

變更高速公路永康交流道附近特定區計畫
(行人專用道用地專案通盤檢討)案
計畫書

臺南市政府

中華民國103年06月

臺 南 市 變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(行人專用道用地專案通盤檢討)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條	
變 更 都 計 畫 機 關	臺南市政府	
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	公告徵求 意 見	日期：自民國 102 年 2 月 8 日起 30 天 登報：刊登於 102 年 2 月 7 日中華日報 D6 版、2 月 8 日 D7 版、2 月 9 日 D6 版
	公開展覽	日期：自民國 102 年 5 月 15 日起 30 天 登報：刊登於 102 年 5 月 15、16、17 日 中國時報 B3 版
	公開展覽 說 明 會	日期：102 年 5 月 31 日 地點：永康區公所三樓禮堂
公 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	無	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	臺 南 市	經 102 年 7 月 25 日臺南市都市計畫委員 會第 27 次會議審議通過
	內 政 部	經 103 年 4 月 15 日內政部都市計畫委員 會第 825 次會議審議通過

【目錄】

第一章、緒論	1
第一節、計畫緣起與法令依據.....	1
第二節、專案通盤檢討範圍.....	2
第二章、現行計畫概要	4
第一節、都市計畫發布實施歷程.....	4
第二節、現行都市計畫概要.....	5
第三章、發展現況分析	11
第一節、高速公路永康交流道附近特定區發展現況.....	11
第二節、高速公路永康交流道附近特定區實質環境發展現況.....	13
第三節、各鄰里商業中心及行人專用道發展現況.....	19
第四章、發展課題及對策	38
第五章、檢討分析及變更計畫	40
第一節、變更內容可行性評估.....	40
第二節、變更計畫綜理.....	53
第三節、檢討後計畫.....	65
第六章、實施進度及經費	68

【表目錄】

表一	行人專用道用地一覽表.....	2
表二	高速公路永康交流道附近特定區計畫變更歷程表.....	4
表三	現行計畫土地使用面積一覽表.....	7
表四	現行計畫區道路開闢現況一覽表.....	14
表五	鄰里商業中心現況土地使用及空照圖彙整表.....	20
表六	行人專用道發展現況分類表.....	41
表七	行人專用道現況使用評估表.....	44
表八	變更內容可行性評估一覽表.....	52
表九	變更內容綜理表.....	53
表十	變更前後土地使用面積綜理表.....	65
表十一	事業與財務計畫表.....	68

【圖目錄】

圖一	專案通盤檢討行人專用道用地區位示意圖.....	3
圖二	「高速公路永康交流道附近特定區計畫」現行都市計畫圖.....	10
圖三	永康區道路系統示意圖.....	12
圖四	永康區現況商業分布與都市計畫鄰里商業區分佈疊圖.....	13
圖五	計畫區道路系統示意圖.....	18
圖六	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(行人專用道專案通盤檢討)案 位置示意圖.....	55
圖七	行人專用道專案通盤檢討案示意圖(第一案).....	55
圖八	行人專用道專案通盤檢討案示意圖(第二案).....	56
圖九	行人專用道專案通盤檢討案示意圖(第三案).....	56
圖十	行人專用道專案通盤檢討案示意圖(第四案).....	57
圖十一	行人專用道專案通盤檢討案示意圖(第五案).....	57
圖十二	行人專用道專案通盤檢討案示意圖(第六案).....	58
圖十三	行人專用道專案通盤檢討案示意圖(第七案、第八案、第十二案).....	58
圖十四	行人專用道專案通盤檢討案示意圖(第九案).....	59
圖十五	行人專用道專案通盤檢討案示意圖(第十案).....	59
圖十六	行人專用道專案通盤檢討案示意圖(第十一案).....	60
圖十七	行人專用道專案通盤檢討案示意圖(第十三案).....	60
圖十八	行人專用道專案通盤檢討案示意圖(第十四案).....	61
圖十九	行人專用道專案通盤檢討案示意圖(第十五案).....	61
圖二十	行人專用道專案通盤檢討案示意圖(第十五案).....	62
圖二十一	行人專用道專案通盤檢討案示意圖(第十七案).....	63
圖二十二	行人專用道專案通盤檢討案示意圖(第十八案).....	64

第一章、緒論

第一節、計畫緣起與法令依據

一、計畫緣起

「高速公路永康交流道附近特定區計畫」係於67年7月21日擬定實施，依當時規劃內容，於計畫區內規劃一處市鎮中心及18處鄰里單元，同時於每一鄰里單元皆劃設商業中心，另為臻進主要商業中心之機能及氛圍，於各商業中心街廓採人車分離規劃方式，劃設有15及12公尺之行人專用道，以供徒步購物，並使所有商店店面朝向行人專用道，形成商業專用街。惟上開行人專用道自劃設以來皆未徵收開闢，且依民眾消費選逛行為，該行人專用道之劃設亦未符現行商業區之發展型態，致無法發揮原有之劃設功能。

又依建築技術規則建築設計施工編第59條規定，建築物新建、改建、變更改用途或增建，作為商店等商業性質使用者，樓地板面積超過300平方公尺即應於建築基地內設置停車空間，其餘作為住宅、旅館等使用者，樓地板面積超過500平方公尺亦應於建築基地內設置停車空間。又因上述商業區內行人專用道之劃設，致部分建築基地雖享有商業區高使用強度之建蔽率（80%）及容積率（330%），卻因面臨行人專用道不得供車輛通行使用，而無法留設停車空間，致其建築規模受限，影響土地所有權人建築權益甚鉅。

綜上，考量現今都市發展需求及商業區使用型態，另為避免因上述行人專用道之劃設而影響土地所有權人建築權益，爰辦理本次專案通盤檢討。

二、法令依據

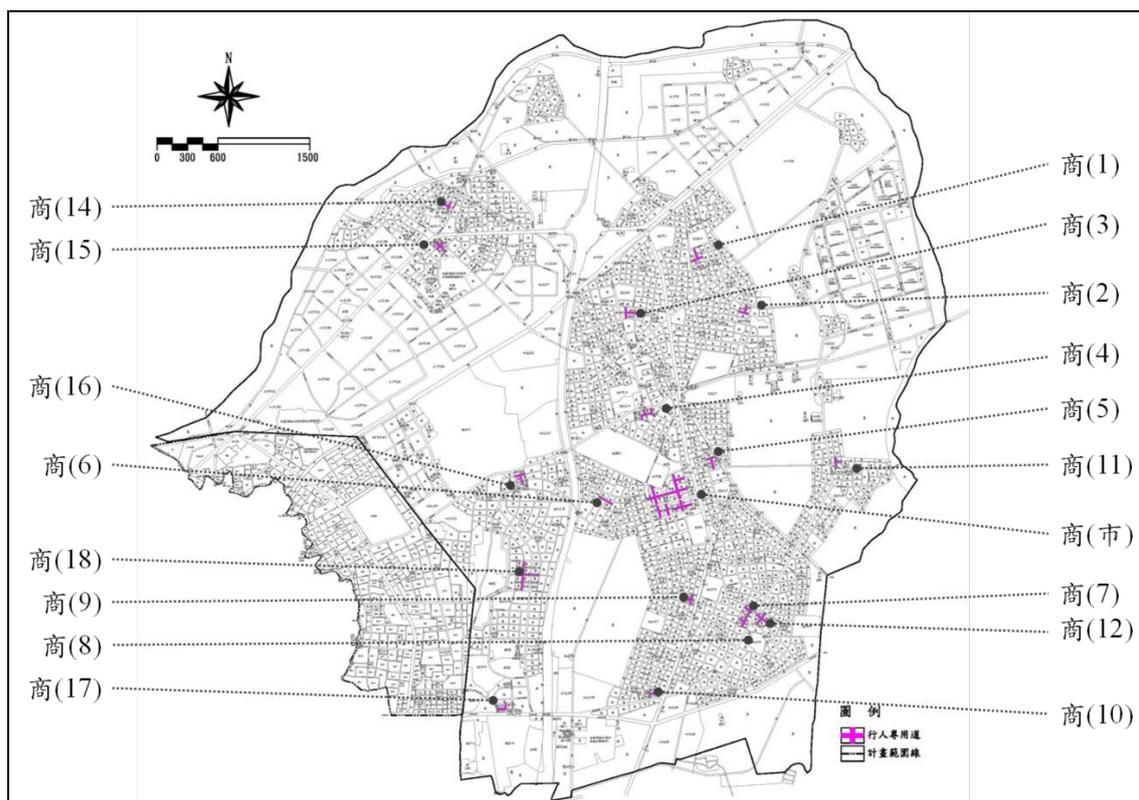
依都市計畫法第二十六條辦理。

第二節、專案通盤檢討範圍

含「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)」計畫範圍中共 18 處行人專用道用地，計畫面積約 6.11 公頃。(詳圖一與表一)

表一 行人專用道用地一覽表

位 置	說 明	計畫寬度
商(市)	行人專用道 8 條，總長 840 公尺	15 M
商(1)	行人專用道 2 條，總長 220 公尺	12 M
商(2)	行人專用道 2 條，總長 170 公尺	12 M
商(3)	行人專用道 2 條，總長 240 公尺	12 M
商(4)	行人專用道 3 條，總長 270 公尺	12 M
商(5)	行人專用道 2 條，總長 190 公尺	12 M
商(6)	行人專用道 2 條，總長 130 公尺	12 M
商(7)	行人專用道 2 條，總長 160 公尺	12 M
商(8)	行人專用道 2 條，總長 160 公尺	12 M
商(9)	行人專用道 2 條，總長 180 公尺	12 M
商(10)	行人專用道 2 條，總長 140 公尺	12 M
商(11)	行人專用道 2 條，總長 140 公尺	12 M
商(12)	行人專用道 2 條，總長 140 公尺	12 M
商(14)	行人專用道 2 條，總長 160 公尺	12 M
商(15)	行人專用道 3 條，總長 220 公尺	12 M
商(16)	行人專用道 2 條，總長 180 公尺	12 M
商(17)	行人專用道 2 條，總長 140 公尺	12 M
商(18)	行人專用道 2 條，總長 450 公尺	12 M



圖一 專案通盤檢討行人專用道用地區位示意圖

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67年7月21日公告發布實施之後，分別於75年12月30日、85年2月15日、95年2月6日及民國95年5月22日，發布實施第一次通盤檢討、第二次通盤檢討及第三次通盤檢討第一、第二階段；第三次通盤檢討第一、第二階段發布實施期後，合計辦理22次個案變更、2次專案通盤檢討、2次配合大橋國中新設辦理區段徵收地區通盤檢討及3處局部地區細部計畫擬定（永康科技工業區、市鎮中心附近地區、官田鋼鐵自擬），但以上各計畫案皆無對本次專案通盤檢討之行人專用道用地有所變更或其他規劃調整，因此，行人專用道用地仍維持原67年核定計畫之土地使用內容，其歷次重要通盤檢討變更案彙整詳表二所示。

表二 高速公路永康交流道附近特定區計畫變更歷程表

編號	計畫名稱	公告日期與文號	實施日期
1	高速公路永康交流道附近特定區計畫核定案	0670721 府建都 82423 號	--
2	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	0751230 府建都 147373 號	--
3	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	0850213 府工都 27381 號	850215
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（第一階段）	0950203 府城都字 第 0950019134A 號	950206
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）	0950519 府城都字 第 0950105834A 號	950522

資料來源：彙整自臺南市政府都市發展局都計畫圖查詢系統（至民國 103 年 3 月底）

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。

四、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。

其中本次專案通盤檢討案所探討的行人專用道用地為位於市鎮及鄰里中心商業區內配設15公尺及12公尺寬之行人專用道，面積合計6.05公頃，佔都市發展用地面積0.23%，估計畫面積0.17%。

五、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。

表三 現行「高速公路永康交流道附近特定區計畫」土地使用面積一覽表

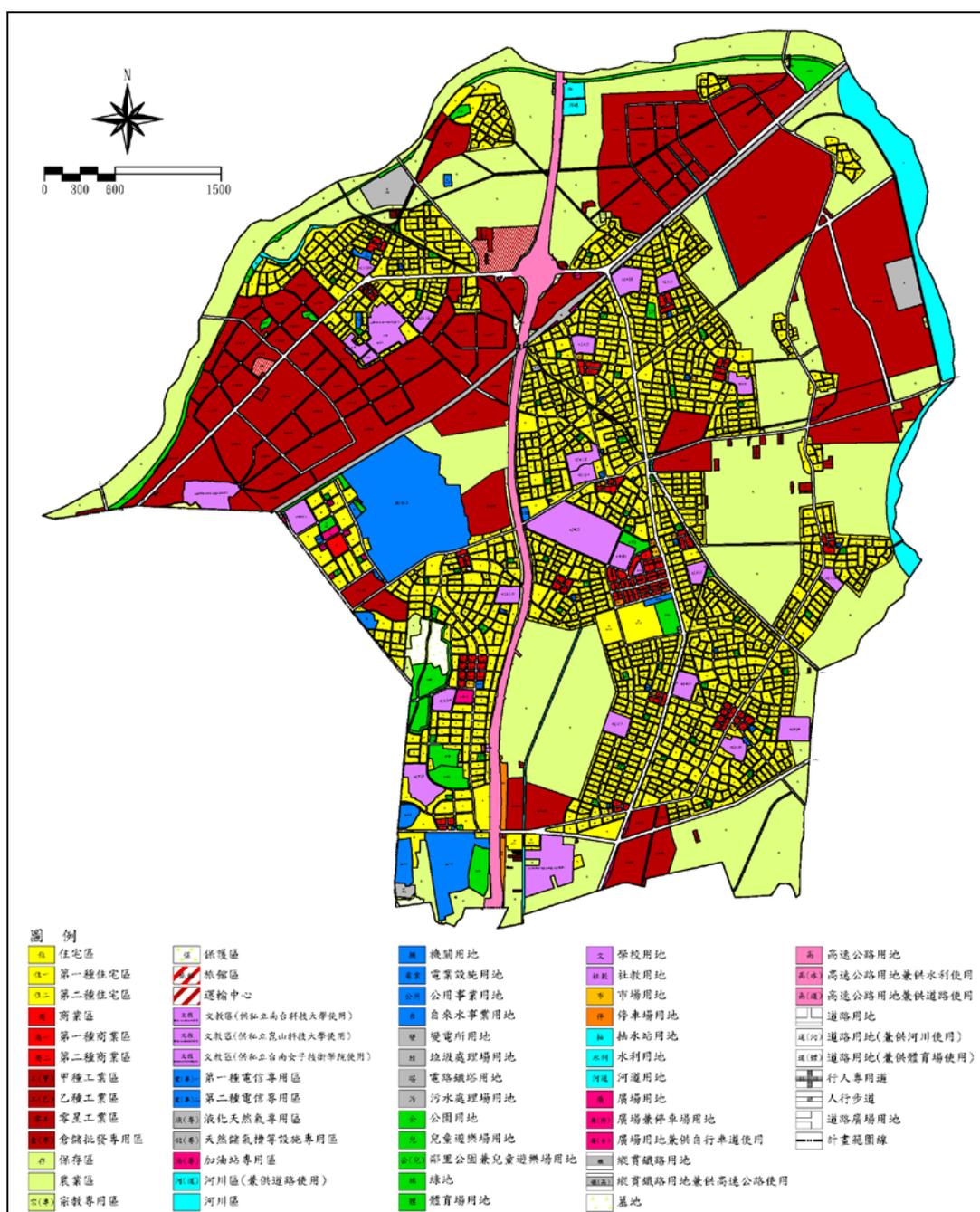
分區/用地別	項 目	面積 (公頃)	估計畫區面積 比例(%)	佔都市發展用 地面積比例 (%)
土地使 用分區	住宅區	798.99	22.93%	31.33%
	商業區	34.94	0.99%	1.35%
	工業區	691.23	23.04%	31.48%
	零星工業區	8.13	0.19%	0.26%
	保存區	0.06	0.00%	0.00%
	旅館區	2.05	0.06%	0.08%
	保護區	12.04	0.34%	--
	文教區（供私立崑山大學使用）	16.13	0.45%	0.62%
	文教區（供私立南臺科技大學使用）	9.20	0.27%	0.37%
	文教區（供私立臺南女子技術學院使用）	13.41	0.38%	0.52%
	農業區	1126.35	26.48%	--
	河川區	5.71	1.63%	2.22%
	運輸中心	14.75	0.41%	0.56%
	加油站專用區	0.54	0.02%	0.03%
	天然氣儲氣槽等設施專用區	1.84	0.05%	0.07%
	液化天然氣專用區	0.22	0.01%	0.01%
	電信事業專用區	1.00	0.00%	0.00%
	第一種電信專用區	0.00	0.01%	0.01%
	第二種電信專用區	0.00	0.02%	0.03%
	倉儲批發專用區	1.19	0.03%	0.05%
宗教專用區	0.44	0.02%	0.02%	

(續表三) 現行「高速公路永康交流道附近特定區計畫」土地使用面積一覽表

分區/用地別		項 目	面積 (公頃)	佔計畫區面積 比例(%)	佔都市發展用 地面積比例 (%)
土地使 用分區		創意設計園區專用區	0.00	0.00%	0.00%
		小計	2738.21	77.32%	69.01%
公共設 施用地		機關用地	121.21	3.41%	4.65%
		國小用地	32.29	0.91%	1.25%
		國中用地	29.34	0.69%	0.94%
		國中小用地	5.13	0.14%	0.20%
		國中用地(供完全中學使用)	4.88	0.14%	0.19%
		高中(職)用地	30.61	0.65%	0.89%
		水利用地	11.97	0.34%	0.46%
		市場用地	4.27	0.12%	0.16%
		公園用地	53.02	1.44%	1.97%
		綠地	5.79	0.14%	0.19%
		鄰里公園兼兒童遊樂場用地	14.14	0.40%	0.55%
		兒童遊樂場用地	1.06	0.04%	0.05%
		變電所用地	0.76	0.02%	0.03%
		停車場用地	6.55	0.18%	0.25%
		墓地	12.94	0.36%	0.49%
		行人專用道用地	6.11	0.17%	0.23%
		自來水事業用地	2.13	0.06%	0.08%
		電路鐵塔用地	0.10	0.00%	0.00%
		垃圾處理場用地	10.24	0.29%	0.39%
		社教用地	1.01	0.03%	0.04%
		體育場用地	10.22	0.27%	0.36%
		抽水站用地	0.62	0.05%	0.07%
		公用事業用地	0.17	0.00%	0.01%
		廣場用地	1.08	0.03%	0.04%
		廣場(兼停車場)用地	4.61	0.13%	0.18%
		廣場用地(兼供自行車道使用)	8.21	0.22%	0.30%
	河道用地	0.37	0.09%	0.12%	
	污水處理廠用地	9.61	0.25%	0.35%	

(續表三) 現行「高速公路永康交流道附近特定區計畫」土地使用面積一覽表

分區/用地別		項 目	面積 (公頃)	估計畫區面積 比例(%)	佔都市發展用 地面積比例 (%)
公共設 施用地	電業設施用地		0.00	0.00%	0.00%
	道路用地		323.71	9.42%	12.88%
	道路廣場用地		0.08	0.00%	0.00%
	道路用地(兼供河川使用)		0.00	0.10%	0.14%
	道路用地(兼供體育場使用)		0.00	0.01%	0.02%
	高速公路用地		65.57	1.82%	2.48%
	高速公路用地兼供水利使用		0.01	0.00%	0.00%
	高速公路用地兼供道路使用		0.51	0.04%	0.06%
	縱貫鐵路用地		24.60	0.69%	0.95%
	縱貫鐵路用地兼供高速公路 使用		0.28	0.01%	0.01%
	堤防用地(兼供道路使用)		3.19	0.00%	0.00%
	小計		806.39	22.68%	30.99%
合計			3544.60	100.00%	--
都市發展用地			2406.21	--	100.00%



圖二 「高速公路永康交流道附近特定區計畫」現行都市計畫圖

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

為維持原計畫商業中心發展概念，並符合現況使用需求，本章節先簡述永康區整體發展現況，以了解永康區未來發展面向，後續並彙整專案檢討範圍內各行人專用道之區位並依據其現況分類、進行現況土地使用及動線分析，以作為後續檢討變更之依據。

一、人口分析

永康區90年至100年間，人口自198,372人增加至220,825人，共增加22,453人，年平均成長率為1.02%，自96年起雖成長率低於1%，但整體而言，仍呈現穩定成長之現象。與臺南市全區相比較，永康區之平均成長率較臺南市的0.17%為高，顯示永康地區人口不受全區之影響，仍呈穩定成長之趨勢。

另一方面，由於永康地區幾乎全區位於都市計畫區內，因此，就都市計畫區人口觀察，自90年的198,371人增加至97年的212,454人，共增加減少14,083人，年平均成長率1.05%，亦呈現成長現象，成長幅度更大於全區人口的成長幅度（90~97年永康區平均成長率為0.92%）。

二、產業分析

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，加上永康區為原臺南縣主要之工商業發展核心，未來臺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。

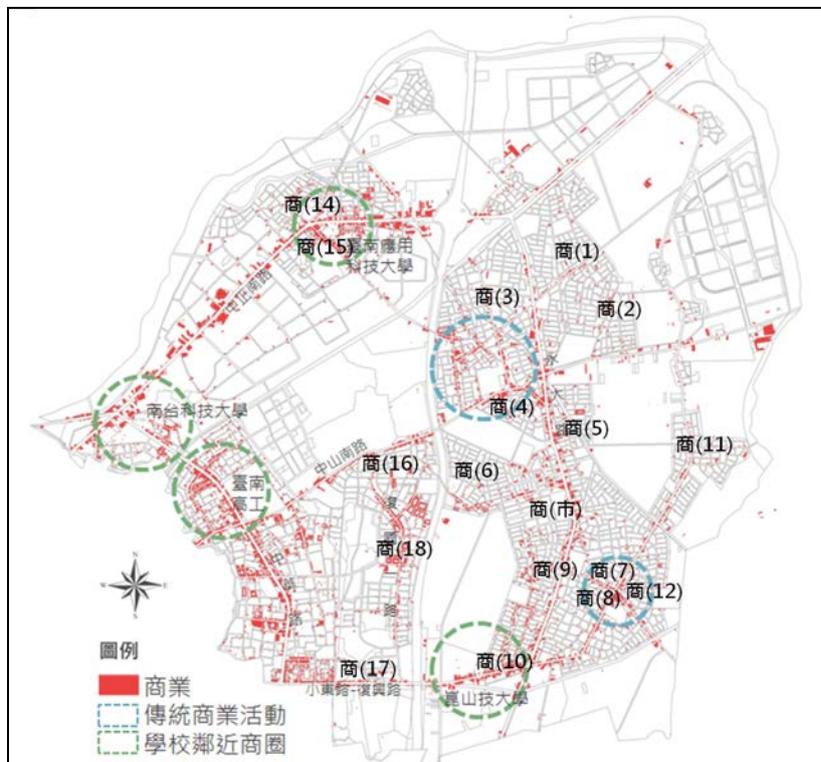
而與本專案通盤檢討相關之鄰里商業中心，部分如商(14)、商(15)因鄰近臺南應用科技大學或商(10)鄰近崑山科技大學此類鄰近學校之鄰里商業中心；以及商(市)鄰近永大路、

第二節、高速公路永康交流道附近特定區實質環境 發展現況

一、土地使用現況分析

永康區的土地使用發展，在空間分布上，住宅使用以中華路、永大路、富國路、大灣路沿線住宅社區分佈發展；商業發展則沿主要交通要道發展為主；縱貫鐵路以北地區主要為工業發展地帶，另於王行路以東，有永康科技工業區；農業使用則沿王行路、富強路兩側以及臺一線省道以北地區為多；其他如大專院校、奇美醫院等鄰近地區亦發展成地區商圈。

根據土地使用現況調查結果資料顯示，永康區整體計畫區之土地使用以農業使用所佔之面積最大，約1,081.83公頃，約佔永康區面積26.5%。其次為住宅使用與工業使用，其所佔面積與比例分別為723.14公頃（估計畫總面積17.71%）與681.4公頃（估計畫總面積16.69%）。



圖四 永康區現況商業分布與都市計畫鄰里商業區分佈疊圖

二、道路系統現況分析

永康區公路系統層級可分為：國道、省道、縣道，高速公路為本計畫區區域級聯外道路；計畫區內省道臺1線、臺20線為主要聯外道路；縣道180為本區主要東西向道路，可通往新化區、東區等地區；縣道177為本區主要南北向道路，可通往歸仁及仁德地區。

現行都市計畫除高速公路外，劃設聯外道路共計8條，分別通往臺南市北區、東區、新化區、歸仁區及仁德區。區內道路主要道路劃設26條，另於工業區配設出入道路25條，道路面積合計為336.088公頃。

（一）聯外道路

除高速公路外，共劃設幹1、幹2、幹3-1、幹3-3、幹4、幹5、幹7及幹8等聯外道路8條，分別通往原臺南市、原新市鎮、原新化鎮、原歸仁鄉及原仁德鄉，計畫寬度為12公尺至40公尺不等。

（二）區內主、次要道路

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；區內次要道計畫寬度分別為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）計畫道路開闢情形

計畫區內聯外道路及主要道路大部分已開闢完成，未開闢道路路段為幹3-1號部分路段及主3號部分路段，次要道路僅次5-4號未開闢，其餘皆已開闢完成。

表四 現行「高速公路永康交流道附近特定區計畫」計畫區道路開闢現況一覽表

道路編號	起迄點	開闢情形
高速公路	北自鹽水溪永康市界，南至永康市界	已開闢
幹1號	西自六甲頂都市計畫界，東北至鹽水溪永康市界	已開闢
幹2號	北自幹1號中段，南至永康市界	已開闢
幹3-1號	西自四分子都市計畫界，東至永康市界	已開闢

道路編號	起迄點	開闢情形
幹 3-2 號	西自幹 3-1 號中段，北至幹 3-3 號與主 5 號交點	已開闢
幹 3-3 號	西自幹 3-2 號，東至新灣橋永康市界	已開闢
幹 4 號	西自四分子都市計畫界，東至永康市界	已開闢
幹 5 號	南自六甲頂都市計畫界，北至鹽水溪永康市界	已開闢
幹 7 號	南自幹 1 號中段，北至鹽水溪永康市界	已開闢
幹 8 號	西自幹 2 號，東南至永康市界	已開闢
主 2 號	自幹 2 號至主 3 號與主 9 號交點	已開闢
主 3 號	自幹 3-2 號至主 8 號與次 4-9 號交點	部分開闢
主 4-1 號	自幹 2 號至次 7-5 號中段	已開闢
主 4-2 號	自次 7-5 號中段至主 3-2 中段	已開闢
主 4-3 號	自主 3-2 號中段至永康市界	已開闢
主 5 號	自幹 1 號至幹 3-2 號與幹 3-3 號交點	已開闢
主 6-1 號	自主 5 號至主 7-1 號接主 6-2 號	已開闢
主 6-2 號	自主 7-1 號至幹 1 號	已開闢
主 7-1 號	自幹 4 號至主 7-2 號	已開闢
主 7-2 號	自主 14 號至主 7-1 號	已開闢
主 8 號	自幹 2 號至幹 4 號	已開闢
主 9 號	自幹 4 號至主 2 號與主 3 號交點	已開闢
主 10 號	自幹 4 號至幹 3-1 號	已開闢
主 11 號	自幹 3-2 號至主 3 號	已開闢
主 12 號	自幹 2 號至幹 3-2 號與幹 3-3 號交點	已開闢
主 13 號	自幹 4 號至主 14 號	已開闢
主 14 號	自幹 1 號至主 5 號	已開闢
主 15-1 號	自幹 1 號至主 15-3 號	已開闢
主 15-2 號	自幹 1 號至主 15-3 號	已開闢
主 15-3 號	自主 15-1 號至主 15-2 號	已開闢
主 16 號	自幹 1 號至工業區北側住宅區（三民農村散落）	已開闢
主 17 號	自主 10 號至四分子都市計畫界	已開闢
主 18 號	自主 10 號至四分子都市計畫界	未開闢
主 19 號	自主 10 號至四分子都市計畫界	已開闢
主 20 號	自主 8 號接主 3 號	已開闢
主 22 號	自幹 4 號至縱貫鐵路旁之公園道	已開闢
主 23 號	自幹 4 號至縱貫鐵路旁之公園道	已開闢
主 24 號	自主 22 號至主 23 號	已開闢
次 1-1 號	自幹 1 號至主 15-1 號	已開闢
次 1-2 號	自主 14 號至主 14 號	已開闢
次 1-3 號	自主 14 號至次 3-1 號	已開闢
次 1-4 號	自主 14 號至主 7-2 號	已開闢
次 1-5 號	自次 1-6 號至主 6-2 號	已開闢
次 1-6 號	自主 7-2 號至幹 4 號	已開闢
次 2-1 號	自主 14 號至次 2-3 號	已開闢
次 2-2 號	自幹 4 號至次 1-6 號	已開闢

變更高速公路永康交流道附近特定區計畫
行人專用道專案通盤檢討案計畫書

道路編號	起迄點	開闢情形
次 2-3 號	自幹 2 號至次 2-2 號	已開闢
次 2-4 號	自主 7-1 號至次 1-6 號	已開闢
次 3-1 號	自幹 2 號至次 1-5 號	已開闢
次 3-2 號	自主 6-1 號至次 3-1 號	已開闢
次 3-3 號	自主 6-2 號至次 4-6 號	已開闢
次 4-1 號	自主 4-3 號至次 4-6 號	已開闢
次 4-2 號	自幹 4 號至次 4-1 號	已開闢
次 4-3 號	自主 7-1 號至主 6-2 號	已開闢
次 4-4 號	自幹 4 號至次 2-4 號	已開闢
次 4-5 號	自幹 2 號至主 7-1 號	已開闢
次 4-6 號	自幹 4 號至次 2-4 號	已開闢
次 4-7 號	自幹 2 號至幹 4 號	已開闢
次 4-8 號	自主 8 號至次 4-10 號	已開闢
次 4-9 號	自主 3 號至次 4-10 號	已開闢
次 4-10 號	自幹 2 號至幹 4 號	已開闢
次 5-1 號	自幹 2 號至次 5-2 號	已開闢
次 5-2 號	自幹 2 號至幹 2 號	已開闢
次 5-3 號	自幹 2 號至主 3 號	已開闢
次 5-4 號	自幹 2 號至主 3 號	未開闢
次 6-1 號	自主 3 號至幹 4 號	已開闢
次 6-2 號	自次 6-1 號至主 9 號	已開闢
次 6-3 號	自主 3 號至次 6-1 號	已開闢
次 6-4 號	自主 3 號至次 6-1 號	已開闢
次 6-5 號	自幹 4 號至次 6-1 號	已開闢
次 7-1 號	自幹 2 號至幹 3-2 號	已開闢
次 7-2 號	自次 7-5 號至次 7-4 號	已開闢
次 7-3 號	自主 3 號至次 7-1 號	已開闢
次 7-4 號	自主 3 號至主 11 號	已開闢
次 7-5 號	自次 7-1 號至次 8-1 號	已開闢
次 8-1 號	自幹 2 號至主 11 號	已開闢
次 8-2 號	自幹 3-2 號至主 4-3 號	已開闢
次 9-1 號	自主 3 號至次 9-4 號	已開闢
次 9-2 號	自幹 2 號至主 11 號	已開闢
次 9-3 號	自幹 2 號至主 11 號	已開闢
次 9-4 號	自主 11 號至主 11 號	已開闢
次 10-1 號	自次 18-1 號至幹 3-2 號	已開闢
次 10-2 號	自主 11 號至幹 3-2 號	已開闢
次 10-3 號	自幹 2 號至次 10-1 號	已開闢
次 10-4 號	自幹 2 號至次 10-1 號	已開闢
次 11-1 號	自幹 3-2 號至幹 3-3 號	已開闢
次 12-1 號	自 11 號至次 8-2 號	已開闢
次 13-1 號	自幹 6-2 號至幹 6-2 號	已開闢

道路編號	起迄點	開闢情形
次 13-2 號	自幹 2 號至次 13-3 號	已開闢
次 13-3 號	自幹 2 號至次 13-1 號	已開闢
次 13-4 號	自幹 3-2 號至幹 2 號	已開闢
次 14-1 號	自次 4-2 號至次 4-3 號	已開闢
次 14-2 號	自次 4-3 號至幹 1 號與主 15-2 號交點	已開闢
次 14-3 號	自幹 1 號至主 15-2 號	已開闢
次 14-4 號	自次 14-3 號至主 6-2 號	已開闢
次 14-5 號	自次 14-4 號至主 6-2 號	已開闢
次 14-6 號	自幹 7 號至次 14-5 號	已開闢
次 14-7 號	自幹 7 號至次 14-6 號	已開闢
次 15-1 號	自幹 1 號至幹 1 號	已開闢
次 15-2 號	自次 15-1 號至主 6-2 號	已開闢
次 15-3 號	自次 14-4 號至次 15-1 號	已開闢
次 16-1 號	自幹 4 號至主 9 號	已開闢
次 16-2 號	自幹 4 號至次 18-1 號	已開闢
次 16-3 號	自幹 4 號至主 6-2 號	已開闢
次 17-1 號	自幹 3-1 號至次 17-2 號	已開闢
次 17-2 號	自幹 3-1 號至主 10 號	已開闢
次 17-3 號	自幹 3-1 號至次 18-3 號	已開闢
次 18-1 號	自主 18 號至主 18 號	已開闢
次 18-2 號	自主 10 號至主 18 號	已開闢
次 18-3 號	自主 10 號至次 18-2 號	已開闢
次 19-1 號	自主 24 號至縱貫鐵路	已開闢
次 19-2 號	自主 22 號至縱貫鐵路	已開闢
次 19-3 號	自主 23 號至主 22 號	已開闢
次 26 號	自次 27 號至次 32 號	已開闢
次 27 號	自幹 7 號至次 26 號	已開闢
次 29 號	自次 27 號至次 32 號	已開闢
工 1-1 號	自幹 1 號至次 14-3 號	已開闢
工 1-2 號	自幹 1 號至工 1-5 號	已開闢
工 1-3 號	自幹 1 號至工 1-2 號	已開闢
工 1-4 號	自幹 1 號至臺南縣市界線	已開闢
工 1-5 號	自幹 1 號至次 14-3 號	已開闢
工 1-6 號	自幹 1 號至工 1-5 號	已開闢
工 2-1 號	自幹 1 號至幹 1 號	已開闢
工 2-2 號	自幹 1 號至次 15-1 號	已開闢
工 2-3 號	自幹 1 號至工 2-1 號	已開闢
工 2-4 號	自主 6-2 號至工 2-3 號	已開闢
工 2-5 號	自工 2-1 號至工 2-2 號	已開闢
工 2-6 號	自工 2-2 號至工 2-3 號	已開闢
工 2-7 號	自工 2-1 號至工 2-2 號	已開闢
工 2-8 號	自工 2-4 號至工 2-6 號	已開闢

第三節、各鄰里商業中心及行人專用道發展現況

「高速公路永康交流道附近特定區計畫」區內共規劃一處市鎮中心及 18 處鄰里單元(惟原第 13 處鄰里單元於第三次通檢時劃歸至仁德都市計畫區，故已排除於本計畫範圍外)，且皆各劃設商業中心，而為臻進主要商業中心之機能及氛圍，於各商業中心街廓採人車分離規劃方式，分別劃設有 15 公尺(市鎮中心)及 12 公尺(18 處鄰里單元)之行人專用道，以供徒步購物，並使所有商店店面朝向行人專用道，形成商業專用街。

本計畫區共有 18 處行人專用道，惟行人專用道自劃設迄今 30 多年來絕大部分皆未徵收開闢，原規劃之商業區亦尚有大半未開闢；且部分用地之聚落更早在 67 年都市計畫發布實施前即已存在迄今，現況發展亦與商業中心規劃原意未能相符，易造成當時所規劃之行人專用道與現行商業區之發展型態需求不符，原有劃設功能也遲未能發揮。

經調查本計畫區內各鄰里商業中心發展情形，原規劃之行人專用道用地上部分已有建築物存在，後來隨時代發展，沿行人專用道計畫用地兩側也逐漸有建築物興建，其中部分新興建築有配合預留道路截角空間，但因行人專用道與一般市區道路功能屬性不同，也因此有部分建築物並無預留一般道路截角空間。

目前行人專用道計畫用地現況多為沿街商業使用、住宅使用以及閒置空地，而其各鄰里商業中心之行人專用道僅位於商(市)、商 9、商 10 等三處已按計畫取得及開闢，位於商 1 者目前為空地，至位於商 2、商 3 東西向、商 4、商 7 南北向、商 8、商 11、商 12、商 15、商 17 者部分土地存有建築物，又商 3 南北向、商 5、商 6、商 7 東西向、商 11、商 14、商 15、商 16、商 18 者則係部分土地已供道路通行使用，惟現況路型及路寬與計畫尚有差異(表五)。

表五 鄰里商業中心現況土地使用及空照圖彙整表

編號：商(1)	
都市計畫圖與地形疊合圖	地形圖
空照圖	現況照片
土地使用現況	<p>南北向：開闢部分，現況做停車場使用。東側大樓已預留截角。</p> <p>東西向：未開闢。</p>
[現況使用]：農業使用與住宅使用	

編號：商(2)

都市計畫圖與地形疊合圖



地形圖



空照圖



現況照片



土地使用現況



[現況使用]：住宅使用

南北向：臨時建築與既有建築物(2R)佔據；
東西向：龍橋街3巷(4M)，建築物沿現況道路興建

編號：商(3)

都市計畫圖與地形疊合圖



地形圖



空照圖



現況照片



土地使用現況

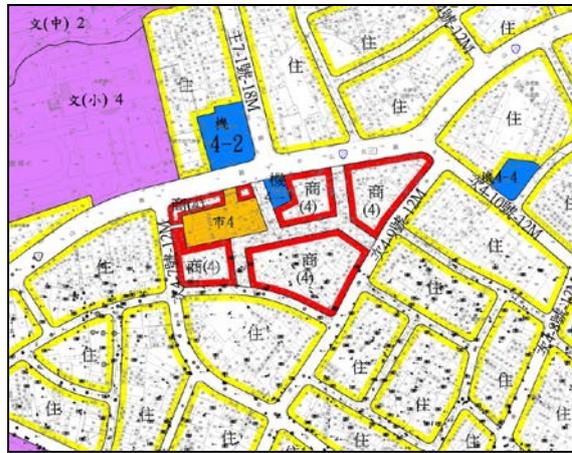


[現況使用]：住宅使用

南北向：龍埔街 379 巷(未完全開闢，北側有建築物)，建築物沿現況道路興建
東西向：建築物林立(1B)

編號：商(4)

都市計畫圖與地形疊合圖



地形圖



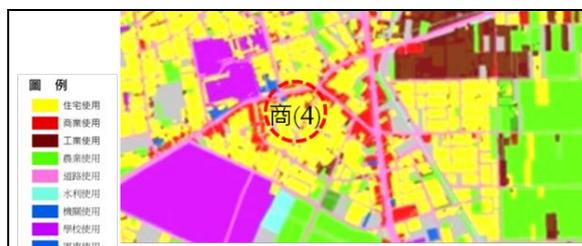
空照圖



現況照片



土地使用現況



[現況使用]：住宅使用、街廓內住宅使用

計畫道路(行人專用道)與現況不符，建築物林立，巷道狹窄。

編號：商(5)

都市計畫圖與地形疊合圖



地形圖



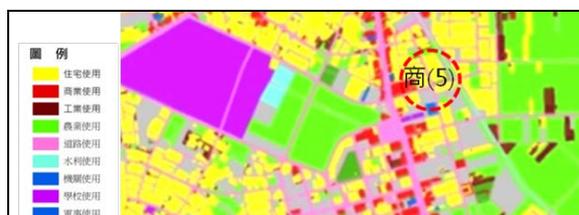
空照圖



現況照片



土地使用現況



[現況使用]：住宅使用

南北向：未開闢(惟同向有一寬約4m既有巷道位於商業區內)。
東西向：未開闢(現況為停車、空地)。

編號：商(6)

都市計畫圖與地形疊合圖



地形圖



空照圖



現況照片



土地使用現況



[現況使用]：住宅使用

東西向：現況道路(未達 12M)，並有部分臨時建築

編號：商(7)

都市計畫圖與地形疊合圖



地形圖



空照圖



現況照片



土地使用現況



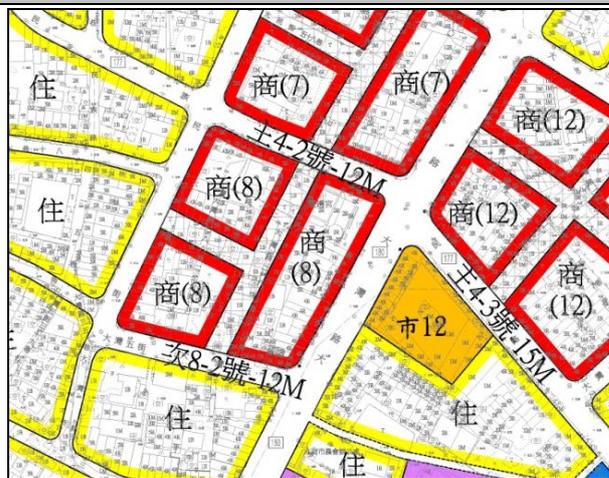
[現況使用]：沿街商業、街廓內住宅使用

南北向：建築物林立(2R、1B)

東西向：大民街 58 巷(約 10M)，北側有建築物(1M)。

編號：商(8)

都市計畫圖與地形疊合圖



地形圖



空照圖



現況照片



土地使用現況



[現況使用]：沿街商業、街廓內住宅使用

南北向：建築物林立 (多為 1B)

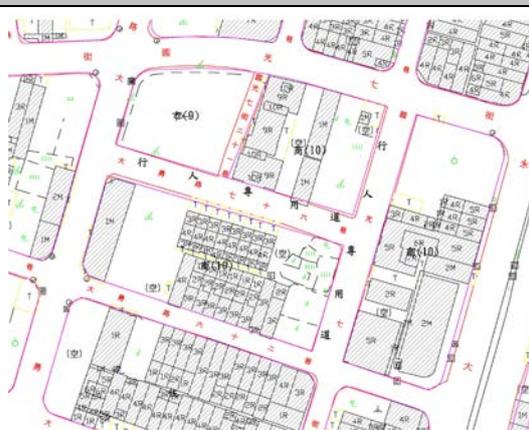
東西向：建築物林立 (1M & 1B)

編號：商(9)

都市計畫圖與地形疊合圖



地形圖



空照圖



現況照片



土地使用現況



[現況使用]：機關、商業、住宅使用、空地

南北向、東西向：皆已開闢，現況作道路使用。

編號：商(10)

都市計畫圖與地形疊合圖



地形圖



空照圖



現況照片



土地使用現況



[現況使用]：機關、沿街商業、住宅使用

南北向、東西向：皆已開闢，現況作道路使用

編號：商(11)

都市計畫圖與地形疊合圖



地形圖



空照圖



現況照片



土地使用現況



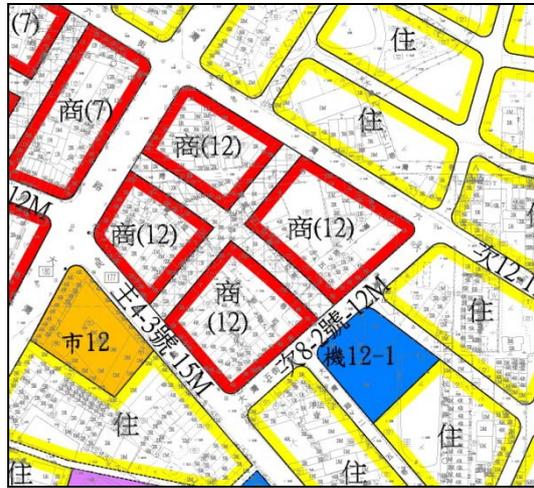
[現況使用]：商業、住宅使用

南北向：部分開闢(巷子，約4M)，部分有建築物。

東西向：現況已均興建建築物(1R & 4R&1B)。

編號：商(12)

都市計畫圖與地形疊合圖



地形圖



空照圖



現況照片



土地使用現況



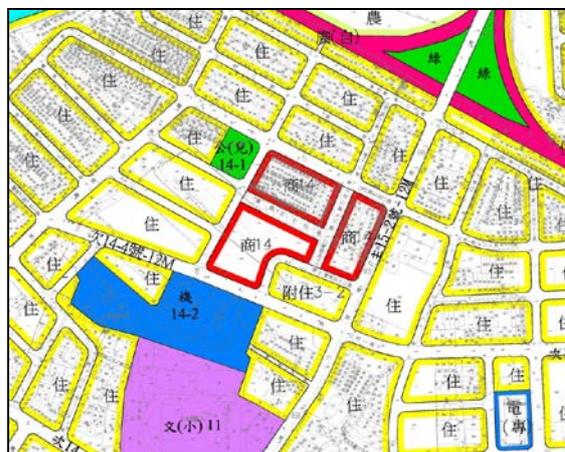
[現況使用]：沿街商業、街廓內住宅使用

南北向：建築物林立 (1R & 3R & 1B)

東西向：建築物林立 (2R & 2M & 1R)

編號：商(14)

都市計畫圖與地形疊合圖



地形圖



空照圖



現況照片



土地使用現況



[現況使用]：農業使用、住宅使用

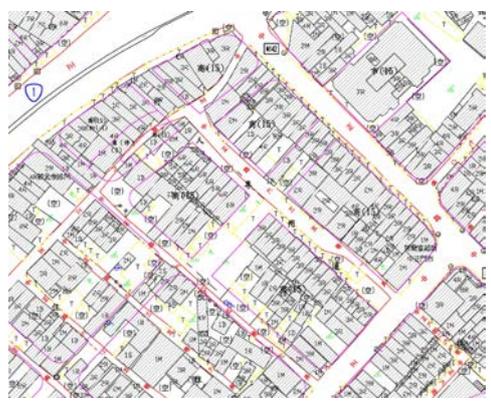
南北向、東西向：皆已開闢，現況作道路使用。

編號：商(15)

都市計畫圖與地形疊合圖



地形圖



空照圖



現況照片



土地使用現況



[現況使用]：沿街商業、街廓內住宅使用

南北向(北段)：建築物林立 (2R & 3R)；

南北向(南段)：中正路 635 巷(約 4-8M)，西側遭佔用

<p>編號：商(16)</p>	
<p>都市計畫圖與地形疊合圖</p>	<p>地形圖</p>
 <p>[現況使用]：沿街商業、街廓內住宅使用</p>	
<p>空照圖</p>	<p>現況照片</p>
	
<p>土地使用現況</p>	
 <p>圖例</p> <ul style="list-style-type: none"> 住宅使用 商業使用 工業使用 農業使用 道路使用 水利使用 機關使用 學校使用 軍事使用 	<p>南北向：部分開闢。 東西向：現況道路與計畫不符。</p>

<p>編號：商(18)</p>	
<p>都市計畫圖與地形疊合圖</p>	<p>地形圖</p>
	
<p>空照圖</p>	<p>現況照片</p>
	
<p>土地使用現況</p>	
	<p>做為現況道路使用</p>
<p>[現況使用]：沿街商業、部分機關，街廓內多為住宅使用</p>	

<p>編號：商(市)</p>	
<p>都市計畫圖與地形疊合圖</p>	<p>地形圖</p>
	
<p>空照圖</p>	<p>現況照片</p>
	
<p>土地使用現況</p>	
	
<p>[現況使用]：機關、商業、住宅使用、空地</p>	

第四章、發展課題及對策

課題一、原都市計畫規劃內容及目的，不符現行林凜 單元商業中心區發展型態

說明：

「高速公路永康交流道附近特定區計畫」係於 67 年 7 月 21 日擬定實施，依當時規劃內容，於計畫區內規劃一處市鎮中心及 18 處鄰里單元，同時於每一鄰里單元皆劃設商業中心，另為臻進主要商業中心之機能及氛圍，於各商業中心街廓採人車分離規劃方式，劃設有 15 及 12 公尺之行人專用道，以供徒步購物，並使所有商店店面朝向行人專用道，形成商業專用街。惟上開行人專用道自劃設以來皆未徵收開闢，且依民眾消費選進行為，該行人專用道之劃設亦未符現行鄰里單元商業中心區之發展型態，致無法發揮原有之劃設功能。

對策：

現行鄰里單元之商業發展仍以沿街店面為主，若將行人專用道興闢完成，應可符合購物選逛使用行為；惟現有行人專用道之選逛方式又因不易停車而不易形成商圈集聚，且現今部分大型賣場或綜合型商場具備便利集中停車且多元化商品服務之優勢，故現有行人專用道可先衡酌放寬車輛通行之限制，逐步讓鄰里商業機能恢復。

課題二、相關法令限制影響建築基地內停車空間設 置及建築權利

說明：

由於行人專用道並非提供車輛通行使用，若配合區內專用道旁建築基地免設停車空間之標準，其土地使用均無法達到其原有商業區之使用強度(依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定，建築物新建、改建、變更改用途或增建，作為商店等商業性質使用者，樓地板面積超過 300 平方公尺即應於建築基地內設置停車空間，其餘作為住宅、旅館等使用者，樓地板面積超過 500 平方公尺亦應於建築基地內設置停車空間)。因此，即使鄰里單元內之商業區有較住宅區高之使用強

度(建蔽率 80%及容積率 330%)，但因為區內有行人專用道之劃設，致部分建築基地雖享有商業區，卻因面臨行人專用道不得供車輛通行使用，而無法留設停車空間，致其建築規模受限，影響土地所有權人建築權益甚鉅。

對策：

為解決鄰里單元內之商業區停車需求，應先解除行人專用道無法供車輛通行之限制；可通行車輛使用後，商業區之建築基地如超過 500 平方公尺時，亦可依建築管理規定於基地內留設出合法停車空間。

課題三、行人專用道無法與周邊道路系統銜接

說明：

目前永康商業區開闢狀況僅少數做為商業使用，因原規劃目標為服務鄰里商業活動使用，故行人專用道路系統與鄰近車行交通動線系統無做連結。又行人專用道路寬多為 12 或 15 公尺，與鄰近道路寬度相異，若未來依道路使用需求而開放，容易造成街廓多處交會路口，而產生車道接連衝突，造成交通瓶頸。

對策：

由於本計畫區內除重要幹道為 15 公尺以上道路，一般鄰里單元內大部分為 8 公尺以下巷道，因此從道路寬度而言，現有行人專用道之路寬顯然已達永康區內之重要幹道層級，若解除行人專用道不得通行車輛之限制，應配合各鄰里單元道路系統狀況，重行以都市設計手法減緩因不同寬度路口所造成的交通瓶頸或多叉路口等衝突。

第五章、檢討分析及變更計畫

第一節、變更內容可行性評估

本次專案通盤檢討範圍共有十八處行人專用道，依循前章節相關課題與對策分析說明下，從原都市計畫規劃內容及目的、現今鄰里單元商業區發展型態是否相符、相關法令限制影響建築基地內停車空間設置及建築權利、行人專用道無法與周邊道路系統銜接等限制條件之下，概略得出目前行人專用道之發展態樣主要因是否有無道路通行而影響其使用，如「是否已在專用道用地範圍上興建有建築物」或「行人專用道用地兩側商業區之建築物是否有預留做為道路截角空間」等二大因素，此二種因素是影響本次專案通檢規畫方向之主因，涉及未來若變更成道路是否須因道路截角而拆遷建築設施等因素。

一、現況分類條件

現有行人專用道依發展現況可分類現況有建物直接佔據或部分土地存有建物(A類)，現況為空地或為道路使用或建物沿現況道路建造(B類)(表六、表七)。

二、依分類條件評估說明

由於行人專用道除依原計畫取得土地開闢之外，在衡量現有使用情形以及目前鄰里商業中心之發展趨勢等因素後，擬採配合現況條件予以整體提出解決對策。

目前 18 處行人專用道之發展主要因是否有無道路通行而影響其使用，因此，以變更為道路或廣場可修先解決停車等問題。前述 A 類已在行人專用道用地範圍上興建有建築物者，後續變更為道路或廣場使用均無問題(如商(4)、商(8))；而 B 類已在行人專用道兩側商業區興建建築者，若變更成道路將產生部分建築物需配合留設道路截角而需要拆遷，故若配合現況，則不涉及道路截角者可變更為道路，若需截角者，則可研擬變更為廣場使用(如商(1)、商(6))。而若變更為道路，本專案通檢共有 16 處基地涉及建物截角問題(表八)。

表六 行人專用道發展現況分類表

編號	現況	類型	編號	現況	類型
商(市)	現況道路使用	B	商(9)	現況道路	B
商(1)	空地	B	商(10)	現況道路	B
商(2)	有建物，現況道路與計畫不符合	A	商(11)	建物 有現況道路(巷子)	A B
商(3)	南北向-現況道路 東西向-建物	B A	商(12)	建物	A
商(4)	建物	A	商(14)	有現況道路(巷子)	B
商(5)	有現況道路(巷子)	B	商(15)	有現況道路(巷子)，部分有建物	A B
商(6)	有現況道路(巷子)	B	商(16)	有現況道路(巷子)	B
商(7)	南北向-建物 東西向-現況道路	A B	商(17)	建物	A
商(8)	建物	A	商(18)	部分現況道路	B

(續表六) A類發展現況示意圖

	<p>商(4) 部分道路尚未開闢，行人專用道上佈滿建築。</p>
	<p>商(8) 東北/西南向為大灣路 228 巷，兩側建物沿現況道路建造。西北/東南向上方皆被現況建物佔據。</p>

(續表六) B類發展現況示意圖

	<p>商(1) 行人專用道尚未開闢，建物已預留截角空間。</p>
	<p>商(6) 行人專用道上被建物突出部分佔據，但大部分之人行道空間皆有留設。右側行人專用道同時作為地方巷弄使用，為永二街145巷，兩側建物沿現況道路建造。</p>

表七 行人專用道現況使用評估表

A類，現況部分土地存有建物

編號	地段	涉及一般道路截角之地號	若採一般道路截角涉及之建物類型與棟數
商(市)	大灣段	6209-1、6062-7、6163-13	3棟RC構造(現況人行道路均已留設)
商(2)	蜈蚣潭段	408	2棟RC構造(現況道路兩條被現況建物佔據)
商(3)	埔園段	288、289、298	2棟RC構造(一條已預先留設，另一條被現況建物佔據)
商(4)	安康段	208	1棟RC構造、1棟磚造(三條均未被現況建物佔據)
商(7)	中灣段	882	2棟RC構造、1棟鐵皮(兩條均被現況建物佔據)
商(8)	中灣段	964、965、959、990、989、1009	4棟RC構造(兩條均被現況建物佔據)
商(11)	富強段	763、764、766、749、750、751、752、734、765、747	2棟RC構造、1棟鐵皮、1棟磚造(兩條均被現況建物佔據)
商(12)	東灣段	737-1、889-1、895、899、901、900、888、883、887、996、997、998	現況巷道與人行專用道計畫位置不符(兩條均被現況建物佔據)
商(15)	鹽中段	13、14、15、19、85、86、87、88、89、61、118、355-2	6棟RC構造(一條已預先留設，兩條被現況建物佔據)
商(17)	永興段	593、535、536、537、538、539-1、540、551、550、549、548、546-1、521	現況均為建物

(續表七) A類現況有建物評估分析示意圖

商(2)

南北向：臨時建築與既有建物(2R)佔據

東西向：龍橋街3巷(4M)，建物沿現況道路興建

建議：變更為廣場用地，或依據現況更改商業區街廓



商(2)若劃設為道路用地，影響之現況建築(例：蜈蚣潭段 408 地號)

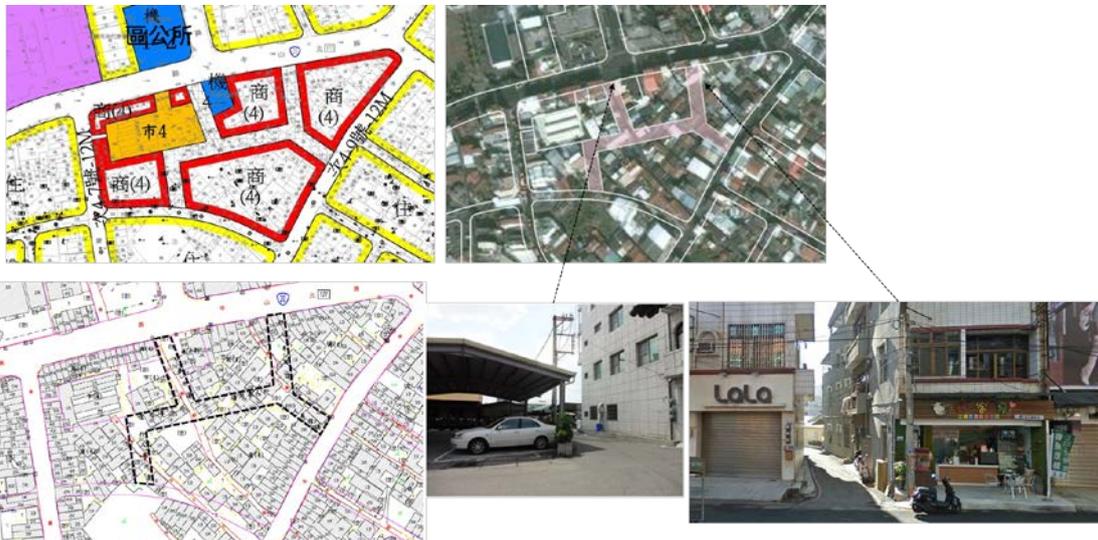


(續表七)

商(4)

計畫道路(行人專用道)與現況不符，建物林立，巷道狹窄。

建議：變更為廣場用地



商(4)若劃設為道路用地，影響之現況建築(例：安康段 208 地號)



(續表七) B類，現況為空地，或為道路使用或建物沿現況道路兩側建造

編號	地段	涉及一般道路截角之地號	若採一般道路截角涉及之建物類型與棟數
商(6)	永二段	370、372、407-8	2棟RC構造、2棟鐵皮(現況做為地方出入巷道使用，但寬度不足)
商(9)	大灣段	7187-4	1棟RC構造
商(10)	大灣段	7941、7935-4、7953	3棟RC構造
商(14)	三村段	489、573	2棟RC構造、兩棟臨時建物(二次施工的車庫)
商(16)	二王段	615、613、612	5棟RC構造
商(18)	永和段	1204、733、690、692	6棟RC構造、
商(1)	現況為空地，變更為道路無截角問題		
商(5)	現況為空地，變更為道路無截角問題		

(續表七) B類現況為空地或建物沿現況道路兩側建造型式分析示意圖

商(5)

南北向：未開闢(既有巷道位於商業區)。

東西向：未開闢(現況為停車、空地)。

就鄰里道路系統而言，不影響鄰里交通，且並無造成太多交通衝突。

現況可留設道路截角，變更為道路用地可行。



商(9)

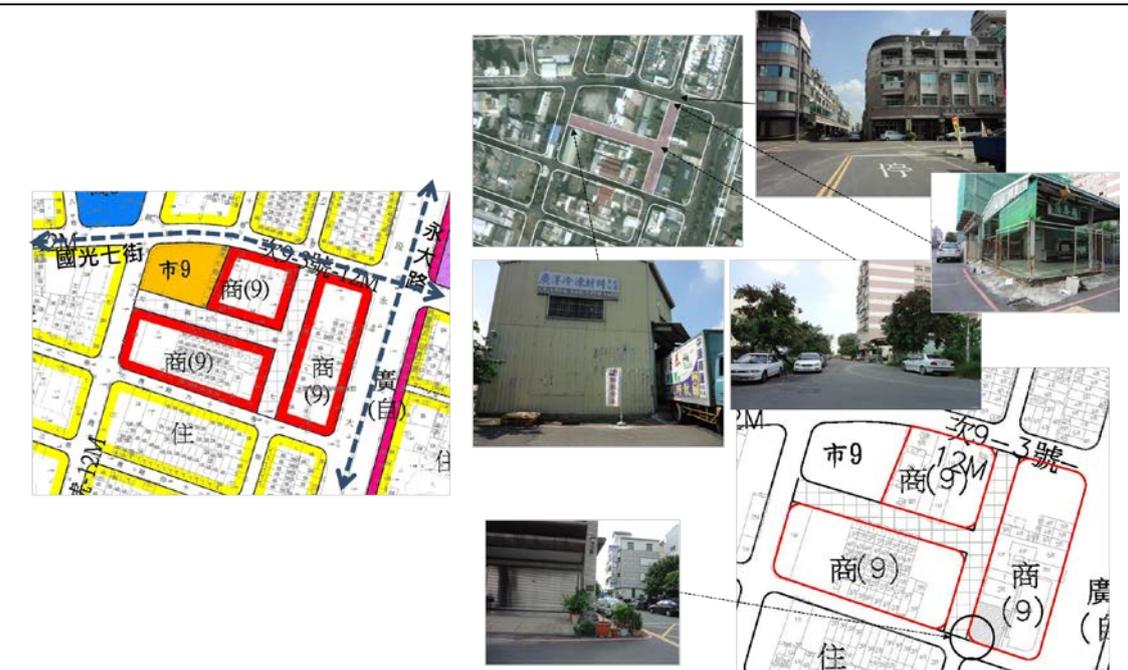
南北向、東西向：皆已開闢，作道路使用。

現況道路兩側已有零星建物(5R)，1處無法截角。

道路系統(東西向)：與鄰里道路不造成衝突。

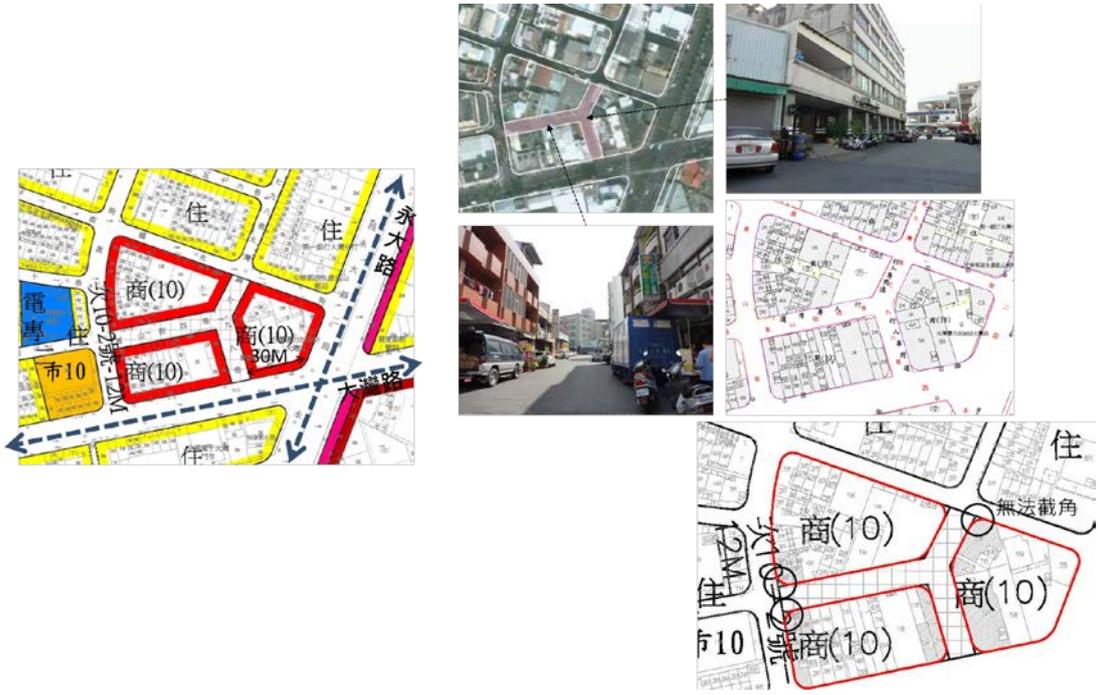
道路系統(南北向)：雖可建構連續之南北向道路，但道路寬度不一，可能衍生交通衝突。

建議變更為廣場用地。

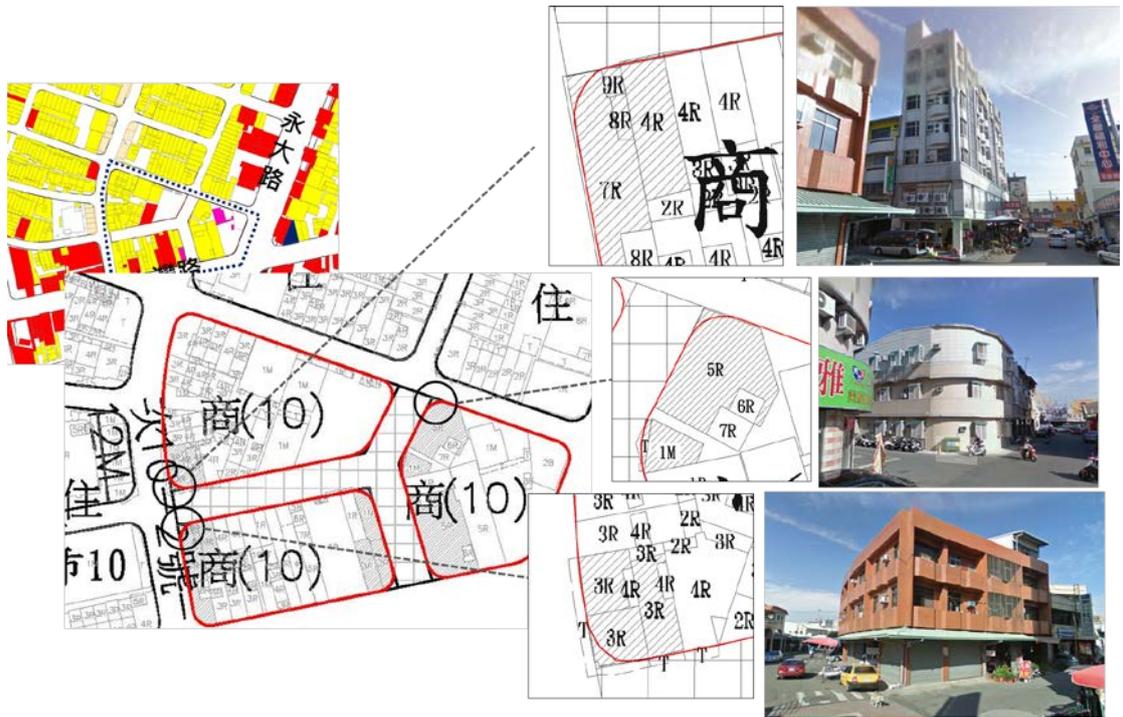


商(10)

南北向、東西向：皆已開闢，作道路使用。
現況道路兩側已有建物(3R & 7R)，且無法截角。
道路系統：南北巷近永大路，恐增加交通衝突。
建議：變更為廣場用地。



商(10)若劃設為道路用地，影響之現況建築



(續表七) 以道路截角研析，本專案通檢共有 16 處基地涉及建物截角問題

編號	現況	涉及道路截角處	若截角涉及建物數	編號	現況	涉及道路截角處	若截角涉及建物數
商(市)	現況道路	3	4	商(9)	現況道路	1	1
商(1)	空地	無	無	商(10)	現況道路	3	3
商(2)	有建物，現況既成巷道(龍橋街 3 巷)與計畫不符合	1	2	商(11)	建物 有現況道路(西勢路 228 巷)	6	3
商(3)	南北向-現況既有巷道(龍埔街 379 巷) 東西向-建物	1	2	商(12)	建物	4	5
商(4)	建物	1	2	商(14)	有現況道路(仁愛街 53 巷、三村二街 11 巷)	4	3
商(5)	現況道路(西勢路 738 巷)	無	無	商(15)	有現況道路(中正路 635 巷)，部分有建物	8	10
商(6)	南北向-部分建物，但大部分空間已配合計畫範圍留設 東西向-現況道路(永二街 145 巷)	2	2	商(16)	南北向-現況道路(忠孝路 477 巷) 東西向-現況道路(永二街 449 巷)斜穿與計畫不符，部分建物	1	2
商(7)	南北向-建物 東西向-現況道路(大民街 50 巷)	1	4	商(17)	建物	4	4
商(8)	建物	3	4	商(18)	現況道路(復華五街、復華三街 76 巷)	4	5

三、綜合評估

由於目前行人專用道之使用亦發現已有多處商業區現況建築物利用行人專用道指定為建築線，並無留設道路截角空間，依「變更為道路用地」方案、「變更為廣場用地」方案或「變更為廣場兼道路用地」方案說明如下(表八)：

(一) 若採「變更為道路用地」方案：

1. 因目前已有多處商業區現況建築物以行人專用道指定為建築線而興建，並無留設截角空間。
2. 日後若辦理用地徵收時，將涉及部分建築物拆除致土地及建築物所有權人權益受損問題。

(二) 若採「變更為廣場用地」方案

1. 此方案可延續當時都市計畫之劃設內容與目的，亦無涉及道路截角問題。
2. 但兩側建築基地無法以其他得行駛車輛之道路留設停車空間，且鄰里商業區周邊多無劃設停車場用地，未能符合選逛購物所衍生之停車空間需求。

(三) 建議方案：「變更為廣場兼供道路使用」

1. 兼顧商業區選逛購物環境重新型塑及衍生停車空間需求，並同時解決建築基地內停車空間設置及建築權利問題。
2. 以廣場用地為主、道路用地為輔，可與鄰近道路動線配置構成完整系統，於廣場兼供道路使用內適當區隔車行與人行動線，並利用街道設計方式使車輛進入商業區時減緩行駛速度，以避免交通衝突及維護行人步行安全。
3. 藉由簡易植栽綠美化、步道整平、街道傢俱設置等原則，亦可引導商業活動空間活絡發展。

表八 變更內容可行性評估一覽表

課題	影響因子	變更為道路用地	變更為廣場用地	變更為廣場兼供道路使用
原都市計畫規劃內容及目的，不符商業區發展型態	原規劃內容及目的	未能符合當時劃設行人專用道之規劃意旨	延續原規劃目的，形塑以步行為主之空間型態	延續原規劃目的，形塑以步行為主，行車為輔之空間型態
	行人安全與購物氛圍	喪失原行人徒步選購空間，未能保障往來行人穿越安全	保有良好之帶狀選購空間，並適度保障行人安全	保有適當帶狀選購空間，透過廣(道)之設計，適當區隔行人與車輛動線
相關法令限制影響建築基地內停車空間設置及建築權利	建築權益	商業區可設置停車出入口於變更基地內	商業區較不適宜設置停車出入口於變更基地內	商業區可設置停車出入口於變更基地內
行人專用道無法與周邊道路系統銜接	道路截角	需劃設截角，涉及部分已依行人專用道指建之土地所有權人權益	不涉及已依行人專用道指建之土地所有權人權益	不涉及已依行人專用道指建之土地所有權人權益
	道路系統之串聯	與鄰近道路路口不相接，且道路不等寬，易造成交通衝擊	商業區以廣場相互聯繫，並使車輛行駛於商業區外圍，以維護行人用路安全	廣(道)採人車分離，透過設計手法使車輛放慢速度進入商業區內，以適度銜接周邊道路系統

第二節、變更計畫綜理

此次專案通盤檢討，致其土地使用面積變動詳表九，其變更位置圖六，變更示意圖如圖七至圖二十二。

表九 變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫 (公頃)	變更後 (公頃)	
第一案	商(1)，龍中街以東、竹園一街以南、龍橋街以西、竹南街以北	行人專用道 0.27	廣場(兼道路用使用)(1) 0.27	1.原都市計畫規劃內容及目的，不符商業區發展型態 2.相關法令限制影響建築基地內停車空間設置及建築權利 3.行人專用道無法與周邊道路系統銜接
第二案	商(2)，龍潭街以西、育樂街以南、龍埔街以北、以東無接臨已開闢道路	行人專用道 0.26	廣場(兼道路用使用)(2) 0.26	
第三案	商(3)，中山路以東、龍埔街以南、浦東街以西、埔園街以北	行人專用道 0.28	廣場(兼道路用使用)(3) 0.28	
第四案	商(4)，永康街以東、永中街以西、中山北路以南	行人專用道 0.36	廣場(兼道路用使用)(4) 0.36	
第五案	商(5)，大同街以東、國民路以西、永平街以南、西勢路以北	行人專用道 0.23	廣場(兼道路用使用)(5) 0.23	
第六案	商(六)，永和街以南、永勝街以北、以東以西無鄰已開闢道路	行人專用道 0.16	廣場(兼道路用使用)(6) 0.16	
第七案	商(7)，大民路以東，大灣六街以南、大灣路以西、民族路以北	行人專用道 0.20	廣場(兼道路用使用)(7) 0.20	
第八案	商(8)，大民路以東、民族路以南、大灣路以西、大灣五街以北	行人專用道 0.20	廣場(兼道路用使用)(8) 0.20	
第九案	商(9)，大勇路以東、國光七街以南、永大路二段以西、永華路 212 巷以北	行人專用道 0.23	廣場(兼道路用使用)(9) 0.23	

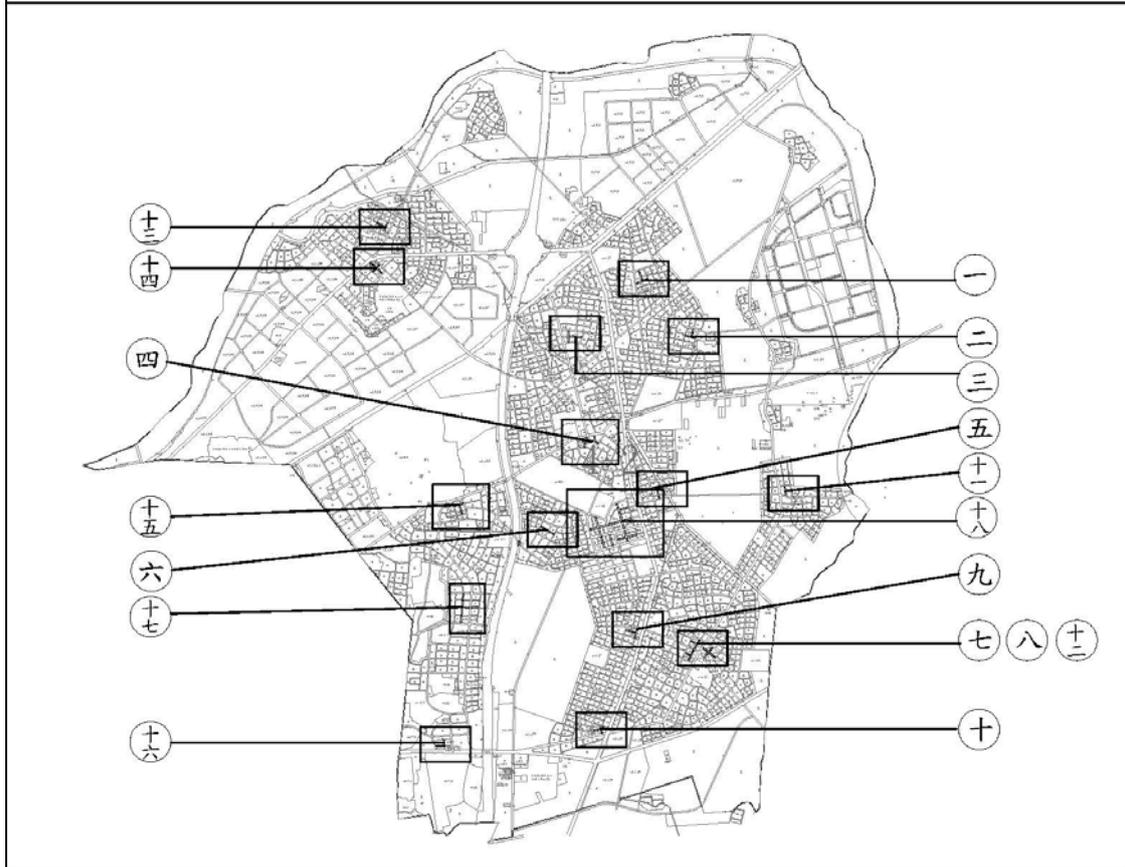
(續表九) 變更內容綜理

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫 (公頃)	變更後 (公頃)	
第十案	商(10)，崑山街以東、國光一街以南，永大路二段以西、大灣路以北	行人專用道 0.17	廣場(兼道路用使用)(10) 0.17	同上
第十一案	商(11)，富強路二段以東、以南無接臨已開闢道路西勢路 228 巷以西、西勢路以北	行人專用道 0.17	廣場(兼道路用使用)(11) 0.17	
第十二案	商(12)，民族路以東、大灣六街以南、中灣五街以西、民族路以北	行人專用道 0.31	廣場(兼道路用使用)(12) 0.31	
第十三案	商(14)，三村二街以南、仁愛街以西，仁愛街 53 巷以北	行人專用道 0.20	廣場(兼道路用使用)(14) 0.20	
第十四案	商(15)，中正南路以東、中正路以南、以西無臨已開闢道路、中正六街以北	行人專用道 0.27	廣場(兼道路用使用)(15) 0.27	
第十五案	商(16)，永二街 459 巷以東、中山南路以南、中山南路 447 巷以西、以北無臨已開闢道路	行人專用道 0.22	廣場(兼道路用使用)(16) 0.22	
第十六案	商(17)，復興路 246 巷以東、北側與東側無臨已開闢道路、復興路以北	行人專用道 0.17	廣場(兼道路用使用)(17) 0.17	
第十七案	商(18)，復華六街 93 巷以東、復華六街以南、國華街以西、復華三街以北	行人專用道 0.57	廣場(兼道路用使用)(18) 0.57	
第十八案	商(市)，永華路以東、永大路二段以西、文化路以北	行人專用道 1.85	廣場(兼道路用使用)(市) 1.85	

註：1. 本計畫凡未指明變更部分，均應以原有計畫為準

2. 實際面積應以地政單位依據核定圖實施地籍分割測量後之數值為準

變更高速公路永康交流道附近特定區計畫 (行人專用道用地專案通盤檢討)案位置示意圖



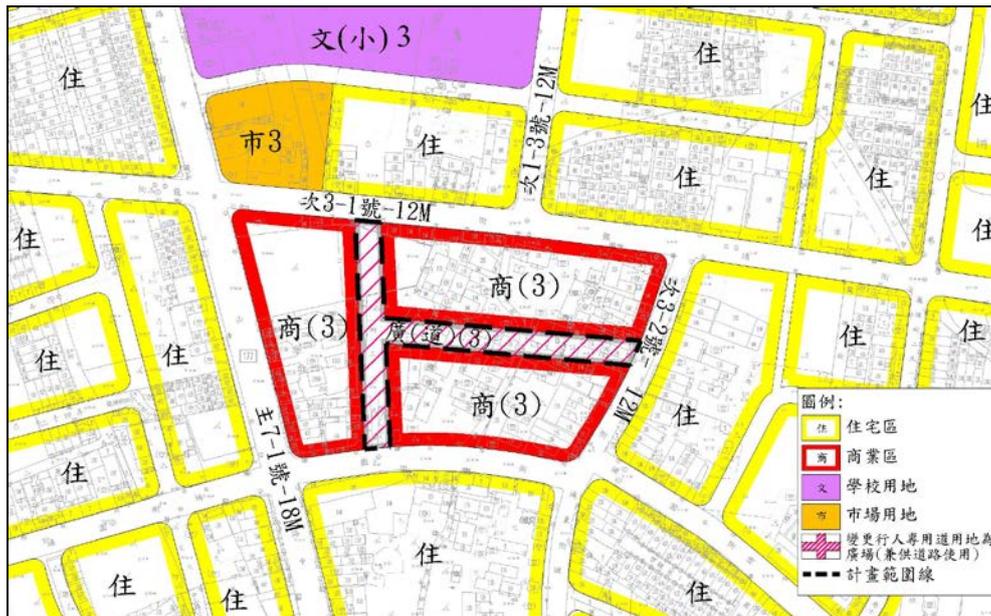
圖六 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫
(行人專用道專案通盤檢討)案位置示意圖



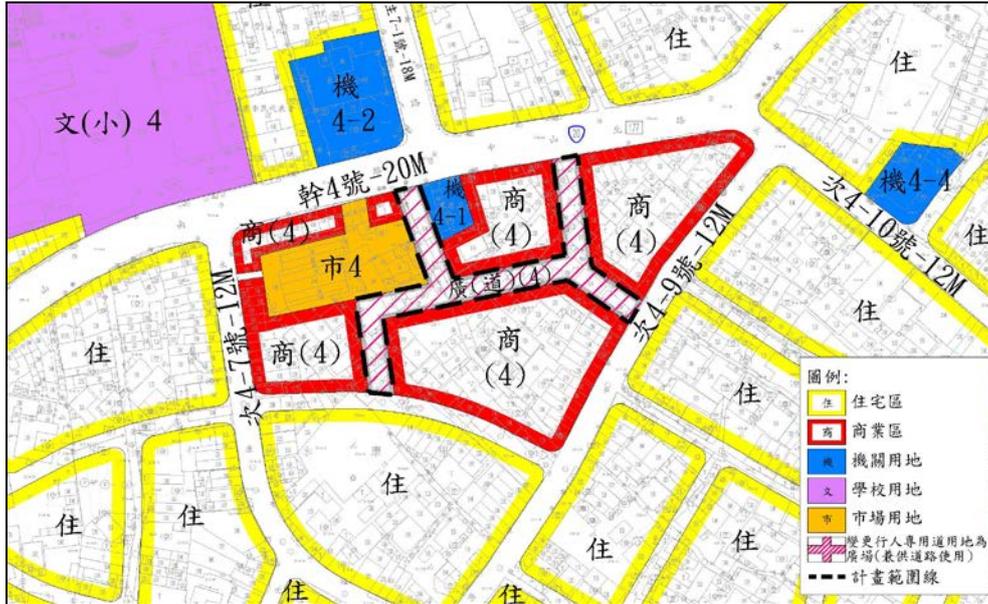
圖七 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫
(行人專用道專案通盤檢討)案示意圖(第一案)



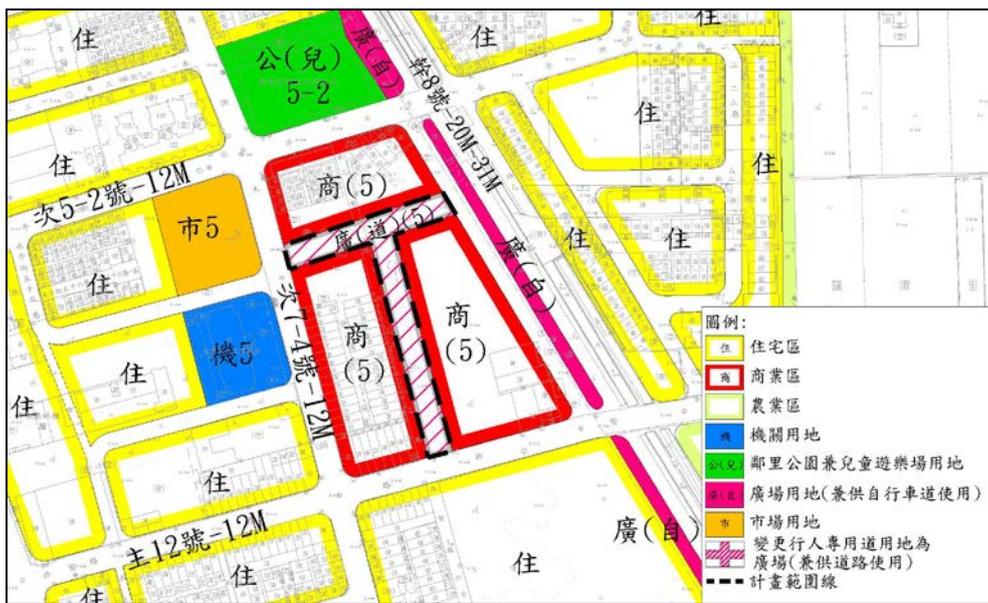
圖八 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫
(行人專用道專案通盤檢討)案示意圖(第二案)



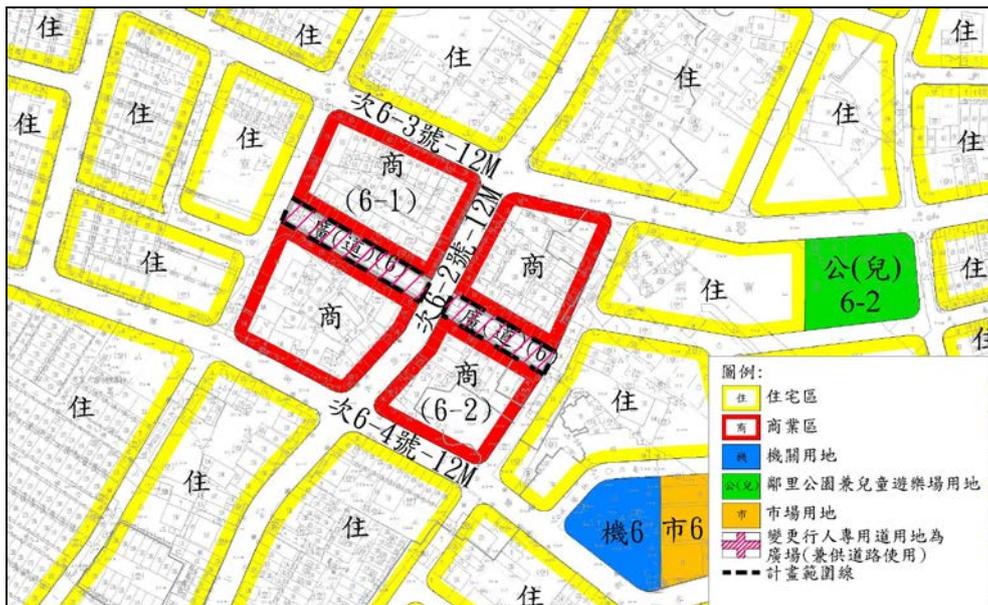
圖九 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫
(行人專用道專案通盤檢討)案示意圖(第三案)



圖十 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫
(行人專用道專案通盤檢討)案示意圖(第四案)



圖十一 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫
(行人專用道專案通盤檢討)案示意圖(第五案)



圖十二 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫
 (行人專用道專案通盤檢討)案示意圖(第六案)



圖十三 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫
 (行人專用道專案通盤檢討)案示意圖(第七案、第八案、第十二案)



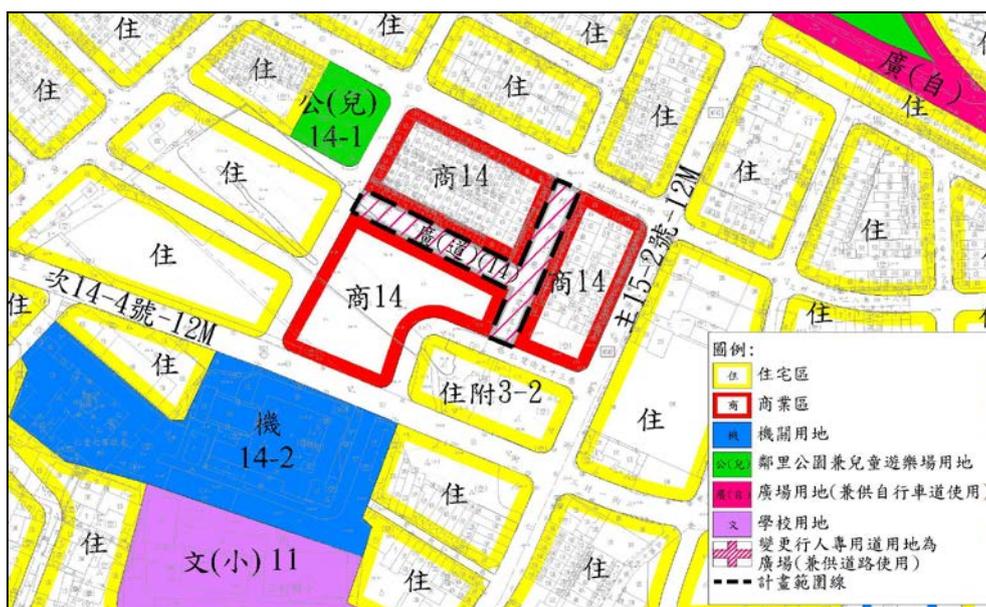
圖十四 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫
(行人專用道專案通盤檢討)案示意圖(第九案)



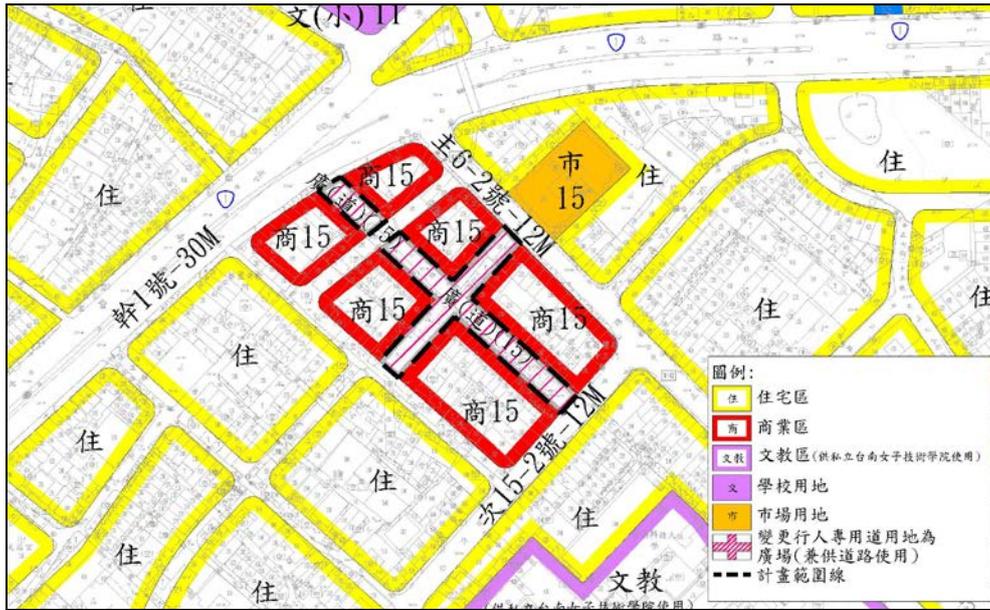
圖十五 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫
(行人專用道專案通盤檢討)案示意圖(第十案)



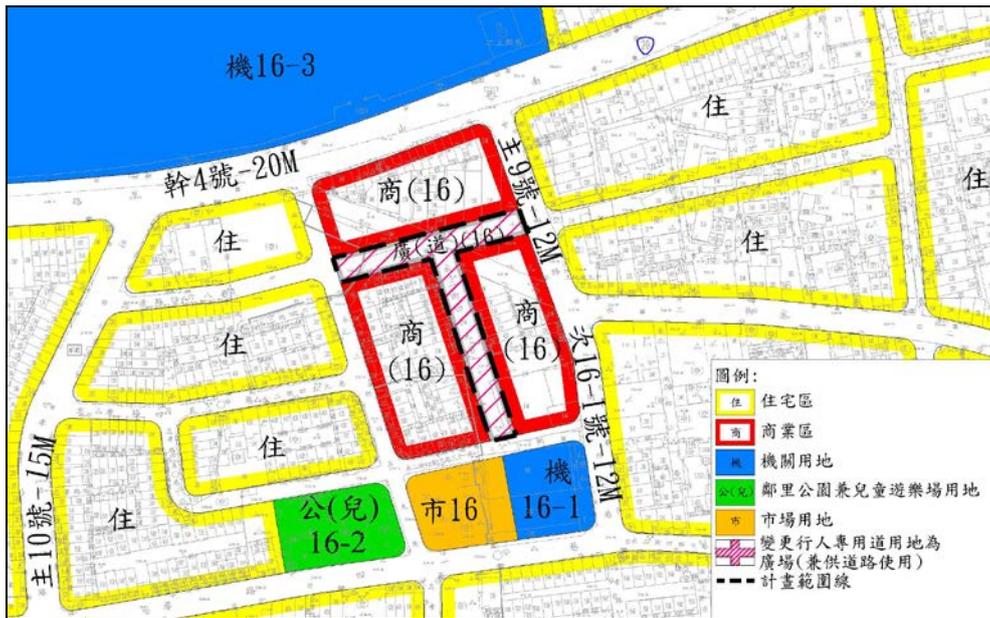
圖十六 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫
(行人專用道專案通盤檢討)案示意圖(第十一案)



圖十七 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫
(行人專用道專案通盤檢討)案示意圖(第十三案)



圖十八 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫
(行人專用道專案通盤檢討)案示意圖(第十四案)



圖十九 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫
(行人專用道專案通盤檢討)案示意圖(第十五案)



圖二十 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫
 (行人專用道專案通盤檢討)案示意圖(第十六案)



圖二十一 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫
(行人專用道專案通盤檢討)案示意圖(第十七案)

第三節、檢討後計畫

本案合計6.11公頃人行專用道，變更為廣場(兼供道路使用)。詳細各分區異動如表十所示。

表十 變更前後土地使用面積綜理表

項 目 分區/用地別	原計畫面 積 (公頃)	增減面積 (公頃)	變更後		
			面積 (公頃)	百分比 (%)	
住宅區	812.80	-	812.80	29.66	
商業區	34.98	-	34.98	1.28	
工業區	816.69	-	816.69	29.80	
零星工業區	6.723	-	6.723	0.25	
保存區	0.058	-	0.058	0.00	
旅館區	2.05	-	2.05	0.07	
保護區	12.042	-	12.042	0.44	
文教區(供私立崑山大學使用)	16.125	-	16.125	0.59	
文教區(供私立南臺科技大學使用)	9.55	-	9.55065	0.35	
文教區(供私立臺南女子技術學院使用)	13.41	-	13.41	0.49	
農業區	938.44	-	938.44	34.24	
河川區	57.61	-	57.61	2.10	
運輸中心	14.59	-	14.59	0.53	
加油站專用區	0.66	-	0.66	0.02	
天然氣儲氣槽等設施專用區	1.83	-	1.83	0.07	
液化天然氣專用區	0.22	-	0.22	0.01	
電信事業專用區	0.00	-	0.00	0.00	
第一種電信專用區	0.21	-	0.21	0.01	
第二種電信專用區	0.76	-	0.76	0.03	
倉儲批發專用區	1.19	-	1.19	0.04	
宗教專用區	0.61	-	0.61	0.02	
創意設計園區專用區	0.005	-	0.005	0.00	
小計	2740.57	2740.57	2740.57	100.00	
公	機關用地	120.752	-	120.752	3.41
共	國小用地	32.33	-	32.33	0.91

變更高速公路永康交流道附近特定區計畫
行人專用道專案通盤檢討案計畫書

項 目 分區/用地別	原計畫面 積 (公頃)	增減面積 (公頃)	變更後		
			面積 (公頃)	百分比 (%)	
設 施 用 地	國中用地	24.41	-	24.41	0.69
	國中小用地	5.13	-	5.13	0.14
	國中用地(供完全中學使用)	4.88	-	4.88	0.14
	高中(職)用地	23.01	-	23.01	0.65
	水利用地	11.97	-	11.97	0.34
	市場用地	4.27	-	4.27	0.12
	公園用地	51.08	-	51.08	1.44
	綠地	4.90	-	4.90	0.14
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	14.16	-	14.16	0.40
	兒童遊樂場用地	1.40	-	1.40	0.04
	變電所用地	0.76	-	0.76	0.02
	停車場用地	6.55	-	6.55	0.18
	墓地	12.79	-	12.79	0.36
	行人專用道用地	6.11	-6.11	0	0.00
	自來水事業用地	2.13	-	2.13	0.06
	電路鐵塔用地	0.06	-	0.06	0.00
	垃圾處理場用地	10.24	-	10.24	0.29
	社教用地	1.01	-	1.01	0.03
	體育場用地	9.44	-	9.44	0.27
	抽水站用地	1.91	-	1.91	0.05
	公用事業用地	0.17	-	0.17	0.00
	廣場用地	1.08			0.00
	廣場(兼停車場)用地	4.61	-	4.61	0.13
	廣場用地(兼供自行車道使用)	7.75	-	7.75	0.22
	廣場(兼供道路使用)	0	+6.11	6.11	0.17
	河道用地	3.03	-	3.03	0.09
	污水處理廠用地	9.03	-	9.03	0.25
	電業設施用地	0.003	-	0.003	0.00
	道路用地	334.01		334.01	0.00
	道路廣場用地	0.08	-	0.08	0.00
	道路用地(兼供河川使用)	3.63	-	3.63	0.10
	道路用地(兼供體育場使用)	0.52	-	0.52	0.01
	高速公路用地	64.43	-	64.43	1.82
	高速公路用地兼供水利使用	0.01	-	0.01	0.00

項 目 分區/用地別	原計畫面 積 (公頃)	增減面積 (公頃)	變更後	
			面積 (公頃)	百分比 (%)
高速公路用地兼供道路使用	1.53	-	1.53	0.04
縱貫鐵路用地	24.60	-	24.60	0.69
縱貫鐵路用地兼供高速公路使用	0.28	-	0.28	0.01
堤防用地(兼供道路使用)	0.00	-	0.00	0.00
小計	804.02			0.00
合計	3544.60		3544.60	100%

第六章、實施進度及經費

本案開發範圍內私有土地部分，未來將採一般徵收方式辦理開發，由臺南市政府負責辦理開發事宜。目前土地權屬與未來開發取得方式如表十一所示。

表十一 事業與財務計畫表

公共設施 種類	計畫 面積	土地取得方式				開發經費			主辦單位	經費來源
		徵 購	市 地 重 劃	區 段 徵 收	其 他	土地徵購費 及地上物補 償(萬元)	工程費 (萬元)	合計 (萬元)		
廣(道)(1)	0.26	✓				5205.00	416.00	5621.00	臺南市 政府	1、逐年編 列預算 2、爭取上 級補助
廣(道)(2)	0.25	✓				5756.24	400.00	6156.24		
廣(道)(3)	0.27	✓				6084.07	432.00	6516.07		
廣(道)(4)	0.34	✓				6182.34	544.00	6726.34		
廣(道)(5)	0.22	✓				4379.06	352.00	4731.06		
廣(道)(6)	0.16	✓				3566.78	256.00	3822.78		
廣(道)(7)	0.19	✓				4368.43	304.00	4672.43		
廣(道)(8)	0.20	✓				4572.40	320.00	4892.40		
廣(道)(9)	0.23				✓	12.75	368.00	380.75		
廣(道)(10)	0.16				✓	0.00	256.00	256.00		
廣(道)(11)	0.17	✓				3950.91	272.00	4222.91		
廣(道)(12)	0.30	✓				7395.66	480.00	7875.66		
廣(道)(14)	0.20	✓				3955.80	320.00	4275.80		
廣(道)(15)	0.26	✓				5546.94	416.00	5962.94		
廣(道)(16)	0.21	✓				4598.69	336.00	4934.69		
廣(道)(17)	0.16				✓	799.00	256.00	1055.00		
廣(道)(18)	0.55	✓				3344.43	880.00	4224.43		
廣(道)(市)	1.80				✓	0.00	416.00	2880.00		
小計						69718.51	9488.00	79206.51		

註：1、實際面積應以地政單位依據核定圖實施地籍分割測量後之數值為準。

2、表內各項公共設施用地得視實際開發需求，以區段徵收或市地重劃等整體開發方式取得。

3、土地徵購費參考內政部不動產交易實價查詢服務網(交易期間:101年4月至102年4月)。

4、地上物補償費參考臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例。

5、土地取得方式所列「其他」乙項，因土地均為國有，未來將由需地機關辦理依法辦理撥用或以其他方式取得。