

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)說明書

台南縣政府

中華民國九十五年四月

台 南 縣 變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表	
項 目	說 明
都市計畫名稱	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第二階段)
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條
變更都市計畫機關	台南縣政府
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	無
本案公開展覽之起迄日期	公告：民國 91 年 7 月 10 日起至民國 91 年 8 月 8 日止 刊登於 91 年 7 月 8 日自由時報 40 版
	公開展覽：自民國 92 年 10 月 4 日起至民國 92 年 11 月 2 日止，刊登於 92 年 10 月 1、2、3 日台灣新生報第 1、15、13 版
	公開展覽說明會：日期 92 年 10 月 13 日 地點：永康市社教中心
	再公開展覽：自民國 94 年 9 月 26 日起至民國 94 年 10 月 26 日止，刊登於 94 年 9 月 26、27、28 日聯合報第 F7 版
	再公開展覽說明會： 1.日期：94 年 10 月 5 日 地點：仁德鄉公所會議室 2.日期：94 年 10 月 6 日 地點：新化鎮公所會議室 3.日期：94 年 10 月 7 日 地點：永康市社教中心
人民團體對本案之反映意見	詳人民或團體陳情意見綜理表
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣級 台南縣都市計畫委員會 93 年 10 月 08 日 第 180 次會審查通過
	中央級 1.內政部都市計畫委員會 94 年 09 月 06 日 第 616 次會審查通過 2.內政部都市計畫委員會 94 年 12 月 27 日 第 624 次會審查通過

## 圖 目 錄

圖一	現行高速公路永康交流道附近特定區都市計畫示意圖 -----	6
圖二	變更高速公路永康交流道附近特定區(第三次通盤檢討)(第二階段)變更位置示意圖 -----	26
圖三	變更高速公路永康交流道附近特定區(第三次通盤檢討)(第二階段)示意圖 ----	33

## 表 目 錄

表一	現行高速公路永康交流道附近特定區計畫土地使用面積表 -----	4
表二	現行高速公路永康交流道附近特定區計畫公共設施用地明細表 -----	10
表三	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)(第二階段)變更內容明細表 -----	21
表四	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)(第二階段)變更土地使用面積統計表 -----	27
表五	變更高速公路永康道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)檢討前後土地使用面積對照表 -----	30
表六	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)公共設施用地明細表 -----	32
表七	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)事業及財務計畫表 -----	34
表八	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)附帶條件地區彙整表 -----	35

## 壹、計畫緣起

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

「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案」(以下簡稱本次通盤檢討)於民國 93 年 10 月 8 日經台南縣都市計畫委員會第 180 次會審議通過，並於民國 94 年 9 月 6 日及民國 94 年 12 月 27 日經內政部都市計畫委員會第 616 次及第 624 次會審議通過。依內政部都市計畫委員會決議，本府得視實際發展需要，分階段報請內政部核定，依法公告發布實施；爰此，為爭取時效，本府將審決通過且可逕予報部核定之案件，納入本次通盤檢討之第一階段計畫書、圖報由內政部逕予核定，並於民國 95 年 2 月 6 日公告發布實施在案。

然除第一階段發布實施之案件外，尚有部分案件新增或超出原公開展覽範圍，須再重新補辦公開展覽及說明會(變更內容明細表新編號第一-3、一-4、一-5、二-3、二-4、三-1、三-2、三-3、三-5、三-6、四-1 案)，或須簽訂協議書(變更內容明細表新編號第一-2、一-5、三-6 案)、取得土地所有權人同意依回饋規定辦理文件(變更內容明細表新編號第一-1、一-3 案)、取得相關證明文件(變更內容明細表新編號第一-6、二-2、三-5 案)等案件。本府業於民國 94 年 9 月 26 日起至民國 94 年 10 月 26 日止辦理再公開展覽及說明會之法定程序，並已取得上開相關文件納入計畫書中載明。

綜此，本府將上述案件納入第二階段計畫書、圖，並依內政部都市計畫委員會第 616 次會及第 624 次會之決議內容修正計畫書、圖完竣，報由內政部逕予核定。

## 貳、法令依據

依據都市計畫法第 26 條。

## 參、現行計畫概要

### 一、計畫範圍及面積

計畫範圍東與新市鄉、新化鎮及歸仁鄉相鄰，南至永康市行政界線，西與台南市都市計畫相鄰接，北至鹽水溪，包括永康市之大部分、新化鎮之一小部分及新劃入都市計畫界線土地在內，計畫面積 3,544.60 公頃。

### 二、計畫年期

以民國 100 年為計畫目標年。

### 三、計畫人口及居住密度

計畫人口為 180,000 人，居住密度每公頃約 210 人。

### 四、土地使用分區計畫(詳表一)

#### (一)住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設 18 個住宅鄰里單元，面積合計 799.638 公頃。

#### (二)商業區

劃設市鎮中心商業區及鄰里中心商業區，面積合計 34.62 公頃。

#### (三)工業區

共劃設工業區面積合計 691.810 公頃，分別指定為甲種、乙種工業區。

#### (四)零星工業區

共劃設零星工業區三十九處，編號為「零工(1)~(17)」及「零工(19)~(40)」，面積合計 8.128 公頃。

#### (五)旅館區

劃設旅館區一處，面積 2.050 公頃。

#### (六)文教區

劃設文教區三處，即「文教區（供私立南台科技大學使用）」、

「文教區(供私立崑山科技大學使用)」、「文教區(供私立臺南女子技術學院使用)」，現為崑山科技大學、台南女子技術學院及南台科技大學所使用，面積共計 37.316 公頃。

(七)保護區

高速公路沿線兩側部分配合劃設為保護區，面積 12.042 公頃。

(八)農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積 1,127.544 公頃。

(九)河川區

劃設河川區二處，位於工(乙)8 西、南側，即為大灣大排、太子廟中排，面積合計 5.710 公頃。

(十)運輸中心

劃設運輸中心一處，面積 14.750 公頃。

(十一)加油站專用區

劃設加油站專用區三處，面積合計 0.310 公頃。

(十二)天然儲氣槽等設施專用區

劃設天然氣儲槽等設施專用區一處，面積 1.840 公頃。

(十三)液化天然氣專用區

劃設液化天然氣專用區一處，面積 0.220 公頃。

(十四)電信事業專用區

劃設電信事業專用區四處，面積 1.000 公頃。

(十五)倉儲批發專用區

劃設倉儲批發專用區一處，面積 1.190 公頃。

(十六)宗教專用區

劃設宗教專用區一處，面積 0.440 公頃。

## 五、公共設施用地計畫(詳表二)

### (一)機關用地(含軍事用地)

共劃設機關用地三十四處，面積合計 121.352 公頃。

### (二)學校用地

#### 1.國小用地

共劃設國小用地十二處，面積合計 32.290 公頃。

#### 2.國中用地

共劃設國中用地七處，面積合計 29.340 公頃。

#### 3.國中小用地

共劃設國中小用地一處，面積合計 5.130 公頃。

#### 4.國中用地(供完全中學使用)

共劃設國中用地(供完全中學使用)一處，面積合計 4.880 公頃。

#### 5.高中(職)用地

劃設高中(職)用地二處，面積合計 30.610 公頃。

### (三)公園用地

共劃設公園用地十二處，面積合計 52.933 公頃。

### (四)鄰里公園兼兒童遊樂場及兒童遊樂場用地

共劃設鄰里公園兼兒童遊樂場五十四處，面積合計 14.160 公頃；共劃設兒童遊樂場四處，均位於大橋國中區段徵收範圍內，面積合計 1.060 公頃。

### (五)綠地

依自然地形或其設置目的劃設，面積合計 5.790 公頃。

### (六)水利用地

永康工業區外至鹽水溪堤防之現有排水溝，面積 11.970 公頃。

(七)市場用地

共劃設零售市場用地二十一處，面積合計 4.390 公頃。

(八)變電所用地

共劃設變電所用地三處，面積合計 0.760 公頃。

(九)停車場用地

共劃設停車場用地六處，面積合計 6.550 公頃。

(十)墓地

共劃設墓地二處，面積合計 12.940 公頃。

(十一)廣場兼停車場用地

共劃設廣場兼停車場用地十二處，面積合計 4.605 公頃。

(十二)行人專用道用地

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 6.110 公頃。

(十三)鐵路用地

鐵路用地位於計畫區北側，面積合計 24.602 公頃。

(十四)自來水事業用地

配合自來水公司台南配水中心、加壓站劃設，面積合計 2.130 公頃。

(十五)電路鐵塔用地

配合台灣電力公司興建鐵塔需要共劃設七處，面積合計 0.080 公頃。

(十六)垃圾處理場用地

配合計畫區內廢棄物處理需要劃設一處，面積合計 10.240 公頃。

(十七)社教用地

配合計畫區內興建文化中心及里活動中心，劃設社教用地二處，面積合計 1.010 公頃。

(十八)體育場用地

共劃設體育場二處，面積合計 10.130 公頃。



(十九)抽水站用地

配合計畫區排水劃設抽水站用地一處，面積合計 0.620 公頃。

(二十)公用事業用地

係配合公共事業需要劃設公用事業用地一處，位於大橋國中區段徵收地區，面積合計 0.170 公頃。

(二十一)廣場用地

共劃設廣場用地一處，面積合計 1.080 公頃。

(二十二)污水處理廠用地

共劃設污水處理廠用地二處，面積合計 9.610 公頃。

(二十三)電業設施用地

共劃設電業設施用地一處，面積合計 0.0029 公頃。

(二十四)高速公路用地

高速公路用地貫穿永康市中央，面積合計 65.700 公頃。

(二十五)道路用地

道路用地面積合計 322.851 公頃。

(二十六)道路廣場用地

共劃設道路廣場用地一處，面積合計 0.080 公頃。

(二十七)高速公路用地兼供水利使用

劃設高速公路用地兼供水利使用面積 0.010 公頃。

(二十八)高速公路用地兼供道路使用

劃設高速公路用地兼供道路使用面積 0.380 公頃。

(二十九)縱貫鐵路用地兼供高速公路使用

劃設縱貫鐵路用地兼供高速公路使用面積 0.280 公頃。

(三十)堤防用地(兼供道路使用)

劃設堤防用地(兼供道路使用)面積 3.190 公頃。

## 肆、變更內容

本次通盤檢討第二階段納入計畫書、圖之變更案件共計 17 件，依變更內容性質可分為變更為使用分區類、變更為公共設施用地類、變更為道路用地類、解除及變更附帶條件規定類等四大類，說明如下：

### 一、變更為使用分區類

#### (一)變更為住宅區

##### 1.變更內容明細表新編號第一-1 案

「市 14-1」市場用地及「機 14-1」機關用地自計畫發布實施迄今皆未徵收開闢，為土地有效利用、改善環境並顧及地主權益，配合鄰近土地使用分區，變更部分市場用地及機關用地為住宅區。

本案附帶條件規定：「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。」，並已取得土地所有權人(變更範圍土地為同一所有權人持有)同意依上述附帶條件規定辦理(詳附件二)。

##### 2.變更內容明細表新編號第一-2 案

為「公 3」、「體 2」用地之完整性及都市發展需要，檢討變更零星農業區為住宅區，另為符「都市計畫農業區檢討變更審議規範」回饋精神，變更農業區範圍 40%土地為公園用地及體育場用地以回饋地方。

本案附帶條件規定：「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。」，土地所有權人並與本府簽訂協議書具結保證依上述附帶條件規定辦理(詳附件三)。

#### (二)變更為商業區

##### 變更內容明細表新編號第一-3 案

該車站用地自民國 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，且所有權人前已負擔重劃區公共設施及工程經費(公共設施負擔比例 20.17%，費用負擔比例 13.96%，合計平均負擔比例 34.13%)，分回土地卻無法開闢利用，故為維所有權人權益，配合鄰近土地使用分區變更為商業區。

本案附帶條件規定：「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。」，並已取得私有土地所有權人 3/5 以上，及其土地總面積超過範圍內私有土地總面積 2/3(私有土地所有權人共 16 人，私有土地總面積 3582m<sup>2</sup>，其中 10 人提出同意變更文件，其土地總面積為 3037 m<sup>2</sup>)同意依上述附帶條件規定辦理(詳附件四)。

### (三)變更為農業區

#### 變更內容明細表新編號第一-4 案

建國段 633 號土地原為農業區建地目，已可申請建築，然經第二次通盤檢討劃入幹 3-1 號道路整體開發區內，規定以附帶條件方式開發，因而閒置迄今。考量原開發方式執行不易及土地所有權人權益，將住宅區恢復為農業區。

### (四)變更為文教區(供私立台南女子技術學院使用)

#### 變更內容明細表新編號第一-5 案

為配合學校校地整體規劃利用及道路安全考量，變更部分道路用地為文教區(供私立台南女子技術學院使用)、住宅區；部分住宅區為文教區(供私立台南女子技術學院使用)及道路用地；部分文教區(供私立台南女子技術學院使用)為道路用地。

本案附帶條件規定：「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。」，申請人並與本府簽訂協議書具結保證依上述附帶條件規定辦理(詳附件五)。

本變更案之文教區(供私立台南女子技術學院使用)變更為道路用地部分，於報部審議階段原為文教區變更為道路用地，惟因配合本次通盤檢討第一階段計畫書變更內容明細表變更案第一-4 案之變更內容，故調整分區名稱。另變更範圍土地於報部審議階段時原載明除小部分國有地(約 0.004 公頃)，餘均屬台南女子技術學院所有，惟經重新清查尚含 1 筆私有地，業已取得土

地所有權人同意變更文件並納入協議書中載明。

#### (五)變更為加油站專用區

變更內容明細表新編號第一-6 案

為解決原加油站基地範圍狹小，致使加油車輛進出困難之問題，變更部分甲種工業區為加油站專用區(相關加油站配置圖詳附件六)。

## 二、變更為公共設施用地類

#### (一)變更為廣場用地(兼供自行車道使用)

變更內容明細表新編號第二-1 案

為顧及鐵路兩側所有權人權益及建築線之指定，並建立本特定區計畫綠帶系統，將計畫區內「台糖鐵路用地」全部變更為「廣場(兼供自行車道使用)」，並詳予整體規劃、設計自行車道系統。

#### (二)變更為河道用地

變更內容明細表新編號第二-2 案

該行水區之劃設係供永康市蜈蚣潭中排使用，為統一土地使用分區名稱，依「河川及區域排水流經都市計畫區之使用劃定原則」及台南縣政府工務局民國 94 年 10 月 26 日工水字第 0940006421 號函認定(詳附件七)，該行水區係屬原非河道經都市計畫之設置始成河道之公共設施用地，故予以變更為河道用地。

#### (三)變更為電路鐵塔用地

變更內容明細表新編號第二-3 案

為適應經濟發展及實際使用需要，配合台電公司預設鐵塔位置，變更部分農業區為電路鐵塔用地。

#### (四)變更為高速公路用地兼供道路使用

變更內容明細表新編號第二-4 案

為兼顧「零工 26」興建廠房指定建築線及進出之需求，將留設作為農路供當地居民通行之部分高速公路用地變更為高速公路用地(兼供道路使用)。

### 三、變更為道路用地類

#### (一)增設及拓寬道路

##### 1.變更內容明細表新編號第三-1 案

為加強台南市與永康市之連繫及增加工業區對外之可及性，將工 1-4 號道路(正南六街)向北延伸，並拓寬路寬為 20 公尺，與台南市怡安路銜接，未來亦可配合永康陸軍砲兵飛彈學校遷移後重新規劃之聯外道路系統，串聯永康市南北向交通路網，故變更部分農業區、甲種工業區、保存區、公園用地為道路用地。

##### 2.變更內容明細表新編號第三-2 案

為配合道路實際狀況及兼顧合法建物所有權人權益，調整部分 4 公尺人行步道為 8 公尺道路用地，變更部分住宅區及人行步道為道路用地，並應依照道路設計標準設置截角。

##### 3.變更內容明細表新編號第三-3 案

為考量行車安全，變更部分住宅區為道路用地，以利交通規劃。本案用地取得金額預計新台幣 290 萬元，永康市公所同意本次通盤檢討第二階段發布實施後，三年內取得變更範圍之土地(詳附件八)。

#### (二)調整道路及人行步道位置

##### 1.變更內容明細表新編號第三-4 案

為利土地完整利用，減少畸零，調整道路位置，變更部分道路用地為住宅區、部分住宅區及公兒用地為道路用地。

本案附帶條件規定：「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。」。

##### 2.變更內容明細表新編號第三-5 案

為顧及既有建築線指定及現況建物所有權人權益，依測定完竣之道路中心樁位置，將計畫道路境界線配合現有道路調整，變更部分住宅區為道路用地，及部分道路用地為住宅區(相關協商文件詳附件九)。

### 3.變更內容明細表新編號第三-6 案

為利土地完整利用，減少畸零，調整 4 公尺人行步道位置，變更部分住宅區為人行步道，及部分人行步道為住宅區。

本案附帶條件規定：「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。」，土地所有權人並與本府簽訂協議書具結保證依上述附帶條件規定辦理(詳附件十)。

## 四、解除及變更附帶條件規定類

### (一)解除住宅區附帶條件規定

#### 變更內容明細表新編號第一-4 案

建國段 632 號土地(國有地)屬第二次通盤檢討幹 3-1 號道路整體開發區之附帶條件住宅區，惟因基地面積狹小，且鄰近住宅區均依附帶條件規定辦理開闢完成，故考量原開發方式執行不易，解除附帶條件規定。

### (二)變更商業區附帶條件規定

#### 變更內容明細表新編號第四-1 案

原計畫之「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。經本府多次協商，土地所有權人依規定參與市地重劃意願不高，為增加開發可行性及符合社會公平原則，變更附帶條件規定。

本案附帶條件修正為：「一、建蔽率不得大於 80%、容積率不得大於 200%。二、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本府或永康市公所，否則不予核發建築執照。三、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。」。