

「臺南市非都市土地使用分區及使用地變更專責審議小組」

第 4 次會議紀錄

會議時間：101 年 10 月 26 日下午 4 時

會議地點：臺南市政府永華市政中心 3 樓西側會議室

主 席：賴主任委員清德(林副市長兼任委員欽榮代理主持)

(依非都市土地使用分區及使用地變更申請案件委辦直轄市縣(市)政府審查作業要點第六點規定，直轄市、縣(市)長因故未能主持會議時，得指派主任秘書以上兼任委員代理之，本次會議主任委員因公不克出席，由本府林副市長兼任委員欽榮代理主持)

出席人員：詳如簽到簿 (討論事項第 1 案陳餘鑒委員主動申請迴避)

壹、討論事項

第 1 案：審議臺南市麻豆區「真理大學麻豆校區變更開發計畫」

決議：

- (一) 本案原則同意修正後通過，請依委員及各單位意見(詳如附錄)修正開發計畫書。
- (二) 本案新增變更範圍中連接寬度未達 30 公尺部分(北勢寮段 8-95、8-119、8-236 之地號交界連接處)，係作為出入道路功能使用，經本次專責審議小組會議同意該部分不受審議作業規範總編第 14 點規定 30 公尺之限制。惟報告書中應補充說明內政部區委會審決之相關案例分析。
- (三) 新增設範圍之隔離綠帶，部分未達 10 公尺部分(北勢寮段 8-95、8-119、8-236 之地號交界連接處)，為維持通行寬度 8 公尺之需求，本次專責審議小組會議同意該部分不受審議作業規範總編第 40 點規定 10 公尺隔離綠帶之限制。惟報告書中應補充說明內政部區委會審決之相關案例分析。
- (四) 有關營建署書面意見第 1 點涉及原計畫範圍內，土地使用計畫之使用分區配置亦有調整之保育區留設比例計算，經對照變更前後有建築開發之功能分區，以東側宿舍區及體育休閒區調整幅度較大，本次專責審議小組會議同意以該部分進行保育區留設比例之計算，並將原計畫範圍內留設之國土保安用地納入保育區計算，以上計算過程請於計畫書中補充說明。另有關原計畫範圍周邊於本次變更補充留設緩衝綠帶部分，考量基地整體配置及土地使用現況等因素，同意開發單位提出之規劃配置，

以配合現況儘量留設為原則，其寬度無需達到 10 公尺以上。

- (五) 因開發單位允諾開發強度依現況發展不再增加，且原計畫範圍部分用地改編定為國土保安用地及水利用地，本次專責審議小組會議同意本案基地開發強度變更為建蔽率 16.67%，容積率 46.53%。
- (六) 針對委員提出有關本案防洪計畫修正意見，請先行修正後再送請本府水利局協助查核。
- (七) 請申請人於文到次日起 3 個月內將修正之開發計畫書圖（含處理情形對照表）送本府都市發展局查核，並俟查核無誤後核發許可。

第 2 案：審議臺南市歸仁區「萬國通路產業園區開發計畫」

決議：

- (一) 本案原則同意修正後通過，請依委員及各單位意見(詳如附錄)修正開發計畫書。
- (二) 本案基地北側滯洪池因規劃考量須設置於緩衝綠帶，經本次專責審議小組會議同意依審議作業規範第 8 編第 7 點第 2 項規定，不受周邊應留設 10 公尺以上緩衝綠帶之限制。
- (三) 基地西側臨中正南路段之基地最小連接寬度未達 50 米，因該部分土地編為交通用地作道路通行使用且未規劃建築使用，同意不受依審議作業規範第 8 編第 6 點規定。惟報告書中應補充說明內政部區委會審決之相關案例分析。
- (四) 有關觀光工廠、文創產業等需求，所增加之遊客旅次數、衍生交通量、停車需求等預測及規劃，請重新核算後先送本府交通局協助查核。後續建築開發階段如應辦理交通衝擊評估，請依規定送至本府交通局審議。
- (五) 本案部分基地位於高速鐵路兩側禁限建地區，未來開發時應注意相關規定。
- (六) 本次專責審議小組會議同意開發單位提出本案基地之建蔽率 60%，容積率 250%。
- (七) 有關土地使用項目及用途，經本府經濟發展局查核符合「工業園區各種用地用途及使用規範」規定，惟請補充說明本案公共效益之預期成效分析，及加強說明區內通路（因非屬過境性交通且保留整體規劃彈性，同意免編定為交通用地）及動線系統規劃，併同納入可行性規劃報告之修訂，並請本府經濟發展局及後續送請「臺南市政府產業園區設置審議小組」審議時加強把關。
- (八) 請申請人於文到次日起 3 個月內將修正之開發計畫書圖（含處理情形對照表）送本府都市發展局查核，並俟查核無誤後核發許可。

附錄 1、(討論事項第 1 案：審議臺南市麻豆區「真理大學麻豆校區變更開發計畫」案，委員、相關單位發言摘要)

◎委員 1：

1. 申請範圍早期為魚塢用地，其周邊目前仍為魚塢使用，該區地勢特別低窪，先天條件極差，現有基地高介於 2~3M 之間，依計畫書報告 P.6-20，50 年淹水潛勢約為 2 公尺以下，淹水區域約 95%，對照民國 94、97、98 年歷次水患情況，確需針對外水防洪，內水排水計畫及防汛應變策略作修正補充。

補充及建議如后：

- (1). 外水防洪策略：圖 6-7 環境水系圖各排水名稱有錯置，宜依實際水系並標示流向，對於開發區如何防範外水入侵宜有妥適作法，另市府對於主要幹線麻豆排水屬其支流，整治情形及其影響宜洽本府水利局後補充於開發計畫書中。
- (2). 內水排水計畫：內水集水區之水系圖宜予明確，其下游水路現況宜查明補述，同時位處低窪淹水區，可否以分級分區使用減少淹水損失。
- (3). 防汛應變策略：地下室與一樓空間易受淹水損害，主要或貴重設備或電氣設備置以避免，防汛計畫內有關疏散避難機制及淹水抽水排除措施等應予補增。

◎委員 2：

1. 編排格式及照應請再檢查，如 P.6-30 和 P.6-31 之表格線，P.6-17 之文內表 6-8 是否應為表 6-7。
2. 公式單位再檢查，如 P.6-27 之 t_0 、 t_1 及 t_2 單位是否為秒， L 是否為公尺。
3. P.5-22 之「2001 年台灣地區公路容量手冊」可改為 2011 年版。
4. 西北側入口綠籬廊道有部分未達 10 公尺以上，在 P.5-9 和 P.6-10 之文章敘述應說明清楚，建議可將內政部相關案例置於附件。

◎委員 3：

請補充說明變更後為特定專用區，該區是作為何種用途之使用。

◎委員 4：

因本案基地位於易淹水洪泛地區，其建築配置及建築計畫需更注重易淹水洪患地區之因素。

◎農業局：

1. 請重新檢核及修正 P.5-1 表 5-1 使用分區及使用地之內容。
2. P.5-1 表 5-9 農業用地變更前後對照表文字有誤，請修正。
3. 有關 P.5-20 四、農業用地變更使用說明中，請針對原核定計畫部分之一般農業區，該分區變更成為特定專用區，請補充說明。

◎地政局：

1. 配合法令規定將滯洪池編定為水利用地，於計畫書 P.6-17 之文字並未作說明，請修正。另於 P.6-17 圖 6-6 使用地變更變定計畫圖 圖例部分請增加水利用地。關於表 6-8 抽水站抽水馬達一覽表；似與土地使用編定無關(請詳見表 6-8 部分，請一併修正)。
2. 附圖五、使用編定圖(大圖)，請套繪地籍。
3. 地籍圖謄本請接合，並將申請範圍著色。

◎營建署(書面意見)：

1. 依本部區域計畫委員會第 231 次會議報告事項第 1 案決定略以：「依本部 92 年 5 月 15 日台內營字第 0920086112 號令規定，申請變更開發計畫案應就變更部分依申請當時法規辦理審議。」，本案變更除擴大範圍外，原核准範圍土地使用計畫之使用配置亦有調整，爰應就本次變更部分依現行審議作業規範如：總編第 17 點(保育區面積不得小於扣除不可開發區變積後之剩餘基地面積之 30%、滯洪池設施面積得否計入保育區面積計算)、第 40 點(與基地外周邊土地使用不相容者應退縮設置緩衝綠帶 10 公尺)相關規定檢討。
2. 請申請人應依規範總編第 44 之 3 點第 3 項規定擬具各種用地之土地使用強度對照表，加強說明範圍內各種使用地變更前後面積、建蔽率與容積率規劃情形並釐清是否增加土地使用強度，如使用強度增加，則併請補充說明就衍生交通量、對公共設施(停車場、污水處理廠、交通用地等)及公用設備(電力、電信、供水等)之影響。
3. 本案屬單一興辦事業計畫，請依審議作業規範總編第 44 之 3 點規定，將緩衝綠帶分割編定為國土保安用地、滯洪池編定為水利用地及穿越性道路編定為交通用地。
4. 有關審議規範 100 年 10 月 13 日修正後，新舊法令適用及須依新法辦理事項，本部業於 100 年 12 月 20 日及 101 年 1 月 10 日函示在案(詳附件)，請貴府及申請人依上開函示辦理。

◎本府環境保護局(書面意見)：

1. 依書面資料審查，現階段非屬環保署公告應申請設置、變更及操作

許可之固定污染源，請於設置營運前提出並取得設置及操作許可申請。(空氣及汙染管理科)

2. 倘涉及營建工程施工時，請於開工前申報繳交營建空汙費並依「營建工程空氣汙染防制設施管理辦法」相關規定辦理。(空氣及汙染管理科)
3. 若涉及「固定污染源逸散性粒狀汙染物空氣汙染防制設施管理辦法」管制對象及易產生逸散性粒狀汙染物時，請依前揭相關規定辦理。(空氣及汙染管理科)
4. 屬水汙染列管事業定義，日後若有變更，屬空氣汙染防制法第一級營建工程之建築工程、道路、隧道工程、管線工程、橋樑工程，區域開發工程之事業，請依水汙染防治法規定提出申請逕流廢水削減計畫。(水質及土壤管理科)

◎業務單位：

1. 依內政部 100 年 10 月 13 日台內營字第 1000808063 號令修正「非都市土地開發審議作業規範」(以下簡稱審議作業規範)部分規定及書圖文件規定，請申請人依修正後審議作業規範辦理限制發展地區及條件發展地區查詢。
2. 本案新增變更範圍中連接寬度未達 30 公尺部份(北勢寮段 8-95、8-119、8-236 之地號交界連接處)，係作為出入道路功能使用，經本案專案小組第 3 次會議同意該部分不受審議作業規範總編第 14 點規定 30 公尺之限制，惟仍需提至本次專責審議小組討論。
3. 有關新增設範圍之隔離綠帶，部份未達 10 公尺部分(北勢寮段 8-95、8-119、8-236 之地號交界連接處)，為維持通行寬度 8 公尺之需求，經本案專案小組第 3 次會議原則同意依現況檢討，仍需提至本次專責審議小組討論。並「請開發單位針對開發範圍，標明 10 公尺隔離綠帶檢核線」。
4. 開發計畫書 P.5-12 之全區特定目的事業用地「建蔽率 13.83%及容積率 38.3%」與開發計畫書 P.6-6 「建蔽率為 16.67%及容積率為 46.53%」不符合，請開發單位確定。
5. 開發單位於本案專案小組第 3 次會議中表示開發強度依現況發展，並依照開發計畫書 P.6-6 「建蔽率為 16.67%及容積率為 46.53%」訂定之，且不再增加開發強度，再請開發單位說明確認，並提請本次專責審議小組委員討論。

附錄 2、(討論事項第 2 案：審議臺南市歸仁區「萬國通路產業園區開發計畫」案，委員、相關單位發言摘要)

◎委員 1：

涉及毗鄰港尾溝溪排水支線-六甲排水設施，其範圍已依現況護岸外加水防道路 5 公尺退縮，本局已以 101.5.29 南市水行字第 1010373253 號函同意在案，後續本局將辦理該排水治理計畫線變更修正。

◎委員 2：

1. 因本案之區內通路作交通用途使用，建議應編定為交通用地。
2. 關於 P.貳-1-7 圖 1-3 基地地形及範圍圖請補簽技師簽章。另報告書所有附圖皆需有相關技師簽章。
3. 在 P.貳-1-7 針對表 4-5 透水面積及綠覆率計算表中，請再補充基地綠覆率配置圖來檢核是否達到該表所敘綠覆率之比例。

◎委員 3：

1. 是否可加入開發財務計畫(如成本分析、營運效益、財源籌措方式、成本效益分析等)，以及開發管理維護及組織，預期效益和綜合評估。
2. 主入口、次入口及臨接交流道應做交通量評估(以 2011 年台灣地區公路容量手冊為主)。
3. 請詳細說明主入口、次入口之新增設交通號誌管制時間為何。另主要出入口與交流道之間請補充現況照片。
4. 請補充說明基地進出人行動線配置，並且檢討是否有需增設基地人行道。
5. 針對假日遊客 1000 人，估計尖峰小汽車停車量為 360 台，但卻只提供 90 台停車位，至於全區也僅有 248 台停車位，請詳細說明停車供給量是否滿足需求，並說明旅次轉乘率為多少。

◎委員 4：

基地西側臨中正南路段因鄰近臺 86 快速道路之大潭交流道，為避免本案因開發後以及觀光工廠之觀光旅次產生嚴重之交通衝擊，請開發單位提出說明如何因應。

◎委員 5：

1. 請補充本案公共效益之預期成效。
2. 認同開發單位所提有關本開發計畫之建蔽率 60%及容積率 250%。
3. 有關後續開發單位所提之交通衝擊評估，請本府交通局協助提供相

關建議。

◎委員 6：

1. 關於觀光工廠之遊客人數一般日為 200 人，假日為 1,000 人，請說明推估依據，並詳細說明該遊客旅次之交通乘載量。
2. 請補充說明觀光工廠之遊客動線、針對觀光工廠之遊客遊憩設施以及觀光工廠細部計畫內容。
3. 後續在報告書中補充如何強化工廠排放廢水設施之說明。
4. 請加強基地之防洪計畫內容。

◎本府環境保護局(書面意見)：

1. 倘涉及營建工程施作時，請於開工前申報繳交營建空汙費並依「營建工程空氣汙染防制設施管理辦法」相關規定辦理。(空氣及汙染管理科)
2. 施工前請依「水汙染防治措施及檢測申報管理辦法」相關規定檢具逕流廢水削減計畫，報請主管機關核准，並據以實施。
3. 俟後設置若有廢水產生，屬環保署公告指定之事業分類及定義者，請依水汙染防治法規定提出相關許可申請。(水質及土壤管理科)
4. 開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 2 條：「相關法令所未禁止之開發行為，其應實施環境影響評估之細目及範圍，依本標準規定」。
5. 依書面審查，本案為都發局會辦「萬國通路產業園區開發計畫」形式要件查核暨現地會勘案，位於歸仁區崙子段 1531-3、1531-4、1531-7、1537-8、1532-1 地號暨刈豬厝段 714-21、714-22、714-23、715、715-1、723-15、723-16、723-17、723-18、723-38、723-39、723-56、724、724-1、724-3、724-7、725、725-1、725-3、725-4、725-5、725-6、725-13、725-14、726、727-4、727-5 等 32 筆土地(一般農業區農牧用地)，土地登記謄本面積為 58,486 平方公尺，使用面積為 57,033 平方公尺，主要產品為 ABS 硬箱、PP 軟袋及軟箱(袋)等，依上開認定標準第 4 條第 1 項規定，免實施環境影響評估。(綜合企畫科)
6. 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細目及範圍認定標準」認定應否實施環境影響評估。(綜合企畫科)
7. 本科係依據申請單位提供之資料審查辦理，嗣後如經查證有資料不實或虛偽記載者，申請單位負責人應負法律責任。(綜合企畫科)

◎業務單位：

1. 本案基地北側因設置滯洪池，故無留設 10 公尺隔離綠帶，經本案專案小組會議同意不受依審議作業規範第 8 編第 7 點第 2 項規定，並提至專責審議小組討論。
2. 基地西側臨中正南路段之基地最小連接寬度未達 50 米之疑義，開發單位於會中提出內政部區委會審議之相關案例，並依小組意見編為交通用地作道路通行使用，本案專案小組同意不受依審議作業規範第 8 編第 6 點規定，並提至專責審議小組討論。
3. 基地西側與南 148 鄉道連接處有一筆未登錄土地，依歸仁區公所 101.10.18 所建字第 1010287658 號函說明 727-4 地號西側未登錄土地地下有公共排水箱涵，請公所補充說明後提請專責審議小組討論。
4. 有關修正後之土地使用項目及用途，請經濟發展局查核是否符合「工業園區各種用地用途及使用規範」及可行性規劃報告規定。
5. 有關觀光工廠、文創產業等需求，經開發單位檢討仍納入產業用地容許使用項目，將引進觀光參訪人次，請說明對觀光工廠之遊客旅次數、衍生交通量、停車需求等預測及規劃，並請交通局表示意見，如有需修正事項，後續建議送請交通局查核無誤後納入計畫。
6. 依開發單位初步規劃使用建蔽率約為 55.05%，容積率約為 248.99%，有關建蔽率及容積率是否依開發單位擬具草案核給（建蔽率 60%，容積率 250%），請目的事業主管機關表示意見後，提請專責審議小組討論。

◎經濟發展局：

針對本案之土地使用管制部分，符合「工業園區各種用地用途及使用規範」規定，有關可行性規劃報告內容修正後續將送本局產業園區設置審議小組審議。

◎交通局：

1. 針對本案之交通量預測，請再檢核小客車乘載率是否正確。
2. 本案開發規模超過 6 萬平方公尺，屬第 4 類建築物，後續申請建照時，應先提送交通衝擊報告書至本局審議
3. 針對交通衝擊評估報告之內容，請強化分析本案基地與周圍大潭交流道之關係以及區內主要及次要出入口和聯外道路之間關係。

◎工務局（書面意見）：

經查本案設計建蔽率、容積率尚符規定（詳報告書 P-4-31、P.貳-4-42），另本案是否臨接建築線，請提供建築線指示圖，以利本局確認之。