

變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝  
部分)主要計畫(部分農業區為零星工業區)(配合鉸  
隆企業股份有限公司擴廠計畫)案

高 雄 市 政 府  
中 華 民 國 1 1 0 年 0 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	變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)主要計畫(部分農業區為零星工業區)(配合鉸隆企業股份有限公司擴廠計畫)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	
申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	鉸隆企業股份有限公司	
公開座談會	108 年 07 月 26 日(星期五)10 時 00 分 地點：鉸隆企業股份有限公司 2 樓會議室	
本計畫公開展覽之起訖日期	公 開 展 覽	年 月 日起至 年 月 日止 刊登報紙：
	公 開 說 明 會	年 月 日(星期 ) 時 分 地點：
人民團體對本計畫之反映意見		
本計畫提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	
	部 級	

# 目錄

壹、計畫緣起 .....	1
貳、法令依據 .....	2
參、變更位置與範圍 .....	2
肆、現行都市計畫概要 .....	6
伍、上位指導計畫 .....	10
陸、發展現況分析 .....	11
柒、擴建計畫概要 .....	18
捌、實質變更內容 .....	24
玖、變更影響分析 .....	31
拾、防災計畫 .....	33
拾壹、實施進度及經費 .....	35

## 附件

附件一、公司變更登記表(影本)

附件二、土地登記簿謄本、地籍圖謄本

附件三、經濟部擴建核准函、擴廠計畫書

附件四、高雄市政府經濟發展局裁罰函文及繳款收據

附件五、土地使用變更同意書

附件六、第一級敏感區位、第二級敏感區位查詢結果、環境敏感地區應免  
查範圍資料

附件七、都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則對照表

附件八、座談會會議紀錄

附件九、農業主管機關同意農業區變更函文

附件十、免實施環境影響評估函文

## 圖目錄

圖 3 - 1 變更位置示意圖.....	3
圖 3 - 2 變更範圍地籍示意圖.....	4
圖 3 - 3 變更範圍現行都市計畫示意圖 .....	5
圖 4 - 1 高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)(都市計畫圖重製 專案通盤檢討)現行都市計畫內容示意圖 .....	9
圖 6 - 1 典寶溪排水集水區概況圖 .....	13
圖 6 - 2 區域地質圖.....	14
圖 6 - 3 活動斷層分佈圖.....	15
圖 6 - 4 基地周邊零星工業區使用情形示意圖 .....	16
圖 6 - 5 計畫範圍與周邊土地使用現況示意圖 .....	17
圖 7 - 1 原廠建築預計拆除範圍示意圖 .....	19
圖 7 - 2 一樓建築內部使用空間分佈示意 .....	20
圖 7 - 3 二樓建築內部使用空間分佈示意圖 .....	20
圖 7 - 4 三樓建築內部使用空間分佈示意圖 .....	21
圖 7 - 5 基地周邊道路系統示意圖 .....	23
圖 8 - 1 變更內容示意圖.....	27
圖 8 - 2 變更後主要計畫示意圖.....	28
圖 8 - 3 擴展後綠帶或隔離設施配置示意圖 .....	30
圖 10 - 1 防災規劃示意圖.....	34

## 表目錄

表 3 - 1 變更範圍土地清冊.....	4
表 4 - 1 高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)發布實施歷程表 ..	6
表 4 - 2 現行都市計畫土地使用面積一覽表 .....	8
表 6 - 1 高雄市月平均氣象統計表 .....	12
表 6 - 2 高雄市月平均氣象統計表 (續) .....	12
表 7 - 1 基地周邊重要道路幾何特性表 .....	23
表 8 - 1 變更內容綜理表.....	25
表 8 - 2 變更前後都市計畫土地使用面積對照表 .....	26
表 9 - 1 擴展後每日進出車種車次預估統計表 .....	31
表 11 - 1 實施進度及經費表.....	36

## 壹、計畫緣起

鉸隆企業股份有限公司創立於 67 年，初期以傳統車床加工為主。近年專注於產品製程設計規劃及生產流程垂直整合的製造能力，另在加工領域已涵蓋汽機車、沙灘車、航太、閥門類、真空泵及家電類零件等製造。

本公司專注落實工廠管理體系及嚴格執行品質管控，依據客戶提供的樣品、圖面或意見，設計生產模具，並依產品之材料特性設計其產品，改良產品以增加效用而更適客戶需求，並在 101 年取得漢翔航空品質系統認證，103 年獲得 ISO9001:2008+AS9100C 認證通過，104 年取得朝宇航太科技合格供應商證書，憑藉著永續發展的精神，提供客戶完整、專業的服務及品質保證。

本公司因原廠地現況已充分使用，惟近年生產沙灘車(機車)零組件、汽車零件、機械設備零件、家庭廚房電器零件、航太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，亦無多餘廠地空間可供架設新購機具及投入產品研發與製造，故必須增加毗鄰土地，做為新增生產線設備機具生產加工，以及原物料產品儲存空間使用，俾能因應未來市場成長需求，提升公司經營競爭力。

本公司原廠土地為高雄市大社區保甲段 821 地號土地，面積約 1,150.01m<sup>2</sup>，係屬都市計畫零星工業區。因原廠區土地已不敷使用，故依「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廠申請，申請原廠地區北側之大社區保甲段 796-8、796-9、796-10 及 796-11 地號土地共四筆都市計畫區農業區土地，面積約 2,448.72m<sup>2</sup>，變更為零星工業區以供擴建廠房使用，本計畫已於 108 年 3 月 29 日取得經濟部經授工字第 10820407640 號函，認定符合「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」第二點第(1)款「附加產值高之投資事業」標準，同意依都市計畫法相關規定申請都市計畫變更，詳附件三。

依據「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（含鄰近工業區土地使用狀況）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二十七條第一項第三款規定辦理都市計畫變更。」爰本計畫依據都市計畫法第二十七條第一項第三款規定申請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、108年3月29日經濟部經授工字第10820407640號函及都市計畫法第27條第1項第3款之相關法令規定辦理。

## 參、變更位置與範圍

本計畫位於高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)都市計畫區內，南側毗鄰鉸隆企業股份有限公司原有廠房，南側約8公尺為區道高46-1(民族路)，往東經和平路一段可接國道十號；往西經中正路亦可接旗楠公路，詳圖3-1。

本計畫範圍包括高雄市大社區保甲段796-8、796-9、796-10、796-11等4筆土地，面積共約2,448.72m<sup>2</sup>，皆已取得土地所有權人之土地使用變更編定同意書(附件五)，本計畫變更範圍地籍詳表3-1及圖3-2、3-3所示。



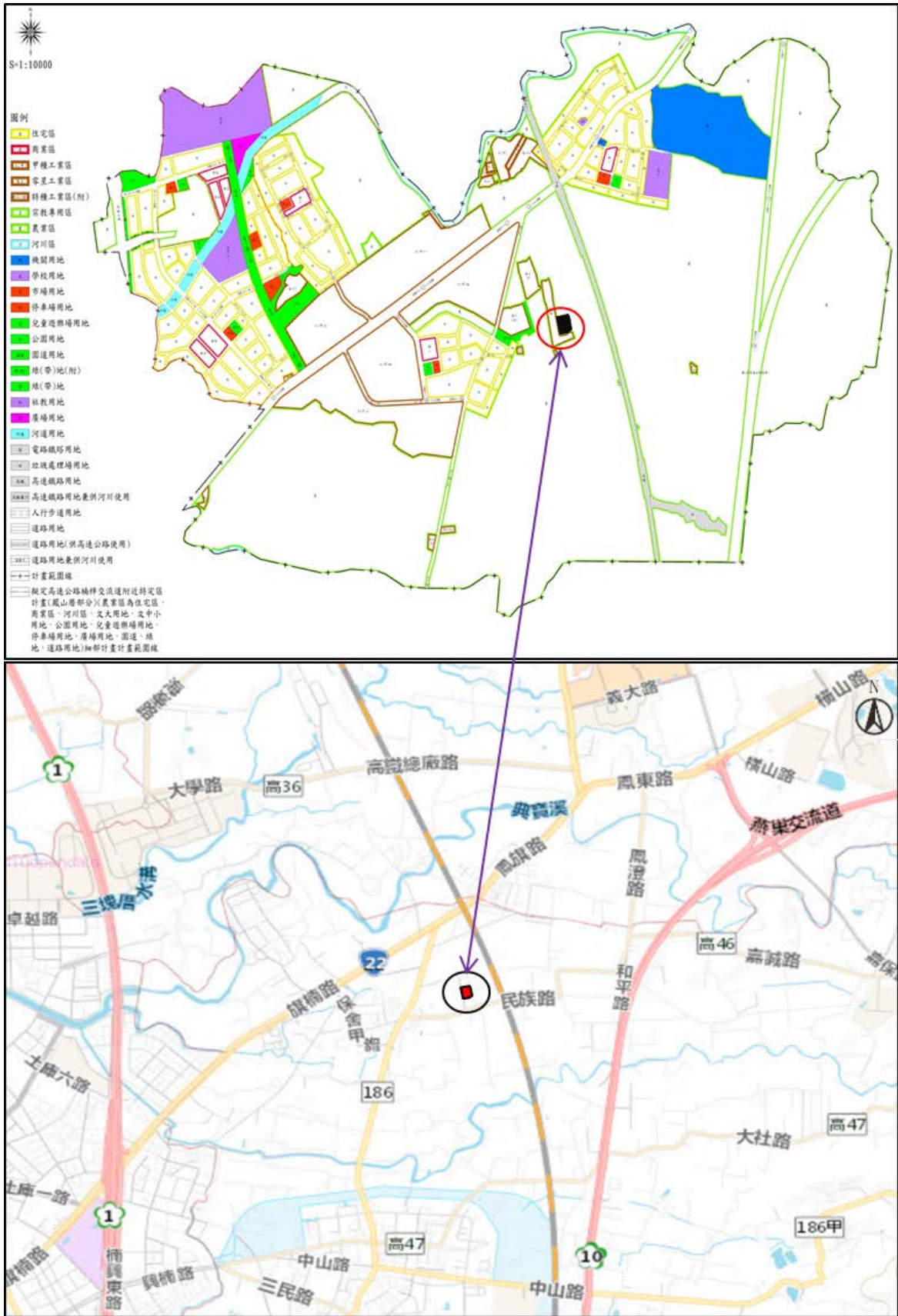


圖 3-1 變更位置示意圖

表 3-1 變更範圍土地清冊

筆數	縣(市) 鄉鎮市	地段	地號	土地使用分區	登記面積 (m <sup>2</sup> )	使用面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人
1	高雄市 大社區	保甲段	796-8	農業區	553.40	553.40	私有
2			796-9		550.48	550.48	
3			796-10		719.09	719.09	
4			796-11		625.75	625.75	
合 計					2,448.72	2,448.72	—



圖 3-2 變更範圍地籍示意圖



## 肆、現行都市計畫概要

### 一、歷次都市計畫變更內容

本計畫變更範圍位屬高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)，於民國 66 年 7 月 29 日公布實施劃設為農業區，於民國 74 年、87 年及 103 年經歷 3 次通盤檢討，於 109 年都市計畫圖重製，歷程表詳表 4-1。

表 4 - 1 高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)發布實施歷程表

發布實施日期	計畫名稱	核定文號
66.07.29	高速公路楠梓交流道附近特定區計畫案	府建都字第 59117 號
74.09.03	變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(第一次通盤檢討)(鳳山厝部分)案	府建都字第 88947 號
87.03.16	變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)(第二次通盤檢討)案	府建都字第 45954 號
103.12.10	變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)(第三次通盤檢討)(第一階段)案	高市府都發規字第 10335875501 號
105.05.26	變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)(第三次通盤檢討)(第二階段)案	高市府都發規字第 10531953601 號
106.04.26	變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)(第三次通盤檢討)(第三階段)案	高市府都發規字第 10631461901 號
109.11.09	變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案	高市府都發開字第 10905828501 號

資料來源：高雄市政府都市發展局

## 二、計畫範圍及面積

本計畫區位於燕巢區與大社區交界處，其範圍東北以典寶溪為界，西北與高雄新市鎮特定區主要計畫為界，西南與楠梓、大社都市計畫區為界，包括燕巢區之鳳雄里及大社區之保社里，計畫面積 581.1862 公頃。

## 三、計畫年期

配合南部區域計畫以民國 110 年為計畫目標年。

## 四、計畫人口與密度

計畫人口為 20,000 人，居住密度每公頃約 285 人。

## 五、計畫使用分區計畫

本計畫劃設有住宅區、商業區、甲種工業區、零星工業區、特種工業區(附)、宗教專用區、河川區及農業區等 8 種土地使用分區，面積合計 487.0306 公頃，如表 4-2 及圖 4-1 所示。

## 六、公共設施用地計畫

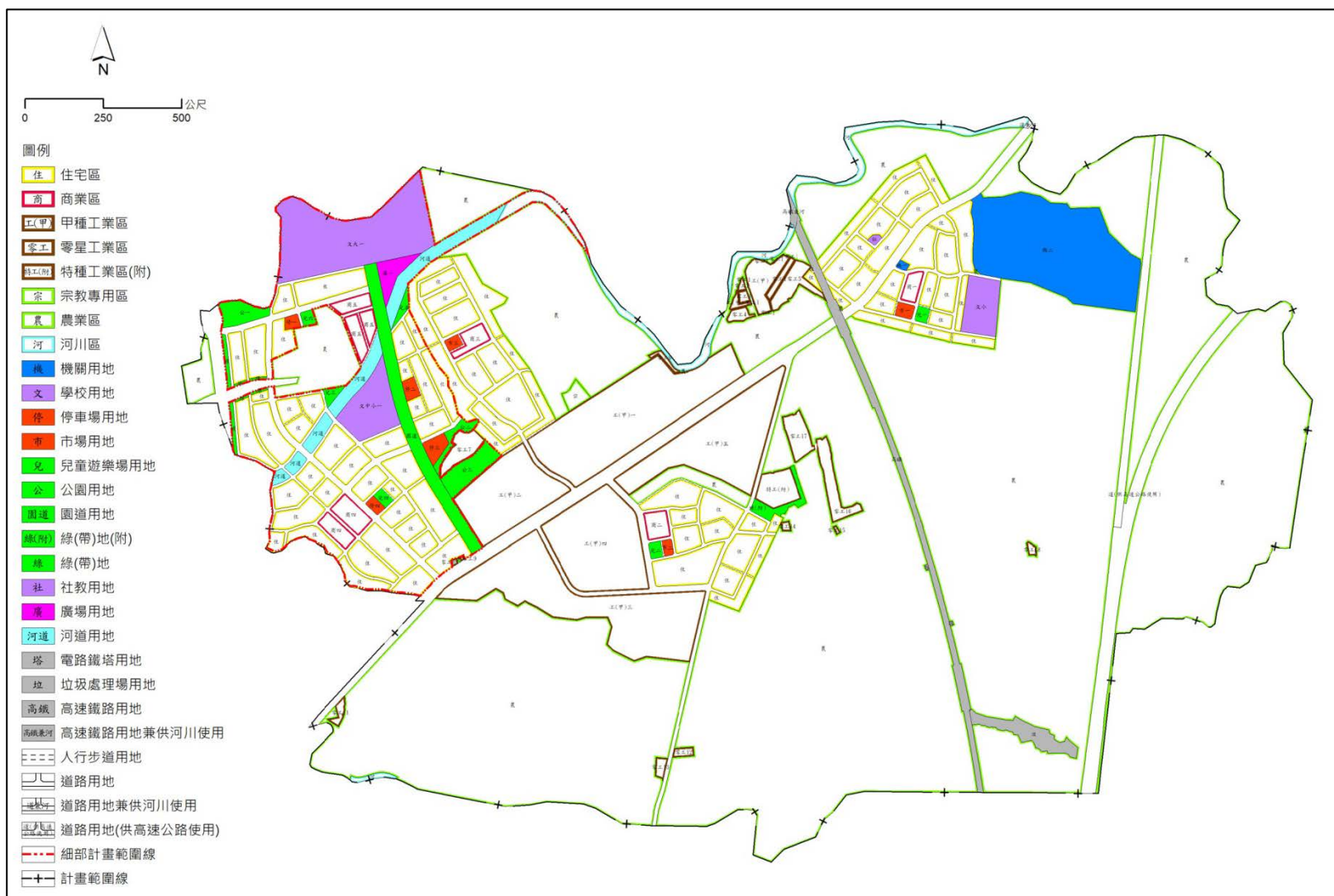
本計畫劃設有機關用地、學校用地、公園用地、兒童遊樂場用地、市場用地、停車場用地、廣場用地、垃圾處理場用地、園道用地、綠(帶)地、綠(帶)地(附)、社教用地、高速鐵路用地、高速鐵路用地兼供河川使用、電路鐵塔用地、河道用地、道路用地、道路用地兼供河川使用等 18 種用地，面積合計 94.1556 公頃，如表 4-2 及圖 4-1。

表 4-2 現行都市計畫土地使用面積一覽表

項目		計畫面積 (公頃)	估計畫面積 百分比 (%)	佔都市發展用地面 積百分比 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	63.2103	10.88	28.57	
	商業區	4.9284	0.85	2.23	
	甲種工業區	50.6129	8.71	22.88	
	零星工業區	6.3528	1.09	2.87	
	特種工業區(附)	1.3490	0.23	0.61	
	農業區	355.0706	61.09	-	
	河川區	5.0412	0.87	-	
	宗教專用區	0.4654	0.08	0.21	
	小計	<b>487.0306</b>	<b>83.80</b>	<b>57.45</b>	
公共 設施 用地	機關用地	14.3017	2.46	6.46	
	學校用地	文大	9.7842	1.68	4.42
		文小	1.9483	0.34	0.88
		文中小	2.8187	0.48	1.28
		小計	<b>14.5512</b>	<b>2.50</b>	<b>6.58</b>
	公園用地	2.8596	0.49	1.29	
	兒童遊樂場用地	1.2665	0.22	0.57	
	市場用地	0.5950	0.10	0.27	
	停車場用地	1.1761	0.20	0.53	
	廣場用地	0.8586	0.15	0.39	
	垃圾處理場用地	1.5810	0.27	0.72	
	園道用地	3.9691	0.68	1.79	
	綠(帶)地	0.5873	0.10	0.27	
	綠(帶)地(附)	0.6273	0.11	0.28	
	社教用地	0.0922	0.02	0.04	
	高速鐵路用地	4.1404	0.71	1.87	
	高速鐵路用地兼供河川使用	0.1824	0.03	0.08	
	電路鐵塔用地	0.0429	0.01	0.02	
	河道用地	4.1892	0.72	1.89	
	道路用地	43.0992	7.42	19.48	
道路用地兼供河川使用	0.0359	0.01	0.02		
小計	<b>94.1556</b>	<b>16.20</b>	<b>42.55</b>		
<b>都市發展用地</b>		<b>221.0744</b>	-	<b>100.00</b>	
<b>計畫總面積</b>		<b>581.1862</b>	<b>100.00</b>	-	

註：上述各項數據僅供參考，實際面積應以依據核定圖實際分割測量之面積為準。

資料來源：變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案計畫書，109年11月。



資料來源：變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案計畫書，109年11月。

圖 4 - 1 高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)(都市計畫圖重製專案通盤檢討)現行都市計畫內容示意圖

## 伍、上位指導計畫

### 一、高雄市國土計畫

高雄市國土計畫依循「全國國土計畫」之指導，落實地方自治之精神，並因應全球化、氣候變遷、國土保育、糧食安全、產業發展等變化，評估環境敏感特性、地方發展需求等相關因素，提出因地制宜的空間發展構想，以作為高雄市空間發展長期性、整體性的實質發展與管制之上位指導計畫，以利有效管理土地發展方向，引導高雄市之整體區域永續發展。主要將高雄市分為四大策略分區，包括生態文化原鄉、快意慢活里山、產業創新廊帶及經貿都會核心等策略分區。各分區空間特色定位顯著，未來深化各生活圈機能，亦可強化彼此的分工鏈結。

### 二、對本計畫之指導

本計畫變更範圍位於高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)之農業區，依據高雄市國土計畫空間發展及成長管理計畫之空間整體發展構想章節，本計畫位屬高科技及傳統產業共構之產業廊帶範圍內。未來亦將都市計畫農業區劃設為城鄉發展地區第一類以保留都市發展彈性，作為未來都市發展之儲備用地或依產業發展需求辦理新增產業用地。本計畫變更內容符合上位計畫空間發展構想內容。



## 陸、發展現況分析

### 一、自然環境現況

#### (一)地形地勢

本計畫基地位處高雄市大社區境內。大社區位於高雄市中西部，東經 120.35 度、北緯 22.74 度，東與大樹區鄰，北鄰燕巢區，西鄰楠梓區，南則與仁武區為鄰。大社區地勢東高西平，面積約 26.58 平方公里，東北角觀音山為內門丘陵的尾端，坡度約 15-23 度之間，海拔約 50 至 100 公尺間。

本計畫基地位於大社區西北側，最高點位於基地東北側，最低點於基地西南側，基地內高程介於 29.77~30.84 公尺，差異不大，大致為平坦地形。

#### (二)氣象

本計畫基地最近之氣象站為高雄氣象站(高雄市前鎮區漁港南二路四號)，故本計畫以中央氣象局之高雄氣象站統計資料進行計畫基地地區之氣溫、日照時數、降水量、相對溼度、風速等氣象特性分析，說明如下：高雄地區屬熱帶氣候，全年平均氣溫約 26.38°C，其中以 1 月份的平均溫度最低為 11.7°C，6 月份的平均溫度最高為 35.9°C。每月日照時數介於 134.8~287.6 小時，其中以 6 月平均 287.6 小時最多，12 月平均 134.8 小時最少，全年總日照時數約為 2566.2 小時。相對溼度介於 69%~82%；一般而言，相對濕度在 70%~75% 是人類生活較為舒適的範圍，本計畫區平均為 73.75%，濕度屬適中。平均風速介於 5.5 公尺/秒~8.9 公尺/秒，平均風速為 7.73 公尺/秒，以蒲福氏風級表來看，皆屬「吹起地面灰塵和紙張，小樹枝搖動」的和風。

表 6-1 高雄市月平均氣象統計表

	平均溫度 (°C)	最高溫度 (°C)	最低溫度 (°C)	日照時數 (小時)
2020 年 1 月	20.9	29.0	11.7	228.0
2020 年 2 月	21.8	29.9	13.0	218.7
2020 年 3 月	24.7	32.0	18.1	227.8
2020 年 4 月	25.0	31.0	17.1	218.3
2020 年 5 月	28.6	34.5	23.3	221.0
2020 年 6 月	30.3	35.9	25.2	287.6
2020 年 7 月	30.5	34.5	25.3	244.2
2020 年 8 月	29.1	34.9	24.5	182.5
2020 年 9 月	29.7	35.0	24.4	263.3
2020 年 10 月	27.9	33.4	21.4	178.9
2020 年 11 月	25.8	30.9	21.1	161.1
2020 年 12 月	22.3	28.6	13.3	134.8
	<b>平均 26.38</b>	<b>平均 32.47</b>	<b>平均 19.87</b>	<b>合計 2566.2</b>

資料來源：交通部中央氣象局網站。

表 6-2 高雄市月平均氣象統計表 (續)

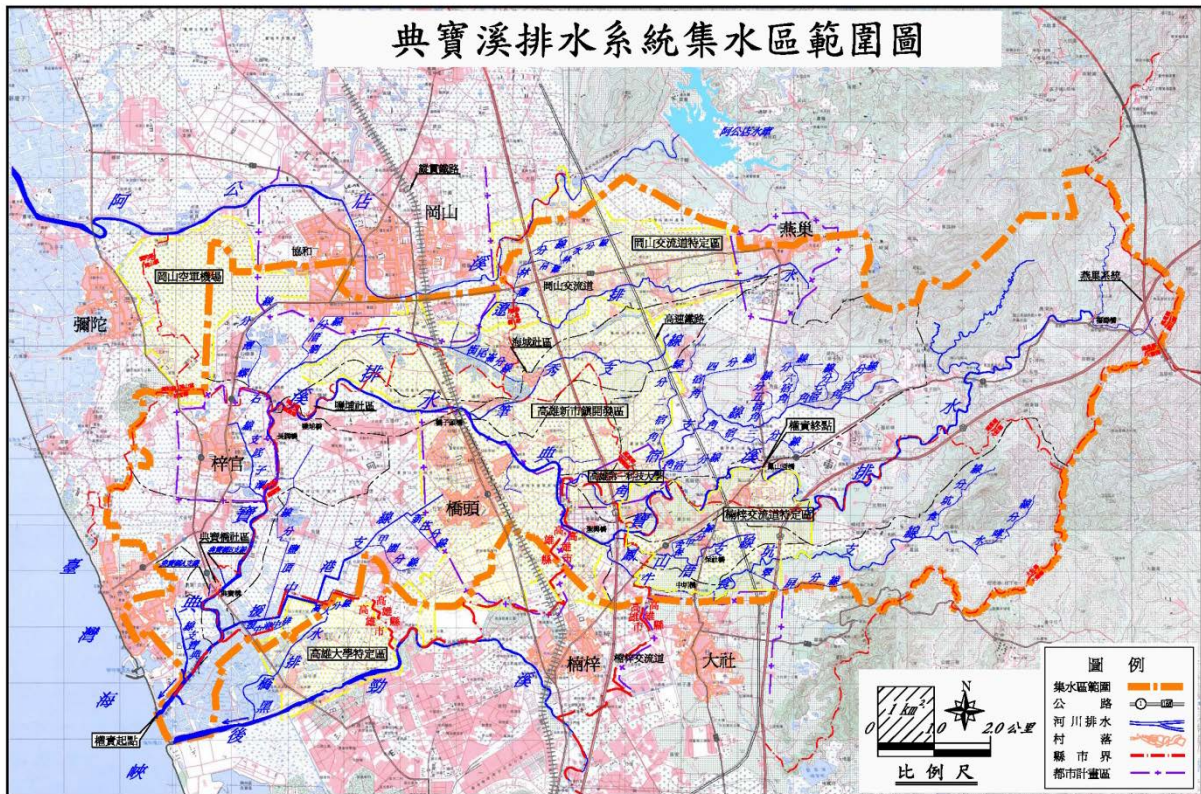
	降水日數≥0.1 毫米(天)	相對溼度 (%)	風速 (公尺/秒)
2020 年 1 月	4	70	8.9
2020 年 2 月	1	69	7.5
2020 年 3 月	3	71	8.0
2020 年 4 月	2	69	8.3
2020 年 5 月	9	79	7.4
2020 年 6 月	6	75	7.9
2020 年 7 月	14	76	5.5
2020 年 8 月	22	82	8.1
2020 年 9 月	6	75	7.7
2020 年 10 月	3	74	7.3
2020 年 11 月	3	74	7.8
2020 年 12 月	3	71	8.3
	<b>合計 76</b>	<b>平均 73.75</b>	<b>平均 7.73</b>

資料來源：交通部中央氣象局網站。

### (三)水文

#### 1.水系

本計畫基地位屬典寶溪排水範圍內。典寶溪排水集水區範圍北起阿公店溪流域界，南至後勁溪排水集水區界，東倚中央山脈丘陵地帶與高屏溪分水嶺為界，西大致與彌陀區為界，發源於燕巢區烏山頂，標高 320 公尺，向西流經大社區、高雄市楠梓區、橋頭區、岡山區、梓官區蚵子寮，而於援中港附近注入台灣海峽，幹流長度約 32 公里，集水面積約 106 平方公里，詳見圖 6-1。



資料來源：經濟部水利署

圖 6-1 典寶溪排水集水區概況圖

#### (四)地質與土壤

##### 1.地層

根據經濟部中央地質調查所之地質資料整合查詢系統，可得知本計畫區周邊地質及岩性分區之劃分，本計畫區地質年代為全新世，係由泥、砂及礫石所組成之沖積層，本計畫範圍區域地質分佈詳圖 6-2。

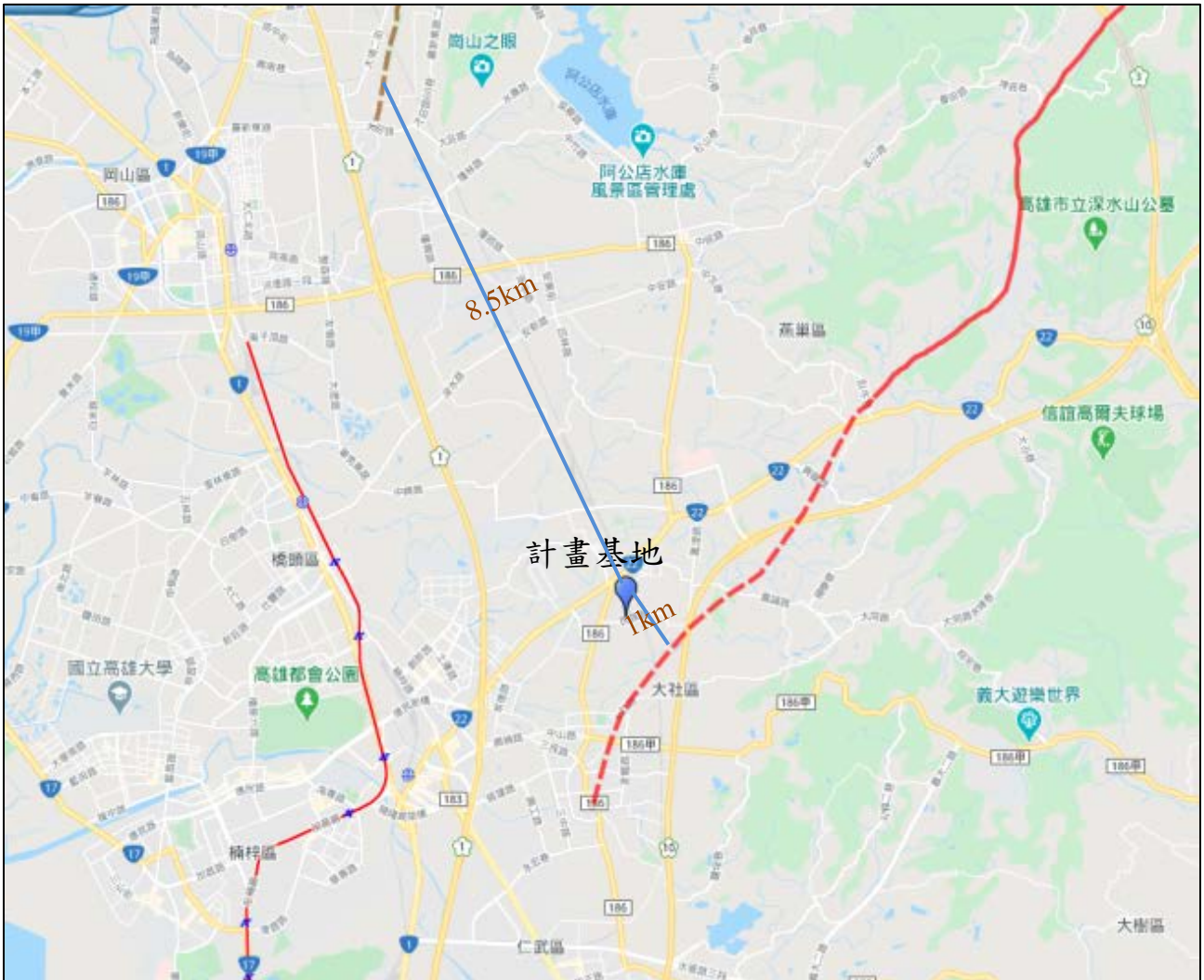


資料來源：經濟部中央地質調查所-地質資料整合查詢系統

圖 6-2 區域地質圖

## 2.地質構造

依據經濟部中央地質調查所之台灣活動斷層分佈情形，可得知本計畫區無斷層通過，距離計畫區最近之活動斷層包含東側旗山斷層及西北側之小崗山斷層，皆屬掩覆或推測斷層，距離本計畫基地距離分別約為 1 公里及 8.6 公里，詳圖 6-3。



資料來源：經濟部中央地質調查所-台灣活動斷層觀測系統

圖 6-3 活動斷層分佈圖

## 二、原廠地及周邊工業區使用情形

本公司原廠地現況已興建為一至三層樓之工廠及工廠所需停車空間，主要作為汽機車、沙灘車、航太、閥門類、真空泵及家電類零件加工製造使用，土地建蔽率已達法定規定 70%，區內實屬無土地可供擴建使用。

本公司原廠位於高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)之零星工業區範圍內，上述特定區計畫範圍內之零星工業區用地範圍(詳圖 6-4 基地周邊零星工業區使用情形示意圖)已無土地可供本公司擴廠使用，因此選定本公司原廠北側之土地供擴建廠房使用，故依循「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」之規定，辦理農業區變更為零星工業區(附)使用。



圖 6-4 基地周邊零星工業區使用情形示意圖

### 三、計畫範圍與周邊土地使用現況

本次申請毗鄰之計畫範圍現況部分為荒草地、部分為工廠使用，北側臨荒地及部分興建工廠使用，東側及西側臨道路，南側毗鄰原廠地，土地使用現況如圖 6-5 所示。

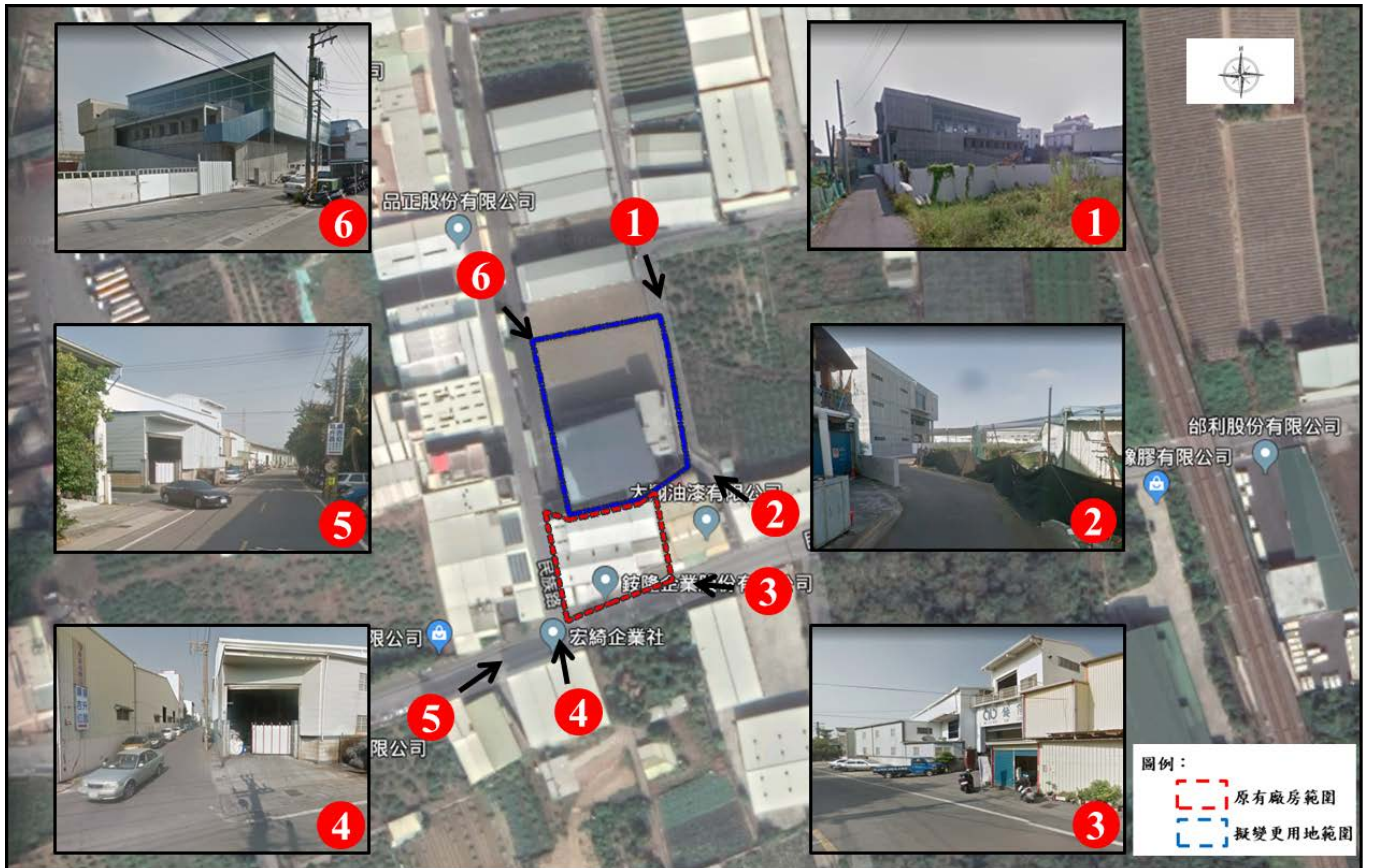


圖 6-5 計畫範圍與周邊土地使用現況示意圖

## 柒、擴建計畫概要

### 一、擴建計畫內容

鉸隆企業股份有限公司創立於 67 年，初期以傳統車床加工為主。專注於產品製程設計規劃及生產流程垂直整合的製造能力，發展至今，加工領域已涵蓋汽機車、沙灘車、航太、閥門類、真空泵及家電類零件。年營業額平均約在 0.79 億元左右，從 101 年度的 0.53 億元一直到 106 年度的 1.13 億元，公司營收成長率皆有大幅成長，至 106 年營收成長率更來到 21.60%，惟近年生產沙灘車(機車)零組件、汽車零件、機械設備零件、家庭廚房電器零件、航太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，亦無多餘廠地空間可供架設新購機具及投入產品研發與製造，故必須增加毗鄰土地，做為新增生產線設備機具生產加工，以及原物料產品儲存空間使用，俾能因應未來市場成長需求，提升公司經營競爭力。

依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」第二點第一項之規定，屬附加產值高或創造相當就業人口之投資事業者，每年產值每公頃需達 2 億元以上。惟本計畫此次申請擴廠面積超過原有廠地 1.5 倍，依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則第三點第一款涉及擴廠面積但書認定原則」之規定，則每年產值應為原審查標準之 1.5 倍，即應為 3 億元。

經檢討後，本次擴建新增 1,704.74m<sup>2</sup>之零星工業區，擴廠後產值增加 0.8474 億元，故新增廠區每公頃年產值可達 4.97 億元，遠大於 3 億元，故符合上述法規年產值規定。



## 二、廠區使用配置

本計畫原廠地為都市計畫區零星工業區，面積為 1,150.01m<sup>2</sup>，現況為三層樓工廠，現有建築面積為 840.10m<sup>2</sup>。本次申請擴建廠區之零星工業區，面積為 2,448.72m<sup>2</sup>，預計規劃設置綠地用地面積為 743.98m<sup>2</sup>、零星工業區面積為 1,704.74m<sup>2</sup>，因此原廠區面積與本次申請變更之零星工業區面積總計為 2,854.75m<sup>2</sup>(1,150.01 m<sup>2</sup>+1,704.74 m<sup>2</sup>=2,854.75 m<sup>2</sup>)。

本次擴建廠區已先興建一棟三層樓廠房，建築面積為 1,023.95 m<sup>2</sup>，與原廠現有廠房建築面積 840.10m<sup>2</sup>(966.26m<sup>2</sup>-126.16m<sup>2</sup>(預計拆除面積))，詳圖 7-1 原廠建築預計拆除範圍示意圖)合計為 1,864.05m<sup>2</sup>，其符合零星工業區法定建蔽(1,864.05/2,854.75=65.30%<70%)及容積率(3,857.21/2,854.75=135.12%<210%)等相關規定，建築內部使用空間分佈詳圖 7-2~圖 7-4

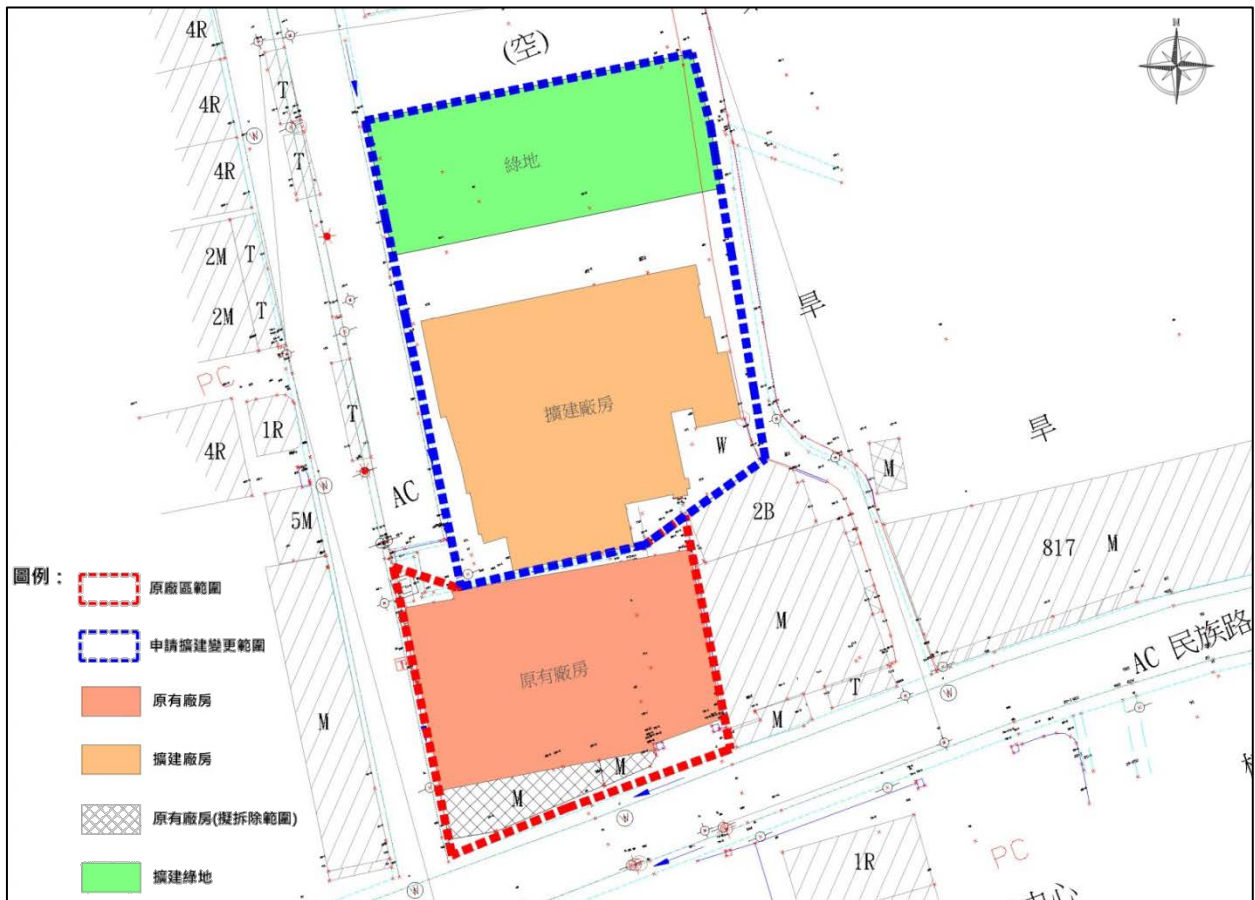


圖 7-1 原廠建築預計拆除範圍示意圖

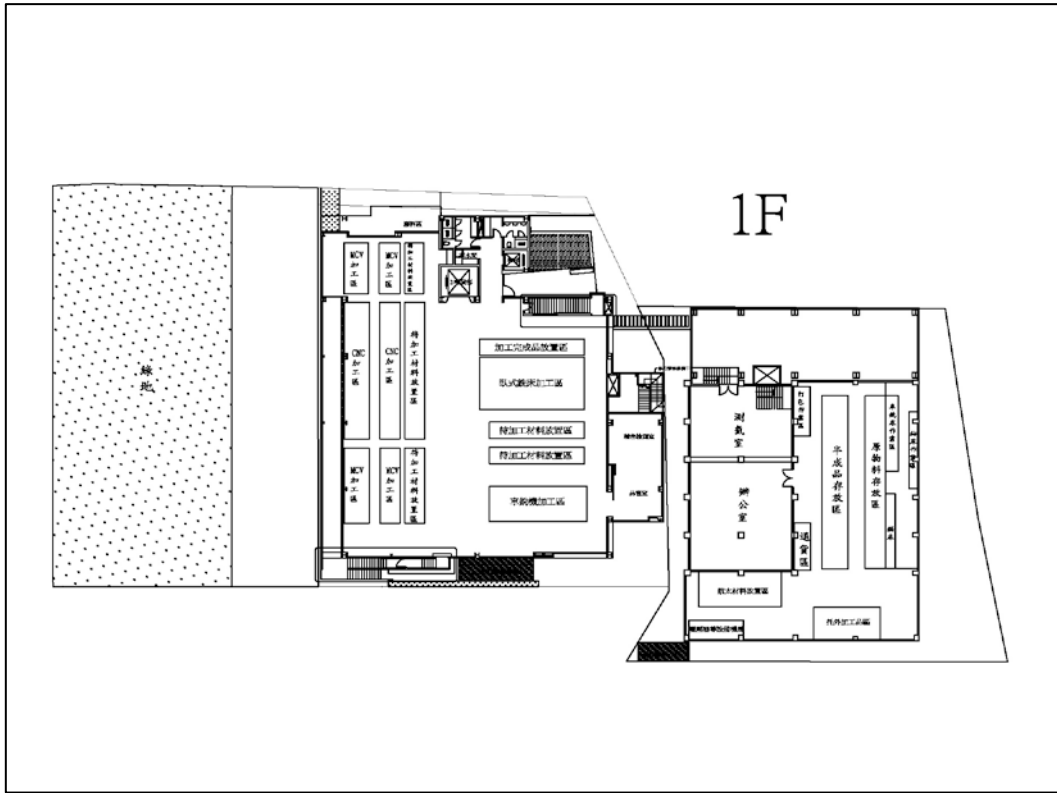


圖 7-2 一樓建築內部使用空間分佈示意

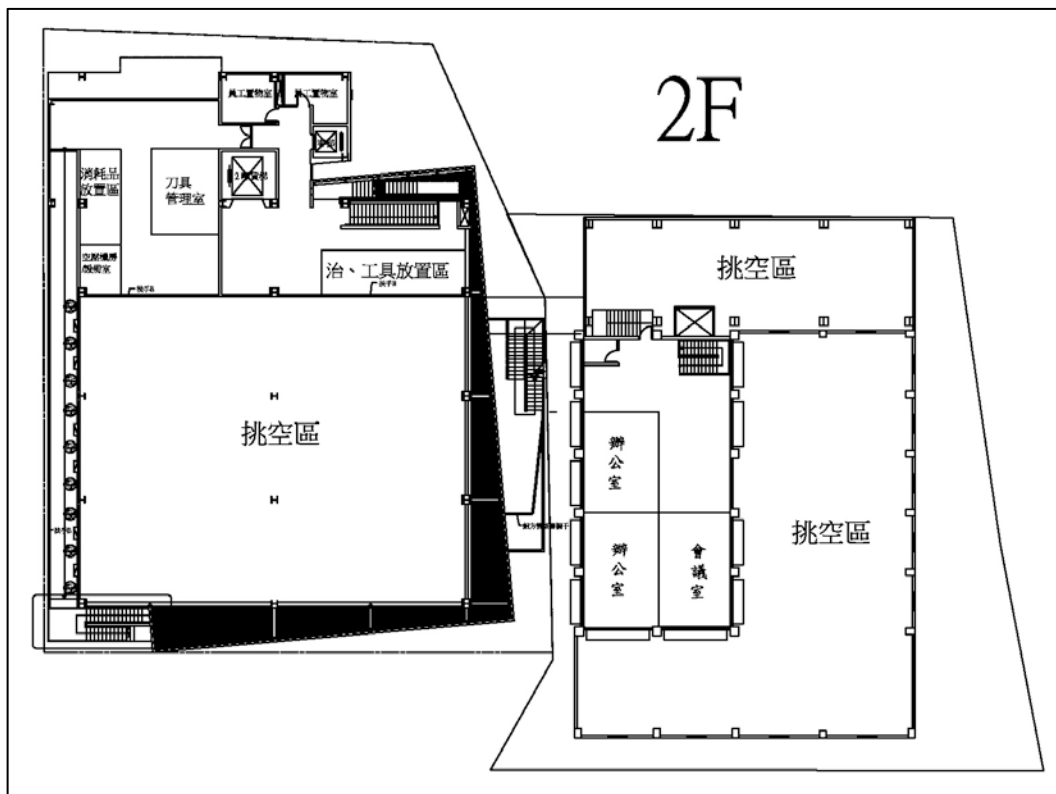


圖 7-3 二樓建築內部使用空間分佈示意圖

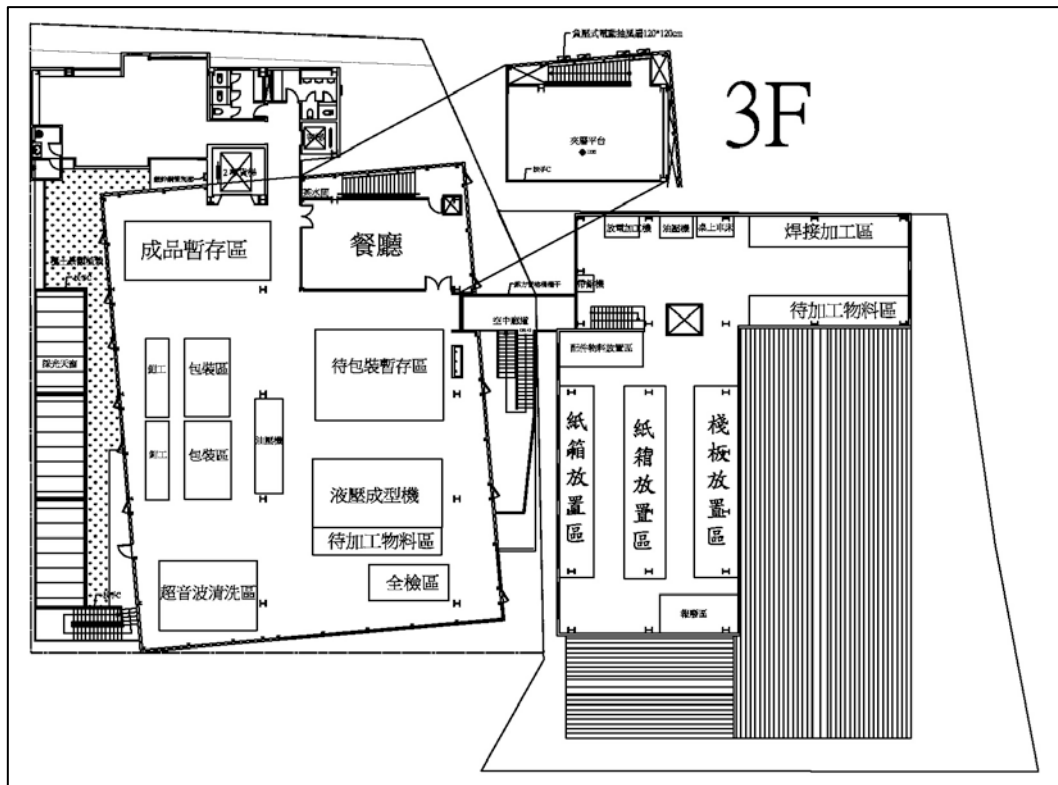


圖 7-4 三樓建築內部使用空間分佈示意圖

### 三、交通運輸現況

本基地位於高雄市大社區，主要聯外道路為基地南側之區道高 46-1 (民族路)、市道 186 線(中正路)及區道高 46 線(和平路一段)等，道路系統如圖 7-5 及表 7-1 所示，分述如下：

#### (一) 市道 186 線(中正路)

為基地周邊南北向重要道路，往北銜接省道台 22 線(鳳旗路)，往南可銜接市道 186 甲線(中山路)，路寬 8 公尺，採中央標線分隔型態，雙向各 1 混合車道，道路二側無人行道設施，路段二側無停車管制。

#### (二) 區道高 46-1 線(民族路)

為基地東西向主要聯絡道路，往東可銜接區道高 46 線，往西銜接市道 186 線，路寬約 8 公尺，採中央標線分隔型態，雙向各 1 混合車道，道路二側無人行道設施，路段二側無停車管制。

#### (三) 區道高 46 線(和平路一段)

為基地周邊南北向聯絡型道路，往北銜接省道台 22 線(鳳東路)，往南可銜接市道 186 甲線(中山路)，路寬 20 公尺，採中央標線分隔型態，雙向各 1 快 1 混合車道，道路二側無人行道設施，路段二側無停車管制。

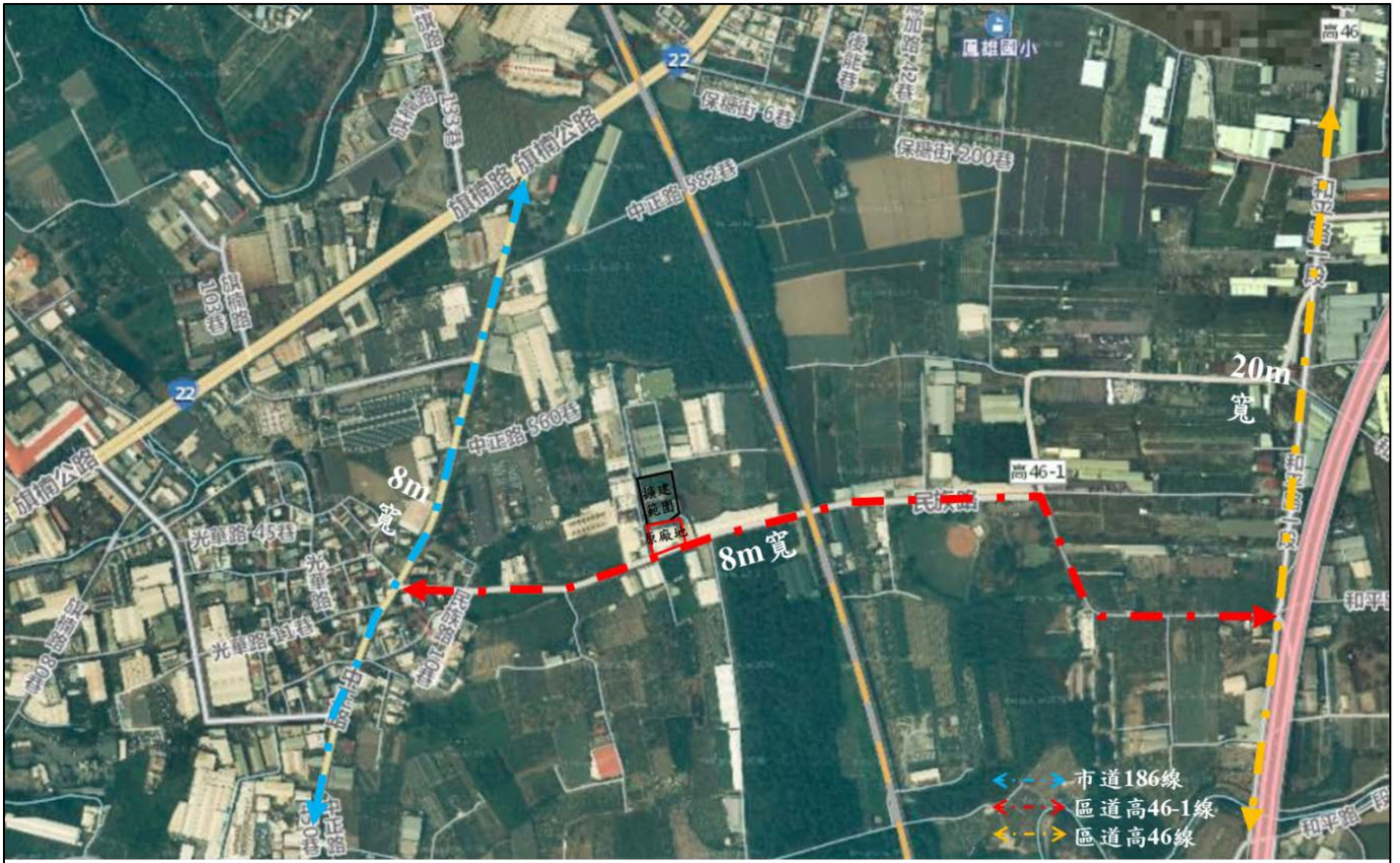


圖 7-5 基地周邊道路系統示意圖

表 7-1 基地周邊重要道路幾何特性表

路段名稱	路段起迄	寬度 (公尺)	分隔型態	車道佈設	停車 管制	人行道寬 (公尺)
市道 186 線	鳳旗路 中山路	8	中央標線分隔型態	雙向各 1 混合車道	無	無
區道高 46-1 線	中正路 和平路一段	8	中央標線分隔型態	雙向各 1 混合車道	無	無
區道高 46 線	鳳旗路 中山路	20	中央標線分隔型態	雙向各 1 快 1 混合車道	無	無

資料來源：本計畫整理。

## 捌、實質變更內容

### 一、變更理由

原廠地之廠房機台已不堪負荷，亦無多餘廠地空間可供架設新購機具及投入產品研發與製造，故必須增加毗鄰土地，做為新增生產線設備機具生產加工，以及原物料產品儲存空間使用，俾能因應未來市場成長需求，提升公司經營競爭力。

擴展前產值係以 106 年度鉸隆公司年度損益及稅額計算，產值為 1.1351 億元，本次擴建新增 1704,74m<sup>2</sup>之零星工業區，增加產值 0.8474 億元，故新增廠區每公頃年產值可達 4.97 億元，遠大於 3 億元。本計畫已於 108 年 3 月 29 日取得經濟部同意函文，符合「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」第二點第一款之規定，屬附加產值高之投資事業者，亦符合「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則第三點第一款涉及擴廠面積但書認定原則」之規定。

### 二、變更內容

本計畫擬變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)之部份農業區為零星工業區(附)，以供鉸隆企業股份有限公司擴建廠房使用，變更計畫面積為 2,448.72m<sup>2</sup>，變更內容詳表 8-1、表 8-2、圖 8-1、圖 8-2。

表 8-1 變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		面積 (m <sup>2</sup> )	變更理由	附帶條件及其他說明
		原計畫	變更後計畫			
1	高雄市大社區保甲段796-8、796-9、796-10及796-11地號等四筆土地	農業區	零星工業區(附)	2,448.72	<p>1.原廠地之廠房機台已不堪負荷，亦無多餘廠地空間可供架設新購機具及投入產品研發與製造，故必須增加毗鄰土地，做為新增生產線設備機具生產加工，以及原物料產品儲存空間使用，俾能因應未來市場成長需求，提升公司經營競爭力。</p> <p>2.本計畫已於 108 年3月29日取得經濟部同意函文，符合「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」第二點第一款之規定，屬附加產值高之投資事業者，亦符合「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則第三點第一款涉及擴廠面積但書認定原則」之規定。</p>	<p>1.應另行擬定細部計畫，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，並應由申請人興闢、管理及維護。</p> <p>2.考量前項公共設施用地較不具外部使用性質，依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定，將改以捐贈代金方式辦理。捐贈代金之數額及相關費用依前開處理原則規定辦理，於申請建築執照前繳交，惟該公共設施仍應由申請人興闢、管理及維護。</p> <p>3.主要計畫核定前，應與高雄市政府簽訂協議書，納入計畫書規定。</p>

註：表內面積應以依據核定圖實際分割測量之面積為準。

表 8-2 變更前後都市計畫土地使用面積對照表

項目	類別	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 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	63.2103		63.2103	10.88	28.57	
	商業區	4.9284		4.9284	0.85	2.23	
	甲種工業區	50.6129		50.6129	8.71	22.88	
	零星工業區	6.3528	+0.244872	6.597672	1.14	2.95	
	特種工業區(附)	1.3490		1.349	0.23	0.61	
	農業區	355.0706	-0.244872	354.825728	61.05	—	
	河川區	5.0412		5.0412	0.87	—	
	宗教專用區	0.4654		0.4654	0.08	0.21	
	小計	<b>487.0306</b>	<b>0</b>	<b>487.0306</b>	<b>83.80</b>	<b>57.45</b>	
公共 設施 用地	機關用地	14.3017		14.3017	2.46	6.46	
	學校 用地	文大	9.7842		9.7842	1.68	4.42
		文小	1.9483		1.9483	0.34	0.88
		文中小	2.8187		2.8187	0.48	1.28
		小計	<b>14.5512</b>		<b>14.5512</b>	<b>2.5</b>	<b>6.58</b>
	公園用地	2.8596		2.8596	0.49	1.29	
	兒童遊樂場用地	1.2665		1.2665	0.22	0.57	
	市場用地	0.5950		0.595	0.1	0.27	
	停車場用地	1.1761		1.1761	0.2	0.53	
	廣場用地	0.8586		0.8586	0.15	0.39	
	垃圾處理場用地	1.5810		1.581	0.27	0.72	
	園道用地	3.9691		3.9691	0.68	1.79	
	綠(帶)地	0.5873		0.5873	0.1	0.27	
	綠(帶)地(附)	0.6273	-	0.6273	0.11	0.28	
	社教用地	0.0922		0.0922	0.02	0.04	
	高速鐵路用地	4.1404		4.1404	0.71	1.87	
	高速鐵路用地兼 供河川使用	0.1824		0.1824	0.03	0.08	
	電路鐵塔用地	0.0429		0.0429	0.01	0.02	
	河道用地	4.1892		4.1892	0.72	1.89	
	道路用地	43.0992		43.0992	7.42	19.48	
道路用地兼供河 川使用	0.0359		0.0359	0.01	0.02		
小計	<b>94.1556</b>		<b>94.1556</b>	<b>16.20</b>	<b>42.55</b>		
都市發展用地	<b>221.0744</b>		<b>221.0744</b>	—	<b>100.00</b>		
合計	<b>581.1862</b>		<b>581.1862</b>	<b>100.00</b>	—		

註：1.表內面積應以依據核定圖實際分割測量之面積為準。



變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)主要計畫(部分農業區為零星工業區)(配合鉸隆企業股份有限公司擴廠計畫)案 計畫圖

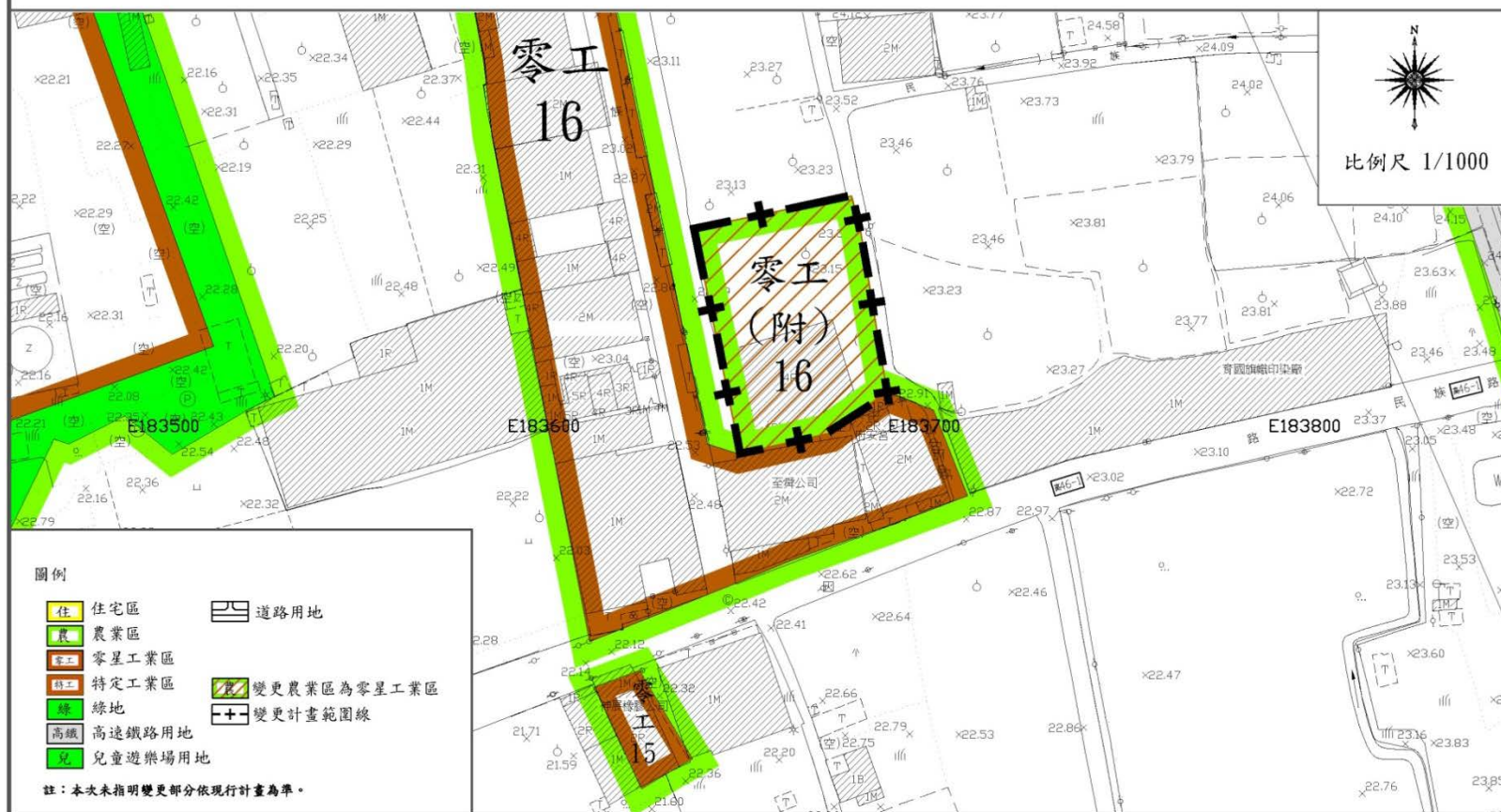


圖 8-1 變更內容示意圖

變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)主要計畫(部分農業區為零星工業區)(配合鉸隆企業股份有限公司擴廠計畫)案 計畫圖

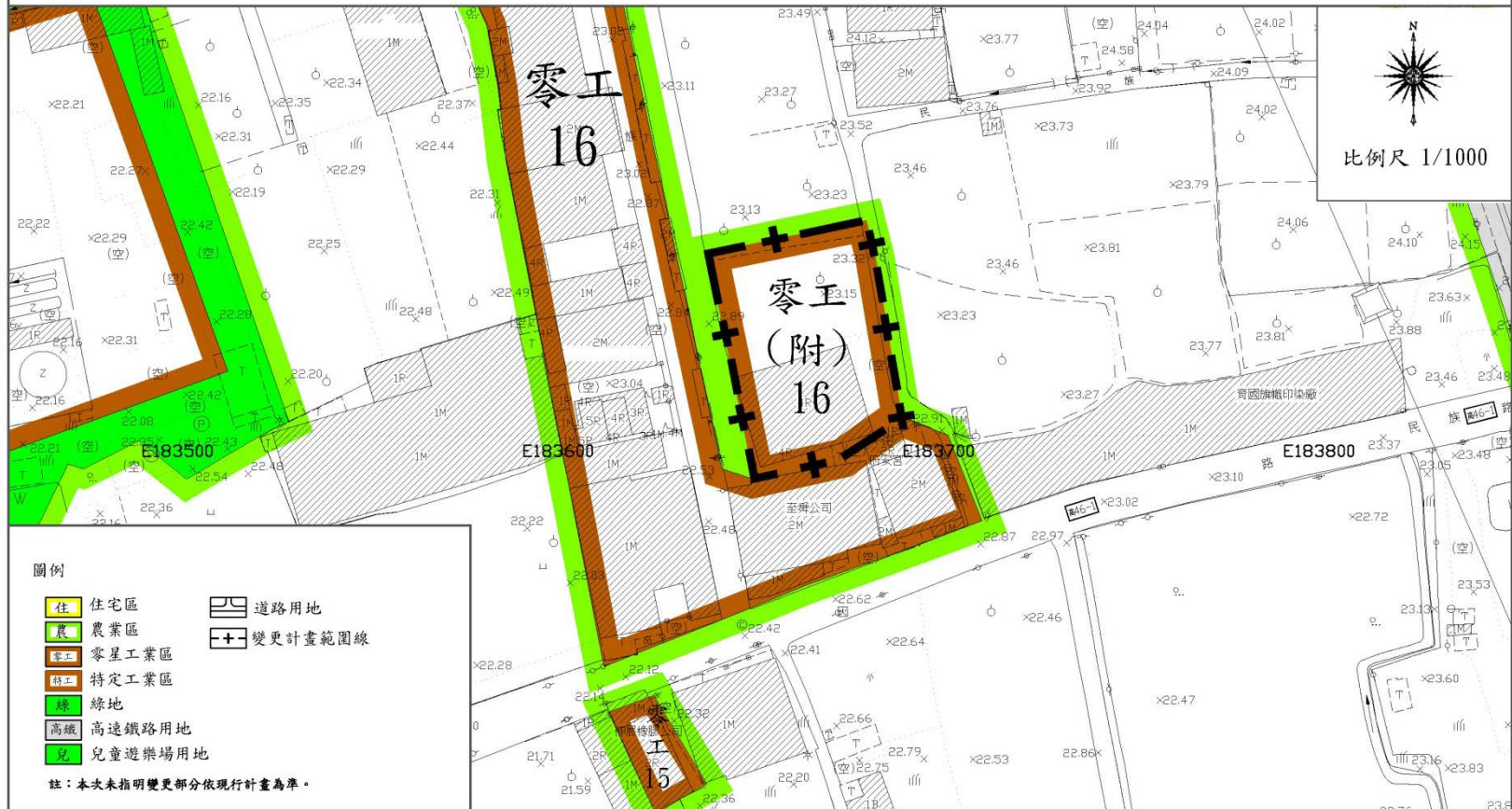


圖 8-2 變更後主要計畫示意圖

### 三、變更回饋規定

本計畫由農業區變更為零星工業區，變更回饋方式依「都市計畫工業區毗鄰土地變更原則」第四點規定辦理，相關規定包含：

- (一) 應另行擬定細部計畫，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，並應由申請人興闢、管理及維護。
- (二) 考量前項公共設施用地較不具外部使用性質，依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定，將改以捐贈代金方式辦理。捐贈代金之數額及相關費用依前開處理原則規定辦理，於申請建築執照前繳交，惟該公共設施仍應由申請人興闢、管理及維護。

本計畫申請變更大社區保甲段 796-8、796-9、796-10 及 796-11 等 4 筆土地為零星工業區，總面積 2,448.72m<sup>2</sup>，依規定應提供變更面積 30.38%(743.98m<sup>2</sup>)以上之土地作為綠地用地，並自行維護管理。

#### 四、建築配置相關規定

本計畫由農業區變更為零星工業區(附)，周邊毗鄰農業區之土地，應依據「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(綠地)或設施(空地、水路及道路)，本計畫依循該規定進行建築規劃配置，於毗鄰土地東側、北側及西側之計畫範圍邊界劃設 1.5 公尺以上之隔離綠帶或設施，詳圖 8-3 擴展後綠帶或隔離設施配置示意圖。



圖 8-3 擴展後綠帶或隔離設施配置示意圖

## 玖、變更影響分析

### 一、交通影響分析

本計畫聯外道路為民族路，往東經和平路一段可接國道十號；往西經中正路亦可接旗楠公路。基地距國道十號約 5 公里，交通十分便利。本廠擴展前、後，車輛進出皆以民族路為主，主要為員工上下班及進出貨之載運車輛為主，對民族路增加之交通負荷不大，仍可維持良好的服務水準。

(一)機車出入動線：機車由停放於廠房北側機車棚。

(二)汽車出入動線：汽車停放於廠房北側停車位。

(三)小貨車出入動線：原物料及產品運輸之小型車輛由民族路大門口進入後，於進料暫放區卸貨，再由原大門沿原駛道駛出。

預計擴展後本廠進出貨次數，分別為早上與下午各出車 2 次。相關車次種類如下表 9-1 所示。

表 9-1 擴展後每日進出車種車次預估統計表

運具類別 型態	機車(輛)	汽車或小貨車(輛)	時間
員工	67	13	上班時間 下班時間
洽公	0	4	非屬上下班尖峰時間
載運原料	0	每天早上下午各 2 次	非屬上下班尖峰時間
載運半成品	0		非屬上下班尖峰時間
載運產品	0		非屬上下班尖峰時間

### 三、環境影響分析

本計畫用地變更使用，對鄰近農業生產環境之影響，依環境品質項目分別說明，包括空氣品質、水污染、廢棄物及噪音振動等。

### (一)空氣品質

本計畫產品項目為沙灘車(機車)零組件、汽車零件、機械設備零件、家庭廚房電器零件、航太零件等加工，非屬「行政院環境保護署指定公告應申請設置與操作許可之固定污染源」，且符合經濟部認定之低污染性事業，生產過程空氣污染物產生量極微，預期對鄰近農業生產之影響輕微。

### (二)水污染

本廠擴展前、後，除員工生活污水外，生產過程並無事業廢污水產生，非屬「應先檢具水污染防治措施計畫之事業種類、範圍及規模」之事業，擴展後本廠員工生活污水僅由原本之1.875CMD增為3CMD，將蒐集於預鑄式污水處理設施，並定期委託清潔公司清運，並無排放於本基地鄰近排水溝，預期對鄰近灌、排水系統及農業設施將無不良影響。

### (三)廢棄物

本計畫產生之事業廢棄物，主要為金屬(屑)廢棄物、廢油及員工生活垃圾等，其中金屬屑廢棄物每月約1.5公噸，廢油每月約83公斤，員工生活垃圾每月約1.5公噸，皆委託環保主管機關核可之清運機構協助清運一般生活廢棄物及事業廢棄物(附件八)，故預期將不會對鄰近農業生產環境造成影響。

### (四)噪音與振動

本計畫主要之噪音及振動來源，為廠內進行局部機械設備運作設備產生，其噪音及振動量不高，且有廠房屏蔽及隔離綠帶或隔離設施阻隔，並於場區周界處之噪音量將符合現行環保法規管制標準，因此預期對鄰近農業生產環境之影響輕微。

## 拾、防災計畫

### 一、防災避難場所

將計畫區內之綠地用地、鄰近地區之開放空間(大社區保舍甲運動公園等)及農業區等，規劃為防災避難空間，提供作為臨時性避難場所使用。

### 二、救災動線

為提高計畫區內防救災功能，將規劃基地西側、南側民族路(寬度約 8m)及東側農路作為防災避難路線、消防緊急救災道路使用。

### 三、火災延燒防止地帶

將計畫區內之開放空間(綠地)作為火災延燒防止地帶，因其空曠與綠覆率高之特性，可以阻絕火勢蔓延，避免火勢波及其他範圍，降低災害損失。



圖 10 - 1 防災規劃示意圖



## 拾壹、實施進度及經費

### 一、開發主體及方式

本計畫由鉸隆企業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四年內取得建築使用執照。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使用。

### 三、開發經費來源

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鉸隆企業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)本案變更範圍內之樁位測定費用及公共設施興闢、管理及維護費用，均應由申請人(鉸隆企業股份有限公司)自行負擔，且應於樁位釘定並完成地籍分割之日起一年內完成公共設施興闢。
- (二)考量前項公共設施用地較不具外部使用性質，將改以捐贈代金方式辦理。捐贈代金之數額及相關費用依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定辦理，於申請建築執照前繳交，惟該公共設施仍應由申請人興闢、管理及維護。



表 11 - 1 實施進度及經費表

設施項目 種類	面積(m <sup>2</sup> )	土地取得方式				開闢費用(萬元)				主辦 單位	預定完成 期限	經費 來源
		價 購	市 地 重 劃	區 段 徵 收	其 他	土 地 取 得 費	地 上 物 補 償 費	整 地 費 及 工 程 費	合 計			
零星 工業區	2,448.72	—	—	—	V	—	—	3600	3600	鉸隆 企業 股份 有限 公司	自細部計畫 發布實施日 起四年內取 得建築使用 執照	自行 籌措

附件一、公司變更登記表(影本)

(公司印章)

(代表公司負責人印章)

變更 時請 打✓		變更 時請 打✓	
----------------	---	----------------	---

### 股份有限公司變更登記表

變更預查編號			
公司統一編號	84182757		
公司聯絡電話	( )		
僑外投資事業	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	公開發行	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
陸資	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否		
閉鎖性股份有限公司股東人數	_____ 人		
複數表決權特別股	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無		
對於特定事項具否決權特別股	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無		
特別股股東被選為董事、監察人之禁止或限制	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無		
或當選一定名額之權利			
原名稱	股份有限公司		

印章請用油性印泥蓋章，並勿超出框格。

一、公司名稱 (變更後)	中文 鉸隆企業 股份有限公司	中文 鉸隆企業 股份有限公司
	(章程所訂) 外文	
二、(郵遞區號)公司所在地 (含鄉鎮市區村里)	( )	高雄市大社區保社里民族路 15 號
三、代表公司負責人	黃東安	四、每股金額(阿拉伯數字)
		10,000 元
五、資本總額(阿拉伯數字)		35,000,000 元
六、實收資本總額(阿拉伯數字)		35,000,000 元
七、股份總數	3,500 股	八、已發行股份 總數
		1. 普通股 3,500 股
		2. 特別股 股
九、董事人數任期	3 人自 108 年 05 月 20 日至 111 年 05 月 19 日 (含獨立董事 人)	
十、 <input type="checkbox"/> 監察人人數任期 或 <input type="checkbox"/> 審計委員會	1 人自 108 年 05 月 20 日至 111 年 05 月 19 日 本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人	
十一、公司章程修正(訂定)日期	104 年 11 月 02 日	

※變更登記  
日期文號

108. 5. 23 / 08520267W

※  
檔號

#### 公務記載蓋章欄



- (一)申請表一式二份，於核辦後一份存核辦單位，一份送還申請公司收執。
- (二)為配合電腦作業，請打字或電腦以黑色列印填寫清楚，數字部份請採用阿拉伯數字，並請勿折疊、挖補、浮貼或塗改。
- (三)※各欄如變更登記日期文號、檔號等，申請人請勿填寫。
- (四)違反公司法代作資金導致公司資本不實，公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。
- (五)為配合郵政作業，請於所在地加填郵遞區號。
- (六)第十欄位請依公司章程內容，於「監察人人數任期」前註記■，並填寫人數任期；或於「審計委員會」前註記■，監察人之人數任期免填。
- (七)閉鎖性股份有限公司應填列股東人數、以技術或勞務出資者應填列章程載明之核給股數與抵充金額(勞務出資僅適用閉鎖性股份有限公司)。

## 鉸隆企業

## 股份有限公司變更登記表

註:欄位不足請自行複製,未使用之欄位可自行刪除,若本頁不足使用,請複製全頁後自行增減欄位。

變更 時請 打✓	十二、本次股本增加明細				1. 現金	股、	元
	(股本若為9、10、11、12之併購者,請加填第十四欄)		資產增加	2. 財產		股、	元
				3. 技術		股、	元
				4. 股份交換		股、	元
				5. 認股權憑證轉換股份		股、	元
				6. 資本公積		股、	元
	權益科目調整		7. 法定盈餘公積		股、	元	
			8. 股息及紅利		股、	元	
			9. 合併		股、	元	
	併購		10. 分割受讓		股、	元	
			11. 股份轉換		股、	元	
			12. 收購		股、	元	
			13. 債權抵繳股款		股、	元	
	其他		14. 公司債轉換股份		股、	元	
			15. 勞務		股、	元	
			股、	元			
			股、	元			
十三、本次股本減少明細		1. 彌補虧損	股、	元	2. 退還股款	股、	元
		3. 註銷庫藏股	股、	元	4. 合併銷除股份	股、	元
		5. 分割減資	股、	元	6. 收回特別股	股、	元
			股、	元		股、	元
十四、被併購公司資料明細							
併購種類	併購基準日	被併購公司					
		統一編號	公司名稱				
	年 月 日						
	年 月 日						

公務記載蓋章欄



## 鉸隆企業

## 股份有限公司變更登記表

註:欄位不足請自行複製,未使用之欄位可自行刪除,若本頁不足使用,請複製全頁後自行增減欄位。

變更 時請 打✓	所 營 事 業		
	編號	代 碼	營 業 項 目 說 明
	01	CB01990	其他機械製造業
	02	CD01030	汽車及其零件製造業
	03	CD01040	機車及其零件製造業
	04	CD01050	自行車及其零件製造業
	05	F113020	電器批發業
	06	F114030	汽、機車零件配備批發業
	07	F401010	國際貿易業
	08	CC01030	電器及視聽電子產品製造業
	09	ZZ99999	除許可業務外,得經營法令非禁止或限制之業務

變更 時請 打✓	董 事、 監 察 人 或 其 他 負 責 人 名 單				
	編號	職 稱	姓名(或法人名稱)	身分證號(或法人統一編號)	持有股份(股)
	1	董事長	黃東安	S101269205	600
		( )	高雄市大社區和成街1巷55號		
	2	董 事	黃建傑	S123608402	2,700
		( )	高雄市楠梓區清豐一路55號		
	3	董 事	何君萍	S223468259	0
		( )	高雄市仁武區仁林路208號		
	4	監 察 人	黃惠敏	S223772230	200
		( )	高雄市大社區和成街1巷55號		

公務記載蓋章欄



附件二、土地登記簿謄本、地籍圖謄本

土地登記第二類謄本（土地標示及所有權部）  
大社區保甲段 0796-0008地號



列印時間：民國108年08月19日17時01分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由鼎信開發工程顧問有限公司自行列印  
謄本種類碼：21M7SX725，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
仁武地政事務所 主任 黃琬婉  
仁武電謄字第099611號  
資料管轄機關：高雄市政府地政局仁武地政事務所 謄本核發機關：高雄市政府地政局仁武地政事務所

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國103年11月13日 登記原因：分割  
面積：\*\*\*\*\*553.40平方公尺  
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）  
民國108年01月 公告土地現值：\*\*\*\*5,800元/平方公尺  
地上建物建號：共0棟  
其他登記事項：分割自：0796-0000地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0019 登記原因：買賣  
登記日期：民國106年03月23日  
原因發生日期：民國106年01月13日  
所有權人：黃\*  
統一編號：S101\*\*\*\*\*5  
住址：高雄市大社區大社里和成街1巷55號  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：106仁地字第003156號  
當期申報地價：107年01月\*\*\*\*1,040.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
106年01月 \*\*\*\*6,200.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：\*\*\*\*100000分之521\*\*\*\*\*  
106年01月 \*\*\*\*6,202.3元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：\*\*\*\*100000分之99479\*\*\*\*\*  
相關他項權利登記次序：0001-000  
其他登記事項：（空白）

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本  
〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。  
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。  
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。  
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。





土地登記第二類謄本（土地標示及所有權部）  
大社區保甲段 0796-0009地號



列印時間：民國108年08月19日17時01分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由鼎信開發工程顧問有限公司自行列印  
謄本種類碼：21M7SX725，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
仁武地政事務所 主任 黃淑婉  
仁武電謄字第099611號  
資料管轄機關：高雄市政府地政局仁武地政事務所 謄本核發機關：高雄市政府地政局仁武地政事務所

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國103年11月13日 登記原因：分割  
面積：\*\*\*\*\*550.48平方公尺  
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）  
民國108年01月 公告土地現值：\*\*\*\*5,800元/平方公尺  
地上建物建號：共0棟  
其他登記事項：分割自：0796-0000地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0019 登記原因：買賣  
登記日期：民國106年03月23日  
原因發生日期：民國106年01月13日  
所有權人：黃\*\*  
統一編號：S101\*\*\*\*\*5  
住址：高雄市大社區大社里和成街1巷55號  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：106仁地字第003157號  
當期申報地價：107年01月\*\*\*\*1,040.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
106年01月 \*\*\*\*6,200.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：\*\*\*\*100000分之521\*\*\*\*\*  
106年01月 \*\*\*\*6,202.3元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：\*\*\*\*100000分之99479\*\*\*\*\*  
相關他項權利登記次序：0001-000  
其他登記事項：（空白）

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本  
〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。  
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。  
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。  
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



06



40

土地登記第二類謄本（土地標示及所有權部）  
大社區保甲段 0796-0010地號



列印時間：民國108年08月19日17時01分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由鼎信開發工程顧問有限公司自行列印  
謄本種類碼：21M7SX725，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
仁武地政事務所 主任 黃淑婉  
仁武電謄字第099611號  
資料管轄機關：高雄市政府地政局仁武地政事務所 謄本核發機關：高雄市政府地政局仁武地政事務所

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國103年11月13日 登記原因：分割  
面積：\*\*\*\*\*719.09平方公尺  
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）  
民國108年01月 公告土地現值：\*\*\*\*5,800元/平方公尺  
地上建物建號：共0棟  
其他登記事項：分割自：0796-0000地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0019 登記原因：買賣  
登記日期：民國104年01月28日  
原因發生日期：民國103年12月20日  
所有權人：黃\*\*  
統一編號：S123\*\*\*\*\*2  
住址：高雄市楠梓區清豐里清豐一路55號  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：104仁狀字第001346號  
當期申報地價：107年01月\*\*\*\*1,040.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
089年01月 \*\*\*\*6,198.5元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：\*\*\*\*100000分之94395\*\*\*\*\*  
101年05月 \*\*\*\*6,198.5元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：\*\*\*\*100000分之5087\*\*\*\*\*  
103年09月 \*\*\*\*5,498.7元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：\*\*\*\*100000分之518\*\*\*\*\*  
相關他項權利登記次序：0001-000 0002-000  
其他登記事項：（空白）

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本  
〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（土地標示及所有權部）  
大社區保甲段 0796-0011地號



列印時間：民國108年08月19日17時01分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由鼎信開發工程顧問有限公司自行列印  
謄本種類碼：21M7SX725，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
仁武地政事務所 主任 黃淑婉  
仁武電謄字第099611號  
資料管轄機關：高雄市政府地政局仁武地政事務所 謄本核發機關：高雄市政府地政局仁武地政事務所

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國103年11月13日 登記原因：分割  
面積：\*\*\*\*\*625.75平方公尺  
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）  
民國108年01月 公告土地現值：\*\*\*\*5,800元/平方公尺  
地上建物建號：共0棟  
其他登記事項：分割自：0796-0000地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0019 登記原因：買賣  
登記日期：民國104年01月28日  
原因發生日期：民國103年12月20日  
所有權人：黃\*\*  
統一編號：S123\*\*\*\*\*2  
住址：高雄市楠梓區清豐里清豐一路55號  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：104仁狀字第001347號  
當期申報地價：107年01月\*\*\*\*1,040.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
089年01月 \*\*\*\*6,198.5元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：\*\*\*\*100000分之94395\*\*\*\*\*  
101年05月 \*\*\*\*6,198.5元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：\*\*\*\*100000分之5087\*\*\*\*\*  
103年09月 \*\*\*\*5,498.7元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：\*\*\*\*100000分之518\*\*\*\*\*  
相關他項權利登記次序：0001-000 0002-000  
其他登記事項：（空白）

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本  
〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



# 地籍圖謄本

仁武電謄字第099611號

土地坐落：高雄市大社區保甲段796-8,796-9,796-10,796-11地號共4筆



本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

北  
資料管轄機關： 高雄市政府地政局仁武地政事務所  
本謄本核發機關： 高雄市政府地政局仁武地政事務所  
中華民國 108年08月19日17時01分

主任：黃琬婉



比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由鼎信開發工程顧問有限公司自行列印  
謄本種類碼：2!!7SEV2D，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性  
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

附件三、經濟部擴建核准函、擴廠計畫書

檔 號：  
保存年限：

## 經濟部 函

機關地址：106臺北市信義路三段41-3號  
聯絡人：陳奕汝  
聯絡電話：02-27541255 分機2530  
電子郵件：yrchen4@moeaidb.gov.tw  
傳真：02-27043757



高雄市大社區保社里民族路15號

受文者：鉸隆企業股份有限公司

發文日期：中華民國108年3月29日

發文字號：經授工字第10820407640號

速別：速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴公司依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」相關規定，申請將高雄市大社區保甲段796-8地號等4筆土地變更為工業區一案，請查照。

說明：

- 一、依據本部工業局案陳貴公司108年1月29日鉸隆字第1080129001號函辦理。
- 二、經查貴公司擴建計畫書所擬擴建廠房生產產品產值，預估未來年產值增加為新臺幣（下同）0.8474億元，平均每公頃年產值達4.98億元以上，符合旨揭處理原則第2點第（1）款「附加產值高之投資事業」認定標準；又申請面積超過原有廠地1.5倍部分，經本部審視後，原則同意；爰請貴公司請逕依都市計畫法相關規定申請都市計畫變更。
- 三、另查貴公司擬變更之部分毗鄰土地有部分定著物設施，似存有先行使用狀況，請先逕洽相關主管機關釐清現行土地使用之合法性，並請依相關規定予以改善，以符擴建計畫內之廠房製程設置規劃。
- 四、副本抄送內政部及高雄市政府，隨函檢送本案擴廠計畫書1份，請參辦。

正本：鉸隆企業股份有限公司

副本：內政部、高雄市政府(均含附件)

部長沈榮津 請假

政務次長王美花代行



鉅隆企業股份有限公司大社廠使用都市計畫工業區毗鄰土地擴廠計畫案

經濟部工業局審查意見處理情形回應對照表

(經濟部工業局 107 年 11 月 2 日府工地字第 10701117960 號函)

Table with 3 columns: 審查單位 (Review Unit), 意見內容 (Opinion Content), 意見回覆與辦理情形 (Response and Handling Status). Rows include 經濟部工業局 (Ministry of Economic Affairs Industrial Bureau) and 鉅隆企業股份有限公司 (Jialong Industrial Co., Ltd.).

鉅隆企業股份有限公司大社廠使用都市計畫工業區毗鄰土地擴廠計畫書



申請單位：鉅隆企業股份有限公司

中華民國 108 年 01 月 29 日

目錄

Table-Of-Contents listing chapters and sections: 第一章 前言, 第二章 公司簡介, 第三章 擴展計畫內容, 第四章 合理性及必要性說明, 第五章 農地變更使用說明書.

Table-Of-Contents listing sections: 第三節 鄰近灌、排水系統與農業設施位置及是否使用原有農業專屬灌排水系統, 第四節 變更後土地使用計畫之興建設施配置說明, etc.

附件

- 附件一、土地登記簿謄本
附件二、地籍圖謄本
附件三、土地使用變更編定同意書
附件四、公司負責人身分證(影本)、營利事業登記(影本)、工廠登記證(影本)
附件五、敏感區位查詢結果
附件六、101 年~106 年度損益及稅額計算表
附件七、一般廢棄物及一般事業廢棄物清除合約書



圖目錄

圖 2-1 鉸隆公司之產品..... 4  
 圖 2-2 鉸隆公司組織圖..... 5  
 圖 2-3 沙灘車(機車)零組件、汽車零件、機械設備零件產品製造流程圖.. 7  
 圖 2-4 家庭廚房電器零件產品製造流程圖..... 8  
 圖 2-5 航太零件產品製造流程圖..... 9  
 圖 2-6 鉸隆企業股份有限公司營收成長圖..... 10  
 圖 3-1 鉸隆公司地理位置圖..... 12  
 圖 3-2 擴展前土地使用分區圖..... 13  
 圖 3-3 土地使用現況圖..... 15  
 圖 3-4 建築內部使用空間分佈示意圖..... 16  
 圖 3-5 擴展後土地使用分區圖..... 18  
 圖 3-6 擴展前後土地規劃配置圖..... 20  
 圖 3-7 一樓建築內部使用空間分佈示意圖..... 21  
 圖 3-8 二樓建築內部使用空間分佈示意圖..... 21  
 圖 3-9 三樓建築內部使用空間分佈示意圖..... 22  
 圖 3-10 擴展後綠帶及隔離設施配置圖..... 26  
 圖 3-11 鉸隆企業股份有限公司年營業額成長圖..... 29  
 圖 3-12 鉸隆公司周圍土地現況圖..... 44  
 圖 3-13 鉸隆公司地理位置圖..... 55  
 圖 5-1 申請變更農地現況圖..... 59  
 圖 5-2 擴展前後排水示意圖..... 61  
 圖 5-3 擴展前後建築物配置圖..... 62  
 圖 5-4 擴展後綠帶及隔離設施配置圖..... 64

表目錄

表 2-1 鉸隆企業股份有限公司概況表..... 3  
 表 2-2 鉸隆企業股份有限公司營收表..... 10  
 表 3-1 擴展前土地清冊..... 13  
 表 3-2 擴展前土地使用強度表..... 14  
 表 3-3 擴展前每日進出車種車次預估統計表..... 17  
 表 3-4 申請毗鄰擴展土地清冊..... 19  
 表 3-5 申請毗鄰擴展土地使用強度表..... 23  
 表 3-6 擴展後每日進出車種車次預估統計表..... 25  
 表 3-7 產品項目說明表..... 27  
 表 3-8 擴展前後機台及產量表..... 28  
 表 3-9 擴展前後產值說明表..... 30  
 表 3-10 生活污水放流水標準..... 38  
 表 3-11 擴展後每日進出車種車次預估統計表..... 53  
 表 5-1 申請變更土地清冊..... 58  
 表 5-2 計畫土地變更前、後使用分區及編定類別..... 60  
 表 5-3 擴展後綠帶及隔離設施配置規劃表..... 63

第一章 前言

第一節 計畫緣起

鉸隆企業股份有限公司創立於 1978 年，初期以傳統車床加工為主。近年專注於產品製程設計規劃及生產流程垂直整合的製造能力，另在加工領域已涵蓋汽機車、沙灘車、航太、閘門類、真空泵及家電類零件製造。

本公司除了堅強的製程開發，同時融合不斷創新的理念，未來將積極成為行動運輸機具零組件開發製造領航者，更朝向育樂用品零組件開發製造邁進，以追求最高品質，同時不斷精進技術能力，提供多樣性產品來滿足客戶需求，並廣泛應用在不同的產業上。

鉸隆企業股份有限公司專注落實工廠管理體系及嚴格執行品質管控，依據客戶提供的樣品及圖面或意見，設計生產模具，並依產品之材料特性設計其產品，改進產品以其增加效用而更適客戶需求，並在 2012 年取得漢翔航空品質系統認證，2014 年獲得 ISO9001:2008+AS9100C 認證通過，2015 年取得朝宇航太科技合格供應商證書，憑藉著永續發展的精神，提供客戶完整、專業的服務及品質保證。

本計畫因原廠地現況已充分使用，惟近年生產沙灘車(機車)零組件、汽車零件、機械設備零件、家庭廚房電器零件、航太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，亦無多餘廠地空間可供架設新購機具及投入產品研發與製造，故必須增加毗鄰土地，做為新增生產線設備機具生產加工，以及原物料產品儲存空間使用，俾能因應未來市場成長需求，提升公司經營競爭力。

第二節 計畫目標

台灣機械零組件品質精良，產業的上下游供應鏈體系完整，而由於近年來全球機械、車輛與航太等產品設備市場持續高成長，機械零組件需求量增加，為了在行動運輸機具零組件高度競爭產業下脫穎而出，本公司透過製程開發流程及技術來實現高品質並符合經濟效益的生產模式，但是為了因應產量增加、開發更多元產品，急需增加土地、增加廠房以提高產能，實有使用毗鄰都市土地之必要。

本公司擬依《都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則》，辦理申請毗鄰都市土地變更為合法廠地，除了依規定留設公共設施外，可增加廠房用地並擴充產能，同時可提供 30 個就業機會，促進地區經濟發展。

本計畫之目標如下：

- 一、持續透過開發製程及技術提昇，實現高品質並符合經濟效益的生產模式。
- 二、提供客戶最佳品質產品及服務，促進企業獲利，提升企業國際競爭力。
- 三、合法申請並增加工廠用地面積，提升產值、產量、產能，符合公司營運發展。
- 四、創造並釋出工作機會、增加就業人口，帶動區域經濟活絡。

## 第二章 公司簡介

### 第一節 公司概况

本公司位於高雄市大社區，現有一棟廠房，員工 50 人，分為研發部、業務部、廠務部、品管保證部、管理部。

表 2-1 鉸隆企業股份有限公司概況表

公司名稱	鉸隆企業股份有限公司
營業所或事務所地址	高雄市大社區保社里民族路 15 號
資本額	3,500 萬元
營業額	7,948 萬元
公司電話	07-3524038
公司傳真	07-3534892
負責人姓名	黃東安
公司型態	航太、汽機車及其零組件製造業
主要出口產品	沙灘車(機車)零組件、汽車零件、機械設備零件、家庭廚房電器零件、航太零件

### 第二節 經營理念

鉸隆企業股份有限公司未來公司將積極成為行動運輸機具零組件開發製造領航者，更朝向育樂用品零組件開發製造邁進，以追求最高品質的決心，不斷精進技術能力，期許與世界級公司同步成長。

以成為一個優良零組件製造廠、可靠並值得信賴的供應商、確切落實品質系統與有效的製程管制，讓我們的產品成為客戶心中信賴的安全堡壘。

全方位領域機械加工行業為目標，滿足顧客需求為己任，進而達到公司「永續經營」。我們以專業為出發、以符合社會公義及道德為根本的方式做生意，要建立一個勇於負責任且高生產力的公司。

以『人性關懷』為經營的基石、『誠信』為立業的根本、『專業、創新、超越』為發展的策略。



圖 2-1 鉸隆公司之產品

### 第三節 組織架構

鉸隆企業股份有限公司創立於 1978 年，坐落於台灣高雄市大社區。初期以傳統車床加工為主，多年來公司持續專注於產品製程設計規劃及生產流程垂直整合的製造能力，發展至今，加工領域已涵蓋沙灘車(機車)零組件、汽車零件、機械設備零件、家庭廚房電器零件、航太零件，銷售市場以台灣為主。透過一系列專業且極具創新的開發過程，將新產品成功開發並導入量產階段。除了客戶要求的基本規格外，主動為客戶提供更競爭性的表面處理要求，已更加嚴格的標準來激勵自己為客戶提供更完美服務。

本公司現有員工 50 人，分為研發部、業務部、廠務部、品管保證部、管理部。

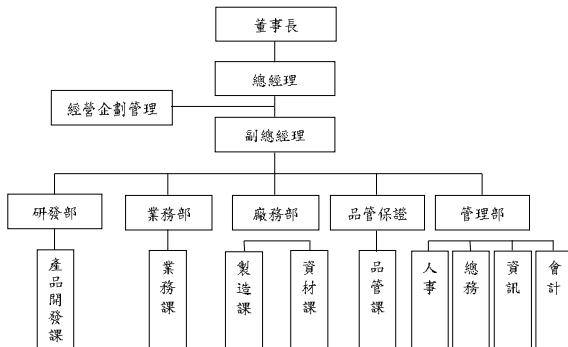


圖 2-2 鉸隆公司組織圖

### 第四節 製造流程

#### 一、生產產品

本公司產品主要分成下列五項：

- (一)沙灘車(機車)零組件:包括傳動系統、驅動系統、轉向系統、鏈輪類、避震器零件。
- (二)汽車零件:包括斜坡板、渦輪零件、避震器零件類。
- (三)機械設備零件:包括柴油加油槍油壓件、半導體製造真空泵設備零件、光學儀器配件(旋鈕、連接器)。
- (四)家庭廚房電器零件:包括精米機及家用泵浦機(軸承座、馬達外殼、托架)。
- (五)航太零件:包括飛機引擎零件(扣件(螺絲、螺帽)、機製加工件(管件接頭、插銷、加強環))。

#### 二、產品製造流程

本公司產品原料為金屬材料(素材及成形素材)，素材分為棒材、管材及板材；成形素材則分為鍛造件、鑄造件及沖壓件。所需之原料係由合作廠商提供或本公司向外進行採購，進料後經檢驗確認規格無誤後入廠存放，再依客戶所訂製規格加工、除毛邊、焊接處理，再經最後將金屬零件組立、全檢後，包裝出貨。

本公司產品製程主要分為三項：

- (一)沙灘車(機車)零組件、汽車零件、機械設備零件產品製造流程圖，詳圖 2-3。
- (二)家庭廚房電器零件產品製造流程圖，詳圖 2-4。
- (三)航太零件產品製造流程圖，詳圖 2-5。

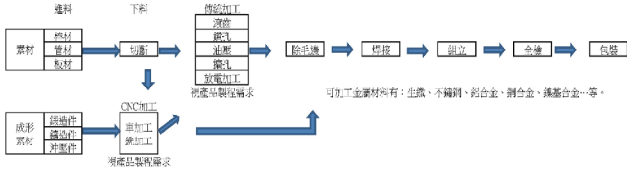


圖 2-3 沙灘車(機車)零組件、汽車零件、機械設備零件產品製造流程圖

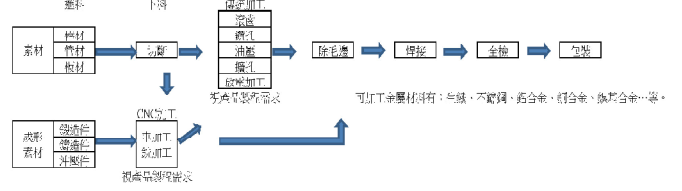


圖 2-4 家庭廚房電器零件產品製造流程圖

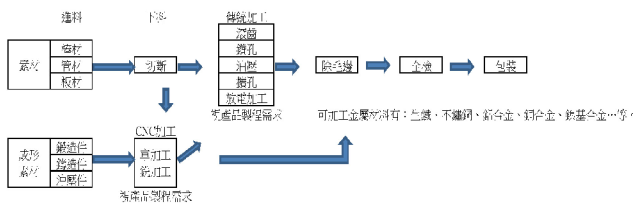


圖 2-5 大零件產品製造流程圖

106	113,514,164	21.60%	
105	93,353,918	16.05%	
104	80,442,558	6.49%	
103	75,540,427	25.57%	
102	60,156,727	11.58%	
101	53,915,137	-	

(營業額)

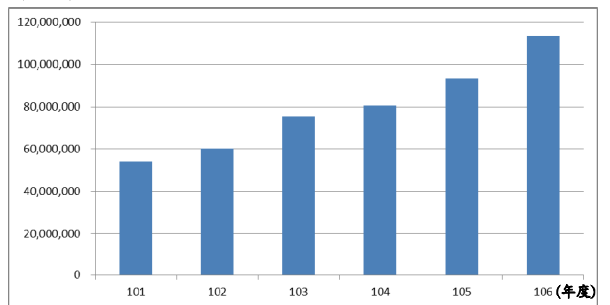


圖 2-6 鉅隆企業股份有限公司營收成長圖

(資料來源：詳附件六、101~106 年度損益及稅額計算表)

### 第三章 擴展計畫內容

#### 第一節 廠區環境說明

本廠位於高雄市大社區保里民族路15號，以縣道高46-1民族路為主要聯外道路，往東經和平路一段可接國道十號；往西經中正路也可接旗楠公路。基地距國道十號約5公里，交通十分便利，詳圖3-1地理位置圖。

大社區位於高雄西側平原，北鄰燕巢區，東鄰大樹區，西鄰楠梓區，南接仁武區，氣候屬熱帶季風氣候，地勢平坦，交通便利。大社區位於數位科技產業核心區內，也為高雄傳統工業之重心，是數位和科技為基礎的產業核心區。

原廠土地為高雄市大社區保甲段821地號土地，面積計1,150.01m<sup>2</sup>，屬都市計畫區零星工業區。現因原廠區土地已不敷使用，故擬依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」、「都市計畫法第27條第1項第3款」擴增廠地，期望增設廠房以提升產能。

本次申請之新增毗鄰土地為原廠區北側土地，保甲段796-8、796-9、796-10及796-11地號土地共四筆，面積共計2,448.72m<sup>2</sup>，屬於都市計畫區農業區。周圍土地多為農業區，部分土地仍有農作，部分為廢耕地無農作使用。新增毗鄰土地與既有廠房之間無水溝或道路間隔，未來可視擴充需求進行整體規劃配置使用。



#### 第二節 擴展前土地使用說明

##### 一、擴展前土地

原有工廠土地位於高雄市大社區保甲段821地號，面積為1,150.01m<sup>2</sup>，使用分區為零星工業區(圖3-2)，擴展前工廠土地清冊如表3-1。

表3-1 擴展前土地清冊

筆數	縣(市)鄉鎮市	地段	地號	土地使用分區	登記面積(m <sup>2</sup> )	使用面積(m <sup>2</sup> )	所有權人
1	高雄市	保甲段	821	零星工業區	1,150.01	1,150.01	鉅隆企業股份有限公司
合計					1,150.01	1,150.01	

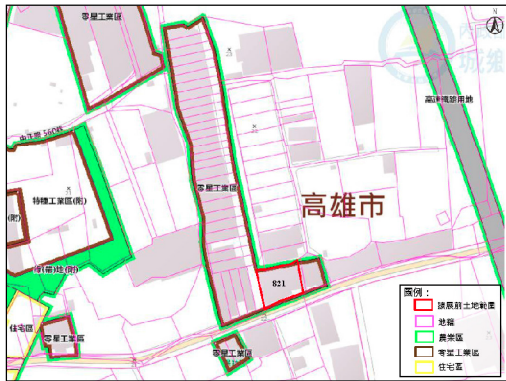


圖3-2 擴展前土地使用分區圖

##### 二、土地及廠房使用配置

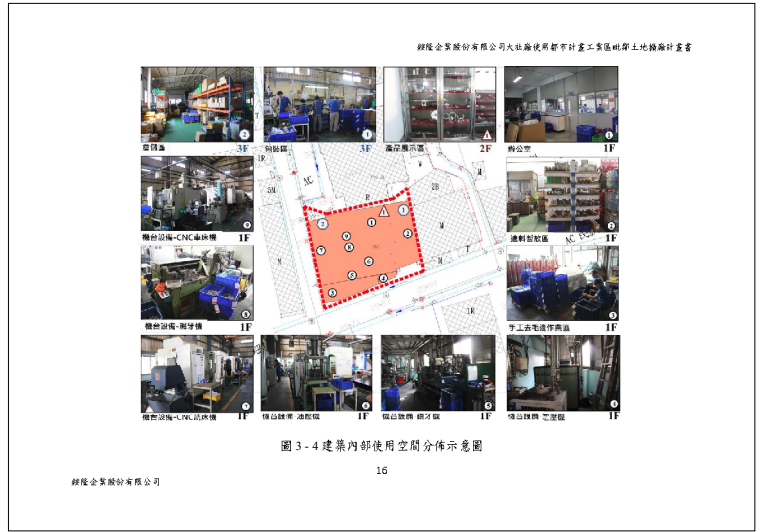
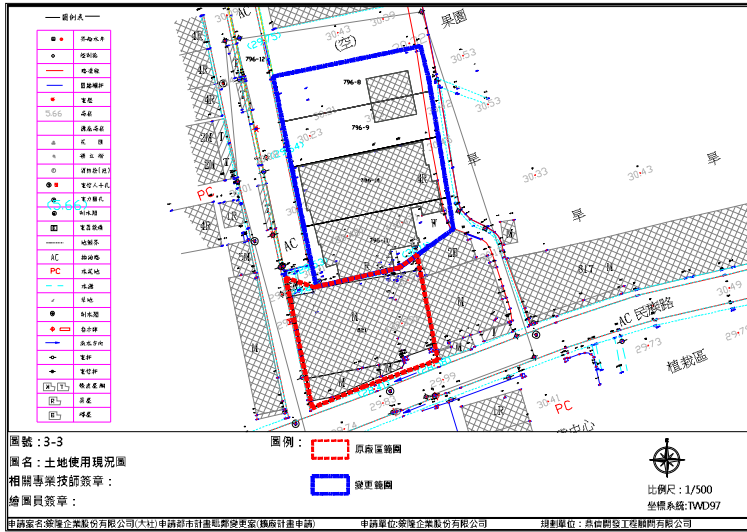
(一)使用現況：本公司現有廠房地面積為1,150.01m<sup>2</sup>，建築面積為1,007.91m<sup>2</sup>，土地使用達87.64%，已無足夠空間供擴廠使用，詳圖3-3土地使用現況圖。本廠區規劃，主要分為機台設備區、倉儲區、進料暫放區、成品與半成品區、包裝區、產品展示區及辦公室(詳圖3-4建築內部使用空間分佈示意圖)，使用已達飽和，且原料、中間產品及最終產品之進出動線與存放空間嚴重不足，已不敷使用。

(二)使用強度：本計畫擴展前基地主要作為廠房使用，經檢討後建蔽率為87.64%，容積率為135.32%，建蔽率已超過法定規定，詳表3-2擴展前土地使用強度表。

表3-2 擴展前土地使用強度表

土地使用項目	計畫面積(m <sup>2</sup> )	建築面積(m <sup>2</sup> )	樓地板面積(m <sup>2</sup> )	建蔽率(%)	容積率(%)
廠房	1,150.01	1,007.91	1,556.15	87.64	135.32
合計	1,150.01	-	-	87.64	135.32

建蔽率：1,007.91/1,150.01\*100=87.64%>70%(法定規定) **一建蔽率已經超過法定規定。**  
 容積率：1,556.15/1,150.01\*100=135.32%<200%(法定規定) **一符合規定。**



鈺隆企業股份有限公司大社廠使用都市計畫工業區毗鄰土地擴設計畫書

(三)停車空間設置：本目前員工 50 人，本廠目前於廠區外圍停車區停放 3 輛小型車，停車空間嚴重不足，車輛大多停放於民族路旁。

(四)小貨車輛運行空間：原物料及產品運輸之小型車輛由民族路大門口進入後，於進料暫放區卸貨，再由原大門沿原駛道駛出，無足夠運行空間。

(五)交通運輸動線：本計畫聯外道路為民族路，往東經和平路一段可接國道十號；往西經中正路也可接旗楠公路。基地距國道十號約 5 公里，交通十分便利。

- 機車出入動線：機車停放於民族路旁。
- 汽車出入動線：本廠目前於廠區外圍停車區停放 3 輛小型車，部份車輛停放於民族路旁。
- 小貨車出入動線：原物料及產品運輸之小型車輛由民族路大門口進入後，於進料暫放區卸貨，再由原大門沿原駛道駛出。

擴展前本廠進出貨次數，分別為早上與下午各出車 1 次。相關車次種類如下表 3-3 所示。

表 3-3 擴展前每日進出車種車次預估統計表

型態	運具類別	機車(輛)	汽車或小貨車(輛)	時間	
				上班時間	下班時間
員工		42	8	上班時間	下班時間
洽公		0	2	非屬上下班尖峰時間	非屬上下班尖峰時間
載運原料		0	0	非屬上下班尖峰時間	非屬上下班尖峰時間
載運半成品		0	每天早上下午各 1 次	非屬上下班尖峰時間	非屬上下班尖峰時間
載運產品		0	0	非屬上下班尖峰時間	非屬上下班尖峰時間

鈺隆企業股份有限公司

鈺隆企業股份有限公司大社廠使用都市計畫工業區毗鄰土地擴設計畫書

### 第三節 擴展後土地使用說明

#### 一、擴展原因

本廠於現地設廠已有 38 年之久，本廠現有廠地面積 1,150.01m<sup>2</sup>，廠房面積 1,007.91m<sup>2</sup>，建蔽率為 87.64%，超過法規規定的 70%，已無擴建新廠的可能，且原料、中間產品及最終產品之進出動線與存放空間嚴重不足，受限土地面積，無法擴充生產線以增加產品產量，故急需新增廠房面積，以因應持續成長之訂單需求。

#### 二、擴展後土地

本次申請毗鄰擴展土地為高雄市大社區保甲段 796-8、796-9、796-10、796-11 地號等 4 筆土地，面積共計 2,448.72m<sup>2</sup>，使用分區為農業區(詳圖 3-5)，擴展後工廠土地清冊如表 3-4。

圖 3-5 擴展後土地使用分區圖

鈺隆企業股份有限公司

表 3-4 申請毗鄰擴展土地清冊

筆數	縣(市) 鄉鎮市	地段	地號	土地使用 分區	登記面積 (m <sup>2</sup> )	使用面積(m <sup>2</sup> )	所有權人
1	高雄市 大社區	保甲段	796-8	農業區	553.40	553.40	黃** 黃**
2			796-9		550.48	550.48	
3			796-10		719.09	719.09	
4			796-11		625.75	625.75	
合 計					2,448.72	2,448.72	

三、擴展後土地規劃使用說明

(一)土地使用規劃：擴展後，土地總面積為 2,448.72m<sup>2</sup>(0.244872 公頃)，廠地計畫面積為 1,704.74m<sup>2</sup>(0.170474 公頃)，公共設施用地 743.98m<sup>2</sup>，廠房建築面積為 1,173.95m<sup>2</sup>，建蔽率為 68.86%，用途為廠房、倉庫、辦公室使用，土地配置詳圖 3-6 擴展前後土地規劃配置圖。另各樓層建築使用空間分佈說明如下：

- 1.1F：原廠區域部份維持原使用空間(辦公室、測氣室、機台作業區)，其餘規劃作為原物料及半成品存放區、打包作業區、退貨區、航太材料放置區等使用；新廠區域規劃作為MCV加工區、CNC加工區、待加工材料放置區及倉庫等使用，詳圖3-7一樓建築使用空間分佈示意圖。
- 2.2F：原廠區域維持原使用空間(辦公室、會議室)；新廠區域規劃作為治、工具放置區、刀具管理室、消耗品放置區等使用，詳圖3-8二樓建築使用空間分佈示意圖。
- 3.3F：原廠區域部份維持原使用空間(焊接加工區、待加工物料區)，其餘規劃作為機台作業區、棧板放置區、紙箱放置區等使用；新廠區域規劃作為餐廳、全檢區、超音波清洗區、包裝區及機台作業區等使用，詳圖3-9三樓建築使用空間分佈示意圖。

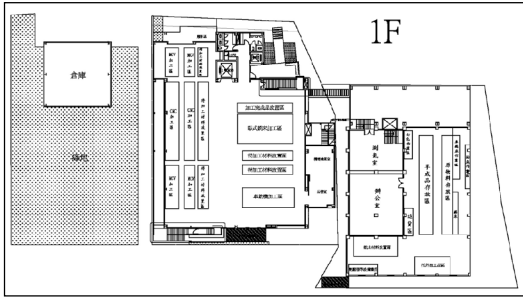
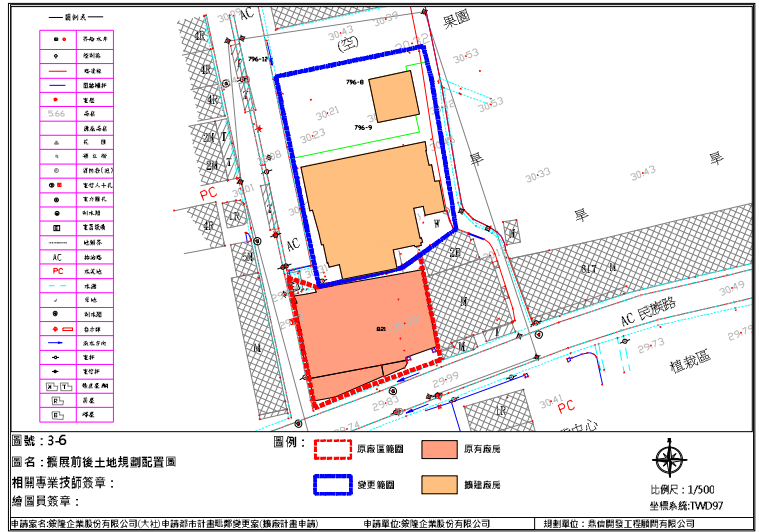


圖3-7 一樓建築內部使用空間分佈示意圖

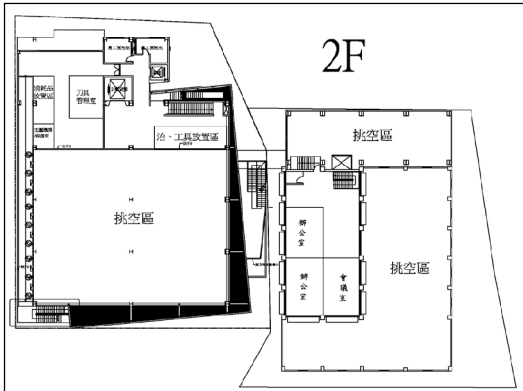


圖 3-8 二樓建築內部使用空間分佈示意圖

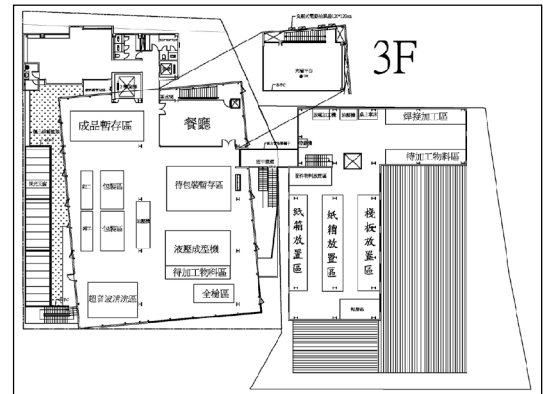


圖 3-9 三樓建築內部使用空間分佈示意圖

(二)使用強度：

本計畫擴展後基地主要作為廠房、倉庫及公共設施等使用，經檢討後建蔽率為 68.86%，容積率為 143.78%，符合「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」第四點第八項之規定，詳表 3-5 申請毗鄰擴展土地使用強度表。

表 3-5 申請毗鄰擴展土地使用強度表

土地使用項目	計畫面積 (m <sup>2</sup> )	建築面積 (m <sup>2</sup> )	樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	建蔽率 (%)	容積率 (%)
<b>零星工業區</b>					
廠房	1,554.74	1,023.95	2,301.06	68.86	143.78
倉庫	150	150	150		
<b>小計</b>	<b>1,704.74</b> (0.170474 公頃)	<b>1,173.95</b>	<b>2,451.06</b>	—	—
<b>綠地用地</b>					
公共設施 (包含綠地)	743.98	—	—	—	—
<b>合計</b>	<b>2,448.72</b> (0.244872 公頃)	<b>1,173.95</b>	<b>2,451.06</b>	<b>68.86</b>	<b>143.78</b>

建蔽率：1,173.95/1,704.74\*100=68.86%<70%(法定規定) **符合規定**。  
容積率：2,451.06/1,704.74\*100=143.78%<200%(法定規定) **符合規定**。

(三)停車空間設置：

根據《建築技術規則》建築設計施工篇第 59 條規定，工廠等第四類建築於都市計畫區域，總樓地板面積小於 500 m<sup>2</sup>時，免設停車空間，超過 500 m<sup>2</sup>部分，每 250 m<sup>2</sup>設置一輛（計算設置停車空間數量未達整數時，其零數應設置一輛），本案擴展後總樓地板面積合計為 2,451.06 m<sup>2</sup>，依法規規定需設置 8 輛(註 1)停車空間。

擴展後將規劃 8 個停車位，以符合法規規定。

(四)小貨車輛運行空間：

擴展後於 796-9 地號空地規劃做小貨車輛迴轉空間，可供大型車輛合理運行大型車輛運行空間。

註 1：(2,451.06-500)/250=7.80(無條件進入=8)

(五)交通運輸動線：

- 機車出入動線：機車由停放於廠房北側機車棚。
- 汽車出入動線：汽車停放於廠房北側停車位。
- 小貨車出入動線：原物料及產品運輸之小型車輛由民族路大門口進入後，於進料暫放區卸貨，再由原大門沿原駁道駛出。

預計擴展後本廠進出貨次數，分別為早上與下午各出車 2 次。相關車次種類如下表 3-6 所示。

表 3-6 擴展後每日進出車種車次預估統計表

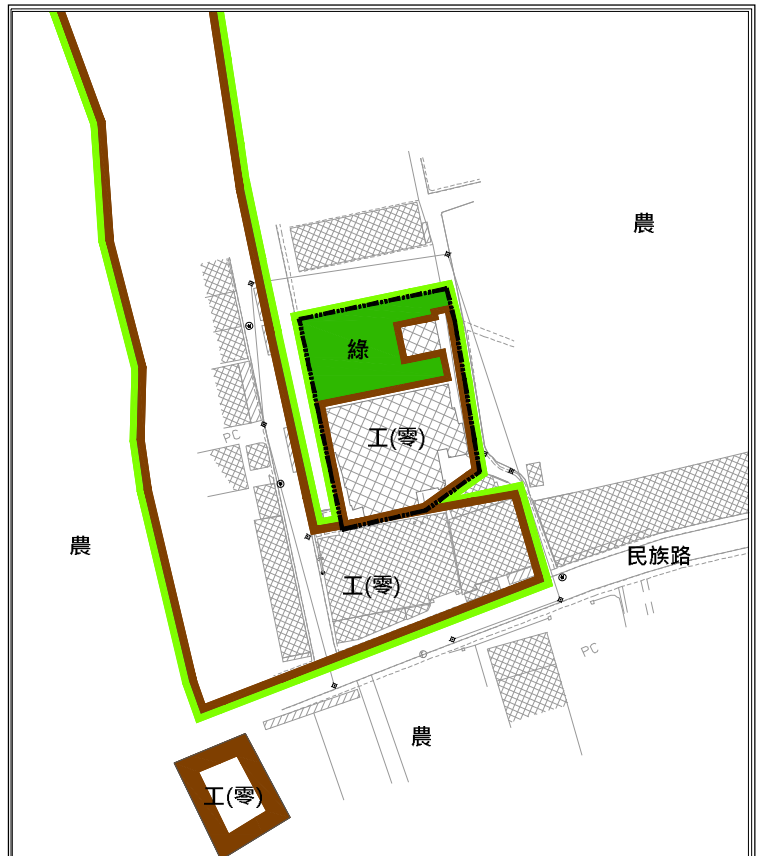
型態	運具類別	機車(輛)	汽車或小貨車(輛)	時間	
				上班時間	下班時間
員工		67	13		
洽公		0	4	非屬上下班尖峰時間	
載運原料		0	每天早上下午各 2 次	非屬上下班尖峰時間	
載運半成品		0		非屬上下班尖峰時間	
載運產品		0		非屬上下班尖峰時間	

四、隔離綠帶或設施設置規劃

本計畫將依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」、「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」等規定，基地內應劃設綠帶及隔離設施。「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」第四點第一項，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。

本案申請擴展土地面積為 2,448.72m<sup>2</sup>，擬於基地北側留設綠地用地，公共設施(包含綠地)面積為 743.98 m<sup>2</sup>(詳圖 3-10 擴展後綠帶及隔離設施配置圖)，約占全區土地總面積之 30.38%，符合法規規定。

本公司並自行管理、維護之規定。綠帶將規劃植栽人工草坪、綠籬，景觀植栽空間，並提供舒適休憩空間，強化整體視覺景觀，以降低對周邊環境之衝擊影響。



圖號：3-10

圖名：擴展後綠帶及隔離設施配置圖

相關專業技師簽章：繪圖員簽章：

- 圖例：
- 農 農業區
  - I(零) 零星工業區
  - 綠 綠地用地
  - 變異計畫範圍線



比例尺：1/1000  
坐標系統：TWD97

第四節 擴展前後產值、產量說明

一、產品說明

本公司營運多年，以少量多樣化的加工製程，來強化生產能力，依據客戶提供的樣品、圖面及意見，設計生產模具，並依產品之材料特性設計其產品，改進產品以其增加效用而更適客戶需求，本公司產品原料為金屬材料(素材及成形素材)，係由合作廠商提供或本公司向外進行採購。本公司的產品項目有：沙灘車(機車)零組件、汽車零件、機械設備零件、家庭廚房電器零件及航太零件，詳表 3-7。

表 3-7 產品項目說明表

項次	產品項目	產品明細
1	沙灘車(機車)零組件	傳動系統、驅動系統、轉向系統、鏈輪類、避震器零件。
2	汽車零件	斜坡板、渦輪零件、避震器零件類。
3	機械設備零件	柴油加油槍油壓件、半導體製造真空系設備零件、光學儀器配件(按鈕、連接器)。
4	家庭廚房電器零件	精米機及家用滾筒機(軸承座、馬達外殼、托架)。
5	航太零件	飛機引擎零件(扣件(螺栓、螺帽)、機製加工件(管件接頭、插銷、加強環))。

二、擴展設備及製程說明

配合擴建廠房面積增加，可使用面積增加，原生產機器設備 CNC 車床、CNC 銑床、油壓機、桌上車床、沖床、震動機、滾牙機、鑽床、自動鑽床、傳統銑床、傳統車床、細孔放電機、多軸鑽床、磁振機、鋸床、CO2 焊機、氬焊機等機台設備可望增加。另外配合航太事業發展新增機器設備為液壓成型機、臥式銑床、車銑複合機等，主要作為航太零件加工使用。

本廠原有機台設備 49 台，本擴展計畫主要目標在於擴充本公司產量、產值，故將增設機台設備，由原本的 49 台增加至 80 台，藉以提高年產量及產值，詳表 3-8 擴展前後機台及產量表。

產量預估將由擴展前 2,344,901 件增加至 4,834,370 件，其中沙灘車(機車)零組件為 1,820,433 件、汽車零件為 2,106,164 件、機械設備零件為 306,562 件、家庭廚房電器零件為 325,055 件、航太零件為 276,156 件，又以汽車零件及航太零件所增加件數為最多，詳表 3-8 擴展前後機台及產量表。

另本次擴廠計畫主要係擴充產能為主，故製程並無改變。

表 3-8 擴展前後機台及產量表

項次	產品項目	擴展前		擴展後			
		機台名稱	台數	機台名稱	台數		
1	沙灘車(機車)零組件	CNC 車床	3	CNC 車床	4		
		CNC 銑床	3	CNC 銑床	4		
		油壓機	4	油壓機	4		
		CO2 焊機	3	CO2 焊機	3		
		氬焊機	2	氬焊機	2		
		鑽床	7	鑽床	8		
		滾牙機	3	滾牙機	3		
		沖床	2	沖床	2		
		震動機	1	震動機	1		
		傳統銑床	1	傳統銑床	1		
小計		—	25	—	28		
2	汽車零件	CNC 車床	1	CNC 車床	4		
		CNC 銑床	2	CNC 銑床	4		
		桌上車床	2	桌上車床	3		
		沖床	1	沖床	2		
		震動機	1	震動機	2		
		自動鑽床	2	自動鑽床	4		
		傳統車床	1	傳統車床	3		
		傳統銑床	1	傳統銑床	3		
		小計		—	11	—	25
		3	機械設備零件	CNC 車床	1	CNC 車床	2
CNC 銑床	1			CNC 銑床	2		
多軸鑽床	1			多軸鑽床	2		
桌上車床	1			桌上車床	2		
油壓機	1			油壓機	1		
沖床	1			沖床	1		
小計		—	3	—	9		
4	家庭廚房電器零件	CNC 車床	1	CNC 車床	2		
		CNC 銑床	2	CNC 銑床	4		
小計		—	2	—	6		
5	航太零件	CNC 車床	1	CNC 車床	2		
		CNC 銑床	1	CNC 銑床	2		
		鑽床	2	鑽床	2		
		細孔放電機	1	細孔放電機	1		
		磁振機	1	磁振機	1		
		液壓成型機	1	液壓成型機	1		
		臥式銑床	1	臥式銑床	1		
小計		—	6	—	14		
合計		—	49	—	80		

三、擴展前後產值效益說明

本公司的年營業額由 101 年的 0.53 億、104 年的 0.8 億元逐年遞增至 106 年的 1.13 億元，營業額年增加 21.60%，如圖 3-11 鉅隆企業股份有限公司年營業額成長圖所示，擴廠後營業額預計可達 1.98 億元。

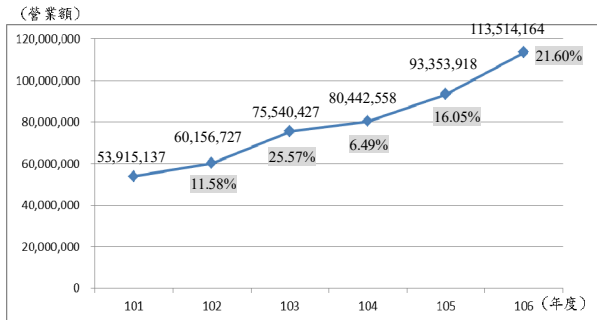


圖 3-11 鉅隆企業股份有限公司年營業額成長圖

(資料來源：詳附件六、101~106 年度損益及稅額計算表)

本公司擴展前產值係以 106 年度鉅隆公司年度損益及稅額計算，產值為 1.1351 億元(詳表 3-8 擴展前後產值說明表)，擴展後之產值係以擴廠後增加之機台生產線、生產量為統計基準，年產值為 1.9825 億元，增加產值 0.8474 億元(詳表 3-9 擴展前後產值說明表)。

其中航太零件為本公司未來重點發展項目之一(註 2)，積極接軌龍頭大廠漢翔公司(註 3)、朝揚公司(註 4)及朝宇公司(註 5)等合作廠商，擴展後航太零件可貢獻將近 10% 之營收值。

表 3-9 擴展前後產值說明表

項次	產品項目	擴展前		擴展後		備註
		產量(件)	產值(億元)	產量(件)	產值(億元)	
1	沙灘車(機車)零組件	1,518,200	0.4905	1,820,433	0.5881	
2	汽車零件	435,258	0.0127	2,106,164	0.0615	
3	機械設備零件	154,295	0.5243	306,562	1.0417	
4	家庭廚房電器零件	143,788	0.0388	325,055	0.0877	
5	航太零件	93,360	0.0688	276,156	0.2035	
小計		2,344,601	1.1351	4,834,370	1.9825	

註 2：由於世界航空市場需求的持續成長，航空旅運量 (RPK) 在未來 20 年每年將以 4.88% 的速度增長，航空貨運快速的發展更為重頭戲，亞洲是全球民航產業的關鍵市場，將成為各大廠爭相角逐的焦點。

註 3：漢翔公司(國內最大的飛機及航空發動機製造公司)。

註 4：朝揚公司(已通過 SAI 國際驗證機構 AS-9100、7 項 NADCAP 特殊製程等航太認證，

其中 X-RAY 認證為國內目前僅有的 2 家取得認證的航太業者之一)。

註 5：朝宇公司(獲得 AS9120(航太物流認證)及 AS9100(航太品質管理系統)之雙重航太品質認證)。



依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」第二點第一項之規定，屬附加產值高或創造相當就業人口之投資事業者，每年產值每公頃需達 2 億元以上。惟本計畫此次申請擴廠面積超過原有廠地 1.5 倍，依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」第三點第一款涉及擴廠面積但書認定原則之規定，則每年產值應為原審查標準之 1.5 倍，即應為 3 億元。

經檢討後，本次擴建新增 0.170474 公頃之零星工業區，擴廠後產值增加 0.8474 億元(詳註 6)，故新增廠區每公頃年產值可達 4.97 億元，遠大於 3 億元，故符合上述法規年產值規定。

註 6：擴展後產值 1.9825 億元減擴展前產值 1.1351 億元等於 0.8474 億元。  
0.8474 億元除以 0.170474 公頃(零星工業區)等於約 4.97 億元。

第五節 都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則法令對照表

內政部 107.1.4 台內營字第 1060820488 號函

法規依據	處理情形	符合規定
一、本原則依都市計畫法第二十七條之一第二項規定訂定之。	-	
二、本原則適用對象，以原都市計畫工業區毗鄰土地確無工業區可供擴建，且其中請變更之工業區之用途，應與原有廠地相關，並符合下列情形之一： (一)經經濟部認定屬附加產值高或創造相當就業人口之投資事業者。 (二)經直轄市、縣(市)政府同意為增設污染防治設備者。 (三)經經濟部認定屬設立營運總部者。	1.本計畫原有廠區係為都市計畫零星工業區，其現有工廠土地面積為 1,150.01m <sup>2</sup> ，廠房面積為 1,007.91m <sup>2</sup> ，已無擴廠空間，故依據「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」申請毗鄰都市土地擴增廠地，供本計畫使用。 2.本計畫依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」第二點第一項之規定，屬附加產值高或創造相當就業人口之投資事業者，每年產值每公頃需達 2 億元以上。惟本計畫此次申請擴廠面積超過原有廠地 1.5 倍，依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」第三點第一款涉及擴廠面積但書認定原則之規定，則每年產值應為原審查標準之 1.5 倍，即應為 3 億元。 3.經檢討後，經檢討後，本次擴建新增 0.170474 公頃之零星工業區，擴廠後產值增加 0.8474 億元，故新增廠區每公頃年產值可達 4.97 億元，遠大於 3 億元，符合左列第一項規定。	
三、申請變更土地應符合下列規定： (一)申請人每次申請變更之土地總面積不得超過五公頃及原有廠地面積之一點五倍，並自領得使用執照之日起三年後，始得再依本原則規定申請變更。但經經濟部同意者，	本計畫原有工廠土地總面積為 0.115001 公頃，新增毗鄰土地總面積為 0.244872 公頃，未超過 5 公頃，惟超過原有廠地面積之 1.5 倍，需依據「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」第三點第一款涉及擴廠面積但書認定原則」第二點第二項：申請變更	

不在此限。	土地面積超過原有廠地之 1.5 倍且總面積不得超過五公頃之申請案，其新增投資之變更用地審查應為原審查標準之 1.5 倍，得予認定。	
(二)申請變更之土地，必須與原有工業區廠地相毗鄰，地形完整銜接，且無破壞水土保持之虞，以利整體規劃、開發。但為合併計算寬度不超過十公尺之都市計畫道路用地、既成道路或水路分隔，且可與原廠地合併供一生產單元完整使用者，不在此限。	本計畫申請變更之土地與原有工業區場地相毗鄰，地形完整銜接，且無破壞水土保持之虞。	
(三)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，不得申請變更。	本計畫非位屬於重要水庫集水區暨自來水水質水量保護區、軍事禁限建範圍內。	
(四)申請變更之土地位於山坡地者，除應符合山坡地建築管理辦法規定外，原始地形在坵塊圖上之平均坡度在百分之四十以上之地區，其面積之百分之八十以上土地應維持原始地形地貌，不得開發利用，其餘土地得規劃作道路及綠地等設施使用；原始地形在坵塊圖上之平均坡度在百分之三十以上未逾百分之四十之地區，以作為開放性之公共設施使用為限；原始地形在坵塊圖上平均坡度未達百分之三十者，始得作為建築基地。	本計畫非位屬於山坡地。	

四、申請人申請變更都市計畫，於主要計畫核定前，應檢附全部土地所有權人土地使用變更同意書或同意開發證明文件，與當地直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所簽定協議書，同意下列事項，並納入都市計畫書規定，以利執行：	申請人將確實依左列規定辦理。	
(一)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，並應自行管理、維護。	本計畫規劃 743.98m <sup>2</sup> 為公共設施用地，佔變更土地總面積 30.38%，符合左述規定。	
(二)前款公共設施用地應無償捐贈予直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所，無法全部捐贈者，經都市計畫委員會同意得就無法捐贈部分改以捐贈代金；且於捐贈土地或代金後，其餘變更後之工業區土地始得申請核發使用執照。但因情形特殊，得採分期方式捐贈；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。	-	
(三)前款捐贈代金之數額，由直轄市、縣(市)政府委託三家以上專業估價者按變更後使用分區查估後，依下列公式計算之；其所需費用，由申請人負擔。 捐贈代金之數額=三家以上專業估價者查估變更後全部土地價格(取最高價計算)×變更後無法捐贈公共設施用地面積/變更後全部土地面積。	-	
(四)直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所應成立代收保管運用專戶，專供當地都市建設之用。	-	

(五)申請人應自行擬定細部計畫，配置必要之公共設施，並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、縣(市)政府依法核定發布實施。	—	
(六)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。	申請人未來將依核准開發期限如期完成擴建。	
(七)依法需辦理環境影響評估者，環境影響評估與都市計畫變更應採併行審查，並於各該都市計畫檢討變更案報請核定時，檢附環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告相關書件，納入都市計畫書規定。	依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」初步認定免實施環境影響評估。	
(八)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、容積率分別為百分之七十、百分之二百十。	本計畫分別就各宗土地檢討使用強度：建蔽率約為68.86%，容積率約為143.78%，符合零星工業區之法定建蔽率70%。	
五、辦理程序： (一)申請人提出申請時，除僅增設污染防治設備者，應徵得直轄市、縣(市)政府同意外，應先提具擴建計畫(含鄰近工業區土地使用狀況)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	本計畫已於106.10.03檢送擴廠計畫書予經濟部，辦理申請審查核准作業中。	

市計畫法第二十七條第一項第三款規定辦理都市計畫變更。		
(二)申請人應檢具變更都市計畫書圖及土地使用同意變更證明文件，送由各該都市計畫擬定機關查核無誤後，依都市計畫法定程序辦理。	—	
六、本原則規定事項，如直轄市、縣(市)政府於自治條例或各該主要計畫通盤檢討書另有規定者，或其屬配合國家重大建設者，得經內政部都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本處理原則全部或一部之規定。若仍有未規定事項，仍以內政部都市計畫委員會之決議為準。	—	

## 第六節 擴展後污染防治相關說明

### 一、廢水防治：

本廠擴展前、後均為沙灘車(機車)零組件、汽車零件、機械設備零件、家庭廚房電器零件、航太零件加工，除員工生活污水外，生產過程並無事業廢水產生，為非屬「應先檢具水污染防治措施計畫之事業種類、範圍及規模」之事業，擴展後本廠員工生活污水僅約3CMD，預期對環境之影響輕微。

(一)污水量推估：依據內政部營建署訂頒《建築物污水處理設施設計規範》最新建築物污水處理設施使用人數、污水量及水質參考表，本案屬C類(工業、倉儲類)，每日單位污水量為150公升/人，使用人數計算方式為「按作業人數之1/4計算」，按擴展後員工人數共為80人，據此基地內污水量推估如下：

$$(80 \times 1/4) \times 15 = 3\text{CMD}$$

(二)地下水入滲量：本規劃依據水利署「污水下水道管線設計手冊」採用按污水量比例估計入滲量，以家庭污水量之每人最大污水量15%估算，入滲量為0.45CMD (3 × 15% = 0.45CMD)。

(三)污水處理方式：為避免對環境造成影響，本計畫將設置污水處理設施，集中處理污水，下水道系統採雨、污水分流方式處理，將設置污水專用下水道，分主、支管收集廠區內所產生之污水。廠區之廢污水僅有生活污水及雨水，生活污水經經預鑄式污水處理設施經二級處理標準處理至符合環保署之「放流水標準」後排放。其水質項目及限值如表3-10生活污水放流水標準所示。

表3-10 生活污水放流水標準

適用範圍	項目	最大限值	備註
污水下水道系統—專用下水道—石油化學專業區以外之工業區	生化需氧量	最大值	30
		七日平均值	25
	化學需氧量	最大值	100
		七日平均值	80
懸浮固體	最大值	30	
	七日平均值	25	
	真色色度	550	

(四)水污染防治對策，茲針對施工與營運期間之防治措施概要說明如下：

1、施工期間：本計畫於施工期間產生之生活污水及整地開挖對水文、水質有短暫性之影響，因此所採行之環境保護措施如下，以減低對環境之影響：

(1)本計畫已設有廠房一棟，本次施工僅係針對整地植栽及停車場等雜項工程施作，施工時程短，惟仍將儘量避免於雨季進行開挖、整地等作業，減少對水體產生干擾的影響。

(2)本計畫基地之地下水位雖遠低於施工開挖深度，但於施工期間仍需注意地下水位高度，以免影響工程安全及地下水文和水質。

- (3)妥善規劃施工次序之安排，儘量減少裸露工區面積及作好擾動地區的穩定，勿將開挖之土方堆置於雨水逕流流過之地區，並於大雨來臨時將堆置之土方覆蓋帆布，以防雨水沖刷泥土，造成逕流水含泥量過高沉積，影響基地內外排水系統。
- (4)於施工區規劃臨時排水設施，將周界上游的雨水逕流導引至下游並收集施工擾動區域之降雨逕流，並於施工區域最低窪處設置臨時性沉砂池以收集地表逕流，可延滯暴雨時地表逕流流入下水水體造成影響，此外，地表逕流水經沉砂池沉泥砂量後方可排放。
- (5)施工人員之生活污水，於工區設置臨時性收集貯留設施，定期委託清運處理。

2、營運期間：本計畫營運期間可能對地面水體產生影響之項目主要為員工生活污水，本廠採行之環境保護對策如下：

- (1)採雨污水分流，避免下雨時地表逕流水夾雜生活污水，致影響下水水體。
- (2)宣導員工節約用水，以減少污水量及珍惜水資源。

(二) 空氣污染防治：

本廠擴展前、後均為沙灘車(機車)零組件、汽車零件、機械設備零件、家庭廚房電器零件、航太零件加工，為非屬「行政院環境保護署指定公告應申請設置與操作許可之固定污染源」，且經經濟部認定之低污染性事業，生產過程空氣污染物產生量極微，預期對環境之影響輕微。

針對本開發行為於施工及營運期間對附近空氣品質之影響，分別擬定相關減輕對策，其說明如下：

- 1、施工期間：施工期間對空氣品質可能造成影響之主要污染源為整地及開挖基礎工程所造成的揚塵及施工車輛、施工機具本身所排放之廢氣，對空氣品質有短暫性之負面影響。因此，為有效降低因施工所造成之負面影響，將營建工程空氣污染防治設施管理辦法中所規定之防制方法進行防制，其對策如下：

- (1)將置於場內之逸散性之工程材料，覆蓋防塵網並固定，且定期灑水，最大灑水頻率為每2小時1次。
- (2)營建工地內之車行路線，將鋪設鋼板或其他具同功能之鋪面材料並搭配灑水抑制，以減少道路運輸揚塵。
- (3)營建工地內之非擾動面裸露地表將暫時植生綠化或覆蓋，以降低裸露面積，並定期配合維護、灑水。
- (4)各類具逸散性之工程材料於工地內輸送時，將採行覆蓋方式輸送，並限制時速小於20公里。
- (5)加強施工車輛及機具之檢修及保養工作。
- (6)施工車輛採用高品質燃料如低硫柴油或高級燃料油等，以減低污染物之排放量。
- (7)指定運輸動線，運輸卡車限制超載、超速。
- (8)於施工期間將於上方處設置臨時性防塵網，以降低風蝕造成之逸散揚塵。

- 2、營運期間：本廠為均為沙灘車(機車)零組件、汽車零件、機械設備零件、家庭廚房電器零件、航太零件加工，為非屬「行政院環境保護署指定公告應申請設置與操作許可之固定污染源」，生產過程空氣污染物產生量極微，惟於營運期間仍將針對可能之空氣污染之影響程度降低，以確保良好之空氣品質。

(三) 噪音防治：

本廠擴展前、後，主要之噪音及振動源為廠內進行局部機械設備運作設備產生，其噪音及振動量不高，且有廠房屏遮及隔離線帶或設施阻隔，並於場區周界處之噪音量將符合現行環保法規管制標準，因此預期對鄰近農業生產環境之影響輕微。

- 1、施工期間：為避免施工期間所產生之噪音及振動對環境造成污染，本計畫採行下述之噪音防制相關措施：

- (1)噪音及振動較大的施工作業集中於日間上午9時至下午15時之時段內進行。
- (2)施工時使用低噪音型的施工機械及施工方式，儘量避免衝擊性機械及噪音之產生，如使用電力驅動型式設備取代柴油引擎驅動，使用油壓式以取代氣壓式設備施工。
- (3)為減低運輸車輛對運輸道路兩旁地區產生之噪音影響，將要求限速並依指定路線行駛，避免進入社區或敏感受點之主要道路，以減少噪音振動之影響。
- (4)對於運輸車輛及機具，要求承包商做好保養、潤滑及正確操作，不得急速加速或緊急制動，以降低噪音振動。

- 2、營運期間：本計畫於營運期間之噪音及振動產生源，主要之噪音及振動源為廠內進行局部機械設備運作設備產生，其噪音及振動量雖不高，仍將採行下列對策降低影響：

- (1)選用性能良好、低噪音型式之機具。
- (2)運輸車輛進出廠區時嚴禁亂鳴喇叭，停車怠轉時間不得超過3分鐘。
- (3)對於產生噪音之設備，將設置隔音、減震或吸音材料等措施。

(四) 廢棄物污染防治：

本廠擴展前、後產生之事業廢棄物，金屬(屑)廢棄物、廢油及員工生活垃圾，其中金屬屑廢棄物每月約1.5公噸，廢油每月約83公斤，員工生活垃圾每月約1.5公噸，委託環保主管機關核可之清運機構協助清運一般生活廢棄物及事業廢棄物，故預期將不會對鄰近農業生產環境造成影響。

- 1、施工期間：施工階段所產生之廢棄物種類包括建築廢料及施工人員垃圾等，為避免環境品質受影響，將採行如下之對策：

- (1)廢棄物嚴格規定不得任意焚燒或棄置，避免二次污染。
- (2)垃圾及建築廢料於施工區內規劃臨時堆置區，並定期委託合格之清除處理業清運。
- (3)施工所產生之廢棄物，做好分類及回收再利用，以減少廢棄物之產生量。

- 2、營運期間：本計畫營運後，所產生之廢棄物主要金屬(屑)廢棄物、廢油及員工生活垃圾，將依規定於妥善收集後，由合格清除處理或回收業者進行清運處理，同時並採行下述之防制對策：

- (1)金屬(屑)廢棄物及廢油，分別設置收集貯存設施，定期交由合格清除處理或回收業者進行清運處理。

- (2)生活垃圾加以分類，回收有用資源，減少廢棄物產生量，並規劃妥善之貯存設施。
- (3)宣導管制廠區內相關人員不得任意棄置垃圾，以免妨礙觀瞻及影響環境衛生。

(五) 工廠安全衛生管理部分：

安全衛生管理係對工廠的各項設施預先做好安全工作，以避免於生產過程中發生人員受傷的意外事故，為工廠現場管理中極為重要的一環。

工業安全衛生因屬專業性之工作，本廠均依規定派人受訓與講習並依勞工安全衛生法規規定，核備安全衛生工作守則據以實施。

第七節 擴展後對鄰近農業生產環境之影響說明

一、鄰近農業生產環境之現況說明：

計畫基地其鄰近區位為北側臨荒地，東側及西側臨道路，南側毗鄰原廠，詳圖3-12鉅隆公司周圍土地現況圖；另外聯外道路為民族路，往東經和平路一段可接國道十號，往西經中正路接旗楠公路，交通十分便利，鄰近之都市計畫農業區多與工廠夾雜呈零星分佈，已較不適合從事農業生產，故鄰近農業區大多閒置使用。

茲針對本計畫用地變更使用，對鄰近農業生產環境之影響，依環境品質項目分別說明，包括空氣品質、水污染、廢棄物、噪音振動及交通等。



(一)空氣品質：

本廠擴展前、後均為沙灘車(機車)零組件、汽車零件、機械設備零件、家庭廚房電器零件、航太零件加工，為非屬「行政院環境保護署指定公告應申請設置與操作許可之固定污染源」，生產過程空氣污染物產生量極微，預期對鄰近農業生產之影響輕微。

(二)水污染：

本廠擴展前、後均為沙灘車(機車)零組件、汽車零件、機械設備零件、家庭廚房電器零件、航太零件加工，除員工生活污水外，生產過程並無事業廢水產生，為非屬「應先檢具水污染防治措施計畫之事業種類、範圍及規模」之事業，擴展後本廠員工生活污水僅約3CMD，經處理後排入一般公有渠道，非農田水利會所屬之灌溉渠道(詳如附件八詢問函：臺灣高雄農田水利會106年9月8日高農水管字第1060006436號函)，預期對鄰近農業生產將無不良影響。

(三)廢棄物：

本廠擴展前、後產生之事業廢棄物，主要為金屬(屑)廢棄物、廢油及員工生活垃圾，將依規定於妥善收集後，金屬(屑)廢棄物、廢油及員工生活垃圾，員工生活垃圾則委由合格之清除處理機構清運處理，不會對鄰近農業生產環境造成影響。

(四)噪音與振動：

本廠擴展前、後，主要的噪音及振動源為廠內進行局部機械設備運作設備產生，其噪音及振動量不高，有廠房屏遮及隔離綠帶或設施阻隔，並於場區周界處之噪音量將符合現行環保法規管制標準，因此預期對鄰近農業生產環境之影響輕微。

(五)交通：

本廠擴展前、後，車輛進出以民族路為主，主要為員工上下班及進出貨之載運車輛為主，因本廠屬小型產業，本計畫預估尖峰交通增量約IPC，對民族路增加之交通負荷不大，仍可維持其A級交通服務水準，另本廠並不會使用或阻礙農業生產之產業道路，因此預期對鄰近農業生產環境之影響輕微。

二、對鄰近農田灌溉排水及農路系統之影響說明：

(一)對鄰近農田灌溉排水系統之影響說明：

本計畫擴建基地北側臨荒地，東側及西側臨道路，南側毗鄰原廠，農業區目前部分為閒置狀態無從事農業生產行為；基地內及鄰接土地並無農田水利會灌溉渠道及相關農業設施，且本廠擴建後，生活污水僅由1.875CMD增為3CMD，不會以農業專屬灌溉排水系統作為廢污水排放使用，預期對鄰近灌溉、排水系統及農業設施將無不良影響。

(二)對鄰近農路系統之影響說明：

本計畫基地主要聯外道路為民族路，路面寬度約8公尺，往東經和平路一段可接國道十號，往西經中正路接旗楠公路，交通十分便利，對外交通相當便捷。

本計畫於施工及營運期間對外交通以民族路為主，再轉接其他道路，主要為國道十號及中正路等，並不會使用或阻礙鄰近農路通行，故本計畫對鄰近農路通行之影響應屬輕微。

(三) 降低影響之方式說明：

1、空氣品質負面影響之減輕對策：

針對本開發行為於施工及營運期間對附近空氣品質之影響，分別擬定相關減輕對策，其說明如下。

(1) 施工期間：施工期間對空氣品質可能造成影響之主要污染源為整地及開挖基礎工程所造成的揚塵及施工車輛、施工機具本身所排放之廢氣，對空氣品質有短暫性之負面影響。因此，為有效降低因施工所造成之負面影響，將營建工程空氣污染防治設施管理辦法中所規定之防制方法進行防制，其對策如下：

- A. 將置於場內之逸散性之工程材料，加覆蓋防塵網並固定，且定期灑水，最大灑水頻率為每2小時1次。
- B. 營建工地內之車行路線，將鋪設鋼板或其他具同功能之鋪面材料並搭配灑水抑制，以減少道路運輸揚塵。
- C. 營建工地內之非擾動面裸露地表將暫時植生綠化或覆蓋，以降低裸露面積，並定期配合維護、灑水。
- D. 各類具逸散性之工程材料於工地內輸送時，將採行覆蓋方式輸送，並限制時速小於20公里。
- E. 加強施工車輛及機具之檢修及保養工作。
- F. 施工車輛採用高品質燃料如低硫柴油或高級燃料油等，以減低污染物之排放量。
- G. 指定運輸動線，運輸卡車限制超載、超速。
- H. 於施工期間將於上方處設置臨時性防風網，以降低風蝕造成之逸散揚塵。

(2) 營運期間：本廠為沙灘車(機車)零組件、汽車零件、機械設備零件、家庭廚房電器零件、航太零件加工，為非屬「行政院環境保護署指定公告應申請設置與操作許可之固定污染源」，生產過程空氣污染物產生量極微，惟於營運期間仍將針對可能之空氣污染之影響程度降低，以確保良好之空氣品質。

2、水污染負面影響之減輕對策：

本廠製程為沙灘車(機車)零組件、汽車零件、機械設備零件、家庭廚房電器零件、航太零件加工，本計畫於營運期間，除員工生活污水外，並無製程廢水產生，對於水污染防治對策，茲針對施工與營運期間之防治措施概要說明如下。

(1) 施工期間：本開發計畫於施工期間產生之生活污水及整地開挖對水文、水質有短暫性之影響，因此所採行之環境保護措施如下，以減低對環境之影響：

- A. 本計畫已設有廠房一棟，本次施工僅係針對綠地整地植栽、停車場及進出道路鋪設等雜項工程施作，施工時程短，惟仍將儘量避免於雨季進行開挖、整地等作業，減少對水體產生干擾的影響。
- B. 本計畫基地之地下水水位雖遠低於施工開挖深度，但於施工期間仍需注意地下水水位高度，以免影響工程安全及地下水文和水質。
- C. 妥善規劃施工次序之安排，儘量減少裸露工區面積及作好擾動地區的穩定，勿將開挖之土方堆置於雨水逕流通過之地區，並於大雨來臨時將堆置之土方覆蓋帆布，以防雨水沖刷泥土，造成逕流水含泥量過高，影響沉砂池容量及沉降功能。
- D. 於施工區規劃臨時截排水設施，將周界上游的雨水逕流導引至下游並收集施工擾動區域之降雨逕流，並於施工區域最低窪處設置臨時性沉砂池以收集地表逕流，可延滯暴雨時地表逕流流入下游水體造成影響，此外，地表逕流水經沉砂池沉降泥沙後

方可排放。

E. 施工人員之生活污水，於工區設置臨時性收集貯留設施，定期委託清運處理。

(2) 營運期間：本計畫營運期間可能對地面水體產生影響之項目主要為員工生活污水，本廠採行之環境保護對策如下：

- A. 為避免對環境造成影響，本開發計畫將設置污水處理設施，集中處理污水，下水道系統採雨、污水分流方式處理，將設置污水專用下水道，分主、支管收集廠區內所產生之污水。
- B. 廠區之廢污水僅有生活污水及雨水，生活污水經污水處理設施經二級處理標準處理至符合環保署之「放流水標準」後排放。
- C. 採雨污水分流，避免下雨時地表逕流水夾雜生活污水，致影響下游水體。
- D. 宣導員工節約用水，以減少污水量及珍惜水資源。

3、噪音振動負面影響之減輕對策：

(1) 施工期間：避免施工期間所產生之噪音及振動對環境造成污染，本計畫採行下述之噪音防制相關措施：

A. 噪音及振動較大的施工作業集中於日間上午9時至下午15時之時段內進行。

B. 施工時使用低噪音型的施工機械及施工方式，儘量避免衝擊性機械及噪音之產生，如使用電力驅動型設備取代柴油引擎驅動，使用油壓式以取代氣壓式設備施工。

C. 為減低運輸車輛對運輸道路兩旁地區產生之噪音影響，將要求限速並依指定路線行駛，避免進入社區或敏感受點之主要道路，以減少噪音振動之影響。

D. 對於運輸車輛及機具，要求承包商做好保養、潤滑及正確操作，不得急速加速或緊急制動，以降低噪音振動。

(2) 營運期間：本計畫於營運期間之噪音及振動產生源，主要之噪音及振動源為廠內進行局部機械設備運作設備產生，其噪音及振動量雖不高，仍將採行下列對策降低影響：

- A. 選用性能良好、低噪音型式之機具。
- B. 運輸車輛進出廠區時嚴禁亂鳴喇叭，嚴格管制擴音系統之使用，且行經環境敏感點時減速慢行。
- C. 對於產生噪音之設備，將設置隔音、減震或吸音材料等防音措施。

4、廢棄物負面影響之減輕對策：

(1) 施工期間：施工階段所產生之廢棄物種類包括建築廢料及施工人員垃圾等，為避免環境品質受影響，將採行如下之對策：

- A. 廢棄物嚴格規定不得任意焚燒或棄置，以避免二次污染。
- B. 垃圾及建築廢料於施工區內規劃臨時堆置場，並定期委託合格之清除處理業清運。
- C. 施工所產生之廢棄物，做好分類及回收再利用，以減少廢棄物之產生量。

(2) 營運期間：本計畫營運後，所產生之廢棄物主要為金屬(屑)廢棄物、廢油及員工生活垃圾，將依規定於妥善收集後，金屬(屑)廢棄物、廢油及員工生活垃圾，由合格清除處理或回收業者進行清運處理，同時並採行下述之防制對策：

- A. 金屬(屑)廢棄物及廢油，分別設置收集貯存設施，定期交由合格清除處理或回收業者進行清運處理。
- B. 生活垃圾加以分類，回收有用資源，減少廢棄物產生量，並規劃妥善之貯存設施。
- C. 宣導管制廠區內相關人員不得任意棄置垃圾，以免妨礙觀瞻及影響環境衛生。

5、交通負面影響之減輕對策：

(1) 施工期間：本計畫之施工規模為小型之營建工地，施工期間雖不致影響道路服務水準，然為降低施工車輛可能帶來之交通問題，將於施工期間採行之車輛管制方案如下：

- A. 運輸車輛避免於早上7點至8點、下午15點至18點之尖峰時段進出，以減少尖峰期之道路交通衝擊量。
- B. 載重車輛確實固定裝載物品，避免裝載之物品掉落路面之情事。
- C. 施工載重車輛嚴格管制禁止超載、超速。
- D. 施工期間，適時調度施工車輛之進出時段及頻率，以減少道路交通量之衝擊。
- E. 規劃工程車輛進出工地行駛路線，以維持車流順暢。

(2) 營運期間：本計畫於營運階段，車輛進出主要為員工上下班及進出貨之載運車輛，預估對聯外道路增加之交通負荷不大，主要集中於日間，為維持車流順暢及交通安全，本計畫於營運期間之車輛管制計畫如下：

- A. 交通繁忙時，由本廠人員進行交通管制，並儘量避開交通繁忙時段。
- B. 載重車輛確實固定裝載廢棄物或物品，以避免污染路面影響交通情事發生。
- C. 遵守道路速限及交通號誌。
- D. 規劃車輛進出廠區行駛路線，並嚴加管制。
- E. 不任意停放車輛，以免阻礙交通。

**第八節 毗鄰都市土地與原設廠用地或毗鄰都市土地間，既有道路、水路寬度之說明**

本計畫申請之原廠地(大社區保甲段821地號)東邊、西邊皆臨都市計畫零星工業區，南邊臨12米既成道路，北邊臨都市計畫農業區。

毗鄰都市土地為大社區保甲段796-8、796-9、796-10、796-11地號，為都市計畫農業區，鄰近區位為北側臨荒地，東側及西側臨道路，南側毗鄰原廠。申請變更土地之周圍土地皆為農牧用地，大多為荒地，詳圖3-12鉅隆公司周圍土地現況圖。

**第九節 廠區出入口之管制計畫及相關交通安全措施**

本計畫基地聯外道路為民族路，路面寬度約8公尺，往東經和平路一段可接國道十號；往西經中正路也可接旗楠公路，基地距國道十號約5公里，交通十分便利。

本公司原物料及成品半成品均以小貨車運輸，擴展前每天早上與下午各出車1次車次，擴展後預計每天早上與下午各出車2次，有關擴展後每天相關車次種類如下表3-11所示。

表3-11 擴展後每日進出車種車次預估統計表

型處	運具類別	機車(輛)	汽車或小貨車(輛)	時間
員工		67	13	上班時間
				下班時間
洽公		0	4	非屬上下班尖峰時間
載運原料		0	每天早上下午各2次	非屬上下班尖峰時間
載運半成品		0		非屬上下班尖峰時間
載運產品		0		非屬上下班尖峰時間

本案於施工及營運期間對外交通以民族路為主，再轉接其他道路，主要為國道十號、旗楠公路等，詳圖3-13鉅隆公司地理位置圖。

一、施工期間：本計畫之施工規模為小型之營建工地，施工期間雖不致影響道路服務水準，然為降低施工車輛可能帶來之交通問題，將於施工期間採行之車輛管制方案如下：

- (一) 運輸車輛避免於早上7點至8點、下午15點至18點之尖峰時段進出，以減少尖峰期之道路交通衝擊量。
- (二) 載重車輛確實固定裝載物品，避免裝載之物品掉落路面之情事。

- (三) 施工載重車輛嚴格管制禁止超載、超速。
- (四) 施工期間，適時調度施工車輛之進出時段及頻率，以減少道路交通量之衝擊。
- (五) 規劃工程車輛進出工地行駛路線，以維持車流順暢。

二、營運期間：本計畫於營運階段，車輛進出主要為員工上下班及進出貨之載運車輛，預估對聯外道路增加之交通負荷不大，主要集中於日間，為維持車流順暢及交通安全，本計畫於營運期間之車輛管制計畫如下：

- (一) 交通繁忙時，由本廠人員進行交通管制，並儘量避開交通繁忙時段(早上7點至8點、下午15點至18點)。
- (二) 載重車輛確實固定裝載廢棄物或物品，以避免污染路面影響交通情事發生。
- (三) 遵守道路速限及交通號誌。
- (四) 規劃車輛進出廠區行駛路線，並嚴加管制。
- (五) 不任意停放車輛，以免阻礙交通。

## 第四章 合理性及必要性說明

### 第一節 合理性說明

#### 一、原有工廠空間不足

本公司為提供客戶完整的服務以及更優質之產品，主要目標在於增加產能、拓展市場、提高產品品質，因本廠現有廠地面積 1,150.01m<sup>2</sup>，廠房面積 1,007.91m<sup>2</sup>，廠區空間使用已達飽和，不敷使用，致使生產量無法提升，且原料及最終產品之存放空間嚴重不足，受限於此，無法接應更多客戶之訂單，因此，本公司擬依《都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則》毗連非都市土地，增加廠房作為擴充產能及成品儲存空間使用，以期達產能提升，增加企業獲利之計畫。

#### 二、原設工廠遷廠不易

本公司公司創立於 1978 年，公司坐落於高雄市大社區，鄰近已無適當之工業用地可供使用，另原設廠已有一定規模發展，每年營業額逐年成長，且已落地生根造就地方就業機會，遷廠不易。唯申請都市計畫毗鄰土地，藉此擴展計畫，增加廠地生產面積，以符合整體之利用與發展，將損失降至最低。

#### 三、土地合法性

原廠土地為高雄市大社區保甲段 821 地號土地，屬都市計畫區零星工業區，現因規劃提高市場佔有率，尋求增加廠地、擴充產能，而廠區土地已不敷使用，故擬依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」擴增廠地、增設廠房以提升產能，並依相關規定留設公共設施用地位於基地北側，面積為 743.98m<sup>2</sup>，占全區面積 30.38%。



### 第二節 必要性說明

#### 一、擴充產能與營運發展：

本計畫因目前廠區空間使用已達飽和，迫使生產產量無法擴大，故為配合客戶訂單量提高及避免流失客源，故需要增加土地，擴充廠房，增設機器以提高產能，具有實質助益，故本案確有其必要性。

#### 二、符合法規：

原有廠房建物已超過法定建蔽率，停車空間也不足，故需增加廠地，改善現況。

#### 三、改善廠區作業空間：

原廠地已有既設之生產線，無法容納新生產線與提升製造技術，機台與機台間的空間狹小，不利人員操作，增加跌倒、碰傷的工安事故發生機率，因此擴廠後，重新規劃作業空間，有助於預防工安事故發生。

#### 四、增加倉儲空間：

原廠於擴廠後將做為倉儲空間，能夠提供更多原料及成品倉儲空間，也是增加產能的要件之一。

本公司擴展後所釋出之工作機會間接帶動區域經濟活絡，廠房所提升之產量及產值，亦間接增加政府營利事業所得等稅收。透過廠商之整體規劃，可提高整體土地使用效能，使產業得以永續發展，因此毗鄰都市土地擴廠實屬必要。

## 第五章 農地變更使用說明書

本計畫擬擴建毗鄰都市土地位於 796-8、796-9、796-10、796-11 地號等四筆土地，面積共 2,448.72m<sup>2</sup>，土地因屬都市計畫農業區，依據「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」，申請都市計畫農業區農業用地劃定或變更非農業使用，應擬具農地變更使用說明書，並就下列事項詳予說明。

### 第一節 申請變更之農地之農業用途使用現況說明

擬擴建毗鄰都市土地分別為 796-8、796-9、796-10、796-11 地號，周圍土地使用多以工廠使用為主，796-8、796-9、796-10、796-11 地號其鄰近區位為北側臨路地，東側及西側臨道路，南側毗鄰原廠，其相關位置如圖 5-1 申請變更農地現況圖所示，土地相關資料詳如表 5-1 申請變更土地清冊。

表 5-1 申請變更土地清冊

項次	縣市鄉鎮市	地段	地號	使用地編定類別	所有權人	面積(m <sup>2</sup> )
1	高雄市大社區	保甲段	796-8	農業區	黃**	553.40
2	高雄市大社區	保甲段	796-9	農業區	黃**	550.48
3	高雄市大社區	保甲段	796-10	農業區	黃**	719.09
4	高雄市大社區	保甲段	796-11	農業區	黃**	625.75
合 計						2,448.72

## 第二節 變更使用前後之使用分區、編定類別、面積

本計畫基地範圍之用地原使用分區屬農業區，今擬變更為工業使用，故需由上述使用分區變更為零星工業區，以符合工業容許使用，並依規定留設綠帶及變更編定為零星工業區、公共設施用地，詳如表 5-2 所示。

表 5-2 計畫土地變更前、後使用分區及編定類別

編號	地號	變更前		變更後	
		使用分區	面積(m <sup>2</sup> )	使用分區	面積(m <sup>2</sup> )
1	796-8	農業區	553.40	零星工業區	553.40
2	796-9		550.48		189.56
3	796-10		719.09		360.92
4	796-11		625.75		719.09
合計			2,448.72	合計	2,448.72

## 第三節 鄰近灌、排水系統與農業設施位置及是否使用原有農業專屬灌排水系統作為廢污水排放使用等說明

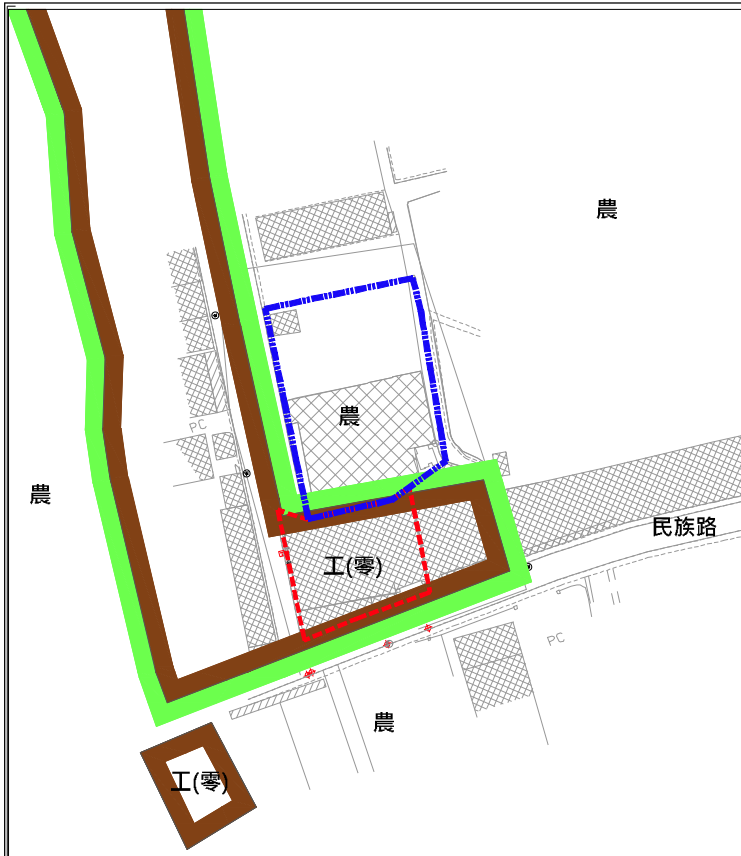
本計畫擴建基地位於高雄市大社區保甲段 796-8、796-9、796-10、796-11 地號 4 筆地號土地，面積共 2,448.72 m<sup>2</sup>，其鄰近區位為北側臨荒地，東側及西側臨道路，南側毗鄰原廠，基地內及鄰接土地並無農田水利會灌排渠道及相關農業設施，且本廠擴建後，生活污水僅由 1.875CMD 增為 3CMD。

另由實測地形圖及現場調查，本基地現況地勢相當平坦，逕流排放方式為漫地流，並未影響鄰近灌排水系統

為避免對環境造成影響，本計畫將設置污水處理設施，集中處理污水，下水道系統採雨、污水分流方式處理，將設置污水專用下水道，匯入基地外現有聯外排水設施，並非農田水利會所屬之灌排渠道；另生活污水採貯留方式處理，預期對鄰近灌、排水系統及農業設施將無不良影響，詳圖 5-2 擴展前後排水圖。

60

鉅隆企業股份有限公司



圖號：5-1

圖名：申請變更農地現況圖

相關專業技師簽章：

繪圖員簽章：

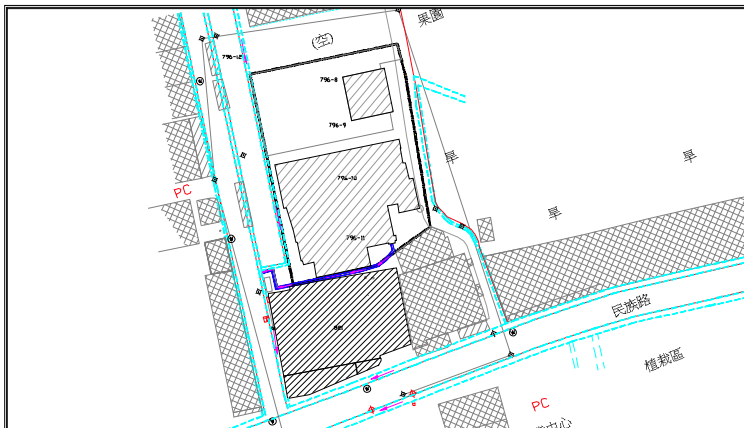


比例尺：1/1000  
坐標系統：TWD97

申請案名：鉅隆企業股份有限公司(大社)申請都市計畫農地變更案(擴廠計畫申請) 申請單位：鉅隆企業股份有限公司 規劃單位：鼎信開發工程顧問有限公司

## 第四節 變更後土地使用計畫之興建設施配置說明

本計畫申請毗鄰土地總面積 2,448.72 m<sup>2</sup>，規劃為沙灘車(機車)零組件、汽車零件、機械設備零件、家庭廚房電器零件、航太零件加工生產線廠房使用，扣除法定公共設施用地 30.34%(743.98 m<sup>2</sup>)，剩餘可利用面積 1,704.74 m<sup>2</sup>，規畫建築面積 (詳圖 5-3 擴展前後建築物配置圖)，建蔽率 68.86%，容積率 143.78%，用途為廠房使用。



圖號：5-2

圖名：擴廠前後排水示意圖

相關專業技師簽章：

繪圖員簽章：



比例尺：1/500  
坐標系統：TWD97

申請案名：鉅隆企業股份有限公司(大社)申請都市計畫農地變更案(擴廠計畫申請) 申請單位：鉅隆企業股份有限公司 規劃單位：鼎信開發工程顧問有限公司

## 第四節 變更後土地使用計畫之興建設施配置說明

本計畫申請毗鄰土地總面積 2,448.72 m<sup>2</sup>，規劃為沙灘車(機車)零組件、汽車零件、機械設備零件、家庭廚房電器零件、航太零件加工生產線廠房使用，扣除法定公共設施用地 30.34%(743.98 m<sup>2</sup>)，剩餘可利用面積 1,704.74 m<sup>2</sup>，規畫建築面積 (詳圖 5-3 擴展前後建築物配置圖)，建蔽率 68.86%，容積率 143.78%，用途為廠房使用。



圖 5-3 擴展前後建築物配置圖

62

鉅隆企業股份有限公司



### 第五節 隔離綠帶或設施設置之規劃說明

本案申請擴展土地面積為2,448.72m<sup>2</sup>，擬於基地北側留設綠地用地，公共設施(包含綠地)面積為743.98m<sup>2</sup>(詳圖5-4擴展後綠帶及隔離設施配置圖)，約占全區土地總面積之30.38%，符合法規規定。

本公司並自行管理、維護之規定。綠帶將規劃植栽人工草坪、綠籬，景觀植栽空間，並提供舒適休憩空間，強化整體視覺景觀，以降低對周邊環境之衝擊影響。

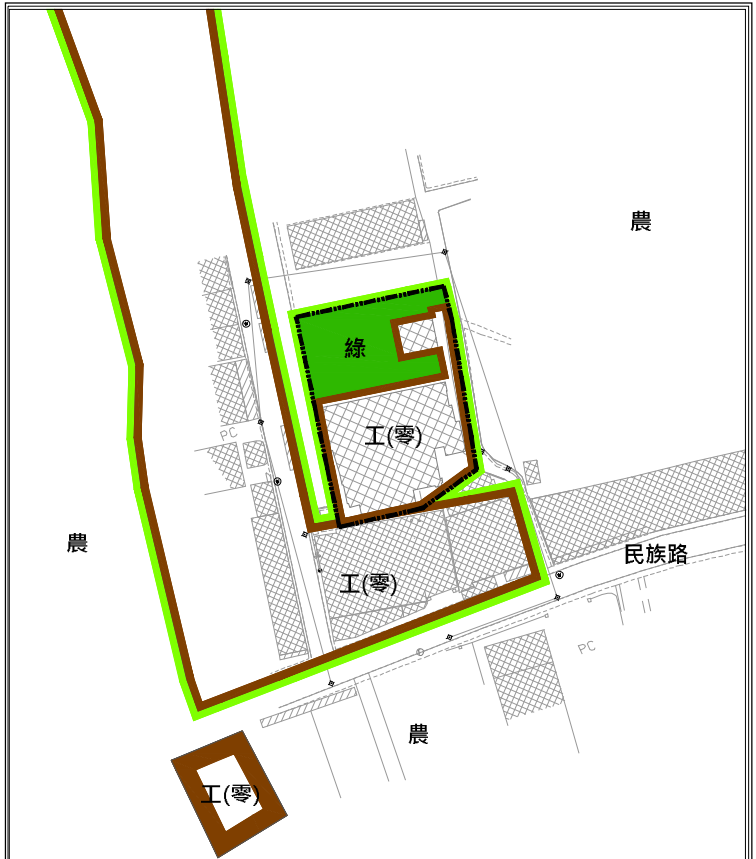
#### 一、綠帶規劃、施工及功能說明：

(一)本計畫依《都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則》第四條第一項規定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，並應自行管理、維護，面積計743.98m<sup>2</sup>。

(二)規劃配置圖詳如表5-3擴展後綠帶及隔離設施配置規劃表及圖5-4擴展後綠帶及隔離設施配置圖。

表5-3 擴展後綠帶及隔離設施配置規劃表

項目	座落地號	面積(m <sup>2</sup> )	備註
綠帶及隔離設施	796-8、796-9	743.98	規劃植栽人工草坪、綠籬(依現場調整)
合計		743.98	

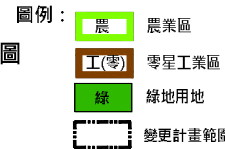


圖號：5-4

圖名：擴展後綠帶及隔離設施配置圖

相關專業技師簽章：

繪圖員簽章：



比例尺：1/1000  
坐標系統：TWD97

### 第六節 該農業用地變更使用對鄰近農業生產環境之影響說明

茲針對本計畫用地變更使用，對鄰近農業生產環境之影響，依環境品質項目分別說明，包括空氣品質、水污染、廢棄物、噪音振動及交通等。

#### 一、空氣品質

本廠擴展前、後均為沙灘車(機車)零組件、汽車零件、機械設備零件、家庭廚房電器零件、航太零件加工，為非屬「行政院環境保護署指定公告應申請設置與操作許可之固定污染源」，且符合經濟部認定之低污染性事業，生產過程空氣污染物產生量極微，預期對鄰近農業生產之影響輕微。

#### 二、水污染

本廠擴展前、後，除員工生活污水外，生產過程並無事業廢水產生，為非屬「應先檢具水污染防治措施計畫之事業種類、範圍及規模」之事業，擴展後本廠員工生活污水僅由1.875CMD增為3CMD，不會以農業專屬灌排水系統作為廢污水排放使用，預期對鄰近灌、排水系統及農業設施將無不良影響，詳圖5-2擴展前後排水圖。

#### 三、廢棄物

本廠擴展前、後產生之事業廢棄物，主要為金屬(屑)廢棄物、廢油及員工生活垃圾等，其中金屬屑廢棄物每月約1.5公噸，廢油每月約83公斤，員工生活垃圾每月約1.5公噸，委託環保主管機關核可之清運機構協助清運一般生活廢棄物及事業廢棄物，故預期將不會對鄰近農業生產環境造成影響。

### 四、噪音與振動

本廠擴展前、後，主要之噪音及振動源為廠內進行局部機械設備運作設備產生，其噪音及振動量不高，且有廠房屏遮及隔離綠帶或設施阻隔，並於場區周界處之噪音量將符合現行環保法規管制標準，因此預期對鄰近農業生產環境之影響輕微。

### 五、交通

本廠擴展前、後，車輛進出以民族路為主，主要為員工上下班及進出貨之載運車輛為主，本計畫預估尖峰交通增量約IPC，對民族路增加之交通負荷不大，仍可維持其A級交通服務水準，另本廠並不會使用或阻礙農業生產之產業道路，因此預期對鄰近農業生產環境之影響輕微。

### 第七節 聯外道路規劃與寬度及對農路通行影響說明

本廠擴展前、後，車輛進出以民族路為主，主要為員工上下班及進出貨之載運車輛為主，本計畫預估尖峰交通增量約IPC，對民族路增加之交通負荷不大，仍可維持其A級交通服務水準，另本廠並不會使用或阻礙農業生產之產業道路，因此預期對鄰近農業生產環境之影響輕微。

**第八節 降低或減輕對農業生產環境影響之因應設施**

**一、空氣品質負面影響之減輕對策：**

針對本開發行為於施工及營運期間對附近空氣品質之影響，分別擬定相關減輕對策，其說明如下。

(一) 施工期間：施工期間對空氣品質可能造成影響之主要污染源為整地及開挖基礎工程所造成的揚塵及施工車輛、施工機具本身所排放之廢氣，對空氣品質有短暫性之負面影響。因此，為有效降低因施工所造成之負面影響，將營建工程空氣污染防治設施管理辦法中所規定之防制方法進行防制，其對策如下：

1. 置於場內之逸散性之工程材料，加覆蓋防塵網並固定，且定期灑水，最大灑水頻率為每2小時1次。
2. 建工地內之車行路線，將鋪設銅板或其他具同功能之鋪面材料並搭配灑水抑制，以減少道路運輸揚塵。
3. 建工地內之非擾動面裸露地表將暫時植生綠化或覆蓋，以降低裸露面積，並定期配合維護、灑水。
4. 各類具逸散性之工程材料於工地內輸送時，將採行覆蓋方式輸送，並限制時速小於20公里。
5. 加強施工車輛及機具之檢修及保養工作。
6. 施工車輛採用高品質燃料如低硫柴油或高級燃料油等，以減低污染物之排放量。
7. 指定運輸動線，運輸卡車限制超載、超速。
8. 於施工期間將於上方處設置臨時性防風網，以降低風蝕造成之逸散揚塵。

(二) 營運期間：本廠為沙灘車(機車)零組件、汽車零件、機械設備零件、家庭廚房電器零件、航太零件加工，為非屬「行政院環境保護署指定公告應申請設置與操作許可之固定污染源」，生產過程空氣污染物產生量極微，惟於營運期間仍將針對可能之空氣污染之影響程度降低，以確保良好之空氣品質。

**二、水污染負面影響之減輕對策：**

本廠製程為沙灘車(機車)零組件、汽車零件(斜坡板、渦輪零件、避震器零件類)、機械設備零件(柴油加油槍油壓件、半導體製造真空系設備零件、光學儀器配件(旋鈕、連接器))、家庭廚房電器零件(精米機、家用蒸浦機(軸承座、馬達外殼、托架))、航太零件(飛機引擎零件(扣件(螺栓、螺帽)、機製加工件(管件接頭、插銷、加強環))加工，本計畫於營運期間，除員工生活污水外，並無製程廢水產生，對於水污染防治對策，茲針對施工與營運期間之防治措施概要說明如下。

(一) 施工期間：本開發計畫於施工期間產生之生活污水及整地開挖對水文、水質有短暫性之影響，因此所採行之環境保護措施如下，以減低對環境之影響：

1. 廠已設有廠房一棟，本次施工僅針對綠帶整地植栽、停車場及進出道路鋪設等雜項工程施作，施工時程短，惟仍將儘量避免於雨季進行開挖、整地等作業，減少對水體產生干擾的影響。
2. 計畫基地之地下水水位雖遠低於施工開挖深度，但於施工期間仍需注意地下水高度，以免影響工程安全及地下水文和水質。
3. 善規劃施工次序之安排，儘量減少裸露工區面積及作好擾動地區的穩定，勿將開挖之土方堆置於雨水逕流流過之地區，並於大雨來臨時將堆置之土方覆蓋帆布，以防雨水沖刷泥土，造成逕流水含泥量過高，影響沉砂池容量及沉降功能。

4. 工區規劃臨時截排水設施，將周界上游的雨水逕流導引至下游並收集施工擾動區域之降雨逕流，並於施工區域最低窪處設置臨時性沉砂池以收集地表逕流，可延滯暴雨時地表逕流入下游水體造成影響，此外，地表逕流水經沉砂池沉降泥砂後方可排放。

5. 施工人員之生活污水，於工區設置臨時性收集貯留設施，定期委託清運處理。

(二) 營運期間：本計畫營運期間可能對地面水體產生影響之項目主要為員工生活污水，本廠採行之環境保護對策如下：

1. 為避免對環境造成影響，本開發計畫將設置污水處理設施，集中處理污水，下水道系統採雨、污水分流方式處理，將設置污水專用下水道，分主、支管收集廠區內所產生之污水。
2. 廠區之廢污水僅有生活污水及雨水，生活污水經污水處理設施經二級處理標準處理至符合環保署之「放流水標準」後排放。
3. 採雨污水分流，避免下雨時地表逕流水夾雜生活污水，致影響下游水體。
4. 宣導員工節約用水，以減少污水量及珍惜水資源。

**三、噪音振動負面影響之減輕對策：**

(一) 施工期間：避免施工期間所產生之噪音及振動對環境造成污染，本計畫採行下述之噪音防制相關措施：

1. 噪音及振動較大的施工作業集中於日間上午9時至下午15時之時段內進行。
2. 施工時使用低噪音型的施工機械及施工方式，儘量避免衝擊性機械及噪音之產生，如使用電力驅動型設備取代柴油引擎驅動，使用油壓式以取代氣壓式設備施工。
3. 為減低運輸車輛對運輸道路兩旁地區產生之噪音影響，將要求限速並依指定路線行駛，避免進入社區或敏感受點之主要道路，以減少噪音振動之影響。
4. 對於運輸車輛及機具，要求承包商做好保養、潤滑及正確操作，不得急速加速或緊急制動，以降低噪音振動。

(二) 營運期間：本計畫於營運期間之噪音及振動產生源，主要之噪音及振動源為廠內進行局部機械設備運作設備產生，其噪音及振動量雖不高，仍將採行下列對策降低影響：

1. 選用性能良好、低噪音型式之機具。
2. 運輸車輛進出廠區時嚴禁亂鳴喇叭，嚴格管制擴音系統之使用，且行經環境敏感點時減速慢行。
3. 對於產生噪音之設備，將設置隔音、減震或吸音材料等防音措施。

#### 四、廢棄物負面影響之減輕對策：

- (一) 施工期間：施工階段所產生之廢棄物種類包括建築廢料及施工人員垃圾等，為避免環境品質受影響，將採行如下之對策：
1. 廢棄物嚴格規定不得任意焚燒或棄置，以避免二次污染。
  2. 垃圾及建築廢料於施工區內規劃臨時堆置場，並定期委託合格之清除處理業清運。
  3. 施工所產生之廢棄物，做好分類及回收再利用，以減少廢棄物之產生量。
- (二) 營運期間：本計畫營運後，所產生之廢棄物主要為主要為金屬(屑)廢棄物、廢油及員工生活垃圾，將依規定於妥善收集後，金屬(屑)廢棄物、廢油及員工生活垃圾由合格清除處理或回收業者進行清運處理，同時並採行下述之防制對策：
1. 金屬(屑)廢棄物及廢油，分別設置收集貯存設施，定期交由合格清除處理或回收業者進行清運處理。
  2. 生活垃圾加以分類，回收有用資源，減少廢棄物產生量，並規劃妥善之貯存設施。
  3. 宣導管制廠區內相關人員不得任意棄置垃圾，以免妨礙觀瞻及影響環境衛生。

#### 五、交通負面影響之減輕對策：

- (一) 施工期間：本計畫之施工規模為小型之營建工地，施工期間雖不致影響道路服務水準，然為降低施工車輛可能帶來之交通問題，將於施工期間採行之車輛管制方案如下：
1. 運輸車輛避免於早上7點至8點、下午15點至18點之尖峰時段進出，以減少尖峰期之道路交通衝擊量。
  2. 載重車輛確實固定裝載物品，避免裝載之物品掉落路面之情事。
  3. 施工載重車輛嚴格管制禁止超載、超速。
  4. 施工期間，適時調度施工車輛之進出時段及頻率，以減少道路交通量之衝擊。
  5. 規劃工程車輛進出工地行駛路線，以維持車流順暢。
- (二) 營運期間：本計畫於營運階段，車輛進出主要為員工上下班及進出貨之載運車輛，預估對聯外道路增加之交通負荷不大，主要集中於日間，為維持車流順暢及交通安全，本計畫於營運期間之車輛管制計畫如下：
1. 交通繁忙時，由本廠人員進行交通管制，並儘量避開交通繁忙時段。
  2. 載重車輛確實固定裝載廢棄物或物品，以避免污染路面影響交通情事發生。
  3. 遵守道路速限及交通號誌。
  4. 規劃車輛進出廠區行駛路線，並嚴加管制。
  5. 不任意停放車輛，以免阻礙交通。

附件四、高雄市政府經濟發展局裁罰函文及繳款收據

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

## 高雄市政府經濟發展局 函

81546

高雄市大社區民族路15號

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：蘇建誌

電話：07-3368333轉2160

傳真：07-3316309

電子信箱：jamesue@kcg.gov.tw

受文者：鉸隆企業股份有限公司工廠負責人黃東安君

發文日期：中華民國110年1月25日

發文字號：高市經發工字第11030386600號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：鉸隆企業股份有限公司（統編84182757）工廠負責人黃東安君位於本市大社區民族路15號（大社區保甲段821、796-10、796-11地號）之工廠，領有工廠登記（編號99662925），經現場稽查從事生產之廠地面積、廠房面積、馬力熱能，核與本局核准登記資料不符，有違反工廠管理輔導法第16條第2項規定，爰依同法第32條處新臺幣5仟元罰鍰，並限期文到次日起一個月內恢復原狀或完成變更登記，請查照。

說明：

一、依據工廠管理輔導法、本局工廠卷存登記資料、108年8月14日高市經發工字第10834227200 號函限期改善處分書暨本局109年11月10日工廠複查紀錄表辦理。

二、法令依據：

（一）工廠管理輔導法第16條第2項規定：「工廠登記事項有變更時，應辦理變更登記。」

（二）工廠管理輔導法第32條規定：「工廠違反第16條第2項規定者，主管機關應令其限期辦理變更登記；屆期不辦理或依法不准辦理者，處工廠負責人新臺幣五千元以上二萬五千元以下罰鍰；屆期仍不遵行者，得按次連續處罰。」

三、事實及處分理由：本案係依據經濟部108年3月29日經授工字

第10820407640號函報本局查察，續經本局於109年11月10日派員至台端位於本市大社區民族路15號(大社區保甲段821、796-10、796-11地號)設置之工廠複查，現況與本局核准登記資料不符如下：

- (一)廠地面積約2055.19平方公尺，惟核准登記之廠地面積為710.35平方公尺。
- (二)廠房面積約500平方公尺，惟核准登記之廠房面積為249.69平方公尺。
- (三)機具設備馬力電熱約198.312千瓦，惟核准登記為119.982千瓦。

四、綜上，行政程序法第103條第1項第5款規定「行政處分所根據之事實，客觀上明白足以確認者」，得不給予陳述意見之機會。本局108年8月14日高市經發工字第10834227200號函請台端於文到次日起一個月內本局辦理工廠變更登記或恢復原狀，惟台端未依規定辦理，違反工廠管理輔導法第16條第2項規定之事實明確，有工廠管理輔導稽查紀錄表可稽，爰依同法第32條規定，處工廠負責人新臺幣5千元以上2萬5千元以下罰鍰；屆期仍不遵行者，得按次連續處罰，暨依「高雄市政府處理違反工廠管理輔導法案件裁罰基準」(第1次裁罰)，爰處分如主旨。

五、繳款期限及地點：罰鍰請於文到15日內至本局工業輔導科(地址：高雄市苓雅區四維3路2號9樓；為配合作業時間，請於上班時間之上午9時至下午4時30分前來)繳款，逾期未繳移送強制執行。

六、對本處分書如有不服者，得於收受本處分書之次日起30日內備具訴願書正、副本，並檢附本處分函影本1份，送由本局向高雄市政府或逕向高雄市政府提起訴願。

七、副本抄送本府都市發展局、農業局、工務局、消防局、環境保護局、勞工局勞動檢查處、財政部高雄國稅局鳳山分局，倘涉違反貴局業管法令規定，請本諸權責辦理。

正本：銓隆企業股份有限公司工廠負責人黃東安君(公司、工廠)

副本：高雄市政府都市發展局、高雄市政府農業局、高雄市政府工務局、高雄市政府消防局、高雄市政府環境保護局、高雄市政府勞工局勞動檢查處、財政部高雄國稅局鳳山分局、本局工業輔導科

局長 廖泰翔





高雄市政府  
 行政罰鍰繳款書

【110】會計年度

帳號 102-103-06377-6

中華民國 110 年 1 月 29 日填發

IN NO 002544

受 罰 人	銘陸企業股份有限公司		案 由	工廠管理輔導法
處分書日期及字號	110年1月25日 高雄經工字第11030386600		違 法 反 條	第16條第2項
繳 款 金 額	新臺幣  萬 仟 一 百 拾 元 正			
繳款地點	高雄銀行各營業單位			
徵 收 機 關	填 發	收 款 機 關		
高雄市政府 經濟發展局	林嘉品			

第一聯〔收據〕本聯由收款機關加蓋收款章戳後繳款人收執

105.12.1700份



附件五、土地使用變更同意書

## 土地使用變更編定同意書

本人所有下列土地，同意提供 鉸隆企業股份有限公司，依相關法令規定申請土地變更使用，

特立此同意書為證。

土地標示				謄本登載 面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍	使用編定及用途 (變更前)	使用編定及用途 (變更後)	備註
縣市	鄉鎮	地段	地號			使用分區	使用分區	
高雄市	大社區	保甲段	796-8	553.40	1 分之 1	農業區	零星工業區	
高雄市	大社區	保甲段	796-9	550.48	1 分之 1	農業區		
合計	共 2 筆			1,103.88	—	—	—	

此致

高雄市政府

立同意書人：黃東安



地 址：S101269205

身分證字號：高雄市大社區和成街 1 巷 55 號

中 華 民 國 1 1 0 年 1 月 2 9 日

## 土地使用變更編定同意書

本人所有下列土地，同意提供 銓隆企業股份有限公司，依相關法令規定申請土地變更使用，

特立此同意書為證。

土地標示				謄本登載 面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍	使用編定及用途 (變更前)	使用編定及用途 (變更後)	備註
縣市	鄉鎮	地段	地號			使用分區	使用分區	
高雄市	大社區	保甲段	796-10	719.09	1 分之 1	農業區	零星工業區	
高雄市	大社區	保甲段	796-11	625.75	1 分之 1	農業區		
合計	共 2 筆			1,344.84	—	—	—	

此致

高雄市政府

立同意書人：黃建傑



地 址：高雄市楠梓區清豐一路 55 號

身分證字號：S123608402

中 華 民 國 1 1 0 年 0 1 月 2 9 日

附件六、第一級敏感區位及、二級敏感區位查詢結果、環境敏感  
地區應免查範圍資料

檔 號：

保存年限：

## 中華民國航空測量及遙感探測學會 函

機關地址：臺北市11681文山區羅斯福路5段113號3樓

聯絡人：陳怡如

電話：(02)29311112#29

傳真：(02)29317225

高雄市苓雅區海邊路65號6樓之3

受文者：鼎信開發工程顧問有限公司

發文日期：中華民國 108 年 09 月 04 日

發文字號：航測會字第1089004570號

速別：

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：有關申請高雄市大社區保甲段796-11地號等4筆土地（面積：2448.72平方公尺）有無位於相關環境敏感地區1案，復請查照。

說明：

- 一、內政部營建署自103年起推動環境敏感地區單一窗口查詢服務機制，並於108年度委託本會辦理「環境敏感地區單一窗口查詢工作案」，由本會協助申請人進行60項環境敏感地區查詢服務相關作業。
- 二、依臺端108年08月26日申請書（案號：1080803164）。
- 三、旨揭申請案經各環境敏感地區查復機關確認後，查詢結果請至環境敏感地區查詢平臺進行下載。（下載網址：<https://eland.cpami.gov.tw/seportal/?k=2PY3LIJAjy9>）。
- 四、依據環境敏感地區單一窗口查詢申請作業要點第6點規定，本案查詢結果通知書有效期間為1年，本案查詢結果通知書所載查詢結果有誤差或爭議時，以各環境敏感地區主管機關查認結果為準。又因地籍圖與地形圖套繪容有誤差，須以各環境敏感地區圖資套疊查詢者，本案係依所附位置圖標示位置辨識，所附地籍資料及地籍圖係供參考，爰臺端如對個別查詢結果有疑義，建議可逕向該環境敏感地區主管機關確認。

正本：

鼎信開發工程顧問有限公司

理事長 曾義星

環境敏感地區  
單一窗口查詢  
專用印

申請高雄市大社區保甲段796-11地號等4筆土地（面積：2448.72平方公尺）

（案號：1080803164）

附表1 申請查詢範圍位置圖

位置圖底圖採用內政部國土測繪中心國土測繪圖資服務雲—臺灣通用電子地圖



圖例

 申請範圍

申請案件位置略圖



圖例



申請範圍

Construction and Planning Agency  
Ministry of the Interior

申請高雄市大社區保甲段796-11地號等4筆土地（面積：2448.72平方公尺）

（案號：1080803164）

附表2 申請查詢地籍清冊

項次	縣市	鄉鎮市區	村里	段名	段碼	地號	使用分區	使用地類別
1	高雄市	大社區	保社里	保甲段	EI2027	796-8		
2	高雄市	大社區	保社里	保甲段	EI2027	796-9		
3	高雄市	大社區	保社里	保甲段	EI2027	796-10		
4	高雄市	大社區	保社里	保甲段	EI2027	796-11		

內政部營建署

Construction and Planning Agency  
Ministry of the Interior



申請高雄市大社區保甲段796-11地號等4筆土地（面積：2448.72平方公尺）

（案號：1080803164）

附表3 申請查詢結果綜理表

本案為中華民國航空測量及遙感探測學會108年9月4日航測會字第1089004570號函查詢結果。

依據環境敏感地區單一窗口查詢申請作業要點第6點規定，本案查詢結果通知書有效期間為1年（民國109年09月04日止）。

有無位於環境敏感地區	第1級	第2級
有	0項	0項
無	3項	10項



一、第1級環境敏感地區

環境敏感地區項目		有無位於環境敏感地區	複查確認機關	備註
4	是否位屬區域排水設施範圍？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>	經濟部水利署、高雄市政府水利局	經濟部水利署： 本案經查非位於中央管區域排水設施範圍內；是否位於縣（市）管排水設施範圍內，請逕洽土地所在縣（市）政府水利單位查詢。
21	是否位屬水庫集水區（供家用或供公共給水）？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>	高雄市政府水利局	
26	是否位屬優良農地？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		免查範圍或非屬應查範圍

內政部營建署

Construction and Planning Agency  
Ministry of the Interior

申請高雄市大社區保甲段796-11地號等4筆土地（面積：2448.72平方公尺）

（案號：1080803164）

二、第2級環境敏感地區

環境敏感地區項目		有無位於環境敏感地區	複查確認機關	備註
1	是否位屬地質敏感地區（活動斷層、山崩與地滑、土石流）？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>	經濟部中央地質調查所	
5	是否位屬淹水潛勢？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		（一）淹水潛勢圖係依「災害防救法」及「水災潛勢資料公開辦法」規定產製之淹水潛勢圖，經審議後由經濟部函送直轄市、縣（市）政府公開並接受人民申請提供救災使用，相關土地管制或土地利用限制及其他相關措施，應依各目的事業主管機關相關法令規定辦理。 （二）本項查詢係經行政院環保署、內政部地政司及營建署等查詢需求主管機關達成共識，以第三代圖資「連續24小時降水500毫米」之定量降水情境作為查詢依據，若申請人對查詢結果有疑義，請洽水利主管機關。
6	是否位屬山坡地？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>	高雄市政府水利局	
19	是否位屬水庫集水區（非供家用或非供公共給水）？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>	高雄市政府水利局	
20	是否位屬自來水水質水量保護區？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>	高雄市政府水利局	
21	是否位屬優良農地以外之農業用地？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>	高雄市政府農業局	
22	是否位屬礦區（場）、礦業保留區、地下礦坑分布地區？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>	經濟部礦務局	
27	是否位屬民用航空法之禁止或限制建築地區或高度管制範圍？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>	交通部民用航空局場站組	交通部民用航空局場站組： 一、查本案場址非位於「航空站飛行場助航設備四周禁限制建築物及其他障礙物高度管理辦法」及「航空站飛行場及助航設備四周禁限制燈光照射角度管理辦法」所劃定之禁止或限制範圍內。 二、本案場址爾後若有興建計畫高度（含屋頂突出物）60公尺以上者，請提供標示基地位置之地形圖、經緯度（WGS84系統）、基地高程及建物高度等資料予本局，俾利評估儀航程序。
30	是否位屬公路兩側禁建限建地區？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>	交通部高速公路局南區養護工程分局、交通部公路總局第三區養護工程處高雄工務段、交通部公路總局	交通部高速公路局南區養護工程分局： 1. 旨揭4筆土地經核結果為距路權邊界200公尺外；非屬高速公路兩側禁限範圍，至於是否為其他等級公路（省道、縣道、鄉道）所劃定之禁建、限建地區，請逕向相關公路主管機關查詢。 2. 本案土地上若有建築及設置廣告物之需求，除依上開規定外，仍需依建築法及招

				牌廣告及樹立廣告管理辦法 逕向建築主管機關洽詢。  交通部公路總局第三區養護 工程處高雄工務段： 非位屬省道範圍。
32	是否位屬鐵路兩側限建地區 ？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>	交通部鐵道局、交通部臺灣 鐵路管理局	

內政部營建署

Construction and Planning Agency  
Ministry of the Interior



- 圖例1
- 0.3m - 0.5m
  - 0.5m - 1.0m
  - 1.0m - 2.0m
  - 2.0m - 3.0m
  - > 3.0m
- 淹水潛勢
- 圖例2
- 申請範圍

正 本

檔 號： 108. 9. 03  
保存年限：

## 臺灣高雄農田水利會 函

地址：81359高雄市左營區明誠二路33  
2號

承辦人：陳昭宏

電話：(07)557-4516轉6326

傳真：(07)557-4512

電子信箱：rogerlive2@gmail.com

高雄市苓雅區海邊路65號6樓之3

受文者：鼎信開發工程顧問有限公司

發文日期：中華民國108年8月29日

發文字號：高農水管字第1080006501號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關 貴公司函詢高雄市大社區保甲段796-8、796-9、796-10、  
796-11地號等4筆土地是否位於本會農田灌排水設施範圍乙  
案，如說明，請 查照。

說明：

- 一、復 貴公司民國108年8月26日鼎信字第1080826002號函。
- 二、旨揭地號皆屬本會灌溉區域外土地，無涉及轄管農田灌排水  
圳路設施。

正本：鼎信開發工程顧問有限公司

副本：管理組、楠梓工作站

會長 呂文豪

本案依照分層負責授權單位主管決行

# 內政部營建署環境敏感地區單一窗口查詢平台 — 應免查範圍查詢

應免查範圍查詢位置為：高雄市大社區保甲段

- 下列項目包含以「村里」為判定依據，若未輸入「村里」，該項查詢結果可能顯示「無法判定」：第一級第13項「古蹟保存區」、第14項「考古遺址」，以及第二級第12項「歷史建築」、第13項「聚落建築群」、第28項「航空噪音防制區」和第32項「鐵路兩側限建地區（臺鐵鐵路兩側限建地區）」。
- 下列項目包含以「地段」為判定依據，若查詢條件未輸入「地段」，該項查詢結果可能顯示「無法判定」：第一級第6項「國家公園區內之特別景觀區、生態保護區」、第19項「國家公園內之史蹟保存區」，以及第二級第1項「地質敏感地區（活動斷層）」、第3項「嚴重地層下陷地區」、第18項「國家公園內之一般管制區及遊憩區」和第23項「地質敏感區（地下水補注）」。



2020-07-17 09:38:44(1cddcc765fbd)

應查或免查	等級	環境敏感項目名稱	行政區查詢層級	行政區名稱	查復機關
免查	第一級	1、是否位屬特定水土保持區？			
免查	第一級	2、是否位屬河川區域？			
免查	第一級	3、是否位屬洪氾區一級管制區及洪水平原一級管制區？【名稱：洪氾區一級管制區】	縣市	高雄市	經濟部水利署、高雄市政府水利局
免查	第一級	3、是否位屬洪氾區一級管制區及洪水平原一級管制區？【名稱：洪水平原一級管制區】			
應查	第一級	4、是否位屬區域排水設施範圍？	鄉鎮市區	高雄市大社區	經濟部水利署、高雄市政府水利局
免查	第一級	5、是否位屬活動斷層兩側一定範圍？			
免查	第一級	6、是否位屬國家公園區內之特別景觀區、生態保護區？			
免查	第一級	7、是否位屬自然保留區？			
免查	第一級	8、是否位屬野生動物保護區？			
免查	第一級	9、是否位屬野生動物重要棲息環境？			
免查	第一級	10、是否位屬自然保護區？			
免查	第一級	11、是否位屬一級海岸保護區？			
免查	第一級	12、是否位屬國際級重要濕地或國家級重要濕地核心保育區、生態復育區？【名稱：國際級重要濕地之核心保育區、生態復育區】			
免查	第一級	12、是否位屬國際級重要濕地或國家級重要濕地核心保育區、生態復育區？【名稱：國家級重要濕地之核心保育區、生態復育區】			
免查	第一級	13、是否位屬古蹟保存區？			
免查	第一級	14、是否位屬考古遺址？			
免查	第一級	15、是否位屬重要聚落建築群？			
免查	第一級	16、是否位屬重要文化景觀？			
免查	第一級	17、是否位屬重要史蹟？	縣市	高雄市	文化部文化資產局
免查	第一級	18、是否位屬水下文化資產？	縣市	高雄市	文化部文化資產局
免查	第一級	19、是否位屬國家公園內之史蹟保存區？			
免查	第一級	20、是否位屬飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區？【名稱：飲用水水源水質保護區】			
免查	第一級	20、是否位屬飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區？【名稱：飲用水取水口一定距離內之地區】			

應查	第一級	21、是否位屬水庫集水區（供家用或供公共給水）？	鄉鎮市區	高雄市大社區	高雄市政府水利局
免查	第一級	22、是否位屬水庫蓄水範圍？	鄉鎮市區	高雄市大社區	經濟部水利署
免查	第一級	23、23-1. 是否位屬森林（國有林事業區、保安林等森林地區）？【名稱：國有林事業區】			
免查	第一級	23、23-1. 是否位屬森林（國有林事業區、保安林等森林地區）？【名稱：保安林】	鄉鎮市區	高雄市大社區	行政院農業委員會林務局
免查	第一級	23、23-2. 是否位屬森林（區域計畫劃定之森林區）？【名稱：森林區】			
免查	第一級	23、23-3. 是否位屬森林（大專院校實驗林地及林業試驗林地等森林地區）？【名稱：大專院校實驗林地】			
免查	第一級	23、23-3. 是否位屬森林（大專院校實驗林地及林業試驗林地等森林地區）？【名稱：林業試驗林地】			
免查	第一級	24、是否位屬溫泉露頭及其一定範圍？			
免查	第一級	25、是否位屬水產動植物繁殖保育區？			
應查	第一級	26、是否位屬優良農地？	縣市	高雄市	高雄市政府農業局
應查	第二級	1、是否位屬地質敏感地區（活動斷層、山崩與地滑、土石流）？【名稱：地質敏感區（活動斷層）】			經濟部中央地質調查所
免查	第二級	1、是否位屬地質敏感地區（活動斷層、山崩與地滑、土石流）？【名稱：地質敏感區（山崩與地滑）】	地段	高雄市大社區保甲段	經濟部中央地質調查所
免查	第二級	1、是否位屬地質敏感地區（活動斷層、山崩與地滑、土石流）？【名稱：地質敏感區（土石流）】	縣市	高雄市	經濟部中央地質調查所
免查	第二級	2、是否位屬洪氾區二級管制區及洪水平原二級管制區？【名稱：洪氾區二級管制區】	縣市	高雄市	經濟部水利署、高雄市政府水利局
免查	第二級	2、是否位屬洪氾區二級管制區及洪水平原二級管制區？【名稱：洪水平原二級管制區】			
免查	第二級	3、是否位屬嚴重地層下陷地區？			
免查	第二級	4、是否位屬海堤區域？			
應查	第二級	5、是否位屬淹水潛勢？	縣市	高雄市	經濟部水利署
應查	第二級	6、是否位屬山坡地？	鄉鎮市區	高雄市大社區	高雄市政府水利局
免查	第二級	7、是否位屬土石流潛勢溪流地區？			
免查	第二級	8、是否位屬前依「莫拉克颱風災後重建特別條例」劃定公告之「特定區域」，尚未公告廢止之範圍？	縣市	高雄市	行政院農業委員會水土保持局
免查	第二級	9、是否位屬二級海岸保護區？			
免查	第二級	10、是否位屬海域區？			
免查	第二級	11、是否位屬國家級重要濕地核心保育區、生態復育區以外分區以及地方級重要濕地核心保育區、生態復育區？【名稱：國家級重要濕地核心保育區、生態復育區以外分區】			
免查	第二級	11、是否位屬國家級重要濕地核心保育區、生態復育區以外分區以及地方級重要濕地核心保育區、生態復育區？【名稱：地方級重要濕地核心保育區、生態復育區】			
免查	第二級	12、是否位屬歷史建築？			
免查	第二級	13、是否位屬聚落建築群？			
免查	第二級	14、是否位屬文化景觀？			
免查	第二級	15、是否位屬紀念建築？			
免查	第二級	16、是否位屬史蹟？	縣市	高雄市	高雄市政府文化局
免查	第二級	17、是否位屬地質敏感區（地質遺跡）？	鄉鎮市區	高雄市大社區	經濟部中央地質調查所
免查	第二級	18、是否位屬國家公園內之一般管制區及遊憩區？			
應查	第二級	19、是否位屬水庫集水區（非供家用或非供公共）	鄉鎮市區	高雄市大社區	高雄市政府水利局

		給水)？			
應查	第二級	20、是否位屬自來水水質水量保護區？	鄉鎮市區	高雄市大社區	高雄市政府水利局
應查	第二級	21、是否位屬優良農地以外之農業用地？	縣市	高雄市	高雄市政府農業局
免查	第二級	22、是否位屬礦區(場)、礦業保留區、地下礦坑分布地區？【名稱：礦區(場)】			
應查	第二級	22、是否位屬礦區(場)、礦業保留區、地下礦坑分布地區？【名稱：礦業保留區】	鄉鎮市區	高雄市大社區	經濟部礦務局
免查	第二級	22、是否位屬礦區(場)、礦業保留區、地下礦坑分布地區？【名稱：地下礦坑分布地區】			
免查	第二級	23、是否位屬地質敏感區(地下水補注)？	鄉鎮市區	高雄市大社區	經濟部中央地質調查所
免查	第二級	24、是否位屬人工魚礁區及保護礁區？			
免查	第二級	25、是否位屬氣象法之禁止或限制建築地區？			
免查	第二級	26、是否位屬電信法之禁止或限制建築地區？			
應查	第二級	27、是否位屬民用航空法之禁止或限制建築地區或高度管制範圍？	縣市	高雄市	交通部民用航空局
免查	第二級	28、是否位屬航空噪音防制區？			
免查	第二級	29、是否位屬核子反應器設施周圍之禁制區及低密度人口區？			
應查	第二級	30、是否位屬公路兩側禁建限建地區？【名稱：高速公路兩側禁建限建地區】	鄉鎮市區	高雄市大社區	交通部高速公路局南區養護工程分局
應查	第二級	30、是否位屬公路兩側禁建限建地區？【名稱：省道兩側禁建限建地區】	鄉鎮市區	高雄市大社區	交通部公路總局第三區養護工程處高雄工務段
免查	第二級	30、是否位屬公路兩側禁建限建地區？【名稱：縣道、鄉道兩側禁建限建地區】	縣市	高雄市	高雄市政府工務局
免查	第二級	31、是否位屬大眾捷運系統兩側禁建限建地區？			
應查	第二級	32、是否位屬鐵路兩側限建地區？【名稱：高速鐵路兩側限建地區】	鄉鎮市區	高雄市大社區	交通部鐵道局
免查	第二級	32、是否位屬鐵路兩側限建地區？【名稱：臺鐵鐵路兩側限建地區】			
免查	第二級	33、是否位屬海岸管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區之禁建、限建地區？【名稱：海岸管制區】			
免查	第二級	33、是否位屬海岸管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區之禁建、限建地區？【名稱：山地管制區】			
免查	第二級	33、是否位屬海岸管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區之禁建、限建地區？【名稱：重要軍事設施管制區之禁建、限建地區】			
免查	第二級	34、是否位屬要塞堡壘地帶？			

2020-07-17 09:38:44(1cddcc765fbd)

注意：

- 1、僅列出有提供之應免查範圍資料之環境敏感地區項目，未提供應免查範圍資料之環境敏感地區項目不在查詢結果之列。
- 2、表列各環境敏感地區項目之查詢範圍倘經主管機關公告異動，該項目應查詢或免查詢地區尚未配合修正時，其查詢範圍仍以主管機關公告之最新資料為準。
- 3、本系統地段資料為介接地政司「地政整合資訊服務共享協作平台」，正確資料請以地政事務所地段資料為準。
- 4、查詢結果可作為業務執行之用。

Construction and Planning Agency  
Ministry of the Interior



附件七、都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則對照表

附件七、都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則對照表

法規依據	處理情形
<p>一、本原則依都市計畫法第二十七條之一第二項規定訂定之。</p>	<p>敬悉。</p>
<p>二、本原則適用對象，以原都市計畫工業區毗鄰土地確無工業區可供擴建，且其申請變更為工業區之用途，應與原有廠地相關，並符合下列情形之一：</p> <p>(一)經經濟部認定屬附加產值高或創造相當就業人口之投資事業者。</p> <p>(二)經直轄市、縣（市）政府同意為增設污染防治設備者。</p> <p>(三)經經濟部認定屬設立營運總部者。</p>	<p>本計畫於 108 年 03 月 29 日取得經濟部經授工字第 10820407640 號函，認定符合「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」第二點第(1)款「附加產值高之投資事業」標準，詳附件三。</p>
<p>三、申請變更土地應符合下列規定：</p> <p>(一)申請人每次申請變更之土地總面積不得超過五公頃及原有廠地面積之一點五倍，並自領得使用執照之日起三年後，始得再依本原則規定申請變更。但經經濟部同意者，不在此限。</p>	<p>本計畫毗鄰土地總面積為 2,448.72m<sup>2</sup>，未超過 5 公頃，惟超過原有廠地面積之 1.5 倍，依據「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則第三點第一款涉及擴廠面積但書認定原則」第二點第二項：申請變更土地面積超過原有廠地之 1.5 倍且總面積不得超過五公頃之申請案，其新增投資之變更用地審查應為原審查標準之 1.5 倍，業已取得經濟部認定同意文件(經濟部 108 年 03 月 29 日經授工字第 10820407640 號函，詳附件三)。</p>
<p>(二)申請變更之土地，必須與原有工業區廠地相毗鄰，地形完整銜接，且無破壞水土保持之虞，以利整體規劃、開發。但為合併計算寬度不超過十公尺之都市計畫道路用地、既成道路或水路分隔，且可與原廠地合併供一生產單元完整使用者，不在此限。</p>	<p>1.本計畫申請變更之土地與原有工業區場地相毗鄰，地形完整銜接，且無破壞水土保持之虞。</p> <p>2.另依內政部營建署環境敏感地區單一窗口查詢平台之「環境敏感地區應免查範圍資料」顯示，本計畫「特定水土保持區」項目屬免查詢範圍，詳附件六。</p>
<p>(三)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，不得申請變更。</p>	<p>1.本計畫非位屬於重要水庫集水區暨自來水水質水量保護區(中華民國航空測量及遙感探測學會 108 年 09 月 04 日航測會字第 1089004570 號函，詳附件六)。</p> <p>2.另依內政部營建署環境敏感地區單一窗口查詢平台之「環境敏感地區應免查範圍資料」顯示，本計畫「軍事禁限建」項目屬免查詢範圍，詳附件六。</p>

<p>(四)申請變更之土地位於山坡地者，除應符合山坡地建築管理辦法規定外，原始地形在坵塊圖上之平均坡度在百分之四十以上之地區，其面積之百分之八十以上土地應維持原始地形地貌，不得開發利用，其餘土地得規劃作道路及綠地等設施使用；原始地形在坵塊圖上之平均坡度在百分之三十以上未逾四十之地區，以作為開放性之公共設施使用為限；原始地形在坵塊圖上平均坡度未達百分之三十者，始得作為建築基地。</p>	<p>本計畫非位屬於山坡地(中華民國航空測量及遙感探測學會 108 年 09 月 04 日航測會字第 1089004570 號函，詳附件六)。</p>
<p>四、申請人申請變更都市計畫，於主要計畫核定前，應檢附全部土地所有權人土地使用變更同意書或同意開發證明文件，與當地直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所簽定協議書，同意下列事項，並納入都市計畫書規定，以利執行：</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.本計畫已取得土地所有權人之土地變更編定同意書(詳附件五)。</li> <li>2.本計畫擬於主要計畫核定前，與高雄市政府簽定協議書文件。</li> </ol>
<p>(一)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，並應自行管理、維護。</p>	<p>本計畫規劃 743.98m<sup>2</sup>為公共設施用地，佔變更土地總面積 30.38%，符合左述規定，未來由鉸隆企業股份有限公司自行興闢維護管理。</p>
<p>(二)前款公共設施用地應無償捐贈予直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所，無法全部捐贈者，經都市計畫委員會同意得就無法捐贈部分改以捐贈代金；且於捐贈土地或代金後，其餘變更後之工業區土地始得申請核發使用執照。但因情形特殊，得採分期方式捐贈；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。</p>	<p>1.本計畫考量公共設施區位、規模、後續管理等因素，變更回饋部分以捐獻代金方式辦理，說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)本計畫毗鄰土地鄰近地區皆為農業區及工業區，且本計畫變更後依據規定畫設 743.98m<sup>2</sup>之公共設施用地，區位與用地規模並無提供公眾使用之效益。</li> <li>(2)本計畫考量變更後之公共設施用地係由鉸隆企業股份有限公司自行維護管理，因此變更回饋部分將以捐獻代金方式辦理，以利於公共設施用地之使用及管理。</li> </ol> <p>2.本計畫提供依規定劃設計畫面積 30%以上之土地作為公共設施用地，未來經地方政府同意後，將簽定協議書之文件，並以繳交代金方式辦理。</p>

<p>(三)前款捐贈代金之數額，由直轄市、縣（市）政府委託三家以上專業估價者按變更後使用分區查估後，依下列公式計算之；其所需費用，由申請人負擔。</p> <p>捐贈代金之數額＝三家以上專業估價者查估變更後全部土地價格（取最高價計算）×變更後無法捐贈公共設施用地面積／變更後全部土地面積。</p>	<p>本計畫劃設之公共設施用地部份，以捐獻代金方式辦理，由直轄市、縣（市）政府委託三家以上專業估價者按變更後使用分區查估後，依下列公式計算之；其所需費用，由申請人(鉸隆企業股份有限公司)負擔。</p> <p>捐贈代金之數額＝三家以上專業估價者查估變更後全部土地價格（取最高價計算）×變更後無法捐贈公共設施用地面積／變更後全部土地面積。</p>
<p>(四)直轄市、縣（市）政府及鄉（鎮、市）公所應成立代金收支保管運用專戶，專供當地都市建設之用。</p>	<p>敬悉。</p>
<p>(五)申請人應自行擬定細部計畫，配置必要之公共設施，並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、縣（市）政府依法核定發布實施。</p>	<p>本計畫依據都市計畫法第 24 條規定自行擬定細部計畫，劃設土地使用分區為零星工業區及配置公共設施用地，並由申請人(鉸隆企業股份有限公司)負擔所有開發經費。</p>
<p>(六)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。</p>	<p>敬悉。</p> <p>本計畫應自細部計畫發布實施日起四年內取得建築使用執照。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使用。</p>
<p>(七)依法需辦理環境影響評估者，環境影響評估與都市計畫變更應採併行審查，並於各該都市計畫檢討變更案報請核定時，檢附環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告相關書件，納入都市計畫書規定。</p>	<p>依據高雄市政府經濟發展局 109 年 1 月 8 日高市經發工字第 10837072900 號函及高雄市政府環境保護局 108 年 12 月 30 日高市環局綜字第 10845684100 號函，函復本案未達「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 3 條第 1 項第 4 款其他工廠興建或擴建規範，免實施環境影響評估，詳附件十。</p>

<p>(八)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、容積率分別為百分之七十、百分之二百十。</p>	<p>1.本計畫規劃 743.98m<sup>2</sup> 為公共設施用地，佔變更土地總面積 30.38%。 2.本次擴建廠區已先興建一棟三層樓廠房，建築面積為 1,023.95m<sup>2</sup>，與原廠現有廠房建築面積 840.10m<sup>2</sup>(966.26m<sup>2</sup>-126.16m<sup>2</sup>(預計拆除面積))，合計為 1,864.05m<sup>2</sup>，其符合零星工業區法定建蔽(1,864.05/2,854.75=65.30%&lt;70%)及容積率(3,857.21/2,854.75=135.12%&lt;210%)等相關規定。</p>
<p>五、辦理程序： (一)申請人提出申請時，除僅增設污染防治設備者，應徵得直轄市、縣(市)政府同意外，應先提具擴建計畫(含鄰近工業區土地使用狀況)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二十七條第一項第三款規定辦理都市計畫變更。</p>	<p>本計畫於 108 年 03 月 29 日取得經濟部經授工字第 10820407640 號函，認定符合「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」第二點第(1)款「附加產值高之投資事業」標準，詳附件三。</p>
<p>(二)申請人應檢具變更都市計畫書圖及土地使用同意變更證明文件，送由各該都市計畫擬定機關查核無誤後，依都市計畫法定程序辦理。</p>	<p>敬悉。</p>
<p>六、本原則規定事項，如直轄市、縣(市)政府於自治條例或各該主要計畫通盤檢討書另有規定者，或其屬配合國家重大建設者，得經內政部都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本處理原則全部或一部之規定。若仍有未規定事項，仍以內政部都市計畫委員會之決議為準。</p>	<p>敬悉。</p>

## 都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則第三點第一款涉及 擴廠面積但書認定原則

- 一、經濟部（以下簡稱本部）為辦理「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」（以下簡稱處理原則）第三點第一款有關「申請變更土地面積不得超過五公頃或原有廠地之一點五倍，但經經濟部同意者，不在此限」之但書規定認定事宜，特訂定本認定原則。
- 二、處理原則第三點第一款所稱但書規定之認定原則如下：
  - （一）產業政策：符合下列條件之一者，得予認定。
    1. 本部認可之卓越中堅企業或中堅企業重點輔導對象。
    2. 依「加強推動臺商回臺投資方案」取得本部核發臺商資格核定函。
    3. 取得本部核發之國內外企業在臺設立研發中心計畫核定函。
    4. 通過本部相關補助或輔導計畫之審查，且取具相關證明文件（如主導性新產品開發計畫、標竿新產品創新研發輔導計畫、市場應用型發展補助計畫、協助傳統產業技術開發計畫等）。
  - （二）超值之經濟效益：為發揮土地運用之坪效，申請變更土地面積超過原有廠地之一點五倍且總面積不得超過五公頃之申請案，其新增投資之變更用地審查應為原審查標準之一點五倍，得予認定。
- 三、本部工業局為受理窗口，辦理申請人應備文件完整性及本認定原則之審查。
- 四、申請案件經本部工業局審查同意後，由本部工業局據以函復申請人，並副知內政部及所在地之直轄市、縣(市)政府。

## 附件八、座談會會議紀錄

# 鉸隆企業股份有限公司使用都市計畫工業區毗鄰土地擴廠計畫變更案

## 座談會-會議記錄

一、會議時間：民國 108 年 7 月 26 日(星期五)早上 10 時 00 分

二、會議地點：鉸隆企業股份有限公司 2 樓會議室

(81546 高雄市大社區民族路 15 號)

三、主持人：鉸隆企業股份有限公司董事長 黃東安

四、出席單位及人員：詳簽到單(附件二)

五、主席致詞：(略)

六、開發單位簡報說明：(略)

七、出席單位及人員意見：

與會單位	意見內容	意見回覆
高雄市大社區公所	1.本次座談會係由貴公司主辦。	本案係依據「都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項」第四點第一項規定，由申請單位舉行座談會。
	2.本案後續是否需檢送計畫書予經濟部審查。	本案業於 108 年 3 月 29 日取得經濟部原則同意函文(經授工字第 10820407640 號)。
	3.本次座談會會議紀錄是否納入都市計畫個案變更報告書內。	本次座談會會議紀錄會併入都市計畫個案變更報告書內，以供都市計畫擬定機關辦理審議之參考。
高雄市大社區保社里辦公室	本案依政府規定辦理申請變更，主要係零件的加工，無影響鄰近土地及廢水污染的情形產生。	敬悉。
開發基地周鄰土地所有權人/謝先生	本次變更範圍是否包括 796-7 地號土地。	本次申請毗鄰變更土地為原廠區北側土地之保甲段 796-8、796-9、796-10 及 796-11 地號等 4 筆土地，不包括 796-7 地號土地。



## 附件一、座談會照片



開發單位致詞



開發單位簡報



高雄市大社區公所發言



高雄市大社區里辦公室發言



開發基地周鄰土地所有權人發言

附件二、出席單位及人員簽到單

「鉅隆企業股份有限公司使用都市計畫工業區毗鄰土地擴廠計畫變更案」

座談會出席單位及人員簽到單

一、開會時間：108年7月26日(星期五)早上10時00分

二、開會地點：鉅隆企業股份有限公司2樓會議室

三、出席單位及人員：

單位名稱	簽名	單位名稱	簽名
傑地星長	許清泉	鼎信開發公司	黃珂舟
技士	許清泉	鼎信開發公司	曾雅玲
鉅隆	黃連傑	鼎信開發公司	許婉芳
謝清福			
鉅隆	黃東安		
鉅隆	吳沛玲		

附件九、農業主管機關同意農業區變更函文

發文方式：郵寄

檔 號：

109. 7. 22

保存年限：

## 高雄市政府經濟發展局 函

81546

高雄市大社區民族路15號

地址：802221高雄市苓雅區四維三路2號

承辦單位：工業輔導科

承辦人：陳邦裕

電話：07-3368333#3163

傳真：07-3316309

電子信箱：apung@kcg.gov.tw

受文者：鉸隆企業股份有限公司

發文日期：中華民國109年7月17日

發文字號：高市經發工字第10934193200號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：農業局函文影本1份

主旨：有關貴公司於本市大社區保甲段796-8地號等4筆土地申請都市計畫工業區毗鄰土地擴廠計畫案，業由本府農業局同意農地變更在案，請依該局函文辦理後續事宜，請查照。

說明：依據本府農業局109年7月6日高市農務字第10932199300號函辦理(影附)。

正本：鉸隆企業股份有限公司

副本：本局工業輔導科

代理局長 王宏榮

本案依分層負責規定授權業務主管判發

正本

發文方式：郵寄

109. 7. 22

檔 號：

保存年限：

## 高雄市政府農業局 函

80203  
高雄市苓雅區四維三路2號

地址：83001高雄市鳳山區光復路2段132號  
承辦單位：農務管理科  
承辦人：林蘭欣  
電話：(07)7995678分機6128  
傳真：(07)7439504  
電子信箱：lan219@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府經濟發展局

發文日期：中華民國109年7月6日

發文字號：高市農務字第10932199300號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴局受理鉸隆企業股份有限公司大社廠擬於本市大社區保甲段796-8地號等4筆土地申請都市計畫工業區毗鄰土地擴廠計畫案，復如說明，請 查照。

說明：

- 一、復 貴局109年5月13日高市經發工字第10931963100號函。
- 二、本案申請變更之農業用地地號、面積及內容：本市大社區保甲段796-8、796-9、796-10、796-11地號等4筆土地，變更使用總面積為2,448.72平方公尺，由都市計畫農業區變更為零星工業區。
- 三、本案既經 貴局（目的事業主管機關）表示合理性、必要性及無可替代性且確有變更之需求，爰依農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點規定，本局原則同意，惟本案仍應依都市計畫相關審查規定與程序辦理，另全案倘經都委會審議通過，請申請人確實作好保護鄰近農業環境相關措施及工作，避免影響鄰近農業生產環境、農路通行及不得妨礙農田灌排水系統。
- 四、查農業用地於劃定或變更為非農業使用時，應視其事業性質，繳交回饋金，為「農業發展條例」第12條所明定，又行政院

109. 7. - 7

經濟發展局



10934193200

農業委員會農企字第1020729737號函示略以：「...各目的事業相關法令已明定土地變更使用應捐贈或繳交相當回饋性質之金錢或代金者，其繳交及使用，依其法令規定辦理。但其土地如係農業用地，除本條例中華民國89年1月4日修正施行前已收繳者，得免予撥交外，各相關機關應將收繳之金錢或代金之二分之一依前項規定辦理，合先敘明。...依都市計畫法第27條之1規定，主管機關於審議規範或處理原則中訂定相關回饋機制者，應依農業發展條例第12條第2項規定，將其土地變更使用應捐贈或繳交相當回饋性質之金錢或代金之二分之一繳交至農業發展基金，以供農業發展及農民福利之用。...」，故本案倘依都市計畫法第27條之1規定應繳交代金者，則請依前開規定辦理。

五、檢還原送農地變更使用說明書審查文件乙份。

正本：高雄市政府經濟發展局  
副本：本局農務管理科

代理局長 王正一

附件十、免實施環境影響評估證明函文

# 高雄市政府經濟發展局 函

824

高雄市大社區保社里民族路15號

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：張君徽

電話：3368333#3163

傳真：3316309

電子信箱：a6179898@kcg.gov.tw

受文者：鉸隆企業股份有限公司

發文日期：中華民國109年1月8日

發文字號：高市經發工字第10837072900號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：檢送本府環境保護局判釋貴限公司大社廠申請「辦理都市計畫工業區毗鄰土地擴廠計畫」應否實施環境影響評估一案結論，請查照。

說明：

- 一、依據本府環境保護局108年12月30日高市環局綜字第10845684100號函辦理。
- 二、依據上開來函說明三：本案未達「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第3條第1項第4款其他工廠興建或擴建規範，免實施環境影響評估。

正本：鉸隆企業股份有限公司

副本：本局工業輔導科

## 局長 伏和中

本案依分層負責規定授權業務主管判發