

變更高雄市湖內(大湖地區)主要計畫  
(部分農業區為零星工業區)(配合善統  
工業公司擴廠計畫)案計畫書

高 雄 市 政 府

中 華 民 國 1 1 2 年 6 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	變更高雄市湖內(大湖地區)主要計畫(部分農業區為零星工業區)(配合善統工業公司擴廠計畫)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	善統工業股份有限公司	
本案舉辦座談會日期	本案因無涉及取得私有土地，符合「都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項」第四點第(一)目但書規定，故免辦理座談會。	
本案公開展覽之起訖日期	公 開 展 覽	
	公 開 說 明 會	
人民團體對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	
	部 級	

# 目 錄

壹、前言 .....	1
貳、法令依據 .....	2
參、變更位置及範圍 .....	2
肆、現行都市計畫內容摘要 .....	4
伍、上位計畫對本計畫之指導 .....	9
陸、發展背景及現況分析 .....	15
柒、擴廠需求分析 .....	22
捌、實質變更內容 .....	24
玖、變更影響分析 .....	32
拾、實施進度及經費 .....	35

附件一	善統工業股份有限公司工廠登記證及變更登記表
附件二	經濟部擴建核准函及擴建計畫書本文
附件三	變更範圍地籍圖及土地登記謄本
附件四	土地使用變更同意書
附件五	環境敏感區位查詢回復文件
附件六	農業主管機關同意文件
附件七	無需實施環境影響評估文件
附件八	特定工廠登記核准函
附件九	都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則及辦理情形對照表
附件十	行政院農業委員會農田水利署高雄管理處 110 年 6 月 7 日農水高雄字第 1106714965 號函
附件十一	水污染防治措施計畫及水污染防治許可證(文件)
附件十二	高雄市固定污染源操作許可證

## 圖目錄

圖 1	變更位置示意圖 .....	3
圖 2	現行高雄市湖內(大湖地區)都市計畫土地使用計畫示意圖 .....	8
圖 3	高雄市空間發展架構示意圖 .....	10
圖 4	高雄市產業儲備用地區位評估示意圖 .....	13
圖 5	現況照片 .....	16
圖 6	鄰近灌、排水系統與區內排水系統配置示意圖 .....	19
圖 7	交通系統示意圖 .....	20
圖 8	變更內容示意圖 .....	26
圖 9	變更後土地使用計畫示意圖 .....	27
圖 10	高雄市湖內(大湖地區)都市計畫都市防災系統示意圖 .....	30
圖 11	都市防災計畫示意圖 .....	31
圖 12	物流車輛進出新設廠區示意圖 .....	33

## 表目錄

表 1	高雄市湖內(大湖地區)都市計畫辦理歷程一覽表 .....	4
表 2	現行高雄市湖內(大湖地區)都市計畫土地使用計畫面積分配表 .....	7
表 3	高雄市現行計畫可供工業生產土地面積一覽表 .....	17
表 4	變更範圍土地清冊 .....	15
表 5	變更內容明細表 .....	24
表 6	變更前後土地使用計畫面積對照表 .....	25
表 7	善統工業廠區擴廠後預估車輛進出概況表 .....	32
表 8	基地面前現有巷道尖峰時段交通量統計表 .....	32
表 9	基地面前現有巷道尖峰時段服務水準一覽表 .....	33

## 壹、前言

善統工業股份有限公司(以下簡稱申請人)位於高雄市湖內區中山路 1 段 848 巷 12 號，分廠位於高雄市湖內區中山路 1 段 848 巷 18 弄 55-1 號，生產製造各種汽車、卡車、空壓機、農機、摩托車引擎活塞、活塞肖、活塞環、汽缸、汽缸套組件及賽車(鍛造件)活塞、活塞肖及活塞環等，為「高雄市湖內(大湖地區)都市計畫」範圍內之合法工廠(詳附件一)。其中分廠土地包含高雄市湖內區大湖段 2154、2154-1、2154-4 及 2154-5 等 4 筆地號土地，面積合計約 2,828 平方公尺，土地使用分區為零星工業區。

申請人目前生產之汽車、卡車、賽車及船等用活塞(引擎零件)在世界各地已相當有競爭性，但面對中國大陸同業崛起，大量生產的模式已無法與之抗衡；為因應產業競爭，必須及時改變生產模式，朝客製化方向發展，亟需大量的成品儲存、展示空間及擴充能多樣化生產的生產線，以便於了解並滿足客戶需求。而原廠地既設之生產線產能滿載，廠房空間使用亦已飽和，亟需擴充廠房供架設新的生產線、設置成品理貨、儲存及展示空間等，以提升公司競爭力並符合公司永續經營之發展需求。

為滿足營運發展需求，申請人依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」之規定，申請將毗鄰原廠地之湖內區大湖段 2121 及 2121-4 等 2 筆地號農業區土地變更為零星工業區供擴廠使用；案經經濟部 109 年 2 月 27 日經授工字第 10920405630 號函(詳附件二)認定屬「附加產值高之投資事業」，並請依都市計畫法相關規定申請都市計畫變更。

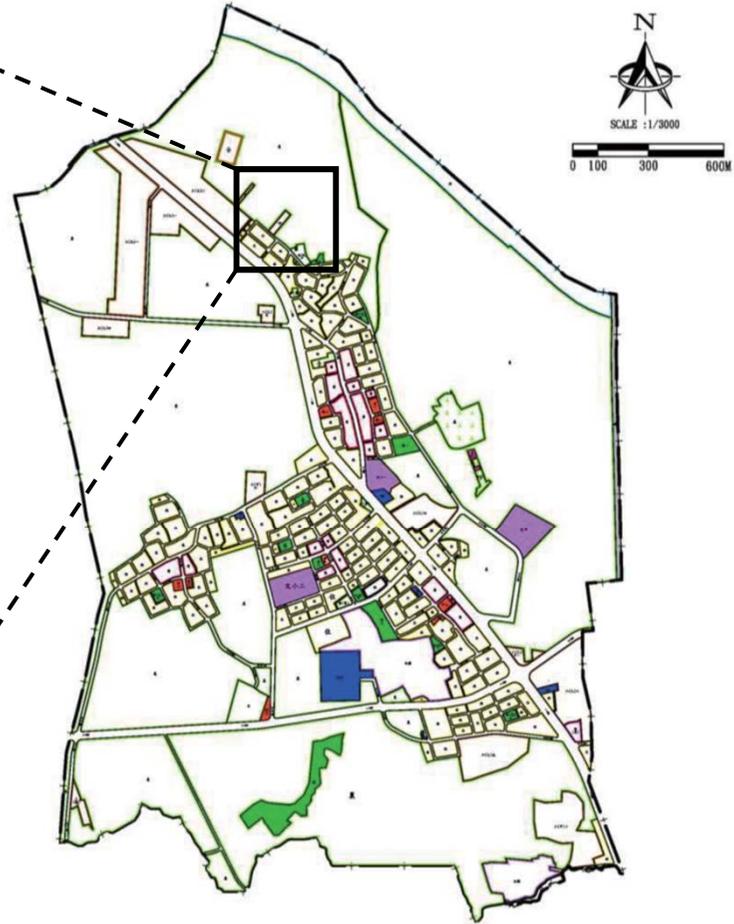
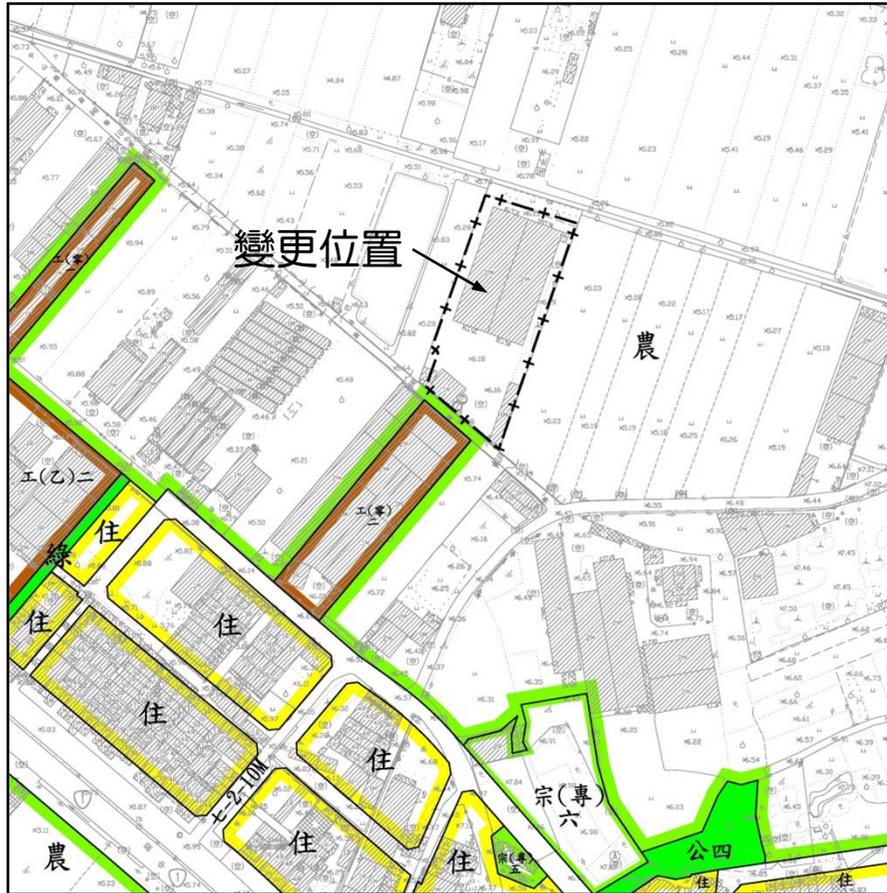
依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」第五點辦理程序之規定：「申請人提出申請時，...，應先提具擴建計畫經經濟部審查核准。經徵得同意或審查核准後，內政部同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定辦理都市計畫變更」。爰此，乃依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款之規定辦理本次都市計畫迅行變更。

## 貳、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。

## 參、變更位置及範圍

本次變更土地位於高雄市湖內(大湖地區)都市計畫區北側，工(零)二土地東北側之部分農業區用地，變更範圍為湖內區大湖段 2121 及 2121-4 等 2 筆地號土地，面積約為 0.418 公頃，變更位置如圖 1 所示。



- 圖例
- |       |       |       |
|-------|-------|-------|
| 住宅區   | 農業區   | 道路用地  |
| 乙種工業區 | 宗教專用區 | 計畫範圍線 |
| 零星工業區 | 公園用地  |       |

- 圖例
- |      |       |      |     |
|------|-------|------|-----|
| 公園用地 | 宗教專用區 | 公園用地 | 商業區 |
| 住宅區  | 宗教專用區 | 公園用地 | 商業區 |
| 住宅區  | 宗教專用區 | 公園用地 | 商業區 |
| 住宅區  | 宗教專用區 | 公園用地 | 商業區 |

圖1 變更位置示意圖



## 肆、現行都市計畫內容摘要

一、計畫名稱：變更高雄市湖內(大湖地區)主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)案

### 二、發布實施經過

湖內(大湖地區)都市計畫於民國 73 年 6 月 28 日發布實施，於民國 80 年 10 月 24 日發布實施「變更湖內(大湖地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案」，於民國 92 年 10 月 29 日發布實施「變更湖內(大湖地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案」，於民國 108 年 1 月 2 日發布實施「變更高雄市湖內(大湖地區)主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)(第一階段)案」，於民國 108 年 8 月 6 日發布實施「變更高雄市湖內(大湖地區)主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)(第二階段)案」，於民國 109 年 6 月 19 日發布實施「變更高雄市湖內(大湖地區)主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)(第三階段)案」，迄今並曾辦理 7 次個案變更，辦理歷程如表 1 所示。

表 1 高雄市湖內(大湖地區)都市計畫辦理歷程一覽表

項次	公告日期	公告文號	案名
1	73.06.28	府建都字第 60368 號	擬定湖內(大湖地區)都市計畫
2	76.06.15	府建都字第 80833 號	變更湖內(大湖地區)都市計畫(部分工業區為加油站)案
3	80.10.24	府建都字第 159104 號	湖內(大湖地區)都市計畫(第一次通檢)案
4	84.05.16	府建都字第 77060 號	湖內(大湖地區)都市計畫(部份乙種工業區為電信用地)案
5	86.02.15	府建都字第 26000 號	變更湖內(大湖地區)都市計畫(部分農業區為綠地、工商綜合專用區)案
6	92.10.29	府建都字第 0920195388 號	變更湖內(大湖地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案
7	98.12.29	府建都字第 0980315643 號	變更湖內(大湖地區)都市計畫(部分農業區為河川區)案
8	99.01.16	府建都字第 0980321633 號	變更湖內(大湖地區)都市計畫(部分住宅區為道路用地)案
9	101.05.22	高市府都發規字第 10132095001 號	變更湖內鄉(大湖地區)都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案
10	102.01.25	高市府都發規字第 10230439501 號	變更湖內(大湖地區)都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案

項次	公告日期	公告文號	案名
11	108.01.02	高市府都發規字第10707424400號	變更高雄市湖內(大湖地區)主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)(第一階段)案
12	108.01.16	高市府都發規字第10830165403號	變更高雄市湖內(大湖地區)都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)案
13	108.08.06	高市府都發規字第10832990100號	變更高雄市湖內(大湖地區)主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)(第二階段)案
14	109.03.02	高市府都發規字第10930609001號	變更高雄市湖內(大湖地區)主要計畫(部分農業區為道路用地)(配合東方路連接路竹科學園區道路開闢工程)案
15	109.06.19	高市府都發規字第10932809601號	變更高雄市湖內(大湖地區)主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)(第三階段)案
16	110.02.04	高市府都發規字第11030505201號	變更高雄市湖內(大湖地區)主要計畫(配合高雄市湖內區大湖地區L幹線雨水下水道及抽水站工程)案

資料來源：高雄市政府都市發展局網站及本計畫整理。

### 三、計畫範圍及面積

高雄市湖內(大湖地區)都市計畫位於湖內區南面之大湖地區，東起交通部臺灣鐵路管理局鐵道縱貫線與路竹區交界，西至台灣糖業公司鐵道西側約 20 公尺處，南與路竹都市計畫毗鄰，北接湖內都市計畫區、以涵口圳為界，計畫面積約 616.656 公頃。

### 四、計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

### 五、計畫人口及密度

計畫人口為 12,500 人，居住密度每公頃約 176 人。

### 六、土地使用計畫

劃設住宅區、商業區、工業區、宗教專用區、古蹟保存區、文教區、加油站專用區、農業區、河川區及河川區兼供道路使用等土地使用分區，面積共計為 541.188 公頃。

### 七、公共設施計畫

劃設公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地、綠地用地、學校用地、市場用地、停車場用地、機關用地、自來水事業用地、水溝用地、墓地用地、鐵路用地、人行步道用地、道路用地及抽水站用地等公共設施用地，面積共計為 75.468 公頃。

## 八、交通系統計畫

### (一)主要道路

一號道路(台 1 線)為本計畫區之主要聯外幹道，南往高雄，北通台南，計畫寬度 40 公尺。二號道路為本計畫區東西間之幹道為東通阿蓮，向西通往興達港之聯外道路，計畫寬度 30 公尺。

### (二)次要道路

#### 1.聯外道路

五—1 號道路為本計畫區向西通往海埔、茄萣之聯外道路，計畫寬度 15 公尺。五—5 號道路為本畫區東通大湖火車站之聯外道路，計畫寬度 15 公尺。六—1 號道路為本計畫區向西通往竹滬之聯外道路，計畫寬度 12 公尺。

#### 2.區內道路

劃設次要區內道路，其計畫寬度分別為 18 公尺、15 公尺及 12 公尺、10 公尺等。

### (三)服務道路及人行步道

計畫寬度分別為 12 公尺、10 公尺、8 公尺及 4 公尺等，另為方便行人，酌設 4 公尺寬之人行步道。

現行高雄市湖內(大湖地區)都市計畫土地使用計畫面積分配表，詳見表 2；現行高雄市湖內(大湖地區)都市計畫土地使用計畫示意圖，詳見圖 2 所示。

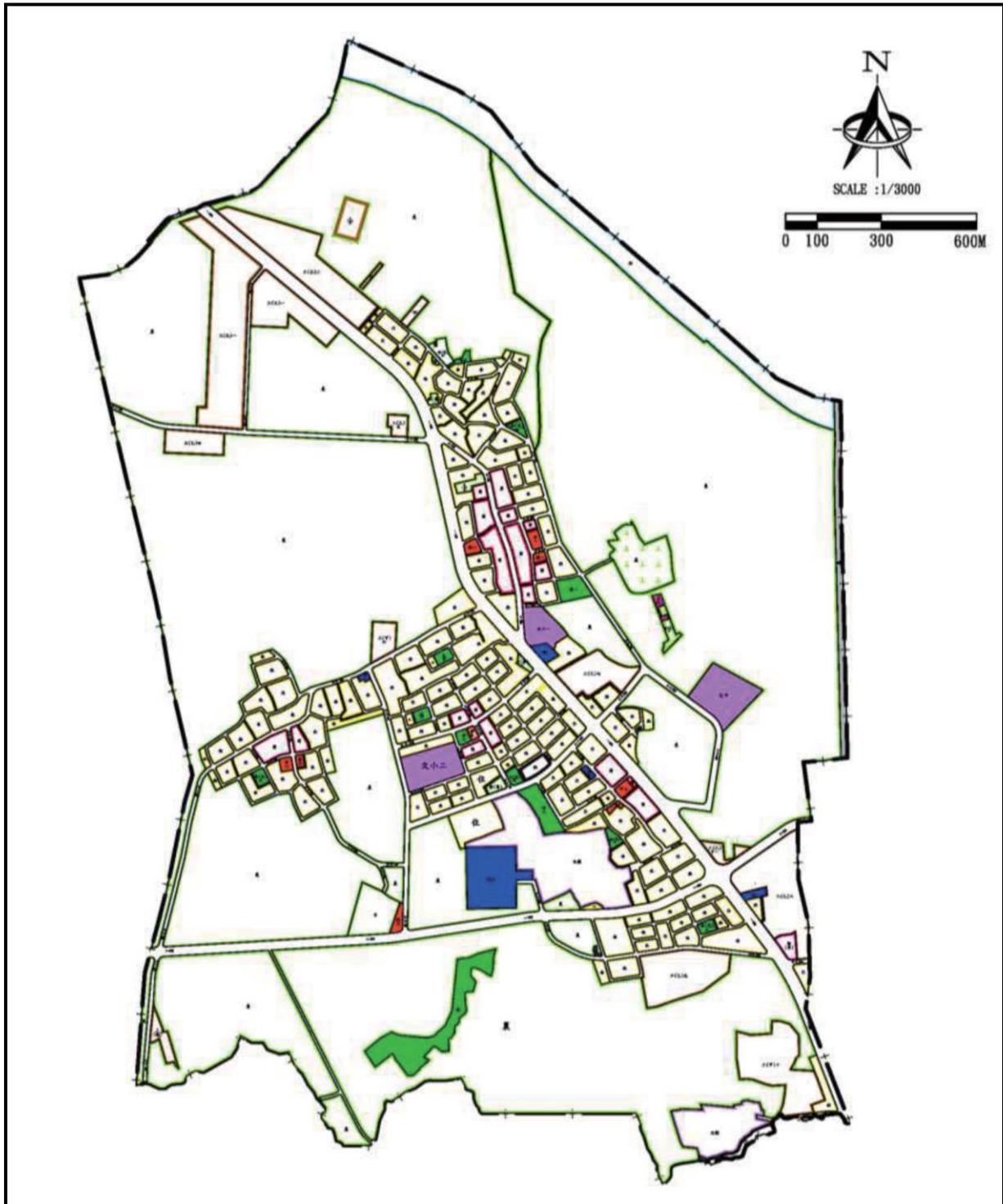
表 2 現行高雄市湖內(大湖地區)都市計畫土地使用計畫面積分配表

項目		計畫面積(公頃)	占計畫區總面積百分比	占都市發展用地總面積百分比
土地 使用 分區	住宅區	61.392	9.96%	31.00%
	商業區	7.680	1.25%	3.88%
	工業區	37.548	6.09%	18.96%
	宗教專用區	1.487	0.24%	0.75%
	古蹟保存區	1.832	0.30%	0.93%
	文教區	12.222	1.98%	6.17%
	加油站專用區	0.401	0.07%	0.20%
	農業區	403.793	65.48%	—
	河川區	14.805	2.40%	—
	河川區兼供道路使用	0.028	0.00%	—
	小計	541.188	87.76%	61.89%
公共 設施 用地	公園用地	1.899	0.31%	0.96%
	公園兼兒童遊樂場用地	1.400	0.23%	0.71%
	廣場兼停車場用地	0.158	0.03%	0.08%
	綠地用地	3.909	0.63%	1.97%
	學校用地	5.747	0.93%	2.90%
	市場用地	0.571	0.09%	0.29%
	停車場用地	0.852	0.14%	0.43%
	機關用地	3.716	0.60%	1.88%
	自來水事業用地	0.197	0.03%	0.10%
	水溝用地	0.381	0.06%	0.19%
	墓地用地	2.996	0.49%	1.51%
	鐵路用地	2.266	0.37%	1.14%
	人行步道用地	0.123	0.02%	0.06%
	道路用地	51.018	8.27%	25.76%
	抽水站用地	0.235	0.04%	0.12%
小計	75.468	12.24%	38.11%	
計畫總面積		616.656	100.00%	—
都市發展用地總面積		198.030	32.11%	100.00%

註 1：表列面積應以依據核定圖實際分割測量面積為準。

註 2：彙整自「變更高雄市湖內(大湖地區)主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)(第三階段)案」及「變更高雄市湖內(大湖地區)主要計畫(配合高雄市湖內區大湖地區 L 幹線雨水下水道及抽水站工程)」計畫書。

註 3：都市發展用地不包括農業區、河川區及河川區兼供道路使用。



- |  |  |  |   |
|--|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 住宅區</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 商業區</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: orange; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 中級工業區</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightorange; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 乙種工業區</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: pink; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 丙種工業區</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightpink; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 第四工業區</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightyellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 第一類區</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: purple; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 中央商業區</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: green; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 商業區</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 多層住宅區</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: yellowgreen; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 住宅區</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 住宅區</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 住宅區</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 住宅區</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 住宅區</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 住宅區</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 住宅區</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: green; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 公園及兒童遊樂設施</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 綠地</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 綠地</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 綠地</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 綠地</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 綠地</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 綠地</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 綠地</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 綠地</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 綠地</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: purple; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 通車專用車道</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 中級住宅</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: orange; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 住宅區</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightorange; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 住宅區</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: pink; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 住宅區</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightpink; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 住宅區</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightyellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 住宅區</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightyellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 住宅區</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightyellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 住宅區</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightyellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 住宅區</li> </ul> |
|--|--|--|---|

資料來源：變更高雄市湖內(大湖地區)主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)(第三階段)案計畫書(109.05)及本計畫整理。  
備註：本計畫圖僅供參考，實際應以現行發布實施之計畫圖為準。

圖 2 現行高雄市湖內(大湖地區)都市計畫土地使用計畫示意圖

## 伍、上位計畫對本計畫之指導

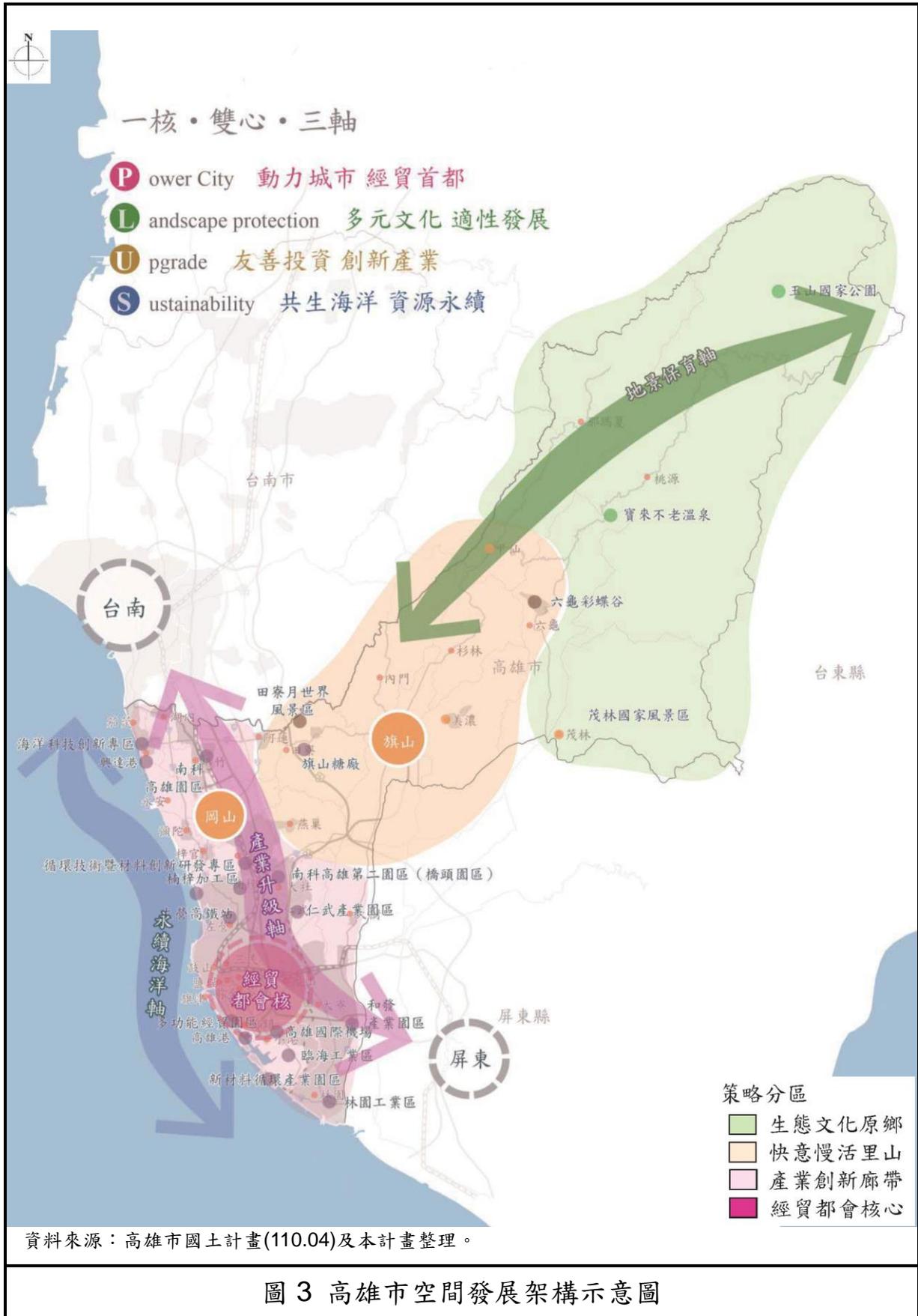
根據民國 110 年 4 月 27 日公告實施高雄市國土計畫之指導，在都市空間整體發展計畫下之製造業用地規劃策略及空間發展政策，檢視本計畫在全市產業發展策略中之腳色定位。

### 一、整體空間發展計畫

在國際城市競爭愈趨激烈與韌性城市之理念倡議下，為建構國際都市格局，並深化本市港灣城市之形象，以四大國土功能分區為基礎，提出「大高雄 PLUS」作為本市整體發展願景，透過動力城市核、岡山次核心、旗山次核心、地景保育軸、產業升級軸及永續海洋軸等「一核·雙心·三軸」，利用港埠轉運優勢朝多元化轉型，向北與台南串聯，向南連結屏東。

另依據地區地理位置及其發展優勢，將本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。高雄市空間發展架構示意圖如圖 3 所示。

本計畫區位於產業創新廊帶策略分區內，由路竹、湖內、岡山、仁武、大社、橋頭、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中，其規劃透過捷運紅線延伸及高雄第二科學園區(橋頭園區)等重大建設投入，及收納廊帶周邊群聚未登記工廠設置產業輔導專區，形構機能完整的生產場域，並透過創新、加值、科技等產業，帶動產業朝高值化、低污染產業轉型。



## 二、二級產業用地規劃策略

### (一)高雄市產業用地供給量

高雄市產業用地供給，以都市計畫工業區、倉儲區、特倉區、產業專用區及非都市土地各分區編定之丁種建築用地面積計算，可供產業使用土地總面積合計約 6,832.09 公頃，詳如表 3 所示。

表 3 高雄市現行計畫可供工業生產土地面積一覽表

項目	分區別		面積(公頃)
法定工業 使用土地	都市計畫	工業區	3,115.33
		倉儲區、特倉區、產業專用區	513.97
	非都市土地	工業區	2,752.70
		其他分區編定之丁種建築用地	450.09
總計			6,832.09

資料來源：高雄市國土計畫(110.04)。

### (二)高雄市產業用地需求量

依經濟部工業局推估，我國於「民國 101 年以前開發的產業用地為完全利用」之前提下，至民國 125 年我國新增產業用地需求為 3,311 公頃(不含未登記工廠及科學園區)。考量本市經濟產業發展趨勢、產業土地利用情形、水資源供給限制等，推估本市於民國 125 年二級產業用地(工業用地)之新增需求量約為 1,354 公頃，新增需求分析概述如下：

#### 1.目標年製造業產值

依據最新(民國 105 年)工商業普查資料，本市製造業場所單位總年產值約為 2.21 兆元，以全國近五年平均每人 GDP 成長率約為 2.88%，考量本市近年重大建設陸續完工及招商引資計畫之推動，保守以 3.55%作為高雄市每年產值成長率，並以指數模型計算至民國 125 年，推估民國 125 年本市製造業產業價值約為 2.54 兆元。

#### 2.目標年每單位土地之年產值

每單位土地之單位產值資料，係依據民國 95 年高雄縣市工

商普查之製造業場所單位之全年生產總額，除高雄縣市製造業場所單位使用土地面積，比值再以時間序列模型推估，至民國 125 年每公頃土地之年產值約為 4.27 億元。

### 3. 產業用地需求量

本市目標年二級產業用地之需求量，以下列公式計算：

目標年本市二級產業需求量 = 目標年本市二級產業產值 ÷ 目標年每公頃土地之年產值 × 公設比例

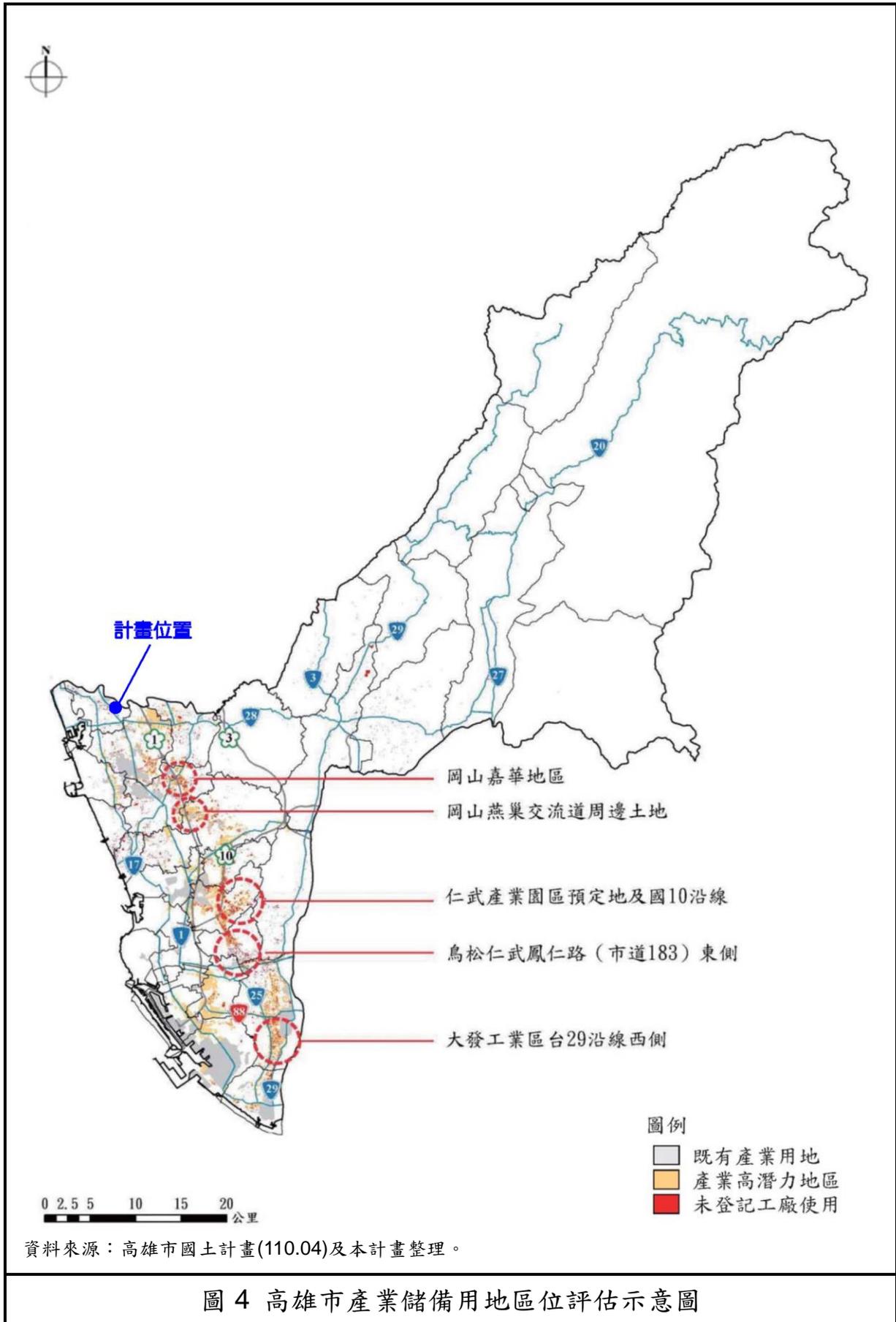
$$8,037(\text{公頃}) = 2.542(\text{兆元}) \div 4.27(\text{億元/公頃}) \times (1 + 35\%)$$

#### (三) 高雄市產業用地供需差

依據上述推估，本市於民國 125 年之產業用地需求為 8,037 公頃，扣除工商及服務業普查報告本市製造業場所單位使用土地面積 4,950 公頃，並加計 35% 公共設施面積後，尚不足約 1,354 公頃。

#### (四) 產業儲備用地潛在區位評估

依據「106 年高雄市特定地區暨工廠稽查與輔導計畫」，以本市土地使用、公共設施、交通區位等指標分析適宜做為產業用地之區域，分析後高雄市產業高潛力發展區位主要集中於既有產業發展用地、未登記工廠群聚區位及部分台糖土地。另為供本市後續新增產業用地及未登記工廠輔導區位使用，本市以仁武產業園區預定地及國 10 沿線、大發工業區西側、鳥松仁武鳳仁路(市道 183)兩側、岡山嘉華地區等未登工廠群聚地區土地及岡山、燕巢交流道周邊土地，作為本市產業儲備用地。



### 三、製造業空間發展對策

- (一)深化既有產業鏈結關係，以國道1號、國道10號及台88快速公路沿線周邊地區為產業發展廊道，提升創新網絡的夥伴關係，以合作研發取代傳統的原物料供給關係，同時推動亞洲新灣區開發，利用新科技配合中央共同發展體感科技產業、5G、AIoT智慧聯網、灣區藍色經濟、智慧新城區與新南向政策基地。
- (二)輔導既有產業朝低污染、高值化發展，如金屬產業轉型為航太、醫材產業、運用鋼鐵、石化產業優勢發展新材料產業，同時導入循環經濟，以降低環境衝擊。另將環境污染納入生產者應支付成本，有效管制污染總量，並研擬減量與防制措施與策略。
- (三)對接中央「5+2創新研發計畫」，由本市在地產業環境角度出發，發展包含生技醫療、綠能科技、國防船艦、循環經濟、體感科技、會展、數位內容及光電半導體等新興產業，透過新興產業提高既有產業之效率。
- (四)逐步調整本市石化產業聚落空間，將石化業遷移至遠離人口密集地區，並逐步集中產業群聚，統一規範管制污染總量及污染源，部分已無使用之廠房則於評估後進行其他適當利用。部分污染性較高之產業，則配合產業結構進行調整，朝高值化、高附加價值、差異化產品策略，發展再生能源和節能環保材料技術，發展綠色新製程，以建立永續經營能力。
- (五)建立南科高雄第二園區(橋頭園區)之醫、產、學、研合作，開發高值化產品，將現有醫療器材廠商的技術與產品提昇，透過醫療器材產業之發展將傳統產業予以轉型達傳統產業高值化目標。
- (六)以土地使用現況、公共設施服務水準及交通區位優劣等因子盤點本市各產業用地，運用地理資訊系統(GIS)進行土地潛力分析，建立完整產業用地潛力評選機制，以供本市產業用地使用、退場及未來新闢產業園區時基地選址參考。
- (七)檢視具發展規模、符合本市產業發展類型之低污染未登記工廠群聚地區，以整體規劃原則，輔導未登記工廠合法化，位於優良農業用地且有破壞優良農業生產環境之非屬低污染零星未登記工廠，有計畫引導遷至鄰近產業用地，恢復農地農用。

## 陸、發展背景及現況分析

### 一、土地權屬

本次變更範圍共計有高雄市湖內區大湖段 2121 及 2121-4 等 2 筆地號土地，所有權人皆為同一人，並已取得土地所有權人之土地使用變更同意書，變更範圍土地清冊如表 3 所示；變更範圍地籍圖及土地登記謄本如附件三所示；土地使用變更同意書如附件四所示。

表 3 變更範圍土地清冊

序號	縣市	鄉鎮市區	地段	地號	謄本面積(m <sup>2</sup> )	變更範圍內面積(m <sup>2</sup> )	公告現值(元/m <sup>2</sup> )	權利範圍	所有權人	管理者
1	高雄市	湖內區	大湖段	2121-0000	3,448.00	3,448.00	1,700	全部	謝堃坪	
2	高雄市	湖內區	大湖段	2121-0004	736.00	736.00	1,700	全部	謝堃坪	
合計					4,184.00	4,184.00				

資料來源：高雄市路竹地政事務所及本計畫整理。

### 二、土地使用現況

#### (一)計畫範圍與周邊土地使用現況

本次變更範圍內之土地目前主要作為倉儲及理貨使用，部分作為生產活塞所需加工、模具、工具設備等準備區；現有 1 層樓廠房 1 座、汽、機車停車棚各 1 座及廁所 1 座，廠房東、北及西側皆留有通道，南側則為面前廣場；周邊土地使用方面，東、西 2 側鄰地現為農業使用，北側鄰地為文賢溪河岸綠美化地區，南側隔寬度約 5 公尺之現有巷道與原廠地相毗鄰，現況照片如圖 5 所示。

#### (二)周邊工業區使用現況

與本計畫區毗鄰之工業區(原廠地)為零星工業區，周邊相鄰之土地使用分區為農業區及住宅區，無其他工業區。周邊工業區主要為分布於本次變更土地西北側之乙種工業區，現況多已做為工廠使用。



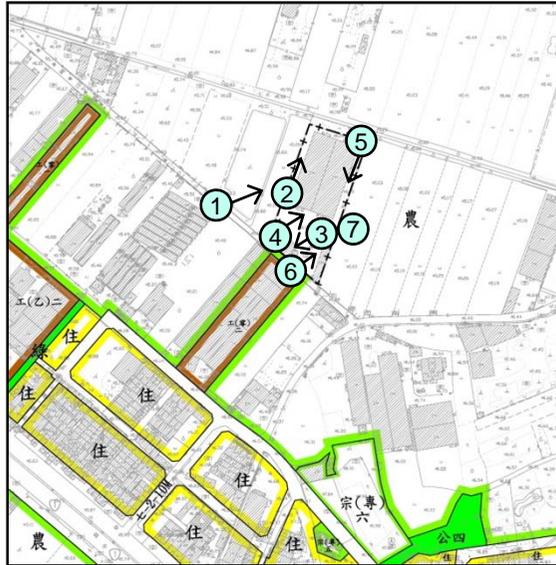
① 現有廠房外觀。



② 廠房西側通道。



③ 基地西南隅機車停車棚。



④ 廠房正面及貨櫃放置區



⑤ 廠房東側通道。



⑦ 基地西南隅廁所。



⑥ 基地東南隅停車棚。

圖5 現況照片(1/2)



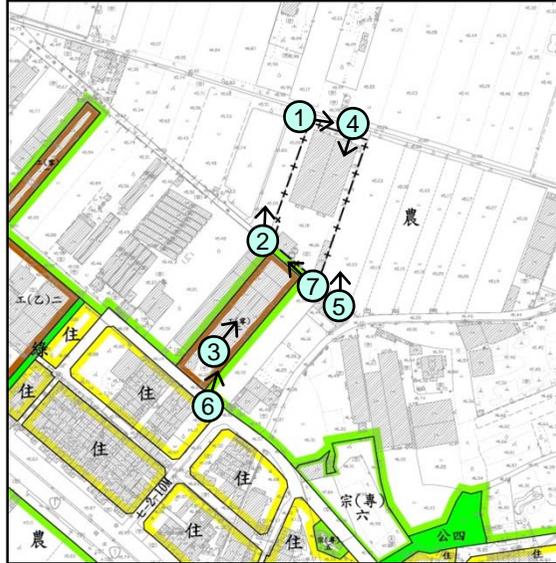
① 北側鄰地為文賢溪河岸綠美化地區。



② 西側鄰地作農業使用。



③ 原廠房內部。



⑦ 南側隔寬度6公尺之既有道路與原廠地相毗鄰。



④ 廠房目前主要作倉儲使用。



⑤ 東側鄰地作農業使用。



⑥ 原廠房外觀。

圖5 現況照片(2/2)

### 三、自然環境現況

本計畫區內並無農業專屬灌排水系統與農業設施。另依行政院農業委員會農田水利署高雄管理處 110 年 6 月 7 日農水高雄字第 1106714965 號函復，本計畫區北側毗鄰該處轄管二仁湖內灌區小給二之一、二仁幹線與小給一之一(湖內區大湖段 2131-1 與 2110-2 地號)灌溉渠道(請參見附件十)，鄰近灌、排水系統與區內排水系統配置示意圖如圖 6 所示。

原廠房員工之生活污水係以化糞池處理後向北排入現有區域排水系統；至於事業製程廢水則經由原廠房內廢水處理設施處理後，依許可內容排放(本公司水污染防治措施計畫及水污染防治許可證(文件)請參見附件十一)

擴廠後本次申請基地內之雨水將經由區內排水溝向南排入現有區域排水系統；員工之生活污水將以化糞池處理後，定期委託合格廠商抽取；至於加工機產生之廢切削液，將委託合格處理廠及合格清運公司清除處理，不對外排放。

綜上所述，本次擴廠後之廢污水排放皆未使用本計畫區北側之灌溉渠道，故本案申請開發無「使用具有農業灌溉功能之系統作為廢污水排放使用」之情事。

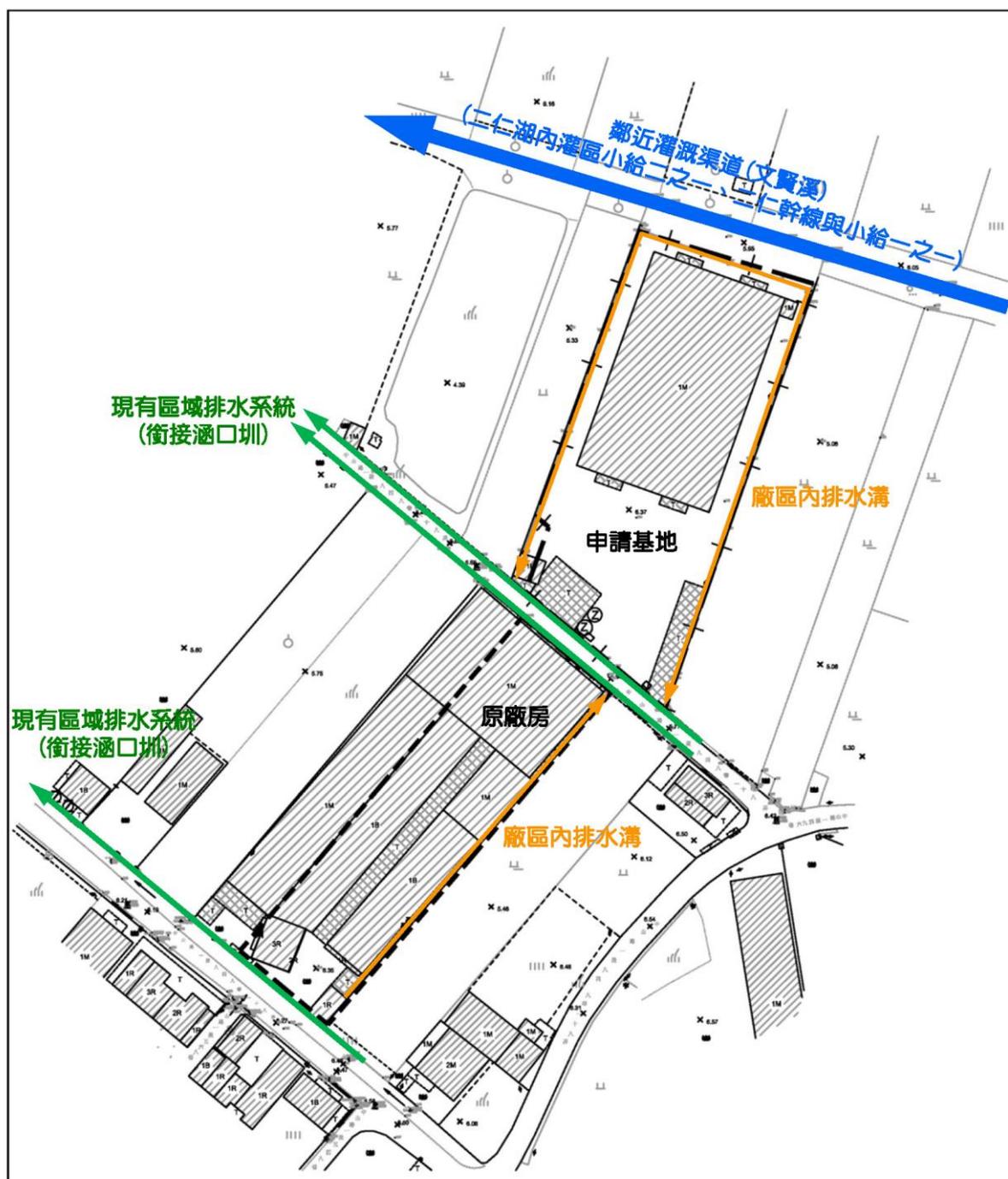
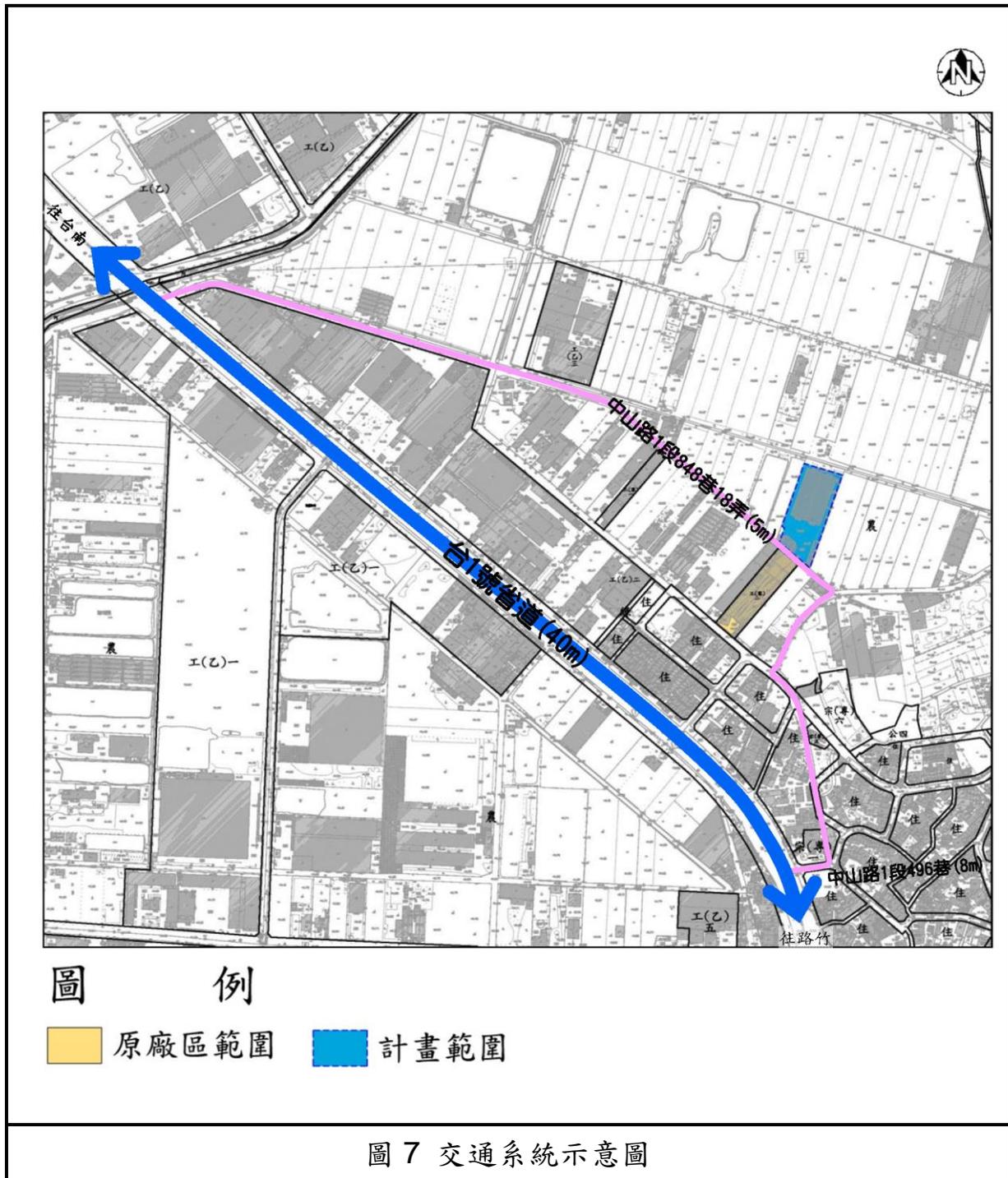


圖 6 鄰近灌、排水系統與區內排水系統配置示意圖

#### 四、交通系統現況

本計畫區周邊都市計畫道路開闢率不高，對外主要依靠既有之中山路1段848巷18弄(約5m寬)銜接台1號省道，通往全省南北各地，交通系統示意圖如圖7所示。



## 五、環境敏感地區概述

經內政部營建署環境敏感地區查詢作業單一窗口針對本案有無位於相關環境敏感地區(查詢項目第 1 級環境敏感地區 28 項，第 2 級環境敏感地區 34 項，共計查詢項目 62 項)之查詢結果，本案位於第 2 級環境敏感地區之項目計有 1 項，即第 5 項「是否位屬淹水潛勢？」；該項查詢經行政院環保署、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」(意即超大豪雨)之定量降水情境作為查詢依據之結果，本計畫區位於淹水潛勢約 0.3 至 2.0m 之地區，相關環境敏感區位查詢回復文件如附件五所示。

經查近年來歷次颱風造成湖內(大湖地區)都市計畫區之淹水災害，僅民國 98 年莫拉克颱風所帶來的累積日雨量超過 500 毫米(約為 507 毫米)，當時造成全湖內(大湖地區)都市計畫區之淹水，顯見當發生累積日雨量超過 500 毫米之超大豪雨時，已超出區域排水功能，而非個別基地之原因所造成之淹水情況。故本公司將備妥相關防水匣門，於超大豪雨來襲前做好廠房之防水措施，以減少淹水造成之財物損失。

## 柒、擴廠需求分析

### 一、廠地面積需求分析

善統工業股份有限公司目前生產之汽車、卡車、賽車及船等用活塞(引擎零件)在世界各地已相當有競爭性，自 107 年起即產能滿載，故先擴充 2 條生產線以因應未來業務成長需求。但面對中國大陸同業崛起，單純以量取勝的模式已無法與之抗衡；為因應產業競爭，必須及時改變生產模式，朝客製化方向發展，故亟需大量的成品儲存、展示及擴充能多樣化生產的生產線，以便於了解並滿足客戶需求。而原廠地空間使用皆已飽和，故擬於毗鄰土地擴充廠區，供興建廠房架設新的生產線、設置成品理貨、儲存及展示空間等，以提升公司競爭力並符合公司永續經營之發展需求。

本次申請變更土地面積約 0.4184 公頃，扣除變更回饋 30% 公共設施用地後，約可增加零星工業區土地面積 0.2929 公頃(2.929 平方公尺)，以計畫區內現有廠房量體初步估算，總建築面積約 1,813 平方公尺，總樓地板面積約 1,813 平方公尺，建蔽率約 61.90%，容積率約 61.90%，皆符合零星工業區建蔽率不得大於 70% 及容積率不得大於 210% 之規定。

由於計畫區內現有廠房已足夠產能擴充需求，本次廠區擴充並無新增廠房建築之計畫，主要目的為將廠區土地之使用分區先行合法化後，再依建築法規將現有廠房進行補照，全面合法化營運，以提升本公司企業形象，並便於公部門管理，故本次變更後增加之土地面積足以滿足擴廠需求。

### 二、環境保護措施

本案開發並無明顯影響農業生產環境之情形；而為降低或減輕對農業生產環境之影響，本基地之因應設施如下：

#### (一)廢污水

本基地之事業製程廢水將以專管導入南側原廠房內廢水處理設施處理後，依許可內容排放(本公司水污染防治措施計畫及水污染防治許可證(文件)請參見附件十一)，員工之生活污水將以化糞池處理後向南側排入現有區域排水系統，以避免污染具有農業灌溉功

能之系統。

## (二)廢棄物

本工廠擴廠後產生之事業廢棄物及一般生活廢棄物皆將委由合格廠商負責清運，不致對周遭農業生產環境造成影響。

## (三)空氣污染

本工廠之鋁鑄造製造程序所產生之廢氣，將依據本工廠已取得之高雄市固定污染源操作許可證(高市環局空操許證字第E0890-01號)(如附件十二所示)之許可記載內容進行操作，符合空氣污染防治法之規定，對於空氣品質應無有害影響。

## (四)噪音

本計畫區之生產過程對周邊環境不致產生噪音污染，且計畫區四周鄰農業用地處均設置隔離綠帶或設施，不致影響周邊環境安寧。

## 捌、實質變更內容

### 一、變更理由

- (一)本計畫擴建計畫業經經濟部 109 年 2 月 27 日經授工字第 10920405630 號函核准同意符合「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則第 2 點第 1 款「附加產值高之投資事業」。
- (二)本計畫原廠地空間使用皆已飽和，為新增生產線、設置成品理貨、儲存及展示空間等，需增加毗鄰土地擴建廠房，以滿足營運發展需求。

### 二、變更內容

變更部分農業區為零星工業區。

變更內容明細表詳見表 5、變更前後土地使用計畫面積對照表詳見表 6、變更內容示意圖詳見圖 8、變更後土地使用計畫示意圖詳見圖 9 所示。

表 5 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	高雄市湖內(大湖地區)都市計畫區北側，工(零)二土地東北側之部分農業區用地	農業區 (0.418)	零星工業區 (0.418)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.本計畫擴建計畫業經經濟部 109 年 2 月 27 日經授工字第 10920405630 號函核准同意符合「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則第 2 點第 1 款「附加產值高之投資事業」。</li> <li>2.本計畫原廠地空間使用皆已飽和，為新增生產線、設置成品理貨、儲存及展示空間等，需增加毗鄰土地擴建廠房，以滿足營運發展需求。</li> </ol>	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十四條第四款規定由該管都市計畫擬定機關迅即辦理通盤檢討，確實查明於六個月內依法檢討變更恢復為原計畫之使用分區，不得以任何理由，申請變更為住宅區、商業區或其他建築用地。

註：本表所列為圖測面積，實際應以都市計畫核定圖實地定樁測量後地籍分割面積為準。

表 6 變更前後土地使用計畫面積對照表

使用項目		原計畫面積		本次變更 增減面積 (公頃)	本次變更後	
		面積(公頃)	百分比		面積(公頃)	百分比
土地 使用 分區	住宅區	61.392	9.96%		61.392	9.96%
	商業區	7.680	1.25%		7.680	1.25%
	工業區	37.548	6.09%	0.418	37.966	6.16%
	宗教專用區	1.487	0.24%		1.487	0.24%
	古蹟保存區	1.832	0.30%		1.832	0.30%
	文教區	12.222	1.98%		12.222	1.98%
	加油站專用區	0.401	0.07%		0.401	0.07%
	農業區	403.793	65.48%	-0.418	403.375	65.41%
	河川區	14.805	2.40%		14.805	2.40%
	河川區兼供道路使用	0.028	0.00%		0.028	0.00%
	小計	541.188	87.76%	0.000	541.188	87.76%
公共 設施 用地	公園用地	1.899	0.31%		1.899	0.31%
	公園兼兒童遊樂場 用地	1.400	0.23%		1.400	0.23%
	廣場兼停車場用地	0.158	0.03%		0.158	0.03%
	綠地用地	3.909	0.63%		3.909	0.63%
	學校用地	5.747	0.93%		5.747	0.93%
	市場用地	0.571	0.09%		0.571	0.09%
	停車場用地	0.852	0.14%		0.852	0.14%
	機關用地	3.716	0.60%		3.716	0.60%
	自來水事業用地	0.197	0.03%		0.197	0.03%
	水溝用地	0.381	0.06%		0.381	0.06%
	墓地用地	2.996	0.49%		2.996	0.49%
	鐵路用地	2.266	0.37%		2.266	0.37%
	人行步道用地	0.123	0.02%		0.123	0.02%
	道路用地	51.018	8.27%		51.018	8.27%
	抽水站用地	0.235	0.04%		0.235	0.04%
小計	75.468	12.24%	0.000	75.468	12.24%	
合 計		616.656	100.00%	0.000	616.656	100.00%

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。



### 圖 例

- |       |       |       |
|-------|-------|-------|
| 住宅區   | 農業區   | 道路用地  |
| 乙種工業區 | 宗教專用區 | 計畫範圍線 |
| 零星工業區 | 公園用地  |       |

### 變更圖例

- |  |             |
|--|-------------|
|  | 變更農業區為零星工業區 |
|--|-------------|

附註：本圖未指明變更部分，均應以原計畫為準。

圖 8 變更內容示意圖



### 圖 例

- |       |       |       |
|-------|-------|-------|
| 住宅區   | 農業區   | 道路用地  |
| 乙種工業區 | 宗教專用區 | 計畫範圍線 |
| 零星工業區 | 公園用地  |       |

圖 9 變更後土地使用計畫示意圖

### 三、變更回饋規定

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

- (一)應至少劃設變更都市計畫土地總面積 30%之土地作為公共設施用地，並應自行管理、維護。

本計畫申請變更都市計畫土地總面積 0.4184 公頃，依規定應提供變更面積 30%之土地( $0.4184 \times 30\% = 0.1255$  公頃)作為公共設施用地，並自行管理維護。

- (二)前款公共設施用地應無償捐贈予高雄市政府，並自行管理維護，如無法捐贈予市府，應以市價繳交代金予市府，並簽訂協議書納入計畫書規定。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。

考量前款公共設施用地位於廠區內部空間，較不具外部使用性質，本計畫擬依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定，根據查估市價繳交代金，並於申請建築執照前繳交。

前款捐贈代金之數額，由高雄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） $\times$ 變更後無法捐贈公共設施用地面積 / 變更後全部土地面積

- (三)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。

- (四)申請變更之工業區內扣除留設相關公共設施用地之可建築基地，最大建蔽率、容積率分別為 70%、210%。

### 四、建築配置相關規定

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

## 五、都市防災計畫

都市防災的主要目的在於防止都市廣域災害的發生及蔓延，並在重大災害發生時可以提供疏散、救助、避難、復舊的機能。本細部計畫區所在之高雄市湖內(大湖地區)都市計畫區，已依行政院「災害防救方案」之指導及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 6 條之規定，針對全都市計畫區之都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線及火災延燒防止地帶等，訂有完整之都市防災計畫(參見圖 10 高雄市湖內(大湖地區)都市計畫都市防災系統示意圖)，本計畫乃就小範圍之防災救災需求予以訂定相關內容如下：

### (一)緊急、臨時避難場所

本計畫劃設之廣場兼兒童遊樂場用地可做為本計畫區之臨時避難場所，本計畫劃設之廣場兼停車場用地面積為 0.0951 公頃，以本案擴廠後預估廠區人數 120 人計算，每人可使用避難空間約為 7.925 平方公尺，符合防災規劃標準(臨時避難所每人最小需求 1 平方公尺)，足敷使用。

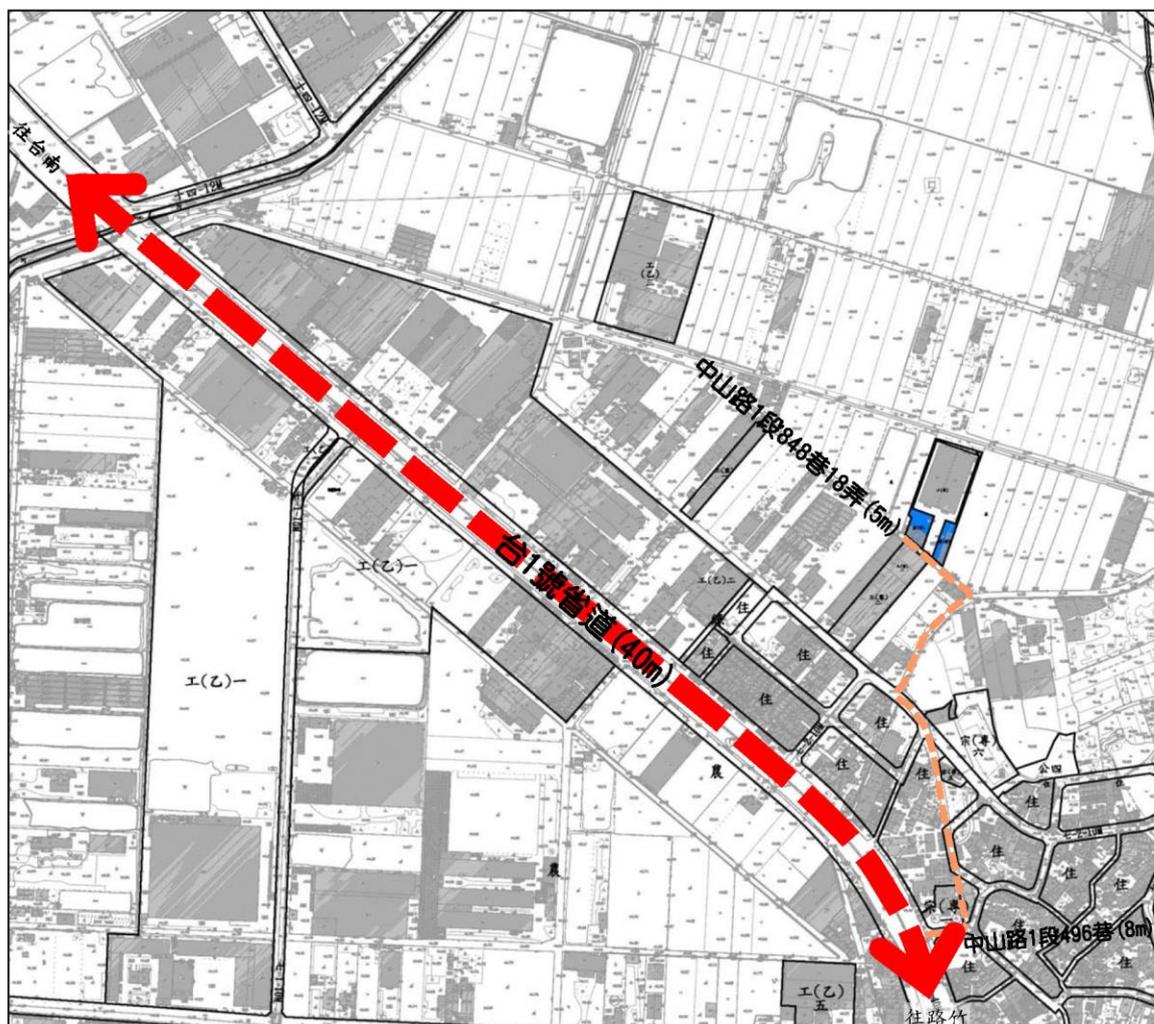
### (二)消防救災路線

考量本計畫區位於主要計畫區偏北地區，相關救災指揮中心(高雄市警察局湖內分局湖街派出所)、救災據點(高雄市警察局湖內分局湖街派出所)及中長期收容場所(參見圖 10)等都位於本計畫區以南地區，故設定主要之防救災及緊急輸送道路為計畫區南鄰既有之中山路 1 段 848 巷 18 弄，向東南銜接中山路一段納入消防救災路線系統(參見圖 11 都市防災計畫示意圖)。



資料來源：變更高雄市湖內(大湖地區)主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)(第一階段)案計畫書(107.12)及本計畫整理。

圖 10 高雄市湖內(大湖地區)都市計畫都市防災系統示意圖



### 圖 例

- 湖內(大湖地區)緊急救災道路
- 臨時避難場所
- 本計畫區主要防救災及緊急輸送道路
- 細部計畫範圍線

圖 11 都市防災計畫示意圖

## 玖、變更影響分析

### 一、交通影響分析

#### (一)基地面前現有巷道衍生交通量影響分析

本基地位於湖內區中山路一段 848 巷 18 弄 55-5 號，出入以中山路一段 848 巷 18 弄(約 5 米寬之現有巷道)為主，經調查中山路一段 848 巷 18 弄尖峰時段車流，除申請人工廠所衍生車流外，幾無其他車流量，本案廠區擴廠後預估車輛進出概況如表 7 所示。

依據各車種進出時段統計，上午尖峰時段交通量約為 38~52PCU，下午尖峰時段交通量約為 13~27PCU，無論上午或下午尖峰所增加車流，對周邊道路服務水準並無顯著影響，皆仍維持 A 及服務水準，詳如表 8 及表 9 所示。

表 7 善統工業廠區擴廠後預估車輛進出概況表

旅次目的	車種	方向	車次(次/天)			備註
			上午尖峰 (07-09)	下午尖峰 (17-19)	其他時段 (09-17)	
員工上下班	機車	往東南	16	32		員工上下班。
		往西北	32	16		
	小客車	往東南	8	16		
		往西北	16	8		
原料運送	大貨車	往東南	10			每日固定，集中於上午。
		往西北	10			
	小貨車	往東南	5			
		往西北	5			
成品運送	大貨車	往東南			6	每週約 30 車次。
		往西北			6	

表 8 基地面前現有巷道尖峰時段交通量統計表

類別	方向	車次			PCU			
		大貨車	小客(貨)車	機車	大貨車	小客(貨)車	機車	合計
上午尖峰 (07-09)	往東南	10	13	16	20	13	5	38
	往西北	10	21	32	20	21	11	52
下午尖峰 (17-19)	往東南	0	16	32	0	16	11	27
	往西北	0	8	16	0	8	5	13



### (三)新舊廠區間運輸貨物影響分析

本案新舊廠區間原料及成品之運送係採用小型堆高機相互運送，預估每日穿越現有巷道約 40 次(來回各 20 次)，且運送時皆會派員指揮，維持交通安全及道路暢通，故不致對外部交通造成重大影響。

## 二、毗鄰擴大廠區之環境影響分析

本次變更土地北側毗鄰行政院農業委員會農田水利署高雄管理處轄管之灌溉渠道，東側及西側相鄰土地作為農業使用，南側隔寬度 6 公尺之既有道路與原廠地相毗鄰；變更後預計作工廠使用，使用人員將直接由南側出入，不致影響其他鄰地。

此外，考量下列各點，本案變更後對鄰近農業生產環境之影響極低：

- (一)本案將依規定規劃設置隔離綠帶或設施，以降低對鄰近農業使用之影響。
- (二)本基地之廢、污水排放皆係經過處理後排放至南側現有區域排水系統，故無使用具有農業灌溉功能之系統作為廢污水排放使用或有妨礙上、下游農業灌排水系統輸水能力之虞。
- (三)申請變更範圍內並無夾雜未申請變更之農業用地，故無妨礙其農業經營之虞。
- (四)本基地未辦理部分土地分割，故無申請變更農業用地辦理部分土地分割，致造成坵塊零碎不利農業經營之虞。

## 拾、實施進度及經費

### 一、開發主體及方式

本計畫由善統工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

本計畫區內之廠房預計自細部計畫發布實施日起兩年內取得使用執照。

### 三、開發經費與來源

本計畫範圍屬私有土地，後續開發之土地取得、廠房建設及設備購置經費等皆由善統工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)本案公共設施用地興闢、管理及維護均由申請人(善統工業股份有限公司)負擔及辦理，並由申請人依發布實施之細部計畫圖辦理地籍分割且應於地籍分割完成之日起一年內完成興闢。
- (二)前款公共設施用地考量其位於廠區內部空間，較不具外部使用性質，本計畫依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定，根據查估市價繳交代金，並於申請建築執照前繳交，並簽訂協議書納入計畫書規定。繳交代金後，其餘變更後之工業區土地始得申請核發使用執照。