



南科特定區開發區段徵收工程廉政平臺簡介

南科特定區開發區塊ABCDENO區段徵收案



報告人：臺南市政府地政局局長陳淑美



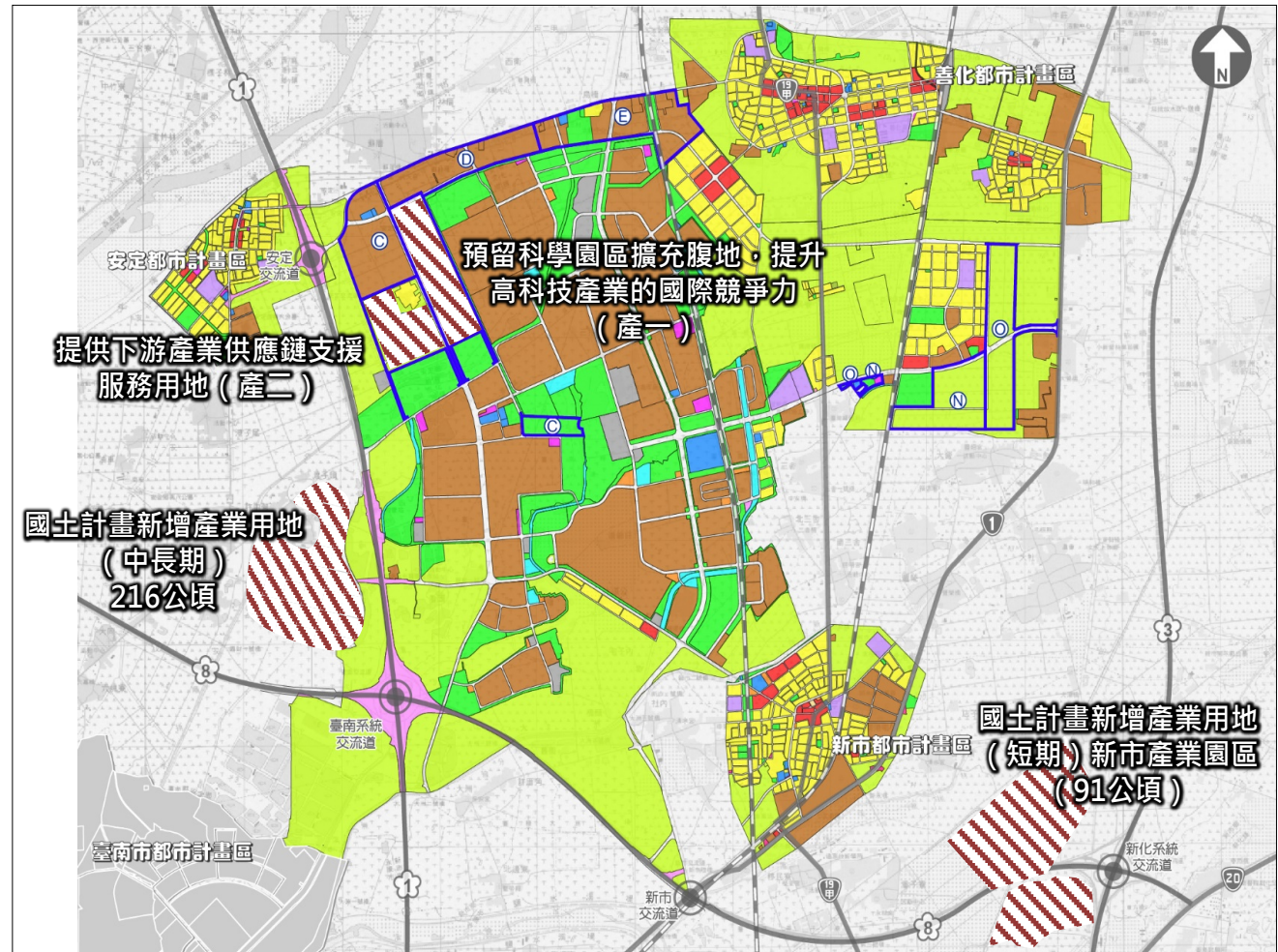
南科特定區開發區塊ABCDENO區段徵收案

計畫緣起

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。

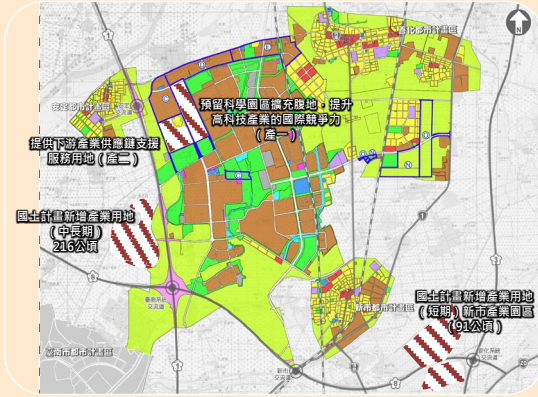
南科周邊浮動分區開發，在L、M區已陸續完成土地去化，103年啟動開發區塊F、G區之細部計畫（已於109年完成區段徵收公告）、106年辦理開發區塊I區之細部計畫（刻正辦理區段徵收公必性評估作業），在都市發展布局上，南科特定區已為平衡臺南市溪南、溪北發展之重要觸媒。

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。



南科特定區開發區塊ABCDENO區段徵收案

開發願景



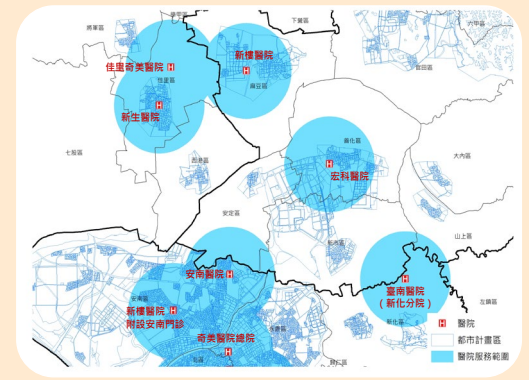
南科園區之建廠用地出租率達99%以上，園區發展已趨近飽和，為因應南科產業發展整體發展，藉由區段徵收取得產業土地確具急迫性及必要性。



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。
*烏橋中路以西為產業發展腹地及服務新核心。
*沿178縣道以南及烏橋中路以東提供生活機能的宜居新社區。



針對開發區塊內既有生活聚落，乃至於淹水潛勢等環境敏感地區，融合自然、人文發展，釋出開放綠地。



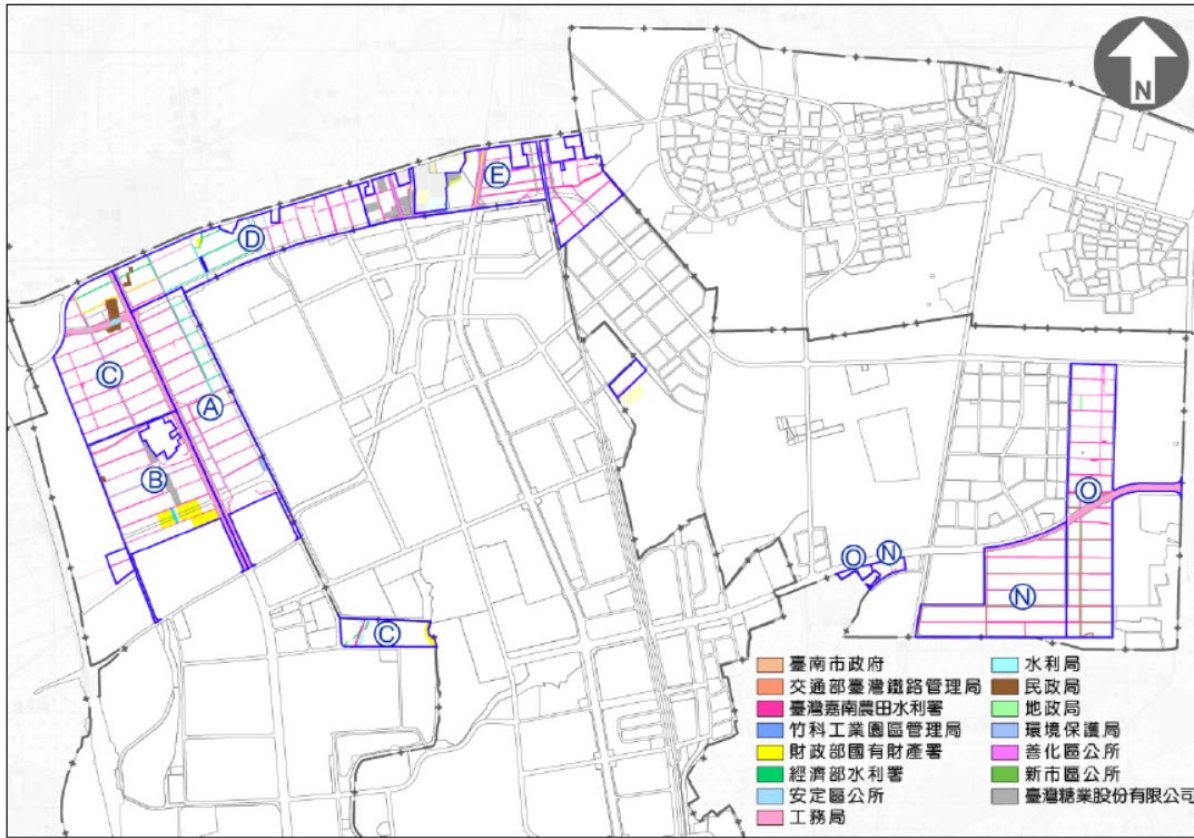
補充電力事業用地穩定南科特定區產業發展用電需求，並考量消防、醫療、就學、等需求，規劃完整公共設施，建構機能完善居住生活圈。

南科特定區開發區塊ABCDENO區段徵收案



區段徵收範圍與面積

面積：375.42公頃



◆區段徵收範圍示意圖

範圍四至

本案（開發區塊ABCDENO）位於特定區北側、西側及東側，行政轄區橫跨安定區、善化區及新市區。其範圍北側以178線為界，東西兩側略在鹽水溪排水路與大洲排水路間。

A、B、C區塊：

東側為南科園區。

南側隔著公滯一、公滯二與樹谷園區相鄰。

西側為中山高速公路右側農路為界。

北側以線道178線與開發區塊D為界。

D、E區塊：

東側與開發區塊F為界。

南側以15-25M道路為界。

西側以直加弄大道為界。

北側以178縣道(興農路)為界。

N、O區：

東側為省道台1線往左之農路為界。

南側為鄉道南139北側之農路道路為界。

西側緊臨開發區塊L、M。

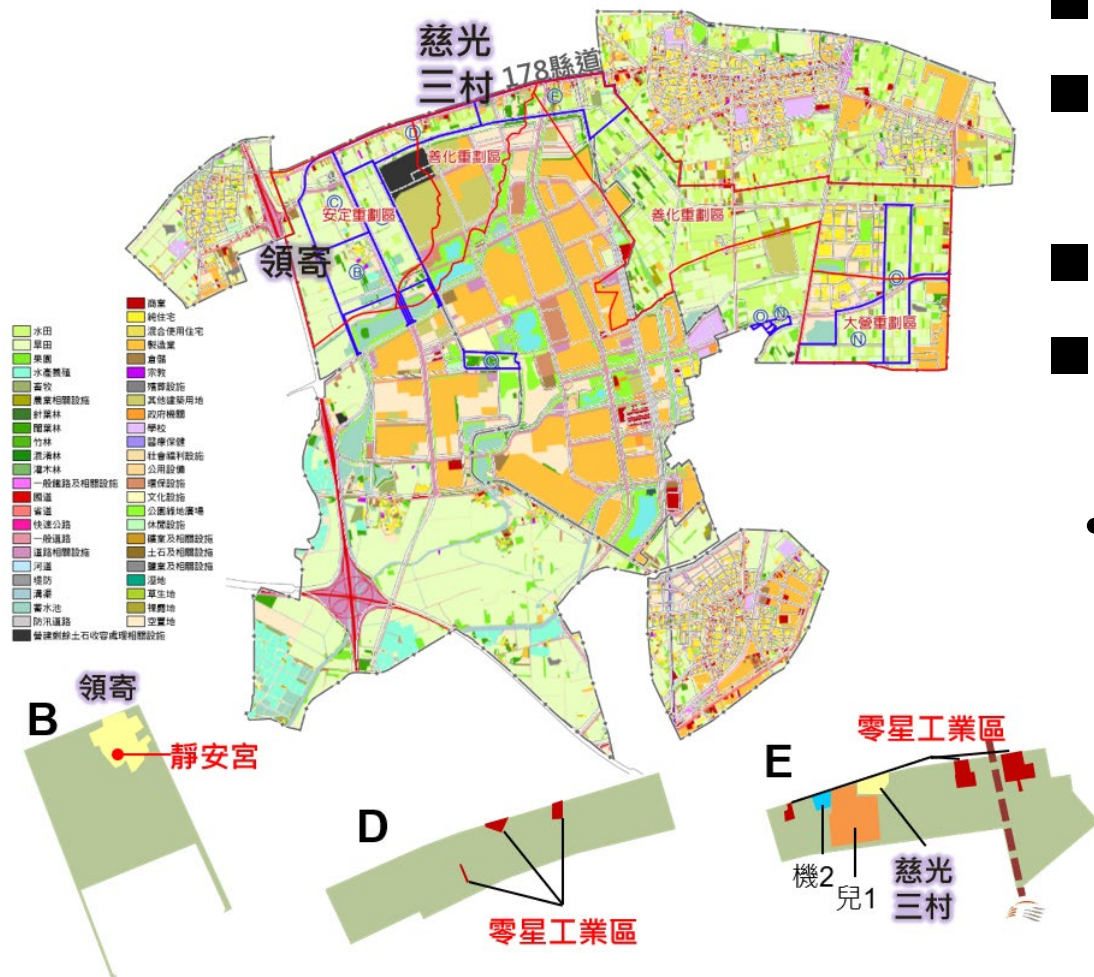
北側以目加溜灣大道為界。

南科特定區開發區塊ABCDENO區段徵收案



使用現況

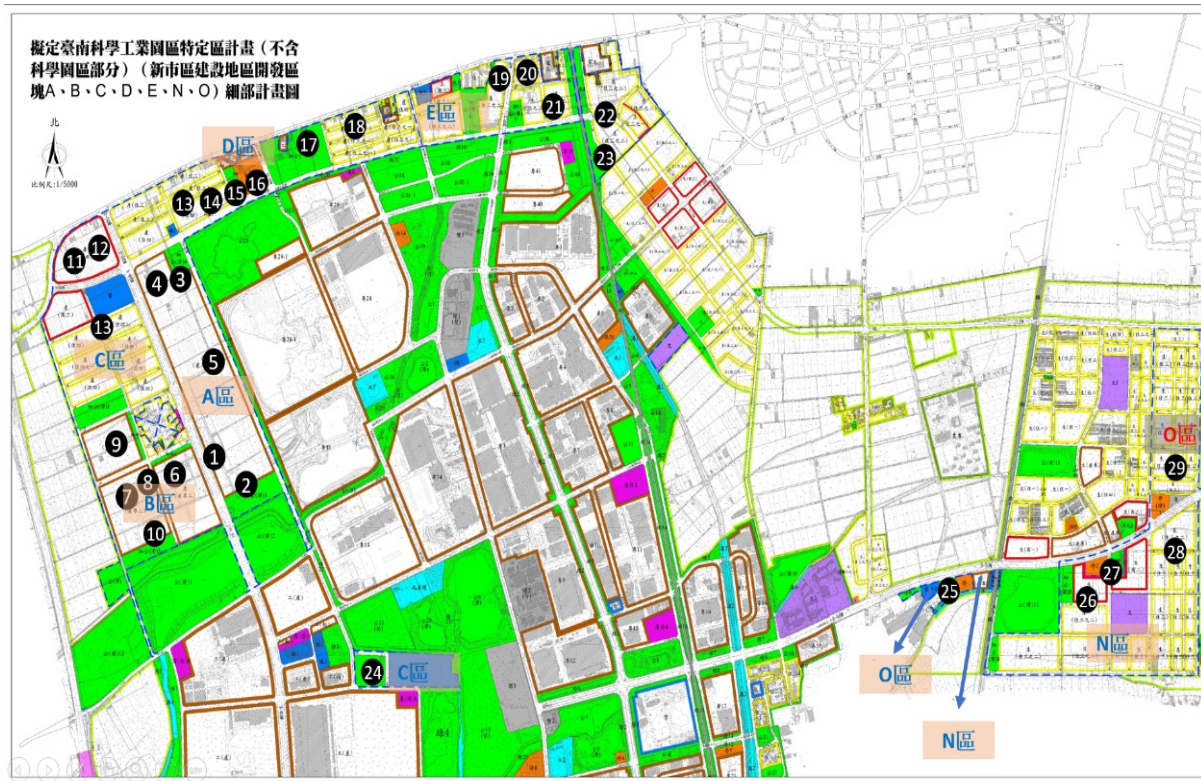
以**農業使用**為主；部分公共設施尚待整體開發與闢。



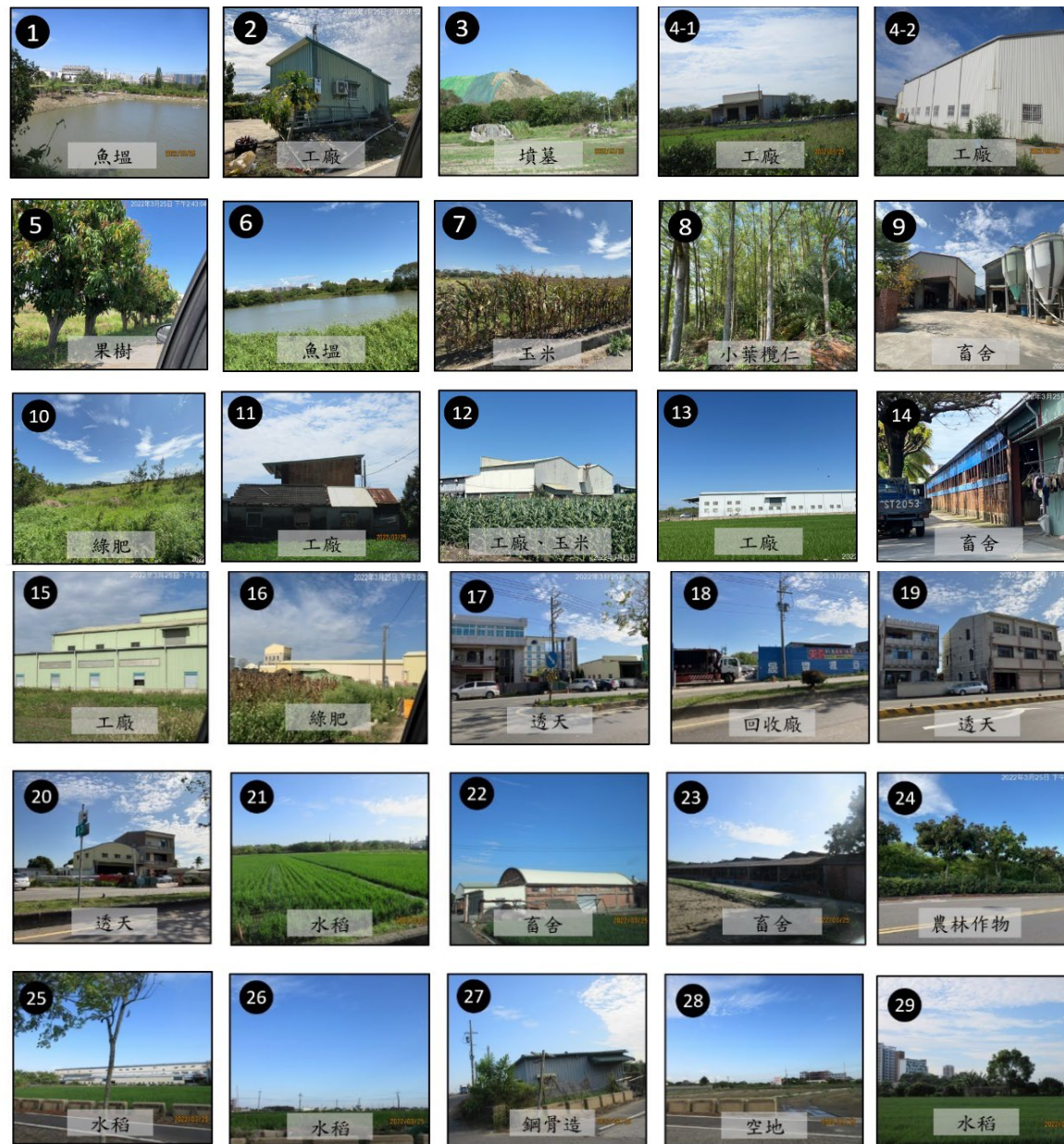
- 農業使用約76%；其中農地多數業經**農地重劃**
- 零星工業使用(D、E)以範圍北界**興農路**沿線最為密集，多屬製造業
- 既成聚落：**領寄(B)**、**慈光三村(E)**
- 除部分道路及已發展區之公共設施外，其餘尚未開闢
 - 已發展區(E)：機2(警察局善化分局)、道路、高速鐵路等

南科特定區開發區塊ABCDENO區段徵收案

使用現況



- ✓ D、E區(興農路以南)建築使用比例占比明顯，大多為工廠及住宅使用。
- ✓ 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。
- ✓ 除O區外皆有畜禽舍分布，以飼養鹿、豬為大宗。
- ✓ 其餘地上物除零星農舍、鐵皮建物外，土地使用大致為農業使用或閒置中。



南科特定區開發區塊ABCDENO區段徵收案



土地使用計畫

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

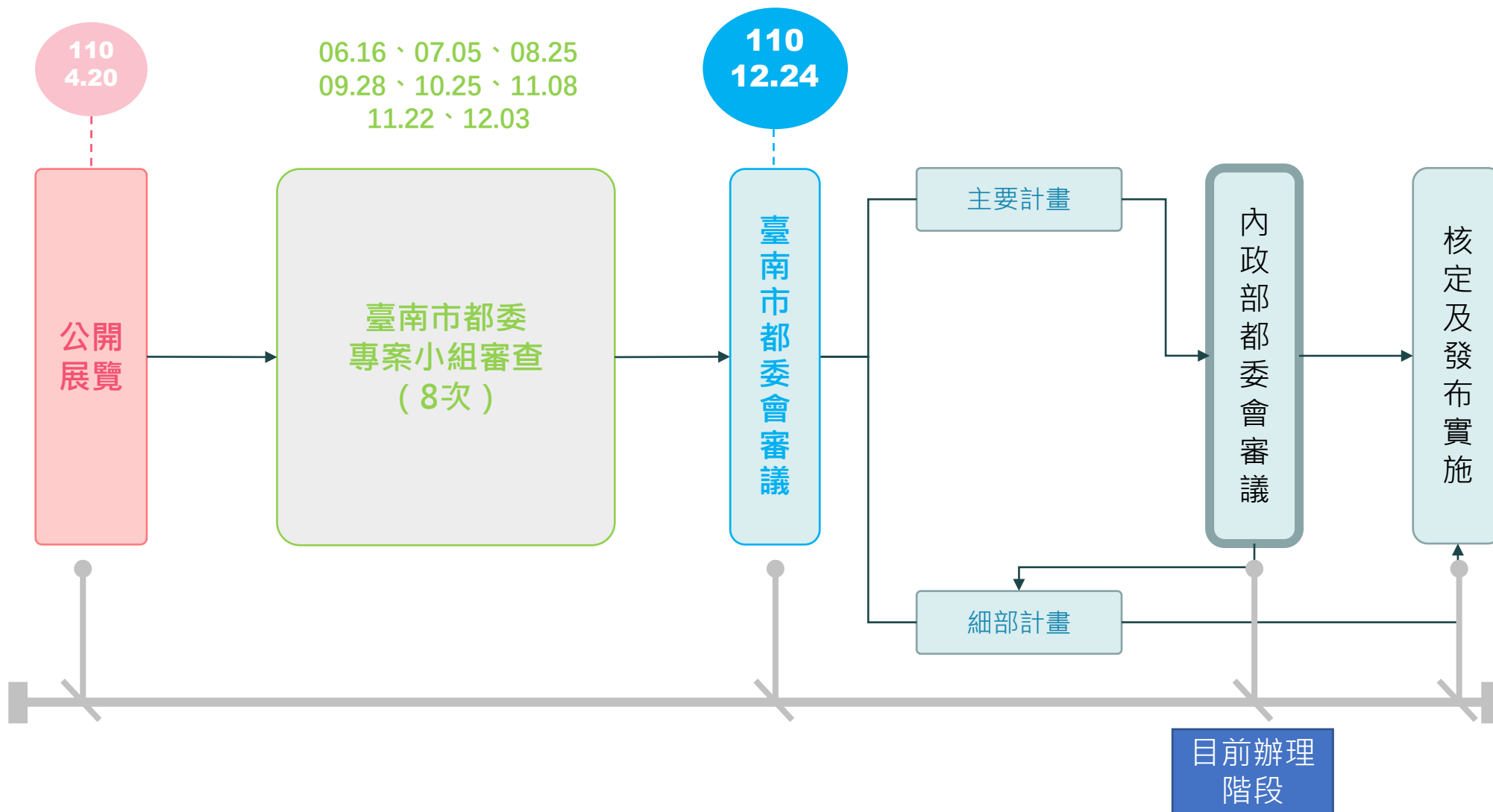
土地使用分區類別		建蔽率 (%)	容積率 (%)	最小分戶基地面積 (m ²)	最小建築基地面積 (m ²)
產業支援區 (第一種產業服務專區)		60	240	—	10,000
產業支援區 (第二種產業服務專區)		60	240	—	5,000
產業支援區 (第二之一種產業服務專區)		60	240	—	—
產業支援區、生活服務區 (第三種住宅、第三之一種住宅)		50	160	100	—
生活服務區 (第三之二種住宅)		50	180	—	—
產業支援區 (第四種住宅、第四之一種住宅)		50	240	—	1,500
產業支援區 (第三種商業)		70	280	—	10,000
生活服務區 (第二種商業)		70	250	—	3,000
公共設施用地 類別	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	—

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) 開發另依本案土地使用分區管制要點第十九條地下層開挖深度規定辦理。

南科特定區開發區塊ABCDENO區段徵收案

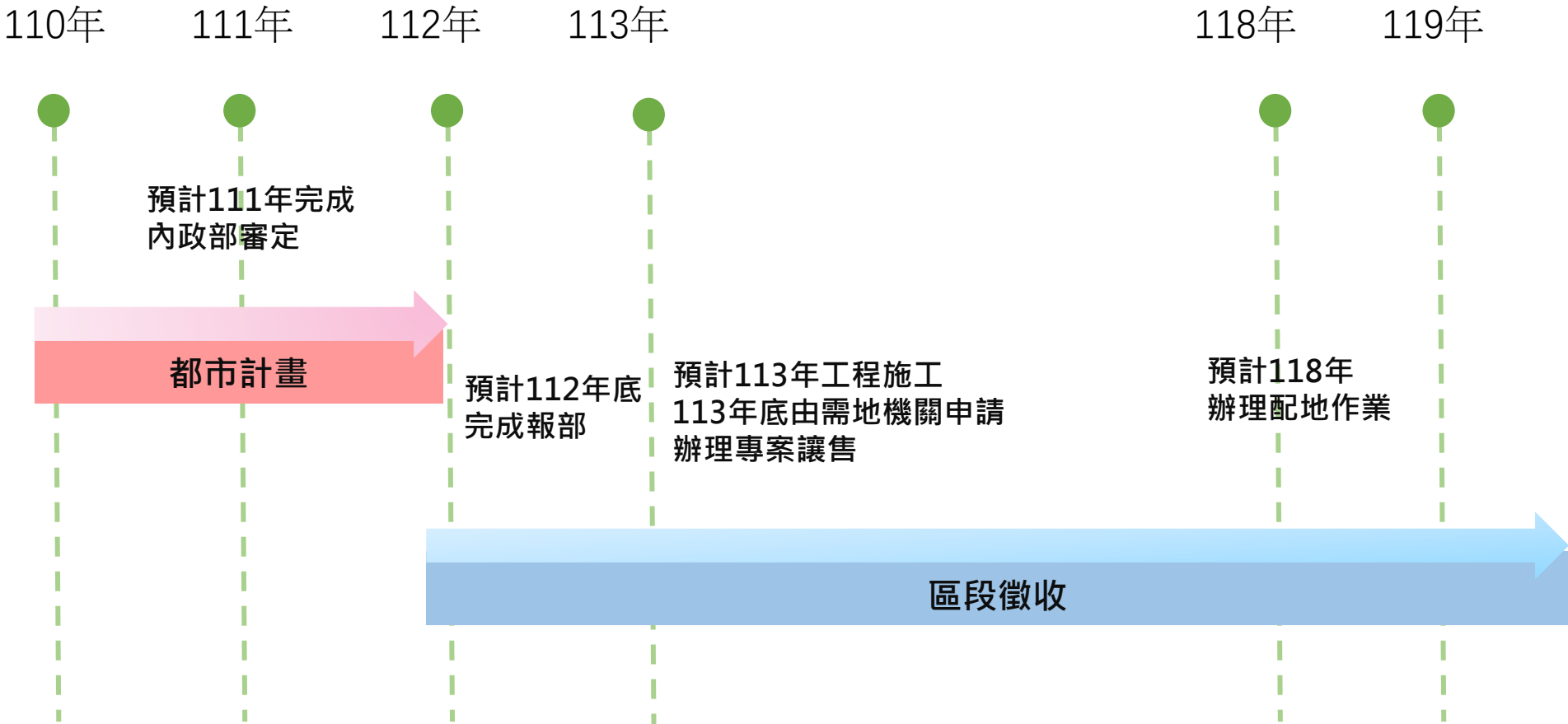
都市計畫審議流程



南科特定區開發區塊ABCDENO區段徵收案



區段徵收預計辦理期程



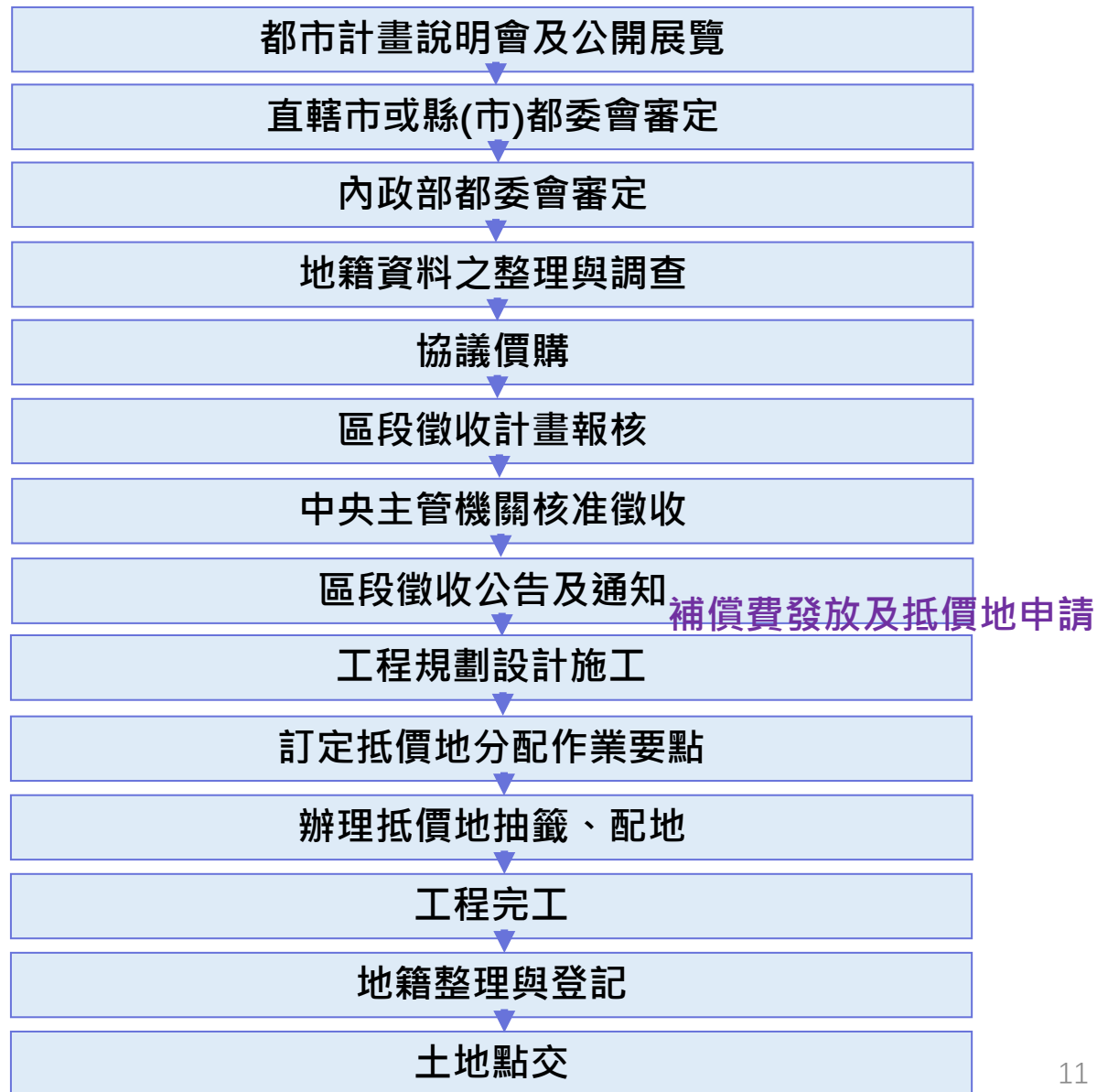
南科特定區開發區塊ABCDENO區段徵收案



預計辦理期程

若都市計畫於111年完成內政部審定，區段徵收預計於112年完成報部，113年工程施工，118年辦理配地作業，119年完工。

區段徵收作業流程



南科特定區開發區塊ABCDENO區段徵收案

工程預計辦理期程



南科特定區開發區塊ABCDENO區段徵收案



工程執行風險評估及預防

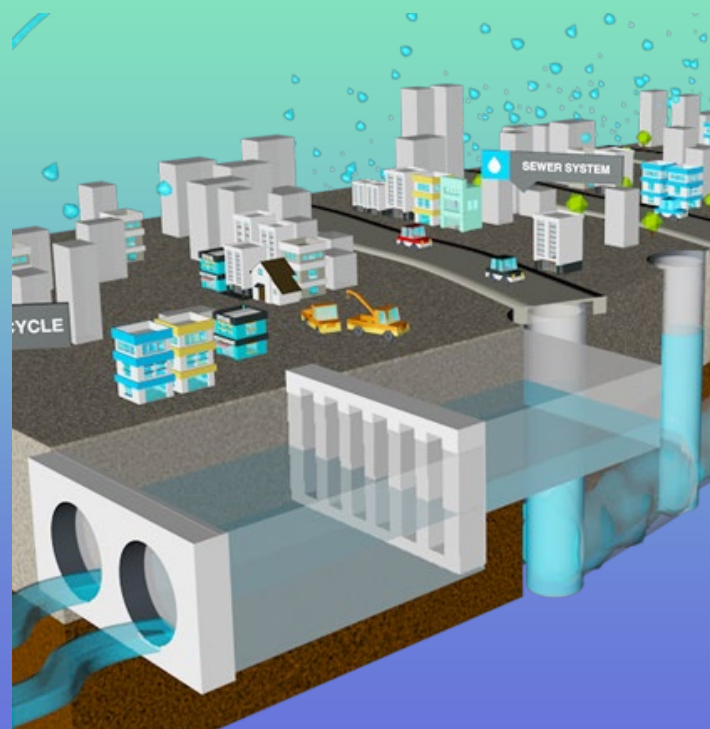
招標階段

採最有利標辦理



評選階段

多元且公開的委員組織



施工階段

落實三級品管制度



南科特定區開發區塊ABCDENO區段徵收案



成立廉政平臺必要性

圖利陰影

開發利益龐大

- 區段徵收面積375公頃
- 總經費378億1,382萬4,000元

不當關說

結合民間資源開發興建

- 開發區內私有土地所有權人逾千人
- 涉及區段徵收地上物補償、抵費地分配等程序

不肖人士威脅

需具有一定規模實績之少數廠商始有能力參與競標，應妥善規劃處理，避免影響投標意願。

民眾誤解

履約爭議

成立廉政平臺，提升行政效能，降低風險因子。

南科特定區開發區塊ABCDENO區段徵收案

成立廉政平臺目的

跨域整合

結合行政機關、
司法機關及專
家學者

透過機關網站
適時主動公開
資訊

廉政治理

分析潛存之風
險弊端態樣

研擬具體可行
之因應策略及
解決方案

公開宣示

對內確實要求
同仁恪遵法令
規範

對外形塑機關
廉潔形象

全民督工

提升工程施作
品質

排除施工過程
可能遭遇障礙



感謝聆聽

THANK YOU FOR LISTENING