29→50

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

台南縣政府

九十七年三月二十七日

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

97.3.27

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

台南縣政府

中華民國 97 年 2 月

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

台南縣政府

中華民國97年2月

台南縣變更都市計畫審核摘要表		
項目	說明	
都市計畫名稱	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)(住宅區變更為商業區處理原則)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第26條	
變更都市計畫機關	台南縣政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	無	
公開展覽起迄日期	公告：民國91年7月10日起至民國91年8月8日止 刊登於91年7月8日自由時報	
	公開展覽：自民國92年10月4日起至民國92年11月2日止 ，刊登於92年10月1、2、3日台灣新生報	
	公開展覽說明會：日期92年10月13日 地點：永康市社教中心	
人民團體對本案之反映意見	詳人民或團體陳情意見綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣級	台南縣都市計畫委員會93年10月08日 第180次會審查通過
	中央級	1.內政部都市計畫委員會94年9月6日 第616次會審查通過 2.內政部都市計畫委員會97年1月15日 第674次會審查通過

目　　錄

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

附錄　土地使用分區變更及自願負擔公共設施同意書

圖 目 錄

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

表 目 錄

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

壹、計畫緣起

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

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

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

貳、法令依據

依據都市計畫法第 26 條。

參、現行計畫概要

一、實施經過

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

二、計畫範圍及計畫年期

(一)計畫範圍

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

(二)計畫年期

以民國 100 年為計畫目標年。

三、計畫人口及密度

計畫人口為 180,000 人，居住密度為每公頃 210 人。

四、土地使用計畫(詳表 1)

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

五、公共設施計畫(詳表 1)

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

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

表 1　現行高速公路永康交流道附近特定區計畫計畫面積分配表

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

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

資料來源：變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(配合永康科技工業區開發)案。

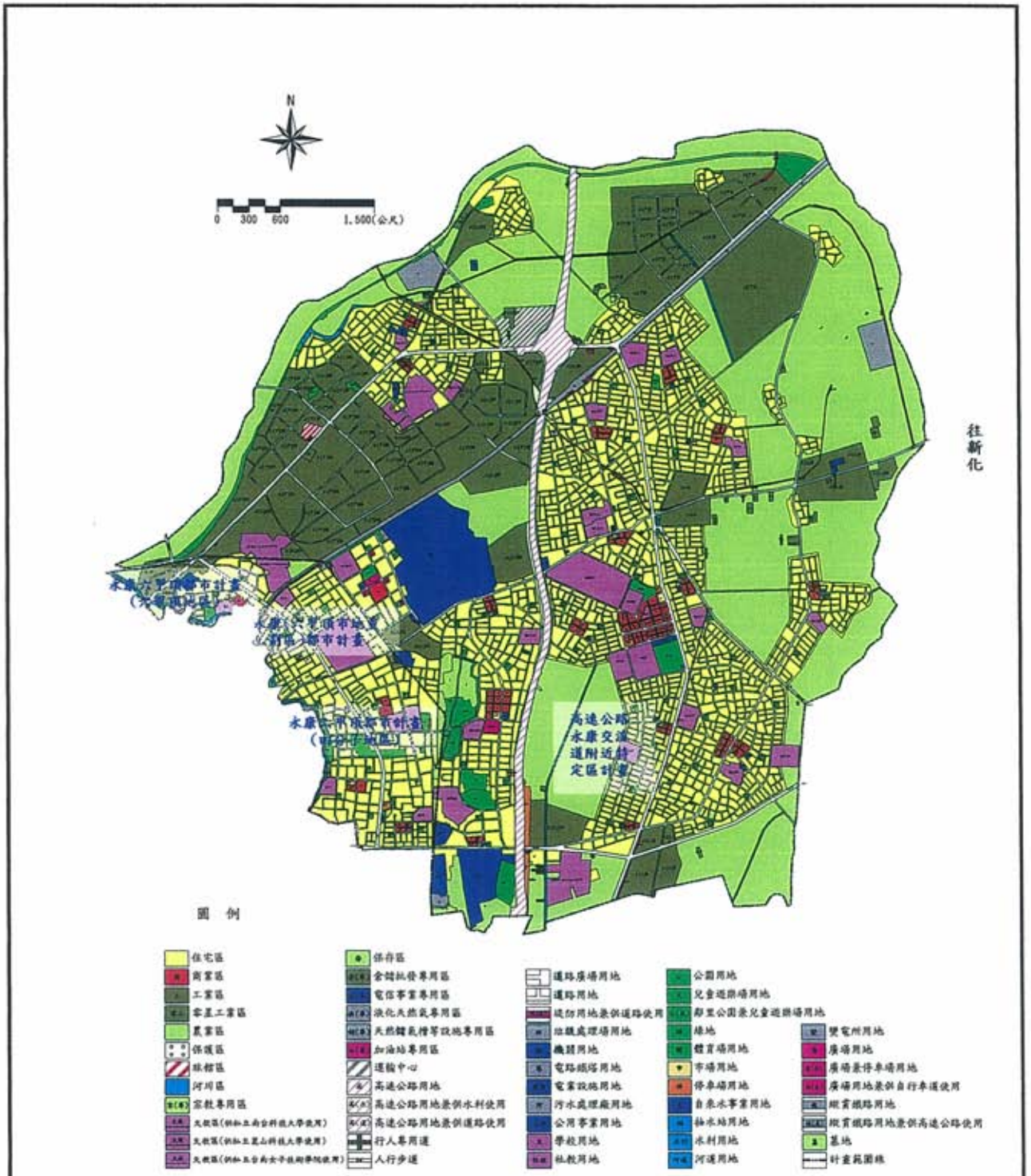

N
0 300 600 1,500(公尺)
往新化
高速公路永康交流道附近特定區計畫
圖例
住宅區
商業區
工業區
零星工業區
農業區
保護區
綠帶區
河川區
宗教專用區
文教區(鹽水工商合科技大學使用)
文教區(鹽水工業品科技大學使用)
文教區(鹽水台南女子技術學院使用)
保存區
金融保發專用區
電信事業專用區
液化天然氣專用區
天然瓦斯氣槽等設施專用區
加油站專用區
運輸中心
高速公路用地
高速公路用地兼供水利使用
高速公路用地兼供道路使用
行人專用道
人行步道
道路廣場用地
道路用地
鐵路用地兼供道路使用
垃圾處理場用地
機關用地
電路鐵塔用地
電業設施用地
污水處理廠用地
公用事業用地
學校用地
社教用地
公園用地
兒童遊樂場用地
都里公園兼兒童遊樂場用地
綠地
體育場用地
市場用地
停車場用地
自來水事業用地
抽水站用地
水利用地
河道用地
變電所用地
廣場用地
廣場兼停車場用地
廣場用地兼供自行車道使用
鐵實鐵路用地
鐵實鐵路用地兼供高速公路使用
墓地
計畫範圍線

圖 1　現行計畫示意圖

肆、永康市發展定位

一、永康市區位條件

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

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

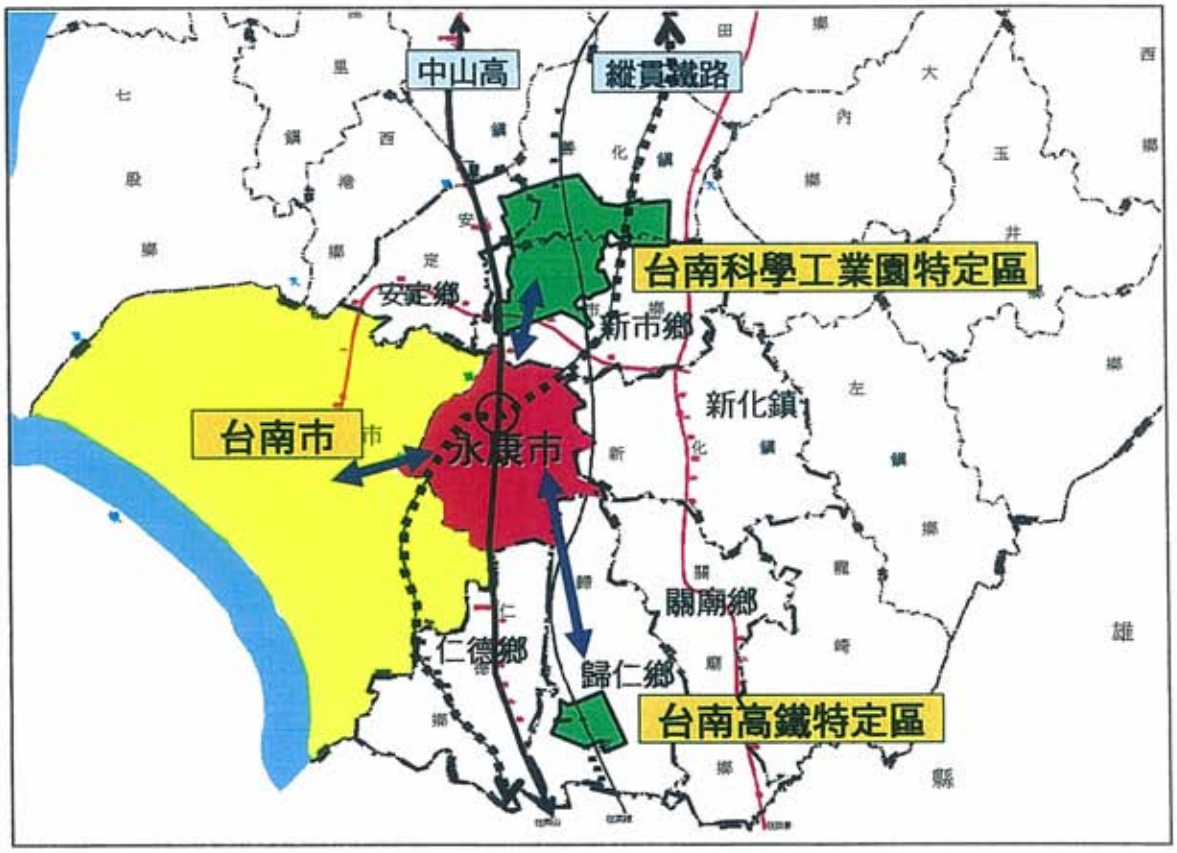


圖2　永康市區位示意圖

二、上位及相關計畫

(一)上位計畫

1.南部區域計畫第一次通盤檢討

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

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

2.台南縣綜合發展計畫

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

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

(二)重大建設計畫

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

1.永康砲校遷建案

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

2.永康科技工業區規劃案

利用永康工業區東側、許縣溪以西之農業區及其他分區

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

三、發展定位

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

伍、產業發展現況及潛力

一、產業發展現況

(一)一級產業發展

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

(二)二級產業發展

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

(三)三級產業發展

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

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

(四)小結

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

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

二、產業發展潛力分析

(一)人口成長

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

(二)教育程度及高等教育資源

1.教育程度

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

2.高等教育資源

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

(三)重大建設之影響

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

1.永康砲校遷建案

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

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

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

2.永康科技工業區規劃案

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

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

(四)小結

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

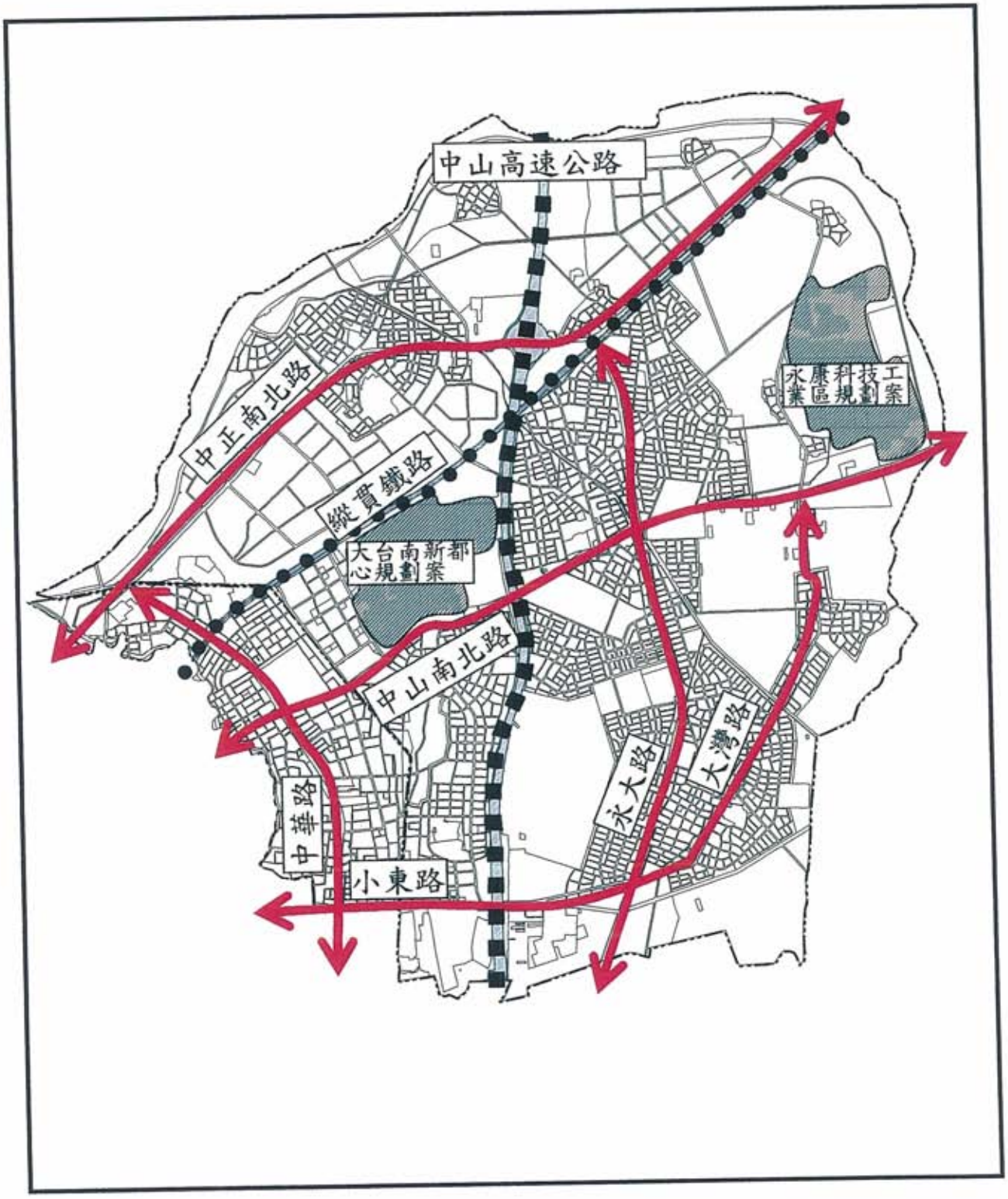


圖 3　永康市聯外道路及重大建設示意圖

陸、永康市商業發展現況、需求與趨勢

一、商業使用型態

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

(一)都市計畫商業區

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

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

(二)商業使用現況

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

1.傳統商業活動地區(詳圖6、7)

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

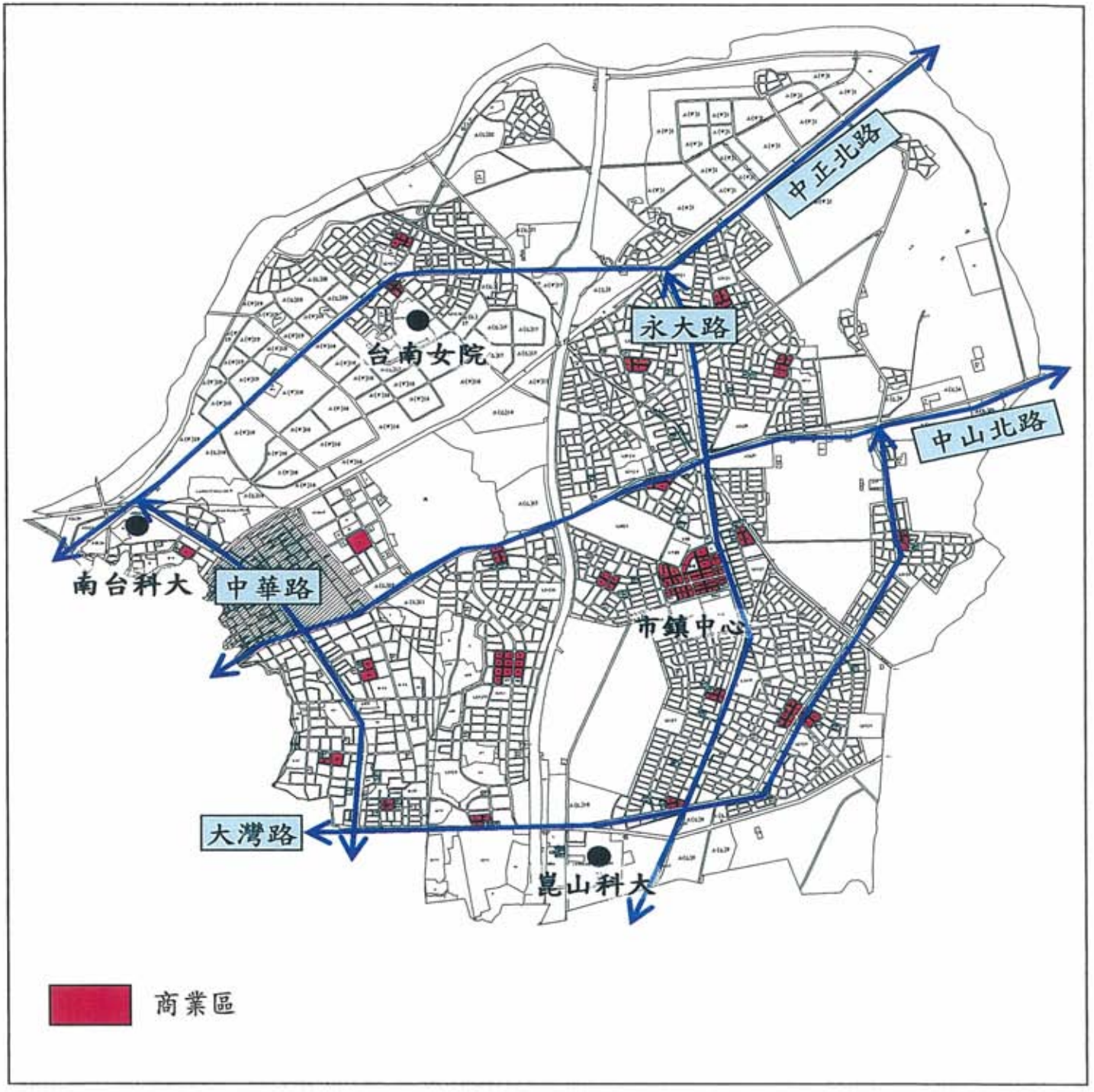


圖 4　現行都市計畫商業區分布示意圖

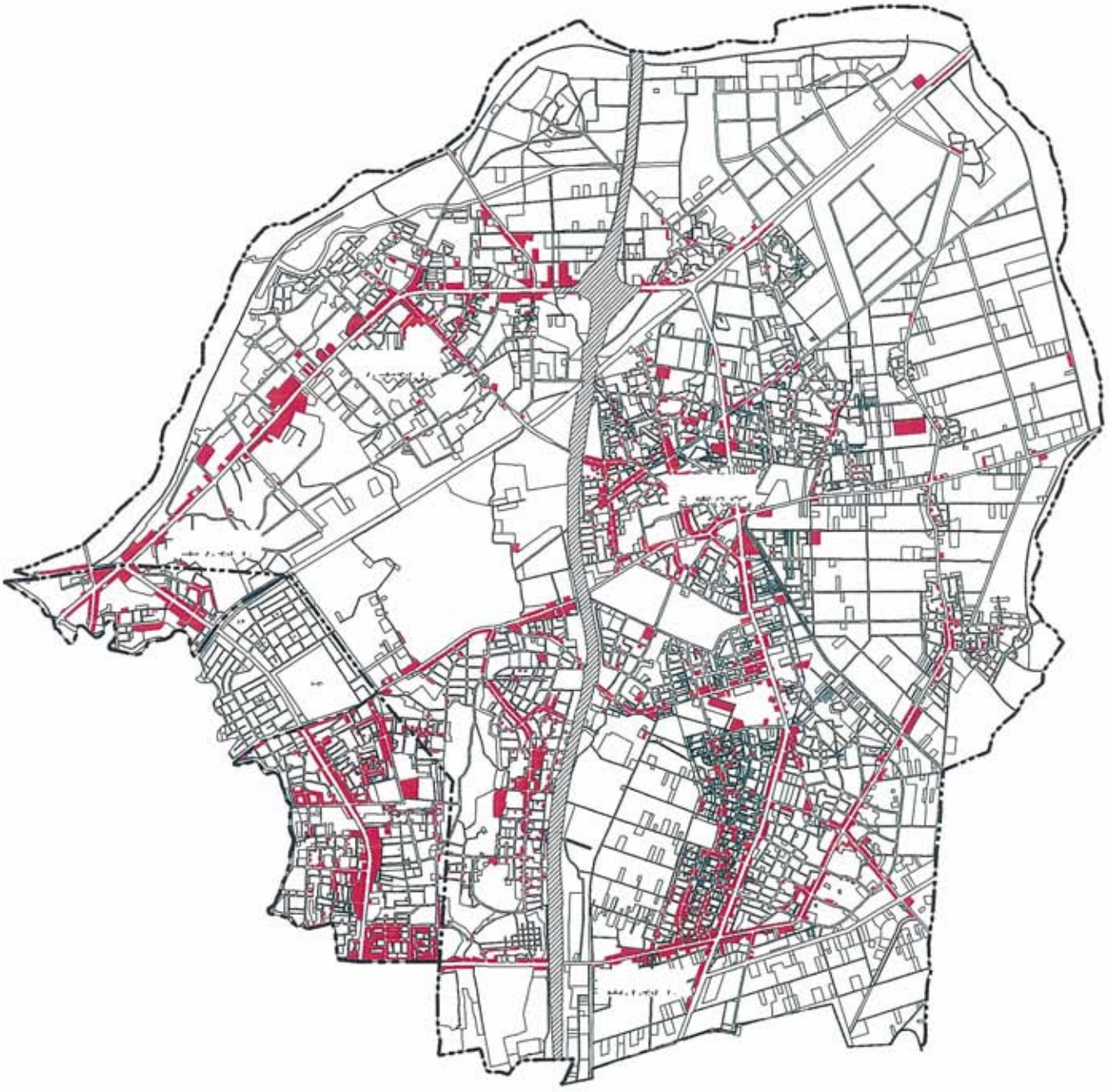


圖 5　永康市商業使用現況分布示意圖

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

圖 6　永康市公所周邊商業發展分布示意圖

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

圖 7　大灣地區商業發展分布示意圖

2.學校鄰近商圈(詳圖 8、9、10)

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

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

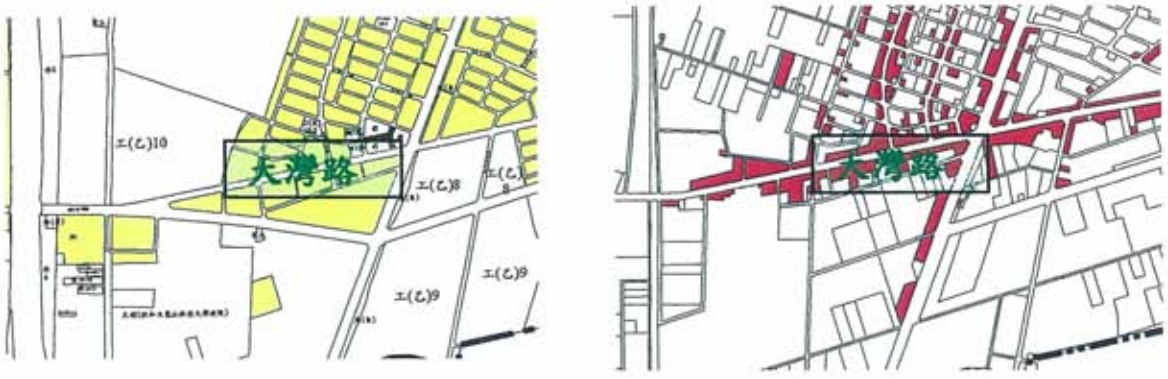


圖 8　崑山科技大學周邊商業發展分布示意圖

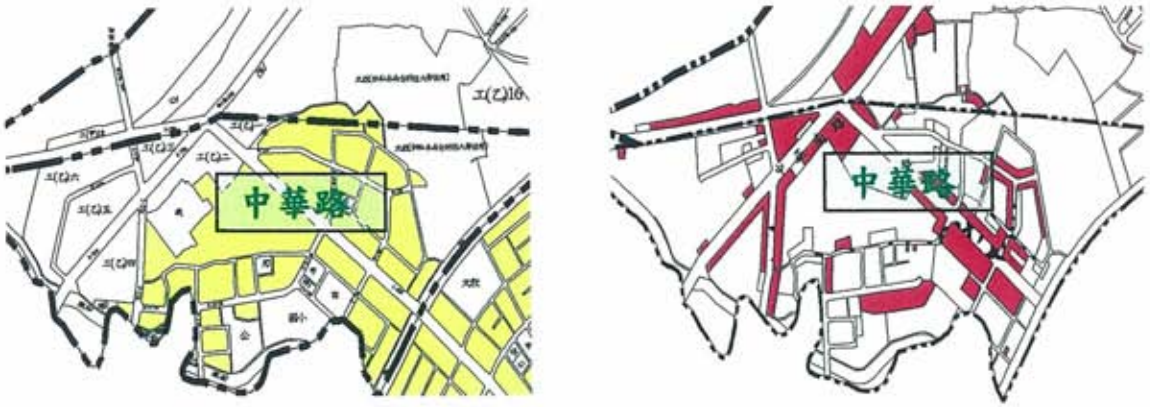


圖 9　南台科技大學周邊商業發展分布示意圖

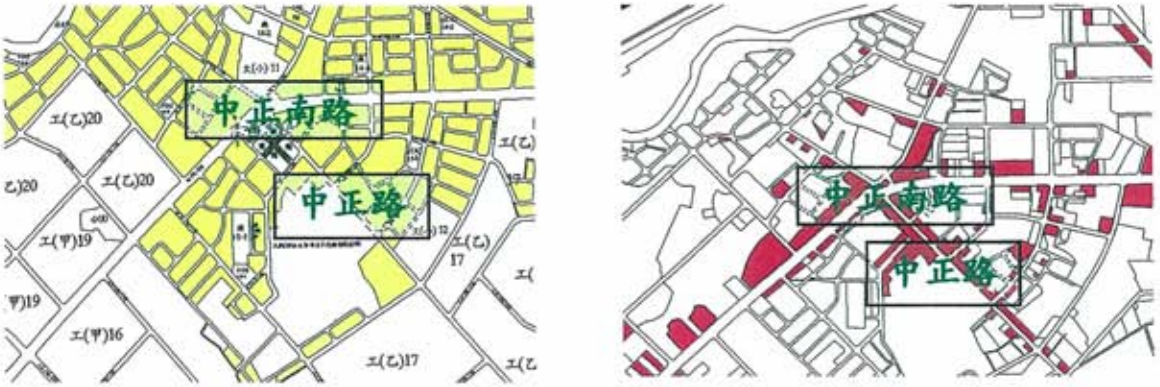


圖 10　台南科技大學周邊商業發展分布示意圖

3.主要道路兩側沿街商圈

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

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

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

A.小東路→中華二路

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

B.中華二路口→中山南路

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

C.中山南路→縱貫鐵路

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

D.縱貫鐵路→中正南路

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

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

A.交流道→新中街

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

B.新中街→正南五街

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

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

A.中華路→砲校

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

B.砲校→高速公路

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

C.高速公路→永大路

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

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

A.中華路→忠孝路

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

B.忠孝路→高速公路

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

C.高速公路→永大路

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

D.永大路→大灣七街

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

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

A.大灣路→公園路

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

B.公園路→中山北路

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

C.中山北路→中正北路

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

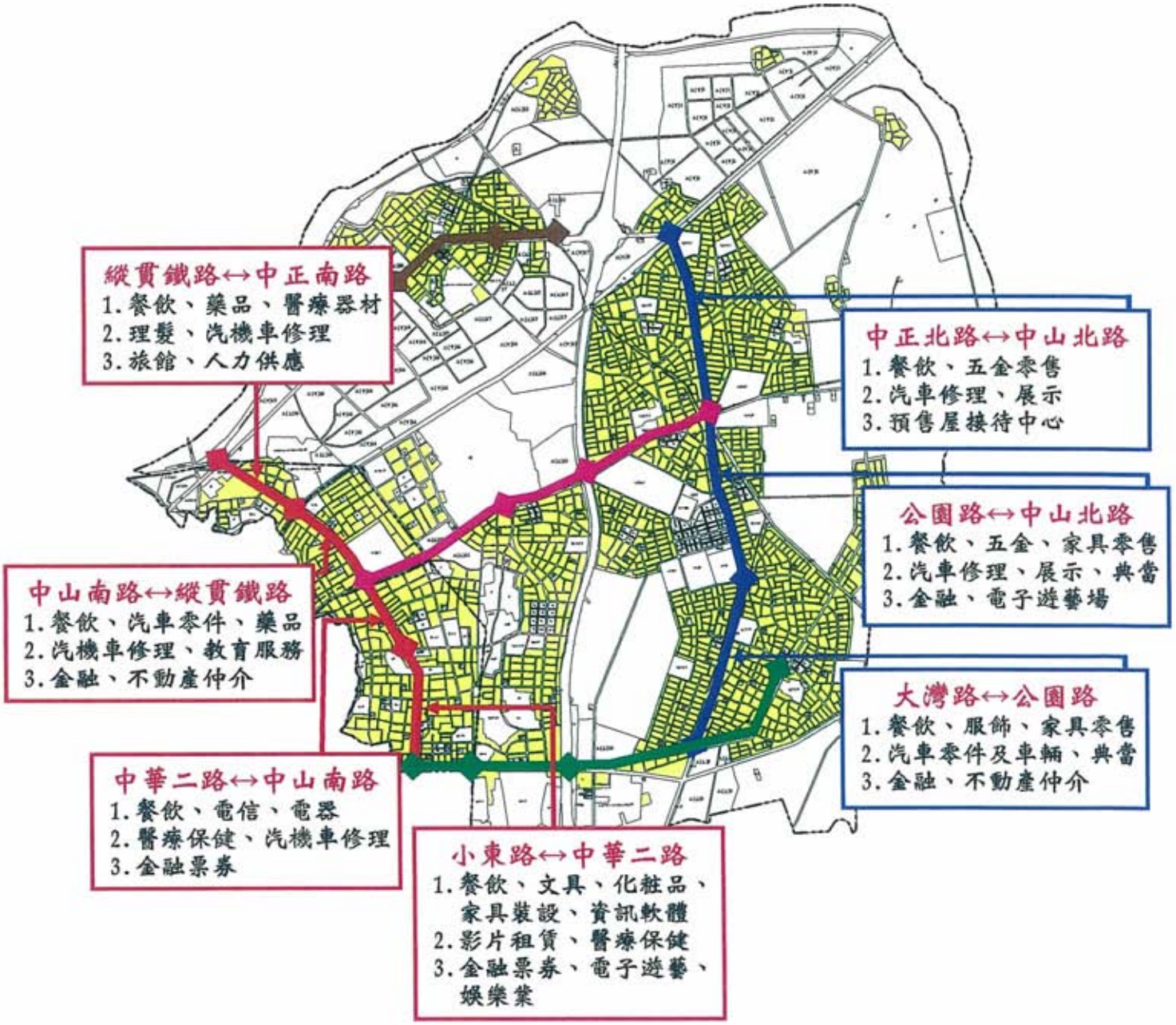
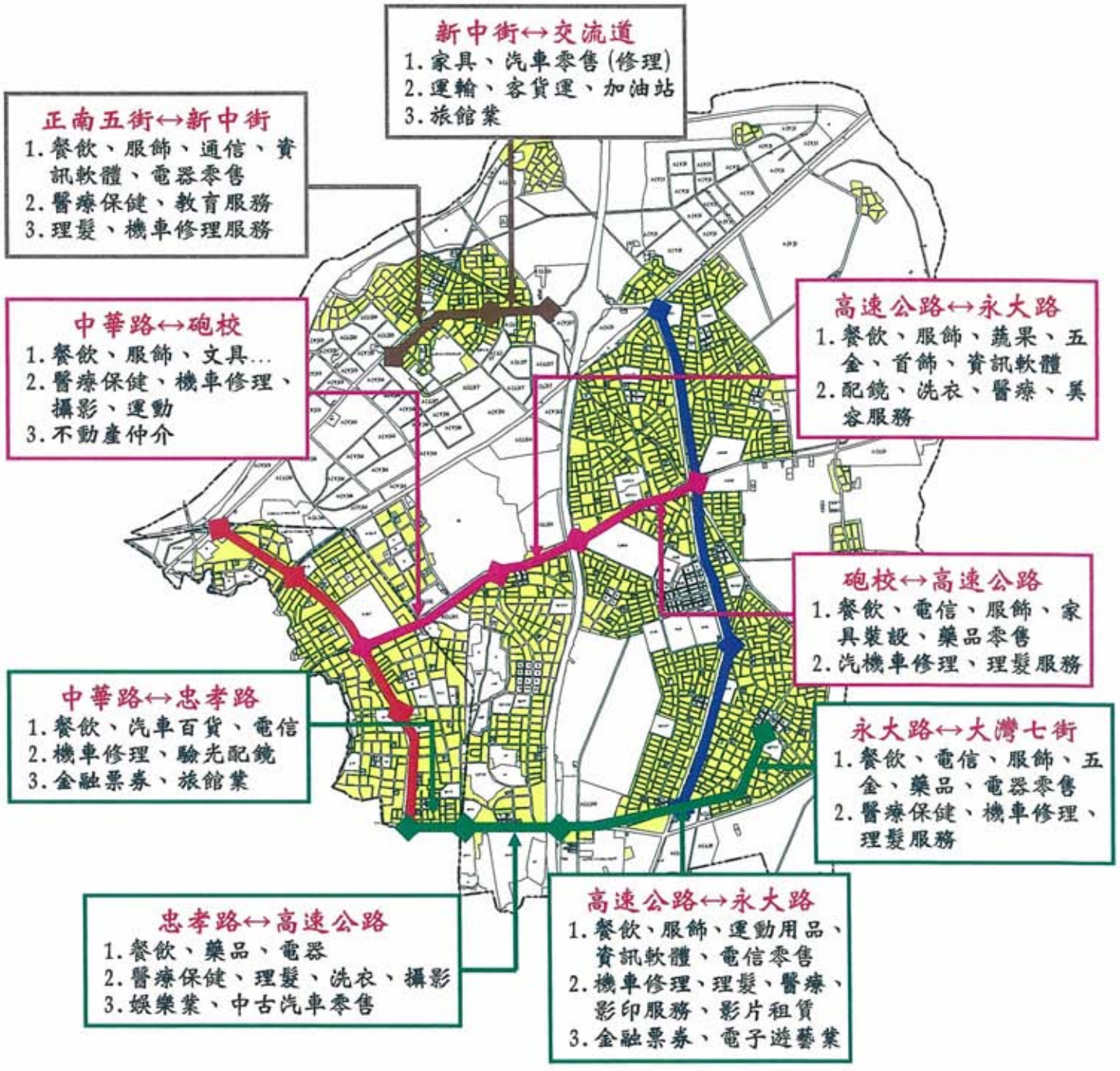


圖 11　永康市商業活動類型分布示意圖



續圖 11　永康市商業活動類型分布示意圖

二、商業發展需求與趨勢

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

(一)發展需求

1.現況土地使用需求

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

2.產業發展需求

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

(1)中華路：除近台南市之地利因素，金融機構、辦公大樓及大型商店聚集，服務層級與規模皆高於鄰里性質(如 HOLA、實雅、燦坤 3C...等)；加以奇美醫院衍生之相關服務業(人力供應、醫療器材及旅館業...)需求。

(2)中正南路：除台南科技大學發展之學校商圈所發展餐飲、通信、醫療保健、資訊軟體、教育服務產業；永康交流道之交通便捷性，更引進家具量販、客貨運輸及旅館等產業需求。

(3)大灣路：高速公路西側產業發展，受軍營、榮民醫院影響，主要發展有金融、餐飲、娛樂業；高速公路東側主要為崑山科技大學學校商圈，除一般餐飲、服飾、機車修理服務業，更有金融、資訊軟體、電子遊藝業等發展需求。

3.重大建設發展需求

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

(1)永康砲校遷建案：該計畫位置位於永康市都市發展之中心地區，開闢完成後，將成為台南縣都市發展新核心地區，連帶提昇永康市都市發展層級；而中山南路原受砲校阻隔之商業活動，將因其遷建而串連，且將衍生較高層級商業需求。

(2)永康科技工業區規劃案：該永康科技工業區設立後，將使永康市成為該產業發展之核心地區，有助於永康市相關產業之升級及轉型；而永大路為該工業區連接中山高速公路之主要動線，預期將因工業區之開發而帶動周邊不動產相關服務業之發展。

(二)發展趨勢

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

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

1.現況商業活動延伸：現有鄰里性商圈及主要道路延線商業活動之延續，包括中華路(小東路↔中山南路)、大灣路(中華路↔忠孝路)、中山南路(永平街↔永明路)、中正南路(新中街↔高速公路)及永大路(大灣路↔公園路)等地區。

2.學校商圈發展：主要為台南科技大學商圈之中正南路(正南五街↔新中街)、崑山科技大學商圈之大灣路(高速公路↔永大路)、南台科技大學與奇美醫院商圈之中華路(縱貫鐵路↔中正南路)地區。

3.重大建設帶動：係指「永康砲校遷建案」及「永康科技工業區規劃案」開發影響範圍，主要包括中山南路(中華路↔高速

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

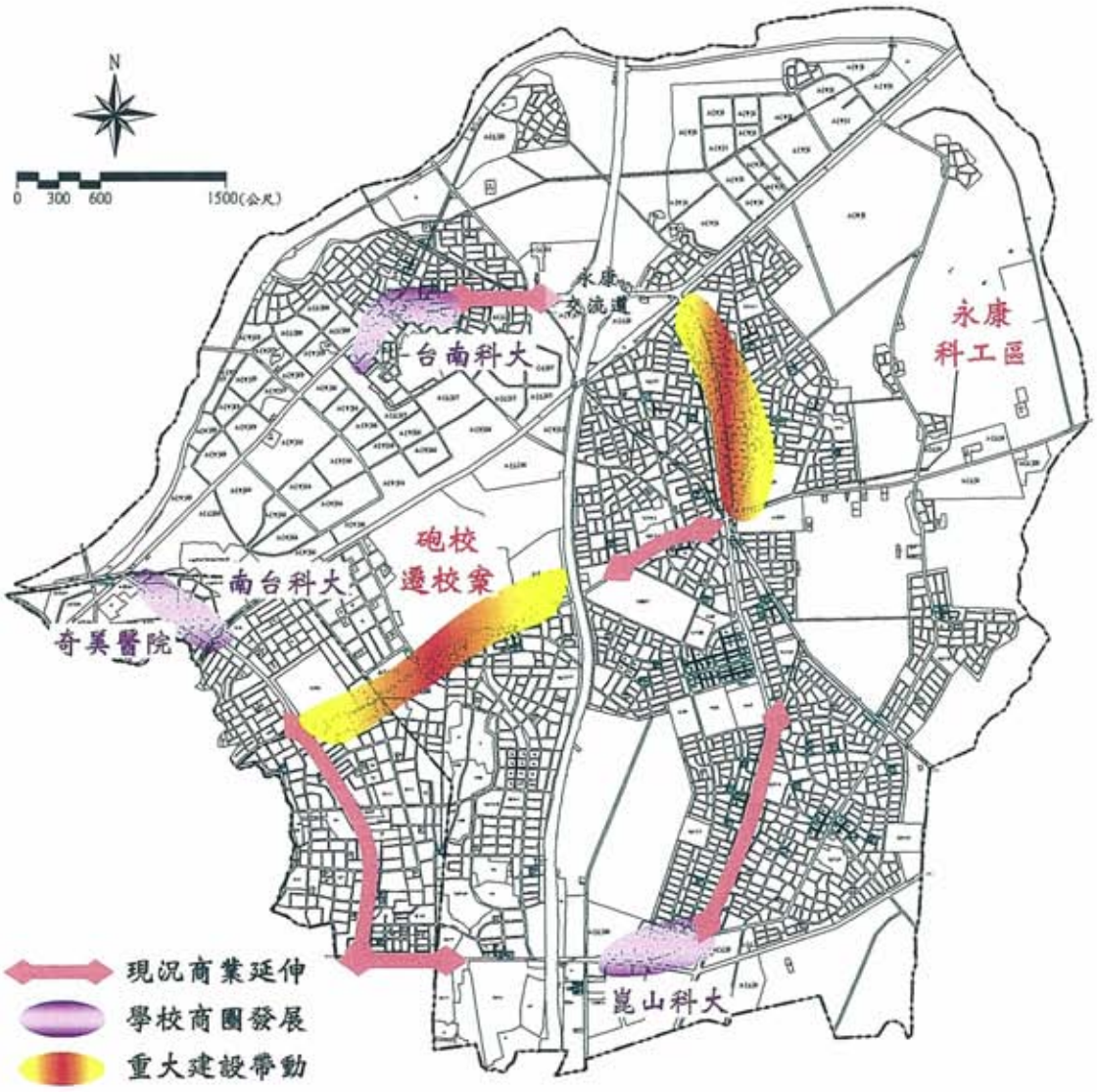


圖 12 永康市未來商業發展分布示意圖

三、永康市商業發展策略

(一)區位預測

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

(二)「路線型」及「區塊型」配比

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

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

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

公頃、四分子地區約 10.9 公頃及交流道特定區約 37.6 公頃。

表 2　永康市尚可劃設商業區之面積表

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

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

柒、變更計畫理由

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

一、永康市為台南縣市重要門戶地區，且隨著台南科學工業園區及台南高鐵特定區之設立，並已成為台南都會區之重點發展區域；加以上位計畫之定位及各項重大建設帶動，勢必吸引更多人口於永康市定居，帶動三級產業之發展。

二、永康市都市計畫商業區使用率僅約 60%，而主要道路兩側住宅區現況卻有 70%以上作為商業使用，顯見永康市都市計畫商業區之使用與商業發展現況之差異性及商業需求潛力，現有商業區劃設區位未能符合市場發展所需。

三、就目前商業活動型態，現況住宅區已發展有客貨運業、旅館、大型賣場、視廳娛樂及金融機構.....等項，確有提供變更為商業區機制之必要，以因應現況發展需求；且依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之規定，以計畫人口檢討，永康市都市計畫區尚可劃設約 50.7 公頃之商業區，就都市計畫之合理性而言，亦有規劃商業區之需。

四、另為解決現況住宅區內商業活動所衍生之交通課題及停車需求，並為符社會公平原則，期能藉由回饋措施之訂定，提供適當公共設施及停車空間，以減緩現況及變更後衍生之交通衝擊。

捌、變更計畫內容

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

「住宅區變更為商業區處理原則」

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

二、基地條件：

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

(二)申請基地應完整連接，連接部分最小寬度不得少於 10 公尺。

(三)申請基地應鄰接寬度至少達 20 公尺以上之已開闢計畫道路。

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

三、應具備書、圖文件：

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

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

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

(三)法令依據、計畫年期與活動人口等說明。

(四)變更理由之說明。

(五)變更計畫：敘明變更內容與使用機能、負擔公共設施規定等項目。

(六)開發計畫：敘明未來土地使用及建築物配置、實施進度及經費來源等項目。

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

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

2.列表說明目標年各周邊與區內道路路寬與容量，並評估目標年各道路服務水準。

3.評估所列交通衝擊因應對策對目標年之交通服務水準改善成效。

4.變更後停車位供需數量之評估，並視供需情形檢討提出改善方案。

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

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

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

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

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

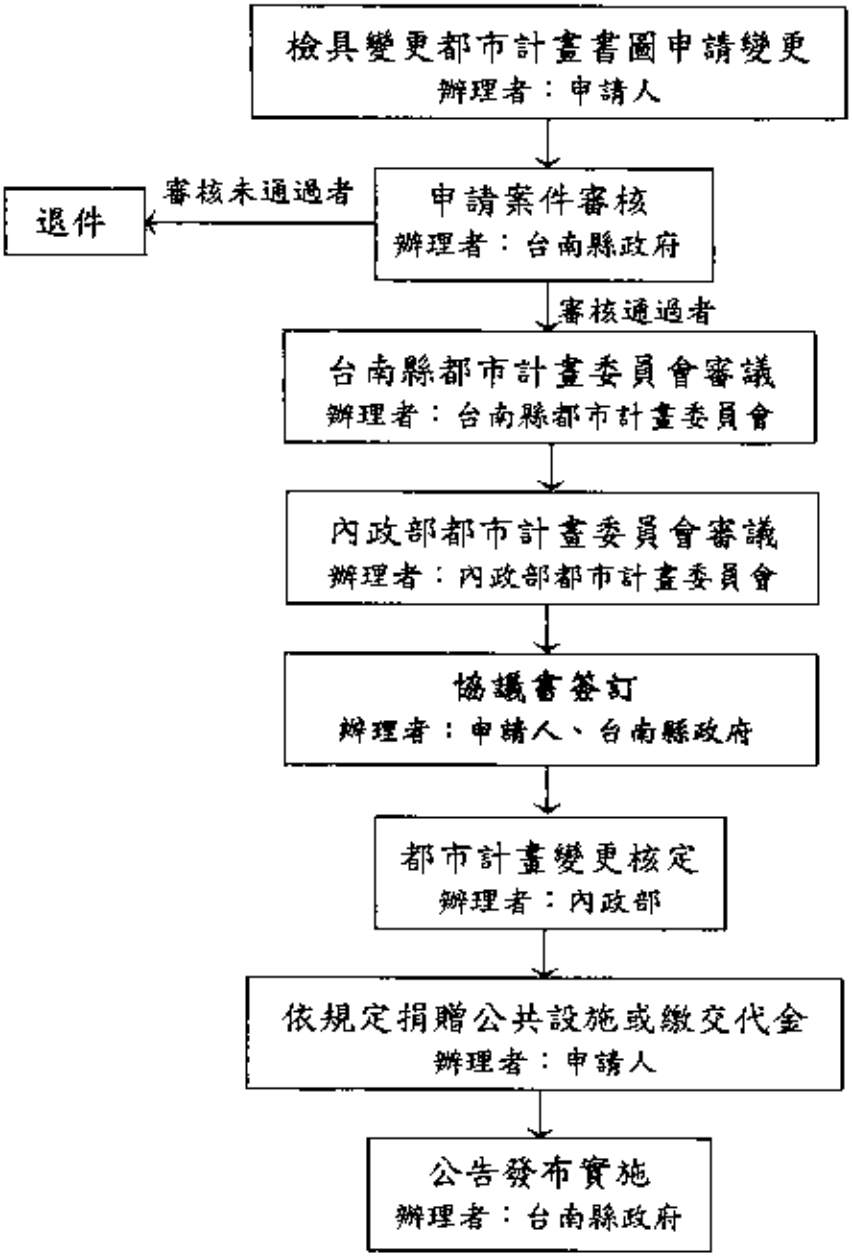


圖 13 「高速公路永康交流道附近特定區計畫」、「永康六甲頂都市計畫(六甲頂地區)」及「永康六甲頂都市計畫(四分子地區)」住宅區變更為商業區處理原則申辦流程圖

玖、交通衝擊因應措施與管理策略

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

一、交通衝擊配套措施與因應對策

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

(一)停車及裝卸貨空間留設

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

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

(二)綠色運輸之規劃

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

1.人行及自行車道

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

2.大眾運輸系統

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

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

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

(三)公共設施多目標使用

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

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

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

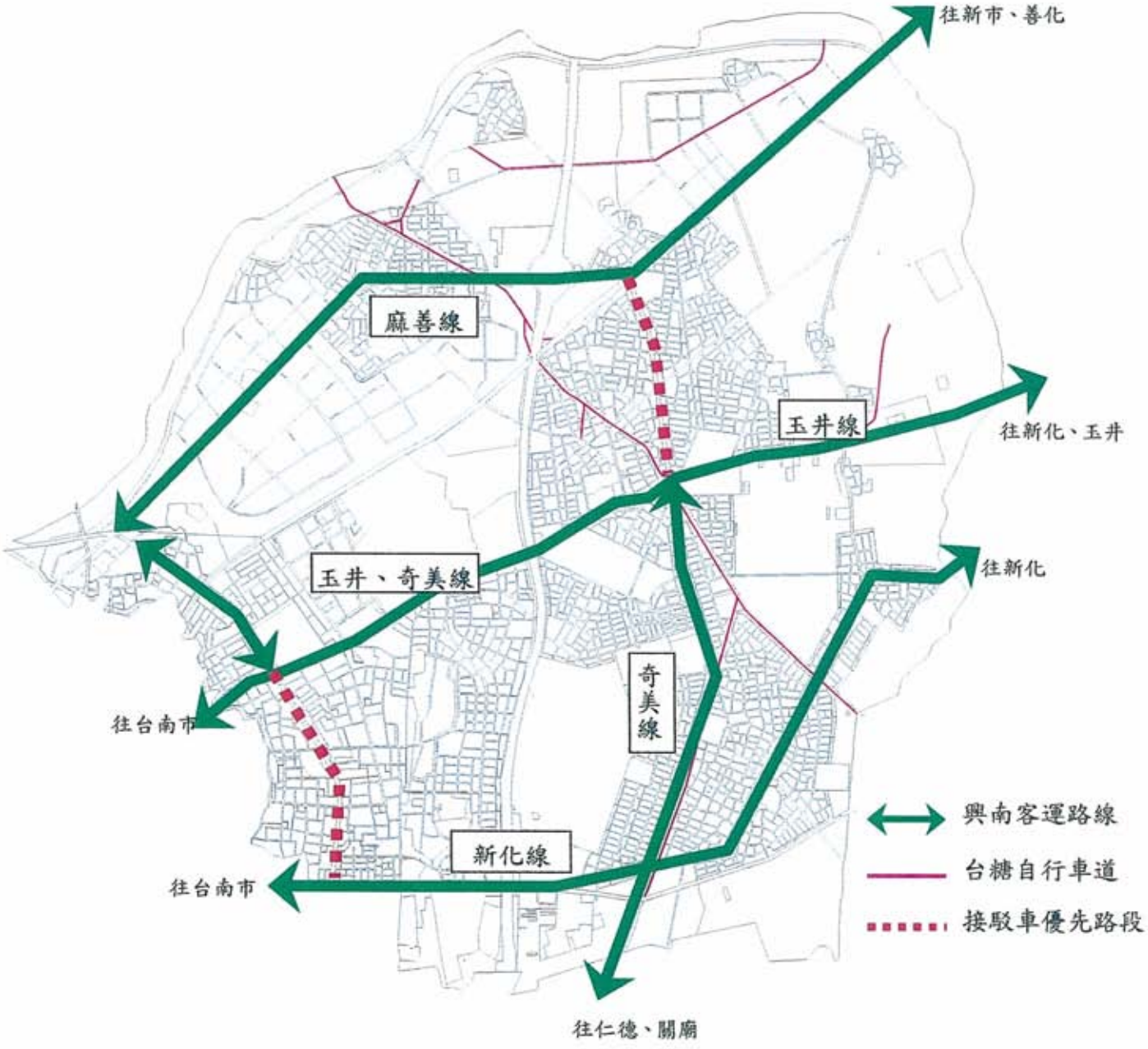


圖 14　永康市綠色運輸路線規劃示意圖

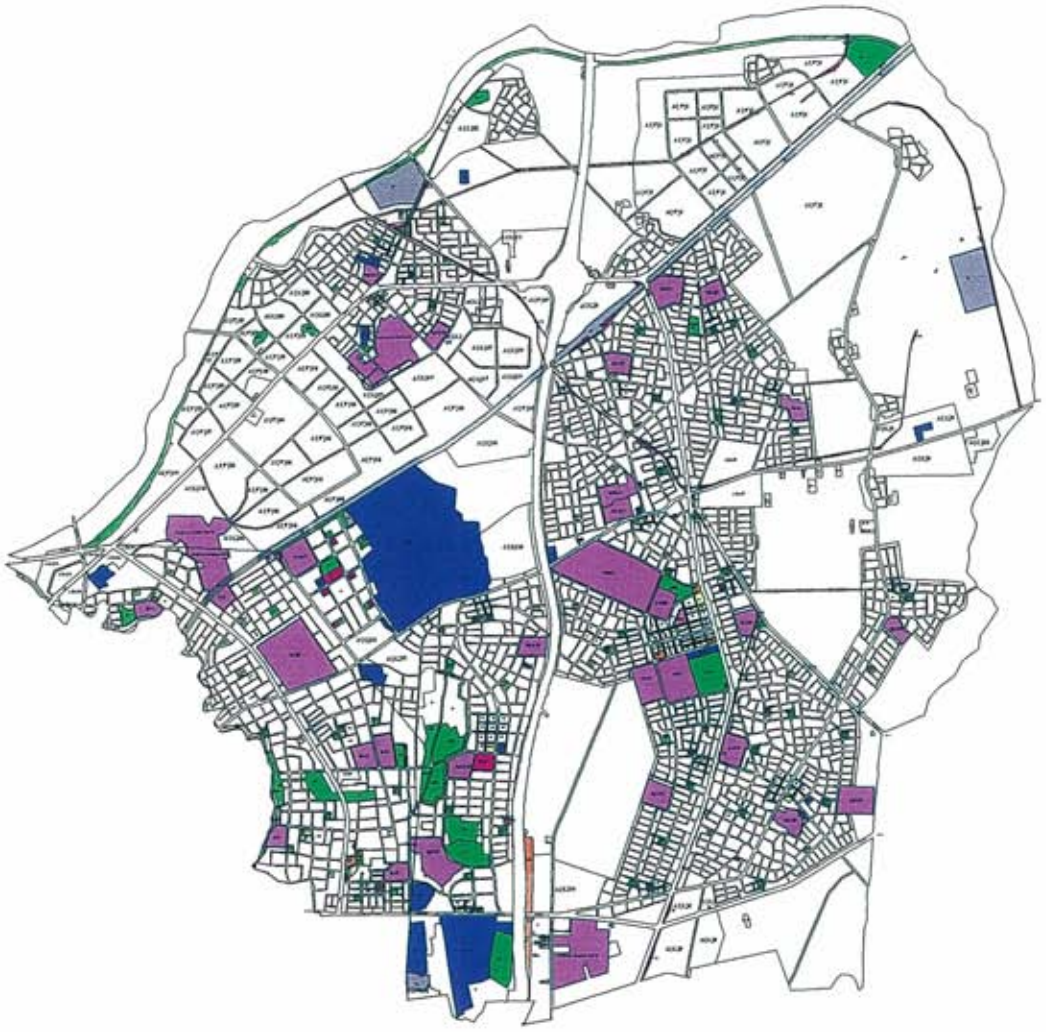


圖15　永康都市計畫公共設施用地分布示意圖

表3 「路線型」商業區預測區位兩側公共設施用地分布一覽表

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

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

二、「路線型」商業型態停車空間因應措施與管理策略

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

(一)道路停車空間規劃

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

1.停車費率依各區域停車需求之不同分成數種不同的費率。徹底執行每六個月調查檢討停車轉換率一次，轉換率高於 80%，則調升費率；低於 50%，則調降費率。

2.同一區域路邊停車場費率應高於路外停車場費率，公有停車場費率應接近民營公共停車場的費率。

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

(二)加強違規取締

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

(三)加強大眾運輸與接駁巴士規劃

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

1.調整停靠站(如玉井線與奇美線於中山南路之停靠站)以增加使用率，再加以轉運節點或接駁規劃，應可提高使用率。

2.由市公所與未來即將進駐之廠商合作，於主要道路上設置轉運的接駁站，並與公車停靠站串聯，整合區內大眾運輸系統，以有效減低商業開發所帶來的交通衝擊。

3.導入綠色運輸的概念，於永大路東側台糖自行車道之規劃亦可提供人行與自行車空間，利用人行、自行車以及接駁系統之連結，適度降低汽、機車運具之使用，減少交通問題及污染。

(四)建物停車空間多功能利用

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

(五)主要道路沿線公共設施優先闢建

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

附　　錄

土地使用分區變更及自願負擔公共設施同意書

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

土　地　標　示

鄉鎮市	地段	地號	面積（m^2）	所有權人	持分
台南縣永康市					

立同意書人：　　蓋章：

地址：

身份證字號：

中華民國　　年　　月　　日

業務承辦人員
技師
主管人員
都市計畫科科長 顏永坤

正 本

檔　　號：
保存年限：

臺南縣政府　公告

發文日期：中華民國97年3月24日
發文字號：府城都字第0970054771A號
附件：

主旨：公告「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）（住宅區變更為商業區處理原則）案」，自民國97年3月27日起發布實施，請週知。

依據：

一、都市計畫法第21條。

二、內政部97年3月10日台內營字第0970801480號函。

公告事項：都市計畫書公告於永康市公所及本府城鄉發展處。

縣長蘇煥智

正本

檔　　號：
保存年限：

內政部　函

機關地址：10017臺北市徐州路5號
聯絡人：溫碧鋐
聯絡電話：87712615
電子郵件：bee@cpami.gov.tw

73001
臺南縣新營市民治路36號

受文者：臺南縣政府

發文日期：中華民國97年3月10日
發文字號：台內營字第0970801480號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如主旨 附件電文

主旨：核定「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）（住宅區變更為商業區處理原則）」案，檢附加蓋部印之計畫書7份，請依法發布實施，並將發布日期、文號送部備查，請查照。

說明：

一、依據本部營建署案陳貴府97年2月20日府城都字第0970035278A號函辦理。

二、案經本部都市計畫委員會97年1月15日第674次會議審決（詳會議紀錄核定案件第3案）在卷。

正本：臺南縣政府
副本：臺南縣永康市公所、內政部中部辦公室（營建業務）（含計畫書乙份）、本部營建署（都市計畫組）（含計畫書乙份）

部長 李逸洋

臺南縣政府 097/03/12
0970054771

內政部都市計畫委員會第674次會議紀錄

一、時間：中華民國97年1月15日（星期二）上午9時30分。

二、地點：本部營建署601會議室。

三、主席：李兼主任委員逸洋（宣布開會時兼主任委員不克出席，由林兼副主任委員美珠代理主席）。

紀錄彙整：陳政均

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第673次會議紀錄。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：桃園縣政府函為「變更高速公路楊梅交流道附近特定區計畫（增（修）訂土地使用分區管制要點）案」。

第 2 案：桃園縣政府函為「擴大及變更八德（八德地區）都市計畫（第三次通盤檢討）（擴大都市計畫及原都市計畫農業區暫予保留部分）案」。

第 3 案：台南縣政府函為「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）（報部審議變更內容明細表編號第二--一案：住宅區變更為商業區處理原則）案」。

第 4 案：台南縣政府函為「變更永康六甲頂都市計畫（六甲頂地區）（第三次通盤檢討）（報部審議變更內容明細表編號第二--一案：住宅區變更為商業區處理原則）案」。

第 5 案：台南縣政府函為「變更永康六甲頂都市計畫（四分子地區）（第三次通盤檢討）（報部審議變更內容明細表編號第四案：住宅區變更為商業區處理原則）案」。

第 6 案：臺東縣政府函為「變更小野柳風景特定區計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）」案。

第 7 案：臺東縣政府函為「變更知本風景特定區計畫—外溫泉部分（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）」案。

第 8 案：臺東縣政府函為「變更綠島風景特定區計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）」案。

第 9 案：臺東縣政府函為「變更知本溫泉風景特定區計畫（第三次通盤檢討）」案。

第１０案：澎湖縣政府函為「變更西嶼西台古蹟特定區計畫（第三次通盤檢討）案」。

第１１案：台中縣政府函為「變更台中港特定區計畫（部分保護區為學校用地，部分公園用地、機關用地為道路用地）」再提會討論案。

第１２案：台中縣政府函為「變更台中港特定區計畫（關一西北側地區）案」。

第１３案：苗栗縣政府函為「擬定泰安風景特定區計畫」。

第１４案：內政部逕為「變更高雄市都市計畫（灣子內地區）（部分第三種住宅區為變電所用地）案」。

八、報告案件：

第 1 案：本會自 96 年 1 月至 12 月底審議案件情形報告案。

第 3 案：台南縣政府函為「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)(報部審議變更內容明細表編號第二--一案：住宅區變更為商業區處理原則）案」。

說　　明：一、查「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」前提經本會 94 年 9 月 6 日第 616 次會議決議略以：「本案除…，其餘准照本會專案小組審查意見通過。並退請臺南縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。」專案小組審查意見(十九)略以：「有關本計畫部分住宅區變更為第一種商業區部分：因台南縣政府於專案小組會議中提出之補充資料，部分內容涉及人民權益及後續執行細節程序等相關問題，尚待釐清，建議本案暫予保留，俟台南縣政府補充修正相關資料妥適後報部，再交由專案小組繼續審查。」在案。

二、本案專案小組成員為何前委員東波(召集人)、邱委員文彥、林委員俊興、李前委員武雄、吳前委員萬順於 94 年 12 月 23 日召開第 1 次專案小組簡報會議略以：「本案請台南縣政府儘速依…各點意見重新研擬本案變更處理原則後報部，再交由專案小組繼續審查」。

三、案經台南縣政府 95 年 8 月 7 日府城都字第

0950167350號函檢附旨案住宅區變更為特定商業區變更處理原則等由到部，嗣何前委員東波任期屆滿卸任，故本案專案小組經簽奉核准除由邱委員文彥、林委員俊興、黃委員景茂(接替李前委員武雄)、孫委員寶鉅(接替吳委員萬順)等4位委員組成外，再增列張委員珩，並由林委員俊興擔任召集人，於95年8月11日、96年5月3日、96年9月20日召開3次專案小組審查會議，獲致初步建議意見略以：「本案請台南縣政府依…修正相關計畫書、圖報部，提請委員會審議」有案。

四、案准台南縣政府96年12月21日府城都字第0960264399號函送上開專案小組初步建議意見處理情形相關資料到部，爰再提會討論。

決　　議：本案除專案小組出席委員初步建議意見(五)有關「未來依本原則…申請住宅區變更為商業區後，其容積率依原容積為原則，建蔽率則依商業區管制。」納入計畫書適當章節敘明外，其餘准照台南縣政府96年12月21日府城都字第0960264399號函送依專案小組出席委員初步建議意見修正之計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】　專案小組出席委員初步建議意見

本案請台南縣政府依下列各點以對照表的方式研提辦理情形補充資料，並修正相關計畫書、圖報部，經召集人確認後，提請委員會審議，必要時再行召開聽取簡報會議。

(一)有關台南縣政府於第 3 次會議補充說明永康市與台南都會區之關係、發展定位、並就地區經濟產業發展、結構特性、土地使用、本地區之商業區需求型態等相關資料，原則同意，請將相關補充說明資料適度納入計畫書中敘明，以利查考。

(二)台南縣政府於第 3 次通盤檢討計畫書草案所提擬規劃將永康市都市計畫以面臨部分計畫道路一定深度範圍內之住宅區得允許申請變更為特定商業區乙節，經討論因上開路線型之商業區是否確能符合永康市未來都市發展需求，仍有疑慮，為尊重市場機制，並避免現階段於計畫內容指定之區域及範圍無法符合未來地方實際發展及需求，建議本次通盤檢討原則上不予指定其得申請變更範圍，僅訂定通案性之變更處理原則。

(三)查都市計畫法台灣省施行細則規定，住宅區得允許一定規模以下之商業使用，有關台南縣政府補充永康市現行「傳統商業活動地區」、「學校鄰近商圈」、「主要道路兩側沿街商圈」等 3 類都市計畫住宅區依上開施行細則規定作商業使用之型態及實際發展情形等相關資料，說明永康市現階段仍有不足或有所限制而有申請變更為

商業區之需求乙節，請適度納入計畫書中敘明，作為本次通盤檢討擬訂定住宅區變更為商業區通案性處理原則之重要理由。

(四)有關台南縣政府補充永康市現行「路線型」及「區塊型」商業行為之分佈現況發展與都市成長紋理，並研擬未來發展策略與適當之規模比例等相關補充資料，原則同意，並請適度納入計畫書中敘明；另台南縣政府以「路線型」商業區作為永康市未來發展趨勢，考量永康市地籍分佈情形，原則同意台南縣政府將本次住宅區變更為商業區之通案性處理原則有關申請變更基地最小面積規模修正為1000平方公尺，以符合地方實際發展需求。

(五)有關未來依本次「住宅區變更為商業區通案性處理原則」申請變更後之商業區，原則同意台南縣政府之補充說明：照台南縣都市計畫委員會94年11月11日第189次會會議通過之「台南縣都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」之規定，住宅區變更為商業區後，其容積率依原容積為原則，建蔽率則依商業區管制。

(六)有關變更為商業區後所可能衍生交通衝擊之分析、停車需求等課題，本(第 4)次會議台南縣政府研提相關配套措施與因應對策，並將有關綠色運輸及綠色運具之概念導入計畫內容，包括自行車、接駁巴士及大眾運輸系統之路線規劃與運用，以適度減少因變更增加商業區所衍生之交通量，達成節約能源與減少空氣污染、噪音之功

效等補充資料，請適度納入計畫書中敘明，以利查考。

(七)本次新增之「住宅區變更為商業區通案性處理原則」，係作為未來土地所有權人申請變更土地使用分區之依據與指導，有關台南縣政府本(第 4)次會議依下列各點意見，納入該原則三之(七)「交通衝擊分析」規定內容，作為未來審查相關申請變更案之項目之一之相關補充說明資料，請適度納入計畫書中敘明，以利查考：

1. 補充基地周邊道路詳盡圖示（請標示路名），俾利瞭解變更區域周邊道路整體路網銜接情形。
2. 列表說明目標年各周邊與區內道路路寬與容量，並評估目標年各道路服務水準。
3. 評估所列交通衝擊因應對策對目標年之交通服務水準改善成效。
4. 補充本案變更後停車位供需數量之評估，並視供需情形檢討提出改善方案。

(八)商業區之增設將促使商業行為及土地使用強度之增加，並衍生交通旅次與停車需求，原則同意有關台南縣政府就「路線型」商業型態，所研擬停車空間供需之因應措施與管理策略等相關資料，請適度納入計畫書中敘明，以利查考。

(九)查台南縣政府目前陸續辦理永康市轄區都市計畫之個案變更（包括永康砲校遷建案、創意設計園區專用區、永康科技工業區等），劃設部分土地使用分區允許供商業

行為使用，有關第3次會議補充說明資料第26頁敘明永康市現行都市計畫尚可增加劃設 70.7 公頃之商業區乙節，配合上開個案變更案之規劃內容，原則同意台南縣政府將依本次住宅區變更為商業區之通案性處理原則可允許之變更總量修正為50.7公頃。

(十)本次「住宅區變更為商業區之通案性處理原則」，建議於計畫書中載明僅適用於永康市都市計畫第三次通盤檢討後之相關申請變更案件，並視為第三次通盤檢討之後續變更案件，其申請變更之法令依據為都市計畫法第26條；未來台南縣政府辦理本計畫第四次通盤檢討時，應就實際發展情形，重新檢討本處理原則，並檢討分析永康市之商業行為究較符合「路線型」，抑或「區塊型」之發展型態。

(十一)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)變更內容明細表部分：

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
二-2(附3-8)	永大路西側、聖埔街北側	道路用地(0.013)	第一種商業區(0.01) 住宅區(0.003)	一、該道路用地為4公尺人行步道，供行人通行之用，至今尚未徵收開闢使用。 二、該人行步道範圍及鄰近南側土地均為同一土地所有權人所擁有，未影響其他土地開闢時之建築線指定事宜。 三、考量土地完整利用並顧及地主權益，在不影響他人權益之下，配合鄰近土地使用分區，變更為第一	一、附帶條件：依「永康市都市計畫變更回饋規定」及「永康市住宅區變更為第一種商業區申請許可要點」完成相關回饋後，始得依第一種特定商業區規定使用。 二、原人民陳情意見(公展期間)第3案、(逾公展期間)第8案。	查該地區住宅區街廓之劃設長度頗長，現行劃設之人行步道系統仍有供人行出入之需要，據台南縣永康市公所96年6月14日所都發字第0960020723號函說明略以：鄰近之「永康段1403-11、-32、-41、-42地號土地係屬現有給、排水設施使用且現況已鋪設柏油，…其可供替代該人行步道之功

				種商業區。		能且不影響土地所有權人之權益。」爰本案除變更「道路用地」為「第一種商業區」部分，建議變更後新計畫名稱修正為「住宅區」外，其餘照縣府核議意見通過。

(十二)其他建議事項：本計畫區所劃設之商業區，部分地區開發率不高或未作商業使用，為避免土地閒置或使用行為未符合劃設目的，影響都市計畫整體發展，請台南縣政府考量下(第 4)次通盤檢討時，將未開闢之商業區適度降低其建蔽率與容積率，或將使用行為未符合劃設目的者檢討變更為其他適當分區，以達成加速其開發之目的或促使其符合商業區劃設之目的。

徵

現場作業（契約）人員

◆應徵條件◆
・年齡：18歲-38歲，能配合輪班＆加班者
・性別：不拘，高中職以上畢業（男需役畢）
◆工作內容＆時間◆
・工作內容：生產線機台操作＆產品檢查
・工作時間：三班制
［早班07:00-15:30 中班15:10-23:40 夜班22:50-07:20］

福利制度
★享勞健團保 ★提供工作制服
★空調職場 ★享勞退金提撥
★享獎金制度 ★享新樓醫院醫療諮詢

●面試時間→（攜帶身份証及原子筆）
3/24（一）上午09:00、3/25（二）下午13:00、3/26（三）上午09:00
●面試地點＆電話→
台南縣麻豆鎮寮廍里166之21號
（近總爺藝文中心）
06-571-4493 ext 298

長頸鹿美語分校加盟
美語師資培訓假日班
3月30日開課
（限20個名額）
本系統全省設立六百多家專業美語分校，具全國最佳美語教學體制及品牌知名度
雙向教學，包括正音會話、聽說讀寫教學技巧、教案編寫、教具製作歌曲遊戲、實習課示範教學等。
・修業期滿依成績頒發合格證書
・輔導派任長頸鹿美語分校授課
諮詢專線：06-3111911
南區營運處：永康市中華路1-129號
（世華金融大樓19樓）

地產・路地開發
徵 開發將才
高中職以上，有業務經驗優先充滿自信、樂觀、熱情，準備長期經營者，歡迎加入我們的行列
上班地點
台南數名
（公司提供買賣業主資料、充裕的資金、專業的培訓）
我們的福利
・享勞健保、週休二日
・每年國外旅遊
・優渥獎金制度
・完整後勤支援
應徵方式：
寄履歷表或傳真3月28日止
公司：台南市中華西路一段204號
TEL:(06)2654998（代表號）
FAX:(06)2655560
統一編號 80157756

97年度上半年勞委會職訓局產業人才投資計畫
※政府補助在職學員學費80%，特定對象學費全免！！
課程名稱：
1.品質管理 2.生產管理
推廣教育非學分班

課程名稱	上課期間	招生人數	費用
日語初級班	97/04/09~97/07/09 18:20-21:00 每週一、三、五	35人	9,000元
TOEIC多益測驗基礎班	97/04/30~97/06/16 19:00-21:00 每週一、三	40人	4,000元

※名額有限，欲報從速！
舊學員、校友一律九折優待哦！
報名方式
1.簡章請索：請至台南縣永康市南台街一號本校警衛室或研發處(C棟101)免費索取。
2.網路查詢：本校研發處網頁 http://www.stut.edu.tw/adm/rd/news.htm
聯絡人：丁先生/吳小姐
報名電話：06-2533131#1501-1503
傳真電話：06-2537461

搬運技術員
35歲，限役畢，新優，可配合出差者。
工作地點《南科》
意者請親洽：台南縣善化鎮益民寮50-10號（南科國小旁）
☎(06)5814208

業務員
數名，高上役畢，備汽車，負責固定客戶，薪優，歡迎剛退伍青年，有無經驗均可，享勞健保，例假日休，年40歲以下，本公司制度健全且需人員，每年有出國考察觀光機會。
～意者請洽：～
台南縣關廟鄉埤頭村100之35號 電：
(06)596-7380
0929705598
林主任

焊接技術工程師
識圖能力，焊接備執照者佳。
人員
懂AUTO CAD、2D、3D電腦拆圖，兼職可，女性佳。
工讀生
・負責工具管理
・上班時間7:30-18:00
・中午休息二小時
以上工作地點台南縣市
《享勞健保》意洽陳先生或傳真履歷表
0919163449
FAX:06-6987119

國立成功大學
中小企業會計實務人才培訓班
實用稅務人才養成班
招生對象 高中職畢業或具同等學力
截止日期 97年3月31日
符合97年度職訓局補助專案
會計主管持續進修課程第一與第二期
招生對象 高中職畢業或具同等學力
截止日期 97年3月28日
額滿截止
簡章索取下載
國立成功大學光復校區大學路警衛室
HTTP://www.acc.ncku.edu.tw
06-2757575 轉53432 轉53433

鉤燒堂 台南區徵才
■我們又要開店囉！
■銷售服務夥伴
■餐飲服務夥伴
■廚房助理

豐新國際科技公司
擴廠徵才
品檢員
・上班時間：08:00-17:00（需配合加班、輪班）
・面試地址：永康市小東路689-40號9FA5
・面試時間：10:00-11:30 14:00-16:30
請带筆、大頭照1張
聯絡電話 06-3133880 葉S

中鋼集團 誠徵 中鋼保全
保全員 數名
・高中職以上畢，無前科紀錄
・役畢，身高170cm以上，供住宿
享勞健保團保，三節獎金
每日工作12小時，需輪班
月休5-10天，薪資24000~32000元
工作地點：台南科學園區
意者請寄履歷表（含相片註明身高、體重）
台南縣新市鄉中正路133號
06-5997635 台南辦事處
a1n@csccss.com.tw
・面試人員請自帶印章・

菲格莉spa 養生美容會館 誠徵
1.儲備店長 乙名
・女性，年滿28歲以上
2.專業美容芳療師 2名
・女性，年滿22歲以上
台南市裕農路320號2F
0932830982

咏明機械工業股份有限公司
電焊工
有經驗／會看圖面者佳
製圖人員
有經驗／熟Auto cad／具識圖能力
意者請洽
台南市長溪路二段290號
06-2476751

奇美旅行社
業務
26歲以下，男女經驗不拘，男限役畢
台南市林森路一段149號18樓之9
200-5077

奇美關係企業 富食園膳有限公司
急徵
工作地點 南科奇美電子LCM5廠
早班外場人員
上班時間：9:00-19:30
薪20500
面試時間：週一至五下午2點親至奇美電子LCM5廠03警衛室等候（逾時不候）
地址：台南縣新市鄉環西路一段3號 (06)505-2759
月休四天，享勞健團保
三節禮品，有慶生活動，員工旅遊
歡迎二度就業婦女

敏銳自動化有限公司 誠徵
機械設計
機械科系，具機器設計經驗者
機械製圖
機械相關科系，具有機器拆圖經驗者。
機械加工、組立
機械科系，具工作母機操作能力與機器組立經驗者。
意者請於七日內備履歷表（須附照）註明希望待遇郵寄永康市大灣路942巷71弄155號或E-mail:minjui@ms31.hinet.net
楊先生收
謝・絕・親・洽

美日語中心 誠徵
美、日語教師
◎中、外籍皆可
◎英或日文佳
意者請攜照洽：
●台南市東門路1段231號（東門城圓環邊、震旦通訊行旁）
●台南市成功路54號（火車站前、公園路口）
●台南縣永康市中華路620號（中華路、開元路口）

宇林建設有限公司 聯合建築師事務所
■會計人員
■規劃設計師
■工地主任
■業務助理
台南市701東區崇明十街5號

徵 賣場銷售員
清潔用品類
口才流利，活潑外向，兼職／全職皆可
歡迎學生、二度就業婦女長期假日打工
02-82825969
0986-16996

捲窗公司 誠徵
會計 熟電腦
業務員 自備汽機車
台南市安吉路二段36-6號
06-2477623

翔吉上光
男操作員
司機
待優
洽台南市東門路三段179巷153弄33號

市場新貴族 ・索尼-SO-9・ 誠徵
市場彩粧（保養品）展售小姐
保障底薪33000
基本保障不扣
達成獎金15000
06-2438868
0936338888

勝屋 日式豬排咖哩專賣店 徵
廚房助理
早晚班工讀生
06-2295595
0987106299

SNT 絲恩蒂 進口女裝
www.sntco.com.tw
專櫃小姐
有女裝銷售經驗者活潑外向有責任心
上班地點：台鐵仁德店
請備履歷或電洽
Fax:07-3113348
0982-683758
洽廖經理

新開幕 NEW OPEN
澄花 日式壽喜燒
儲備幹部
薪28000元
早晚班工讀生
請攜履歷親洽
台南市東區東和路146號
（近林森路二段成大校區）
歡迎您的加入

臺南縣政府 公告
發文日期：中華民國97年3月24日

誠徵
美容師 助理
～以上～ 無經驗可
意者請洽 東安路134號
0915656827
0989514877