

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 11 次會議紀錄

時 間：106 年 4 月 10 日（星期一）下午 3 時 30 分

地 點：臺南市政府永華市政中心 10 樓都委會會議室

主 席：賴主任委員清德（吳委員宗榮 代）

（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 6 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。主任委員不克出席，指派吳副市長兼任委員宗榮代理主持)

記錄：曾招英、蘇奕端

出席單位：（略，詳後簽到簿）

申請人簡報：（略）

壹、報告案：

第 1 案：為佛頂山朝聖寺申請「臺南市左鎮區佛頂山朝聖寺開發計畫案」，申請案位於水庫集水區(供家用或公共給水)，是否仍屬中央委辦本府代為審議許可，本府依內政部函釋並據以徵詢申請人是否同意由本府繼續處理，經申請人於 106 年 1 月 12 日函復表示「本寺不同意由貴府繼續審理」，本府已於 106 年 1 月 18 日移請內政部審議，報請 公鑒。

決定：洽悉。

貳、審議案

第 1 案：「關廟埤仔頭工業區開發案」(再提會討論)

決議：

- 一、有關本案主要聯絡道路寬度酌減部分，依審議作業規範工業區專編第 8 點第 3 項規定，申請人說明環境限制、區位條件、工業性質等因素，經委員討論因其土地使用強度未增加，工業性質也未變更，且滿足工業區對外運

輸及不影響區外道路品質的狀況下，同意維持前次會議決議，主要聯絡道路為 8 公尺。

- 二、請申請人依委員意見修正開發計畫書，並於文到次日起 3 個月內將修正後開發計畫書圖（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：「新化果菜市場遷建開發計畫案」

決議：

- 一、第 2 次專案小組審查會議審查意見一，有關非都市土地開發審議作業規範總編第 3 點之 1 檢討開發區位之適宜性部分，經申請人說明開發基地之區位考量因素與限制，包括與既有使用者（供應人及承銷人）之使用可及性、交通便利性、住宅區之距離、環境與交通衝擊及需地面積等條件，並逐一回應無法位於總編第 3 點之 1 之各款情形之理由，經市府有關機關同意且與會委員無其他意見，同意申請人說明。
- 二、第 2 次專案小組審查會議審查意見三（一）1、七（一）、（二），有關交通量之預估及果菜市場營運人數推估部分，申請人依第 1 次專案小組建議以現有新化果菜市場原址資料研析，補充說明本計畫衍生交通量及道路服務水準、果菜市場營運人數推估、各車種停車格位數計算依據、市場行車動線安全，各停車區車道寬度與格位尺寸以及留設身心障礙者專用格位等意見修正，基地衍生區外尖峰小時交通量（PHV 值）修正調整為 114（PCU/h），經委員及相關機關無其他意見，同意申請人說明。
- 三、第 2 次專案小組審查會議審查意見四，有關基地東側緩衝綠帶之留設部分，申請人業已配合修正於基地邊界留設 10 公尺以上之緩衝綠帶，同意確認；至於配合修正留設緩衝綠帶，是否涉及農業用地變更同意書及排水計

畫書之變更，經申請人說明農用變更使用說明書無須修正並已取得排水計畫(第一次變更)同意備查文件，與會機關無其他意見，同意確認。

四、第2次專案小組審查會議審查意見五，有關土地使用強度表及容許使用等項目，經申請人說明本案配置原則構想以及按個別土地使用分區實際使用需求及性質，並核實檢討特定目的事業用地各種使用項目之強度，請申請人依下列意見辦理：

(一)有關內政部營建署會前書面意見，停車場及道路用地如無特殊考量應將其強度調整為0部分，經申請人說考量營運後實際作業需求及動線優化(遊客、洽公與交易人動線分流)之目標，原則同意本案依第2次專案小組核給之強度及容許用項目，並就特殊考量部分予以補充說明，授權業務單位洽營建署查對確認。

(二)因應調整土地使用計畫，本案旅客及果菜市場營運人之車輛進出動線部分，請申請人補充說明基地出入口交通改善措施及大量旅遊入園之應變方式等，再送請本府交通局協助審核。

(三)有關法定停車數量之檢討分析，請依修正後之法定計畫容積率上限檢算。

五、第2次專案小組審查會議審查意見八(一)，有關本案涉及以土地徵收取得土地部分，經申請人說明本案刻與台糖公司辦理協議價購作業，如所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議，依土地徵收條例第11條規定，始得依本條例申請徵收，同意確認。又本案是否需先行向內政部土地徵收小組報告土地徵收之公益性及必要性評估報告之疑義，經本府地政局說明依內政部105年10月20日台內地字第1051355083號函釋表示係以應送內政部都市計畫委員會或區域計畫委員會審議案件為限，因本案係屬內政部委辦本府代為許可審議核定案

件，自無內政部 100 年 1 月 18 日函示之適用，即現階段本案土地徵收之公益性及必要性評估報告無須向內政部土地徵收小組報告，惟後續應於徵收土地計畫書敘明。

- 六、申請人已依土地徵收條例規定召開 2 次公聽會，並依審議作業規範之申請書規定將公聽會會議中土地所有權人及利害關係人陳述意見併處理情形做成紀錄納入開發計畫，除地上物補償費用部分非屬本委員會應審的事項外，餘經申請人說明前開陳述意見未涉及土地使用計畫部分之處理，同意確認。
- 七、第 2 次專案小組審查會議審查意見十一，有關南 175 公路系統之定線作業，因南 175 公路系統未完成定線，為確保基地得指定建築線，於第 2 次專案小組請申請人洽本府工務局協商道路定線事宜。案經申請人回覆意見表示後續請市府工務局辦理南 175 公路系統定線作業時，將基地面前之 938-81 地號納入南 175 公路系統，經工務局表示原則同意將 938-81 地號(已編定為交通用地)道路納入工程施作範圍，以解決建築線相關問題，同意確認。另考量實際道路定線尚需參考其他基本規劃條件，惟應盡量避免影響本案已劃設緩衝綠帶之寬度。
- 八、依非都市土地開發審議作業規範第 25 點規定，基地開發不得阻絕相鄰地區原有通行之功能，新化段王公廟小段 938-15 地號土地緊鄰本開發基地東北側，又原有通路位於本案國土保安用地範圍內，依規應考量原通行之功能，請本府工務局於辦理道路定線作業或工程施作階段將其通行問題納入考量。
- 九、第 2 次專案小組審查會議審查意見二(一)，有關南 172 拓寬時程部分，小組原則同意申請人說明未來拓寬路段為南 175(從台 20 線至南 168 路段)、路寬 12 公尺，並採分段開闢，即優先辦理基地東側南 175 至南 172 路段

之拓寬工程，以符合審議作業規範規定聯絡道路寬度至少 8 公尺之規定。經委員會綜合討論，考量整體開發期程及周邊道路開闢之效益等，請依營建署意見及審議作業規範規定辦理，於辦理使用分區及使用地之異動登記前完成基地東側至南 172 路段之道路拓寬至少 8 公尺以上，以符合審議作業規範規定；另於營運前完成道路開闢(寬度 12 公尺以上)以連接至台 20。

十、有關專案小組決議同意申請人於取得許可後及整地排水計畫完工證明書前完成基地北側現有巷道之廢改道工程及水路廢改道工程(完工報驗)，同意確認，請業務單位依小組意見納入許可函敘明注意事項。

十一、有關本案環境敏感地區查詢，依現行審議作業規範規定應檢附審議通過申請核發許可日往前起算最近一年內之查詢意見文件，爰請申請人檢視所附環境敏感地區查詢文件，如已逾時效者，請重新取得相關文件。

十二、第 2 次專案小組會議審查意見二(二)、三(三)、七(三)、十七(一)(二)(三)，經查業已補充說明或修正，同意確認。

以上意見請申請人補充修正，於 3 個月內送本府都市發展局，經查核無誤後，核發許可。

參、臨時動議：無。

肆、散會(下午 6 時)

附錄一審議案第 1 案 委員及相關單位發言摘要

◎委員一

- 一、本工業區開發案(全立發機械廠股份有限公司、美一塑膠實業股份有限公司)屬經濟部公告之輔導未登記工廠特定區，兩公司均為既有工廠。
- 二、本案聯絡道路已在專案小組的要求下，透過基地退縮留設方式，將主要聯外道路拓寬至 8 公尺，緊急聯外道路拓寬至 7 公尺。而目前 8 公尺之主要聯外道路僅供美一塑膠實業股份有限公司使用，在道路服務水準上為 A 級，建議依上次決議同意確認。

◎委員二

依據建築技術規則，本案道路寬度不得低於 8 公尺，目前主要聯外道路之寬度符合該規定。

◎委員三

上次會議中針對聯外道路酌減部分，因該聯外道路長度不長，車輛進出管制後並不會影響道路交通品質。

◎內政部營建署(書面意見)

本署 106 年 1 月 4 日營署綜字第 1050080869 號函所提本案聯絡道路寬度問題，如經申請人依據非都市土地開發審議作業規範工業區開發專編第 8 點第 3 項規定補充說明本案之地區環境限制、區位條件及工業性質，請貴府針對申請人補充情形，本權責予以審認。

◎本府經濟發展局(書面意見)

- 一、開發計畫 P.貳之三-12 表 30 至 P.貳之三-14 表 32，有關特定目的事業用地作為管理機構欄之表格呈現方式，建議比照可行性規劃報告 P.貳-59 之表格呈現方式。
- 二、開發計畫 P.貳之三-17 表 33 土地使用分區管制計畫第十點最後文字是否為誤植？請釐清。

- 三、本案前經 104 年 12 月 15 日原則同意可行性規劃報告，俟申請人取得開發許可後，應依開發計畫核准後修正可行性規劃報告送審，經本府產業園區設置審議小組審議通過，由本府核定設置及報經濟部備查後，後續由申請人依產業創新條例第 34 條規定繳交回饋金及依第 50 條成立管理機構。
- 四、本案核准設置後，後續土壤及地下水檢測部分，請申請人依「目的事業主管機關檢測土壤及地下水備查作業辦法」規定申報。

◎申請人

依據非都市土地開發審議作業規範工業區開發計畫專編第 8 點「第 1 項規定，工業區主要聯絡道路路寬不得小於 15 公尺；同點第 3 項規定，區域計畫委員會得依據工業區之鄉鎮地區環境限制、區位條件、工業性質等酌減其聯絡道路寬度。」申請人依據環境限制、區位條件、工業性質等項目進行補充說明如下：

- (一) 環境限制面：經多次協商目前道路 2 側農地地主不願出售(出租)土地供美一塑膠實業股份有限公司拓寬聯絡道路。
- (二) 區位條件上：主要進出道路為 103 年認定現有巷道，道路 2 側均為農地(種植酪梨及造林)，該地主進出道路主要利用關新路二段，除美一塑膠實業股份有限公司外並無其他住宅或工廠使用該條現有巷道。
- (三) 工業性質：美一塑膠實業股份有限公司為一塑膠製品製造業，運送生產原料及成品運輸的貨運車輛每月僅約 72 車次，對於交通影響不大，關新路二段道路服務水準為 A 級。員工進出交通上，該工業區於每日晨峰與昏峰交通流量較大時進行交通管制，避免交通衝突。另已分別於關新路二段 275 巷與關新路(閃黃燈號誌)、關新路二段 169 巷與關新路(紅綠燈號誌)設置交

通號誌，以確保交通流暢與行車安全。

附錄一審議案第 2 案 委員及相關單位發言摘要

◎委員四

- 一、請使用較近期之底圖，將新化外環道於相關圖面標示出來。
- 二、P6-5 第 2 期計畫，BOT 計畫仍須編列公共藝術經費。
- 三、會議簡報第 37 頁，法定停車場之檢討分析總樓地板面積櫻以 47809m² 計算，即依法定容積上限檢核。

◎委員五

- 一、雨汙水與廢水應單獨處置，儲放與排放有效以有效處理水資源，回收與合於排放標準。
- 二、原有喬木安置原地與其他適合場域安置。
- 三、沉砂滯洪池是否應分開處置，先有沉砂再設置永久滯洪池，甚至規劃成為生態滯洪池兼具調整區域氣候，水資源回收，觀光休閒效益。
- 四、沉砂池應有清淤清淤道路。
- 五、本區距離新化斷層與洪患區仍屬相鄰區域，仍須注意後續規劃安全顧慮。

◎委員六

- 一、依據臺南市低碳城市條例，本案是否必須進行生態社區評估?如需要，請補充。
- 二、公有建物之綠建築預計達到何等級?
- 三、汙水處理區之位置是否適當，請再斟酌。

◎委員七(書面意見)

- 一、非住宿員工 55 人之推算基礎為何?
- 二、基地雖無位於洪氾區，然距離 25 年洪氾區僅 400m，近年極端氣候仍可能因短延時強降雨導致基地區內積淹水嚴重，基地內之防洪設計考量基礎為何?是否有進一步防洪之防救災規劃?若積淹水嚴重時之避災動線為何?
- 三、基地內可能之人為災害為何?救災動線之考量為

何？第二期基地內擴充增建設計之基礎與需求分析為何？

◎臺南市政府經濟發展局(書面意見)

- 一、經查「新化果菜市場遷建開發計畫案」台電供電同意函已逾有效期間，請重新取得電力主管機構同意文件。(審議 2-30)
- 二、電力主管機關同意函發文日起 1 年內有效，請注意開發期程。

◎臺南市政府環境保護局(書面意見)

本次無新增意見。

◎臺南市政府地政局

依內政部 105 年 10 月 20 日台內地字第 1051355083 號函釋表示係以應送內政部都市計畫委員會或區域計畫委員會審議案件為限，因本案係屬內政部委辦本府代為許可審議核定案件，自無內政部 100 年 1 月 18 日函示之適用，即現階段本案土地徵收之公益性及必要性評估報告無須向內政部土地徵收小組報告，惟後續應於徵收土地計畫書敘明。

◎臺南市政府都市發展局

針對本次營建署書面意見「請申請人補充說明是否於異動登記前完成南 175 縣道拓寬工程」，依新修正之非都市土地使用管制規則應於許可後 1 年內完成土地異動登記(得展延 2 次，每次 1 年)，是否得於異動登記前完成道路拓寬工程(至南 172)，仍請申請人說明及工務局表示意見。

◎臺灣糖業股份有限公司臺南區處

- 一、爰本公司刻正研擬土地整體發展規劃事宜，現旨案內用地涉及台糖公司所有新化區新化段王公廟小段 938-3 號內等 4 筆 8 公頃土地取得事宜，請臺南市政府依土地徵收條例等相關法規辦理，並依一般正常交

易價格合理查估，秉持公平、公正之原則惠予協助補償合理市價。

- 二、另有關造林木賠償基準，請採林務局造林費用查估標準表核算補償也納入考量。

◎內政部營建署(書面意見)

- 一、討論議題三，經申請人補充將於滯洪池東側留設 10 公尺緩衝綠帶並調整滯洪池位置，不再衍生滯洪池設於基地邊界之必要性疑義，亦尚符合非都市土地開發審議作業規範總編第 40 點緩衝綠帶寬度及第 17 點第 1 項第 2 款之保育區面積規定，本署無意見。
- 二、討論議題四，申請人依土地使用性質將特定目的事業用地分為特定目的事業用地（一）至（四），上開 4 種類別多有包含停車場及道路用地，惟依審議作業規範總編第 44 之 3 點規定，範圍內編定為特定目的事業用地之土地，其土地使用強度仍應依非都市土地使用管制規則原應編定之用地類別核實核予，故應請申請人依上開規定原則，針對不同土地使用項目分別賦予使用強度。故上開停車場及道路用地，雖得編定為特定目的事業用地，惟其建蔽率及容積率核予上限仍應以交通用地之法定上限為依據，且如無特殊考量應將強度調整為 0。
- 三、另查所附本案第 2 次專案小組會議審查意見回覆說明及業務單位查核意見表項次 2，有關本案聯絡道路南 175 縣道拓寬時程，原經申請人說明於本案整地排水計畫完工證明書核發前完成，惟非都市土地使用管制規則（下稱管制規則）業於 105 年 11 月 28 日修正發布，依修正後第 13 條第 1 項規定，申請開發案於取得許可後，應先辦理使用分區及使用地之異動登記，後取得水土保持完工證明書或整地排水完工證明書。又依管制規則第 17 條附表 2 規定，申請人於直

轄市、縣（市）政府辦理土地使用分區及使用地變更異動登記後，即可申請建造執照開始建築，爰本部為避免因有許可當時聯絡道路尚未開闢完成，申請人即開始建築，導致未符區域計畫法第 15 條之 2 第 1 項第 4 款「與水源供應、鄰近之交通設施、排水系統、電力、電信及垃圾處理等公共設施及公用設備服務能相互配合者。」之許可要件，故於修法後針對許可當時 2 條聯絡道路尚未開闢完成之案件，倘區域計畫委員會或直轄市、縣（市）專責審議小組建議通過，應決議於辦理使用分區及使用地之異動登記前完成道路開闢，以避免上開情形。依上述原則，仍應請申請人補充說明是否於異動登記前完成南 175 縣道拓寬工程。