

擬定高雄市大坪頂以東地區細部計畫
(配合林園高值化產業園區二期)(第一階段)案
計畫書

高雄市政府

中華民國 111年 12月

高 雄 市 擬 定 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（配合林園高 值化產業園區二期）（第一階段）案	
擬定都市計畫 法令依據	都市計畫法第 17 條及同法第 22 條	
擬定都市計畫 機關	高雄市政府	
申請擬定都市 計畫機關	經濟部	
公開座談會	107 年 3 月 14 日晚上 7 時假台灣中油公司石化 事業部行政中心會議室召開座談會	
本案公開展覽 起迄日期	第 一 次 公開展覽	起迄日期 民國 111 年 1 月 3 日起至 111 年 2 月 7 日止，並刊登於 110 年 12 月 29、30 及 31 日之民眾 日報、台灣新生報。
	公開展覽 說明會	民國 111 年 1 月 19 日下午 2 時 30 分於林園區公所 6 樓大禮堂
	第 二 次 公開展覽	起迄日期 民國 111 年 11 月 7 日起至 111 年 12 月 7 日止，並刊登於 111 年 11 月 5、6 及 7 日之自由時 報、中華日報。
	公開展覽 說明會	民國 111 年 11 月 28 日下午 3 時於林園區公所 6 樓大禮堂
人民團體對本 案之反映意見	詳各級都市計畫委員會會議紀錄	
本案提交各級 都市計畫委員 會審核結果	市 級	民國 111 年 6 月 29 日高雄市都市計畫 委員會第 103 次會議審議通過。

目錄

第一章 前言	1
一、計畫緣由	1
二、法令依據	1
三、計畫位置	2
第二章 主要計畫摘要	5
一、計畫年期	5
二、計畫範圍	5
三、引進產業	5
四、計畫人口	8
第三章 發展現況分析	9
一、自然環境	9
二、社會環境	16
三、產業發展	18
四、土地使用及權屬	28
五、交通運輸現況	33
六、公共設施現況	34
第四章 實質發展計畫	38
一、土地使用及公共設施計畫	38
二、交通運輸計畫	43
三、公用設備計畫	46
四、開放空間及景觀計畫	49
五、都市防災計畫	51
第五章 土地使用分區管制要點暨都市設計基準	54
一、土地使用分區管制要點	54
二、都市設計基準	58
第六章 事業及財務計畫	60
一、開發方式	60
二、土地取得方式	60
三、實施進度及經費	60
四、開發後土地處理方式	61

圖目錄

圖 1	林園高值化產業園區位置圖	3
圖 2	計畫區位置圖	4
圖 3	主要計畫示意圖	6
圖 4	預定場址區域地質圖	10
圖 5	本計畫預定場址鑽孔布設圖	11
圖 6	本計畫地質探查成果彙整圖	11
圖 7	預定場址 50 公里內活動斷層及 1897~2012 年地震分布圖(ML3)	12
圖 8	計畫區環境水系圖	14
圖 9	高雄地區產業聚落分布圖	25
圖 10	林園工業區廠商位置圖	29
圖 11	土地使用現況圖	30
圖 12	土地權屬分布圖	32
圖 13	區域聯外交通圖	33
圖 14	林園區公共設施分布示意圖(一)	35
圖 15	林園區公共設施分佈示意圖(二)	36
圖 16	擬定高雄市大坪頂以東地區細部計畫 (配合林園高值化產業 園區二期) (第一階段) 案土地使用分區示意圖	42
圖 17	本計畫區聯外交通動線圖	44
圖 18	區內道路系統示意圖	45
圖 19	區內道路斷面示意圖	45
圖 20	防救災計畫示意圖	53
圖 21	本計畫區建築物之退縮深度示意圖	57
圖 22	本計畫區內都市設計管制範圍位置示意圖	59
圖 23	臨道路側人行及綠化空間設置示意圖	59

表目錄

表 1	本計畫引進產業類別一覽表	7
表 2	引進員工及關聯活動人口推估表	8
表 3	土壤直接剪力試驗成果表	10
表 4	中央氣象局高雄測站年降雨量統計資料表	15
表 5	林園區及五福里人口變化表	16
表 6	南部區域、高雄市及林園區人口成長趨勢表	17
表 7	高雄市及林園區人口年齡組成分析表	18
表 8	南部地區 105 年製造業全年生產總額統計表按行業別分 ...	19
表 9	高雄市水稻種植面積與產量統計表	20
表 10	高雄市漁業總產量統計表	22
表 11	高雄市 105 年各級產業產值統計表	24
表 12	105 年工商服務業普查場所單位數整理表	26
表 13	高雄市及林園區 100 年、105 年度場所單位數統計表	27
表 14	土地權屬面積統計表	32
表 15	計畫範圍道路實質條件及管制情形表	34
表 16	本計畫區土地使用計畫表	40
表 17	本計畫區土地使用面積明細表	41
表 18	營運期間衍生交通量表	43
表 19	計畫區開發前後道路路寬彙整表	44
表 20	本計畫區停車需求推估表	46
表 21	開發經費及來源說明表	61

第一章 前言

一、計畫緣由

高雄市林園區五福里 13-17 鄰部分土地毗鄰於林園工業區，居民反映因長期受到工安事件、空氣污染、噪音等侵擾，希求政府價購本區土地以搬遷到他處，且台灣中油股份有限公司配合石化產業高值化政策有土地需求，爰研議變更該土地使用分區為產業專用區使用。

經濟部依行政院 101 年 3 月 30 日院臺經字第 1010013612 號函核定之「石化產業高值化推動方案」協助石化產業增值再造，以「製造業服務化」的概念，本計畫區從業人員並不是從事工廠產品製造工作，而是從事研發、管銷與客服等服務性質工作，將帶動本地區服務業的發展機會。考量本計畫區土地毗鄰林園工業區，鄰近既有產業區位，利用產業群聚效應特性，以利產業增值。

「林園高值化產業園區一期」位於高雄市林園區沿海路一段（台 17 線）以南，林園工業區西側的林園區五福里 14-17 鄰土地，規劃面積約 3.76 公頃，係由經濟部於 108 年循「產業創新條例」報編程序及都市計畫法第 27 條辦理本計畫區都市計畫變更及園區報編程序。

本案為高雄市都市計畫委員會考量為維護民眾權益，經市都委會第 86 次會議討論，請經濟部依附帶決議（二），續辦理本案都市計畫變更程序。爰經濟部配合五福里 13 鄰部分土地所有權人意願及產業高值化政策，續行推動分階段辦理「林園高值化產業園區二期」都市計畫變更作業。林園高值化產業園區一、二期相關位置及範圍，如圖 1 所示。

二、法令依據

本計畫區位於高雄市大坪頂以東地區都市計畫區內，依據都市計畫法第 17 條及第 22 條規定擬定本細部計畫，作為計畫區後

續開發建設之依據。

三、計畫位置

本計畫區位屬高雄市行政轄區內偏東南之林園區，在小港區、大寮區以南，並與屏東縣新園鄉以高屏溪相隔。基地南側隔台 17 線(沿海路一段)緊鄰林園高值化產業園區一期範圍、東側鄰接林園工業區、住宅區，北側鄰接林園工業區，西側毗鄰住宅區。主要對外交通為台 17 線(沿海路一段)，寬約 40 公尺，往西可至高雄市小港區、前鎮區、鳳山區及苓雅區等市區，往東至雙園大橋連接屏東縣，經台 25 線及台 29 線往北至大寮區，沿海路一段銜接五福路可至林園區人口密集區及市區，如圖 2 所示。

四、補辦公開展覽

依據 111 年 9 月 20 日內政部都市計畫委員會第 1019 次會議決議及都市計畫法第 19 條規定辦理，因超出原公开展覽變更範圍，另案辦理公开展覽及說明會。新增範圍為五福段 54 地號、58 地號、溪州段 1846-8 地號 3 筆、溪州段三小段 3624-3 地號部分土地及五福段 11 地號整筆納入，變更面積由 0.3943 公頃調整為 0.4194 公頃。





圖 1 林園高值化產業園區位置圖

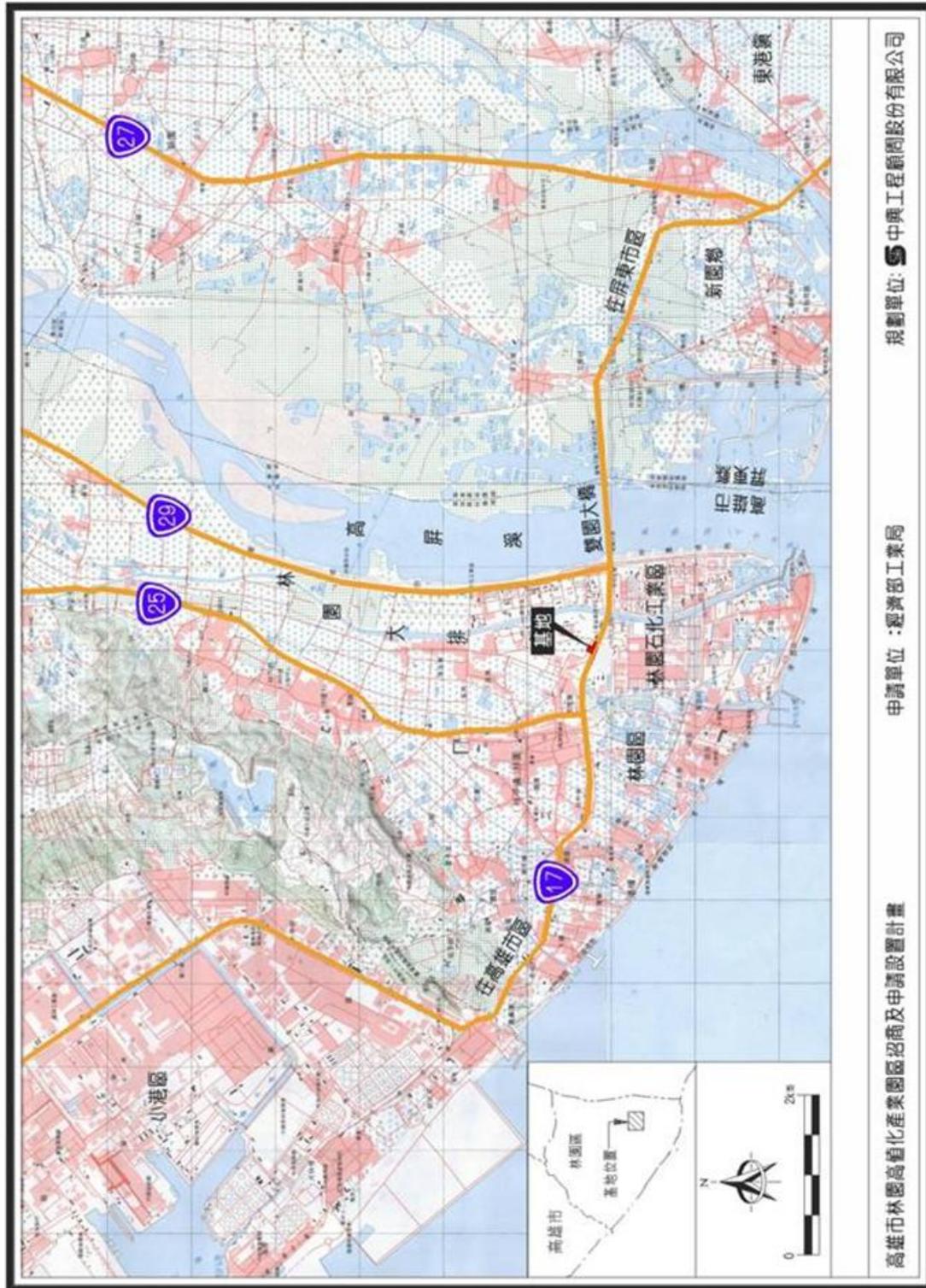


圖 2 計畫區位置圖

第二章 主要計畫摘要

一、計畫年期

本計畫目標年配合主要計畫為民國 115 年。

二、計畫範圍

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（配合林園高值化產業園區二期）（第一階段）案」之變更範圍，面積共計 0.4194 公頃。主要計畫劃設產業專用區面積 0.4194 公頃，主要計畫圖詳見圖 3。

依主要計畫書規定另行擬定細部計畫，本細部計畫即承接主要計畫變更內容等相關規定，並遵循產業創新條例及都市計畫法等相關法令，研擬實質發展計畫。

細部計畫之公共設施用地面積，不得低於全區土地總面積 20%；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；產業專用區所佔面積，不得低於全區土地總面積 60%。

三、引進產業

石化產業為國家關鍵性工業，除在整體經濟產值佔有重要比重，亦是重點就業供給者；另外，石化產業亦是民生產業、高科技產業、綠能新興產業及國防產業等發展根基，在考量我國石化產業特性及環境趨勢等因素已朝高值化石化產業發展，應建置林園工業區自產業政策構思、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契機，未來產業專用區內將不做傳統製造業，引進之目標產業為石化上下游關聯性產業之企業總部、研發中心、辦公、教育訓練、相關服務與後勤支援等多元化功能之產業高值化基地。

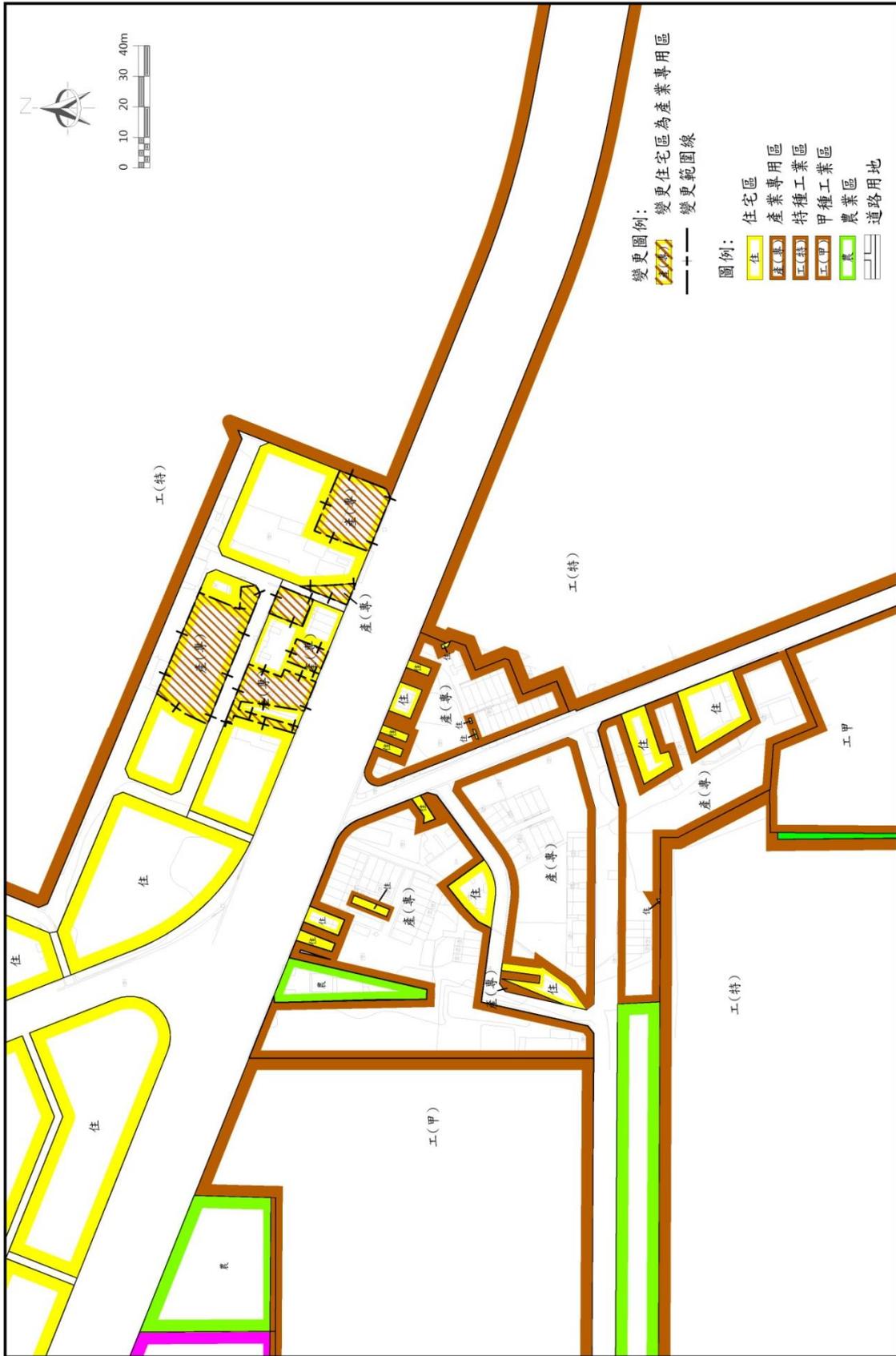


圖3 主要計畫示意圖

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款及第4條規定，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，期透過本高值化產業專用區之設置，提供高值化研發場所，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。有關本產業專用區擬引進產業類別詳見表1。

表1 本計畫引進產業類別一覽表

用地別	產業類別	行政院主計總處標準行業分類
產業專用區	企業總管理機構及管理顧問業	企業總管理機構及管理顧問業(70)
	研究發展服務業	研究發展服務業(72)
	專門設計服務業	專門設計業(74)
	工程服務及相關技術顧問業	工程服務及相關技術顧問業(7112)
	技術檢測及分析服務業	技術檢測及分析服務業(712)
	為配合產業發展政策及整體營運需要之支援產業	依「工業園區各種用地用途及使用規範辦法」第4條規定

資料來源：1. 產業創新條例暨「工業園區各種用地用途及使用規範辦法」。

2. 行政院主計總處標準行業分類(第11次修訂)暨本計畫整理。

本計畫區係依據產業創新條例之規範開發，另依都市計畫法第38條之規定，特定專用區內土地及建築物，不得違反其特定用途之使用。本產業專用區所列引進產業使用之土地，得併供辦公室、倉庫、生產實驗及訓練房舍、環境保護設施、單身員工宿舍、員工餐廳、從事文化創意產業之相關設施等附屬設施使用。

四、計畫人口

參酌同類型產業專用區及產業型態之就業密度，推估本計畫區所劃設產業專用區之就業人口，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，經估算本計畫目標年可引進就業人口數約 90 人及關聯衍生人口約 40 人。

表 2 引進員工及關聯活動人口推估表

項目	面積 (公頃)	引進人數 (人)	備註
直接就業員工	0.2277	62	• 第一種產業專用區以 270 人/ha 為推估基準
	0.0915	28	• 第二種產業專用區以 300 人/ha 為推估基準
直接就業人口數約計 90 人			
關聯活動人口	—	40	• 以非經濟人口對經濟人口之依賴比例 33.4%。消費乘數 1.05；間接乘數 1.01
小計		130	

資料來源：本計畫整理。

第三章 發展現況分析

一、自然環境

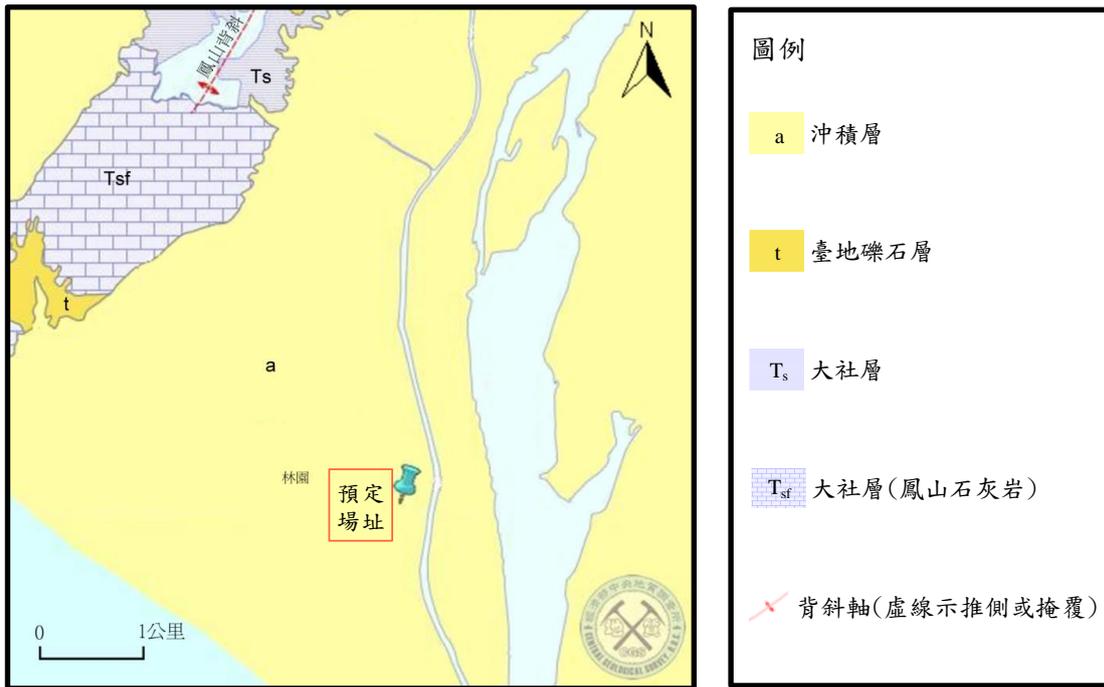
(一)地形

本計畫預定場址位於高雄市林園區，台 17 線以北，東側近林園大排及高屏溪，西側為中芸大排。區域內現有地勢平緩，高程約為 2.4~4.5m，西南側高程略低。

(二)地質

本計畫預定場址位於高雄市林園區，區域地質圖詳圖 4。林園區位於高屏溪出海口，西北倚鳳山丘陵，西南鄰臺灣海峽，東側為高屏溪，屬西部沖積平原區，表層由現代沖積層所覆蓋。鄰近出露地層以臺地礫石層、大社層(鳳山石灰岩)及大社層為主；鄰近地質構造則主要為連貫鳳山丘陵之鳳山背斜。以下簡要概述各主要地層及地質構造：

1. 沖積層(a): 鄰近分布區域以高雄都會區及屏東平原為主，由砂、礫石、泥組成，其厚度依沉積位置而有所變化。
2. 臺地礫石層(t): 分布於鳳山地區大坪頂臺地的局部區域，主要由礫、砂及黏土所組成，為更新世晚期之後的沉積物，礫石粒徑可達 30cm。最大厚度可達 5m 以上，屬陸相沉積物。
3. 大社層(鳳山石灰岩)(Tsf): 分布於鳳山水庫以南至鳳鼻頭間，主要由泥晶及生物化石碎屑組成。
4. 大社層(Ts): 分布於大社 - 大樹及鳳山地區，以厚層泥岩為主，間夾有 0.5m 至 3m 厚之細至粗粒的砂岩、0.1m 至 1m 厚之礫石層與砂、頁岩互層，部分砂岩內可見化石碎屑。礫石一般粒徑以 3 至 5cm 者最多，少數可發現超過 10cm 者；其成份以砂岩、變質砂岩及石英岩最佔優勢。
5. 鳳山背斜: 依前人調查資料顯示背斜軸呈南北方向延伸，惟層面資料較少，僅能以少數的層面資料及岩層分布狀況推估背斜軸的可能位置，此背斜軸通過鳳山地區中段的部分約略可確認，其餘部分之軸部延伸方向以虛線表示。



資料來源：中央地質調查所暨本計畫修改

圖 4 預定場址區域地質圖

本計畫鑽孔布設如圖 5 所示，依現地條件共布設 3 孔，孔深分別為 30m、50m 及 30m，鑽孔總深度達 110m。

依本計畫地質探查成果顯示：預定場址處以含細料之砂質土壤為主，偶見低塑性黏/粉土層。砂土層緊密度大致在鬆散(N=4~10)至中等(N=10~30)間，摩擦角約 30.8°~34.0°。地質探查成果彙整如圖 6、土壤直接剪力試驗成果如表 3 所示。

表 3 土壤直接剪力試驗成果表

孔號	試驗深度(m)	C(kgf/cm ²)	φ (°)	γt (t/m ³)	Wn(%)	統一土壤分類
BH-N1	15.00-15.80	0.16	34.0	1.92	16.4	SP-SM
BH-S1	16.50-17.30	0.04	33.3	1.90	20.0	SM
BH-S2	45.00-45.80	0.00	30.8	1.85	30.4	SM

(三)地震與斷層

根據中央氣象局資料，臺灣地區自 1900 年至 2012 年共發生 139 次災害性地震，震央分布資料顯示，預定場址半徑 50 公里範圍內並無災害性地震發生。近年來臺灣地區發生重大災害地震，包括：1999 年 921 集集大地震(ML=7.3)、2002 年 331 花蓮外海地震(ML=6.8)、2003 年 1210 臺東成功地震(ML=6.6)、2006 年 1226 屏東地震(ML=7.0)及 2010 年 0304 高雄甲仙地震(ML=6.4)，其震央距離預定場址分別為 156、258、120、91 及 61km，對預定場址影響甚小。

依據經濟部中央地質調查所公布之臺灣活動斷層分布圖(2010)，預定場址半徑 50 公里範圍內之活動斷層有小崗山斷層(距預定場址最近距離約 35.5 公里)、旗山斷層(距預定場址最近距離約 25.6 公里)以及潮州斷層(距預定場址最近距離約 21.6 公里)，皆為逆斷層。各斷層距離預定場址皆大於 20 公里，對預定場址影響甚小。位置詳圖 7。

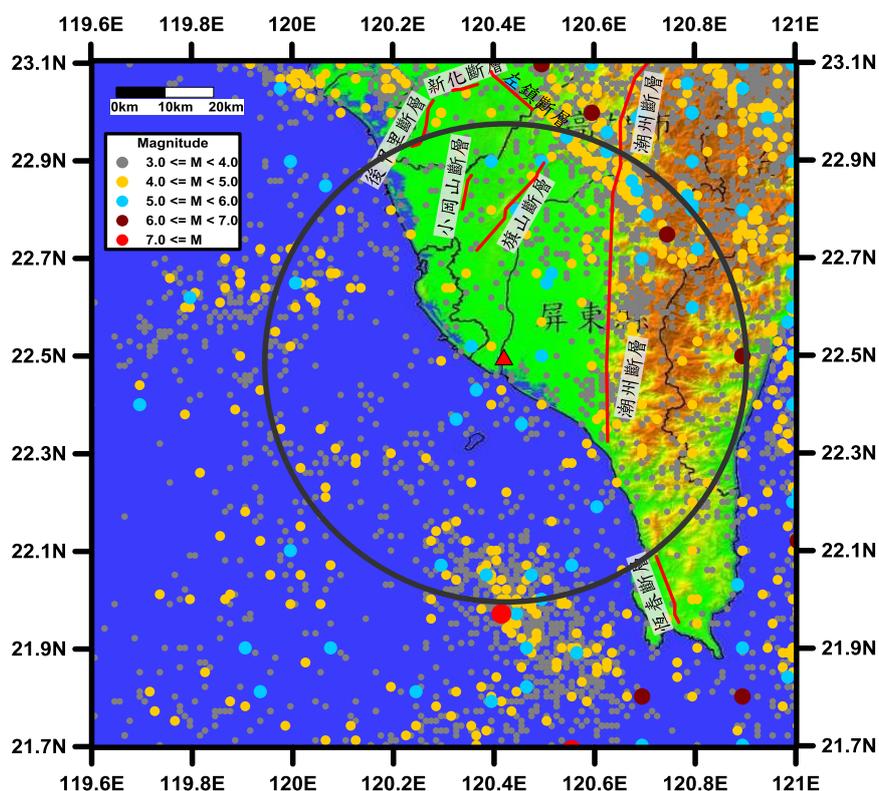


圖 7 預定場址 50 公里內活動斷層及 1897~2012 年地震分布圖(ML3)

綜上所述，預定場址周圍可能影響之地震密集區域有預定場址南方隱沒帶、預定場址東方潮州斷層、預定場址北方

旗山斷層以及預定場址北方小崗山斷層，然各區域距離預定場址皆大於 20 公里，對預定場址影響甚小；預定場址周圍 50 公里內，自西元 1897 至西元 2012 年，共發生 26 次規模 5 以上地震，然並無災害性地震發生，且次數少於臺灣地區平均值(約 60 次)。整體而言，地震災害對本預定場址影響甚小。

(四)水文

本計畫區鄰近高雄市最大的河流高屏溪，亦為高雄市農業、工業及民生用水之重要來源之一。主要排水為林園大排及中芸排水，其中林園大排流往高屏溪口，中芸排水流向中芸漁港，有關本計畫區之環境水系位置詳如圖 8 所示。

1. 林園排水

林園排水位於本計畫區東側約 450 公尺處，屬高雄市管之區域排水路，流路長度約 17.74km(包括林園排水主流 14.59km 及其支流公園排水 3.15km)，集水區面積約 56.38km²。

2. 中芸排水

中芸大排位於計畫區西側約 400 公尺處，全長約 2,235 公尺，上游承受林園地區灌溉渠包括林園支線、潭頭支線及溪川支線等之灌溉尾水，總集水面積約 914 公頃。中芸大排於匯集上游灌溉尾水後，排入中芸漁港而導入台灣海峽。

(五)氣候

本計畫區位於高雄市境內，屬熱帶性季風氣候，夏季潮濕高溫，冬季乾燥舒適，平均氣溫約在攝氏 26.3°C。冬季東北季風期盛行，風向以北及北北東向為主，夏季風向則以南~南南東向為主。

年平均相對濕度約為 76.9%，其中以 8 月份之濕度最高，平均達 81.5%；而以 12 月份最低，平均約為 73.5%。

本地區日照充足，平均年日照時數為 2,161.6 小時，月平均日照時數以 7 月份之 214 小時最高，而以 11 月份之 156 小時最低。年平均降雨量約為 1,800mm，降雨集中於每年的夏

季及秋初(6月~9月)期間,月平均降水量 241.9 公釐~416.7 公釐,主要係受颱風侵襲帶來之豪大雨所影響,而一年間月平均降水量 16.0 公釐~416.7 公釐,歷年平均之年降水日數約為 89.3 日。另經彙整 60 年至 110 年之降水資料(參見表 3)顯示,本地區最大年雨量為 3,103.5 公釐(105 年),最大日降雨量為 507 公釐(98 年)。

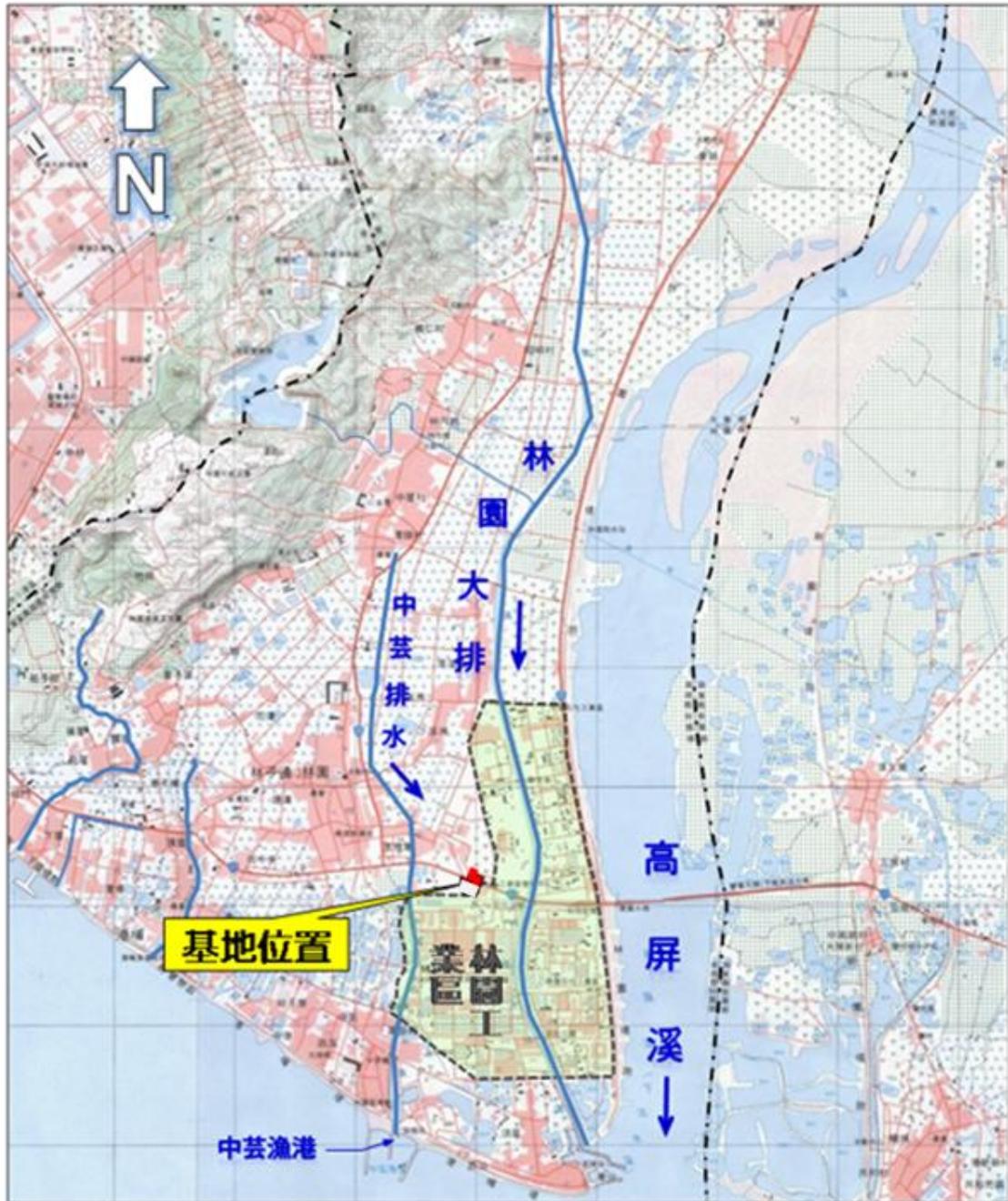


圖 8 計畫區環境水系圖

表 4 中央氣象局高雄測站年降雨量統計資料表

年	降水量總計 (mm)	一日最大降水量 (mm)	一日最大降水量 (月 日)	降水時數 (hr)	降水日數≥0.1mm 總計
60	885.3	179.6	07月26日	265.9	80
61	2,106.3	159.4	06月12日	494.1	104
62	1,928.9	148.9	07月21日	440.0	82
63	2,681.0	348.6	08月24日	583.8	106
64	2,199.5	191.0	08月22日	551.7	120
65	1,126.4	144.0	07月06日	302.5	65
66	2,793.9	304.3	07月25日	500.4	103
67	1,145.6	91.1	08月07日	380.7	109
68	1,481.2	145.0	06月09日	365.6	87
69	572.8	50.0	09月19日	172.9	69
70	2,276.9	233.5	06月13日	440.8	97
71	1,695.2	164.0	08月15日	272.5	79
72	2,230.5	274.5	08月23日	429.2	114
73	1,628.5	151.5	07月17日	302.5	90
74	1,995.6	258.1	05月28日	345.7	99
75	1,622.1	186.6	06月04日	304.6	93
76	1,554.4	132.7	07月21日	283.3	79
77	1,935.6	179.9	07月27日	355.7	88
78	1,382.6	281.9	09月12日	303.1	88
79	1,834.3	125.4	09月08日	355.7	90
80	1,810.3	235.6	06月24日	363.0	88
81	1,973.7	221.4	07月05日	399.5	98
82	1,083.5	125.5	07月19日	221.8	76
83	2,470.0	361.0	08月12日	360.8	90
84	1,134.1	94.5	07月22日	386.0	78
85	1,107.4	136.8	04月20日	349.1	85
86	2,118.4	296.0	06月05日	417.3	95
87	2,433.9	221.5	06月05日	561.7	114
88	2,763.6	201.0	06月19日	578.8	105
89	1,569.0	149.0	10月31日	439.6	88
90	2,556.5	470.5	07月11日	473.7	91
91	1,037.5	120.5	08月06日	264.6	71
92	1,326.0	266.0	06月07日	250.4	66
93	1,439.5	171.0	07月02日	284.7	69
94	2,821.4	242.0	07月20日	494.7	96
95	2,045.5	298.5	07月14日	329.5	81
96	2,194.0	418.0	08月13日	409.1	97
97	2,591.3	393.5	06月16日	463.0	96
98	1,756.3	507.0	08月08日	267.5	72
99	2,160.7	426.5	09月19日	390.2	82
100	1,796.7	181.5	06月28日	455.5	85
101	2,196.7	155.0	08月09日	474.2	102
102	1688.2	293.0	08月29日	382.8	81
103	1942.0	261.5	08月08日	275.2	88
104	1344.0	162.5	08月08日	284.3	69
105	3103.5	262.5	09月02日	588.9	114
106	1124.5	124.0	07月31日	243.8	71
107	3068.2	314.5	08月28日	442.3	90
108	2226.0	130.5	09月04日	357.7	104
109	2162.5	295.0	08月26日	258.2	76
110	2597.4	264.0	06月06日	380.1	87
最小值	572.8	50.0	-	172.9	65
最大值	3103.5	507.0	-	588.9	120

資料來源：交通部中央氣象局，民國 60~110 年(截至 110 年 11 月)。

二、社會環境

(一)人口特性

本計畫區位於高雄市林園區，整體人口多為負成長，呈現外流現象，109年12月底高雄市總人口為2,765,932人，林園區人口數為69,478人，佔高雄市總人口約2.51%，其中男性人口34,940人、女性人口34,538人。

林園區及本計畫區所在之五福里歷年人口資料詳表4，依高雄市林園戶政事務所之戶籍登記資料，截至109年12月為止，五福里共計3,170人，佔林園區總人口約4.56%。戶數共計1,350戶，戶量2.35人/戶，其中男性人口1,610人、女性人口1,560人。

表5 林園區及五福里人口變化表

年	五福里(人)	五福里 人口成長率	林園區(人)	林園區 人口成長率
94年	2,846	-	71,370	-
95年	2,920	2.60%	71,562	0.27%
96年	2,920	0.00%	71,336	-0.32%
97年	2,913	-0.24%	70,979	-0.50%
98年	2,850	-2.16%	70,770	-0.29%
99年	2,886	1.26%	70,512	-0.36%
100年	2,920	1.18%	70,439	-0.10%
101年	2,954	1.16%	70,383	-0.08%
102年	3,019	2.20%	70,436	0.08%
103年	3,109	2.89%	70,476	0.06%
104年	3,108	-0.03%	70,401	-0.11%
105年	3,078	0.97%	70,201	-0.28%
106年	3,053	-0.81%	69,990	-0.30%
107年	3,087	1.11%	69,870	-0.17%
108年	3,128	1.33%	69,604	-0.38%
109年	3,170	1.34%	69,478	-0.18%
平均成長率	0.85%		-0.18%	

資料來源：高雄市政府民政局及高雄市林園戶政事務所。

(二)人口成長

依據行政院主計處及高雄市政府民政局公布之人口統計資料，綜整南部區域、高雄市及林園區近年人口成長情形如表 6。其中，南部區域人口數近年來呈現負成長的現象，年平均成長率為-0.17%；而高雄市人口成長率於 103 年降至谷底後，104-105 年呈回穩、緩升態勢，但 106 年起又開始呈下降趨勢；相較於南部區域與高雄市近年人口變動情況，本計畫所在之林園區，自 104 年開始呈逐年下降趨勢，年平均成長率達-0.16%，高於高雄市，略低於南部區域之人口負成長率。

表 6 南部區域、高雄市及林園區人口成長趨勢表

地區 年度	林園區		高雄市		南部區域	
	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)
101	70,383	-	2,778,659	-	6,422,531	-
102	70,436	0.08	2,779,877	0.04	6,415,872	-0.10
103	70,476	0.06	2,778,912	-0.03	6,408,617	-0.11
104	70,401	-0.11	2,778,918	0.00	6,398,221	-0.16
105	70,201	-0.28	2,779,371	0.02	6,389,653	-0.13
106	69,990	-0.30	2,776,912	-0.09	6,378,026	-0.18
107	69,870	-0.17	2,773,533	-0.12	6,362,900	-0.24
108	69,604	-0.38	2,773,198	-0.01	6,349,298	-0.21
109	69,478	-0.18	2,765,932	-0.26	6,324,945	-0.38
年平均 成長率	-	-0.16	-	-0.06	-	-0.19

資料來源：國發會都市及區域發展統計彙編、高雄市政府民政局。

(三)年齡組成

根據高雄市各行政區年齡分組統計資料詳表 7(109 年 12 月)，林園區之人口結構相較於高雄市而言，15~64 歲之主要經濟活動人口佔比 73.76%，相對較高於高雄市之 71.63%，扶養比分別為 35.58%及 39.6%。林園區及高雄市老年人口比率皆有攀升趨勢，分別為 14.91%及 16.68%，人口老化程度嚴重。

表 7 高雄市及林園區人口年齡組成分析表

區域	人口數	年齡分配(人)						扶養比(%)
		0-14 歲		15-64 歲		65 歲以上		
		(1)		(2)		(3)		
林園區	69,478	7,872	11.33	51,244	73.76	10,362	14.91	35.58
高雄市	2,765,932	323,231	11.69	1,981,308	71.63	461,393	16.68	39.60

註：扶養比為 $[(1)+(3))/(2)]*100$ 。

資料來源：高雄市政府民政局。

三、產業發展

(一)高雄產業發展概述

依行政院主計處 105 年工業及服務業普查報告(詳表 8)，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。高雄市產業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 8 南部地區 105 年製造業全年生產總額統計表按行業別分

產業別	全國 (億元)	高雄市 (億元)	南部地區		南部地區 占全國百 分比(%)
			合計 (億元)	百分比 (%)	
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、氮化合物製造業	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%
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業	1,846	282	436	1.04%	23.64%
總計	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。

(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，詳表 9。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，詳表 10。

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 9 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

行政區	水稻種植面積		稻米總產量	
	公頃	百分比(%)	公斤	百分比(%)
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。

表 10 高雄市漁業總產量統計表

漁業總類	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

南部區域二級產業的產值以高雄市占 54% 為最高，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 11。

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，主要產業聚落分布如圖 9。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乃因而並稱為高雄市的三大石化重鎮，製造業成為創造經濟及就業之支柱產業。

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 11。

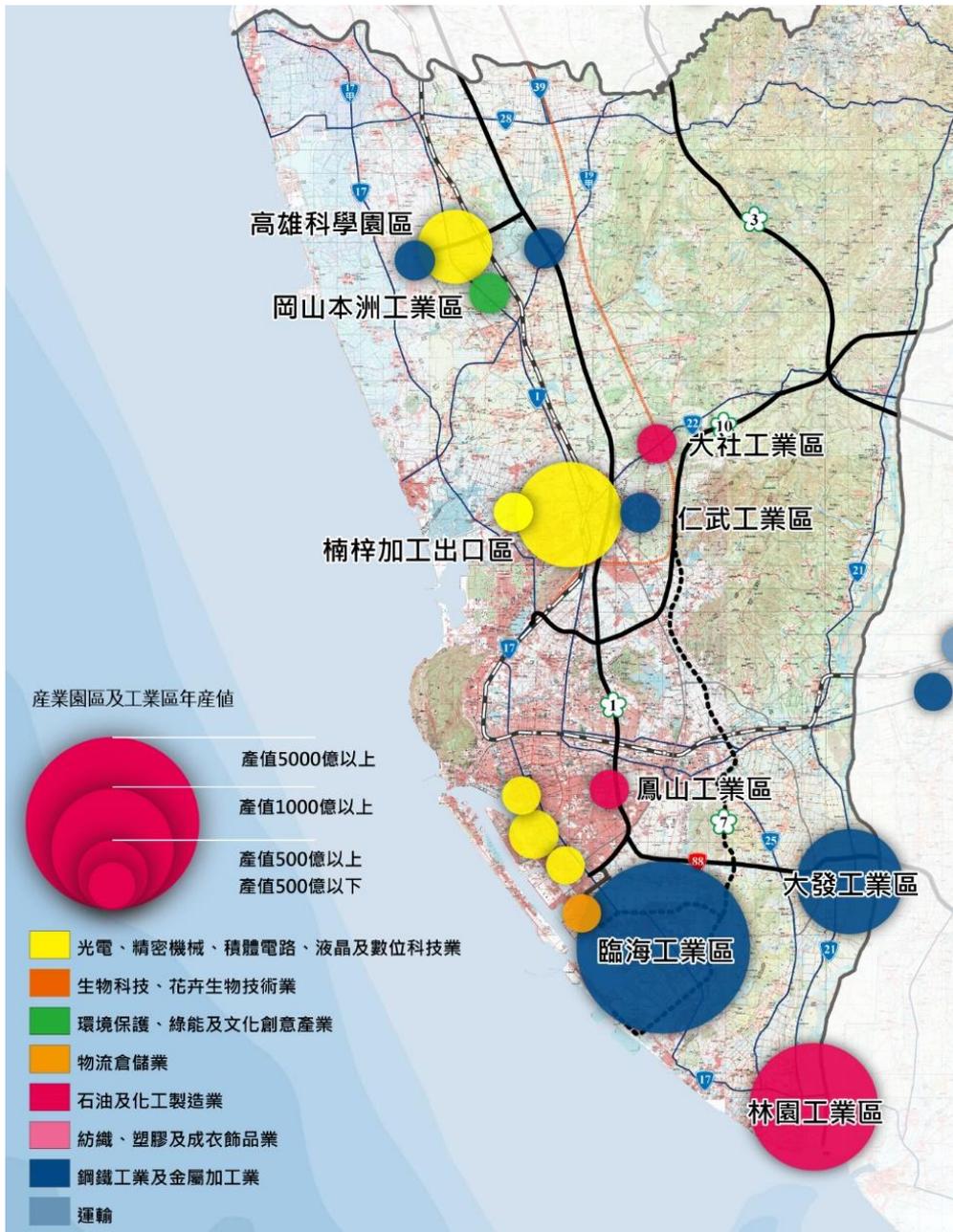
(三) 產業結構

林園區製造業廠商家數占高雄市比例以化學材料製造業最高，達 9%，其次為木材製品製造業約占 4%。單以化學材料製造業來看，高雄市近 5 年未有大幅變動，林園區整體而言為增加趨勢，且占高雄市比例維持在 9%上下，詳表 12、表 13。

表 11 高雄市 105 年各級產業產值統計表

產業別		產值 (千元)	合計 (千元)	百分比 (%)
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 年工業及服務業普查報告。



資料來源：本計畫整理。

圖 9 高雄地區產業聚落分布圖

表 12 105 年工商服務業普查場所單位數整理表

行業別	高雄市 (家)	林園區 (家)	林園區佔現 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 13 高雄市及林園區 100 年、105 年度場所單位數統計表

產業別	105 年度			100 年		
	高雄市 (家數)	林園區 (家數)	林園區 占高雄 市百分 比(%)	高雄市 (家數)	林園區 (家數)	林園區 占高雄 市百分 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、氮化合物業	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%
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	1550	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	1858	57	3.1%	1,751	22	1.26%
總計	14,579	284	1.9%	13,827	265	1.92%

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。

四、土地使用及權屬

(一) 土地使用現況分析

1. 計畫區周邊

(1) 林園區主要住宅聚落

計畫區西北側，沿海路一段銜接五福路至鳳林路一段為林園區主要住宅聚落，該區有各級學校、醫院、林園區主要行政機關單位及商業市集，為林園區主要發展地區；另計畫區南側沿海區域鄰近漁港有住宅聚落分布。

(2) 林園工業區

林園工業區位於計畫區東側，係政府推動十大建設之石油化學工業，於民國 62 年由經濟部工業局策劃開發，64 年完成，已成為帶動南台灣石化產業發展之重要核心。林園工業區位於林園區東南側，本計畫區座落於林園工業區之西側。東鄰高屏溪，與屏東縣接鄰，距離高雄港約 13 公里，高雄市區約 25 公里，距高速公路、小港機場約二十分鐘車程，台 17 線 40 米沿海路貫穿本區，對外交通十分便捷。

林園工業區總面積 403 公頃；可供設廠用地 319 公頃(佔 79.11%)；公共設施用地 77.56 公頃(佔 19.23%)；社區用地 6.7 公頃(佔 1.66%)。

主要產業以石油化學產業為主，產業生產鏈以中油公司林園廠為核心，中下游廠家有台灣塑膠公司、信昌化工、台灣苯乙烯、東聯化學、李長榮化工、南帝化工、永嘉化學、中國合成橡膠、台灣石化合成、和益化學、台達、中日合成、南亞塑膠、中美和、聯成、合興化工、亞洲聚合等公司在此設廠，共計 33 家；目前生產中 28 家，面積 281.8324 公頃，未建廠 5 家；其中化學材料製造業 19 家、化學製品製造業 4 家、石油及煤製品製

造業 1 家、非金屬礦物製品製造業 1 家、金屬製品製造業 1 家、橡膠製品製造業 1 家、電力及燃氣供應業 1 家，廠商區位分佈如圖 10。



資料來源：林園工業區服務中心、林園工業區網站。

圖 10 林園工業區廠商位置圖

2. 計畫區內

有關本基地之發展現況，建物依既有道路分布，主要作住宅使用，部分一樓店面作日常零售飲食使用。

沿海路一段建物型態以 3-4 層樓連棟透天住宅為主，沿街一樓作店面使用，沿海路一段 26 巷 1 弄內計有 4 棟 5 層樓公寓，26 巷 1 弄北側為平房住宅、鋼鐵搭建建物及種植果樹為主，沿海路一段 26 巷底座落一宮廟龍濟宮，現況如圖 11 所示。



資料來源：本計畫整理。

圖 11 土地使用現況圖

(二) 土地權屬

本園區二期範圍以台 17 線(沿海路一段)為界，台 17 線以北計畫區(不含沿海路一段 26 巷、26 巷 1 弄等計畫道路)計 74 筆住宅區土地，計畫區內私有土地之取得以協議價購方式辦理。經濟部前於 105 年 6 月 15 日、108 年 2 月 18 日辦理二次公告協議價購作業，108 年第二次公告協議價購意願調查

結果，加上今(111)年5月與不同意協議價購的住戶再溝通後，共計58筆土地所有權人同意，土地面積約4,265平方公尺，所佔比率66.4%；另有2筆公寓土地因共有因素為部分同意，土地面積約488平方公尺，所佔比率7.6%；7筆土地所有權人不同意，土地面積約510平方公尺，所佔比率7.94%；6筆台糖土地承租戶不同意，土地面積約512平方公尺，所佔比率7.97%；1筆土地所有權人未回覆，土地面積約648平方公尺，所佔比率10.09%。

本階段都市計畫變更範圍除考量園區整體規劃、土地權屬外，主要係以既有住宅區建物密集地區，並配合居民搬遷意願為主。自108年公告協議價購調查結果，經濟部工業局與中油公司於108年5月、109年4月、110年8月及今(111)年5月與不同意協議價購的住戶持續溝通，仍有16筆土地所有權人不同意及加上1筆最西側國有地(林園區溪州段1846-4地號)因狹長且與計畫區不相連無法利用，故本階段都市計畫變更範圍無法將上述17筆土地納入都市計畫變更範圍，土地面積計約2,229平方公尺。

本案經濟部持續推動已達8年，同意搬遷居民殷切期望及訴求，辦理時程急迫性與必要性，建議分階段變更，以利同意居民早日搬遷。第一階段茲以同意協議價購的住宅區土地申請都市計畫變更，共計57筆土地，面積計約4,194平方公尺(詳附件1土地清冊)，實際面積以計畫實施後地政單位鑑界分割之測量面積為準。

本階段都市計畫變更範圍土地權屬，其中公有土地共有11筆，面積共約511平方公尺，佔全區比例12.19%，分屬中華民國財政部國有財產署、交通部公路總局及經濟部所有；私有土地共46筆，面積共約3,683平方公尺，佔全區比例87.81%，主要為台糖公司4筆、其他私人42筆。土地權屬面積統計詳表14、土地權屬分布詳圖12。

表 14 土地權屬面積統計表

項目	所有權人	管理者	筆數	面積(m ²)	百分比(%)
公有土地	中華民國	財政部國有財產署	8	280	6.68%
	中華民國	交通部公路總局	2	151	3.60%
	中華民國	經濟部	1	80	1.91%
公有地小計			11	511	12.19%
私有土地	台灣糖業股份有限公司	-	4	204	4.86%
	其他私人	-	42	3,479	82.95%
私有土地小計			46	3,683	87.81%
合計			57	4,194	100%

備註：1. 表列申請都市計畫變更之面積，不含園區二期規劃範圍內現階段土地取得執行困難之 17 筆土地，面積計 2,229 平方公尺。
2. 17 筆土地清冊為林園區五福段 9、10、11-1、11-2、11-4、17、47、48、55、59、60、61、62、63、溪州段 1843、1844-2、1846-4。

資料來源：本計畫整理。

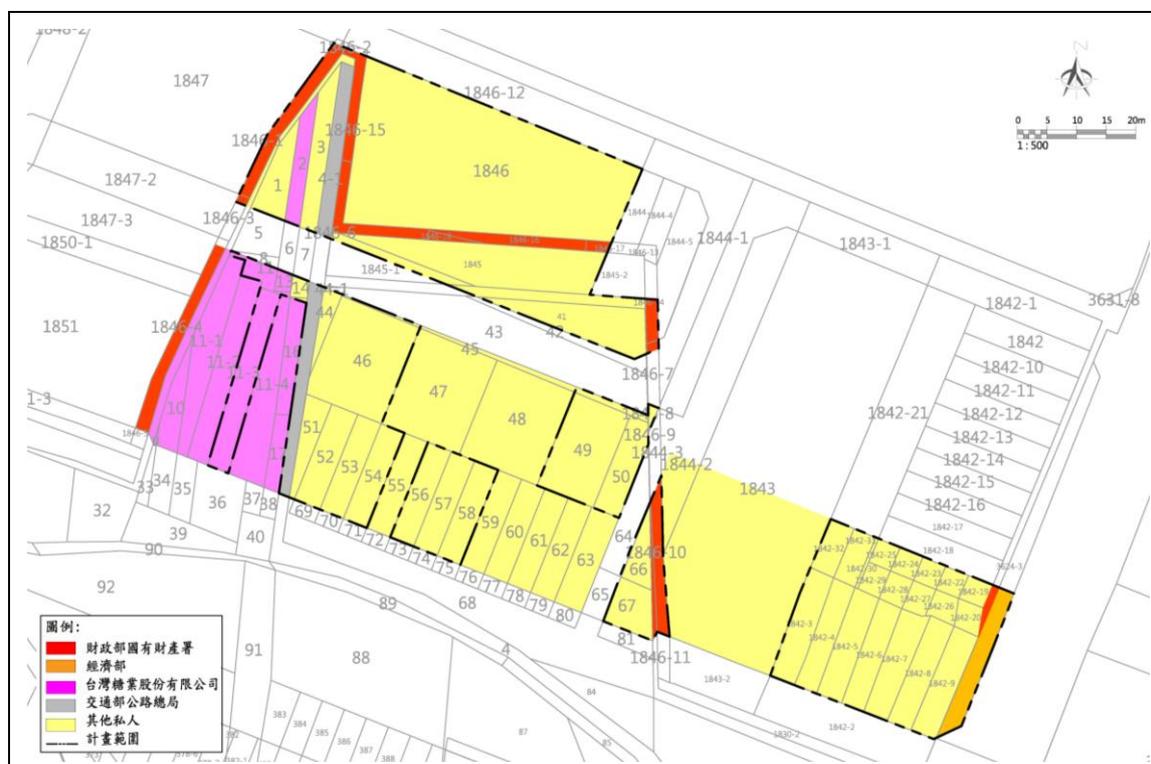


圖 12 土地權屬分布圖

五、交通運輸現況

本計畫區位於高雄市行政轄區內偏東南之林園區，北、南、東側接鄰林園工業區，西側鄰工業區及農業區。主要對外交通為台 17 線(沿海路)，往西至高雄市前鎮區、新興區及苓雅區等，往東經雙園大橋至屏東縣，利用台 25 線及台 29 線往北至高雄市大寮區，見圖 13。

(一)台 17 線

台 17 線東西向通過本計畫區南界，西向通往高雄市小港區為沿海路，路寬 40 公尺，雙向 4 快 2 慢車道佈設，有中央及快慢實體分隔，可接高雄國際機場及國道中山高速公路；往東在林園工業區範圍內為石化二路，路寬 20 公尺，雙向 4 線快車道，中央實體分隔，經雙園大橋跨過高屏溪後，進入屏東縣新園鄉，為往來高雄及屏東間主要道路之一。



圖 13 區域聯外交通圖

各道路現況分述如下(整理詳表 15)：

(二)台 29 線：

台 29 線與台 17 線於本計畫區東側垂直相交，沿高屏溪

西側往北行進，可通達大寮及大樹地區，為高雄市沿高屏溪南北向之重要聯絡道路，路寬 15 公尺，雙向 2 快 2 慢車道佈設，中央無實體分隔。

(三)台 25 線

台 25 線與台 17 線於本計畫區西側垂直相交，可通往高雄市大寮區銜接省道台 88 線。路寬 30 公尺，雙向 4 線快車道，中央實體分隔。

表 15 計畫範圍道路實質條件及管制情形表

路名	路段	路寬(M) (含人行道)	車道 特性		分隔 型態	停車 管制
			快車道 數	慢車道 寬度(M)		
台 17 線	小港區界~工業一路	40	4	5.0	中央及快慢分隔	無
	工業一路~台 29 線	20	4	—	中央分隔	無
	雙園大橋	25	4	2.5	中央分隔	禁止 停車
台 29 線	石化一路~台 88 線	15	2	2.5	無	無
台 25 線	沿海二路~台 88 線	30	4	3.0	中央分隔	無

資料來源：本計畫調查整理。

六、公共設施現況

(一)計畫區周邊地區

林園區內主要公共設施多集中於林園市區或鄰近聚落中心處，除醫療設施外相關設施尚稱充足，周邊公共設施如下(分布情形如圖 14、圖 15 所示)：

1. 學校

包括林園高中、中芸國中、中芸國小、汕尾國小、王公國小、金潭國小、港埔國小及林園國小等學校。

2. 警消單位

包括高雄市政府警察局林園分局、林園派出所、中芸派出所、港埔派出所及高雄市政府消防局林園分隊。

3. 醫療院所

多數為小型診所、建佑醫院及高雄市林園區衛生所。

4. 休閒設施

林園區內都市計畫公園綠地多數未開闢，沿高屏溪有林園河濱公園座落；圖書館二處位在林園北路上的高雄市立圖書館林園分館及西溪路的市立圖書館林園二館；林園北路上有多媒體視聽中心、林園區活動中心及長青活動中心；游泳池位於林園國小附近。



資料來源：本計畫整理。

圖 14 林園區公共設施分布示意圖(一)

5. 民生供應及其他服務設施

青果集貨場、果菜市場、林園市場、高雄客運車站及

停車場、郵局、中華電信、農會、戶政中心及林園區公所。

6. 喪葬設施

林園區第一公墓、納骨塔。

7. 宗教設施

計畫區周邊各種宗教建築林立，包括廣應廟、百蓮寺、林園佛教堂、林溪禪寺、修性佛堂、興濟宮、溪洲村清水寺、東隆宮、清水寺、林鳳宮、進發宮、郭龍宮、保生宮、盧雲壇、靈帝殿、北極殿、福安宮、賜安宮、平水廟、鳳林寺、大高佰廟、三清宮、龍鳳宮、慈天宮、鳳隆宮、北聖宮及爐濟殿等宗教建築物。



資料來源：本計畫整理。

圖 15 林園區公共設施分佈示意圖(二)

(二)林園工業區

1. 道路：工業區內道路區分為工業一路、工業二路、工業三路、石化二路、石化三路、石化四路，路寬 15 公尺，總長為 8,378 公尺。
2. 雨水下水道系統：總長 95,040 公尺。
3. 自來水給水系統：水源來自東港溪，由鳳山給水廠供應工業用水，每日供水量 14 萬噸，廠商每日用水量 10 萬噸。
4. 電力供應系統：區內設置一次變電所，可供電力約每日 40 萬瓩。
5. 電信系統：中華電信公司對本工業區供應電話門路充裕，並配置光纖電纜，通訊品質優良。
6. 區內綠帶：主要道路旁設置 6 公尺綠帶及環區 60 公尺隔離綠帶，已具綠美化效果。
7. 污水處理廠：其設計容量為 78,000 噸，處理後排放標準 COD：100mg/l、SS：30mg/l、PH：6~9，處理後放流水以海洋放流。
8. 監測中心：82 年 6 月開始運轉，設有空氣站 9 處、周界工安點 49 點、噪音站 2 處、氣象站 9 處、CCTVS5 座，掌握區內及周邊環境品質，提供必要之督導與協助。並於 92 年 5 月成立林園工業區區域聯防組織，區內石化廠全員參加，建立各廠合作關係，以達共同防災維安。

第四章 實質發展計畫

依據主要計畫之指導，於細部計畫規劃設置產業專用區及公共設施用地等使用類別，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。

一、土地使用及公共設施計畫

(一)規劃原則

本計畫依循主要計畫內容原則之指導、產業規劃策略、發展需求及空間機能特性，訂定本細部計畫土地使用分區劃設原則如下：

- 1.考量引入目標產業、廠商需求調查結果、高雄地區目前相關產業發展概況及產業創新條例規定，界定適當之產業專用區容許使用項目。
- 2.配合園區規劃範圍劃設綠地用地等開放空間以提供計畫區及周邊地區之休閒場所及綠美化環境。
- 3.基於區內公共設施佈設需求，劃設公共停車場用地。

(二)土地使用計畫

依據產業創新條例規定，劃設符合該條例精神之各種土地使用分區，包括產業專用區及公共設施用地，其中產業專用區所占面積，不得低於全區土地總面積之 60%；區分為第一種產業專用區及第二種產業專用區，第二種產業專用區土地所占面積，不得超過產業專用區全部面積之 30%。

本園區擬引進產業類別，第一種產業專用區依照「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，以供與工業生產直接或相關之下列各行業使用：包括企業總管理機構及管理顧問業、研究發展服務業、專門設計服務業、工程服務及相關技術顧問業、技術檢測及分析服務業。

前項所列行業使用之土地，得併供辦公室、倉庫、生產實驗及訓練房舍、環境保護設施、單身員工宿舍、員工餐廳、從事文化創意產業之相關設施等附屬設施使用。

第二種產業專用區依「工業園區各種用地用途及使用規範辦法」第4條規定，為配合產業發展政策及整體營運需要，提供下列支援產業使用：可供作住宿及餐飲業、金融及保險業、機電、管道及其他建築設備安裝業、汽車客、貨運業、運輸輔助業、郵政及快遞業、電信業、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）、其他教育服務業、醫療保健服務業、創作及藝術表演業、連鎖便利商店、其他經中央主管機關核准之行業。

土地使用規劃詳圖 16，土地使用面積檢核詳見表 16 所示。

1. 產業專用區依引進產業類別分為第一種產業專用區及第二種產業專用區，第一種產業專用區 0.2277 公頃，第二種產業專用區 0.0915 公頃，面積合計 0.3192 公頃。第一種產業專用區提供作為辦公、研發、教育訓練、教室等使用、第二種產業專用區提供園區支援服務設施（如連鎖便利商店、餐飲、金融及員工診所等）使用。

2. 公共設施用地，面積合計 0.1002 公頃。

(1) 綠地用地

劃設 6 處綠地用地，面積約 0.0585 公頃。

(2) 停車場用地

劃設 1 處停車場用地，面積約 0.028 公頃。

(3) 道路用地

開闢一條約 4 公尺寬道路連通沿海路一段與沿海路一段 26 巷 1 弄，面積約 0.0137 公頃。

(三) 公共設施計畫

配合本計畫區之產業發展、使用者活動與生活需求，劃設之公共設施用地項目如下(各用地面積明細詳表 17)：

1.綠地用地

規劃 6 處綠地用地，1 處與計畫區東北側寺廟區毗鄰，將協調鄰地的廣場區域與綠地作整合規劃，其他 5 處綠地毗鄰社區，加強林蔭休憩空間、景觀之建構，做為開放空間、活動使用及兼具不同使用之隔離緩衝功能，提升綠美化環境，面積共計 0.0585 公頃。

2.停車場用地

公共停車場一處面積約 0.028 公頃，提供計畫區公共停車使用。

3.道路用地

配合計畫區道路現況需求，計畫區西側開闢一條 4 公尺寬道路連通沿海路一段與沿海路一段 26 巷 1 弄，面積約 0.0137 公頃。

表 16 本計畫區土地使用計畫表

項目	計畫面積 (公頃)	佔計畫 面積(%)	規劃內容檢核
第一種產業專用區	0.2277	54.29	1.產業專用區所占面積，不得低於全區土地總面積60%。 2.第二種產業專用區所占面積，不得超過產業專用區全部面積之30%。
第二種產業專用區	0.0915	21.82	
小計	0.3192	76.11	
綠地用地	0.0585	13.95	1.公共設施用地面積，不得低於全區土地總面積20%。 2.綠地及公園使用土地之合計面積，應占全區土地總面積10%以上。
停車場用地	0.0280	6.68	
道路用地	0.0137	3.27	
小計	0.1002	23.89	
合計	0.4194	100.00	符合規定

表 17 本計畫區土地使用面積明細表

項目	編號	面積 (公頃)	百分比 (%)	位置及使用說明
產業專用區	產(專一)1	0.1731	41.27	基地北側，提供研發、技術服務、檢測、教育訓練所及教室等使用
	產(專一)2	0.0546	13.02	基地西側臨沿海路，提供作辦公室使用
	產(專二)	0.0915	21.82	基地東側臨沿海路，為園區支援服務核心區(提供如連鎖便利商店、餐飲、金融及員工診所等使用)
	小計	0.3192	76.11	-
綠地用地	綠1	0.0113	2.69	基地東北側，毗鄰寺廟區，提供綠地、廟前廣場使用
	綠2	0.0015	0.36	基地西側，臨沿海路一段26巷1弄
	綠3	0.0016	0.38	基地西側，毗鄰產(一)2，綠地使用
	綠4	0.0074	1.76	基地南側，毗鄰產(一)2，綠地使用
	綠5	0.0222	5.29	基地南側，臨沿海路，綠地使用
	綠6	0.0145	3.46	基地東側，臨沿海路，綠地使用
停車場用地	停	0.0280	6.68	基地中區，沿海路26巷與26巷1弄路口，公共停車使用
道路用地	-	0.0137	3.27	基地西南側通路
合計	-	0.4194	100.00	-



圖 16 擬定高雄市大坪頂以東地區細部計畫（配合林園高值化產業園區二期）（第一階段）案土地使用分區示意圖

二、交通運輸計畫

配合計畫區引入之就業人口數及周遭社區交通需求與既有流量，分析實質交通需求及規劃主要園區道路。

(一)交通需求分析

未來本計畫營運後，預計引進就業員工數約 90 人及推估關聯活動人口數約 40 人，參考 101 年 10 月南星自由貿易港區開發規劃，分析衍生交通使用運具比例及承載率，並預估每日衍生交通量為 60PCU，如表 18 所示。

表 18 營運期間衍生交通量表

運具型式	步行	機車	小客車	大客車	合計
分配比例(%)	10	30	40	20	100
旅次數(人次)	13	39	52	26	130
乘載率(人/車)	—	1.1	1.3	25	—
車輛數	—	35	40	1	76
PCE 值	—	0.5	1	2	—
交通量(PCU)	—	18	40	2	60

資料來源：本計畫整理。

(二)聯外動線規劃

本計畫區營運期間人員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，利用台 29 線、台 25 線及周邊聯外道路，並匯集至台 17 線，進出本園區。有關本計畫營運期間人員交通聯外動線線，參見圖 17 所示。

(三)區內道路系統

計畫區域內道路系統，主要以東西向沿海路台 17 線為主，區內以東西向 8m 寬道路(沿海路一段 26 巷 1 弄)及南北向 2 條 4 公尺寬道路(沿海路一段 26 巷及西側新闢一條通道)貫穿全區，往南銜接台 17 線(沿海路)；另以沿海路一段 26 巷北

側(計畫寬度 8 公尺)至林園工業區圍牆線之東西向道路(計畫寬度 10 公尺)為第二聯外道路，向東銜接工業一路、向西連接五福路，區內道路系統詳見圖 18。

配合計畫區道路現況改善，計畫區西側自沿海路口至沿海路一段 26 巷 1 弄交叉口，增闢一條 4 公尺寬道路，本計畫開發前後之道路寬度如表 19 所示。計畫區內以 8m 寬道路為主，道路標準斷面詳圖 19。8m 寬道路屬計畫範圍內之服務道路，道路為雙向，各方向配置 1 車道。



圖 17 本計畫區聯外交通動線圖

表 19 計畫區開發前後道路路寬彙整表

道路名稱	路段起迄		路寬(公尺)	
	起	迄	無本計畫開發	有本計畫開發
計畫區西側巷道	沿海路一段 58 號	沿海路一段 26 巷 1 弄	無道路	約 4 公尺

資料來源：本計畫。

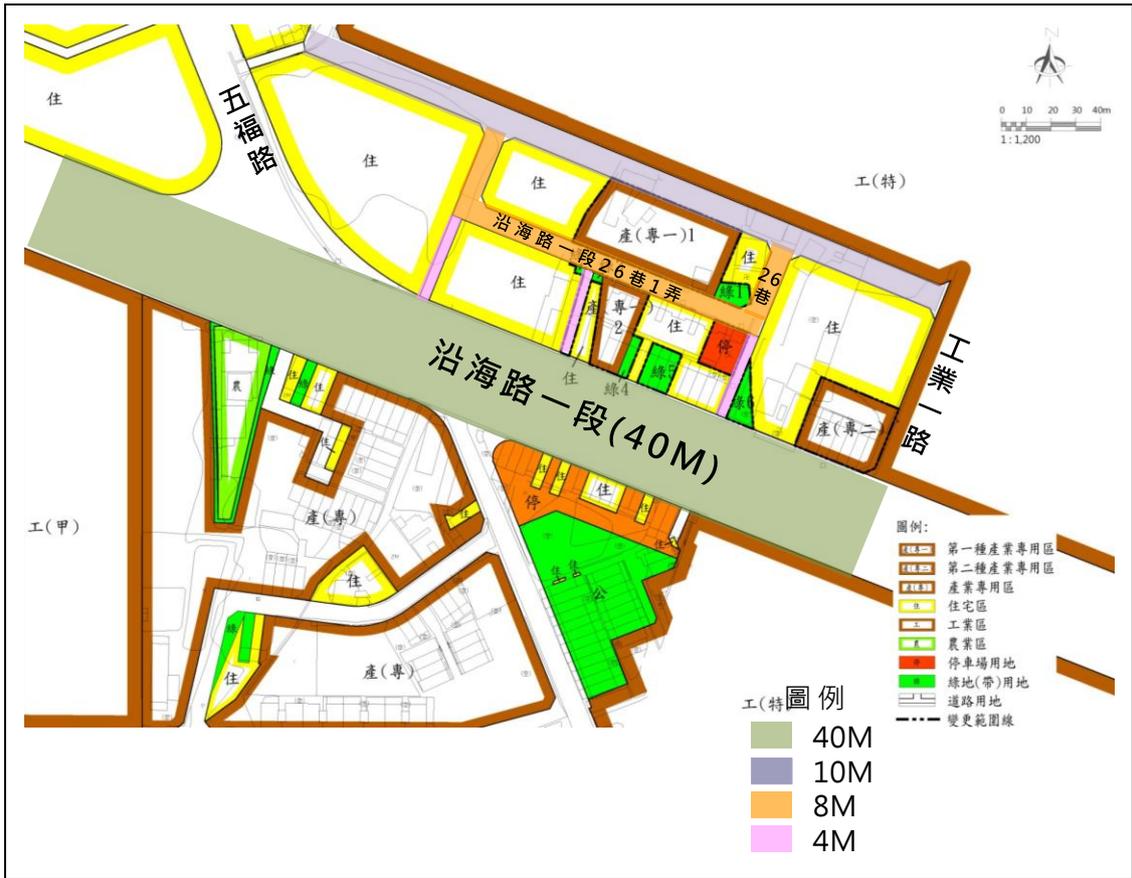


圖 18 區內道路系統示意圖

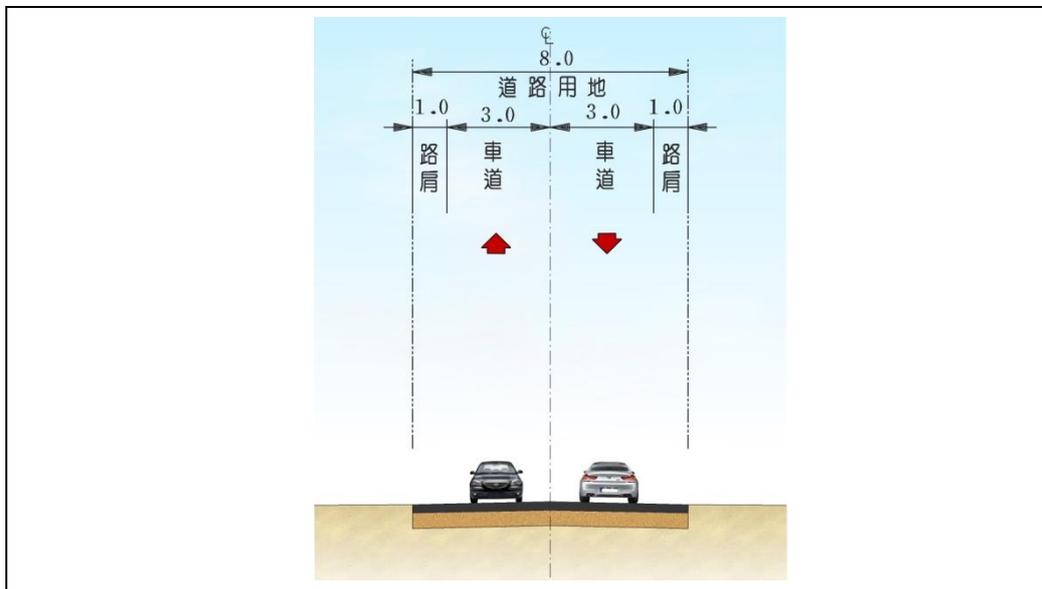


圖 19 區內道路斷面示意圖

(四)停車系統規劃

未來各進駐企業之建築物應設置足夠汽、機車停車位，滿足自身員工停車需求。依本計畫區衍生活動人口推估使用

車輛預估數之停車需求及公共停車場面積如表 20。依都市計畫法規不得低於計畫區內車輛預估數之 20% 停車需求規劃公共停車場，經推估本計畫區於細部計畫擬定時，至少應劃設 0.0261 公頃之公共停車場用地。停車場區位宜規劃於區內適當地點，以 500 公尺為服務區域之步行距離內可抵達範圍。

表 20 本計畫區停車需求推估表

車種	機車	小客車	大客車	合計
停車需求(席)	18	40	2	60
停車需求(m ²)	98	1,000	208	1,306
公共停車場(m ²)	20	200	42	261

資料來源：本計畫整理。

(五)交通改善措施

計畫區營運衍生交通量有限(預估通勤交通量約 60PCU/日)，開發後不影響周邊道路服務水準，基地以東台 17 線路段及台 29 線、台 25 線及以西台 17 線(小港至林園段)，皆維持 A~C 級服務水準，道路服務水準變化不大。計畫區內道路開闢及改善，有助於改善地區交通。

因計畫區鄰近林園工業區，為避免尖峰車流集中，增加人員通勤時間，建議本計畫區工作人員上、下班時間能予以彈性區隔，避免受尖峰車流集中之影響。另配合計畫區開發，提升公共交通運輸路線，接駁居住在小港、前鎮、大寮、鳳山等周邊地區及搭乘高雄捷運轉乘的員工，以降低私人運具的使用，減輕鄰近道路的交通負擔及停車需求。

三、公用設備計畫

(一)供水系統計畫

1.計畫用水量

本計畫區引進之產業主要為研發、設計、專業技術顧問、

辦公行政及相關服務等產業，無工業生產製程，因此並無工業用水之需求，屬生活用水。依據經濟部 94 年 10 月 6 日授水字第 09420218150 號「用水計畫書審查作業要點」推估，生活用水非住宿人員用水量推估每人每日 30 公升以下，本計畫區預計引進之人口數約為 130 人（含員工數 90 人及關聯活動人口 40 人），估算計畫區之生活用水量約 8CMD。另計畫區需水之公共設施用地包括綠地、停車場及道路等用地，共約 0.1002 公頃，以平均日需水量 20CMD/ha 推估，共約 2CMD，本計畫區之計畫用水量共計需 10CMD。

2. 計畫用水時程

本計畫區公共工程預計於 112 年 1 月陸續施工，預計於 112 年 12 月完工，廠商則於 113 年 1 月可展開實質建廠施工並於 114 年陸續開始營運，預計於 114 年可達計畫用水量。考量各產業景氣循環可能有所變遷，相關用水時程仍保留彈性調整之空間。

3. 供水計畫

本計畫區內進水管由沿海路台 17 線台水公司之 ϕ 600mm 自來水幹管引水至計畫區內配水管網，並配合道路工程重新埋設自來水管線，連接各基地取水點供水。本計畫區為台灣自來水公司第七區管理處之供水範圍，平均日需水量約為 10CMD，已取得台水公司第七區管理處同意函詳見附件 4 (同意供水量 113CMD 含本計畫區供水)。

(二) 污水處理計畫

本計畫區合計用水量約 10CMD，以污水/自來水比值 0.9 計，並加計地下水入滲量 15%，推估計畫區污水量約為 11CMD。因本計畫區污水量不多，加上鄰近經濟部工業局所屬之林園工業區，參考高雄市污水下水道系統第四階段檢討規劃期末報告，建議就近納入林園工業區污水處理廠處理，區內各事業單位之污水排放自行處理至符合放流水標準後納入林園工業區之污水收集處理系統，經評估本計畫區之污水建議接入東側工業一路之 C10 污水人孔，以重力方式收集，以節約能

源。

(三)排水系統規劃

依據經濟部水利署 97 年 12 月『「易淹水地區水患治理計畫」高雄縣管區域排水林園排水系統規劃報告』、高雄市政府水利局 103 年「『高雄市管排水林園地區排水系統(中芸排水、中坑門排水)規劃報告及台灣省政府住都局 76 年 6 月「高雄縣林園鄉雨水下水道系統規劃報告」，本計畫區係屬基地西側中芸排水之集水分區。

本計畫區排水分區面積共約 0.9 公頃(含周邊道路)，擬於計畫區內之 8M 及 10M 道路單側設置路側溝並收集地表逕流經後，依地勢匯入台 17 線沿海路一段之排水側溝。

(四)電力與電信系統計畫

台灣電力股份有限公司鳳山營業處以 108 年 7 月 4 日鳳山字第 1088071907 號同意函(詳見附件 4)同意由林園變電所 BS31、BS37 饋線以 11.4 仟伏供電，未來進駐產業於建築基地或建築物內設置適當之配電場所及通道，俾供裝設供電設備；本計畫區之電信需求量不多，建議區內不另設置電信機房，區內之用戶將請該公司規劃由鄰近營運處之電信機房提供電信服務。爰本區內無需設置電力電信設備用地，後續依都市計畫審議核定內容辦理電力計畫、電信計畫變更。

(五)廢棄物處理計畫

依據計畫區擬引進之產業類型，所產生之廢棄物包括一般廢棄物、一般事業廢棄物二類：

1.一般廢棄物

本計畫區內一般廢棄物係指於計畫區就業之員工所產生之生活垃圾，規劃引進人口數約為 130 人，單位產生量參考民國 107 年高雄市每人每日生活垃圾產生量 1.235 公斤/日，推估本計畫區營運期間生活垃圾量約為 0.1606 公噸/日。

2.一般事業廢棄物

依本計畫區擬引進之產業類別，其可能產生之一般事業廢棄物類別包括廢油、廢金屬屑、廢塑膠、廢玻璃、廢紙、廢木材、污泥、工廠員工垃圾及其他一般事業廢棄物（包括由污水處理廠產生之污泥）等。其中廢金屬屑、廢塑膠、廢玻璃、廢紙、廢木材等均屬可資源回收之廢棄物。

本計畫區內規劃產業專用區土地面積為 0.3192 公頃，單位產生量參考行政院環境保護署「事業機構廢棄物貯存清除處理設施列管計畫(一)~台灣地區事業廢棄物量調查推估處理處置規劃及採樣分析」資料，本計畫區擬引進產業之平均一般事業廢棄物產生量約為 0.3 公噸/公頃·日，推估本計畫區之產業產出之一般事業廢棄物約為 0.0958 公噸/日。

此外，本計畫區污水處理廠產出之污泥，本計畫區平均日污水量 11CMD，單位產生量依據歷年全國污水處理廠污泥產生量及污水進流量推估約 0.204 公斤/CMD，推估本計畫區污水處理廠每日污泥產生量僅約 0.002 公噸。

3.廢棄物處理計畫

本計畫區內之一般廢棄物可委託區公所清潔隊協助清運至高雄市一般廢棄物垃圾焚化廠進行焚化處理；計畫區內之事業廢棄物則由各廠商協調委託公、民營合法清除處理業者清除後處理或委託其他合格之公民營廢棄物處理機構處理。

四、開放空間及景觀計畫

(一)建築配置構想

本園區建物配置主要依據以下原則：產業專用區供設置辦公大樓，可作為辦公、技術服務、企業管理及支援服務等相關活動。配合適當綠地及退縮空間綠化設置，可降低周圍環境之視覺衝擊。各建築基地可考慮利用法定空地規劃員工專用休憩區，並配合基地周圍開放空間加以串連，提供園區

人性化之舒適工作環境。結合周遭地景特性，強化與整體關係之融合。

1. 建築量體、型態管制設計準則

- (1) 整體建築物景觀應能表現和諧與平衡的量體關係，建物立面應簡潔、明亮，或可搭配虛實空間豐富之變化。
- (2) 建築物外觀顏色以清透、較現代感材質為主，型塑出研發與科技之間的質感，主體材料宜選擇易清洗、耐候性及易維護之材料。
- (3) 辦公大樓如共用同一街廓，宜將法定空地配合集中留設，提供作共用之中庭、廣場、開放空間使用。

2. 建築退縮:

面臨計畫道路境界線之建築基地，應退縮 5 公尺建築，如屬角地兩面均應退縮，退縮部分得計入法定空地。

退縮地應以綠化為主，但可與人行道合併或與計畫區整體景觀綠地系統配合。

3. 建築高度

本園區內之建築高度，應力求街廓整體視覺平衡及周遭之設施物融合，避免建築過於突出，造型突兀感。

建築物因使用機能或特殊需求而超高者，需就整體量體和容積管制分析，經產專區管理機構同意後為之。

4. 建築附屬物

包括建築指標、天線、水塔、屋突等應配合計畫區整體設計，避免過於凌亂之建築附屬物而影響計畫區景致。

5. 產業專用區建築配置原則

計畫區內建築以集中配置為主，針對辦公、研發、停車區與動線出入口做合理規劃，同時也留設較多空地做為開放空間與員工休憩空間，加強綠化及銜接綠地開放空間。

(二) 開放空間構想

1.核心景觀區

設置多處綠地休閒空間及一處停車場，以服務計畫區及鄰近住宅區。綠地可與毗鄰的寺廟廣場整合規劃，加強林蔭休憩空間之建構，塑造為核心景觀區。

2.道路景觀

建築基地依土地使用分區管制規定退縮，鄰接的道路人行步道除供公眾通行並與退縮空間整合植栽綠化，形塑林蔭景觀。

五、都市防災計畫

(一)防災規劃原則

1.主要防災型態分析

(1)震災

依據日本建設省都市局都市防災對策室對阪神地震後道路通行結果調查，路寬 8 公尺以上的道路，在震災後 100%可維持車輛通行功能；而若考量人員疏散空間、救災活動空間及沿街面落下物空間，則避難道路以路寬 15 米以上為宜。國內針對 921 大地震後之相關經驗與研究也顯示，道路寬度對災後之道路阻絕有重要影響，採等間隔 100 公尺或 200 公尺配置 8 公尺以上之道路，可使車輛能到達最多之節點數。

(2)火災

都市火災之防災規劃，主要在於延燒遮斷帶及消防車進出道路的考量，一般消防車進出可滿足基本救災路徑之最小寬度為 6 公尺。

2.規劃原則

本計畫區街廓尺度除考量都市結構、都市交通、辦公大樓規劃等需求外，亦將都市防災納入考量，細部計畫擬定坵塊配置時，街廓間之最小道路寬為 8 公尺，以能維持

災後救災動線交通運行的順暢與可及性的提高，並規劃由道路、綠地、停車場等組成的 10 公尺以上延燒遮斷帶。

(二)全區防災規劃

為減低本計畫區災害發生之可能性，避免災害蔓延，並於災害發生後，有效提升計畫區內人員緊急應變能力，減輕災害損失，保障生命財產安全，爰規劃本計畫區之都市防災構想如下(基地之防災規劃構想示意圖詳見圖 20)：

1. 救災指揮中心

本計畫區將以林園工業區服務中心(緊鄰基地東側，石化二路 10 號)做為救災指揮中心，各類災害發生時，將成為計畫區之緊急應變中心。

2. 緊急避難及救援輸送道路

(1)緊急避難動線

主要提供消防車進入救災與負擔便利車輛運送物資至個防災據點之用。計畫區分為三個小街廓，其二個街廓直接面臨 40 公尺聯外道路沿海路，以沿海路一段及五福路作為救援通道及緊急避難動線；另沿海路一段 26 巷 1 弄的街廓三，因目前以 4 公尺巷道連通沿海路一段，將來園區開發，將協商道路主管機關開闢北側 10 公尺寬都市計畫以銜接工業一路及五福路，並配合區內救援道路，整體構成本計畫區之防救災動線。

(2)救援輸送道路

串聯各避難場所、提供避難人員利用步行或車輛疏散使用，與緊急避難動線使用相同道路。

3. 避難空間

為收容災害發生時暫時無法直接進入安全避難據點之人員，將以細部計畫劃設之綠地、停車場等開放空間系統作為本計畫之緊急避難場所。本基地細部計畫綠地、停車場為避難空間，提供避難所需相關設施。

4.其他防災規劃

(1)建築物防火區

有關建築內部之防火區劃，未來開發時應依建築技術規則之相關規定辦理。

(2)計畫區周邊地下管線資訊及防災規劃

依據高雄市政府建立之「高雄市既有工業管線圖資查詢系統」資料，計畫區周邊地下管線位置主要分布於沿海路(台 17 線)，林園工業區已成立「工業區區域聯防組織」及「地下工業管線管束聯防組織」，相關防災因應措施包括業者管線維運計畫、災害演練、應變搶救、就地避難及疏散撤離處理。本園區除掌握工業管線資訊，將結合聯防組織及林園區鄰里防災圈計畫之相關防救災因應措施。



圖 20 防救災計畫示意圖

第五章 土地使用分區管制要點暨都市設計基準

一、土地使用分區管制要點

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之。

第二點 本園區內土地及建築之使用管制，依本要點規定辦理，本要點未規定者，依產業創新條例及其他相關法令辦理。

第三點 本園區內土地使用依產業創新條例劃設為下列分區及用地：

一、產業專用區。

(一) 第一種產業專用區 — 產(專一)。

(二) 第二種產業專用區 — 產(專二)。

二、公共設施用地。

三、其他經中央主管機關核定之用地。

第四點 第一種產業專用區係供與工業生產直接或相關之下列各行業使用(依行政院主計總處標準行業分類)：

一、企業總管理機構及管理顧問業(70)

二、研究發展服務業(72)

三、專門設計業(74)

四、工程服務及相關技術顧問業(7112)

五、技術檢測及分析服務業(712)

所列行業使用之土地，得併供下列附屬設施使用：

1.辦公室。

2.倉庫。

- 3.生產實驗及訓練房舍。
- 4.環境保護設施。
- 5.單身員工宿舍。
- 6.員工餐廳。
- 7.從事文化創意產業之相關設施。

第五點 第二種產業專用區係配合產業發展政策及整體營運需要，提供下列支援產業使用：

- 一、住宿及餐飲業(55 及 56)
- 二、金融及保險業(64 及 65)
- 三、機電、管道及其他建築設備安裝業(433)
- 四、汽車客、貨運業(493、494)、運輸輔助業(52)、郵政及快遞業(54)
- 五、電信業(61)
- 六、第四點以外之專業、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）（69、71、73 及 76，不含 712、7112 及 7603 細類）
- 七、其他教育服務業(859)
- 八、醫療保健服務業(86)
- 九、創作及藝術表演業(90)
- 十、連鎖便利商店(4711)
- 十一、其他經中央主管機關核准之行業。

第一項供支援產業使用之土地，於符合建築、消防及其他安全法規規範要件下，得與第四點第一項所列行業於同一建築物內混合使用，但其所占樓地板面積，不得超過該建築物總樓地板面積百分之三十。

第六點 公共設施用地之容許使用項目如下：

- 一、綠地用地：供綠化景觀設施、戶外遊憩設施及其他不妨害綠地功能且經本產專區管理機構同意設置之設施使用。
- 二、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。

第七點 土地使用強度管制如下：

使用分區/用地		建蔽率(%)	容積率(%)	
第一種產業專用區		60	210	
第二種產業專用區		60	300	
公共設施用地	停車場用地	平面	10	20
		立體	80	240

第八點 本計畫區建築物之退縮深度應符合下列標準(詳圖 21)：

- 一、面臨計畫道路境界線之建築基地，應退縮 5 公尺建築，如屬角地兩面均應退縮，退縮部分得計入法定空地。
- 二、公共設施用地應自道路境界面至少退縮 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，退縮部分得計入法定空地。
- 三、產業專用區與住宅區、工業區相鄰之部分，自基地境界線退縮 3 公尺建築，退縮空間應植栽綠化，並得計入法定空地。

第九點 本計畫區之建築基地內之開放空間庭院及空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。

第十點 本計畫區之建築物皆應依高雄市綠建築自治條例之規定辦理；產(專一)及產(專二)用地之建築設計，應取得內政部頒訂之「綠建築標章」。

第十一點 本要點未規定事項，悉依其它有關法令之規定辦理。

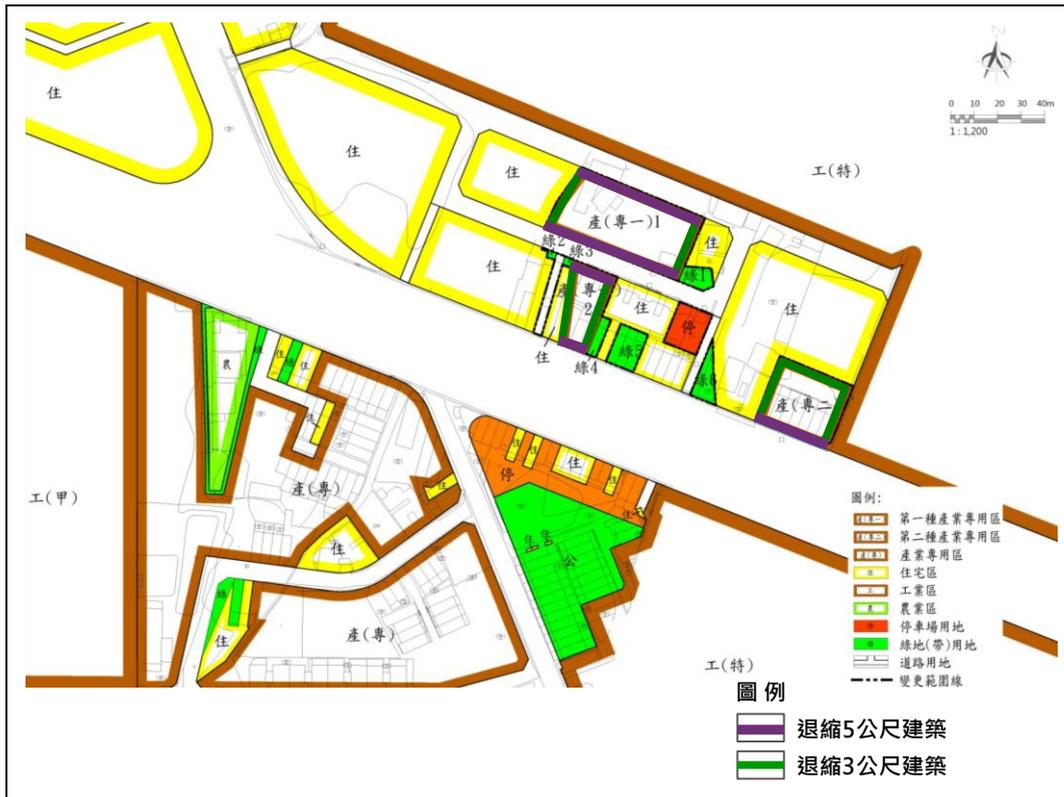


圖 21 本計畫區建築物之退縮深度示意圖

二、都市設計基準

- (一)本計畫區內實施都市設計管制範圍為產(專一)1 及產(專二)用地，如圖 22 所示。
- (二)為形塑產業園區環境品質，計畫區內建築物之建造執照、雜項執照申請案，除應符合本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開發許可審議委員會（以下簡稱都設會）審議審通過後，始可申請建築。
- (三)有關都市設計審議作業程序、簡化規定、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)本設計基準若執行有疑義或申請案有益於都市景觀、建築藝術、基地特殊或具環境公益性者，經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會之審查同意，得不適用本都市設計基準全部或一部分之規定。
- (五)本計畫區環境為有效管理，本設計基準內容得經都設會決議修正或補充之。
- (六)建築基地依土地使用分區管制要點第八點規定退縮外，相鄰道路境界線起應設置淨寬至少 3 公尺人行步道供公眾通行，其餘部分應植栽綠化，並以種植喬木為原則，建議以台灣原生植物為主要選擇樹種（詳圖 23 所示）。



圖 22 本計畫區內都市設計管制範圍位置示意圖

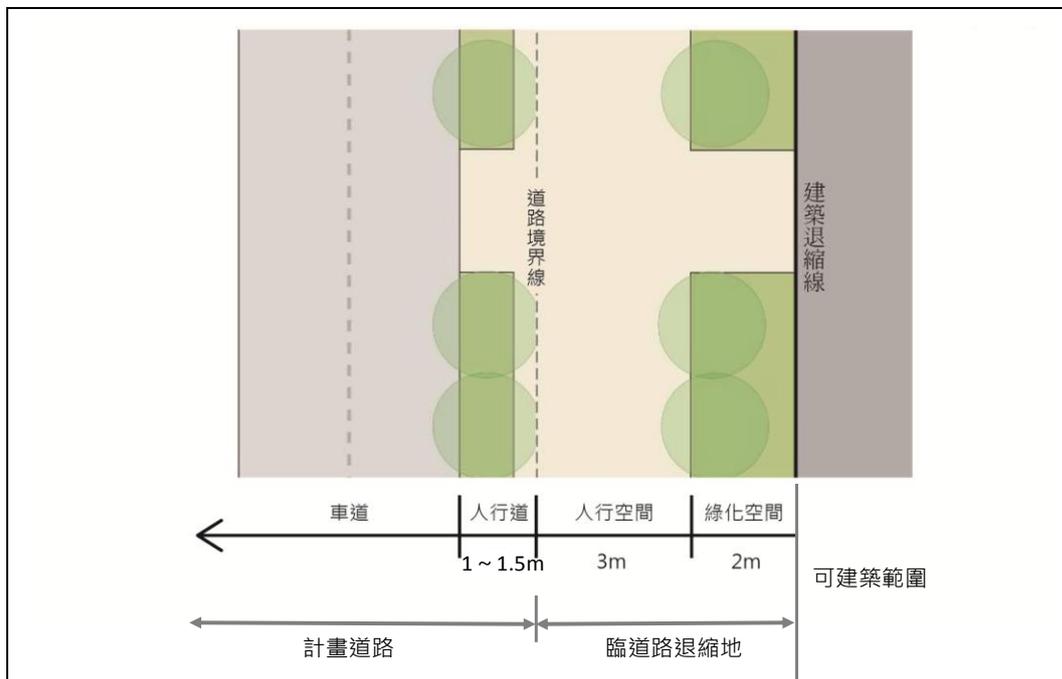


圖 23 臨道路側人行及綠化空間設置示意圖

第六章 事業及財務計畫

一、開發方式

本計畫開發主體為經濟部，依據產業創新條例第 33 條規定申請設置產業園區。而後依據產業創新條例第 37 條、產業園區委託申請設置規劃開發租售管理辦法等規定，公開甄選委託之開發單位完成公共設施工程等園區開發、租售及管理業務。

二、土地取得方式

(一)私有土地：

- 1.依產業創新條例第 42 條第 1 項：「中央主管機關或直轄市、縣（市）主管機關為開發產業園區需用私有土地時，得徵收之。」
- 2.依土地徵收條例第 11 條：「需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，除國、交通或水利事業，因公共安全急需使用土地未及與所有權人協議者外，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得；所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議且無法以其他方式取得者，始得依本條例申請徵收。」
- 3.經濟部將依上開規定辦理以協議價購方式取得用地，惟針對不同意協議價購者尊重所有權人意願不申請徵收。

(二)公有土地：

依產業創新條例第 42 條第 2 項暨國有財產法規定，洽公地管理機關逕行讓售。

三、實施進度及經費

- (一)於完成都市計畫變更發布實施、產業園區公告設置後，辦理土地協議價購之補償費發放、產權移轉作業、居民搬遷、公共設施工程建設等園區開發事宜。產業專用區土地於公共設

施完工後辦理公告出售，需地廠商提出購地申請，交地供廠商依計畫使用土地，計畫預定期程自 112 年至 114 年。

- (二) 本產業園區之開發、區內公共設施及公用設備之興闢，將由經濟部辦理，預估園區開發經費估計約 2.7 億元，其中公共設施用地約 0.1002 公頃，公共工程興闢費用估計約 0.8 億元。

本計畫區之開發經費及來源詳如表 21。

表 21 開發經費及來源說明表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式		開闢經費(億元)			主辦 單位	經費 來源
		協議價購	讓售	補償費	工程費	合計		
綠地、道路、 停車場	0.1002	●	●	0.6	0.2	0.8	經濟部	經濟部

註：1. 以上估算費用僅供參考，實際費用需俟甄選受託開發單位後估定之。

2. 本表所列完成期限得視主辦單位實際辦理狀況酌予調整。

四、開發後土地處理方式

本計畫係依據產業創新條例規定申請設置之產業園區，開發後之土地或建築物將產業創新條例暨產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法等規定辦理。

- (一) 產業專用區土地於公共設施完工後辦理公告出售，依引進產業性質及售地程序，需地廠商提出購地申請，經核准承購辦理產權移轉，廠商進駐依計畫使用土地。
- (二) 區內公共設施綠地用地、停車場、道路用地興闢完成後，土地產權登記為高雄市所有，後續管理維護為經濟部。
- (三) 本案退縮區域或公共設施用地、建物之綠美化由土地使用人或管理人進行興闢及維護工作。