

變更台南科學工業園區特定區計畫【部分農業區
為污水處理廠用地、道路用地；污水處理廠用地
為農業區、綠地、電力事業用地；電力事業用地
為綠地；綠地為計畫範圍外用地；及土地使用分
區管制要點增修項目】案計畫書

擬定機關：台南縣政府

中華民國 95 年 1 月

台南縣變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更台南科學工業園區特定區計畫【部分農業區為污水處理廠用地、道路用地；污水處理廠用地為農業區、綠地、電力事業用地；電力事業用地為綠地；綠地為計畫範圍外用地；及土地使用分區管制要點增修項目】案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款	
變更都市計畫機關	台南縣政府	
申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名		
本案公開展覽起訖日期	1. 公展文號：府城都字第 0940108946 號。 2. 刊登報紙及日期：台灣時報民國 94 年 5 月 26 日(星期四)第 B2 版，民國 94 年 5 月 27 日(星期五)第 B1 版，民國 94 年 5 月 28 日(星期六)第 B2 版。 3. 公展日期：民國 94 年 5 月 26 日至 6 月 26 日止計 32 日。 4. 公開說明會： (1) 民國 94 年 6 月 15 日下午 2 時假安定鄉公所 3 樓會議室。 (2) 民國 94 年 6 月 16 日下午 2 時假善化鎮公所 3 樓會議室。 (3) 民國 94 年 6 月 17 日下午 2 時假新市鄉公所 3 樓中山堂。	
人民或團體對本案反映意見	無。	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣(市)級	民國 94 年 9 月 30 日台南縣都市計畫委員會第 188 次會議審議通過。
	內政部級	民國 94 年 12 月 27 日內政部都市計畫委員會第 624 次會議審議通過。

壹、計畫緣起

「台南科學工業園區特定區計畫」於民國 91 年 11 月 22 日發布實施，優先發展區部分，除科學園區外，新市區建設地區共劃分 A~O 等 15 個區塊，開發區塊 L 及 M 地區區段徵收開發案已於民國 93 年 8 月 20 日辦理簽約，南科特定區正式進入開發成長階段，未來將提供更多樣性之生活機能服務，帶動地方經濟發展。

本案為適應本縣開發台南科學工業園區特定區經濟發展之需要，避免影響特定區全區完善機能及各開發案介面整合問題，擬「配合台南科學工業園區特定區區段徵收開發案及南科液晶電視及產業支援工業區案之推動，辦理原都市計畫內容部分不符實際開發所需之都市計畫變更作業」；及「於開發階段，考量工程細部設計及公共設施使用效益，進行其區位及範圍調整」；另「於開發過程配合審查作業需求，修正部分土地使用分區管制要點、新市區建設地區擬定細部計畫及申請開發審查作業要點及已發展區住宅區開發管理要點」，以解決因系統調整、工程實際用地需求及投資管制事項所造成問題，提高廠商投資之誘因。

爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定儘速辦理本案變更，以配合本特定區之地區開發實際需求，活化土地之利用效益。

貳、變更法令依據

一、依「都市計畫法」第 27 條第 1 項第 3 款之規定辦理本變更案。

第 27 條：都市計畫經發布實施後，遇有左列情事之一時，當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：

（一）因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。

（二）為避免重大災害之發生時。

（三）為適應國防或經濟發展之需要時。

（四）為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。

二、本案於民國 93 年 7 月 23 日簽奉縣長核定本案為「為適應經濟發展之需要」之計畫，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款辦理個案變更相關事宜。（附件一）

參、變更位置及範圍

本變更案之變更範圍包括污水處理廠用地(污 1、污 2)、部分農業區、綠地(綠 6)、電力事業用地(電力 3)及道路用地(15-25M、10-30M)，其位置如下：

一、污水處理廠用地(污 1)

原污水處理廠用地(污 1)位於 12-30M 南側。

二、污水處理廠用地(污 2)

原污水處理廠用地(污 2)位於台鐵西側，北側鄰 3-50M 道路。

三、農業區

(一)公(滯)1 西側。

(二)公(滯)8 滯洪池南側、台灣神隆公司東南側，毗鄰大洲排水路東北側。

(三)15-25M 北側。

四、綠地(綠 6)

位於污水處理廠用地(污 2)西側之綠地。

五、電力事業用地(電力 3)

電力事業用地(電力 3)位於原污水處理廠用地(污 2)東側，北側鄰 3-50M 道路。

六、修訂「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」第十一點、第十二點、第十三點、第十四點。

七、修訂「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」第七點。

八、修訂「台南科學工業園區特定區計畫已發展區住宅區開發管理要點」第二點及第五點。

詳細位置參見圖一變更範圍示意圖所示。

肆、變更基地現況發展分析

變更基地之現況使用如下(圖二、圖三、圖四)：

一、污水處理廠(污 1)

污水處理廠(污 1)現況使用包括菩提禪寺、農業使用及養魚池使用。

二、污水處理廠(污 2)

污水處理廠(污 2)現況使用大部分為農業使用，並有一座高壓鐵塔。

三、農業區

(一)公(滯)1 西側

現況使用大部分為農業使用。

(二)公(滯)8 南側、台灣神隆公司東南側，毗鄰大洲排水路東北側

現況使用包括農業使用及養魚池使用。

(三)15-25M 北側

現況使用包括農業使用及排水道使用。

四、綠地(綠 6)

現況為農業使用，小部分土地位於得力事業股份有限公司內。

五、電力事業用地(電力 3)

電力事業用地(電力 3)現況使用大部分為農業使用。

伍、變更計畫內容

一、農業區

農業區原面積 1084.99 公頃，變更 2.50 公頃農業區為污水處理廠用地(污 1)，變更 2.50 公頃農業區為污水處理廠用地(污 2)，變更污水處理廠用地(污 1)4.12 公頃為農業區，變更 0.76 公頃農業區為道路用地(15-25M)，變更後農業區面積為 1083.35 公頃。

二、污水處理廠用地

污水處理廠用地原面積 5.57 公頃，變更污水處理廠用地(污 1)4.12 公頃農業區，變更污水處理廠用地(污 2)0.78 公頃為綠地(綠 9)、0.62 公頃為電力事業用地(電力 4)及 0.05 公頃為綠地(綠 6)，變更 2.50 公頃農業區為污水處理廠用地(污 1)及變更 2.50 公頃農業區為污水處理廠用地(污 2)，變更後污水處理廠用地面積為 5.00 公頃。

三、綠地

綠地原面積 3.98 公頃，變更污水處理廠用地(污 2)0.78 公頃為綠地(綠 9)及 0.05 公頃為綠地(綠 6)，變更 0.0154 公頃綠地(綠 6)為計畫範圍外用地，及變更 0.46 公頃電力事業用地(電力 3)為綠地(綠 9)，變更後綠地面積為 5.2546 公頃。

四、電力事業用地

電力事業用地原面積 1.96 公頃，變更 0.46 公頃電力事業用地(電力 3)為綠地(綠 9)，及變更 0.62 公頃污水處理廠用地(污 2)為電力事業用地(電力 4)，變更後電力事業用地面積為 2.12 公頃。

五、道路用地

道路用地原面積 142.16 公頃，變更 0.76 公頃農業區為道路用地(15-25M)，變更後道路用地面積為 142.92 公頃。

六、「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」

（一）第十一點

原條文「一、…，建築基地凡開挖地下室者於申請建造執照時亦應檢附地質鑽探報告，」修正為「一、…，建築基地凡開挖地下室或位於文化遺址敏感地區者於申請建造執照時亦應檢附地質鑽探報告，」

原條文「三、經發現文化資產依法採掘後，得提經都市設計審議委員會審議通過後」，修正為「三、經發現文化資產依法採掘後，應提經台南縣文化資產主管機關審議通過後，」

（二）第十二點

原條文「二、… $\Delta V4$ ：配合開發時程之獎勵容積」

整體開發後	獎勵標準 ($\Delta V4$)
二年內	$V0 \times 10\%$
三年內	$V0 \times 7\%$
四年內	$V0 \times 5\%$
五年內	$V0 \times 3\%$
滿第五年後	$V0 \times 0\%$

修正為「二、…△V4：配合開發時程之獎勵容積」

通知土地所有權人實地指界並點交土地後	獎勵標準 (△V4)
二年內	V0×10%
三年內	V0×7%
四年內	V0×5%
五年內	V0×3%
滿第五年後	V0×0%

(三)第十三點

原條文「本特定區內基地開發總獎勵容積不得超出該使用分區基準容積之三〇%；…」修正為「依本要點第十二點所指之基地開發總獎勵容積不得超出該使用分區基準容積之三〇%；」

(四)第十四點

原條文「…但為因應特殊情形，有關基地規模及回饋方式（捐地或捐代金），如經台南縣都市設計審議委員會審查同意者，…」修正為「…但為因應特殊情形，有關基地規模及回饋方式（捐地或捐代金），如經台南縣都市計畫委員會審查同意者，…」

七、「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」

(一)第七點

原條文「計畫道路一一六〇M、二一五〇M、三一五〇M、五一四〇M、十五一二十五M及滯洪池、污水處理廠等之用地負擔應納入細部計畫規定，」修正為「計畫道路一一六〇M、二一五〇M、三一五〇M、五一四〇M、十五一二十五M及滯洪池、污水處理

廠、溝渠用地等之用地負擔應納入細部計畫規定，」

八、「台南科學工業園區特定區計畫已發展區住宅區開發管理要點」

(一)第二點

原條文「…，土地權利關係人得擬具開發計畫提經縣都市設計審議委員會審議通過後，…」修正為「…，土地權利關係人得擬具開發計畫提經台南縣都市計畫委員會審查，另涉及都市設計事項部分需提縣都市設計審議委員會審議通過後，…」

(二)第五點

原條文「…，得依下列容積獎勵公式核算其申請開發建築之獎勵容積率：」修正為「…，得依下列容積獎勵公式核算其申請開發建築之獎勵容積率，但扣除無償捐獻公共設施用地後之建築基地容積率不得大於百分之二百五十：」

本計畫有關內容詳見下列圖表：

表一 變更內容綜理表

表二 變更前後土地使用面積對照表

圖五 變更後都市計畫示意圖(一)

圖六 變更後都市計畫示意圖(二)

圖七 變更後都市計畫示意圖(三)

圖八 變更後都市計畫示意圖(四)

陸、實施經費與進度

污水處理廠用地(污 1)屬於 O 開發區塊，分區發展優先次序屬於優先發展區新市區建設第 2 期，細部計畫及開發年期為民國 97 年至 106 年，預定完成期限依工程設計進度完成。

污水處理廠用地(污 2)、綠地(綠 9)及電力事業用地(電力 4)屬於 G 開發區塊，分區發展優先次序屬於優先發展區新市區建設第 1 期，細部計畫及開發年期為民國 92 年至 100 年，預定完成期限依工程設計進度完成。

污水處理廠用地(污 1、污 2)、綠地(綠 9)及及電力事業用地(電力 4)之土地取得方式為區段徵收，但污水處理廠用地依據「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」第七點規定：吸引民間投資，其開闢經費得由台南縣政府籌措，先行以一般徵收方式辦理用地取得或工程施工。

污水處理廠用地(污 1、污 2)相關設施費用建議向內政部營建署爭取專款補助。電力事業用地(電力 4)財源得由各需地機關或主管機關自行編列。綠地(綠 9)財源得由縣政府或民間開發團體負責籌措開發經費；綠地(綠 9)概估開闢工程費約 1,240 萬元。(表三)