

變更大坪頂以東地區都市計畫(部分農業區為甲種工業區)(配合發蘭機械公司擴廠計畫)案

高雄市政府

中華民國 107 年 12 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	變更大坪頂以東地區都市計畫(部分農業區為甲種工業區)(配合發蘭機械公司擴廠計畫)案	
變更都市計畫法令依據	一、都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則 二、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	
自申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	發蘭機械股份有限公司	
本計畫公開展覽之起訖日期	自 106 年 7 月 18 日至 106 年 8 月 21 日止	
本計畫舉辦說明會起迄日期	106 年 8 月 3 日上午 10 時 30 分大寮區公所 106 年 8 月 3 日下午 2 時 30 分林園區公所	
人民團體對本案之反映意見	無	
本計畫提交各級都市計畫委員會審核結果	市級	106 年 12 月 29 日高雄市都市計畫委員會第 66 次會議審議通過
	部級	107 年 10 月 16 日內政部都市計畫委員會第 932 次會議審議通過

目 錄

壹、計畫緣起.....	1
貳、法令依據.....	2
參、計畫範圍、土地權屬、土地使用分區.....	2
肆、現行大坪頂以東地區都市計畫概要.....	4
伍、發展背景分析.....	8
陸、實質變更內容.....	10
柒、變更影響分析.....	17
捌、防災計畫.....	20
玖、實施進度及經費.....	22

附錄 高雄市都市計畫委員會 106 年 12 月 29 日第 66 次會議紀錄
內政部都市計畫委員會 107 年 10 月 16 日第 932 次會議紀錄

圖 目 錄

圖 3-1 本計畫變更位置示意圖	2
圖 3-2 變更範圍地籍示意圖	3
圖 3-3 現行計畫示意圖	3
圖 4-1 大坪頂以東地區現行都市計畫土地使用分區示意圖	7
圖 5-1 高雄市現有工業區未來發展策略示意圖	8
圖 5-2 計畫範圍與周邊土地使用現況示意圖	9
圖 6-1 計畫區變更內容示意圖	14
圖 6-2 變更後主要計畫示意圖	15
圖 7-1 防災規劃示意圖	22

表 目 錄

表 3-1 變更範圍土地清冊一覽表	2
表 4-1 大坪頂以東地區現行都市計畫土地使用分區面積表	5
表 6-1 變更內容綜理表	11
表 6-2 變更前後都市計畫土地使用面積對照表	12
表 7-1 現況基地周邊巷道尖峰時段交通量	17
表 7-2 現況基地周邊巷道尖峰時段服務水準一覽表	18
表 7-3 本案及周邊廠區車輛進出概況	18

附 件

- 附件一、發蘭機械股份有限公司工廠登記證、營利事業登記證
- 附件二、經濟部擴建核准函及擴建計畫書
- 附件三、土地使用變更同意書
- 附件四、非位於重要水庫集水區暨自來水水質水量保護區、軍事禁限建範圍及其他法令規定禁止使用之土地證明文件
- 附件五、土地使用分區證明書
- 附件六、都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則對照表
- 附件七、高雄市政府環境保護局回函
- 附件八、高雄市政府農業局回函
- 附件九、協議書
- 附件十、台灣高雄農田水利會回函

壹、計畫緣起

發蘭機械股份有限公司座落於高雄市大寮區光華路470巷192號，係於民國82年遷廠至現址，生產製造蝴蝶閥、鋼板、鍛鋼、青銅、軍規、不銹鋼法蘭、管配件等，為「大坪頂以東地區都市計畫」區內之合法工廠(詳附件一)，土地涵蓋高雄市大寮區大寮段2825、2825-1及2825-2地號共三筆土地，面積合計約0.1632公頃，土地使用分區屬都市計畫「工業區」。

發蘭機械股份有限公司主要生產製造鋼板、鍛鋼等產品，因原廠地(大寮區大寮段2825、2825-1及2825-2地號土地)腹地狹小且已充分使用，然生產製造鋼板材料零件之市場需求量日益增加，原廠地之廠房機台已不堪負荷，無法容納新生產線及投入產品研發與提升製造技術，而原廠地已有既設之生產線，無法架設新購機具、興建作業廠房，必須增加毗鄰土地供架設設備機具及原料倉庫、成品倉庫之用，以因應市場成長需求及公司永續經營發展需要，擴建後將自行製作法蘭毛坯及提升原料擷取，並擴充生產線以增加產品產量。而擴建之毗鄰土地主要作為廠房、倉庫及其他設施等使用，並架設新機具，且皆已妥善規劃利用。

發蘭機械股份有限公司依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定，向經濟部工業局提出擴建申請，申請將毗鄰原廠地之大寮區大寮段2826地號及2827地號(部份)等兩筆農業區土地(面積計0.2444公頃)變更使用分區為工業區，以增加用地空間供擴建廠房使用，屬經濟部認定「附加產值高之投資事業」，並以民國103年1月14日經授工字第10220433982號函同意依都市計畫法相關規定，辦理都市計畫變更(詳附件二)。

依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」第五點辦理程序規定：「申請人提出申請時，…，應先提具擴建計畫經經濟部審查核准。經徵得同意或審查核准後，內政部同意依都市計畫法第27條第1項第3款規定辦理都市計畫變更。」本計畫爰依都市計畫法第27條第1項第3款規定辦理都市計畫個案變更。

貳、法令依據

本計畫依都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則、103 年 1 月 14 日經授工字第 10220433982 號函、都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款之相關法令規定辦理。

參、計畫範圍、土地權屬、土地使用分區

一、計畫範圍與面積

本計畫位於大坪頂以東地區都市計畫區內，北邊毗鄰發蘭機械公司原廠房，南側約 150 公尺為台 88 東西向快速道路高雄潮州段，西側約 150 公尺為鳳林二路，面積共計 0.2444 公頃，本計畫區位置詳見圖 3-1。

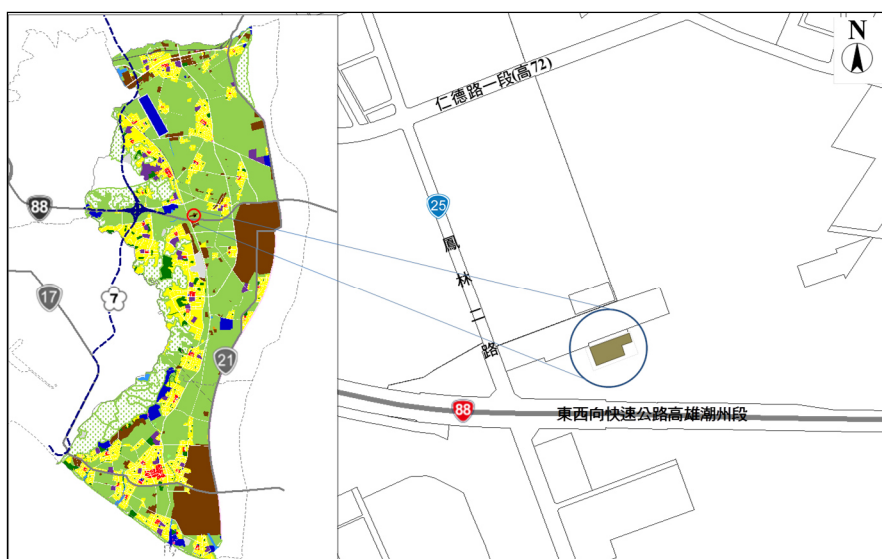


圖 3-1 本計畫變更位置示意圖

二、土地權屬

本計畫範圍包括大寮區大寮段 2826 號及部份 2827 號等兩筆土地，皆已取得土地所有權人之土地使用變更同意書(詳附件三)，本計畫變更範圍地籍，詳表 3-1 及圖 3-2 所示。

表 3-1 變更範圍土地清冊一覽表

縣市	行政區	地段	地號	使用分區	面積(m ²)
高雄市	大寮區	大寮段	2826	農業區	1,353
			2827	農業區	1,091
合計					2,444

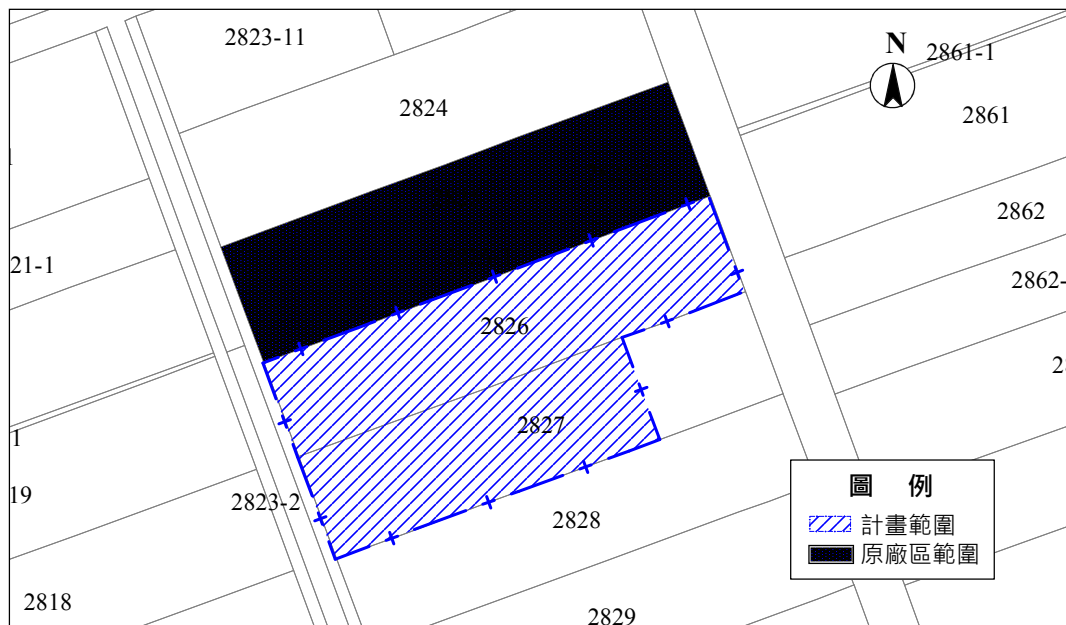


圖 3-2 變更範圍地籍示意圖

三、土地使用分區

本計畫現行計畫為農業區，北側毗鄰自有工業區土地，周邊皆為農業區，本計畫現行計畫如圖 3-3 所示。

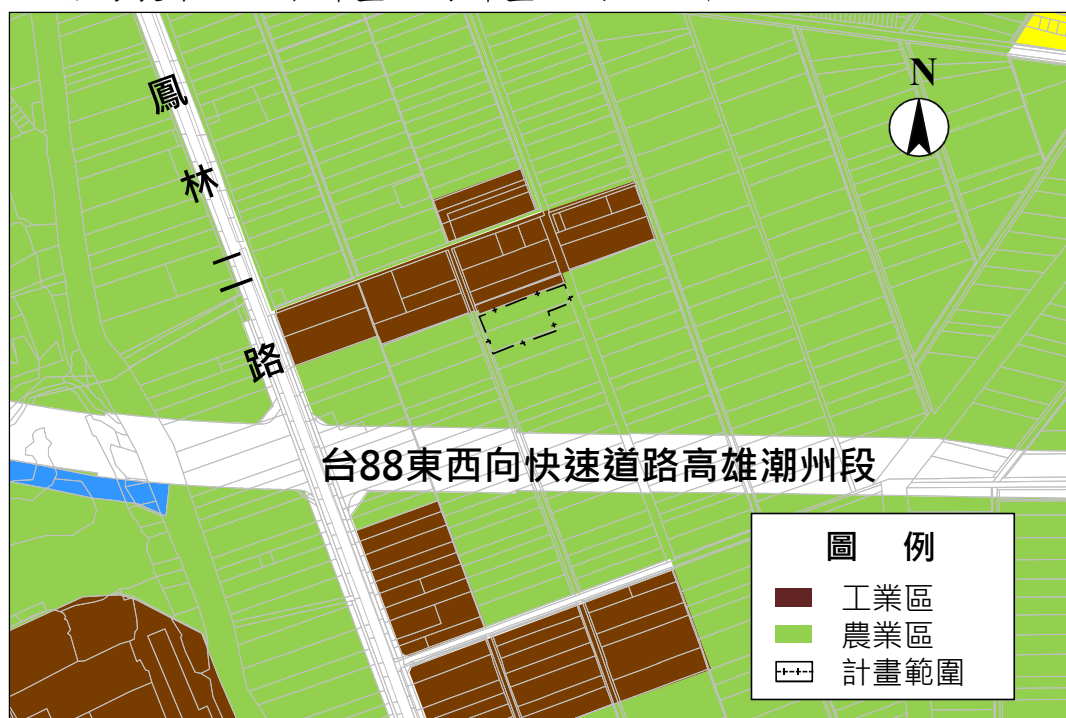


圖 3-3 現行計畫示意圖

肆、現行大坪頂以東地區都市計畫概要

一、計畫實施歷程

大坪頂以東地區都市計畫於民國 67 年 6 月公布實施，期間曾於民國 78 年 11 月、85 年 10 月及 93 年 2 月分別辦理第一、第二及第三次通盤檢討，並於 106 年 10 月完成第四次通盤檢討(第一階段)作業發布實施。

二、計畫範圍及面積

大坪頂以東地區都市計畫現行計畫範圍東至高屏溪，西鄰鳳山、大寮都市計畫區、大坪頂特定區、臨海工業區，北與大樹區及鳥松區為界，南至台灣海峽，為一狹長地帶，計畫面積為 5,982.2644 公頃。

三、計畫年期

以民國 115 年為目標年。

四、計畫人口與密度

計畫人口為 180,000 人，居住密度每公頃約 220 人。

五、土地使用分區計畫

本計畫劃設住宅區、商業區、工業區、零星工業區、風景區、宗教專用區、加油站專用區、漁港區、行水區、行政區、保護區、農業區、電信專用區、車站專用區、產業專用區、保存區、文教區、私立學校、河川區兼供道路使用與河川區等 21 種土地使用分區，面積合計 5,082.9240 公頃，如表 4-1 及圖 4-1 所示。

六、公共設施用地計畫

本計畫劃設機關用地、學校用地、市場用地、公園用地、綠(帶)地、運動場用地、停車場用地、廣場兼停車場用地、廣場用地、船站用地、汙水處理廠用地、自來水管線用地、墓地、殯葬用地、堤防用地、排水溝用地、天然氣配氣站用地、電路鐵塔用地、自來水事業用地、變電所用地、道路用地、捷運系統用地、河道用地、河道用地兼供道路使用、滯洪池用地、管理服務用地、電力事業用地、環保設施用地(汙水)、溝渠用地、綠地(帶)兼沉砂池用地等 40 種用地，面積合計 899.3404 公頃，如表 4-1 及圖 4-1 所示。

表 4-1 大坪頂以東地區現行都市計畫土地使用分區面積表

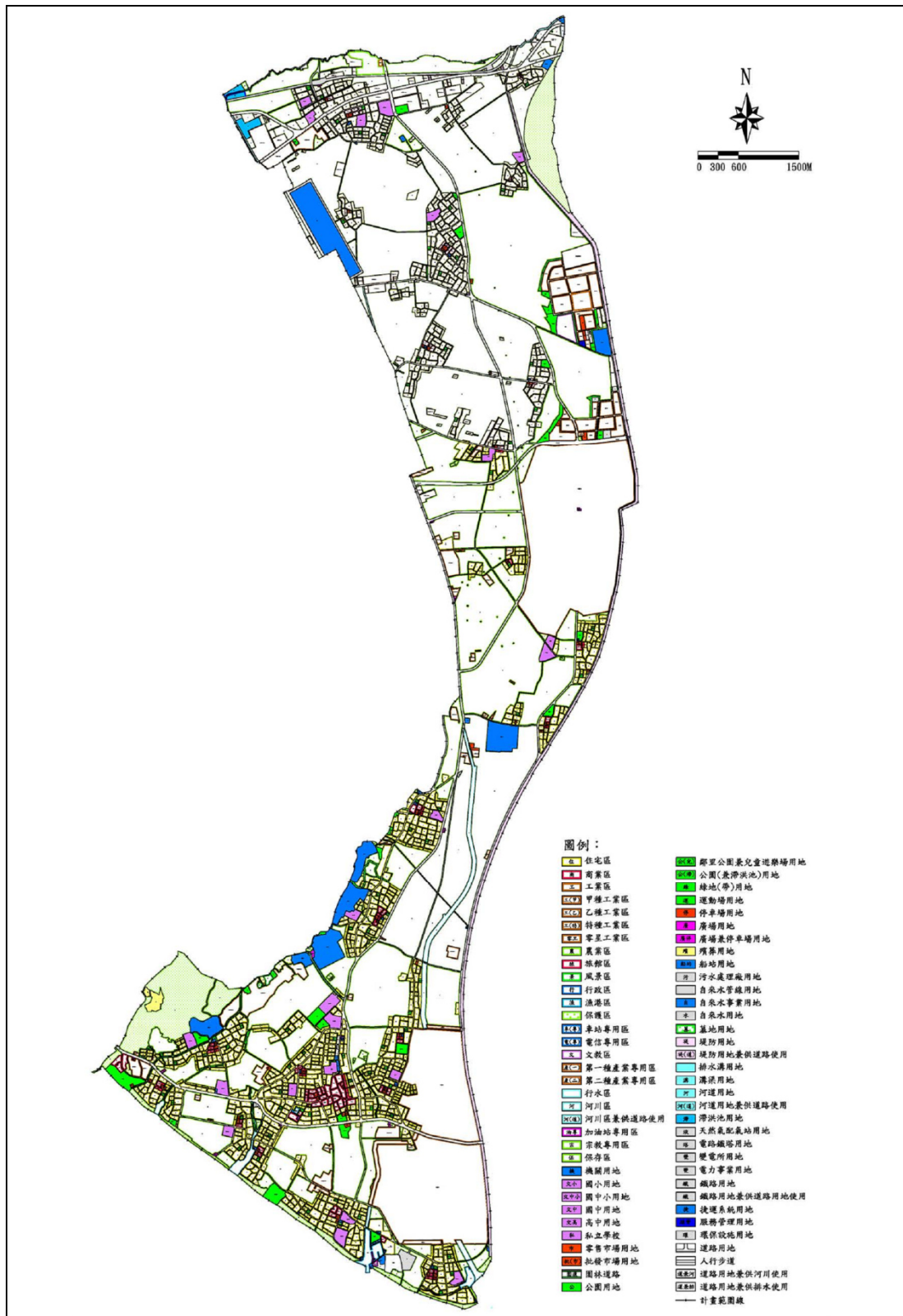
項目		計畫面積(公頃)	佔計畫面積(%)	佔都市發展用地面積百分比(%)
土地使用分區	住宅區	792.7185	13.25	27.69
	商業區	43.4763	0.73	1.52
	工業區	964.7378	16.13	33.70
	零星工業區	13.4869	0.23	0.47
	旅館區	3.6600	0.06	0.13
	風景區	1.9300	0.03	--
	保存區	12.6754	0.21	0.44
	加油站專用區	3.4500	0.06	0.12
	漁港區	15.4855	0.26	0.54
	行水區	19.9557	0.33	--
	行政區	0.9900	0.02	0.03
	車站專用區	0.7202	0.01	0.03
	保護區	197.6017	3.30	--
	農業區	2,863.6096	47.87	--
	文教區	9.0682	0.15	0.32
	私立學校	1.9300	0.03	0.07
	宗教專用區	2.2997	0.04	0.08
	河川區兼供道路使用	0.5996	0.01	--
	河川區	35.4708	0.59	--
	電信專用區	6.5381	0.11	0.23
	產業專用區	92.5200	1.55	3.23
	小計	5,082.9240	84.97	68.59
公共設施用地	機關用地	94.3752	1.58	3.30
	國小用地	31.7900	0.53	1.11
	國中小用地	3.5027	0.06	0.12
	國中用地	18.9950	0.32	0.66
	高中用地	4.8900	0.08	0.17
	零售市場用地	5.0200	0.08	0.18
	批發市場用地	1.3000	0.02	0.05
	公園用地	34.4750	0.58	1.20
	公(兒)用地	15.4050	0.26	0.54
	綠(帶)地	17.3934	0.29	0.61
	運動場用地	5.2300	0.09	0.18
	停車場用地	7.5088	0.13	0.26
	廣場用地	1.0056	0.02	0.04
	廣場兼停車場用地	0.2728	0.00	0.01
	船站用地	0.0700	0.00	0.00
	汙水處理場用地	5.2200	0.09	0.18
	自來水管線用地	1.5422	0.03	0.05

項目		計畫面積(公頃)	佔計畫面積(%)	佔都市發展用地面積百分比(%)
	自來水事業用地	1.7612	0.03	0.06
	天然氣配氣站用地	0.7400	0.01	0.03
	墓地用地	0.7200	0.01	0.03
	殯葬用地	6.4659	0.11	0.23
	堤防用地	68.6961	1.15	2.40
	堤防用地兼供道路使用	1.4539	0.02	0.05
	排水溝用地	0.2572	0.00	0.01
	變電所用地	0.8030	0.01	0.03
	電路鐵塔用地	0.5387	0.01	0.02
	道路用地	483.2600	8.08	16.88
	道路用地兼供排水使用	0.1116	0.00	0.00
	鐵路用地	16.7830	0.28	0.59
	捷運系統用地	46.9300	0.78	1.64
	河道用地	2.0672	0.03	0.07
	河道用地兼供道路使用	0.0300	0.00	0.00
	滯洪池用地	9.4450	0.16	0.33
	公園(兼供滯洪池)用地	6.8700	0.11	0.24
	管理服務用地	0.6000	0.01	0.02
	電力事業用地	1.2500	0.02	0.04
	環保設施用地(污水)	1.4600	0.02	0.05
	溝渠用地	0.4600	0.01	0.02
	綠地(帶)兼沉砂池用地	0.0411	0.00	0.00
	小計	899.3404	15.03	31.41
計畫區面積合計		5,982.2644	100.00	--
都市發展用地計畫面積合計		2,863.0970	--	100.00

註：1 實際面積依核定圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地不含農業區、行水區、保護區、風景區、河川區及河川區兼供道路使用之面積。

資料來源：變更高雄市大坪頂以東地區主要計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案計畫書，106 年 10 月



資料來源：變更高雄市大坪頂以東地區主要計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案計畫書，106 年 10 月

圖 4-1 大坪頂以東地區現行都市計畫土地使用分區示意圖

伍、發展背景分析

一、高雄市都市發展暨工業區變更策略

小港、大寮、林園等南高雄地區為大高雄傳統工業主要聚落，毗鄰港區設有造船、鋼鐵、石化等重工業工廠；港區周邊臨海、大發等工業區以綜合工業加工為主，依據高雄市政府提送 104 年 12 月 22 日第 866 次會議報告之「高雄市都市計畫都市發展暨工業區變更策略」，有關南高雄地區現有工業聚落，以提升原產業動能、促進產業升級發展為主。隨著自由貿易開放與推行，未來將串連港口運輸與現有加工區製造生產功能，採「前店後廠」策略方式，帶動全市產業發展。

另在未來提供工業用地之機制與手段方面，除活化既有產業用地外，同時將透過預審制度加快民間報編產業園區及毗連擴展畫審查時程、輔導未登記工廠合法化等方式，提高工業用地供給，以滿足本市未來工業土地需求，並引導土地秩序發展。有關高雄市現有工業區未來發展策略如圖 5-1 所示。本案變更土地區位及擴廠使用規劃符合「高雄市都市發展暨工業區變更策略」之指導與定位。

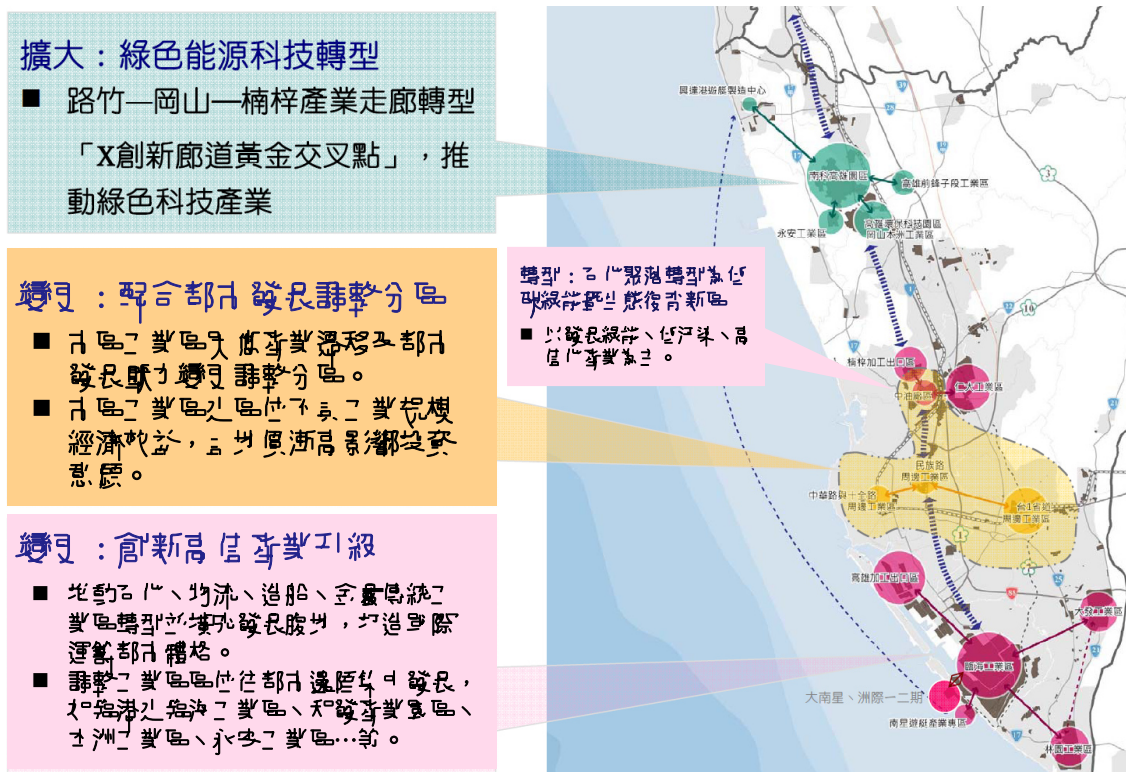


圖 5-1 高雄市現有工業區未來發展策略示意圖

二、原廠區發展現況

發蘭機械公司原廠區位於高雄市大寮區大寮段 2825、2825-1、2825-2 等三筆地號範圍，共計 0.1632 公頃，現況為一層樓廠房，建築物投影面積為 0.1053 公頃，土地建蔽率達 64.5%。

三、計畫範圍與周邊土地使用現況

本計畫範圍內土地使用主要為倉儲與休耕農地，周邊土地使用現況方面，北側毗鄰原有廠區，南側為閒置草生地、東側現為農地使用，西側農業區則已作倉儲使用，計畫範圍與周邊土地使用現況如圖 5-2 所示。



圖 5-2 計畫範圍與周邊土地使用現況示意圖

四、擴廠需求分析

發蘭機械公司主要產品法蘭製造係以承購毛胚製品，經由加工後出貨銷售，而自 94 年起發蘭機械公司每年之產銷量及營業額迅速成長，為供應內外銷市場需求，欲再購置最新式鍛造設備及加熱爐加入生產線，增加產能並滿足市場需求，預計年產量可增加 450 噸，年產值增加約新台幣六千三百萬元(以售價 140 元/kg 計算)，擴廠土地每公頃平均年產值 2.6 億元。然原有廠房土地建蔽率已達 64.5%，廠房與倉庫之空間已不敷使用，因此擬於毗鄰土地擴充廠區，供興建作業廠房、架設鍛造設備機具及原料倉庫、成品倉庫之用。

擴廠後原廠址及擬擴建土地總面積計 0.4076 公頃，其中，擴建土地預計興建一至二樓之作業廠房，可增加 1,853M² 之樓地板面積，總計原廠房與擴廠後之樓板面積達 2,905M²，俾能因應未來產業擴充所需之廠房空間。

陸、實質變更內容

一、變更理由

(一)本計畫擴產前面積約 0.1632 公頃，年平均產值約 1.52 億元，換算每公頃年產值約 9.32 億元，現擬變更擴建毗鄰現有工廠之土地面積計 0.2444 公頃，作為生產各式法蘭之材料切割及鍛造等製程，擴建後年產量可達 450 公噸，年產值為 6,300 萬元，換算每公頃年產值達 2.58 億元。而擴建後每公頃平均年產值達 2 億元以上，業經經濟部 103 年 1 月 14 日經授工字第 10220433982 號函核准同意在案，符合「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」第二點第一款「附加產值高之投資事業」。

(二)本計畫原廠區腹地已充分使用，為提升製程技術與擴充生產線，須增加毗鄰原廠區之土地擴建廠房，以因應市場成長需求。

二、變更內容

本計畫擬變更大坪頂以東地區都市計畫內部份農業區為甲種工業區，以供發蘭機械公司擴建廠房使用，變更計畫面積為 0.2444 公頃，變更內容詳表 6-1、表 6-2、圖 6-1、圖 6-2 所示。

表 6-1 變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	附帶條件及其他說明
		原計畫	變更後計畫			
一	高雄市大寮區大寮段 2826 號及部份 2827 號等二筆土地	農業區	甲種工業區	0.2444	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本計畫擴建計畫業經經濟部 103 年 1 月 14 日經授工字第 10220433982 號函核准同意在案，符合「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」第二點第一款「附加產值高之投資事業」。 2. 本計畫原廠區腹地已充分使用，為提升製程技術與擴充生產線，須增加毗鄰原廠區之土地擴建廠房，以因應市場成長需求。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 應至少劃設變更都市計畫土地總面積百分之三十之土地作為公共設施用地，申請人並應自行興闢、管理、維護。 2. 前款公共設施用地應無償捐贈予高雄市政府，並自行管理維護，如無法捐贈予市府，應以市價繳交代金予市府，並簽訂協議書(詳附件九)納入計畫書規定。於繳交代金後，其餘變更後之工業區土地始得申請建造執照或使用執照。其所劃設之公共設施用地，於主要計畫使用分區仍為工業區。 3. 應由申請人自行擬定細部計畫，配置必要之公共設施，並應由申請人自行負擔所有開發經費；其細部計畫得與主要計畫同時辦理擬定及審議，並於主要計畫完成法定程序後，由直轄市政府依法核定發布實施。 4. 申請人未依核准開發期限完成擴建者，內政部同意依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十三條第四款規定由該管都市計畫擬定機關迅即辦理通盤檢討，確實查明於六個月內依法檢討變更恢復為原計畫之使用分區，不得以任何理由，申請變更為住宅區、商業區或其他建築用地。

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

表 6-2 變更前後都市計畫土地使用面積對照表

項目		計畫面積 (公頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	變更後		
				面積 (公頃)	估計畫面 積(%)	佔都市發 展用地面 積百分比 (%)
土地 使用 分區	住宅區	792.7185		792.7185	13.25	27.69
	商業區	43.4763		43.4763	0.73	1.52
	工業區	964.7378	+0.2444	964.9822	16.13	33.70
	零星工業區	13.4869		13.4869	0.23	0.47
	旅館區	3.6600		3.6600	0.06	0.13
	風景區	1.9300		1.9300	0.03	--
	保存區	12.6754		12.6754	0.21	0.44
	加油站專用區	3.4500		3.4500	0.06	0.12
	漁港區	15.4855		15.4855	0.26	0.54
	行水區	19.9557		19.9557	0.33	--
	行政區	0.9900		0.9900	0.02	0.03
	車站專用區	0.7202		0.7202	0.01	0.03
	保護區	197.6017		197.6017	3.30	--
	農業區	2,863.6096	-0.2444	2,893.3652	47.86	--
	文教區	9.0682		9.0682	0.15	0.32
	私立學校	1.9300		1.9300	0.03	0.07
	宗教專用區	2.2997		2.2997	0.04	0.08
	河川區兼供道路使用	0.5996		0.5996	0.01	--
	河川區	35.4708		35.4708	0.59	--
	電信專用區	6.5381		6.5381	0.11	0.23
	產業專用區	92.5200		92.5200	1.55	3.23
	小計	5,082.9240	0	5,082.9240	84.97	68.59
公共 設施 用地	機關用地	94.3752		94.3752	1.58	3.30
	國小用地	31.7900		31.7900	0.53	1.03
	國中小用地	3.5027		3.5027	0.06	0.04
	國中用地	18.9950		18.9950	0.32	0.73
	高中用地	4.8900		4.8900	0.08	0.00
	零售市場用地	5.0200		5.0200	0.08	0.06
	批發市場用地	1.3000		1.3000	0.02	0.05
	公園用地	34.4750		34.4750	0.58	1.20
	公(兒)用地	15.4050		15.4050	0.26	0.54
	綠(帶)地	17.3934		17.3934	0.29	0.61
	運動場用地	5.2300		5.2300	0.09	0.05
	停車場用地	7.5088		7.5088	0.13	0.18
	廣場用地	1.0056		1.0056	0.02	0.04
	廣場兼停車場用地	0.2728		0.2728	0.00	0.05
	船站用地	0.0700		0.0700	0.00	0.00
	汙水處理場用地	5.2200		5.2200	0.09	0.18

項目	計畫面積 (公頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	變更後		
			面積 (公頃)	佔計畫面 積(%)	佔都市發 展用地面 積百分比 (%)
自來水管線用地	1.5422		1.5422	0.03	0.05
自來水事業用地	1.7612		1.7612	0.03	0.03
天然氣配氣站用地	0.7400		0.7400	0.01	0.23
墓地用地	0.7200		0.7200	0.01	2.40
殯葬用地	6.4659		6.4659	0.11	0.05
堤防用地	68.6961		68.6961	1.15	0.01
堤防用地兼供道路使用	1.4539		1.4539	0.02	0.03
排水溝用地	0.2572		0.2572	0.00	0.02
變電所用地	0.8030		0.8030	0.01	0.06
電路鐵塔用地	0.5387		0.5387	0.01	0.03
道路用地	483.2600		483.2600	8.08	16.88
道路用地兼供排水使用	0.1116		0.1116	0.00	0.00
鐵路用地	16.7830		16.7830	0.28	0.07
捷運系統用地	46.9300		46.9300	0.78	0.00
河道用地	2.0672		2.0672	0.03	1.64
河道用地兼供道路使用	0.0300		0.0300	0.00	0.59
滯洪池用地	9.4450		9.4450	0.16	0.33
公園(兼供滯洪池)用地	6.8700		6.8700	0.11	0.24
管理服務用地	0.6000		0.6000	0.01	0.02
電力事業用地	1.2500		1.2500	0.02	0.04
環保設施用地(污水)	1.4600		1.4600	0.02	0.05
溝渠用地	0.4600		0.4600	0.01	0.02
綠地(帶)兼沉砂池用地	0.0411		0.0411	0.00	0.00
小計	899.3404	0	899.3404	15.03	31.41
計畫區合計	5,982.2644	0	5,982.2644	100.00	--
都市發展用地合計	2,863.0970	0.2444	2863.3414	--	100.00

註：1 實際面積依核定圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地不含農業區、行水區、保護區、風景區、河川區及河川區兼供道路使用之面積。



圖 6-1 計畫區變更內容示意圖



圖 6-2 變更後主要計畫示意圖

三、變更回饋規定

本計畫由農業區變更為工業區，變更回饋方式依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」第四點規定辦理，相關規定如下：

- (一)至少劃設變更都市計畫土地總面積 30%之土地作為公共設施用地，並應自行管理、維護。
- (二)前款公共設施用地應無償捐贈予高雄市政府，並自行管理維護，如無法捐贈予市府，應以市價繳交代金予市府，並簽訂協議書(詳附件九)納入計畫書規定。於繳交代金後，其餘變更後之工業區土地始得申請建造執照或使用執照。且應於逕為分割日起一年內完成繳交(如於一年內申請建造執照或使用執照則應於申請前繳交)。

本計畫申請變更工業使用之 2826、2827(部份)等兩筆毗鄰土地，總面積 0.2444 公頃，依規定應提供變更面積 30%之土地($0.2444 \times 30\% = 0.0733$ 公頃)作為公共設施用地，並自行管理維護。

- (三)應由申請人自行擬定細部計畫，配置必要之公共設施，並應由申請人自行負擔所有開發經費。
- (四)申請變更之工業區內扣除留設相關公共設施用地之可建築基地，最大建蔽率、容積率分別為 70%、210%。

四、建築配置相關規定

本計畫係變更農業區為工業區，周邊毗鄰農業區土地，應依「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」第九點規定，應至少劃設 1.5 公尺隔離綠帶或設施，本計畫將依循該規定進行建築基地配置，於東、南、西側之範圍邊界劃設 1.5 公尺之隔離綠帶或設施。

柒、變更影響分析

一、交通影響分析

發蘭公司及預計擴廠基地位於大寮區光華路 470 巷 192 號，周邊道路以光華路 470 巷(6~7 米寬)及鳳林二路 908 巷(6~7 米寬)為主，其間除本基地車輛進出外，僅有一家冷凍廠及一家機械廠車輛使用鳳林二路 908 巷連接省道台 25 線(鳳林二路)，經調查鳳林二路 908 巷及基地前光華路 470 巷尖峰時段車流顯示，上午尖峰約僅介於 3~18PCU，就道路服務水準而言，均屬良好之 A 級服務水準，相關調查結果如表 7-1、表 7-2 所示。

另就基地周邊各廠區貨車近狀況調查結果如表 7-3 所示，依據各貨車進出時段統計，上午尖峰時段貨車交通量約 5PCU，下午貨車進出都在下午 5 點前進出，與下班尖峰時段錯開，故下午尖峰時段無貨車流，無論上午或下午尖峰所增加車流，對周邊道路服務水準並無顯著影響。

此外，廠區擴建後新增生產線及產量增加，進出進出貨車車次預估每周將增加一車次大貨車，此增加車次並未增加周邊尖峰時段車流，故亦不影響周邊道路服務水準。而為減輕擴廠後車輛進出對周邊道路之影響，申請人將於主要進出道路路口適當位置設置前方大型車進出、小心慢行等告示牌，提醒用路人；車輛進出時，亦將指派廠區作業人員指揮交通，並設置出車警示燈。

表 7-1 現況基地周邊巷道尖峰時段交通量

尖峰別	路段區間	方向	車輛數		PCU		
			小客車	機車	小客車	機車	小計
上午尖峰	鳳林二路 908 巷	東向	9	25	9	8	17
		西向	4	6	4	2	6
	光華路 470 巷	北向	4	11	4	3	7
		南向	2	2	2	1	3
下午尖峰	鳳林二路 908 巷	東向	4	6	4	2	6
		西向	11	24	11	7	18
	光華路 470 巷	北向	2	2	2	1	3
		南向	4	10	4	3	7

表 7-2 現況基地周邊巷道尖峰時段服務水準一覽表

尖峰別	路段區間	方向	道路容量 (PCU/HR)	交通量 (PCU)	V/C	服務水準
上午尖峰	鳳林二路 908 巷	東向	110	17	0.15	A
		西向	110	6	0.05	A
	光華路 470 巷	北向	110	7	0.07	A
		南向	110	3	0.02	A
下午尖峰	鳳林二路 908 巷	東向	110	6	0.05	A
		西向	110	18	0.17	A
	光華路 470 巷	北向	110	3	0.02	A
		南向	110	7	0.06	A

表 7-3 本案及周邊廠區車輛進出概況

廠區別	旅次目的	車次	車種	換算小客車 當量(pcu)	備註
發蘭	原料與成品運送	2~3 次/輛*3	大貨車	18	每日固定，集中於上午
		1 次/輛*1	小貨車	1	每日固定，集中於下午
	成品運送	1 次/輛*1	大貨車	2	以兩天為一周期
	載貨	1~2 次/輛*1	大貨車	4	每週
其他廠區	進出貨	4~6 次/輛*1	大貨車	12	冷凍廠，集中於上午 11:30 前及下午 1~2 點
	進出貨	3~5 次/輛*3	小貨車	15	冷凍廠，集中於上午 11:30 前及下午 1~2 點
	寄貨	15~20 次	小貨車	20	冷凍廠，集中於下午 4~5 點
	進出貨	2~3 次/輛*2	大貨車	12	機械公司，每日上下午 固定時間
		1 次/輛*2	小貨車	2	機械公司，每日上下午 固定時間

二、環境影響分析

依本計畫變更擴廠後生產流程可能產生對環境之影響主要為材料切割產生之鐵粉、加熱爐將金屬加熱塑型產生之熱能、鍛造過程產生之噪音等，以下分別簡要說明前述各項潛在環境災害之事前預防及事後補救措施。

(一)廢棄物(鐵屑粉末、銹皮)

主要為鍛造前將原料以鋸床切斷及以熱間鍛造方式產生之鐵屑粉末與氧化層(銹皮)，原則上前述因製程所產生之廢棄物，均將收集回收再利用，或以抑制銹皮發生之無銹皮加熱爐代之，

期將影響減至環境所能承受之範圍內。

(二)空氣

將採用電力型加熱爐，優點為可穩定控制溫度，避免廢氣及大量煙幕產生，維持工廠周邊空氣品質。由於該設備僅對金屬加熱，無燃燒之問題，故加熱過程中，無任何廢氣或灰燼產生，對空氣品質無任何影響。

另生產過程之熱間鍛造則採用無毒、無煙、無惡臭、離型潤滑性特佳、無引燃性之鍛造潤滑劑(W-200)，代替傳統式的石墨粉或石墨膠等脫模膠，避免微小石墨灰懸浮於空氣中產生汙染及公害問題。

(三)噪音

依據「噪音管制區劃定作業準則」，工業區內工廠屬第四類噪音管制區，須防止噪音影響附近住宅安寧之地區。由於周邊地區以農業區為主，並無社區聚落，惟為有效控制音量、縮短噪音時間，將採取下列措施減輕噪音危害：

- 1.利用設備自動化設定，可有效精準控制鍛造過程，避免零件過度摩擦及減少失誤，縮短鍛造時間，以降低製造噪音時間。
- 2.引進低噪音、低震動之鍛壓機，同時於設備加裝阻尼物質或彈簧、橡膠、塑膠夾等減振設備，有效降低整體音量。
- 3.鍛造作業環境避免封閉，減少音波迴響，降低室內噪音。
- 4.設備規劃設置於擴廠範圍東側面對空曠處，避免影響環境。

(四)廢水

鍛造係以鎚擊或壓製方式使金屬成型並提高其強度，屬於一般非切削性之金屬二次加工製程，過程中並未使用到水，亦不會產生廢水，故未有廢水排放的問題；而加熱爐採空冷方式冷卻，亦無須用水，僅冷卻降溫時須以水做調節，又該設備裝置水循環冷卻系統，故製作流程中無排放廢水問題。

(五)其他環境影響說明

因本案變更範圍相鄰土地現行計畫均屬農業區，目前緊鄰之農業區土地多呈閒置休耕狀態，且本案於擬定細部計畫時將

依「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」第九點規定留設隔離綠帶或設施，加上未來開發新增製程並無廢水產生，故無增加廢水排放管線需求，因此對於周邊農水路應無影響。

捌、防災計畫

都市防災計畫之目的，在透過實質規劃降低災害發生機會，或於災害發生時，可迅速救援並將傷害及損失減至最低。而在都市計畫定期通盤檢討實施辦法第6條亦規定：「都市計畫通盤檢討時，應依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討，並調整土地使用分區或使用管制。」

本計畫係利用毗鄰現有工業區之土地擴建廠房而辦理都市計畫變更，計畫範圍內以工業使用為主，周邊則為工業區及農業區。由於製程係以機具進行材料切割及鍛造作業，並無化學反應現象可能引發之爆炸或產生有毒氣體，因此參酌都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定研擬都市防災計畫，以確保本計畫變更開發後廠區營運及鄰近地區各類活動安全無虞。

一、防災避難場所

為便於災害發生時救援工作之有效進行，以確保民眾生命財產安全，在考量計畫區及其周邊避難資源分佈狀況後，分計畫區內部及外部兩種，以期災害發生時能在最短的時間與距離上迅速避災。

(一)計畫區內部

以計畫區內之法定空地及依法留設之開放性公共設施用地作為計畫區內部之防災避難場所。

(二)計畫區外部

計畫區毗鄰大規模之農業區，四周均被農業區所包圍，可作為本計畫區災害發生時快速往外圍疏散之防災避難場所。

二、救災動線

(一)緊急聯絡道路

以本計畫區主要聯外道路鳳林二路(台 25，20~30 米寬)、高雄潮州快速道路(光華路，台 88，50 米寬)、仁德路一段(30 米寬)及大寮路(20 米寬)為緊急聯絡道路，為災害發生時須保持暢通之重要路徑。

(二)救援輸送道路

救援輸送道路以作為消防及便利車輛運送物資至各防災避難場所及收容場所為主，須能配合緊急聯絡道路構成完整的路網，主要以本計畫緊鄰之光華路 470 巷及周邊之鳳林二路 908 巷、光華路 386 巷等道路，前述道路路寬均在 5~7 公尺，可供大型車輛及消防車進出，且可直接銜接鳳林二路、光華路等緊急連絡道路。

三、 防災指揮中心、收容所與治安維護據點

本計畫之防災指揮中心、收容所為位於計畫區西北及東北側之高英工商與大寮國小，主要係考量學校校地廣大，除校舍等既有建物設施外，操場等開放空間均可作為救援物資儲備與災民臨時及中長期收容所。另位於鳳林三路之忠義派出所及消防局大寮分隊可擔任社會治安維護及指揮民眾避難逃生等之相關事宜之據點。

四、 火災延燒防止帶

社區內之公園、廣場、綠帶等公共開放空間，除平時可作為地區居民之活動空間外，因其空曠與綠覆率高之特性，可延緩災害之蔓延，因此可藉由防災道路系統予以串連計畫區內的公園、鄰里公園兼兒童遊戲場等形成火災延燒防止帶，避免火災波及其他範圍，使災害損失降至最低。

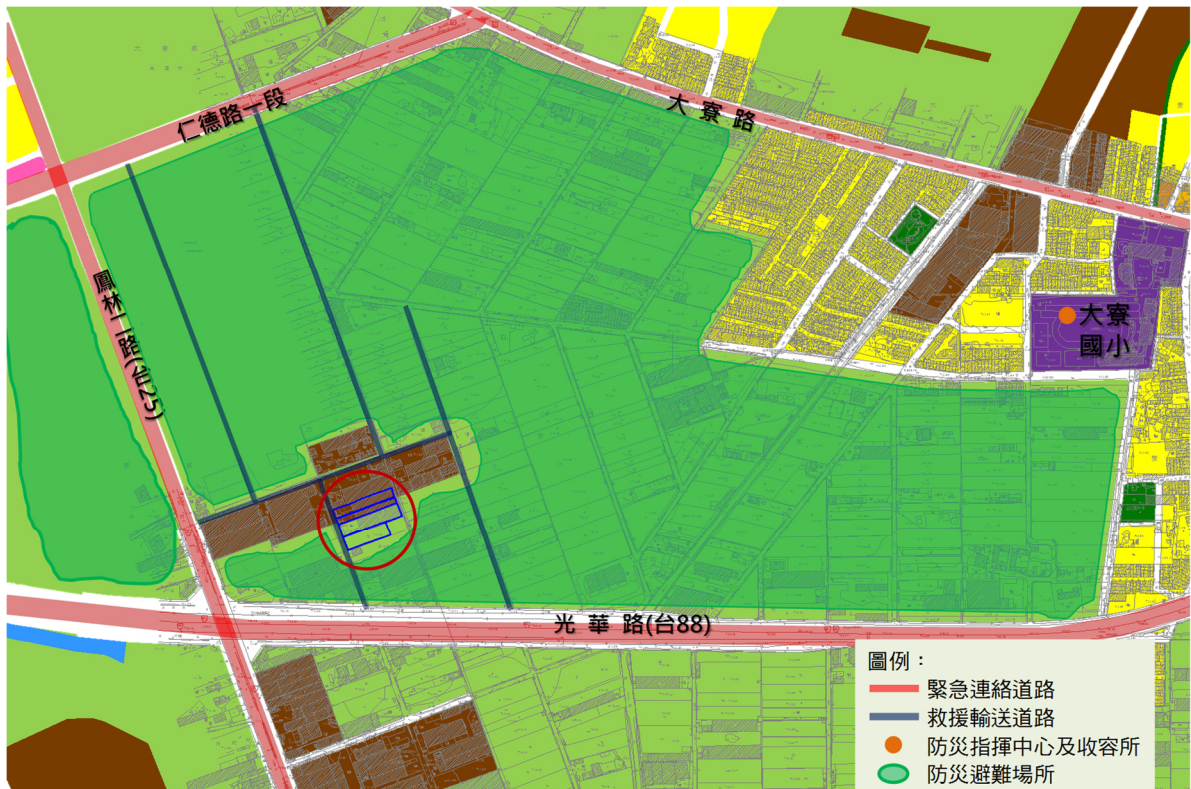


圖 7-1 防災規劃示意圖

玖、實施進度及經費

一、開發主體及方式

本計畫由發蘭機械股份有限公司申請變更土地使用分區，並自行擬定細部計畫與開發建設。

二、開發時程

本計畫應自細部計畫發布實施日起兩年內取得使用執照。

三、開發經費及來源

本計畫範圍屬私有土地，土地取得、廠房建設與設備購置經費由發蘭機械股份有限公司自行籌措，變更回饋規定之公共設施用地，依下列方式辦理。

- (一) 本案公共設施用地興闢、管理及維護均應由申請人(發蘭機械股份有限公司)負擔及辦理，並由申請人依內政部核定之計畫圖辦理地籍分割且應於地籍分割完成之日起一年內完成興闢。

(二)前項公共設施用地應無償捐贈予高雄市政府，並自行管理維護，如無法捐贈予市府，應以市價繳交代金予市府，並簽訂協議書(詳附件九)納入計畫書規定。於繳交代金後，其餘變更後之工業區土地始得申請建造執照或使用執照。且應於逕為分割日起一年內完成繳交(如於一年內申請建造執照或使用執照則應於申請前繳交)。