

都市計畫公開展覽說明會傳單暨公民或團體意見書

主旨：舉辦本市都市計畫「變更岡山都市計畫（部分農業區為工業區）（配合世暘工廠產業公司擴廠計畫）案」及「擬定岡山都市計畫工業區細部計畫（配合世暘工廠產業公司擴廠計畫）案」公開展覽說明會。

依據：依據都市計畫法第19條辦理。

說明：

一、本市都市計畫「變更岡山都市計畫（部分農業區為工業區）（配合世暘工廠產業公司擴廠計畫）案」及「擬定岡山都市計畫工業區細部計畫（配合世暘工廠產業公司擴廠計畫）案」之公告公開展覽自民國112年5月1日起至112年6月2日止。

二、公開展覽地點：

（一）本府都市發展局都市計畫公告欄。

（二）本市岡山區公所公告欄。

（三）本府都市發展局網站：<http://urban-web.kcg.gov.tw/>→「都市計畫專區」→「都市計畫公告」→選擇「公告公開展覽」→點選本計畫案名。

三、公告圖說：主要計畫書及比例尺三千分之一主要計畫圖、細部計畫書及比例尺一千分之一細部計畫圖。

四、公開展覽期間任何公民或團體如有意見，請依下列所附參考格式填妥敘明內容、理由並附具位置略圖，載明姓名或名稱及通聯地址，向高雄市政府提出，俾供都市計畫委員會審議本案參考。

五、意見書請透過說明會現場繳回或郵寄至高雄市政府都市發展局（802721高雄市苓雅區四維三路2號6樓），若對計畫內容有相關問題，請洽：

弘邦工程顧問股份有限公司馮先生（07）5360020或0916209436

本府都市發展局承辦人李先生（07）3368333分機3523。

六、說明會日期與地點如下：

都市計畫說明會日期	時間	地點
112年5月19日（星期五）	下午2時30分	本市岡山區公所三樓會議室

「變更岡山都市計畫（部分農業區為工業區）（配合世暘工廠產業公司擴廠計畫）案」、「擬定岡山都市計畫工業區細部計畫（配合世暘工廠產業公司擴廠計畫）案」
公告公開展覽期間公民或團體意見書

<p align="center">主旨</p>	
<p align="center">理由</p>	
<p align="center">略圖及補充事項</p>	

年 月 日

陳 情 人：

地 址：

電 話：

都市計畫變更內容概要

一、緣起

世暘工廠產業股份有限公司（以下簡稱申請人）為主要生產鎖定型螺帽產品之大型製造外銷廠商，於高雄市岡山區設有總部（主要生產基地）、抽線廠及為隨廠等3處廠區，本次申請擴廠之廠區為「為隨廠」，場址位於高雄市岡山區為隨西路15號，為「岡山都市計畫」範圍內之合法工廠。其原廠地包含高雄市岡山區台安段437、438及439等3筆地號土地，面積合計約3,155.76平方公尺，土地使用分區為乙種工業區。後配合工廠管理輔導法之推動，乃於109年10月30日取得原廠地周邊之台安段402、411及467等3筆地號土地之特定工廠登記核准函，其中402地號土地為申請人所有之農業區土地；411地號土地為國有之農業區土地；467地號土地為國有之乙種工業區土地，411及467等2筆地號之國有土地目前皆由申請人向財政部國有財產署承租中。

申請人主要生產各式螺絲、螺帽、牙條及線材等產品，本次申請毗鄰土地變更之「為隨廠」主力產品為線材加工、金屬防鬆螺帽、尼龍防鬆螺帽及不鏽鋼防鬆螺帽。因申請人經年累月不斷提高品質與拓展客戶，產品市占率及客戶增加訂單因而提高，因此亟需增加設備提高產能；又因國際貿易局勢動盪不安，原物料價格波動過大，為降低其所帶來的營運風險，亦亟需大規模的原料儲備空間。而原廠地腹地狹小且已充分使用（廠房近乎一半空間堆放原料），必須增加毗鄰土地供原料儲存使用，並將原廠房內堆放原料之空間騰空，以利新增設備之擺放。

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」第五點及都市計畫法第27條第1項第3款之規定，將毗鄰原廠地之岡山區台安段305、306、311、402、403、404、405、406及407等9筆地號農業區土地變更為工業區供擴廠使用。另為落實主要計畫之規劃內容並促進土地有效利用，併依都市計畫法第24條之規定擬定細部計畫。

二、公開展覽變更內容概要：變更主要計畫內容

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	岡山都市計畫區北側邊界地區(高雄市岡山區台安段 305、306、311、402、403、404、405、406及 407 等 9 筆地號土地)	農業區 (0.9490)	工業區 (附) (0.9490)	<p>1. 本計畫擴建計畫業經經濟部 109 年 11 月 3 日經授工字第 10920432800 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」。</p> <p>2. 本計畫原廠地空間使用皆已飽和，為新增生產線，需增加毗鄰土地做為生產原料堆放空間，將現有廠房內堆放原料之空間騰空用以增設生產設備，以滿足營運發展需求。</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 30% 之土地作為公共設施用地，並應由世暘工廠產業股份有限公司興闢、管理及維護。</p> <p>2. 考量前項公共設施用地位於廠區內部空間，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，經都市計畫委員會同意改以捐贈代金。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世暘工廠產業股份有限公司興闢、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> <p>4. 申請人未依核准開發期限完成擴建者，內政部同意依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十四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。</p> <p>5. 本市岡山區台安段 402、311、403、404、</p>

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)		
					<p>405 地號等 5 筆土地上尚有建物，無法留設隔離綠帶，應於內政部都委會審議通過前予以拆除。</p> <p>6. 變更範圍內現有廠房將依現行岡山都市計畫區土地使用分區管制要點有關乙種工業區之規範檢討後依建築法之規定進行補照，超出使用規範(建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210% 及退縮規定等)部分，應於申請相關建築執照前完成拆除。</p>

註：表內面積僅供參考，實際面積應以地籍謄本所載面積為準。

三、公開展覽變更內容概要：擬定細部計畫內容

(一) 土地使用計畫

配合世暘工廠產業股份有限公司擴廠計畫，於毗鄰原廠區北側劃設乙種工業區，計畫面積約 0.6643 公頃，土地使用計畫面積分配表如表 2 所示，土地使用計畫示意圖如圖 2 所示。

表 2 土地使用計畫面積分配表

使用項目		面積(公頃)	百分比
土地使用分區	乙種工業區	0.6643	70.00%
公共設施用地	廣場用地	0.2228	23.48%
	綠地(帶)	0.0540	5.69%
	人行步道用地	0.0079	0.83%
	小計	0.2847	30.00%
合計		0.9490	100.00%

註：表內面積為圖測，實際應以依據核定圖實地分割測量之面積為準。

(二) 公共設施計畫

依規劃原則及土地使用需求，於基地西側毗鄰農業區土地之區位處劃設寬度至少 1.5 公尺之綠地用地 1 處，計畫面積約 0.0540 公頃；於基地北側劃設廣場用地 1 處，計畫面積約 0.2228 公頃；依實際需要劃設寬度 4 公尺人行步道用地 1 條，計畫面積約 0.0079 公頃。總計公共設施用地面積約 0.2847 公頃，佔總計畫面積之 30.00%，符合「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」及「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」之規定。

(三) 土地使用分區管制要點

本計畫區之土地使用依現行岡山都市計畫土地使用分區管制要點規定辦理。



圖 例

- | | | | | |
|----|-------|---|--------|---------|
| 乙工 | 乙種工業區 | 廣 | 廣場用地 | 細部計畫範圍線 |
| 農 | 農業區 | 鐵 | 鐵路用地 | 原廠地範圍線 |
| 河 | 河川區 | 道 | 道路用地 | 主要計畫範圍線 |
| 綠 | 綠地(帶) | 人 | 人行步道用地 | |

圖 2 細部計畫示意圖