

變更高雄市彌陀主要計畫(部份農業區為乙種工業區)

(配合郁舜有限公司擴廠計畫)案

計畫書

高雄市政府

中華民國111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             | 變更高雄市彌陀主要計畫(部份農業區為乙種工業區)(配合郁舜有限公司擴廠計畫)案          |                             |
| 變更改市計畫法令依據              | 一、都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則<br>二、都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款   |                             |
| 變更改市計畫機關                | 高雄市政府  |                             |
| 申請變更改市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名 | 郁舜有限公司   |                             |
| 公 開 座 談 會               | 111 年 05 月 12 日(星期四)10 時 00 分<br>地點：高雄巽彌陀區文安里辦公室 |                             |
| 本計畫公開展覽之起訖日期            | 公開展覽   | 年 月 日起至 年 月 日<br>止<br>刊登報紙： |
|                         | 公 開<br>說 明 會                                     | 年 月 日(星期 ) 時 分<br>地點：       |
| 人民團體對本案之反映意見            | 無  |                             |
| 本案提交各級都市計畫委員會審核結果       | 市級   |                             |
|                         | 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.....   | 12 |
| 柒、擴建計畫概要.....   | 18 |
| 捌、實質變更內容.....   | 26 |
| 玖、變更影響分析.....   | 33 |
| 拾、防災計畫.....     | 41 |
| 拾壹、實施進度及經費..... | 43 |

## 附件

附件一、公司變更登記表(影本)

附件二、土地使用分區證明

附件三、經濟部擴建核准函文

附件四、環境敏感區位查詢結果

附件五、都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則對照表

附件六、座談會會議記錄

附件七、農業主管機關同意農業區變更函文

附件八、免實施環境影響評估證明函文

附件九、原廠建築使用執照



## 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 現行都市計畫內容示意圖 .....       | 9  |
| 圖 5 - 1 高雄市國土計畫空間架構圖 .....      | 10 |
| 圖 5 - 2 高雄市國土計畫產業空間分布示意圖 .....  | 11 |
| 圖 6 - 1 基地高程示意圖 .....           | 12 |
| 圖 6 - 2 阿公店溪集水區概況圖 .....        | 14 |
| 圖 6 - 3 區域地質斷層分佈圖 .....         | 15 |
| 圖 6 - 4 基地周邊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 原廠及新廠之建築預計拆除範圍示意圖 ..... | 20 |
| 圖 7 - 2 建築規劃配置示意圖 .....         | 22 |
| 圖 7 - 3 基地周邊道路斷面示意圖 .....       | 24 |
| 圖 7 - 4 基地周邊道路系統示意圖 .....       | 24 |
| 圖 8 - 1 變更內容示意圖 .....           | 29 |
| 圖 8 - 2 變更後主要計畫示意圖 .....        | 30 |
| 圖 8 - 3 擴廠後隔離綠帶或隔離設施配置示意圖 ..... | 32 |
| 圖 9 - 1 基地開發後衍生交通量進場指派示意圖 ..... | 35 |
| 圖 9 - 2 基地開發後衍生交通量離場指派示意圖 ..... | 36 |

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| 圖 9 - 3 大車行車軌跡示意圖（進場） .....      | 38 |
| 圖 9 - 4 大車行車軌跡示意圖（離場） .....      | 38 |
| 圖 9 - 5 基地停車空間佈設及車輛進出動線示意圖 ..... | 39 |
| 圖 10 - 1 防救災動線示意圖 .....          | 42 |

## 表目錄

|   |    |
|---|----|
| 表 3 - 1 變更範圍土地清冊 .....                  | 4  |
| 表 4 - 1 高雄市彌陀都市計畫辦理歷程一覽表 .....          | 6  |
| 表 4 - 2 現行都市計畫土地使用面積一覽表 .....           | 8  |
| 表 7 - 1 全區土地使用強度表 .....                 | 21 |
| 表 7 - 2 基地周邊重要道路幾何特性表 .....             | 25 |
| 表 8 - 1 變更內容綜理表 .....                   | 27 |
| 表 8 - 2 變更前後都市計畫土地使用面積對照表 .....         | 28 |
| 表 9 - 1 基地周邊現況路段 V/C 及道路旅行速率彙整表.....    | 33 |
| 表 9 - 2 擴廠後車種車次預估統計表 .....              | 34 |
| 表 9 - 3 基地衍生車旅次評估結果彙整表 .....            | 34 |
| 表 9 - 4 基地現況與開發後路段及旅行速率服務水準分析(晨峰) ..... | 37 |
| 表 9 - 5 基地現況與開發後路段及旅行速率服務水準分析(昏峰) ..... | 37 |

## 壹、計畫緣起

郁舜有限公司創立於民國 97 年，以建築用模板、合板、鐵角材、角材加工為主。近年專注於產品採用先進機器設備一貫化製程作業。從木料裁切至成型等每一個製程環節，都經過標準化的流程與控管嚴格把關產品品質，堅持用心產出每一項產品，落實工廠管理體系及嚴格執行品質管控，從倉儲備貨、庫存管理一直到包裝運輸，秉持專業管理的方式與服務的精神，提供多樣優質的產品，滿足客戶的需求，也積極面對市場變動，檢視市場需求變化，持續向前邁進，為建材產業做出貢獻。

郁舜有限公司提供優良建築材料服務，從材料加工與產品開發，依材料的選用與加工製造技術，影響其產品的開發與應用領域，目前建材產業的發展在營造業市場需求的推動下，帶動建材產業需求量增加，建材的市場需求量與日俱增，廣大的市場需求和技術上的突破，未來擴廠後會不斷拓寬建材的市場通道，開始規模性拓展。

本計畫因原廠地現況已充分使用，惟近年生產建築用模板、合板、鐵角材、角材之市場需求量日益增加，原廠地之廠房機台及存放原料、半成品及成品的空間已不堪負荷，亦無多餘廠地空間可供架設新購機具及投入產品加工製造，故急需增加毗鄰土地，做為新增生產線設備機具生產加工，以及原物料、半成品及成品儲存空間使用，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彌陀區塩港段 288 等 8 筆地號土地，面積計 3,776.03m<sup>2</sup>，係屬都市計畫乙種工業區。因原廠區土地已不敷使用，故於 109 年 9 月 17 日依「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，申請西側土地塩港段 295 地號等 6 筆土地，面積共計 7,312.16m<sup>2</sup>，屬於都市計畫區農業區，變更為乙種工業區以供擴建廠房使用，本計畫已於 110 年 5 月 12 日取得經濟部經授工字第 11020417630 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，詳附件二。

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。」本計畫係位於「高雄市彌陀都市計畫」範圍內，惟其第四次通盤檢討(第一階段)變更甫於 108 年 8 月 20 日公告發布實施，尚未屆通檢年限。爰本計畫於 111 年 4 月 7 日依據都市計畫第二十七條第一項第三款規定，檢送相關書圖文件予高雄市政府，申請辦理「高雄市彌陀都市計畫」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、經濟部民國 110 年 5 月 12 日經濟部經授工字第 11020417630 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

本計畫位於高雄市彌陀都市計畫區內，東側毗鄰郁舜有限公司原有廠房，北側臨文安路，為本區主要聯外道路，往東經台 17 線道路可接永安、路竹；往東經山壩畑路也可接岡山市區，基地距國道 1 號約 8 公里，交通十分便利，詳圖 3-1。

本計畫範圍包括高雄市彌陀區塩港段 295、313、314、316、319 及 320 地號土地，共 6 筆，面積共計 7,312.16m<sup>2</sup>，其皆為郁舜有限公司所有，本計畫變更範圍詳表 3-1、圖 3-1 及圖 3-2 所示。



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 | 面積(m <sup>2</sup> ) | 所有權人   |
|-----|---------|-----|-----|--------|---------------------|--------|
| 1   | 高雄市彌陀區  | 塩港段 | 295 | 農業區    | 1,917               | 郁舜有限公司 |
| 2   |         |     | 313 |        | 556.83              |        |
| 3   |         |     | 314 |        | 1,456.05            |        |
| 4   |         |     | 316 |        | 914.32              |        |
| 5   |         |     | 319 |        | 868                 |        |
| 6   |         |     | 320 |        | 1,599.96            |        |
| 合 計 |         |     |     |        | <b>7,312.16</b>     |        |

資料來源：整理自土地登記簿謄本



圖 3 - 2 變更範圍地籍套繪都市計畫示意圖



圖 3-3 變更範圍現行都市計畫示意圖



## 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雄市彌陀都市計畫區，於民國 65 年 12 月 30 日公告實施，其後曾辦理三次通盤檢討作業，分別於 74 年 11 月 15 日、80 年 11 月 14 日及 93 年 12 月 17 日發布實施。

另配合阿公店溪整治及彌陀區(原彌陀鄉)消防隊之機關用地需求，曾辦理二次個案變更，分別於 79 年 5 月 30 日及 89 年 10 月 3 日發布實施。於 108 年辦理第四次通盤檢討及地籍圖重製，歷程表詳表 4-1。

表 4-1 高雄市彌陀都市計畫辦理歷程一覽表

| 項次 | 計畫名稱   | 公告字號                    | 實施日期            |
|----|--|-------------------------|-----------------|
| 1  | 彌陀都市計畫案  | 府建都字第 115719 號          | 65 年 12 月 30 日  |
| 2  | 彌陀都市計畫(第一次通盤檢討)案                                 | 府建都字第 119242 號          | 74 年 11 月 15 日  |
| 3  | 變更彌陀都市計畫(部分農業區、工業區、綠帶為河道用地及部分農業區、工業區綠帶、河道為堤防用地)案 | 府建都字第 61654 號           | 79 年 05 月 30 日  |
| 4  | 變更彌陀都市計畫(第二次通盤檢討)案                               | 府建都字第 155933 號          | 80 年 11 月 14 日  |
| 5  | 變更高雄市彌陀都市計畫(部分學校用地為機關用地)案                        | 府建都字第 165333 號          | 89 年 10 月 3 日   |
| 6  | 變更彌陀都市計畫(第三次通盤檢討)案                               | 府建都字第 0930249979 號      | 93 年 12 月 17 日  |
| 7  | 擴大及變更高雄市彌陀主要計畫(第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製)(第一階段)案           | 高市府都發規字第 10833205801 號  | 108 年 08 月 20 日 |
| 8  | 變更高雄市彌陀主要計畫細部計畫(土地使用分區管制)通盤檢討案                   | 高市府都發規字第 10833206602 號函 | 108 年 8 月 20 日  |

資料來源：高雄市政府都市發展局歷年公告書圖建檔資料及本計畫整理

## 二、計畫範圍及面積

彌陀區位於高雄市西南側，東臨岡山區，北臨永安區，南臨梓官區，西臨台灣海峽。其範圍向東至機場邊之排水溝，而東南側範圍擴大至台十七省道，向南至彌陀國中，向西至沿海公路及海尾里聚落，向北至阿公店溪為界，計畫面積 314.89 公頃。

## 三、計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

## 四、計畫人口與密度

計畫人口為 12,000 人，以住宅區及商業區面積計算，居住密度每公頃約 154 人。

## 五、土地使用分區計畫

本計畫劃設有住宅區、商業區、乙種工業區、加油站專區、宗教專用區、第一類型郵政專用區及農業區等 7 種土地使用分區，面積合計 269.81 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(國小用地、國中用地、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、零售市場用地、停車場用地、河道及水溝用地、道路用地兼供河道、河道用地兼供道路使用)等 10 種用地，面積合計 45.09 公頃，如表 4-2 及圖 4-1。

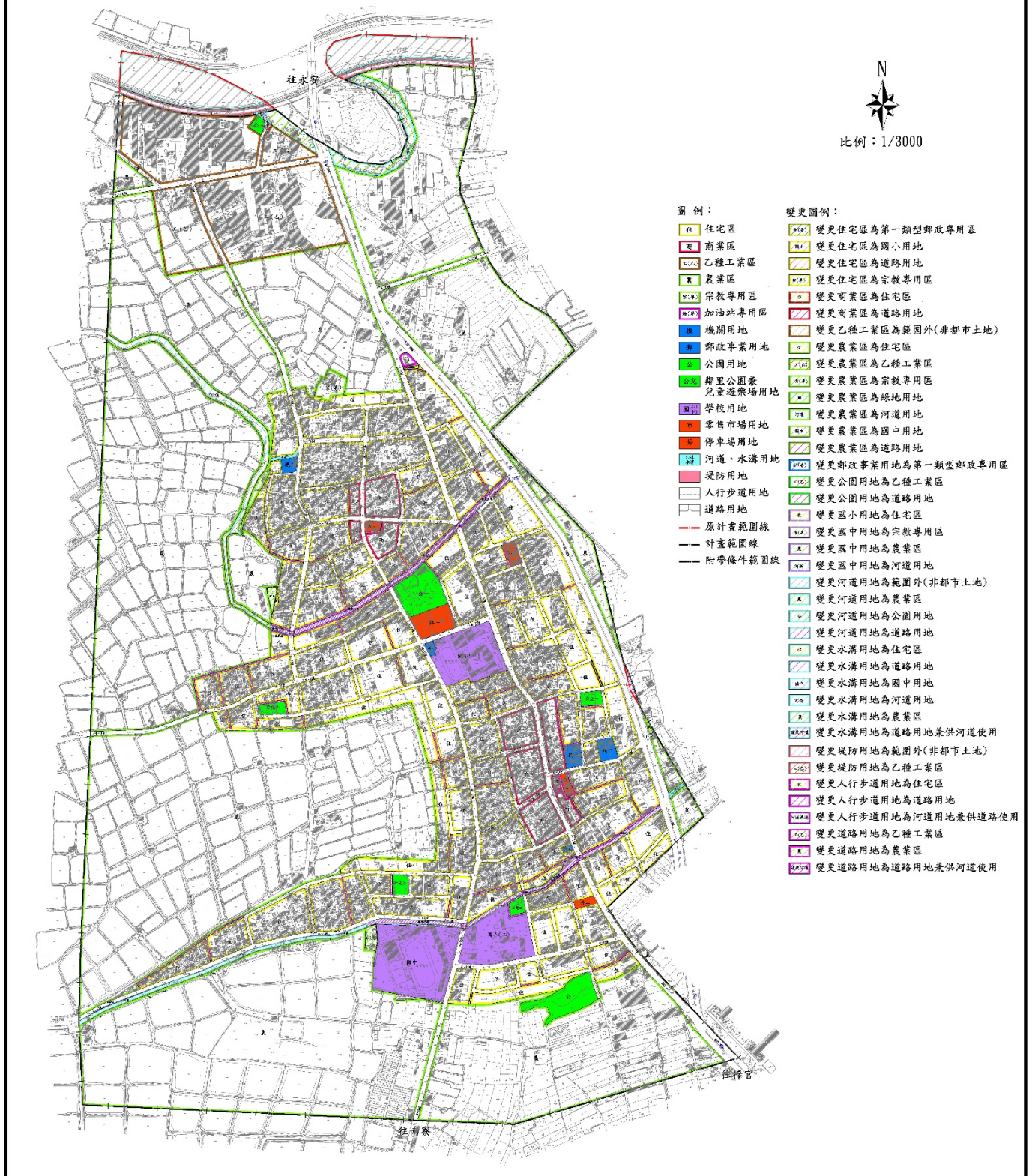
表 4-2 現行都市計畫土地使用面積一覽表

| 項目             |              | 計畫面積<br>(公頃)  | 估計畫面積<br>百分比 (%) | 佔都市發展用地面<br>積百分比 (%) |             |
|----------------|--------------|---------------|------------------|----------------------|-------------|
| 土地<br>使用<br>分區 | 住宅區          | 72.22         | 22.93            | 52.68                |             |
|                | 商業區          | 5.68          | 1.8              | 4.14                 |             |
|                | 乙種工業區        | 15.69         | 4.98             | 11.44                |             |
|                | 加油站專用區       | 0.10          | 0.03             | 0.07                 |             |
|                | 宗教專用區        | 0.73          | 0.23             | 0.53                 |             |
|                | 農業區          | 175.35        | 55.69            | -                    |             |
|                | 第一類型郵政專用區    | 0.04          | 0.01             | -                    |             |
|                | 小計           | <b>269.80</b> | <b>85.67</b>     | <b>68.86</b>         |             |
| 公共<br>設施<br>用地 | 機關用地         | 0.68          | 0.22             | 0.50                 |             |
|                | 學校用地         | 國小            | 4.03             | 1.28                 | 2.94        |
|                |              | 國中            | 3.60             | 1.14                 | 2.63        |
|                |              | 小計            | <b>7.63</b>      | <b>2.42</b>          | <b>5.57</b> |
|                | 公園用地         | 2.25          | 0.71             | 1.64                 |             |
|                | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 | 0.74          | 0.24             | 0.54                 |             |
|                | 綠地用地         | 0.02          | 0.01             | 0.01                 |             |
|                | 零售市場用地       | 0.04          | 0.13             | 0.29                 |             |
|                | 停車場用地        | 0.75          | 0.24             | 0.55                 |             |
|                | 河道、水溝用地      | 2.46          | 0.78             | -                    |             |
|                | 道路用地(含人行步道)  | 28.53         | 9.07             | 20.81                |             |
|                | 道路用地兼供河道使用   | 1.60          | 0.51             | 1.17                 |             |
|                | 河道用地兼供道路使用   | 0.01          | 0.00             | 0.01                 |             |
|                | 小計           | <b>45.09</b>  | <b>14.34</b>     | <b>31.09</b>         |             |
| 總計             |              | <b>314.89</b> | <b>100.00</b>    | -                    |             |
| 都市發展用地         |              | <b>137.08</b> | -                | <b>100.00</b>        |             |
| 範圍外(非都市土地)     |              | <b>6.58</b>   | -                | -                    |             |

註：表內面積應依據核定圖實際分割測量面積為準。都市發展土地不包含農業區及河道、水溝用地。

資料來源：擴大及變更高雄市彌陀主要計畫（第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製）（第一階段）案，108年08月。

擴大及變更高雄市彌陀主要計畫（第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製）（第一階段）案計畫圖



資料來源：擴大及變更高雄市彌陀主要計畫（第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製）（第一階段）案，108年12月

圖 4-1 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，因應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。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(詳圖 5-1)，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。其中產業創新廊帶由茄萣、永安、彌陀及梓官沿海地區為主的海洋產業，及路竹、岡山、仁武、大社、楠梓向南串聯至大寮、林園等高科技及傳統產業共構之產業廊帶組成。



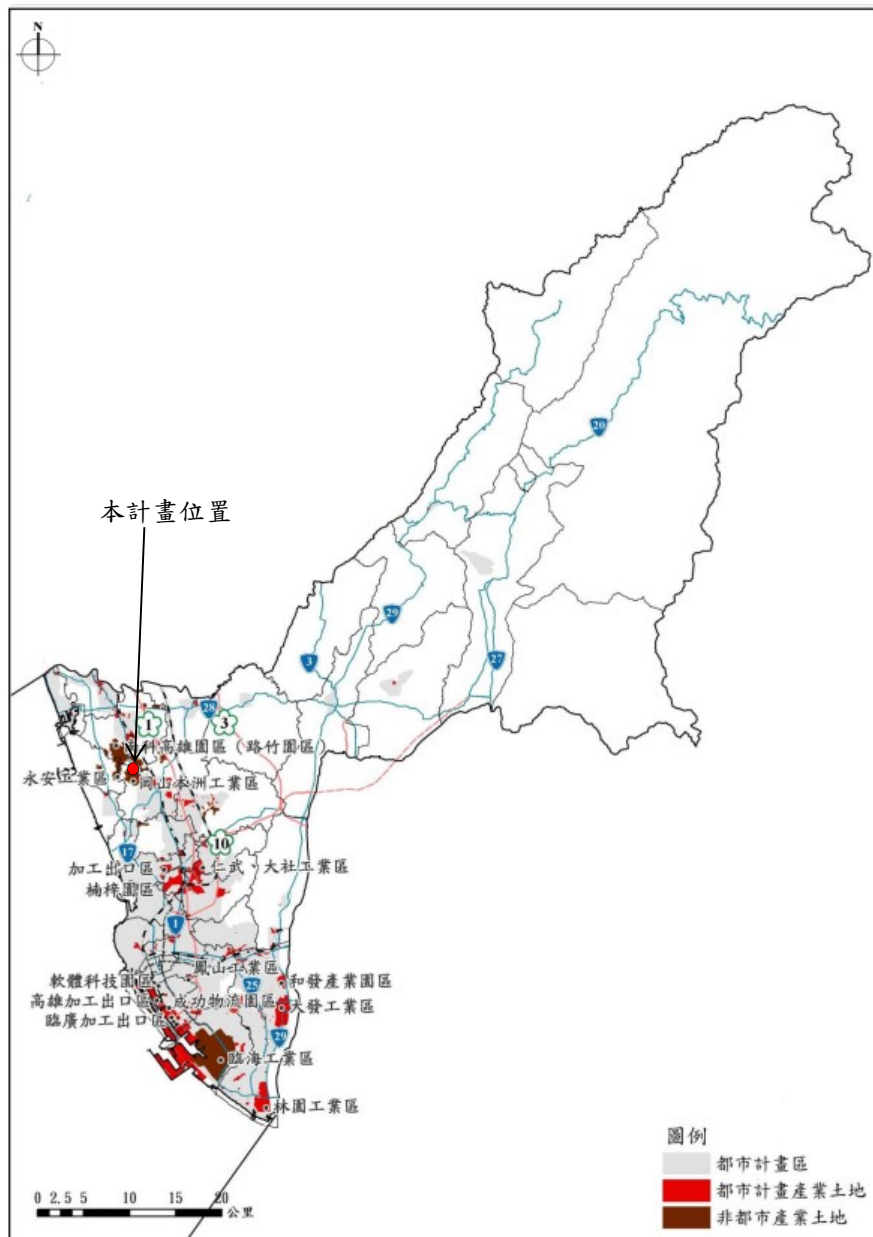
資料來源：高雄市國土計畫(公告版)，110年04月

圖 5-1 高雄市國土計畫空間架構圖



## 二、對本計畫之指導

本計畫變更範圍位於高雄市彌陀都市計畫之農業區，依據高雄市國土計畫空間發展構想章節，本計畫位屬產業創新廊帶之海洋產業廊帶範圍內且臨既有岡山本洲及永安工業區，詳圖 5-2。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。



資料來源：高雄市國土計畫(公告版)，110年04月

圖 5-2 高雄市國土計畫產業空間分布示意圖

## 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彌陀區境內。彌陀區位於高雄市西北部，東經 120.23 度、北緯 22.79 度，東與岡山區鄰，北鄰台南市永安區，西鄰台灣海峽，南則與梓官區為鄰。除南部的潔底山之外全區地勢低平，大部分地區的海拔高度均不超過 10m，地面由潔底山麓向西部和西北部傾斜。

本計畫基地位於彌陀區西北側，最高點位於基地西南側，最低點於基地西北側，基地內高程介於 2.9~3.08m，差異不大，大致為平坦地形，詳圖 6-1。

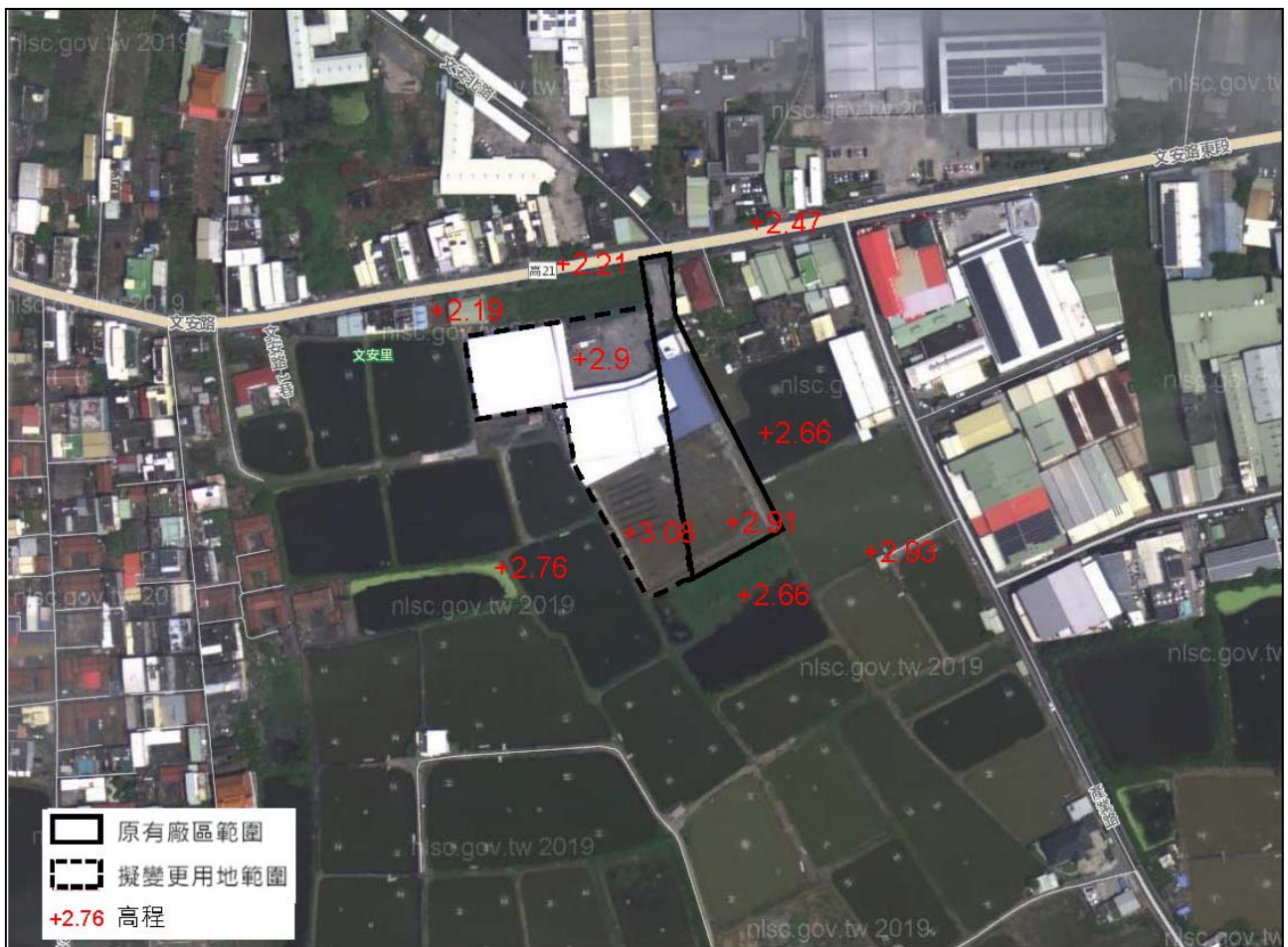


圖 6-1 基地高程示意圖

## (二)氣候

本計畫區位於高雄市，北回歸線以南，屬熱帶性季風氣候，終年高溫，依據中央氣象局岡山測站民國 110 年之氣象觀測資料說明如下。

### 1.氣溫

本地區夏季長，春秋雨季短，無明顯之冬季，民國 110 年之平均溫度約為攝氏 24.8 度，最低溫度極少低於攝氏 10.0 度，以月份而言，5 月份平均氣溫最高，約攝氏 29.2 度左右，僅在大陸冷氣團與冷鋒面南下時，天氣始較冷。

### 2.降雨量

雨量方面，民國 110 年之降雨量約 2,886.0 公厘。雨量多集中於 5 月至 9 月，其中以梅雨、雷雨及颱風雨為主，約占民國 110 年全年雨量 97.07%；若以月份而言，每年 11 月至翌年 4 月則為乾季，降雨量約為全年之 1.70%。

### 3.風向、風速

風向以西南季風與西北季風為主，西南季風始於每年 5 月至 9 月，為期約 4 個月，東季以東北季風及西北季風為主，風速較夏季季風為強，然夏季常有颱風來襲，民國 110 年以 1 月平均風速最大，平均風速 2.2m/秒，最小為 9 月及 10 月，平均風速 1.6m/秒。

### 4.相對濕度

因受海島型氣候影響，空氣濕度甚高，但因區內溫度變化不大，故平均濕度變化亦小，民國 110 年平均相對濕度為 78.25%。由於降雨期主要集中於夏季，因此夏季各月之相對濕度明顯高於冬季，其中以 6 月及 8 月最高，1 月最低。



### (三)水文

本計畫基地位屬阿公店溪排水範圍內。阿公店水庫發源於燕巢、田寮區境內之烏山頭，標高 320m，向西流經岡山區、燕巢區、永安區、彌陀區，於彌陀舊港口橋附近注入台灣海峽，幹流長度約 38 公里，集水面積約 137 平方公里，詳見圖 6-2。

基地區內沿原廠房建物設有排水溝，南側臨近鹽埕大排。經查本變更範圍為灌溉區域外之土地，基地非位屬農田水利會之灌溉排水區域範圍內(詳附件八臺灣高雄農田水利會民國 109 年 4 月 16 日高農水管字第 1090002483 號函覆)。

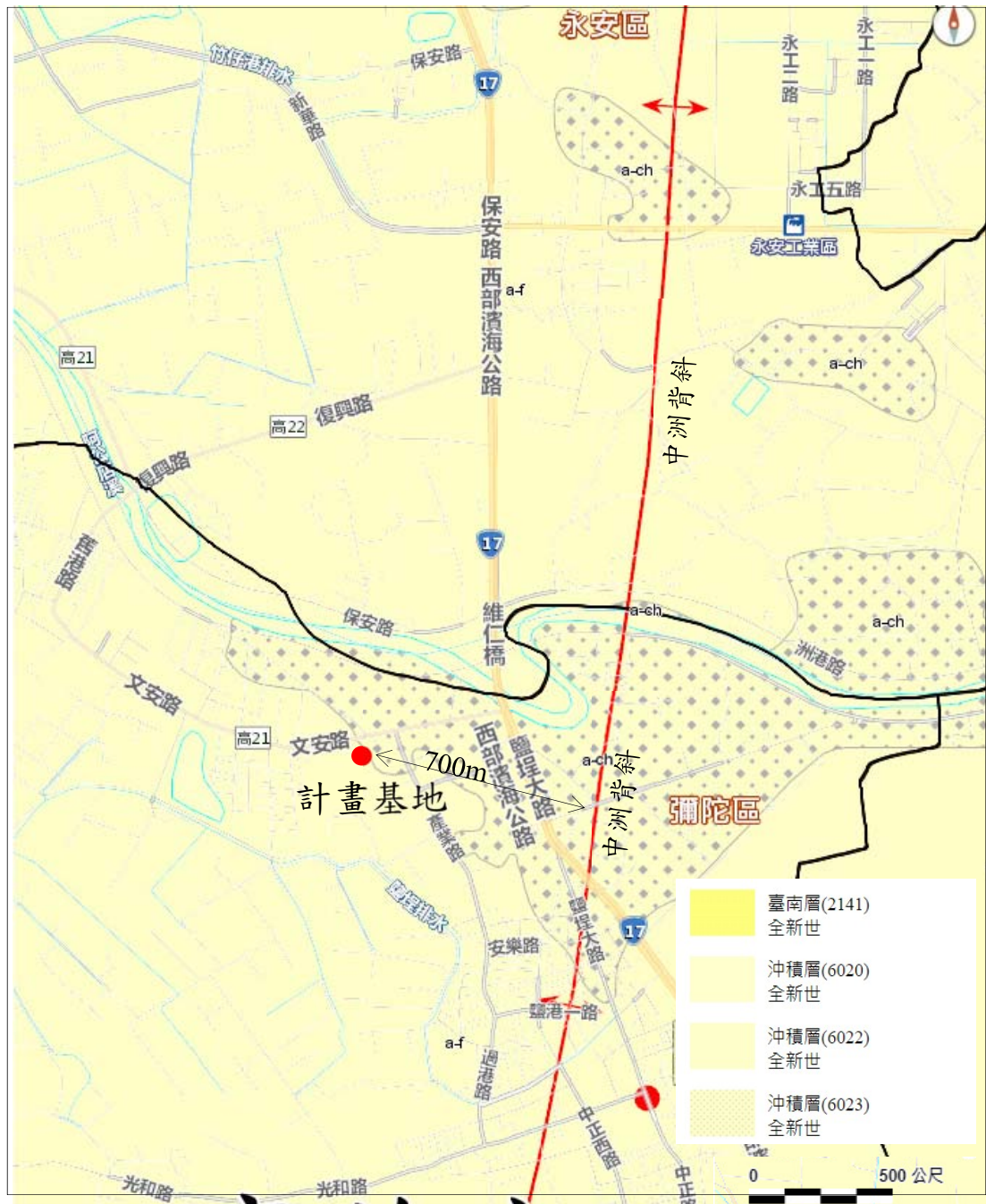


資料來源：經濟部水利署 第六河川局

圖 6-2 阿公店溪集水區概況圖

#### (四)地質與土壤

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。計畫區無斷層通過，距離計畫區最近為中洲背斜，區域地質斷層分佈詳圖 6-3。



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 6-3 區域地質斷層分佈圖



## 二、原廠地與周邊工業區使用情形

本公司原廠現況已興建為一棟二層樓辦公室、兩棟廠房及廠區所需之停車空間、廠區進出貨空地等，主要作為建築用模板、合板、鐵角材、角材加工製造使用，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。

本公司原廠位於彌陀都市計畫之乙種工業區範圍內，上述都市計畫範圍內之乙種工業區用地範圍(詳圖 6-4 基地周邊乙種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西側之土地供擴建廠房、裝卸產品、綠化、滯洪及停車等使用，故依循「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」之規定，辦理農業區變更為乙種工業區使用。



圖 6-4 基地周邊工業區使用情形示意圖

### 三、計畫範圍與周邊土地使用現況

本次申請毗鄰之基地已先行建有廠房使用，未來將依建築相關規定取得使用執照。東側毗鄰原廠區；北側為農業區(荒草地)；西側及南側土地多為農業區，部分土地為魚業養殖使用。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，土地使用現況詳圖 6-5。



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

郁舜有限公司創立於民國 97 年，以建築用模板、合板、鐵角材、角材加工為主。郁舜有限公司的產業上下游供應鏈體系完整，而由於近年來營造建材等產品市場持續高成長，發展建築用模板、合板、鐵角材、角材需求量增加，為了在建材產業高度競爭下脫穎而出，本公司透過機械化製造流程及技術來實現高品質並符合經濟效益的生產模式，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，針對未來市場之需求佈局，且現有廠地面積 3,776.03 m<sup>2</sup>，廠房面積 2,671.87 m<sup>2</sup>，已無擴廠空間，原廠地之廠房機台及存放原料、半成品及成品的空間已不堪負荷，亦無多餘廠地空間可供架設新購機具及投入產品加工製造，故急需增加毗鄰土地，做為新增生產線設備機具生產加工，以及原物料、半成品及成品儲存空間使用，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 7,312.16m<sup>2</sup>之乙種工業區，擴廠後產值增加 2.8056 億元，故新增廠區每公頃年產值可達 3.8 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乙種工業區，面積為 3,776.03m<sup>2</sup>，現況為一棟二層樓辦公室及二棟廠房，現有建築面積為 2,982.26m<sup>2</sup>，樓地板面積為 3,095.19m<sup>2</sup>。本次申請擴建廠區之乙種工業區，面積為 7,312.16m<sup>2</sup>，預計規劃設置公共設施用地面積為 2,194 m<sup>2</sup>(廣場用地面積為 697m<sup>2</sup>、綠地用地面積為 1,497m<sup>2</sup>)、乙種工業區面積為 5,118.16m<sup>2</sup>(含滯洪設施 437m<sup>2</sup>)，因此原廠區面積與本次申請變更之乙種工業區面積總計為 8,894.19m<sup>2</sup>(3,776.03m<sup>2</sup>+5,118.16m<sup>2</sup>)。

本次擴建廠區已先興建一棟廠房，建築面積為 2,925.87m<sup>2</sup>(3,456.95m<sup>2</sup>-531.08m<sup>2</sup>(預計拆除面積))，與原廠現有廠房建築面積 2,949.37m<sup>2</sup>(2,982.26m<sup>2</sup>-32.89m<sup>2</sup>(預計拆除面積))，詳圖 7-1 原廠及新廠之建築預計拆除範圍示意圖)合計為 5,875.24m<sup>2</sup>；樓地板面積為 2,925.87m<sup>2</sup>，與原廠現有廠房樓地板面積 3,062.30m<sup>2</sup>，合計為 5,988.17m<sup>2</sup>，其符合乙種工業區法定建蔽率 ( $5,875.24/8,894.19=66.06\%<70\%$ ) 及容積率 ( $5,988.17/8,894.19=67.33\%<210\%$ ) 等相關規定，詳圖 7-2 建築規劃配置示意圖及表 7-1 土地使用強度表。



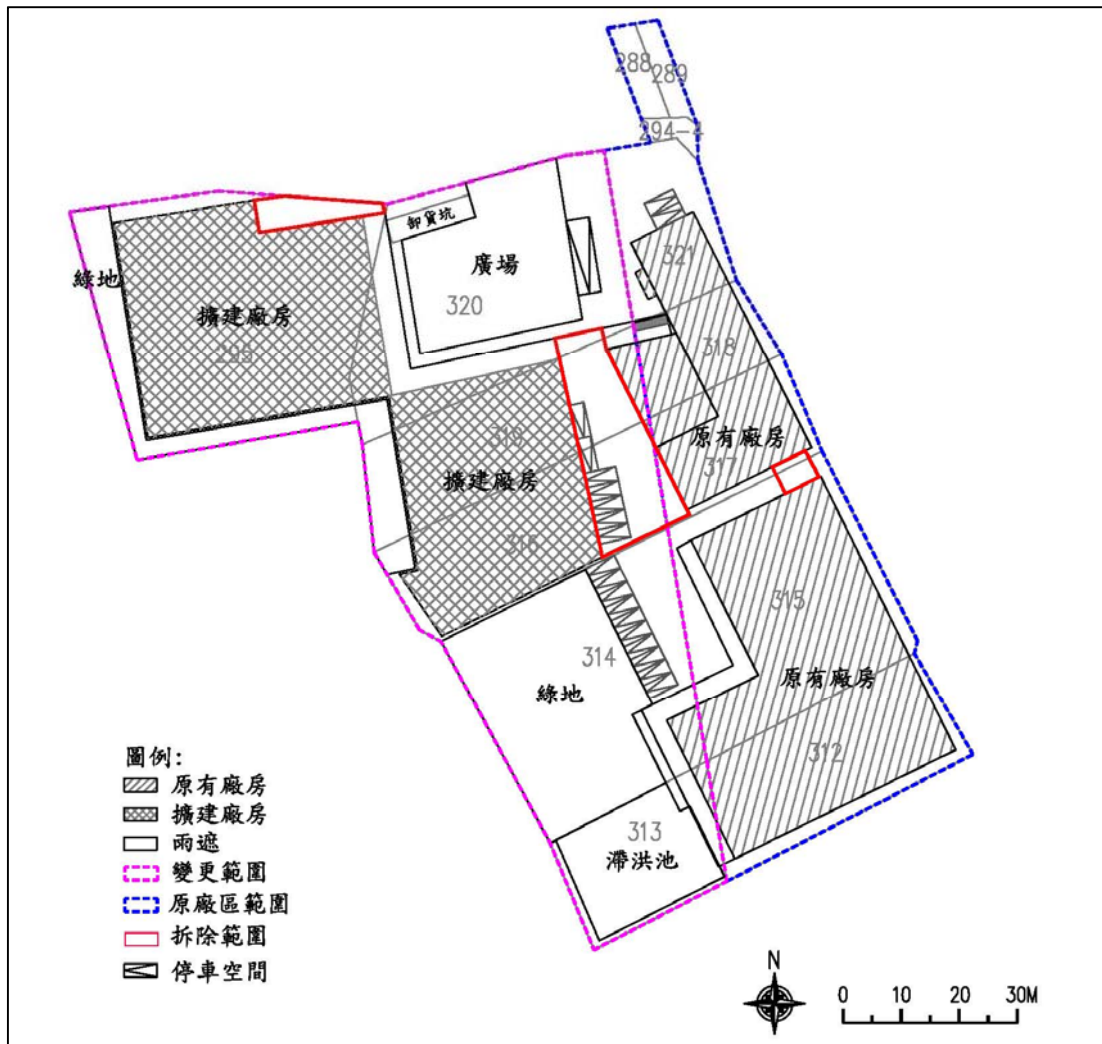


圖 7-1 原廠及新廠之建築預計拆除範圍示意圖

表 7-1 全區土地使用強度表

| 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>乙種工業區</b>   |                       |                       |                        |              |              |
| 廠房   | 8,771.43              | 5,752.48              | 5,765.17               | 66.06        | 67.33        |
| 辦公室  | 122.76                | 122.76                | 223                    |              |              |
| <b>小計</b>  | <b>8,894.19</b>       | <b>5,875.24</b>       | <b>5,988.17</b>        | <b>66.06</b> | <b>67.33</b> |
| <b>公共設施</b>  |                       |                       |                        |              |              |
| 廣場用地   | 697                   | —                     | —                      | —            | —            |
| 綠地用地   | 1,497                 | —                     | —                      | —            | —            |
| <b>小計</b>  | <b>2,194</b>          | <b>—</b>              | <b>—</b>               | <b>—</b>     | <b>—</b>     |
| <b>合計</b>  | <b>11,088.19</b>      | <b>5,875.24</b>       | <b>5,988.17</b>        | <b>66.06</b> | <b>67.33</b> |
| 建蔽率：5,875.24/8,894.19×100=66.06%<70%(法定規定)－ <u>符合規定</u> 。  |                       |                       |                        |              |              |
| 容積率：5,988.17/8,894.19×100=67.33%<210%(法定規定)－ <u>符合規定</u> 。 |                       |                       |                        |              |              |

### 三、停車空間規劃

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 500m<sup>2</sup> 時，免設停車空間，超過 500m<sup>2</sup> 部分，每 250m<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），本計畫擴廠後總樓地板面積合計為 5,498.17m<sup>2</sup>，依法規規定需設置 20 輛停車空間。

擴廠後將規劃 20 個停車位，以符合法規規定。

本計畫樓地板面積=(5,498.17-500)/250=19.99(無條件進入=20 輛)。

根據《建築技術規則》建築設計施工篇第 278 條規定，作業廠房樓地板面積 1,500m<sup>2</sup> 以上者，應設一處裝卸位；面積超過 1,500m<sup>2</sup> 部分，每增加 4,000m<sup>2</sup>，應增設一處（計算設置停車空間數量未達整數時，其零數應設置一輛），本計畫擴廠後總樓地板面積合計為 5,498.17 m<sup>2</sup>，依法規規定需設置 1 輛裝卸位空間。

擴廠後將規劃 1 個停車位，以符合法規規定(本計畫樓地板面積=(5,498.17-1,500)/4,000=0.99 (無條件進入=1 輛裝卸位))。



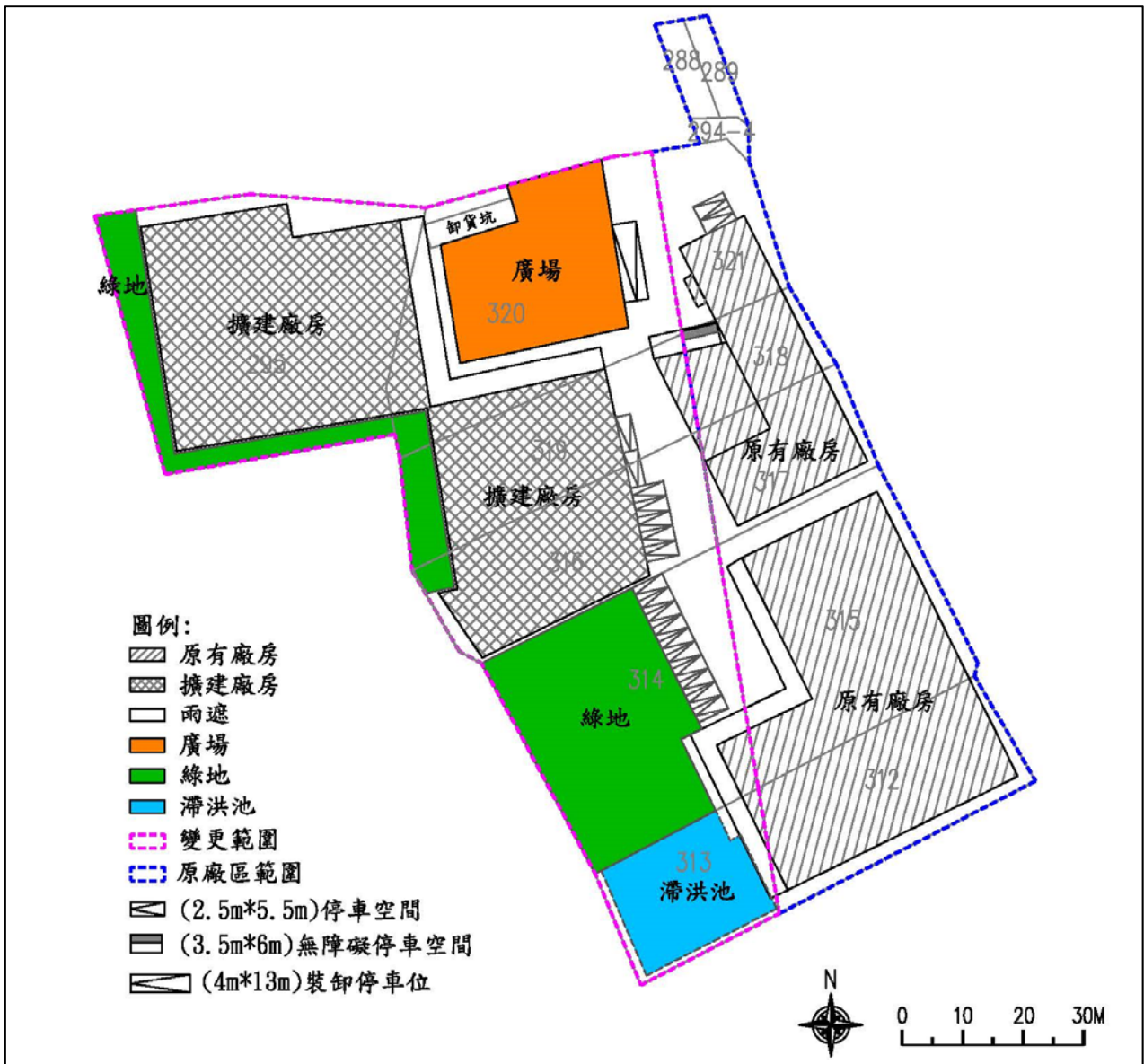


圖 7 - 2 建築規劃配置示意圖

#### 四、交通運輸現況

本計畫基地周邊道路動線系統可分為主要道路及次要道路，主要道路為台 17 線，次要道路為文安路及產業路，詳圖 7-4 及表 7-2。分述如下：

##### (一) 台 17 線(文安路東段-山壩畑路)

位於基地東側，為南北向主要道路，往北可銜接文安路東段；往南可銜接山壩畑路，計畫範圍內道路寬度 30m，採中央實體分隔佈設，車道配置皆為雙向各 1 快車道、1 混合車道及 1 機慢車道，道路二側設有寬度約 2.2m 之人行道設施，路段二側為路肩線停車管制。

##### (二) 文安路(台 17 縣-文安路 1 巷)

位於基地北側，為東西向次要道路，往東可銜接台 17 線；往西可銜接文安路 1 巷，計畫範圍內道路寬度 9.6~12m，採標線分隔，車道配置皆為雙向各 1 混合車道，道路二側無人行道設施，路段二側為路肩線停車管制。

##### (三) 產業路(文安路-鹽埕北路)

位於基地東側，為南北向次要道路，往北可銜接文安路；往南可銜接鹽埕北路，計畫範圍內道路寬度 8~10.8m，採標線分隔，車道配置皆為雙向各 1 混合車道，道路二側無人行道設施，路段二側為路肩線停車管制。

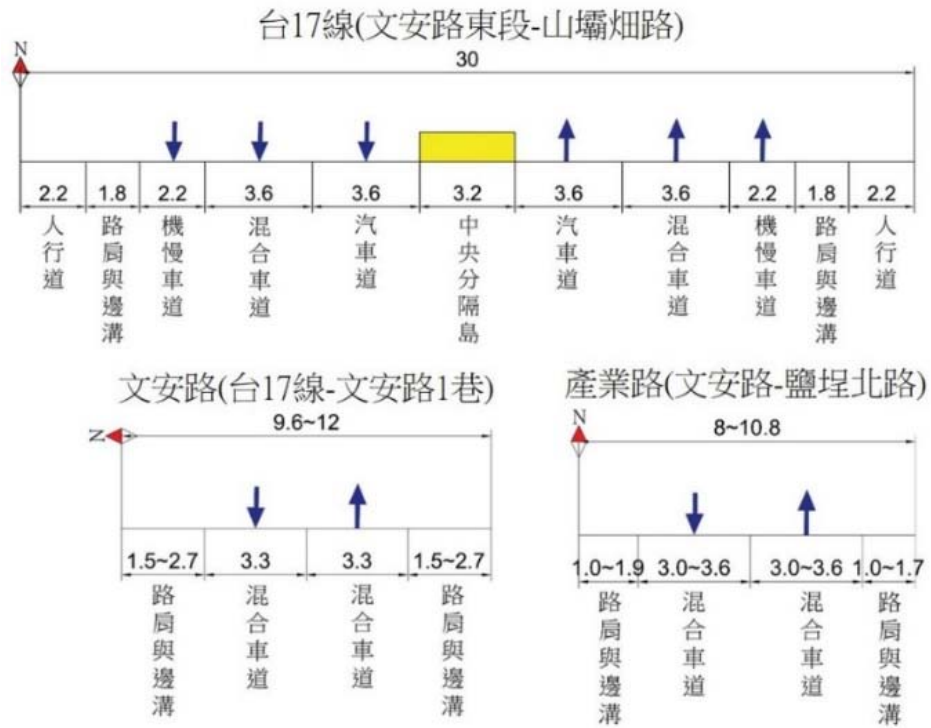


圖 7-3 基地周邊道路斷面示意圖

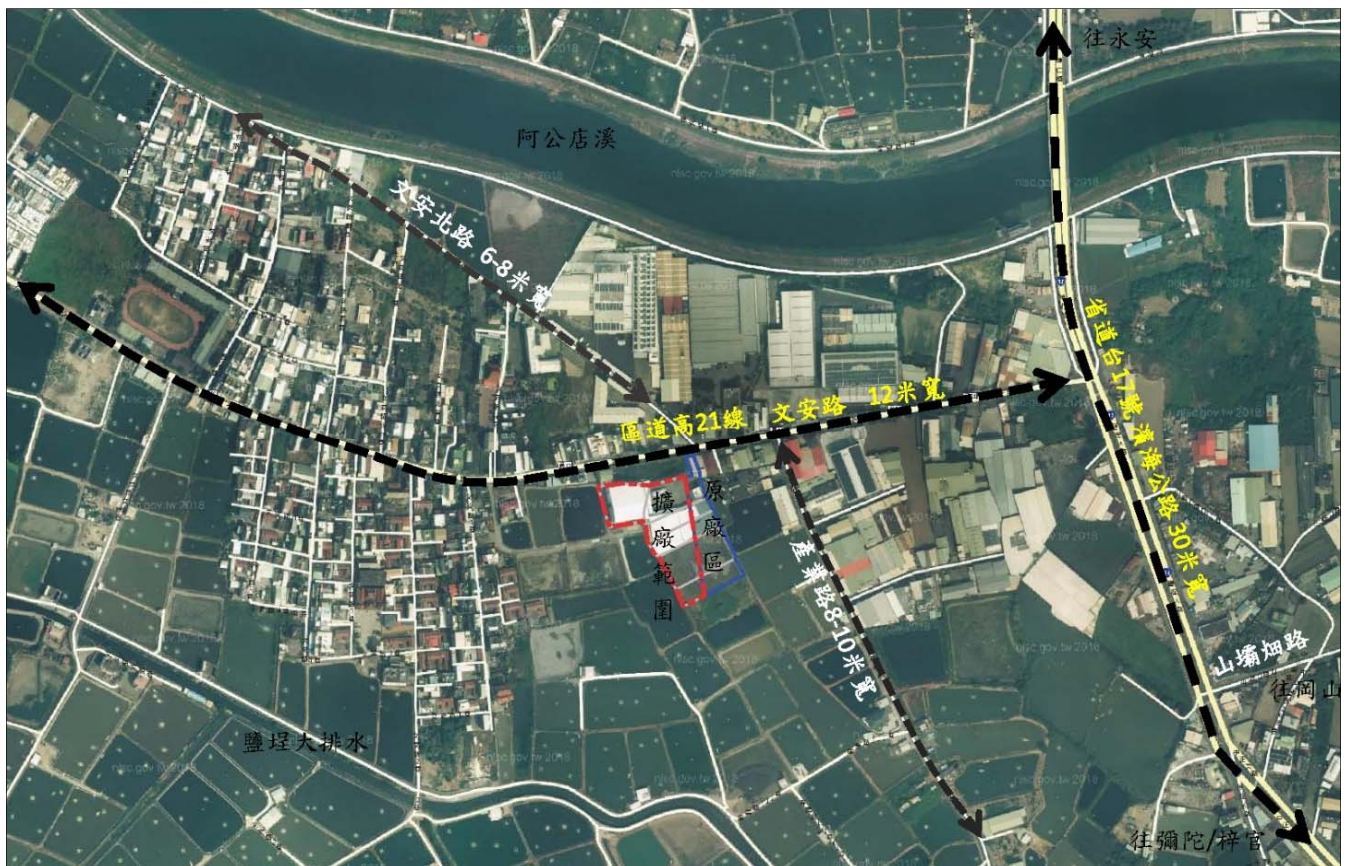


圖 7-4 基地周邊道路系統示意圖

表 7-2 基地周邊重要道路幾何特性表

| 路段名稱<br>(區位)            | 路寬     | 功能分類 | 車道數(單向) |   |    | 分隔型態   | 停車狀況        | 人行道寬<br>(m) |
|-------------------------|--------|------|---------|---|----|--------|-------------|-------------|
|                         | (m)    |      | 快       | 混 | 機慢 |        |             |             |
| 台 17 線<br>(文安路東段-山壩畑路)  | 30     | 主要道路 | 1       | 1 | 1  | 中央實體分隔 | 路肩線<br>停車管制 | 2.2/2.2     |
| 文安路<br>(台 17 線-文安路 1 巷) | 9.6~12 | 次要道路 | —       | 1 | —  | 標線分隔   | 路肩線<br>停車管制 | —           |
| 產業路<br>(文安路-鹽埕北路)       | 8~10.8 | 次要道路 | —       | 1 | —  | 標線分隔   | 路肩線<br>停車管制 | —           |

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，故急需增加毗鄰土地，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。

擴廠前產值係以 108 年度年度損益及稅額計算，產值為 4.74 億元，本次擴建新增 7,312.16m<sup>2</sup> 之乙種工業區，預估未來年產值增加為 2.81 億元，故新增廠區每公頃年產值可達 3.8 億元，遠大於 3 億元。本計畫已於 110 年 5 月 12 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

本計畫擬變更高雄市彌陀都市計畫區主要計畫之部份農業區為乙種工業區，以供郁舜有限公司擴建廠房使用，變更計畫面積為 7,312.16m<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<br>(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  | 高雄市彌陀區塩港段295、313、314、316、319、320地號等6筆土地 | 農業區  | 乙種工業區 | 7,312.16                | <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，故急需增加毗鄰土地，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 110 年 5 月 12 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            | 計畫面積<br>(公頃)  | 本次變更增減<br>面積(公頃) | 變更後           |                     |                             |              |             |
|---------------|---------------|------------------|---------------|---------------------|-----------------------------|--------------|-------------|
|               |               |                  | 面積<br>(公頃)    | 佔計畫面積<br>百分比<br>(%) | 佔都市發展<br>用地面積<br>百分比<br>(%) |              |             |
| 土地使用分區        | 住宅區           | 72.22            |               | 72.22               | 22.93                       | 52.68        |             |
|               | 商業區           | 5.68             |               | 5.68                | 1.8                         | 4.14         |             |
|               | 乙種工業區         | 15.69            | +0.73         | 16.42               | 5.22                        | 11.98        |             |
|               | 加油站專用區        | 0.10             |               | 0.10                | 0.03                        | 0.07         |             |
|               | 宗教專用區         | 0.73             |               | 0.73                | 0.23                        | 0.53         |             |
|               | 農業區           | 175.35           | -0.73         | 174.61              | 55.45                       | -            |             |
|               | 第一類型郵政專用區     | 0.04             |               | 0.04                | 0.01                        | -            |             |
|               | <b>小計</b>     | <b>269.80</b>    | <b>0</b>      | <b>269.80</b>       | <b>85.67</b>                | <b>68.89</b> |             |
| 公共設施用地        | 機關用地          | 0.68             |               | 0.68                | 0.22                        | 0.50         |             |
|               | 學校用地          | 國小               | 4.03          |                     | 4.03                        | 1.28         | 2.94        |
|               |               | 國中               | 3.60          |                     | 3.60                        | 1.14         | 2.63        |
|               |               | <b>小計</b>        | <b>7.64</b>   |                     | <b>7.64</b>                 | <b>2.42</b>  | <b>5.57</b> |
|               | 公園用地          | 2.25             |               | 2.25                | 0.71                        | 1.64         |             |
|               | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地  | 0.74             |               | 0.74                | 0.24                        | 0.54         |             |
|               | 綠地用地          | 0.02             |               | 0.02                | 0.01                        | 0.01         |             |
|               | 零售市場用地        | 0.04             |               | 0.04                | 0.13                        | 0.29         |             |
|               | 停車場用地         | 0.75             |               | 0.75                | 0.24                        | 0.55         |             |
|               | 河道、水溝用地       | 2.46             |               | 2.46                | 0.78                        | -            |             |
|               | 道路用地(含人行步道)   | 28.53            |               | 28.53               | 9.07                        | 20.81        |             |
|               | 道路用地兼供河道使用    | 1.60             |               | 1.60                | 0.51                        | 1.17         |             |
|               | 河道用地兼供道路使用    | 0.01             |               | 0.01                | 0.00                        | 0.01         |             |
| <b>小計</b>     | <b>45.09</b>  |                  | <b>45.09</b>  | <b>14.34</b>        | <b>31.09</b>                |              |             |
| <b>總計</b>     | <b>314.89</b> |                  | <b>314.89</b> | <b>100.00</b>       | <b>-</b>                    |              |             |
| <b>都市發展用地</b> | <b>137.08</b> |                  | <b>137.08</b> | <b>-</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。

變更高雄市彌陀主要計畫（部份農業區為乙種工業區）  
（配合郁舜有限公司擴廠計畫）案 計畫圖

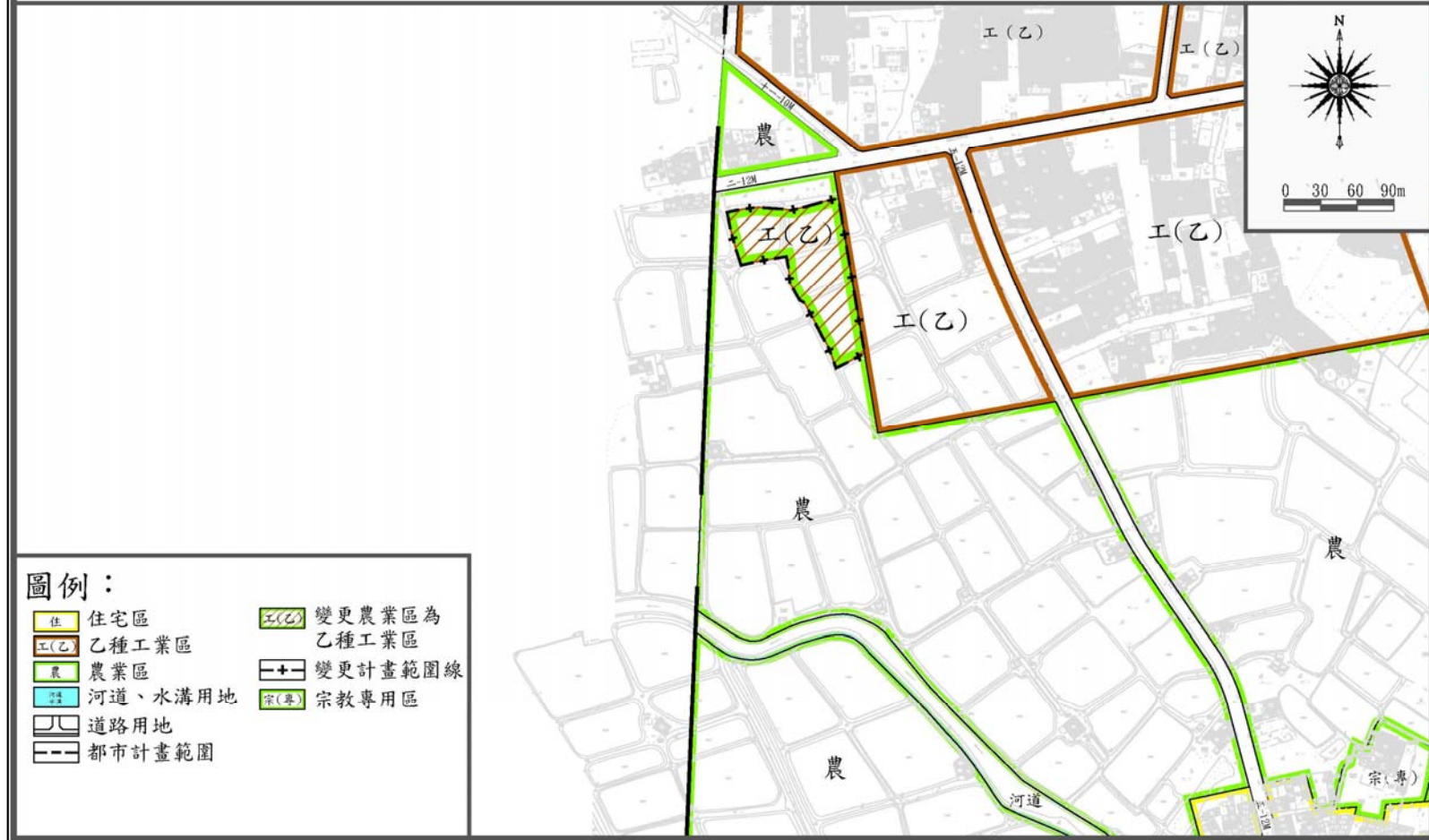


圖 8-1 變更內容示意圖



變更高雄市彌陀主要計畫（部份農業區為乙種工業區）  
（配合郁舜有限公司擴廠計畫）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乙種工業區，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。

本計畫申請變更高雄市彌陀區塩港段 295、313、314、316、319、320 地號等 6 筆土地為乙種工業區，總面積 7,312.16m<sup>2</sup>，依規定應提供變更面積 30%(2,194m<sup>2</sup>)以上之土地作為廣場用地及綠地用地，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乙種工業區，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 1.5m 隔離綠帶或隔離設施，亦依「建築技術規則建築設計施工編」第 4-3 條規定，於都市計畫地區新建之建築物，應依上述規定於法定空地、建築物地面層，設置雨水及貯集滯洪設施收集屋頂、外牆面或法定空地之雨水，並連接至建築基地外雨水下水道系統。故本計畫依循上述規定進行建築規劃配置，於毗鄰土地北側、西側及南側之計畫範圍邊界劃設 1.5m 以上之隔離綠帶(綠地)或隔離設施(空地、廣場及滯洪池)，詳圖 8-3 擴廠後隔離設施配置示意圖。

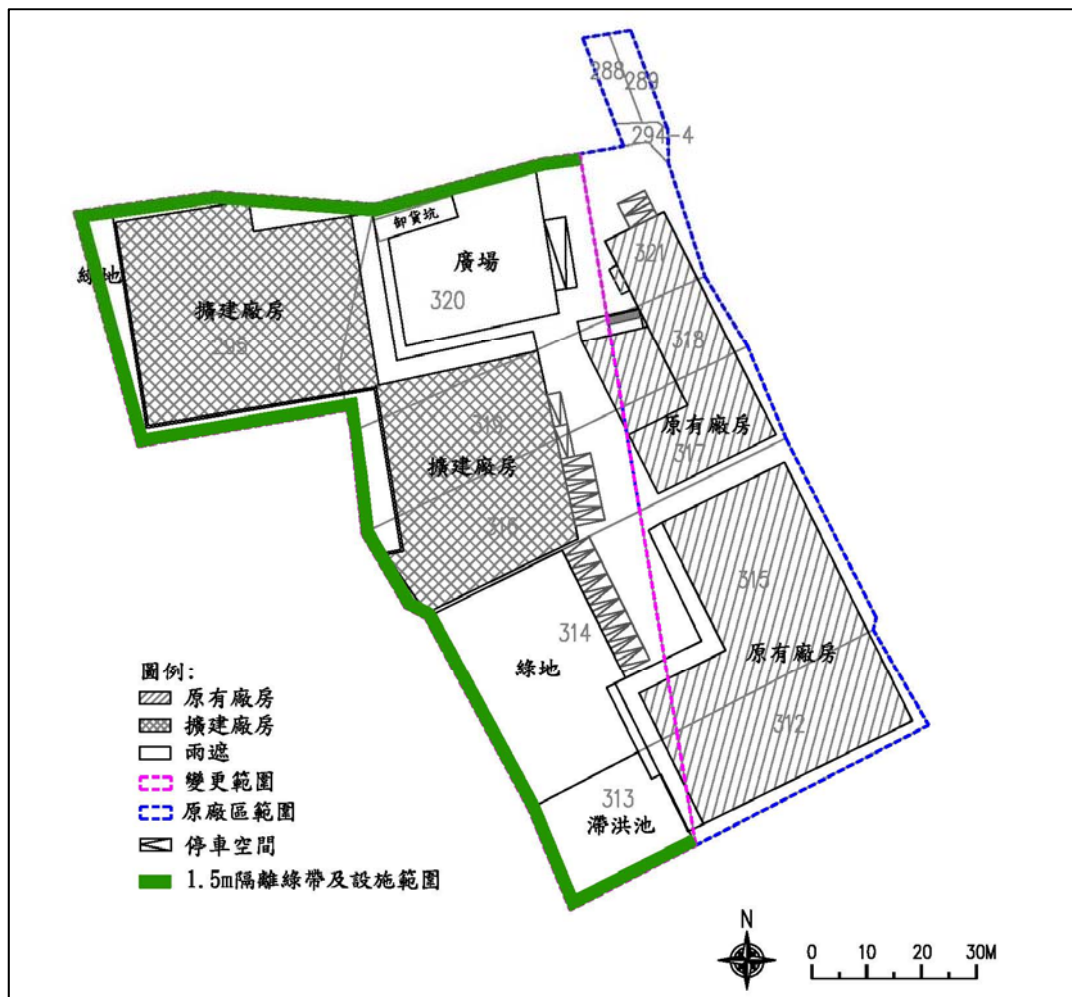


圖 8 - 3 擴廠後隔離綠帶或隔離設施配置示意圖

## 玖、變更影響分析

### 一、路段及旅行速率服務水準分析

本計畫基地為呈現交通尖峰時段之路況，於 111 年 08 月 04 日 (星期四)上午 7:00~9:00 及下午 17:00~19:00 等二個尖峰時段，進行實地調查基地周邊道路系統之路口轉向交通量及路段旅行速率等資料。經彙整分析調查資料後可知，基地周邊道路晨峰發生於上午 7:30~8:30，昏峰發生於下午 17:00~18:00。

本計畫基地現況周邊多屬住宅、工廠及農業用地，且開發密度較低，故根據分析結果，可得知晨昏峰方向性明顯，晨峰車流較集中，昏峰車流較分散，路段服務水準除晨峰台 17 線北向為 D 級，其餘路段服務水準皆可呈現 A~C 級；晨昏峰基地周邊各路段現況旅行速率表現除晨峰產業路北向為 4 級，其餘路段現況旅行速率為 1~3 級，整體而言基地周邊交通現況尚稱順暢，有關各路段服務水準及旅行速率分析如表 9-1 所示。

表 9-1 基地周邊現況路段 V/C 及道路旅行速率彙整表

| 路段名稱(區位)                | 方向 | 道路容量  | 晨峰小時(07:30-08:30) |      |           |     | 昏峰小時(17:00-18:00) |      |           |     |
|-------------------------|----|-------|-------------------|------|-----------|-----|-------------------|------|-----------|-----|
|                         |    |       | 交通量               | V/C  | 旅行速率(kph) | LOS | 交通量               | V/C  | 旅行速率(kph) | LOS |
| 台 17 線<br>(文安路東段-山壩畑路)  | 北向 | 3,000 | 2,388             | 0.80 | 45.8      | D1  | 763               | 0.26 | 53.7      | B1  |
|                         | 南向 | 3,000 | 915               | 0.31 | 55.1      | B1  | 1,519             | 0.51 | 51.3      | C1  |
| 文安路<br>(台 17 線-文安路 1 巷) | 東向 | 1,200 | 432               | 0.36 | 37.4      | B3  | 252               | 0.21 | 38.1      | A3  |
|                         | 西向 | 1,200 | 328               | 0.28 | 32.7      | B3  | 287               | 0.24 | 33.3      | A3  |
| 產業路<br>(文安路-鹽埕北路)       | 北向 | 1,200 | 365               | 0.31 | 28.3      | B4  | 194               | 0.17 | 32.5      | A3  |
|                         | 南向 | 1,200 | 235               | 0.20 | 32.6      | A3  | 182               | 0.16 | 33.4      | A3  |

資料來源：1.本案調查整理。調查日期：111 年 8 月 4 日(四)。

2.交通部運輸研究所，「2022 年臺灣公路容量手冊」，民國 111 年。

## 二、交通影響分析

### (一) 衍生交通量

本計畫基地目前已在營運中，依據開發單位提供目前營運資料(詳表 9-2)，員工進出以晨昏峰時段為主，訪客及物流人員進出以離峰時段為主，各類別衍生交通量如表 9-3 所示；本基地出入口設置於基地北側文安路，以此進出動線為基礎，針對衍生之交通量指派至各條道路之方式進行推估，有關基地衍生車旅次指派至鄰近道路如圖 9-1~圖 9-2 所示。

表 9-2 擴廠後車種車次預估統計表

| 運具類別<br>型態 | 機車(輛) | 汽車(輛) | 大貨車(輛) | 時間        |
|------------|-------|-------|--------|-----------|
| 員工         | 12    | 6     | 0      | 上班時間      |
|            |       |       |        | 下班時間      |
| 洽公         | 0     | 3     | 0      | 非屬上下班尖峰時間 |
| 載運原料       | 0     | 0     | 3      | 非屬上下班尖峰時間 |
| 載運半成品      | 0     | 0     | 3      | 非屬上下班尖峰時間 |
| 載運產品       | 0     | 0     | 6      | 非屬上下班尖峰時間 |

註：1. 擴廠前原料和半成品每日各約 1~2 車次，產品每日出車約有 3~4 車次，運送原物料、半成品及產品之車輛型式有最小車種 3.5 噸小貨車至最大車種 35 噸貨櫃車。

2. 擴廠後原料和半成品每日各約 3 車次，產品每日出車約有 6 車次，運送原物料、半成品及產品之車輛型式有最小車種 3.5 噸小貨車至最大車種 35 噸貨櫃車。

表 9-3 基地衍生車旅次評估結果彙整表

| 時段   | 方向 | 員工    |       | 訪客    |       | 物流人員   | 合計    |
|------|----|-------|-------|-------|-------|--------|-------|
|      |    | 汽車(輛) | 機車(輛) | 汽車(輛) | 機車(輛) | 大型車(輛) | (PCU) |
| 晨峰小時 | 進入 | 6     | 12    | 0     | 0     | 0      | 12    |
|      | 離開 | 0     | 0     | 0     | 0     | 0      | 0     |
| 昏峰小時 | 進入 | 0     | 0     | 0     | 0     | 0      | 0     |
|      | 離開 | 6     | 12    | 0     | 0     | 0      | 12    |
| 離峰   | 進入 | 0     | 0     | 3     | 0     | 12     | 27    |
|      | 離開 | 0     | 0     | 3     | 0     | 12     | 27    |

資料來源：本案分析整理。



圖 9 - 1 基地開發後衍生交通量進場指派示意圖





圖 9 - 2 基地開發後衍生交通量離場指派示意圖

## (二) 開發後交通衝擊

雖本基地已營運中，但為避免低估交通衝擊，仍將目前基地內衍生交通量指派至周邊道路上，以觀察本基地開發對周邊道路交通系統之衝擊，本基地依據「2022 年臺灣公路容量手冊」，可推估基地開發後於周邊各路段 V/C 值呈現 A 級~D 級，旅行速率服務水準皆可維持 1 級~4 級，整體而言，服務水準均維持不變，顯示本基地之開發對周邊整體交通不致產生過大之衝擊，各路段 V/C 服務水準及旅行速率服務水準如表 9-4~表 9-5 所示。

表 9-4 基地現況與開發後路段及旅行速率服務水準分析(晨峰)

| 時段   | 路段名稱(區位)                | 方向 | 道路容量  | 現況交通量(PCU) |      |           |     | 基地開發後交通量(PCU) |         |      |           |     |
|------|-------------------------|----|-------|------------|------|-----------|-----|---------------|---------|------|-----------|-----|
|      |                         |    |       | 流量(PCU)    | V/C  | 旅行速率(kph) | LOS | 衍生量           | 流量(PCU) | V/C  | 旅行速率(kph) | LOS |
| 晨峰小時 | 台 17 線<br>(文安路東段-山壩畑路)  | 北向 | 3,000 | 2,388      | 0.80 | 45.8      | D1  | 7             | 2,395   | 0.80 | 45.8      | D1  |
|      |                         | 南向 | 3,000 | 915        | 0.31 | 55.1      | B1  | 3             | 918     | 0.31 | 55.1      | B1  |
|      | 文安路<br>(台 17 線-文安路 1 巷) | 東向 | 1,200 | 432        | 0.36 | 37.4      | B3  | 1             | 433     | 0.37 | 37.3      | B3  |
|      |                         | 西向 | 1,200 | 328        | 0.28 | 32.7      | B3  | 11            | 339     | 0.29 | 32.7      | B3  |
|      | 產業路<br>(文安路-鹽埕北路)       | 北向 | 1,200 | 365        | 0.31 | 28.3      | B4  | 1             | 366     | 0.31 | 28.3      | B4  |
|      |                         | 南向 | 1,200 | 235        | 0.20 | 32.6      | A3  | 0             | 235     | 0.20 | 32.6      | A3  |

資料來源：1.本案推估分析。

2.交通部運輸研究所，「2022 年臺灣公路容量手冊」，民國 111 年。

表 9-5 基地現況與開發後路段及旅行速率服務水準分析(昏峰)

| 時段   | 路段名稱(區位)                | 方向 | 道路容量  | 現況交通量(PCU) |      |           |     | 基地開發後交通量(PCU) |         |      |           |     |
|------|-------------------------|----|-------|------------|------|-----------|-----|---------------|---------|------|-----------|-----|
|      |                         |    |       | 流量(PCU)    | V/C  | 旅行速率(kph) | LOS | 衍生量           | 流量(PCU) | V/C  | 旅行速率(kph) | LOS |
| 昏峰小時 | 台 17 線<br>(文安路東段-山壩畑路)  | 北向 | 3,000 | 763        | 0.26 | 53.7      | B1  | 2             | 765     | 0.26 | 53.7      | B1  |
|      |                         | 南向 | 3,000 | 1,519      | 0.51 | 51.3      | C1  | 9             | 1,528   | 0.51 | 51.2      | C1  |
|      | 文安路<br>(台 17 線-文安路 1 巷) | 東向 | 1,200 | 252        | 0.21 | 38.1      | A3  | 11            | 263     | 0.22 | 38.1      | A3  |
|      |                         | 西向 | 1,200 | 287        | 0.24 | 33.3      | A3  | 1             | 288     | 0.24 | 33.3      | A3  |
|      | 產業路<br>(文安路-鹽埕北路)       | 北向 | 1,200 | 194        | 0.17 | 32.5      | A3  | 0             | 194     | 0.17 | 32.5      | A3  |
|      |                         | 南向 | 1,200 | 182        | 0.16 | 33.4      | A3  | 0             | 182     | 0.16 | 33.4      | A3  |

資料來源：1.本案推估分析。

2.交通部運輸研究所，「2022 年臺灣公路容量手冊」，民國 111 年。

### (三) 大型車輛進出軌跡分析

本計畫基地運送原物料、半成品及產品之車輛型式有最小車種 3.5 噸小貨車至最大車種 35 噸貨櫃車，擴廠後一日進出貨車次各約 5~6 車次，而為確保貨櫃車可由本基地出入口進出，故以行車軌跡軟體繪製 35 噸貨櫃車之行車軌跡，行車軌跡如圖 9-3~圖 9-4 所示，由圖 9-3~圖 9-4 可得知，35 噸貨櫃車無論東西向進出本基地皆可安全通行無虞。

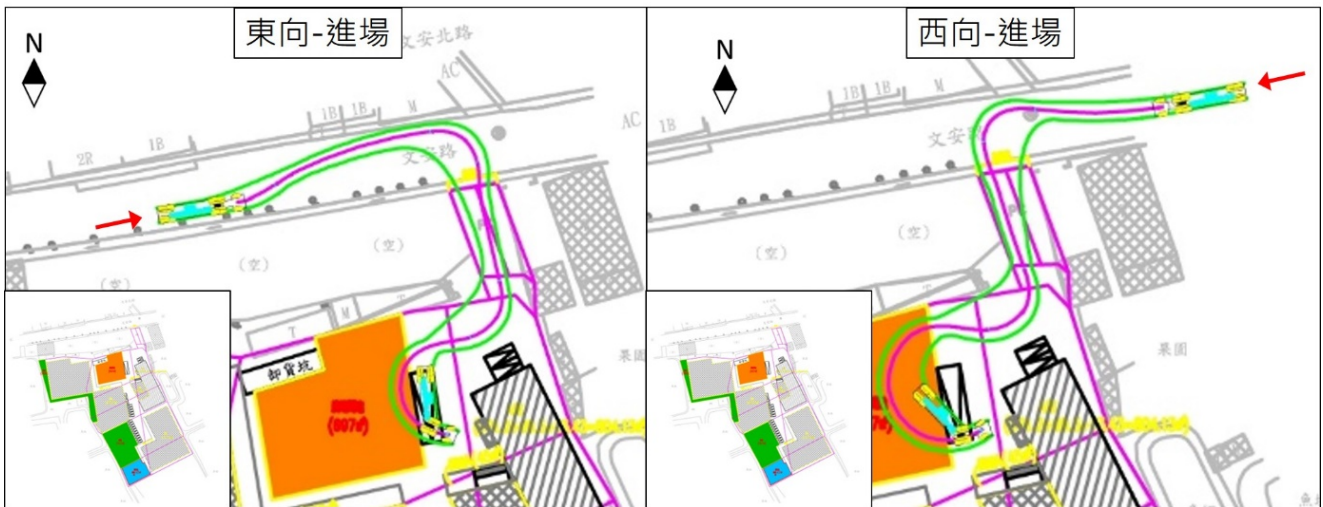


圖 9-3 大車行車軌跡示意圖（進場）

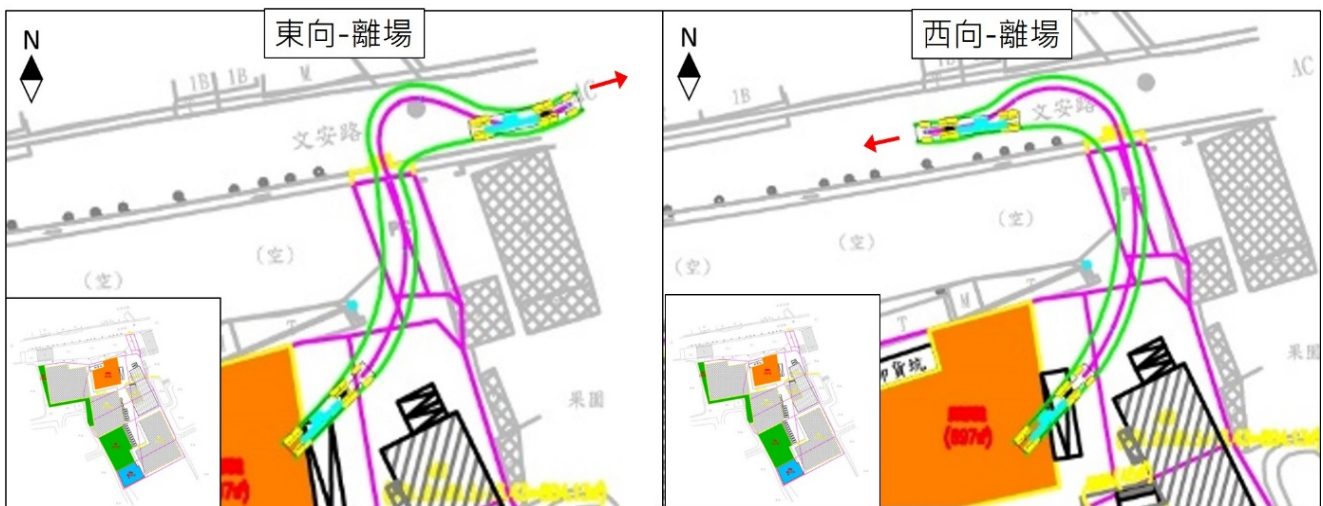


圖 9-4 大車行車軌跡示意圖（離場）



### 三、停車場配置分析

本計畫基地目前已在營運中，基地內部共規劃汽車停車位數 20 席(含身障車位 1 席)、裝卸車停車位 1 席，符合法規設置車位數之規範，相關基地車輛進出場動線及停車場配置如圖 9-5 所示。另為加強本基地出入口車輛進出的安全性，規劃於出入口處增設反射鏡、出入警示燈，並於大貨車進出時派員協助引導。

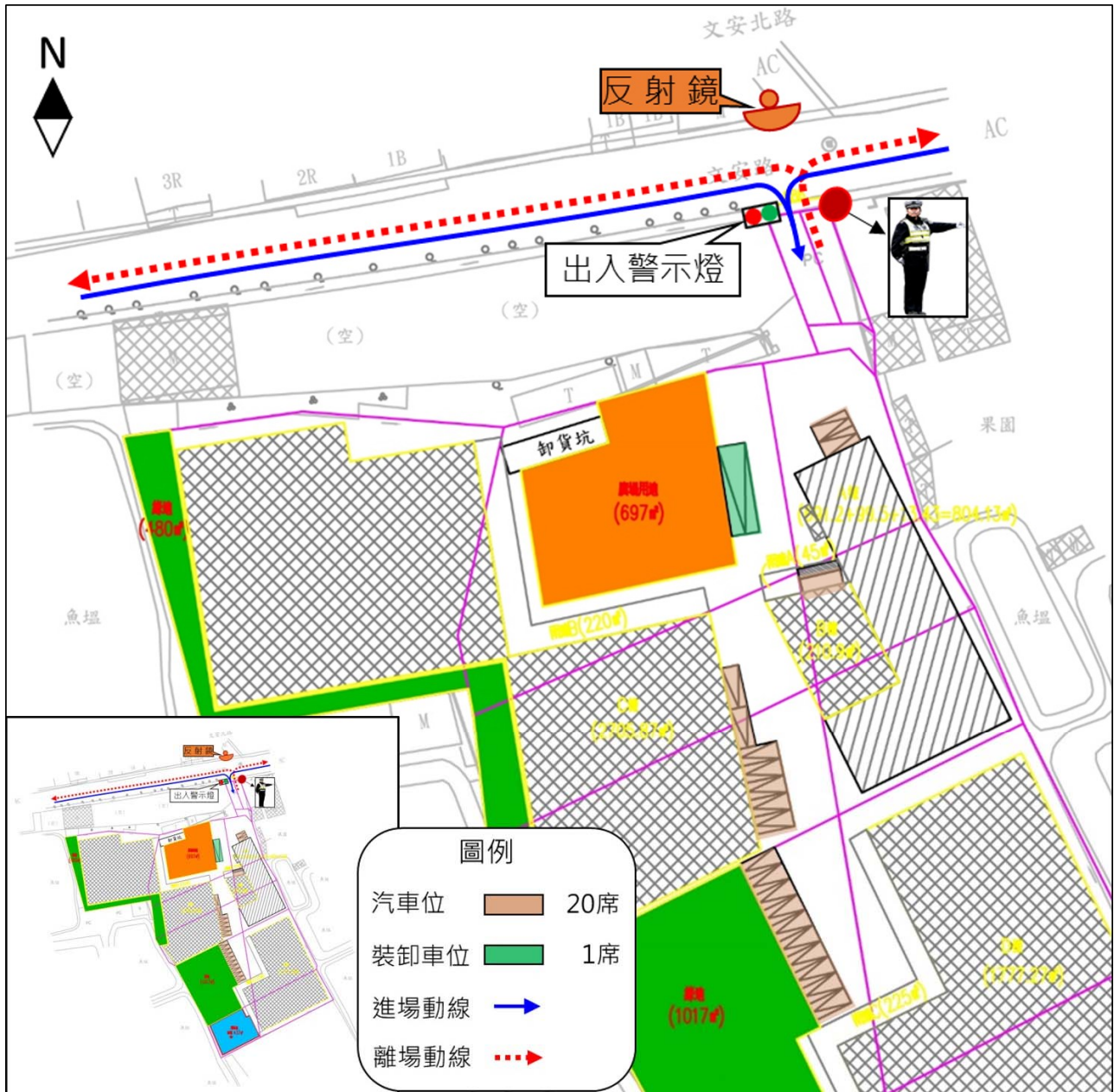


圖 9-5 基地停車空間佈設及車輛進出動線示意圖

#### 四、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

本公司產品項目為以金屬製品、木材製品加工製造為主，主要產品包含金屬結構及建築組件、建築木建材製品等，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

本廠擴廠前、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，擴廠後本廠員工生活污水僅由 0.675CMD 增為 1.050CMD。將蒐集於污水處理設施預鑄式污水處理設施，定期委託清潔公司清運，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

本廠擴廠前、後產生之生活廢棄物，主要為員工生活垃圾，每月約 1 公噸，委託環保主管機關核可之清運機構(永新環保有限公司)協助清運一般生活廢棄物，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

本廠擴廠前、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，且有廠房屏蔽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。

## 拾、防災計畫

本計畫以「高雄市地區災害防救計畫」及「彌陀地區災害防救計畫」作為都市防災上位計畫，將本計畫周邊都市防災空間劃設分為下述防災避難場所、防救災動線等，分述如下，詳圖 10-1。

### 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(彌陀區壽齡國小及彌陀國小等)及西南側農業區等，規劃為防災避難空間，提供作為臨時性避難場所使用。

### 二、防救災動線

為提高計畫區內防救災功能，將規劃基地北側文安路(寬度約 12m)及東側產業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

將開放空間(綠地、空地、廣場等)作為火災延燒防止帶，因其空曠與綠覆高之特性，可以阻絕火勢蔓延，避免火勢波及其他範圍，降低災害損失。





- 本計畫基地範圍
- 主要防救災路線
- 防災避難空間  
(農業區)
- 防災避難空間  
(國小)

圖 10 - 1 防救災動線示意圖

## 拾壹、實施進度及經費

### 一、開發主體及方式

本計畫由郁舜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二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，係為申請單位郁舜有限公司所有，其廠房建設與設備購置經費由郁舜有限公司自行籌措，變更回饋規定之公共設施用地，依下列方式辦理。



- (一)本計畫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(郁舜有限公司)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用地興闢。
- (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，惟該廣場用地、綠地用地仍應由申請人興闢、管理及維護。

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)

有限公司變更登記表

|        |   |        |   |
|--------|---|--------|---|
| 變更時請打✓ |  | 變更時請打✓ |  |
|--------|---|--------|---|


|        |                            |                                       |                            |
|--------|----------------------------|---------------------------------------|----------------------------|
| 變更預查編號 | 29087080                   |                                       |                            |
| 公司統一編號 | 29087080                   |                                       |                            |
| 公司聯絡電話 | 07-6110586                 |                                       |                            |
| 僑外投資事業 | 是 <input type="checkbox"/> | 否 <input checked="" type="checkbox"/> | 一人公司                       |
| 陸資     | 是 <input type="checkbox"/> | 否 <input checked="" type="checkbox"/> | 是 <input type="checkbox"/> |
| 原名稱    | 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)                      | 郁舜 有限公司               |                     |              |
| 二、(郵遞區號)公司所在地<br>(含鄉鎮市區村里)       | ( ) 高雄市彌陀區文安里文安路9之12號 |                     |              |
| ✓ 三、資本總額                         | 新台幣                   | 30,000,000 元(阿拉伯數字) |              |
| 四、董事人數                           | 1人                    | 五、代表人姓名             | 劉惠嬪          |
| ✓ 六、公司章程修正(訂定)日期                 | 107 年 06 月 26 日       |                     |              |
| ✓ 七、本次資本增加明細<br>(若資本為6者,請加填第九欄位) | 資產增加                  | 1. 現金               | 10,000,000 元 |
|                                  |                       | 2. 現金以外財產           | 元            |
|                                  | 權益科目調整                | 3. 資本公積             | 元            |
|                                  |                       | 4. 法定盈餘公積           | 元            |
|                                  |                       | 5. 股息及紅利            | 元            |
|                                  | 併購                    | 6. 合併               | 元            |
|                                  | 其他                    | 7. 債權抵繳股款           | 元            |
| 八、本次資本減少明細                       | 1. 彌補虧損 元             | 2. 退還出資額 元          | 元            |
| 九、被合併公司資料明細                      | 合併基準日                 | 統一編號                | 公 司 名 稱      |
|                                  | 年 月 日                 |                     |              |
|                                  | 年 月 日                 |                     |              |

|            |           |      |             |
|------------|-----------|------|-------------|
| ※ 變更登記日期文號 | 107. 7. 3 | ※ 檔號 | 10752442A00 |
|------------|-----------|------|-------------|

公務記載蓋章欄



- (一) 申請表一式兩份, 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。

郁舜

## 有限公司變更登記表

| 變更<br>時請<br>打✓ | 所營事業 |         |                       |
|----------------|------|---------|-----------------------|
|                | 編號   | 代碼      | 營業項目說明                |
|                | 001  | F111090 | 建材批發業                 |
|                | 002  | F106010 | 五金批發業                 |
|                | 003  | F401010 | 國際貿易業                 |
|                | 004  | F120010 | 耐火材料批發業               |
|                | 005  | ZZ99999 | 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務 |

| 變更<br>時請<br>打✓ | 董事、股東或其他負責人名單 |    |                            |               |            |
|----------------|---------------|----|----------------------------|---------------|------------|
|                | 編號            | 職稱 | 姓名(或法人名稱)                  | 身分證號(或法人統一編號) | 出資額(元)     |
|                |               |    | (郵遞區號)住所或居所(或法人所在地)        |               |            |
| ✓              | 1             | 董事 | 劉惠嬪                        | S220960078    | 10,000,000 |
|                |               |    | ( ) 高雄市橋頭區橋頭里成功北路136巷1弄15號 |               |            |
| ✓              | 2             | 股東 | 林正峯                        | L120384436    | 8,000,000  |
|                |               |    | ( ) 高雄市岡山區後紅里大德三路13號12樓之1  |               |            |
| ✓              | 3             | 股東 | 林子淵                        | S124919342    | 6,000,000  |
|                |               |    | ( ) 高雄市橋頭區橋頭里成功北路136巷1弄15號 |               |            |
| ✓              | 4             | 股東 | 林灼瑄                        | S224795853    | 6,000,000  |
|                |               |    | ( ) 高雄市橋頭區橋頭里成功北路136巷1弄15號 |               |            |

有續頁請打✓

無續頁請打✓

公務記載蓋章欄



## 附件二、土地使用分區證明



# 高雄市政府都市發展局 土地使用分區證明書

受文者：鼎信開發工程顧問有限公司

發文日期字號：中華民國 110 年 10 月 15 日 110 高市都發開 字第 C010416 號

- 說明：
- 一、本證明書係依據地政單位提供地籍圖磁性檔建置土地資料庫核發，如為用作實施之依據應現地指示建築線或依都市計畫樁由地政單位實地鑑界為準。
  - 二、申請地號是否涉及軍事禁（限）建範圍內，應由主管機關認定又有關都市計畫各種管制規定概依都市計畫公告圖及說明書辦理。
  - 三、本證明書有效期限為八個月。但因都市計畫變更或地籍異動致與原證明內容不符時，同時失效。

證明內容：

| 行政區        | 段 別 | 地 號       | 查 復 內 容           |
|------------|-----|-----------|-------------------|
| 彌陀區        | 塩港段 | 0295-0000 | 農業區（註1:65年12月30日） |
|            | 塩港段 | 0313-0000 | 農業區（註1:65年12月30日） |
|            | 塩港段 | 0314-0000 | 農業區（註1:65年12月30日） |
|            | 塩港段 | 0316-0000 | 農業區（註1:65年12月30日） |
|            | 塩港段 | 0319-0000 | 農業區（註1:65年12月30日） |
|            | 塩港段 | 0320-0000 | 農業區（註1:65年12月30日） |
| ***以下空白*** |     |           |                   |

說明： 都市計畫名稱：彌陀都市計畫  
註1：最近一次都市計畫發布日期。



|    |       |    |       |    |       |
|----|-------|----|-------|----|-------|
| 合計 | 共 6 筆 | 頁數 | 共 1 頁 | 頁次 | 第 1 頁 |
|----|-------|----|-------|----|-------|

備註：

本證明文件係網路申請之電子證明。  
可至 <https://landuse.kcg.gov.tw/eudb2012/QueryCaseVer.jsp> 驗證查詢  
或智慧型手機掃描QR-code驗證證明書內容效力。

驗證碼：74e7f7e6a8d0ff3f4a6576bda1f06085

附件三、經濟部擴產核准函文

經濟部 函

機關地址：106臺北市信義路三段41-3號  
聯絡人：技士 劉黎涵  
聯絡電話：02-27541255 分機2517  
電子郵件：lhliou@moeaidb.gov.tw  
傳真：02-27043757



82744

高雄市彌陀區文安路9之12號

受文者：郁舜有限公司

發文日期：中華民國110年5月12日

發文字號：經授工字第11020417630號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：擴廠計畫書

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，申請將高雄市彌陀區塩港段295、313、314、316、319及320地號等6筆土地變更為工業區一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本部工業局案陳貴公司110年3月24日郁舜字第1100324001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）2.8億元，新增擴廠區平均每公頃年產值約達3.8億元，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」第2點第2款審核標準；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

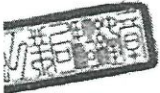
房製程設置規劃。

四、副本抄送內政部及高雄市政府，隨函檢送本案擴建計畫書1份，請參辦。

正本：郁舜有限公司

副本：內政部、高雄市政府(均含附件)

部長 王美花



## 附件四、環境敏感區位查詢結果

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 109 年 04 月 28 日

發文字號：航測會字第1099019249號

速別：

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：有關申請高雄市彌陀區塩港段294地號等8筆土地（面積：7902.81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109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109年03月16日申請書（案號：1090304944）。
- 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=2PY2LYJzew9>）。
- 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



申請高雄市彌陀區塩港段294地號等8筆土地（面積：7902.81平方公尺）

（案號：1090304944）

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

申請高雄市彌陀區塩港段294地號等8筆土地（面積：7902.81平方公尺）

（案號：1090304944）

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 | 彌陀區  | 文安里 | ?港段 | EF3206 | 294   |      |       |
| 2  | 高雄市 | 彌陀區  | 文安里 | ?港段 | EF3206 | 294-1 |      |       |
| 3  | 高雄市 | 彌陀區  | 文安里 | ?港段 | EF3206 | 295   |      |       |
| 4  | 高雄市 | 彌陀區  | 文安里 | ?港段 | EF3206 | 313   |      |       |
| 5  | 高雄市 | 彌陀區  | 文安里 | ?港段 | EF3206 | 314   |      |       |
| 6  | 高雄市 | 彌陀區  | 文安里 | ?港段 | EF3206 | 316   |      |       |
| 7  | 高雄市 | 彌陀區  | 文安里 | ?港段 | EF3206 | 319   |      |       |
| 8  | 高雄市 | 彌陀區  | 文安里 | ?港段 | EF3206 | 320   |      |       |

內政部營建署

Construction and Planning Agency  
Ministry of the Interior



申請高雄市彌陀區塩港段294地號等8筆土地（面積：7902.81平方公尺）

（案號：1090304944）

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109年4月28日航測會字第1099019249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110年04月28日止）。

| 有無位於環境敏感地區 | 第1級 | 第2級 |
|------------|-----|-----|
| 有          | 0項  | 1項  |
| 無          | 7項  | 8項  |
| 查詢項目合計     | 7項  | 9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   |
|--|--|-------------|--|
| 2 是否位屬河川區域？                            | 有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> | 經濟部水利署      |  |
| 4 是否位屬區域排水設施範圍？                        | 有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> | 高雄市政府水利局    |  |
| 14 是否位屬考古遺址？                           | 有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> | 高雄市政府文化局    | 高雄市政府文化局：依台端所送相關文件資料，經查本案土地非位屬古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟及文化景觀保存區範圍內，為避免觸及文化資產保存法第106條第1項、第107條之規定，請台端於本案土地後續開發期間如發現具古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群價值之建造物、疑似遺址或具古物價值者，依前開法令第33、57及77條規定，立即停止工程或開發行為之進行，並通報本局處理；如發現具發現具自然地景、自然紀念物價值者，亦請依前開法令第88條規定，停止工程或開發行為，並通報本府農業局處理。 |
| 23 23-1. 是否位屬森林（國有林事業區、保安林等森林地區）？      | 有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> | 行政院農業委員會林務局 |  |
| 23 23-2. 是否位屬森林（區域計畫劃定之森林區）？           | 有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> |             | 1、依地政司地籍資料判定。<br>2、本項查詢應以申請開發計畫當時土地使用分區為準。   |
| 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）？ | 有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> |             | 免查範圍或非屬應查範圍  |
| 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  |

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   |
|----------|------------------------------------|--|---------------------------------------|--|
| 4        | 是否位屬海堤區域？                          | 有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> | 經濟部水利署                                |  |
| 5        | 是否位屬淹水潛勢？                          | 有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> |                                       | <p>（一）淹水潛勢圖係依「災害防救法」及「水災潛勢圖公開辦法」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，相關土地管制措施，應依各目的事業主管機關相關法令規定辦理。</p> <p>（二）本項查詢係行政院環保署、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。</p> |
| 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                              |  |
| 10       | 是否位屬海域區？                           | 有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> | 高雄市政府地政局地用科                           |  |
| 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                              |  |
| 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                           | <p>交通部民用航空局場站組：<br/>一、查本案場址非位於「航空站飛行場助航設備四周禁止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止或限制燈光照射角度管理辦法」所劃定之禁止或限制範圍內。<br/>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，或興建太陽光電設施者，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。</p>      |
| 28       | 是否位屬航空噪音防制區？                       | 有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> |                                       | 免查範圍或非屬應查範圍  |
| 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、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 | 交通部公路總局第三區養護工程處高雄工務段：非位屬省道範圍。  |
| 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？ | 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> | 陸軍第八軍團指揮部                             | <p>陸軍第八軍團指揮部：<br/>一、依據貴學會民國109年3月20日航測會字第1099006848號函辦理。<br/>二、經查案址「高雄市彌陀區□港段294地號」等8筆土地，座落於空軍軍官學校飛航管制區水平面限建區範圍內，其土地位置依規定可建高度為60公尺「含屋頂最高突出物高度」。<br/>三、案內有關查詢土地資料由貴學會提供，本部依國防部頒「海岸山地及重要軍</p>                              |

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  |  | <p>事設施管制區與禁建限建範<br/>圍劃定公告及管制作業規定<br/>」實施審查，如有疑慮可逕<br/>洽縣（市）政府協助釐清<br/>，俾利禁、限建審查作業。</p> <p>註：<br/>位屬重要軍事設施管制區之<br/>禁建、限建地區。</p> |
|--|--|--|--|

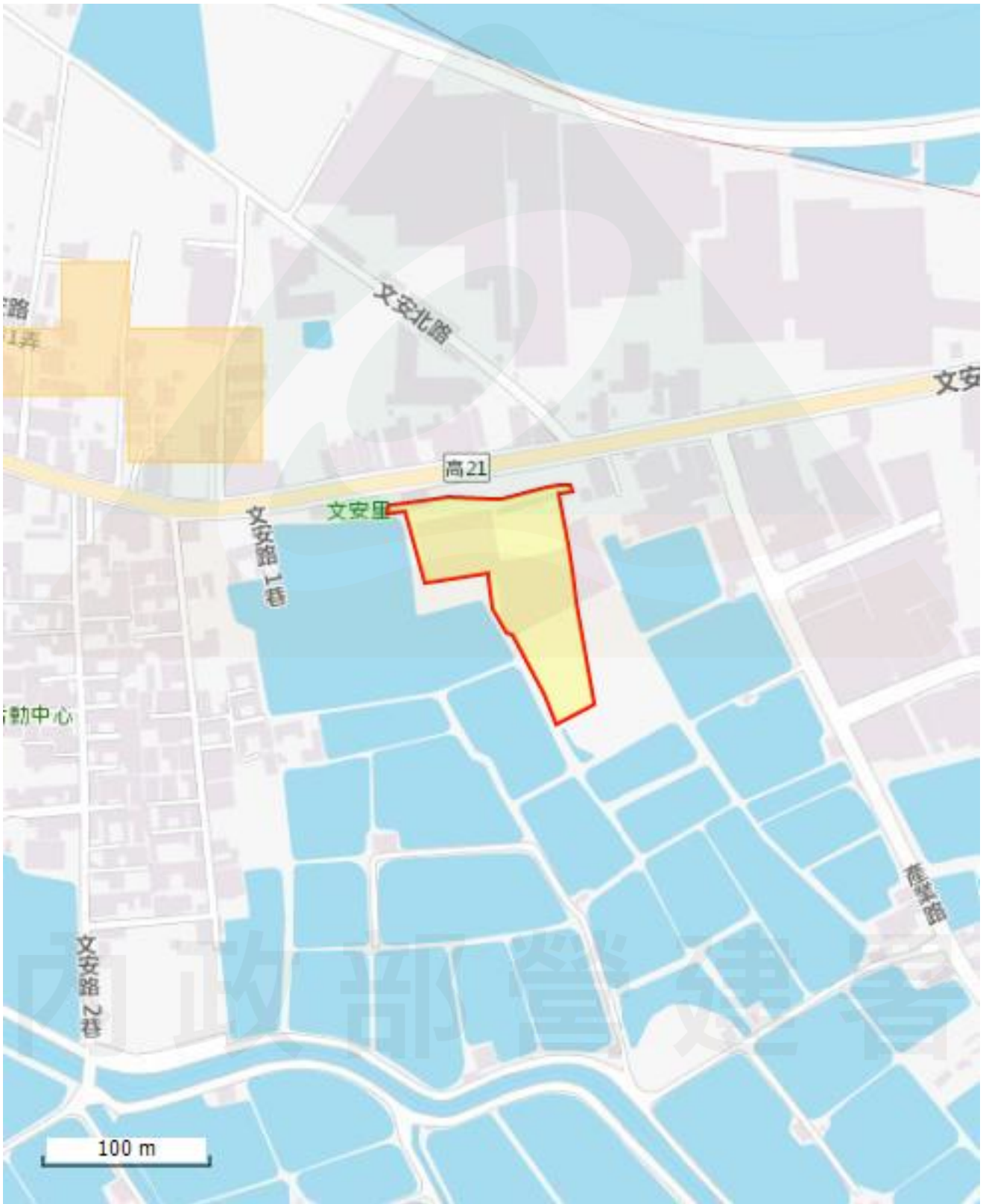


# 內政部營建署

Construction and Planning Agency  
Ministry of the Interior



環境敏感圖資：淹水潛勢，申請案件位置圖



- 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

# 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：高雄市彌陀區文安里與高雄市彌陀區塩港段

- 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）」。



2020-06-08 09:35:10(0dd5414cd6b3)

| 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？   |         | 高雄市彌陀區 |                 |
| 應查    | 第一級 | 2、是否位屬河川區域？  | 鄉鎮市區    | 高雄市彌陀區 | 經濟部水利署          |
| 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】                    |         | 高雄市彌陀區 |                 |
| 應查    | 第一級 | 4、是否位屬區域排水設施範圍？  | 鄉鎮市區    | 高雄市彌陀區 | 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？  |         | 高雄市彌陀區 |                 |
| 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？                                  |         | 高雄市彌陀區 |                 |
| 免查    | 第一級 | 7、是否位屬自然保留區？   |         | 高雄市彌陀區 |                 |
| 免查    | 第一級 | 8、是否位屬野生動物保護區？   |         | 高雄市彌陀區 |                 |
| 免查    | 第一級 | 9、是否位屬野生動物重要棲息環境？  |         | 高雄市彌陀區 |                 |
| 免查    | 第一級 | 10、是否位屬自然保護區？  |         | 高雄市彌陀區 |                 |
| 免查    | 第一級 | 11、是否位屬一級海岸保護區？  |         | 高雄市彌陀區 |                 |
| 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】 |         | 高雄市彌陀區 |                 |
| 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】 |         | 高雄市彌陀區 |                 |
| 免查    | 第一級 | 13、是否位屬古蹟保存區？  |         | 高雄市彌陀區 |                 |
| 應查    | 第一級 | 14、是否位屬考古遺址？   | 鄉鎮市區    | 高雄市彌陀區 | 高雄市政府文化局        |
| 免查    | 第一級 | 15、是否位屬重要聚落建築群？  |         | 高雄市彌陀區 |                 |
| 免查    | 第一級 | 16、是否位屬重要文化景觀？   |         | 高雄市彌陀區 |                 |
| 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？  |         | 高雄市彌陀區 |                 |
| 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】           |         | 高雄市彌陀區 |                 |
| 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】       |         | 高雄市彌陀區 |                 |
| 免查    | 第一級 | 21、是否位屬水庫集水區（供家用或供公共給水                                     |         | 高雄市彌陀區 |                 |

|      |     |   |      |               |                   |
|------|-----|---|------|---------------|-------------------|
|      |     | ) ?   |      |               |                   |
| 免查   | 第一級 | 22、是否位屬水庫蓄水範圍？  | 鄉鎮市區 | 高雄市彌陀區        | 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】                                   |      | 高雄市彌陀區        |                   |
| 無法判定 | 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】                                      |      | 高雄市彌陀區<br>文安里 |                   |
| 應查   | 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】                                      |      | 高雄市彌陀區<br>塩港段 | 行政院農業委員會<br>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】   |      | 高雄市彌陀區        |                   |
| 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】                            |      | 高雄市彌陀區        |                   |
| 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:林業試驗林地】                              |      | 高雄市彌陀區        |                   |
| 免查   | 第一級 | 24、是否位屬溫泉露頭及其一定範圍?  |      | 高雄市彌陀區        |                   |
| 免查   | 第一級 | 25、是否位屬水產動植物繁殖保育區?  |      | 高雄市彌陀區        |                   |
| 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          |
| 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(活動斷層)】                                 | 鄉鎮市區 | 高雄市彌陀區        |                   |
| 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)】                                | 鄉鎮市區 | 高雄市彌陀區        | 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】                                       |      | 高雄市彌陀區        |                   |
| 免查   | 第二級 | 3、是否位屬嚴重地層下陷地區?   |      | 高雄市彌陀區        |                   |
| 應查   | 第二級 | 4、是否位屬海堤區域?   | 鄉鎮市區 | 高雄市彌陀區        | 經濟部水利署            |
| 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 | 高雄市彌陀區        | 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?  |      | 高雄市彌陀區        |                   |
| 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<br>水土保持局 |
| 免查   | 第二級 | 9、是否位屬二級海岸保護區?  |      | 高雄市彌陀區        |                   |
| 應查   | 第二級 | 10、是否位屬海域區?   | 鄉鎮市區 | 高雄市彌陀區        | 高雄市政府地政局<br>地用科   |
| 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】 |      | 高雄市彌陀區        |                   |
| 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】     |      | 高雄市彌陀區        |                   |
| 免查   | 第二級 | 12、是否位屬歷史建築?  |      | 高雄市彌陀區        |                   |
| 免查   | 第二級 | 13、是否位屬聚落建築群?   |      | 高雄市彌陀區        |                   |
| 免查   | 第二級 | 14、是否位屬文化景觀?  |      | 高雄市彌陀區        |                   |
| 免查   | 第二級 | 15、是否位屬紀念建築?  |      | 高雄市彌陀區        |                   |
| 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 | 高雄市彌陀區        | 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  |      | 高雄市彌陀區        |                   |



|      |     |   |      |               |                      |
|------|-----|---|------|---------------|----------------------|
|      |     | ?   |      |               |                      |
| 免查   | 第二級 | 19、是否位屬水庫集水區（非供家用或非供公共給水）？                                  |      | 高雄市彌陀區        |                      |
| 免查   | 第二級 | 20、是否位屬自來水水質水量保護區？  |      | 高雄市彌陀區        |                      |
| 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）】                      |      | 高雄市彌陀區        |                      |
| 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：礦業保留區】                      |      | 高雄市彌陀區        |                      |
| 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】                   |      | 高雄市彌陀區        |                      |
| 免查   | 第二級 | 23、是否位屬地質敏感區（地下水補注）？  | 鄉鎮市區 | 高雄市彌陀區        | 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？  |      | 高雄市彌陀區        |                      |
| 免查   | 第二級 | 25、是否位屬氣象法之禁止或限制建築地區？                                       |      | 高雄市彌陀區        |                      |
| 免查   | 第二級 | 26、是否位屬電信法之禁止或限制建築地區？                                       |      | 高雄市彌陀區        |                      |
| 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？                              | 鄉鎮市區 | 高雄市彌陀區        | 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？   |      | 高雄市彌陀區<br>文安里 |                      |
| 無法判定 | 第二級 | 28、是否位屬航空噪音防制區？   |      | 高雄市彌陀區<br>塩港段 |                      |
| 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？                                |      | 高雄市彌陀區        |                      |
| 免查   | 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】                         |      | 高雄市彌陀區        |                      |
| 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 | 高雄市彌陀區        | 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？                                      |      | 高雄市彌陀區        |                      |
| 免查   | 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】                             |      | 高雄市彌陀區        |                      |
| 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】                             |      | 高雄市彌陀區        |                      |
| 應查   | 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】             | 鄉鎮市區 | 高雄市彌陀區        | 陸軍第八軍團指揮部            |
| 應查   | 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】             | 鄉鎮市區 | 高雄市彌陀區        | 陸軍第八軍團指揮部            |
| 應查   | 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】 | 鄉鎮市區 | 高雄市彌陀區        | 陸軍第八軍團指揮部            |
| 免查   | 第二級 | 34、是否位屬要塞堡壘地帶？  |      | 高雄市彌陀區        |                      |

2020-06-08 09:35:10(0dd5414cd6b3)

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。

附件五、都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則對照表



附件五、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 110 年 05 月 12 日取得經濟部經授工字第 11020417630 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 7,312.16m<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 110 年 05 月 12 日經授工字第 11020417630 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，詳附件四。</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 109 年 04 月 28 日航測會字第 1099019249 號函，詳附件四)。</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」項目屬空軍軍官學校飛航管限制建範圍，建物可建高度限制為 60 公尺，後續建廠將依循此規定辦理，詳附件四。</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 109 年 04 月 28 日航測會字第 1099019249 號函，詳附件四)。</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.本計畫土地均為申請人郁舜有限公司所有。</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 2,194m<sup>2</sup> 為公共設施用地，佔變更土地總面積 30%，符合左述規定，未來由郁舜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>   | <ol style="list-style-type: none"> <li>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： <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劃設 2,194m<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郁舜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> </li> <li>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。</li> </ol> |

|   |   |
|---|---|
| <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>1.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(郁舜有限公司)負擔。</p> <p>2.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乙種工業區及配置公共設施用地，並由申請人(郁舜有限公司)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二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>依據高雄市政府環境保護局 110 年 12 月 23 日高市環局綜字第 11042304300 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，詳附件八。</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 2,194m<sup>2</sup> 為公共設施用地，佔變更土地總面積 30%。<br/> 2.本次擴建廠區已先興建一棟廠房，建築面積為 2,925.87m<sup>2</sup>(3,456.95m<sup>2</sup>-531.08m<sup>2</sup>(預計拆除面積))，與原廠現有廠房建築面積 2,949.37m<sup>2</sup>(2,982.26m<sup>2</sup>-32.89m<sup>2</sup>(預計拆除面積)) 合計為 5,875.24m<sup>2</sup>；樓地板面積為 2,925.87m<sup>2</sup>，與原廠現有廠房樓地板面積 3,062.30m<sup>2</sup>，合計為 5,988.17m<sup>2</sup>，其符合乙種工業區法定建蔽率 (5,875.24/8,894.19=66.06%&lt;70%) 及容積率 (5,988.17/8,894.19=67.33%&lt;210%) 等相關規定。</p> |
| <p>五、辦理程序：<br/> (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 110 年 05 月 12 日取得經濟部經授工字第 11020417630 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。



## 附件六、座談會會議記錄

# 郁舜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-會議紀錄

一、會議時間：民國 111 年 5 月 12 日(星期四)上午 10 時 00 分

二、會議地點：高雄市彌陀區文安里辦公室

三、主持人：郁舜有限公司 董事長 林正峯

四、出席單位及人員：詳簽到單(附件一)

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  |
|------------------------|--|---|
| 高雄市彌陀區<br>文安里辦公室<br>里長 | 1.本次座談會係由郁舜公司主辦，主要是要跟大家說明廠區要擴充土地的事。郁舜公司是彌陀區在地的企業，過去也對地方有許多回饋，希望未來擴廠，也可以多多提供在地里民就業機會。 | 1.感謝里長的支持。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。<br>2.郁舜公司秉持在地經營，回饋鄉里的信念，承諾新廠區營運，將優先提供在地里民就業機會，感謝地方的支持。 |
|                        | 2.本次變更範圍在郁舜公司所有權之土地範圍內，並亦無影響周圍交通及環境之相關問題，各位里民可以放心。                                   | 本案於申請都市計畫變更過程或新廠區營運階段，若有造成地方交通及環境問題，或各位有相關疑慮皆歡迎向本公司或里辦公室反映，感謝大家的指教。   |

|                              |  |   |
|------------------------------|--|---|
| <p>開發基地周鄰土地<br/>所有權人/吳先生</p> | <p>滯洪池、綠帶位置及範圍是<br/>否有使用到 310、311、308<br/>地號之土地?</p> | <p>本次變更範圍皆在郁舜公司所有<br/>權之土地範圍內，區內滯洪池及<br/>綠帶配置位置為 313、314 地號，<br/>並未使用到鄰地 310、311、308<br/>地號等土地。</p> |
|------------------------------|--|---|

附件一、出席單位及人員簽到單

「郁舜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：111年5月12日(星期四)早上10時00分

二、開會地點：高雄市彌陀區文安里辦公室

三、出席單位及人員：

| 單位名稱         | 職稱  | 姓名  | 體溫   |
|--------------|-----|-----|------|
| 郁舜有限公司       |     | 李怡寧 | 36.3 |
|              |     | 劉志熾 | 35.9 |
|              |     | 林正華 | 36.5 |
| 都發局          | 副科長 | 李宇婷 | 36.6 |
| 鄰地所有權人       |     | 吳義信 | 36.9 |
|              |     | 吳文梅 | 36.1 |
| 民眾           |     | 江金周 | 36.6 |
|              |     | 郭吳隨 | 36.5 |
|              |     | 李春木 | 36.4 |
| 文安里辦公室       | 里長  | 李泰山 | 36.2 |
| 鼎信開發工程顧問有限公司 | 技師  | 黃羽舟 | 36.9 |
|              |     | 曾詩婷 | 36.8 |
|              |     | 蔡雨霽 | 36.5 |

附件二、座談會照片



開發單位致詞



開發單位簡報



開發基地周鄰土地所有權人發言



意見回覆與討論

附件七、農業主管機關同意農業區變更函文



發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

110. 12. 08

# 高雄市政府經濟發展局 函

82744

高雄市彌陀區文安路9-12號

地址：802721高雄市苓雅區四維三路2號

承辦單位：工業輔導科

承辦人：張君徽

電話：3368333#3163

傳真：3316309

電子信箱：a6179898@kcg.gov.tw

受文者：郁舜有限公司

發文日期：中華民國110年12月3日

發文字號：高市經發工字第11036386000號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：函轉本府農業局受理貴公司申請「都市計畫工業區毗鄰土地擴廠計畫案」審查結論，詳如說明，請查照。

說明：依據本府農業局110年11月28日高市農務字第11032764300號函辦理。

正本：郁舜有限公司

副本：本局工業輔導科

# 局長 廖泰翔

本案依分層負責規定授權業務主管判發

檔 號：

保存年限：

## 高雄市政府農業局 函

地址：83001高雄市鳳山區光復路2段132號  
承辦單位：農業局農務管理科  
承辦人：柯佑穎 先生  
電話：7995678分機號碼6129  
傳真：(07)7439504  
電子信箱：a95h019@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府經濟發展局

發文日期：中華民國110年10月28日

發文字號：高市農務字第11032764300號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴局受理本市彌陀區都舜有限公司申請「都市計畫工業區毗鄰土地擴廠計畫案」乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴局110年9月23日高市經發工字第11034899500號函。
- 二、旨案既經貴局本於目的事業主管機關權責審查興辦事業計畫具有必要性、合理性及無可替代性且表示支持本申請案，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。
- 三、本案申請變更農業用地之地號、面積及內容：本市彌陀區塩港段295、313、314、316、319、320地號等6筆土地（如土地清冊），變更使用總面積為0.731216公頃（7312.16平方公尺），由都市計畫農業區變更為都市計畫乙種工業區。
- 四、本府海洋局表示：本案基地位於本市彌陀區塩港段295、313、314、316、319、320地號等6筆土地，非位於政府核定及規劃中之養殖漁業生產區，因周邊鄰近養殖魚塭，本局基於健全養殖環境、輔導養殖漁業及維護漁民權益立場倘經設置開發主管機關確認有設置必要，且興設過程及營運期間不影響周遭養殖產業，並符合水利、環保、建築等相關法規，落實



環境污染防治相關措施本局無意見。

五、全案倘經都委會專案小組審議通過，請貴局加強控管並轉知興辦事業人：

- (一)不得影響鄰近農業生產環境、農路通行及妨礙鄰近灌溉排水，否則由興辦事業人自負全責。
- (二)案涉土地雖尚無影響鄰近農路通行及農業生產環境，惟日後興辦事業人應確依所送審農地變更使用說明書內容及相關圖說辦理（包括依法設置隔離綠帶或設施），並應依說明書中「降低或減輕對農業生產環境影響之因應設施」內容，作好保護鄰近農業環境相關措施及工作。
- (三)請興辦事業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溉排水系統。

六、另依「農業發展條例」第12條規定，農業用地變更為非農業使用時，應視其事業性質，繳交回饋金；至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。是以，本案都市計畫農業區依都市計畫法及相關規定辦理分區者，倘已核算須提供或捐贈之一定金額或代金者，應將前述已核算須提供或捐贈之一定金額或代金二分之一，依前開規定繳交至本市農業發展基金專戶。

正本：高雄市政府經濟發展局

副本：高雄市政府海洋局、高雄市政府都市發展局、高雄市政府地政局、本局農務管理科

附件八、免實施環境影響評估證明函

副本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

110. 12. 27

## 高雄市政府環境保護局 函

827

高雄市彌陀區文安路9之12號

地址：83347高雄市烏松區澄清路834號

承辦單位：環境保護局綜合計畫科

承辦人：楊勝杰

電話：07-7351500#2513

傳真：07-7335543

電子信箱：nicowbay@kcg.gov.tw

受文者：郁舜有限公司

發文日期：中華民國110年12月23日

發文字號：高市環局綜字第11042304300號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴局函送郁舜有限公司申請「使用都市計畫工業區毗鄰土地(部分農業區為乙種工業區)擴廠計畫」環境影響評估自評表及確認表乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局110年12月15日高市經發工字第11036425100號函。
- 二、依環境影響評估法第7條第1項規定：「開發單位申請許可開發行為時，應檢具環境影響說明書，向目的事業主管機關提出，並由目的事業主管機關轉送主管機關審查。」爰上，開發行為應否實施環境影響評估，應以向目的事業主管機關申請許可之開發計畫內容，依申請案經目的事業主管機關受理申請日期時之「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」(以下簡稱「認定標準」)及環境影響評估法第5條規定予以認定。
- 三、貴局來函檢附之開發行為應否實施環境影響評估目的事業主管機關確認表及開發單位自評表暨相關申請資料所示，旨揭公司工廠原設於本市彌陀區塩港段288、289、294-4、312、315、317、318、321地號共8筆土地地號，土地總面積3,776.03平方公尺，土地使用分區為都市計畫乙種工業區，行業類別：金屬製品製造業及木竹製品製造業，主要產品：



模板、角材、鐵角材、合板。本案申請辦理擴建廠區土地為毗鄰原廠區西側彌陀區塩港段295、313、314、316、319及320地號等6筆土地地號，申請開發面積為7,312.16平方公尺，作為新增生產線設備機具生產加工，以及原物料、半成品及成品儲存空間使用。廠址座落未位(屬)國家公園、野生動物保護區或野生動物重要棲息環境、重要濕地、臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區及一般保護區、水庫集水區、海拔高度1500公尺以上、山坡地、特定農業區之農業用地之區位。

四、承上，本案工業類別屬「認定標準」第3條第1項第4款之「其他工廠」。是以，本案擴廠後全區(廠)座落本市彌陀區288~321地號共計14筆地號土地；累積開發面積11,088.19平方公尺，本局初步判釋本案尚未達「認定標準」第3條第1項第4款及第46條應實施環境影響評估之範疇，日後本案如因擴建、改變開發行為內容等致符合「認定標準」規定時，仍請開發單位應依法辦理環境影響評估。

五、為避免最後核定之許可內容與送本局判釋資料有變更，致影響本局判別產生差異，故本案應否實施環境影響評估，仍應以向目的事業主管機關(貴局)所提之計畫書申請內容，依「認定標準」規定確認為準。

正本：高雄市政府經濟發展局

副本：郁舜有限公司

局長張瑞璋



## 附件九、原廠建築使用執照



# 高雄市政府工務局

# 使用執照

(104)高市工建築使字第00444號

起造人：郁舜有限公司負責人：劉惠嬪

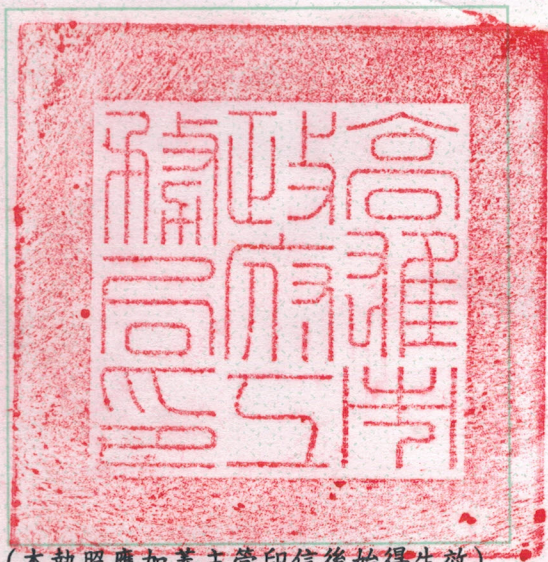
建築地址：高雄市彌陀區文安路9之12號

建物用途：C2工廠

附件所列建築物經查依核准圖說建築完竣茲檢附竣工圖乙份准予給照使用

上給 郁舜有限公司負責人：劉惠嬪

收執



(本執照應加蓋主管印信後始得生效)

## 局長 楊明州

本案依分層負責規定  
授權業務主管判發

建築執照校對 楊秀玲

工務局 熊從傑 監印

中華民國 104 年 03 月 06 日



|       |                     |                     |     |              |                       |                       |     |     |     |
|-------|---------------------|---------------------|-----|--------------|-----------------------|-----------------------|-----|-----|-----|
| 起造人   | 姓名                  | 郁舜有限公司負責人:劉惠嬪       |     |              |                       |                       |     |     |     |
|       | 住址                  | 高雄市橋頭區成功北路136巷1弄15號 |     |              |                       |                       |     |     |     |
| 設計人   | 姓名                  | 鄭文生                 | 事務所 | 鄭文生建築師事務所    |                       |                       |     |     |     |
| 監造人   | 姓名                  | 鄭文生                 | 事務所 | 鄭文生建築師事務所    |                       |                       |     |     |     |
| 承造人   | 姓名                  | 陳美榮                 | 營造廠 | 王寶營造工程股份有限公司 |                       |                       |     |     |     |
| 基地概要  | 地號                  | 彌陀區鹽港段288地號等6筆(如附表) |     |              |                       |                       |     |     |     |
|       | 地址                  | 高雄市彌陀區文安路9之12號      |     |              |                       |                       |     |     |     |
|       | 使用分區                | 乙種工業區               |     |              |                       |                       |     |     |     |
|       | 基地面積                | 騎樓地                 | *** |              | 其他                    | 1512.7 m <sup>2</sup> |     |     |     |
| 退縮地   |                     | ***                 |     | 合計           | 1512.7 m <sup>2</sup> |                       |     |     |     |
| 建築物概要 | 層棟戶數                | 地上2層 1幢 1棟 1戶       |     |              | 法定空地面積                | 453.81 m <sup>2</sup> |     |     |     |
|       | 建蔽率                 | 45.69 %             |     |              | 總樓地板面積                | 804.13 m <sup>2</sup> |     |     |     |
|       | 容積率                 | 52.27 %             |     |              | 建物高度                  | 9.75 m                |     |     |     |
|       | 建造類別                | 新建                  |     |              | 構造種類                  | 鋼筋混凝土, 鋼骨構造           |     |     |     |
|       | 建築面積                | 騎樓面積                | *** |              | 其他                    | 691.2 m <sup>2</sup>  |     |     |     |
|       | 法定防空避難面積            | 地上                  | *** |              | 地下                    | ***                   |     |     |     |
|       | 停車輛數                | 室內                  | 地上  | ***          |                       | 獎勵停車輛數                | 室內  | 地上  | *** |
|       |                     |                     | 地下  | ***          |                       |                       | 地下  | *** |     |
|       |                     | 室外                  | 2輛  |              | 室外                    |                       | *** |     |     |
|       |                     | 法定停車輛數              | 2輛  |              | 實設停車輛數                | 2輛                    |     |     |     |
| 雜項工程  | 滯洪設施(工程造價:132,747-) |                     |     |              |                       |                       |     |     |     |
| 工程造價  | 肆佰伍拾伍萬肆仟肆佰陸拾貳元整     |                     |     |              |                       |                       |     |     |     |
| 發照日期  | 104年03月06日          |                     |     |              |                       |                       |     |     |     |
| 建造執照  | 發照日期                | 103年01月23日          |     | 建照號碼         | (103)高市工建築字第00332號    |                       |     |     |     |
|       | 開工日期                | 103年05月21日          |     | 竣工日期         | 104年02月06日            |                       |     |     |     |
|       | 供公眾使用建築物            |                     |     |              | 無保留地                  |                       |     |     |     |
| 備註    | (如附表)               |                     |     |              |                       |                       |     |     |     |







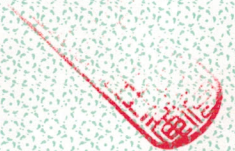




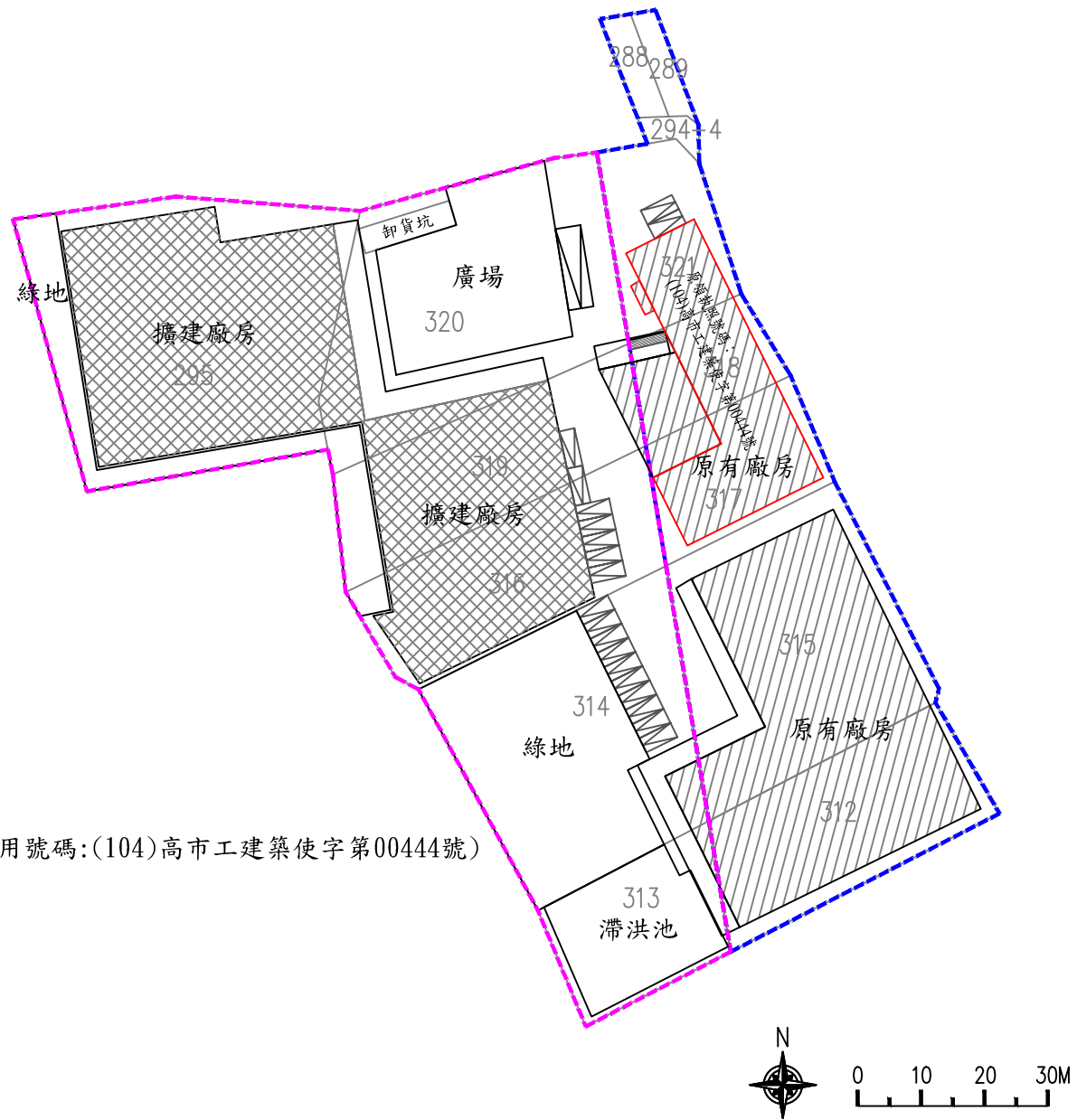


備 註 內 容

1. 請於建築完成之日起30日內檢附有關文件向房屋所在地之高雄市稅捐稽徵處所屬分處申報房屋稅籍有關事項及使用情形；起造人如因買賣、交換、贈與而取得使用執照者，亦請於使用執照核發日起60日內向房屋所屬稅捐分處申報契稅，以免逾期受罰。
2. 本案嗣後使用不得違反都市計畫法高雄市施行細則第18條附表一：工業區或不得違反非都市土地使用管制規則第6條附表一：丁種建築用地之相關使用規定。
3. 本案為綠建築建築物。（基地綠化、綠建材）
4. 本案應設置雨水貯集滯洪設施，其貯集容積69.79立方公尺。  
建築物防火及防火避難設施適用101年11月30日發布建築技術規則版本  
建築物耐震設計適用內政部100年1月19日建築物耐震設計規範及解說版本  
以下空白







原廠取得合法使用執照範圍示意圖