

擬定臺南科學工業園區特定區計畫（不含科學園
區部分）（新市區建設地區開發區塊 **A、B、C、
D、E、N、O**）細部計畫書

臺南市政府

中華民國 112 年 7 月

變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表		
項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	擬定臺南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（新市區建設地區開發區塊A、B、C、D、E、N、O）細部計畫案	
擬 定 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 17 條	
擬 定 都 市 計 畫 機 關	臺南市政府	
自 擬 細 部 計 畫 或 申 請 變 更 都 市 計 畫 之 機 關 名 稱 或 土 地 權 利 關 係 人 姓 名	臺南市政府	
本 案 公 開 展 覽 起 訖 日 期	公 開 展 覽	日期：自民國110年4月20日起30天。 登報：民國 110 年 4 月 20、21、22 日中國時報。
	公 展 說 明 會	1.110年5月6日（星期四）上午10時，假新市區三里聯合活動中心舉行。 2.110年5月6日（星期四）下午2時，假善化區文康育樂中心。 3.110年5月11日（星期二）上午10時，假安定區安定圖書館2樓。
	再 公 開 展 覽	
	再 公 展 說 明 會	
人 民 團 體 反 映 意 見	詳人民或團體陳情意見綜理表。	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	民國110年12月24日臺南市都市計畫委員會第110次會議審議修正通過。

目 錄

壹、緒論.....	1
貳、主要計畫內容概要.....	4
參、上位及相關計畫.....	16
肆、發展現況分析.....	32
伍、規劃構想.....	49
陸、區段徵收之公益性、必要性及急迫性分析.....	73
柒、實質發展計畫.....	82
捌、土地使用分區管制要點.....	108
捌、都市設計準則.....	119
拾、事業及財務計畫.....	121

附件：

- 一、科技部南部科學園區管理局 110 年 7 月 22 日南建字第 1100021456 號函
- 二、臺南市政府水利局 111 年 10 月 21 日南市水行字第 1111341275 號函
- 三、110 年 8 月 16 日工作會議紀錄
- 四、臺南市政府 112 年 4 月 27 日府衛醫字第 1120504776 號函
- 五、臺南縣政府 97 年 4 月 14 日府地開字第 0970081506 號函
- 六、臺南市政府 112 年 2 月 10 日府環綜字第 1120209433 號函
- 七、「變更台南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」之土地使用分區管制要點及「台南科學工業園區特定區計畫新市區建設地區擬定細部計畫及申請開發審查作業要點」
- 八、臺南市都市計畫委員會第 110 次會議紀錄
- 九、內政部地政司土地徵收審議小組第 255 次會議紀錄

圖 目 錄

圖 1	計畫範圍示意圖.....	3
圖 2	臺南科學工業園區特定區（不含科學園區部分）現行計畫示意圖.....	7
圖 3	臺南市空間發展策略分區示意圖.....	17
圖 4	臺南市都市計畫農業區發展定位示意圖.....	17
圖 5	臺南市空間發展結構示意圖.....	17
圖 6	臺南市空間發展架構示意圖.....	18
圖 7	臺南市城鄉發展區位分布示意圖.....	18
圖 8	工商產業部門空間發展計畫示意圖.....	19
圖 9	科學園區未來發展策略圖.....	19
圖 10	南科周邊浮動分區分布示意圖.....	22
圖 11	樹谷園區土地使用計畫及開闢情形示意圖.....	23
圖 12	LM 區土地使用分區示意圖.....	24
圖 13	FG 區土地使用分區示意圖.....	25
圖 14	I 區土地使用分區示意圖.....	26
圖 15	南科周邊都市計畫區位示意圖.....	27
圖 16	周邊重大交通建設計畫分布與鄰近都市計畫區示意圖.....	31
圖 17	地質分布示意圖.....	33
圖 18	計畫區周邊排水系統分布示意圖.....	33
圖 19	計畫區周邊農水路分布示意圖（開發區塊 ABCDE）.....	34
圖 20	計畫區周邊農水路分布示意圖（開發區塊 NO）.....	34
圖 21	淹水潛勢分析示意圖.....	35
圖 22	計畫範圍與周邊地區環境敏感地分布示意圖.....	36
圖 23	103-111 年臺南園區廠商家數、員工數、產值示意圖.....	38
圖 24	周邊地區歷年人口年齡組成分析圖.....	40
圖 25	地段分布示意圖.....	41
圖 26	土地權屬分布示意圖.....	43

圖 27	計畫範圍周邊公告現值及不動產交易價格分布示意圖.....	45
圖 28	土地使用現況示意圖.....	45
圖 29	公共設施用地開闢情形示意圖	46
圖 30	文化遺址分布位置示意圖	48
圖 31	南科地區整體發展定位示意圖	50
圖 32	空間機能套疊示意圖.....	51
圖 33	空間機能配置示意圖.....	52
圖 34	出流管制設施初步規劃構想示意圖	53
圖 35	南科地區整開發後保留之穿越水路位置示意	54
圖 36	本計畫開放空間系統示意圖	56
圖 37	南科地區周邊產業供給分布情形示意圖	58
圖 38	南科地區周邊產業用地規劃情形示意圖	59
圖 39	南科地區周邊住宅供需分布情形示意圖	60
圖 40	基地開發後穿越水路集水區示意圖 (1/2)	62
圖 41	基地開發後穿越水路集水區示意圖 (2/2)	63
圖 42	開發區 E 區內灌溉水路建議路線示意圖	64
圖 43	領寄小給 2-3、領寄小給 2 及蘇厝小給 2、新設截流建議路線示意.....	64
圖 44	東西衛小給 1 新設截流建議路線示意圖	65
圖 45	領寄聚落周邊規劃示意圖	65
圖 46	涉及遺址街廓土地使用建議圖	67
圖 47	本案周邊區域區域型設施盤點示意圖.....	70
圖 48	周邊醫療院所服務半徑示意圖	71
圖 49	周邊學校用地服務半徑示意圖	72
圖 50	安置街廓及社會住宅儲備用地區位示意圖.....	76
圖 51	南科園區產業用地出租情形示意圖	78
圖 52	新市區建設地區開發區塊 A、B、C、D、E、N、O 細部計畫示意圖..	91
圖 53	新市區建設地區開發區塊 A 細部計畫示意圖	92
圖 54	新市區建設地區開發區塊 B 細部計畫示意圖	93

圖 55	新市區建設地區開發區塊 C 細部計畫示意圖	94
圖 56	新市區建設地區開發區塊 D 細部計畫示意圖	95
圖 57	新市區建設地區開發區塊 E 細部計畫示意圖	96
圖 58	新市區建設地區開發區塊 N、O 細部計畫示意圖	97
圖 59	新增公園（兼滯洪池）用地（原污 1 用地）細部計畫示意圖	98
圖 60	新增學校用地（原污 2 用地）細部計畫示意圖	99
圖 61	新市區建設地區開發區塊 A、B、C、D、E、N、O 道路系統示意圖	104
圖 62	新市區建設地區開發區塊 A、B、C、D、E、N、O 都市防災計畫示意圖	107
圖 63	區段徵收辦理範圍示意圖	122

表 目 錄

表 1	主要計畫變更歷程一覽表.....	5
表 2	現行土地使用計畫面積表（特定區不含園區）.....	8
表 3	原開發區塊 A、B、C、D、E、N、O 區土地使用面積明細表.....	9
表 4	現行土地使用計畫面積表（ABCDENO 區）.....	12
表 5	計畫範圍相關土地使用分區管制摘要表.....	13
表 6	計畫範圍相關擬定細部計畫及申請開發審查作業要點摘要表.....	15
表 7	科學園區未來十年用地需求規劃表.....	20
表 8	南科浮動分區開發順序一覽表.....	21
表 9	周邊都市計畫區一覽表.....	28
表 10	相關重大建設計畫概述綜理表.....	29
表 11	111 年 12 月臺南園區廠商家數一覽表.....	37
表 12	臺南科學工業園區從業人員概況表.....	38
表 13	本計畫範圍周邊行政區與特定區歷年人口統計表.....	39
表 14	周邊行政區產業組成表.....	40
表 15	土地規模分析表.....	41
表 16	土地權屬彙整表.....	42
表 17	私人土地持分規模分析表.....	44
表 18	計畫區周邊火車站一覽表.....	47
表 19	涉及計畫區內文化遺址一覽表.....	47
表 20	臺南園區推動各園區規劃彙整表.....	57
表 21	遺址鑽探處理原則.....	66
表 22	零星工業區毗鄰土地處理原則表.....	68
表 23	醫院層級分類表.....	69
表 24	本計畫學校用地定性定量分析表.....	72
表 25	本案需安置面積推估.....	74
表 26	計畫人口推估表.....	83

表 27	商業區可劃設面積檢核推估表	83
表 28	土地使用計畫面積表.....	86
表 29	可建築樓地板面積檢核推估表	87
表 30	公共設施用地面積明細表	100
表 31	計畫道路編號表.....	102
表 32	事業及財務計畫表－以徵收方式取得一覽表	121
表 33	區段徵收開發費用分析表	123
表 34	公共設施費用說明表.....	125
表 35	土地整理費用表.....	126
表 36	土地領現、領地差異分析表.....	127
表 37	區段徵收後土地處分方式一覽表.....	129
表 38	土地處分面積及預估收入計算表.....	130
表 39	現金流量表.....	132
表 40	申請領地比例與抵價地發還比例之敏感度分析表.....	133

壹、緒論

一、計畫緣起

南部科學工業園區於民國 84 年 5 月獲行政院核准進行籌設、88 年 12 月經內政部同意辦理新訂特定區計畫，其後由台南縣政府推動總面積達 3,282.92 公頃的「擬定台南科學工業園區特定區計畫」（以下簡稱「南科特定區」），為加速提供進駐廠商設廠土地，經內政部都委會同意，於 90 年 12 月針對園區部分先行發布實施，園區以外地區，則於 91 年 11 月發布實施。

特定區計畫擬定時，首創將「浮動分區」與「開發許可」的精神納入實施發展計畫，於新市區建設地區共劃分為 15 個開發區塊，每一開發區塊面積約為 50~60 公頃，並保留土地使用彈性、吸引民間投資開發。從 92 年間開始進行浮動分區招商，並陸續於 93 年 11 月發布實施「變更台南科學工業園區特定區計畫（南科液晶電視及產業支援工業區）」案（涵蓋 H、I（部分）、J、K 之開發區塊），又於 94 年 10 月發布實施「變更台南科學工業園區特定區計畫（新市區建設地區開發區塊 L 及 M）主要計畫」案；而 L、M 區的開發，成為國內首例採用「BT 模式」引入民間資金，並以「專案讓售」方式由民間達到財務平衡，減少政府部門的投資風險及財政負擔之開發方式。

民國 99 年縣市合併升格後，為避免人口逐漸集中於府城都會地區（包含原臺南市轄區及永康、仁德一帶），南科特定區周邊為溪北地區重要引力發展核，故發展策略上將其聚焦為中臺南發展核心，同時定位為中臺南--新市善化科技基地，依臺南市區域計畫之建議，積極發展科技工業，使產業的上下游鍊結關係可以在空間上進行垂直整合。同時，對於周邊浮動分區之開發，在 L、M 區已陸續完成土地去化、進入建築開發階段後，103 年啟動開發區塊 F、G 區之細部計畫（刻正辦理區段徵收作業）、106 年辦理開發區塊 I 區之細部計畫（刻正辦理區段徵收公必性評估作業），在都市發展布局上，南科特定區已為平衡溪南、溪北發展之重要觸媒。

另外在科學園區部分，南科管理局於 106 年間辦理「變更臺南科學工業園區特定區計畫（科學園區部分）（第三次通盤檢討）案」時酌予增加

13.61 公頃之事業專用區用地，該增量遠不及產業發展需求，依據科技部於 107 年 7 月完成之「科學園區未來 10 年規劃藍圖」亦提出需足夠產業投資進駐之政策目標，因應中美情勢變化、全球高科技產業之布局以及半導體上下游產業聚落完整鍊結之需求，以及吸引高科技就業人才在地宜居之城市競爭力考量，剩餘未辦理之開發區塊 A、B、C、D、E、N、O 已具辦理之時效性與急迫性。

故本細部計畫將上述未開發區塊一併擬訂細部計畫，分別就 A、C、D、E 區之農業區（供申請變更開發為產業支援區），以及 B、N、O 區之農業區（供申請變更開發為生活服務區），相關主要計畫定位指導、土地使用配置方案、出流管制規劃以及開發財務可行性等各項層面，進行擬定細部計畫作業。

二、法令依據

依據都市計畫法第 17 條規定：「第十五條第一項第九款所定之實施進度，應就其計畫地區範圍預計之發展趨勢及地方財力，訂定分區發展優先次序。第一期發展地區應於主要計畫發布實施後，最多二年完成細部計畫，並於細部計畫發布後，最多五年完成公共設施。其他地區應於第一期發展地區開始進行後，次第訂定細部計畫建設之。未發布細部計畫地區，應限制其建築使用及變更地形。但主要計畫發布已逾二年以上，而能確定建築線或主要公共設施已照主要計畫興建完成者，得依有關建築法令之規定，由主管建築機關指定建築線，核發建築執照。」。

另依據 91 年 7 月 16 日內政部都委會第 538 次會議審峻內容，針對特定區內後續辦理細部計畫之主要指導事項摘錄如下：

- (一) 特定區計畫內所劃設之產業支援區及生活服務區係屬主要計畫使用分區，原則以區段徵收方式開發，惟為使計畫之擬定能配合將來各區塊整體開發之確切期程，並求計畫之彈性，在細部計畫尚未擬定及整體開發可行性未評估前，先行於主要計畫圖保留劃為農業區，標示供將來產業支援區及生活服務區之劃設，於計畫書內載明其規劃示意圖，及其使用管制暫依本計畫案農業區管制規定辦理。
- (二) 生活服務區及產業支援區應俟臺南縣政府擬定細部計畫、辦理整體開發可行性評估及經縣都委會審定後，檢具主要計畫書、圖報由內政部

逕予核定，免再提會審議；惟如涉及主要計畫變更者，則應再提會討論。

三、計畫範圍與面積

擬定計畫範圍為新市政建設區塊南科特定區 A、B、C、D、E、N 及 O 區，面積合計 430.14 公頃。計畫範圍詳見圖 1。

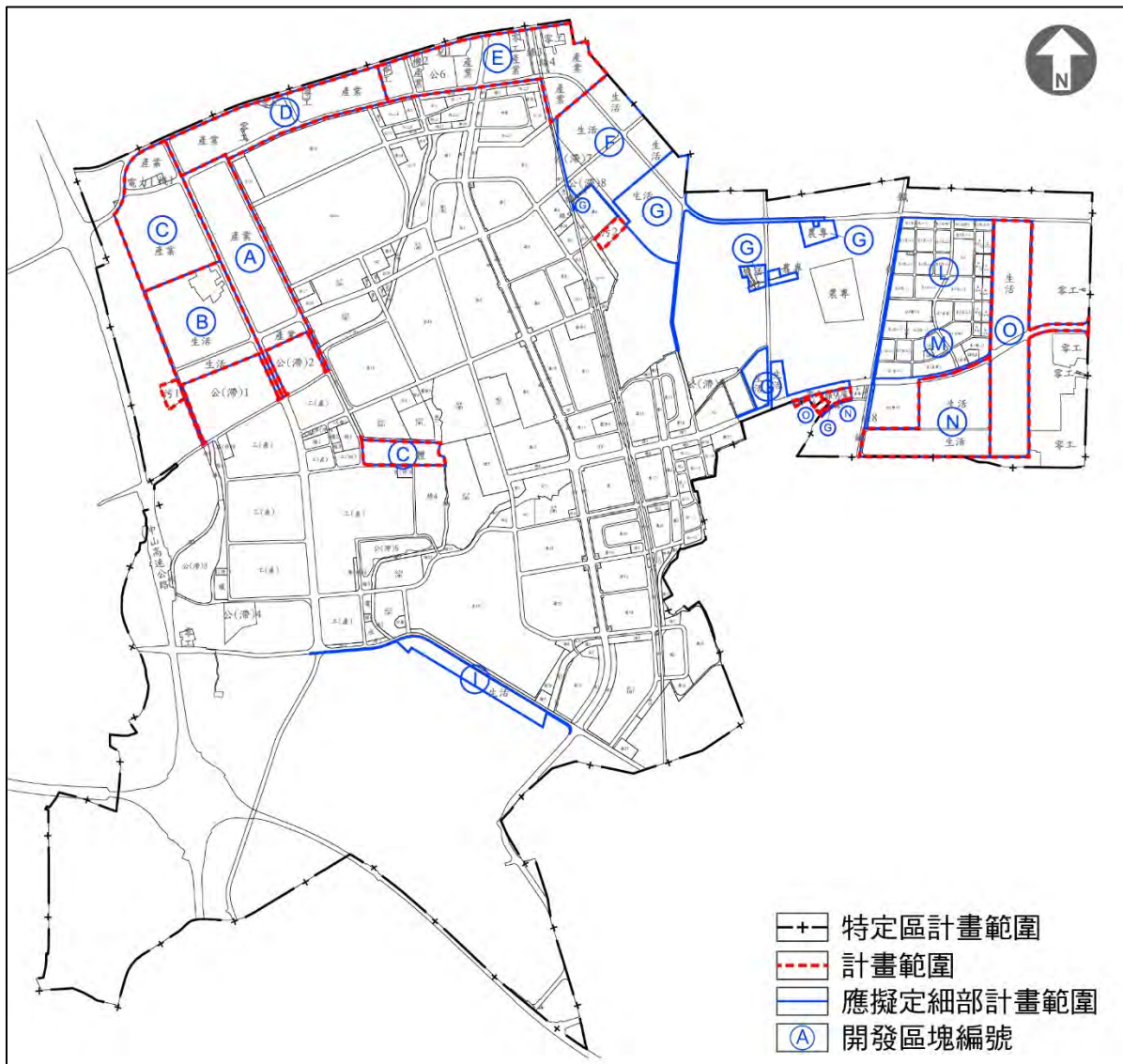


圖 1 計畫範圍示意圖

四、本細部計畫與主要計畫之關係

本細部計畫係上承主要計畫規定，依都市計畫法第 22 條規定研析並表明相關事項，作為計畫區後續開發建設之準據，以規範本細部計畫區之發展，配置必要之公共設施用地，並訂定土地使用分區管制要點管制之。

貳、主要計畫內容概要

一、發布實施經過

為使科學園區與周邊土地能有序漸進發展，提供科學園區相關服務機能，臺南科學工業園區特定區計畫於 91 年 11 月 25 日發布實施；其後，為配合後續開發執行作業進行，及基於促進地方發展與維護地主權益，於 93 年 2 月辦理土地使用分區管制要點專案通盤檢討；另為配合南科園區內光電產業之發展，建構完整的產業生產鏈，考量相關支援性產業無法於南科園區周邊取得土地，遂於 93 年選定緊鄰南科園區西南側約 247 公頃之土地，辦理「變更臺南科學工業園區特定區計畫（南科液晶電視及產業支援工業區）案」，並於同年 12 月 1 日發布實施。

為積極推動特定區之開發，依據「臺南科學工業園區特定區計畫新市區建設地區擬定細部計畫及申請開發審查作業要點」及政府採購法等相關規定，辦理公開甄選開發廠商，並分別於 94 年 10 月 13 日發布實施「變更臺南科學工業園區特定區計畫（新市區建設地區開發區塊 L 及 M）主要計畫」。

計畫範圍屬於「臺南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）」之開發區塊 A、B、C、D、E、N、O 區。為使計畫發揮引導土地使用的作用，使土地開發、使用與計畫間更為契合，特定區於民國 97 年 7 月 16 日完成第一次通盤檢討，經原臺南縣政府以府城都字第 0970158815A 號函公告發布實施。第一次通盤檢討後迄今辦理 9 次個案變更計畫，及 1 次主要計畫及細部計畫分離之專案通盤檢討，其變更歷程詳見表 1。

表 1 主要計畫變更歷程一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日期與文號
1	擬定臺南科學工業園區特定區計畫案	91.11.25 府城都 0910193483 號
2	變更臺南科學工業園區特定區計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案	93.03.01 府城都 0930032068 號
3	變更臺南科學工業園區特定區計畫（南科液晶電視及產業支援工業區）案	93.12.01 府城都字第 0930229338 號
4	變更臺南科學工業園區特定區計畫（新市區建設地區開發區塊 L 及 M）主要計畫案	94.10.13 府城都字第 0940231546 號
5	變更臺南科學工業園區特定區計畫（部分農業區為污水處理廠用地、道路用地；污水處理廠用地為農業區、綠地、電力事業用地；電力事業用地為綠地；綠地為計畫範圍外用地；及土地使用分區管制要點增修項目）案	95.01.27 府城都字第 0950016310A 號
6	變更臺南科學工業園區特定區計畫（部分農業研發專用區為電路鐵塔用地）案	95.10.19 府城都字第 095022351A 號
7	變更臺南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（第一次通盤檢討）其中變更內容綜理表第三案	96.11.23 府城都字第 0960241171A 號
8	變更臺南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（第一次通盤檢討）案	97.07.30 府城都字第 0970158815A 號
9	變更臺南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（部分農業區為行政區、宗教專用區）案	100.07.08 府都規字第 1000475269A 號
10	變更臺南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（部分農業研發專用區為農業區）	101.09.28 府都規字第 1011010807A 號
11	變更臺南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（部分農業區為道路用地）案	102.04.16 府都規字第 1020280384 號
12	變更臺南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（部分農業區為河川區）（配合豐華村落淹水防護工程）案	104.10.23 府都綜字第 1041014114A 號
13	變更臺南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（部分農業區為零星工業區、部分零星工業區為綠地）案	104.11.16 府都綜字第 1041101246A 號
14	變更台南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（部分農業區為自來水事業用地）案	106.09.13 府都綜字第 1060945026A 號
15	變更臺南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（部分農業區為道路用地、部分高速公路用地為高速公路用地兼供道路用地使用）（配合南科樹谷聯絡道路新建工程）案	107.11.29 府都綜字第 1071320021A 號
16	變更臺南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（部分農業區為公園兼滯洪池用地）（配合南科永久滯洪池設置計畫）案	108.01.09 府都綜字第 1080051644A 號
17	變更臺南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討）主要計畫案	109.03.30 府都規字第 1090337480A 號
18	變更臺南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（部分農業區為科學園區範圍）（配合南科臺南園區擴建計畫）案	112.6.14 府都綜字第 1120750774A 號

註：臺南市都市發展資訊系統網頁 http://bud.tainan.gov.tw/doc/bud_index.html。

二、現行計畫概要

- (一) 計畫年期：民國 110 年。
- (二) 計畫面積：2,244.25 公頃。
- (三) 計畫人口：77,000 人；居住密度：約 163 人/公頃。

三、計畫範圍現行計畫內容

- (一) 開發區塊 A 區包含農業區(供申請變更開發為產業支援區)、公(滯)用地與道路用地，總計畫面積為 64.94 公頃。
- (二) 開發區塊 B 區包含農業區(供申請變更開發為生活服務區)、公(滯)用地與道路用地，原開發區塊面積 56.22 公頃，再加上屬已開發區之領寄既成聚落 4.20 公頃，總計畫面積為 60.42 公頃。
- (三) 開發區塊 C 區包含農業區(供申請變更開發為產業支援區)、公(滯)用地、道路用地與其他公共設施用地(含體育場、機關、電力事業)，總計畫面積為 64.65 公頃。
- (四) 開發區塊 D 區包含農業區(供申請變更開發為產業支援區)、公(滯)用地與道路用地，原開發區塊面積為 56.85 公頃，再加上屬已開發區之零星工業區 1.07 公頃，總計畫面積為 57.92 公頃。
- (五) 開發區塊 E 區包含農業區(供申請變更開發為產業支援區)、公(滯)用地、道路用地與其他公共設施用地(含公園、綠地)，原開發區塊面積為 57.20 公頃，再加上屬已開發區之聚落慈光三村、零星工業區與公設用地共計 10.09 公頃，總計畫面積為 67.29 公頃。
- (六) 開發區塊 N 區包含農業區(供申請變更開發為生活服務區)、公(滯)用地、道路用地與其他公共設施用地(含廣 1、綠 8、綠 9)，總計畫面積為 53.21 公頃。
- (七) 開發區塊 O 區包含農業區(供申請變更開發為生活服務區)、公(滯)用地、道路用地與其他公共設施用地(含綠 6、電 4、污 2、污 1)，總計畫面積為 61.71 公頃。

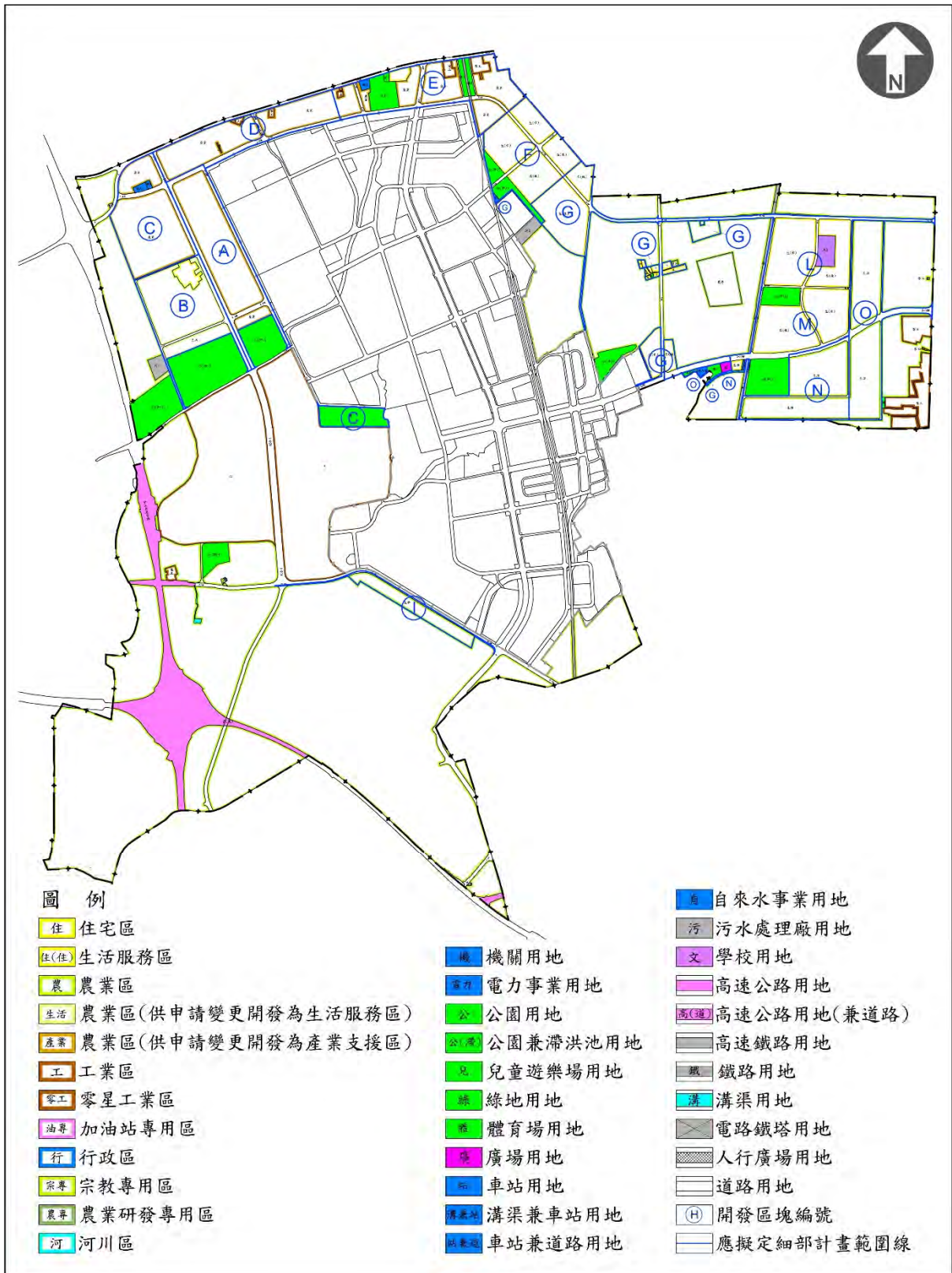





圖 2 臺南科學工業園區特定區（不含科學園區部分）現行計畫示意圖



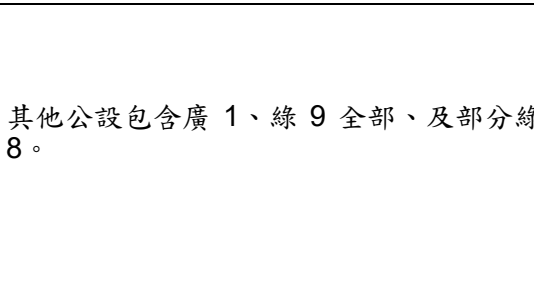
表 2 現行土地使用計畫面積表（特定區不含園區）

分區名稱		計畫面積 (公頃)	占計畫面積 比例 (%)	占都市發展用地 面積比例 (%)
土地 使用 分區	農業區（供申請變更開發為產業支援區）	171.71	7.65	15.94
	農業區（供申請變更開發為生活服務區）	137.91	6.15	12.80
	生活服務區	151.93	6.77	14.10
	住宅區	8.61	0.38	0.80
	工業區	236.78	10.55	21.98
	零星工業區	29.65	1.32	2.75
	加油站專用區	0.15	0.01	0.01
	宗教專用區	0.20	0.01	0.02
	行政區	0.06	0.00	0.01
	小計	737.00	32.84	68.41
	公共 設施 用地	機關用地	1.32	0.06
公園用地		6.78	0.30	0.64
公園（兼滯洪池）用地		87.96	3.92	8.16
學校用地		8.82	0.39	0.82
體育場用地		10.48	0.47	0.97
兒童遊樂場用地		0.47	0.02	0.04
綠地用地		5.30	0.24	0.49
廣場用地		0.80	0.04	0.07
電路鐵塔用地		0.01	0.00	0.00
電力事業用地		1.40	0.06	0.13
自來水事業用地		0.04	0.00	0.00
污水處理廠用地		5.00	0.22	0.46
溝渠用地		0.57	0.03	0.05
溝渠兼車站用地		0.15	0.01	0.01
車站用地		0.19	0.01	0.02
車站兼道路用地		0.13	0.01	0.01
道路用地		133.25	5.93	12.39
人行廣場用地		0.03	0.00	0.00
高速公路用地		63.59	2.83	5.90
高速公路用地（兼道路）		0.21	0.01	0.02
鐵路用地		4.52	0.20	0.42
高速鐵路用地	9.43	0.42	0.87	
小計	340.45	15.17	31.59	
都市發展用地面積		1,077.45	48.01	100.00
農業研發專用區		14.15	0.63	---
農業區		1,152.15	51.34	--
河川區		0.50	0.02	--
計畫總面積		2,244.25	100.00	--

資料來源：變更臺南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（第一次通盤檢討）案及其後各個案變更計畫書；本計畫彙整。

表 3 原開發區塊 A、B、C、D、E、N、O 區土地使用面積明細表

開發區塊	土地使用項目		面積 (公頃)	百分比 (%)	備註與現行計畫圖
A	區段徵收開發範圍	農業區（供申請變更開發為產業支援區）	45.19	69.60	
		公（滯）用地	7.02	10.81	
		道路用地	12.72	19.59	
		合計	64.94	100.00	
	計畫面積		64.94	-	
B	區段徵收開發範圍	農業區（供申請變更開發為生活服務區）	39.75	70.70	<p>計畫面積包含住宅區（領寄之既成聚落，屬已發展區）面積約 4.20 公頃。</p> 
		公（滯）用地	9.48	16.86	
		道路用地	6.99	12.44	
		合計	56.22	100.00	
	已發展區	住宅區	4.20	-	
計畫面積		60.42	-		
C	區段徵收開發範圍	農業區（供申請變更開發為產業支援區）	46.55	72.00	<p>其他公共設施包含體育場、機關、電力事業用地。</p> 
		公（滯）用地	1.40	2.17	
		道路用地	5.13	7.93	
		體育場用地	10.48	16.21	
		機 1 用地	0.31	0.48	
		電力 1 用地	0.78	1.21	
	合計	64.65	100.00		
計畫面積		64.65	-		

開發區塊	土地使用項目		面積 (公頃)	百分比 (%)	備註與現行計畫圖
D	區段徵收開發範圍	農業區(供申請變更開發為產業支援區)	40.67	71.54	計畫面積包含零星工業區(屬已開發區)面積約 1.07 公頃。 
		公(滯)用地	10.48	18.43	
		道路用地	5.70	10.03	
		合計	56.85	100.00	
	已發展區	零星工業區	1.07	-	
	計畫面積		57.92	-	
E	區段徵收開發範圍	農業區(供申請變更開發為產業支援區)	39.30	68.69	1.其他公設包含公園、綠地。 2.計畫面積包含住宅區(慈光三村)、零星工業區、機關、兒遊、已開闢道路及高速鐵路(均屬已發展區)約 10.09 公頃。 
		公(滯)用地	2.39	4.18	
		道路用地	5.98	10.45	
		公6用地	6.78	11.85	
		綠3、綠4用地	2.75	4.81	
		合計	57.20	100.00	
	已開發區	住宅區	1.88	-	
		零星工業區	4.08	-	
		機2用地	0.77	-	
		兒1用地	0.35	-	
		道路用地	1.67	-	
		高速鐵路用地	1.34	-	
		合計	10.09	-	
計畫面積		67.29	-		
N	區段徵收開發範圍	農業區(供申請變更開發為生活服務區)	39.10	73.48	其他公設包含廣1、綠9全部、及部分綠8。 
		公(滯)用地	6.62	12.44	
		道路用地	5.35	10.05	

開發 區塊	土地使用項目		面積 (公頃)	百分比 (%)	備註與現行計畫圖
		廣 1 用地	0.80	1.50	
		綠 8 用地 (部分)	0.10	0.19	
		綠 9 用地	1.24	2.33	
		合計	53.21	100.00	
	計畫面積		53.21	--	
O	區段 徵收 開發 範圍	農業區（供申 請變更開發為 生活服務區）	45.97	74.49	<p>1.擬定細部計畫時，應配合劃設「自來水事業用地」作為配水池使用。</p> <p>2.其他公設包含綠 6、電 4、污 2 全部及部分污 1。</p> 
		公（滯）用 地	3.00	4.86	
		道路用地	8.01	12.98	
		綠 6 用地	0.41	0.66	
		電 4 用地	0.62	1.00	
		污 1 用地 (部分)	1.20	1.94	
		污 2 用地	2.50	4.05	
		合計	61.71	100.00	
	計畫面積		61.71	-	
A、B、C、D、E、N、O 開發面積總計			414.78	-	-
A、B、C、D、E、N、O 計畫面積總計			430.14	-	-

資料來源：擬定臺南科學工業園區特定區計畫書，臺南縣政府，91 年 11 月。

表 4 現行土地使用計畫面積表 (ABCDENO 區)

項	目	面積 (公頃)	百分比 (%)	備註
使用分區	農業區(供申請變更開發為產業支援區)	171.71	39.92	
	農業區(供申請變更開發為生活服務區)	124.82	29.02	
	小計	296.53	68.94	
公共設施用地	公園 (兼滯洪池) 用地	40.39	9.39	公滯 1(部分)、2(部分)、4(部分)及 11(部分) 用地
	公園用地	6.78	1.58	公六
	電力事業用地	1.40	0.33	電 1、電 4
	機關用地	0.31	0.07	機 1
	體育場用地	10.48	2.44	
	綠地用地	4.50	1.05	綠 3、綠 4、綠 6、綠 8(部分)、綠 9
	廣場用地	0.80	0.19	
	汙水處理廠用地	3.70	0.86	污 1(部分)、污 2
	道路用地	49.89	11.60	
	小計	118.25	27.49	
已發展區	住宅區	6.08	1.41	
	零星工業區	5.15	1.20	
	機關用地	0.77	0.18	機 2 用地
	兒童遊樂場用地	0.35	0.08	
	道路用地	1.67	0.39	
	高速鐵路用地	1.34	0.31	
	小計	15.36	3.57	
合	計	430.14	100.00	

資料來源：擬定臺南科學工業園區特定區計畫書，臺南縣政府，91 年 11 月。

三、細部計畫擬定規範

民國 109 年 3 月發布實施之「變更臺南科學工業園區特定區計畫 (不含科學園區部分)(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案計畫」針對各項不同土地使用分區之使用行為與強度，以及退縮規定、地下層開挖、景觀綠化、自行車道、文化資產保存、容積獎勵規定等項目有所規範。

此外，該計畫亦對擬定細部計畫及申請開發審查作業內容有所規範。在土地使用及公共設施計畫方面，規範商業區面積比例、學校面積、大眾運輸系統與公園間滯洪池之設置；在事業及財務計畫方面，則規範開

發方式以區段徵為原則，且針對不同主要計畫分區，應有不同公共設施負擔比例。

表 5 計畫範圍相關土地使用分區管制摘要表

項目	管制內容		
農業區 (供申請變更開發為生活服務區)	1.應另行擬定細部計畫及辦理整體開發，未擬定細計、完成整體開發前，依南科特地區（不含科學園區範圍）土管要點之農業區規範其使用。 2.以發展特定區內一般生活機能為主，其辦理細部計畫時，得視實際需要，再予細分供住宅、商業或其他之使用，並分別予以不同程度之使用管制；其中供住宅使用之分區，不得作都市計畫法臺南市施行細則第 15 條之使用。 3.平均容積率不得大於 150%。		
農業區 (供申請變更開發為產業支援區)	1.應另行擬定細部計畫及辦理整體開發，未擬定細計、完成整體開發前，依南科特地區（不含科學園區範圍）土管要點之農業區規範其使用。 2.以支援園區生產、研發、商務為主，其辦理細部計畫時，得視實際需要，再予細分供住宅、商業或其他之使用，並分別予以不同程度之使用管制；得作住宅、旅館、會議中心、百貨公司、大型商場及購物中心、商務中心、企業總部大樓、無污染輕工業廠辦、倉儲、運輸、轉運、物流等。 3.平均容積率不得大於 200%。		
住宅區及零星工業區	已發展區種類	建蔽率 (%)	容積率 (%)
	住宅區	50	120
	零星工業區	60	210
退縮規定	3-50M、6-40M、7-40M 道路兩側地區之建築基地，應自道路境界線退縮 10M 建築。		
地下層開挖規模	以法定建蔽率加 10%為上限。		
景觀及綠化	1.區內法定空地應予以綠化，其綠化面積不得小於 1/2。 2.公園之綠化面積所占比例不得小於 50%，其中有床基之花台面積不得超過綠化面積 10%。 3.兒童遊樂場之綠化面積所占比例不得低於 50%。 4.公園、綠地及兒童遊樂場內所留設之人行步道；以及停車場之鋪面應以植草磚或透水性材質之地磚鋪設。 5.污水處理廠於面臨計畫道路部分應自道路境界線起留設寬度 5 公尺之隔離綠帶，其留設部分得計入法定空地。 6.為塑造綠意親水之空間特色及串連其都市意象，本計畫之公園兼滯洪池用地應結合溝渠、排水道及綠地等開放空間整體規劃。		
自行車道	公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、體育場、機關、學校、污水處理廠及電力事業用地等應配合劃設。		
文化資產保存	建築基地凡開挖地下室或位於文化遺址敏感地區者應檢附地質鑽探報告。		

表 5 計畫範圍相關土地使用分區管制摘要表 (續完)

項目		管制內容	
容積獎勵	得增加興建樓地板面積標準	全作為綠地或停車場等開放空間並依第 8 點景觀及綠化規定留設透水性表面者，得增加興建樓地板面積，但不得超過其地面層原容許興建樓地板面積之 1.5 倍。	
		農業區 (供申請變更開發為生活服務區)	
		完成細部計畫及整體開發後之建築基地	達 1,500m ² 以上
		臨接計畫道路寬度面積	8M
		臨接計畫道路之連續長度	25M 以上或達周界總長度 1/6 以上
		農業區 (供申請變更開發為產業支援區)	
		完成細部計畫及整體開發後之建築基地	達 3,000m ² 以上
		臨接計畫道路寬度面積	10M
		臨接計畫道路之連續長度	30M 以上或達周界總長度 1/6 以上
	獎勵容積	$V(\text{獎勵後總容積}) = V_0(\text{細計基準容積}) + \Delta V_1(\text{開放空間獎勵}) + \Delta V_2(\text{地面層挑空且不開挖地下室獎勵}) + \Delta V_3(\text{引進重要產業別設施}) + \Delta V_4(\text{開發時程獎勵})$	
		配合開發時程之獎勵容積	
		通知土地所有權人實地指界並點交土地後	獎勵標準 (ΔV_4)
		二年內	$V_0 * 10\%$
		三年內	$V_0 * 7\%$
		四年內	$V_0 * 5\%$
五年內		$V_0 * 3\%$	
滿第五年後	$V_0 * 0\%$		
容積獎勵限制	1. 總獎勵容積不得超出該分區基準容積 30%。 2. 惟優先引進重要產業類別相關設施 (不含住宅，獎勵容積不得超過基準容積 20%) 之需要，經市府同意納入細部計畫書規定者不在此限。		

資料來源：變更臺南科學工業園區特定區計畫 (不含科學園區部分) (主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討) (土地使用分區管制要點) 細部計畫案計畫書，臺南市政府，109 年 3 月。

表 6 計畫範圍相關擬定細部計畫及申請開發審查作業要點摘要表

項目		管制內容	
土地 使用 及 公 共 設 施 計 畫	商業使用 面積	主要計畫屬農業區（供申請變更開發為生活服務區）者，應小於細部計畫面積 8%。 主要計畫屬農業區（供申請變更開發為產業支援區）者，應小於細部計畫面積 10%。	
	學校用地 規劃面積	容納人口	內容
		<3,500 人	免劃設。
		3,500 人~7,000 人	應依都市計畫定期通盤檢討實施辦法學校用地之檢討標準劃設等面積之代用地，由市府支配使用。
	>7,000 人	應至少劃設一所學校用地，其面積不得小於 2.5 公頃。由市府俟實際需要開闢為小學或中學使用。	
	大眾運輸 系統	應於適當開發區塊劃設適當區位及規模之土地使用分區或用地供設置大眾運輸系統場站及其相關附屬設施。	
	公園兼滯 洪池用地	開發區塊 A、B 及 D~G 應負擔公（滯）1、2、7、8 等用地。 開發區塊 C、H~K 及 O 應負擔公（滯）3、4、5 等用地。 開發區塊 L~N 應負擔公（滯）10、11 等用地。	
其他	隔離設施劃設：各類分區或用地與不相容土地使用（如零星工業區或其他鄰避設施）間應規劃適當之隔離設施。		
事業 及 財 務 計 畫	開發方式	1.以區段徵收為原則。 2.經各級都委決議並報經主管機關同意之其他整體開發方式，不在此限。	
	公共設施 負擔	1.主要計畫屬農業區（供申請變更開發為生活服務區）者，不得低於 35%。 2.主要計畫屬農業區（供申請變更開發為產業支援區）者，不得低於 40%。 3.應納入細部計畫規定，但為吸引民間投資，其開闢經費得由臺南市政府籌措，先行以一般徵收方式辦理用地取得或工程施工。	

資料來源：變更臺南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫案計畫書，臺南市政府，109 年 3 月。

參、上位及相關計畫

一、上位計畫

(一) 臺南市國土計畫(核定版, 110年4月)

在臺南市國土計畫(核定版)(110年4月)「宜居臺南」的願景下，南科特定區屬「大南科都會核心」，為臺南市移居都會產業走廊之核心地區；以空間發展策略分區而言，計畫範圍屬中臺南發展地區，以就業引擎、研發中心作為發展定位。

以臺南市整體構想發展構想而言，主要發展地區包括既有都市計畫區、非都市土地之鄉村區、工業區、經開發許可地區及新增未來發展腹地；在臺南市整體空間發展架構下，南科特定區屬中臺南發展核心，除南部科學工業園區臺南園區與報編工業區(樹谷園區)外，短期於特定區東南側因應台商回流潮與南科發展，規劃新市產業園區以舒解台商回台投資用地需求。西側分布有中長期新增產業用地，南側則有新增住商用地，可因應做為新訂擴大都市計畫之發展腹地。

考量未來產業發展需求，臺南市國土計畫將部分都市計畫農業區規劃為都市發展儲備用地，其中計畫範圍因位於產業發展核心地帶，故皆指認為未來發展之儲備用地，係依人口發展率、計畫區發展率及發展區位以及產業發展等需求而劃定之；此外，因計畫範圍全區屬都市計畫區，且範圍內都市計畫區之農業區亦具有未來發展性質，故劃設為城鄉發展地區第一類，在臺南市國土計畫指導下，作為產業發展與土地利用應率先考量開發之區位，故本案變更為住宅區後，得成為支援南科園區人口發展之儲備腹地，對於土地的利用效益將高於現況的農業使用。

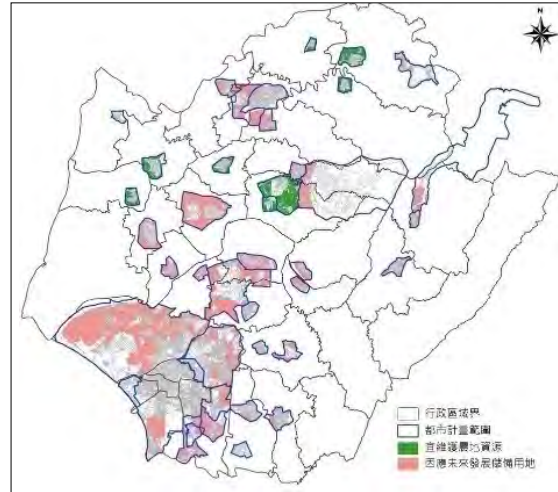


圖 3 臺南市空間發展策略分區示意圖 圖 4 臺南市都市計畫農業區發展定位示意圖

資料來源：臺南市國土計畫（核定版），臺南市政府，110 年 4 月。



圖 5 臺南市空間發展結構示意圖

資料來源：臺南市國土計畫（核定版），臺南市政府，110 年 4 月。

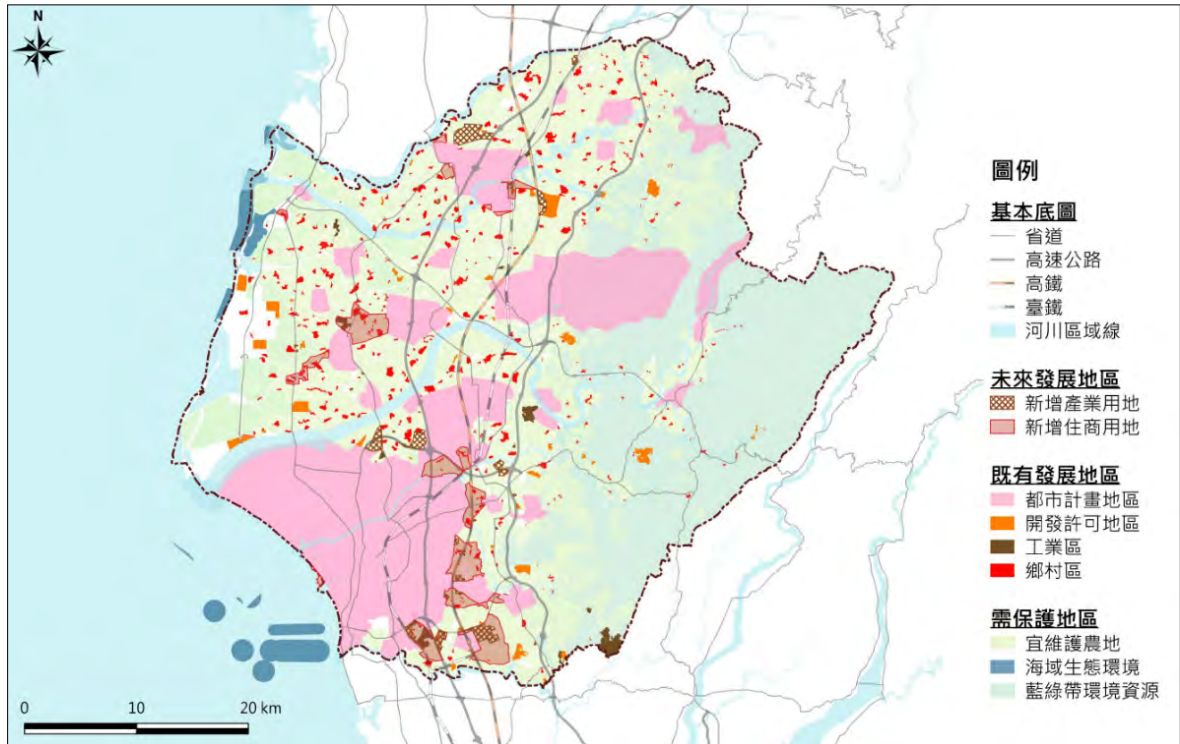


圖 6 臺南市空間發展架構示意圖

資料來源：臺南市國土計畫（核定版），臺南市政府，110 年 4 月。

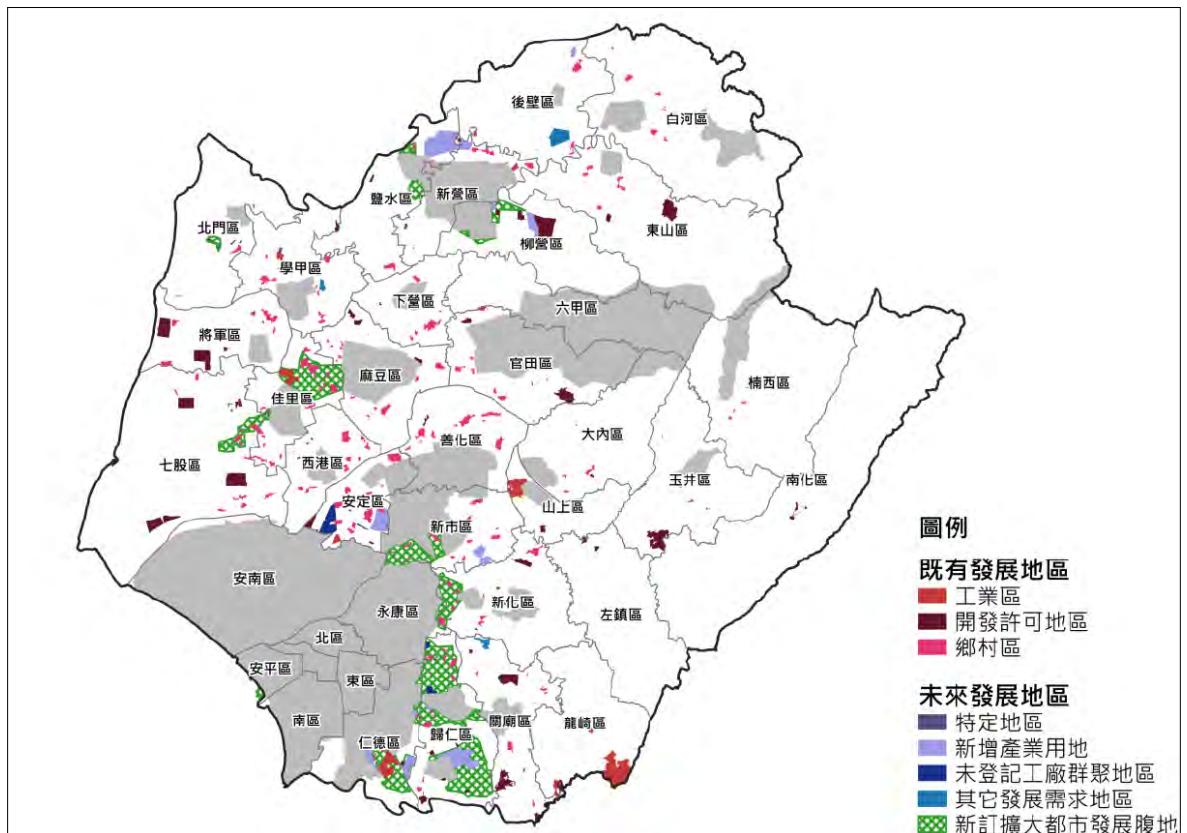


圖 7 臺南市城鄉發展區位分布示意圖

資料來源：臺南市國土計畫（核定版），臺南市政府，110 年 4 月。

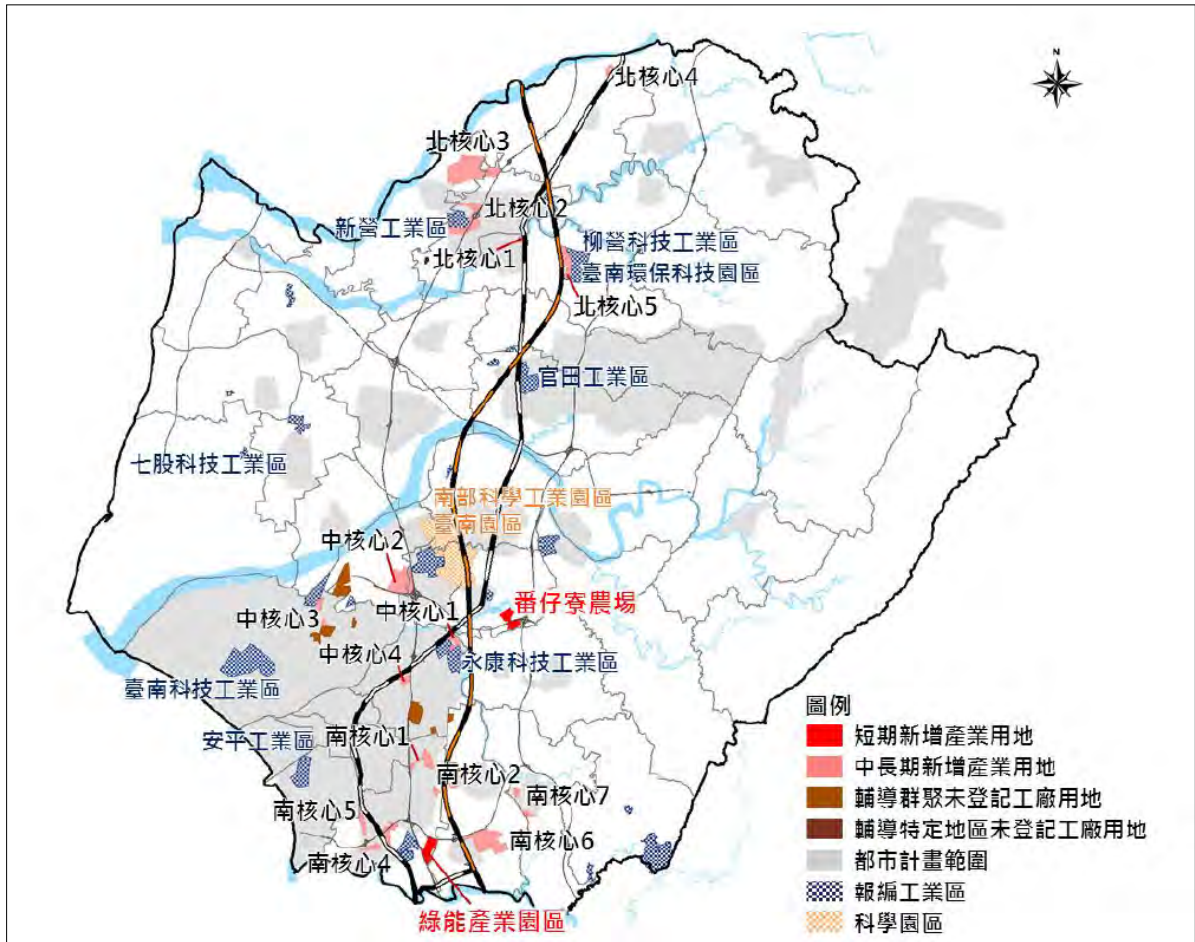


圖 8 工商產業部門空間發展計畫示意圖

資料來源：臺南市國土計畫（核定版），臺南市政府，110年4月。

（二）科學園區未來十年規劃藍圖（核定版，107年7月）

依據科學園區未來十年規劃藍圖，以半導體/IC設計、智慧機械、生技醫材及軟體服務為主軸，持續推動先進製程研發，配合引進各類科學創新研究與前瞻技術發展，如 AI、大數據、物聯網、軟體服務等未來主力市場，將為重要新興產業聚落，詳圖 9。

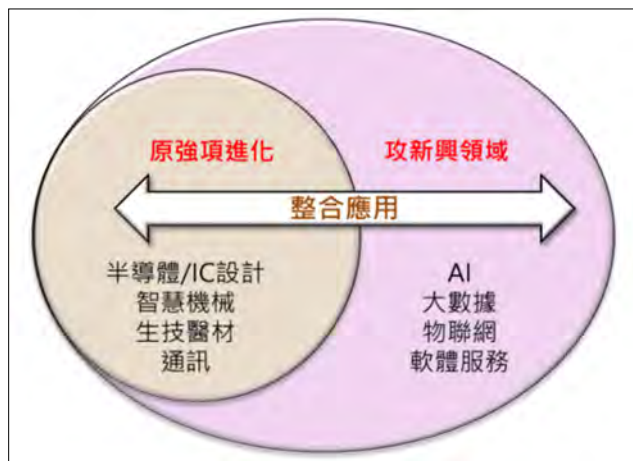


圖 9 科學園區未來發展策略圖

資料來源：科學園區未來十年規劃藍圖（核定版），科技部，107.07。

1. 用地需求規劃

目前的科學園區發展已趨飽和，內政部 2018 年 4 月「全國國土計畫」推估科學園區至 125 年新增用地需求為 1,000 公頃，科技部以此為最大用地上限，並考量產業升級及轉型、充分有效利用既有土地及國際合作之可行性，規劃未來十年用地需求。

2. 需求總量之推估

推算 2030 年產值（31,842 億元）除以每公頃產值（6.41 億元），所需土地面積為 4,967 公頃，加上保守估計 100 公頃儲備用地，最少需地面積約為 5,067 公頃（亦即土地所需差額為 5,067-4,440=627 公頃）。因此估算未來園區於 119 年仍有約 600 公頃擴建需求。

表 7 科學園區未來十年用地需求規劃表

長期	<ul style="list-style-type: none"> ◆內政部全國國土計畫- (107年4月30日公告實施版) <ul style="list-style-type: none"> • 目標年：民國125年(2036年) • 科學園區新增用地需求為 1,000 公頃；並以科學園區周邊整體生活圈土地為評估用地。 		
中期	<ul style="list-style-type: none"> ◆新設（含擴建）科學園區政策環評 (107年11月14日行政院核復原則同意) <ul style="list-style-type: none"> • 目標年：民國119年(2030年) • 三園區需地600公頃做為儲備用地 		
各園區 中期	<p>竹科：</p> <p>開發面積約需200公頃，包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.創新研發專區約6公頃。 2.半導體儲備生產用地約65公頃（新竹寶山）。 3.評估鄰近具支援發展潛力用地約129公頃。 	<p>中科：</p> <p>中期暫無其他開發計畫。</p> <p>（目前二林園區二階環評已通過、后里園區七星基地刻正辦理二階環評，二園區之開發整體面積分別為631.23公頃及111.63公頃。俟二階環評定案後，預計可滿足未來用地需求。）</p>	<p>南科：</p> <p>➢依既有產業需求、政策引導未來產業需求及依未來產業需求設施推估未來用地需求，另保留未來發展之彈性，預留10%之擴充空間。</p> <p>➢推估產業用地面積約需183公頃，以公設約50%計算，開發面積約需370~400公頃。</p>

資料來源：科技部、各科學園區管理局

二、特定區浮動分區開發情形

（一）各開發區塊發展概述

特定區計畫擬定時，首創將「浮動分區」與「開發許可」的精神納入實施發展計畫，於新市區建設地區共劃分為 15 個開發區塊，每一開發區塊面積約為 50~60 公頃，並保留土地使用彈性、吸引民間投資開發。

1. 已完成開發

- (1) H、I (部分)、J、K 開發區塊 (樹谷園區)：93 年為建構臺南科學工業園區光電產業完整的生產鏈工業區，全區於 101 年 5 月完工，現況均已進駐廠商，年產值約 2,408 億，就業人口達 5,562 人。
- (2) L、M 開發區塊：94 年為滿足科學園區衍生之特定機能與計畫區一般機能，創造特定區示範性商業空間與住宅生活環境之陽光電城社區，現況發展率約 73.5%。

2. 細計發布實施，辦理區段徵收工程作業

F、G 開發區塊：110 年因應臺南科學工業園區產業及地區發展，提供就業人口之生活服務需求及公共設施，以滿足地區發展需求。目前刻正辦理區段徵收工程作業，預計於 113 年完成工程施作。

3. 規劃審議中

I 開發區塊：108 年辦理細部計畫，延續特定區整體東產業、西生活之規劃構想，發展定位上建議採生活為主、商業為輔之複合機能，目前刻正辦理區段徵收公必性評估作業。

4. 未規劃：A、B、C、D、E、N、O 開發區塊。

表 8 南科浮動分區開發順序一覽表

開發順序	規劃定位	發展情形	面積
94 年 IHJK 區	為建構臺南科學工業園區光電產業完整的生產鏈，辦理南科液晶電視及產業支援工業區「樹谷園區」	全區於 101 年 5 月完工，現況工業區均已進駐廠商，年產值約 2,408 億，就業人口達 5,562 人。	247 公頃
94 年 LM 區	滿足科學園區衍生之特定機能與計畫區一般機能，創造特定區示範性商業空間與住宅生活環境之陽光電城社區。	規劃生活服務區 (住宅)、生活服務區 (商業) 及生活服務區 (產業) 等分區，公設比為 37%，現況發展率約 73.5%。	107 公頃
109 年 FG 區	因應臺南科學工業園區產業及地區發展，提供就業人口之生活服務需求及公共設施，以滿足地區發展需求。	辦理區段徵收工程作業 1.109 年 11 月 6 日內政部核准區段徵收。 2.110 年 03 月 02 日：工程開工。	115 公頃
I 區	生活服務需求	-	21 公頃

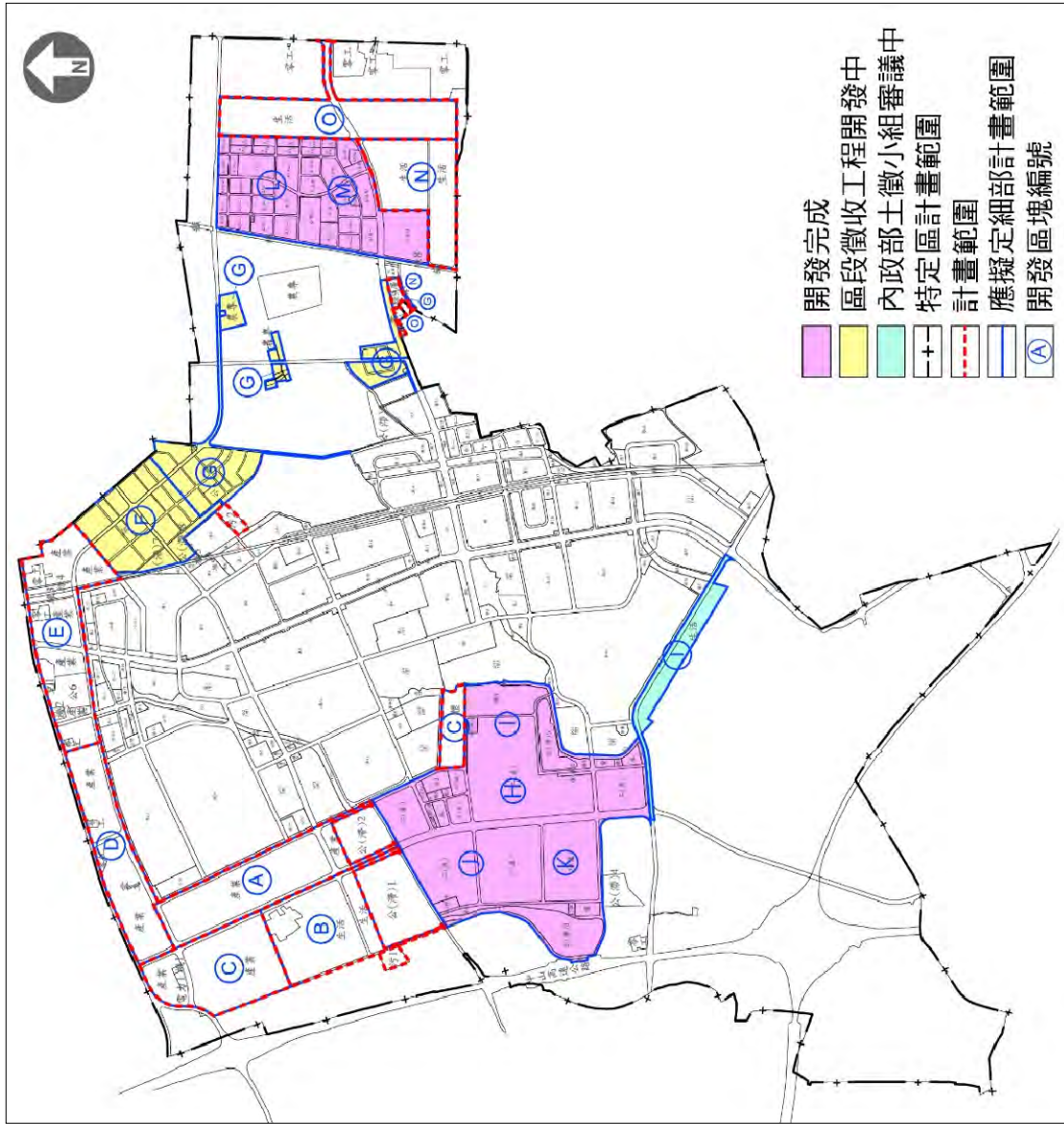


圖 10 南科周邊浮動分區分布示意圖

(二) 樹谷園區細部計畫區

為建構臺南科學工業園區光電產業完整的生產鏈，遂於 93 年間選定原特定區 H、I、J、K 等開發區塊，辦理南科液晶電視及產業支援工業區「樹谷園區」之變更案，並於同年 11 月發布實施，成為全球少見的 TFT-LCD 上、中、下游產業緊密結合的生產基地，全區於 101 年 5 月完工，現況工業區均已進駐廠商，包含奇景光電、奇美材料、旭硝子顯示玻璃、群創光電、啟耀光電、奇力光電、奇美物流、奇美實業等 23 家，年產值約 2,408 億，就業人口達 5,562 人。

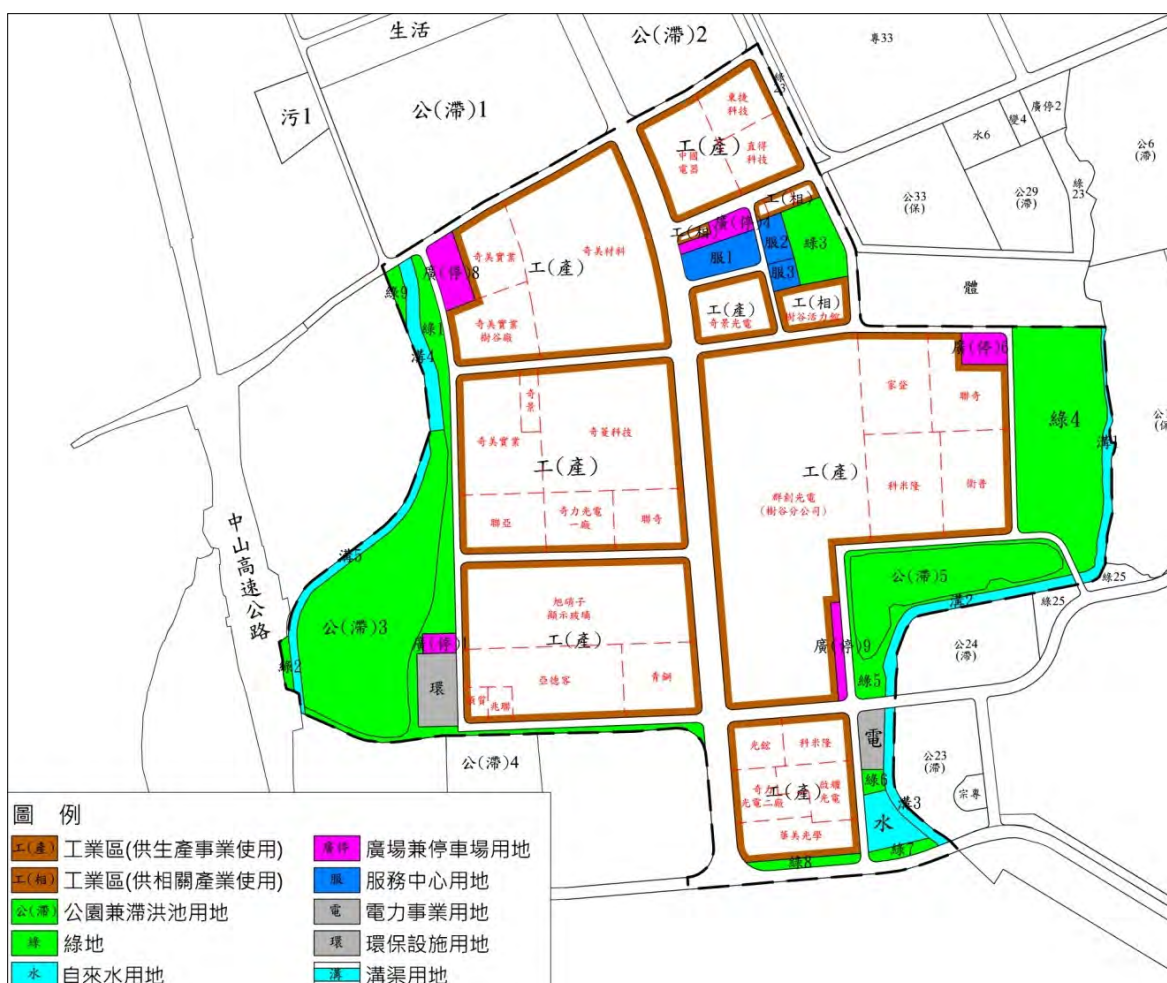


圖 11 樹谷園區土地使用計畫及開闢情形示意圖

(三) 開發區塊 L、M 區 (土地使用分區及都市設計管制要點第三次專案通盤檢討, 110 年 8 月)

開發區塊 L、M 區於 94 年擬定主要計畫與細部計畫, 後於民國 96、99 年配合陽光電城政策辦理 2 次土地使用管制要點及都市設計準則專案通盤檢討, 第 3 次專案通盤檢討業已於 110 年 8 月發布實施, 計畫面積 106.94 公頃, 計畫人口 12,000 人。

開發區塊 L、M 區東側緊鄰本計畫開發區塊 N、O 區, 於計畫擬定時劃設 67.09 公頃 (62.74%) 之土地使用分區, 其中包含 53.85 公頃生活服務區 (住宅)、5.15 公頃生活服務區 (商業) 及 8.10 公頃生活服務區 (產業服務專用); 另劃設 39.85 公頃 (37.26%) 之公共設施用地, 其中學校用地 (4.32 公頃) 及公 (滯) (11.07 公頃) 屬主要計畫層級。

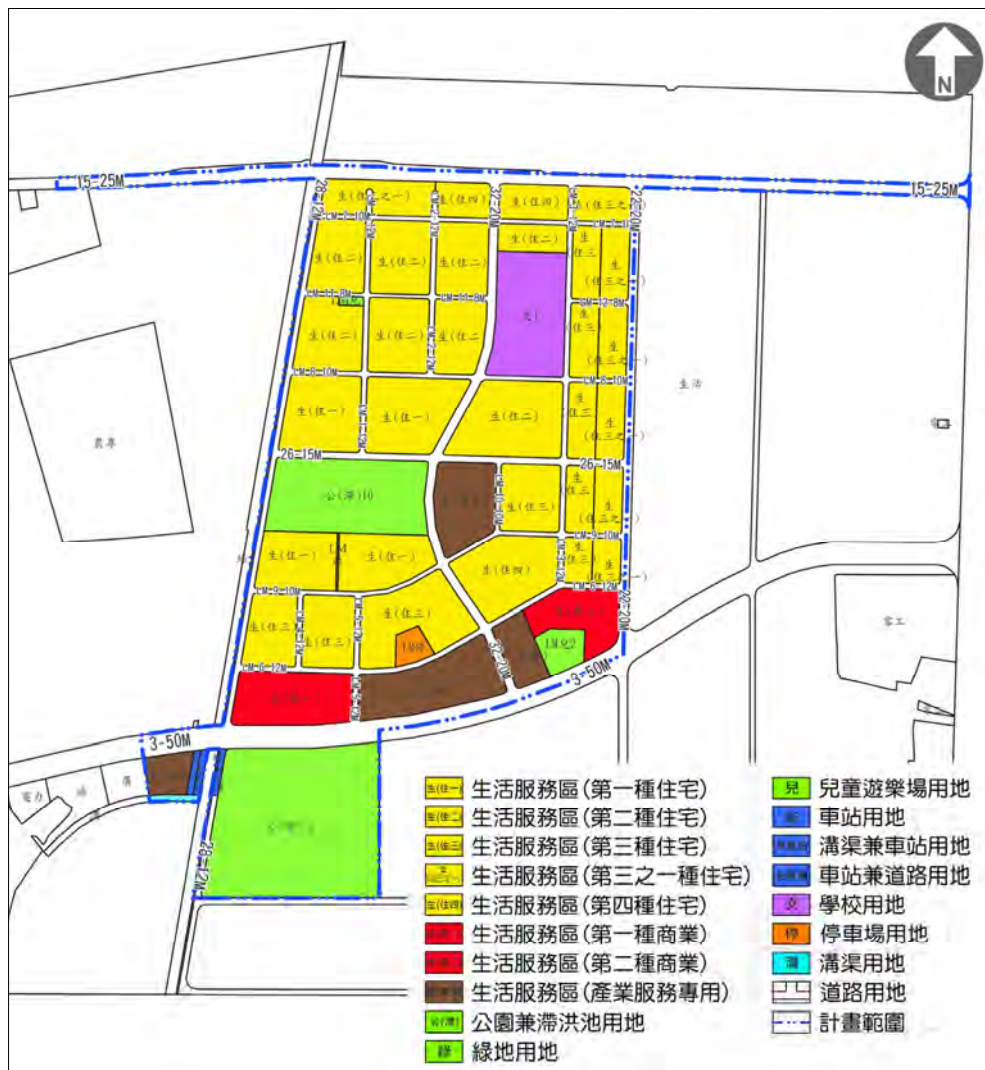


圖 12 LM 區土地使用分區示意圖

(四) 開發區塊 F、G 區 (刻正辦理區段徵收作業)

開發區塊 F、G 區細部計畫擬定併同變更主要計畫於 110 年 8 月發布實施，刻正辦理區段徵收作業。開發區塊 F、G 區計畫面積 113.86 公頃，計畫人口 15,000 人。

劃設生活服務區 76.71 公頃 (67.37%) 及農業區 (供亞洲蔬菜研究中心使用) 4.00 公頃 (3.51%) 等，另劃設 30.62 公頃 (26.89%) 之公共設施用地，其中包含公 (滯) 1、2 (部分)、7、8，共計 15.82 公頃。



圖 13 FG 區土地使用分區示意圖

資料來源：擬定臺南科學工業園區特定區計畫 (不含科學園區部分) (新市區建設地區開發區塊 F 及 G) 細部計畫 (發布實施)，臺南市政府，110 年 8 月。

(五) 開發區塊 I 區 (市都委會審竣)

開發區塊 I 區於民國 108 年 11 月辦理公開展覽作業，於 109 年 7 月經臺南市都委會審竣，計畫面積 20.75 公頃，計畫人口 2,000 人。開發區塊 I 區位於南科特定區南側，劃設 9.80 公頃 (47.23%) 之土地使用分區中包含 8.14 公頃之生活服務區 (住宅)，與 1.66 公頃之生活服務區 (商業)；另劃設 5.71 公頃 (27.52%) 之公共設施用地，其中包含公 (滯) 共計 2.49 公頃 (12.00%)。

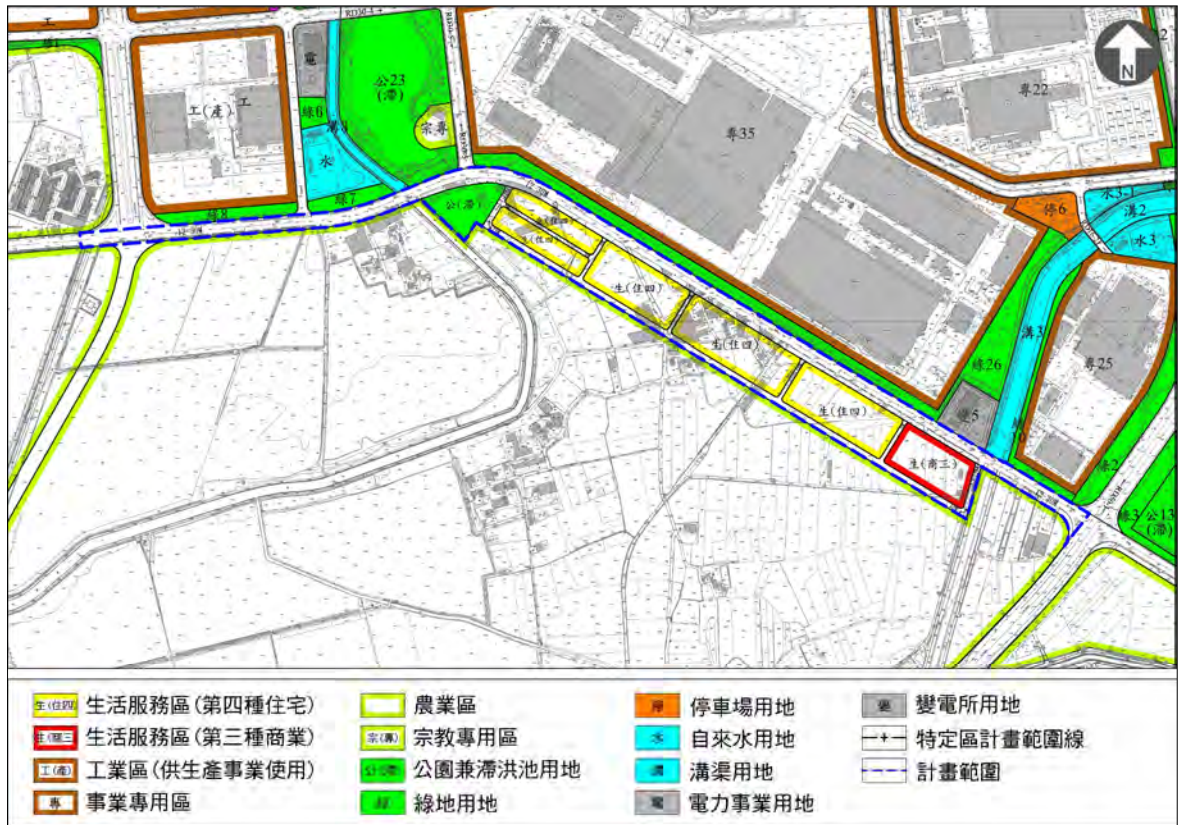


圖 14 I 區土地使用分區示意圖

資料來源：擬定臺南科學工業園區特定區計畫 (不含科學園區部分) (新市區建設地區開發區塊 I) 細部計畫 (市都委會審竣)，臺南市政府，109 年 7 月。

三、周邊都市計畫

周邊鄰近之都市計畫，包含安定都市計畫、善化都市計畫、新市都市計畫、臺南科學工業園區特定區計畫等，透過統計各計畫區內住宅區、商業區、工業區的使用面積，瞭解使用情形

下表可以看出新市區周邊之都市計畫區發展程度，安定、善化及新市為配合南科發展提供良好的居住空間及生活機能，目前居住空間已使用 98.45%、87.94%及 90.37，可提供的生活空間趨近飽和。

而由臺南科學工業園區特定區則可以明顯的看出，雖然區內的細部計畫區尚可提供居住空間，但其商業區開闢率低，在生活機能上不能提供基本的生活所需，難吸引就業人口移入居住。另科學園區內住宅區（8.58 公頃），皆已開闢為員工宿舍，且臺南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）住宅區（8.61 公頃），劃設目的為引導區內既成聚落發展，故皆已開闢完成，無法因應產業發展趨勢立即提供居住空間。



圖 15 南科周邊都市計畫區位示意圖

表 9 周邊都市計畫區一覽表

都市計畫區		安定都市計畫		善化都市計畫		新都市計畫		臺南科學工業園區特定區計畫		臺南科學工業園區特定區計畫	
辦理時程	變更安定都市計畫(第四次通盤檢討)案(發布實施101年8月28日)	變更善化主要計畫(第四次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)案(發布實施109年6月9日)	變更新都市計畫(第三次通盤檢討)案(發布實施106年7月20日)	變更臺南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)案(發布實施97年7月30日)	變更臺南科學工業園區特定區計畫(科學園區部分)案(發布實施108年4月30日)	「變更臺南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)案」(112年6月14日)					
	變更安定都市計畫(第四次通盤檢討)案(發布實施107年11月29日)	變更安定都市計畫圖重製案(發布實施107年11月29日)	變更安定都市計畫(第四次通盤檢討)案(發布實施101年8月28日)	變更安定都市計畫(第四次通盤檢討)案(發布實施101年8月28日)	變更安定都市計畫(第四次通盤檢討)案(發布實施101年8月28日)	變更安定都市計畫(第四次通盤檢討)案(發布實施101年8月28日)					
計畫目標	配合南科發展、強化居住機能、創造良好生活空間	--	維護並充實現代都市空間生活品質、檢討土地利用合理性	建構結合生活、產業、生態、文化的科技新都，促使土地有效利用	提高產業競爭力、朝向永續發展、創造較高的土地經濟效益	因應南科發展啟動擴建園區計畫作業					
	計畫概要	計畫面積 195.93	703.57	311.60	2,244.25	1,043.15	84.51				
土地 使用 分區 發展	住宅區	34.17	149.31	94.05	8.61	8.58	8.58	8.58	8.58	8.58	8.58
	商業區	1.9	21.47	8.61	--	--	--	--	--	--	--
主要產業類型	工業區	11.04	70.51	52.70	265.93	265.93	265.93	265.93	265.93	265.93	265.93
	綜合型工業區 為南科工業區 產業為主。	綜合型工業區，多為南科工業區中下游產業為主。	屬民營之綜合性工業區，主要以紡織、塑膠製品製造、金屬製品製造業為主	屬民營之綜合性工業區，主要以紡織、塑膠製品製造、金屬製品製造業為主	半導體、精密機械、光電、電腦及周邊設備、通訊及生物技術六大產業	半導體、精密機械、光電、電腦及周邊設備、通訊及生物技術六大產業	半導體、精密機械、光電、電腦及周邊設備、通訊及生物技術六大產業	半導體、精密機械、光電、電腦及周邊設備、通訊及生物技術六大產業	半導體、精密機械、光電、電腦及周邊設備、通訊及生物技術六大產業	半導體、精密機械、光電、電腦及周邊設備、通訊及生物技術六大產業	半導體、精密機械、光電、電腦及周邊設備、通訊及生物技術六大產業

資料來源：變更安定都市計畫(第四次通盤檢討)案、變更善化主要計畫(第四次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)(第一階段)案、變更新都市計畫(第三次通盤檢討)案、變更臺南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)案(發布實施107年11月29日)、變更臺南科學工業園區特定區計畫(科學園區部分)案(發布實施108年4月30日)、變更臺南科學工業園區特定區計畫(科學園區部分)案(發布實施108年4月30日)、變更臺南科學工業園區特定區計畫(科學園區部分)案(發布實施108年4月30日)、變更臺南科學工業園區特定區計畫(科學園區部分)案(發布實施108年4月30日)。

四、周邊重大建設計畫

特定區周邊之重大建設計畫多為有效改善解決南科特定區之聯外交通運輸為主，以促進園區與臺南都會區主要發展軸帶之健全發展，相關重大建設計畫詳見表 10。

表 10 相關重大建設計畫概述綜理表

名稱	內容	與本計畫關聯性
交通建設		
台鐵捷運化一雲嘉南區域路網計畫	為配合高鐵車站聯外運輸系統計畫，計畫於臺南都會區增設南科站、大橋站、文化中心站、航空站、保安工業區站、武東站及高鐵沙崙站等 7 座通勤車站，其中南科、大橋與沙崙車站已完工通車。另外，臺南都會區內亦配合「臺南市區鐵路地下化計畫」增設大橋站、林森站、南臺南站、及仁德等通勤場站。	為引導空間機能結構更為健全，強化市中心機能、提升沿線車站周邊之居住機能，整體都會區發展更趨永續性；建構南北縱貫的大眾運輸骨幹，增加沿線社區大眾運輸使用意願，本計畫區周邊鄰近站區為南科車站，配合台鐵捷運化計畫，可作為臺南都會通勤轉運節點。
建立公車捷運化系統	交通局透過與客運業者合作，重新規劃綠線、藍線、棕線、橘線、黃線等六條主要幹線、66 條支線推出「大臺南公車」，其優先推動之綠線(臺南至玉井)，路線由臺南公園(兵配廠)經臺南火車站出發後，並沿台 20 線行經北區、永康、新化、山上、左鎮、玉井等行政區，並可由新化、玉井等站轉乘支線至新市(南科)、善化、南化、楠西等地區。	大臺南公車綠線與橘線之公車路網主要涵蓋新化、善化及新市區，有助於提升特定區大眾運輸系統之便利性，並持續推動臺南科學園區、樹谷園區內公車捷運化，對外串聯永康科技工業區，建立「雙向、高班次、候車時間短」的運輸系統，加上結合高鐵及台鐵路網，改善南科與大臺南地區重要交通節點之便利性。
臺南都會區北外環道路(鹽水溪堤岸道路)	「臺南都會區北外環道路」主線施築於太平橋以東之鹽水溪北岸，長度約 9.91 公里。起於高鐵橋下道路(高鐵里程 298k+920 處)，迄於省道台 19 線太平橋北側前；以平面道路為主，其中主線以高架橋方式跨越縱貫鐵路、省道台 1 線及中山高速公路。其於 100 年 3 月開工，目前進度 80%。都會區北外環道路後續第二、三期規劃延鹽水溪畔興建到六甲頂地區，目前正依環評法規辦理環評影響說明作業中。	此屬臺南生活圈道路系統建設項下，由於「南科特定區」及「臺南科學園區」目前主要聯外道路尖峰時間之服務水準多為 D~E 級，實已不敷未來發展使用。完工後，除紓解省道台 1 線交通擁擠，並可提昇國道 8 號、台 1 線、新港社大道、高鐵沙崙站橋下道路、都會區北外環道路等路網對臺南市區路網聯結應用，大幅改善臺南市-永康區-新市區走廊主要路廊瓶頸，讓臺南市區及永康、仁德、新市、新化區市民，到達南科、高鐵車站更為便利。

表 10 相關重大建設計畫概述綜理表（續完）

名稱	內容	與本計畫關聯性
國道 8 號南科聯絡道工程	南科聯絡道係由新港社大道連絡道終點起往南延伸跨越鹽水溪，沿台糖廢鐵道、永康公園與工業區邊界至台一省道止（該路口採取立體交叉），路線長約 1.34 公里。該計畫旨在改善目前台 1 線車流左轉新港社大道產生壅塞，同時可銜接國 8 交流道，可紓解龐大汽車車流。	預期除可有效集散利用「臺南都會區北外環道路」往來臺南科學園區之車流外，亦可扮演分擔台 1 線之車流的功能，尤其是對目前台 1 線/新港社大道瓶頸問題的解決，進而改善其道路交通安全，有效降低路口肇事發生。
高鐵沙崙站橋下道路工程	為配合北外環道路第一期興建計畫，建議「省道台 20 線-高鐵里程 298K+920 處（北外環東側終點處）」間之高鐵橋下道路若亦能一併進行規劃興建，則將更有助於臺南科學園區暨特定區之聯外道路系統的健全發展。	在未來都市持續擴張發展後，高鐵橋下道路將成為臺南都會區的環道主要道路系統，配合北外環道路在高鐵橋下道路構建下，將可加強臺南都會區及南科特定區與高鐵臺南沙崙站的聯繫。
南科西向聯絡道路工程（南、北段）	為紓解臺南市安定區中榮村、港口村之道路瓶頸之外環道。	為避免南科車流直接穿越港口村聚落，交通量轉移至外環道後，除可提昇地區交通安全，同時亦可維持聚落之寧靜生活品質。
新市區南 135 線縣道道路拓寬工程（配合南科樹谷聯絡道路新闢工程用地範圍辦理變更）	135 線為臺南都會區之生活圈道路，內政部已核定依原南 135 線為拓寬基礎，減少相關開闢及徵收費用，提高相關工程可行性及順應民意需求。	為發揮北外環道路之整體運輸功效與便利南科液晶專區之聯外交通，同時紓解周邊道路之交通壅塞問題，完善南科特定區之交通系統。
臺南市 2-7 道路（安吉路至北安路）工程	連結西濱公路、台 17 線、國道 8 號、國道 1 號的 2-7 道路，是貫穿臺南市安南區的重要東西向運輸動脈，全線長度達 13.8 公里，該道路完成通車後，對於區域路網及交通系統聯繫、地區發展如：總頭寮工業區、和順工業區極具指標意義。為讓安南區主要交通動線更加順暢，帶動大臺南都會區整體發展。	未來該道路工程全線完工後，將可提升南科貨物運輸系統之城際交通，特別是南科與臺南科技工業區及安平港間聯外交通便利性；並避免與一般車流相互干擾且有提昇安全之虞。
水資源		
安順寮水資源回收中心	為因應南科周邊區域新市善化安定污水下水道及再生水需求，整併安順寮水淨場用地及配合都市計畫調整為供水兼環保設施用地。後續總處理量視未來用戶接管及水資中心進流水量採滾動檢討。	穩定供應高科技產業再生水源的公共民生污水處理廠，以助提升整體社會生活的環境品質，並促進產業發展穩定。

資料來源：1.臺南市政府交通局、工務局及水利局網頁資料。

2.本計畫彙整。

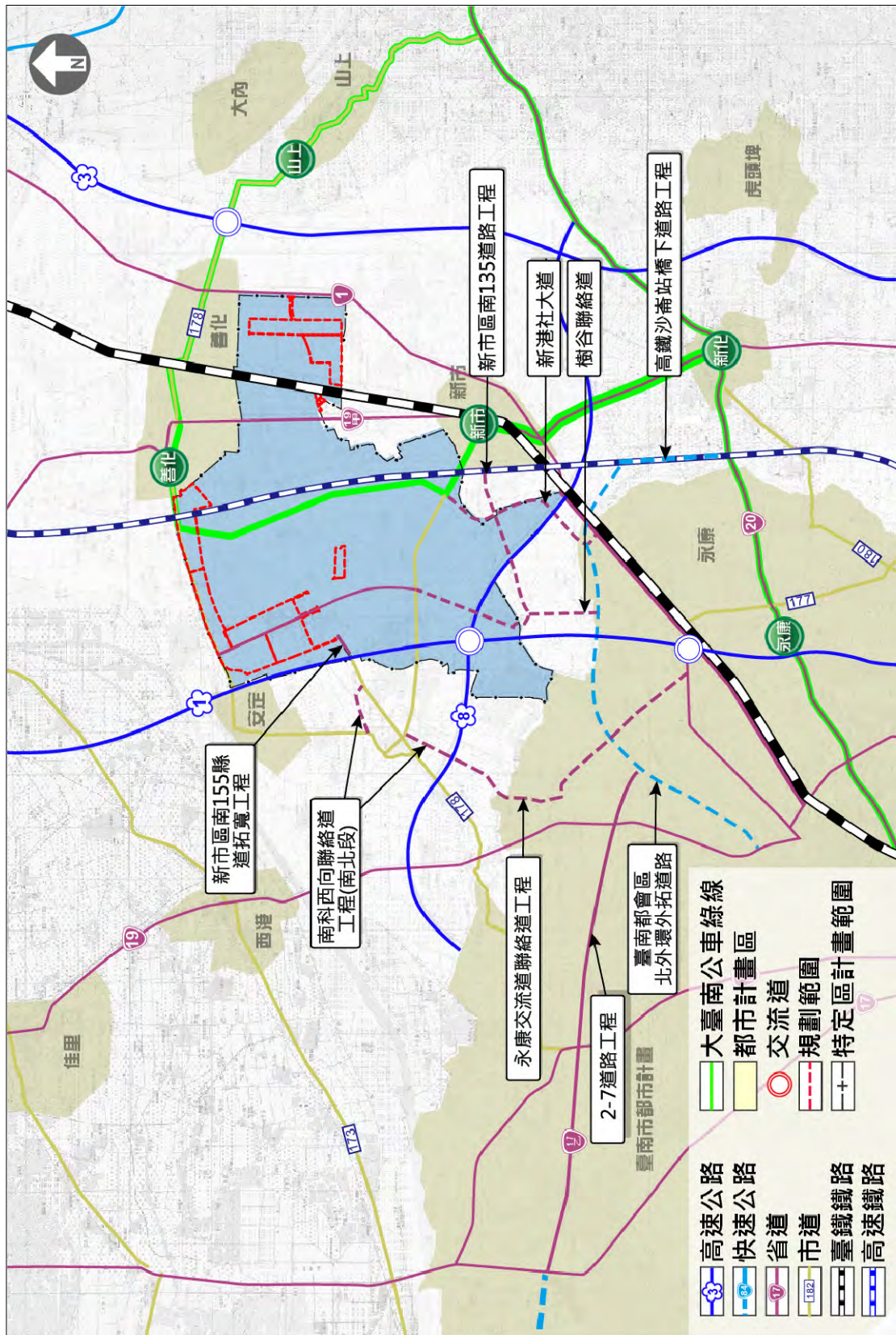


圖 16 周邊重大交通建設計畫分布與鄰近都市計畫區示意圖

肆、發展現況分析

一、自然環境分析

(一) 氣候

本計畫位於北迴歸線以南，屬於熱帶季風型氣候，受季風影響，冬季以北風為主；夏季以南風為主。年平均溫度為 22.7°C，年平均降雨量為 1,651 公厘，降雨受梅雨及颱風之影響，集中在 5 月至 9 月之間。

(二) 地形及地質

本計畫屬嘉南平原海岸地形，地勢平坦，地面坡度約 1/250 至 1/350，由東北向西南傾斜，平均高程為 5 公尺。計畫區分布出露之地層均為全新世之沖積層，若依砂土含量及含水量差異加以區分，規劃範圍內大部分為砂質含量較高、含水量較低之臺南層所分布，其次為三角洲沈積層，約略分布於西北半部分，大致為砂質、粉砂質壤土或黏土所構成，詳見圖 17。

(三) 水文

南科特定區係屬鹽水溪排水及大洲排水集水區範圍，該集水範圍內還包含曾文溪、本淵寮、六塊寮、安順寮、看西、新市、大社、座駕及三舍等支流。計畫區西側（開發區塊 A、B、C、D、E 區）屬鹽水溪排水集水區，因開發區塊 C 區有兩處用地，分別排入安順寮及鹽水溪排水，其餘區塊皆透過安順寮支流逕流排入鹽水溪排水內；東側（開發區塊 N、O 區）則位於大洲排水集水區內，透過三舍及大社支流逕流排入大洲排水，詳見圖 18。

另考量現況為農業使用，涉及嘉南農田水利署農水路分布詳見圖 19 及圖 20。

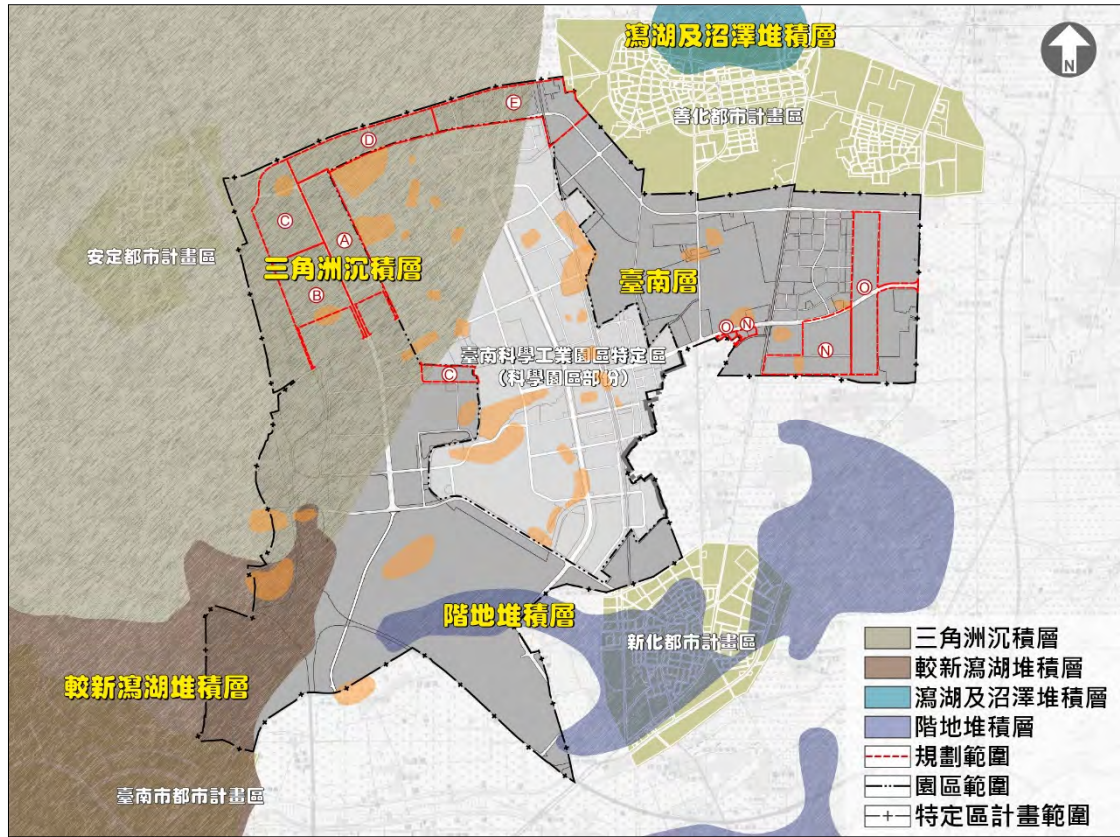


圖 17 地質分布示意圖

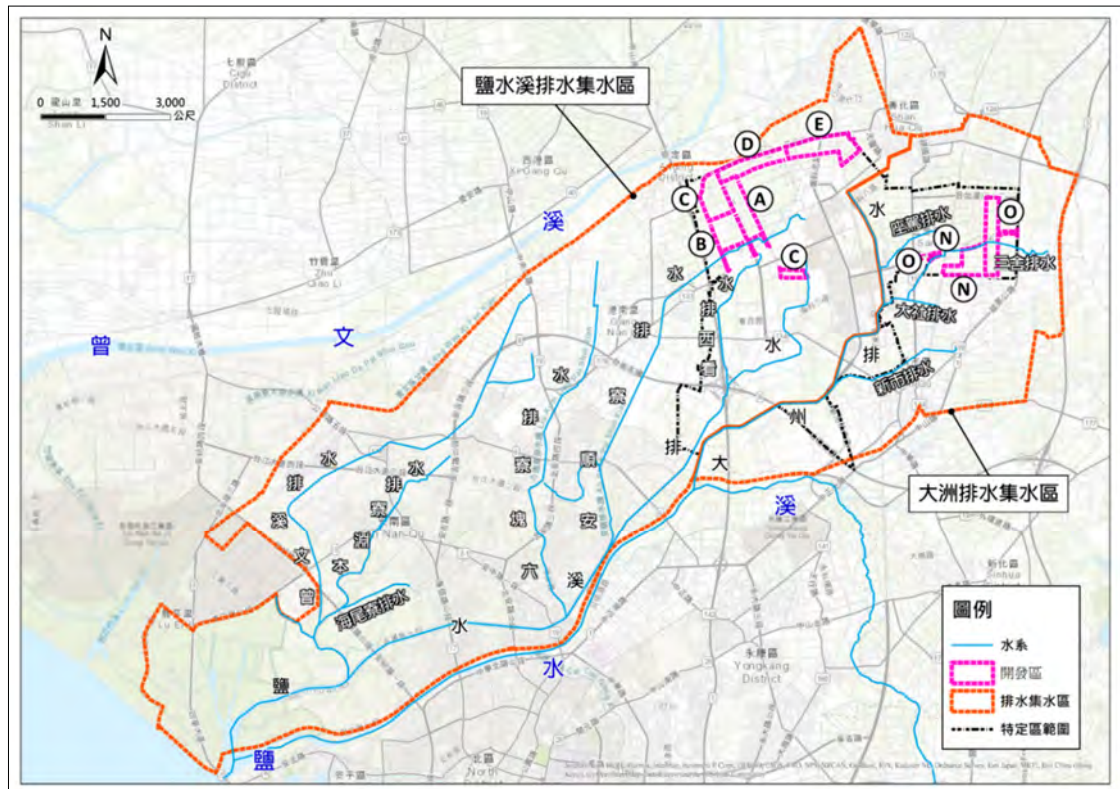


圖 18 計畫區周邊排水系統分布示意圖

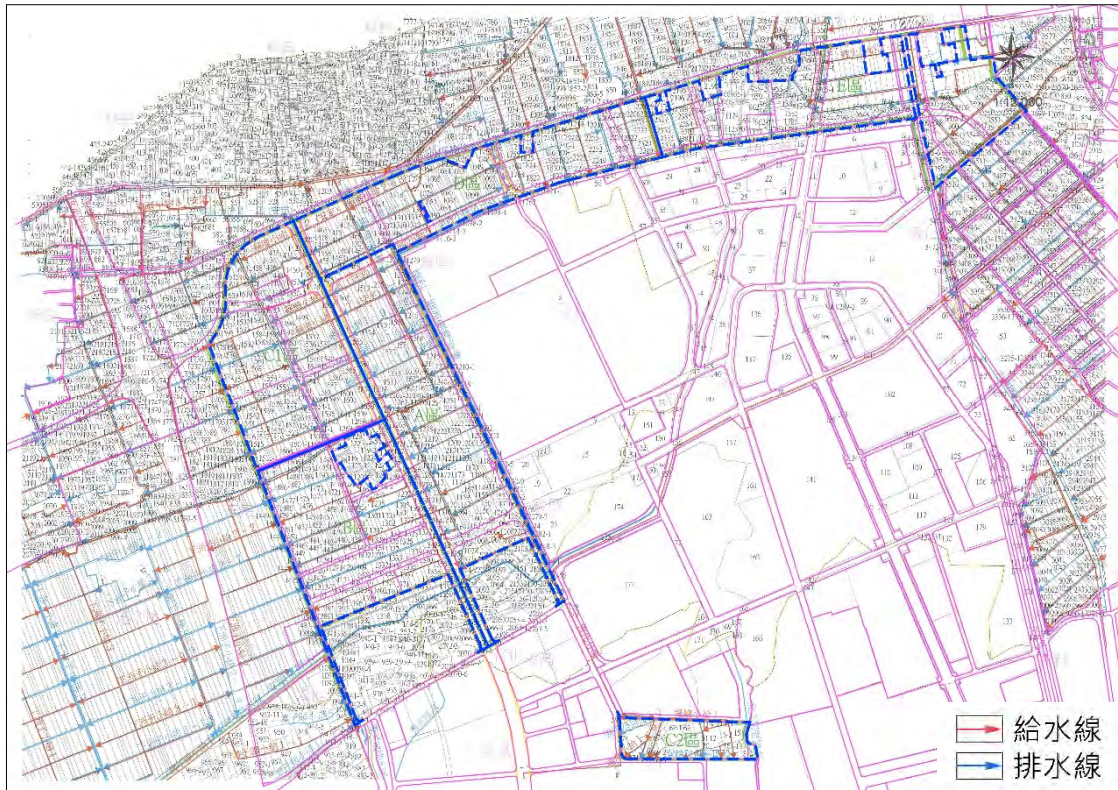


圖 19 計畫區周邊農水路分布示意圖（開發區塊 ABCDE）

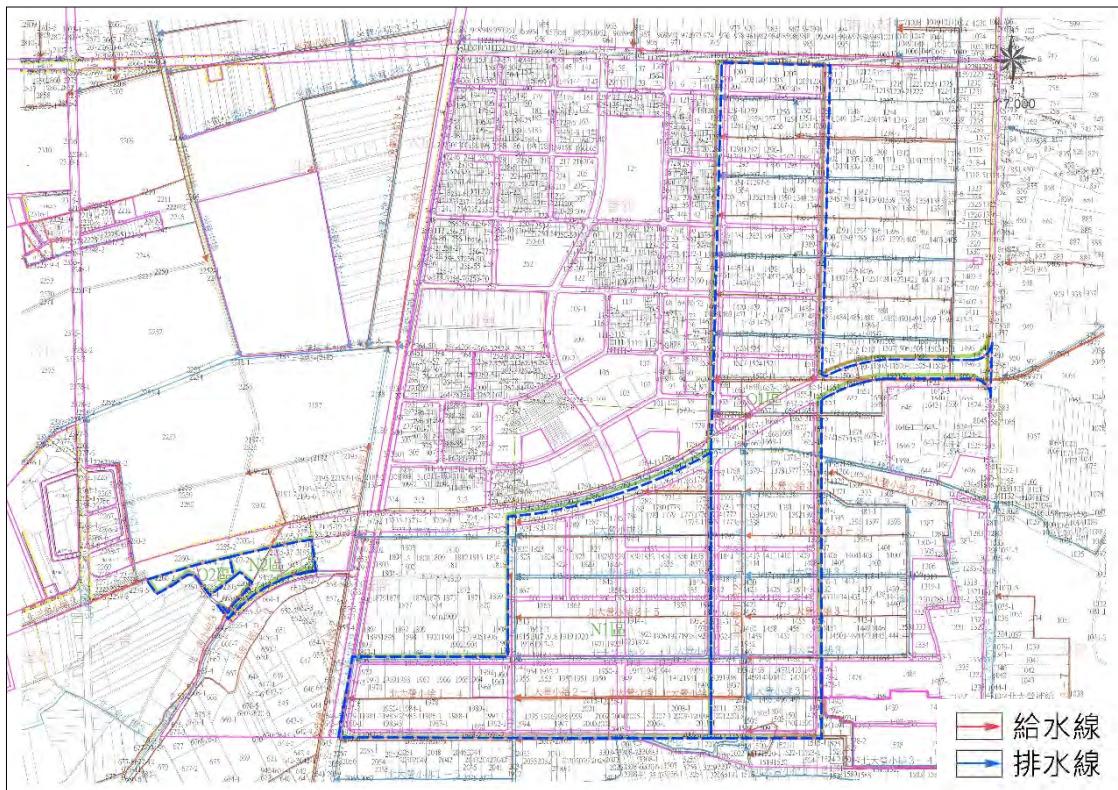


圖 20 計畫區周邊農水路分布示意圖（開發區塊 NO）

(四) 災害潛勢

目前高淹水潛勢區位於看西排水與鹽水溪排水匯流處一帶，主要係受到高速公路阻隔及通水斷面不足影響，而有較嚴重淹水潛勢。計畫區因位處集水區上游，地勢相對較高，淹水情形較輕微，惟仍需注意新開發區基地墊高是否有造成災害潛勢轉移或下游地區淹水潛勢加劇的可能性；而經濟部水利署民國 95 年完成之「臺南科學園區暨周邊水系整體治理方針」中，依當時非都市土地開發審議作業規範第 22 條規定(現已配合水利法出流管制相關條文修正)，以 50 年重現期距洪峰流量降至開發前 10 年重現期距洪峰流量標準規劃設計滯洪池設施，現況共已完成 16 座滯洪池，其中公 12 (滯) 配合特定區(園區部分)開發，現況開發施工中；其餘特定區(不含園區)仍有 2 處滯洪池尚未施作，為公(滯) 7 及公(滯) 8，擬配合 F、G 區整體開發完成施作，易淹水區域分布詳見圖 21。

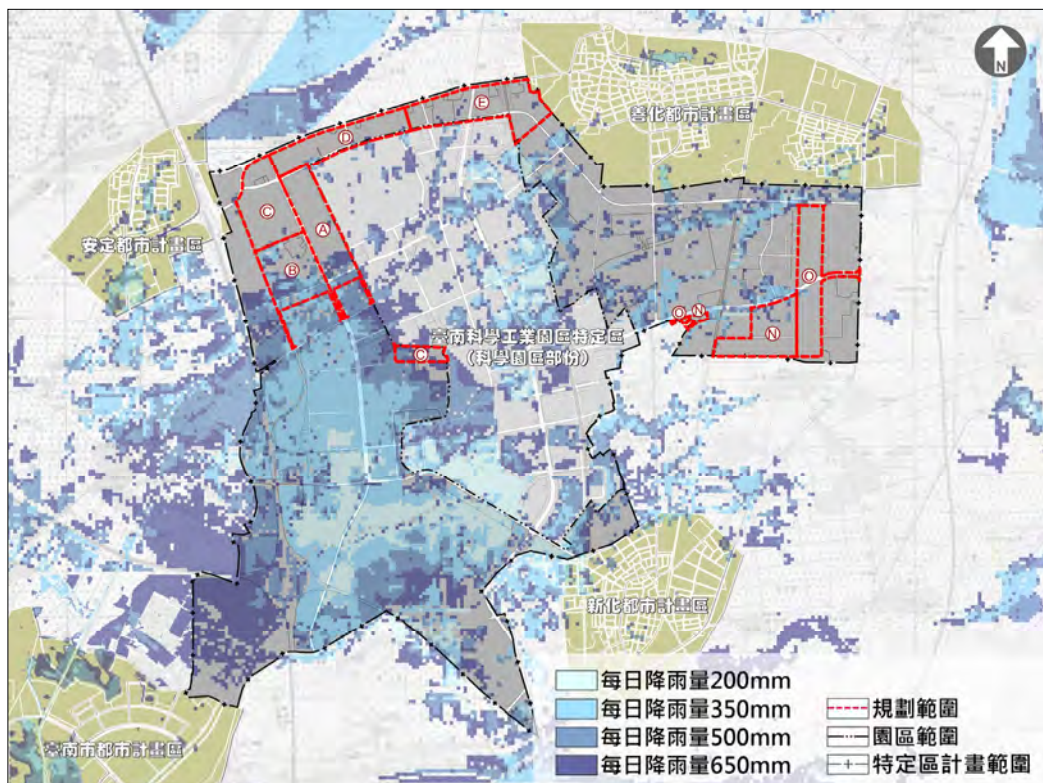


圖 21 淹水潛勢分析示意圖

(五) 環境敏感地

開發區塊 B、C、N、O 區涉及土壤液化高潛勢；開發區塊 C、E 區分別涉及高速公路及高速鐵路兩側禁限建範圍，其餘像是地下水補注區及優良農田敏感地因緊鄰計畫區周邊，未來於規劃時應有相關因應措施，詳見圖 22。

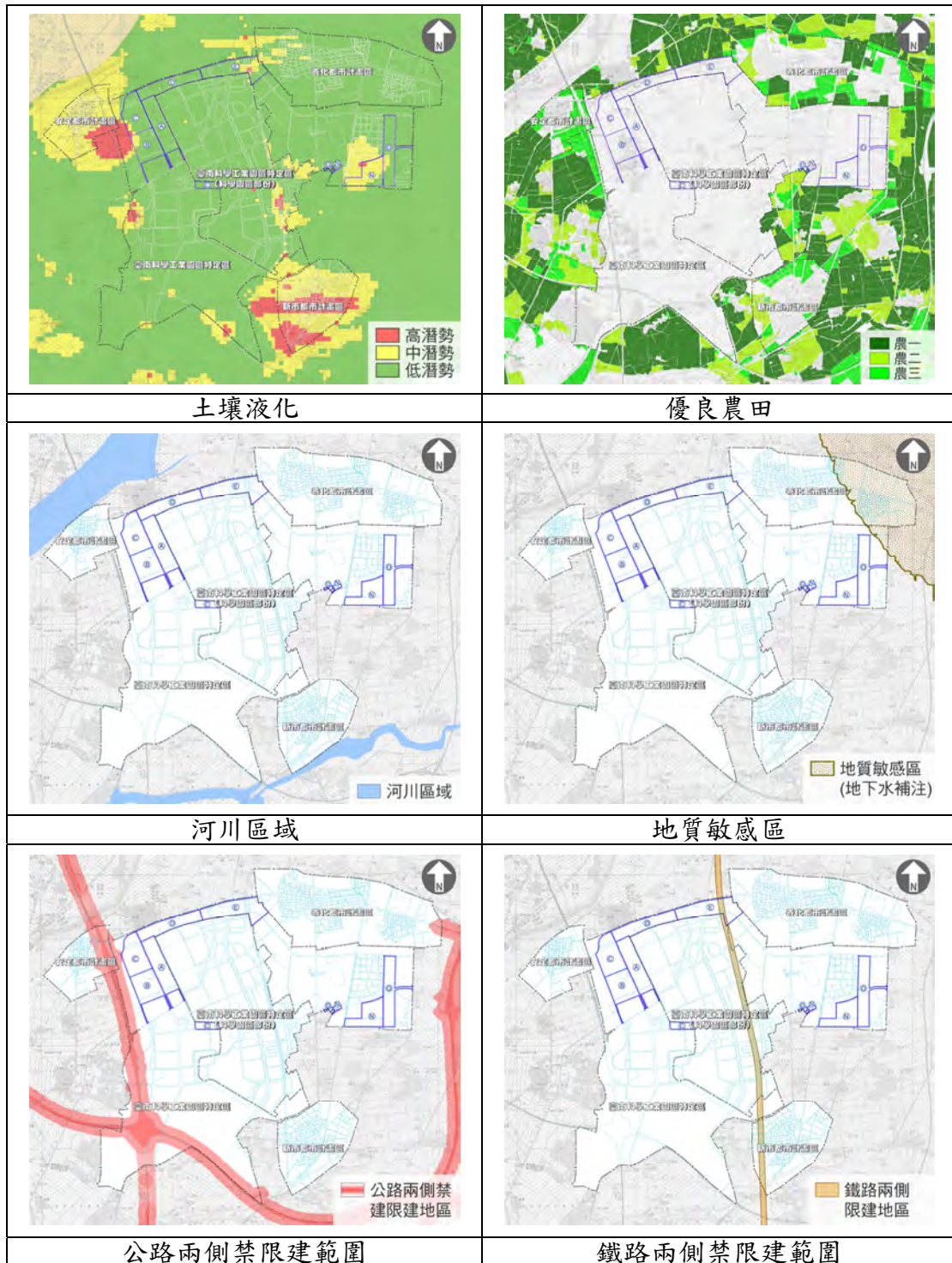


圖 22 計畫範圍與周邊地區環境敏感地分布示意圖

二、社經結構分析

(一) 科學園區發展

1. 廠商家數

南部科學園區係由國科會規劃設置的高科技產業園區，主要引進產業為半導體、精密機械、光電、電腦及周邊設備、通訊及生技等 6 大產業，從營業額觀察，以積體電路為最大宗，其次為光電。經 111 年 12 月更新統計資料，其中有效核准廠商家數總計為 144 家，以生物科技 38 家、精密機械 33 家及光電 29 家為主要產業類別，詳見表 11。

表 11 111 年 12 月臺南園區廠商家數一覽表

單位：家

產業分類	積體電路	光電	生物技術	通訊	精密機械	電腦周邊	其他科學工業	其他園區事業	總計
核准家數	35	102	67	24	67	11	6	6	318
有效核准家數	19	29	38	11	33	7	1	6	144
量產家數	18	27	32	11	27	3	1	4	123
建廠中家數	1	1	3	0	2	0	0	0	7

資料來源：南部科學園區網站 (<https://www.stsp.gov.tw/>)，111 年 12 月。

2. 園區產值

產值部分 110 年總營業額達 1.03 兆元，111 年截至 10 月之總營業額達 1.12 兆元。其中以積體電路產業居冠 (9,212.27 億元) 佔總營業額 8 成以上，光電產業次之，詳圖 23。

3. 就業員工數

若依產業別之就業人口區分，光電產業為南科內就業人口比重最高之產業類別，且每年持續成長，其中光電產業之就業人口占總就業人口之 44.46%；其次為半導體產業為 32.16%；而其餘產業類別就業人口數皆占總就業人口 10% 以下。

就業員工數除 107 年度受整體環境景氣影響及引入機器手臂因素略低外，近年來呈現穩定成長，111 年 12 月員工人數達

81,714 人，詳見表 12。

表 12 臺南科學工業園區從業人員概況表

項目 年度	半導體	光電	生技	通訊	精密 機械	電腦及 周邊	其他科 學工業	其他園 區事業	其他	總計
100 年	16,404	36,220	1,939	947	4,684	249	447	148	1,306	62,344
101 年	16,696	37,982	2,014	1,023	4,881	260	454	158	1,419	64,887
102 年	19,190	40,715	2,130	962	5,312	271	481	156	1,679	70,896
103 年	21,550	46,096	2,082	1,127	5,579	272	500	169	1,617	78,992
104 年	23,197	43,798	2,165	1,450	6,799	279	443	270	1,476	79,877
105 年	22,650	42,296	2,226	1,351	7,244	291	443	273	1,658	78,432
106 年	22,235	39,721	2,808	1,328	7,579	295	430	301	1,596	76,293
107 年	22,028	37,133	2,889	1,346	8,219	305	423	330	1,678	74,351
108 年	24,097	36,542	2,952	1,457	8,802	713	400	335	1,683	76,981
109 年	25,734	35,575	3,125	2,722	8,812	1,294	938	362	1,999	80,021
比例 (%)	32.16	44.46	3.91	3.40	11.01	1.62	1.17	0.45	2.50	100.00

資料來源：1.行政院國家科學委員會南部科學園區管理局網頁資料，109 年 12 月。

2.政府資料開放平臺。

3.本計畫彙整。

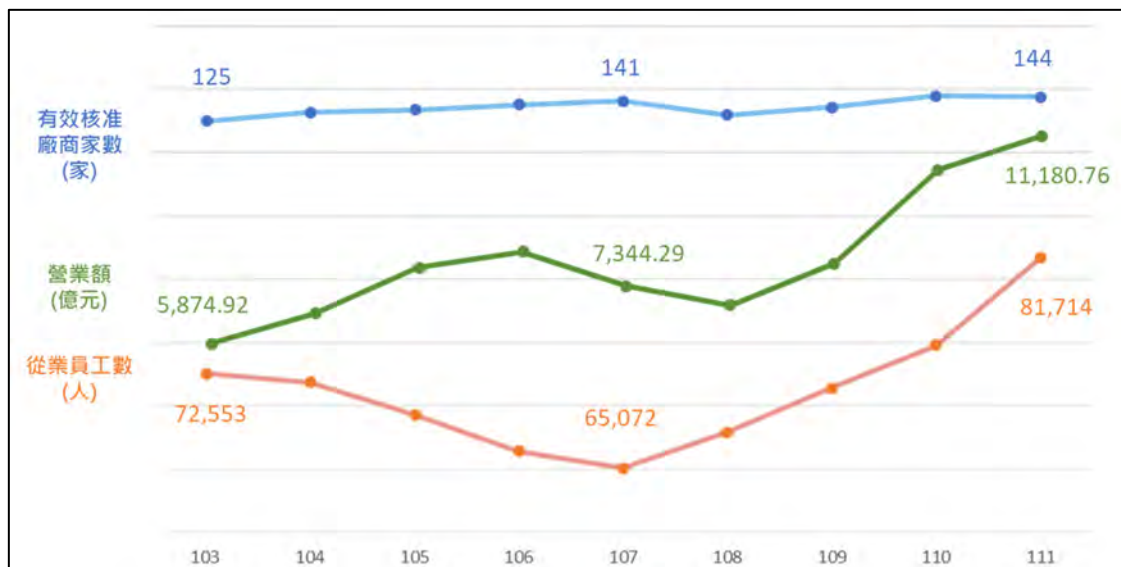


圖 23 103-111 年臺南園區廠商家數、員工數、產值示意圖

資料來源：南部科學園區網站 (<https://www.stsp.gov.tw/>)；本案彙整。

註：營業額為全年度總和；廠商家數及員工數為當年度 12 月統計資料。

(二) 人口分析

1. 人口成長

特定區(不含園區)近十年人口數由 101 年 25,074 人成長至 110 年 26,115 人，整體而言呈現成長趨勢且成長幅度明顯，平均人口成長率達 0.48%。

本案行政轄區隸屬於臺南市善化、安定、新市等行政區，其中以善化區人口成長最為快速，近 10 年平均成長率達 1.54%，統計至 110 年底，善化區人口數已達到 51,265 人。此外，安定區與新市區屬於早期開發地區，且近年因土地發展飽和，故人口數成長較為緩慢，甚至因少子化影響，安定區與新市區近年出現負成長情形；安定區近 10 年人口平均成長率為-0.05%，統計至 110 年底之人口數為 30,105 人，新市區近 10 年之平均人口成長率為 0.70%，統計至 110 年底之人口數為 37,546 人。

表 13 本計畫範圍周邊行政區與特定區歷年人口統計表

年度	善化區		安定區		新市區		特定區 (不含園區)	
	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)
101	44,619	1.42	30,298	0.12	35,187	0.43	25,074	0.74
102	45,167	1.23	30,215	-0.27	35,336	0.42	25,236	0.64
103	46,100	2.07	30,298	0.27	35,482	0.41	25,479	0.97
104	46,933	1.81	30,458	0.53	36,109	1.77	25,911	1.69
105	47,660	1.55	30,447	-0.04	36,268	0.44	26,115	0.79
106	48,386	1.52	30,564	0.38	36,574	0.84	26,388	1.05
107	48,968	1.20	30,483	-0.27	36,898	0.89	26,630	0.92
108	50,018	2.14	30,413	-0.23	37,269	1.01	26,985	1.33
109	50,814	1.59	30,374	-0.13	37,660	1.05	27,294	1.16
110	51,265	0.88	30,105	-0.89	37,546	-0.30	26,115	-4.51
平均	47,993	1.54	30,366	-0.05	36,433	0.70	26,123	0.48

資料來源：1.各行政區戶政事務所網頁人口統計資料。

2.本計畫彙整。

2.人口結構分析

本案地區屬於勞力充足、人口結構年輕的新興市鎮，工商業發展深具潛力。此外，進一步分析可發現幼年人口（0-14歲）組別人口數所占比例除善化區外，安定、新市區呈逐年減少，而老年人口（65歲以上）組別則逐年增加，顯見在目前以青壯年人口為主的組成結構下，潛藏了人口少子化及高齡化的發展隱憂，詳圖 24。

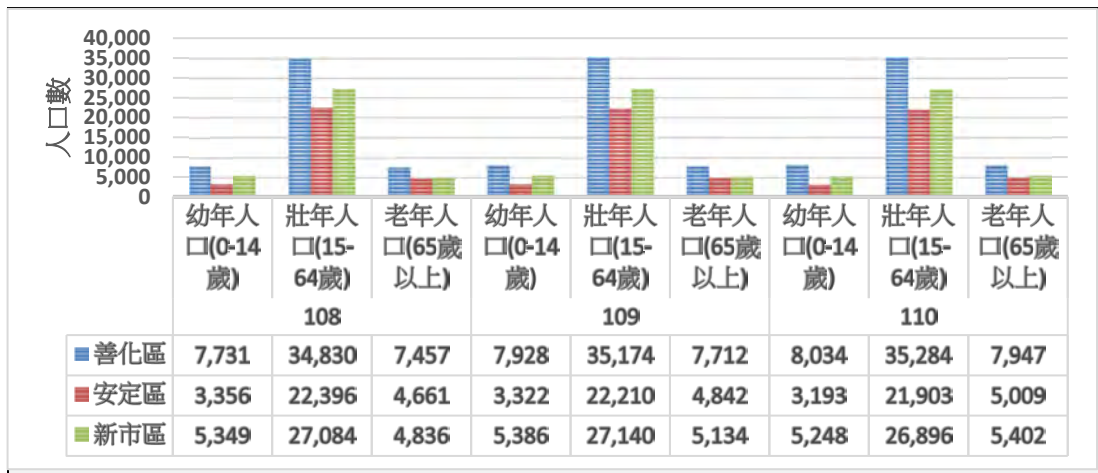


圖 24 周邊地區歷年人口年齡組成分析圖

(三) 產業結構

就整體產業發展情形分析，本計畫範圍所在之新市區原為鄉街計畫層級，承接區域中心發展外溢效果成長快速，二級產業發展中以紡織業最具規模，利用南科之產業優勢，新市區未來可持續朝電子零組件製造業發展；善化區「亞洲蔬菜研究中心」的設置有助於生物研發的合作；安定區的產業發展仍以一級產業為主，尚無較高層級的商業服務功能，詳見表 14。

表 14 周邊行政區產業組成表

產業別 行政區	一級產業	二級產業	三級產業
善化區	稻米、硬質玉米、蔬菜	紡織業、食品業、金屬製品製造業、電子零組件製造業	零售業、飲食業、個人服務業、金融業、支援服務業
安定區	稻米、食用玉米、小玉西瓜、甘蔗	塑膠製品業、金屬製品業、運輸工具業	以零售商店為主的雜貨、餐飲業
新市區	稻米、甘蔗、甘藷	紡織業、食品製造業、塑膠製品製造業、電子零組件製造業	服務業、娛樂業、汽車貨運業及倉儲業、批發及零售業

資料來源：各區公所統計年報、臺南市統計年報，臺南市政府，108年、104年。

(四) 地權與地價分析

1. 土地權屬

計畫範圍共涉及 14 個地段 (詳見圖 25)，以私有土地為主約占 87.86%；臺南市所有之土地約占 9.33%，其中臺南市政府工務局管有為大宗約占 5.31%，多為道路用地包含主要聯外道路市道 178 線 (興農路)、安定東路、直加弄大道及西拉雅大道。土地權屬分布情形，詳見表 16 及圖 26。

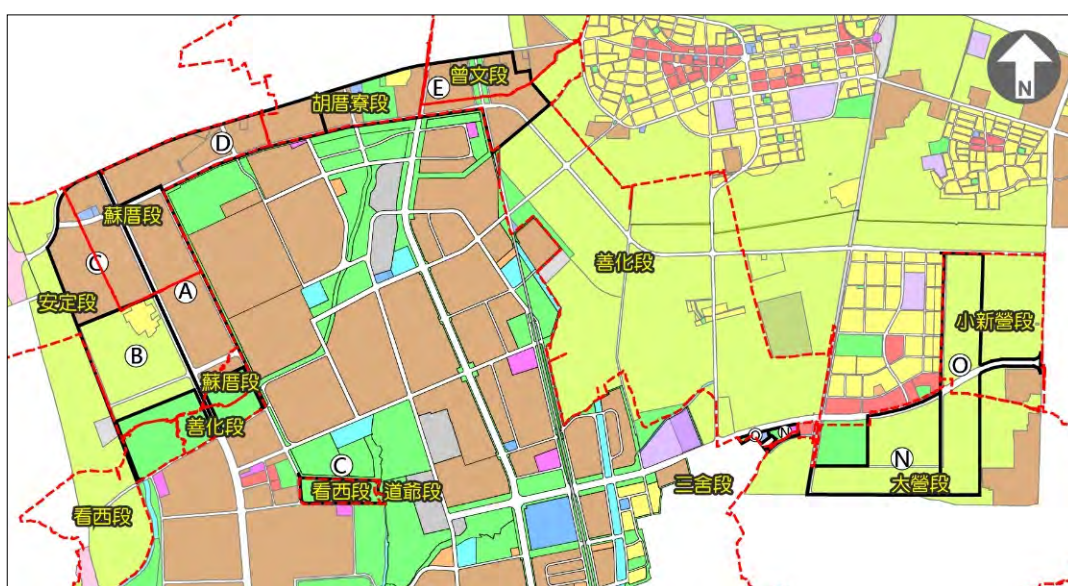


圖 25 地段分布示意圖

2. 土地規模

針對計畫範圍內土地規模進行分析，結果顯示，土地面積在 1,001 ~ 2,000m²以上，所占比例最高，其次為面積於 2,001 ~ 3,000m²之間者。整體而言，計畫範圍內土地狀態以中型規模為主，計畫範圍內土地規模分析，詳見表 15。

表 15 土地規模分析表

面積規模 (m ²)	筆數 (筆)	面積 (ha)	占總面積比 (%)
500 以下	1,843	30.16	7.81
501~1,000	627	47.31	12.25
1,001~2,000	915	134.74	34.90
2,001~3,000	456	110.06	28.51
3,001 以上	165	63.78	16.52
總計	4,006	386.05	100.00

註：本表總面積不含大公 (公滯及污水處理廠)。
資料來源：1.臺南市政府地政局，109 年 12 月。

2.本計畫彙整。

表 16 土地權屬彙整表

所有權人	面積 (公頃)	比例 (%)
國有土地		
交通部高速鐵路工程局	1.27	0.33
交通部臺灣鐵路管理局	0.13	0.03
科技部新竹科學工業園區管理局	0.00 (27.41 m ²)	0.00
財政部國有財產署	6.03	1.56
國防部政治作戰局	0.34	0.09
經濟部水利署	1.62	0.42
臺灣嘉南農田水利會	17.81	4.61
臺南市政府工務局	0.19	0.05
臺南市政府水利局	1.16	0.30
臺南市政府地政局	0.00 (41.62 m ²)	0.00
臺南市善化區公所	0.03	0.01
臺南市安定區公所	0.10	0.03
小計	28.68	7.43
市有土地		
臺南市政府	0.06	0.01
臺南市政府工務局	20.52	5.31
臺南市政府水利局	1.38	0.36
臺南市政府民政局	1.59	0.41
臺南市政府環境保護局	0.31	0.08
臺南市政府警察局	0.80	0.21
臺南市善化區公所	4.83	1.25
臺南市新市區公所	2.04	0.53
臺南市安定區公所	4.48	1.16
小計	36.01	9.33
公有土地合計	64.69	16.76
私有土地		
台灣糖業股份有限公司	10.72	2.78
中華電信股份有限公司	0.30	0.08
台灣電力股份有限公司	0.05	0.01
一般私人	310.29	80.37
小計	321.36	83.24
總計	386.05	100.00

註：1.表內所列面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.本表總面積不含大公（公滯及污水處理廠）。

資料來源：1.臺南市政府地政局，109年12月。

2.本計畫彙整。

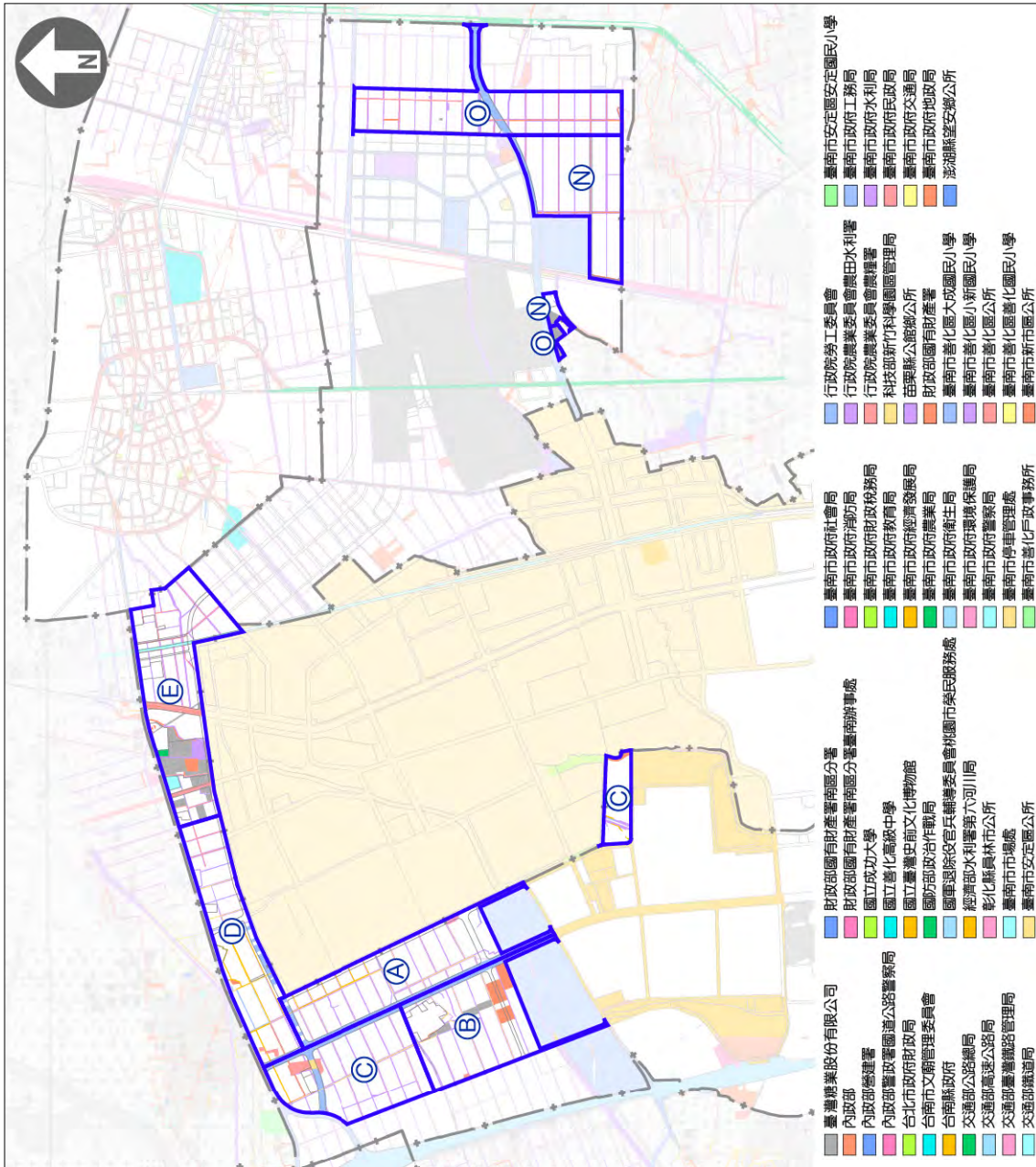


圖 26 土地權屬分布示意圖

3.私人持分規模

針對計畫範圍內私人土地持分規模進行分析，持分規模在1,000~3,000 m²，占總面積比例最高，其次為3,000~5,000 m²，二者合計面積占總面積比例已超過半數。整體而言，計畫範圍內土地持分狀態以中型規模為主，詳見表17。

表 17 私人土地持分規模分析表

面積規模 (m ²)	筆數 (筆)	面積 (ha)	占總面積比 (%)
64 以下	240	0.65	0.20
64~100	66	0.50	0.16
100~500	334	9.01	2.80
500~1,000	268	20.30	6.32
1,000~3,000	674	122.86	38.23
3,000~5,000	196	72.65	22.61
5,000~10,000	75	48.83	15.10
10,000 以上	21	46.56	14.49
總計	1,874	321.36	100.00

資料來源：1.臺南市政府地政局，109 年 12 月。
2.本計畫彙整。

4.不動產市場及公告現值分析

依內政部不動產交易實價查詢服務網資料及地籍資料之土地公告現值，並參酌鄰近同質地區之地價，進行計畫區地價查估。經查本計畫開發區塊 A、B、C、D、E 區除鄰接市道 178 線（興農路）側平均土地單價為 5 萬元/坪外，平均土地單價介於 1.8~2.5 萬元/坪，平均土地公告現值約為 1.75 萬元/坪。另開發區塊 N、O 區部分因座落於已開發區塊 LM 區東側，平均土地單價介於 2.9~3.3 萬元/坪，平均土地公告現值約為 1.5 萬元/坪。

計畫區周邊農業區土地單價可分為兩部分觀察，位於研究範圍內土地單價與計畫範圍內土地單價無太大差距；若分布區位愈接近善化都市計畫區及開發區塊 LM 區，單價愈高。另周邊已開發區塊 LM 區平均交易單價約為 13.5~16 萬元/坪，不動產交易價格分布詳見圖 27。

三、土地使用現況

計畫區內各區塊亦有主要土地發展特性，像是開發區塊 B、D、E 區建築使用比例占比明顯，係因存有已發展區；開發區塊 N、O

區因農地形狀方整，農路、灌溉溝渠水道、排水路系統交錯其間，故道路使用占比明顯。土地使用現況以農業使用為主；沿 178 縣道共計有 6 處零工，現況 5 處做為工廠使用，剩餘 1 處疑似閒置中，土地使用現況詳見圖 28。

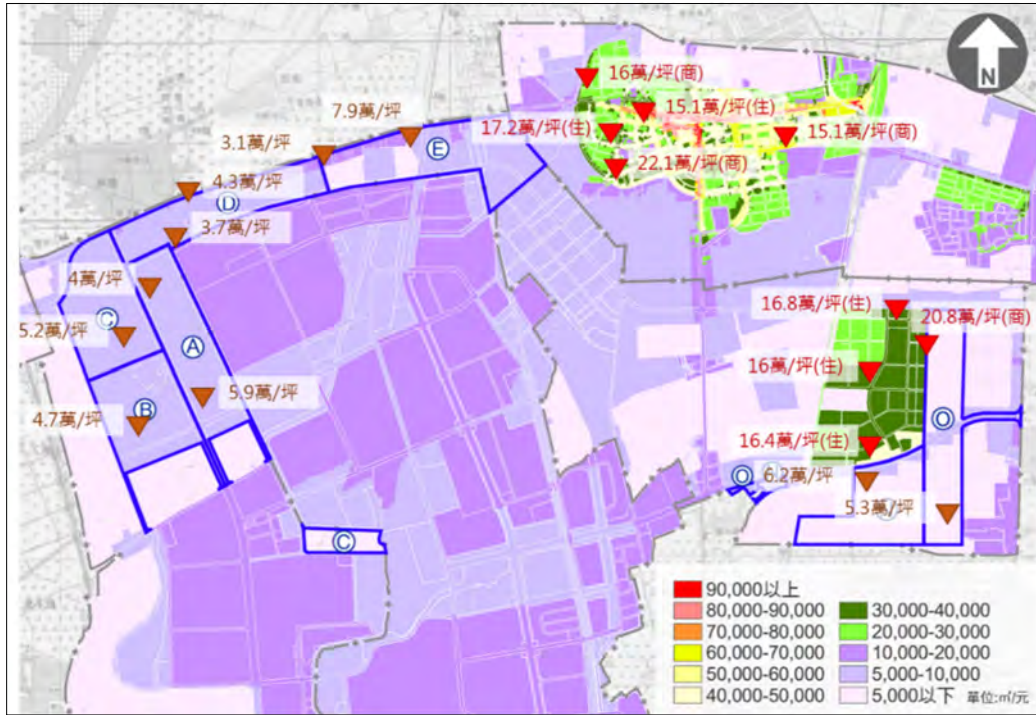


圖 27 計畫範圍周邊公告現值及不動產交易價格分布示意圖

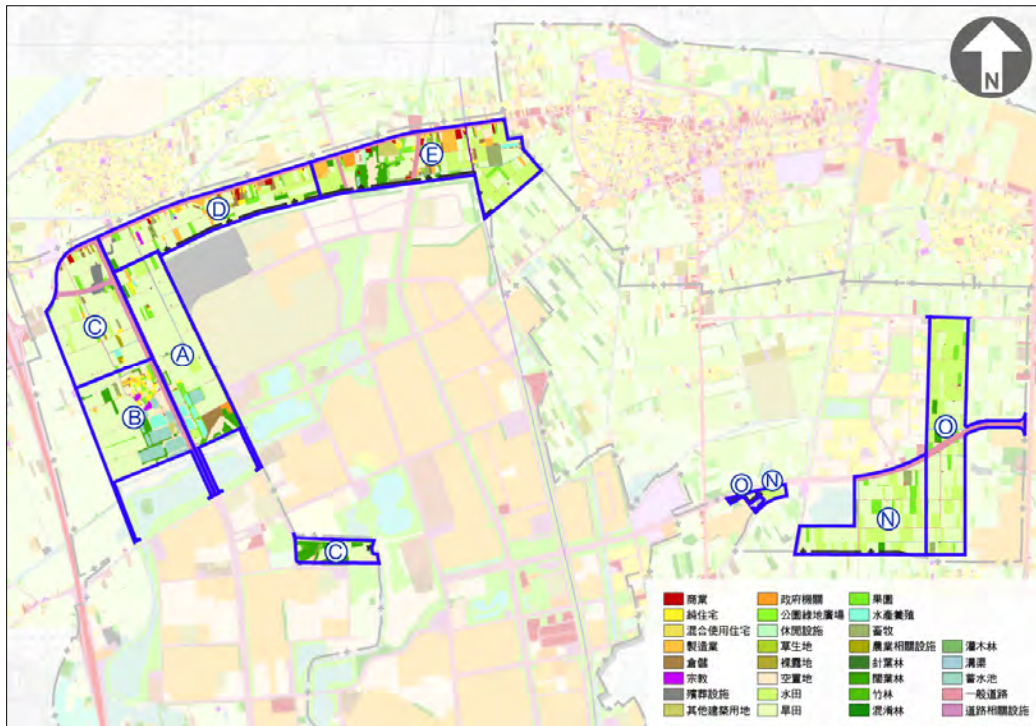


圖 28 土地使用現況示意圖

四、公共設施用地開闢情形

計畫範圍內已發展區計畫道路及機 2（警察局善化分局）業已開闢完成，而機 1、兒 1、公 6、體、污 1、污 2、綠 3、綠 4、綠 6、綠 9、廣、電力 1、電力 4 現況尚未開闢。另區內部分道路已配合特定區（園區部分）開發興闢完成，寬度多介於 25~60M，西拉雅大道（現況約 25M）尚未達計畫寬度。公共設施開闢現況詳見圖 29 所示。

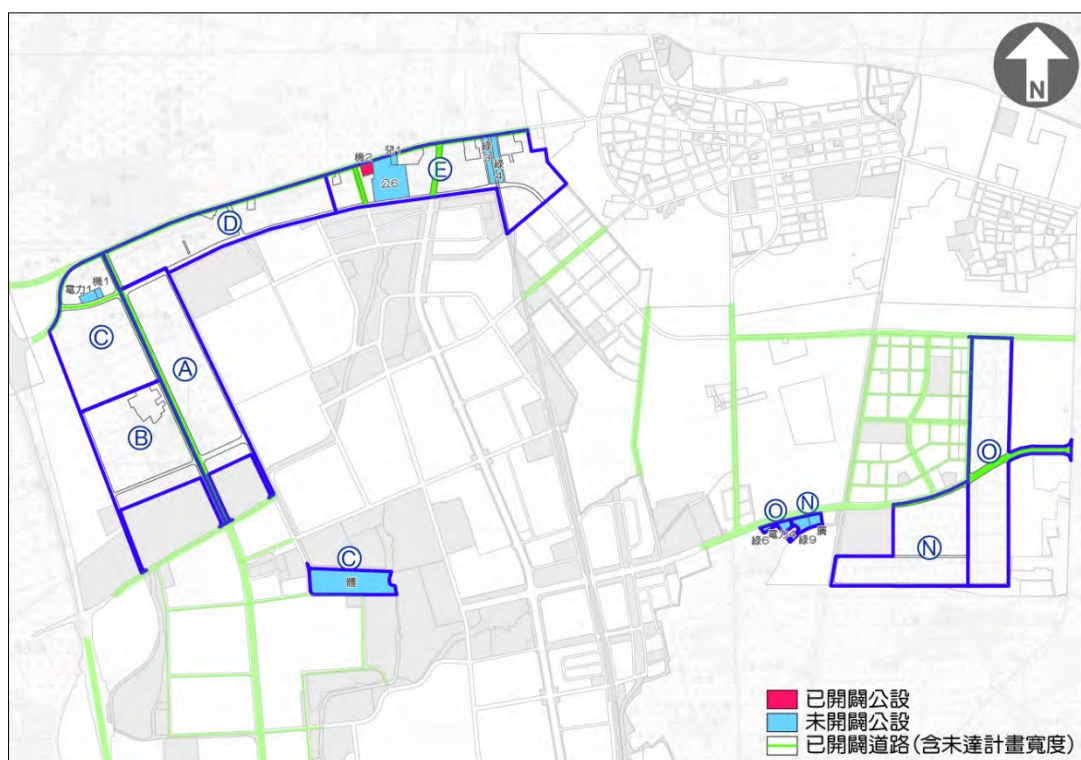


圖 29 公共設施用地開闢情形示意圖

五、交通運輸系統

(一) 公路

特定區介於國道 1 號及 3 號間，提供主要南北向交通，東西向則透過國道 8 號疏導。其服務水準介於「A~D」級，其中國道臺南系統交流道至安定交流道間之路段尖峰時段已達 D 級服務水準，屬較壅塞路段外，其餘聯外道路皆可維持 C 級以上服務水準。平面道路以臺 1 號及 19 甲省道提供串聯鄰近都市交通路線，皆

可透過市道 178 進入區內鄉道系統，其中以南 133、134、135 及 137 等 4 條鄉道路線為既有聚落之出入道路，其餘鄉道路線陸續配合南科特定區之開發而調整，另為改善南科周邊交通路網、舒緩車流，刻正進行北外環道路興建工程，將串聯南科及四大工業區形成新運輸廊道。

(二) 鐵路

計畫區周邊設有善化站(二等站)、新市站(三等站)及民國 99 年增設之南科站，大幅提升整體公共運輸服務品質。

表 18 計畫區周邊火車站一覽表

車站	等級	108 年客運人次(萬人)	
		上車	下車
善化車站	二等站	131.45	130.78
南科車站	簡易站	50.53	45.60
新市車站	三等站	95.77	94.28

資料來源：本計畫彙整。

(三) 南科巡迴巴士

巡迴巴士路線分為北環東、北環西、南環、高鐵、善化、北園，共 6 條路線，並以南科商場為起迄點，最重要的轉乘點為臺鐵南科站，而本計畫範圍離南科站最近之區位為 N 區。

六、文化遺址

計畫區內約 40 餘處文化遺址，其中大塚、洲仔內(2)、大營分別位於開發區塊 B、C、N 區內；另開發區塊 A、C、D 區與園區邊界緊鄰大道公營、蘇厝及柑港南等 3 處遺址。依現行土地使用管制要點規定，區內未來建築基地開發涉及該文化遺址分布者，以規劃為公園、綠地或基地內之開放空間為原則。

表 19 涉及計畫區內文化遺址一覽表

地點	區塊編號	文化類型
大道公營	A	近漢人文化
蘇厝	A、D	蔦松文化
洲仔內(2)	B	蔦松文化
大塚	C	大湖文化； 晚近漢人文化
柑港南	C	烏山頭期
月眉園 原益民寮(2)	N	大湖文化、 蔦松文化
大營	N	大湖文化

資料來源：本計畫彙整。

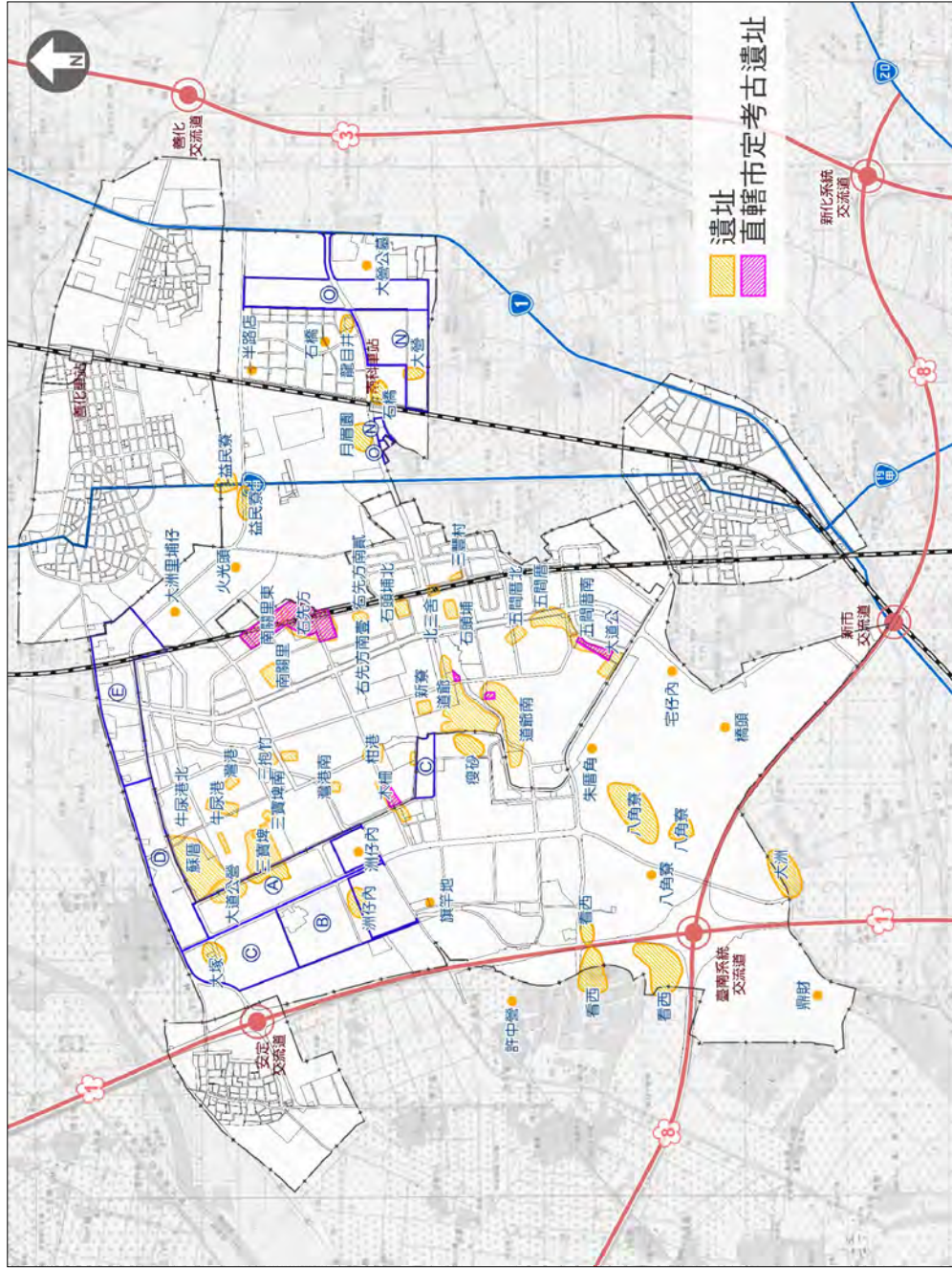


圖 30 文化遺址分布位置示意圖

資料來源：1. 特定區（園區部分）：南科臺南園區考古遺址整體管理維護計畫書（定稿本），科技部南部科學工業園區管理局，107年6月。
 2. 特定區（不含園區）：變更臺南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫書，臺南市政府，109年3月。
 3. 三寶埤遺址：南科管理局。

伍、規劃構想

一、發展定位

(一) 烏橋中路以西開發區塊為產業發展腹地及服務新核心

開發區塊 A、B 區緊鄰南科園區西側，擁有極佳之交通區位條件，未來將提供產業服務機能為導向之空間規劃，以滿足整體產業鏈結所需土地儲備空間。沿 15-25M 道路以北之開發區塊 C 區因鄰近 A、B 區，除提供基本住宅機能外，配合周邊產業發展導入 3 級產業，提供金融、保險、餐飲，零售業、服務業、健身休閒以及必要性技術服務、研發、企業總部的用地需求，建構完整的就業及生活服務機能。

(二) 沿 178 縣道以南及烏橋中路以東開發區塊提供生活機能的宜居新社區

為提供園區及後續三期擴大基地與開發區塊 A、B 區之就業員工衍生所需服務機能，並串接園區與周邊都市計畫區之發展軸帶，透過 178 縣道南側及烏橋中路以東開發區塊 D、E，西拉雅大道兩側之 N、O 區以延續 L、M 區與 F、G 區，滿足生活所需為出發點，提供居住服務為主軸。

(三) 必要性公共設施用地開發到位、整備特定區防救災系統

特定區內部分公共設施用地已先行循一般徵收取得，尚待區段徵收辦理後逐步取得道路系統及公園兼滯洪池等重要公共設施，並進一步透過基地內開放空間留設，降低水災威脅，建構完整之地區防救災系統。

原屬非都市土地之鄉村區（開發區塊 B 區內領寄及開發區塊 E 區內慈光三村）現行規劃為低密度住宅區；另原屬非都市土地之丁種建築用地現行劃設為零星工業區，主要位於開發區塊 D、E 區內，除仍維持既有居住及產業使用機能外，希冀透過整體開發逐步帶動已發展區再開發，加速其地區更新及實環境品質改善。

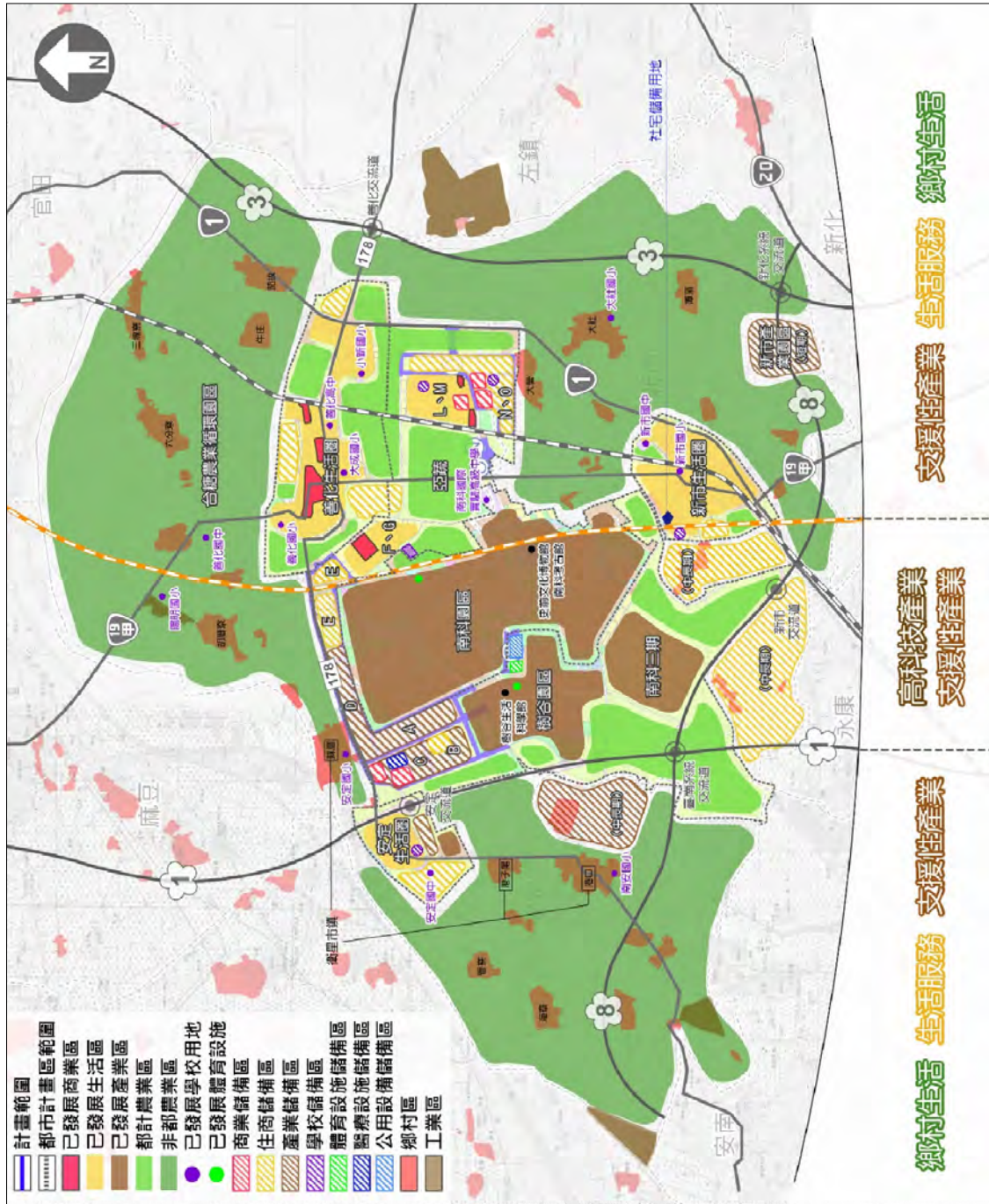


圖 31 南科地區整體發展定位示意圖

二、整體規劃構想

(一) 整體發展機能布局

延續特定區整體發展脈絡，本計畫以下列定性定量分析及發展策略，透過浮動分區土地使用機能之調整，釋出就業衍生人口之居住空間、符合發展質量之公共設施、因應自然文化保護與災害調適之滯洪開放空間。

1. 產業、居住、服務三大機能均衡發展

在開發可行之前提下，產業活動支援、居住空間供給及公共設施服務等機能應予均衡並重、自給自足發展。

2. 融合自然、人文發展，釋出開放綠地

針對開發區塊內既有生活聚落，乃至於淹水潛勢、遺址坐落等環境敏感地區，配合文化遺址就地保存之目的、或與周圍開放空間進行整體景觀規劃之考量予以隔離保護，讓自然景觀與都市紋理得以緊密結合。

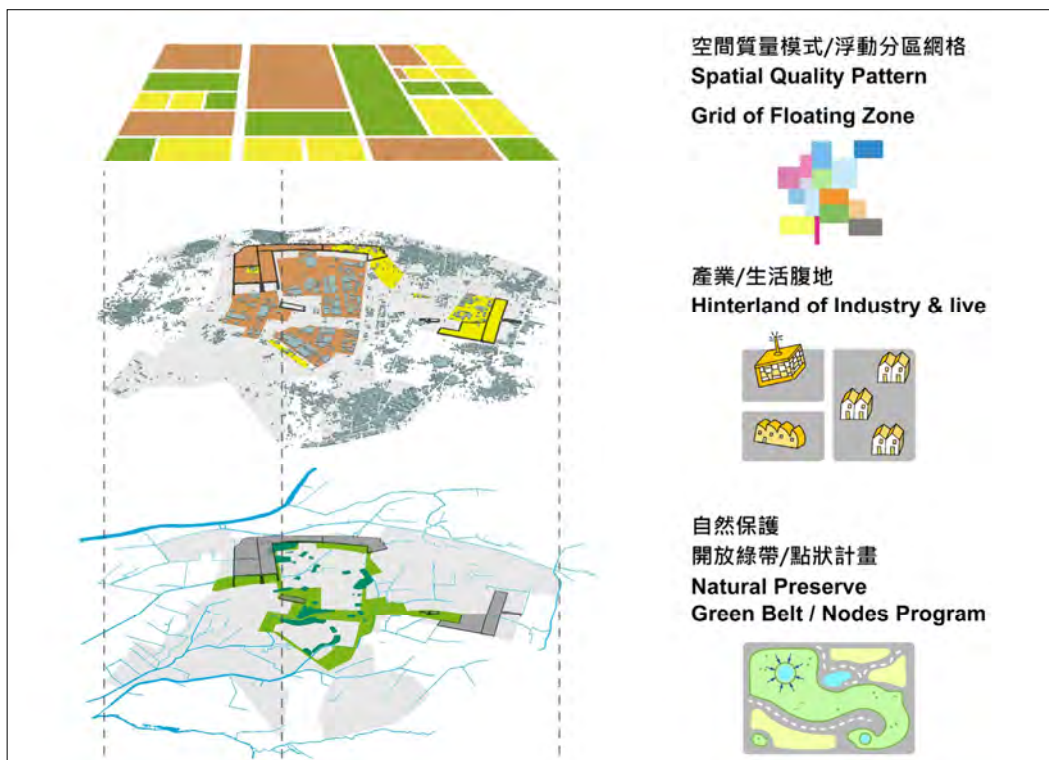


圖 32 空間機能套疊示意圖

3.開發區塊土地使用定性定量規劃

考量周邊環境、支援服務機能及開發財務平衡，分為二大群落，烏橋中路以西為產業支援群（含A、B（部分）、C、D、E（部分）區）維持產業機能發展，針對周邊環境配設聯外及隔離設施；烏橋中路以東部份（含B（領寄聚落）、E（部分）、N、O區）則轉型為居住生活空間，為生活服務群，其中B區考量既有聚落、產業發展、開放空間等新舊介面媒合，擬結合商業機能節點，深化都市服務。

二大群落參酌現行規定及使用性質，商業使用面積方面，產業支援群容許上限為10%、容許面積經核算為17.37公頃，生活服務群容許上限為8%、容許面積經核算為9.93公頃。另生活服務區及產業支援區之平均容積率不得大於150%及200%，於此原則下，跨區合併檢討計算平均容積，以利產業用地完整留設、其它分區及公設用地之整體規劃。

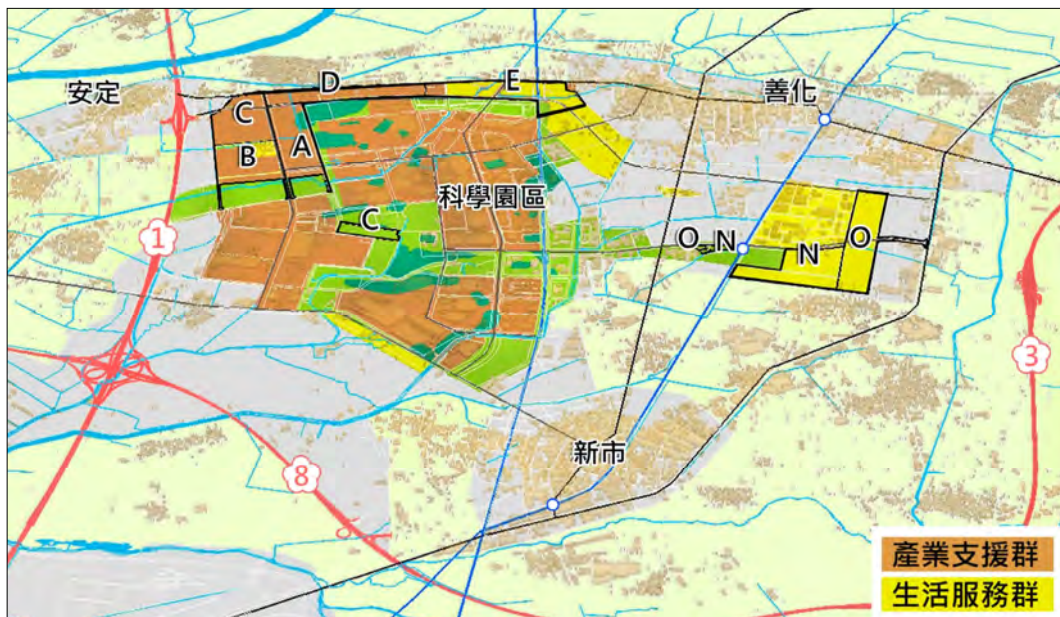


圖 33 空間機能配置示意圖

(二) 納入地區災害特性的減緩與調適

1.出流管制規劃

出流管制設施初步規劃構想依據開發區塊現況逕流流向可劃

分為 14 處排水分區，初步規劃於各排水分區逕流出口各別設置出流管制設施，以削減土地開發所增加之逕流量，詳見圖 34。同時，為避免基地開發阻隔原本流經開發區塊之地表逕流，開發區塊周遭應規劃截流水路，將鄰近地區之逕流量順利導排至下游。



圖 34 出流管制設施初步規劃構想示意圖

2. 農水路銜接原則

土地開發行為應評估對區域外排水流路、地表逕流通過及淹水潛勢的影響擬定相關措施，其中因應後續開發整地涉及區內農田灌排水路部分，處理原則說明如下：

- (1) 開發單位應於後續施工階段，依農田水利法第五、八條規定，申請相關灌排水路之廢止。
- (2) 經評估保留之穿越開發區農排水路，包含穿越 D 區之領寄中排二、穿越 E 區之烏橋溝及西善中排一、穿越 O 區之南新中排二等相關農排水路（如圖 35 所示），除應依出流管制技術手冊相關規定，考量穿越水路之通洪能力並研提因應對策，避免造成基地周邊淹水。
- (3) 評估不保留之穿越水路，除應依前述原則辦理廢止，並應於基地周圍新設截流水路，蒐集相關水路及開發前流經基地之鄰近地表逕流，避免開發整地高程造成基地周圍淹水。

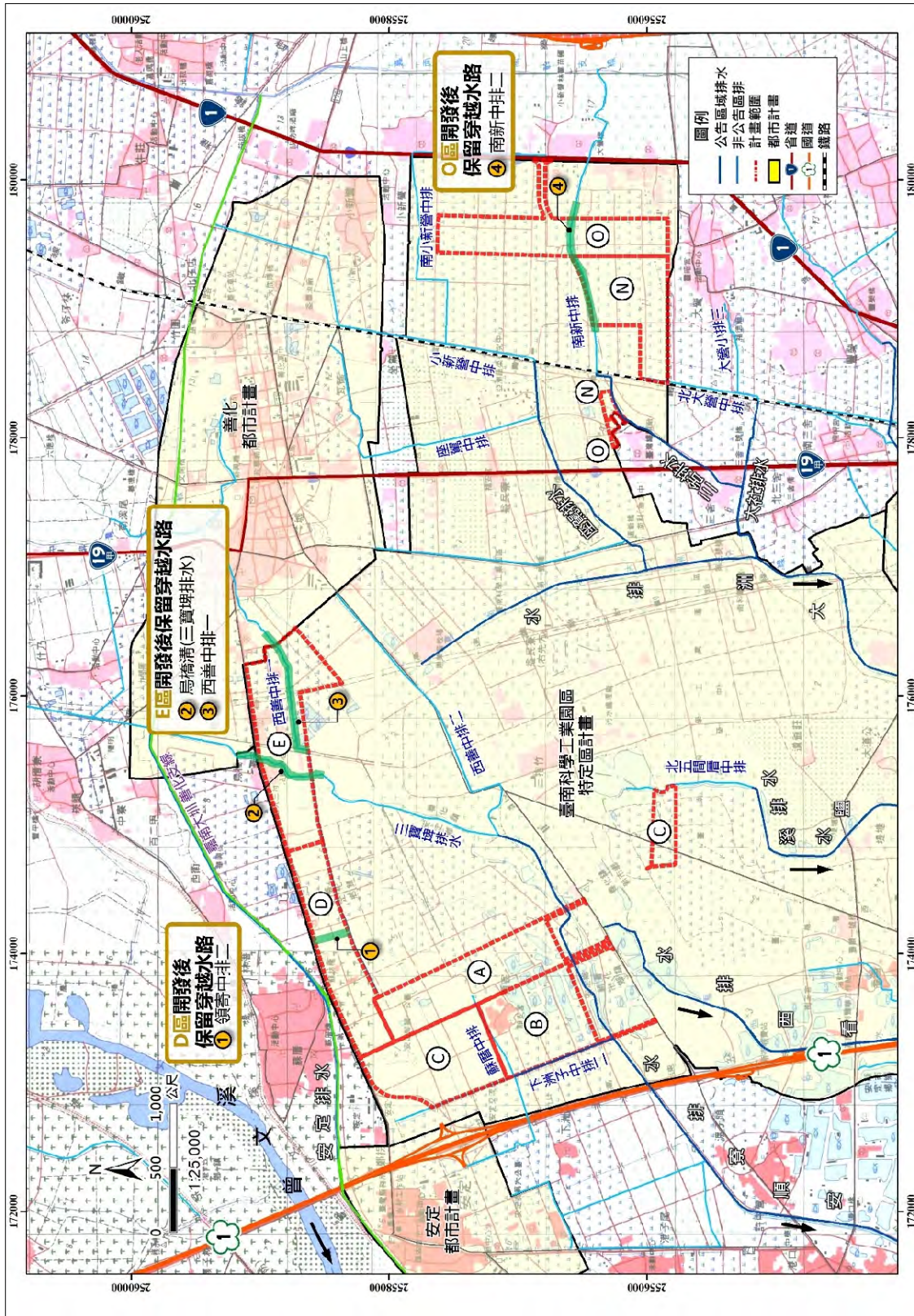
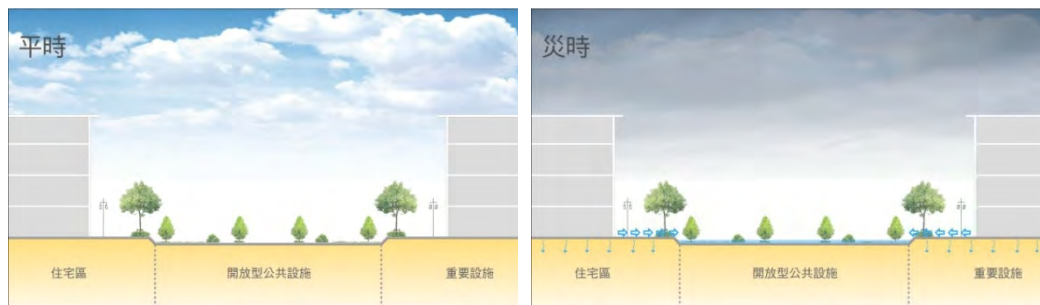


圖 35 南科地區整開發後保留之穿越水路位置示意

3.因應極端氣候的高程管理與調適策略

依經濟部水利署防災淹水潛勢推估，本計畫區當一日累積雨量達 500mm，開發區塊鄰近地區即有高度淹水潛勢，尤其看西排水與鹽水溪排水匯流處受高速公路阻隔及排水斷面不足等因素淹水情形較為嚴重，故需搭配「低脆弱度」與「高回復力」為核心的韌性城市策略。

因此，各開發區塊需導入高程管理，考量不同土地使用分區與土地高程之關係，如公園、綠地、停車場、廣場、道路等開放性公共設施降低高程，使之自然成為滯蓄空間；住宅區、產業專用區與涉及維生系統之重要公共設施，則以抬昇地表高程，以期在都市計畫開發整地後即具部分貯水功能，並確保建築物免受洪水侵襲。



(三) 藍綠帶開放空間系統建構

本計畫開放空間將由一系列藍綠空間組串為富有生機的生態網絡，延續既有紋理，與各種機能場域及步行尺度互補、連接。包括服務南科各開發區塊的公園綠地、與新發展區或鄰避設施間的景觀緩衝帶、遺址周邊保護綠地、十字林蔭大道暨人行步道系統、高鐵路面綠廊、配合自然水文及排水系統劃設的親水遊憩綠地、落實防災理念的公園（兼滯洪池）用地、以及結合觀光教育服務的文化節點等所建構而成（國立臺灣史前文化博物館-南科考古館、樹谷農場、樹谷生活科學館），詳見圖 36。

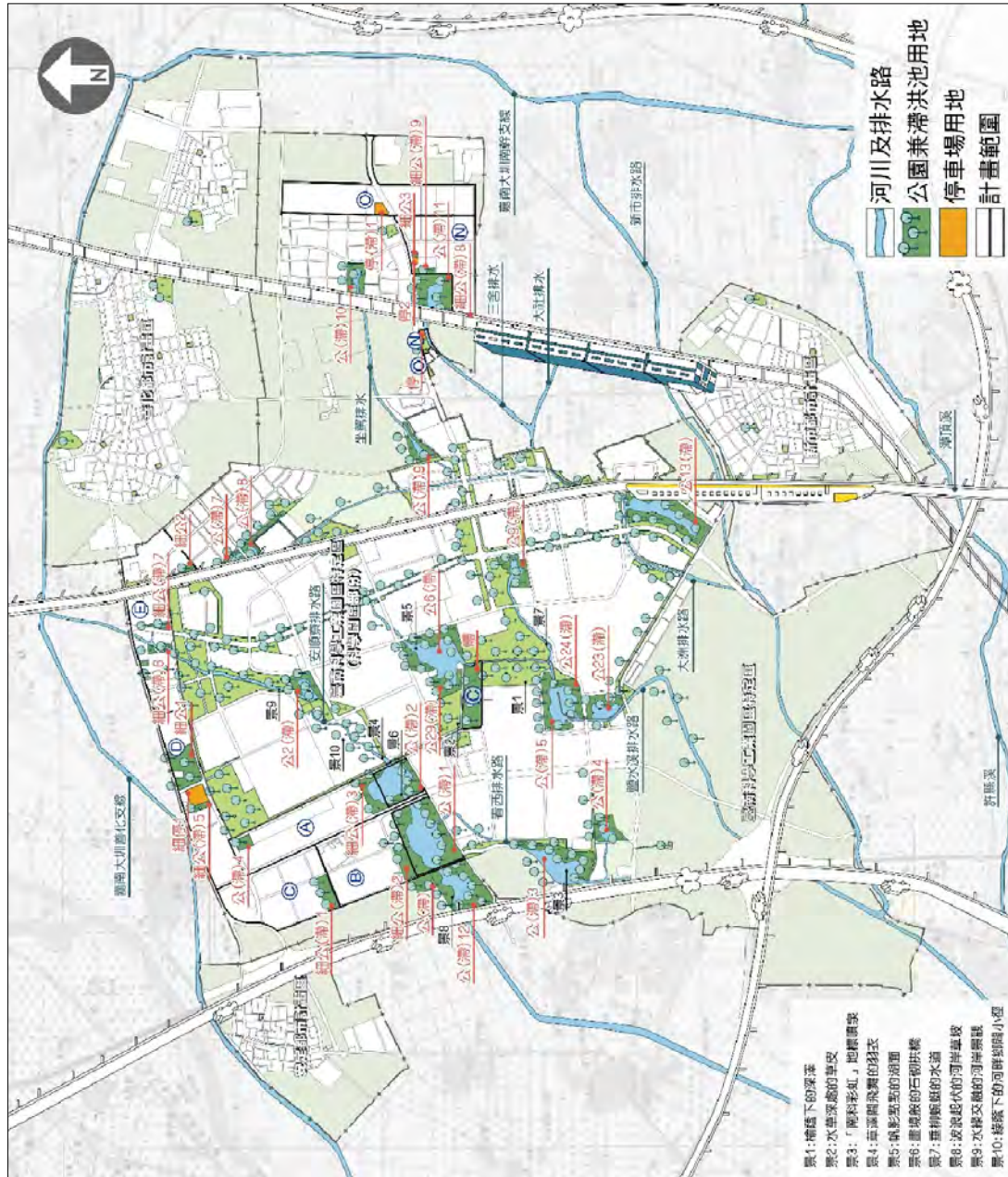


圖 36 本計畫開放空間系統示意圖

三、整體發展檢討分析

(一) 科學園區產業用地供給分析

在需地規模上，新設（含擴建）科學園區政策環評推估臺南園區產業用地面積約需 183 公頃，目前推動中以南科三期、嘉義園區及屏東園區三處，分別可提供 38.91 公頃、41.68 公頃及 39.58 公頃產業用地，合計共計可提供 120.17 公頃產業用地。

表 20 臺南園區推動各園區規劃彙整表

園區		園區面積 (公頃)	產業用地面積 (公頃)	啟用時間
臺南 園區	南科三期	84.51	38.91	115Q4
	嘉義園區	88.00	41.68	112Q1
	屏東園區	73.83	39.58	112Q2
	總計	246.34	120.17	-

資料來源：科技部南部科學園區管理局

1. 科技部南部科學園區管理局用地需求

依循 110 年 7 月 22 南建字第 1100021456 號函指出台南園區近年因旗艦廠商陸續投資擴產，吸引相關供應鏈廠商進駐，在半導體、生技醫材、精密機械及光電綠能等產業已建構完整的產業聚落。目前潛在廠商用地需求約 20 公頃以上。(詳附件一)

2. 本計畫配合事項

扣除南科三期、嘉義園區及屏東園區提供面積外，尚有約 62.83 公頃產業用地需求，擬將配合留設部分產業用地。

(二) 一般產業用地供給分析

依據臺南市產業發展暨工業區變更策略案本計畫範圍位於明星產業生活圈，推估 119 年新設產業用地需求總量為 107.77 公頃，扣除台南國土計畫指認短期新增新市產業園區 69 公頃，可提供 41 公頃產業用地外，尚有 66 公頃用地需求。

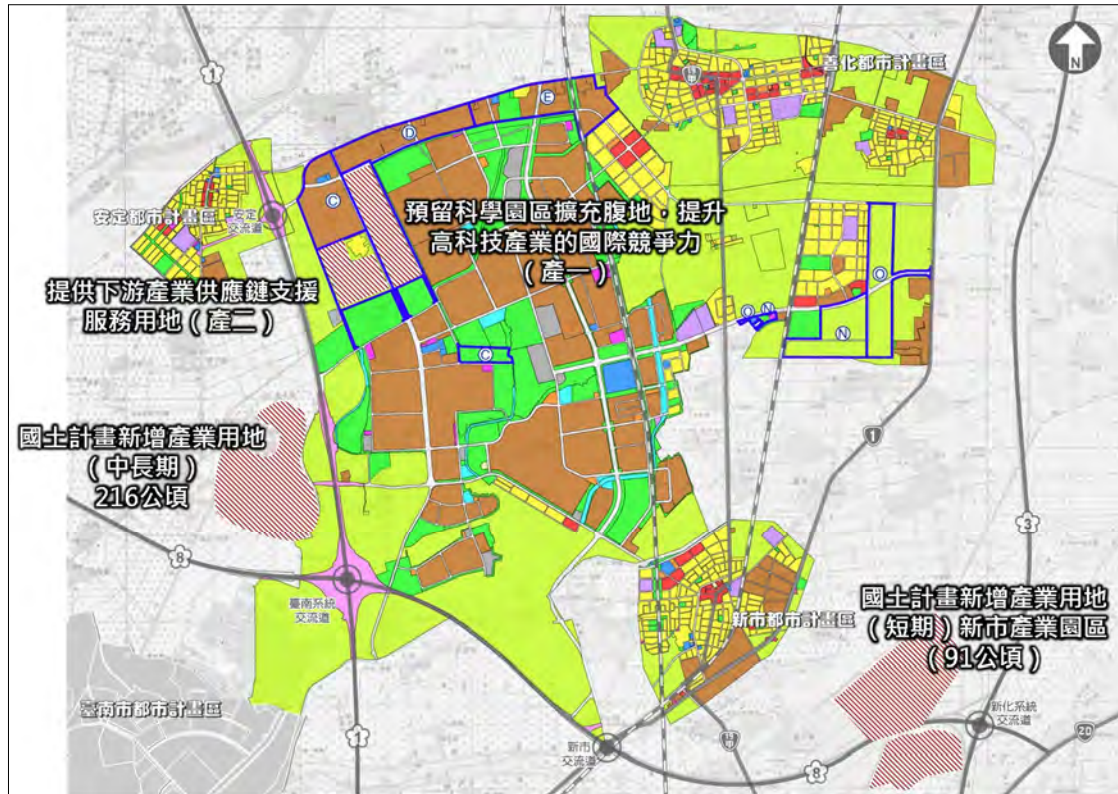


圖 37 南科地區周邊產業供給分布情形示意圖

(三) 周邊產業發展引入人口分析

南科特定區（園區範圍內）劃設事業專用區近年陸續完成先進製程建廠工程後將增加就業人口約 10,900 人、樹谷園區可增加 4,800 人、南科擴大三期增加就業人口 4,900 人、新市產業園區增加就業人口 3,200 人及本計畫規劃產業供應鏈支援服務用地與半導體產業發展腹地增加就業人口 15,900 人，合計共增加就業人口 39,700 人，因應南科園區及周邊產業發展衍生之人口成長，以格林勞利（Garin-Lowry model）模型之觀念，以基礎就業人口帶來之依賴（扶養）人口，並延伸間接所需的服務（零售）就業人口等，推估引入人口數總計約 76,153 人。

1. 在推算過程中，由基礎產業人口導出依賴人口，並由依賴人口導出服務就業人口，另服務就業人口依次增加的數量，終究可小至忽略而不計，其過程收斂而趨於穩定平衡。
2. 人口乘數（每基礎就業人口衍生居住人口係數）：參考新竹科學園區竹南基地以及其他科學園區之經驗，假設該地區單身比例

設定為 55%，其餘 45% 人口依周邊地區平均戶量約 2.86 人計算其人口乘數，因此人口乘數設定為 1.84 ($1 \times 55\% + 2.86 \times 45\% = 1.84$ ，舉例來說：就業人口 100 人中有 55% 單身 1 人遷入及 45% 整戶 2.86 人遷入，因此將遷入 184 人)。

3. 服務人口比率：參考工商普查資料，臺南市服務業從業員工數佔總人口比例為 4.25%。

(四) 住宅供需分析

依照計畫人口分派及南科園區產業發展衍生居住人口，已完成區段徵收開發之 L、M 區未開闢之生活服務區預計尚可容納 4,076 人、辦理都市計畫作業及區段徵收作業之 F、G、I 區與本計畫 B、D、E、N、O 區草擬之計畫人口合計 61,176 人，而周邊善化、新市及安定都市計畫發展已飽和，其近年配合產業發展所需生活服務機能，陸續辦理農業區變更作業，預計可容納人口合計為 6,400 人，容納人口總數為 67,576 人，占引入人口總數比例約 88%，故配合產業發展引入人口由本計畫區及周邊都市計畫區之農業區開發後，始足供南科地區未來產業及住宅發展需求。

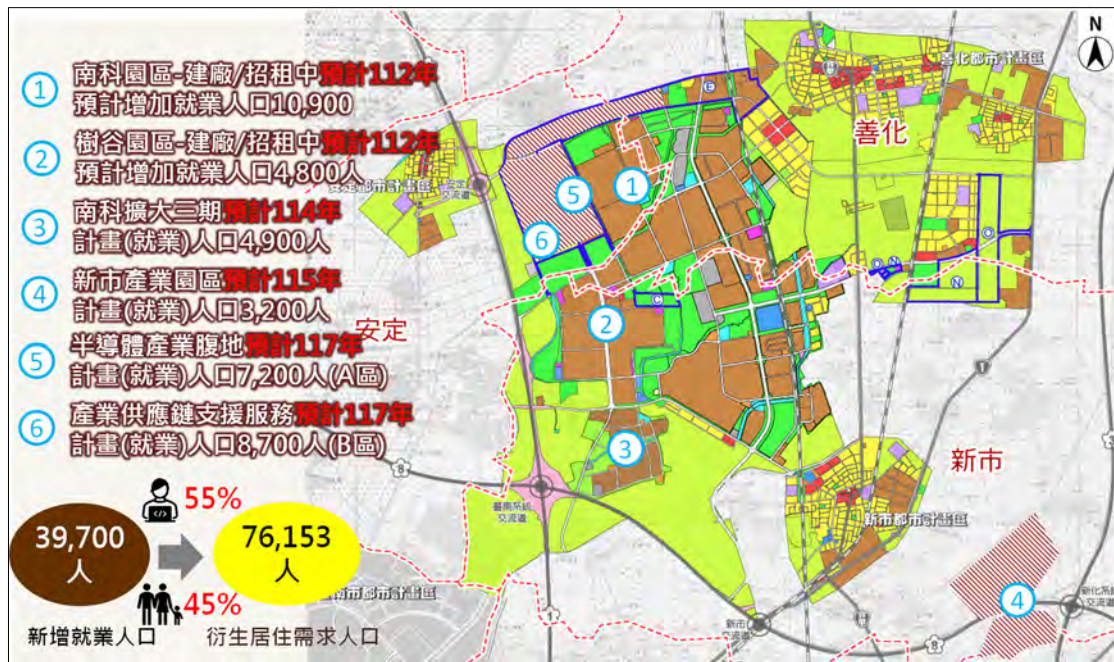


圖 38 南科地區周邊產業用地規劃情形示意圖

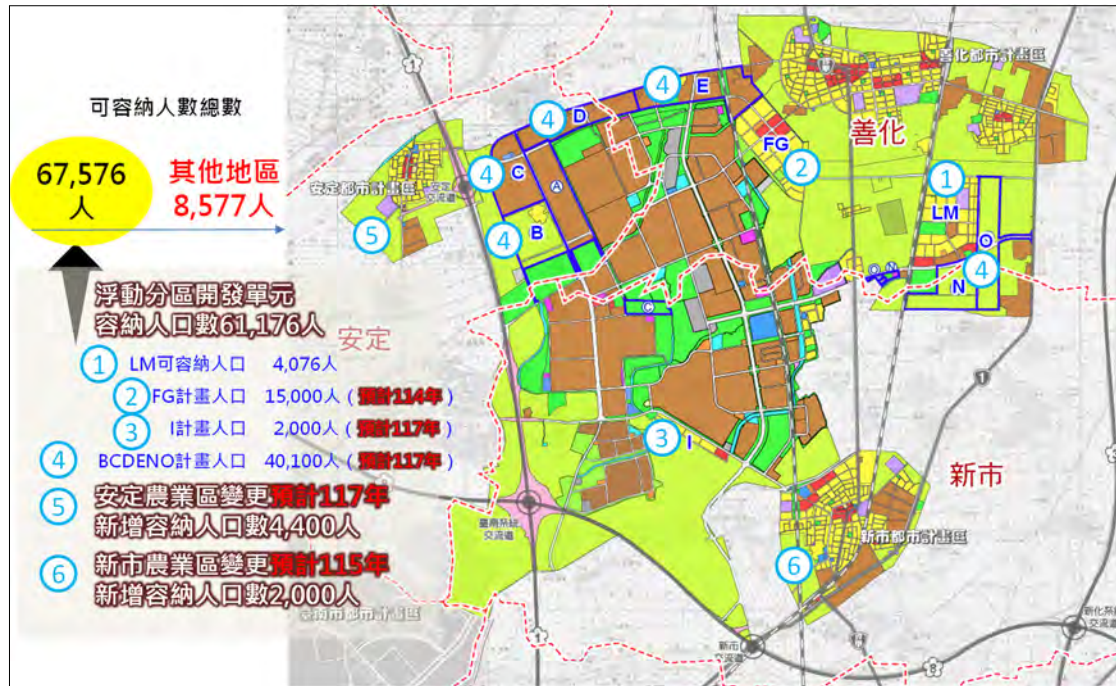


圖 39 南科地區周邊住宅供需分布情形示意圖

(五) 出流管制規劃評估

本案依水利法第 83 條之 7、第 83 條之 8 及「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」第 3 條規定，辦理出流管制規劃書，並業經臺南市政府水利局 111 年 10 月 21 日南市水行字第 1111341275 號函予以核定(詳附件二)，相關說明如下：

1. 相關防災應變措施與因應改善策略

本開發基地現況有 5 條穿越水路，分別為烏橋溝排水、西善中排一、領寄中排、南新中排二及蘇厝中排，其中蘇厝中排上游位於基地內 B 開發區，因開發後區內無灌排需求，故於開發後填土廢止。開發後各穿越水路依開發道路街廓調整路線如圖 40、41 所示，茲評估上述除開發後廢止之蘇厝中排外，其餘 4 條穿越水路經評估後，確保穿越水路可順利通過 10 年重現期距洪水量。

2. 開發逕流處理機制

(1) 新設截流溝

本規劃涉及開發後影響區外地表逕流通過者，計有 E 及 N

區東側。E 區東側邊界設置 2 處截流溝(圖 40 點 SA01~SA04、SB01~SB04)，施作長度分別為 360m 及 200m；N 區東側邊界設置 3 處截流溝，分別為集水區 12 東側邊界(目加溜灣大道至西拉雅大道)之 N 區東側截流溝 1 (圖 41 點 N1~N2)、集水區 13 及 14 東側邊界之 N 區東側截流溝 2 (圖 41 點 N3~N4) 及截流溝 3 (圖 41 點 N5~N6)，三處截流溝均匯入穿越水路南新中排之新設渠道中，施設長度分別為 800m、150m 及 690m，經評估截流溝通洪能力均達 10 年重現期距。

(2) 新設農水路

E 區東側截流溝將改變由 E 區東側流入之灌溉水路，而 E 區內有私有地零工屬農地，為確保開發後相關申請灌溉需求用地仍能正常灌溉不受影響，建議路線包含於原灌溉水路善化小給 2-3 流入開發基地渠段，未徵收之零工東側及南側基地內留設之灌渠用地配合既有小排分別新建灌溉渠道及新建排水明渠，於零工東南側接入新設明溝排水，往下游一併排入西善中排一，相關之設計應採灌排分離為原則以確保零工東側及南側相關灌溉需求用地開發後不受影響，開發後相關新設農水路或排水明溝路線如圖 42 所示。

(3) 新設農水路截流排水箱涵

基地內目前有領寄小給 2、蘇厝小給 2 及東西衛小給 1 三條灌溉排水路穿越開發區，以下分別針對三條灌溉排水路建議沿基地周邊增設截流排水箱涵取代上述穿越排水路，使灌溉排水路仍能正常使用不受基地開發之影響，建議新設農水路截流排水箱涵路線如圖 43 及圖 44 所示。

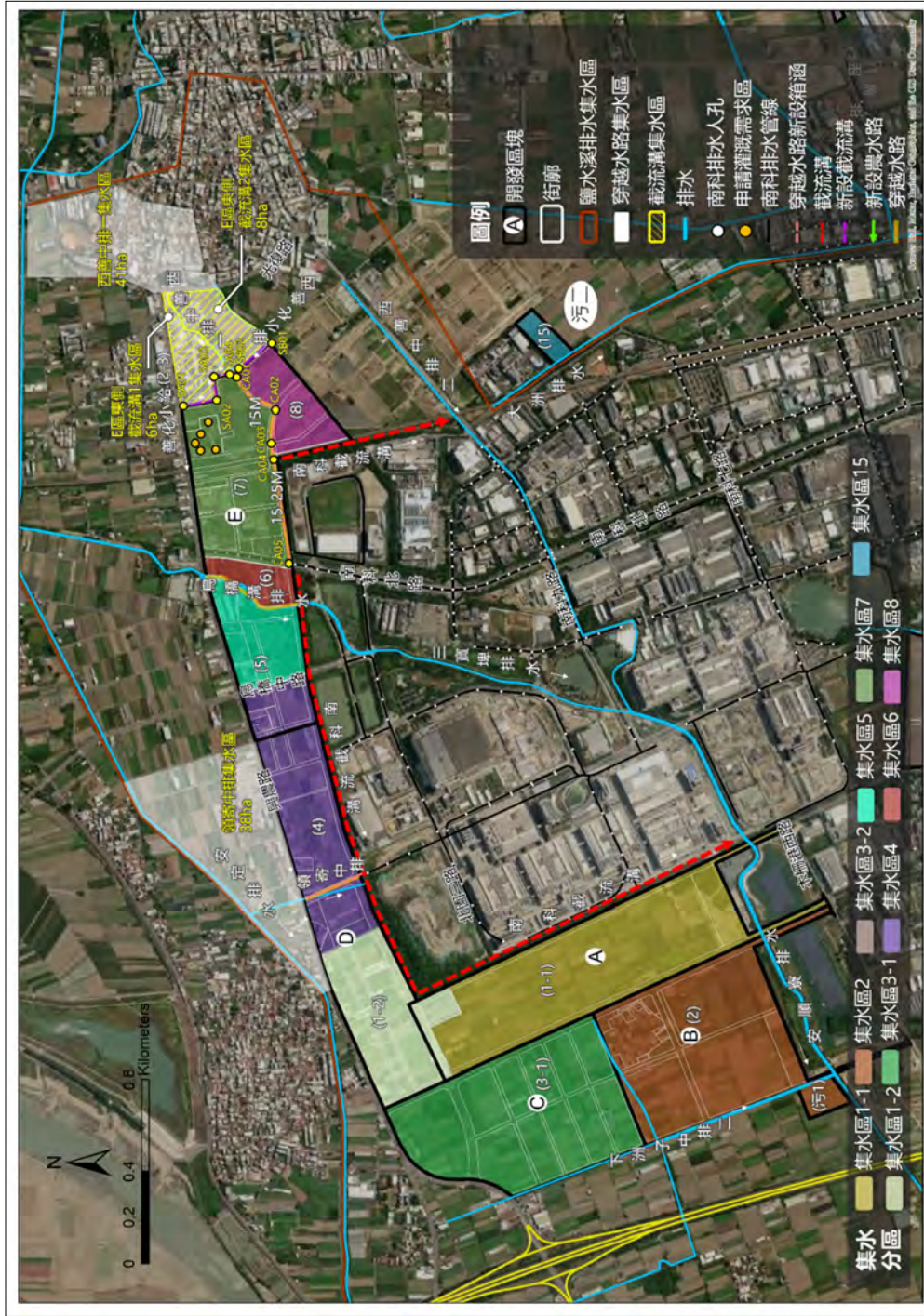


圖 40 基地開發後穿越水路集水區示意圖 (1/2)

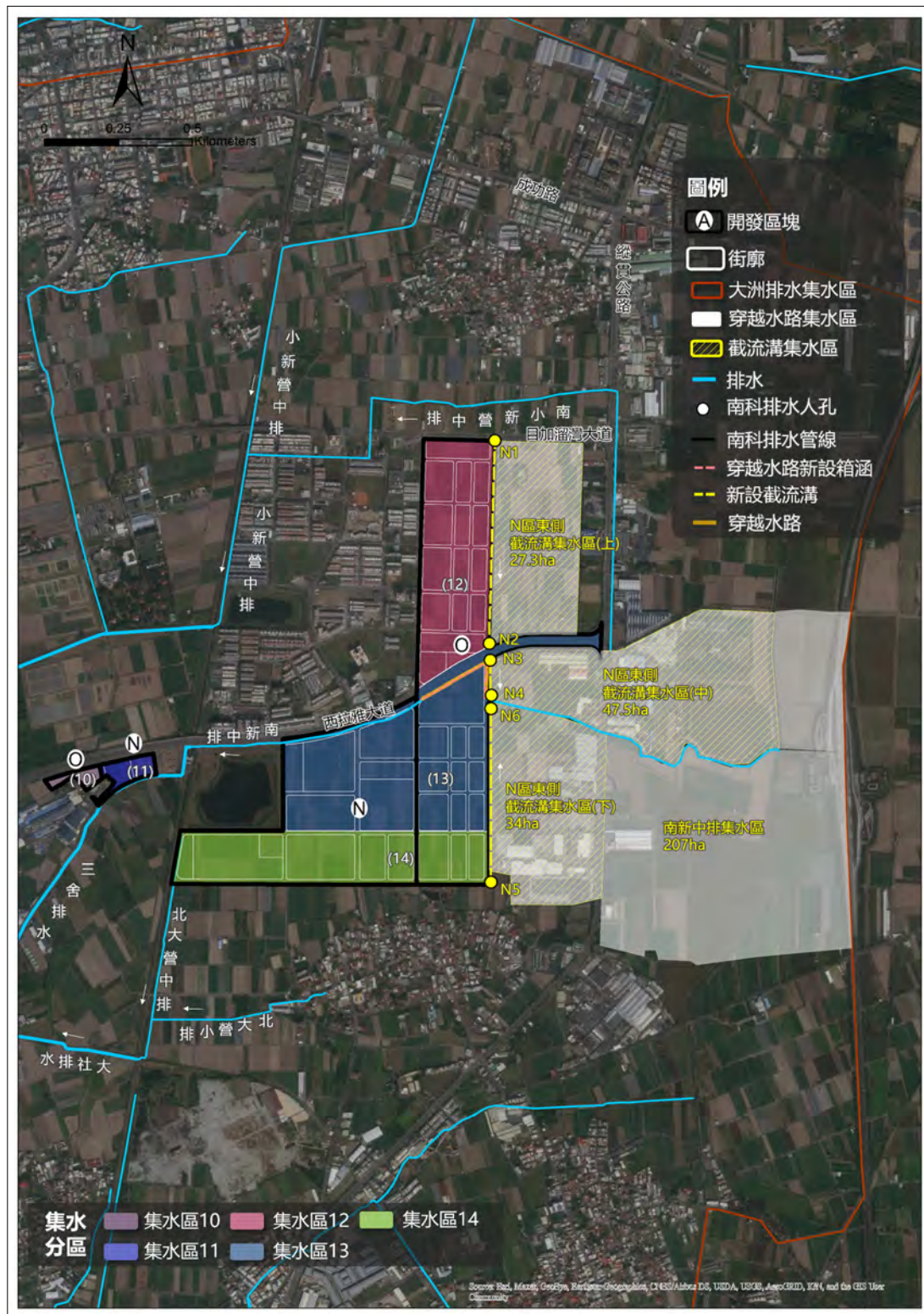


圖 41 基地開發後穿越水路集水區示意圖 (2/2)

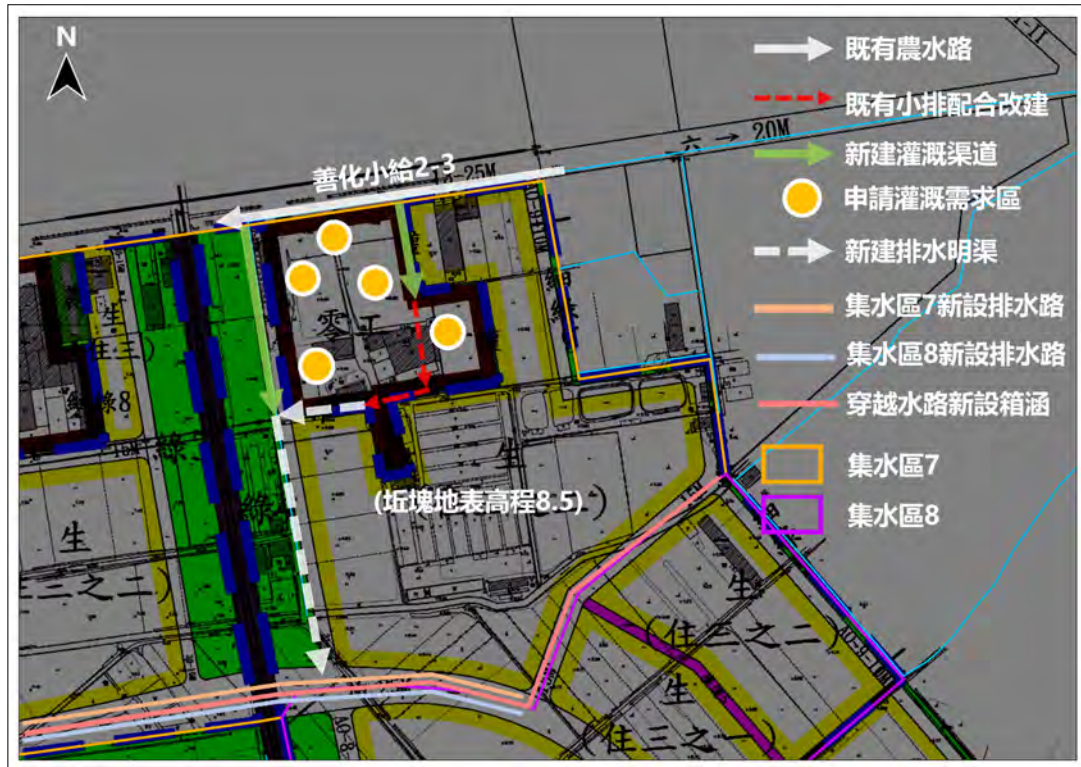


圖 42 開發區 E 區內灌溉水路建議路線示意圖



圖 43 領寄小給 2-3、領寄小給 2 及蘇厝小給 2、新設截流建議路線示意



圖 44 東西衛小給 1 新設截流建議路線示意圖

3. 周邊既有領寄聚落影響評估

為降低對周邊區域影響，於領寄聚落周邊鄰產業用地處，留設 20M 隔離綠帶及 15M 以上計畫道路，以維護既有聚落之寧適性，且於區內現有通行道路部分，且予以規劃 4-6 米廣場兼道路用地，維持既有通行功能，不影響民眾對內及對外交通系統。

另領寄周邊地表逕流會由本案新設水路排出，導入下游的滯洪池（細公滯二），開發後逕流亦不會造成聚落影響。

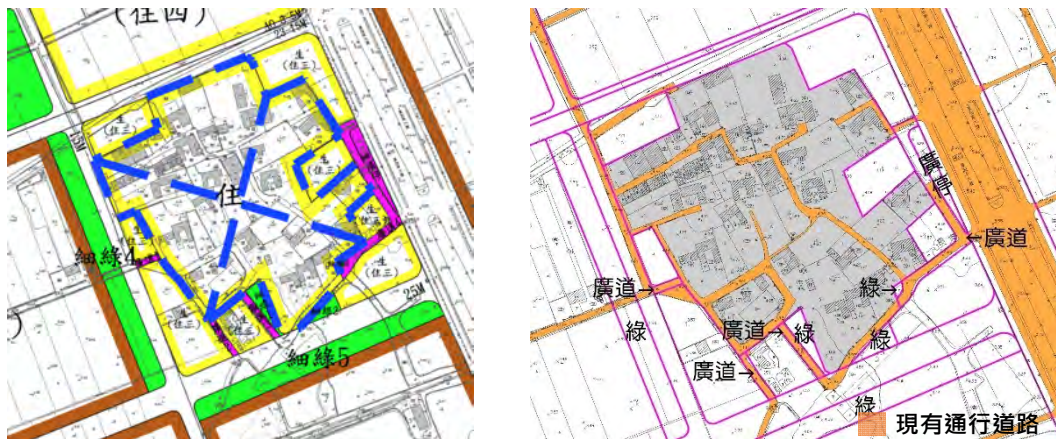


圖 45 領寄聚落周邊規劃示意圖

(六) 涉及文化遺址開發保護原則及減輕影響之因應措施

配合遺址鑽探計畫調查成果及臺南市文化資產管理處建議各文化遺址對應處理方式，調整土地使用計畫及公共設施配置，並訂定遺址鑽探處理原則。

- 1.如屬密集區優先劃設公共設施用地。
- 2.其餘依文化層深度規範地下層開挖深度及集中留設開放空間。
- 3.在土地使用分區劃設上，將涉及文化遺址之使用分區名稱調整為產業支援區（第三之一種住宅）、產業支援區（第四之一種住宅）及生活服務區（第三之一種住宅）以供區別，並於土地使用分區管制要點上規範該分區地下層開挖深度，以維護既有文化資產，避免因開發行為遭受破壞。

表 21 遺址鑽探處理原則

		地面層		
		A 類：5 公尺以內	B 類：5-10 公尺	C 類：10-15 公尺
文化層深度 (相對深度)				
規劃原則	產業 商業 醫療 學校 電力	<ul style="list-style-type: none"> 產業支援（第一種產業專用區、第二種產業專用區及第二之一種產業專用區）考量開發屬性，回歸「變更台南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫案」土地使用分區管制要點第 10 點規定辦理。 商業區、醫療用地、學校用地及電力事業用地屬大街廓開發，以指定法定空地集中留設開放空間方式辦理。 		
	住宅	<ul style="list-style-type: none"> 劃設為小街廓（第三之一種住宅），另搭配訂定最小分戶基地面積。 街廓非經主管機關同意不得開挖地下層。 	<ul style="list-style-type: none"> 劃設為小街廓（第三之一種住宅），另搭配訂定最小分戶基地面積。 街廓地下層開挖深度非經主管機關同意不得超出 5 公尺。 	<ul style="list-style-type: none"> 劃設第四之一種住宅 街廓地下層開挖深度非經主管機關同意不得超出 10 公尺。
	其它	<ul style="list-style-type: none"> 屬相對密集區者，依調查成果劃設為公共設施用地。 公滯用地若不影響滯洪池開挖深度可予以維持；反之則需調整區位。 街廓非經主管機關同意不得開挖地下層。 	<ul style="list-style-type: none"> 街廓地下層開挖深度非經主管機關同意不得超出 5 公尺。 	<ul style="list-style-type: none"> 街廓地下層開挖深度非經主管機關同意不得超出 10 公尺。

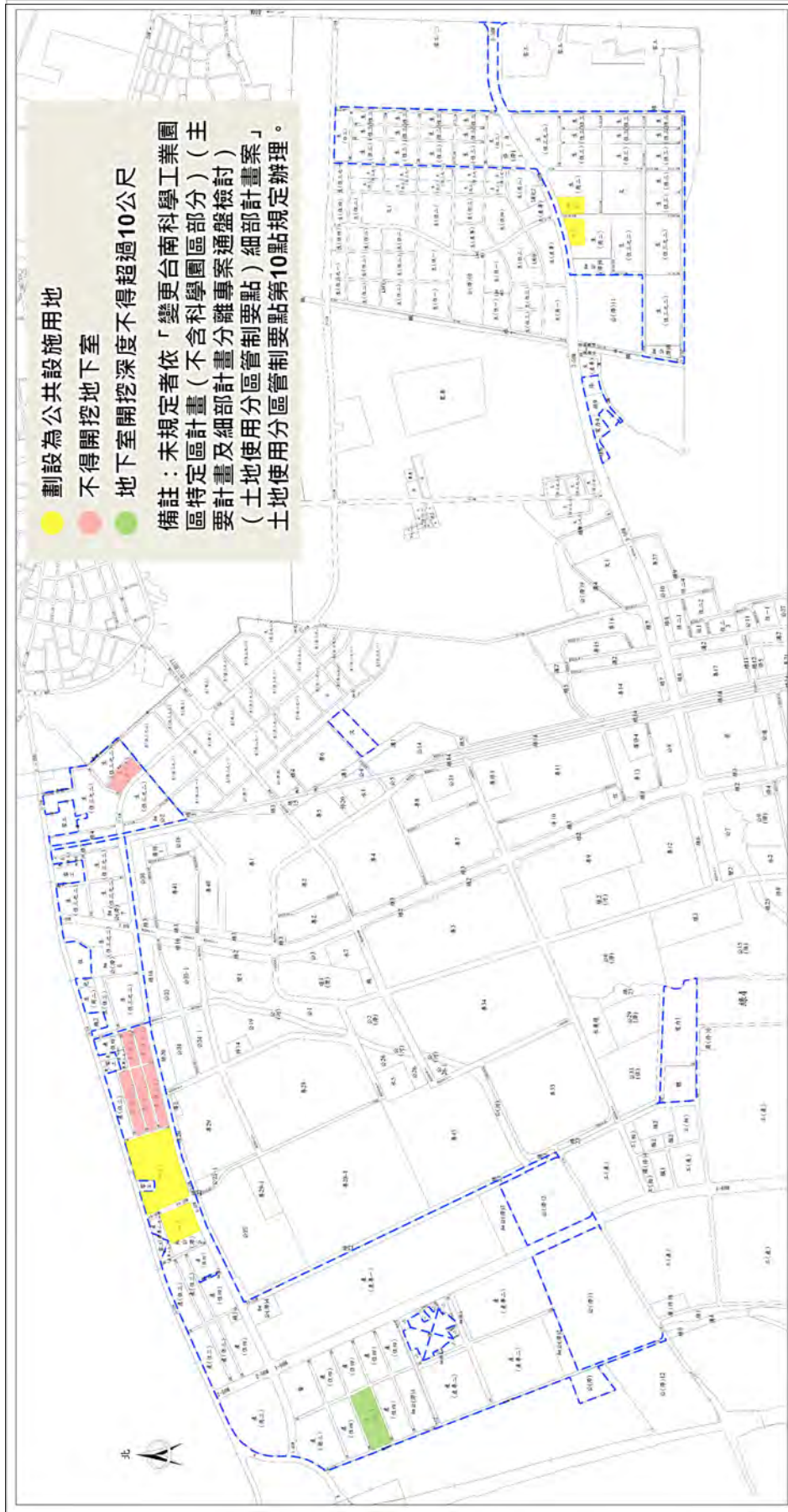


圖 46 涉及遺址街廓土地使用建議圖

(七) 零星工業區毗鄰土地處理策略

區內涉及零星工業區周邊土地處理原則依下表規定調整。

表 22 零星工業區毗鄰土地處理原則表

類型	調整原則		處理方式
樣態 I 零工範圍調整	依據工廠登記證登載地號調整範圍		劃設為零星工業區，並剔除於區段徵收範圍。
樣態 II 零星工業區 毗鄰擴大	陳情位置與既有零星工業區相毗鄰，且現況使用及土地權屬與零星工業區相符。		<ol style="list-style-type: none"> 1. 調整為農業區，並剔除於區段徵收範圍。 2. 應依「特定工廠登記辦法」於 111 年 3 月 19 日前向工廠所在地之直轄市、縣（市）主管機關申請納管或依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」辦理變更。 3. 未依上述規定辦理者，其使用應依「變更臺南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）」案，有關農業區之管制規定辦理，涉及違規使用部分將依相關規定進行取締裁罰。
樣態 III 零星工業區周邊土地	產業 支援區	原則：考量零工周邊範圍完整性	劃設為產業支援區（第二之一種產業專用區）
	生活 服務區	原則：以居住機能為主	劃設 1.5M 寬之隔離設施

(八) 新增區域性公共設施

本案屬中臺南核心區，透過周邊區域型設施盤點顯示，大型商業設施、醫療、運動場所等空間較為不足，本案開發目的係透過區段徵收之自償性，促進農業區（供申請變更開發為產業支援區）及農業區（供申請變更開發為生活服務區）辦理後續開發，且取得 1 處醫療用地、1 處體育場等公共設施用地並留設大街廓商業區提供新社區開發之商業服務，進而提升南科園區周邊地區之生活機能。

另為促進與周邊區域連結，亦先行徵收開闢 1-60M、2-50M、3-50M、5-40M、15-25M 等計畫道路，提高本區區域性設施之可及性與使用。

1. 體育場用地

開發區塊 C 區體育場用地扣除部分變更為電力 1 用地外，其餘體育場用地保留，預留供未來彈性多元運用。

2. 醫療用地

本計畫範圍屬永康次醫療區域，周邊除善化有一處小型醫院（宏科醫院）外，其餘皆無大型醫療院所。本案鄰近新市、善化、安定三行政區人口數約 11.9 萬人，經本市衛生局評估其人口規模依醫院四大類服務功能區分，建議應設置一處地區性醫院或區域型醫院供周邊區域使用（詳附件三及附件四）。故本案留設一處醫療用地作為中台南市立醫院預定地，均衡醫療設施服務範圍。

表 23 醫院層級分類表

項目	區域規劃	照顧人口
基層醫療單位	以鄉鎮為單位	每三千人口至少有一位執業醫師
地區醫院	醫療次區域	每七萬人口有一家 100 至 200 床之地區醫院
區域醫院	醫療區域	每 40 萬人口有一家區域醫院（300 床以上）及每萬人口三級醫療病床 12.5 床
醫學中心	以大範圍之區域	每 200 萬人口有一家醫學中心及每萬人口有醫學中心病床六床

資料來源：<http://210.70.80.111/108011003/olivia.html>。

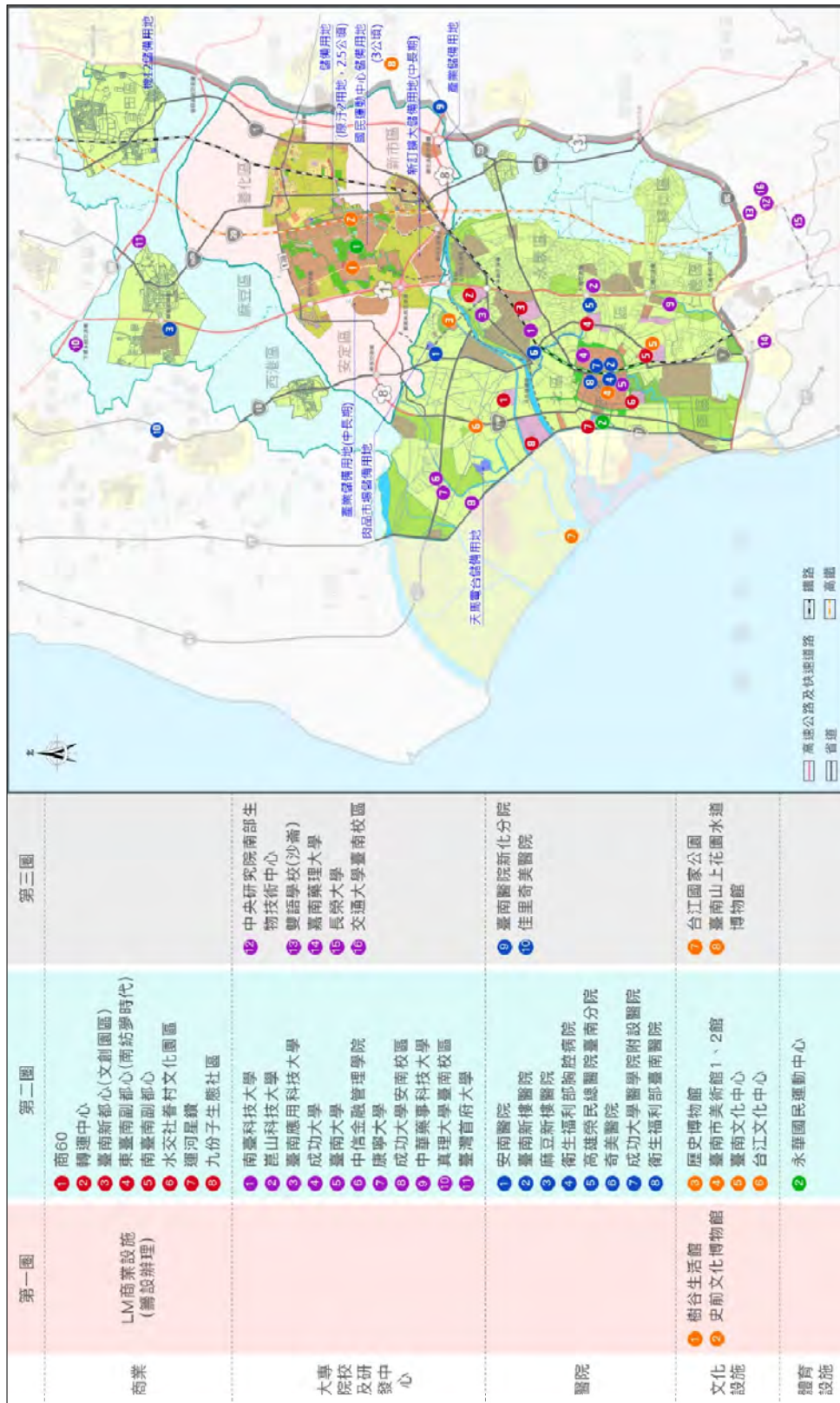


圖 47 本案周邊區域區域型設施盤點示意圖

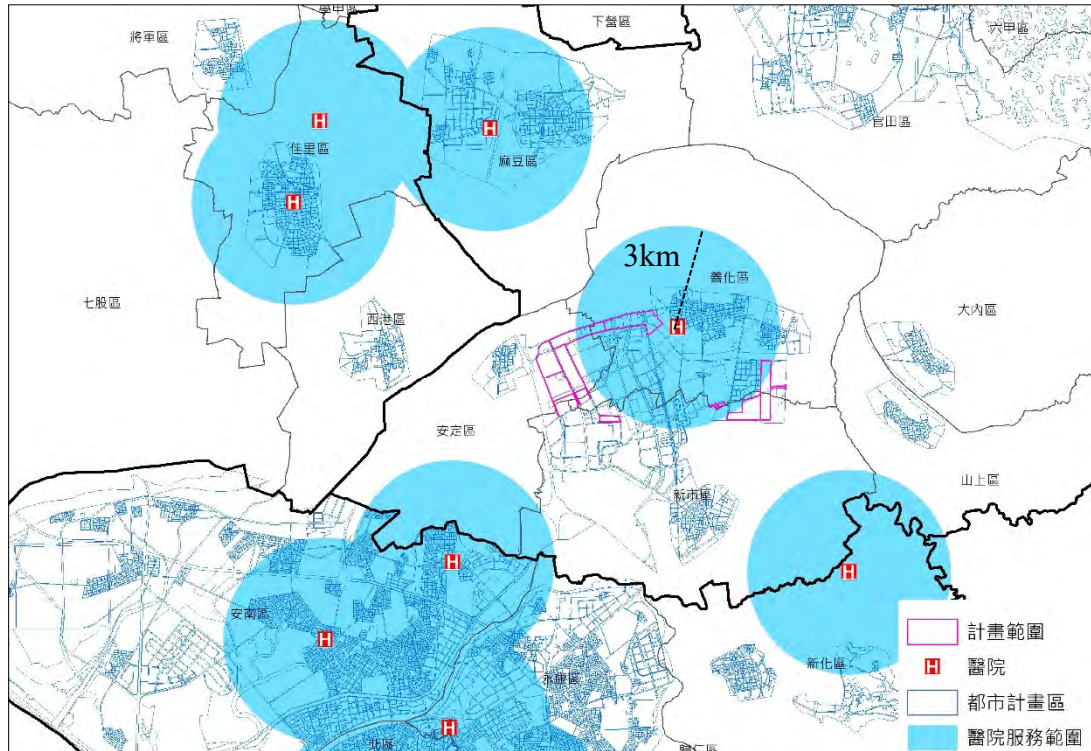


圖 48 周邊醫療院所服務半徑示意圖

(九) 學校用地服務範圍檢核

1. 生活服務群可容納人口合計為 22,900 人，產業支援區可容納人口合計為 17,200 人，依據教育部於 108 年 7 月 24 日臺教授國部字第 1080056287B 號令修正「國民小學及國民中學設施設備基準」第六點規定：都市計畫區國小校地基本面積為 2 公頃、國中校地基本面積為 2.5 公頃。依現行計畫學校用地劃設標準規定應至少劃設 1 所學校用地，面積不得小於 2.5 公頃，詳見表 24 及圖 49。
2. 套疊周邊地區學校用地服務範圍顯示，生活服務之 N、O 區尚無國中服務範圍涵蓋，故建議該區位得配合增設 1 處文中小用地，面積為 4.5 公頃；另臨近 E、F、G 區亦無國小服務範圍涵蓋，得配合增設 1 處文小用地，後續視實際學校用地區需求再予調整使用。

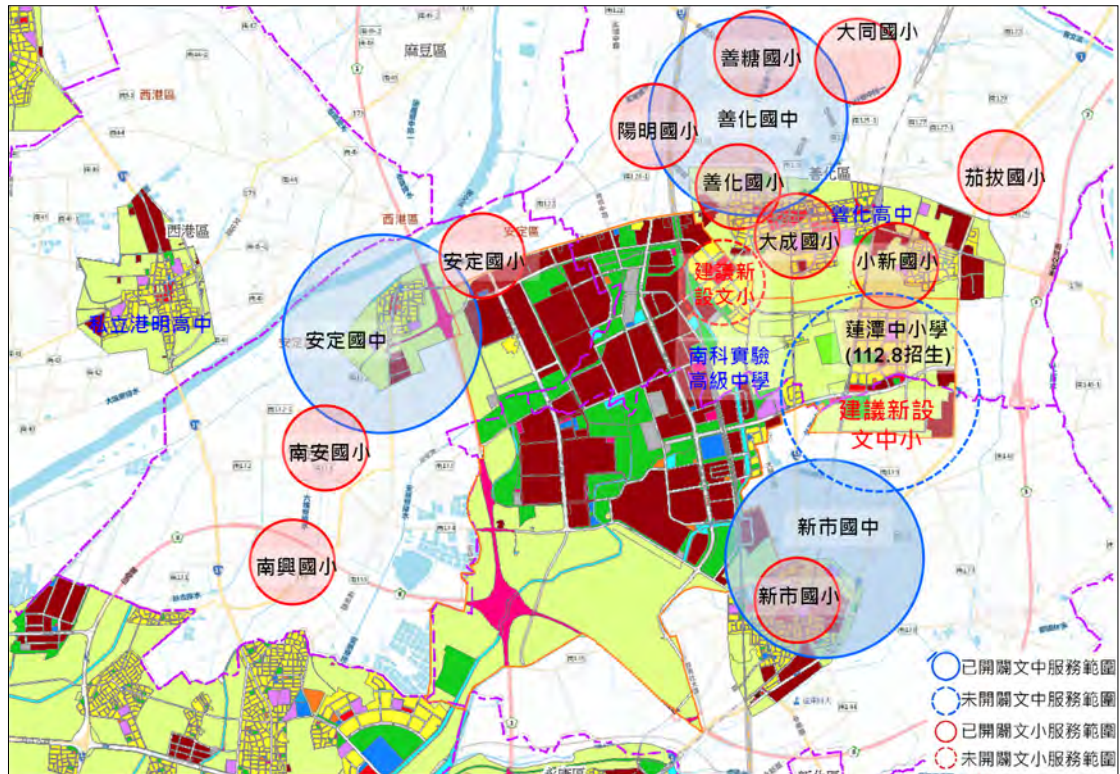


圖 49 周邊學校用地服務半徑示意圖

表 24 本計畫學校用地定性定量分析表

項目	可容納人口	學校用地劃設標準
產業支援群	17,200	1.容納人口 < 3,500 人，免劃設。 2.容納人口 3,500 人~7,000 人，依都市計畫檢討標準劃設等面積之代用地。 3.容納人口 > 7,000 人，應至少劃設 1 所學校用地，面積不得小於 2.5 公頃。
生活服務群	22,900	

(十) 補充鄰近地區公共設施水準

為因應本案後續發展與考量所需之公共設施服務，召開機關協調會予以確認各主管機關用地需求，分述如下：

- 1.機關用地：機關用地（機 1）係提供消防局使用，經消防局確認仍有用地需求，爰予以保留。另考量區塊規劃使用完整性及消防局需求條件，等面積(0.31 公頃)調整至 D 開發區塊劃設。
- 2.電力事業用地：依台灣電力股份有限公司評估未來台南園區、樹谷園區及特定區開發區塊用電成長需求，並整合原電力事業用地（電力 1）之使用，變更體育場用地東側用地為電力事業用地，以作為超高壓變電所使用。另電力事業用地（電力 4）因該用地位屬南科特定區且鄰近南科園區，考量該地區供電系統負載成長需要及提升供電穩定度，評估法定退縮規定、設備搬運便利性及維護空間等因素，需擴大使用範圍，爰調整部分綠地用地（綠 9）為電力事業用地。
- 3.自來水事業用地：於主要計畫載明開發區塊 O 區於擬定細部計畫時，應配合留設一處自來水事業用地作為配水池使用。
- 4.停車場用地：考量南科車站周邊停車空間不足，調整廣場用地（廣 1）為停車場用地，另配合日後開發停車需求於開發區塊 D、N 及 O 區細部計畫留設停車空間，另為增加公共設施用地使用彈性，部分停車場用地應配合滯洪設施予以併同留設。

涉及公共設施用地需求之機關協調會會議紀錄詳附件三。

(十一) 安置街廓與社會住宅

1.合法建物：32 棟

- (1) 本案調閱建築執照資料，核對區徵範圍內建物內原登載使用及現況使用情形，在不影響主要計畫公共設施用地布設前提下，且與原登載使用相符者，已於都市計畫方案規劃階段將其劃設為可建築用地。

(2) 然涉及建築物保留需依土地徵收條例第 24 與 47 條及臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例第 5 條辦理。如未妨礙都市計畫，亦未影響區段徵收計畫，可由合法建物所有權人依上開申請期間向本府申請原位置保留，並現勘後視實際情形決定。惟仍須視後續地主有無提出申請保留。

2.非合法建物：213 棟

- (1) 目前規劃本案安置計畫，包含地上物補償費、房屋租金補助費、人口遷移費、特別救助金等，非合法亦可申領相關補助費用。
- (2) 惟鑑於歷年辦理鄰近南科地區開發 LM 區、FG 區案亦皆有非合法建物，依過往執行經驗地主並無提出安置街廓之需求，相較於安置，地主更關心地上物是否有相關補償，然本案仍依據後續可能衍生需求預為規劃安置街廓。

3.安置街廓需求推估

- (1) 考量合法建物權益保障及安置街廓規劃原意，本案採合法建物均納入計算，非合法建物部分僅納入居住使用計算，初估住宅安置街廓約需 2.05 公頃、工廠安置街廓約需 0.21 公頃，總計安置面積共 2.26 公頃。

表 25 本案需安置面積推估

浮動分區	合法建物需安置面積	非合法建物需安置面積 (僅計算現行居住使用)	小計
A B C D E	住宅：0.33 公頃 工廠：0.21 公頃	住宅：1.47 公頃	住宅：1.80 公頃 工廠：0.21 公頃
N O	-	住宅：0.25 公頃	住宅：0.25 公頃
總計	0.54 公頃	1.72 公頃	住宅：2.05 公頃 工廠：0.21 公頃

資料來源：臺南市南科特定區開發區塊 A、B、C、D、E、N、O 區段徵收案財務評估報告書—地上物查估

註：安置面積以建物投影面積×領回比例 50%概算

- (2) 安置街廓原則係以本案街廓深度較淺之住宅區及產業區進行規劃，並參考規劃期間大量土地所有權人對於區段徵收後，既有生活圈可能改變調整之陳情意見，擬於 ABCDE 區及 NO 區分別規劃安置街廓。

4.安置街廓區位規劃

- (1) ABCDE 區：擬於安定區及善化區交界周邊即烏橋中路兩側規劃設置安置街廓，產業支援區（第二之一種產業服務專用）、產業支援區（第三之一種住宅）及生活服務區（第三種住宅）各一處，街廓深度 45M~52M 不等，屬住宅使用街廓面積 2.42 公頃，產業使用街廓面積 0.38 公頃。
- (2) NO 區：擬於文中小東南側留設一處生活服務區（第三種住宅），街廓深度 60M，街廓面積 1.08 公頃。
- (3) 上述安置街廓規劃大於安置面積需求，應可滿足民眾安置需求。

5.社會住宅儲備用地

另依循內政部為落實居住正義，積極推動只租不售的社會住宅，結合政府興建與包租代管的供給方案，增加政府住宅政策供給面資源，本案先行保留安置街廓中產業支援區（第二之一種產業服務專用）作為後續社會住宅儲備基地，惟未來仍須視中央政策及需求，評估調整社會住宅之區位及面積。



圖 50 安置街廓及社會住宅儲備用地區示意圖

陸、區段徵收之公益性、必要性及急迫性分析

本計畫區段徵收公益性及必要性評估報告業於 112 年 1 月 11 日內政部地政司土地徵收審議小組第 255 次會議同意。(詳附件九)

一、藉由區段徵收取得產業土地確具急迫性及必要性

依 79 年 8 月 10 日台內字第 23088 號函示：「都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地者，應辦理區段徵收」。以及 100 年 1 月 18 日台內地字第 0990261119 號函示，事業計畫以區段徵收方式辦理開發者，應於內政部都市計畫委員會審議前就公益性、必要性向內政部土地徵收審議委員會報告，本計畫後續於內政部都市計畫委員會審議通過前，需向內政部土地徵收審議小組報告採區段徵收開發之公益性及必要性。

從特定區計畫歷程與浮動分區開發沿革綜觀，浮動分區開發係一建構於長遠發展架構下之次第開發，不論是釋出發展用地需求、解決地主期望或是政策延續性等，都有其之必要性，然而究其屬農業用地轉用都市發展用地性質，在當下因應氣候變遷、糧食安全以及採區段徵收開發之民意氛圍，本計畫仍應恪守取得公共建設之公益性與必要性，因此，在公共設施用地劃設上，除原計畫大公設施取得之必要性之外，應更積極回應新世代的都市基盤設施需求，如藍綠帶生態防災系統、排水系統、大眾運輸系統、光纖網路、5G 數位基礎設施布局等，除了提升地區災害回復與調適能力外，更能超前佈署科技聚落人才所嚮往之居住環境。

另外在科學園區部分，本案為行政院大南方計畫—半導體 S 廊帶核心區，且屬大台南發展構想之中台南發展核心，依據科技部於 107 年 7 月完成之「科學園區未來 10 年規劃藍圖」亦提出需足夠產業投資進駐之政策目標，因應中美情勢變化、全球高科技產業之布局以及半導體上下游產業聚落完整鍊結之需求，以及吸引高科技就業人才在地宜居之城市競爭力考量，剩餘未辦理之開發區塊 A、B、C、D、E、N、O 已具辦理之時效性與急迫性。

臺南園區（一期、二期）總面積約 1,043.15 公頃（事業專用區面積 553.40 公頃），截至 111 年 12 月底，臺南園區事業專用區出租比率達 99.75%。

依科技部南部科學園區管理局 110 年 7 月 22 南建字第 1100021456 號函（詳附件一）指出，臺南園區近年因旗艦廠商陸續投資擴產，吸引相關供應鏈廠商進駐，在半導體、生技醫材、精密機械及光電綠能等產業已建構完整的產業聚落。目前洽詢周邊之潛在廠商用地需求約 20 公頃以上。



圖 51 南科園區產業用地出租情形示意圖

二、提升南科園區周邊地區生活機能，兼顧產業、居住、服務三大機能均衡發展

本案開發目的係透過區段徵收之自償性，促進農業區（供申請變更開發為產業支援區）及農業區（供申請變更開發為生活服務區）辦理後續開發，且為取得醫療用地、學校用地、公園（兼滯洪池）用地及道路用地等公共設施用地並辦理新社區開發之生活服務，進而提升南科園區周邊地區之生活機能。

延續特定區整體發展脈絡，透過浮動分區土地使用機能之調整，釋出就業衍生人口之居住空間、符合發展質量之公共設施、因應自然文化保護與災害調適之滯洪開放空間。在開發可行之前提下，產業活動支援、居住空間供給及公共設施服務等機能應予均衡並重、自給自足發展。

開發區塊 A、B 區緊鄰南科園區西側，擁有極佳之交通區位條

件，未來將提供產業服務機能為導向之空間規劃，以滿足整體產業鏈結所需土地儲備空間，參酌樹谷園區過去與南科園區內面板產業上下游供需之相關產業機能群聚效益，並於財務可行之前提下，利用剩餘地進行指定大面積完整街廓合併開發。其中沿 15-25M 道路以北之開發區塊 C 區因鄰近 A、B 區，除提供基本住宅機能外，亦可配合周邊產業發展，導入 3 級產業，提供金融、保險、餐飲，零售業、服務業、健身休閒以及必要性技術服務、研發、企業總部的用地需求，建構完整的就業及生活服務機能。開發後預計共可提供六大加值生活機能。



另為提供園區及後續三期擴大基地與開發區塊 A、B 區之就業員工衍生所需服務機能，並串接園區與周邊都市計畫區之發展軸帶，透過 178 縣道南側開發區塊 D、E、N、O 區以延續 L、M 區與 F、G 區，滿足生活所需為出發點，提供居住服務為主軸本案開發後可提供 6 大加值生活服務，另針對開發區塊內既有生活聚落，乃至於淹水潛勢、遺址坐落等環境敏感地區，配合文化遺址就地保存之目的、或與周圍開放空間進行整體景觀規劃之考量予以隔離保護，讓自然景觀與都市紋理得以緊密結合。

三、交通區位條件

A、B、C 三區塊，鄰近中山高安定交流道，往來南北交通便利，東為南科園區，西邊是中山高速公路，南邊隔著公滯一、公滯二與樹谷園區相鄰，北邊以線道 178 線與開發區塊 D 為界，新開闢直加弄大道橫跨其中，區塊完整，交通便利。鄰近南科園區及樹谷園區，

將提供臺南科學園區發展產業之相關聯產業廠商進駐，藉以形成產業群落效應。

D、E 二區塊，沿 15-25M 道路以北之開發區塊，因鄰近 A、B、C 區，除提供基本住宅機能外，亦可配合周邊產業發展，導入介於製造業及服務業之間的 2.5 級產業，提供金融、保險、餐飲，零售業、服務業、健身休閒以及必要性技術服務、研發、企業總部的用地需求，建構完整的就業及生活服務機能。

N、O 區座落於科學工業園區特定區東側，主要聯外道路部分，可藉由 15-25M 道路（目加溜灣大道）及 3-50M 道路往東銜接省道台 1 線後連接國道三號善化交流道，往西銜接省道台 19 甲線。未來將有效支援南科園區生活服務機能之需求，提供住宅等生活機能。

四、都市機能完善：

南科園區係由國科會規劃設置的高科技產業園區，主要引進產業為半導體、精密機械、光電、電腦及周邊設備、通訊及生技等 6 大產業，從營業額觀察，以光電為最大宗，其次為積體電路。且近年仍有相關產業鏈廠商陸續進駐、擴廠及南科擴大三期基地之產業引入，本案開發除提供衍生就業人口之居住需求外，部分商業服務區塊，可創造都市活動之聚集效益，以順勢吸納臺南科學園區及南科擴大三期基地之間使用需求。

考量周邊環境、支援服務機能及開發財務平衡，分為二大群落，烏橋中路以西為產業支援群（含 A、B（部分）、C、D、E（部分）區）維持產業機能發展，針對周邊環境配設聯外及隔離設施；烏橋中路以東部份（含 B（領寄聚落）、E（部分）、N、O 區）則為轉型為居住生活空間，為生活服務群，其中 B 區考量既有聚落、產業發展、開放空間等新舊介面媒合，擬結合商業機能節點，深化都市服務。

南科特定區 A、B、C、D、E、N、O 區橫跨善化、新市、安定等 3 個行政區，位於南科園區之核心地帶，範圍完整且具發展潛力，

符合周邊地區之發展需求，未來透過本案完整開闢提供產業、住宅及商業使用，將增加居住人口及活動人口，衍生之人口其消費行為、工作收入將有助於促進地區經濟發展，對於地方政府之稅收亦有正面之影響，並健全整體交通路網串聯，同時確保產業發展及提升生活品質。

又，本計畫開放空間將由一系列藍綠空間組串為富有生機的生態網絡，延續既有紋理，與各種機能場域及步行尺度互補、連接。包括服務南科各開發區塊的公園綠地、與新發展區或鄰避設施間的景觀緩衝帶、遺址周邊保護綠地、十字林蔭大道暨人行步道系統、高鐵路面綠廊、配合自然水文及排水系統劃設的親水遊憩綠地、落實防災理念的公園（兼滯洪池）用地、以及結合觀光教育服務的文化節點等所建構而成（國立臺灣史前文化博物館-南科考古館、樹谷農場、樹谷生活科學館）。

柒、實質發展計畫

一、計畫年期

依據臺南市國土計畫之計畫年期，訂定本計畫之計畫年期為 125 年。

二、計畫人口與密度

(一) 計畫人口推估

依據「變更臺南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（第一次通盤檢討）」訂定之居住密度為每公頃 163 人，本計畫區劃設供申請變更開發為生活服務區之面積為 124.1 公頃，計畫人口推估約為 20,200 人，另依照基準容積 150% 估算，總樓地板面積為 1,861,500 平方公尺，以每人平均享有 70 m² 樓地板面積之居住水準估算，約可容納 26,600 人。

依本計畫之土地使用計畫，估算未來之計畫居住人口。本計畫劃設產業支援區（第三種住宅、第三之一種住宅、第四種住宅、第四之一種住宅）與生活服務區（第三種住宅、第三之一種住宅、第三之二種住宅）屬中密度住宅使用性質，其容積率分別為 160%、180% 與 240%；產業支援區（第三種商業）與生活服務區（第二種商業）以商業使用性質為主，故將其容積率扣除一二樓之容積，其餘做為非供商業使用樓地板面積估算依據，總計居住之樓地板面積為 2,812,130 平方公尺，以每人平均享有 70 平方公尺樓地板面積之居住水準估算，約可容納 40,100 人，詳見表 26。

(二) 計畫人口與密度

依照本計畫區實際可容納之人口數為基準，訂定計畫人口為 40,100 人，計畫居住淨密度約為每公頃 294 人。

表 26 計畫人口推估表

項目	面積 (公頃)	容積率 (%)	樓地板面積 (m ²)	每人享有樓地板 (m ² /人)	居住人口 (人)
產業支援區 (住宅三)	11.22	160%	179,520	70	2,600
產業支援區 (住宅三-1)	7.18	160%	114,880		1,600
產業支援區 (住宅四)	25.93	240%	622,320		8,900
產業支援區 (住宅四-1)	3.27	240%	78,480		1,100
產業支援區 (商業三)	14.71	280% (140%)	205,940		2,900
生活服務區 (住宅三)	40.29	160%	644,640		9,200
生活服務區 (住宅三-1)	1.40	160%	22,400		300
生活服務區 (住宅三-2)	46.65	180%	839,700		12,000
生活服務區 (商業二)	8.34	250% (125%)	104,250		1,500
合計	158.99	—	2,812,130		—

註：以商業使用性質為主之土地使用分區，扣除一二樓做商業使用空間後，故以 140%、125% 之容積率作為居住人口之計算依據。

三、土地使用計畫

產業支援區為主要計畫之分區，以提供特定區內之產業生產及產業服務機能為主；生活服務區則以發展特定區內之一般生活機能為主，於其辦理細部計畫時，得視實際需要，再予細分供住宅、商業或其他之使用，其中產業支援區（開發區塊 A、B（部分）、C、D 及 E（部分）區）與生活服務區（開發區塊 B（領寄）、E（部分）、N 及 O 區）劃設供商業使用之面積不得超過計畫總面積之 10% 及 8%，商業區劃設面積檢核表詳見表 27。

表 27 商業區可劃設面積檢核推估表

開發區塊	主要計畫規定			細部計畫劃設
	主計畫設分區面積 (公頃)	可劃設比例 (%)	最大可劃設面積 (公頃)	劃設面積 (公頃)
產業支援區	173.67	10	17.37	14.71
生活服務區	124.10	8	9.93	8.34

註：表內所列面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

另劃設供住宅使用之分區，總計產業支援區（第三種住宅、第三之一種住宅、第四種住宅、第四之一種住宅）之面積 47.6 公頃與生活服務區（第三種住宅、第三之一種住宅、第三之二種住宅）之面積 88.34 公頃，占本計畫區總面積 11.46%及 21.25%，土地使用計畫內容詳見表 28、圖 52~60。

（一）產業支援區（第一種產業服務專用）

於鄰近科學園區東側開發區塊 A 區配置產業生產機能進駐，面積為 41.01 公頃，占本計畫區總面積 9.86%。

（二）產業支援區（第二種產業服務專用）

於鄰近科學園區東側開發區塊 B 區配置產業支援服務機能進駐，面積為 32.5 公頃，占本計畫區總面積 7.82%。

（三）產業支援區（第二之一種產業服務專用）

屬 178 縣道零星工業區周邊土地，考量零工周邊範圍完整性予以劃設，面積為 1.33 公頃，占本計畫區總面積 0.32%。

（四）產業支援區（第三種住宅、第三之一種住宅）

沿 178 縣道南側至烏橋中路以西開發區塊、D（部份）及 E（部份）區配置供小街廓住宅機能進駐，面積為 18.4 公頃，占本計畫區總面積 4.43%。

（五）產業支援區（第四種住宅、第四之一種住宅）

沿 178 縣道南側至烏橋中路以西開發區塊 C（部份）、D（部份）及 E（部份）區配置供大街廓住宅機能進駐，面積為 29.2 公頃，占本計畫區總面積 7.03%。

（六）產業支援區（第三種商業）

開發區塊 C(部份)區配置供商業服務機能進駐，面積為 14.71

公頃，占本計畫區總面積 3.54%。

(七) 生活服務區 (第三種住宅、第三之一種住宅)

開發區塊 B (領寄)、E (部份)、N 及 O 區規劃小街廓供計畫範圍內小地主分配，面積為 41.69 公頃，占本計畫區總面積 10.03 %。

(八) 生活服務區 (第三之二種住宅)

於開發區塊 E (部份)、N 及 O 區劃設生活服務區 (第三之二種住宅)，面積為 46.65 公頃，占本計畫區總面積 11.22%。

(九) 生活服務區 (第二種商業)

於開發區塊 E 區與善化都市計畫區交界及西拉雅大道配置供商業服務機能進駐，面積為 8.34 公頃，占本計畫區總面積 2.01 %。

(十) 灌溉專用區

配合範圍內農田灌排水路，劃設灌溉專用區 0.05 公頃，占本計畫區總面積 0.01%

本計畫區劃設供申請變更開發為產業支援區及生活服務區之面積為 173.67 公頃與 124.1 公頃，依照基準容積 200% 及 150% 估算，尚符合主要計畫之指導原則，詳見表 29。

表 28 土地使用計畫面積表

項目		面積 (公頃)	比例 (%)	備註
土地使用分區	產業支援區 (第一種產業服務專用)	41.01	9.86	建蔽率 60%、容積率 240%
	產業支援區 (第二種產業服務專用)	32.50	7.82	建蔽率 60%、容積率 240%
	產業支援區 (第二之一種產業服務專用)	1.33	0.32	建蔽率 60%、容積率 240%
	產業支援區 (第三種住宅)	11.22	2.70	建蔽率 50%、容積率 160%
	產業支援區 (第三之一種住宅)	7.18	1.73	建蔽率 50%、容積率 160%
	產業支援區 (第四種住宅)	25.93	6.24	建蔽率 50%、容積率 240%
	產業支援區 (第四之一種住宅)	3.27	0.79	建蔽率 50%、容積率 240%
	產業支援區 (第三種商業)	14.71	3.54	建蔽率 70%、容積率 280%
	生活服務區 (第三種住宅)	40.29	9.69	建蔽率 50%、容積率 160%
	生活服務區 (第三之一種住宅)	1.40	0.34	建蔽率 50%、容積率 160%
	生活服務區 (第三之二種住宅)	46.65	11.22	建蔽率 50%、容積率 180%
	生活服務區 (第二種商業)	8.34	2.01	建蔽率 70%、容積率 250%
	灌溉專用區	0.05	0.01	
	小計	233.88	56.27	
公共設施用地	學校用地	7.00	1.68	主要計畫劃設
	公園用地	11.21	2.70	細部計畫增設
	公園 (兼滯洪池) 用地	61.85	14.87	主要計畫劃設 42.89 公頃 細部計畫增設 18.96 公頃
	兒童遊樂場用地	0.41	0.10	主要計畫劃設 0.35 公頃 細部計畫增設 0.06 公頃
	體育場用地	2.89	0.70	主要計畫劃設
	綠地用地	5.76	1.39	主要計畫劃設 4.27 公頃 細部計畫增設 1.49 公頃
	停車場用地	4.51	1.08	主要計畫劃設 0.80 公頃 細部計畫增設 3.71 公頃
	停車場 (兼滯洪池) 用地	1.10	0.26	細部計畫增設
	廣場兼停車場用地	0.07	0.02	細部計畫增設
	廣場用地	0.02	0.00	細部計畫增設
	廣場兼道路用地	0.74	0.18	細部計畫增設
	機關用地	0.31	0.07	主要計畫劃設
	電力事業用地	7.42	1.78	主要計畫劃設
	自來水事業用地	0.40	0.10	細部計畫增設
	醫療用地	4.00	0.96	主要計畫劃設
	人行廣場用地	0.19	0.05	細部計畫增設
	溝渠兼道路用地	0.46	0.11	細部計畫增設
道路用地	73.59	17.68	主要計畫劃設 47.38 公頃 細部計畫增設 26.21 公頃	
小計	181.93	43.73		
總計		415.81	100.00	
已發展區	住宅區	6.08		
	零星工業區	5.17		
	機 2 用地	0.77		
	道路用地	1.67		
	高速鐵路用地	1.34		
合計	15.03			
剔除區	農業區	0.60		
共計		431.44		

註：表內所列面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 29 可建築樓地板面積檢核推估表

主要計畫規定				細部計畫劃設				
開發 區塊	劃設面積 (公頃)	平均 容積率 (%)	最大可建築 樓地板面積 (m ²)	使用分區	劃設面積 (公頃)	容積率 (%)	可建築樓板 面積 (m ²)	總計 (m ²)
產業 支援	173.67	200%	3,473,400	產業支援區 (產一)	41.01	240%	984,240	3,203,240
				產業支援區 (產二)	32.50	240%	780,000	
				產業支援區 (產二-1)	1.33	240%	31,920	
				產業支援區 (住宅三)	11.22	160%	179,520	
				產業支援區 (住宅三-1)	7.18	160%	114,880	
				產業支援區 (住宅四)	25.93	240%	622,320	
				產業支援區 (住宅四-1)	3.27	240%	78,480	
				產業支援區 (商業三)	14.71	280%	411,880	
生活 服務	124.10	150%	1,861,500	生活服務區 (住宅三)	40.29	160%	644,640	1,715,240
				生活服務區 (住宅三-1)	1.40	160%	22,400	
				生活服務區 (住宅三-2)	46.65	180%	839,700	
				生活服務區 (商業二)	8.34	250%	208,500	

註：表內所列面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

四、公共設施計畫

於細部計畫增設停車場用地、廣場兼停車場用地、廣場用地、廣道用地及自來水事業用地等，公共設施用地面積總計為 181.93 公頃，占總面積比例為 43.73%，詳見表 30。

(一) 學校用地

於主要計畫調整原污 2 用地為學校用地 2.50 公頃外，主要計畫共劃設學校用地 7.00 公頃，占本計畫區總面積 1.68%。

(二) 公園用地

配合遺址調查成果，於細部計畫劃設公園用地 3 處，面積合計為 11.21 公頃，占本計畫區總面積 2.7%。

(三) 公園（兼滯洪池）用地

本計畫依據南科特定區計畫之規定，應負擔公園（兼滯洪池）用地面積為 40.39 公頃，另於主要計畫調整原污 1 用地為公園（兼滯洪池）用地 2.5 公頃；配合出流管制試算，於細部計畫增設 9 處，面積合計為 61.85 公頃，占本計畫區總面積 14.87%。

(四) 兒童遊樂場用地

於主要計畫畫設兒 1 用地，本計畫配合細部計畫街廓予以擴大兒 1 範圍，面積為 0.41 公頃，占本計畫區總面積 0.1%。

(五) 體育場用地

本計畫依據南科特定區計畫之規定，應負擔體育場用地面積為 2.89 公頃，占本計畫區總面積 0.70%。

(六) 綠地用地

於主要計畫劃設綠 3、綠 4、綠 6、綠 8 及綠 9 用地，面積為

4.27 公頃，細部計畫增設領寄聚落周邊及計畫範圍邊界綠地用地，面積合計為 5.76 公頃，占本計畫區總面積 1.39%。

(七) 停車場用地

主要計畫配合臺鐵南科車站周邊畫設停車場用地，面積 0.8 公頃；另因應 178 縣道南側及西拉雅大道商業區之停車需求，細部計畫增設 2 處停車場用地，面積合計為 4.51 公頃，占本計畫區總面積 1.08%。

(八) 停車場（兼滯洪池）用地

配合住宅社區之停車需求，細部計畫增設 1 處停車場（兼滯洪池）用地，面積為 1.1 公頃，占本計畫區總面積 0.26%。

(九) 廣場兼停車場用地

於領寄聚落周邊細部計畫增設廣場兼停車場用地，面積為 0.07 公頃，占本計畫區總面積 0.02%。

(十) 廣場用地

為利零星工業區後續進出，細部計畫增設廣場用地，面積為 0.02 公頃，占本計畫區總面積 0.00%。

(十一) 廣場兼道路用地

為銜接領寄聚落既有區內道路系統，細部計畫增設廣場兼道路用地，面積為 0.74 公頃，占本計畫區總面積 0.18%。

(十二) 機關用地

主要計畫於計畫範圍西北側劃設機 1 用地，指定供消防隊使用，面積為 0.31 公頃，占本計畫區總面積 0.07%。

(十三) 電力事業用地

主要計畫劃設 2 處電力事業用地 (電力 1 及電力 4)，面積為 7.42 公頃，占本計畫區總面積 1.78%。

(十四) 自來水事業用地

另於主要計畫規定，開發區塊 O 應於細部計畫增設一處自來水事業用地，劃設面積為 0.40 公頃，占本計畫區總面積 0.1%。

(十五) 醫療用地

於主要計畫劃設醫療用地，負擔新市、善化及安定周邊三區域醫療服務，劃設面積為 4 公頃，占本計畫區總面積 0.96%。

(十六) 人行廣場用地

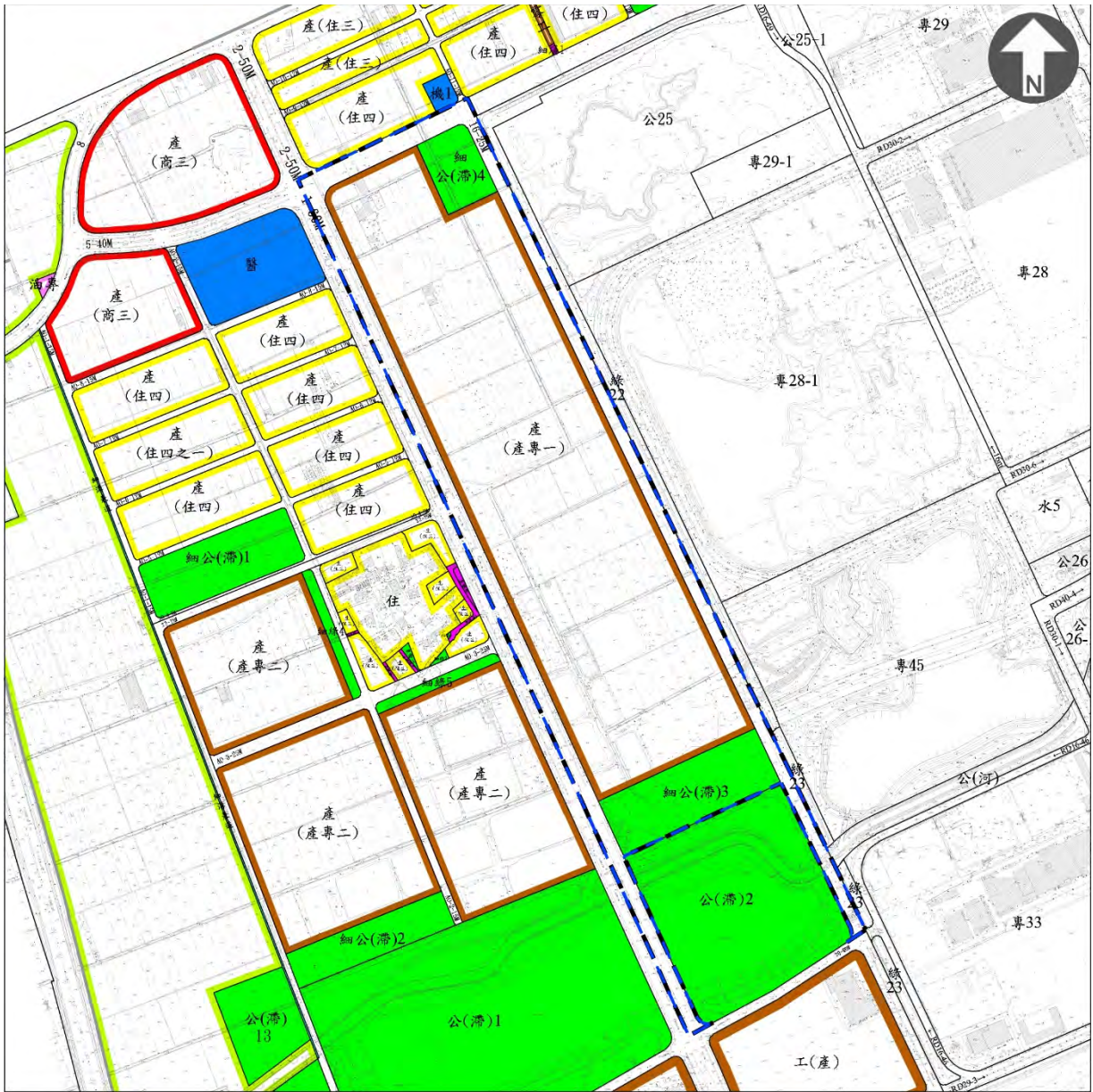
於計畫範圍與 F、G 區交界處劃設人行廣場用地，以做為行人空間與指定建築線使用，面積為 0.19 公頃，占本計畫區總面積 0.05%。

(十七) 溝渠兼道路用地


配合計畫區西側公告區域排水洲子中排二，劃設溝渠兼道路用地 0.46 公頃，占本計畫區總面積 0.11%。


(十八) 道路用地


本計畫依據南科特定區計畫之規定，其應負擔道路用地之區位包括部分 1-60m、2-50m、3-50m 等 16 條道路，於主要計畫劃設面積為 47.38 公頃，另增設計畫區內主要道路、次要道路及出入道路等細部計畫道路，面積為 26.21 公頃，總計道路用地面積為 73.59 公頃，占本計畫區總面積 17.68%。



圖例

 產業支援區(第一種產業服務專用)

 公園兼滯洪池用地

 A區計畫範圍


 A區整體開發範圍

圖 53 新市區建設地區開發區塊 A 細部計畫示意圖



圖 例

- | | |
|------------------|----------|
| 生活服務區(第三種住宅) | 廣場兼道路用地 |
| 產業支援區(第二種產業服務專用) | 廣場兼停車場用地 |
| 公園兼滯洪池用地 | B區計畫範圍 |
| 綠地用地 | B區整體開發範圍 |
| 溝渠兼道路用地 | |

圖 54 新市區建設地區開發區塊 B 細部計畫示意圖

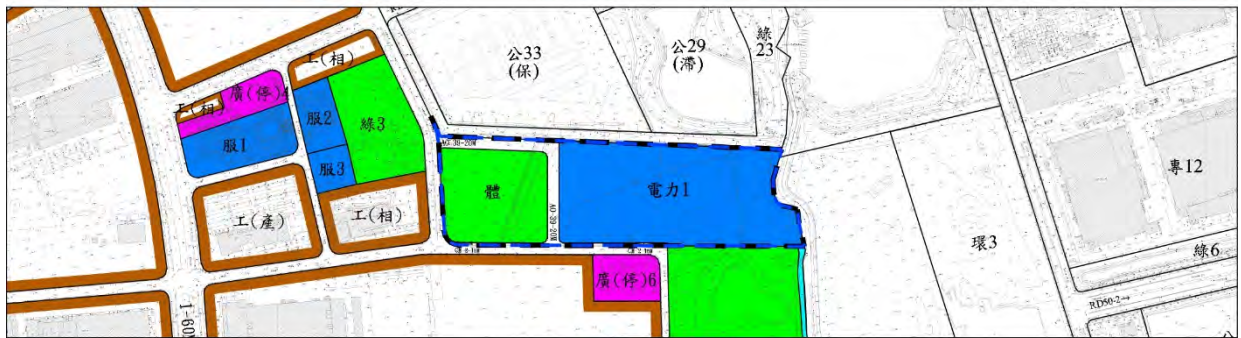


圖 例

- | | | |
|----------------|----------|--------|
| 產業支援區(第三種商業) | 醫療用地 | C區計畫範圍 |
| 產業支援區(第四種住宅) | 電力事業用地 | |
| 產業支援區(第四之一種住宅) | 體育場用地 | |
| 公園兼滯洪池用地 | C區整體開發範圍 | |

圖 55 新市區建設地區開發區塊 C 細部計畫示意圖



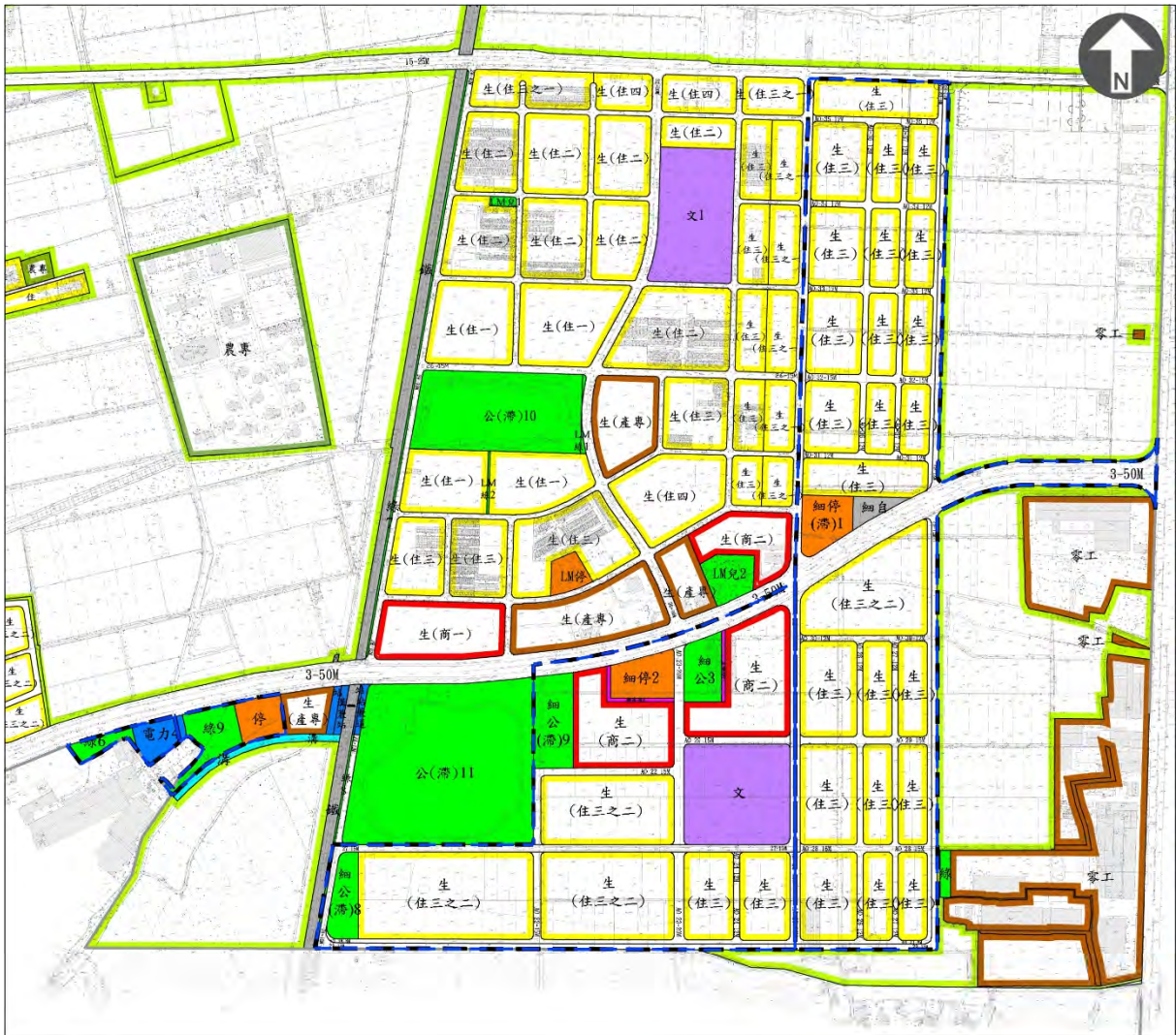
圖 56 新市區建設地區開發區塊 D 細部計畫示意圖



圖 例

- | | |
|--------------------|----------|
| 產業支援區(第三種住宅) | 灌溉專用區 |
| 產業支援區(第三之一種住宅) | 綠地用地 |
| 產業支援區(第四種住宅) | 兒童遊樂場用地 |
| 產業支援區(第二之一種產業服務專用) | 廣場兼道路用地 |
| 生活服務區(第三之一種住宅) | 人行廣場用地 |
| 生活服務區(第三之二種住宅) | E區計畫範圍 |
| 生活服務區(第三種住宅) | E區整體開發範圍 |
| 生活服務區(第二種商業) | |

圖 57 新市區建設地區開發區塊 E 細部計畫示意圖



圖例

- | | |
|----------------|------------|
| 生活服務區(第三種住宅) | 停車場用地 |
| 生活服務區(第三之二種住宅) | 停車場兼滯洪池用地 |
| 生活服務區(第二種商業) | 學校用地 |
| 公園用地 | 電力事業用地 |
| 公園兼滯洪池用地 | 自來水事業用地 |
| 綠地用地 | N、O區計畫範圍 |
| 廣場兼道路用地 | N、O區整體開發範圍 |

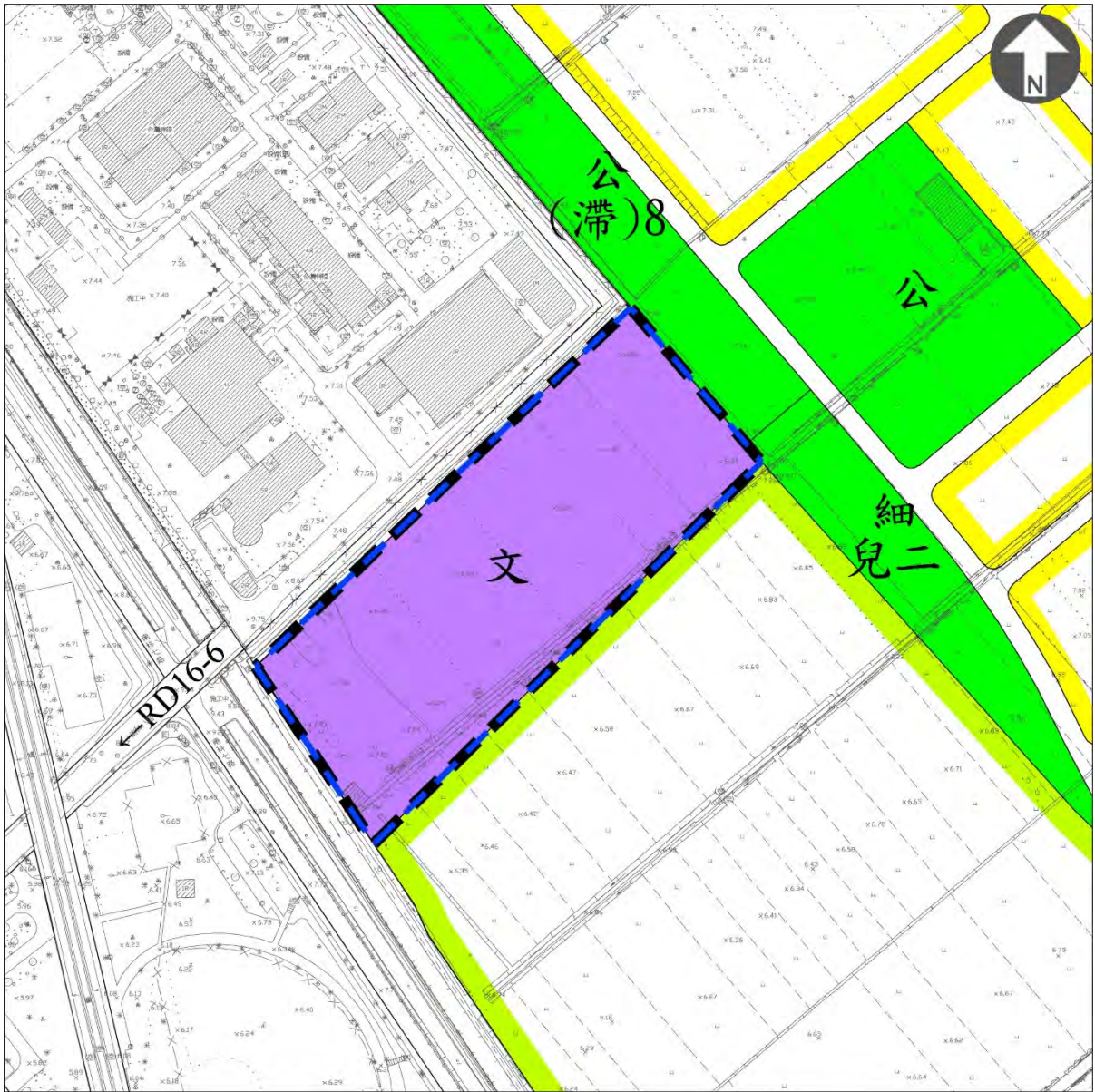
圖 58 新市區建設地區開發區塊 N、O 細部計畫示意圖



圖 例

公(滯) 公園兼滯洪池用地
 污水處理廠計畫範圍
 污水處理廠整體開發範圍

圖 59 新增公園（兼滯洪池）用地（原污 1 用地）細部計畫示意圖



圖例

- 文 學校用地
- 污水處理廠計畫範圍
- 污水處理廠整體開發範圍

圖 60 新增學校用地 (原污 2 用地) 細部計畫示意圖

表 30 公共設施用地面積明細表

公設項目	公設編號	面積	備註
學校用地	文中小	4.50	主要計畫劃設
	文小	2.50	主要計畫劃設(原污2)
	小計	7.00	
公園用地	細公1	8.28	細部計畫增設
	細公2	1.93	細部計畫增設
	細公3	1.00	細部計畫增設
	小計	11.21	
公園(兼滯洪池)用地	公滯1(部分)、2(部分)、4(部分)、11(部分)用地	40.39	主計大公
	公滯13	2.50	主要計畫劃設(原污1)
	細公(滯)1	3.44	細部計畫增設
	細公(滯)2	2.37	細部計畫增設
	細公(滯)3	4.01	細部計畫增設
	細公(滯)4	1.58	細部計畫增設
	細公(滯)5	1.07	細部計畫增設
	細公(滯)6	2.83	細部計畫增設
	細公(滯)7	1.15	細部計畫增設
	細公(滯)8	0.94	細部計畫增設
	細公(滯)9	1.57	細部計畫增設
	小計	61.85	
兒童遊樂場用地	兒1	0.35	主要計畫劃設 0.35 公頃 細部計畫增設 0.06 公頃
體育場用地	體	2.89	主要計畫劃設 3.70 公頃 細部計畫扣除道路用地面積
綠地用地	綠3	1.22	主要計畫劃設
	綠4	1.38	主要計畫劃設
	綠6	0.41	主要計畫劃設
	綠8	0.10	主要計畫劃設
	綠9	1.24	主要計畫劃設
	細綠1	0.06	細部計畫增設
	細綠2	0.04	細部計畫增設
	細綠3	0.01	細部計畫增設
	細綠4	0.23	細部計畫增設
	細綠5	0.21	細部計畫增設
	細綠6	0.51	細部計畫增設
	細綠7	0.04	細部計畫增設
	細綠8	0.03	細部計畫增設
	細綠9	0.28	細部計畫增設
	小計	5.76	

表 30 公共設施用地面積明細表 (續完)

公設項目	公設編號	面積	備註
停車場用地	停	0.80	主要計畫劃設
	細停 1	2.62	細部計畫增設
	細停 2	1.09	細部計畫增設
	小計	4.51	
停車場(兼滯洪池)用地	細停(滯) 1	1.10	細部計畫增設
廣場兼停車場用地	細廣停	0.07	細部計畫增設
廣場用地	細廣 1	0.02	細部計畫增設
廣場兼道路用地	細廣道 1	0.01	細部計畫增設
	細廣道 2	0.03	細部計畫增設
	細廣道 3	0.03	細部計畫增設
	細廣道 4	0.16	細部計畫增設
	細廣道 5	0.23	細部計畫增設
	細廣道 6	0.16	細部計畫增設
	細廣道 7	0.12	細部計畫增設
	小計	0.74	
機關用地	機 1	0.31	主要計畫劃設
電力事業用地	電力 1	6.71	主要計畫劃設
	電力 4	0.71	主要計畫劃設
	小計	7.42	
自來水事業用地	細自	0.40	細部計畫增設
醫療用地	醫	4.00	主要計畫劃設
溝渠兼道路用地	溝(道)	0.46	細部計畫增設
人行廣場用地		0.19	細部計畫增設
道路用地		73.59	主要計畫劃設 47.38 公頃 細部計畫增設 26.21 公頃
總計		181.93	

註：表內所列面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

五、交通系統計畫

以主要計畫劃設之 16 條道路為主要聯外道路，區內劃設 40 條次要道路，作為出入道路使用。本計畫區共劃設 73.59 公頃道路用地，占本計畫區總面積 17.68%。本計畫區之道路系統計畫說明如下，詳見表 31 及圖 61。

(一) 主要道路（聯外道路）

為主要計畫所劃設之 1-60m、2-50m、3-50m、7-40m 及 15-25m 五條道路為聯外道路，往東可至省道台 1 線、國道 3 號、台 19 甲線，往西可至國道 1 號。

(二) 次要道路（出入道路）

細部計畫劃設次要道路，以利區內人車出入及基地之建築使用，道路寬度為 8、10、15 及 20 公尺之出入道路。

表 31 計畫道路編號表

編號-寬度	方向	長度 (M)	編號-寬度	方向	長度 (M)
主要計畫			A0-2-15m	南北	1,427
1-60m (部份)	南北	1,818	A0-3-25m	東西	603
2-50m	南北	313	A0-4-5m	東西	585
3-50m (部份)	東西	1,365	A0-5-12m	東西	577
5-40m	東西	1,420	A0-6-12m	東西	569
7-40m	南北	381	A0-7-12m	東西	561
10-30m	南北	259	A0-8-15m	東西	554
14-25m	南北	288	A0-9-12m	東西	699
15-25m (部份)	東西	2,253	A0-10-12m	東西	697
16-25m	南北	1,782	A0-11-12m	南北	283
22-20m	南北	1,579	A0-12-12m	南北	254
23-15m	東西南北	1,849	A0-13-12m	南北	240
27-15m	東西	940	A0-14-12m	東西	528
28-12m (部份)	南北	203	A0-15-12m	東西南北	998
29-12m	東西南北	3,034	A0-16-12m	東西南北	540
30-10m	南北	369	A0-17-15m	東西	324
31-10m	南北	370	A0-18-15m	南北	356
細部計畫			A0-19-15m	南北	273
A0-1-15m	南北	625	A0-20-15m	南北	224

編號-寬度	方向	長度 (M)
A0-21-10m	東西南北	561
A0-22-15m	東西南北	646
A0-23-20m	南北	611
A0-24-12m	南北	198
A0-25-20m	南北	198
A0-26-12m	南北	629
A0-27-12m	南北	629
A0-28-15m	東西	282
A0-29-15m	東西	520
A0-30-12m	東西	282
A0-31-12m	東西	277

編號-寬度	方向	長度 (M)
A0-32-15m	東西	277
A0-33-12m	東西	277
A0-34-12m	東西	277
A0-35-12m	東西	277
A0-36-12m	南北	690
A0-37-12m	南北	690
A0-38-8m	東西南北	3,021
A0-39-20m	東西南北	368
CM-2-20m (範圍內 4M)	東西	396

註：表內所列面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

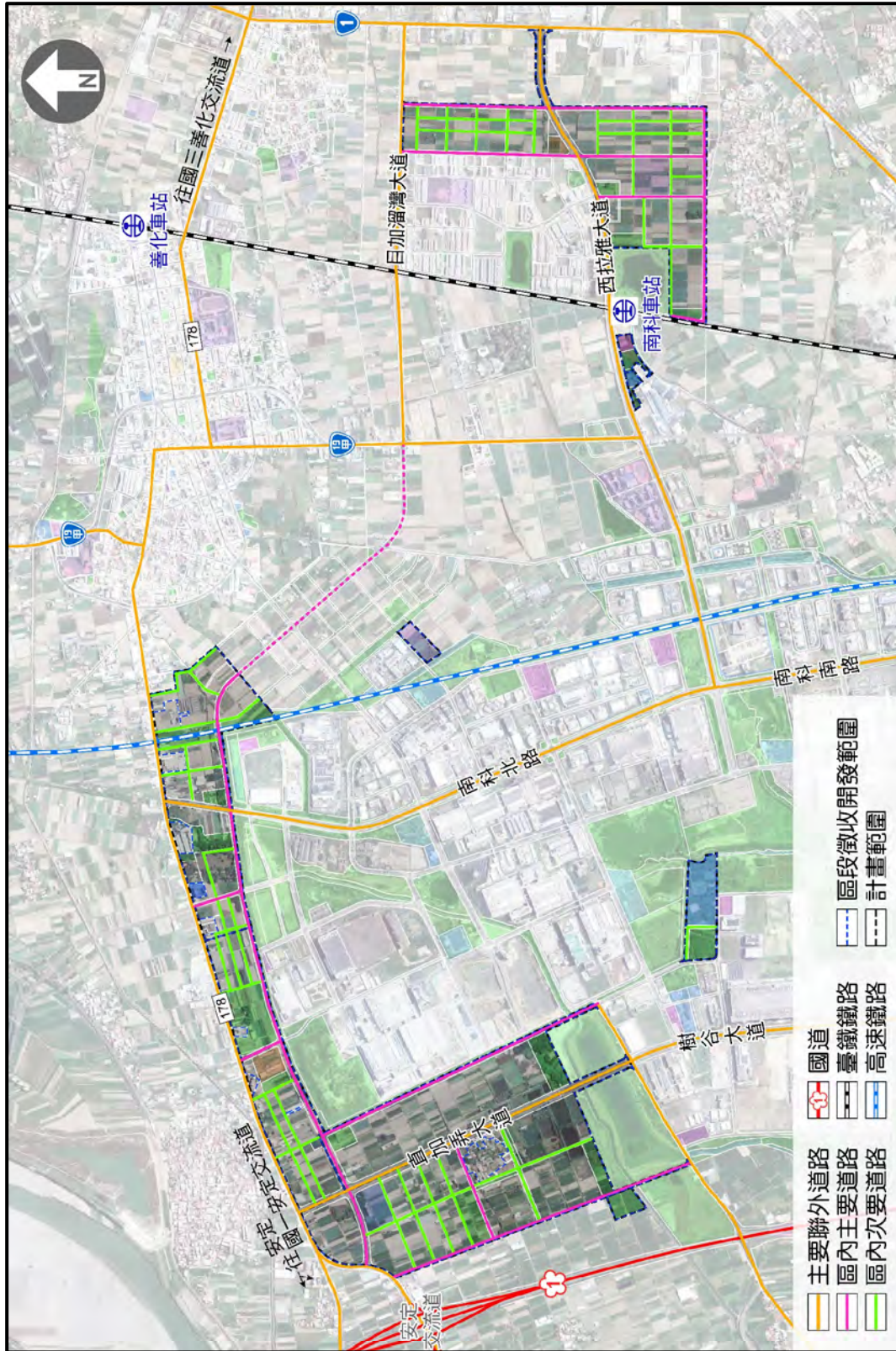


圖 61 新市區建設地區開發區塊 A、B、C、D、E、N、O 道路系統示意圖

六、都市防災規劃

為減低本計畫區災害發生之可能性，避免災害蔓延，並於災害發生後，減輕災害損失，保障民眾生命財產安全，爰依據行政院「災害防救方案」及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 6 條之規定，整體規劃時，應就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討，以降低都市災害（例如水災、火災、地震等）所造成的傷害，有效遏止災害擴大，以及迅速疏散並安置民眾，詳見圖 62。

（一）災害防護類型

1.水災防護

本計畫區內所劃設之公園（兼滯洪池）用地可減少水災之損害，同時計畫區內法定開放空間之鋪面應儘量以具透水性之材質為原則，以增加地表貯存與入滲能力，降低開發衍生之逕流量。

2.火災防護

以計畫區內主要及次要道路為基礎，配合留設沿街式及帶狀式開放空間，發揮阻隔火災延燒功能。

3.地震防護

建立計畫區內防震避難與疏散系統，並加強維生系統管線之耐震設計。以公（滯）用地之開放式公共設施作為緊急避難空間。

（二）防災避難場所及設施

- 1.防救災指揮中心：以計畫區鄰近之機關 1 作為防救災指揮中心，協調整體救災援助工作。
- 2.臨時避難場所：將本計畫區內之大型或連續性之開放空間規劃作為臨時避難場所，包括公園（兼滯洪池）用地、道路兩側沿線退縮帶、建築物前的廣場或自行留設之避難空間等，以提供

數量多而分散的容納空間。

- 3.避難收容處所：本計畫區所在體育場用地、周邊鄰近南科實驗中學、大成國小、善化高中及 LM 小新國小（第二校區）屬其規劃之臨時收容場所。

（三）流域型蓄洪及滯洪設施

本計畫區內劃設之公園（兼滯洪池）用地，應導入防災功能，作為大量降雨時之貯留空間，以降低水患所造成之損害。

（四）救災路線

- 1.救災接送動線：將本計畫區內之主要道路規劃為救災接送動線，其於災害發生時必須保持暢通，以作為消防及便利車輛輸送物資至災害地點或避難場所使用。
- 2.避難逃生動線：指定本計畫區內之次要道路為避難逃生動線，作為輔助性路徑，以連接救災接送動線與避難處所、救災據點。

（五）火災延燒防止地帶

利用道路系統及開放空間系統結合，以達火災延燒防止隔離功用，避免災害擴大。運用開放性公（滯）用地及計畫區內 8M 以上道路作為延燒防止帶，且於土地使用分區管制要點中訂定建築基地退縮規定以防止基地內之火災延燒。

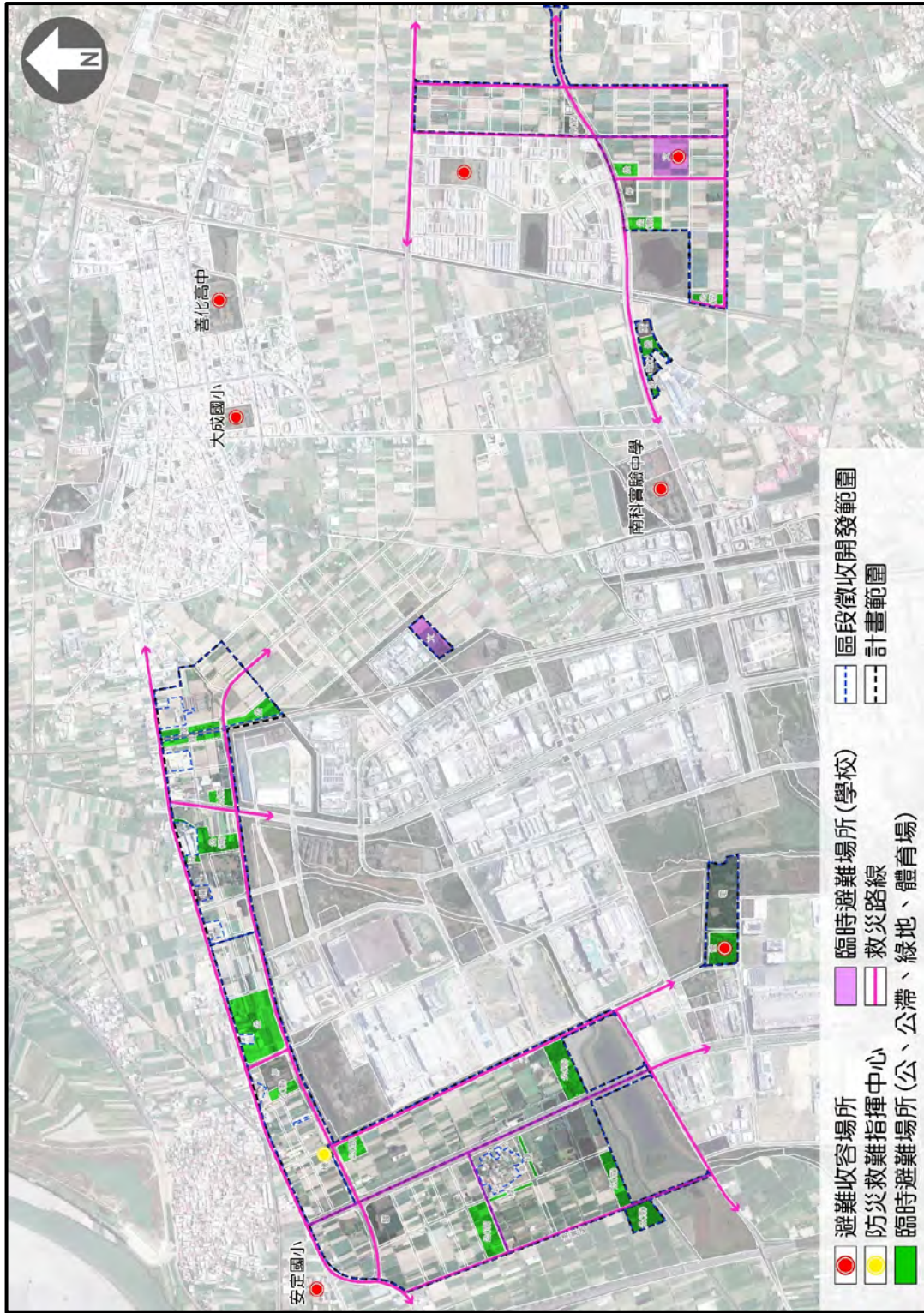


圖 62 新市區建設地區開發區塊 A、B、C、D、E、N、O 都市防災計畫示意圖

捌、土地使用分區管制要點

第一條 本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺南市施行細則（以下簡稱臺南市施行細則）第 12 條訂定之。

第二條 本要點未規定事項，依「變更台南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫案」及其他法令之規定辦理，其用語亦同。

第三條 本要點用語定義如下：

- 一、前面基地線：建築基地臨接較寬道路之基地線，如臨接數條道路同寬者，得擇一指定之。另基地長、寬比超過二比一亦可轉向認定基地線。
- 二、前院：沿前面基地線留設之庭院。
- 三、前院最小深度：建築物外牆面與前面基地線之前院之最小距離。

第四條 產業支援區（第一種產業服務專用）供依科學園區設置管理條例或本府工業主管機關核准進駐之事業使用，其容許使用項目如下：

- 一、廠房或作業場所，並得供下列附屬設施及與事業發展有關之設施使用：
 - （一）附屬研發、推廣及服務辦公室（場所）。
 - （二）附屬倉庫。
 - （三）附屬生產實驗或訓練房舍。
 - （四）環境保護設施。
 - （五）附屬員工餐廳。
 - （六）附屬露天設施或堆置場所。
 - （七）附屬停車場。
 - （八）附屬公害防治設備。
 - （九）其他經主管機關審查核准之必要附屬設施及生產所需設備。
- 二、試驗研究設施：得視實際需要設置與研究生產相關之試驗研究設施。
- 三、通關服務設施
 - （一）海關、報關服務設施。
 - （二）儲藏及運輸設施。
 - （三）金融設施。

(四) 停車場設施。

四、其他公用設備及公共服務設施：因應未來產業環境改變需求，經主管機關審核同意，允許設置必要性公用設備及公共服務設施，以增加土地利用彈性。

第五條 產業支援區（第二種、第二之一種產業服務專用）其容許使用項目如下：

- 一、低污染製造業：依經濟部訂定之「低污染認定基準」規定辦理。
- 二、運輸及倉儲業。
- 三、專業、科學及技術服務業：提供產業創意、研究發展、設計、檢驗、測試、品質管理、流程改善、製程改善、自動化、電子化、資源再利用、污染防治、環境保護、清潔生產、能源管理、創業管理等專門技術服務。
- 四、支援服務業：支援企業或組織營運之例行性活動之行業，如金融、租賃、人力仲介及供應、保全、建築物設備及綠化服務、行政支援及其它相關服務。
- 五、醫療保健及社會工作服務業。
- 六、其他經臺南市政府相關主管機關審查核准得供與產業發展有密切關聯之相關設施使用。
- 七、其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業設施設備。

第六條 產業支援區（第三種住宅、第三之一種住宅、第四種住宅及第四之一種住宅）容許使用項目應依都市計畫法臺南市施行細則第 14、15 條規定辦理。

第七條 生活服務區（第三種住宅、第三之一種住宅及第三之二種住宅）容許使用項目應依都市計畫法臺南市施行細則第 14 條規定辦理。

第八條 產業支援區（第三種商業）容許使用項目如下：

- 一、依臺南市施行細則第 16 條規定辦理。
- 二、不得為下列使用：
 - (一) 居住
 - (二) 舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、三溫暖、一般浴室、性交易場所或其他本府認定類似之營業場所。
 - (三) 殯葬服務業（殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業）、壽具店。

第九條 生活服務區（第二種商業）容許使用項目如下：

一、依臺南市施行細則第 16 條規定辦理。

(一) 採立體住商混合使用者，其商業使用容積樓地板面積不得少於總基準容積樓地板面積之 1/3。

(二) 採平面住商混合使用者，其商業使用土地面積不得少於總土地面積 1/3，且商業使用容積樓地板面積不得小於總基準容積樓地板面積之 1/4。

二、不得為下列使用：

(一) 舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、三溫暖、一般浴室、性交易場所或其他本府認定類似之營業場所。

(二) 殯葬服務業(殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業)、壽具店。

第十條 醫療用地除供設置醫療事業及醫療服務設施使用，其土地使用容許使用項目應由臺南市醫療主管機關會同有關機關，依相關規定就實際情況作必要之審定。

第十一條 本計畫各土地使用分區之建蔽率、容積率、最小分戶基地面積及最小建築基地面積規定如下：

土地使用分區類別	建蔽率 (%)	容積率 (%)	最小分戶基地面積 (m ²)	最小建築基地面積 (m ²)
產業支援區 (第一種產業服務專用)	60	240	-	10,000
產業支援區 (第二種產業服務專用)	60	240	-	5,000
產業支援區 (第二之一種產業服務專用)	60	240	-	-
產業支援區、生活服務區 (第三種住宅、第三之一種住宅)	50	160	100	-
生活服務區 (第三之二種住宅)	50	180	-	-
產業支援區 (第四種住宅、第四之一種住宅)	50	240	-	1,500
產業支援區(第三種商業)	70	280	-	10,000
生活服務區(第二種商業)	70	250	-	3,000
備註	1. 產業支援區(第三種住宅、第三之一種住宅)及生活服務區(第三種住宅、第三之一種住宅)建築基地內之土地，無論如何分戶或採連棟式建築(垂直分戶之集合住宅除外)，每戶仍應符合最小分戶基地面積限制之規定。 2. 產業支援區(第三之一種住宅)、第四之一種住宅)及生活服務區(第三之一種住宅)開發另依本要點第十九條地下層開挖深度規定辦理。			



附圖一 最小建築基地面積示意圖

第十二條 本計畫區之開發建築皆應納入建築技術規則建築設計施工編第 17 章綠建築基準專章規定之適用範圍，但不受該專章規定之最小面積、規模限制。

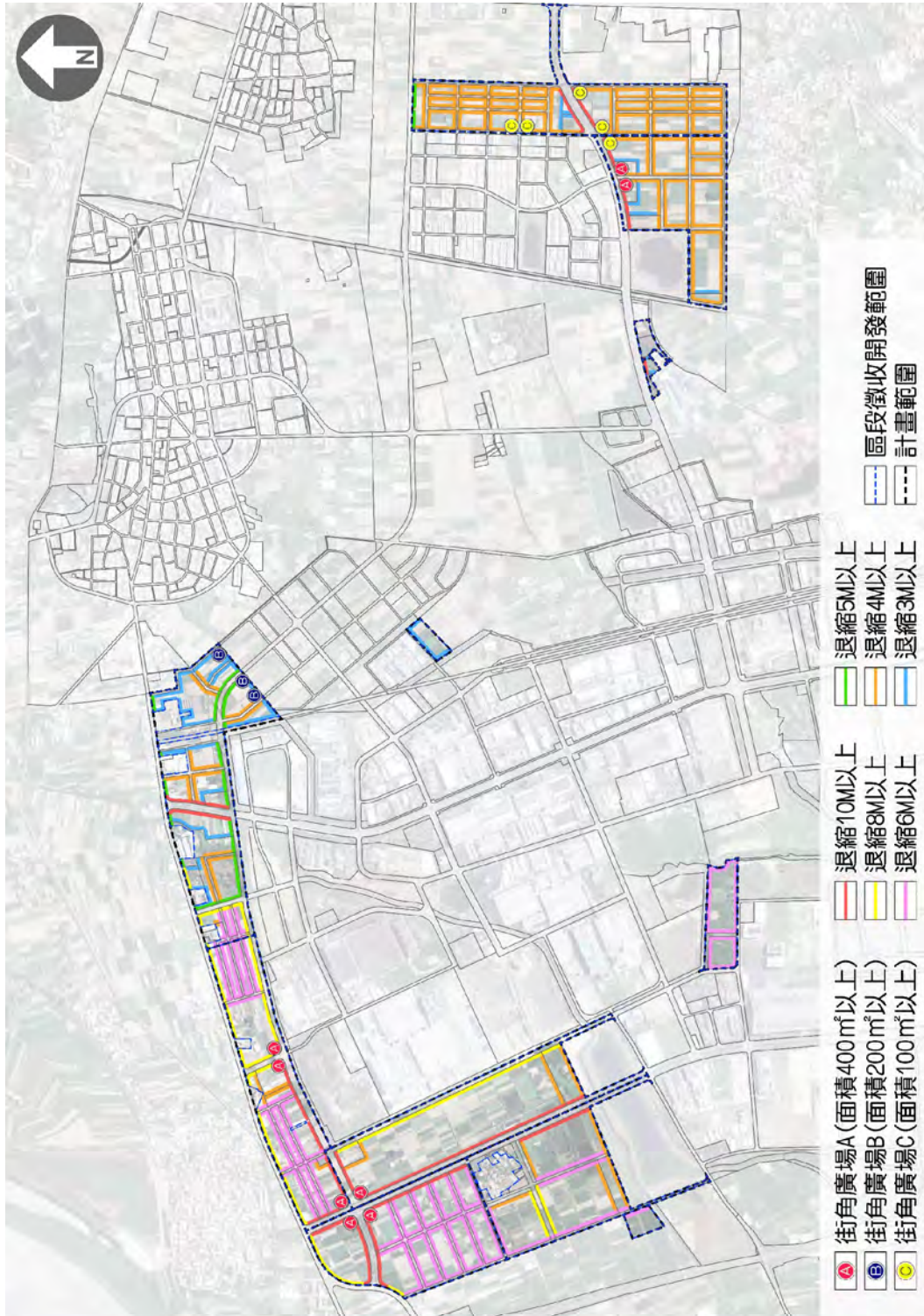
第十三條 本計畫各公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下表規定：

公共設施用地類別		建蔽率 (%)	容積率 (%)
公園用地		15	45
公園 (兼滯洪池) 用地		15	45
電力事業用地		50	250
醫療用地		60	250
停車場兼滯洪池用地	平面	10	20
	立體	80	960

第十四條 本計畫指定建築基地留設公共開放空間之規定如下：

- 一、本計畫區內街廓及建築基地指定留設供公眾使用之開放空間包括沿街式開放空間及街角廣場式開放空間，指定位置詳見附圖二。
 - (一)指定留設開放空間的面積、大小及形狀需符合下表之規定，並與周邊景觀共同設計之。
 - (二)指定留設之開放空間不得設置圍牆及停車位，不得突出陽台、屋簷、雨遮及遮陽板等結構物，惟得計入前院深度、法定空地面積及檢討停車出入通道，其綠化面積不得小於 25%。
- 二、指定留設之開放空間應與相鄰基地之鋪面連續，後建需配合先建者，地面需保持齊平，如遇高程不同時應以坡道相連接，且坡道斜率 (高度/長度) 不得大於 1:12；其中，無遮簷人行空間部分應與道路之人行道連續相接。
- 三、依本點規定指定留設供公眾使用之開放空間，如有特殊情形，得經「臺南市都市設計審議委員會」審議通過後，依決議內容辦理，免受本點規定限制。

臨路寬度	產業支援區			生活服務區		
	產業 住宅 商業	公共設施用地		住宅	商業	公共設施用地 公園、公(滯)、停、 停(滯)、學校、自、 電力
		公園、公(滯)、 停、機關、體、 醫療	電力			
超過 30 公尺	10m	10m	6m	10m	10m	10m
超過 20 公尺 ~30 公尺以下	8m	8m		5m	8m	5m
超過 10 公尺 ~20 公尺以下	6m	6m		4m	4m	4m
10 公尺以下	-	-		3m	3m	3m
鄰接公共設施 用地	4m	4m		3m	3m	3m
指定留設街 角廣場式開 放空間	街角廣場 A 最小面積為 400 平方公尺。					
	街角廣場 B 最小面積為 200 平方公尺。					
	街角廣場 C 最小面積為 100 平方公尺。					
其他留設規定	1.退縮寬度 4M 以上之開放空間：應於臨建築線側留設淨寬 1.5 公尺以上之植栽帶，其餘部分應留設寬 2.5 公尺以上之無遮簷人行步道。 2.退縮寬度不足 4M 之開放空間：應於臨建築線側留設淨寬 1.5 公尺以上之植栽帶，其餘部分應留設寬 1.5 公尺以上之無遮簷人行步道。 3.街角廣場式開放空間應適當植栽綠化供民眾休憩使用。					



附圖二 細部計畫指定留設沿街式及街角廣場式公共開放空間位置示意圖

第十五條 本計畫區生活服務區（第三種住宅、第三之一種住宅、第三之二種住宅、第二種商業）建築物之前院最小深度為5公尺；依本要點第十二點指定留設公共開放空間寬度大於5公尺者，從其規定。

第十六條 本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定：

建築物用途	停車空間設置標準	備註
產業支援區 (第一種產業服務專用)	申請作為儲藏及運輸設施使用之建築基地，至少需備有營業車輛所需全數之停車位。申請作為其他使用之建築基地，樓地板面積每超過112.5 m ² 或其零數應增設一停車位。	機車停車位大小應至少符合長1.8公尺×寬0.9公尺，且通道寬度至少應達2公尺。
產業支援區 (第二種產業服務專用、第二之一種產業服務專用、第三種住宅、第三之一種住宅、第四種住宅、第四之一種住宅、第三種商業)	1.建築物總樓地板面積在250平方公尺以下者，應留設一部汽車停車空間，如超過250平方公尺者，則超過部分每超過100平方公尺或其零數應留設一部汽車停車空間。 2.應設置不少於汽車停車位數之機車停車位。	
生活服務區 (第三種住宅、第三之一種住宅、第三之二種住宅、第二種商業)	3.產業支援區(第三種商業)停車空間應加倍留設。	

本計畫區建築物應依規定需設置離街裝卸場者，其規定如下：

- 一、裝卸車位數量應依下表之規定。
- 二、裝卸空間不得佔用公共通道與指定留設之公共開放空間。
- 三、裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界線交叉點最少應有15公尺。
- 四、裝卸空間之四周鄰接其他基地時應適時綠化阻隔。若設置照明設備，照明之光線應避免直射鄰近建築物。

建築物使用用途	總樓地板面積 (m ²)	應附設裝卸位數	備註
批發業及零售業 餐飲業	1,000 以下	免設	一、每滿十個裝卸車位應於其中設置一個大貨車裝卸車位。 二、最小裝卸車位尺度： 1.小貨車裝卸位長六公尺，寬二.五公尺，淨高二.七公尺 2.大貨車裝卸位長十三公尺，寬四公尺，淨高四.二公尺 三、同一基地內供「建築物使用用途」二欄以上使用者，其設置基準應分別就該欄表列規定計算後
	超過 1,000 未滿 2,000	一	
	超過 2,000 未滿 4,000	二	
	超過 4,000 未滿 6,000	三	
	6,000 以上	每增加 6,000 平方公尺增設一個	
金融及保險業 住宿業	2,000 以下	免設	
	超過 2,000 未滿 4,000	一	
	超過 4,000 未滿 10,000	二	
	10,000 以上	三	

建築物使用用途	總樓地板面積 (m ²)	應附設裝卸位數	備註
藝術、娛樂及休閒服務業 其他服務業	1,000 以下	免設	（零數均應計入）予以累加後合併計算。 四、如經檢討單欄之樓地板面積雖屬免設，但鑑於裝卸位仍有實際之需求，故應以各欄樓地板面積之和，依較高標準計算。
	超過 1,000 未滿 4,000	一	
	超過 4,000 未滿 10,000	二	
	10,000 以上	三	

第十七條 太陽光電設施設置規定

依據「臺南市低碳城市自治條例」及配合本市推廣太陽光電政策，本計畫產業支援區（第二種產業服務專用、第二之一種產業服務專用、第三種住宅、第三之一種住宅、第四種住宅、第四之一種住宅、第三種商業）及生活服務區（第三種住宅、第三之一種住宅、第三之二種住宅、第二種商業）所有新建建築物，應設置太陽光電設施，並依「臺南市建築物屋頂設置太陽光電設施辦法」辦理，其設置規模標準如下：

一、住宅類：

（一）採集合住宅規劃者，其設置面積合計應達新建建築面積 30% 以上。但屋頂不可設置區域得依照「臺南市低碳城市自治條例」第二十一條之一規定扣除之。

（二）非採集合住宅規劃者，應至少設置裝置容量 2 千瓦(kWp)。

二、非屬住宅類者，其設置面積合計應達新建建築面積 50% 以上。但屋頂不可設置區域得依照「臺南市低碳城市自治條例」第二十一條之一規定扣除之。

三、倘基地情況特殊無法依本規定設置，經提請都市設計審議委員會審查通過者，不在此限。

前項住宅類包含「建築物使用類組及變更使用辦法」規定之 H1 及 H2 類之使用項目。基地申請建築執照項目包含住宅者，依住宅類規定辦理。

第十八條 基地保水

一、為減少地表逕流量產生，降低洪害發生機率，本區所有建築物新建時，應依「臺南市低碳城市自治條例」第十八條規定設置防洪或雨水貯留設施。

二、本計畫建築基地如有開挖地下室之必要者，地下 1 層應自道路境界線退縮 4 公尺以上建築，以利植栽綠化及透水。

第十九條 地下層開挖規定

本計畫區建築基地地下層開挖範圍應以各該基地之法定建蔽率加 10% 為其最大開挖範圍，另配合文化遺址調查結果，建築基地地下層開挖深度規定如下附圖三；前開開發範圍如有特殊情況經都市設計委員會審議通過者不在此限。

第二十條 獎勵措施

- 一、本計畫區僅適用「變更台南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫案」土地使用分區管制要點第十一點第二款△V1（開放空間獎勵）
- 二、本計畫區產業支援區（第三種住宅、第三之一種住宅、第四種住宅、第四之一種住宅、第三種商業區）及生活服務區（第三種住宅、第三之一種住宅、第三之二種住宅、第二種商業）得比照建築技術規則第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」有關住宅區、商業區之規定辦理。
- 三、獎勵後總容積不得超出都市計畫法臺南市施行細則第 37 條規定。

第二十一條 於臨接計畫道路寬度 40 公尺（不含）以下之產業支援區（第一種產業服務專用），基於產業發展有設置架空走廊之必要者，其穿越道路之廊身與路面之垂直距離不得小於 4.6 公尺，合計設置寬度不得超過 6 公尺（架空走廊得視該產業服務專用實際需要分開設置）。該架空走廊不得妨礙公共安全、交通及景觀。架空走廊確需穿越 40 公尺以上道路或其他公共設施用地，申請人需提送交通及景觀影響評估報告，經道路主管機關審查核准後始得設置。倘因產業特殊設計需求，架空走廊合計設置寬度得依實際需求向主管機關申請專案審核，惟其寬度應以 10 公尺為上限。

第二十二條 本要點未規定事項，悉依其它有關法令辦理。



附圖三 地下室開挖深度示意圖

玖、都市設計準則

第一條 本計畫區範圍申請開發建築須依本準則規定辦理都市設計審議，並俟審議通過後始得請領建造執照，其審議層級規定如下：

- 一、提送都市設計審議委員會審議：
 - (一) 基地面積達 2,000 平方公尺以上者。
 - (二) 建築法令規定之高層建築物。
 - (三) 公共工程其工程預算達新台幣 5,000 萬元以上者。工程預算之計算，其屬道路者不含無涉都市景觀之地下工程項目。
 - (四) 停車場用地及停車場（兼滯洪池）用地如依「都市計畫法臺南市施行細則」規定作立體化使用。
- 二、前開規定以外者由建築主管機關或公共工程主辦單位審查。

第二條 停車空間及停車出入口

建築基地之汽、機車出入口應避免設置於 5-40M、13-25M、15-25M 及 3-50M 道路上，除基地條件限制需設置於上開道路時應統一規劃設置，並以集中式進出車道規劃。

第三條 圍牆

- 一、產業支援區（第三種商業）及生活服務區（第二種商業）之建築基地不得設置圍牆。
- 二、產業支援區（第三種商業）及生活服務區（第二種商業）以外之建築基地僅准建造高度 1.5 公尺（含）以下之圍牆（不含入口大門及其構造物），且面臨計畫道路之圍牆，其透空率不得低於 50%。
- 三、圍牆可以綠籬代替，其高度亦不得高於 1.5 公尺

第四條 廣告招牌

- 一、廣告招牌應配合建築造型及周邊環境整體設計。
- 二、廣告招牌不得超出建築線，其設置位置不得妨礙通行及都市景觀。

第五條 基地綠化

- 一、沿 5-40M、13-25M、15-25M 及 3-50M 計畫道路建築基地之退縮部分，應種植大型開展型常綠開花喬木。

- 二、植栽樹種之選擇應以原生或馴化樹種為原則，應考慮生態多樣化。並需考慮不同花期之開花植物，並應以複層植栽方式設計種植之。

第六條 照明設施管制

- 一、產業支援區（第三種商業）及生活服務區（第二種商業）應於指定退縮空間加強夜間照明之設置，營造商業空間之夜間氣氛。
- 二、應依不同機能活動及特殊氣氛的需求決定，公共開放空間範圍內，應設置適當照明設施。

第七條 垃圾貯存空間管制

- 一、本計畫區垃圾貯存空間應於無妨礙衛生及觀瞻處以集中方式設置。集中式垃圾貯存空間，應有適當之景觀遮蔽及公共衛生維護設施，鄰接地界線距離應達 2 公尺以上。
- 二、集中垃圾貯存空間，應留設 3.5 公尺寬之車道連接道路。垃圾貯存空間位於室內者，其車道之淨高最小為 2.5 公尺。

第八條 本準則未規定事項，依「臺南市都市設計審議原則」之規定辦理，如有特殊情形，致使全部或部分無法適用本都市設計準則，得依經「臺南市都市設計審議委員會」審議通過後，依決議內容辦理。

拾、事業及財務計畫

有關本計畫之事業及財務計畫，及其用地取得方式分述如下：

一、一般徵收

依「臺南科學工業園區特定區計畫新市區建設地區擬定細部計畫及申請開發審查作業要點」第七點之規定，本計畫所應負擔之部分公園（兼滯洪池）用地外，其開闢經費得由臺南市政府籌措，先行以一般徵收方式辦理用地取得或工程施工，惟申請細部計畫擬定時應將該部分經費納入整體開發財務，於開發完成後歸墊或以可建築用地折抵，總計本次大公費用應攤提 49.14 億元，詳見表 32。

表 32 事業及財務計畫表－以徵收方式取得一覽表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式					開發經費 (億元)	主辦單位	預定 完成 期限	經費 來源
		協議 價購	一 般 徵 收	市 地 重 劃	區 段 徵 收	專 案 讓 售	包含土地徵購 費、地上物補償 費及工程費			
公(滯)用地 1(部分)、 2(部分)、 4(部分)、 11(部分)	40.39	✓	✓				49.14	臺南 市 政 府	依施 工設 計進 度完 成	平均 地權 基金 借貸

註：1.本表所列開發經費得視主辦單位財務狀況酌予調整。

2.本表面積僅供參考，實際應以核定圖實地分割測量面積為準。

二、區段徵收

除前述以一般徵收方式取得用地外，其餘位於本計畫範圍內之產業支援區、生活服務區、公園（兼滯洪池）用地、學校用地、道路用地及其他公共設施用地等共計 375.42 公頃，應以區段徵收方式辦理整體開發。

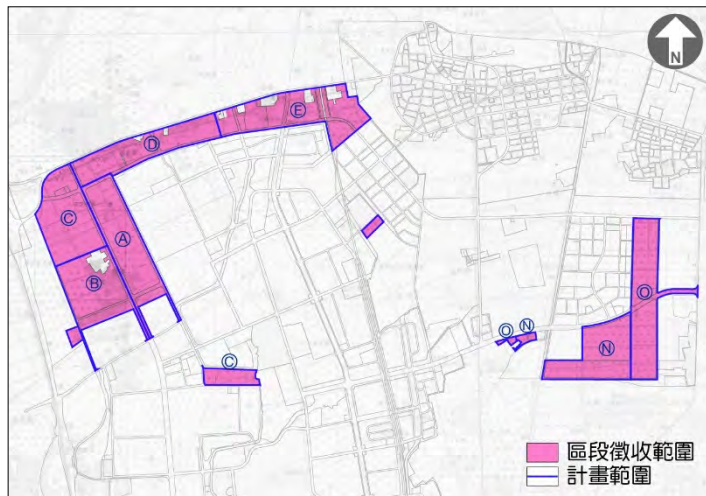


圖 63 區段徵收辦理範圍示意圖

（一）開發總費用

依土地徵收條例施行細則第 51 條規定，估算區段徵收開發總費用，包括徵收土地之現金補償地價、補償費及遷移費、協議價購地價、公有土地以作價方式提供使用之地價款、公共設施費用（包括道路、橋樑、溝渠、兩污水下水管道、鄰里公園、廣場、綠地用地及兒童遊樂場等公共設施之規劃設計費、施工費、材料費、工程管理費、整地費及應分擔之管線工程費用）、公共設施管理維護費、土地整理費用（指依其他規定應發給之獎勵金、救濟金、補助費、地籍整理費及其他辦理土地整理必要之行政作業費用）及貸款利息之總額。經計算後本案開發總費用為 382 億 7,427 萬元，詳如表 33 所示各項區段徵收費用估列情形分述如下：

表 33 區段徵收開發費用分析表

項目		金額 (萬元)	備註
一、徵收土地之現金補償地價		202,246	市價以 32,249 元/m ² 預估，領價比例為 2%。
二、補償費及遷移費	建築改良物	26,666	依「臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例」、「臺南市農作改良物徵收補償費查估標準」、「臺南市水井及水利設施徵收補償費查估標準」、「臺南市畜禽及水產養殖物遷移費查估標準」及「臺南市墳墓遷葬補償費及救濟金發給辦法」概算估計。
	農作改良物	41,511	
	水利設施	3,200	
	遷移費	4,874	
	小計	278,497	
三、公有土地作價		27,921	市價以 32,249 元/m ² 預估，領價比例為 2%，作價面積約 0.8658 公頃。
四、公共設施費用	工程費	1,742,901	
	工程規劃設計費	369,477	
	區外公共設施負擔費用攤提及利息	795,897	
	小計	2,908,275	
五、公共設施管理維護費		5,631	
六、土地整理費用	自動拆遷獎勵金、救濟金、補助費	99,943	
	地籍整理及其他作業費	150,168	地籍整理費每公頃 400 萬元
	小計	250,111	
七、貸款利息		356,992	參考五大行庫基準利率 2.718% 複利計算
開發總費用總計		3,827,427	

1. 現金補償地價

依 101 年 1 月 4 日修訂之「土地徵收條例」第 30 條及土地徵收補償市價查估辦法規定，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。蒐集近鄰地區之區段徵收範圍內半年內(110 年 9 月至 111 年 3 月)之內政部實價登錄系統之周邊素地交易案件，剔除部不動產估價技術規則第 23 條無法量化修正之特殊交易案

例後，區段徵收前土地單價為 32,249 元/m²。

2. 公有土地作價

依土地徵收條例第 43 條規定，公有土地應以作價或領回土地方式供區段徵收主管機關統籌規劃、分配，但區段徵收前已作為土地徵收條例第 44 條第 1 項第 2 款用地（道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場、體育場所及國民學校用地）使用者，無償撥供主管機關統籌規劃開發，本案區段徵收前做為道路使用、溝渠使用面積為 18.56 公頃，應無償撥供主管機關統籌規劃開發。

依據土地徵收條例第 43 條規定，「區段徵收範圍內之公有土地，管理機關應以作價或領回土地方式撥供該管區段徵收主管機關統籌規劃開發、分配。...前項以作價方式提供者，其地價準用第 30 條規定計算。以領回土地方式提供者，其領回土地面積按區段徵收之抵價地面積比率計算，配回原管理機關...。」本案區段徵收範圍內已登記之公有土地面積為 61.85 公頃，以公有土地總面積 30% 推估現況已作九項公設使用面積約為 18.56 公頃（實際仍依區段徵收前現況已做土地徵收條例第 44 條第 1 項第 2 款規定之用地面積為準），將循無償撥用程序辦理，剩餘非九項公設使用之土地面積為 43.29 公頃，擬 98% 面積領地、餘 2% 採作價方式參加區段徵收，作價面積約 0.8658 公頃，按徵收當期之市價補償，故以推估之當期市價 32,249 元/m² 計算後，預估公有土地補償地價款為 27,921 萬元。

3. 地上物補償費及遷移費

補償費及遷移費部分已於 111 年 3 月進行現況勘查，依「臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例」、「臺南市農作改良物徵收補償費查估標準」、「臺南市水井及水利設施徵收補償費查估標準」、「臺南市畜禽及水產養殖物遷移費查估標準」及「臺南市墳墓遷葬補償費及救濟金發給辦法」概算估計，地上物拆遷補償費合計約為 7 億 6,251 萬元。

4.公共設施費用

依據「土地徵收條例施行細則」第 51 條第 2 項規定，公共設施費用包括道路、橋樑、溝渠、雨污水下水管道、鄰里公園、廣場、綠地及兒童遊樂場等公共設施之規劃設計費、施工費、材料費、工程管理費、整地費、管線工程費用及其他經主管機關核定必要公共設施之全部或部分費用。另本案需負擔先行以一般徵收方式興闢之公共設施費用攤提與利息，依改制前臺南縣政府 97.4.14 府地開字第 0970081506 號函，本項費用為 491,434 萬元（詳附件五）（利息僅計算至 97 年，另因污 1 及污 2 用地並未徵收取得，爰於大公攤提費中扣除），本案開發時程預計為 10 年，參考五大行庫基準利率加計風險以 2.44% 利率複利核算利息，應負擔金額約為 79 億 5,897 萬元（利息由 98 年計至 117 年），公共工程相關費用說明表如下。

表 34 公共設施費用說明表

項目		費用（萬元）	備註
1	工程費	1,742,901	
2	工程規劃設計費	369,477	
3	區外公共設施負擔費用攤提及利息	795,897	本項費用為 491,434 萬元，本案開發時程預計為 10 年，參考五大行庫基準利率加計風險以 2.44% 利率複利核算利息。
合計		2,908,275	

註：1.未來應依各項工程實際開發成本結算為準。

2.各項工程成本、公用設備費分攤比例，未來應依最新法令及配合其事業單位或主管機關之協調結果，以及實際發生工程成本予以調整計列。

3.表內數字係依 EXCEL 計算結果，可能因小數點之關係造成其乘積些微差異。

5.公共設施管理維護費

依土地徵收條例施行細則第 51 條第 2 項，所稱公共設施管理維護費，自公共設施完成之日起至移交接管前及移交接管後共計 3 年內，辦理管理維護所需之費用；其額度以開發總面積每年每公頃新臺幣 5 萬元計算，費用約為 5,631 萬元。

6.土地整理費用

依土地徵收條例施行細則第 51 條第 2 項規定，土地整理費用指依其他規定應發給之自動拆遷獎勵金、救濟金、地籍整理費及其他辦理土地整理必要之費用，估計約需 250,111 萬元，各項目如表 35 所示。

表 35 土地整理費用表

項目	萬元	備註
1.自動拆遷獎勵金	9,501	依本府補償自治條例辦理估算
2.救濟金（非法建物拆遷救濟金、非依法登記之工廠自動拆遷動力機具、生產原料或經營設備遷移費等）	90,442	
3.地籍整理費	150,168	約 400 萬元/公頃
合計	250,111	

7.貸款利息

本案開發年期預估為 10 年，參考五大行庫基準利率 2.718%，並考量承受貸款利率提升及上開費用項目假設條件與實際執行狀況間差異影響，而以利率 2.718%作為本案財務評估依據，經計算後利息支出總計約需 35 億 6,992 萬元。

(二) 土地所有權人領現、領地差異分析

假設徵收之私有土地面積為 1,000 平方公尺，土地所有權人如選擇領取現金補償，其土地補償總金額約為 32,249,000 元，以定存 5 年計算其本利和約為 34,264,778 元；如參與區段徵收開發，在全區預計發還抵價地比例平均為 48.71%情況下，領回土地之總價值約為 34,834,463 元，推算其領現、領地之差異程度為至少有 101.7%，顯示土地所有權人參與此開發案已獲相當保障。

因土地徵收條例第 30 條規定，徵收市價已採市價評估，土地所有權人參與開發案差異程度已較以往採公告現值補償時提升，在此情況下，因此土地所有權人所領取之補償費已獲相當之合理保障；又於開發完成人口進駐後，各項生活便利設施陸續形成，商業效益亦隨之而來，未來土地價格將與鄰近發展成熟地區相當，

故長期而言，土地所有權人獲得之價值將更為提升。

表 36 土地領現、領地差異分析表

徵收私有土地面積 (m ²)	市價查估平均價格 (元/m ²)	土地總價值 (元)	定存利率 (一年期)	開發完成後本利和 (元)
1,000.00	32,249	32,249,000	1.220%	34,264,778
平均抵價地發還比例 (44.5%非農重， 50%農重)	發回抵價地面積 (m ²)	領回抵價地價值 (元/m ²)	抵價地總地價 (元)	差異程度
48.71%	487.12	71,512	34,834,463	101.7%

註：定存利率參考五大銀行平均存款利率之三年期定期儲蓄存款利率（111/9/20）

（三）財務評估假設條件

區段徵收財務計畫係以達成自償為原則，而影響區段徵收財務之因素包含「發還抵價地比例」、「土地所有權人申請領回抵價地比例」、「徵收市價」與「處分土地面積」、「標售價格」等因素，以下就本案之財務評估說明如下：

1 財務評估假設條件

（1）預估發還抵價地比例

以曾經農地重劃地區為 50%，未經農地重劃地區為 44.5% 為計算基準

（2）公有地處理方式

依開發開發總費用所述，範圍內已作九項公設使用之土地面積以公有土地總面積 61.85 公頃之 30% 推估，現況已作九項公設使用面積約為 18.56 公頃（實際仍依區段徵收前現況已做土地徵收條例第 44 條第 1 項第 2 款規定之用地面積為準），將循無償撥用程序辦理，其中非九項公設使用之土地中計 43.29 公頃，其餘非九項公設使用之土地採作價方式面積約 0.8658 公頃，另參與區段徵收面積約 42.42 公頃，供區段徵收主管機關統籌規劃、分配。

（3）土地所有權人申請領回抵價地比例

根據本府各開發區之領回抵價地比例經驗，同時考量目前之徵收補償標準係依照徵收當期之市價初步成果為評估依據，綜合區位發展特性及開發後市場景氣波動等因素後，本案領地比例暫以 98% 計算。

2. 區段徵收後土地處理方式

- (1) 供土地所有權人領回抵價地：被徵收土地所有權人，得依土地徵收條例第 39 條規定申請以徵收後可供建築之抵價地折算抵付，本案預計私有土地領回抵價地比例為 98%，本府規劃以「產業支援區（第二種產業服務專用、第二之一種產業服務專用、第三種住宅、第三之一種住宅、第四種住宅、第四之一種住宅、第三種商業）」及「生活服務區（第三種住宅、第三之一種住宅、第三之二種住宅、第二種商業）」用地供土地所有權人領回，預估領回抵價地面積約 152.74 公頃，灌排專用區用地面積 0.05 公頃供行政院農業委員會農田水利署使用。
- (2) 剩餘市府可處分土地面積：預估剩餘市府可處分土地面積為 72.42 公頃，除本案為因應臺南科學園區產業發展需求，開發區塊 A 區之產業支援區（第一種產業服務專用）面積為 41.01 公頃，係配置產業生產機能進駐，將規劃提供南科產業使用外，其餘 31.41 公頃土地，得予標售、標租或設定地上權方式處分，分別為產業支援區（第二種產業服務專用）24.73 公頃、產業支援區（第二之一種產業服務專用）1.33 公頃、產業支援區（第三種商業）5.35 公頃。
- (3) 無償撥用之公共設施用地：本計畫區內之「學校用地」、「公園用地」、「公園（兼滯洪池）用地」、「兒童遊樂場用地」、「體育場用地」、「綠地用地」、「停車場用地」、「停車場（兼滯洪池）用地」、「廣場兼停車場用地」、「廣場用地」、「廣場兼道路用地」、「人行廣場用地」、「溝渠兼道路用地」及「道路用地」，屬土地徵收條例第 44 條第 1 項第 2 款所列之公共設施用地，開發後無償登記為臺南市所有，預估約 129.41

公頃。

- (4) 非屬無償撥用之公共設施用地：機關用地、電力事業用地、自來水事業用地、醫療用地，將指配予參與區段徵收之公有土地管理機關。

表 37 區段徵收後土地處分方式一覽表

項目		土地處分方式	面積 (公頃)
土地 使用 分區	產業支援區（第一種產業服務專用）	規劃市府領回土地供南科產業使用。	41.01
	產業支援區（第二種產業服務專用）	規劃供發還土地所有權人之可建築土地面積，部分土地為預估剩餘市府可處分土地面積。	32.50
	產業支援區（第二之一種產業服務專用）		1.33
	產業支援區（第三種住宅）		11.22
	產業支援區（第三之一種住宅）		7.18
	產業支援區（第四種住宅）		25.93
	產業支援區（第四之一種住宅）		3.27
	產業支援區（第三種商業）		14.71
	生活服務區（第三種住宅）		40.29
	生活服務區（第三之一種住宅）		1.40
	生活服務區（第三之二種住宅）		46.65
	生活服務區（第二種商業）		8.34
	灌溉專用區		供行政院農業委員會農田水利署使用（發還）。
公共 設施 用地	機關用地	指配予參與區段徵收之公有土地管理機關。	0.31
	電力事業用地		7.42
	自來水事業用地		0.40
	醫療用地		4.00
	學校用地	無償登記為臺南市有合計129.41公頃。	7.00
	公園用地		11.21
	公園（兼滯洪池）用地		21.46
	兒童遊樂場用地		0.41
	體育場用地		2.89
	綠地用地		5.76
	停車場用地		4.51
	停車場（兼滯洪池）用地		1.10
	廣場兼停車場用地		0.07
	廣場用地		0.02
	廣場兼道路用地		0.74
	人行廣場用地		0.19
	溝渠兼道路用地		0.46
道路用地	73.59		
預計發還土地所有權人之抵價地面積			152.74
預計公有土地領回土地面積（含非九項公共設施用地）			20.85
預估剩餘市府可處分土地面積			72.42

3.土地處分收入估算

(1) 開發後土地市場交易價格預估

預估開發後第一年土地標售處分價格如下：

住宅區約為 69,168 元/m²≒22.87 萬元/坪

商業區約為 89,760 元/m²≒29.67 萬元/坪

產業服務專用區約為 54,100 元/m²≒17.88 萬元/坪

(2) 土地處分收入估算

經試算後，本案土地處分收入約為 411 億 7,261 萬元，詳表 38 所示。

表 38 土地處分面積及預估收入計算表

項 目	發還抵價地	剩餘可標售土地 (m ²)	有償撥用或讓售 (m ²)	平均價格 (元/m ²)	總收入 (萬元)
產業支援區 (第一種產業服務專用)	173.59	0.00	41.01	54,100	4,117,261
產業支援區 (第二種產業服務專用)		24.73		54,100	
產業支援區 (第二之一種產業服務專用)		1.33		54,100	
產業支援區 (第三種住宅)		0.00		69,168	
產業支援區 (第三之一種住宅)		0.00		69,168	
產業支援區 (第四種住宅)		0.00		69,168	
產業支援區 (第四之一種住宅)		0.00		69,168	
產業支援區 (第三種商業)		5.35		89,760	
生活服務區 (第三種住宅)		0.00		69,168	
生活服務區 (第三之一種住宅)		0.00		69,168	
生活服務區 (第三之二種住宅)		0.00		69,168	
生活服務區 (第二種商業)		0.00		89,760	
灌溉專用區		0.00			
機關用地		0.00			
電力事業用地		0.00			
自來水事業用地		0.00			
醫療用地		0.00			
合 計	173.59	31.41	41.01	-	4,117,261

註 1：土地標售作業需時 4 年，以逐年去化率 70%、15%、10%、5% 計算。

註 2：灌溉專用區、機關用地、電力事業用地、自來水事業用地、醫療用地係屬公有土地管理機關參與區段徵收將指配領回之土地，不納入預估總收入內。

(四) 財務可行性分析

1. 經費來源

有關辦理本案開發所需經費計畫向銀行辦理貸款，並以區段徵收後土地，標售、標租或設定地上權方式，優先償還開發成本。區段徵收後如有盈餘，全數納入平均地權基金內，並優先供本計畫區內之公共建設使用。

2. 財務流量淨現值及內部報酬率之分析

依照各個年度預估支出及收入，計算本案於 10 年之開發期程內所產生的現金流量狀態，詳如表 39。

3. 現金流量分析

本案假設私有土地所有權人領取補償金比例為 2%，抵價地比例為農地重劃地區 50% 與非農地重劃地區 44.5%，折現率考量通貨膨脹及貨幣變動情形等因素，並就開發完成後流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度等因素加以比較推定為 5%。

4. 自償能力分析

(1) 淨現值 (NPV)

淨現值係指一個投資項目的全部現金流入的折現值和全部現金流出的折現值之間的差額。如果 $NPV > 0$ ，說明該投資的現金流入現值大於現金流出現值，其結果可以增加淨利。

(2) 內部報酬率 (IRR)

當內部報酬率等於(大於)必要報酬率時，方案才會接受。

本區段徵收開發案預估其總費用為 382 億 7,427 萬元、土地處分收入為 411 億 7,261 萬元、盈餘約 64 億 6,826 萬元，淨現值為 2 億 3,091 萬元、內部報酬率為 5.25%，顯示本案財務計畫可行。

表 39 現金流量表

單位：萬元

項目	合計 (萬元)									
	第1年 (112年)	第2年 (113年)	第3年 (114年)	第4年 (115年)	第5年 (116年)	第6年 (117年)	第7年 (118年)	第8年 (119年)	第9年 (120年)	第10年 (121年)
現金補償地價	202,246									
公有土地作價款	27,921									
地上物補償費及遷移費	76,251									
土地整理費	50,022	75,033	50,022	25,011	8,337	8,337	8,337	8,337	8,337	8,337
公共設施費用	384,482	45,000	84,145	420,723	841,449	1,132,476				
公共設施維護費						1,877	1,877	1,877		
小計	740,922	120,033	134,167	445,734	849,786	1,142,690	10,214	10,214	8,337	8,337
有償撥用或讓售地價款										
土地處 分總收 入										
標售							2,958,439	595,100	391,792	171,929
小計							2,958,439	595,100	391,792	171,929
當期淨值	(740,922)	(120,033)	(134,167)	(445,734)	(849,786)	(1,142,690)	2,948,225	584,886	383,455	163,592
累計淨值	(740,922)	(860,956)	(995,123)	(1,440,857)	(2,290,643)	(3,433,333)	(485,108)	99,778	483,234	646,826
利息費用	(20,138)	(23,401)	(27,047)	(39,163)	(62,260)	(93,318)	(93,596)	(13,463)	2,485	12,908
期末餘額	(761,060)	(143,434)	(161,215)	(484,897)	(912,045)	(1,236,008)	2,854,630	571,423	385,941	176,500
淨現值(NPV)	(703,363)	(108,172)	(114,780)	(361,995)	(655,153)	(836,313)	2,048,366	385,767	240,090	102,429
內部報酬率(IRR)	5.25%									

註 1：假設於第 6 年（117 年）開始標售土地，預計 121 年標售完畢，脫標率分別為 50%、20%、20%、5%、5%。

註 2：表內數字係依 EXCEL 計算結果，可能因小數點之關係造成其乘積些微差異。

註 3：（ ）內為負值。

(五) 財務敏感度分析

財務計畫相關參數中「地上物補償費及遷移費」及「公共設施費用」等因素均有相關規定可作為費用估算基礎，原則上變動幅度相當有限，但「土地所有權人申請領回抵價地百分比」因素，受不動產市場景氣及土地所有權人選擇影響，容易有較大之波動，故就此二項變動因素進行財務敏感度分析，說明如下：

因現行法令明定徵收補償費發放應照徵收當期市價查估合理補償。以財務情形推估，土地所有權人申請領回抵價地比例愈低時，開發總費用之支出提高，但相對可增加區段徵收後可供標售之土地面積。

依本案財務情形推估，由於採市價徵收，在假設抵價地發還比例農地重劃地區 50%與非農地重劃地區 44.5%、領回抵價地比例為 98~99%之情況下，財務才可達自償。另依照本府近期以往辦理區段徵收之經驗，永康鹽行國中區段徵收領回抵價地比例為 98.46%、南科特定區開發區塊 F、G 區段徵收案領回抵價地比例為 99.1%，申請領回抵價地比例皆達 98%上，故尚無申請領回抵價地比例過低之疑慮。另依財務敏感度分析表顯示結果(詳表 40)，當土地所有權人申請領回抵價地比例愈高時，財務狀況愈樂觀。

表 40 申請領地比例與抵價地發還比例之敏感度分析表

發還抵價地比例 (非農重、農重)	值	80%	90%	91%	93%	95%	97%	98%	99%
43%、50%	淨現值	(658,255)	(312,543)	(278,524)	(209,211)	(118,069)	(16,435)	34,383	85,532
	IRR	2.19%	2.97%	3.09%	3.39%	3.98%	4.84%	5.37%	6.00%
44%、50%	淨現值	(665,899)	(321,460)	(287,441)	(218,128)	(125,707)	(23,742)	27,077	77,561
	IRR	2.15%	2.91%	3.03%	3.32%	3.91%	4.76%	5.29%	5.91%
44.5%、50%	淨現值	(670,145)	(326,556)	(291,687)	(222,799)	(129,361)	(27,727)	23,091	73,907
	IRR	2.13%	2.87%	3.00%	3.28%	3.87%	4.72%	5.25%	5.86%
45%、50%	淨現值	(674,391)	(330,802)	(296,359)	(227,470)	(133,014)	(31,713)	19,106	69,922
	IRR	2.11%	2.84%	2.96%	3.24%	3.84%	4.68%	5.21%	5.82%
46%、50%	淨現值	(682,035)	(339,719)	(305,276)	(237,237)	(140,653)	(39,020)	11,467	62,283
	IRR	2.07%	2.78%	2.89%	3.16%	3.77%	4.61%	5.12%	5.73%
47%、50%	淨現值	(690,103)	(348,637)	(314,618)	(246,154)	(147,960)	(46,658)	3,828	54,312
	IRR	2.03%	2.72%	2.82%	3.09%	3.70%	4.53%	5.04%	5.64%
49%、50%	淨現值	(705,815)	(366,896)	(332,877)	(263,543)	(162,906)	(61,936)	(11,450)	39,034
	IRR	1.96%	2.58%	2.69%	2.94%	3.56%	4.37%	4.87%	5.46%
50%、50%	淨現值	(714,307)	(375,813)	(341,794)	(270,850)	(170,213)	(69,575)	(19,089)	31,063
	IRR	1.91%	2.52%	2.62%	2.88%	3.49%	4.29%	4.79%	5.37%

註：表內 () 內為負值。

資料來源：本報告書整理

附件一、科技部南部科學園區管理局 110 年 7 月
22 日南建字第 1100021456 號函

科技部南部科學園區管理局 函

地址：741-47台南市新市區南科三路22號
聯絡人：李頡儀 技士
電話：06-5051001分機2537
傳真：06-5051001
電子信箱：jelee@stsp.gov.tw

受文者：臺南市政府

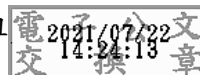
發文日期：中華民國110年7月22日
發文字號：南建字第1100021456號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：為貴府110年7月2日「南科特定區ABCDENO區規劃內容行政
協調」會議結論，請本局提供產業用地需求及面積等資料
俾供審議參考事宜，復如說明，請卓參。

說明：

- 一、依據貴府110年7月9日府都綜字第1100817338號書函辦理。
- 二、台南園區近年因旗艦廠商陸續投資擴產，吸引相關供應鏈廠商進駐，在半導體、生技醫材、精密機械及光電綠能等產業已建構完整的產業聚落。目前洽詢本局將投資台南園區周邊之潛在廠商用地需求約20公頃以上。
- 三、考量全球經濟景氣及科技產業長期發展，在台南科學園區既有之科技產業群聚效應與產業鏈相關需求串連帶動下，台南園區周邊應具有相當之產業發展潛力及土地需求。另需地時程尚需考量土地可提供時程及產業發展狀況而定。

正本：臺南市政府
副本：臺南市政府都市發展局、本局投資組、建管組



附件二、臺南市政府水利局 111 年 10 月 21 日南
市水行字第 1111341275 號函

臺南市政府水利局 函

地址：73001臺南市新營區民治路36號
承辦人：黃士庭
電話：(06) 6322231#6705
傳真：(06) 6359592
電子信箱：eric760122@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府都市發展局

發文日期：中華民國111年10月21日
發文字號：南市水行字第1111341275號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：所送「擬定臺南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)(新市區建設地區開發區塊A、B、C、D、E、N、O)細部計畫案」出流管制規劃書乙案，本局同意核定，請查照。

說明：

一、依據社團法人臺灣省水土保持技師公會111年9月8日111省水保技字第1110911200號函及「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」辦理。

二、規劃書摘要：

(一)地點：臺南市安定區安定段922筆、安定區蘇厝段947筆、安定區蘇林段4筆、善化區善化段278筆、善化區曾文段170筆、善化區小新營段306筆、善化區胡厝寮段386筆、新市區三舍段12筆、新市區道爺段1筆、新市區看西段110筆、新市區大營段590筆等，共計3,726筆地段地號土地

(二)基地面積：391.05公頃。



(三) 聯外排水路：

- 1、集水區1、2、3-1：安順寮排水。
- 2、集水區4：南科截流溝匯入安順寮排水。
- 3、集水區5、6：三寶埤排水匯入安順寮排水。
- 4、集水區7、8：南科排水管線、三寶埤排水匯入安順寮排水。
- 5、集水區3-2：北五間厝中排匯入鹽水溪排水。
- 6、集水區10、11：三舍排水。
- 7、集水區12、13：南新中排二匯入三舍排水。
- 8、集水區14：北大營中排匯入大社排水。
- 9、集水區15：大洲排水。

(四) 出流管制量：

- 1、集水區1:7.35cms。
- 2、集水區2:4.80cms。
- 3、集水區3-1:5.00cms。
- 4、集水區4:2.95cms。
- 5、集水區5:1.25cms。
- 6、集水區6:0.53cms。
- 7、集水區7:2.16cms。
- 8、集水區8:1.19cms。
- 9、集水區3-2:0.55cms。
- 10、集水區10:0.00cms。
- 11、集水區11:0.16cms。
- 12、集水區12:2.03cms。
- 13、集水區13:3.49cms。



14、集水區14:2.87cms。

15、集水區15:0.31cms。

(五)滯洪池體積及安全係數：

1、集水區1-1:需求39,544 立方公尺，設計74,040 立方公尺，安全係數=1.69。

2、集水區1-2:需求14,798 立方公尺，設計24,040 立方公尺，安全係數=1.50。

3、集水區2:需求36,703 立方公尺，設計104,980 立方公尺，安全係數=1.35。

4、集水區3-1:需求34,459 立方公尺，設計57,010 立方公尺，安全係數=1.54。

5、集水區4:需求13,444 立方公尺，設計21,160 立方公尺，安全係數=1.57。

6、集水區5:需求5,802 立方公尺，設計9,650 立方公尺，安全係數=1.61。

7、集水區6:需求3,010 立方公尺，設計4,970 立方公尺，安全係數=1.65。

8、集水區7:需求21,212 立方公尺，設計32,330 立方公尺，安全係數=1.52。

9、集水區8:需求4,714 立方公尺，設計7,630 立方公尺，安全係數=1.62。

10、集水區3-2:需求7,496 立方公尺，設計11,560 立方公尺，安全係數=1.54。

11、集水區10&11:需求2,466 立方公尺，設計8,170 立方公尺，安全係數=3.23。

1 2、集水區12:需求13,932 立方公尺，設計23,590 立方公尺，安全係數=1.69。

1 3、集水區13:需求23,750 立方公尺，設計36,270 立方公尺，安全係數=1.47。

1 4、集水區14:需求10,857 立方公尺，設計16,530 立方公尺，安全係數=1.52。

1 5、集水區15:需求4,196 立方公尺，設計6,770 立方公尺，安全係數=1.52。

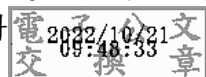
三、開發單位後續應提出出流管制計畫書，並於開工前取得計畫書核定函。

四、如涉其他相關法規需核准事項，請依規定向各目的事業主管機關辦理。

五、請檢附出流管制規劃書核定本6份予本局用印。

正本：臺南市政府都市發展局

副本：以樂工程顧問股份有限公司、臺南市政府地政局、經濟部水利署第六河川局、行政院農業委員會農田水利署嘉南管理處、社團法人臺灣省水土保持技師公會、本局水利養護工程科、本局水利行政科



附件三、110年8月16日工作會議紀錄

「擬定臺南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（新市區建設地區開發區塊 A、B、C、D、E、N、O）細部計畫配合變更主要計畫案」暨「擬定臺南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（新市區建設地區開發區塊 A、B、C、D、E、N、O）細部計畫案）」工作會議 會議紀錄

- 一、 開會時間：中華民國 110 年 8 月 16 日（星期一）下午 2 時
- 二、 開會地點：臺南市政府永華市政中心 10 樓都市計畫委員會會議室
- 三、 主 持 人：莊局長德樑
- 四、 會議結論：

（一）產業用地

- 1、科技部南部科學園區管理局洽詢潛在廠商用地需求約 20 公頃以上，另本府經濟發展局亦需形狀方整，每單元面積約 3000~5000 坪之土地以利招商規劃，目前調整後之街廓配置及開發規模限制尚符其需求。
- 2、本案產一、產二用地於區段徵收完成後，上開機關須以標售方式有償取得土地，爰如有土地使用需求，應自籌財源並預為因應。

（二）電力用地、體育場用地

- 1、電力用地設置地點位屬樹谷園區東北側，緊鄰該園區服務中心用地範圍，為避免影響既有之使用，建議超高壓變電所併同整合原電力事業用地(電力 1)之使用，於原體育場用地東側設置，劃設面積為 6.71 公頃，剩餘西側土地仍作為體育場用地使用。
- 2、考量未來電力纜線鋪設及隔離問題，建議可於電力用地及體育場用地間劃設道路用地，除增加電力管線進出彈性外，亦可作為隔離緩衝空間。另配合管線設置調整體育場南側 16 米道路(變更範圍)為 20 米寬。
- 3、另依土地徵收條例第 44 條規定，除道路、體育場所等 9 項公共設施用地無償登記為本市所有外，未來電力事業用地應以讓售方式供台灣電力股份有限公司使用，建議應納入都市計畫書敘明，以資明確。

(三) 公園用地(公6)(供水兼環保設施用地)、綠地及溝渠用地

- 1、依水利局評估結果，供水兼環保設施用地劃設區位因緊鄰既有住宅區，參酌人民陳情意見，並考量需地時程及經費等因素，該用地調整至特定區計畫西側農業區設置，並採一般徵收方式取得，不納入本案辦理。
- 2、調整後醫療用地範圍方正，鄰接 25 米計畫道路，交通便利，尚符衛生局所提需求(詳圖 2)；另未來醫療用地應以讓售方式供衛生局使用，建議應納入都市計畫書敘明，以資明確。
- 3、公開展覽內容於原公 6 東側劃設之溝渠用地及公園兼滯洪池用地，併同兒童遊樂場、綠地整併為公園用地一案(詳圖 2)，建議應再評估劃設滯洪空間之必要性，以避免影響周邊使用。

(四) 機關用地(機 1)

- 1、調整後之區位面寬約 50~60 公尺，且分別鄰接 40 米及 25 米寬之計畫道路(詳圖 3)，尚符消防車輛進出需求。
- 2、未來機關用地應以讓售方式供消防局使用，建議應納入都市計畫書敘明，以資明確。

(五) 學校用地(文中小)

學校用地(文中小)參酌地方陳情意見調整至西拉雅大道南側，20-20M 計畫道路東側(詳圖 4)，計畫面積為 4.5 公頃，並依管制規定退縮建築使用。

(六) 停車場用地

參酌地方反應意見，於各行政區皆增設停車場用地或停車場兼滯洪池用地(詳圖 5)，以符未來發展需求。

(七) 街廓大小及配地問題

- 1、為利後續規劃作業，建議可再配合地政局實地勘查，以釐清確認現有建物分布情形及實際地形地貌狀況。
- 2、C、D 及 E 區之街廓規劃建議再參酌現有建物及零星工業區範圍既有工廠分布情形予以調整；另依產業及建築開發需求、土地所有權人土地持有情形等，應再模擬評估以確認街廓最小建築開發面積。

3、公共設施負擔由公展方案內容之42.7%提高至45.55%，應再補充說明，以供審議參考。

(八) 上述各機關修正意見及決議事項將併提供本市都市計畫委員會參考審議。

五、 散會：同日下午4時30分。

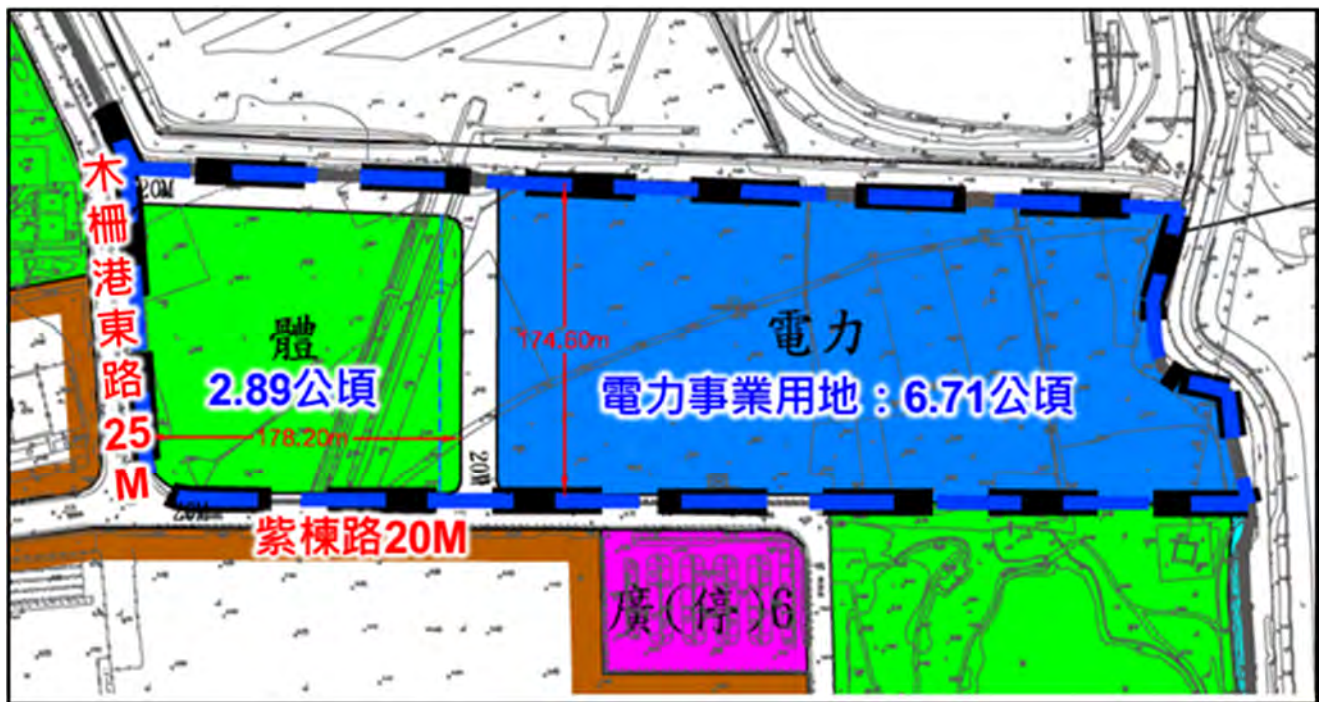


圖 1 調整後電力事業用地及體育場用地面積及區位示意圖

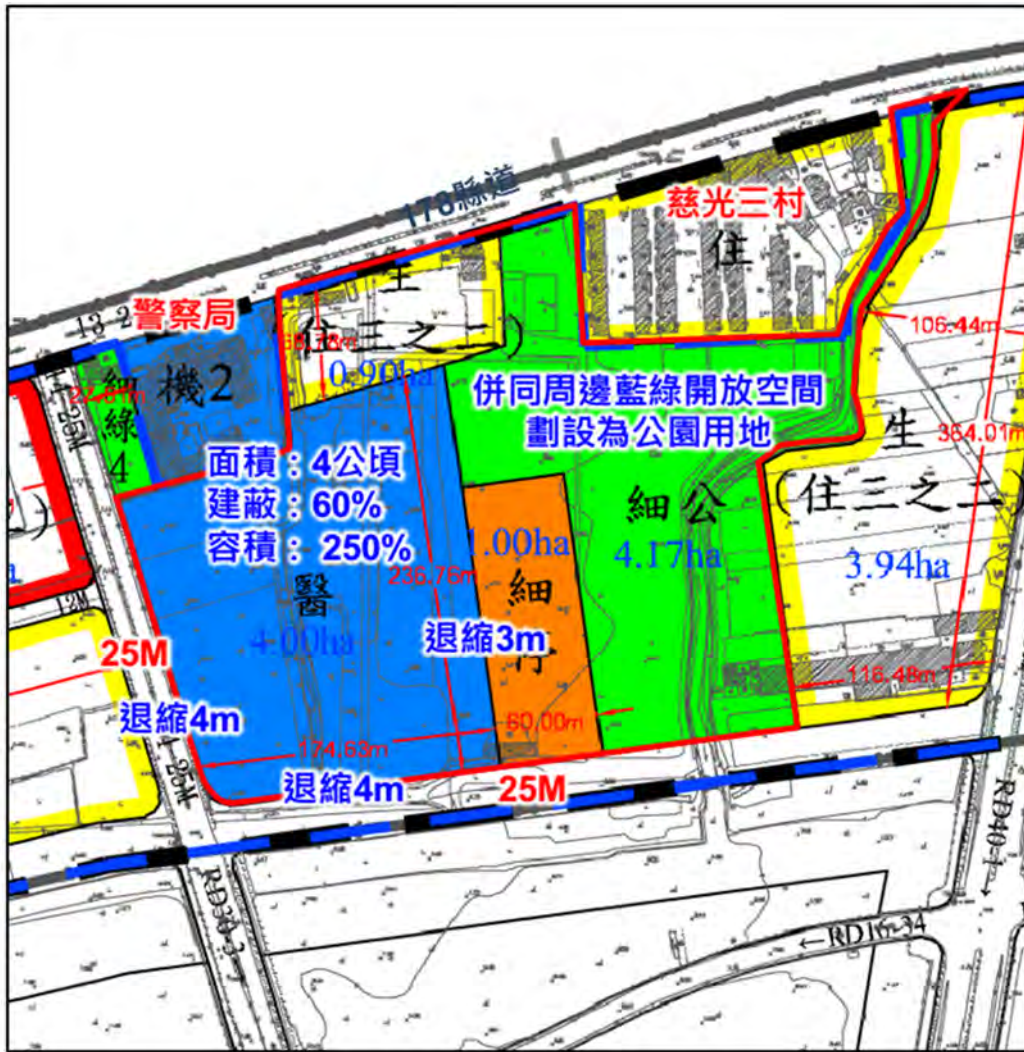


圖 2 調整後醫療用地及公園用地面積及區位示意圖

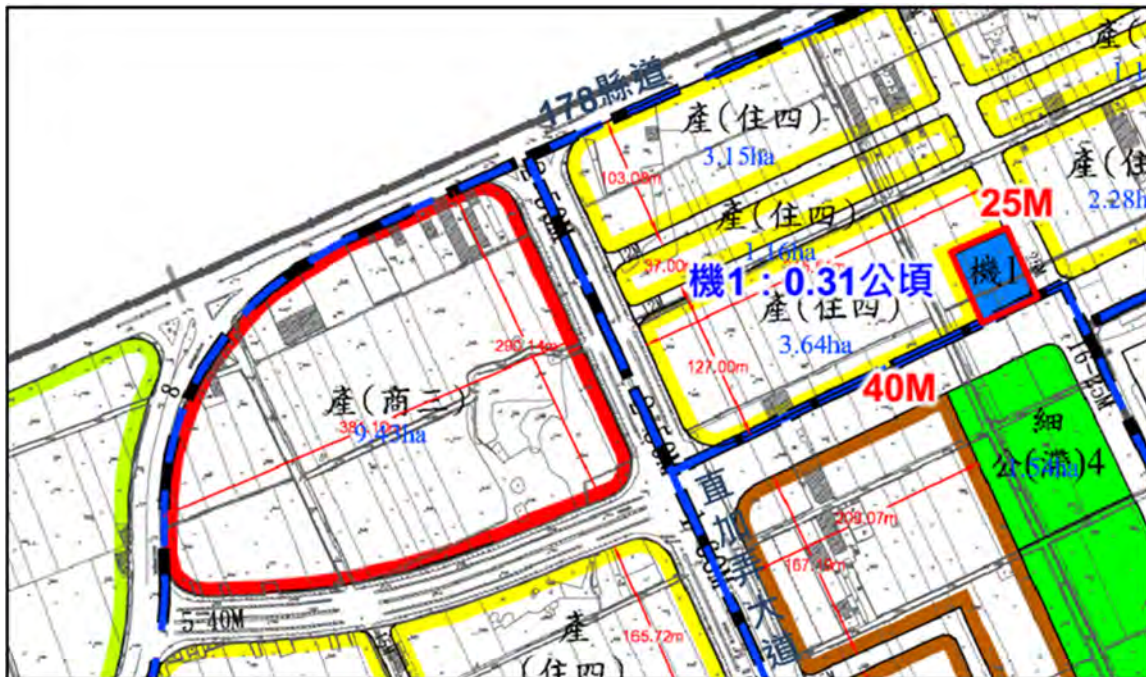


圖 3 調整後機關用地(機 1)面積及區位示意圖

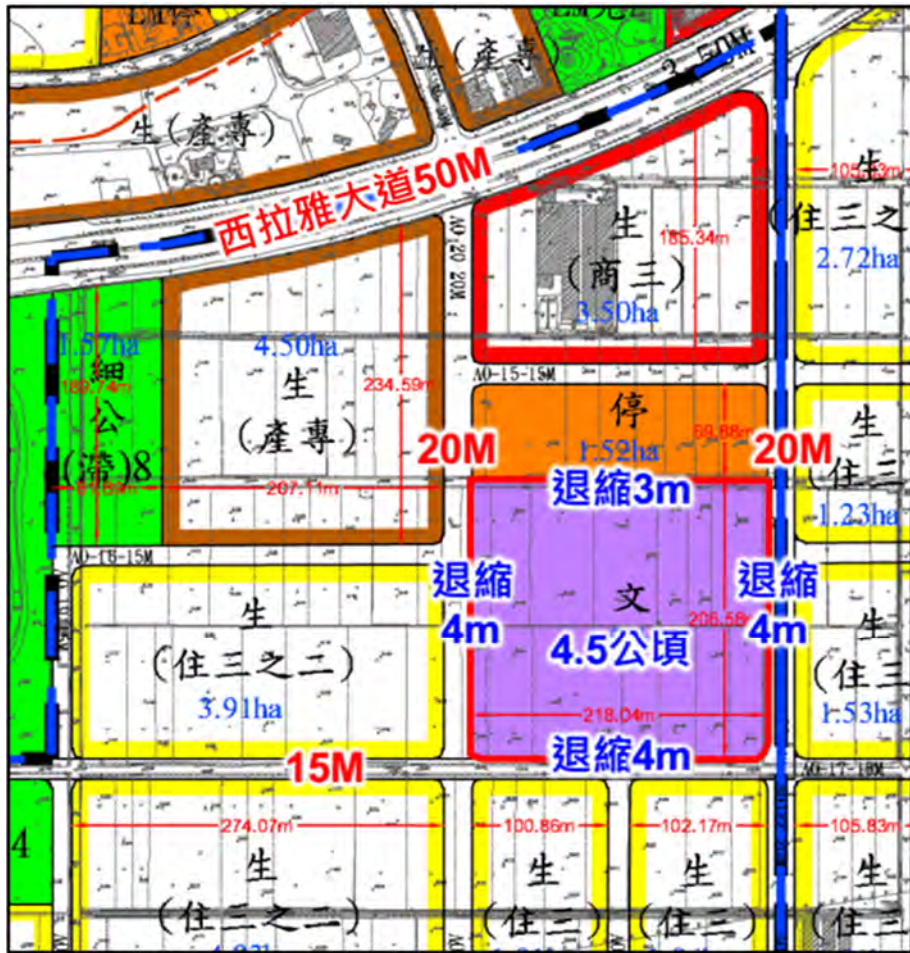


圖 4 調整後學校用地(文中小)面積及區位示意圖

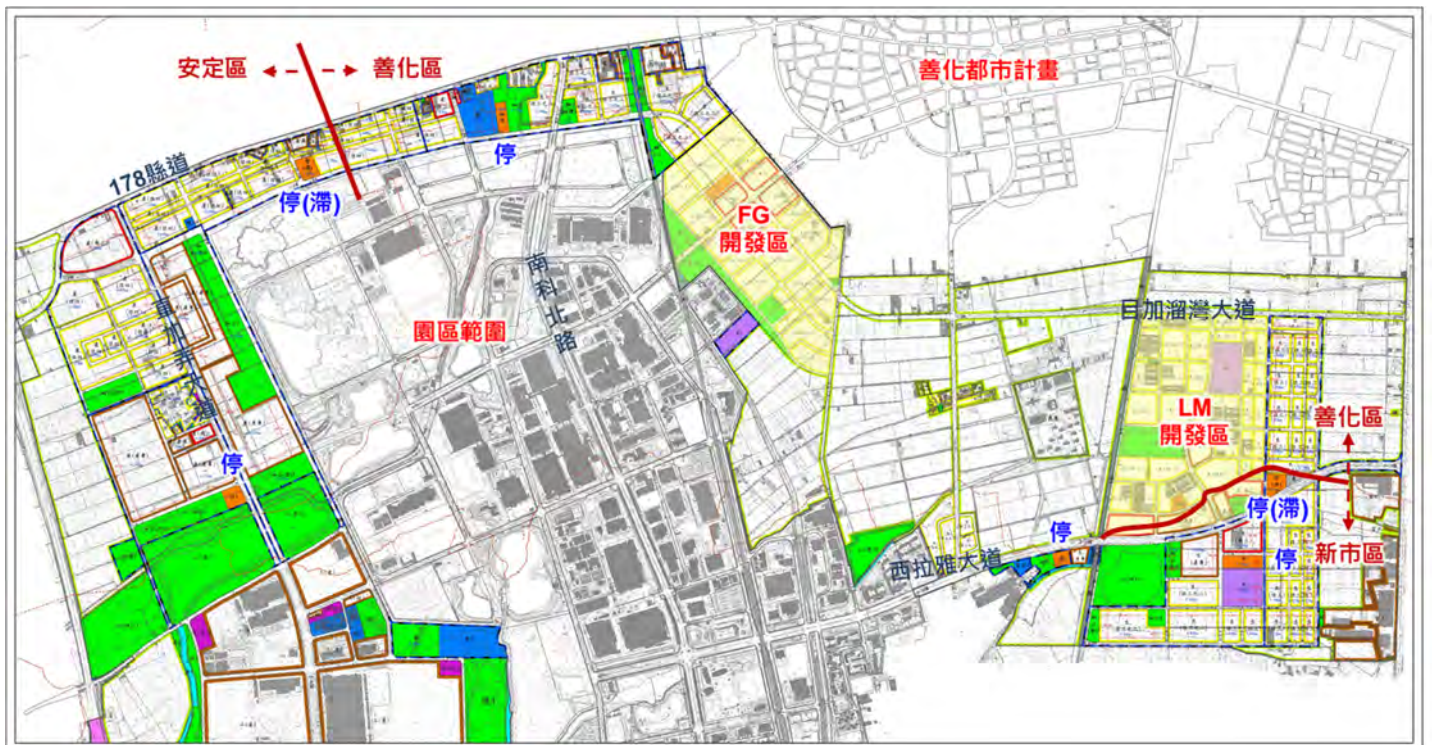


圖 5 調整後停車場用地、停車場兼滯洪池用地區位示意圖

附件四、臺南市政府112年4月27日府衛醫字
第1120504776號函

臺南市政府 函

地址：701017臺南市東區林森路一段418號

承辦人：林艷秋

電話：2679751#120

傳真：2603189

電子信箱：a00126@tncghb.gov.tw

受文者：臺南市政府都市發展局

發文日期：中華民國112年4月27日

發文字號：府衛醫字第1120504776號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關辦理「擬定臺南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（新市區建設地區開發區塊A、B、C、D、E、N、O）細部計畫配合變更主要計畫案」一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依據臺南市政府112年4月14日府都綜字第1120466314號函辦理。
- 二、有關南科特定區5-40M道路(安定東路)南側、1-60M道路(直加弄大道)西側，劃設4公頃之醫療用地，請保留劃設。評估該區人口數及醫療需求，規劃以地區醫院為主或區域醫院。

正本：臺南市政府都市發展局

副本：臺南市政府衛生局



附件五、臺南縣政府 97 年 4 月 14 日府地開字第
0970081506 號函

副本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南縣政府 函

地址：73001台南縣新營市民治路36號
承辦人：楊文任
電話：06-6370949
傳真：06-6370961
電子信箱：lan489@msl.tainan.gov.tw

受文者：本府地政處

發文日期：中華民國97年4月14日

發文字號：府地開字第0970081506號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：有關台南科學工業園區特定區開發區塊A、B、C、G、F及部份I區辦理區段徵收報核抵價地比例案，請依說明事項擬定、修正開發總費用及財務評估報告，請 查照。

說明：

- 一、本府辦理「變更台南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（第一次通盤檢討）案」，因涉及開發區塊範圍調整、部份大公由區塊自行開闢，另考量物價指數調整及利息增加之費用，爰重新計算調整旨揭開發區塊應分擔大公費用如下—A區：新台幣9億1,962萬元；B區：新台幣10億5,392萬元；C區：新台幣4億9,090萬元；F、G區合計：新台幣12億8,355萬元；部份I區：新台幣7,047萬元。
- 二、台南科學工業園區特定區開發區塊A、B、C、G、F及部份I區辦理區段徵收報核抵價地比例案，刻正委由 貴公司辦理中，敬請依上開調整後應分擔大公費用擬定A、B、C區及修正G、F及部份I區開發總費用及財務評估報告。

正本：得盈開發有限公司

副本：本府地政處

縣長蘇煥智

本案依分層負責規定授權主管處長決行

各浮動分區負擔大公費用

區塊	原計畫	一通調整	大公費用 (萬元)
	大公面積 (公頃)	涉及負擔大公面 積調整(公頃)	
A	12.51	-	91,962
B	12.73	-	105,392
C	5.93	-	49,090
D	16.72	-	104,032
E	6.53	-	19,748
F、G	26.25	-0.15	128,355
H、部分 I、J、K (樹谷園區)	38.32	-	251,638
部分 I	0.00	0.85	7,047
L、M	20.45	-	134,389
N	7.70	-	63,747
O	11.06	-4.12	57,463
合計	158.20	-3.42	1,012,863

附件六、臺南市政府112年2月10日府環綜字第
1120209433號函

臺南市政府 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：陳玫瑾
電話：06-2686751#1312
傳真：06-3353546
電子信箱：mjchen@mail.tnepb.gov.tw

受文者：臺南市政府都市發展局

發文日期：中華民國112年2月10日
發文字號：府環綜字第1120209433號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關函詢「擬定臺南科學工業園區特定區計畫（不含科學
園區部分）（新市區建設地區開發區塊A、B、C、D、E、
N、O）細部計畫配合變更主要計畫案」應否實施環境影響
評估一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局112年2月7日南市都綜字第1120167805號函。
- 二、依來函說明所示，旨案開發範圍位於本市新市區、善化區及安定區，以區段徵收方式辦理新市區建設，非屬新市鎮建設，開發完成後作為住宅區、商業區及相關公共設施使用，依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25條規定，免實施環境影響評估。
- 三、日後若涉及其他開發行為，屆時需依申請內容重新認定應否實施環境影響評估。
- 四、本案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。

附件七、「變更台南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫案」之土地使用分區管制要點及「台南科學工業園區特定區計畫新市區建設地區擬定細部計畫及申請開發審查作業要點」

土地使用分區管制要點

本計畫依據都市計畫法第 22 條及同法臺南市施行細則第 12 條之規定，訂定下列土地使用分區管制要點，茲列述如下：

第一點 農業區（供申請變更開發為生活服務區）及農業區（供申請變更開發為產業支援區）屬本特定區計畫優先發展區之新市區建設地區，供申請變更開發為產業支援區及生活服務區，其使用管制規定如下：

- 一、農業區（供申請變更開發為生活服務區）及農業區（供申請變更開發為產業支援區）為主要計畫分區，應另行擬定細部計畫及辦理整體開發。其於未擬定細部計畫並完成整體開發前之使用應依本要點第三點有關農業區之規定管制其使用。
- 二、農業區（供申請變更開發為生活服務區）以發展特定區內之一般生活機能為主，其辦理細部計畫時，得視實際需要，再予細分供住宅、商業或其他之使用，並分別予以不同程度之使用管制；其中供住宅使用之分區，不得作都市計畫法臺南市施行細則第 15 條之使用。
- 三、農業區（供申請變更開發為產業支援區）以發展支援科學園區之生產、研發、商務等之服務活動為主，其辦理細部計畫時，得視實際需要，再予細分供住宅、商業或其他不同使用之用途及程度之管制，得作住宅、旅館、會議中心、百貨公司、大型商場及購物中心、商務中心、企業總部大樓，無污染之輕型工業建築（廠辦）、倉儲、運輸、轉運及物流中心；以及其他經市府核准支援園區產業活動之無污染產業。
- 四、農業區（供申請變更開發為生活服務區）及農業區（供申請變更開發為產業支援區）辦理細部計畫後之平均容積率不得大於下列規定：

主要計畫分區種類	細部計畫後之平均基準容積率(%)
農業區（供申請變更開發為產業支援區）	200
農業區（供申請變更開發為生活服務區）	150

五、為審查農業區（供申請變更開發為生活服務區）及農業區（供申請變更開發為產業支援區）之細部計畫案件，另訂其擬定細部計畫及申請開發審查作業要點如附錄一。

第二點 住宅區及零星工業區屬特定區計畫之已發展區，建蔽率及容積率不得大於下列規定：

已發展區種類	建蔽率(%)	容積率(%)
住宅區	50	120
零星工業區	60	210

第三點 農業區以保持農業生產為主，除為避免影響半導體及光電 IC 板之生產，不得作畜牧業使用外，應以下列使用為限：

- 一、符合都市計畫法臺南市施行細則第 30 條者得依其規定辦理。
- 二、經市政府審查核准之農業產銷必要設施或休閒農場之相關設施。

第四點 農業研發專用區內以蔬菜之生產、行銷及配送等技術的研究發展為主，其建築管制業務由亞洲蔬菜研究發展中心負責辦理。

第五點 3-50M、6-40M 及 7-40M 道路兩側地區之建築基地應自道路境界線至少退縮十公尺建築。

第六點 建築基地一樓樓地板之平均高程規定詳如附圖一所示，但因實際特殊需求或原因經市政府同意者得酌予調整。

第七點 為確保地下水補注及增加透水性面積，建築基地地下層開挖規模規定如下：

- 一、本特定區建築基地地下層開挖範圍應以各該基地之法定

建蔽率加百分之十為其最大開挖範圍；惟經市都市設計審議委員會審議通過者不在此限。

二、建築物不開挖地下室，且地面層除必要之出入口、人行步道、樓梯、坡道等外，全作為綠地或停車場等開放空間並依第八點景觀及綠化規定留設透水性表面者，得增加興建樓地板面積，但不得超過其地面層原容許興建樓地板面積之 1.5 倍。

第八點 本計畫之景觀及綠化規定如下：

一、本特定區內法定空地應予以綠化，其綠化面積不得小於二分之一。

二、公園之綠化面積所佔比例不得小於 50%，其中有床基之花台面積不得超過綠化面積 10%。

三、兒童遊樂場之綠化面積所佔比例不得低於 50%。

四、公園、綠地及兒童遊樂場內所留設之人行步道；以及停車場之鋪面應以植草磚或透水性材質之地磚鋪設。

五、污水處理廠於面臨計畫道路部分應自道路境界線起留設寬度 5 公尺之隔離綠帶，其留設部分得計入法定空地。

六、為塑造綠意親水之空間特色及串連其都市意象，本計畫之公園兼滯洪池用地應結合溝渠、排水道及綠地等開放空間整體規劃。

第九點 本計畫之公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、體育場、機關、學校、污水處理廠及電力事業用地等應配合其臨接之計畫道路規劃自行車道。

第十點 為保存文化資產，本特定區內辦理之公共工程或細部計畫除應參考附圖二之文化遺址分布位置圖及附表一之遺址重要性評述，以規劃為公園、綠地或基地內之開放空間為原則外，建築基地之開發應依下列規定辦理：

一、除依「建築技術規則」規定應檢附地質鑽探報告者外，

建築基地凡開挖地下室或位於文化遺址敏感地區者於申請建造執照時亦應檢附地質鑽探報告，由建築管理主管機關會同文化資產主管機關依左列原則辦理，以確認是否存在古物、遺址或文化遺蹟等文化資產：

- (一) 若未發現文化資產則得依法發照。
- (二) 若發現文化資產則應依「文化資產保存法」之規定辦理後，始得依法發照。
- (三) 若發現可能存在文化資產，應由起造人會同建築管理主管機關、文化資產主管機關進行現場開挖，以資確認；若未發現文化資產始得依法發照；若發現文化資產則應依「文化資產保存法」之規定辦理後，始得依法發照。

二、施工中發現古物、遺址或文化遺蹟等文化資產時，應即停止工程進行並依「文化資產保存法」之規定辦理；其因而造成工延誤之時間得不計入建造執照之申請期限。

三、經發現文化資產依法採掘後，應提經臺南市文化資產主管機關審議通過後，採現地收存及展示；其收存或展示空間得計入法定空地、開放空間或公益性設施。

第十一點 為加速新市區建設及促進其土地整體合理開發利用，訂定以下獎勵措施：

- 一、基地條件符合以下規定者，得增加其興建樓地板面積：
 - (一) 農業區（供申請變更開發為生活服務區）完成細部計畫及整體開發後之建築基地臨接寬度 8 公尺以上計畫道路，其連續臨接長度在 25 公尺以上或達週界總長度六分之一以上，且面積達 1,500 平方公尺以上者。
 - (二) 農業區（供申請變更開發為產業支援區）完成細部計畫及整體開發後之建築基地臨接寬度 10 公尺以上計畫道路，其連續臨接長度在 30 公尺以上或達

週界總長度六分之一以上，且面積達 3,000 平方公尺以上者。

二、前項增加興建之樓地板面積依下列方式核計：

$$V=V_0+\Delta V_1+\Delta V_2+\Delta V_3+\Delta V_4$$

其中 V：獎勵後總容積

V_0 ：該分區細部計畫後之基準容積

ΔV_1 ：提供開放空間或公益性設施之獎勵容積

ΔV_2 ：建築物地面層挑空且不開挖地下室之獎勵容積

（依本要點第七點第二款規定計算）

ΔV_3 ：引進重要產業類別相關設施

ΔV_4 ：配合開發時程之獎勵容積

通知土地所有權人實地指界並點交土地後	獎勵標準 (ΔV_4)
二年內	$V_0 \times 10\%$
三年內	$V_0 \times 7\%$
四年內	$V_0 \times 5\%$
五年內	$V_0 \times 3\%$
滿第五年後	$V_0 \times 0\%$

第十二點 依本要點第十一點所指之基地開發總獎勵容積不得超出該使用分區基準容積之 30%；惟為優先引進重要產業類別相關設施（不含住宅，獎勵容積不得超過基準容積 20%）之需要，其獎勵措施經市府同意納入細部計畫書規定者，總容積獎勵得放寬至該使用分區基準容積之 50%。

第十三點 為促進已發展區之整體更新及再發展，訂定以下獎勵措施：

一、已發展區內住宅區建築基地符合下列條件之一者，得擬具開發計畫申請整體開發及獎勵：

（一）為現有道路或分區界線圍繞之完整街廓，且將毗鄰之現有巷道、計畫道路或綠地納入規劃，經市都市設計委員會審查同意者。

（二）基地臨接寬度 6 公尺以上之計畫道路，其連續臨接

長度在 20 公尺以上或達週界總長度六分之一以上，且面積達 1,000 平方公尺以上者。

二、為審查依前款規定申請之開發建築案件，另訂「已發展區住宅區開發管理要點」如附錄二。

三、已發展區內之住宅區及零星工業區得配合其毗鄰之新市區建設地區合併辦理細部計畫，並得依其原合法可建築用地及建築容積併入該細部計畫範圍核算平均容積。

四、政府或經主管機關核准之民間團體於已發展區內興辦之都市更新計畫得依相關法令規定辦理，不受本點之限制。但為因應特殊情形，有關基地規模及開發方式（捐地或捐代金），如經臺南市都市計畫委員會審查同意者，得不受前項第一款及「已發展區住宅區開發管理要點」規定之限制。

第十四點 經劃設為後期發展區者，應俟優先發展區之新市區建設地區可建築用地發展率超過 60% 以上，始得依「都市計畫農業區變更使用審議規範」之規定進行開發。

第十五點 停車場用地如依「都市計畫法臺南市施行細則」規定作立體化使用，應經都市設計審議通過後，始得核發建築執照或進行工程開發。

第十六點 計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。

第十七點 本要點未規定事項，適用其它法令規定。



附圖一 計畫區內各坵塊建議基地高程示意圖



附圖二 開發區塊與文化遺址分佈位置關係示意圖

《附表一 特定區內敏感程度較高之文化遺址出土地點一覽表》

遺物出土地點	遺址位置	出土遺物	遺址範圍	遺址內涵	遺址重要性評述
蘇厝	位於台南縣安定鄉蘇厝村(園區擴建區北側基地)，南向400公尺稻作田地附近。西北向100公尺處有蘇厝3之8號民房；東緣為後窟潭善堂小祠。區內西北邊有一農舍，田園間散置八座孤塚。	夾砂紅陶。	遺址呈不規則四邊形分佈，東西及南北長約400公尺 x 500公尺。	根據地表遺留，陶器特徵屬蔦松文化。年代距今約1200~800 B.P.	遺址分佈範圍相當廣泛，且密高度甚高，附近地區均屬田園地，推估遭受破壞之情形較微。從佔地面積判斷應屬中型聚落遺址，極有必要深入調查及進行開發施工前的搶救發掘。
灣港	位於台南縣新市鄉豐華村(園區擴建區北側基地)，南關里三抱竹9-9號，荷園教養院用地。安順寮排水路沿本區東面環境繞至南面西流，東面排水路對岸為三抱竹遺址。全區原多為漁塭，目前部份已覆土填平，做為花園與教養院房舍之用。南向有小徑與鄉道南133相通。	夾砂紅陶、泥質黑陶。	沿安順排水道內側，佔地約200公尺 x 200公尺。	根據陶器碎片遺留及參照三抱竹遺址地層堆積與文化內涵，本遺址包括新石器時代大湖文化，年代推測2500年前後，蔦松文化，年代推測1500年前後，和近代漢人文化，年代推測距今200年前後。	遺留堆積密度高，分佈範圍屬中型棲居聚落遺址。至少包含三個不同時代和文化類型的堆積。唯遺址範圍內相當部份已因早期漁塭挖掘作業而破壞。遺址重要性可比照三抱竹遺址於開發施工前進行搶救發掘。
道爺南	遺址位於聯電(工22)廠房西向約250公尺處(園區擴建區北側基地)，北臨東西向堤塘港及其附屬溝渠，南段有早期台糖鐵路廢棄用地，東西向從中穿過。	灰黑色夾砂陶，泥質陶，淺紅褐色夾砂陶。	聯電(工22)工廠用地西北緣西向約250公尺處，東西寬150公尺，南北長100公尺。	根據採集得的灰黑色夾砂陶和泥質黑陶及淺紅褐色夾砂陶，參照目前園區內道爺遺址的文化內涵，應屬大湖文化，年代推測距今約3000年前後，及蔦松文化，年代距今約1500~1200 B.P.	根據遺址地點和文化堆積內容，與道爺遺址之文化內涵和遺址屬性相似之棲居聚落遺址。道爺遺址業經部份原地存留，本地區或可採取施工前搶救發掘原則。
五間厝南	遺址位於新市鄉豐華村(園區擴建區南側基地及其外圍)，南科核心區南界，約在聯電(工22)工廠南向600公尺處，與奇美(工24)工廠隔大洲排水路相鄰。南段多為稻作田地，灌溉溝渠東西向橫貫遺址中央部位。	夾砂紅陶，泥質黑陶，貝類。	奇美(工22)廠房西北向之大洲排水路西側邊，佔地約230公尺 x 130公尺。	根據地表採集得之遺物，參照附近五間厝遺址之地層堆積和文化內涵，本遺物出土地點，推測包含有大湖文化；距今約2500~2300 B.P.，蔦松文化；距今約1500~1200 B.P.，以及西拉雅文化，距今約450~400 B.P.	根據地表採集及地層鑽探的認識，本地點包含三個不同時代和文化類型的堆積。判屬中型以上的棲居聚落遺址。特別是西拉雅文化層。目前基地附近仍不甚清楚該文化之具體內涵。有必要細部調整開發區位以便保留部份遺址範圍，及部份地區實施開發施工前的搶救發掘工作。
右先方	位於台南縣善化鎮文	夾砂紅	南北長450	根據出土陶片的紋	遺留地點出現三種不同

遺物 出土地點	遺址位置	出土遺物	遺址範圍	遺址內涵	遺址重要性評述
	昌里(園區擴建區東側基地)，右先方舊聚落北側，目前僅存留一三合院，西側有一漁塭，遺址分佈在該房舍及漁塭北側。	陶，細繩紋陶，青花瓷，貝。	公尺，東西寬約240公尺。	飾和青花瓷等，以及地層堆積的現象，本遺留地點至少包括三種不同文化，亦即細繩紋陶文化，推測約3200~3500 B.P.；蔦松文化約1200 B.P.，和近代漢人文化；約2000 B.P.。	文化層堆積，且細繩紋陶文化乃附近地區首次出現之文化特徵遺留，意義極其深遠，此外，多元文化層同時出現，亦屬難得。就遺留範圍推測，為中型以上之聚落型遺址。有必要深入調查，及參照北三舍遺址開發施工前搶發掘，以保存各項資料。
瘦砂	位於新市鄉豐華村，鄉道南135與堤塘港之間(特定區一般都市發展用地範圍內)，附近稻作田及果園內。與道爺遺址隔堤塘港相望。	大量夾砂紅陶片，陶環，獸骨，墓葬。	遺址範圍呈南北長帶狀分佈約400公尺x250公尺。	根據地表採集，鑽探及試掘結果，研判屬蔦松文化之遺留，年代約距今1500年至800年間(地層內有兩層堆積)。	
八角寮	包括二地點，第一地點位於新市鄉豐華村，堤塘港支流牛路溝東側之蔗田及瓜圃附近。第二地點位在堤塘港與135公路交叉處東南側約200公尺一高壓電塔附近。	(1)夾砂紅陶，陶環。(2)夾砂紅陶，泥質黑陶。	(1)400公尺x200公尺(可能屬八角寮其他地點同屬一遺址)。(2)80公尺x20公尺。	(1)根據地表遺留和鑽探結果，其文化層內涵應屬蔦松文化。(2)文化層內涵可包括蔦松文化和大湖文化。	
龍目井	位於台南縣善化鎮小新里(特定區一般都市發展用地範圍內)；特定區東側，附近為農業重劃區，以植水稻為主。	泥質黑陶，夾砂紅陶。	80公尺x40公尺。	根據地表採集和鑽探結果顯示，本出土地點可包括新石器時代大湖文化，年代推測距今約2500年前後，及蔦松文化，年代推測距今1500年前後。	遺物分佈範圍面積，屬小型聚落遺址。遺物出土數量密度高。該區域附近除主要溝渠外，應無深掘現象，保存狀況尚稱良好。規劃設計時，應儘可能迴避。
石橋(1)	位於台南縣新市鄉大營村(特定區一般都市發展用地範圍內)，附近有一電塔及「萬聖公祖」小祠各一座。此外，即為田地。農地重新規劃後，田徑筆直成90度交錯。作物多為水稻與瓜蔬植被。據調查本地區原為紅糖工寮。	夾砂紅陶，陶環殘件。	80公尺x60公尺。	根據地表調查及鑽探結果顯示，本史前遺物出土地點之陶器特徵屬蔦松文化。年代距今約1200~800 B.P.。	以遺物分佈範圍面積而言，屬小型聚落遺址。遺物出土數量僅若干地點較密集，附近地區唯埋化。年代距今約達4公尺深。大體上，遺址破壞情形輕微。可比照鄰近地區之遺址，於開發施工前進行搶發掘。

附錄一、台南科學工業園區特定區計畫新市區建設地區擬定細部計畫及申請開發審查作業要點

- 一、本作業要點依「台南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）土地使用分區管制要點」第一點第五款規定訂定之。
- 二、本計畫應另行擬定細部計畫地區之分布位置及其主要計畫土地使用面積分別詳如附圖1-1及附表1-1。
- 三、本計畫新市區建設地區得採以下方式之一辦理細部計畫：
 - （一）由縣府辦理公開甄選開發廠商，由該廠商負責籌措經費，協助縣府擬定細部計畫並辦理開發。
 - （二）由開發區塊內私有土地所有權人五分之三，其所有土地面積超過範圍內私有土地總面積三分之二之同意，申請辦理細部計畫，並負責籌措經費，協助縣府辦理開發。
 - （三）由縣府主動擬定細部計畫，自行籌措經費及辦理開發。
- 四、依第三點第（二）款申請細部計畫時，應檢具以下書、圖文件，向縣府提出申請：
 - （一）開發申請人姓名、身份證字號及地址。
 - （二）都市計畫法第二十二條規定事項。
 - （三）都市設計事項，得視實際需要依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第八條第二項之內容予以述明。
 - （四）自行車道系統。
 - （五）實施進度。
 - （六）整體開發可行性評估。
 - （七）計畫範圍土地清冊。
 - （八）土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及其同意書。
 - （九）套繪細部計畫之地籍圖，其比例尺不得小於一千二百分

之一。

五、依本要點擬定細部計畫時，其土地使用及公共設施計畫應依以下原則辦理：

- (一) 主要計畫分區屬農業區(供申請變更開發為生活服務區)者，其公共設施用地負擔不得低於 35%；主要計畫分區屬農業區(供申請變更開發為產業支援區)者，其公共設施用地負擔不得低於 40%。
- (二) 主要計畫分區屬農業區(供申請變更開發為生活服務區)者，其劃設供商業使用之面積不得超過該細部計畫總面積之 8%；主要計畫分區屬農業區(供申請變更開發為產業支援區)者，其劃設供商業使用之面積不得超過該細部計畫總面積之 10%。
- (三) 主要計畫分區屬農業區(供申請變更開發為產業支援區)者，其所劃設供住宅使用之面積不得超過該細部計畫總面積扣除公共設施用地後面積之二分之一，且其平均容積率不得大於 150%；非劃設供住宅使用部分之可建築用地，其可供住宅使用之樓地板面積亦不得超過該部分基地總容積(包含申請獎勵部分)之二分之一，但經縣都委會同意者不在此限。
- (四) 各類分區或用地與不相容土地使用(如零星工業區或其他鄰避設施)間應規劃適當之隔離設施。
- (五) 各細部計畫區應依以下規定劃設學校用地：
 1. 容納人口三千五百人以下者免劃設。
 2. 容納人口超過三千五百人但未滿七千人者，應依都市計畫定期通盤檢討實施辦法學校用地之檢討標準劃設等面積之代用地，由縣府支配使用。
 3. 容納人口超過七千人者，應至少劃設一所學校用地，其面積不得小於 2.5 公頃。由縣府俟實際需要開闢為小學或中學使用。

前項容納人口係以其供住宅使用之總樓地板面積除以每人平均樓地板面積五十平方公尺計算而得。

(六)應於適當開發區塊劃設適當區位及規模之土地使用分區或用地供設置大眾運輸系統場站及其相關附屬設施。

(七)各開發區塊所應負擔之公園兼滯洪池用地面積詳如附表 1-1 所示，至於其區位應依以下原則，選定完整區塊納入其整體開發範圍：

1.開發區塊 A、B 及 D~G 應負擔公園兼滯洪池區位為公(滯)1、2、7、8 等用地。

2.開發區塊 C、H~K 及 O 應負擔公園兼滯洪池區位為公(滯)3、4、5 等用地。

3.開發區塊 L~N 應負擔公園兼滯洪池區位為公(滯)10 及 11 等用地。

六、依本要點擬定細部計畫時，其開發方式以採區段徵收為原則，如經各級都委會決議並報經主管機關同意之其他整體開發方式，則不在此限。

七、本計畫區公共設施用地之負擔應納入細部計畫規定，但為吸引民間投資，其開闢經費得由台南縣政府籌措，先行以一般徵收方式辦理用地取得或工程施工，惟申請細部計畫及開發者應將該部分經費納入整體開發財務，於開發後歸墊或以可建築用地折抵，其費用歸墊及可建築用地折抵辦法由縣府另訂之。

八、細部計畫範圍內之公用事業及公務機關用地，得由需地單位報經台南縣政府同意後，先行以價購方式取得。

九、細部計畫如依本要點三第(一)或(二)款辦理時，應於細部計畫核定前與縣府簽定協議書或契約書，並載明以下事項：

(一)政府應辦事項及進度。

- (二) 開發時程。
- (三) 開發成本攤還或剩餘土地處分方式。
- (四) 違反前三項協議之效力。

十、本要點若有未規定事項，仍以各級都市計畫委員會之決議為準。



附圖1-1 應另行擬定細部計畫地區示意圖

附表 1-1 應另行擬定細部計畫地區各開發區塊主要計畫土地使用面積明細表

開發區塊	土地使用項目	面積 (公頃)	百分比 (%)	備註
A	農業區 (供申請變更開發為產業支援區)	45.19	69.60	
	公 (滯) 用地	7.02	10.81	
	道路用地	12.72	19.59	
	開發面積	64.94	100.00	
	計畫面積	64.94	-	
B	農業區 (供申請變更開發為生活服務區)	39.75	70.70	計畫面積包含住宅區 (領寄之既成聚落, 屬已發展區), 面積約 4.20 公頃。
	公 (滯) 用地	9.48	16.86	
	道路用地	6.99	12.44	
	開發面積	56.22	100.00	
	計畫面積	60.42	-	
C	農業區 (供申請變更開發為產業支援區)	46.55	72.00	其它公共設施包括體育場、機關、電力事業用地。
	公 (滯) 用地	1.40	2.17	
	道路用地	5.13	7.93	
	其它公共設施	11.57	17.90	
	開發面積	64.65	100.00	
	計畫面積	64.65	--	
D	農業區 (供申請變更開發為產業支援區)	40.67	71.54	計畫面積包含零星工業區 (屬已發展區), 面積約 1.07 公頃。
	公 (滯) 用地	10.48	18.43	
	道路用地	5.70	10.03	
	開發面積	56.85	100.00	
	計畫面積	57.92	-	
E	農業區 (供申請變更開發為產業支援區)	39.30	68.69	1. 其它公共設施包括公園、綠地。 2. 計畫面積包含住宅區 (既成聚落之慈光三村)、零星工業區、機關 (警察局)、兒童遊樂場、已開闢道路及高速鐵路 (均屬已發展區), 面積約 10.09
	公 (滯) 用地	2.39	4.18	
	道路用地	5.98	10.45	
	其他公共設施	9.53	16.68	
	開發面積	57.20	100.00	

開發區塊	土地使用項目	面積 (公頃)	百分比 (%)	備註
	計畫面積	67.29	--	公頃。
開發區塊	土地使用項目	面積 (公頃)	百分比 (%)	備註
F	農業區 (供申請變更開發為生活服務區)	41.08	68.59	1.計畫面積包括機關 (高鐵相關附屬設施)，面積約 0.24 公頃。
	公 (滯) 用地	15.03	25.10	2.公 (滯) 用地包含公 (滯) 7、8 全部。
	道路用地	3.78	6.31	
	開發面積	59.89	100.00	3.17-25M 道路已徵收開闢部分之土地不計入開發負擔，且不得計入「台南科學工業園區特定區計畫新市區建設地區擬定細部計畫及申請開發審查作業要點」第五點第一項第一款之公共設施用地負擔。
	計畫面積	60.13	-	
G	農業區 (供申請變更開發為生活服務區)	36.58	70.08	1.其它公共設施包括兒童遊樂場、綠地、污水處理廠、溝渠。
	農業研發專用區	4.01	7.68	2.計畫面積包含住宅區 (既成聚落之益民寮) 及道路，面積約 2.66 公頃。
	公 (滯) 用地	0.79	1.51	
	道路用地	9.01	17.26	
	其他公共設施	1.81	3.47	3.農業研發專用區應於開發完成後，由開發單位撥供亞洲蔬菜研究發展中心使用。
	開發面積	52.20	100.00	4.25-15M 道路已徵收開闢部分之土地不計入開發負擔，且不得計入「台南科學工業園區特定區計畫新市區建設地區擬定細部計畫及申請開發審查作業要點」第五點第一項第一款之公共設施用地負擔。
	計畫面積	54.86	-	
I	農業區 (供申請變更開發為生活服務區)	13.09	63.08	12-30M 道路已徵收開闢部分之土地不計入開發負擔，且不得計入「台南科學工業

開發區塊	土地使用項目	面積（公頃）	百分比（%）	備註
	公（滯）用地	0.85	4.10	園區特定區計畫新市區建設地區擬定細部計畫及申請開發審查作業要點」第五點第一項第一款之公共設施用地負擔。
	道路用地	6.81	32.82	
	開發面積	20.75	36.92	
	計畫面積	20.75	100.00	
N	農業區（供申請變更開發為生活服務區）	39.10	73.48	其他公共設施用地包括廣1、綠9全部及部分綠8。
	公（滯）用地	6.62	12.44	
	其他公共設施	2.14	4.02	
	道路用地	5.35	10.05	
	開發面積	53.21	100.00	
	計畫面積	53.21	-	
O	農業區（供申請變更開發為生活服務區）	45.97	74.49	1.擬定細部計畫時，應配合劃設「自來水事業用地」作為配水池使用。 2.其他公共設施用地包括綠6、電4、污2全部及部分污1。
	公（滯）用地	3.00	4.86	
	道路用地	8.01	12.98	
	其他公共設施	4.73	7.67	
	開發面積	61.71	100.00	
	計畫面積	61.71	-	
開發面積總計		547.62	-	
計畫面積總計		565.88	-	

註：1.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.各開發區塊應以表列開發面積為擬定細部計畫及辦理整體開發之範圍，其中區塊B、D、E、F及G得視實際情形將屬已發展區部分納入整體開發。

附錄二、台南科學工業園區特定區計畫已發展區住宅 區開發管理要點

- 一、本要點依「台南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）土地使用分區管制要點」（簡稱土管要點）第十三點第二款規定訂定之。
- 二、符合土管要點第十三點第一款規定者，土地權利關係人得擬具開發計畫提經台南縣都市計畫委員會審查，另涉及都市設計事項部分需提縣都市設計委員會審議通過後，再分別依相關法令向主管建築機關申請開發建築。
- 三、開發計畫應以書、圖載明下列事項：
 - （一）申請人姓名、身份證字號及地址。
 - （二）開發地區範圍、面積及土地與建物使用現況。
 - （三）土地使用及公共設施計畫，其圖面比例尺不得小於六分之一。
 - （四）土地使用管制計畫。
 - （五）都市設計事項，得視實際需要依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第八條第二項之內容予以述明。
 - （六）土地及地上物處理計畫。
 - （七）事業及財務計畫。
 - （八）實施進度。
 - （九）全部土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及私有土地所有權人同意書。
 - （十）套繪土地使用計畫之地籍圖，其比例尺不得小於一千二百分之一。

前項之開發地區範圍若因整體規劃需要須將公有土地納入時，應於開發計畫中述明其處理方式。

四、已發展區之住宅區依本要點申請整體開發時，須提供不小於申請開發總面積20%之土地作為公共設施用地，前開公共設施用地應於請領建造執照前將產權移轉為當地地方政府所有，並於取得建築物之使用執照前開闢完成。

五、依本要點申請整體開發者，得依下列容積獎勵公式核算其申請開發建築之獎勵容積率，但扣除無償捐獻公共設施用地後之建築基地容積率不得大於250%：

$$V=V_0(1+V_1+V_2)/(1-V_1)$$

其中 V：獎勵後之容積率

V₀：該分區之基準容積率（100%）

V₁：提供公共設施之比例

V₂：獎勵係數（符合都市計畫法台灣省施行細則第三十條之情形者為0.2，其餘為0.1）

六、已發展區之住宅區內於本計畫發布前已建築使用之合法建物，得為必要之維護及修繕，並得申請個別建築，其容積率不得大於土管要點第二點之規定。

七、本要點未規定事項，悉依其它法令規定辦理。

附件八、臺南市都市計畫委員會第110次會議紀錄

副本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 函

地址：708201臺南市安平區永華路2段6號

承辦人：張博豪

電話：2991111#1417

電子信箱：c8c8zx@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市都市計畫委員會

發文日期：中華民國111年1月10日

發文字號：府都綜字第1110099619號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄一份

主旨：檢送110年12月24日「臺南市都市計畫委員會第110次大會」
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：<https://udweb.tainan.gov.tw/>）各計畫審議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：趙兼主任委員卿惠、方兼副主任委員進呈、莊委員德樑、陳委員淑美、陳委員凱凌、陳委員柏誠、黃委員耀光、陳委員德華、胡委員學彥、黃委員偉茹、李委員佩芬、張委員慈佳、姚委員希聖、林委員裕盛、張委員仁郎、林委員裕豐、王委員逸峰、周委員士雄、胡委員大瀛、施委員鴻圖、徐委員國潤、顏執行秘書永坤、臺南市政府地政局(審1~3案)、臺南市政府工務局(審3、4案)、臺南市政府警察局(審3案)、臺南市政府水利局(審3案)、臺南市政府交通局(審3案)、臺南市文化資產管理處(審1、2案)、臺南市新市區公所(審1、2案)、臺南市善化區公所(審1、2案)、臺南市安定區公所(審1、2案)、龍邑工程顧問股份有限公司(審1~3案)、臺南市不動產估價師公會(審4案)

副本：臺南市都市計畫委員會、臺南市政府都市發展局

市長黃偉哲

第一案：「擬定臺南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)(新市區建設地區開發區塊 A、B、C、D、E、N、O) 細部計畫配合變更主要計畫案」

說明：一、為提供科學園區內所需生活服務機能及產業發展腹地，辦理特定區計畫區內開發區塊A、B、C、D、E、N及O區之開發，依循原計畫內容之指導，辦理細部計畫擬定及主要計畫變更與區段徵收業務，以滿足未來發展需求。

二、法令依據：都市計畫法第 17 條。

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：民國 110 年 4 月 20 日至民國 110 年 5 月 19 日於新市區公所、善化區公所、安定區公所及本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣，並分別於 110 年 5 月 6 日上午 10 時假新市區三里聯合活動中心、110 年 5 月 6 日下午 2 時假善化區文康育樂中心、110 年 5 月 11 日上午 10 時假安定區安定圖書館 2 樓舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：12 件(詳如公開展覽暨逾公開展覽期間公民或團體陳情案件綜理表)。

七、本案因案情複雜，由臺南市都市計畫委員會張委員仁郎(召集人)、胡委員學彥、李委員佩芬、張委員慈佳、陳委員凱凌、陳委員淑美及莊委員德樑等 7 人組成專案小組先行審查，分別於 110 年 6 月 16 日、7 月 5 日、8 月 25 日、9 月 28 日、10 月 25 日及 11 月 8 日、11 月 22 日及 12 月 3 日召開 8 次專案小組會議，獲致具體結論，爰提請大會討論。

決議：計畫書圖內容除涉及實質變更內容者，應依本會決議予以更正，其餘授權業務單位覈實校正外，准照本會專案小組初步建議意見(詳附錄)通過。

【附錄：本會專案小組初步建議意見】

一、綜合意見：

- (一)「變更台南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」之土地使用分區管制要點及「台南科學工業園區特定區計畫新市區建設地區擬定細部計畫及申請開發審查作業要點」(下稱開發審查作業要點)建議應納為本計畫附錄，俾作為後續執行參考。
- (二)主要計畫第四章現況分析部分，建議應新增南科特定區 15 個區塊現況說明，俾利了解特定區整體發展情形。
- (三)各開發區塊周圍皆為農業區，為避免影響周邊農業使用，建議各區塊應有開發高程及農水路銜接原則等內容，俾作為後續開發執行之依據。
- (四)依「變更臺南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)(第一次通盤檢討)案」之發展構想，係以東生活、西產業為主軸，惟該案至 97 年發布實施迄今已逾 13 年，現況、發展課題及因應對策已明顯不同，宜再併同人陳意見核實檢討分析。另於一通後計畫人口下修，宜再檢視未來人口分派情形，俾據以檢核住宅供需情形及公共設施用地服務品質。
- (五)依南科特定區主要計畫之指導，本計畫辦理範圍係排除既有已發展之住宅區(領寄、慈光三村)，惟考量未來發展對既有聚落產生之影響及衝擊，建議可評估納入併同開發之可行性或擬具引導發展策略，並應加強周邊隔離規劃或配合調整公共設施配置，避免影響既有聚落生活品質。
- (六)依開發審查作業要點，農業區(供申請變更開發為生活服務區)及農業區(供申請變更開發為產業支援區)，訂有不同平均容積、公共設施負擔、住宅區商業區及學校用地檢討基準，惟本案係跨區擬定細部計畫，進行整體開發規劃，前開各項係跨區塊合併計算或各區塊單獨檢討，應明確敘明檢討依據、過程及理由，並檢核是否符合前開要點之規定。另平均容積是以可發展用地為之計算檢討範圍，不包含公共設施用地，爰建議應再檢視釐清。住宅區及商業區規劃面積比例應回歸至供需層面，作為劃設評估之基準，以符未來發展需要。

二、主要計畫：除依下列各點修正變更內容外，餘依公開展覽內容通過，詳表 1 修正後主要計畫變更內容明細表、圖 1~7。

(一)開發區塊 C：

- 1、依台灣電力股份有限公司(下稱台電公司)評估未來台南園區、樹谷園區及特定區開發區塊用電成長需求，並整合原電力事業用地(電力 1)之使用，變更體育場用地東側用地 6.78 公頃為電力事業用地，以作為超高壓變電所使用，

剩餘西側土地仍作為體育場用地。

- 2、機關用地(機 1，供消防局使用)，考量區塊規劃使用完整性及消防局需求條件，等面積(0.31 公頃)調整至 D 開發區塊劃設。
- 3、考量未來大南科地區醫療服務需求，依衛生局評估建議，需面積方整、交通便利及遠離高壓電力用地等因素，於 5-40M 道路南側、1-60M 道路西側，劃設 4 公頃之醫療用地。
- 4、以上用地依土地徵收條例第 44 條規定，除道路、體育場所等 9 項公共設施用地無償登記為本市所有外，未來皆應以讓售方式供台電公司、消防局及衛生局使用，建議應納入都市計畫書敘明，以資明確。

(二)開發區塊 D：增設機關用地(機 1，供消防局使用)0.31 公頃。

(三)開發區塊 E：

- 1、原公園用地(公六)變更為供水兼環保設施用地一案，依水利局評估結果，劃設區位因緊鄰既有住宅區，參酌人民陳情意見(人陳編號主人 2)，並考量需地時程及經費等因素，該用地調整至特定區計畫西側農業區設置，另案採一般徵收方式取得，不納入本案辦理。
- 2、公園用地(公六)納入本案併同辦理區段徵收，緊鄰兒童遊樂場用地(兒 1)部分，考量土地使用完整性並可提供未來周邊住宅休憩使用，擴大兒童遊樂場用地範圍，其餘土地因本案整體配置配合遺址分布區位，已集中留設公園用地，爰調整為生活服務區。

(四)開發區塊 N：

- 1、電力事業用地(電力 4)配合台電公司陳情意見(人陳編號主人 11、12)，因該用地位屬南科特定區且鄰近南科園區，考量該地區供電系統負載成長需要及提升供電穩定度，評估法定退縮規定、設備運搬便利性及維護空間等因素，需擴大使用範圍，爰調整部分綠地用地(綠 9)為電力事業用地。
- 2、考量南科車站周邊停車空間不足，調整廣場用地(廣 1)為停車場用地。
- 3、參酌人民陳情意見(人陳編號主人 1)，考量未來學童用路安全，調整學校用地區位，避免緊鄰 3-50M 計畫道路。

三、零星工業區毗鄰土地處理原則：

- 1、零星工業區毗鄰土地處理原則詳表 2。
- 2、人民陳情意見(人陳編號主人 5)屬樣態 I，依該工廠登記證所登載地號範圍，變更部分 D 區農業區(供申請變更為產業支援區)為零星工業區，剔除於區段徵收範圍。
- 3、人民陳情意見(人陳編號主人 6、10)屬樣態 II，爰變更部分 E 區農業區(供申請變更為產業支援區)為附帶條件農業區，並剔除於區段徵收範圍，俟完成

附帶條件後變更為零星工業區；如於下次辦理通盤檢討未依規定辦理者，將變更為農業區，其土地使用則依「都市計畫法臺南市施行細則」第 30 條辦理，另涉及違規使用部分將依相關規定進行取締裁罰。

四、公共設施負擔及財務計畫：

- (一) 本案目前係以 98%地主領地，抵價地比例 50%估算，其估算之依據應再補充說明，並應有不同抵價地比例之敏感度分析，以供審議參考。
- (二) 計畫區內已先行徵收開闢之公共設施是否僅計入財務負擔，亦或併同計入公共設施負擔，宜再釐清說明。
- (三) 本案細部計畫調整後之公共設施及區段徵收負擔比例，與特定區內其他開發區塊公共設施之劃設及負擔比例是否有明顯差異，應再補充說明。

五、有關公展期間及逾公展期間人民或團體陳情意見，詳表 3 公開展覽暨逾公開展覽期間公民或團體陳情案件綜理表之專案小組初步建議意見欄。

表 1 修正後主要計畫變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
一-1	開發區塊 A	農業區（供申請變更開發為產業支援區） （45.19 公頃）	產業支援區 （46.62 公頃）	1. 因應臺南科學工業園區產業及地區發展，在交通區位條件及都市機能完善之考量下，辦理 A、C、D、E 區塊之開發，以就近提供園區產業、服務性支援及生活機能等之相關設施，滿足當地發展需求。	1. 有關產業區計畫定對於使用得臺南園區發展及利效配合調其核准園業之機能。
		道路用地 （1.43 公頃）			
一-2	開發區塊 C	農業區（供申請變更開發為產業支援區） （42.55 公頃）	產業支援區 （43.64 公頃）	2. 引導臺南科學工業園周邊土地有序漸進發展，營造園區與周邊環境發展融合協調，健全開發財務，開發後具有降低淹水風險、改善周邊環境品質，並促進園區生活服務機能、提高土地利用效能及必要性。	2. 電力事業用地、醫療用地及機關用地（機 1）之調整，詳附件 2-110 年 8 月 16 日會議紀錄。
		電力事業用地 （0.78 公頃）			
		機關用地 （0.31 公頃）	醫療用地 （4 公頃）		
		農業區（供申請變更開發為產業支援區） （4 公頃）			
體育場用地 （6.78 公頃）	電力事業用地 （6.78 公頃）	3. 為符合整體產業發展需求及依循本計畫第一「西側重產業支援，東側重生活服務」的空間架構，擬以烏橋中路為整體發展需求之劃分，以東主要為生活服務區，以西主要為產業支援區，故擬將部分 E 區及部分道路用地配合調整為生活服務區。			
一-3	開發區塊 D	農業區（供申請變更開發為產業支援區） （40.67 公頃）	產業支援區 （40.35 公頃）	4. 配合既有合法建物保留及後續區段徵收配地需求調整道路系統與鄰接之綠地。	5. 考量未來用電成長需求，將 C 區部份體育場用地調整為電力事業用地。
			機關用地 （0.31 公頃）		
			零星工業區 （0.01 公頃）		
一-4	開發區塊 E	農業區（供申請變更開發為產業支援區） （39.30 公頃）	產業支援區 （4.51 公頃）	6. 因應大南科地區未來醫療服務需求，於 C 區增設一處醫療用地。	7. 為利土地整體規劃使用，原位屬 C 區之機關用地，等面積調整至 D 區。
			農業區(附) （0.60 公頃）		
			生活服務區 （34.18 公頃）		
			零星工業區 （0.01 公頃）		
		綠地 （0.16 公頃）	道路用地 （0.16 公頃）	8. 毗鄰零星工業區之農業區(供申請變更開發為產業支援區)土地，依工廠登記證所登載地號(詳附件 1)，調整為零星工業區，並剔除於區段徵收範圍。另非屬上開合法使用登記	
		道路用地 （0.16 公頃）	生活服務區 （0.16 公頃）		
		公園用地 （6.78 公頃）	兒童遊樂場用地 （0.06 公頃）		

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
			生活服務區 (6.72 公頃)	<p>範圍，現況已違規使用之土地，依本案「零星工業區毗鄰土地處理原則」(詳表 2)辦理，變更為附帶條件農業區，亦剔除於區段徵收範圍。</p> <p>9. 原公園用地除考量未來土地使用之完整性，配合東北側兒童遊樂場用地(兒 1)調整部分範圍為兒童遊樂場用地外，因本案整體配置配合遺址分布區位，已集中留設公園用地，爰其餘用地皆調整為生活服務區。</p>	
二-1	開發區塊 B	農業區(供申請變更開發為生活服務區) (39.75 公頃)	生活服務區 (2.47 公頃)	<p>1. 因應臺南科學工業園區產業及地區發展，在交通區位條件及都市機能完善之考量下，辦理開發區塊 B、N、O 區，以就近提供園區之生活及服務性設施，滿足當地發展需求。</p> <p>2. 引導臺南科學工業園區周邊土地有序漸進發展，營造園區與周邊環境發展融合協調，健全開發財務，開發後具有降低淹水風險、改善周邊環境品質，並促進園區生活服務機能、提高土地利用效能及促進公共衛生等公益性及必要性。</p> <p>3. 為符合整體產業發展需求及主要計畫第一次通盤檢討指導之「西側重產業支援，東側重生活服務」的空間架構，擬以烏橋中路作為整體發展需求之劃分，以東主要為生活服務區，以西主要為產業支援區，故 B 區除領寄聚落周邊仍維持生活服務區外，其餘則配合調整為產業支援區。</p> <p>4. 為滿足未來生活需求及依推估目標年計畫學齡人口，經主管機關表示本案國中小學校用地需求至少應於 N 區劃設 4.50 公頃學</p>	
			產業支援區 (37.28 公頃)		
二-2	開發區塊 N	農業區(供申請變更開發為生活服務區) (39.10 公頃)	生活服務區 (34.60 公頃)	<p>3. 為符合整體產業發展需求及主要計畫第一次通盤檢討指導之「西側重產業支援，東側重生活服務」的空間架構，擬以烏橋中路作為整體發展需求之劃分，以東主要為生活服務區，以西主要為產業支援區，故 B 區除領寄聚落周邊仍維持生活服務區外，其餘則配合調整為產業支援區。</p> <p>4. 為滿足未來生活需求及依推估目標年計畫學齡人口，經主管機關表示本案國中小學校用地需求至少應於 N 區劃設 4.50 公頃學</p>	
			學校用地 (4.50 公頃)		
		綠地 (0.08 公頃)	電力事業用地 (0.08 公頃)		
		廣場用地 (0.80 公頃)	停車場用地 (0.80 公頃)		

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
二-3	開發區塊 O	農業區 (供申請變更開發為生活服務區) (45.97 公頃)	生活服務區 (45.97 公頃)	校用地,以因應未來人口成長,作為學校儲備用地。 5. 電力事業用地(電力4)區位鄰近南科園區,考量該地區供電系統負載成長需要及提升供電穩定度,評估法搬遷便利性及維護空間等因素,需擴大使用範圍,爰調整部分綠地用地(綠9)為電力事業用地。 6. 考量南科車站周邊停車空間不足,將廣場用地調整為停車場用地。	
三	污水處理廠用地(污1及污2)	污水處理廠用地 污1 (2.50 公頃)	公園(兼滯洪池) 用地 (2.50 公頃)	1. 水利局擬將原污1、污2用地需求整併,已計畫另案於南科特定區計畫西側農業區設置,以整合處理未來新市、善化及安定等區之民生污水。 2. 污1用地已無使用需求,配合周邊滯洪空間需求檢討及公共設施用地整體考量,調整為公園(兼滯洪池)用地,納入區段徵收範圍取得。 3. 依周邊開發區塊之整體就學需求,將污水處理廠用地(污2)調整為學校用地,以因應未來人口成長,作為學校儲備用地,並納入區段徵收範圍取得。	污水處理廠用地之調整,詳附件 2-110 年 8 月 16 日工作會議紀錄。
		污水處理廠用地 污2 (2.50 公頃)	學校用地 (2.50 公頃)		

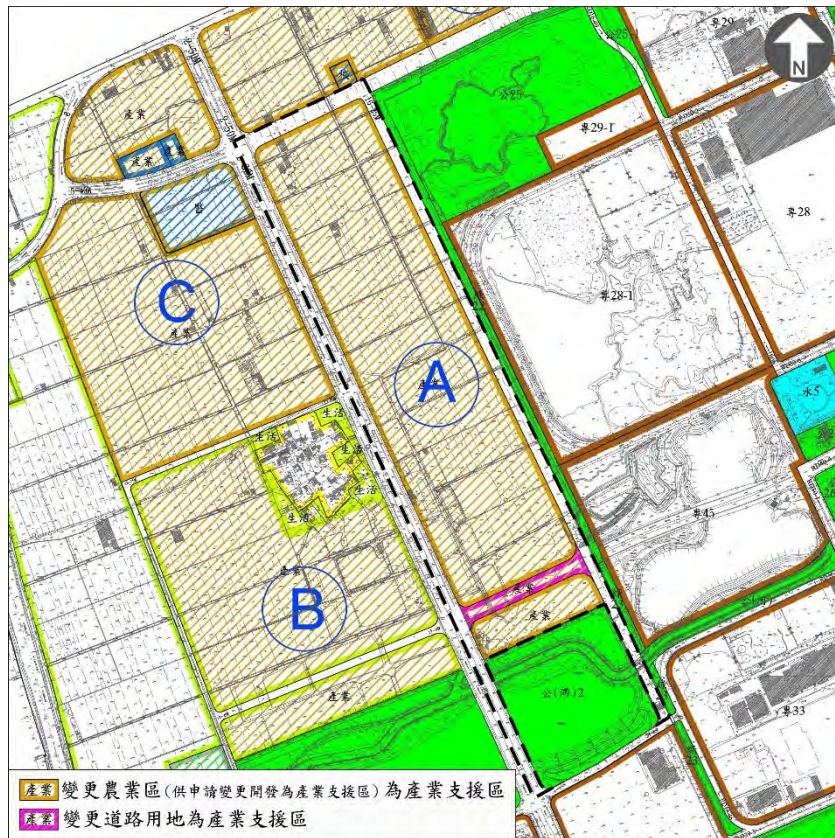


圖 1 新市區建設地區開發區塊 A 修正後主要計畫示意圖

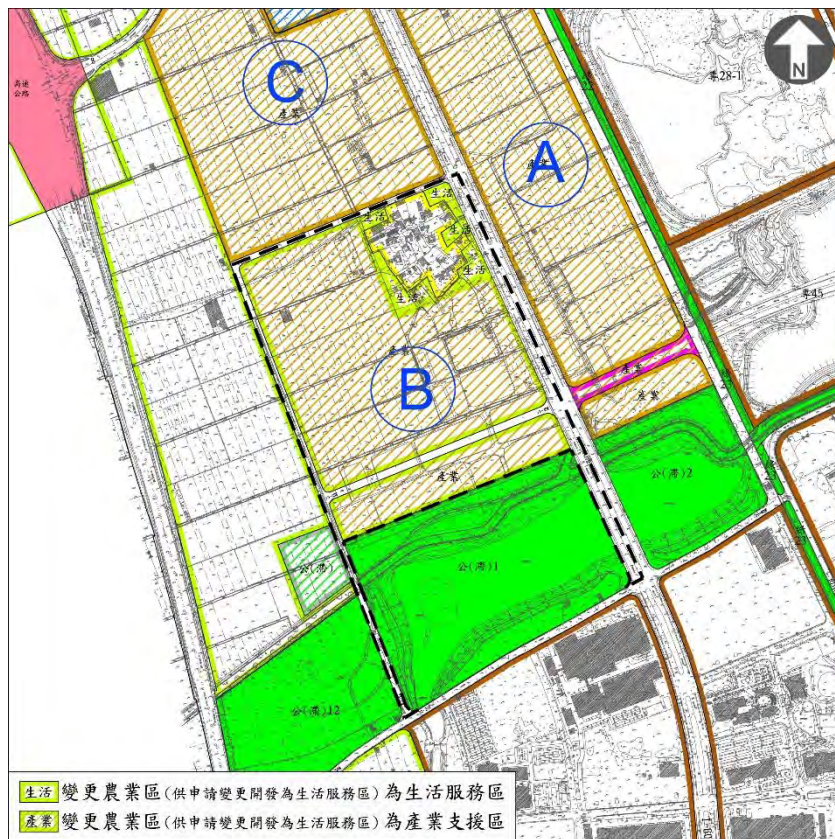


圖 2 新市區建設地區開發區塊 B 修正後主要計畫示意圖



圖 3 新市區建設地區開發區塊 C 修正後主要計畫示意圖

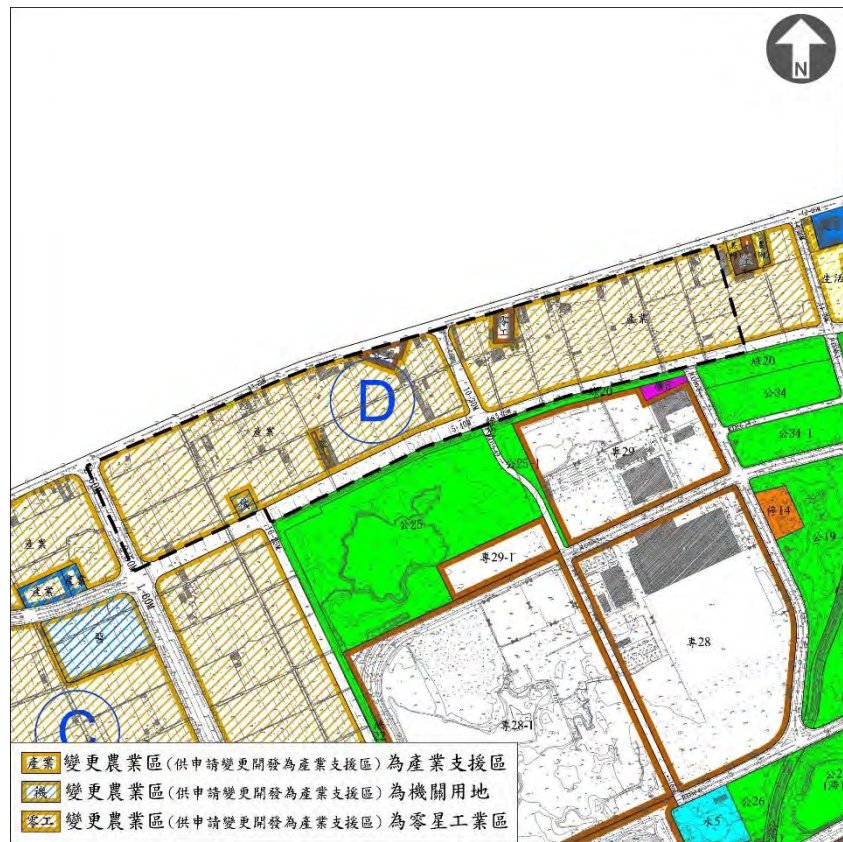


圖 4 市區建設地區開發區塊 D 修正後主要計畫示意圖



圖 5 新市區建設地區開發區塊 E 修正後主要計畫示意圖



圖 6 新市區建設地區開發區塊 N 修正後主要計畫示意圖

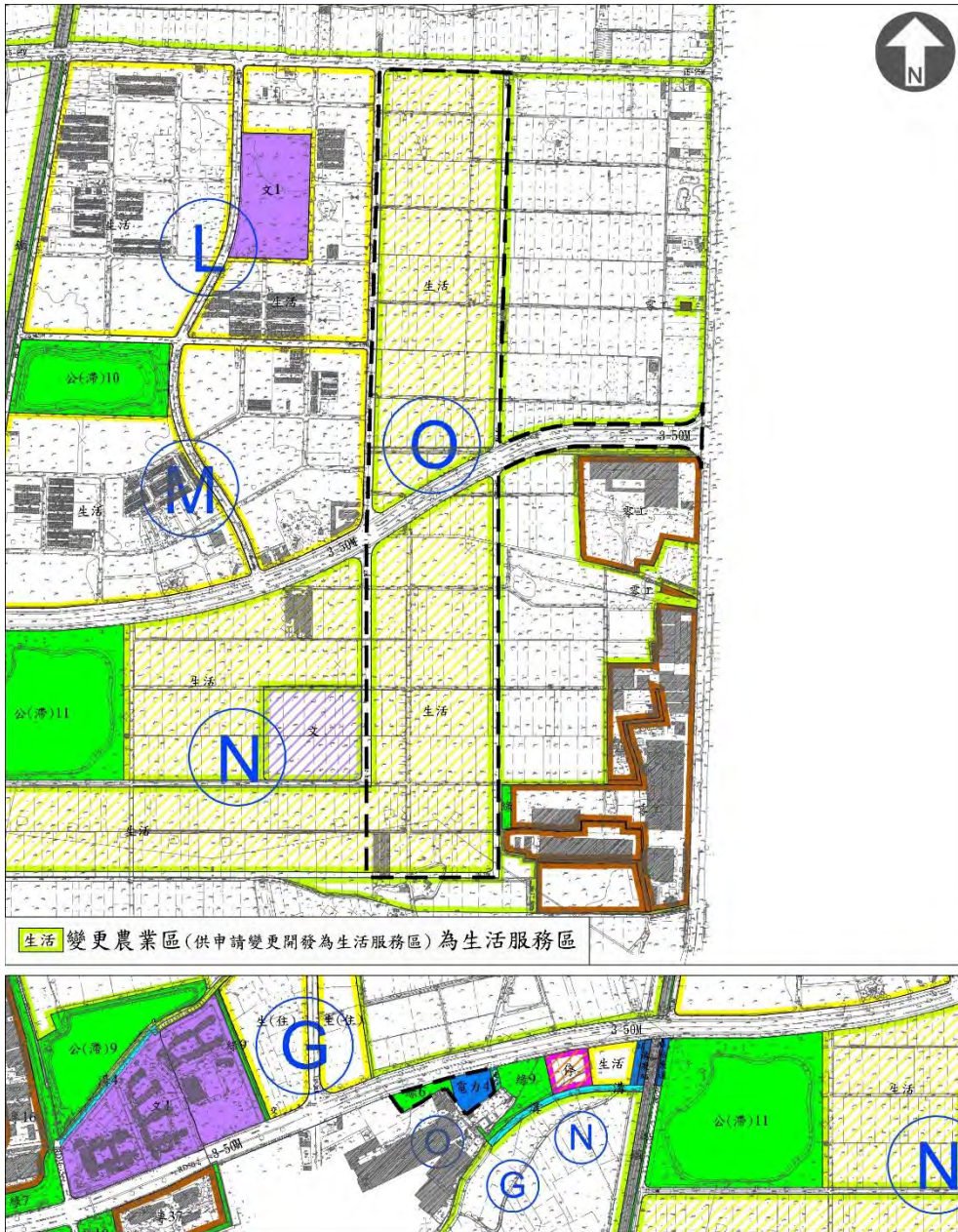


圖 7 新市區建設地區開發區塊 0 修正後主要計畫示意圖

表 2 零星工業區毗鄰土地處理原則

類型	調整原則		處理方式
樣態 I 零工範圍調整	依據工廠登記證登載地號調整範圍		劃設為零星工業區，並剔除於區段徵收範圍。
樣態 II 零星工業區毗鄰擴大	陳情位置與既有零星工業區相毗鄰，且現況使用及土地權屬與零星工業區相符。		1. 調整為附帶條件農業區，並剔除於區段徵收範圍。 2. 附帶條件： (1) 應依「特定工廠登記辦法」於 111 年 3 月 19 日前向工廠所在地之直轄市、縣（市）主管機關申請納管或依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」辦理變更。 (2) 另考量區內變更開發負擔之公平性，變更回饋公共設施比例應不得低於本計畫區段徵收計畫核定之公共設施比例。 (3) 俟依上開附帶條件規定取得特定工廠登記證或依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」完成變更後，再予調整為零星工業區；於下次辦理通檢時未依上述規定辦理者，將變更為農業區，其土地使用則依「都市計畫法臺南市施行細則」第 30 條辦理。另涉及違規使用部分將依相關規定進行取締裁罰。
樣態 III 零星工業區周邊土地	產業支援區	原則：考量零工周邊範圍完整性	劃設為產業支援區（第二之一種產業專用區）
	生活服務區	原則：以居住機能為主	劃設 1.5M 寬之隔離設施
樣態 IV 申請特定工廠登記	目前尚無申請資料		-----

表 3 公開展覽暨逾公開展覽期間公民或團體陳情案件綜理表

新編號	原編號	陳情人 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議 意見
主人 1	人 3	善化區蓮潭里辦公處	<p>整體而言，依舊承襲 LM 區的缺點，將現在 LM 區的麻煩複製到 N.0 區。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 路太小。 2. 停車空間太少，延續 LM 區的民怨。NO 區大多是住宅區，日後又是自住、出租混雜。南科就業人口眾多停車需求必須規劃和重視，否則停車亂象只會一再重演! 3. 人行道規劃，若還是承襲 LM 區規劃又將是把行道樹種在人行道上的荒唐景象，導致人行道損壞無法行走，公所也無力修復。還有必須提醒的是，請勿將一些電信箱、共同管道箱涵再放置在人行道上，讓人行道形同虛設。 4. 行道樹樹種規劃，請慎選也不要過度種植，日後落葉掃不完、樹根竄根破壞人行道。 5. 在住宅區內設置小塊公園綠地設置孩童遊憩區。 6. 公滯 11 內設置特色公園（南科火車站東側），年輕的社區生育率高提供年輕父母及小孩一個遊憩場所。 7. 文教用地缺點 <ol style="list-style-type: none"> (1) 設置地點緊鄰繁忙的西拉雅大道，車多又快、噪音震動影響學習。 (2) 緊鄰商業區，而商業區並無停車場規劃，到時又是停車亂象和民怨。 <p>以上兩點皆危害學童交通安全問題，此處不建議設置學校建議另尋適當位置，例如：公滯 11 南側。</p> <ol style="list-style-type: none"> 8. 建議可改設醫療院所，理由如下： <ol style="list-style-type: none"> (1) 緊鄰南科，又在主要幹道西拉雅大道旁，若遇工安事故可在短時間內將傷患送達降低傷亡。 (2) 若將大型醫院設置此處，還可解決善化、新市、大內、山上長輩們長期醫療不足的問題，也解決湧入定居的人口和南科工安醫療需求。 (3) 將大型醫院設置此處，與安南醫院剛好建立起一東一西的醫療防護網。西有安南、南有永康奇 	<p>建議 (1、2)</p> <ol style="list-style-type: none"> A. 獎勵全區地主設置收費停車場讓計畫區內能有保留空地機會不要全部開發蓋滿房子。 B. 建議將此區之地下室開挖率比照鄰近都市計畫可以到 75%，同時要求必須設計至少 1 戶 1 車位。因 LM 的地下室開挖率係以建蔽率+10%，此舉將使地下室車位設置受到限制。 	<p>建議部分採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 公滯 11 屬 LM 區公共設施用地，非屬本次計畫範圍，另轉請該用地目的事業主管機關卓處。 2. 考量孩童用路安全性，N 留設文中小用地，已等面積調整區位（移至原位置東南側）。 3. 經本府醫療主管機關評估，因應本計畫區周邊未來發展，實有醫療服務需求，故考量服務範圍及區位可及性，已於 C 區留設一處醫療用地。 4. 其餘屬細部計畫範疇，不予討論。

新編號	原編號	陳情人 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議 意見
			美、北有麻豆新樓醫院與柳營奇美醫院		
主人2	人4	蔡○旻及 優活○○ 管委會 胡厝寮段 953地號 (善化區 興農路1 號至423 號等戶)	<p>標題：反對水資源環保設施緊鄰胡厝寮住宅E區之「公園用地」變更為「供水兼環保設施用地」不符合民生及地方發展需求。</p> <p>(1) 園區高度開發，缺乏兼顧生態平衡及民眾休憩之公園綠地。該地現址綠化及經流水之周遭生態保存良好，應以維持原貌並以低度開發為原則，以達經濟與生態兼顧之目的。</p> <p>(2) 目前烏橋一帶及園區北端缺乏規劃良好的民眾休閒用地，市府應積極兼顧綠化及住民休憩需求。</p> <p>(3) 維護地方居民之居住品質，任何公共處理設施、包含水資源設施，不應與住宅區相鄰。</p>	<p>(1) 建議維持原規劃之「公園用地」並納入「停車場」(參考其他縣市「廣兼停」之做法)，以維持現狀為原則，進行低度開發。</p> <p>(2) 公共處理設施應以遠離住宅區為原則，將「供水兼環保設施用地」移至D區或園區基地內。</p>	<p>建議部分採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 供水兼環保設施用地經水利局評估後，擬將該用地調整至特定區計畫西側農業區設置，另案採一般徵收方式取得，不納入本案辦理。</p> <p>2. 原公園用地「公六」除部分變更為商業區、住宅區外，其餘則配合滯洪需求調整為公園兼滯洪池用地，亦可作為休憩場所。</p>
主人3	人8	善化區小 新里辦公 處(黃○ 芳里長)	-	為了讓地方更具發展性，擬請將原N、O區擴大編定範圍	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：本範圍屬「變更臺南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)(第一次通盤檢討)案」之農業區，屬後期發展區，依該計畫土地使用分區管制要點規定，應俟計畫範圍內優先發展區之新市區建設地區(即各開發區塊)可建築用地發展率超過60%以上，方得依相關規定進行開發，爰視未來各開發區塊發展情形，再行評估農業區土地變更開發之可行性。</p>
主人4	人9	陳○瑞、 張○娟 安定段 107、 107-3、 107-1及	<p>陳情主旨：</p> <p>懇請將安定地號107與107-3劃入領寄村保留地。</p> <p>地號107及107-1後將地號107及107-3劃為農業區B區，107-1及107-4劃入領寄住宅區，兩塊同屬村內一塊完整的地。</p> <p>就此結果，申請人陳東瑞懇請市政府都發局及相關單位實地會勘，並將地號107及107-3劃入住宅區，同地號107-1及107-4。</p>		<p>建議部份採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 領寄聚落範圍係依據原鄉村區範圍，於91年「擬定臺南科學工業</p>



新編號	原編號	陳情人 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議 意見
		107-4 地號	<p>以下是申請人陳東瑞的拙見以供市政府都發局及相關單位參考：</p> <p>1. 基於地目完整性的考量 復丈後地號 107 及 107-3 本就屬於領寄住宅內的地，因為南科徵收土地分割為建地與 B 區地。惟，分割的結果會使得其地凹凸不平，難以為後續的地力利用，且破壞其完整性，機能和使用上皆是困擾。</p> <p>2. 歷史情感和祖先緬懷的考量 從我祖先之輩便定居於此，從我年幼時經歷過數十載已有深厚的感情醞釀其中，若最後不能讓土地的完整性具備，心中難免有所缺憾。</p>		<p>園區特定區計畫案」劃設為住宅區，考量區內民眾權益與公平性，領寄聚落住宅區建議維持原計畫。</p> <p>2. 另考量安定段 107、107-3 地號屬農業區(供申請變更開發為生活服務區)，已納入本次公開展覽辦理範圍，並劃設為第三種住宅區，未來於區段徵收作業時，仍有機會選配區段徵收範圍內土地。</p>
主人 5	11	楊○賢、 楊○泰	<p>蘇厝段 1036-1，地址：台南市安定區蘇林里蘇厝 2-15 號(三華製材所)，零星工業用地，民國 73 年設廠，負責人楊○蔭，廠地總 268,200 平方公尺，後民國 76 年 6 月 25 日變更提供昇尉企業有限公司作為部分設廠用地，變更為 242,200 平方公尺。變更設廠地為安定鄉蘇厝段 1036-1 地號內。民國 85 年 5 月 23 日變更為三華製材所，負責人楊文賢。希望能整塊(蘇厝段 1036-1)保留，因水電管線皆在三角地那邊。三角地那邊如徵收我們就沒路可出。</p>		<p>建議酌予採納。 理由：</p> <p>1. 依 91 年發布實施之「擬定臺南科學工業園區特定區計畫案」內容，係將計畫區內之合法工廠，依據合法使用範圍劃設為零星工業區。</p> <p>2. 查本案原 73 年工廠登記證登載地號為安定鄉蘇厝段 1036 地號，至 76 年申請工廠變更登記，調整為蘇厝段 1036-1 地號(詳附件 1)。另查蘇厝段 1036-1 地號面積與工廠登記廠房面積相符，爰蘇厝段 1036-1 地號部分土地依登載地號調整為零星工業區，並剔除於整體開發範圍。</p>
主人 15		漢○○成 股份有限	<p>本公司設籍台北市，為機電與無塵室建廠專業廠商，主要承接竹科/中科/南科</p>	<p>地號 2197-1、2197-6、2199</p> <p>規劃成零星工業用地。</p>	<p>建議部分採納。 理由：</p>

新編號	原編號	陳情人 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議 意見
6		公司	<p>建廠統包工程，因建廠需大量廠外預製及設備組裝，本公司於地號 2197、2197-5、2198 設置廠房及宿舍（下稱：廠房），且有合法工廠登記，本次陳情 3 筆地號毗鄰廠房，目前有鐵皮建物使用中，產業特性可納入產業支援區。為因應主要客戶：台積電等大廠建廠需求強勁，並持續服務科學園區廠商，祈請貴局此次辦理都更計畫，上開陳情 3 筆地號申請原地保留。為因應客戶建廠持續擴充且時程緊縮，需大量預製場地，現址廠房空間已不足所需，日後尚需增蓋廠房以滿足高科技建廠需求，懇請將本公司地號規劃成零星工業用地，以利提升產能。</p>	<p>附註說明： 地號 2197-1（原地目：建），原屬零星工業區-丁種建築用地，因貴局都市計畫演變為土地分區：「農業區（供申請變更開發為產業支援區）」，懇請貴局保留為零星工業區，另有地號 2197-6、2199 請求一併改為零星工業區，以利廠房完整使用。</p>	<p>1. 併初步建議意見三。 2. 零星工業區係屬散佈於本計畫區內之合法工廠，依據其現況合法使用範圍劃設，先予敘明。 3. 考量陳情範圍使用現況及土地權屬與相鄰零星工業區相符，未來亦有發展需求，爰依據本案零星工業區毗鄰土地處理原則，屬樣態Ⅱ，爰調整案地為農業區（附），並剔除區段徵收範圍。</p>
主人 7	人 16	陳○仁 善化段 3229 地號	<p>FG 區塊並沒有規劃學校用地</p>	<p>由於 FG 區塊並沒有預設國中小用地，所以市府推動南科 A~E、N、O 等 7 區塊都市計畫整體開發作業中，將在 FG 旁增設學校用地（原污 2 用地），可是該地面積大約是 3 公頃，而國中小學校用地需求至少應 4.5 公頃（國小 2 公頃，國中 2.5 公頃），面積似乎不夠，不知是否將南邊的農地也一併再加入學校用地，雖然當初規劃有聲明是以有英文字代號為優先開發區塊，可是現在有英文字代號的區塊都有加入開發計畫，那麼把部分南科特定區的農業區加入開發作學校用地也可以，以免 F、G 到時又發生家長抗議小孩沒有學校讀。</p>	<p>建議未便採納。 理由： 1. 本案依教育局推估未來學童人數及學校服務範圍，已於 N 區劃設 1 處文中小、FG 區男側劃設 1 處文小，共計 7 公頃之學校用地；另學校用地規模皆符合 108 年 7 月 24 日臺教授國部 字第 1080056287B 號令修正「國民小學及國民中學設施設備基準」設置標準。 2. 另建議將學校用地南側農業區納入一節，該範圍屬「變更臺南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（第一次通盤檢討）案」之農業區，屬後期發展區，依該計畫土地使用分</p>

新編號	原編號	陳情人 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議 意見
					區管制要點規定，應俟計畫範圍內優先發展區之新市區建設地區(即各開發區塊)可建築用地發展率超過 60% 以上，方得依相關規定進行開發，爰視未來各開發區塊發展情形，再行評估農業區土地變更開發之可行性。
主人 8	人 18	廖○道 新市區大 營里豐 榮 70 號	<ol style="list-style-type: none"> 1. 南科車站常有民眾停車問題車位不足。 2. 學區的建立...而大營里學生無法就讀。 3. NO 區在大營東邊，工廠林立及水路問題，道路改善辦法。 4. A、B、C、D...分段抽籤。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建議增加停車場。 2. 請規劃周圍學生就學辦法。 3. 建請延至西拉雅大道做為衡量。 4. 各農民希望能抽在自己的地周圍。 	<p>建議部分採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 為因應南科車站停車空間不足問題，車站西側廣場用地「廣一」配合調整為停車場用地，以舒緩停車空間需求。 2. 因應未來就學需要於 N 增設一處文中小用地，方便新市區學童就讀。 3. 陳情範圍屬 NO 區東側之工業林立集水路問題，非屬本案計畫範圍，爰不予討論。 4. 有關學區劃分及抽籤配地分配非屬都市計畫範疇，轉由各主管機關依權責卓處。
主人 9	逾人 1	楊○江 安定段 114-3 地 號	<p>懇請將安定地號 114-3 劃入領寄村保留地。</p> <p>地號 114-3 將劃為農業區 B 區，114-4 及 114-5 劃入領寄住宅區，兩塊地號 114-4 及 114-5 同屬領寄村內一塊完整的地。</p> <p>就此結果，申請人楊 0 江、楊 0 松、阮氏 0 懇請市政府都發局及相關單位實地會勘，並將地號 114-6 劃入住宅區，同地號 114-4 及 114-5。</p> <p>以下是申請人楊 0 江等人的拙見以供市政府都發局及相關單位參考：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 基於地目完整性的考量 <p>復丈後地號 114-3 本就屬於領寄住宅內的地，因為南科徵收土地分割為建地與 B 區地。惟，分割的結果會使得其地凹凸不平，難以為後續的地力利用，且破壞其完整性，機能和使用上皆是困擾。如 114-4 約 41.7 坪變成釘子戶之地，無出入口。</p>		<p>建議部份採納</p> <p>理由：同主人 4。</p>

新編號	原編號	陳情人 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議 意見
			114-5 約 6.3 坪亦成為直角三角形畸零地，路寬不到 1 公尺。 2. 歷史情感和祖先緬懷的考量 從我祖先之輩便定居於此，最先有全村莊唯一古井，提供全村人飲用，現今此井還保留著，若最後不能讓土地的完整性具備，心中難免有所缺憾。		
主人 10	逾人 2	佳○○業 股份有限公司 曾文段 2704 地號	主旨：有關南科特定區開發區徵收，散司所涵蓋地段曾文鎮曾文段 2704-0000 號不參與徵收乙案。 說明： 1. 敝司位址落於台南市善化區興農路 233 號，為目前全台僅存一家一條龍式牛皮紙回收”紙袋製造廠”，自民國 62 年建廠迄今已近 50 年，僅憑藉創廠以來之傳承與社會責任，維繫百餘員工之家庭生計，綜合種種因素不得不繼續深根經營，目前敝司整體營運所占面積尚且不足使用，故曾文段地號 2704-0000 確無法被列入徵收之列，特在此予以聲明。 2. 敬請查核。		建議部分採納。 理由：同主人 6。
主人 11	逾人 3	台灣電力 股份有限公司 嘉南營 運處	1. 依據 110 年 8 月 6 日本公司邀集貴府與相關單位會勘旨述用地結果辦理。 2. 原預留用地經本公司檢討面積不足，變電所僅可配置 2D 2S 1R 10L 規模。爰請貴府同意由東側土地（綠 9）撥土地面積 643.377 平方公尺入電力 4 電力事業用地，以俾滿足變電所終期規模 2D 2S 2R 10L 所需之土地面積。 3. 檢送「臺南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）」內預留電力 4 電力事業用地面積配置圖 1 份供參。		建議酌予採納。 理由：依據台電公司評估結果，電力事業用地(電力 4)區位鄰近南科園區，考量該地區供電系統負載成長需要及提升供電穩定度，評估法定退縮規定、設備運搬便利性及維護空間等因素，需擴大使用範圍，爰調整部分綠地用地(綠 9)為電力事業用地。
主人 12	逾人 4	台灣電力 股份有限公司 嘉南營 運處	1. 旨案原規劃變電所裝置規模為 D2S2R10L，考量法定退縮規定、設備運搬便利性及維護空間等因素，該預留用地面積經檢討後無法滿足上述變電所終期規模需求。 2. 旨述變電所位於臺南科學工業園區特定區內且鄰近南科園區，可供該地區供電系統負載成長需要及提升供電穩定度。爰此，請貴局同意由預留用地東側土地（綠 9）撥土地面積約 643.377 平方公尺入電力 4 電力事業用地，以滿足變電所終期規模 2D2S2R10L 裝置需求。		建議酌予採納。 理由：同主人 11。

附件 1 零星工業區工廠登記證資料

<p>代表人：楊寶發</p> <p>（印使用動力：合計全...）</p> <p>（印主要產品：木材）</p>	
<p>三、請於核准之日起兩月內完成建築，並於就竣後三個月內辦理工廠登記，逾期不登可查失效。建築期間如申請變更時，請逕向本府建設局工商課申請辦理。</p> <p>四、其他事項： (一) 建築期間應注意防火安全，並應注意工人作業安全。 (二) 惟不得妨礙附近居民生活及交通。 (三) 應備用適當之工廠之建築圖說，以申請供電及供水。 五、副本移送台灣省政府建設廳第一科（檢附工廠登記許可申請書）</p>	
<p>縣長 楊寶發</p> <p>主任秘書 黃俊雄</p> <p>主管課（股）長 許登</p>	

<p>臺南縣政府</p> <p>建設局</p> <p>工廠登記證</p> <p>中華民國三十一年一月廿一日</p> <p>第七三府建工字第...號</p>	
<p>主旨：貴所申請工廠設立許可乙案，經核符合規定，應予照准。</p> <p>說明：一、依據貴所(台)中請工廠設立許可案件辦理。 二、核定工廠設立許可事項： (一) 廠址：台南縣安南鄉蘇厝寮(一)五大地號 (二) 廠地地面積：六八〇〇平方公尺 (三) 廠址坐落：蘇厝寮(一)五大地號 (四) 廠址坐落：蘇厝寮(一)五大地號 (五) 廠址坐落：蘇厝寮(一)五大地號</p>	
<p>代表人：楊寶發</p>	

<p>代表人：楊寶發</p> <p>（印使用動力：合計全...）</p> <p>（印主要產品：木材）</p>	
<p>三、請於核准之日起兩月內完成建築，並於就竣後三個月內辦理工廠登記，逾期不登可查失效。建築期間如申請變更時，請逕向本府建設局工商課申請辦理。</p> <p>四、其他事項： (一) 建築期間應注意防火安全，並應注意工人作業安全。 (二) 惟不得妨礙附近居民生活及交通。 (三) 應備用適當之工廠之建築圖說，以申請供電及供水。 五、副本移送台灣省政府建設廳第一科（檢附工廠登記許可申請書）</p>	
<p>縣長 楊寶發</p> <p>主任秘書 黃俊雄</p> <p>主管課（股）長 許登</p>	

<p>臺南縣政府</p> <p>建設局</p> <p>工廠登記證</p> <p>中華民國三十一年六月廿五日</p> <p>第七六府建工字第...號</p>	
<p>主旨：貴所申請工廠變更(五)登記乙案，經核符合規定，應予照准。</p> <p>說明：一、依據貴所(台)中請工廠變更登記案件辦理。 二、核定工廠變更登記事項： (一) 變更廠名：代表人：許登 (二) 變更廠址：蘇厝寮(一)五大地號 (三) 變更廠地地面積：六八〇〇平方公尺 (四) 變更廠址坐落：蘇厝寮(一)五大地號 (五) 變更廠址坐落：蘇厝寮(一)五大地號</p>	
<p>代表人：楊寶發</p>	

中華民國 85 年 05 月 22 日		府政縣南台	
號	備	位	行
本	本	本	正
主旨：貴廠申請工廠登記案，經核於規定，准予照准。 說明：一、依據貴廠 85 年 05 月 22 日申請工廠登記案件辦理。 二、准予工廠登記事項： (一) 廠址：貴廠人		受文者：三華製材所 地址：臺南縣安定鄉新寮村新寮路 102 之 10 號 負責人：楊文賢 二華製材所 台灣省政府建設廳第一科	
送別：貴等 備查條件 公文處理法 附件如左：		日期：中華民國八十五年五月 中華民國八十五年五月 府政縣南台 府政縣南台 府政縣南台	
件 附 號 字 期 日		件 附 號 字 期 日	

(一) 負責人：陳唐山

三、檢附建築執照(本廠)代號：99-123002-01 檢附工廠登記之紙，請於 85 年 5 月 22 日前向本府建設局申請登記，逾期不予受理。

四、本廠址在臺南縣安定鄉新寮村新寮路 102 之 10 號，其詳細圖說如下：

縣長陳唐山

本署核發工廠登記證，持證注意事項如下：

經濟部工廠登記證

編號：九九-1111001-01

茲據 二華製材所
申請工廠登記經核與工廠設立登記
規則之規定相符准予登記此證
登記事項如左

廠名：三華製材所
廠址：臺南縣安定鄉新寮村新寮路 102 之 10 號
負責人姓名：楊文賢
資本額：新台幣 壹萬元整
組織型態：獨資
主要產品：木材

部長 **江丙坤**

中華民國 85 年 5 月 22 日

附件 2 110 年 8 月 16 日工作會議紀錄

「擬定臺南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（新市區建設地區開發區塊 A、B、C、D、E、N、O）細部計畫配合變更主要計畫案」暨「擬定臺南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（新市區建設地區開發區塊 A、B、C、D、E、N、O）細部計畫案）」工作會議 會議紀錄

一、開會時間：中華民國 110 年 8 月 16 日（星期一）下午 2 時

二、開會地點：臺南市政府永華市政中心 10 樓都市計畫委員會會議室

三、主持人：莊局長德標

四、會議結論：

（一）產業用地

- 1、科技部南部科學園區管理局洽詢潛在廠商用地需求約 20 公頃以上，另本府經濟發展局亦需形狀方整，每單元面積約 3000~5000 坪之土地以利招商規劃，目前調整後之街廓配置及開發規模限制尚符其需求。
- 2、本案產一、產二用地於區段徵收完成後，上開機關須以標售方式有償取得土地，爰如有土地使用需求，應自籌財源並預為因應。

（二）電力用地、體育場用地

- 1、電力用地設置地點位屬樹谷園區東北側，緊鄰該園區服務中心用地範圍，為避免影響既有之使用，建議超高壓變電所併同整合原電力事業用地(電力 1)之使用，於原體育場用地東側設置，劃設面積為 6.71 公頃，剩餘西側土地仍作為體育場用地使用。
- 2、考量未來電力纜線鋪設及隔離問題，建議可於電力用地及體育場用地間劃設道路用地，除增加電力管線進出彈性外，亦可作為隔離緩衝空間。另配合管線設置調整體育場南側 16 米道路(變更範圍)為 20 米寬。
- 3、另依土地徵收條例第 44 條規定，除道路、體育場所等 9 項公共設施用地無償登記為本市所有外，未來電力事業用地應以讓售方式供台灣電力股份有限公司使用，建議應納入都市計畫書敘明，以資明確。

(三) 公園用地(公6)(供水兼環保設施用地)、綠地及溝渠用地

- 1、依水利局評估結果，供水兼環保設施用地劃設區位因緊鄰既有住宅區，參酌人民陳情意見，並考量需地時程及經費等因素，該用地調整至特定區計畫西側農業區設置，並採一般徵收方式取得，不納入本案辦理。
- 2、調整後醫療用地範圍方正，鄰接 25 米計畫道路，交通便利，尚符衛生局所提需求(詳圖 2)；另未來醫療用地應以讓售方式供衛生局使用，建議應納入都市計畫書敘明，以資明確。
- 3、公開展覽內容於原公 6 東側劃設之溝渠用地及公園兼滯洪池用地，併同兒童遊樂場、綠地整併為公園用地一案(詳圖 2)，建議應再評估劃設滯洪空間之必要性，以避免影響周邊使用。

(四) 機關用地(機 1)

- 1、調整後之區位面寬約 50-60 公尺，且分別鄰接 40 米及 25 米寬之計畫道路(詳圖 3)，尚符消防車輛進出需求。
- 2、未來機關用地應以讓售方式供消防局使用，建議應納入都市計畫書敘明，以資明確。

(五) 學校用地(文中小)

學校用地(文中小)參酌地方陳情意見調整至西拉雅大道南側，20-20M 計畫道路東側(詳圖 4)，計畫面積為 4.5 公頃，並依管制規定退縮建築使用。

(六) 停車場用地

參酌地方反應意見，於各行政區皆增設停車場用地或停車場兼滯洪池用地(詳圖 5)，以符未來發展需求。

(七) 街廓大小及配地問題

- 1、為利後續規劃作業，建議可再配合地政局實地勘查，以釐清確認現有建物分布情形及實際地形地貌狀況。
- 2、C、D 及 E 區之街廓規劃建議再參酌現有建物及零星工業區範圍既有工廠分布情形予以調整；另依產業及建築開發需求、土地所有權人土地持有情形等，應再模擬評估以確認街廓最小建築開發面積。

3、公共設施負擔由公展方案內容之 42.7%提高至 45.55%，應再補充說明，以供審議參考。

(八) 上述各機關修正意見及決議事項將併提供本市都市計畫委員會參考審議。

五、散會：同日下午 4 時 30 分。

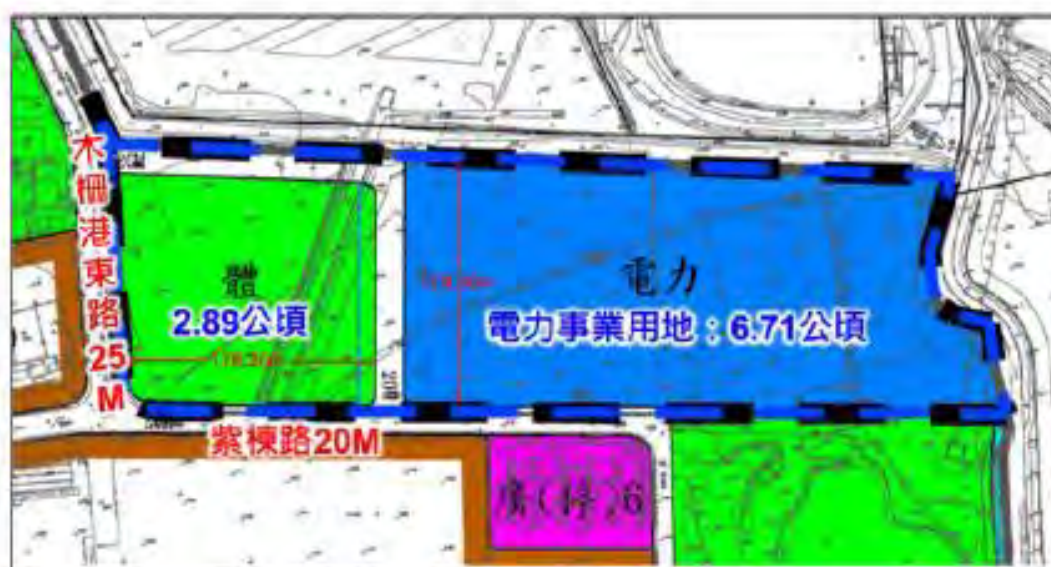


圖 1 調整後電力事業用地及體育場用地面積及區位示意圖

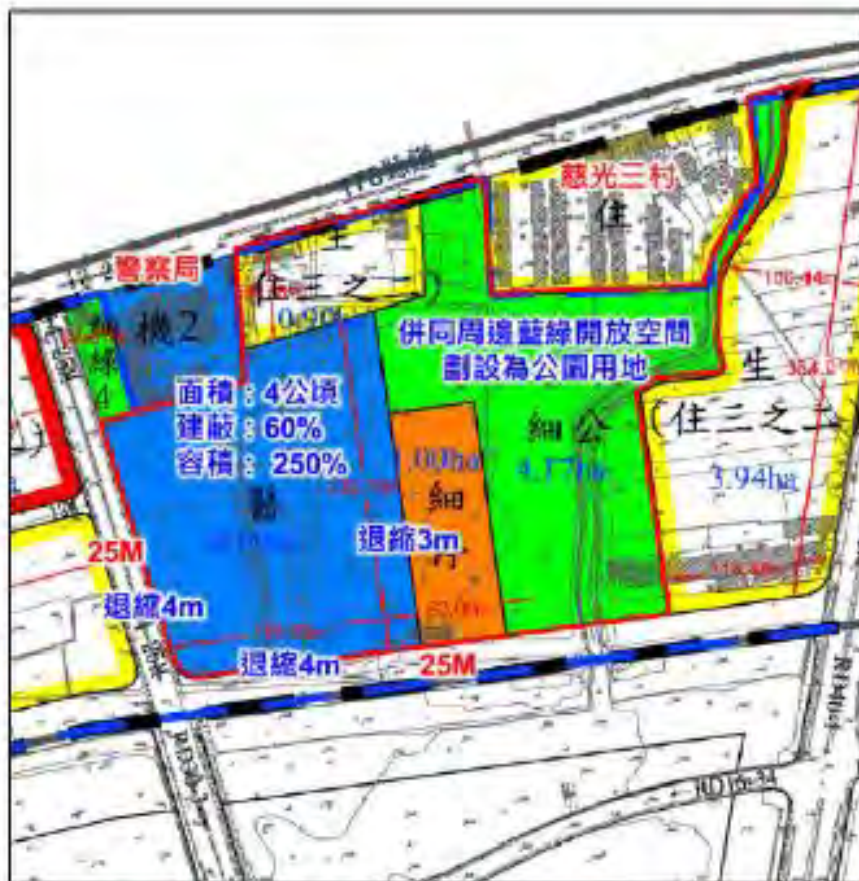


圖 2 調整後醫療用地及公園用地面積及區位示意圖

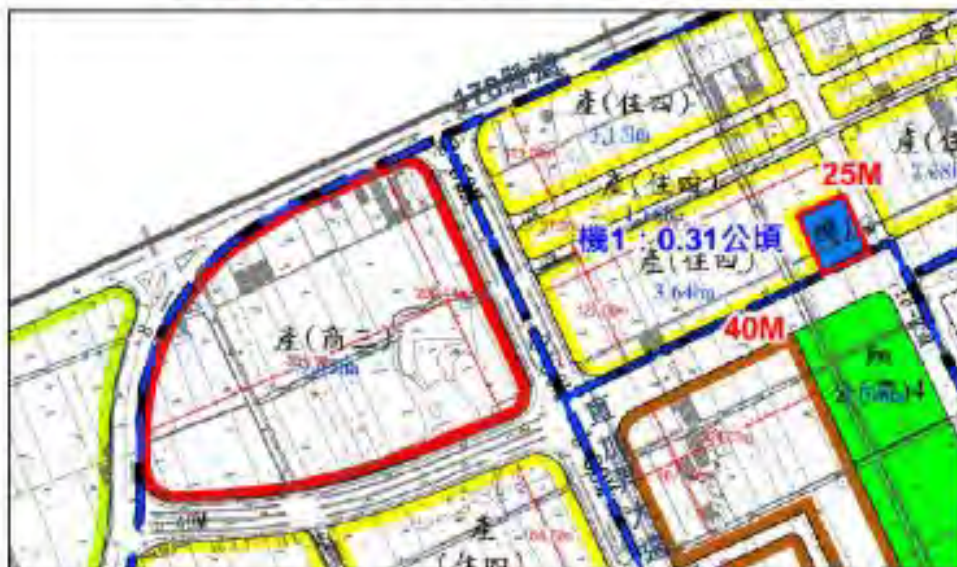


圖 3 調整後機關用地(機1)面積及區位示意圖



圖 4 調整後學校用地(文中小)面積及區位示意圖



圖 5 調整後停車場用地、停車場兼滯洪池用地區位示意圖

第二案：「擬定臺南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)(新市區建設地區開發區塊A、B、C、D、E、N及O)細部計畫案」

說明：一、為提供科學園區內所需生活服務機能及產業發展腹地，辦理特定區計畫區內開發區塊A、B、C、D、E、N及O區之開發，依循原計畫內容之指導，辦理細部計畫擬定及主要計畫變更與區段徵收業務，以滿足未來發展需求。

二、法令依據：都市計畫法第17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：民國110年4月20日至民國110年5月19日於新市區公所、善化區公所、安定區公所及本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣，並分別於110年5月6日上午10時假新市區三里聯合活動中心、110年5月6日下午2時假善化區文康育樂中心、110年5月11日上午10時假安定區安定圖書館2樓舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：11件(詳如公開展覽暨逾公開展覽期間公民或團體陳情案件綜理表)。

七、本案因案情複雜，由臺南市都市計畫委員會張委員仁郎(召集人)、胡委員學彥、李委員佩芬、張委員慈佳、陳委員凱凌、陳委員淑美及莊委員德樑等7人組成專案小組先行審查，分別於110年6月16日、7月5日、8月25日、9月28日、10月25日及11月8日、11月22日及12月3日召開8次專案小組會議，獲致具體結論，爰提請大會討論。

決議：除下列各點意見外，其餘准照專案小組初步建議意見通過(詳

附錄)。

- 一、本案除修正後土地使用分區管制要點第十九條-地下層開挖規定，調整為「本計畫區建築基地地下層開挖範圍應以各該基地之法定建蔽率加百分之十為其最大開挖範圍，另配合文化遺址調查結果，建築基地地下層開挖深度規定如下圖；前開發範圍如有特殊情況經都市設計委員會審議通過者不在此限」外，其餘授權業務單位覈實校正。
- 二、本案因屬細部計畫層級，應俟「擬定臺南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（新市區建設地區開發區塊 A、B、C、D、E、N、O）細部計畫配合變更主要計畫案」經內政部審定發布實施後，配合修正發布實施。

【附錄：本會專案小組初步建議意見】

一、綜合意見：

- (一)「變更台南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」之土地使用分區管制要點及「台南科學工業園區特定區計畫新市區建設地區擬定細部計畫及申請開發審查作業要點」(下稱開發審查作業要點)建議應納為本計畫附錄，俾作為後續執行參考。
- (二)主要計畫第四章現況分析部分，建議應新增南科特定區 15 個區塊現況說明，俾利了解特定區整體發展情形。
- (三)各開發區塊周圍皆為農業區，為避免影響周邊農業使用，建議各區塊應有開發高程及農水路銜接原則等內容，俾作為後續開發執行之依據。
- (四)依「變更臺南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)(第一次通盤檢討)案」之發展構想，係以東生活、西產業為主軸，惟該案至 97 年發布實施迄今已逾 13 年，現況、發展課題及因應對策已明顯不同，宜再併同人陳意見核實檢討分析。另於一通後計畫人口下修，宜再檢視未來人口分派情形，俾據以檢核住宅供需情形及公共設施用地服務品質。
- (五)依南科特定區主要計畫之指導，本計畫辦理範圍係排除既有已發展之住宅區(領寄、慈光三村)，惟考量未來發展對既有聚落產生之影響及衝擊，建議可評估納入併同開發之可行性或擬具引導發展策略，並應加強周邊隔離規劃或配合調整公共設施配置，避免影響既有聚落生活品質。
- (六)依開發審查作業要點，農業區(供申請變更開發為生活服務區)及農業區(供申請變更開發為產業支援區)，訂有不同平均容積、公共設施負擔、住宅區商業區及學校用地檢討基準，惟本案係跨區擬定細部計畫，進行整體開發規劃，前開各項係跨區塊合併計算或各區塊單獨檢討，應明確敘明檢討依據、過程及理由，並檢核是否符合前開要點之規定。另平均容積是以可發展用地為之計算檢討範圍，不包含公共設施用地，爰建議應再檢視釐清。住宅區及商業區規劃面積比例應回歸至供需層面，作為劃設評估之基準，以符未來發展需要。

二、細部計畫：

- (一)依主要計畫草案規劃內容，係以烏橋中路為界，以東主要提供生活服務機能，以西主要以支援產業服務發展為主，爰調整對調 B、E 區塊既有分區，另配合遺址分布及參酌人民陳情意見與地方需求，C、D 區塊多調整為住宅及商業用地，與原開發指導原則似有不符，爰建議可將 A、B、C、D 等 4 區塊視為一完整產業支援發展區塊，整體進行檢討規劃，以集中劃設住商

- 及產業服務用地，並應補充說明規劃背景及緣由，以符原主要計畫之指導。
- (二)遺址鑽探現已委託本市文化資產管理處協助處理，後續遺址處理方式及建議應有專章說明，俾做為後續執行之依據。另因本案遺址鑽探作業仍在進行中，既有分析成果依表 1 遺址鑽探處理原則調整細部計畫內容，後續分析成果仍需依該原則辦理，必要時得調整細部計畫方案內容，再提本市都市計畫委員會審議確認。
 - (三)科技部南部科學園區管理局(下稱科管局)分別於 110 年 7 月 2 日及 8 月 16 日之會議表示，因財務預算考量無法以專案讓售方式取得產業用地，建議未來需地廠商於區段徵收完成後取得標售土地，再申請併入園區方式進行，目前洽詢潛在廠商用地需求僅約 20 公頃以上。另參酌國土計畫、「臺南市產業發展暨工業區變更策略案」內容及本府產業發展需求，劃設產業支援區(第一種產業專用區)作為南科園區未來發展腹地，另規劃產業支援區(第二種產業專用區、第二之一種產業專用區)以作為園區產業下游廠商發展腹地及相關支援服務使用，建議應納入計畫書中敘明，以說明劃設之依據並強化本案辦理之必要性。
 - (四)上開產業用地之劃設主要作為園區及本市產業發展腹地使用，未來土地去化具有不確定性，爰建議土地使用管制內容可彈性調整，俾利未來可多元發展使用。
 - (五)配合遺址分布範圍及深度，集中留設公園用地並酌予調整部分公園兼滯洪池、公園用地、停車場用地等面積及區位；另參酌人民陳情意見、土地所有權人持有土地情形、未來配地及商業服務需求等因素，適度調整住宅區街廓大小、並配合增設或調整道路寬度，於 5-40M 計畫道路 2 側集中留設大面積商業區，以利未來大型商場進駐，活絡地方商業活動，滿足生活服務需求。
 - (六)產業支援區及生活服務區皆劃設有住宅區及商業區，其容許使用項目及使用強度差異，應再補充說明，以資明確。
 - (七)為利土地規劃利用及考量未來產業發展與支援服務之需求，部份既有零星工業區周邊土地，依零星工業區毗鄰土地處理原則調整為產業支援區(第二之一種產業專用區)，如緊臨居住機能之用地，應劃設 1.5M 寬之隔離設施。
 - (八)依本案規劃構想及考量遺址分布情形，部分街廓訂有最小建築基地面積及地下層開挖深度限制，建議應再補充限制基準訂定原則，以適度回應人民陳情建議調降開發規模之意見。
 - (九)參考 LM 區發展經驗，建議於各行政區酌予增設停車場用地，以滿足未來停車需求。
 - (十)本案歷次與各目的事業主關機關協調結果及各機關所提之具體需求，應納入計畫書敘明，俾作為調整變更之依據。

(十一) 依上開決議修正後之土地使用計畫內容詳表 5、圖 1。

三、公共設施負擔及財務計畫：

- (一) 本案目前係以 98%地主領地，抵價地比例 50%估算，其估算之依據應再補充說明，並應有不同抵價地比例之敏感度分析，以供審議參考。
- (二) 計畫區內已先行徵收開闢之公共設施是否僅計入財務負擔，亦或併同計入公共設施負擔，宜再釐清說明。
- (三) 本案細部計畫調整後之公共設施及區段徵收負擔比例，與特定區內其他開發區塊之劃設及負擔比例是否有明顯差異，應再補充說明。

四、土地使用分區管制要點及都市設計準則詳表 2、3 之專案小組初步建議意見欄。

五、有關公展期間及逾公展期間人民或團體陳情意見，詳表 4 公開展覽暨逾公開展覽期間公民或團體陳情案件綜理表之專案小組初步建議意見欄。

表 1 遺址鑽探處理原則

		地面層	
文化層深度 (相對深度)	A 類：5 公尺以內		
		B 類：5-10 公尺	
			C 類：10-15 公尺
規劃 原則	產業 商業 醫療 學校 電力	<ul style="list-style-type: none"> • 產業支援（第一種產業專用區、第二種產業專用區及第二之一種產業專用區）考量開發屬性，回歸「變更台南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（主要計畫及細部計畫）（土地使用分區管制要點）細部計畫案」土地使用分區管制要點第 10 點規定辦理。 • 商業區、醫療用地、學校用地及電力事業用地屬大街廓開發，以指定法定空地集中留設開放空間方式辦理。 	
	住宅	<ul style="list-style-type: none"> • 劃設為小街廓（第三之一種住宅），另搭配訂定最小分戶基地面積。 • 街廓不得開挖地下層。 	<ul style="list-style-type: none"> • 劃設第四之一種住宅 • 街廓地下層開挖深度不得超出 10 公尺。
	其它	<ul style="list-style-type: none"> • 屬相對密集區者，依文化主管機關意見，劃設為公共設施池開挖深度可不予以維持；反之則需調整位置。 • 街廓不得開挖地下層。 	<ul style="list-style-type: none"> • 街廓地下層開挖深度不得超出 5 公尺。 • 街廓地下層開挖深度不得超出 10 公尺。

表 2 土地使用分區管制要點

公展內容	依歷次專案小組初步建議意見修改條文	修正說明
<p>第一條 本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺南市施行細則（以下簡稱臺南市施行細則）第 12 條訂定之。</p>	<p>-</p> <p>(准照公開展覽草案通過)</p>	<p>-</p>
<p>第二條 本要點未規定事項，依「變更台南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫案」及其他法令之規定辦理，其用語亦同。</p>	<p>-</p> <p>(准照公開展覽草案通過)</p>	<p>-</p>
<p>第三條 本要點用語定義如下： 一、前基地線：建築基地臨接較寬道路之基地線，如臨接數條道路同寬者，得擇一指定之。另基地長、寬比超過二比一亦可轉向認定基地線。 二、前院：沿前面基地線留設之庭院。 三、前院最小深度：建築物外牆面與前面基地線之前院之最小距離。</p>	<p>-</p> <p>(准照公開展覽草案通過)</p>	<p>-</p>
<p>第四條 產業支援區（第一種產業服務專區）供依科學園區設置管理條例或本府工業主管機關核准進駐之事業使用，其容許使用項目如下： 一、廠房或作業場所，並得供下列附屬設施及與事業發展有關之設施使用： (一) 附屬研發、推廣及服務辦公室（場所）。 (二) 附屬倉庫。 (三) 附屬生產實驗或訓練房舍。 (四) 環境保護設施。 (五) 附屬員工餐廳。 (六) 附屬露天設施或堆置場所。</p>	<p>-</p> <p>(准照公開展覽草案通過)</p>	<p>-</p>

公展內容	依歷次專案小組初步建議意見修改條文	修正說明
<p>(七) 附屬停車場。</p> <p>(八) 附屬公害防治設備。</p> <p>(九) 其他經主管機關審查核准之必要附屬設施及生產所需設備。</p> <p>二、試驗研究設施：得視實際需要設置與研究生產相關之試驗研究設施。</p> <p>三、通關服務設施</p> <p>(一) 海關、報關服務設施。</p> <p>(二) 儲藏及運輸設施。</p> <p>(三) 金融設施。</p> <p>(四) 停車場設施。</p> <p>四、其他公用設備及公共服務設施：因應未來產業環境改變需求，經主管機關審核同意，允許設置必要性公用設備及公共服務設施，以增加土地利用彈性。</p>		
<p>第五條 產業支援區（第二種產業服務專區）以提供主要行政、金融、展示、展售、研討、表演及娛樂、餐飲、購物等多功能使用為主，其容許使用項目如下：</p> <p>一、批發及零售業</p> <p>二、運輸及倉儲業</p> <p>三、住宿及餐飲業（不含民宿）</p> <p>四、出版、影音製作、傳播及資訊服務業</p> <p>五、金融及保險業</p> <p>六、不動產業</p> <p>七、專業、科學及技術服務業</p> <p>八、支援服務業</p>	<p>第五條 產業支援區（第二種、第二之一種產業服務專區）其容許使用項目如下：</p> <p>一、批發及零售業</p> <p>一、<u>低污染製造業：依經濟部訂定之「低污染認定基準」規定辦理。</u></p> <p>二、<u>運輸及倉儲業。</u></p> <p>三、<u>住宿及餐飲業（不含民宿）</u></p> <p>四、<u>出版、影音製作、傳播及資訊服務業</u></p> <p>五、<u>金融及保險業</u></p> <p>六、<u>不動產業</u></p> <p>七、<u>三、專業、科學及技術服務業：提供產業創意、研究發展、</u></p>	<p>區商業區，為避免工業使用，將原商業使用之土地，重新發展，將商業使用之土地，重新發展，將商業使用之土地，重新發展。</p> <p>1. 考量本計畫商業區，為避免工業使用，將原商業使用之土地，重新發展，將商業使用之土地，重新發展。</p> <p>2. 依本府未來產業發展需要調整可進駐之產業類別，及經</p>

公展內容	依歷次專案小組初步建議意見修改條文	修正說明
<p>九、教育業</p> <p>十、醫療保健及社會工作服務業</p> <p>十一、藝術、娛樂及休閒服務業（不含博奕業及特殊娛樂業）</p> <p>十二、其他服務業（不含殯葬及相關服務業）</p> <p>十三、經臺南市政府審查核准得為無污染性之工業及與該工業有密切關聯，且有非供居住、僅得為無污染性之工業、生產實驗室、員工宿舍、訓練房舍、環境保護設施、展售設施、倉庫、單身員工宿舍、員工餐廳、其他經本府目的事業主管機關審查核准之必要公共服務設施及公用事業設施。</p> <p>十四、其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業設施。</p>	<p>設計、檢驗、測試、品質管理、流程改善、製程改善、自動化、電子化、資源再利用、污染防治、環境保護、清潔生產、能源管理、創業管理等專門技術服務。</p> <p>八、<u>支援服務業</u>：<u>支援企業或組織營運之例行性活動之行業，如金融、租賃、人力仲介及供應、保全、建築物設備及綠化服務、行政支援及其它相關服務。</u></p> <p>九、教育業</p> <p>十、醫療保健及社會工作服務業。</p> <p>十一、藝術、娛樂及休閒服務業（不含博奕業及特殊娛樂業）</p> <p>十二、其他服務業（不含殯葬及相關服務業）</p> <p>十三、經臺南市政府審查核准得供與產業發展有密切關聯，且非供居住、僅得為無污染性之工業及與該工業有關之辦公室、展售設施、倉庫、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、單身員工宿舍、員工餐廳、其他經本府目的事業主管機關審查核准之必要附屬設施使用。</p> <p>六、其他經臺南市政府相關主管機關審查核准得供與產業發展有密切關聯之相關設施使用。</p> <p>十四、七、其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業設施設備。</p>	<p>本府相關主管機關審查核准後得彈性做為產業發展相關設施使用。</p>

公展內容	依歷次專案小組初步建議意見修改條文	修正說明
<p>第六條 產業支援區（第四種住宅）及生活服務區（第三種住宅、第三之二種住宅）容許使用項目應依臺南市施行細則第14、15條規定辦理。</p>	<p>第六條 產業支援區（第三種住宅、第三之一種住宅、第四種住宅及第三之二種住宅）容許使用項目應依臺南市施行細則第14、15條規定辦理。</p>	<p>1.條次修正。 2.依循「變更臺南科學區特種區劃設計學園計畫(不含區劃)(第一次通盤檢討)案」構原區業重盤整體規指計重產側重西側重東側重「計畫重側重」，支活住使支活產及區容之許用項目。 3.配合土地調整使用計畫名稱。</p>
<p>第七條 產業支援區（第三種住宅）容許使用項目應依臺南市施行細則第14條規定辦理。</p>	<p>第七條 生活服務區（第三種住宅、第三之一種住宅及第三之二種住宅）容許使用項目應依臺南市施行細則第14條規定辦理。</p>	
<p>第七條 產業支援區（第三種商業）容許使用項目應依臺南市施行細則第16條規定辦理。 一、採立體住商混合使用者，其商業使用容積樓地板面積不得少於總基準容積樓地板面積之1/3。</p>	<p>第八條 產業支援區（第三種商業）容許使用項目如下： 一、依臺南市施行細則第16條規定辦理。 一、採立體住商混合使用者，其商業使用容積樓地板面積不得少於總基準容積樓地板面積之1/3。 二、採平面住商混合使用者，其商業使用土地面積不得少於總</p>	<p>1.條次修正。 2.依循「擬定臺南科學區特種區劃設計學園計畫(不含區劃)(第一次通盤檢討)案」構原區業重盤整體規指計重產側重西側重東側重「計畫重側重」，支活住使支活產及區容之許用項目。 3.配合土地調整使用計畫名稱。</p>

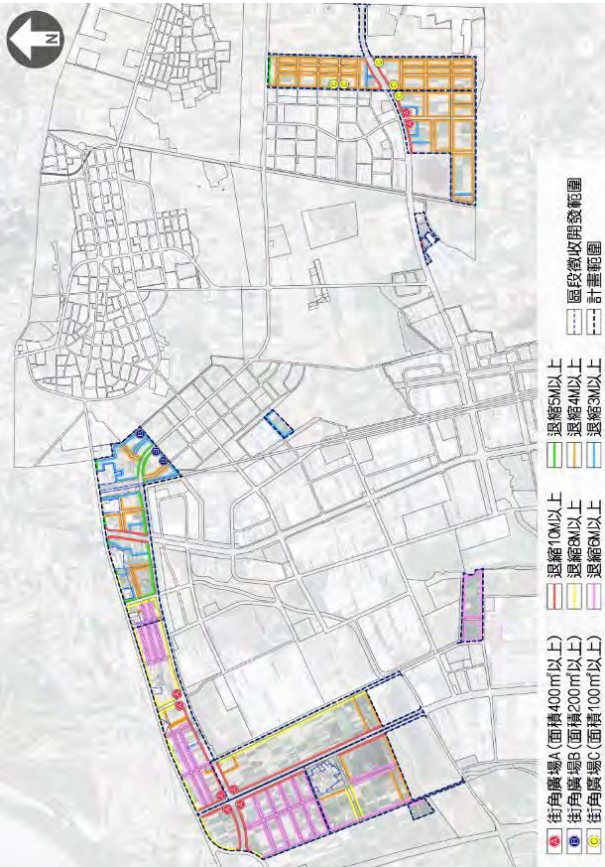
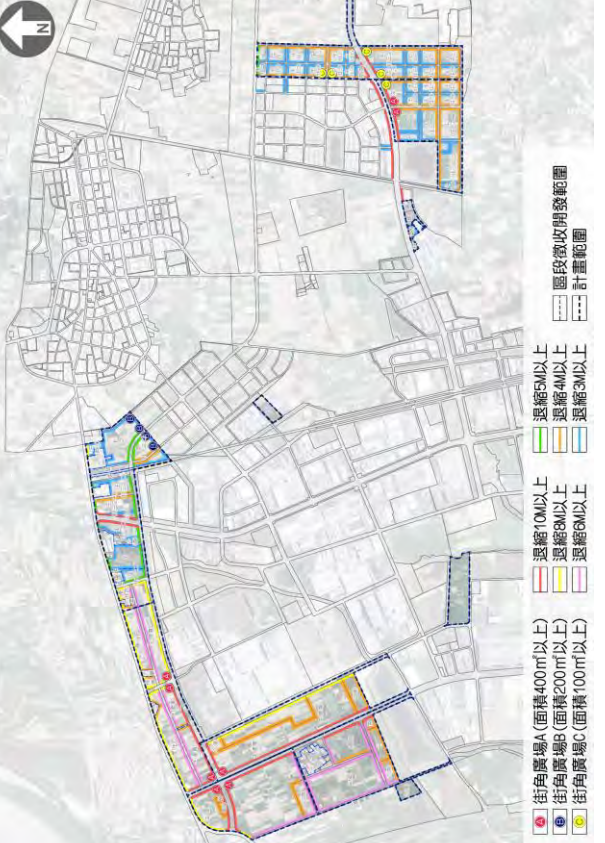
公展內容	依歷次專案小組初步建議意見修改條文	修正說明																																																												
三、環保及其他相關附屬設施等。 四、環境監測設施及設備。		因緊鄰住宅區，並考慮該地區之時間因素，該地區之調整計畫至西側農區設置，另採側式徵收，不納入一般徵收，爰配合辦理，爰配合刪除。																																																												
-	第十條 醫療用地除供設置醫療事業及醫療服務設施使用，其土地使用容許使用項目應由臺南市醫療主管機關會同有關機關，依相關規定就實際情況作必要之審定。	1. 條次修正 2. 配合新設醫療用地增訂。																																																												
第九條 本計畫各土地使用分區之建蔽率、容積率、最小分戶基地面積及最小建築基地面積規定如下：	第十一條 本計畫各土地使用分區之建蔽率、容積率、最小分戶基地面積及最小建築基地面積規定如下：	1. 條次修正。 2. 配合整體規劃廓想、街廓規劃大小、後續規劃住宅型態及使用效率，調整部分最小分戶基地及最小建築基地面積。																																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區類別</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> <th>最小分戶基地面積 (m²)</th> <th>最小建築基地面積 (m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>產業支援區 (第一種產業服務專區)</td> <td>60</td> <td>240</td> <td>-</td> <td>10,000</td> </tr> <tr> <td>產業支援區 (第二種產業服務專區)</td> <td>60</td> <td>240</td> <td>200</td> <td>3,000 5,000</td> </tr> <tr> <td>產業支援區 (第二之一種產業服務專區)</td> <td>50</td> <td>160</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>生活服務區 (第三之二種住宅)</td> <td>50</td> <td>180</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>產業支援區 (第四種住宅)</td> <td>50</td> <td>240</td> <td>100</td> <td>2,000</td> </tr> <tr> <td>產業支援區 (第三種商業)</td> <td>70</td> <td>280</td> <td>200</td> <td>3,000</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區類別	建蔽率 (%)	容積率 (%)	最小分戶基地面積 (m ²)	最小建築基地面積 (m ²)	產業支援區 (第一種產業服務專區)	60	240	-	10,000	產業支援區 (第二種產業服務專區)	60	240	200	3,000 5,000	產業支援區 (第二之一種產業服務專區)	50	160	-	-	生活服務區 (第三之二種住宅)	50	180	-	-	產業支援區 (第四種住宅)	50	240	100	2,000	產業支援區 (第三種商業)	70	280	200	3,000	<table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區類別</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> <th>最小分戶基地面積 (m²)</th> <th>最小建築基地面積 (m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>產業支援區 (第一種產業服務專區)</td> <td>60</td> <td>240</td> <td>-</td> <td>10,000</td> </tr> <tr> <td>產業支援區 (第二種產業服務專區)</td> <td>60</td> <td>240</td> <td>200</td> <td>3,000 5,000</td> </tr> <tr> <td>產業支援區 (第二之一種產業服務專區)</td> <td>60</td> <td>240</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>產業支援區、生活服務區 (第三之一種住宅)</td> <td>50</td> <td>160</td> <td>100</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區類別	建蔽率 (%)	容積率 (%)	最小分戶基地面積 (m ²)	最小建築基地面積 (m ²)	產業支援區 (第一種產業服務專區)	60	240	-	10,000	產業支援區 (第二種產業服務專區)	60	240	200	3,000 5,000	產業支援區 (第二之一種產業服務專區)	60	240	-	-	產業支援區、生活服務區 (第三之一種住宅)	50	160	100	-	3. 依規劃地址及遺址分布
土地使用分區類別	建蔽率 (%)	容積率 (%)	最小分戶基地面積 (m ²)	最小建築基地面積 (m ²)																																																										
產業支援區 (第一種產業服務專區)	60	240	-	10,000																																																										
產業支援區 (第二種產業服務專區)	60	240	200	3,000 5,000																																																										
產業支援區 (第二之一種產業服務專區)	50	160	-	-																																																										
生活服務區 (第三之二種住宅)	50	180	-	-																																																										
產業支援區 (第四種住宅)	50	240	100	2,000																																																										
產業支援區 (第三種商業)	70	280	200	3,000																																																										
土地使用分區類別	建蔽率 (%)	容積率 (%)	最小分戶基地面積 (m ²)	最小建築基地面積 (m ²)																																																										
產業支援區 (第一種產業服務專區)	60	240	-	10,000																																																										
產業支援區 (第二種產業服務專區)	60	240	200	3,000 5,000																																																										
產業支援區 (第二之一種產業服務專區)	60	240	-	-																																																										
產業支援區、生活服務區 (第三之一種住宅)	50	160	100	-																																																										

公展內容					依歷次專案小組初步建議意見修改條文					修正說明	
生活服務區(第三種商業)	70	280	200	3,000							
生活服務區(第三種商業)					50	180	-	-			情形，增訂第三種住宅區、第四種住宅區，並限制地下得開挖地層。 4. 配合土地使用計畫調整分區名稱。
產業支援區(第四種住宅)					50	240	400	2,000 1,500			
產業支援區(第三種商業)					70	280	200	3,000 10,000			
生活服務區(第二種商業)					70	250	200	3,000			
備註					<p>1. 產業支援區(第三種住宅、第三種住宅、第三種住宅)及生活服務區(第三種住宅、第三種住宅)建築基地內之土地，無論如何分戶或採建模式建築(垂直分戶之集合住宅除外)，每戶仍應符合最小分戶基地面積限制之規定。</p> <p>2. 產業支援區(第三種住宅、第四種住宅)及生活服務區(第三種住宅)開發另依本要點第十九條地下層開挖深度規定辦理。</p>						

公展內容	依歷次專案小組初步建議意見修改條文	修正說明
<p>第十條 本計畫區之開發建築皆應納入建築技術規則建築設計施工編第17章綠建築基準專章規定之適用範圍，但不受該專章規定之最小面積、規模限制</p>	 <p>附圖一 最小建築基地面積示意圖</p> <p>第十二條 本計畫區之開發建築皆應納入建築技術規則建築設計施工編第17章綠建築基準專章規定之適用範圍，但不受該專章規定之最小面積、規模限制</p>	<p>條次修正。</p>

公展內容	依歷次專案小組初步建議意見修改條文	修正說明																																																
<p>第十一條 本計畫各公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="373 1317 683 2078"> <thead> <tr> <th>公共設施用地類別</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園用地</td> <td>15</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>公園兼滯洪池用地</td> <td>15</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>供水兼環保設施用地</td> <td>50</td> <td>160</td> </tr> <tr> <td>電力事業用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>醫療用地</td> <td>60</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>停車場兼滯洪池用地</td> <td>10</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td></td> <td>立體</td> <td>960</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施用地類別	建蔽率(%)	容積率(%)	公園用地	15	45	公園兼滯洪池用地	15	45	供水兼環保設施用地	50	160	電力事業用地	50	250	醫療用地	60	250	停車場兼滯洪池用地	10	20		立體	960	<p>第十三條 本計畫各公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="373 430 660 1191"> <thead> <tr> <th>公共設施用地類別</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園用地</td> <td>15</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>公園兼滯洪池用地</td> <td>15</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>供水兼環保設施用地</td> <td>50</td> <td>160</td> </tr> <tr> <td>電力事業用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>醫療用地</td> <td>60</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>停車場兼滯洪池用地</td> <td>10</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td></td> <td>立體</td> <td>960</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施用地類別	建蔽率(%)	容積率(%)	公園用地	15	45	公園兼滯洪池用地	15	45	供水兼環保設施用地	50	160	電力事業用地	50	250	醫療用地	60	250	停車場兼滯洪池用地	10	20		立體	960	<p>1.條次修正。 2.配合土地使用的計畫調整項目。</p>
公共設施用地類別	建蔽率(%)	容積率(%)																																																
公園用地	15	45																																																
公園兼滯洪池用地	15	45																																																
供水兼環保設施用地	50	160																																																
電力事業用地	50	250																																																
醫療用地	60	250																																																
停車場兼滯洪池用地	10	20																																																
	立體	960																																																
公共設施用地類別	建蔽率(%)	容積率(%)																																																
公園用地	15	45																																																
公園兼滯洪池用地	15	45																																																
供水兼環保設施用地	50	160																																																
電力事業用地	50	250																																																
醫療用地	60	250																																																
停車場兼滯洪池用地	10	20																																																
	立體	960																																																
<p>第十二條 本計畫指定建築基地留設公共開放空間之規定如下：</p> <p>一、本計畫區內街廓及建築基地指定留設供公眾使用之開放空間包括沿街式開放空間及街角廣場式開放空間，指定位置詳見附圖。</p> <p>(一) 指定留設開放空間的面積、大小及形狀需符合下表之規定，並與周邊景觀共同設計之。</p> <p>(二) 指定留設之開放空間不得設置圍牆及停車位，不得突出陽台、屋簷、雨遮及遮陽板等結構物，惟得計入前院深度、法定空地面積及檢討停車出入口通道，其綠化面積不得小於25%。</p> <p>二、指定留設之開放空間應與相鄰基地之鋪面連續，後建需配合先建者，地面需保持齊平，如遇高程不同時應以坡道相連接，且坡道斜率(高度/長度)不得大於1:12；其中，無遮簷人行空間部分應與道路之人行道連續相接。</p> <p>三、依本點規定指定留設供公眾使用之開放空間，如有特殊情</p>	<p>第十四條 本計畫指定建築基地留設公共開放空間之規定如下：</p> <p>一、本計畫區內街廓及建築基地指定留設供公眾使用之開放空間包括沿街式開放空間及街角廣場式開放空間，指定位置詳見附圖。</p> <p>(一) 指定留設開放空間的面積、大小及形狀需符合下表之規定，並與周邊景觀共同設計之。</p> <p>(二) 指定留設之開放空間不得設置圍牆及停車位，不得突出陽台、屋簷、雨遮及遮陽板等結構物，惟得計入前院深度、法定空地面積及檢討停車出入口通道，其綠化面積不得小於25%。</p> <p>二、指定留設之開放空間應與相鄰基地之鋪面連續，後建需配合先建者，地面需保持齊平，如遇高程不同時應以坡道相連接，且坡道斜率(高度/長度)不得大於1:12；其中，無遮簷人行空間部分應與道路之人行道連續相接。</p> <p>三、依本點規定指定留設供公眾使用之開放空間，如有特殊情</p>	<p>1.條次修正。 2.配合土地使用的計畫調整項目 3.考量產業支援業區之電力事業供用地未來係使用超高壓變電所使用，除依面鄰計畫道路寬度退縮外，鄰部公共設施退縮分，增加退縮寬度，爰統一修正應統退縮6米。</p>																																																

公展內容		依歷次專案小組初步建議意見修改條文				修正說明
形，得經「臺南市都市設計審議委員會」審議通過後，依決議內容辦理，免受本點規定限制。		形，得經「臺南市都市設計審議委員會」審議通過後，依決議內容辦理，免受本點規定限制。				
臨路寬度	產業 住宅 商業	產業支援區		生活服務區		
		公共設施用地	住宅 商業	住宅 商業	公共設施用地	住宅 商業 公園、公 (滯)、停、 (滯)、學校、電力、 自
超過 30 公尺	10m	-	10m	10m	10m	10m
超過 20 公尺 ~30 公尺以下	8m	8m	8m	8m	8m	5m
超過 10 公尺 ~20 公尺以下	6m	-	6m	6m	6m	4m
10 公尺以下	-	-	-	-	-	3m
鄰接公共設施 用地	4m	4m	4m	4m	4m	3m
指定留設街 角廣場式開 放空間	街角廣場 A 最小面積為 400 平方公尺。		街角廣場 A 最小面積為 400 平方公尺。		街角廣場 A 最小面積為 400 平方公尺。	
	街角廣場 B 最小面積為 200 平方公尺。		街角廣場 B 最小面積為 200 平方公尺。		街角廣場 B 最小面積為 200 平方公尺。	
	街角廣場 C 最小面積為 100 平方公尺。		街角廣場 C 最小面積為 100 平方公尺。		街角廣場 C 最小面積為 100 平方公尺。	

修正說明	依歷次專案小組初步建議意見修改條文	公展內容
	<p>退縮寬度 4M 以上之開放空間：應於臨建築線側留設淨寬 1.5 公尺以上之植栽帶，其餘部分應留設寬 2.5 公尺以上之無遮簷人行步道。</p> <p>退縮寬度不足 4M 之開放空間：應於臨建築線側留設淨寬 1.5 公尺以上之植栽帶，其餘部分應留設寬 1.5 公尺以上之無遮簷人行步道。</p> <p>街角廣場式開放空間應適當植栽綠化供民眾休憩使用。</p>	<p>其他留設規定</p> <p>1.退縮寬度 4M 以上之開放空間：應於臨建築線側留設淨寬 1.5 公尺以上之植栽帶，其餘部分應留設寬 2.5 公尺以上之無遮簷人行步道。</p> <p>2.退縮寬度不足 4M 之開放空間：應於臨建築線側留設淨寬 1.5 公尺以上之植栽帶，其餘部分應留設寬 1.5 公尺以上之無遮簷人行步道。</p> <p>3.街角廣場式開放空間應適當植栽綠化供民眾休憩使用。</p>
	 <p>附圖二 細部計畫指定留設沿街式及街角廣場式公共開放空間位置示意圖</p>	 <p>附圖 細部計畫指定留設沿街式及街角廣場式公共開放空間位置示意圖</p>

公展內容	依歷次專案小組初步建議意見修改條文	修正說明
<p>第十三條 本計畫區生活服務區（第三種住宅、第三之二種住宅、第三種商業）建築物之前院最小深度為5公尺；依本要點第十二點指定留設公共開放空間寬度大於5公尺者，從其規定。</p>	<p>第十五條 本計畫區生活服務區（第三種住宅、第三之二種住宅、第三種商業）建築物之前院最小深度為5公尺；依本要點第十二點指定留設公共開放空間寬度大於5公尺者，從其規定。</p>	<p>修正說明。 1.條次修正。 2.配合土地調整用計畫圖分區名稱。</p>

公展內容

第十四條 本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定：

建築物用途	停車空間設置標準	備註
產業支援區 (第一種產業服務專區)	申請作為儲藏及運輸設施使用之建築基地，至少需備有營業車輛所需求全數之停車位。申請作為其他使用之建築基地，樓地板面積每超過112.5 m ² 或其零數應增設一停車位。	機車停車位至少長1.8公尺，且寬0.9公尺，且通道寬度至少應達2公尺。
產業支援區 (第二種產業服務專區、第四種住宅、第三種商業)	1. 建築物總樓地板面積在250平方公尺以下者，應留設一部汽車停車空間，如超過250平方公尺者，則超過部分每超過100平方公尺或其零數應留設一部汽車停車空間。 2. 應設置不少於汽車停車位數之機車停車位。	
生活服務區 (第三種住宅、第三之二種住宅、第三種商業)		

本計畫區建築物應依規定需設置離街裝卸裝卸場者，其規定如下：

- 一、裝卸車位數量應依下表之規定。
- 二、裝卸空間不得佔用公共通道與指定留設之公共開放空間。
- 三、裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界線交叉點最少應有15公尺。
- 四、裝卸空間之四周鄰接其他基地時應適時綠化阻隔。若設置照明設備，照明之光線應避免直射鄰近建築物。

依歷次專案小組初步建議意見修改條文

第十六條 本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定：

建築物用途	停車空間設置標準	備註
產業支援區 (第一種產業服務專區)	申請作為儲藏及運輸設施使用之建築基地，至少需備有營業車輛所需求全數之停車位。申請作為其他使用之建築基地，樓地板面積每超過112.5 m ² 或其零數應增設一停車位。	機車停車位至少長1.8公尺，且寬0.9公尺，且通道寬度至少應達2公尺。
產業支援區 (第二種產業服務專區、第一種住宅、第四種住宅、第三種商業)	1. 建築物總樓地板面積在250平方公尺以下者，應留設一部汽車停車空間，如超過250平方公尺者，則超過部分每超過100平方公尺或其零數應留設一部汽車停車空間。 2. 應設置不少於汽車停車位數之機車停車位。 3. 產業支援區(第三種商業)停車空間應加倍留設。	
生活服務區 (第三種住宅、第三之二種住宅、第二種商業)		

本計畫區建築物應依規定需設置離街裝卸裝卸場者，其規定如下：

- 一、裝卸車位數量應依下表之規定。
- 二、裝卸空間不得佔用公共通道與指定留設之公共開放空間。
- 三、裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界線交叉點最少應有15公尺。
- 四、裝卸空間之四周鄰接其他基地時應適時綠化阻隔。若設置照明設備，照明之光線應避免直射鄰近建築物。

修正說明

1. 條文修正。
2. 產業支援區(第三種商業)未來商業活動使用，為避免商業停車需求增加，應將停車空間增加至應加倍之規定。
3. 配合土地調整分區名稱。

公展內容


依歷次專案小組初步建議意見修改條文

修正說明

建築物使用用途	總樓地板面積 (m ²)	應附設裝卸位數	備註
批發業及零售業餐飲業	1,000 以下	免設	一、每滿十個裝卸車位應於其中設置一個大貨車裝卸車位。 二、最小裝卸車位尺度： 1.小貨車裝卸位長六公尺，寬二.五公尺，淨高二.七公尺 2.大貨車裝卸位長十公尺，寬四.二公尺
	超過 1,000 未滿 2,000	一	
	超過 2,000 未滿 4,000	二	
	超過 4,000 未滿 6,000	三	
	6,000 以上	每增加 6,000 平方公尺增設一個	
金融及保險業住宿業	2,000 以下	免設	三、同一基地內供「建築物使用用途」二欄以上使用者，其設置基準應分別就該欄表列規定計算後(零數均應計入)予以累加後合併計算。 四、如經檢討單欄之樓地板面積雖屬免設，但鑑於裝卸位仍有實際之需求，故應以各欄樓地板面積之和，依較高標準計算。
	超過 2,000 未滿 4,000	一	
	超過 4,000 未滿 10,000	二	
	10,000 以上	三	
	1,000 以下	免設	
藝術、娛樂及休閒服務業其他服務業	超過 1,000 未滿 4,000	一	四、如經檢討單欄之樓地板面積雖屬免設，但鑑於裝卸位仍有實際之需求，故應以各欄樓地板面積之和，依較高標準計算。
	超過 4,000 未滿 10,000	二	
	10,000 以上	三	
	1,000 以下	免設	
	超過 1,000 未滿 4,000	一	

建築物使用用途	總樓地板面積 (m ²)	應附設裝卸位數	備註
批發業及零售業餐飲業	1,000 以下	免設	一、每滿十個裝卸車位應於其中設置一個大貨車裝卸車位。 二、最小裝卸車位尺度： 1.小貨車裝卸位長六公尺，寬二.五公尺，淨高二.七公尺 2.大貨車裝卸位長十公尺，寬四.二公尺
	超過 1,000 未滿 2,000	一	
	超過 2,000 未滿 4,000	二	
	超過 4,000 未滿 6,000	三	
	6,000 以上	每增加 6,000 平方公尺增設一個	
金融及保險業住宿業	2,000 以下	免設	三、同一基地內供「建築物使用用途」二欄以上使用者，其設置基準應分別就該欄表列規定計算後(零數均應計入)予以累加後合併計算。 四、如經檢討單欄之樓地板面積雖屬免設，但鑑於裝卸位仍有實際之需求，故應以各欄樓地板面積之和，依較高標準計算。
	超過 2,000 未滿 4,000	一	
	超過 4,000 未滿 10,000	二	
	10,000 以上	三	
	1,000 以下	免設	
藝術、娛樂及休閒服務業其他服務業	超過 1,000 未滿 4,000	一	四、如經檢討單欄之樓地板面積雖屬免設，但鑑於裝卸位仍有實際之需求，故應以各欄樓地板面積之和，依較高標準計算。
	超過 4,000 未滿 10,000	二	
	10,000 以上	三	
	1,000 以下	免設	
	超過 1,000 未滿 4,000	一	

公展內容	依歷次專案小組初步建議意見修改條文	修正說明
<p>第十五條 太陽光電設施設置規定</p> <p>依據「臺南市低碳城市自治條例」及配合本市推廣太陽光電政策，本計畫產業支援區（第二種產業服務專區、第四種住宅、第三種商業）及生活服務區（第三種住宅、第二種住宅、第三種商業）所有新建建築物，應設置太陽光電設施，其設置規模標準如下：</p> <p>一、住宅類：</p> <p>（一）採集合住宅規劃者，其設置面積合計應達新建建築面積 30% 以上。但屋頂不可設置區域得依照「臺南市低碳城市自治條例」第二十一條之一規定扣除之。</p> <p>（二）非採集合住宅規劃者，應至少設置裝置容量 2 千瓦（kWp）。</p> <p>二、非屬住宅類者，其設置面積合計應達新建建築面積 50% 以上。但屋頂不可設置區域得依照「臺南市低碳城市自治條例」第二十一條之一規定扣除之。</p> <p>三、倘基地情況特殊無法依本規定設置，經提請都市設計審議委員會審查通過者，不在此限。</p> <p>前項住宅類包含「建築物使用類組及變更使用辦法」規定之 H1 及 H2 類之使用項目。基地申請建築執照項目包含住宅者，依住宅類規定辦理。</p>	<p>第十七條 太陽光電設施設置規定</p> <p>依據「臺南市低碳城市自治條例」及配合本市推廣太陽光電政策，本計畫產業支援區（第二種產業服務專區、第二種住宅、第三種商業、第三種住宅、第三種住宅、第四種住宅、第四種住宅、第三種商業）及生活服務區（第三種住宅、第三種住宅、第三種住宅、第二種商業）所有新建建築物，應設置太陽光電設施，並依「臺南市建築物屋頂設置太陽光電設施辦法」辦理，其設置規模標準如下：</p> <p>一、住宅類：</p> <p>（一）採集合住宅規劃者，其設置面積合計應達新建建築面積 30% 以上。但屋頂不可設置區域得依照「臺南市低碳城市自治條例」第二十一條之一規定扣除之。</p> <p>（二）非採集合住宅規劃者，應至少設置裝置容量 2 千瓦（kWp）。</p> <p>二、非屬住宅類者，其設置面積合計應達新建建築面積 50% 以上。但屋頂不可設置區域得依照「臺南市低碳城市自治條例」第二十一條之一規定扣除之。</p> <p>三、倘基地情況特殊無法依本規定設置，經提請都市設計審議委員會審查通過者，不在此限。</p> <p>前項住宅類包含「建築物使用類組及變更使用辦法」規定之 H1 及 H2 類之使用項目。基地申請建築執照項目包含住宅者，依住宅類規定辦理。</p>	<p>修正。</p> <p>1. 條次修正。</p> <p>2. 配合土地整用計畫圖調整分區名稱。</p>
<p>第十六條 基地保水</p> <p>一、為減少地表逕流量產生，降低災害發生機率，本區所有建築物新建時，應依「臺南市低碳城市自治條例」</p>	<p>第十八條 基地保水</p> <p>一、為減少地表逕流量產生，降低災害發生機率，本區所有建築物新建時，應依「臺南市低碳城市自治條例」第十八條</p>	<p>條次修正。</p>

公展內容	依歷次專案小組初步建議意見修改條文	修正說明
<p>第十八條規定設置防洪或雨水貯留設施。</p> <p>二、本計畫建築基地如有開挖地下室之必要者，地下1層應自道路境界線退縮4公尺以上建築，以利植栽綠化及透水。</p>	<p>規定設置防洪或雨水貯留設施。</p> <p>二、本計畫建築基地如有開挖地下室之必要者，地下1層應自道路境界線退縮4公尺以上建築，以利植栽綠化及透水。</p>	
<p>第十七條 地下層開挖規定</p> <p>本計畫區建築基地地下層開挖範圍應以各該基地之法定建築率加百分之十為其最大開挖範圍；如有特殊情況經都市設計委員會審議通過者不在此限。</p>	<p>第十九條 地下層開挖規定</p> <p>本計畫區建築基地地下層開挖範圍應以各該基地之法定建築率加百分之十為其最大開挖範圍；如有特殊情況經都市設計委員會審議通過者不在此限。</p> <p>本計畫區配合文化遺址調查結果，建築基地地下層開挖深度規定如下圖；如有特殊情況經都市設計委員會審議通過者不在此限。</p>	<p>1.條次修正。</p> <p>2.原文已於南園計畫變更工業區科學特種科學園(不含科學園(主要部分)及(主要部分)畫畫通(分盤離專案)土(細檢討)(區地使用分)細管制要點)畫案」範圍，故予以刪除。</p> <p>3.配合文化資產調查結果，規範地下層開挖深度。</p>
	 <p>附圖三 地下室開挖深度示意圖</p>	
<p>第十八條 獎勵措施</p>	<p>第二十條 獎勵措施</p>	<p>1.條次修正。</p>

公展內容	依歷次專案小組初步建議意見修改條文	修正說明
<p>一、本計畫區僅適用「變更台南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)(主要計畫及細部計畫)土地使用分區管制要點」(主要計畫及細部計畫)細部計畫案」土地使用分區管制要點第十一點第二款△V1(開放空間獎勵)</p> <p>二、本計畫區產業支援區(第二種產業服務專區、第四種住宅、第三種商業區)及生活服務區(第三種住宅、第三種商業區)得比照建築技術規則第十五章「實施地區建築基地綜合設計」有關住宅區、商業區之規定辦理。</p> <p>三、獎勵後總容積不得超出都市計畫法臺南市施行細則第 37 條規定。</p>	<p>一、本計畫區僅適用「變更台南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)(主要計畫及細部計畫)土地使用分區管制要點」(主要計畫及細部計畫)細部計畫案」土地使用分區管制要點第十一點第二款△V1(開放空間獎勵)</p> <p>二、本計畫區產業支援區(第二種產業服務專區、第三種住宅、第三種商業區)及生活服務區(第三種住宅、第三種商業區)得比照建築技術規則第十五章「實施地區建築基地綜合設計」有關住宅區、商業區之規定辦理。</p> <p>三、獎勵後總容積不得超出都市計畫法臺南市施行細則第 37 條規定。</p>	<p>2. 考量業產(業服務專區)容許使用項目已排除商業使用，故予以刪除。</p> <p>3. 配合土地整用計畫調分區名稱。</p>
<p>第十九條 於臨接計畫道路寬度 40 公尺(不含)以下之產業支援區(第一種產業服務專區)，基於產業發展有設置架空走廊之必要者，其穿越道路之廊身寬度不得超過 6 公尺(架空走廊得視該產業服務專區實際需要分開設置)。該架空走廊不得妨礙公共交通安全及其他公共設施用地，申請人需提送交通及景觀評估報告，經道路主管機關審查核准後始得設置。倘因實際需求向主管機關申請專案審核，惟其寬度應以 10 公尺為上限。</p>	<p>第二十一條 於臨接計畫道路寬度 40 公尺(不含)以下之產業支援區(第一種產業服務專區)，基於產業發展有設置架空走廊之必要者，其穿越道路之廊身寬度不得超過 6 公尺(架空走廊得視該產業服務專區實際需要分開設置)。該架空走廊不得妨礙公共交通安全、交通及其他公共設施用地，申請人需提送交通及景觀評估報告，經道路主管機關審查核准後始得設置。倘因實際需求向主管機關申請專案審核，惟其寬度應以 10 公尺為上限。</p>	<p>條次修正。</p>
<p>第二十條 本要點未規定事項，悉依其它有關法令辦理。</p>	<p>第二十二條 本要點未規定事項，悉依其它有關法令辦理。</p>	<p>條次修正。</p>

表 3 都市設計準則

公展內容	專案小組初步建議意見	修正說明
<p>第一條 本計畫區範圍申請開發建築須依本準則規定辦理都市設計審議，並俟審議通過後始得請領建造執照，其審議層級規定如下：</p> <p>一、提送都市設計審議委員會審議：</p> <p>(一) 產業支援區(第二種產業服務專區、第三種商業)及生活服務區(第三種商業)申請開發，基地面積達3,000平方公尺以上者。</p> <p>(二) 基地面積達2,000平方公尺以上者。</p> <p>(三) 建築法令規定之高層建築物。</p> <p>(四) 公共工程其工程預算達新台幣5,000萬元以上者。工程預算之計算，其屬道路者不含無涉都市景觀之地下工程項目。</p> <p>(五) 停車場用地及停車場兼滯洪池用地如依「都市計畫法臺南市施行細則」規定作立體化使用。</p> <p>二、前開規定以外者由建築主管機關或公共工程主辦單位審查。</p>	<p>第一條 本計畫區範圍申請開發建築須依本準則規定辦理都市設計審議，並俟審議通過後始得請領建造執照，其審議層級規定如下：</p> <p>一、提送都市設計審議委員會審議：</p> <p>(一) 產業支援區(第二種產業服務專區、第二種商業)及生活服務區(第二種商業)申請開發，基地面積達3,000平方公尺以上者。</p> <p>(二) (一) 基地面積達2,000平方公尺以上者。</p> <p>(二) (二) 建築法令規定之高層建築物。</p> <p>(四) (三) 公共工程其工程預算達新台幣5,000萬元以上者。工程預算之計算，其屬道路者不含無涉都市景觀之地下工程項目。</p> <p>(五) (四) 停車場用地及停車場兼滯洪池用地如依「都市計畫法臺南市施行細則」規定作立體化使用。</p> <p>二、前開規定以外者由建築主管機關或公共工程主辦單位審查。</p>	<p>第一條第一項第一款即需審予刪除。</p>
<p>第二條 停車空間及停車出入口 建築基地之汽、機車出入口應避免設置於5-40M、13-25M、15-25M及3-50M道路上，除基地條件限制需設置於上開道路時應統一規劃設置，並以集中式進出車道規劃為原則。</p> <p>第三條 圍牆 一、產業支援區(第三種商業)及生活服務區(第三種商業)</p>	<p>第二條 停車空間及停車出入口 建築基地之汽、機車出入口應避免設置於5-40M、13-25M、15-25M及3-50M道路上，除基地條件限制需設置於上開道路時應統一規劃設置，並以集中式進出車道規劃為原則。</p> <p>第三條 圍牆 一、產業支援區(第三種商業)及生活服務區(第二種商業)</p>	<p>調整用語</p>
<p>第一條 本計畫區範圍申請開發建築須依本準則規定辦理都市設計審議，並俟審議通過後始得請領建造執照，其審議層級規定如下：</p> <p>一、提送都市設計審議委員會審議：</p> <p>(一) 產業支援區(第二種產業服務專區、第三種商業)及生活服務區(第三種商業)申請開發，基地面積達3,000平方公尺以上者。</p> <p>(二) 基地面積達2,000平方公尺以上者。</p> <p>(三) 建築法令規定之高層建築物。</p> <p>(四) 公共工程其工程預算達新台幣5,000萬元以上者。工程預算之計算，其屬道路者不含無涉都市景觀之地下工程項目。</p> <p>(五) 停車場用地及停車場兼滯洪池用地如依「都市計畫法臺南市施行細則」規定作立體化使用。</p> <p>二、前開規定以外者由建築主管機關或公共工程主辦單位審查。</p>	<p>第一條 本計畫區範圍申請開發建築須依本準則規定辦理都市設計審議，並俟審議通過後始得請領建造執照，其審議層級規定如下：</p> <p>一、提送都市設計審議委員會審議：</p> <p>(一) 產業支援區(第二種產業服務專區、第二種商業)及生活服務區(第二種商業)申請開發，基地面積達3,000平方公尺以上者。</p> <p>(二) (一) 基地面積達2,000平方公尺以上者。</p> <p>(二) (二) 建築法令規定之高層建築物。</p> <p>(四) (三) 公共工程其工程預算達新台幣5,000萬元以上者。工程預算之計算，其屬道路者不含無涉都市景觀之地下工程項目。</p> <p>(五) (四) 停車場用地及停車場兼滯洪池用地如依「都市計畫法臺南市施行細則」規定作立體化使用。</p> <p>二、前開規定以外者由建築主管機關或公共工程主辦單位審查。</p>	<p>第一條第一項第一款即需審予刪除。</p>

公展內容	專案小組初步建議意見	修正說明
<p>之建築基地不得設置圍牆。</p> <p>二、產業支援區（第三種商業）及生活服務區（第三種商業）以外之建築基地僅准建造高度 1.5 公尺（含）以下之圍牆（不含入口大門及其構造物），且面臨計畫道路之圍牆，其透空率不得低於 50%。</p> <p>三、圍牆可以綠籬代替，其高度亦不得高於 1.5 公尺</p>	<p>之建築基地不得設置圍牆。</p> <p>二、產業支援區（第三種商業）及生活服務區（第二種商業）以外之建築基地僅准建造高度 1.5 公尺（含）以下之圍牆（不含入口大門及其構造物），且面臨計畫道路之圍牆，其透空率不得低於 50%。</p> <p>三、圍牆可以綠籬代替，其高度亦不得高於 1.5 公尺</p>	名稱
<p>第四條 廣告招牌</p> <p>一、廣告招牌應配合建築造型及周邊環境整體設計。</p> <p>二、廣告招牌不得超出建築線，其設置位置不得妨礙通行及都市景觀。</p>	<p>（准照公開展覽草案通過）</p>	-
<p>第五條 基地綠化</p> <p>一、沿 5-40M、13-25M、15-25M 及 3-50M 計畫道路建築基地之退縮部分，應種植大型開展型常綠開花喬木。</p> <p>二、植栽樹種之選擇應以原生或馴化樹種為原則，應考慮生態多樣化。並需考慮不同花期之開花植物，並應以複層植栽方式設計種植之。</p>	<p>（准照公開展覽草案通過）</p>	-
<p>第六條 照明設施管制</p> <p>一、產業支援區（第三種商業）及生活服務區（第三種商業）應於指定退縮空間加強夜間照明之設置，營造商業空間之夜間氣氛。</p> <p>二、應依不同機能活動及特殊氣氛的需求決定，公共開放空間範圍內，應設置適當照明設施。</p>	<p>第六條 照明設施管制</p> <p>一、產業支援區（第三種商業）及生活服務區（第二種商業）應於指定退縮空間加強夜間照明之設置，營造商業空間之夜間氣氛。</p> <p>二、應依不同機能活動及特殊氣氛的需求決定，公共開放空間範圍內，應設置適當照明設施。</p>	配合土地使用計畫調整名稱
<p>第七條 垃圾貯存空間管制</p> <p>一、本計畫區垃圾貯存空間應於無妨礙衛生及觀瞻處以集中方式設置。集中式垃圾貯存空間，應有適當之景觀遮蔽及公共</p>	<p>（准照公開展覽草案通過）</p>	-

公展內容	專案小組初步建議意見	修正說明
<p>衛生維護設施，鄰接地界線距離應達2公尺以上。</p> <p>二、集中垃圾貯存空間，應留設3.5公尺寬之車道連接道路。垃圾貯存空間位於室內者，其車道之淨高最小為2.5公尺。</p> <p>第八條 本準則未規定事項，依「臺南市都市設計審議原則」之規定辦理，如有特殊情形，致使全部或部分無法適用本都市設計準則，得依經「臺南市都市設計審議委員會」審議通過後，依法議內容辦理。</p>	<p>(准照公開展覽草案通過)</p>	<p>-</p>

表 4 公開展覽暨逾公開展覽期間公民或團體陳情案件綜理表

新編號	原編號	陳情人 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
細人 1	人 1	胡王○ 梅厝寮 段 2205 地號 (善化區 興農路 573 號)	原地保留,因為有合法建物	-	建議不予討論。 理由： 非屬都市計畫範疇，涉及建築物保留需依土地徵收條例第 24 與 47 條及臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例第 5 條辦理。如未妨礙都市計畫，亦未影響區段徵收計畫，可由合法建物所有權人依上開申請期間向本府申請原位置保留，並現勘後視實際情形決定。
細人 2	人 2	胡○龍 胡厝寮 段 2204 地號 (善化區 興農路 571 號)	徵收區域內有合法建築物，希望能原地保留，不徵收	-	建議不予討論。 理由：同細人 1。
細人 3	人 3	善化區 蓮潭里 辦公處	<p>整體而言，依舊承襲 LM 區的缺點，將現在 LM 區的麻煩複製到 N.O 區。</p> <ol style="list-style-type: none"> 路太小。 停車空間太少，延續 LM 區的民怨。NO 區大多是住宅區，日後又是自住、出租混雜。南科就業人口眾多停車需求必須規劃和重視，否則停車亂象只會一再重演！ 人行道規劃，若還是承襲 LM 區規劃又將是把行道樹種在人行道上的荒唐景象，導致人行道損壞無法行走，公所也無力修復。還有必須提醒的是，請勿將一些電信箱、共同管道箱涵再放置在人行道上，讓人行道形同虛設。 行道樹樹種規劃，請慎選也不要過度種植，日後落葉掃不完、樹根竄根破壞 	<p>建議 (1、2)</p> <ol style="list-style-type: none"> 獎勵全區地主設置收費停車場讓計畫區內能有保留空地機會不要全部開發蓋滿房子。 建議將此區之地下室開挖率比照鄰近都市計畫可以到 75%，同時要求必須設計至少 1 戶 1 車位。因 LM 的地下室開挖率係以建蔽率+10%，此舉將使地下室車位設置受到限制。 	<p>建議部分採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 參酌鄰近 LM 區道路系統，NO 區連外及主要道路劃設寬度已調整為 15~20 公尺，其餘道路用地劃設最小寬度皆為 12 公尺。 考量 NO 區未來主要做為住宅及商業服務使用，已留設 2 處停車場與 1 處停車場兼滯洪池用地外，於土地使用分區管制要點中亦規範應留設之停車空間，以內化停車需求；另依本案土地使用分區管制及相關規定，可申請作為停車場使用，應可滿足未來停車需求。 配合防洪需要，於公

新編號	原編號	陳情人 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
			<p>人行道。</p> <p>5. 在住宅區內設置小塊公園綠地設置孩童遊憩區。</p> <p>6. 公滯11內設置特色公園(南科火車站東側),年輕的社區生育率高提供年輕父母及小孩一個遊憩場所。</p> <p>7. 文教用地缺點</p> <p>(1) 設置地點緊鄰繁忙的西拉雅大道,車多又快、噪音震動影響學習。</p> <p>(2) 緊鄰商業區,而商業區並無停車場規劃,到時又是停車亂象和民怨。</p> <p>以上兩點皆危害學童交通安全問題,此處不建議設置學校建議另尋適當位置,例如:公滯11南側。</p> <p>8. 建議可改設醫療院所,理由如下:</p> <p>(1) 緊鄰南科,又在主要幹道西拉雅大道旁,若遇工安事故可在短時間內將傷患送達降低傷亡。</p> <p>(2) 若將大型醫院設置此處,還可解決善化、新市、大內、山上長輩們長期醫療不足的問題,也解決湧入定居的人口和南科工安醫療需求。</p> <p>(3) 將大型醫院設置此處,與安南醫院剛好建立起一東一西的醫療防護網。西有安南、南有永康奇美、北有麻豆新樓醫院與柳營奇美醫院</p>		<p>滯11東側劃設一公園兼滯洪池用地,亦可作為周邊地區休憩場所。</p> <p>4. 依「台南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)土地使用分區管制要點」內容,已有地下室開挖率之規定,另參酌本計畫遺址分布狀況,仍不宜放寬開挖比率,爰建議不予採納。</p> <p>5. 另關於人行道規劃、共同管線及樹種配置,非屬都市計畫範疇,不予討論,另轉由各主管機關依權責卓處。</p>
細人 4	人 5	陳○瑜	<p>領寄住宅區四周 A、B、C 區建設是否影響領寄居民生活品質?如:工廠等等</p>	<p>1. 將住宅區更改 L、M 或其他地區</p> <p>2. 管制領寄周邊開發建設設施,以不要影響住宅居民為主</p>	<p>建議部分採納。</p> <p>理由:</p> <p>1. LM 區非屬本計畫範圍,本案先予敘明。</p> <p>2. B 區領寄聚落周邊及 C 區配合劃設為住宅區、商業區,另考量</p>

新編號	原編號	陳情人 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
					大南科地區醫療服務需求，先行配合留設醫療用地。其餘A、B區塊範圍依主要計畫指導，變更為產業支援區，主要做為產業用地及產業服務支援使用，為降低對周邊區域影響，於領寄聚落周邊鄰產業用地處，留設20M隔離綠帶及15M以上計畫道路，以維護既有聚落之寧適性。
細人5	人6	王○真	<ol style="list-style-type: none"> 1. B產(商三)可移至C接續住，才會有亮點 2. D等產(產專)等考慮為住宅區，以供現有所有人就近分到住宅不必至遠方E、N、O區 3. 178號道南邊有住宅商業區才有功能，現為產業區，晚上會回家，無法有功能 4. 共同持有一塊地的土地所有權者，是否抵價地分配時會小地主幾位連在一起？ 	-	<p>建議部分採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 參考目前產業發展脈絡及考量後續產業集聚效應，將產業用地集中規劃於直加弄大道東側與B區西南側；178線南側D區範圍，則調整為以住宅區及商業區為主。 2. C區交通便利，區位條件良好，於5-40M計畫道路(安定東路南北兩側)劃設大面積之商業區，以活絡地方商業活動，帶動地方發展。 3. 考量產業用地未來發展需求，調整產業及產業支援用地面積，並針對各行政區地主持有土地面積情形，適度調整住宅、商業及產業服務用地面積，應可大致滿足配地需求，減少跨區配地問題。 4. 另關於配地問題一節，非屬都市計畫範疇，不予討論，另轉由主管機關依權責卓處。
細人	人7	林○隆 安定段	<ol style="list-style-type: none"> 1. 目前是合法農舍 2. 農地徵收後，沒農地生 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 農舍要如何申請保留 2. 需要在南科大企業上班 	<p>建議不予討論。</p> <p>理由：同細人1。</p>

新編號	原編號	陳情人 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
6		1545 地號 蘇厝段 1102、 1102-3 地號	產，又沒工作會造成生活問題 3. 我曾在家對面三福氣體上班	以便照顧雙親 3. 需要再回家對面三福氣體上班	
細人 7	人 10	王○村	<p>說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 土地徵收條例 (101.1.4 修訂)、區段徵收實施辦法 (101.10.18 修訂)，均已經過相當時日，未曾檢討修訂，是否合宜？應有討論空間。 2. 區段徵收具強制性，美日等國均認為侵犯私人財產權，已廢除不用，全球僅剩台灣。 3. 民國 103.2.26 陳其邁等 22 位立法委員，提案廢除區段徵收。 4. 土地徵收條例第 3 條：徵收之範圍，應以其事業所需要者為限。本次 110.5.11 安定區之說明會，並未說明事業者所需之土地，卻要一次徵收 431.44 公頃，是否重蹈桃園航空城超徵 4,000 公頃、桃園縣超徵上百公頃之覆轍，請市政府慎重為之。 5. 依照本計畫區實際可容納之人口數為基準，訂定計畫人口為 31,000 人，計畫居住淨密度約為每公頃 286 人，在少子化及人口負成長的情況下，能否達到預定人口及開發強度，不無疑問？ 6. 政府本來就應負擔人民生活所需之基礎設施，如水電、交通等。臺南科學工業園區特定區計畫之公共建設經費，不應由被徵收的地主來負擔，應該由「前瞻計畫」的經費來支應。 7. 公共設施造就土地所有人受惠，自然有工程受益機制、土地增值稅，足以處理所謂的自然增值。 8. 抵價地總面積以徵收總面積 50% 為原則，最低不得少於 40%，但也可能低於他被徵收土地面積 40%，這對地主是非常不公平，因為抵價地補償偏離市價徵收補償標準，領回抵價地之多寡與市價現金無關。 9. 178 沿線地主之土地，不管在交通或地價均優於其他地主，應特別優先考慮，抵費地之分配應在原地或原地不遠處。 10. 本人土地安定區蘇厝段 1405、1421，位於安定區蘇厝里真護宮斜對面緊鄰 178 縣道，面積 2141.5 平方公尺，每年的地價稅卻要繳交新台幣 4 萬多元，將來在抵價地之分配比率上應予增加。 11. 民國 110.5.10 蔡旺詮議員有關地價的質詢，應重視之。 12. 幾十年來，陳情人對這塊土地有深厚的感情，從未想要出售，亦不願被徵收。在 5.11 說明會召開的前幾個月，就有幾位土地仲介親自登門造訪，願以高價收購，陳情人拒絕之。 13. 5.11 在說明會現場就來了 20 幾位土地仲介，連台中菁英不動產有限公司也南下要爭食這塊大餅，請市政府注意防範，且不要成為抬高地價的推手。 		<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案開發方式係屬「台南科學工業園區特定區計畫新市區建設地區擬定細部計畫及申請開發審查作業要點」規定採區段徵收方式辦理，先予敘明。 2. 臺南科學園區劃設事業專用區近年陸續完成先進製程建廠工程後將增加就業人口約 10,000 人，南科擴大三期增加就業人口約 5,250 人，新市產業園區增加就業人口 5,000 人及本計畫規劃產業供應鏈支援服務用地與半導體產業發展腹地增加就業人口 15,900 人，合計共增加就業人口 36,150 人。 3. 另關於法令適宜性、公共設施費用、地主配地、抵價地領回比例等，非屬都市計畫範疇，轉由各主管機關依權責卓處。 4. 陳情意見表為提供民眾對於計畫內容表達意見使用，可於市府網站下載，或透過書面載明陳情位置、陳情事項與聯絡方式，郵寄至市政府，表達陳情意見，說明會當日現場簽到處亦有提供民眾自行索取。本案陳情

新編號	原編號	陳情人陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
			14. 安定區說明會當天(110.5.11), 陳情人要向工作人員領取意見表, 工作人員不讓我拿走意見表, 要我在意見表上寫下姓名、地址、電話, 她說: 會打電話詢問我的意見。時至今日, 陳情人從未接到詢問意見的電話, 證明說明會只是虛應故事, 根本就是不希望地主表示太多的意見, 有違召開說明會之本意及違反民主之精神。		事項亦已函復陳情人並納入本會討論。
細人 8	人 12	蘇劉○ 治 安定蘇 林里 2-7 號	產 D (住 4) 訂 2,000m ² 才能在此地段配地, 門檻太高。	抵價地總面積要超過 60%	建議部分採納。 理由: 1. 配合整體規劃構想、街廓大小及參考地主持有土地情形, 已調降產(住四)街廓最小開發面積為 1,500m ² 。 2. 另關於抵價地比例非屬都市計畫範疇, 轉由主管機關依權責卓處。
細人 9	人 13	梁○芬 善化區 興農路 125 號	1. 原地號有 3 分 2, 第一次被市府徵收部分為 178 道路, 剩 2,516 平方公尺, 第二次又被徵收拓寬道路(178), 現有土地面積剩 2,421 平方公尺, 不希望被剝奪土地所有面積。 2. 應保留現地號所有權之面積 2,421 平方公尺。 3. 本人已在現地號開業居住數十年, 習慣於此, 希望原地保留。	-	建議不予討論。 理由: 同細人 1
細人 10	人 14	本府地政局	有關本局所提意見如下: 1. 建議調整放寬可分配土地最小開發基地規模: 本案公开展覽草案為滿足園區產業需求, 以未來產業發展用地朝最大化劃設, 並規劃坵塊應完整大面積且集中留設, 規劃最小建築基地面積, 限制產業支援區(第一種產業服務專區)ABC 區為 10,000 m ² 、產業支援區(第二種產業服務專區)D 區 3,000 m ² 、產業支援區(第四種住宅)D 區 2,000 m ² 、產業支援區(第三種商業)B 區及生活服務區(第三種商業)NO 區為 3,000 m ² 。惟區段徵收抵價地分配係以公開抽籤並由土地所有權人自行選擇分配街廓為原則, 依目前規劃, 街廓限制區域約 9 成比例集中於 A、B、C、D 區, 倘上述區域配地門檻過高, 地主實質可選擇街廓不多, 造成可選配土地諸多限制, 衍生區段徵收範圍內權利價值較小的所有權人選擇條件及區位受限, 甚至無法領取抵價地, 進而反對本案不利於區段徵收, 故建議放寬最小建築基地規模及適當安置街廓規劃, 以茲因應。		建議酌予採納。 理由: 1. 配合整體規劃構想、街廓大小及參考地主持有土地情形, 調整最小建築基地面積規定如下: 產業支援區(第一種產業服務專區)及產業支援區(第三種商業)10,000 m ² 、產業支援區(第二種產業服務專區)5,000 m ² 、產業支援區(第四種住宅及部分第三種住宅)1,500 m ² 與生活服務區(第三

新編號	原編號	陳情人陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
			<p>2. 南科管理局應即確認產業支援區用地需求位置及面積，俾利後續區段徵收作業之推動：經查目前南科管理局現正辦理南科擴大用地徵收等作業，面積高達92.26公頃，若該局對本案現正規劃辦理之南科A~O區，仍有產業用地需求，因其對後續區段徵收財務影響甚鉅，建議應明確表達產業用地之需求量，以利後續都市計畫街廓劃設與區段徵收抵價地比例訂定，並列入規劃及計算財務考量。</p> <p>3. 住商用地規劃不足，且過於集中NO區，應考量避免跨區分配問題，增加住商街廓選配：以七區都市計畫規劃面積試算區段徵收可供選配土地之面積為154.77公頃，以私有土地面積計310.29公頃，所有權人98%申請領地、抵價地比例50%試算，私人應領回土地面積即佔152.04公頃(310.29*98%*50%)，僅餘2.73公頃土地可供市府標售、標租或設定地上權，惟該試算尚未包含台糖土地面積10.72公頃、中華電信0.3公頃、台電0.05公頃及公有土地(國有28.68公頃、市有土地36.01公頃)領回土地之情形下，目前規劃完全不足供以分配需求。另試算ABC區塊以私人土地應領回抵價地面積為69.57公頃，可供選配面積為19.53公頃，不足50.04公頃供地主選配；又以行政區域劃分，旨案區段徵收範圍涉及新市、善化、安定三個行政區，僅安定區領回面積為76.41公頃，可供選配面積為46.45公頃，不足29.96公頃可供地主選配，上開分析未來不足供地主選配之區塊皆落在善化區範圍內之A、B、C、D區塊，故本案建議應於A、B、C、D區增加住宅區或商業區之街廓供小地主分配，以提供原該區域之所有權人能有足夠土地供以選配，亦可避免跨區分配爭議問題。</p> <p>4. 規劃過多產業支援區(第一種產業服務專區)，將無法達到財務平衡：區段徵收屬自償性土地開發，其財務計畫以收入與支出平衡為原則，區段徵收的收入主要來自於剩餘土地的標(讓)售所得，而標(讓)售底價以回收預計支出之開發總費用為準，不以營利為目的。財務評估是為推估區段徵收完成整體作業後，其土地標(讓)售之總收入扣除各項作業成本是否有盈餘，以做為區段徵收財務可行性之判斷依據。旨案可供區段徵收選配土地之面積為154.77公頃，依目前規劃土地使用分區面積分布，為產業支援區(第一種產業服務專區)83.57公頃，產業支援區(第二種產業服務專區)、產業支援區(第四種住宅)、產業支援區(第三種商業)及生活服務區(第三種住宅、第三之二種住宅、第三種商業)共154.77公頃，故若所有權人均以產二及生活服務區為優先選配，未來該區段徵收剩餘可標讓售土地將以產一土地為主，又產一土地將預計讓售予南科管理局，以土地權屬總面積386.05公頃計算(含國有、市有、私人土地)98%申請領地、抵價地比例50%試算，應領回土地面積佔189.16公頃(386.05*98%*50%)，市府可取得之土地</p>		<p>種商業)3,000m²。</p> <p>2. 南科管理局業已提出產業用地需求面積為20公頃以上，本次參酌公、私地主領回土地、留設必要性公共設施及財務平衡前提下，劃設產一用地約41公頃。</p> <p>3. 參酌上開產業用地需求，適度調整住宅、商業及產業服務用地面積，應可大致滿足地主配地需求，減少跨區配地問題。</p> <p>4. 本案公展草案產一用地劃設面積約83公頃，已修正為約41公頃，經財務試算，在考量財務可行性前提下，土地標售價格亦已修正提高；另涉及區內各主管機關用地需求，業已納入方案調整，部分如醫療用地、電力事業用地等皆屬有償取得，財務應可平衡。</p>

新編號	原編號	陳情人 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
			<p>為 49.18 公頃 (83.57 公頃 + 154.77 公頃 - 189.16 公頃); 又依上開 (三) 所述, 目前規劃不足供地主分配, 因此, 本案剩餘住商土地不足且過少, 並集中為產一土地, 市府所取得土地毫無彈性, 若以產一可標售之土地為 49.18 公頃、每坪以 10 萬元換算回收金額為 148.76 億元, 而本案開發總費用預估為 306.09 億元, 旨案難以兼顧該計畫案達到財務平衡。</p> <p>5. 公設比例過大應予調整: 旨案公設比例佔 42.7%, 建請重新檢視區內大型公設之必要性, 並請需求單位應提出詳細之需求計畫及數字為據, 並配置適當公共設施比例。例如佔地 10 公頃的體育場用地、污水處理場用地等, 高於本市同類公共設施之面積, 似有過當。考量上開用地內尚未徵收的土地是否不納入區段徵收, 以增加可分配土地面積, 及增加區段徵收財務可行性。</p> <p>為基於促進地方發展與維護地主權益能平衡併存, 及後續區段徵收作業之執行, 上開所提意見請提交本市都市計畫委員會酌予評估審議。</p>		
細人 11	人 17	陳○興 曾文段 2691、 2691-6 地號	<p>1. 地號曾文段 2691、2691-6 號, 申請原地保留。</p> <p>2. 地號曾文段 2691、2691-6 號, 申請原地購回。</p> <p>3. 商業區道路前預留地, 是否免限制預留到 5 米寬度?</p>		<p>建議不予討論、不予採納。</p> <p>理由:</p> <p>1. 申請原地保留、購回之陳情同細人 1。</p> <p>2. 考量特定區建築形態、管制之一致性, 形塑建築空間與良好環境品質, 仍建議維持原公展退縮規定。</p>

表 5 修正後之土地使用計畫面積表

項目		面積 (公頃)	比例 (%)
土地使用分區	產業支援區 (第一種產業服務專用)	41.01	9.86
	產業支援區 (第二種產業服務專用)	32.50	7.82
	產業支援區 (第二之一種產業服務專用)	1.33	0.32
	產業支援區 (第三種住宅)	11.22	2.70
	產業支援區 (第三之一種住宅)	7.18	1.73
	產業支援區 (第四種住宅)	25.93	6.24
	產業支援區 (第四之一種住宅)	3.27	0.79
	產業支援區 (第三種商業)	14.71	3.54
	生活服務區 (第三種住宅)	40.29	9.69
	生活服務區 (第三之一種住宅)	1.40	0.34
	生活服務區 (第三之二種住宅)	46.65	11.22
	生活服務區 (第二種商業)	8.34	2.01
	灌溉專用區	0.05	0.01
	小計	233.88	56.27
	公共設施用地	學校用地	7.00
公園用地		11.21	2.70
公園兼滯洪池用地		61.85	14.87
兒童遊樂場用地		0.41	0.10
體育場用地		2.89	0.70
綠地		5.76	1.39
停車場用地		4.51	1.08
停車場兼滯洪池用地		1.10	0.26
廣場兼停車場用地		0.07	0.02
廣場用地		0.02	0.00
廣場兼道路用地		0.74	0.18
機關用地		0.31	0.07
電力事業用地		7.42	1.78
自來水事業用地		0.40	0.10
醫療用地		4.00	0.96
人行廣場用地		0.19	0.05
溝渠兼道路用地		0.46	0.11
道路用地		73.59	17.68
小計	181.93	43.73	
總計		415.81	100.00
已發展區	住宅區	6.08	
	零星工業區	5.17	
	機 2 用地	0.77	
	道路用地	1.67	
	高速鐵路用地	1.34	
	合計	15.03	

剔除區	農業區（附）	0.60	-
共計		431.44	-



圖1 修正後之土地使用計畫示意圖

附件九、內政部地政司土地徵收審議小組第 255 次
會議紀錄

內政部 函

地址：408205臺中市南屯區黎明路2段503號

聯絡人：謝婷琳

聯絡電話：04-22502125

傳真：04-22585328

電子信箱：htl@land.moi.gov.tw

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國112年2月4日

發文字號：台內地字第1120260520號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二 (301000000A112026052000-1.pdf)

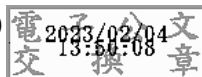
主旨：所報「變更臺南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（新市區建設地區開發區塊A、B、C、D、E、N、O）區段徵收案」之區段徵收公益性及必要性評估1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府111年10月21日府都綜字第1111354852號函。
- 二、本案經提112年1月11日本部土地徵收審議小組第255次會議討論，會議決議詳會議紀錄討論事項，隨文檢送會議紀錄影本1份。
- 三、後續請依上開決議辦理，並依本部營建署107年8月30日營署都字第10700065679號函示，就會議決議建議意見中涉及都市計畫部分，比照人民陳情案件，提出具體回應及處理方式之研析意見，俾供本部都市計畫委員會審議參考。

正本：臺南市政府

副本：本部營建署(含附件)



內政部 函

地址：100218臺北市中正區徐州路5號

聯絡人：劉倩茹

電話：02-23565145

傳真：02-23976737

電子信箱：moi1640@moi.gov.tw



408

臺中市黎明路二段503號

受文者：本部地政司(區段徵收科)

發文日期：中華民國112年2月1日

發文字號：台內地字第1120260428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112年1月11日「內政部土地徵收審議小組第255次會議紀錄」1份，請查照。

正本：花委員兼召集人敬群、吳委員兼副召集人堂安、田委員巧玲、朱委員慶倫、辛委員年豐、吳委員秦雯、吳委員彩珠、李委員佩芬、李委員謁政、呂委員雅雯、周委員士雄、林委員旺根、紀委員聰吉、黃委員志耀、黃委員明耀、厲委員媿媿、劉委員曜華、蔡委員育新、蔡委員秀婉、簡委員仔貞(以上按姓名筆畫順序)、王委員成機、林委員家正

副本：本部地政司(區段徵收科)(含附件)

部長 林右昌

內政部地政司



1120260520

112. 2. 03

裝

訂

線

12

內政部土地徵收審議小組第 255 次會議紀錄

一、開會時間：112 年 1 月 11 日（星期三）上午 9 時 30 分

二、開會地點：中央聯合辦公大樓南棟 18 樓第 2 會議室

三、主持人：花召集人敬群（林委員家正代理）

四、出席人員：詳如簽到簿。

紀錄：劉倩茹

五、列席機關（單位）：詳如簽到簿。

六、宣讀第 254 次會議紀錄：

決 定：確認。

七、報告事項及決定：

- （一）第 1 案：屏東縣政府辦理屏 151 線瓶頸路段拓寬工程備查案件，報請撤銷原核准徵收函有關未辦理公告徵收之土地（如下表）。

來 機	文 關	工 程 名 稱	核 准 徵 收 文 號	未公告徵收土地 原 因	處 理 方 式
屏東縣 政府		屏東縣政府 辦理屏 151 線瓶頸路段 拓寬工程	內政部 111 年 8 月 2 日台內 地 字 第 1110264725 號函	案內恆春鎮五里 亭段 662-3、735-3 地號 2 筆土地全部 及同段 662、728 地號 2 筆土地部分 持分，於徵收公 告前業已完成協 議價購，故未辦 理徵收公告。	原核准徵收函有關 恆春鎮五里亭段 662-3、735-3 地號 2 筆土地全部及同 段 662、728 地號 2 筆土地部分持分， 不生徵收效力，予 以撤銷。

決 定：洽悉。

- （二）第 2 案：經濟部水利署第二河川局辦理苗栗縣雞隆河八燕坑橋至大竹圍橋段護岸工程，申請更正徵收（如下表）。

來文機關	工程名稱	原核准徵收文號	同意更正徵收文號	更正徵收原因
經濟部	經濟部水利署第二河川局辦理苗栗縣雞隆河八燕坑橋至大竹圍橋段護岸工程	內政部93年9月16日台內地字第0930073748號函	內政部111年11月30日台內地字第1110058354號函	案內苗栗縣銅鑼鄉新雞隆段234-1地號土地於逕為分割時，因登記面積誤植為0.1906公頃，致核准徵收之土地標示與現況不符，並已辦竣面積更正登記為0.0946公頃，惟不涉及原核准徵收範圍及被徵收土地所有權人之異動，爰准予辦理更正徵收。

決定：洽悉。

(三) 第3案：新北市政府（改制前臺北縣板橋市公所）辦理13號公園，原核准徵收新北市板橋區光仁段400地號等194筆土地上之土地改良物，因未辦理公告徵收，新北市政府函報不生徵收效力案。

決定：洽悉，有關臺灣省政府77年8月6日77府地四字第74170號函核准徵收新北市板橋區光仁段400地號等194筆土地上之土地改良物，不生徵收效力，予以撤銷。

八、審查事項及決議：

本次審查案件計6件，其審查結果如下，並詳如後附件1審查結果一覽表及附件2決議理由。

(一) 提案編號255-1：應無徵收無效。

(二) 提案編號255-2：准予徵收。

(三) 提案編號 255-3：准予一併徵收。

(四) 提案編號 255-4、255-5、255-6：准予撤銷徵收。

九、討論事項及決議：

案由：臺南市政府報告「變更臺南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（新市區建設地區開發區塊 A、B、C、D、E、N、O）區段徵收案」之公益性及必要性評估案。

決議：

(一) 洽悉。

(二) 本案係臺南市政府為因應臺南科學園區整體發展所衍生之產業需求及人口移居誘因，透過區段徵收之自償性，辦理南科農業區之開發，以取得產業用地、醫療用地、學校用地、公園兼滯洪池用地及道路用地等公共設施用地並辦理新社區開發之生活服務，進而建構完整的產業及居住生活圈，提升生活機能。經本小組初步檢視結果，本案以區段徵收方式辦理開發，尚具公益性及必要性，惟下列建議意見供都市計畫續審時參考：

- 1、本案是否須辦理環境影響評估作業，請市府洽環保主管機關釐清，並以府函方式說明，以資審視。
- 2、請補充轄區內工業區或產業專用區閒置或無法開發等使用情形，俾強化本區開發之必要性及急迫性。
- 3、請補充說明市府取得之產業用地之後續相關規劃或經營管理措施（如是否採先租後售），並建議儘量以不出售為原則，以增強本開發案之公益性。
- 4、有關本開發區產業專用區衍生之員工住宅需求，請市府

予以研議處理。

- (三) 請市府針對本案相關開發成本提列、開發後地價查定(補充開發完成之LM區之交易價格情況)，以及抵價地比例估算之敏感度分析等事項，所涉各項數據請再重新檢視。
- (四) 開發範圍及抵價地比例自行評估檢覈表詳後附件 3，後續請臺南市政府於本部都市計畫委員會審議時就建議意見中涉及都市計畫部分，比照人民陳情案件予以具體回應及處理說明，並於報請本部核定區段徵收開發範圍及抵價地比例時，針對應再補充事項妥予說明回應。

十、散會：下午 12 時 50 分。

附件 3

「變更臺南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（新市區建設地區開發區塊 A、B、C、D、E、N、O）區段徵收案」開發範圍及抵價地比例自行評估檢覈表

一、區段徵收開發範圍

評估事項	評估內容	需用土地人說明	本部土地徵收審議小組預審結果
1. 開發範圍選定與開發的間具關聯性	興辦事業所需用地與區段徵收範圍之關聯性、合理性，以及用地範圍無其他可替代地區（如區位之特殊性、無可替代性或重要性及範圍勘選理由）。	<p>1. 開發目的</p> <p>(1) 藉由區段徵收取得產業土地確具急迫性及必要性</p> <p>(2) 本案開發目的係透過區段徵收之自償性，促進農業區（供申請變更開發為產業支援區）及農業區（供申請變更開發為生活服務區）辦理後續開發，且為取得醫療用地、學校用地、公園兼滯洪池用地及道路用地等公共設施用地並辦理新社區開發之生活服務，提升南科園區周邊地區生活機能，兼顧產業、居住、服務三大機能均衡發展。</p> <p>2. 開發關聯性、合理性</p> <p>本案係屬「變更臺南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（第一次通盤檢討）案」該計畫將供申請變更開發為產業支援區及生活服務區及未開闢之公共設施用地，列為優先發展區，區分為A~G、I、N、O等10個區塊，優先發展區以區段徵收方式辦理整體開發。因應台南科學園區整體發展，目前除已完成開闢之LM區、辦理區段徵收中之FG區及都計審議中之I區外，剩餘未辦理之開發區塊A、B、C、D、E、N、O已具辦理之時效性與急迫性。</p>	<p>■ 符合評估內容</p> <p>□ 需再補充說明</p>

評估事項	評估內容	需用土地人說明	本部土地徵收審議小組預審結果
2.開發範圍選定與土地使用及面積規劃問具合理性	土地使用規劃是否與辦理事業計畫所必須，其面積是否合理，是否符合比例原則（是否適當性、必要性及公平性，即採取本案所造成之損害與達目的之利益是否顯失均衡），及目前周邊都市計畫地區可建築	<p>3.無可替代性或重要性</p> <p>本案已屬特定區內剩餘未開發區塊（優先發展區），因應未來周邊地區就業人口成長及所衍生之人口量，需同時開發剩餘7區塊，並俟特定區開發區塊可建築用地發展率超過60%以上，方能檢討變更後發展區農業區土地，爰於特定區內暫無其它可替代地區。</p> <p>4.範圍勘選理由</p> <p>本次7處浮動分區包含開發為產業支援區及生活服務區，為符合產業用地規模及引入人口居住、商業與公共設施使用需求，併同整體開發取得醫療、電力及學校等大型公共設施用地，故應一次開發。</p>	
2.開發範圍選定與土地使用及面積規劃問具合理性	土地使用規劃是否與辦理事業計畫所必須，其面積是否合理，是否符合比例原則（是否適當性、必要性及公平性，即採取本案所造成之損害與達目的之利益是否顯失均衡），及目前周邊都市計畫地區可建築	<p>1.本案位於南科特定區計畫內所劃設之農業區（供申請變更開發為產業支援區）與農業區（供申請變更開發為生活服務區），依計畫書所載及各級都會審議事項，產業支援及生活服務區係屬主要計畫使用分區，原則以區段徵收方式開發。總計畫面積為431.44公頃，惟本案區內因有部分公共設施已先行取得用地，另有既成聚落包含領守聚落、慈光三村，少數零星工業區屬已開發區別除於區段徵收範圍，四至範圍清楚明確，開發面積合計為375.42公頃，尚屬合理適宜。</p> <p>2.鄰近的新市、善化及安定等三處都市計畫區，住宅區開闢率已趨近9成、商業區開闢率皆達62%以上，其中安定都市計畫區之商業區開闢率甚至已達100%，顯見園區周邊地區都市發展用地已屆飽和。而L、M區住宅區開闢率亦達73.5%，加上縣市合併後空間結構改變，新增及業人口及衍生常</p>	<p><input type="checkbox"/>符合評估內容</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>需再補充說明</p> <p>請補充轄區內工業區或產業專用區閒置或無法開發等使用情形，俾強化本區開發之必要性及急迫性。</p>

評估事項	評估內容	需用土地人說明	本部土地徵收審議小組預審結果
3.開發範圍已無法縮減或採分期分區方式辦理	區段徵收範圍是否符合徵收之最小侵害原則，及是否具有辦理之急迫性。	<p>住人口不斷增加，因此有必要變更本案新增可建築用地，以提供科學園區所需生活服務機能預為因應，範圍及面積均屬合理。</p> <p>3.本案開發範圍後，未來提供之可建築土地（產業區、住宅區、商業區及灌溉專用區）共計 233.88 公頃（占開發範圍之 62.3%），公共設施用地計有學校、公園、公園兼滯洪池、兒童遊樂場、體育場、綠地、停車場、停車場兼滯洪池、廣場兼停車場、廣場、廣場兼道路、機關、電力事業、自來水事業、醫療、人行廣場、溝渠兼道路及道路用地，面積共計 141.54 公頃（占開發範圍之 37.7%），面積及規劃使用項目符合本案開發目的所必需。</p> <p>1.本案總計畫面積為 431.44 公頃，惟本案區內因有部分公共設施已先行取得用地，另有既成聚落包含碩莪聚落、慈光三村，少數零星工業區屬已開發區剔除於區段徵收範圍，四至範圍清楚明確，開發面積合計為 375.42 公頃，尚屬合理適宜且已符合最小侵害原則。</p> <p>2.民國 99 年縣市合併升格後，為避免人口逐漸集中於府城都會地區（包含原臺南市轄區及永康、仁德一帶），南科特定區周邊為溪北地區重要引力發展核，故發展策略上將其聚焦為中臺南發展核心，同時定位為中臺南--新市善化科技基地，依臺南市區域計畫之建議，積極發展科技工業，使產業的上下游鍊結關係可以在空間上進行垂直整合。</p> <p>3.科學園區區部分，南科管理局於 106 年間辦理「變更臺南科學工業園區特定區計畫（科學園區區部分）（第三次通盤檢討）案」時酌予增加 13.61 公頃之事業專用區用地，該增量遠不及產業發展需求，依據科技部於 107 年 7 月</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> 符合評估內容</p> <p><input type="checkbox"/> 需再補充說明</p>

評估事項	評估內容	需用土地人說明	本部土地徵收審議小組預審結果
4.開發範圍已無法改採其他開發方式辦理	土地徵收係國家為公益需要取得不得已之手段，開發範圍內之私有土地取得方式應優先評估採取其他較溫和之手段，綜合比較	<p>完成之「科學園區未來10年規劃藍圖」亦提出需足夠產業投資進駐之政策目標，因應中美情勢變化、全球高科技產業之布局以及半導體上下游產業聚落完整鍊結之需求，以及吸引高科技就業人才在地宜居之城市競爭力考量，剩餘未辦理之開發區塊A、B、C、D、E、N、O已具辦理之時效性與急迫性。</p> <p>4.本案開發範圍係依照公共設施需求、產業用地及道路系統整體規劃，如採分期分區無法達到土地有效利用及與周邊土地串聯延伸，且範圍內劃設之聯外道路及必要之滯洪空間，亦合併計算納入公共設施用地共同負擔，如採分期分區辦理，無法留設系統性公共設施用地及整體規劃利用，以符合本案開發目的所需，故開發範圍及面積應屬合理。</p> <p>5.本次7處浮動分區包含開發為產業支援區及生活服務區，為符合產業用地規模及引入人口居住、商業與公共設施使用需求，併同整體開發取得醫療、電力及學校等大型公共設施用地，故應一次開發。</p>	
4.開發範圍已無法改採其他開發方式辦理	土地徵收係國家為公益需要取得不得已之手段，開發範圍內之私有土地取得方式應優先評估採取其他較溫和之手段，綜合比較	<p>1.依循主要計畫指導</p> <p>(1) 開發方式：依據民國91年7月16日內政部都委會第538次會議決議內容，本案A、B、C、D、E、N、O區位於南科特定區計畫內所劃設之產業支援區及生活服務區係屬主要計畫使用分區，原則以區段徵收方式開發。</p> <p>(2) 大公費用攤提：本案於計畫擬定時，考量地勢與防災，先行以一般徵收方式與闢範圍內主要聯外道路及必要之滯洪空間，其公共設施費用</p>	<p>■符合評估內容</p> <p>□需再補充說明</p>

評估事項	評估內容	需用土地人說明	本部土地徵收審議小組預審結果
	<p>各種用地取得方式，及評估採區段徵收方式之必要性，並儘量避免以強制剝奪民眾財產權之方式為之。</p>	<p>攤提與利息，依改制前臺南縣政府97.4.14府地開字第0970081506號函，本次七處浮動分區攤提費用為491,434萬元（利息僅計算至97年，另因污1及污2用地並未徵收取得，爰於大公攤提費中扣除），本案開發時程預計為10年，參考五大行庫基準利率加計風險以2.44%利率複利核算利息，應負擔金額約為79億5,897萬元（利息由98年計至117年）。該項費用如納入市地重劃方式，財務無法平衡。</p> <p>2.市地重劃開發方式檢核</p> <p>依現行法令規定，農業區變更為建築用地應以區段徵收開發；且經檢核本案非屬行政院91年12月6日院臺內字第0910061625號函表示規定之8項特殊案例之處理原則，至於如有不符合前項8點情形，且計畫不以區段徵收開發之都市計畫案，應由直轄市、縣（市）政府就其開發方式確實無法依函規定辦理之理由，依行政程序專業層報行政院核示，故本案後續仍應依規定採區段徵收方式取得相關公共設施用地。</p> <p>3.未能符合本次開發目的需求</p> <p>本案開發目的之一即為因應臺南科學園區產業用地飽和，希冀透過本次開發取得產業儲備用地，若採用市地重劃方式開發為原位次分配，無法達到本案開發需求。</p> <p>4.經就租賃及設定地上權、市地重劃、一般徵收、區段徵收等開發方式綜合評估後，仍以區段徵收方式開發為最佳方案，其評估內容說明如附表。</p>	

評估事項	評估內容	需用土地人說明	本部土地徵收審議小組預審結果
5. 區內既成社區或建物處理	評估是否納入區段徵收範圍之合理性與必要性。	依登騰本所載，本計畫共調閱 32 筆建築執照資料，扣除已開發區，核對區徵範圍內建物內原登載使用及現況使用情形，在不影響主要計畫公共設施用地布設前提下，且與原登載使用相符合者，如位於可建築用地者，得依規定辦理原位置保留，位於公共設施使用地上者則應辦理拆遷，除提供補償費外，另有拆遷獎勵金及房租補助費。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合評估內容 <input type="checkbox"/> 需再補充說明
6. 區內私有土地同意參與區段徵收之比例	針對區內地主辦理意願調查，並說明地主反對區段徵收之理由。	<p>1. 本案於公開展覽期間（110 年 4 月 20 日起 30 日）針對土地所有權人之區段徵收意願調查問卷發出 1,649 份，回收 389 份，其中 6 份僅填寫基本資料並未填具問卷內容或重覆填寫，回收率為 23.59%。為提升問卷回收比例，其後於 111 年 3 月 31 日以公文併同問卷再次通知尚未回覆問卷之地主，統計地主自行寄回與傳真及透過區公所協助取得問卷等方式回收問卷 579 份，問卷回收合計 968 份，回收率提升至 58.7%，扣除原 6 份無效問卷後，統計 962 份有效問卷。</p> <p>2. 透過彙整地主問卷回覆情形，有 26 位地主不願參與本次開發，其理由分為以下四種情境說明</p> <p>(1) 情境一：條件式同意參與區段徵收</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 地主意見：16 位土地所有權人係因本案範圍包含三處行政區，然區段徵收採抽籤方式辦理，擔心領回其他行政區抵價地，希冀維持原既有生活圖模式。 ● 本案因應作為：土地使用配置方案業已參酌規劃及審議期間人民陳情意見，於三個行政區分別規劃適量的住商用地，供地主選配。 	<input checked="" type="checkbox"/> 符合評估內容 <input type="checkbox"/> 需再補充說明

評估事項	評估內容	需用土地人說明	本部土地徵收審議小組預審結果
		<p>(2) 情境二-1：不同意參與區段徵收（零星工業區周邊土地）</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 地主意見：2名地主係屬零星工業區周邊區域，該土地現況業已配合零星工業區規劃使用。 ● 本案因應作為：本案業已於市都委會審議將其調整為農業區（附帶條件），待該地主完成特定工廠登記或工業區毗鄰變更且交納回饋金後予以調整使用分區。 <p>(3) 情境二-2：不同意參與區段徵收（保留現有建物及土地）</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 地主意見：7位土地所有權人希冀保留現有建物及土地。 ● 本案因應作為：依土地徵收條例第24與47條及臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例第5條辦理。如未妨礙都市計畫，亦未影響區段徵收計畫，可由合法建物所有權人依上開申請期間向本府申請原位置保留，並現勘後視實際情形決定。惟仍須視後續地主有無提出申請保留。 <p>(4) 情境二-3：不同意參與區段徵收（持分土地過小）</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 地主意見：1位土地所有權人則因持有土地面積較小。 ● 本案因應作為：依區段徵收實施辦法第29條第1款，土地所有權人應領抵價地之權利價值未達直轄市或縣（市）主管機關通知辦理抵價地分配當次最小分配面積所需之權利價值者，應於主管機關規定期限內自行洽商其他土地所有權人申請合併分配或申請主管機關協調合併分 	

評估事項	需用土地人說明	本部土地徵收審議小組預審結果
	需用土地人說明 配。未於規定期間內申請者，由主管機關依本條例第44條第2項規定，按原徵收補償地價發給現金補償。	

二、抵價地比例

評估事項	評估內容	需用土地人說明	本部土地徵收審議小組預審結果
1.各項開發費用評估數據之合理性	含括地價補償費、地上物補償費、工程費用、利息費用……等估算數據標準是否合理。	1.地價補償費： (1)公有土地部分：本案區段徵收範圍內已登記之公有土地面積為61.85公頃，以公有土地總面積30%推估現況已作九項公設使用面積約為18.56公頃（實際仍依區段徵收前現況已做土地徵收條例第44條第1項第2款規定之用地面積為準），將循無償撥用程序辦理，剩餘非九項公設使用之土地面積為43.29公頃，擬98%面積領地、餘2%採作價方式參加區段徵收，作價面積約0.8658公頃，按徵收當期之市價補償，故以推估之當期市價32,249元/m ² 計算後，預估公有土地補償地價款為2億7,921萬元。 (2)私有土地部分：預估有2%之土地所有權人領取現金補償，以市價32,249元/m ² 預估，所需金額計約20億2,246萬元。 2.地上物補償費及遷移費：本計畫區內建築改良物、農作改良物、水利設施及畜禽等，將依「臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例」、「臺南	<input type="checkbox"/> 符合評估內容 <input checked="" type="checkbox"/> 需再補充說明 相關開發成本提列，所涉各項數據請再重新檢視。

評估事項	評估內容	需用土地人說明	本部土地徵收審議小組預審結果
		<p>市農作改良物徵收補償費查估標準」、「臺南市水井及水利設施徵收補償費查估標準」、「臺南市畜禽及水產養殖物遷移費查估標準」及「臺南市墳墓遷葬補償費及救濟金發給辦法」等相關規定予以概估計算，發給補償費及遷移費等，經依上開標準等相關規定估算後，本計畫區內地上物補償及遷移費所需金額計約 7 億 6,251 萬元。</p> <p>3. 公共設施費用：依實際面積及各工項所需單價計算，另本案需負擔先行以一般徵收方式興闢之公共設施費用攤提與利息為 79 億 5,897，公共設施所需金額計約 290 億 8,275 萬元，平均約 7,747 萬元/公頃。</p> <p>4. 公共設施管理維護費：以開發總面積每年每公頃 5 萬元，依土地徵收條例施行細則第 51 條第 2 項，所稱公共設施管理維護費，自公共設施完成之日起至移交接管前及移交接管後共計 3 年內，所需金額計約 5,631 萬元。</p> <p>5. 土地整理費用：包括地籍及地形測量費、鑑界費、獎勵金、救濟金、土地登記規費、行政作業費、委外技術服務費等，所需金額計約 25 億 111 萬元。</p> <p>6. 利息費用：依五大銀行平均放款利率 2.718% (111/09/27) 基準，以 10 年計算，並考量承貸貸款利率提升及上開費用項目假設條件與實際執行狀況間差異影響，所需金額計約 35 億 6,992 萬元。</p> <p>上述各項開發費用數據之評估，均按相關規定及實務操作經驗估算，故各項數據標準尚屬合理。</p>	

評估事項	評估內容	需用土地人說明	本部土地徵收審議小組預審結果
2. 預估開發前、後地價之合理性	是否已考量開發前土地使用分區或土地使用情况，以及衡酌其開發前、後地價調整之關聯性及合理性。	<p>1. 開發前市價評估</p> <p>(1) 本案為農業區土地，經蒐集範圍內 110 年 9 月至 111 年 3 月之土地買賣成交實例約在 22,687~35,000 元/m²。</p> <p>(2) 經剔除不動產估價技術規則第 23 條無法量化修正之特殊交易案例及面積過小或價格差異極端者後，推估徵收市價為 32,249 元/m²。</p> <p>2. 開發後地價</p> <p>(1) 本案未來規劃作住宅區、商業區及產業服務專用區使用，經蒐集鄰近地區 109 年 01 月至 111 年 3 月之土地買賣成交實例價格如下：</p> <p>A. 住宅區：約為 5.9~8.5 萬元/m²</p> <p>B. 商業區：約為 6.8 萬元/m²~13.4 萬元/m²</p> <p>C. 產業服務專用區：約為 2.9 萬元/m²~5 萬元/m²</p> <p>(2) 考量考量區域內不動產發展之各項因素，預計本開發區之住宅區、商業區需開發完成後經約 3 年時間始可與買賣實例區域環境成熟度相比較，故須經成熟度修正（評估約 88%）。</p> <p>(3) 本案產業服務專用區將提供做工業型態之產業使用，採用案例為工業區案例，無須等開發區塊周邊環境達一定程度後才能使用，故產業服務專用區價格未考慮成熟度修正。另本案開發區之產業服務專用區位於直加弄大道（60M）道路兩側，故比較標的之個別因素如臨路條件、宗地寬度及深度、停車便利性皆酌予調整修正。</p> <p>(4) 經剔除不動產估價技術規則第 23 條無法量化修正之特殊交易案例並經</p>	<p>本部土地徵收審議小組預審結果</p> <p><input type="checkbox"/> 符合評估內容</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 需再補充說明</p> <p>開發後地價查定請納入開發完成之 LM 區之地價情況。</p>

評估事項	評估內容	需用土地人說明	本部土地徵收審議小組預審結果
3. 財務敏感度分析資料之完整性	是否含括各抵價地之例與各領現領地之敏感度分析、益本比、淨現值及內部報酬率等現金流量分析資料。	<p>住宅區、商業區成熟度修正後預估本案平均土地處分價格為：</p> <p>A.住宅區約為 69,168 元/m²≐22.87 萬元/坪 (78,600 元/m²×88%=69,168 元/m²)</p> <p>B.商業區約為 89,760 元/m²≐29.67 萬元/坪 (102,000 元/m²×88%=89,760 元/m²)</p> <p>C.產業服務專用區約為 54,100 元/m²≐17.88 萬元/坪</p> <p>本計畫財務敏感度分析，係針對土地所有權人領取現金比例、抵價地比例進行分析。</p> <p>其領地比例愈低(領現比例高)時，本案財務愈差，顯示以市價徵收時，土地所有權人權益已有所保障，相對而言領地比例愈高，對本案財務愈佳，本計畫以私有土地申領抵價地為 98%，計算抵價地比例由 43%至 50%之財務情形，當非農地重劃區及農地重劃區抵價地比例分別 44.5%、50%時，折現率考量通貨膨脹及貨幣變動情形等因素，並就開發完成後流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度等因素加以比較推定為 5%、內部報酬率為 5.25%時，本區段徵收開發案預估其總費用為 382 億 7,427 萬元、土地處分收入為 411 億 7,261 萬元、盈餘約 64 億 6,826 萬元，淨現值為 2 億 3,091 萬元，益本比為 1.076，故顯示本案財務計畫可行。</p>	<input type="checkbox"/> 符合評估內容 <input checked="" type="checkbox"/> 需再補充說明 財務敏感度分析，所涉各項數據請再重新檢視。
4. 轄區內各開發區之土地處分情形	說明轄內各開發區可處分土地標、讓售率情形及未完成處分之情形	<p>1.臺南市地區目前已完成區段徵收地區共計 11 處，已完成處分之土地標、讓售率為 73%。</p> <p>2.本計畫開發目的係為因應南科產業發展整體發展，辦理本案開發始能取得</p>	<input checked="" type="checkbox"/> 符合評估內容 <input type="checkbox"/> 需再補充說明

評估事項	評估內容	需用土地人說明	本部土地徵收審議小組預審結果
	原因，與本案財務現金流量分析相關試算數據之估算，是否合宜。	<p>產業土地，並配合產業發展所衍生需求，提昇園區周邊生活服務機能及人口移居，並提供住宅區及商業區土地。整體而言本計畫開發後增加之可建築土地對周邊整體開發區，賦予土地得以更新活化，有效縫合都市計畫，避免蛙躍式開發，再藉由土地使用分區管制規定，促使地方塑造有品味、有特色之都市空間，應不致產生排擠效應，故本計畫財務現金流量分析相關數據之估算尚屬合宜。</p> <p>3.另本計畫之開發前後市價經初步查估，尚屬合理，且具有市場競爭力。</p>	
5. 抵價地比例無法再提高之理由	於財務平衡自償原則下，說明依試算結果無法再提高抵價地比例之理由。	<p>本案以私有土地領地比例為 98%，計算抵價地比例由 43% 至 50% 之財務情形，當非農地重劃區及農地重劃區抵價地比例至 47%、50% 時，雖然淨現值 (NPV) 為正值，惟 IRR5.04% 趨近於折現率 5%，開發年期較長，未來隨著升息等因素影響，將造成財務不平衡，無法達到自償目標。為避免本案財務受土地所有權人領地及領現意願影響，且未來尚有物價上漲等不確定因素，故本案抵價地比例建議為非農地重劃地區 44.5%、農地重劃區 50% 尚屬合理。</p>	<input type="checkbox"/> 符合評估內容 <input checked="" type="checkbox"/> 需再補充說明 抵價地比例估算，所涉之各項數據請再重新檢視。
6. 財務計畫發生虧損時之處理	縣(市)平均地權基金目前情形及承擔虧損能力。	<p>本計畫開發經費係由平均地權基金支應，因以該基金支應開發經費，於開發後財務尚有盈餘，故有承擔虧損能力。如有盈餘，全數納入平均地權基金內，並優先供本計畫區內之公共建設使用。</p>	<input checked="" type="checkbox"/> 符合評估內容 <input type="checkbox"/> 需再補充說明
7. 政府取得之剩餘可建築	於將來規劃辦理區段徵收抵價地分配時，	<p>本案規劃以「產業支援區(第二種產業服務專用、第二之一種產業服務專用、第三種住宅、第三之一種住宅、第四種住宅、第四之一種住宅、第三種</p>	<input type="checkbox"/> 符合評估內容 <input checked="" type="checkbox"/> 需再補充說明

評估事項	評估內容	需用土地人說明	本部土地徵收審議小組預審結果
土地規劃利用情形	是否已儘量使剩餘土地能集中利用，以利後續整體規劃運用。	<p>商業)」及「生活服務區（第三種住宅、第三之一種住宅、第三之二種住宅、第二種商業）」用地供土地所有人領回，預估領回抵價地面積約152.74公頃。預估剩餘市府可處分土地面積為72.42公頃，除本案為因應臺南科學園區產業發展需求，開發區塊A區之產業支援區（第一種產業服務專用）面積為41.01公頃，係配置產業生產機能進駐，將規劃提供南科產業使用外，其餘31.41公頃土地，得予標售、標租或設定地上權方式處分，分別為產業支援區（第二種產業服務專用）24.73公頃、產業支援區（第二之一種產業服務專用）1.33公頃、產業支援區（第三種商業）5.35公頃。故本案區段徵收抵價地於分配時剩餘土地能集中利用，有利於後續整體規劃運用。</p>	<p>請補充說明市府取得之產業用地之後續相關規劃或經營管理措施（如是否採先租後售），並建議儘量以不出售為原則，以增強本開發案之公益性。</p>

臺南市政府都市發展局承辦單位核章

業務承辦 人 員	
業務單位 主 管	

規劃單位：龍邑工程顧問股份有限公司

技師執業執照證號：技執字第 006246 號

技師執業圖記及簽名：