

擬定高雄市大坪頂以東地區細部計畫（配合  
高雄都會區大眾捷運系統小港林園線周邊土  
地專案通盤檢討）案

計畫書

擬定機關：高雄市政府  
中華民國 111 年 10 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                   | 擬定高雄市大坪頂以東地區細部計畫(配合高雄都會區大眾捷運系統小港林園線周邊土地專案通盤檢討)案                                                                                             |
| 變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據           | 都市計畫法第 17 條及同法第 22 條                                                                                                                        |
| 變 更 都 市 計 畫 機 關               | 高雄市政府                                                                                                                                       |
| 申 請 變 更 都 市 計 畫 機 關           | 高雄市政府                                                                                                                                       |
| 公 開 座 談 會                     | 民國 111 年 3 月 16 日下午 3 時整假林園區公所 6 樓大禮堂<br>召開公開徵詢意見座談會<br>民國 111 年 7 月 20 日下午 6 時 30 分假林園區幸福公園演藝廳<br>召開公展前地區座談會                               |
| 本 案 公 告 及 公 開 展 覽 之 起 訖 日 期   | 公告徵求意見<br>高雄市政府民國 111 年 2 月 21 日高市府都發規字第 11130453101 號公告，自民國 111 年 2 月 22 日起至 111 年 3 月 25 日止公告徵求意見 30 天，並刊登於民國 111 年 2 月 22 日臺灣時報及台灣新生報周知。 |
|                               | 公 開 展 覽                                                                                                                                     |
|                               | 公 開 說 明 會                                                                                                                                   |
| 人 民 及 機 關 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見 | 詳人民及機關團體意見表                                                                                                                                 |
| 本 案 提 交 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果 | 市 級                                                                                                                                         |
| 備 註                           |                                                                                                                                             |

# 目 錄

|                   |              |           |
|-------------------|--------------|-----------|
| <b>第一章緒論</b>      | -----        | <b>1</b>  |
| 第一節               | 計畫緣起與目的      | 1         |
| 第二節               | 法令依據         | 1         |
| 第三節               | 計畫範圍         | 2         |
| <b>第二章主要計畫摘要</b>  | -----        | <b>3</b>  |
| 第一節               | 計畫年期         | 3         |
| 第二節               | 計畫範圍         | 3         |
| 第三節               | 細部計畫與主要計畫之關係 | 4         |
| <b>第三章發展現況分析</b>  | -----        | <b>6</b>  |
| 第一節               | 自然環境調查       | 6         |
| 第二節               | 社經發展現況       | 11        |
| 第三節               | 土地使用現況       | 22        |
| 第四節               | 交通運輸現況       | 27        |
| 第五節               | 公共設施現況       | 30        |
| <b>第四章實質發展計畫</b>  | -----        | <b>35</b> |
| 第一節               | 土地使用計畫       | 35        |
| 第二節               | 公共設施計畫       | 37        |
| 第三節               | 交通系統計畫       | 38        |
| 第四節               | 都市防災計畫       | 39        |
| 第五節               | 土地使用分區管制要點   | 41        |
| 第六節               | 容積率申請變更審議規範  | 46        |
| 第七節               | 都市設計準則       | 50        |
| 第八節               | 都市更新地區       | 51        |
| <b>第五章事業及財務計畫</b> | -----        | <b>54</b> |

## 圖目錄

|                          |    |
|--------------------------|----|
| 圖 1-1：計畫區位示意圖            | 2  |
| 圖 2-1：主要計畫示意圖            | 3  |
| 圖 3-1：計畫區地形地勢示意圖         | 6  |
| 圖 3-2：計畫區地質土壤示意圖         | 7  |
| 圖 3-3：計畫區水系示意圖           | 7  |
| 圖 3-4：計畫區一級環境敏感地分布示意圖    | 8  |
| 圖 3-5：計畫區二級環境敏感地分布示意圖    | 9  |
| 圖 3-6：計畫區人口成長示意圖         | 11 |
| 圖 3-7：計畫區戶數趨勢示意圖         | 12 |
| 圖 3-8：計畫區戶量趨勢示意圖         | 13 |
| 圖 3-9：林園區對數拋物線最小二乘法趨勢示意圖 | 14 |
| 圖 3-10：土地使用現況分布示意圖       | 23 |
| 圖 3-11：建物結構分布示意圖         | 25 |
| 圖 3-12：建物樓層分布示意圖         | 26 |
| 圖 3-13：道路層級分布示意圖         | 27 |
| 圖 3-14：大眾運輸系統分布示意圖       | 29 |
| 圖 3-15：公共設施分布示意圖         | 31 |
| 圖 4-1：土地使用計畫示意圖          | 36 |
| 圖 4-2：公共設施用地配置示意圖        | 37 |
| 圖 4-3：變更後計畫細部計畫道路系統示意圖   | 38 |
| 圖 4-4：防災避難空間及路線示意圖       | 40 |
| 圖 4-5：容積率申請變更適用範圍示意圖     | 49 |
| 圖 4-6：應實施都市設計準則範圍示意圖     | 50 |
| 圖 4-7：更新地區範圍示意圖          | 52 |

## 表 目 錄

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| 表 2-1：計畫區可容納人口推估表-----                   | 4  |
| 表 2-2：計畫區容積調升後可新增容納人口推估表-----            | 5  |
| 表 2-3：引進員工及關聯活動人口推估表-----                | 5  |
| 表 3-1：林園區近 3 年風水災害一覽表-----               | 9  |
| 表 3-2：林園地震（含土壤液化）災害風險一覽表-----            | 10 |
| 表 3-3：本計畫區（林園區）近年人口數量統計表-----            | 11 |
| 表 3-4：計畫區戶數成長統計表-----                    | 12 |
| 表 3-5：計畫區戶量成長統計表-----                    | 12 |
| 表 3-6：計畫目標年各類數學模式之計畫區人口預測分析表-----        | 13 |
| 表 3-7：未來可發展腹地容納人口分析表-----                | 14 |
| 表 3-8：南部地區 105 年製造業全年生產總額統計表（按行業別）-----  | 15 |
| 表 3-9：南部地區產業用地分布及生產總額表-----              | 16 |
| 表 3-10：高雄市水稻種植面積與產量統計表-----              | 17 |
| 表 3-11：高雄市漁業總產量統計表-----                  | 18 |
| 表 3-12：高雄市 105 年各級產業產值統計表-----           | 19 |
| 表 3-13：105 年工商服務業普查場所單位數整理表-----         | 20 |
| 表 3-14：高雄市及林園區 100 區、105 年度場所單位數統計表----- | 20 |
| 表 3-15：土地使用現況面積統計表-----                  | 22 |
| 表 3-16：使用分區現況使用情形表-----                  | 24 |
| 表 3-17：計畫區建物結構面積綜理表-----                 | 24 |
| 表 3-18：計畫區建物樓層面積綜理表-----                 | 25 |
| 表 3-19：計畫區道路服務水準一覽表-----                 | 28 |
| 表 3-20：公共設施開闢情況統計表-----                  | 32 |
| 表 4-1：土地使用計畫表-----                       | 35 |
| 表 4-2：適用範圍街廓明細表-----                     | 46 |
| 表 4-3：適用範圍街廓明細表-----                     | 47 |
| 表 5-1：實施進度及經費表-----                      | 54 |

# 第一章 緒論

## 第一節 計畫緣起與目的

### 一、計畫緣起

高雄市政府為促進高雄都會區大眾捷運系統長遠發展，打造高雄地區生活圈的優質大眾運輸環境，持續推動捷運後續延伸路網建設。本次專案通盤檢討係配合行政院核定「高雄都會區大眾捷運系統小港林園線建設及周邊土地開發計畫」綜合規劃，依中央將「捷運小港林園線」定位為供給型導向之捷運建設，應配合整體都市規劃及大眾運輸需求、產業發展發展趨勢，結合 TOD（大眾運輸導向發展）策略提升捷運運量，提供高雄市小港、林園區安全、便捷且低碳環保之軌道運輸。

爰此，本市「大坪頂以東地區都市計畫」範圍，捷運小港林園線沿線土地實有檢討之必要，本次針對捷運建設之專案通盤檢討，擬透過捷運建設及都市計畫土地使用之規劃及變更，帶動周邊土地發展及居住、就業人口引入，目標以捷運沿線將形成之生活圈，採 TOD（大眾運輸導向發展）概念檢討都市計畫，輔以都市更新及路線延伸容積提升等機制，並因應臺灣 2050 淨零排放目標，林園地區的石化產業面臨轉型發展階段，新增產業園區儲備基地，引入綠能科技、創新研發、高階製造等無煙囪產業，以帶動林園地區都市發展。本計畫乃配合高雄都會區大眾捷運系統小港林園線周邊土地專案通盤檢討之規劃，依主要計畫書指導，擬定本細部計畫。

### 二、計畫目的

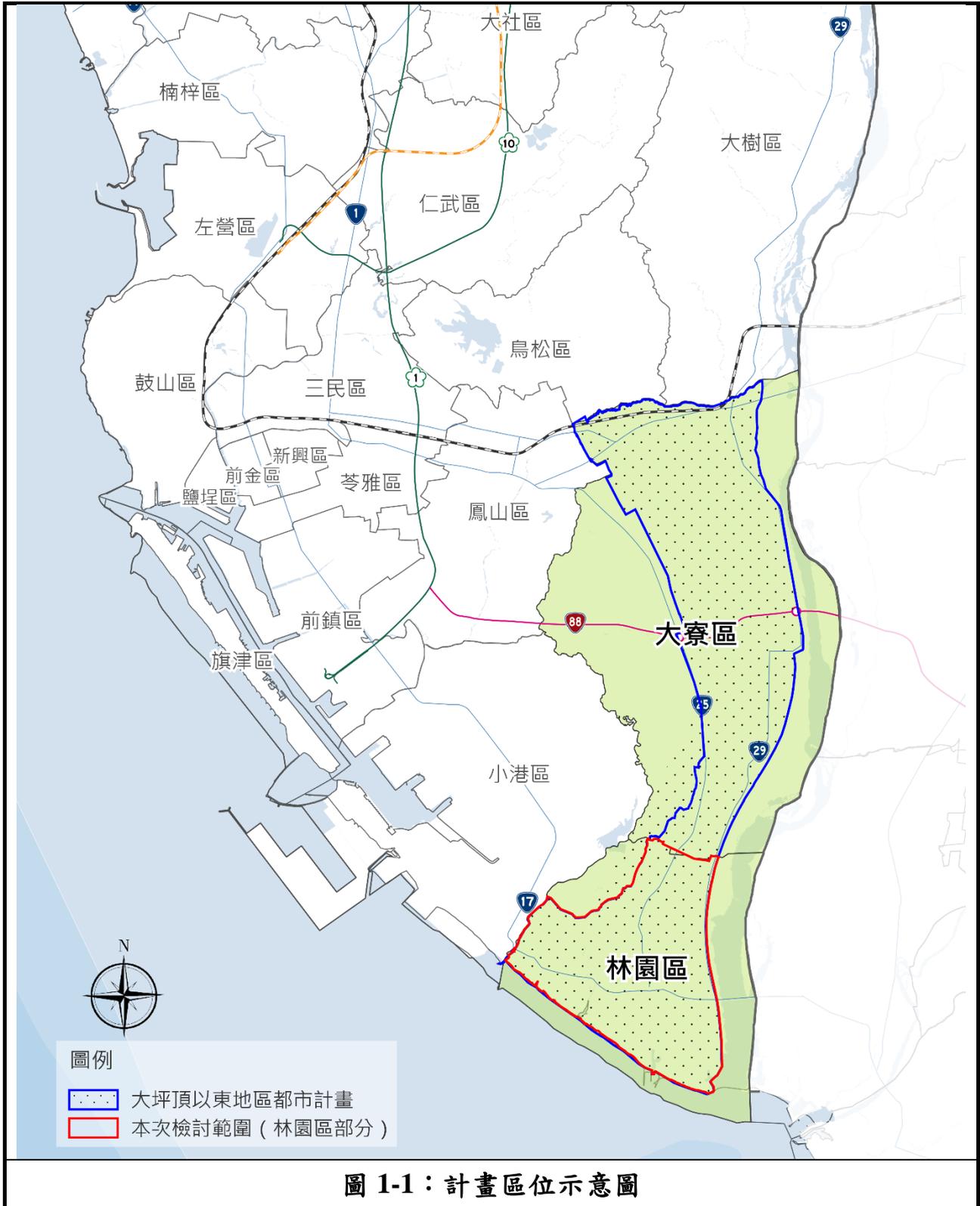
- （一）高雄捷運小港林園線周邊土地 TOD 發展及捷運沿線既有容積率提升，適時支援林園地區發展之所需。
- （二）針對林園舊市區劃定更新地區，強化既有市街商業機能。
- （三）配合石化產業轉型政策，規劃產業轉型發展基地，帶動林園地區產業發展。

## 第二節 法令依據

都市計畫法第 17 條及同法第 22 條規定擬定細部計畫，作為計畫區後續開發之建設依據。

### 第三節 計畫範圍

本計畫區位於高雄市及屏東縣之間，東瀕高屏溪，西鄰鳳山區、小港區，北與大樹區及鳥松區為界，南至台灣海峽，為一狹長地帶，包括大寮、林園區之大部份地區，計畫面積約為 5,982.2644 公頃，有關本次檢討範圍為大坪頂以東地區都市計畫(林園區)部分，地理位置及範圍詳見圖 1 所示。



資料來源：本計畫製作。

## 第二章 主要計畫摘要

### 第一節 計畫年期

本計畫目標年配合主要計畫為民國 115 年。

### 第二節 計畫範圍

本次擬定細部計畫之實質計畫範圍為「變更高雄市大坪頂以東地區主要計畫（配合高雄都會區大眾捷運系統小港林園線周邊土地專案通盤檢討）案」之住宅區及產業專用區範圍，主要計畫劃設住宅區面積 116.31 公頃，產業專用區面積 14.76 公頃，主要計畫圖詳見圖 2-1。

依主要計畫書規定住宅區及產業專用區應另行擬定細部計畫，本細部計畫即承接主要計畫變更內容等相關規定，並遵循都市計畫法及產業創新條例等相關法令，研擬實質發展計畫。

有關住宅區細部計畫之公共設施用地面積，不得低於全區土地總面積 40%；綠地及公園使用土地之合計面積，應佔全區土地總面積 10%以上。

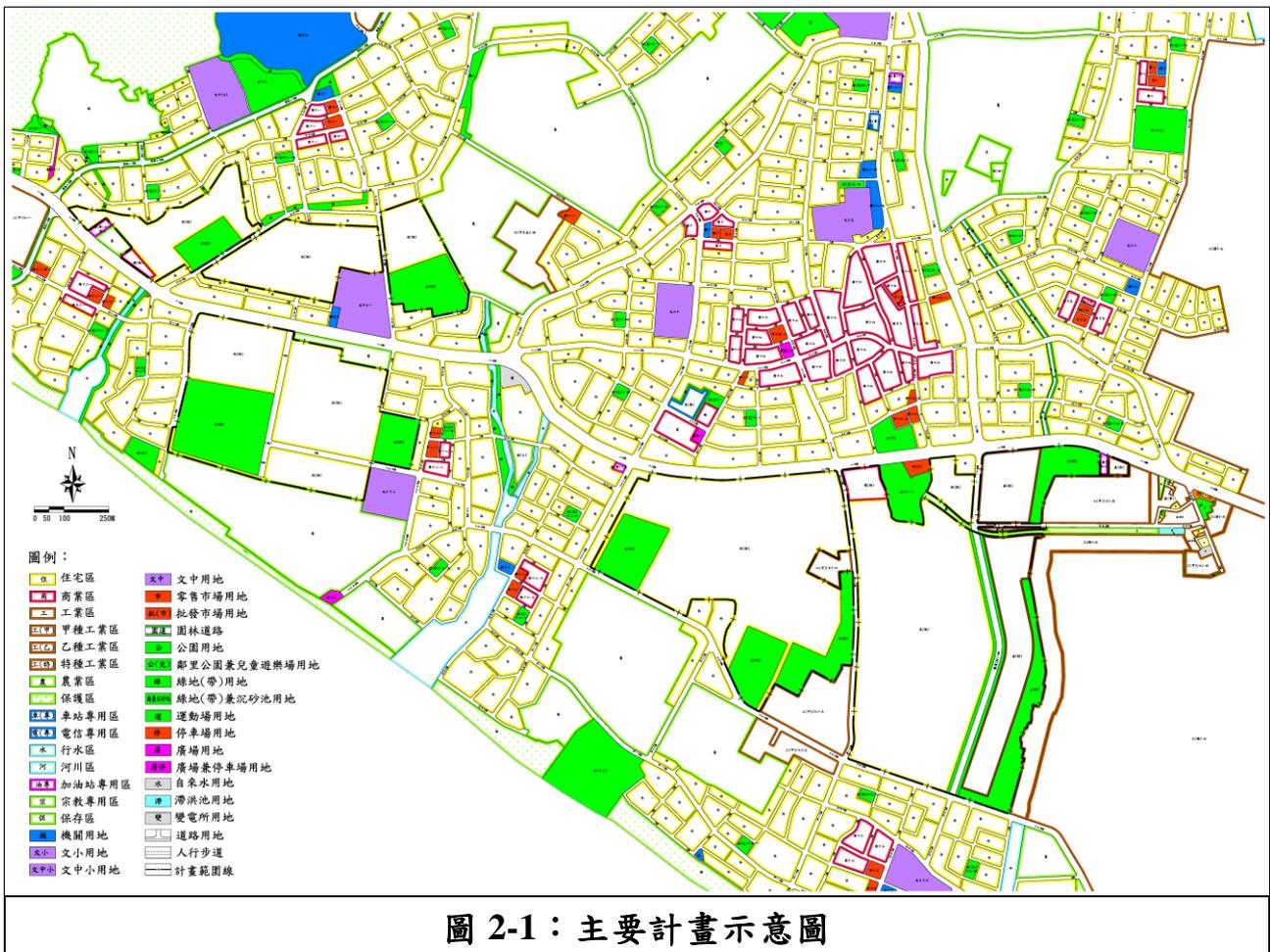


圖 2-1：主要計畫示意圖

資料來源：變更高雄市大坪頂以東地區主要計畫（配合高雄都會區大眾捷運系統小港林園線周邊土地專案通盤檢討）案。

### 第三節 細部計畫與主要計畫之關係

#### 一、配合小港林園線變更內容

本計畫配合小港林園線之捷運開發，以捷運場站為核心半徑 500 公尺範圍，作為 TOD 發展規劃，引導沿線土地適性發展；並配合捷運延伸線之開發，研提容積提升機制，沿捷運線兩側沿線兩個街廓內土地得得允許有條件申請提升基準容積率，以符合地區未來發展需求、帶動林園地區之整體發展。

主要計畫變更約 167.27 公頃農業區、1.26 公頃零星工業區為住宅區、產業專用區及公共設施用地，本計畫依據主要計畫附帶條件規定，擬定其細部計畫內容，由原非都市發展用地農業區，轉而成為都市發展用地，提供地區後續發展所需之住宅、商業及公共設施用地。

#### 二、產業發展類型

在產業發展方面，林園工業區之石化產業為國家關鍵性工業，故考量石化產業特性及環境趨勢等因素，石化產業已朝高值化、綠能產業轉型發展，於工業區西側規劃轉型綠能儲備基地，建置自產業政策構思、研發至生產之完整上下游產業鏈，並配合居民需求與意願，改善周邊地區生活環境及誘發服務業發展，本計畫範圍內之產業園區將建構為具備綠能科技、創新研發、高階製造等無煙囪產業，並計畫引進廠辦企業總部發展綠能產業。

後續產業園區之管理服務中心除針對進駐廠商、產業發展進行管理，該用地亦可納入多目標使用，提供青創中心、育成中心、托育設施等類型在地服務設施。

#### 三、計畫人口推估

承主要計畫之指導，本細部計畫範圍未來將容納新增計畫人口約 4.4 萬人，以及產業園區預計引入約 3,750 人，並提供足夠之公共設施用地，以健全都市整體發展。

##### (一) 住宅區

##### 1. 新設住宅區

本計畫依劃設之住宅區及商業區（假設商業區 60%做住宅使用）之可供居住土地，依現行容積管制進行可容納人口之計算，計畫區內可容納約 31,532 人。

表 2-1：計畫區可容納人口推估表

| 土地使用分區 | 計畫面積(公頃) | 建蔽率(%) | 容積率(%) | 可供居住樓地板面積(平方公尺) | 可供居住樓地板面積(坪) | 戶量     | 供居住比例(%) | 容納人口(人) |
|--------|----------|--------|--------|-----------------|--------------|--------|----------|---------|
| 住宅區    | 90.37    | 60%    | 200%   | 1,807,376.99    | 546,731.54   | 12,150 | 100%     | 30,860  |
| 商業區    | 1.87     | 80%    | 350%   | 65,602.45       | 19,844.74    | 441    | 60%      | 672     |
| 總計     | 92.24    | -      | -      | 1,872,979.43    | 566,576.28   | 12,591 | -        | 31,532  |

註：1.假設商業區 60%做住宅使用。2.戶量為以每戶約 45 坪計算。3.111 年林園地區戶量 2.54 人/戶。

## 2. 提升容積管制

本計畫沿捷運線兩側沿線兩個街廓內土地得得允許有條件申請提升基準容積率，住宅區容積率可由200%提升至300%、商業區容積率由350%提升至490%，依據容積調派後之容積管制，計畫區內可新增容納約12,112人。

表 2-2：計畫區容積調升後可新增容納人口推估表

| 適用範圍 | 街廓數量(個) | 土地面積(公頃) | 容積率(%) | 提升後容積率(%) | 新增居住樓地板面積(平方公尺) | 新增居住樓地板面積(坪) | 戶量       | 供居住比例(%) | 新增容納人口(人) |
|------|---------|----------|--------|-----------|-----------------|--------------|----------|----------|-----------|
| 住宅區  | 76      | 69.10    | 200%   | 300%      | 691,042.77      | 209,040.44   | 4,645.34 | 100%     | 11,799    |
| 商業區  | 4       | 3.64     | 350%   | 490%      | 30,554.29       | 9,242.67     | 205.39   | 60%      | 313       |
| 合計   | 80      | 72.74    | -      | -         | 721,597.06      | 218,283.11   | 4,850.74 | -        | 12,112    |

註：1.假設商業區60%做住宅使用。2.戶量為以每戶約45坪計算。3.111年林園地區戶量2.54人/戶。

### (二) 產業專用區

本計畫範圍緊鄰林園工業區，在石化產業朝向高值化發展的趨勢下，本園區依照「工業園區各種用地用途及使用規範辦法」第3條第1項第6款規定，以引進非製程產業之企業總管理機構及管理顧問、研究發展、專門設計、工程服務及相關技術顧問、倉儲及行政等機能，期透過本綠能科技產業發展園區之設置，提供綠能科技、創新研發、高階製造場所，進而帶動高雄地區甚至台灣地區整體石化產業發展轉型與提升。有關本園區擬引進產業類別詳見表2-3。

本計畫參酌林園高值化產業園區之就業密度，以及面對數位轉型契機，產業發展朝自動化、數位化導向發展，本計畫之產業園區平均密度以270人/ha為推估基準。本園區開發衍生之活動人口，包括直接就業員工及其關聯衍生活動人口等，經估算本園區所劃設產業專用區之就業人數，計畫目標年可引進直接就業人口數約2,660人，加計關聯活動人口1,090人，合計目標年引進活動人口約3,750人。

表 2-3：引進員工及關聯活動人口推估表

| 產專面積(公頃) | 平均就業密度(人/公頃) | 直接就業員工 | 關聯活動人口 | 總人口數  |
|----------|--------------|--------|--------|-------|
| 9.85     | 270          | 2,660  | 1,090  | 3,750 |

資料來源：本計畫推估。

## 第三章 發展現況分析

### 第一節 自然環境調查

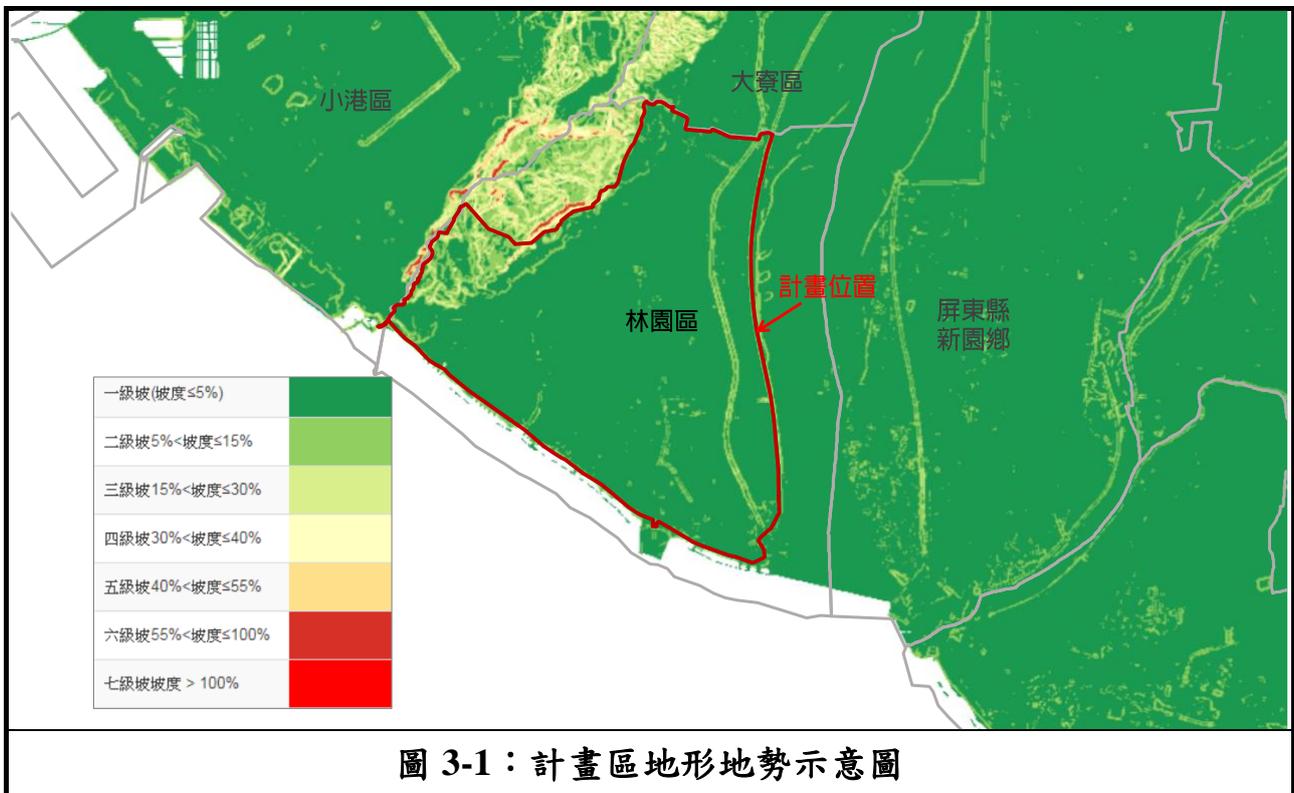
#### 一、氣候

計畫區地處亞熱帶，每年夏季長達二百多天，冬季則不甚顯著，每年10月至翌年4月天氣晴朗乾燥，降雨量約為全年之11%，5月至9月雨量甚豐，其中以雷雨及颱風雨量為主，佔全年雨量約89%，年平均氣溫約攝氏24.3度，4月至10月的平均氣溫為攝氏25度，1月為寒冷月份，平均氣溫為攝氏17.5度，全年以8月份最為炎熱，月平均氣溫達攝氏30.4度。

高雄地區最大月平均風速發生於2月，風速為2.8m/s，每年冬季以北風為主，每年5月初至9月底為西南季風，夏季常有颱風，尤以7、8、9三個月為颱風期，每平均雨量為1,779.8公厘，最大雨量為2,769.6公厘，最小雨量為722.2公厘，相差懸殊甚大。

#### 二、地形地勢

本計畫區為沿海平原地區，是經由高屏溪沖積而成之一處地勢平坦地形，其地勢低平高程與海平面相當接近。計畫區西倚鳳山丘陵台地，西邊區域地勢相對較高，成為鄰近本計畫區且為民眾日常生活容易貼近之自然休憩資源。



資料來源：內政部國土測繪中心網站。

#### 四、地質土壤

本計畫區東側緊鄰高屏溪，區內地形土地乃高屏溪所沖積而成，因此計畫區之地質多屬於現代沖積層，沖積層屬良好的砂礫含水層，地下水蘊藏豐富。計畫區西側倚鳳山丘陵地區地質則大多為更新世石灰岩礁，以及上新世、更新世砂、頁岩及泥岩、砂等。



圖 3-2：計畫區地質土壤示意圖

資料來源：經濟部中央地質調查所。

#### 五、水系

計畫區水系主要為林園排水系統，並包含部分之鳳山溪排水系統，而計畫區內南側則有港子埔排水，由港埔漁港排出；計畫區外東側則緊鄰高屏溪。

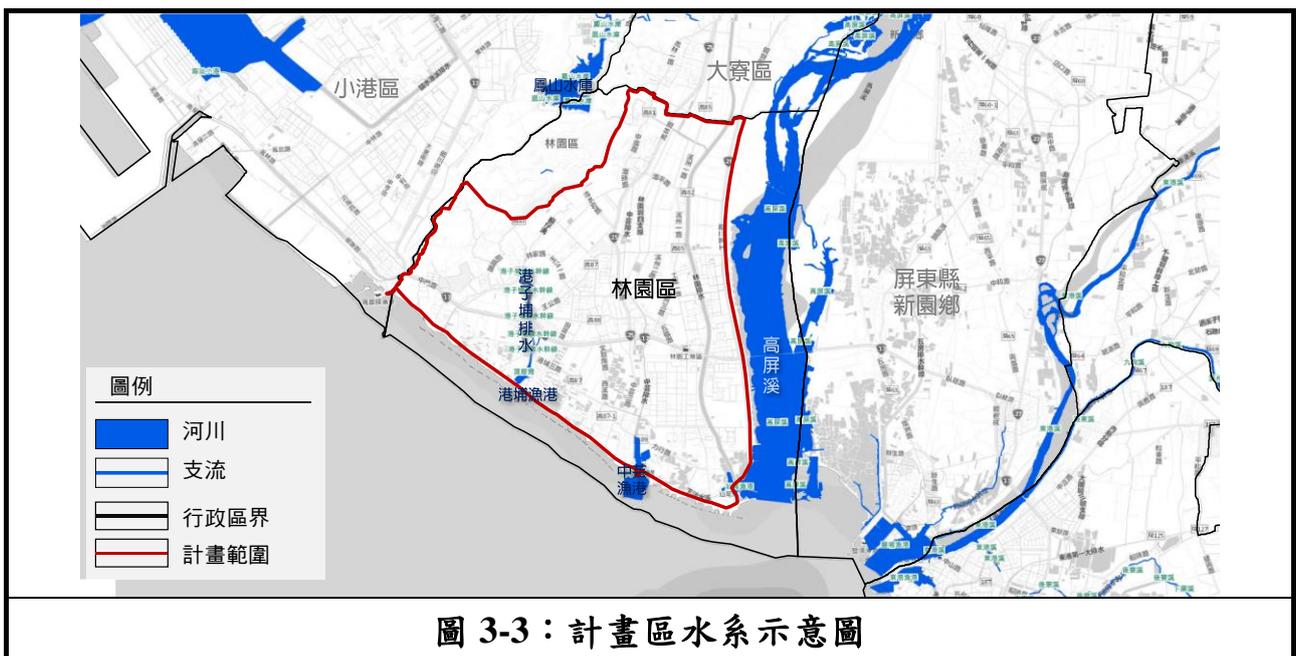


圖 3-3：計畫區水系示意圖

資料來源：水利地理資訊服務平台。

## 六、環境敏感地區

環境敏感地區類型按土地資源敏感特性，可區分為災害敏感、生態敏感、文化景觀敏感、資源利用敏感及其他等 5 類，而依其敏感程度又可區分為第一級環境敏感地區及第二級環境敏感地區。

### (一) 第一級環境敏感分析

第一級環境敏感地區除配合原住民族發展需要或災害安置、公共設施或公用事業外，原則應避免作非保育目的之發展及任何開發行為，並透過各項目的事業法令管制，以達資源保育與環境保護目的。本計畫區經套疊後均無涉及第一級環境敏感地區。

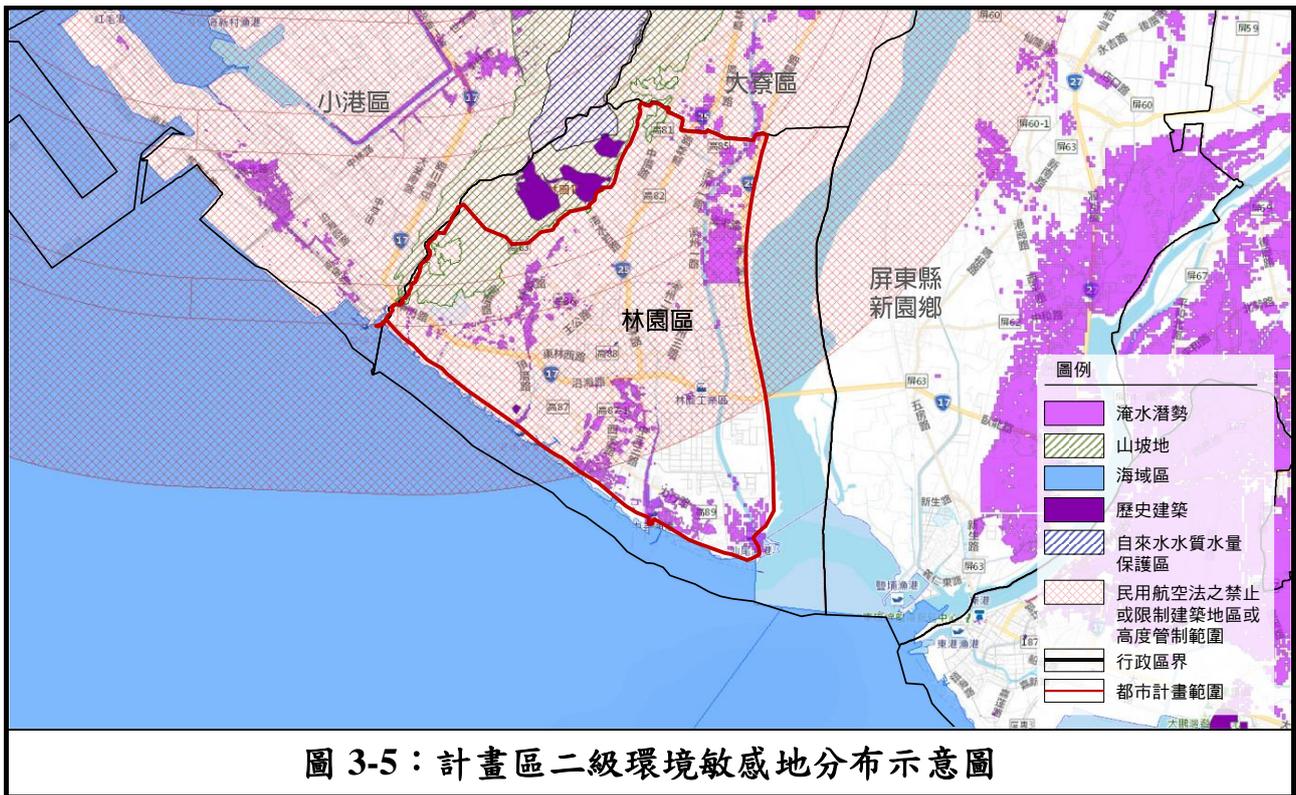


資料來源：國土規劃地理資訊圖台。

### (二) 第二級環境敏感分析

第二級環境敏感地區應兼顧保育與開發目的，提供有條件開發之彈性空間，以達國土有效利用並加強管制條件，規範該類地區之土地使用種類及強度。

由下圖顯示，計畫區第二級環境敏感有零星之淹水潛勢分布，其分布位置位於台 17 線以南之中坑門排水、港仔埔排水、廟仔溝、中芸排水、林園排水，以及界於潭平路以北、溪州一路以東之區域。此外，本計畫區因鄰近高雄小港機場，多位屬民用航空法之禁止或限制建築地區或高度管制範圍，依據機場禁限建管制查詢系統得知，計畫區內絕大多數屬水平面禁限建範圍，限高海拔 129.39~159.39 公尺（約 37~45 層樓），未來增建時應考量到高度限制，避免影響航空起降等安全問題。



資料來源：國土規劃地理資訊圖台。

## 七、災害歷史

林園區災害類別包含風水災、地震、海嘯、毒性化學物質及工業管線等災害。以災害類別區分，針對林園區災害潛勢及歷史災害案例，進行說明林園區面臨之主要災害與風險，包含可能潛勢範圍與初步風險評估；另根據不同災害彙整出林園區主要災害與風險列表如下。

### (一) 風水災害

林園區之易淹水區域大部分集中於沿海及排水設施附近，其原因一係因該區地勢過於低窪，當雨量過大而排水設施來不及排水時，各區域之雨水匯流到地勢較低之區域；二則係因該區位於漁港附近，遇到大潮及豪雨時，容易造成海水倒灌現象。有關林園地區風水災害如下所示。

**表 3-1：林園區近 3 年風水災害一覽表**

| 編號 | 時間                  | 災害位置                              | 致災原因      |
|----|---------------------|-----------------------------------|-----------|
| 1  | 106.7.31            | 慈天宮前(北汕路 33 巷)、北汕二路               | 常態性豪大雨積水  |
| 2  | 107.8.22            | 鳳芸路、北汕路、中正路 39 巷、中正路等地區共 11 處嚴重淹水 | 地勢低窪，宣洩不及 |
| 3  | 108 年丹納斯颱風、108.7.19 | 北汕路、五福路、溪州二路等地區，共 8 處積淹水災情        | 地勢低窪，宣洩不及 |
| 4  | 109.5.19            | 五福路、中門路、溪州一路共 3 處積淹水災情            | 連日強降雨     |
| 5  | 109.5.26~27         | 北汕二路、溪州一路、沿海路至五福路段積淹水，共計 3 處積淹水災情 | 豪雨事件強降雨集中 |
| 6  | 109.8.25~26         | 五福四路 18 巷與沿海路口積淹水                 | 豪雨事件      |

資料來源：110 年高雄市林園區公所地區災害防救計畫。

## (二) 地震 (含土壤液化) 災害

參考過去地震及座落於高雄市轄內之斷層資訊，由於旗山斷層為臺灣南部主要構造線之一，由高雄市旗山區往南經田寮區、燕巢區、大社區至仁武區，全長約 23 公里，位態大致呈東北走向，傾角向東之逆斷層，有關林園地區地震災害風險列表如下所示。

表 3-2：林園地震 (含土壤液化) 災害風險一覽表

| 編號 | 類別   | 說明                                                                        |
|----|------|---------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 最高震度 | 6 級                                                                       |
| 2  | 傷亡人數 | 日間傷亡輕傷 13 人、中傷 4 人、重傷 2 人，死亡 1 人；夜間傷亡輕傷 18 人、中傷 5 人、重傷 3 人、死亡 2 人。        |
| 3  | 房屋倒塌 | 房屋受損低樓層半倒 48 棟、全倒 6 棟，中樓層半倒 10 棟、全倒 0 棟，高樓層半倒 0 棟、全倒 0 棟；總經濟損失為 1967 百萬元。 |

資料來源：110 年高雄市林園區公所地區災害防救計畫。

## (三) 海嘯

高雄市地形東至西邊為坡地至平原，西邊平原近臨海邊，除了鼓山區之壽山、彌陀、梓官區之小丘陵以外，臨海的其他地區均為平原，若發生海嘯災害，本市將首當其衝，因此對於海嘯災害之防範絕不能輕忽。林園區海嘯災害風險主要潛勢範圍包括溪州里、中門里、頂厝里、港埔里、西溪里、港嘴里、北汕里、龔厝里、鳳芸里、中芸里、東汕里、西汕里、五福里、中汕里等 14 里皆為海嘯災害潛勢範圍。

## (四) 毒性化學物質災害

本市林園區內有林園工業區及中油煉製廠，為十大建設之一，且為南部最大石化工業區。而林園區全區皆為高毒化災潛勢地區，因林園區除有化學廠址，並當有此類車輛運送過程時，可能由於人為疏忽、專責人員不足或設備故障等因素，導致發生意外產生洩漏，進而引發事故，過去於 106 年 6 月 25 日曾發生臺氣公司氯乙烯槽車事故，故未來應加以防範。

## (五) 工業管線災害

依本市經發局所提供之工業管線相關基礎資料顯示，林園區東林里、溪州里、潭頭里、中門里、頂厝里、港埔里、港嘴里、文賢里、廣應里、五福里等 10 里皆有工業管線經過。

## 第二節 社經發展現況

### 一、人口分析

#### (一) 人口成長趨勢

本計畫範圍主要以林園區為行政區域，林園區含括 24 個里的全部或大部份土地。

本計畫區截至民國 110 年，既有現況人口數量 6 萬 8 千餘人，而針對現況人口的分布稠密情況而言，人口主要聚集於林園區公所附近地區為中心。就長期人口成長狀況而言，從民國 101 年至民國 110 年間現況人口由 70,383 人下降至 68,893 人，呈現逐年下降的趨勢，平均成長率為 -2.16%。

表 3-3：本計畫區（林園區）近年人口數量統計表

| 年度  | 人口數    | 成長率     | 年度  | 人口數    | 成長率     |
|-----|--------|---------|-----|--------|---------|
| 101 | 70,383 | --      | 106 | 69,990 | -0.0030 |
| 102 | 70,436 | 0.0008  | 107 | 69,870 | -0.0017 |
| 103 | 70,476 | 0.0006  | 108 | 69,604 | -0.0038 |
| 104 | 70,401 | -0.0011 | 109 | 69,478 | -0.0018 |
| 105 | 70,201 | -0.0028 | 110 | 68,893 | -0.0085 |

資料來源：整理自高雄市統計要覽、林園區公所、都市及區域發展統計彙編。

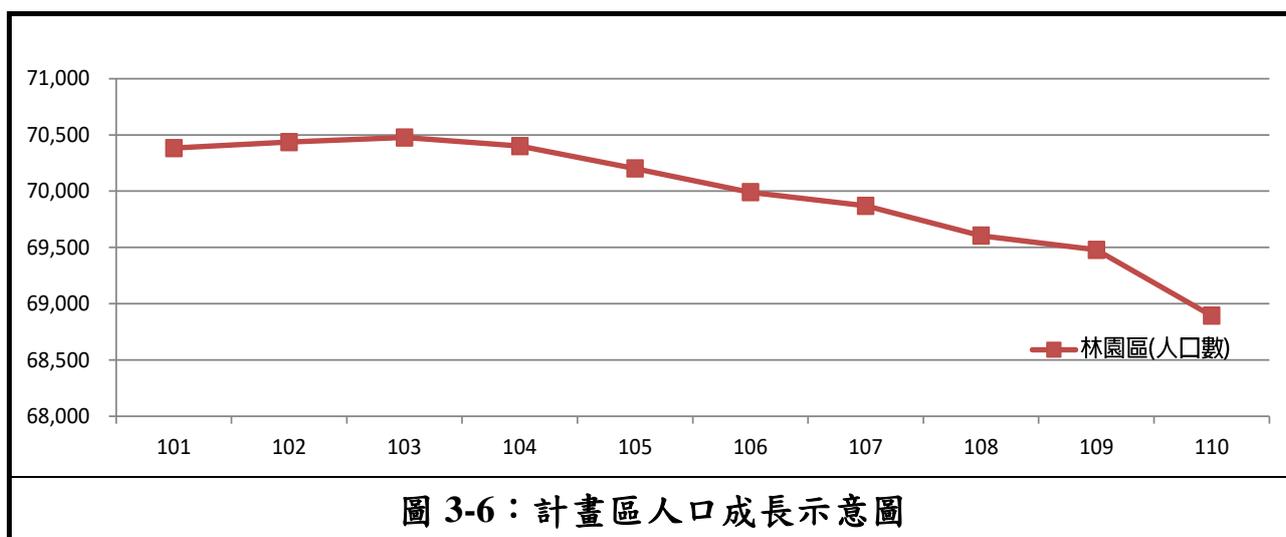


圖 3-6：計畫區人口成長示意圖

### 二、戶數戶量

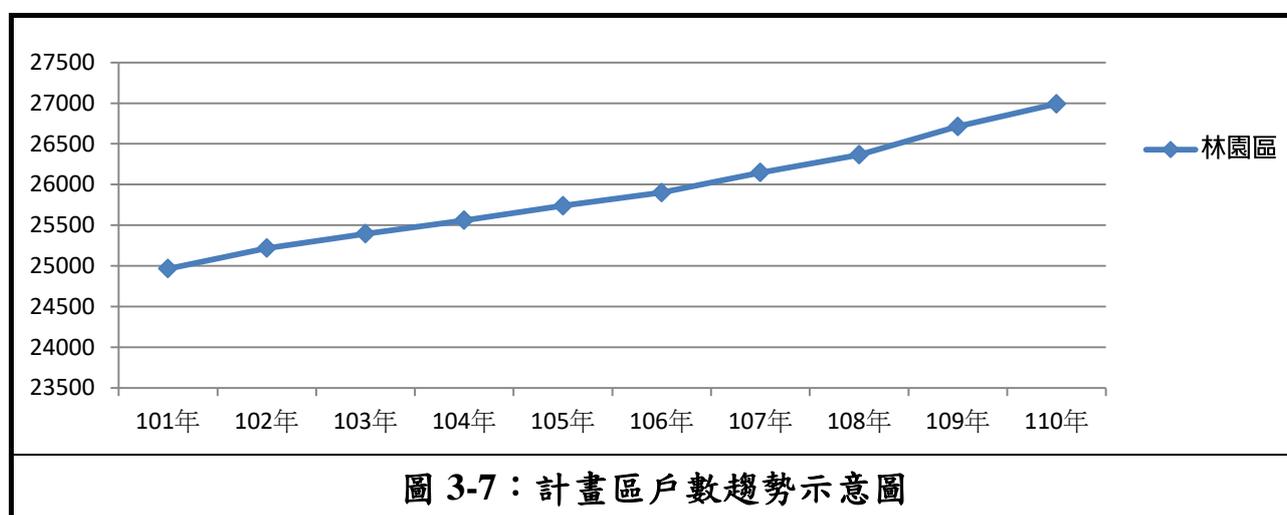
#### (一) 戶數

經由戶數統計表 3-4 與圖 3-7 得知，計畫區之戶數近十年（民國 101 年至 110 年）期間增加 2,027 戶，平均成長率為 0.86%。近五年（民國 106 年至 110 年）期間增加 1,091 戶，成長率平均為 0.95%，可看出計畫區戶數呈現穩定成長。

表 3-4：計畫區戶數成長統計表

| 年度  | 地區 | 林園區           |             |
|-----|----|---------------|-------------|
|     |    | 戶數(戶)         | 成長率(%)      |
| 101 |    | 24,965        | —           |
| 102 |    | 25,218        | 1.00        |
| 103 |    | 25,394        | 0.69        |
| 104 |    | 25,559        | 0.65        |
| 105 |    | 25,738        | 0.70        |
| 106 |    | 25,901        | 0.63        |
| 107 |    | 26,147        | 0.94        |
| 108 |    | 26,365        | 0.83        |
| 109 |    | 26,714        | 1.31        |
| 110 |    | 26,992        | 1.03        |
| 平均  |    | <b>25,899</b> | <b>0.86</b> |

資料來源：高雄市政府民政局。



資料來源：本計畫整理。

## (二) 戶量

經由戶量統計表 3-5 與圖 3-11 得知，計畫區之戶量近十年（民國 101 年至 110 年）期間減少 0.27，平均為 2.70。近五年（民國 106 年至 110 年）期間減少 0.15，平均為 2.63，可看出計畫區家庭型態已呈小家庭的型態。

表 3-5：計畫區戶量成長統計表

| 年度  | 地區 | 林園區   |        |
|-----|----|-------|--------|
|     |    | 戶量(戶) | 成長率(%) |
| 101 |    | 2.82  | —      |
| 102 |    | 2.79  | -1.08  |
| 103 |    | 2.78  | -0.36  |
| 104 |    | 2.75  | -1.09  |
| 105 |    | 2.73  | -0.73  |
| 106 |    | 2.70  | -1.11  |
| 107 |    | 2.67  | -1.12  |

| 年度  | 地區 | 林園區   |        |
|-----|----|-------|--------|
|     |    | 戶量(戶) | 成長率(%) |
| 108 |    | 2.64  | -1.14  |
| 109 |    | 2.60  | -1.54  |
| 110 |    | 2.55  | -1.96  |
| 平均  |    | 2.70  | -1.13  |

資料來源：高雄市政府民政局。

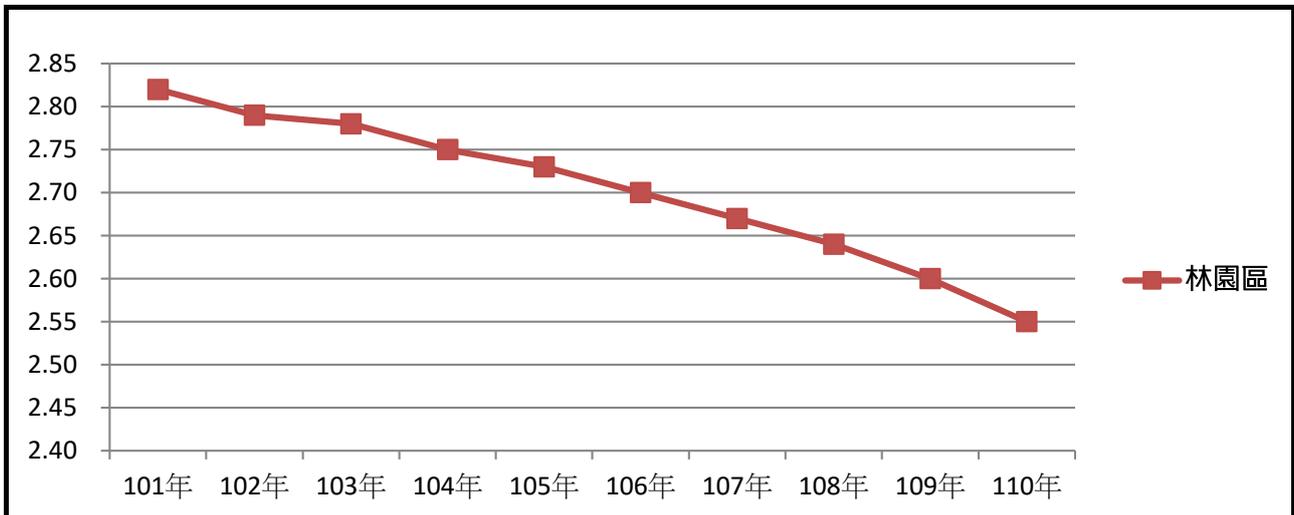


圖 3-8：計畫區戶量趨勢示意圖

資料來源：高雄市政府民政局。

### 三、人口趨勢推估

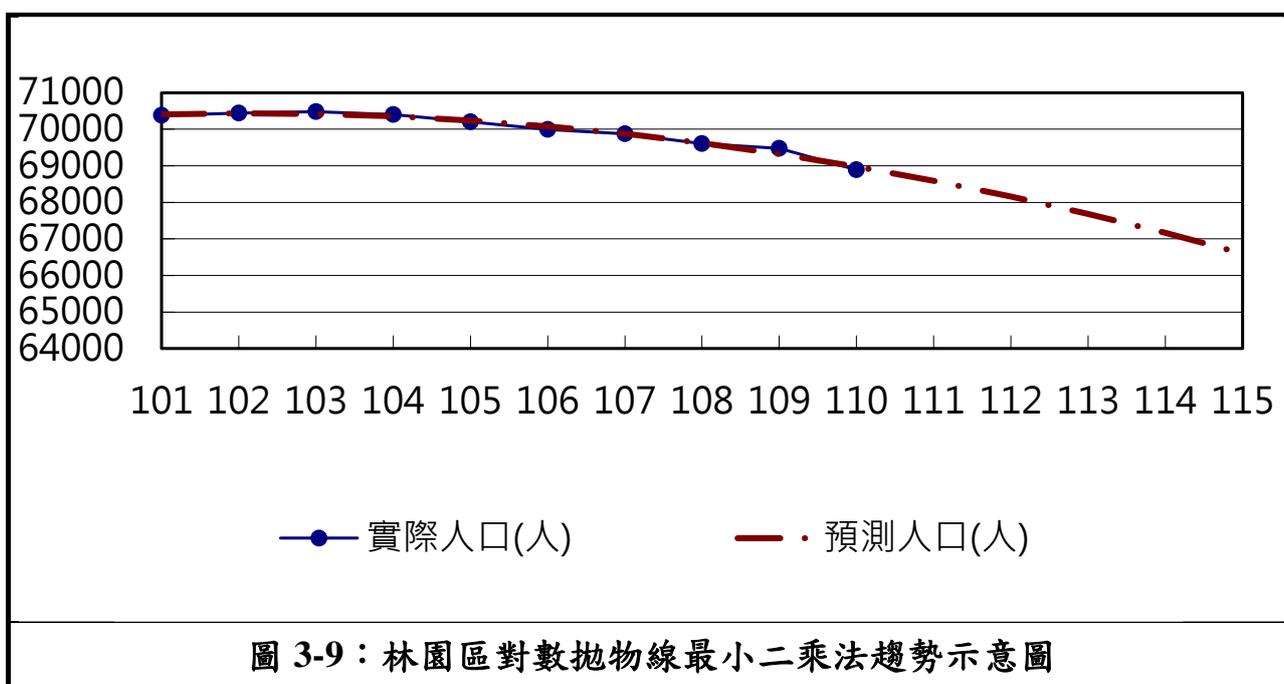
#### (一) 數學模式人口推估

本計畫區以民國 100 年至 110 年人口，作為各類數學模式推導之數據，以預測民國 115 年都市計畫區人口數。各模式之預測分析人口數約介於 66,604 人至 66,873 人之間。其中以對數拋物線最小二乘法之平均離差 65.19 為最小，最佳預測人口數約為 66,604 人，各預測模方法所得數據等資料詳下表 3-6 所示。

表 3-6：計畫目標年各類數學模式之計畫區人口預測分析表

| 預測方法       | 公式                                                                                       | 預測115年人口 | 平均離差  |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------|
| 二次拋物線最小二乘法 | $Y' = 70166.11 - 159.27 \times (N - 105.5) - 23.3826 \times (N - 105.5)^2$               | 66,543   | 65.56 |
| 對數拋物線最小二乘法 | $\text{Log}(Y') = 11.158624 - 0.002281 \times (N - 105.5) - 0.000337 \times (N - 105.5)$ | 66,604   | 65.19 |
| 修正冪數曲線     | $Y' = 70699.27 - 181.81 \times 1.284782^{(N - 101)}$                                     | 64,629   | 73.44 |
| 龔柏茲曲線      | $Y' = 70696.95 \times 0.997459^{(1.287788^{(N - 101)})}$                                 | 64,756   | 73.44 |
| 羅吉斯曲線      | $1/Y' = 0.00001415 + 0.00000004 \times 1.290732^{(N - 101)}$                             | 64,873   | 73.41 |

資料來源：本計畫整理。



資料來源：本計畫整理。

## (二) 未來可發展腹地容納人口估算

都市計畫區內之可發展腹地以住宅區及商業區之開闢情形為原則，本計畫區之現行住宅區面積為 421.2072 公頃，已開闢面積為 300.7461 公頃，現況發展率約 71.40%，可發展面積為 120.4611 公頃，如以每人享有樓地板面積 80 m<sup>2</sup>/人計算居住人口（住宅區以 71.40% 居住率計算），則尚可容納約 5,376 人。

商業區面積為 31.3323 公頃，現況已開闢面積為 23.7180 公頃，如以每人享有樓地板面積 80 m<sup>2</sup>/人計算居住人口（商業區以 75.70% 居住率計算），則可容納約 360 人。綜上，本計畫區內可發展腹地之容納人口計約 5,736 人，故計畫區人口數估算約 74,629 人，詳下表 3-7 所示。

表 3-7：未來可發展腹地容納人口分析表

| 項目     | 計畫面積<br>(公頃) | 已開闢面積<br>(公頃) | 可發展面<br>積<br>(公頃) | 發展率<br>(%) | 可容納人口數<br>(人)                                                                           |
|--------|--------------|---------------|-------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 現況人口   | 68,893人(A)   |               |                   |            |                                                                                         |
| 住宅區    | 421.2072     | 300.7461      | 120.4611          | 71.40      | 1,204,611m <sup>2</sup> × 50% / 80 (m <sup>2</sup> /人) × 71.40% (居住率)<br>= 可容納5,376人(B) |
| 商業區    | 31.3323      | 23.7180       | 7.6143            | 75.70      | 76,143m <sup>2</sup> × 50% / 80 (m <sup>2</sup> /人) × 75.70% (居住率)<br>= 可容納360人(C)      |
| 計畫區人口數 |              |               |                   |            | 74,629人<br>(A)+(B)+(C)                                                                  |

註：以50%為居住空間、每人享有樓地板面積80m<sup>2</sup>/人計算，住宅區以71.40%、商業區以75.57%居住率計算。

#### 四、產業發展

##### (一) 高雄市產業發展概況

依行政院主計處 105 年工業及服務業普查報告，南部地區製造業生產總額以基本金屬製造業 6,054 億元居全國第 1，占該業全國生產總額之 58.07%；化學材料製造業生產總額 5,431 億元居次，占該業全國生產總額之 37.78%，居各地區之冠；石油及煤製品製造業亦占該業全國生產總額逾 3 成；另金屬製品製造業生產總額占其全國生產總額之 33.94%，居全國之冠。

南部地區各縣市產業用地面積與工業部門生產總額分布情形詳表 3-9，南部地區產業用地主要集中於高雄市，土地面積 3,312 公頃，以基本金屬製造業創造生產總額 4,363 億元居冠，化學材料製造業與石油及煤製品製造業居次，生產總額分別為 3,791 億元與 3,625 億元，為國內石化及鋼鐵生產重鎮。

南部區域產業群聚發展情形，電子零組件業、化學材料業、基本金屬業、金屬製品業及機械業上下游產業密切串連、聚落完整。台南、高雄皆為我國工業重鎮，近年來，屏東地區亦急起直追，陸續成立加工出口區及生技園區，且南部地區擁有國際機場、港口及多元的在地文化，日益進步的大眾運輸系統，配合加工出口區、科學園區、生技園區、創意園區等之發展興建，再加上南部大專院校之優秀人力，結合中央及地方政府之資源，提供相關之配套措施及工業區土地，加上學界、法人等機構之推動。

表 3-8：南部地區 105 年製造業全年生產總額統計表（按行業別）

| 產業別           | 全國<br>(億元) | 高雄市<br>(億元) | 南部地區       |            | 南部地<br>區佔全<br>國百分<br>比(%) |
|---------------|------------|-------------|------------|------------|---------------------------|
|               |            |             | 合計<br>(億元) | 百分比<br>(%) |                           |
| 食品及飼品製造業      | 6,083      | 680         | 2,406      | 5.75%      | 39.56%                    |
| 飲料、菸草製造業      | 1,487      | 27          | 287        | 0.69%      | 19.32%                    |
| 紡織業           | 3,567      | 81          | 654        | 1.56%      | 18.33%                    |
| 成衣及服飾品製造業     | 986        | 31          | 106        | 0.25%      | 10.76%                    |
| 皮革、毛皮及其製品製造業  | 533        | 46          | 142        | 0.34%      | 26.64%                    |
| 木竹製品製造業       | 492        | 92          | 155        | 0.37%      | 31.58%                    |
| 紙漿、紙及紙製品製造業   | 2,168      | 230         | 449        | 1.07%      | 20.71%                    |
| 印刷及資料儲存媒體複製業  | 1,259      | 79          | 164        | 0.39%      | 13.06%                    |
| 石油及煤製品製造業     | 11,713     | 3,625       | 3,637      | 8.69%      | 31.05%                    |
| 化學原材料、肥料、氮化合物 | 14,374     | 3,791       | 5,431      | 12.98%     | 37.78%                    |
| 其他化學製品製造業     | 3,155      | 338         | 633        | 1.51%      | 20.08%                    |
| 藥品及醫用化學製品製造業  | 1,066      | 26          | 195        | 0.47%      | 18.32%                    |
| 橡膠製品製造業       | 1,178      | 40          | 90         | 0.21%      | 7.61%                     |

| 產業別                 | 全國<br>(億元) | 高雄市<br>(億元) | 南部地區       |            | 南部地<br>區佔全<br>國百分<br>比(%) |
|---------------------|------------|-------------|------------|------------|---------------------------|
|                     |            |             | 合計<br>(億元) | 百分比<br>(%) |                           |
| 塑膠製品製造業             | 4,682      | 402         | 1,089      | 2.60%      | 23.27%                    |
| 非金屬礦物製品製造業          | 3,734      | 304         | 893        | 2.13%      | 23.92%                    |
| 基本金屬製造業             | 10,426     | 4,363       | 6,054      | 14.47%     | 58.07%                    |
| 金屬製品製造業             | 12,671     | 2,516       | 4,301      | 10.28%     | 33.94%                    |
| 電子零組件製造業            | 40,485     | 2,619       | 8,653      | 20.68%     | 21.37%                    |
| 電腦、電子產品及光學製品<br>製造業 | 14,534     | 191         | 435        | 1.04%      | 2.99%                     |
| 電力設備及配備製造業          | 4,890      | 354         | 950        | 2.27%      | 19.44%                    |
| 機械設備製造業             | 10,060     | 728         | 1,609      | 3.85%      | 16.00%                    |
| 汽車及其零件製造業           | 5,100      | 160         | 1,223      | 2.92%      | 23.98%                    |
| 其他運輸工具及其零件製造<br>業   | 3,810      | 888         | 1,159      | 2.77%      | 30.42%                    |
| 家具製造業               | ,841       | 69          | 232        | 0.55%      | 27.59%                    |
| 其他製造業               | 2,191      | 94          | 465        | 1.11%      | 21.20%                    |
| 產業用機械設備維修及安裝<br>業   | 1,846      | 282         | 436        | 1.04%      | 23.64%                    |
| <b>總計</b>           | 163,328    | 22,054      | 41,849     | 100.00%    | 25.95%                    |

資料來源：行政院主計總處，105年工業及服務業普查報告。

**表 3-9：南部地區產業用地分布及生產總額表**

| 工業區<br>縣市別 | 編訂工業區     |                  | 加工出口區     |                  | 科學園區      |                  | 合計        |                  | 生產<br>總額<br>(億元) |
|------------|-----------|------------------|-----------|------------------|-----------|------------------|-----------|------------------|------------------|
|            | 數量<br>(處) | 土地面<br>積<br>(公頃) | 數量<br>(處) | 土地面<br>積<br>(公頃) | 數量<br>(處) | 土地面<br>積<br>(公頃) | 數量<br>(處) | 土地面<br>積<br>(公頃) |                  |
| 臺南市        | 5         | 1334.82          | 0         | 0                | 1         | 1043.00          | 6         | 2377.82          | 10336            |
| 高雄市        | 7         | 2543.78          | 6         | 198.48           | 1         | 570.00           | 14        | 3312.26          | 14785            |
| 嘉義縣        | 5         | 426.59           | 0         | 0                | 0         | -                | 5         | 426.59           | 1074             |
| 屏東縣        | 3         | 384.29           | 1         | 123.04           | 0         | -                | 4         | 507.33           | 1187             |
| <b>合計</b>  | 20        | 4689.48          | 7         | 321.52           | 2         | 1613.00          | 29        | 6624.00          | 27382            |

資料來源：1.經濟部工業局，107年工業區開發管理年報。

2.投資台灣入口網，網址：<https://investtaiwan.nat.gov.tw/>。

## (二) 經濟活動

### 1. 一級產業

根據高雄市政府農業局 108 年高雄市農業統計年報所示，高雄市 108 年水稻種植面積 5153.03 公頃，前五大稻米產區計為美濃區 (1,468.7 公頃)、大寮區 (1,250 公頃)、橋頭區 (420 公頃)、林園區 (331.8 公頃) 及路竹區 (293 公頃)，108 年底稻米總產量約 28,621 公噸。

表 3-10：高雄市水稻種植面積與產量統計表

| 行政區 | 水稻種植面積  |        | 稻米總產量     |        |
|-----|---------|--------|-----------|--------|
|     | 公頃      | 百分比(%) | 公斤        | 百分比(%) |
| 鹽埕區 | -       | 0.00   | -         | 0.00   |
| 鼓山區 | -       | 0.00   | -         | 0.00   |
| 左營區 | -       | 0.00   | -         | 0.00   |
| 楠梓區 | 0.2     | 0.004  | 1,181     | 0.004  |
| 三民區 | 7.0     | 0.14   | 41,393    | 0.14   |
| 新興區 | -       | 0.00   | -         | 0.00   |
| 前金區 | -       | 0.00   | -         | 0.00   |
| 苓雅區 | -       | 0.00   | -         | 0.00   |
| 前鎮區 | -       | 0.00   | -         | 0.00   |
| 旗津區 | -       | 0.00   | -         | 0.00   |
| 小港區 | 29.5    | 0.57   | 182,922   | 0.64   |
| 鳳山區 | 21.1    | 0.41   | 125,409   | 0.44   |
| 林園區 | 331.8   | 6.44   | 2,259,183 | 7.89   |
| 大寮區 | 1,250.0 | 24.26  | 7,704,835 | 26.92  |
| 大樹區 | 2.3     | 0.04   | 14,625    | 0.05   |
| 大社區 | -       | 0.00   | -         | 0.00   |
| 仁武區 | 77.3    | 1.50   | 415,681   | 1.45   |
| 鳥松區 | 76.5    | 1.48   | 454,351   | 1.59   |
| 岡山區 | 209.8   | 4.07   | 1,231,029 | 4.30   |
| 橋頭區 | 420.0   | 8.15   | 1,732,738 | 6.05   |
| 燕巢區 | -       | 0.00   | -         | 0.00   |
| 田寮區 | -       | 0.00   | -         | 0.00   |
| 阿蓮區 | 316.0   | 6.13   | 1,999,765 | 6.99   |
| 路竹區 | 293.0   | 5.69   | 1,438,429 | 5.03   |
| 湖內區 | 53.5    | 1.04   | 272,748   | 0.95   |
| 茄萣區 | -       | 0.00   | -         | 0.00   |
| 永安區 | 50.0    | 0.97   | 315,137   | 1.10   |
| 彌陀區 | 7.13    | 0.14   | 44,973    | 0.16   |
| 梓官區 | 200.0   | 3.88   | 1,120,142 | 3.91   |
| 旗山區 | 133.6   | 2.59   | 680,546   | 2.38   |
| 美濃區 | 1,468.7 | 28.50  | 7,722,164 | 26.98  |
| 六龜區 | 30.0    | 0.58   | 170,453   | 0.60   |
| 甲仙區 | 26.2    | 0.51   | 136,751   | 0.48   |
| 杉林區 | 142.0   | 2.76   | 527,993   | 1.84   |
| 內門區 | 7.4     | 0.14   | 28,985    | 0.10   |
| 茂林區 | -       | 0.00   | -         | 0.00   |
| 桃源區 | -       | 0.00   | -         | 0.00   |

| 行政區  | 水稻種植面積   |        | 稻米總產量      |        |
|------|----------|--------|------------|--------|
|      | 公頃       | 百分比(%) | 公斤         | 百分比(%) |
| 那瑪夏區 | -        | 0.00   | -          | 0.00   |
| 合計   | 5,153.03 | 100.00 | 28,621,433 | 100.00 |

資料來源：高雄市政府農業局，108年高雄市農業統計年報。

高雄市漁業年產量約 26.6 萬公噸，年產值約 120 億元，依 107 年高雄市漁業年報統計資料，其中以遠洋漁業產量 22 萬噸，漁業產值 74.81 億元為最高，其餘依序為內陸養殖 33.65 億元、近海漁業 7.97 億元及沿海漁業 3.43 億元。林園區因地理條件欠佳，除靠山部分較宜農耕外，其餘平原係沖積砂質地，乾燥且常受海潮影響，農作收成不理想，因此農家多以半農半漁為業，農漁業人口主要集中於南側濱海如鳳芸、東汕、西汕、北汕、西溪里等聚落。

漁業以從事近海漁業、沿岸漁撈為主，其餘主要為養殖戶。現有漁港中之中芸漁港興建於民國 41 年，泊地面積 58,000 平方公尺，碼頭長度 460 公尺，可停靠船筏數 392 席；汕尾漁港泊地面積 38,000 平方公尺，碼頭長度 240 公尺，可停靠 284 席船筏。漁貨交易則以中芸漁港為主，主要來自於沿近海，尤其是近海魚貨為最大宗。銷售對象多為高雄都會區。另林園區以鰻苗、九孔為其漁業特產，其中九孔養殖已達四十餘公頃，目前已超越東北角、宜蘭等地，產量占全省三分之二，成為全省第一大產地。

表 3-11：高雄市漁業總產量統計表

| 漁業總額 | 產量      |         | 產值     |        |
|------|---------|---------|--------|--------|
|      | (公噸)    | 百分比(%)  | (億元)   | 百分比(%) |
| 遠洋漁業 | 224,418 | 84.49%  | 74.81  | 62.41% |
| 近海漁業 | 9,258   | 3.49%   | 7.97   | 6.65%  |
| 沿岸漁業 | 2,452   | 0.92%   | 3.43   | 2.86%  |
| 內陸漁撈 | -       | 0.00%   | -      | 0.00%  |
| 海面養殖 | -       | 0.00%   | -      | 0.00%  |
| 內陸養殖 | 29,500  | 11.11%  | 33.65  | 28.07% |
| 合計   | 265,628 | 100.00% | 119.86 | 100.00 |

資料來源：高雄市政府海洋局，107年高雄市漁業年報。

## 2. 二級產業

### (1) 本市生產總額逾七成屬二級產業

依據 105 年行政院主計處工商及服務業普查之結果顯示，高雄市生產總額總計 3.634 兆，其中，工業生產總額 2.537 兆（佔 69.81%）最多，商業及服務業生產總額 1.061 兆（佔 29.18%）次之，至於農林漁牧業生產總額 0.04 兆，僅佔 1.01%，詳表 3-10。

### (2) 石化業為本市重鎮

高雄市工業型態多為大型重工業，如石化、煉油、煉鐵等製造業為主。林園區位於高速公路運輸走廊上，地形平坦，且鄰近高雄國際港、中油專用碼頭，而林園工業區擁有許多知名石化工廠進駐，如中

油林園廠、中國合成林園廠、中美和、亞洲聚合、台塑林園廠、李長榮、台灣石化合成等；林園區與大社區及仁武區因而並稱為高雄市三大石化重鎮，製造業成為創造經濟及就業之支柱產業。

### (3) 林園工業區概述

林園石油化學工業區，是政府籌劃十大建設之一，於民國 62 年底開始動工，於民國 64 年（1975）開發完成，面積達 403.6 公頃，廠商以中油林園廠為核心，中下游廠家有李長榮化工、南帝化工、永嘉化學等，總家數 33 家，年產值約達 2740 億元，為南部最大石化工業區。

### 3. 三級產業

依 105 年行政院主計處工商及服務業之普查結果顯示，高雄市三級產業（商業、服務業）生產總額約 1.061 兆（佔 29.18%），僅次於二級產業，詳表 3-12。

表 3-12：高雄市 105 年各級產業產值統計表

| 產業別   |                   | 產值<br>(千元)    | 合計<br>(千元)    | 百分比<br>(%) |
|-------|-------------------|---------------|---------------|------------|
| 一級產業  | 農林漁牧              | 36,772,903    | 36,772,903    | 1.01%      |
| 二級產業  | 礦業及土石採取業          | 504,047       | 2,537,224,516 | 69.81%     |
|       | 製造業               | 2,205,421,261 |               |            |
|       | 電力及燃氣供應業          | 87,417,841    |               |            |
|       | 用水供應及污染整治業        | 30,108,061    |               |            |
|       | 營建工程業             | 213,773,306   |               |            |
| 三級產業  | 批發及零售業            | 266,992,172   | 1,060,561,991 | 29.18%     |
|       | 運輸及倉儲業            | 165,145,107   |               |            |
|       | 住宿及餐飲業            | 89,188,096    |               |            |
|       | 出版、影音製作、傳播及資通訊服務業 | 78,600,456    |               |            |
|       | 金融及保險業、強制性社會安全    | 164,228,125   |               |            |
|       | 不動產業              | 47,876,045    |               |            |
|       | 專業、科學及技術服務業       | 45,380,969    |               |            |
|       | 支援服務業             | 40,930,118    |               |            |
|       | 教育業(註)            | 12,463,244    |               |            |
|       | 醫療保健及社會工作服務業      | 103,037,457   |               |            |
|       | 藝術、娛樂及休閒服務業       | 10,547,561    |               |            |
| 其他服務業 | 36,172,641        |               |               |            |
| 合計    |                   |               | 3,634,559,410 | 100%       |

資料來源：1. 行政院農業委員會，農業統計資料查詢網網址：<http://agrstat.coa.gov.tw/sdweb/public/inquiry/InquireAdvance.aspx>  
2. 行政院主計處，105 年工商普查成果。

表 3-13：105 年工商服務業普查場所單位數整理表

| 行業別               | 高雄市<br>(家) | 林園區<br>(家) | 林園區佔現<br>高雄市比例(%) |
|-------------------|------------|------------|-------------------|
| 礦業及土石採取業          | 23         | 1          | 4.35%             |
| 製造業               | 14,579     | 284        | 1.95%             |
| 電力及燃氣供應業          | 102        | 21         | 20.59%            |
| 用水供應及污染整治業        | 912        | 17         | 1.86%             |
| 營造業               | 14,376     | 383        | 2.66%             |
| 批發及零售業            | 68,708     | 927        | 1.35%             |
| 運輸及倉儲業            | 6,244      | 77         | 1.23%             |
| 住宿及餐飲業            | 20,401     | 298        | 1.46%             |
| 出版、影音製作、傳播及資通訊服務業 | 1,454      | 7          | 0.48%             |
| 金融及保險業、強制性社會安全    | 3,217      | 24         | 0.75%             |
| 不動產業              | 2,736      | 14         | 0.51%             |
| 專業、科學及技術服務業       | 5,468      | 44         | 0.80%             |
| 支援服務業             | 3,566      | 45         | 1.26%             |
| 教育業(註)            | 3,100      | 65         | 2.10%             |
| 醫療保健及社會工作服務業      | 3,867      | 53         | 1.37%             |
| 藝術、娛樂及休閒服務業       | 2,180      | 46         | 2.11%             |
| 其它服務業             | 16,297     | 281        | 1.72%             |
| 合計                | 167,230    | 2587       | 1.55%             |

資料來源：行政院主計處，105 年工業及商業普查報告。

表 3-14：高雄市及林園區 100 區、105 年度場所單位數統計表

| 產業別           | 105年度       |             |                           | 100年        |             |                           |
|---------------|-------------|-------------|---------------------------|-------------|-------------|---------------------------|
|               | 高雄市<br>(家數) | 林園區<br>(家數) | 林園區<br>占高雄<br>市百分<br>比(%) | 高雄市<br>(家數) | 林園區<br>(家數) | 林園區<br>占高雄<br>市百分<br>比(%) |
| 食品及飼品製造業      | 807         | 20          | 2.5%                      | 699         | 14          | 2.00%                     |
| 飲料、菸草製造業      | 67          | 2           | 3.0%                      | 68          | 6           | 8.82%                     |
| 紡織業           | 176         | 5           | 2.8%                      | 188         | 6           | 3.19%                     |
| 成衣及服飾品製造業     | 228         | 6           | 2.6%                      | 250         | 8           | 3.20%                     |
| 皮革、毛皮及其製品製造業  | 58          | 2           | 3.4%                      | 50          | 0           | 0.00%                     |
| 木竹製品製造業       | 280         | 11          | 3.9%                      | 291         | 13          | 4.47%                     |
| 紙漿、紙及紙製品製造業   | 230         | -           | 0.0%                      | 224         | 1           | 0.45%                     |
| 印刷及資料儲存媒體複製業  | 742         | 4           | 0.5%                      | 732         | 6           | 0.82%                     |
| 石油及煤製品製造業     | 31          | -           | 0.0%                      | 29          | 0           | 0.00%                     |
| 化學原材料、肥料、氮化合物 | 219         | 20          | 9.1%                      | 220         | 21          | 9.55%                     |
| 其他化學製品製造業     | 287         | 8           | 2.8%                      | 253         | 6           | 2.37%                     |
| 藥品及醫用化學製品製造業  | 48          | -           | 0.0%                      | 54          | 0           | 0.00%                     |

| 產業別             | 105年度         |             |                           | 100年          |             |                           |
|-----------------|---------------|-------------|---------------------------|---------------|-------------|---------------------------|
|                 | 高雄市<br>(家數)   | 林園區<br>(家數) | 林園區<br>占高雄<br>市百分<br>比(%) | 高雄市<br>(家數)   | 林園區<br>(家數) | 林園區<br>占高雄<br>市百分<br>比(%) |
| 橡膠製品製造業         | 180           | 1           | 0.6%                      | 151           | 3           | 1.99%                     |
| 塑膠製品製造業         | 732           | 6           | 0.8%                      | 640           | 3           | 0.47%                     |
| 非金屬礦物製品製造業      | 325           | 5           | 1.5%                      | 319           | 3           | 0.94%                     |
| 基本金屬製造業         | 494           | 3           | 0.6%                      | 468           | 6           | 1.28%                     |
| 金屬製品製造業         | 4,156         | 71          | 1.7%                      | 3,891         | 59          | 1.52%                     |
| 電子零組件製造業        | 369           | 4           | 1.1%                      | 349           | 2           | 0.57%                     |
| 電腦、電子產品及光學製品製造業 | 182           | 4           | 2.2%                      | 173           | 3           | 1.73%                     |
| 電力設備及配備製造業      | 501           | 4           | 0.8%                      | 468           | 5           | 1.07%                     |
| 機械設備製造業         | 1,550         | 25          | 1.6%                      | 1,477         | 17          | 1.15%                     |
| 汽車及其零件製造業       | 217           | 2           | 0.9%                      | 219           | 2           | 0.91%                     |
| 其他運輸工具及其零件製造業   | 300           | 10          | 3.3%                      | 310           | 13          | 4.19%                     |
| 家具製造業           | 221           | 6           | 2.7%                      | 197           | 5           | 2.54%                     |
| 其他製造業           | 321           | 8           | 2.5%                      | 356           | 8           | 2.25%                     |
| 產業用機械設備維修及安裝業   | 1,858         | 57          | 3.1%                      | 1,751         | 22          | 1.26%                     |
| <b>總計</b>       | <b>14,579</b> | <b>284</b>  | <b>1.9%</b>               | <b>13,827</b> | <b>265</b>  | <b>1.92%</b>              |

資料來源：行政院主計總處，100年工業及服務業普查報告、105年工業及服務業普查報告。

### (三) 對本計畫之影響

依「臺灣 2050 淨零排放路徑及策略總說明」，期望以 2050 年為目標年，從能源、產業、生活、社會轉型達到碳零排放之願景。目前高雄產業用地發展率高及相關產業面臨轉型之窘境，除透過在地大型產業引導轉型，更需引入產業轉型龍頭帶領與推動企業跟進，期望以大企業帶動小企業、公企業帶動私企業方式逐步實施，並結合供應鏈驅動上中游廠商形成綠色供應鏈，讓林園工業區未來朝向產業轉型，未來配合產業進入規劃做為示範區域之配套生活空間。

### 第三節 土地使用現況

#### 一、 土地使用現況分析

##### (一) 土地使用現況情形

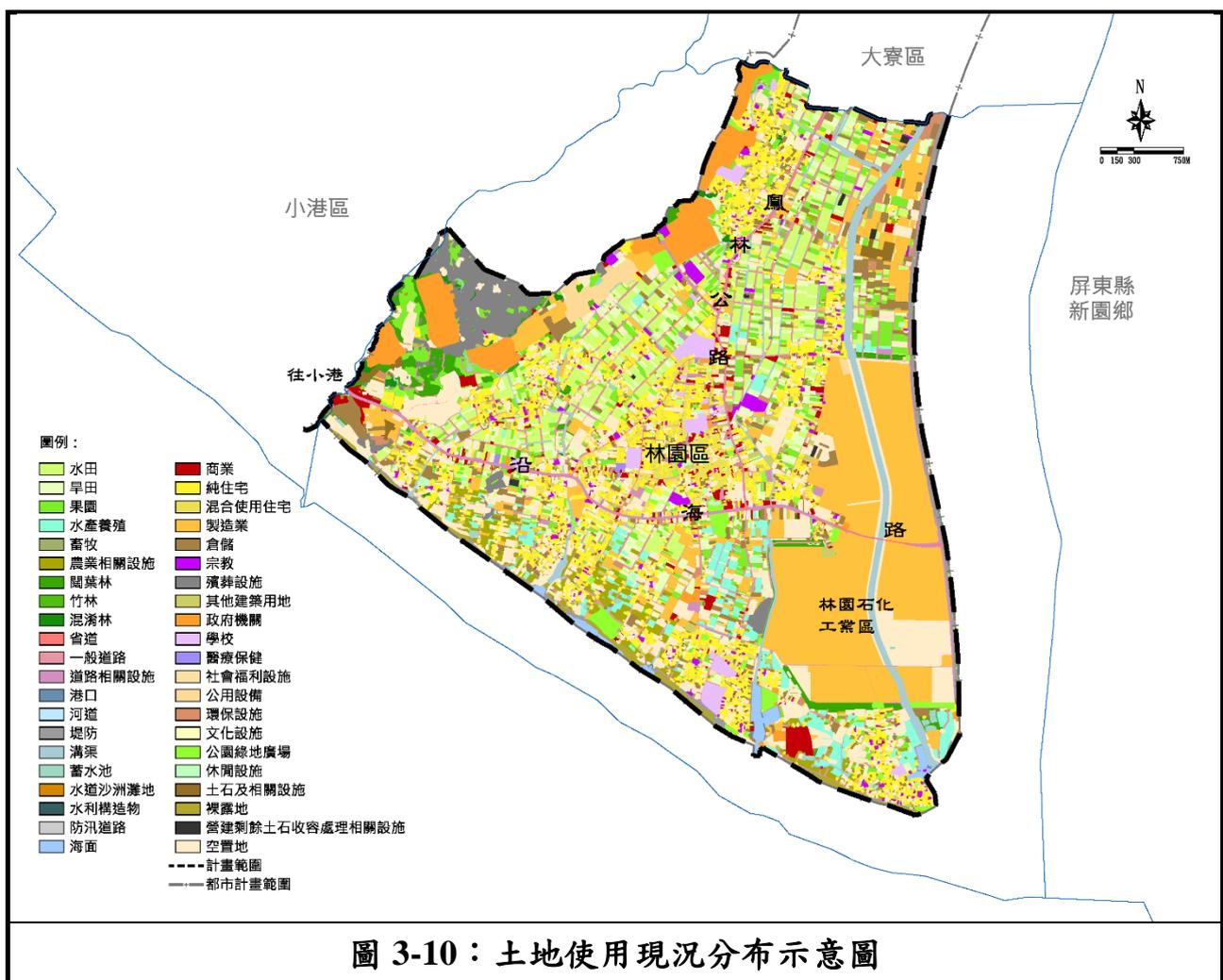
現況土地使用分析乃依現況土地使用調查結果，將土地予以圖面數化並歸類分析。經調查結果計畫區內現況土地使用以製造業為主，其中製造業使用面積 379.44 公頃，佔計畫區總面積 16.98%，主要分布於都市計畫工業區之林園石化工業區；其次為水田，面積約 225.84 公頃，佔計畫區總面積 10.11%，主要分布於都市計畫農業區；其次為純住宅，面積約 225.18 公頃，佔計畫區總面積 10.08%，集中於都市計畫範圍中心地區，多由新興住宅及舊有聚落形成之集居地。有關計畫區現況土地使用情形詳表 3-15 及圖 3-13 所示。

表 3-15：土地使用現況面積統計表

| 項目     | 面積(公頃) | 百分比(%) |
|--------|--------|--------|
| 水田     | 225.84 | 10.11  |
| 旱田     | 166.43 | 7.45   |
| 果園     | 139.91 | 6.26   |
| 水產養殖   | 71.1   | 3.18   |
| 畜牧     | 5.05   | 0.23   |
| 農業相關設施 | 56.72  | 2.54   |
| 闊葉林    | 41.84  | 1.87   |
| 竹林     | 1.99   | 0.09   |
| 混淆林    | 6.86   | 0.31   |
| 省道     | 31.99  | 1.43   |
| 一般道路   | 157.22 | 7.04   |
| 道路相關設施 | 23.75  | 1.06   |
| 港口     | 1.63   | 0.07   |
| 河道     | 0.1    | 0.00   |
| 堤防     | 32.47  | 1.45   |
| 溝渠     | 63.58  | 2.85   |
| 蓄水池    | 5.08   | 0.23   |
| 水道沙洲灘地 | 0.34   | 0.02   |
| 水利構造物  | 0.03   | 0.00   |
| 防汛道路   | 0.41   | 0.02   |
| 海面     | 14.86  | 0.67   |
| 商業     | 42.05  | 1.88   |
| 純住宅    | 225.18 | 10.08  |
| 混合使用住宅 | 21.41  | 0.96   |
| 製造業    | 379.44 | 16.98  |
| 倉儲     | 65.64  | 2.94   |
| 宗教     | 18.2   | 0.81   |
| 殯葬設施   | 54.08  | 2.42   |

| 項目             | 面積(公頃)  | 百分比(%) |
|----------------|---------|--------|
| 其他建築用地         | 13.12   | 0.59   |
| 政府機關           | 81.36   | 3.64   |
| 學校             | 22.72   | 1.02   |
| 醫療保健           | 1.08    | 0.05   |
| 社會福利設施         | 1.29    | 0.06   |
| 公用設備           | 16.43   | 0.74   |
| 環保設施           | 8.34    | 0.37   |
| 文化設施           | 0.29    | 0.01   |
| 公園綠地廣場         | 21.5    | 0.96   |
| 休閒設施           | 4.28    | 0.19   |
| 土石及相關設施        | 5.2     | 0.23   |
| 裸露地            | 13.73   | 0.61   |
| 營建剩餘土石收容處理相關設施 | 1.92    | 0.09   |
| 空置地            | 189.73  | 8.49   |
| 合計             | 2234.19 | 100.00 |

資料來源：本計畫整理。



資料來源：本計畫整理。

## (二) 土地開闢情形分析

本計畫區於現行計畫住宅區計 421.2072 公頃，大多沿現計畫道路及林園區中心發展，實際發展面積約為 300.7641 公頃，開闢率 71.40%。

商業區計畫面積為 31.3323 公頃，多集中於林園區中心及各鄰里單元進行劃設，其實際使用面積為 23.7180 公頃，開闢率為 75.70%。

工業區面積為 457.4117 公頃，目前實際發展面積約為 396.7021 公頃，開闢率 86.73%。有關土地使用分區使用情形如下表所示。

表 3-16：使用分區現況使用情形表

| 現行都市計畫 |          | 已開發面積(公頃) | 開闢率(%) |
|--------|----------|-----------|--------|
| 項目     | 面積(公頃)   |           |        |
| 住宅區    | 421.2072 | 300.7461  | 71.40  |
| 商業區    | 31.3323  | 23.7180   | 75.70  |
| 工業區    | 457.4117 | 396.7021  | 86.73  |
| 合計     | 909.9512 | 721.1662  | 79.25  |

資料來源：本計畫整理。

## 二、建物結構與樓層分析

### (一) 建物結構

計畫區內之既有都市發展區域多為鋼筋水泥造及金屬造建築物，其各佔整體比例為 51%及 19.69%，另臨時性房屋亦佔了計畫區的 17.02%，且多分布於農業區之土地。計畫區內建物結構分布現況詳圖 3-11 及表 3-17。

表 3-17：計畫區建物結構面積綜理表

| 結構    | 面積(公頃)   | 比例(%)  |
|-------|----------|--------|
| 磚造    | 43.3204  | 11.89  |
| 木造    | 0.4451   | 0.12   |
| 金屬造   | 71.7143  | 19.69  |
| 鋼筋水泥  | 185.7514 | 51.00  |
| 石造    | 1.0255   | 0.28   |
| 臨時性房屋 | 62.0175  | 17.02  |
| 總計    | 364.2742 | 100.00 |

資料來源：本計畫整理。

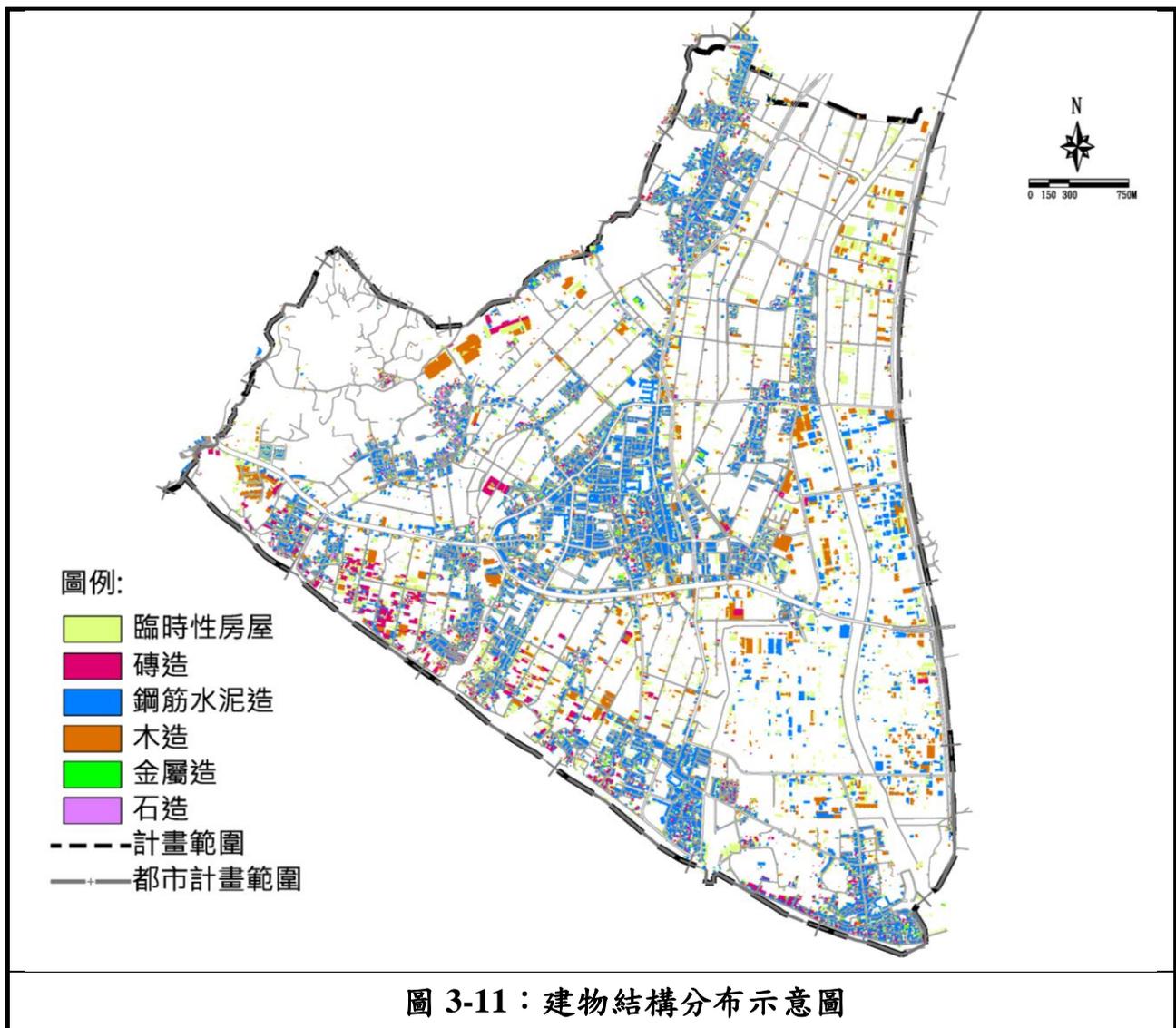


圖 3-11：建物結構分布示意圖

資料來源：本計畫整理。

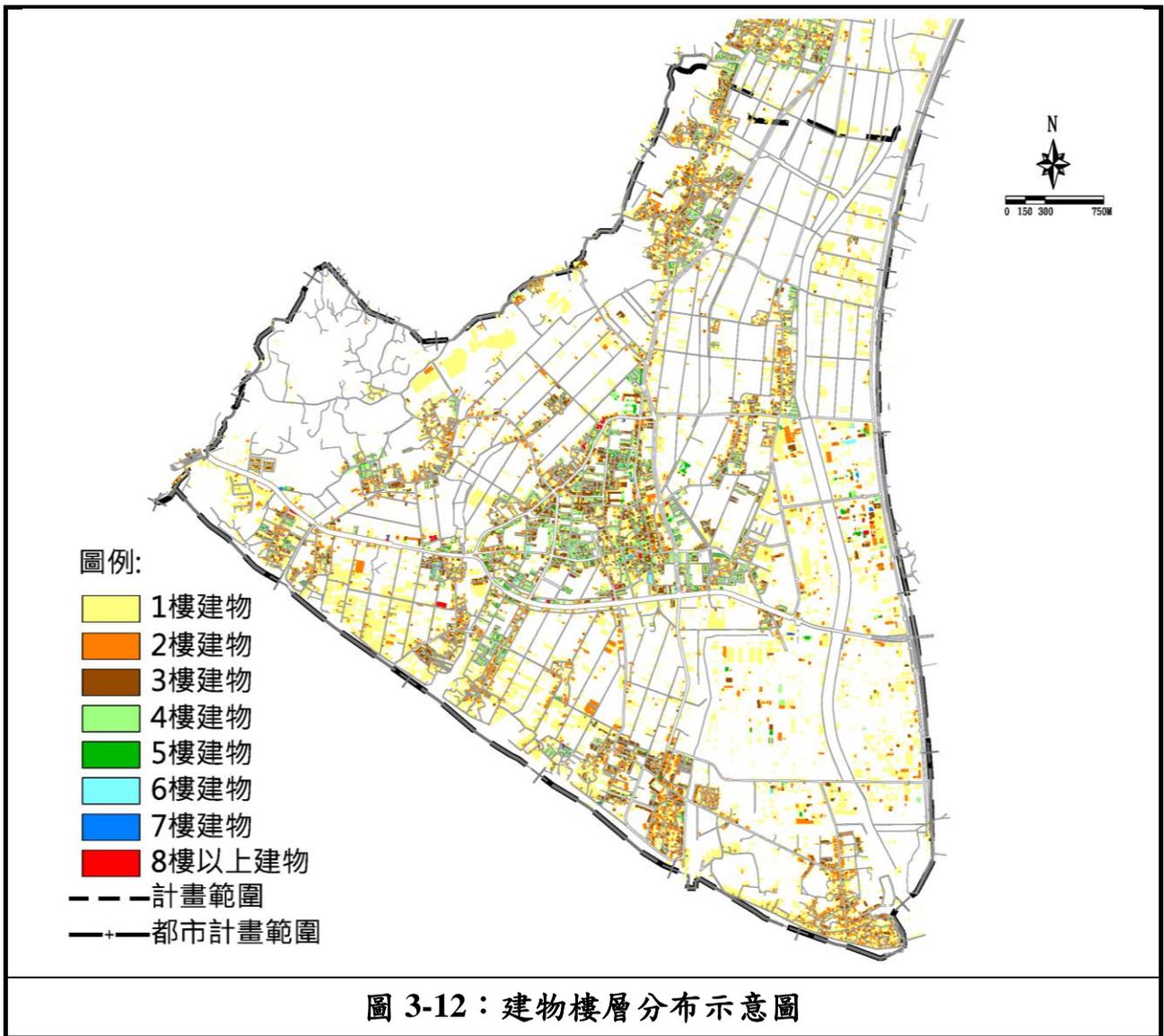
(二) 建物樓層

計畫區建築樓層以 3 樓以下之建物為最大宗使用，約佔整體比例 84.89%，其中又以 2 樓之建物佔整體比例 31.42%最高，主要分布於住宅區之舊聚落及農業區。計畫區內建物樓層分布現況詳圖 3-12。

表 3-18：計畫區建物樓層面積綜理表

| 樓層    | 面積(公頃)   | 比例(%)  |
|-------|----------|--------|
| 1 樓   | 62.0175  | 27.89  |
| 2 樓   | 69.8745  | 31.42  |
| 3 樓   | 56.8836  | 25.58  |
| 4 樓   | 25.4565  | 11.45  |
| 5 樓   | 4.7441   | 2.13   |
| 6 樓   | 1.3352   | 0.60   |
| 7 樓   | 0.6329   | 0.28   |
| 8 樓以上 | 1.4339   | 0.64   |
| 總計    | 222.3782 | 100.00 |

資料來源：本計畫整理。



資料來源：本計畫整理。

## 第四節 交通運輸現況

### 一、道路系統

#### (一) 道路功能結構

本計畫區內道路系統依功能性區分可分為聯外道路、主要道路及次要道路等三種層級：

##### 1. 聯外道路

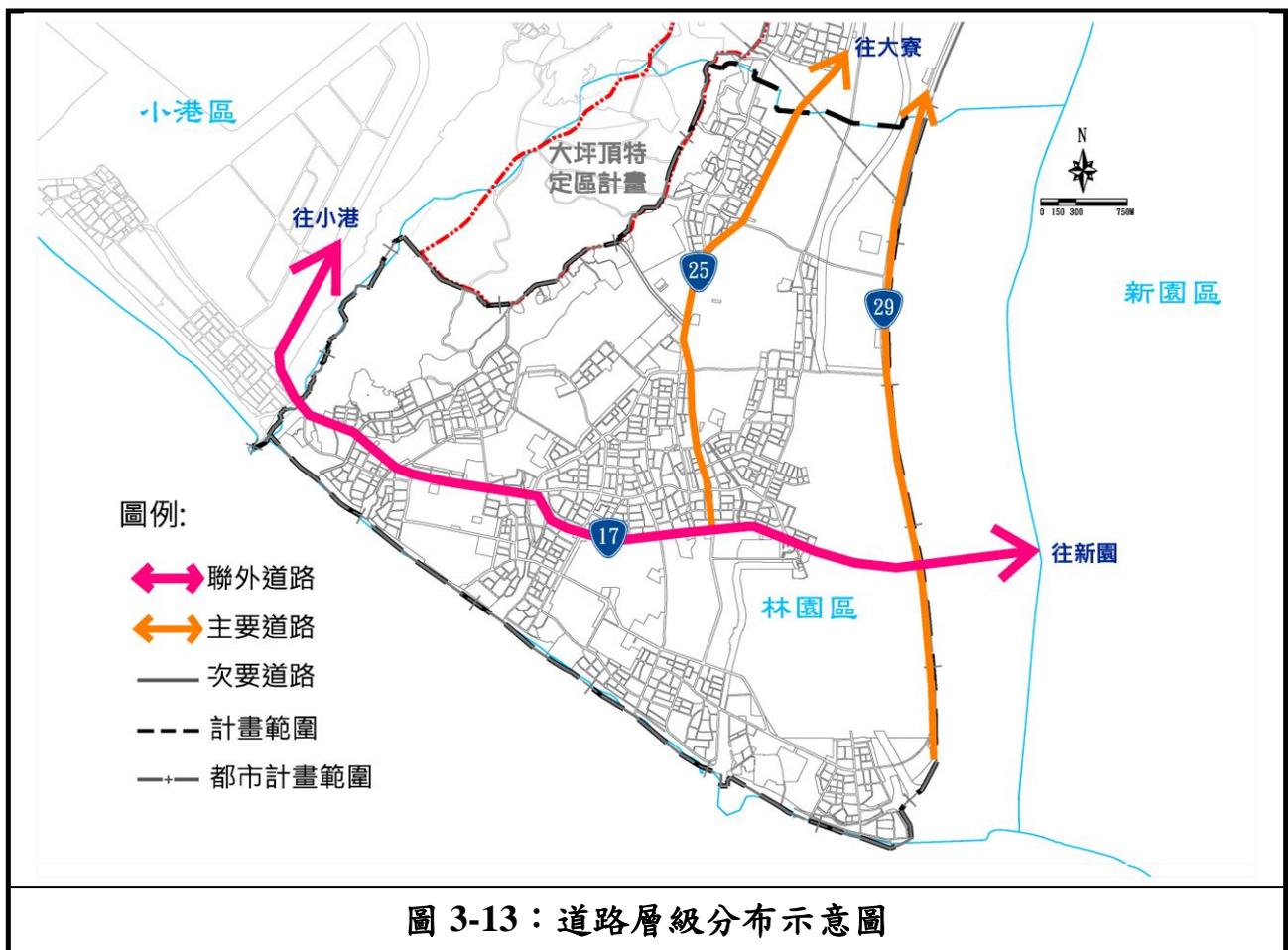
聯外道路有一條，主要為省道台 17 線通往小港及屏東縣新園鄉主要道路。

##### 2. 主要道路

主要道路計有二條，分別為省道台 25 線、台 29 線，兼負起與聯外道路串接並做為本區內各聚落間重要的往返聯繫路徑。

##### 3. 次要道路

除聯外道路與主要道路者外，其餘道路皆屬次要道路，係作為社區之出入道路或社區與鄰近社區之聯絡道路。



資料來源：本計畫整理。

## (二) 路段交通量

本計畫區內主要的交通幹道為省道，因此路段交通量的探討上遂聚焦於省道上，本區內之省道計有台 17 線、台 25 線、台 29 線等三條路線，皆為平面道路。省道台 29 線為從計畫區北側沿高屏溪河堤往南通至台 17 線，雖因位處偏僻交通量較少，但因其延線設置有林園工業區，因此大貨車及砂石車出入頻繁，造成交通服務水準亦偏低。

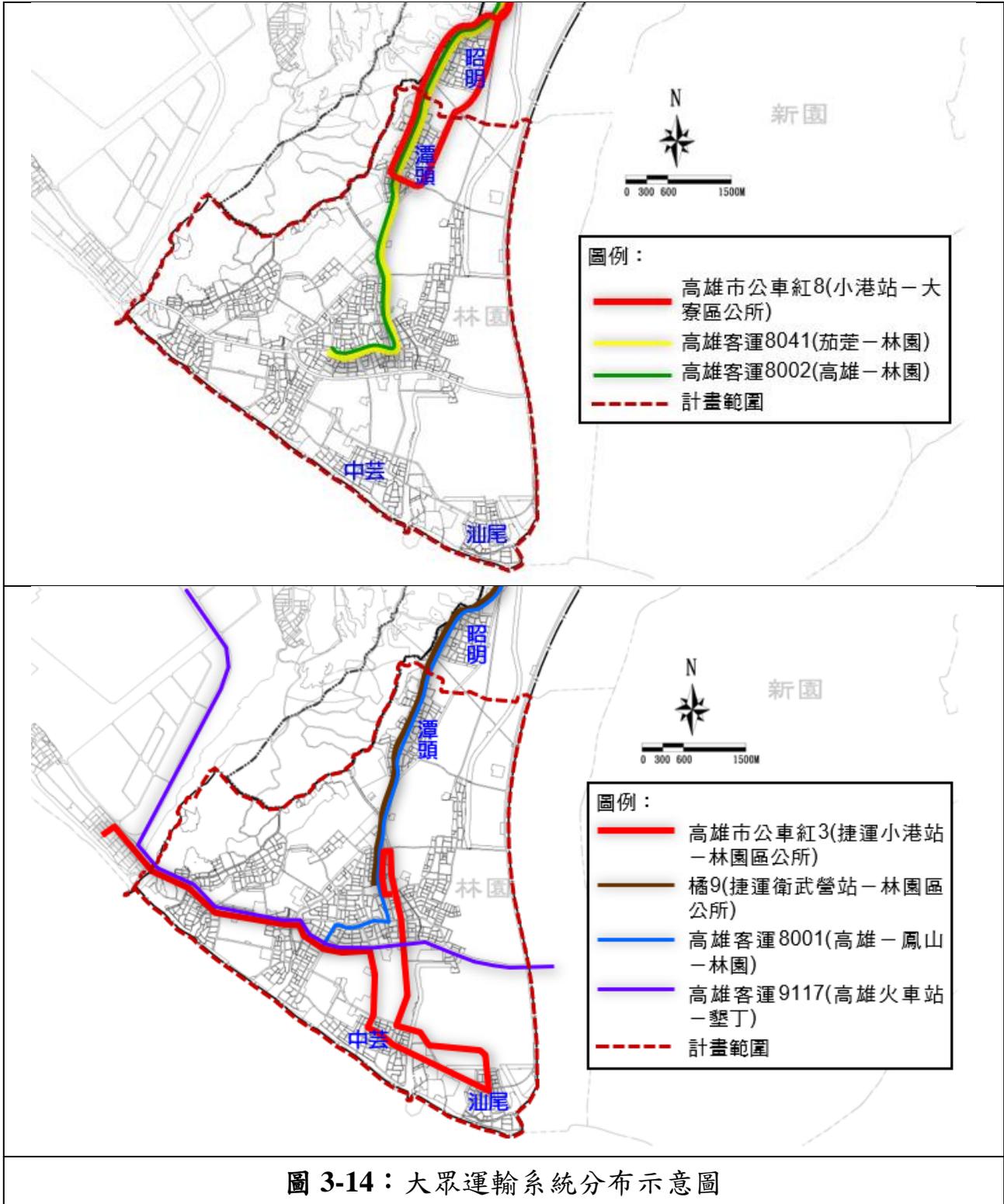
表 3-19：計畫區道路服務水準一覽表

| 道路   | 路段 | 路面寬度(公尺) | 容量   | 尖峰小時     |      | V/C   | 服務水準 |   |
|------|----|----------|------|----------|------|-------|------|---|
|      |    |          |      | 交通量(PCU) | 時段   |       |      |   |
| 台 17 | 往北 | 林園~雙園大橋  | 18.6 | 2800     | 1612 | 07-08 | 0.58 | B |
|      | 往南 |          |      | 2800     | 1227 | 17-18 | 0.44 | A |
| 台 29 | 往北 | 磚仔窯~潮寮   | 13.8 | 2180     | 2005 | 07-08 | 0.91 | D |
|      | 往南 |          |      | 2180     | 2005 | 07-08 | 0.91 | D |
|      | 往北 | 潮寮~林園    | 14   | 1400     | 1293 | 07-08 | 0.92 | D |
|      | 往南 |          |      | 1400     | 1293 | 07-08 | 0.92 | D |
| 台 25 | 往北 | 鳳山~大寮    | 16.6 | 3200     | 1786 | 17-18 | 0.56 | B |
|      | 往南 |          |      | 3200     | 1509 | 17-18 | 0.47 | A |
|      | 往北 | 大寮~林園    | 28.8 | 3200     | 1429 | 17-18 | 0.45 | A |
|      | 往南 |          |      | 3200     | 1506 | 17-18 | 0.47 | A |

資料來源：高雄市政府交通局。

## 二、大眾運輸系統

本計畫區內之大眾運輸主要以公車為主，計畫區內所行經之公車路線計有 7 條，其中以台 25 線為行駛主幹，並連伸至昭明、潭頭、中芸、汕尾等地，因此區內公車系統尚屬完善，不僅區內公車搭車便利，也可與毗鄰之鳳山、大坪頂、小港、大樹及屏東市、潮州、新園等相互連結。



資料來源：本計畫整理。

## 第五節 公共設施現況

本計畫區公共設施計規劃有學校、機關、市場、批發市場、公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、停車場、廣場、廣場兼停車場等用地，除學校、機關、廣場、廣場兼停車場用地外，其餘公共設施用地之開闢情況皆不盡理想，又以批發市場、鄰里公園兼兒童遊樂場及停車場用地開闢率最低。

### 一、學校用地

#### (一) 文小用地

現行計畫共劃設 7 處文小用地，除文小八、文小十二未開闢及文小十四部分開闢外，均已興闢完成，開闢率約為 63.50%。

#### (二) 文中用地

現行計畫共劃設 3 處文中用地，除文中六未開闢外，均已開闢完成，開闢率約為 71.62%。

#### (三) 文中小用地

現行計畫劃設 1 處文中小用地，僅部分開闢作港埔國小使用，開闢率為 33.43%。

#### (四) 文高用地

現行計畫劃設文高用地 1 處，尚未完成開闢。

### 二、機關用地

現行計畫共劃設 28 處機關用地，已開闢 17 處，尚有 11 處未開闢，開闢率為 97.23%。

### 三、市場用地

現行計畫共劃設 13 處市場用地，除十二-三、十六-一、十六-二及十六-三已開闢外，均尚未完成興闢，開闢率為 29.21%。

### 四、批發市場用地

現行計畫共劃設 2 處批發市場用地，均未完成興闢。

### 五、停車場用地

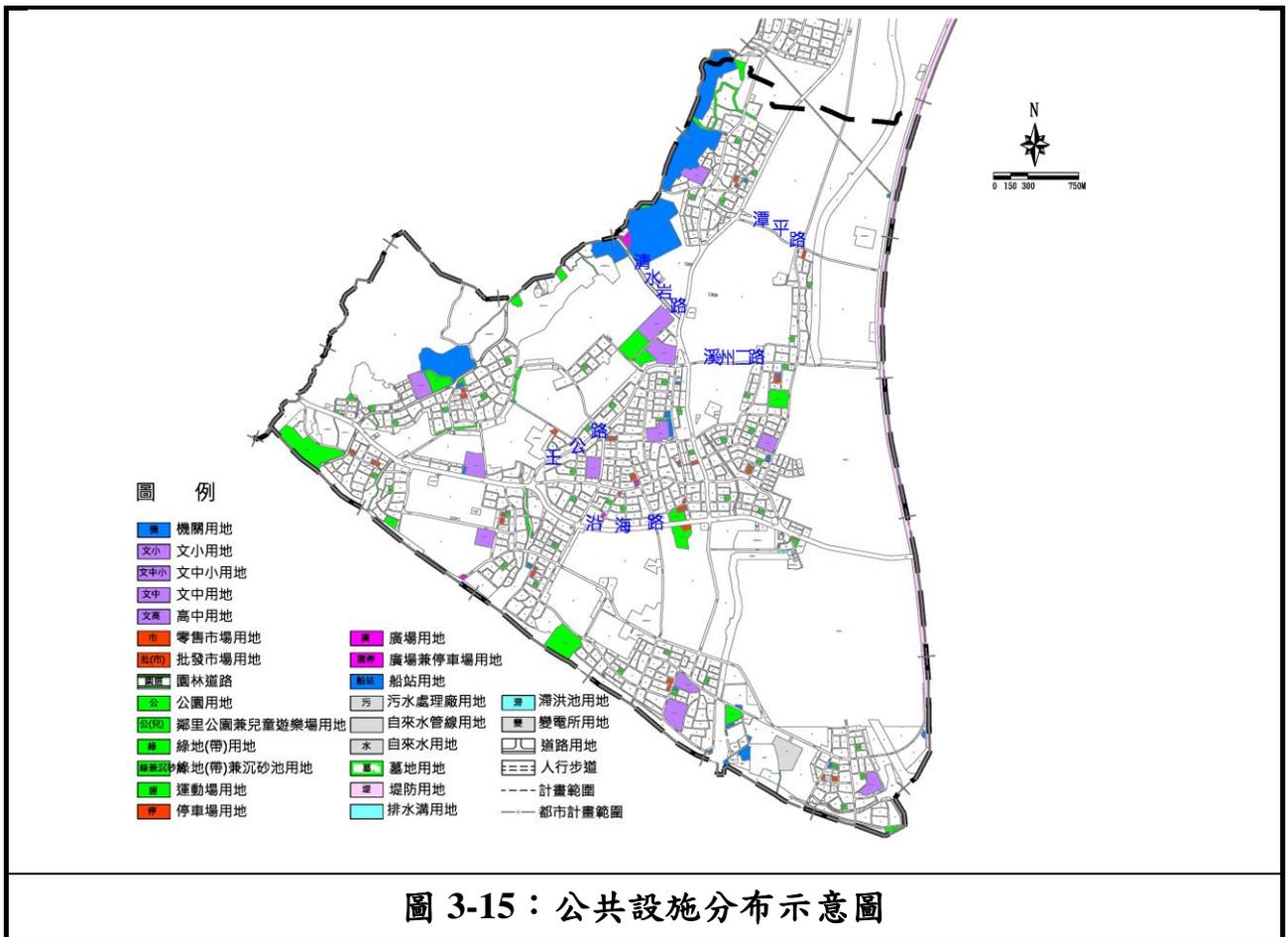
現行計畫共劃設 17 處停車場用地，除停十六-三及十六-五已開闢外，均尚未完成興闢，開闢率為 10.84%。

### 六、公園用地

現行計畫共劃設 10 處公園用地，除公六、公十、公十二已開闢及公十一部分開闢外，均尚未完成興闢，開闢率為 39.26%。

### 七、公園兼兒童遊樂場用地

現行計畫共劃設 43 處公園兼兒童遊樂場用地，除公兒九-四及公兒一已開闢外，均尚未完成興闢，開闢率為 4.98%。



資料來源：本計畫整理。

表 3-20：公共設施開闢情況統計表

| 項目    | 編號    | 面積<br>(公頃) | 開闢情形 |    |    | 開闢面積<br>(公頃) | 開闢率<br>(%) | 待取得土地(公頃) |      |
|-------|-------|------------|------|----|----|--------------|------------|-----------|------|
|       |       |            | 完全   | 部分 | 尚未 |              |            | 公有地       | 私有地  |
| 國小用地  | 文小七   | 2.49       | ✓    |    |    | 2.49         | 100        |           |      |
|       | 文小八   | 2.02       |      |    | ✓  | 0            | 0          | 0         | 2.02 |
|       | 文小九   | 2.73       | ✓    |    |    | 2.73         | 100        |           |      |
|       | 文小十   | 2.18       | ✓    |    |    | 2.18         | 100        |           |      |
|       | 文小十二  | 2.40       |      |    | ✓  | 0            | 0          | 0         | 2.40 |
|       | 文小十三  | 2.29       | ✓    |    |    | 2.29         | 100        |           |      |
|       | 文小十四  | 2.44       |      | ✓  |    | 0.82         | 33.61      | 0         | 1.62 |
| 國中用地  | 文中三   | 4.05       | ✓    |    |    | 4.05         | 100        |           |      |
|       | 文中五   | 3.85       | ✓    |    |    | 3.85         | 100        |           |      |
|       | 文中六   | 3.13       |      |    | ✓  | 0            | 0          | 0.79      | 2.34 |
| 國中小用地 | 文中小   | 3.50       | ✓    |    |    | 3.50         | 100        | 3.50      | 0    |
| 國高用地  | 文高二   | 4.89       |      |    | ✓  | 0            | 0          | 0.65      | 4.24 |
|       | 機七    | 0.16       |      |    | ✓  | 0            | 0          | 0         | 0.16 |
|       | 機八    | 0.13       |      |    | ✓  | 0            | 0          | 0         | 0.13 |
|       | 機十    | 0.11       |      |    | ✓  | 0            | 0          | 0.01      | 0.10 |
|       | 機十一   | 0.23       |      |    | ✓  | 0            | 0          | 0         | 0.23 |
|       | 機十二   | 0.18       |      |    | ✓  | 0            | 0          | 0.09      | 0.09 |
|       | 機十三   | 0.14       | ✓    |    |    | 0.14         | 100        |           |      |
|       | 機十三-一 | 0.18       | ✓    |    |    | 0.18         | 100        |           |      |
|       | 機十四   | 0.16       | ✓    |    |    | 0.16         | 100        |           |      |
|       | 機十五   | 0.21       |      |    | ✓  | 0            | 0          | 0.04      | 0.17 |
|       | 機十六-二 | 0.14       | ✓    |    |    | 0.14         | 100        |           |      |
|       | 機十六-四 | 0.31       | ✓    |    |    | 0.31         | 100        |           |      |
|       | 機十六-五 | 0.54       | ✓    |    |    | 0.54         | 100        |           |      |
|       | 機二十一  | 10.12      | ✓    |    |    | 10.12        | 100        |           |      |
|       | 機二十二  | 13.87      | ✓    |    |    | 13.87        | 100        |           |      |
|       | 機二十三  | 19.65      | ✓    |    |    | 19.65        | 100        |           |      |
|       | 機關用地  | 機二十四       | 4.44 | ✓  |    |              | 4.44       | 100       |      |
| 機二十五  |       | 9.77       | ✓    |    |    | 9.77         | 100        |           |      |
| 機二十七  |       | 0.14       |      |    | ✓  | 0            | 0          | 0.14      | 0    |
| 機二十八  |       | 1.00       | ✓    |    |    | 1.00         | 100        |           |      |
| 機三十一  |       | 0.19       |      |    | ✓  | 0            | 0          | 0.17      | 0.02 |
| 機三十二  |       | 0.14       |      |    | ✓  | 0            | 0          | 0.14      | 0    |
| 機三十三  |       | 0.36       | ✓    |    |    | 0.36         | 100        |           |      |
| 機三十四  |       | 0.25       | ✓    |    |    | 0.25         | 100        |           |      |
| 機三十五  |       | 0.18       |      |    | ✓  | 0            | 0          | 0.18      | 0    |
| 機三十六  |       | 0.24       | ✓    |    |    | 0.24         | 100        |           |      |
| 機     |       | 0.08       |      |    | ✓  | 0            | 0          | 0.08      | 0    |
| 機     |       | 0.25       | ✓    |    |    | 0.25         | 100        |           |      |
| 機     |       | 0.12       | ✓    |    |    | 0.12         | 100        |           |      |

表 3-20：公共設施開闢情況統計表(續 1)

| 項目     | 編號    | 面積<br>(公頃) | 開闢情形 |    |    | 開闢面積<br>(公頃) | 開闢率<br>(%) | 待取得土地(公頃) |      |
|--------|-------|------------|------|----|----|--------------|------------|-----------|------|
|        |       |            | 完全   | 部分 | 尚未 |              |            | 公有地       | 私有地  |
| 市場用地   | 市七    | 0.19       |      |    | ✓  | 0            | 0          | 0         | 0.19 |
|        | 市八    | 0.20       |      |    | ✓  | 0            | 0          | 0         | 0.20 |
|        | 市十    | 0.15       |      |    | ✓  | 0            | 0          | 0         | 0.15 |
|        | 市十一   | 0.24       |      |    | ✓  | 0            | 0          | 0         | 0.24 |
|        | 市十二-一 | 0.16       |      |    | ✓  | 0            | 0          | 0.01      | 0.15 |
|        | 市十二-二 | 0.21       |      |    | ✓  | 0            | 0          | 0         | 0.21 |
|        | 市十二-三 | 0.18       | ✓    |    |    | 0.18         | 100        | 0         | 0.18 |
|        | 市十三   | 0.27       |      |    | ✓  | 0            | 0          | 0         | 0.27 |
|        | 市十四   | 0.21       |      |    | ✓  | 0            | 0          | 0         | 0.21 |
|        | 市十五   | 0.26       |      |    | ✓  | 0            | 0          | 0.01      | 0.25 |
|        | 市十六-一 | 0.09       | ✓    |    |    | 0.09         | 100        | 0         | 0.09 |
|        | 市十六-二 | 0.26       | ✓    |    |    | 0.26         | 100        | 0         | 0.26 |
|        | 市十六-三 | 0.25       | ✓    |    |    | 0.25         | 100        | 0.03      | 0.22 |
| 批發市場用地 | 批五    | 0.22       |      |    | ✓  | 0            | 0          | 0         | 0.22 |
|        | 批六    | 0.41       |      |    | ✓  | 0            | 0          | 0.02      | 0.39 |
| 停車場用地  | 停七    | 0.10       |      |    | ✓  | 0            | 0          | 0         | 0.10 |
|        | 停八    | 0.12       |      |    | ✓  | 0            | 0          | 0         | 0.12 |
|        | 停十    | 0.10       |      |    | ✓  | 0            | 0          | 0         | 0.10 |
|        | 停十一-一 | 0.26       |      |    | ✓  | 0            | 0          | 0         | 0    |
|        | 停十一   | 0.14       |      |    | ✓  | 0            | 0          | 0         | 0.14 |
|        | 停十二-一 | 0.26       |      |    | ✓  | 0            | 0          | 0.01      | 0.25 |
|        | 停十二-二 | 0.11       |      |    | ✓  | 0            | 0          | 0         | 0.11 |
|        | 停十二-三 | 0.11       |      |    | ✓  | 0            | 0          | 0         | 0.11 |
|        | 停十二-四 | 0.20       |      |    | ✓  | 0            | 0          | 0         | 0.20 |
|        | 停十三   | 0.16       |      |    | ✓  | 0            | 0          | 0         | 0.16 |
|        | 停十四   | 0.12       |      |    | ✓  | 0            | 0          | 0         | 0.12 |
|        | 停十五   | 0.13       |      |    | ✓  | 0            | 0          | 0.01      | 0.12 |
|        | 停十六-一 | 0.19       |      |    | ✓  | 0            | 0          | 0         | 0.19 |
|        | 停十六-二 | 0.09       |      |    | ✓  | 0            | 0          | 0         | 0.09 |
|        | 停十六-三 | 0.16       | ✓    |    |    | 0.16         | 100        |           |      |
|        | 停十六-五 | 0.11       | ✓    |    |    | 0.11         | 100        | 0         | 0    |
|        | 停     | 0.13       |      |    | ✓  |              |            | 0         | 0.13 |
| 公園用地   | 公六    | 1.62       | ✓    |    |    | 1.62         | 100        |           |      |
|        | 公七    | 2.40       |      |    | ✓  | 0            | 0          | 0.55      | 1.85 |
|        | 公八    | 8.91       |      |    | ✓  | 0            | 0          | 6.18      | 2.73 |
|        | 公九    | 0.74       |      |    | ✓  | 0            | 0          | 0.04      | 0.70 |
|        | 公十    | 1.22       | ✓    |    |    | 1.22         | 100        |           |      |
|        | 公十一   | 2.38       |      | ✓  |    | 0.94         | 39.50      | 0         | 1.44 |
|        | 公十二   | 6.20       | ✓    |    |    | 6.20         | 100        | 0.95      | 0    |
|        | 公十三   | 2.58       |      |    | ✓  | 0            | 0          | 0         | 2.58 |
|        | 公十五   | 0.56       |      |    | ✓  | 0.56         | 100        | 0.56      | 0    |
| 公      | 0.24  |            |      | ✓  | 0  | 0            | 0          | 0.24      |      |

表 3-20：公共設施開闢情況統計表(續 2)

| 項目             | 編號     | 面積<br>(公頃) | 開闢情形 |    |      | 開闢面積<br>(公頃) | 開闢率<br>(%) | 待取得土地(公頃) |        |
|----------------|--------|------------|------|----|------|--------------|------------|-----------|--------|
|                |        |            | 完全   | 部分 | 尚未   |              |            | 公有地       | 私有地    |
| 公園兼兒童遊<br>樂場用地 | 公兒七-一  | 0.20       |      |    | ✓    | 0            | 0          | 0         | 0.20   |
|                | 公兒七-二  | 0.20       |      |    | ✓    | 0            | 0          | 0.01      | 0.19   |
|                | 公兒七-三  | 0.20       |      |    | ✓    | 0            | 0          | 0         | 0.20   |
|                | 公兒七-四  | 0.20       |      |    | ✓    | 0            | 0          | 0         | 0.20   |
|                | 公兒八-一  | 0.20       |      |    | ✓    | 0            | 0          | 0.01      | 0.19   |
|                | 公兒八-二  | 0.20       |      |    | ✓    | 0            | 0          | 0.01      | 0.19   |
|                | 公兒八-三  | 0.20       |      |    | ✓    | 0            | 0          | 0.01      | 0.19   |
|                | 公兒八-四  | 0.20       |      |    | ✓    | 0            | 0          | 0         | 0.20   |
|                | 公兒九-一  | 0.20       |      |    | ✓    | 0            | 0          | 0         | 0.20   |
|                | 公兒九-二  | 0.20       |      |    | ✓    | 0            | 0          | 0.01      | 0.19   |
|                | 公兒九-三  | 0.20       |      |    | ✓    | 0            | 0          | 0.01      | 0.19   |
|                | 公兒九-四  | 0.20       | ✓    |    |      | 0.20         | 100        |           |        |
|                | 公兒十-一  | 0.20       |      |    | ✓    | 0            | 0          | 0.03      | 0.17   |
|                | 公兒十-二  | 0.20       |      |    | ✓    | 0            | 0          | 0         | 0.20   |
|                | 公兒十-三  | 0.20       |      |    | ✓    | 0            | 0          | 0         | 0.20   |
|                | 公兒十-四  | 0.20       |      |    | ✓    | 0            | 0          | 0.03      | 0.17   |
|                | 公兒十-五  | 0.20       |      |    | ✓    | 0            | 0          | 0         | 0.20   |
|                | 公兒十一-一 | 0.20       |      |    | ✓    | 0            | 0          | 0         | 0.20   |
|                | 公兒十一-二 | 0.20       |      |    | ✓    | 0            | 0          | 0         | 0.20   |
|                | 公兒十一-三 | 0.20       |      |    | ✓    | 0            | 0          | 0.11      | 0.09   |
|                | 公兒十一-四 | 0.20       |      |    | ✓    | 0            | 0          | 0         | 0.20   |
|                | 公兒十一-五 | 0.20       |      |    | ✓    | 0            | 0          | 0         | 0.20   |
|                | 公兒十一-六 | 0.1966     |      |    | ✓    | 0            | 0          | 0         | 0.1966 |
|                | 公兒十二-二 | 0.20       |      |    | ✓    | 0            | 0          | 0         | 0.20   |
|                | 公兒十二-三 | 0.20       |      |    | ✓    | 0            | 0          | 0.02      | 0.18   |
|                | 公兒十二-四 | 0.20       |      |    | ✓    | 0            | 0          | 0         | 0.20   |
|                | 公兒十二-五 | 0.20       |      |    | ✓    | 0            | 0          | 0.03      | 0.17   |
|                | 公兒十二-六 | 0.20       |      |    | ✓    | 0            | 0          | 0         | 0.20   |
|                | 公兒十二-七 | 0.20       |      |    | ✓    | 0            | 0          | 0         | 0.20   |
|                | 公兒十三-一 | 0.20       |      |    | ✓    | 0            | 0          | 0.17      | 0.03   |
|                | 公兒十三-二 | 0.20       |      |    | ✓    | 0            | 0          | 0.01      | 0.19   |
|                | 公兒十三-三 | 0.20       |      |    | ✓    | 0            | 0          | 0         | 0.20   |
|                | 公兒十三-四 | 0.20       |      |    | ✓    | 0            | 0          | 0         | 0.20   |
|                | 公兒十四-一 | 0.20       |      |    | ✓    | 0            | 0          | 0         | 0.20   |
|                | 公兒十四-二 | 0.20       |      |    | ✓    | 0            | 0          | 0         | 0.20   |
|                | 公兒十四-三 | 0.20       |      |    | ✓    | 0            | 0          | 0         | 0.20   |
|                | 公兒十四-四 | 0.20       |      |    | ✓    | 0            | 0          | 0         | 0.20   |
|                | 公兒十五-一 | 0.20       |      |    | ✓    | 0            | 0          | 0.02      | 0.18   |
|                | 公兒十五-二 | 0.20       |      |    | ✓    | 0            | 0          | 0         | 0.20   |
|                | 公兒十五-三 | 0.20       |      |    | ✓    | 0            | 0          | 0.10      | 0.10   |
|                | 公兒十五-四 | 0.20       |      |    | ✓    | 0            | 0          | 0         | 0.20   |
| 公兒十五-五         | 0.20   |            |      | ✓  | 0    | 0            | 0.02       | 0.18      |        |
| 公兒一            | 0.23   | ✓          |      |    | 0.23 | 100          |            |           |        |

## 第四章 實質發展計畫

配合「變更高雄市大坪頂以東地區主要計畫（配合高雄都會區大眾捷運系統小港林園線周邊土地專案通盤檢討）案」之設置擬定細部計畫，詳列土地使用計畫、公共設施計畫、交通運輸計畫、開放空間及景觀計畫、都市防災計畫等實質發展計畫內容並擬定土地使用分區管制要點，據以開發實施。

### 第一節 土地使用計畫

#### 一、住宅區

本計畫劃設住宅區，面積約 90.37 公頃。

#### 二、商業區

本計畫劃設 2 處商業區，面積約 1.87 公頃。

#### 三、產業專用區

因應產業發展需求劃設劃設產業專用區，面積約為 9.85 公頃。

表 4-1：土地使用計畫表

|                | 項目           | 計畫面積（公頃） | 占計畫面積比例 |
|----------------|--------------|----------|---------|
| 土地<br>使用<br>分區 | 住宅區          | 90.37    | 52.63%  |
|                | 商業區          | 1.87     | 1.09%   |
|                | 產業專用區        | 9.85     | 5.74%   |
|                | 小計           | 102.09   | 59.46%  |
| 公共<br>設施<br>用地 | 機關用地         | 1.11     | 0.64%   |
|                | 公園用地         | 34.37    | 20.02%  |
|                | 鄰里公園兼兒童遊戲場用地 | 1.12     | 0.65%   |
|                | 交通用地         | 0.81     | 0.47%   |
|                | 停車場用地        | 1.62     | 0.94%   |
|                | 綠地用地         | 3.99     | 2.33%   |
|                | 園林道路         | 3.68     | 2.14%   |
|                | 道路用地         | 22.92    | 13.35%  |
| 小計             | 69.62        | 40.54%   |         |
|                | 合計           | 171.71   | 100.00% |

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

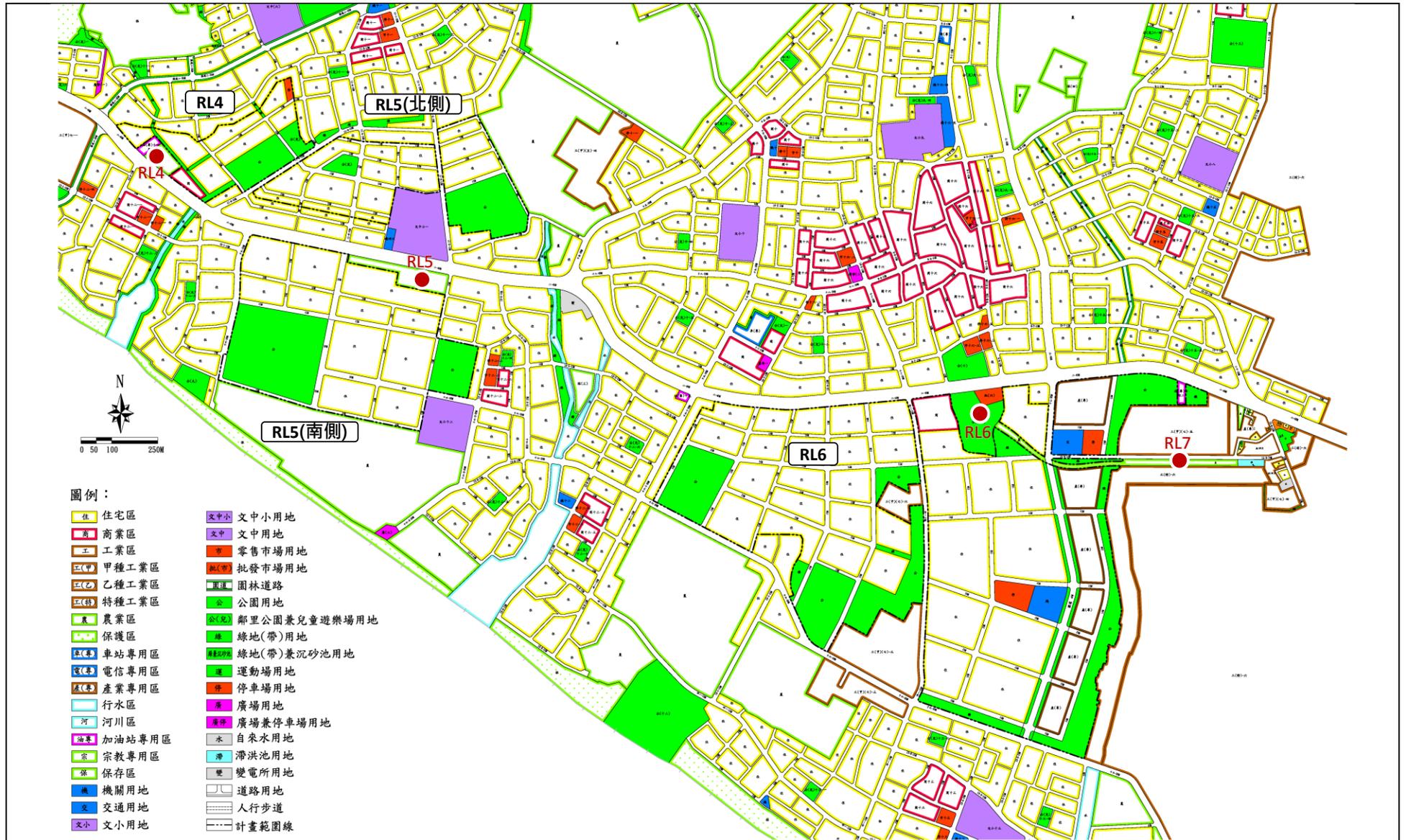


圖 4-1：土地使用計畫示意圖

資料來源：本計畫製作。

## 第二節 公共設施計畫

### 一、機關用地

本計畫劃設機關用地 1 處，面積約 1.11 公頃。

### 二、公園用地

本計畫劃設公園用地 8 處，面積約 34.37 公頃。

### 三、鄰里公園兼兒童遊戲場用地

本計畫劃設鄰里公園兼兒童遊戲場用地 2 處，面積約 1.12 公頃。

### 四、交通用地

本計畫劃設交通用地 1 處，面積約 0.81 公頃。

### 五、停車場用地

本計畫劃設停車場用地 3 處，面積約 1.62 公頃。

### 六、綠地用地

本計畫劃設綠地用地面積約 3.99 公頃。

### 七、園林道路

本計畫劃設園林道路用地面積約 3.68 公頃。

### 八、道路用地

本計畫劃設道路用地面積約 22.92 公頃。

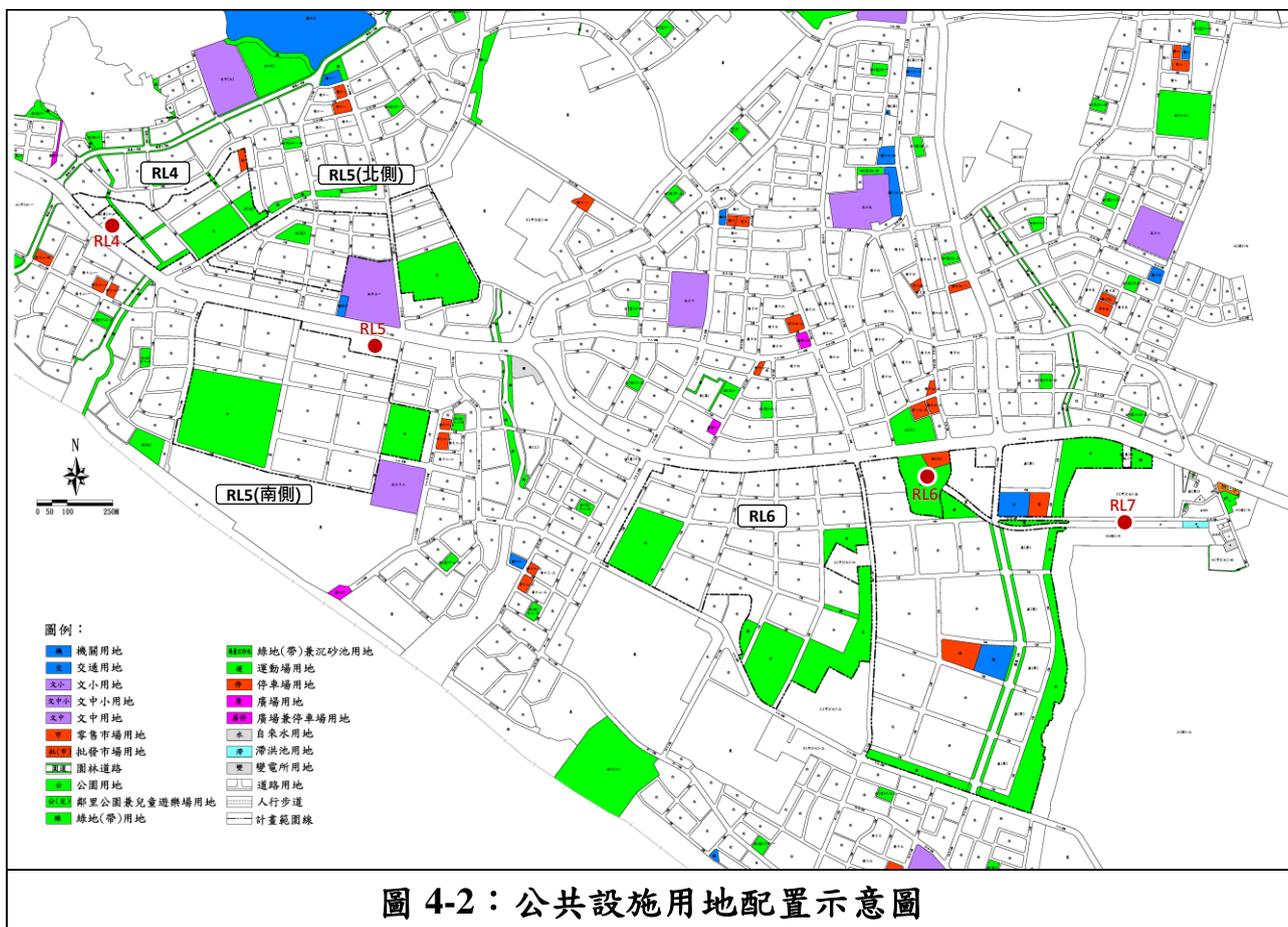


圖 4-2：公共設施用地配置示意圖

資料來源：本計畫製作。

### 第三節 交通系統計畫

本計畫之聯外道路、主要道路為主要計畫道路，其餘均為細部計畫道路，本細部計畫區交通系統計畫說明如下。

#### 一、 聯外道路

計畫區之交通旅次預估主要將來自鄰近地區，包括高雄市小港、前鎮、林園、大寮、鳳山等區，以及屏東縣新園、東港、林邊等鄉鎮，利用周邊省道台 29 線、台 25 線及周邊聯外道路，匯集至省道台 17 線，故省道台 17 線形成計畫區之主要聯外道路。

#### 二、 主要道路

現有 20M 計畫道路及 RL5 站南側基地劃設 20M 寬道路為主要道路，主要銜接省道台 17 線聯外道路，以及串聯區內次要道路與出入服務道路；另於省道台 25 線往南延伸至港埔三路，將拓寬現況 20M 之中芸三路為 40M 供園道用地使用。

#### 三、 次要及出入道路

依實際需要劃設次要道路與出入服務道路，和上述聯外道路與主要道路構成計畫區的道路系統，於細部計畫規劃將劃設 15M、10M 及 8M 寬道路為次要道路銜接主要計畫及聯外道路，現況道路南北向有中門路一巷、頂厝路、港嘴三路、文賢南路及中芸三路等，可銜接省道台 17 線聯外道路；東西向則以港埔三路作為鄰里單位橫向之聯通要道；除此之外，計畫區內亦劃設東西向、南北向之 10M 區內道路，以完備計畫區內交通便利性。



資料來源：本計畫製作。

## 第四節 都市防災計畫

都市防災主要目的為防止都市災害的發生及蔓延，並在重大災害發生時提供疏散、救助、避難及復舊等機能。依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第六條之規定：「都市計畫通盤檢討時，應依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，就都市防災避難場所及設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討，並調整土地使用分區或使用管制。」，故本次參考相關研究及計畫，配合本計畫區內土地使用型態，規劃檢討計畫區內都市防災系統。

### 一、 防救災據點

為便於災害發生時進行救援工作，確保居民生命財產安全，考量計畫區救災資源分布狀況，就近以各區域之學校、公園、醫療機構與警察局、消防站等單位空間為區內緊急避難場所、救援與防災指揮中心。

### 二、 避難空間

將本市所有開放空間，包含公園、運動場、學校、公兒、農業區、空地及法定開放空間與區內 15 公尺以上的現行道路，規劃為避難空間，作為災害發生時臨時避難場所。除平時作為地區居民活動空間外，因其空曠與綠覆率高之特性，具備緊急避難與防救災機能，故擬藉由防災道路系統導引，使計畫區內之公園、綠地等設施用地串連，形成都市防救災系統一部份。

### 三、 防災道路系統

避難及救災動線皆是用以連接災區、救災中心、醫療系統及避難空間等地點之交通動線，由於災害發生時會產生相互干擾情形，因此需適當地區隔此二種動線。故規劃緊急避難路線為計畫區現有 20 公尺以上道路，救援輸送道路為計畫區現有 15 公尺以上或地區重要連絡道路，再配合避難輔助道路，本計畫將前 2 層級以外之道路指定為區內避難輔助道路，以上述構成本計畫區整體之防救災動線。

其中緊急避難動線可通達重要聯外道路，為災害發生時必須首先保持暢通之道路，串聯各避難場所、提供避難人員利用步行或車輛疏散使用；救援運送道路則作為消防及各型車輛進入救災，與負擔運送物資至各防災據點之道路。另外避難輔助道路主要在各指定防災據點之設施無法連接緊急道路或救援輸送道路時，作為前 2 層級救災避難道路之輔助道路。

### 四、 火災延燒防止帶

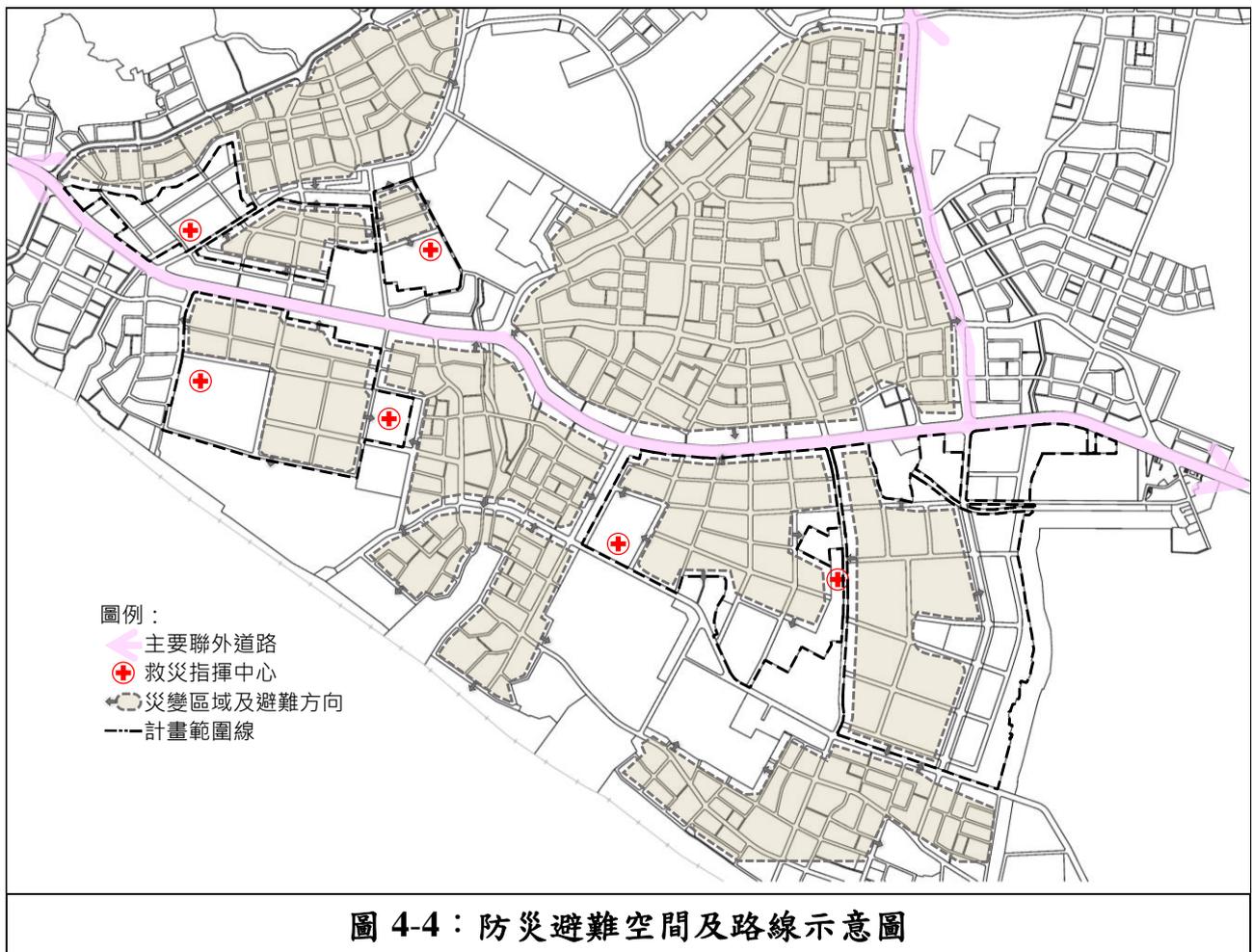
除利用公園綠地、兒童遊樂場、廣場、運動場、道路、學校等開放空間，連結成避難系統外，應劃設為延燒防止及遮斷地帶；且為達到防止火災延燒，降低災害損失，避難動線網應鼓勵種植耐火樹種，同時沿線建物建材需為防火性較佳建材，並強化其防震能力，以形成不燃性建築群做為大火發生時之延燒防止帶。

另外考量延燒遮斷帶及消防車進出道路，一般消防車進出救災路徑最

小寬度為 6 公尺，而公園、綠地、寬度 15 公尺以上道路等公共開放空間，因其空曠與綠覆率高之特性，可延緩災害蔓延，具備緊急避難與防救災機能，因此藉防災道路系統串連計畫區內公園、綠地等用地形成火災延燒防止地帶，避免火災快速延燒於其他範圍內，使災害損失降至最低。

## 五、其他防災規劃

計畫區周邊地下管線位置主要分布於沿海路(台 17 線)，除依高雄市政府建立之「高雄市既有工業管線圖資查詢系統」掌握工業管線位置與資訊，並結合林園區鄰里防災圈，園區公園、停車場、綠地等開放空間作為緊急避難場所。



資料來源：本計畫製作。

## 第五節 土地使用分區管制要點

為促進地區發展及林園產業園區土地利用的合理性與效率性，並塑造地區環境風格，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，本計畫土地使用分區管制要點依「變更高雄市大坪頂以東地區細部計畫(土地使用分區管制暨都市設計)通盤檢討案」及「產業創新條例」等相關規定辦理。訂定及摘錄之分區強度及土地使用分區管制規定如下。

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       |         |         |     |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------|---------|-----|
| 第一點             | 本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法高雄市施行細則訂定。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       |         |         |     |
| 第二點             | 本計畫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，依都市計畫法、產業創新條例及其他相關法令辦理。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |       |         |         |     |
| 第三點             | 本計畫區內土地使用劃設為下列土地使用分區及公共設施用地，其建蔽率及容積率如下表所示，其餘未規定者，依「變更高雄市大坪頂以東地區細部計畫(土地使用分區管制暨都市設計)通盤檢討案」之規定辦理。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |       |         |         |     |
|                 | 項目                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |       | 建蔽率 (%) | 容積率 (%) |     |
|                 | 土地使用分區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 住宅區   | 60      | 200     |     |
|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 商業區   | 80      | 350     |     |
|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 產業專用區 | 60      | 300     |     |
|                 | 公共設施用地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 機關用地  | 50      | 250     |     |
|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 交通用地  | 40      | 120     |     |
|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 停車場用地 | 平面      | 10      | 20  |
|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       | 立體      | 80      | 240 |
|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 公園用地  | 15      | 30      |     |
| 公園用地(兼供兒童遊樂場使用) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 15    | 30      |         |     |
| 綠地用地            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 15    | 30      |         |     |
| 道路用地            | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | -     |         |         |     |
| 第四點             | <p>有關產業園區相關規定如下所列：</p> <p>一、產業專用區依下列規定辦理；但職業訓練、創業輔導、試驗研究等與工業發展有關之設施使用，及從事業務產品之研發、設計、修理、國際貿易，經市政府目的事業主管機關核准者；及經主管機關認定屬企業營運總部及其關係企業者，不在此限：</p> <p>(一) 企業總管理機構及管理顧問業。</p> <p>(二) 研究發展服務業。</p> <p>(三) 專門設計業。</p> <p>(四) 工程服務及相關技術顧問業。</p> <p>(五) 技術檢測及分析服務業。</p> <p>(六) 金融及保險業。</p> <p>(七) 機電、管道及其他建築設備安裝業。</p> <p>(八) 汽車客、貨運業、運輸輔助業、郵政及快遞業。</p> <p>(九) 電信業。</p> <p>(十) 第四點第一項第一至五款以外之專業、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）。</p> <p>(十一) 其他教育服務業。</p> |       |         |         |     |

- (十二) 醫療保健服務業。
- (十三) 創作及藝術表演業。
- (十四) 其他經中央主管機關核准之行業。
- (十五) 廠房或作業場所，並得供下列附屬設施，及與產業專用區有關之設施使用：
  - 1. 附屬研發、推廣及服務辦公室（場所）。
  - 2. 附屬倉庫。
  - 3. 附屬生產實驗或訓練房舍。
  - 4. 環境保護設施。
  - 5. 附屬員工餐廳。
  - 6. 附屬露天設施或堆置場所。
  - 7. 附屬停車場。
  - 8. 附屬公害防治設備。
  - 9. 其他經產業主管機關審查核准之必要附屬設施及生產所需設備。
- (十六) 試驗、研發、推廣之辦公設施或場所：得設置與科學技術研究發展及相關之試驗、研發、推廣之辦公設施或場所。
- (十七) 第一至十六款規定未盡事項，依「都市計畫法高雄市施行細則」中有關商業區之規定辦理。
- (十八) 其他管理及服務設施：因應產業發展需求，經產業主管機關同意，得提供設置為園區事業所需之必要性管理及服務設施，以增加土地利用彈性。

二、第四點第一項第六至十四款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，得與第四點第一項第一至五款及第十五至十八款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。

三、公共設施用地之容許使用項目如下：

- (一) 機關用地：依都市計畫法高雄市施行細則之規定辦理。
- (二) 交通用地：依都市計畫法高雄市施行細則之規定辦理。
- (三) 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。
- (四) 公園用地：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。
- (五) 綠地：以綠化使用為主，並得為防風林、景觀綠帶、隔離綠帶及其他不妨害綠地功能設置之設施使用。
- (六) 道路用地：供道路及相關道路附屬設施使用。

四、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。

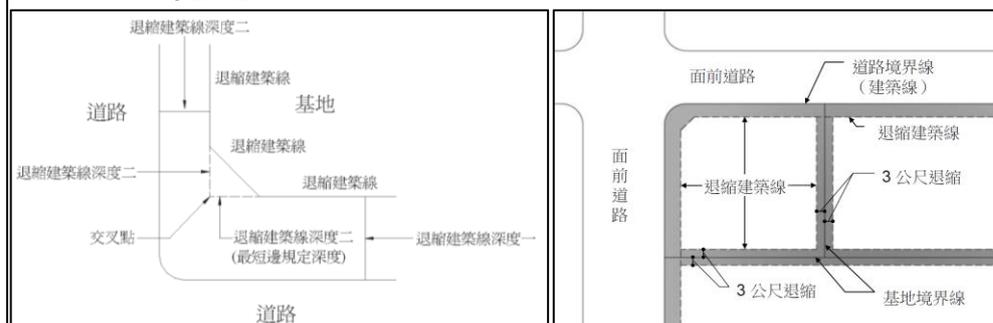
五、本園區內最小建築基地規模如下：產業專用區為 1500 平方公尺。

六、本園區內建築基地之附設停車空間應依下表規定辦理：

| 項目    | 汽車停車位                                                         | 機車停車位                |
|-------|---------------------------------------------------------------|----------------------|
| 產業專用區 | 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。 |

七、建築基地退縮規範，依下列規定辦理：

- (一) 臨接寬度 20 公尺以上道路之建築基地，建築物應自道路境界線至少退縮 8 公尺建築。
- (二) 臨接寬度 20 公尺（含）以下道路之建築基地，建築物應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築。
- (三) 基地位於道路交角處其退縮線應自兩退縮線交叉點再各自退縮最短邊規定深度位置連線為其退縮線；非臨道路側，應自基地境界線退縮 3 公尺。
- (四) 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。



八、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。

九、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。

十、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。

十一、屋頂突出物應配合建築物造型作整體設計或遮蔽。

十二、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。

十三、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。

十四、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：

1. 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。
2. 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。
3. 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：

1. 僅限標示建築物名稱、公司機構名稱及企業標誌。
2. 每棟建築物之單一鄰街立面得設置一處牆面標示物；每一基地之牆面標示物最多設二處，且不得在屋頂突出物上出現；但建築物之單一鄰街立面長度超過200公尺以上，每200公尺可增設牆面標示物一處，標示物數量不受前述規定限制。
3. 牆面標示物面積以不得超過4.5平方公尺，字高不得超過1.2公尺，且不得突出於牆面。

十五、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。

十六、前條以外之建築如有設置圍牆者，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。

十七、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。

十八、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。

十九、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。

二十、本計畫區內各項公共設施用地，依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定作多目標使用時，以供非營利性之公共使用為限。

|        |                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                     |              |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 第五點    | 除產業專用區外之退縮建築應依下列規定辦理，並得免再設置騎樓地。                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                     |              |
|        | 分區及用地別                                                                                                                                                                    | 退縮規定                                                                                                                                                                                                | 備註           |
|        | 住宅區                                                                                                                                                                       | 1. 面臨計畫道路境界線之建築基地，應退縮 5 公尺建築，如屬角地，應依下列規定辦理：<br>(1) 5 層樓以上(不含)：如屬角地兩面均應退縮。<br>(2) 5 層樓以下(含)：如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。<br>2. 面臨計畫道路境界線之建築基地，自道路境界線起 1.5 公尺範圍內不得設置圍牆及側牆，僅供作出入通道及綠美化使用。 | 退縮部份得計入法定空地。 |
|        | 商業區                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                     |              |
| 公共設施用地 | 自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                     |              |
| 第六點    | 建築基地不分規模應予綠化，其檢討計算依「建築基地綠化設計技術規範」辦理。                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                     |              |
| 第七點    | 除產業專用區外之整體開發地區停車空間設置標準如下：<br>一、住宅區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間(如下表)。但基地情形特殊經提高高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審查同意者，從其規定。          |                                                                                                                                                                                                     |              |
|        | 總樓地板面積                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                     | 停車設置標準       |
|        | 1-250 平方公尺                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                     | 設置 1 部       |
|        | 251-400 平方公尺                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                     | 設置 2 部       |
|        | 401-550 平方公尺                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                     | 設置 3 部       |
|        | 以下類推                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                     | ---          |
|        | 二、供公眾使用建築物需設置機車停車位，標準如下：<br>(一) 機車停車位=建築物總樓地板面積(平方公尺)/150(平方公尺)，其中建築物總樓地板面積之核算依建築技術規則建築設計施工編第 59 條附表說明一。機車位尺寸為 0.9 公尺×2.0 公尺，車道寬 1.2 公尺以上。<br>(二) 建築物機車位應儘量集中設置於地面層或地下一層。 |                                                                                                                                                                                                     |              |
| 第八點    | 本要點未規定事項，適用大坪頂以東地區都市計畫土地使用分區管制要點及其他法令規定。                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                     |              |

## 第六節 容積率申請變更審議規範

### 一、 法令依據

本規範依「都市計畫法」第 39 條與「都市計畫法高雄市施行細則」第 20 條規定訂定之。

### 二、 適用範圍及申請條件

本規範適用範圍為捷運小港林園線兩側指定住宅區及商業區街廓，其適用範圍與申請條件詳表所示，適用範圍詳表 4-2、圖 4-6 所示。

(一) 適用範圍：捷運小港林園線兩側指定街廓

(二) 基地條件：

1. 申請基地面積不得為畸零地。
2. 基地應臨接已開闢計畫道路。
3. 基地應以地籍為範圍界線。

表 4-2：適用範圍街廓明細表

| 適用範圍街廓編號 | 街廓面積(公頃) | 適用範圍街廓編號 | 街廓面積(公頃) |
|----------|----------|----------|----------|
| A1       | 0.11     | A41      | 0.83     |
| A2       | 0.42     | A42      | 1.10     |
| A3       | 0.74     | A43      | 1.28     |
| A4       | 0.91     | A44      | 0.66     |
| A5       | 0.52     | A45      | 0.67     |
| A6       | 0.76     | A46      | 0.94     |
| A7       | 0.52     | A47      | 1.03     |
| A8       | 0.73     | A48      | 0.71     |
| A9       | 0.76     | A49      | 1.27     |
| A10      | 0.37     | A50      | 1.04     |
| A11      | 0.41     | A51      | 0.44     |
| A12      | 0.39     | A1-1     | 0.55     |
| A13      | 0.65     | A1-2     | 1.03     |
| A14      | 0.36     | A1-3     | 0.87     |
| A15      | 1.20     | A1-4     | 0.36     |
| A16      | 0.78     | A1-5     | 0.35     |
| A17      | 0.54     | A1-6     | 0.25     |
| A18      | 0.37     | A1-7     | 1.82     |
| A19      | 0.35     | A1-8     | 1.89     |
| A20      | 0.24     | A1-9     | 1.12     |
| A21      | 0.69     | A1-10    | 1.02     |
| A22      | 0.70     | A1-11    | 2.77     |
| A23      | 1.20     | A1-12    | 1.12     |
| A24      | 0.70     | A1-13    | 0.88     |
| A25      | 0.58     | A1-14    | 0.91     |
| A26      | 1.19     | A1-15    | 0.84     |
| A27      | 0.66     | A1-16    | 0.85     |
| A28      | 0.65     | A1-17    | 1.08     |
| A29      | 0.83     | A1-18    | 1.29     |
| A30      | 1.13     | A1-19    | 1.28     |

| 適用範圍街廓編號 | 街廓面積(公頃) | 適用範圍街廓編號 | 街廓面積(公頃) |
|----------|----------|----------|----------|
| A31      | 1.06     | A1-20    | 0.98     |
| A32      | 2.11     | A1-21    | 1.08     |
| A33      | 0.84     | A1-22    | 1.15     |
| A34      | 1.10     | A1-23    | 1.24     |
| A35      | 1.24     | A1-24    | 1.43     |
| A36      | 1.44     | A1-25    | 2.22     |
| A37      | 1.30     | B1       | 0.62     |
| A38      | 1.09     | B2       | 1.14     |
| A39      | 0.47     | B1-1     | 0.46     |
| A40      | 0.64     | B1-2     | 1.42     |

### 三、放寬規定

- (一) 申請基地符合前述適用範圍及基地條件者，其得申請變更適用容積率參酌都市計畫法高雄市施行細則「第四種住宅區」、「第三種商業區」基準容積率訂定，詳表 4-3 所示。

表 4-3：適用範圍街廓明細表

| 使用分區 | 變更後適用基準容積率 | 備註          |
|------|------------|-------------|
| 住宅區  | 300%       | 建蔽率不得超過 60% |
| 商業區  | 490%       | 建蔽率不得超過 70% |

- (二) 基準容積提升後，仍得適用容積移轉及容積獎勵。容積移轉及容積獎勵依都市計畫土地使用分區管制要點及「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」之規定辦理。
- (三) 申請基地需一次變更至適用容積率，如分屬不同分區，得合併計算，並視申請範圍內住宅區、商業區面積分別計算回饋金。
- (四) 土地屬高雄市市有土地者，則免負擔。

### 四、回饋辦法

申請基地容積率變更回饋應以回饋金方式辦理，納入高雄市城鄉發展與都市更新基金，回饋金計算公式詳下。

應繳回饋金=申請基地面積 x 申請基地當期公告現值 x 容積利潤折減係數  
容積利潤折減係數於住宅區訂為 0.4；商業區訂為 0.6

前項回饋金得視實際情形依下列規定，將回饋金之全部或部份改以同一都市計畫區內等價值公共設施保留地捐贈予本府：

- (一) 捐贈之公共設施用地價值，以申請變更基準容積率當期擬捐贈之公共設施保留地公告現值計算。
- (二) 回饋之公共設施保留地類別，應優先提供道路、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、停車場用地等鄰里性公共設施用地，依各目的事業主管機關規定將土地所有權捐贈予本府。

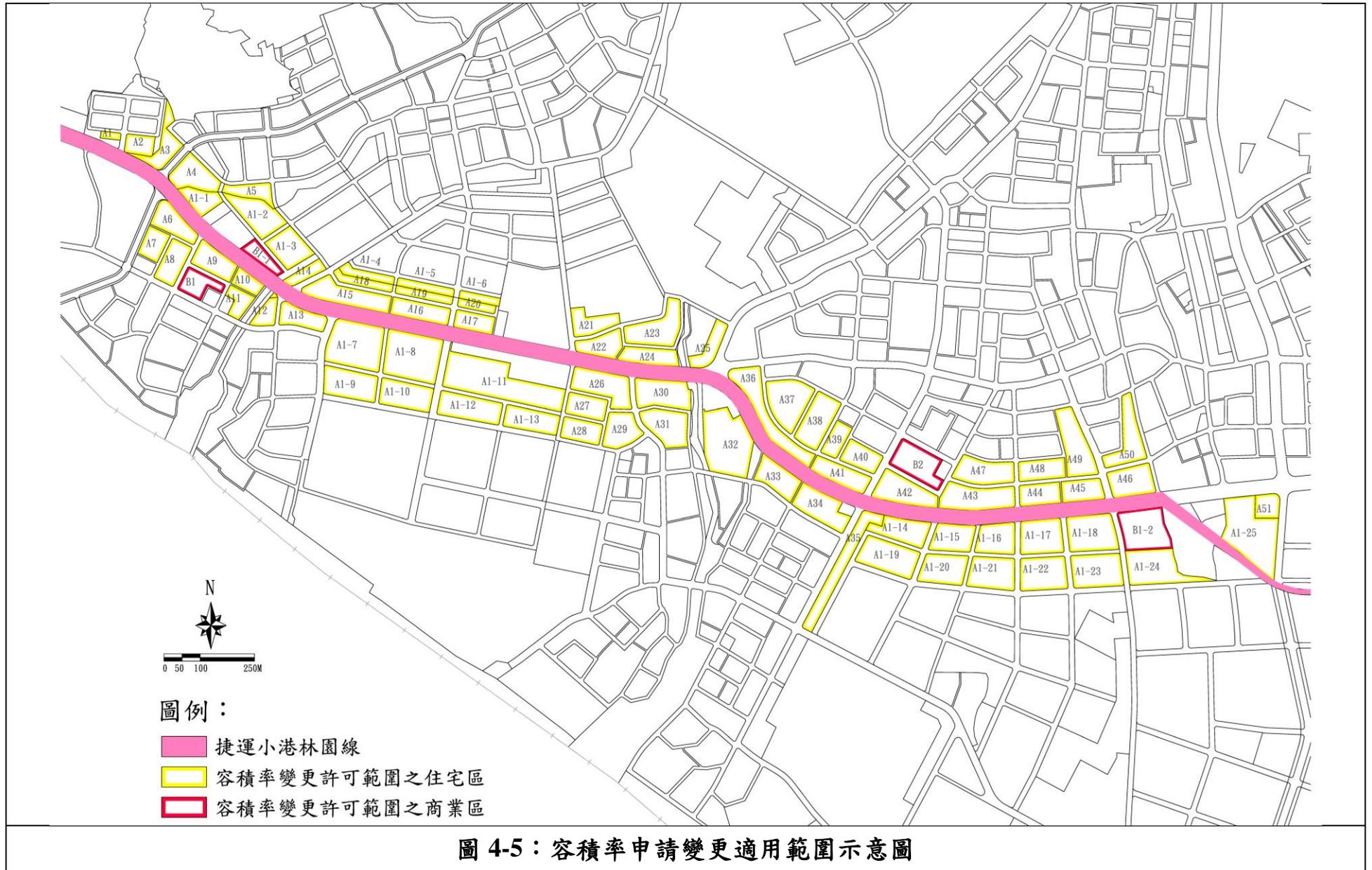
- (三) 申請人應將擬捐贈之公共設施保留地回饋內容納入變更都市計畫書圖草案，並於都市計畫核定前完成捐贈。

## 五、申請程序

依本規範提出申請之案件視為「擬定高雄市大坪頂以東地區細部計畫(配合高雄都會區大眾捷運系統小港林園線周邊土地專案通盤檢討)案」延續案件，申請人應檢附變更都市計畫書圖草案向高雄市政府都市發展局提出申請，經檢核符合申請條件者，依回饋辦法核算回饋金且完成繳納後，報府逕予核定，後續由申請人依建築管理相關規定開發建築。

## 六、應備文件

- (一) 申請人應依都市計畫法暨都市計畫書圖製作要點規定製作變更都市計畫書圖。
- (二) 變更都市計畫書至少應表明下列項目：
1. 基地概述：包括基地位置、範圍、規模、現況等之說明，並針對基地鄰近環境進行綜合分析。
  2. 土地權屬：除分析土地權屬內容外，並應檢附申請基地之土地清冊、土地登記謄本、地籍圖謄本（一千分之一比例尺）、都市計畫土地使用分區證明文件等。
  3. 法令依據、計畫年期與活動人口等說明。
  4. 變更理由之說明。
  5. 變更計畫：敘明變更內容與建築計畫概述等。
  6. 土地變更同意書：申請人應提書申請基地範圍全體土地所有權人之「土地變更同意書」，並納入都市計畫書載明，以利查核。
  7. 其他應加表明之事項。



資料來源：本計畫製作。

## 第七節 都市設計基準

### 壹、總則

- 一、為使計畫地區未來之建設能配合日趨提高之生活水準，創造舒適宜人都市環境，因此除土地使用分區管制要點之規定外，特制定本基準據以執行本地區都市設計管制作業。
- 二、本計畫區都市設計管制範圍內建築基地之建造執照、雜項執照之申請案，除應符合都市計畫及建築管理法令規定外，尚須符合本基準之規定，且應送高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會（以下簡稱都設會）審議通過後，始得申請建築(詳如圖 4-6 所示)。



資料來源：本計畫製作。

- 三、有關都市設計審議作業程序、簡化規定、授權規定、變更設計及相關審議事項等，應依照現行都市設計審議規範及都設會之相關規定與決議事項辦理。
- 四、本計畫區內建築物之規劃設計，準用「高雄市都市設計審議原則」規定。
- 五、因基地條件限制或實際需求而無法執行者或申請案有益於都市景觀、建

築藝術者或具環境公益性，經都設會審議同意，得不適用本設計基準全部或一部分之規定。

六、為本地區環境之有效管理，本設計基準內容得經都設會決議修正或補充之。

## 貳、規劃管制基準

七、本都市設計實施範圍內申請案，除依本基準第五點規定者須送本市都設會審議外；其餘逕依建築管理程序辦理。

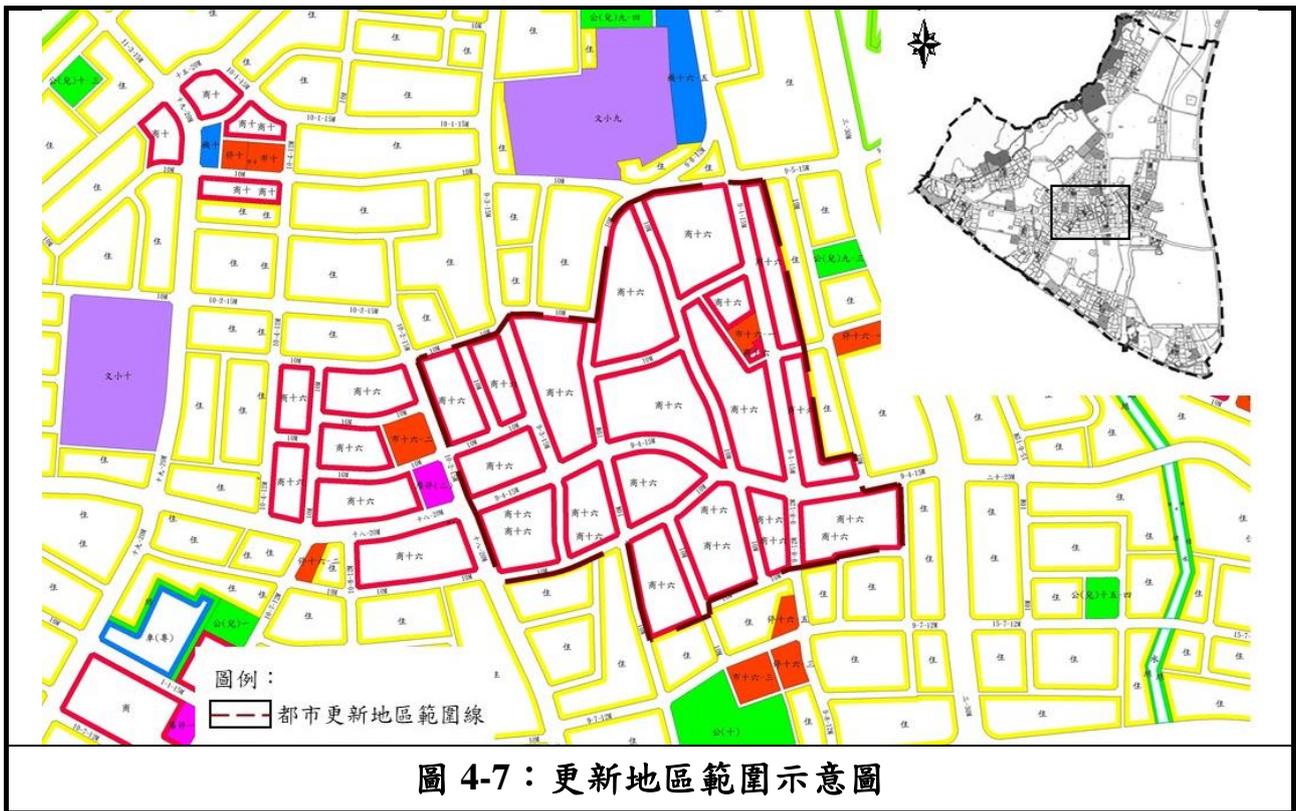
## 第八節 都市更新地區

### 一、劃設依據

近年因產業及人口外移，老舊市區建物老窳、土地閒置或低度利用情況普遍，考量捷運小港林園線及產業發展轉型儲備基地之規劃，加上緊鄰國道七號、林園高值化園區及新材料循環產業園區等重大建設，符合都市更新條例第六條第三款及第四款所明定之「建築物未符合都市應有之機能」及「建築物未能與重大建設配合」等規定，劃定為更新地區。

### 二、都市更新地區範圍劃定

更新地區範圍之劃定考量文賢北路東側的商業區為林園早期開發區，建物屋齡多超過 40 年，且建築物排列不良或道路彎曲狹小，建築物未符合都市應有之機能，乃依據都市更新條例規定辦理都市更新地區之劃定。更新地區範圍東起東林東路 49 巷，西至文賢北路，北至忠孝東路，南至文賢南路 37 巷及林園南路 34 巷，範圍面積約 17.68 公頃商業區(含部分道路用地)。



資料來源：本計畫製作。

### 三、更新單元劃定原則

考量更新地區之整體發展、劃設必要性，依據道路系統、公共設施劃設、地籍狀況為更新單元劃定。

#### (一) 考量整體開發

更新計畫以智慧型成長及運輸導向的概念為主軸，因此更新單元劃設採用大街廓規劃及整體開發，使個別更新單元開發時皆能提供大面積開放空間，確保更新地區開發完成後的環境品質，提升景觀風貌與公共設施服務，又透過良好的步行空間連接區內活動，以強化更新後的土地機能，提升地區發展潛力。

#### (二) 考量劃設之必要性

更新地區內現行之公共設施用地與商業區無涉及都市計畫變更，其中商業區已具更新利基，不需透過都市計畫變更，即具相當的更新誘因，可逕依都市更新條例辦理更新，不另劃設更新單元。

#### (三) 配合道路與天然地形分隔

更新單元之劃設除了考量既有計畫道路外，尚得根據地區發展需求新設道路，並透過更新方式調整、改善交通動線，提供大規模街廓，以利後續更新配合空間紋理發展整體開發。

#### (四) 產權分布狀況

更新單元之劃設以配合地籍為原則，以提高整合可行性。

#### (五) 健全地區道路與防救災系統

目前更新地區道路普遍彎曲狹小，且部分計畫道路未完成開闢使用，透過劃設必要性計畫道路方式，健全地區道路系統，改善現況擁擠凌亂的既有道路，提升都市防救災機能。

### 四、更新單元劃定基準

為引導更新地區再發展，具體改善捷林園舊商業中心週邊地區環境，更新單元應依據下列條件申請開發。

#### (一) 單元規模應符合下列之一

1. 完整街廓
2. 同一街廓內臨接道路且土地面積在 1,500 平方公尺以上
3. 同一街廓內臨接二條以上之道路且臨接道路境界線長度占基地周界長度四分之一以上，土地面積在 1,000 平方公尺以上
4. 符合都市更新條例第 7 條第 1 項各款規定且土地面積在 500 平方公尺以上
5. 前項所稱街廓，以基地四周臨接道路為原則。但臨接永久性空地、公園、廣場、堤防、河川等，其臨接部分邊界得視為街廓邊界

#### (二) 單元內合法建築物建築面積與基地面積之比值，不得小於原法定建蔽率 1/2

#### (三) 文化資產依文化資產保存法相關規定辦理

## 第五章 事業及財務計畫

本細部計畫區之公共設施用地透過區段徵收整體開發及其他方式取得，詳表 5-1 所示。

**表 5-1：實施進度及經費計畫表**

| 公共設施用地                   | 面積<br>(公頃) | 土地取得方式 |                  |                  |        |        | 開闢經費(萬元)  |           |       |           | 主辦<br>單位 | 經費<br>來源       | 實施<br>進度         |
|--------------------------|------------|--------|------------------|------------------|--------|--------|-----------|-----------|-------|-----------|----------|----------------|------------------|
|                          |            | 徵<br>購 | 市<br>地<br>重<br>劃 | 區<br>段<br>徵<br>收 | 撥<br>用 | 其<br>他 | 土地補償<br>費 | 地上補<br>償費 | 工程費   | 合計        |          |                |                  |
| 公園用地(RL4)                | 2.00       |        |                  | V                |        |        | 181,894   | 180       | 400   | 182,475   | 高雄<br>市府 | 編列<br>年度<br>預算 | 111-<br>125<br>年 |
| 鄰里公園兼兒童遊戲場<br>用地(RL4)    | 0.60       |        |                  | V                |        |        | 54,343    | 54        | 120   | 54,517    |          |                |                  |
| 停車場用地(RL4)               | 0.16       |        |                  | V                |        |        | 14,930    | 15        | 33    | 14,977    |          |                |                  |
| 綠地用地(RL4)                | 0.60       |        |                  | V                |        |        | 54,672    | 54        | 120   | 54,847    |          |                |                  |
| 道路用地(RL4)                | 0.70       |        |                  | V                |        |        | 63,431    | 63        | 140   | 63,634    |          |                |                  |
| 公園用地(RL5 北側)             | 3.91       |        |                  | V                |        |        | 355,319   | 352       | 782   | 356,452   |          |                |                  |
| 鄰里公園兼兒童遊戲場<br>用地(RL5 北側) | 0.52       |        |                  | V                |        |        | 47,516    | 47        | 105   | 47,668    |          |                |                  |
| 道路用地(RL5 北側)             | 3.35       |        |                  | V                |        |        | 304,098   | 301       | 669   | 305,068   |          |                |                  |
| 公園用地(RL5 南側)             | 10.18      |        |                  | V                |        |        | 925,513   | 916       | 2,036 | 928,466   |          |                |                  |
| 道路用地(RL5 南側)             | 4.90       |        |                  | V                |        |        | 444,982   | 441       | 979   | 446,402   |          |                |                  |
| 公園用地(RL6)                | 11.42      |        |                  | V                |        |        | 1,038,094 | 1,028     | 2,284 | 1,041,406 |          |                |                  |
| 綠地用地(RL6)                | 1.23       |        |                  | V                |        |        | 111,932   | 111       | 246   | 112,289   |          |                |                  |
| 道路用地(RL6)                | 7.31       |        |                  | V                |        |        | 664,659   | 658       | 1,462 | 666,779   |          |                |                  |
| 交通用地(產業園區)               | 0.81       |        |                  | V                |        | V      | 73,629    | 73        | 162   | 73,864    |          |                |                  |
| 公園用地(產業園區)               | 6.86       |        |                  | V                |        | V      | 623,574   | 617       | 1,372 | 625,563   |          |                |                  |
| 停車場用地(產業園區)              | 1.46       |        |                  | V                |        | V      | 132,714   | 131       | 292   | 133,137   |          |                |                  |
| 機關用地(產業園區)               | 1.11       |        |                  | V                |        | V      | 100,899   | 100       | 222   | 101,221   |          |                |                  |
| 綠地用地(產業園區)               | 2.16       |        |                  | V                |        | V      | 196,344   | 194       | 432   | 196,970   |          |                |                  |
| 園林道路(產業園區)               | 1.85       |        |                  | V                |        | V      | 168,165   | 167       | 370   | 168,702   |          |                |                  |
| 道路用地(產業園區)               | 6.67       |        |                  | V                |        | V      | 606,303   | 600       | 1,334 | 608,237   |          |                |                  |

註：1.其他取得方式係指屬產業園區公共設施用地得依產業創新條例辦理。

2.表列土地徵購費，概以 109 年周邊住宅區平均交易市價 9.09 萬/平方公尺計算，實際費用應以徵收當年之市價為準；地上物補償費以實際查估狀況計算為準，現以每公頃 90 萬元概估；工程費以每公頃 200 萬元概估。本表為概算之結果，實際費用仍須以開發時之施工費用、利率及物價指數計算為準。

3.表內公有土地應依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」辦理。

4.表列預定完成期限僅供參考，得視主辦單位財政狀況調整之。

5.表內面積應依據徵收或開闢計畫實際面積為準。