

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 15 次會議紀錄

時 間：107 年 8 月 27 日（星期一）下午 2 時

地 點：臺南市政府永華市政中心 10 樓都委會會議室

主 席：李主任委員孟諺（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。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

出席單位：（略，詳後簽到簿）

申請人簡報：（略）

壹、報告案：

第一案「皇田集團工業區開發案」建築景觀計畫（第一次變更）（再提會報告）

決定：

請申請人依據委員及各單位意見補充修正報告書後，續送本府都市發展局查核無誤後，本案准予備查。

貳、審議案：（無）

參、臨時動議：

提案一、本案景觀計畫之後續變更處理方式，提請討論：

說明：

一、本案因區位緊鄰高鐵台南車站特定區，於 101 年同意開發許可時附帶決議：「本案申請建照前再提供計畫區內之動線、建築景觀計畫、滯洪池位置提委員會報告」。

二、依據非都市土地開發審議作業規範附件三申請使用地變更編定檢附書圖文件製作格式，開發計畫書之實質發展計畫應包含景觀計畫。說明基地內之特殊

景觀位置及特色、優良景觀位置、方向、距離及特色、開發使用對相關地區視覺景觀之影響及其處理對策、一般整地及景觀整地之區位與處理原則、特殊景觀位置及優良公共觀景點之處理原則、環境綠化美化之處理原則與方式、施工中景觀計畫、原林木保存計畫等。

- 三、另依內政部營建署 107 年 7 月 16 日營署綜字第 1070049574 號函說明二：「…；倘經貴府依所列議題檢視後，本案並無涉及原許可計畫之變更者，以報告案形式召開會議本署無意見；倘涉及原計畫之變更者，應依非都市土地使用管制規則第 3 章規定辦理變更開發計畫，針對同規則第 22 條規定予以檢討，並以討論案形式及程序進行，以資妥適。」。
- 四、考量景觀計畫係為開發計畫之一部分，相關使用管制及開發建築應依核准計畫辦理，為利審議程序之界定，本案如有再變更建築景觀計畫之需求，請申請人將本次備查之建築景觀計畫彙整納入開發計畫內容，並回歸一般變更開發計畫之審查程序辦理。

決議：

同意本案如再有變更景觀計畫之需求時，請申請人將本次備查之建築景觀計畫彙整納入開發計畫內容，並回歸一般變更開發計畫之審查程序辦理。

肆、散會（下午 3 時 00 分）

附錄一

報告案第 1 案 依據前次會議決議內容，待討論事項摘要與回應如下：

一、各局處協助審查部分：

(一) 廠房用地 A、B 間架設空橋之建蔽率及容積率計算，請工務局協助檢核。

申請人於本次修正後建築景觀規劃中剔除設置 A、B 區間空橋規劃，已無空橋建蔽率與容積率計算問題。

(二) 建築物退縮是否符合原開發計畫規定，請都市發展局檢核。

依據臺南市政府 101.02.13 府都區字第 1010081393 號函同意之「皇田集團工業區開發案」開發計畫書第四章開發建築計畫附表二本工業區內用地之退縮建築管制表(P. 貳-4-93)，其中廠房用地面臨大武路二段退縮建築規定：「至少退縮 5 公尺以上建築，退縮部分僅能做植栽綠化使用，不得設置其他出入口之使用；...」。

另本局都市設計科表示：「『皇田集團工業區開發案』建築景觀計畫(第一次變更)」案非位於「高速鐵路台南車站特定區計畫」範圍，免適用相關都市設計準則(規範)，另退縮建築請逕依本案相關規定查核。

本案臨大武路段至少退縮寬度為 8 公尺，符合原開發計畫(5 公尺)及原建築景觀計畫(8 公尺)之規定。

(三) 區內防災及消防動線規劃請消防局檢核。

1. 依據本市消防局 107 年 08 月 10 日南市消救字第 1070017908 號函意見如下：

(1) 現行消防法規並無巷道寬度之相關規定，亦非消防圖說法定審查項目與範圍，建議可查閱內政部營建署「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」之規定。

(2) 倘涉有都市計畫道路寬度規定、都市計畫道路取消、檢

討現有巷道寬度或私設通路等事宜，建請洽詢各主管機關之意見，上述指導原則訂有各權責機關之分工範圍。

2. 經申請人檢討「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定後，本案區內道路寬度為 10~15 公尺，滿足消防救災車輛通行使用，另各區間建築設計階段將依上開指導原則檢討，設置緊急進口與通路。

(四) 設置事業廢棄物處理設施，請申請人洽環保局釐清。

依據廢棄物清理法第 32 條「新設工業區及科學園區之目的事業主管機關、開發單位或管理單位，應於區內或區外規劃設置事業廢棄物處理設施；並於事業廢棄物處理設施設置完成後，該工業區及科學園區始得營運。」，請申請人利用區內設置廢棄物處理設施 1 處，將一般廢棄物與事業廢棄物分開儲存，集中處理。

二、委員意見處理情形：

(一) 大武路之車輛出入口調整，避免交通衝突

修正後廠房用地 C 及廠房用地 D 間之次要出入口設定為僅供緊急疏散避難進出使用，平日管制封閉，全區平時車輛進出口由 3 處減為 2 處，尖峰時段路段服務水準皆可達到 B 級以上，符合審議作業規範道路服務水準 D 級以上規定。另有關停車動線與道路使用間關聯性，請申請人於圖面上清楚標示。

(二) 基地之保水補償措施

本次修正除原有滯洪池外，另增加以下雨水貯集設施：

1. 廠房用地內增設雨水貯集設施容量=4,225m³
2. 設置屋頂人工地盤花園面積=5,335m²。
3. 局部導入小規模保水措施：人行道採用透水鋪面、停車場設置兼具綠化及透水功能的植草磚及滲透側溝。

因本次設計的雨水貯留設計在建築物筏基內，請申請人於報告書中納入筏基內貯留水的維護管理機制，才能達到保水之效果。

(三) 基地內綠能設施設置

經申請人評估廠房機電設備、綠化設施設置等需求後，承諾於全區屋頂平臺面積設置至少 15%之太陽光電發電設施，並符合『電業法』與『臺南市低碳城市自治條例』之規定。