

變更台南科學工業園區特定區計畫  
(新市區建設地區開發區塊 L 及 M)  
主要計畫書

擬定機關：台南縣政府  
中華民國九十四年四月

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(新市區建設地區開發區塊 L 及 M)主要計畫	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第二十七條第一項第四款	
變更都市計畫機關	台南縣政府	
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	無	
本案公開展覽起訖日期	公開展覽	第一次：民國九十年六月二十六日起至九十年七月二十五日止（刊登於民國九十年六月二十二日至九十年六月二十四日中華日報第八、十二及二十一版） 第二次：民國九十一年八月九日起至九十一年九月七日止（刊登於民國九十一年八月九日至九十年八月十一日台灣時報第二十五、二十三及二十一版） 第三次：民國九十三年九月三十日起至九十三年十月二十八日止（刊登於民國九十三年九月二十九日至九十三年十月一日台灣時報）。
	說明會	第一次：民國九十年七月二日上午十時安定鄉圖書館 民國九十年七月三日上午十時善化鎮公所三樓會議室 民國九十年七月四日上午十時新市鄉公所三樓中山堂 第二次：民國九十一年八月二十一日上午十時新市鄉公所三樓中山堂 民國九十一年八月二十二日上午十時善化鎮公所三樓會議室 民國九十一年八月二十三日上午十時安定鄉圖書館 第三次：民國九十三年十月十四日假新市鄉公所舉行 民國九十三年十月十五日假善化鎮公所舉行
人民團體反映意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣級	台南縣都市計畫委員會民國九十年八月七日第一五九次會議審議 台南縣都市計畫委員會民國九十年十月十一日第一六一次會議審議 台南縣都市計畫委員會民國九十三年十一月十九日第一八一次會議審議
	內政部	內政部都市計畫委員會民國九十一年七月十六日第五三八次會議審議 內政部都市計畫委員會民國九十一年十月八日第五四四次會議審議 內政部都市計畫委員會民國九十四年一月二十五日第六〇二次會議審議

# 壹、緒論

## 一、計畫緣起

台南縣政府於民國八十六年間積極進行「新訂台南科學工業園區特定區計畫」之申請作業，案經提報內政部區域計畫委員會第七十五次會審議通過，並於民國八十八年十二月九日內政部台八八內營字第八八七八二〇四號函同意辦理新訂特定區計畫。爰此，台南縣政府據以辦理「擬定台南科學工業園區特定區計畫」，並分別於民國九十一年七月十六日經內政部都市計畫委員會第五三八次會議及同年十月八日第五四四四次会议審議通過，同年十一月二十五日台南縣政府府城都字第〇九一〇一九三四八三號函公告「擬定台南科學工業園區特定區計畫」（以下簡稱南科特定區計畫）於九十一年十一月二十五日發布實施。而依據內政部都委會第五三八次會議審決內容，針對後續辦理細部計畫之主要指導事項摘錄如下：

- (一) 本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台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。

此外，南科特定區計畫於發布實施後，台南縣政府旋即積極推動後續招商作業，並針對有關委託民間機構擬訂都市計畫細部計畫草案及辦理區段徵收業務，爰就民間參與方式及區段徵收後土地處理方式等事宜，經內政部報請行政院九十二年八月二十五日院台內字第〇九二〇〇四三二六八號函同意在案，其核示內容略以：「...台南縣政府基於公共利益及政策考量，辦理南科特定區開發，擬採公開甄選方式，由民間廠商自行籌措開發資金參與辦理區段徵收，於規劃整理後取得之全部剩餘可供建築土地，先行通案報請行政院核准讓售開發廠商，以吸引民間投資，並將回饋金高低及公共設施用地比例等列為評選標準項目，...」。

綜合前述，台南縣政府遂依據前開行政院核示內容、「擬定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」第三-(一)點及政府採購法等相關規定，辦理公開甄選開發廠商，並於九十三年四月十九日公告台南科學工業園區特定區計畫(新市區建設地區開發區塊 L 及 M)區段徵收開發案投標須知，於九十三年八月三日完成公開甄選開發廠商之評選作業、於同年八月二十日由得標廠商與台南縣政府完成簽約事宜。

爰此，為辦理特定區計畫區內開發區塊 L 及 M 區之開發，依循前述相關會議及上級單位核示內容之指導，辦理主要計畫變更作業。

## 二、計畫目的

- (一) 因應台南科學工業園區產業及地區發展，提供生活及服務性設施，以滿足發展需求

台南科學工業園區自民國八十四年開發至今，已完成第一期 638 公頃並刻正進行第二期 400 公頃之開發，預計於民國九十九年開發完成，預估將引進就業人員 127,300 人，產值將達新台幣一兆四千億。因此，為因應台南科學工業園區廠商及員工進駐所衍生之需求及其所帶動地區發展之需要，希冀透過本計畫(開發區塊 L 及 M)之開發，並引入生活及服務性設施，以滿足發展需求。

- (二) 引導台南科學工業園區週邊土地有序漸進發展，營造園區與周邊環境發展融合協調的新典範

鑒於新竹科學工業園區成立之時，由於都市規劃無法預見台灣近二十年之經濟產業轉型、都市結構變遷及小汽車持有率成長之快速，導致新竹科學工業園區及其週邊地區在土地使用、公共設施、交通運輸及環境品質均面臨發展上的瓶頸。台南縣政府從在地關懷、文化保存、生態維護及提供多元完善生活機能出發，冀望藉由新市區建設地區之陸續開發，創造一個結合生活、生產、生態的永續發展都市環境，營造園區與周邊環境發展融合協調的新典範。

- (三) 強化台南科學工業園區週邊生活服務發展環境，並作為帶動台南縣朝多核心發展觸媒之一

台灣西部走廊的發展向以台北、台中及高雄三大都會區為核心，台南縣位於台中及高雄都會區之間，在過去以農業為主力之發展歷史下，其地

方發展仍以依存於台南市為主軸，惟近年來在地方自治與均衡城鄉發展逐漸推動下，再加上重大建設逐漸朝向都會以外之地區投入下，台北、台中及高雄等三大都會區以外之地區發展逐漸在西部走廊浮現。其中台南縣新營市為其縣治中心、永康市、仁德鄉為衛星都市、歸仁鄉設置高鐵台南車站特定區、後壁鄉發展蘭花生技園區、七股鄉為南瀛國家風景區、台南科學工業園區特定區落腳於新市、安定及善化交界一帶以及其他鄉鎮亦將依其地區特性發展，因此，本計畫(開發區塊 L 及 M)之開發，有助於強化台南科學工業園區週邊生活服務發展環境，並作為帶動台南縣朝多核心發展觸媒。

### 三、法令依據及相關規定

#### (一) 法令依據

都市計畫法第二十七條第一項第四款。

#### (二) 行政院九十二年八月二十五日院台內字第○九二○○四三二六八號函(詳附件一)

有關台南科學工業園區特定區計畫新市區建設地區之開發，擬委託民間機構擬訂都市計畫細部計畫草案及辦理區段徵收業務，爰就民間參與方式及區段徵收後土地處理方式等事宜，業經內政部報請行政院九十二年八月二十五日院台內字第○九二○○四三二六八號函同意在案，其核示內容略以：

1. 台南縣政府基於公共利益及政策考量，辦理南科特定區開發，擬採公開甄選方式，由民間廠商自行籌措開發資金參與辦理區段徵收，於規劃整理後取得之全部剩餘可供建築土地，先行通案報請行政院核准讓售開發廠商，以吸引民間投資，並將回饋金高低及公共設施用地比例等列為評選標準項目。
2. 為符合社會公平正義原則，並請台南縣政府依下列事項辦理相關事宜：
  - (1) 辦理公開招標時，應將都市計畫、細部計畫及申請開發審查作業要點等相關規範列入投標須知。
  - (2) 土地所有權人可參與本特定區開發之競標作業。
  - (3) 得標廠商因故無法完成區段徵收開發作業之處理方式，台南

縣政府應於投標須知及契約中明確規範。

- (4) 土地所有權人及土地改良物所有權人應領補償費，得標廠商應依規定之補償標準辦理。
- (5) 區段徵收計畫書由台南縣政府擬具陳報核准，並負責督導得標廠商辦理區段徵收相關作業。
- (6) 土地所有權人領回抵價地位置之規劃應公平合理，另剩餘土地讓售移轉予開發廠商之時機，應於抵價地分配完竣後辦理。
- (7) 台南縣政府應於抵價地配地完竣後，將讓售移轉予開發廠商之土地位置、面積及讓售地價，繕造清冊、圖，報請本部備查。
- (8) 區段徵收後地價之評定，應確實依據土地徵收條例第四十五條規定辦理。

## 貳、計畫範圍與面積

本計畫(開發區塊 L 及 M)係位於南科特定區東側之台鐵縱貫鐵路以東，以及台 1 省道西側之間，行政轄區隸屬台南縣善化鎮及新市鄉。其範圍東側以 22-20M 道路中心線為界，並與開發區塊 O 相鄰；南側則以 3-50M 道路中心線為界，與開發區塊 N 相鄰；西側以 28-12M 道路西側邊界線為界，與台鐵縱貫鐵路相鄰；北側則至 15-25M 道路北側邊界線。此外，本計畫範圍雖涵蓋公(滯)11 用地，但僅 5.58 公頃需納入本計畫負擔，故總計計畫面積為 106.94 公頃。

圖一為本計畫位置示意圖。

## 參、現行計畫內容概述

### 一、發布實施經過

「擬定台南科學工業園區特定區計畫」係於九十一年十一月二十五日經台南縣政府府城都字第○九一○一九三四八三號函公告，並於九十一年十一月二十五日發布實施。其後，於計畫推動過程中，針對南科特定區計畫內容有關「新市區建設地區擬定細部計畫及申請開發審查要點」部分規定事項，認為有必要配合後續實際執行作業進行修正，並對於公開甄選開發廠商進行細部計畫擬定暨開發作業時，應加以明確界定其應負擔的權利義務關係。因此，台南縣政府於九十二年辦理「變更台南科學工業園區特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案，並由台南縣政府於九十三年二月二十七府城都字第○九三○○三二○六八號函公告發布實施在案。

### 二、現行計畫內容概述

計畫區內包括自然環境、社會經濟狀況及實質發展等現況資料分析，詳參「擬定台南科學工業園區特定區計畫書」(民國九十一年十一月，台南縣政府)，本計畫茲針對南科特定區計畫及「變更台南科學工業園區特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案中有關本計畫(開發區塊 L 及 M)之重要指導內容，分述如下：

#### (一) 計畫年期及計畫人口

##### 1. 計畫年期

擬定台南科學工業園區特定區計畫之計畫年期為民國 110 年。

##### 2. 計畫人口

南科特定區計畫以 150,000 人為容納人口上限，惟採階段性開發，預計民國 100 年可引進居住人口為 55,000 人；至民國 110 年可引進居住人口 100,000 人，居住密度為每公頃 228 人。

#### (二) 土地使用計畫

依據南科特定區計畫之指導，其中新市區建設部分，即主要劃設為農