

臺南市七股科技工業區開發計畫
可行性規劃報告
定稿本

臺南市政府
中華民國 108 年 1 月

**臺南市七股科技工業區開發計畫
可行性規劃報告
定稿本**

目錄

壹、申請書

壹、申請書	申-1
一、申請人清冊	申-1
二、設計人清冊	申-1
三、土地清冊	申-1
四、相關技師簽證或簽名資料	申-5
五、相關主管機關與事業機構之同意文件	申-8
六、土地及建築物權利證明文件	申-10
七、土地作為「申請開發許可」使用者同意書、圖	申-17
八、進出基地之通行權證明	申-21
九、是否位屬第一級環境敏感地區或第二級環境敏感地區	申-21
十、非都市土地開發審議作業規範總編及專編條文查核表	申-29

貳、開發計畫書圖

第一章 前言	1
1.1 計畫緣起及目標	1
1.2 法令依據	3
1.3 區域工業區發展概況	4
1.3.1 工業區發展歷程	4
1.3.2 開發使用情形	4
1.4 產業空間佈局與競合	9
1.4.1 產業發展佈局	9
1.4.2 新設工業區差異化	11
1.4.3 臺南市西部沿海工業軸帶發展競合	13
第二章 基地環境資料分析	17
2.1 計畫區位及範圍	17

2.1.1	計畫區位.....	17
2.1.2	計畫範圍.....	18
2.2	自然環境.....	19
2.2.1	地形與地勢.....	19
2.2.2	地質與土壤.....	19
2.2.3	地震、斷層.....	36
2.2.4	氣候、水文.....	41
2.2.5	自然生態、景觀資源.....	45
2.3	社經環境.....	63
2.3.1	地區發展.....	63
2.3.2	人口特性.....	64
2.3.3	產業經濟.....	67
2.4	實質環境.....	75
2.4.1	土地使用.....	75
2.4.2	土地權屬與地價.....	79
2.4.3	交通運輸.....	81
2.4.4	科研資源.....	89
2.4.5	當地公共設施提供使用分析.....	90
2.4.6	現有水道及道路保留及廢除.....	94
2.5	上位與相關計畫.....	100
2.6	土地使用適宜性.....	104
2.6.1	發展限制分析.....	104
2.6.2	發展潛力分析.....	115
2.6.3	適宜性分析.....	117
第三章	開發定位與目標產業.....	124
3.1	本工業區角色定位.....	124
3.2	產業引進分析.....	125
3.3	引進產業規劃.....	132
3.4	廠商投資意向分析.....	134
3.4.1	問卷調查計畫.....	134

3.4.2	需求意向調查分析	134
3.5	臺南市未登記工廠處理作法	141
3.5.1	臺南市未登記工廠調查家數及其產業類別	141
3.5.2	臺南市未登記工廠處理計畫及執行稽查成果	143
3.5.3	臺南市境內得引進未登記工廠之工業區	144
3.5.4	輔導未登記工廠引進工業區之獎勵措施	145
3.5.5	原有未登記工廠土地清理具體作法及工作期程	146
3.5.6	無意願進駐工業區之未登記工廠處置作為	148
3.6	本工業區引進未登記工廠之相關措施	149
3.6.1	保留生產事業用地專供臺南市未登記工廠優先進駐	149
3.6.2	優先引進對象	149
3.6.3	七股工業區引進未登記工廠後之輔導配套方案	150
3.6.4	對全市未登記工廠之改善效益	151
第四章	開發規劃	153
4.1	規劃理念與原則	153
4.1.1	規劃理念	153
4.1.2	規劃原則	157
4.2	規劃方案研擬	160
第五章	實質發展計畫	164
5.1	實質發展計畫	164
5.1.1	引進產業與人口	164
5.1.2	土地使用計畫	166
5.1.3	交通運輸計畫	192
5.1.4	公共設施計畫	205
5.1.5	分期分區計畫	210
5.1.6	都市防災計畫	210
5.1.7	景觀美化計畫	217
5.1.8	建築環境計畫	229
5.2	開發工程規劃	234
5.2.1	整地工程	234

5.2.2	道路工程.....	244
5.2.3	排水工程.....	256
5.2.4	自來水工程.....	275
5.2.5	污水收集處理工程.....	281
5.2.6	中水道工程.....	288
5.2.7	廢棄物處理工程.....	291
5.2.8	電力電信工程.....	296
5.2.9	景觀綠化工程.....	308
第六章	實施計畫	316
6.1	開發執行計畫.....	316
6.1.1	開發方式.....	316
6.1.2	土地取得方式.....	316
6.1.3	避免本工業區土地產生閒置及土地炒作做法	317
6.1.4	開發預定進度.....	317
6.2	開發財務計畫及成本分析.....	319
6.2.1	開發成本概估.....	319
6.2.2	土地價格分析.....	322
6.2.3	財務效益評估.....	324
6.2.4	資金籌措及償還計畫.....	326
6.3	開發後管理維護及組織.....	327
6.3.1	公共設施管理維護.....	327
6.3.2	營運管理組織.....	329
第七章	開發可行性評估.....	333
7.1	開發需求性評估.....	333
7.1.1	國家發展需求.....	333
7.1.2	地方發展需求.....	334
7.2	計畫發展性評估.....	336
7.2.1	設置區位條件.....	336
7.2.2	產業引進潛力.....	338
7.2.3	開發競爭力.....	340

7.3 基地適宜性評估	341
7.3.1 環境敏感性.....	341
7.3.2 工程技術可行性	342
7.3.3 環境影響評估.....	347
7.4 經濟效益性評估	353
7.4.1 直接經濟效益.....	353
7.4.2 間接波及效益.....	354
7.5 開發可行性綜合評估	356

參、附件

附件一、經濟部工業區編定審查小組第 61 次編定審查會議決議 辦理情形對照表	附-1
附件二、本案應依原促進產業升級條例之規定辦理 相關公函	附-7
附件三、設計人證件影本.....	附-11
附件四、地籍圖及土地登記謄本.....	附-17
附件五、相關技師證件影本.....	附-77
附件六、相關主管機關與事業機構之同意文件.....	附-87
附件七、工業區編定相關圖冊.....	附-121
附件八、環境敏感地區查詢文件.....	附-131
附件九、大地工程評估	附-147
附件十、土方料源性質資料.....	附-167
附件十一、徵收土地之公益性及必要性評估報告審查結論	附-173
附件十二、臺南市未登記工廠清理及輔導計畫.....	附-177
附件十三、臺南市青年創業及中小企業信用保證專案 貸款實施要點	附-181
附件十四、臺南市促進科技與新創產業發展自治條例.....	附-185
附件十五、臺南市政府食品安全聯合稽查小組設置要點...	附-195
附件十六、本案內政部 106 年 7 月 31 日核發開發同意函及內政 部 106 年 4 月 20 日區域計畫委員會第 393 次會議審議	

本案開發計畫可行性規劃報告決議辦理情形對照表附-199	
附件十七、本案細部計畫內政部 107 年 10 月 31 日核可函及內 政部 107 年 8 月 16 日區域計畫委員會第 413 次會議審 議本案變更開發計畫暨新訂細部計畫決議辦理情形對 照表.....	附-243
附件十八、環境影響說明書審查結論.....	附-281
附件十九、本案環境影響說明書申請環評備查內容 行政院環境保護署已予備查	附-285
肆、開發計畫書供民眾申請閱覽內容.....	附-287

伍、附圖

- 一、基地及附近地區位置圖
- 二、基地地形及範圍圖
- 三、土地使用計畫圖(套繪設計地形)
- 四、土地使用計畫圖(套繪地籍圖)
- 五、使用地變更編定計畫圖

圖目錄

圖 1.4.1	臺南市產業空間規劃構想示意圖	10
圖 1.4.2	臺南市產業空間佈局	11
圖 2.1.1	基地地理位置圖	17
圖 2.1.2	計畫範圍示意圖	18
圖 2.2.1	計畫區地形圖	20
圖 2.2.2	七股科技工業區鑽孔位置圖	27
圖 2.2.3(a)	七股科技工業區地質剖面圖(A-A)	28
圖 2.2.3(b)	七股科技工業區地質剖面圖(B-B).....	29
圖 2.2.3(c)	七股科技工業區地質剖面圖(C-C).....	30
圖 2.2.3(d)	七股科技工業區地質剖面圖(D-D)	31
圖 2.2.3(e)	七股科技工業區地質剖面圖(E-E)	32
圖 2.2.3(f)	七股科技工業區地質剖面圖(F-F).....	33
圖 2.2.3(g)	七股科技工業區地質剖面圖(G-G)	34
圖 2.2.3(h)	七股科技工業區地質剖面圖(H-H)	34
圖 2.2.3(i)	七股科技工業區地質剖面圖(I-I).....	35
圖 2.2.4	本計畫半徑 50 公里內震央位置圖(ML 3)	39
圖 2.2.5	區域地質及斷層分佈圖	40
圖 2.2.6	對臺南地區深具威脅之颱風侵臺路線圖	43
圖 2.2.7	水域及濕地生態調查位置圖	46
圖 2.2.8	計畫區植被分佈、植物自然度圖	48
圖 2.2.9	計畫區周邊景觀資源分布圖	59
圖 2.2.10	基地及鄰近地區景觀環境現況分析圖	60
圖 2.2.11	基地及鄰近地區景觀同質區分布圖	62
圖 2.3.1	臺南市及七股區歷年人口增減趨勢	65
圖 2.4.1	土地使用現況圖	75
圖 2.4.2	基地現有建物分布示意圖	76
圖 2.4.3	計畫範圍土地使用分區圖	77
圖 2.4.4	計畫範圍用地編定圖	78
圖 2.4.5	土地權屬分布圖	79
圖 2.4.6	臺南地區高速公路網示意圖	82
圖 2.4.7	鄰近地區道路路網示意圖	82

圖 2.4.8	周邊科研機構分布圖.....	89
圖 2.4.9	計畫區鄰近地區公共設施分布圖	94
圖 2.4.10	基地水路之保留與廢除示意圖	97
圖 2.4.11	基地內現有道路之廢改道示意圖	99
圖 2.5.1	相關建設位置示意圖.....	103
圖 2.6.1	環境敏感區位限制圖.....	117
圖 2.6.2	基地現況環境發展分析圖.....	119
圖 2.6.3	各類型用地適宜性分析圖.....	122
圖 2.6.4	土地適宜性分析圖.....	123
圖 3.5.1	臺南市境內未登記工廠分布位置示意圖	141
圖 3.5.2	臺南市各行政區域未登記工廠家數比例圖	141
圖 4.1.1	生態型光合園區概念圖.....	154
圖 4.1.2	基地內歷史遺跡圖.....	155
圖 4.1.3	街廓模矩與生產單元示意圖	157
圖 4.2.1	規劃方案構想圖.....	162
圖 4.2.2	規劃方案配置圖.....	163
圖 5.1.1	土地使用計畫圖.....	169
圖 5.1.2	土地使用計畫圖(套繪設計地形).....	170
圖 5.1.3	土地使用計畫圖(套繪地籍地號).....	171
圖 5.1.4	土地使用分區變更圖.....	175
圖 5.1.5	使用地變更編定圖.....	180
圖 5.1.6	營運期間聯外道路交通指派比例分配圖	196
圖 5.1.7	道路系統圖.....	202
圖 5.1.8	交通動線圖.....	203
圖 5.1.9	公共設施分布圖.....	208
圖 5.1.10	基地緩衝綠帶或隔離設施位置及寬度	209
圖 5.1.11	防災規劃及避難空間系統.....	215
圖 5.1.12	緊急應變組織架構.....	216
圖 5.1.13	生態綠化的樹種配置模式.....	222
圖 5.1.14	植栽樹種選擇流程圖.....	225
圖 5.1.15	植栽樹種建議圖.....	227
圖 5.1.16	景觀規劃構想圖.....	228
圖 5.1.17	建築配置構想示意圖.....	233

圖 5.2.1	整地設計平面圖	236
圖 5.2.2	挖填方示意圖	237
圖 5.2.3	整地設計剖面圖	238
圖 5.2.4	預定取土路線	240
圖 5.2.5	施工期間聯外道路交通指派比例分配圖	242
圖 5.2.6	全區道路系統圖	245
圖 5.2.7	道路斷面示意圖	248
圖 5.2.8	聯外道路與區內道路銜接號誌化路口之建議示意圖	253
圖 5.2.9	RD20-1 與台 17 路口指引標誌牌面設計規劃	253
圖 5.2.10	RD50-1 與台 17 路口指引標誌牌面設計規劃	254
圖 5.2.11	RD50-1 與 RD16-2 路口指引標誌牌面設計規劃	254
圖 5.2.12	RD16-3 與 RD16-4 路口指引標誌牌面設計規劃	255
圖 5.2.13	RD16-4 與 RD20-4 路口指引標誌牌面設計規劃	255
圖 5.2.14	區域水文圖	257
圖 5.2.15	基地水文圖	258
圖 5.2.16	七股科技工業區排水系統示意圖	264
圖 5.2.17	整地設計示意圖	272
圖 5.2.18	自來水系統平面配置示意圖	280
圖 5.2.19	污水收集管線平面配置示意圖	286
圖 5.2.20	污水處理廠處理流程圖	287
圖 5.2.21	中水道系統平面配置示意圖	290
圖 5.2.22	高低壓配電管路平面配置示意圖	300
圖 5.2.23	電信管路平面配置示意圖	304
圖 5.2.24	道路照明管路平面配置示意圖	307
圖 6.3.1	營運管理架構圖	330
圖 6.3.2	自行設置管理機構組織圖	331
圖 6.3.3	委託公民營事業設置管理機構圖	332

表目錄

表 1.3.1	臺南市工業區開發統計.....	7
表 1.3.2	臺南市編定已開發完成工業區開發使用情形.....	8
表 1.3.3	臺南市已編定供廠商自行設廠用地開發使用情形.....	8
表 2.2.1	各鑽孔座標一覽表.....	23
表 2.2.2	地質鑽探及現地試驗項目數量一覽表.....	24
表 2.2.3	室內試驗項目數量一覽表.....	25
表 2.2.4	基地簡化土層參數一覽表.....	26
表 2.2.5	本計畫半徑 50 公里內災害地震.....	38
表 2.3.1	臺南市及七股區歷年人口統計.....	64
表 2.3.2	臺南市各行政區域 106 年底人口密度.....	66
表 2.3.4	臺南市及七股區 106 年現住人口教育程度.....	67
表 2.3.5	臺灣南部區域工商及服務業廠商家數統計.....	71
表 2.3.6	臺南市工廠登記家數統計.....	73
表 2.3.7	七股區工廠登記家數統計.....	74
表 2.4.1	土地使用分區及用地編定表.....	76
表 2.4.2	土地地籍統計表.....	79
表 2.4.3	土地權屬統計表.....	79
表 2.4.4	土地公告現值分布表.....	80
表 2.4.5	基地周邊農牧用地交易實價表(民國 107 年).....	80
表 2.4.6	各路段道路幾何特性表.....	85
表 2.4.7	交通流量統計表(平日).....	86
表 2.4.8	交通流量統計表(假日).....	86
表 2.4.9	計畫區附近聯外道路尖峰時段服務水準一覽表(平日)....	88
表 2.4.10	計畫區附近聯外道路尖峰時段服務水準一覽表(假日)....	88
表 2.5.1	本計畫各上位計畫及相關計畫彙整表.....	100
表 2.6.1	環境敏感地區劃設目的及其土地使用管制原則.....	104
表 2.6.2	環境敏感區位及特定目的區位限制調查表.....	106
表 2.6.3	環境敏感地區查詢表.....	109
表 2.6.4	環境發展潛能分析準則表.....	116
表 2.6.5	各類型用地環境發展潛力評估分析表.....	120
表 2.6.6	各類型用地土地適宜性劃設結果.....	121

表 3.2.1	南部區域製造業年營收成長趨勢	127
表 3.2.2	南部區域製造業各行業生產總額	128
表 3.2.3	引進產業與地方產業特色分析表	129
表 3.2.4	本計畫問卷調查有意願進駐廠商從事產業類別統計表	130
表 3.3.1	本案引進及應排除產業類別表	133
表 3.4.1	廠商從事產業類別統計表	134
表 3.4.2	廠商分布區域統計表	135
表 3.4.3	各進駐廠商需地規模統計表	135
表 3.4.4	各進駐廠商需地時程統計表	136
表 3.4.5	七股科技工業區廠商投資意願調查表	137
表 3.5.1	臺南市境內未登記工廠產業類別	142
表 3.5.2	臺南市未登記工廠統計家數說明表	144
表 3.5.3	臺南市境內由經濟部工業局與本府編定開發之 10處工業區開發統計表	145
表 4.1.1	用地規劃比例原則	159
表 5.1.1	直接就業人口推估	165
表 5.1.2	土地使用面積表	168
表 5.1.3	土地使用分區變更計畫表	172
表 5.1.4	土地使用編定面積表	179
表 5.1.5	綠覆面積及綠覆率面積計算表	182
表 5.1.6	土地使用計畫內容檢核表	191
表 5.1.7	工業區開發後衍生人旅次表	193
表 5.1.8	本計畫運具選擇參數設定與衍生交通量表	193
表 5.1.9	工業區衍生貨運量推估表	194
表 5.1.10	貨車旅次車種參數設定及衍生交通量	195
表 5.1.11	工業區開發完工目標年衍生交通量表	195
表 5.1.12	目標年工業區有無開發計畫之相關道路服務水準比較表	198
表 5.1.13	工業區停車需求估計表	199
表 5.1.14	工業區建築基地停車供給分析表	199
表 5.1.15	工業區公共停車空間推估表	200
表 5.1.16	植栽樹種建議表	225
表 5.2.1	計畫區整地挖填土方概算表	235
表 5.2.2	施工期間基地衍生對計畫區鄰近道路交通影響分析 ...	243

表 5.2.3	路線幾何設計標準.....	246
表 5.2.4	七股站無因次降雨強度公式.....	262
表 5.2.5	排水設施水理計算表.....	265
表 5.2.6	本基地綠地可提供蓄水量估算表.....	267
表 5.2.7	滯洪設施容量計算表.....	270
表 5.2.8	本計畫自來水需水量推估表.....	276
表 5.2.9	區內廢棄物產生重量推估.....	291
表 5.2.10	廢棄物貯存作業方案比較.....	294
表 5.2.11	事業廢棄物貯存管理方式.....	295
表 5.2.12	計畫區計畫土地使用需用電量估計表.....	297
表 5.2.13	各階段累計需用電量推估表.....	297
表 5.2.14	本計畫區全區之需用電量推估表.....	302
表 5.2.15	各階段累計需用電量容量推估表.....	302
表 5.2.16	植栽維護作業頻度表.....	315
表 6.1.1	整體開發預定進度表.....	318
表 6.2.1	總開發成本概估表.....	321
表 6.2.2	參考鄰近都市土地(將軍、北門)平均區段地價表.....	323
表 6.3.1	公共設施建設及土地處分.....	328
表 6.3.2	一般公共設施維護費概估.....	329
表 7.4.1	進駐廠商年產值推估表.....	353
表 7.5.1	開發可行性綜合評估表.....	358