

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國110年10月8日
發文字號：府都規字第1101160242A號
附件：



主旨：「變更永康六甲頂都市計畫主要計畫（第一次通盤檢討）（變更內容綜理表報部編號第六案）」自110年10月13日零時起發布實施生效，特此公告周知。

依據：

- 一、都市計畫法第21條及第28條。
- 二、內政部110年9月22日台內營字第1100814666號函。

公告事項：

- 一、公告時間：自民國110年10月13日零時起生效。
- 二、公告地點：本府都市發展局都市計畫管理科公告欄（永華市政中心）、都市規劃科公告欄（民治市政中心）及臺南市永康區公所公告欄。
- 三、公告圖說：比例尺三千分之一計畫圖及計畫書各1份。

市長黃偉哲

發布實施

變更永康六甲頂都市計畫主要計畫
(第一次通盤檢討)(變更內容綜理表
報部編號第六案)計畫書



臺南市政府
中華民國 110 年 7 月



變更永康六甲頂都市計畫主要計畫
(第一次通盤檢討)(變更內容綜理表
報部編號第六案)計畫書

臺南市政府

中華民國 110 年 7 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	變更永康六甲頂都市計畫主要計畫(第一次通盤檢討)(變更內容綜理表報部編號第六案)
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	臺南市政府
本案公開展覽之起訖日期	公告徵求意見 第一次：自民國 100 年 8 月 5 日起共計 30 天，刊登於 100 年 8 月 4 日中華日報 D7 版。 第二次：自民國 100 年 12 月 2 日起共計 30 天，刊登於 100 年 12 月 2 日民眾日報第 7 版。
	公開展覽 第一次：民國 103 年 5 月 8 日府都規字第 1030144222A 號函公告辦理，公告期間自民國 103 年 5 月 10 日起 30 天，刊登於民國 103 年 5 月 9~11 日中國時報。 第二次(更正案名)：民國 103 年 5 月 20 日府都規字第 1030459696A 號函公告辦理，公告期間自民國 103 年 5 月 10 日起 30 天，刊登於民國 103 年 5 月 20~22 日台灣新生報第 15 版。
	再公開展覽 民國 107 年 10 月 22 日府都規字第 1070955074A 號函公告辦理，公告期間自民國 107 年 10 月 23 日起 30 天，刊登於民國 107 年 10 月 23~25 日中華日報 D3 版。
	公開展覽說明會 1.民國 103 年 5 月 22 日下午 2 時整，於新市區多功能活動中心召開。 2.民國 103 年 5 月 27 日下午 3 時整，於新化區公所召開。 3.民國 103 年 5 月 29 日下午 7 時整，於永康區社教中心召開。 4.民國 103 年 6 月 3 日下午 7 時整，於永康區東橋里活動中心召開。 5.民國 103 年 6 月 5 日下午 7 時整，於永康區鹽行社教文化會館召開。
	再公開展覽說明會 民國 107 年 11 月 8 日上午 10 時整，於永康區公所 3 樓會議室召開。
人民團體對本案之反映意見	詳各級都市計畫委員會審議本案之公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	市 級 臺南市都市計畫委員會 104 年 7 月 30 日第 43 次會議、105 年 4 月 22 日第 51 次會議審議通過。
	內 政 部 內政部都市計畫委員會 107 年 6 月 26 日第 925 次會議、108 年 1 月 29 日第 939 次會議、108 年 12 月 24 日第 960 次會議審議通過。

目錄

壹、前言	1
貳、法令依據	1
參、本次核定案件變更位置及範圍	2
肆、現行計畫概要	4
伍、土地使用現況	11
陸、醫療專用區開發構想	12
柒、地區交通現況及影響分析	15
捌、變更計畫	20
玖、變更後計畫內容	26
拾、實施進度與經費	33

附件一、內政部都市計畫委員會第 925 次會議紀錄

附件二、內政部都市計畫委員會第 939 次會議紀錄

附件三、內政部都市計畫委員會第 960 次會議紀錄

附件四、臺南市都市計畫委員會第 51 次會議紀錄

附件五、臺南市都市計畫委員會第 78 次會議紀錄

附件六、臺南市都市計畫委員會第 85 次會議紀錄

附件七、內政部 110 年 4 月 22 日台內地字第 1100261976 號函

附件八、衛生福利部 108 年 12 月 10 日衛部醫字第 1081641032 號函

附件九、臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則

附件十、永康六甲頂都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點（草案）

附件十一、臺南市第十期永康六甲頂醫療專用區市地重劃區重劃計畫書（草案）

圖目錄

圖 1	變更位置示意圖.....	2
圖 2	變更範圍示意圖.....	3
圖 3	現行主要計畫示意圖.....	10
圖 4	變更範圍土地使用現況圖.....	11
圖 5	奇美醫院永康院區現有醫療大樓分布示意圖.....	12
圖 6	基地周邊道路示意圖.....	16
圖 7	開發前路外停車空間分布範圍圖.....	19
圖 8	變更計畫示意圖.....	25
圖 9	變更後都市計畫示意圖.....	29

表目錄

表 1	永康六甲頂都市計畫主要計畫變更歷程一覽表.....	4
表 2	現行都市計畫面積一覽表.....	9
表 3	臺南市主要院所服務概況比較表.....	13
表 4	奇美醫院及其他醫學中心病房空間比較表.....	13
表 5	基地周邊現況道路實質狀況表.....	16
表 6	路段交通量與服務水準分析表.....	17
表 7	開發前、後停車位供給分析表.....	19
表 8	變更內容綜理表.....	22
表 9	變更面積統計表.....	24
表 10	變更後都市計畫面積表.....	28
表 11	實施進度與經費表.....	33

壹、前言

永康六甲頂都市計畫係由民國 61 年發布實施之「永康六甲頂市地重劃區細部計畫」及民國 67、68 年間陸續發布實施的「永康六甲頂都市計畫(四分子地區)」與「永康六甲頂都市計畫(六甲頂地區)」等 3 處都市計畫區合併。

民國 98 年辦理都市計畫合併與都市計畫圖重製之「永康六甲頂都市計畫主要計畫」，發布實施迄今已逾計畫年期，超過法令規定每 3 至 5 年應辦理通盤檢討之期限，加上民國 99 年底臺南縣市合併後，整體都市空間結構重組及民國 100 年「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」完成修訂，在政治、經濟及法令等各面向均具變遷下，原計畫實有通盤檢討必要。

本府爰於 103 年啟動辦理「變更永康六甲頂都市計畫主要計畫(第一次通盤檢討)案」，經提臺南市及內政部都市計畫委員會審議通過後，已於 109 年 8 月 12 日公告發布實施第一階段計畫內容。

本次變更案(報部審議案變更內容綜理表編號第六案)係採市地重劃方式開發，依附帶條件規定應於臺南市都市計畫委員會審定細部計畫後，擬具市地重劃計畫書送經市地重劃主管機關審核通過，再行辦理本次變更案核定及發布實施作業。

貳、法令依據

按都市計畫法第 26 條規定，都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。前項都市計畫定期通盤檢討之辦理機關、作業方法及檢討基準等事項之實施辦法，由內政部定之。

永康六甲頂都市計畫自 98 年間發布實施迄今已逾計畫年期，並超過法令規定每 3 至 5 年應辦理通盤檢討之期限，爰依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法等相關法令規定，辦理通盤檢討作業。

參、變更位置及範圍

本次核定變更案件位於臺南市永康區頂南段，永康六甲頂都市計畫區之西北側，變更範圍包含原有市場用地（市一）、停車場用地（停一）、學校用地（文小一）、公園用地（公一）、北側兒童遊樂場用地（細兒一）及其周邊計畫道路，變更面積合計 4.091 公頃。

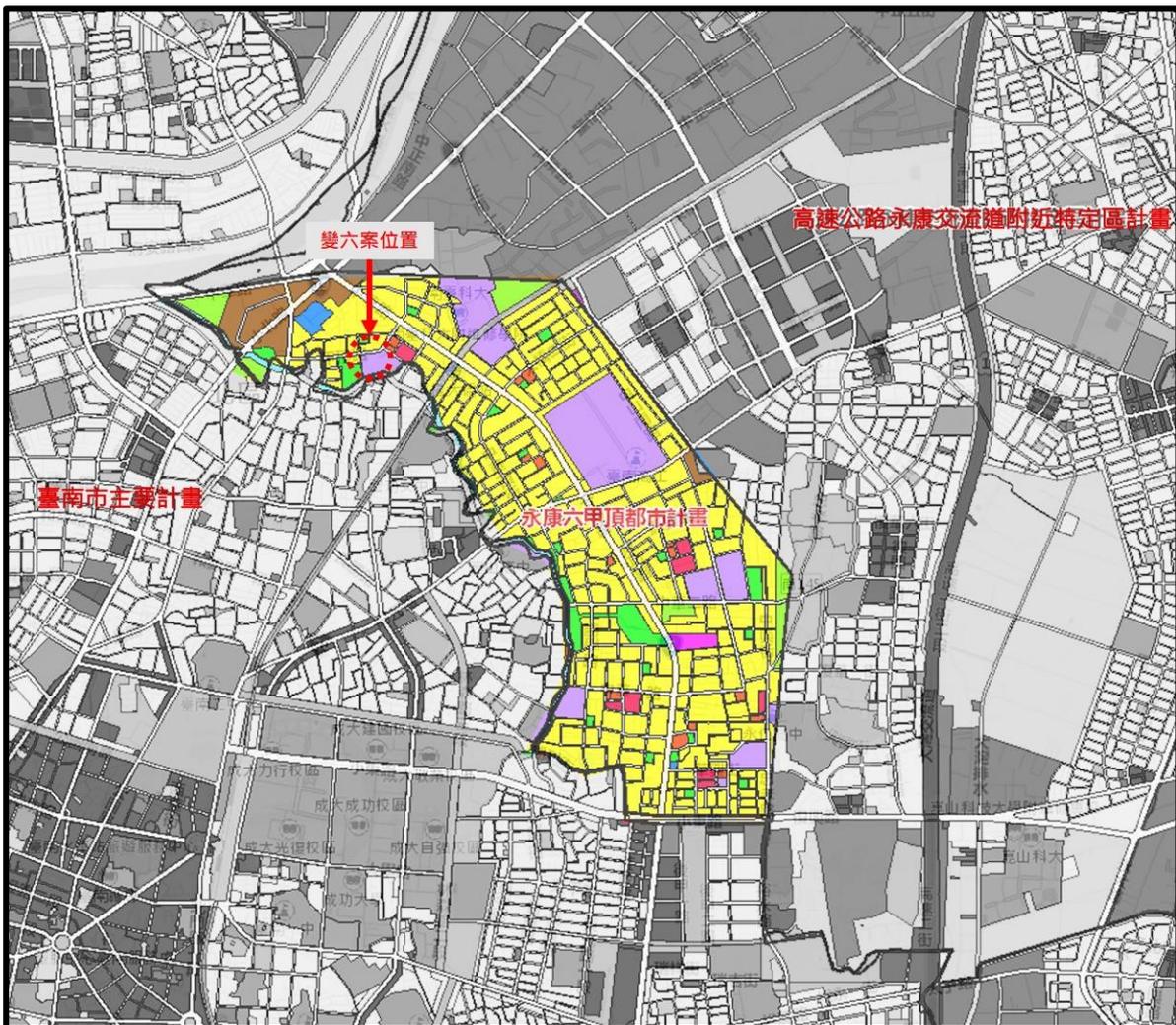


圖 1 變更位置示意圖

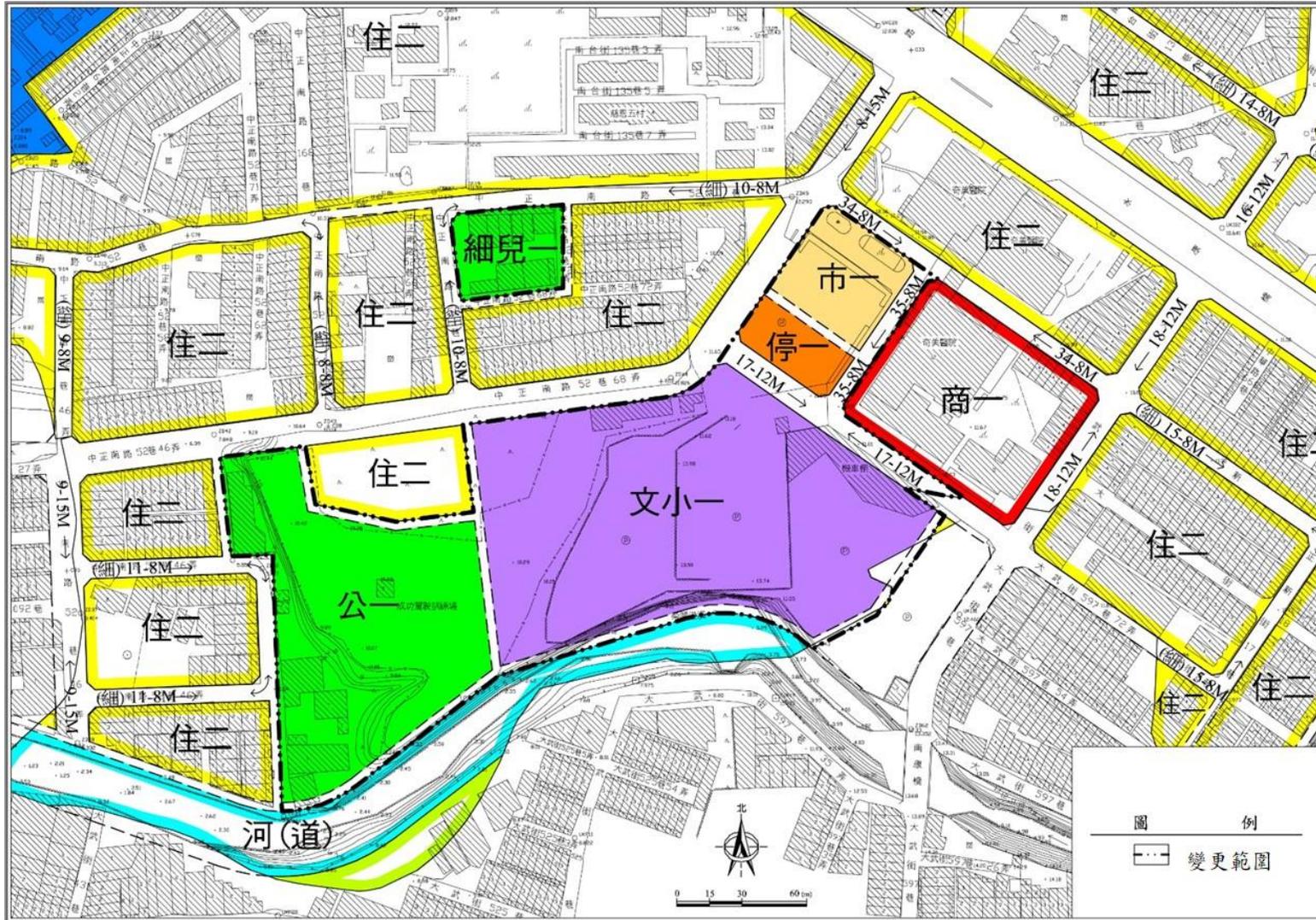


圖 2 變更範圍示意圖

肆、現行計畫概要

一、發布實施歷程

永康六甲頂都市計畫範圍原包含民國 61 年發布實施「永康六甲頂市地重劃區細部計畫」及民國 67、68 年間陸續發布實施「永康六甲頂都市計畫(四分子地區)」與「永康六甲頂都市計畫(六甲頂地區)」等 3 處計畫區。

臺南縣政府將 3 處都市計畫整併為「永康六甲頂都市計畫」，辦理都市計畫圖重製及主要計畫與細部計畫分離作業，於民國 98 年發布實施「變更永康六甲頂都市計畫主要計畫(合併都市計畫暨都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」。主要計畫發布至今共辦理過 3 次個案變更，並於 109 年公告發布本案第一階段計畫內容，其變更歷程彙整如表 1。

表 1 永康六甲頂都市計畫主要計畫變更歷程一覽表

案件編號	計畫名稱	公告文號與實施日期
43-1	變更永康六甲頂都市計畫主要計畫(合併都市計畫暨都市計畫圖重製專案通盤檢討)案	98 年 9 月 14 日府城都字第 0980210252A 號公告自 98 年 9 月 15 日起發布實施
43-3	變更永康六甲頂都市計畫主要計畫(部分道路用地為住宅區、農業區，部分住宅區、農業區為道路用地)及(部分住宅區為農業區配合細部計畫變更部分)	99 年 4 月 12 日府城都字第 0990074585A 號公告自 99 年 4 月 13 日起發布實施
43-5	變更永康六甲頂都市計畫主要計畫(部分道路用地為住宅區及部分住宅區為道路用地)案	99 年 10 月 13 日府城都字第 0990243575A 號公告自 99 年 10 月 14 日起發布實施
43-9	變更永康六甲頂都市計畫主要計畫(配合精忠二村整體規劃)案	108 年 9 月 30 日府都規字第 1081076721A 號公告自 108 年 10 月 1 日起發布實施
43-11	變更永康六甲頂都市計畫主要計畫(第一次通盤檢討)(第一階段)案	109 年 8 月 12 日府都規字第 1090931292A 號公告自 109 年 8 月 17 日起發布實施

註：「案件編號」為臺南市政府都市發展局都計畫圖查詢系統之計畫案序號編碼。

二、現行計畫內容概述

(一)計畫範圍與面積

本計畫區北側及東側與「高速公路永康交流道附近特定區計畫」相接，西側緊鄰北區行政區界，南以小東路為界，計畫面積 354.040 公頃。

(二)計畫年期

計畫目標年為民國 115 年。

(三)計畫人口及密度

計畫人口為 59,500 人，居住密度每公頃約 260 人。

(四)土地使用計畫

1.住宅區

劃設住宅區供住宅社區使用，面積為 222.529 公頃，佔都市發展用地面積 65.42%，佔計畫總面積 62.85%。

2.商業區

於鄰里單元中心劃設鄰里性商業區，面積為 4.827 公頃，佔都市發展用地面積 1.42%，佔計畫總面積 1.37%。

3.乙種工業區

共劃設 7 處乙種工業區供產業發展使用，面積為 13.410 公頃，佔都市發展用地面積 3.94%，佔計畫總面積 3.79%。

4.文教區

共劃設 3 處文教區，分別供私立南臺科技大學、私立崑山中學及私立聖功女中使用，面積總計為 6.580 公頃，佔都市發展用地面積 1.93%，佔計畫總面積 1.86%。

5. 宗教專用區

劃設宗教專用區 1 處供五王廟使用，面積為 1.180 公頃，佔都市發展用地面積 0.35%，佔計畫總面積 0.33%。

6. 河川區

依柴頭港溪河道現況範圍劃設為河川區，面積 0.08 公頃，佔計畫總面積 0.02%。

7. 河川區(兼供道路使用)

於柴頭港溪河道範圍內其中兼供道路使用部分，劃設為河川區(兼供道路使用)，面積為 4.290 公頃，佔計畫總面積 1.21%。

8. 農業區

於計畫區外圍部分地區劃設農業區，面積為 9.497 公頃，佔計畫總面積 2.68%。

(五) 公共設施計畫

1. 文小學校用地

劃設文小用地 5 處，除文小一尚未開闢外，其餘分別為大橋國小、五王國小、勝利國小及復興國小，面積合計 11.340 公頃，佔都市發展用地面積 3.33%，佔計畫面積 3.20%。

2. 文中學校用地

劃設文中用地 1 處，面積合計 3.130 公頃，佔都市發展用地面積 0.92%，佔計畫面積 0.88%。

3. 文中學校用地(供完全中學使用)

劃設文中用地(供完全中學使用)1 處，現況為永仁中學，面積為

0.503 公頃，佔都市發展用地面積 0.15%，佔計畫面積 0.14%。

4. 文高學校用地

劃設文高用地 1 處，供臺南高工使用，面積為 20.810 公頃，佔都市發展用地面積 6.12%，佔計畫面積 5.88%。

5. 公園用地

劃設公園用地 7 處，面積為 8.13 公頃，佔都市發展用地面積 2.39%，佔計畫面積 2.30%。

6. 運動公園用地

劃設運動公園用地 1 處，供永康木球場及甲頂里公園使用，面積為 0.540 公頃，佔都市發展用地面積 0.16%，佔計畫面積 0.15%。

7. 機關用地

劃設機關用地 3 處，其中機二供復興派出所使用，機三供軍事設施使用，面積為 2.078 公頃，佔都市發展用地面積 0.61%，佔計畫面積 0.59%。

8. 公用事業用地

劃設公用事業用地 1 處，供自來水配水中心使用，面積為 0.300 公頃，佔都市發展用地面積 0.09%，佔計畫面積 0.08%。

9. 社教用地

劃設社教用地 2 處，面積為 0.250 公頃，佔都市發展用地面積 0.07%，佔計畫面積 0.07%。

10. 市場用地

劃設市場用地 6 處，面積合計 1.41 公頃，佔都市發展用地面積 0.41%，佔計畫面積 0.40%。

11. 停車場用地

劃設停車場用地 8 處，面積合計 1.494 公頃，佔都市發展用地面積 0.44%，估計畫面積 0.42%。

12. 綠地

劃設綠地 1 處，面積為 0.010 公頃。

13. 廣場用地(兼供停車場使用)

劃設廣場用地(兼供停車場使用)1 處，面積為 1.790 公頃，佔都市發展用地面積 0.53%，估計畫面積 0.51%。

14. 鐵路用地

劃設鐵路用地 1 處，面積為 2.700 公頃，佔都市發展用地面積 0.79%，估計畫面積 0.76%。

15. 道路用地

劃設道路用地面積為 37.162 公頃，佔都市發展用地面積 10.92%，估計畫面積 10.50%。

表 2 現行都市計畫面積一覽表

項目		面積(公頃)	估計畫面積百分比	佔都市發展用地面積百分比	
土地 使用	住宅區	222.529	62.85%	65.42%	
	商業區	4.827	1.37%	1.42%	
	乙種工業區	13.410	3.79%	3.94%	
	文教區(供私立南臺科技大學使用)	5.990	1.69%	1.76%	
	文教區(供私立崑山中學使用)	0.280	0.08%	0.08%	
	文教區(供私立聖功女中使用)	0.310	0.09%	0.09%	
	宗教專用區	1.180	0.33%	0.35%	
	河川區	0.080	0.02%	-	
	河川區(兼供道路使用)	4.290	1.21%	-	
	農業區	9.497	2.68%	-	
	小計	262.393	74.11%	73.06%	
公共 設施	學校用地	文小	11.340	3.20%	3.33%
		文中	3.130	0.88%	0.92%
		文中(供完全中學使用)	0.503	0.14%	0.15%
		文高	20.810	5.88%	6.12%
	公園用地	8.130	2.30%	2.39%	
	運動公園用地	0.540	0.15%	0.16%	
	機關用地	2.078	0.59%	0.61%	
	公用事業用地	0.300	0.08%	0.09%	
	社教用地	0.250	0.07%	0.07%	
	市場用地	1.410	0.40%	0.41%	
	停車場用地	1.494	0.42%	0.44%	
	綠地	0.010	0.01%	0.01%	
	鐵路用地	2.700	0.76%	0.79%	
	道路用地(含 4 公尺人行步道)	37.162	10.50%	10.92%	
	廣場用地(兼供停車場使用)	1.790	0.51%	0.53%	
	小計	91.647	25.89%	26.94%	
合計	354.040	100.00%	-		
都市發展用地	340.173	-	100.00%		

註:1.表列面積僅供統計參考，實際面積應依核定計畫現地定樁分割測量結果為準。

2.凡本次未指明變更部分，應以原計畫為準。

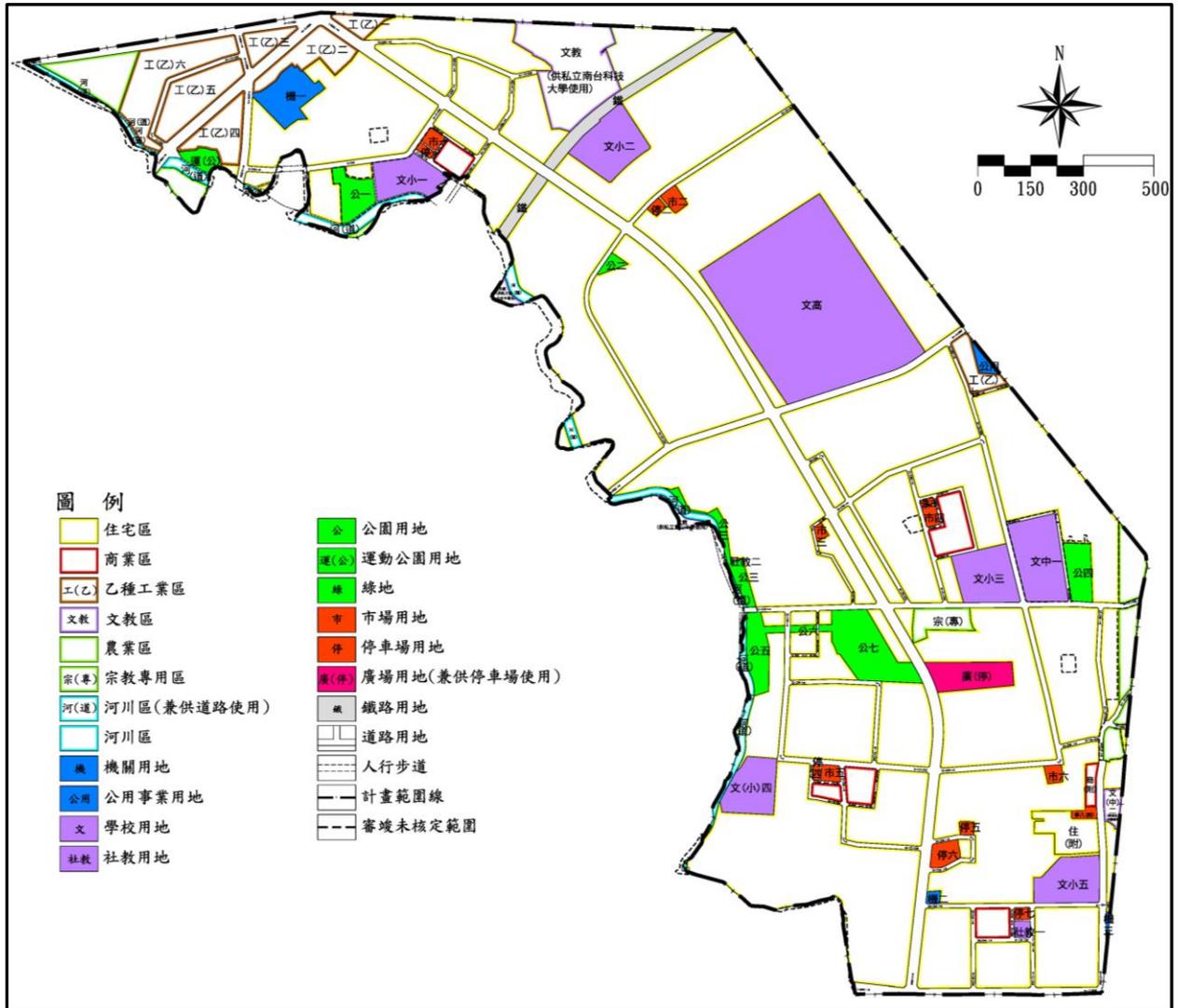


圖 3 現行主要計畫示意圖

伍、土地使用現況

本變更案範圍北側 15 米計畫道路可直接銜接臺南市北區公園路與範圍東側之 25 米中華路，此外區內 12 米以下計畫道路尚未開闢，皆仰賴現有奇美醫院院區之出入道路進出。(詳圖 4 之照片 1、2、3)

奇美醫院院區坐落土地係屬都市計畫商業區及住宅區，使用機能包括第一、第二第三醫療大樓及教學大樓，毗鄰商業區、住宅區部分已發展成小型商圈，形成以提供鄰里住戶及醫院消費為主之商業型態。(詳圖 4 之照片 4)

周邊未開闢公共設施用地亦由奇美醫院開闢為停車場，除供奇美醫院訪客及民眾就醫使用外，同時亦開放給周邊社區居民使用，此外亦有私人土地自營收費停車場，於文小一土地搭蓋臨時停車空間。(詳圖 4 之照片 5、6、7)



圖 4 變更範圍土地使用現況圖

陸、醫療專用區開發構想

一、奇美醫院永康院區現況概述

本次核定變更範圍緊鄰奇美醫院永康院區，奇美醫院於本市成立逾四十年，與成功大學醫院並列南區醫學中心，依照衛生福利部中央健康保險署的分區服務轄區，服務範圍包括雲林縣、嘉義市、嘉義縣、臺南市等縣市，除具研究、教學訓練、精密診斷、高度醫療等功能外，並負有輔導、協助區域內其他醫療機構的責任（見表 3）。

奇美醫院永康院區已建有第一、第二、第三、第五醫療大樓及教學大樓與研究大樓（見圖 5），其中第一及第二醫療大樓為主要的門診、急診及住院等醫療服務空間。但因周邊已無可供建築土地，院方為改善醫療服務空間，已將非醫療作業單位（如行政、後勤）移出第一及第二醫療大樓，回歸作為醫療空間，但評估整體空間仍有不足，亟需取得其他土地擴建。

配合本次都市計畫變更，奇美醫院透過變更範圍內持有土地參與市地重劃整體開發，並以重劃配回土地，辦理醫療大樓擴建之用。



圖 5 奇美醫院永康院區現有醫療大樓分布示意圖

表 3 臺南市主要院所服務概況比較表

醫院	等級	總床數	每日門診人次	每年住院人次	佔床率
部立台南醫院	區域醫院	671	749	10,591	62.78%
台南市立醫院	區域醫院	501	2,078	20,367	74.86%
成功大學醫院	醫學中心	1,342	4,272	52,671	87.46%
台南新樓醫院	區域醫院	473	1,302	16,902	65.9%
奇美醫院	醫學中心	1,230	3,339	50,263	86.55%
郭綜合醫院	區域醫院	472	996	8,832	47.84%

資料來源：衛生福利部機關公開資訊查詢 106 年

二、擴建理由及需求

(一) 醫療服務需求逐年成長（高齡化人口）

1. 門診等候空間擁擠，已無法容納並滿足高齡族群就醫所需。
2. 病房區空間配置狹小，每張病床可使用之樓地板面積與合理面積相較仍偏低（見表 4）。

表 4 奇美醫院及其他醫學中心病房空間比較表

醫院別	馬偕醫院	長庚醫院 (林口)	成大醫院	奇美醫院
病床數	1,200 床	3,715 床	1,342 床	1,230 床
每病床平均 樓地板面積	95 m ²	100 m ²	95 m ²	60 m ²

資料來源：衛生福利部機關公開資訊查詢 106 年

(二) 臨床作業空間需求不斷增加

1. 各式高科技與先進儀器設備（如 Hybrid Operation Room、PET 電腦斷層攝影、第三代達文西機器人手臂手術系統、3.0T 核磁共振 MRI）需要更大的作業空間。
2. 每位醫護專業人員可使用之樓地板面積亦相對較合理面積為低。

(三) 醫療大樓興建規劃

由於奇美醫院現有急性一般病床達已 867 床，按醫院設立或擴充許可辦法第 7 條規定，該院位屬一級醫療區域，急性一般病床超出 500 床以上之醫院已不得增設床位；又配合政府推動分級醫療，逐年降低醫學中心門診服務量。因此，對於未來醫療專用區之土地規劃構想，奇美醫院主要係以「維持既有服務總量，增加醫療空間，提高服務水準」為訴求。

依照奇美醫院提出「第六醫療大樓」之擴建需求，初步規劃為地上 12 樓、地下 3 樓，擴建樓地板面積約 40,000 平方公尺（約 12,000 坪），實際規模應俟院方依據「醫院設立或擴充許可辦法」提出醫院擴充計畫書報經主管機關審查許可結果為準。

新建之第六醫療大樓將以內科系病房為主，現有第一及第二醫療大樓將著重為門診、急診、手術與加護病房等急重症照護使用，透過重新調整既有醫療區域與空間，提高平均每床使用之樓地板面積與門診空間至合理範圍，降低病人感染風險。

奇美醫院同時規劃調整專科病房（床）配置區域，集中病人於專科病房照護並有效運用專業醫護人力，提供舒適安全的住院醫療環境，完善醫療照護品質與效能之提升。

柒、地區交通現況及影響分析

一、週邊道路現況

本案開發區周邊道路系統包括中華路(台 1 線)、甲頂路、正新街、柴頭港溪右岸防汛道路、中正南路 52 巷、中正南路 52 巷 68 弄、中正南路 72 弄等，其道路實質狀況彙整如表 5 及圖 6。

(一) 中華路(台 1 線)

中華路屬台 1 線之一段，於中正南路至奇美醫院前(永康橋)現況路寬約 25 公尺，採中央實體分隔，車道配置雙向 4 快車道及 2 慢車道，路邊開放停車，兩側設有寬約 2.0 公尺之人行道系統。

(二) 甲頂路

甲頂路於中華路至中正南路現況路寬 15 公尺，採標線分隔，車道配置雙向 2 快車道及 2 慢車道，路邊開放停車，無人行道系統。

(三) 正新街

正新街於大武街至奇美醫院(第一二醫療大樓交界)現況路寬約 8 公尺，採中央標線分隔，車道配置雙向各 1 混合車道，路邊開放停車，無人行道系統。於奇美醫院至甲頂路路寬約 12 公尺，車道配置 3 混合車道，路邊禁止臨時停車管制，路邊設有寬約 2.0 公尺人行道(含枕木紋行人穿越道線)。

(四) 中正南路 52 巷

中正南路 52 巷於 68 弄至甲頂路現況路寬約為 7 公尺，採標線分隔，車道配置雙向各 1 混合車道，路邊禁止停車管制，無人行道系統。

(五) 柴頭港溪右岸防汛道路

柴頭港溪右岸防汛道路臨基地段現況為路寬約 4 公尺之無分

隔單行道(往西單行)，路邊禁止臨時停車管制，無人行道系統。



圖 6 基地周邊道路示意圖

表 5 基地周邊現況道路實質狀況表

道路名稱	路段起迄	路權寬度(公尺)	分隔型態	雙向車道數			路邊停車管制		人行道寬(公尺)
				快	慢	混和	禁止停車	開放停車	
中華路(台1線)	中正南路-永康橋	25	中央實體	4	2			√	2.0
甲頂路	中華路-中正南路	15	標線	2	2			√	-
正新街	大武街-奇美醫院	8	標線			2	√		-
	奇美醫院-甲頂路	12	無			3	√		2.0(單側)
中正南路52巷	中正南路52巷68弄-甲頂路	7	標線			2	√		-
柴頭港溪防汛道路	大武街-中正橋	4	無			1	√		-

資料來源：本計畫調查

二、交通特性調查分析

經本計畫進行路段交通量及旅行速率調查，並依據交通部運輸研究所「2011年公路容量手冊」以「平均旅行速率」作為服務水準評估指標。其中甲頂路於中華路至中正南路上下午尖峰路段雙向交通量分別為 689pcu/hr 及 870pcu/hr，平均旅行速率介於 26.3~38.4 公里/小時，服務水準為 A~C 級；中正南路 52 巷於 68 弄至甲頂路上下午尖峰路段雙向交通量分別為 178pcu/hr 及 253pcu/hr，平均旅行速率介於 24.2~32.9 公里/小時，服務水準為 B~D 級；院區道路於大武街至停車場上下午尖峰路段雙向交通量分別為 282pcu/hr 及 307pcu/hr，平均旅行速率介於 25.9~29.2 公里/小時，服務水準為 C 級，如表 6。

表 6 路段交通量與服務水準分析表

道路名稱	路段起迄	時段	方向(往)	時段交通量				旅行速率(KPH)	服務水準
				機車(輛/時)	小型車(輛/時)	大型車(輛/時)	Pcu/hr		
甲頂路	中華路-中正南路	上午	中華路	241	218	3	322	38.4	A
			中正南路	276	247	4	367	31.2	B
		下午	中華路	307	349	5	484	34.8	B
			中正南路	258	273	4	386	26.3	C
中正南路52巷	68弄-甲頂路	上午	68弄	107	39	0	82	32.9	B
			甲頂路	122	47	0	96	26.8	D
		下午	68弄	139	67	0	123	28.6	C
			甲頂路	142	73	0	130	24.2	D
院區道路	大武街-停車場	上午	大武街	89	77	0	113	28.1	C
			停車場	109	125	0	169	26.3	C
		下午	大武街	122	118	0	167	25.9	C
			停車場	107	97	0	140	29.2	C

資料來源：本計畫調查

三、停車供需分析

依本案現況調查，除現有醫療大樓已附設 311 席汽車及 346 席機車停車格位外，開發區內另有院方自設及其他私人設置之路外停車場 516 席汽車及 850 席機車停車格位，提供就醫民眾使用（見表 7）。

考量本案開發後，大部分現有路外停車場將無法繼續提供使用，為確保本地區停車格位總量並滿足開發後衍生停車需求，本開發區將透過下列規劃及管理方法，提高整體停車格位數量。

（一）提高現有建物法定停車空間設置規定

因應新開發區衍生停車需求，本案已於細部計畫之土地使用分區管制要點，提高住宅區及醫療專用區之建物附設停車空間標準。

本市都市計畫對市地重劃區之新建基地，已於土地使用分區管制要點中，提高住宅區之停車空間留設規定；另考量到醫療院所之交通旅次及使用特性，本案土地使用分區管制要點，更將要求比照同一地區之住宅區標準，加倍留設其汽車及機車停車格位。

依照上述停車空間設置規定，以醫療專用區土地面積 1.253 公頃估算，其開發規模如達到法定容積上限，必須設置至少 700 席之汽車格位，以及至少 700 席之機車格位。

（二）公共設施多目標使用，增設公共停車格

除變更後之廣場用地（兼供停車場用地）已規劃 0.200 公頃，可直接提供設置公共停車場外；本案將以公園用地（公一）多目標使用方式，於公園範圍內規劃停車格位，初步試算，本案公共設施完工後，將可提供 50 席以上之汽車停車位供公眾使用。

（三）增闢區外路外停車場

為解決重劃開發造成之交通衝擊，本案將以分區、分階段方式辦理公共工程，於開發過程中保留部分區域，並以開發區外可用土地，提供路外停車使用。

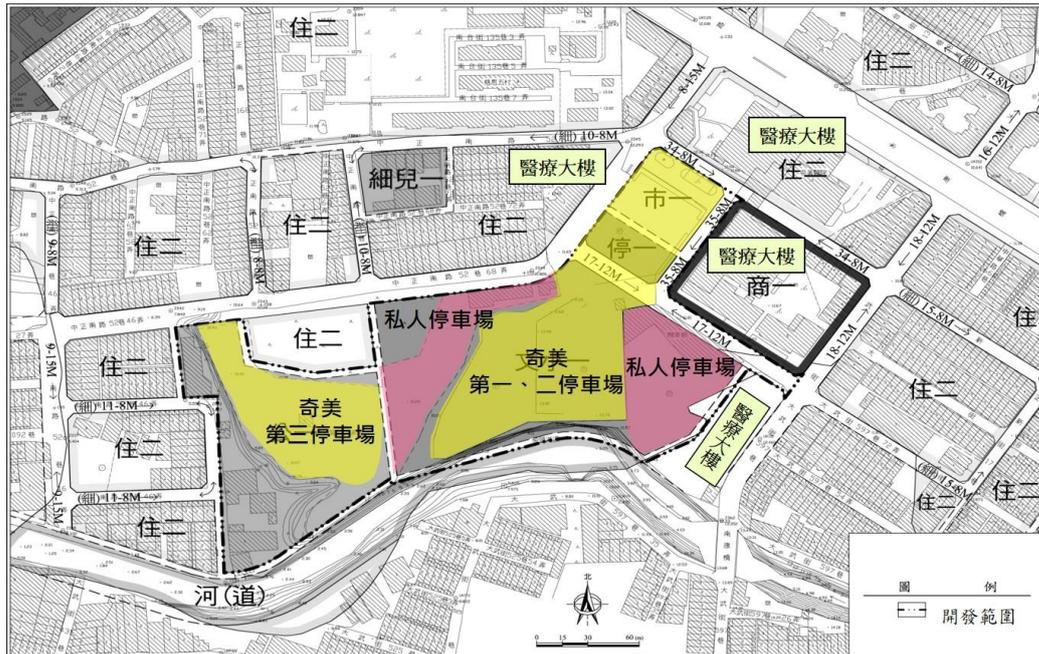


圖 7 開發前路外停車空間分布範圍圖

表 7 開發前、後停車位供給分析表

項目	開發前		開發後 (預估值)	
	汽車位	機車位	汽車位	機車位
原有醫療大樓	311	346	311	346
路外停車場	516	850	視規劃結果	
醫療專用區 新建基地	-	-	700	700
公共設施用地 多目標使用	-	-	50	-

註：開發後停車格位為預估數值，實際應依公共工程與建築基地核定結果為準。

捌、變更計畫

一、變更原則

(一) 公共設施保留地檢討解編

本計畫係依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」及「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」（見附件九），基於維護公共設施服務品質，考量公共設施性質與發展特性，依據各用地主管機關實際使用需求，因應人口少子化及生活消費習慣改變等因素，辦理各項公共設施用地檢討規劃。

(二) 土地變更負擔

為符合都市計畫實施之社會公平及使用者付費原則，本次檢討解編之公共設施用地，依循「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」，應捐贈回饋變更範圍內一定比例公共設施用地為原則；但為因應個別條件差異，如面積規模、地籍權屬、土地細分、基地使用現況等，經各級都市計畫委員會同意者，得採市地重劃、抵繳代金或調降容積率等方式辦理，或免予回饋。

二、變更理由

(一) 解編非必要公共設施保留地

受生活消費習慣改變及人口少子化等因素，部分公共設施保留地規劃迄今仍未辦理開發，本案市場用地（市一）及學校用地（文小一），經公共設施主管機關評估已無使用需求，確認已無保留必要，解編為其他分區或用地。

(二) 因應地區發展需求

本變更案緊鄰奇美醫院永康院區，奇美醫院設立逾四十年，受醫療服務需求逐年成長，臨床作業空間需求不斷增加。但奇美醫院

永康院區受限於周邊住宅及商業土地多已建築開發，目前已無適當土地可供擴建之用。

故考量本市醫療服務需求及周邊發展需要，本案變更後分別劃為住宅區及醫療專用區，除滿足一般地主配回住宅用地開發外，其餘土地則提供現有醫療院所擴建之用。本案醫療專用區規劃內容已獲衛生福利部 108 年 12 月 10 日衛部醫字第 1081641032 號函表示支持（見附件八）。

（三）加速開發必要公共設施

本案因鄰近奇美醫院及台一線省道（中華路），帶動周邊社區及商業活動快速發展，亟待投入公共建設，增加地區道路、公共開放空間及停車場等必要公共設施，改善地區環境品質。故本案配合公共設施保留地檢討變更，規定應以市地重劃方式，加速開發計畫道路、廣場、廣停、公園、廣道用地等必要公共設施用地。

（四）基地開發之社會成本內部化

本案由公共設施保留地變更為住宅社區及醫療專用區，應妥予處理其開發後衍生之地區排水及公共停車等使用需求。本案採集中規劃方式，留設 0.708 公頃之公園用地（公一）及 0.200 公頃之廣場用地（兼供停車場使用），未來將以多目標使用方式，提供公共停車及地區排水所需滯洪空間。

三、變更計畫

本次提報內政部核定案件為變更內容綜理表「報部編號第六案」，其經內政部都市計畫委員會審竣內容如表 8、圖 8。

本案依變更計畫之附帶規定，細部計畫已提由本市都市計畫委員會 105 年 4 月 22 日第 51 次會、108 年 4 月 16 日第 78 次會及 108 年 12 月 23 日第 85 次會審議通過（詳附件四、附件五、附件六）；另本府業將「臺南市第十期永康六甲頂醫療專用區市地重劃區」重劃計畫書（草案）送重劃主管機關審核，復由內政部 110 年 4 月 22 日台內地字第 1100261976 號函復（詳附件七），重劃計畫書（草

案) 內容經審核尚無不合，原則同意辦理，爰辦理本次都市計畫核定及發布實施作業。

表 8 變更內容綜理表

核定 編號	報部 編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			現行計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
一	六	於6號 道路南 側與柴 頭港溪 北側之 間	「市一」 市場用地 (0.240)	醫療專用區(附一) (0.240)	1.變更範圍之公共設施用地，土地權屬多為私有，該等用地於 68 年計畫擬定時即已劃設，迄今仍未取得開闢影響地主權益。 2.經教育主管機關依服務距離、供需推估及使用現況等面向綜合評估，文(小)一用地已無使用需求。 3.配合學校用地解編，並將週邊範圍未取得之公園、兒童遊樂場用地(主要計畫住宅區)及計畫道路納入辦理市地重劃整體開發，提昇地區生活環境品質。 4.永康奇美醫院緊鄰變更範圍東側，為南區教學醫院，為滿足全市整體醫療體系長期發展所需空間需求，於本區劃設醫療專用區；其餘土地配合周邊地區發展需求，規劃為住宅區及相關必要公共設施。 5.為降低周邊交通及停車衝突，將原停一位置調整至基地西北側臨接 8-15M 計畫道路側，並變更名稱為廣(停)用地，以保留規劃彈性。 6.變更範圍西側劃設寬度 4 公尺之廣場用地(兼供道路使用)，以利進出動線規劃。	1.原計畫之細部計畫為兒童遊樂場用地(兒一)。 2.原計畫之細部計畫為人行步道用地。 3.變更範圍：頂南段 1040、1041、1043 地號。 4.請於完成臺南市都市計畫委員會審定細部計畫後，依「平均地權條例」等相關法令規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。 5.前經委員會審議通過紀錄文到 3
			「停一」 停車場用地 (0.120)	醫療專用區(附一) (0.120)		
			「文小一」 文小用地 (1.900)	醫療專用區(附一) (0.738)		
				住宅區(附一) (0.839)		
				「49-10M」 道路用地(附一) (0.219)		
				「50-10M」 道路用地(附一) (0.100)		
				廣場用地(附一) (0.004)		
			「公一」 公園用地 (1.160)	住宅區(附一) (0.449)		
				「公一」 公園用地(附一) (0.649)		
				6M 道路用地 (附一) (0.044)		
				廣場(兼供道路使用)用地(附一) (0.018)		
			住宅區 (0.243)	廣場用地 (兼供停車場使用)(附一) ^{註1} (0.200)		
				「公一」公園用地		

核定 編號	報部 編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			現行計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
				(附一) ^{註2} (0.012)	7.部分原非屬永康六甲頂都市計畫範圍內土地(頂南段 1040、1041、1043 地號)，配合計畫邊界調整，併同納入辦理市地重劃整體開發。 8.為避免醫療專用區對相鄰住宅區產生使用干擾及交通影響，細部計畫土地使用分區管制要點應對醫療專用區訂定停車空間設置標準、建築退縮及留設公眾通行通道等管制規範。 9.變更範圍現況存有地形高低差，後續辦理市地重劃開發應妥為處理基地排水規劃內容。 10.變更後西側住宅區街廓深度逾70 米，為利後續市地重劃土地分配，於街廓內增設一處路寬6 公尺之計畫道路。 11.本案「臺南市第十期永康六甲頂醫療專用區市地重劃區」重劃計畫(草案)(附件十一)業由內政部110 年4 月22 日台內地字第1100261976 號函(附件七)原則同意辦理在案。	年內未能依照前項意見辦理者，應重新依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更恢復為原來使用分區。
			住宅區(附一) (0.029)			
			住宅區(附一) (0.001)			
		4 公尺 人行步道 (0.193)	醫療專用區(附一) (0.020)			
			住宅區(附一) (0.018)			
			廣場用地 (附一) (0.017)			
			「49-10M」 道路用地 (附一) (0.091)			
			「公一」 公園用地 (附一) (0.047)			
		「17-12M」 道路用地 (0.143)	醫療專用區(附一) (0.072)			
			「17-12M」 道路用地(附一) (0.071)			
		「35-8M」 道路用地 (0.063)	醫療專用區(附一) (0.063)			
		非都市土地 ^{註3} (0.030)	住宅區(附一) (0.029)			
			廣場用地 (附一) (0.001)			
		-	附帶條件一： 以市地重劃方式開發。			

註:1.表列面積僅供統計參考，實際面積應依核定計畫現地定樁分割測量結果為準。

2.凡本次未指明變更部分，應以原計畫為準。

表 9 變更面積統計表

分區/用地別		現行計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	變更後面積(公 頃)	
土地 使用 分區	住宅區	222.529	+1.122	223.651	
	商業區	4.827	0.000	4.827	
	乙種工業區	13.410	0.000	13.410	
	文教區 (供私立南臺科技大學使用)	5.990	0.000	5.990	
	文教區 (供私立崑山中學使用)	0.280	0.000	0.280	
	文教區 (供私立聖功女中使用)	0.310	0.000	0.310	
	醫療專用區	0	+1.253	1.253	
	宗教專用區	1.180	0.000	1.180	
	河川區	0.080	0.000	0.080	
	河川區(兼供道路使用)	4.290	0.000	4.290	
	農業區	9.497	0.000	9.497	
	小計	262.393	+2.375	264.768	
	公共 設施 用地	學校 用地	文小	11.340	-1.900
文中			3.130	0.000	3.130
文中 (供完全中學使用)			0.503	0.000	0.503
文高			20.810	0.000	20.810
公園用地		8.130	-0.452	7.678	
運動公園用地		0.540	0.000	0.540	
機關用地		2.078	0.000	2.078	
公用事業用地		0.300	0.000	0.300	
社教用地		0.250	0.000	0.250	
市場用地		1.410	-0.240	1.170	
停車場用地		1.494	-0.120	1.374	
綠地		0.010	0.000	0.010	
鐵路用地		2.700	0.000	2.700	
道路用地		37.162	+0.126	37.288	
廣場用地		0	+0.022	0.022	
廣場用地(兼供道路使用)		0	+0.018	0.018	
廣場用地(兼供停車場使用)		1.790	+0.200	1.990	
小計		91.647	-2.346	89.301	
合計	354.040	+0.030	354.070		

註:1.表列面積僅供統計參考，實際面積應依核定計畫現地定樁分割測量結果為準。

2.凡本次未指明變更部分，應以原計畫為準。

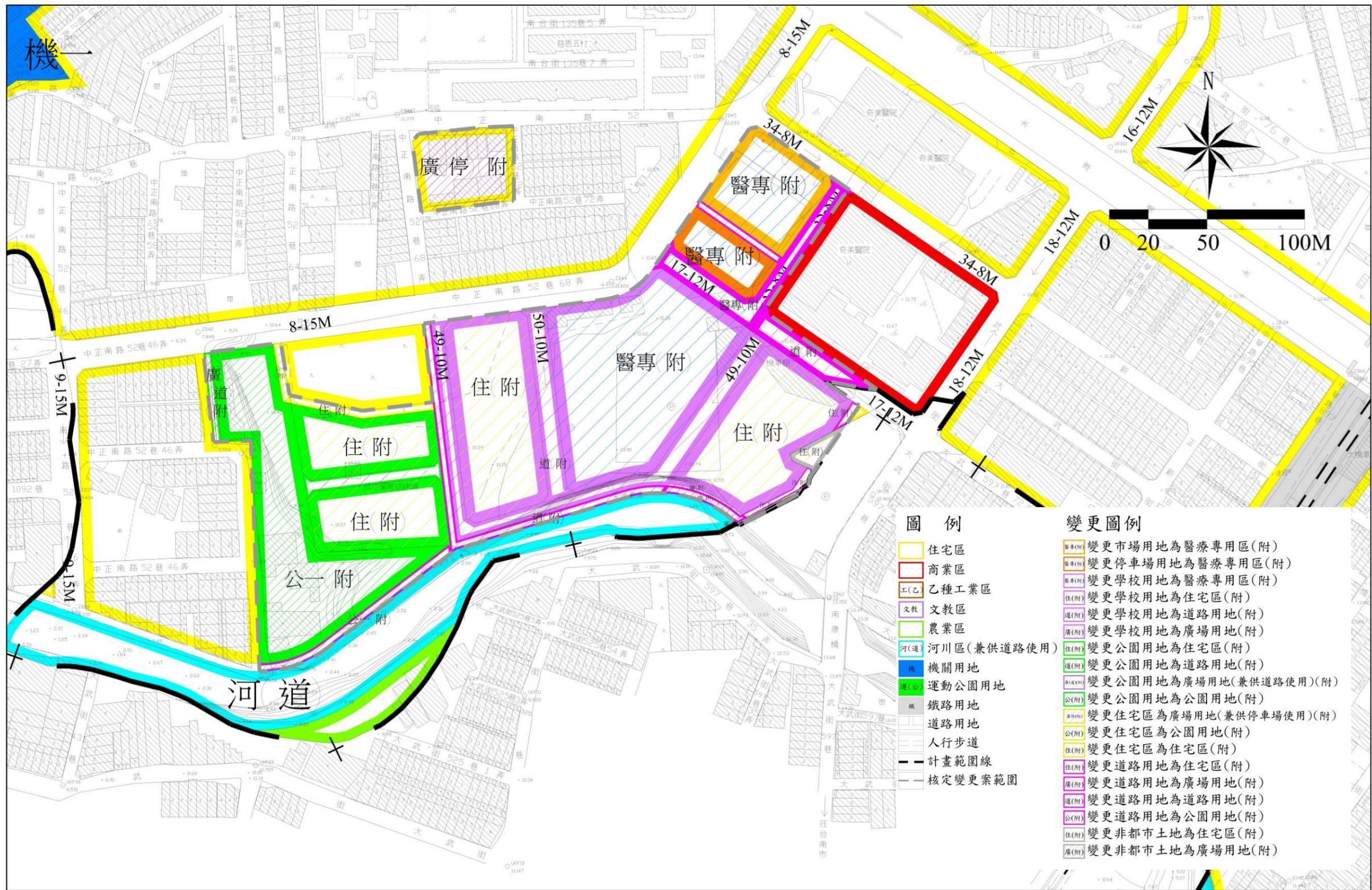


圖 8 變更計畫示意圖

玖、變更後計畫內容

永康六甲頂都市計畫主要計畫經本案變更後內容，涉及實質內容異動者，計有土地使用計畫及公共設施計畫等二項計畫之面積增減，其餘計畫內容未指明變更部分，應以原先公告發布實施之第一階段計畫內容為準。

一、計畫範圍與面積

北側及東側與「高速公路永康交流道附近特定區計畫」相接，西側緊鄰北區行政區界，南以小東路為界，本次變更案併入非都市土地 0.030 公頃後，計畫面積調整為 354.070 公頃。

二、計畫年期

計畫目標年為民國 115 年。

三、計畫人口及密度

計畫人口為 59,500 人，居住密度每公頃約 260 人。

四、土地使用計畫

(一)住宅區

劃設住宅區供住宅社區使用，面積為 223.651 公頃，佔都市發展用地面積 65.74%，佔計畫總面積 63.17%。

(二)商業區

於鄰里單元中心劃設鄰里性商業區，面積為 4.827 公頃，佔都市發展用地面積 1.42%，佔計畫總面積 1.36%。

(三)乙種工業區

共劃設 7 處乙種工業區供產業發展使用，面積為 13.410 公頃，佔都市發展用地面積 3.94%，佔計畫總面積 3.79%。

(四)文教區

共劃設 3 處文教區，分別供私立南臺科技大學、私立崑山中學及私立聖功女中使用，面積總計為 6.580 公頃，佔都市發展用地面積 1.93%，估計畫總面積 1.86%。

(五)醫療專用區

劃設醫療專用區 1 處，供奇美醫院使用，面積為 1.253 公頃，佔都市發展用地面積 0.37%，估計畫總面積 0.35%。

(六)宗教專用區

劃設宗教專用區 1 處供五王廟使用，面積為 1.180 公頃，佔都市發展用地面積 0.35%，估計畫總面積 0.33%。

(七)河川區

依柴頭港溪河道現況範圍劃設為河川區，面積 0.08 公頃，估計畫總面積 0.02%。

(八)河川區(兼供道路使用)

於柴頭港溪河道範圍內其中兼供道路使用部分，劃設為河川區(兼供道路使用)，面積為 4.290 公頃，估計畫總面積 1.21%。

(九)農業區

於計畫區外圍部分地區劃設農業區，面積為 9.497 公頃，估計畫總面積 2.68%。

表 10 變更後都市計畫面積表

項目		面積 (公頃)	估計畫面積 百分比	佔都市發展用地面積 百分比	
土地 使用	住宅區	223.651	63.17%	65.74%	
	商業區	4.827	1.36%	1.42%	
	乙種工業區	13.41	3.79%	3.94%	
	文教區(供私立南臺科技大學使用)	5.990	1.69%	1.76%	
	文教區(供私立崑山中學使用)	0.280	0.08%	0.08%	
	文教區(供私立聖功女中使用)	0.310	0.09%	0.09%	
	醫療專用區	1.253	0.35%	0.37%	
	宗教專用區	1.180	0.33%	0.35%	
	河川區	0.080	0.02%	-	
	河川區(兼供道路使用)	4.290	1.21%	-	
	農業區	9.497	2.68%	-	
	小計		264.768	74.78%	73.75%
公共 設施	學校用地	文小	9.440	2.67%	2.77%
		文中	3.130	0.88%	0.92%
		文中(供完全中學使用)	0.503	0.14%	0.15%
		文高	20.81	5.88%	6.12%
	公園用地	7.678	2.17%	2.26%	
	運動公園用地	0.540	0.15%	0.16%	
	機關用地	2.078	0.59%	0.61%	
	公用事業用地	0.300	0.08%	0.09%	
	社教用地	0.250	0.07%	0.07%	
	市場用地	1.170	0.33%	0.34%	
	停車場用地	1.374	0.39%	0.40%	
	綠地	0.010	0.00%	0.00%	
	鐵路用地	2.700	0.76%	0.79%	
	道路用地(含 4 公尺人行步道)	37.288	10.53%	10.96%	
	廣場用地	0.022	0.01%	0.01%	
	廣場用地(兼供道路使用)	0.018	0.01%	0.01%	
	廣場用地(兼供停車場使用)	1.990	0.56%	0.58%	
	小計		89.301	25.22%	26.25%
合計		354.070	100.00%	-	
都市發展用地		340.203	-	100.00%	

註:1.表列面積除指定變更地號者,以地籍圖及土地登記謄本所載面積作為執行依據外,餘依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.凡本次未指明變更部分,應以原計畫為準。

五、公共設施計畫

(一)學校用地

1.文小用地

劃設文小用地 4 處，分別為大橋國小、五王國小、勝利國小及復興國小，面積合計 9.440 公頃，佔都市發展用地面積 2.77%，估計畫面積 2.67%。

2.文中用地

劃設文中用地 1 處，面積合計 3.130 公頃，佔都市發展用地面積 0.92%，估計畫面積 0.88%。

3.文中用地(供完全中學使用)

劃設文中用地(供完全中學使用)1 處，現況為永仁中學，面積為 0.503 公頃，佔都市發展用地面積 0.15%，估計畫面積 0.14%。

4.文高用地

劃設文高用地 1 處，供臺南高工使用，面積為 20.810 公頃，佔都市發展用地面積 6.12%，估計畫面積 5.88%。

(二)公園用地

劃設公園用地 7 處，面積為 7.678 公頃，佔都市發展用地面積 2.26%，估計畫面積 2.17%。

(三)運動公園用地

劃設運動公園用地 1 處，供永康木球場及甲頂里公園使用，面積為 0.540 公頃，佔都市發展用地面積 0.16%，估計畫面積 0.15%。

(四)機關用地

劃設機關用地 3 處，其中機二供復興派出所使用，機三供軍事

設施使用，面積為 2.078 公頃，佔都市發展用地面積 0.61%，估計畫面積 0.59%。

(五)公用事業用地

劃設公用事業用地 1 處，供自來水配水中心使用，面積為 0.300 公頃，佔都市發展用地面積 0.09%，估計畫面積 0.08%。

(六)社教用地

劃設社教用地 2 處，面積為 0.250 公頃，佔都市發展用地面積 0.07%，估計畫面積 0.07%。

(七)市場用地

劃設市場用地 5 處，面積合計 1.17 公頃，佔都市發展用地面積 0.34%，估計畫面積 0.33%。

(八)停車場用地

劃設停車場用地 7 處，面積合計 1.374 公頃，佔都市發展用地面積 0.40%，估計畫面積 0.39%。

(九)綠地

劃設綠地 1 處，面積為 0.010 公頃。

(十)廣場用地

劃設廣場用地 1 處，面積為 0.022 公頃，佔都市發展用地面積 0.01%，估計畫面積 0.01%。

(十一)廣場用地(兼供道路使用)

劃設廣場用地(兼供道路使用)1 處，面積為 0.018 公頃，佔都市發展用地面積 0.01%，估計畫面積 0.01%。

(十二)廣場用地(兼供停車場使用)

劃設廣場用地(兼供停車場使用)2處，面積為 1.990 公頃，佔都市發展用地面積 0.58%，估計畫面積 0.56%。

(十三)鐵路用地

劃設鐵路用地 1 處，面積為 2.700 公頃，佔都市發展用地面積 0.79%，估計畫面積 0.76%。

(十四)道路用地

劃設道路用地面積為 37.288 公頃，佔都市發展用地面積 10.96%，估計畫面積 10.53%。

拾、實施進度與經費

一、開發方式

本變更案依照附帶條件規定，應以市地重劃方式開發。

本案已由本府提出「臺南市第十期永康六甲頂醫療專用區市地重劃區」重劃計畫書（草案）（見附件十一），並獲內政部 110 年 4 月 22 日台內地字第 1100261976 號函復「原則同意辦理」在案（詳附件七）。

二、市地重劃範圍

本變更案土地全部納入市地重劃範圍，計畫面積計 4.091 公頃，實際面積應依核定都市計畫內容現地定樁辦理土地分割結果為準。

範圍內公私有土地所有權屬及同意辦理重劃情形詳附件十一。

三、開發期程及經費預估

本案重劃總開發經費預估 23526.2 萬元（見表 11），由於本案應以市地重劃方式開發，主辦單位及經費來源應依市地重劃相關規定辦理。

依重劃計畫書（草案）預估，本案於民國 114 年 8 月完成，惟實際執行進度、公共設施用地負擔、費用負擔及平均重劃負擔比率等內容，仍應按重劃主管機關核定之市地重劃計畫為準。

表 11 實施進度與經費表

公設項目	規劃面積(公頃)	土地取得方式	重劃預估開發費用(萬元) ^註				主辦單位	經費來源	預定完成期限(年度)
			地上物拆遷補償及作業費用	工程費用	貸款利息	總計			
公園用地	0.752	市地重劃	5659	17300	567.2	23526.2	依市地重劃相關規定辦理。	依市地重劃相關規定辦理。	依主管機關核定之重劃計畫書規定辦理。
廣場用地	0.022								
廣場用地(兼供道路使用)	0.018								
廣場用地(兼供停車場使用)	0.200								
道路用地	0.481								
小計	1.473								

註：表列開發經費為初步概估，實際應依重劃主管機關核定結果為準。

附件一、內政部都市計畫委員會第 925 次會議 紀錄

(僅節錄與本變更計畫相關內容，原文請參與本計畫第一階段說明書附件)

附件二、內政部都市計畫委員會第 939 次會議 紀錄

（僅節錄與本變更計畫相關內容，原文請參與本計畫第一階段說明書附件）

附件三、內政部都市計畫委員會第 960 次會議 紀錄

（僅節錄與本變更計畫相關內容，原文請參與本計畫第一階段說明書附件）

附件四、臺南市都市計畫委員會第 51 次會議紀 錄

（僅節錄與本變更計畫相關內容，原文請參與本計畫第一階段說明書附件）

附件五、臺南市都市計畫委員會第 78 次會議紀 錄

（僅節錄與本變更計畫相關內容，原文請參與本計畫第一階段說明書附件）

附件六、臺南市都市計畫委員會第 85 次會議紀 錄

（僅節錄與本變更計畫相關內容，原文請參與本計畫第一階段說明書附件）

**附件七、內政部 110 年 4 月 22 日台內地字第
1100261976 號函**

附件八、衛生福利部 108 年 12 月 10 日衛部醫
字第 1081641032 號函

附件九、臺南市都市計畫區土地變更負擔公共
設施審議原則

附件十、永康六甲頂都市計畫細部計畫土地使用 分區管制要點（草案）

（依本市都委會 105.4.22 第 51 次會、108.4.16 第 78 次會、108.12.23 第 85 次會、109.5.22 第 89 次會審定修正後條文草案）

附件十一、臺南市第十期永康六甲頂醫療專用
區市地重劃區重劃計畫書（草案）