

**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)細部計畫書**

臺南市政府

中華民國 108 年 11 月

擬定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 I）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	
	說明會	
人民團體反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市級	

目 錄

壹、緒論.....	1
貳、計畫範圍與面積	3
參、主要計畫內容概要	5
肆、上位與相關計畫	8
伍、發展現況分析.....	17
陸、規劃構想.....	31
柒、實質發展計畫.....	35
捌、土地使用分區管制要點	43
玖、都市設計準則.....	47
拾、事業及財務計畫	49

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

圖 目 錄

圖 1	臺南科學工業園區特定區應另行擬定細部計畫地區示意圖.....	3
圖 2	新市區建設地區開發區塊 I 細部計畫位置示意圖	4
圖 3	新市區建設地區開發區塊 I 主要計畫示意圖	7
圖 4	臺南市整體空間發展構想示意圖.....	10
圖 5	臺南科學工業園區特定區計畫（科學園區部分）現行計畫示意圖.....	11
圖 6	擴建評估案範圍示意圖.....	12
圖 7	周邊重大交通建設計畫分布與鄰近都市計畫區示意圖.....	16
圖 8	地質分布示意圖.....	17
圖 9	現有水系分布示意圖.....	18
圖 10	淹水潛勢分析示意圖.....	19
圖 11	計畫範圍與周邊地區環境敏感地分布示意圖.....	20
圖 12	土地權屬分布示意圖.....	24
圖 13	建號分布示意圖.....	26
圖 14	計畫範圍及周邊公告現值分布示意圖.....	27
圖 15	土地使用現況示意圖.....	28
圖 16	周邊道路系統分布示意圖.....	29
圖 17	整體發展示意圖.....	32
圖 18	南科特定區現有滯洪池分布示意圖.....	33
圖 19	12-30M 計畫道路土地權屬示意圖.....	34
圖 20	新市區建設地區開發區塊 I 細部計畫示意圖	38
圖 21	新市區建設地區開發區塊 I 道路系統示意圖	40
圖 22	新市區建設地區開發區塊 I 都市防災計畫示意圖	42
圖 23	新市區建設地區開發區塊 I 區細部計畫街廓編號示意圖	43
圖 24	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.....	45
圖 25	區段徵收辦理範圍示意圖.....	52

表 目 錄

表 1	新市區建設地區開發區塊 I 主要計畫土地使用計畫面積表	6
表 2	相關重大建設計畫概述綜理表	13
表 3	鄰近都市計畫概述綜理表	15
表 4	本計畫範圍周邊行政區與特定區歷年人口統計表	21
表 5	臺南科學工業園區產業概況表	21
表 6	臺南科學工業園區產業概況表	22
表 7	周邊行政區產業組成表	23
表 8	土地權屬彙整表	23
表 9	計畫範圍內土地規模分析表	25
表 10	計畫範圍內持分規模分析表	25
表 11	新市區建設地區開發區塊 I 細部計畫計畫人口推估表	35
表 12	新市區建設地區開發區塊 I 細部計畫土地使用計畫面積表	37
表 13	新市區建設地區開發區塊 I 細部計畫公共設施用地面積明細表	39
表 14	新市區建設地區開發區塊 I 細部計畫道路編號表	39
表 15	新市區建設地區開發區塊 I 事業及財務計畫表－以徵收方式取得一覽表	49
表 16	新市區建設地區開發區塊 I 區段徵收開發成本分析表	53
表 17	區段徵收分年現金流量表	54

壹、緒論

一、計畫緣起

高科技產業長期以來都是我國的重點扶植產業，為配合南部科學園區設立，由原臺南縣政府推動總面積達 3,282.92 公頃的「擬定臺南科學工業園區特定區計畫」（以下簡稱「特定區」），然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，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，就開發財務及提供的都市服務機能而言，均為適當的整體開發規模。此外，為健全園區之服務機能、降低水災威脅，並且帶動南科特定區及周邊地區之發展，部分重要的道路及公園兼滯洪池等必要性公共設施，已先行採一般徵收方式取得土地及開發，其費用則於日後各該所屬開發區塊辦理區段徵收時予以歸墊。

另依據 91 年 7 月 16 日內政部都委會第 538 次會議審決內容，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。

其中，I 區原屬於農業區（供開發為產業支援區）、農業區（供開發為生活服務區）、公（滯）用地與道路用地，然 93 年發布實施之「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」，開發區塊包含 H、I（不含生活服務區）、J、K 等，現為樹谷園區，全區於 101 年 5 月完工，現況均已進駐廠商，剩餘開發區塊 I（供申請開發為生活服務區），尚未擬定細部計畫。為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，特辦理特定區計畫區內開發區塊 I 之開發，依循主要計畫內容之指導與規定，研擬細部計畫內容。

二、法令依據

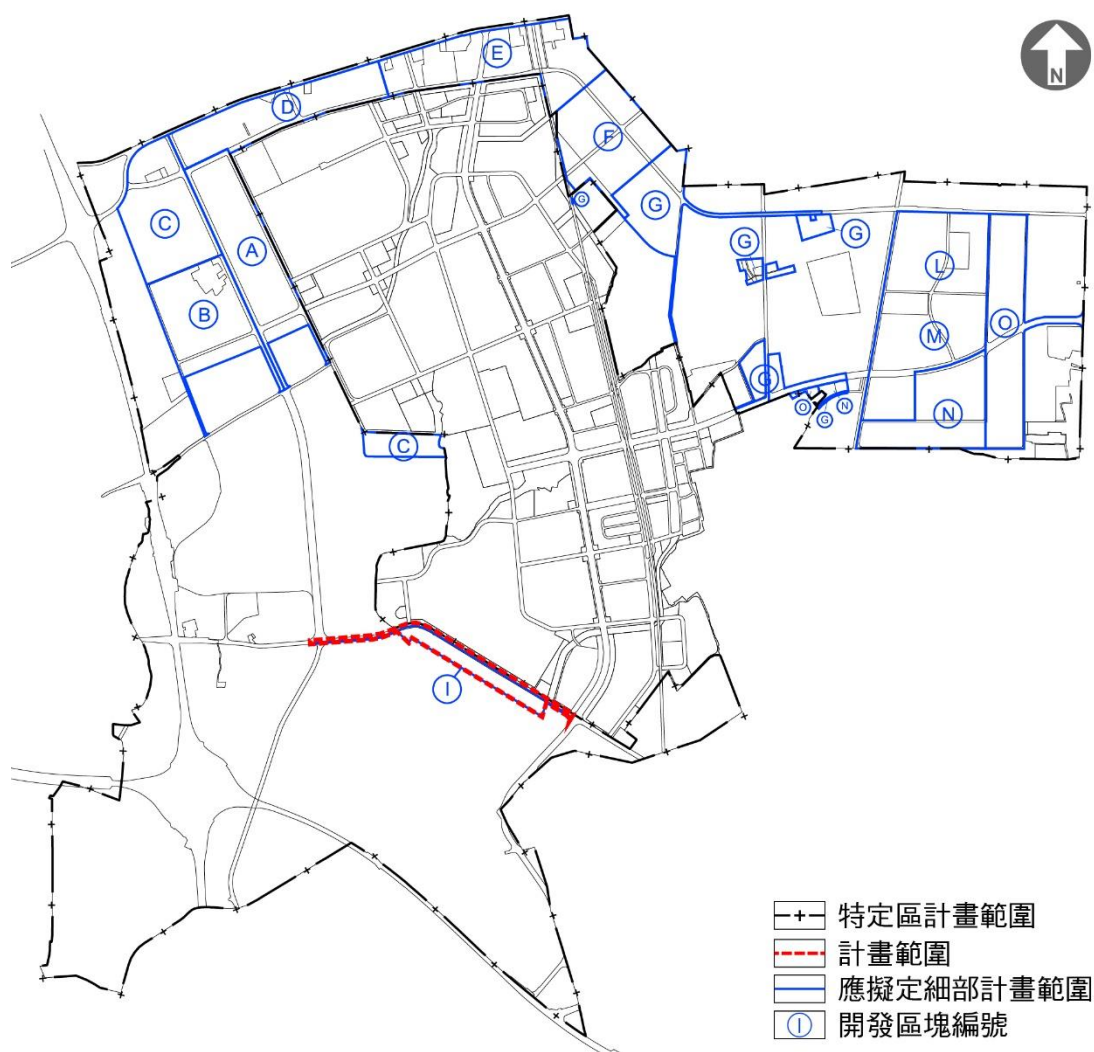
依據都市計畫法第 17 條規定：「第十五條第一項第九款所定之實施進度，應就其計畫地區範圍預計之發展趨勢及地方財力，訂定分區發展優先次序。第一期發展地區應於主要計畫發布實施後，最多二年完成細部計畫，並於細部計畫發布後，最多五年完成公共設施。其他地區應於第一期發展地區開始進行後，次第訂定細部計畫建設之。未發布細部計畫地區，應限制其建築使用及變更地形。但主要計畫發布已逾二年以上，而能確定建築線或主要公共設施已照主要計畫興建完成者，得依有關建築法令之規定，由主管建築機關指定建築線，核發建築執照。」。

三、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、計畫範圍與面積

本計畫區（新市區建設地區開發區塊 I）位於特定區南側，行政轄區隸屬新市區。其範圍北側以南 134 線為界，東西兩側略在鹽水溪排水路與大洲排水路間，此外，本計畫區範圍尚包含區外應負擔之公（滯）用地 3、4、5，面積合計 0.85 公頃，故總計畫面積為 20.75 公頃。



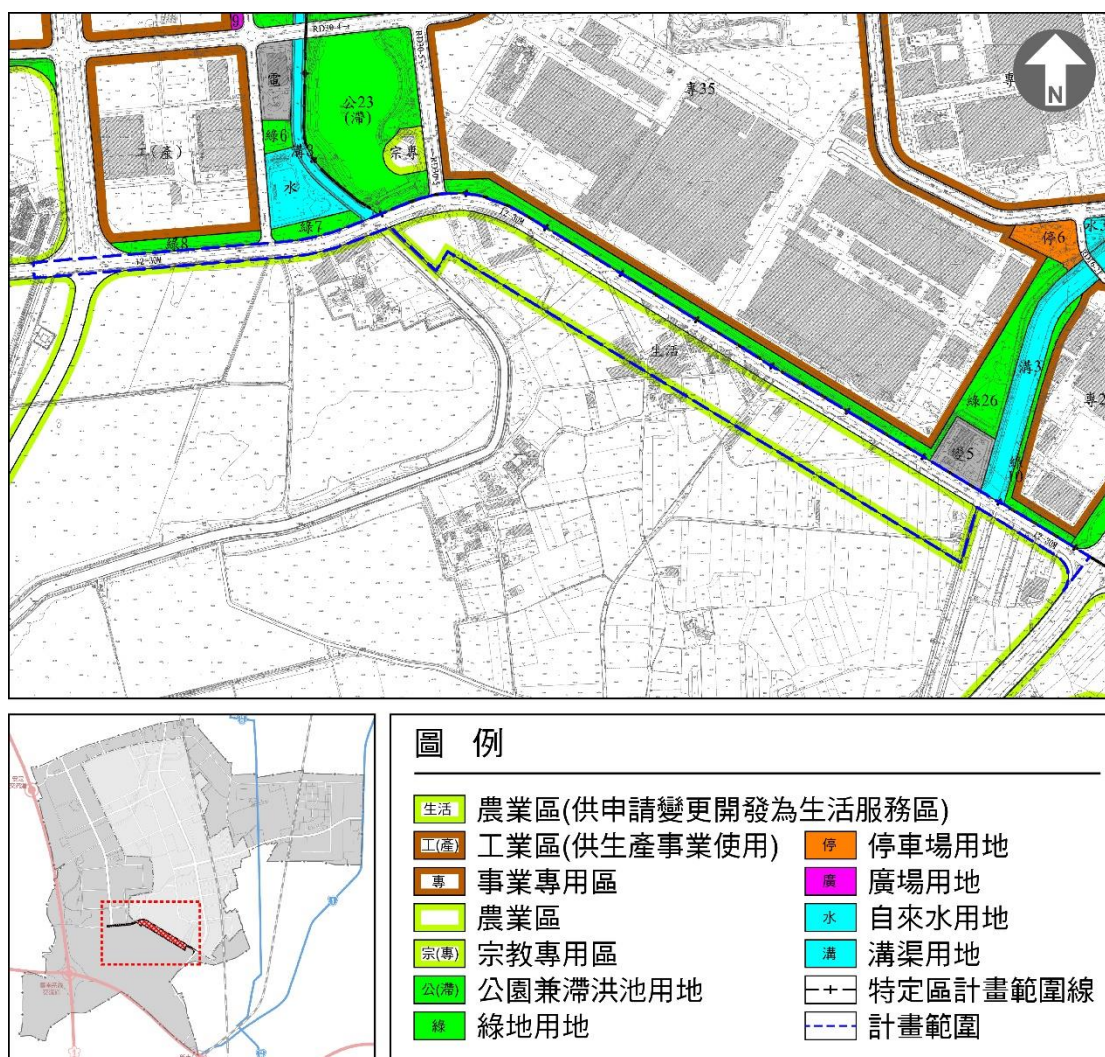


圖 2 新市區建設地區開發區塊 I 細部計畫位置示意圖

參、主要計畫內容概要

一、計畫年期

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）」之計畫年期，訂定本計畫之計畫年期為 110 年。

二、計畫人口及密度

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 13.09 公頃，因此訂定本計畫區計畫人口上限為 2,134 人，惟實際之計畫人口應於擬定本計畫（開發區塊 I）細部計畫時檢討訂定之。

三、土地使用計畫

農業區（供申請變更開發為生活服務區）為主要計畫之分區，以提供特定區內住宅及鄰里性商業等一般生活機能為主，該分區應另行擬定細部計畫及辦理整體開發，且擬定細部計畫時，其公共設施用地負擔不得低於 35%、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%、平均基準容積率不得大於 150%。

四、公共設施計畫

（一）公園兼滯洪池用地

應負擔公園兼滯洪池用地區位為公（滯）3、4、5 等用地，面積為 0.85 公頃，占本計畫區總面積 5.40%。

（二）道路用地

12-30M 計畫道路，面積為 6.81 公頃，占本計畫區總面積 32.82%，其中應負擔 12-30M 道路未徵收開闢部分。

表 1 新市區建設地區開發區塊 I 主要計畫土地使用計畫面積表

項目		面積（公頃）	百分比（%）	備註
農業區（供申請變更開發為生活服務區）		13.09	63.08	
公共設施用地	公（滯）用地	0.85	4.10	公（滯）3、4、5等用地
	道路用地	6.81	32.82	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。
	小計	7.66	36.92	
合計		20.75	100.00	

註：表內所列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）書，臺南縣政府，97 年 7 月。

2.本計畫彙整。

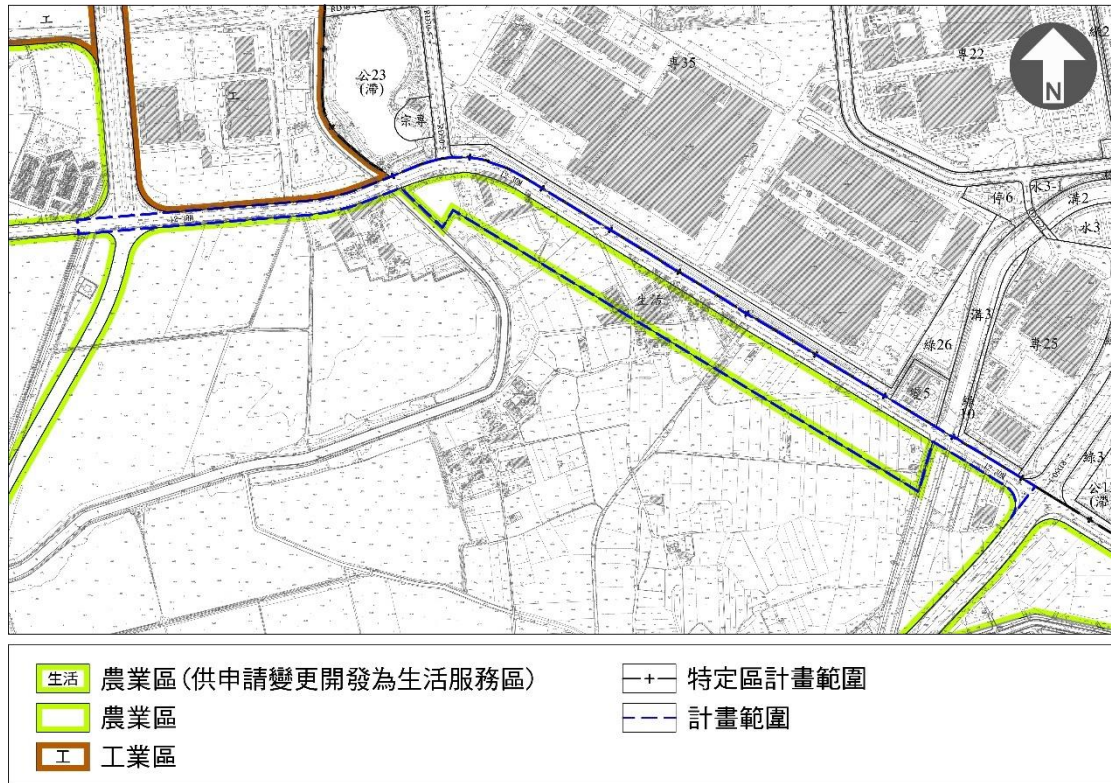


圖 3 新市區建設地區開發區塊 I 主要計畫示意圖

肆、上位與相關計畫

一、全國國土計畫（107 年 4 月）

全國國土計畫之目的為「因應氣候變遷，確保國土安全，保育自然環境與人文資產，促進產業合理配置，強化國土整合管理機制，復育環境敏感與國土破壞地區，追求國家永續發展」。

（一）科學園區相關國土空間發展與成長管理策略

城鄉發展總量：指既有發展地區、新增產業用地及未來發展地區等：

- 1、既有發展地區：含既有都市計畫地區、原依區域計畫法劃定之鄉村區、工業區、開發許可地區等，計約 59 萬 991 公頃，未來發展應遵循城鄉發展優先順序，優先使用既有發展地區內閒置、低度利用土地，且儘量不增加住商型都市發展用地。
- 2、新增產業用地：依經濟部推估，於「101 年以前開發的產業用地為完全利用」之前提下，至 125 年新增產業用地需求為 3,311 公頃、科學工業園區新增用地需求為 1,000 公頃。
- 3、未來發展地區：為改善原依區域計畫法劃定之鄉村區及原住民族土地缺乏公共設施情形，並因應未來發展需求，各直轄市、縣（市）政府應核實評估人口及產業之發展情形，訂定未來發展總量。

（二）產業部門空間發展策略-製造業發展區位

全國國土計畫為不同製造業訂定不同發展區位。資訊電子工業（如電子零組件製造業、電腦、電子產品及光學製品製造業等）依現況調查多位於北部地區；而金屬機電工業（如機械設備製造業、基本金屬製造業等）、化學工業（如石油及煤製品製造業、化學材料製造業等）、民生工業（如食品製造業、紡織業等）現況以中部、南部區域為主。

未來科學工業園區發展以既有園區為基礎，並充分、有效利用既有園區

土地，如有擴充需求將以既有科學工業園區周邊適宜土地為優先，而新設科學工業園區需依政策環境影響評估及遴選作業相關規定辦理。至 125 年，科學工業園區新增用地需求為 1,000 公頃，含創新研發專區、半導體儲備生產用地、半導體產業聚落及儲備未來新興產業用地等，並以科學工業園區周邊整體生活圈土地為評估用地。

二、臺南市區域計畫（公開展覽草案版）（103 年 12 月）

（一）南部區域整體空間發展構想

南科位處南部區域之中部平原生活生產軸，本軸帶將南科（善化）-臺南科工區-南科高雄園區圍塑出的科技金三角，加上高雄的仁大工業區、楠梓加工出口區、林園石化工業區等，形成區域精華產業廊道。

（二）臺南市具體發展構想

- 1、三大主軸帶：南科位處平原生活生產軸，以國道一號、臺一號省道及臺鐵沿線兩側為主，北起新營、中部為善化、新市之科學園區，最南端為府城文化核心，肩負臺南市生活、生產的主要功能。
- 2、三大發展核心：包括北臺南之新營綠色生技核心、中臺南之善化新市科技基地、南臺南之府城文化都會中心。南科是未來臺南二級產業升級的關鍵，因此積極發展科技工業，使上下游產業能在空間上整合，讓產業市場發生群聚效益，減少產業鏈間的交通旅次並形成科技大鎮。
- 3、擴大都市計畫區位建議以符合產業發展、土地適宜性高且環境敏感程度低、交通便利等三大要件之地區僅分布在新營東南側、南科南側與永康北側、歸仁北側及臺南機場南側地區。

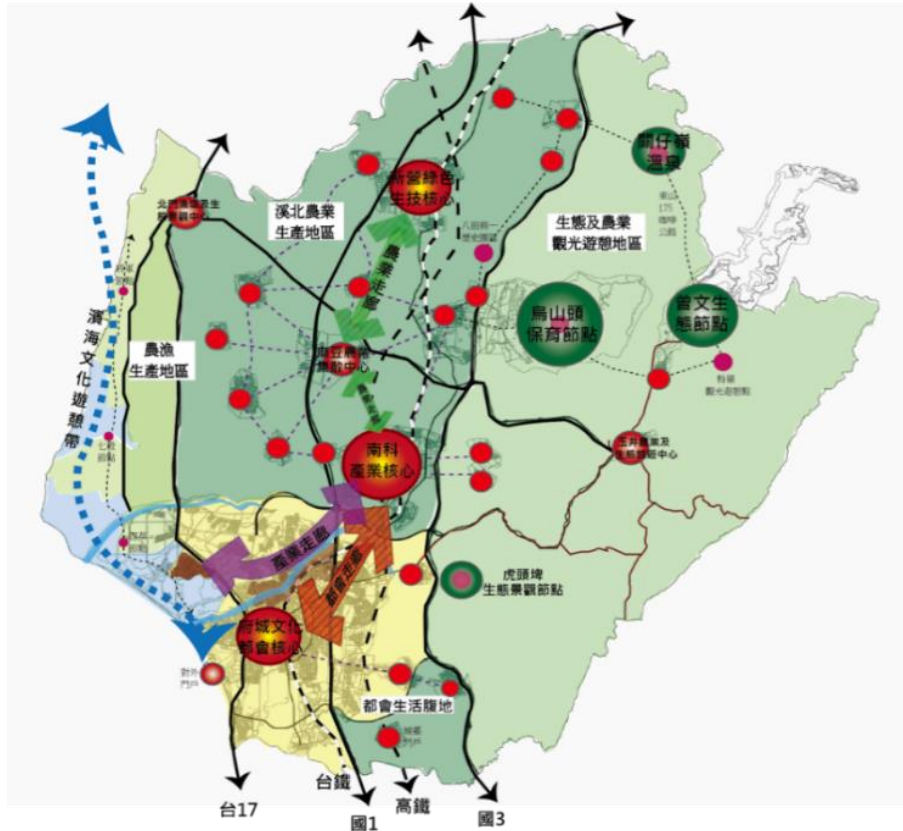


圖 4 臺南市整體空間發展構想示意圖

資料來源：臺南市區域計畫（草案），臺南市政府，103 年。

三、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（108 年 4 月）

（一）發布實施經過

臺南科學工業園區特定區計畫於 90 年 12 月發布實施，其後分別針對科學園區及科學園區以外地區辦理檢討。該計畫自發布實施後，為因應產業發展、河川整治排水防洪、廠商設廠、南科實驗中學整體管理及生態保育等需要，歷經 2 次通盤檢討（96 年及 103 年）及 8 次個案變更。

（二）計畫範圍及年期

該計畫區位於臺南科學工業園區所在地，範圍為縣道 178 線以南、台 19 甲省道及高速鐵路以西、鹽水溪排水路以東，鄉道南 134 線以北，計畫面積 1043.15 公頃。計畫年期為 115 年，計畫人口 103,000 人。

（三）現況發展情形

依據「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」計畫書所載內容，事業專用區截至 106 年 11 月底止，已出租予廠商之面積為 493.32 公頃（約占可出租土地面積之 95.78%，占事業專用區總面積 91.39%）。住宅區劃設面積為 16.93 公頃提供園區部分員工住宿使用，現況使用面積為 9.59 公頃，開闢率約為 56%。商業區劃設面積約為 1.99 公頃，目前尚未開發利用。



圖 5 臺南科學工業園區特定區計畫（科學園區部分）現行計畫示意圖

資料來源：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）書，臺南市政府，108 年。

四、南科台南園區擴充可行性評估及擴建或籌設計畫規劃案

為配合產業需求及促進加速投資政策，經行政院 107 年 7 月 3 日「加速投資臺灣專案會議」第 12 次會議指示南部科學園區之擴充有其必要，由科技部負責推動。為推動相關工作，相關專業評估研擬內容需委託專業單位辦理，爰辦理該規劃案。

南科台南園區自 84 年進行開發以來，由於優質基礎建設、提供單一窗口服務、創新研發機制及產學研合作機制的成功經驗，形成半導體、光電、精密機械、資通訊（ICT）和生技醫材等重要聚落，未來並將朝 AI 機器人、智慧生醫和航太方面發展。近年台南園區用地供需已屆飽和，至 108 年 1 月出租率已達 97.44%，產業需求預期仍將持續發展。

為符合台南園區未來產業用地需求，爰就現有台南園區周邊評估規劃擴建或籌設園區區域。以台南科學工業園區特定區計畫之 A、B、C 區及看西農場為該案擴建評估範圍，需經可行性評估檢討擴建或籌設適宜面積與區位；考量園區發展適宜性與完整性，台南科學園區範圍外之特定區用地亦得視整體必要性納入規劃。該案執行期間預估至 109 年 9 月 30 日。

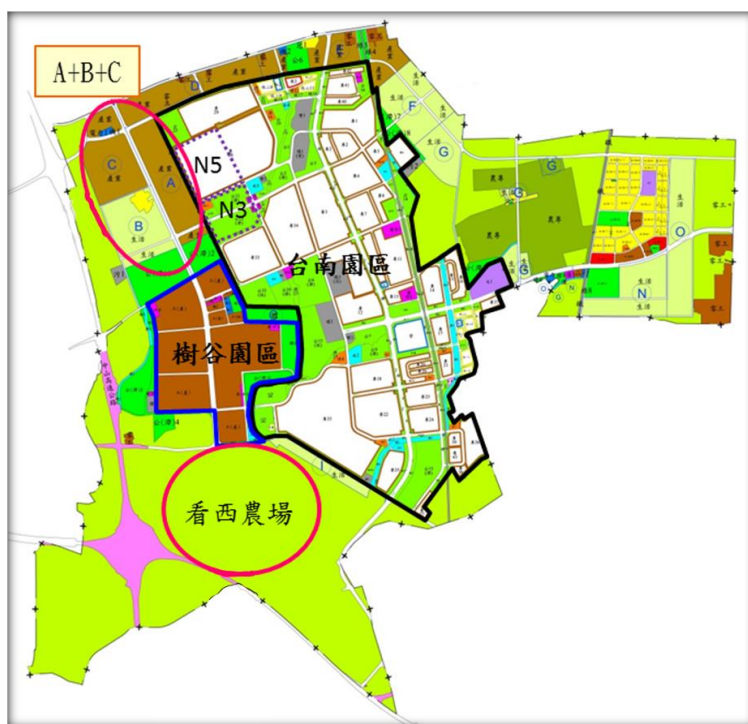


圖 6 擴建評估案範圍示意圖

資料來源：「南科台南園區擴充可行性評估及擴建或籌設計畫規劃案」工作需求說明書，108 年 3 月。

五、周邊重大交通建設計畫

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表 2 及圖 7 所示。

表 2 相關重大建設計畫概述綜理表

名稱	內容	與本計畫關聯性
台鐵捷運化 —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新市車站，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大眾運輸便利性。
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

名稱	內容	與本計畫關聯性
		及永康、仁德、新市、新化區市民，到達南科、高鐵車站更為便利。
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 線道為拓寬基礎，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。

資料來源：1.臺南市政府交通局、工務局網頁資料。
2.本計畫彙整。

六、鄰近都市計畫發展情形

特定區鄰近都市計畫包含新市都市計畫、善化都市計畫及安定都市計畫等三處，三個都市計畫區之可發展用地之開闢率多達 80%，鄰近都市計畫概述詳表 3 及圖 7 所示。

表 3 鄰近都市計畫概述綜理表

項目	新市都市計畫	善化都市計畫	安定都市計畫	LM	FG
計畫面積	311.60 公頃	702.25 公頃	194.95 公頃	106.94 公頃	114.99 公頃
計畫年期	115 年	115 年	110 年	110 年	110 年
計畫人口	20,000 人	25,000 人	6,500 人	12,000 人	15,000 人
現況人口	15,731 人	24,647 人	4,199 人	—	—
居住密度	約 194 人/公頃	約 145 人/公頃	約 185 人/公頃	約 180 人/公頃	約 230 人/公頃
辦理歷程	擬定：65 年 2 月 一通：74 年 11 月 二通：92 年 1 月 三通：106 年 7 月	擬定：45 年 10 月 一通：71 年 7 月 二通：81 年 9 月 三通：95 年 2 月 四通：108 年 5 月 21 日 內政部審議，現正辦理再公開展覽	擬定：65 年 3 月 一通：75 年 6 月 二通：84 年 6 月 三通：92 年 11 月 四通：101 年 8 月 重製專案通盤檢討：107 年 11 月 五通：108 年 11 月 7 日 辦理公開展覽	擬定：104 年 10 月	擬定：刻正辦理中，區段徵收範圍及比例審議中
主要分區	住宅區：103.25ha (開闢率 83%~93%) 商業區：8.61ha (開闢率	住宅區：151.25ha (開闢率 86%) 商業區：21.47ha	住宅區：34.17ha (開闢率 75%) 商業區：1.92ha (開闢率	生活服務區(住宅)：53.85ha (開闢率 72.25%)	生活服務區(住宅)：55.81ha

項目	新市都市計畫	善化都市計畫	安定都市計畫	LM	FG
	87%)	(開闢率 67%)	90%)		

資料來源：1.各都市計畫區計畫書；臺南市政府主計處網頁資料，107 年 12 月。
2.本計畫彙整。

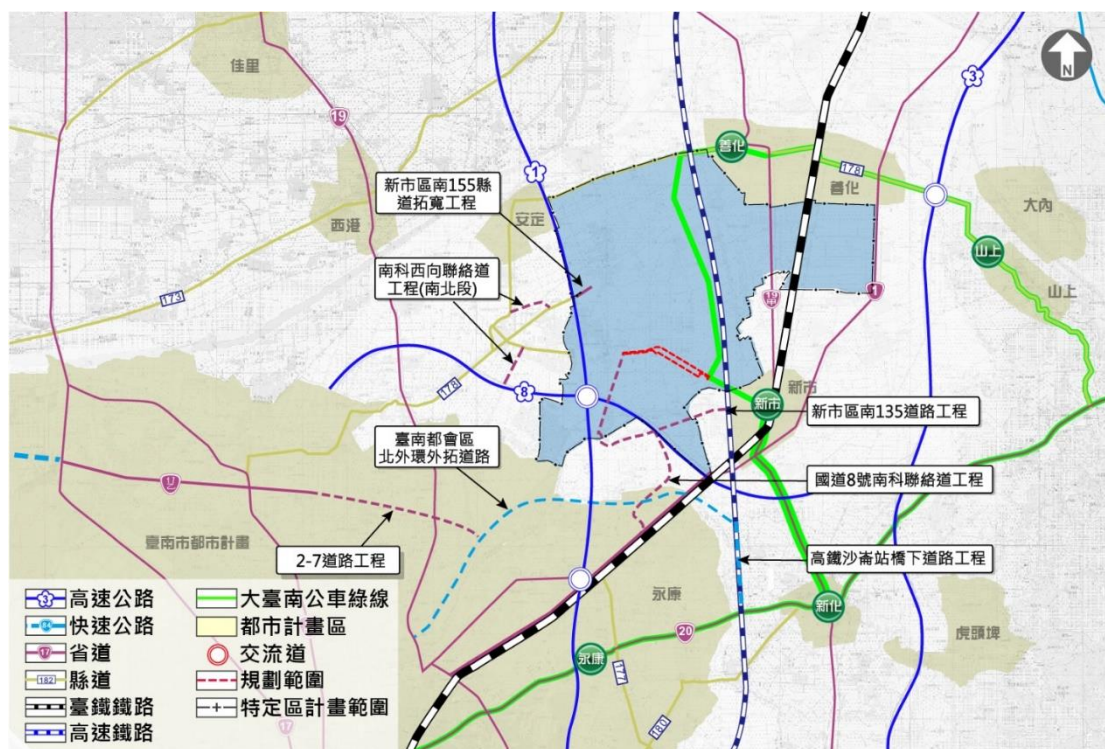


圖 7 周邊重大交通建設計畫分布與鄰近都市計畫區示意圖

伍、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℃，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，地質分布詳圖 8。

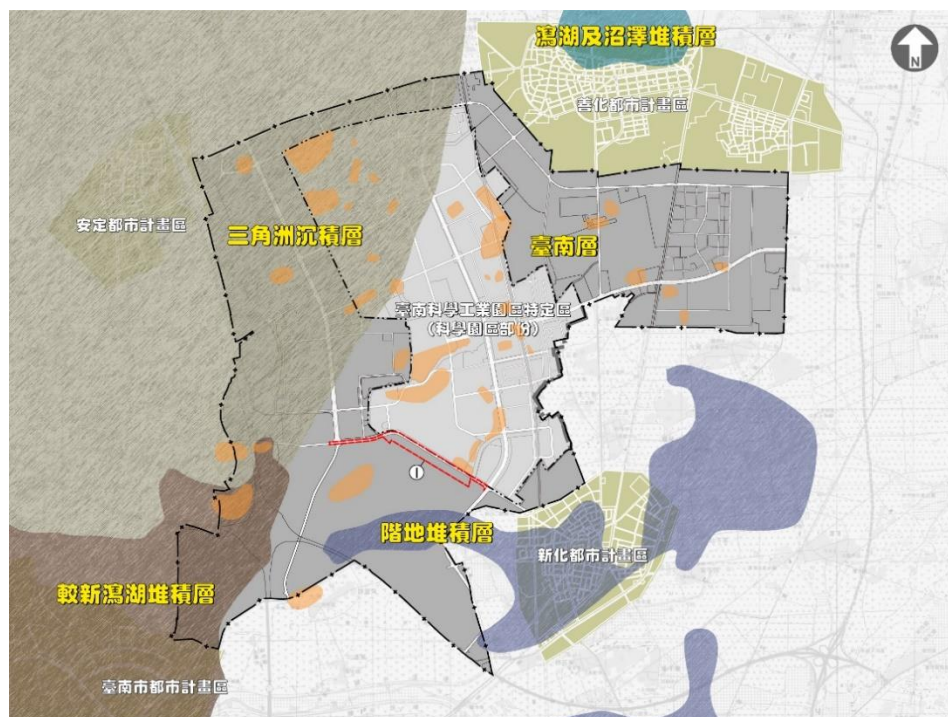


圖 8 地質分布示意圖

（三）水文

本計畫及鄰近地區以大洲排水為主要排水系統，其支流包括座駕排水、三舍排水等，皆始於大洲排水，終點至縱貫鐵路。大洲排水為鹽水溪中下游段支流排水，源於臺南市善化區，全長約 10 公里，集水面積約 3,468 公頃。大洲排水位於嘉南平原，地形十分平坦，流域東北地勢較高、略向西南傾斜，地面標高約介於 2~15 公尺之間，平均地面坡度約在 0.2% 左右，現有水系分布詳圖 9。

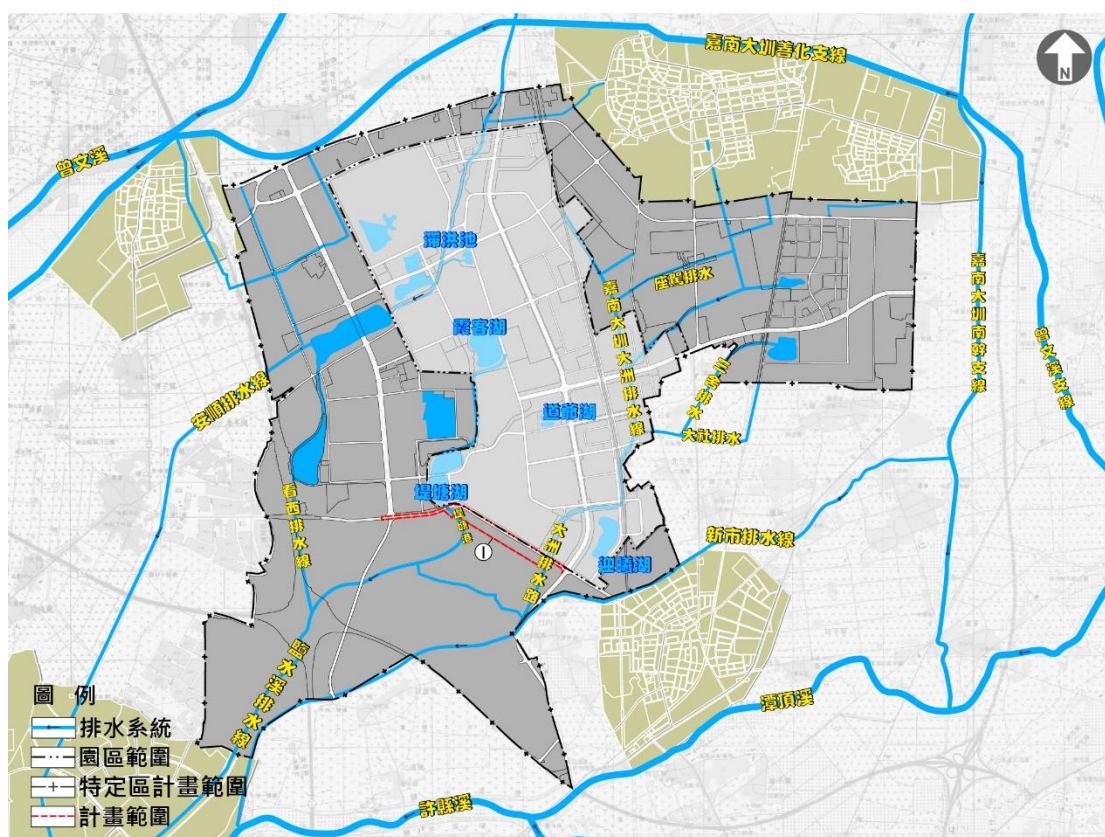


圖 9 現有水系分布示意圖

（四）災害潛勢

本計畫範圍內僅有東側為淹水潛勢地區周圍地區之環境敏感地有優良農地、淹水潛勢地區、區域排水設施、遺址、高鐵與公路兩側限建地區，分布詳圖 11。

依經濟部水利署 98 年預測之降雨量淹水災害潛勢套疊分析顯示，本計畫範圍西側地區於降雨量大於 200mm 時即可能造成淹水，東側地區則因地

勢較高，故無淹水潛勢之虞；而特定區計畫於擬定時已檢討估算開發後 100 年之洪峰流量降至開發前 10 年一次之洪峰流量所需的滯洪池容量，進行滯洪池區位及規模之劃設，降低下游地區淹水範圍之擴張，並於各開發區塊內規劃應該負擔之公園兼滯洪用地，其中於計畫範圍西側劃設有公（滯）23 用地、東側有公（滯）13 用地，易淹水區域分布詳圖 10。

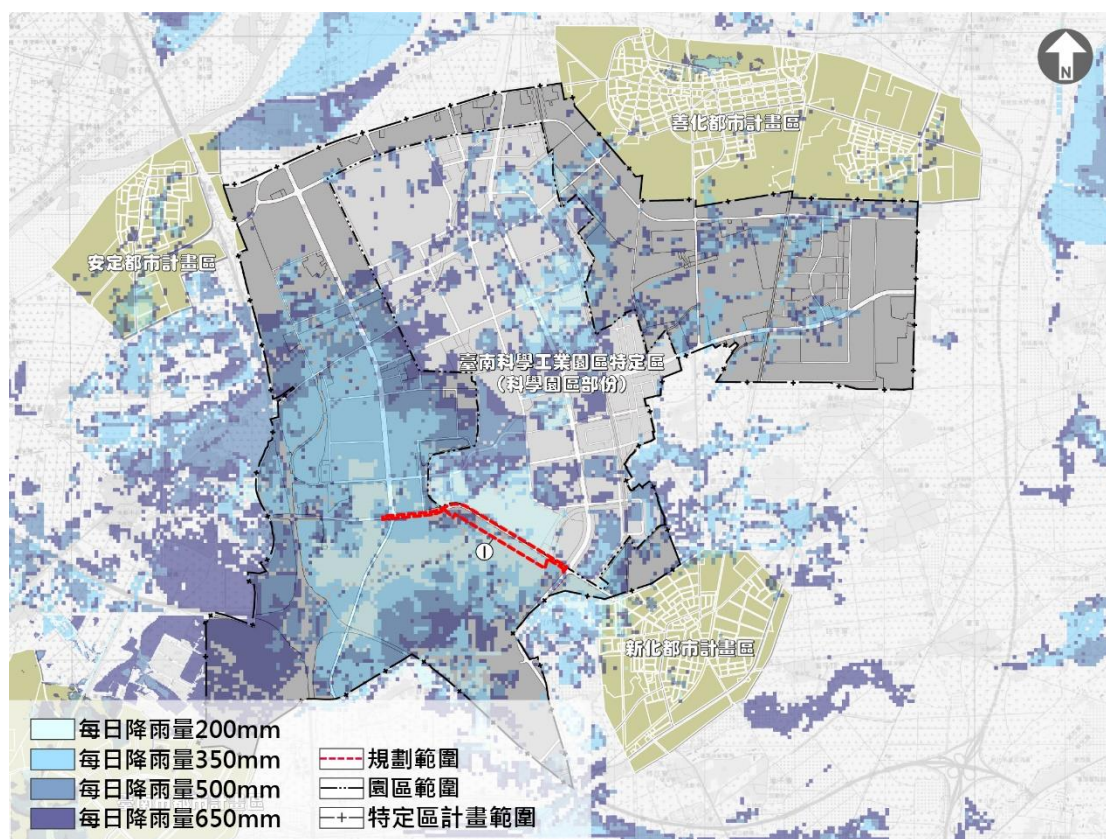
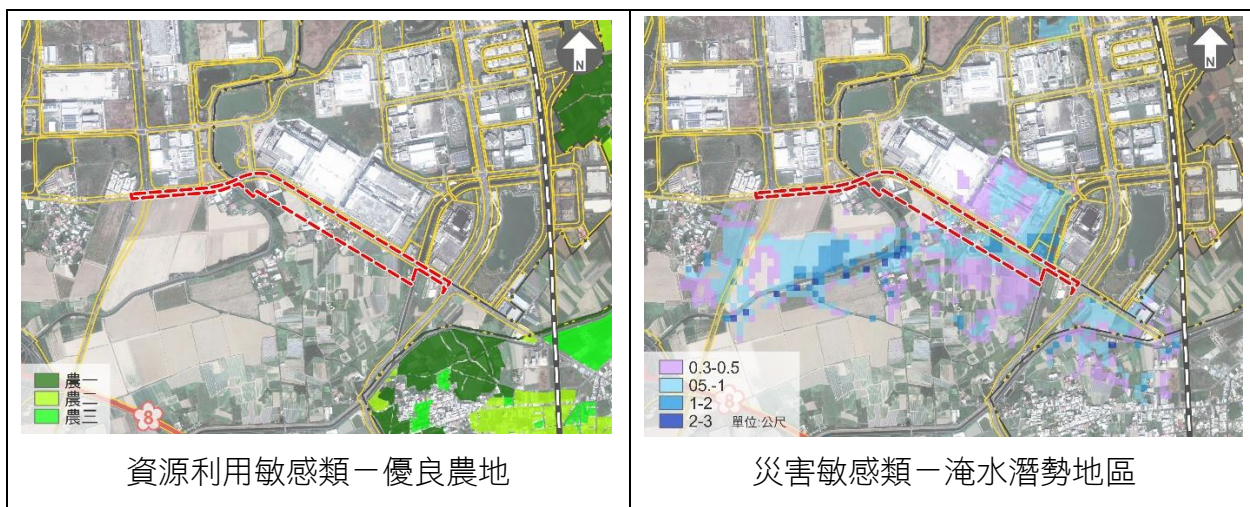


圖 10 淹水潛勢分析示意圖



資源利用敏感類－優良農地

災害敏感類－淹水潛勢地區

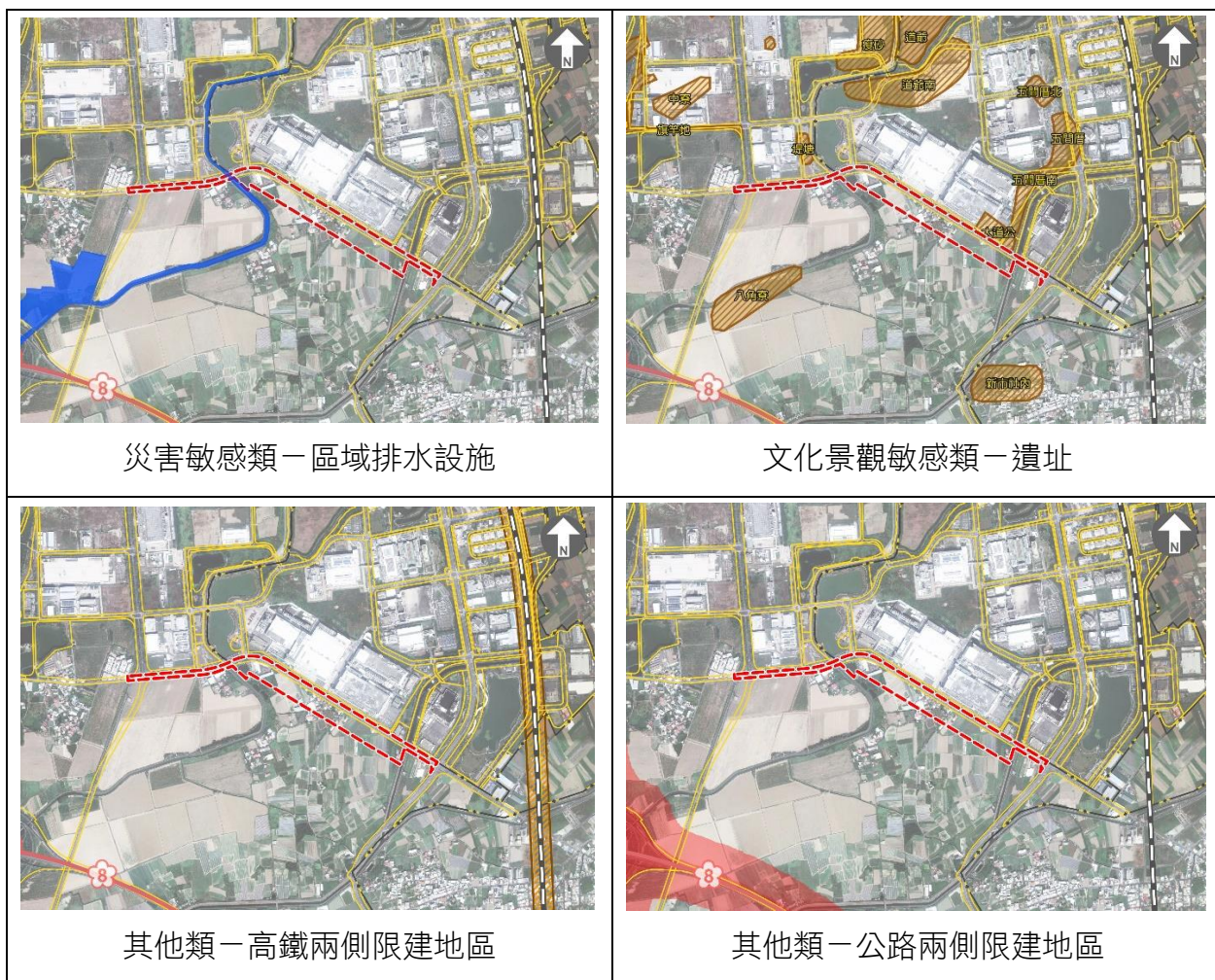


圖 11 計畫範圍與周邊地區環境敏感地分布示意圖

二、社經結構分析

(一) 人口成長

特定區之人口成長幅度不大，呈緩慢穩定成長，平均成長率為 0.82%。依特定區所在之行政區近年人口成長情形進行分析，以善化區人口成長最為快速，平均成長率達 1.36%；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，故人口數呈現緩慢成長，甚至因少子化影響，有部分年度曾出現負成長情形，安定與新市兩行政區近十年之平均人口成長率為 0.13%與 0.60%。

表 4 本計畫範圍周邊行政區與特定區歷年人口統計表

單位：人

地區 年度	善化區		安定區		新市區		特定區 (不含園區)	
	人口數	成長率 (%)	人口數	成長率 (%)	人口數	成長率 (%)	人口數	成長率 (%)
98	43,361	-	30,129	-	34,977	-	24,737	-
99	43,477	0.27	30,232	0.34	34,740	-0.68	24,665	-0.29
100	43,995	1.19	30,263	0.10	35,035	0.85	24,890	0.91
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
平均	-	1.36	-	0.13	-	0.18	-	0.82

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。

（二）高科技產業發展

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。於 107 年 12 月有效核准家數（不含廢止、撤銷投資）達 277 家，進入量產階段廠商家數達 119 家，動工階段廠商共計 3 家，詳表 5。

表 5 臺南科學工業園區產業概況表

產業分類	核准家數(家)	有效核准家數 (家)	量產中家數 (家)	動工中家數 (家)	營業額 (千元)
積體電路	32	17	16	0	41,618,979
光電	95	36	31	1	17,937,382
生物技術	55	37	32	1	678,085
通訊	23	11	10	0	432,619
精密機械	60	32	27	1	2,854,848
電腦周邊	5	3	1	0	50,413
其他科學事業	4	0	0	0	0

產業分類	核准家數(家)	有效核准家數 (家)	量產中家數 (家)	動工中家數 (家)	營業額 (千元)
其他園區事業	3	3	2	0	86,077
合計	277	139	119	3	63,658,403

註：1.核准家數：經國科會審議委員會核准投資家數；

2.有效核准家數：不含廢止、撤銷投資家數；

3.動工中家數：正在建廠不含已量產家數；

4.營業額之最新資料為 107 年 8 月單月資料。

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，107 年 12 月。

2.本計畫彙整。

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，民國 106 年南科總就業人口達 76,293 人，其中光電產業之就業人口占總就業人口之 52.06%；其次為半導體產業為 29.14%；而其餘產業類別就業人口數皆占總就業人口 10%以下，惟精密機械之比例有逐年上升之趨勢，臺南科學工業園區各產業之就業人口變化情形詳表 6。

表 6 臺南科學工業園區產業概況表

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
96 年	11,955	35,098	950	819	3,122	263	369	—	1,539	54,115
97 年	11,147	29,595	1,024	849	3,334	250	503	98	1,336	48,136
98 年	12,009	29,282	1,156	839	3,228	242	396	98	1,376	48,626
99 年	15,857	31,855	1,413	895	4,191	260	407	98	1,412	56,388
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
比例 (%)	29.14	52.06	3.68	1.74	9.93	0.39	0.56	0.39	2.09	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，107 年 12 月。

2.本計畫彙整。

（三）特定區所在行政區產業結構

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，詳表 7。

表 7 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、花生、西瓜、毛豆	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、玉米、小玉西瓜、甘蔗、蘆筍	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	西瓜、毛豆、蘿蔔、芒果	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：臺南市統計年報，臺南市政府，100 年、104 年。

（四）地權與地價分析

1、土地權屬

本計畫範圍以私有地為主，面積約 13.81 公頃，占全區面積 69.39%；另公有土地面積僅約 6.09 公頃，占全區面積 30.61%。土地權屬分布情形詳表 8。

表 8 土地權屬彙整表

項目	面積（公頃）	比例（%）
公有土地		
交通部公路總局	0.00（0.0024）	0.00
財政部國有財產署	1.04	5.23
經濟部水利署第六河川局	0.20	1.01
臺南市政府工務局	0.02	0.10
臺南市政府水利局	0.09	0.45
臺南市新市區公所	4.74	23.82
小計	6.09	30.61

項目	面積（公頃）	比例（%）
私有土地		
臺灣嘉南農田水利會	0.09	0.45
台灣電力股份有限公司	0.00（0.0026）	0.00
台灣糖業股份有限公司	0.98	4.92
一般私有	12.73	64.02
小計	13.81	69.39
總計	19.90	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。

資料來源：1.臺南市政府都市發展局，108 年 5 月。

2.本計畫彙整。

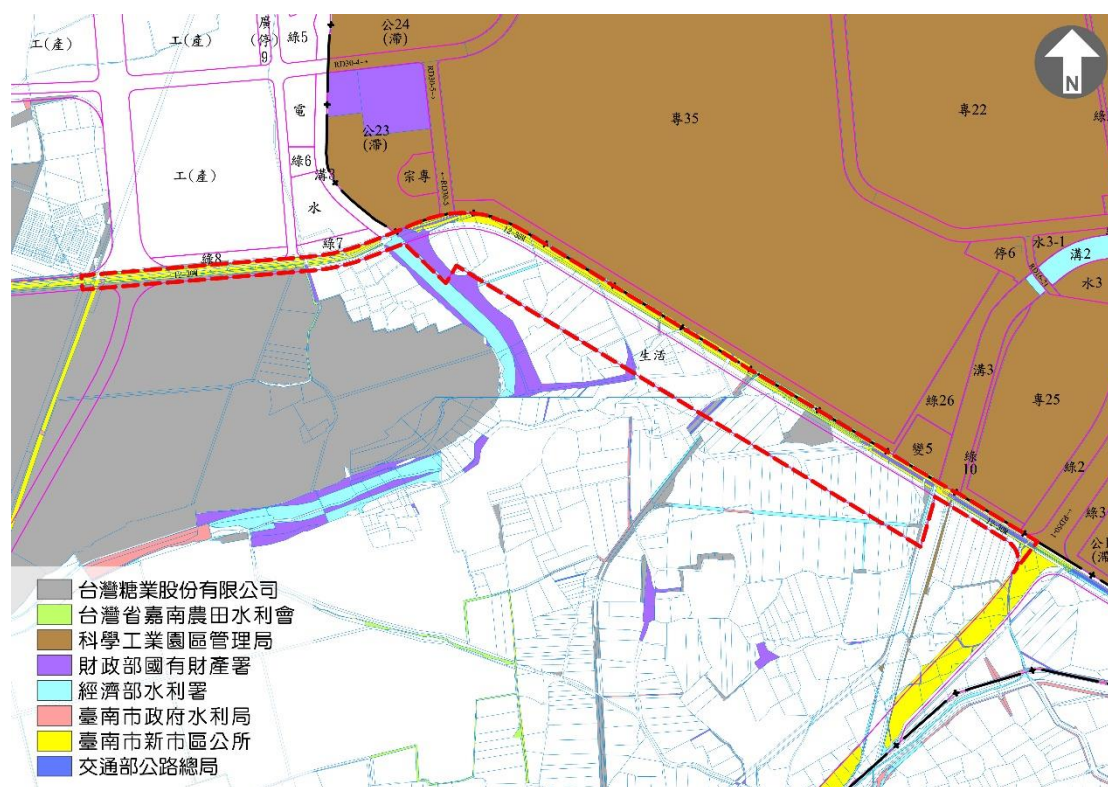


圖 12 土地權屬分布示意圖

2、土地規模

針對計畫範圍內土地規模進行分析，土地面積在 3,001~5,000 m² 者，占總面積比例最高，其次為 315~1,000 m²，以及 314 m² 以下，三者合計面積占總面積比例已超過半數。整體而言，計畫範圍內土地狀態以中小型規模為主，計畫範圍內土地規模分析詳表 9。

表 9 計畫範圍內土地規模分析表

面積規模 (m ²)	筆數 (筆)	面積 (m ²)	占總面積比 (%)	面積規模 (m ²)	筆數 (筆)	面積 (m ²)	占總面積比 (%)
314 以下	383	34,512	17.30	2,001~3,000	13	31,840	15.96
315~1,000	78	38,952	19.53	3,001~5,000	12	41,091	20.60
1,001~2,000	24	33,722	16.91	5,001 以上	3	19,361	9.71
合計					513	199,478	100.00

資料來源：1.臺南市政府都市發展局，108 年 5 月。

2.本計畫彙整。

3、持分規模

針對計畫範圍內土地持分規模進行分析，持分規模在 5,000 m² 以上者，占總面積比例最高，其次為 3,001~5,000 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，計畫範圍內土地規模分析詳表 10。

表 10 計畫範圍內持分規模分析表

面積規模 (m ²)	筆數 (筆)	面積 (m ²)	占總面積比 (%)	面積規模 (m ²)	筆數 (筆)	面積 (m ²)	占總面積比 (%)
314 以下	94	8,010.34	4.02	2,001~3,000	10	23,932.96	12.00
315~1,000	38	20,897.51	10.48	3,001~5,000	10	37,964.99	19.03
1,001~2,000	14	20,897.20	10.48	5,001 以上	5	87,778.00	44.00
合計					171	199,478.00	100.00

資料來源：1.臺南市政府都市發展局，108 年 5 月。

2.本計畫彙整。

4、建號清查

經查計畫範圍內建號登記共計 4 筆，建物分別為 70 年、78 年、81 年及 82 年完成，除 70 年完成之建物，現況屬 2 層樓混凝土建築外，其餘皆為 1 層樓鐵皮。建號分布示意詳圖 13。

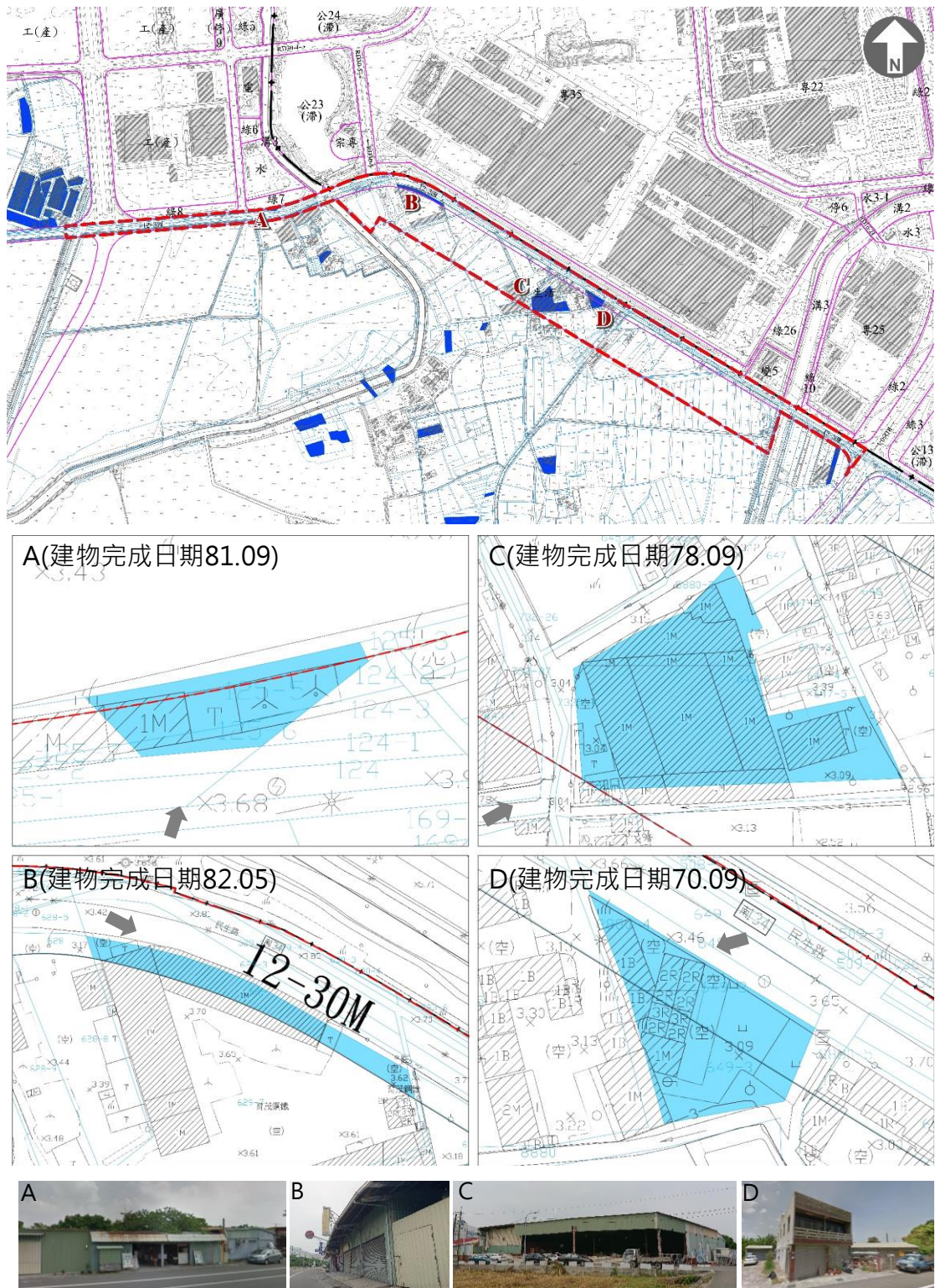


圖 13 建號分布示意圖

5、不動產市場及公告現值分析

依內政部不動產交易實價登錄資料 5 年內之周邊土地交易價格，周邊農業區每坪約 2.0~2.4 萬元；鄰近開發區塊 L、M 區之平均土地交易單價每坪約為 11 萬元，其中住宅區每坪約 5~14.5 萬元，商業區每坪約 6.5~10 萬元。

此外，本計畫範圍內土地公告現值平均每平方公尺為 6 千至 9 千元，部分建成區之公告現值為 9 千至 1.2 萬元；本計畫範圍內之土地公告現值高於計畫範圍外之土地，詳圖 14。

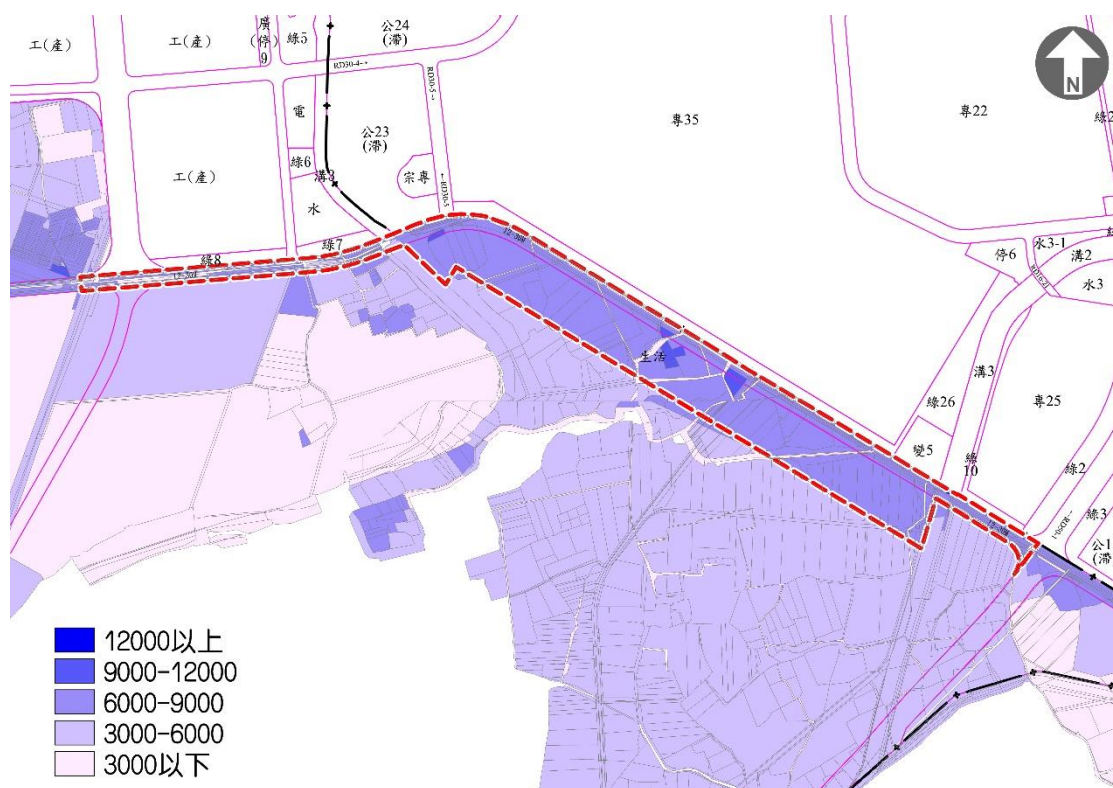


圖 14 計畫範圍及周邊公告現值分布示意圖
(單位：元/平方公尺)

三、土地使用現況

本計畫範圍現況可概分為三個區塊說明：東側區塊以農業使用為主（使用率約六成）；中間區塊屬住宅聚落與鐵皮屋工廠混合使用；西側區塊則為鐵皮屋工廠、堤塘港排水及閒置土地使用為多數。土地使用現況以農業使用為主，土地使用現況詳圖 15。



圖 15 土地使用現況示意圖

四、公共設施用地

本計畫範圍負擔之公（滯）3、4、5 屬特定區共同負擔部分，業已開闢完成，亦包含南 134 縣道（12-30M）（現有民生路），惟現況僅開闢約 24 公尺，尚未達計畫寬度。



南 134 縣道

五、交通運輸系統

（一）公路

本計畫範圍所在交通區位四通八達，對外交通主要係以公路運輸為主，包括南北向重要交通幹道國道 1 號及東西向國道 8 號為主要聯外道路，透過

計畫範圍北界之東西向縣道 134，分別通往安定與新市，另有新增南北向樹谷聯絡道，待興闢完成後往北聯繫善化，往南可銜接北外環道路。整體而言發展區位良好。道路系統分布詳圖 16。

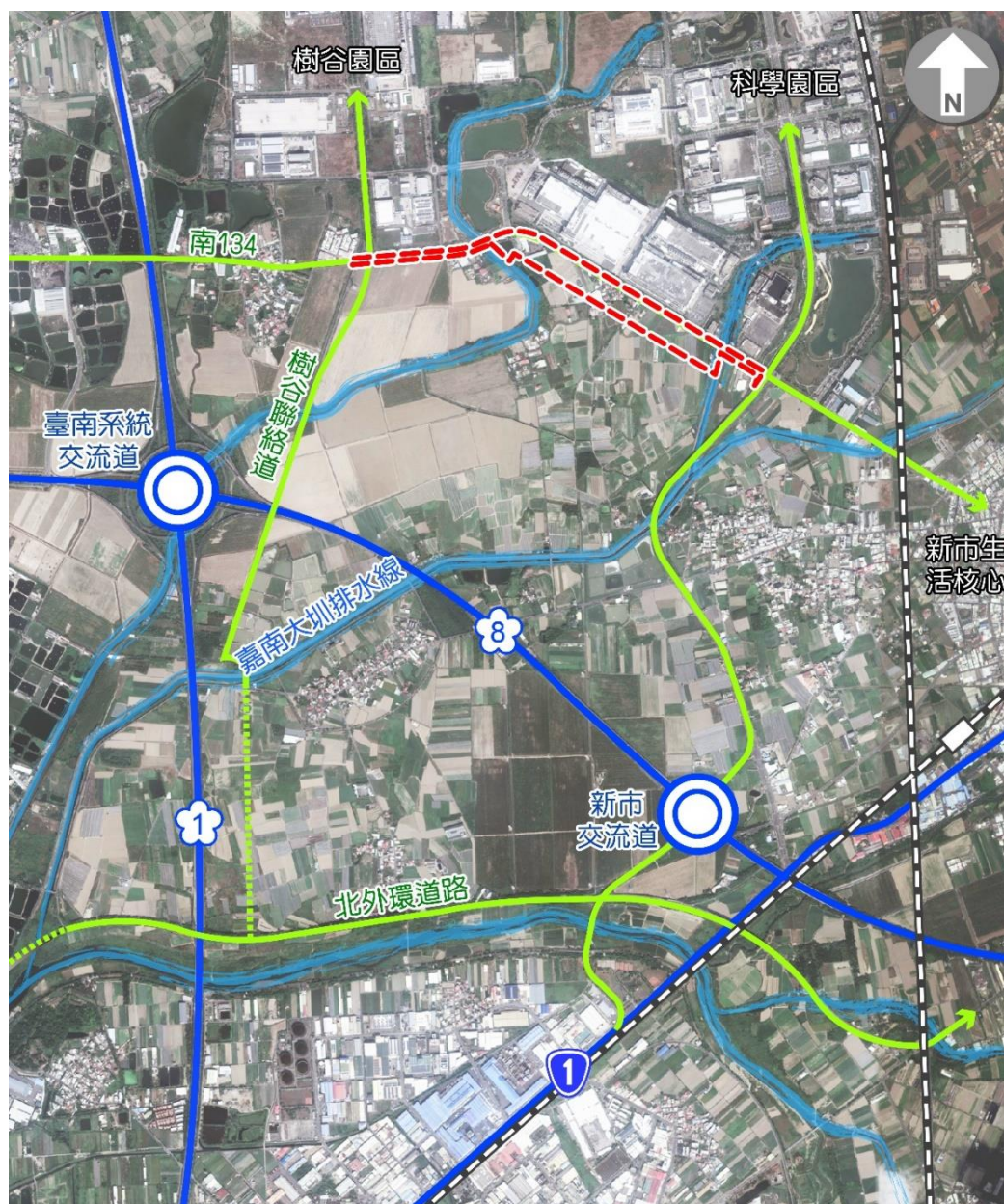


圖 16 周邊道路系統分布示意圖

（二）鐵路

計畫範圍周邊鐵路運輸有高鐵沿線經過及臺鐵縱貫線。臺鐵部分於開發區塊 I 之東北側為南科站，東南側為新市站，且 100 年完工通車之臺鐵沙崙線，為高鐵連接臺鐵的支線鐵路，自高鐵站旁的沙崙站可直抵新市站及南科站。

（三）南科巡迴巴士

配合臺鐵南科站正式營運，闢駛以「鐵路車站為節點進行接駁」的巡迴巴士，分為北環東、北環西、南環、高鐵、善化，共 5 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，離本計畫區最近之站點為迎曦湖、群創 D 廠，約距 1 公里。

陸、規劃構想

一、整體發展定位

（一）因應地方治理趨勢賦予南科新定位與新機能

隨著縣市的合併，相關上位計畫已重新針對園區周邊定位進行檢討，以中臺南一新市、善化科技基地的整併角度研提。同時，前次通盤檢討將特定區內計畫人口調降，釋出部分計畫人口由周邊鄉鎮之都市計畫區吸納，進一步彰顯特定區期望與周邊鄉鎮更加融合發展之企圖。同時，106 年間臺南市政府亦有針對新市政中心後選基地辦理公民論壇，評估三處候選基地，本計畫區周邊之看西農場即為候選基地之一，雖然伴隨縣市首長輪替、新市政中心的政策議題未能定論，但以南科日益蓬勃的發展動能，再加上看西農場規劃腹地完整之優勢，同時也是南科臺南園區擴建評估基地之一，故 I 區周邊的長遠發展仍具多種可能性，在土地使用計畫上也應整體考量。

（二）以生活為重商業為輔

延續特定區整體東產業、西生活之規劃構想，本計畫區規模僅 20.75 公頃，且生活機能較為不足，故發展定位上建議採生活為主、商業為輔之複合機能，辦理區段徵收之地主領回土地，以及政府取得之可標售地皆以住宅區為主，另外商業區區位考量除服務目前南科臺南園區外，又能支應南科臺南園區擴建所需。整體發展示意詳圖 17。

（三）整體開發取得公共設施，健全特定區排水及道路系統

特定區計畫擬定之初，即配合經濟部水利署排水防洪系統規劃，於下游排水出口前設置滯洪池，藉以降低洪峰流量。因此個別浮動分區開發時，除應履行大公共共同負擔義務外，亦應注意區內開發與整體防洪排水系統之平衡。同時針對 I 區北側緊鄰之 12-30M 道路未開闢部分納入整體開發取得，以符合區段徵收開發之公益性、必要性條件。

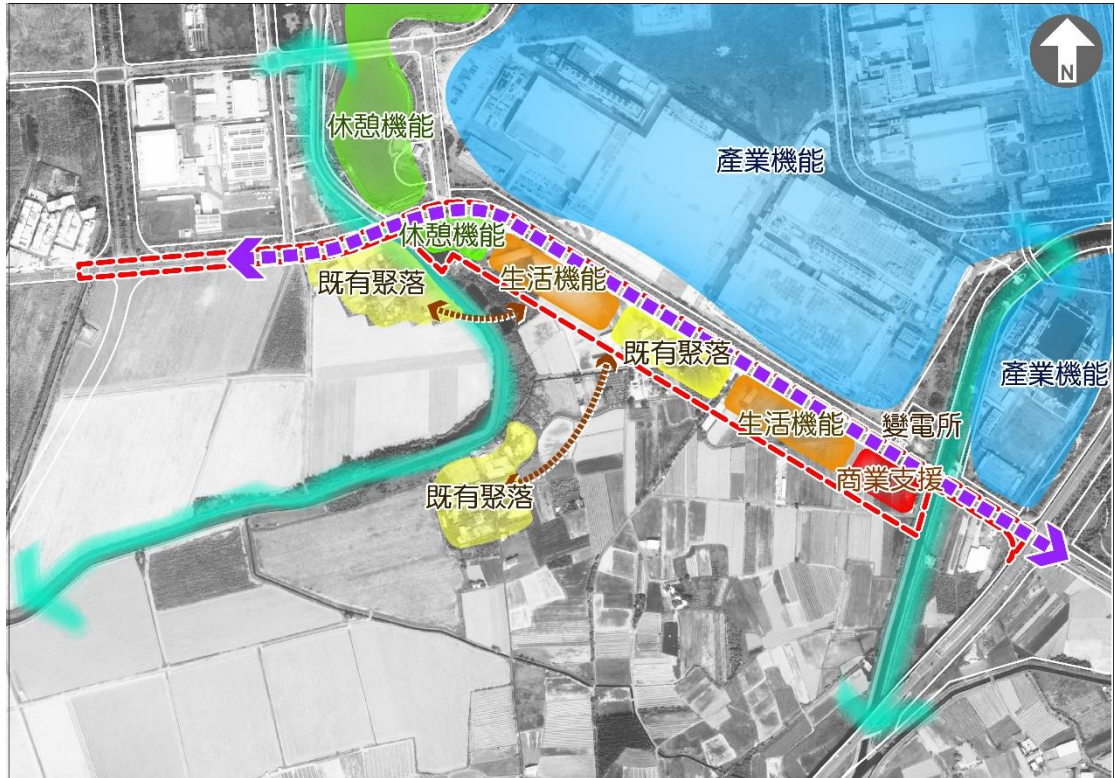


圖 17 整體發展示意圖

二、方案構想

（一）延續整體滯洪排水規劃

南科特定區內已規劃設置 19 處滯洪池，除可貯留因開發行為增加之地表逕流外，並以特定區未開發前 50 年洪水頻率為滯洪量設計標準；為因應氣候變遷與極端氣候之瞬間暴雨，本計畫未來開發可透過基地內開放空間留設方式，以減少滯洪池之負荷及降低災害之影響。南科特定區現有滯洪池分布詳圖 18。

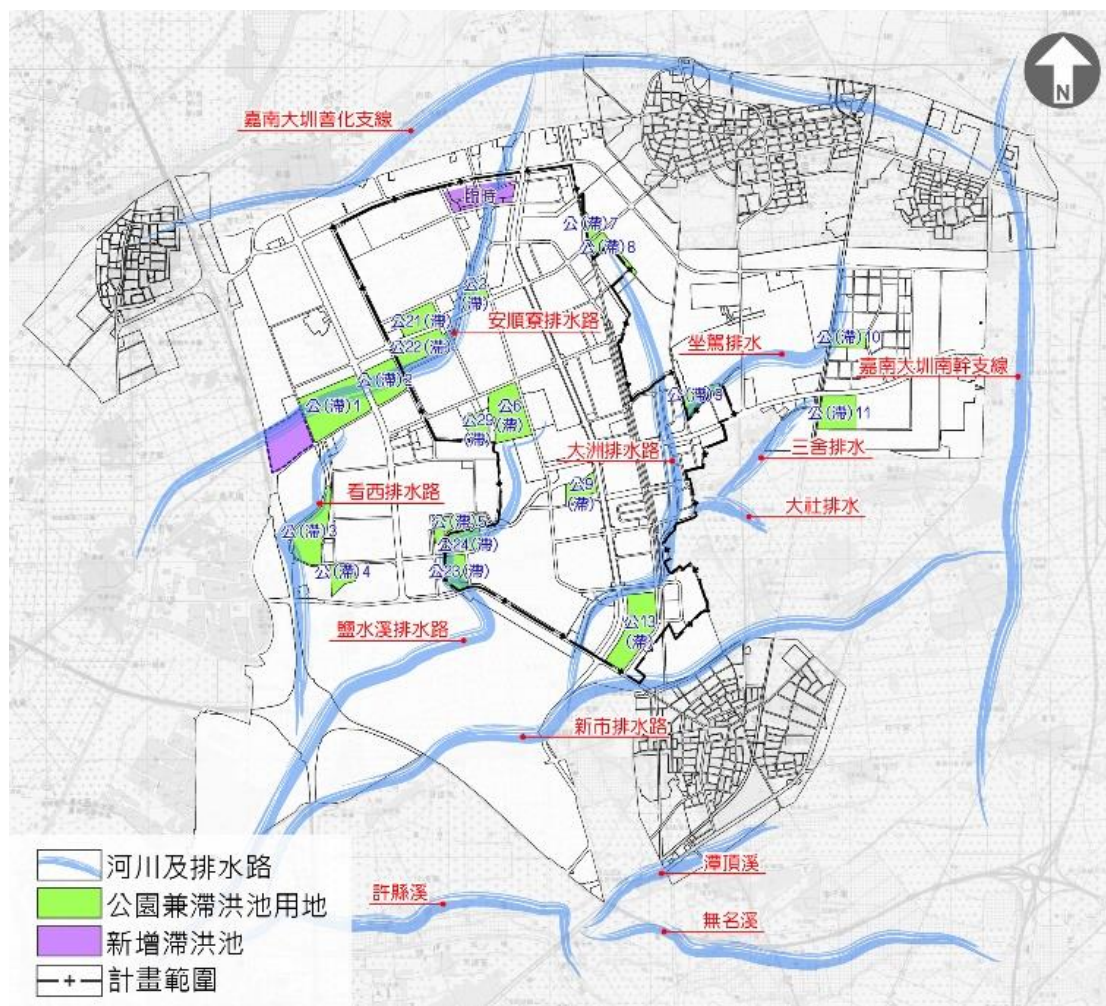


圖 18 南科特定區現有滯洪池分布示意圖

（二）尚須透過細部計畫擬定以結合周邊藍綠帶系統

本計畫西側有堤塘港排水，可配合周邊道路及公園空間規劃為小型藍帶軸線，並結合本計畫後續規劃之公園等綠色開放空間朝向親生態化規劃設計發展為生態節點，建構地區生態跳島系統，提升地區生物多樣性，並可調節地區微氣候。

（三）12-30M 計畫道路仍有部分土地未徵收開闢

原特定區計畫規劃之浮動分區機制在考量分期分區開發仍需建構主要道路及開放空間系統之需求下，針對部分主要公共設施（大公 3、4、5）業已先行開發，並規定後續於 I 區區段徵收開發完成後再行歸墊費用。

本計畫之主要道路（南 134 縣道）目前僅開闢約 24 公尺，尚未達到法

定寬度，且現行已開闢道路中仍有部分私人土地未徵收，影響地主權益，故建議應納入本計畫一併取得。12-30M 計畫道路土地權屬詳圖 19。



柒、實質發展計畫

一、計畫年期

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）」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 13.09 公頃，計畫人口推估約為 2,134 人，另依照基準容積 150% 估算，總樓地板面積為 196,350 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 2,805 人。

依本計畫之土地使用計畫，估算未來之計畫居住人口。本計畫劃設生活服務區（住宅）屬中高密度住宅使用性質，其容積率為 180%，生活服務區（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，其餘作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 169,760 m²，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 2,425 人，詳表 11 所示。

表 11 新市區建設地區開發區塊 I 細部計畫計畫人口推估表

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）
生活服務區（住宅）	8.14	180	146,520	70	2,093
生活服務區（商業）	1.66	140 (280)	23,240	70	332
合計	9.80	—	169,760	—	2,425

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，以 140% 之容積率作為居住人口之計算依據。

（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 2,000 人，計畫居住淨密度約為每公頃 200 人。

三、土地使用計畫

生活服務區為主要計畫之分區，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，其中劃設供商業使用之面積不得超過本計畫（開發區塊 I）總面積之 8%，並分別予以不同程度之使用管制，而劃設供住宅使用之分區，不得作臺南市施行細則第十五條之使用，總計生活服務區之面積 9.80 公頃，占本計畫區總面積 47.23%，土地使用計畫內容詳表 12、圖 20 所示。

（一）生活服務區（住宅）

本計畫配合既有聚落及部分道路系統，劃設生活服務區（住宅），面積為 8.14 公頃，占本計畫區總面積 39.23%。

（二）生活服務區（商業）

本計畫東南側區位配置供商業機能進駐之生活服務區，面積為 1.66 公頃，占本計畫區總面積 8.00%。

四、公共設施計畫

本計畫劃設公園兼滯洪池用地及道路用地等，公共設施用地面積總計為 5.71 公頃，占總面積比例為 27.52%，詳表 13 所示。

（一）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之區位為公（滯）3、4、5 用地，面積為 0.85 公頃，加上本計畫細部計畫增劃 1 處，面積為 1.64 公頃，總計面積為 2.49 公頃，占本計畫區總面積 12.00%。

（二）道路用地

本計畫區包含不計入負擔之道路用地，面積為 5.24 公頃，以及依據南科特定區計畫之規定，應負擔道路用地之區位包括部分 12-30M 道路，因此加上本計畫細部計畫增劃區內次要道路，面積為 1.58 公頃，總計面積為 8.46 公頃，占本計畫區總面積 40.77%。

表 12 新市區建設地區開發區塊 I 細部計畫土地使用計畫面積表

項目		面積（公頃）	百分比（%）	備註
土地使用分區	生活服務區（住宅）	8.14	39.23	建蔽率 50%；容積率 180%
	生活服務區（商業）	1.66	8.00	建蔽率 70%；容積率 280%
	小計	9.80	47.23	
公共設施用地	公園兼滯洪池用地	2.49	12.00	主要計畫畫設 0.85 公頃 細部計畫增設 1.64 公頃
	道路用地	3.22	15.52	主要計畫畫設 1.64 公頃 細部計畫增設 1.58 公頃
	小計	5.71	27.52	
合計		15.51	74.75	
不計入負擔	道路用地	5.24	25.25	
總計		20.75	100.00	

註：表內所列面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

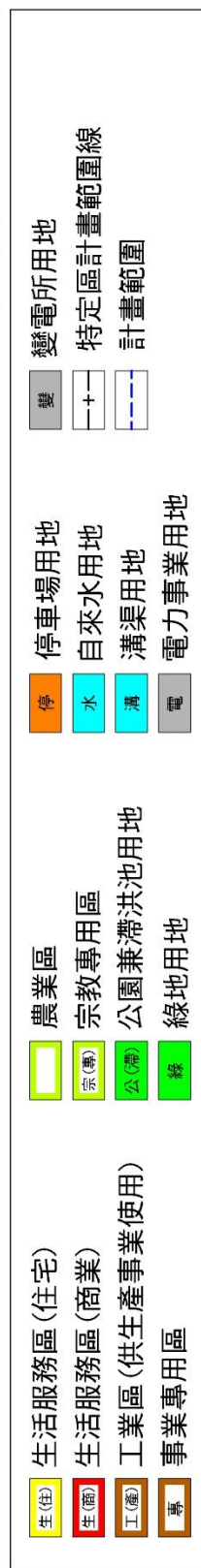
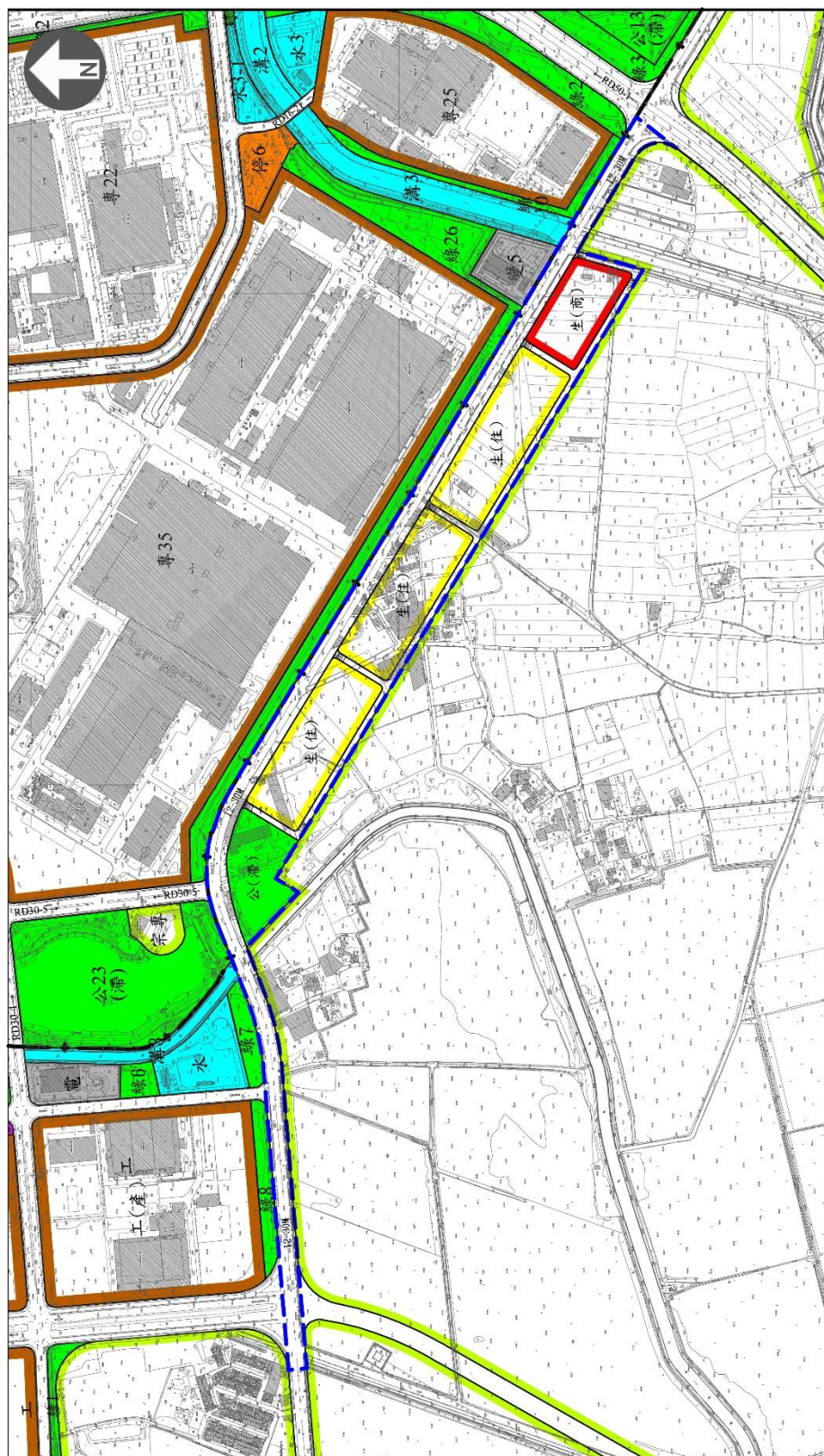


圖 20 新市區建設地區開發區塊 I 細部計畫示意圖

表 13 新市區建設地區開發區塊 I 細部計畫公共設施用地面積明細表

項目		位置	面積（公頃）	備註
公園兼 滯洪池 用地	公（滯） 3、4、5	計畫範圍外	0.85	主要計畫畫設
	公（滯）	計畫範圍西側	1.64	細部計畫增設
	小計	—	2.49	
道路用地		12-30M 及區內 10M 道路	8.46	主要計畫畫設 6.88 公頃 細部計畫增設 1.58 公頃
合計			10.95	

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 12-30M 道路為主要道路及聯外道路，區內劃設 4 條次要道路，作為出入道路使用。本計畫區共劃設 8.46 公頃道路用地，占本計畫區總面積 40.77%。本計畫區之道路系統計畫詳表 14 及圖 21 所示，說明如下：

（一）主要道路（聯外道路）

為主要計畫所劃設之 12-30M 道路（縣道 134），往東可至省道台 1 線、國道 8 號、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 10 公尺之出入道路。

表 14 新市區建設地區開發區塊 I 細部計畫道路編號表

編號-寬度	方向	長度（M）	起訖點	備註
12-30M	南北	2,234.05	計畫範圍至計畫範圍	主要計畫
I-1-10M	南北	1,274.44	12-30M 至 12-30M	細部計畫
I-2-10M	東西	101.41	I-1-10M 至 12-30M	
I-3-10M	東西	99.49	I-1-10M 至 12-30M	
I-4-10M	東西	101.53	I-1-10M 至 12-30M	

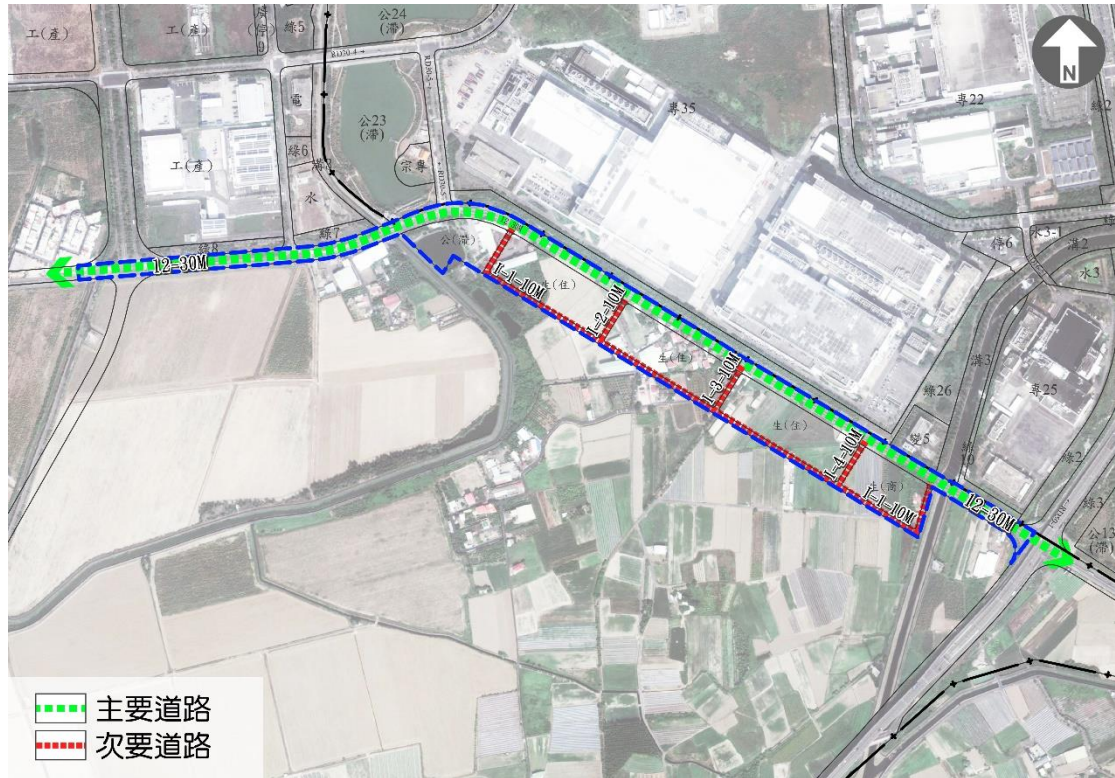


圖 21 新市區建設地區開發區塊 I 道路系統示意圖

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。本計畫區都市防災構想詳圖 22 所示。

（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：以計畫區鄰近之新市區公所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：本計畫區所在新市區豐華里，新市國小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、救災援送動線：將本計畫區內之主要道路規劃為救災援送動線，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，以連接救災援送動線與避難處所、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 10M 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。



捌、土地使用分區管制要點

第一點 本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺南市施行細則（以下簡稱臺南市施行細則）第十二條訂定之。

第二點 本要點未規定事項，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」及其他法令之規定辦理，其用語亦同。

第三點 本細部計畫劃設下列土地使用分區及公共設施用地：

- 一、生活服務區（住宅）。
- 二、生活服務區（商業）。
- 三、公園兼滯洪池用地。
- 四、道路用地。

前項使用分區及公共設施用地以本細部計畫圖上所劃定之界線為範圍。

另本細部計畫透過街廓編號之方式以便於指認各街廓所在位置：生活服務區（住宅）為 A 分類、生活服務區（商業）為 B 分類，詳圖 23 所示。

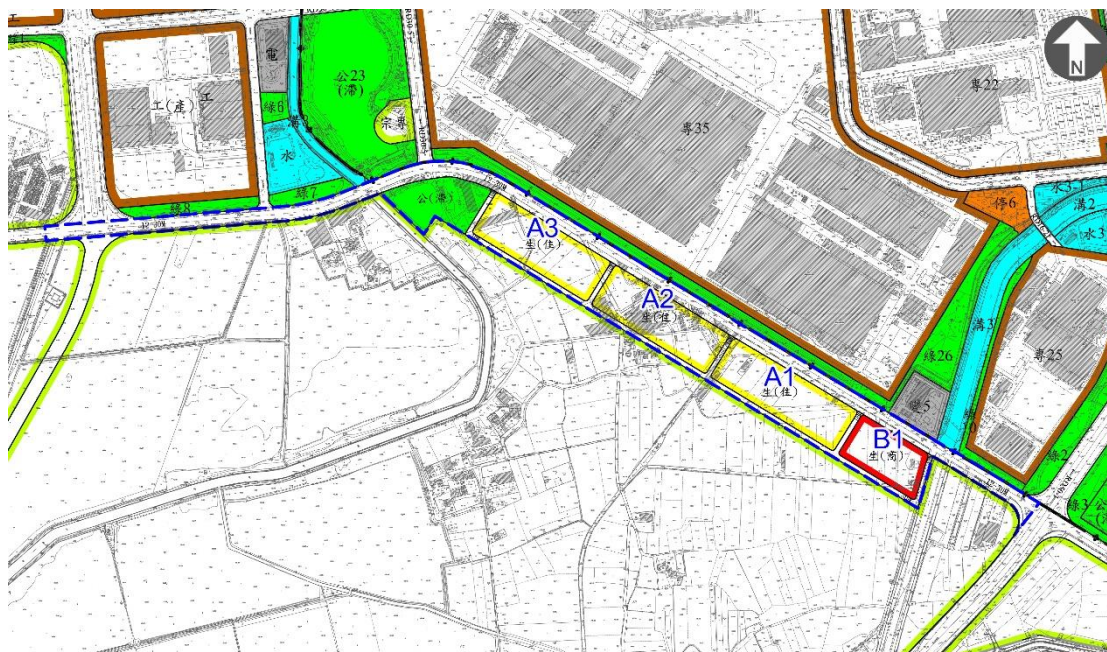


圖 23 新市區建設地區開發區塊 I 區細部計畫街廓編號示意圖

第四點 生活服務區（住宅）不得做臺南市施行細則第十五條之使用，容許使用項目應依臺南市施行細則第十四條規定辦理。

第五點 生活服務區（商業）容許使用項目應依臺南市施行細則第十六條規定辦理。

第六點 本計畫各土地使用分區之建蔽率及容積率不得大於下表規定：

土地使用分區類別	建蔽率（%）	容積率（%）
生活服務區（住宅）	50	180
生活服務區（商業）	70	280

第七點 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十七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。

第八點 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（%）
公園兼滯洪池用地	15	45

第九點 本計畫指定建築基地留設公共開放空間之規定如下：

一、本細部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，指定位置詳如圖 24 所示。

（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。

留設規定 類型	最小寬度（m）／最小面積（m ² ）	其他留設規定
指定留設沿街式 開放空間	應退縮寬度 5M 以上之開放空間。	1.退縮部分不得設置圍牆。 2.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。
指定留設街角廣 場式開放空間	街角廣場最小面積為 200 平方公尺。	應適當植栽綠化及設置街道家具供民眾休憩使用。

（二）指定留設之開放空間不得設置停車位，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，後續需配合先建者，地面需保持順平；無遮簷人行步道應採用硬質鋪面，且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。

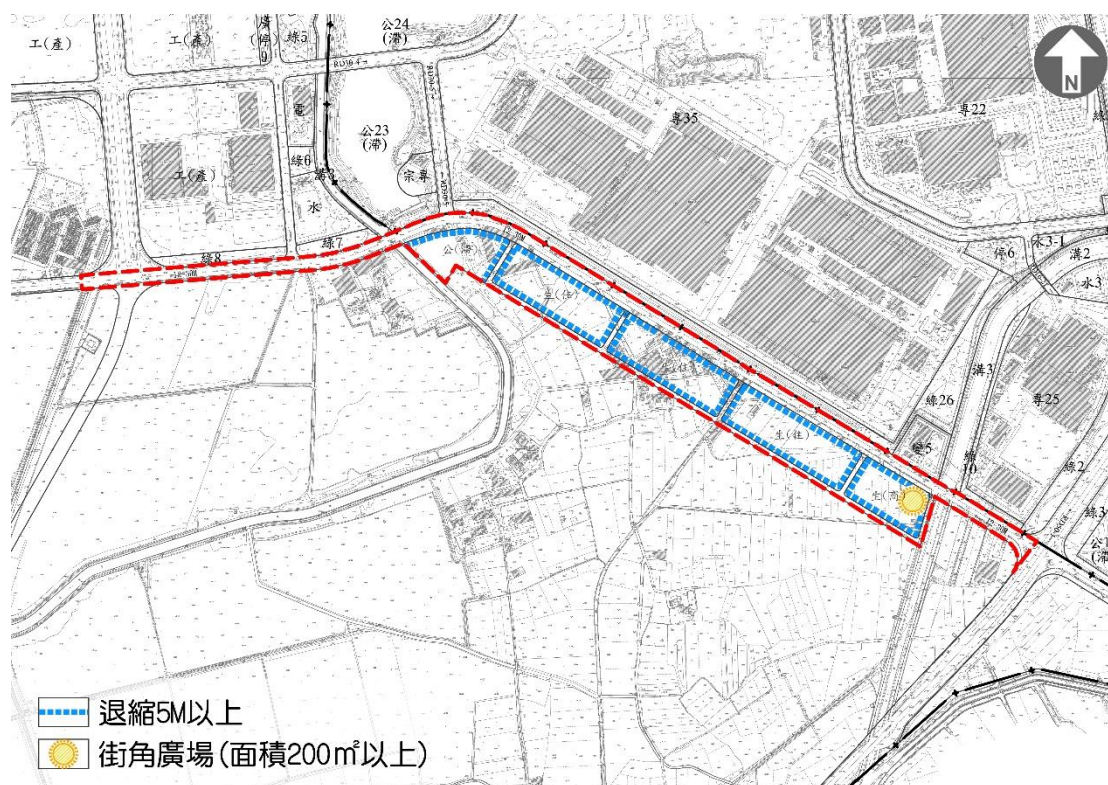


圖 24 細部計畫指定留設沿街式及街角廣場式公共開放空間位置示意圖

第十點 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
生活服務區 (住宅)	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 150 平方公尺或其零數應留設一部汽車停車空間。	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。
生活服務區 (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。	

第十一點 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」第十八條規定應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 層應自計畫道路境界線退縮 4 公尺以上建築，以利植栽綠化及透水。

第十二點 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。

第十三點 獎勵措施

- 一、本計畫區不適用「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）」土地使用分區管制要點第十一點第二款△V3：引進重要產業類別相關設施及△V4：配合開發時程之獎勵容積規定。
- 二、獎勵後總容積不得超出該使用分區基準容積之 20%。

第十四點 本要點未規定事項，悉依其它有關法令辦理。

玖、都市設計準則

第一點 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）生活服務區（商業）編號 B1 之街廓，其申請開發基地面積超過 1,000 平方公尺者。

（二）基地面積達 2,000 平方公尺以上者。

（三）建築法令規定之高層建築物。

二、前開規定以外者由建築主管機關審查。

第二點 停車空間及停車出入口

一、戶外停車位應距離建築物外牆面 50 公分以上，戶外停車空間之綠化面積應達 25%。

二、建築基地之汽、機車出入口應避免設置於 12-30M 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。

第三點 圍牆

一、生活服務區（商業）之建築基地不得設置圍牆。

二、生活服務區（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。

第四點 廣告招牌

本計畫區同一棟建築物之廣告招牌，以整體設置為原則。若無法集中設置時，方得以個別方式設置，其設置位置不得妨礙通行及整體景觀。

第五點 基地綠化

- 一、基地綠化面積應占法定空地面積之 50%。
- 二、沿 12-30M 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。
- 三、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。

第六點 照明設施管制

- 一、生活服務區（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。

第七點 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。

第八點 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」第七點之規定，本計畫所應負擔之部分公園兼滯洪池用地（公滯 3、4、5 用地），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。因此，有關前述於本計畫所應負擔之公園兼滯洪池與道路用地部分，包含土地徵購費、地上物補償費及工程費，擬以一般徵收方式辦理用地取得及工程施工完成，開闢經費依原臺南縣政府 97 年 4 月 14 日府地開字第 0970081506 號函應攤提 7,047 萬元詳表 15 所示。

表 15 新市區建設地區開發區塊 I 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（萬元） 包含土地徵購費、 地上物補償費及工 程費	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	其他				
公（滯） 3、4、5	0.85	✓	✓				7,047	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及不計入負擔部分（12-30M 已徵收開闢道路）外，其餘位於本計畫範圍內之生活服務區（住宅、商業）、公園兼滯洪池用地、道路用地等共計 14.66 公頃，應以區段徵收方式辦理整體開發，詳表 16、表 17 所示。

（一）財務試算分析

1、區段徵收面積：14.66 公頃，詳圖 25 所示。

項目	單位	數量
A.計畫面積	公頃	20.75
B.不計入負擔面積	公頃	5.24
範圍面積（A-B）	公頃	15.51
C.大公面積：公（滯）用地	公頃	0.85
實際區段徵收面積（A-B-C）	公頃	14.66
提供公共設施用地面積	公頃	4.86
區段徵收範圍內公設比例	%	33.15

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

2、開發費用計算

（1）地上物改良拆遷補償費：依現場調查結果估算，約為 14,851 萬元。

（2）地價補償費：依 101 年 1 月 4 日修訂之「土地徵收條例」第 30 條規定，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。參考本案周邊交易案件，故以每坪 3 萬元估算徵收單價。另參照開發區塊 L、M 區之區段徵收情形，地主領取抵價地比例達 90%以上，且近年因市價徵收因素，地主領取補償金意願有所改變，故本案即依照此標準設定 90%私地主領取抵價地，其餘 10%私地主領取地價補償費用，約為 10,031 萬元。

（3）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。而公共設施管理維護費，指自公共設施完成之日起至移交接管前及移交接管後共計三年內，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 萬元為限。另包含區外公共設施負擔費用攤提費用，公共設施費用合計約為 45,131 萬元。

（4）土地整理費：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。以每公頃 400 萬元估算，合計約為 5,863 萬元。

(5) 利息費用：開發總經費借貸之利息費用，參考五大銀行平均基準利率 2.88% 估算約為 2,185 萬元。

(6) 開發總費用：合計約為 7.81 億元，詳表 16 所示。

(二) 可行性分析

1、基本參數設定

(1) 抵價地發還比例：假設抵價地發還比例為 43%。

(2) 貸款利息：參考五大銀行平均基準利率 2.88% 估算。

(3) 折現率：以 2.88% 估算。

(4) 土地標售價格：參酌周邊 LM 區塊市值，生活服務區（住宅）以每坪 9 萬元估算，生活服務區（商業）以每坪 18 萬元估算，即 114,517（萬元/公頃）計算。

(5) 假設公共設施工程年限為 4 年，土地去化年期 2 年（50%/50%），去化度 100%。

2、財務平衡試算

土地所有權人申領抵價地補償情形將影響辦理前期貸款利息支出與開發後剩餘可建築土地面積，本計畫以私有土地 90% 領地、10% 領取補償金，當抵價地發還比例 43%，其淨現值（NPV）皆為 24,890 萬元、益本比（B/C）為 1.47，而內部報酬率（IRR）為 12.82 大於折現率（2.88），顯示財務計畫可行，詳表 17 所示。

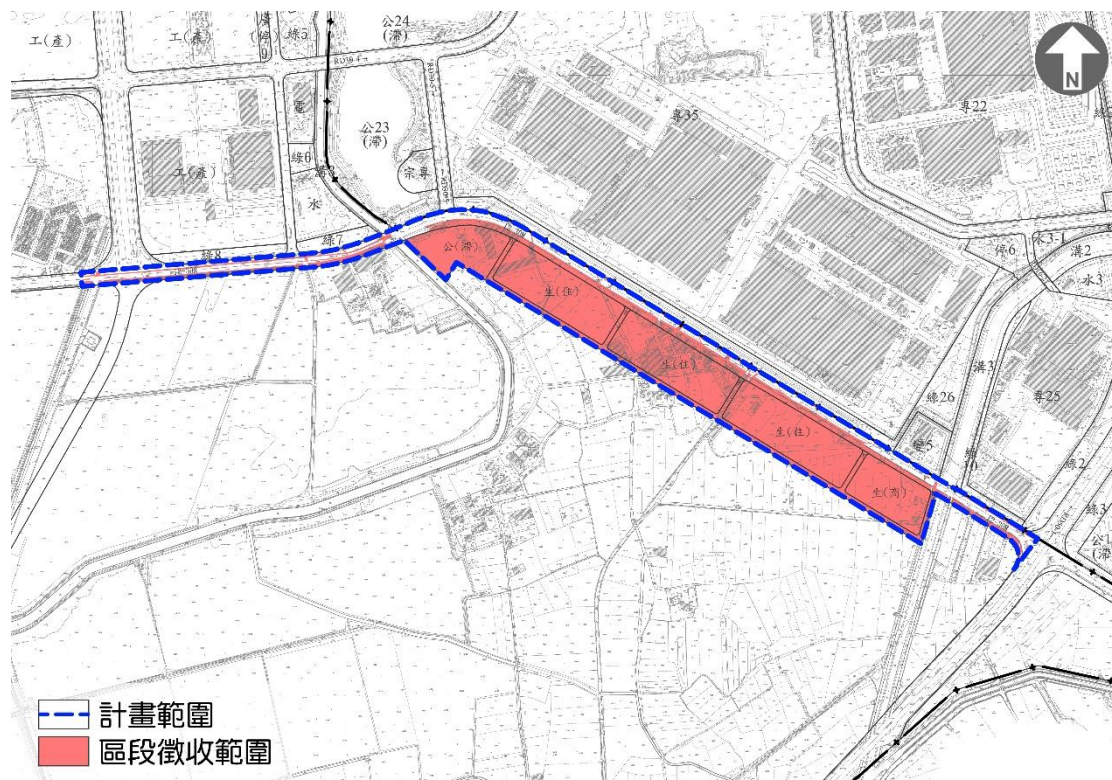


表 16 新市區建設地區開發區塊 I 區段徵收開發成本分析表

項目		單價	單位	面積／ 數量	總價 (萬元)	備註
一、補償費						
A.地上物改良拆遷補償費		1	式	14,851	14,851	
B.地價補償費		7,260	萬元/公頃	1.38	10,031	1.設定私有地主 90%領取抵價地，10%領取補償費 2.地價補償費以坪 3 萬元估算
小計					24,882	
二、公共設施費用						
A.施作費用	1.整地費	80	萬元/公頃	14.66	1,173	按實際區段徵收面積估計
	2.公園兼滯洪池用地	3,000	萬元/公頃	1.64	4,929	
	3.道路用地	2,200	萬元/公頃	3.22	7,356	
	4.填土工程	300	萬元/公頃/ 公尺	11.38	6,826	估計填土深 2 公尺
	5.擋土牆工程	1.67	萬/公尺	1,435	2,396	懸臂式擋土牆 H=4.00m
	6.雨污水下水道	275	萬元/公頃	14.66	4,031	按實際區段徵收面積估計
	7.地下管道	250	萬元/公頃	14.66	3,664	按實際區段徵收面積估計
	8.電力電信工程	120	萬元/公頃	14.66	1,759	按實際區段徵收面積估計
	9.自來水工程	100	萬元/公頃	14.66	1,466	按實際區段徵收面積估計
B.工程及施規劃設計費		1	式	1,680	1,680	直接工程費之 5%
C.公共設施管理維護費		5	萬元/公頃/年	14.66	220	每公頃每年 5 萬計 3 年
D.區外公共設施負擔費用攤提		1	式	9,630	9,630	
小計					45,131	
三、土地整理費		400	萬元/公頃	14.66	5,863	
四、貸款利息		1	式	2,176	2,185	
合計					78,061	

註：表內所列面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準，且表內數據係以假設狀況估算相關費用，估算結果僅供參考，實際區段徵收開發總經費依辦理時之相關規定及實際發生之費用為準。

表 17 區段徵收分年現金流量表

項目	總價 (萬元)	施工期間				土地標售期間	
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 1 年	第 2 年
現金支出							
一、土地補償費	10,031		10,031				
二、土地改良物補償費	14,851		14,851				
三、地籍整理費	5,863		5,863				
四、公共設施費用	45,131	2,257	18,052	22,565	2,257		
小計	75,875	2,257	48,797	22,565	2,257		
貸款利息	2,185	65	1,405	650	65		
開發總費用	78,061	2,322	50,202	23,215	2,322		
現金收入							
土地標售收入	114,517					57,285	57,285
累積淨值		-2,322	-52,524	-75,739	-78,061	-20,802	36,465
NPV (萬元)	24,890						
IRR	12.82						
B/C	1.47						

**附件、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

業務承辦人員

業務單位主管