

變更西港都市計畫  
(「南寶」西側毗鄰農業區為甲種工業區) 案

擬定機關：臺南市政府

中華民國 102 年 1 月

臺南市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更西港都市計畫（「南寶」西側毗鄰農業區為甲種工業區）案	
變更都市計畫 法令依據	一、都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款 二、經濟部認定屬「附加產值高之投資事業」（95.09.27 經授工字第 09500757970 號函） 三、都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則	
變更都市計畫機關	臺南市政府	
申請人	南寶樹脂化學工廠股份有限公司	
本案公開展覽 之起迄日期	公開展覽	自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止，並刊登於 年 月 日 報
	說明會	日期： 年 月 日 午 時 地點：
人民團體對本案 之反映意見		
本案提交各級都市計 畫委員會審核結果	市 級	臺南市都市計畫委員會 年 月 日第 次會審查通過
	部 級	內政部都市計畫委員會 年 月 日第 次會審查通過

# 目 錄

第一章 緒論.....	1
第一節 計畫緣起.....	1
第二節 法令依據.....	1
第三節 計畫範圍、面積與權屬.....	1
第四節 現行都市計畫概要.....	4
第五節 土地使用現況.....	11
第二章 變更計畫內容 .....	13
第一節 變更理由.....	13
第二節 規劃原則與構想.....	13
第三章 都市防災計畫 .....	19
第一節 防災避難系統.....	19
第二節 火災延燒防止地帶.....	19
第四章 實施進度與經費 .....	21
第一節 開發方式.....	21
第二節 經費概估.....	21
第三節 財源計畫.....	22

## 【附件】

- 一、都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則適用情形對照表
- 二、經濟部核准公文
- 三、土地登記謄本
- 四、地籍圖謄本
- 五、價購同意書
- 六、開發切結書
- 七、擴建計畫書
- 八、環境敏感區位限制調查表暨相關函文

## 圖目錄

圖一	變更計畫範圍示意圖.....	2
圖二	計畫區內地籍示意圖.....	3
圖三	西港都市計畫現行都市計畫示意圖.....	錯誤! 尚未定義書籤。
圖四	原廠區土地使用現況示意圖.....	11
圖五	計畫區暨鄰近土地使用現況圖.....	12
圖六	計畫構想示意圖.....	14
圖七	計畫區變更計畫內容示意圖.....	17
圖八	變更後計畫示意圖.....	18
圖九	都市防災規劃示意圖.....	20

## 表目錄

表一	計畫區地籍綜理表.....	3
表二	變更西港都市計畫〈第四次通盤檢討〉公共設施用地明細表.....	7
表三	變更西港都市計畫〈第四次通盤檢討〉道路編號明細表.....	10
表四	變更內容綜理表.....	15
表五	變更前後西港都市計畫土地使用面積對照表.....	16
表六	擴建開發期限表.....	21
表七	擴建經費預估表.....	22
表八	財源分析表.....	22

# 第一章 緒論

## 第一節 計畫緣起

「南寶樹脂化學工廠股份有限公司」為配合推展我國現階段產業發展之重點項目之一：特用化學品，與經濟部工業研究院進行合作，引進其研發技術，進行產品的開發量產。由於目前廠區廠房不敷使用，遂計畫辦理原廠區鄰接之西側自有土地進行擴廠。

本案業經經濟部認定屬「附加產值高之投資事業」（95.09.27 經授工字第 09500757970 號函），其廠區之擴建計畫亦報經濟部核准（95.12.05 經授工字第 09520418681 號函）（詳如附件），符合「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則（99.04.26 台內營字第 0990802095 號函修正）」之規定。據此，辦理本次個案變更。

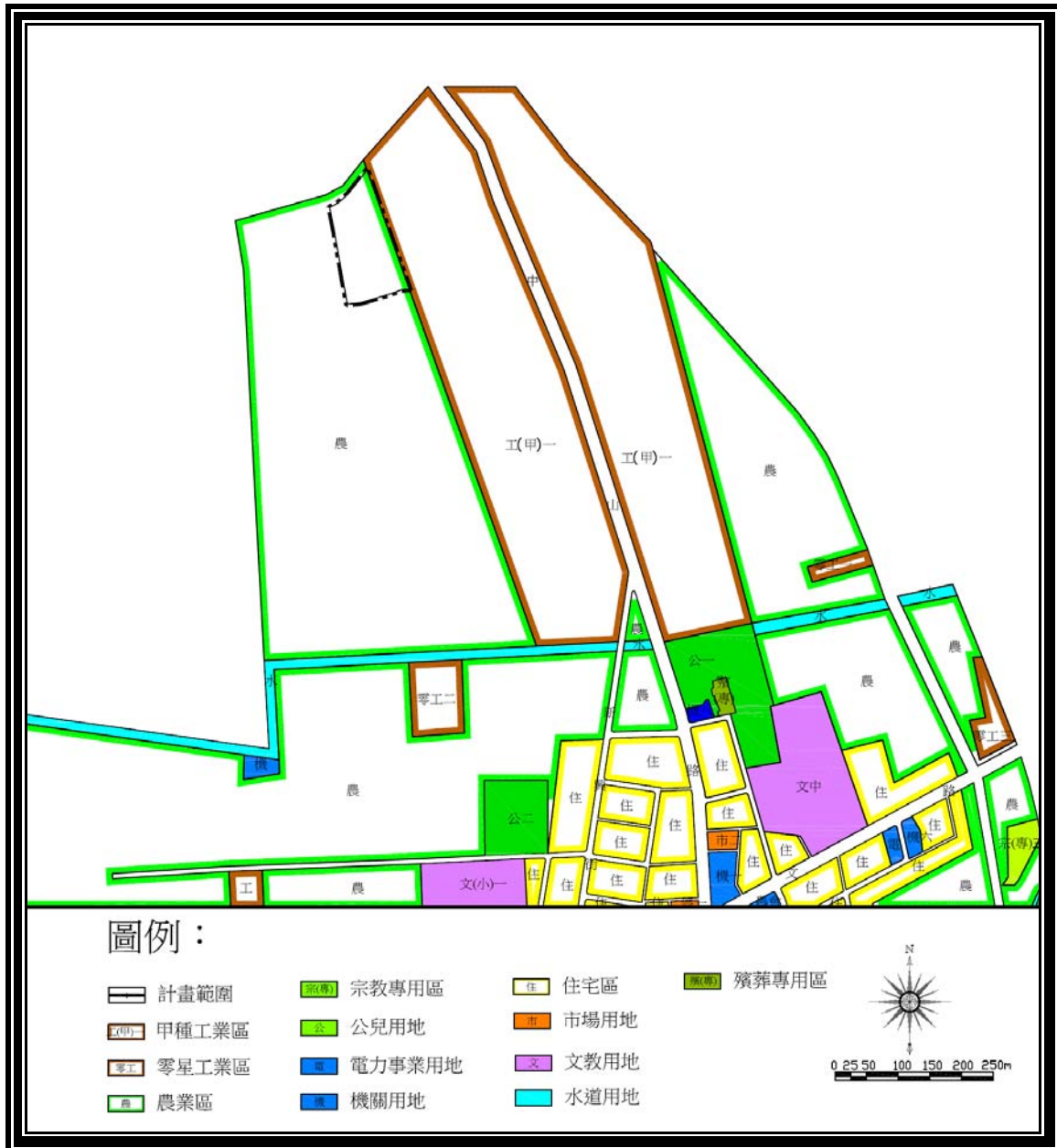
## 第二節 法令依據

- 一、都市計畫法第 27 條第一項第三款
- 二、經濟部認定屬「附加產值高之投資事業」（95.09.27 經授工字第 09500757970 號函）
- 三、都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則

## 第三節 計畫範圍、面積與權屬

### 一、計畫範圍與面積

本計畫區位於臺南市西港區地區，為南寶集團現有廠區第一生產區寶益事業部的西側土地，計畫範圍為南寶西港區中山路現有廠房以西，東西寬約 150 公尺，南北長約 200 公尺，計畫區面積為 15,591 m<sup>2</sup>。計畫範圍示意圖參見圖一。



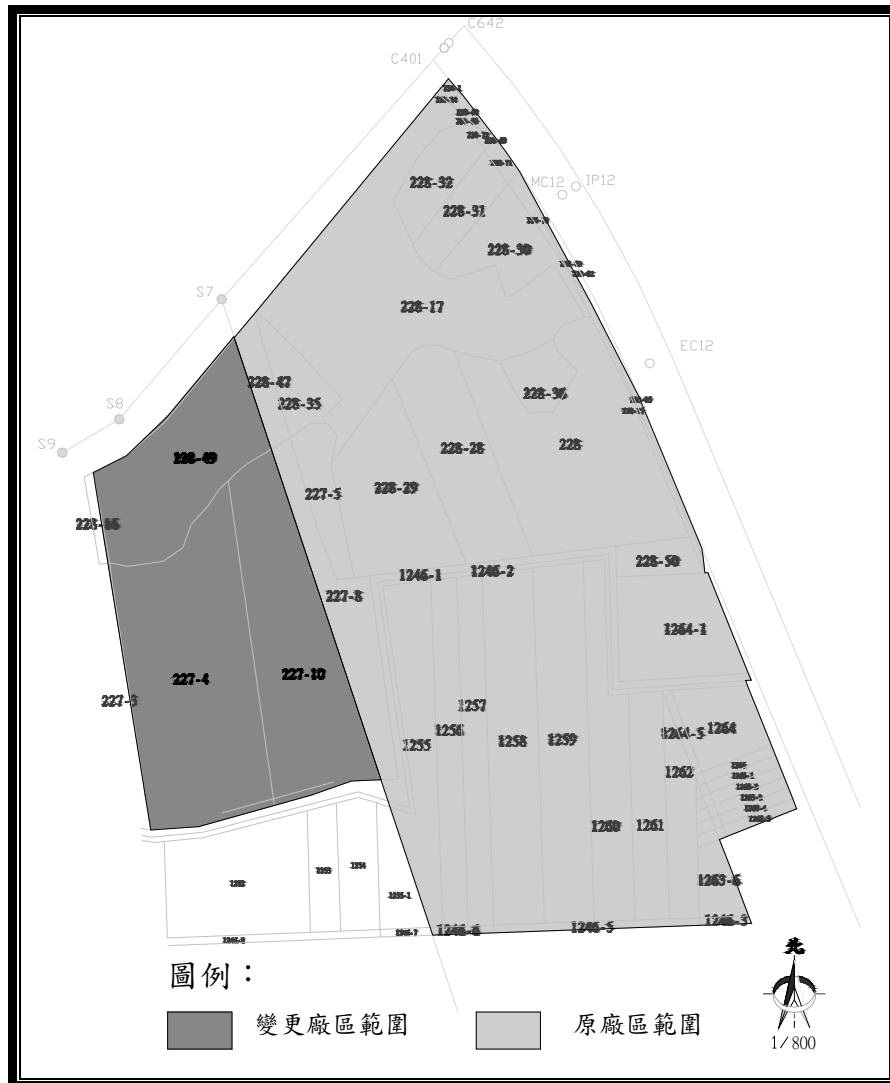
圖一 變更計畫範圍示意圖

## 二、土地權屬

區內土地權屬為南寶集團所有，面積 1.5591 公頃（參見附件：土地登記謄本）。計畫區內地籍為西港區中州段 227-4 號、227-10 號及 228-49 號等三筆土地（參見表一、圖二）。

表一 計畫區地籍綜理表

筆數	段	地號	地目	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人	使用分區	備註
1	中州	227-4	田	6,883	南寶樹脂	農業區	
2	中州	227-10	田	5,058	南寶樹脂	農業區	
3	中州	228-49	田	3,650	南寶樹脂	農業區	
合計				15,591			



圖二 計畫區內地籍示意圖



## 第四節 現行都市計畫概要

現行都市計畫概述如下。

### 一、計畫年期

變更西港都市計畫(第四次通盤檢討)案以民國 100 年為計畫目標年。

### 二、計畫人口密度

依據「西港都市計畫(第四次通盤檢討)案」規定，居住密度每公頃約 252 人，本計畫區原可容納計畫人口為 18,000 人。

### 三、土地使用計畫

土地使用分區面積合計 355 公頃，茲分析如下，計畫區現行都市計畫圖如圖三：

#### (一) 住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設為一個住宅鄰里單元，住宅區面積為 67.22 公頃。

#### (二) 商業區

共劃設社區中心兼鄰里中心商業區一處，合計面積 4.13 公頃。

#### (三) 工業區

劃設甲種工業區二處，面積共計 34.27 公頃；本計畫區屬甲種工業區。

#### (四) 零星工業區

劃設零星工業區五處，面積共計 2.32 公頃。

#### (五) 文教區

劃設文教區一處，面積 3.40 公頃。

#### (六) 宗教專用區

劃設宗教專用區三處，面積合計 1.49 公頃。

#### (七) 加油站專用區

劃設加油站專用區一處，面積 0.14 公頃。

(八) 行政區

劃設行政區一處，供台糖原料區辦公室使用，面積 0.16 公頃。

(九) 農會專用區

劃設農會專用區一處，供西港農會從事農產品供銷等業務使用，面積 0.30 公頃。

(十) 農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積 194.08 公頃。

(十一) 河川區

曾文溪河川治理範圍線內，劃設為河川區，面積 1.46 公頃。

(十二) 河川區兼供道路使用

曾文溪河川治理計畫範圍線內與道路重疊之部分，劃設河川區兼供道路使用，面積 0.44 公頃。

(十三) 殯葬專用區(僅供納骨塔使用)

劃設殯葬專用區一處，供納骨塔使用，面積 0.14 公頃。

(十四) 電信專用區

劃設電信專用區一處，供電信相關設施使用，面積 0.14 公頃。

#### 四、公共設施計畫

(一) 機關用地

劃設機關用地四處，分別為鄉公所、西港分駐所、供環保相關設施及消防隊西港分隊使用，面積 0.71 公頃。

(二) 電力事業用地

劃設電力事業用地一處，專供台灣電力公司使用，面積 0.12 公頃。

(三) 學校用地

1. 劃設國小用地二處，其中文小一為西港國小所在，文小二為港東國小之一小部分校地，合計面積共 2.16 公頃。

2. 劃設國中用地一處，為現西港國中所在地，面積為 2.88 公頃。

(四) 公園用地

1.劃設公園用地一處，面積 2.15 公頃。

2.劃設專供休憩及運動使用之體育公園一處，即現體育公園所在地，面積 0.55 公頃。

(五) 鄰里公園用地兼兒童遊樂場使用

劃設鄰里公園用地兼兒童遊樂場使用七處，面積合計 1.24 公頃。

(六) 市場用地

1.劃設零售市場用地一處，面積 0.14 公頃。

2.劃設批發市場用地一處，面積 0.25 公頃。

(七) 停車場用地

劃設停車場用地四處，面積合計 0.60 公頃。

(八) 綠地

劃設綠地二處，面積合計 0.28 公頃。

(九) 水溝用地

劃設水溝用地寬度分爲 15 及 10 公尺二種，面積合計 3.85 公頃。

(十) 道路用地

劃設道路用地 30.38 公頃，其功能層級區分詳五、原交通運輸計畫所述。

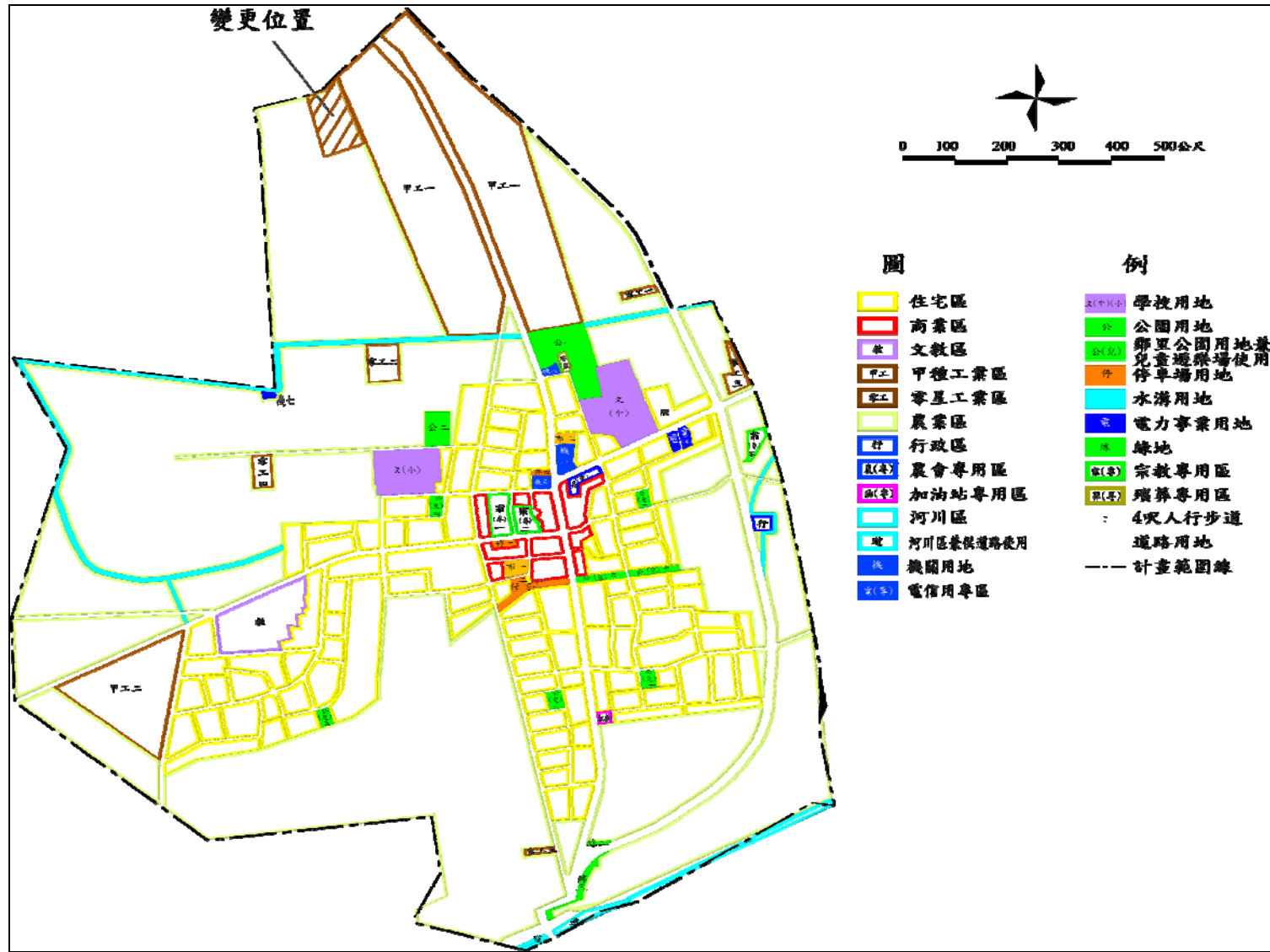
表二 變更西港都市計畫〈第四次通盤檢討〉公共設施用地明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置及說明	備註
機關用地	機一	0.34	鄉公所及衛生所	
	機三	0.17	警察分駐所	
	機七	0.07	公二西側，供環保相關設施使用	
	機八	0.13	公一西南側，供消防隊西港分隊使用	
	小計	0.71		
學校用地	文小一	2.15	西港國小	
	文小二	0.01	港東國小一小部分	
	文中	2.88	西港國中	
	小計	5.04		
公園用地	公一	2.15	文(中)北側	
	公二	0.55	文(小)一北側之體育公園	
	小計	2.70		
鄰里公園用地兼 兒童遊樂場使用	公(兒)一	0.15	西港農會東南側	
	公(兒)二	0.18	加油站專用區北側	
	公(兒)三	0.18	加油站專用區西北側	
	公(兒)四	0.18	文(小)一南側	
	公(兒)五	0.16	港明中學南側	
	公(兒)六	0.19	停三東側	
	公(兒)七	0.20	公(兒)六東側	
小計	1.24			
綠地	綠一	0.01	十號道路南端路口北側	
	綠二	0.27	十號道路南端路口南側	
	小計	0.28		
市場用地	零售市場	0.25	停二北側	
	批發市場	0.14	機一北側	
	小計	0.39		
停車場用地	停一	0.12	市一北側	
	停二	0.10	市一南側	
	停三	0.31	停二南側	
	停四	0.07	機三北側	
	小計	0.60		
電力事業用地		0.12	西港國中東南側	
水溝用地		3.85		
道路用地		30.38		
合計		45.31		

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：1.變更西港都市計畫（第四次通盤檢討）案，95.11。

2.變更西港都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）案，98.6。



圖三 西港都市計畫現行都市計畫示意圖

## 五、原交通運輸計畫

道路用地依道路功能層級予以區分為：

### (一) 主要道路

- 1.一號道路：為台 19 省道，貫穿計畫區南北交通，南接台南，北往佳里鎮，除北段部分路段為顧及土地所有權人權益及道路平順銜接，道路寬度超出 20 公尺外，餘計畫寬度皆為 20 公尺。
- 2.二號道路：東通往麻豆之 173 縣道。

### (二) 次要道路

劃設次要道路八條，其中二條為聯外道路，分別為向東通往三樂村之五號道路，寬度 12 公尺；向西通往三股村之三號道路，寬度為 15 公尺；另六條為區內道路，分別為四、六、七、八、九號道路，寬度均為 12 公尺，另外拓寬十號道路全線為 24 公尺。

### (三) 服務道路

劃設服務道路，計畫寬度為 8 及 10 公尺。

### (四) 人行步道

劃設 4 公尺寬之人行步道。

表三 變更西港都市計畫〈第四次通盤檢討〉道路編號明細表

道路層級 分 類	編號	路寬 (公尺)	長度 (公尺)	起迄點或說明	備註
主 要 道 路	一	20~40	2,769	自計畫區南側至計畫區北側	聯外道路
	二	20	560	自一號道路東往麻豆	聯外道路
次 要 道 路	三	15	1,470	自一號道路西往三股	聯外道路
	四	12	1,776	自一號道路南側至一號道路北側	聯外道路
	五	12	735	自一號道路東往三樂村	聯外道路
	六	12	609	自二號道路至五號道路	區內道路
	七	12	384	自三號道路至四號道路	區內道路
	八	12	546	自三號道路至計畫區西南端	區內道路
	九	12	699	自三號道路至計畫區西南端	區內道路
	十	24	2,970	自二號道路向南延伸至一號道路 自二號道路向北延伸至計畫區界	區內道路北側，有1,100公尺在計畫區外
服 務 道 路	未編號	10	1,998		區內道路
	未編號	8	8,977		區內道路
人 行 步 道	未編號	4	931		
<p>附註：1.其餘未註明寬度及未編號之出入道路，計畫寬度為8 及10 公尺。</p> <p>2.人行步道計畫寬度為4 公尺。</p>					

資料來源：變更西港都市計畫（第四次通盤檢討）案，95.11。

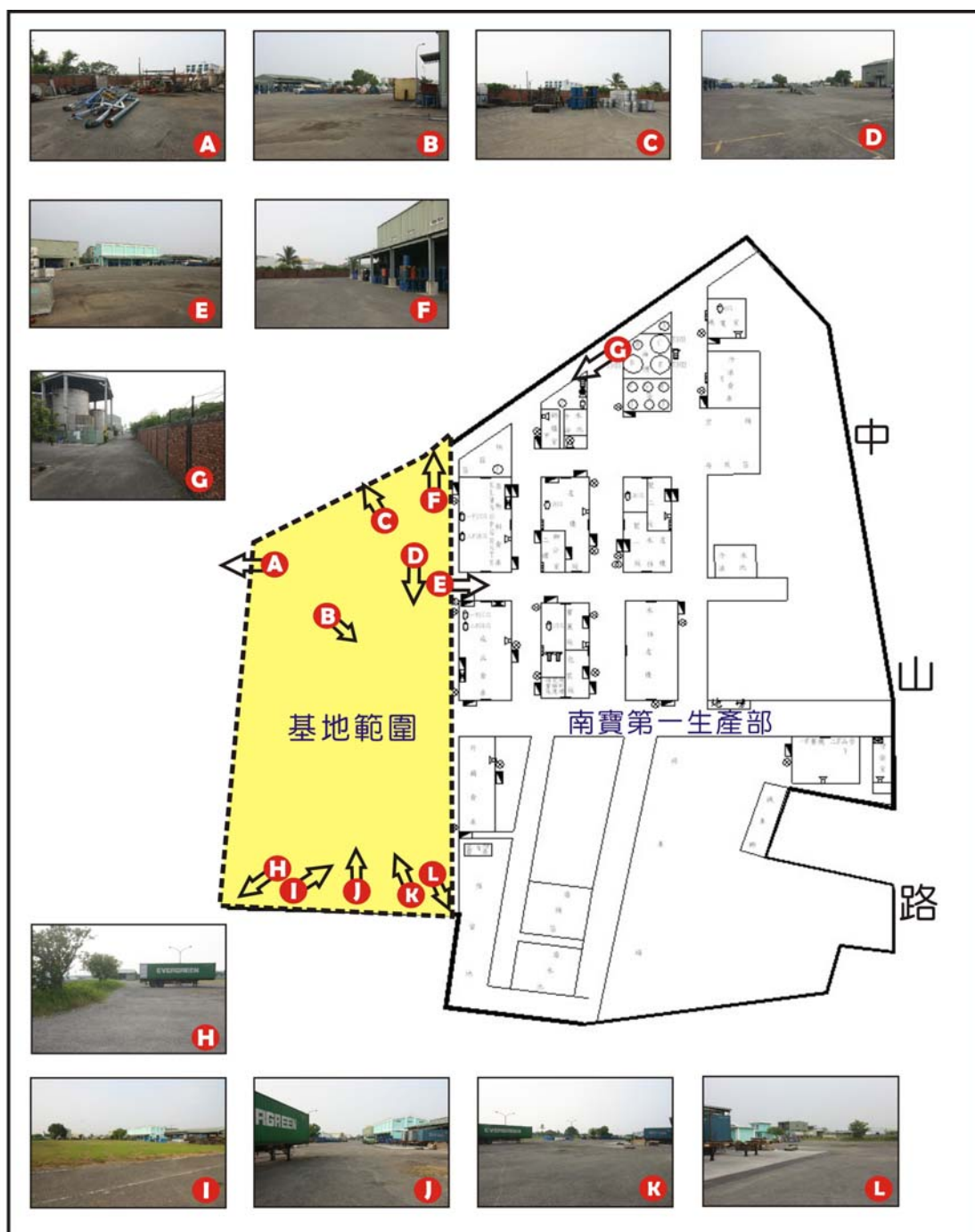
## 第五節 土地使用現況

計畫區內原屬農業區，目前為閒置空地。東側緊鄰南寶樹脂集團第一生產區寶益事業部之工業區；西側及南側為農業區、現況為農業使用，北側屬非都市土地，隔排水溝外為特定農業區。



圖四 原廠區土地使用現況示意圖





圖五 計畫區暨鄰近土地使用現況圖

## 第二章 變更計畫內容

### 第一節 變更理由

本計畫區屬南寶樹脂集團進行擴廠計畫之基地，原於 95 年 11 月公告之「西港都市計畫(第四次通盤檢討)」劃設為農業區。本計畫擬依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」進行辦理用地變更為甲種工業區。茲就變更理由說明如下：

- (一) 南寶樹脂集團為拓展市場新興產品，並奉經濟部民國 95 年 9 月 27 日經授工字第 09500757970 號函核可，符合「附加產值高之投資事業」認定標準，爰依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」五之(二)規定辦理變更都市計畫進行擴廠。
- (二) 廠區之擴建除將可提昇地區產業之競爭力外，並能增加地區就業機會、協助產業內部人力轉型，有效利用土地及人力資源。

### 第二節 規劃原則與構想

#### 一、規劃原則

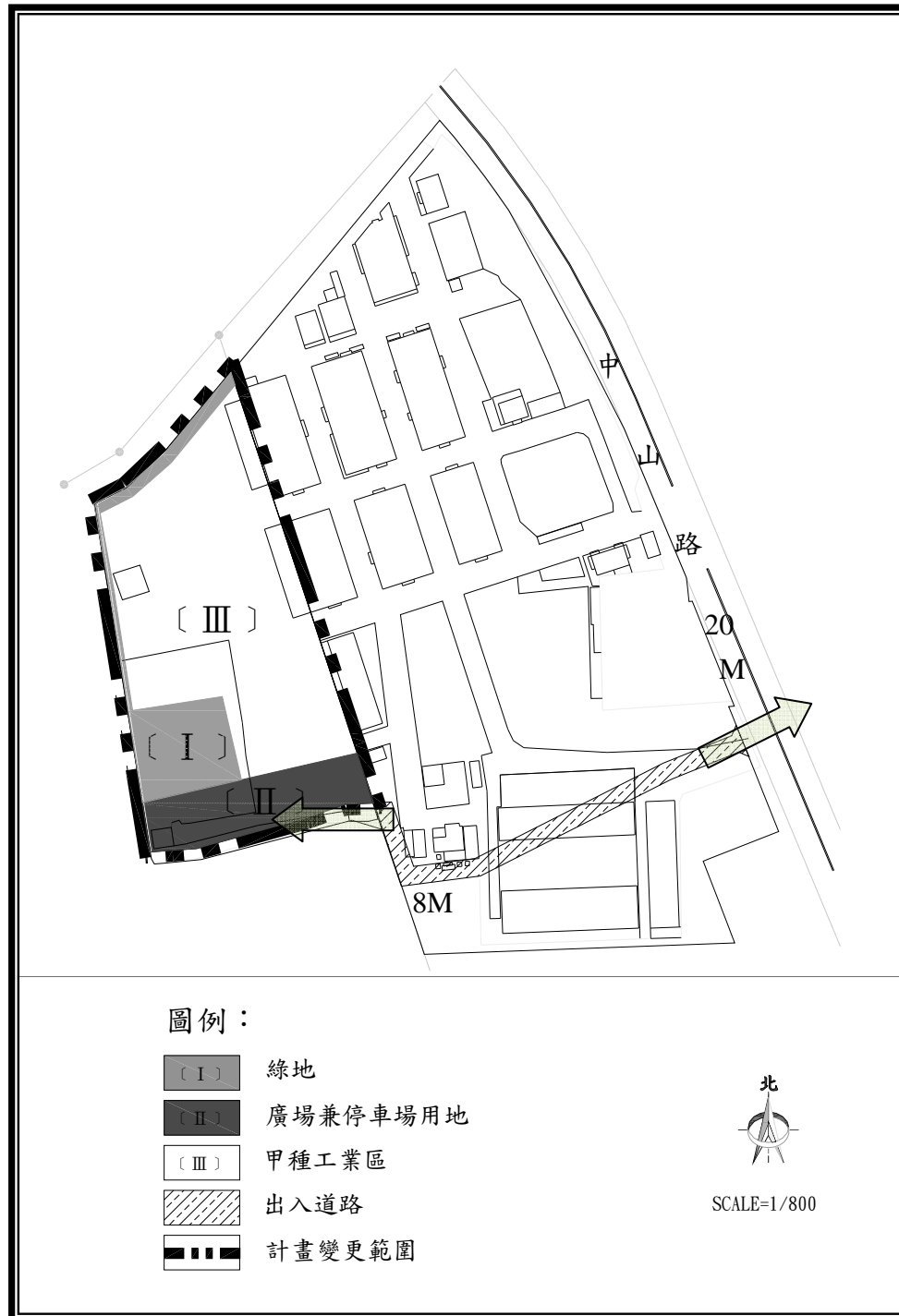
- (一) 為使廠區空間能有效利用，創造最佳營運利潤，除配設必要之公共設施或其他必要性服務設施外，餘作為擴建廠房使用，將其土地使用分區變更為與毗鄰工業區相同之甲種工業區。
- (二) 公共設施或必要性服務設施之種類及區位，應考量與現有廠區空間使用性質之合理銜接與貫連，使其規劃具整體性、實用性及可及性。
- (三) 考量開發義務與地緣性之便利，將由申請者負責計畫區內土地管理維護之責。

#### 二、規劃構想

- (一) 為達隔離緩衝之效，便於管理維護及利於休憩使用，於計畫區西、北兩側劃設綠帶，並設置大型綠地一處(參見圖六)。工業用地(工【Ⅲ】部分)則集中與原工業區相毗鄰，以利共同規劃使用。
- (二) 為提供員工、來賓車輛停放及貨物裝卸所需場所，並形塑優良工作環境，配合現有廠區空間使用型態於擴建廠區南側規劃一處廣場用地兼作停車場使用，並且為使其達到開放使用的目的，於擴建廠區東南側劃設一條八米寬道路連接中山路。
- (三) 本案劃設配置之必要性公共設施土地(作為綠地及廣停使用部分)，依規定將土地無償捐贈予地方政府。

故未來計畫區內之使用項目可分成三大類：

1. 綠地；供隔離緩衝綠帶使用。
2. 廣場兼停車場：為開放空間，供鄰近居民及員工、廠商停車使用，並藉以形塑空間意象。
3. 甲種工業區使用：供作業廠房、倉庫等相關容許使用。



圖六 計畫構想示意圖

### 第三節 變更計畫內容

除下列變更計畫內容外，餘皆依據「變更西港都市計畫(第四次通盤檢討)案」之計畫內容不予變更。

#### 一、變更內容

依前述計畫發展構想修訂後之土地使用分區計畫及公共設施計畫分述如下，本計畫變更內容明細如表四，變更前後西港都市計畫區都市土地使用面積對照如表五，計畫區變更計畫內容如圖七。

表四 變更內容綜理表

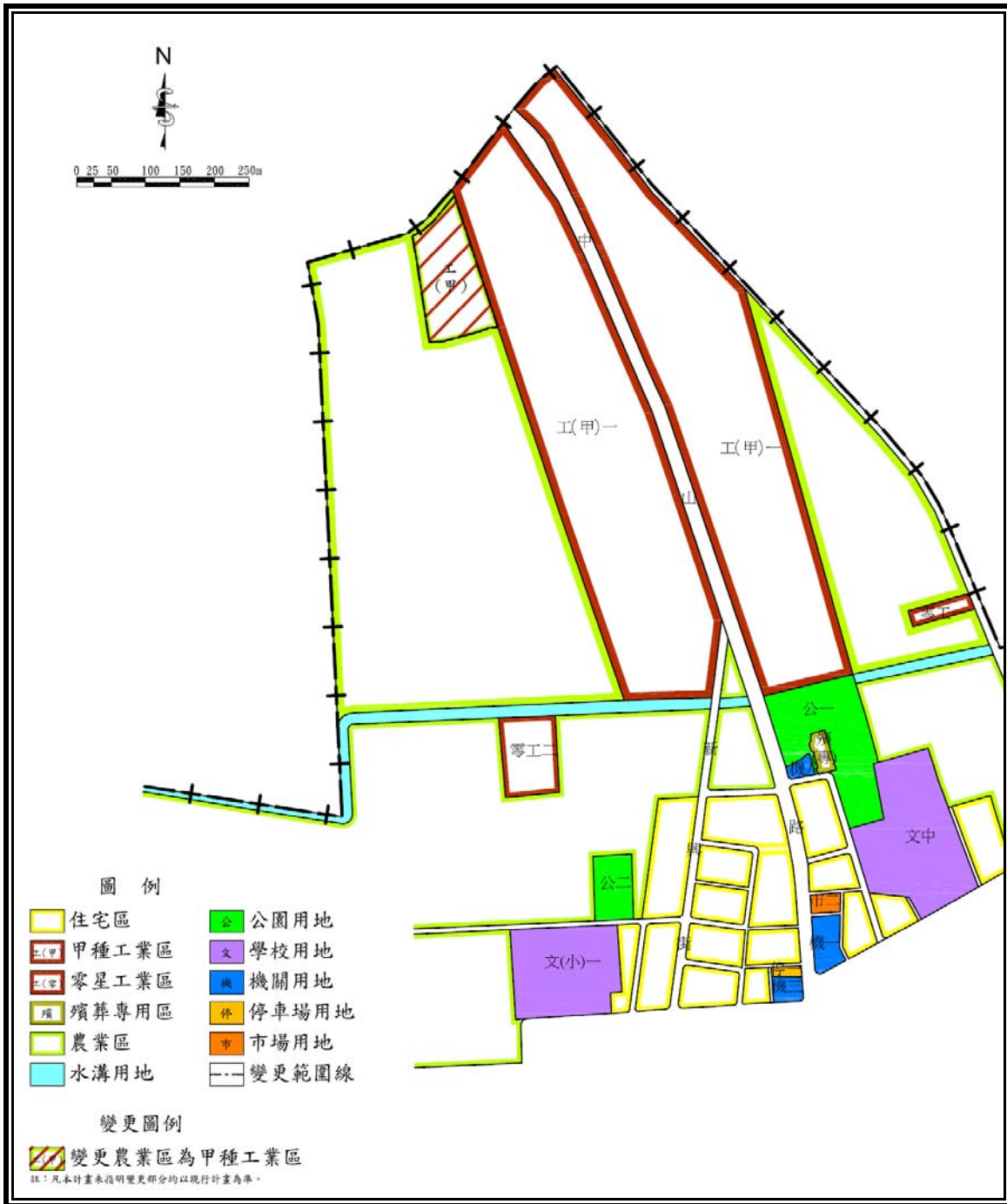
編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	附帶條件及 其他說明
		原計畫	變更後計畫			
一	臺南市西港區 中州段 227-4 號、227-10 號 及 228-49 號	農業區	甲種工業區	1.5591	<p>1.本計畫區屬南寶樹脂集團進行擴廠計畫之基地，原於 95 年 11 月公告之「西港都市計畫(第四次通盤檢討)」劃設為農業區，但南寶樹脂集團為拓展市場新興產品，並奉經濟部民國 95 年 9 月 27 日經授工字第 09500757970 號函核可，符合「附加產值高之投資事業」認定標準，爰依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」五之(二)規定辦理變更都市計畫。</p> <p>2.廠區之擴建除了將可提昇地區產業之競爭力外，並能增加地區就業機會、協助產業內部人力轉型，有效利用土地及人力資源。</p>	本計畫區應另行擬定細部計畫。

註：上表所載面積僅供統計參考用，實際面積應以開發時實地釘樁測量之結果為準。

表五 變更前後西港都市計畫土地使用面積對照表

項 目	現行計畫 面積 (公頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	變更後			
			面積 (公頃)	佔計畫面積 百分比%	佔都市發展用 地面積 百分比%	
土地 使用 分區	住宅區	67.22	--	67.22	18.94	41.75
	商業區	4.13	--	4.13	1.16	2.56
	文教區	3.40	--	3.4	0.96	2.11
	工業區	34.27	1.5591	35.8291	10.09	22.25
	零星工業區	2.32	--	2.32	0.65	1.44
	宗教專用區	1.49	--	1.49	0.42	0.93
	農業區	194.08	-1.5591	192.5209	54.23	--
	行政區	0.16	--	0.16	0.05	0.10
	農會專用區	0.30	--	0.3	0.08	0.19
	電信專用區	0.14	--	0.14	0.04	0.09
	加油站專用區	0.14	--	0.14	0.04	0.09
	河川區	1.46	--	1.46	0.41	--
	河川區兼供道路使用	0.44	--	0.44	0.12	0.27
	殯葬專用區 (僅供納骨塔使用)	0.14	--	0.14	0.04	0.09
公共 設施 用地	機關用地	0.71	--	0.71	0.20	0.44
	電力事業用地	0.12	--	0.12	0.03	0.07
	學校用地	5.04	--	5.04	1.42	3.13
	公園用地	2.70	--	2.7	0.76	1.68
	鄰里公園兼兒童遊樂 場使用	1.24	--	1.24	0.35	0.77
	綠地	0.28	--	0.28	0.08	0.17
	市場用地	0.39	--	0.39	0.11	0.24
	停車場用地	0.60	--	0.6	0.17	0.37
	水溝用地	3.85	--	3.85	1.08	2.39
	道路用地	30.38	--	30.38	8.56	18.87
合 計	355	0	355	100.00	--	
都市發展用地(註)	159.46	1.5591	161.0191	--	100.00	

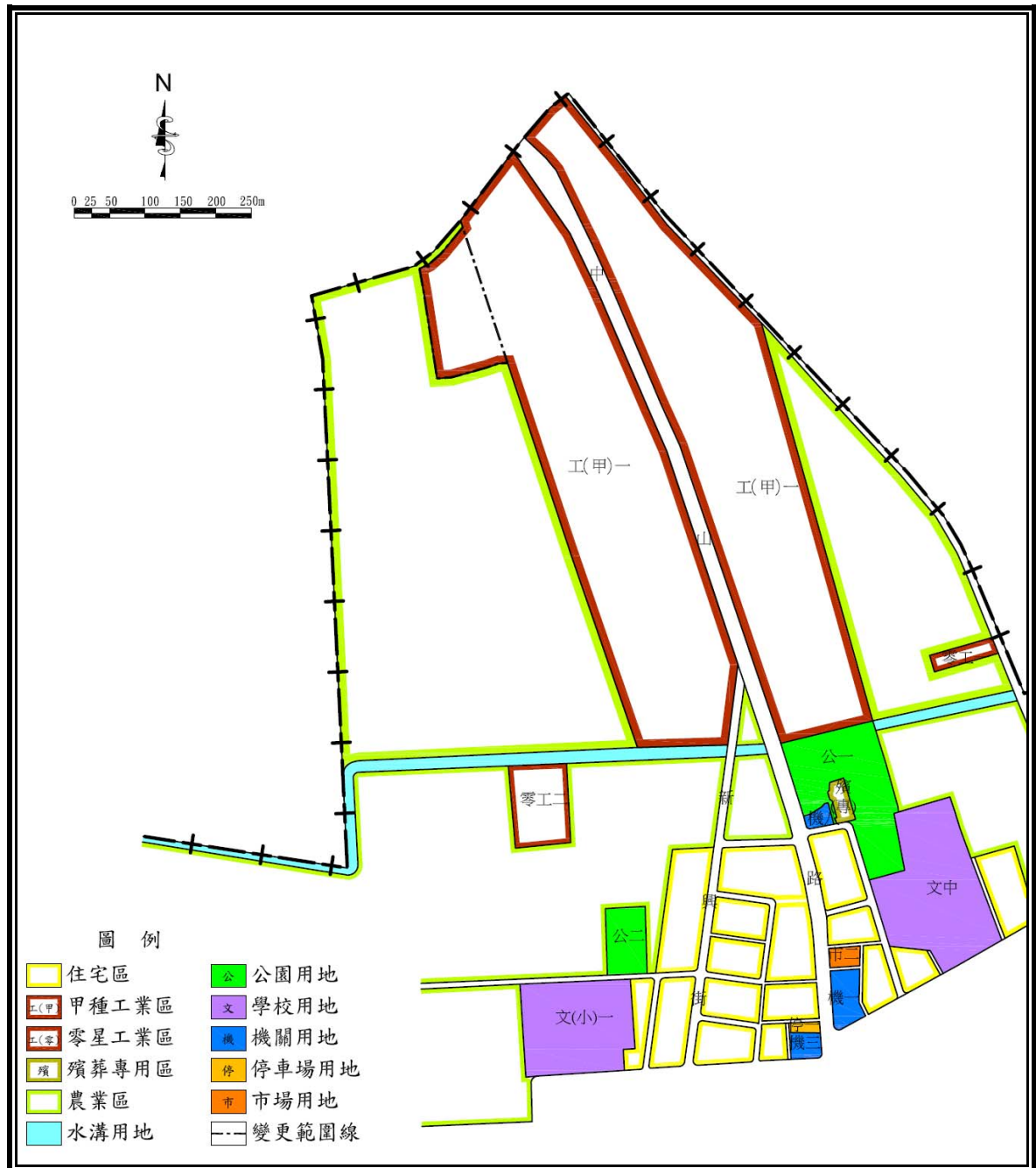
註：都市發展用地不含農業區、河川區。



圖七 計畫區變更計畫內容示意圖

## 二、變更後計畫內容

本計畫區由農業區變更為甲種工業區，與東側工業區（南寶樹脂廠區）性質相同，使其能合併使用，提昇土地使用效率。變更後主要計畫圖如圖八所示。



圖八 變更後計畫示意圖

## 第三章 都市防災計畫

依據 行政院 83 年 8 月 4 日台八十三內字第 30252 號函訂頒「災害防救方案」，為健全災害防救法令及體系，強化災害預防相關措施，有效執行災害搶救及善後處理，並加強災害教育宣導，以提昇員工之災害應變能力，減輕災害損失，保障員工生命及公司財產安全，宜將都市防災規劃納入考量，故將本計畫區與原廠區進行整體考量，規劃出明確之災害避難路線及場所，以提昇員工之災害應變能力，減輕災害損失，保障員工及公司生命財產安全，詳述如后（參見圖九）。

### 第一節 防災避難系統

#### 一、防災避難空間：

將計畫區內供作廣場、停車場及綠地使用部分規劃為防災避難空間，供作臨時性避難場所使用；原廠區另有兩處防災避難空間及規劃一處救護區。前述之防災避難空間將足以容納原廠區及新廠區合計約 80 人之員工。

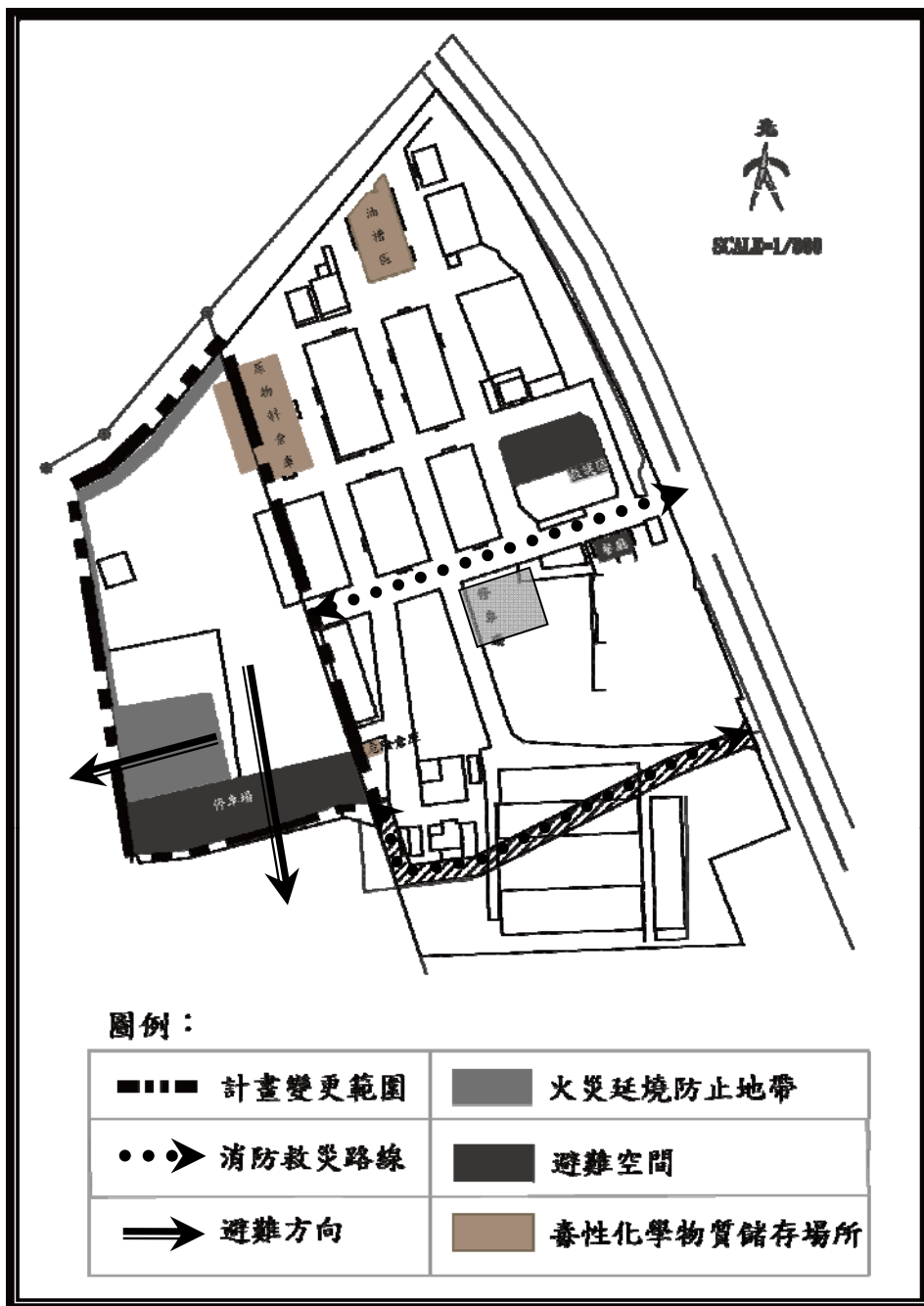
#### 二、防災避難路路線：

為有效提高計畫區防救災功能，將擴建廠區連接原廠區之道路及現有廠區之通路規劃為避難路線，作為消防救災緊急道路及救援、輸送道路使用。

### 第二節 火災延燒防止地帶

將計畫區內之開放空間(包括供作廣場、停車場與綠地使用部分及法定空地)作為火災延燒防止地帶，以阻絕火勢蔓延。





圖九 都市防災規劃示意圖

## 第四章 實施進度與經費

本計畫面積僅有 15,591 平方公尺，故土地及相關之公共設施或其他必要性服務設施之興闢以全區一次整體開發完成，開發進度預估為細部計畫核定實施起二年內完成，實際執行應視都市計畫完成法定程序，以及地籍分割成果之期限據以推計。

### 第一節 開發方式

俟細部計畫完成法定程序發布實施後，將應贈與地方政府之土地面積 4,681 平方公尺，採無償捐贈土地方式辦理，自行負擔經費開闢興建並自行管理、維護。

表六 擴建開發期限表

項目 \ 時程 (月份)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18			
都市計畫審議																					
都市計畫樁位測釘及地籍分割																					
捐贈代金及建設公共設施或其他必要性服務設施																					
設備規劃採購																					
廠房建設																					
設備組裝																					
設備運轉																					
招募員工及職前訓練																					

註：本表所列時間係本公司估算，實際執行應視都市計畫完成法定程序及地籍分割成果之期限據以推計。

### 第二節 經費概估

本案開發經費主要項目為土地捐贈、擴建廠房及營運週轉金，約新臺幣 1.2878 億元（表七）。

表七 擴建經費預估表

項 目	金額(萬元)	備 註
土地 (捐贈)	3,143	南寶集團自有土地無償捐予地方政府 (預估)
廠房建築	9,450	含開闢停車場、綠地等公共設施
營運週轉金	285	含辦理擴建計畫、變更土地規劃作業費等
合 計	12,878	

註：本表僅供參考，實際經費視實務運作所需支應。

### 第三節 財源計畫

為符合「社會成本內部化」原則，由興辦工業人自行負擔所有開發經費，前項開發經費依比例分別以下列方式籌措：現金增資佔四成、銀行融資佔六成（表八）。

表八 財源分析表

項目	金額(萬元)	比例(%)
現金增資	5,151	40
銀行融資	7,727	60
合 計	12,878	100

註：本表僅供參考，實際財源視興辦工業人財務預算自行調度運作為準。

## 【 附 件 】

- 一、都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則適用情形對照表
- 二、經濟部核准公文
- 三、土地登記謄本
- 四、地籍圖謄本
- 五、價購同意書
- 六、開發切結書
- 七、擴建計畫書
- 八、環境敏感區位限制調查表暨相關函文