

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12日  
發文字號：府都規字第1101180920A號  
附件：



主旨：「變更永康六甲頂都市計畫細部計畫（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14日零時起發布實施生效，特此公告周知。

依據：都市計畫法第23條。

公告事項：

- 一、公告時間：自民國110年10月14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：比例尺一千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細部計畫  
(第一次通盤檢討)(變更內容明細表  
新編號第六案)計畫書



臺南市政府

中華民國 110 年 10 月

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12日  
發文字號：府都規字第1101180920A號  
附件：



主旨：「變更永康六甲頂都市計畫細部計畫（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14日零時起發布實施生效，特此公告周知。

依據：都市計畫法第23條。

公告事項：

- 一、公告時間：自民國110年10月14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：比例尺一千分之一計畫圖及計畫書各1份。

市長黃偉哲

變更永康六甲頂都市計畫細部計畫  
(第一次通盤檢討)(變更內容明細表  
新編號第六案)計畫書

臺南市政府

中華民國 110 年 10 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細部計畫(第一次通盤檢討)(變更內容明細表新編號第六案)	
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 108 年 10 月 25 日府都規字第 1081195804A 號函公告辦理，公告期間自民國 108 年 10 月 29 日起 30 天，刊登於民國 108 年 11 月 1~3 日中國時報 B6、B4、C8 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 108 年 11 月 19 日下午 2 時 30 分整，於永康區社教中心 2 樓演藝廳召開。
人民團體對本案之反映意見	詳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、108 年 4 月 16 日第 78 次會議、108 年 12 月 23 日第 85 次會議、109 年 4 月 24 日第 88 次會議、109 年 5 月 22 日第 89 次會議審查通過。	



# 目錄

壹、前言 .....	1
一、辦理緣起 .....	1
二、法令依據 .....	1
三、變更位置及範圍 .....	2
貳、現行計畫概要 .....	4
一、現行主要計畫 .....	4
二、現行細部計畫 .....	15
參、變更計畫內容 .....	25
一、變更原則 .....	25
二、變更理由 .....	25
三、變更細部計畫 .....	26
肆、變更後細部計畫 .....	39
一、計畫範圍與面積 .....	39
二、計畫年期 .....	39
三、計畫人口及密度 .....	39
四、土地使用計畫 .....	39
五、公共設施計畫 .....	44
伍、事業及財務計畫 .....	47
一、開發方式 .....	47
二、市地重劃範圍 .....	47
三、開發期程及經費預估 .....	47
陸、變更後土地使用分區管制要點 .....	48

附件一、臺南市都市計畫委員會第 43 次會議紀錄

附件二、臺南市都市計畫委員會第 51 次會議紀錄

附件三、臺南市都市計畫委員會第 78 次會議紀錄

附件四、臺南市都市計畫委員會第 85 次會議紀錄

附件五、臺南市都市計畫委員會第 88 次會議紀錄

附件六、臺南市都市計畫委員會第 89 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、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 .....	9
圖 4 主要計畫報部編號第六案變更內容示意圖 .....	13
圖 5 現行細部計畫示意圖 .....	20
圖 6 新編號第六案變更細部計畫示意圖 .....	29
圖 7 新編號第六案變更後細部計畫示意圖 .....	30
圖 8 變更後永康六甲頂都市計畫細部計畫示意圖 .....	43

## 表目錄

---

表 1 現行主要計畫面積一覽表 .....	8
表 2 主要計畫核定編號第六案變更內容綜理表 .....	11
表 3 主要計畫報部編號第六案變更後面積統計表 .....	14
表 4 現行細部計畫面積一覽表 .....	19
表 5 細部計畫變更內容明細表 .....	27
表 6 細部計畫變更面積統計表 .....	31
表 7 土地使用分區管制要點增修對照表 .....	32
表 8 變更後細部計畫面積一覽表 .....	42
表 9 事業及財務計畫表 .....	47

# 壹、前言

## 一、辦理緣起

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 年間，配合都市計畫合併與都市計畫圖重製，本府公告發布「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」及「擬定永康六甲頂都市計畫細部計畫案(配合都市計畫圖重製)」，二案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，都市計畫實有通盤檢討必要。

本府爰於民國 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」及「變更永康六甲頂都市計畫細部計畫(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，已於民國 109 年 8 月 12 日公告發布實施主要計畫第一階段內容，及於同年 12 月 15 日公告發布實施細部計畫第一階段內容。

本次核定計畫內容(細部計畫新編號第六案)已依附帶條件規定，由臺南市都市計畫委員會審定細部計畫，並由本府研擬「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)，經提重劃主管機關審核，嗣由內政部 110 年 4 月 22 日台內地字第 1100261976 號函復原則同意辦理在案，爰辦理核定及發布實施作業。

## 二、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民國 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。

### 三、變更位置及範圍

本件核定變更案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（見圖 1），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（見圖 2）。

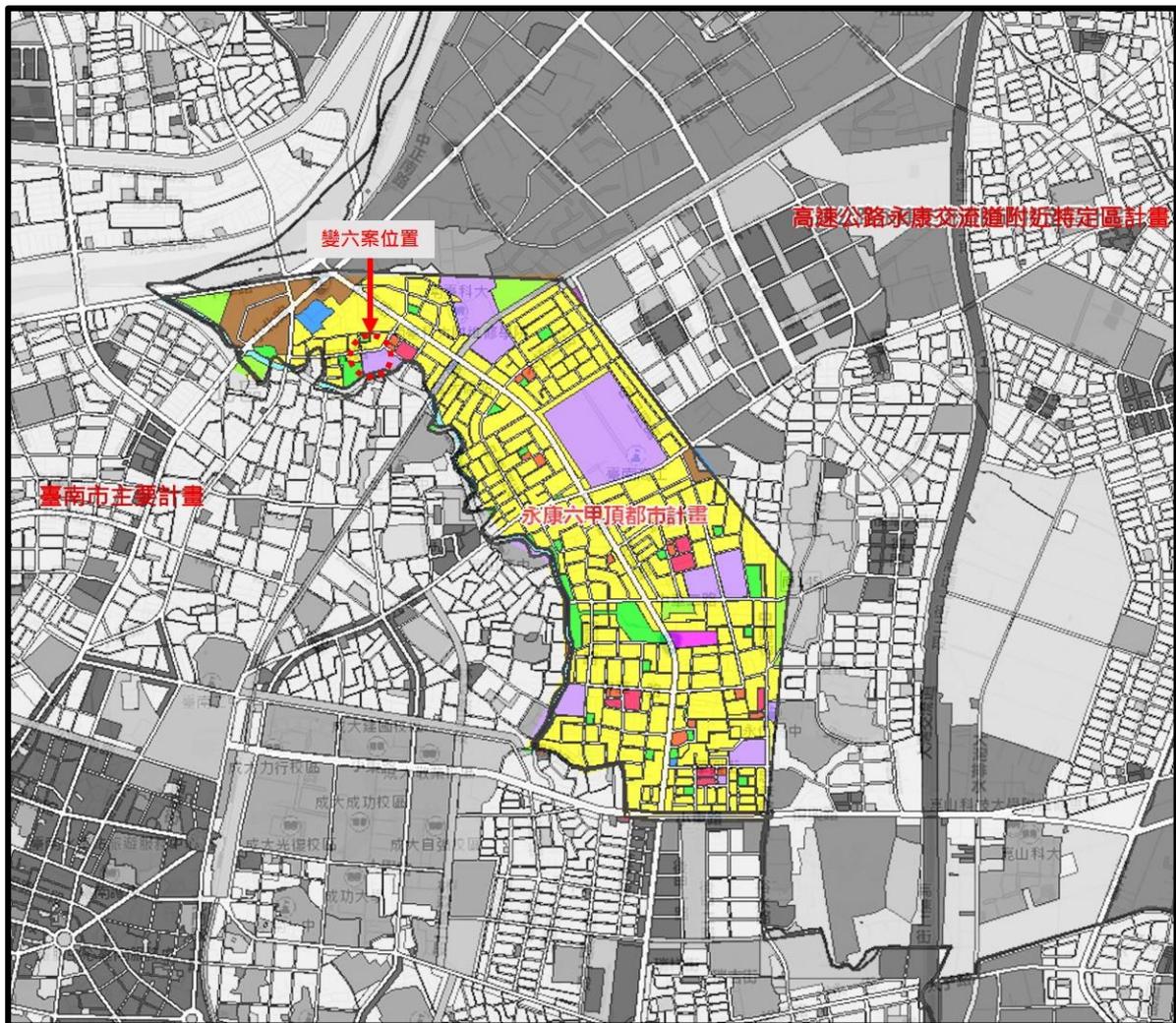


圖 1 變更位置示意圖

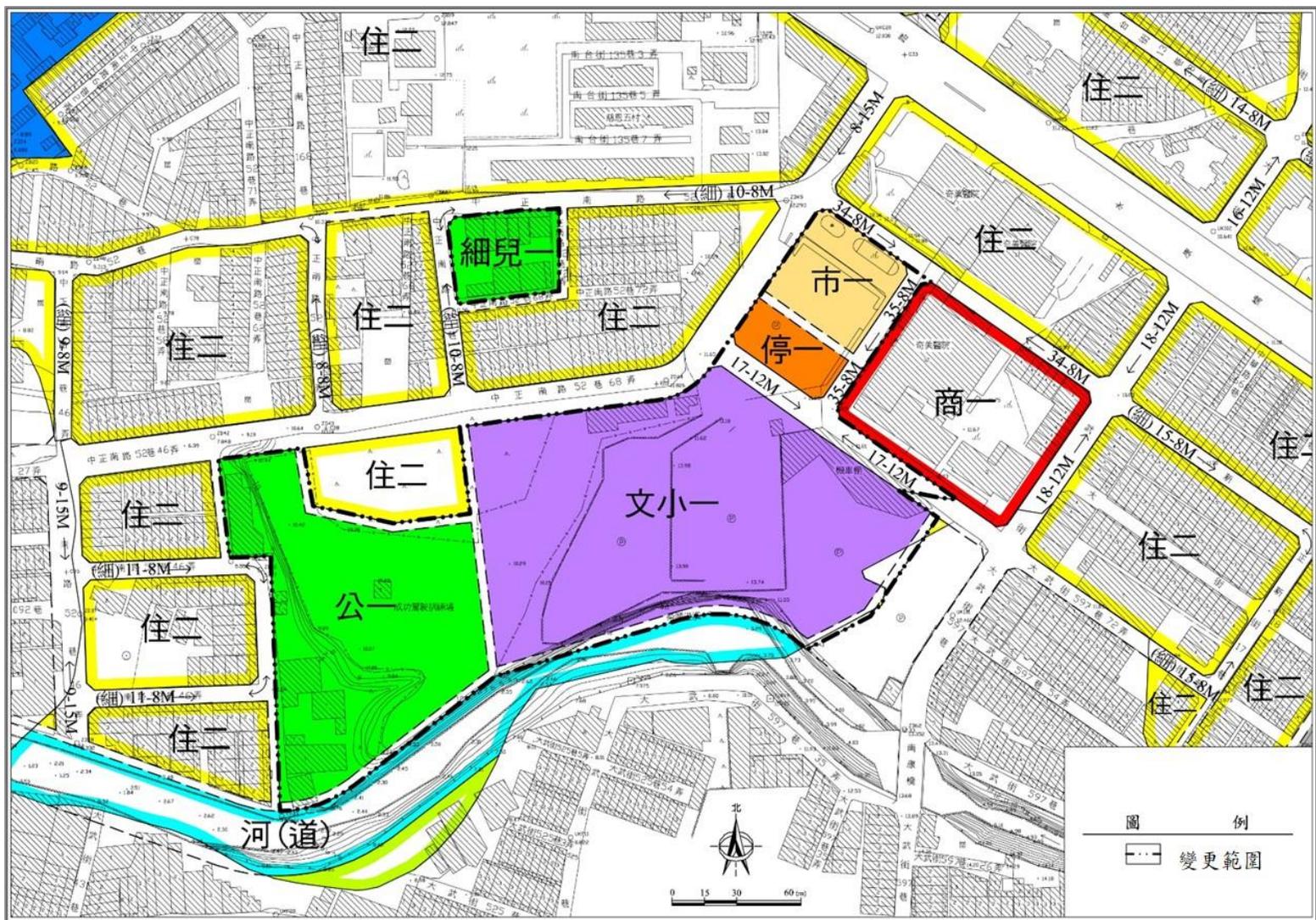


圖 2 變更範圍示意圖

## 貳、現行計畫概要

### 一、現行主要計畫

依據民國 109 年 8 月 12 日公告發布「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」，本計畫區之現行主要計畫概述如下：

#### （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%，估計畫總面積 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%，估計畫總面積 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，估計畫總面積 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，估計畫總面積 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，估計畫總面積 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%，估計畫面積 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%，估計畫面積 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%，估計畫面積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%，估計畫面積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%，估計畫面積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%，估計畫面積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%，估計畫面積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%，估計畫面積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%，估計畫面積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%，估計畫面積 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 1 現行主要計畫面積一覽表

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。

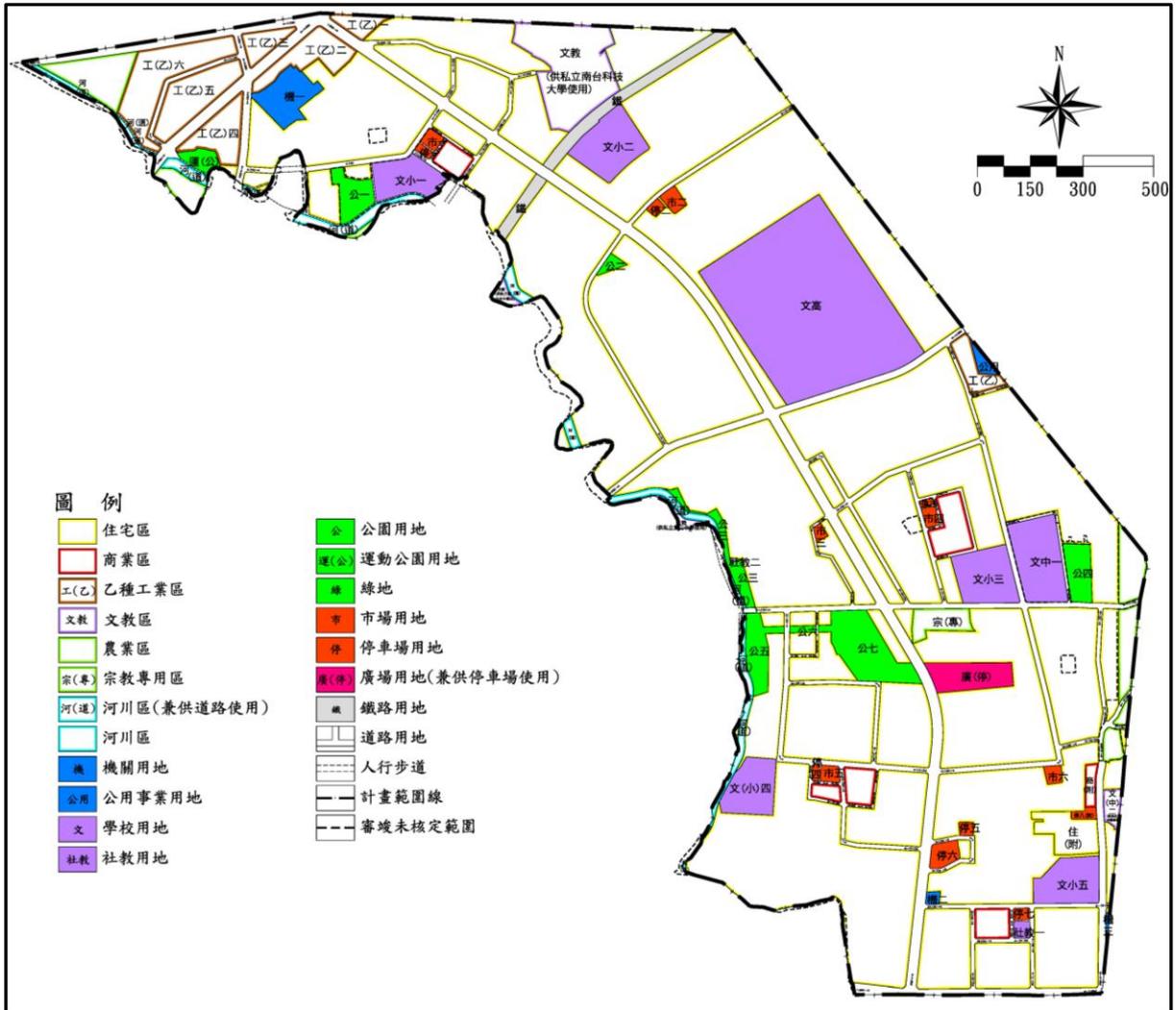


圖 3 現行主要計畫示意圖

#### (四) 本次核定範圍之主要計畫變更內容

本次核定範圍涉及主要計畫變更部分，已列於「變更永康六甲頂都市計畫主要計畫（第一次通盤檢討）案」之報部編號第六案，業提內政部都市計畫委員會審竣在案。

依照主要計畫變更案之附帶條件，本案細部計畫已提臺南市都市計畫委員會 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（詳附件一～附件三）。本府並已提出「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），送重劃主管機關審核。嗣由內政部 110 年 4 月 22 日台內地字第 1100261976 號函復（詳附件七），前開重劃計畫書（草案）內容經審核尚無不合，原則同意辦理。

本次核定範圍涉及主要計畫變更內容，詳如表 2、表 3 及圖 4。

表 2 主要計畫核定編號第六案變更內容綜理表

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)		
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， 併將週邊範圍未取得 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	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
		「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)		
		「公一」 公園用地 (1.160)	廣場用地(附一) (0.004)		
			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)		
		住宅區 (0.243)	廣場(兼供道路使 用)用地 (附一) (0.018)		
			廣場用地 (兼供停車場使 用)(附一) <sup>註1</sup> (0.200)		
			「公一」公園用 地(附一) <sup>註2</sup> (0.012)		
			住宅區(附一) (0.029)		

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)		
			住宅區(附一) (0.001)	進出動線規劃。 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)業由內政部 110 年 4 月 22 日台內地字第 1100261976 號函原則同意辦理在案。	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 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。
	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 <sup>註3</sup> (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。

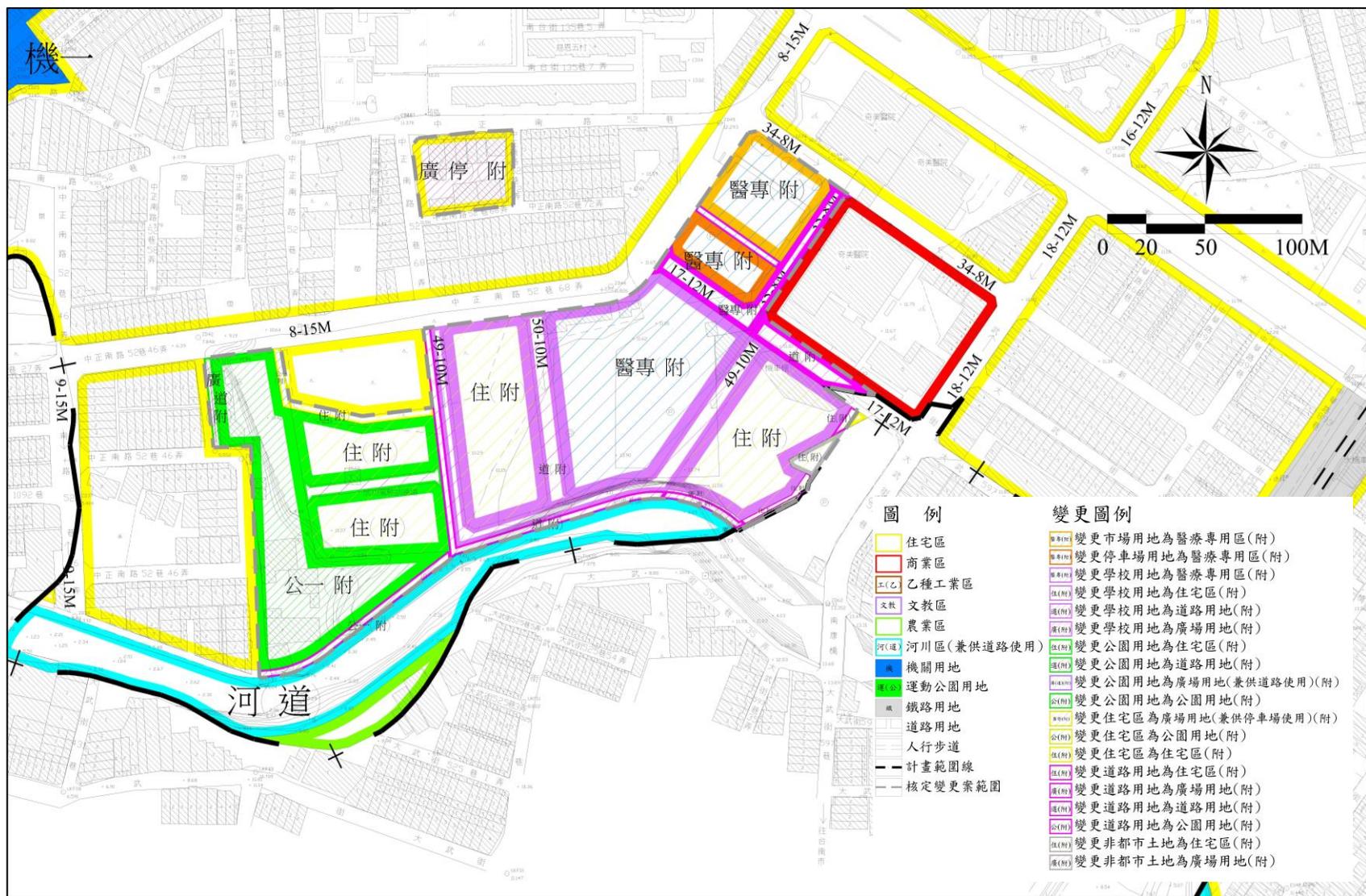


圖 4 報部編號第六案主要計畫變更內容示意圖

表 3 報部編號第六案變更後主要計畫面積統計表

分區/用地別		現行主要計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	變更後主要計畫面積 (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。

## 二、現行細部計畫

依據民國 109 年 12 月 15 日公告發布「變更永康六甲頂都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）（第一階段）案」，計畫區除計畫範圍、計畫年期、計畫人口等依循主要計畫指導外，餘現行細部計畫內容概述如下：

### （一）土地使用計畫

#### 1. 第一種住宅區

劃設第一種住宅區，面積 53.74 公頃，佔都市發展用地面積 15.80%，佔計畫總面積 15.18%。

#### 2. 第二種住宅區

劃設第二種住宅區，面積 137.434 公頃，佔都市發展用地面積 40.40%，佔計畫總面積 38.82%。

#### 3. 第三種住宅區

108 年間公告「變更永康六甲頂都市計畫細部計畫(配合精忠二村整體規劃)案」內劃設之第三種住宅區，面積 1.278 公頃，佔都市發展用地面積 0.38%，佔計畫總面積 0.36%。其土地及建築使用應按上開計畫案之土地使用分區管制要點規定辦理。

#### 4. 第一種商業區

劃設面積為 0.730 公頃，佔都市發展用地面積 0.21%，佔計畫總面積 0.21%。

#### 5. 第二種商業區

劃設面積為 3.901 公頃，佔都市發展用地面積 1.15%，佔計畫總面積 1.10%。

#### 6. 乙種工業區

劃設面積為 13.350 公頃，佔都市發展用地面積 3.92%，佔計畫總面積 3.77%。

## 7.文教區

共劃設3處文教區，分別供私立南臺科技大學、私立聖功女中及私立崑山中學，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%。

## 8.宗教專用區

劃設宗教專用區1處供五王廟使用，面積為1.18公頃，佔都市發展用地面積0.35%，估計畫總面積0.33%。

## 9.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%。

## 10.農業區

於本計畫區外圍部分地區劃設農業區，面積為9.507公頃，估計畫總面積2.69%。

# (二)公共設施計畫

## 1.學校用地

### (1)文小用地

劃設文小用地5處，除文小一尚未開闢外，其餘分別供大橋國小、五王國小、勝利國小、復興國小使用，面積為11.340公頃，佔都市發展用地面積3.33%，估計畫面積3.20%。

### (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，現況為永仁國中使用，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%。

## 2.公園用地

劃設公園用地10處，面積為8.730公頃，佔都市發展用地面積2.57%，估計畫面積2.47%。

## 3.鄰里公園兼兒童遊樂場用地

劃設4處鄰里公園兼兒童遊樂場用地，面積為0.640公頃，佔都市發展用地面積0.19%，估計畫面積0.18%。

## 4.兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場用地11處，面積為2.080公頃，佔都市發展用地面積0.61%，估計畫面積0.59%。

## 5.運動公園用地

劃設體育公園用地1處，供永康木球場及甲頂里公園使用，面積0.540公頃，佔都市發展面積0.16%，估計畫面積0.15%。

## 6.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%。

## 7.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%。

## 8.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%。

## 9.市場用地

劃設市場用地7處，面積為1.700公頃，佔都市發展用地面積0.50%，估計畫面積0.48%。

## 10.停車場用地

劃設停車場用地 9 處，面積為 1.644 公頃，佔都市發展用地面積 0.48%，估計畫面積 0.46%。

## 11.廣場(兼供停車場)用地

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

## 12.綠地

劃設綠地用地 14 處，面積為 0.910 公頃，佔都市發展用地面積 0.27%，估計畫面積 0.26%。

## 13.變電所用地

劃設變電所用地 1 處，面積為 0.140 公頃，佔都市發展用地面積 0.04%，估計畫面積 0.04%，屬細部計畫劃設。

表 4 現行細部計畫面積一覽表

項目		面積(公頃)	估計畫面積 百分比(%)	佔都市發展用地 百分比(%)	
使用 分區	第一種住宅區	53.740	15.18%	15.80%	
	第二種住宅區	137.434	38.82%	40.40%	
	第三種住宅區	1.278	0.36%	0.38%	
	小計	192.448	54.36%	56.58%	
	第一種商業區	0.730	0.21%	0.21%	
	第二種商業區	3.901	1.10%	1.15%	
	小計	4.631	1.31%	1.36%	
	乙種工業區	13.350	3.77%	3.92%	
	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%	
	小計	6.580	1.86%	1.93%	
	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	9.507	2.69%	—	
	合計	232.070	65.55%	68.22%	
	公共 設施 用地	學校 用地	文小	11.340	3.20%
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%
小計			35.783	10.11%	10.52%
公園用地		8.730	2.47%	2.57%	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地		0.640	0.18%	0.19%	
兒童遊樂場用地		2.080	0.59%	0.61%	
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		1.700	0.48%	0.50%	
停車場用地		1.644	0.46%	0.48%	
廣場(兼停車場)用地		1.790	0.51%	0.53%	
綠地		0.910	0.26%	0.27%	
變電所用地		0.140	0.04%	0.04%	
鐵路用地		2.700	0.76%	0.79%	
道路用地(含 4 公尺人行步道)		62.685	17.71%	18.43%	
合計		121.970	34.45%	35.86%	
都市發展用地面積		340.163	—	100.00%	
總面積		354.040	100.00%	—	

註:1.表列面積僅供統計參考,實際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。

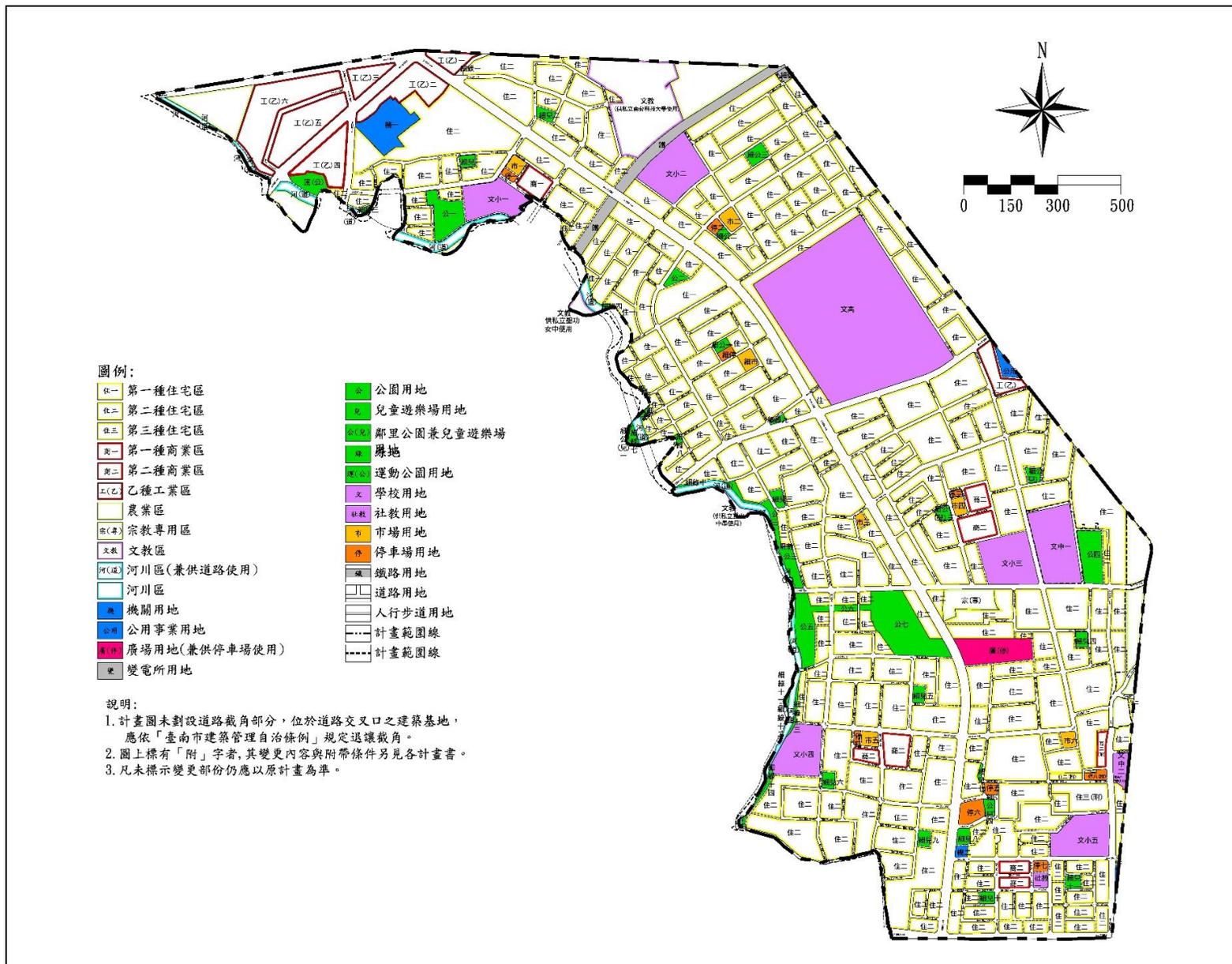


圖 5 現行細部計畫示意圖

### (三) 土地使用分區管制要點

本計畫區除擬定細部計畫或變更計畫另有訂定土地使用管制規定者外，其餘各項土地及建築使用，均應依下列「變更永康六甲頂都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）（第一階段）案」之土地使用分區管制要點辦理。

一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。

二、住宅區之建蔽率及容積率不得大於下列規定：

項目	建蔽率(%)	容積率(%)
第一種住宅區	60	180
第二種住宅區	60	200

三、商業區之建蔽率及容積率不得大於下列規定：

項目	建蔽率(%)	容積率(%)
第一種商業區	80	280
第二種商業區	80	320

四、農業區及保護區之建築物及土地使用應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。

五、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。

六、「宗專(一)」宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。

七、文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

八、公用事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

九、運動公園用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。本運動公園用地適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」體育場及公園用地類別准許之多目標使用項目。

十、建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積 2/3 以上(如附圖一所示)，且符合下列規定者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積 100%之樓地板面積得不計入容積：

(一)斜屋頂斜面坡度比(高：底)不得大於 1：1 且不得小於 3：10，其中背向最寬道路境界線斜面面積不得超過斜面總面積 50%。

(二)面向最寬道路境界線之最頂樓層立面，應以斜屋頂或山牆面設置，

其山牆中心需為最高點、其至最外側之斜度(高：底)不得小於3：10。  
(如附圖二與附圖三所示)

- (三)面向最寬道路境界線之斜屋頂部份需設置出簷至少 80 公分，如為山牆得不設置。
- (四)斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統，不得直接飛濺地面。
- (五)斜屋頂材料不得使用鍍鋁鋅鋼板或鍍鋅鋼板、鐵皮或經本市都市設計審議委員會決議不得使用之材料。
- (六)惟特殊情形或需以上述禁止材質設計之個案，經本市都市設計審議委員會同意者得適用本獎勵規定。
- (七)建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得露出。

#### 十一、建築線退縮規定

- (一)於「變更永康六甲頂都市計畫(六甲頂地區)(第三次通盤檢討)案」(95 年 1 月 20 日)、「變更永康六甲頂都市計畫(四分子地區)(第三次通盤檢討)案」(95 年 1 月 20 日)及「擬定永康六甲頂都市計畫細部計畫案(配合都市計畫圖重製)(原永康六甲頂市地重劃區部分)」(98 年 9 月 16 日)發布實施日以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。
商業區		
公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。

(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：

分區	退縮建築規定	備註
住宅區	申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依建築技術規則建築設計施工編第 281 條規定辦理。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。
商業區	申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依建築技術規則建築設計施工編第 281 條規定辦理。	

(三)計畫圖未劃設道路截角部分，位於道路交叉口之建築基地，應依「臺南市建築管理自治條例」規定退讓截角。

## 十二、停車空間劃設標準

(一)於「變更永康六甲頂都市計畫(六甲頂地區)(第三次通盤檢討)案」(95 年 1 月 20 日)、「變更永康六甲頂都市計畫(四分子地區)(第三次通盤檢討)案」(95 年 1 月 20 日)及「擬定永康六甲頂都市計畫細部計畫案(配合都市計畫圖重製)(原永康六甲頂市地重劃區部分)」(98 年 9 月 16 日)發布實施日以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理：

總樓地板面積	停車位設置標準
250 平方公尺以下(含 250 平方公尺)	設置 1 部
超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置 2 部
超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置 3 部
超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部。	

(二)第一款以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。

(三)建築基地如建築線僅得於 4 公尺人行步道且總樓地板面積未達 500 平方公尺者，得免設停車位。

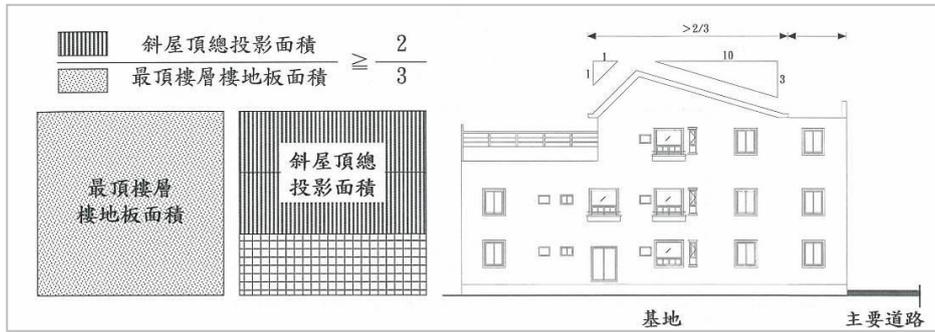
(四)本條總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。

## 十三、建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%。

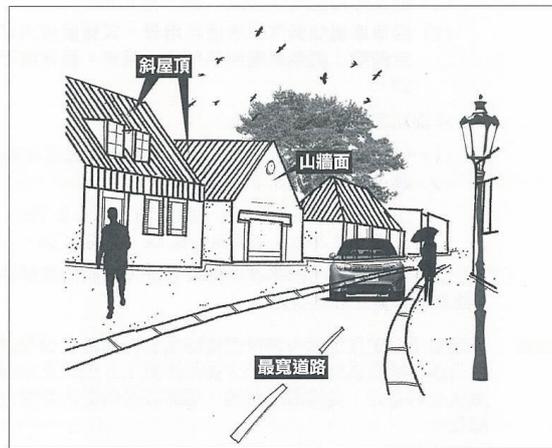
廣場用地之建築基地內綠化面積不得低於法定空地 30%。

## 十四、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

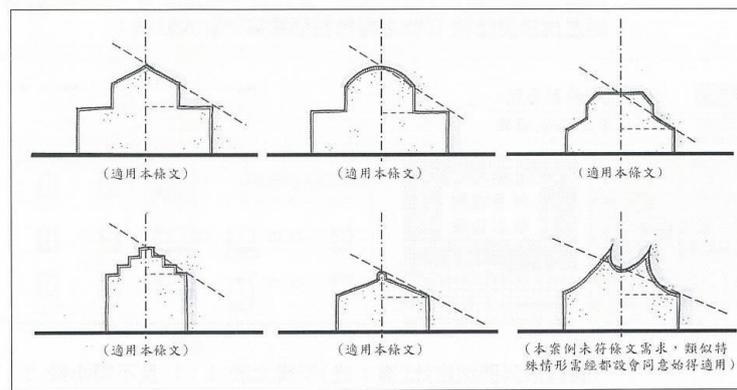
計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。



附圖一 建築物設置斜屋頂適用免計容積規定要件示意圖



附圖二 面向最寬道路境界線立面示意圖



附圖三 山牆底高比樣式圖

# 參、變更計畫內容

## 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」，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。

### **（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、變更細部計畫**

本次核定變更案涉及細部計畫部分，包含實質計畫變更（見表 5、**錯誤! 找不到參照來源。**）及土地使用分區管制要點增修條文（見表 7）。

表 5 細部計畫變更內容明細表

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			現行計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
六	八 (人陳 4-001)	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. 文小一學校用地與永康大橋國小、大光國小等服務範圍重疊，該用地劃設至今，逾 30 年仍未取得開闢，影響地主權益。 2. 案經徵詢本府教育主管機關使用需求，依服務距離、供給評估、需求推估及使用現況等面向綜合評估結果，文小一用地已無留設開闢需求。 3. 配合學校用地解編，本案併將週邊未取得之市場、停車場、公園、兒童遊樂場用地及計畫道路納入整體規劃並以重劃開發，提昇整體環境品質。 4. 變更範圍緊鄰奇美醫院永康院區，周邊均已開發飽和，無適當可供發展腹地，為滿足地區開發及本市醫療院所使用需求，本案變更後劃設第二種住宅區、醫療專用區及必要公共設施用地，並規定以市地重劃方式整體開發。	1. 非都市土地變更範圍：頂南段1040、1041、1043地號。 2. 基於都市計畫變更公平性，重劃配回之醫療專用區使用強度比照第二種住宅區，建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。 3. 為預留本市醫療院所使用需求及規劃彈性，醫療專用區得經繳納代金提高容積率至420%。代金計算方式，以捐贈建築基地土地面積x[(調整後容積率-原容積率) / 原容積率] x 30%，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之，且應於完成代金繳納後，始得核發建築執照。 4. 為求醫療專用區人行與車行動線連通，並因應都市防災需求，得於各醫療大樓設置架空走廊，其所增加之建築面積與樓地板面積經本市都市設計委員會審議通過者，得准予不計入建蔽率與容積率。 5. 配合本案取消之中正南路52巷68弄與大武街之間8公尺計畫道路，應於辦理醫療專用區整體
			「停一」 停車場用地 (0.120)	醫療專用區 (附一) (0.120)		
			「文小一」 學校用地 (1.900)	醫療專用區 (附一) (0.738)		
				第二種住宅區 (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)	第二種住宅區 (附一) (0.449)		
				「公一」 公園用地(附一) (0.649)		
				6M 道路用地 (附一) (0.044)		
				廣場用地 (兼供道路使用) (附一) (0.018)		
			4 公尺 人行步道 (0.235)	醫療專用區 (附一) (0.020)		
				第二種住宅區 (附一) (0.048)		

新 編 號	公展 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)		
				「公一」 公園用地(附一) (0.059)	5. 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, 併同納入併辦市地重劃整體開發。 6. 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, 另於土地使用分區管制要點訂定醫療專用區停車空間設置標準、建築退縮及留設公眾通行通道等管制規範。	6. 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; 如無法於內政部都市計畫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。 7. 前經委員會審議通過紀錄文到3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。
			「49-10M」 道路用地(附一) (0.091)			
			廣場用地(附一) (0.017)			
		「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)			
		「(細)兒一」 兒童遊樂場 用地 (0.200)	廣場用地(兼供 停車場使用) (附一) (0.200)			
		非都市土地 <sup>註1</sup> (0.030)	第二種住宅區 (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。

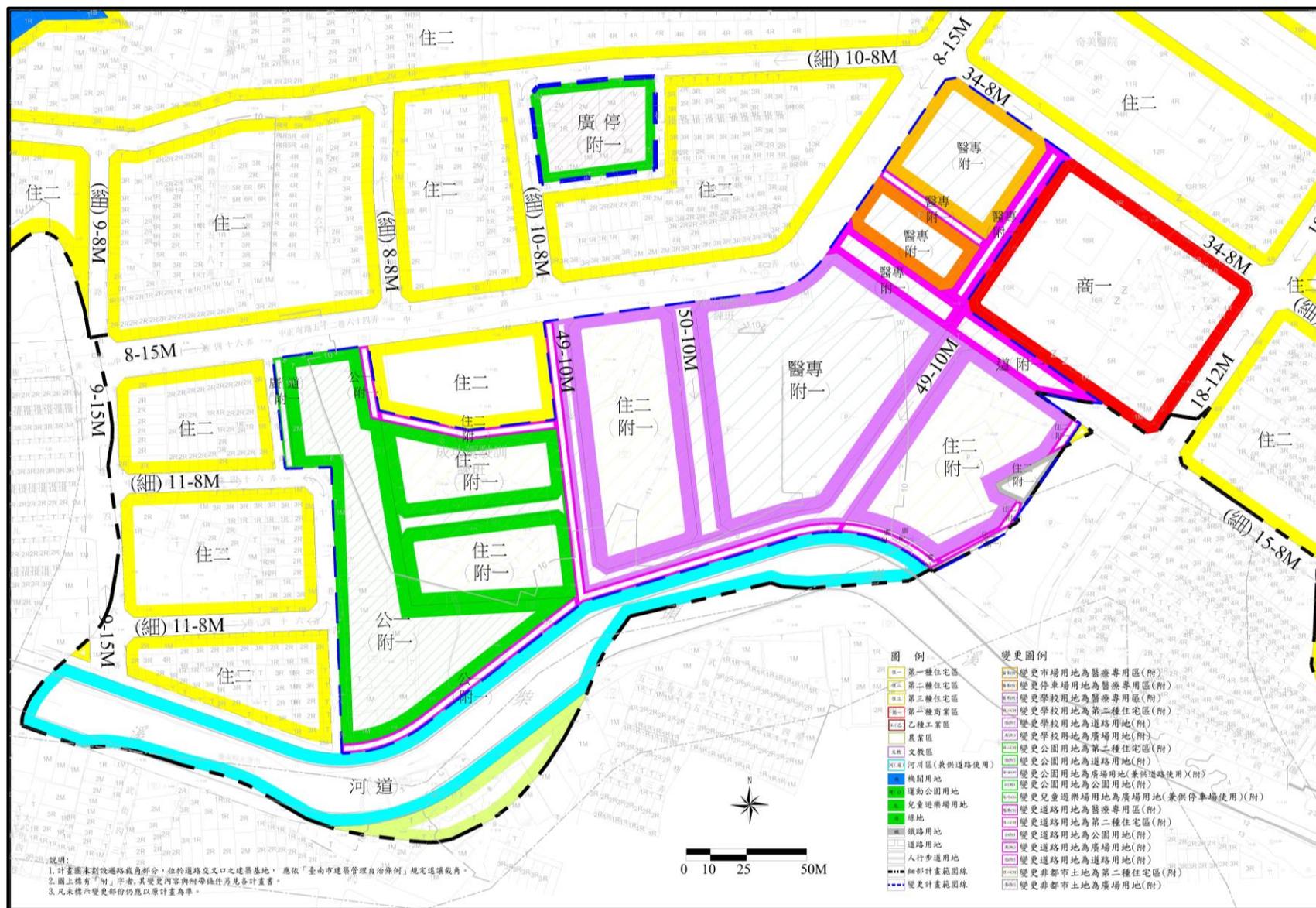


圖 6 新編號第六案變更細部計畫示意圖

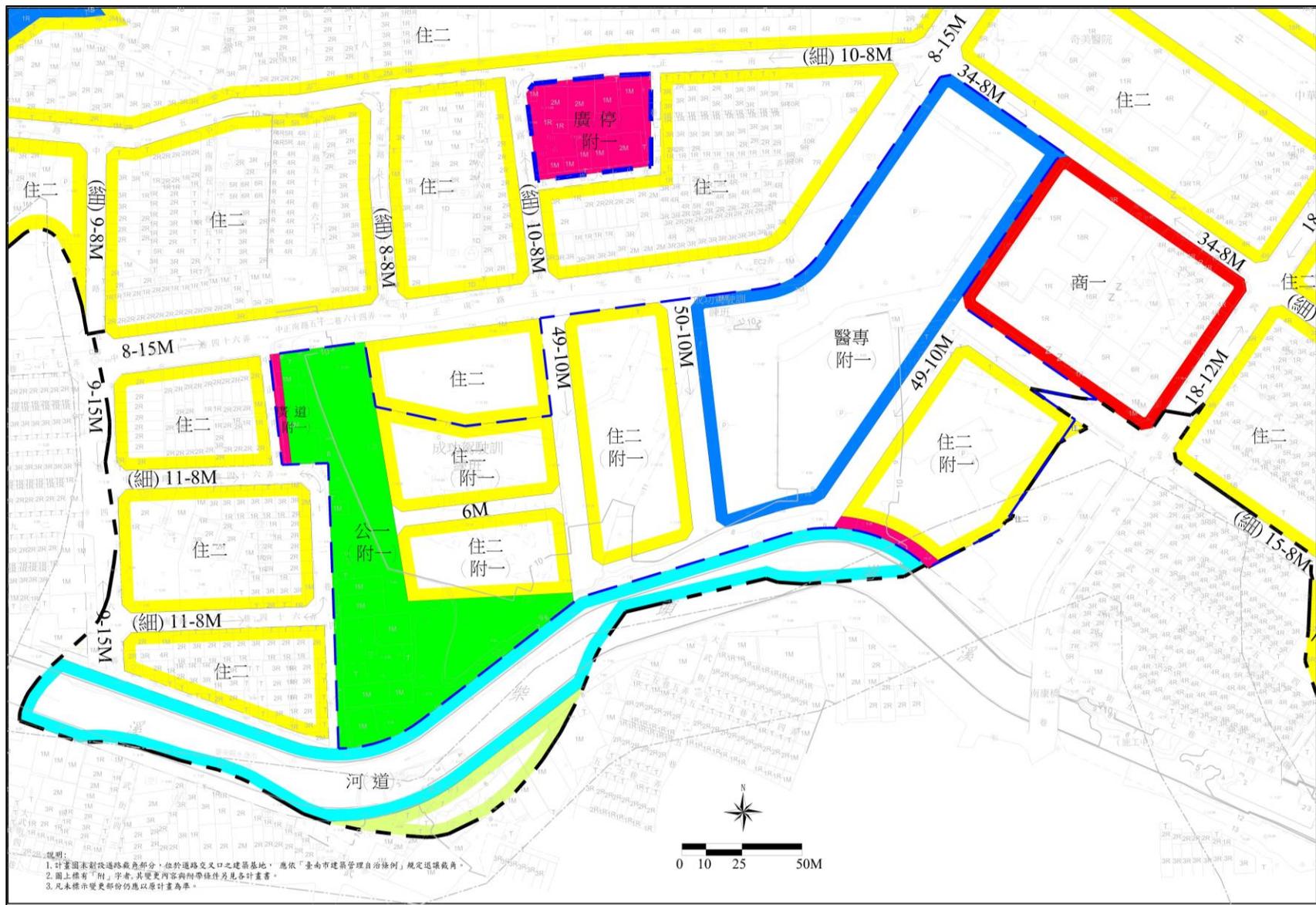


圖 7 新編號第六案變更後細部計畫示意圖

表 6 細部計畫變更面積統計表

細部計畫使用分區/用地別		原計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	變更後面積 (公頃)	
土地 使用 分區	第一種住宅區	53.740	0.000	53.740	
	第二種住宅區	137.434	+1.365	138.799	
	第三種住宅區	1.278	0.000	1.278	
	第一種商業區	0.730	0.000	0.730	
	第二種商業區	3.901	0.000	3.901	
	乙種工業區	13.350	0.000	13.350	
	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	0.000	+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	9.507	0.000	9.507	
	小計	232.070	+2.618	234.688	
公共 設施 用地	學校 用地	文小	11.340	-1.900	9.440
		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	8.730	-0.452	8.278	
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.640	0.000	0.640	
	兒童遊樂場用地	2.080	-0.200	1.880	
	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	1.700	-0.240	1.460	
	停車場用地	1.644	-0.120	1.524	
	廣場用地	0.000	+0.022	0.022	
	廣場用地(兼供停車場使用)	1.790	+0.200	1.990	
	廣場用地(兼供道路使用)	0.000	+0.018	0.018	
	綠地	0.910	0.000	0.910	
	變電所用地	0.140	0.000	0.140	
	鐵路用地	2.700	0.000	2.700	
	道路用地	62.685	+0.084	62.769	
小計	121.970	-2.588	119.382		
合計	354.040	0.030	354.070		

註：表列面積僅供統計參考，實際應依核定計畫現地定樁分割測量結果為準。

表 7 土地使用分區管制要點增修對照表

修正後條文			現行條文			說明
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。			一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。			維持原條文。
二、住宅區之建蔽率及容積率不得大於下列規定：			二、住宅區之建蔽率及容積率不得大於下列規定：			維持原條文。
項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	
第一種住宅區	60	180	第一種住宅區	60	180	
第二種住宅區	60	200	第二種住宅區	60	200	
三、商業區之建蔽率及容積率不得大於下列規定：			三、商業區之建蔽率及容積率不得大於下列規定：			維持原條文。
項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	
第一種商業區	80	280	第一種商業區	80	280	
第二種商業區	80	320	第二種商業區	80	320	
四、農業區及保護區之建築物及土地使用應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。			四、農業區及保護區之建築物及土地使用應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。			維持原條文。
五、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。			五、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。			維持原條文。
六、「宗專(一)」宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。			六、「宗專(一)」宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。			維持原條文。
七、文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。			七、文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。			維持原條文。
八、醫療專用區(附一)係供經主管機關核准設置之醫療院所使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。			(未訂定)			1. 因應新增醫療專用區，增訂使用強度、使用性質及其它使

修正後條文	現行條文	說明
<p>醫療專用區（附一）得於申請建照前完成繳交代金後，提升容積率至420%。</p> <p>醫療專用區（附一）之通道及架空走廊留設規定：</p> <p>（一）醫療專用區（附一）內部應予留設寬度至少 8 公尺之通道供公眾使用（其位置如附圖一），該部分面積得計入法定空地。</p> <p>（二）為設置醫療專用區（附一）內與鄰近街廓間建築物供公眾使用之人行通道，得設置連接其他建築物之架空走廊等設施，架空走廊之構造應依下列規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 應為防火構造或不燃材料所建造，但側牆不能使用玻璃等容易破損之材料裝修。</li> <li>2. 廊身兩側牆壁之高度應在 1.5 公尺以上。</li> <li>3. 架空走廊如穿越道路或醫療專用區內部依前項規定留設通道，其廊身與路面垂直淨距離不得小於 4.6 公尺。</li> <li>4. 廊身支柱不得妨害車道，或影響市容觀瞻。</li> </ol> <p>（三）架空走廊經本市都市設計委員會審議通過者，得准予不計入建蔽率及容積率檢討。</p>		<p>用管制規定。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. 比照同一重劃區之第二種住宅區，規範醫療專用區之使用強度；另為醫療院所空間規劃彈性，醫療專用區得依本變更案規定，經繳納代金後提高容積率。</li> <li>3. 因應本變更案取消部分計畫道路，指定醫療專用區內部應留設通道供公眾通行。</li> <li>4. 為醫療專用區內部防災疏散及病患通行，規範人行通道及架空走樓之設置規定。</li> </ol>
<p>九、公用事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</p>	<p>八、公用事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</p>	<p>條次調整。</p>
<p>十、運動公園用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。本運動公園用地適用『都市計畫公共設施用地多目標使用辦法』</p>	<p>九、運動公園用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。本運動公園用地適用『都市計畫公共設施用地多目標使用辦法』</p>	<p>條次調整。</p>

修正後條文	現行條文	說明
體育場及公園用地類別准許之多目標使用項目。	體育場及公園用地類別准許之多目標使用項目。	
<p>十一、建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積 2/3 以上(如附圖二所示)，且符合下列規定者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積 100%之樓地板面積得不計入容積：</p> <p>(一)斜屋頂斜面坡度比(高：底)不得大於 1：1 且不得小於 3：10，其中背向最寬道路境界線斜面面積不得超過斜面總面積 50%。</p> <p>(二)面向最寬道路境界線之最頂樓層立面，應以斜屋頂或山牆面設置，其山牆中心需為最高點、其至最外側之斜度(高：底)不得小於 3：10。(如附圖三與附圖四所示)</p> <p>(三)面向最寬道路境界線之斜屋頂部份需設置出簷至少 80 公分，如為山牆得不設置。</p> <p>(四)斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統，不得直接飛濺地面。</p> <p>(五)斜屋頂材料不得使用鍍鋁鋅鋼板或鍍鋅鋼板、鐵皮或經本市都市設計審議委員會決議不得使用之材料。</p> <p>(六)惟特殊情形或需以上述禁止材質設計之個案，經本市都市設計審議委員會同意者得適用本獎勵規定。</p> <p>(七)建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋</p>	<p>十、建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積 2/3 以上(如附圖一所示)，且符合下列規定者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積 100%之樓地板面積得不計入容積：</p> <p>(一)斜屋頂斜面坡度比(高：底)不得大於 1：1 且不得小於 3：10，其中背向最寬道路境界線斜面面積不得超過斜面總面積 50%。</p> <p>(二)面向最寬道路境界線之最頂樓層立面，應以斜屋頂或山牆面設置，其山牆中心需為最高點、其至最外側之斜度(高：底)不得小於 3：10。(如附圖二與附圖三所示)</p> <p>(三)面向最寬道路境界線之斜屋頂部份需設置出簷至少 80 公分，如為山牆得不設置。</p> <p>(四)斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統，不得直接飛濺地面。</p> <p>(五)斜屋頂材料不得使用鍍鋁鋅鋼板或鍍鋅鋼板、鐵皮或經本市都市設計審議委員會決議不得使用之材料。</p> <p>(六)惟特殊情形或需以上述禁止材質設計之個案，經本市都市設計審議委員會同意者得適用本獎勵規定。</p> <p>(七)建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋</p>	<p>條次、附圖編號調整。</p>

修正後條文			現行條文			說明		
頂設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得露出。			頂設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得露出。					
<p>十二、建築線退縮規定</p> <p>(一) 於「變更永康六甲頂都市計畫(六甲頂地區)(第三次通盤檢討)案」(95年1月20日)、「變更永康六甲頂都市計畫(四分子地區)(第三次通盤檢討)案」(95年1月20日)及「擬定永康六甲頂都市計畫細部計畫案(配合都市計畫圖重製)(原永康六甲頂市地重劃區部分)」(98年9月16日)發布實施日以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理：</p>			<p>十一、建築線退縮規定</p> <p>(一) 於「變更永康六甲頂都市計畫(六甲頂地區)(第三次通盤檢討)案」(95年1月20日)、「變更永康六甲頂都市計畫(四分子地區)(第三次通盤檢討)案」(95年1月20日)及「擬定永康六甲頂都市計畫細部計畫案(配合都市計畫圖重製)(原永康六甲頂市地重劃區部分)」(98年9月16日)發布實施日以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理：</p>			<p>1. 條次調整。</p> <p>2. 本案新增之醫療專用區，應比照整體開發區之住宅區、商業區辦理退縮建築。</p>		
分區及用地別	退縮建築規定	備註	分區及用地別	退縮建築規定	備註	分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	住宅區	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	住宅區	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。
商業區			商業區			商業區		
醫療專用區(附一)			公共設施用地			公共設施用地		
公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，面臨	公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，面臨	公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，面臨

修正後條文			現行條文			說明
	至少退縮 3 公尺。	計畫道路部分均應退縮建築。		至少退縮 3 公尺。	計畫道路部分均應退縮建築。	
(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：			(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：			
分區	退縮建築規定	備註	分區	退縮建築規定	備註	
住宅區	申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依建築技術規則建築設計施工編第 281 條規定辦理。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	住宅區	申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依建築技術規則建築設計施工編第 281 條規定辦理。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	
商業區	申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依建築技術規則建築設計施工編第 281 條規定辦理。		商業區	申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依建築技術規則建築設計施工編第 281 條規定辦理。		
(三)計畫圖未劃設道路截角部分，位於道路交叉口之建築基地，應依「臺南市建築管理自治條例」規定退讓截角。			(三)計畫圖未劃設道路截角部分，位於道路交叉口之建築基地，應依「臺南市建築管理自治條例」規定退讓截角。			
十三、停車空間劃設標準 (一)於「變更永康六甲頂都市計畫(六甲頂地區)(第三次通盤檢討)案」(95年1月20日)、「變更永康六甲頂都市計畫(四分子地區)(第三次通盤檢討)案」(95年			十二、停車空間劃設標準 (一)於「變更永康六甲頂都市計畫(六甲頂地區)(第三次通盤檢討)案」(95年1月20日)、「變更永康六甲頂都市計畫(四分子地區)(第三次通盤檢討)案」(95年			1. 條次調整。 2. 本案新增之醫療專用區，應按整體開發區之住宅區、商業區加倍留

修正後條文	現行條文	說明																				
<p>1月20日)及「擬定永康六甲頂都市計畫細部計畫案(配合都市計畫圖重製)(原永康六甲頂市地重劃區部分)」(98年9月16日)發布實施日以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區,其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理:</p>	<p>1月20日)及「擬定永康六甲頂都市計畫細部計畫案(配合都市計畫圖重製)(原永康六甲頂市地重劃區部分)」(98年9月16日)發布實施日以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區,其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理:</p>	<p>設汽車停車空間,並另留設機車停車格位。</p>																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="223 701 470 779">總樓地板面積</th> <th data-bbox="470 701 670 779">停車位設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="223 779 470 857">250平方公尺以下(含250平方公尺)</td> <td data-bbox="470 779 670 857">設置1部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="223 857 470 947">超過250平方公尺至400平方公尺</td> <td data-bbox="470 857 670 947">設置2部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="223 947 470 1037">超過400平方公尺至550平方公尺</td> <td data-bbox="470 947 670 1037">設置3部</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="223 1037 670 1115">超過550平方公尺,每增加150平方公尺,應增設1部</td> </tr> </tbody> </table>	總樓地板面積	停車位設置標準	250平方公尺以下(含250平方公尺)	設置1部	超過250平方公尺至400平方公尺	設置2部	超過400平方公尺至550平方公尺	設置3部	超過550平方公尺,每增加150平方公尺,應增設1部		<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="686 701 933 779">總樓地板面積</th> <th data-bbox="933 701 1133 779">停車位設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="686 779 933 857">250平方公尺以下(含250平方公尺)</td> <td data-bbox="933 779 1133 857">設置1部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="686 857 933 947">超過250平方公尺至400平方公尺</td> <td data-bbox="933 857 1133 947">設置2部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="686 947 933 1037">超過400平方公尺至550平方公尺</td> <td data-bbox="933 947 1133 1037">設置3部</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="686 1037 1133 1115">超過550平方公尺,每增加150平方公尺,應增設1部</td> </tr> </tbody> </table>	總樓地板面積	停車位設置標準	250平方公尺以下(含250平方公尺)	設置1部	超過250平方公尺至400平方公尺	設置2部	超過400平方公尺至550平方公尺	設置3部	超過550平方公尺,每增加150平方公尺,應增設1部		
總樓地板面積	停車位設置標準																					
250平方公尺以下(含250平方公尺)	設置1部																					
超過250平方公尺至400平方公尺	設置2部																					
超過400平方公尺至550平方公尺	設置3部																					
超過550平方公尺,每增加150平方公尺,應增設1部																						
總樓地板面積	停車位設置標準																					
250平方公尺以下(含250平方公尺)	設置1部																					
超過250平方公尺至400平方公尺	設置2部																					
超過400平方公尺至550平方公尺	設置3部																					
超過550平方公尺,每增加150平方公尺,應增設1部																						
<p>(二)醫療專用區(附一)之停車</p>																						
<p>空間應依下列規定辦理:</p>																						
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="223 1216 510 1283">總樓地板面積</th> <th data-bbox="510 1216 670 1283">停車位設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="223 1283 510 1373">250平方公尺以下(含250平方公尺)</td> <td data-bbox="510 1283 670 1373">設置2部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="223 1373 510 1462">超過250平方公尺至400平方公尺</td> <td data-bbox="510 1373 670 1462">設置4部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="223 1462 510 1552">超過400平方公尺至550平方公尺</td> <td data-bbox="510 1462 670 1552">設置6部</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="223 1552 670 1630">超過550平方公尺,每增加150平方公尺,應增設2部</td> </tr> </tbody> </table>	總樓地板面積	停車位設置標準	250平方公尺以下(含250平方公尺)	設置2部	超過250平方公尺至400平方公尺	設置4部	超過400平方公尺至550平方公尺	設置6部	超過550平方公尺,每增加150平方公尺,應增設2部													
總樓地板面積	停車位設置標準																					
250平方公尺以下(含250平方公尺)	設置2部																					
超過250平方公尺至400平方公尺	設置4部																					
超過400平方公尺至550平方公尺	設置6部																					
超過550平方公尺,每增加150平方公尺,應增設2部																						
<p>機車停車位數量應依汽車停車位數量同等設置。</p>																						
<p>(三)第一款及第二款以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第59條規定辦理。</p>	<p>(二)第一款以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第59條規定辦理。</p>																					
<p>(四)建築基地如建築線僅得於4公尺人行步道且總樓地板面積未達500平方公尺者,得免設停車位。</p>	<p>(三)建築基地如建築線僅得於4公尺人行步道且總樓地板面積未達500平方公尺者,得免設停車位。</p>																					

修正後條文	現行條文	說明
(五)本條總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。	(四)本條總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。	
十四、建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%。廣場用地之建築基地內綠化面積不得低於法定空地 30%。	十三、建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%。廣場用地之建築基地內綠化面積不得低於法定空地 30%。	條次調整。
十五、下列指定地區應依規定辦理都市設計審議： (一)配合醫療專用區辦理市地重劃地區。	(未訂定)	指定本次核定變更計畫範圍為計畫區內應辦理都市設計審議地區。
十六、本要點未規定事項，適用其他法令規定。 計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。	十四、本要點未規定事項，適用其他法令規定。 計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。	條次調整。

## 肆、變更後細部計畫

依照本次核定變更計畫內容，除涉及實質變更計畫增減面積外，另有配合增修土地使用分區管制要點；凡本案未指明變更部分，則仍以原公告發布之第一階段都市計畫為準。

### 一、計畫範圍與面積

本次檢討後計畫範圍北側及東側與「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)第一種住宅區

劃設第一種住宅區，面積 53.740 公頃，佔都市發展用地面積 15.80%，佔計畫總面積 15.18%。

#### (二)第二種住宅區

劃設第二種住宅區，面積 138.799 公頃，佔都市發展用地面積 40.80%，佔計畫總面積 39.20%。

#### (三)第三種住宅區

108 年間公告「變更永康六甲頂都市計畫細部計畫(配合精忠二村整體規劃)案」內劃設之第三種住宅區，面積 1.278

公頃，佔都市發展用地面積 0.38%，佔計畫總面積 0.36%。其土地及建築使用應按上開計畫案之土地使用分區管制要點規定辦理。

#### **(四)第一種商業區**

劃設面積為 0.730 公頃，佔都市發展用地面積 0.21%，佔計畫總面積 0.21%。

#### **(五)第二種商業區**

劃設面積為 3.901 公頃，佔都市發展用地面積 1.15%，佔計畫總面積 1.10%。

#### **(六)乙種工業區**

劃設面積為 13.350 公頃，佔都市發展用地面積 3.92%，佔計畫總面積 3.77%。

#### **(七)文教區**

共劃設 3 處文教區，分別供私立南臺科技大學、私立聖功女中及私立崑山中學，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%。

#### **(八)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%，佔計畫總面積 0.35%。

#### **(九)宗教專用區**

劃設宗教專用區 1 處供五王廟使用，面積為 1.18 公頃，佔都市發展用地面積 0.35%，佔計畫總面積 0.33%。

#### **(十)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%。

### **(十一)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%。

### **(十二)農業區**

於本計畫區外圍部分地區劃設農業區，面積為 9.507 公頃，估計畫總面積 2.69%。

表 8 變更後細部計畫面積一覽表

項目		面積(公頃)	估計畫面積百分比(%)	佔都市發展用地百分比(%)	
使用分區	第一種住宅區	53.740	15.18%	15.80%	
	第二種住宅區	138.799	39.20%	40.80%	
	第三種住宅區	1.278	0.36%	0.38%	
	第一種商業區	0.730	0.21%	0.21%	
	第二種商業區	3.901	1.10%	1.15%	
	乙種工業區	13.350	3.77%	3.92%	
	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	9.507	2.69%	—	
	合計	234.688	66.28%	64.91%	
	公共設施用地	學校用地	文小	9.440	2.67%
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%
小計			33.883	9.57%	9.96%
公園用地		8.278	2.34%	2.43%	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地		0.640	0.18%	0.19%	
兒童遊樂場用地		1.880	0.53%	0.55%	
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		1.460	0.41%	0.43%	
停車場用地		1.524	0.43%	0.45%	
廣場用地		0.022	0.01%	0.01%	
廣場(兼供停車場使用)		1.990	0.56%	0.58%	
廣場(兼供道路使用)		0.018	0.01%	0.01%	
綠地		0.910	0.26%	0.27%	
變電所用地		0.140	0.04%	0.04%	
鐵路用地		2.700	0.76%	0.79%	
道路用地(含4公尺人行步道)		62.769	17.73%	18.45%	
合計		119.382	33.72%	35.09%	
都市發展用地面積		340.193	—	100.00%	
總面積		354.070	100.00%	—	

註:1.表列面積僅供統計參考，實際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。

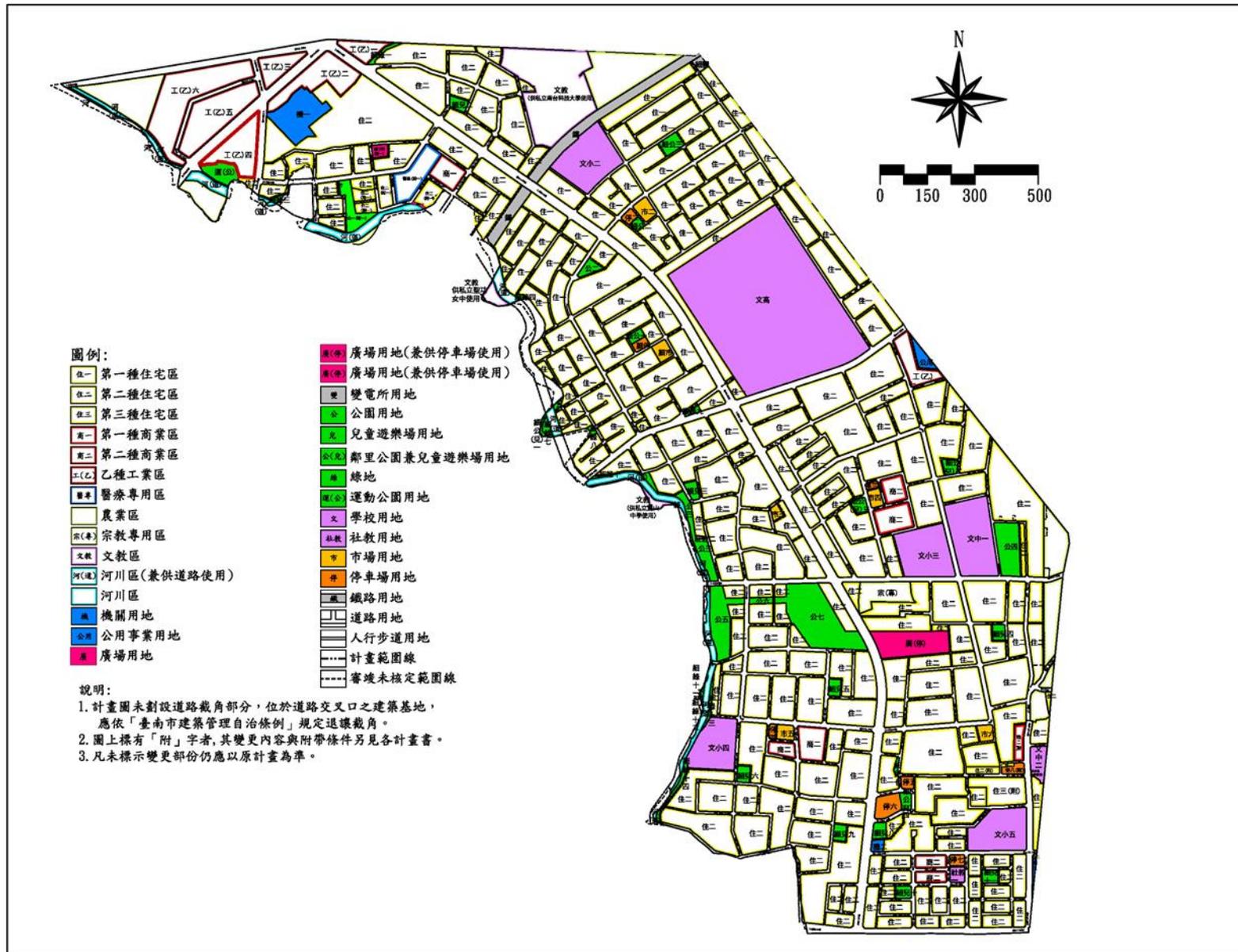


圖 8 變更後永康六甲頂都市計畫細部計畫示意圖

## 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，分別供大橋國小、五王國小、勝利國小、復興國小使用，面積為 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，現況為永仁國中使用，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 10 處，面積為 8.278 公頃，佔都市發展用地面積 2.43%，估計畫面積 2.34%。

### (三)鄰里公園兼兒童遊樂場用地

劃設 4 處鄰里公園兼兒童遊樂場用地，面積為 0.640 公頃，佔都市發展用地面積 0.19%，估計畫面積 0.18%。

### (四)兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場用地 10 處，面積為 1.880 公頃，佔都市發展用地面積 0.55%，估計畫面積 0.53%。

## **(五)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0.540公頃，佔都市發展面積0.16%，估計畫面積0.15%。

## **(六)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%。

## **(七)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%。

## **(八)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%。

## **(九)市場用地**

劃設市場用地6處，面積為1.460公頃，佔都市發展用地面積0.43%，估計畫面積0.41%。

## **(十)停車場用地**

劃設停車場用地8處，面積為1.524公頃，佔都市發展用地面積0.45%，估計畫面積0.43%。

## **(十一)廣場用地**

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

## **(十二)廣場(兼供停車場使用)**

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

### **(十三)廣場(兼供道路使用)**

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

### **(十四)綠地**

劃設綠地用地 14 處，面積為 0.910 公頃，佔都市發展用地面積 0.27%，估計畫面積 0.26%。

### **(十五)變電所用地**

劃設變電所用地 1 處，面積為 0.140 公頃，佔都市發展用地面積 0.04%，估計畫面積 0.04%，屬細部計畫劃設。

# 伍、事業及財務計畫

## 一、開發方式

本案依照變更案附帶條件規定，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）（見附件八），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。

## 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 9），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，全案可於民國 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 9 事業及財務計畫表

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) <sup>註</sup>				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：表列開發經費為重劃計畫書（草案）概估，實際應依重劃主管機關核定結果為準。

## 陸、變更後土地使用分區管制要點

本計畫區內各項土地及建築使用應符合下列管制規定。

一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。

二、住宅區之建蔽率及容積率不得大於下列規定：

項目	建蔽率(%)	容積率(%)
第一種住宅區	60	180
第二種住宅區	60	200

三、商業區之建蔽率及容積率不得大於下列規定：

項目	建蔽率(%)	容積率(%)
第一種商業區	80	280
第二種商業區	80	320

四、農業區及保護區之建築物及土地使用應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。

五、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。

六、「宗專(一)」宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。

七、文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

八、醫療專用區(附一)係供經主管機關核准設置之醫療院所使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。

醫療專用區(附一)得於申請建照前完成繳交代金後，提升容積率至 420%。

醫療專用區(附一)之通道及架空走廊留設規定：

(一)醫療專用區(附一)內部應予留設寬度至少 8 公尺之通道供公眾使用(其位置如附圖一)，該部分面積得計入法定空地。

(二)為設置醫療專用區(附一)內與鄰近街廓間建築物供公眾使用之人行通道，得設置連接其他建築物之架空走廊等設施，架空走廊之構造應依下列規定：

1. 應為防火構造或不燃材料所建造，但側牆不能使用玻璃等容易破損之材料裝修。
  2. 廊身兩側牆壁之高度應在 1.5 公尺以上。
  3. 架空走廊如穿越道路或醫療專用區內部依前項規定留設通道，其廊身與路面垂直淨距離不得小於 4.6 公尺。
  4. 廊身支柱不得妨害車道，或影響市容觀瞻。
- (三) 架空走廊經本市都市設計委員會審議通過者，得准予不計入建蔽率及容積率檢討。

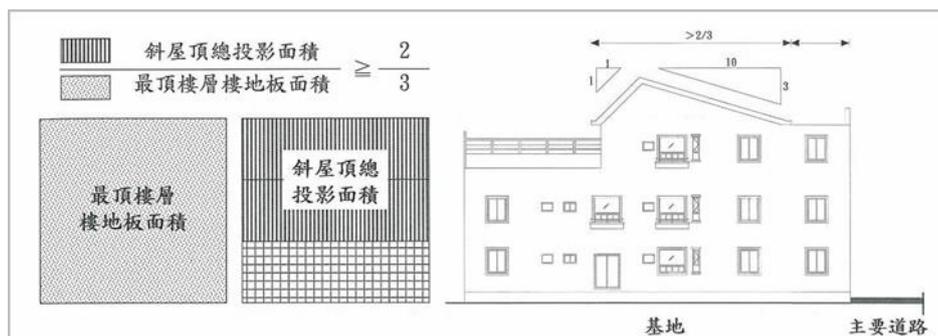


附圖一 醫療專用區內應留設通道位置示意圖

- 九、公用事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 十、運動公園用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。本運動公園用地適用『都市計畫公共設施用地多目標使用辦法』體育場及公園用地類別准許之多目標使用項目。
- 十一、建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積 2/3 以上(如附圖二所示)，且符合下列規定者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積 100%之樓地板面積得不計入容積：
- (一) 斜屋頂斜面坡度比(高：底)不得大於 1：1 且不得小於 3：10，其中背向最寬道路境界線斜面面積不得超過斜面總面積 50%。
  - (二) 面向最寬道路境界線之最頂樓層立面，應以斜屋頂或山牆面設置，其山

牆中心需為最高點、其至最外側之斜度(高:底)不得小於3:10。(如附圖三與附圖四所示)

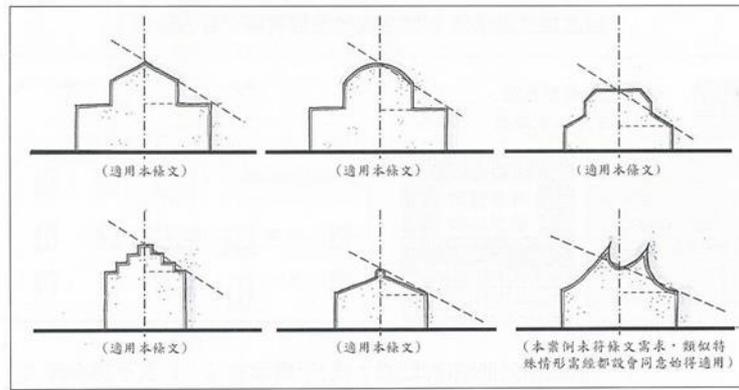
- (三)面向最寬道路境界線之斜屋頂部份需設置出簷至少 80 公分，如為山牆得不設置。
- (四)斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統，不得直接飛濺地面。
- (五)斜屋頂材料不得使用鍍鋁鋅鋼板或鍍鋅鋼板、鐵皮或經本市都市設計審議委員會決議不得使用之材料。
- (六)惟特殊情形或需以上述禁止材質設計之個案，經本市都市設計審議委員會同意者得適用本獎勵規定。
- (七)建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得露出。



附圖二 建築物設置斜屋頂適用免計容積規定要件示意圖



附圖三 面向最寬道路境界線立面示意圖



附圖四 山牆底高比樣式圖

## 十二、建築線退縮規定

- (一) 於「變更永康六甲頂都市計畫(六甲頂地區)(第三次通盤檢討)案」(95年1月20日)、「變更永康六甲頂都市計畫(四分子地區)(第三次通盤檢討)案」(95年1月20日)及「擬定永康六甲頂都市計畫細部計畫案(配合都市計畫圖重製)(原永康六甲頂市地重劃區部分)」(98年9月16日)發布實施日以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。
商業區		
醫療專用區 (附一)		
公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮3公尺。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。

(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：

分區	退縮建築規定	備註
住宅區	申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依建築技術規則建築設計施工編第 281 條規定辦理。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。
商業區	申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依建築技術規則建築設計施工編第 281 條規定辦理。	

(三)計畫圖未劃設道路截角部分，位於道路交叉口之建築基地，應依「臺南市建築管理自治條例」規定退讓截角。

### 十三、停車空間劃設標準

(一) 於「變更永康六甲頂都市計畫(六甲頂地區)(第三次通盤檢討)案」(95 年 1 月 20 日)、「變更永康六甲頂都市計畫(四分子地區)(第三次通盤檢討)案」(95 年 1 月 20 日)及「擬定永康六甲頂都市計畫細部計畫案(配合都市計畫圖重製)(原永康六甲頂市地重劃區部分)」(98 年 9 月 16 日)發布實施日以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理：

總樓地板面積	停車位設置標準
250 平方公尺以下(含 250 平方公尺)	設置 1 部
超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置 2 部
超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置 3 部
超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部	

(二)醫療專用區(附一)之停車空間應依下列規定辦理：

總樓地板面積	停車位設置標準
250 平方公尺以下(含 250 平方公尺)	設置 2 部
超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置 4 部
超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置 6 部
超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 2 部	

機車停車位數量應依汽車停車位數量同等設置。

(三)第一款及第二款以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。

(四)建築基地如建築線僅得於 4 公尺人行步道且總樓地板面積未達 500 平方公尺者，得免設停車位。

(五)本條總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。

十四、建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%。

廣場用地之建築基地內綠化面積不得低於法定空地 30%。

十五、下列指定地區應依規定辦理都市設計審議：

(一)配合醫療專用區辦理市地重劃地區。

十六、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。