

變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)(住宅區變更為商業區處理原則)案
計畫書

台南縣政府

中華民國 97 年 2 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	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)(住宅區變更為商業區處理原則)案
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條
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
公開展覽起迄日期	公告：民國 91 年 7 月 10 日起至民國 91 年 8 月 8 日止 刊登於 91 年 7 月 8 日自由時報
	公開展覽：自民國 92 年 10 月 4 日起至民國 92 年 11 月 2 日止 ，刊登於 92 年 10 月 1、2、3 日台灣新生報
	公開展覽說明會：日期 92 年 10 月 13 日 地點：永康市社教中心
人民團體對本案之反映意見	詳人民或團體陳情意見綜理表
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 93 年 10 月 08 日 第 180 次會審查通過
	中央級 1.內政部都市計畫委員會 94 年 9 月 6 日 第 616 次會審查通過 2.內政部都市計畫委員會 97 年 1 月 15 日 第 674 次會審查通過

目 錄

壹、計畫緣起	1
貳、法令依據	1
參、現行計畫概要	2
肆、永康市發展定位	6
伍、產業發展現況及潛力	9
陸、永康市商業發展現況、需求與趨勢	13
柒、變更計畫理由	31
捌、變更計畫內容	32
玖、交通衝擊因應措施與管理策略	35

附錄 土地使用分區變更及自願負擔公共設施同意書

圖目錄

圖 1	現行計畫示意圖	5
圖 2	永康市區位示意圖	6
圖 3	永康市聯外道路及重大建設示意圖	12
圖 4	現行都市計畫商業區分布示意圖	14
圖 5	永康市商業使用現況分布示意圖	15
圖 6	永康市公所周邊商業發展分布示意圖	16
圖 7	大灣地區商業發展分布示意圖	16
圖 8	崑山科技大學周邊商業發展分布示意圖	17
圖 9	南台科技大學周邊商業發展分布示意圖	17
圖 10	台南科技大學周邊商業發展分布示意圖	18
圖 11	永康市商業活動類型分布示意圖	24
圖 12	永康市未來商業發展分布示意圖	28
圖 13	「高速公路永康交流道附近特定區計畫」、「永康六甲頂都市計畫（六甲頂地區）」及「永康六甲頂都市計畫（四分子地區）」住宅區變更為商業區處理原則申辦流程圖	34
圖 14	永康市綠色運輸路線規劃示意圖	37
圖 15	永康都市計畫公共設施用地分布示意圖	38

表目錄

表 1	現行高速公路永康交流道附近特定區計畫計畫面積分配表	3
表 2	永康市尚可劃設商業區之面積表	30
表 3	「路線型」商業區預測區位兩側公共設施用地分布一覽表	39

壹、計畫緣起

高速公路永康交流道附近特定區計畫於民國 67 年 7 月 21 日公告發布實施之後，分別於民國 75 年 12 月 30 日及民國 85 年 2 月 15 日發布實施第一次及第二次通盤檢討第二次通盤檢討發布實施迄今，已屆滿 5 年，期間曾辦理過 28 次個案變更及 1 次專案通盤檢討，本次係辦理第三次通盤檢討。

「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案」(以下簡稱本次通盤檢討)於 93 年 10 月 8 日經台南縣都市計畫委員會第 180 次會審議通過，並於 94 年 9 月 6 日及 94 年 12 月 27 日經內政部都市計畫委員會第 616 次會及第 624 次會審議通過。依內政部都市計畫委員會決議，本府得視實際發展需要，分階段報請內政部核定，依法公告發布實施；爰此，本次通盤檢討第一階段及第二階段計畫書、圖分別於 95 年 2 月 3 日及 95 年 5 月 19 日公告發布實施在案。

本案係本次通盤檢討為永康市現況商業與未來發展需求所訂定供民眾申請變更住宅區為商業區之開發許可機制，惟經內政部都市計畫委員會第 616 次會議紀錄會議決議「...(十九)有關本計畫部分住宅區變更為第一種商業區部分：因台南縣政府於專案小組會議中提出之補充資料，部分內容涉及人民權益及後續執行細節程序等相關問題，尚待釐清，建議本案暫予保留，俟台南縣政府補充修正相關資料妥適後報部，再交由專案小組繼續審查。」；后乃補充永康市定位、產業結構、發展潛力及商業活動....等資料，及經 94 年 12 月 23 日、95 年 8 月 31 日、96 年 5 月 3 日及 96 年 9 月 20 日召開專案小組聽取簡報會議，並提 97 年 1 月 15 日內政部都市計畫委員會第 674 次會議審決；爰依決議辦理後續事宜。

貳、法令依據

依據都市計畫法第 26 條。

參、現行計畫概要

一、實施經過

「高速公路永康交流道附近特定區計畫」於 67 年 7 月 21 日公告發布實施，75 年 12 月 30 日及 85 年 2 月 15 日發布實施第一次通盤檢討及第二次通盤檢討；本次通盤檢討已核定案件則分別於 95 年 2 月 3 日及 95 年 5 月 19 日公告發布實施。

二、計畫範圍及計畫年期

(一)計畫範圍

計畫範圍東與新市鄉、新化鎮及歸仁鄉相鄰，南至永康市行政界線，西與台南市都市計畫相鄰接，北至鹽水溪，包括永康市大部分及新化鎮一小部分，計畫面積約 3,544.60 公頃。

(二)計畫年期

以民國 100 年為計畫目標年。

三、計畫人口及密度

計畫人口為 180,000 人，居住密度為每公頃 210 人。

四、土地使用計畫(詳表 1)

以既有集居地之現況發展為基礎，配合集居規模，劃設為 18 個住宅鄰里單元，並劃設商業區、工業區(甲種、乙種)、零星工業區、農業區、保存區、旅館區、保護區、文教區、河川區、加油站專用區、液化天然氣專用區、天然儲氣槽等設施專用區、運輸中心、電信事業專用區、倉儲批發專用區、宗教專用區等，面積約 2,730.35 公頃。

五、公共設施計畫(詳表 1)

共劃設國小、國中、國中小、高中(職)、機關(含軍事用地)、市場、公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、廣場、停車場、廣場兼停車場、加油站、墓地、變電所、體育場、水利、綠地、行人專用道、電路鐵塔、自來水事業、抽水站、社教、高速公路用地兼供道路使用、高速

公路用地兼供水利使用、縱貫鐵路用地兼供高速公路使用、電業設施及垃圾處理場等用地，面積約 814.25 公頃。

表 1 現行高速公路永康交流道附近特定區計畫計畫面積分配表

項 目		面 積(公頃)	估計畫面積 百分比	佔都市發展用 地面積百分比
土 地 使 用 分 區	住宅區	798.986	22.54	31.49
	商業區	34.940	0.99	1.38
	工業區	815.672	23.01	32.15
	零星工業區	6.723	0.19	0.26
	保存區	0.058	0.00	0.00
	旅館區	2.050	0.06	0.08
	保護區	12.042	0.34	—
	文教區(供私立崑山大學使用)	16.125	0.45	0.64
	文教區(供私立南台科技大學使用)	9.201	0.26	0.36
	文教區(供私立台南女子技術學院使用)	13.410	0.38	0.53
	農業區	995.455	28.08	—
	河川區	5.710	0.16	0.23
	運輸中心	14.750	0.42	0.58
	加油站專用區	0.540	0.02	0.02
	天然氣儲氣槽等設施專用區	1.840	0.05	0.07
	液化天然氣專用區	0.220	0.01	0.01
	電信事業專用區	1.000	0.03	0.04
	倉儲批發專用區	1.190	0.03	0.05
	宗教專用區	0.440	0.01	0.02
	小計	2,730.352	77.03	—
公 共 設 施 用 地	機關用地	121.212	3.42	4.78
	國小用地	32.290	0.91	1.27
	國中用地	29.340	0.83	1.16
	國中小用地	5.130	0.14	0.20
	國中用地(供完全中學使用)	4.880	0.14	0.19
	高中(職)用地	30.610	0.86	1.21
	水利用地	11.970	0.34	0.47
	市場用地	4.270	0.12	0.17
	公園用地	53.023	1.50	2.09
	綠地	5.790	0.16	0.23
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	14.140	0.40	0.56
	變電所用地	0.760	0.02	0.03

項 目	面 積(公頃)	估計畫面積 百分比	佔都市發展用 地面積百分比
停車場用地	6.550	0.18	0.26
墓地	12.940	0.37	0.51
高速公路用地	65.570	1.85	2.58
道路用地	332.006	9.37	13.09
道路廣場用地	0.080	0.00	0.00
廣場(兼停車場)用地	4.605	0.13	0.18
行人專用道用地	6.110	0.17	0.24
縱貫鐵路用地	24.602	0.69	0.97
自來水事業用地	2.130	0.06	0.08
電路鐵塔用地	0.061	0.00	0.00
垃圾處理場用地	10.240	0.29	0.40
社教用地	1.010	0.03	0.04
體育場用地	10.220	0.29	0.40
抽水站用地	0.620	0.02	0.02
公用事業用地	0.170	0.00	0.01
兒童遊樂場用地	1.060	0.03	0.04
廣場用地	1.080	0.03	0.04
廣場用地(兼供自行車道使用)	7.809	0.22	0.31
河道用地	0.370	0.01	0.01
污水處理廠用地	9.610	0.27	0.38
電業設施用地	0.003	0.00	0.00
高速公路用地兼供水利使用	0.010	0.00	0.00
高速公路用地兼供道路使用	0.510	0.01	0.02
縱貫鐵路用地兼供高速公路使用	0.280	0.01	0.01
堤防用地(兼供道路使用)	3.190	0.09	0.13
小 計	814.251	22.97	—
合計	3,544.603	100.00	—
都市發展用地	2,537.106	—	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開發)案。

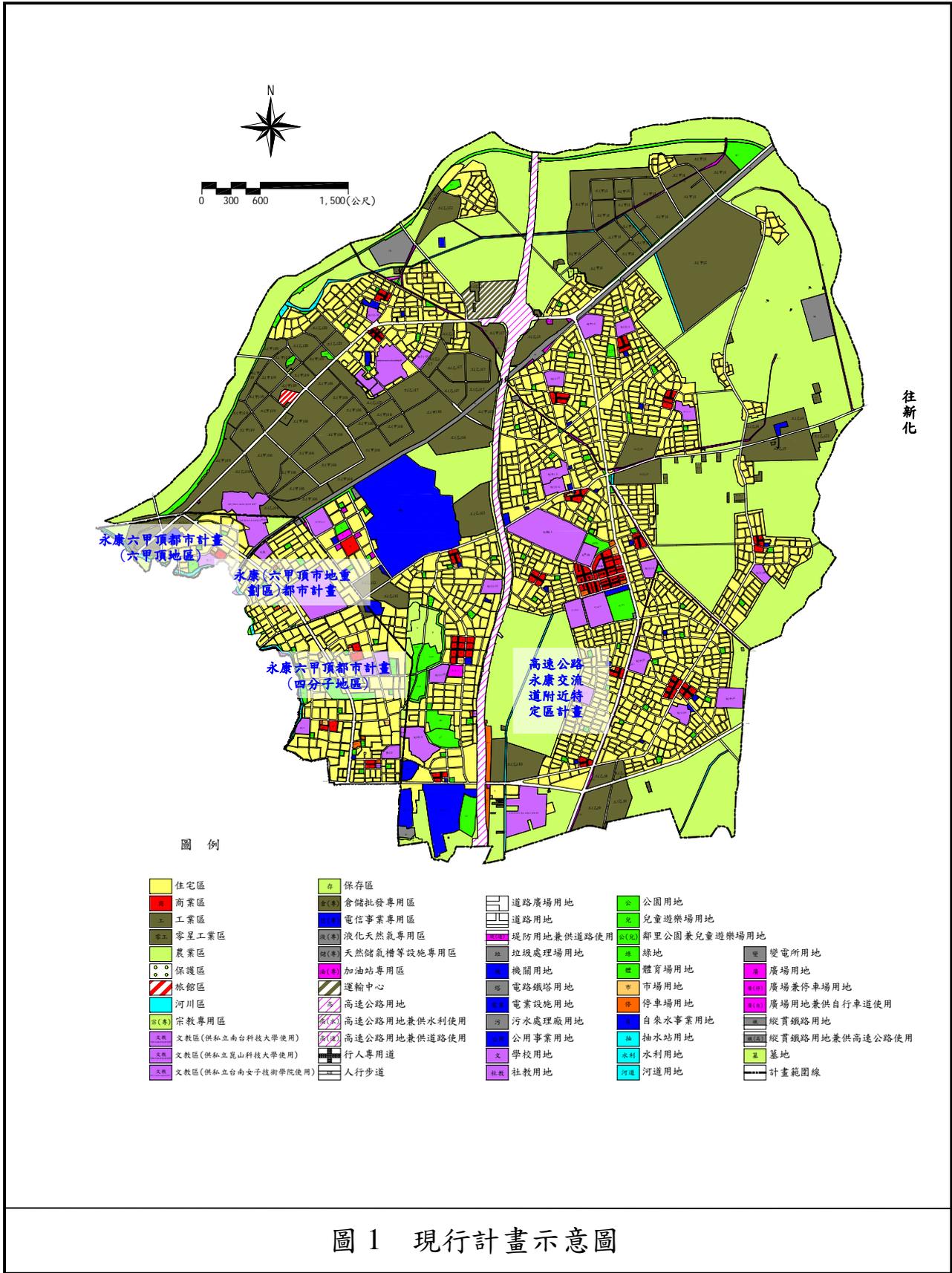


圖 1 現行計畫示意圖

肆、永康市發展定位

一、永康市區位條件

永康市西側緊鄰台南市，鄰近有仁德鄉、歸仁鄉、關廟鄉、新化鎮、新市鄉及安定鄉等，為台南縣市間之重要門戶地區(詳圖 2)。另中山高速公路及縱貫鐵路行經本市，境內並設有永康交流道，為台南縣市聯外交通之重要結點。

承上，永康市之區位及交通條件極為關鍵，且近年隨台南市東區快速發展，更帶動永康市四分子、六甲頂地區發展，引進大量人口定居於此；又隨台南科學工業園區特定區及台南高鐵特定區之設立，永康市已成為台南都會區及重點發展地區之中央位置，更增添了永康市產業發展之新契機。



圖2 永康市區位示意圖

二、上位及相關計畫

(一)上位計畫

1.南部區域計畫第一次通盤檢討

在都市發展模式方面，採主要運輸幹線集中的運輸走廊為主，連繫台南市、高雄市及嘉義市等區域及次區域中心，並以東西向快速道路及其他運輸副軸線連接嘉義、新營、麻豆、台南、岡山、高雄、屏東及潮州等次生活圈。

永康市屬於台南次生活圈範圍，為台南市之衛星市鎮，隨永康市相關重大建設開闢後，將帶動三級產業及科技工業發展，並以生產及居住為主要功能，進而提昇都市層級為南部區域之地方中心；另永康市位於南部區域主要發展軸線，並有台南環線及台南環線延伸線兩條快速道路連繫山線、海線兩發展副軸線，未來具有極大的發展潛力。

2.台南縣綜合發展計畫

該計畫以多核心(新營、佳里、台南科學園區地區、高鐵歸仁站、七股航空城)發展方式減緩台南都會一極化趨勢，並以永康市為主要之發展重心。

永康市已與台南都會區之發展相連結，未來將以現有工業為基礎，配合高鐵歸仁站、台南科技工業區及台南科學園區的開發，進一步提升產業層級，成為台南都會區的副都心及南部地區製造業的研發中心。

(二)重大建設計畫

永康市刻正進行幾項重大建設計畫，將可提升永康市都市層級及促進產業升級、轉型。

1.永康砲校遷建案

永康陸軍砲兵學校計畫搬遷至關廟鄉，原陸軍砲兵學校範圍將規劃為新市區，定位作為「大台南新都心」，並引進創意設計產業，期能藉由本區開發提昇永康都市層級與品質，加速地方發展。

2.永康科技工業區規劃案

利用永康工業區東側、許縣溪以西之農業區及其他分區

範圍，規劃成立汽車零組件產業發展專區，建立一個具前瞻性、高品質、複合機能及符合市場需求之產業發展新空間，帶動汽車零組件及南科中下游產業形成群聚效果，以成為台灣第 4C(car)之發展基地。

三、發展定位

綜合上述分析，永康市為台南縣市重要門戶地區，且位於高鐵特定區、南科特定區及台南市之地理中心位置，區位條件極佳；另相關重大建設計畫，亦設址於永康市，將帶動永康市產業發展，並衍生更多人口定居於此；故永康市發展定位為「科技生產機能衛星市鎮、公共服務完善生活城市」。

伍、產業發展現況及潛力

一、產業發展現況

(一)一級產業發展

永康市目前總就業人口約 81,000 人，一級產業人口 3,799 人，僅佔總就業人口約 4.00%。

(二)二級產業發展

永康市之二級產業人口約 48,000 人，佔總就業人口約 60%，其中以製造業之規模最大；就業人口成長幅度最大為營造業，甚至超越台南縣平均值之三倍多。

(三)三級產業發展

永康市之三級產業人口約 29,000 人，佔總就業人口約 36%，其中以批發及零售餐飲業之規模最大。永康市三級產業之場所單位數，其成長率皆高於台南縣之平均值，尤以「金融、保險及不動產業」及「社會服務及個人服務業」之歷年成長率為台南縣平均值之三倍多。

另以員工人數觀之，永康市三級產業員工人口成長幅度最大為「運輸、倉儲及通信業」，其次為「工商服務業」及「社會服務及個人服務業」，尤以「運輸、倉儲及通信業」之成長率為台南縣平均值之三倍多；「社會服務及個人服務業」之成長率為台南縣平均值之四倍多。

(四)小結

永康市二、三級產業人口約佔全市產業人口 96%，從整體產業結構觀之，以二級產業為主，就業人口約佔 60%，三級產業為輔，就業人口約佔 36%，然三級產業員工之成長率高於二級產業，並超越台南縣平均值，表示永康市三級產業發展極為迅速。

另由工商產業家數觀察，永康市之工、商產業之單位數高達 9,179 家，為台南縣之冠。從上述分析顯見永康市為工商服務型之都市發展型態。

二、產業發展潛力分析

(一)人口成長

永康市人口數為台南縣人口數最多也是密度最高的城市，主因為交通與工商業發達，大量吸納附近鄉鎮及外縣市的人口來此謀職定居。本計畫區於民國 85 年時僅有 179,214 人，至 91 年時人口已超過 200,000 人，民國 94 年人口數為 206,411 人，人口成長快速。

(二)教育程度及高等教育資源

1.教育程度

永康市各教育程度人數之成長率來看，研究所與大學程度之人數成長極為快速，國中程度以下呈現負成長，顯示永康市整體教育水準有逐漸提高之趨勢。

2.高等教育資源

永康市現有三所大專院校，分別為「南台科技大學」、「崑山科技大學」及「台南科技大學」，而「國立成功大學」亦位於台南市東區，即位永康市西南側鄰近地區，高等教育資源相當豐富。

(三)重大建設之影響

永康市刻正辦理二項台南縣重大建設計畫，為「永康砲校遷建案」及「永康科技工業區規劃案」，該二項計畫開闢完成後，將對永康市提升永康都市層級及帶動產業發展。

1.永康砲校遷建案

該計畫位於永康市中山南路北側之「機 16-3」機關用地及其東側農業區，面積共計 120.16 公頃。「機 16-3」用地原為永康陸軍砲兵學校，因配合該校搬遷至關廟鄉，原陸軍砲兵學校範圍將規劃為新市區，定位作為「大台南新都心」，計畫範圍內將劃設，範圍內將劃設「數位創意設計園區專用區」、「生活服務專用區」及「經貿複合專用區」等。

由於該計畫位置正位於永康市都市發展之中心地區，且臨中山南路(台 20 號省道)，聯外交通條件良好，故該計畫開

關完成後，將引進數位創意設計產業、企業總部及地區型商業活動，成為台南縣都市發展新核心地區，連帶提昇永康市都市發展層級。

2.永康科技工業區規劃案

該規劃位於永康工業區東側、許縣溪以西、台 20 號省道以北，面積約 132.11 公頃；有鑑於汽車零組件產業為國內具備旺盛成長力的產業，且台南科學園區的磁吸效應使得鄰近之官田、新營、永康等汽車零組件廠商設廠需求迫切；故為解決廠商設廠需求，並建立一個具前瞻性、高品質、複合機能及符合市場需求之產業發展新空間，規劃該地區為「永康科技工業區」。

永康科技工業區設立後，範圍內除將規劃生產事業用地及公共設施用地外，並依循「促進產業升級條例」規定，規劃有相關產業用地供批發、零售、金融、通訊及相關服務業使用；預計將可使南部地區汽車零組件產業加以整合，並爭取研發機構及專業貿易商進駐，有效提升該產業之競爭力、創造集中採購之環境，有效提升國際競爭力，使台灣車輛產業躍升成為另一個兆元產業，並使永康市成為該產業發展之核心地區，有助於永康市相關產業之升級及轉型。

(四)小結

永康市為台南縣各鄉鎮人口最多之城市，且持續呈現成長趨勢，人力資源充沛；另高等教育資源亦相當豐富，境內已有三所大專院校，且鄰近國立成功大學，提供高科技產業充沛人力資源及研發設備，除人力條件有極大優勢，相關重大建設亦設立於此，將大幅提高永康市二級產業發展潛力；故永康市未來將吸引更多人口定居於此，促使三級產業更加蓬勃發展。

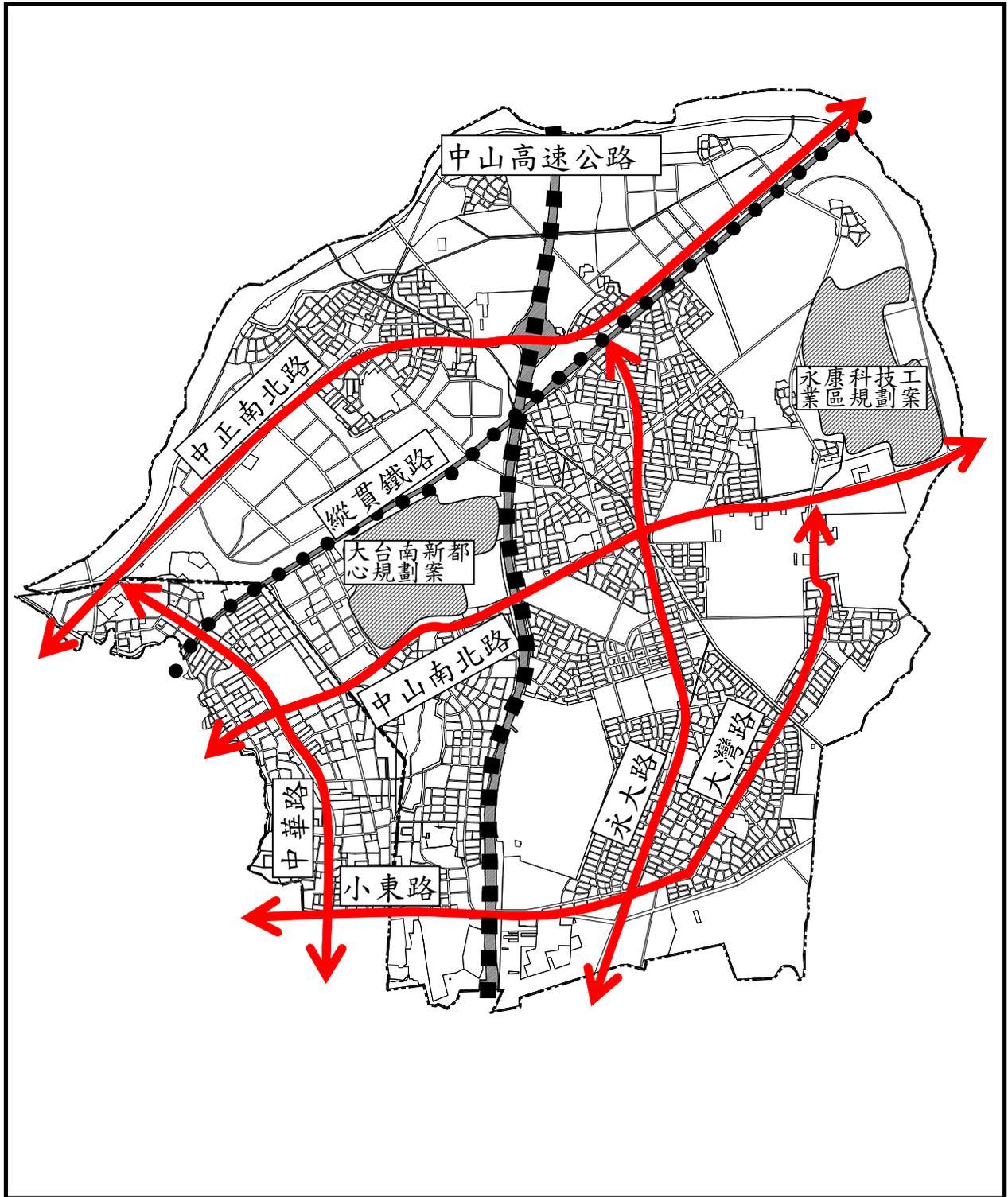


圖 3 永康市聯外道路及重大建設示意圖

陸、永康市商業發展現況、需求與趨勢

一、商業使用型態

依「都市計畫法台灣省施行細則」規定，都市計畫住宅區雖得容許部分商業使用，惟項目及規模仍有限制，如汽車修護業、客貨運業、旅館、大型賣場、視廳娛樂及金融機構等項；又檢視永康市現有商業活動類型與規模，部分商業行為即涉及住宅區所限制之使用項目；故以下則分都市計畫商業區規劃及商業使用現況作說明，以確立本次通盤檢討訂定住宅區變更為商業區處理原則之必要性及急迫性。

(一)都市計畫商業區

「高速公路永康交流道附近特定區計畫」及「永康六甲頂都市計畫(四分子地區)」於 67 年發布實施，另「永康六甲頂都市計畫(六甲頂地區)」則於 68 年發布實施，該等計畫區內之商業區劃設，除位於市鎮中心之商業區較具規模，可供大型商業活動之用地需求，其餘商業區面積較小，服務對象主要供鄰里住宅區內之居民為主，零星配置於各鄰里之中央位置(詳圖 4)。

而都市計畫商業區之現況開闢率約 60%，其現況多作為住商混合使用、住宅使用或其它使用，其中劃設最具規模的市鎮中心商業區，現況使用亦多為電子遊樂場、餐廳、旅館及空地等，未形成具規模之地區商圈；整體而言，都市計畫商業區之現況使用及開闢情形並不理想。

(二)商業使用現況

永康市之商業使用現況主要可分傳統商業活動地區、學校鄰近商圈與主要道路兩側沿街商圈等三類，分述於下：(圖 5)

1.傳統商業活動地區(詳圖 6、7)

係指傳統市集或供鄰里居民日常生活需用之商業地區，服務對象主要以鄰里民眾為主，故規模不大，商業服務層級亦不高，以餐飲及零售業為主，分布於聚落或地方行政機關附近地區。

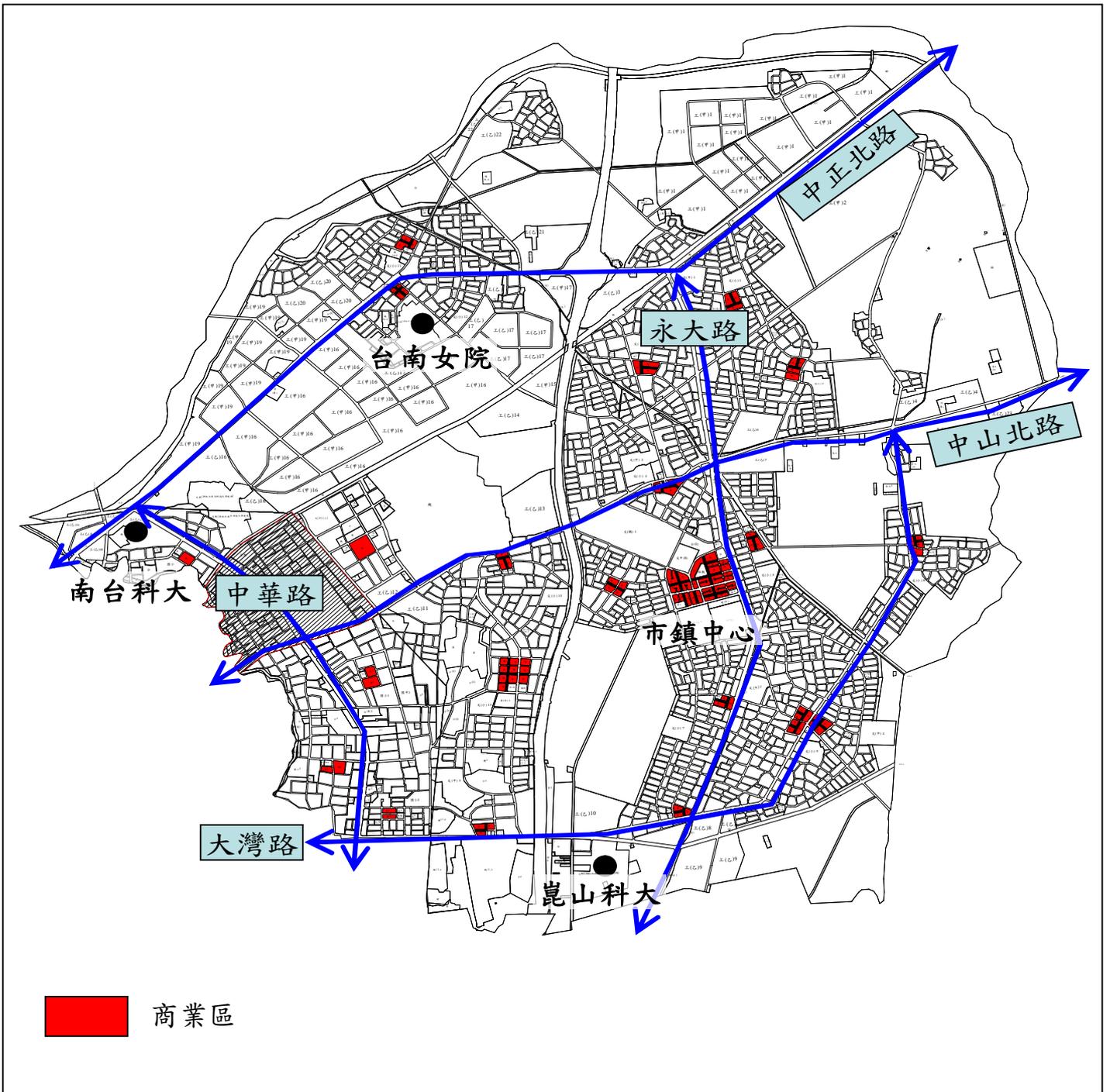


圖 4 現行都市計畫商業區分布示意圖



圖 5 永康市商業使用現況分布示意圖

(1)永康公所周邊地區：永康市公所為永康市行政中心所在，係永康市的核心，附近有永康市農會、永康戶政事務所、永康國小、與南師附中等機關設施，每日人潮擾攘，商業活動於在此聚集；而周邊商業活動主要沿中山南路及中山路分布，其兩側住宅區作為商業使用之比例，約佔 65%。

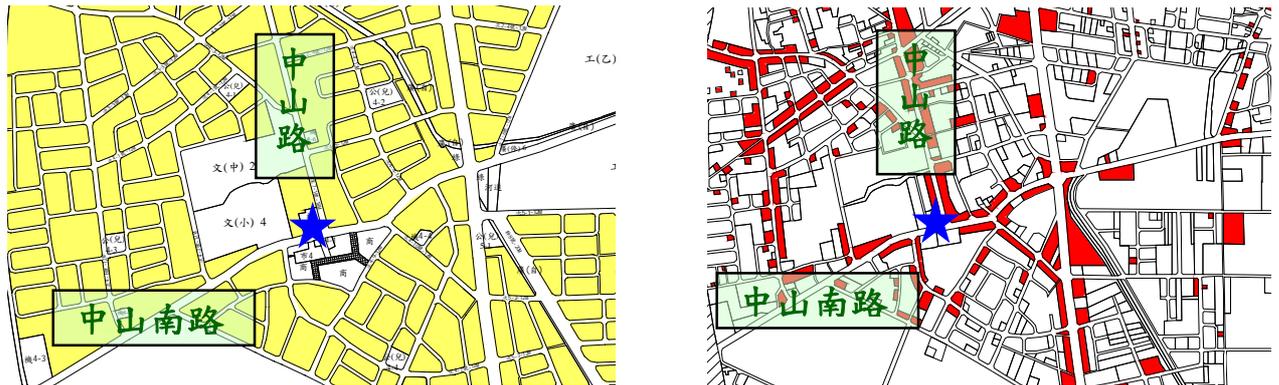


圖 6 永康市公所周邊商業發展分布示意圖

(2)大灣地區：大灣地區是永康市早期發展的聚落，目前也還維持著相當程度的發展，故目前尚可看見熱絡的傳統市集活動；而商業活動主要沿大灣路、富強路及民族路分布，其兩側住宅區作為商業使用之比例，約佔 70%。



圖 7 大灣地區商業發展分布示意圖

2. 學校鄰近商圈(詳圖 8、9、10)

係指學校(尤以大專院校為主)鄰近地區，服務對象主要為學生；該商圈形成係因為學生上下學行經此區，或住宿於學校附近地區，所衍生之商業活動需求，以餐飲、零售業、金融業及服務業為主。

南台、崑山、台南科技大學擁有數量相當大的學生族群，而這些學生中有很大大比例來自外地，其生活所需均須倚賴當地提供，故自然形成了一個校園商圈；其中崑山科大周邊商業活動主要沿大灣路分布，兩側住宅區作為商業使用之比例，約佔 90%；南台科大周邊商業活動則沿南台街及中華路分布，兩側住宅區作為商業使用之比例，約佔 80%；另台南科大周邊商業活動乃沿中正路及中正南北路分布，兩側住宅區作為商業使用之比例，則約佔 85%。

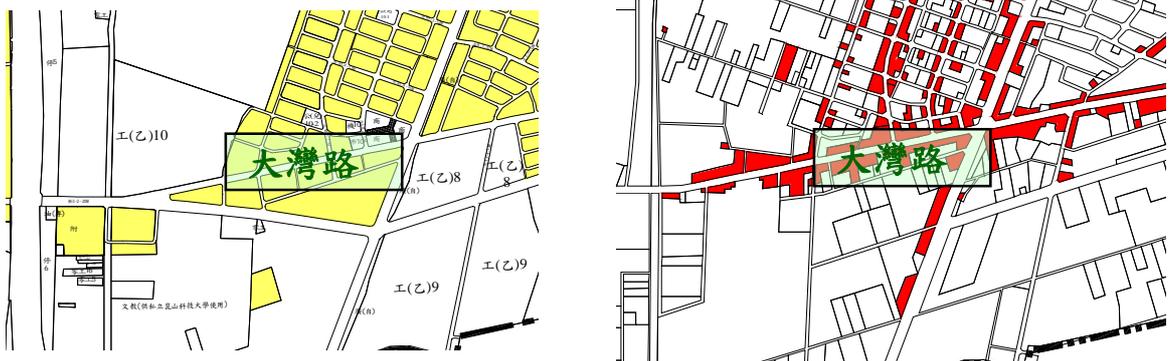


圖 8 崑山科技大學周邊商業發展分布示意圖

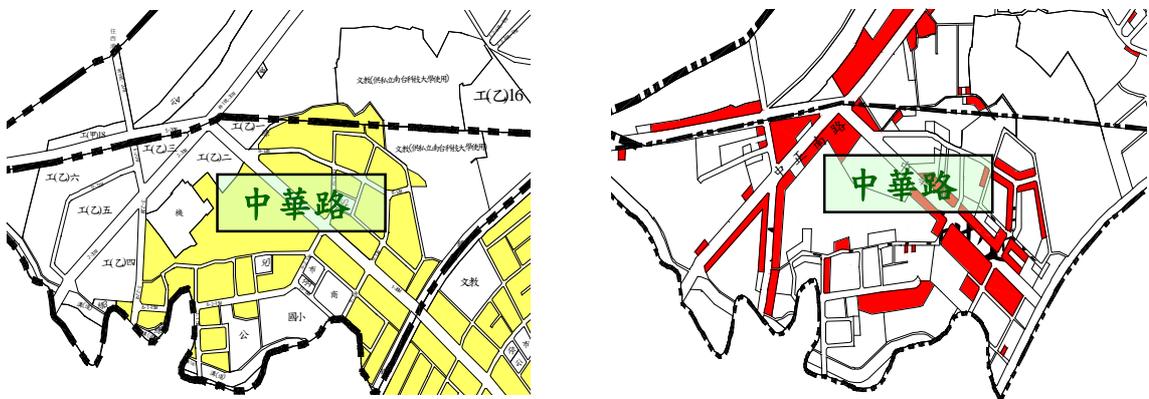


圖 9 南台科技大學周邊商業發展分布示意圖

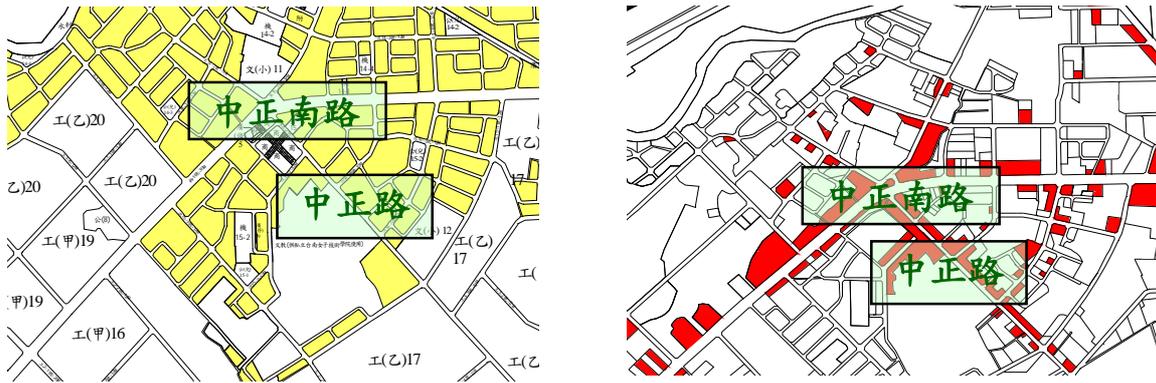


圖 10 台南科技大學周邊商業發展分布示意圖

3. 主要道路兩側沿街商圈

主要分布於重要幹道兩側地區，服務對象為鄰近地區居民，部分商圈甚至可服務較遠地區之居民；商業服務層級亦較上二類商圈廣泛，以批發、餐飲、零售業、金融業、運輸業、通信業及工商服務業為主。

該商圈之形成係因交通便利及區位條件良好，如六甲頂及四分子地區之中華路二側地區，因臨主要幹道，且距台南市較近，近年發展極為迅速，甚至商業服務層級較高之金融業及倉儲批發業均設立於此，為永康市三級產業發展最為密集地區。

(1) 中華路：中華路與台南市相鄰近，為出入台南市的重要交通道路之一，沿線住宅發展程度高，因此吸引許多人來此居住，聚集不少商業活動的形成；商業活動之業別包括：餐飲、娛樂、金融服務、醫療等，其兩側住宅區作為商業使用之比例，則約佔 90%。

A. 小東路→中華二路

主要分布有餐飲、電信、電器、文具圖書、服飾、藥品、化粧品、家具裝設品、寵物用品、資訊軟體等零售業及理髮美容、醫療保健等服務業、金融票券業、電子遊樂藝場業、娛樂業、影片租賃業等業別。



B. 中華二路口→中山南路

多處辦公大樓及金融票券業設置；另有餐飲、電信、電器、首飾(貴金屬)零售業及醫療保健、汽車修理等服務業分布。



C. 中山南路→縱貫鐵路

餐飲、餐館、汽車零件、藥品等零售業及汽機車修理、教育服務業、金融票券業、不動產仲介業等。



D. 縱貫鐵路→中正南路

應奇美醫院需求，發展有餐飲、蔬果、醫療器材、藥品、五金等零售業及理髮、人力供應、機車修理服務業、旅館業等。



(2) 中正南北路：除台南科大周邊商業活動聚集外，因北側鹽行地區亦屬永康人口聚集地區，加以永康交流道之交通便捷因素，商業業別除餐飲零售業外，汽車修護、批發量販、家具等業別，其兩側住宅區作為商業使用之比例，則約佔 85%。

A. 交流道→新中街

因交流道之便，為汽車零售、修理服務、運輸、客貨運業、加油站業及家具批發、零售業、旅館業等屬運輸相關產業別。



B. 新中街→正南五街

應台南科大學生及鹽行聚落之日常生活所需，分布有餐飲、服飾、首飾、資訊軟體、通信、電器等零售業及理髮、機車修理、醫療保健、教育服務、驗光配鏡等服務業；另因交流道之便，有汽車、商務旅館之設置。



(3) 中山南北路：中山南路沿線亦有不少商業活動，然因永康砲校阻斷商業活動的連結，於近台南市部分則有金融業分布，餘則包括餐飲、通信業等，其兩側住宅區作為商業使用之比例，則約佔 80%。

A. 中華路→砲校

與中華路之商業活動交織，包括餐飲、電信、文具圖書、電器、家具裝設品等零售業及醫療保健、汽機車修理、攝影、運動、教育、加油站服務業、不動產仲介業等業別。



B.砲校→高速公路

分布之商業活動應砲校學生及二王聚落所需，包括餐飲、電信、電器、家具裝設品、服飾、藥品等零售業及汽機車修理、理髮服務業等業別。



C.高速公路→永大路

因永康市公所及周邊學校、農會等設施及聚落分布，以日常生活所需零售業為主；主要分布有餐飲、蔬果、五金、電信、電器、服飾、藥品、鐘錶、首飾(貴金屬)、資訊軟體等零售業及驗光配鏡、洗衣、理髮、美容服務業、醫療保健業等業別。



(4)大灣路：於高速公路東側主要為崑山科大商圈，商業業別則以餐飲零售業為主，高速公路西側則有金融服務業之分布；其兩側住宅區作為商業使用之比例，則約佔 80%。

A.中華路→忠孝路

為永康市與台南市連繫之重要幹道，分布有餐飲、汽車百貨、通信、電器等零售業及機車修理、醫療保健、驗光配鏡等服務業、金融票券業；另因近軍營與永康榮民醫院，除日常用品零售外，有商務旅館之設置。



B. 忠孝路→高速公路

日常生活及榮民醫院所需餐飲、藥品、電器等零售業，醫療保健、理髮、洗衣、攝影服務業及視廳視唱業等，近高速公路處則有中古汽機車零售業。



C. 高速公路→永大路

受崑山科技大學影響，分布有餐飲、服飾、首飾、資訊軟體、通信、電器、運動用品等零售業及理髮、機車修理、醫療保健、教育服務、驗光配鏡、影印服務業、金融票券業、電子遊藝場、影片租賃業等。



D. 永大路→大灣七街

屬縣 177、縣 180 交通動線及西勢聚落需求衍生商業類型，包括餐飲、蔬果、五金、電信、電器、服飾、藥品、鐘錶等零售業及醫療保健、理髮等服務業。



(5)永大路：為永康市重要之南北向道路，其商業業別則有汽車修配、餐飲、家具業等；其兩側住宅區作為商業使用之比例，則約佔 70%。

A.大灣路→公園路

因永大路為永康市重要之南北向聯絡道，除分布有餐飲、服飾、電器等零售業外，尚有汽車零件及車輛零售業；另有汽車修理、醫療保健、教育服務業及金融票券業、汽車典當業、不動產仲介業設置。



B.公園路→中山北路

此段分布較多日常生活必需品販售，除分布有餐飲、服飾、電器、通信、五金等零售業，更有家具零售、批發業；另有汽機車修理、醫療保健服務業及電子遊藝業、金融票券業之設置。



C.中山北路→中正北路

位處永康市北端位置，商業活動較不密集，現有建築多為臨時建物，作為餐飲、五金零售業及汽車修理、展示場、理髮服務業使用；另有預售屋接待中心之分布。



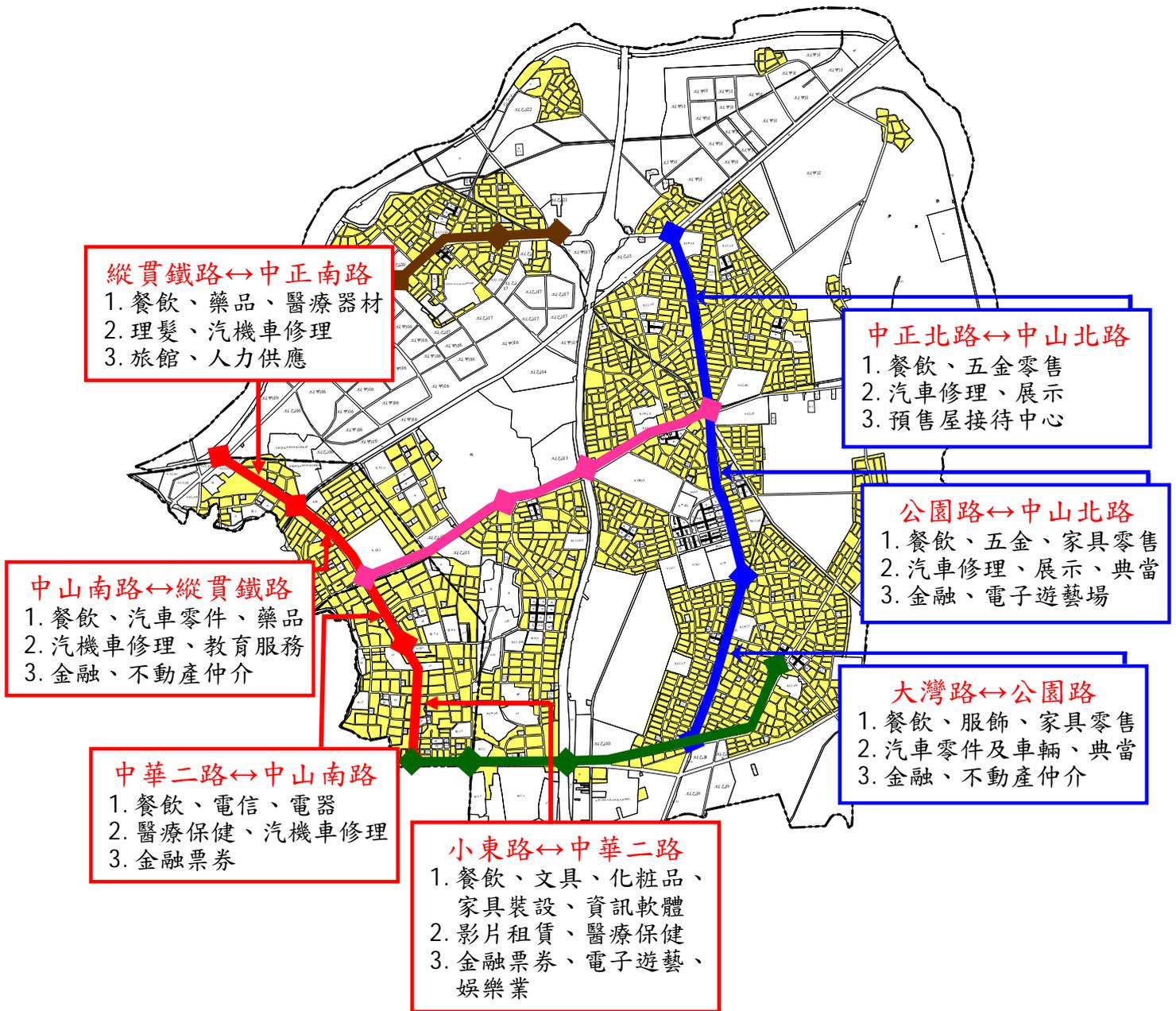
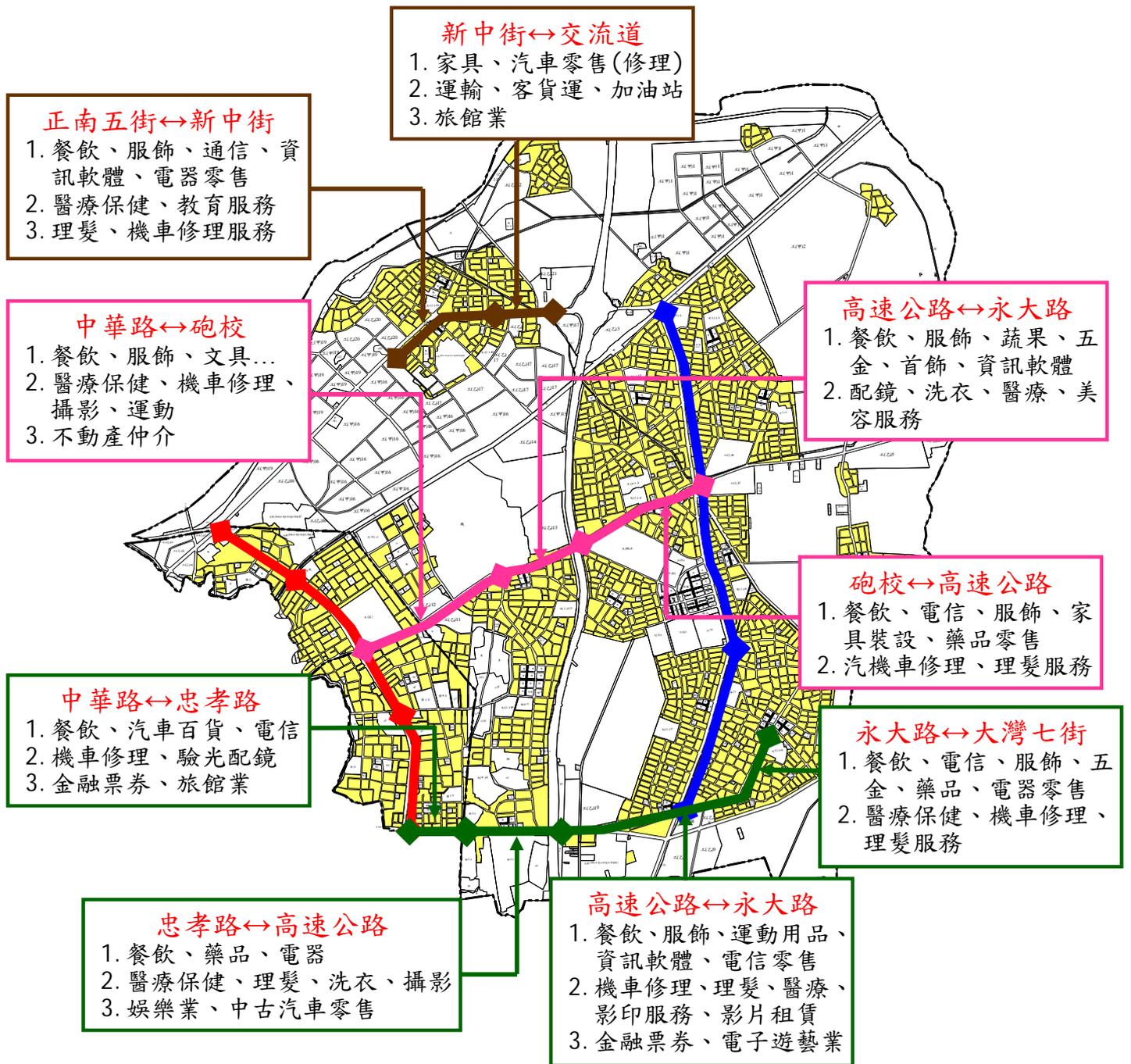


圖 11 永康市商業活動類型分布示意圖



續圖 11 永康市商業活動類型分布示意圖

二、商業發展需求與趨勢

由上述商業發展現況分析得知，傳統商業活動地區主要以鄰里性商業需求為主，現行住宅區容許使用項目尚敷需求；而學校鄰近商圈、主要道路二側沿街商圈服務層級較高，住宅區容許使用項目未能滿足其活動類型與規模之需求；故為滿足都市發展所需商業空間，形成較具規模之聚集經濟，以強化永康市商業機能，且考量重大建設計畫之導引，實有必要檢討商業區區位，訂定變更處理原則，來促進土地利用彈性，並減輕現況住宅區商業使用衍生之外部衝擊。

(一)發展需求

1.現況土地使用需求

永康市都市計畫商業區為 67 年劃設，劃設迄今與現況實際發展有落差，現行都市計畫商業區使用率僅約 60%，反觀永康市商業活動發展現況，主要道路兩側住宅區作商業使用之比例多已達 70%，尤以中華路兩側及學校周邊商業活動更為密集，故就現況土地使用而言，有新增商業區之必要性。

2.產業發展需求

就住宅區內商業使用業別及發展，尤以主要道路二側，具有潛在之土地需求及變更之可能性。

- (1)中華路：除近台南市之地利因素，金融機構、辦公大樓及大型商店聚集，服務層級與規模皆高於鄰里性質(如 HOLA、寶雅、燦坤 3C...等)；加以奇美醫院衍生之相關服務業(人力供應、醫療器材及旅館業...)需求。
- (2)中正南路：除台南科技大學發展之學校商圈所發展餐飲、通信、醫療保健、資訊軟體、教育服務產業；永康交流道之交通便捷性，更引進家具量販、客貨運輸及旅館等產業需求。
- (3)大灣路：高速公路西側產業發展，受軍營、榮民醫院影響，主要發展有金融、餐飲、娛樂業；高速公路東側主要為崑山科技大學學校商圈，除一般餐飲、服飾、機車修理服務業，更有金融、資訊軟體、電子遊藝業等發展需求。

3.重大建設發展需求

永康市目前積極推動之重大建設主要為「永康砲校遷建案」及「永康科技工業區規劃案」，其對永康市之影響：

- (1)永康砲校遷建案：該計畫位置位於永康市都市發展之中心地區，開闢完成後，將成為台南縣都市發展新核心地區，連帶提昇永康市都市發展層級；而中山南路原受砲校阻隔之商業活動，將因其遷建而串連，且將衍生較高層級商業需求。
- (2)永康科技工業區規劃案：該永康科技工業區設立後，將使永康市成為該產業發展之核心地區，有助於永康市相關產業之升級及轉型；而永大路為該工業區連接中山高速公路之主要動線，預期將因工業區之開發而帶動周邊不動產相關服務業之發展。

(二)發展趨勢

就上述發展需求分析，參酌市場發展及重大建設計畫之導引規劃，未來永康市商業發展，除鄰里中心續作地方商業使用外，其餘將集中於學區附近、重要幹道兩側及重大建設周邊地區，而目前這些地區之都市計畫分區大多以住宅區為主，未來也將成為永康市最具土地開發潛力之地區。

預測永康市之商業分布除現行都市計畫商業區，將以「線性發展」為主，並可分為以下三類：

- 1.現況商業活動延伸：現有鄰里性商圈及主要道路延線商業活動之延續，包括中華路(小東路↔中山南路)、大灣路(中華路↔忠孝路)、中山南路(永平街↔永明路)、中正南路(新中街↔高速公路)及永大路(大灣路↔公園路)等地區。
- 2.學校商圈發展：主要為台南科技大學商圈之中正南路(正南五街↔新中街)、崑山科技大學商圈之大灣路(高速公路↔永大路)、南台科技大學與奇美醫院商圈之中華路(縱貫鐵路↔中正南路)地區。
- 3.重大建設帶動：係指「永康砲校遷建案」及「永康科技工業區規劃案」開發影響範圍，主要包括中山南路(中華路↔高速

公路)及永大路(中山南路↔中正南路)地區；另永大路(公園路↔永平街)地區將視市鎮中心整體開發區之開發情形而定。

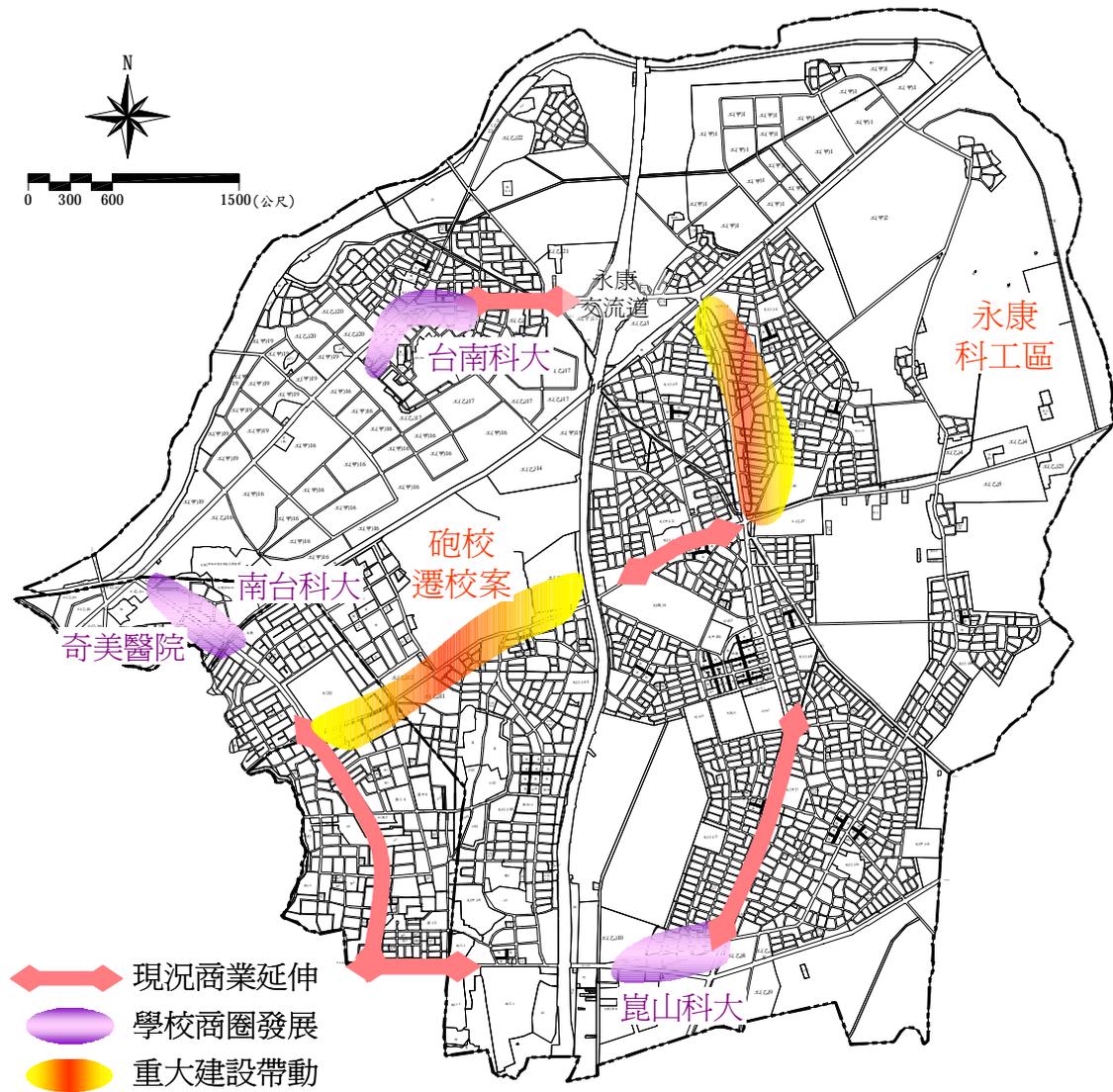


圖 12 永康市未來商業發展分布示意圖

三、永康市商業發展策略

(一)區位預測

依永康市商業行為之分佈現況發展與都市成長紋理發展特性，預測永康市商業發展，除「永康砲校遷建案」規劃面積達 16.8 公頃之經貿複合專用區，且加以周邊相關土地使用類別之呼應，構成大型商圈形成要素，為永康市「區塊型商業區」之主要發展區位外，餘因交通便利性及地籍分布情形，並參酌市場發展之導引，仍將屬既有商業行為之擴張，以「路線型」商業區為未來發展趨勢；而「路線型」將主要分布於重要幹道兩側，包括：計畫區內面臨 20M 以上幹道兩側，計有幹 2 號—30M(永大路)、1—30M(中華路)、幹 3-2 號—20M(大灣路)、幹 1 號—30M(中正南路)、幹 4 號—20M(中山南北路)等計畫道路之部分路段。

(二)「路線型」及「區塊型」配比

商業區開闢後，將引進人潮及車潮，對周邊地區交通及公共設施服務水準產生衝擊，故對於商業區之劃設應予以總量管制，以確保都市生活環境品質；而永康市計畫區現況雖已達 20 萬人，惟考量相關公共設施劃設及服務水準皆以計畫人口為基準，故允許之商業區總量建議依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之規定，以計畫人口計算；而依計畫人口算，三計畫區可劃設總量約 109 公頃(詳表 2)，扣除都市計畫已劃設商業區面積，尚可劃設約 70 公頃之商業區面積。

另考量永康市目前推動之永康砲校遷建、創意設計園區專用區、永康科技工業區等重大建設中，規劃之土地使用分區允許商業使用者，包括永康砲校遷建案之 16.8 公頃經貿複合專用區及永康科技工業區之 3.19 公頃工業區(供相關產業使用)，計約 20 公頃；故訂定本次依變更原則變更為商業區之總量為 50.7 公頃。

依商業區發展區位預測及總量推估結果，「區塊型」商業區與「路線型」商業區之面積配比約為 16.8 公頃及 50.7 公頃，其中「路線型」商業區於各計畫區之面積總量分別為六甲頂地區約 2.2

公頃、四分子地區約 10.9 公頃及交流道特定區約 37.6 公頃。

表 2 永康市尚可劃設商業區之面積表

計畫區	現行計畫人口 (人)	可劃設之商業區 面積(ha)	現行計畫之商 業區面積(ha)	尚可劃設之商 業區面積(ha)
高速公路永康交流 道附近特定區計畫	180,000	92.50	34.94	57.56
永康六甲頂都市計 畫(四分子地區)	32,000	14.50	3.56	10.94
永康六甲頂都市計 畫(六甲頂地區)	6,500	2.93	0.73	2.2
總計	218,500	109.93	39.23	70.70

註：依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 29 條規定計算可劃設商業區面積。

柒、變更計畫理由

經由上述現況分析與發展預測，乃歸納本次訂定住宅區變更為商業區處理原則之具體理由為：

- 一、永康市為台南縣市重要門戶地區，且隨著台南科學工業園區及台南高鐵特定區之設立，並已成為台南都會區之重點發展區域；加以上位計畫之定位及各項重大建設帶動，勢必吸引更多人口於永康市定居，帶動三級產業之發展。
- 二、永康市都市計畫商業區使用率僅約 60%，而主要道路兩側住宅區現況卻有 70%以上作為商業使用，顯見永康市都市計畫商業區之使用與商業發展現況之差異性及商業需求潛力，現有商業區劃設區位未能符合市場發展所需。
- 三、就目前商業活動型態，現況住宅區已發展有客貨運業、旅館、大型賣場、視廳娛樂及金融機構....等項，確有提供變更為商業區機制之必要，以因應現況發展需求；且依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之規定，以計畫人口檢討，永康市都市計畫區尚可劃設約 50.7 公頃之商業區，就都市計畫之合理性而言，亦有規劃商業區之需。
- 四、另為解決現況住宅區內商業活動所衍生之交通課題及停車需求，並為符社會公平原則，期能藉由回饋措施之訂定，提供適當公共設施及停車空間，以減緩現況及變更後衍生之交通衝擊。

捌、變更計畫內容

本案變更計畫內容係為因應計畫區現況發展、商業活動及重大建設需求，而增列「住宅區變更為商業區處理原則」，其訂定之相關內容包括申請程序、基地條件、應備書件及回饋規定；該原則適用於本次通盤檢討後之相關申請變更案件，其法令依據為都市計畫法第 26 條；惟未來辦理本計畫第四次通盤檢討時，應就實際發展情形，重新檢討本處理原則，並檢討分析永康市之商業行為符合之發展型態。

「住宅區變更為商業區處理原則」

一、土地權利關係人可依本原則製作變更都市計畫書圖向台南縣政府提出申請，審核通過後提交各級都市計畫委員會審議。

二、基地條件：

(一)申請之基地應屬都市計畫之住宅區，其整體基地規模應達 1,000 平方公尺以上或一完整街廓（得扣除該街廓之公共設施用地）。

(二)申請基地應完整連接，連接部分最小寬度不得少於 10 公尺。

(三)申請基地應鄰接寬度至少達 20 公尺以上之已開闢計畫道路。

(四)同一街廓內因相鄰土地均已變更為商業區者，得就剩餘未達申請規模區塊一次申請變更，免受前述基地條件限制。

三、應具備書、圖文件：

申請人應依「都市計畫法」暨「都市計畫書圖製作規則」之規定製作變更都市計畫書圖，其內容應包括：

(一)基地概述：包括基地位置、範圍、規模、現況等之說明，及針對基地鄰近環境進行綜合分析。

(二)土地權屬：除分析土地權屬內容外，並應檢附變更基地之土地清冊、土地登記簿謄本、地籍圖謄本(1/1,000 比例尺)、都市計畫土地使用分區證明書等。

(三)法令依據、計畫年期與活動人口等說明。

(四)變更理由之說明。

(五)變更計畫：敘明變更內容與使用機能、負擔公共設施規定等項目。

(六)開發計畫：敘明未來土地使用及建築物配置、實施進度及經費來源等項目。

(七)交通衝擊分析：除基地進出動線規劃、停車空間劃設、交通衝擊因應內容外，應敘明下列項目：

1.基地周邊道路詳盡圖示(應標示路名)，俾利瞭解變更區域周邊道路整體路網銜接情形。

2.列表說明目標年各周邊與區內道路路寬與容量，並評估目標年各道路服務水準。

3.評估所列交通衝擊因應對策對目標年之交通服務水準改善成效。

4.變更後停車位供需數量之評估，並視供需情形檢討提出改善方案。

(八)土地使用分區變更及自願負擔公共設施同意書：申請人應提出變更基地範圍全體私有土地所有權人之「土地使用分區變更及自願負擔公共設施同意書」，同意變更住宅區為商業區及自願負擔公共設施，並納入都市計畫書，以利查核。

(九)變更都市計畫書除用文字、圖表說明外，應附都市計畫變更圖(依所處都市計畫區之原計畫圖比例繪製)，其範圍至少應包括鄰近街廓、必要性公共設施及主要聯絡道路等。

四、依本原則申請變更後之商業區，應依循「台南縣都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定，容積率依原容積為原則，建蔽率則依商業區管制。

五、為符社會公平原則，土地權利關係人應自願負擔變更土地總面積 10%作為公共設施用地；上述公共設施用地得以同一計畫區內等值(捐贈土地面積×當期公告現值)之公園、綠地或兒童遊樂場用地抵充；或繳交當期公告現值加四成換算為代金方式抵繳，並應於內政部核定後經本府通知一年內，一次全數移轉或繳交完成，繳納之代金由地方主管機關成立專戶專款用於本都市計畫區內之公共設施開闢。

申請變更案應自行提供停車空間，且不得低於申請變更面積 12%，該停車空間產權仍歸土地所有權人，由土地所有權人自行興建、管理、維護，且不計入土地回饋比例。

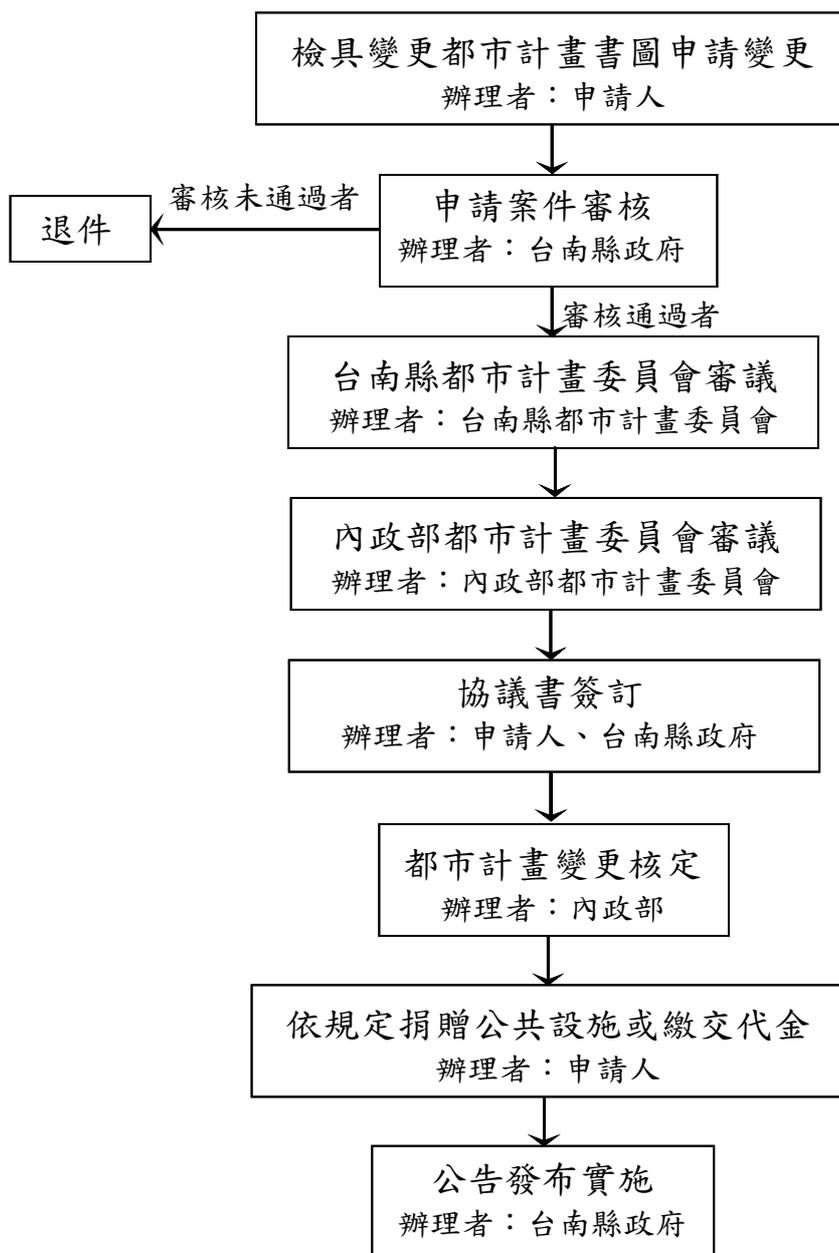


圖 13 「高速公路永康交流道附近特定區計畫」、「永康六甲頂都市計畫(六甲頂地區)」及「永康六甲頂都市計畫(四分子地區)」住宅區變更為商業區處理原則申辦流程圖

玖、交通衝擊因應措施與管理策略

為降低住宅區變更後之商業區後，其衍生之交通旅次與停車需求對環境之造成負面影響，以下乃針對商業區增設後可能產生之交通衝擊提出配套措施與因應對策：

一、交通衝擊配套措施與因應對策

為適度減少因變更增加商業區所衍生之交通量，達成節約能源與減少空氣污染、噪音之功效，除規定應自行留設所需停車及裝卸貨空間外，並結合永康市現有綠色運輸及綠色運具，包括自行車道及大眾運輸系統之路線，串聯預期變更之商業區區位，進而建議接駁路線，以降低交通衝擊。

(一)停車及裝卸貨空間留設

永康市目前劃設之停車空間已不足 25 公頃，而商業區所產生之消費活動更衍生了停車需求，故商業區劃設時，應考量可能產生之停車空間數量，並於基地內留設充足之停車空間，避免停車行為外溢至鄰近地區，使內部成本外部化，對鄰近地區產生影響。因此，商業區變更之申請者，應於開發計畫說明可能產生之停車需求，並依規定預留至少 12% 之停車空間。

而除消費活動所衍生之停車空間需求，另於貨車裝卸貨物時，應考慮裝卸貨停車空間之留設，並獨立於消費活動及一般停車空間之外，避免不同型態之行為產生干擾；若無獨立裝卸貨物空間可供利用，應將裝卸貨時段與營業時間予以錯開。

(二)綠色運輸之規劃

綠色運輸係指透過節能運具及大眾運輸規劃，以減少交通量，並達成節約能源及減少空氣污染、噪音之功效；由於商業區開發後，將衍生交通量，對鄰近地區造成衝擊，故提出下列作法，以逐步達成綠色運輸之目標：

1. 人行及自行車道

未來商業區之劃設，在線性型主要幹道部分應留設人行步道及自行車道，並串接鄰近區塊型商業區，區內交通盡量以人行及機慢車為規劃主體，避免壅塞情形；而人行及自行車道更應結合大眾運輸場站，成為一個完整的綠色運輸系統；另可配合都市計畫區內由台糖鐵路用地變更之廣場用地(兼供自行車道使用)規劃適宜動線，串連商業活動。

2. 大眾運輸系統

目前永康市內之大眾運輸以台鐵及公車為主，台鐵有永康及大灣兩站，公車路線則為興南客運所行駛，分別有麻善、玉井、新化、奇美等線，行經永康市主要幹道；另外台南都會區鐵路地下化延伸至永康車站，並增設六甲頂、鹽行車站等，都將強化永康市區內之軌道運輸，若再規劃機動性高的商圈接駁巴士於各商業活動據點，則可串連形成完整的大眾運輸系統，如此將有助於減少私人運具的使用，改善交通衝擊。

而商業區與綠色運輸、大眾運輸之連結，其中台糖自行車道主要係沿永大路分布，可提供永大路側路線型商業區所需；另大眾運輸(興南客運)行駛中正南路、中山南路、大灣路沿線及中華路、永大路部分路段，可提供該等路段商業區之串聯。

而將本計畫預期發展區位套疊永康市現有大眾運輸路線及台糖自行車道，建議接駁巴士路段以大灣路↔中山南路間之中華路段第一優先規劃；中正北路↔中山北路間之永大路段則為第二優先規劃。

(三) 公共設施多目標使用

永康都市計畫公共設施用地分布如圖 15 所示，於本計畫預測發展區位周邊之機關、學校、公園等公共設施用地，皆可依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」供停車場使用，可提供未來商業行為衍生之停車空間需求。

其中中華路側可供停車場使用之公共設施用地包括機 2、公 1、公 2、停 5、兒 11、兒 4 等用地，面積約 6.17 公頃；中正南路側有文小 11、機 14-3、公 8 等用地，面積約 2.38 公頃；中山南路

側有文小 4、文中 2、機 4-2、機 4-3、市 4 等用地，面積約 7.53 公頃；大灣路側有文小 9、機 17-1、停 5、停 6、公兒 17-2、市 10、市 12、市 17 等用地，面積約 9.46 公頃；永大側有文中 1、文中 7、文中 8、機(市)、公(市)、公 5、停 1、停 4、公(兒)5-1 等用地，面積約 24.51 公頃。(詳表 3)

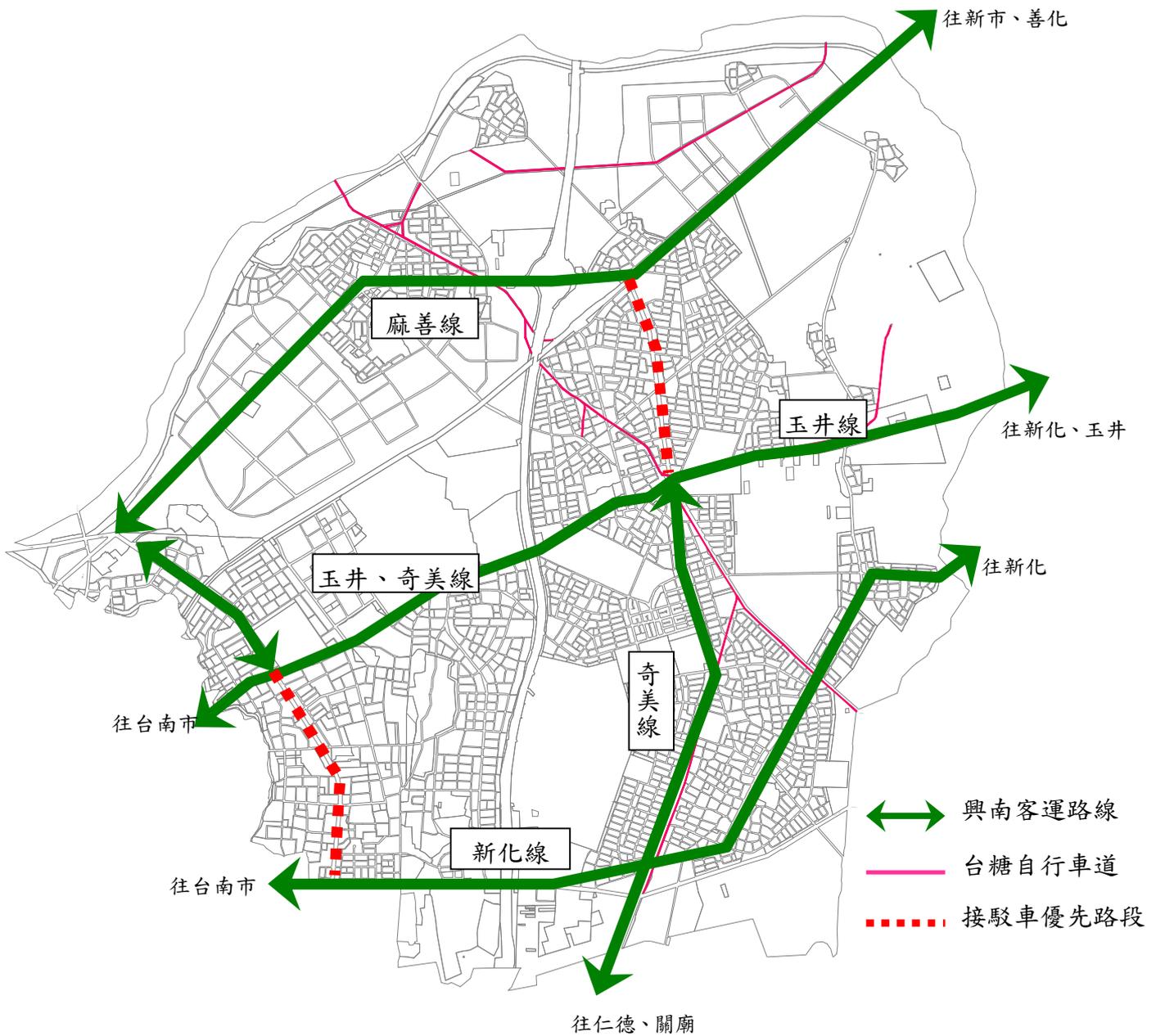


圖 14 永康市綠色運輸路線規劃示意圖

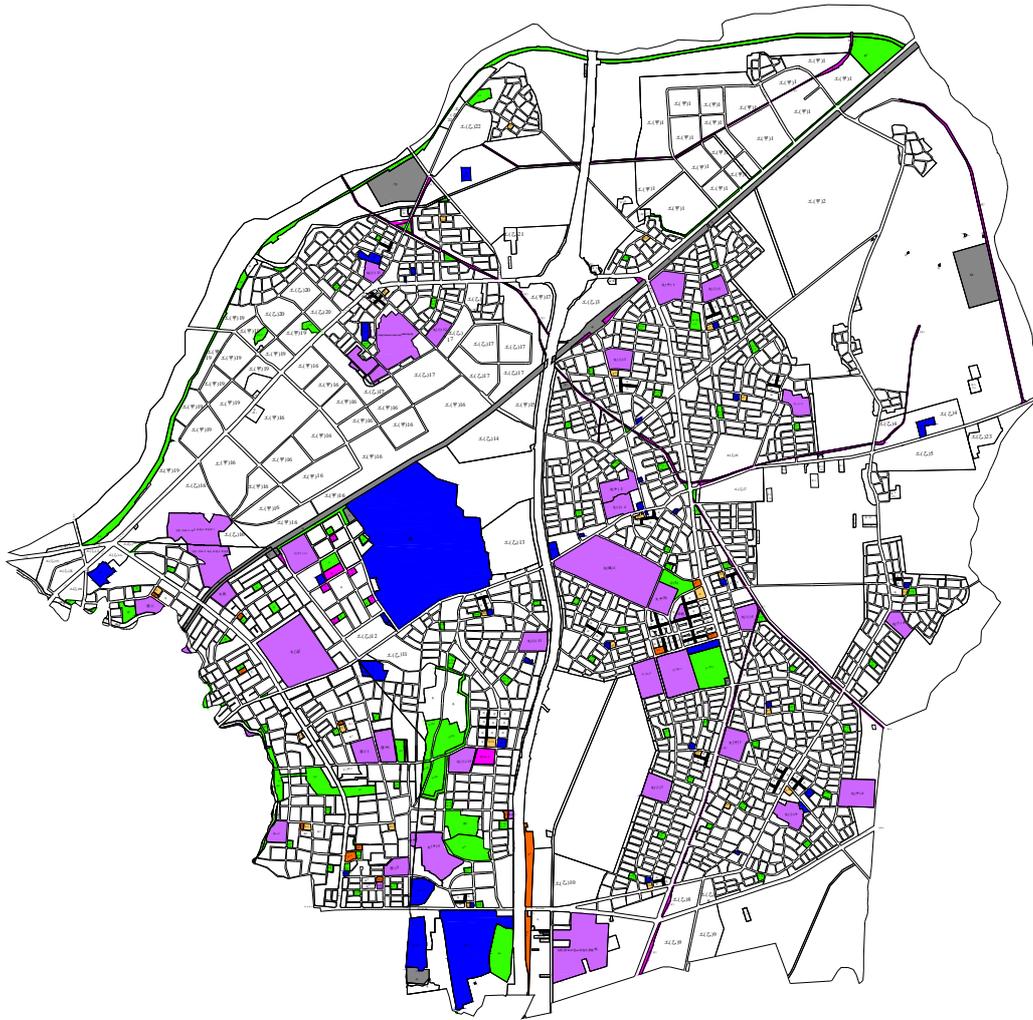


圖15 永康都市計畫公共設施用地分布示意圖

表 3 「路線型」商業區預測區位兩側公共設施用地分布一覽表

路名	公共設施	面積(公頃)	開闢情形
中華路	機 1	0.16	已開闢
	公 1	1.80	
	公 2	3.29	
	停 5	0.48	
	兒 4	0.23	
	兒 11	0.21	
	小計	6.17	
中正南路	文小 11	1.66	已開闢
	機 14-3	0.05	已開闢
	公 8	0.67	
	小計	2.38	
中山南路	文小 4	2.81	已開闢
	文中 2	3.57	已開闢
	機 4-2	0.22	已開闢
	機 4-3	0.65	已開闢
	機 16-3	(82.75)	已開闢
	市 4	0.28	已開闢
	小計	7.53	
大灣路	文小 9	3.21	已開闢
	機 17-1	0.13	已開闢
	機 17-3	(21.09)	已開闢
	停 5	3.66	
	停 6	1.67	
	公(兒)17-2	0.24	已開闢
	市 10	0.15	已開闢
	市 12	0.27	已開闢
	市 17	0.13	
	小計	9.46	
永大路	文中 1	5.04	
	文中 7	3.83	
	文中 8	3.73	
	機(市)	1.25	已開闢
	公(市)	7.21	
	公 5	2.20	
	停 1	0.41	
	停 4	0.23	
	公(兒)5-1	0.20	
	市(市)	0.41	
	小計	24.51	

註：機16-3與機17-3屬軍事用地，未計入可供停車使用之公共設施用地計算。

二、「路線型」商業型態停車空間因應措施與管理策略

永康市都市計畫停車場如依計畫區車輛預估數估算，停車空間不足約 25 公頃；而重要聯絡幹道現況常因路邊並排停車，導致道路路幅縮減，造成交通壅塞情形，亦形成永康市商業發展規模之限制因素；為解決永康市路邊停車問題及因應「路線型」商業型態之停車需求，提出下列改善策略：

(一)道路停車空間規劃

目前永康市路邊停車並未實施收費制度，且道路停車空間規劃及格位劃設尚不完全，建議公所針對 30m 計畫道路全面檢討路邊停車格位劃設，尤以中華路(小東路↔中山南路)、中正南路(正南五街↔新中街)等為優先；部分路段並建議實施收費及限時停車制度，以避免停車格佔用及提升停車格轉換率，如中華路(小東路↔中山南路)金融機構分布路段。

- 1.停車費率依各區域停車需求之不同分成數種不同的費率。徹底執行每六個月調查檢討停車轉換率一次，轉換率高於 80%，則調升費率；低於 50%，則調降費率。
- 2.同一區域路邊停車場費率應高於路外停車場費率，公有停車場費率應接近民營公共停車場的費率。

另本計畫區 20m 計畫道路考量商業活動衍生車流對道路之衝擊，將建議部分路段限制路邊停車，如大灣路(高速公路↔大仁街)、中山南路(正強路↔永大路)等部分路段。

(二)加強違規取締

目前永康市違規汽機車拖吊作業係由台南縣警察局執行，執行範圍主要以紅線、黃線違規停車為主，永康市轄區則於永大五路設有永康拖吊場；建議除紅、黃線違規車輛拖吊外，應加強路口違規及路邊併排車輛之取締拖吊，以維道路交通順暢，尤以中華路(小東路↔大橋一街)為優先；另除一般違規停車取締外，加強道路障礙違規取締，包括中華路(中華一路↔中山南路)、中山南路(台南高工↔東橋一路)、大灣路(崑山科大周邊)等部分路段。

(三)加強大眾運輸與接駁巴士規劃

依現有興南客運行駛路線，永康市主要幹道除中華路(小東路↔中山南路)及永大路(中山南路↔中正南路)部分尚無路線行經外，餘皆有車班行駛及停靠站，惟使用率不高；未來因「永康砲校遷建案」及「永康科技工業區規劃案」開發，勢必將導入更多人潮，相對會引進更大的交通流量，建議作法如下：

- 1.調整停靠站(如玉井線與奇美線於中山南路之停靠站)以增加使用率，再加以轉運節點或接駁規劃，應可提高使用率。
- 2.由市公所與未來即將進駐之廠商合作，於主要道路上設置轉運的接駁站，並與公車停靠站串聯，整合區內大眾運輸系統，以有效減低商業開發所帶來的交通衝擊。
- 3.導入綠色運輸的概念，於永大路東側台糖自行車道之規劃亦可提供人行與自行車空間，利用人行、自行車以及接駁系統之連結，適度降低汽、機車運具之使用，減少交通問題及污染。

(四)建物停車空間多功能利用

建物停車空間主要係指大樓附設之停車場，如中華路兩側大樓停車空間之再利用，預期應可適量降低路邊停車數；故建議商業區開發業者可與大樓管理委員會共同合作，利用全時段或部分時段閒置之車位，提供商業活動所需。

(五)主要道路沿線公共設施優先闢建

依本計畫訂定之「住宅區變更為商業區處理原則」變更為商業區者，其負擔之公共設施用地所折繳之代金，應優先用於預期發展之路線型商業區沿線公共設施之闢建，以建立路外停車空間，有效解決衍生之停車問題，尤以中華路兩側公共設施用地之開闢最具效益。

附 錄

土地使用分區變更及自願負擔公共設施同意書

立同意書人 位於台南縣永康市 段 地號
等 筆土地(如后表列)，申請面積 平方公尺，同意依「『高
速公路永康交流道附近特定區計畫』、『永康六甲頂都市計畫(六甲頂地
區)』及『永康六甲頂都市計畫(四分子地區)』住宅區變更為商業區處理
原則」之規定，申請變更為商業區，並依該原則自願負擔公共設施用地；
另自願負擔之公共設施用地同意於內政部核定後經縣府通知一年內，一
次全數移轉或換算為代金一次繳清完成，特立本同意書為憑。

土 地 標 示

鄉鎮市	地段	地號	面積 (m ²)	所有權人	持分
台南縣永康市					

立同意書人：

蓋章：

地址：

身份證字號：

中華民國 年 月 日