

第三案：「變更臺南科學工業園區特定區主要計畫（不含科學園區部分）（配合新市區建設地區開發區塊 A、B、C、D、E、N、O 擬定細部計畫）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」再提會討論

說明：本案業於 112 年 10 月 31 日經內政部都市計畫委員會第 1044 次會議及 112 年 12 月 11 日本市都市計畫委員會第 127 次會議審定在案，並於今(113)年啟動區段徵收作業，惟臺南市政府地政局於辦理區段徵收過程中，因部分現況與地籍及都市計畫不符，涉及都市計畫調整變更，擬再提會討論修正；另於辦理地上物查估作業期間，亦接獲機關及部份人民陳情意見(詳附表)，併同提會討論，俾利後續區段徵收作業之進行。

決議：除下列各點外，有關臺南市政府地政局再提會意見詳附表本會決議欄，其餘仍照本會 112 年 12 月 11 日第 127 次會議決議內容通過。

- 一、提案編號第 1、6 案，因該範圍為圖解地籍圖致都市樁位成果與地籍或現況不符，另因樁位成果已於 95 年公告，且都市計畫未有明確規劃原意，爰請臺南市政府於樁位、地籍容許誤差範圍內，另案研議調整方式。
- 二、提案編號第 8 案(蘇劉○治)，為保障既有合法建物權益，應再清查其餘產業支援區（第二之一種產業服務專用）範圍是否有類似情形，並授權由臺南市政府都市發展局與臺南市政府地政局研定修正該分區土地使用分區管制內容，免再提會討論。
- 三、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外，其餘授權業務單位覈實校正。

【附表】臺南市政府地政局再提會意見綜理表

編號	陳情人	位置	陳情理由	地政局意見	本會決議
1	臺南市政府地政局	公(滯)13	公(滯)13 原為污 1 用地，經查港子尾段 1015 地號如依計畫圖所示，有部分土地位於區段徵收範圍外，未來僅能申請一併徵收，影響地主權益，復經檢視，港子尾段 1015 地號地籍線與現況相符，爰建議區段徵收範圍應調整以港子尾段 1015 地號西側地籍為界向南延伸至 1020-3 地號上，向北延伸至與原計畫範圍線交界處。(港子尾段 1015 地號於 113 年 7 月 1 日辦理逕為分割，新增分割地號為 1015-1；1020-3 地號於 113 年 7 月 1 日辦理逕為分割，新增分割地號為 1020-11、1020-12 地號)		暫予保留，依決議一內容辦理。
2	臺南市政府地政局	領寄地區	1.領寄地區依都市計畫規劃原意係位於剔除區，經檢視已審定之都市計畫圖會拆除屬領寄地區之建物或圍牆，並致 A 處(安定段 115-4、115-5 地號)、B 處(安定段 110-0、110-3、110-8、1269-20 地號)、C 處(安定段 1276 地號)及 D 處(安定段 1278 地號)有部分土地位於區段徵收範圍內，建議剔除前揭地號，以符都市計畫規劃原意。 2.經檢視安定段 126、126-17 地號(如圖示 E 處)屬領寄之範圍，經套繪審定之都市計畫圖，將拆除其土地上圍牆，並造成部分安定段 126 地號部分土地及 126-17 地號整筆土地納入區段徵收範圍，建議依都市計畫原意將該 2 筆土地剔除於區段徵收範圍。		酌予採納。 理由： 1. 查南科特定區住宅區規劃原意「原屬非都市土地之鄉村區或其坵塊可配合鄰近分區及計畫街廓未來之發展者，考量與鄰近分區銜接界面及計畫街廓未來發展之完整性，規劃為低密度住宅區」，先予敘明。 2. 查 A 處(安定段 115-4、115-5 地號)、E 處(126-17 地號)土地係分別分割自既有住宅區，參酌上開規劃意旨，應剔除區段徵收範圍，調整為住宅區。 3. B 處(安定段 110-0、110-3、110-8、1269-20 地號)、C 處(安定段 1276 地號)、D 處(安定段 1278 地號)及 E 處(安定段 126)等 6 筆土地，參酌上開規劃意旨並避免影響既有使用，整筆完整地號應屬住宅區，並剔除區段徵收範圍(詳圖 1-1~1-2、1-4~1-7)。
2-1			承前次提案 2 之 B 處，剔除區以安定段 1269-20 地號東側地籍線上，另將 1269-15、1262-11、1262-12、1270-6 及 1275-10 等 5 筆住宅區土地變更為農業區，納入區段徵收範圍		酌予採納。 理由： 1. 查南科特定區住宅區規劃原意「原屬非都市土地之鄉村區或其坵塊可配合鄰近分區及計畫街廓未來之發展者，考量與鄰近分區銜接界面及計畫街廓未來發展之完整性，規劃為低密度住

				<p>宅區」，先予敘明。</p> <p>2. 1269-15、1262-11、1262-12、1270-6 及 1275-10 等 5 筆地號係分別分割自東側既有農業區(供申請變更開發為生活服務區)，參酌上開規劃意旨，應納入除區段徵收範圍，調整為生活服務區(詳圖 1-3)。</p>
3	臺南市政府地政局	細廣 1 北側零工範圍	<p>本案都市計畫圖與地籍相符，蘇厝段 1077 地號為零工區應剔除於區段徵收範圍外，建請確認該分區樁位展繪正確性，另蘇厝段 1078、1079 地號是否與蘇厝段 1077 地號為同一工廠使用，建請查明，如屬同一使用，建議前揭地號(蘇厝段 1077~1079 地號)皆劃設為零工區，不納入區段徵收，以符合規劃原意。</p>	<p>不予討論。</p> <p>理由：</p> <p>1. 經查蘇厝段 1077 地號為昇尉企業股份有限公司第 3 分廠工廠登記範圍，另蘇厝段 1078、1079 地號查無相關工廠登記資料，先予敘明。</p> <p>2. 查零星工業區係依現況合法使用範圍劃設，爰應依蘇厝段 1077 地號範圍劃設，然經檢核分區樁位展繪成果，與本計畫分區劃設意旨不符，惟未涉都市計畫調整變更，轉請相關業務單位修正都市計畫樁位。</p>
4	臺南市政府地政局	兒 1 右側住宅區	<p>1. 經本局於地上物查估時，台糖公司表示因胡厝寮段 953-4(分割自 953-3)、956-45(分割自 956-37)、960-4(分割自 960-1)、957-4(分割自 958-5)、957-16 地號現為住宅區之畸零土地無法使用，建議調整納入區段徵收範圍。經查該土地現行使用分區為住宅區，毗鄰土地(953-3、956-37、960-3、957-15 及 958-5 地號)皆已納入區段徵收範圍，致住宅區土地於開發後呈現無法建築利用之情況。建議調整計畫範圍，將 953-4、956-45、960-4(國有地)、957-4 及 957-16 地號納入區段徵收範圍，保障地主權益。(如圖 A 處)</p> <p>2. B 處範圍未依地籍劃設，致胡厝寮段 953-0 地號部分土地納入區段徵收範圍，與都市計畫規劃原意不符(慈光三村剔除)，爰建議將胡厝寮段 953-0 地號整筆剔除於區段徵收範圍。</p>	<p>酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 查南科特定區住宅區規劃原意-「原屬非都市土地之鄉村區或其坵塊可配合鄰近分區及計畫街廓未來之發展者，考量與鄰近分區銜接界面及計畫街廓未來發展之完整性，規劃為低密度住宅區」，先予敘明。</p> <p>2. 查胡厝寮段 953-4、956-45、960-4、957-4、957-16 地號等 5 筆土地，係分別分割自南側區段徵收範圍土地，原亦非屬非都市土地之可建築用地，參酌上開規劃意旨，應非屬住宅區範圍，爰應納入區段徵收範圍，並變更為生活服務區。</p> <p>3. 另查胡厝寮段 953 地號已為興闢完成之既有住宅區(慈光三村)，參酌上開規劃意旨，應為住宅區，整筆土地應剔除於區段徵收範圍(詳圖 2-1~2-2)。</p>
5	臺南市政府地政局	綠 4 及 31-10M 道路右側零工區	<p>本案零工區西側建物位於區段徵收範圍內，未來規劃為道路用地，勢必須拆除建物，與都市計畫規劃之原意不符。為避免影響後續工廠營運及地主權益，建議曾文段 2697-0、2736-0、2737-0、2738-0、2764-0、2740-0、2741-0 及 2693-0 地號剔除於區段徵收範圍。由於本案涉及計</p>	<p>酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 查南科特定區零星工業區規劃原意-「原屬非都市土地之丁種建築用地且登記有案者」，先予敘明。</p> <p>2. 次查曾文段 2736、2737、2738、</p>

			畫內容規劃，建議都發局應通盤考量。	2764、2740、2741 及 2693 地號無相關工廠登記資料，僅曾文段 2697 地號領有工廠登記在案，併予敘明。 3. 參酌現行都市計畫圖，曾文段 2736(部分)、2737(部分)、2738、2764、2740、2741 及 2693 地號應屬零星工業區。另參酌上開規劃意旨，曾文段 2697 地號應屬零星工業區，爰酌予調整零星工業區範圍，將曾文段 2697 地號整筆土地納入零星工業區，剔除於區段徵收範圍並配合調整西側計畫道路路型。 4. 上開主要計畫道路用地變更為零星工業區範圍，除曾文段 2697 地號剔除於區段徵收範圍外，其餘土地於細部計畫調整為廣場用地，應納入區段徵收範圍徵收開闢（詳圖 3-1~3-2）。
6	臺南市政府地政局	綠 6、電力 4 及綠 9 範圍	經套繪本案都市計畫圖，善化段 2203 地號有部分土地位於區段徵收範圍內，經查該地號屬非都市土地，非屬區段徵收範圍內土地，建議調整計畫範圍。	暫予保留，依決議一內容辦理。
7	農業部農田水利署嘉南管理處	零星工業區周圍灌溉專用區	<p>(一) 依據貴局 113 年 9 月 3 日南市地徵字第 1131218950 號函辦理。</p> <p>(二) 會議結論(五)所載其 0.05 公頃灌溉設施專用區之面積劃設依實際確實評估，經檢討如下：</p> <p>1. 旨揭灌溉專用區位置如附件一，因開發區塊外(零工)上有灌溉地，而區內毗鄰區段並無道路或公有土地，貴局規劃約 356 公尺(如附件二)，作為灌溉專用區使用。</p> <p>2. 經建討為提供曾文段 2741 地號灌溉地用水，需新設善化補給 1 長度約 84 公尺，而為確保零工區域排</p>	<p>本案若貴局與該處確認應規劃灌溉專用區位置及面積，本局予以尊重。</p> <p>未便採納。 理由： 1. 依 112 年 10 月 31 日內政部都市計畫委員會第 1044 次會議及 112 年 12 月 11 日本市都市計畫委員會第 127 次會議審定之內容，劃設為灌溉專用區，先予敘明。 2. 另查上開劃設原則、寬度及範圍皆經農水署確認在案，且與本次建議調整之方案並無衝突，爰建議維持上開會議審定結果，不予調整。</p>

			<p>水，需新設截流溝7，長度約110公尺，警銜接原水路(原規劃未銜接原水路)如附件三，總計長度約194公尺，寬度1.2公尺，面積約0.023公頃(如附件四)。</p> <p>3. 本案全筆徵收曾文段2741-1地號土地，惟部分土地(善化小排2-10測點0+000~0+080公尺區段)位於開發區塊範圍，請保留該區段水路，以利零工區內田坵排放(如附件三)。</p>		
8	蘇劉○ 治	臺南市安定區蘇鄰里2-7號	<p>本人蘇劉昭治所擁有之安定區蘇厝段1048地號土地，依「變更臺南科學工業園區特定區主要計畫(不含科學園區部分)(配合新市區建設地區開發區塊A、B、C、D、E、N及O擬定細部計畫案)」暨「擬定臺南科學工業園區特定區主要計畫(不含科學園區部分)(配合新市區建設地區開發區塊A、B、C、D、E、N、O擬定細部計畫案)」，劃設為產業支援區(2之1)為原位置保留本人所領有使用執照之建築物，門牌：臺南市安定區蘇鄰里1鄰蘇厝2號之7，本人年事已高且該建物為賴以居住維生之房屋，懇請貴局檢討本土地之使用分區及土地使用管制規則，讓本人可以保留這棟長年居住房</p>	<p>查陳情人土地座落於本市都市計畫委員會第127次會議審定「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」之產業支援區(第二之一種產業服務專用)，該分區土地使用分區管制要點第五條規定：產業支援區(第二之一種產業服務專用)容許使用項目正面表列如下：「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。……」，是以，陳情人若申請建築物原位置保留，依土地徵收條例第47條規定，該建物原來使用與未來都市計畫土地容許使用項目不符，似難准予保留。考量該土</p>	暫予保留，依決議二內容辦理。

			屋，不在因政府開發而面對房屋拆除及遷移之苦，附上本人使用執照相關文件，請貴局參考。	地並非位於都市計畫公共設施用地，建議調整土地使用管制相關規定，以落實保障人民居住權，創造和諧社會。	
9	王○瓊/ 楊吳○ 香	安定區蘇厝段 1751 地號/安定鄉蘇林村蘇厝 1 號之 23 安定區蘇厝段 1747 地號/安定鄉蘇林村蘇厝 1 號之 28	<p>1. 民所有之建物為居住多年房舍，業經政府核准合法興建之建物、建照、使用執照、房屋稅籍等資料，詳如附件。</p> <p>2. 民所有之地被編為綠地區，但該區內鄰近有一科技公司獲准保留，懇請鈞局亦能比照辦理。</p> <p>3. 民願配合政府都市發展區段徵收之政策，剩餘空地參與徵收但懇請政府能依憲法第 15 條中保障人民財產權的核心價值，及大法官釋字第 400 號釐清財產權的意義，包括自由使用、收益與處分的權利，以實踐個人自由發展人格與維護尊嚴的目標。保留原有之建物以安身立命。</p>	<p>本案陳情人土地座落於前開細部計畫案之公園用地內，依土地徵收條例第 47 條規定，似難准予原位置保留。惟該建物經本局委託地上物查估公司查調均為「合法建築物」，且陳情人曾表示原都市計畫公展時規劃為住宅區，再公展變更為公園用地並無個別說明，以致於無法於期限內提出陳情意見。雖貴局已踐行都市計畫公展及召開說明會程序，基於保障人民居住權，建議貴局考量都市計畫調整可能性，以減少後續區段徵收作業執行阻力。</p>	<p>未便採納。</p> <p>理由： 1. 依 112 年 10 月 31 日內政部都市計畫委員會第 1044 次會議及 112 年 12 月 11 日本市都市計畫委員會第 127 次會議審定之內容，安定區蘇厝段 1747 及 1751 地號係劃設為公園用地（公 1），先予敘明。 2. 陳情內容所提西側科技公司獲准保留一節，該公司應屬既有零星工業區，非位屬旨案區段徵收範圍，又查前開公園用地係配合文化遺址鑽探結果，因屬遺址分布密集區，考量遺址保存及後續建築使用問題，爰優先劃設為公共設施用地，併予敘明。 3. 本案今（113）年度已啟動區段徵收作業，所陳建物保留一節，應由臺南市政府地政局依區段徵收作業程序辦理。</p>
10	蘇○成	安定區蘇厝段 1323、1324、1751 地號	<p>我是福成養鹿畜牧場的負責人蘇福成，本畜牧場創立於民國 65 年，至今已歷經 48 年，致力於台灣水鹿的飼養與繁殖，並榮幸地獲得農委會核准之合格養鹿場認證（農畜字第 112567 號），展現了我們的專業與承諾。這塊土地對我個人和家庭有著極其重要的經濟價值。福成養鹿場不僅</p>	<p>本案訴求為保留其畜牧場使用，依土地徵收條例第 47 條規定，似難准予原位置保留，至於開發範圍是否依其所陳予以剔除，建議貴局衡酌本開發區整體開發原則，依權責檢討其剔除可行性。</p>	<p>未便採納。</p> <p>理由： 1. 依 112 年 10 月 31 日內政部都市計畫委員會第 1044 次會議及 112 年 12 月 11 日本市都市計畫委員會第 127 次會議審定之內容，劃設為產業支援區（第三種住宅）及道路用地，先予敘明。 2. 另依 91 年發布實施「擬定台南科學工業園區特定區計畫案」土地使用分區管制原則之指導，範圍內之農業區以保持農業生產為主，為避免影響半導體及光電 IC 板之生產，不得作畜牧業使用，爰依前開原則，實難以保</p>

		<p>是我們的事業，更是一份熱忱與使命，我們致力於捍衛台灣水鹿的繁衍與儲存，對水鹿的健康與福祉有著無比的關懷，這是我們家族代代相傳的價值，也是我們對土地與自然的尊重。</p> <p>這塊土地對我個人和家庭有著極其重要的經濟價值，因養鹿畜牧養殖業搬遷不易，土地徵收將對我們的福成養鹿畜牧場帶來重大衝擊。這塊土地是我主要的收入來源，不僅支撐了我的家庭生活，還承擔了日常開支、子女教育費用以及老年生活的保障。此外，該土地不僅是我個人的財產，也是我們家族多帶人共同經營、累積下來的寶貴經驗豐富知識回憶資產。土地承載著家庭的歷史記憶和文化價值情感連絡的重要來源。</p> <p>因此，土地徵收將嚴重影響我們家族的生技與傳承，我誠摯希望主管機關能對此事進行審慎考量，尋求保障我們權益的方式，共同探討解決之道。</p> <p>在此，希望您能理解我對土地的情感依戀以及對生計的依賴，並酌情考慮我的陳情，保留這塊土地不被徵收，不僅對我個人和家庭意義重大，也有助於維護地方畜牧養殖業發展和社群的穩定。</p>		<p>留；又配合人民陳情建議及考量土地所有權人之需求，爰於該地號區塊劃設較小面積之住宅區街廓，以利後續配地及建築使用，併予敘明。</p> <p>3. 本案今（113）年度已啟動區段徵收作業，所陳建物及畜牧場保留一節，應由臺南市政府地政局依區段徵收作業程序辦理。</p>
--	--	--	--	--

			<p>誠摯期盼貴機關能透謹慎審視我的陳情，並給予支援與保護，使我能夠繼續在這片土地保持生計，同時保持家族的傳統和價值。希望主管機關能考慮到我們的困境和需求，並尋求其他解決方案來達到區段徵收目的，同時保留我個人和我家族的利益，如有需要，我願意配合協助尋找適合的替代方案，以確保土地的保留和維護，同時維護我們的家庭生計與傳統產業。</p>		
11	王○鐘	善化區曾文段 2787、2788 地號	<p>主旨：本人王坤鐘現居住所在地位於南科特定計畫區 E 區，並非主要公共設施用地，希望臺南市政府都發局准予重劃面積全數保留於原居住地；不要讓百姓無家可歸流離失所，創造政府欲人民雙贏局面。</p> <p>說明：</p> <p>一、依據臺南市政府 113 年 5 月 6 日府地徵字第 1130617868 號函。</p> <p>二、此處所善化區曾文段 2787、2788 地號為本人辛勤工作所創造的家園唯一居住地，已經長達 37 年。</p> <p>三、近年土地與建築費用高漲，本人並無餘力另行起造居所。地上景觀植物所費不貲，造成身心俱疲、備感無助與恐慌。</p>	<p>本案合法建物座落橫跨前開細部計畫區道路用地及住宅區，將面臨拆除部分建物情形，且拆除後是否影響主體結構目前尚無法確認，建請貴局考量都市計畫調整可能性，以保障人民居住權，並減少後續區段徵收作業執行阻力。</p>	<p>不予討論。</p> <p>理由：</p> <p>1. 查陳情地號依 112 年 10 月 31 日內政部都市計畫委員會第 1044 次會議及 112 年 12 月 11 日本市都市計畫委員會第 127 次會議審定之內容，劃設為生活服務區（第三之二種住宅），先予敘明。</p> <p>2. 所陳內容係屬區段徵收建物保留問題，非屬都市計畫討論範疇，應由臺南市政府地政局依區段徵收作業程序辦理。</p>

			請求：請全數保留善化區曾文段 2787、2788 地號面積 4108 平方公尺(內含居住房屋、地上物使用面積 1800 平方公尺)重劃面積於原居住地。		
--	--	--	---	--	--

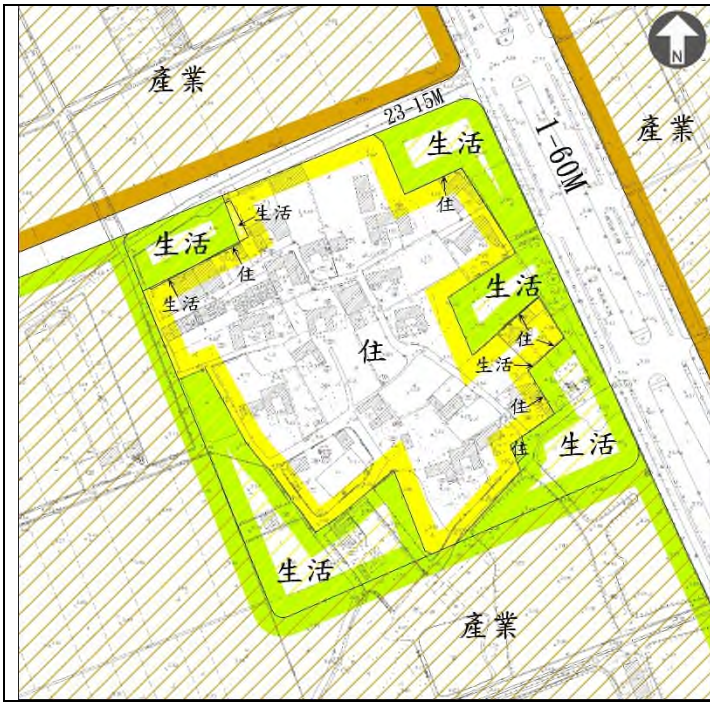


圖 1 領寄調整區位總圖

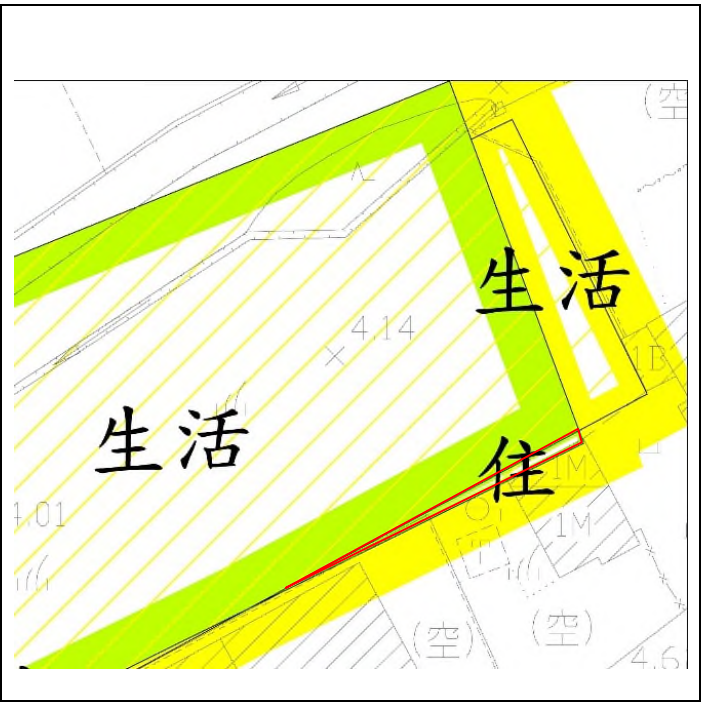


圖 1-1 領寄A修正後之主要計畫內容示意圖

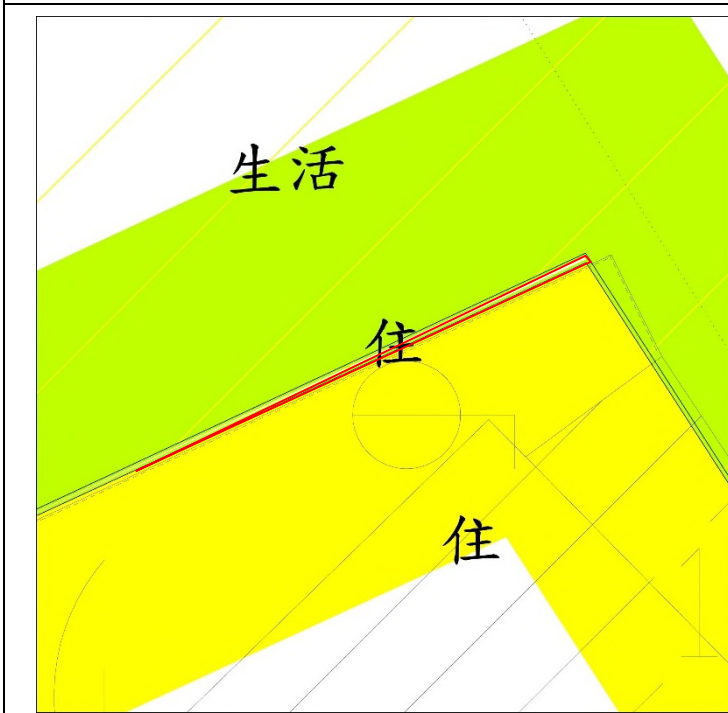


圖 1-2 領寄B修正後之主要計畫內容示意圖

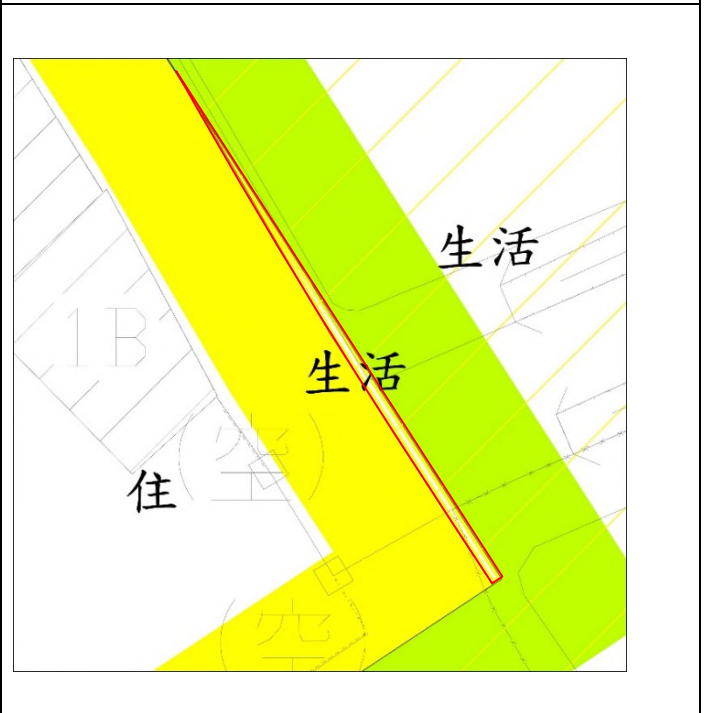


圖 1-3 領寄B修正後之主要計畫內容示意圖



圖 1-4 領寄C修正後之主要計畫內容示意圖

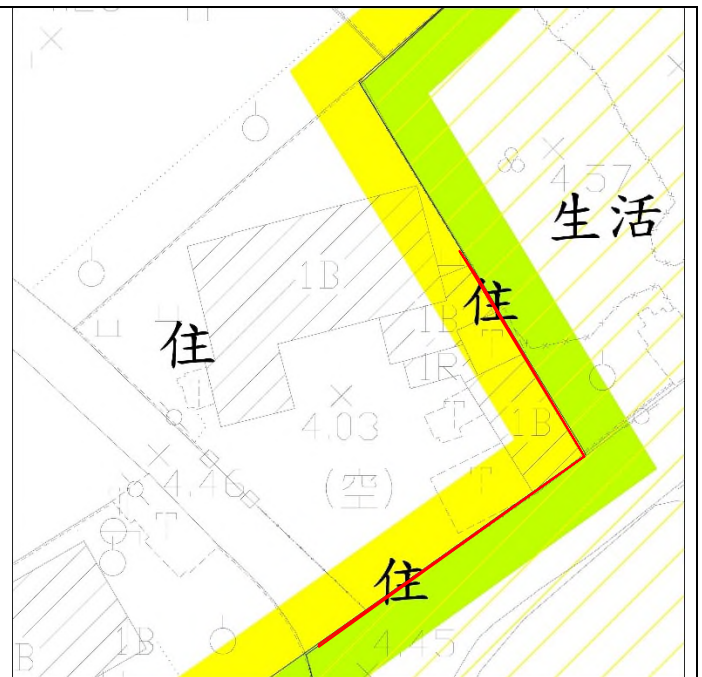


圖 1-5 領寄D修正後之主要計畫內容示意圖



圖 1-6 領寄E修正後之主要計畫內容示意圖

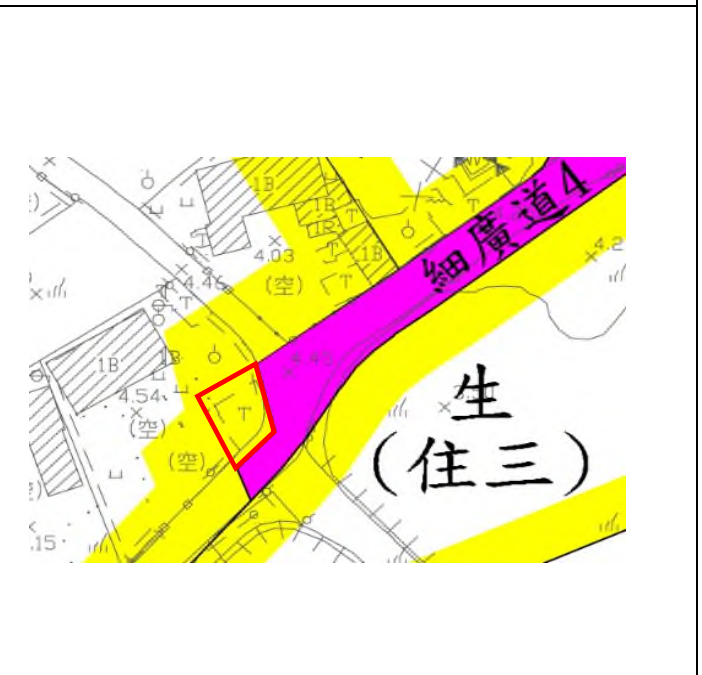


圖 1-7 領寄E處修正後之細部計畫內容示意圖

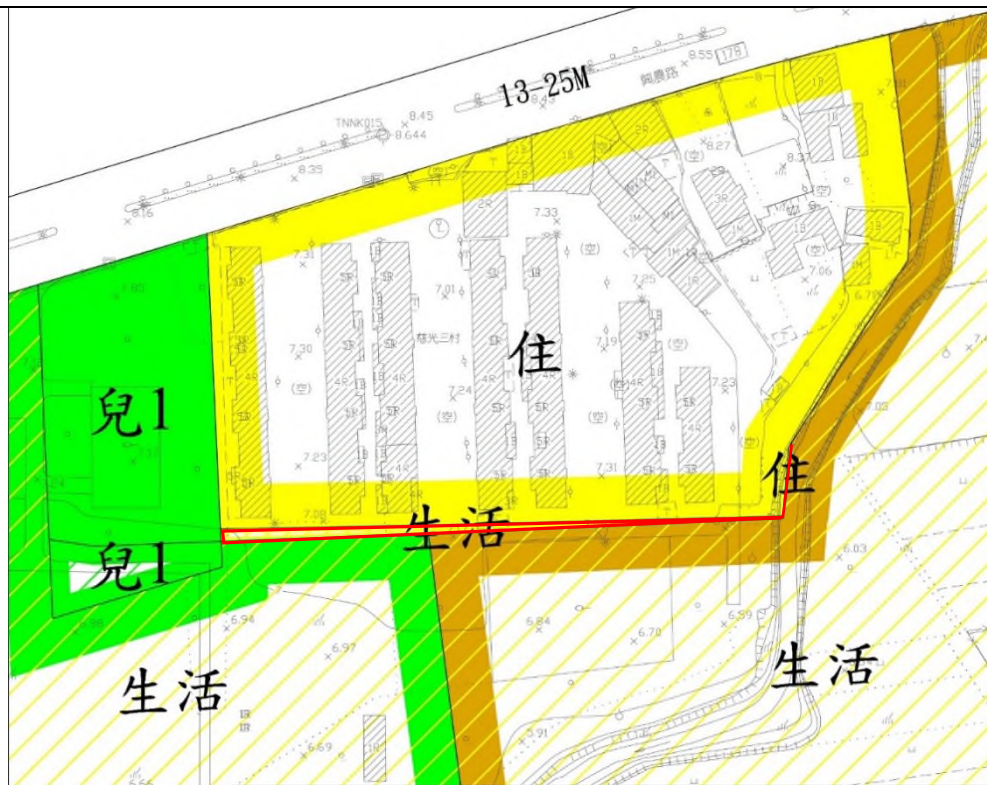


圖 2-1 慈光三村修正後之主要計畫內容示意圖

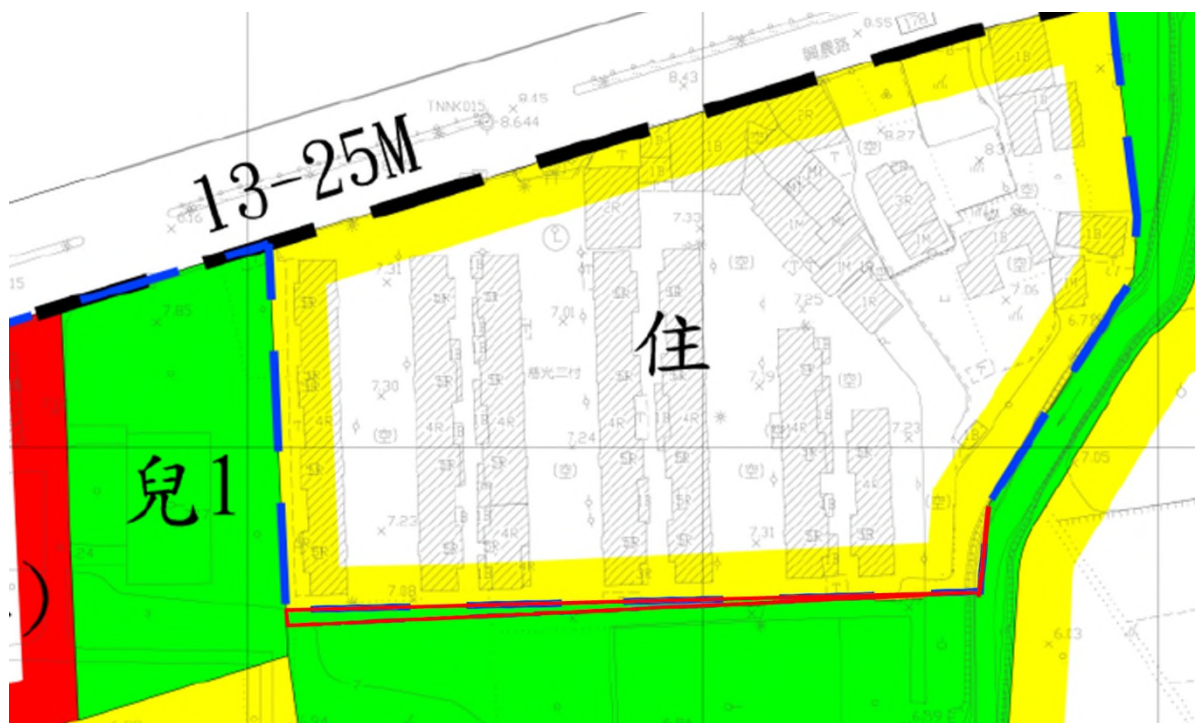


圖 2-2 慈光三村修正後之細部計畫內容示意圖

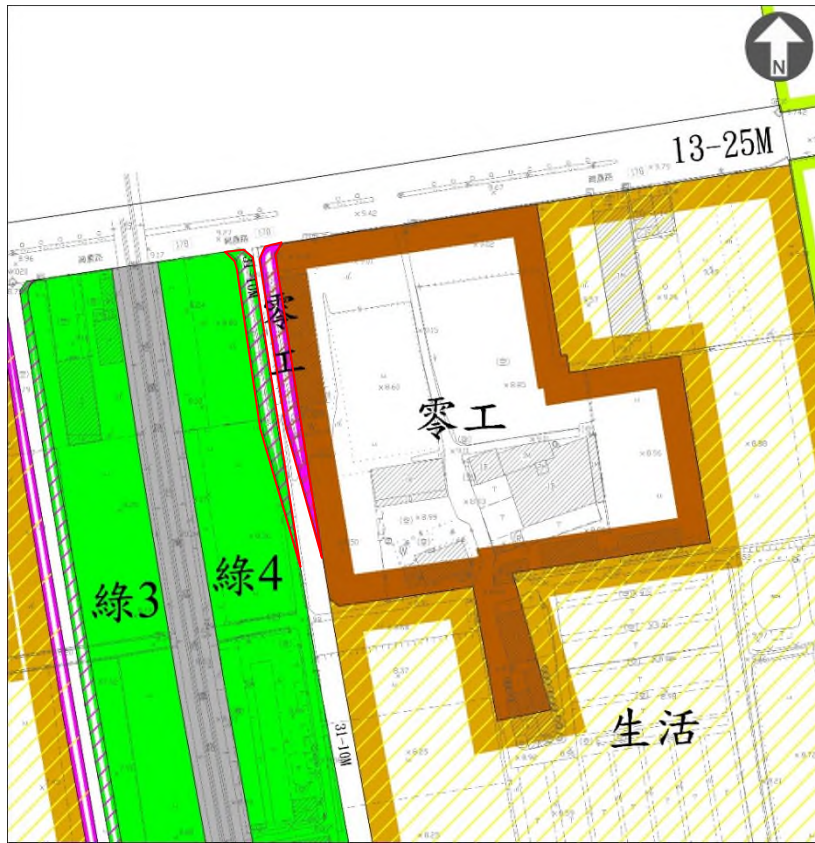


圖 3-1 零星工業區修正後之主要計畫內容示意圖

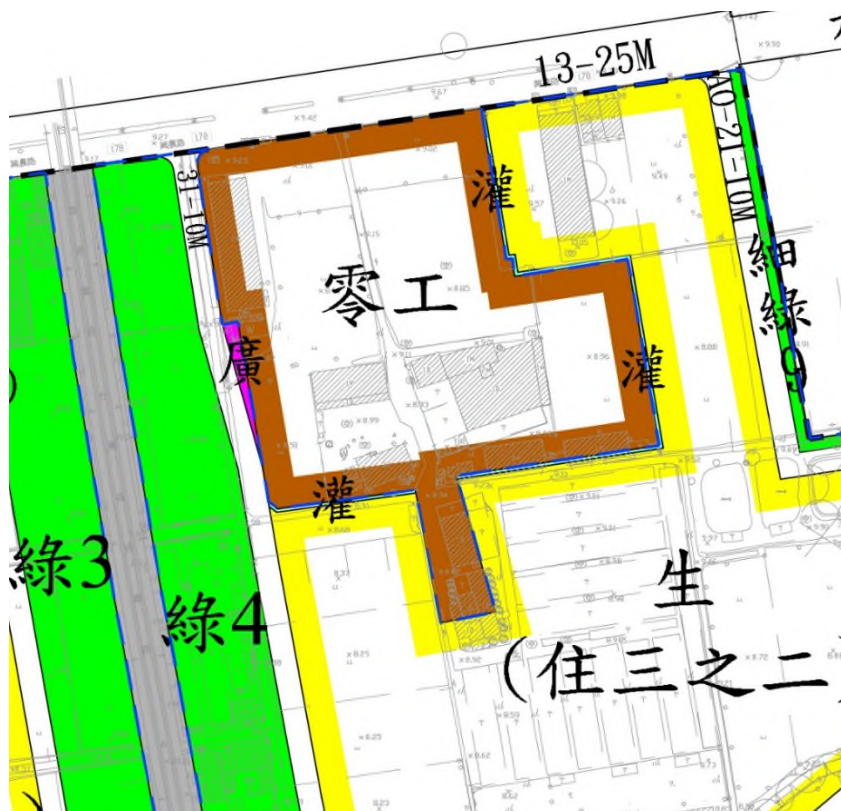


圖 3-2 零星工業區修正後之細部計畫內容示意圖