

變更高雄市主要計畫(楠梓區)特種工業區為商業區、產業專用區、特定文化專用區、保存區、加油站專用區、公園用地及道路用地(原中油公司高雄煉油廠土地變更)案

擬定高雄市都市計畫細部計畫(原中油公司高雄煉油廠土地)案

## 【公開展覽說明會】

提案單位：台灣中油股份有限公司

民國110年9月15日

# 公開展覽說明會(上午場)

變更高雄市主要計畫(楠梓區)特種工業區為商業區、產業專用區、特定文化專用區、保存區、加油站專用區、公園用地及道路用地(原中油公司高雄煉油廠土地變更)案

擬定高雄市都市計畫細部計畫(原中油公司高雄煉油廠土地)案

時間	時程	議程內容	說明
09:30   10:00	30分鐘	報到	量體溫、實名制
10:00   10:10	10分鐘	主持人開場及本案辦理依據說明	主持人：高雄市政府都市發展局
10:10   10:30	20分鐘	說明都市計畫變更內容	提案及簡報單位：台灣中油股份有限公司
10:30   11:00	30分鐘	交流時間	公民及團體發言，每次三分鐘，並請提案及簡報單位綜合回應
11:00		會議結束	

# 公開展覽說明會(下午場1)

變更高雄市主要計畫(楠梓區)特種工業區為商業區、產業專用區、特定文化專用區、保存區、加油站專用區、公園用地及道路用地(原中油公司高雄煉油廠土地變更)案

擬定高雄市都市計畫細部計畫(原中油公司高雄煉油廠土地)案

時間	時程	議程內容	說明
13 : 00   13 : 30	30分鐘	報到	量體溫、實名制
13 : 30   13 : 40	10分鐘	主持人開場及本案辦理依據說明	主持人：高雄市政府都市發展局
13 : 40   14 : 00	20分鐘	說明都市計畫變更內容	提案及簡報單位：台灣中油股份有限公司
14 : 00   14 : 30	30分鐘	交流時間	公民及團體發言，每次三分鐘，並請提案及簡報單位綜合回應
14 : 30		會議結束	

# 公開展覽說明會(下午場2)

變更高雄市主要計畫(楠梓區)特種工業區為商業區、產業專用區、特定文化專用區、保存區、加油站專用區、公園用地及道路用地(原中油公司高雄煉油廠土地變更)案

擬定高雄市都市計畫細部計畫(原中油公司高雄煉油廠土地)案

時間	時程	議程內容	說明
15 : 00   15 : 30	30分鐘	報到	量體溫、實名制
15 : 30   15 : 40	10分鐘	主持人開場及本案辦理依據說明	主持人：高雄市政府都市發展局
15 : 40   16 : 00	20分鐘	說明都市計畫變更內容	提案及簡報單位：台灣中油股份有限公司
16 : 00   16 : 30	30分鐘	交流時間	公民及團體發言，每次三分鐘，並請提案及簡報單位綜合回應
16 : 30		會議結束	

# 公開展覽作業

- 法令依據：都市計畫法第19條
- 公開展覽時間：民國110年8月27日起至110年9月28日止
- 公開展覽地點：
  - 本府都市發展局都市計畫公告欄
  - 本市楠梓區公所公告欄
  - 本府都市發展局網站：<http://urban-web.kcg.gov.tw>
    - 「都市計畫專區」 → 「都市計畫公告」
    - 選擇「公告公開展覽」 → 點選本計畫案名
- 公告內容：計畫圖（主要計畫比例尺：1/5000、細部計畫比例尺：1/1000）及計畫書各乙份

# 公民或團體提出陳情意見方式

## ■ 請您將寶貴意見填寫至意見表

- 現場繳回
- 郵寄至本府都市發展局
- 親自送達本府都市發展局



 地址 | 802高雄市四維三路2號6樓

 電話 | 07-3368333 轉3524

「變更高雄市主要計畫(楠梓區)特種工業區為商業區、產業專用區、特定文化專用區、保存區、加油站專用區、公園用地及道路用地(原中油公司高雄煉油廠土地變更)案」及「擬定高雄市都市計畫細部計畫(原中油公司高雄煉油廠土地)案」公民或團體陳情意見表

陳情內容	
陳情理由	
備考	

簽章：

聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國 年 月 日

# 簡報 大綱

- 計畫緣起
- 現況分析
- 發展構想
- 變更計畫內容
- 事業及財務計畫

# 計畫緣起

- 高雄煉油廠於104年底停止生產，行政院107年12月核定「循環經濟推動方案」，規劃利用高雄煉油廠建置「循環技術暨材料創新研發專區」及「材料國際學院」教學空間。
- 高雄煉油廠為二次世界大戰時期建造的重要產業設施，計畫區內經高雄市古蹟歷史建築紀念建築及聚落建築群審查會109年度第6次會議決議登錄1處市定古蹟及22處歷史建築。
- 為配合中央產業發展政策及保存文化資產，並兼顧中油公司事業體發展需求，採TOD發展模式進行整體規劃，以提升土地利用效率，於促進產業轉型發展與經濟繁榮的同時帶動都市整體發展。

104年

高雄煉油廠  
停止生產

107年

循環經濟推動方案  
行政院院臺經字第  
1070217029號函核定

109年

登錄1處市定古蹟  
22處歷史建築

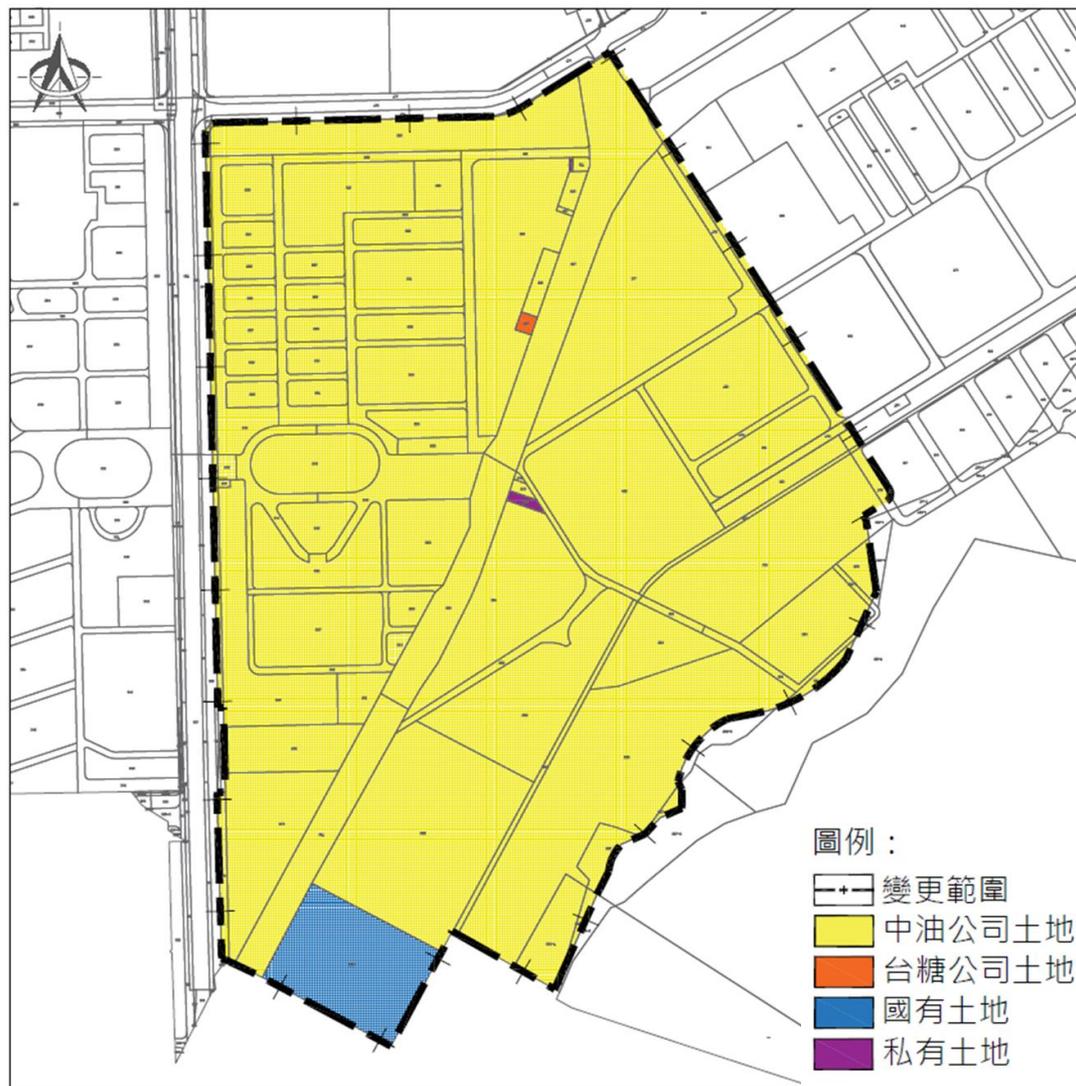
# 計畫範圍

- 計畫範圍為高雄煉油廠(業務區)，位於高雄市楠梓區，面積55.49公頃



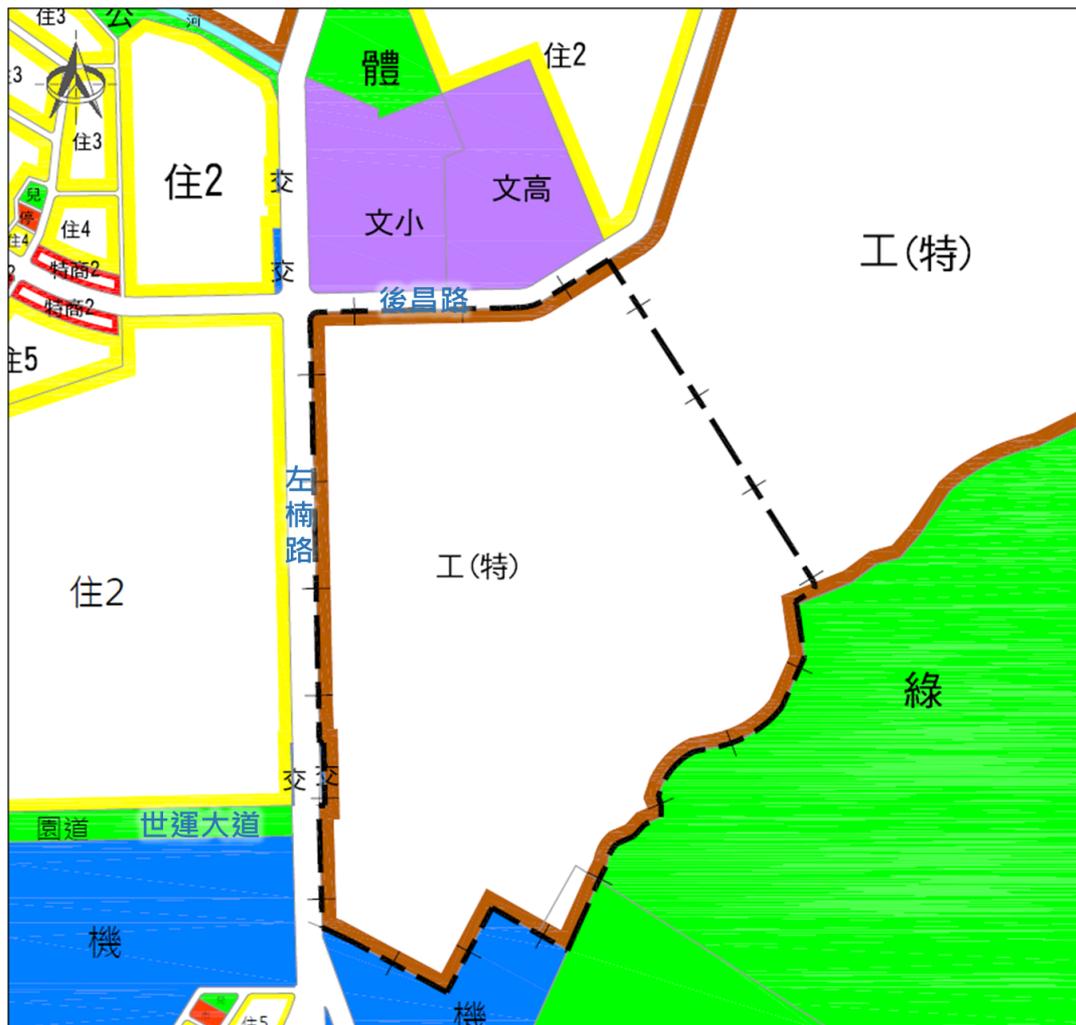
## ■ 中油公司土地占96.5%

所有權人	筆數	面積 (公頃)	百分比 (%)
中華民國	1	1.85	3.33
中油公司	93	53.55	96.51
台糖公司	1	0.04	0.07
私有土地	2	0.05	0.09
合計	97	55.49	100.00



# 現行都市計畫

■ 計畫範圍包含**特種工業區**(高雄煉油廠)，面積**55.49公頃**



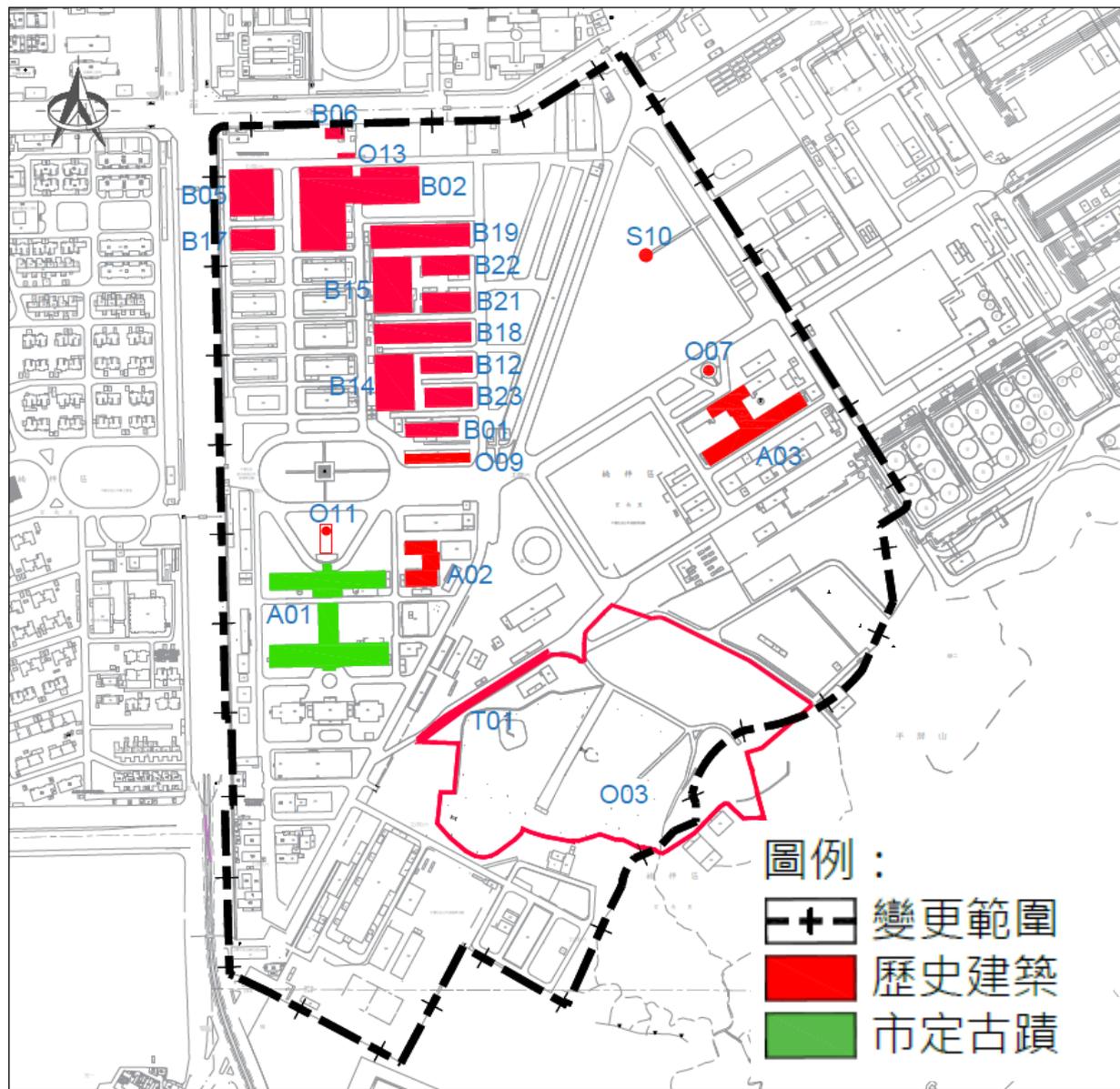
- 圖例
- + 變更範圍
  - 住 住宅區
  - 商 商業區
  - 工 工業區
  - 體 體育場用地
  - 兒 兒童遊樂場用地
  - 公 公園用地
  - 綠 綠地用地
  - 市 市場用地
  - 停 停車場用地
  - 機 機關用地
  - 交 交通用地
  - 文 學校用地
  - 園道 園林道路用地
  - 河 河道用地
  - 道 道路用地

# 基地使用現況

- 原屬高雄煉油廠業務區，供修造工廠、材料倉庫、車輛修配工廠、實驗技術工廠、總辦公廳等使用



- 高雄市古蹟歷史建築紀念建築及聚落建築群審查會109年度第6次會議決議登錄**1處市定古蹟**及**22處歷史建築**



# 周邊發展現況

## ■ 計畫範圍鄰近高鐵左營站，交通便利，周邊資源豐富

### 交通建設

- 高雄捷運紅線
- 臺鐵新左營站
- 高鐵左營站
- 省道、國道

### 都市建設

- 高雄國家體育場
- 楠梓加工出口區
- 仁大工業區

### 景觀遊憩

- 半屏山(自然公園)
- 高雄都會公園
- 蓮池潭
- 宏南宿舍(文化景觀)



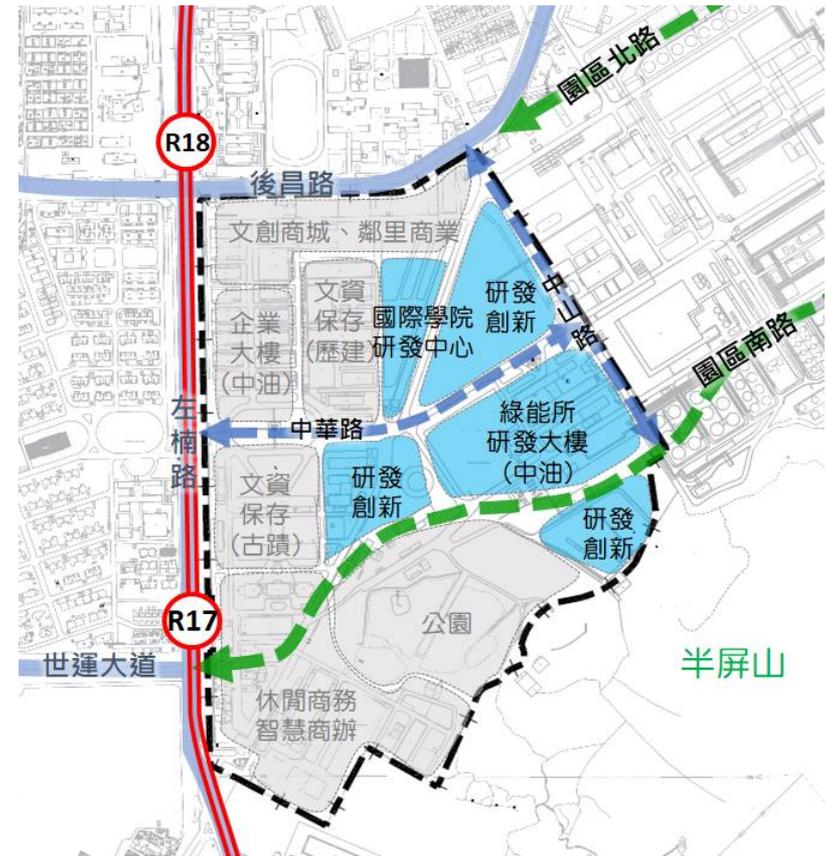
# 發展構想-主要道路

- 依高雄市政府110年6月「中油高煉廠轉型之交通規劃建議」，**劃設40米主要道路**，銜接世運大道



# 發展構想-產業專用區域

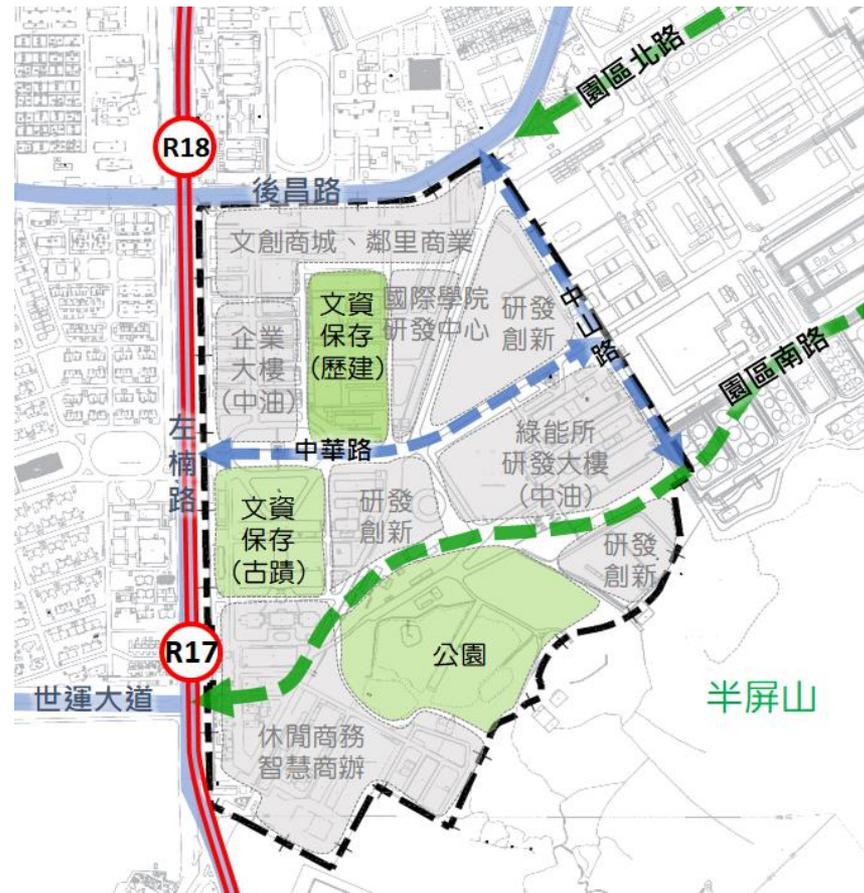
- 配合循環經濟推動方案建置「**循環技術暨材料創新研發專區**」及「**材料國際學院**」教學空間。
- **循環技術暨材料創新研發專區**：整合產官學研、國營事業、法人能量，投入創新材料研發工作，強化國內研發能量，開發高附加價值產品。
- **材料國際學院**：由國立臺灣大學、成功大學及中山大學三校共同設立材料相關研究所(或碩士班)，集合國內頂尖大學師資與海外專家推動基礎研發及人才培育。



投資興建項目	建築規劃	預估投資金額	預定完工期程
材料研發中心大樓	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 興建2棟建築物</li> <li>• 總樓地板面積約4.4萬平方公尺</li> </ul>	24億元	115年
材料國際學院大樓			
中油綠能所研發大樓	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 興建2棟建築物(含行政研發試量產)</li> <li>• 總樓地板面積約8.1萬平方公尺</li> </ul>	29億元	114年

# 發展構想-文資保存區域

- 經登錄之市定古蹟(1處)及歷史建築(22處)採現地保存。
- 古蹟保存區域：總辦公廳為日本第六海軍燃料廠創建時期之重要辦公廳舍，為石化產業象徵性建築，見證台灣煉油、石化產業發展之歷史意義；七色彩橋於第一輕油裂解工場試爐量產後籌建，表彰中油公司產業發展之繁榮景象。
- 歷史建築保存區域：材料倉庫群(9棟建築物)為高廠擴張時期興建之建築物，建築結構特殊(倒傘狀結構、波浪式結構)。
- 半屏山水池：保留作為開放空間，供民眾休閒遊憩使用。

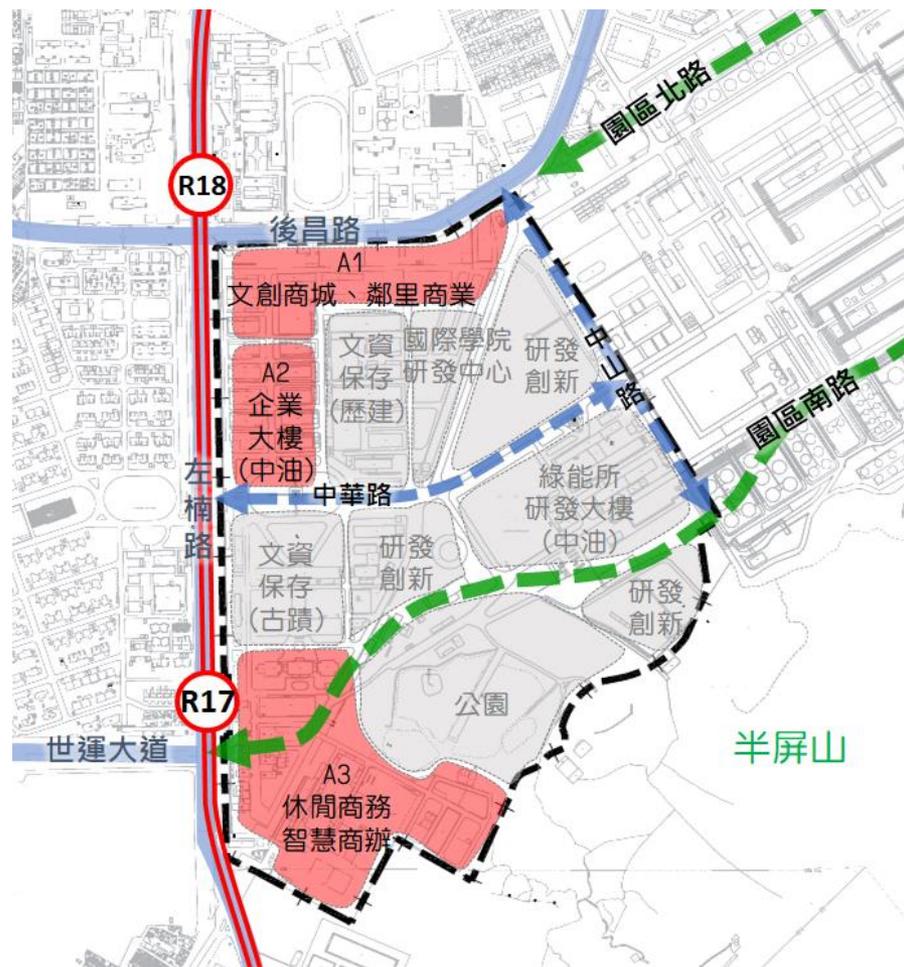


發展定位	使用規劃
古蹟保存區 (總辦公廳、七色彩橋)	持續作為中油公司辦公空間、歷史文化保存使用，待南部辦公大樓興建完成後再轉型利用
歷史建築保存區域 (材料倉庫)	配合循環經濟推動方案，利用既有建築物作為實驗室、Co-Working Space、材料國際學院教學空間、中油公司業務空間使用。

# 發展構想-商務服務區域

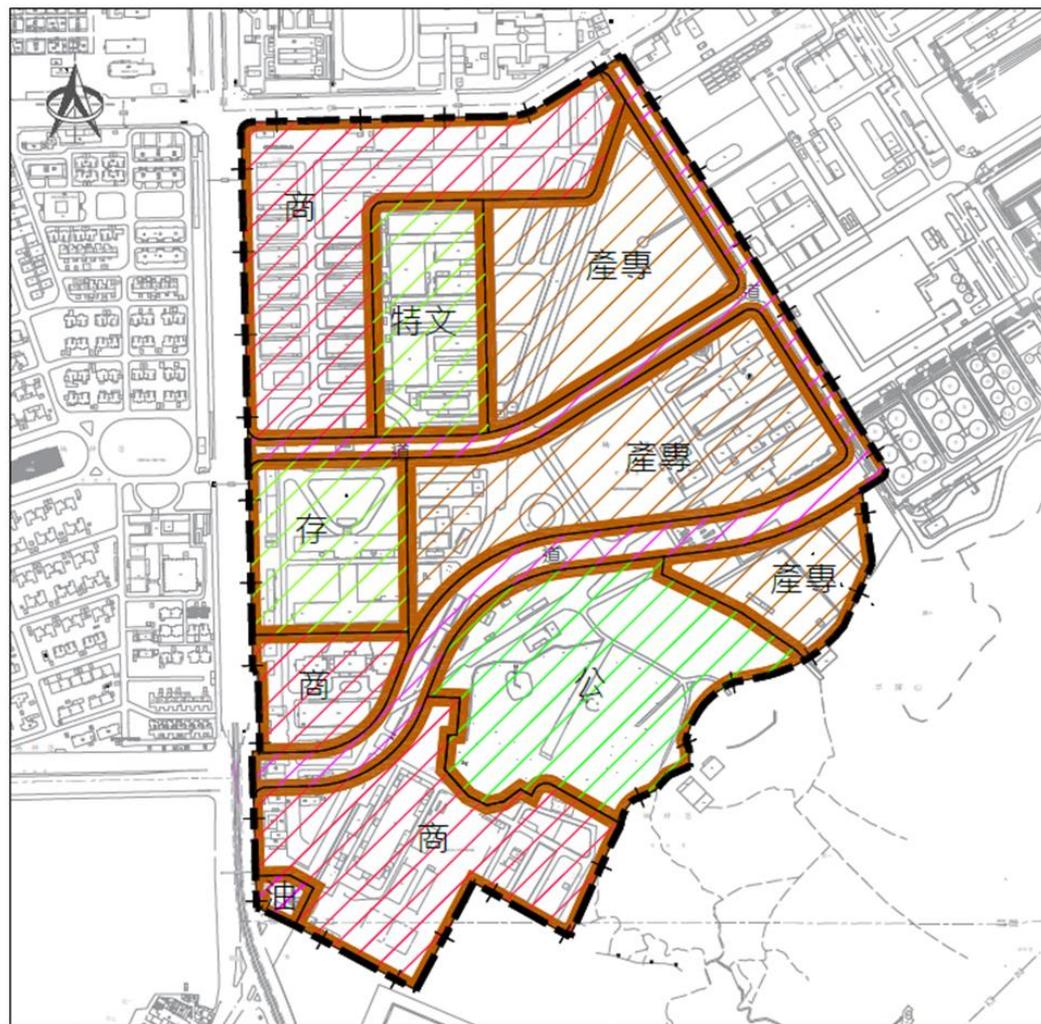
- 捷運場站周邊土地採TOD發展模式，發展整合型商務服務，提升捷運場站周邊土地使用強度與服務機能。
- 部分區域得作為「**捷運開發區**」依大眾運輸法等相關規定辦理土地開發。

編號	使用規劃
A1	<ul style="list-style-type: none"> <li>發展鄰里性商務服務(如零售、餐飲、金融、兒童課後照顧服務、長期照顧服務等)</li> <li>利用<b>歷史建築</b>轉型為文創工坊商城</li> </ul>
A2	中油公司南部企業大樓，包含辦公空間、會展設施、零售及餐飲服務
A3	作為休閒商務會館與智慧商務中心，提供辦公室、商業設施、會議中心及旅館等使用



# 變更主計內容

原計畫	面積 (公頃)	變更後	面積 (公頃)
特種 工業區	55.49	商業區	17.29
		產業專用區	16.26
		特定文化專用區	3.53
		保存區	3.65
		加油站專用區	0.27
		公園用地	7.96
		道路用地	6.53
合計	55.49		55.49



圖例：

[-+] 變更範圍

[Orange diagonal lines] 變更特種工業區為商業區

[Green diagonal lines] 變更特種工業區為保存區

[Green diagonal lines] 變更特種工業區為特定文化專用區

[Orange diagonal lines] 變更特種工業區為產業專用區

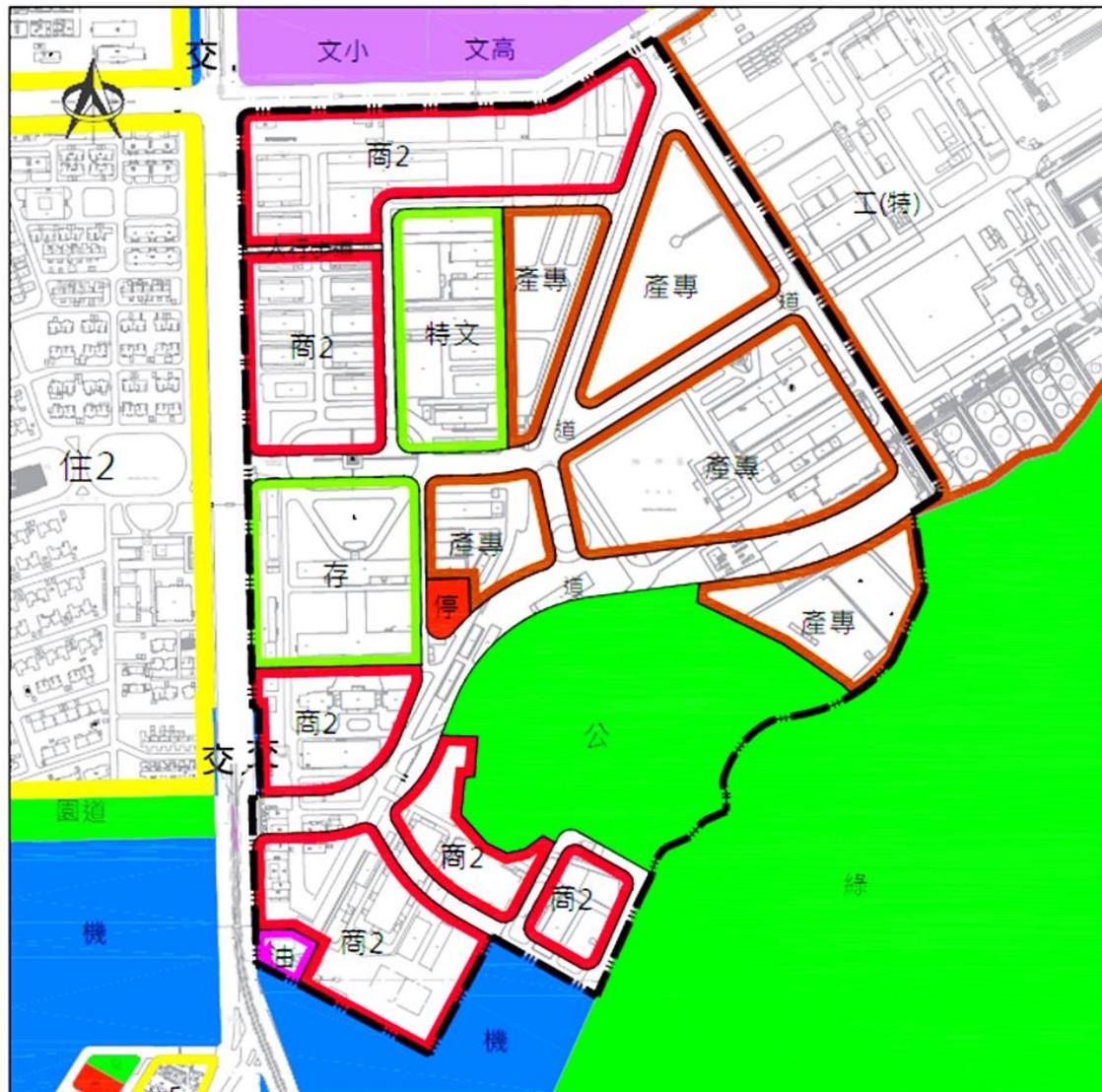
[Pink diagonal lines] 變更特種工業區為加油站專用區

[Green diagonal lines] 變更特種工業區為公園用地

[Pink diagonal lines] 變更特種工業區為道路用地

# 擬定細計內容

使用分區		面積 (公頃)	百分比 (%)
土地 使用 分區	第二種商業區	16.31	29.39
	產業專用區	14.46	26.06
	特定文化專用區	3.06	5.51
	保存區	3.65	6.58
	加油站專用區	0.27	0.49
公共 設施 用地	公園用地	7.96	14.34
	人行步道用地	0.12	0.22
	停車場用地	0.26	0.47
	道路用地	9.40	16.94
	小計	17.74	31.97
合計		55.49	100.00



- 圖例：
- 細部計畫範圍
  - 第二種商業區
  - 保存區
  - 特定文化專用區
  - 產業專用區
  - 加油站專用區
  - 公園用地
  - 停車場用地
  - 人行步道用地
  - 道路用地

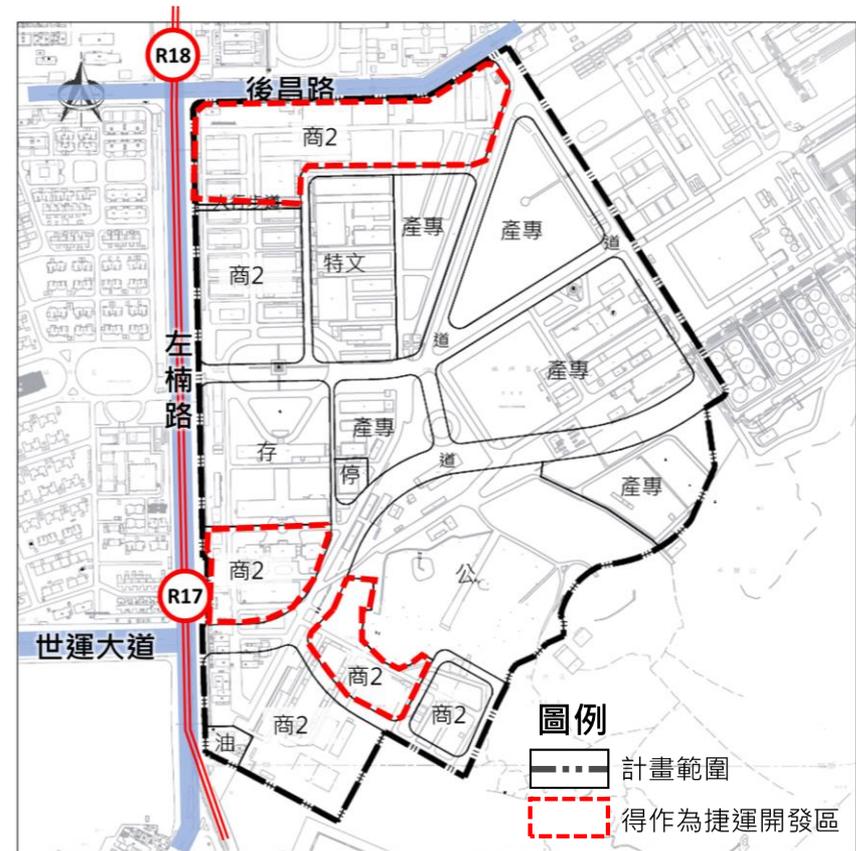
# 土地使用分區管制

## ■ 使用強度及容許使用項目：

使用分區		建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目
土地 使用 分區	第二種商業區	50	300	依「都市計畫法高雄市施行細則」商業區之規定辦理。
	產業專用區	60	240	容許引進產業類別包含(依中華民國行業標準分類)：建築、工程服務及技術檢測、分析服務業(M71)、研究發展服務業(M72)、化學材料及肥料製造業(C18)、其他化學製品製造業(C19)、塑膠製品製造業(C22)、金屬製品製造業(C25)、電子零組件製造業等製造業電腦(C26)、電子產品及光學製品製造業(C27)、機械設備製造業(C29)、產業用機械設備維修及安裝業(C34)、污染整治業(E39)。
	特定文化專用區	60	70	行政院107年12月4日院臺經字第1070217029號函核定「循環經濟推動方案」有關「循環技術暨材料創新研發專區」及「材料國際學院」之使用項目，並依文化資產保存法等相關規定辦理。
	保存區	60	70	依「都市計畫法高雄市施行細則」保存區及文化資產保存法有關規定辦理。
	加油站專用區	40	120	依「加油站設置管理條例」規定辦理
公共 設施 用地	公園用地	12	36	
	停車場用地	10	附屬設施20	
	人行步道用地	—	—	
	道路用地	—	—	

# 土地使用分區管制

- 部分「第二種商業區」得作為「**捷運開發區**」，依「大眾捷運法」及相關規定劃設「捷運開發區」，辦理土地開發。
- 捷運開發區供設置**捷運設施**(捷運系統地下穿越隧道、車站出入口、緊急出口、通風井或其他相關附屬設施)之使用。
- 訂定**捷運開發區容積獎勵機制**及**都市設計管制**。



# 土地使用分區管制

## ■ 其他規範：

### 1. 建築基地退縮：

- 臨接**寬度40公尺**以上道路之建築物，自道路境界線至少**退縮15公尺**建築。
- 臨接**寬度25公尺**以上道路之建築物，自道路境界線至少**退縮8公尺**建築。

2. 古蹟及歷史建築物得依「古蹟土地容積移轉辦法」及「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」之規定辦理**容積移轉**。

3. **特定紀念樹木採原地保留為原則**，計畫區內開發事宜應依「高雄市特定紀念樹木保護自治條例」第14條規定辦理。

4. 公共設施用地作多目標使用時，以供**非營利性之公共使用**為限。

5. 細部計畫發布實施之日起**三年內開發建設**。

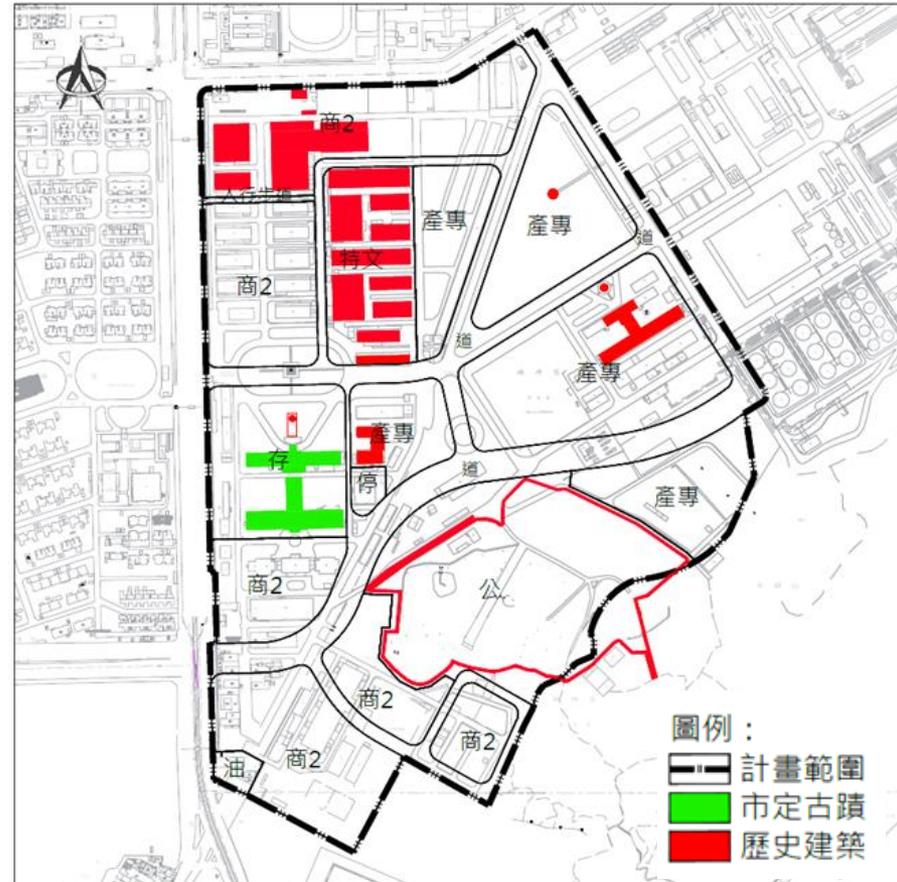
6. **建築基地**依「建築基地綠化設計技術規範」予以**綠化**。

# 土地使用分區管制

## ■ 其他規範：

### 7. 訂定古蹟、歷史建築及周圍街廓都市設計規範

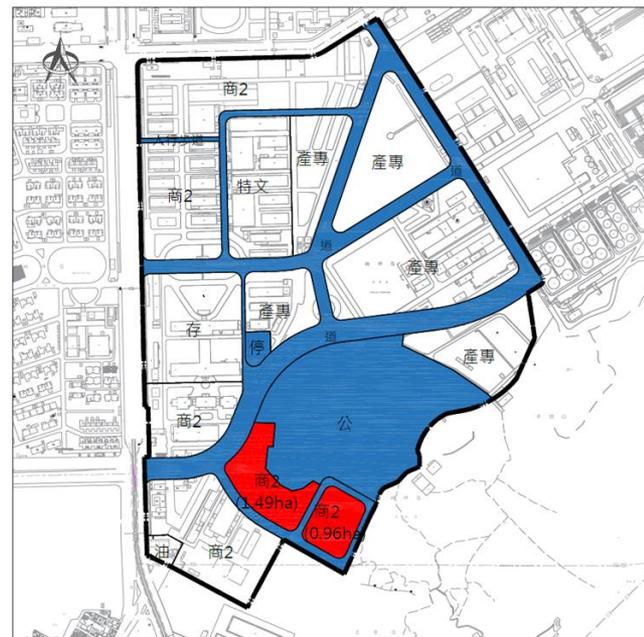
- 古蹟及歷史建築所座落之街廓有營建工程或其他開發行為，**不得破壞市定古蹟及公告歷史建築**，亦**不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽之通道**。
- 面臨市定古蹟或公告歷史建築第一排街廓之建築，應集中留設開放空間臨市定古蹟或歷史建築側，且**鄰歷史建築本體至少10公尺以上始得建築**。
- 相鄰或面臨市定古蹟或歷史建築第一排街廓，有營建工程或其他開發行為者，應符合**建築立面、建築地面層、開放空間留設、建築色彩及材質、建築招牌廣告設計原則**等都市設計規範。



# 都市計畫變更負擔規定

- 依「都市計畫工業區變更審議規範」規定，應捐贈可建築土地2.45公頃及公共設施用地15.55公頃，本案捐贈**可建築土地2.45公頃及公共設施用地17.74公頃**

變更後分區	面積 (公頃)	捐贈比例(%)			土地面積(公頃)		
		可建築 土地	公共設 施用地	小計	可建築 土地	公共設 施用地	小計
保存區	3.65	—	—	—	—	—	—
商業使用 【以實際供商業使用面積佔整體供商業使用面積70%計算】	23.30	10.50	30	40.50	2.45	6.99	9.44
其餘面積 (扣除變更為保存區商業使用面積)	28.54	—	30	30	—	8.56	8.56
合計	55.49				2.45	15.55	18.00



圖例：  
 細部計畫範圍  
 捐贈公共設施用地  
 捐贈可建築土地

# 事業及財務計畫

## ■ 土地取得

- **台糖土地**(油廠段217地號)及**一般私有土地**(油廠段212及250地號)：中油公司以承租或其他方式取得使用權。
- **國有土地**：財政部國有財產署南區分署同意納入都市計畫變更範圍。

## ■ 開發方式

- **公共設施用地由中油公司整體規劃及興建**；國有土地變更回饋所捐贈之公共設施興建費用，由財政部國有財產署負擔。
- 捐贈土地，由高雄市政府規劃使用；國有土地，由國產署規劃使用；剩餘土地由中油公司規劃使用，並得採出租、設定地上權或其他方式提供使用。
- **鄰近捷運場站周邊之商業區得依「大眾捷運法」等相關規定作為捷運開發區**。

## ■ 實施進度與經費

- 為兼顧開發能力與財務負擔，本計畫區**採分期分區方式進行開發**，全區預計民國130年開發完成。
- 本計畫區總開發經費約**59.2億元**，包含公共設施興建費用約6.2億元及建築物興建費用約53億元。



**簡報結束 敬請指教**