

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國112年5月16日
發文字號：府都規字第1120606113A號
附件：計畫圖(比例尺三千分之一)及計畫書各1份。



主旨：「變更官田(含隆田地區)都市計畫(部分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)」案自112年5月18日零時起發布實施生效，特此公告周知。

依據：

- 一、都市計畫法第21條及第28條。
- 二、內政部112年5月3日台內營字第1120805805號函。

公告事項：

- 一、公告時間：自民國112年5月18日零時起生效。
- 二、公告地點：本府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)及臺南市官田區公所公告欄。
- 三、公告圖說：比例尺三千分之一計畫圖及計畫書各1份。

市長黃偉哲

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國112年5月16日
發文字號：府都規字第1120606113A號
附件：計畫圖(比例尺三千分之一)及計畫書各1份。



主旨：「變更官田(含隆田地區)都市計畫(部分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)」案自112年5月18日零時起發布實施生效，特此公告周知。

依據：

- 一、都市計畫法第21條及第28條。
- 二、內政部112年5月3日台內營字第1120805805號函。

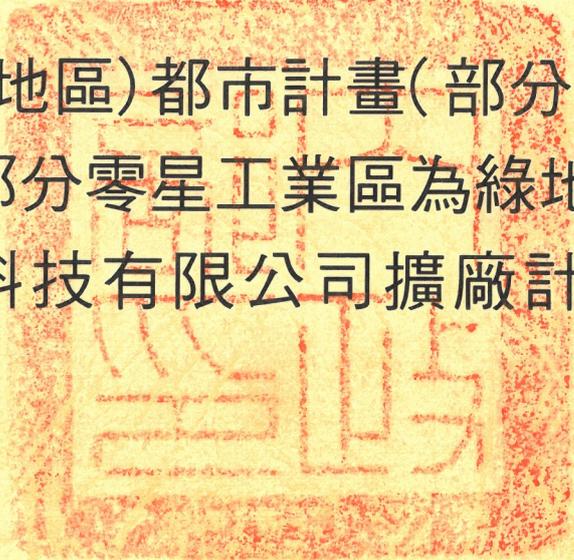
公告事項：

- 一、公告時間：自民國112年5月18日零時起生效。
- 二、公告地點：本府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)及臺南市官田區公所公告欄。
- 三、公告圖說：比例尺三千分之一計畫圖及計畫書各1份。

市長黃偉哲

發布實施

變更官田(含隆田地區)都市計畫(部分農業區
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)書



擬定機關：臺南市政府
申請單位：廷豐生物科技有限公司
中華民國一十二年三月

臺南市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明		
都市計畫名稱	變更官田(含隆田地區)都市計畫(部分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)案		
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款		
變更都市計畫機關	臺南市政府		
申請變更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	自民國 109 年 1 月 3 日起計 30 天。 刊登於民國 109 年 1 月 3 日至民國 109 年 1 月 5 日中華日報，計 3 天。
		公開說明會	日期－民國 109 年 1 月 17 日(星期五)上午 10 時。 地點－官田區公所 2 樓會議室。
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 92574 次會議審查通過。	
	內政部級	內政部都市計畫委員會民國 108 年 10 月 29 日第 956 次會議審查通過。	

目 錄

第一章 緒論	
第一節 變更緣起	1
第二節 法令依據	2
第三節 變更位置與範圍	3
第二章 現行都市計畫概述	6
第三章 變更範圍現況	10
第四章 擴廠計畫概述	
第一節 本市產業指導原則	17
第二節 擴廠計畫影響	20
第三節 規劃原則與構想	24
第五章 變更計畫內容	
第一節 變更理由	26
第二節 變更計畫內容	27
第六章 細部計畫指導原則	31
第七章 都市防災計畫	32
第八章 實施進度及經費	
第一節 回饋內容	33
第二節 承諾事項	34
第三節 實施進度及經費	35

附件一	內政部及臺南市都市計畫委員會會議紀錄	附-1
附件二	都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則檢核表	附-16
附件三	臺南市產業發展暨工業區變更策略檢核表	附-26
附件四	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-30
附件五	農地變更同意文件	附-46
附件六	環境影響評估查詢文件	附-47
附件七	本案符合消防車輛救災動線及活動空間文件	附-48
附件八	本案協議書	附-49
附件九	綠地主管機關同意綠地捐贈文件	附-65
附件十	基地南側工廠使照資料	附-70

表 目 錄

表一 原廠地及變更範圍土地清冊-----	5
表二 官田(含隆田地區)都市計畫第三次通盤檢討後歷程表-----	6
表三 現行官田(含隆田地區)都市計畫土地使用面積表-----	8
表四 變更計畫內容明細表-----	27
表五 變更前後土地使用面積對照表-----	29
表六 實施進度及經費表-----	35

圖 目 錄

圖一 變更位置暨現行官田(含隆田地區)都市計畫示意圖-----	3
圖二 原廠地及擴建範圍現行都市計畫示意圖-----	4
圖三 原廠地及變更計畫範圍地籍示意圖-----	5
圖四 原廠區及擴建範圍地理位置示意圖-----	11
圖五 原廠區生產製造流程示意圖-----	12
圖六 原廠地及擴建範圍周邊土地使用現況示意圖-----	13
圖七 原廠地及變更範圍周邊土地使用現況照片-----	14
圖八 計畫範圍周邊交通系統示意圖-----	16
圖九 臺南市產業空間發展布局及本案位置示意圖-----	18
圖十 本案位置與周邊產業、交通設施關係示意圖-----	19
圖十一 本案擴建範圍農地空間資源調查情形示意圖-----	20
圖十二 擴建範圍廠房規劃示意圖-----	24
圖十三 擴建後生產製造流程示意圖-----	25
圖十四 變更計畫內容示意圖-----	28
圖十五 變更後計畫內容示意圖-----	28
圖十六 本計畫防災規劃示意圖-----	32

第一章 緒論

第一節 變更緣起

廷豐生物科技有限公司(以下簡稱廷豐生技)係於民國 101 年 12 月 4 日經臺南市政府核准工廠登記，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。廷豐生技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八田段 690 及 690-2 等 2 筆地號，面積 0.36 公頃(地籍重測前為烏山頭段 222-2 等 1 筆地號)，土地使用分區為「官田(含隆田地區)都市計畫區」之「零星工業區(零工四)」。

廷豐生技製造之素食製品因製程管控嚴格、品質優良，隨近年素食人口漸增，訂單亦逐年增長，除多家長期配合之國內廠商，更接獲不少中國大陸、馬來西亞等國外廠商訂單。廷豐生技除追求質的提升之外，亦追求產量之增加，今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、南側已建有其他私人工廠廠房使用，且鄰近之官田工業區使用率達 98.01%，周邊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—官田區八田段 726 及 726-2 等 2 筆地號，面積 0.55 公頃(地籍重測前為烏山頭段 222-14 等 1 筆地號土地)，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。

基此，廷豐生技乃向經濟部提出擴建計畫，申請將毗鄰原廠地之官田區八田段 726 及 726-2 等 2 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，預期擴建計畫完成增加產量後，預估每年產值效益達 1 億 6,731 萬元。前述之擴建計畫業已依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定檢送擴建計畫書向經濟部工業局提出擴建申請，並經經濟部工業局民國 106 年 4 月 17 日經授工字第 10620409160 號函認定符合前開原則第二點第一款「附加價值高

之投資事業」認定標準，並囑廷豐生技逕依都市計畫法相關規定申請都市計畫變更在案(詳附件四)。

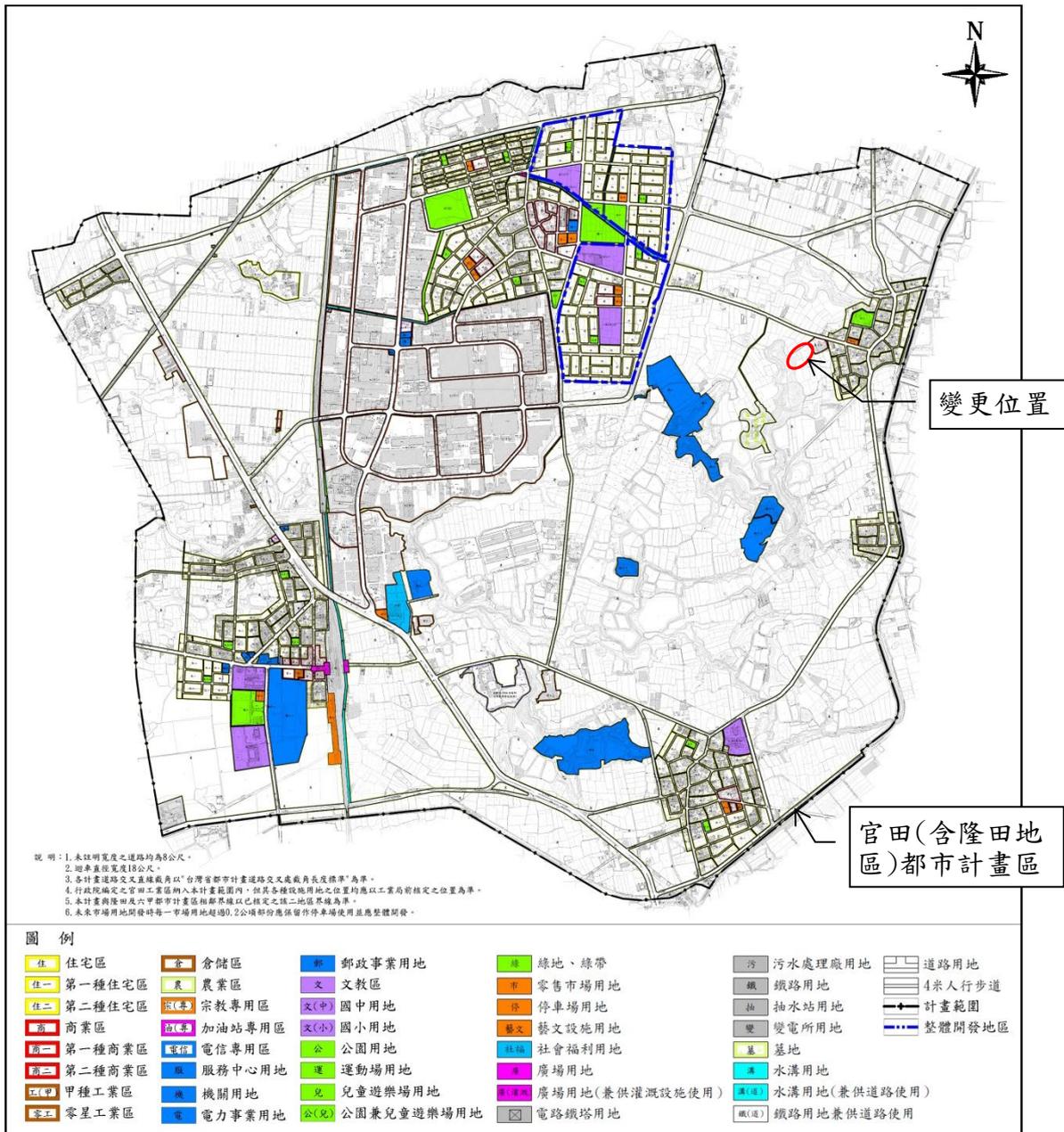
依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」第五點辦理程序規定：「申請人提出申請時，…，應先提具擴建計畫經經濟部審查核准。經徵得同意或審查核准後，內政部同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定辦理都市計畫變更。」。因此，本案廠房擴建可視為為適應經濟發展之需要，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定申請辦理都市計畫個案變更。

第二節 法令依據

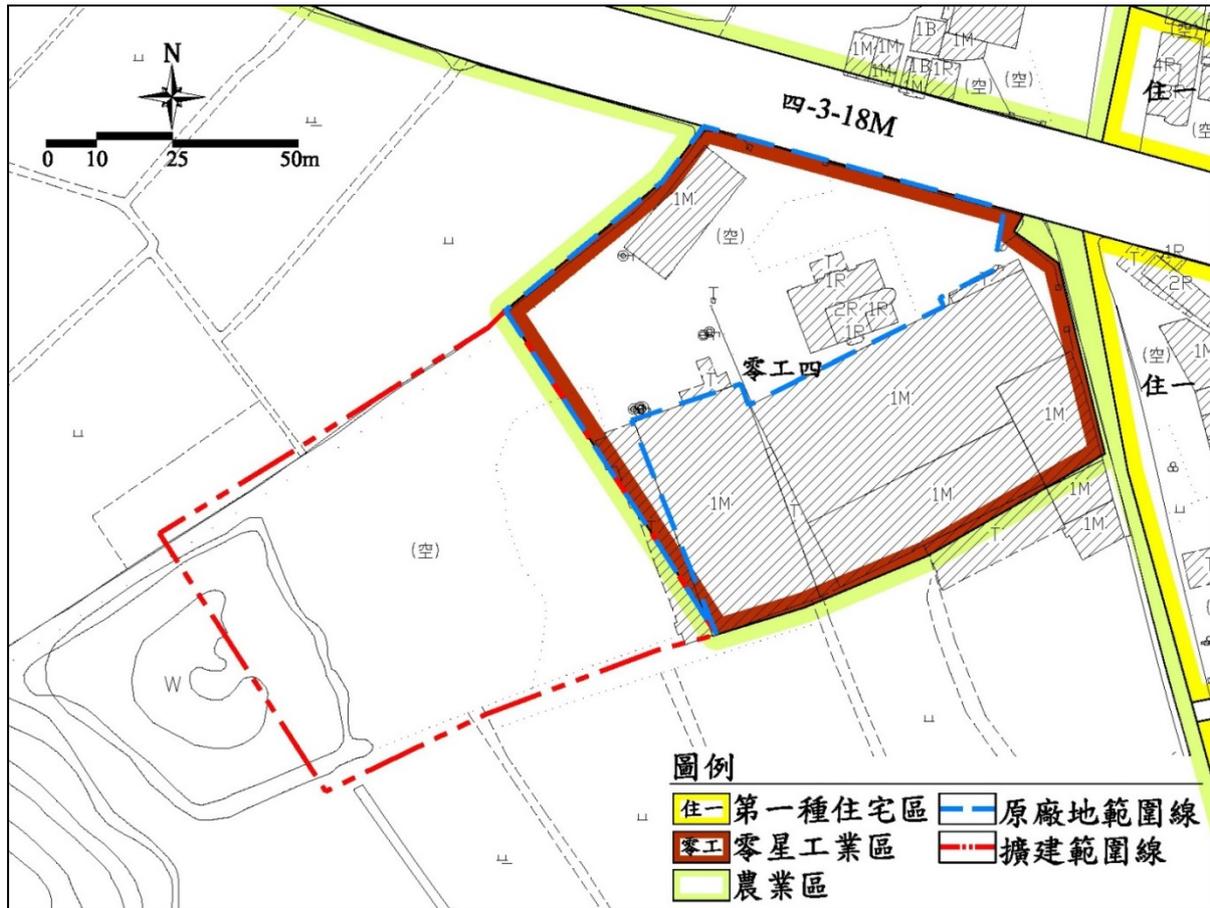
- 一、都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款：「為適應國防或經濟發展之需要時」辦理迅行變更。
- 二、都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則第 2 點第 1 項第 1 款，經濟部工業局民國 106 年 4 月 17 日經授工字第 10620409160 號函認定「附加產值高之投資事業」。

第三節 變更位置與範圍

本案變更位置位於官田(含隆田地區)都市計畫區東北側地區，現行計畫土地使用分區為農業區及零星工業區(零工四)。變更範圍土地包括官田區八田段 726、726-2 地號農業區土地及同段 690-2 地號零星工業區土地，面積共計 0.57 公頃，業已取得土地所有權人之土地使用變更同意書(詳附件二)。(詳表一、圖一~圖三)



圖一 變更位置暨現行官田(含隆田地區)都市計畫示意圖

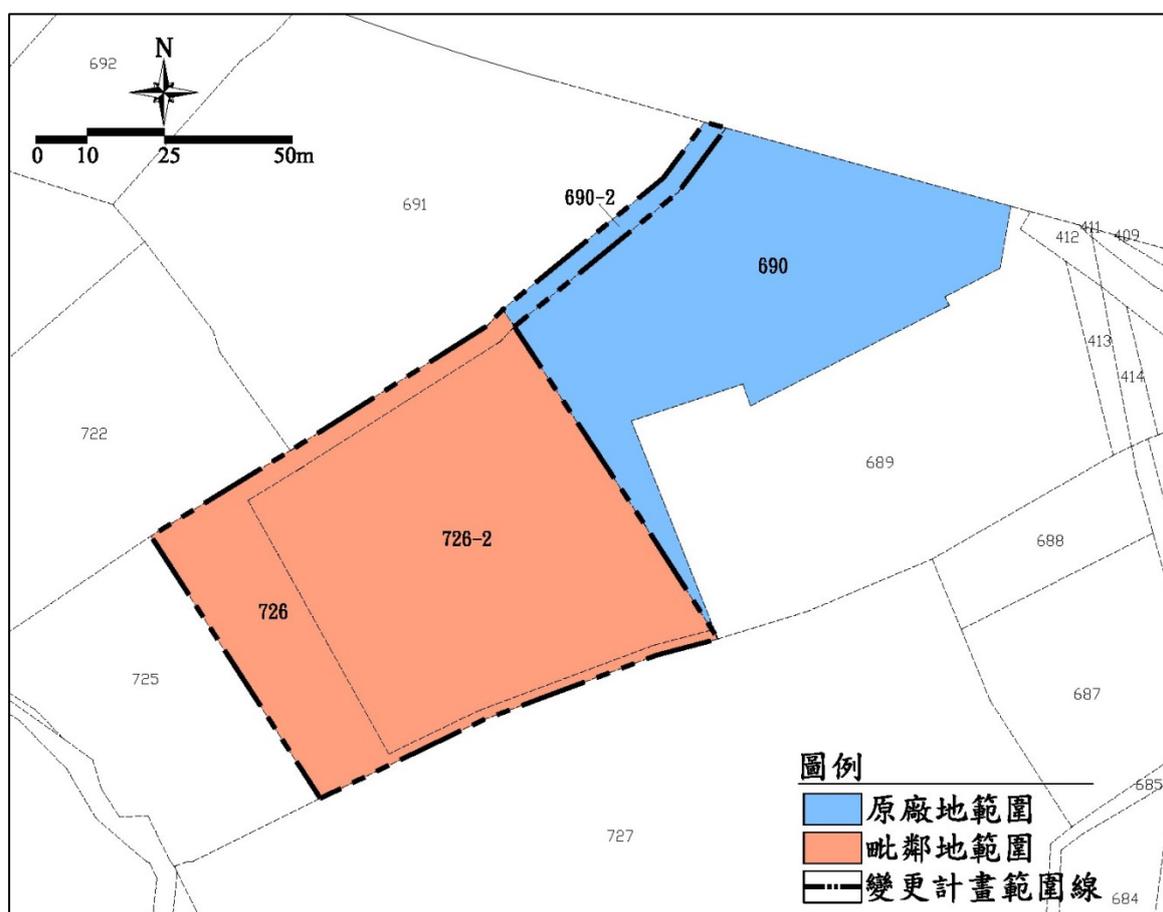


圖二 原廠地及擴建範圍現行都市計畫示意圖

表一 原廠地及變更範圍土地清冊

項目	區別	重測前			重測後			變更前 使用分區	所有權人	備註
		地段	地號	謄本 面積 (m ²)	地段	地號	謄本 面積 (m ²)			
原廠地	官田區	烏山頭 段	222-2	3,671	八田段	690	3,427.31	零星工業 區	郭*和	
原廠地、 變更範圍	官田區	烏山頭 段	222-2 (部分)		八田段	690-2	222.11	零星工業 區	郭*和	
變更 範圍	官田區	烏山頭 段	222-14	5,486	八田段	726-2	3,988.26	農業區	郭*和	毗鄰 地、擴 建範圍
	官田區	烏山頭 段			八田段	726	1,490.89	農業區	郭*和	

資料來源：本案整理。



圖三 原廠地及變更計畫範圍地籍示意圖

第二章 現行都市計畫概述

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，後分別於民國 72 年、80 年及 89 年間辦理 3 次通盤檢討並發布實施，民國 109 年納入隆田地區合併辦理第四次通盤檢討，現行計畫為民國 111 年 12 月 16 日公告發布實施之變更官田(含隆田地區)都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案(詳表二)。

表二 官田(含隆田地區)都市計畫第三次通盤檢討後歷程表

項目	編號	變更計畫名稱	發布實施日期	發布文號
原官田都市計畫	1	變更官田都市計畫(第三次通盤檢討)案	89.06.13	府城都91452號
	2	變更官田都市計畫(部分農業為電路鐵塔用地)案	90.10.26	府建都155665號
	3	變更官田都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案	92.01.03	府城都920000597號
	4	變更官田都市計畫(部分農業區為道路用地)案	92.03.05	府城都0920028041-1號
	5	變更官田都市計畫(配合西拉雅國家風景區管理處行政暨旅遊服務中心建設)計畫案	104.07.28	府都規字第1040692998A號
	6	變更官田都市計畫(農業區土地使用管制要點專案通盤檢討)案	104.09.29	府城都1040909139A號
	7	變更官田都市計畫(部分農業區、住宅區為道路用地)(配合六甲西側外環道工程)案	107.12.10	府城都1071352701A號
原官田鄉隆田地區都市計畫	1	變更官田鄉隆田地區都市計畫(第三次通盤檢討)案	90.09.24	府城都138315號
	2	變更官田鄉隆田地區都市計畫(部分農業區為污水處理廠用地)案	92.05.23	府城都09200814332號
	3	變更官田鄉隆田地區都市計畫(配合中華電信股份有限公司專案通盤檢討)案	98.09.01	府城都0980201858A號
	4	變更官田(隆田地區)都市計畫(農業區土地使用管制要點專案通盤檢討)案	104.09.29	府都規字第1040909139A號
官田(含隆田地區)都市計畫	1	變更官田(含隆田地區)都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案	109.10.22	府都規字第1091233560A號
	2	變更官田(含隆田地區)都市計畫(第四次通盤檢討)(土地使用管制要點)細部計畫(第一階段)案	109.11.13	府都規字第1091239780A號
	3	變更官田(含隆田地區)都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案	111.12.16	府都規字第1111474721A號

資料來源：變更官田(含隆田地區)都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)書。

二、計畫範圍及面積

現行計畫範圍以官田工業區、隆田車站及官田區公所為中心，東至嘉南大圳北幹線，南至嘉南大圳，西至省縱貫公路以西約 500 公尺處，北以灌溉溝渠為界，東北與六甲都市計畫銜接，計畫圖重製後計畫面積 1,830.85 公頃。

三、計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

四、計畫人口及密度

計畫人口為 28,000 人，居住密度每公頃約 133 人。

五、土地使用及公共設施計畫

現行計畫劃設住宅區等 14 種土地使用分區，面積共計 1,548.45 公頃；劃設機關等 26 種公共設施用地，面積共計 282.40 公頃。(詳表三及圖一)

六、交通系統計畫

(一)聯外道路系統

包括一號道路(臺一號省道)、一-1 號道路(外環道路)、一-2 號道路、一-3 號道路(南 64，裕隆路)、二-1 號道路(南 118，中華路)、三-1 號道路(南 117，八田路)、三-2 號道路(南 117，八田路)、三-3 號道路(南 116)、三-6 號道路(176 市道，中山路一段)、三-9 號道路(南 65，三民路)、四-1 號道路(南 118，中華路)。

(二)主要道路

包括二-2 號道路(工業路)、三-4 號道路、三-5 號道路(南 64，裕隆路)、三-5-1 號道路(南 64，裕隆路)、三-7 號道路(中山路一段)、三-8 號道路(信義街一段)、四-2 號道路。

(三)次要道路

配設計畫區次要道路，其計畫寬度分別為 18 公尺及 15 公尺。本計畫原廠地臨寬 18 公尺之四-3 號道路(南 114)。

表三 現行官田(含隆田地區)都市計畫土地使用面積表

項目		重製專案通盤 檢討後面積 (公頃)	估計畫面積 比例(%)	佔都市發展 用地面積比 例(%)
土地 使用 分區	住宅區	49.42	2.70	7.25
	第一種住宅區	103.61	5.66	15.20
	第二種住宅區	36.19	1.98	5.31
	商業區	1.09	0.06	0.16
	第一種商業區	7.66	0.42	1.12
	第二種商業區	2.46	0.13	0.36
	甲種工業區	186.70	10.20	27.36
	零星工業區	3.41	0.19	0.50
	農業區	1,146.05	62.60	-
	電信專用區	0.08	0.00	0.01
	倉儲區	5.54	0.30	0.81
	宗教專用區	0.08	0.00	0.01
	文教區	5.60	0.31	0.82
	加油站專用區	0.56	0.03	0.08
	小計	1,548.45	84.58	59.03
公共 設施 用地	機關用地	42.74	2.33	6.27
	國小用地	10.02	0.55	1.47
	國中用地	8.51	0.46	1.25
	零售市場用地	1.82	0.10	0.27
	公園、公(兒)用地	8.08	0.44	1.19
	兒童遊樂場用地	2.91	0.16	0.43
	綠地、綠帶	2.28	0.12	0.33
	運動場用地	6.75	0.37	0.99
	停車場用地	1.69	0.09	0.25
	社會福利用地	3.34	0.18	0.49
	藝文設施用地	1.83	0.10	0.27
	抽水站用地	0.06	0.00	0.01
	服務中心用地	0.31	0.02	0.05

項目	重製專案通盤 檢討後面積 (公頃)	估計畫面積 比例(%)	佔都市發展 用地面積比 例(%)
污水處理廠用地	7.04	0.38	1.03
水溝用地	5.64	0.31	0.83
水溝用地(兼供道路使用)	0.62	0.03	0.09
墓地	3.10	0.17	-
變電所用地	0.35	0.02	0.05
電路鐵塔用地	0.07	0.00	0.01
電力事業用地	0.12	0.01	0.02
郵政事業用地	0.19	0.01	0.03
道路用地	157.74	8.62	23.14
廣場用地	0.61	0.03	0.09
廣場用地(兼供灌溉設施使用)	0.10	0.01	0.01
鐵路用地	16.41	0.90	2.41
鐵路用地(兼供道路使用)	0.07	0.00	0.01
小計	282.40	15.42	40.97
都市發展用地	681.70	37.23	100.00
總計	1,830.85	100.00	-

資料來源：變更官田(含隆田地區)都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)書。

註：都市發展用地面積不含農業區及墓地。

第三章 變更範圍現況

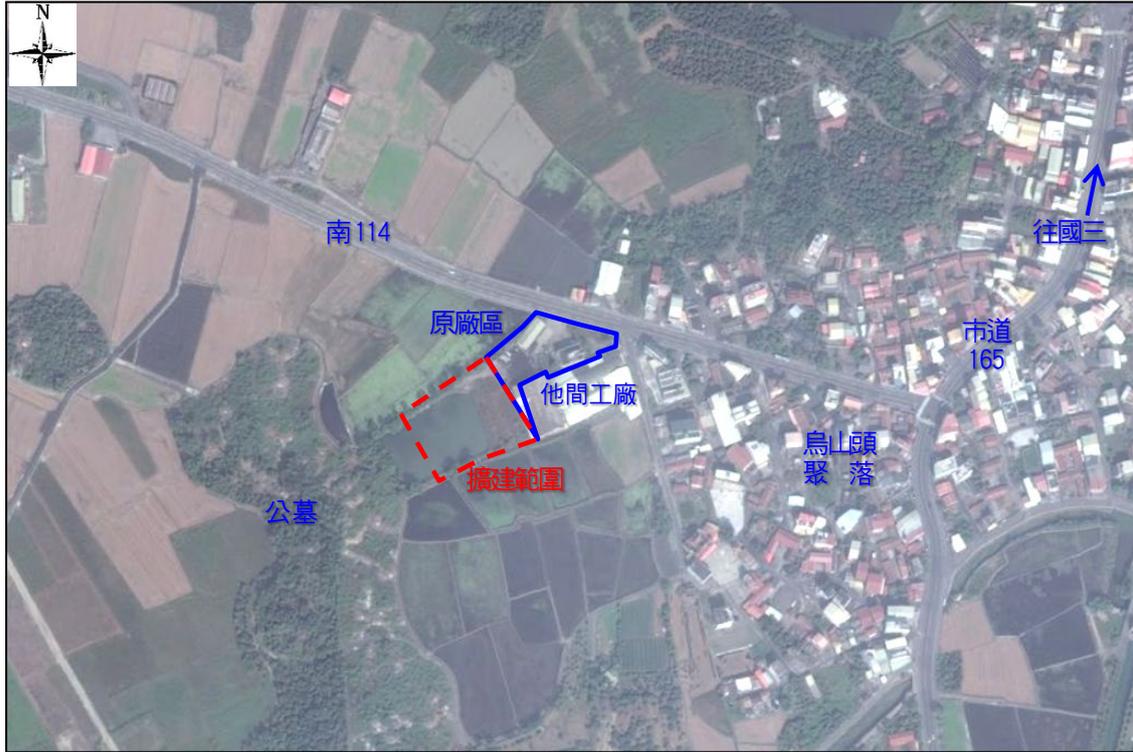
一、原廠地概況

(一)原廠地位置與範圍

本案原廠地零工四係民國 80 年 5 月 21 日發布實施之變更官田都市計畫(第二次通盤檢討)案，配合當時碾米廠現況由農業區變更為零星工業區(零工四)使用(本案部分使用)，部分零工及擴建範圍係於民國 99 年 7 月經法拍取得土地所有權。

原廠地東側約 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，北側緊臨寬 18 公尺之聯外道路(南 114)，西南側為本案擴建範圍。南側現況為零工四另一部分之他間工廠廠房(詳圖四、圖六及圖七)。依民國 77 年 7 月南建局使字第 3880 號核發使照所示，係以烏山頭段 222-13 地號為申請基地(重測後為八田段 689 地號)，故本案原廠房範圍非屬南側工廠法定空地範圍(詳附件十)。

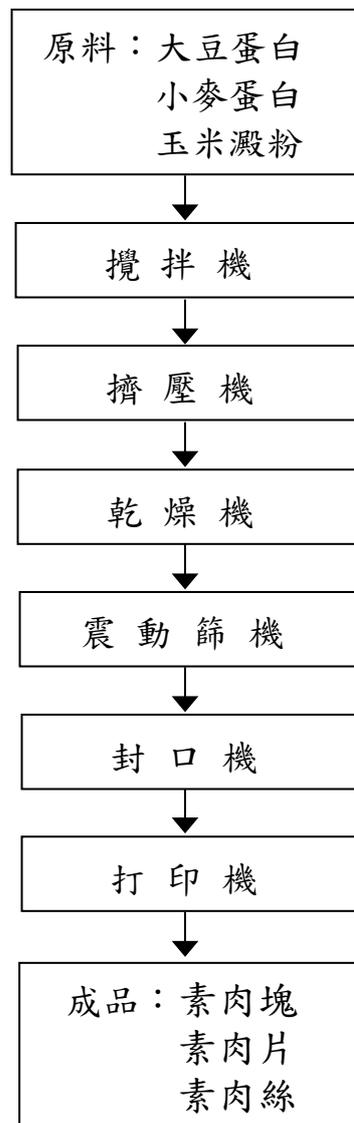
本案位於零工四範圍之原廠區土地權屬包括官田區八田段 690 及 690-2 等 2 筆地號，面積 0.36 公頃，原廠區土地現況已充分開闢作廠房使用，其已不敷本案擴建廠房需求。



圖四 原廠區及擴建範圍地理位置示意圖

(二)原廠區現況及生產流程

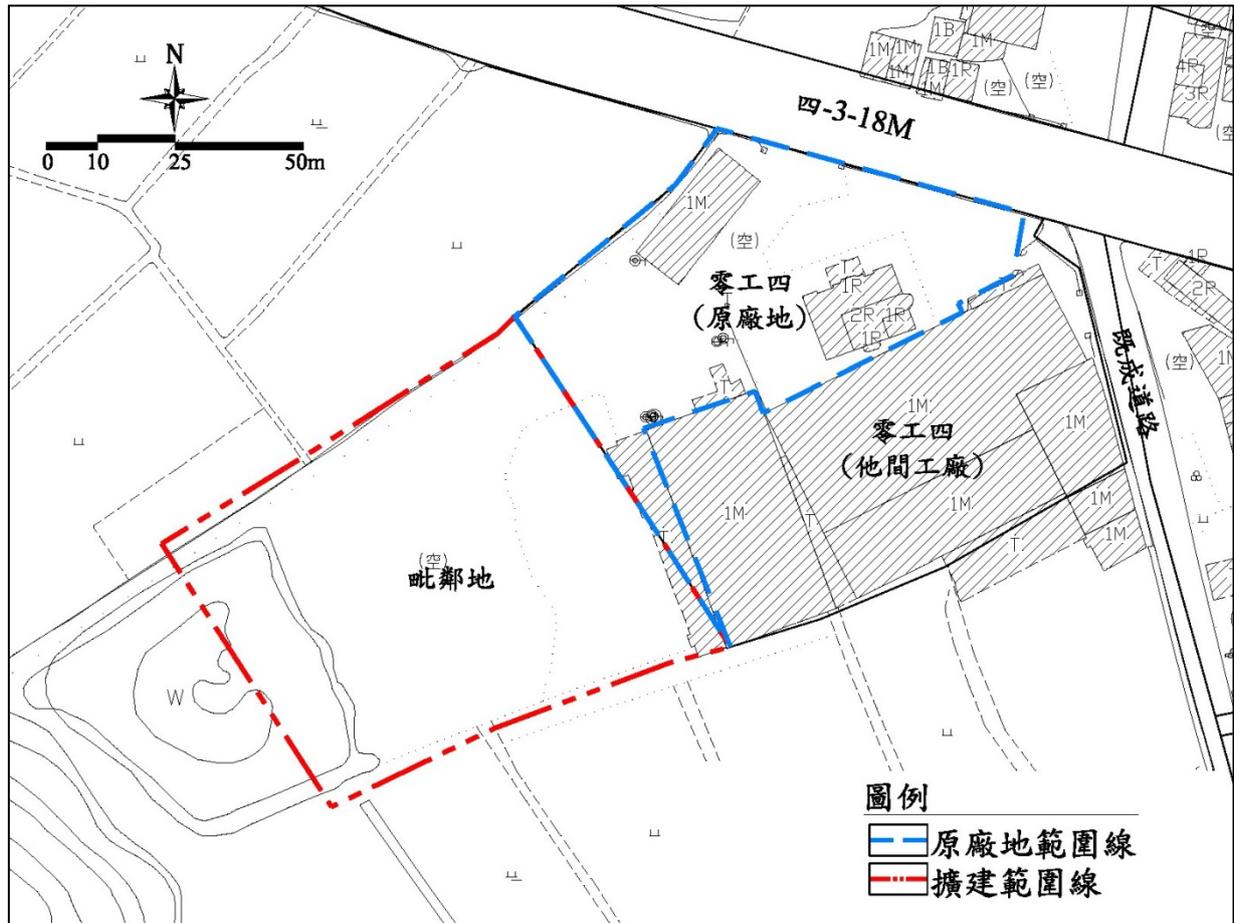
本案原廠區現有建築物包括三層樓及一層樓廠房各一棟(詳圖六)，並以素肉塊、素肉片及素肉絲為主之各類素食產品生產製造，製造流程詳圖五所示。



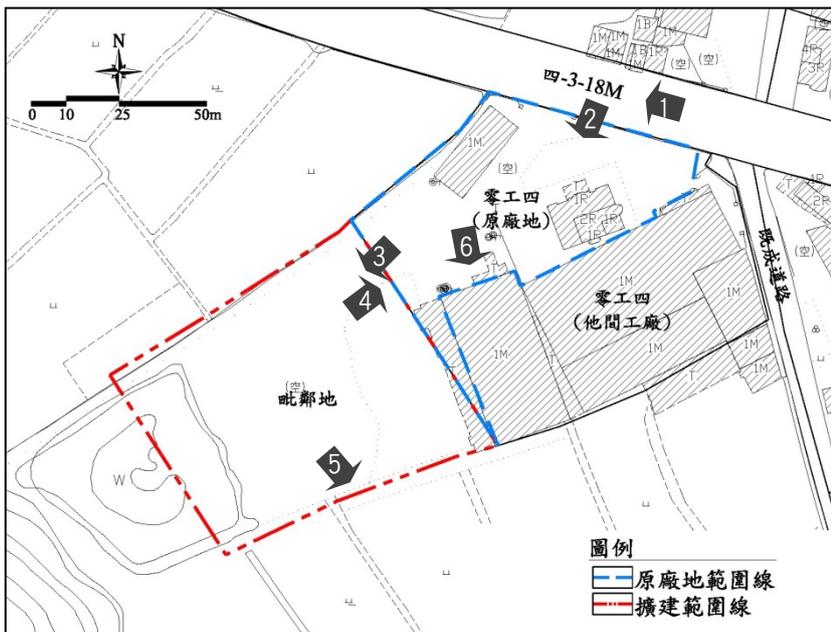
圖五 原廠區生產製造流程示意圖

二、變更範圍使用現況

本計畫變更範圍(擴建範圍)為官田(含隆田地區)都市計畫區之農業區，現況為空地使用，東北側緊鄰原廠地零工四，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、圖六及圖七)，並已取得土地所有權人之土地使用變更同意書(詳附件二)。



圖六 原廠地及擴建範圍周邊土地使用現況示意圖



圖七 原廠地及擴建範圍
周邊土地使用現況照片

三、鄰近工業區土地使用現況

本案變更範圍週邊鄰近地區之工業區包括經濟部編定官田工業區，及六甲、高速公路麻豆交流道、善化等都市計畫劃設工業區，其土地使用現況、開闢率等說明如下。

(一)經濟部編定官田工業區

官田工業區為官田地區主要產業發展腹地，目前設廠家數為150家，現況使用率達98.01%。依據經濟部工業局統計結果，官田工業區內業種以製造業為主，生產總額前五名依序為電子零組件製造業、金屬基本工業、化學材料製造業、金屬製品製造業及食品及飲料製造業，顯示其以電子、金屬基本工業為最大宗，其次為民生工業。

(二)六甲都市計畫區

六甲都市計畫區工業區現行計畫面積 11.47 公頃，已開發使用面積 3.9961 公頃，使用率為 34.84%。工業使用現況多屬小型工廠與木材加工業，現況做為工業使用之面積約 3.87 公頃，約占計畫面積 33.74%。

(三)高速公路麻豆交流道計畫區

高速公路麻豆交流道計畫區工業區現行計畫面積 214.32 公頃，已開發使用面積 64.52 公頃，使用率為 30.10%。工業區內現有產業類型多為紡織、鋼鐵、塑膠製造等傳統產業，受土地取得、都市計畫道路未開闢等因素影響，目前發展停滯。

(四)善化都市計畫區

善化都市計畫區甲種工業區計畫面積 31.32 公頃，實際發展面積為 29.61 公頃，使用率 94.54%，乙種工業區計畫面積 39.31 公頃，實際發展面積為 19.11 公頃，使用率 48.61%。

四、交通系統概況

本案擴建範圍經原廠地可直接與路寬 18 公尺之南 114 聯繫，南 114 往東經市道 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，交通現況極為良好(詳圖八)。

另外，原廠地南側剩餘零工四之其他私人工廠以緊鄰其廠房東側寬約 8 公尺之既成道路為進出動線，不因本案變更影響該工廠對外交通。



圖八 計畫範圍周邊交通系統示意圖

第四章 擴廠計畫概述

第一節 本市產業指導原則

依內政部民國 107 年 1 月 4 日內授營中字第 1070800060 號函備查之「臺南市產業發展暨工業區發展策略案」，都市及非都市土地新設產業用地者，應遵循下列空間發展布局：

- 一、應位於珍饈都會生活圈、明星產業生活圈、藍鑽綠金生活圈(但經產業主管機關同意者，不在此限)，依「都市計畫法」、「產業創新條例」及相關法令規定等，以「產業園區」、「工業區」或類似之模式設置，且距離高速公路或快速道路交流道、高速鐵路車站、機場、港口或鐵路車站道路距離 30 公里範圍內，並符合下列情形之一者 (但經產業主管機關同意者，不在此限)：
 - (一)基地周邊道路距離 10 公里範圍內已有報編工業區、產業園區、科學園區、及已辦竣整體開發之都市計畫工業區，可提供申請產業發展基礎或形成產業聚落潛能。
 - (二)基地周邊道路距離 10 公里範圍內已有相關工業、科技、研發之大專院校或研發機構資源，並可與其配合，提供申請案研發及人力環境。
- 二、不得位於第一級環境敏感地區；如位於第二級環境敏感地區者，應提出因應措施與策略(第一級及第二級環境敏感地區項目)。
- 三、已公告為污染場址之地區，應依「土壤及地下水污染整治法」之規定辦理，方得檢討變更。
- 四、如位於農業用地者，應經農業主管機關同意農地變更。
- 五、除前述空間發展布局外，應符合國土計畫得申請許可使用之地區。

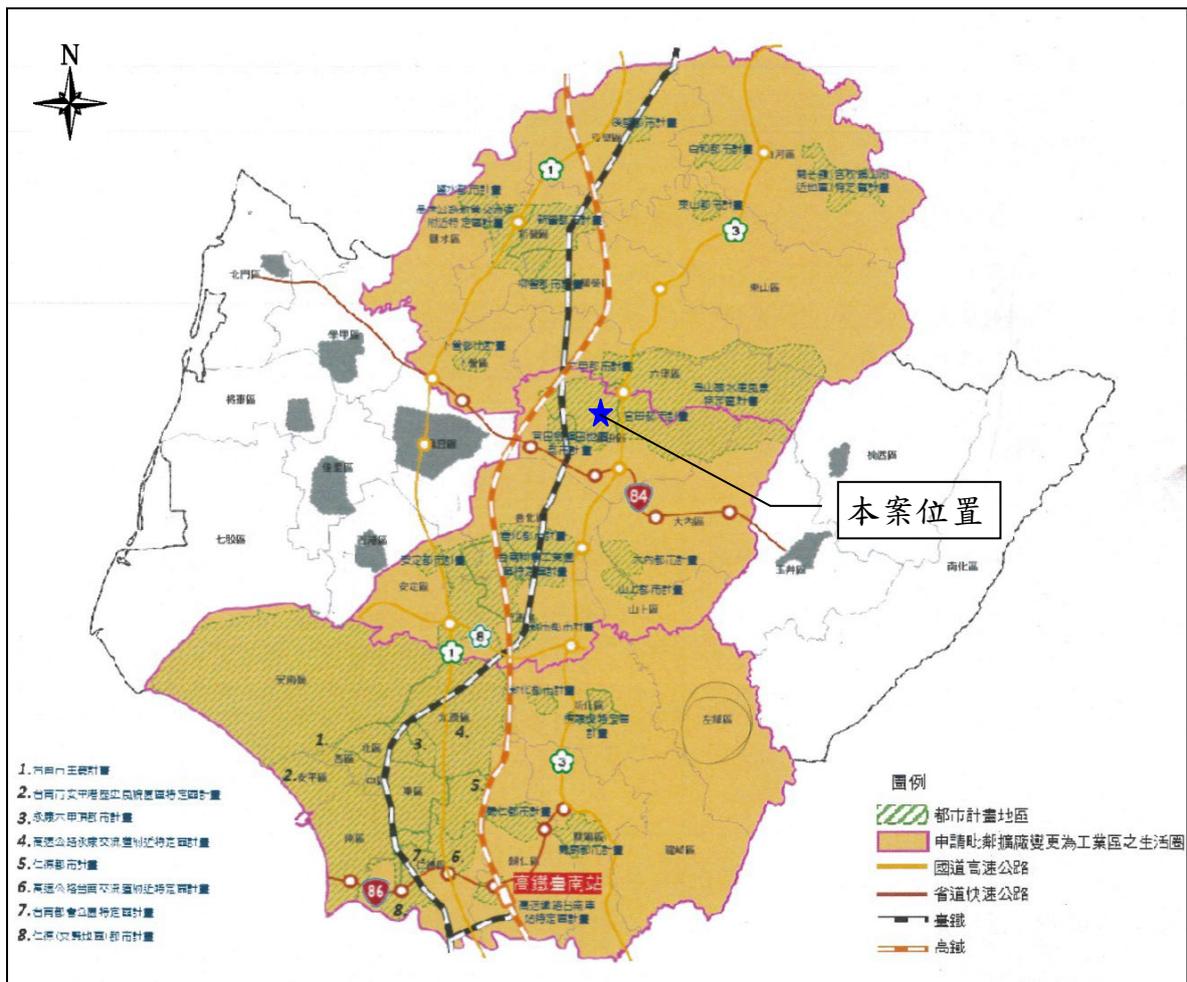
本案依前述指導原則檢核結果(詳附件三)，尚符該案產業空間布局之指導。

一、本案變更位置位於該案明星產業生活圈範圍內(詳圖九)，距經濟部編定之官田工業區約2.5公里，鄰近國道3號及隆田車站(詳圖十)，產業發展潛能充足且交通便利，故依產業空間發展布局得申請毗鄰擴廠變更為工業區使用。

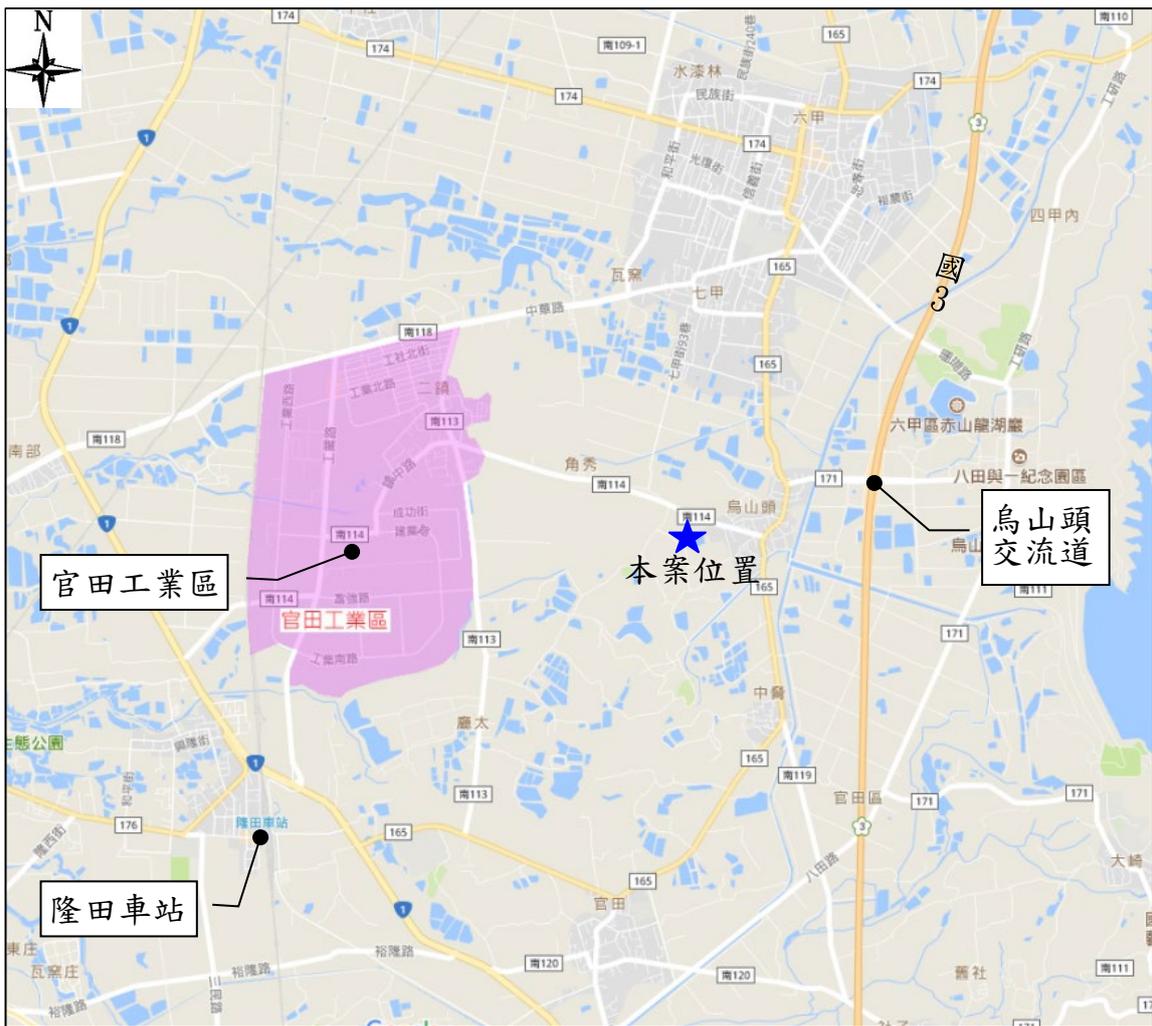
二、依本案查詢結果(詳附件二)，除涉及鄰近烏山頭遺址敏感地區外，其餘未涉及第一級、第二級環境敏感項目。

三、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(詳附件三)。

四、本案農業區經臺南市政府農業局同意變更使用(詳附件五)。



圖九 臺南市產業空間發展布局及本案位置示意圖



圖十 本案位置與周邊產業、交通設施關係示意圖

第二節 擴廠計畫影響

一、農地變更影響說明

本案農業區經臺南市政府農業局同意變更使用(詳附件五),有關臺南市政府農地空間資源調查情形、農業區之使用與容許開發總量管制、農業政策方向等對本計畫區之指導原則,及本案變更對周邊農業生產環境造成之影響與相關因應對策等,分別說明如下:

(一) 農地空間資源調查情形

依行政院農委會「農業及農地資源盤查結果查詢圖台」成果,本案擴建範圍屬「潛在可供農業使用」(屬農地但現況未做農業或其他使用)範圍(詳圖十一),惟本次擴廠範圍業已取得臺南市政府農業局農地變更同意文件。



圖十一 本案擴建範圍農地空間資源調查情形示意圖

(二) 農業區之使用與容許開發總量管制

依據臺南市「產業發展暨工業區變更策略案」，官田區係屬明星產業生活圈，預估至民國115年工業用地需求量約76公頃，目前工業用地尚不足51.26公頃，本案業已取得經濟部認定為附加價值高之投資事業，爰依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定提出申請變更農業區土地。

(三) 農業政策方向等對本計畫區之指導原則

依臺南市政府中程施政計畫(108年度至111年度)關於農業區部份之指導原則如下：

- 1.植栽綠美化：…，並栽植於公有地或公共空間為主，增加本市綠覆率。
- 2.農地利用管理：為保護農業生產環境，避免農地違規使用致農地品質劣化，依據相關法規辦理農地定期及不定期稽(抽)查，對於農地違規使用將落實查核管理。

本案細部計畫劃設之綠地依循前述政策以複層植栽方式種植喬木及灌木綠美化，且變更前之農業區未違規先行建廠使用。

(四) 廢水排放

本案生產製程中僅產生桶槽清洗廢水與員工之生活污水，其經由一般污水處理設施(化糞池)處理後排入南 114 公共排水路，未使用原有農業專屬灌排水系統作為廢污水排放，無污染鄰近農業生產環境之虞。

(五) 事業廢棄物處理

本案擴廠產生之廢棄物包括生活垃圾、廢紙、廢紙箱等一般事業廢棄物，數量約0.3噸/月，其已委託環新實業有限公司清除處理，無污染鄰近農業生產環境之虞。

綜上，本計畫農業區變更建廠營運後，無污染鄰近農業生產環境之虞，對於鄰近農業生產環境並無影響。

二、環境影響說明

(一)環境敏感地區

依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」第三點(三)規定：「重要水庫集水區暨自來水水質水量保護區、軍事禁限建範圍及其他法令規定禁止使用之土地，不得申請變更。」，本案經查詢(詳附件二)，變更範圍非屬前述法令規定禁止使用之土地。

惟依查詢臺南市文化資產處查詢結果，本案變更範圍雖非依「文化資產保存法」指定或登錄在案之古蹟、歷史建築等，但鄰近臺南市列冊考古遺址「烏山頭遺址」，如於基地下挖工程有涉及疑似遺址之可能，廷豐生技應依「文化資產保存法」相關規定辦理。

(二)公告污染場址

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(詳附件三)。

(三)環境因應對策

本案擴廠廢水處理部分：生產製程中僅產生桶槽清洗廢水與員工之生活污水，經由一般污水處理設施(化糞池)處理後排入南 114 公共排水路；空氣污染防制部分：生產製程並無廢氣產生，且本廠非屬行政院環保署公告應申請設置操作之固定污染源產業類別；事業廢棄物清除處理部分：擴廠產生之廢棄物為生活垃圾等一般廢棄物，業已委託環保公司清除處理；噪音防制部分：擴廠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。

(四)交通影響說明

本案擴建範圍經原廠地可直接與南 114 聯繫，未影響原有農路通行，且鄰近地區為零星民宅及農田，平日交通流量低，本案建廠開發後對外交通仍以南 114 現況道路為主，不影響鄰近地區交通。

(五)環境景觀影響說明

本案考量周邊景觀及農業生產環境之維護，於細部計畫規劃擴建範圍北側、西側及南側配置寬 2 公尺以上之隔離緩衝綠地，並規範綠地應以複層植栽方式種植喬木及灌木綠化，以適當隔離廠房與鄰近之農業區，降低擴廠對周邊環境景觀之影響。

(六)環保主管機關查明是否需辦理環評

本案依臺南市政府環境保護局民國 107 年 4 月 3 日環綜字第 1070030897 號函(詳附件六)免實施環境影響評估。

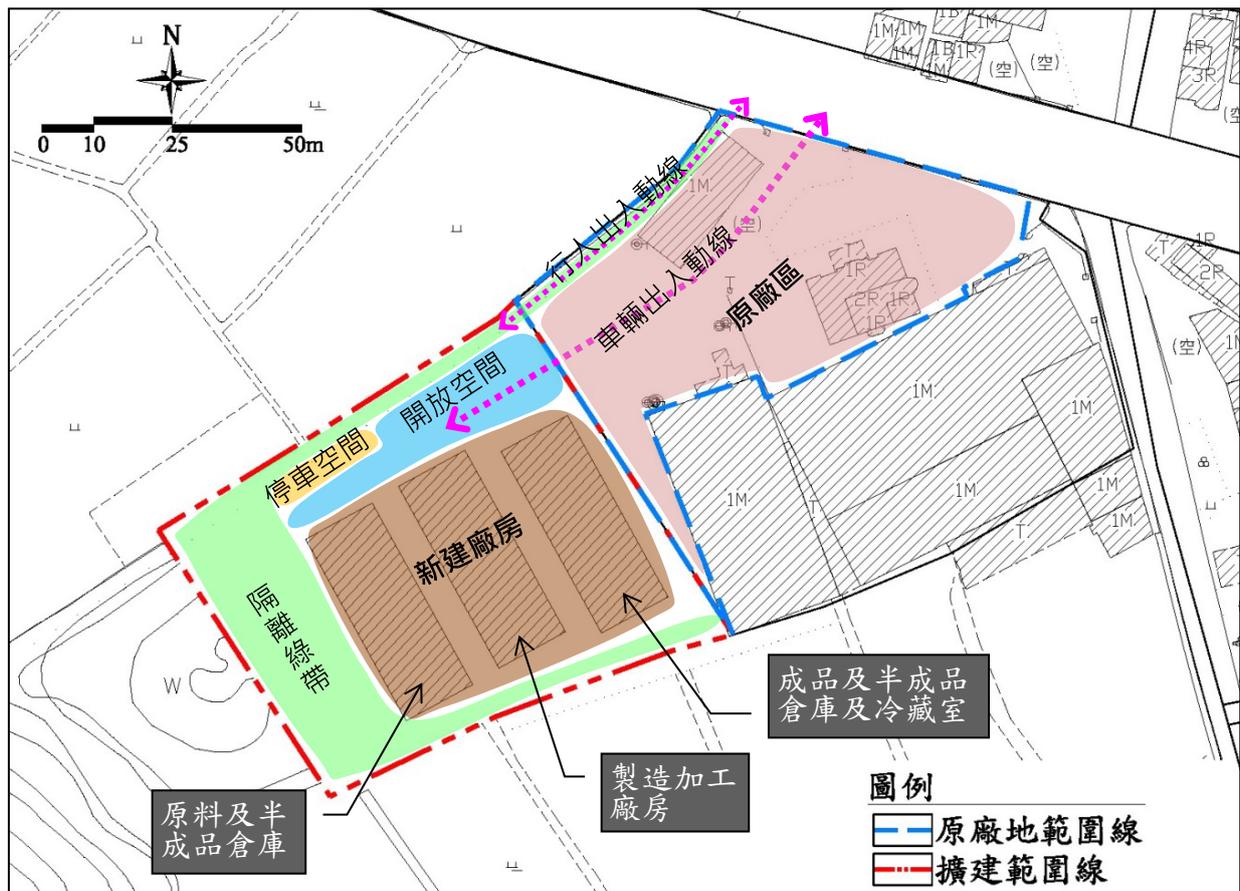
三、預期經濟效益

本案擴建計畫預計引進新型高產能機器設備增設 3 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。

本案擴廠前於原廠地之年產量為 211 噸(包括素肉塊 100 噸、素肉片 81 噸、素肉絲 30 噸)，本案變更擴廠後將增加產品產量及提高產品品質，預估年產量可達 1,014 噸(包括素肉塊 482 噸、素肉片 386 噸、素肉絲 146 噸)，預估每年產值可達 1.67 億元，擴廠後員工人數擬增至約 40 人。

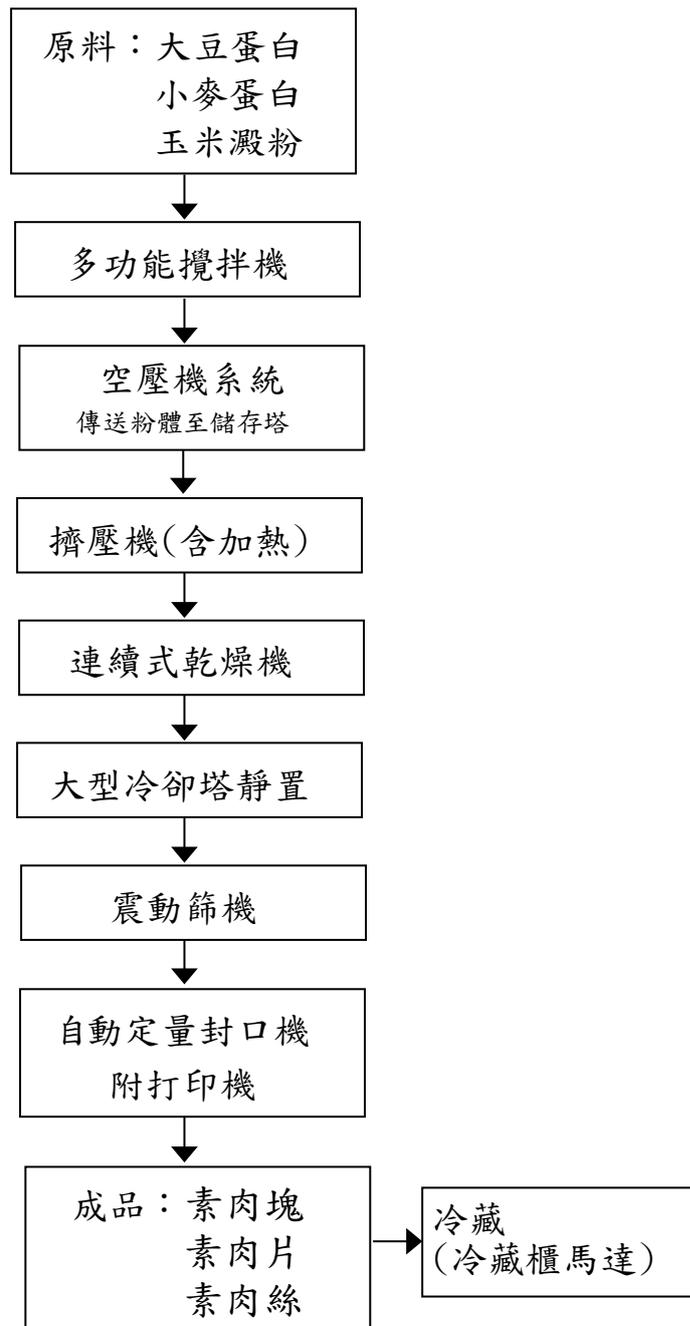
第三節 規劃原則與構想

- 一、為增設新型生產設備提升產能產量，以因應市場成長需求及公司永續發展，擬將擴建範圍之土地使用分區劃設為零星工業區。
- 二、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，並考量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、為符合廠區實際需要及「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定，本案細部計畫公共設施用地面積應至少佔變更都市計畫土地總面積 30%。
- 四、擴建範圍規劃配置依經濟部核准之擴建計畫書，計畫新建建築物三棟，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(詳圖十二)。



圖十二 擴建範圍廠房規劃示意圖

- 五、本案車輛出入動線規劃於擴建範圍北側，經原廠區與聯外道路南114聯繫，南114交通現況極為良好，不受擴建衍生之交通量影響。另於本案細部計畫土管規定應設置之停車位數量大於依建築技術規則規定應設置之數量，足敷擴廠後使用。
- 六、擴建後生產項目與流程如下。



圖十三 擴建後生產製造流程示意圖

第五章 變更計畫內容

第一節 變更理由

- 一、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 號函核准同意在案，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「附加產值高之投資事業」。
- 二、本案原廠地面積過小無法容納新生產線，為增設新型生產設備提升產能產量，須增加毗鄰原廠地之土地擴建廠房，以因應市場成長需求及公司未來永續發展需要。
- 三、為確保細部計畫劃設之公設用地公益性及開放性，於原廠區零工四西北側劃設 4 公尺寬綠地用地。

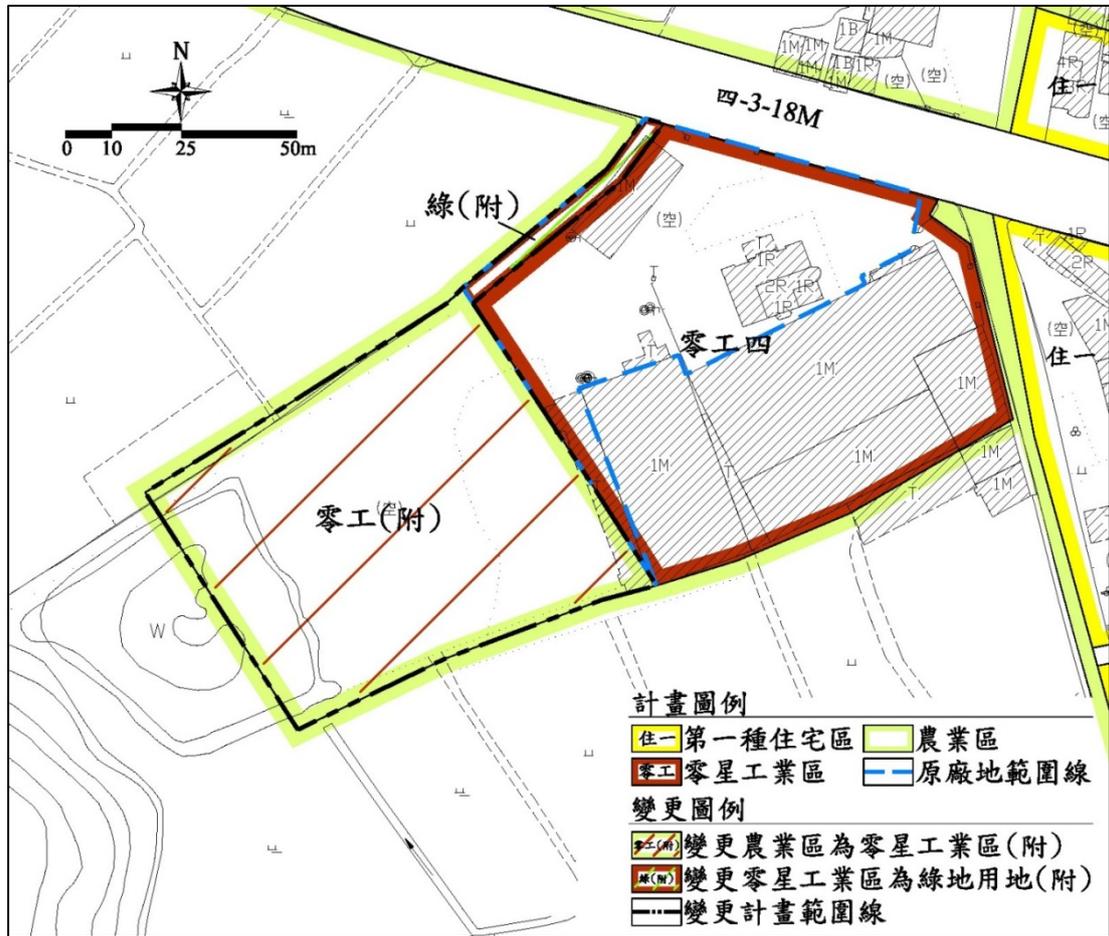
第二節 變更計畫內容

本案變更官田(含隆田地區)都市計畫區東北側部分農業區為零星工業區(附)(0.55 公頃)，以供廷豐生物科技有限公司擴建廠房使用，並為確保細部計畫劃設之公設用地公益性、開放性與可及性，於原廠區西北側變更部分零星工業區(零工四)為綠地用地(附)，銜接細部計畫公設用地與南 114 道路，以供行人通行。本案變更計畫面積計 0.57 公頃(詳表四及圖十四、圖十五)。

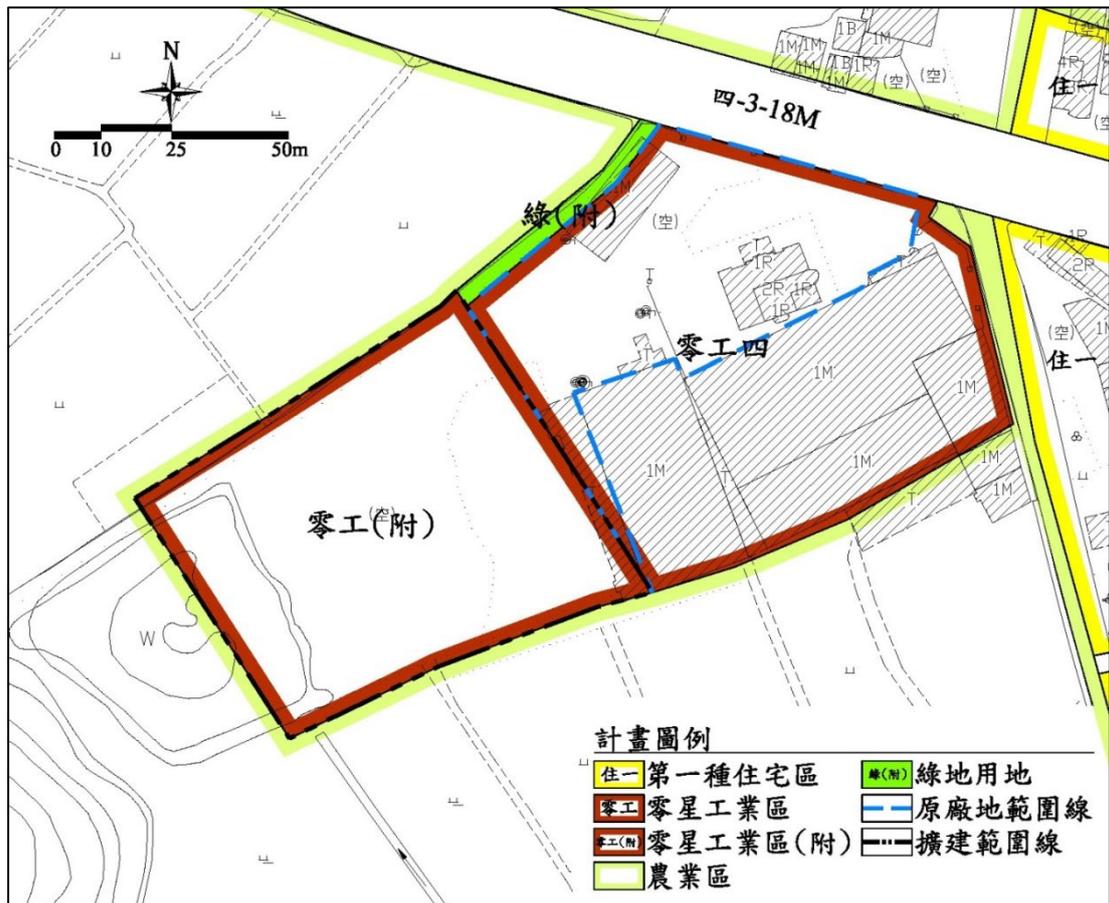
表四 變更計畫內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
一	零工四西南側及西北側土地，範圍為官田區八田段 726、726-2 及 690-2 地號等 3 筆土地	農業區 (0.55 公頃)	零星工業區 (附)(0.55 公頃)	一、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 號函核准同意在案，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「附加產值高之投資事業」。 二、本案原廠地面積過小無法容納新生產線，為增設新型生產設備提升產能產量，須增加毗鄰原廠地之土地擴建廠房，以因應市場成長需求及公司未來永續發展需要。 三、另為確保細部計畫劃設之公設用地公益性、開放性與可及性，於原廠區零工四西北側劃設 4 公尺寬綠地用地。	1. 民國 110 年 7 月 7 日完成協議書簽訂(詳附件八)。 2. 民國 111 年 10 月 25 日完成綠地用地產權移轉作業(詳附件九)，尚符期限規定。
	零星工業區 (0.02 公頃)	綠地用地 (附)(0.02 公頃)			
			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。		

註：表內面積應以核定圖實地地籍分割測量面積為準。



圖十四 變更計畫內容示意圖



圖十五 變更後計畫內容示意圖

表五 變更前後土地使用面積對照表

項目		重製專案通盤 檢討後面積 (公頃)	本案變更 增減面積 (公頃)	本案變更後	
				計畫面積 (公頃)	估計畫區面積 比例(公頃)
土地 使用 分區	住宅區	49.42	0.00	49.42	2.70
	第一種住宅區	103.61	0.00	103.61	5.66
	第二種住宅區	36.19	0.00	36.19	1.98
	商業區	1.09	0.00	1.09	0.06
	第一種商業區	7.66	0.00	7.66	0.42
	第二種商業區	2.46	0.00	2.46	0.13
	甲種工業區	186.70	0.00	186.70	10.20
	零星工業區	3.41	+0.53	3.94	0.22
	農業區	1,146.05	-0.55	1,145.50	62.56
	電信專用區	0.08	0.00	0.08	0.00
	倉儲區	5.54	0.00	5.54	0.30
	宗教專用區	0.08	0.00	0.08	0.00
	文教區	5.60	0.00	5.60	0.31
	加油站專用區	0.56	0.00	0.56	0.03
	小計	1,548.45	-0.02	1,548.43	84.57
公共 設施 用地	機關用地	42.74	0.00	42.74	2.33
	國小用地	10.02	0.00	10.02	0.55
	國中用地	8.51	0.00	8.51	0.46
	零售市場用地	1.82	0.00	1.82	0.10
	公園、公(兒)用地	8.08	0.00	8.08	0.44
	兒童遊樂場用地	2.91	0.00	2.91	0.16
	綠地、綠帶	2.28	+0.02	2.30	0.13
	運動場用地	6.75	0.00	6.75	0.37
	停車場用地	1.69	0.00	1.69	0.09
	社會福利用地	3.34	0.00	3.34	0.18
	藝文設施用地	1.83	0.00	1.83	0.10
	抽水站用地	0.06	0.00	0.06	0.00
	服務中心用地	0.31	0.00	0.31	0.02
	污水處理廠用地	7.04	0.00	7.04	0.38
	水溝用地	5.64	0.00	5.64	0.31
水溝用地(兼供道路使用)	0.62	0.00	0.62	0.03	
墓地	3.10	0.00	3.10	0.17	
變電所用地	0.35	0.00	0.35	0.02	

項目	重製專案通盤 檢討後面積 (公頃)	本案變更 增減面積 (公頃)	本案變更後	
			計畫面積 (公頃)	估計畫區面積 比例(公頃)
電路鐵塔用地	0.07	0.00	0.07	0.00
電力事業用地	0.12	0.00	0.12	0.01
郵政事業用地	0.19	0.00	0.19	0.01
道路用地	157.74	0.00	157.74	8.62
廣場用地	0.61	0.00	0.61	0.03
廣場用地(兼供灌溉設施使用)	0.10	0.00	0.10	0.01
鐵路用地	16.41	0.00	16.41	0.90
鐵路用地(兼供道路使用)	0.07	0.00	0.07	0.00
小計	282.40	+0.02	282.42	15.43
總計	1,830.85	0.00	1,830.85	100.00

註：表內面積應以核定圖實地地籍分割測量面積為準。

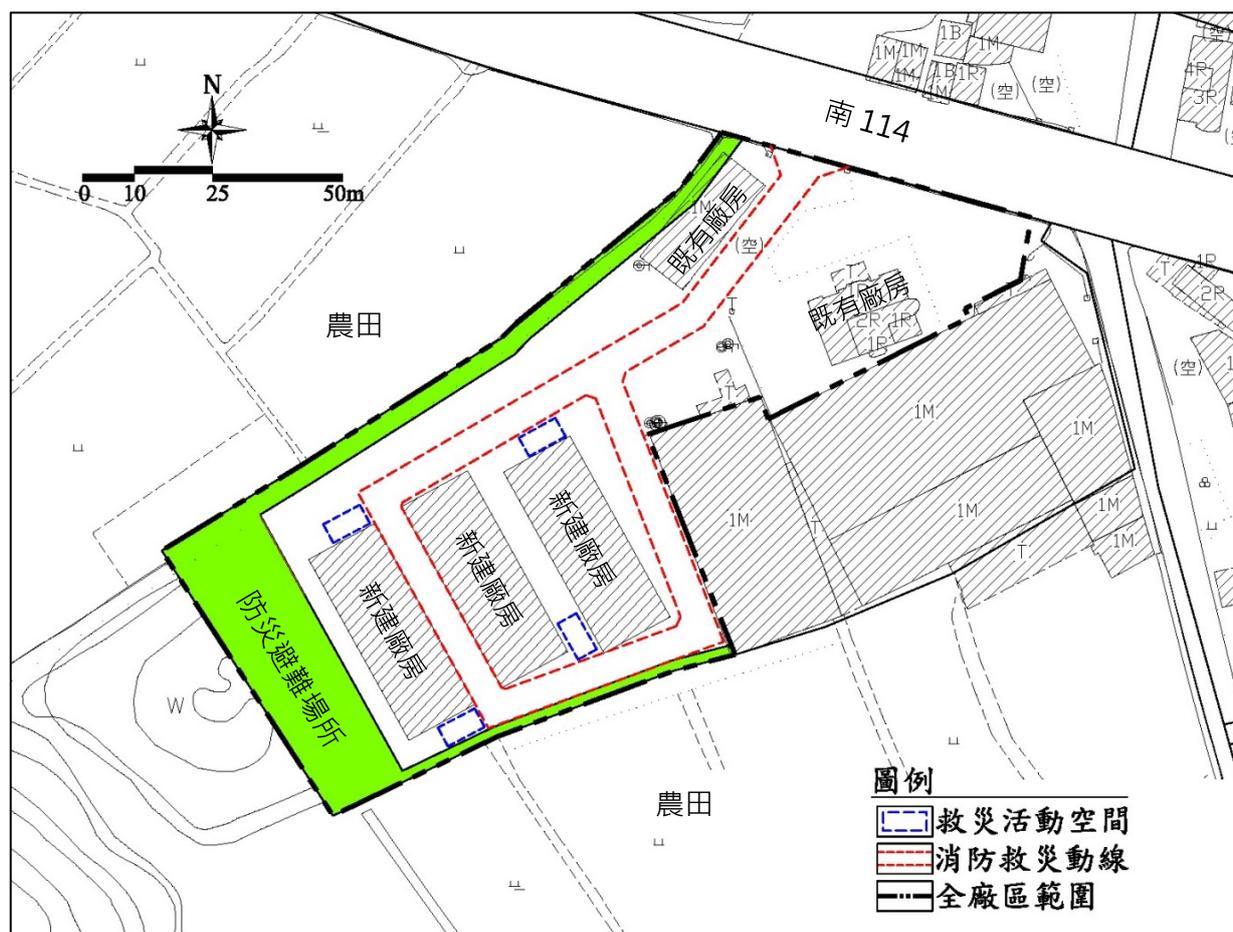
第六章 細部計畫指導原則

- 一、本案細部計畫由廷豐生技自行擬定，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，並由廷豐生技自行負擔所有開發經費、管理、維護。
- 二、前開公共設施用地，廷豐生技無償捐贈予臺南市政府，並於興闢完成且經公共設施主管機關認可後，始得請領零星工業區之建築執照，本案細部計畫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、廷豐生技未依核准開發期限(依細部計畫書規定期限辦理)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、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，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。
- 五、零星工業區臨農業區應劃設綠地及退縮建築，以提供隔離效果。
- 六、綠地應以複層植栽方式綠化，法定空地內並應種植花草樹木，以美化環境。

第七章 都市防災計畫

本計畫區防災計畫說明如下(詳圖十六)，臺南市政府出具本案防災計畫符合「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定函文詳附件七。

- 一、消防安全區劃：以北側、西側及南側之細部計畫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：依上開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 聯繫。
- 三、救災活動空間：依上開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細部計畫綠地等開放空間作為緊急之防災避難場所。



圖十六 本計畫防災規劃示意圖

第八章 實施進度及經費

第一節 回饋內容

一、公共設施用地捐贈方式

本案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，細部計畫劃設之公共設施用地由廷豐生技無償捐贈予臺南市政府。

二、捐贈比例

本案捐贈比例依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」第四點規定，至少為變更都市計畫土地總面積之 30%(本案細部計畫劃設 1,713 平方公尺，佔變更都市計畫土地總面積 30.05%，惟實際捐贈面積應以核定圖實地分割測量面積為準。)

第二節 承諾事項

- 一、本案細部計畫由廷豐生技自行擬定，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，並無償捐贈予臺南市政府，其由廷豐生技自行負擔所有開發經費、管理、維護。
- 二、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(詳附件八)，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。
- 三、廷豐生技未依核准開發期限(依細部計畫書規定期限辦理)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，其已完成移轉登記之自願捐贈土地不予發還。
- 四、本案如於基地下挖工程有涉及疑似遺址之可能，廷豐生技應依「文化資產保存法」相關規定辦理。

第三節 實施進度及經費

一、開發主體及方式

本案由廷豐生技自行擬定細部計畫並開發土地建設。

二、開發時程

依細部計畫書規定期限辦理。

三、開發經費來源

本案擴建開發經費包括廠房等建築工程費用 4,743 萬元、購置生產機器設備費用為新台幣 6,000 萬元，及公共設施用地工程費用為新台幣 130 萬元，全部費用共計新台幣 1.0873 億元，由廷豐生技自行籌措財源開發(詳表六)。

表六 實施進度及經費表

項目	面積 (公頃)	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	公共設 施工程 費用				合計
零星 工業 區(附)	0.55	—	0	4,743	6,000	100	10,843	廷豐生 物科技 有限公 司	依細部 計畫書 規定期 限辦理	廷豐生 物科技 有限公 司自行 籌措
綠地用 地(附)	0.02	無償 捐贈	0	0	0	30	30			
合計	0.57		0	4,743	6,000	130	10,873			

註：開發經費係屬預估，未來應依實際發生費用為準。

附 件

附件一 內政部及臺南市都市計畫委員會會議紀錄

(一) 內政部都市計畫委員會會議紀錄

內政部 函

檔 號：

保存年限：

地址：54045 南投市省府路38號(營建署)

select

聯絡人：吳姵嬋

聯絡電話：0492352911#123

電子郵件：irel26@cpami.gov.tw

傳真：0492358258

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國108年11月14日

發文字號：內授營中字第1080820434號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本部都市計畫委員會108年10月29日第956次會議「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）」會議紀錄1份，請迅依決議辦理後再行報核，請查照。

說明：

- 一、復貴府108年8月29日府都規字第1080942337號函。
- 二、案經本部都市計畫委員會第956次會議審決（詳會議紀錄核定案件第10案）在卷。

正本：臺南市政府

副本：中部辦公室(營建業務)

裝

訂

線

內政部都市計畫委員會第 956 次會議紀錄

一、時間：中華民國 108 年 10 月 29 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 107 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇

花兼副主任委員敬群代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持）

紀錄彙整：莊主民

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 955 次會議紀錄。

決 定：確定。

核定案件
第 10 案

審議案件一覽表：

七、核定案件

第 1 案：新竹縣政府函為「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫（部分零星工業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地及部分農業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地）案—新竹縣轄部分」。

第 2 案：彰化縣政府函為「變更八卦山脈風景特定區計畫（部分農業區為道路用地）【配合縣道 137 線林厝派出所前路口改善工程】案」。

第 3 案：內政部為「變更林口特定區計畫（部分文教區【原文小九】開發期程再展延）案」。

第 4 案：內政部為「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（配合第二期發展區設置產業用地）案」及「擬訂高雄新市鎮特定區第二期細部計畫（配合設置產業用地）案」。

第 5 案：高雄市政府函為「變更大寮都市計畫（配合拷潭排水中上游整治工程）案」。

- 第 6 案：高雄市政府函為「擴大及變更原高雄市主要計畫（第三次通盤檢討）案」再提會討論案。
- 第 7 案：高雄市政府函為「變更大坪頂特定區主要計畫（第三次通盤檢討）案」再提會討論案。
- 第 8 案：南投縣政府函為「變更中興新村（含南內轆地區）都市計畫（部分農業區為溝渠用地）案」。
- 第 9 案：嘉義縣政府函為「變更大林都市計畫（第四次通盤檢討）再提會討論案」。
- 第 10 案：臺南市政府函為「變更官田都市計畫（部分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）案」。

八、散會：下午 12 時 40 分

第10案：臺南市政府函為「變更官田都市計畫（部分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）案」。

說明：

一、本案業經臺南市都市計畫委員會107年9月25日第74次會及107年12月17日第77次會審議通過，並准臺南市政府108年3月13日府都規字1080280636號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：

（一）都市計畫法第27條第1項第3款。

（二）都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會劉委員曜華（召集人）、王前委員俊雄、邵委員珮君、盧委員沛文、游前委員振偉組成專案小組，於108年5月31日召開1次專案小組會議，獲致具體初步建議意見，並經臺南市政府以108年8月29日府都規字第1080942337號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書、圖等資料到部，爰提會討論。

決議：本案准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）及臺南市政府108年8月29日府都規字第1080942337號函送修正計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】本會專案小組108年5月31日出席委員初步建議意見：

廷豐生物科技股份有限公司從事食品製造業，因原廠區土地面積過小，無法容納新生產線，爰依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」之規定，提出擴廠計畫，擬申請變更部分農業區（面積 0.55 公頃）為零星工業區、部分零星工業區（面積 0.02 公頃）為綠地用地。本案建議除下列各點外，其餘照臺南市政府核議意見通過，並請市政府以對照表方式補充處理情形及修正計畫書（修正部分請加劃底線）、圖後，提請委員會審議。

- 一、臺南市政府訂定之「臺南市產業發展暨工業區變更策略」，業提本會 106 年 9 月 5 日第 907 次會議報告，為避免本案變更後造成都市發展用地不當蔓延之情形，影響附近都市計畫整體發展，請妥為補充本案變更符合前開變更策略對本計畫區之指導與定位等內容，納入計畫書中敘明，以為本案變更之依循。
- 二、有關農業區變更使用部分，請臺南市政府考量國土計畫功能分區及整體城鄉空間定位，補充該府農地空間資源調查情形、農業區之使用與容許開發總量管制、農業政策方向等對本計畫區之相關指導原則，及本案變更對周邊農業生產環境（包含灌溉、排水等設施）造成之影響與相關因應對策等內容，納入計畫書中敘明，以資妥適。
- 三、請將本案依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定之辦理情形與市政府逐項檢核意見，以對照表方式詳予彙整及補充後，納入計畫書中敘明，以利查考。
- 四、本案原廠區位屬零星工業區（零工四）之部分範圍，請將零工四之劃設緣由、申請人取得土地、設置原廠與營運等相關歷程，及本案鄰近現有工業區土地確實無可供建廠使用之情

形等內容，補充納入計畫書中敘明，以利瞭解本案擴廠理由及合理性外，有關本案原廠區範圍疑為零工四之原法定空地，請申請人與建管單位妥為確認後，提會報告。

五、土地使用規劃及開發衝擊：

- (一)請補充本案擴廠計畫摘要（含擴廠前後之配置、製程、產量及產值變化等）、產業聚集效應、增加就業機會之效益評估等分析資料，及整體土地使用計畫與空間配置概要（含用地面積需求分析、建物配置示意圖、交通進出入動線規劃、環境景觀及公共開放空間留設、土地使用強度、退縮規定、隔離綠帶設置等）、擬設新廠與舊廠之聯繫與相關規劃等內容，納入計畫書中敘明。
- (二)為提供安全之生產作業環境及避免緊急危難，請將防災計畫（含防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶、消防設施設置等規劃）詳予補充納入計畫書中敘明，以資妥適。
- (三)請妥為補充本案開發後排放污水、廢氣、噪音等，對周邊環境造成之可能影響及相關因應管制或改善措施，並將相關單位同意或檢核文件納入計畫書中敘明，以利查考。
- (四)本案如需實施環境影響評估，於報請核定时，應檢附環保主管機關審查通過之環境影響評估報告相關書件，以資完妥。

六、交通規劃：請將本案之交通動線規劃、停車供需情形、對鄰近地區未來可能衍生之交通量，及聯外道路是否有足夠容量可容納該開發所產生之交通需求等相關分析資料，補充納入計畫書中敘明。

七、相關回饋與承諾事項：

- (一)為確保應捐贈公共設施用地之公共用途，請補充相關回饋

計畫、後續興闢管理與捐贈事宜，及該公共設施之開放性、可及性等內容，另申請人如未依核准開發期限完成擴建者，其已完成移轉登記之自願捐贈土地不予發還，一併納入計畫書中敘明。

(二)本案變更範圍鄰近考古遺址「烏山頭遺址」，未來開發過程如有涉及疑似遺址情形，申請人應依文化資產保存法相關規定辦理，並將相關承諾事項納入計畫書中敘明，以資完備。

八、其他及後續應辦理事項：

(一)有關計畫書變更緣起，請配合經濟部 106 年 4 月 17 日經授工字第 10620409160 號函之意旨修正部分文字敘述內容，以資妥適。

(二)本案如經本會同意變更，申請人應依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」第 4 點規定，於主要計畫核定前與臺南市政府簽訂協議書，並納入計畫書中敘明。

(三)本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍者，應另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。

(四)為避免本案主要計畫依法核定發布實施後未擬細部計畫，致產生核發建築執照疑義，本案如經本會審定，應俟臺南市都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施，以杜爭議。

八、散會：下午 12 時 40 分

(二)臺南市都市計畫委員會會議紀錄

臺南市政府 函

檔 號：

保存年限：

51045

彰化縣員林市永吉街55號

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號

承辦人：羅介奴

電話：06-2991111分機8021

傳真：06-2982852

電子信箱：lcw@mail.tainan.gov.tw

受文者：廷豐生物科技有限公司

發文日期：中華民國107年12月25日

發文字號：府都綜字第1071432482號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄

主旨：檢送107年12月17日臺南市都市計畫委員會第77次會議紀錄一份，請查照。

說明：

- 一、本次會議經委員會決議並當場確認會議紀錄。
- 二、會議紀錄電子檔已放置於本府都市發展局網站（網址：http://ud.tainan.gov.tw/UPBUD_sys/）會議紀錄之市都委會會議項目內，如有需要請自行上網下載閱覽。

正本：李兼主任委員孟諺、許兼副主任委員漢卿、莊委員德樑、蔡委員奇昆、林委員炎成、彭委員紹博、蘇委員金安、沈委員盈如、詹委員達穎、徐委員中強、陳委員彥仲、林委員峰田、胡委員學彥、陳委員淑美、周委員士雄、杜委員瑞良、鄭委員泰昇、張委員仁郎、林委員佐鼎、施委員鴻圖、詹委員雅曉、顏執行秘書永坤、華格電子股份有限公司(審1、2案)、廷豐生物科技有限公司(審3、4案)、臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司(審5案)、臺南市政府經濟發展局(審1、2、3、4案)、臺南市政府工務局(審3、4案)、臺南市官田區公所(審3、4案)、臺南市政府消防局(審3、4案)、臺南市政府交通局(審5案)

副本：臺南市都市計畫委員會、本府都市發展局總工程司室、本府都市發展局都市規劃科、本府都市發展局綜合企劃及審議科

市長黃偉哲

第三案：「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)」

說明：一、本案係廷豐生物科技有限公司為擴廠需要，依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定提出申請，並經經濟部以106年4月17日經授工字第10620409160號函認定符合上開處理原則第1點第(1)款「附加產值高之投資事業」，爰辦理本變更案。

二、法令依據：都市計畫法第27條第1項第3款。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：自民國107年1月31日起30天於官田區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣，並於107年2月9日下午3時整假官田區公所3樓會議室舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：無。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會胡委員學彥(召集人)、周委員士雄、詹委員達穎、莊委員德樑及蘇委員金安等5位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，於107年4月27日、107年8月8日召開2次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見通過(詳附錄)。

一、本次擴廠範圍未臨接計畫道路，為確保公共設施用地之公益性及開放性，同意於原廠區西北側劃設4公尺寬綠

地，並於變更內容綜理表增列零星工業區變更為綠地之變更內容(詳附圖 1)。

- 二、考量區內建築配置、消防救災動線、隔離綠地設置等皆涉及原有廠區範圍，為利整體空間配置，請補充新廠區及原廠區之空間規劃構想，並納入計畫書中敘明。
- 三、有關新舊廠區對外防救災動線規劃，同意依廷豐生物科技有限公司補充說明資料，並請將消防車救災通路預留空間示意圖納入計畫書(詳附圖 2)，以利查考；另有關本府工務局出具動線規劃尚符合消防車輛救災活動空間指導原則函文，請一併納入計畫書附件。



附圖 1 修正後變更內容示意圖



附圖 2 消防車救災通路預留空間示意圖

【附錄】專案小組初步建議意見

一、現況基本資料調查分析：

- (一) 依申請人補充資料，變更範圍非屬第一級及第二級環境敏感地區，亦非屬淹水潛勢地區及土壤液化潛勢地區。另鄰近烏山頭遺址部分，本案施工過程如有涉及疑似遺址，應依「文化資產保存法」相關規定辦理，並請將相關內容及查詢公文納入計畫書及附件敘明。
- (二) 有關變更範圍外東南側剩餘零星工業區之土地使用現況（含週邊交通現況及進出動線）及確實無可供建廠之理由，原則同意申請人於專案小組會議補充說明，並請將相關內容納入計畫書敘明。

二、廠區空間配置：

- (一) 有關廠區整體空間規劃構想（含擬設新廠區與舊廠如何聯繫及相關規劃）、建築量體及廠區作業空間配置、人行及車輛進出入動線、停車空間配置、環境景觀、隔離綠帶設置等內容，原則同意申請人於專案小組

會議補充說明，考量製程會產生蒸氣高溫，基於空氣流通之空間需求，廠區空間配置仍維持三棟建築物分別作為卸貨儲存、產品製造及儲存或冷藏等使用。另考量車輛進出動線需求，故廠房擬配置於基地南側，並請將相關內容納入計畫書敘明。

(二) 相關配置圖請標示比例尺，以利判讀。

三、環境影響及開發衝擊分析：

(一) 有關本案排放污水、廢氣等對環境造成之可能衝擊及相關因應措施，原則同意申請人於專案小組會議補充說明，並請將相關內容納入計畫書敘明。

(二) 本案是否應實施環境影響評估，依臺南市政府環境保護局 107 年 4 月 3 日環綜字第 1070030897 號函表示本次擴建工程使用類別為工廠之食品製造業，免實施環境影響評估，請將相關內容及查詢公文納入計畫書及附件敘明。

四、變更範圍及土地使用計畫修正：

(一) 變更範圍未臨接計畫道路，為確保公共設施用地之公益性及開放性，請於原廠區西北側劃設 4 公尺寬綠地，並於變更內容綜理表增列零星工業區變更為綠地之變更內容，提請大會討論。

(二) 涉及變更範圍新增部分，因超出原公開展覽範圍，請於內政部都市計畫委員審議通過後，補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間如無任何公民或團體陳情意見，報由內政部逕予核定，否則應再提會討論。

五、都市防災：

為利消防救災作業進行，請於圖面標示消防救災車輛操作位置，並請將綠地空間一併納入救災動線規劃。

六、請依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」妥予製作查核表，以利查考。

第四案：「擬定官田都市計畫(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)細部計畫」

說明：一、本細部計畫係依據「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)」，於本細部計畫配置必要之公共設施及訂定相關管制，以為執行依據。

二、法令依據：都市計畫法第24條。

三、擬定計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、擬定計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：自民國107年1月31日起30天於官田區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣，並於107年2月9日下午3時整假官田區公所3樓會議室舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：無。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會胡委員學彥(召集人)、周委員士雄、詹委員達穎、莊委員德樑及蘇委員金安等5位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，於107年4月27日、107年8月8日召開2次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

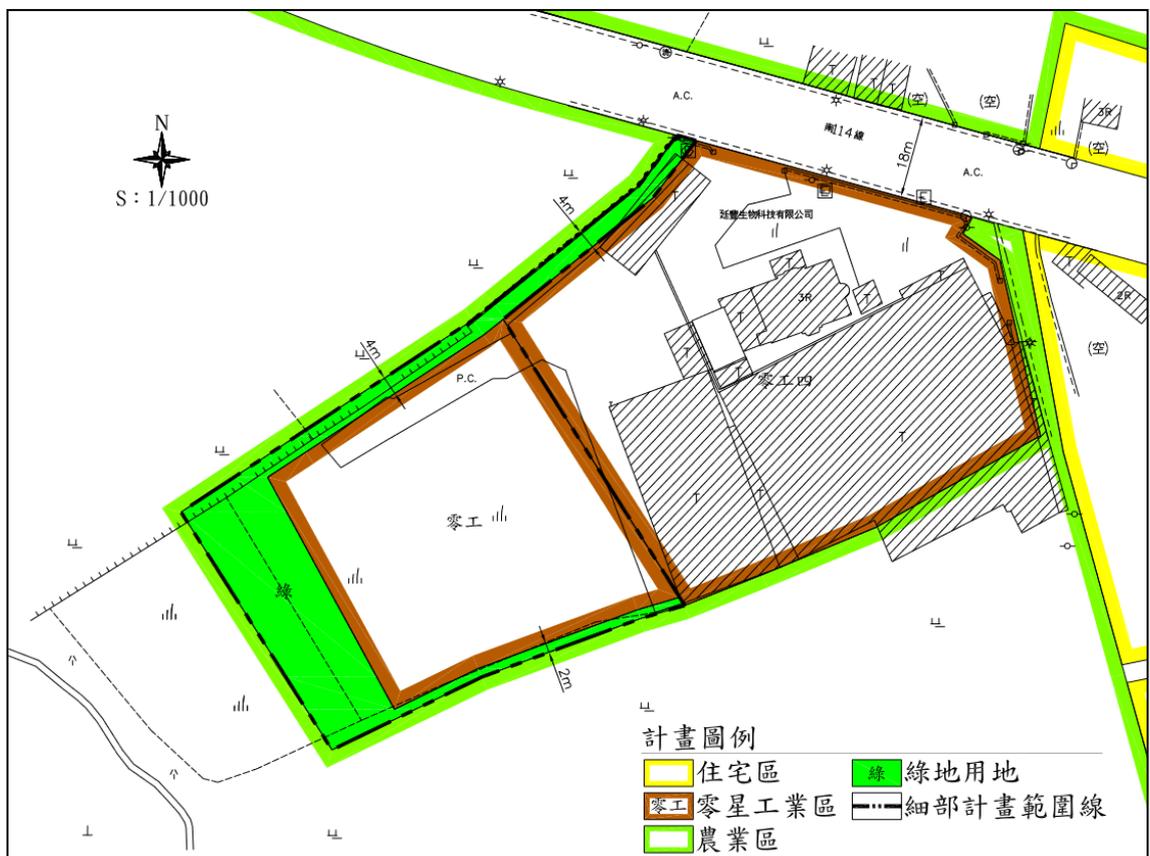
決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見通過(詳附錄)。

一、為配合主要計畫範圍及土地使用計畫修正，同意酌予修正細部計畫範圍及配置詳附圖1。

二、為確保廠區內消防通道安全無虞，請於土地使用分區管

制要點增訂「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。」。

三、受限廠區空間配置需求，部分綠地為帶狀狹長難以集中劃設，惟為確保綠地之功能及提升植栽隔離效果，土地使用分區管制要點第 4 點修正如下：「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%。」。



附圖 1 修正後細部計畫示意圖

【附錄】專案小組初步建議意見

一、變更範圍及土地使用計畫修正：

請配合主要計畫範圍及土地使用計畫修正，酌予修正細部計畫範圍及配置，提請大會討論。

二、土地使用分區管制要點：

- (一) 第3點停車空間設置標準，修正為「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。」。
- (二) 第4點植栽綠化，為確保綠地確實達到植栽綠化效果，修正為「綠地應以複層植栽方式種植喬木及灌木，其綠覆率不得小於綠地面積之50%。」。
- (三) 有關退縮建築部分，考量基地南側週邊為農田及菱角田且為利防救災車輛通行，請增訂「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) 目前刻辦理官田都市計畫第四次通盤檢討作業，其中「變更官田變更官田(含隆田地區)都市計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)」業經本市都市計畫委員會105年9月30日第54次會審議通過，請詳予檢核本次訂定之條文內容是否與上開通盤檢討案內容一致。

三、事業及財務計畫：

- (一) 請依本市通案性規定，增列「1. 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。2. 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。」，以資明確。
- (二) 預定完成期限請修正為「應自細部計畫發布實施日起3年內取得建築執照」，以資明確。

附件二 都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則檢核表

法規內容	查核情形	備註
<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>—</p>	<p>—</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>■是 □否</p>	<p>本案原工業區毗鄰土地確無工業區可供擴建使用，申請變更為工業區用途與原有廠地相關，並已取得經濟部民國 106 年 4 月 17 日經授工字第 10620409160 號函認定屬「附加產值高之投資事業」。</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>(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>(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>(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>■是 □否</p>	<p>(一)本案係申請人首次依本原則規定申請變更，申請變更之土地總面積未超過 5 公頃及未超過原廠地面積之 1.5 倍。</p> <p>(二)本案申請變更之土地緊鄰原廠地西南側，地形完整銜接，無破壞水土保持之虞。</p> <p>(三)本案計畫書非位屬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範圍(詳計畫書後附查詢文件)。</p> <p>(四)本案申請變更之土地非位於山坡地範圍，符合規定(詳計畫書後附查詢文件)。</p>

法規內容	查核情形	備註
<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> <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>(二)前款公共設施用地應無償捐贈予直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所，無法全部捐贈者，經都市計畫委員會同意得就無法捐贈部分改以捐贈代金；且於捐贈土地或代金後，其餘變更後之工業區土地始得申請核發使用執照。但因情形特殊，得採分期方式捐贈；其所劃設之公共設施用地，於主要計畫使用分區仍為工業區。</p> <p>(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>(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>(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>(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</p>	<p>■是 □否</p>	<p>(一)本案變更範圍土地所有權人已出具土地使用變更同意書。</p> <p>(二)本點(一)、(二)、(五)、(六)、(八)已納入都市計畫書規定，後續將納入協議書約定。</p> <p>(三)本案細部計畫劃設變更都市計畫土地總面積 30.05%之土地作為公共設施用地。</p> <p>(四)本案公共設施用地於完成協議書簽定後，由申請人無償捐贈予本府。</p> <p>(五)本案依本府環境保護局 107 年 4 月 3 日環綜字第 1070030897 號函，免實施環境影響評估。</p> <p>(六)本案細部計畫土管訂定零星工業區建蔽率、容積率分別為 60%、210%。</p>

法規內容	查核情形	備註
<p>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>(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时，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>(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>五、辦理程序：</p> <p>(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>(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>■是 □否</p>	<p>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號函核准，刻依都市計畫法定程序辦理變更主要計畫暨擬定細部計畫。</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>■是 □否</p>	<p>本案未有不適用本處理原則全部或一部之情形。</p>

都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則第三點－禁止使用土地查詢文件

申請臺南市官田區烏山頭段222-14地號等1筆土地（面積：5486平方公尺）

（案號：1060500393）

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106年6月27日航測會字第1069000942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107年06月27日止）。

有無位於環境敏感地區	第1級	第2級
有	1項	0項
無	23項	30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
1	是否位屬特定水土保持區？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		
2	是否位屬河川區域？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>	經濟部水利署、臺南市政府水利局	經濟部水利署： 本案經查非位於中央管河川區域內；是否位於縣（市）管河川區域內，請逕洽土地所在縣（市）政府水利單位查詢。 臺南市政府水利局： 依據經濟部100年2月23日經授水字第10020201351號公告，本市並無市管河川，中央管河川請依「河川管理辦法」第4條規定另洽河川管理機關。
3	是否位屬洪氾區一級管制區及洪水平原一級管制區？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		未具圖資 依105年6月8日環境敏感地區單一窗口查詢機制上線服務後第1次研商會議紀錄，新北市和雲林縣政府未公告劃設洪氾區
4	是否位屬區域排水設施範圍？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>	經濟部水利署、臺南市政府水利局	經濟部水利署： 本案經查非位於中央管區域排水設施範圍內；是否位於縣（市）管排水設施範圍內，請逕洽土地所在縣（市）政府水利單位查詢。 臺南市政府水利局： 經查本案土地未位於經濟部100年2月23日經授水字第10020201350號公告之市管區域排水設施範圍內，如申請設置後有涉及他人權益，應由申請人自行負責，本局僅負責就申請人所送待查土地資料進行書面查註，倘現況有水路通行，仍建議維持現有排水機能。
5	是否位屬活動斷層兩側一定範圍？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		

6	是否位屬國家公園區內之特別景觀區、生態保護區？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		
7	是否位屬自然保留區？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		
8	是否位屬野生動物保護區？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		
9	是否位屬野生動物重要棲息環境？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		
10	是否位屬自然保護區？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		
11	是否位屬沿海自然保護區？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		
12	是否位屬國際級重要濕地或國家級重要濕地核心保護區、生態復育區？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		
13	是否位屬古蹟保存區？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>	文化部文化資產局、臺南市文化資產管理處	文化部文化資產局：經查本案未涉及國家定古蹟保存區，請進行本案地段開發時，須依文化資產保存法第33條（略以）：「...其他開發行為進行中，發見具古蹟、歷史建築、紀念建築物及聚落建築群價值之開發時，應即停止工程或進行之，並報主管機關處理。」規定辦理。

17	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？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>	臺南市政府環境保護局	
18	是否位屬水庫集水區（供家用或公共給水）？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>	臺南市政府水利局	臺南市政府水利局： 依臺灣嘉南農田水利會106年6月23日之嘉南管字第1060009914號函說明如下： 有關貴學會函詢臺南市官田區烏山頭段222-14地號土地，是否屬德元埤水庫集水區內，經查非屬德元埤水庫集水區範圍內，請查照。
19	是否位屬水庫蓄水範圍？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>	經濟部水利署	經濟部水利署： 本案非位於經濟部公告之水庫蓄水範圍內。
20	20-1. 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	
20	20-2. 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104年2月1日地籍資料判定。 2、本項查詢應以申請開發計畫當時土地使用分區為準。
20	20-3. 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"/>		
21	是否位屬溫泉露頭及其一定範圍？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		
22	是否位屬水產動植物繁殖保育區？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		

申請臺南市官田區烏山頭段222-14地號等1筆土地（面積：5486平方公尺）

（案號：1060500393）

二、第2級環境敏感地區

環境敏感地區項目		有無位於環境敏感地區	複查確認機關	備註
1	是否位屬地質敏感地區（活動斷層、山崩與地滑、土石流）？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>	經濟部中央地質調查所	經濟部中央地質調查所：本案若涉及地質敏感區之土地開發行為，請依「地質敏感區查詢系統」（網址： http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/ ）查詢結果為準。
2	是否位屬洪氾區二級管制區及洪水平原二級管制區？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		未具圖資 依105年6月8日環境敏感地區單一窗口查詢機制上線服務後第1次研商會議紀錄，新北市和雲林縣政府未公告劃設洪氾區
3	是否位屬嚴重地層下陷地區？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		
4	是否位屬海堤區域？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		
5	是否位屬山坡地？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>	臺南市政府水利局	臺南市政府水利局：經查地號非屬公告之山坡地範圍，免依水土保持法規定辦理水土保持計畫送核。
6	是否位屬土石流潛勢溪流？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		
7	是否位屬沿海一般保護區？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		
8	是否位屬海域區？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		
9	是否位屬國家級重要溼地核心保護區、生態復育區以外分區以及地方級重要溼地核心保護區、生態復育區	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		
10	是否位屬歷史建築？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>	臺南市文化資產管理處	
11	是否位屬聚落保存區？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		
12	是否位屬文化景觀保存區？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>	臺南市文化資產管理處	
13	是否位屬地質敏感區（地質遺跡）？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		
14	是否位屬國家公園內之一般管制區及遊憩區？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		
15	是否位屬水庫集水區（非供家用或公共給水）？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>	臺南市政府水利局	臺南市政府水利局：依臺灣嘉南農田水利會106年6月23日之嘉南管字第1060009914號函說明如下：有關貴學會函詢臺南市官田區烏山頭段222-14地號土地，是否屬德元埤水庫集水區內，經查非屬德元埤水庫集水區範圍內，請查照。
16	是否位屬自來水水質水量保護區？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>	臺南市政府水利局	臺南市政府水利局：經查非屬水質水量保護區範圍內。
17	是否位屬優良農地？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>	臺南市政府農業局	
18	是否位屬礦區（場）、礦業保留區、地下礦坑分布地區？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>	經濟部礦務局	

19	是否位屬地質敏感區(地下水補注)	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>	經濟部中央地質調查所	經濟部中央地質調查所： 本案若涉及地質敏感區之土地開發行為，請依「地質敏感區查詢系統」(網址： http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/) 查詢結果為準。
20	是否位屬人工魚礁區及保護礁區？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		
21	是否位屬氣象法之禁止或限制建築地區？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		
22	是否位屬電信法之禁止或限制建築地區？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		
23	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"/>		申請建物高度未達地表60公尺者
24	是否位屬航空噪音防制區？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		
25	是否位屬核子反應器設施周圍之禁制區及低密度人口區？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		
26	是否位屬公路兩側禁建限建地區？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>	交通部臺灣區國道高速公路局南區工程處、交通部公路總局第五區養護工程處新營工務段、交通部公路總局	交通部臺灣區國道高速公路局南區工程處： 依據公路兩側私有建築物禁建限建辦法規定，高速公路兩側私有建築物禁建範圍地區，高速公路路權邊界外8公尺以內不得建築及設置廣告物、路權邊界外200公尺以內禁止設置樹立廣告，經查台端所附資料及地籍位置圖，旨揭地號土地顯然不在高速公路兩側路權外8公尺以內，即不屬於禁建範圍，也不在高速公路兩側路權外200公尺以內，即不屬於禁止設置樹立廣告範圍。 交通部公路總局第五區養護工程處新營工務段： 經查上開土地座落臺南市官田區烏山頭段222-14地號等1筆土地，不位屬本段轄管範圍內，是否面臨鄉道請洽相關單位辦理。
27	是否位屬大眾捷運系統兩側禁建限建地區？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		
28	是否位屬高速鐵路兩側限建地區？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>	交通部高速鐵路工程局	
29	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 type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		
30	是否位屬要塞堡壘地帶？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>		

都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則第四點一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」及內政部都市計畫委員會第 956 次會議決議，變更使用分區為零星工業區及綠地用地，並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 ²)	持分	同意面積(m ²)	備註
官田區	八田段	690-2	222.11	全部	222.11	
		726	1490.89	全部	1490.89	
		726-2	3988.26	全部	3988.26	

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 一 〇 年 四 月 日

附件三 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？	■是 □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？	■是 □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？	■是 □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？	□是 ■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？	■是 □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？	□是 ■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？	■是 □否	本案農地變更經本府農業局民國 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。	■是 □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)，並經經濟部核准同意擴建在案。

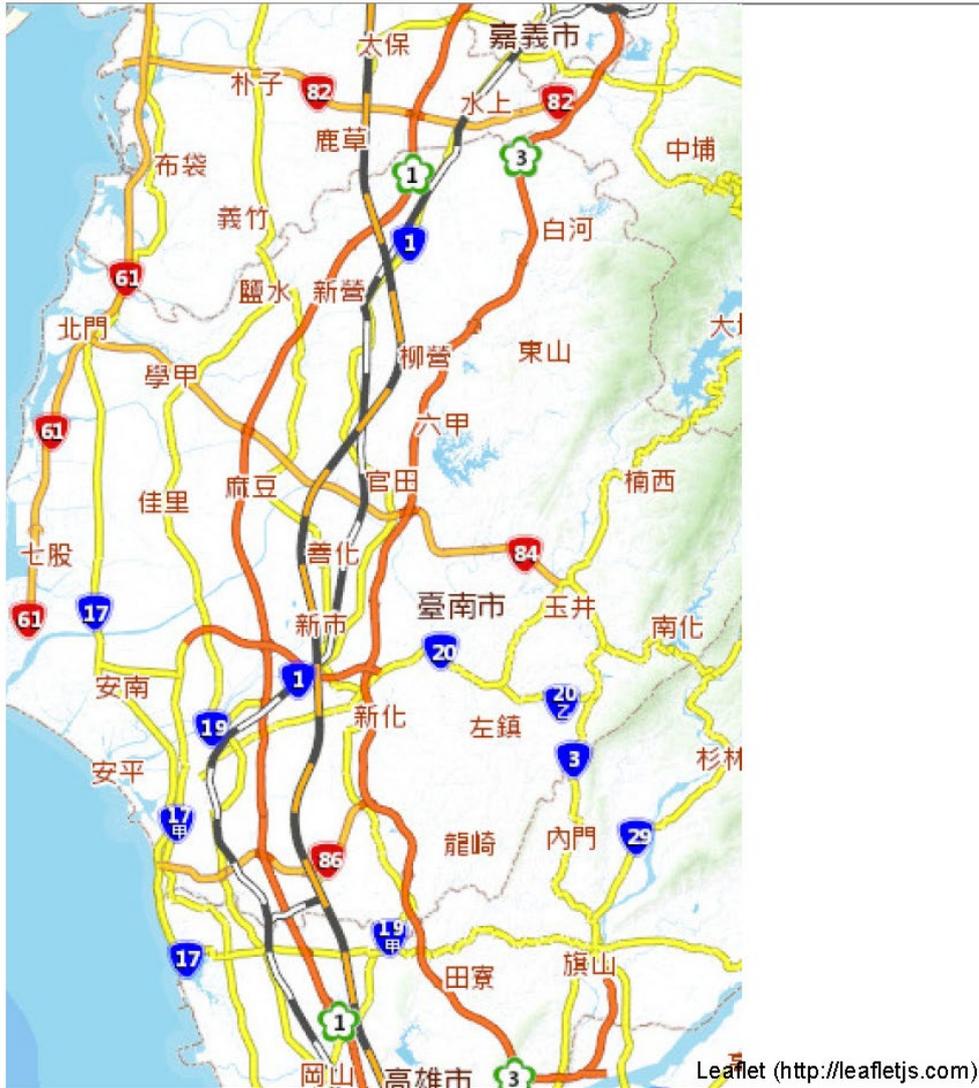
	查核事項	查核情形	備註
通案性原則	是否依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」之規定辦理？	■是 □否	本案依該原則各項規定辦理。
申請基地條件及面積規模	<p>(一) 1. 申請基地所在都市計畫工業區毗鄰土地確無工業區可供擴建，並符合下列情形之一。</p> <p>(1) 申請基地所在或周邊都市計畫區工業區已高度開發(應敘明鄰近工業區土地之使用現況、開闢率等分析資料)。</p> <p>(2) 因擴充產能並考量生產線及運輸成本等條件，所在位置確無其他工業區可供擴建。</p> <p>2. 申請人每次申請變更之土地總面積不得超過五公頃及原有廠地面積之一點五倍，並自領得使用執照之日起超過三年，或經經濟部同意者。</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>■是 □否</p> <p>■是 □否</p> <p>■是 □否</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>本案申請變更之土地總面積未超過 5 公頃及未超過原廠地面積之 1.5 倍。</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>
主管機關先行認定符合下列情形之一	<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>	■是 □否	本案經經濟部認定屬附加產值高之投資事業。
變更指導原則	<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積百分之三十之土地作為公共設施用地。</p> <p>(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</p>	<p>■是 □否</p> <p>■是 □否</p>	<p>本案劃設變更都市計畫土地總面積 30.05%之土地作為公共設施用地。</p> <p>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</p>

	查核事項	查核情形	備註
	就業機會等項目。		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	本案公共設施用地申請人已於民國111年10月25日無償捐贈予本府。
	(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. 本案已於民國110年7月7日完成協議書簽訂，公共設施用地申請人已於民國111年10月25日無償捐贈予本府。 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。

場址列表

查無相關資料!

條件：縣市別：臺南市；地址、地號或場址名稱：官田區烏山頭段222-14地號



附件四 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@moca.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

廷豐生物科技有限公司
擴 建 計 畫 書

申請人：廷豐生物科技有限公司

中 華 民 國 106 年 03 月

目 錄

壹、公司簡介.....	1
貳、公司營運狀況.....	2
參、廠地範圍.....	3
肆、增加毗連土地之原因及理由.....	4
伍、土地擴建規劃配置.....	5
陸、財務計畫及產值效益.....	10
柒、結語.....	12
附件一、鄰近工業區土地使用狀況.....	附-1
附件二、本案公司登記、工廠登記核准函文.....	附-2
附件三、本公司 102~104 年度損益及稅額計算表、資產負債表...	附-16
附件四、本公司原廠地、毗鄰土地建物配置圖.....	附-22
附件五、擴建前、後各層建物配置、面積及主要機械動力設備配置圖.....	附-24
附件六、擴建前、後產品製造流程圖.....	附-28
附件七、擴建前、後主要機械設備表.....	附-29
附件八、本公司擴建前、後主要原料、產品生產量表.....	附-29
附件九、本案原廠地及毗連地土地使用分區證明.....	附-30
附件十、本案毗鄰土地同意使用範圍及公共設施用地面積計算表.....	附-31
附件十一、本案原廠地及毗連地土地地籍資料.....	附-33
附件十二、本案擴廠污染防治說明書.....	附-41
附件十三、本公司與美和科技大學產學合作計畫合約書.....	附-49
附件十四、本公司 ISO 22000：2005 及 HACCP 登錄證書.....	附-51

壹、公司簡介

本公司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 地號土地，面積 3,671 平方公尺。本公司於民國 101 年 12 月 4 日經經濟部核准工廠登記，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。

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，故必須增加毗連農業區土地—官田區烏山頭

段 222-14 地號土地(面積 5,486 平方公尺)，以擴建廠房，增置新生產設備，以因應市場成長需求及公司未來永續發展需要。

本公司為加強產學交流，促進業界實務能與學術研究結合，業於民國 102 年 3 月至同年 12 月與美和科技大學簽署合作計畫書(詳附件十三)。本公司更因製程嚴謹，業已通過 ISO 22000：2005 食品安全管理系統及 HACCP 危害分析重要管制點之認證(詳附件十四)。

貳、公司營運狀況

本公司民國 102 年至民國 104 年之營運狀況如下說明(詳附件三)。

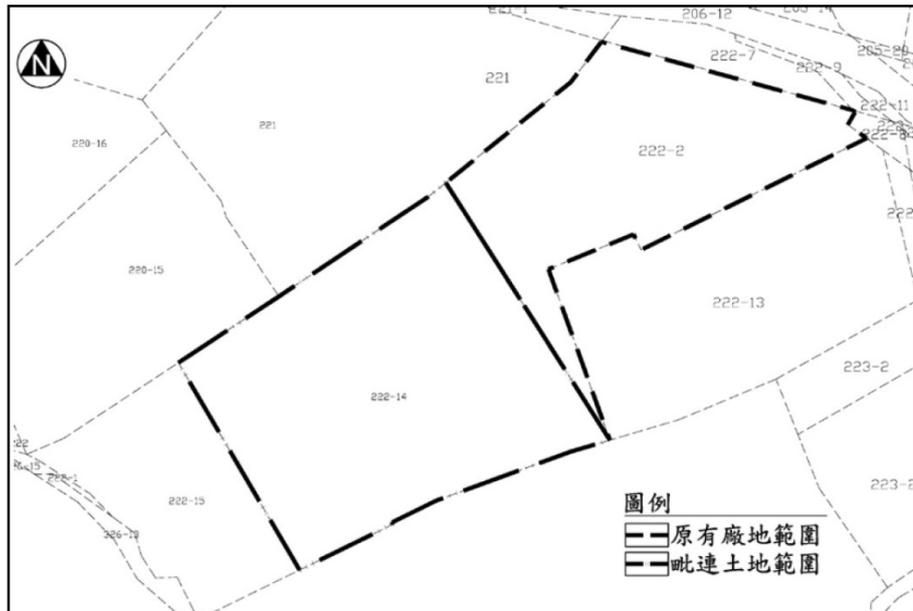
- 一、民國 102 年度營業收入淨額為新台幣 17,862,407 元，全年所得額為新台幣 1,071,793 元。
- 二、民國 103 年度營業收入淨額為新台幣 14,159,592 元，全年所得額為新台幣 849,680 元。
- 三、民國 104 年度營業收入淨額為新台幣 30,689,525 元，全年所得額為新台幣 1,843,399 元。

參、廠地範圍

本公司廠址座落臺南市官田區湖山里烏山頭 29-6 及 29-7 號，土地座落官田區烏山頭段 222-2 地號土地，面積 3,671 平方公尺，土地使用分區為官田都市計畫區零星工業區(零工四)，原有廠地已充份使用。本公司為因應市場成長需求及未來永續發展需要，擬增設新型生產設備提升產能，然因原有廠地面積過小無法容納新生產線，故必須增加毗連土地－官田區烏山頭段 222-14 地號土地(面積 5,486 平方公尺)，以擴建廠房，其土地使用分區為官田都市計畫區農業區，與原有廠地面積合計為 9,157 平方公尺。(詳附件九、附件十一)

表一 原有廠地及毗連土地資料表

土地別	地段	地號	登記面積(m ²)	同意使用面積(m ²)	現行計畫使用分區	所有權人	備註
原有廠地	烏山頭段	222-2	3,671	3,671	零星工業區	郭武和	
毗連土地	烏山頭段	222-14	5,486	5,486	農業區	郭武和	
合計	—	—	9,157	9,157	—	—	



圖一 原有廠地及毗連土地地籍示意圖

肆、增加毗連土地擴廠之原因及理由

- 一、本公司所製造之素肉塊、素肉片及素肉絲等素食製品製程管控嚴格、品質優良，復加近年我國素食人口漸增，訂單不斷，除多家長期配合之國內廠商，更接獲不少國外廠商訂單，業績穩定成長。
- 二、本公司原有廠地腹地狹小且已充分使用，為容納新增設之生產設備，並符合相關食品安全規定，須增加毗連原有廠地之土地擴建廠房，以因應市場成長需求及公司永續經營發展。
- 三、本公司響應政府根留台灣政策，擴建計畫完成後對於專業技術人員需求增加，將可創造就業機會、增加政府稅收，乃依據「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定提出擴建計畫辦理擴廠。

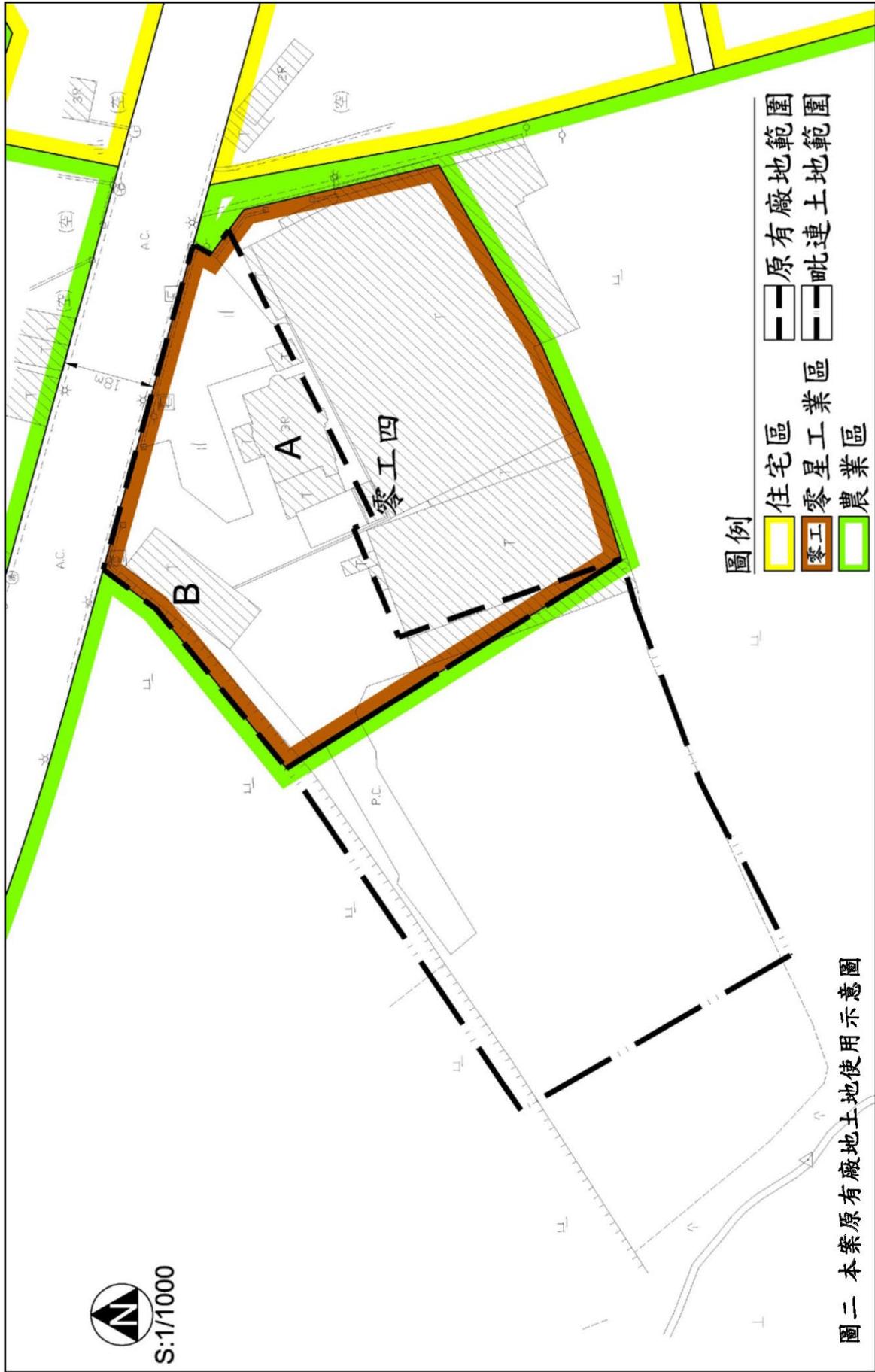
伍、土地擴建規劃配置

一、原有廠地現況

本公司原有廠地為臺南市官田區烏山頭段 222-2 地號土地，土地面積 3,671 m²，現行都市計畫土地使用分區為零星工業區，現有建築物包括三層樓廠房一棟(圖二 A)及一層樓廠房一棟(圖二 B)，建蔽率為 13.63%。(詳表二及圖二)

表二 擴建前廠房建物使用明細表 單位：平方公尺

建物用途	第一層				第二層	第三層	面積計算明細
	廠房	倉庫	辦公室	其他			
原廠地	A 廠房	247.56			240.49 (廠房)	224.46 (廠房)	一層： (17.9*12.4)+【3.4*6.25+2*(2/3*1.25*1.5)】+【(1.4+2.3)/2*0.5*2】=247.56 二層： (17.9*12.4)+(2/3*1.25*3)+(0.9*3.2)+【(3.2+2.3)*0.45/2】+(0.5*3.4)+【(3.4+2.53)*0.45/2】+【(2.8+3.7)*0.5/2】+(3*0.5*4)+(2.5*0.5)=240.49 三層： (17.9*12.4)+(1.5*1.25*2/3)*2=224.46
	B 廠房	245.76					25.6*9.6=245.76
建物面積		493.32			240.49	224.46	
申請擴建前工廠基層建物面積=493.32 m ²		申請擴建前工廠廠地： 【原廠地：臺南市官田區烏山頭段 222-2 地號等 1 筆】合計土地總面積=3,671.00m ² (含保留地：51.05 m ²)				1. 廠房面積： (一層：247.56+245.76)+ (二層：240.49)+(三層：224.46) =958.27m ² 2. 建築物面積：0m ² 3. 廠房及建築物面積合計：958.27+0=958.27m ² 4. 建蔽率：493.32/(3,671.00-51.05)=13.63%	



二、毗連土地使用及建物規劃

本公司本次申請增加之毗連土地為官田區烏山頭段 222-14 地號土地（面積 5,486 平方公尺），依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定，應至少提供變更都市計畫土地總面積 30% 之土地作為公共設施用地。

本案擬提供變更都市計畫土地總面積 30.02%、面積 1,647 m² 之土地作為公共設施用地，並劃設綠地用地，其大於應提供變更都市計畫土地總面積 30% 之規定，其餘土地配合原有廠地規劃為零星工業區，面積 3,839 m²、佔變更都市計畫土地總面積 69.98%。（詳表三及圖三）

表三 毗連土地使用規劃面積表

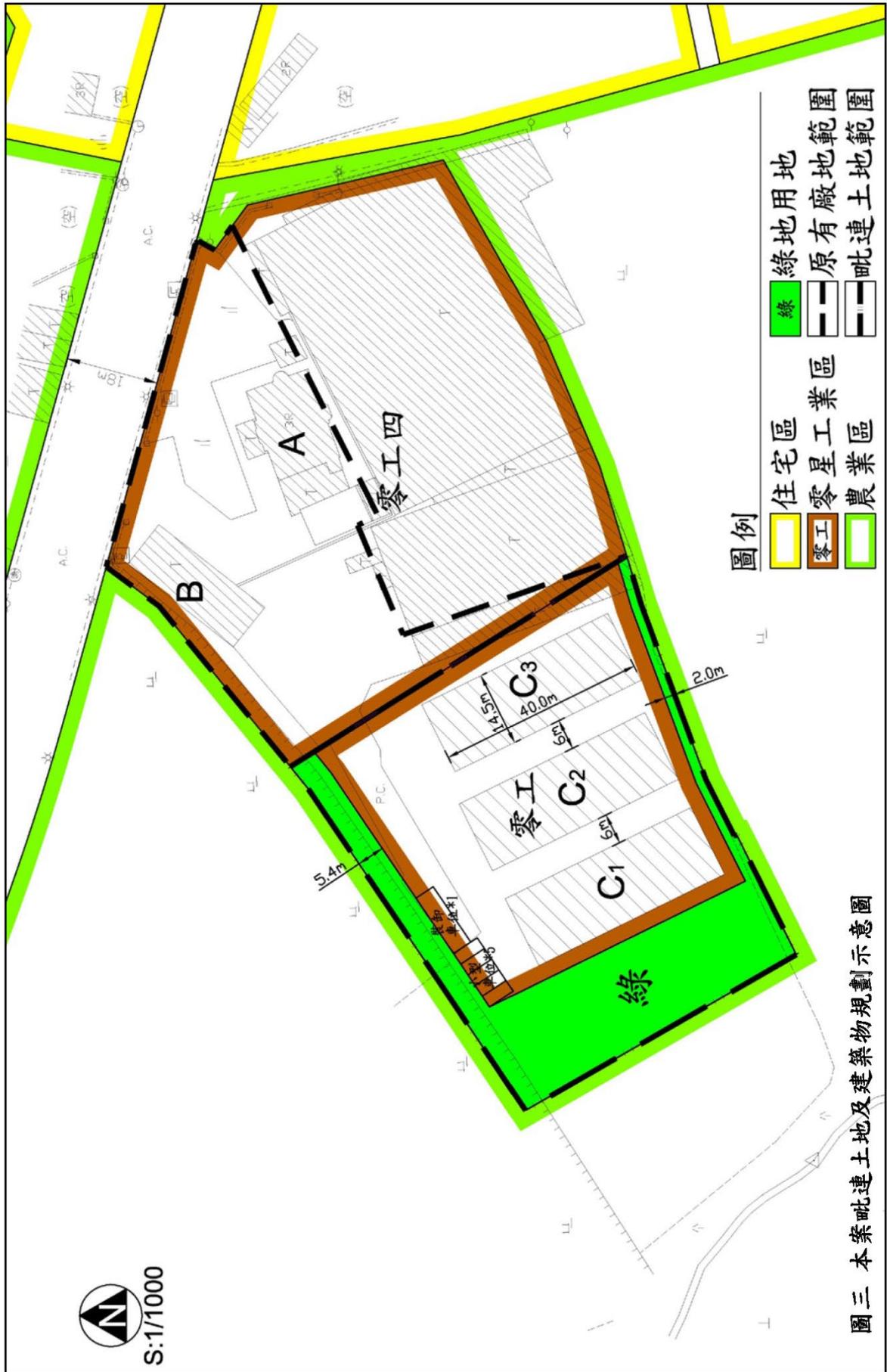
項目		面積(公頃)	比例(%)	備註
土地使用分區	零星工業區	0.3839	69.98	
公共設施用地	綠地用地	0.1647	30.02	
合計		0.5486	100.00	

本次擴建計畫擬新建建築物三棟，建築面積 1,740.00 m²，建蔽率為 45.32% (1,740 m²/3,839 m²=45.32%)，規劃一層樓之原料及半成品倉庫一棟(圖三 C1)、製造加工廠房一棟(圖三 C2)、成品及半成品倉庫及冷藏室一棟(圖三 C3)使用，並於廠房設置新生產線。（詳表四及圖三）

表四 擴建後廠房建物使用明細表

單位：平方公尺

建物用途		第一層				第二層	第三層	面積計算明細
		廠房	倉庫	辦公室	其他			
原 廠 地	A	廠房	247.56					一層： (17.9*12.4)+【3.4*6.25+2*(2/3*1.25*1.5)】+【(1.4+2.3)/2*0.5*2】=247.56 二層： (17.9*12.4)+(2/3*1.25*3)+(0.9*3.2)+【(3.2+2.3)*0.45/2】+(0.5*3.4)+【(3.4+2.53)*0.45/2】+【(2.8+3.7)*0.5/2】+(3*0.5*4)+(2.5*0.5)=240.49 三層： (17.9*12.4)+(1.5*1.25*2/3)*2=224.46
	B	廠房	245.76					25.6*9.6=245.76
毗 連 地	C1	倉庫		580.00				40.00*14.50=580.00
	C2	廠房	580.00					40.00*14.50=580.00
	C3	倉庫		406.00				28.00*14.50=406.00
	C3	廠房 (冷藏室)	174.00					12.00*14.50=174.00
建物面積			1,247.32	986.00			240.49	224.46
申請擴建後工廠基層 建物面積=2,233.32m ²		申請擴建後工廠廠地： 1. 原廠地：臺南市官田區烏山頭段 222-2 地號(面積:3,671.00m ² ,含保留 地:51.05m ²) 2. 新增毗連地：臺南市官田區烏山頭段 222-14 地號(面積:5,486.00m ²) 3. 合計土地總面積=9,157.00m ² (包含公 共設施用地面積:1,647.00m ²)					1. 廠房面積： (一層：247.56+245.76+580.00+ 174.00)+(二層：240.49)+ (三層：224.46)=1,712.27m ² 2. 建築物面積：(一層：580.00+ 406.00)=986.00m ² 3. 廠房及建築物面積合計： 1,712.27+986.00=2,698.27m ² 4. 建蔽率：2,233.32/(3,671.00- 51.05+5,486.00-1,647.00)= 29.94%	



陸、財務計畫及產值效益

本公司本次申請增加之毗連土地為官田區烏山頭段 222-14 地號(土地面積 5,486 平方公尺)，購買土地共投入資金 2,490 萬元 ($5,486 \times 0.3025 = 1,660$ 坪， $1,660 \text{ 坪} \times 1.5 \text{ 萬/坪} = 2,490$ 萬元)；連同原有廠地同段 222-2 地號土地面積 3,671 m^2 整體規劃，本次擴建擬新建一層樓廠房、倉庫建築計三棟，建築面積 1,740 m^2 (詳表四)，每坪造價以新台幣 9 萬元計，共投入建築經費約 4,743 萬元 ($1,740 \times 0.3025 = 527$ 坪， $527 \text{ 坪} \times 9 \text{ 萬元} = 4,743$ 萬元)；毗連地新建廠房購置新型生產機器設備，預計需投入 6,000 萬元，本次並一併汰換原廠地原機器設備；隔離綠帶及綠地植樹綠美化設施工程需約 100 萬元，本次擴廠計畫總計需投入資金約新台幣 13,333 萬元 ($2,490 + 4,743 + 6,000 + 100 = 13,333$ 萬元)，全部皆由本公司自行籌措辦理。

由於本公司所製造之素肉塊、素肉片及素肉絲等產品，品質優良價格合理，在國際市場極具競爭力，目前產品 90% 以上皆外銷新加坡、印尼、馬來西亞、越南等東南亞國家，擴廠後除增加內銷通路外，也將積極開拓日本及大陸市場。本公司擴建計畫預計引進新型高產能機器設備增設 3 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，以本公司產品每公斤售價 165 元計算，預估每年產值可達 16,731 萬元 ($165 \text{ 元} \times [1014 \times 1000] \text{ 公斤} = 167,310,000 \text{ 元} = 16,731$ 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，尚符合內政部訂頒「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定認定「屬附加產值高或創造相當就業人口之投資事業者」。本公司

擴建計畫完成後對於技術、產品行銷人員需求亦有所增加，因此不僅可創造就業機會更可增加政府稅收。

柒、結語

依嘉義大學企管系蔡進發等著「台灣宗教信徒素食消費行為之研究」，在歐美先進國家，消費者受到健康、美容、減肥等觀念的薰陶，使得素食主義大行其道，另一方面，人道主義者提倡少吃動物、尊重生命的口號，也有不少民眾共襄盛舉。相同地，國內因減肥美容健康素食的觀念流行，再加上國人宗教情懷、道德主張，台灣地區素食人口正在迅速增加，素食館如雨後春筍般林立。由此可知，世界各地吃素食的人越來越多，在台灣亦不例外。依該研究對素食食品業者之建議指出，可針對全素者生產完全不含五辛及蛋、乳製品的素食品，針對葷素兩棲者生產吃起來像肉的素食品，例如人造肉、素肉乾等。

另依食品工業發展研究所產業分析師陳麗婷著「全球素食消費現況及趨勢」指出，今日素食是小眾市場，也是利基市場，因市場需求持續看漲，國際廠商投入素食產業的數目將會增加，尤其是仿肉(meat-less)食品市場。另外，彈性素食人口在社會團體、政策或媒體的支持下，將快速成長，有機會成為素食市場的另一股主流勢力，讓素食市場有全然不同的發展面貌。

本公司製造之素肉塊、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近年訂單不斷、業績穩定成長，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，故必須增加毗連農業區土地以利擴建廠房，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，故依據內政部訂頒「都市計畫工業區毗鄰

土地變更處理原則」規定申請擴廠，敬請 輔導，並早日准予所請。

申請人：廷豐生物科技有限公司 代表人：蕭*蓮

廠 址：臺南市官田區湖山里烏山頭 29-6、29-7 號

中 華 民 國 106 年 03 月

附件五 農地變更同意文件

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府農業局 函

臺南市官田區湖山里烏山頭29之7號

地址：73001臺南市新營區民治路36號

承辦人：劉俊傑

電話：066322231#6191

傳真：066350971

電子信箱：agrb37@mail.tainan.gov.tw

受文者：廷豐生物科技有限公司

發文日期：中華民國106年12月14日

發文字號：南市農工字第1061330391號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：廷豐生物科技有限公司申請都市計畫農業區官田區烏山頭段222-14號（使用面積5,486方公尺）變更使用分區為零星工業區案，經查符合「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，請查照。

說明：

- 一、本案經經濟部審認計畫符合當地之需要，並就其事業配置之必要性與計畫所提區位、面積等審查符合事業所需，請確實依該「農地變更使用說明書」設置隔離設施，並妥善維護，以彰顯其設置功能，避免對農業生產環境之衝擊。
- 二、本案倘目的事業主管機關明定土地變更使用應捐贈或繳納相當回饋性質之金錢或代金，請依農業發展條例第12條規定，將收繳之金錢或代金之二分之一繳納至本局設置之農業發展基金帳戶。

正本：廷豐生物科技有限公司

副本：臺南市政府都市發展局、臺南市政府農業局農地管理工程科

局長許漢卿

本案依分層負責規定授權主管科長決行

附件六 環境影響評估查詢文件

副本
發文方式：郵寄

臺南市政府環境保護局 函

檔號：
保存年限：

資料不實或虛偽記載者，申請單位負責人應負法律責任。

地址：70155臺南市東區中華東路2段133
巷72號
承辦人：宋竹宜
電話：06-2686751轉327
傳真：06-3353546
電子信箱：chui0206@mail.tnepb.gov.tw

正本：臺南市政府經濟發展局
副本：廷豐生物科技有限公司、本局綜合規劃科

510
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4月3日

發文字號：環綜字第1070030897號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

局長林健三

主旨：有關貴局函轉廷豐生物科技有限公司擬於本市官田區烏山頭
段222之2、222-14等2筆地號土地辦理擴建計畫，應否實施
環境影響評估乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局107年3月30日南市經工商字第1070388160號函。
- 二、依據所送書面資料，本案為「廷豐生物科技有限公司擴展計
畫」，原廠地（零星工業區）：臺南市官田區烏山頭段222
之2地號，增加毗鄰廠地（農業區）：臺南市官田區烏山頭
段222之14地號，基地面積9157平方公尺，土地登記謄本面
積9157平方公尺，屬於擴建工程申請使用類別為工廠，食品
製造業，依據行政院環境保護署102年9月12日環署綜字第
1020078054號令修正發布「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款規定，免實施環境影
響評估。
- 三、日後若涉及其他開發行為，屆時需依「開發行為應實施環境
影響評估認定標準」認定應否實施環境影響評估。
- 四、本局係依據申請單位提供之資料審查辦理，嗣後如經查證有

附件七 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

彰化縣員林市永吉街55號

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

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

「變更官田都市計畫(部分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」

協議書

甲方：臺南市政府

乙方：廷豐生物科技有限公司

丙方：郭*和

協 議 書

立協議書人：臺南市政府（以下簡稱甲方）
廷豐生物科技有限公司（以下簡稱乙方）
郭*和（以下簡稱丙方）

三方同意簽訂「變更官田都市計畫(部分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」協議書，協議條款如下：



第一條 協議書簽訂之依據及目的

- (一) 本協議書係依據都市計畫法第 27-1 規定及內政部都市計畫委員會 108 年 10 月 29 日第 956 次會議決議辦理。
- (二) 本協議書簽訂目的係乙方案具結保證依變更案之附帶條件，辦理相關回饋措施。
- (三) 三方達成協議之事項如與核定之都市計畫不符者，應以所核定之都市計畫內容為準。

第二條 都市計畫變更標的及範圍

- (一) 變更標的及範圍為附件二、地籍圖及附件四、變更主要計畫圖內臺南市官田區烏山頭段 222-2 地號(部分)(地籍重測後為八田段 690-2 地號)、烏山頭段 222-14 地號(地籍重測後為八田段 726、726-2 等 2 筆地號)，變更面積為 5,701.26 平方公尺。
- (二) 前款變更面積僅係估算，其實際面積應以核定發布實施後之都市計畫圖實地測量分割為準。(詳附件一：土地清冊、附件二：地籍圖、附件三：土地登記謄本)。

第三條 捐贈方式及履約期限

- (一) 乙方及丙方同意捐贈變更範圍內官田區八田段 690-2、726 地號等 2 筆土地(變更前土地使用分區為零星工業區、農業區)，變更後土地使用分區為「綠地用地」予甲方作為公共設施用地，回饋土地面積為 1,713 平方公尺(1,713 平方公尺÷5,701.26 平方公尺=30.05%，佔總計畫面積之 30.05%)，並俟甲方書面通知之日起辦理土地所有權或其應有部分移轉事宜。

- (二) 前款土地所有權移轉之期限，應自本協議書簽訂之日起 2 年內，完成公共設施用地之地籍分割，並將土地所有權一次全數無償移轉登記予甲方。
- (三) 乙方及丙方應無償移轉登記之公共設施用地區位詳附件五綠地用地位置所示，並依據內政部都市計畫委員會 108 年 10 月 29 日第 956 次會審議通過之計畫圖申請辦理地籍分割後完成移轉登記。倘未來發布實施後之逕為分割線與上開之分割線不符者，仍應以逕為分割線為準。
- (四) 乙方及丙方應完成及擔保下列事項：
- 1、捐贈之公共設施用地地上地下無管線、土地改良物、設施物及其他占用情形。
 - 2、已終止或解除現存於該用地範圍之租賃契約、使用借貸契約，無第三人得對該用地主張合法權益且無產權糾紛。
 - 3、已消滅現存於該用地範圍之限定物權或他項權利，並塗銷相關限制登記，無欠稅及設定他項權利等負擔。
- (五) 乙方及丙方於變更範圍內完成土地捐贈後，始得將本協議書納入變更計畫書，檢具變更計畫書、圖報內政部核定後發布實施。
- (六) 綠地用地應由乙方開闢並負擔所有開發費用，且應經公共設施主管機關認可後，始得申請變更範圍內零星工業區之建築執照。
- (七) 本案公共設施用地除由乙方自行管理外，應開放供公眾使用，乙方應善盡維護、管理之責。

第四條 土地協議後之移轉告知

- (一) 乙方及丙方未完成本協議書第三條約定前，因故將變更標的移轉予第三人時，應將簽立本協議書事項，對該第三人誠實告知。乙方及丙方並應與第三人簽訂載有「該第三人願受本協議書內容之拘束，並與乙方及丙方負連帶履行本協議書義務」意旨之書面協議，另以書面檢附前揭協議書通知甲方。
- (二) 乙方及丙方未依前款規定辦理或對第三人為虛偽不實陳述，應自負法律責任；如致甲方受有損害，應負損害賠償責任。

第五條 違反都市計畫內容及協議書相關規定

- (一) 乙方及丙方未能依發布實施之都市計畫內容及本協議書規定辦理者，由甲方依法定程序進行檢討，已完成所有權移轉登記之公共設施用地或已繳納代金不予返還，乙方及丙方並不得以任何理由提出異議。
- (二) 倘因非可歸責於乙方及丙方之事由，變更範圍內之全體土地所有權人未於期限內完成土地捐贈或代金繳納者，甲方應無償(息)返還乙方及丙方所繳納代金或捐贈土地，乙方不得提出任何異議。
- (三) 乙方及丙方如有違反或未履行本協議書約定條款，甲方得依行政程序法第 148 條第 1 項規定以本協議書為執行名義，逕送強制執行。

第六條 通知及送達

- (一) 甲乙丙三方應送達本協議書之通知、文件或資料，均應以書面為之，並於送達時生效。
- (二) 乙方及丙方應受送達之地址以本協議書地址為準，如有變更應以書面通知甲方，若乙方及丙方未通知甲方，甲方按原址送達時，視為業已送達；其送達日以掛號函件執據、快遞執據或收執聯所載之交寄日期，視為送達。

第七條 協議書之附件及其效力

- (一) 協議書物附件如下：
- 1、附件一：土地清冊。
 - 2、附件二：地籍圖。
 - 3、附件三：土地登記謄本。
 - 4、附件四：變更主要計畫(以核定內容為準)。
 - 5、附件五：擬定細部計畫(以核定內容為準)。



6、附件六：全部土地所有權人土地使用變更同意書。

(二)本協議書之附件為本協議之一部分，與本協議書具同等效力。

第八條 協議書份數

協議書自三方簽訂日起生效，並作成正本參份、副本陸份，由甲乙丙三方各執正本壹份、副本貳份，以為憑證。

第九條 協議書補充規定

(一) 本協議書如有未盡事宜，除依其他相關法令規定辦理外，得經三方另訂立書面補充協議或修正之。

(二) 三方依前款所為變更或補充文件，視為本協議書之一部分，與本協議書具同等效力。

第十條 管轄法院

依本協議書所發生之糾紛或訴訟，其標的之金額或價額在新臺幣四十萬元以下者以臺灣臺南地方法院行政訴訟庭為第一審管轄法院，餘以高雄高等行政法院為管轄法院。

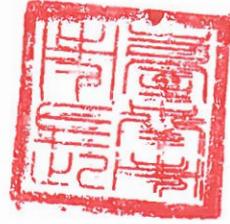
立協議書人：



甲 方：臺南市政府

代 表 人：市長黃偉哲

地 址：708 臺南市安平區永華路2段6號



乙 方：廷豐生物科技有限公司

代 表 人：蕭*蓮

統一編號：53159366

地 址：臺南市官田區湖山里烏山頭29-6、29-7號



丙 方：郭*和

身分證字號：R1209*****

地 址：臺南市官田區*****



中 華 民 國 110 年 1 月 1 日

附件一、土地清冊

編號	重測前地段	重測前地號	重測前 謄本面積 (m ²)	重測後 地段	重測後 地號	重測後 謄本面積 (m ²)	變更範圍 變更前 使用分區	變更範圍 變更後 使用分區	所有權人	持分 比例
1	烏山頭 段	222-2	3,671(註)	八田段	690-2	222.11	零星 工業區	綠地用地 (附)	郭*和	1/1
2	烏山頭 段	222-14	5,486	八田段	726	1490.89	農業區	綠地用地 (附)	郭*和	1/1
3	烏山頭 段	222-14		八田段	726-2	3988.26	農業區	零星工業區 (附)	郭*和	1/1
總計						5701.26	---	---	---	---

註：八田段 690 及 690-2 地號於重測前同屬烏山頭段 222-2 地號，其中 690-2 地號係屬本案變更範圍。

廷
豐
生

印

印

附件二、地籍圖

臺南市官田區地籍圖查詢資料
資料查詢時間：民國110年05月12日10時52分 收件號：110ZF005463
土地坐落：臺南市官田區八田段690-2、726地號共2筆



列印人員：林純上



比例尺：1/1000

縮繪比例：1/500

10ZF005463 110ZF005463 110ZF005463 110ZF005463 110ZF005463 110ZF005463 110ZF005463 110ZF005463 110ZF005463 110ZF005463

有限公司

蓮

和



附件三、土地登記謄本

土地建物查詢資料

臺南市官田區八田段 0690-0002地號

資料查詢時間：民國110年05月12日10時52分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國110年04月12日 登記原因：分割
地目：雜 等則：78 面積：*****222.11平方公尺
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)
民國110年01月 公告土地現值：***3.500元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：分割自：0690-0000地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0008
登記日期：民國099年07月28日 登記原因：拍賣
原因發生日期：民國099年07月07日
所有權人：郭和 出生日期：民國
統一編號：R1209
住址：臺南市官田區
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：110南麻字第008657號
當期中報地價：109年01月*****569.8元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
099年06月 ***2,697.8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。
債務人及債務額比例：郭武和，債務額比例全部
權利標的：所有權
標的登記次序：0008
設定權利範圍：全部 *****1分之1*****
證明書字號：101南麻字第000983號
設定義務人：郭武和
共同擔保地號：八田段 0690-0000 0690-0002 0725-0000
0726-0000 0726-0002
共同擔保字號：八田段 (0004S-000) (0004S-000)



土地建物查詢資料

臺南市官田區八田段 0726-0000地號

資料查詢時間：民國110年05月12日10時52分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國110年04月12日 登記原因：分割
地目：田 等則：12 面積：****1,490.89平方公尺
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)
民國110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：重測前：烏山頭段0222-0014地號
因分割增加地號：0726-0001地號
合併自：0726-0001地號
因分割增加地號：0726-0002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 和 出生日期：民國
統一編號：R1209
住 址：臺南市官田區
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：110南麻字第008658號
當期中報地價：109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 *****740.9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、以債務人爲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1.5%之利息。
債務人及債權額比例：郭武和、債務額比例全部
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***** (續次頁)



54

土地建物查詢資料
臺南市官田區八田段 0726-0002地號

資料查詢時間：民國110年05月12日10時52分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國110年04月12日
地目：田
使用分區：(空白)
民國110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：0726-0000地號

登記原因：分割
面積：***3,988.26平方公尺
使用地類別：(空白)
等則：12

***** 土地所有權部 *****

(0001)登記次序：0004
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：郭和
統一編號：R1209
住址：臺南市官田區
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：110南麻字第008659號
當期申報地價：109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 *****740.9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。

登記原因：拍賣
出生日期：民國

***** 土地他項權利部 *****

(0001)登記次序：0004-000
收件年期：民國101年
登記日期：民國101年09月14日
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、以債務人爲買方或賣方之應收帳款契約。

權利種類：最高限額抵押權
字號：南麻字第063740號
登記原因：設定

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1.5%之利息。

債務人及債務額比例：郭武和、債務額比例全部
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
設定義務人：郭武和
共同擔保地號：八田段 0690-0000 0690-0002 0725-0000
(續次頁)

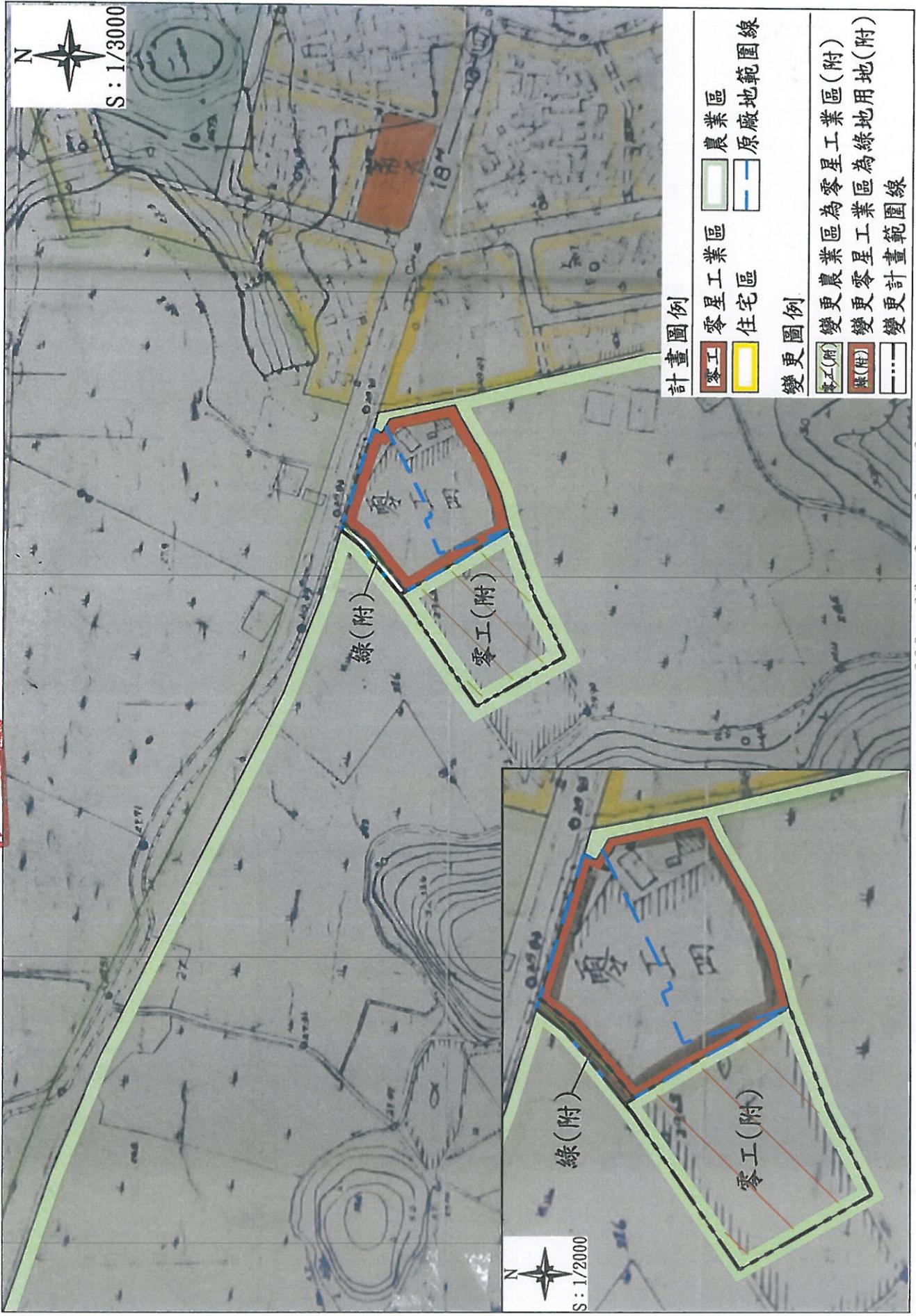


附件四、變更主要計畫(以核定內容為準)

(一)變更主要計畫內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
一	零工四西南側及西北側土地，範圍為官田區八田段 690-2、726 及 726-2 地號等 3 筆土地	農業區 (0.55 公頃) 零星工業區 (0.02 公頃)	零星工業區 (附)(0.55 公頃) 綠地用地 (附)(0.02 公頃) 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。	一、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 號函核准同意在案，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「附加產值高之投資事業」。 二、本案原廠地面積過小無法容納新生產線，為增設新型生產設備提升產能產量，須增加毗鄰原廠地之土地擴建廠房，以因應市場成長需求及公司未來永續發展需要。 三、另為確保細部計畫劃設之公設用地公益性、開放性與可及性，於原廠區零工四西北側劃設 4 公尺寬綠地用地。	

(二)變更主要計畫圖



主任 陳

附件五、擬定細部計畫(以核定內容為準)

(一)擬定細部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	



附件六、全部土地所有權人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」及內政部都市計畫委員會第 956 次會議決議，變更使用分區為零星工業區及綠地用地，並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 ²)	持分	同意面積(m ²)	備註
官田區	八田段	690-2	222.11	全部	222.11	
		726	1490.89	全部	1490.89	
		726-2	3988.26	全部	3988.26	

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*****

中 華 民 國 一 一 〇 年 四 月 日

臺南市政府工務局 函

地址：708201臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：呂學宇
電話：066377449#107
傳真：066377486
電子信箱：lu5717059@mail.tainan.gov.tw

受文者：本局公園管理科

發文日期：中華民國111年8月4日

發文字號：南市工園二字第1111003772號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本局111年6月10日召開「廷豐生物科技有限公司完成」部分零星工業區變更綠地用地」地上物清除」會勘後待辦事項1案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、本案經111年6月10日現勘臺端業已完成地上物清除，惟旨揭用地尚有一貨櫃、水塔及部分樹種尚未移除，另經本局111年7月19日現勘確認貨櫃及水塔係屬零星工業區範圍，非本次捐贈綠地用地範圍，樹種係為桃花心木，尚符景觀樹之要件同意保留，餘本局原則同意本案土地捐贈。
- 二、電信設施部分，未來如需遷移，請官田區公所依據中華電信股份有限公司臺南營運處111年4月28日臺南三客字第1110000095號函辦理。
- 三、考量地下仍屬隱蔽部分，未來如該用地實有開闢需求，開挖時如遇管線，將函請臺端自行拆除或遷移，相關費用應由臺端自行支應。
- 四、有關臺端會中詢問認養部分，應依據臺南市公園綠地認養辦法，並檢具認養計畫書向官田區公所申請認養。
- 五、本案至完成捐贈期間，臺端仍應協助環境維護，以避免髒亂及蚊蟲滋生。

六、請臺端續辦土地捐贈事宜，並請臺端辦妥產權移轉登記後，將移轉後土地登記謄本(正本)、土地所有權贈與移轉契約書(正本)、贈與稅及土地增值稅免稅證明書正本(正本)等交由本局收執。

正本：廷豐生物科技有限公司

副本：臺南市政府都市發展局、臺南市官田區公所、本局公園管理科

局長蘇金安

本案依分層負責規定授權主管股長執行

地籍圖謄本

麻豆電謄字第008419號

土地坐落：臺南市官田區八田段690-2, 726地號共2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）



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 112年02月07日09時32分

主任：鄭炳源



比例尺：1/1000

原比例尺：1/500

土地登記第二類謄本（地號全部）

官田區八田段 0690-0002地號



列印時間：民國111年10月27日16時21分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由 自行列印

謄本種類碼：RBB3KHRW，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

麻豆地政事務所 主任 鄭炳源

麻豆電謄字第086668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110年04月12日

登記原因：分割

面積：*****222.11平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國111年01月 公告土地現值：****3,500元／平方公尺

地上建物建號：（空白）

其他登記事項：分割自：0690-0000地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0009

登記日期：民國111年10月25日

登記原因：贈與

原因發生日期：民國111年09月30日

所有權人：臺南市

統一編號：0006700000

住址：（空白）

管理者：臺南市政府工務局

統一編號：36724649

住址：（空白）

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：---（空白）字第-----號

當期申報地價：111年01月*****584.0元／平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

111年09月 ****3,500.0元／平方公尺

歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：依土地登記規則第六十五條規定。

〈本謄本列印完畢〉

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



土地登記第二類謄本（地號全部）

官田區八田段 0726-0000地號



列印時間：民國111年10月27日16時21分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由 自行列印

謄本種類碼：RBB3KHRW，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

麻豆地政事務所 主任 鄭炳源

麻豆電謄字第086668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110年04月12日 登記原因：分割
面積：****1,490.89平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國111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：重測前：烏山頭段0222-0014地號
因分割增加地號：0726-0001地號
合併自：0726-0001地號
因分割增加地號：0726-0002地號

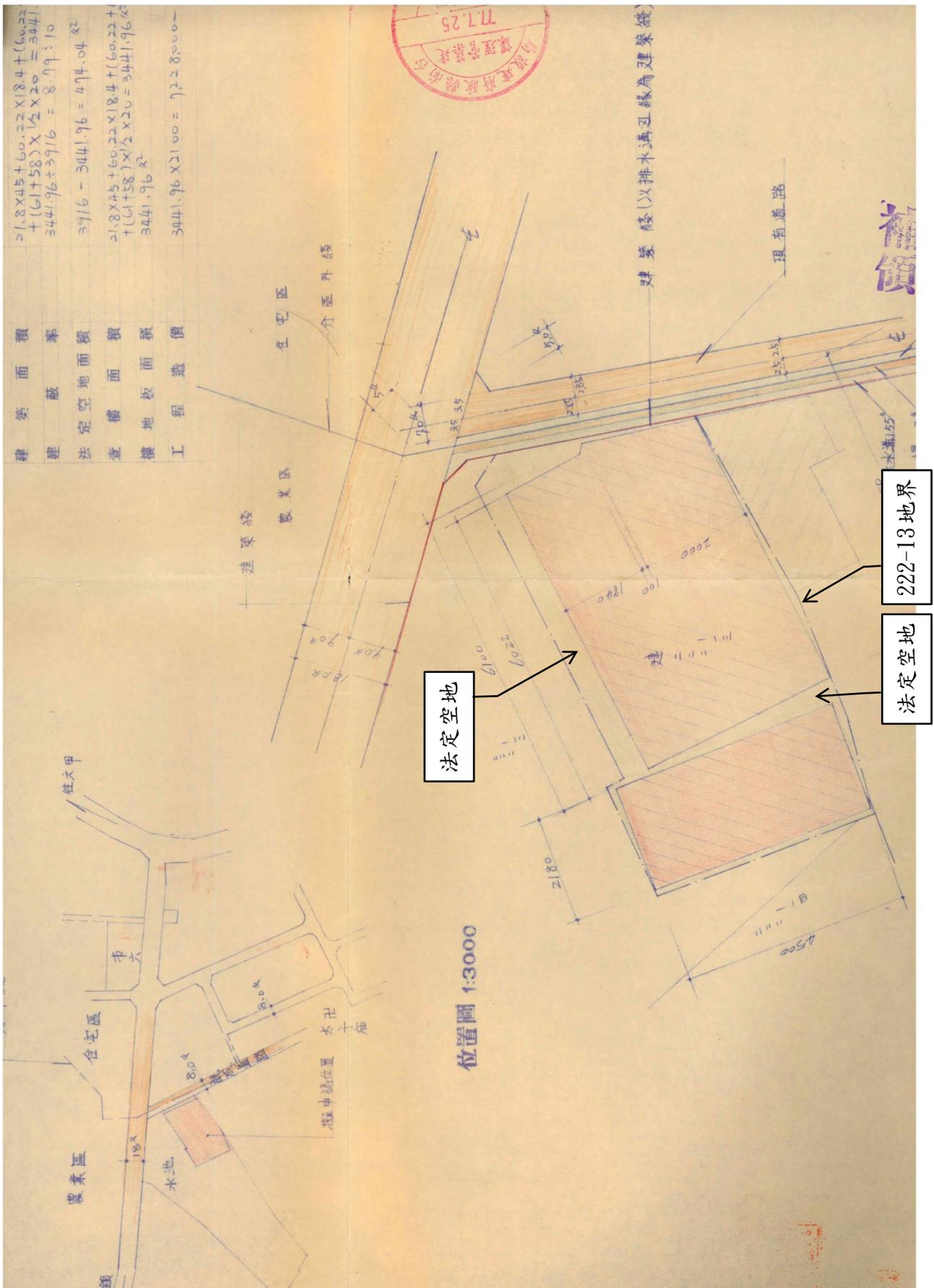
***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0005
登記日期：民國111年10月25日 登記原因：贈與
原因發生日期：民國111年09月30日
所有權人：臺南市
統一編號：0006700000
住址：（空白）
管理者：臺南市政府工務局
統一編號：36724649
住址：（空白）
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：111年01月*****128.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
111年09月 *****630.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：依土地登記規則第六十五條規定。
〈 本謄本列印完畢 〉

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



(三)使照圖面(建物、法空套繪地籍)



變更官田(含隆田地區)都市計畫(部分農業區
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)書

業 務 承 辦 人 員	工程師林純玉
業 務 單 位 主 管	都市規劃科 科 長 鄭伊峻



擬定機關：臺南市政府
申請單位：廷豐生物科技有限公司
中華民國一一二年三月

蔡佳鈺