會決議，同意撤銷工商綜合專用區之開發時程調整，並請高雄市政府循都市計畫法定程序辦理恢復原土地使用分區，依「都市計畫工商綜合專用區審議規範」第 36 條規定變更恢復為原使用分區。

因此，為使現有廠房能繼續營運，華榮電線電纜股份有限公司自行依規定申請變更恢復原使用分區，由工商綜合專用區與生態綠地變更恢復為甲種工業區與農業區之原使用分區。恢復原使用分區後，澄清湖特定區內已無工商綜合專用區與生態綠地等土地使用分區與公共設施用地，故本案將其涉及之土地使用分區管制與都市設計準則予以刪除。

### 二、變更內容

經本次檢討，變更計畫內容詳表 6 所示。

表 7 變更土地使用分區管制要點內容對照表

| 編號 | 原條文內容                                                                                                                                                                                                        | 新條文內容 | 條文變更說明                                          |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------------------------------------|
| 1  | <p><b>土地使用分區管制要點</b></p> <p>本計畫區土地使用管制應依下列規定辦理，其餘未規定事項，適用其他法令規定：</p> <p>第 1 條 本要點依「都市計畫法」第 22 條及「都市計畫法台灣省施行細則」第 35 條規定訂定之。</p> <p>第 2 條 計畫區內各類土地使用分區容許之建蔽率、容積率及容許使用項目等，如下表所示。其餘未規定者，依「都市計畫法台灣省施行細則」規定管制。</p> | 刪除    | 配合變更後澄清湖特定區內無工商綜合專用區與生態綠地等分區與用地，將原土地使用分區管制條文刪除。 |

| 編號                        | 原條文內容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 新條文內容      | 條文變更說明                                             |            |        |                        |    |     |                                                    |                           |    |     |                                         |                          |   |   |                                |  |  |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------|------------|--------|------------------------|----|-----|----------------------------------------------------|---------------------------|----|-----|-----------------------------------------|--------------------------|---|---|--------------------------------|--|--|
|                           | <p>土管表 1 計畫區土地使用分區建蔽率、容積率及容許使用項目</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區名稱</th><th>建蔽率<br/>(%)</th><th>容積率<br/>(%)</th><th>容許使用項目</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工商綜合專用區<br/>(綜 1)、(綜 2)</td><td>60</td><td>360</td><td>專供購物中心、工商展覽及服務、必要性服務設施使用，其餘依「都市計畫工商綜合專用區審議規範」規定辦理。</td></tr> <tr> <td>工商綜合專用區<br/>(綜 3-1(停車場使用))</td><td>60</td><td>360</td><td>停車場，並得作立體停車使用，其餘依「都市計畫工商綜合專用區審議規範」規定辦理。</td></tr> <tr> <td>工商綜合專用區<br/>(綜 3-2(道路使用))</td><td>—</td><td>—</td><td>道路使用，其餘依「都市計畫工商綜合專用區審議規範」規定辦理。</td></tr> </tbody> </table> <p>第 3 條 退縮建築與帶狀開放空間：為構築本計畫區之特色，強化開放空間及兼顧環境品質，塑造良好都市景觀及舒適之生活環境，本計畫申請建築時，應退縮建築，供公共開放空間之用，必要時得作停車空間使用，其退縮範圍一律採透水鋪面或綠化方式辦理。</p> | 使用分區名稱     | 建蔽率<br>(%)                                         | 容積率<br>(%) | 容許使用項目 | 工商綜合專用區<br>(綜 1)、(綜 2) | 60 | 360 | 專供購物中心、工商展覽及服務、必要性服務設施使用，其餘依「都市計畫工商綜合專用區審議規範」規定辦理。 | 工商綜合專用區<br>(綜 3-1(停車場使用)) | 60 | 360 | 停車場，並得作立體停車使用，其餘依「都市計畫工商綜合專用區審議規範」規定辦理。 | 工商綜合專用區<br>(綜 3-2(道路使用)) | — | — | 道路使用，其餘依「都市計畫工商綜合專用區審議規範」規定辦理。 |  |  |
| 使用分區名稱                    | 建蔽率<br>(%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 容積率<br>(%) | 容許使用項目                                             |            |        |                        |    |     |                                                    |                           |    |     |                                         |                          |   |   |                                |  |  |
| 工商綜合專用區<br>(綜 1)、(綜 2)    | 60                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 360        | 專供購物中心、工商展覽及服務、必要性服務設施使用，其餘依「都市計畫工商綜合專用區審議規範」規定辦理。 |            |        |                        |    |     |                                                    |                           |    |     |                                         |                          |   |   |                                |  |  |
| 工商綜合專用區<br>(綜 3-1(停車場使用)) | 60                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 360        | 停車場，並得作立體停車使用，其餘依「都市計畫工商綜合專用區審議規範」規定辦理。            |            |        |                        |    |     |                                                    |                           |    |     |                                         |                          |   |   |                                |  |  |
| 工商綜合專用區<br>(綜 3-2(道路使用))  | —                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | —          | 道路使用，其餘依「都市計畫工商綜合專用區審議規範」規定辦理。                     |            |        |                        |    |     |                                                    |                           |    |     |                                         |                          |   |   |                                |  |  |

| 編號 | 原條文內容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 新條文內容 | 條文變更說明 |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------|
|    | <p>(一) 面臨計畫區西側臨台一線省道之基地，應向內退縮 30 公尺帶狀開放空間，並沿開放空間種植喬木及留設人行步道。</p> <p>(二) 本計畫區東側臨基地境界線之建築物，均應向內退縮 10 公尺帶狀開放空間，並予以綠化。</p> <p>(三) 計畫區街廓內臨區內服務道路之建築基地，應分別自服務道路境界線退縮 5 公尺，做為開放空間，該開放空間得設置基地內之綠化設施。</p> <p>(四) 退縮之帶狀開放空間，除供留設排水箱涵、訪客停車位及必要之車行通道外，應予以綠化或鋪設透水鋪面，不得於其間設置圍牆或地下室。</p> <p>(五) 建築物臨計畫道路退縮空間，得為建築物所附設之機車停車空間，或汽機車停車出入口所必要經過之路線。</p> <p>(六) 計畫區內建築退縮地區留設之人行步道，考慮無障礙環境之設計，除供行道樹植栽、照明設施外，不設置有礙通行之設施物，且鋪面材質以防滑材質之連續鋪面為主。</p> |       |        |



| 編號 | 原條文內容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 新條文內容 | 條文變更說明 |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------|
|    | <p>第 4 條 計畫區公共停車場之停車位最低留設基準，依據「都市計畫工商綜合專用區審議規範」規定設置。</p> <p>第 5 條 本計畫區之生態綠地用地，應維持生態環境及保護原地形地貌。</p> <p>第 6 條 都市防災系統：為因應防災需求，除本管制要點第 3 條規定之退縮帶狀開放空間外，應依下列考量防災系統：</p> <p style="padding-left: 40px;">（一）開發基地應配合週邊公共疏散空間，考量緊急避難空間與消防設施，並建立明確的逃生指標系統。</p> <p style="padding-left: 40px;">（二）建築群圍塑之中庭，應留設二處以上緊急逃生出入口，並考量緊急救災時，車輛之停靠使用之空間。</p> <p>第 7 條 開發基地周邊應退縮 10 公尺以上建築，以維環境品質。</p> <p>第 8 條 本基地之建築開發，需經高雄縣都市設計審議委員會核可後使得發照建築。</p> <p>第 9 條 本計畫量體總量以工商綜合專用區內扣除生態綠地及相關必要性服務設施後之可建築基地，其總容積率不得超過 360%，且不再適用任何容積獎勵。</p> |       |        |

| 編號 | 原條文內容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 新條文內容 | 條文變更說明                                          |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------------------------------------|
|    | 第 10 條 本要點未規定之事項，依都市計畫及建築相關法令規定辦理。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |       |                                                 |
| 2  | <p><b>都市設計準則</b></p> <p>本計畫區之都市設計，依據「都市計畫工商綜合專用區審議規範」表明各項設計準則如下：</p> <p>(一) 公共開放空間系統</p> <p>本計畫將形塑一休憩、娛樂及兼具生態自然環境之購物園區，在開發空間設計上採以「綠·生態」之概念延伸應用，以擷取周邊自然環境資源特色，將山光水色納入基地，期能與環境、建築設計產生共鳴。其開放系統空間設計原則如下：</p> <p>1. 帶狀開放空間系統</p> <p>(1) 主要綠化道路：為強化主要綠化道路的林蔭綠化效果，應強化林蔭及複層植栽效果。</p> <p>(2) 主要動線綠化系統：運用人行道及退縮地，加強綠化人行空間的連續性。</p> <p>2. 面狀開放空間系統</p> <p>(1) 景觀公園及綠地系統</p> | 刪除    | 配合變更後澄清湖特定區內無工商綜合專用區與生態綠地等分區與用地，將原土地使用分區管制條文刪除。 |



| 編號 | 原條文內容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 新條文內容 | 條文變更說明 |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------|
|    | <p>a.景觀公園、區內綠化空間之串連，應形塑與服務道路之開放空間串連效果，並提供舒適的步道系統連結。</p> <p>b.景觀公園及綠地系統之綠覆率須達 50%以上；其鋪面使用透水性之材料及工法者，其綠覆面積有效係數以 0.5 計算之。</p> <p>c.景觀公園邊界之植栽，採用台灣原生種且適合都市生長環境的植栽品種為主，藉以保護內圍對污染較無抵抗力的品種。其他綠地開放空間仍以適合都市生長環境的品種為主。</p> <p>d.景觀公園內設置景觀水池，以涵養生態廊道、維護地區物種之多樣化，並以符合永續生態之原則進行規劃，其施設工法應採不封底、多孔隙、以自然材料構築等方式，讓水生或伴生之動植物得以獲得適當的棲息環境。</p> <p>e.景觀公園內設置步道以供計畫區周邊居民休憩使用，其鋪設方式以減量工法為概念設計人行步道與自行車道。</p> <p>(2) 主要開放空間</p> |       |        |

| 編號 | 原條文內容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 新條文內容 | 條文變更說明 |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------|
|    | <p>a.計畫區建築量體周邊開放空間之設計，運用區內廣場、景觀水渠及草坡等開放空間之留設，形塑計畫區主要開放空間。</p> <p>b.廣場開放空間之設計，以形塑熱帶氛圍為主題，引入景觀照明與大量綠色植栽元素，以軟化被建築物圍塑的廣場空間。</p> <p>c.草坡廣場開放空間之設計，以形塑南洋風情為設計概念，配置草坡於量體周邊，並配合設置熱帶式景觀植栽，提供綠色的休憩環境。</p> <p>d.主要開放空間搭配公共藝術設施、鋪面公共藝術、休憩設施、夜間燈光設計，以增加空間趣味性與使用性。</p> <p>(二) 人行空間系統動線</p> <p>1.臨道路退縮空間所留設之人行通道，得為和緩曲線，並應與相鄰基地已留設之人行步道順接。</p> <p>2.人行通道留設寬度不得小於 1.5 公尺，鋪面應具透水性，並維持路面順平。如有高低差之發生，應以緩坡銜接之，並以無障礙空間之設計為原則。</p> <p>(三) 交通運輸系統</p> |       |        |

| 編號 | 原條文內容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 新條文內容 | 條文變更說明 |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------|
|    | <p>1.計畫區內道路路網及停車場出入口之配置，應考量與聯外道路系統之順接，並配合與基地內土地整體規劃。</p> <p>2.計畫區內停車場及其動線之設置，應考量塑造無障礙人行環境，避免阻斷人行道、人行空間、生態綠地等空間。</p> <p>3.停車場及裝卸場所車道出入口不得設置於計畫道路轉角 10 公尺範圍內。</p> <p>4.車道出入口跨越人行步道時，應考量路緣石及鋪面之變化，或設置其他警示設施，以保障行人之安全。</p> <p>5.計畫區開發衍生之接駁車及計程車臨停上、下客需求，應於基地內規劃相關停車等空間，以避免佔用路權，影響道路交通。</p> <p>（四）開發規模、量體配置及高度管制</p> <p>1.計畫區建築物及設施之量體、規模、造型應以塑造本區成為高品質之商業娛樂環境為原則。</p> <p>2.法定空地與開放空間之留設，須配合街廓整體規劃設計。</p> |       |        |

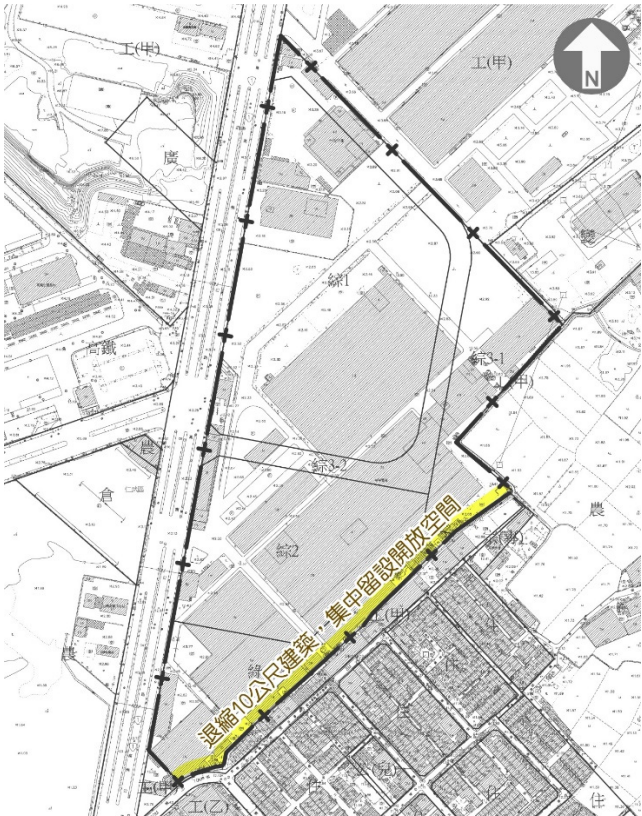
| 編號 | 原條文內容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 新條文內容 | 條文變更說明 |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------|
|    | <p>3.為創造本地區獨特的都市景觀與風貌，考量建築量體對半屏山與左營高鐵車站的景觀協調性，計畫區之建築物應採以東側往西側逐漸降低方式規劃設計，且建築物高度不得阻礙半屏山之景觀。</p> <p>(五) 建築造型及色彩計畫</p> <p>1.建築物之設計形式，應展現高鐵入口門戶、半屏山及高雄縣之自然、人文景觀風貌意象。</p> <p>2.建築物立面不得使用具公害性或易燃性之材料，以維護公共安全。</p> <p>3.建築物附屬之各類空調、視訊、機械等設施物，應自基地境界線退縮設置於基地內部，並配合建築物整體規劃予以景觀美化處理。</p> <p>4.建築物屋頂應配合基地整體建築物造型整體設計。</p> <p>5.基地內建築物表面各式材質之色彩設計，應與地區整體景觀相互調和，並表現出自然原色之景觀意象。</p> <p>6.建築物屋頂材質應避免光害材質之使用。</p> <p>7.建築物屋頂應附設夜間照明設計，照明方式以由下而上投射式燈具為主。</p> <p>(六) 環境保護設施配置事項</p> |       |        |

| 編號 | 原條文內容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 新條文內容 | 條文變更說明 |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------|
|    | <p>1.開發單位應於開發計畫書內提具設施管理維護計畫，送請主管機關核備，據以實施。</p> <p>2.開放空間所有權人、使用人等均有遵守執行計畫之義務，如有違反，應負其責任。</p> <p>(七)綠化植栽及景觀計畫</p> <p>為配合左營高鐵入口及半屏山的整體景觀門戶意象，本計畫區內之植栽種類，應具整體規劃，並依循下列原則辦理：</p> <p>1.建築物屋頂應綠化，且不得搭蓋臨時性棚屋等構造物。</p> <p>2.本計畫區建築基地法定空地應配合公共開放空間留設二分之一以上綠化植栽，並盡量使用原生樹種，以塑造地區特色。</p> <p>3.基地植栽採多樣性組合及複層栽植方式設計，以維持生態多樣性及增加綠覆面積。</p> <p>4.計畫區內臨道路退縮帶留設之人行步道，應得以植草磚等予以綠化，但兩側需留設 1 公尺以上之硬鋪面供行人通行。</p> |       |        |

| 編號 | 原條文內容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 新條文內容 | 條文變更說明 |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------|
|    | <p>5.喬木配置於結構體上方時，為確保其足夠的生長空間，覆土深度不得小於 1.2 公尺。</p> <p>6.計畫區內人行步道、街道家具及廣告招牌，應配合街道景觀整體規劃，並依循下列原則設計：</p> <p>退縮地自建築線起 2 公尺範圍內得為街道傢俱設施帶，有關美化都市景觀、提供人行使用或維持建築物機能的街道傢俱及設施物應整體設置於街道傢俱設施帶範圍。允許於街道傢俱帶上設置之街道傢俱及設施物包括：</p> <p>(1) 植穴、花壇、座椅、人孔蓋、垃圾桶、照明燈具及其他公共使用之街道傢俱及設施物等，並應整體規劃設計。</p> <p>(2) 電力設備、電信箱、公共電話亭、公用電訊設施、消防栓及其他供公眾使用之電力、電信及消防設備，惟其高度不得超過 2 公尺，設施物外部應加以美化綠化。</p> <p>(3) 街道傢俱與設施之設置，應配合整體環境景觀及步行功能整體設計，且不得妨礙人行動線之連續及緊急救護之通行。</p> <p>(4) 建築物附設廣告依「招牌廣告及樹立廣告管理辦法」及相關規定辦理。</p> |       |        |

| 編號 | 原條文內容                                                                                                                                                                                                                                                                   | 新條文內容                                                                                                                                       | 條文變更說明                                                     |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
|    | <p>(5) 廣告物、廣告旗幟及招牌等設施物應整體規劃設計，其設置不得妨礙公共安全、人行通道及整體景觀，並依相關規定辦理。</p> <p>7.計畫區於進行公用設備管線工程設計與施工階段，應將區內公用設備管線予以地下化，若其設施必須暴露於地面以上者，應予美化並考慮其安全性。</p> <p>(八) 為形塑本計畫區之風格特色，有關建築、景觀、街道等構成要素，得由開發單位提出整體規劃設計，經都市設計審議委員會審核後據以執行。另建築設計如有益於都市景觀、建築藝術者，經都設會之審查同意，得不適用本設計原則全部或一部分之規定。</p> |                                                                                                                                             |                                                            |
| 3  | 無                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>基地內廠房增、改建時，自基地範圍南側鄰接住宅區一側至少退縮 10 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地範圍南側界線至少退縮 6 公尺，且應自基地範圍南側界線至少留設淨寬 2 公尺之無遮簷人行道供公眾通行，退縮建築之空地應植栽綠化，並得計入法定空地，詳附圖。</p> | <p>根據高雄市都市計畫委員會第 74 次會議決議，因華榮公司區內廠房鄰近住宅區，倘恢復為甲種工業區日後生產</p> |



| 編號 | 原條文內容 | 新條文內容                                                                                                                                         | 條文變更說明                                                                                           |
|----|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |       |  <p data-bbox="1216 1157 1856 1193">附圖 基地內增、改建退縮位置示意圖</p> | <p data-bbox="1881 292 2116 735">或從事其他甲種工業區容許之重工業項目，有對居民健康產生危害之疑慮，故華榮公司重建應時將法定空地留設南側與住宅區毗鄰處。</p> |

## 陸、實質計畫內容

基地內廠房增、改建時，自基地範圍南側鄰接住宅區一側至少退縮 10 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地範圍南側界線至少退縮 6 公尺，且應自基地範圍南側界線至少留設淨寬 2 公尺之無遮簷人行道供公眾通行，退縮建築之空地應植栽綠化，並得計入法定空地，詳圖 6。

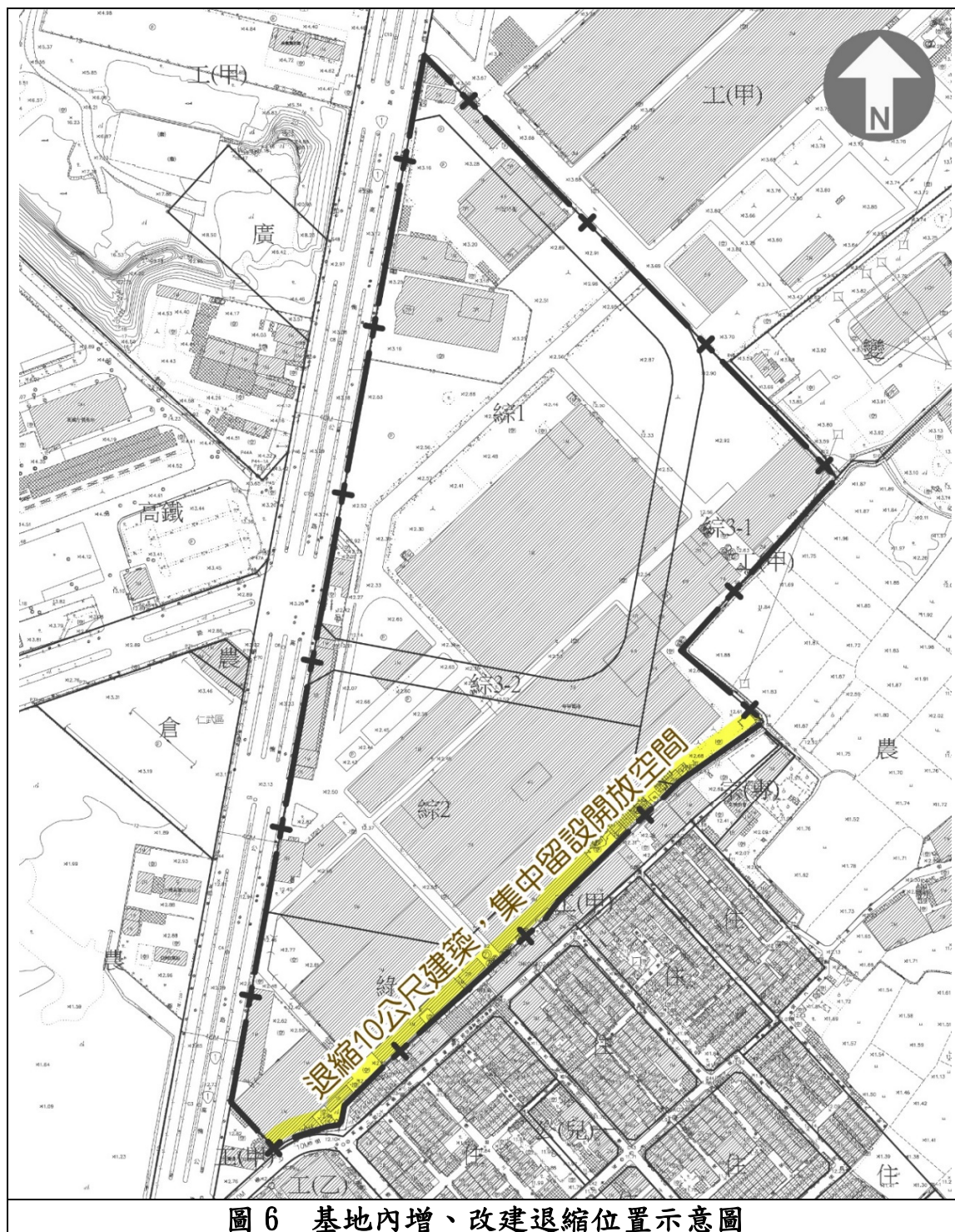


圖 6 基地內增、改建退縮位置示意圖