

變更高雄市大坪頂以東地區都市計畫  
(和發產業園區)細部計畫(土地使用分區管  
制)案

高雄市政府

中華民國 112 年 7 月



高雄市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫 名稱	變更高雄市大坪頂以東地區都市計畫(和發產業園區)細部計畫(土地使用分區管制)案	
變更都市計畫 法令依據	「都市計畫法」第 27 條第 1 項第 3 款	
變更都市計畫 機關	高雄市政府	
自擬細部計畫 或申請變更都 市計畫之機關 名稱或土地權 利關係人姓名	高雄市政府經濟發展局	
公開座談會	本案因無涉及取得私有土地，符合「都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項」第四點第(一)目但書規定，故免辦理座談會。	
本案公告及公 開展覽之起訖 日期	公開展覽	民國 111 年 9 月 30 日起至 111 年 10 月 31 日止，並刊登於 111 年 9 月 30 日、10 月 1 日及 10 月 2 日之中華日報、民眾日報。
	公開說明會	民國 111 年 10 月 18 日(星期二)下午 2 時 30 分(大寮區公所 3 樓大禮堂)。
人民團體對本 案之反映意見	無	
本案提交各級 都市計畫委員 會審核結果	市 級	高雄市都市計畫委員會民國 111 年 11 月 2 日第 108 次會議審議通過。



# 目 錄

<b>第一章 前言</b> .....	<b>1</b>
一、計畫緣由.....	1
二、法令依據.....	2
三、計畫位置.....	2
<b>第二章 現行計畫概述</b> .....	<b>4</b>
一、計畫年期.....	4
二、計畫面積.....	4
三、計畫人口.....	4
四、土地使用計畫及公共設施計畫.....	4
五、土地使用分區管制要點.....	13
<b>第三章 變更內容</b> .....	<b>25</b>
一、變更理由.....	25
二、變更原則.....	25
三、變更內容.....	25
<b>第四章 變更後計畫</b> .....	<b>29</b>
一、土地使用計畫.....	29
二、公共設施計畫.....	29
三、道路系統.....	29
四、土地使用分區管制要點.....	29
五、事業及財務計畫.....	42
<b>附件一 高雄市政府經濟發展局 111 年 9 月 15 日高市府經工字第 11135079600 號函</b> .....	<b>43</b>
<b>附件二 都市計畫委員會第 108 次會議紀錄</b> .....	<b>45</b>
<b>附件三 環境影響說明書變更內容對照表審核通過文件</b> .....	<b>59</b>

## 圖 目 錄

圖 1-1	計畫位置示意圖.....	3
圖 2-1	和春基地土地使用計畫示意圖.....	8
圖 2-2	大發基地土地使用計畫示意圖.....	12
圖 2-3	建築基地退縮示意圖.....	20
圖 2-4	臨計畫道路之建築基地退縮示意圖.....	20
圖 2-5	和春基地退縮範圍示意圖.....	23
圖 2-6	大發基地退縮範圍示意圖.....	24
圖 4-1	建築基地退縮示意圖.....	36
圖 4-2	臨計畫道路之建築基地退縮示意圖.....	37
圖 4-3	和春基地退縮範圍示意圖.....	40
圖 4-4	大發基地退縮範圍示意圖.....	41

## 表 目 錄

表 2-1	和春基地土地使用面積明細表.....	7
表 2-2	大發基地土地使用面積明細表.....	11
表 3-1	土地使用分區管制要點變更內容綜理表.....	26

## 第一章 前言

### 一、計畫緣由

近年氣候變遷與能源問題受到全球重視，各國陸續提出「2050 淨零排放」的宣示與行動。為呼應全球淨零趨勢，我國於 2022 年 3 月正式公布「臺灣 2050 淨零排放路徑及策略總說明」，預計於 2030 年讓國內市區公車及公務車全面電動化、2040 年電動車及電動機車市售比 100%，並透過示範型補助計畫，引導大客車關鍵零組件在地化發展與生根；提出發展電動車產業誘因，研擬提供智慧電動車輛在地生產及關鍵零組件研發補助，加速國產電動車輛產品開發與生產。

近期國際上淨零排放在運具能源轉型方面，係以電動車取代傳統燃油車為主要之發展趨勢。行政院爰於 109 年 9 月核定經濟部「智慧電動巴士 DMIT 計畫」（前瞻基礎建設-綠能建設），就電動巴士產業發展策略、整車協作及關鍵系統（如動力、電能補充、智慧化及車控等）研擬國產化推動措施，協助國內電動巴士整車及關鍵零組件廠商投入升級開發，促使產業升級與轉型。高雄市有其堅實之既有產業環境，以既有材料與石化產業聚落優勢、循環技術及高值材料生產重鎮規劃，結合臺灣半導體研發製造及電子零組件製造全球領先技術之基礎，帶動電動車輛產業一條龍供應鏈組成與研發升級，積極布局下個世代關鍵產業，拓展產業國際競爭力。

其中，高雄市和發產業園區於 101 年 11 月 30 日列為高雄市重大施政計畫，經濟部於 103 年 7 月 17 日經工字第 10302611810 號函核定編定，園區以「綠色、智慧、永續」為願景，優先引進低污染、低排放產業進駐。園區工程開發已完成，經園區服務中心統計截至 111 年 6 月 30 日，進駐廠商共 89 家；產業用地已核准出售 92.01%，只租不售則已核准 87.89%。高雄市政府為順應發展趨勢及產業創新轉型，加速臺灣整體電動車輛及其供應鏈上下游關聯產業之發展，以實現綠能產業創新，建構永續發展環境。爰依都市計

畫法第 27 條第 1 項第 3 款辦理本次個案變更，擬透過檢討土地使用分區管制要點容許使用產業類別，對接產業轉型升級需求，促進園區土地合宜利用。

## 二、法令依據

本案都市計畫變更依據係「都市計畫法」第 27 條第 1 項第 3 款『為適應國防或經濟發展之需要時』。

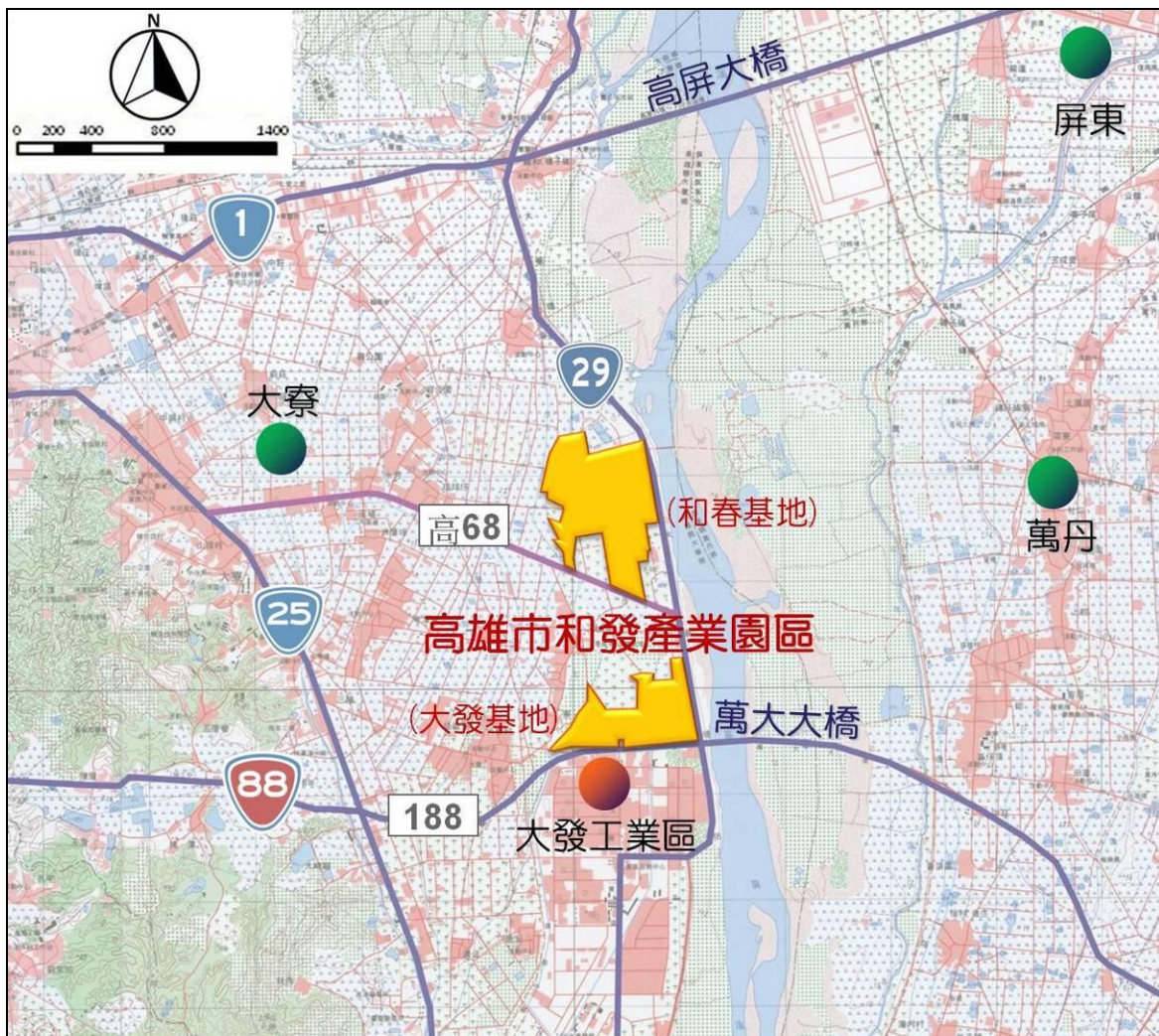
## 三、計畫位置

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

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

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





資料來源：中華民國台灣地區二萬五千分之一地形圖（民國90年第三版）。

圖 1-1 計畫位置示意圖

## 第二章 現行計畫概述

### 一、計畫年期

本計畫目標年配合主要計畫為民國 115 年。

### 二、計畫面積

本計畫面積 136.13 公頃，其中產業專用區 93.09 公頃，占全部面積 68.38%；公共設施用地 43.04 公頃，占全部面積 31.62%。

### 三、計畫人口

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

### 四、土地使用計畫及公共設施計畫

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

#### (一) 和春基地

##### 1. 產業專用區

###### (1) 第一種產業專用區

即產業創新條例之產業用地（一），以供與工業生產直接或相關之行業使用為主，面積共計 51.14 公頃，占本基地總面積 62.51%。

###### (2) 第二種產業專用區

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

## 2. 公共設施及公用事業用地

### (1) 公園（兼滯洪池）用地

為收集並調節本計畫區內各集水分區之逕流量排水而設置，可供排水、防洪設施、滯洪池、沉砂池、生態保育、綠化及休憩等設施及功能使用。西側外緣有上寮排水通過；南側有潮州寮排水通過，與自來水公司給水廠相鄰側有潮州寮排水之支線，故於此二排水在本計畫區內之下游端設置二處公園（兼滯洪池）用地。面積共計 4.20 公頃，占本基地總面積 5.13%。

### (2) 綠地

配合產業園區與周邊環境之緩衝隔離需要，共劃設七處，面積共計 8.19 公頃，占本基地總面積 10.01%。

### (3) 管理服務用地

於南側劃設服務中心用地，提供園區設置行政管理、工商服務等設施，可供多功能使用，面積共計 0.54 公頃，占本基地總面積 0.66%。

### (4) 自來水用地

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

### (5) 電力事業用地

依據產業引進規劃與就業人口等產業活動需求，於南側劃設一處電力事業用地，供電力事業、變電所及其附屬設施使用，面積共計 0.52 公頃，占本基地總面積 0.64%。

(6) 停車場用地

於區內劃設兩處停車場用地，除提供公共停車使用外，亦可兼具廣場之開放空間機能。面積共計 1.90 公頃，占本基地總面積 2.32%。

(7) 環保設施用地

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

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

(8) 道路用地

共劃設 9.02 公頃，占本基地總面積 11.03%。

(9) 溝渠(兼道路)用地

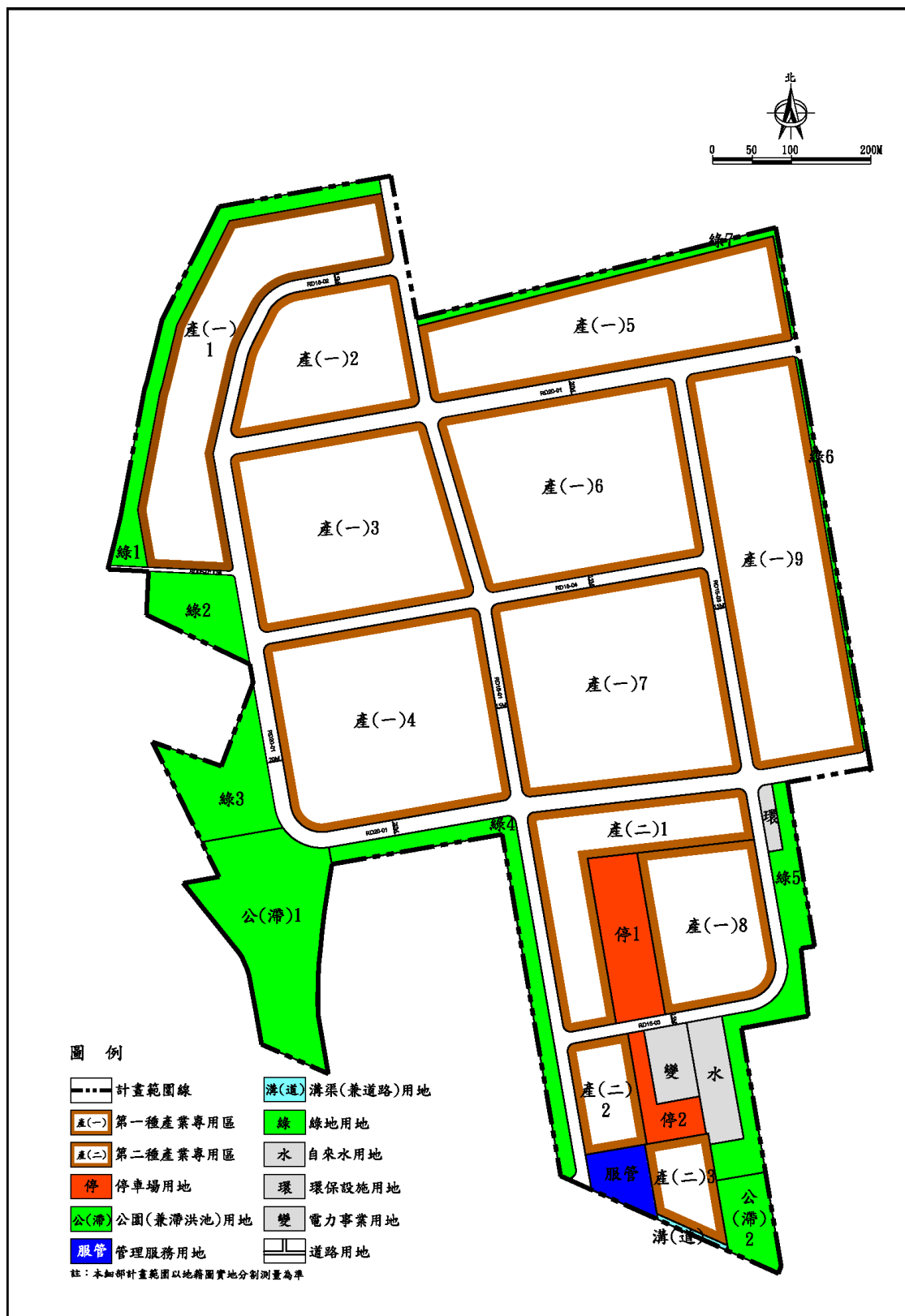
因應現況潮州寮排水寬度，於產(二)南側劃設一處溝渠(兼道路)用地，面積 0.06 公頃，占本基地總面積 0.07%。

表 2-1 和春基地土地使用面積明細表

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

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：變更高雄市大坪頂以東地區都市計畫(和發產業園區)細部計畫(配合電力事業用地及土地使用分區管制要點調整)案，高雄市政府，111年8月。



資料來源：變更高雄市大坪頂以東地區都市計畫（和發產業園區）細部計畫（配合電力事業用地及土地使用分區管制要點調整）案，高雄市政府，111年8月。

圖 2-1 和春基地土地使用計畫示意圖

## (二) 大發基地

### 1. 產業專用區

#### (1) 第一種產業專用區

即產業創新條例之產業用地(一)，以供與工業生產直接或相關各行業使用為主，面積共計 34.90 公頃，占本基地總面積 64.25%。

#### (2) 第二種產業專用區

即產業創新條例之產業用地(二)，以供配合產業發展及整體營運需要之支援產業使用，於本計畫區 30 米計畫道路之東側劃設，面積 1.69 公頃，占本基地總面積 3.11%。

### 2. 公共設施及公用事業用地

#### (1) 公園(兼滯洪池)用地

基地西側外緣有上寮排水通過，而 30 米四號計畫道路以東區塊有潮州寮排水通過，故於此二排水在本基地內之下游端設置二處公園(兼滯洪池)用地。面積共計 2.70 公頃，占總面積 4.97%。

#### (2) 綠地

配合台電公司上寮-九曲輸電線路於本基地內已設置之七座電桿及其線路，及工業區與周邊環境之緩衝隔離需要，共劃設十一處綠地，面積共計 5.60 公頃，占本基地總面積 10.31%。

#### (3) 溝渠

配合潮州寮排水流經區位，維持現況水路並劃設為溝渠用地，面積 0.44 公頃，占本基地總面積 0.81%。

#### (4) 自來水用地

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

其附屬設施使用，面積共計 0.49 公頃，占本基地總面積 0.90%。

(5) 停車場用地

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

(6) 環保設施用地

為提供工業區污水處理設施所需之用地，於計畫區公園(兼滯洪池)用地(2)旁留設一環保設施用地，面積 1.24 公頃，占計畫區總面積 2.28%。

(7) 天然氣設施用地

因應本園區及大發工業區廠商之天然氣使用需求，規劃所需空間供整壓站使用，面積 0.06 公頃，占本基地區總面積 0.11%。

(8) 道路用地

基地內共劃設道路用地 6.20 公頃，占總面積 11.41%。



表 2-2 大發基地土地使用面積明細表

項 目		面積 (公頃)	比例 (%)	規劃內容檢核
產業專用區	第一種產業專用區 (產業用地(一))	34.90	64.25	1. 產業用地所占面積，不得低於全區土地總面積 60% 2. 產業用地(二)土地所占面積，不得超過產業用地全部面積 30%
	第二種產業專用區 (產業用地(二))	1.69	3.11	
	小 計	36.59	67.36	
公共設施用地	公園(兼滯洪池) 用地	2.70	4.97	1. 公共設施用地所占面積，不得低於全區土地總面積 20% 2. 綠地及公園使用土地之合計面積，應占全區土地總面積 10% 以上
	綠地	5.60	10.31	
	溝渠用地	0.44	0.81	
	自來水用地	0.49	0.90	
	停車場用地	1.00	1.84	
	天然氣設施用地	0.06	0.11	
	環保設施用地	1.24	2.28	
	道路用地	6.20	11.41	
	小 計	17.73	32.64	
總 計		54.32	100.00	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：變更高雄市大坪頂以東地區都市計畫(和發產業園區)細部計畫(配合電力事業用地及土地使用分區管制要點調整)案，高雄市政府，111年8月。



資料來源：變更高雄市大坪頂以東地區都市計畫（和發產業園區）細部計畫（配合電力事業用地及土地使用分區管制要點調整）案，高雄市政府，111年8月。

圖 2-2 大發基地土地使用計畫示意圖

## 五、土地使用分區管制要點

為促進高雄市和發產業園區土地利用的合理性與效率性，並塑造園區環境風格，使整體規劃符合公共安全、環境衛生與發展寧適性等目標。據此，對本園區土地及建築物之使用，按「產業創新條例」、「都市計畫法」第 22 條及同法高雄市施行細則，訂定土地使用分區管制要點。

第一點 本要點依據都市計畫法第二十二條規定訂定之。

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

第三點 本園區內土地使用依產業創新條例劃設為下列用地：

一、產業專用區：

(一) 第一種產業專用區（產業用地（一））。

(二) 第二種產業專用區（產業用地（二））。

二、公共設施用地。

三、其他經中央主管機關核定之用地。

第四點 第一種產業專用區（產業用地（一））係供與工業生產直接或相關之下列各行業使用：

一、製造業，其容許使用之產業類別細分為：

(一) 金屬製品製造業（25）；

(二) 電子零組件製造業（26）；

(三) 電腦、電子產品及光學製品製造業（27）：但放射性工業（包括放射性元素分裝、製造、處理工業，及原子能工業），不得進駐本產業園區；

(四) 電力設備製造業（28），但不包含電池製造業（282）；

(五) 機械設備製造業（29）；

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

二、電力及燃氣供應業。

三、批發業 (不含農產原料及活動物批發業、燃料批發業、其他專賣批發業) 。

四、倉儲業 (含儲配運輸物流) 。

五、資訊及通訊傳播業 (不含影片放映業、傳播及節目播送業、電信業) 。

六、企業總管理機構及管理顧問業、研究發展服務業、專門設計服務業、工程服務及相關技術顧問業、技術檢測及分析服務業。

七、污染整治業。

八、洗衣業 (具中央工廠性質) 。

專門從事表面處理之行業，不得進駐本產業園區。

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

第五點 第一種產業專用區 (產業用地 (一)) 得併供下列附屬設施使用：

一、辦公室。

二、倉庫。

三、生產實驗及訓練房舍。

四、環境保護設施。

五、單身員工宿舍。

六、員工餐廳。

七、從事觀光工廠或文化創意產業之相關設施。

第六點 第二種產業專用區（產業用地（二））係配合產業發展政策及整體營運需要，提供下列支援產業使用：

- 一、住宿及餐飲業。
- 二、金融及保險業。
- 三、機電、管道及其他建築設備安裝業。
- 四、汽車客、貨運業、運輸輔助業、郵政及快遞業。
- 五、電信業。
- 六、第四點第一項第六款以外之專業、科學及技術服務業（不含獸醫服務業、藝人及模特兒等經紀業）。
- 七、其他教育服務業。
- 八、醫療保健服務業。
- 九、創作及藝術表演業。
- 十、其他經中央主管機關核准之行業。

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

第七點 管理服務用地係供園區管理機構行政、金融、商務、會議、展示、研討、餐飲、購物、防救災等多功能使用為主，其容許使用項目：

- 一、行政機關。
- 二、金融、保險分支機構。
- 三、產品展示陳列設施。
- 四、會議設施、集會堂。
- 五、職業訓練教育設施。
- 六、創業輔導設施。
- 七、安全、衛生、福利、醫療設施。
- 八、通訊設施與機構。

- 九、公用事業設施。
- 十、招待所、員工活動中心。
- 十一、轉運設施、停車場。
- 十二、餐飲業。
- 十三、警察消防機構。
- 十四、其他經中央主管機關核准之服務設施。

第八點 公共設施用地之容許使用項目如下：

- 一、公園（兼滯洪池）用地：供綠化景觀設施、水土保持設施、防洪設施、滯洪池、生態保育設施等使用；並得供輸配電鐵塔使用。
- 二、綠地用地：以綠化使用為主，並得為防風林、景觀綠帶、隔離綠帶、供輸配電鐵塔等設施使用。
- 三、溝渠用地：供灌溉、排水等設施使用。
- 四、自來水用地：供自來水事業設施及其附屬設施使用。
- 五、電力事業用地：提供電力事業及其附屬設施使用。
- 六、環保設施用地：提供污水處理、廢棄物收集設施與環境監測及其附屬設施使用。
- 七、停車場用地：供興建平面、立體停車場、相關交通服務設施及其附屬設施使用。
- 八、道路用地：供道路、管制哨及相關道路附屬設施使用。
- 九、溝渠(兼道路)用地：供排水設施使用，並兼供道路使用。
- 十、天然氣設施用地：供天然氣整壓配氣相關設施使用。

第九點 法定建蔽率及容積率上限規定如下：

使用分區/用地	建蔽率(%)	容積率(%)
第一種產業專用區 (產業用地(一))	60	210

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

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

- 一、第一種產業專用區容積率不得超過 210%，惟申請建築時，產業園區目的事業主管機關得視設廠性質及需求酌予增加容積率，增加後容積率不得超過 300%。
- 二、目的事業主管機關應進行本計畫範圍內第一種產業專用區總容積管制，即和春基地第一種產業專用區總容積不得超過 1,229,040 平方公尺；大發基地第一種產業專用區總容積不得超過 822,480 平方公尺。

第十點 本園區內建築基地不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。

第十一點 本園區內停車場用地之規劃與設計原則：

- 一、停車場週邊(含退縮地)應設置寬度 2 公尺以上之綠帶，並以遮蔭大型喬木及 1.5 公尺以上綠籬適當分隔停車空間。
- 二、每處停車場之聯外出入口不得超過兩個。
- 三、每三個停車位至少種植一株遮蔭喬木，每十個併排汽車停車位間須設置栽植槽。

## 第十二點 本園區內建築基地之附設停車空間應依下表規定辦理：

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

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

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

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

## 第十三點 本園區貨物裝卸位設置數量應按下表規定辦理：

使用分區	應附設裝卸位數
第一種產業專用區 (產業用地(一))	每一基地至少須附設一裝卸位。
第二種產業專用區 (產業用地(二))	樓地板面積在 500 平方公尺(含)以上至 3,000 平方公尺(含)者，應附設一裝卸位，總樓地板面積 3,000 平方公尺以上者，每超過 3,000 平方公尺或其零數應增設一裝卸位。

說明：1. 每一裝卸位寬度不得小於 4 公尺、長度不得小於 13 公尺，有頂蓋者其高度不得小於 4.2 公尺，但若須使用貨櫃車裝卸者，應依實際所需規模設置。

2. 裝卸位應設置在同一建築基地內，同一幢建築物內供二類以上用途使用者，設置標準分別計算附設。
3. 貨物裝卸位及堆積場應避免直接曝露於道路及永久性開放空間之公共視野內，且須以建築物或適當設施或植栽作有效遮擋。



4. 基地裝卸位及堆積場不得佔用退縮地。

第十四點 本園區建築物之退縮深度應符合下列標準：

一、指定退縮地規定如下：

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

二、建築基地如位於角地，其退縮線應自兩退縮線交叉點再各自退縮最短邊規定深度位置連線為其退縮線，詳如圖 2-3 所示。

三、自來水用地及電力事業用地臨綠地側，得免退縮。

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

五、和春基地管理服務用地南側應自地界周邊至少退縮 6 公尺建築。

六、退縮地臨道路側應留設 1 公尺之植草緩衝帶，其餘種植高度低於 1.5 公尺之灌木，並等距列植喬木(如圖 2-4)，植栽應與相鄰基地之退縮地植栽自然銜接，視覺上須對外開放，不得設置圍牆隔離，得計入法定空地。

七、退縮地得埋設公共管線，且以地下化為原則，並應避免破壞退縮地之完整性；若必需設置於地面上之設備(如電力、電信箱)，應予遮蔽並加以綠化植栽處理，且須符合各公共設備事業單位之規定。

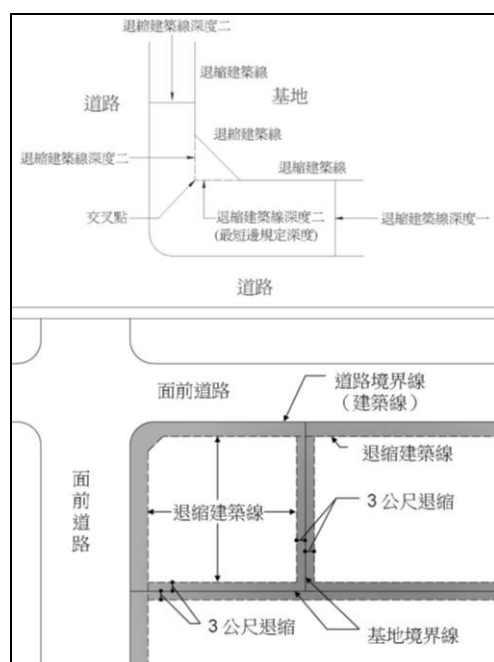


圖 2-3 建築基地退縮示意圖

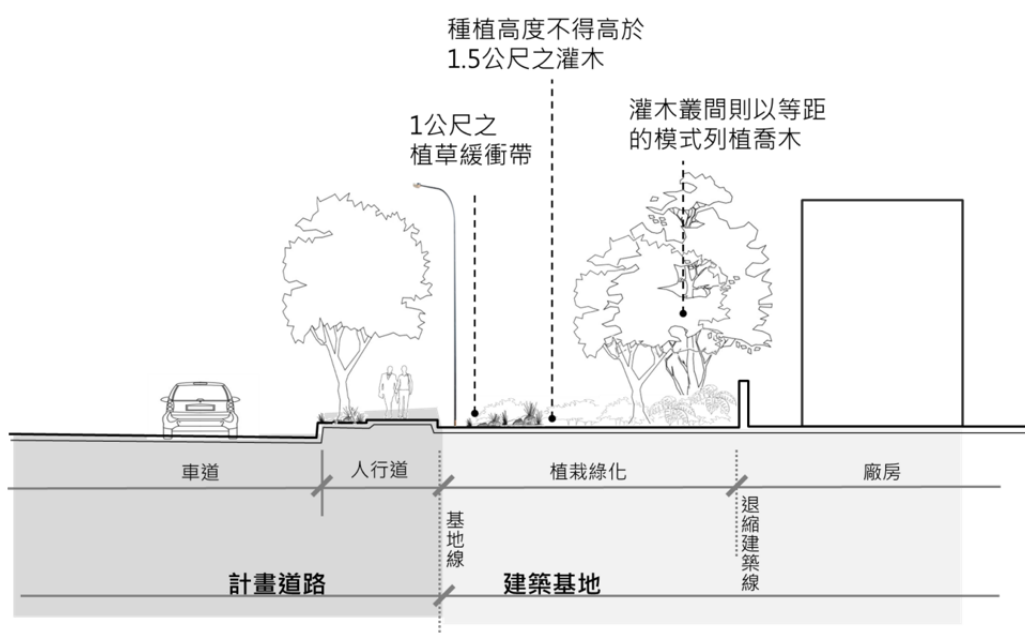


圖 2-4 臨計畫道路之建築基地退縮示意圖

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

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

視基地開發需求，經本園區管理機構同意者，不在此限。

第十七點 本園區之建築基地不分規模應予綠化，檢討計算依建築基地綠化設計技術規範辦理。其建築物均應依高雄市綠建築自治條例之規定辦理。

第十八點 建築物臨街立面之附屬設備（冷氣機、水塔、廢氣排出口等）應配合建築物立面整體設計或遮蔽。

第十九點 屋頂突出物應配合建築物造型作整體設計或遮蔽。

第二十點 本園區內建築物應依建築技術規則建築設計施工篇第三百二十一條至第三百二十三條（綠建材）之規定辦理，且立面材料不得使用石綿瓦、塑膠浪板、未經處理之金屬浪板、其他具公害或易燃性材料。

第二十一點 本園區指標設施之設置應依下列原則辦理：

#### 一、基地出入口標示物

- （一）應設置於廠址使用之道路側，並擇主要出入口旁退縮地範圍，距建築線至少 1.5 公尺。
- （二）標示物只限於標示地址、聯絡方式、建築物名稱、公司機構名稱及企業標誌。
- （三）標示物之立面面積不得超過 8 平方公尺，垂直高度不得超過 2.5 公尺。

#### 二、建築物壁面標示物

- （一）僅限標示建築物名稱、公司機構名稱及企業標誌。
- （二）每棟建築物之單一臨街立面得設置一處牆面標示物；每一基地內之牆面標示物最多設二處，且不得在屋頂突出物上出現；但建築物之單一鄰街立面長度超過 200 公尺以上，每 200 公尺可增設牆面標示物一處，標示物數量不受前述規定限制。

(三) 牆面標示物面積以不得超過 4.5 平方公尺，字高不得超過 1.2 公尺。

惟視基地開發需求，經本園區管理機構同意者，不在此限。

第二十二點 各類公有建築、公共設施及其開放空間之新建、增建、改建，不得設置圍牆。倘基於公共安全考量，經園區管理機構同意者，不在此限。

第二十三點 前點以外之建築如設置圍牆者，應符合下列規定：

一、沿街面之圍牆應採透視性設計或設置綠籬，其圍牆高度自基地地面不得高於 180 公分，且牆面視覺可穿透比率需達百分之五十以上；其他圍牆高度不得高於 250 公分。

二、供汽車或人行進出之出入口圍牆高度以地面層樓高，且以不超過 4 公尺為限，該部分得免檢討視覺可穿透比率。

惟視基地開發需求，經本園區管理機構同意者，不在此限。

第二十四點 植栽綠化應包含喬木、灌木草花及地被等植栽，且植栽不得遮蔽或妨礙各項標誌、燈號等系統、公共人行通道及車輛出入口。

第二十五點 沿街面種植之喬木應選用深根性、枝幹強韌、根系垂直之樹種，且配合相鄰基地沿街面喬木樹種，維持街道景觀協調。

第二十六點 本園區各基地免依建築技術規則設置雨水貯集滯洪設施。

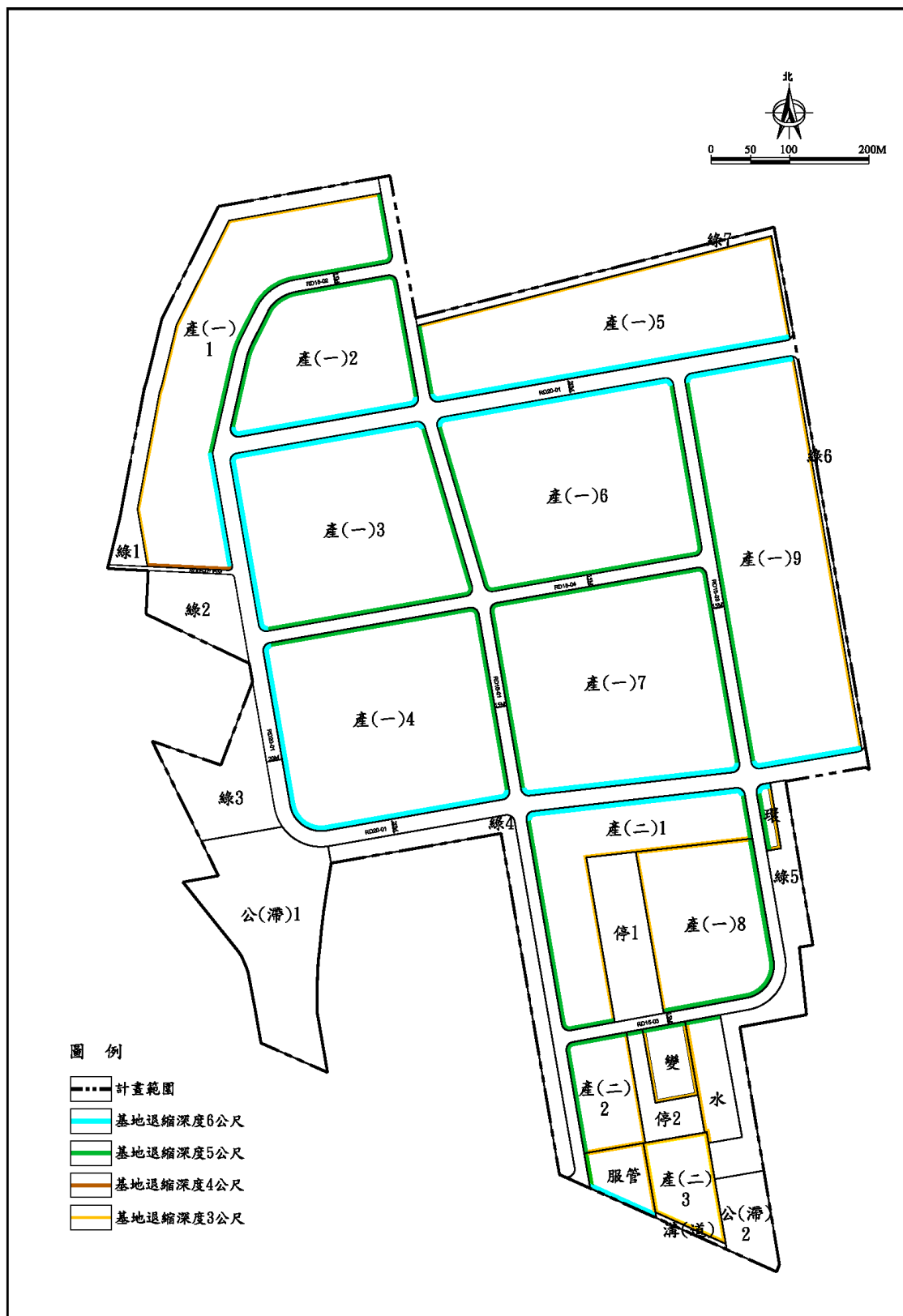
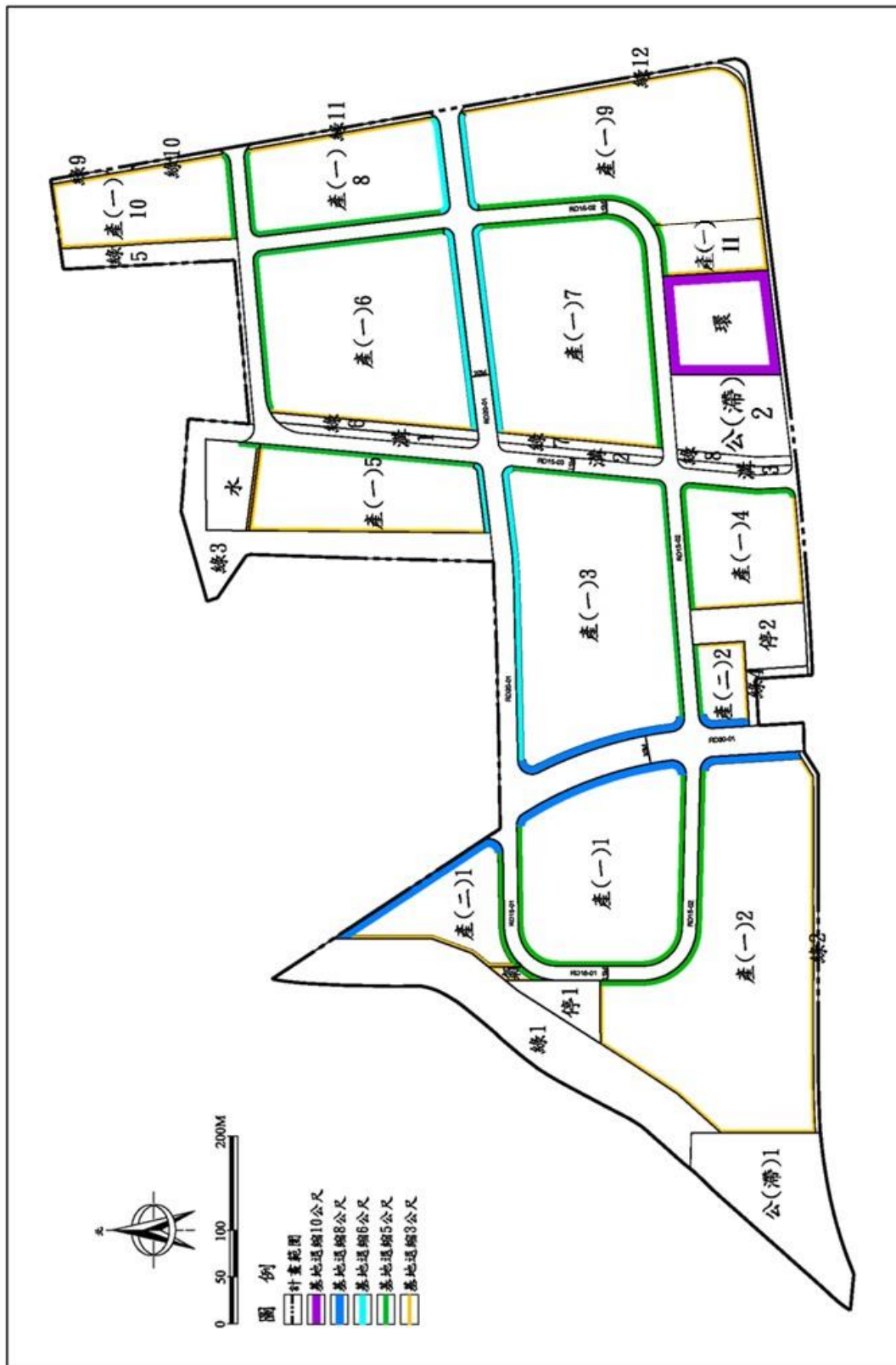


圖 2-5 和春基地退縮範圍示意圖



## 第三章 變更內容

### 一、變更理由

#### (一) 帶動產業供應鏈之建構

為實現 2050 淨零排放，電動車輛產業為一大發展目標，本計畫配合調整土地使用分區管制之容許使用項目，強化高雄市產業創新轉型，支援電動車輛產業建構完整供應鏈生態系，以因應發展趨勢。其中電池、馬達與電池管理系統為電動車輛關鍵零組件，決定電動車輛性能。電動車輛產業鏈包括上游的鋰電池粉體材料，中游的大功率鋰電池、電池管理系統、動力馬達，及下游的整車組裝與銷售。

#### (二) 因應區內廠商發展需求

配合政府產業發展政策區內進駐廠商今(111)年 6 月宣布成立台灣電池芯研發暨試量產中心，將新建 1.2 萬坪廠房，整體投資額達 60 億元，預計 113 年第一季量產，提供電動巴士、乘用車及儲能等電池芯應用初期所需，建立完整電動車關鍵零組件供應鏈。惟目前和發產業園區允許進駐產業類別尚無包含電池製造業，爰亟需辦理相關計畫之變更，以利整合從上游材料、中游電池芯到下游電池包，建立一條龍在地化電池芯產業鏈，進而應用於電動巴士、乘用車及儲能設施等，完備台灣電力設備製造產業之整體發展，作為電動車輛及相關綠能產業基石。

### 二、變更原則

放寬部分容許使用項目，以因應整體產業轉型升級，強化產業供應鏈，提高產業發展競爭力。

### 三、變更內容

變更第一種產業專用區（產業用地（一））之容許使用項目，變更內容綜理詳表 3-1 所示。

表 3-1 土地使用分區管制要點變更內容綜理表

原條文	新條文	變更理由
<p>第四點 第一種產業專用區（產業用地（一））係供與工業生產直接或相關之下列各行業使用：</p> <p>一、製造業，其容許使用之產業類別細分為：</p> <p>（一）金屬製品製造業（25）；</p> <p>（二）電子零組件製造業（26）；</p> <p>（三）電腦、電子產品及光學製品製造業（27）：但放射性工業（包括放射性元素分裝、製造、處理工業，及原子能工業），不得進駐本產業園區；</p> <p>（四）電力設備製造業（28），但不包含電池製造業（282）；</p> <p>（五）機械設備製造業（29）；</p>	<p>第四點 第一種產業專用區（產業用地（一））係供與工業生產直接或相關之下列各行業使用：</p> <p>一、製造業，其容許使用之產業類別細分為：</p> <p>（一）金屬製品製造業（25）；</p> <p>（二）電子零組件製造業（26）；</p> <p>（三）電腦、電子產品及光學製品製造業（27）：但放射性工業（包括放射性元素分裝、製造、處理工業，及原子能工業），不得進駐本產業園區；</p> <p>（四）電力設備製造業（28），但不包含電池製造業（282）<u>僅限鋰電池</u>製造；</p> <p>（五）機械設備製</p>	<p>為支援電動車輛產業發展，建構完整產業供應鏈生態系，完備台灣電力設備製造產業之整體發展，配合調整容許使用項目。惟需兼顧環境永續利用，僅放寬容許鋰電池製造之電池製造業進駐園區。</p>



原條文	新條文	變更理由
<p>(六) 汽車及其零件製造業 (30)；</p> <p>(七) 其他運輸工具及其零件製造業 (31)；</p> <p>(八) 其他經環境影響評估審查通過同意引進之產業類別。</p> <p>二、電力及燃氣供應業。</p> <p>三、批發業 (不含農產原料及活動物批發業、燃料批發業、其他專賣批發業)。</p> <p>四、倉儲業 (含儲配運輸物流)。</p> <p>五、資訊及通訊傳播業 (不含影片放映業、傳播及節目播送業、電信業)。</p> <p>六、企業總管理機構及管理顧問業、研究發展服務業、專門設計服務業、工程服務及相關技術顧問業、技術檢</p>	<p>造業 (29)；</p> <p>(六) 汽車及其零件製造業 (30)；</p> <p>(七) 其他運輸工具及其零件製造業 (31)；</p> <p>(八) 其他經環境影響評估審查通過同意引進之產業類別。</p> <p>二、電力及燃氣供應業。</p> <p>三、批發業 (不含農產原料及活動物批發業、燃料批發業、其他專賣批發業)。</p> <p>四、倉儲業 (含儲配運輸物流)。</p> <p>五、資訊及通訊傳播業 (不含影片放映業、傳播及節目播送業、電信業)。</p> <p>六、企業總管理機構及管理顧問業、研究發展服務業、專門設計服務業、工程服務及相關技</p>	

原條文	新條文	變更理由
<p>測及分析服務業。</p> <p>七、污染整治業。</p> <p>八、洗衣業（具中央工廠性質）。</p> <p>專門從事表面處理之行業，不得進駐本產業園區。</p> <p>工業主管機關對於第一種產業專用區（產業用地（一））之使用用途規定有變更時，得逕依工業主管機關之規定調整。</p>	<p>術顧問業、技術檢測及分析服務業。</p> <p>七、污染整治業。</p> <p>八、洗衣業（具中央工廠性質）。</p> <p>專門從事表面處理之行業，不得進駐本產業園區。</p> <p>工業主管機關對於第一種產業專用區（產業用地（一））之使用用途規定有變更時，得逕依工業主管機關之規定調整。</p>	

## 第四章 變更後計畫

### 一、土地使用計畫

本計畫未涉及土地使用計畫之變更。

### 二、公共設施計畫

本計畫未涉及公共設施計畫之變更。

### 三、道路系統

本計畫未涉及道路系統之變更。

### 四、土地使用分區管制要點

為促進高雄市和發產業園區土地利用的合理性與效率性，並塑造園區環境風格，使整體規劃符合公共安全、環境衛生與發展寧適性等目標。據此，對本園區土地及建築物之使用，按「產業創新條例」、「都市計畫法」第 22 條及同法高雄市施行細則，訂定土地使用分區管制要點。

第一點 本要點依據都市計畫法第二十二條規定訂定之。

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

第三點 本園區內土地使用依產業創新條例劃設為下列用地：

一、產業專用區：

(一) 第一種產業專用區（產業用地（一））。

(二) 第二種產業專用區（產業用地（二））。

二、公共設施用地。

三、其他經中央主管機關核定之用地。

第四點 第一種產業專用區（產業用地（一））係供與工業生產直接或相關之下列各行業使用：

- 一、製造業，其容許使用之產業類別細分為：
    - (一) 金屬製品製造業 (25) ；
    - (二) 電子零組件製造業 (26) ；
    - (三) 電腦、電子產品及光學製品製造業 (27) ；但放射性工業 (包括放射性元素分裝、製造、處理工業，及原子能工業) ，不得進駐本產業園區；
    - (四) 電力設備製造業 (28) ，但電池製造業 (282) 僅限鋰電池製造；
    - (五) 機械設備製造業 (29) ；
    - (六) 汽車及其零件製造業 (30) ；
    - (七) 其他運輸工具及其零件製造業 (31) ；
    - (八) 其他經環境影響評估審查通過同意引進之產業類別。
  - 二、電力及燃氣供應業。
  - 三、批發業 (不含農產原料及活動物批發業、燃料批發業、其他專賣批發業) 。
  - 四、倉儲業 (含儲配運輸物流) 。
  - 五、資訊及通訊傳播業 (不含影片放映業、傳播及節目播送業、電信業) 。
  - 六、企業總管理機構及管理顧問業、研究發展服務業、專門設計服務業、工程服務及相關技術顧問業、技術檢測及分析服務業。
  - 七、污染整治業。
  - 八、洗衣業 (具中央工廠性質) 。
- 專門從事表面處理之行業，不得進駐本產業園區。
- 工業主管機關對於第一種產業專用區 (產業用地 (一)) 之使用用途規定有變更時，得逕依工業主管機關之規定調整。

第五點 第一種產業專用區（產業用地（一））得併供下列附屬設施使用：

- 一、辦公室。
- 二、倉庫。
- 三、生產實驗及訓練房舍。
- 四、環境保護設施。
- 五、單身員工宿舍。
- 六、員工餐廳。
- 七、從事觀光工廠或文化創意產業之相關設施。

第六點 第二種產業專用區（產業用地（二））係配合產業發展政策及整體營運需要，提供下列支援產業使用：

- 一、住宿及餐飲業。
- 二、金融及保險業。
- 三、機電、管道及其他建築設備安裝業。
- 四、汽車客、貨運業、運輸輔助業、郵政及快遞業。
- 五、電信業。
- 六、第四點第一項第六款以外之專業、科學及技術服務業（不含獸醫服務業、藝人及模特兒等經紀業）。
- 七、其他教育服務業。
- 八、醫療保健服務業。
- 九、創作及藝術表演業。
- 十、其他經中央主管機關核准之行業。

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

第七點 管理服務用地係供園區管理機構行政、金融、商務、會議、展示、研討、餐飲、購物、防救災等多功能使用為

主，其容許使用項目：

- 一、行政機關。
- 二、金融、保險分支機構。
- 三、產品展示陳列設施。
- 四、會議設施、集會堂。
- 五、職業訓練教育設施。
- 六、創業輔導設施。
- 七、安全、衛生、福利、醫療設施。
- 八、通訊設施與機構。
- 九、公用事業設施。
- 十、招待所、員工活動中心。
- 十一、轉運設施、停車場。
- 十二、餐飲業。
- 十三、警察消防機構。
- 十四、其他經中央主管機關核准之服務設施。

第八點 公共設施用地之容許使用項目如下：

- 一、公園（兼滯洪池）用地：供綠化景觀設施、水土保持設施、防洪設施、滯洪池、生態保育設施等使用；並得供輸配電鐵塔使用。
- 二、綠地用地：以綠化使用為主，並得為防風林、景觀綠帶、隔離綠帶、供輸配電鐵塔等設施使用。
- 三、溝渠用地：供灌溉、排水等設施使用。
- 四、自來水用地：供自來水事業設施及其附屬設施使用。
- 五、電力事業用地：提供電力事業及其附屬設施使用。
- 六、環保設施用地：提供污水處理、廢棄物收集設施與環境監測及其附屬設施使用。
- 七、停車場用地：供興建平面、立體停車場、相關交通

服務設施及其附屬設施使用。

八、道路用地：供道路、管制哨及相關道路附屬設施使用。

九、溝渠(兼道路)用地：供排水設施使用，並兼供道路使用。

十、天然氣設施用地：供天然氣整壓配氣相關設施使用。

第九點 法定建蔽率及容積率上限規定如下：

使用分區/用地		建蔽率(%)	容積率(%)	
第一種產業專用區 (產業用地(一))		60	210	
第二種產業專用區 (產業用地(二))		60	300	
公共設施用地	管理服務用地	60	240	
	公園(兼滯洪池)用地	15	30	
	自來水用地	50	150	
	電力事業用地	50	150	
	停車場用地	平面	10	20
		立體	80	240
	環保設施用地	50	150	
天然氣設施用地	50	150		

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

一、第一種產業專用區容積率不得超過 210%，惟申請建築時，產業園區目的事業主管機關得視設廠性質及需求酌予增加容積率，增加後容積率不得超過 300%。

二、目的事業主管機關應進行本計畫範圍內第一種產業專用區總容積管制，即和春基地第一種產業專用區總容積不得超過 1,229,040 平方公尺；大發基地第一種產業專用區總容積不得超過 822,480 平方公尺。

第十點 本園區內建築基地不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。

第十一點 本園區內停車場用地之規劃與設計原則：

一、停車場週邊（含退縮地）應設置寬度 2 公尺以上之綠帶，並以遮蔭大型喬木及 1.5 公尺以上綠籬適當分隔停車空間。

二、每處停車場之聯外出入口不得超過兩個。

三、每三個停車位至少種植一株遮蔭喬木，每十個併排汽車停車位間須設置栽植槽。

第十二點 本園區內建築基地之附設停車空間應依下表規定辦理：

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

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

2. 建築物附設之停車空間數量中，應提供不少於百分之二停車數量為行動不便停車位（數量未達整數時，其零數應設置一輛）。

3. 其他均依建築技術規則之規定辦理。

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

第十三點 本園區貨物裝卸位設置數量應按下表規定辦理：

使用分區	應附設裝卸位數
第一種產業專用區 (產業用地(一))	每一基地至少須附設一裝卸位。



使用分區	應附設裝卸位數
第二種產業專用區 (產業用地(二))	樓地板面積在 500 平方公尺(含)以上至 3,000 平方公尺(含)者,應附設一裝卸位,總樓地板面積 3,000 平方公尺以上者,每超過 3,000 平方公尺或其零數應增設一裝卸位。

- 說明：1. 每一裝卸位寬度不得小於 4 公尺、長度不得小於 13 公尺，有頂蓋者其高度不得小於 4.2 公尺，但若須使用貨櫃車裝卸者，應依實際所需規模設置。
2. 裝卸位應設置在同一建築基地內，同一幢建築物內供二類以上用途使用者，設置標準分別計算附設。
3. 貨物裝卸位及堆積場應避免直接曝露於道路及永久性開放空間之公共視野內，且須以建築物或適當設施或植栽作有效遮擋。
4. 基地裝卸位及堆積場不得佔用退縮地。

第十四點 本園區建築物之退縮深度應符合下列標準：

一、指定退縮地規定如下：

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

二、建築基地如位於角地，其退縮線應自兩退縮線交叉點再各自退縮最短邊規定深度位置連線為其退縮線，詳如圖 4-1 所示。

三、自來水用地及電力事業用地臨綠地側，得免退縮。

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

五、和春基地管理服務用地南側應自地界周邊至少退縮 6 公尺建築。

六、退縮地臨道路側應留設 1 公尺之植草緩衝帶，其餘

種植高度低於 1.5 公尺之灌木，並等距列植喬木(如圖 4-2)，植栽應與相鄰基地之退縮地植栽自然銜接，視覺上須對外開放，不得設置圍牆隔離，得計入法定空地。

七、退縮地得埋設公共管線，且以地下化為原則，並應避免破壞退縮地之完整性；若必需設置於地面上之設備(如電力、電信箱)，應予遮蔽並加以綠化植栽處理，且須符合各公共設備事業單位之規定。

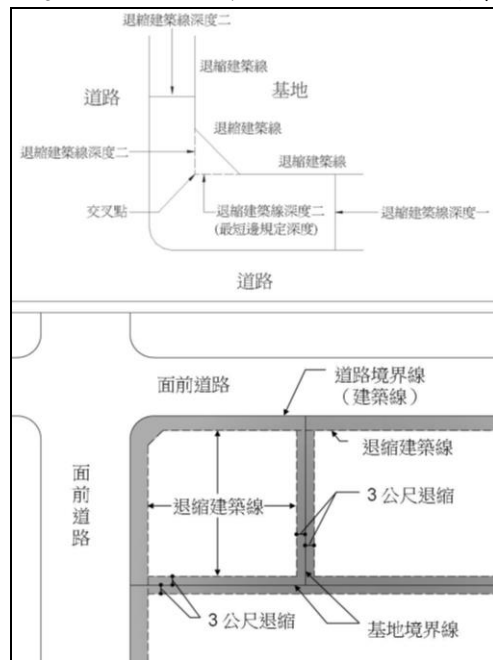


圖 4-1 建築基地退縮示意圖

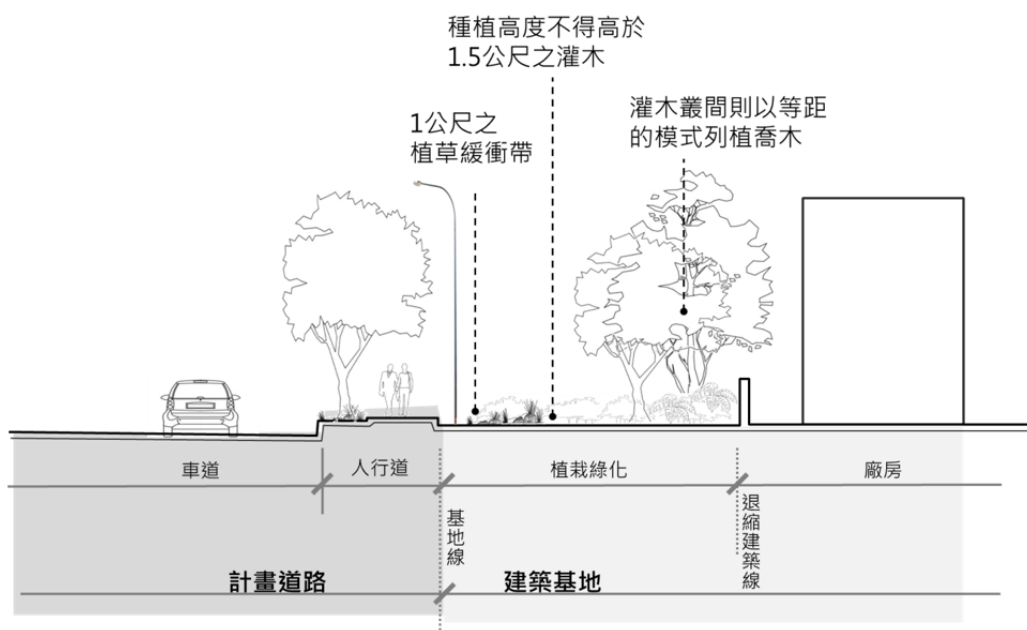


圖 4-2 臨計畫道路之建築基地退縮示意圖

- 第十五點 建築物應留設之法定空地以集中留設為原則，綠覆率應達百分之五十以上。有關綠覆率、綠覆面積之計算基準應依「高雄市都市設計審議原則」辦理。
- 第十六點 面臨 30 公尺四號計畫道路及省道台 88 縣（市道 188 線）之建築基地，該道路沿線不得設置車輛出入口。惟視基地開發需求，經本園區管理機構同意者，不在此限。
- 第十七點 本園區之建築基地不分規模應予綠化，檢討計算依建築基地綠化設計技術規範辦理。其建築物均應依高雄市綠建築自治條例之規定辦理。
- 第十八點 建築物臨街立面之附屬設備（冷氣機、水塔、廢氣排出口等）應配合建築物立面整體設計或遮蔽。
- 第十九點 屋頂突出物應配合建築物造型作整體設計或遮蔽。
- 第二十點 本園區內建築物應依建築技術規則建築設計施工篇第三百二十一條至第三百二十三條（綠建材）之規定辦理，且立面材料不得使用石綿瓦、塑膠浪板、未經處理之金屬浪板、其他具公害或易燃性材料。

第二十一點 本園區指標設施之設置應依下列原則辦理：

一、基地出入口標示物

- (一) 應設置於廠址使用之道路側，並擇主要出入口旁退縮地範圍，距建築線至少 1.5 公尺。
- (二) 標示物只限於標示地址、聯絡方式、建築物名稱、公司機構名稱及企業標誌。
- (三) 標示物之立面面積不得超過 8 平方公尺，垂直高度不得超過 2.5 公尺。

二、建築物壁面標示物

- (一) 僅限標示建築物名稱、公司機構名稱及企業標誌。
- (二) 每棟建築物之單一臨街立面得設置一處牆面標示物；每一基地內之牆面標示物最多設二處，且不得在屋頂突出物上出現；但建築物之單一鄰街立面長度超過 200 公尺以上，每 200 公尺可增設牆面標示物一處，標示物數量不受前述規定限制。
- (三) 牆面標示物面積以不得超過 4.5 平方公尺，字高不得超過 1.2 公尺。

惟視基地開發需求，經本園區管理機構同意者，不在此限。

第二十二點 各類公有建築、公共設施及其開放空間之新建、增建、改建，不得設置圍牆。倘基於公共安全考量，經園區管理機構同意者，不在此限。

第二十三點 前點以外之建築如設置圍牆者，應符合下列規定：

- 一、沿街面之圍牆應採透視性設計或設置綠籬，其圍牆高度自基地地面不得高於 180 公分，且牆面視覺可穿透比率需達百分之五十以上；其他圍牆高度不得

高於 250 公分。

二、供汽車或人行進出之出入口圍牆高度以地面層樓高，且以不超過 4 公尺為限，該部分得免檢討視覺可穿透比率。

惟視基地開發需求，經本園區管理機構同意者，不在此限。

第二十四點 植栽綠化應包含喬木、灌木草花及地被等植栽，且植栽不得遮蔽或妨礙各項標誌、燈號等系統、公共人行通道及車輛出入口。

第二十五點 沿街面種植之喬木應選用深根性、枝幹強韌、根系垂直之樹種，且配合相鄰基地沿街面喬木樹種，維持街道景觀協調。

第二十六點 本園區各基地免依建築技術規則設置雨水貯集滯洪設施。

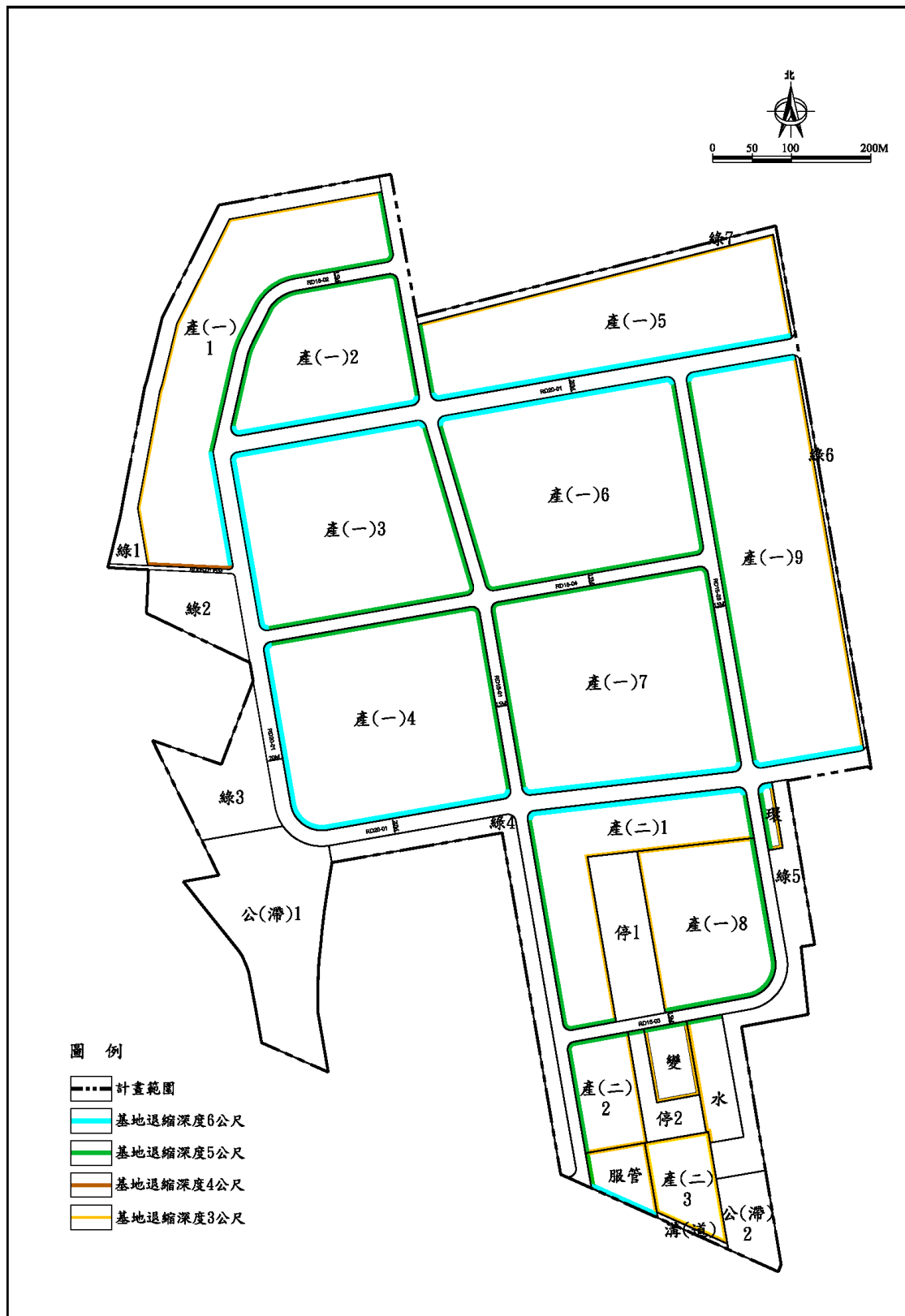


圖 4-3 和春基地退縮範圍示意圖

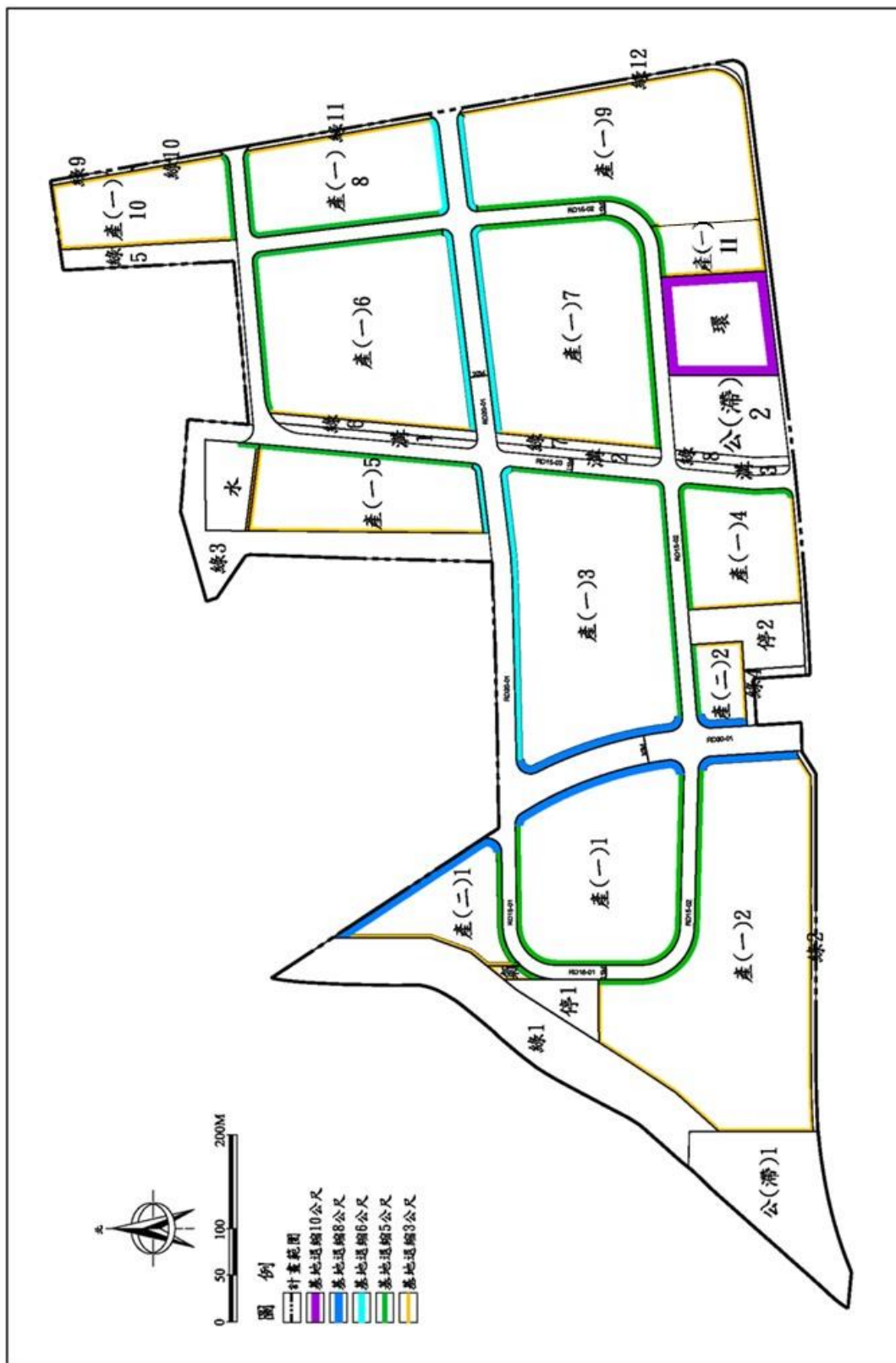


圖 4-4 大發基地退縮範圍示意圖

## 五、事業及財務計畫

本計畫未涉及事業及財務計畫之變更。



---

附件一 高雄市政府經濟發展局 111 年 9 月 15 日高市府  
經工字第 11135079600 號函

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

## 高雄市政府 函

80203  
苓雅區四維三路2號

地址：802721高雄市苓雅區四維三路2號  
承辦單位：工業輔導科  
承辦人：陳亮志  
電話：07-3368333#3164  
傳真：07-3316309  
電子信箱：lcchen@kcg.gov.tw

受文者：本府經濟發展局

發文日期：中華民國111年9月15日

發文字號：高市府經工字第11135079600號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二、三

裝

主旨：為辦理「變更高雄市大坪頂以東地區都市計畫(和發產業園區)細部計畫(土地使用分區管制)案」，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據都市計畫法第27條第1項第3款辦理。
- 二、旨案已專簽認定屬配合本市經濟發展需要及重大產業設施開發之案件(詳附件)，請貴局依法定程序辦理後續作業。
- 三、隨文檢送旨案計畫書1份。

訂

正本：高雄市政府都市發展局

副本：本府經濟發展局

線

# 市長 陳其邁

本案依分層負責規定授權業務主管判發

---

附件二 都市計畫委員會第 108 次會議紀錄

## 高雄市都市計畫委員會 111 年 11 月 2 日 第 108 次會議紀錄

一、時間：111年11月2日（星期三）下午2時

二、地點：高雄市政府第四會議室

三、主席：林主任委員欽榮

紀錄：陳秀凌

四、委員出席情形：

郭副主任委員添貴(請假)、趙委員子元、賴委員碧瑩、鄭委員安廷、盧委員圓華、陳委員啓仁、史委員茂樟、張委員淑貞、陳委員奎宏、吳委員文彥、楊委員欽富、陳委員冠福(張文欽代)、張委員淑娟(黃榮輝代)、王委員啓川(請假)、胡委員太山(請假)、鄭委員泰昇(請假)、黃委員偉茹(請假)、詹委員達穎(請假)、丁委員澈士(請假)、張委員貴財(請假)

五、列席單位及旁聽人員：

(一)列席單位

財政部國有財產署南區分署

(請假)

高雄市政府經濟發展局

王宏榮、林永慶、  
方羿筑、陳亮志、  
陳建廷

高雄市政府警察局

陳治慶、鍾逸文

高雄市政府消防局

林原興、邱楚淵

高雄市政府交通局

王文靜、鄭雅楓

高雄市政府工務局養護工程處

李政穎

高雄市政府法制局

白瑞龍、余吉祥

高雄市政府地政局

胡年響

高雄市政府捷運工程局

吳嘉昌、黃俊翰、  
陳宇新

---

高雄市政府文化局	郭瑞麟
高雄市政府工務局(建管處)	(請假)
高雄市政府岡山區公所	林濰良、林義盛、 邱持敬
左腳右腳休閒有限公司	張德明、林淑親
高雄市不動產估價師公會	蘇文清
台灣中油股份有限公司	陳玉鶯、鄭光亨、 陳俊彥、曾建穎、 蔡宗成
高雄市政府都市發展局	王屯電、郭進宗、 唐一凡、施旭原、 鍾坤利、薛淵仁、 李 薇、林相伯、 林瑞美、翁薇謹、 李偉誠、張珈瑜、 柯昱玟、陳惠美、 陳秀凌

(二) 高雄市議會：

賴文德議員服務處	張傳興
----------	-----

(三) 公民或團體列席人員：無

(四) 旁聽登記發言人員：無

六、審議案件：

第一案：變更高雄市大坪頂以東地區都市計畫（和發產業園區）細部計畫（土地使用分區管制）案

決 議：

配合國家2050淨零碳排能源轉型政策，建構綠能產業供應

---

鏈，考量本案為支援電動車輛關鍵零組件產品開發與生產，調整容許使用項目放寬電池製造業之鋰電池製造進駐園區，有助於電力設備製造產業整體發展及兼顧環境永續利用，且環評變更業經行政院環保署審查通過，本案同意照公展草案通過。

第二案：擬定岡山都市計畫商業區細部計畫(配合行政中心遷移)案

決議：

- (一)岡山為北高雄產業重鎮及生活服務機能中心，配合捷運岡山路竹延伸線建設契機，將岡山行政中心機關用地變更為商業區，帶動岡山市區發展，主要計畫變更業經 111 年 8 月 30 日內政部都委會第 1018 次會議審議通過，並依中央指示補辦公展。本案依循主要計畫指導，考量岡山醫院急診、就醫及停車需求擬定細部計畫，補充地區性之廣場停車場、綠地、道路等公共設施，減輕開發後之交通影響。
- (二)本案除依下列意見修正外，其餘同意照公展草案通過。
  - 1、修正土地使用分區管制要點三、本要點其餘未規定事項，適用其他法令規定辦理。
  - 2、都市設計準則名稱修正為都市設計基準並補附都市設計審議範圍。

第三案：變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫(部分停車場用地(停4)、道路用地為市場用地、部分市場用地(市4)為道路用地)案

決議：

- (一)本案鄰近高鐵左營站，現況皆作平面停車場使用，為提升土地使用效益，提高民間參與公共建設投資誘因，同意將停4用地變更為市場用地，並與市4用地合併為一宗

基地，規劃興建複合式市場，導入日間照顧中心、托嬰中心、里民活動中心等多元服務設施，滿足當地居民生活需求。

(二)本案除依下列意見修正外，其餘同意照公展草案通過。

- 1、為維護環境品質，未來建築開發時，除依建築技術規則相關規定設置停車空間外，應將現行 130 席之停車位，一併納入基地規劃設置，並提供公眾使用。
- 2、本案應經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會及高雄市政府建築物交通影響評估審議會審議通過後，始得申請建築開發。

第四案：「變更高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫停車場用地（停 23）為第四種住宅區案」再提會審議

決議：

本案係申請人自擬細部計畫辦理變更，變更過程中就負擔回饋方式由捐地變更為繳交回饋代金，並已於都委會審議通過後與市府簽訂協議書在案。本次會議所提訴求，其中涉及都市計畫事項，前經111年8月18日召開專案小組會議討論，並作成建議意見，除下列意見外，其餘同意照專案小組建議意見(詳附錄一)、110年11月26日第96次大會決議通過。

- (一)有關以主要計畫住宅區作為變更負擔計算依據部分，依都市計畫法第七條規定，主要計畫為擬定細部計畫之準則，細部計畫為實施都市計畫之依據，因此都市計畫之執行及管制應依細部計畫辦理。本案細部計畫 66 年發布實施即為停車場用地非為住宅區，且迄今並未變更，故仍應依公共設施用地變更為住宅區之負擔回饋比例規定 42%辦理。
- (二)有關將建物拆除成本納入估價部分，因繳納代金係以應

---

捐贈土地估價，且捐贈土地應完成拆除地上物後產權移轉予市府，以利後續開發利用，故以素地捐贈素地估價，就變更範圍土地合併估價，符合法令及通案性規定。

(三)鑑於近年來營建工程受疫情及市場缺工缺料影響，本案獅頭段 2047-1 地號土地建物使用執照變更期限，修正為應於都市計畫發布實施後 2 年 6 個月內完成。

(四)考量本案估價作業及相關行政程序時間，變更負擔代金繳納期限同意申請人所請展延 6 個月，由 111 年 11 月 28 日延長至 112 年 5 月 28 日。

附帶決議：

(一)倘若申請人未能依限完成變更負擔，則本案審議通過之都市計畫失其效力。

(二)為避免爾後變更負擔代金繳納衍生執行爭議，有關估價及代金繳納原則，請都發局作必要之檢討並交付專案小組討論後，提大會審定。

(三)本案與會單位及委員發言要點，請納入會議紀錄（詳如附錄二）。

**【附錄一】專案小組建議意見：**

(一)申請人於會中表示仍有變更為第四種住宅區之意願，且變更負擔回饋同意採繳納代金方式辦理。

(二)本案都市計畫變更業經 110 年 11 月 26 日本市第 96 次都委會審議修正通過，惟申請人就部分決議事項及估價條件等內容提出異議。本專案小組會議僅就涉及都市計畫事項予以討論；至於估價條件等則非屬都委會審議範疇，不予討論。

1、有關都市計畫變更負擔代金繳納依高雄市通案性規定辦理部分(即採素地估價、變更範圍土地合併估價、委託本市不動產估價師公會 1 家估價等)，因業已執行多年，有其一致性及公平性，本案仍應依前述規定辦理。



2、本案變更範圍為獅頭段一小段2047、2047-1地號等2筆土地，為土地使用能有最大效益，未來重建時整併為一宗基地建築開發，並依不動產估價技術規則第83、84條合併估價，符合法令規定及通案性原則。

3、至於申請人應於本案都市計畫發布實施生效日2年內完成獅頭段一小段2047-1地號土地建物使用執照變更，建議延長至4年部分，考量本案未涉及建物興建，且參照過去變更案例，都市計畫發布實施生效日2年內完成變更使用執照，尚屬合宜。

(三)依規定請申請人應依市都委會第96次會議紀錄發文之日(110年11月29日)起1年內(至111年11月28日)，與市府簽訂協議書，並完成變更負擔。請申請人注意時效，以免本案失其效力。

(四)請都發局補充市都委會第96次會議審議後，本案協議書簽訂、估價辦理過程等相關期程，供委員參考。

第五案：擬定原高雄市都市計畫細部計畫(原中油公司高雄煉油廠土地)案

決 議：

(一)本案前經110年10月6日第95次市都委會決議，細部計畫(包含土地使用分區管制、都市設計基準等)涉及使用內容與建築開發，授權由都發局邀集都委會委員、中油公司及相關單位召開會議討論確認，並於細部計畫發布實施前，提都委會報告後再予以備查。案經都發局召開6次研商會議後，修正土地使用分區管制及都市設計基準等內容。

(二)另依111年10月4日內政部都委會第1020次會議審議決議，涉及修正細部計畫(含土地使用計畫、變更回饋負擔比例、分期分區發展計畫、事業及財務計畫等)。

---

(三)考量本次報告內容涉及修正細部計畫土地使用計畫等前述相關內容，故改列為審議案，除為維護古蹟及歷史建築環境景觀，依文化資產保存法第 34 條，不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽通道規定，修正都市設計基準第四條規定外，其餘同意照本次會議所提修正內容通過，並納入計畫書修正。

七、散會：下午4時30分

附錄二、審議案第四案與會單位及委員發言要點：

(一) 左腳右腳公司

本案請市都委會能再考量本公司以下訴求重新討論

- 1、主要計畫第一次發布為住宅區，變更負擔原使用分區應為住宅區，非為停車場用地。
- 2、建議免負擔或比照住宅區變更為商業區之變更負擔比例為10%。
- 3、反對估價條件以素地合併估價，應將既有合法建物成本費用納入估價考量。
- 4、考量疫情關係及市場缺工缺料，建議變更附帶條件之使照變更期限展延為4年。
- 5、估價報告書內容，營建總費用計算與市場脫節。
- 6、自市都委第96次會議紀錄發文日起至估價師公會完成估價報告已延誤6個月，故建議協議內容條件時間延長6個月。

(二) 都市發展局

本案申請人已於110年12月22日與市府簽訂協議書，其中有關變更負擔比例、繳交代金之計算標準、依高雄市通案性規定、依不動產估價技術規則第83、84條合併估價及市價由市府委託1家不動產估價者查估、現有建物於都市計畫公告實施2年內完成使用執照變更等內容，於協議書第四條皆有載明。有關申請人本次所提訴求，回應說明如下：

- 1、依都市計畫法第七條規定，主要計畫為擬定細部計畫之準則，細部計畫為實施都市計畫之依據，故有關都市計畫之執行及管制應依細部計畫辦理。本案細部計畫第一次發布實施即為停車場用地，且市府都發局已於111年10月31日函覆說明在案，迄今細部計畫並未變更，故仍應依公共設施用地變更為住宅區之規定辦理變更負擔回饋。
- 2、依原高雄市主要計畫書變更負擔回饋規定，公共設施用地變更

---

為住宅區之負擔回饋比例為42%，業已執行多年，且變更負擔比例有其全市適用之一致性、公平性，本案仍應依全市性規定辦理。

- 3、本案變更範圍計有獅頭段2047，2047-1兩筆土地，有關變更負擔依規定應優先回饋捐贈土地；情形特殊，經本市都委會審議通過者，始得改採繳納代金方式辦理。繳納代金係以應捐贈土地估價，且捐贈土地應完成拆除地上物後產權移轉予市府，以利市府後續開發利用，故以素地捐贈素地估價，就變更範圍土地合併估價，符合法令及通案性規定。且本案公展計畫書有關代金估算部分，原係採委由3家估價者查估，擇最高價格為其代金金額，市都委會為減輕土地所有權人市價查估之作業成本，改以通案性規定委託1家專業估價者辦理土地市價查估作業。
- 4、考量獅頭段2047-1地號建物使用執照變更未涉及建物興建，參照過去變更案例，本案規定都市計畫發布實施2年內完成尚屬合宜，且該部分經110年11月26日第96次大會及111年8月18日專案小組會議討論在案，建議予以維持。
- 5、有關估價報告書內容，係由市府委託高雄市不動產估價師公會辦理，由其依不動產估價技術規則相關法令辦理估價，應尊重其專業，該部分可再由公會補充說明。
- 6、考量申請人完成繳交估價費用至公會完成估價報告約3個月，有關變更負擔代金繳納期限建議可再延長3個月，該部分是否同意延長提請大會討論。

(三)賴委員碧瑩

- 1、本案變更負擔及代金估價報告等，皆依都市計畫法及不動產估價技術規則等相關規定辦理，於法有據。
- 2、111年8月18日專案小組會議，再三與申請人確認，其表示仍有變更為第四種住宅區之意願，且變更負擔回饋同意採繳納代金

---

方式辦理。

- 3、變更負擔回饋部分，考量市府通案性原則及維持市府行政穩定，建議仍維持變更負擔比例為42%。
- 4、有關變更負擔代金爭議部分，非屬都委會審議範疇，建議依循行政救濟管道辦理。
- 5、變更負擔代金估價1家估價師及以素地合併估價部分，參考市有財產估價相關作業，為減少土地所有權人負擔及爭訟問題，改以1家辦理，且土地及建物合併買賣時，皆由賣方清理地上物，並以素地合併估價金額。
- 6、高雄市不動產估價師公會已於前開專案小組會議說明，公會5位委員組成審議委員會，就本案估價報告進行審查會議，依相關法規就報告書內容審查完備在案。

(四)高雄市不動產估價師公會蘇文清副理事長

- 1、本會接受市府委託，估價條件係以素地估價，並依不動產估價技術規則第83、84條合併估價，公會接受委託後，以資深會員輪值承接案件，並交由本會審議委員會5位委員審議，就估價目的、原則、合理性及公平性，請估價師就審議意見修改後完成估價報告。
- 2、有關申請人一再就估價報告土地開發分析法工程造價提出質疑部分，本會含今日已參與6次相關會議一再向申請人說明，該估價報告除依中華民國不動產估價師聯合公會全國聯合會所發布之第四公報計算外，並得準用行政院主計總處物價統計月報中營造工程物價指數之建築工程類指數表調整修正造價，尚符市場價格。

(五)法制局

- 1、申請人說明本案變更負擔係以捐贈土地與繳納代金擇一辦理，惟經本次會議釐清，本案變更負擔係因無法捐贈土地，改以土

---

地價值估算，其土地價值折繳負擔代金辦理，與土地上有建築物無關聯。

- 2、本案變更負擔回饋比例，仍應依原高雄市都市計畫變更負擔比例標準表規定，停車場用地變更為住宅區之變更負擔比例為42%辦理。
- 3、依據申請人與市府簽訂之協議書，由申請人負擔估價費用，市府委託公會進行估價，公會就不動產估價技術規則等規定提出估價報告，其變更負擔代金金額非僅供參考，亦不宜逕予調整，應依協議書規定辦理。
- 4、另有關變更使用執照及變更負擔代金繳交期限延長事宜，依程序則可再由市都委會審議討論，再依決議辦理。

(六)陳委員奎宏

- 1、本案依建築技術規則建築構造編，建物結構由承重較重之停車使用調降作住宅或辦公使用，其結構尚無疑義；至於施工部分涉及拆除停車場車道等工程，參酌相關案例，於都市計畫發布實施後2年完成變更使用執照尚屬合宜，惟亦可參考市場缺工缺料情形，由市都委會酌予考量展延期限。
- 2、如仍對素地估價有疑義，亦可依變更負擔回饋規定捐贈42%土地，捐地前倘剩餘土地無法符合建蔽率、容積率相關規定，可由申請人選擇拆除部分建築物後，再行辦理捐地事宜。

(七)楊委員欽富

承陳委員奎宏之意見，本案辦理變更建物使用執照，尚無需辦理補強作業，該變更作業可先行檢討，變更期程2年尚可執行，倘參考目前市場缺工缺料情形，可建議延長期限。

(八)趙委員子元

- 1、本次申請人所提變更負擔原使用分區應依主要計畫之住宅區認定事宜，申請人並未在專案小組會議中陳述。依都市計畫法規

---

定，以細部計畫停車場用地認定變更依據，於法有據。

2、本案變更尚不具特殊性，仍應依通案性規定辦理。

(九)張委員淑貞

支持專案小組意見，依相關法令規定辦理。

(十)盧委員圓華

1、本案變更負擔比例，應依本市變更負擔原則及通案性規定辦理。

2、申請人對於本案變更意願，已於專案小組會議表達在案，另就變更負擔代金估價結果，則建議依循爭議管道辦理。

(十一)史委員茂樟

1、請市府依各法令規定相關規定，向申請人說明釐清。

2、如基於行政作業考量，可以考慮申請人所請延長變更負擔代金繳納期限6個月。

(十二)陳委員啓仁

1、本案變更負擔計算及代金估價報告等，皆應以協議書及依相關法令規定檢討辦理。

2、有關變更使用執照期限延長事宜，建議由市府與申請人雙方協議即可。

(十三)鄭委員安廷

1、申請人於專案小組會議並無提出變更負擔原使用分區依主要計畫之住宅區為執行依據，依都市計畫法規定，細部計畫為實施都市計畫之依據，以停車場用地變更為住宅區之變更負擔42%，尚符合法令規定。

2、專案小組已就估價條件向申請人說明，且本案變更負擔尚不具特殊性，另有關延長變更使用執照及繳納代金期限事宜，是否交由都委會決議，尚待討論。

3、市都委會係就都市發展，針對土地使用分區調整審議，倘申請

---

人認為變更過程損害其權益，市都委會得據以撤銷變更處分。

(十四)吳委員文彥

- 1、本案由申請人自擬細部計畫變更，原變更負擔願以捐贈土地辦理，惟因評估捐地後其建物之法定空地不足，故改以變更負擔代金方式辦理。
- 2、申請人與市府簽訂協議書後，由公會就不動產估價技術規則等相關規定評估代金估價報告，惟申請人一再就估價報告內容改變其訴求，建議仍依相關法令規定辦理；倘申請人仍對估價代金有所疑義，建議依循行政救濟管道辦理，本局為當事人不宜影響代金估價結果。
- 3、有關申請人變更土地使用分區之權利義務關係，建議仍應依協議書規定辦理。

(十五)陳委員冠福(張文欽代)

依據專案小組意見，倘如不同意依協議書辦理，則維持原計畫。

(十六)張委員淑娟(黃榮輝代)

有關申請人所提延長變更負擔代金繳納，參酌行政程序辦理期間，建議得酌予納入考慮。



---

附件三 環境影響說明書變更內容對照表審核通過文件

檔號：  
保存年限：

## 行政院環境保護署 函

地 址：10042 臺北市中正區中華路1段83號  
聯 絡 人：陳冠宇  
電 話：02-23117722#2742  
電子郵件：guanyu.chen@epa.gov.tw

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國 112年3月23日

發文字號：環署綜字第 1120012333 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：「高雄市和發產業園區環境影響說明書變更內容對照表（第五次變更）」案，業經本署審核通過，後續應辦事項詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據經濟部111年9月6日經授工字第11120427380號函暨貴府112年3月16日高市府經工字第11231387500號函辦理。
- 二、本案依「高雄市和發產業園區環境影響說明書」、「高雄市和發產業園區（變更部分重辦環評）環境影響說明書」及相關環境影響評估書件所載內容提出變更，變更內容為引進產業類別「電力設備製造業（不含電池製造）」變更為「電力設備製造業」及變更危害性化學物質使用種類及使用量。經檢視本次申請變更內容尚符合環境影響評估法施行細則第37條得檢附變更內容對照表，由目的事業主管機關核准後，轉送主管機關核准之規定。
- 三、本案業經確認，請將「開發單位提送環境影響評估書件定稿作業切結書」及本函影本納入定稿，並檢具變更內容對照表定稿本8份，且依「環境影響評估書件電腦建檔

---

作業規範」檢送電腦光碟1式8份及已塗銷個人資料之檔案光碟2份，送本署備查。

四、對本處分如有不服者，得自本處分送達之翌日起30日內，繕具訴願書逕送本署後，再由本署轉送行政院審議。

正本：高雄市政府

副本：經濟部