

變更高速公路永康交流道附近特定區計畫  
(附帶條件地區專案通盤檢討)書

台南市政府 (原台南縣政府)

民國 1 0 0 年 5 月

## 台南市（原台南縣）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（附帶條件地區專案通盤檢討）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	台南市政府（原台南縣政府）	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地關係人姓名	無	
本案公開展覽之起迄日期	公 告	民國98年11月9日至民國98年12月9日止(刊登於民國98年11月6日台灣新生報第19版)
	公開展覽	民國99年6月4日至民國99年7月5日止(刊登於民國99年6月4日至99年6月6日台灣時報)
	公開說明會	民國99年6月18日上午十時假永康市公所三樓禮堂
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民國99年8月25日第222次會議審議通過
	內 政 部	內政部都市計畫委員會民國100年4月26日第754次會議審查通過

# 【 目 錄 】

## 第一章 緒論

- 第一節 計畫緣起與法令依據 ..... 1-1
- 第二節 專案通盤檢討範圍..... 1-2

## 第二章 現行計畫概要

- 第一節 都市計畫發布實施歷程 ..... 2-1
- 第二節 現行都市計畫概要..... 2-2
- 第三節 附帶條件開發地區計畫內容概述 ..... 2-8

## 第三章 發展現況分析

- 第一節 高速公路永康交流道附近特定區發展現況 ..... 3-1
- 第二節 整體開發地區發展現況 ..... 3-9

## 第四章 發展課題及對策

## 第五章 檢討分析及變更計畫

- 第一節 附帶條件地區開發可行性評估 ..... 5-1
- 第二節 檢討變更事項..... 5-10
- 第三節 變更計畫綜理..... 5-12

## 第六章 檢討後計畫內容

- 第一節 檢討後計畫..... 6-1
- 第二節 附帶條件地區彙整..... 6-5
- 第三節 實施進度與經費..... 6-9

- 附件一 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  
（第二階段）－編號第四-1案（原市場用地為商業區、廣場用地  
兼停車場使用）土地所有權人意願調查表暨函覆統計情形
- 附件二 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  
（第二階段）－編號第三-6案（原住宅區為人行步道、人行步道為  
住宅區）土地所有權人意願調查表函覆暨函覆統計情形
- 附件三 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  
（第二階段）－編號第一-3案（原車站用地為商業區）土地所有權  
人意願調查表函覆暨函覆統計情形

## 【圖目錄】

圖1-1 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（附帶條件地區專案通盤檢討）位置示意圖 .....	1-5
圖2-1 現行高速公路永康交流道附近特定區計畫示意圖 .....	2-6
圖2-2 高速公路永康交流道附近特定區交通系統示意圖 .....	2-7
圖2-3 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫歷次指定附帶條件地區位置示意圖 .....	2-14
圖2-4 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（第二階段）－編號第四-1案示意圖 .....	2-16
圖2-5 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（第二階段）－編號第三-6案示意圖 .....	2-17
圖2-6 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（第二階段）－編號第一-3案示意圖 .....	2-18
圖2-7 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（第二階段）－編號第三-4案示意圖 .....	2-19
圖2-8 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（第一階段）－編號第四-1案示意圖 .....	2-20
圖2-9 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（蜈蚣潭地區專案通盤檢討）示意圖 .....	2-27
圖3-1 原台南縣、永康區及特定區人口成長趨勢圖 .....	3-2
圖3-2 高速公路永康交流道附近特定區未開闢公共設施分布示意圖 .....	3-8
圖3-3 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（三通第二階段）－編號第四-1案使用現況示意圖 .....	3-9
圖3-4 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（三通第二階段）－編號第四-1案地籍範圍示意圖 .....	3-11
圖3-5 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（三通第二階段）－編號第三-6案使用現況示意圖 .....	3-12

圖3-6	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（三通第二階段） — 編號第三-6案地籍範圍示意圖 .....	3-13
圖3-7	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（三通第二階段） — 編號第一-3案使用現況示意圖 .....	3-14
圖3-8	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（三通第二階段） — 編號第一-3案地籍範圍示意圖 .....	3-15
圖3-9	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（三通第二階段） — 編號第三-4案使用現況示意圖 .....	3-16
圖3-10	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（三通第二階段） — 編號第三-4案地籍範圍示意圖 .....	3-17
圖3-11	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（三通第一階段） — 編號第四-1案使用現況示意圖 .....	3-18
圖3-12	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（三通第一階段） — 編號第四-1案地籍範圍示意圖 .....	3-22
圖3-13	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（蜈蚣潭地區專 案通盤檢討）案使用現況示意圖 .....	3-23
圖3-14	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（蜈蚣潭地區專 案通盤檢討）案地籍範圍示意圖 .....	3-24
圖5-1	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（附帶條件地區專 案通盤檢討）變更計畫位置示意圖 .....	5-15
圖6-1	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（附帶條件地區專 案通盤檢討）示意圖 .....	6-4
圖6-2	高速公路永康交流道附近特定區計畫附帶條件尚未開發地區 分布示意圖 .....	6-8

## 【表 目 錄】

表1-1	高速公路永康交流道附近特定區計畫附帶條件整體開發地區 專案通盤檢討範圍彙整表 .....	1-3
表2-1	高速公路永康交流道附近特定區計畫發布實施歷程一覽表....	2-1
表2-2	高速公路永康交流道附近特定區土地使用面積分配表.....	2-4
表2-3	高速公路永康交流道附近特定區計畫歷次附帶條件整體開發 地區彙整表 .....	2-8
表2-4	高速公路永康交流道附近特定區計畫附帶條件規定應辦理整 體開發地區彙整表—第三次通盤檢討(第二階段)—編號第 四-1案 .....	2-16
表2-5	高速公路永康交流道附近特定區計畫附帶條件規定應辦理整 體開發地區彙整表—第三次通盤檢討(第二階段)—編號第 三-6案 .....	2-17
表2-6	高速公路永康交流道附近特定區計畫附帶條件規定應辦理整 體開發地區彙整表—第三次通盤檢討(第二階段)—編號第 一-3案 .....	2-18
表2-7	高速公路永康交流道附近特定區計畫附帶條件規定應辦理整 體開發地區彙整表—第三次通盤檢討(第二階段)—編號第 三-4案 .....	2-19
表2-8	高速公路永康交流道附近特定區計畫附帶條件規定應辦理整 體開發地區彙整表—第三次通盤檢討(第一階段)—編號第 四-1案 .....	2-21
表2-9	高速公路永康交流道附近特定區計畫(幹2號道路以西部分) 開發方式變更前後對照表 .....	2-22
表2-10	高速公路永康交流道附近特定區計畫附帶條件規定應辦理 整體開發地區彙整表—蜈蚣潭地區 .....	2-25
表3-1	原台南縣、永康區及高速公路永康交流道附近特定區人口成 長統計表 .....	3-2
表3-2	原台南縣與永康區二級產業場所單位與員工人數概況表.....	3-3

表3-3	永康區三級產業場所單位與員工人數概況表 .....	3-4
表3-4	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（三通第二階段） — 編號第四-1案土地清冊及公告現值.....	3-10
表3-5	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（三通第二階段） — 編號第三-6案土地清冊及公告現值.....	3-13
表3-6	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（三通第二階段） — 編號第一-3案土地清冊及公告現值.....	3-15
表3-7	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（三通第二階段） — 編號第三-4案土地清冊及公告現值.....	3-17
表3-8	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（三通第二階段） — 編號第三-4案土地清冊及公告現值.....	3-19
表4-1	蜈蚣潭地區容積移轉相關規定與原「台南縣實施都市計畫容 積移轉審查許可及作業要點」內容對照表 .....	4-3
表5-1	台1線（新市~六甲頂路段）95-99年度公路平均每日交通量 調查統計表 .....	5-4
表5-2	一般雙車道公路具備機慢車道服務水準分級表.....	5-4
表5-3	台1線（新市~六甲頂路段）95-99年度道路服務水準分析表 ..	5-5
表5-4	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（附帶條件地區專 案通盤檢討）變更內容明細表 .....	5-12
表6-1	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（附帶條件地區專 案通盤檢討）檢討前後土地使用計畫面積統計表.....	6-2
表6-2	高速公路永康交流道附近特定區計畫附帶條件尚未開發地區 彙整表 .....	6-5

# 第一章 緒論

## 第一節 計畫緣起與法令依據

### 一、計畫緣起與目的

都市計畫書附帶條件規定應辦理整體開發地區之土地，多係非建築用地變更為建築用地，或原為低使用價值土地變更為高使用價值之土地，應依規定辦理整體開發，方能符合都市計畫實施之公平原則及其基本精神。惟「整體開發」非僅止於一種開發觀念，而是須針對開發方式（主要為市地重劃、區段徵收或無償提供公共設施等）、開發之市場性、須負擔公共設施比例及最關鍵的土地所有權人意願加以整合，方得順利推動。因此，整體開發地區之指定，勢必在開發完成前導致土地所有權人土地使用權利受限；而地方政府若未能積極推動辦理，將致使產生建築執照核發之爭議及公共設施保留地未能有效取得之問題，使「整體開發地區」成為都市發展之包袱。

有鑑於都市計畫指定附帶條件應辦理整體開發地區，長期以來產生諸多窒礙難行、土地開發權益受限、建築執照核發等相關爭議性課題，為促進土地合理利用，積極解決其相關衍生之課題，內政部陸續頒訂「都市計畫整體開發地區處理方案」（民國 91 年 7 月 16 日）及「整體開發地區專案辦理都市計畫通盤檢討原則」（民國 92 年 1 月 10 日）等規定，以積極督導及協助地方政府儘速妥善解決轄內各都市計畫附帶條件規定應辦理整體開發地區之問題，俾利促進土地合理發展與利用。

高速公路永康交流道附近特定區計畫於民國 67 年 7 月發布實施以來，迄今已歷經 3 次通盤檢討，經清查彙整歷次都市計畫變更案，共計 20 處指定附帶條件開發地區，而其中共 7 處尚未依規定辦理開發。因此為促進土地積極開發效益，台南市政府（原台南縣政府）遂針對本特定區內尚未完成整體開發之地區，進行開發可行性評估分析，並依據評估結果研擬解決對策，透過本次專案通盤檢討酌予調整變更附帶條件規定

內容，以引導都市土地符合都市發展需求，繁榮地方發展。因此本次專案通盤檢討預期達成以下目的：

- (一) 透過整體開發地區地主開發意願調查，經由雙方互動過程，了解其遭遇之關鍵課題，促使公私部門在此議題上達成共識，尋求解決對策。
- (二) 加速整體開發地區開發期程，引導都市土地朝向合理開發利用，並符合都市發展需求及開發效益。

## 二、法令依據

都市計畫法第 26 條規定。

### 第二節 專案通盤檢討範圍

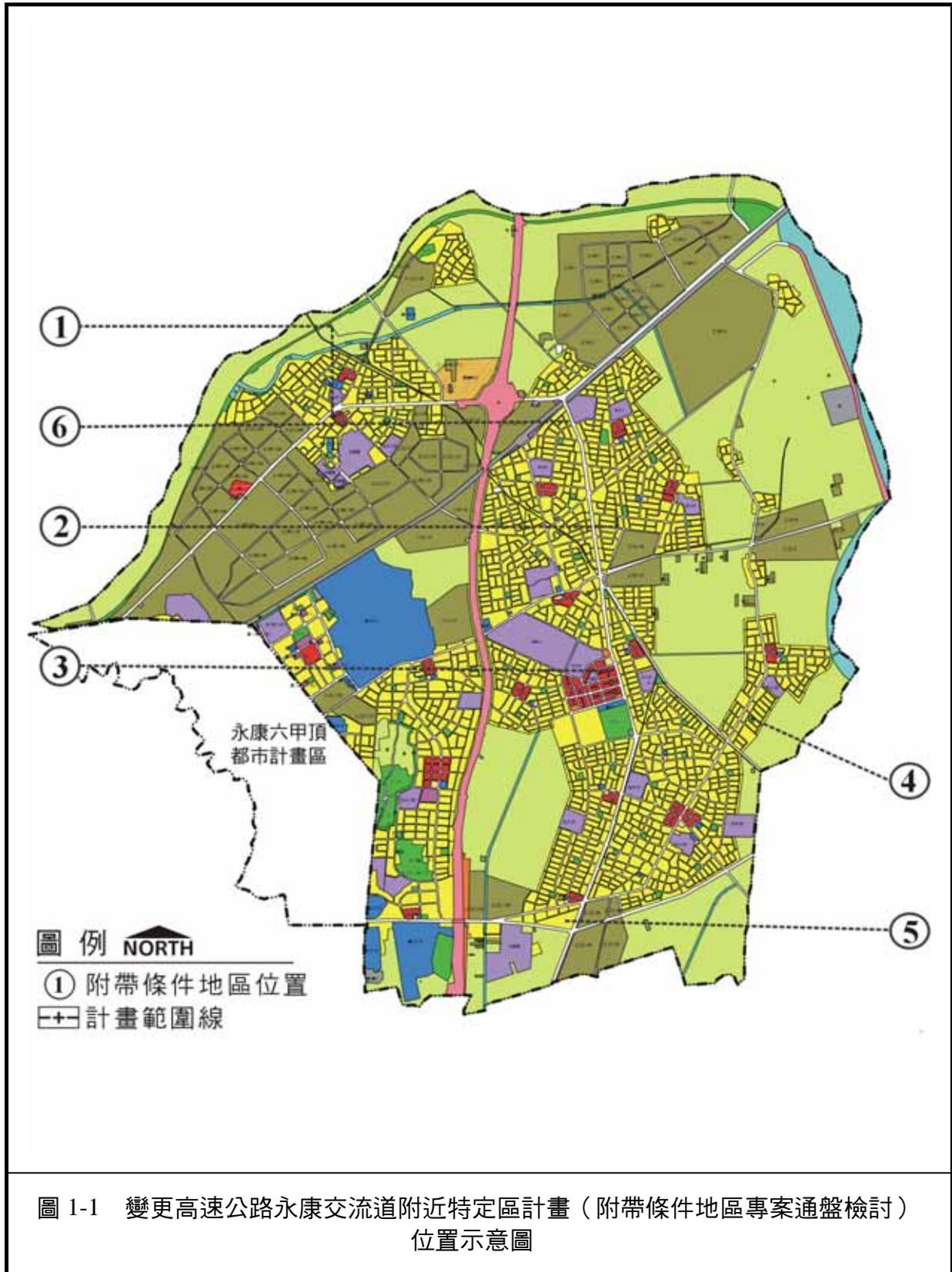
高速公路永康交流道附近特定區計畫位於原台南縣南側永康區境內，計畫範圍東與新化區相鄰，南至永康區行政界線，西與原台南市都市計畫相鄰接，北至鹽水溪，範圍包括大部分永康區土地，以及小部分新化區土地，計畫面積 3,544.60 公頃。經清查彙整歷次特定區計畫指定附帶條件開發地區，共計 20 處，面積 133.08 公頃；除其中【變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）案】乙案甫於民國 98 年 12 月發布實施外，其餘有 6 處尚未依規定辦理開發，合計面積 44.24 公頃，該 6 處即為本次專案通盤檢討範圍，其附帶條件相關規定彙整如表 1-1 所示，其所處區位標示如圖 1-1。

表 1-1 高速公路永康交流道附近特定區計畫附帶條件整體開發地區專案通盤檢討範圍彙整表

序號	變更年期及編號	變更內容		附帶條件規定內容	備註
		原計畫	新計畫		
1	95 年三通 (第二階段) 第四-1 案	市場用地 0.13 公頃	商業區 0.09 公頃 廣場用地(兼 停車場使用) 0.04 公頃	1.建蔽率不得大於 80%、容積率不得大於 200%。 2.應自願捐贈變更土地總面積 30%之廣場用地，並應於申請建築執照前將廣場用地產權一次全數移轉予台南縣政府或永康市公所，否則不予核發建築執照。 3.土地所有權人在未完成廣場用地產權移轉前，僅得繼續為原來之使用。	
2	95 年三通 (第二階段) 第三-6 案	住宅區 0.012 公頃 人行步道 0.012 公頃	人行步道 0.012 公頃 住宅區 0.012 公頃	該向東偏移之 4 公尺人行步道用地應由土地所有權人負責開闢，無償供公眾使用，並指定僅作綠化及人行使用。	
3	95 年三通 (第二階段) 第一-3 案	車站用地 0.32 公頃	商業區 0.32 公頃	應自願捐贈變更土地總面積 20%作為公共設施用地；並得以申請建築執照當期土地公告現值加四成換算為代金抵繳，及應於核發建築執照前一次全數繳交，否則維持原計畫使用。	
4	95 年三通 (第二階段) 第三-4 案	道路用地 0.04 公頃 住宅區 0.01 公頃 公兒用地 0.02 公頃	住宅區 0.04 公頃 道路用地 0.03 公頃	住宅區增加 0.03 公頃部分，應自願捐贈變更土地總面積 35%作為公共設施用地，並得以變更後當期土地公告現值加四成換算為代金抵繳，及應於計畫發布實施後 1 年內完成捐贈，否則於下次通盤檢討時，恢復原使用分區。	
5	95 年三通 (第一階段) 第四-1 案	農業區 1.40 公頃 工業區 0.10 公頃 零星工業區 0.01 公頃 私立學校 0.23 公頃 住宅區 0.66 公頃 文教區 0.04 公頃 加油站 0.02 公頃 道路用地 0.19 公頃 私立學校 0.10 公頃 農業區 3.97 公頃 文教區 1.82 公頃	道路用地 2.46 公頃 住宅區 6.08 公頃	1.農業區變更為住宅區：以區段徵收方式辦理。 2.農業區、工業區、零星工業區、私立學校、文教區、住宅區變更為道路用地：以一般徵收方式辦理。 3.私立學校、道路用地變更為住宅區：應繳納變更土地總面積當期公告現值加四成之 30%之代金辦理回饋。	1.文教區變更為住宅區部分，已另行擬定細部計畫，並以市地重劃方式開發完成。 2.其餘地區尚未依附帶條件辦理開發。

序號	變更年期及編號	變更內容		附帶條件規定內容	備註
		原計畫	新計畫		
6	92 年變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（蜈蚣潭地區專案通盤檢討）案	圈選示範地區採市地重劃方式開發 住宅區 24.70 公頃 國中用地 5.04 公頃 公兒用地 1.18 公頃 道路用地 8.54 公頃		1.因應不同開發方式訂定差別容積，劃設第一種住宅區及第二種住宅區。1.第一種住宅區：未參加市地重劃。2.第二種住宅區：參加市地重劃。 2.事業及財務計畫： (1)由台南縣政府逐年編列預算執行之。 (2)得獎勵土地所有權人自辦市地重劃及分期分區開發，其提供共同負擔公共設施用地比例，應依獎勵土地所有權人辦理市地重劃實施辦法第 20 條規定辦理。 (3)以容積移轉方式取得。	

資料來源：本計畫彙整。



## 第二章 現行計畫概要

### 第一節 都市計畫發布實施歷程

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，民國 75 年 12 月 30 日及民國 85 年 2 月 15 日分別辦理第一次及第二次通盤檢討；第三次通盤檢討（第一階段）及第三次通盤檢討（第二階段）則分別於 95 年 2 月 3 日及 95 年 5 月 19 日發布實施（詳表 2-1）。

表 2-1 高速公路永康交流道附近特定區計畫發布實施歷程一覽表

計畫名稱	發布實施日期文號
高速公路交流道永康附近特定區計畫核定案	67.07.21 府建都 82423 號
變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第一次通盤檢討）案	75.12.30 府建都 147373 號
變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第二次通盤檢討）案	85.02.15 府工都 27381 號
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（第一階段）	95.02.06 府城都字第 0950019134A 號
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（第二階段）	95.05.22 府城都字第 0950105834A 號

資料來源：台南市政府都市計畫管理系統網站。

## 第二節 現行都市計畫概要

### 一、計畫範圍

高速公路永康交流道附近特定區計畫範圍東與新市區、新化區及歸仁區相鄰，南至永康區行政界線，西與原台南市都市計畫相鄰接，北至鹽水溪，包括永康區大部分、新化區一小部分及新劃入都市計畫界線土地在內，計畫面積 3,544.603 公頃。

### 二、計畫年期與人口

以民國 100 年為計畫目標年。計畫人口為 180,000 人，居住密度每公頃約 210 人。

### 三、土地使用計畫

以現有集居地區為基礎，劃設 18 個住宅鄰里單元，並劃設市鎮中心商業區及鄰里中心商業區、工業區（甲種及乙種工業區）、零星工業區、保存區、旅館區、保護區、文教區、行水區、農業區、河川區、運輸中心、加油站專用區、天然儲氣槽等設施專用區、液化天然氣專用區、第一種電信事業專用區、第二種電信專用區、創意設計園區專用區、倉儲批發專用區及宗教專用區等土地使用分區。

### 三、公共設施計畫

共劃設機關用地 34 處、國小用地 12 處、國中用地 7 處、國中小用地 1 處、國中用地（供完全中學使用）1 處、高中（職）用地 2 處、水利用地、市場用地 20 處、公園用地 12 處、綠地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地 54 處、變電所用地 3 處、停車場用地 6 處、墓地 2 處、高速公路用地、道路用地、道路用地（兼供河川使用）、道路廣場用地 1 處、廣場（兼停車場）用地 12 處、行人專用道用地、縱貫鐵路用地、自來水事業用地、電路鐵塔用地 8 處、垃圾處理場用地 1 處、社教用地 2 處、體育場用地 2 處、抽水站用地 1 處、公用事業用地 1 處（位於配合大橋國中新設辦理區段徵收地區）、兒童遊樂場用地 4 處（均位於配合大橋國中新設辦理區段徵收地區）、廣場用地

1 處、廣場用地（兼供自行車道使用）、道路用地（兼供體育場使用）、河道用地、污水處理廠用地 2 處、電業設施用地、高速公路用地兼供水利使用、高速公路用地兼供道路使用、縱貫鐵路用地兼供高速公路使用等用地。

#### 四、交通系統計畫

##### （一）聯外道路

除高速公路外，共劃設幹 1（中正南北路，省道台 1 線）、幹 2（永大路）、幹 3-1（小東路、復興路）、幹 3-3、幹 4（中山南路）、幹 5（安和路）、幹 7（永安路）、及幹 8 號（民族路）等聯外道路八條，分別通往原台南市、新市區、新化區、歸仁區及仁德區，計畫寬度為 15 公尺至 40 公尺不等。

##### （二）主要道路

區內主要道路計畫寬度分別為 25 公尺、20 公尺、18 公尺、15 公尺及 12 公尺；區內次要道路計畫寬度為 12 公尺及 15 公尺；工業區內配設出入道路計畫寬度分別為 20 公尺、15 公尺及 12 公尺；另配設 8 公尺、6 公尺出入道路及 4 公尺寬之人行步道。

##### （三）高速公路

中山高速公路南北貫穿永康區，為主要聯外幹道，經由永康交流道往北可至台南市新市區，往南可至原台南市。

##### （四）鐵路

鐵路分為縱貫鐵路及台糖鐵路，縱貫鐵路行經中正南北路南側地區，貫穿永康區，面積為 24.60 公頃；另台糖鐵路現況已廢棄不用。

各項土地使用分區與公共設施面積分配詳表 2-2，現行高速公路永康交流道附近特定區計畫示意圖詳圖 2-1，交流道附近特定區交通系統示意圖詳參圖 2-2。

表 2-2 高速公路永康交流道附近特定區土地使用面積分配表

土地使用項目		面積（公頃）	估計畫總面積 比例（%）	佔都市發展用地 面積比例（%）
土地 使用 分區	住 宅 區	807.739	22.80	31.15
	商 業 區	34.940	0.99	1.35
	工 業 區	816.280	23.00	31.46
	零 星 工 業 區	6.723	0.19	0.25
	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	--
	創 意 設 計 園 區 專 用 區	5.915	0.17	0.23
	文 教 區 ( 供 私 立 崑 山 大 學 使 用 )	16.125	0.45	0.62
	文 教 區 ( 供 私 立 南 台 科 技 大 學 使 用 )	9.551	0.27	0.37
	文 教 區 ( 供 私 立 台 南 女 子 技 術 學 院 使 用 )	13.410	0.38	0.52
	農 業 區	939.994	26.52	--
	河 川 區	57.610	1.62	2.22
	運 輸 中 心	14.750	0.42	0.57
	加 油 站 專 用 區	0.660	0.02	0.02
	天 然 氣 儲 氣 槽 等 設 施 專 用 區	1.830	0.05	0.07
	液 化 天 然 氣 專 用 區	0.220	0.01	0.01
	第 一 種 電 信 事 業 專 用 區	0.210	0.01	0.01
	第 二 種 電 信 事 業 專 用 區	0.760	0.02	0.03
	倉 儲 批 發 專 用 區	1.190	0.03	0.05
宗 教 專 用 區	0.610	0.02	0.02	
小 計	2742.667	77.38	69.03	
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	119.872	3.38	4.62
	國 小 用 地	32.331	0.91	1.25
	國 中 用 地	24.410	0.69	0.94
	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	23.010	0.65	0.89
	水 利 用 地	11.970	0.34	0.46
	市 場 用 地	4.270	0.12	0.16
公 園 用 地	50.842	1.43	1.96	

表 2-2 (續)

土地使用項目		面積 (公頃)	估計畫總面積 比例 (%)	佔都市發展用地 面積比例 (%)
公 共 設 施 用 地	綠地	4.905	0.14	0.19
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	14.140	0.40	0.55
	變電所用地	0.760	0.02	0.03
	停車場用地	6.550	0.18	0.25
	墓地	12.790	0.36	0.49
	高速公路用地	64.430	1.82	2.49
	道路用地	334.012	9.42	12.88
	道路用地 (兼供河川使用)	3.630	0.10	0.14
	道路廣場用地	0.080	0.00	0.00
	道路用地 (兼供體育場使用)	0.522	0.01	0.02
	廣場 (兼停車場) 用地	4.655	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	0.95
	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	9.442	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)	7.759	0.22	0.30
	河道用地	3.030	0.09	0.12
	污水處理廠用地	9.610	0.27	0.37
	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	1.530	0.04	0.06
	縱貫鐵路用地兼供高速公路使用	0.280	0.01	0.01
	小計	801.936	22.62	30.97
都市發展用地	2,592.569	--	100.00	
總計	3,544.603	100.00	--	

資料來源：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) (第二階段) 書及後續個案變更計畫。

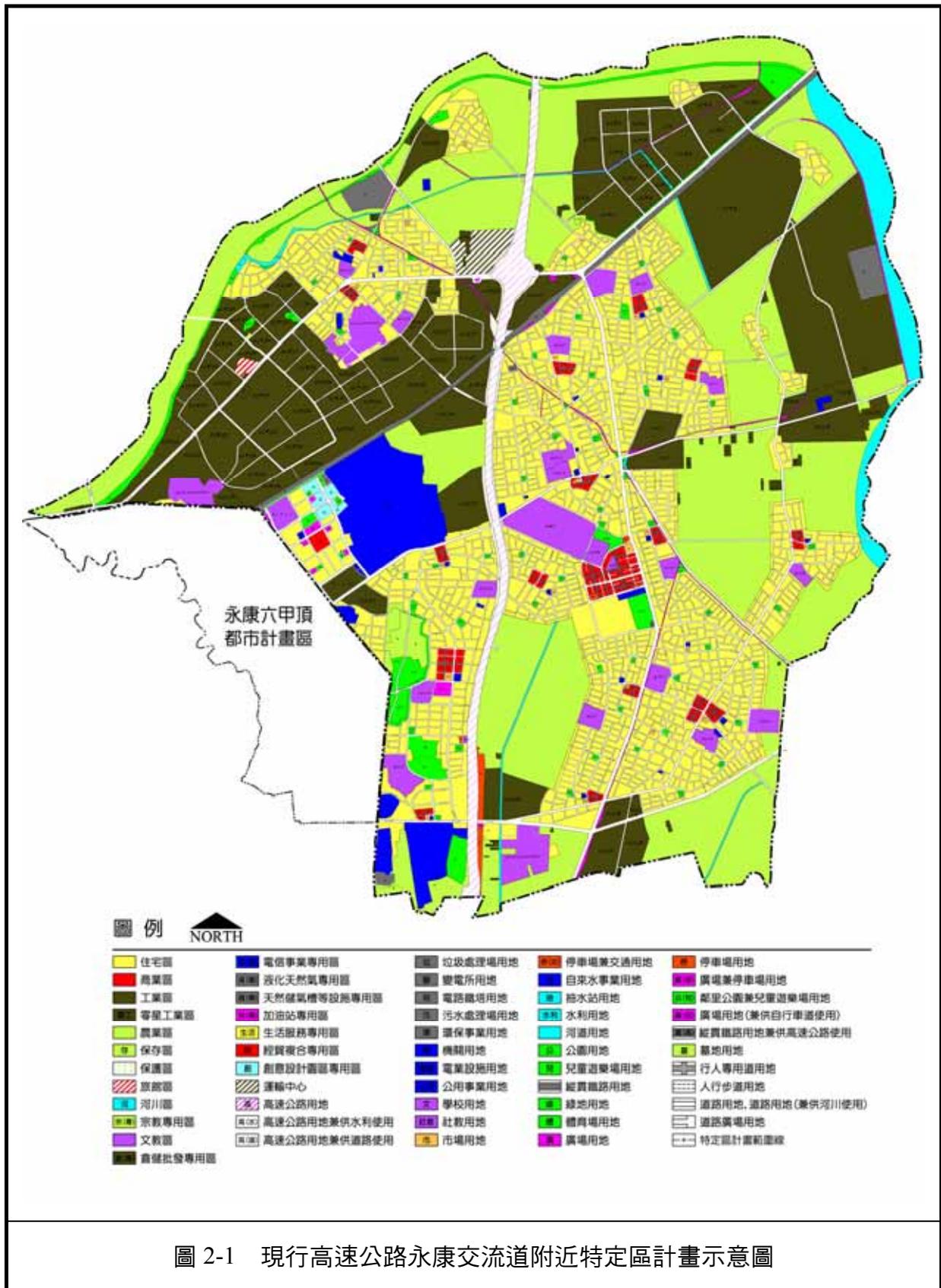


圖 2-1 現行高速公路永康交流道附近特定區計畫示意圖

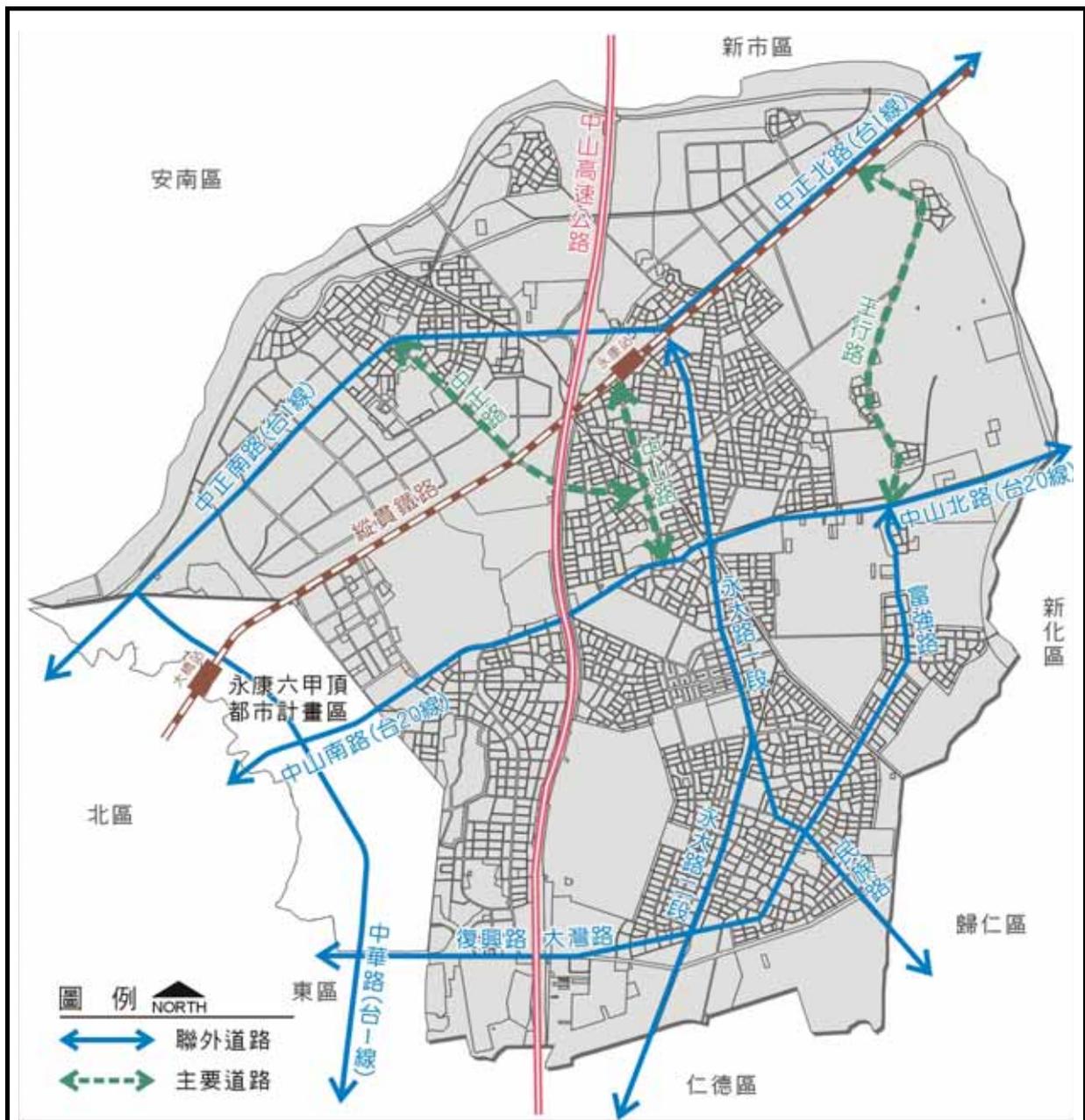


圖 2-2 高速公路永康交流道附近特定區交通系統示意圖

### 第三節 附帶條件開發地區計畫內容概述

高速公路永康交流道附近特定區計畫於民國 67 年 7 月發布實施以來，迄今已歷經 3 次通盤檢討，經清查彙整歷次都市計畫變更案，共計 20 處指定附帶條件開發地區（詳表 2-3 及圖 2-3），而其中共 7 處尚未依規定辦理開發，除「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）案」甫於 98 年 12 月發布實施外，其餘 6 處均已歷經多年仍未進行開發。本節即針對前述 6 處尚未開發之附帶條件地區相關規定內容進行彙整說明。

表 2-3 高速公路永康交流道附近特定區計畫歷次附帶條件整體開發地區彙整表

序號	變更年期及編號	變更內容		附帶條件規定內容	目前辦理情形	備註
		原計畫	新計畫			
1	67 年核定計畫	運輸中心 14.75 公頃		本次僅保留其用地，其細部計畫，宜配合高速公路之完成依各運輸設施之需求妥為詳細規劃利用。	刻正辦理主要計畫變更及細部計畫擬訂作業，業經台南縣都委會審竣；主要計畫目前由內政部都委會審議中。	
2	75 年一通第 11 案	住宅區	私立學校	緊鄰學校西南側新規劃之八公尺道路用地應由學校無償提供。	已併編號第 13 案辦理。	計畫書中未載明變更面積。
		道路用地	住宅區			
		住宅區	道路用地			
3	85 年二通第 6 案	工業區 0.39 公頃	住宅區 0.31 公頃 道路廣場 0.08 公頃	本變更案應由土地所有權人共同無償提供公共設施用地。	已依附帶條件規定完成公共設施用地捐贈。	
4	85 年二通第 26 案	道路用地 0.69 公頃 工業區 0.44 公頃 台糖鐵路 一公頃	工業區 0.69 公頃 道路用地 0.44 公頃	統一實業公司應於興建廠房時，於北側留設一條八公尺供公眾通行之道路並負責開闢（含柏油路面及側溝）。	已依附帶條件規定完成道路開闢。	計畫書中未載明台糖鐵路之變更面積。

表 2-3 (續 1)

序號	變更年期及編號	變更內容		附帶條件規定內容	目前辦理情形	備註
		原計畫	新計畫			
5	90 年變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(配合大橋國中新設辦理區段徵收地區部分通盤檢討)案	農業區 46.64 公頃	住宅區 22.28 公頃 商業區 2.43 公頃 工業區 0.09 公頃 文中小 5.13 公頃 道路用地 9.02 公頃 公園用地 2.81 公頃 廣場用地 1.08 公頃 兒童遊樂場 1.06 公頃 廣場兼停車場 1.68 公頃 機關用地 0.41 公頃 變電所用地 0.21 公頃 污水處理廠 0.44 公頃	配合大橋國中新設辦理區段徵收，開發新社區，而整體規劃、變更劃設各種土地使用分區及公共設施用地。	已完成區段徵收開發。	
		機關用地 2.50 公頃	道路用地 0.86 公頃 住宅區 1.06 公頃 污水處理廠 0.14 公頃 機關用地 0.27 公頃 公用事業用地 0.17 公頃			
		工業區 0.23 公頃	道路用地 0.23 公頃			
		非都市土地 0.12 公頃	道路用地 0.12 公頃			
6	92 年變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(部分農業區為零星工業區)案	農業區 0.648 公頃	零星工業區 0.648 公頃	1.興辦工業人應提供變更為零星工業區總面積 30.5%土地作為公共設施，其中完全闢設作為週邊隔離緩衝綠地，由申請人自行興闢及管理維護並將其產權移轉予台南縣政府，俟完成分割移轉贈與台南縣政府後，其餘變更後零星工業區始得核發使用執照。	採分期方式完成代金繳納並開發完成。	

表 2-3 (續 2)

序號	變更年期及編號	變更內容		附帶條件規定內容	目前辦理情形	備註
		原計畫	新計畫			
				2. 本案應贈與台南縣政府之土地，經興辦工業人提出申請時，台南縣政府得同意改以變更後當期公告現值加四成之自願捐獻代金方式於申請建築執照前折算繳納，其所提供之公共設施或必要性服務設施，其使用分區仍為零星工業區。		
7	92 年變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（蜈蚣潭地區專案通盤檢討）案	圈選示範地區採市地重劃方式開發 住宅區 24.70 公頃 國中用地 5.04 公頃 公兒用地 1.18 公頃 道路用地 8.54 公頃		1. 因應不同開發方式訂定差別容積，劃設第一種住宅區及第二種住宅區。1. 第一種住宅區：未參加市地重劃。2. 第二種住宅區：參加市地重劃。 2. 事業及財務計畫： (1) 由台南縣政府逐年編列預算執行之。 (2) 得獎勵土地所有權人自辦市地重劃及分期分區開發，其提供共同負擔公共設施用地比例，應依獎勵土地所有權人辦理市地重劃實施辦法第 20 條規定辦理。 (3) 以容積移轉方式取得。	已解除原限制規定，地主得採市地重劃進行整體開發；或依第一種住宅區規定辦理開發。	
8	94 年變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（部分農業區為乙種工業區）案 農業區 4.3605 公頃	乙種工業區 3.0523 公頃 廣場兼停車場用地	0.6541 公頃 綠地 0.6541 公頃	1. 應依擴建計畫所訂開發期限二年內完成擴建，共分三期進行，第一期為都市計畫依法發布實施後至完成廣場兼停車場用地及綠地之開闢及移轉登記，第二期為雜項工程階段，第三期則為主體建物建造階段；完成後即進入營運。申請人如未能於上開期限內完成擴建者，申請變更之毗鄰土地不得以任何理由，申請變更為住宅區、商業區或其他建築用地；另申請人如未能於上開期限內完成擴建或擴建計畫已有變更，不需繼續作工業使用者，台南縣政府得依都市計畫定期通盤檢討實施辦理第 13 條第 4 款規定迅即辦理通盤檢討，依法檢討變更恢復為原計畫之農業區。 2. 於都市計畫完成法定程序後，由申請人依規定自行負擔廣場兼停車場用地、綠地及乙種工業區之開發等相關事宜，並應自行管理、維護。	已依規定完成公共設施用地捐贈。	

表 2-3 (續 3)

序號	變更年期及編號	變更內容		附帶條件規定內容	目前辦理情形	備註
		原計畫	新計畫			
	98 年變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(原部分農業區變更為乙種工業區【實施進度及經費】)案			本計畫應依經濟部同意之擴建計畫期限辦理開發，且於完成公共設施興闢及贈與地方政府後，其餘乙種工業區土地始得申請核發使用執照。申請人如未能依擴建計畫期限完成公共設施捐贈，或擴建計畫已有變更，不需繼續作工業使用者，縣府得依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 13 條第 4 款規定迅即辦理通盤檢討，依法檢討變更恢復為原計畫之農業區。		
9	95 年三通(第一階段)第四-1 案	農業區 1.40 公頃 工業區 0.10 公頃 零星工業區 0.01 公頃 私立學校 0.23 公頃 住宅區 0.66 公頃 文教區 0.04 公頃 加油站 0.02 公頃 道路用地 0.19 公頃 私立學校 0.10 公頃 農業區 3.97 公頃 文教區 1.82 公頃	道路用地 2.46 公頃               住宅區 6.08 公頃	1.農業區變更為住宅區：以區段徵收方式辦理。 2.農業區、工業區、零星工業區、私立學校、文教區、住宅區變更為道路用地：以一般徵收方式辦理。 3.私立學校、道路用地變更為住宅區：應繳納變更土地總面積當期公告現值加四成之 30%之代金辦理回饋。	1.文教區變更為住宅區部分，已另行擬定細部計畫，並以市地重劃方式開發完成。 2.其餘地區尚未依附帶條件辦理開發。	
10	95 年三通(第二階段)第一-1 案	市場用地 0.12 公頃 機關用地 0.14 公頃	住宅區 0.26 公頃	市場用地變更為住宅區者，應自願捐贈變更土地總面積 15%作為公共設施用地；機關用地變更為住宅區者，應自願捐贈變更土地總面積 35%作為公共設施用地，上述土地得以申請建築執照當期土地公告現值加四成換算為代金抵繳，及應於核發建築執照前一次全數繳交，否則維持原計畫使用。	已依附帶條件規定完成代金繳納。	
11	95 年三通(第二階段)第一-2 案	農業區 0.64 公頃	住宅區 0.38 公頃 體育場用地 0.09 公頃 公園用地 0.17 公頃	應於本次通盤檢討發布實施之日起二年內，無償提供本案之體育場及公園用地，始得發照建築，否則於下次通盤檢討時變更恢復為原計畫。	已依附帶條件規定完成公共設施用地捐贈。	

表 2-3 (續 4)

序號	變更年期及編號	變更內容		附帶條件規定內容	目前辦理情形	備註
		原計畫	新計畫			
12	95 年三通 (第二階段) 第一-3 案	車站用地 0.32 公頃	商業區 0.32 公頃	應自願捐贈變更土地總面積 20% 作為公共設施用地；並得以申請建築執照當期土地公告現值加四成換算為代金抵繳，及應於核發建築執照前一次全數繳交，否則維持原計畫使用。	尚未依附帶條件規定辦理捐贈。	
13	95 年三通 (第二階段) 第一-5 案	道路用地 0.26 公頃	文教區(供私立台南女子技術學院使用) 0.25 公頃 住宅區 0.01 公頃	該校應於本次通盤檢討發布實施之日起二年內，無償提供約 0.13 公頃道路用地，供公眾使用，否則於下次通盤檢討時恢復為原計畫。	已依附帶條件規定完成公共設施用地捐贈。	
		住宅區 1.19 公頃	文教區(供私立台南女子技術學院使用) 1.18 公頃 道路用地 0.01 公頃			
		文教區(供私立台南女子技術學院使用) 0.01 公頃	道路用地 0.01 公頃			
14	95 年三通 (第二階段) 第三-4 案	道路用地 0.04 公頃	住宅區 0.04 公頃	住宅區增加 0.03 公頃部分，應自願捐贈變更土地總面積 35% 作為公共設施用地，並得以變更後當期土地公告現值加四成換算為代金抵繳，及應於計畫發布實施後 1 年內完成捐贈，否則於下次通盤檢討時，恢復原使用分區。	尚未依附帶條件規定開闢。	
		住宅區 0.01 公頃 公兒用地 0.02 公頃	道路用地 0.03 公頃			
15	95 年三通 (第二階段) 第三-6 案	住宅區 0.012 公頃	人行步道 0.012 公頃	該向東偏移之 4 公尺人行步道用地應由土地所有權人負責開闢，無償供公眾使用，並指定僅作綠化及人行使用。	尚未依附帶條件規定辦理捐贈。	
		人行步道 0.012 公頃	住宅區 0.012 公頃			
16	95 年三通 (第二階段) 第四-1 案	市場用地 0.13 公頃	商業區 0.09 公頃 廣場用地(兼停車場使用) 0.04 公頃	1.建蔽率不得大於 80%、容積率不得大於 200%。 2.應自願捐贈變更土地總面積 30% 之廣場用地，並應於申請建築執照前將廣場用地產權一次全數移轉予台南縣政府或永康市公所，否則不予核發建築執照。 3.土地所有權人在未完成廣場用地產權移轉前，僅得繼續為原來之使用。	尚未依附帶條件規定辦理捐贈。	

表 2-3 (續 5)

序號	變更年期及編號	變更內容		附帶條件規定內容	目前辦理情形	備註
		原計畫	新計畫			
17	96 年三通 (報部審議 案件變更內容 明細表編號 第五-9 案)	農業區 0.28 公頃	宗教專用區 0.17 公頃 廣(停)用地 0.05 公頃 體育場用地 0.02 公頃 公園用地 0.04 公頃	應自願捐贈變更土地總面積 40%之廣(停)用地、「體 2」體育場用地、「公 3」公園用地，及應於計畫發布實施後 1 年內完成捐贈，否則於下次通盤檢討時，恢復為原使用分區。	已依附帶條件規定完成公共設施用地捐贈。	
18	97 年三通 (報部審議 案變更內容 明細表編號 第一-4 案)	國中用地 4.93 公頃 高中用地 7.60 公頃 公園用地 2.20 公頃	住宅區 14.73 公頃	1.基於社會公平原則及加速公園用地之開闢，將公(市)用地一併納入整體開發。 2.整體開發範圍應於本次通盤檢討發布實施之日起二年內，另行擬定細部計畫，劃設至少 35%之公共設施用地；並應依細部計畫開發期程，將回饋土地產權一次全數移轉於地方政府，否則於下次通盤檢討時變更為適當分區。	一、細部計畫已發布實施。 二、刻正辦理市地重劃相關開發作業。	
19	97 年三通 (報部審議 案變更內容 明細表編號 第二-2)	道路用地 0.013 公頃	住宅區 0.013 公頃	應自願捐贈變更土地總面積 30%作為公共設施用地，並以申請建築執照當期土地公告現值加四成換算為代金抵繳，及應於核發建築執照前一次全數繳交，否則維持原計畫道路使用。	已依附帶條件規定完成代金繳納。	
20	98 年變更 高速公路永康 交流道附近 特定區計畫 (配合中華電 信股份有限公司 專案檢討)(變 更內容明細 表編號第二 及第四案)	機關用地 0.02 公頃	住宅區 0.02 公頃	應自願捐贈變更土地總面積 10%作為公共設施用地，並得以繳交當期公告土地現值加四成換算為代金抵繳，並於核定前由土地所有權人與台南縣政府簽訂協議書，具結保證於本案發布實施後 3 年內繳納，納入計畫書以利查考。	尚未依附帶條件規定辦理捐贈。	
		機關用地 0.21 公頃	第一種電信專 用區 0.21 公頃	應自願捐贈變更土地總面積 5%作為公共設施用地，並得以繳交當期公告土地現值加四成換算為代金抵繳，並於核定前由中華電信股份有限公司與台南縣政府簽訂協議書，具結保證於本案發布實施後 3 年內繳納，納入計畫書中以利查考。	尚未依附帶條件規定辦理捐贈。	

資料來源：本計畫彙整。

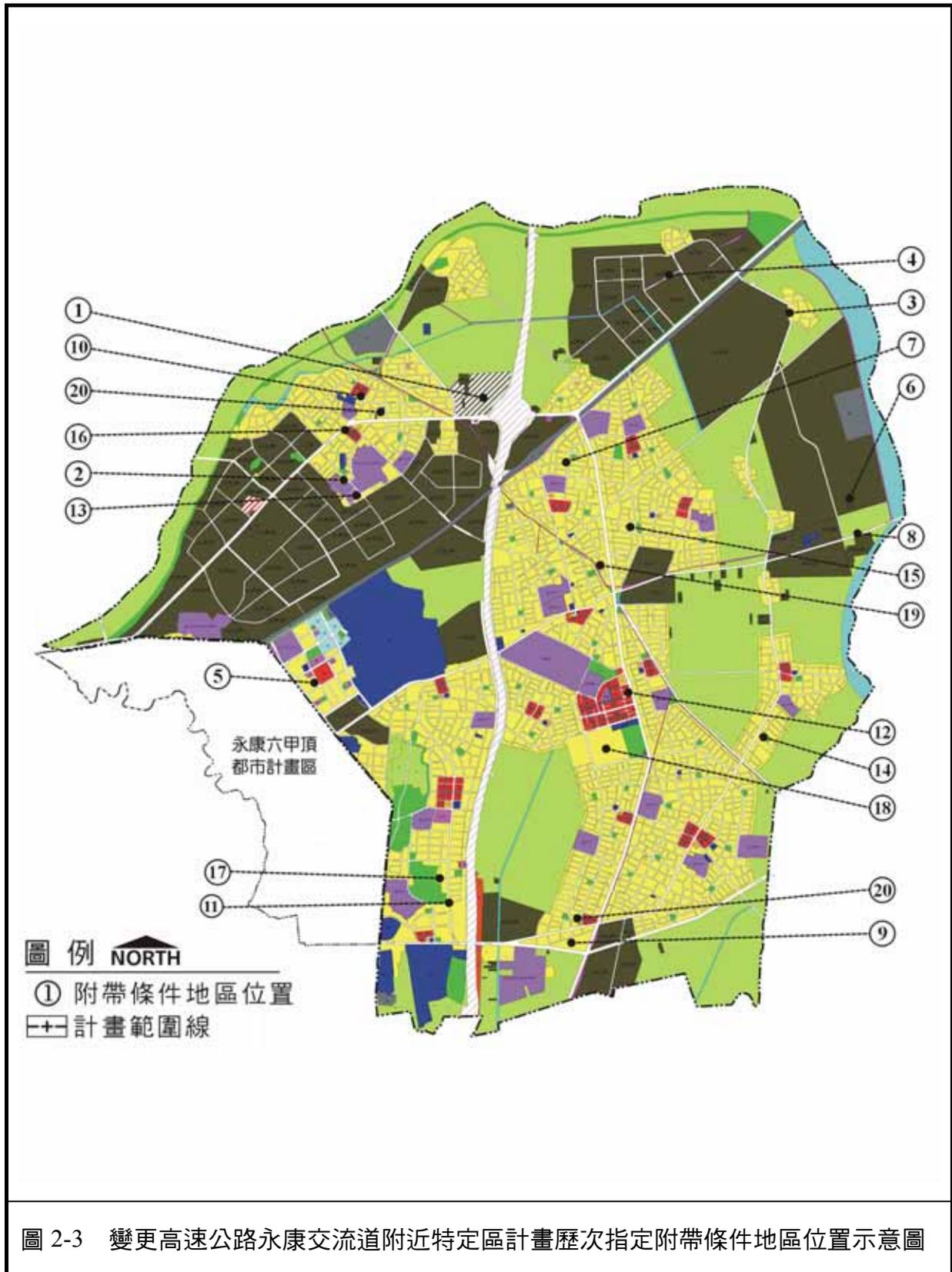


圖 2-3 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫歷次指定附帶條件地區位置示意圖

## 一、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（第二階段）－編號第四-1 案（附 1-1）

### （一）計畫變更歷程

該案主要係於 75 年 12 月辦理特定區計畫第一次通盤檢討時，因考量原計畫劃設之「市 15」市場用地區位不當，為維持鄰里中心商業區機能，故將其變更為商業區及廣場用地（兼停車場使用），並規定應以市地重劃方式開發（變更編號為第 36 案）。其後於 95 年 5 月辦理特定區計畫第三次通盤檢討（第二階段）時，予以檢討變更其附帶條件規定（變更編號為第四-1 案）。

### （二）現行計畫內容彙整

分別將特定區第一次通盤檢討及第三次通盤檢討（第二階段）案中，針對該案之變更計畫內容及附帶條件規定彙整如表 2-4 及圖 2-4 所示。

表 2-4 高速公路永康交流道附近特定區計畫附帶條件規定應辦理整體開發地區彙整表  
—第三次通盤檢討（第二階段）—編號第四-1 案

變更年期及編號	位置	變更計畫		變更理由	附帶條件規定內容	備註
		原計畫	新計畫			
75 年 12 月一通第 36 案	市 15 市場用地	市場用地 0.13 公頃	商業區 0.09 公頃 廣場用地(兼停車場使用) 0.04 公頃	該市場用地因臨接省公路，區位不當，並為維持鄰里中心商業機能，故予取消變更為商業區及廣場兼停車場。	1.本案之變更應以市地重劃方式辦理。 2.詳細變更範圍應以本次檢討計畫書附圖六所示地籍範圍為準。	
95 年 5 月三通(第二階段)第四-1 案(附 1-1)	中正南路南側、中正路西側(原計畫之「市 15」市場用地)	附帶條件商業區	變更商業區附帶條件規定	1.該商業區土地係原計畫劃設之「市 15」市場用地，於第一次通盤檢討時變更 70%土地為商業區及 30%土地為廣場兼停車場用地，並規定應以市地重劃方式辦理；惟土地所有權人迄今尚未依規定辦理。 2.土地所有權人自民國 75 年第一次通盤檢討發布實施迄今近 20 年尚未依規定開闢使用，經縣府多次協商，土地所有權人依規定參與市地重劃意願不高，故本地區辦理市地重劃確有窒礙難行。 3.為增加開發可行性及符合社會公平原則，調整附帶條件。	1.建蔽率不得大於 80%、容積率不得大於 200%。 2.應自願捐贈變更土地總面積 30%之廣場用地，並應於申請建築執照前將廣場用地產權一次全數移轉予台南縣政府或永康市公所，否則不予核發建築執照。 3.土地所有權人在未完成廣場用地產權移轉前，僅得繼續為原來之使用。	

資料來源：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）（第二階段）書及歷次通盤檢討書。



圖 2-4 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（第二階段）  
—編號第四-1 案示意圖

## 二、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（第二階段）－編號第三-6案（附3-7）

該案主要係於特定區計畫辦理第三次通盤檢討，以新增附帶條件規定，將4公尺人行步道位置酌予調整（變更編號為第三-6案）。其變更計畫及附帶條件規定內容詳表2-5及圖2-5所示。

表 2-5 高速公路永康交流道附近特定區計畫附帶條件規定應辦理整體開發地區彙整表—第三次通盤檢討（第二階段）－編號第三-6案

變更年期及編號	位置	變更計畫		變更理由	附帶條件規定內容	備註
		原計畫	新計畫			
95年5月三通(第二階段)第三-6案(附3-7)	「公(兒)2-2」公兒用地西側	住宅區 0.012公頃	人行步道 0.012公頃	1.為利土地完整利用，減少畸零，調整4公尺人行步道位置。 2.變更範圍土地為同一所有權人持有，不影響他人權益。	該向東偏移之4公尺人行步道用地應由土地所有權人負責開闢，無償供公眾使用，並指定僅作綠化及人行使用。	
		人行步道 0.012公頃	住宅區 0.012公頃			
			新增附帶條件規定			

資料來源：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）（第二階段）書。

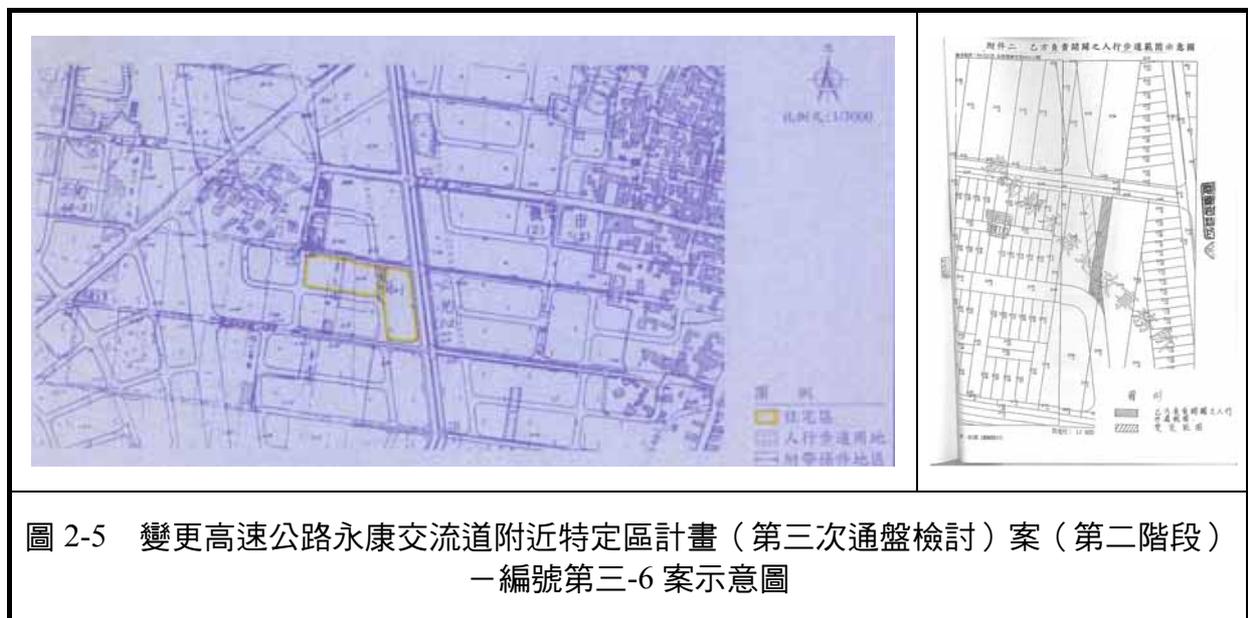


圖 2-5 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）案（第二階段）－編號第三-6案示意圖

### 三、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（第二階段）－編號第一-3 案（附 3-4）

該案主要係於特定區計畫辦理第三次通盤檢討，以新增附帶條件規定，將車站用地變更為商業區（變更編號為第一-3 案）。其變更計畫及附帶條件規定內容詳表 2-6 及圖 2-6 所示。

表 2-6 高速公路永康交流道附近特定區計畫附帶條件規定應辦理整體開發地區彙整表—第三次通盤檢討（第二階段）－編號第一-3 案

變更年期及編號	位置	變更計畫		變更理由	附帶條件規定內容	備註
		原計畫	新計畫			
95 年 5 月三通(第二階段)第一-3 案(附 3-4)	永大路西側、市鎮中心東側	車站用地 0.32 公頃	商業區 0.32 公頃 新增附帶條件規定	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 該用地原屬公共設施，自民國 71 年大灣市地重劃發還所有權人至今已逾 20 年，期間無利用計畫，迄今仍未徵收。</li> <li>2. 所有權人前已負擔重劃區公共設施及工程經費，分回土地卻無法開闢利用，實有違社會公平原則。</li> <li>3. 就整體發展而言，為因應計畫區商業使用需求，應劃設相關分區。</li> <li>4. 為維所有權人權益，配合鄰近土地使用分區變更為商業區。</li> </ol>	應自願捐贈變更土地總面積 20% 作為公共設施用地；並得以申請建築執照當期土地公告現值加四成換算為代金抵繳，及應於核發建築執照前一次全數繳交，否則維持原計畫使用。	

資料來源：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）（第二階段）書。



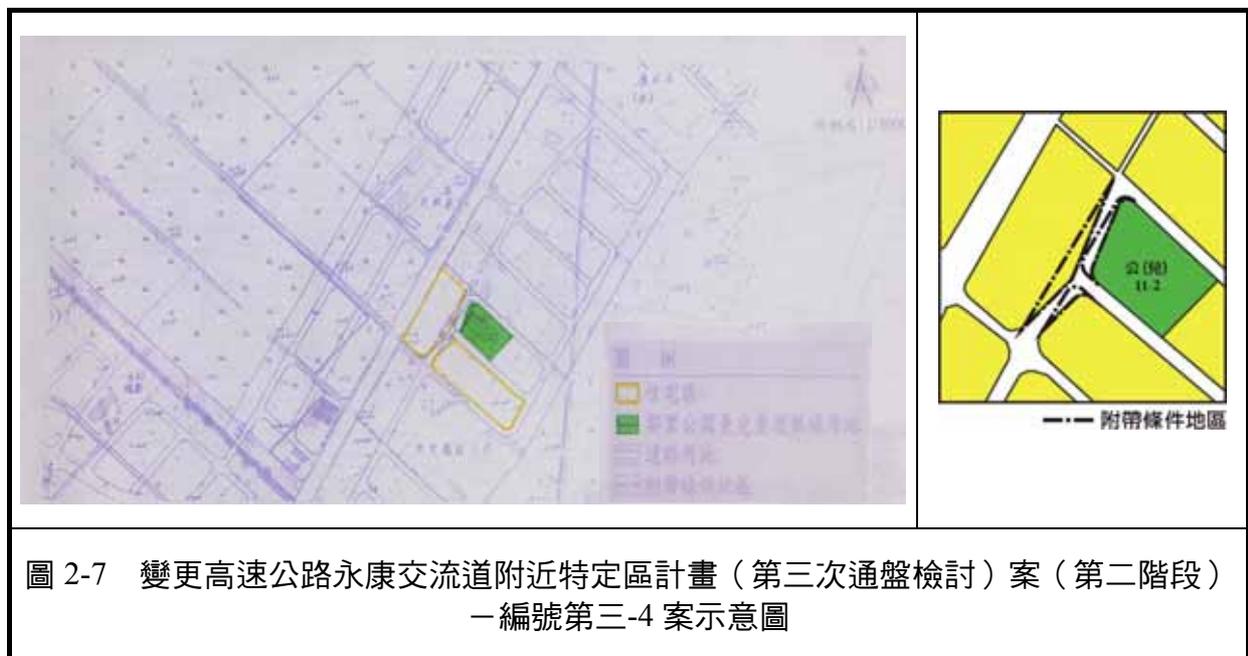
#### 四、變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）案（第二階段）－編號第三-4 案（附 3-6）

該案主要係於特定區計畫辦理第三次通盤檢討，以新增附帶條件規定，將住宅區、道路及公兒用地變更為住宅區及道路用地（變更編號為第三-4 案）。其變更計畫及附帶條件規定內容詳表 2-7 及圖 2-7 所示。

表 2-7 高速公路永康交流道附近特定區計畫附帶條件規定應辦理整體開發地區彙整表－第三次通盤檢討（第二階段）－編號第三-4 案

變更年期及編號	位置	變更計畫		變更理由	附帶條件規定內容	備註
		原計畫	新計畫			
95 年 5 月三通(第二階段)第三-4 案(附 3-6)	西勢國小南側、富強路東側	道路用地 0.04 公頃	住宅區 0.04 公頃	1. 為利土地完整利用，減少畸零，調整道路位置。 2. 變更範圍土地為同一所有權人持有，不影響他人權益。	住宅區增加 0.03 公頃部分，應自願捐贈變更土地總面積 35% 作為公共設施用地，並得以變更後當期土地公告現值加四成換算為代金抵繳，及應於計畫發布實施後 1 年內完成捐贈，否則於下次通盤檢討時，恢復原使用分區。	
		住宅區 0.01 公頃	道路用地 0.03 公頃			
		公(兒) 11-2 公兒用地 0.02 公頃	新增附帶條件規定			

資料來源：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）（第二階段）書。



## 五、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（第一階段）－編號第四-1 案（附 3-1）

### （一）計畫變更歷程

該案主要係於 85 年 2 月辦理特定區計畫第二次通盤檢討時，為配合「台南生活圈道路系統建設計畫」幹 3-2 號及主 5 號道路寬度，於大灣地區附近另行規劃替代路線，以強化整體路網之合理性，故鄰近地區作適當之調整及變更（變更編號為第 13 案）。其後於 95 年 2 月辦理特定區計畫第三次通盤檢討（第一階段）時，為加速幹 3-1 號道路之開闢，並顧及土地所有權人權益，故檢討變更其附帶條件開發方式（變更編號為第四-1 案）。

### （二）現行計畫內容彙整

分別將特定區第二次通盤檢討及第三次通盤檢討（第一階段）案中，針對該案之變更計畫內容彙整如表 2-8 及圖 2-8 所示。此外，並將其前後兩次通盤檢討有關附帶條件規定內容詳列於表 2-9。

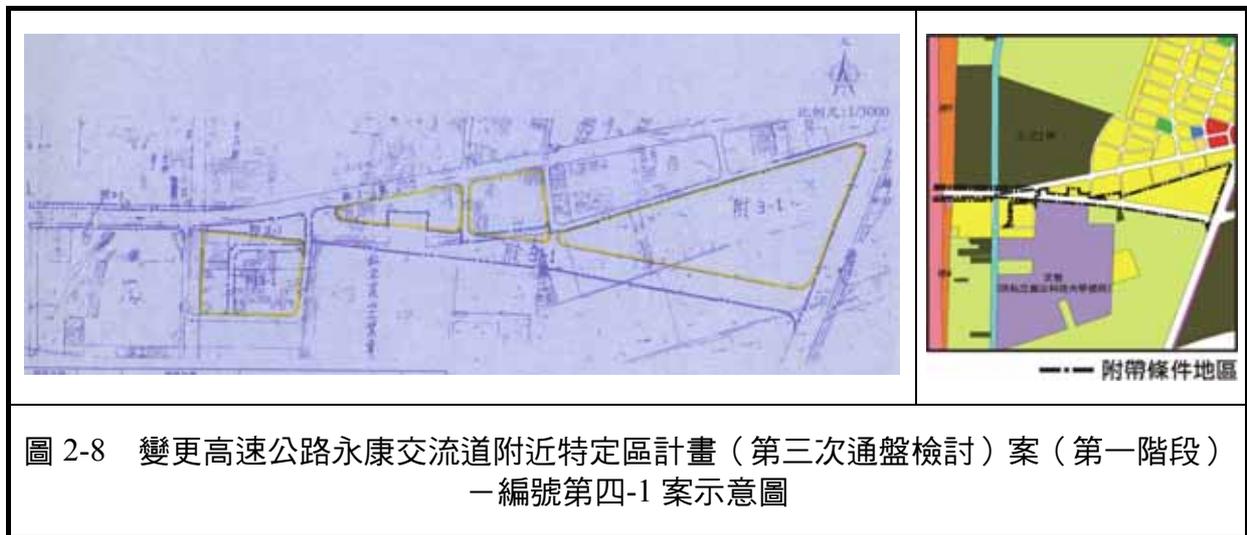


表 2-8 高速公路永康交流道附近特定區計畫附帶條件規定應辦理整體開發地區彙整表  
—第三次通盤檢討（第一階段）—編號第四-1 案

變更年期及編號	位置	變更計畫		變更理由	附帶條件規定內容	備註
		原計畫	新計畫			
85年2月 三通第 13案	大灣地 區南側	農業區 5.33公頃 工業區 1.40公頃 台糖鐵路 0.03公頃 零星工業區 0.01公頃 私立學校 0.23公頃 住宅區 0.66公頃 文教區 0.04公頃 加油站 0.02公頃	道路 7.72公頃	1.「台南生活圈道路系統建設計畫」幹3-2號及主5號道路寬度，自原有20公尺拓寬為30公尺及24公尺，惟因該二條道路沿線兩側尤以大灣地區附近，現況住商發展相當密集，拓寬不易，故另行劃設替代路線，寬度30公尺，使得路網更合理。惟幹3-2號及主5號道路仍維持在台南生活圈道路系統內（寬度20公尺），並連同本變更替代路線一併納入正辦理之「台南生活圈道路系統建設計畫」修正計畫內修正。 2.台南生活圈道路系統建設計畫，業經奉行政院80年2月核定實施。 3.為配合前述重大建設之推行，而將鄰近地區作適當之調整及變更。 4.幹2號道路以西部分，係以附帶條件方式辦理。	1.涉及農業區變更部分，應以區段徵收辦理開發。 2.加油站變更為道路部分，以公地撥用方式辦理開發。 3.涉及其他分區或用地變更部分，應無償提供30%公共設施用地。 4.本變更案應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，始得發照建築。	文教區變更為住宅區部分，已另行擬定細部計畫，並以市地重劃方式開發完成。
95年2月 三通（ 第一階段 第四-1 案（附3-1）	幹三-一 號道路 整體開 發區	依附帶條件方式辦理	變更附帶條件之開發方式	1.幹3-1號道路係辦理三通時所劃設，為「台南生活圈道路系統建設計畫」中幹3-2號道路替代路線；並規定該道路於幹3-2號道路以西，應依附帶條件方式辦理。 2.原計畫規定之附帶條件開發方式，除原文教區變更部分已完成細部計畫擬定，辦理開發外，餘皆未依規定方式開發。 3.為加速幹3-1號道路之開闢，並顧及土地所有權人權益，變更附帶條件開發方式。	1.農業區變更為住宅區部分，以區段徵收方式辦理。 2.農業區、工業區、零星工業區、私立學校、文教區、住宅區變更為道路用地部分，以一般徵收方式辦理。 3.加油站用地變更為道路用地部分：以公地撥用方式辦理 4.私立學校及道路用地變更為住宅區部分：應繳納變更土地總面積當期公告現值加四成之30%之代金辦理回饋。	

資料來源：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）（第一階段）書及歷次通盤檢討書。

表 2-9 高速公路永康交流道附近特定區計畫（幹 2 號道路以西部分）開發方式變更前後對照表

變更年期及編號	類別 變更項目	涉及農業區之變更，而以區段徵收方式辦理之項目與面積	位於「幹 3-1」道路範圍內之變更，而以一般徵收方式辦理之項目與面積	備 註
85 年 2 月二通 第 13 案	農→住	3.97		以區段徵收方式辦理，地主取回 40%住宅區面積 1.588 公頃
	農→道	1.40		以區段徵收方式辦理，地主取回 40%住宅區面積 0.56 公頃
	文教區→住		1.82	無償提供 30%公共設施用地，地主取回 70%住宅區面積 1.274 公頃
	私立學校→住		0.10	無償提供 30%公共設施用地，地主取回 70%住宅區面積 0.07 公頃
	道→住		0.19	無償提供 30%公共設施用地，地主取回 70%住宅區面積 0.133 公頃
	工→道		0.10	無償提供 30%公共設施用地，地主取回 70%住宅區面積 0.07 公頃
	零工→道		0.01	無償提供 30%公共設施用地，地主取回 70%住宅區面積 0.007 公頃
	私立學校→道		0.23	無償提供 30%公共設施用地，地主取回 70%住宅區面積 0.161 公頃
	文教區→道		0.04	無償提供 30%公共設施用地，地主取回 70%住宅區面積 0.028 公頃
	住→道		0.66	地主取回 100%住宅區面積 0.66 公頃
	油→道		0.02	公地撥用
	小計	5.37	3.17	4.551
合計		8.54		
<p>說明：1.變更項目欄內之「農→住」係代表變更農業區為住宅區，其餘類推。</p> <p>2.以區段徵收方式辦理之項目可提供 35%公共設施用地面積面積 1.88 公頃；加上其他用地之變更而無償提供 30%公共設施用地面積 0.95 公頃，合計可提供公共設施用地面積 2.83 公頃。</p> <p>3.可提供公共設施用地面積 2.83 公頃- 已變更劃設為公共設施用地面積 2.46 公頃=尚可增設之公共設施用地面積 0.37 公頃。</p> <p>4.變更後住宅區面積合計 6.08 公頃，扣除尚可增設之公共設施用地面積 0.37 公頃及地主取回住宅區面積 4.551 公頃後，尚剩餘住宅區面積 1.159 公頃，佔變更範圍總面積 8.54 公頃之 13.57%。</p> <p>5.本變更案應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，始得發照建築。</p> <p>6.表內面積應以依據核定圖實地分割測量之面積為準。</p>				

表 2-9 (續)

變更年期及編號	類別 變更項目	涉及農業區之變更，而以區段徵收方式辦理之項目與面積	位於「幹 3-1」道路範圍內之變更，而以一般徵收方式辦理之項目與面積	涉及其他用地之變更，而以無償提供公共設施用地方式辦理之項目與面積	備 註	
95 年 2 月三通(第一階段)第四-1 案	農 → 住	3.97			以區段徵收方式辦理	
	農 → 道		1.40		以一般徵收方式辦理	
	文教區 → 住			1.82	無償提供 30% 公共設施用地，地主取回 70% 住宅區面積 1.274 公頃 (已完成細部計畫法定程序並發布實施)	
	私立學校 → 住			0.10	應繳納變更土地總面積當期公告現值加四成之 30% 之代金辦理回饋	
	道 → 住			0.19	應繳納變更土地總面積當期公告現值加四成之 30% 之代金辦理回饋	
	工 → 道		0.10		以一般徵收方式辦理	
	零工 → 道		0.01		以一般徵收方式辦理	
	私立學校 → 道		0.23		以一般徵收方式辦理	
	文教區 → 道		0.04		以一般徵收方式辦理	
	住 → 道		0.66		以一般徵收方式辦理	
	油 → 道			0.02	公地撥用	
	小 計		3.97	2.44	2.13	
	合 計		8.54			
<p>說明：1.變更項目欄內之「農→住」係代表變更農業區為住宅區，其餘類推。</p> <p>2.「農→住」部分應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，始得發照建築。</p> <p>3.表內面積應以依據核定圖實地分割測量之面積為準。</p>						

資料來源：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)(第一階段)書及歷次通盤檢討書。

## 六、變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（蜈蚣潭地區專案通盤檢討）案（附 2-2）

### （一）計畫變更歷程

該區係位於幹 2 號道路北側，計畫面積 39.46 公頃，於特定區計畫擬定時，即已劃設為住宅區及相關公共設施預定，並未規定任何附帶條件。於特定區計畫第二次通盤檢討時，經內政部都市計畫委員會第 373 次會議審議意見指示應圈選為示範地區採市地重劃方式開發，始提列變更案第 30 案，敘明為加速並促進地方發展，就特定區計畫整體考量，圈選該地區為以市地重劃方式開發，並於附帶條件載明：「本地區以市地重劃方式開發後，始得發照建築」。

惟於第二次通盤檢討發布實施後，該地區內私有土地所有權人迭向本府陳情不願參加市地重劃，並向台灣省政府、內政部、高等行政法院等單位提起訴願、再訴願與行政訴訟。案經本府調查該地區全部私有土地所有權人參與市地重劃之意願，查知區內不同意參與市地重劃之私有土地所有權人數及面積已逾 1/2，且同意參與重劃之私有土地所有權人數及面積亦偏低，顯示本區辦理市地重劃卻有窒礙難行之處。因未能辦理市地重劃而無法發照建築，影響民眾權益至鉅。

因此為免日後強行以重劃方式開發而招致民怨，並顧及民眾權益，故本府遂以 90 年 4 月 19 日 90 府城都字第 57248 號函，報請內政部營建署准依「都市計畫書規定應以市地重劃區段徵收或以其他方式整體開發並於完成整體開發後始准核發建築執照處理要點」之規定，辦理專案通盤檢討，並於 92 年 7 月 23 日府城都字第 09201176181 號函發布實施。

### （二）現行計畫內容彙整

#### 1. 計畫內容概述

依據「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（蜈蚣潭地區專案通盤檢討）」案，其主要調整變更事項包括附帶條件規定、事業及財務計畫、土地使用分區管制要點等，相關計畫內容規定彙整如表 2-10 及圖 2-9 所示。

表 2-10 高速公路永康交流道附近特定區計畫附帶條件規定應辦理整體開發地區彙整表—蜈蚣潭地區

變更年期及編號	位置	變更計畫		變更理由	附帶條件規定內容	備註
		原計畫	新計畫			
92年7月變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(蜈蚣潭地區專案通盤檢討)案(附2-2)	幹2號道路北端兩側39.46公頃地區	住宅區 24.70公頃 學校用地 5.04公頃 公(兒)用地 1.18公頃 道路用地 8.54公頃 附帶條件: 本地區以市地重劃方式開發後,始得發照建築。	住宅區 24.70公頃 學校用地 5.04公頃 公(兒)用地 1.18公頃 道路用地 8.54公頃	1.本地區土地於特定區計畫擬定時,即已劃設為住宅區及相關公共設施用地,於第二次通盤檢討時,始圈選為示範地區,規定以市地重劃方式開發後,始得發照建築。 2.本地區內私有土地所有權人迭向本府陳情不願參加市地重劃,並向台灣省政府、內政部、高等行政法院等單位提起訴願、再訴願與行政訴訟。 3.案經本府調查本地區全部私有土地所有權人參與市地重劃之意願,查知區內不同意參與市地重劃之私有土地所有權人數及面積已逾1/2,且同意參與重劃之私有土地所有權人數及面積亦偏低,顯示本區辦理市地重劃卻有窒礙難行。 4.特定區計畫第二次通盤檢討發布實施迄今已逾五年,因尚未能辦理市地重劃而無法發照建築,影響民眾權益至鉅。 5.為增加開發可行性並符合社會公平原則,依不同開發方式訂定差別容積及容積移轉相關規定。	因應不同開發方式訂定差別容積,劃設第一種住宅區及第二種住宅區。 1.第一種住宅區: 未參加市地重劃。 2.第二種住宅區: 參加市地重劃。	
	事業及財務計畫	採市地重劃方式取得相關公共設施用地	1.由本府逐年編列預算執行之。 2.得獎勵土地所有權人自辦市地重劃及分期分區開發,其提供共同負擔公共設施用地比例,應依獎勵土地所有權人辦理市地重劃實施辦法第二十條規定辦理。 3.以容積移轉方式取得。			

表 2-10 (續)

變更年期及編號	位置	變更計畫		變更理由	附帶條件規定內容	備註
		原計畫	新計畫			
92 年 8 月變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(蜈蚣潭地區專案通盤檢討)案	土地使用分區管制要點	依特定區計畫之土地使用分區管制要點	<p>一、除依特定區計畫之土地使用分區管制要點外，並應遵循左列管制規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 檢討範圍內第一種住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。</li> <li>2. 檢討範圍內第二種住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。</li> <li>3. 檢討範圍內公共設施用地得作多目標使用。</li> <li>4. 住宅區申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或建築基地設置公共開放空間獎勵部分依建築技術規則辦理。 前項退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</li> <li>5. 申請建築基地應依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定設置必要停車空間。</li> </ol> <p>二、為改善都市景觀、增進都市土地之更有效利用、輔助公共設施保留地之取得興闢，檢討範圍內適用都市計畫容積移轉(詳土地使用分區管制要點)。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 因應計畫區不同開發方式訂定容積率標準。</li> <li>2. 依都市計畫容積移轉實施辦法第四條規定增列容積移轉許可。</li> <li>3. 為促進土地資源經濟有效利用，提升都市生活環境品質，增列公共設施用地多目標使用相關條文。</li> <li>4. 依據內政部都市計畫委員會 89 年 9 月 5 日第 493 次會議決議及「台南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」等規定，增列相關管制內容。</li> </ol>		

資料來源：變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(蜈蚣潭地區專案通盤檢討)書及歷次通盤檢討書。



圖 2-9 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（蜈蚣潭地區專案通盤檢討）示意圖

## 2. 土地使用分區管制要點

(一) 除依特定區計畫之土地使用分區管制要點外，並應遵循左列管制規定：

1. 檢討範圍內第一種住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於160%。
2. 檢討範圍內第二種住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。
3. 檢討範圍內公共設施用地得作多目標使用。
4. 住宅區申請建築基地面積達1,500平方公尺者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築，或建築基地設置公共開放空間獎勵部分依建築技術規則辦理。

前項退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

第一項建築基地如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。

5.申請建築基地應依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定設置必要停車空間。

(二) 為加速公共設施保留地之取得興闢，增進土地之更有效利用，檢討範圍內適用建築容積移轉（操作案例、作業程序、相關申請表格及協議書範本）：

#### 1.送出基地

(1) 送出基地以檢討範圍內私有都市計畫公共設施保留地為限。

(2) 送出基地之可移出容積，依下列規定訂定：

- 以第一種住宅區之容積率上限（即 160%）乘送出基地面積所得之乘積為原則，必要時，得送交台南縣都市計畫委員會視實際情況酌予增加。但其增加幅度不得超過 40%。
- 送出基地之可移出容積，以移轉至檢討範圍內之第一種住宅區為限。
- 送出基地之可移出容積應一次全部移出，但因接受基地基地條件之限制，而未能完全使用其獲准移轉之容積者不在此限。

#### 2.接受基地

(1) 以檢討範圍內之第一種住宅區為限，即未經市地重劃之住宅區。

(2) 接受基地之可移入容積，不得超過該接受基地基準容積之 30%。

(3) 接受基地在不超過可移入容積規定範圍內，得分次移入不同送出基地之可移出容積。

(4) 送出基地移出之容積，於換算為接受基地移入之容積時，應按申請容積移轉當期各該送出基地及接受基地公告土地現值之比值計算，其計算公式如下：

$$\text{接受基地移入之容積} = \text{送出基地移出之容積} \times \left( \frac{\text{申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值}}{\text{申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值}} \right)$$

(5) 接受基地於申請建築時，因基地條件之限制，而未能完全使用其獲准移入之容積者，得移轉至檢討範圍內之其他第一種住宅區土地建築使用，並以一次為限。

(6) 接受基地於依法申請建築時，除容積率管制事項外，仍應符合其他都市計畫土地使用分區管制及建築法規之規定。

### 3.所有權移轉及許可送出基地之容積移轉

- (1) 送出基地之可移出容積於許可全部或部分移出前，應視其類別及性質，將所有權之全部或部分贈與登記為台南縣有或永康市有。
- (2) 縣主管機關受理容積移轉申請案件後，應即審查，經審查符合規定者，應於接受基地所有權人辦畢下列事項後，許可送出基地之容積移轉：
  - 取得送出基地所有權。
  - 清理送出基地上土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係。
  - 將送出基地依規定贈與登記為台南縣有或永康市有。
- (3) 接受基地之法定空地應綠化處理，其空地綠地覆蓋面積所佔比例不得少於法定空地面積之 50%。

### 4.申辦容積移轉應備文件

申請容積移轉者應向台南縣都市計畫單位申請，並備妥下列文件一式三份，影本需加註與正本相符並蓋章。

- (1) 容積移轉申請書。
- (2) 容積移轉協議書。
- (3) 送出基地及接受基地所有權人之國民身份證影本。
- (4) 送出基地及接受基地之土地登記簿謄本。
- (5) 送出基地及接受基地之土地所有權狀影本。
- (6) 完成送出基地上土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係清理之證明文件（如切結書等）。
- (7) 送出基地、接受基地標示圖及土地使用分區證明。
- (8) 其他縣主管單位認為必要之文件。

### 5.作業流程：詳見容積移轉作業流程圖。

### 6.都市計畫容積移轉實施辦法之作業規定如有修正，應從其規定，不受本管制要點規定之限制。

# 第三章 發展現況分析

## 第一節 高速公路永康交流道附近特定區發展現況

永康區緊鄰原台南市區，聯外交通便利，已成為進入原台南市之重要門戶地區。依南部區域計畫第一次通盤檢討，永康區屬於台南生活圈，都市層級為都會區衛星市鎮，以下即針對自然環境、人口產業、土地使用、交通、公共設施等部門，說明其發展概況。

### 一、自然環境

永康區處於嘉南平原南端，境內無山嶺丘陵，地形大致平坦，西南方台南台地略高，標高 30 公尺以上，逐漸向四周遞減，東方西勢一帶次之，約 10 至 50 公尺，為新化丘陵邊緣；中間及北部為標高 5 公尺以下的平原，即大灣低地。

### 二、社經環境現況分析

#### (一) 人口成長

永康區人口數為原台南縣人口數最多、也是密度最高的城市，由於交通便利及工商業發達，吸引附近鄉鎮及外縣市的人口來此就業定居。永康區於民國 91 年之人口數 200,719 人，至 98 年人口數為 214,622 人，7 年間共增加 13,903 人，人口平均成長率為 0.99%，遠較原台南縣-0.04% 為高，人口呈現顯著成長現象。此外，永康交流道附近特定區於民國 91 年人口數為 159,181 人，至 97 年人口數為 170,558 人，約增加 11,377 人，人口平均成長率約為 1.19%，高於永康區平均成長率，詳如表 3-1 及圖 3-1 所示。

表 3-1 原台南縣、永康區及高速公路永康交流道附近特定區人口成長統計表

年度	原台南縣		永康區		永康交流道附近特定區	
	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)
91 年	1,107,583	--	200,719	--	159,181	--
92 年	1,106,833	-0.07	202,552	0.91	162,591	2.14
93 年	1,105,674	-0.10	204,196	0.81	162,727	0.08
94 年	1,106,059	0.03	206,411	1.08	165,569	1.75
95 年	1,106,690	0.06	208,919	1.22	167,735	1.31
96 年	1,105,403	-0.12	210,585	0.80	168,770	0.62
97 年	1,104,552	-0.08	212,540	0.93	170,558	1.06
98 年	1,104,346	-0.02	214,622	0.98	--	--
平均成長率(%)	--	-0.04	--	0.99	--	1.19

資料來源：原台南縣政府主計處網站。

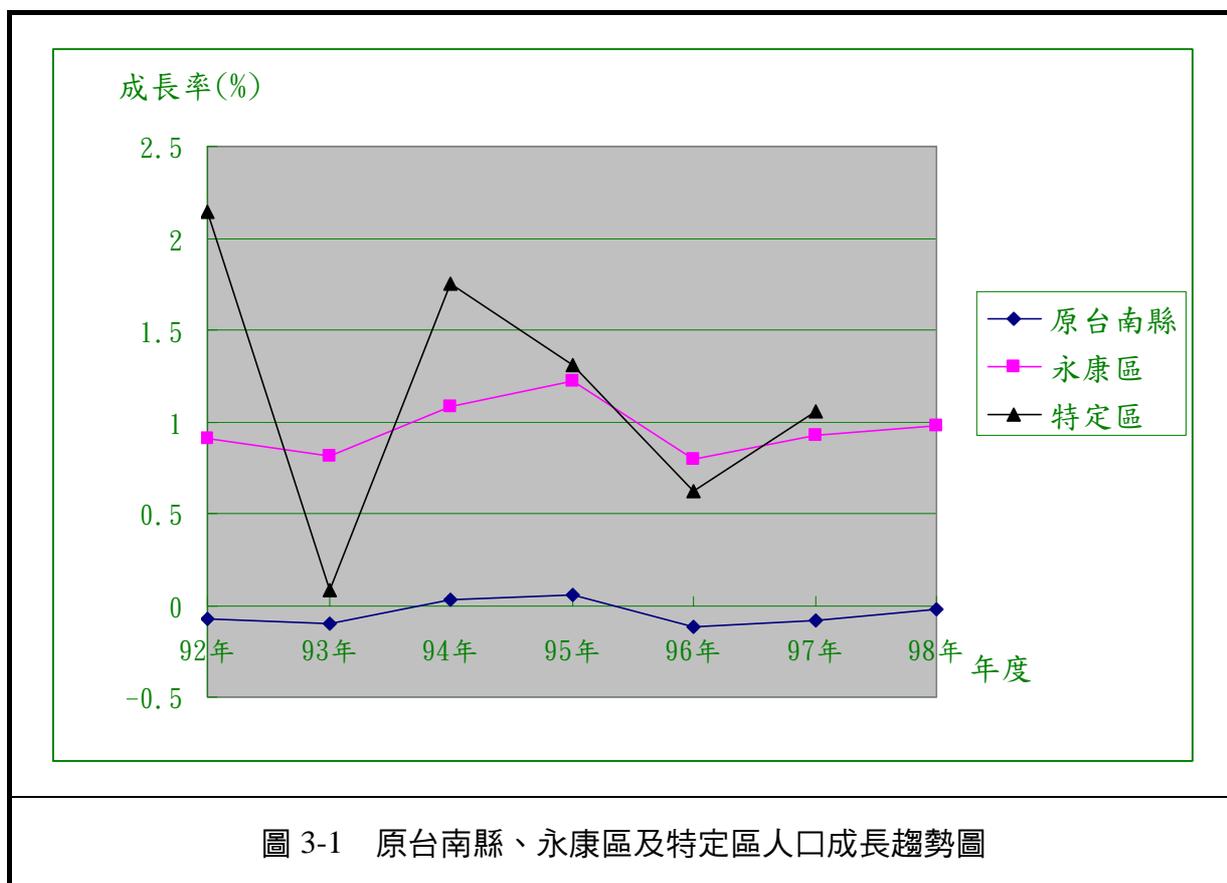


圖 3-1 原台南縣、永康區及特定區人口成長趨勢圖

## (二) 永康區產業結構

### 1. 一級產業發展

永康區目前總就業人口約 95,000 人，一級產業人口 4,163 人，僅佔總就業人口約 4.00%。

### 2. 二級產業發展

就產業單位數而言，永康區二級產業以製造業家數最多，其次為營造業，且呈正成長情形，其餘行業均呈現負成長。以產業員工數觀察，仍以製造業之員工數最多，其次為營造業，且亦呈正成長情形，其餘行業則亦均呈現負成長，詳表 3-2 所示。

表 3-2 原台南縣與永康區二級產業場所單位與員工人數概況表

類別	項目	場所單位數 (家)				員工人數 (人)			
		85 年	90 年	95 年	成長率	85 年	90 年	95 年	成長率
礦業及土石採取業	永康區	-	2	-	-	-	6	-	-
	原台南縣	28	15	4	-59.88%	241	150	14	-64.21%
製造業	永康區	3,396	3,299	3,245	-2.25%	50,522	44,366	54,904	5.78%
	原台南縣	8,917	8,823	8,654	-1.49%	162,159	162,606	182,192	6.16%
水電 燃氣業	永康區	-	2	-	-	37	64	-	-
	原台南縣	53	52	55	1.94%	1,484	1,711	1,236	-6.23%
營造業	永康區	406	463	713	34.02%	3,552	3,625	4,795	17.17%
	原台南縣	2,075	2,168	2,998	21.38%	19,338	14,750	17,485	-2.59%
總計	永康區	3,082	3,766	3,958	13.65%	54,111	48,061	59,699	6.52%
	原台南縣	11,073	11,058	11,711	2.88%	183,272	179,217	200,927	4.95%

資料來源：行政院主計處，台閩地區工商及服務業普查報告，民國 85 年、90 年、95 年。

### 3. 三級產業發展

永康區除在金融保險及不動產業有微幅之衰退外，其餘行業均呈現正成長，其中成長幅度最大的是運輸倉儲及通信業、工商服務業、社會服務及個人服務業。

就產業單位數而言，永康區三級產業以批發及零售餐飲業家數

最多，其次為社會服務及個人服務業。三級產業之成長率均為正值，其中以金融、保險與不動產業之成長率最多。

而以產業員工數觀察之，仍以批發及零售餐飲業之員工數最多，其次為社會服務及個人服務業。除金融、保險及不動產業之員工數呈負成長外，其餘均呈正成長，其中以運輸、倉儲及通信業之成長率最高，詳表 3-3。

表 3-3 永康區三級產業場所單位與員工人數概況表

類別	項目	場所單位數（家）				員工人數（人）			
		85 年	90 年	95 年	成長率	85 年	90 年	95 年	成長率
批發及零售餐飲業	永康區	2,840	3,961	4,332	24.41%	13,285	18,025	19,603	22.22%
	原台南縣	16,448	19,478	19,398	9.01%	49,980	59,527	59,914	9.88%
運輸、倉儲及通信業	永康區	303	322	274	-4.32%	943	1,427	1,537	29.52%
	原台南縣	1,336	1,251	1,034	-11.85%	6,760	7,777	5,429	-7.57%
金融、保險及不動產業	永康區	141	257	216	33.16%	2,111	2,071	1,133	-23.59%
	原台南縣	787	998	594	-6.84%	9,473	7,882	3,157	-38.37%
工商服務業	永康區	252	367	490	39.58%	1,251	1,882	1,885	25.30%
	原台南縣	860	1,371	1,570	36.97%	3,245	4,846	4,827	24.47%
社會服務及個人服務業	永康區	580	909	889	27.26%	4,343	6,531	6,783	27.12%
	原台南縣	3,764	4,437	3,828	2.01%	15,280	17,063	16,343	3.72%
總計	永康區	4,116	5,816	6,201	23.96%	21,933	29,936	30,941	19.92%
	原台南縣	23,195	27,535	26,424	7.34%	84,738	97,095	89,670	3.47%

資料來源：行政院主計處，台閩地區工商及服務業普查報告，民國 85 年、90 年、95 年。

由前述分析觀之，永康區整體產業結構仍以二級產業為主，三級產業為輔，但三級產業員工數之成長明顯高於二級產業，可見其產業型態已逐漸轉變，加上永康區為原台南縣主要之工商業發展核心，俟台南科學工業園區與科技工業區發展成熟後，所衍生之三級產業需求將更為明顯增加，預期可帶動永康區之整體產業升級。

### 三、高速公路永康交流道附近特定區實質環境發展現況

高速公路永康交流道附近特定區內各類土地使用現況以住宅、商業、工業使用為主，茲將區內各項土地使用及公共設施發展現況概述如下：

#### (一) 住宅

本特定區共劃設 18 個住宅單元，目前住宅聚落主要分布於中山南北路附近之永康舊市區、中正路附近鹽行地區、復國社區、西勢及大灣等地區，而沿道路兩側之住宅則為住商混合使用模式；區內少見高樓層住宅，多為三至四層樓之連棟式住宅或中低層集合式住宅；另外，本區南側復興路附近，有大規模眷村（精忠九村、影劇三村），皆屬一層樓之老舊建築物，且現況已呈廢棄狀態。至於大灣地區則為傳統聚落，外圍多做農業使用，為早期形成之農村聚落。

#### (二) 商業

商業活動主要沿中華路、永大路、復興路、大灣路、中山南北路及中正南北路等主要幹道密集發展，現有大型量販店（家樂福、愛買等）、連鎖速食店、大型餐廳、超級市場等服務機能；其餘則為散佈於鄰里地區內之日常零售業，供居民日常生活所需。

#### (三) 工業

工業使用主要分布於縱貫鐵路以北，其餘分布於中山南北路及永大路兩側。其中位於中正南路兩側（鹽行地區）及中正北路南側之永康工業區，其區內廠房較具規模，工廠類型則以運輸工具製造修配業、金屬製品製造業、電力及電子機械器材製造修配業、精密器械製造業為主；其餘地區則屬零星工業之使用，多為住工混合型態。

此外，位於王行路兩側之甲種工業區，目前正開發為永康科技工業區，現況正施工中。

#### (四) 農業

農業使用現況主要分布於計畫區邊緣地帶，如鹽水溪兩側地區、

高速公路沿線部分地區及西勢里、王行里等地。

## (五) 公共設施開闢情形

### 1.機關

現況機關用地主要分布於住宅社區中心及鄰里中心內，多屬行政、電信、郵局、軍事、警察局、消防等性質，開闢率約 97.90%。

### 2.學校

國小用地現況已開闢 9 處，開闢率約 63.19%；國中用地現況已開闢 3 處，開闢率約 46.11%，另大橋地區劃設國中小用地 1 處，面積 5.13 公頃，現況已開闢；高中及高職用地各劃設 1 處，其中高職用地為現有國立台南大學附屬高級中學，開闢率約 38.81%。

### 3.遊憩設施

遊憩設施包括公園、鄰里公園兼兒童遊樂場及兒童遊樂場用地等，目前公園僅公 1 公園用地已開闢；鄰里公園兼兒童遊樂場用地則僅有 7 處開闢，開闢率約 12.43%；兒童遊樂場用地則均尚未開闢。

### 4.市場

現有市場主要位於縱貫鐵路南側與交流道東側，依聚落之區位而分布，如鹽行里、大灣里、復國里、新樹里等地區，開闢率約 34.62%。

### 5.廣場兼停車場

現況已開闢 2 處，分布於永康火車站二側，開闢率約 52.99%。

### 6.加油站

現況 3 處加油站，均已開闢使用，分布於永康交流道東南側及高速公路、大灣路口東南側等地區。

### 7.變電所

現況已開闢 2 處變電所，分布於永康鐵路車站東側及永康區衛

生所南側，開闢率約 72.37%。

#### 8.墓地

現況計有 4 處墓地，位於計畫區北側的永康第五、六公墓、忠孝路兩側的二王公墓及榮民醫院西南側地區。

#### 9.水利設施

現況計有 3 處土地供水利使用，分為永康工業區外至鹽水溪堤防之排水設施、龍潭街西側及崑山科技大學西側等。

#### 10.自來水事業設施

現況計有 2 處土地供自來水事業及其相關使用，分別位於大橋地區西南側、永康國中東北側，為自來水公司台南配水中心、加壓站。

#### 11.電路鐵塔

計有 4 處電路鐵塔，位於小東路南側、垃圾處理場西側等地。

#### 12.垃圾處理場

現況計有 1 處，位於王行路東側。

#### 13.社教設施

現況計有 1 處，位於市鎮中心南側，為永康市社教中心。

#### 14.電業設施

現況計有 1 處，位於王行路東側。

目前特定區內尚未開闢之公共設施分佈情形詳圖 3-2。

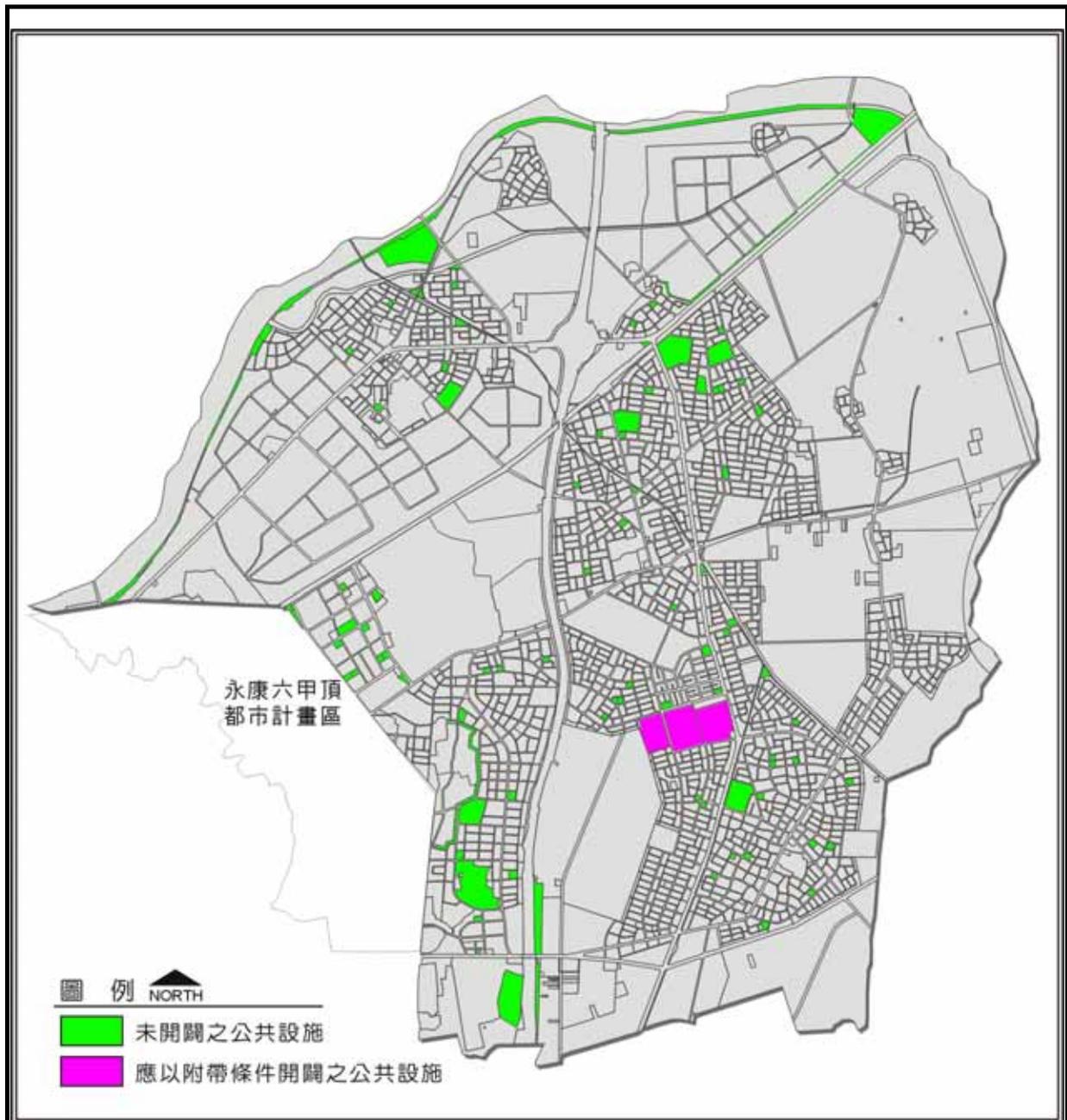


圖 3-2 高速公路永康交流道附近特定區未開闢公共設施分布示意圖

## 第二節 整體開發地區發展現況

### 一、變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（三通第二階段）－編號第四-1 案（附 1-1）

#### （一）使用現況

基地四至僅北側計畫道路已開闢，其餘三側道路仍未開闢，惟南側有一既成道路穿越其中。區內既有地上物密集（多為 2 樓 RC 建築），且部分屬合法建築，沿中正南路以商業使用為主，詳參圖 3-3。

#### （二）土地權屬及公告現值

基地之地籍面積為 1,337.60 m<sup>2</sup>，共有 17 位私有土地所有權人，另屬國有地 1 筆。鄰接中正南路部分之各宗土地 98 年度公告現值均為 41,700 元/m<sup>2</sup>；其餘部分各宗土地 98 年度公告現值均為 13,100 元/m<sup>2</sup>，有關基地之土地清冊、公告現值及地籍範圍等，詳參表 3-4 及圖 3-4。

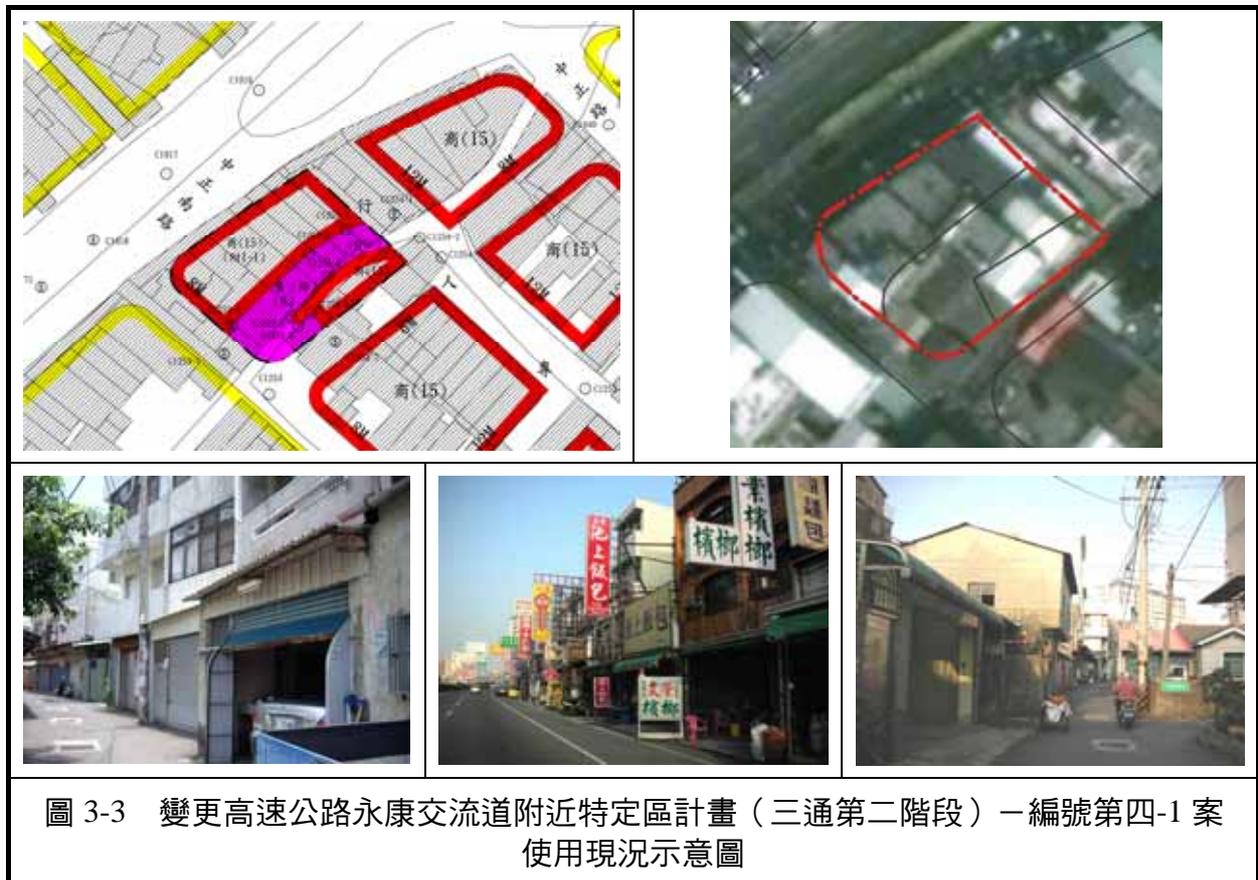


表 3-4 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（三通第二階段）－編號第四-1 案土地清冊及公告現值

段名	地號	面積(m <sup>2</sup> )	持分		持分面積(m <sup>2</sup> )	土地所有權人	98 年公告現值(元/m <sup>2</sup> )	備註
鹽中段 (1138)	19	63.59	1	1	63.59	林黃素美	41,700	商業區
	20	22.07	1	1	22.07	林黃素美	13,100	廣停
	21	1.15	1	1	1.15	林黃素美	41,700	商業區
	22	85.20	1	1	85.20	林黃素美	41,700	商業區
	23	34.60	1	1	34.60	林黃素美	13,100	廣停
	24	86.77	1	1	86.77	林李秀梅	41,700	商業區
	25	35.85	1	1	35.85	林李秀梅	13,100	廣停
	26	88.64	1	1	88.64	林李秀梅	41,700	商業區
	27	37.07	1	1	37.07	林李秀梅	13,100	廣停
	28	139.79	126	200	88.07	賴清全	41,700	商業區
			74	200	51.72	光億營造有限公司	41,700	商業區
	29	57.63	126	200	36.31	賴清全	13,100	廣停
			74	200	21.32	光億營造有限公司	13,100	廣停
	30	1.11	1	1	1.11	林李秀梅	13,100	商業區
	31	5.81	126	200	3.66	賴清全	13,100	商業區
			74	200	2.15	光億營造有限公司	13,100	商業區
	32	1.80	1	2	0.90	賴建州	13,100	商業區
			1	2	0.90	謝滿足	13,100	商業區
	33	101.05	1	2	50.53	賴建州	13,100	廣停
			1	2	50.53	謝滿足	13,100	廣停
	34	232.20	1	2	116.10	賴建州	41,700	商業區
			1	2	116.10	謝滿足	41,700	商業區
	35	41.35	1	3	13.78	許富男	41,700	商業區
			1	3	13.78	許漢卿	41,700	商業區
			1	3	13.78	許吉雄	41,700	商業區
	36	19.09	1	3	6.36	許富男	13,100	廣停
			1	3	6.36	許漢卿	13,100	廣停
			1	3	6.36	許吉雄	13,100	廣停
	37	95.52	1	1	95.52	中華民國	13,100	部分商、廣停
	38	55.57	3939	10000	21.89	劉福恭	13,100	廣停
			1380	10000	7.67	葉俊麟	13,100	廣停
			645	10000	3.58	陳德華	13,100	廣停
			645	10000	3.58	陳永順	13,100	廣停
			638	10000	3.55	陳進明	13,100	廣停
			1054	10000	5.86	王忠凱	13,100	廣停
			1054	10000	5.86	王松雄	13,100	廣停
			645	10000	3.58	戴丁財	13,100	廣停
	39	131.74	3939	10000	51.89	劉福恭	13,100	商業區
			1380	10000	18.18	葉俊麟	13,100	商業區
645			10000	8.50	陳德華	13,100	商業區	
645			10000	8.50	陳永順	13,100	商業區	
638			10000	8.41	陳進明	13,100	商業區	
1054			10000	13.89	王忠凱	13,100	商業區	
1054			10000	13.89	王松雄	13,100	商業區	
645			10000	8.50	戴丁財	13,100	商業區	
合計		1,337.60			1,337.60			

資料來源：本計畫彙整。

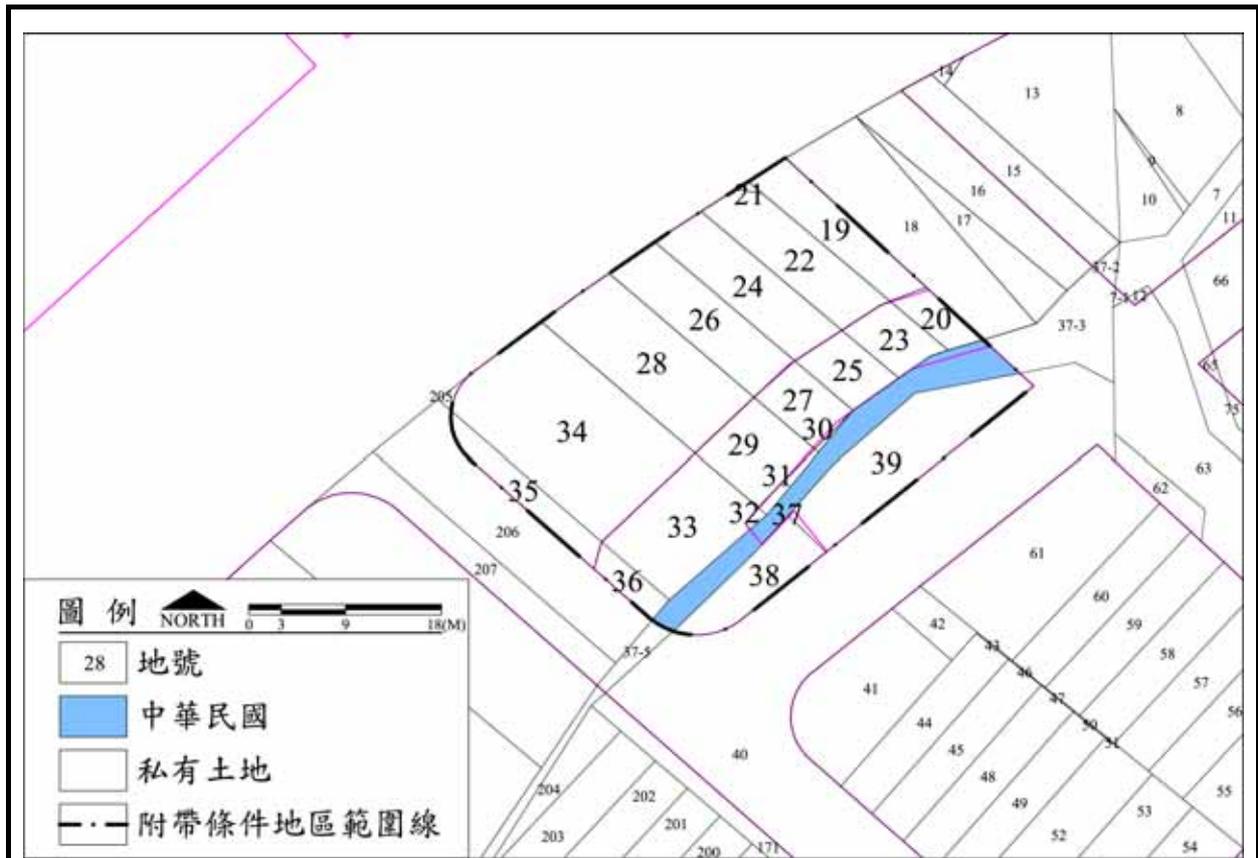


圖 3-4 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（三通第二階段）－編號第四-1 案地籍範圍示意圖

## 二、變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（三通第二階段）－編號第三-6案（附3-7）

### （一）使用現況

該 4M 人行步道尚未開闢，現況部分為農業使用（果園）及部分為空地，而其南北銜接之 8 公尺計畫道路則均未開闢，詳參圖 3-5。

### （二）土地權屬及公告現值

基地之地籍面積為 166 m<sup>2</sup>，均為單一私有土地所有權人所有。各宗土地 98 年度公告現值均為 12,700 元/m<sup>2</sup>，有關基地之土地清冊、公告現值及地籍範圍等，詳參表 3-5 及圖 3-6。

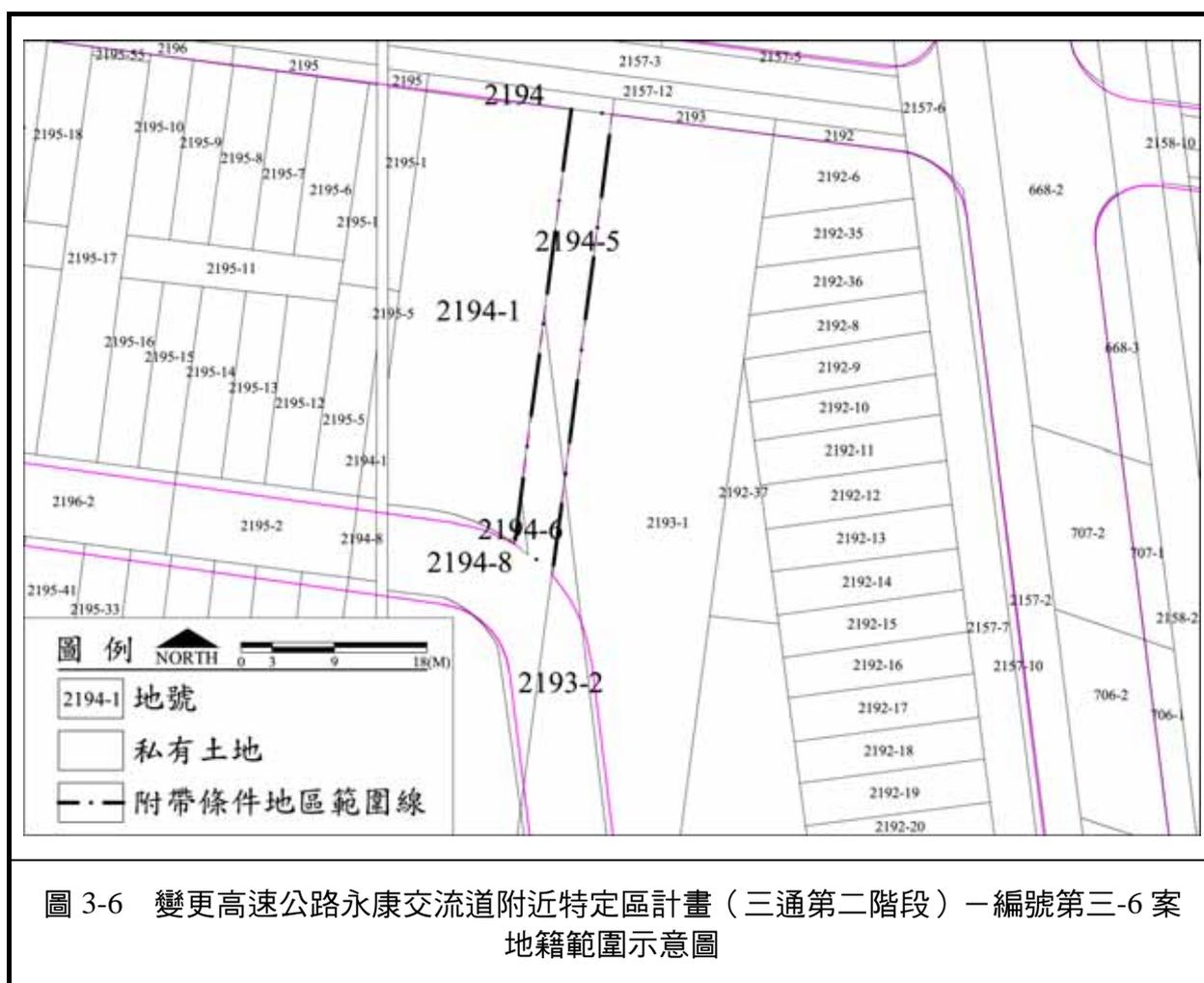


表 3-5 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（三通第二階段）－編號第三-6 案土地清冊及公告現值

段名	地號	面積(m <sup>2</sup> )	持分		持分面積(m <sup>2</sup> )	變更面積(m <sup>2</sup> )	土地所有權人	98 年公告現值 (元/m <sup>2</sup> )	備註
蜈蚣潭段 (1102)	2194-5	102	1	1	102	102	吳志雄	12,700	
	2194-6	4	1	1	4	4	吳志雄	12,700	
	2194-8*	231	1	1	231	60	吳志雄	12,700	
合計					166				

資料來源：本計畫彙整。

註：「\*」表部分土地位於變更範圍內，其實際變更面積依地籍分割測量面積為準。



### 三、變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（三通第二階段）－編號第一-3 案（附 3-4）

#### （一）使用現況

基地因位居大灣市地重劃區內，其四至道路皆已開闢，區內東北側為二手車買賣使用之臨時建築，南側有二處鐵工廠建築，東南側鄰永大路部分為一餐廳，詳參圖 3-7。

#### （二）土地權屬及公告現值

基地之地籍面積為 3,641 m<sup>2</sup>，共有 19 位私有土地所有權人，另屬台南縣有地 2 筆。各宗土地 98 年度公告現值均為 28,500 元/m<sup>2</sup>，有關基地之土地清冊、公告現值及地籍範圍等，詳參表 3-6 及圖 3-8。



表 3-6 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（三通第二階段）－編號第一-3 案土地清冊及公告現值

段名	地號	面積(㎡)	持分		持分面積(㎡)	土地所有權人	98 年公告現值(元/㎡)	備註
大灣段 (1104)	5992	346	1	1	346	董金城	28,500	
	5993	6	1	1	6	台南縣	28,500	
	5994	28	1	1	28	蘇宗興	28,500	
	5994-1	3	1	1	3	台南縣	28,500	
	5994-2	5	1	1	5	蘇宗興	28,500	
	5995	441	1	1	441	王證凱	28,500	
	5996	980	1	1	245	黃宗堃	28,500	
			1	4	245	黃仲銘	28,500	
			1	4	245	戴禎宏	28,500	
			1	4	245	劉玉雪	28,500	
	5997	500	1	4	125	林子敬	28,500	
			1	4	125	丁珮勻	28,500	
			1	2	250	劉玉雪	28,500	
	5998	937	1	5	187.4	劉玉雪	28,500	
			1	5	187.4	汪惠松	28,500	
			2	10	187.4	王佳麟	28,500	
			1	5	187.4	邱奕勛	28,500	
			1	5	187.4	姜有道	28,500	
	5999	64	1	1	64	李來旺	28,500	
	6000	101	1	2	50.5	林玟妤	28,500	
1			2	50.5	林淑賢	28,500		
6001	101	1	1	101	林宏任	28,500		
6002	129	1	1	129	林宗諺	28,500		
合 計		3,641			3,641			

資料來源：本計畫彙整。



#### 四、變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（三通第二階段）－編號第三-4 案（附 3-6）

##### （一）使用現況

道路現未開闢，現況供為農業使用，東側公園兼兒童遊樂場用地亦未開闢（農業使用），詳參圖 3-9。

##### （二）土地權屬及公告現值

基地之地籍面積為 500 m<sup>2</sup>，共有 2 位私有土地所有權人，另屬獅子鄉有地 1 筆。各宗土地 98 年度公告現值均為 12,600 元/m<sup>2</sup>，有關基地之土地清冊、公告現值及地籍範圍等，詳參表 3-7 及圖 3-10。



表 3-7 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（三通第二階段）－編號第三-4 案土地清冊及公告現值

段名	地號	面積(m <sup>2</sup> )	持分	持分面積(m <sup>2</sup> )	土地所有權人	98 年公告現值(元/m <sup>2</sup> )	備註
西勢段 (1108)	1389-6	2	1   1	2	黃崑原	12,600	
	1390-3	82	1   1	82	林輝燦	12,600	
	1390-5	141	1   1	141	林輝燦	12,600	
	1390-6	187	1   1	187	林輝燦	12,600	
	1392-15	88	1   1	88	獅子鄉	12,600	
		500		500			

資料來源：本計畫彙整。

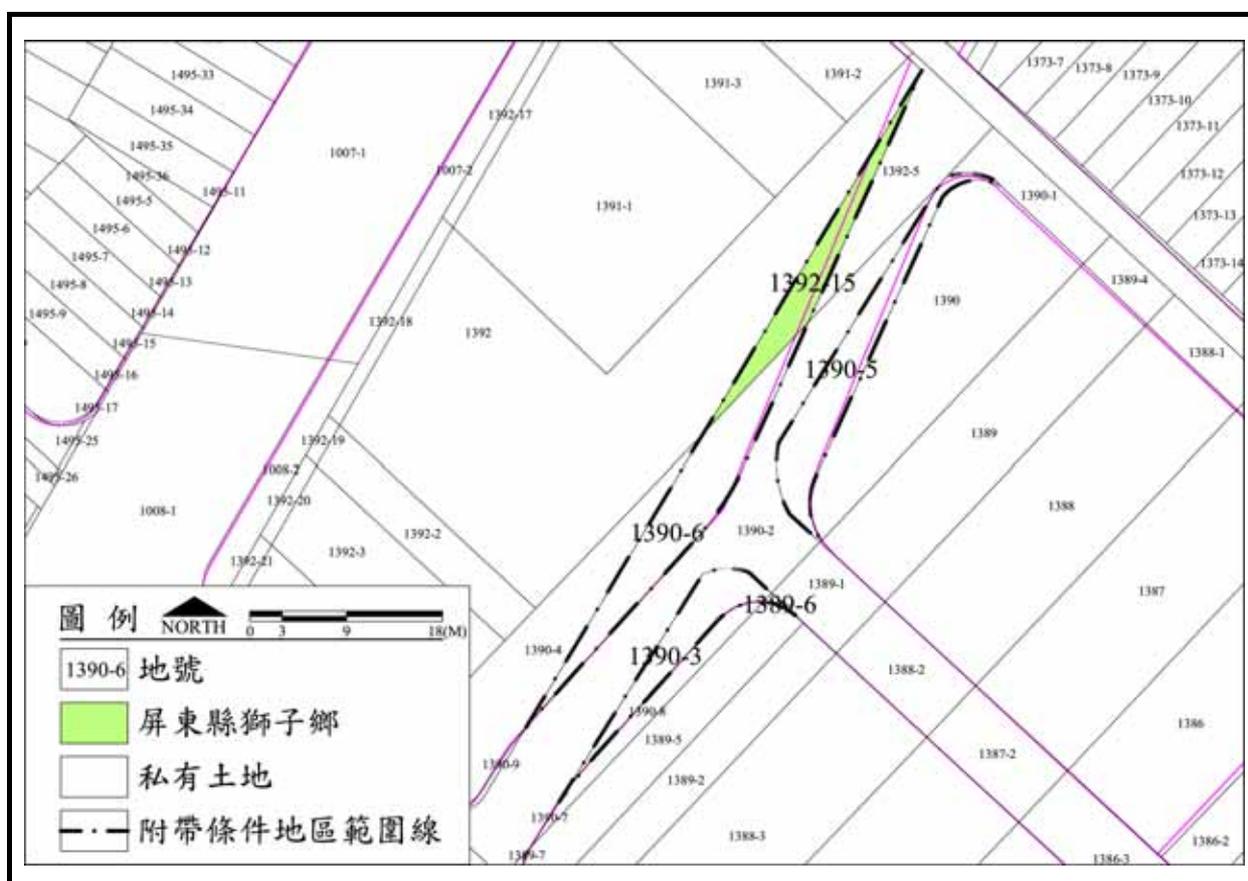


圖 3-10 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（三通第二階段）－編號第三-4 案地籍範圍示意圖

## 五、變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（三通第一階段）－編號第四-1案（附3-1）

### （一）使用現況

目前位於最西側之住宅區（原文教區變更住宅區）已完成細部計畫及市地重劃開發為住宅社區。原農業區變更為住宅區部分，現況除部分為住工混合使用外（多為2層樓為主之RC建築或臨時建築），其餘仍維持農業使用或閒置之空地。原道路用地、私立學校為住宅區部分則多為閒置之空地或其上已有部分建築使用，詳參圖3-11。

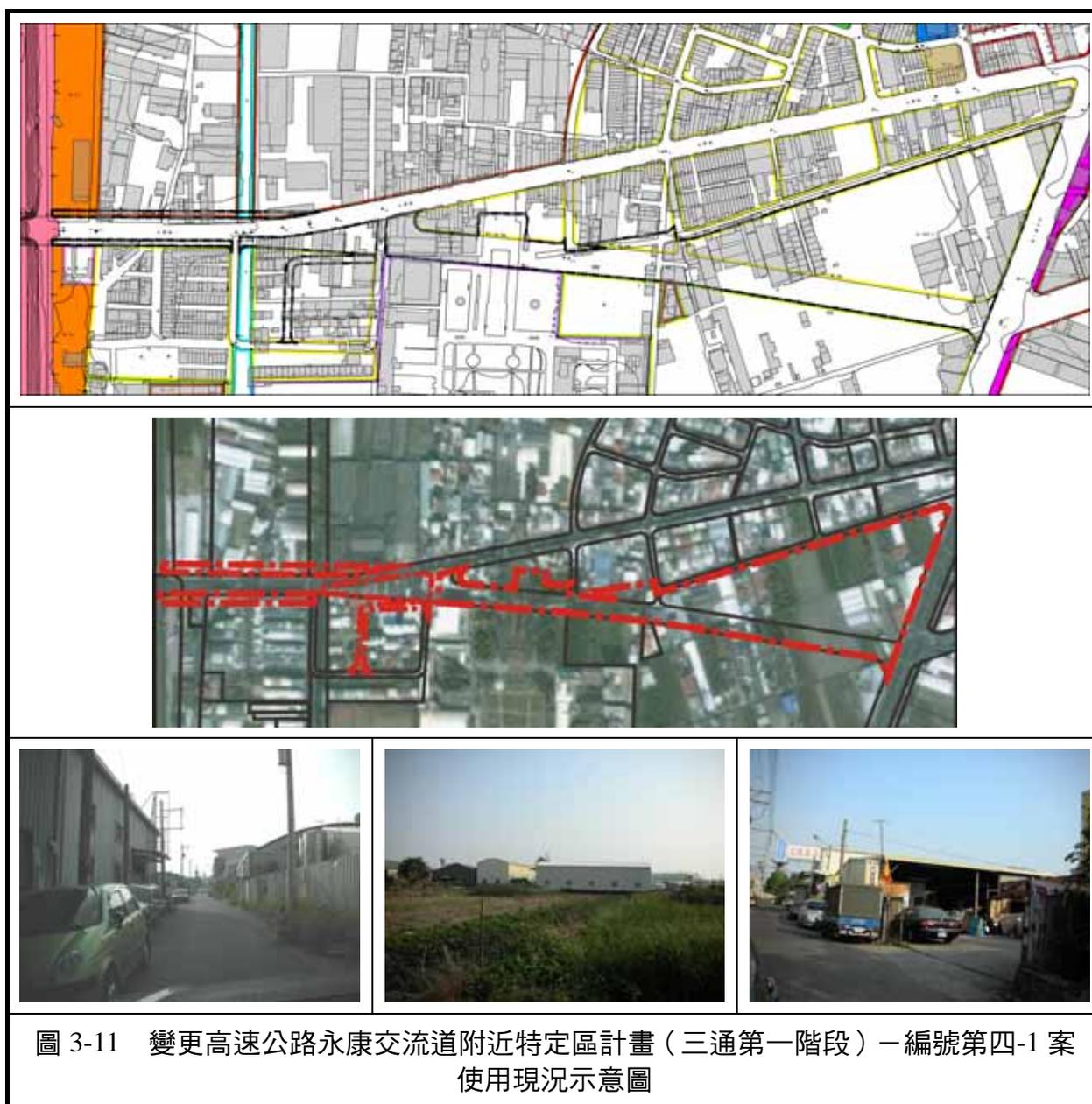


圖 3-11 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（三通第一階段）－編號第四-1案  
使用現況示意圖

## (二) 土地權屬及公告現值

本案原屬農業區變更為住宅區(以區段徵收方式開發)及原屬道路用地、私立學校用地變更為住宅區(以繳納代金方式開發)之合計地籍面積為 41,154 m<sup>2</sup>，共有 93 位私有土地所有權人，另公有地有中華民國及永康市。各宗土地 98 年度公告現值自 8,314 元/m<sup>2</sup>至 25,600 元/m<sup>2</sup>不等，有關基地之土地清冊、公告現值及地籍範圍等，詳參表 3-8 及圖 3-12。

表 3-8 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(三通第二階段)－編號第三-4 案土地清冊及公告現值

段名	地號	面積(m <sup>2</sup> )	持分	持分面積(m <sup>2</sup> )	土地所有權人	98 年公告現值(元/m <sup>2</sup> )	備註	
大灣段 (1107)	3908	274	1	2	137	李忠庸	25,600	代金區
			1	2	137	李忠榮		代金區
	3908-14	31	1	1	31	台灣省嘉南農田水利會	11,800	代金區
	3908-21	5	1	2	2.5	李忠庸	25,600	代金區
			1	2	2.5	李忠榮		代金區
	3908-22	38	1	1	38	永康市	11,800	代金區
	3908-23	26	1	1	26	台灣省嘉南農田水利會	11,800	代金區
	3910	164	1	1	164	翁陳富美	11,800	區徵區
	3910-1	2	1	1	2	翁陳富美	11,800	代金區
	3910-2	154	1	1	154	翁陳富美	11,800	區徵區
	3911	330	1	1	330	劉乾助	11,800	區徵區
	3912	652	1	1	652	劉水	11,800	區徵區
	3913	763	1	1	763	劉水	11,800	區徵區
	3914	698	1	1	698	劉小弟	11,800	區徵區
	3915-1	1,239	1	1	1,239	李博政	11,800	區徵區
	3916	209	1	2	104.5	盧啟富	11,800	區徵區
			1	2	104.5	盧啟祥		區徵區
	3916-2	88	1	1	88	楊保群	11,800	區徵區
	3916-3	110	1	1	110	楊張翠	11,800	區徵區
	3916-4	77	1	1	77	徐明珠	11,800	區徵區
	3916-5	32	1	1	32	袁留營	11,800	區徵區
	3916-6	50	1	1	50	姚吉松	11,800	區徵區
	3916-7	49	1	1	49	王麗華	11,800	區徵區
3916-8	37	1	1	37	梁周燠	11,800	區徵區	
3916-9	41	1	1	41	梁玉誠	11,800	區徵區	
3916-10	62	2	5	24.8	鄒康明	11,800	區徵區	
		2	5	24.8	鄒康圓		區徵區	
		1	5	12.4	李銀貴		區徵區	
3916-11	21	1	1	21	教胡金華	11,800	區徵區	

段名	地號	面積(m <sup>2</sup> )	持分		持分面積(m <sup>2</sup> )	土地所有權人	98 年公告現值(元/m <sup>2</sup> )	備註
大灣段 (1107)	3916-12	1	1	1	1	杜光榮	11,800	區徵區
	3917	1,415	1	1	1,415	楊來勇	11,800	區徵區
	3917-2	18	1	1	18	楊來勇	8,314	區徵區
	3918	1,437	1	1	1,437	楊來勇	11,800	區徵區
	3919	984	1	1	984	楊國雄	11,800	區徵區
	3920	1,059	1	1	1,059	劉中程	11,800	區徵區
	3921	1,288	1	1	1,288	劉威廷	11,800	區徵區
	3922	1,593	1	1	1,593	劉威廷	11,800	區徵區
	3923	608	1	1	608	卓順章	11,800	區徵區
	3924	760	1	1	760	卓順章	11,800	區徵區
	3925	1,830	1	2	915	卓順章	11,800	區徵區
			1	2	915	許銘鐘		區徵區
	3926	1,029	1	2	514.5	吳宗龍	11,800	區徵區
			1	2	514.5	吳宗達		區徵區
	3926-2	343	1	1	343	陳美德	11,800	區徵區
	3927	992	1	1	992	蔡林秀鳳	11,800	區徵區
	3928	1,067	1	1	1,067	劉金智	11,800	區徵區
	3929	1,299	1	4	324.75	汪群超	11,800	區徵區
			1	4	324.75	蘇坤福		區徵區
			1	4	324.75	謝陳錦貴		區徵區
			1	4	324.75	汪清濱		區徵區
	3930	224	1	1	224	曹鶴鳴	11,800	區徵區
	3930-1	737	1	1	737	曹鶴鳴	11,800	區徵區
	3930-2	342	1	1	342	曹鶴鳴	11,800	區徵區
	3931	1,376	1	3	458.66	劉金良	12,757	區徵區
			1	3	458.66	劉盈佐		區徵區
			1	3	458.66	劉東銘		區徵區
	3932	1664	1	3	554.66	劉金良	14,579	區徵區
			1	3	554.66	劉盈佐		區徵區
			1	3	554.66	劉東銘		區徵區
	3933	831	1	1	831	李陳炒	16,432	區徵區
	3934	314	1	1	314	李朝財	18,100	區徵區
	3935	74	1	1	74	劉海亮	18,100	區徵區
3936	97	1	1	97	張正法	18,100	區徵區	
3937	802	1	1	802	劉中程	17,330	區徵區	
3938	1,867	2	4	933.5	汪順德	14,830	區徵區	
		2	4	933.5	汪順生		區徵區	
3938-2	27	1	1	27	汪順德	11,761	區徵區	
3939	1,251	1	2	625.5	劉坤宗	13,054	區徵區	
		1	2	625.5	劉坤安		區徵區	
3939-2	251	1	2	125.5	劉坤宗	11,761	區徵區	
		1	2	125.5	劉坤安		區徵區	

段名	地號	面積(m <sup>2</sup> )	持分		持分面積(m <sup>2</sup> )	土地所有權人	98年公告現值(元/m <sup>2</sup> )	備註
大灣段 (1107)	3940	731	1	1	731	李徐春玉	11,843	區徵區
	3941	1,261	1	1	1,261	劉水	11,800	區徵區
	3942	1,016	1	1	1,016	戴禎宏	11,800	區徵區
	3943	544	1	1	544	劉茂弘	11,800	區徵區
	3944	681	1	1	681	劉茂弘	11,800	區徵區
	3945	384	1	1	384	劉月鳳	11,800	區徵區
	3946	599	1	1	599	王萬得	11,800	區徵區
	3947	235	1	1	235	陳勝雄	11,800	區徵區
	3948	140	1	1	140	劉威志	11,800	區徵區
	3949	75	1	1	75	黃育民	11,800	區徵區
	4041	488	1	1	488	財團法人崑山科技大學	25,600	代金區
	4042	152	1	1	152	中華民國	25,600	代金區
	4043	121	1	1	121	中華民國	25,600	代金區
	4043-1	392	1	1	392	中華民國	25,600	代金區
	4150-1	1,017	1	4	254.25	吳美慧	11,900	代金區
			1	2	508.5	何耶明		代金區
			1	4	254.25	何玗菱		代金區
	4151-6	78	1	1	78	溫廣猷	11,900	代金區
	4151-16	28	21	388	1.52	遲興仁	11,900	代金區
			42	388	3.03	溫廣猷		代金區
			29	388	2.09	楊瑞豐		代金區
			21	776	0.76	胡憶端		代金區
			21	776	0.76	胡憶嘉		代金區
			63	388	4.55	謝政育		代金區
			45	388	3.25	徐陳春菊		代金區
			21	388	1.52	陳其龍		代金區
			21	388	1.52	蕭淑君		代金區
			21	388	1.52	吳金枝		代金區
	21	388	1.52	元建泰	代金區			
	4151-19	12	1	1	12	溫廣猷	11,900	代金區
4152-28	21	1	1	21	劉萬森	11,900	代金區	
4152-29	21	1	1	21	蔡金山	11,900	代金區	
4152-30	51	1	1	51	王陳桂香	11,900	代金區	
4152-31	52	1	1	52	葉純靚	11,900	代金區	
4153-32	90	1	1	90	陳至盛	11,900	代金區	
4153-34	92	2	3	61.33	龔敏鳳	11,900	代金區	
		1	3	30.67	郭瑞		代金區	
4154-24	24	1	1	24	台灣省嘉南農田水利會	11,900	代金區	
4155-1	284	1	1	284	林啟峰	25,600	代金區	
4156	787	1	1	787	張天	25,600	代金區	
4156-1	722	1	1	722	劉李格	25,600	代金區	
4157-1	94	1	1	94	林碧霞	25,600	代金區	

段名	地號	面積(m <sup>2</sup> )	持分		持分面積(m <sup>2</sup> )	土地所有權人	98 年公告現值(元/m <sup>2</sup> )	備註
大灣段 (1107)	4157-3	3	1	1	3	林碧霞	25,600	代金區
	4157-4	13	1	1	13	林碧霞	25,600	代金區
	4158-1	199	1	1	199	劉水	25,600	代金區
	4166-6	72	1	4	18	李郭素英	25,600	區徵區
			1	4	18	李珮禎		區徵區
			1	4	18	李怡慧		區徵區
			1	4	18	李怡嬋		區徵區
	4167-1	6	1	1	6	劉小弟	25,600	區徵區
	4167-3	59	1	1	59	劉小弟	25,600	區徵區
	4168-1	6	1	1	6	陳阿雪	25,600	區徵區
	4168-3	3	1	2	1.5	陳祈宏	25,600	區徵區
			1	2	1.5	陳昭良		區徵區
	4175-1	127	1	1	127	台灣省嘉南農田水利會	25,600	代金區
	4175-2	141	1	1	141	永康市	25,600	代金區
	4175-3	80	1	1	80	台灣省嘉南農田水利會	25,600	代金區
	4175-5	13	1	1	13	台灣省嘉南農田水利會	25,600	代金區
	4175-8	1	1	1	1	台灣省嘉南農田水利會	25,600	區徵區
	4180-28	319	1	1	319	永康市	25,600	代金區
	4180-29	47	1	1	47	永康市	25,600	代金區
	4180-31	20	1	1	20	李宗勳	25,600	代金區
4180-32	4	1	1	4	林志成	25,600	代金區	
4180-35	51	1	1	51	台灣省嘉南農田水利會	11,800	區徵區	
4180-37	66	1	1	66	永康市	25,600	區徵區	
合計		42,154			42,154			

資料來源：本計畫彙整。

註：本清冊僅列原屬農業區變更為住宅區（以區段徵收方式開發）及原屬道路用地、私立學校用地變更為住宅區（以繳納代金區方式開發）之地籍資料。



圖 3-12 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（三通第一階段）－編號第四-1 案地籍範圍示意圖

## 六、變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（蜈蚣潭地區專案通盤檢討）案（附 2-2）

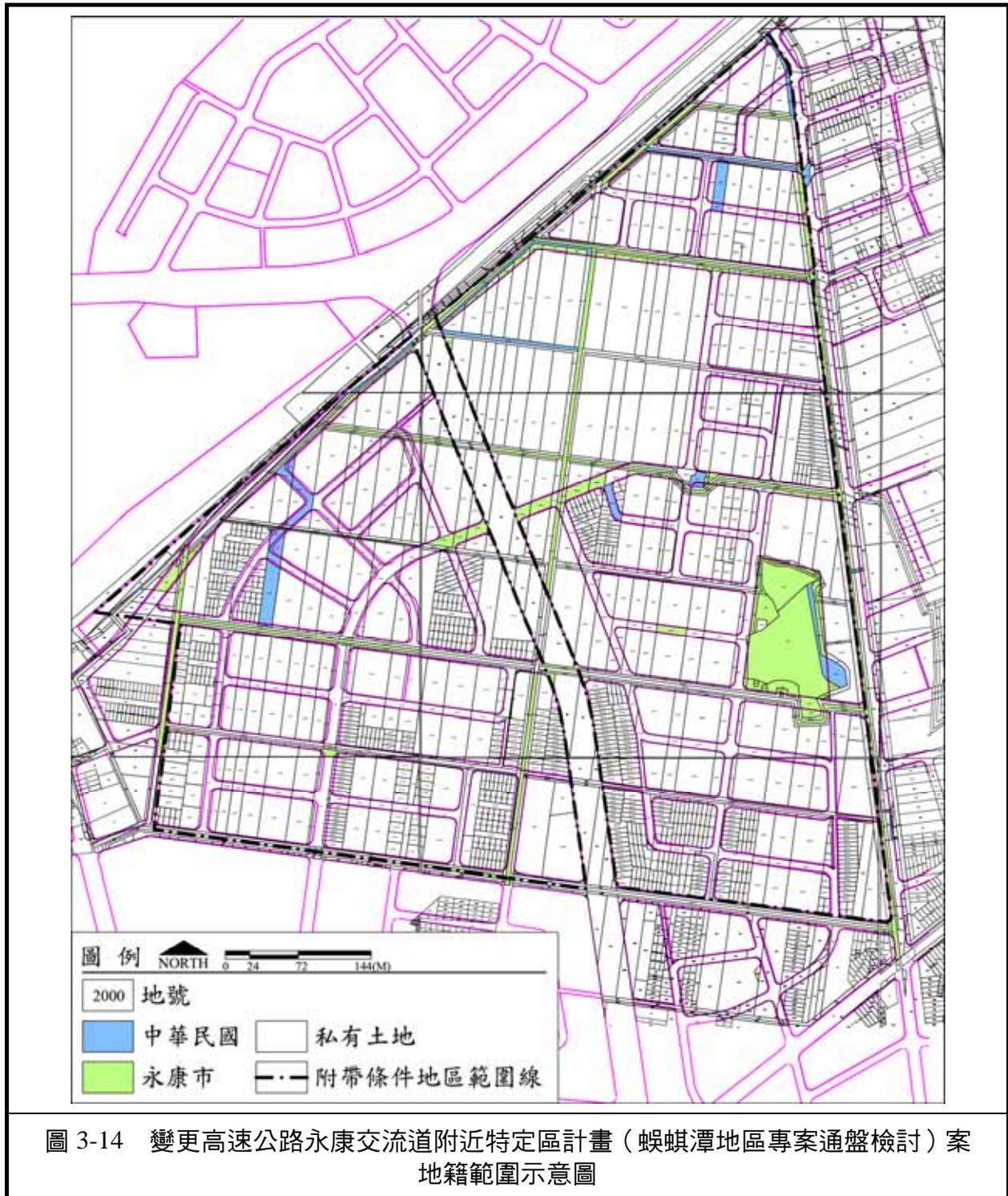
### （一）使用現況

本區除既有住宅社區外，近年沿永大路兩側、八德街北側、龍中街西側已有部分土地興闢新建集合式住宅使用（多屬 3-5 樓 RC 建築），其餘住宅區土地仍為閒置空地或農業使用；計畫道路除由開發單位自行退讓外，區內概以既有巷道為出入通行使用，另公共設施用地（如學校、公園兼兒童遊樂場用地等）則均未開闢，詳參圖 3-13。



## (二) 土地權屬及公告現值

基地之地籍面積為 391,095 m<sup>2</sup>，共有 729 位私有土地所有權人，公有地則有國有地及市有地（永康市）。各宗土地 98 年度公告現值自 12,700 元/m<sup>2</sup>至 24,200 元/m<sup>2</sup>不等，有關基地之地籍範圍，詳參圖 3-14。



## 第四章 發展課題及對策

課題一：部分尚未辦理附帶條件開發地區，因基地規模狹小致依規定辦理土地捐贈回饋後，恐影響後續土地利用效益。

說明：1.在 6 處未辦理開發之地區其中僅面積 2 處超過 3 公頃以上，餘 4 處面積均未達 0.4 公頃；且其中 3 處依現行附帶條件內容，應回饋之公共設施土地面積自 390 m<sup>2</sup>至 670 m<sup>2</sup>不等，依原「台南縣都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第四條之（二）「依本原則規定應負擔之公共設施用地，以捐獻土地為原則，但面積小於 1000 m<sup>2</sup>或情況特殊之個案，經申請人提出經本縣都市計畫委員會同意後，得以抵繳代金方式辦理。」。

2.原規定指定辦理附帶條件開發地區，因基地規模不大，若依規定捐贈土地作為公共設施用地後，不僅因面積小無法有效發揮改善地區生活環境品質之功能，且剩餘可建築土地規模更加限縮，恐不利土地開發效益，致使土地所有權人未能有積極整合辦理整體開發之誘因，而導致其土地閒置荒廢。

對策：針對面積狹小之整體開發地區，如屬回饋公共設施用地面積小於 1000 m<sup>2</sup>之地區，則建議應明確規範回饋方式得以代金折抵，以資適從，並可增加土地整體開發利用效益。

課題二：因附帶條件規定辦理期程已屆，亟需配合調整計畫內容。

說明：於前次通盤檢討時透過附帶條件規範辦理年限，惟目前已逾限定之計畫年期，理應儘速配合辦理都市計畫變更，以避免因土地所有權人配合開發意願偏低，限制土地開發。

對策：依規定應由擬定機關迅行透過都市計畫法定程序恢復原計畫，以明確相關土地權利義務關係。

課題三：「蜈蚣潭地區」另案訂定之容積移轉規定與原「台南縣實施都市計畫容積移轉審查許可及作業要點」規定不一。

說明：1. 「蜈蚣潭地區」係於民國 92 年辦理專案通盤檢討，而依據當時「都市計畫容積移轉實施辦法」規定，各都市計畫地區實施容積移轉時，如確有實施必要者，應循都市計畫變更程序，於都市計畫書之土地使用分區管制中，增列相關許可規定後辦理。因此原台南縣政府為增加該地區開發可行性，故透過都市計畫專案通盤檢討增訂其容積移轉規定，包括送出基地類別、送出基地可移出容積、接受基地條件、接受基地可移入容積項目等均有限制。

2. 其後，「都市計畫容積移轉實施辦法」於 93 年進行修正，規定直轄市、縣（市）主管機關為辦理容積移轉，得訂定審查許可條件，提經該管都市計畫委員會審議通過後實施。因此，原台南縣政府據此即訂定「台南縣實施都市計畫容積移轉審查許可及作業要點」，經縣都委會 94 年 9 月 30 日第 188 次會議審議通過後，於 94 年 10 月 20 日府城都字第 0940227411A 號公告發布實施。惟該要點規定部分內容與前述「蜈蚣潭地區」專案通盤檢討有關容積移轉之規定產生競合（參表 4-1）。

表 4-1 蜈蚣潭地區容積移轉相關規定與原「台南縣實施都市計畫容積移轉審查許可及作業要點」內容對照表

項目	規定	原「台南縣實施都市計畫容積移轉審查許可及作業要點」(台南縣政府 94 年 10 月 20 日府城都字第 0940227411A 號公告發布實施)
送出基地類別	「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(蜈蚣潭地區通盤檢討)案」容積移轉相關規定(92.7.23) 以範圍內私有都市計畫公共設施保留地為限。	1.都市計畫表明應予保存或經認定有保存價值之建築所定著之私有土地。 2.為改善都市環境或景觀，提供作為公共開放空間使用之可建築土地。 3.私有都市計畫公共設施保留地。
送出基地可移出容積	以第一種住宅區之容積率上限乘以送出基地面積所得之乘積為原則，必要時，得送交台南縣都市計畫委員會視實際情況酌予增加。但其增加幅度不得超過 40%。	無特殊規定。
接受基地條件	以範圍內第一種住宅區為限，即未經市地重劃之住宅區。	1.面積應大於 300 平方公尺。 2.面臨 8 公尺以上道路。 3.符合該區都市計畫最小建築基地面積限制。
接受基地可移入容積	不得超過該接受基地基準容積之 30%。	1.依「都市計畫容積移轉實施辦法」第八條規定：接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之 30% 為原則。 2.位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之 40%。
備註	都市計畫容積移轉實施辦法之作業規定如有修正，應從其規定，不受本管制要點之規定。	本府受理容積移轉許可審查，除相關法令規定外，依本要點辦理。但都市計畫說明書另有規定者，從其規定辦理。

資料來源：變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(蜈蚣潭地區通盤檢討)案，92.07

對策：參酌原「台南縣實施都市計畫容積移轉審查許可及作業要點」之規定，刪除或調整蜈蚣潭地區容積移轉相關規定，使全市容積移轉辦理規範一致，以免產生爭議。

# 第五章 檢討分析及變更計畫

## 第一節 附帶條件地區開發可行性評估

本案於專案通盤檢討規劃期間，以寄發問卷方式進行土地所有權人辦理整體開發意願調查，並於 99 年 1 月 27 日邀集範圍內地主召開說明會，原則上均已獲致多數地主共識。茲將各處附帶條件原規定內容、可行性評估、土地所有權人辦理意願等進行說明及綜合評估分析。

### 一、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（第二階段）－編號第四-1 案（原市場用地為商業區、廣場用地兼停車場使用）（附 1-1）

#### （一）原附帶條件規定內容

- 1.商業區之建蔽率不得大於 80%、容積率不得大於 200%。
- 2.應自願捐贈變更土地總面積 30%之廣場用地，並應於申請建築執照前將廣場用地產權一次全數移轉予台南縣政府或永康市公所，否則不予核發建築執照。
- 3.土地所有權人在未完成廣場用地產權移轉前，僅得繼續為原來之使用。

#### （二）可行性評估

- 1.私有土地所有權人達 17 人且區內建築物密集，另經查部分屬合法建築物，整合開發相當困難，故依規定須將廣場用地產權一次全數移轉予地方政府，恐形成開發阻力；另造成變更後商業區基地深度相對不足，亦影響土地所有權人開發意願。
- 2.本案市場用地變更為商業區應自願捐贈變更土地達總面積 30%，已高於「台南縣都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」之規範（應捐贈總面積 20%），回饋負擔相對偏高。
- 3.原計畫市場用地容積率達 240%，於第三次通盤檢討時，除依前點所述需負擔較高比例之土地回饋外，並將變更後之商業區容積率自

330%調降為 200%，較原計畫之容積管制更低，缺乏開發誘因。

- 4.本基地緊鄰省道台 1 線，且鄰近私立台南女子技術學院，周邊發展已相當密集，區位條件具相當優勢，亟具開發效益。

### (三) 土地所有權人辦理意願

本案經問卷調查土地所有權人辦理意願之函覆統計結果如下，其中共計 6 人且其土地面積佔總面積已達 80.05%表達同意辦理開發意願，並以變更土地面積 30%換算為代金繳交（詳附件一）。

### (四) 綜合評估

- 1.本案因土地所有權人及地上物較為複雜，故開發意願整合困難；加上原計畫規定回饋廣場用地後剩餘之商業區基地深度較淺、容積率偏低，更影響土地開發意願及效益。考量本基地具優勢區位條件，應積極推動土地開發，提升土地利用價值，故建議應針對商業區容積率及廣場用地檢討調整，並將回饋條件改以折算代金辦理，以增加開發可行性。
- 2.為避免廣場用地變更為商業區，並以代金抵繳原需提供之公共設施用地造成其使用強度增加，影響當地居住品質，建議廣場用地變更為商業區部分之容積，不得納入該建築基地計算。

### (五) 商業區容積率提高之道路服務水準分析

本案基地四至僅北側計畫道路（中正南路，台 1 線）已開闢，東側 12 公尺行人專用道、西側及南側 8 公尺道路則尚未開闢。因街廓深度僅約 32 公尺，故區內既有建築均以北側道路（中正南路，台 1 線）為主要聯外及出入道路。中正南路（台 1 線），計畫寬度 30 公尺，往北可達中山高速公路永康交流道，往南可至六甲頂地區。

#### 1. 交通量現況

依交通部公路總局公路平均每日交通量調查統計顯示，本基地位處台 1 線新市~六甲頂路段，該路段調查地點蔦松橋位於基地之北側，故以該調查地點南向統計資料做為基地之交通量分析基礎。該路段 95 至 99 年度南向平均每日交通流量介於 14,962 至 23,770PCU 之間，每日車輛數介於 13,932 至 23,608 輛之間，車輛類型則以小型

車及機車為主，其所佔比例均在 90% 以上。另在尖峰小時交通量部分則介於 1,260PCU 至 1,815PCU 之間。有關台 1 線（新市~六甲頂路段）95-99 年度公路平均每日交通量調查統計，詳參表 5-1。

表 5-1 台 1 線（新市~六甲頂路段）95-99 年度公路平均每日交通量調查統計表（調查地點：蔦松橋）

年度	起迄地名	路面寬度 (m)	方向 (往)	車道佈設			總計		各車種車輛數(輛/日)						尖峰小時交通量 (PCU)	方向係數
				快車道寬度 (m)	機慢車道寬度 (m)	路肩寬度 (m)	流量 (PCU)	車公里	合計	小型車	大客車	大貨車	聯結車	機車		
95 年	新市-六甲頂	25.6	南	3.6,3.6	2.8	2.8	20,678	170,514	19,599	15,121	86	593	817	2,982	1,436	0.50
96 年	新市-六甲頂	23.6	南	3.6,3.6	2.8	2.8	21,131	181,830	20,900	15,292	142	950	452	4,064	1,606	0.50
97 年	新市-六甲頂	25.2	南	3.5,3.5	3	3	14,962	121,208	13,932	10,772	126	576	616	1,842	1,260	0.52
98 年	新市-六甲頂	25.2	南	3.5,3.5	2.8	2.8	23,770	205,390	23,608	17,177	112	682	633	5,004	1,676	0.54
99 年	新市~六甲頂	25.2	南	3.5,3.5	2.8	2.8	22,553	196,968	22,640	15,197	135	796	609	5,903	1,815	0.56

資料來源：交通部公路總局交通量統計年報（民國 95 年至民國 99 年）。

## 2. 道路服務水準

服務水準係用於衡量交通設施所提供使用者服務品質之良窳或交通運轉之流暢程度，一般以行駛速度、流量與容量之比值或車輛延滯等作為衡量之依據，常用之服務水準等級由最佳 A 級至最差之 F 級劃分成六級，詳參表 5-2。

表 5-2 一般雙車道公路具備機慢車道服務水準分級表

服務水準	平均速率 (kph)	平原區 (V/C)	平均速率 (kph)	丘陵區 (V/C)	平均速率 (kph)	山區 (V/C)
A	65	0.25	62	0.21	60	0.15
B	57	0.40	56	0.36	55	0.31
C	48	0.52	47	0.47	46	0.40
D	40	0.70	40	0.62	38	0.58
E	31	1.00	30	1.00	29	1.00
F	<31	--	<30	--	<29	--

資料來源：台灣地區公路容量作業手冊技術報告（第二部分），交通部運輸研究所。

本區屬平原區，依營建署「市區道路工程規劃及設計規範之研究」，主、次要道路路段之車道基本容量：車道寬 3.0-3.5 公尺為每車道每小時小客車單位數 2,000 (pcuphl)。機車道路段基本容量：每車道寬 (單一車道) 1.8 公尺，其基本容量為每車道每小時 4,500 輛機車；每車道寬 (二車道以上) 1.5 公尺，其基本容量為每車道每小時 4,000 輛機車。按各型車輛之小客車當量訂定如下：小客車=1.0 pce；大型車=2.0 pce；機車=0.3 pce 推算，則本路段南北向之道路容量為 5,350pcu，近 5 年該路段之道路服務水準大多為 B 級以上，詳參表 5-3。

表 5-3 台 1 線 (新市~六甲頂路段) 95-99 年度道路服務水準分析表

年度	路段	方向(往)	道路容量(C)	交通量尖峰小時(V)	V/C	服務水準
95 年	新市~六甲頂	南	5,350	1,436	0.2684	B
96 年	新市~六甲頂	南	5,350	1,606	0.3001	B
97 年	新市~六甲頂	南	5,350	1,260	0.2355	A
98 年	新市~六甲頂	南	5,350	1,676	0.3133	B
99 年	新市~六甲頂	南	5,350	1,815	0.3392	B

資料來源：交通部公路總局網站及本計畫估算。

### 3. 新增交通量評估

本案經調整土地使用計畫內容及容積率後，商業區面積共計 0.13 公頃，惟其中廣場用地 (0.04 公頃) 變更為商業區部分之容積，不得納入該建築基地計算，因此換算本區可供居住之樓地板面積為 1,620 m<sup>2</sup> [(商業區面積 0.09 公頃×(商業區容積率 330%-該商業區供商業使用之容積率 150%)]，並依每人 50 m<sup>2</sup>樓地板面積計算，其容納人口約為 32 人，按台南市民國 98 年底每萬人車輛 10,431 輛計，則預估車量數約為 34 輛。

基地新增交通量於尖峰時間以就業、就學通勤為主，若以每戶均產生一旅次計，則尖峰小時交通量略微提昇，惟均仍維持原有道路服務水準，因此本案商業區容積率提高並不影響原有道路服務水準。

### 4. 停車需求評估

本基地面積僅 0.13 公頃，現有商業型態以一般零售或服務為主，故以路邊暫時停車為主。另因本區為低使用強度變更為高強度使用地區，因此建議增列有關退縮建築及停車空間設置規定如下：

- (1)商業區應自道路境界線至少退縮五公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
- (2)商業區應附設停車空間，其建築物總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部汽車停車空間；超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。

## 二、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（第二階段）－編號第三-6 案（原住宅區為人行步道、人行步道為住宅區）（附 3-7）

### （一）原附帶條件規定內容

該向東偏移之 4 公尺人行步道用地應由土地所有權人負責開闢，無償供公眾使用，並指定僅作綠化及人行使用。

### （二）可行性評估

- 1.土地所有權人僅 1 人且現況以農業使用、空地為主，易於整合。
- 2.無明確規範辦理期限，致執行附帶條件之時程無可管控。
- 3.本步道南、北銜接之 8 公尺計畫道路均未徵收開闢，影響本 4 公尺人行步道之出入。

### （三）土地所有權人辦理意願

本案土地所有權人僅有 1 人，經問卷調查其辦理意願之函覆結果，仍有辦理開發之意願（詳附件二）。

### （四）綜合評估

基於本案土地權屬相當單純，且亦表達仍有開發意願，故亟具開發可行性，惟應明確規範興闢單位與辦理期程，以利控管。

### 三、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（第二階段）－編號第一-3 案（原車站用地為商業區）（附 3-4）

#### （一）原附帶條件規定內容

應自願捐贈變更土地總面積 20% 作為公共設施用地；並得以申請建築執照當期土地公告現值加四成換算為代金抵繳，及應於核發建築執照前一次全數繳交，否則維持原計畫使用。

#### （二）可行性評估

1. 私有土地所有權人達 19 人且其持分之土地面積差異過大，整合開發較為不易。
2. 本區係於民國 71 年辦理大灣市地重劃開發，經查土地所有權人平均重劃負擔比例為 34.14%，且車站用地非屬市地重劃共同負擔項目，並採原位次分配給原土地所有權人，因此於前次通盤檢討時考量土地所有權人分回土地無法開發利用，故將車站用地變更為商業區，並規定應自願捐贈變更土地總面積 20% 作為公共設施用地。
3. 該車站用地（面積 0.32 公頃）面積規模較小，故依附帶條件規定應捐贈之公共設施用地面積相對狹小（僅約 0.06 公頃），對整體都市公共設施服務品質之提升效益不大。
4. 原附帶條件僅規定應自願捐贈土地面積比例，惟並未於計畫圖上標示公共設施位置或規定應另行擬定細部計畫，造成後續執行疑義。
5. 本基地東側緊鄰特定區重要聯外幹道（永大路），周邊均屬商業區，區位條件具相當優勢，亟具開發效益。

#### （三）土地所有權人辦理意願

本案經問卷調查土地所有權人辦理意願之函覆統計結果如下，其中共計 10 人且其土地面積佔總面積已達 88.22% 表達同意辦理開發意願，並以變更土地面積 20% 換算為代金繳交（詳附件三）。

#### （四）綜合評估

1. 本案因土地所有權人及地上物較為複雜，以及所有權人持分土地面積差異過大，故開發意願整合困難；惟經土地所有權人意願調查結

果，多數仍有開發意願。考量本基地具優勢區位條件，應積極推動土地開發，促進土地開發效益，故建議將回饋條件改以折算代金方式辦理，以增加開發可行性。

2. 為避免以代金抵繳後，造成其使用強度增加，影響當地居住品質，故原需提供一定比例公共設施用地部分之容積，不得納入該建築基地計算。

#### 四、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（第二階段）－編號第三-4 案（原道路用地為住宅區、住宅區及公兒用地為道路用地）（附 3-6）

##### （一）原附帶條件規定內容

住宅區增加 0.03 公頃部分，應自願捐贈變更土地總面積 35% 作為公共設施用地，並得以變更後當期土地公告現值加四成換算為代金抵繳，及應於計畫發布實施後 1 年內完成捐贈，否則於下次通盤檢討時，恢復原使用分區。

##### （二）可行性評估

1. 本案私有土地所有權人 2 人，另屬獅子鄉有地 1 筆，與原變更理由「變更範圍土地為同一所有權人持有，不影響他人權益。」之敘述，並不一致。
2. 依規定其應執行附帶條件之辦理時程已逾 1 年而未完成。
3. 該計畫道路之調整將影響西側與其緊鄰之住宅區基地（西勢段 1392 地號）指定建築線之權益。

##### （三）綜合評估

本案因已逾辦理期程，且變更範圍土地非屬同一所有權人持有，加上考量周邊建築基地土地權益，故本次專案通盤檢討，擬將其恢復為原使用分區。

## 五、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（第一階段）－編號第四-1 案（幹 3-1 道路附近附帶條件地區）（附 3-1）

### （一）原附帶條件規定內容

1. 農業區變更為住宅區部分，以區段徵收方式辦理。
2. 農業區、工業區、零星工業區、私立學校、文教區、住宅區變更為道路用地部分，以一般徵收方式辦理。
3. 加油站用地變更為道路用地部分：以公地撥用方式辦理。
4. 私立學校及道路用地變更為住宅區部分：應繳納變更土地總面積當期公告現值加四成之 30% 之代金辦理回饋。

### （二）可行性評估

1. 幹 3-1 號計畫道路已納入台南生活圈道路系統建設計畫，預計於 100 年度完成用地徵收作業。
2. 農業區變更為住宅區（面積 3.97 公頃）並採區段徵收辦理部分，基於政府主動辦理區段徵收地區，主要係以配合國家及地方重要發展政策，或都市發展實際腹地需求等相關重大建設計畫為主。而該區段徵收地區不僅規模不大，現況並已存在多處建築物，且並未配合相關建設計畫，若僅規定以區段徵收方式辦理開發，於區域發展優先順序及政府財源籌措等因素考量下，恐不利於該區開發作業之推動。
3. 經彙整區內土地所有權人土地持分情形顯示（詳表 3-8），大部分均為單一地主持有，應有利於土地所有權人自行整合開發意願。

### （三）綜合評估

由於幹 3-1 號道路之開闢已納入生活圈道路系統建設計畫據以推動，因此農業區變更為住宅區之區段徵收範圍，考量非屬配合重大建設計畫，且基於範圍內土地持分單純，因此建議於本次檢討增列該區得由土地權利關係人依都市計畫法第 24 條自行擬定細部計畫辦理開發之規定，以增加土地開發彈性。

## 六、變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（蜈蚣潭地區專案通盤檢討）案（附 2-2）

### （一）原附帶條件規定內容

因應不同開發方式訂定差別容積，劃設第一種住宅區及第二種住宅區。

- 1.第一種住宅區：未參加市地重劃。（建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%）
- 2.第二種住宅區：參加市地重劃。（建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%）
- 3.為改善都市景觀、增進都市土地之更有效利用、輔助公共設施保留地之取得興闢，檢討範圍內適用都市計畫容積移轉（詳土地使用分區管制要點）。

### （二）可行性評估

- 1.本案已訂定彈性開發方式，由土地所有權人整合是否以市地重劃方式辦理開發，或依計畫相關規定自行開發建築。
- 2.本案所訂容積移轉規定之部分內容與原「台南縣實施都市計畫容積移轉審查許可及作業要點」相關規定產生競合，需透過計畫程序進行調整。

### （三）綜合評估

本案因應不同開發方式訂定差別容積，且區內公共設施用地亦以多元方式取得（如一般徵收、市地重劃、容積移轉等），故已具可行性，惟容積移轉部分，應回歸原「台南縣實施都市計畫容積移轉審查許可及作業要點」之規定，使全縣容積移轉辦理規範一致，以免產生執行疑義。

## 第二節 檢討變更事項

依據各附帶條件地區之綜合評估分析結果，納入本次專案通盤檢討變更事項，其內容如下：

### 一、變一案：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（第二階段）－編號第四-1 案（原市場用地為商業區、廣場用地兼停車場使用）（附 1-1）

將原計畫劃設之廣場用地（兼停車場使用）變更為商業區，並針對原附帶條件規定內容修正如下：

- 1.商業區之建蔽率不得大於 80%、容積率不得大於 330%。
- 2.應以變更土地總面積 30% 乘以都市計畫變更後第一次公告土地現值加四成之代金抵繳，並應於核發建築執照前繳交。
- 3.廣場用地（兼停車場使用）變更為商業區部分土地之容積，不得納入該建築基地計算。

### 二、變二案：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（第二階段）－編號第三-6 案（原住宅區為人行步道、人行步道為住宅區）（附 3-7）

原附帶條件規定內容修正為「該向東偏移之 4 公尺人行步道用地應由台南市永康區蜈蚣潭段 2194-1 地號土地所有權人負責開闢，無償供公眾使用（指定僅作綠化及人行使用），並應於核發上開地號土地之使用執照前開闢完成」。

### 三、變三案：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（第二階段）－編號第一-3 案（原車站用地為商業區）（附 3-4）

原附帶條件規定內容修正如下：

- 1.應以變更土地總面積 20% 乘以都市計畫變更後第一次公告土地現值加四成之代金抵繳，並應於核發建築執照前繳交。
- 2.車站用地變更為商業區土地總面積 20% 之容積，不得納入該建築基地計算。

四、變四案：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（第二階段）－編號第三-4 案（原道路用地為住宅區、住宅區及公兒用地為道路用地）（附 3-6）

恢復為原使用分區，即變更住宅區（0.04 公頃）為道路用地（0.04 公頃）、道路用地（0.03 公頃）為住宅區（0.01 公頃）及公園兼兒童遊樂場用地（0.02 公頃）。

五、變五案：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（第一階段）－編號第四-1 案（幹 3-1 道路附近附帶條件地區）（附 3-1）

除第 1 點「農業區變更為住宅區部分，以區段徵收方式辦理」之規定，擬修正為「農業區變更為住宅區部分，以區段徵收方式辦理；或由土地權利關係人依都市計畫法第 24 條自行擬定細部計畫，並應附具事業及財務計畫，且劃設不低於變更範圍面積 40% 之公共設施用地，申請台南市政府依都市計畫法定程序辦理。」外，其餘均維持原附帶條件規定內容。

六、變六案：變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（蜈蚣潭地區專案通盤檢討）案（附 2-2）

刪除本地區土地使用分區管制要點有關「為加速公共設施保留地之取得興闢，增進土地之更有效利用，檢討範圍內適用建築容積移轉」之規定，而有關以容積移轉加速取得公共設施用地部分，則回歸「台南縣實施都市計畫容積移轉審查許可及作業要點」之規定辦理。

七、增訂建築退縮及停車空間設置之規定

依據內政部民國 89 年 11 月 18 日訂頒「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」規定，其中包括 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區。因此，本次專案通盤檢討，針對原計畫由公共設施用地變更為住宅區或商業區部分，擬增訂建築退縮及停車空間設置規定，俾據以執行。

### 第三節 變更計畫綜理

經附帶條件現況、可行性分析後，本次專案通盤檢討針對特定區內尚未完成附帶條件整體開發地區，研提 6 件變更計畫，以期透過計畫之調整，得以加速上述地區之開發期程。有關變更計畫內容詳參表 5-1、變更位置示意詳參圖 5-4。

表 5-4 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（附帶條件地區專案通盤檢討）變更內容明細表

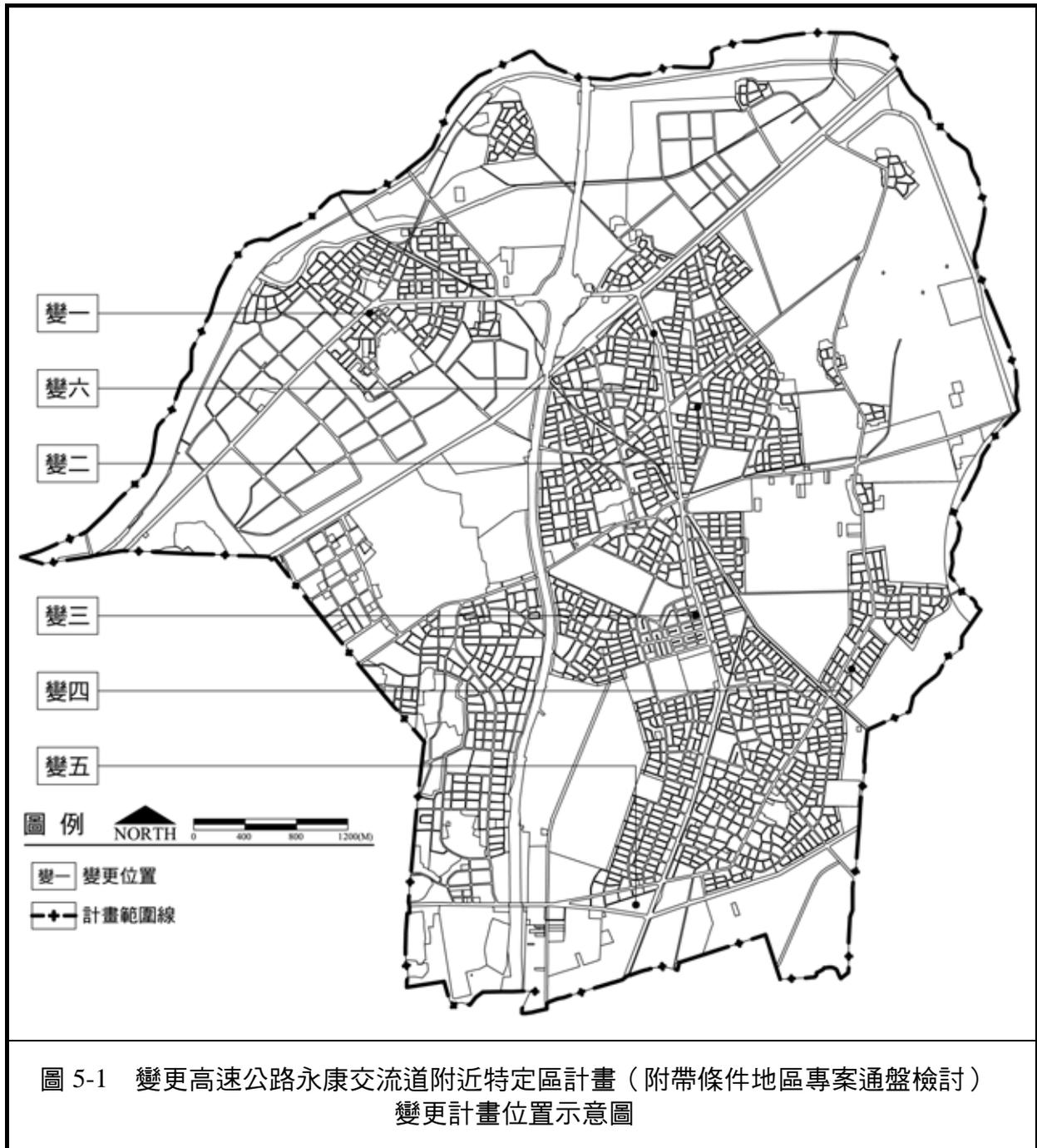
新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
一	二	中正南路南側、中正路西側（原市 15 市場用地為商業區、廣場用地兼停車場使用）	商業區 0.09 公頃 廣場用地 (兼停車場使用) 0.04 公頃 附帶條件（附 1-1）： 1. 建蔽率不得大於 80%、容積率不得大於 200%。 2. 應自願捐贈變更土地總面積 30% 之廣場用地，並應於申請建築執照前將廣場用地產權一次全數移轉予台南縣政府或永康市公所，否則不予核發建築執照。 3. 土地所有權人在未完成廣場用地產權移轉前，僅得繼續為原來之使用。	商業區 0.13 公頃 附帶條件（附 1-1）： 1. 商業區建蔽率不得大於 80%、容積率不得大於 330%。 2. 應以變更土地總面積 30% 乘以都市計畫變更後第一次公告土地現值加四成之代金抵繳，並應於核發建築執照前繳交。 3. 廣場用地（兼停車場使用）變更為商業區部分土地之容積，不得納入該建築基地計算。	1. 本案市場用地變更為商業區應自願捐贈變更土地達總面積 30%，已高於「台南縣都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」之規範，回饋負擔比例相對偏高。 2. 原計畫市場用地容積率為 240%，於第三次通盤檢討將變更後之商業區容積率自 330% 調降為 200%，較原計畫之容積管制更低。考量地主應負擔之回饋比例已偏高，為維護地主權益及提高開發可行性，故依現行特定區內商業區容積率之規定調整之。 3. 私有土地所有權人達 17 人且區內建築物密集，且經查部分屬合法建築，整合開發相當困難，故依規定須將廣場用地產權一次全數移轉予地方政府，恐形成開發阻力；另因廣場用地之開闢將造成商業區基地深度相對不足，不利土地整體開發效益。 4. 經土地所有權人意願調查結果，持有土地面積規模達 8 成以上之土地所有權人表達同意以折算代金方式辦理回饋。 5. 近年來因消費型態改變，以往零售市場已漸由大賣場或超級市場取代，加上本基地周邊 100 公尺範圍內已有一處已開闢使用之市場用地，因此基於其位處優勢區位條件考量下，應積極推動本區土地合理開發利用。 6. 考量都市計畫法第 41 條及同法台灣省施行細則第 31 條均已規定，都市計畫發布實施後，其土地上原有建	1. 原 95 年 5 月三通(第二階段)第四-1 案(附 1-1)。 2. 商業區應自道路境界線至少退縮五公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。 3. 商業區應附設停車空間，其建築物總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部汽車停車空間；超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
					<p>築物不合土地使用分區規定者，得繼續為原來之使用，故刪除第3點規定。</p> <p>7.為避免以代金抵繳後，造成其使用強度增加，影響當地居住品質，故原需提供一定比例公共設施用地部分之容積，不得納入該建築基地計算。</p>	
二	三	公(兒)2-2公兒用地西側之人行步道(原住宅區為人行步道、人行步道為住宅區)	附帶條件(附3-7): 該向東偏移之4公尺人行步道用地應由土地所有權人負責開闢，無償供公眾使用，並指定僅作綠化及人行使用。	附帶條件(附3-7): 該向東偏移之4公尺人行步道用地應由台南市永康區蜈蚣潭段2194-1地號土地所有權人負責開闢，無償供公眾使用(指定僅作綠化及人行使用)，並應於核發上開地號土地之使用執照前開闢完成。	明確規範人行步道開闢期程，以利開發控管。	原95年5月三通(第二階段)第三-6案(附3-7)。
三	四	永大路西侧、市鎮中心東側(原車站用地為商業區)	附帶條件(附3-4): 應自願捐贈變更土地總面積20%作為公共設施用地;並得以申請建築執照當期土地公告現值加四成換算為代金抵繳，及應於核發建築執照前一次全數繳交，否則維持原計畫使用。	附帶條件(附3-4): 1.應以變更土地總面積20%乘以都市計畫變更後第一次公告土地現值加四成之代金抵繳，並應於核發建築執照前繳交。 2.車站用地變更為商業區土地總面積20%之容積，不得納入該建築基地計算。	<p>1.本區係於民國71年辦理大灣市地重劃開發，經查土地所有權人平均重劃負擔比例為34.14%，且車站用地非屬市地重劃共同負擔項目，並採原位次分配給原土地所有權人，因此於前次通盤檢討時考量土地所有權人分回土地無法開發利用，故將車站用地變更為商業區，並規定應自願捐贈變更土地總面積20%作為公共設施用地。</p> <p>2.該車站用地(面積0.32公頃)面積規模較小，故依附帶條件規定應捐贈之公共設施用地面積相對狹小(僅約0.06公頃)，對整體都市公共設施服務品質之提升效益不大;加上範圍內私有土地所有權人達19人且其持分土地面積差異過大，故欲整合以捐贈土地方式辦理開發較為不易。</p> <p>3.經土地所有權人意願調查結果，超過半數以上仍有開發意願，且表達同意以折算代金方式辦理回饋。</p> <p>4.有關代金繳交方式，本府已訂定「台南縣都市計畫區土地變更負擔公共設施抵繳代金分期繳納實施要點」，故建議依該要點據以執行。</p> <p>5.為避免以代金抵繳後，造成其使用強度增加，影響當地居住品質，故原需提供一定比例公共設施用地部分之容積，不得納入該建築基地計算。</p>	<p>1.原95年5月三通(第二階段)第一-3案(附3-4)。</p> <p>2.商業區應自道路境界線至少退縮五公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。</p> <p>3.商業應附設停車空間，其建築物總樓地板面積在250平方公尺以下者，應留設一部汽車停車空間;超過部分每150平方公尺及其零數應增設一部停車空間。</p>

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
四	五	西勢國小南側、富強路東側(原道路用地為住宅區、住宅區及公兒用地為道路用地)	住宅區 0.04 公頃 道路用地 0.03 公頃 附帶條件： 住宅區增加 0.03 公頃部分，應自願捐贈變更土地總面積 35% 作為公共設施用地，並得以變更後當期土地公告現值加四成換算為代金抵繳，及應於計畫發布實施後 1 年內完成捐贈，否則於下次通盤檢討時，恢復原使用分區。	道路用地 0.04 公頃 住宅區 0.01 公頃 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 0.02 公頃	1.原計畫規定應於計畫發布實施後 1 年內完成捐贈，否則於下次通盤檢討時，恢復原使用分區。現因已逾辦理期限，且變更範圍土地非屬同一土地所有權人持有，故依原規劃意旨恢復為原使用分區。 2.該計畫道路之調整已影響西側與其緊鄰之住宅區基地(西勢段 1392 地號)指定建築線之權益。	原 95 年 5 月三通(第二階段)第三-4 案(附 3-6)。
五	六	幹 3-1 道路附近附帶條件地區(農業區變更為住宅區部分)	附帶條件(附 3-1)：農業區變更為住宅區部分，以區段徵收方案辦理。	附帶條件(附 3-1)：農業區變更為住宅區部分，以區段徵收方式辦理；或由土地權利關係人依都市計畫法第 24 條自行擬定細部計畫，並應附具事業及財務計畫，且劃設不低於變更範圍面積 40% 之公共設施用地，申請台南市政府依都市計畫法定程序辦理。	1.基於政府主動辦理區段徵收地區，主要係以配合國家及地方重要發展政策，或都市發展實際需求等相關重大建設計畫為主。而該區段徵收地區不僅規模不大(僅 3.97 公頃)，現況並已存在多處建築物，且並未配合相關建設計畫，若僅規定以區段徵收方式辦理開發，於區域發展優先順序及政府財源籌措等因素考量下，恐短期內仍無法進行該區開發作業之推動。 2.經彙整區內土地所有權人土地持分情形顯示，大部分均為單一地主持有，應有利於土地所有權人自行整合開發意願。 3.增列得由土地權利關係人依都市計畫法第 24 條自行擬定細部計畫辦理開發之規定，有利於增加土地開發彈性。	原 95 年 2 月三通(第一階段)一第四-1 案(附 3-1)。
六	七	蜈蚣潭地區之附帶條件開發區	土地使用分區管制要點有關「為加速公共設施保留地之取得興闢，增進土地之更有效利用，檢討範圍內適用建築容積移轉」之規定。	刪除	回歸原「台南縣實施都市計畫容積移轉審查許可及作業要點」之規定，使全市容積移轉辦理規範一致，以免產生執行疑義。	原 92 年 7 月變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(蜈蚣潭地區專案通盤檢討)案(附 2-2)。

註：1.表內「新編號」欄係指經內政部都市計畫委員會審議後重新整理之變更編號；「原編號」欄係指公开展覽時之變更編號。

2.表內面積應以依據核定圖分割測量面積為準。



# 第六章 檢討後計畫內容

## 第一節 檢討後計畫

本案係以附帶條件地區為檢討主體之專案通盤檢討，故除變更內容明細表第 1、4 案涉及計畫面積調整外，其餘均為附帶條件或土地使用分區管制要點內容之調整。茲將本案變更前後各項土地使用面積彙整如表 6-1，土地使用計畫示意圖詳參圖 6-1。以下僅針對計畫面積差異部分做一說明。

### 一、住宅區

本次檢討變更部分住宅區為道路用地，及部分道路用地為住宅區，檢討後住宅區面積減少 0.03 公頃，計 807.709 公頃。

### 二、商業區

本次檢討變更部分廣場用地(兼停車場使用)為商業區，檢討後商業區面積增加 0.04 公頃，計 34.980 公頃。

### 三、廣場用地（兼停車場使用）

本次檢討將廣（停）5 用地變更為商業區，檢討後廣場用地(兼停車場使用)面積減少 0.04 公頃，計 4.615 公頃。

### 四、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

本次檢討變更部分道路用地為鄰里公園兼兒童遊樂場用地（即併入公（兒）11-2，其面積由 0.26 公頃增為 0.28 公頃），檢討後鄰里公園兼兒童遊樂場用地面積增加 0.02 公頃，為 14.160 公頃。

### 五、道路用地

本次檢討變更部分住宅區為道路用地，檢討後道路用地面積增加 0.01 公頃，計 334.022 公頃。

表 6-1 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（附帶條件地區專案通盤檢討）檢討前後土地使用計畫面積統計表

項目	計畫面積 (公頃)	面積增減 (公頃)	通盤檢討後			
			面積(公頃)	估計畫區總面 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	807.739	-0.03	807.709	22.80	31.15
	商 業 區	34.940	+0.04	34.980	0.99	1.35
	工 業 區	816.280		816.280	23.0	31.49
	零 星 工 業 區	6.723		6.723	0.19	0.26
	保 存 區	0.058		0.058	0.00	0.00
	旅 館 區	2.050		2.050	0.06	0.08
	保 護 區	12.042		12.042	0.34	--
	創意設計園區專用區	5.915		5.915	0.17	0.23
	文 教 區 (供私立崑山大學使用)	16.125		16.125	0.45	0.62
	文 教 區 (供私立南台科技大學使用)	9.551		9.551	0.27	0.37
	文教區(供私立台南女子技 術 學 院 使 用 )	13.410		13.410	0.38	0.52
	農 業 區	939.994		939.994	26.52	--
	河 川 區	57.610		57.610	1.63	2.22
	運 輸 中 心	14.750		14.750	0.42	0.57
	加 油 站 專 用 區	0.660		0.660	0.02	0.03
	天然氣儲氣槽等設施專用區	1.830		1.830	0.05	0.07
	液 化 天 然 氣 專 用 區	0.220		0.220	0.01	0.01
	第一種電信事業專用區	0.210		0.210	0.01	0.01
	第二種電信事業專用區	0.760		0.760	0.02	0.03
	倉 儲 批 發 專 用 區	1.190		1.190	0.03	0.05
宗 教 專 用 區	0.610		0.610	0.02	0.02	
小 計	2,742.667		2,742.677	77.38	69.08	
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	119.872		119.872	3.39	4.62
	國 小 用 地	32.331		32.331	0.91	1.25
	國 中 用 地	24.410		24.410	0.69	0.94
	國 中 小 用 地	5.130		5.130	0.14	0.20
	國中用地(供完全中學使用)	4.880		4.880	0.14	0.19
	高 中 ( 職 ) 用 地	23.010		23.010	0.65	0.89
	水 利 用 地	11.970		11.970	0.34	0.46
	市 場 用 地	4.270		4.270	0.12	0.16
	公 園 用 地	50.842		50.842	1.43	1.96
	綠 地	4.905		4.905	0.14	0.19
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	14.140	+0.02	14.160	0.40	0.55
	變 電 所 用 地	0.760		0.760	0.02	0.03
	停 車 場 用 地	6.550		6.550	0.18	0.25

表 6-1 (續)

項目	計畫面積 (公頃)	面積增減 (公頃)	通盤檢討後			
			面積(公頃)	估計畫區總面 積百分比(%)	佔都市發展用地 面積百分比(%)	
公共設施用地	墓 地	12.790		12.790	0.36	0.49
	高 速 公 路 用 地	64.430		64.430	1.82	2.49
	道 路 用 地	334.012	+0.01	334.022	9.43	12.88
	道路用地(兼供河川使用)	3.630		3.630	0.10	0.14
	道 路 廣 場 用 地	0.080		0.080	0.00	0.00
	道路用地(兼供體育場使用)	0.522		0.522	0.01	0.02
	廣 場 ( 兼 停 車 場 ) 用 地	4.655	-0.04	4.615	0.13	0.18
	行 人 專 用 道 用 地	6.110		6.110	0.17	0.24
	縱 貫 鐵 路 用 地	24.602		24.602	0.69	0.95
	自 來 水 事 業 用 地	2.130		2.130	0.06	0.08
	電 路 鐵 塔 用 地	0.061		0.061	0.00	0.00
	垃 圾 處 理 場 用 地	10.240		10.240	0.29	0.39
	社 教 用 地	1.010		1.010	0.03	0.04
	體 育 場 用 地	9.442		9.442	0.27	0.36
	抽 水 站 用 地	0.620		0.620	0.02	0.02
	公 用 事 業 用 地	0.170		0.170	0.00	0.01
	兒 童 遊 樂 場 用 地	1.060		1.060	0.03	0.04
	廣 場 用 地	1.080		1.080	0.03	0.04
	廣場用地(兼供自行車道使用)	7.759		7.759	0.22	0.30
	河 道 用 地	3.030		3.030	0.09	0.12
	污 水 處 理 廠 用 地	9.610		9.610	0.27	0.37
	電 業 設 施 用 地	0.003		0.003	0.00	0.00
	高速公路用地兼供水利使用	0.010		0.010	0.00	0.00
	高速公路用地兼供道路使用	1.530		1.530	0.04	0.06
	縱貫鐵路用地兼供 高速公路使用	0.280		0.280	0.01	0.01
	小 計	801.936		801.926	22.62	30.92
都 市 發 展 用 地	2,592.569		2,592.569	71.50	100.00	
總 計	3,544.600		3,544.600	100.00		

資料來源：現行計畫面積依「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)(第二階段)書」(台南縣政府, 民國 95 年 4 月) 及後續個案變更計畫彙整而得。

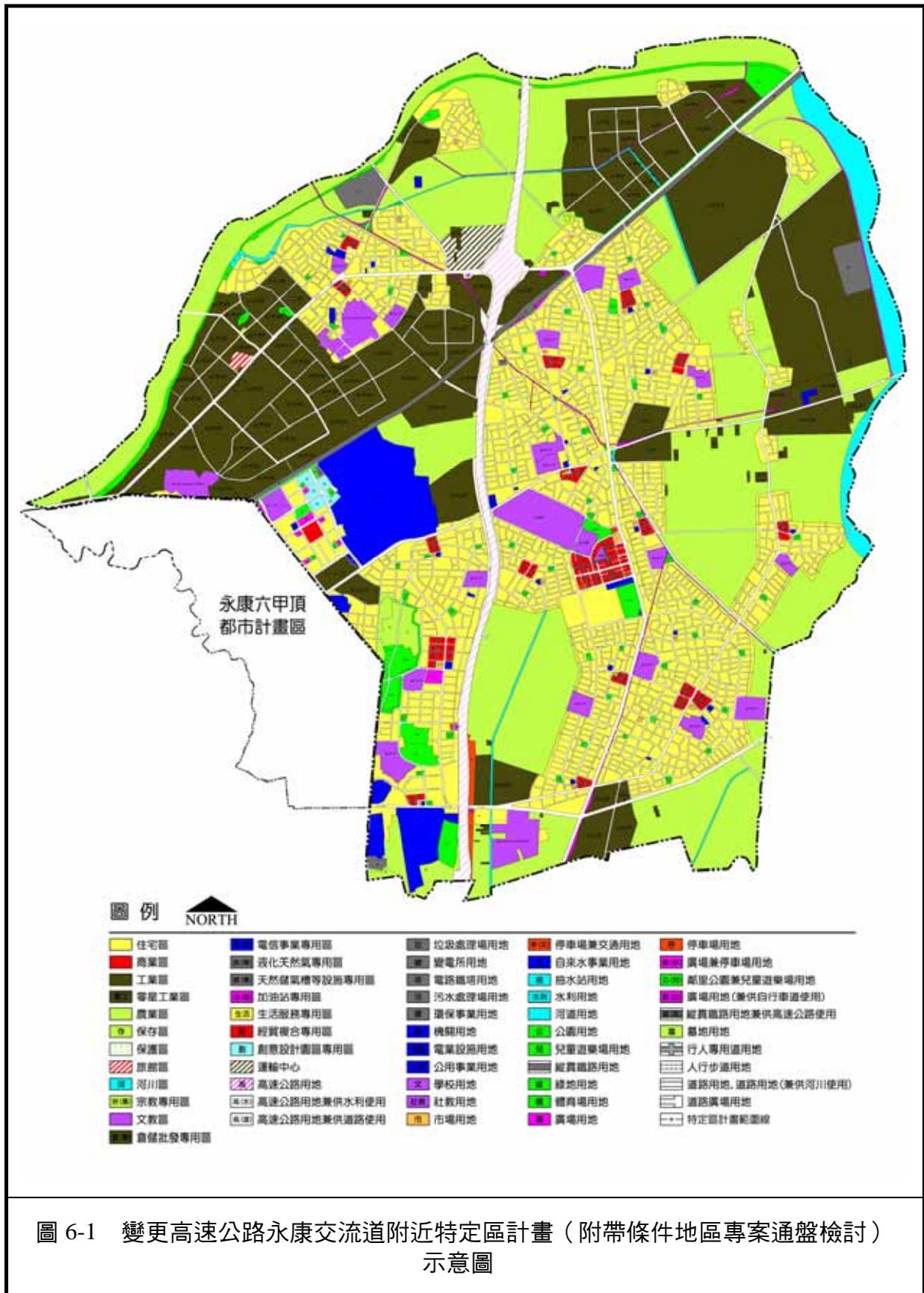


圖 6-1 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（附帶條件地區專案通盤檢討）示意圖

## 第二節 附帶條件地區彙整

高速公路永康交流道附近特定區計畫經本次專案通盤檢討後，仍有 6 處附帶條件地區尚未辦理開發【含民國 98 年 12 月發布實施之「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案」】，茲將其相關規定內容彙整如表 6-2，其分布區位如圖 6-2。

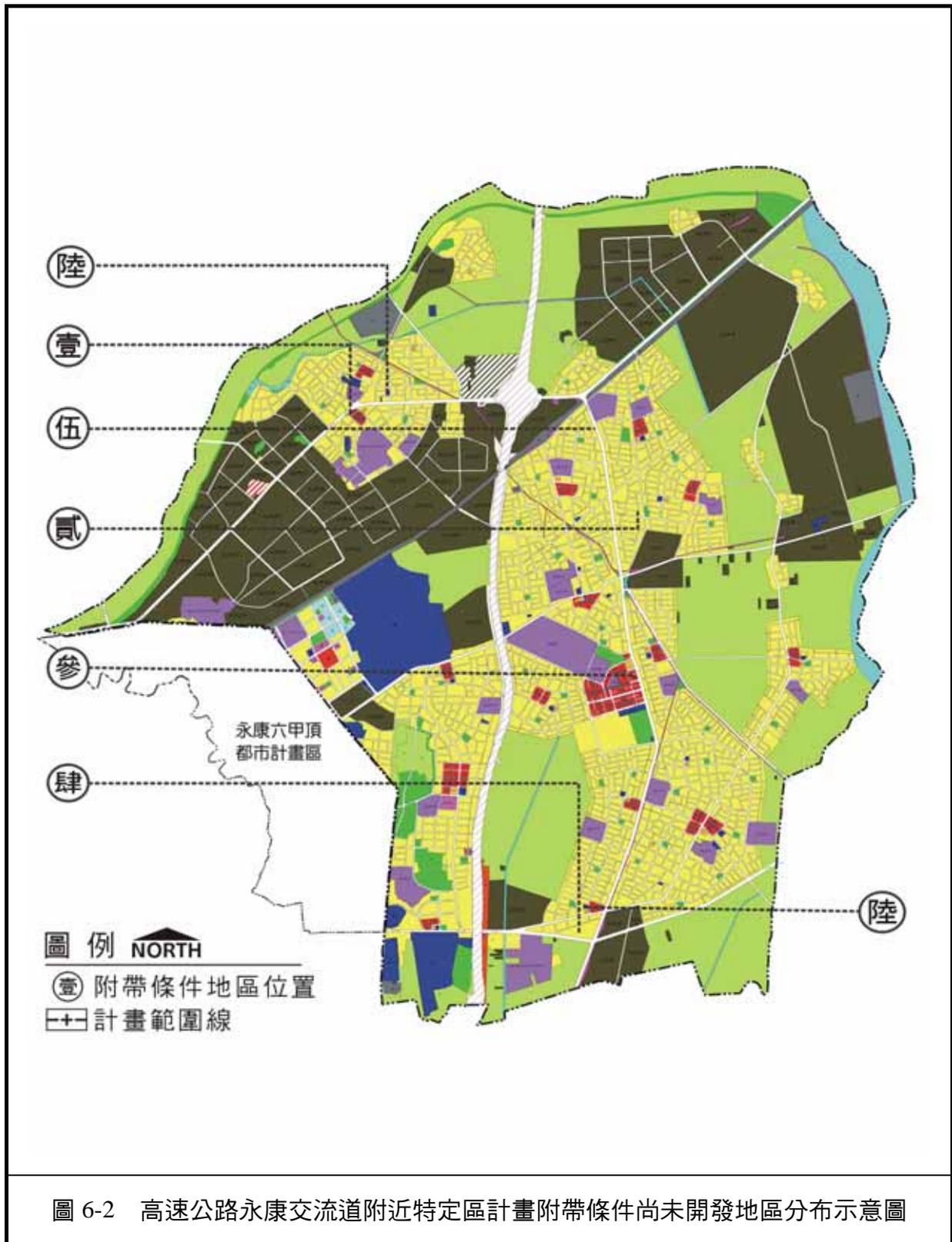
表 6-2 高速公路永康交流道附近特定區計畫附帶條件尚未開發地區彙整表

編號	位置	項目及面積	附帶條件規定內容	備註
壹	中正南路南側、中正路西側(原市 15 市場用地為商業區)(附 1-1)	商業區 0.13 公頃	1.商業區建蔽率不得大於 80%、容積率不得大於 330%。 2.應以變更土地總面積 30% 乘以都市計畫變更後第一次公告土地現值加四成之代金抵繳，並應於核發建築執照前繳交。 3.廣場用地(兼停車場使用)變更為商業區部分土地之容積，不得納入該建築基地計算。	1.商業區應自道路境界線至少退縮五公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。 2.商業區應附設停車空間，其建築物總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部汽車停車空間；超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。
貳	公(兒)2-2 公兒用地西側之人行步道(原住宅區為人行步道、人行步道為住宅區)(附 3-7)	人行步道 0.02 公頃	該向東偏移之 4 公尺人行步道用地應由台南市永康區蜈蚣潭段 2194-1 地號土地所有權人負責開闢，無償供公眾使用(指定僅作綠化及人行使用)，並應於核發上開地號土地之使用執照前開闢完成。	
參	永大路西側、市鎮中心東側(原車站用地為商業區)(附 3-4)	商業區 0.32 公頃	1.應以變更土地總面積 20% 乘以都市計畫變更後第一次公告土地現值加四成之代金抵繳，並應於核發建築執照前繳交。 2.車站用地變更為商業區土地總面積 20% 之容積，不得納入該建築基地計算。	1.商業區應自道路境界線至少退縮五公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。 2.商業區應附設停車空間，其建築物總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部汽車停車空間；超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。
肆	幹 3-1 號道路附近整體開發地區(附 3-6)	住宅區 3.97 公頃	農業區變更為住宅區部分，以區段徵收方式辦理；或由土地權利關係人依都市計畫法第 24 條自行擬定細部計畫，並應附具事業及財務計畫，且劃設不低於變更範圍面積 40% 之公共設施用地，申	

編號	位置	項目及面積	附帶條件規定內容	備註
			請台南市政府依都市計畫法定程序辦理。	
		住宅區 0.29 公頃	私立學校及道路用地變更為住宅區部分：應繳納變更土地總面積當期公告現值加四成之 30%之代金辦理回饋。	
伍	蜈蚣潭附帶條件開發地區 (附 2-2)	住宅區 24.70 公頃 學校用地 5.04 公頃 公(兒)用地 1.18 公頃 道路用地 8.54 公頃	<p>一、因應不同開發方式訂定差別容積，劃設第一種住宅區及第二種住宅區。</p> <p>1.第一種住宅區：未參加市地重劃。</p> <p>2.第二種住宅區：參加市地重劃。</p> <p>二、公共設施用地之取得</p> <p>1.由本府逐年編列預算執行之。</p> <p>2.得獎勵土地所有權人自辦市地重劃及分期分區開發，其提供共同負擔公共設施用地比例，應依獎勵土地所有權人辦理市地重劃實施辦法第 20 條規定辦理。</p>	
		住宅區 24.70 公頃 學校用地 5.04 公頃 公(兒)用地 1.18 公頃 道路用地 8.54 公頃	<p>三、除依特定區計畫之土地使用分區管制要點外，並應遵循左列管制規定：</p> <p>1.檢討範圍內第一種住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。</p> <p>2.檢討範圍內第二種住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。</p> <p>3.檢討範圍內公共設施用地得作多目標使用。</p> <p>4.住宅區申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或建築基地設置公共開放空間獎勵部分依建築技術規則辦理。</p> <p>前項退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</p> <p>5.申請建築基地應依建築</p>	

編號	位置	項目及面積	附帶條件規定內容	備註
			技術規則建築設計施工編第 59 條規定設置必要停車空間。	
陸	部分「機 10」機關用地（位於「市 10」市場用地北側）	住宅區 0.02 公頃	應自願捐贈變更土地總面積 10%作為公共設施用地，並得以繳交當期公告土地現值加四成換算為代金抵繳，並於核定前由土地所有權人與台南縣政府簽訂協議書，具結保證於本案發布實施後 3 年內繳納，納入計畫書以利查考。	
	「機 14-4」機關用地（位於「文小 11」學校用地東側）	第一種電信專用區 0.21 公頃	應自願捐贈變更土地總面積 5%作為公共設施用地，並得以繳交當期公告土地現值加四成換算為代金抵繳，並於核定前由中華電信股份有限公司與台南縣政府簽訂協議書，具結保證於本案發布實施後 3 年內繳納，納入計畫書中以利查考。	

註：表內面積應以依據核定圖分割測量面積為準。



### 第三節 實施進度與經費

- 一、本案規定以繳交代金者，其辦理進度為核發建築執照前完成附帶條件規定內容，且其所需經費由土地所有權人共同負擔。
- 二、本案規定以無償開闢人行步道供公眾使用者，其辦理進度為核發使用執照前完成附帶條件規定內容，且其所需經費由土地所有權人共同負擔。
- 三、蜈蚣潭附帶條件開發地區：其公共設施用地辦理進度依實際需求辦理，並依下列方式取得所需用地：
  - (一) 由台南市政府（原台南縣政府）逐年編列預算執行之。
  - (二) 獎勵土地所有權人自辦市地重劃及分期分區開發，其提供共同負擔公共設施用地比例，應依獎勵土地所有權人辦理市地重劃實施辦法第 20 條規定辦理。
  - (三) 依原「台南縣實施都市計畫容積移轉審查許可及作業要點」辦理容積移轉，取得公共設施用地。
- 四、幹 3-1 號道路附近整體開發地區
  - (一) 一般徵收地區，由台南市政府（原台南縣政府）逐年編列預算執行之。
  - (二) 區段徵收地區：由台南市政府（原台南縣政府）籌措經費辦理；或得由範圍內土地所有權人自行依「都市計畫農業區變更審議規範」提出申請辦理土地變更及後續開發作業。
  - (三) 以繳交代金者，其辦理進度為核發建築執照前完成附帶條件規定內容，且其所需經費由土地所有權人共同負擔。

附件一 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（第二階段）－編號第四-1案（原市場用地為商業區、廣場用地兼停車場使用）土地所有權人意願調查表暨函覆統計情形

## 一、意願調查表內容

### 「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（附帶條件地區專案通盤檢討）案」土地所有權人意願調查表

請您就下列問項詳細填寫後寄（送）回，謝謝您！

#### 一、土地基本資料（請您確認檢核，若有不符，請逕於下表內修正詳明）

台端\_\_\_\_\_君所有土地為本特定區內之附帶條件開發地區，範圍如下：

地區	段名	地號	面積(m <sup>2</sup> )	持分		持分面積(m <sup>2</sup> )	98年公告現值(元/m <sup>2</sup> )	備註
永康市	鹽中段 (1138)	19	63.59	1	1	63.59	41,700	商業區
		20	22.07	1	1	22.07	13,100	廣停
		21	1.15	1	1	1.15	41,700	商業區
		22	85.20	1	1	85.20	41,700	商業區
		23	34.60	1	1	34.60	13,100	廣停
合計			206.61			206.61		

#### 二、調查內容

本人對縣府所提意見如下：（請勾選）

- 同意維持原商業區之容積率為 330%，並以變更土地面積 30% 換算為代金繳交（變更土地面積 30% × 繳交當期公告現值加四成），或捐贈永康市內等值公共設施用地抵充。
- 同意調降商業區之容積率為 200%，並以變更土地面積 20% 換算為代金繳交（變更土地面積 20% × 繳交當期公告現值加四成），或捐贈永康市內等值公共設施用地抵充。
- 同意維持原商業區之容積率為 330% 及現行計畫變更土地範圍內廣場兼停車場用地之劃設，並以市地重劃方式開發。
- 同意回復為原市場用地

註 1：同意選項僅供本案規劃參採，實際應依內政部都市計畫委員會審查通過內容為準。

註 2：若您尚有其他意見，另請填具陳情意見表（如后附），併同本調查表傳真或寄（送）回。

土地所有權人：\_\_\_\_\_（簽章）

身份證字號：\_\_\_\_\_

住址：\_\_\_\_\_

電話：\_\_\_\_\_

中華民國 99 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

■填寫完畢後，請將本頁傳真或寄（送）回台南縣政府城鄉發展處都市計畫科，謝謝您的合作！■

## 二、意願調查表函覆情形統計

### (一) 附帶條件地區公、私有土地總面積及其土地所有權人總數

項 目	土地所有權人數 (人)	面 積 (m <sup>2</sup> )	備 註
公 有	1	95.52	中華民國
私 有	17	1,242.08	
總 計	18	1,337.60	

註：表列公私有土地面積係依土地登記謄本所載面積摘錄統計。

### (二) 私有土地所有權人函覆情形

#### 1. 函覆人數統計

私有土地所有權人人數				
總人數 (人)	函覆人數		未表示意見人數	
	人數	百分比 (%)	人數	百分比 (%)
17	6	35.29	11	64.71

#### 2. 函覆人數之面積統計

私有土地面積				
總面積 (m <sup>2</sup> )	函覆人數之面積		未表示意見面積	
	面積 (m <sup>2</sup> )	百分比 (%)	面積 (m <sup>2</sup> )	百分比 (%)
1,242.08	994.3	80.05	247.75	19.95

#### 3. 函覆人數之選項統計

人次	選項內容
6	同意維持原商業區之容積率為 330%，並以變更土地面積 30% 換算為代金繳交 (變更土地面積 30% × 繳交當期公告現值加四成)，或捐贈永康市內等值公共設施用地抵充
0	同意調降商業區之容積率為 200%，並以變更土地面積 20% 換算為代金繳交 (變更土地面積 20% × 繳交當期公告現值加四成)，或捐贈永康市內等值公共設施用地抵充
0	同意維持原商業區之容積率為 330% 及現行計畫變更土地範圍內廣場兼停車場用地之劃設，並以市地重劃方式開發
0	同意回復為原市場用地

附件二 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（第二階段）－編號第三-6案（原住宅區為人行步道、人行步道為住宅區）土地所有權人意願調查表暨函覆統計情形

## 一、意願調查表內容

### 「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（附帶條件地區專案通盤檢討）案」土地所有權人意願調查表

請您就下列問項詳細填寫後寄（送）回，謝謝您！

#### 一、土地基本資料（請您確認檢核，若有不符，請逕於下表內修正詳明）

台端\_\_\_\_\_君所有土地為本特定區內之附帶條件開發地區，範圍如下：

地區	段名	地號	面積(m <sup>2</sup> )	持分		持分面積(m <sup>2</sup> )	變更面積(m <sup>2</sup> )
永康市	蜈蚣潭段 (1102)	2194-5	102	1	1	102	102
		2194-6	4	1	1	4	4
		2194-8*	231	1	1	231	60
合計			337			337	166

註：「\*」表部分土地位於變更範圍內，其實際變更面積依地籍分割測量面積為準。

#### 二、調查內容

本人對縣府所提意見如下：（請勾選）

同意負責開闢變更範圍內之人行步道用地，且無償供公眾使用，並應於核發永康市蜈蚣潭段 2194-1 地號土地之使用執照前開闢完成。

同意回復原 4 公尺人行步道規劃路線。

註 1：同意選項僅供本案規劃參採，實際應依內政部都市計畫委員會審查通過內容為準。

註 2：若您尚有其他意見，另請填具陳情意見表(如后附)，併同本調查表傳真或寄(送)回。

土地所有權人：\_\_\_\_\_（簽章）

身份證字號：\_\_\_\_\_

住址：\_\_\_\_\_

電話：\_\_\_\_\_

中華民國 99 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

■填寫完畢後，請將本頁傳真或寄（送）回台南縣政府城鄉發展處都市計畫科，謝謝您的合作！■

## 二、意願調查表函覆情形統計

### (一) 附帶條件地區公、私有土地總面積及其土地所有權人總數

項 目	土地所有權人數 (人)	面 積 (m <sup>2</sup> )	備 註
公 有	0	0	
私 有	1	166	
總 計	1	166	

註：表列公私有土地面積係依土地登記謄本所載面積摘錄統計。

### (二) 私有土地所有權人函覆情形

#### 1. 函覆人數統計

私有土地所有權人人數				
總人數 (人)	函覆人數		未表示意見人數	
	人數	百分比 (%)	人數	百分比 (%)
1	1	100.00	0	0.00

#### 2. 函覆人數之面積統計

私有土地面積				
總面積 (m <sup>2</sup> )	函覆人數之面積		未表示意見面積	
	面積 (m <sup>2</sup> )	百分比 (%)	面積 (m <sup>2</sup> )	百分比 (%)
166	166	100.00	0	0.00

#### 3. 函覆人數之選項統計

函覆選項統計	
人次	選項內容
1	同意負責開闢變更範圍內之人行步道用地，且無償供公眾使用，並應於核發永康市蜈蚣潭段 2194-1 地號土地之使用執照前開闢完成
0	同意回復原 4 公尺人行步道規劃路線

附件三 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（第二階段）－編號第一-3案（原車站用地為  
商業區）土地所有權人意願調查表暨函覆統計情形

## 一、意願調查表內容

### 「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（附帶條件地區專案通盤檢討）案」土地所有權人意願調查表

請您就下列問項詳細填寫後寄（送）回，謝謝您！

#### 一、土地基本資料（請您確認檢核，若有不符，請逕於下表內修正詳明）

台端\_\_\_\_\_君所有土地為本特定區內之附帶條件開發地區，範圍如下：

地區	段名	地號	面積(m <sup>2</sup> )	持分		持分面積(m <sup>2</sup> )
永康市	大灣段(1104)	5992	346	1	1	346
合 計			346			346

#### 二、調查內容

本人對縣府所提意見如下：（請勾選）

- 同意以變更土地面積 20%換算為代金繳交（變更土地面積 20%×繳交當期公告現值加四成），或捐贈永康市內等值公共設施用地抵充。
- 同意於變更土地範圍內劃設公共設施用地（面積 728.2 m<sup>2</sup>），並以市地重劃方式開發。
- 同意回復原車站用地。

註 1：同意選項僅供本案規劃參採，實際應依內政部都市計畫委員會審查通過內容為準。

註 2：若您尚有其他意見，另請填具陳情意見表(如后附)，併同本調查表傳真或寄(送)回。

土地所有權人： (簽章)

身份證字號：

住址：

電話：

中華民國 99 年 月 日

■填寫完畢後，請將本頁傳真或寄（送）回台南縣政府城鄉發展處都市計畫科，謝謝您的合作！■

## 二、意願調查表函覆情形統計

### (一) 附帶條件地區公、私有土地總面積及其土地所有權人總數

項 目	土地所有權人數 (人)	面 積 (m <sup>2</sup> )	備 註
公 有	1	9	中華民國
私 有	19	3,632	
總 計	20	3,641	

註：表列公私有土地面積係依土地登記謄本所載面積摘錄統計。

### (二) 私有土地所有權人函覆情形

#### 1. 函覆人數統計

私有土地所有權人人數				
總人數 (人)	函覆人數		未表示意見人數	
	人數	百分比 (%)	人數	百分比 (%)
19	10	52.63	9	47.37

#### 2. 函覆人數之面積統計

私有土地面積				
總面積 (m <sup>2</sup> )	函覆人數之面積		未表示意見面積	
	面積 (m <sup>2</sup> )	百分比 (%)	面積 (m <sup>2</sup> )	百分比 (%)
3,632	3,204	88.22	428	11.78

#### 3. 函覆人數之選項統計

人次	選項內容
10	同意以變更土地面積 20%換算為代金繳交 (變更土地面積 20%×繳交當期公告現值加四成)，或捐贈永康市內等值公共設施用地抵充
0	同意於變更土地範圍內劃設公共設施用地 (面積 728.2 m <sup>2</sup> )，並以市地重劃方式開發
0	同意回復原車站用地

業務承辦 人員	
業務單位 主管	