

### 三、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
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
	公園(兼滯洪池)用地	15
	自來水用地	50
	電力事業用地	50
	停車場用地	平面 立體
	環保設施用地	50
	天然氣設施用地	50

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。	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，詳圖 11 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（詳圖 12），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。

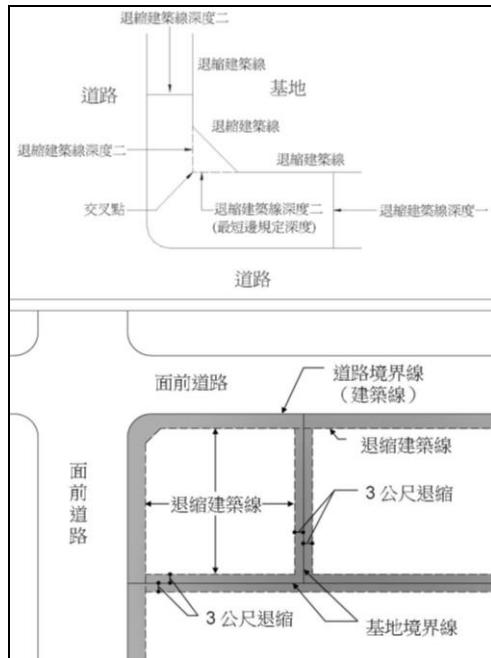


圖11 建築基地退縮示意圖

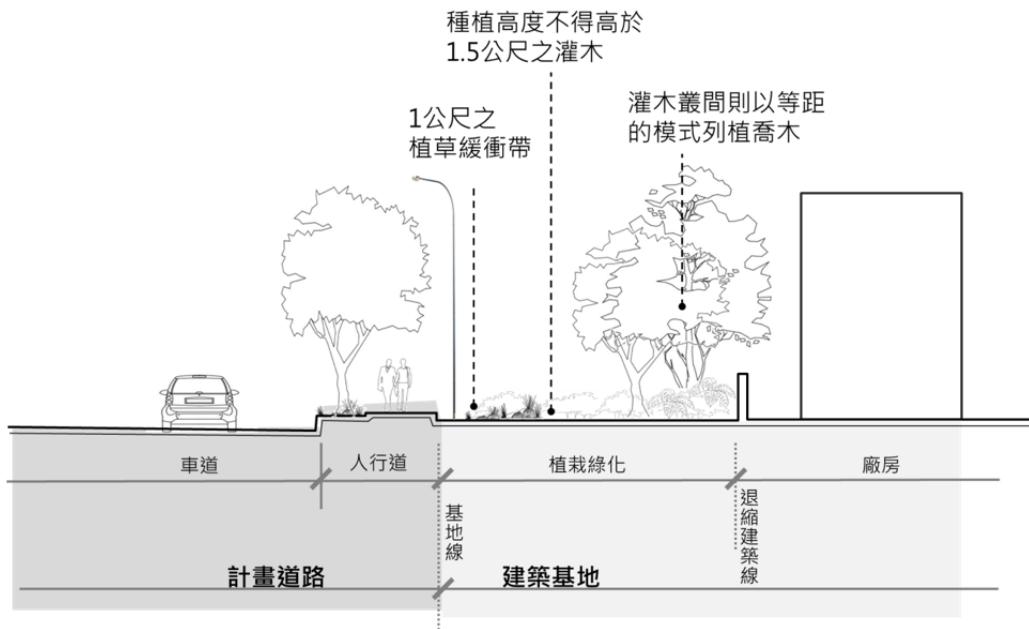


圖12 臨計畫道路之建築基地退縮示意圖

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悉依「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 線（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。

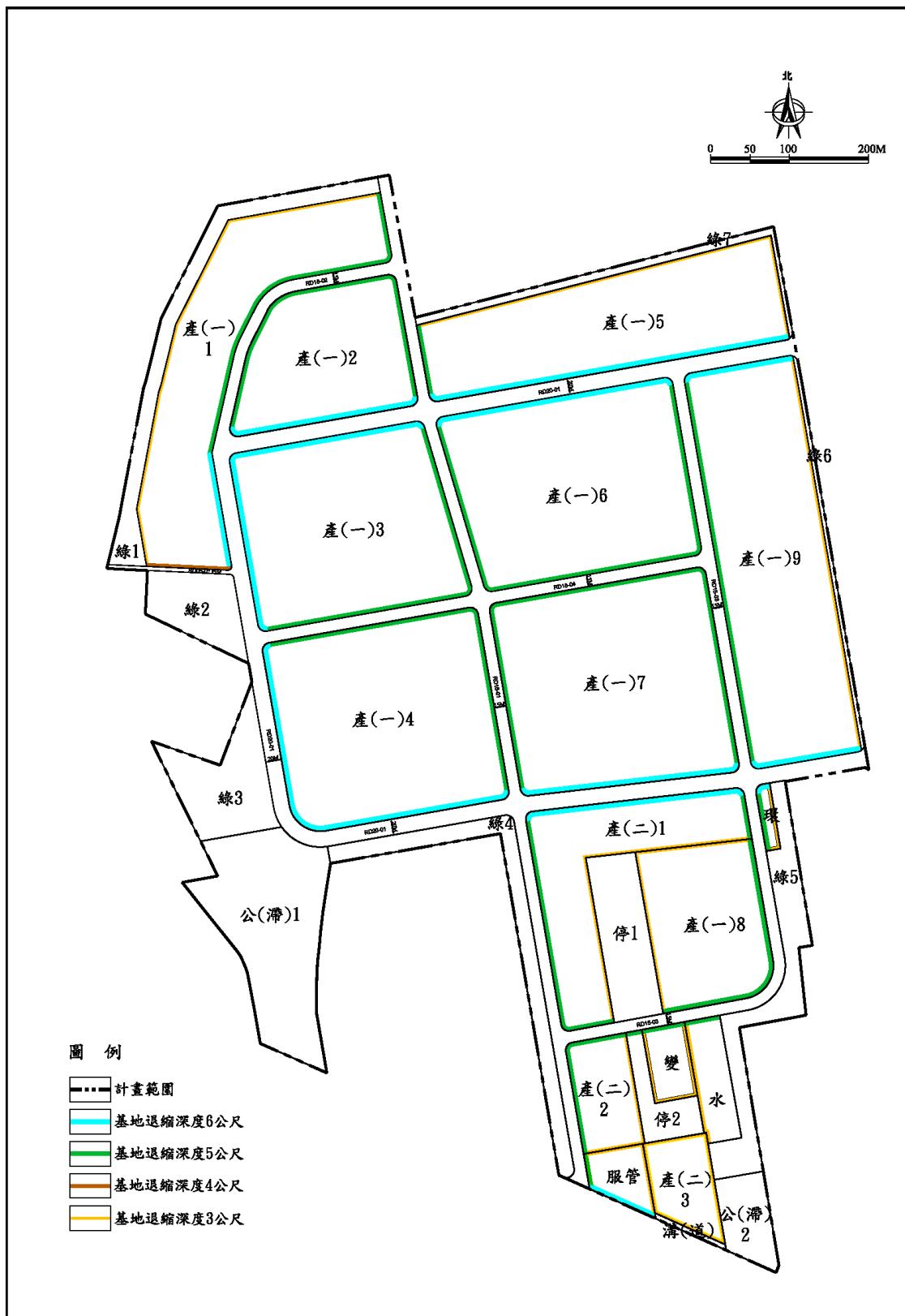
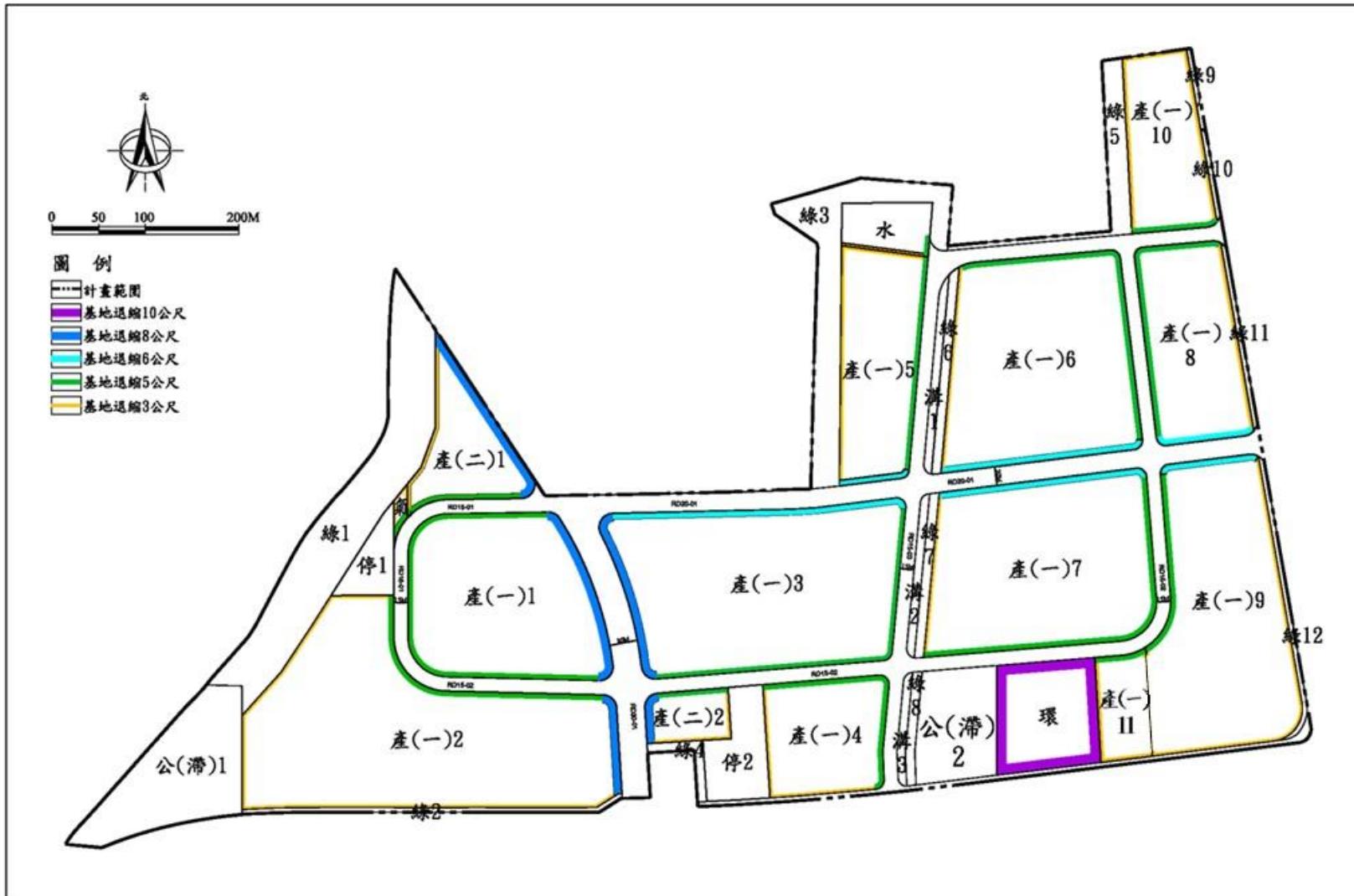


圖13 和春基地退縮範圍示意圖

圖14 大發基地退縮範圍示意圖



## 四、事業及財務計畫

### (一) 事業計畫

#### 1. 開發主體

本計畫係由高雄市政府依據「產業創新條例」第 33 條規定申請設置產業園區。

#### 2. 開發方式

本計畫區之開發建議於完成產業園區編定階段，考量屆時經濟景氣狀況及市府財政情形，可由市府以「直轄市主管機關」身分統籌辦理開發工作，或依據「產業創新條例」第 37 條與「產業園區委託申請設置規劃開發租售管理辦法」規定，公開甄選委託開發公司辦理產業園區開發、租售及管理等業務。

#### 3. 土地取得方式

依「產業創新條例」第 42 條規定，需用私有土地時，得徵收之；需用公有土地時，由各該出售機關機關逕行辦理讓售，不受土地法第 25 條及地方政府公產管理法令規定之限制。讓售價格按產業園區徵收私有土地同一地價區段原始用性質相同土地之補償地價計算。

農田水利會之土地，依「農田水利會財產處理要點」之規定，可採議價、讓售或徵收等方式取得。

台糖公司之土地依法可採協議價購、讓售或徵收方式取得，未來視台糖公司意願擇一辦理。

#### 4. 開發進度

本計畫已於 103 年 7 月 17 日奉經濟部同意核定設置在案，園區整體自 104 年 9 月 3 日甄選受託開發單位，協助繼續辦理土地取得、工程設計施工、土地銷售、成本結算及公共設施移交接管等作業；目前兩基地公共設施開發工程已於 109 年 11 月已全數完工，預計 111 年 12 月完成驗收、移交及接管作業。

本計畫產(一)產業用地採先租後售及 20% 只租不售方式辦