

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 函

地址：73001臺南市新營區民治路36號

承辦人：蘇奕端

電話：06-6322231ext6275

傳真：06-6327835

電子信箱：s19214@tainan.gov.tw

受文者：本府都市發展局（都市規劃科、都市更新科、區域計畫科）

發文日期：中華民國109年11月19日

發文字號：府都區字第1091393327號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：見主旨

主旨：檢送本府109年11月9日召開「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23次會議紀錄1份（如附件），請查照。

說明：依據本府109年11月3日府都區字第1091307812號開會通知單辦理。

正本：黃主任委員偉哲、趙委員卿惠、方委員進呈、邱委員忠川、王委員銘德、莊委員德樑、郭委員貞慧、陳委員淑美、謝委員世傑、蘇委員金安、周委員乃昉、邵委員珮君、胡委員學彥、陳委員坤宏、張委員學聖、曾委員憲嫻、董委員志明、趙委員子元、蔡委員耀賢、郭交評委員宗生、黃交評委員泰林、內政部營建署、行政院農業委員會農田水利署嘉南管理處、交通部公路總局第五區養護工程處新化工務段、台灣糖業股份有限公司、臺南市歸仁區公所、臺南市政府交通局、臺南市政府水利局、臺南市政府工務局、臺南市政府地政局、臺南市政府農業局、臺南市政府經濟發展局、臺南市政府消防局、臺南市政府環境保護局、恆耀國際股份有限公司、啟順開發顧問有限公司

副本：本府都市發展局（都市規劃科、都市更新科、區域計畫科）

市長黃偉哲

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 23 次會議紀錄

時 間：109 年 11 月 9 日（星期一）下午 3 時

地 點：本府永華市政中心 10 樓都委會會議室

主 席：黃主任委員偉哲（趙委員卿惠代）

（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，指派趙副市長兼任委員卿惠代理主持）

紀錄：蘇奕端

出席單位：（略，詳後簽到簿）

壹、報告案：（無）

貳、審議案：

第 1 案：審議「歸仁恒耀工業區開發計畫案」

決議：

- 一、第 2、3 次專案小組審查意見三，有關本案廢棄物處理同意文件部分，富元環境開發股份有限公司無清除許可身份，且非本市焚化廠核可進廠之公司，經申請人回應表示該廠商主要進行廢油混合物的回收處理，另有委託其他公司辦理清運作業，且關於廢棄物產生量及去化管道經本府環境影響評估審查委員會討論在案，同意確認。請申請人確實依環評審查意見辦理，並與清運業者間所簽訂的契約，務求廢棄物合法清運，勿非法棄置。
- 二、第 2、3 次專案小組意見十（三），有關本案視覺景觀分析部分，經申請人說明建築物型態（含高度、樓層）、植栽與週邊整體環境後，請申請人依下列意見補充修正外，其餘部分委員及相關單位無其他意見，同意確認。

(一) 基地南側緊鄰台 86 快速道路，且位於高速鐵路 2 公里範圍內，經申請人說明目前規劃建築物型態分為辦公室、廠房及公用設備等建築物，中間區塊以建置智慧化製程之廠房為主，配合智慧搬運（自走車）軌道佈設及其垂直線性移動的特性，目前規劃建築高度約 30 至 40 公尺，建築物外觀色彩採以低明度、低彩度的自然色彩為主，將透過景觀綠美化及建築設置之方式，降低台 86 用路人行經計畫區視覺景觀衝擊，惟請再補充規劃建築量體與台 86 高架橋相對高程之關係，並模擬補充現況細節。

(二) 自高速鐵路眺望開發地區之景觀模擬圖，與視角範圍內之現況發展有所出入，請以最新現況照片修正視覺景觀影響分析圖。

三、依第 2、3 次專案小組意見十（一），有關裏地通行問題，申請人規劃預留斜坡道讓歸仁區創豬厝段 734-3 地號進出，尚無阻絕其原有通行之功能；而創豬厝段 733-6 地號鄰近區塊土地及 729-2 地號鄰近區塊土地，經申請人模擬圖說並說明目前該土地進出並未經本基地範圍，且未來工業區開發後，可維持現況使用或提供裏地通行，亦不影響地主原有通行之功能，同意確認。

四、本案審議過程中增加 2 筆土地（歸仁區創豬厝段 732-2、732-19 地號）納基地範圍，其新增範圍之土地規劃、本府受理開發案件之查核意見及涉及相關主管機關同意文件是否辦理變更等問題，請依下列意見辦理：

(一) 規劃入口區域僅提供作為進入工業區道路、廣場及綠地使用，未有規劃土地使用強度，同意不受最小連接寬度 50 公尺之限制。

(二) 關於本府受理非都市土地開發案件查核表，與會機關無新增或修正查核意見，請業務單位修正查核表之範圍資料，並納報告書修正。

(三) 原申請範圍前已獲相關主管機關同意的文件（如可行性規劃報告、環境影響說明書、農業用地變更為非農業使用同意、

排水計畫書），就新增範圍是否需辦理變更一節，除本府經濟發展局表示現階段毋需辦理可行性規劃報告之變更，俟獲開發許可，依通過之開發計畫修正可行性規劃報告書，並送本市產業園區審議小組審議，及排水計畫（規劃）書已取得本府水利局核發備查文件外，其餘農業用地變更、環境影響差異分析部分，請依排水計畫（規劃）書及本次審議結果調整土地使用計畫，並於取得相關主管機關意見、核定、同意或推薦等文件納計畫書後，始得核發開發許可。

五、本案土地使用強度表、容許使用項目及土地使用管制計畫等，請依下列意見辦理：

- （一）基地被港尾溝溪（變更編定為水利用地）切分三區塊，經申請人說明未來透過版橋連接三區塊，以開發計畫範圍視為一宗基地申請建築執照，本府工務局表示申請人回應內容尚屬合理，經委員會討論同意以全區丁種建築用地（廠房及必要性附屬設施）規劃土地使用強度。
- （二）經申請人說明本案各土地使用強度及使容許使用項目，廠房區所規劃需求之建蔽率 68.59%、容積率 146.97%，申請人以 70%/210%作為計畫強度之管制上限，經委員會討論仍按其規劃需求，核實給予本案廠房區（廠房及必要性附屬設施）之土地使用強度建蔽率 70%、容積率 150%。
- （三）本案屬單一興辦事業計畫使用，其必要性服務設施用地得編定為丁種建築用地，惟其建蔽率及容積率核予上限仍應以特定目的事業用地之法定上限（60%、180%）為依據，按申請人規劃需求，各別核實給予公用設備 A 區（機電設備區）、公用設備 B 區（污水處理設施、廢棄物堆置區等）之土地使用強度建蔽率 60%、容積率 140%；另關於公用設備之區位，委員及相關單位無其他意見，同意確認。
- （四）有關本案綠覆率、透水率計算部分，經申請人重新檢討調整後各種土地使用項目之綠覆率、透水率，符合審議作業規劃

之規定，原則同意確認；另請依上開核實給予之建蔽率重新調整。

(五) 依審議作業規範規定，10 公尺以上道路得於道路之二側或一側留設寬度合計 1.5 公尺的人行道，關於土地使用分區管制計畫內容，申請人回應表示廠區建築至少留設 10 尺通道供人行與車輛通行使用，仍請申請人請補充人行動線、行人徒步區及停車動線的規劃構想圖說，並納報告書補充。

六、有關第 2、3 次專案小組及環評第 51 次會議，本府環境保護局意見「請配合資源循環再利用政策，於開發工程期間推廣使用本市焚化爐底渣再生粒料。」，考量本案基地填方需求約 26 萬立方公尺，經申請人回應評估酌量使用焚化爐底渣再生粒料，惟仍請補充運用於基地填築之使用範圍及估算需求量，並納報告書補充。

七、本案開發前後洪峰流量估算及開發前後逕流係數似有錯誤部分，由於本案排水計畫(規劃)書業經審查原則同意，仍請申請人會後洽委員 4 瞭解說明或更正。

八、第 22 大會審查意見二(三)、三(一)(四)、七(一)(二)(三)、八，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，授權由業務單位洽各機關查核且取得相關同意文件後，核發許可。

參、臨時動議：無。

肆、散會(下午 4 時 30 分)

附錄一委員及相關單位發言摘要（含書面意見）

◎委員 1

- 一、有關交通改善計畫，建議增加（適當地點）入廠引導標示牌，另於路口地點做適當標線的引導。
- 二、有關路口號誌連鎖無疑，惟僅有單一週期時制，是否有離尖峰的不同時制規劃建議。
- 三、丁建容許使用強度，建議仍應核實給予，且相關環保、水利等分析內容均以目前所提資料計算檢討，故建議本案丁建用地（廠房區）建蔽率 70%、容積率 150%。
- 四、必要性服務設施區分為設備 A 區（機電設備區）及設備 B 區（污水處理設施等）與公共停車場，雖同為丁種建築用地，但規劃目的不同，其面積、土地使用強度不宜合併計算。

◎委員 2

- 一、時制計畫再請檢視，號誌路口由大潭西向出口右轉部分仍設有號誌，應一併檢視。
- 二、南 149/萬國道路之路口，機慢車待轉應再加入由萬國道路待轉進入恒耀工業區之機車待轉區。
- 三、報告書有諸多錯誤、或待確認處（p. 2-40、p 5-30、p 5-33 等），請再檢視。

◎委員 3

- 一、申請人回應說明本計畫用水量未達 300CMD，毋須提送用水計畫書審查，然而自來水需求為 $144.4\text{m}^3/\text{day}$ ，其中綠地澆灌用地 $82.8\text{m}^3/\text{day}$ 似不符合節約用水的精神，以如此高比例方式估算的原因為何。

二、焚化爐底渣再生粒料應用於基地填築，其他縣市政府已有相關優良工程事蹟可參考。用於低窪地區填土，對土壤改良具有效益，建議申請人不必過度擔心，再者本府環保局品質把關，請申請人安心使用。

◎委員 4

計畫區開發前後洪峰流量估算表及開發前後逕流係數恐有系統性的錯誤，請再查證後修正。

◎委員 5

本案環境影響評估差異分析業經本市第 52 次環評大會審議通過，由於全台事業廢棄物處理量能不足，避免未來衍生非法棄置問題為本局關注的重點。本案並未於區內規劃廢棄物處理設施，未來產生之事業廢棄物需送至園區外委由合格公司處理，應要有明確收受之契約或意向書，亦應納入環差報告定稿內容。

◎委員 6

- 一、自高速鐵路眺望開發基地，由於視覺範圍內萬國通路的廠房已興建完成而非圖面所示之裸露地，請以最新現況照片修正並模擬新圖面。
- 二、非都市土地開發許可案件的土地強度，涉及景觀模擬及環評審議，參照之前審議案例，以核實給予土地強度為原則。
- 三、透過版橋架設跨越港尾溝溪以連結三區塊部分，水利局是否同意申請？

◎委員 7

廠房高度與台 86 路面高度各別為何？視覺模擬圖中兩者相對高度，請再確認並修正。

◎委員 8

- 一、關於裏地通行權部分，請問歸仁區剖豬厝段 734-3 地號之土地所有權人就目前規劃預留斜坡道之意見為何？如已規劃並保留進出空間，原則無問題。
- 二、就土地使用強度部分，申請人如爭取容積率 160%，應要強化說明本案未來是否新增建築之需求。
- 三、關於焚化爐底渣再生粒料之使用量，請申請人評估基地內非屬重車行駛範圍，規劃填築基地之範圍並估算需求量。

◎委員 9

按營建署書面意見，本案屬單一興辦事業計畫使用，其必要性服務設施用地應以特定目的事業用地之法定上限（60%、180%）為依據，就目前規劃內容顯有超出法定上限。

◎委員 10（書面意見）

產 2 區之建蔽率與容積率，建議依營建署及市府之建議，適度核實，並給予廠商未來彈性使用便利性，無其他意見。

◎臺南市政府經濟發展局

- 一、就新增 2 筆土地，不影響本局查核意見。
- 二、本案開發計畫經審議核發許可後，屆時請申請人依通過之開發計畫修正可行性規劃報告書，並送本市產業園區設置審議小組核定產業園區之設置。

◎臺南市政府農業局

就新增 2 筆土地之農地變更部份，刻由本局簽會各主管機關審查，俟審查無誤後核發同意函。

◎臺南市政府環境保護局

- 一、本案經本市第 52 次環評審查決議同意修正通過，並附帶決議本案土地使用計畫、滯洪池設置區位及容量，應參照核定的出流管制規劃書內容修正。因此本案環評定稿本有關整體土地使用計畫部分，應按本次會議決議及排水計畫予以明確說明。
- 二、本案環評審議之初，開發單位對於使用底渣某部分會造成環境污染等疑慮。審議過程中，本局與開發單位討論並提供樣品作測試、邀請至基地對面萬國通路產業園區參訪再生粒料使用情形（如花圃、停車場）。開發單位於第 52 次環評會議承諾將評估區內道路填土、停車場、廣場、景觀設施等區域酌予使用本局焚化底渣再生粒料，評估使用情形應納入環差報告定稿內容。

◎臺南市政府工務局

- 一、本案基地如以架橋做私設通路，串聯因港尾溝溪劃開之三塊土地，該私設通路除取得土地使用同意外並符合建築技術規則特定建築物私設通路寬度規定，本案以一宗基地方案申請建築執照尚屬可行。
- 二、本案丁種建築用地區分為廠房區、必要性服務設施區等，請區分各別土地使用強度以利後續申請建築執照。
- 三、土地使用強度表中廠房區之建蔽率計算是否有加計河道上之私設通路？若有，應將其排除。

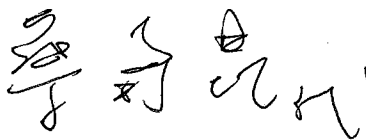
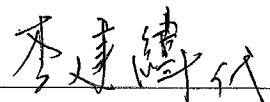
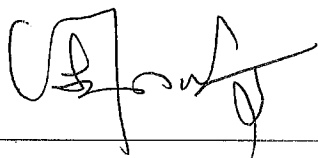
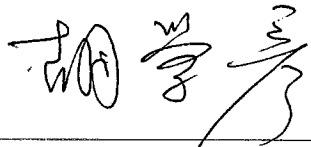
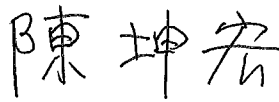

◎臺南市政府水利局



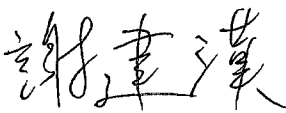

架設板橋跨越港尾溝溪部分，屆時請申請人提跨河構造物之申請。

◎內政部營建署（書面意見）

- 一、有關申請人擬以 1 宗基地申請建築執照 1 節，如經貴府工務局釐清符合建築法相關規定，本署無意見。

二、土地使用強度規劃部分，按本署前開函意旨，倘本案經釐清須以2宗以上建築基地申請建築執照者，則應分別就各宗土地檢討使用強度。另本案屬單一興辦事業計畫使用，其必要性服務設施用地雖得編定為丁種建築用地，惟其建蔽率及容積率核予上限仍應以特定目的事業用地之法定上限（60%、180%）為依據，申請人目前所規劃之強度已有超出，應檢討修正

出席單位 / 人員	簽名處
陳委員淑美	
謝委員世傑	
蘇委員金安	
周委員乃昉	
邵委員珮君	(請假)
胡委員學彥	
陳委員坤宏	
張委員學聖	
曾委員憲嫻	(請假)

出席單位 / 人員	簽名處
董委員志明	(請假)
趙委員子元	(請假)
蔡委員耀賢	
郭交評委員宗生	
黃交評委員泰林	
內政部營建署	(請假，提書面意見)
行政院農業委員會農田水利署 嘉南管理處	
交通部公路總局第五區養護工 程處新化工務段	
台灣糖業股份有限公司	

出席單位 / 人員	簽名處
臺南市歸仁區公所	林光興
臺南市政府交通局	謝博權 詹雅叮
臺南市政府水利局	劉威亨
臺南市政府工務局	蔡佳芳
臺南市政府地政局	陳阮佳
臺南市政府農業局	曾時勤
臺南市政府經濟發展局	蕭新 王明偉
臺南市政府消防局	楊宗林 陳譯文
臺南市政府環境保護局	李承緯

出席單位 / 人員	簽名處
恒耀國際股份有限公司	趙錦慧
啟順開發顧問有限公司	王麗娟 徐淑敏
臺南市政府都市發展局	劉秉正 蔡春誠