

檔 號：

保存年限：

## 臺南市政府 公告

發文日期：中華民國109年1月2日  
發文字號：府都規字第1081463463A號  
附件：主要計畫及細部計畫書、圖各1份



主旨：「變更官田都市計畫(部份農業區為零星工業區、部分零星工業區為綠地用地)(配合廷豐生物科技有限公司擴廠計畫)」、「擬定官田都市計畫(原部份農業區變更為零星工業區、部分零星工業區變更為綠地用地)(配合廷豐生物科技有限公司擴廠計畫)細部計畫」自109年1月3日起依法再公開展覽30天，特此公告周知。

依據：都市計畫法第19條及第28條。

公告事項：

- 一、再公開展覽時間：自民國109年1月3日起30天。
- 二、再公開展覽地點：再公開展覽計畫書及圖公告於本府公告欄、都市發展局都市計畫管理科公告欄（永華市政中心）、都市規劃科公告欄（民治市政中心）及本市官田區公所公告欄。
- 三、公告圖說：再公開展覽計畫書、圖各1份。
- 四、都市計畫說明會舉辦時間與地點為民國109年1月17日上午10時整，假本市官田區公所2樓會議室舉行（地址：台南市官田區中山路一段132號），歡迎踴躍參加。
- 五、再公開展覽期間內任何公民或團體如對本次再公開展覽範圍（詳計畫圖）有意見，請以書面附略圖並載明姓名或名稱及地址向本府都市發展局提出。

市長黃偉哲

擬定官田都市計畫（原部分農業區變更為零星工業區、部分零星工業區變更為綠地用地）（配合廷豐生物科技有限公司擴廠計畫）細部計畫書

再公開展覽

擬定機關：臺南市政府

申請單位：廷豐生物科技有限公司

中華民國一〇八年十二月

擬定官田都市計畫（原部分農業區變更為零星工業區、部分零星工業區變更為綠地用地）（配合廷豐生物科技有限公司擴廠計畫）細部計畫書

專公開發覽覽覽

## 臺南市擬定都市計畫審核摘要表

項 目	說 明		
都市計畫名稱	擬定官田都市計畫(原部分農業區變更為零星工業區、部分零星工業區變更為綠地用地)(配合廷豐生物科技有限公司擴廠計畫)細部計畫案		
擬定都市計畫法令依據	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 24 條		
擬定都市計畫機關	臺南市政府		
申請擬定都市計畫之機關名稱或土地權利關係人	廷豐生物科技有限公司		
本案公開展覽之起訖日期	第一次	公開展覽	自民國 107 年 1 月 31 日起計 30 天。 刊登於民國 107 年 1 月 31 日至民國 107 年 2 月 2 日中華日報 D6 版，計 3 天。
		公開說明會	日期—民國 107 年 2 月 9 日(星期五)下午 3 時。 地點—官田區公所 3 樓會議室。
	第二次	公開展覽	
		公開說明會	
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	臺南市都市計畫委員會 民國 107 年 12 月 17 日第 74 次會議審查通過。	

# 目 錄

## 第一章 緒論

壹、計畫緣起-----	1
貳、法令依據-----	2
參、計畫位置與範圍-----	3

## 第二章 現行官田都市計畫概要

壹、現行主要計畫內容概要-----	5
貳、本細部計畫與主要計畫關係-----	9

## 第三章 發展背景分析

壹、原廠區概況-----	10
貳、毗鄰地土地使用現況-----	12
參、土地擴建規劃-----	14
肆、交通系統現況-----	16

## 第四章 計畫原則與規劃構想

壹、計畫原則-----	17
貳、規劃構想-----	18

## 第五章 實質發展計畫

壹、計畫位置與範圍-----	20
貳、計畫年期-----	20
參、土地使用計畫-----	20
肆、防災計畫-----	22
伍、土地使用分區管制要點-----	23

## 第六章 事業及財務計畫

壹、開發方式及主體-----	24
貳、開發時程-----	24
參、開發經費來源-----	24
肆、公共設施用地捐贈方式與比例-----	25
伍、其它-----	25

附件一	廷豐生物科技有限公司工廠登記核准函文	附-1
附件二	經濟部認定擴建計畫內容符合「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」第2點第1款函	附-7
附件三	土地登記謄本及地籍圖謄本	附-8
附件四	土地使用變更同意書	附-16
附件五	切結書	附-17
附件六	本案符合消防車輛救災動線及活動空間文件	附-18
附件七	臺南市產業發展暨工業區變更策略檢核表	附-19

## 表 目 錄

表一	原廠地及毗鄰地土地清冊	4
表二	現行官田都市計畫土地使用面積分配表	7
表三	本計畫土地使用面積表	20
表四	事業及財務計畫表	24

## 圖 目 錄

圖一	本計畫位置示意圖	3
圖二	原廠地、毗鄰地暨細部計畫範圍地籍示意圖	4
圖三	現行官田都市計畫示意圖	8
圖四	原廠區及毗鄰土地地理位置示意圖	10
圖五	原廠區生產製造流程示意圖	11
圖六	原廠地、毗鄰地暨周邊土地使用現況示意圖	12
圖七	原廠地、毗鄰地暨周邊土地使用現況照片	13
圖八	擴建後生產製造流程示意圖	15
圖九	本計畫範圍周邊交通系統示意圖	16
圖十	本計畫區規劃構想示意圖	19
圖十一	本計畫土地使用示意圖	21
圖十二	本計畫防災規劃示意圖	22

擬定官田都市計畫（原部分農業區變更為零星工業區、部分零星工業區變更為綠地用地）（配合廷豐生物科技有限公司擴廠計畫）細部計畫書

再公開展覽

業務承辦人	
業務單位主管	

擬定機關：臺南市政府

申請單位：廷豐生物科技有限公司

中華民國一〇八年十二月

# 第一章 緒論

## 壹、計畫緣起

廷豐生物科技有限公司(以下簡稱本公司)係於民國 101 年 12 月 4 日經臺南市政府核准工廠登記(詳附件一)，從事食品製造業並以製造素肉塊、素肉片及素肉絲為主要產品，提供素食加工業者生產素食製品所需之主要原料。本公司原廠地廠址座落臺南市官田區湖山里烏山頭 29-6 及 29-7 號，土地座落臺南市官田區烏山頭段 222-2 等一筆地號，面積 3,671 平方公尺，土地使用分區為「官田都市計畫區」之「零星工業區(零工四)」(部分使用)。

依據台灣食品消費調查統計年鑑結果顯示，我國素食人口已達總人口的 10%，其中全素者約占 2%，素食者的飲食內容主要是由米飯、蔬菜、水果、及大量的豆製品組成，並攝取較少或不吃乳製品，而其蛋白質來源則多來自於米飯及大豆蛋白。有鑒於此，本公司經營迄今秉持創業初衷，不斷研發以非基因改造、植物蛋白為基礎之產品，持續提升產品品質，尤其重視客戶及市場需求，以客戶為尊，深耕植物蛋白素肉研發，並持續採用最新技術，不斷創新與開發，以優良生產環境，嚴格的生產管理，完成各種植物蛋白素肉開發及生產，提供加工業者高品質之植物蛋白仿肉纖維加工各類素食產品之需求。

由於本公司所製造之素肉塊、素肉片及素肉絲等供素食加工業者生產素食製品所需之主要原料因製程管控嚴格、品質優良，復加我國素食人口近年漸增，故訂單不斷，除多家長期配合之國內廠商，更接獲不少中國大陸、馬來西亞、越南、新加坡等國外廠商訂單，因此業績穩定成長。本公司除追求質的提升之外，亦追求產量之增加，本公司擬再增設新型生產設備提升產能，然因原廠地面積過小無法容納新生產線，且鄰近之官田工業區使用率達 98.01%，已

無產業發展腹地可供遷廠使用，故必須增加毗鄰農業區土地—官田區烏山頭段 222-14 等一筆地號土地(面積 5,486 平方公尺)，以擴建廠房，增置新生產設備，因應市場成長需求及公司未來永續發展需要。爰本公司向經濟部提出擴建計畫，申請將毗鄰原廠地之官田區烏山頭段 222-14 等一筆地號農業區土地變更使用分區為零星工業區，以增加用地空間供擴建廠房使用。本案擴建計畫業經經濟部民國 106 年 4 月 17 日經授工字第 10620409160 號函認定符合「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」第二點第一款「附加價值高之投資事業」認定標準(詳附件二)。

本案申請廠地擴建係依據「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」第五點規定，並依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定申請辦理都市計畫個案變更，同時為落實主要計畫之精神，有效落實計畫區發展管制並促進土地利用，遂配合辦理擬定本細部計畫。

## 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 24 條。

第 24 條 土地權利關係人為促進其土地利用，得配合當地分區發展計畫，自行擬定或變更細部計畫，並應附具事業及財務計畫，申請當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所依前條規定辦理。

## 參、計畫位置與範圍

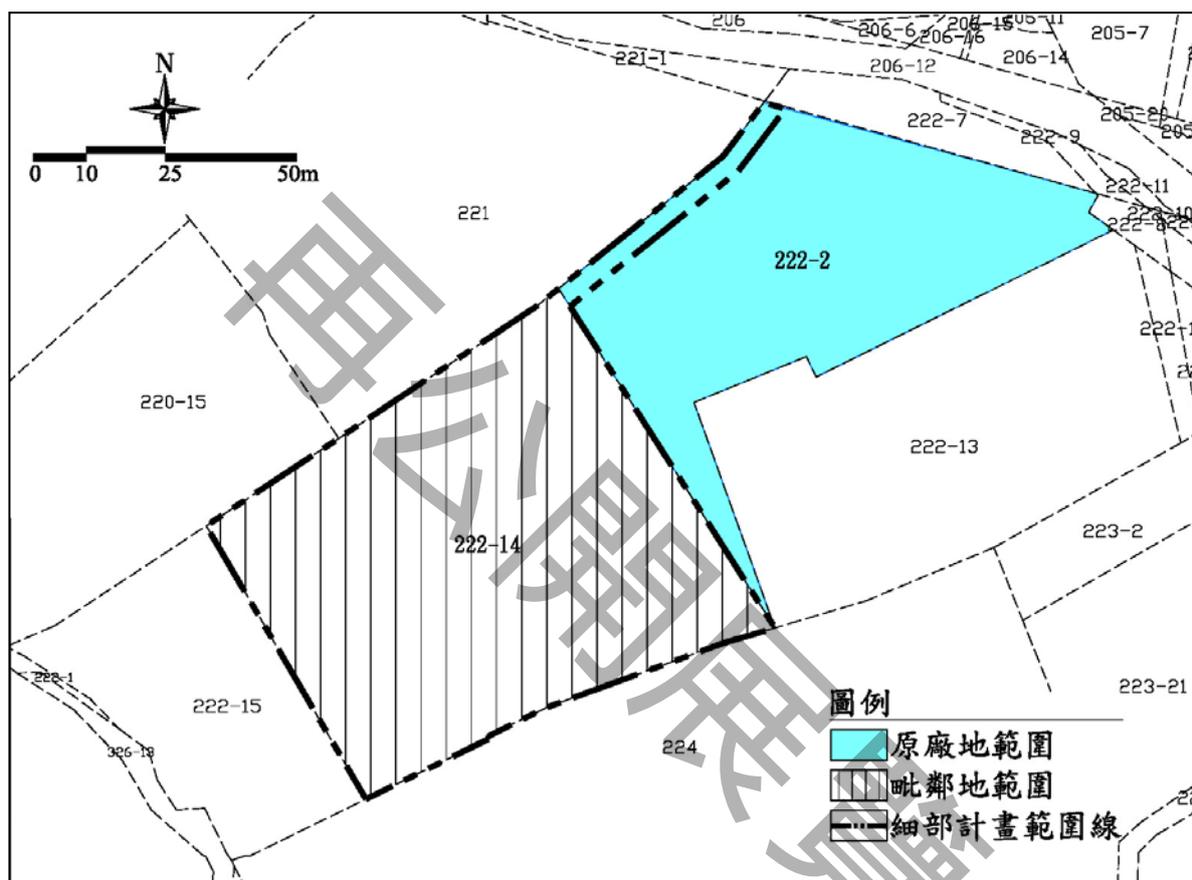
本計畫區位於官田都市計畫區東北側地區，計畫範圍土地包括官田區烏山頭段 222-14 地號(毗鄰地、面積 5,486 平方公尺)，及部分官田區烏山頭段 222-2 地號土地(原廠地、面積 222 平方公尺)(詳附件三)。(詳表一、圖一及圖二)



圖一 本計畫位置示意圖

表一 原廠地及毗鄰地土地清冊

項目	區別	地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人
原廠地	官田區	烏山頭段	222-2	3,671	郭*和
毗鄰地			222-14	5,486	郭*和



圖二 原廠地、毗鄰地暨細部計畫範圍地籍示意圖

## 第二章 現行官田都市計畫概要

### 壹、現行主要計畫內容概要

#### 一、發布實施經過

官田都市計畫於民國 67 年 4 月 15 日公告發布實施，並分別於民國 72 年、80 年及 89 年間辦理 3 次通盤檢討發布實施，現行計畫為民國 89 年 6 月 13 日公告發布實施之第三次通盤檢討，另於民國 92 年 1 月 3 日公告發布實施土地使用分區管制要點專案通盤檢討。

#### 二、計畫範圍及面積

官田都市計畫區為官田工業區所在地，其範圍東至嘉南大圳北幹線為界，南至嘉南大圳、西至縱貫公路以西約 500 公尺處，北以灌溉溝渠為界，東北與六甲都市計畫銜接，包括官田區 4 里及六甲區一小部分，計畫面積 1,544.29 公頃。

#### 三、計畫年期

以民國 94 年為計畫目標年。

#### 四、計畫人口及密度

計畫人口為 42,000 人，居住密度每公頃約 245 人。

#### 五、土地使用及公共設施計畫

官田都市計畫區內劃設有住宅區、商業區、工業區、零星工業區、農業區及私立陽明工商等項土地使用分區，面積共計 1,343.91 公頃。公共設施劃設有機關、國小、國中、市場、停車場、兒童遊樂場、運動場、公園、公園兼兒童遊樂場、加油站、抽水站、服務中心、污水處理廠、墓地、綠地、綠帶、水溝、道

路廣場、電路鐵塔、鐵路及鐵路用地兼供道路使用等項公共設施用地，面積共計 200.38 公頃。(詳表二及圖三)

## 六、交通系統計畫

### (一)主要道路

屬主要道路者計 10 條，包括一號道路省道台 1 線、一-1 號道路為外環道路、二-1 號道路為北面東西間之幹道、二-2 號道路為工業區之主要道路、三-1 號道路為縱貫東側之主要道路、三-2 號道路為通往烏山頭水庫之主要道路、三-3 號道路為湖山里向東往烏山頭之主要道路、三-4 號道路為西南端通往隆田都市計畫區之主要道路、四-1 號道路為北面東西間之幹道、四-2 號道路為工業區內通往台 1 線省道之主要道路。

### (二)次要道路

配設區內主、次及出入道路等，其計畫寬度分別為 18 公尺、15 公尺、12 公尺、10 公尺、8 公尺、6 公尺，另為方便行，酌設 4 公尺寬之人行步道。本計畫原廠地臨寬 18 公尺之四-3 號道路(南 114 鄉道)。

### (三)鐵路

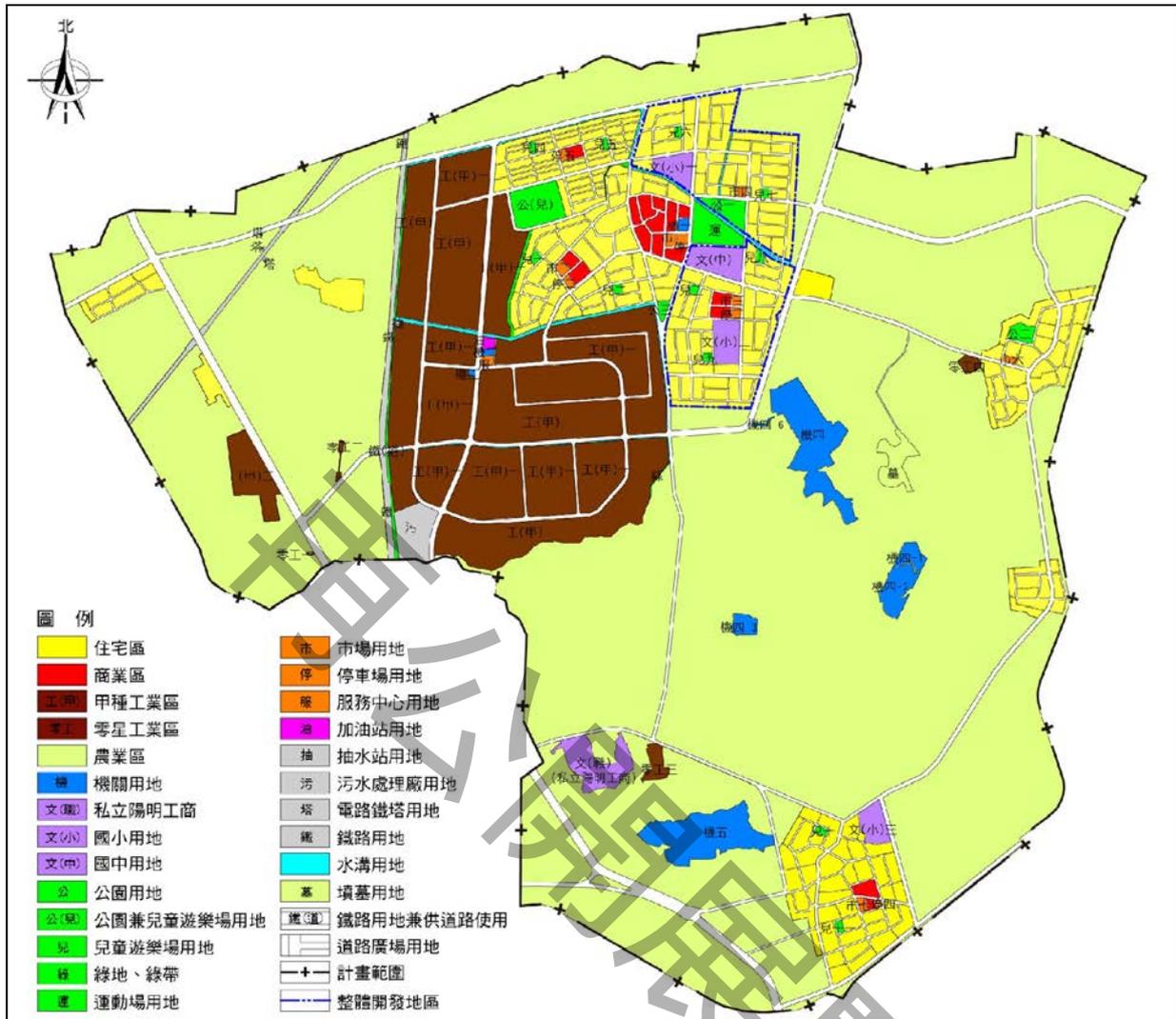
配合現有縱貫鐵路路線及高速鐵路路權範圍劃設。

表二 現行官田都市計畫土地使用面積表

項 目		計畫面積(公頃)	比例(1)(%)	比例(2)(%)
土地 使用 分區	住宅區	161.48	29.41	10.46
	商業區	9.28	1.69	0.60
	工業區	175.01	31.87	11.33
	零星工業區	2.23	0.41	0.14
	農業區	992.17	—	64.25
	私立陽明工商	5.76	1.05	0.37
	小 計	1,343.91	64.43	87.15
公共 設施 用地	機關用地	27.81	5.06	1.80
	國小用地	7.60	1.38	0.49
	國中用地	3.69	0.67	0.24
	市場用地	1.59	0.29	0.11
	公園公(兒)用地	8.37	1.52	0.54
	兒童遊樂場用地	2.11	0.38	0.14
	綠地綠帶用地	3.80	0.69	0.25
	抽水站用地	0.06	0.01	0.00
	運動場用地	3.23	0.59	0.21
	加油站用地	0.41	0.08	0.03
	停車場用地	1.02	0.19	0.07
	道路廣場用地	116.29	21.18	7.52
	服務中心用地	0.30	0.06	0.02
	污水處理廠用地	4.73	0.86	0.31
	水溝用地	4.39	0.80	0.28
	墓地用地	3.02	—	0.20
	鐵路用地	9.87	1.80	0.64
鐵路用地兼供道路使用	0.07	0.01	0.00	
小 計	200.38	35.57	12.85	
都市發展用地面積(1)		549.1	100.00	—
計畫總面積(2)		1,544.29	—	100.00

資料來源：變更官田都市計畫(第三次通盤檢討)書，本案整理。

註：都市發展用地面積不含農業區及墓地在內。



圖三 現行官田都市計畫示意圖

## 貳、本細部計畫與主要計畫關係

本細部計畫範圍與主要計畫範圍一致，細部計畫內容除擬定土地使用計畫及增訂土地使用分區管制要點外，餘與主要計畫相同。為落實本細部計畫內容與主要計畫之整體一致性，本案公共設施用地及其他相關管制規定如下：

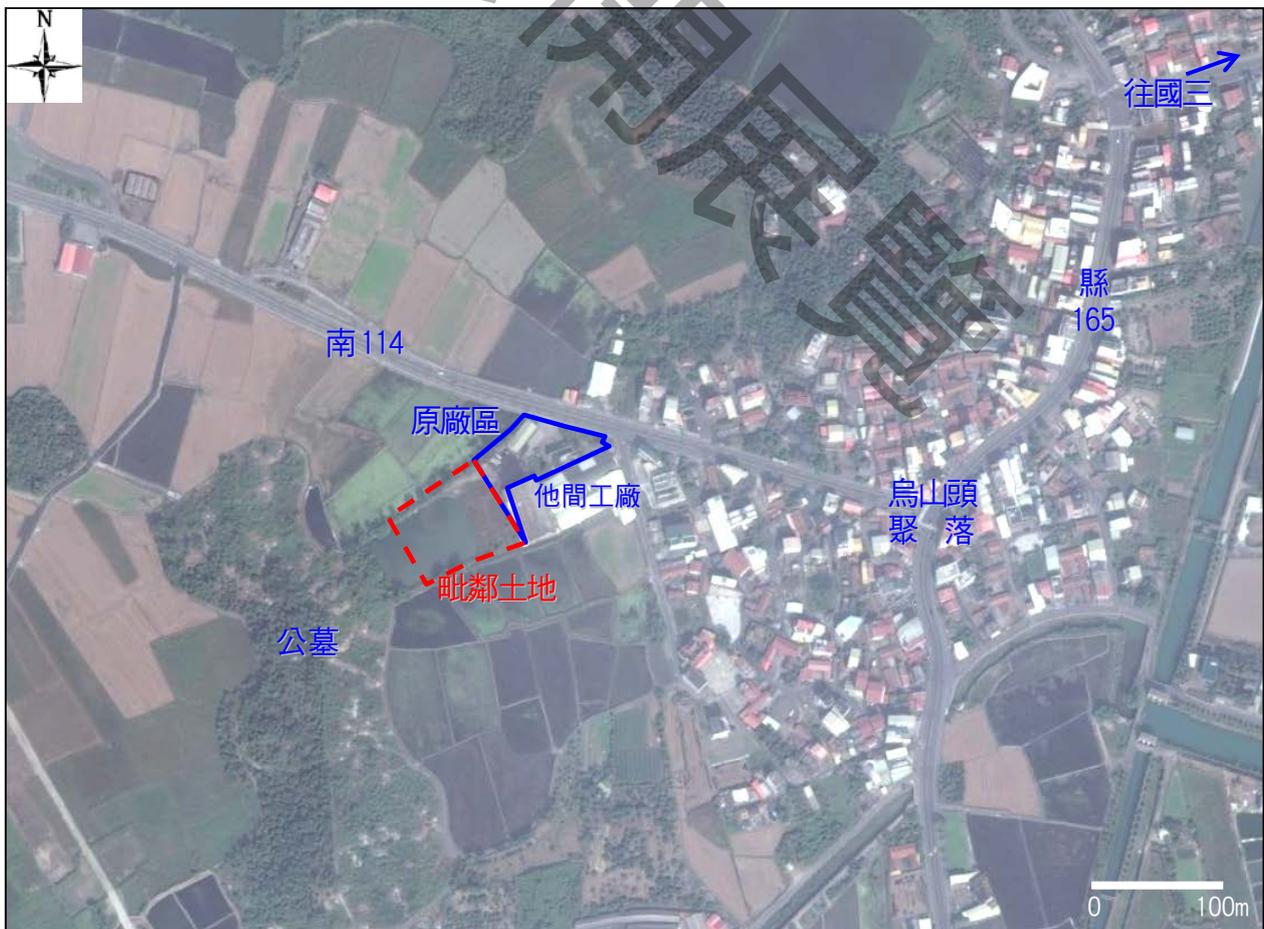
- 一、本細部計畫案由本公司自行擬定，應至少劃設變更都市計畫土地總面積 30%之土地作為公共設施用地，並由本公司自行負擔所有開發經費、管理、維護。
- 二、前開公共設施用地，本公司擬無償捐贈予臺南市政府，且於捐贈後，其餘零星工業區土地始得申請核發建築執照，本案所劃設之公共設施用地，於主要計畫使用分區仍為零星工業區。
- 三、本公司未依核准開發期限(自細部計畫發佈實施起三年內)完成擴建者，內政部同意依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十三條第四款規定由臺南市政府迅即辦理通盤檢討，依法檢討變更恢復為原計畫之使用分區，不得以任何理由，申請變更為住宅區、商業區或其他建築用地。
- 四、本細部計畫區內扣除留設相關公共設施用地之可建築基地，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。

### 第三章 發展背景分析

#### 壹、原廠區概況

##### 一、原廠區位置與範圍

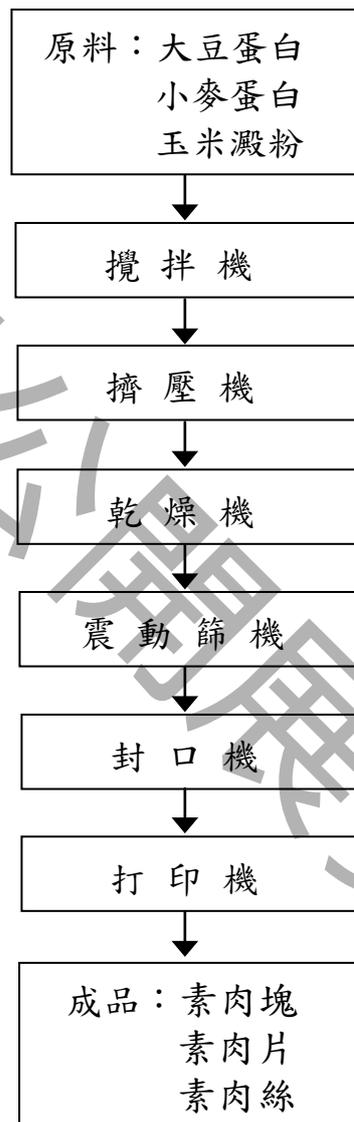
本計畫原廠區土地為官田都市計畫區之零星工業區(零工四)(部分使用)，東側約 300 公尺處為烏山頭聚落、約 1,000 公尺處為國道三號高速公路，南側為零工四之他間工廠廠房，北側緊臨寬 18 公尺之連外道路(南 114 鄉道)，西南側為本計畫區土地(詳圖四及圖六)。本案位於零工四範圍之原廠區土地權屬包括官田區烏山頭段 222-2 地號等一筆土地全部範圍，面積 3,671 平方公尺，原廠地及毗鄰土地之土地所有權人皆為郭\*和。原廠區土地現況已充分開闢作廠房使用，其已不敷本案擴建廠房使用。



圖四 原廠區及毗鄰土地地理位置示意圖

## 二、原廠區現況及生產流程

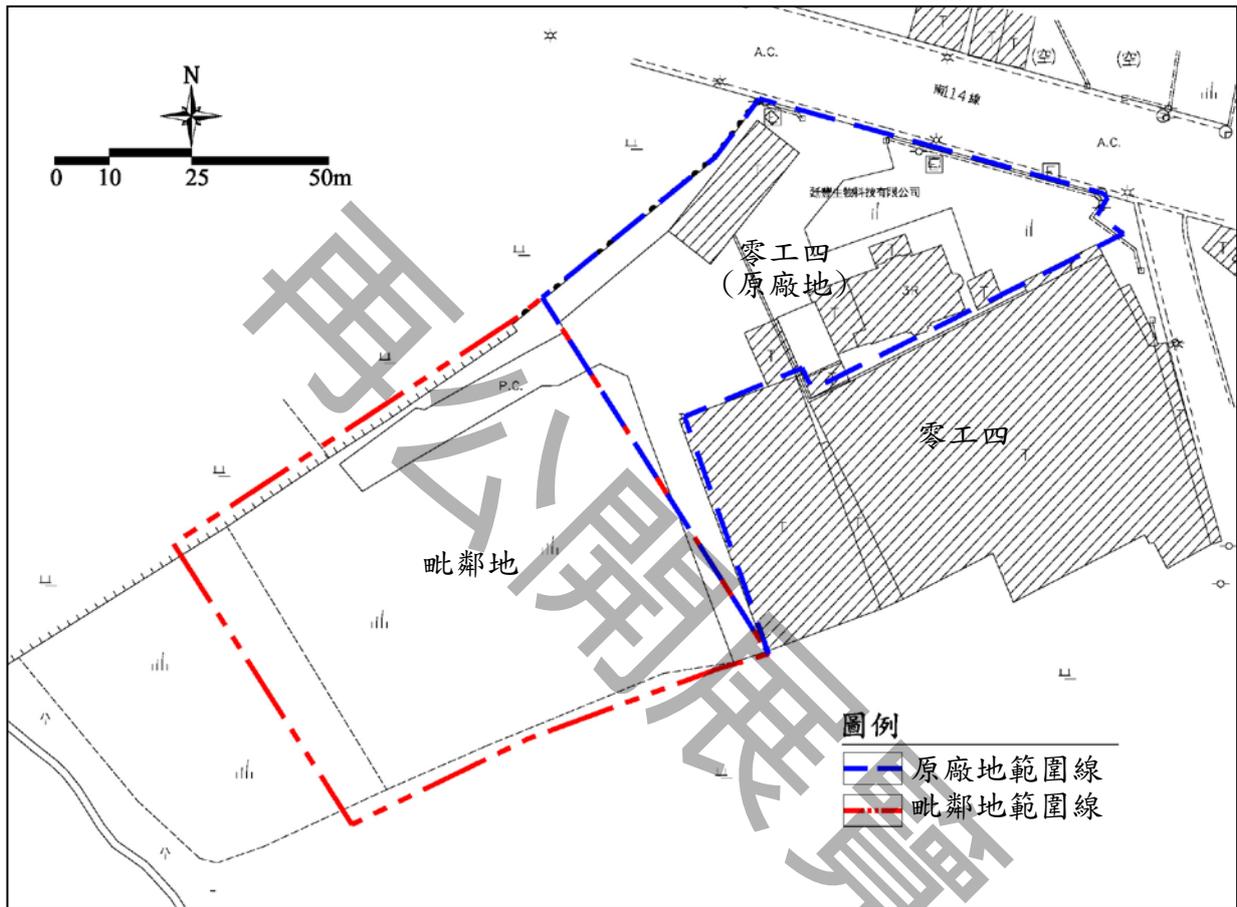
本案原廠區現有建築物包括三層樓及一層樓廠房各一棟(詳圖六)，並以素肉塊、素肉片及素肉絲為主之各類素食產品生產製造，製造流程詳圖五所示。



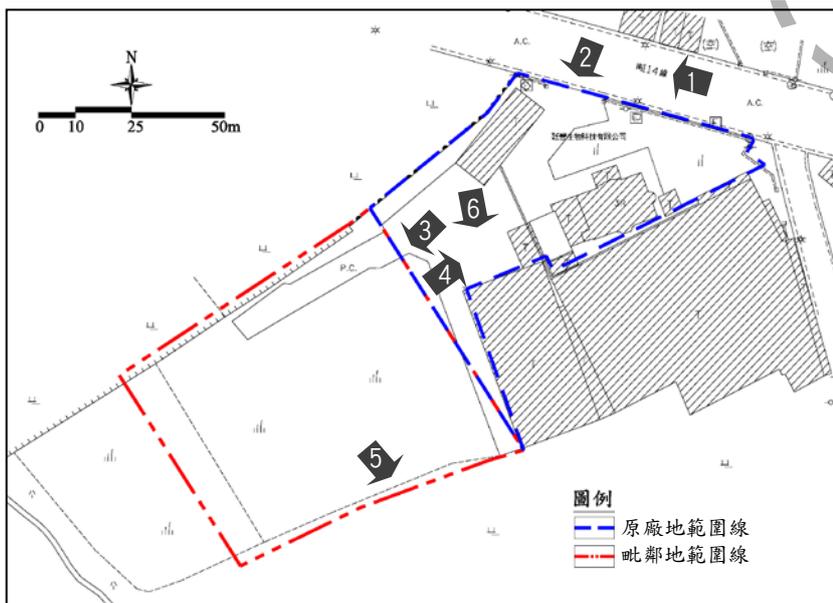
圖五 原廠區生產製造流程示意圖

## 貳、毗鄰地土地使用現況

本計畫毗鄰地東北側緊鄰原廠地零工四，現況為空地使用，範圍外北側及南側作農業使用、西南側為官田區公墓(詳圖四及圖六)。



圖六 原廠地、毗鄰地暨周邊土地使用現況示意圖



圖七 原廠地、毗鄰地暨  
周邊土地使用現況照片

## 參、土地擴建規劃

### 一、土地規劃配置

依經濟部核准之本案擴建計畫書，考量製程會產生蒸氣高溫，基於空氣流通之空間需求，本計畫區新建建築物三棟，包括一層樓之原料及半成品倉庫一棟、製造加工廠房一棟、成品及半成品倉庫及冷藏室一棟，建築面積合計 1,740 平方公尺，並於廠房設置新生產線。

### 二、擴建後生產項目與流程

本案廠房擴建後主要係各類素食產品生產製造，製造流程詳圖八所示。

### 三、擴建後產值效益

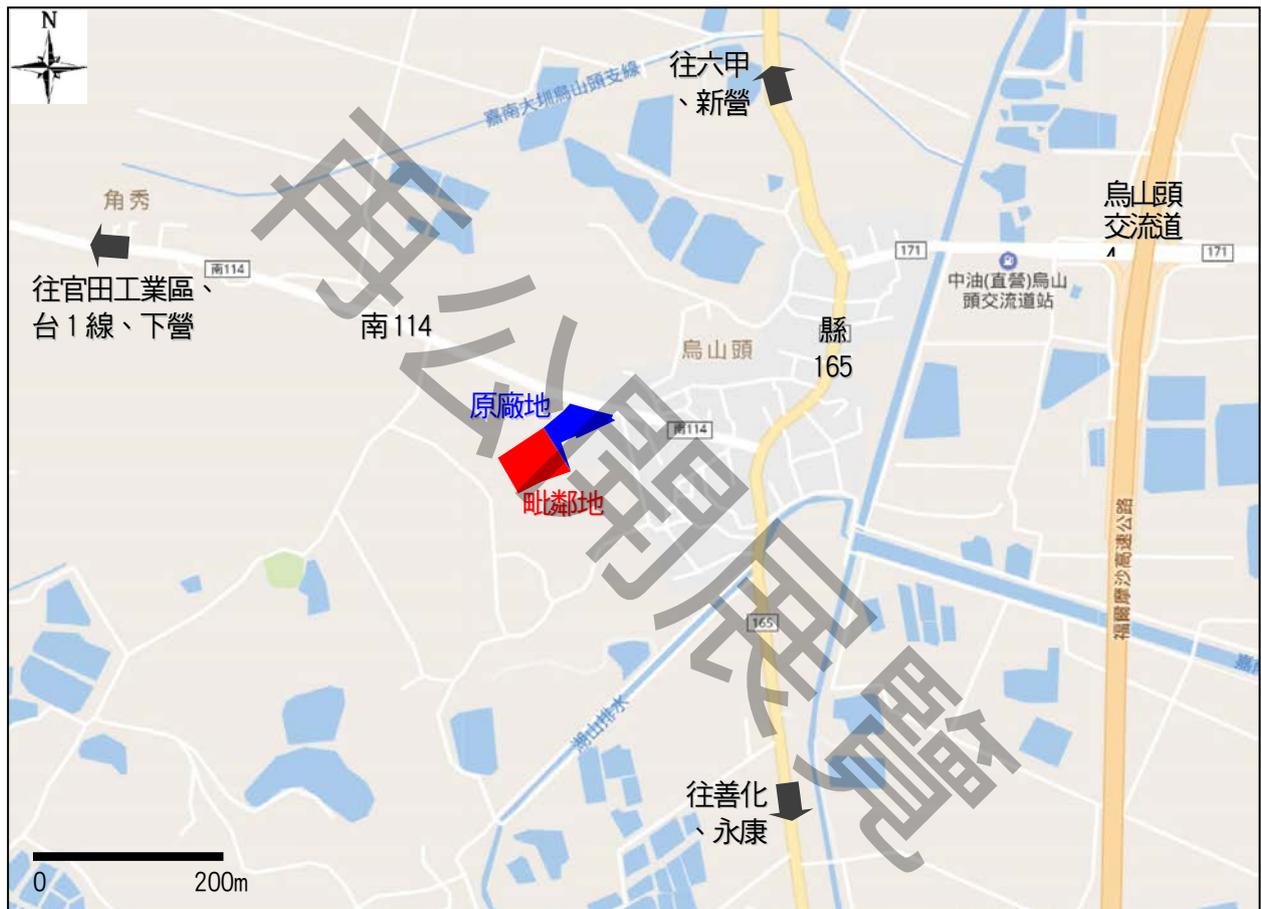
本案擴建計畫預計引進新型高產能機器設備增設三條生產線，並增加後段加工產品，建構從原料至產品端「一條龍」式服務。擴建後新廠將增加產品產量及提高產品品質，預估每年產值可達 1 億 6,731 萬元，稅後淨利估計可達 15%，每年淨利預估約為 2,509 萬元以上。



圖八 擴建後生產製造流程示意圖

## 肆、交通系統現況

本計畫範圍經原廠地可直接與路寬 18 公尺之南 114 鄉道聯繫，南 114 往東經縣 165 向北可至六甲區、新營區等地，或由烏山頭交流道銜接國道三號高速公路，向南可至善化區、永康區等地，南 114 往西可達官田工業區、省道台 1 線、下營區等地。(詳圖九)



圖九 本計畫範圍周邊交通系統示意圖

## 第四章 計畫原則與規劃構想

### 壹、計畫原則

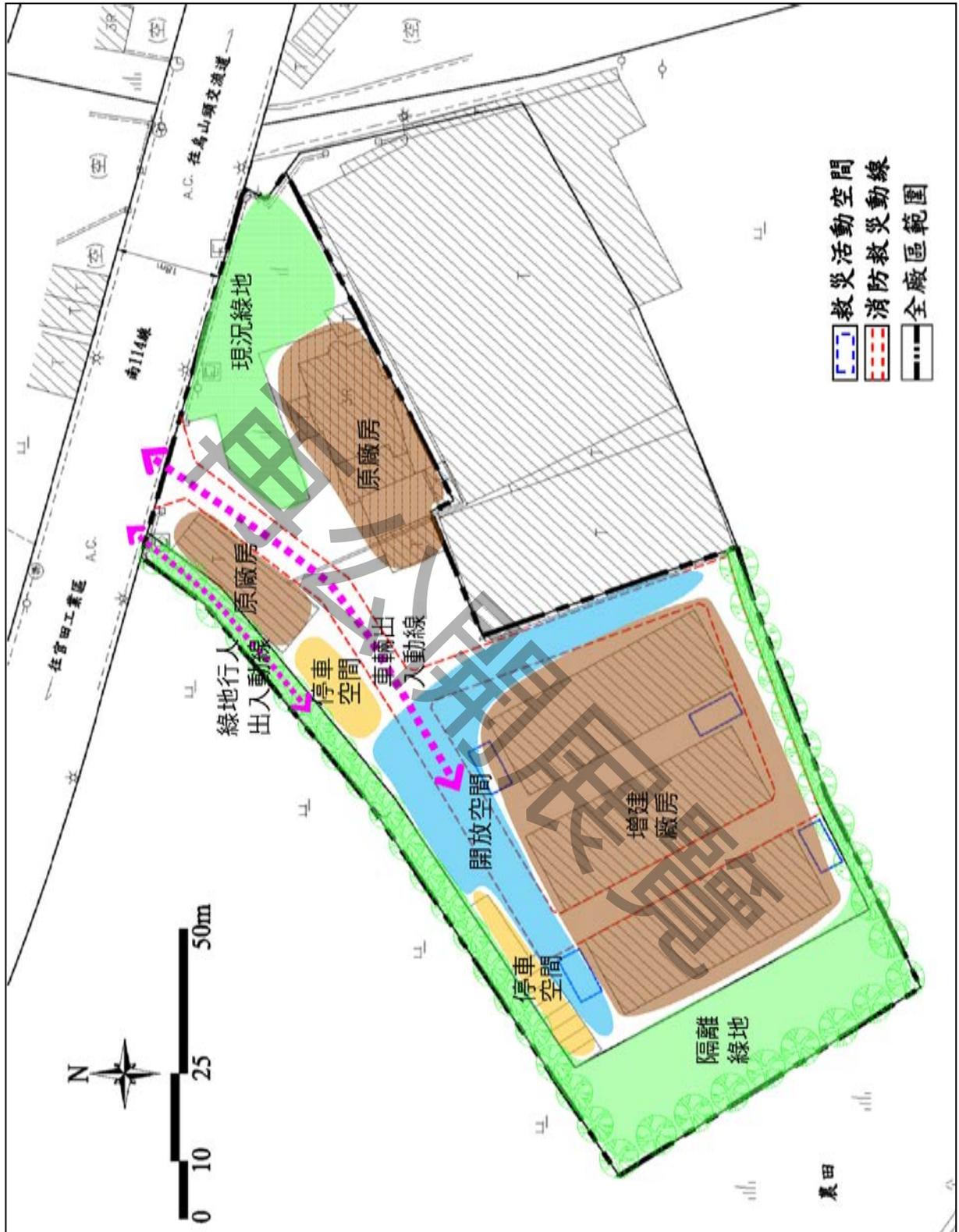
本細部計畫之擬定原則如下：

- 一、本細部計畫依據「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」及「都市計畫法第 24 條」規定辦理。
- 二、配合主要計畫之發展指導原則，因應素食製品市場需求量日益增加，需增加毗鄰土地以增設新型生產設備提升產能，滿足市場成長需求及公司永續經營發展。
- 三、為提高生產效能、提升廠區環境品質，本計畫區應與原廠地廠房相連通，以利整體廠區生產作業。
- 四、為符合計畫區內實際需要及符合「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定，本計畫劃設之公共設施用地面積應至少佔變更都市計畫土地總面積 30%，並由本公司自行開闢、管理、維護，且應有聯外出入口。
- 五、本計畫範圍鄰接農業區或其他不相容土地使用分區部分，應依「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」規定留設寬度 1.5 公尺以上之隔離空間。
- 六、依本案經濟部核准擴廠之擴建計畫書所附之擴建前後污染防治說明書，本案生產製程中並無廢氣、廢水產生，僅有桶槽清洗廢水與員工之生活污水，其經由合併式處理設施處理後排入南 114 鄉道公共排水路。本案產品生產製程噪音來源主要為廠內攪拌機、擠壓機、震動篩機、乾燥機運轉所產生，有廠房與外界阻隔，對附近環境無不良影響。
- 七、訂定公平合理之事業及財務計畫，以落實公共設施用地之開發取得。

## 貳、規劃構想

本細部計畫之規劃構想如下(詳圖十)：

- 一、儘量集中劃設完整工業廠區，使本計畫區與原廠地連通，以利整體廠區生產作業。
- 二、考量本計畫區與原廠地車輛進出動線之連貫性，新廠房配置於基地南側，並於北側劃設停車區與開放空間。
- 三、考量製程會產生蒸氣高溫，基於空氣流通之空間需求，本計畫區空間配置三棟建築物分別作為 1.卸貨儲存、2.產品製造及 3.儲存或冷藏等使用。
- 四、原廠地大門處規劃為本計畫區車輛出入口，另於原廠地北側綠地規劃為行人出入口以利行人進出綠地。
- 五、為降低對鄰近不相容土地使用分區之影響，於本計畫區北側、西側及南側配置適當隔離緩衝綠地，並將公共設施用地連結成一完整之土地以供利用。
- 六、依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定規劃消防車輛救災動線及救災活動空間。
- 七、綠地應種植喬木及鋪植草皮綠化，以收綠美化環境及隔離效益。



圖十 本計畫區規劃構想示意圖

## 第五章 實質發展計畫

### 壹、計畫位置與範圍

本計畫區位於官田都市計畫區東北側地區，東北側緊鄰本案原廠地零工四，計畫範圍土地包括官田區烏山頭段 222-14 及 222-2(部分)等 2 筆地號土地，面積計 5,708 平方公尺。

### 貳、計畫年期

配合開發時程及實際需要，以民國 110 年為計畫目標年。

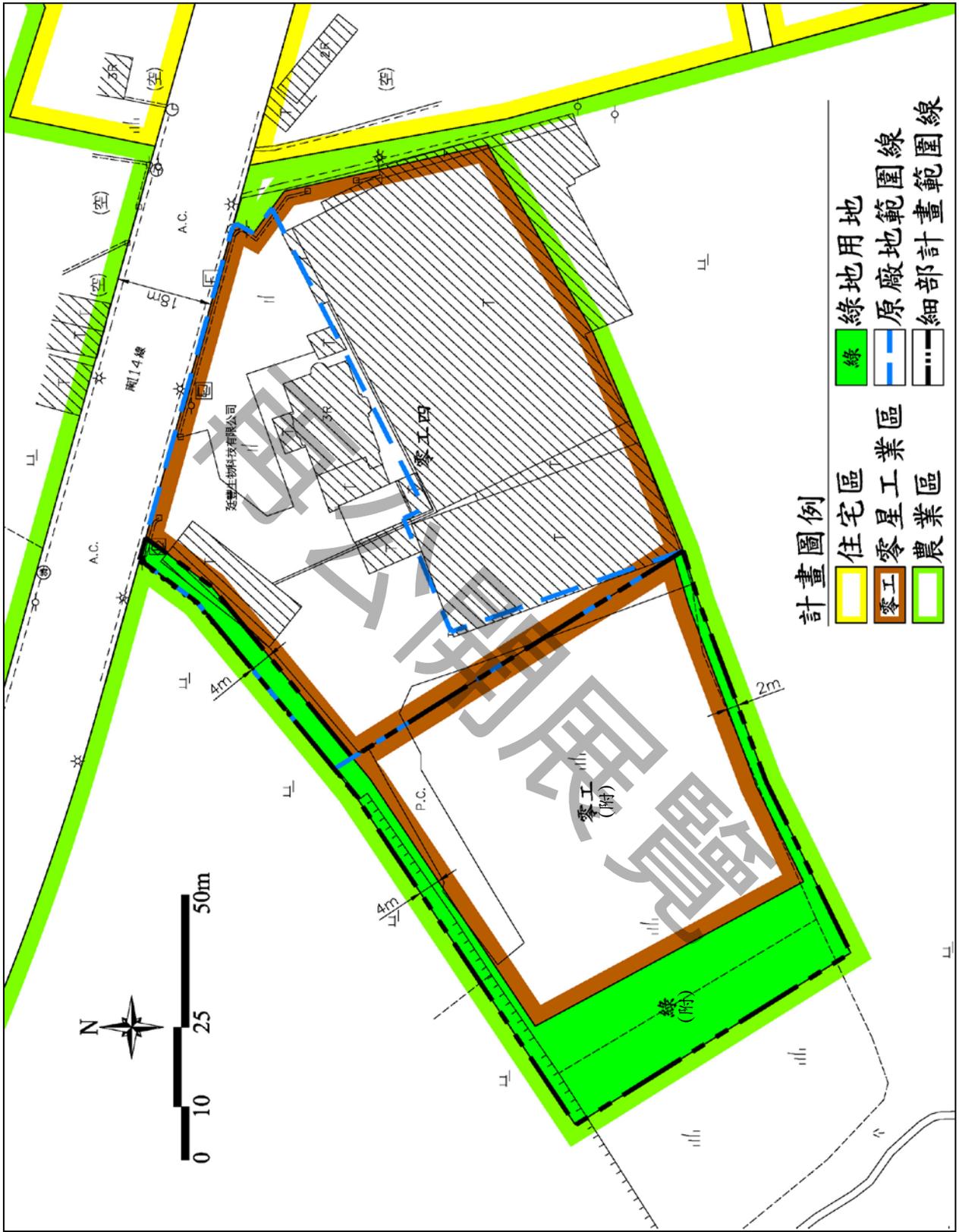
### 參、土地使用計畫

依本計畫原則與規劃構想，於緊鄰原廠地零工四處劃設零星工業區，面積 0.3995 公頃、佔總計畫面積 69.99%；並配合主要計畫於原廠地北側劃設寬度 4 公尺之綠地用地，及於毗鄰地北側、西側及南側鄰農業區處劃設寬度 2 公尺以上之綠地用地，面積 0.1713 公頃、佔總計畫面積 30.01%(詳表三及圖十一)。

表三 本計畫土地使用面積表

項 目		面積(公頃)	比例(%)	備註
土地使 用分區	零星工業區(附)	0.3995	69.99	附帶條件：土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經臺南市政府通知日起 1 年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2 年內將應捐贈之公共設施用地一次全數無償移轉予臺南市後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。
公共設 施用地	綠地用地(附)	0.1713	30.01	
合 計		0.5708	100.00	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

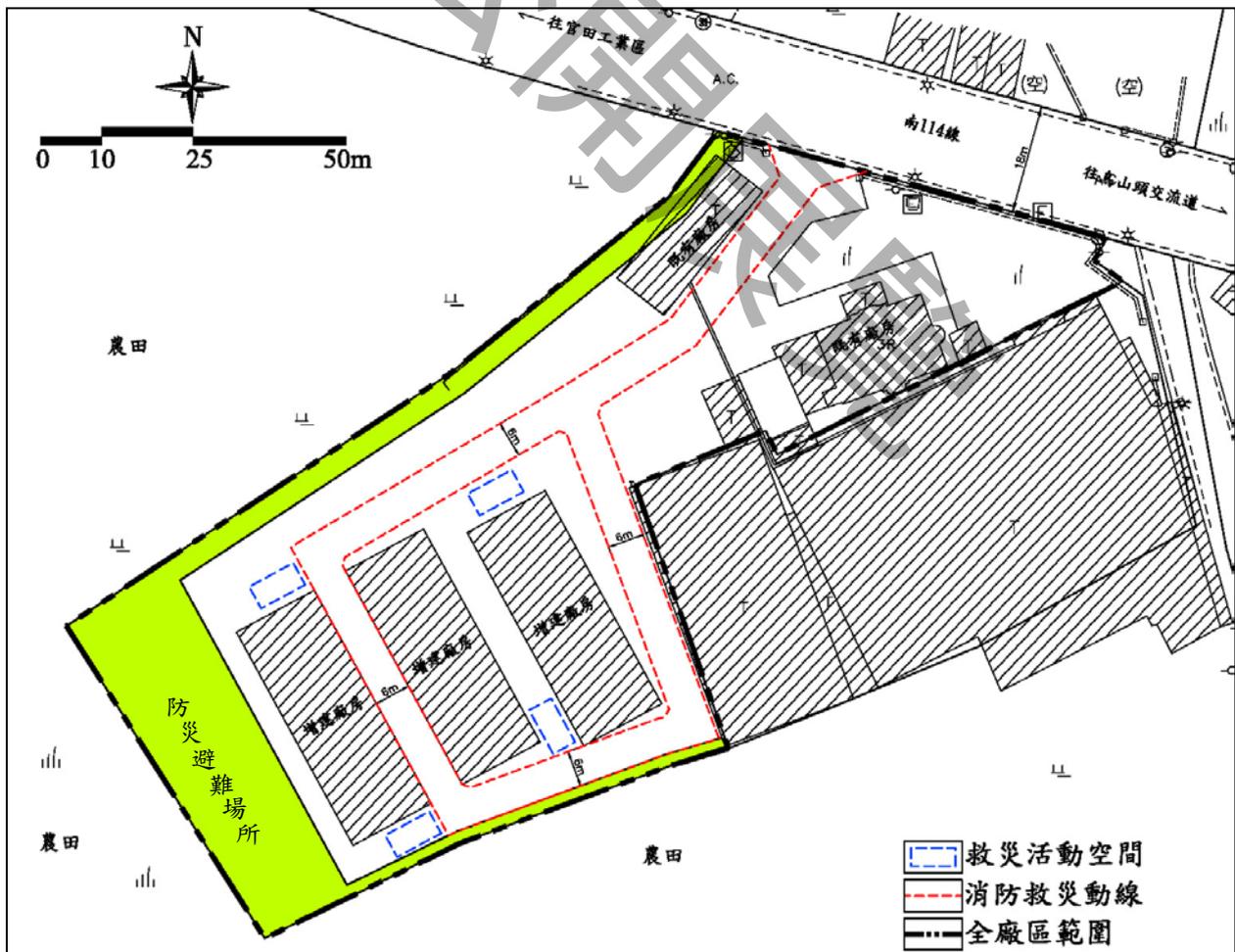


圖十一 本計畫土地使用示意圖

## 肆、防災計畫

本計畫區防災計畫說明如下(詳圖十二)，臺南市政府出具本案防災計畫符「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定函文詳附件六。

- 一、消防安全區劃：本計畫區以北側、西側及南側之綠地作為火災延燒防止地帶，以有效阻隔廠區與鄰近農業區之火災延燒。
- 二、消防救災動線：依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」於本計畫區規劃淨寬 6 公尺之消防車輛救災動線，其經原廠地可與南 114 鄉道聯繫。
- 三、救災活動空間：依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」於本計畫區適當處規劃淨寬 4.1 公尺之消防車輛救災活動空間。
- 四、防災避難場所：本計畫以位於計畫區周邊之綠地等開放空間作為緊急之防災避難場所。



圖十二 本計畫防災規劃示意圖

## 伍、土地使用分區管制要點

- 一、本要點依據都市計畫法第二十二條及同法臺南市施行細則第三十五條規定訂定之。
- 二、零星工業區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。
- 三、零星工業區臨接綠地用地部分，應自基地境界線退縮 4 公尺建築。
- 四、本基地應辦理都市設計審議，且應留設消防車輛救災活動空間，並應經消防主管機關審查同意始得核發建造執照。
- 五、停車空間依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定汽車停車位數量之 1.5 倍設置。
- 六、綠地應以複層植栽方式種植喬木及灌木，其喬木及灌木之綠覆率不得小於綠地面積之 80%。
- 七、建築基地內法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木，以美化環境。
- 八、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

## 第六章 事業及財務計畫

### 壹、開發方式及主體

本案由本公司自行擬定細部計畫並開發土地建設。

### 貳、開發時程

本案零星工業區應自細部計畫發布實施日起 3 年內取得建築執照，綠地用地應於捐贈予臺南市政府前開闢完成。

### 參、開發經費來源

本案擴廠綠地用地購置土地費用為新台幣 780 萬元、開闢工程費用為新台幣 130 萬元，全部費用共計新台幣 910 萬元，由本公司自行籌措財源開發(詳表四)。

表四 事業及財務計畫表

項目	面積(m <sup>2</sup> )	土地取得方式	開發經費(萬元)				主辦單位	預定完成期限	經費來源
			土地取得費用	廠房等建築工程費用	購置機器設備費用	工程費用			
綠地用地(附)	1,713	無償捐贈	780	—	—	130	910	廷豐生物科技有限公司 捐贈予臺南市政府前	廷豐生物科技有限公司自行籌措

註：開發經費係屬預估，未來應依實際發生費用為準。

## 肆、公共設施用地捐贈方式與比例

本案主要計畫係由農業區變更為零星工業區，依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」第四點(二)規定，公共設施用地本公司擬無償捐贈予臺南市政府。捐贈比例依前開規定，至少為變更都市計畫土地總面積之 30%(本案劃設 1,713 平方公尺，佔變更都市計畫土地總面積 30.01%，惟實際捐贈面積應以核定圖實地分割測量面積為準。)

## 伍、其它

- 一、公共設施用地之規劃設計及管理維護計畫，應取得公共設施主管機關同意後，始得興闢及設置。
- 二、捐贈之公共設施用地完成興闢並經公共設施主管機關認可後，計畫範圍其餘零星工業區土地始得核發建築執照。

# 附件一 廷豐生物科技有限公司工廠登記核准函文

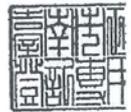
正本

## 臺南市政府 函

機關地址：730臺南市新營區民治路36號  
承辦人：劉耀文  
聯絡電話：06-6322231分機6432  
傳真：06-6321260

臺南市官田區湖山里烏山頭29之7號  
受文者：廷豐生物科技有限公司（負責人：蕭\*蓮）

發文日期：中華民國101年12月04日  
發文字號：府經工商字第1010962179號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：非密件  
附件：規費收據乙紙



主旨：貴公司申請工廠登記乙案，符合規定准如所請，經核工廠登記編號為67-000514，請查照。

說明：

- 一、依據貴公司101年10月24日（本府收文日）申請登記書件、101年11月27日現場補正書件辦理。
- 二、核定工廠登記事項：
  - （一）工廠廠名：廷豐生物科技有限公司。
  - （二）工廠廠址：臺南市官田區湖山里烏山頭29之7號。
  - （三）工廠負責人：蕭\*蓮。
  - （四）工廠負責人住所或居所：臺南市六甲區大丘里中坑58號。
  - （五）產業類別：食品製造業。
  - （六）主要產品：其他食品。
  - （七）生產設備用電：11瓩及61.2馬力。
  - （八）工廠用水量：3立方公尺/日。
  - （九）工廠廠地面積：2729.53平方公尺（臺南市官田區烏山頭段222-2地號內）。
  - （十）工廠建築物面積：712.51平方公尺。
- 三、其它事項：
  - （一）工廠設廠及建築物之使用，若涉及環保、建築及消防等事項



時，應依相關法令規定辦理。

(二)請於一個月內加入工業同業公會或工業會為會員，否則依工業團體法第59條之規定處理。

(三)請與辦工業人向稅捐機關申請按特別稅率課徵地價稅。

(四)另依「土壤及地下水污染整治法」第9條規定，屬中央主管機關指定之事業於設立或歇業前，應檢具用地之土壤污染檢測資料，報請主管機關備查後，始得向目的事業主管機關申辦有關事宜，違反者處新台幣15萬元以上75萬元以下罰鍰。

(五)工廠校正每年約6月左右舉行，由工廠校正調查員親至工廠訪查，請惠予配合填報資料調查表。

(六)依工廠管理輔導法第21條第1項規定：「工廠製造、加工或使用危險物品達管制量以上之次日起十日內，應向直轄市、縣（市）主管機關申報其製造、加工或使用之危險物

品。」、同法第22條第1項規定：「工廠製造、加工或使用危險物品達管制量以上者，應投保公共意外責任保險。但已依其他法令規定投保公共意外責任保險者，不在此限。」另依經濟部99年11月15日經中字第09904607800號公告：「製造、加工或使用危險物品達管制量以上之既有工廠，於中華民國100年1月14日起應依『工廠危險物品申報辦法』第11條規定申報其所有之危險物品，及依『工廠危險物品投保公共意外責任保險辦法』第2條規定投保公共意外責任保險」。

四、檢附之規費新台幣5千元現金本府業已收執，檢送收據（編號A000114）乙紙，請查收。

五、對本處分如有不服者，應於本處分送達之次日起30日內，繕具訴願書與本處分函影本送交本府，由本府函轉訴願管轄機關經濟部提起訴願。

正本：廷豐生物科技有限公司（負責人：蕭\*蓮）

副本：財政部臺灣省南區國稅局新營分局、臺南市政府稅務局新營分局、臺南市政府消防局、臺南市政府都市發展局、臺南市政府環境保護局、臺南市政府工務局、臺南縣工業會、臺南市政府經濟發展局

市長 賴清德

本案依分層負責規定授權科長決行

# 臺南市政府 函

機關地址：730臺南市新營區民治路36號  
承辦人：劉耀文  
聯絡電話：06-6322231分機6432  
傳真：06-6321260

臺南市官田區湖山里烏山頭29之7號

受文者：廷豐生物科技有限公司(負責人：蕭\*蓮 君)

發文日期：中華民國104年09月14日  
發文字號：府經工商字第1040187454號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：非密件  
附件：工廠登記抄本及規費收據各乙紙

主旨：貴公司〔工廠登記編號67-000514〕申請工廠登記變更乙案，符合工廠管理輔導法第16條規定，准予變更登記，請查照。



說明：

- 一、依據貴公司104年08月未具日申請登記變更書件、104年09月01日現場補正書件辦理。
- 二、核定工廠變更登記事項：
  - (一)變更項目：地號、廠址、廠地面積、廠房面積。
  - (二)變更後地號：臺南市官田區烏山頭段222-2地號。
  - (三)變更後廠址：臺南市官田區湖山里烏山頭29之6、29之7號。
  - (四)變更後廠地面積：3671平方公尺。
  - (五)變更後廠房面積：958.27平方公尺。
- 三、其他事項：
  - (一)工廠設廠及建築物之使用，若有涉及環保、建築及消防等事項時，應依相關法令規定辦理。
  - (二)依經濟部99年11月15日經中字第09904607800號公告：「製造、加工或使用危險物品達管制量以上之既有工廠，於中華民國100年1月14日起應依『工廠危險物品申報辦法』第11條規定申報其所有之危險物品，及依『工廠危險物品投保公共意外責任保險辦法』第2條規定投保公共意外責任保險」。

(三)請確時依照切結書內容使用。

四、產製、進口或銷售經濟部公告之應施檢驗商品，須依商品檢驗法規定標示「商品安全標章」，並請購買有此標章之商品，以確保使用安全。有關資訊請至標準檢驗局應施檢驗商品檢索網

(<http://www.bsmi.gov.tw/wSite/mp?mp=82>)查詢，或電洽諮詢專線0800-007-123。

五、檢附之規費新台幣3千元郵政匯票〔號碼11598045704〕本府業已收執，檢送收據(編號A011489)乙紙，請查收。

六、依工廠設立許可或核准登記附加負擔辦法，貴公司(廠)應恪遵以下規定：

(一)製造、加工生產食品或食品添加物及其使用原料，不得有下列情形：

- 1、標示不實。
- 2、變質或腐敗。
- 3、未成熟而有害人體健康。
- 4、有毒或含有有害人體健康之物質或異物。
- 5、染有病原性生物；或經流行病學調查認定屬造成食品中毒之病因。
- 6、殘留農藥或動物用藥含量超過安全容許量。
- 7、受原子塵或放射能污染，其含量超過安全容許量。
- 8、攙偽或假冒。
- 9、逾有效日期。
- 10、從未於國內供作飲食且未經證明為無害人體健康。
- 11、添加未經中央主管機關許可之添加物。

(二)使用之食品器具、食品容器或包裝、食品用洗潔劑，不得有下列情形：

- 1、標示不實。
- 2、有毒者。
- 3、易生不良化學作用者。
- 4、其他足以危害健康者。

七、對本處分如有不服者，應於本處分送達之次日起30日內，繕具訴願書與本處分書影本送交本府，由本府函轉訴願管轄機關經濟部

裝



訂

線



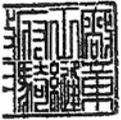
提起訴願。

正本：廷豐生物科技有限公司(負責人：蕭\*蓮 君)

副本：臺南市政府環境保護局、臺南市政府衛生局〈含會勘記錄〉、臺南市政府經濟發展局

裝

市長賴清德



訂

線

本案依分層負責規定授權科長決行

第 3 頁 共 3 頁

附-5

臺南市政府 - 工廠登記抄本 (現況資料)

報表代號：FCPR4231

列印日期：104/09/14

頁次：1

登記編號：67000514 舊登記編號：  
統一編號：531\*\*\*\* 組織型態：有限公司  
工廠名稱：廷豐生物科技有限公司  
廠址：臺南市官田區湖山里烏山頭29之6、29之7號  
地號：臺南市官田區烏山頭段222-2地號

電話：06-6901412

負責人姓名：蕭\*蓮

設立核准日期： 核准文號：  
登記核准日期：101/12/04 核准文號：1010962179  
登記廢止核准日期： 核准文號：  
工廠登記公告廢止日期： 廢止文號：  
登記廢止原因：

前次校正年度：102 前次校正結果：營運中工廠  
最近一次校正年度：103 最近一次校正結果：營運中工廠  
最新申請案件類別：登記變更 工廠現況：生產中  
最新核准日期：104/09/14 最新核准文號：1040187454  
土地使用分區：都市工業區 電熱總數：11.00 (瓩)  
用地類別：零星工業區 動力總數：61.20 (馬力)  
廠地總面積：3671.00 (平方公尺) 工廠用水量：3.00 (立方公尺/日)  
廠房總面積：958.27 (平方公尺)  
其他建築物總面積：0.00 (平方公尺)  
主要產品：其他食品。  
產業類別：08 食品製造業

備註：



附件二 經濟部認定擴建計畫內容符合「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」第2點第1款函

正本

檔 號：  
保存年限：

經濟部 函

機關地址：106臺北市信義路三段41-3號  
聯絡人：技士 李明憲  
聯絡電話：02-27541255 分機2539  
電子郵件：mslee@mocaidb.gov.tw  
傳真：02-27043757



臺南市官田區湖山里烏山頭29-6、29-7號

受文者：廷豐生物科技有限公司

發文日期：中華民國106年4月17日  
發文字號：經授工字第10620409160號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如文

主旨：有關貴公司擬依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」相關規定，申請將臺南市官田區烏山頭段222-14等1筆土地變更為零星工業區一案，請查照。

說明：

- 一、依據本部工業局案陳貴公司106年3月23日106廷豐擴建字第0323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，預估未來年產值達每公頃新臺幣3.05億元，尚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，請逕依都市計畫法相關規定申請都市計畫變更。
- 三、副本抄送內政部及臺南市政府，隨函檢送本案擴建計畫書1份，請參辦。

正本：廷豐生物科技有限公司  
副本：內政部、臺南市政府(均含附件)

部長 李吉先

附件三 土地登記謄本及地籍圖謄本

土地登記第 二類謄本 (地號全部)

官田區烏山頭段 0222-0002地號

列印時間：民國106年01月18日11時43分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由黃\*凱自行列印  
謄本種類碼：GKVDV!27SF，可至http://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性  
麻豆地政事務所 主任 柯素秋  
麻豆電謄字第003069號  
資料管轄機關：臺南市麻豆地政事務所 謄本核發機關：臺南市麻豆地政事務所

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國075年12月19日 登記原因：地目變更  
面積：\*\*\*\*3,671.00平方公尺  
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)  
民國106年01月公告土地現值：\*\*\*\*3,128元/平方公尺  
地上建物建號：烏山頭段 00088-000  
00088-001  
其他登記事項：(空白)

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

(0001) 登記次序：0008 登記原因：拍賣  
登記日期：民國099年07月28日  
原因發生日期：民國099年07月07日  
所有權人：郭\*\*  
統一編號：R120\*\*\*\*\*4  
住址：臺南市官田區官田里 2-7鄰中脇1-1號之3  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：100南麻字第013140號  
當期申報地價：105年01月\*\*\*\*\*409.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
099年06月 \*\*\*\*\*2,438.5元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
相關他項權利登記次序：0003-000  
其他登記事項：(空白)

\*\*\*\*\* 土地他項權利部 \*\*\*\*\*

(0001) 登記次序：0003-000 權利種類：最高限額抵押權  
收件年期：民國101年 字號：南麻字第063740號  
登記日期：民國101年09月14日 登記原因：設定  
權利人：第一商業銀行股份有限公司  
統一編號：05052322  
住址：台北市重慶南路一段30號  
債權額比例：全部 \*\*\*1分之1\*\*\*  
擔保債權總金額：新台幣\*\*\*\*\*19,200,000元正  
擔保債權種類及範圍：擔保債務人對抵押權人現在(包括過去所負現在尚未清償)及將來在本抵押權設定契約書約定最高限額內所負之債務，包括下列債務類別：  
：借款、保證、透支、信用卡契約、票據、衍生性金融商品交易契約、貼現、買入光票、進出口押匯、開發信用狀、承兌、墊款、委任保證、特約商店契約、以債務人為買方或賣方之應收帳款契約。  
擔保債權確定期日：民國131年9月10日  
清償日期：依照各個債務契約所約定之清償日期。  
利息(率)：依照各個債務契約所約定之利率計算。  
遲延利息(率)：依照各個債務契約所約定之利率計算。  
違約金：依照各個債務契約所約定之違約金計收標準計算。  
其他擔保範圍約定：1.取得執行名義之費用。2.保全抵押物之費用。3.因債務不履行而發生之損害賠償。4.因辦理債務人與抵押權人約定之擔保債權種類及範圍所生之手續費用。5.抵押權人墊付抵押物之保險費及按墊付日抵押權人基準利率加年利率4.5%之利息。

權利標的：所有權  
標的登記次序：0008

(續次頁)



4A

官田區烏山頭段 0222-0002地號

列印時間：民國106年01月18日11時43分

頁次：2

設定權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*

證明書字號：101南麻字第000983號

共同擔保地號：烏山頭段 0222-0002 0222-0014 0222-0015

共同擔保建號：烏山頭段 00088-000 00088-001

其他登記事項：（空白）

〈 本謄本列印完畢 〉

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

官田區烏山頭段 0222-0002地號 證明書 101南麻字第000983號



土地登記第 二類謄本 (地號全部)

官田區烏山頭段 0222-0014地號



列印時間：民國106年01月18日11時43分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由黃\*凱自行列印  
謄本種類碼：GKVDV127SF，可至http://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性  
麻豆地政事務所 主任 柯素秋  
麻豆電謄字第003069號  
資料管轄機關：臺南市麻豆地政事務所 謄本核發機關：臺南市麻豆地政事務所

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國106年01月10日 登記原因：分割  
面積：\*\*\*\*\*5,486.00平方公尺  
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)  
民國106年01月公告土地現值：\*\*\*\*\*630元/平方公尺  
地上建物建號：(空白)  
其他登記事項：分割自：222-2  
因分割增加地號：0222-0015地號

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

(0001) 登記次序：0004 登記原因：拍賣  
登記日期：民國099年07月28日  
原因發生日期：民國099年07月07日  
所有權人：郭\*\*  
統一編號：R120\*\*\*\*\*4  
住 址：臺南市官田區官田里27鄰中協11號之3  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：106南麻字第000656號  
當期申報地價：105年01月\*\*\*\*\*128.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
089年01月 \*\*\*\*\*740.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
相關他項權利登記次序：0004-000  
其他登記事項：(空白)  
地價備註事項：稅捐機關函請釐正原地價資料依據臺南縣稅務局99年9月1日南縣稅土字第0990130399、0990045949號函核准依土地稅法第三十九條之二第一項規定不課徵土地增值稅，更正前次移轉現值。

\*\*\*\*\* 土地他項權利部 \*\*\*\*\*

(0001) 登記次序：0004-000 權利種類：最高限額抵押權  
收件年期：民國101年 字號：南麻字第063740號  
登記日期：民國101年09月14日 登記原因：設定  
權 利 人：第一商業銀行股份有限公司  
統一編號：05052322  
住 址：台北市重慶南路一段30號  
債權額比例：全部 \*\*\*1分之1\*\*\*  
擔保債權總金額：新台幣\*\*\*\*\*19,200,000元正  
擔保債權種類及範圍：擔保債務人對抵押權人現在(包括過去所負現在尚未清償)及將來在本抵押權設定契約書約定最高限額內所負之債務，包括下列債務類別：  
：借款、保證、透支、信用卡契約、票據、衍生性金融商品交易契約、貼現、買入光票、進出口押匯、開發信用狀、承兌、墊款、委任保證、特約商店契約、以債務人為買方或賣方之應收帳款契約。  
擔保債權確定日期：民國131年9月10日  
清償日期：依照各個債務契約所約定之清償日期。  
利息(率)：依照各個債務契約所約定之利率計算。  
遲延利息(率)：依照各個債務契約所約定之利率計算。  
違 約 金：依照各個債務契約所約定之違約金計收標準計算。  
其他擔保範圍約定：1. 取得執行名義之費用。2. 保全抵押物之費用。3. 因債務不履行而發生之損害賠償。4. 因辦理債務人與抵押權人約定之擔保債權種類及範圍所生之手續費用。5. 抵押權人墊付抵押物之保險費及按墊付日抵押權人基準利率加年利率4.5%之利息。  
(續次頁)



## 官田區烏山頭段 0222-0014地號

列印時間：民國106年01月18日11時43分

頁次：2

權利標的：所有權

標的登記次序：0004

設定權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*

證明書字號：101南麻字第000983號

共同擔保地號：烏山頭段 0222-0002 0222-0014 0222-0015

共同擔保建號：烏山頭段 00088-000 00088-001

其他登記事項：（空白）

（本謄本列印完畢）

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。

二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。

三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

官田區烏山頭段地政事務所





### 地籍圖謄本

麻豆電謄字第003069號

土地坐落：臺南市官田區烏山頭段222-14地號共1筆



本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

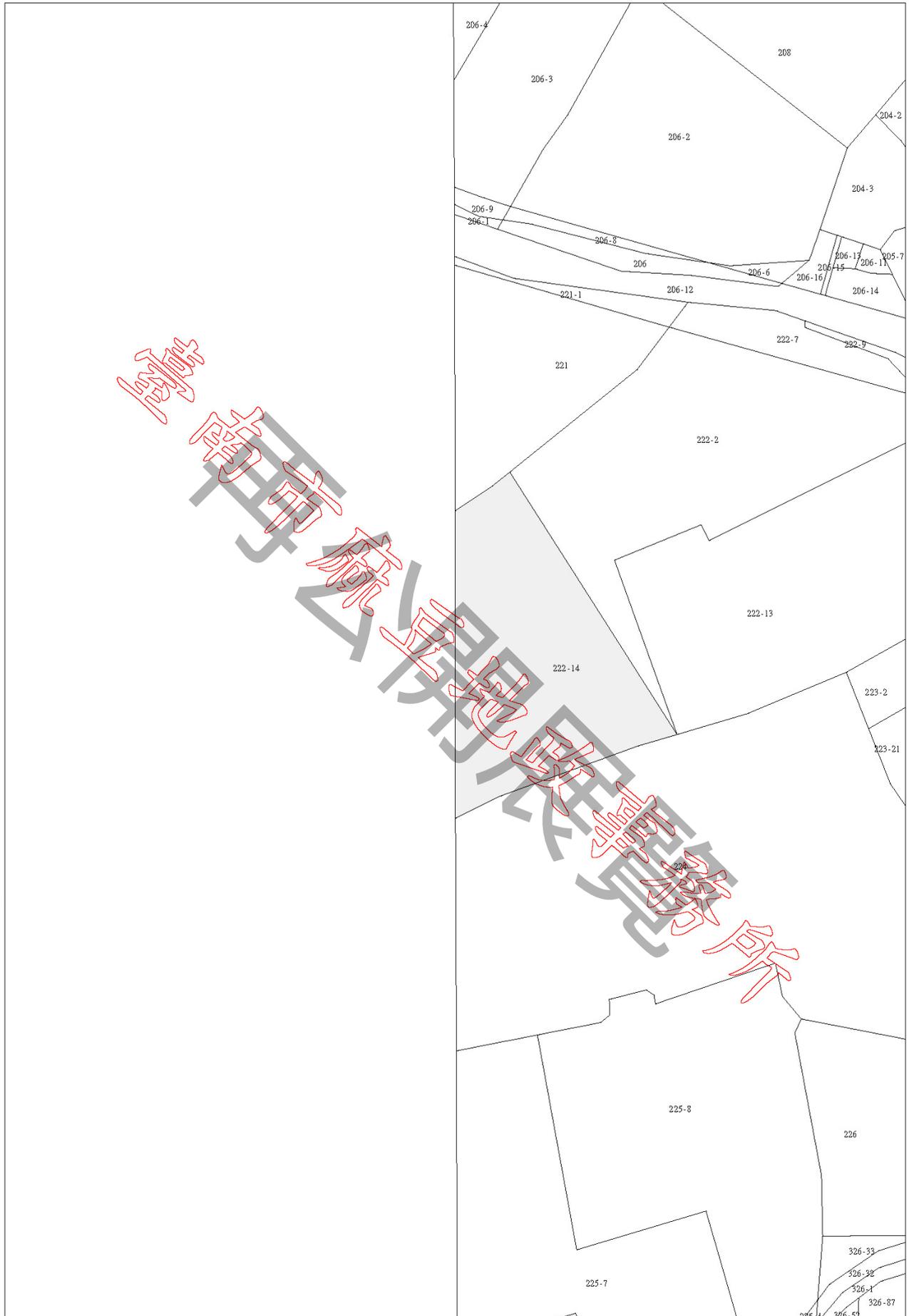
北 資料管轄機關：臺南市麻豆地政事務所  
本謄本核發機關：臺南市麻豆地政事務所  
中華民國 106年01月18日11時43分

主任：柯素秋

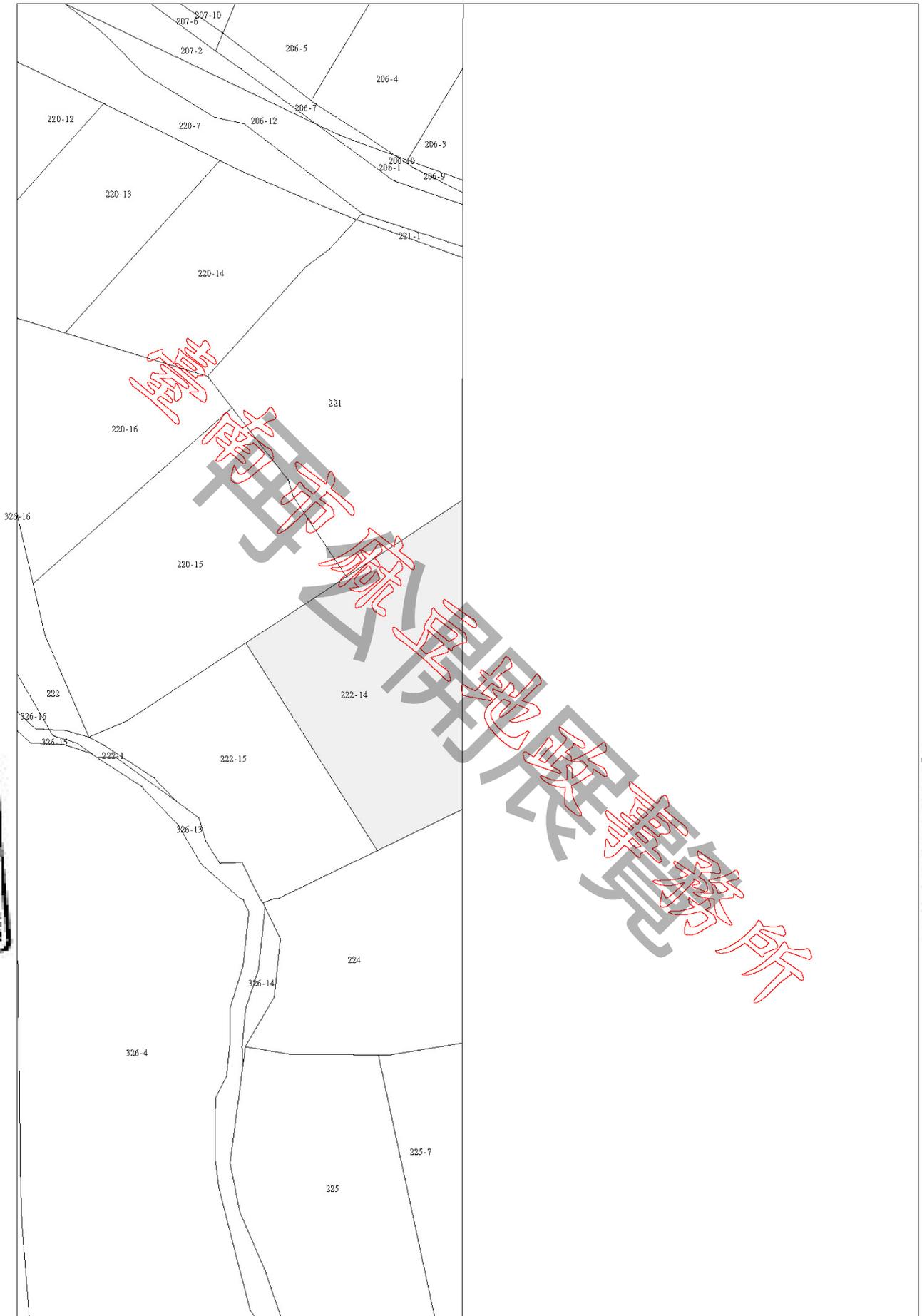
地籍圖謄本如附件共2頁，接續圖如下：



本謄本係網路申領之電子謄本，由黃\*凱自行列印  
謄本種類碼：GL7DVVGD5A，可至：<http://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性  
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。



比例尺：1/1200



81



04

比例尺：1/1200

## 附件四 土地使用變更同意書

### 土地使用變更同意書

茲同意本人下列所有農業區土地自即日起提供廷豐生物科技有限公司依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定申請變更使用分區為零星工業區，並同意依內政部都市計畫委員會決議應捐贈比例，自願捐贈申請變更都市計畫土地總面積百分之三十以上之土地作為公共設施用地，特立此同意書為憑。

鄉鎮市區	地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	持分	持分面積(m <sup>2</sup> )	備註
官田區	烏山頭段	222-14	5,486	全部	5,486	

此致 廷豐生物科技有限公司

立同意書人：郭\*和  蓋章

身分證字號：R1209\*\*\*\*\*

住址：臺南市官田區官田里中脇11號之3

中華民國一〇六年六月 日

附件五 切結書

切 結 書

立書人 廷豐生物科技有限公司 擬申請「變更官田都市計畫(部分農業區為零星工業區)」案及「擬定官田都市計畫(原部分農業區變更為零星工業區)細部計畫」案，同意依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定辦理，並保證依核定計畫及所提擴建計畫限期開發。

此致 臺南市政府

立書人：廷豐生物科技有限公司(統一編號：531\*\*\*\*\*)

負責人：蕭\*蓮(身份證字號：X2002\*\*\*\*\*)

地 址：臺南市官田區官田里中脇11號之3



中 華 民 國 一 〇 六 年 六 月 日

附件六 本案符合消防車輛救災動線及活動空間文件

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府工務局 函

地址：730臺南市新營區民治路36號

承辦人：呂岡沛

電話：06-6322231#6389

傳真：06-6330995

電子信箱：steelcup@mail.tainan.gov.tw

彰化縣員林市永吉街55號

受文者：廷豐生物科技有限公司

發文日期：中華民國107年11月21日

發文字號：南市工管二字第1071299243號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴公司申請辦理「變更官田都市計畫（部分農業區為零星工業區）（配合廷豐生物科技有限公司擴廠計畫）」案，涉及都市防災計畫圖說部分，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公司107年11月15日107廷豐變更字第107111501號函。
- 二、經查旨揭圖說尚符劃設消防車輛救災活動空間指導原則第1點第1項及第2點第1項規定，另涉及原則其他相關內容，請依該原則第5點權責機關分工表，逕洽相關單位查明。

正本：廷豐生物科技有限公司

副本：臺南市政府工務局

局長蘇金安

本案依分層負責規定授權主管科長決行

## 附件七 臺南市產業發展暨工業區變更策略檢核表

查核事項	查核情形	備註
產業空間發展佈局	(一)是否位於珍饈都會生活圈、明星產業生活圈、藍鑽綠金生活圈，或是經產業主管機關同意者？	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 本案位於明星產業生活圈範圍(官田區)，並經經濟部核准同意擴建在案。
	(二)申請變更範圍是否業已排除第一級環境敏感地區？	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 1. 依中華民國航空測量及遙感探測學會 106 年 6 月 27 日航測會字第 1069000942 號函查詢結果，本案除涉及遺址敏感地區外，其餘未涉及第一級環境敏感項目。 2. 依本市文化資產處查詢結果：本案非依《文化資產保存法》指定或登錄在案之古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀；惟本案範圍鄰近本市列冊考古遺址「烏山頭遺址」，如於現有基地下挖工程有涉及疑似遺址之可能，擬依文資法相關規定辦理。
	(二)-1 申請變更範圍是否業已排除第二級環境敏感地區？	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 依中華民國航空測量及遙感探測學會 106 年 6 月 27 日航測會字第 1069000942 號函查詢結果，本案未涉及第二級環境敏感項目。
	(二)-2 承上，如位於第二級環境敏感地區，是否提出因應措施與策略？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 依中華民國航空測量及遙感探測學會 106 年 6 月 27 日航測會字第 1069000942 號函查詢結果，本案未涉及第二級環境敏感項目。
	(三)申請變更範圍是否業已排除公告為污染場址之地區？	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 本案經查環保署土壤及地下水污染整治網，非位於公告為污染場址之地區(詳本表後附圖)。
	(三)-1 承上，如位於公告為污染場址之地區，是否依「土壤及地下水污染整治法」之規定辦理？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 本案非位於公告為污染場址之地區。
	(四)申請變更範圍是否位於農業用地並經農業主管機關同意農地變更者？	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 本案農地變更經臺南市政府農業局民國 106 年 12 月 14 日南市農工字第 1061330391 號函同意。
產業空間發展機能	申請毗鄰擴廠變更為工業區，其引入之機能，應優先參酌本案產業空間策略規劃(工業部門)辦理，但經產業主管機關同意者，不在此限。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 本案屬食品製造業，為行政院生產力 4.0 發展方案(食品業)及台南市經發局 104-107 年度施政計畫(食品製造)，並經經濟部核准

	查核事項	查核情形	備註
			同意擴建在案。
通案性原則	<p>是否依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」之規定辦理？</p> <p>(一) 申請基地條件及面積規模</p> <p>1. 申請基地所在都市計畫工業區毗鄰土地確無工業區可供擴建，並符合下列情形之一。</p> <p>(1) 申請基地所在或周邊都市計畫區工業區已高度開發(應敘明鄰近工業區土地之使用現況、開闢率等分析資料)。</p> <p>(2) 因擴充產能並考量生產線及運輸成本等條件，所在位置確無其他工業區可供擴建。</p> <p>2. 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超過三年，或經經濟部同意者。</p> <p>3. 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，或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。</p> <p>(二) 主管機關先行認定符合下列情形之一</p> <p>1. 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>2. 經本府同意為增設污染防治設備者。</p> <p>3. 經經濟部認定屬設立營運總部者。</p> <p>(三) 變更指導</p> <p>1. 規劃內容</p> <p>(1) 敘明整體土地使用計畫，並應至少劃設變更都市計畫土地總面</p>	<p>■是 □否</p> <p>■是 □否</p> <p>■是 □否</p> <p>■是 □否</p> <p>■是 □否</p> <p>■是 □否</p>	<p>本案依該原則各項規定辦理。</p> <p>1. 鄰近本案之既有工業區包括經濟部編定官田工業區及隆田都市計畫劃設工業區，其中官田工業區面積 177.24 公頃、現況使用面積約 173.71 公頃、使用率約 98.01%，整體工業活動以金屬基本工業為最大宗；隆田都市計畫區面積為 18.87 公頃、現況使用面積約 13.50 公頃，使用率約 71.54%。</p> <p>2. 官田工業區及隆田工業區使用率均高，本公司原有廠地腹地狹小並已使用中，為容納新增設之生產設備，須增加毗連原有廠地之土地擴建廠房。</p> <p>本案申請變更毗鄰地(官田區烏山頭段 222-14 地號土地)面積為 0.5486 公頃，未超過原廠地 0.3671 公頃之 1.5 倍面積。</p> <p>本案申請變更之土地與原廠地相毗鄰，地形完整銜接，因非屬第 1、2 級環境敏感區，故無破壞水土保持之虞。</p> <p>本案經經濟部認定屬附加產值高之投資事業。</p> <p>本案劃設變更都市計畫土地總面積 30.01%之土地作為公共設施用地。</p>

	查核事項	查核情形	備註
原則	積百分之三十之土地作為公共設施用地。		
	(2)敘明擴建完成增加產量後，其年產值變化、產業聚集效應及增加就業機會等項目。	■是 □否	本案擴建後預估每年產值可達1億6,731萬元，稅後淨利估計可達15%，每年淨利預估約為2,509萬元以上，擴廠後員工人數擬增至約40人。
	(3)環境影響及因應對策 為避免擴廠後因其製程、原物料使用量、廢水量及廢棄物產生之變動，對鄰近農業區產生灌溉排水污染，及對環境造成噪音、安全衝擊影響，需補充廠區空氣、噪音及污水等公害處理設施之規劃內容，並研提相關解決對策。	■是 □否	本案生產製程中並無廢氣、廢水產生，僅有桶槽清洗廢水與員工之生活污水，其經由合併式處理設施處理後排入南114鄉道公共排水路。本案產品生產製程噪音來源主要為廠內攪拌機、擠壓機、震動篩機、乾燥機運轉所產生，有廠房與外界阻隔，對附近環境應無不良影響。
	(4)景觀計畫 為避免對周圍環境景觀造成影響衝擊，需研提景觀計畫。	■是 □否	本案變更範圍與周邊農業區間劃設之綠地擬種植喬木及灌木，並已規範於細計土管。
	(5)防災計畫 為提供安全之生產作業環境及災害發生時之應變措施，需研提防災計畫。	■是 □否	本案已研擬防災計畫。
	2. 回饋計畫 (1)申請人應自行負擔公共設施用地之開發經費，並應自行管理、維護。	■是 □否	本案公共設施用地之開發經費擬由申請人自行負擔，並自行管理、維護。
	(2)公共設施用地應無償捐贈予地方政府，無法捐贈者得以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之。	■是 □否	本案申請人擬無償捐贈公共設施用地予臺南市政府。
	(3)為確保應捐贈公共設施用地之公共用途，後續興闢管理及捐贈事宜等回饋計畫部分，開發單位應於主要計畫核定前與臺南市政府簽訂協議書，具結保證依自行開發計畫訂定之時程開發。	■是 □否	1. 本案申請人擬於內政部都市計畫委員會審議通過，經臺南市政府通知之日起一年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起二年內完成捐贈予本府，計畫書圖始得報核。 2. 本案自細部計畫發布實施日起三年內完成擴建，申請人應於取得建築執照前完成公共設施用地(綠地)興闢。

