

變更新竹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
中華民國 111 年 8 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(配合電力事業用地及土地使用分區管制要點調整)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 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	依都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項第 4 條，本案無涉及取得私有土地，免辦理座談會	
本案公告及公開展覽之起訖日期	公開展覽	自民國 110 年 6 月 2 日起至 110 年 7 月 2 日止，於高雄市政府及大寮區公所公開展覽 30 天，並刊登於 110 年 6 月 2、3 及 4 日之臺灣時報、台灣新生報。
	公開說明會	民國 110 年 6 月 16 日下午 3 時假大寮區公所 3 樓大禮堂舉辦
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 110 年 7 月 28 日第 92 次會議審議通過

目錄

壹、前言	1
一、計畫緣由	1
二、法令依據	2
三、計畫位置	2
四、變更位置與範圍	4
貳、現行計畫概述	5
一、計畫年期	5
二、計畫面積	5
三、計畫人口	5
四、土地使用及公共設施計畫	5
五、土地使用分區管制要點	13
參、變更計畫內容	25
一、變更理由	25
二、變更內容	27
肆、變更後計畫	29
一、土地使用	29
二、公共設施計畫	29
三、土地使用分區管制要點	34
四、事業及財務計畫	46
附件一、高雄市都市計畫委員會第 92 次會議紀錄	48
附件二、高雄市政府同意個案變更文件	50
附件三、環境影響說明書核定文件	53
附件四、台灣電力股份有限公司高屏供電區營業處 109 年 1 月 9 日屏供 字第 1092730008 號函	58
附件五、高雄市政府經濟發展局 109 年 3 月 18 日會議紀錄	60
附件六、台灣電力股份有限公司高屏供電區營業處 110 年 1 月 26 日和春 基地電力事業用地申購函	62
附件七、就業人口及交通運輸影響說明	63

圖目錄

圖 1 計畫位置示意圖	3
圖 2 大發基地電力事業用地變更位置示意圖	4
圖 3 和春基地土地使用計畫示意圖	8
圖 4 大發基地土地使用計畫示意圖	12
圖 5 大發基地變更內容示意圖	28
圖 6 大發基地變更後土地使用計畫示意圖	33
圖 7 建築基地退縮示意圖	41
圖 8 臨計畫道路之建築基地退縮示意圖	41
圖 9 和春基地退縮範圍示意圖	44
圖 10 大發基地退縮範圍示意圖	45

表目錄

表 1 和春基地土地使用面積明細表	7
表 2 大發基地土地使用面積明細表	11
表 3 變更內容綜理表	27
表 4 土地使用分區管制要點變更內容綜理表	27
表 5 大發基地變更前後面積對照表	28
表 6 大發基地公共設施用地明細表	31
表 7 大發基地土地使用面積明細表	32
表 8 本計畫開發進度預估時程表	47

壹、前言

一、計畫緣由

高雄市為金屬產業重鎮，已開發工業區使用率達九成以上，已無土地可供設廠，且多數皆屬開發達二十年以上之老舊工業區，公共設施供給不足，整體空間品質不良；近年來，用地取得不易及地價上漲已成為金屬鋼鐵業最大困擾之一。

近年來因大陸宏觀調控政策、環境意識抬頭、稅制及勞工條件等法規修正，削弱投資大陸誘因，且早期外移之台商所享優惠措施及利基逐漸流失，加上國際市場競爭激烈，台商回流已呈趨勢，導致產業用地之需求有回復跡象。然隨產業發展，早期報編工業區內部公共設施供給嚴重不足，如道路狹小、停車空間缺乏，設廠用地劃分過於細小，整體空間品質不良。部分廠商為因應全球化與經營需要，有增資擴廠需求，惟工業區內已無用地可供擴廠，因而希望就近另覓設廠用地擴建，以持續其產業發展，除能節省搬遷費用外，並可維持在地既有的員工和生產網絡。

爰此，高雄市政府於大發工業區北側 54.32 公頃及和春技術學院北側 81.81 公頃之台糖農場用地申請設置「高雄市和發產業園區」，且為符合土地使用，配合辦理「擬定高雄市大坪頂以東都市計畫（配合和發產業園區）細部計畫」，於 103 年 6 月公告發布實施，並積極辦理招商開發作業。而後為配合產業用地、公用事業用地調整及園區開發後土地處理方式等分別辦理 2 次細部計畫變更(104 年 11 月 27 日及 105 年 12 月 14 日公告發布實施)及 1 次主要計畫變更(106 年 06 月 12 日公告發布實施)。

本次變更係考量電力事業用地業經台電公司於 109 年 1 月 9 日函復說明「考量和春 D/S 興建後，短期內尚無其他投資計畫，對於貴府經發局需檢討變更為產業用地部分，無意見。」另考量土地使用分區管制要點，尚未符合園區管理需求及實際使用狀

況，為利園區土地使用與管理更具效益及合宜利用，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理本次個案變更(詳附件二)。

二、法令依據

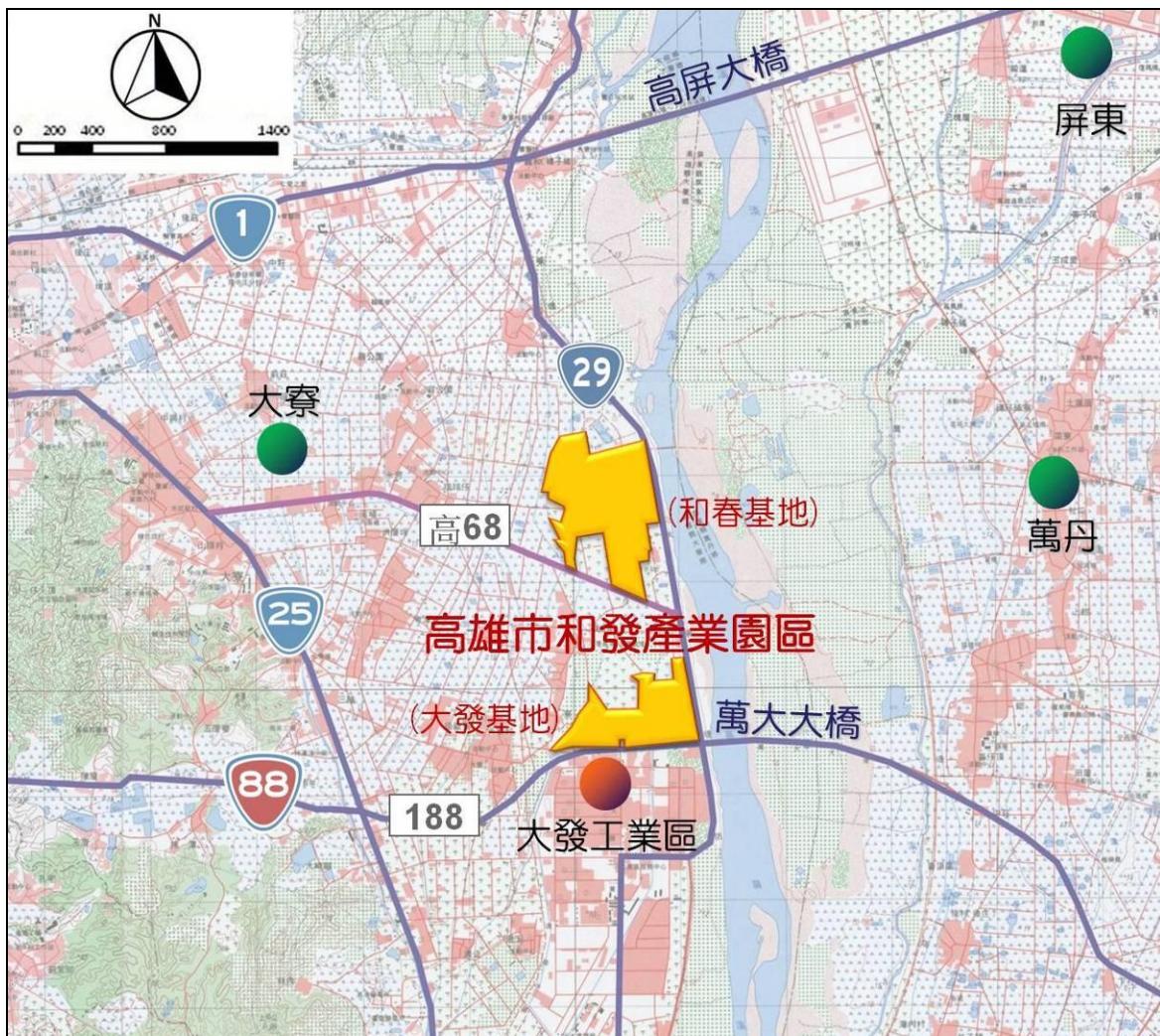
本案都市計畫變更依據係「都市計畫法」第 27 條第 1 項 4 款『為配合中央、直轄市或縣（市）興建重大設施』。

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，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與琉球里的省道台 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。

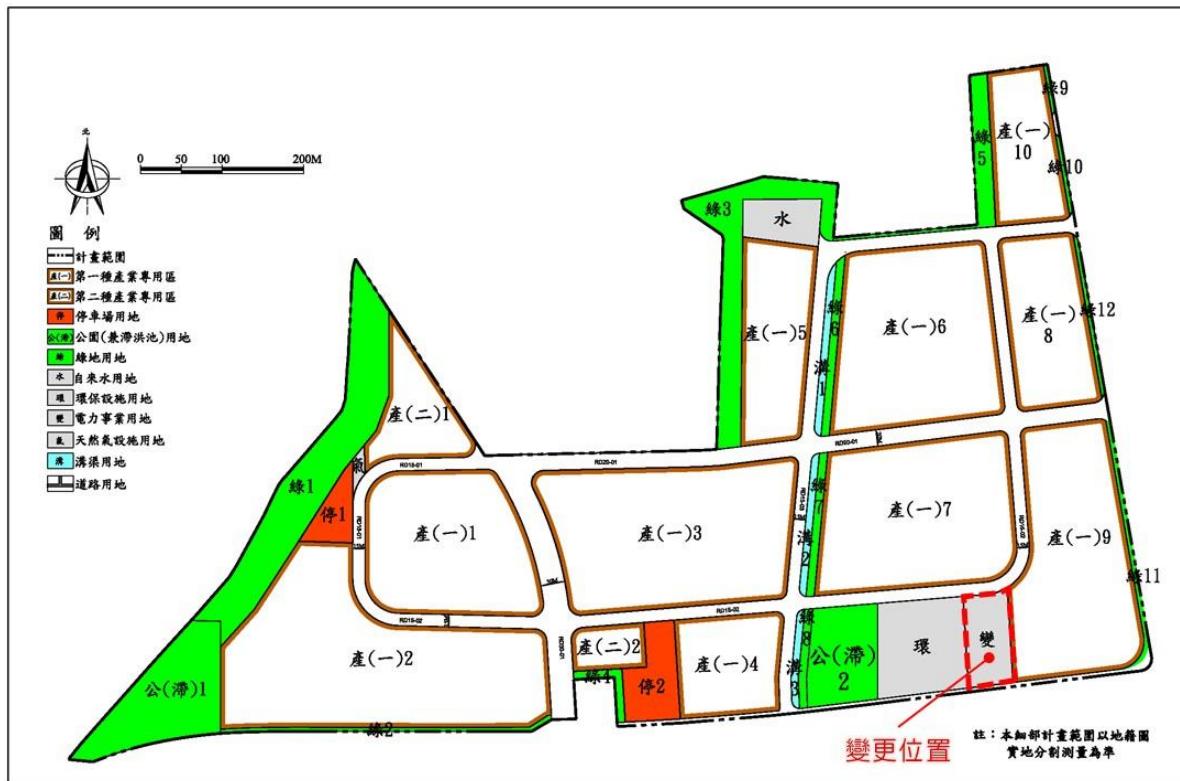


資料來源：中華民國台灣地區二萬五千分之一地形圖（民國 90 年第三版）。

圖1 計畫位置示意圖

四、變更位置與範圍

本次涉及土地使用分區變更位置屬於大發基地之電力事業用地，面積約 0.62 公頃(詳圖 2)。



貳、現行計畫概述

一、計畫年期

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 92.47 公頃，占全部面積 67.93%；公共設施用地 43.66 公頃，占全部面積 32.07%。

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、土地使用及公共設施計畫

和春基地及大發基地之土地使用分區及公共設施計畫如下：

(一) 和春基地(詳表 1、圖 3)

1. 土地使用分區

(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. 公共設施計畫

(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) 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%。

(7) 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%。

(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

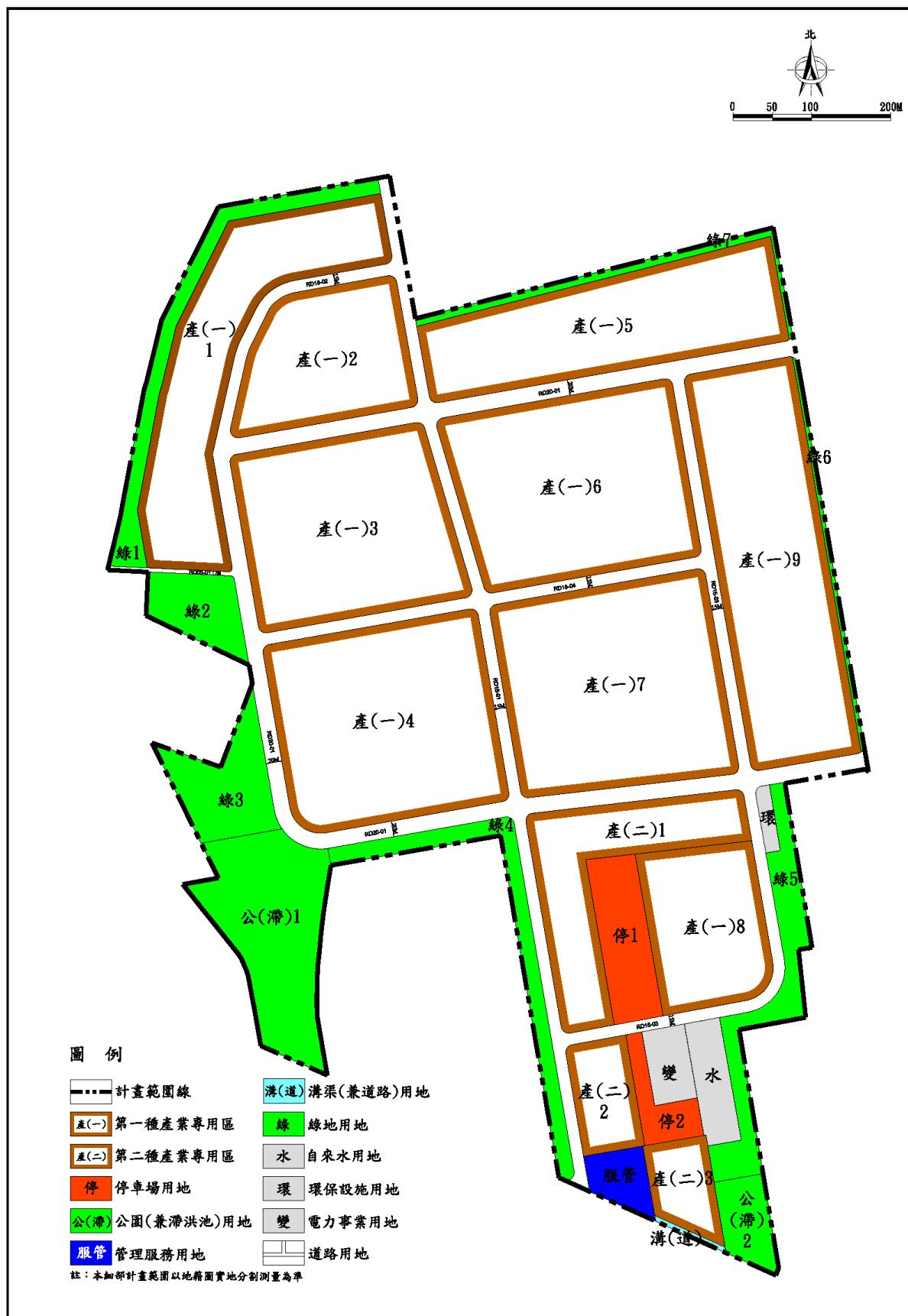
因應現況潮州寮排水寬度，於產(二)南側劃設一處溝渠
(兼道路)用地，面積 0.06 公頃，占本基地總面積 0.07%。

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
土地 使用 分區	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。
	綠地用地	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	
	環保設施用地	0.16	0.20	
	停車場用地	1.90	2.32	
	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（配合公用事業設施相關用地調整）案，高雄市政府，105 年 12 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（配合公用事業設施相關用地調整）案，高雄市政府，105年12月。

圖3 和春基地土地使用計畫示意圖

(二) 大發基地(詳表 2、圖 4)

1. 土地使用分區

(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 34.28 公頃，占本基地總面積 63.11%。

(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. 公共設施計畫

(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) 電力事業用地

依據工業區產業引進規劃與就業人口等產業活動需求，於北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 0.62 公頃，占本基地總面積 1.14%。

(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，占本基地區總面積 2.28%。

(7) 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%。

(8) 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%。

(9) 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 大發基地土地使用面積明細表

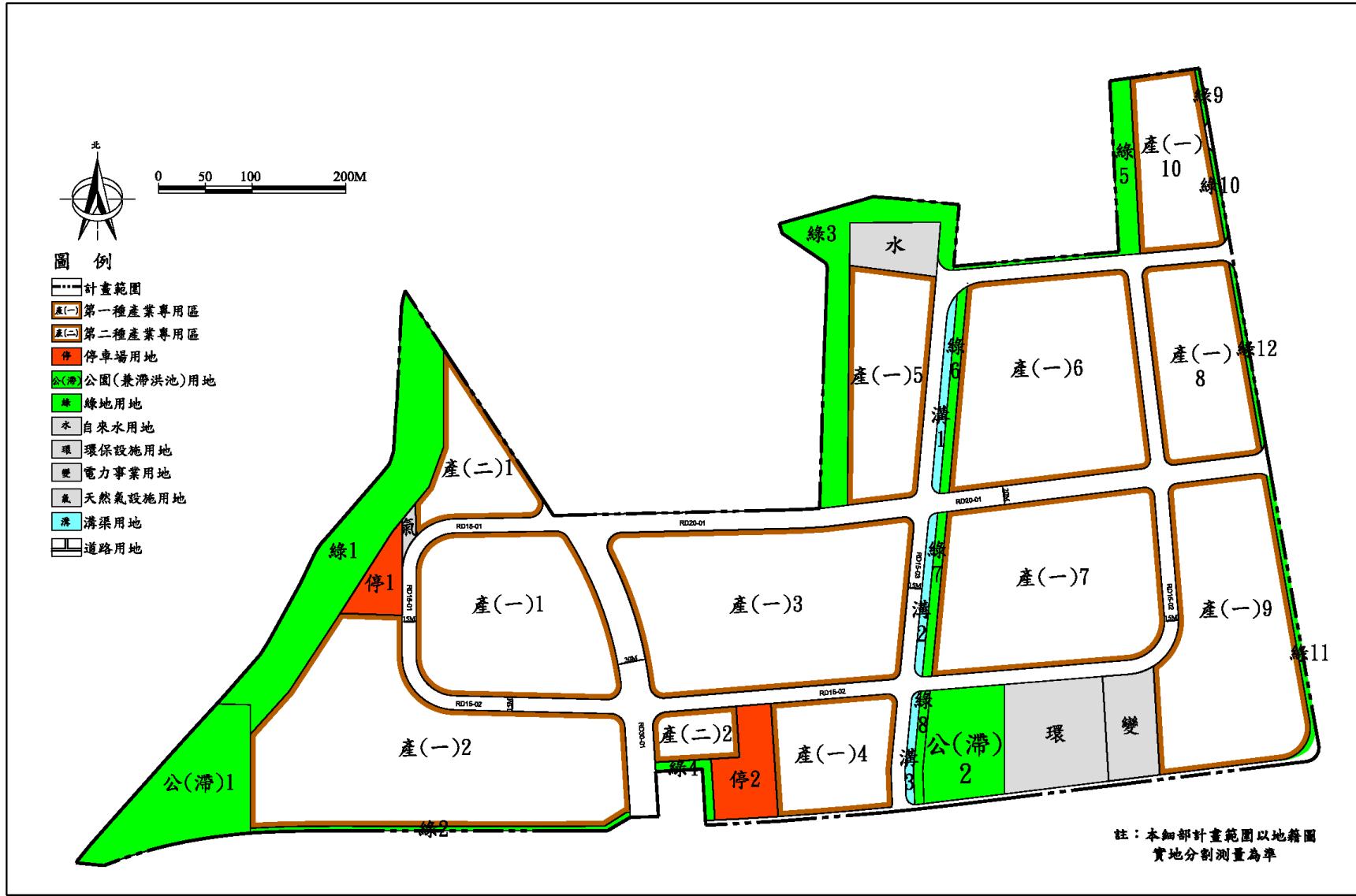
項目		面積（公頃）	比例（%）	規劃內容檢核
土地 使用 分區	第一種產業專用區 (產業用地(一))	34.28	63.11	1. 產業用地所占面積，不得低於全區土地總面積 60%。 2. 產業用地(二) 土地所占面積，不得超過產業用地全部面積 30%。
	第二種產業專用區 (產業用地(二))	1.69	3.11	
	小計	35.97	66.22	
公共 設施 用地	公園(兼滯洪池)用地	2.70	4.97	1. 公共設施用地所占面積，不得低於全區土地總面積 20%。 2. 綠地及公園使用土地之合計面積，應占全區土地總面積 10%以上。
	綠地用地	5.60	10.31	
	溝渠用地	0.44	0.81	
	自來水用地	0.49	0.90	
	電力事業用地	0.62	1.14	
	環保設施用地	1.24	2.28	
	停車場用地	1.00	1.84	
	天然氣設施用地	0.06	0.11	
	道路用地	6.20	11.41	
	小計	18.35	33.78	
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（配合公用事業設施相關用地調整）案，高雄市政府，105 年 12 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（配合公用事業設施相關用地調整）案，高雄市政府，105年12月。

圖4 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
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 立體	10 80
	環保設施用地		20 240
	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 5 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 6)，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。

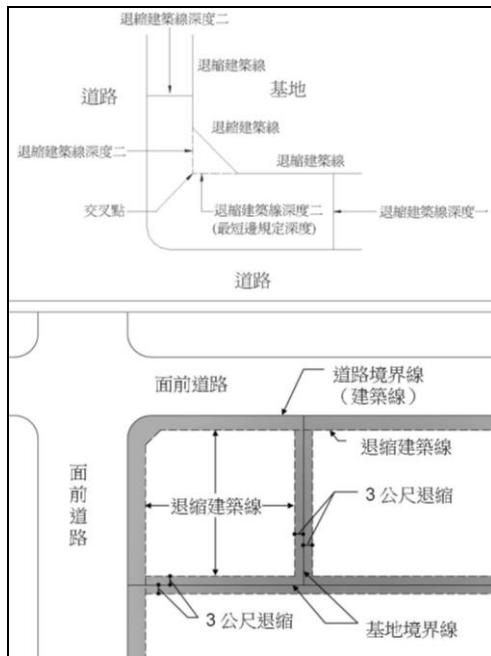


圖5 建築基地退縮示意圖

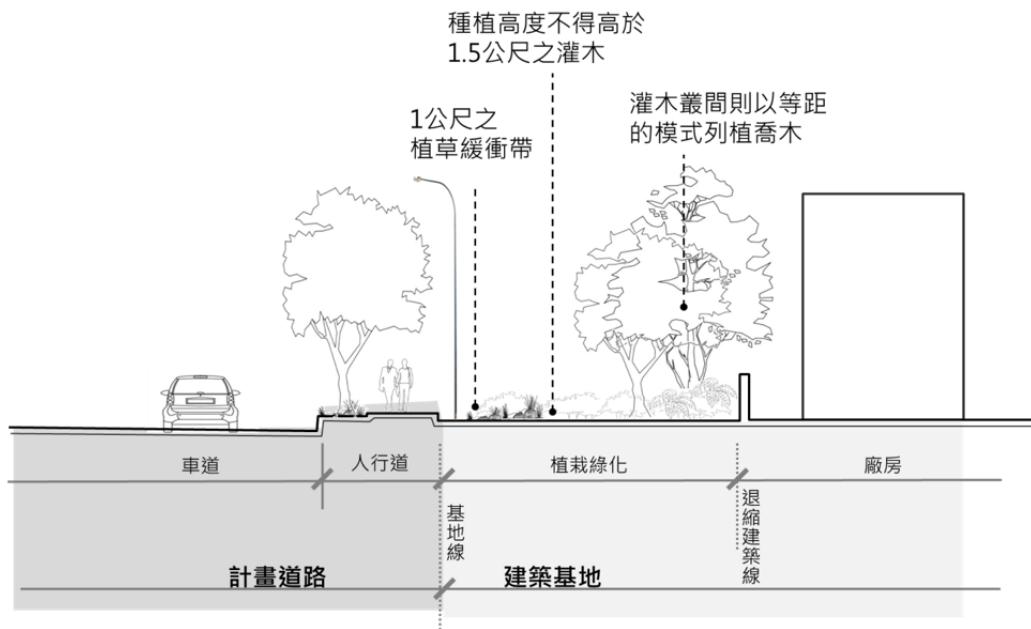


圖6 臨計畫道路之建築基地退縮示意圖

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。

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。

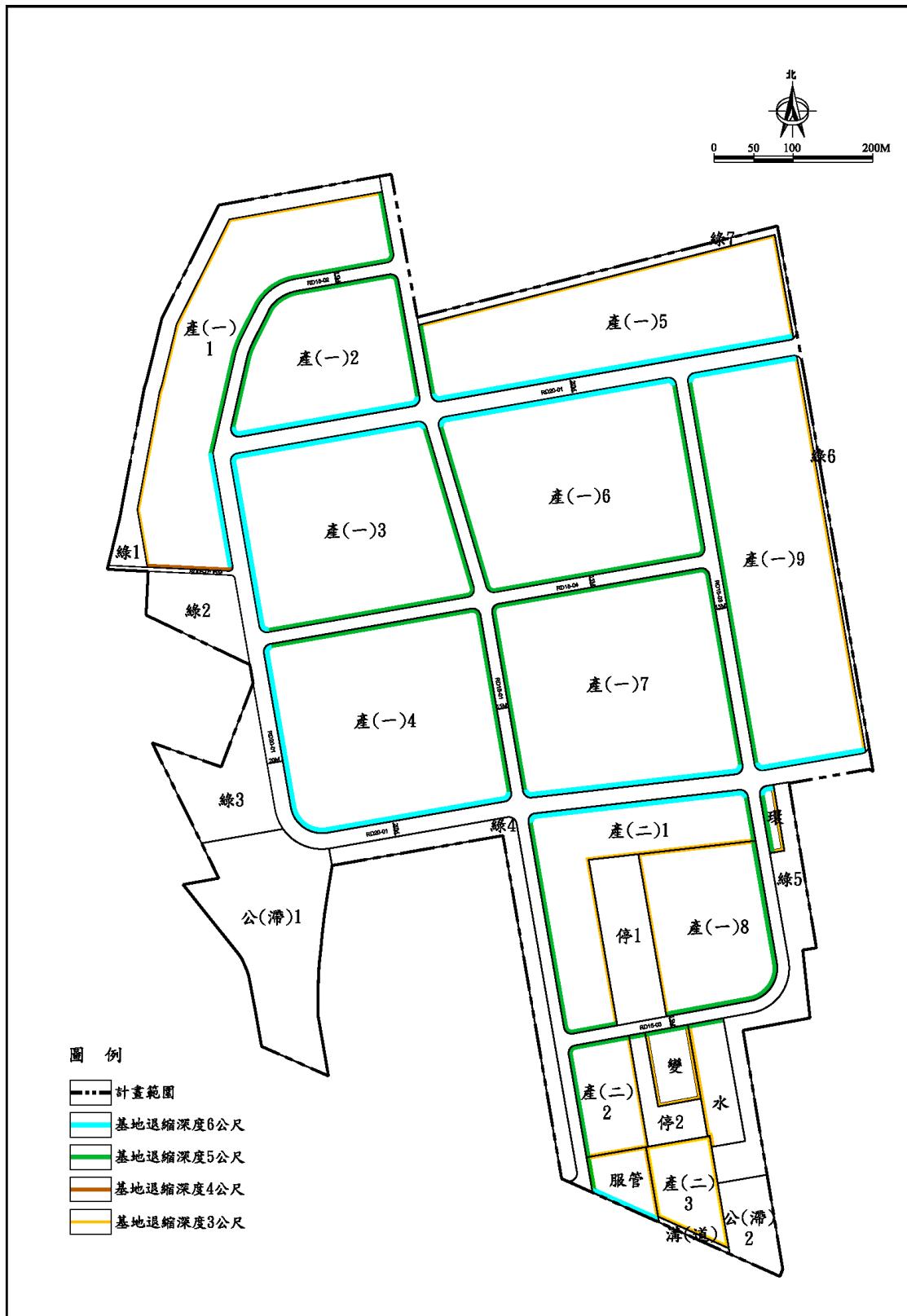
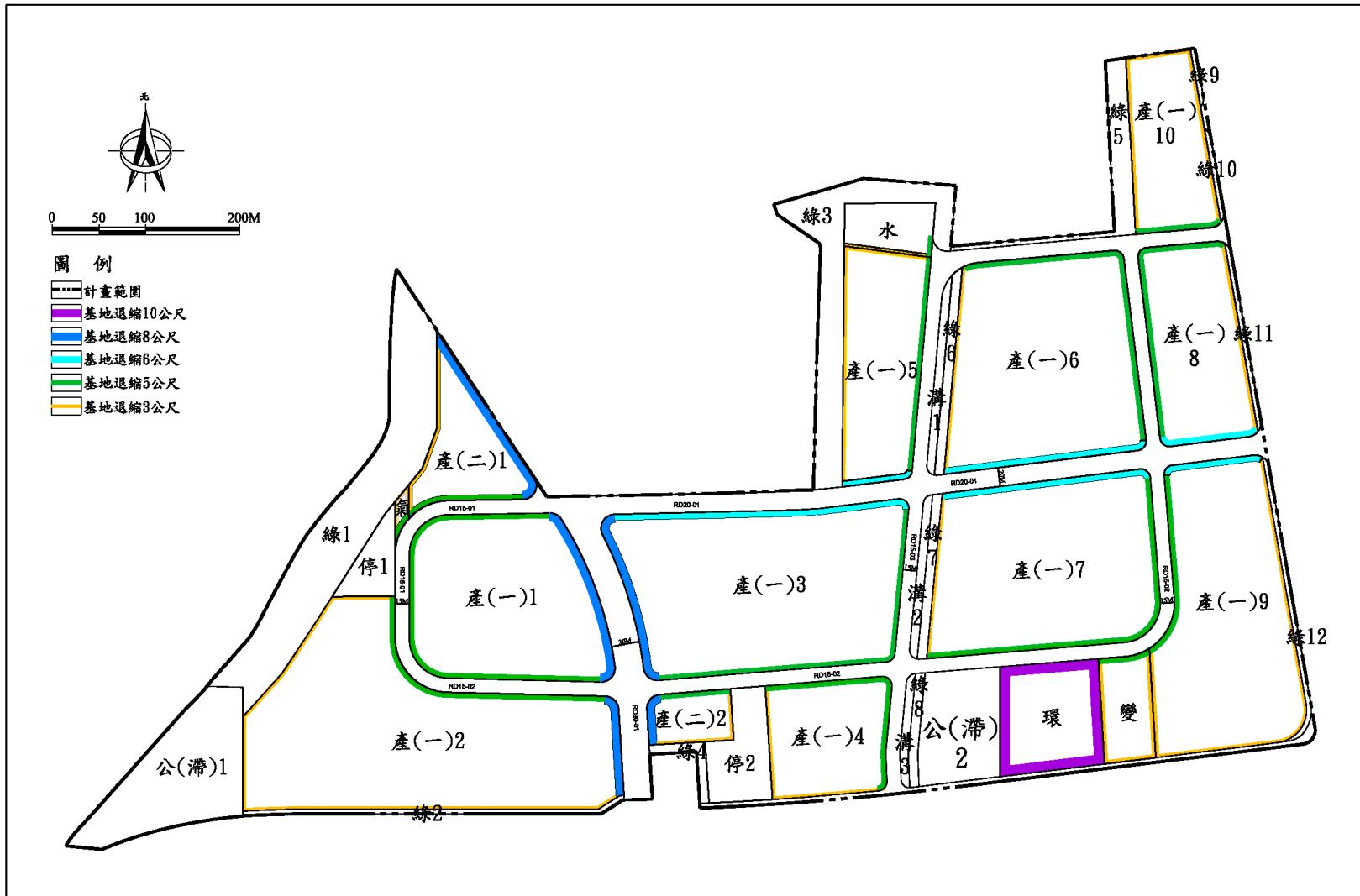


圖7 和春基地退縮範圍示意圖

圖8 大發基地退縮範圍示意圖



參、變更計畫內容

一、變更理由

(一) 配合大發基地之台電公司無使用需求(詳附件四)

本計畫原依台電公司 104 年 12 月 31 日鳳山字第 1048115595 號函核定之用電計畫書內容，於和春及大發基地均配合留設電力事業用地。

後於開發階段，因台電公司購置用地時程會影響園區之土地利用及規劃調整情形，故本府經發局與台電公司於 108 年 5 月 3 日進行現地勘查，經台電公司評估結果擇定和春基地內之電力事業用地(和春 D/S)規劃興建。

另考量目前園區產業用地(一)租售土地整體租售率已逾 90%以上，且標竿廠商之用電需求多已確認，供電計畫均可滿足需求。又因園區所餘可租售之產業用地(一)有限，且廠商仍有持續之需求，故本府經發局於 108 年 12 月 31 日高市經發工字第 10836713901 號函，函詢台電公司是否仍有購置大發基地內預留之事業用地之需求，若無將檢討為產業用地，釋出供廠商建廠使用。

台電公司後於 109 年 1 月 9 日函復「考量和春 D/S 興建後，短期內尚無其他投資計畫，對於本府經發局需檢討變更為產業用地部分，無意見。」故為提升園區土地利用效益及促進產業發展，擬將大發基地電力事業用地變更為第一種產業專用區(產業用地(一))。

另台電公司已於 110 年 1 月 26 日向高雄市政府經濟發展局申購(詳附件六)和春基地之電力事業用地，以因應園區長期之用電需求。

又依內政部都市計畫委員會第 817 次會議審議時之相關決議，第一種產業專用區(產業用地(一))之 20% 土地為出租…，爰

配合土地使用配置調整，因將增加第一種產業專用區(產業用地(-))之面積，變更後仍應符合該決議。故為利土地合宜利用，該電力事業用地變更為第一種產業專用區(產業用地(-))後，第一種產業專用區(產業用地(-))之出租面積仍以變更後之面積20%計算。

(二) 考量園區管理需求及實際使用狀況，調整部分土地使用分區管制要點內容

考量園區管理需求，部分公共設施、公有建築尚有設置圍牆之需要，故本次酌以調整，使園區管理更具效益及合宜利用。

二、變更內容

變更內容綜理表詳表 3、表 4，變更內容示意圖詳圖 9，大發
基地變更前後面積對照表詳表 5。

表3 變更內容綜理表

變更編號	位置	變更內容			變更理由	備註
		原計畫	新計畫	面積(公頃)		
1	1.大發基地。 2.環保設施用地東側、產 (一)9 西側與 計畫道路 RD15-02 南 側。 3.大寮段二小 段 1153-12 地號。	電力事 業用地	第一種 產業專 用區	0.62	配合台電公司無 使用需求且針對 檢討變更為產業 用地部分表示無 意見，故依本府 經發局 109 年 3 月 18 日召開會 議之決議(詳附件 五)辦理。	第一種產 業專用區 (產業用地 (一))之出 租面積仍 以變更後 之面積 20%計算。
2	土地使用分區 管制要點第 22 點。	詳表 4。			考量園區管理需 求及實際使用狀 況，調整部分土 地使用分區管制 要點內容。	

註：1.未指明變更部分，均應以原計畫為主。

2.本表係依數值圖面量估，其面積應依實際測量地籍分割之面積為準。

資料來源：本計畫整理。

表4 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
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。	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。 <u>倘基於公共安全考量，經園區管理機構同意者，不在此限。</u>	考量園區天然氣設施、環保設施及自來水用地，非屬開放性公共設施，尚有設置圍牆之需要，故本次酌以調整。

註：未指明變更部分，均應以原計畫為主。

資料來源：本計畫整理。

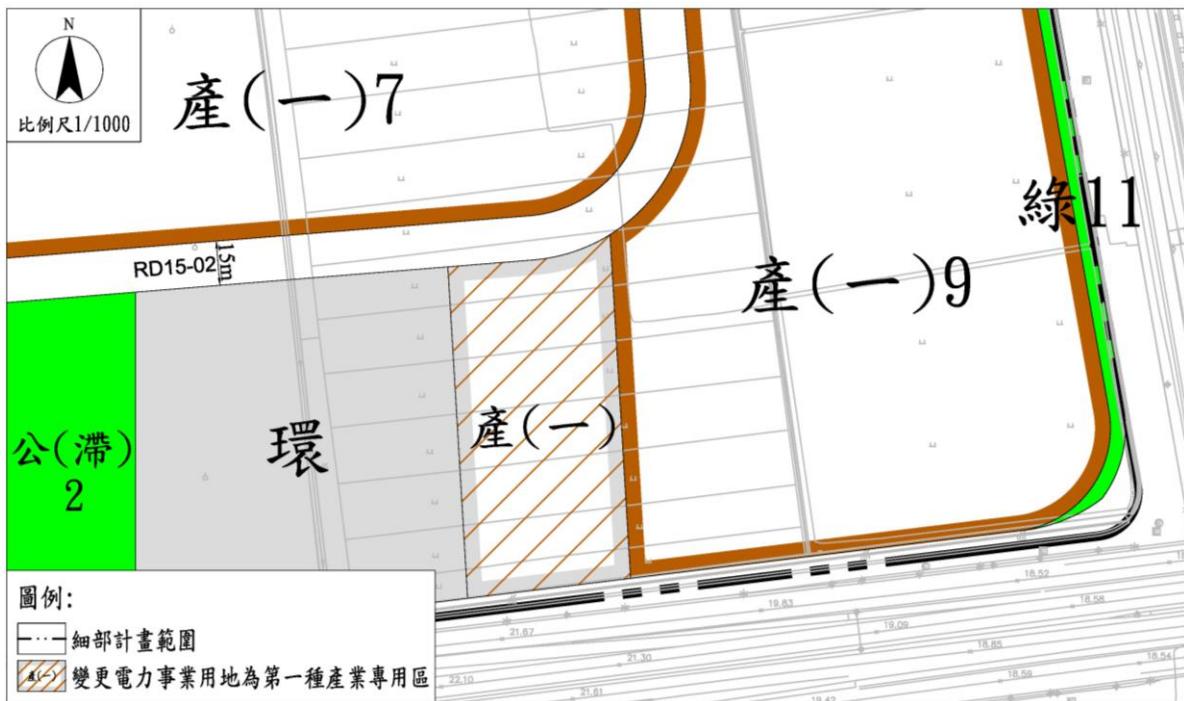


圖9 大發基地變更內容示意圖

表5 大發基地變更前後面積對照表

項目		原計畫面積 (公頃)	本次變更增減 面積(公頃)	本次變更後	
土地 使用 分區	第一種產業專用區 (產業用地(一))	34.28	+0.62	面積(公頃)	比例(%)
	第二種產業專用區 (產業用地(二))	1.69		1.69	3.11
	小計	35.97	+0.62	36.59	67.36
公共 設施 用地	公園(兼滯洪池)用地	2.70		2.70	4.97
	綠地用地	5.60		5.60	10.31
	溝渠用地	0.44		0.44	0.81
	自來水用地	0.49		0.49	0.90
	電力事業用地	0.62	-0.62	-	-
	環保設施用地	1.24		1.24	2.28
	停車場用地	1.00		1.00	1.84
	天然氣設施用地	0.06		0.06	0.11
	道路用地	6.20		6.2	11.41
小計		18.35	-0.62	17.73	32.64
總計		54.32	-	54.32	100.00

註：本表係依數值圖面量估，其面積應依實際測量地籍分割之面積為準。

肆、變更後計畫

因本次變更不涉及和春基地之土地使用及公共設施計畫內容，故變更後之土地使用及公共設施計畫僅針對「大發基地」進行說明。

一、土地使用

(一) 第一種產業專用區

變更後第一種產業專用區之計畫面積為 34.90 公頃，佔本基地總面積 64.25%。

(二) 第二種產業專用區

變更後第二種產業專用區之計畫面積為 1.69 公頃，佔本基地總面積 3.11%。

二、公共設施計畫

(一) 公園（兼滯洪池）用地

變更後公園（兼滯洪池）用地之計畫面積為 2.70 公頃，佔本基地總面積 4.97%。

(二) 綠地用地

變更後綠地用地之計畫面積為 5.60 公頃，佔本基地總面積 10.31%。

(三) 溝渠用地

變更後溝渠用地之計畫面積為 0.44 公頃，佔本基地總面積 0.81%。

(四) 環保設施用地

變更後環保設施用地之計畫面積為面積 1.24 公頃，佔本基地總面積 2.28%。

(五) 停車場用地

變更後停車場用地之計畫面積為 1.00 公頃，佔本基地總面

積 1.84%。

(六) 自來水用地

變更後自來水用地之計畫面積為 0.49 公頃，佔本基地總面積 0.90%。

(七) 天然氣設施用地

變更後天然氣設施用地之計畫面積為面積 0.06 公頃，佔本基地總面積 0.11%。

(八) 道路用地

變更後道路用地之計畫面積為 6.20 公頃，佔本基地總面積 11.41%。

表6 大發基地公共設施用地明細表

用地別	編號	面積（公頃）	位置
公園（兼滯洪池）用地	公滯 1	1.69	位於基地邊界西南緣
	公滯 2	1.01	位於綠 8 與環保設施用地之間
	小計	2.70	
綠地用地	綠 1	2.50	位於基地邊界西側
	綠 2	0.21	位於基地邊界南緣，產(一)2 南側
	綠 3	1.42	位於基地邊界北緣中央
	綠 4	0.11	位於基地邊界南緣，產(二)2 南側
	綠 5	0.50	位於產(一)10 西側
	綠 6	0.22	位於產(一)6 與溝 1 之間
	綠 7	0.18	位於產(一)7 與溝 2 之間
	綠 8	0.12	位於公滯 2 與溝 3 之間
	綠 9	0.03	位於產(一)10 東側
	綠 10	0.05	位於產(一)10 東側
	綠 11	0.16	位於產(一)9 東側
	綠 12	0.10	位於產(一)8 東側
	小計	5.60	
溝渠用地	溝 1	0.18	位於產(一)6 及綠 6 之西側
	溝 2	0.15	位於產(一)7 及綠 7 之西側
	溝 3	0.11	位於產(一)4 之東側
	小計	0.44	
自來水用地	水	0.49	位於產(一)5 北側
環保設施用地	環	1.24	位於公滯 2 東側
停車場用地	停 1	0.40	位於產(一)2 北側
	停 2	0.60	位於產(二)2 東側
	小計	1.00	
天然氣設施用地	氣	0.06	位於停 1 北側

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

表7 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
土地 使用 分區	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。
	綠地用地	5.60	10.31	
	溝渠用地	0.44	0.81	
	自來水用地	0.49	0.90	
	環保設施用地	1.24	2.28	
	停車場用地	1.00	1.84	
	天然氣設施用地	0.06	0.11	
	道路用地	6.20	11.41	
	小計	17.73	32.64	
合計		54.32	100.00	

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

變更新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）案計畫圖(大發基地)



圖 10 大發基地變更後土地使用計畫示意圖

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。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。

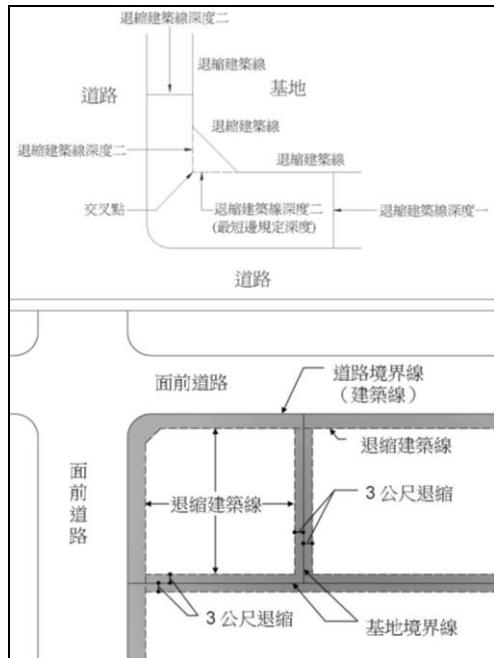


圖11 建築基地退縮示意圖

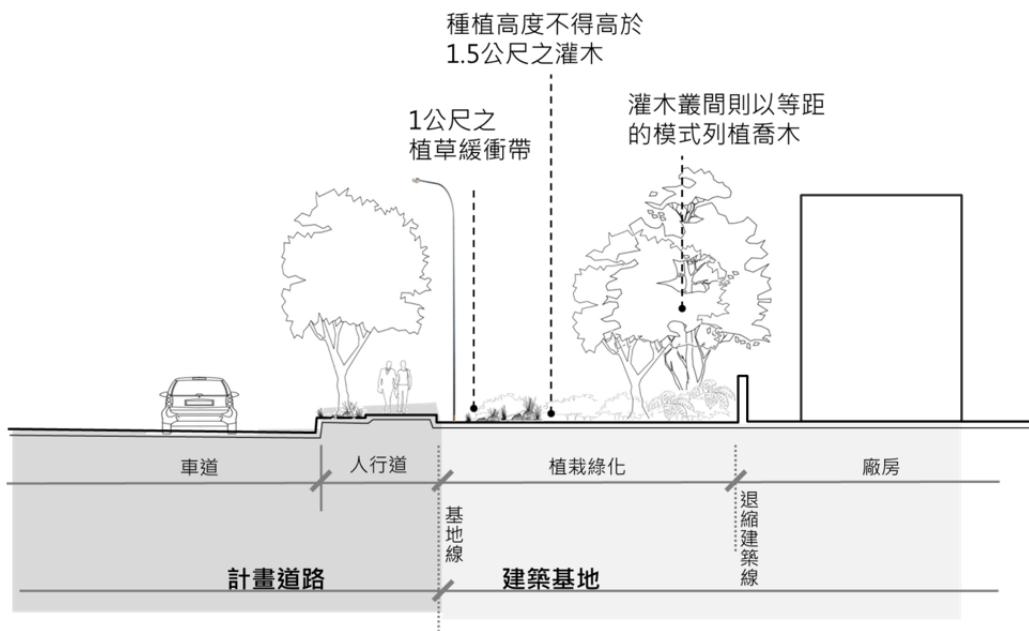


圖12 臨計畫道路之建築基地退縮示意圖

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。

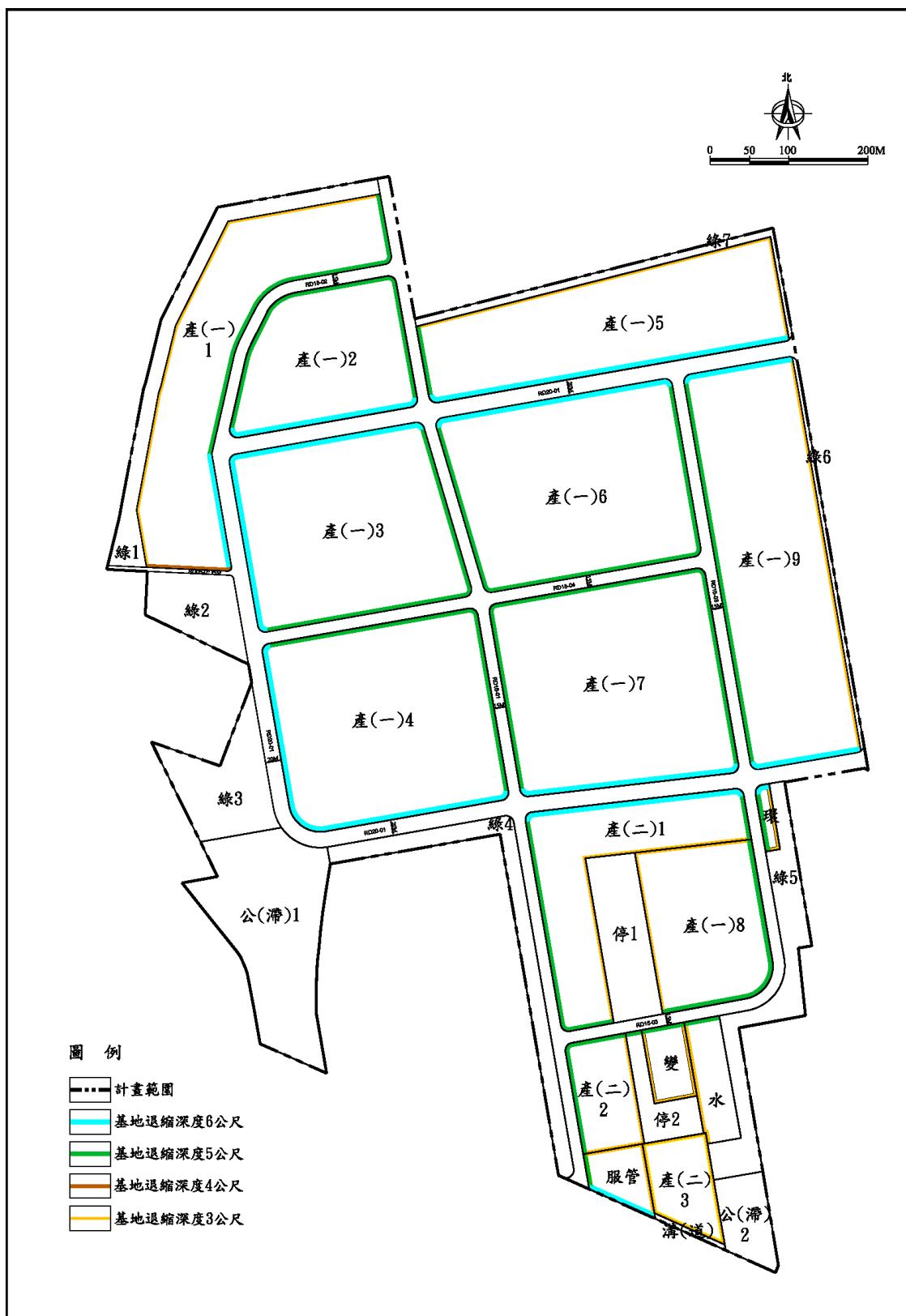
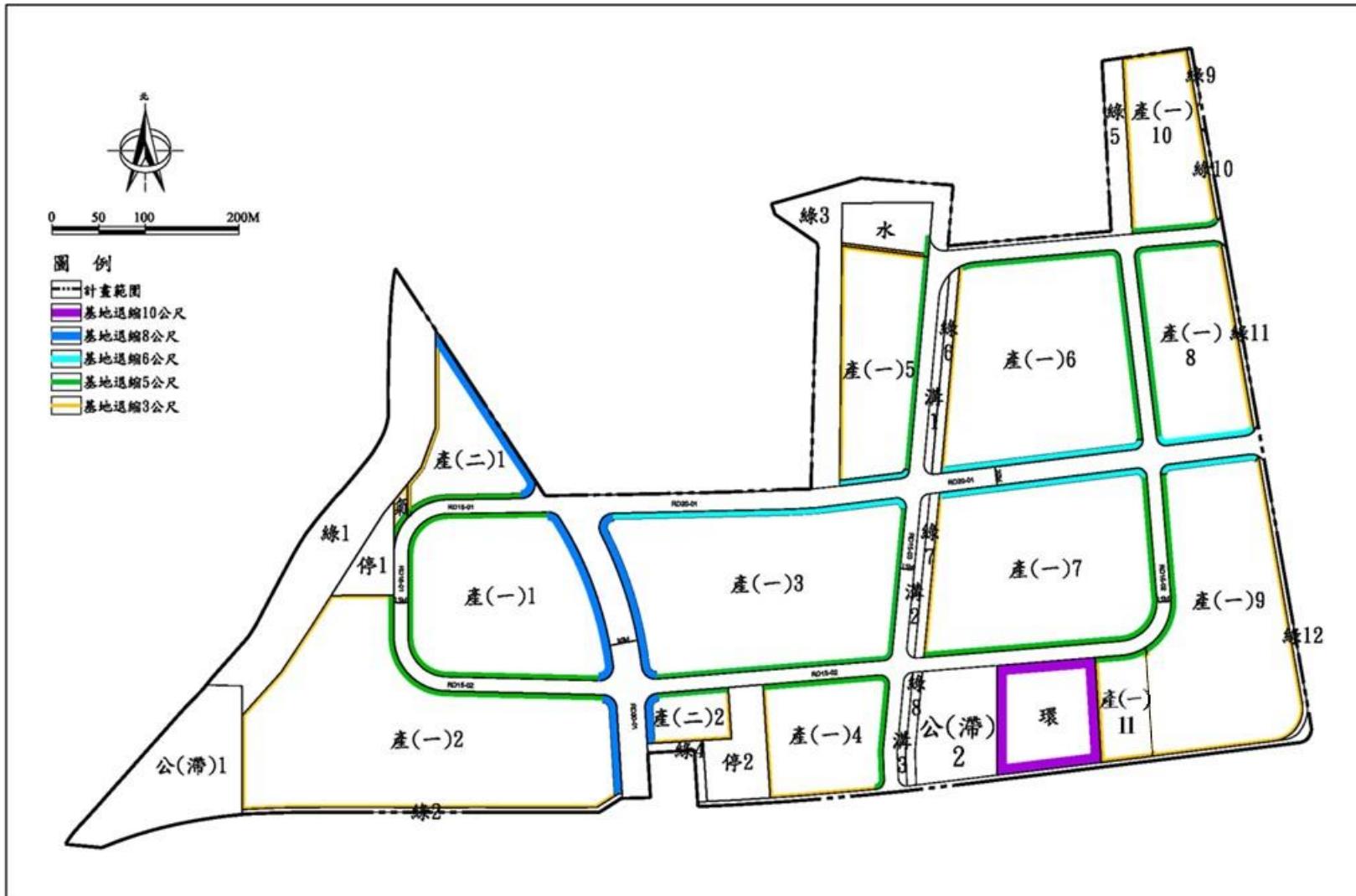


圖13 和春基地退縮範圍示意圖

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

理，並於工程初步設計後即審定土地售價及工程動工時同步招商，統計至 111 年 6 月 30 日，產(一)租售率達 97.61%、產(二)租售率達 7.31%，產業用地整體租售率達 91.25%。本計畫開發進度詳表 8。

表8 本計畫開發進度預估時程表

工作項目	預定完成期限（年/月）	
	和春基地	大發基地
1 環境影響說明書核定	103/4	
2 都市計畫變更發布實施	103/6	
3 可行性規劃報告書核定及園區設置公告	103/7	
4 甄選開發商簽約	104/9	
5 完成用地取得（徵收）	104/12	
6 開發工程設計、審查、施工及監造	104/11～109/11	
7 公共設施工程結算及成本總結算	109/6～110/6	
8 招商及銷售	105/1～110/6	
9 公共設施用地及設施移交接管	109/9～111/12	

備註:尚待完成之工作項目應視開發時程及其他相關因素配合彈性因應調整。

(二) 財務計畫

本園區開發成本初步結算約 205 億元，係由市府委由開發商籌措，各項開發成本之認定則依「產業創新條例」及相關子法之規定辦理。

附件一、高雄市都市計畫委員會第92次會議紀錄

正 本

檔 號：

保存年限：

高雄市政府 函

地址：80203高雄市苓雅區四維三路2號6樓
承辦單位：都市發展局區審科
承辦人：陳惠美
電話：07-3373264
傳真：07-3363937
電子信箱：chen1224@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府都市發展局（都規科）

發文日期：中華民國110年8月5日

發文字號：高市府都發審字第11033485900號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄1份

主旨：檢送高雄市都市計畫委員會第92次會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本府110年7月20日高市府都發審字第11033168300號開會通知單續辦。

訂

線

正本：高雄市都市計畫委員會全體委員、財政部國有財產署南區分署、高雄市政府地政局、高雄市政府財政局、高雄市政府觀光局、高雄市政府農業局、高雄市政府文化局、高雄市政府運動發展局、高雄市政府經濟發展局、高雄市政府衛生局、高雄市政府交通局、高雄市政府工務局（建築管理處）、高雄市政府工務局養護工程處、高雄市政府工務局新建工程處、高雄市第66期自辦重劃會、台灣電力股份有限公司高屏供電區營運處、高雄市立鳳山醫院（委託長庚醫療財團法人經營）
、高雄市政府都市發展局（都規科）

副本：高雄市政府都市發展局(都設科、區審科)

市長陳其遜

本案依分層負責規定授權機關首長判發

第1頁 共1頁

7/14

發，興建過多的建築量體，且應與周邊土地併同檢討整體規劃。

(五) 運動與觀光休閒，應從愛河脈絡去思考如何結合，而非擴大興建運動場館。

決 議：

(一) 立德棒球場現址為日治時期興建之野球場，且為愛河流域重要的公園綠地，本案經委員會充分討論，考量其為愛河旁具有歷史記憶價值的開放性場域，不宜過度開發建設，故決議仍維持現行計畫公園用地；倘運發局仍有變更使用需求，請重新思考其定位後再行提出。

(二) 另立德棒球場現仍為三級棒球訓練及比賽的重要場地，請運發局妥予維護，提升使用效能，並請思考基地與周邊環境整合連結，以球場為焦點，帶動六合路周邊發展，促進球場活絡提升價值。

第四案：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（配合電力事業用地及土地使用分區管制要點調整）案

決 議：

(一) 考量台電公司對大寮段二小段 1153-12 地號電力事業用地已無使用需求，為利和發產業園區土地利用與管理，本案除土地使用分區管制要點第十五點維持原條文外，餘照公展草案通過。

(二) 本案應於核定前取得環評變更審查通過文件。

第五案：擬定高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第四階段)(配合內政部都市計畫委員會第 942 次會議決議變更內容明細表核定編號二)

附件二、高雄市政府同意個案變更文件

檔 號：100/010208

保存年限：永久

綜 簡 於 經 濟 發 展 局

日期：100年8月17日

主旨：為和發產業園區之擴大招商及開發結算作業，據依都市計畫法第27條第1項第4款申請辦理個案變更，請鑑核。

說明：

- 一、依據都市計畫法第27條第1項第4款相關規定(都市計畫經發布實施後，遇有左列情事之一時，當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更。..四、為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施時。前項都市計畫之變更，內政部或縣(市)(局)政府得指定各該原擬定之機關限期為之，必要時，並得逕為變更。)辦理。
- 二、有關都市計畫辦理歷程，和發產業園區(以下稱本園區)於101年11月20日奉准依法辦理個案變更後，於102年5月24日、12月10日經本市及內政部都市計畫委員會審議通過，並於103年7月17日由經濟部核定設置，後因土地徵收及招商，已完成3次個案變更(細部計畫-管理與商業用地區位及容積彈性調整、細部計畫-公用事業用地及路型調整、主要計畫-土地處理方式)在案，先予陳明。
- 三、有關委託開發，為加速開發促進就業，前已簽准委託開發並於104年9月3日與合發土地開發股份有限公司簽訂委託開發、出樓售及管理契約(開發期間4年)，後因污水二期、土方不足等因素開發期間展延1年，預定期於今(109)年9月2日屆期，截至目前今年6月底，申購已達100%、申租達95.3%(不含前項標準廠商)，依據廠商投資計劃書建廠投資547.67億、年產值972.01億、就業10,816人，舍先陳明。
- 四、為擴大招商及開發結算作業，本案擬依都市計畫法第27條第1項第4款相關規定再次辦理個案變更(計畫書初稿，如附)。



第1頁 共37

其緣由說明如下：

- (一)承上說明三，本園區幾乎已無產業用地可供招商，又台電公司表示已無使用大發基地電力事業用地之需求(0.62公頃，陳如附件1)，故擬變更該用地為產(一)用地，以利招商，以目前平均值推估可增加建廠投資4億、年產值7億、就業80人。
- (二)本園區102年817次內政部都市計畫委員會決議產業用地(一)之百分之二十為出租，由高雄市產業園區開發管理基金歸整開發成本先取得所有權，再以出租、標租或設定地上權方式提供土地給廠商，此決議已納入委託契約(陳如附件2)、及本園區土地徵收計劃書敘明公益性必要性在案，但是開發初期於和春基地畫定之20%只租不售土地(現階段僅約20.047%)，為避免出租土地未達20%而違反都市計畫法及土地徵收條例，故於變更土地之後，擬將全部土地作為出租使用，以確保園區開發符合相關法令之決議，並避免該區塊租售不一致時造成管理使用之疑慮。
- (三)另，針對電力需求久遠未來之成長，仍可依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」利用西側綠地做為配電場所及變電所。

✓五、有關本府都市發展局、法制局之意見，說明如下：

- (一)就都市計畫變更前應舉行座談會，查個案變更無涉及私有土地(陳如附件土地權屬)，符合「都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項」第4條但書(機密國防事業、無涉及取得私有土地或已舉行公聽會、座談會或說明會者，不在此限。)之情形，爰此，擬免於變更前開會說明。
- (二)開發和發產業園區及活化既有產業用地屬本局施政計畫(陳如附件施政計畫)，又所涉金額及投資額大，綜合前開所述，符合內政部93年1月7日內授營都字第0920091111號

主旨：為和諧社會政策之重大都市及國營事業作業，依據都市計畫法第27條第1項第4款申請辦理…

函示「已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施建
設計者」之原則，爰據依都市計畫法第27條第1項第4款
要件1列屬重大設施建設計室。

(三)就法制局意見對原簽說明四(二)「增建一部份或全部之土
地」此段文字已刪除，以免誤解。

擬辦：奉核後，發函本府都市發展局辦理個案變更。

敬稟

市長



附件三、環境影響說明書核定文件

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：黃珮瑜
電話：(02)23117722#2741
傳真：(02)23754262
電子信箱：pyhuang@epa.gov.tw

受文者：高雄市政府

發文日期：中華民國111年7月21日
發文字號：環署綜字第1110048402號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：所送「高雄市和發產業園區（變更部分重辦環評）環境影響說明書」定稿本，已予備查，請查照。

說明：

- 一、依據貴府111年7月1日高市府經工字第11132940000號函辦理。
- 二、本案開發內容倘涉及其他相關法令規定應予核發許可事項，請貴府另依相關主管機關規定辦理。

正本：高雄市政府

副本：

高雄市政府 1110721



11103583500

檔號：
保存年限：

行政院環境保護署 公告 最新公告

發文日期：中華民國 110年12月27日
發文字號：環署綜 字第 1101181390 號



主旨：公告「高雄市和發產業園區（變更部分重辦環評）環境影響說明書」審查結論。

依據：環境影響評估法第7條第2項。

公告事項：

一、公告「高雄市和發產業園區（變更部分重辦環評）環境影響說明書」審查結論

(一) 本案經綜合考量環境影響評估審查委員、專家學者、各方意見及開發單位之答覆，就本案申請變更部分之生活環境、自然環境、社會環境及經濟、文化、生態等可能影響之程度及範圍，經專業判斷，認定已無環境影響評估法第8條及施行細則第19條第1項第2款所列各項情形之虞，環境影響說明書已足以提供審查判斷所需資訊，無須進行第二階段環境影響評估，評述理由如下：

1、本案開發行為之上位計畫包括「全國國土計畫」、「高雄市國土計畫」等；開發行為半徑10公里範圍內之相關計畫包括「大寮都市計畫（鳳林四路以西國軍

眷村土地）細部計畫」、「國道7號高雄路段計畫」、「生活圈道路交通系統建設計畫-高雄市大寮區和發產業園區聯外道路開闢工程」、「高雄都會區大眾捷運系統建設計畫」等，本園區為開發中之產業園區，與周圍之相關計畫無顯著不利之衝突且不相容情形。

- 2、本園區為開發中之產業園區，本次變更內容主要為給水工程、污水收集處理工程、變更污染總量（含一般事業廢棄物總量、危害化學物質排放清單等）及電力事業用地調整為產業用地等事項，開發單位就前述申請變更項目進行預測、分析及評定，並就可能影響項目提出預防及減輕對策，經評估後各變更項目對環境影響輕微，對環境資源或環境特性無顯著不利之影響。
- 3、本園區為開發中之產業園區，非屬野生動物保護區或野生動物重要棲息環境，調查範圍內記錄黃鸝1種瀕臨絕種野生動物；紅隼、游隼、彩鶲、黑翅鳶及魚鷹等5種珍貴稀有野生動物，均屬具較速捷遷移能力之物種，且計畫區周圍設有綠帶及滯洪池，可供遮蔽與覓食，並已妥擬保育計畫，預期對其影響輕微；而基地周邊及調查路線並未記錄文化資產保存法公告之珍貴稀有植物，評估本案申請變更部分對保育類或珍貴稀有動植物之棲息生存，無顯著不利之影響。
- 4、本園區為開發中之產業園區，本次變更內容主要為給水工程、污水收集處理工程、變更污染總量（含一般事業廢棄物總量、危害化學物質排放清單等）及電力事業用地調整為產業用地等事項，開發單位就前述申



請變更項目進行預測、分析及評定，且就可能影響項目提出預防及減輕對策，經評估後各變更項目無使當地環境顯著逾越環境品質標準或超過當地環境涵容能力之情形。

- 5、本園區為開發中之產業園區，開發行為均於園區內進行，無涉及徵收之情事，對當地眾多居民之遷移、權益或少數民族之傳統生活方式，無顯著不利之影響。
- 6、本次變更經評估健康風險後，10公里×10公里範圍內95% UL增量總致癌風險均小於百萬分之一；非致癌風險值，10公里×10公里範圍內95% UL增量非致癌風險值HI均小於1，對國民健康或安全無顯著不利之影響。
- 7、本園區位於高雄市境內，申請變更部分影響範圍僅侷限於計畫基地附近，對於其他國家之環境，無顯著不利影響。
- 8、本計畫為既有產業園區變更，本次變更內容主要為給水工程、污水收集處理工程、變更污染總量（含一般事業廢棄物總量、危害化學物質排放清單等）及電力事業用地調整為產業用地等事項，無其他主管機關認定有重大影響之因素。
- 9、其餘審查過程未納入環境影響說明書內容之各方主張及證據經審酌後，不影響本專業判斷結果，故不逐一論述。

(二) 本案通過環境影響評估審查，開發單位應依環境影響說明書所載之內容及審查結論，切實執行。

(三) 本環境影響說明書定稿經本署備查後始得動工，並應於開發行為施工前30日內，以書面告知目的事業主管機關及本署預定施工日期；採分段（分期）開發者，則提報

各段（期）開發之第1次施工行為預定施工日期。

(四) 本案自公告日起逾10年未施工者，審查結論失其效力；
開發單位得於期限屆滿前，經目的事業主管機關核准後
轉送主管機關展延審查結論效期1次，展延期間不得超
過5年。

二、對本處分如有不服者，得自本處分公告之翌日起30日內，
繕具訴願書逕送本署，再由本署轉送行政院審議。

署長張子敬

附件四、台灣電力股份有限公司高屏供電區營業處 109 年 1 月 9 日屏供字第 1092730008 號函

檔 號：
保存年限：

台灣電力股份有限公司高屏供電區營運處 函

地址：80752 高雄市三民區十全二路320

號

聯絡人：彭今珠

傳真：07-3129620

電子信箱：u272411@taipower.com.tw

連絡電話：07-3214110#336

受文者：高雄市政府經濟發展局

發文日期：中華民國109年1月9日

發文字號：屏供字第1092730008號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴局函詢高雄市和發產業園區內預留電力事業用地本公司是否有購置必要及需求一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局108年12月31日高市經發工字第10836713901號函。
- 二、為因應和發產業園區及當地用電負載，本公司規劃投資興建之變電所，承蒙貴局協助預留2處電力事業用地，續依本處108年5月3日邀集本公司相關單位勘查結果，擇定和春基地內之電力事業用地(和春D/S)規劃興建，並列入本公司南區一期輸變電計畫，目前該投資興建計畫已提報經濟部審核作業中，俟計畫奉核及相關採購作業程序完備，屆時當以書面提出和春D/S用地申購，不便之處，尚請見諒。
- 三、至於大發基地內預留之電力事業用地，考量和春D/S興建後，短期內尚無其他投資計畫，為利園區開發財務結算及土地有效利用，貴局需檢討變更為產業用地部分，本公司無意見，倘未來用電需求大規模成長，致有增設變電所需要，尚請貴局再行惠予協助檢討變更其他公共設施用地。

經濟發展局 1090109



10930203300

四、本公司業務荷承貴局鼎力協助，至感公誼。

正本：高雄市政府經濟發展局

副本：本公司鳳山區營業處

電文
交換章
2020/01/09
09:18:12

處長吳清木

裝

訂

絲



第 2 頁，共 2 頁

附件五、高雄市政府經濟發展局 109 年 3 月 18 日會議紀錄

檔 號：
保存年限：

高雄市政府經濟發展局 函

地址：80203高雄市苓雅區四維三路2號

承辦單位：工業輔導科

承辦人：鄭景文

電話：(07)3368333#3915

傳真：(07)3316309

電子信箱：r5551035@kcg.gov.tw

受文者：台灣世曦工程顧問股份有限公司

台灣世曦工程顧問(股)

總收文號：109E011875

收文日期：109/03/31

附 件：隨表單附送

發文日期：中華民國109年3月31日

發文字號：高市經發工字第10931477300號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄及其附件各1份(34172234_10931477300A0C_ATTACHMENT1.doc、34172234_10931477300A0C_ATTACHMENT2.pdf、34172234_10931477300A0C_ATTACHMENT3.pdf)

主旨：檢送本局109年3月18日召開「高雄市和發產業園區開發階段工作會議(第158次)」會議紀錄1份，請依會議決議辦理
，請查照。

正本：合發土地開發股份有限公司

副本：林同棪工程顧問股份有限公司(含附件)、麗豐資產管理股份有限公司(含附件)、
台灣世曦工程顧問股份有限公司(含附件)、台灣人壽保險股份有限公司(含附件)
、新亞建設開發股份有限公司(含附件)、中華電信數據通信分公司(含附件)、高
雄市和發產業園區服務中心籌備處(含附件)、本局工業輔導科(含附件)

2020/03/31
16:09:20
文
章

局長 伏和中

裝

訂

線

(一) 開發單位(世曦)說明：略。

(二) 決議：

1. 有關滯洪池土木及其他相關設施工程驗收紀錄請承辦科加速簽辦，以利施工單位完成缺失改善，而加壓站及連絡管工程，開發團隊已依本局意見提送修正驗收資料，請總顧問及承辦科加速審查，再者配水池工程結算書業經總顧問審查無意見，請承辦科加速簽辦。
2. 有關本園區土方議題，以回填產二用地、產一只租不售用地至一般上限為目標，請設計單位(世曦)辦理變更設計預算，並請承辦科會同開發團隊洽詢六河局辦理土質檢試驗；針對處理未核准供土之租購地廠商，擬朝向開放租購地廠商自行購土、修正土方管理辦法等方式處理，而經核准供土之租購地廠商擬僅供給一般上限、取消例外上限，相關作為請合發公司整理後發文至本局；另有關和春基地土方調度區已由明安公司申租，為利後續點交土地，請施工單位(新亞)先行回填至設計高程。

三、臨時動議：無

柒、會議結束：上午 11 時 40 分。

附件六、台灣電力股份有限公司高屏供電區營業處 110 年 1 月
26 日和春基地電力事業用地申購函

正 本

檔 號：

保存年限：

台灣電力股份有限公司高屏供電區營運處 函

802721
高雄市苓雅區四維三路2號

地址：80752 高雄市三民區十全二路320
聯絡人：彭今珠
傳真：07-3129620
電子信箱：u272411@taipower.com.tw
連絡電話：07-3214110#336

受文者：高雄市政府經濟發展局

發文日期：中華民國110年1月26日

發文字號：屏供字第1108008567號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：為申購高雄市和發產業園區和春基地內電力事業用地(坐落
大寮區翁公園段三小段2009-31地號，面積5,225平方公尺)，
檢送申購書件1式10份，請查收惠辦。

說明：依據貴局109年11月17日高市經發工字第10936342800號函辦
理。

正本：高雄市政府經濟發展局

副本：

處長 吳清木



附件七、就業人口及交通運輸影響說明

一、就業人口影響

本次變更產業用地面積增加約 0.62 公頃，以主要引進產業金屬製品製造業估算，依據可行性規劃評估報告金屬製品製造業之就業密度為 72 人/公頃，本次變更涉及增加就業人數約 45 人。

二、交通運輸影響

(一) 運輸需求預測：增加幅度在 1%以下

本次變更後之客運旅次包含通勤旅次 2 次及其他衍生旅次之 10%，推估變更後之客運旅次每日由 22,000 人次增加為 22,099 人次(取整數為 22,100 人次)。

依據客運旅次人次估算尖峰小時之進出人次，約由原計畫之 6,150 人旅次/小時增加為 6,178 人旅次/小時，再進一步估算尖峰小時之交通量增加量，估算本次變更案之交通增量約為機車增加 7 輛次/小時、小客車增加 9 輛次/小時、大客車增加 0~1 輛次/小時，增加幅度均在 1%以下，另外在工業貨運旅次推估方面則幾乎無變化。

(二) 交通影響分析：不影響尖峰服務水準

目標年本計畫開發完成後，將變更後衍生之交通增量，進行交通量指派，分派於路網後，各道路之交通增量約增加 3~6 PCU/hr (以小客車當量值機車 0.5 PCU、小客貨車 1.0 PCU、大客貨車 2.0 PCU 估算)，對於道路車流而言影響甚微，台 88 線、市道 188 線交通量服務水準仍與原方案相同不變(D~F 級)，其餘各道路服務水準同樣維持 C 級以上服務水準。

顯示本變更案對鄰近道路雖有十分輕微之交通增量，增加幅度未達 1%，尖峰服務水準狀況均與原方案相同。