

變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(配合永康科技工業區)細部計畫[部分綠地為綠地(兼供道路使用)]案

說 明 書

臺南市政府 編製

中華民國 102 年 11 月

臺南市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明
都市計畫名稱	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(配合永康科技工業區)細部計畫[部分綠地為綠地(兼供道路使用)]案
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款
變更都市計畫機關	臺南市政府
申請變更都市計畫之機關名稱	臺南市政府經濟發展局
本案公開展覽之起迄日期	公開展覽：自民國 102 年 7 月 5 日起至 102 年 8 月 8 日止，刊登於民國 102 年 7 月 5 日 7 日臺灣時報第 23 版、24 版、19 版綜合資訊
	公開說明會日期：民國 102 年 7 月 19 日下午 3 時
人民團體對本案之反映意見	無
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市級 臺南市都市計畫委員會 102 年 9 月 26 日第 28 次會議審議通過。

【目 錄】

壹、前言	1
一、計畫緣起	1
二、法令依據	2
貳、現行計畫概要	3
一、計畫位置與範圍	3
二、計畫人口及密度	3
三、土地使用計畫	3
四、公共設施計畫	3
參、計畫現況概述	8
一、變更位置與範圍	8
二、土地使用現況	9
肆、變更理由與計畫內容	11
一、變更理由	11
二、變更計畫內容	11
伍、事業及財務計畫	17

附件 臺南市政府 101 年 2 月 22 日府經區字第 1010154035 函

【圖目錄】

圖 1	永康科技工業區細部計畫位置示意圖.....	4
圖 2	土地使用計畫示意圖.....	7
圖 3	變更位置示意圖.....	8
圖 4	變更範圍景觀工程示意圖.....	9
圖 5	土地使用現況示意圖.....	10
圖 6	「工(乙)4」4家合法廠商進出動線示意圖.....	10
圖 7	變更範圍與地籍套繪示意圖.....	12
圖 8	變更內容示意圖.....	15
圖 9	變更後土地使用計畫示意圖.....	16

【表目錄】

表 1	現行計畫面積分配表.....	6
表 2	變更內容綜理表.....	13
表 3	變更前後土地使用面積對照表.....	14
表 4	事業及財務計畫表.....	17

壹、前言

一、計畫緣起

「永康科技工業區」（以下略稱「永康科工區」）係原臺南縣政府為解決南部科學園區磁吸效應的廠商需求及配合經濟部產業全方位躍升計畫，於永康工業區東側、許縣溪以西、台 20 省道以北區域，勘選 130 餘公頃土地，循原「促進產業升級條例」及「都市計畫法」相關規定，申請編定之工業區。該工業區除規劃供發展為汽車零組件產業發展空間，亦扮演南部科學工業核心園區之衛星園區，彼此間形成高科技產業之中衛體系，可發揮產業群聚及相輔相成之效。

「永康科工區」位處「高速公路永康交流道附近特定區計畫」範圍，其主要計畫「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(配合永康科技工業區開發)案」前於民國 96 年 3 月 7 日發布實施，細部計畫(「擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫(配合永康科技工業區)細部計畫案」)則於同年 3 月 20 日發布實施；都市計畫發布實施後，原臺南縣政府即於 96 年 11 月委託開發商辦理永康科技工業區之工程規劃、設計、監造及開發、租售、管理...等相關事宜，各項公共工程並自民國 97 年 5 月陸續啟動至今。

現階段永康科工區服務中心已於民國 100 年 8 月 19 日完工，全區各項公共工程作業預計於民國 102 年底陸續完工；然景觀工程施作過程中，位處工業區南北向主 28 號計畫道路延伸路段西側規劃之 10 米綠地，因部分範圍現況為「工乙(4)」乙種工業區東界 4 家合法廠商唯一進出通道，若該段綠地如依綠地景觀工程施作，恐影響廠商之權益及通行必要。

「工乙(4)」乙種工業區係民國 67 年「高速公路永康交流道附近特定區計畫」擬定當時即劃設，永康科工區東界 4 家合法工廠乃於民國 77 年前已核准設立，其進出通道則位處「工乙(4)」乙種工業區東界外之農業區土地；而民國 96 年永康科技工業區編定當時，考量都市計畫分區之合理性，將該進出通道所處農業區土地一併納入編定，並為聯外道路兩側景觀之需，規劃為「綠地」。

今為永康科工區公共工程施作之急迫性，又該通道於永康科工區編定前即為現有巷道，且考量既有合法廠商之通行權益與必要，需配合現況調整使用分區，擬依都市計畫法相關規定辦理個案變更，俾利後續開發計畫之順利進行。

二、法令依據

「永康科技工業區開發計畫」業已列屬臺南市重大建設開發案，爰配合直轄市重大設施之興建，依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理都市計畫個案變更(詳附件)。

貳、現行計畫概要

永康科工區所屬細部計畫區為「擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫(配合永康科技工業區案)細部計畫」，該細部計畫現行之計畫內容概要如下：

一、計畫位置與範圍

永康科工區位處永康區東隅與新化區交界處、高速公路永康交流道附近特定區計畫區東北側，西北鄰永康工業區，西距中山高永康交流道約3公里。計畫範圍土地面積約132.11公頃，計畫位置示意圖詳圖1。

二、計畫人口及密度

因工業區開發行為屬日間活動型態，並無夜間常住人口，故無計畫人口與居住密度之訂定。

三、土地使用計畫

計畫區內規劃以下土地使用型態：

- (一)甲種工業區(供生產事業使用)：劃設於計畫區內主要及次要道路兩旁，供廠房興建使用，面積約77.29公頃，佔計畫區總面積之58.50%。
- (二)甲種工業區(供相關產業使用)：劃設於計畫區西北側，係配合工業區營運所需，供相關產業及一般商業使用，面積約3.39公頃，佔計畫區總面積之2.57%。

四、公共設施計畫

區內劃設服務中心用地、污水處理廠用地、電力設施用地.....等用地，面積約51.43公頃，說明如下：

- (一)服務中心用地：劃設於計畫區中央，主要供工業區服務中心行政、金融、商務...等多功能使用，面積約0.95公頃，佔計畫區總面積之0.72%。

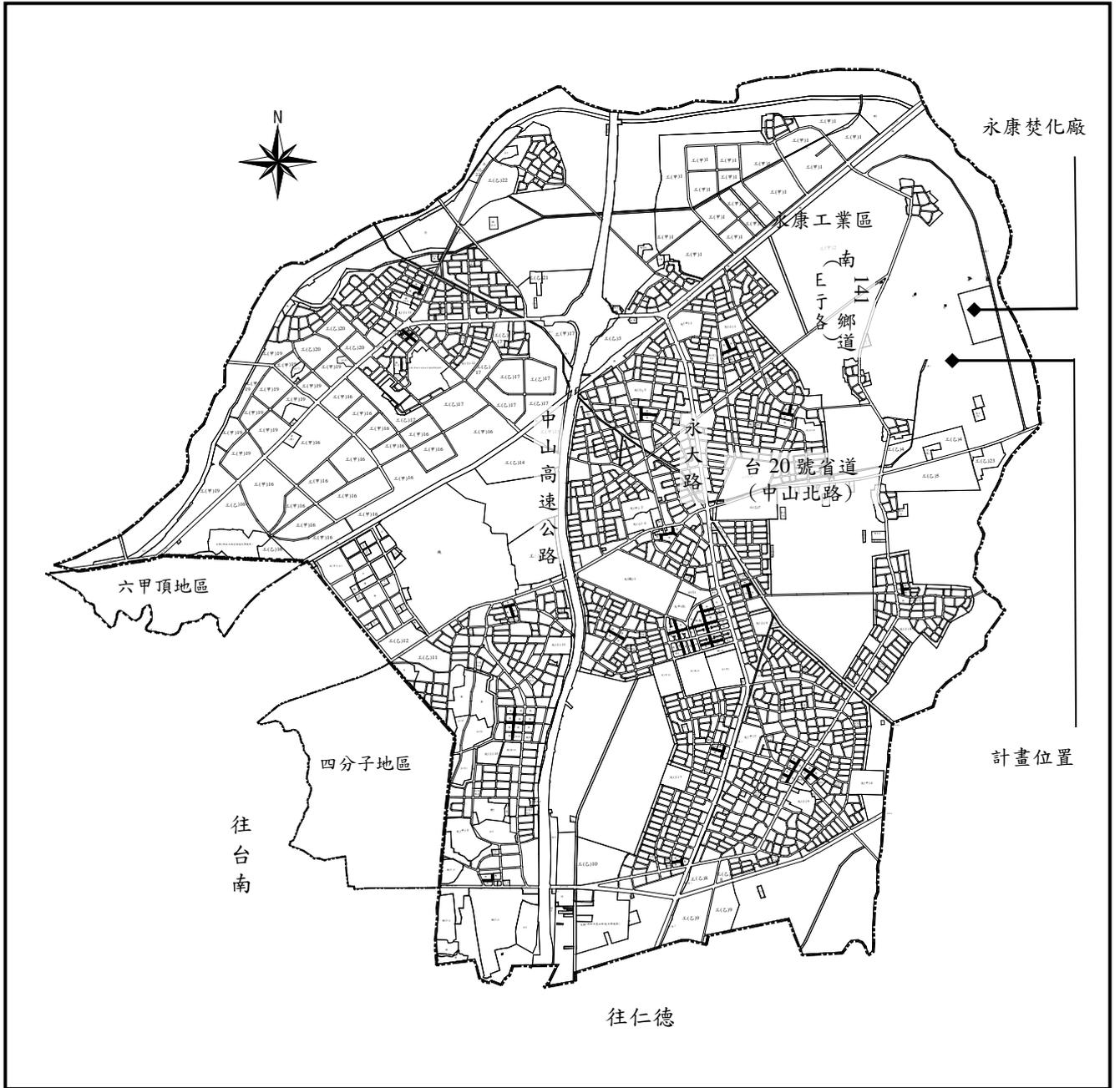


圖 1 永康科技工業區細部計畫位置示意圖

- (二)污水處理廠用地：劃設污水處理廠用地 2 處，位於計畫區東側、永康焚化廠北側，係供工業區全區及專區之污水處理所需，面積約 2.34 公頃，佔計畫區總面積之 1.77%。
- (三)電力設施用地：劃設於計畫區東側、永康焚化廠北側，供變電所、電路鐵塔等電力設施使用，面積約 0.82 公頃，佔計畫區總面積之 0.62%。
- (四)給水設施用地：劃設於計畫區西側，係供本計畫區相關給水設施使用，面積約 1.27 公頃，佔計畫區總面積之 0.96%。
- (五)停車場用地：劃設於計畫區各主要、次要道路二旁，共計 8 處，係供外來人士洽公、區內貨物裝卸及員工停車...等使用，面積約 2.12 公頃，佔計畫區總面積之 1.60%。
- (七)綠地：於計畫區周邊配置適當隔離緩衝綠帶，並盡量將配置之公共設施及必要性服務設施連結成一完整開放空間，以降低對鄰近不同土地使用之影響，劃設之綠地面積約 15.23 公頃，佔計畫區總面積之 11.53%；而 15.23 公頃綠地中，於計畫區西側為配合西側範圍外農路出入、東南側工業區進出動線之需及北側廠商出入口之需，將部分綠地(面積約 1.32 公頃)兼供道路使用。
- (八)公園(兼滯洪池)用地：劃設於計畫區中央及東北側，除提供區內充足之開放空間及滯洪使用外，亦可加強園區意象，面積約 4.92 公頃，佔計畫區總面積之 3.72%。
- (九)道路用地：主要計畫道路劃設於計畫區中央與北側，次要計畫道路以環狀與網格狀形式劃設於計畫區內，除提供區內交通聯外與聯絡外，亦可提供救災、避難功能，面積約 21.44 公頃，佔計畫區總面積之 16.23%。
- (十)公園道用地：為加強工業區與鄰近區域之隔離並兼顧通行及景觀功能，將計畫區南側之次 9 號道路位於主 28 號道路以西路段劃設為公園道，面積約 0.78 公頃，佔計畫區總面積之 0.59%。
- (十一)體育場用地：為提昇工業區之休閒遊憩功能，劃設於計畫區中央、公 3 公園(兼滯洪池)用地西側，面積約 1.56 公頃，佔計畫區總面積之 1.18%。

永康科工區內面積分配表及土地使用計畫圖如表 1 及圖 2 所示。

表 1 現行計畫面積分配表

分類	項 目	面積(公頃)	比例(%)
土地 使用 分區	甲種工業區(供生產事業使用)	77.29	58.50
	甲種工業區(供相關產業使用)	3.39	2.57
公共 設施 用地	服務中心用地	0.95	0.72
	污水處理廠用地	2.34	1.77
	電力設施用地	0.82	0.62
	給水設施用地	1.27	0.96
	停車場用地	2.12	1.60
	綠地及綠地(兼供道路使用)	15.23	11.53
	公園(兼滯洪池)用地	4.92	3.72
	道路用地	21.44	16.23
	公園道用地	0.78	0.59
	體育場用地	1.56	1.18
合 計		132.11	100.00

資料來源：「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(配合永康科技工業區案)細部計畫[修訂土地使用分區管制要點建築退縮規定]案說明書為準。

註：表內面積應依據實地測量分割面積為準。



圖 2 土地使用計畫示意圖

參、計畫現況概述

一、變更位置與範圍

本案變更位置位處永康科工區主 28 號道路延伸至台 20 省道路段西側、工乙(4)乙種工業區東側 (詳圖 3)，變更範圍長約 205 米、寬約 10 米，面積約 0.205 公頃。



圖 3 變更位置示意圖

二、土地使用現況

變更範圍所處都市計畫分區於永康科技工業區編定當時為「農業區」，且位處農業區與「工乙(4)」乙種工業區分界，故工業區編定當時為聯外道路及兩側景觀規劃之需，將其納入工業區範圍一併編定。目前土地使用現況部分已是永康科工區施作完成之景觀工程(詳圖 4)，部分則供通道使用，該通道現為良油化工股份有限公司(王新段 415 地號及 417 地號)、旻鎰企業股份有限公司(王新段 416 地號)、金裕實業廠(王新段 418 地號)及良高企業有限公司(王新段 419 地號)等 4 家合法工廠聯外進出動線(詳圖 5、圖 6)。另前述 4 家工廠東側緊鄰之土地權屬均為私有，爰周邊尚無其他替代性通路以供通行使用。

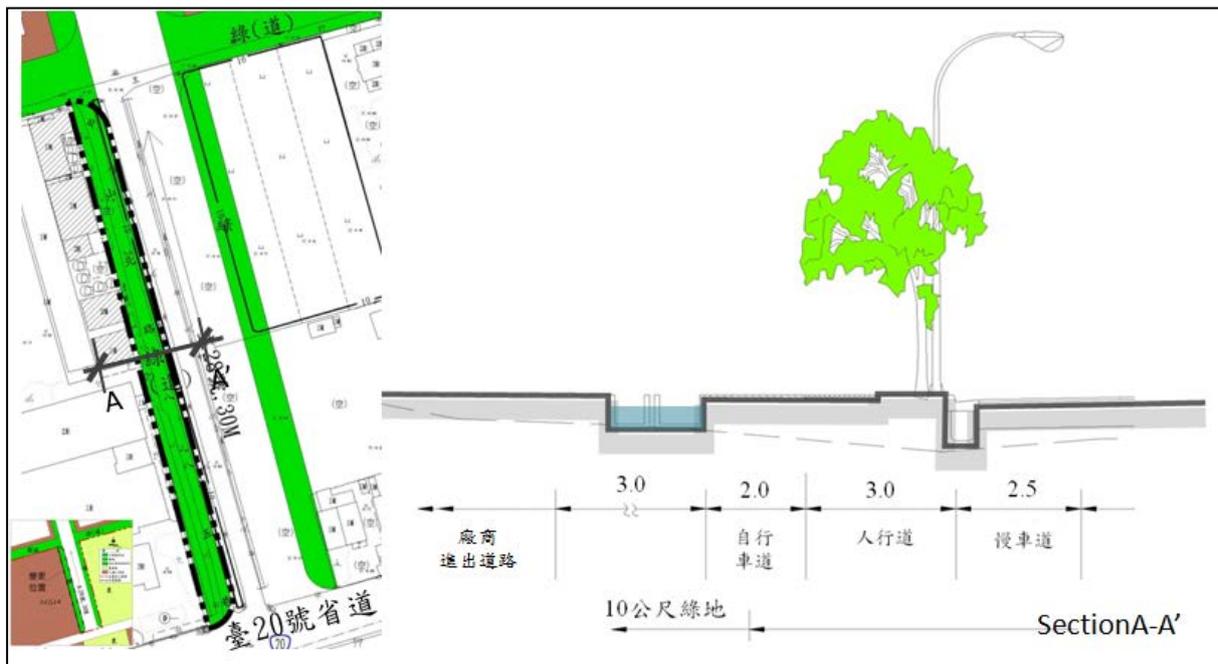


圖 4 變更範圍景觀工程示意圖

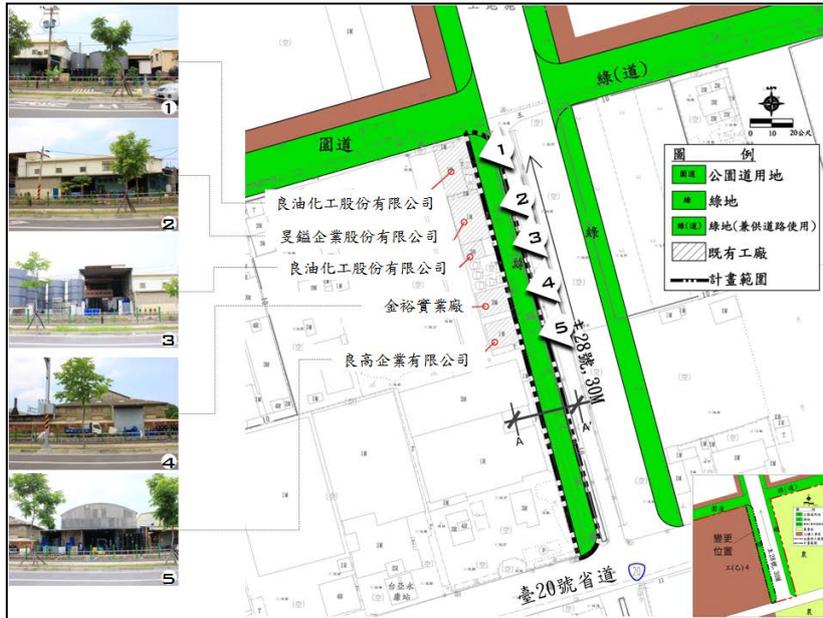


圖 5 土地使用現況示意圖



圖 6 「工(乙)4」4家合法廠商進出動線示意圖

肆、變更理由與計畫內容

一、變更理由

- (一)變更範圍土地為王行段 215 地號（地籍重測前為王田段 769-1、769-7、768 地號）與西側王新段 420 地號之土地，同為民國 58 年辦理蜈蚣潭農地重劃時所留設之農水路，所有權人為臺灣嘉南農田水利會；嗣經民國 67 年「高速公路永康交流道附近特定區計畫」擬定當時，將該農水路範圍分屬「工乙(4)」乙種工業區及農業區規劃，爾後又因乙種工業區合法廠商指定建築線及進出之需求，該農水路已演變為「工乙(4)」東側工廠之進出通道。
- (二)民國 96 年永康科工區編定當時為南北向聯絡道路之延伸，依都市計畫分區界線，將「工乙(4)」東界以東 50 米納入工業區範圍，作為 30 米主要道路及兩側 10 米綠地規劃，即是將變更範圍規劃為 30 米主要道路西側 10 米綠地；然變更範圍現況部分確已為乙種工業區東界 4 家合法廠商唯一進出通道，若依永康科工區綠地景觀工程設計之內容施作，勢必影響既有合法工廠之進出權益。
- (三)變更範圍係為南北向道路延伸規劃，非實際作為永康科工區廠房使用，且變更為綠地兼供道路使用仍具原規劃之隔離功效，本案變更可維持現有隔離功效，並可維護既有合法廠商之權益與通行，亦不對農業生產環境造成影響；今為永康科工區公共工程施作期程之急迫性，確有變更之需。

二、變更計畫內容

考量工業區西南側工乙(4)工業區內既有合法工廠之權益與通行必要，變更 0.205 公頃綠地為綠地(兼供道路使用)。本計畫變更內容詳變更內容綜理表參見表 2、變更前後土地使用面積對照表參見表 3，變更後土地使用計畫示意圖參見圖 7。

依景觀工程設計內容，變更範圍除保留原有通行功能，另規劃水圳與自行車道，該水圳係由原王田分線灌溉水路改道，沿本變更範圍由南往北後，再沿工業區西界綠地往北至自強路，以銜接原上下游圳

路，可作為區內景觀水道，為綠意盎然的親水空間，形塑生態廊道之特色；另變更範圍內自行車道之規劃，屬 30 米南北向主要道路兩側綠地自行車道規劃之路段，並可與工業區周邊綠地整體規劃之自行車道系統相串連。

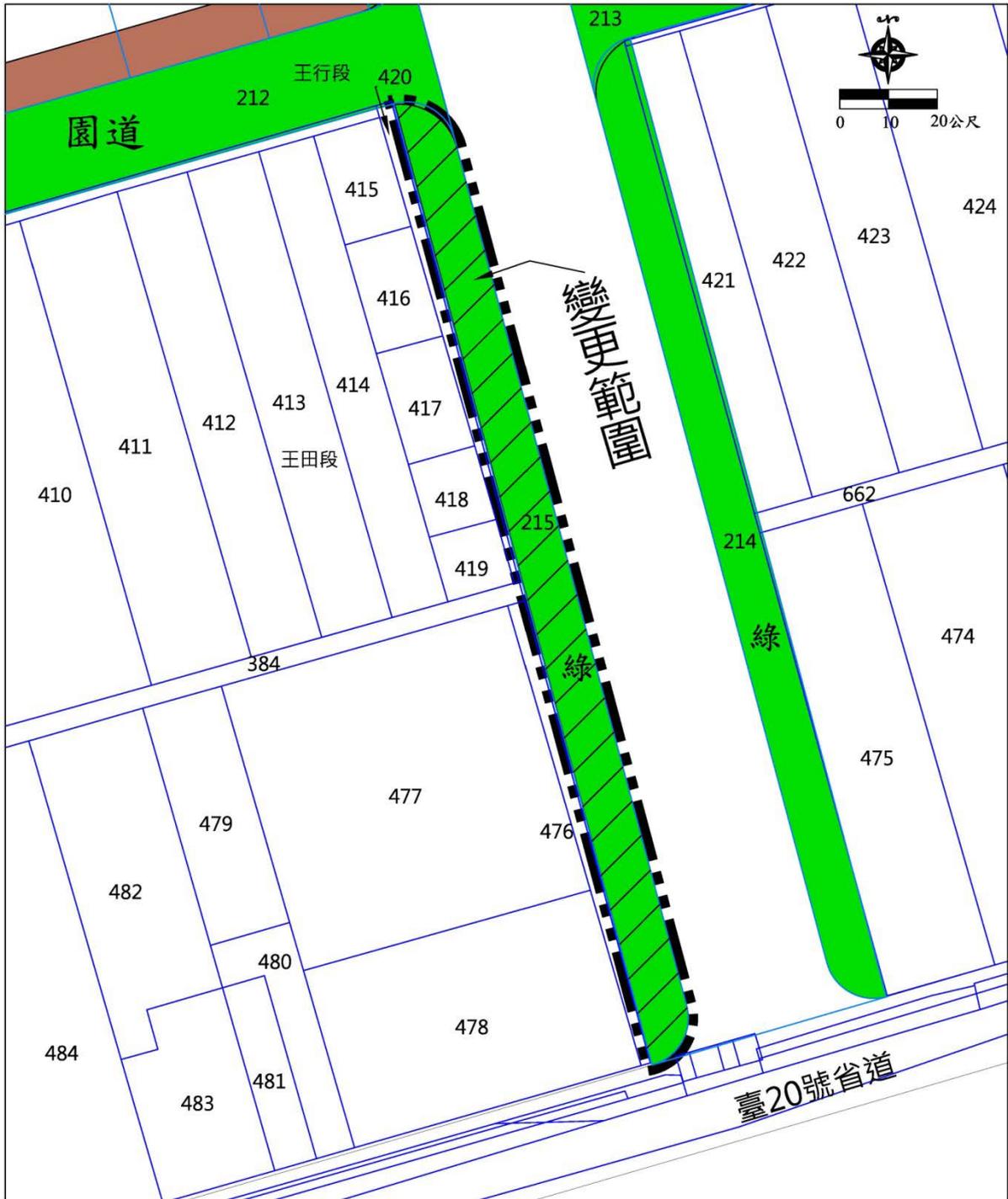


圖 7 變更範圍與地籍套繪示意圖

表 2 變更內容綜理表

位置	變更內容			變更理由
	原計畫	新計畫	面積(公頃)	
計畫區主 28號道路西南側	綠地	綠地(兼供 道路使用)	0.205	<p>(一)變更範圍土地為王行段 215 地號(前為王田段 769-1、769-7、768 地號)與西側王新段 420 地號之土地，同為民國 58 年辦理蜈蚣潭農地重劃時所留設之農水路，所有權人為臺灣嘉南農田水利會；嗣經民國 67 年「高速公路永康交流道附近特定區計畫」擬定當時，將該農水路範圍分屬「工乙(4)」乙種工業區及農業區規劃，爾後又因乙種工業區合法廠商指定建築線及進出之需求，該農水路已演變為「工乙(4)」東側工廠之進出通道。</p> <p>(二)民國 96 年「永康科技工業區」編定當時為南北向聯絡道路之延伸，依都市計畫分區界線，將「工乙(4)」東界以東 50 米納入工業區範圍，作為 30 米主要道路及兩側 10 米綠地規劃，即是將變更範圍規劃為 30 米主要道路西側 10 米綠地；然變更範圍現況部分確已為乙種工業區東界 4 家合法廠商唯一進出通道，若依工業區綠地景觀工程設計之內容施作，勢必影響既有合法工廠之進出權益。</p> <p>(三)變更範圍係為南北向道路延伸規劃，非實際作為工業區廠房使用，且變更為綠地兼供道路使用仍具原規劃之隔離功效，本案變更可維持現有隔離功效，並可維護既有合法廠商之權益與通行，亦不對農業生產環境造成影響；今為工業區公共工程施作工期之急迫性，確有變更之需。</p>

附註：凡未指明變更部分，均應以原計畫為準。

表 3 變更前後土地使用面積對照表

使用項目	變更前		增減 面積 (公頃)	變更後		產創條例規定	
	面積 (公頃)	百分比 (%)		面積 (公頃)	百分比 (%)		
甲種工業區 (供生產事業使用)	77.29	58.50	-	77.29	58.50	■產業用地所占面積，不得低於全區土地總面積之 60% 檢討結果： $132.11\text{ha} \times 60\% = 79.27$ $80.68\text{ ha} > 79.27\text{ ha}$ 符合規定。	
甲種工業區 (供相關產業使用)	3.39	2.57	-	3.39	2.57		
公共設施用地	服務中心用地	0.95	0.72	-	0.95	0.72	■公共設施用地面積不得低於全區土地面積 20% 檢討結果： 公共設施面積 38.93% > 20% 符合規定。
	污水處理廠用地	2.34	1.77	-	2.34	1.77	
	電力設施用地	0.82	0.62	-	0.82	0.62	
	給水設施用地	1.27	0.96	-	1.27	0.96	
	停車場用地	2.12	1.60	-	2.12	1.60	
	綠地及綠地 (兼供道路使用)	15.23	11.53	-0.205 +0.205	15.23	11.53	
	公園(兼滯洪池) 用地	4.92	3.72	-	4.92	3.72	
	道路用地	21.44	16.23		21.44	16.23	
	公園道用地	0.78	0.59	-	0.78	0.59	
	體育場用地	1.56	1.18	-	1.56	1.18	
小計	51.43	38.93	-	51.43	38.93		
合計	132.11	100.00	0.00	132.11	100.00		

註：1.表內面積應依據實地測量分割面積為準。

2.原都市計畫面積係以「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(配合永康科技工業區案)細部計畫[修訂土地使用分區管制要點建築退縮規定]案說明書為準。

3.變更增減面積”-“表示面積減少，”+“表示面積增加。

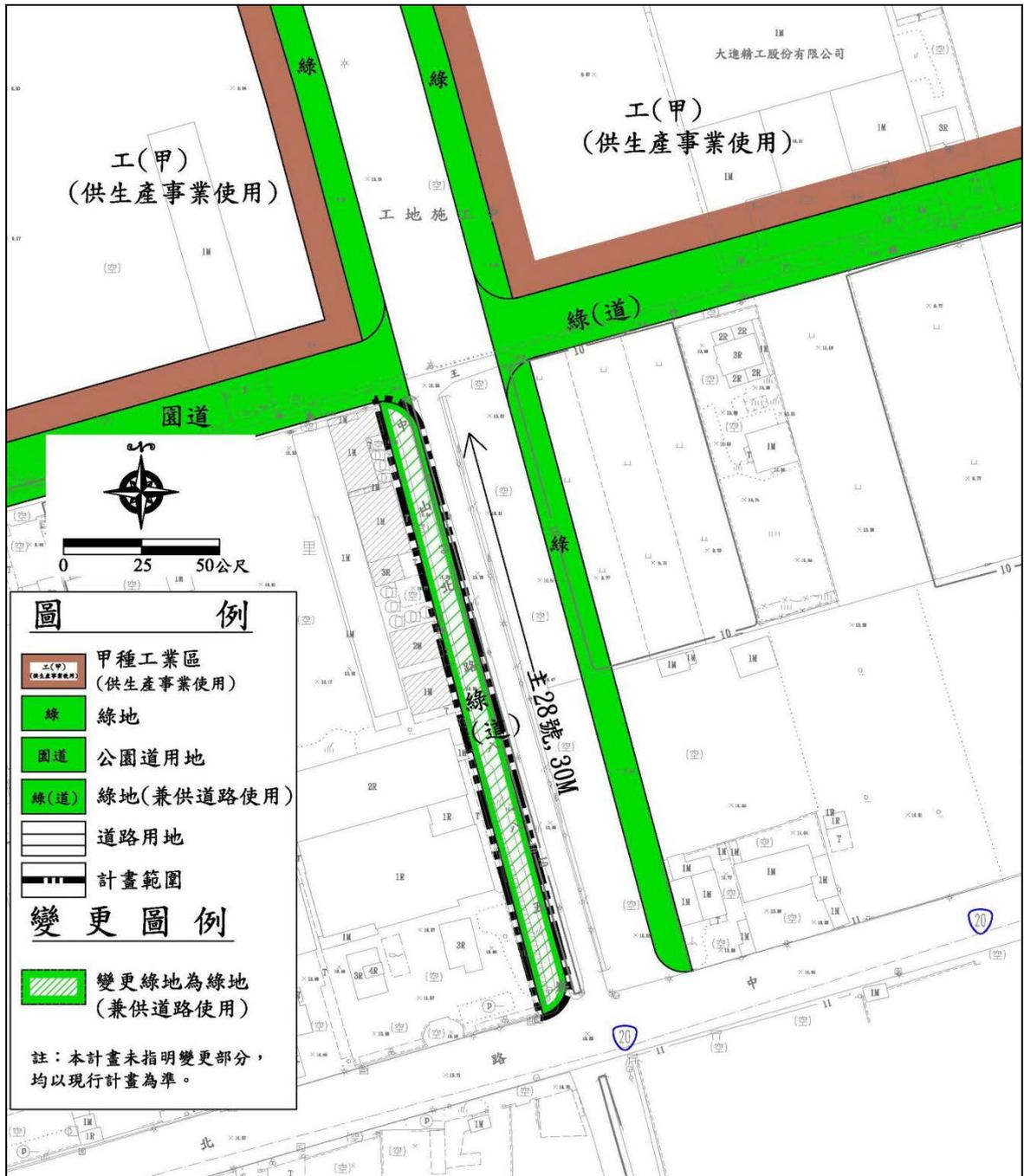


圖 8 變更內容示意圖



圖 9 變更後土地使用計畫示意圖

伍、事業及財務計畫

永康科工區開發計畫係由原臺南縣政府依據「促進產業升級條例」及「工業區委託申請編定開發租售及管理辦法」辦理開發工作，以公開甄選方式委託公營事業來辦理本工業區之開發、租售及管理業務。經公開甄選由皆豪實業股份有限公司為優勝廠商，由其辦理本工業區之開發、租售及管理工作，已於96年11月簽定委託契約。而本變更範圍所涉工程係為工業區開發之公共設施計畫項目之一，土地皆已徵收完成，本案土地使用分區之調整不涉及經費來源及用地取得方式之變更。

表4 事業及財務計畫表

公共設施 種類	計畫 面積	土地取得方式				開發經費			主辦單位	經費來源
		徵 購	市 地 重 劃	區 段 徵 收	其 他	土地徵購 費及地上 物補償	工程費 (元)	合計 (元)		
綠(道)	0.205	✓				12,800,200	1,500,000	14,300,200	臺南市政府 經濟發展局 (已於民國 96年12月 完成土地徵 收)	永康科技 工業區開 發成本
小計						12,800,200	1,500,000	14,300,200		

註：實際面積應以地政單位依據核定圖實施地籍分割測量後之數值為準。

附件 臺南市政府 101 年 2 月 22 日府經區字第 1010154035 號函

副本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 函

地址：73001臺南市新營區民治路36號
承辦人：汪峻平
電話：06-6351658
傳真：06-6354553
電子信箱：pinpinw@mail.tainan.gov.tw

受文者：本局工業區科

發文日期：中華民國101年2月22日

發文字號：府經區字第1010154035號

速別：速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關永康科技工業區南端主28號道路西側部分綠地擬變更為道路用地乙案，請查照。

說明：旨案業經簽奉核准依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理都市計畫變更作業，惠請協助辦理都市計畫變更法定程序。

正本：臺南市政府都市發展局

副本：本局工業區科

市長賴清德

本案依分層負責規定授權主管局長決行