

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國103年8月1日
發文字號：府都規字第1030678676A號
附件：計畫圖(比例尺三千分之一)及計畫書各1份



主旨：「變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)」案自
103年8月4日起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103年7月10日台內營字第1030807232號函。

公告事項：

- 一、公告時間：自民國103年8月4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)及臺南市佳里區公所公告欄。
- 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 賴清德

變更佳里都市計畫
(第四次通盤檢討)
(第一階段)案

臺南市政府（原台南縣佳里鎮公所） 編製

中華民國 103 年 05 月

臺南市佳里區變更都市計畫審核摘要表		
項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)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 (原台南縣佳里鎮公所)	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	無	
本案公開展覽起迄日期	公 告	自民國 95 年 6 月 7 日起至民國 95 年 7 月 6 日止。
	公開展覽	自民國 98 年 2 月 26 日起公展 30 天，並刊登於民國 98 年 3 月 3 日~5 日中華日報。
	公 開 說 明 會	日期：民國 98 年 3 月 18 日上午 10 時。 地點：原佳里鎮公所四樓禮堂。
	再 公 開 展 覽	自民國 102 年 9 月 16 日起再公展 30 天，並刊登於民國 102 年 9 月 16 日聯合報 D1 版、9 月 17~18 日聯合報 E4 版。
	再 公 開 說 明 會	日期：民國 102 年 10 月 7 日上午 10 時。 地點：佳里區公所四樓大禮堂。
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	鎮 級	原佳里鎮都市計畫委員會 民國 96 年 11 月 16 日第一次會、 民國 97 年 05 月 19 日第二次會、 民國 97 年 06 月 19 日第三次會審議通過。
	縣 級	原台南縣都市計畫委員會民國 99 年 05 月 28 日第 219 次會審議通過。
	中 央 級	內政部都市計畫委員會民國 102 年 06 月 11 日第 805 次會、民國 103 年 01 月 14 日第 819 次會審議通過。

目 錄

壹、緒論.....	1
一、計畫緣起與目的.....	1
二、法令依據.....	1
貳、現行計畫概要.....	3
一、實施經過.....	3
二、計畫範圍及面積.....	4
三、計畫年期.....	4
四、計畫人口及密度.....	4
五、土地使用計畫.....	4
六、公共設施計畫.....	8
七、交通系統計畫.....	12
八、土地使用分區管制要點.....	14
參、發展現況分析.....	17
一、上位及相關重大建設計畫.....	17
二、自然環境現況.....	36
三、歷史災害及環境敏感地區.....	41
四、人文藝術及觀光休閒環境.....	56
五、人口現況.....	62
六、產業經濟現況.....	64
七、土地使用現況.....	66
八、交通運輸現況.....	70
九、公共設施現況.....	75
十、公有土地.....	79
十一、整體開發地區.....	84
十二、都市更新.....	85
肆、規劃目標與檢討原則.....	88
一、發展定位與目標.....	88
二、計畫課題與對策.....	88
三、都市空間結構發展構想.....	89
四、檢討變更原則.....	92

伍、計畫檢討分析.....	96
一、人民及團體意見研析.....	96
二、計畫範圍與面積檢討.....	96
三、計畫年期檢討.....	96
四、計畫人口及密度檢討.....	96
五、土地使用計畫檢討.....	97
六、公共設施用地計畫檢討.....	100
七、交通系統計畫檢討.....	108
八、整體開發地區檢討.....	110
九、垃圾處理及污水下水道檢討.....	111
十、分期分區發展計畫檢討.....	112
十一、土地使用分區管制檢討.....	112
十二、其他計畫內容檢討.....	112
十三、變更事項.....	113
十四、其他—暫予保留並列為後續階段辦理案件變更計畫.....	124
陸、檢討後計畫.....	125
一、計畫範圍及面積.....	125
二、計畫年期.....	125
三、計畫人口及密度.....	125
四、土地使用計畫.....	125
五、公共設施計畫.....	130
六、交通系統計畫.....	133
七、都市防災計畫.....	136
八、分期分區發展計畫.....	141
九、實施進度與經費計畫.....	141
十、土地使用分區管制要點.....	144
附件一 變更內容明細表編號第七案公、私有土地分布及變更內容示意圖	附 1-1
附件二 逕向內政部陳情意見編號第四案相關資料.....	附 2-1

圖 目 錄

圖2-1	現行計畫示意圖.....	6
圖3-1	國土空間發展策略計畫願景與目標.....	18
圖3-2	原台南縣空間結構發展定位示意圖.....	22
圖3-3	原台南縣發展廊帶分布圖.....	23
圖3-4	佳里學甲藝文區域景觀格局發展策略.....	26
圖3-5	佳里學甲藝文區域休閒遊憩發展策略.....	27
圖3-6	佳里學甲藝文區域保育發展策略.....	28
圖3-7	大臺南未來發展之三大軸帶與三大分區示意圖.....	29
圖3-8	六個尺度與三個因素之內涵.....	31
圖3-9	特定農業經營區劃設成果.....	32
圖3-10	上位與相關計畫與重要農業政策軸向彙整圖.....	33
圖3-11	2010年臺南市特定農業經營區檢討成果區為分布圖.....	34
圖3-12	大台南公車系統路線示意圖.....	35
圖3-13	佳里區地形分布圖.....	38
圖3-14	佳里區地質分布圖.....	38
圖3-15	佳里區鄰近地區斷層分布圖.....	40
圖3-16	佳里都市計畫區鄰近水系分布圖.....	41
圖3-17	1897年~2010年間侵台颱風路徑及登陸地點圖.....	43
圖3-18	佳里區350公釐淹水潛勢圖.....	48
圖3-19	佳里區450公釐淹水潛勢圖.....	49
圖3-20	佳里區600公釐淹水潛勢圖.....	50
圖3-21	環境敏感地區與限制發展地區分析圖.....	55
圖3-22	蕭壠文化園區配置示意圖.....	61
圖3-23	佳里區人口成長圖.....	62
圖3-24	佳里都市計畫區人口成長圖.....	63
圖3-25	佳里都市計畫區土地使用現況示意圖.....	67
圖3-26	計畫區道路系統現況示意圖.....	71
圖3-27	計畫區鄰近道路系統示意圖.....	72
圖3-28	大台南公車系統—棕線路線示意圖.....	73
圖3-29	大台南公車系統—藍線路線示意圖.....	74
圖3-30	計畫區內公共設施現況示意圖.....	77
圖3-31	計畫區內未開闢公共設施用地及公有土地位置分布圖.....	80
圖3-32	整體開發地區位置示意圖.....	84

圖3-33	計畫區初步劃定更新調查區範圍示意圖.....	86
圖3-34	計畫區窳陋區分布狀況示意圖.....	87
圖4-1	發展定位及構想示意圖.....	90
圖5-1	道路開闢情形示意圖.....	108
圖5-2	路口截角變更內容示意圖.....	110
圖5-3	佳里區污水下水道系統示意圖.....	112
圖5-4	變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案變更位置示意圖.....	123
圖6-1	變更後佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案示意圖..	129
圖6-2	都市防救災規劃構想示意圖.....	139
圖6-3	火災延燒防止地帶規劃構想示意圖.....	140
圖6-4	分期分區發展計畫示意圖.....	142
附圖2-1	逕向內政部陳情意見第四案陳情人陳情位置示意圖.....	附2-2
附圖2-2	逕向內政部陳情意見第四案陳情人陳情位置現況示意圖..	附2-3
附圖2-3	逕向內政部陳情意見第四案都市計畫樁位及地籍套疊示意圖	附2-7
附圖2-4	逕向內政部陳情意見第四案陳情人房屋現況示意圖.....	附2-8

表 目 錄

表2-1	佳里都市計畫制訂歷程表.....	3
表2-2	現行佳里都市計畫土地使用面積分配表.....	7
表2-3	現行佳里都市計畫公共設施用地明細表.....	10
表2-3	現行佳里都市計畫公共設施用地明細表(續).....	11
表2-4	現行佳里都市計畫道路編號表.....	13
表3-1	建設新臺南十大旗艦計畫與本計畫關連一覽表.....	30
表3-2	臺南站2006年~2012年各月平均氣溫統計表.....	36
表3-3	臺南站2005年~2012年各月平均雨量統計表.....	37
表3-4	臺南站1981年~2010年各月平均相對濕度與日照時數統計表.....	37
表3-5	距離場址30km範圍內活斷層一覽表.....	39
表3-6	嘉南地區(1900年~2010年)災害性地震統計一覽表.....	42
表3-7	原台南縣近3年重大淹水地區表.....	43
表3-8	佳里區及佳里都市計畫區歷年人口數及預測人口數統計表.....	63
表3-9	計畫區人口趨勢預估綜理表.....	63
表3-10	原台南縣各地區工商及服務業場所單位數及員工數比較表.....	64
表3-11	佳里區工商及服務業場所單位數及員工數一覽表.....	65
表3-12	佳里都市計畫區土地使用現況面積統計表.....	68
表3-13	佳里都市計畫區土地使用現況面積分析表.....	69
表3-14	計畫區主要聯外道路服務水準分析表.....	70
表3-15	計畫區內公共設施用地明細表.....	78
表3-16	計畫區內未開闢公共設施用地土地權屬一覽表.....	81
表3-17	計畫內大面積公有地非公用一覽表.....	82
表3-17	計畫內大面積公有地非公用一覽表(續).....	83
表3-18	整體開發地區辦理情形明細表.....	84
表5-1	佳里都市計畫土地使用分區檢討分析表.....	99
表5-2	佳里都市計畫公共設施用地檢討分析表.....	100
表5-3	佳里區88年~97出生人口數表.....	103
表5-4	佳里區人口數、0-14歲人口數一覽表.....	103
表5-5	計畫區人口數與國小學生數一覽表.....	103
表5-6	計畫區人口數與國中學生數一覽表.....	104
表5-7	佳里區污水下水道系統管線規劃.....	111
表5-8	變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案變更內容明細表.....	114
表5-9	變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案土地使用分區管制要點	

明細表.....	117
表6-1 本次通盤檢討變更土地使用面積統計表.....	127
表6-2 變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案前後土地使用面積對照表.....	128
表6-3 變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案公共設施用地明細表.....	132
表6-4 變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案計畫道路編號表.....	135
表6-5 防災規劃檢核分析表.....	137
表6-6 變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案實施進度與經費分析表.....	150
附表 1-1 變更內容明細表--編號第七號.....	附 1-1
附表 2-1 佳里都市計畫制訂歷程表.....	附 2-1

壹、緒論

一、計畫緣起與目的

都市計畫係為在一定地區內對有關都市生活之經濟、交通、衛生、保安、國防、文教、康樂等重要設施作有計畫發展，並對土地使用作合理的規劃。因而，都市計畫終極目標在改善居民實質生活環境，基本理念即在如何制訂一套有效的原則和方法，以提高都市資源的經濟效益與合理利用、改善土地使用模式、建設公共設施，使都市依據理想的發展過程，達成一個適於居住、工作、休憩的安全愉悅生活環境。

另一方面，都市發展為動態過程，不論是在人口組成、社會發展、產業經濟以及土地使用等各方面都會隨時間而變遷。因此，在計畫發布實施數年後，便會產生原有計畫內容或已不符合社會實際發展需求，或有窒礙之處，導致土地資源不當開發、妨礙都市發展等情形。故計畫內容必須因應時勢演變作適當修正，藉由都市計畫定期通盤檢討之辦理，使計畫能解決各個階段所面臨的問題，隨時匡正都市發展方向，發揮計畫應有功能。

都市計畫通盤檢討之精神，在於以計畫人口、人口密度、建築容積以及公共設施容受力為基礎，進行土地使用分區與空間機能之檢討，使都市計畫之規劃更能滿足都市實質發展需求；故本計畫目的可歸納如后：

- (一) 檢討原計畫內容，使之符合目前發展狀況及未來發展需求。
- (二) 適當調整土地使用分區，促進土地合理使用。
- (三) 檢討各項公共設施用地，以確保良好之生活環境品質。
- (四) 參循上位及相關計畫之指導，檢討地區整體發展潛力，確立計畫區未來發展定位，勾勒發展藍圖供施政依循。
- (五) 重視民意，採納人民及團體所提出之合理建議，期使都市計畫能夠契合地方實際發展需要，各項建設計畫能夠順利推展。
- (六) 建立完整都市計畫圖說，以利都市計畫之執行及民眾之瞭解。

二、法令依據

- (一) 「都市計畫法」第 26 條

本次辦理變更佳里都市計畫（第四次通盤檢討），主要法令依據係遵循「都市計畫法」第26條規定辦理：「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用地，應予撤銷並變更其使用。」

佳里都市計畫於民國26年訂定，並於民國45年3月5日修訂發布實施，其後分別於70年11月6日發布實施第一次通盤檢討、77年3月7日發布實施第二次通盤檢討、88年6月3日發布實施第三次通盤檢討，自前次（第三次）通盤檢討發布實施迄今已逾五年，爰依都市計畫法第26條之規定，辦理本次（第四次）通盤檢討作業。

(二)「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第2條

另依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第2條規定：「都市計畫發布實施後，每五年至少通盤檢討一次，視實際情形分期分區就都市計畫法第十五條或第二十二條所規定之事項全部或部分辦理。但都市計畫發布已屆滿計畫年限或二十五年者，應予全面通盤檢討。」

佳里都市計畫以民國94年為計畫目標年，現已屆滿計畫年期，故應依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二條之規定，全面通盤檢討。

貳、現行計畫概要

一、實施經過

佳里都市計畫早於民國 26 年訂定，並於民國 45 年 3 月 5 日修訂發布實施，其後分別於 70 年 11 月 6 日發布實施第一次通盤檢討、77 年 3 月 7 日發布實施第二次通盤檢討、88 年 6 月 3 日發布實施第三次通盤檢討，並於 86 年 3 月 14 日發布實施土地使用分區管制要點，本次係辦理第四次通盤檢討。

佳里都市計畫自發布實施第三次通盤檢討迄今，計辦理 5 次個案變更(詳見表 2-1)。

表 2-1 佳里都市計畫制訂歷程表

項次	實施案名	發布日期及文號
1	內政部核定佳里都市計畫	民國 45 年 3 月 5 日府建土 7951 號
2	佳里都市計畫圖加蓋部印	—
3	佳里鎮申請第廿七號道路變更案	—
4	佳里鎮申請第廿六號道路變更案	—
5	佳里鎮申請變更「公三」預定地案	—
6	佳里鎮「公三」廢止擴充為「文一」用地案	—
7	佳里鎮「公二」預定地一部分變更為「文四」預定地並「公二」與「文四」間增設八公尺道路案	民國 60 年 6 月 24 日府建都 55097 號
8	佳里鎮設定工業未用區	民國 60 年 9 月 10 日府建都 76305 號
9	佳里鎮都市計畫第十二號 15 公尺寬道路變更為 20 公尺寬案	民國 63 年 3 月 18 日府建都 13422 號
10	佳里鎮公共設施保留地檢討核定案	民國 64 年 3 月 10 日府建都 18150 號
11	核定變更(通盤檢討)佳里都市計畫案	民國 68 年 10 月 2 日府建都 81128 號
12	變更佳里都市計畫(通盤檢討)案	民國 70 年 11 月 6 日府建都 121436 號
13	變更佳里都市計畫(第二次通盤檢討)案	民國 77 年 3 月 7 日府建都 21298 號
14	變更佳里都市計畫(第一期公共設施保留地通盤檢討)	民國 79 年 3 月 31 日府工都 35100 號
15	訂定佳里都市計畫(土地使用分區管制要點)案	民國 86 年 3 月 14 日府工都 37733 號
16	變更佳里都市計畫(第三次通盤檢討)案	民國 88 年 6 月 3 日府工都 92345 號
17	變更佳里都市計畫(部分「工五」乙種工業區為住宅區及水溝用地)案	民國 90 年 3 月 2 日府城都 21390 號
18	擬定佳里都市計畫(原部分「工五」乙種工業區變更為住宅區及水溝用地)細部計畫	民國 90 年 3 月 2 日府城都 21393 號
19	變更佳里都市計畫(部分停車場用地為機關用地)案	民國 91 年 4 月 23 日府城都 0910057742 號
20	變更佳里都市計畫(農會專用區地號不符更正)案	民國 92 年 7 月 29 日府城都 09201119241 號
21	變更佳里都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案	民國 99 年 3 月 11 日府城都字第 0990050364A 號
22	變更佳里都市計畫(部分農業區為公墓用地)案	民國 99 年 5 月 19 日府城都字第 0990097935A 號

資料來源：原台南縣政府

二、計畫範圍及面積

本計畫位於佳里區公所所在地，其範圍東至西港線之台糖土地，南至仁愛國小向南約 1,100 公尺處，西至塭仔內線之台糖鐵路，北以將軍溪為界，包括東寧、忠仁、鎮山、建南、安西、六安及通興等七里，計畫面積 737.3200 公頃。

三、計畫年期

本計畫以民國 94 年為計畫目標年。

四、計畫人口及密度

計畫人口為 46,000 人，居住密度每公頃約 205 人（含商業區面積合併計算）。

五、土地使用計畫

（一）住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設為三個住宅鄰里單元，住宅區面積為 204.7801 公頃。

（二）商業區

共劃設社區中心商業區一處，鄰里中心商業區三處，面積合計 22.3000 公頃。

（三）乙種工業區

劃設乙種工業區九處，面積共計 23.3136 公頃。

（四）第一種電信專用區

劃設第一種電信專用區一處，面積為 0.2600 公頃，供中華電信公司佳里服務中心使用。

（五）第二種電信專用區

劃設第二種電信專用區二處，面積為 0.2200 公頃，分別供中華電信公司延平機房及公話中心倉庫使用。

（六）倉儲區

將現有佳里農會糧食倉庫用地，劃設為倉儲區，面積為 0.5000 公頃。

（七）宗教專用區

現有金唐殿劃設為宗教專用區，面積為 0.1600 公頃。

(八) 加油站專用區

劃設加油站專用區一處，面積為0.0400公頃，供現有中油公司加油站使用。

(九) 農會專用區

劃設農會專用區一處，面積為0.2900公頃，供佳里區農會興建蔬菜集貨場使用。

(十) 農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積計343.9362公頃。



圖 2-1 現行計畫示意圖

表 2-2 現行佳里都市計畫土地使用面積分配表

項 目		三通核定面積 (公頃)	6-17	6-19	6-21	6-22	面積 (公頃)	估計畫區 總面積 百分比(%)	佔都市發展 用地面積 百分比(%)
土 地 使 用 分 區	住宅區	203.5671	1.2130	—	—	—	204.7801	27.77	52.06
	商業區	22.30	—	—	—	—	22.3000	3.02	5.67
	乙種工業區	24.58	-1.2264	—	—	—	23.3136	3.16	5.93
	第一種電信專用區	0	—	—	0.26	—	0.2600	0.04	0.07
	第二種電信專用區	0	—	—	0.22	—	0.2200	0.03	0.06
	倉儲區	0.50	—	—	—	—	0.5000	0.07	0.13
	宗教專用區	0.16	—	—	—	—	0.1600	0.02	0.04
	加油站專用區	0.04	—	—	—	—	0.0400	0.01	0.01
	農會專用區	0.29	—	—	—	—	0.2900	0.04	0.07
	農業區	345.90	—	—	—	-1.9638	343.9362	46.65	—
	小計	597.2971	-0.0134	0	0.48	-1.9638	595.7999	80.8100	—
公 共 設 施 用 地	機關	2.63	—	0.0649	-0.22	—	2.4749	0.34	0.63
	電信用地	0.26	—	—	-0.26	—	0	0	0
	學校	21.80	—	—	—	—	21.8000	2.96	5.54
	公園	9.60	—	—	—	—	9.6000	1.30	2.44
	綠(帶)地	0.98	—	—	—	—	0.9800	0.13	0.25
	體育場	4.00	—	—	—	—	4.0000	0.54	1.02
	停車場	1.5657	—	-0.0649	—	—	1.5008	0.20	0.38
	零售市場	1.62	—	—	—	—	1.6200	0.22	0.41
	批發市場	0.67	—	—	—	—	0.6700	0.09	0.17
	加油站用地	0.29	—	—	—	—	0.2900	0.04	0.07
	水溝用地	4.54	0.0134	—	—	—	4.5534	0.62	1.16
	公園道	7.37	—	—	—	—	7.3700	1.00	1.87
	公墓	0	—	—	—	1.9638	1.9638	0.27	0.50
	道路廣場	84.6972	—	—	—	—	84.6972	11.49	21.53
小計	140.0229	0.0134	0	0.48	1.9638	141.5201	19.1900	—	
合計	737.32					737.3200	100.0000	—	
都市發展用地	391.42					393.3838	—	100.0000	

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：變更佳里都計畫（第三次通盤檢討）說明書及三通後歷次個案變更說明書。

六、公共設施計畫

(一) 機關用地

共劃設機關用地十一處，其中機一、三、四、五、六、七、八、十三為現有行政機關、公營事業機構、軍事單位及機關預定地等；機十、十一、十二供鄰里機關使用，面積共計2.4749公頃。

(二) 學校用地

1. 國小

劃設國小用地三處，其中文(小)一、三為現有之佳里國小、仁愛國小，文(小)二為國小預定地，面積合計約7.3800公頃。

2. 國中

劃設國中用地二處，其中文(中)一係為現有佳里國中，文(中)二係國中預定地，面積為7.6200公頃。

3. 高中

劃設高中一處，為現有北門高中，面積為6.8000公頃。

(三) 公園用地

共劃設社區及鄰里公園十八處，面積合計9.6000公頃。

(四) 綠(帶)地

於灌溉水圳邊劃設綠(帶)地，面積為0.9800公頃。

(五) 市場用地(含批發市場)

共劃設零售市場四處，面積合計1.6200公頃，批發市場一處，面積為0.6700公頃。

(六) 停車場用地

劃設停車場七處，面積為1.5008公頃。

(七) 體育場用地

劃設體育場一處，面積為4.0000公頃。

(八) 加油站用地

劃設加油站用地二處，面積為0.2900公頃。

(九) 水溝用地

劃設水溝用地四處，面積為4.5534公頃。

(十) 公墓用地

劃設公墓用地一處，面積為1.9638公頃。

表 2-3 現行佳里都市計畫公共設施用地明細表

項 目	編 號	面積 (公頃)	位 置	備註
機關	機一	0.9900	現有地政事務所、區公所、分局	
	機三	0.2200	現有衛生所、郵局	
	機四	0.1000	現有水利會工作站	
	機五	0.1000	現有稅捐處	
	機六	0.0600	現有自水公司管理處	
	機七	0.3600	現有軍事機關	
	機八	0.1000	現有公賣局配銷所	
	機十	0.1600	第一鄰里中心機關用地	
	機十一	0.1200	第二鄰里中心機關用地	
	機十二	0.2000	第三鄰里中心機關用地	
	機十三	0.0649	戶政事務所預定地	
	合計	2.4749		
學校	文(小)一	3.1500	現有佳里國小	
	文(小)二	2.4300	第二鄰里國小預定地	
	文(小)三	1.8000	現有仁愛國小	
	文(中)一	4.9000	現有佳里國中	
	文(中)二	2.7200	國中預定地	
	文(高)	6.8000	現有北門中學	
	合計	21.8000		
公園	公一	2.5000	現有中山公園	
	公三	0.3300	第二鄰里單元內	
	公四	0.5700	第三鄰里單元內(兼兒童遊樂場)	
	公五	2.9700	第三鄰里單元內	
	公六	0.6300	第三鄰里單元內(兼兒童遊樂場)	
	公八	0.2000	第一鄰里單元內(兼兒童遊樂場)	
	公九	0.2000	第二鄰里單元內(兼兒童遊樂場)	
	公十	0.2000	第一鄰里單元內(兼兒童遊樂場)	
	公十一	0.2000	第一鄰里單元內(兼兒童遊樂場)	
	公十二	0.2000	社區中心內(兼兒童遊樂場)	
	公十三	0.2000	第一鄰里單元內(兼兒童遊樂場)	
	公十四	0.2000	第一鄰里單元內(兼兒童遊樂場)	
	公十五	0.2000	第三鄰里單元內(兼兒童遊樂場)	

註：表內面積應以據核定圖實地分割測量之面積為準。

表 2-3 現行佳里都市計畫公共設施用地明細表 (續)

項 目	編 號	面積 (公頃)	位 置	備註
公園	公十六	0.2000	第二鄰里單元內 (兼兒童遊樂場)	
	公十七	0.2000	第二鄰里單元內 (兼兒童遊樂場)	
	公十八	0.2000	第三鄰里單元內 (兼兒童遊樂場)	
	公十九	0.2000	第三鄰里單元內 (兼兒童遊樂場)	
	公二十	0.2000	第三鄰里單元內 (兼兒童遊樂場)	
	合計	9.6000		
綠 (帶) 地	綠	0.9800		
體育場	體	4.0000		
停車場	停一	0.1900	第一鄰里單元內	
	停二	0.1400	第二鄰里單元內	
	停三	0.2100	第三鄰里單元內	
	停四	0.1751	社區中心北面	
	停五	0.2300	社區中心內	
	停六	0.3200	佳里國中北側	
	停七	0.2357	以無償提供公共設施或市地重劃方式取得	
	合計	1.5008		
零售市場	市一	0.8400	現有社區中心內市場	
	市二	0.2700	第一鄰里單元內	
	市三	0.2500	第二鄰里單元內	
	市四	0.2600	第三鄰里單元內	
	合計	1.6200		
批發市場	批	0.6700	現有果菜批發市場	
加油站	油一	0.1400	第二鄰里單元內	
	油二	0.1500	現有中油加油站	
	合計	0.2900		
水溝用地	溝	4.5534		
公墓用地		1.9638		

註：表內面積應以據核定圖實地分割測量之面積為準。

七、交通系統計畫

(一) 道路

1. 聯外道路

- (1) ①號道路（台19號省道）為本計畫區之主要聯外幹道，南往台南，北通學甲，計畫寬度24公尺。
- (2) ①-1號道路，自①號道路分歧向東通往麻豆之聯外道路，計畫寬度24公尺。
- (3) ②-2號道路，自①號道路向西北通往北門之聯外道路，計畫寬度20公尺。
- (4) ②-3號道路，自②-2號道路分歧通往青鯤鯓，計畫寬度20公尺。
- (5) ③-1號道路，自②-6號道路分歧通往篤加，計畫寬度15公尺。
- (6) ②-5號道路，自①號道路向西通往七股，計畫寬度20公尺。
- (7) ②-8號道路，自②-6號道路分歧向西南通往塭仔內，計畫寬度20公尺。
- (8) ③-2號道路，自②-6號道路分歧向南通往劉厝，計畫寬度15公尺。

2. 區內道路

配設區內主要、次要及出入道路等，其計畫寬度分別為20、15、12、11、10、8及6公尺，另為方便行人，酌設4公尺寬之人行步道。

(二) 公園道

計畫公園道一線，寬度40公尺，應植樹美化，除聯繫公園與體育場外，主要兼供居民休閒之用，面積合計7.3700公頃。

表 2-4 現行佳里都市計畫道路編號表

編號	起訖點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
①	自計畫區東南至計畫區北端	24	3,150	聯外道路
①-1	自①號道路至東面計畫範圍線	24	180	聯外道路
②	自①號道路南端至①號道路北端	20	2,370	主要道路
②-1	自①號道路南端至①號道路北端	20	4,800	主要道路
②-2	自①號道路至西北面計畫範圍線	20	1,650	聯外道路
②-3	自②-2號道路至西面計畫範圍線	20	150	聯外道路
②-4	自②-6號道路至西②號道路	20	300	主要道路
②-5	自①號道路至西面計畫範圍線	20	1,920	聯外道路
②-6	自②號道路至②-2號道路	20	1,500	主要道路
②-7	自②-6號道路至③-6號道路	20	570	主要道路
②-8	自②-6號道路至西南端計畫範圍線	20	1,380	聯外道路
③	自②號道路南端至①號道路北端	15	3,450	主要道路
③-1	自②-6號道路至西面計畫範圍線	15	1,080	聯外道路
③-2	自②-6號道路至南端計畫範圍線	15	1,200	聯外道路
③-3	自②-1號道路至③號道路	15	270	主要道路
③-4	自②-2號道路至公園道	15	810	主要道路
③-5	自②-6號道路至②-1號道路	15	690	主要道路
③-6	自②-7號道路至②-5號道路	15	60	主要道路
③-7	自②-8號道路至批發市場東南隅	12	120	主要道路
④	自②-5號道路至④-1號道路	12	700	主要道路
④-1	自②-1號道路至③號道路	12	300	主要道路
④-2	自②-1號道路至③號道路	12	300	主要道路
④-3	文(高)南側銜接8公尺道路至公園道	11	586	主要道路
④-4	自②-6號道路至②號道路	11	300	次要道路
④-5	自②-2號道路至②號道路	11	300	次要道路
④-6	自②號道路至②-6號道路	11	420	次要道路
④-7	自②-5號道路至②-2號道路	11	540	次要道路
④-8	自①號道路至②-6號道路	11	780	次要道路
④-9	自①號道路至②-5號	11	930	次要道路
④-10	自②-6號道路至②-7號道路北端	11	420	次要道路
④-11	自④-12號道路至③-2號道路	11	350	次要道路
④-12	自②-1號道路至②-6號道路	11	360	次要道路
④-13	自②-1號道路至②-1號道路	11	1,080	次要道路
	自③號道路至②-8號道路	40	1,775	公園道
	未註明編號之道路	10	1,140	次要及出入道路
	未註明編號之道路	6	360	出入道路
	未註明編號之道路	8	30,703	出入道路
	未註明編號之道路	4	314	人行步道

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準

八、土地使用分區管制要點

依據都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 31 條之規定，訂定土地使用管制要點，以促進土地之合理使用，其要點如下：

- (一) 本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 31 條之規定訂定之。
- (二) 住宅區之建蔽率、容積率如下述：
 1. 住一之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百九十。
 2. 住二之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十。
 3. 住宅區內建築樓地板面積未達一百平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過一百平方公尺則每超過一百平方公尺或其零數應留設一部停車空間。
- (三) 商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三百二十。
- (四) 乙種工業區之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百一十。
- (五) 倉儲區之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百一十。
- (六) 宗教專用區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百六十。
- (七) 農會專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。
- (八) 機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。
- (九) 學校用地之建蔽率不得大於百分之四十，國中（小）之容積率不得大於百分之一百五十，高中（職）之容積率不得大於百分之二百。
- (十) 市場用地之建蔽率不得大於百分之五十，零售市場之容積率不得大於百分之二百四十，批發市場之容積率不得大於百分之一百二十。

(十一) 電信專用區之建蔽率、容積率如下述：

- 1.第一種電信專用區得為「都市計畫法台灣省施行細則」第30條之1第1項第1款至第5款等使用，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。
- 2.第二種電信專用區不得為「都市計畫法台灣省施行細則」第30條之1第1項第5款使用，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。
- 3.第一種電信專用區及第二種電信專用區應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。
- 4.第一種電信專用區及第二種電信專用區之停車位空間依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。

(十二) 加油站專用區或用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。

(十三) 公墓用地之建蔽率、容積率如下述：

- 1.公墓用地之建蔽率不得大於百分之十，容積率不得大於百分之四十。
- 2.為健全都市計畫發展並塑造良好都市景觀，本計畫區各基地開發建築時，應先行送請有關都市設計審查單位審查通過後，始得發照建築。
- 3.開放空間及應綠化之空地，依下列規定辦理綠化：
 - (1)建築基地內之法定空地應留設種植花草樹木之綠美化空間，其面積佔本計畫區總面積之比例不得小於百分之三十。
 - (2)汽車車道與綠化空間應以高九十公分以上之綠籬隔離。

(十四) 為鼓勵區內基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得依下列規定獎勵其容積：

- 1.凡建築基地為完整之街廓或符合左列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第十四點規定增加興建樓地板面積。
 - (1)基地有一面臨接寬度在八公尺以上之道路，其臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。
 - (2)基地面積在商業區為一、〇〇〇平方公尺以上者，在住宅區及機關用地為一、五〇〇平方公尺以上者。

2.建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積之百分之三十為限。

- (1) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心，景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
- (2) 建築物留設置空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

(十五) 依第十三點第(一)款規定所得增加之樓地板面積(ΔFA)按左列式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十：

$$\Delta FA = S \times I。$$

A：基地面積

S：開放空間有效總面積

I：鼓勵係數依左列規定計算：

1.商業區： $I = 2.89\sqrt{(S/A)} - 1.0$

2.住宅區、機關用地： $I = 2.04\sqrt{(S/A)} - 1.0$

前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依內政部訂頒「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」之規定。

(十六) 依第十三點第(一)款規定設置公共開放間之建築基地，其面臨道路為二十公尺以上，且基地面積在商業區為一、五〇〇平方公尺以上，在住宅區、機關用地為二〇〇〇平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積(ΔFA)得依第十四點規定核算之增加樓地板面積以百分之一百二十五。

(十七) 計畫區內之公共設施用地得依「都市計畫公共設施多目標使用方案」之規定，作多目標使用。

(十八) 建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。

(十九) 本要點未規定事項依其他相關法令辦理。

參、發展現況分析

一、上位及相關重大建設計畫

(一) 民國 100 年國家建設計畫 (行政院經濟建設委員會, 2011 年)

民國100年面對後 ECFA 時代台灣經濟發展的新局勢，政府將由「創新繁榮經濟」、「公義安定社會」、「創意優質人力」、「永續低碳環境」、「廉潔效能政府」五大政策主軸著手，積極建設台灣成為低碳、樂活的幸福國度。其中以「創新經濟」及「低碳環境」兩大主軸對於本計畫有較為重大之影響。

1. 創新繁榮經濟：主要以「加速產業創新」、「推動空間改造」及「推動全球招商」對於本計畫較具指導意涵。

(1) 加速產業創新

a. 發展區塊產業：推動「產業有家，家有產業」。

b. 落實推動六大新興產業：推動生物科技、綠色能源、觀光旅遊、醫療照護、精緻農業及文化創意等六大新興產業，促進產業結構調整，強化國際競爭力。

c. 加速發展四大新興智慧型產業：針對雲端運算、智慧電動車、智慧綠建築及專利產業化等四項新興智慧型產業，加強策略性推展，塑造產業競爭新優勢。

d. 發展十項重點服務業：推動國際及兩岸醫療、國際物流、音樂及數位內容、會議展覽產業、美食國際化、都市更新、WiMAX、華文電子商務、高等教育輸出、高科技及創新產業籌資平台等十項重點發展。

e. 推動傳統產業升級。

(2) 推動空間改造

a. 推動「國土空間發展策略計畫」。

b. 推動「愛台12建設」。

2. 永續低碳環境

(1) 因應氣候變遷

a. 推動節能減碳：持續推動「國家節能減碳總計畫」。

b. 綠色生活與生產：建立低碳城市、推廣低碳運輸(包括推動綠色運輸網絡，優化自行車使用環境)、建立資源循環社會、落實潔淨生產(推動綠色工廠生產環境)、鼓勵綠色產品(設置綠色商店及宣導綠色消費)。

(2) 加強國土保育

- a.推動國土保安及復育：積極推動「國土保安及復育計畫」。
- b.加強河川、土壤整治。
- c.落實災後重建：推動獎勵造林，增加森林覆蓋率。

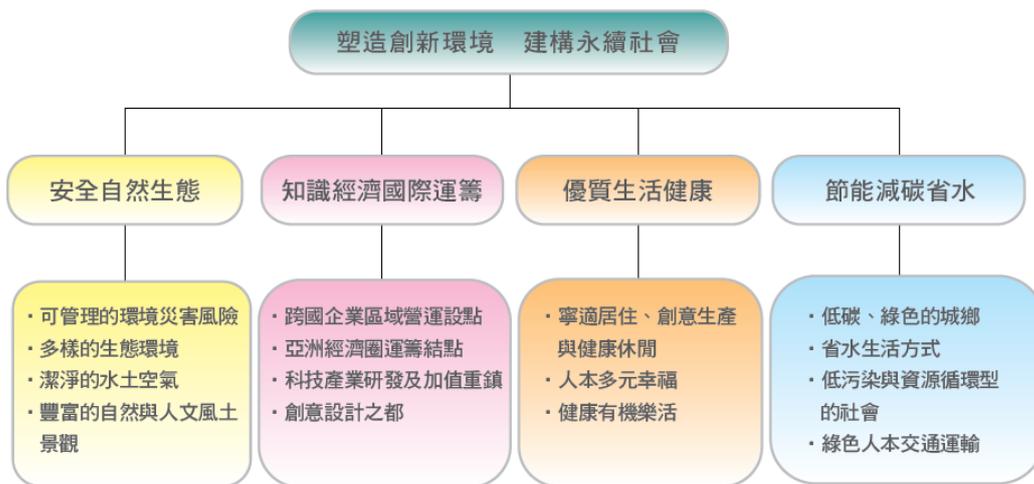
(二) 國土空間發展策略計畫 (行政院經濟建設委員會，2010 年)

1.總體發展目標

以「塑造創新環境，建構永續社會」為目標，並創造臺灣成為「安全自然生態」、「優質生活健康」、「知識經濟運籌」、「節能減碳省水」的國土發展新願景。

2.空間定位

南部區域城市定位為國際港都及文化與海洋雙核國際都會。臺南市以行銷精緻歷史文化空間、高雄市以營造經貿與物流網絡為強項。由於臺南、高雄兩個都會核心距離不遠，且皆有擴張趨勢，有必要強化與引導雙核之間的城鄉成長軸帶，使臺南、高雄兩個都會區域發展更趨緊密。



資料來源：行政院經濟建設委員會，2010，國土空間發展策略計畫。

圖 3-1 國土空間發展策略計畫願景與目標

(三) 新世紀第三期國家建設計畫 (民國 98 至 101 年四年計畫) (行政院經濟建設委員會，2009 年)

因應全球氣候快速變遷，新世紀第三期國家建設計畫於生態環境建設章節中強調依「創備優質環境，促進永續發展」之原則，推動國土規劃與管理，落實節能減碳及環境污染減量，

強化水患治理及生態保育，致力營造一個「效率、平衡、永續」的優質生態環境。發展構想依照國家發展策略之永續國土規劃與管理原則，強化區內生態保育，創造永續發展優質都市環境。

(四) 國土綜合發展計畫 (行政院經濟建設委員會，1996 年)

- 1.計畫性質：國土綜合開發計畫以民國 100 年為目標年，配合國家社會經濟發展，對人口、產業及公共設施在空間上作適當的配置，並對土地、水、天然資源分配預作規劃，是一目標性、政策性的長期發展綱要計畫。
- 2.計畫目標：在環境保育與永續發展的前提下，促進國土合理利用，提高人民生活環境品質，並兼顧生產環境的需要。
 - (1) 生態環境之維護：以資源永續發展為目標，劃定環境敏感地對國土做嚴格保護，並對國內一向缺乏的水資源、能源等予以調整利用達成永續目標。
 - (2) 生活環境品質之改善：未來透過生活圈的建立，建設便捷交通運輸網路及基礎設施與社會服務體系；規劃休閒空間、建設高品質的休閒設施以及改善城鄉景觀等方式，促進環境品質的改善。
 - (3) 生產環境之建設：配合國際化、自由化及高科技化，調整產業空間發展策略，建設優良的生產環境。為促進產業升級、改善國內生產環境，除配合高科技產業研發與生產需要，積極籌設第二科學工業園區外；並將因應傳統工業升級發展趨勢，闢設科技工業區。其次，為確使工業區之開發成為國土開發目標的有效政策，未來工業除依工業區位調整方向及開發策略，配合生活圈建設劃設一般性工業區外，科學園區北部以新竹、苗栗生活圈為主，南部以台南生活圈為主；科技工業區以新竹、台中、雲林、嘉義、台南、花蓮生活圈為主；軟體工業區以台北、台中及高雄生活圈為主。
 - (4) 整合型高速交通運輸通運網路之建立：如何因應未來高生活品質、高度自由化、國際化經濟發展需求，建立整合型的高速運輸及通訊網路為未來交通部門發展的重點目標。
- 3.發展策略及內容：
 - (1) 環境敏感地的維護。
 - (2) 節約能源：都市發展模式與都市運輸系統朝向節省能源規劃。

- (3) 生活圈的劃設與發展：本計畫區位台南生活圈範圍內，應著重於生活品質的改善與經濟的持續成長。
- (4) 穩定供應區位適當、價位合理之住宅用地、創造高水準之居住環境。
- (5) 結合生活圈建設、發展地方產業：區位宜鄰近生活圈中心都市，交通便捷地區。

(五) 臺灣南部區域計畫(第二次通盤檢討)(草案)(內政部營建署，2008年)

台灣南部區域計畫包含嘉義縣、嘉義市、台南市（含原台南縣）、高雄市（含原高雄縣）、屏東縣、澎湖縣等八縣市，以及東沙群島與南沙群島。計畫總目標為「落實資源保育、提振產業經濟、實現社會公義、邁向永續發展」。嘉義及台南地區位屬「濱海生態遊憩帶」，在發展上以觀光遊憩、農漁業為主，並配合海岸、濕地與河川整治，發展河岸親水與海域觀光遊憩；並於高山等環境敏感地區，依國土保育地區相關規定加以嚴格管制，落實國土復育策略方案暨行動計畫之環境資源保育與防災。

(六) 修訂臺南縣綜合發展計畫（原台南縣政府，2001年）

配合未來國土規劃體系之指導內容，原台南縣整體發展在城鄉成長管理、生態土地資源管理等觀念之引入，以及相關重大投資建設：台南科學園區、台南機場擴建、工研院分院設立、高速鐵路開闢、台南都會公園設置等之開發，將使空間結構產生相當大的改變。因此該計畫修訂重點，主要是針對原民國85年擬定計畫之整體發展目標與構想，並引入觀光休閒、科技發展、以及生態文化之新觀念，以符合大環境之發展趨勢。該計畫與本計畫區相關之指導內容如下：

1. 生活圈功能與定位

本計畫區屬「麻豆次生活圈」，主要發展策略應以都市勞力型及技術密集型工業為主，因屬都會區外圍地區，以「居住」及「生產」為主要功能。在產業發展上，麻豆次生活圈製造業成長頗為迅速，其發展與台南次生活圈息息相關，發展以食品業、紡織業、成衣服飾業等為主。未來之工業發展一方面應提昇本區之製造業朝向技術密集型產業發展，另一方面可分擔台南次生活圈工業成長壓力，提供廣大的工業發展空間。

2. 整體發展目標

在政府推展「跨世紀國家建設計畫」下，以「建設台灣成為綠色矽島」作為新世紀的目標願景，優先考量生態環境保護，以知識及資訊通訊科技為本的「知識經濟」，並配合加入WTO及休閒時代的趨勢，原台南縣應從農業大縣轉型，建立一個「觀光、科技與文化並重之新都會」，以作為都市建設發展方向。

3. 重要發展策略與構想(詳見圖 3-1)

- (1) 以多核心發展，減緩台南都會區一極化的空間趨勢。
- (2) 新營將結合柳營及鹽水發展成為縣北的都會中心，擴大都市服務的規模，並提供充分的工商發展用地。
- (3) 台南科學園區將與台南市科技工業區串連，並結合安定、西港形成台南科技工業帶。
- (4) 結合將軍鄉的將軍漁港及地方中心佳里區的都市服務基礎，發展成為南部區域的運輸轉運中心。
- (5) 積極發展縣區各大觀光遊憩系統，發展中心的都會休閒旅遊。
- (6) 以國立台南藝術學院為核心，結合工研院南部分院發展成為南台灣高科技研究中心。
- (7) 健全交通路網，均衡城鄉發展。

4. 空間發展構想

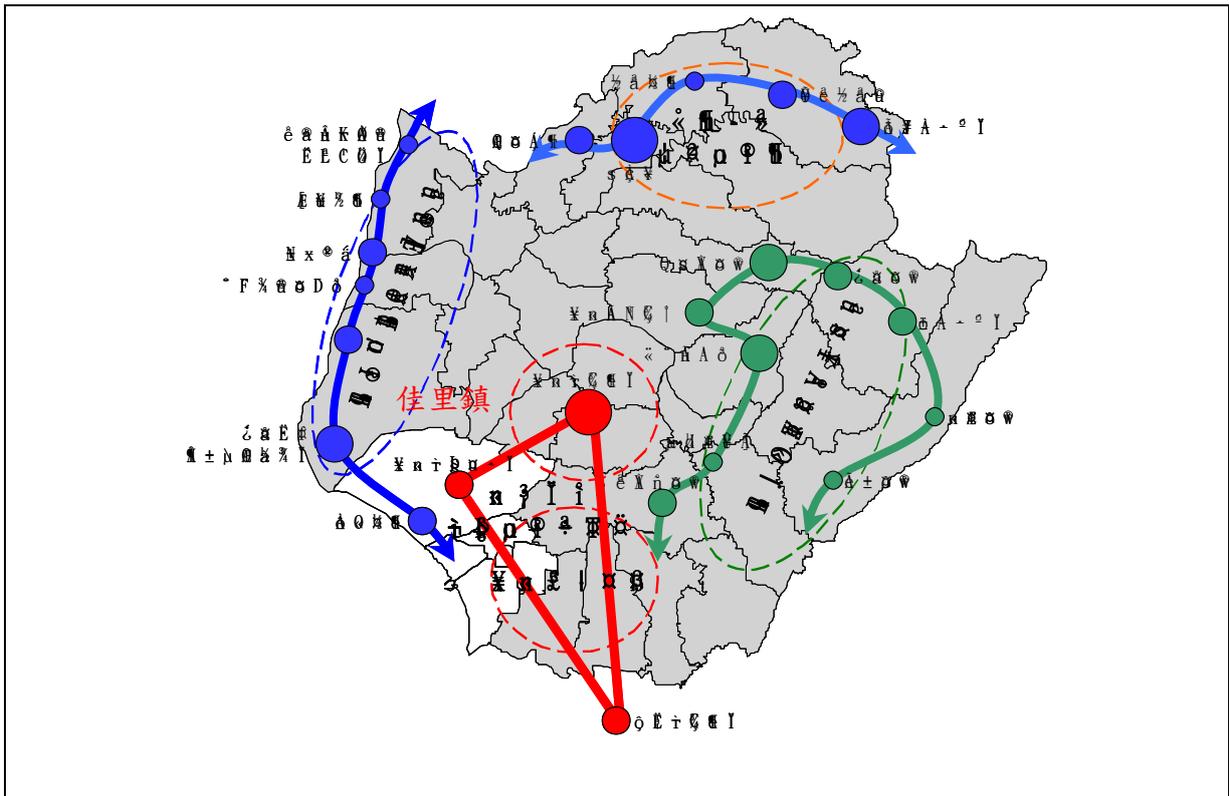
未來台南都會區都市發展將以新營及台南為南北兩個區域性都市服務中心，並以科學園區附近地區(善化、新市)、佳里、白河、玉井為重點發展的地方中心，提昇其目前的都市服務功能到地區性服務水準，建立都會區完善的都市服務體系，均衡區域發展。

依據都會區之中心都市與外圍市鄉鎮間之關係，台南都會區將發展成四大發展走廊(詳見圖3-2)，本計畫區即位於台南—七股—佳里發展廊帶，其空間發展構想為沿台17省道及西濱快速道路發展之濱海廊帶，本沿海發展廊帶將以北門鄉南鯤鯓廟的宗教之旅、將軍鄉將軍漁港的海上遊憩觀光及七股鄉的黑面琵鷺棲息地為原台南縣西濱遊憩系統三大發展據點。另七股國際機場及航空城的開發，將加重沿海三地區區域對外運輸樞紐的角色，其中，七股鄉國際機場及航空城計畫，將改善七股地區長期發展不易的困境。另外，將軍鄉未來將以將軍漁港之漁業、海上遊憩及兩岸對渡港的短中長程綜合發展，帶動全鄉的整體建設，並成為本區沿海的主要港口觀光城鎮，並與安平港

成為本都會區兩大重要海運中心。此廊帶之發展將有助於沿海鄉鎮之再造，使其得以發展為產業及觀光並重之展望。

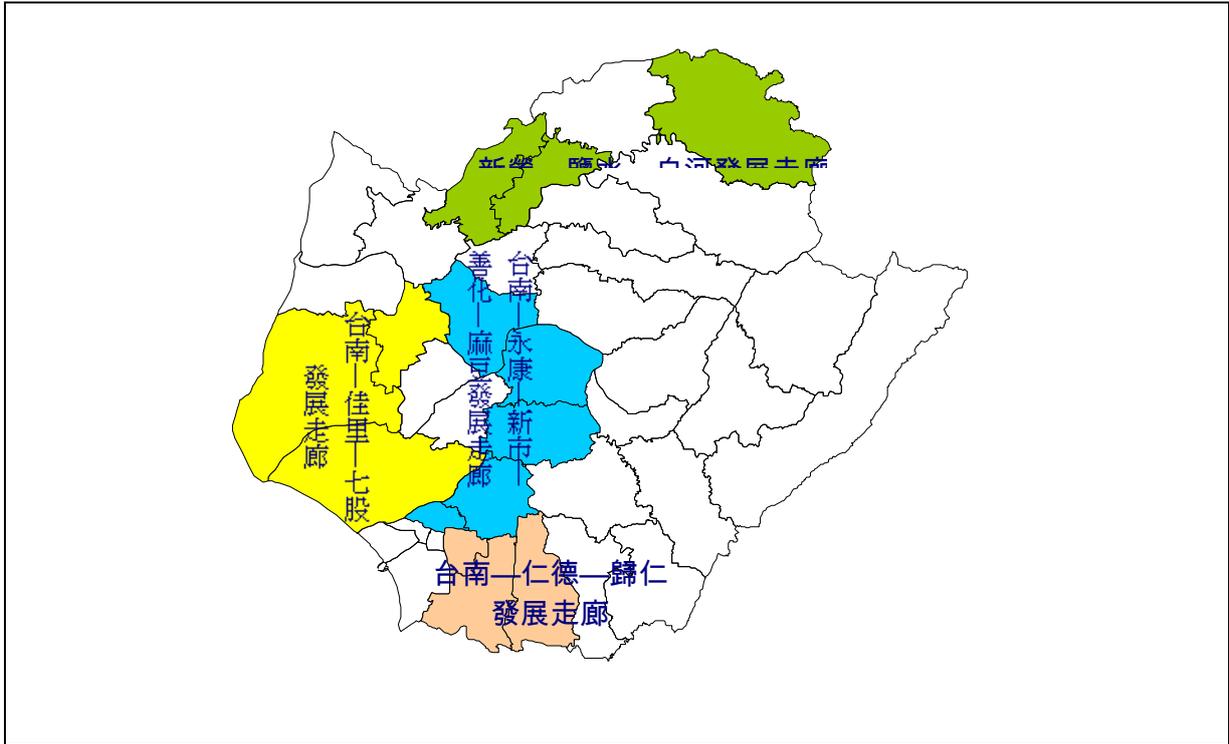
5.對佳里區綜合發展構想

為台南都會區的衛星居住城鎮，未來相關重大建設投入後，原來以一級產業為主之佳里區，將從主農業次住宅改為主住宅次商業之活動型態，增強其都市功能，同時結合既有觀光資源，促使本區發展為具觀光文化、購物休閒及優質居住環境之城鎮。



資料來源：原「修訂台南縣綜合發展計畫」，2001

圖 3-2 原台南縣空間結構發展定位示意圖



資料來源：原「修訂台南縣綜合發展計畫」，2001

圖 3-3 原台南縣發展廊帶分布圖

(七) 臺南縣景觀綱要計畫

本區係屬佳里學甲藝文區域，主要包含學甲區、佳里區、安定區、西港區等地區，而本區位於原台南縣中心腹地，地處曾文溪流域，地勢平坦，屬嘉南平原的平坦地帶，為台灣早期西拉雅文化四大社之一「蕭壠社」歷史發源地，因開發較早、成熟較早而後趨於發展遲緩的市鎮，為文化與歷史兼具之地區，屬文化產業傳承區之範圍，其歷史古蹟、文化活動資源相當豐富，同時具備信仰文教中心的角色，為本縣產業發展與人文觀光的重要樞紐，區內重要景觀資源包括蕭壠文化園區、佳里震興宮、佳里金唐殿、北頭洋平埔文化園區、學甲慈濟宮、安定長興宮、玉勒真護宮、西港劉厝古宅、西港大橋等。

本區在地理特性及景觀特徵上，具有豐富之文化景觀及古蹟遺址，未來因結合其文化特性及觀光產業發展，以達到文化保留、產業發揚的目標，尤以具有鐵道文化景觀及古蹟遺址，如蕭壠文化園區、佳里震興宮、北極玄天宮、佳里金唐殿、北頭洋平埔文化園區等，應結合其文化特性及觀光產業發展，以達到文化保留、產業發揚的目標。同時應考量環境生態保育、產業活化等發展趨勢，強調人文歷史發展與水文脈絡形成交錯的網絡結構，以提昇其獨特魅力。就限制而言，古蹟遺址部分，

因特有傳統建築形式立面和廟埕文化空間等資源於本區佔相當程度比例，需維護傳統聚落紋理和保存歷史街巷、傳統廟埕之風格，同時顧及應有之街道景觀及休憩服務設施之機能，容易造成新舊意象共存的衝突。未來發展構想及策略如下：

1. 景觀格局（詳見圖 3-4）

（1）串連核心景觀區。

- a. 建構休閒、遊憩路網串連蕭壟文化園區與北頭洋平埔文化園區兩大核心區域，形成完整的遊觀光憩系統。
- b. 以「觀光導覽公車」行駛區域間，以一小時車程內之範圍為主，發展觀光賞景路線。

（2）整合空間結構，強化遊憩體驗與提昇環境品質。

- a. 結合鄰近屬性相似之景點，劃設主題園區，如北頭洋平埔文化園區等。
- b. 增設鄰近公園、休閒廣場、休閒步道等服務機能設施，以提昇環境生活品質，如水堀頭自行車道系統、戶外展演廣場增設等。

2. 休閒遊憩（詳見圖 3-5）

（1）推廣主題式遊程體驗。

- a. 可結合寺廟文化與民俗節慶發展宗教觀光，如佳里金唐殿、學甲慈濟宮、安定玉勒真護宮、長興宮等。
- b. 營造藝文觀光巡禮意象，結合北頭洋平埔文化園區、水堀頭史蹟公園、蕭壟文化園區、學甲慈濟宮等文化資源。
- c. 建立旅遊資訊服務中心，供最新當地活動情報及資訊與旅遊解說服務，以及重大節慶活動規劃。

（2）改善旅遊服務品質，建立資訊服務系統

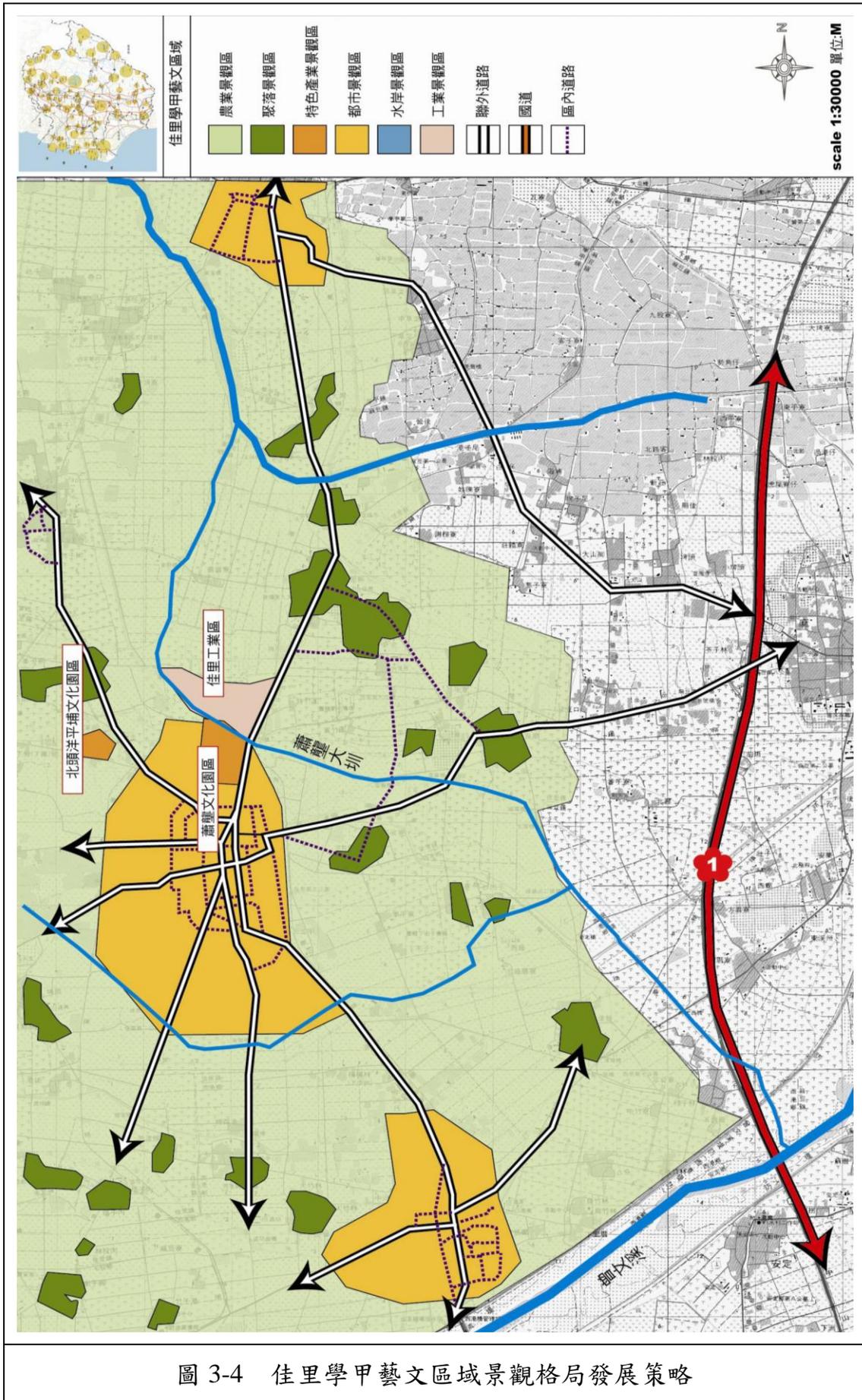
- a. 建立完整旅遊資訊系統，於各重要節點提供諮詢服務，包括食宿、交通及遊程建議等，並廣為宣傳，加深遊客印象。
- b. 配合各景觀點之發展範圍及觀光據點之系統，設計多元觀光遊程。

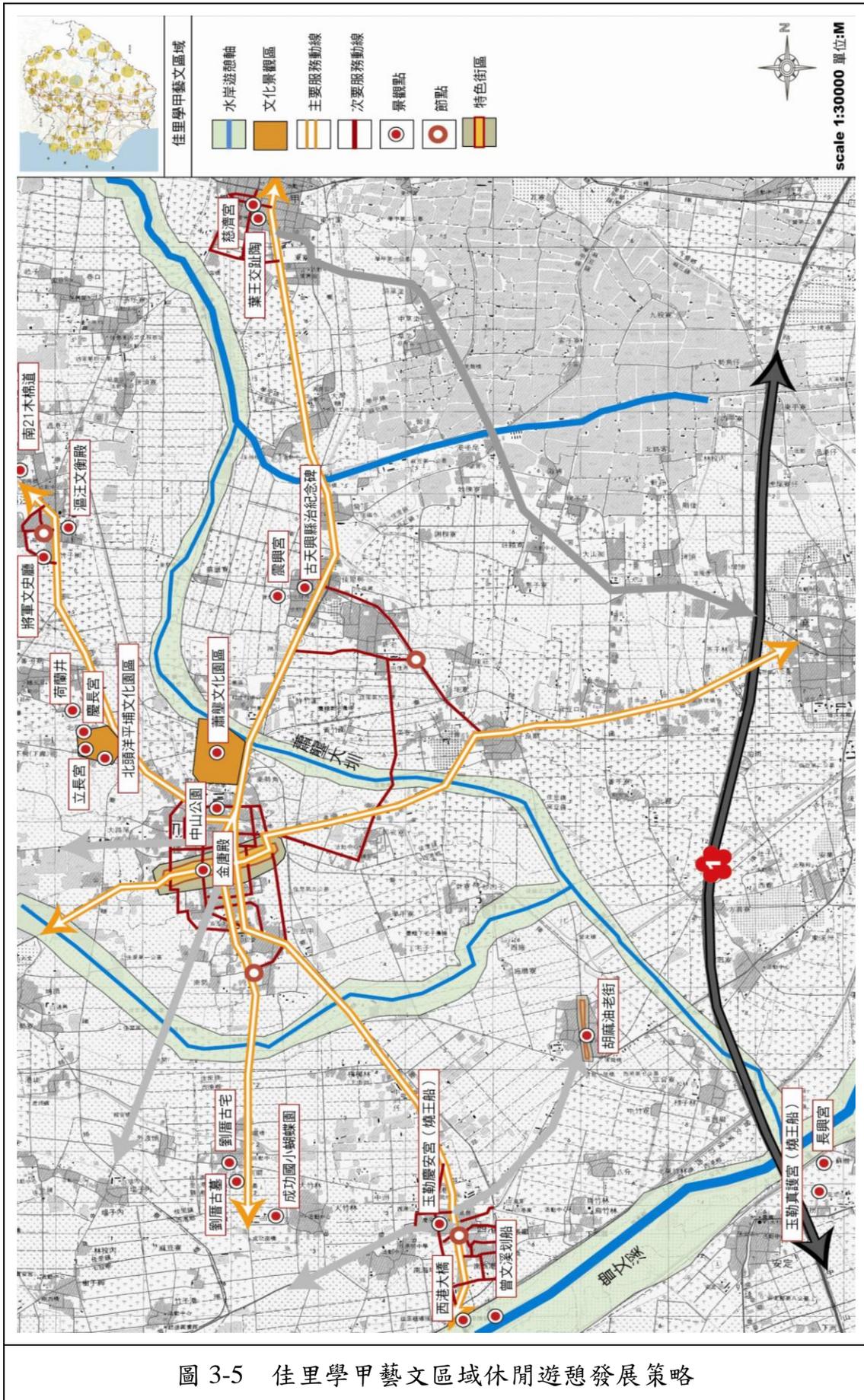
3. 保育策略（詳見圖 3-6）

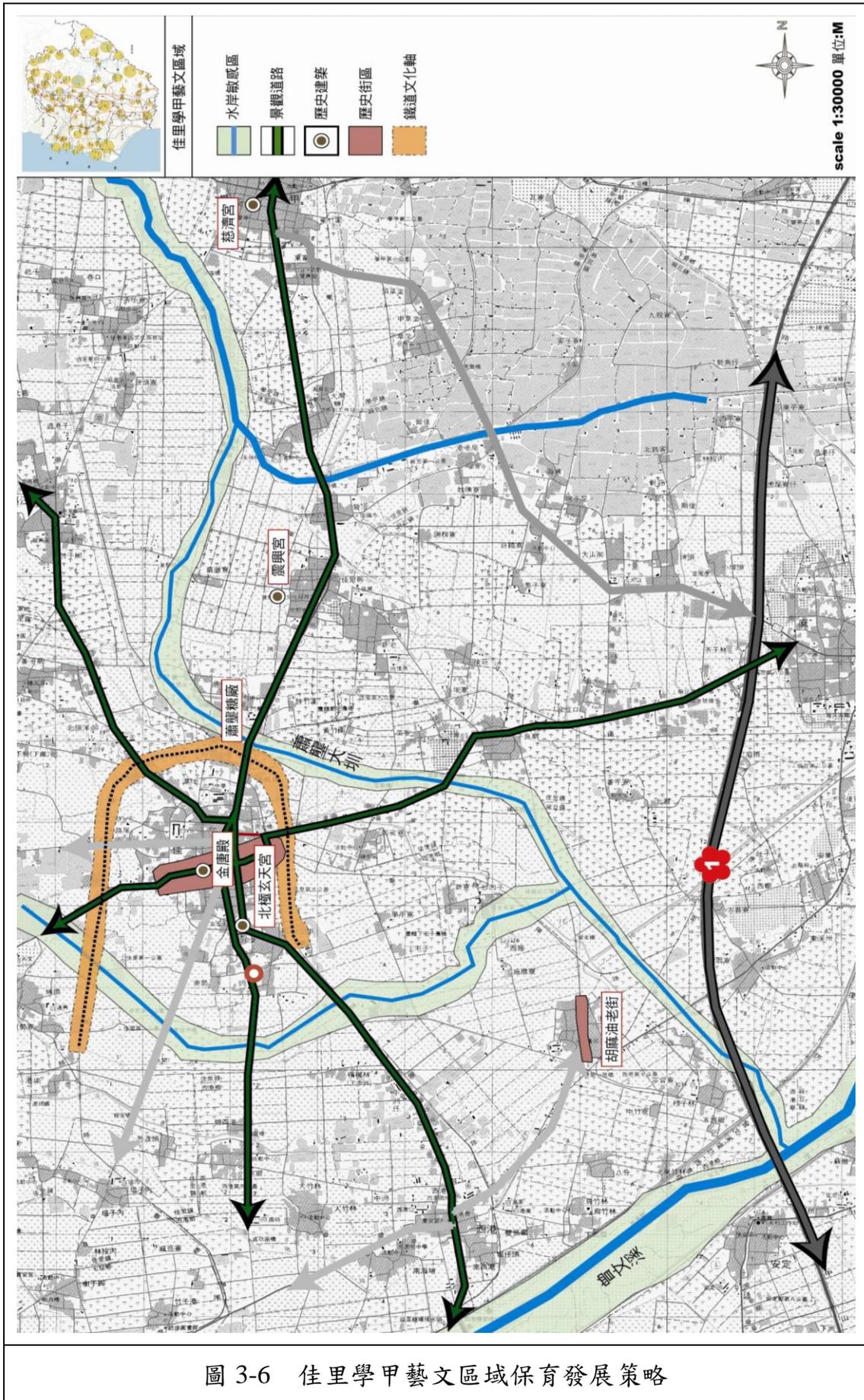
（1）導入景觀生態理念，維護地方自然環境。

- a. 配合整體意象發展，建議種植瓊崖海棠、木麻黃、海芒果、大葉山欖等景觀樹為行道樹，增加其自然度與景觀連續性。
- b. 善用本區環境景觀、生態資源，發展多元生態之旅。

- (2) 保護歷史遺產，發展文化觀光。
 - a. 結合文化資產保存理念，保護歷史建築，如：麻豆郭宅、電姬戲院等。
 - b. 結合古蹟保存展示推廣活動，保留舊有之建築形式、語彙，如：麻豆代天府、佳里金唐殿、學甲慈濟宮等古廟採取傳統建築形式。
 - c. 配合水堀頭史蹟公園、總爺藝文中心、蕭壟文化園區等，辦理藝文展演活動，以發展文化觀光。
- (3) 維護古蹟，提高文化資產之觀光價值
 - a. 相關單位研究維修整建計畫，由民間提供資金施工。
 - b. 加強宣導，使民眾認識古蹟，進而維護之，舉辦古蹟寺廟尋幽攬勝之活動，提高觀光價值。



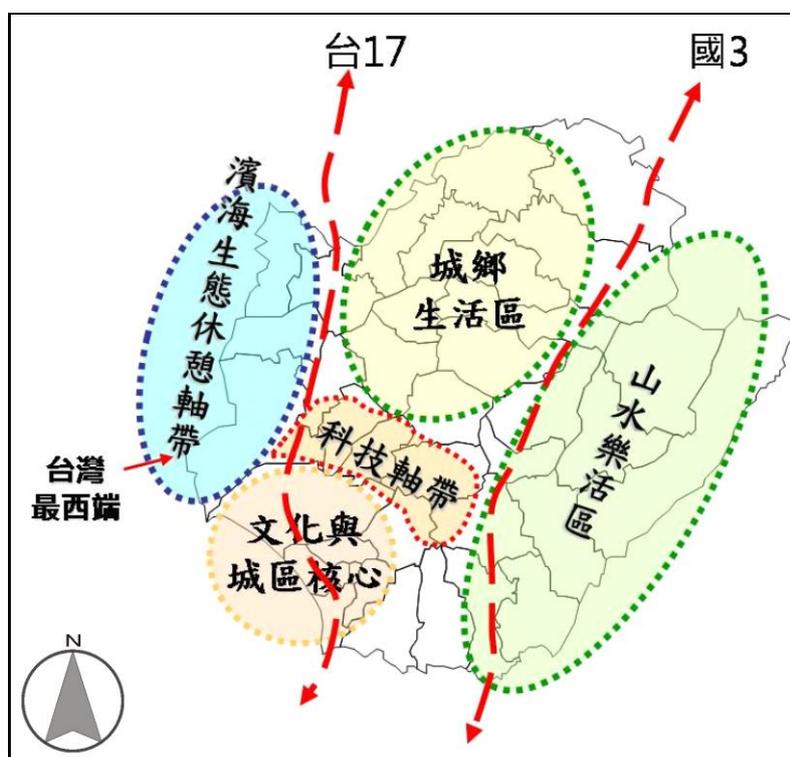




(八) 因應縣市合併升格空間發展策略規劃-臺南（臺南市政府，2011年）

為因應國內外時空環境的快速變遷與國家整體發展需要，並創造具競爭力的發展，臺南縣與臺南市合併為「臺南市」，承繼過去數百年台灣歷史文化發展重鎮的角色，同時帶動「雲嘉南」地區的整體發展，進一步整合其周邊區域資源，提昇整體競爭力，開拓另一發展格局。

從空間競爭力、環境與生態保護、社會和諧與資源有效利用等面向規劃臺南未來的發展。並提出「文化首都、科技綠能、健康樂活」的發展願景，期望臺南成為文化與科技並重的生活城市，發揚大臺南市特有之風格、塑造人性化的生活空間、防止都市蔓延、加強成長管理並建立有效率的都市結構。



資料來源：經建會，2011，因應縣市合併升格空間發展策略規劃-臺南。

圖 3-7 大臺南未來發展之三大軸帶與三大分區示意圖

(九) 建設新臺南十大旗艦計畫（臺南市政府，2011年）

因應縣市合併，臺南市擬定「建設新台南十大旗艦計畫」，期望透過十大旗艦目標，作為未來臺南發展的藍圖及重點施政主軸，其相關內容如表所示。

表 3-1 建設新臺南十大旗艦計畫與本計畫關連一覽表

計畫名稱	內容摘要
投資大台南	期望透過瞭解臺南在地投資環境，積極活化開發工業區，建立一結合高科技與環保的健康城市，更能提供市民及企業主優質的宜居環境。目前推動之計畫包括有「大臺南會展中心規劃興建計畫」、「綠能陽光電城計畫」、「都市計畫通盤檢討」、「臺南市區域計畫規劃」、「既有工業區更新」、「市場整建活化」、「公墓遷葬土地活化」、「商圈輔導」等。
親水大台南	包括有「水患治理」、「污水下水道設施」。期望透過計畫能降低 14,000~28,000 公頃高淹水潛勢地區水患程度和發生機率；地區汙水處理，改善河流水質；串連親水空間與地方文化，成為具特色之觀光景點。
文化首都創意城市	透過設文化資產修復、管制老街區內建築材料與形式、藝術環境播種計畫、藝企媒合行銷平台、產官學合作等方式打造臺南成為深具軟實力的城市。相關計畫包括「市定古蹟金唐殿修復計畫」、「震興宮泥塑神像群保存維護」等。
魅力城鄉觀光樂園	透過舉辦迎神祈福遶境遊行、古蹟文化藝文饗宴、田園農村體驗營、生態知性之旅等內容，此外，更提供貼心服務，促進地方產業聚落轉型，吸引微整形醫療、田園休閒養生，達到魅力城鄉觀光樂園之目標。
新農業新農村新農人	「農村再生」、「新農業、新農村、新農人」、「營養午餐在地化食材」、「亞洲綠色廚房」等。
低碳綠能永續大台南	實質計畫包括有「低碳健康飲食」、「生態友善城市」、「低碳運輸系統」、「低碳旅遊」、「汰換耗能燈具」、「減碳敬神明」、「固碳愛地球」、「獎勵低碳綠能相關政策法规彙整」等。
溫暖大台南	「推動高齡友善城市計畫」、「幼托整合方案」、「兒童福利體系」等。
安全大台南	「勞工安全」、「完善治安網」、「公共安全」、「道路安全」等。
智慧城市大台南	「無線寬頻網路佈建」、「智慧城鄉教室」、「城鄉衛生所社區健康照護智慧加值計畫」、「公開資料平台」、「農村智慧化行銷服務策略規劃」、「行動觀光服務系統策略規劃」、「智慧電動車策略規劃」、「智慧電網策略規劃(參考場域為九份子)」等。

資料來源：臺南市政府，本計畫彙整

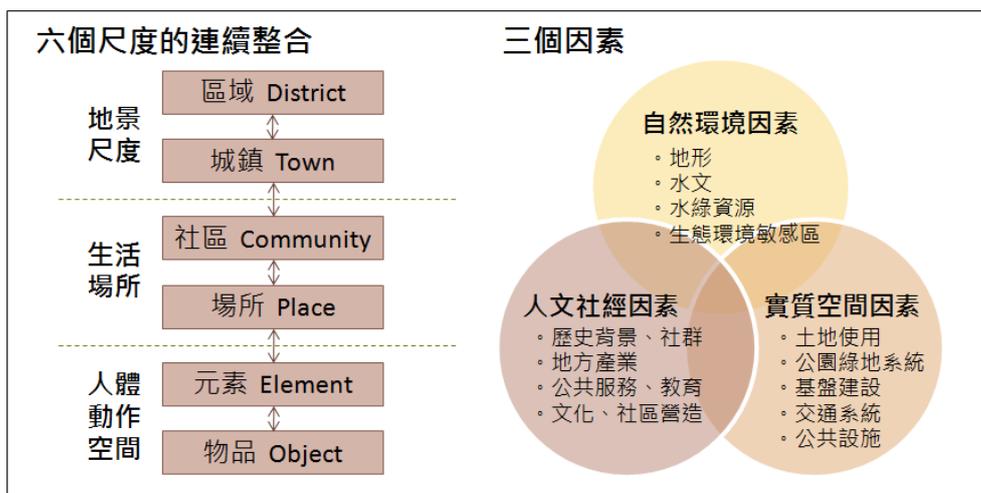
(十)原「臺南縣城鄉風貌整體發展綱要計畫」(原台南縣政府，2004年)

自民國86年營建署積極推動城鄉風貌改造運動以來，各地陸續朝此方向積極運作。然而，在質的方面未有一套可長久推行的整體發展計畫，因此重新審視城鄉風貌改造之宗旨與精神，透過區域、鄉鎮（地景尺度）、社區、場所（生活場所）、元素與物品（人體動作空間）六個尺度的連續與整合，以及自然環境、人文社經與實質空間三大因素釐清不同層級及屬性的課題，建立一套容易理解、討論與執行的方案，發揮「土地」、「生活」、「文化」三大價值，使台南成為安居、樂業、尊嚴的新故鄉。計畫目標如下：

- 1.地方競爭力的提升，創造原台南縣成為以人為本的田園生活大縣。
- 2.建立地方特色，歷史人文資產之再現與保存。
- 3.自然環境生態之保育與永續發展。
- 4.空間領域自明性之創造。
- 5.景觀軸線之強化，並形成網路。
- 6.代表性特色景觀之系統規劃。

7.觀光服務系統之強化。

8.促進城鄉充流機制及景觀意識的提昇。



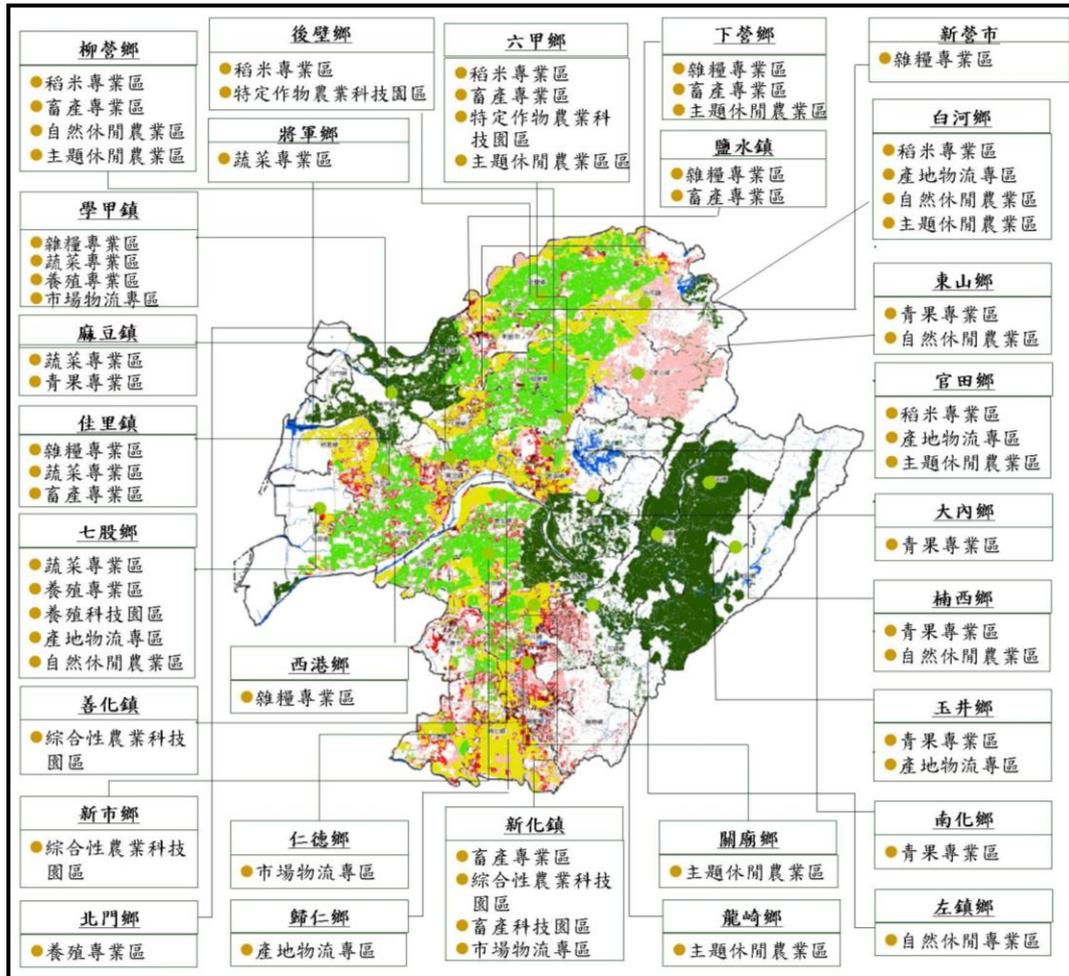
資料來源：原台南縣政府，2004，臺南縣城鄉風貌整體發展綱要計畫。

圖 3-8 六個尺度與三個因素之內涵

(十一)原「臺南縣農業資源空間整體發展構想及空間配置計畫」(原台南縣政府，2006年)

近年由於重大建設與都市計畫之影響，其城鄉發展潛力增加，平原地區農地資源承受龐大的釋出壓力，加上國土計畫法草案對於國土經營管理型態之轉變等因素，農地資源面臨內外環境變遷之衝擊，農委會認為應對我國境內之農地資源作一整體之規劃。有鑑於此，臺南縣農業局於民國95年擬定原「臺南縣農地資源空間規劃構想配置計畫」。

在發展願景的指導下，進行農地資源適宜性分析及空間分派，並建構原臺南縣農地資源利用之空間構想。在過程中，亦藉由特定農業經營區區位評估指標之操作，評估原臺南縣境內各鄉鎮市推動各類特定農業經營區之優勢程度，並整合願景、議題、策略、特定農業經營區及農地資源空間配置成果，研擬臺南縣農地資源經營管理計畫。



資料來源：原台南縣政府，2006，臺南縣農業資源空間整體發展構想及空間配置計畫。

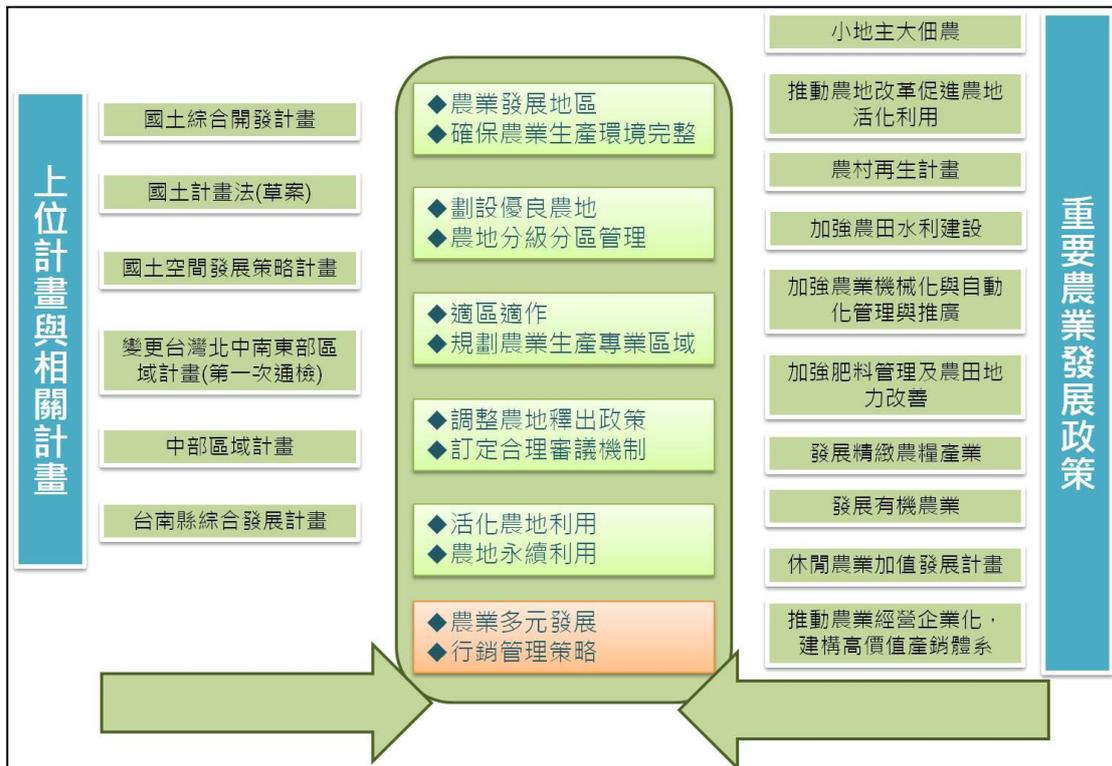
圖 3-9 特定農業經營區劃設成果

(十二) 100 年度「南部區域農地資源空間規劃計畫」雲林嘉義台南地區農地資源空間規劃計畫—台南市（行政院農業委員會，2011 年）

行政院農業委員會自2003-2005 年完成全國、縣市及鄉鎮層級「農地資源空間規劃配置先期模擬作業」，作為推動農地資源空間規劃的操作模式。2006 年起分階段協助全省15 個縣政府完成農地資源空間規劃，首先補助新竹、苗栗、台南、台東等4縣辦理。2007年補助台北、南投、彰化與花蓮等4縣。2008 年補助高雄、台中、嘉義及桃園等4 縣。2009 年度補助屏東及雲林等2 縣。各縣市依據規劃成果，進一步推動鄉鎮級農地資源空間規劃，並納為地區整體規劃中整合農業部門產業發展與農地資源利用之參考。

惟執行全國農地資源空間規劃工作至今，部分縣級農地資源空間規劃完成內容與該縣市發展現況已有差距，故行政

院農業委員會於2010年協助各縣市就農地空間規劃結果與策略進行檢討，並於2011年依據內政部正推動縣級區域計畫之範圍劃分方式，進行各縣市農地資源空間圖資之修正與調整作業，引導農地利用與管理，並提供內政部進行國土計畫或區域計畫規劃農業發展地區之參考。此外，陸續進行各縣市主要農業鄉鎮之農地資源空間規劃作業，規劃主要農業發展地區，並規劃各類特定農業經營專區，以利產業輔導之選址，並具體提供農地分級分區管理之建議。



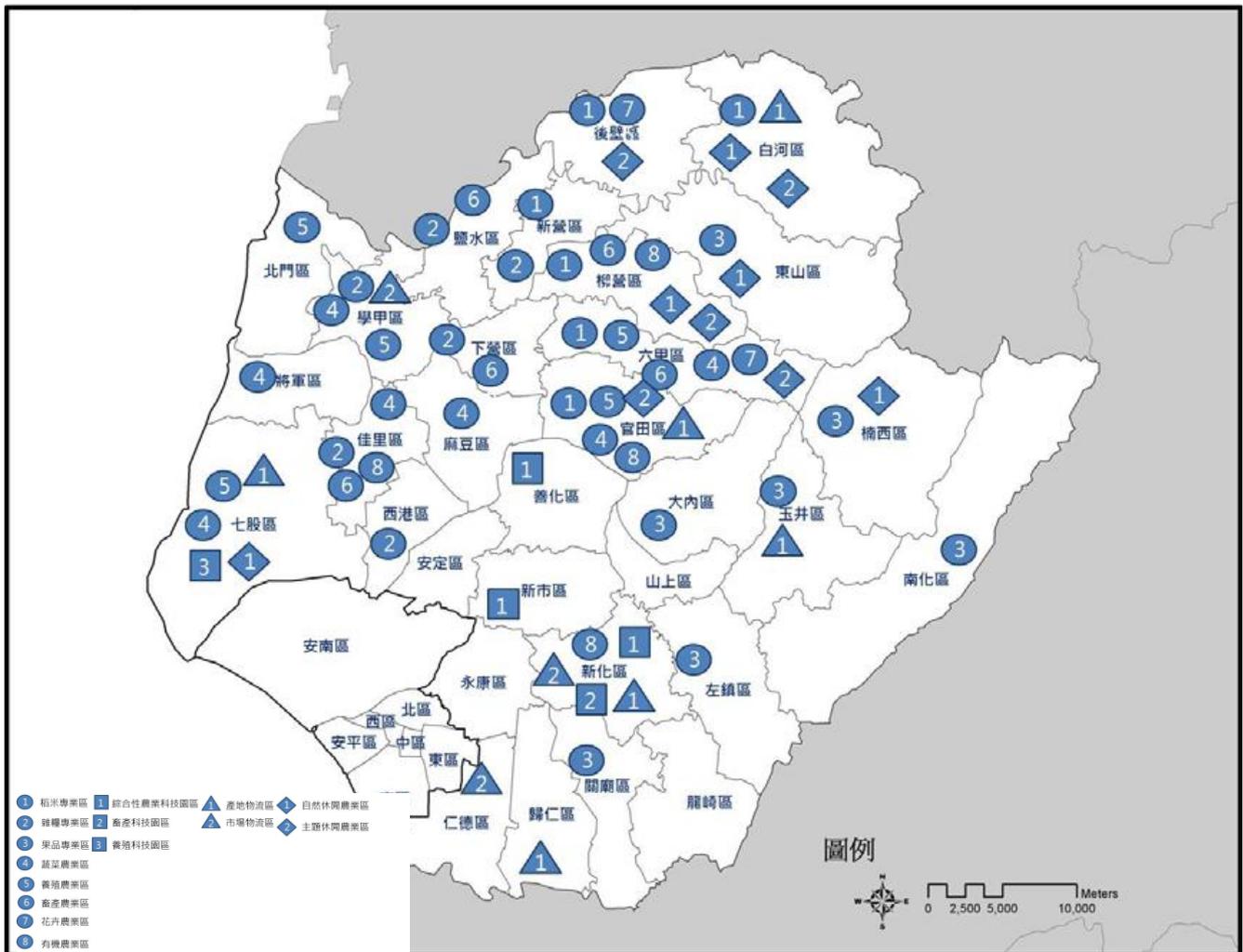
資料來源：行政院農業委員會，2011，100年度「南部區域農地資源空間規劃計畫」雲林嘉義台南地區農地資源空間規劃計畫—台南市。

圖 3-10 上位與相關計畫與重要農業政策軸向彙整圖

立基於過去農地資源規劃成果，透過農地資源發展願景、課題的檢討，並自區域角度出發，重新檢視台南市於全台應扮演角色，農地需求面積、進行農地資源空間配置。完成之內容包括：台南市農地資源發展願景與課題檢討、特定農業經營區區位適宜性評估檢討、至2030年農地需求面積推估，以及重新劃設國土功能分區、進行農地資源空間重配置，並透過農地資源空間規劃委員會召開提請討論確認，以供未來台南市農產業發展與區位規劃之參考。

原台南縣市合併升格為直轄市後，農地資源角色應有更明確之定位，避免在角色模糊與發展方向不明下，遭受不當

轉用與破壞。經農地資源空間配置，已指認應保留農地區位，並研擬配套經營管理措施，以落實農地經營管理。惟後續工作仍待政府擬定各項配套措施與政策之推動與執行，建議如有與其他局處單位相關之農業問題，如水資源分配，則以專案方式處理，透過橫向平台的建立，針對問題進行解決方法之研擬。而為了保障農民生活水準，並促進耕作意願，建議參考歐盟作法，引進綠色補貼制度或對地補貼制度，給予農民合理補助。



資料來源：行政院農業委員會，2011，100 年度「南部區域農地資源空間規劃計畫」雲林嘉義台南地區農地資源空間規劃計畫—台南市。

圖 3-11 2010 年臺南市特定農業經營區檢討成果區為分布圖

(十三) 大台南公車系統 (臺南市政府，2013 年)

為提昇大台南公共運輸服務品質，臺南市政府推出「捷運化公共運輸系統」計畫，預計分為兩階段，第一階段於 101~105 年推出「公車捷運化」，亦為「大台南公車系統」，

第二階段於106~110年引進先進運輸系統(BRT/PRT/LRT)。其中「大台南公車系統」分為黃線、棕線、藍線、橘線、綠線及紅線等路線。而佳里區為轉運站之一，分別有棕線、藍線、橘線等3條路線，交通趨於便捷。

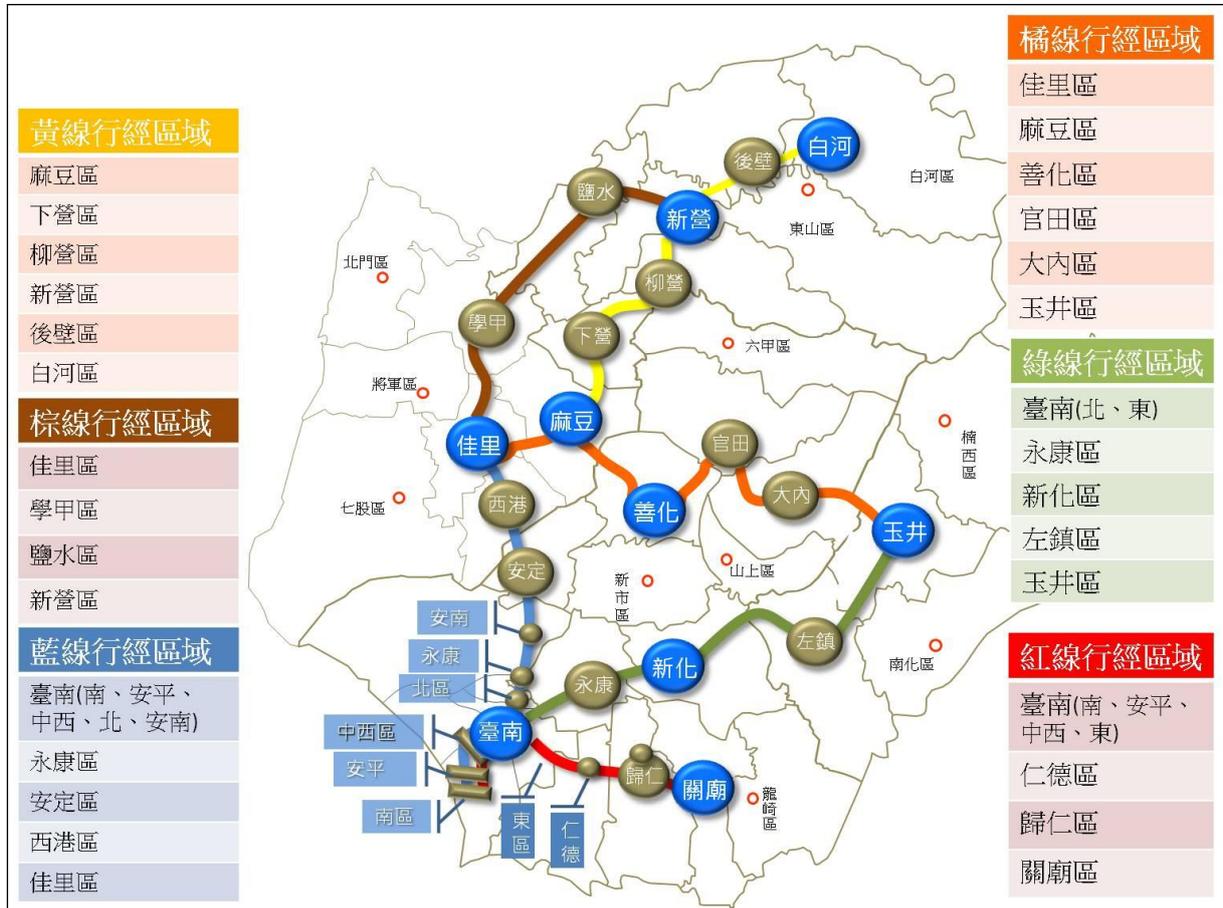


圖 3-12 大台南公車系統路線示意圖

二、自然環境現況

(一) 氣候

- 1.平均氣溫：臺南市年平均氣溫約 24.6°C，各月份平均氣溫最高均發生於 7、8 月，達 29.4°C；平均氣溫最低發生於 1 月，約為 17.5°C。
- 2.降雨量與降雨天數：臺南市平均全年累計降雨量約為 1995.4mm，其中以 6 月份之 584.3mm 為最多，而以 12 月份之 6.2mm 為最少，全年平均累積降雨日數 86 天，雨季主要分布在 5~9 月，而 10~4 月則屬旱季。
- 3.相對溼度：臺南市相對溼度年平均值約 77.2%，最高平均相對溼度於 8 月為 79.7%，最低平均相對溼度於 12 月為 75.5%，最高與最低相對溼度相差 4.2%。
- 4.日照時數：臺南市日照時數平均月日照時數為 181.7 小時，其中以 7 月份之 210.8 小時為最長；以 2 月份之 158.3 小時為最短。
- 5.風：台南地區氣候受季風之影響深遠，秋冬季受大陸冷氣團控制，盛行東北至偏北季風，風力強勁；夏季則受太平洋高壓影響，西南氣流旺盛，以南風為主，風力稍為和緩。全年則以北風為最頻風向，年平均風速為 3.2 公尺/秒，歷年各月風速以 1 月最高為 3.7 公尺/秒，以 5 月最低為 2.7 公尺/秒。

表 3-2 臺南站 2006 年~2012 年各月平均氣溫統計表

單位：°C

年 \ 月	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	全年
2006	18.3	19.4	21.2	25.8	27.8	28.7	29.2	29.3	28.2	27.2	24.7	20.0	25.0
2007	18.0	20.9	22.4	24.1	28	29.1	30.5	28.3	28.6	26.4	22.5	20.5	24.9
2008	18.7	15.8	21.8	25.7	27.3	27.9	28.9	29.2	28.6	28.0	22.9	19.4	24.5
2009	16.7	22.4	21.6	23.9	27.2	28.6	29.6	29.6	30.0	26.5	23.1	18.8	24.8
2010	18.3	20.2	22.8	23.7	27.6	28.1	29.3	29.6	28.4	26.3	22.1	19.2	24.6
2011	15.4	17.9	19.2	23.9	26.7	29.1	28.7	29.5	28.7	26.2	24.0	18.4	24.0
2012	17.2	17.6	21.4	26.1	27.6	28.1	29.3	28.0	28.5	25.6	23.6	19.5	24.4
平均	17.5	19.2	21.5	24.7	27.5	28.5	29.4	29.1	28.7	26.6	23.3	19.4	24.6

資料來源：中央氣象局，2012。

表 3-3 臺南站 2005 年~2012 年各月平均雨量統計表

單位：毫米

年 月	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	平均
1	2.9	27.5	25.6	32.7	0.0	11.5	6.7	5.5	14.1
2	48.1	1.2	17.5	9.5	5.5	32.0	7.7	40.0	20.2
3	89.0	11.4	10.5	25.5	39.1	0.3	4.7	6.5	23.4
4	35.1	199.0	36.0	13.7	76.0	28.1	26.0	141.5	69.4
5	141.7	211.7	167.4	41.5	5.8	114.0	55.2	404.5	142.7
6	1412.7	483.3	333.2	782.2	272.0	283.4	304.0	803.5	584.3
7	716.3	581.2	131.7	526.9	139.5	501.4	401.5	254.5	406.6
8	393.3	173.8	1138.0	84.5	765.9	210.0	172.3	635.0	446.6
9	210.8	114.6	135.0	356.5	39.5	461.0	5.0	18.6	167.6
10	75.0	4.0	194.7	33.0	15.8	69.0	27.8	2.5	52.7
11	16.5	55.5	17.0	42.9	4.0	54.0	203.5	95.6	61.1
12	7.1	4.0	0.7	1.1	3.5	14.5	4.4	18.0	6.2
全年降雨量	3148.5	1867.2	2207.3	1950	1366.6	1779.2	1218.8	2425.7	1995.4
全年降雨日數	97.0	86.0	96.0	88.0	57.0	84.0	72.0	107.0	86.0

資料來源：中央氣象局，2012。

表 3-4 臺南站 1981 年~2010 年各月平均相對濕度與日照時數統計表

相對濕度，單位：百分比（%）；日照時數，單位：小時（hr）

月 項目	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	全年
相對溼度	76.9	78.1	76.3	76.8	76.8	78.9	77.5	79.7	78.2	75.8	76.0	75.5	77.2
日照時數	179.4	158.3	178.8	172.8	186.9	181.7	210.8	189.1	179.2	196.2	172.6	175.0	181.7

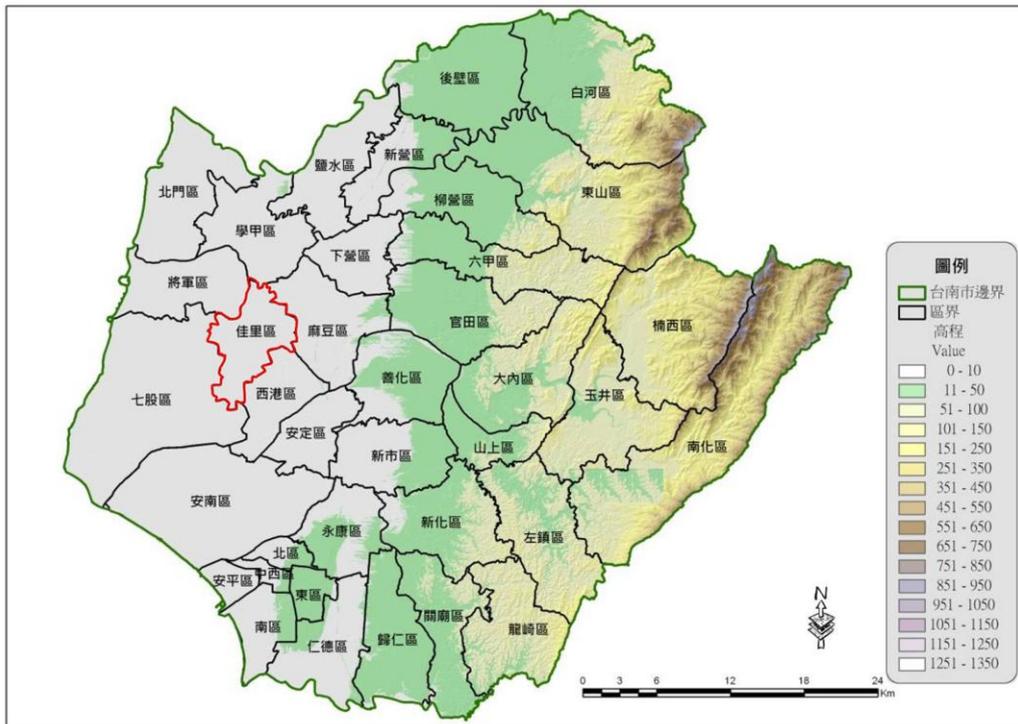
資料來源：中央氣象局，2010。

（二）地形地勢

佳里區位處嘉南平原西南沿海地區，居北門地區六區之中樞，地勢極為平坦，海拔5.5公尺，而最高地區為北頭洋小型沙丘，海拔為17公尺，整體地形呈現由東往西傾斜。

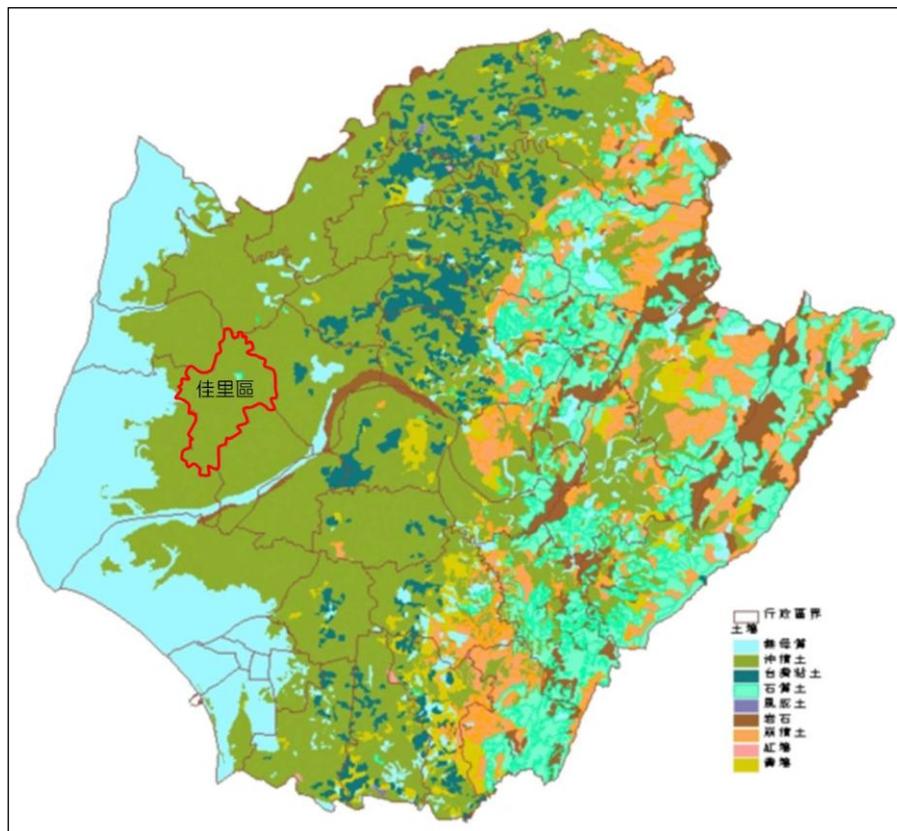
（三）地質及土壤

台南之地層以新第三紀碎屑狀沈積岩為主，多屬淺海相至濱海相的沈積環境，其中所含的化學性或生物性沈積岩不多，僅有不規則的石灰岩體局部夾在不同的層位中。佳里區地質屬砂頁新沖積之壤土，甚為肥沃，而土壤種類單一（砂頁岩沖積土），排水性佳，頗適農作物耕作栽培經營。



資料來源：臺南市政府，2011，「臺南市災害防救深耕計畫」細部執行計畫書

圖 3-13 佳里區地形分布圖



資料來源：原「修訂台南縣綜合發展計畫」，2001。

圖 3-14 佳里區地質分布圖

(四) 斷層

東山區30km範圍內斷層包含大尖山-觸口斷層、六甲斷層、木屐寮斷層、左鎮斷層、後甲里斷層、新化斷層等，其中六甲斷層、後甲里斷層、新化斷層距離佳里區最近，約在20公里內，分別以位於20公里內3處斷層說明如下：

1. 六甲斷層

六甲斷層為逆移斷層，呈北北東轉南北走向，由原台南縣白河鄉頭崎內里的六重溪南岸向南延伸至原台南縣官田鄉社子村，長約21公里，為一可能活動斷層，距佳里都市計畫區約18.8公里。

2. 後甲里斷層

後甲里斷層為逆移斷層，約呈南北走向，由臺南市永康區向南延伸至仁德區虎山，長約12公里（林朝榮，1957；Sun, 1964）。依據鑽井資料，可確定後甲里斷層確實存在；且配合地球物理探勘結果，與井下岩芯剪切變形帶的深度分布，可確定後甲里斷層為一向西傾斜的逆移斷層；斷層並未截穿至地表，屬於盲斷層的形式。後甲里斷層錯移現象位於六雙層內，其斷層前緣研判造成台南層的褶皺與小型破裂，列為第二類活動斷層，距佳里都市計畫區約17.2公里。

3. 新化斷層

新化斷層為右移斷層，呈東北東走向，由臺南市新化區那拔里向西延伸至北勢里，長度約6公里（張麗旭等，1947）。1946年12月5日芮氏規模6.3的地震，為新化斷層的再活動所造成（張麗旭等，1947），列為第一類活動斷層，距佳里都市計畫區約17公里。

表 3-5 距離場址 30km 範圍內活斷層一覽表

編號	斷層名稱	距離 Km	編號	斷層名稱	距離 Km	編號	斷層名稱	距離 Km
4	大尖山-觸口斷層	23.922	12	六甲斷層	18.845	16	木屐寮斷層	31.140
22	左鎮斷層	22.172	30	後甲里斷層	17.163	41	新化斷層	17.020

資料來源：中央大學應用地質研究所工程地質與防災科技研究室
(<http://140.115.123.30/act/actq.htm>)，2012。



資料來源：中央大學應用地質研究所工程地質與防災科技研究室
(<http://140.115.123.30/act/actq.htm>)，2012。

圖 3-15 佳里區鄰近地區斷層分布圖

(五) 水文

佳里區境內水文分屬於將軍溪流域、七股溪流域及灌排系統。其中將軍溪位於佳里都市計畫區北側，七股溪流經佳里都市計畫區南側。而灌排系統包含嘉南農田水利會所轄管之南下營小排線及大寮排水等。

1. 七股溪

七股溪流域面積38.83平方公里，河流長約13公里，屬於普通河川，目前排水路係由七股溪主流（劉厝大排）及支流樹林溪（七股大排）匯流而成，流經區域地形狹長而平坦。

2. 將軍溪

將軍溪，又稱古曾文溪、灣裏溪，舊名漚汪溪，以前曾是曾文溪下游入海河道，但在1823年(道光三年)，曾文溪因山洪而改道，改由西港南流入台江內海，但將軍溪也因而失去了上游的水源。

目前將軍溪的發源地為台南市六甲區之集水大渠，而河水的來源大多為區域性的排水。而流經區域包含六甲、官田、下營、麻豆、佳里、學甲、北門及將軍等區，由北門將軍交界馬沙溝排入北門瀉湖。主要支流麻豆排水長約11.9公里及佳里排水長約8.2公里，其餘重要支、分線計45條，長度超過95公里，集水面積約為158.5平方公里。

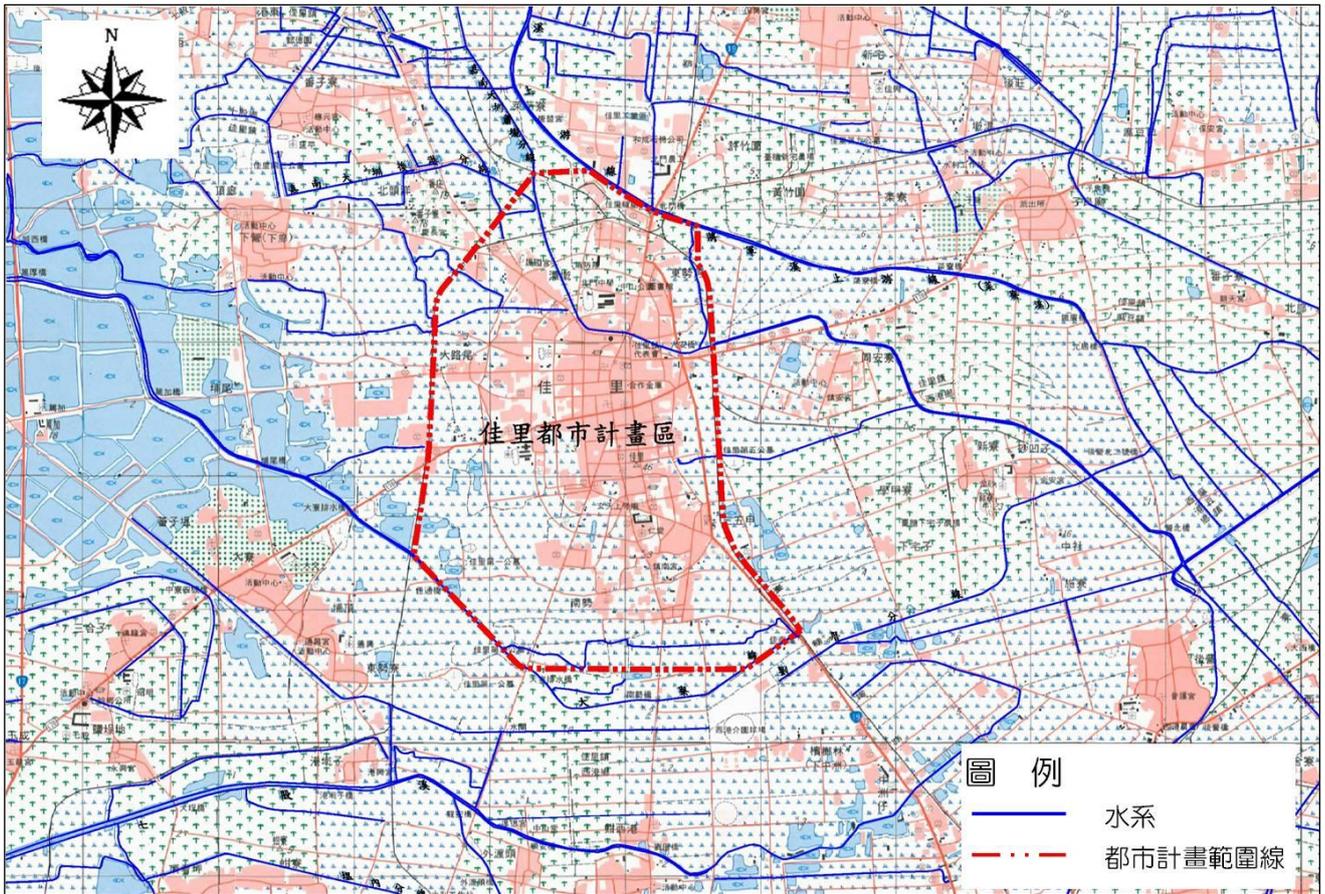


圖 3-16 佳里都市計畫區鄰近水系分布圖

三、歷史災害及環境敏感地區

(一) 歷史災害

1. 地震

台灣地區位處於世界地震活躍之環太平洋地震帶，就地殼構造而言，位於太平洋板塊、歐亞大陸板塊以及菲律賓海板塊潛陷擠壓之多震帶上。本計畫區位於西部地震帶邊緣，屬於中度地震地區，地震活動並不嚴重。

依據中央氣象局歷年地震資料顯示，嘉南地區曾發生之災害地震大多集中於本計畫區北側新營、白河、嘉義一帶，自1900年迄今共發生災害性地震18次。其中以民國53年1月18日台南東北東43公里附近所發生之6.5級地震造成的傷害最大，此地震震源深度在地表下20公里，距離計畫區址在20公里左右，影響程度已稍減輕，但未來仍不宜忽視地震因素。

臺南縣位於台灣西部地震帶南端，此地震帶之特性為震源淺、強度大、餘震頻繁、持續時間較短暫；依內政部建築物耐震設計規範之劃分，安定鄉屬於中震帶，震區短週期之設計與

最大考量水平譜加速度分別為0.7與0.9；且於88年12月29日修正之「建築技術規則建築構造編耐震設計規範與解說」有關台灣地區震區劃分，安定鄉屬於地震甲區，地表水平加速度為0.33g，故日後建築物興建時，當依「建築技術規則」建築構造篇相關規定設計耐震之構造物。

2. 颱風

台灣地區每年夏季7月～9月間為颱風盛行季節，根據歷年侵台颱風次數統計，侵台颱風之路徑經統計計有9路，對本計畫區最具威脅的為第1、5、6路徑。自西元1897至2010年間，總計發生侵台颱風394次，平均每年次數為3.46次，侵台颱風路徑中會較明顯影響台南地區之第3、4、7、8、9路徑者共154次，佔侵台颱風次數之39%，侵台颱風登陸地點在接近台南地區之高雄—東石之間者有10次(詳見圖3-17)。

3. 水災

依據原台南縣水災危險潛勢地區保全計畫(9806)與經濟部水利署所提供淹水潛勢資料顯示，佳里區位處嘉南平原西南沿海地區，居北門地區六區之中樞，地勢極為平坦，海拔5.5公尺，而最高地區為北頭洋之小型沙丘，海拔17公尺。區內有嘉南大圳蕭壟分線、嘉南大圳後港分線、將軍溪上游線、大寮排水等排水系統。依據淹水潛勢分析，1日600mm 累積雨量時，最大淹水深度0.3-1公尺，淹水範圍為排水系統鄰近之都市計畫區農業區，淹水情況尚在控制範圍。

表 3-6 嘉南地區(1900年～2010年)災害性地震統計一覽表

No	年	月	日	時	分	緯度	經度	地點	震深 源度	規模	人口 死亡	房屋 全毀	備註
1	1904	4	24	14	39	23.5	120.3	嘉義附近		6.1	3	66	
2	1904	11	6	4	25	23.6	120.3	嘉義附近	7	6.1	145	661	斗六地震。新港附近發生地裂及噴砂。
3	1906	3	17	6	43	23.6	120.5	嘉義縣民雄	6	7.1	1258	6769	梅山地震。梅仔坑北方至民雄長 13 公里斷層。
4	1906	4	7	12	52	23.4	120.4	鹽水港		5.3	1	63	大埔附近多崖崩，7、8月連續發生。
5	1906	4	14	3	18	23.4	120.4	鹽水港	20	6.6	15	1794	7時52分再震，地裂噴砂，崖崩甚多。
6	1923	5	4	18	41	23.3	120.3	台南烏山頭附近		5.7		1	
7	1927	8	25	2	9	23.3	120.3	台南新營附近	20	6.5	11	214	
8	1930	12	8	16	01	23.3	120.4	台南新營附近	20	6.1	4	49	磚塌倒 165 戶，曾文區多地裂及噴砂。
9	1930	12	22	8	08	23.3	120.4	台南新營附近	10	6.5		121	台南市道路龜裂，噴砂，新

縣	鄉鎮	位置	淹水原因	備註
原台南縣	北門鄉	三寮灣地區	地勢低窪	
原台南縣	學甲鎮	三慶里南 7 線	地勢低窪、瞬間雨量過大	
原台南縣	學甲鎮	光華里南 1 線 6k+100~7k+000	地勢低窪、瞬間雨量過大	每月大潮並逢大雨時皆會淹水
原台南縣	學甲鎮	秀昌里三連路與新生路口	地勢低窪、瞬間雨量過大	
原台南縣	學甲鎮	三慶里南 6 線 0k+652~2k+000	地勢低窪、瞬間雨量過大	
原台南縣	學甲鎮	中洲里 174 線	地勢低窪、瞬間雨量過大	
原台南縣	學甲鎮	豐和里南 52 線 1k+20~1k+985	地勢低窪、瞬間雨量過大	
原台南縣	學甲鎮	中洲里農場及貨場後方	地勢低窪、瞬間雨量過大	每月大潮並逢大雨時皆會淹水
原台南縣	學甲鎮	三慶里頂洲部落巷道	地勢低窪、瞬間雨量過大	
原台南縣	佳里鎮	龍安、蚶寮里 37 線	瞬間雨量過大、其他	
原台南縣	佳里鎮	鎮山里仁愛路	瞬間雨量過大	
原台南縣	佳里鎮	建南、鎮山里中山路	瞬間雨量過大	
原台南縣	佳里鎮	建南里 176 線	瞬間雨量過大	
原台南縣	佳里鎮	三協里菜寮橋	瞬間雨量過大	
原台南縣	佳里鎮	安西里海南山莊	瞬間雨量過大	
原台南縣	佳里鎮	頂部里 26 線	瞬間雨量過大	
原台南縣	白河鎮	瓦窯子	地勢低窪、溝渠淤塞、瞬間雨量過大	未改善原因：該地區地勢低窪，河床內淤積嚴重，每年一到梅雨季節及豪大雨皆會淹水
原台南縣	白河鎮	西勢尾	地勢低窪、溝渠淤塞、瞬間雨量過大、堤防(溢)潰堤	
原台南縣	鹽水鎮	飯店里鹽水重劃區北路 6-12	地勢低窪	未改善原因：該地區地勢低窪，每逢下雨時皆會淹水
原台南縣	鹽水鎮	孫厝里羊稠厝橋	地勢低窪	
原台南縣	鹽水鎮	田寮里鹽水重劃區北路 6-1	地勢低窪	
原台南縣	官田鄉	渡頭村活動中心旁	地勢低窪	該地區低窪，每月大潮並逢大雨必淹水
原台南縣	官田鄉	社子村湧泉寺附近	地勢低窪、瞬間雨量過大	該地地勢低窪，每月大潮並逢大雨勢必淹水
原台南縣	麻豆鄉	巷口里興國路	瞬間雨量過大	已加強水溝及下水道清淤
原台南縣	麻豆鄉	謝安里南 40 線	地勢低窪地	已提報易淹水計畫
原台南縣	六甲鄉	甲東村裕農街 100 巷~23 號	地勢低窪、溝渠淤塞、瞬間雨量過大、其他(水利會堤防溢未全開)	
原台南縣	六甲鄉	永吉村三股村鄉道(南 38)	瞬間雨量過大	改善規劃設計中

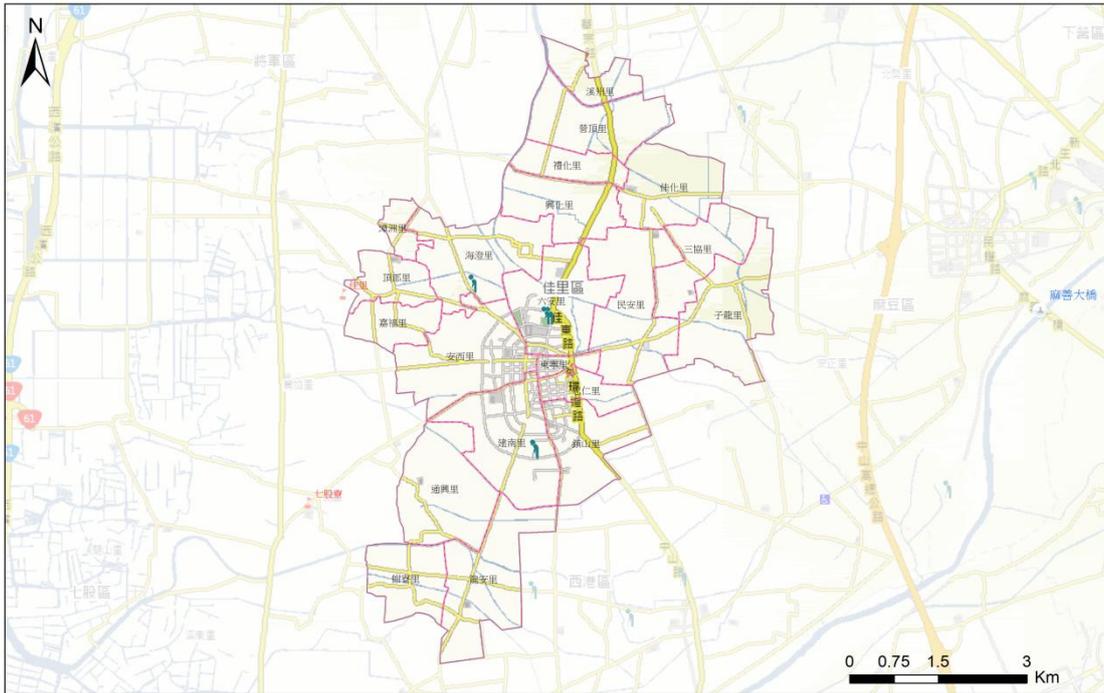
縣	鄉鎮	位置	淹水原因	備註
原台南縣	七股鄉	西寮村村里道路(南 25 之 1)	堤防溢(潰)堤、季節性漲潮	易淹水治理計畫-應急工程「七股鄉大寮排水西寮村改善工程」辦理中
原台南縣	七股鄉	頂山村村里道路(近南 25 縣道)	地勢低窪	
原台南縣	七股鄉	十分村大塢寮排水主線(縣道 173 與鄉道南 39 之間)	溝渠淤塞、瞬間雨量過大	
原台南縣	將軍鄉	廣山村南 18 線及部分社區住戶淹水	地勢低窪、瞬間雨量過大	未改善：於易淹水地區水患治理計畫已辦理第 1 期改善，惟仍需繼續爭取經費辦理第 2 期工程，俾確實治理水患
原台南縣	將軍鄉	玉山村南 20 線及部分社區住戶淹水	地勢低窪、瞬間雨量過大	改善中：由原台南縣政府漁業課辦理 3 期將軍鄉青山漁港南航道護岸改善工程，已減少淹水情形
原台南縣	將軍鄉	青鯤鯨全社區	地勢低窪、瞬間雨量過大	改善中：第七河川局已辦理將軍溪治理工程，現正施工中，期完工後可減少淹水情況
原台南縣	將軍鄉	苓仔寮	地勢低窪、瞬間雨量過大	
原台南縣	楠西鄉	東勢村仁愛路水庫路東勢路民生路茄拔路信義路和平路	瞬間雨量過大	
原台南縣	楠西鄉	楠西村中正路博愛路四維路民族路中興南路	瞬間雨量過大	
原台南縣	下營鄉	賀建村南 69 線(火燒珠橋至火燒珠 2 橋)	地勢低窪、瞬間雨量過大	未改善原因：該地區為龜仔港排水系統，其地勢低窪，每逢大雨時皆會淹水
原台南縣	下營鄉	賀建村北頂中排旁道路	瞬間雨量過大	未改善原因：該地區為將軍溪排水系統，其地勢低窪，每逢大雨時皆會淹水
原台南縣	下營鄉	賀建村 174 線	地勢低窪、瞬間雨量過大	
原台南縣	下營鄉	仁里村南 59 線	地勢低窪、瞬間雨量過大	
原台南縣	山上鄉	明和村北勢洲	地勢低窪、瞬間雨量過大	未改善原因：該區域地勢低窪，且位於曾文溪流流域沿岸，適逢驟雨來臨時，龐大水量無法順利宣洩，即造成淹水情況發生
原台南縣	山上鄉	玉峰村	地勢低窪、瞬間雨量過大	
原台南縣	山上鄉	平陽村	地勢低窪、瞬間雨量過大	
原台南縣	左鎮鄉	左鎮鄉光和村台 20 線平和橋	地勢低窪	

縣	鄉鎮	位置	淹水原因	備註
原台南縣	左鎮鄉	光和村邦寮農路	地勢低窪	
原台南縣	左鎮鄉	光和村虎啣農路	地勢低窪	
原台南縣	玉井鄉	玉田村中正路	瞬間雨量過大	
原台南縣	玉井鄉	玉田村民生路	瞬間雨量過大	
原台南縣	玉井鄉	玉田村民族路	瞬間雨量過大	
原台南縣	玉井鄉	玉田村中華路	瞬間雨量過大	
原台南縣	玉井鄉	玉田路民主街	瞬間雨量過大	
原台南縣	玉井鄉	玉田村太子街	瞬間雨量過大	
原台南縣	新市鄉	國際路	地勢低窪、溝渠淤塞	卡攷基颱風
原台南縣	新市鄉	台一線	地勢低窪、溝渠淤塞、瞬間雨量過大	
原台南縣	新市鄉	可口街	地勢低窪、溝渠淤塞	
原台南縣	新市鄉	社內村中安宮前	地勢低窪	
原台南縣	新市鄉	永就村 124 至 139-36	地勢低窪	
原台南縣	安定鄉	蘇村	堤防溢(潰)堤	曾文溪暴漲水門關閉，安定大排水無法排入，造成蘇村、厝兩村街道淹水
原台南縣	安定鄉	蘇厝	堤防溢(潰)堤	
原台南縣	安定鄉	港口	瞬間雨量過大	
原台南縣	後壁鄉	新嘉村	地勢低窪、瞬間雨量過大	每逢颱風豪雨即淹水
原台南縣	後壁鄉	竹新村(後厝)	地勢低窪、瞬間雨量過大	
原台南縣	後壁鄉	新東村	地勢低窪、瞬間雨量過大	
原台南縣	後壁鄉	嘉苓村	地勢低窪、瞬間雨量過大、堤防溢(潰)堤	
原台南縣	後壁鄉	後壁村	地勢低窪、瞬間雨量過大	
原台南縣	後壁鄉	土溝村	地勢低窪、瞬間雨量過大	
原台南縣	新營市	姑爺里南 70 線及代天府週圍	地勢低窪、溝渠淤塞	已列入 96 年度易淹水地區水患治理計畫第一階段實施計劃改善完成，上游段尚未改善
原台南縣	新營市	土庫里內高鐵與急水溪堤防交會附近	堤防溢(潰)堤	由主管單位水利署第五河川局搶修改善中
原台南縣	永康市	南灣里南灣街、大灣一街、大灣路 764 巷	瞬間雨量過大、其他排水溝用地被佔用無法施作	未改善原因：經費問題
原台南縣	永康市	崑山、西灣兩里	瞬間雨量過大、其他大灣中排整治未完成	
原台南縣	永康市	永大路三段~中山北路口	瞬間雨量過大	
原台南縣	永康市	富強路一段 1 巷~98 巷	瞬間雨量過大	
原台南縣	永康市	龍潭國小週邊道路	瞬間雨量過大	
原台南縣	永康市	龍潭街與龍國街口東西側	瞬間雨量過大	

縣	鄉鎮	位置	淹水原因	備註
原台南縣	永康市	正強街(自強路口至中正路口)	瞬間雨量過大、其他 下水道工程未完成	未改善原因：經費問題
原台南縣	西港鄉	樣林村中周部落往南 40 線道路	瞬間雨量過大	
原台南縣	西港鄉	南海村南 40 線道路	溝渠淤塞、瞬間雨量過大	
原台南縣	東山鄉	南溪村二重溪部落	地勢低窪、瞬間雨量過大	未改善原因：該地區地勢低窪，並逢大雨時皆會淹水
原台南縣	東山鄉	聖賢村北勢寮部落	地勢低窪、瞬間雨量過大	未改善原因：該地區地勢低窪，並緊鄰急水溪，溪溢流造成淹沒部落
原台南縣	東山鄉	聖賢村頂窩部落	地勢低窪、瞬間雨量過大	未改善原因：該地區地勢低窪，並緊鄰龜重，溪溢流造成淹沒部落
原台南縣	東山鄉	科里村科里部落	地勢低窪、瞬間雨量過大	未改善原因：該地區地勢低窪，並逢大雨時皆會淹水
原台南縣	東山鄉	東元村班芝花坑部落南 99 線 6k+480-6k+580	地勢低窪、瞬間雨量過大	未改善原因：該地區地勢低窪，並緊鄰龜重，溪溢流造成淹沒部落
原台南縣	東山鄉	青山村埤角部落	地勢低窪、瞬間雨量過大	未改善原因：該地區地勢低窪，並緊鄰吉貝要溢流造成淹沒部落
原台南縣	東山鄉	東中村北馬部落	地勢低窪、瞬間雨量過大	未改善原因：該地區地
原台南縣	柳營鄉	大農村社區	地勢低窪、瞬間雨量過大	勢低窪，豪大雨時會淹
原台南縣	柳營鄉	旭山村	地勢低窪、瞬間雨量過大	水

資料來源：原台南縣水災危險潛勢地區保全計畫，9806。

台南市佳里區淹水潛勢地圖(模擬24小時累積雨量350mm)



圖例

- ▲ 雨量站
- ▲ 水位站
- ▲ 社福機構_老人
- ▲ 社福機構_身障
- 重點監控橋梁
- ▲ 重點監控路段

- 淹水深度等級
- (0.5-1)公尺
 - (1-2)公尺
 - (2-3)公尺
 - (>3)公尺

24小時累積雨量 淹水警戒值(單位:mm)

160

水位警戒值(單位:公尺)

水位站名	一級警戒	二級警戒
-	-	-



使用說明及限制

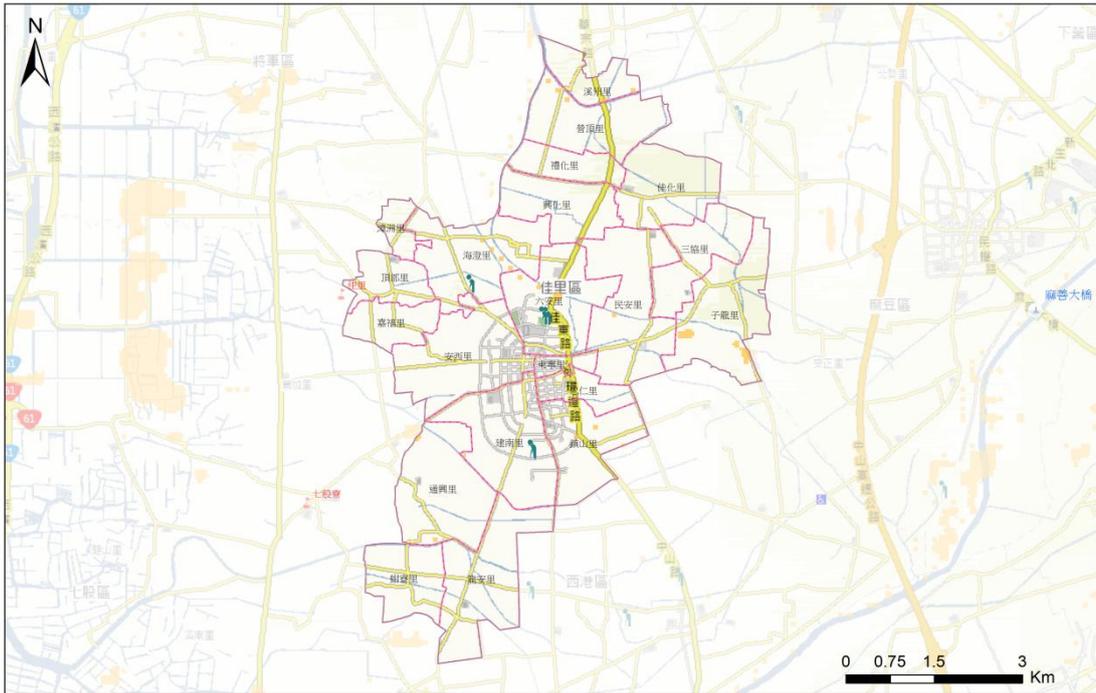
- 1.此圖表示為模擬24小時累積降雨達350mm條件下考慮降雨於時空分布特性、水庫與防洪設施正常操作、堤防均無溢堤及下游潮位情況下，各地區發生最大淹水深度之淹水潛勢圖。
- 2.受限於模擬條件與實際臨況狀況有所差異，此淹水潛勢圖僅適用災前減災整備規劃使用；欲進行災中預警及疏散，可搭配圖中經濟部水利署100年之24小時累積雨量淹水警戒值與水位警戒值等資料進行分析研判工作。
- 3.表中之「-」表示地區尚未有累積量淹水警戒值與水位警戒值蒐集之統計資料。
- 4.考慮當地防洪設施、環境變遷等條件，此淹水潛勢圖應定期更新。
- 5.受到模擬網格解析度之限制，此圖不適合做為工程規劃設計使用。
- 6.社福機構分布資料為內政部社會司101年統計資料；重點監控橋梁資料為交通部公路總局101年資料，若與鄉鎮市區當地現況有所差異，建議以當地鄉鎮市區資料為主。

101.05

資料來源：國家災害防救科技中心，201205。

圖 3-18 佳里區 350 公釐淹水潛勢圖

台南市佳里區淹水潛勢地圖(模擬24小時累積雨量450mm)



- 圖例**
- ▲ 雨量站
 - ▲ 水位站
 - + 社福機構_老人
 - + 社福機構_身障
 - + 重點監控橋梁
 - ▲ 重點監控路段
- 淹水深度等級**
- (0.5-1)公尺
 - (1-2)公尺
 - (2-3)公尺
 - (>3)公尺

24小時累積雨量
淹水警戒值(單位:mm)

160

水位警戒值(單位:公尺)

水位站名	一級警戒	二級警戒
-	-	-



使用說明及限制

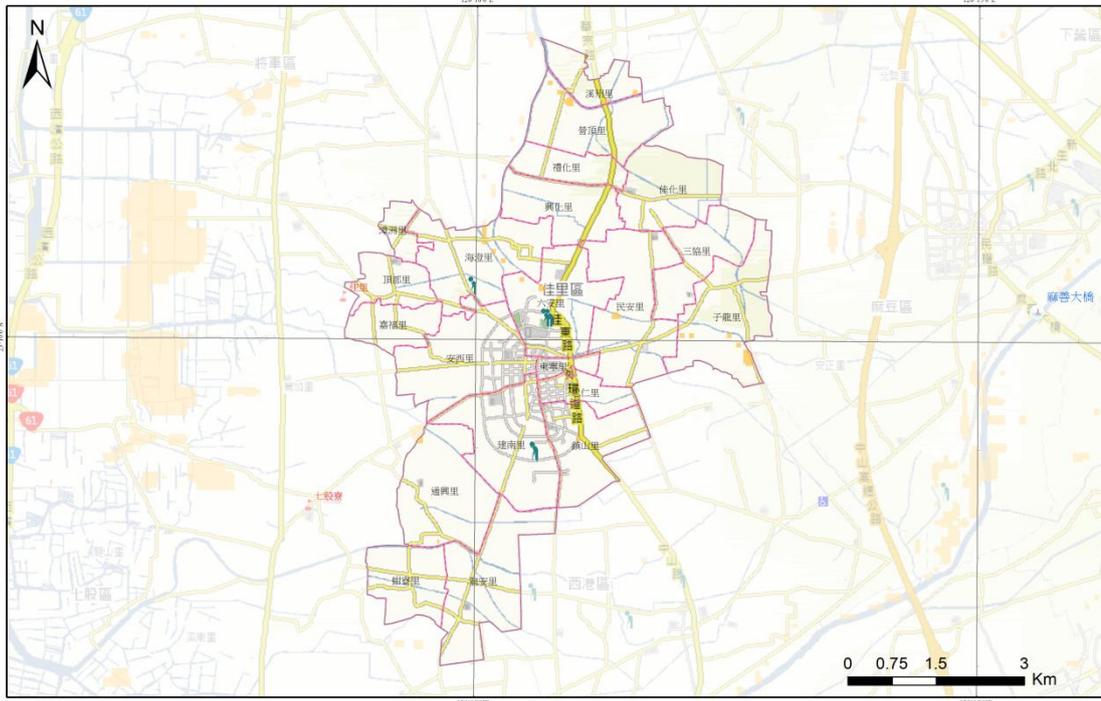
- 1.此圖表示為模擬24小時累積降雨達450mm條件下考慮降雨於時空分布特性、水庫與防洪設施正常操作、堤防均無溢堤及下游潮位情況下，各地區發生最大淹水深度之淹水潛勢圖。
- 2.受限於模擬條件與實際臨況狀況有所差異，此淹水潛勢圖僅適用災前減災整備規劃使用；欲進行災中預警及疏散，可搭配圖中經濟部水利署100年之24小時累積雨量淹水警戒值與水位警戒值等資料進行分析研判工作。
- 3.表中之「-」表示地區尚未有累積量淹水警戒值與水位警戒值蒐集之統計資料。
- 4.考慮當地防洪設施、環境變遷等條件，此淹水潛勢圖應定期更新。
- 5.受到模擬網格解析度之限制，此圖不適合做為工程規劃設計使用。
- 6.社福機構分布資料為內政部社會司101年統計資料；重點監控橋梁資料為交通部公路總局101年資料，若與鄉鎮市區當地現況有所差異，建議以當地鄉鎮市區資料為主。

101.05

資料來源：國家災害防救科技中心，201205。

圖 3-19 佳里區 450 公釐淹水潛勢圖

台南市佳里區淹水潛勢地圖(模擬24小時累積雨量600mm)



圖例

- 雨量站
- 水位站
- 社福機構_老人
- 社福機構_身障
- 重點監控橋梁
- ▲ 重點監控路段

淹水深度等級

- 0.5-1公尺
- 1-2公尺
- 2-3公尺
- >3公尺

24小時累積雨量 淹水警戒值(單位:mm)		
160		
水位警戒值(單位:公尺)		
水位站名	一級警戒	二級警戒
-	-	-

使用說明及限制

- 1.此圖表示為模擬24小時累積降雨達600mm條件下考慮降雨於時空分布特性、水庫與防洪設施正常操作、堤防均無溢堤及下游潮位情況下，各地區發生最大淹水深度之淹水潛勢圖。
- 2.受限於模擬條件與實際淹水狀況有所差異，此淹水潛勢圖僅適用災前減災整備規劃使用；欲進行災中預警及疏散，可搭配圖中經濟部水利署100年之24小時累積雨量淹水警戒值與水位警戒值等資料進行分析研判工作。
- 3.表中之「-」表示地區尚未有累積量淹水警戒值與水位警戒值蒐集之統計資料。
- 4.考慮當地防洪設施、環境變遷等條件，此淹水潛勢圖應定期更新。
- 5.受到模擬網格解析度之限制，此圖不適合做為工程規劃設計使用。
- 6.社福機構分布資料為內政部社會司101年統計資料；重點監控橋梁資料為交通部公路總局101年資料，若與鄉鎮市區當地現況有所差異，建議以當地鄉鎮市區資料為主。

101.05

資料來源：國家災害防救科技中心，201205。

圖 3-20 佳里區 600 公釐淹水潛勢圖

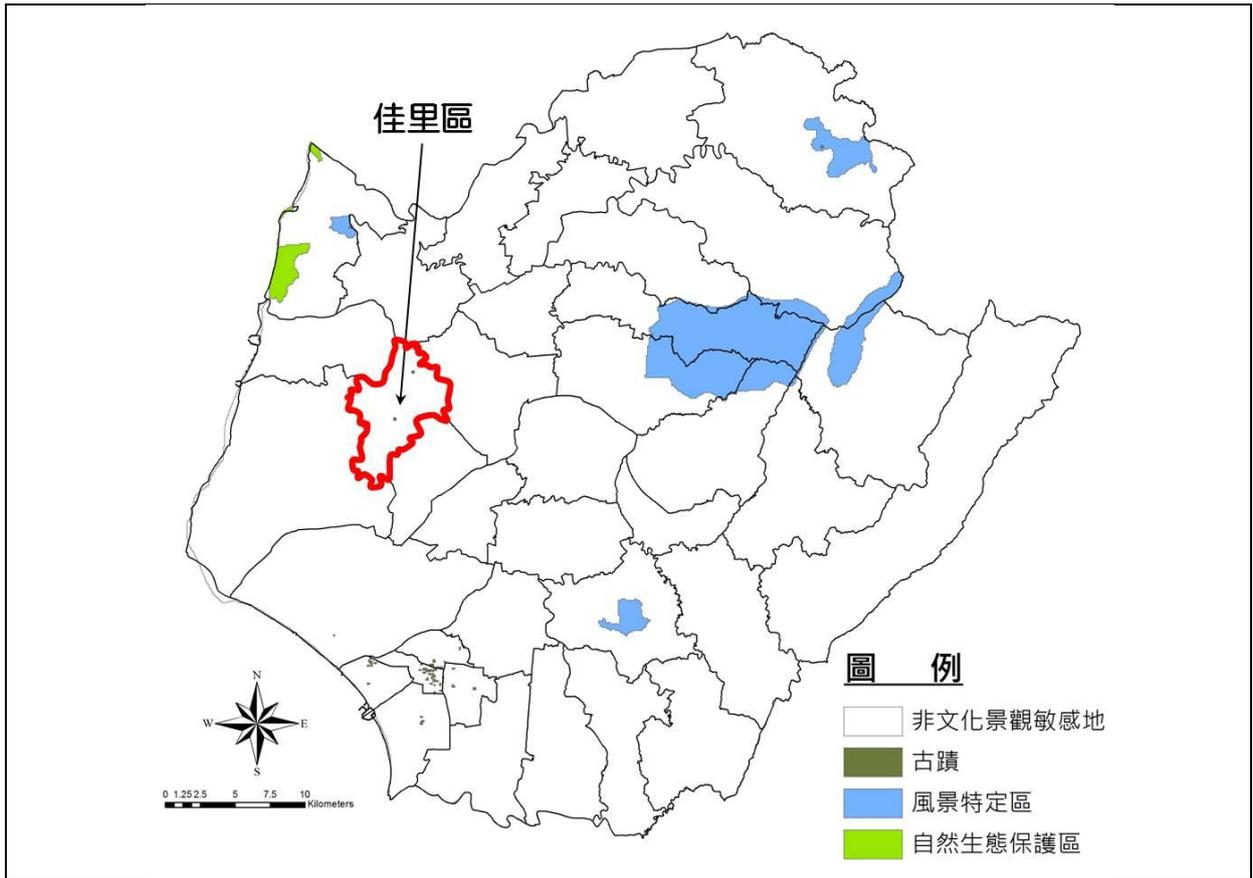
4.危險據點

危險據點係指位於都市空間內，可能因自然或人為災害產生危險的據點。目前佳里都市計畫區內無變電所設置，故鄰近地區相關潛在危險據點以加油站為主。

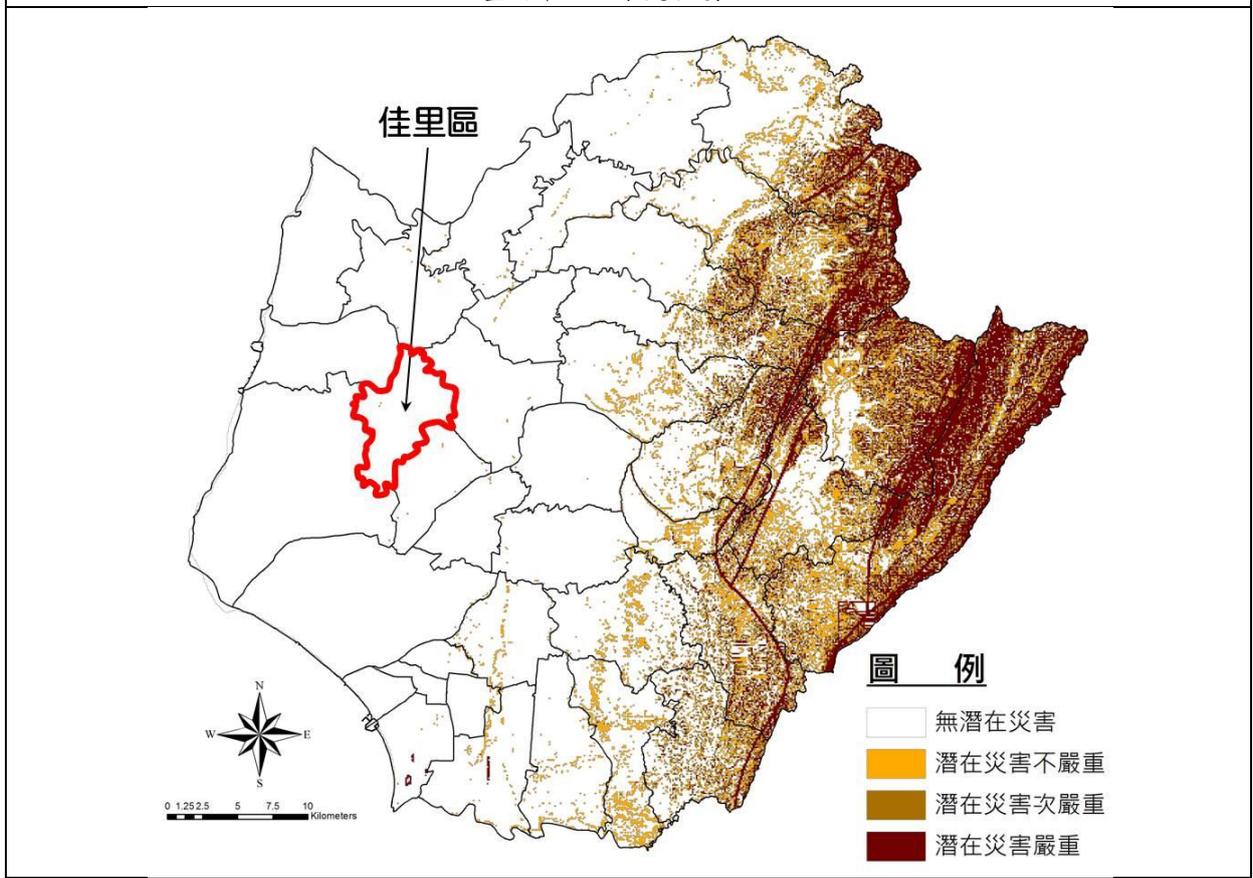
(二) 敏感地

依據修訂臺南縣綜合發展計畫之環境敏感與限制發展地區分析提及，環境敏感地區包括：生態敏感地、文化景觀敏感地、優良農田、資源生產敏感地、水資源生產敏感地、山坡地質災害敏感地及洪水平原；限制發展地區包括：特定目的事業禁限建區、軍事需要地區、生態敏感區、文化資產區、水資源區、森林資源區、農漁礦資源區、地質災害區、洪患地區及保存地方特性(詳見圖3-21)。佳里區屬非生態敏感地區，區內有兩處古蹟屬於文化景觀敏感地，其中之一為金唐殿位於都市計畫區內。全區皆位於無潛在地質災害區與自然環境非敏感地區，地表水源大部分位於非敏感地區與水質水量敏感地區(有限度開發)，地下水補助區大部分屬於潛在入滲率一級之地區，洪泛分析亦屬洪水平原敏感地，優良農田屬於非優良農地及次優良旱田。故其自然環境各項分析顯示未來規劃開發時，除需注意到文化景觀、地下水補助區有潛在滲入危險之地區及洪水平原敏感地，其餘項目皆屬非敏地區與非限制發展區。

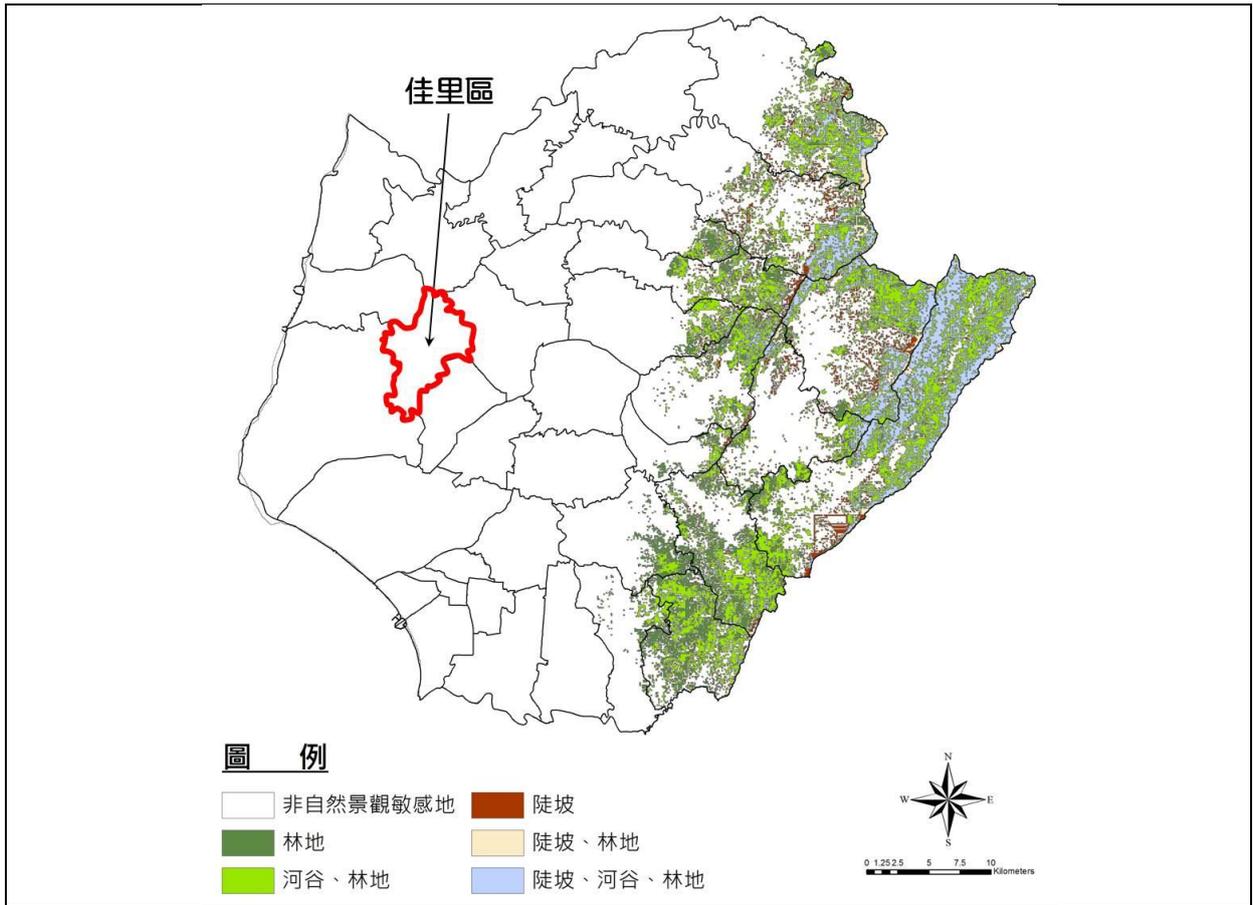




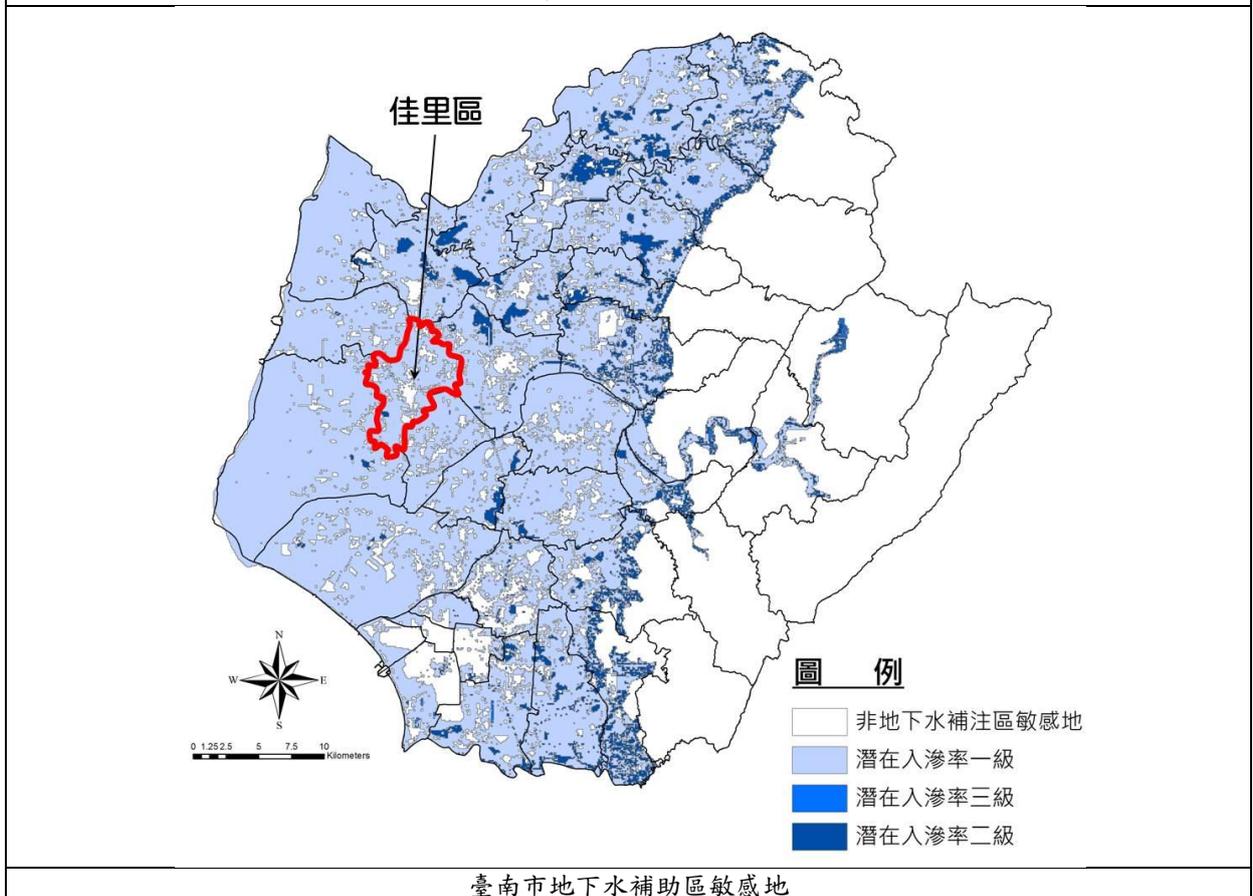
臺南市文化景觀敏感地區



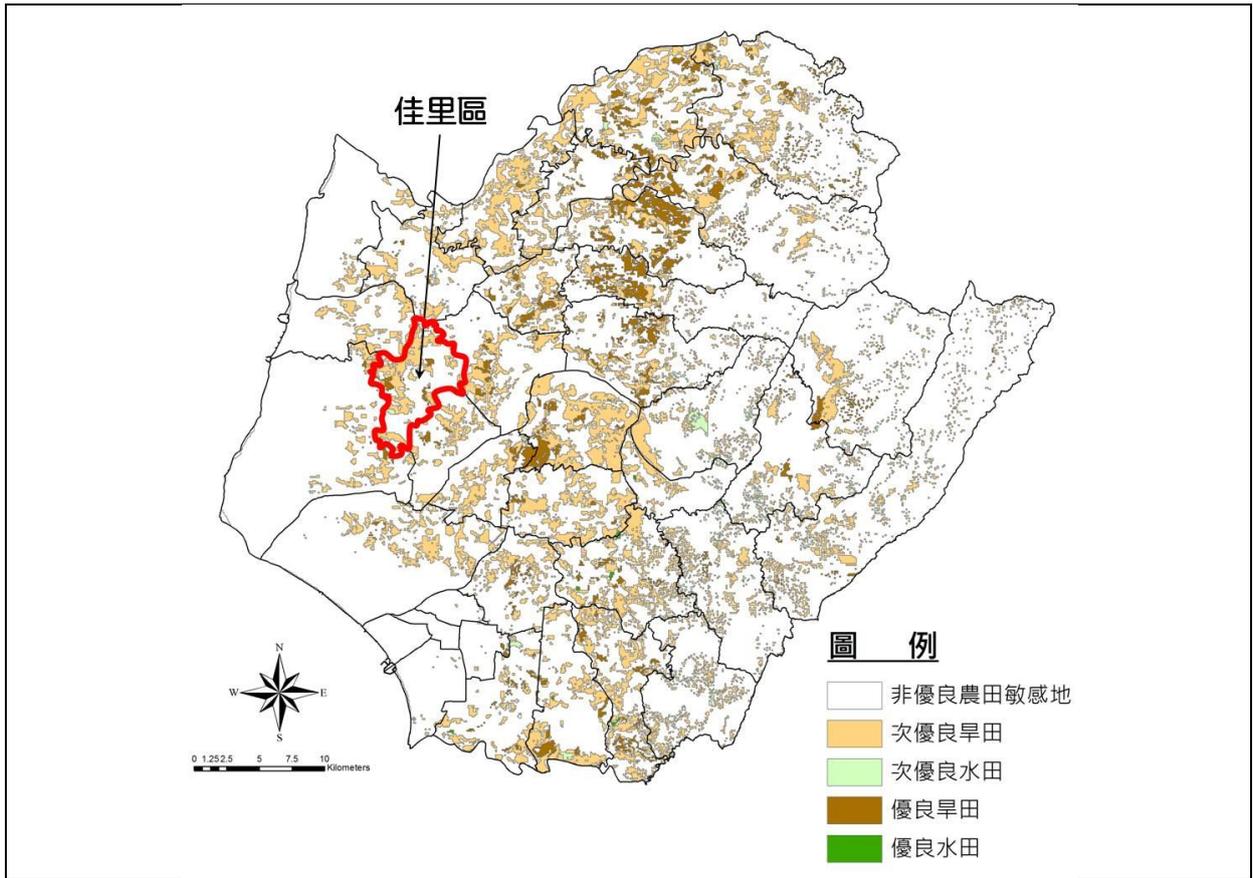
臺南市地質災害敏感地區



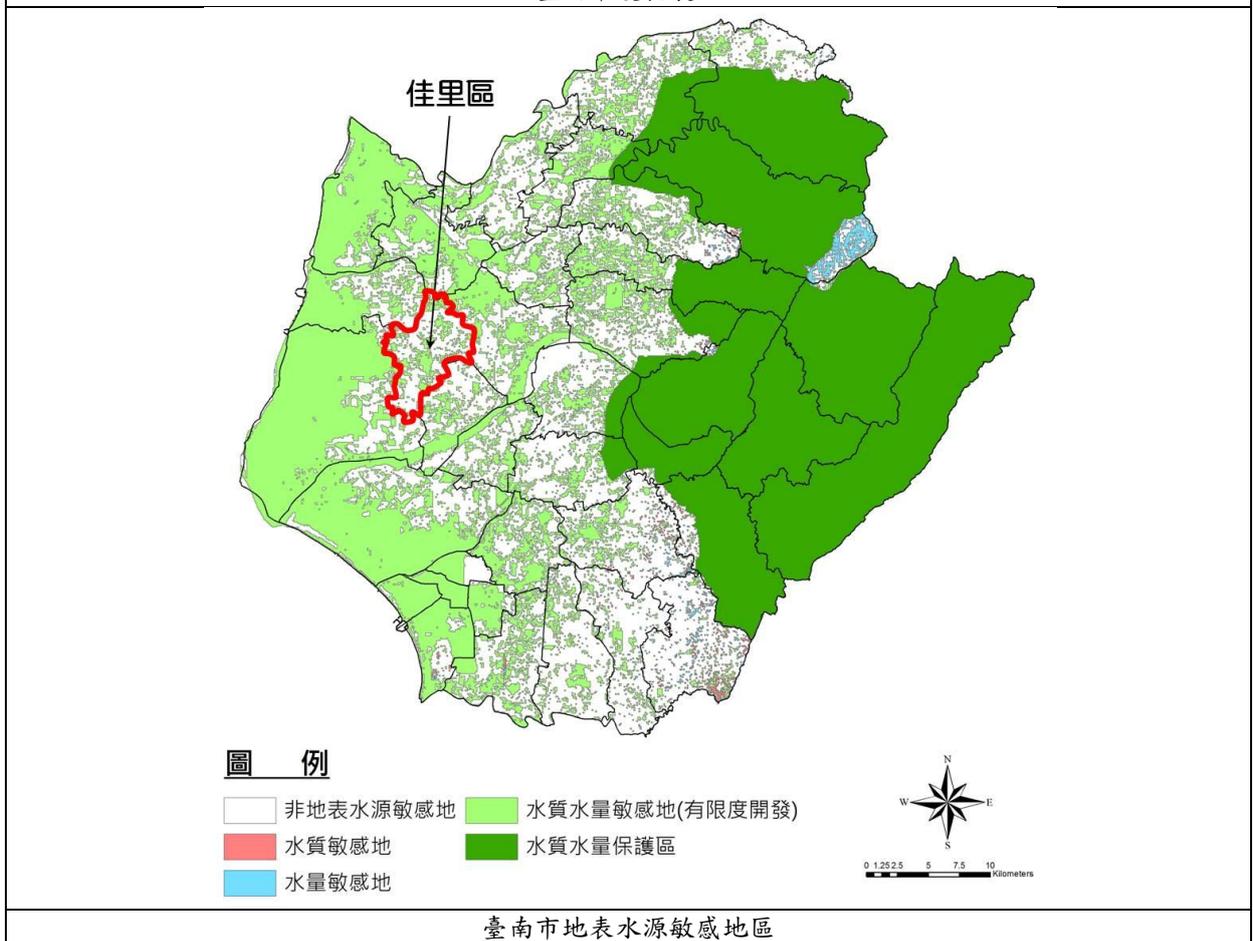
臺南市自然景觀敏感地區



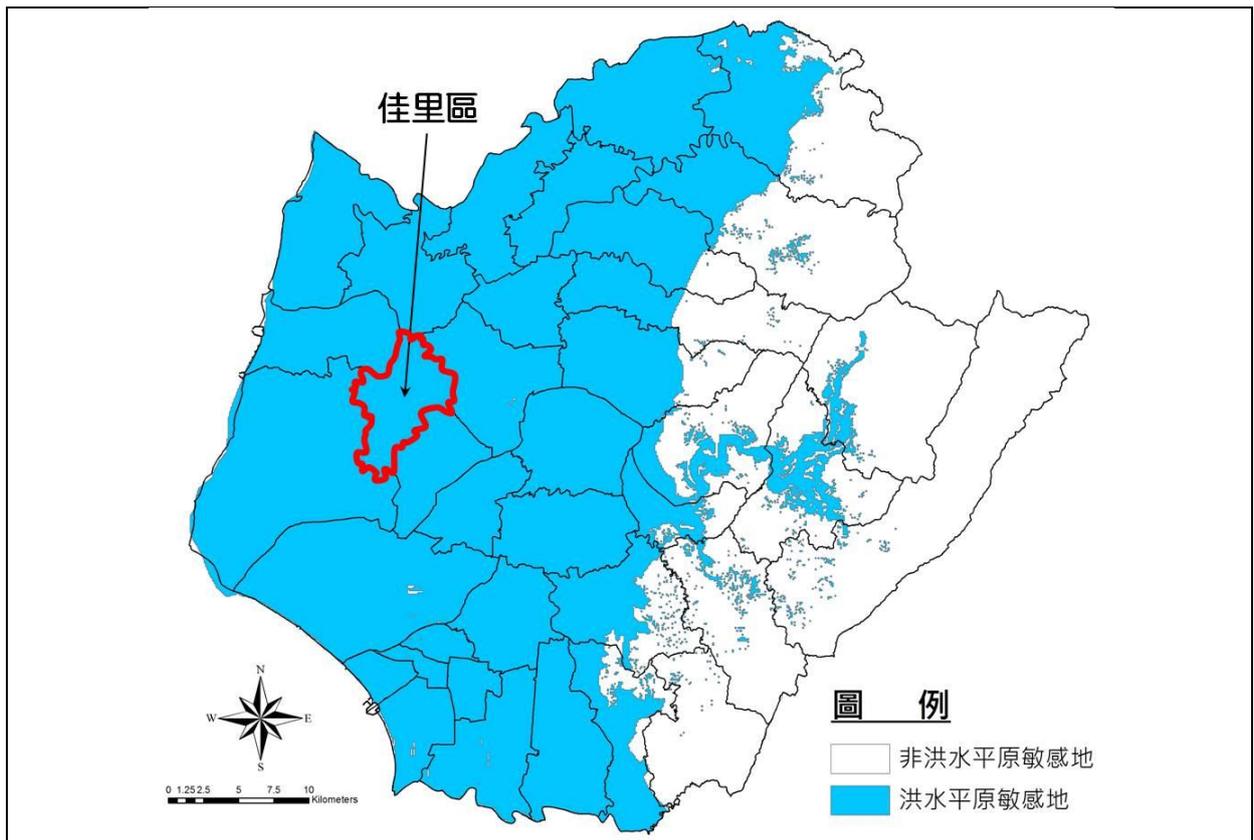
臺南市地下水補注區敏感地



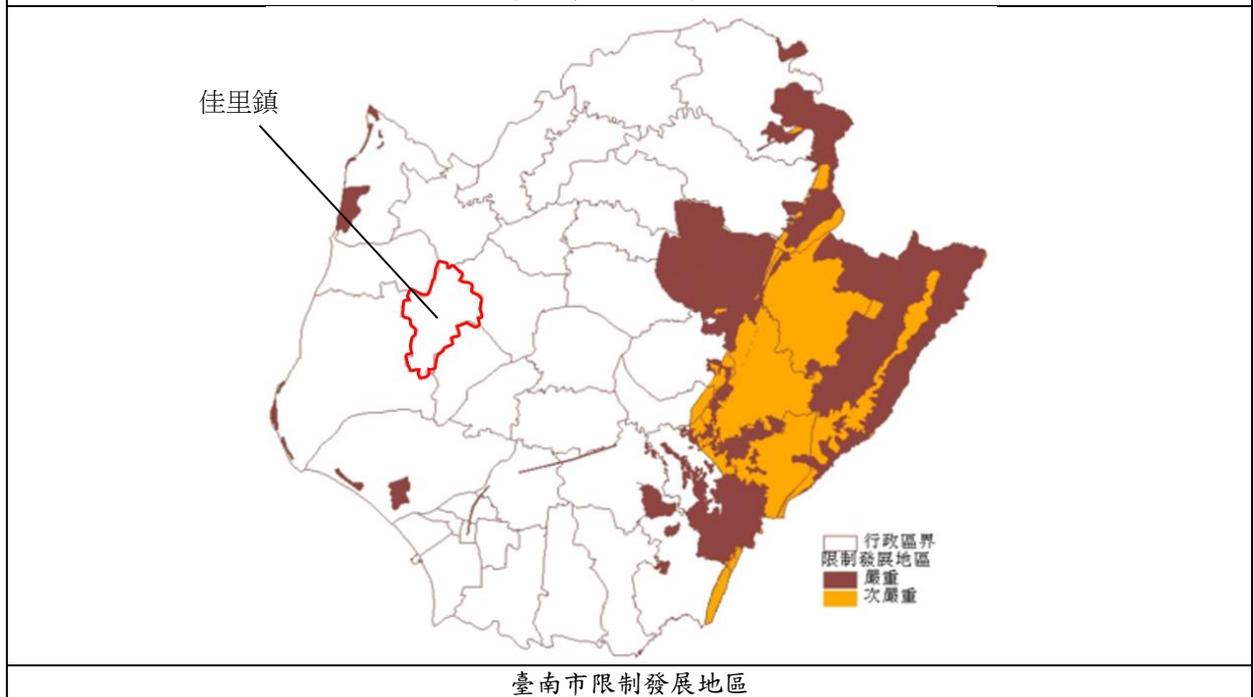
臺南市優良農田



臺南市地表水源敏感地區



臺南市洪泛敏感地區



臺南市限制發展地區

圖 3-21 環境敏感地區與限制發展地區分析圖

四、人文藝術及觀光休閒環境

佳里區為台灣早期西拉雅文化四大社之一「蕭壟社」的歷史發源地，為文化與歷史兼具地區，屬文化產業傳承之範圍，經查本區現有之景觀資源如蕭壟文化園區、北頭洋平埔文化園區、震興宮、金唐殿等，其中震興宮及金唐殿均已列為原台南縣縣定古蹟，茲分述如下：

(一) 佳里震興宮

三級古蹟震興宮的前身為「清水宮」，同治元年(1861)因為地震廟身傾圮，同治7年(1868)信徒募集資金擴大興建，聘請交趾陶大師葉王主持，改名為「震興宮」，並由「南鯤鯓代天府」分靈「李府千歲」，與「清水祖師」、「雷府大將」為主神合祀，民國54年邀王保原、蔡草如、陳壬水等名師再修建，為震興宮留下細緻木雕與彩繪，目前的外貌則是民國88年全面整修後的面貌。



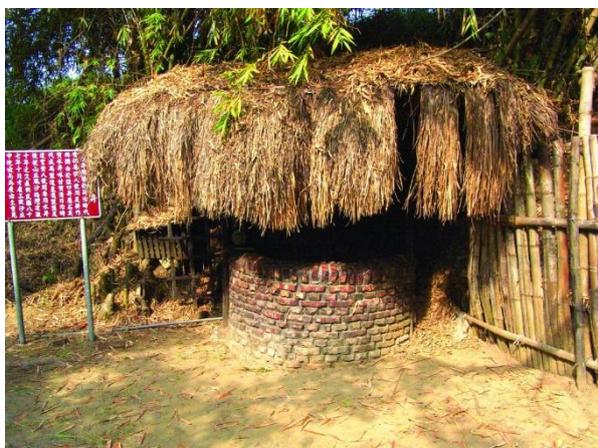
(二) 佳里金唐殿

康熙37年(1698)林可棟於此捐地並建小廟,完工後便向歸仁的大人廟乞香火並同樣奉祀三老爺,乾隆50年(1785)助剿林爽文之亂有功,清廷以「賜匾敕名建義民亭」褒揚,改廟名為「金唐殿」,咸豐3年(1853)重修,聘請葉王作交趾燒,確立了現在大約之規模;日治時期,又重修整了一次,聘請何金龍作剪黏,他將葉王的交趾燒全換成剪黏,是以金唐殿就因擁有豐富的何金龍剪黏而名聲遠播,其剪黏,不論人物、花鳥走獸,栩栩如生,剪黏技術發揮得淋漓盡致。



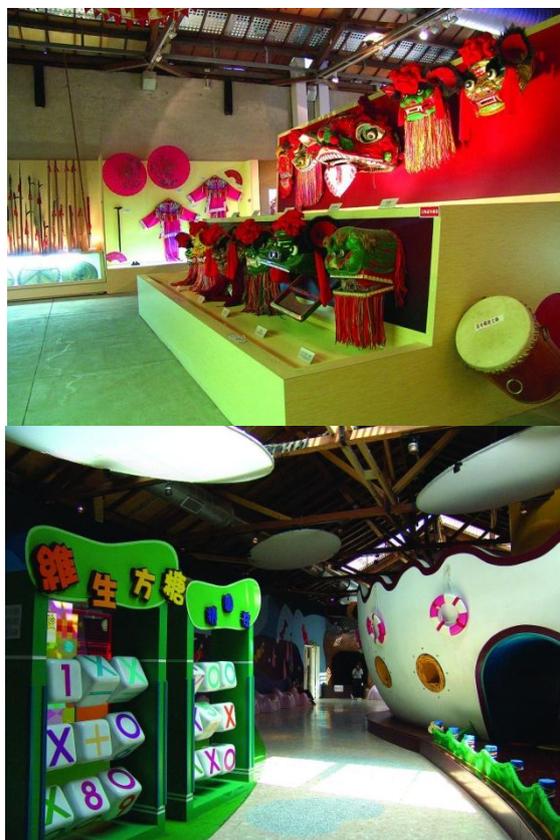
(三) 北頭洋平埔文化園區

位古蕭壠社中心地帶，也就是佳里區西邊，是以前縣內西拉雅四大社之一，「北頭」係平埔古語「巫女」之意，洋則指有水草適宜人居、放牧之地；相傳二百多年前半夜狂風大作、從將軍鄉苓子寮飛砂走石刮吹襲捲而來，埋沒覆蓋這片土地，成為沙崙，荷蘭古井亦被黃沙半淹沒；此地保有一種特殊的「祀壺」習俗，他們以檳榔和米酒祭拜被稱為「阿立祖」的「壺」，當地每年農曆三月二十九日有祭拜阿立祖的夜祭儀式活動，園區內另有「飛番墓」的遺址。



(四) 蕭壟文化園區

蕭壟糖廠又名佳里糖廠，1905年成立，1908年開始製糖，是日治時期「明治製糖株式會社」在台灣設立的第一個新式糖廠；民國87年因糖業沒落關閉。縣長蘇煥智驚艷於佳里糖廠歷史文化與綠蔭建築之美，於是將閒置空間再利用，以藝文基地的面貌嶄新面世，為佳里糖廠注入新生命，於是蕭壟文化園區在2003年7月成立，迄今已辦理多場藝文活動，並積極與本縣藝文團體合作，共同創造佳里糖廠－蕭壟文化園區另一個春天，成果豐碩，從連續辦理兩年的世界糖果文化節所帶來的超強人氣，即為最佳證明。





上述景觀資源僅蕭壟文化園區及金唐殿位處本計畫區，其中蕭壟文化園區係為原有台糖糖廠，屬都市計畫之工業區土地，係依「都市計畫法台灣省施行細則」第十八條規定申請設置之大型展示中心；金唐殿為縣定古蹟，其土地屬都市計畫之保存區；查該等二處景觀資源之土地均符合使用規定，惟其週邊之公共開放空間、景觀、停車等設施園乏，無法型塑地區之風貌，未來尚需透過整體景觀改造及加強週邊街區空間意象型塑，完善之交通動線予以串聯各景點形成點線面之發展層，帶動觀光文化產業之發展。

1. 糖廠再開發活化

因應近來政府「文化產業化、產業文化化」政策原則，原台南縣政府文化局於現有臺糖糖廠(「工一」乙種工業區)，依「都市計畫法臺灣省施行細則」第18條規定申請設置蕭壟文化園區之大型展示中心，提供相關地方文化、產業交流、科學、藝陣等展示館，透過創新以商業手段促進經濟發展及就業機會，亦透過產業發展過程中納入更多的文化創新元素，以提高附加價值。

2. 園區發展構想

(1) 空間構想

園區活動空間主要以展館空間為主，作為文物、產業交流中心、兒童遊戲館、文化館、辦公室等使用，配置於園區東側，並提供鐵道舞台、南方松平台等戶外活動空間及停車空間為輔，位於園區西側，而展館空間與戶外活動空間及停車空間之間以廊道相互串連，成為一個完整的人行動線。

(2) 園區鄰近道路系統

園區鄰近道路系統為省道台19線及佳北路，省道台19線臨園區東側，佳北路鄰近園區南側，園區遊客及停車場主要出入口位於省道台19線上，因此在舉辦活動時，容易產生進出園區及省道台19線的交通壅塞。

(3) 人行與停車動線

人行動線由省道台19線的園區入口進出園區，而園區內人行動線則經由廊道與展館、戶外空間、停車場等空間相互串連。停車場動線係由省道台19線進入園區西側的停車場，非活動期間時足夠容納遊客停放的車輛數，但於舉辦活動期間，則不足以容納遊客停放的車輛數，需於園區外圍租用停車場，才能容納大量的停車數及減緩交通壅塞問題。

3. 園區配置概況

蕭壠文化園區主要規劃為展館空間與戶外空間兩部分，展館空間配置於園區東側，係為將台糖舊倉庫改為展館空間，分為 A1~A13，分別作為文物展示館、產業交流中心、特展館、兒童遊戲館、文化館、辦公室等使用；而戶外空間位於展館空間外圍及西側，除了配置園區入口、停車場、廊道等空間外，亦配置鐵道舞台、南方松平台等活動空間。



圖 3-22 蕭壠文化園區配置示意圖

五、人口現況

佳里區人口數自民國 85 年 56,959 人至民國 98 年 59,464 人，共增加 2,505 人，年平均增加率為 0.3300%，呈現成長趨勢；而佳里都市計畫區內人口自民國 85 年 36,554 人至民國 97 年 38,700 人，共增加 2,146 人，年平均增加率為 0.5700%，亦呈現成長趨勢，但距原計畫目標人口數(46,000 人)尚有約 7,000 人的成長幅度。

本次通盤檢討計畫年期至民國 110 年，採用多項式、指數、對數、最小平方法等人口預測模式推估佳里區及本計畫區之人口數，其中以多項式及最小平方法的人口預測模式 R² 最高，分別為 0.9700/0.6700、0.9400/0.6100，但考慮佳里區及本計畫區的人口目前仍呈現成長趨勢，而多項式人口預測模式呈現反曲線，人口數下降，因此本計畫採用最小平方法所推估之人口數；依據推估結果，至民國 110 年時，佳里區人口將會成長至 62,419 人，而都市計畫區人口將會成長至 43,438 人，接近都市計畫區計畫人口 46,000 人。

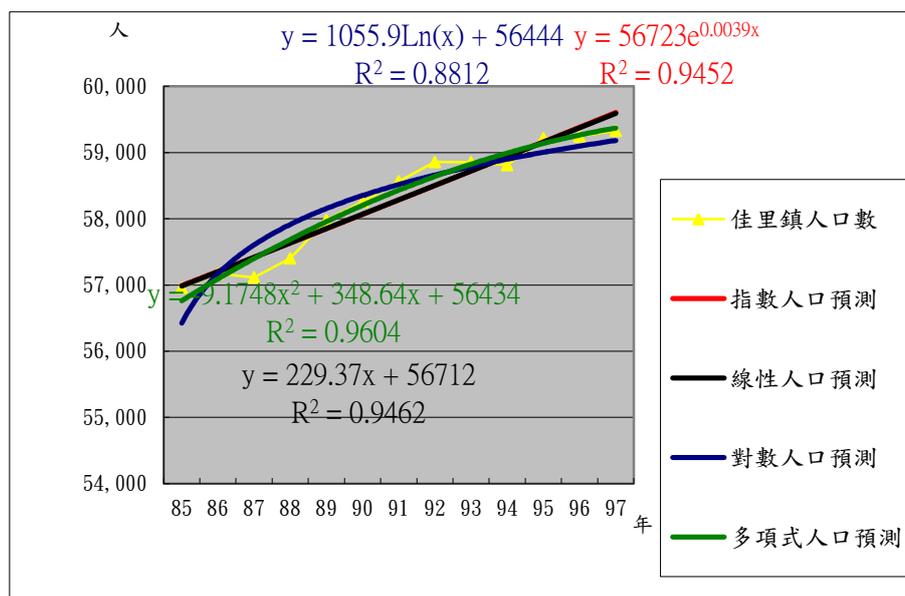


圖 3-23 佳里區人口成長圖

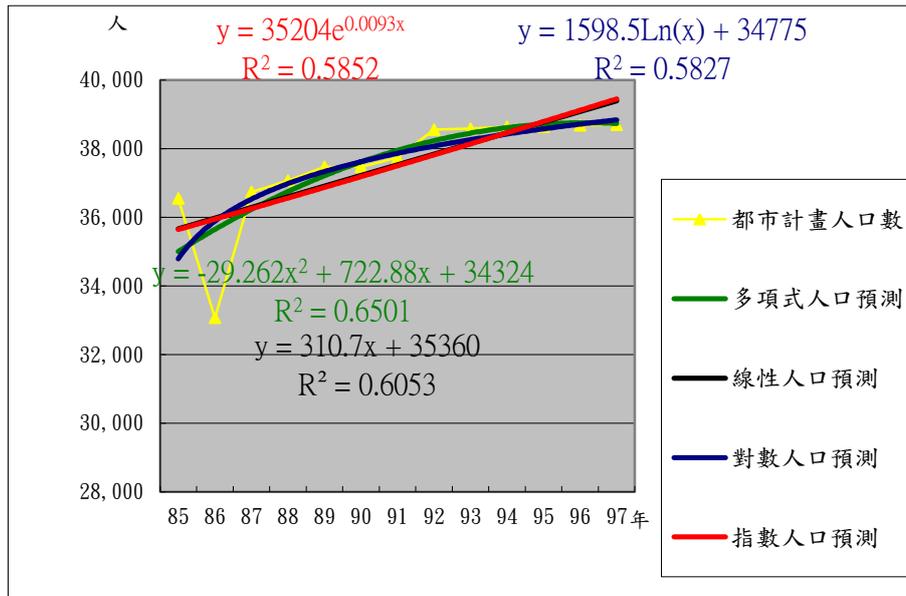


圖 3-24 佳里都市計畫區人口成長圖

表 3-8 佳里區及佳里都市計畫區歷年人口數及預測人口數統計表

年 度	全 區			計 畫 區			佳 里 區		
	人 口 總 數	增 加 人口數	增 加 率 (%)	人 口 總 數	增 加 人口數	增 加 率 (%)	人 口 總 數	增 加 人口數	增 加 率 (%)
85	56,959	—	—	36,554	—	—	5,619	—	—
86	57,172	213	0.3700	33,076	-3,478	-9.5100	5,559	-60	-1.0700
87	57,116	-56	-0.1000	36,742	3,666	11.0800	5,518	-41	-0.7400
88	57,403	287	0.5000	37,072	330	0.9000	5,466	-52	-0.9400
89	57,980	577	1.0100	37,476	404	1.0900	5,437	-29	-0.5300
90	58,257	277	0.4800	37,476	0	0.0000	5,408	-29	-0.5300
91	58,567	310	0.5300	37,739	263	0.7000	5,397	-11	-0.2000
92	58,858	291	0.5000	38,558	819	2.1700	5,368	-29	-0.5400
93	58,855	-3	-0.0100	38,586	28	0.0700	5,368	0	0.0000
94	58,811	-44	-0.0700	38,644	58	0.1500	5,381	13	0.2400
95	59,216	405	0.6900	38,644	0	0.0000	5,371	-10	-0.1900
96	59,244	28	0.0500	38,685	41	0.1100	5,347	-24	-0.4500
97	59,329	85	0.1400	38,700	15	0.0400	5,318	-29	-0.5400
98	59,464	135	0.2300	—	—	—	5,334	16	0.3000
平均	—	—	0.3300	—	—	0.5700	—	—	-0.4000

資料來源：佳里區公所

表 3-9 計畫區人口趨勢預估綜理表

區域別	年別/預測模式	乘 冪	指 數	對 數	最 小 平 方 法	多 項 式
佳里區	民國 110 年	59,945	62,513	59,930	62,419	58,905
	R ²	0.8900	0.9400	0.8900	0.9400	0.9700
計畫區	民國 110 年	40,051	44,090	39,939	43,438	32,994
	R ²	0.5800	0.5800	0.6000	0.6100	0.6700

資料來源：本計畫整理

六、產業經濟現況

(一) 農、養殖及畜牧業發展

根據原佳里區統計要覽資料顯示，民國80年至民國97年農業人口數從一萬六千多人減少至一萬四千多人，各種農產品產量也逐年下降，唯水果產量呈現上升，主要農作生產是水稻、原料甘蔗、玉米、洋香瓜、蔬菜、荖藤等，而佳里區特產為荖藤。養殖業以淡水魚為主，收穫量亦逐年下降。畜牧業中牛乳量產值從一億四千多萬元下降至八千多萬元。整體而言，佳里區近年來一級產業發展逐漸衰退。

(二) 工商業發展

依85年與90年工商普查資料，佳里區工商業發展以製造業、批發及零售業、營造業為主，其中工業發展主要重心為金屬製品製造業、成衣及服飾品製造業、塑膠製品製造業及化學製品製造業為主。90年至95年工商業場所從2,352家增加至2,769家，增加17.72%，員工人數由11,558人增加為12,595人，增加8.97%。由區位商數來看，佳里區95年以批發及零售業、住宿及餐飲業、醫療保健及社會工作服務業與其它服務業等產業為基礎產業，但至102年時以礦業及土石採取業、電力及燃氣供應業、批發及零售業、住宿及餐飲業、支援服務業及其它服務業為基礎產業，與95年產業略有不同。詳見表3-10、3-11。

表 3-10 原台南縣各地區工商及服務業場所單位數及員工人數比較表

地區別	年底場所單位數(家)			年底員工人數(人)		
	90年	95年	增減比較(%)	90年	95年	增減比較(%)
原台南縣	36,964	46,903	26.89	250,556	350,018	39.70
新營區	3,067	4,028	31.33	16,075	21,760	35.37
鹽水區	773	868	12.29	3,147	4,063	29.11
白河區	1,151	1,291	12.16	2,791	3,908	40.02
柳營區	596	646	8.39	1,891	4,658	146.32
後壁區	577	588	1.91	1,859	2,674	43.84
東山區	445	434	-2.47	1,696	1,452	-14.39
麻豆區	1,852	2,177	17.55	10,599	11,604	9.48
下營區	547	669	22.30	1,941	2,225	14.63
六甲區	710	799	12.54	2,148	2,234	4.00
官田區	719	811	12.80	8,264	11,358	37.44
大內區	246	224	-8.94	805	783	-2.73
佳里區	2,352	2,769	17.72	11,558	12,595	8.97
學甲區	881	1,086	23.27	5,295	4,334	-18.15
西港區	805	921	14.41	3,690	4,512	22.28
七股區	381	472	23.88	1,545	2,406	55.73

將軍區	382	456	19.37	1,617	1,897	17.32
北門區	145	170	17.24	469	442	-5.76
新化區	1,378	1,775	28.81	6,158	7,421	20.51
善化區	1,338	1,701	27.13	6,999	23,469	235.32
新市區	1,152	1,721	49.39	15,922	49,690	212.08
安定區	903	1,186	31.34	6,878	8,249	19.93
山上區	215	242	12.56	3,433	4,141	20.62
玉井區	541	673	24.40	1,207	1,570	30.07
楠西區	265	304	14.72	698	1,051	50.57
南化區	133	159	19.55	443	420	-5.19
左鎮區	117	88	-24.79	258	321	24.42
仁德區	3,191	4,475	40.24	34,252	43,974	28.38
歸仁區	1,871	2,642	41.21	13,541	16,107	18.95
關廟區	1,008	1,165	15.58	7,267	7,615	4.79
龍崎區	44	87	97.73	255	444	74.12
永康區	9,179	12,276	33.74	77,855	92,641	18.99

資料來源：90、95年工商普查

表 3-11 佳里區工商及服務業場所單位數及員工數一覽表

行業別	95年場所單位數(家)			102年4月廠商數(家)			95年從業員工人數(人)		
	原台南縣	佳里區	區位商數	原台南縣	佳里區	區位商數	原台南縣	佳里區	區位商數
工業部門	12,314	473	0.65	5,291	234	0.75	223,442	5,443	0.67
礦業及土石採取業	5	0	-	97	11	1.92	20	0	-
製造業	9,093	312	0.58	2,126	85	0.68	203,718	4,237	0.57
電力及燃氣供應業	40	1	0.42	14	2	2.41	909	-	-
用水供應及污染整治業	172	6	0.59	185	8	0.73	1,236	-	-
營造業	3,004	154	0.87	2,869	128	0.75	17,559	1,206	1.89
服務業部門	34,717	2,296	1.12	22,899	1,434	1.06	122,892	7,152	1.60
批發及零售業	20,262	1,348	1.13	16,824	1,063	1.07	57,420	3,514	1.68
運輸及倉儲業	1,165	48	0.70	316	2	0.11	6,919	398	1.58
住宿及餐飲業	3,538	229	1.10	1,713	105	1.04	8,943	492	1.51
資訊及通訊傳播業	180	6	0.57	130	4	0.52	862	26	0.83
金融及保險業	693	43	1.05	104	5	0.81	7,006	637	2.50
不動產業	334	23	1.17	131	6	0.77	1,397	33	0.65
專業、科學及技術服務業	1,030	72	1.19	467	26	0.94	3,508	119	0.93
支援服務業	794	42	0.90	829	60	1.22	9,810	156	0.44
強制性社會安全	0	0	-	0	0	-	0	0	-
教育服務業	614	48	1.33	4	0	-	2,444	212	2.39
醫療保健及社會工作服務業	1,134	89	1.33	0	0	-	15,848	1,014	1.76
藝術、娛樂及休閒服務業	1,110	52	0.80	689	38	0.93	2,691	123	1.26
其他服務業	3,863	296	1.30	1,692	125	1.25	6,044	428	1.95
總計	47,031	2,769	-	28,190	1,668	-	346,334	12,595	-

註：95年資料為主計處工商普查資料，102年資料為臺南市政府公司及工廠登記資料，因此廠家數量會有差異。
資料來源：95年工商普查；102年臺南市政府經濟發展局。

七、土地使用現況

佳里都市計畫區土地使用現況以住宅、商業、工業、農業為主，餘為工業、機關及空地等。本次通盤檢討除計算各種土地使用現況面積，並計算於原計畫各土地使用分區中不屬於計畫使用之農業、商業、工業及其他等使用面積，以利原計畫檢討後更能符合現況改善。

(一) 住宅區

現況住宅區使用面積共計154.9330公頃，多數分布在鄰里聚落中，中心區以住商混合之住宅居多，近年來中心住宅區發展快速，新興住宅區亦沿佳西路與佳北路開始發展。

(二) 商業區

商業區現況使用面積共計19.3120公頃，集中於市區中心，主要沿仁愛路、延平路、中山路、光復路、新生路及新生東路等主要道路兩側分布，其餘則零散分布於鄰里間區內，供居民日常生活所需。

(三) 工業區(乙種工業區)

工業區現況使用面積共計23.1600公頃，主要分布於計畫區外圍，沿佳東路、佳北路、佳西路及佳南路。工業區內產業發展以食品製造業、金屬製造業、成衣及服飾品製造業、化學製品製造業等產業為主要。

(四) 倉儲區

原計畫倉儲區面積為0.5000公頃，係配合佳里區農會之現有倉庫而劃設。

(五) 宗教專用區

宗教專用區現況使用面積為0.1600公頃，皆為寺廟用地，大多位於鄰里住宅內，提供居民及供奉與集會之場所。現有寺廟包括金唐殿、廣安宮、報恩禪寺、玄天上帝廟等。

(六) 加油站專用區

原計畫為未配合中油民營化政策設置加油站專用區0.0400公頃，現已開闢利用，使用面積共計0.0400公頃。

(七) 農業區

現況農業區使用面積共計305.6170公頃，多分布於計畫區外圍，其餘則混雜散落於鄰里住宅聚落內。

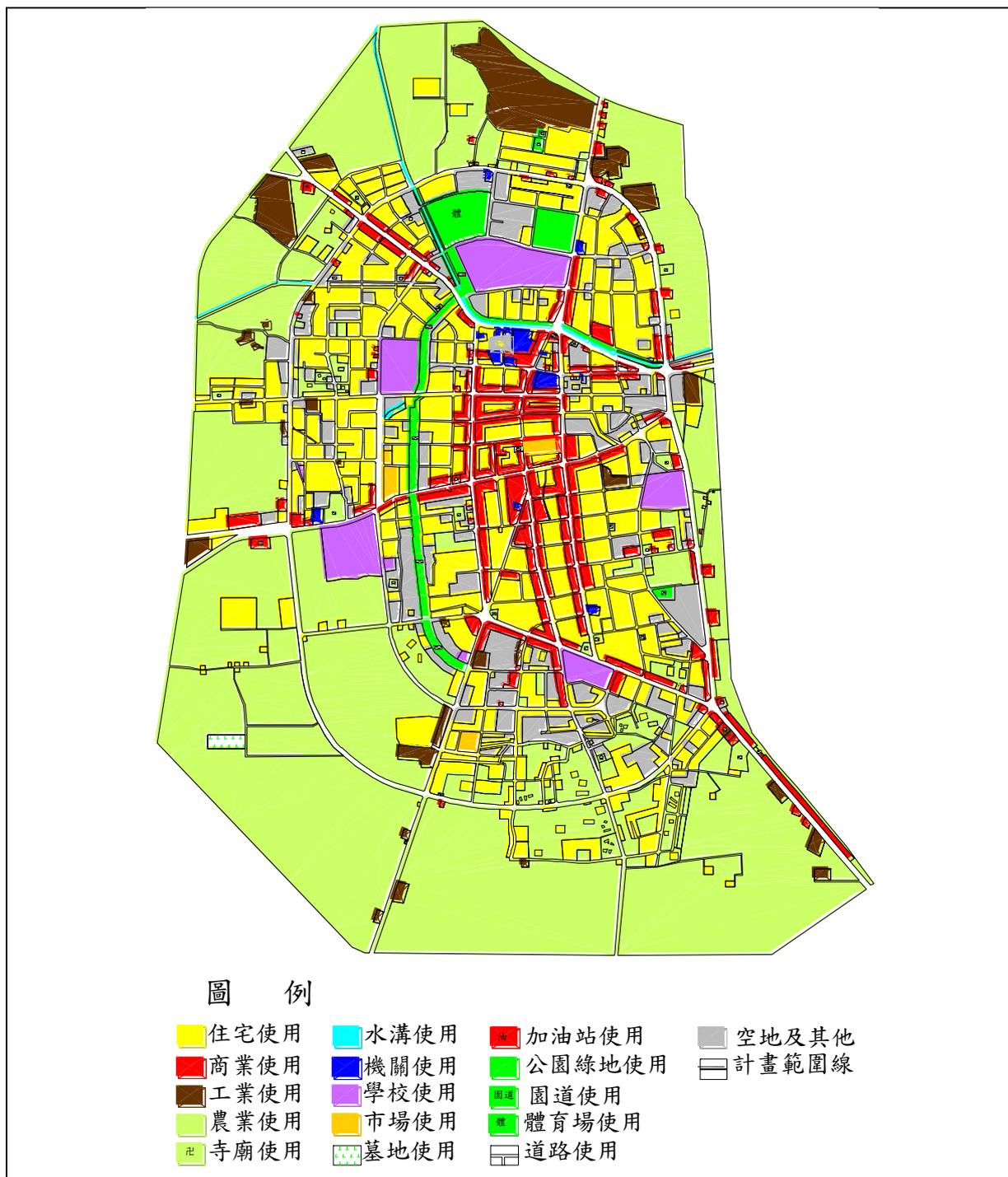


圖 3-25 佳里都市計畫區土地使用現況示意圖

表 3-12 佳里都市計畫區土地使用現況面積統計表

項 目	原計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	使 用 率 (估計計畫面積%)	備 註
住 宅 區	204.7801	154.9330	75.6600	
商 業 區	22.3000	19.3120	86.6000	
工 業 區	23.3136	23.1600	99.3400	乙種工業區
倉 儲 區	0.5000	0.5000	100.0000	
宗教專用區	0.1600	0.1600	100.0000	
農 業 區	343.9362	305.6710	88.8700	
農會專用區	0.2900	0.2900	100.0000	
加油站專用區	0.0400	0.0400	100.0000	
第一種電信專用區	0.2600	0.2600	100.0000	
第二種電信專用區	0.2200	0.2200	100.0000	
機 關	2.4749	1.8110	73.1700	
學 校	21.8000	18.9900	87.1200	
公 園	9.6000	4.0360	42.0400	
綠 (帶) 地	0.9800	0.9800	100.0000	
體 育 場	4.0000	4.0000	100.0000	
加 油 站	0.2900	0.2300	79.3100	
停 車 場	1.5008	0.6670	44.4400	
水 溝 用 地	4.5534	4.1510	91.1600	
零 售 市 場	1.6200	1.3550	83.6400	
批 發 市 場	0.6700	0.6500	97.0100	
公 園 道	7.3700	6.7800	91.9900	
其 它 使 用	—	0.8250	—	
空 地	—	53.3150	—	
道 路 廣 場	84.6972	75.1540	88.7300	
合 計	737.3200	—	—	

註：土地使用分區之使用面積含不符合該土地使用分區面積計算(不包含非都市發展用地面積)

表 3-13 佳里都市計畫區土地使用現況面積分析表

項目		原計畫分區				
		住宅	商業	工業	農業	
使用現況	住宅	面積 (公頃)	126.6140	8.3540	2.6970	7.4150
		比例 (%)	62.1900	37.4600	10.9900	2.1400
	商業	面積 (公頃)	22.2160	10.2060	0.3200	3.7710
		比例 (%)	10.9100	45.7700	1.3100	1.0900
	工業	面積 (公頃)	1.3660	0.0000	20.0830	2.4730
		比例 (%)	0.6700	0.0000	81.8400	0.7100
	農業	面積 (公頃)	34.8800	0.0000	0.6870	301.4690
		比例 (%)	17.1300	0.0000	2.8000	87.1500
	其它	面積 (公頃)	2.3460	0.7520	0.0600	2.7170
		比例 (%)	1.1500	3.3700	0.2400	0.7900
	空地	面積 (公頃)	16.1451	2.5420	0.0000	1.5320
		比例 (%)	7.9300	11.3900	0.0000	0.4400

註：表內面積應以據核定圖實地分割測量之面積為準。

(八) 農會專用區

原計畫設農會專用區一處，面積為0.2900公頃，現已開闢使用。

(九) 其它

計畫區內其他使用包括老人養護中心與幼稚園，大部分分布於住宅區內，其面積共0.8250公頃。

(十) 空地

其它尚未開闢及興建中之土地，面積共53.3150公頃，大部分分布於計畫區南邊以及西邊。

八、交通運輸現況

(一) 道路系統

原計畫聯外道路八條已完全開闢，寬度約20至24公尺，對外聯絡非常便利。區內多數之主、次要道路亦已開闢完成，寬度約11至20公尺，其中佳西路、安西路、延平路、中山路為南北向道路；佳北路、佳南路、安北路、仁愛路，進學路為東西向道路。

(二) 公園道

原計畫40公尺公園道一線，面積7.3700公頃，大部分已開闢使用，並兼發揮交通與休閒功能。惟其部分路段仍為私人使用，本次檢討為使公園道更完整而配合變更其他土地使用分區為公園道。

(三) 聯外道路服務水準

區內之交通車流特性以穿越性交通為主，故以主要與次要聯外道路之流量較為頻繁，其中以省道台19線及縣道176等路段之使用率較高。惟依現有之道路容量，聯外道路之服務水準皆尚維持在C級以上，區內服務道路由於車流不多，故整體而言，現有之交通系統規劃尚符需求，詳見表3-14。

表 3-14 計畫區主要聯外道路服務水準分析表

項目	起點	迄點	道路容量(PCU)	現況			民國110年		
				尖峰雙向交通流量(PCU)	V/C	服務水準	尖峰雙向交通流量(PCU)	V/C	服務水準
台19線	學甲	佳里	4,400	1,447	0.33	A	1,635	0.37	B
	佳里	西港	4,800	2,987	0.62	C	3,181	0.66	C
縣176線	佳里	麻豆	4,800	2,133	0.44	B	2,410	0.50	B

註：1.交通量統計資料來源：交通部公路總局公路96年度交通量調查統計表。

2.表中之V/C值與服務水準係：0-0.371(A級)、0.371-0.540(B級)、0.540-0.714(C級)、0.714-0.864(D級)、0.864-1.00(E級)、>1.0(F級)。

(四) 大台南公車系統

區內之公車系統分為棕線、藍線及橘線等3條路線，其中棕線為新營至佳里，另有棕線支線至北門、鹽水及麻豆等，公車班次為每30分鐘一班；藍線為安平工業區至佳里，另有藍線支

線至南鯤鯓、馬沙溝、蘆竹溝、將軍漁港、青鯤鯓、九塊厝及科工區等，公車班次為每15分鐘一班；橘線為佳里至玉井，於102年6月1日上線。故整體而言，佳里區公車系統可連接南北及東西之地區，故現有之公車系統規劃尚符需求。

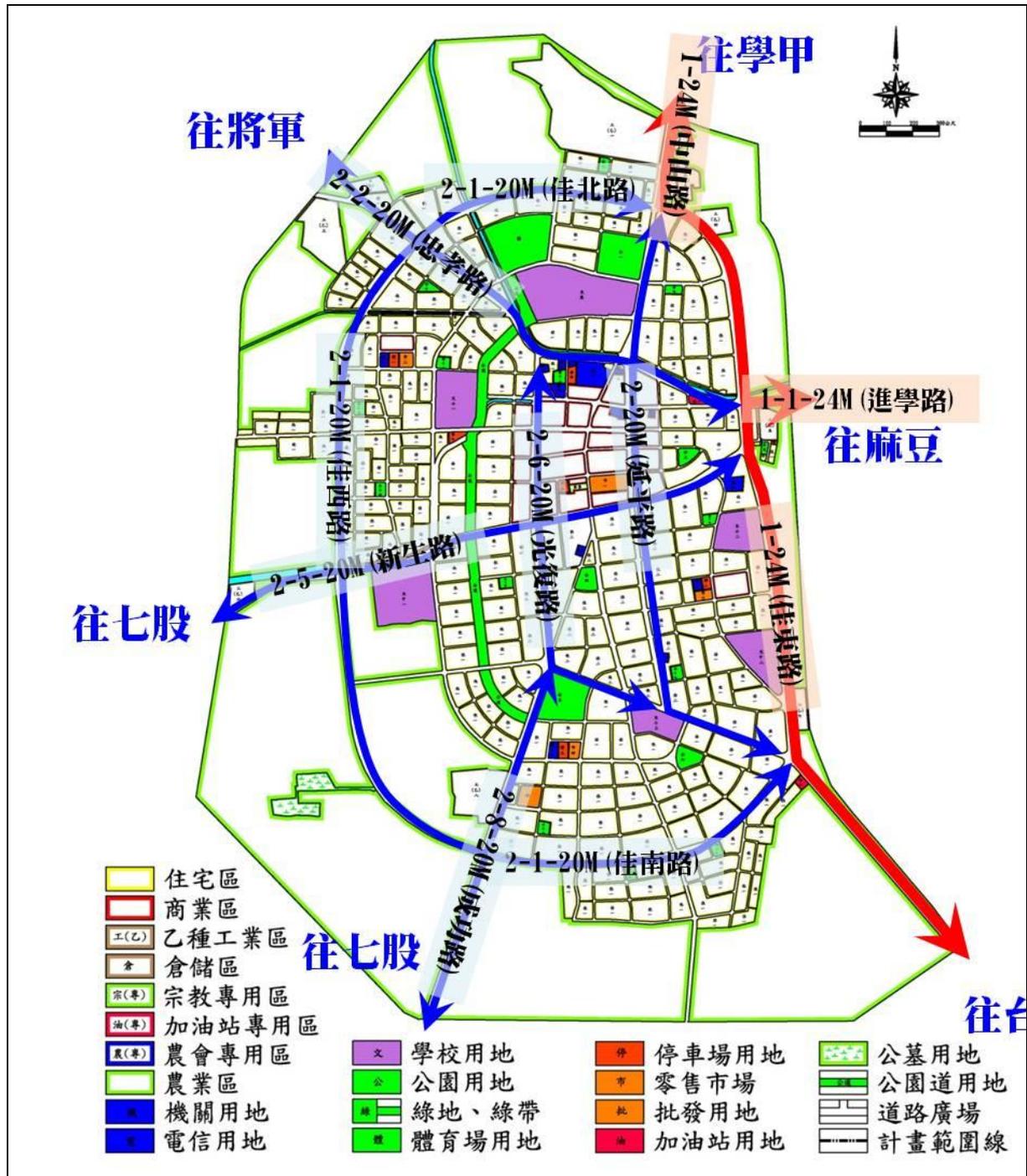


圖 3-26 計畫區道路系統現況示意圖

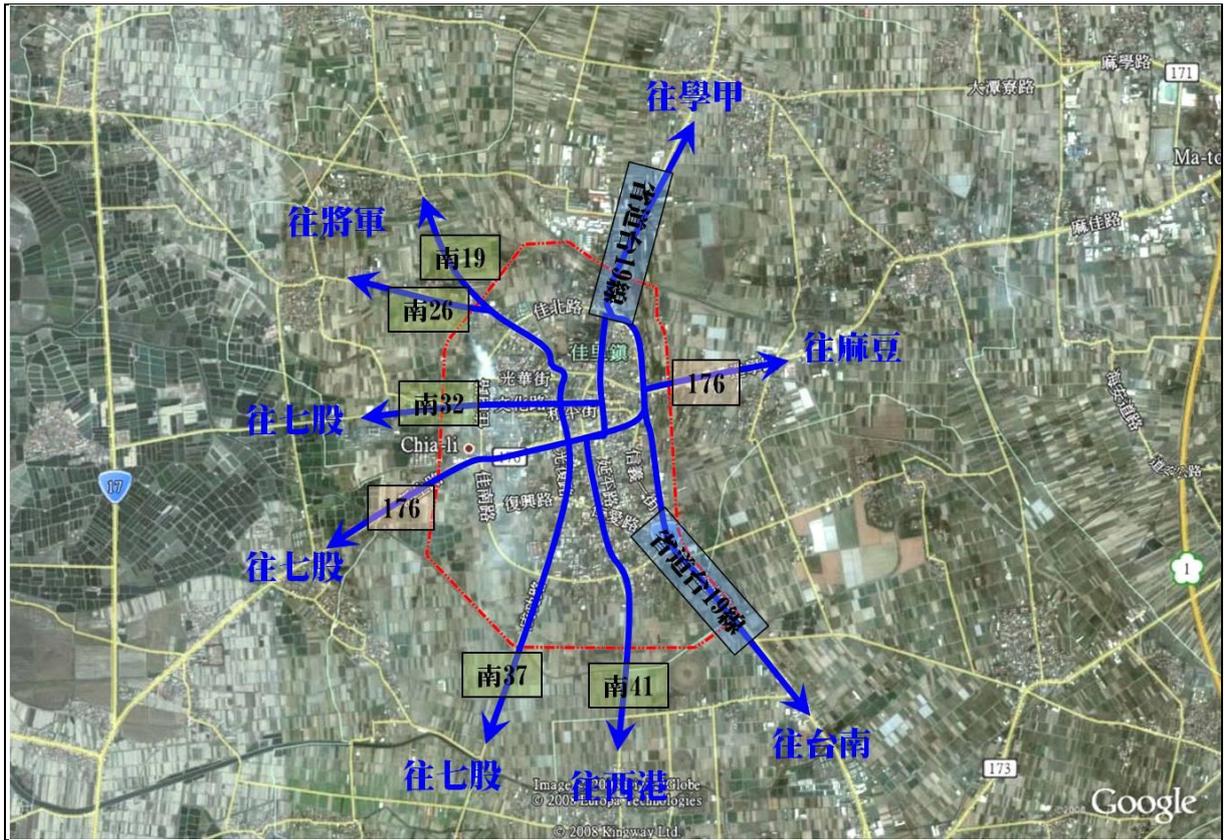


圖 3-27 計畫區鄰近道路系統示意圖

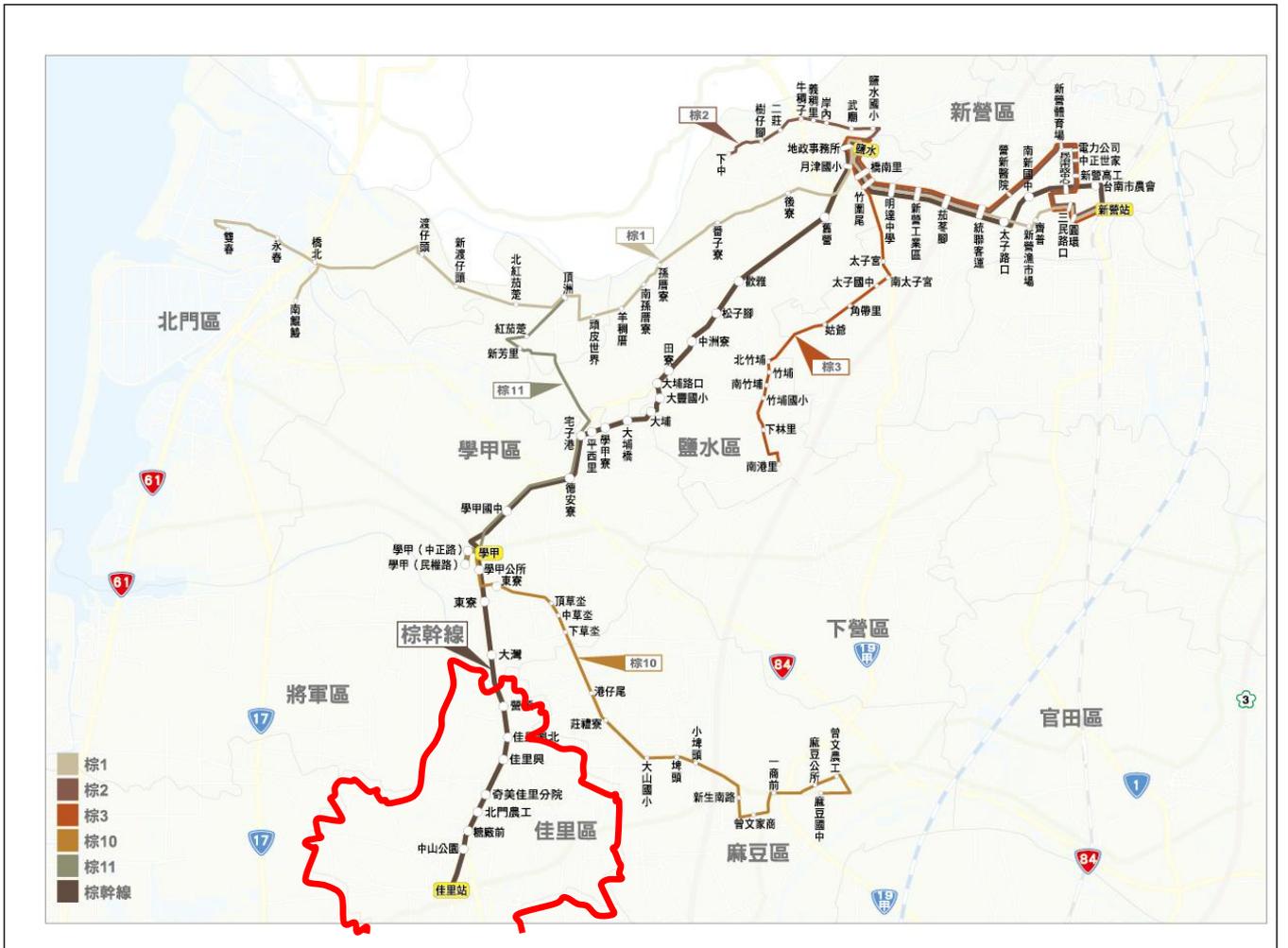


圖 3-28 大台南公車系統—棕線路線示意圖

九、公共設施現況

本計畫現有公共設施如下：

(一) 機關

原計畫機關用地十一處，面積為2.4749公頃，其中機一、三、四、五、六、七、八及十三用地已完全開闢使用，其餘機十、十一及十二尚未闢建。機關用地大部分分布於佳里區公所附近地區。

(二) 學校

1. 國小

原計畫國小用地三處，面積為7.3800公頃，其三處皆已闢建供佳里、仁愛及信義國小使用。

2. 國中

原計畫國中用地二處，面積為7.6200公頃，其中文(中)一係為現有佳里國中，文(中)二則尚未開闢，使用率為64.3000%。

3. 高中

原計畫高中用地一處，係為現有北門高中，面積為6.8000公頃。

(三) 公園

原計畫公園用地三處，面積為5.8000公頃，目前除公一已開闢使用外，餘均未闢建，其使用率為43.1000%。原計畫鄰里公園(兼兒童遊樂場)十五處，面積為3.8000公頃，目前公八與公十二已經開闢，其餘皆未闢建，其使用率10.5300%。

(四) 綠帶、綠地

原計畫綠帶、綠地面積為0.9800公頃，位在圳溝兩側，具有保護與美化功能，目前部分綠帶、綠地已開闢。

(五) 市場

1. 零售市場

原計畫零售市場四處，面積為1.6200公頃，其中市一、市二已闢建，市三、市四則尚未闢建。

2.批發市場

原計畫批發市場一處已開闢，面積為0.6700公頃，係為現有之果菜批發市場。

(六) 停車場

原計畫停車場七處，面積為1.5008公頃，均未闢建。

(七) 體育場

原計畫體育場一處，面積為4.0000公頃，已開闢使用，使用率為100.0000%。

(八) 加油站

原計畫加油站二處，面積為0.2900公頃，油二已開闢使用，油一則尚未開闢。

(九) 水溝用地

原計畫規劃水溝用地面積為4.5534公頃。

(十) 公墓用地

原計畫規劃公墓用地一處，面積為1.9638公頃。

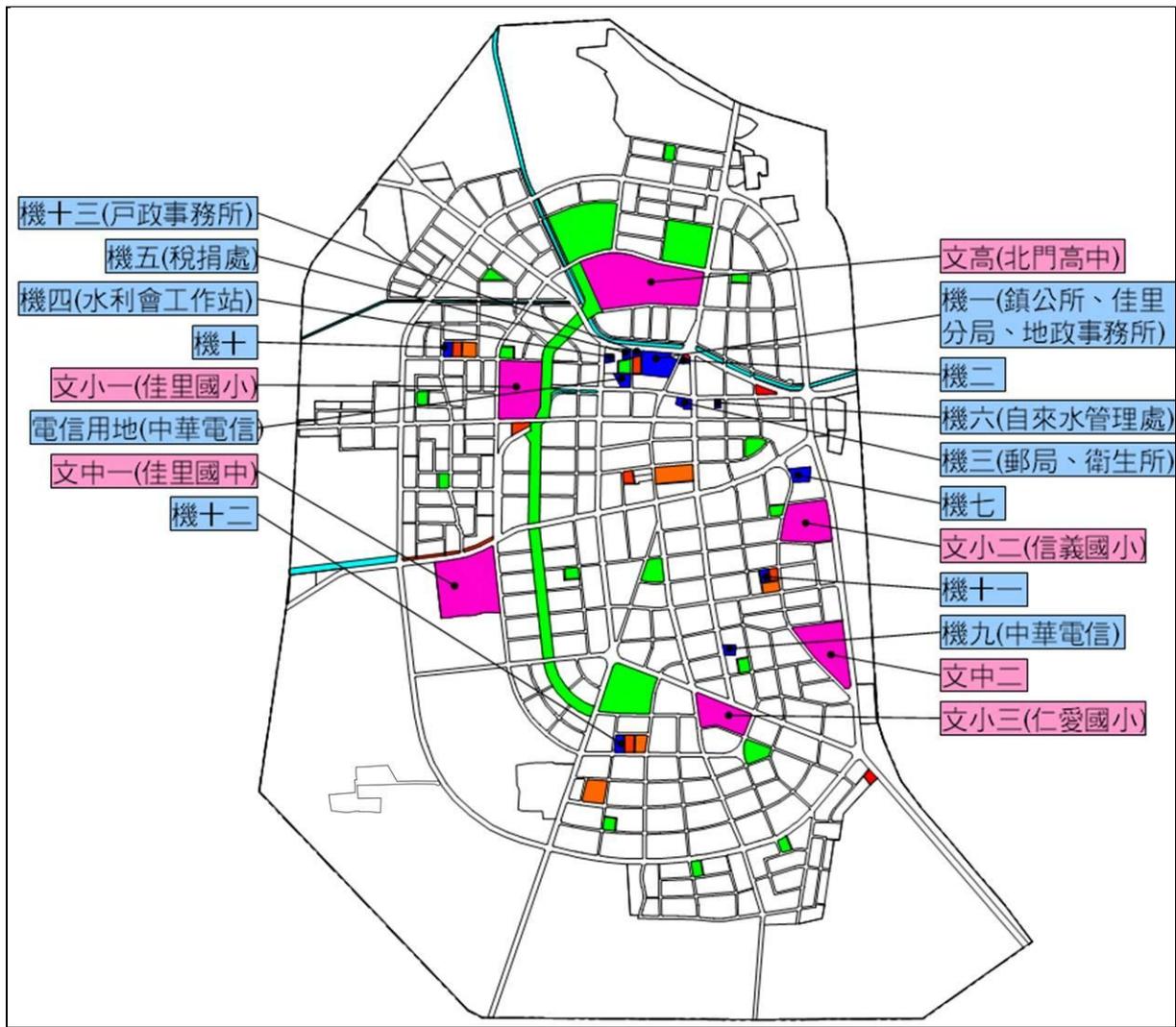


圖 3-30 計畫區內公共設施現況示意圖

表 3-15 計畫區內公共設施用地明細表

項目	編號	面積 (公頃)	位置	備註
機關	機 一	0.9900	現有地政事務所、區公所、分局	已開闢
	機 三	0.2200	現有衛生所、郵局	已開闢
	機 四	0.1000	現有水利會工作站	已開闢
	機 五	0.1000	現有稅捐處	已開闢
	機 六	0.0600	現有自水公司管理處	已開闢
	機 七	0.3600	現有軍事機關	已開闢
	機 八	0.1000	現有公賣局配銷所	已開闢
	機 十	0.1600	第一鄰里中心機關用地	未開闢
	機 十 一	0.1200	第二鄰里中心機關用地	未開闢
	機 十 二	0.2000	第三鄰里中心機關用地	未開闢
	機 十 三	0.0649	現有戶政事務所	已開闢
	合 計	2.4749	開闢率為80.61%	—
學校	文(小)一	3.1500	現有佳里國小	已開闢
	文(小)二	2.4300	現有信義國小	已開闢
	文(小)三	1.8000	現有仁愛國小	已開闢
	文(中)一	4.9000	現有佳里國中	已開闢
	文(中)二	2.7200	國中預定地	未開闢
	文(高)	6.8000	現有北門中學	已開闢
	合 計	21.8000	開闢率為87.52%	—
公園	公 一	2.5000	現有中山公園	已開闢
	公 三	0.3300	第二鄰里單元	未開闢
	公 四	0.5700	第三鄰里單元(兼兒童遊樂場)	未開闢
	公 五	2.9700	第三鄰里單元	未開闢
	公 六	0.6300	第三鄰里單元(兼兒童遊樂場)	未開闢
	公 八	0.2000	第一鄰里單元內(兼兒童遊樂場)	已開闢
	公 九	0.2000	第二鄰里單元內(兼兒童遊樂場)	未開闢
	公 十	0.2000	第一鄰里單元(兼兒童遊樂場)	未開闢
	公 十 一	0.2000	第一鄰里單元(兼兒童遊樂場)	未開闢
	公 十 二	0.2000	社區中心內(兼兒童遊樂場)	已開闢
	公 十 三	0.2000	第一鄰里單元內(兼兒童遊樂場)	未開闢
	公 十 四	0.2000	第一鄰里單元內(兼兒童遊樂場)	未開闢
	公 十 五	0.2000	第三鄰里單元內(兼兒童遊樂場)	未開闢
	公 十 六	0.2000	第二鄰里單元內(兼兒童遊樂場)	未開闢
	公 十 七	0.2000	第二鄰里單元內(兼兒童遊樂場)	未開闢
	公 十 八	0.2000	第三鄰里單元內(兼兒童遊樂場)	未開闢
	公 十 九	0.2000	第三鄰里單元內(兼兒童遊樂場)	未開闢
	公 二 十	0.2000	第三鄰里單元內(兼兒童遊樂場)	未開闢
合 計	9.6000	開闢率為30.21%	—	

項目	編號	面積 (公頃)	位置	備註
停車場	停 一	0.1900	第一鄰里單元內	未開闢
	停 二	0.1400	第二鄰里單元內	未開闢
	停 三	0.2100	第三鄰里單元內	未開闢
	停 四	0.1751	社區中心北面	未開闢
	停 五	0.2300	社區中心內	未開闢
	停 六	0.3200	佳里國中北側	未開闢
	停 七	0.2357	以無償提供公共設施或市地重劃方式取得	未開闢
	合 計	1.5008	開闢率為0.00%	—
體育場	體	4.0000	北門中學西北側	已開闢
綠(帶)地	綠	0.9800	沿部分水溝用地兩側	已開闢
零售市場	市 一	0.8400	現有社區中心內市場	已開闢
	市 二	0.2700	第一鄰里單元內	已開闢
	市 三	0.2500	第二鄰里單元內	未開闢
	市 四	0.2600	第三鄰里單元內	未開闢
	合 計	1.6200	開闢率為68.52%	—
批發市場	批	0.6700	現有果菜批發市場	已開闢
加油站	油 一	0.1400	第二鄰里單元內	未開闢
	油 二	0.1500	現有中油加油站	已開闢
	油 專	0.0500	—	已開闢
	合 計	0.3400	—	—
水溝用地		4.5534	—	—
公墓用地		1.9638	—	—
道路廣場 用地		84.6972	—	部分已 開闢

資料來源：本計畫整理

十、公有土地

佳里都市計畫區內公有土地主要分布於體育場用地、道路廣場用地、公一、公十二、機一、機三、機十三、批發市場、停四、文高、文中一、文小一、文小三等土地使用分區內；而以公有土地位置分布套繪於佳里都市計畫圖上顯示，未開闢公共設施用地土地權屬大多屬於私有土地，其中文中二、公五、公十五等土地使用分區，該土地權屬為公有及私有土地，另停四土地權屬則為公有土地(詳如圖 3-31、表 3-16)；至於未開闢公共設施用地鄰近的土地土地權屬狀況，仍以私有土地分布為主。

公有土地非公用方面，大面積或地籍相連接之公有非公用土地分別位於六安段 1、260、261、289、290 等 5 筆地號、北文段 296、297、

298、322 等 10 筆地號、潭墘段 616、617、624、640、641 等 5 筆地號、廣安段 136、144、588、658、666、963 等 6 筆地號、佳里段 1610-7、1610-23、1610-24、1610-25 等 29 筆地號等土地上，其土地使用現況分別為農業使用、消防隊、警察分局、住宅使用、光復市場、第一公墓及第六公墓等使用(詳如圖 3-31、表 3-17)。

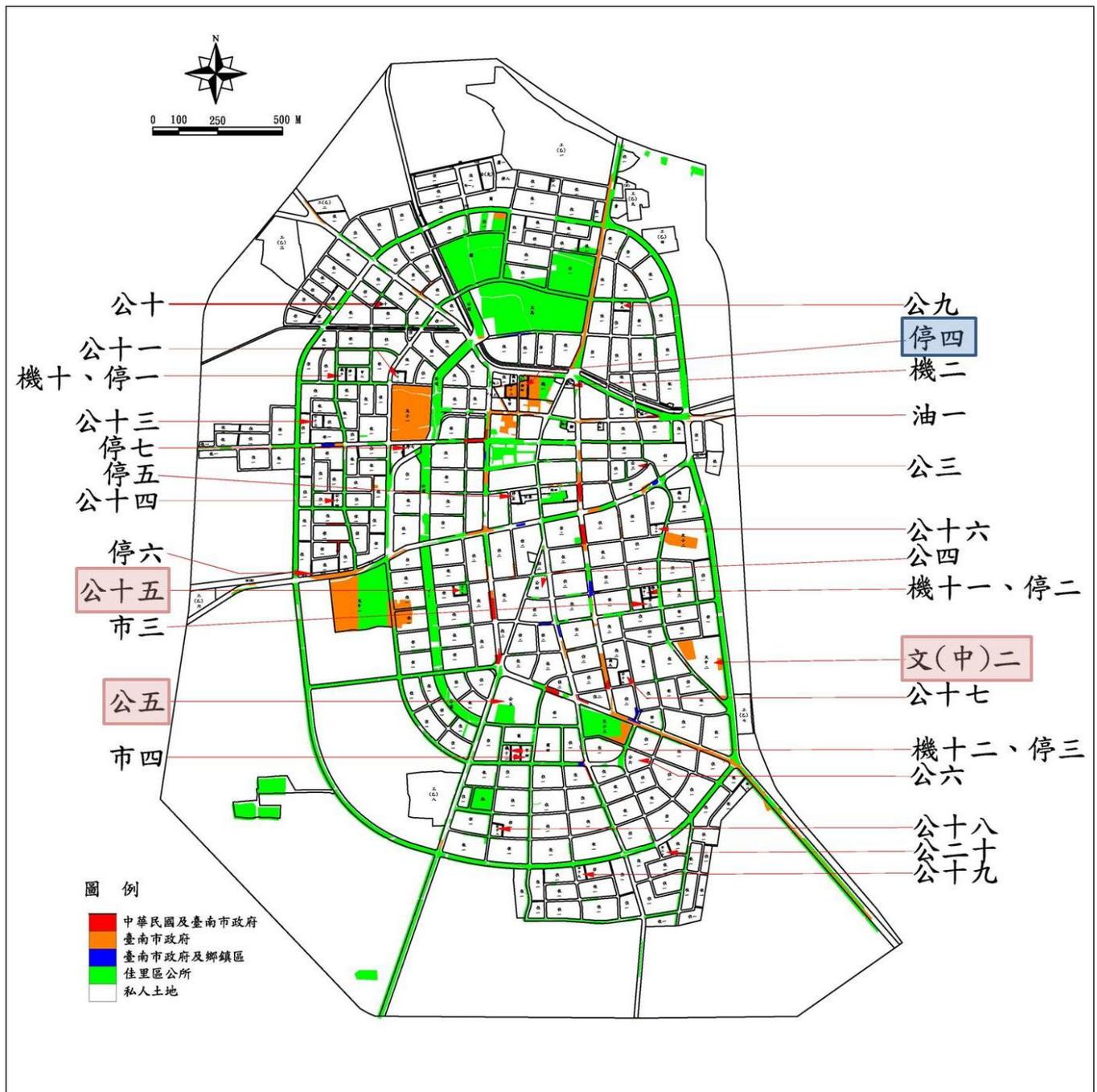


圖 3-31 計畫區內未開闢公共設施用地及公有土地位置分布圖

表 3-16 計畫區內未開闢公共設施用地土地權屬一覽表

公共設施 項目編號	面積 (公頃)	位置	土地權屬
機十	0.1600	第一鄰里中心機關用地	私有土地
機十一	0.1200	第二鄰里中心機關用地	私有土地
機十二	0.2000	第三鄰里中心機關用地	私有土地
文(中)二	2.7200	國中預定地	部分公有土地、部分私有土地
公 三	0.3300	第二鄰里單元	私有土地
公 四	0.5700	第三鄰里單元(兼兒童遊樂場)	私有土地
公 五	2.9700	第三鄰里單元	部分公有土地、部分私有土地
公 六	0.6300	第三鄰里單元(兼兒童遊樂場)	私有土地
公 九	0.2000	第二鄰里單元內(兼兒童遊樂場)	私有土地
公 十	0.2000	第一鄰里單元(兼兒童遊樂場)	私有土地
公 十一	0.2000	第一鄰里單元(兼兒童遊樂場)	私有土地
公 十三	0.2000	第一鄰里單元內(兼兒童遊樂場)	私有土地
公 十四	0.2000	第一鄰里單元內(兼兒童遊樂場)	私有土地
公 十五	0.2000	第三鄰里單元內(兼兒童遊樂場)	部分公有土地、部分私有土地
公 十六	0.2000	第二鄰里單元內(兼兒童遊樂場)	私有土地
公 十七	0.2000	第二鄰里單元內(兼兒童遊樂場)	私有土地
公 十八	0.2000	第三鄰里單元內(兼兒童遊樂場)	私有土地
公 十九	0.2000	第三鄰里單元內(兼兒童遊樂場)	私有土地
公 二十	0.2000	第三鄰里單元內(兼兒童遊樂場)	私有土地
停一	0.1900	第一鄰里單元內	私有土地
停二	0.1400	第二鄰里單元內	私有土地
停三	0.2100	第三鄰里單元內	私有土地
停四	0.1751	社區中心北面	公有土地
停五	0.2300	社區中心內	私有土地
停六	0.3200	佳里國中北側	私有土地
停七	0.2357	以無償提供公共設施或市地重劃方式取得	私有土地
市三	0.2500	第二鄰里單元內	私有土地
市四	0.2600	第三鄰里單元內	私有土地
油一	0.1400	第二鄰里單元內	私有土地

資料來源：本計畫整理

表 3-17 計畫內大面積公有地非公用一覽表

地段	地號	地籍面積 (公頃)	管理機關	土地使用 分區	現況使用	備註	
六安	1	0.1291	佳里區公所	農業區	農業使用		
	260	0.0071					
	261	0.0563					
	289	0.0227					
	290	0.0072					
北文	296	0.0301	佳里區公所	住宅區	農業使 用、空地	私人租用	
	297	0.0427					
	298	0.0741					
	322	0.0260				私人租用	
	411	0.0269					
	413	0.0781				持分：5/6	
	414	0.0112					
	415	0.0034				持分：5/6	
	429	0.2181	北門高中	北門高中 宿舍使用			
	432	0.0117					
潭墘	616	0.1281	臺南市消防局	住宅區	消防隊		
	617	0.2147	佳里區公所			農業使用	
	624	0.0201					私人租用
	640	0.0301					
	641	0.1327					
廣安	136	0.2338	佳里國中	住宅區	佳里國中 使用		
	144	0.3843					
	588	0.6630	佳里區公所	農業區	第一公墓		
	658	0.5367					
	666	0.3865					
	963	0.2801				第六公墓	

資料來源：本計畫整理

表 3-17 計畫內大面積公有地非公用一覽表 (續)

地段	地號	地籍面積 (公頃)	管理機關	土地使用 分區	現況使用	備註
佳里	1610-7	0.0144	臺南市警察局	商業區	警察分局	
	1610-23	0.0356				
	1610-24	0.0094				
	1610-25	0.0073				
	1610-26	0.0079				
	1610-27	0.0079				
	1610-28	0.0079				
	1610-29	0.0081				
	1610-37	0.0084				
	1610-38	0.0082				
	1610-39	0.0082				
	1610-40	0.0081				
	1610-41	0.0075				
	1610-42	0.0087				
	1610-43	0.0360				
	1610-49	0.0087				
	1630	0.0662	臺南市政府	住宅使用		
	1630-14	0.0290				
	1630-15	0.0284				
	1630-16	0.0321				
	1630-17	0.0328				
	1630-18	0.0329				
	1630-21	0.0258				
	1630-22	0.0343				
	1630-23	0.0289				
1630-25	0.0064					
1634-1	0.2393	佳里區公所	商業區	光復市場		
1635	0.0780					
1635-1	0.0548					

資料來源：本計畫整理

十一、整體開發地區

佳里都市計畫前次通盤檢討變更之附帶條件規定應整體開發之地區共有一處，目前辦理情形詳見表 3-18。

表 3-18 整體開發地區辦理情形明細表

都市計畫名稱	變更內容	辦理情形	面積（公頃）
變更佳里都市計畫(第二次通盤檢討)案	公園用地以附帶條件變更為住宅區、人行步道及停車場用地(由土地所有權人無償提供或市地重劃取得)	土地分配結果公告階段(文化重劃區)	0.6300
變更佳里都市計畫(第三次通盤檢討)案	調整部分公共設施項目與位置		

資料來源：本計畫整理



圖 3-32 整體開發地區位置示意圖

十二、都市更新

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 12 條規定：「都市計畫通盤檢討時，應針對舊有建築物密集、畸零破舊，有礙觀瞻、影響公共安全，必須拆除重建，就地整建或特別加以維護之地區，進行全面調查分析，劃定都市更新地區範圍，研訂更新基本方針，納入計畫書規定。」另查原「台南縣都市更新整體規劃案」更新區劃定準則主要係依都市更新條例第 6 條、第 7 條所列之規定，並參酌其他縣市更新自治條例所列之準則及特殊情況所訂定原台南縣之更新區劃定準則如下：

- (一) 實質環境窳陋，有妨害公共交通、公共衛生及公共安全之虞者；
- (二) 為避免重大災害發生，須辦理都市更新地區；
- (三) 重大建設計畫影響範圍內，都市機能或景觀須配合改善者；
- (四) 具有歷史、文化、藝術、紀念價值、亟須辦理保存維護地區；
- (五) 屬於發展迅速或人口稠密地區，為增進都市機能需辦理都市更新；
- (六) 配合產業振興與轉型需辦理都市更新者；
- (七) 大面積低度利用之公有土地，嚴重影響都市健全發展者；
- (八) 考量開發經濟效益因素，具較高之更新市場可行性地區；
- (九) 地方人士建議更新地區；
- (十) 其他經縣府指定亟待辦理更新之地區者。

依上述更新地區劃定準則進行分析，符合具歷史文化保存價值及開發經濟效益等二項更新區劃定準則，據此劃定一處中山市場周邊地區為更新調查區，面積 15.7000 公頃。此區以中山市場為中心，加上中山路沿街零售業，係為本區主要商業活動重心；另區內有金唐殿為主的歷史保存區，周圍存在著歷史悠久的樓房，古色古香，使本區不只經濟繁榮，更富有文化氣息；全區建物普遍有鐵皮屋搭建的情形，尤以中山市場附近為甚。

但依據原「台南縣都市更新整體規劃案」調查結果分析，本更新調查區之窳陋面積所佔街廓比例來看，目前無符合「街廓 1/3 以上為窳陋」標準者。亦未符合避免重大災害發生及其他經縣府指定亟待辦理更新之地區等準則之地區，準此本區並未劃定更新地區。

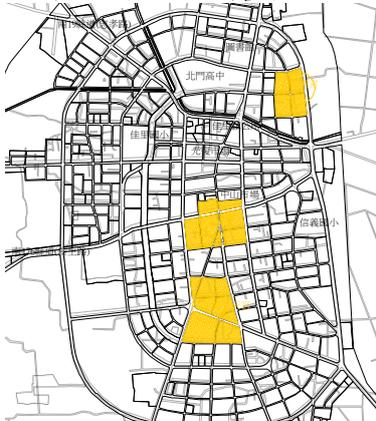
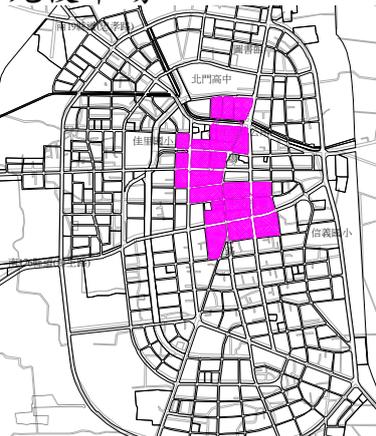
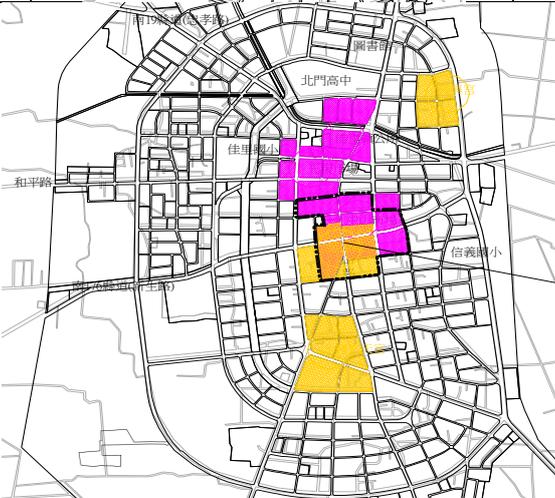
<p>(三)重大建設計畫影響範圍內，都市機能或景觀須配合改善地區</p> <p>→無</p>	<p>(四)具有歷史、文化、藝術、紀念價值建築物亟須辦理保存維護地區</p> <p>→佳里震興宮、佳里北極玄天宮、佳里金唐殿</p> 	<p>(五)屬於發展迅速或人口稠密地區，為增進都市機能需辦理都市更新地區</p> <p>→本區非屬全市人口成長率前五名之地區</p>
<p>(六)配合產業振興與轉型需辦理都市更新地區</p> <p>→無</p>	<p>(八)考量開發經濟效益因素，具較高之更新市場可行性地區</p> <p>→佳里區公所、中山市場、光復市場</p> 	<p>(九)地方人士建議更新地區</p> <p>→無</p>
		

圖 3-33 計畫區初步劃定更新調查區範圍示意圖

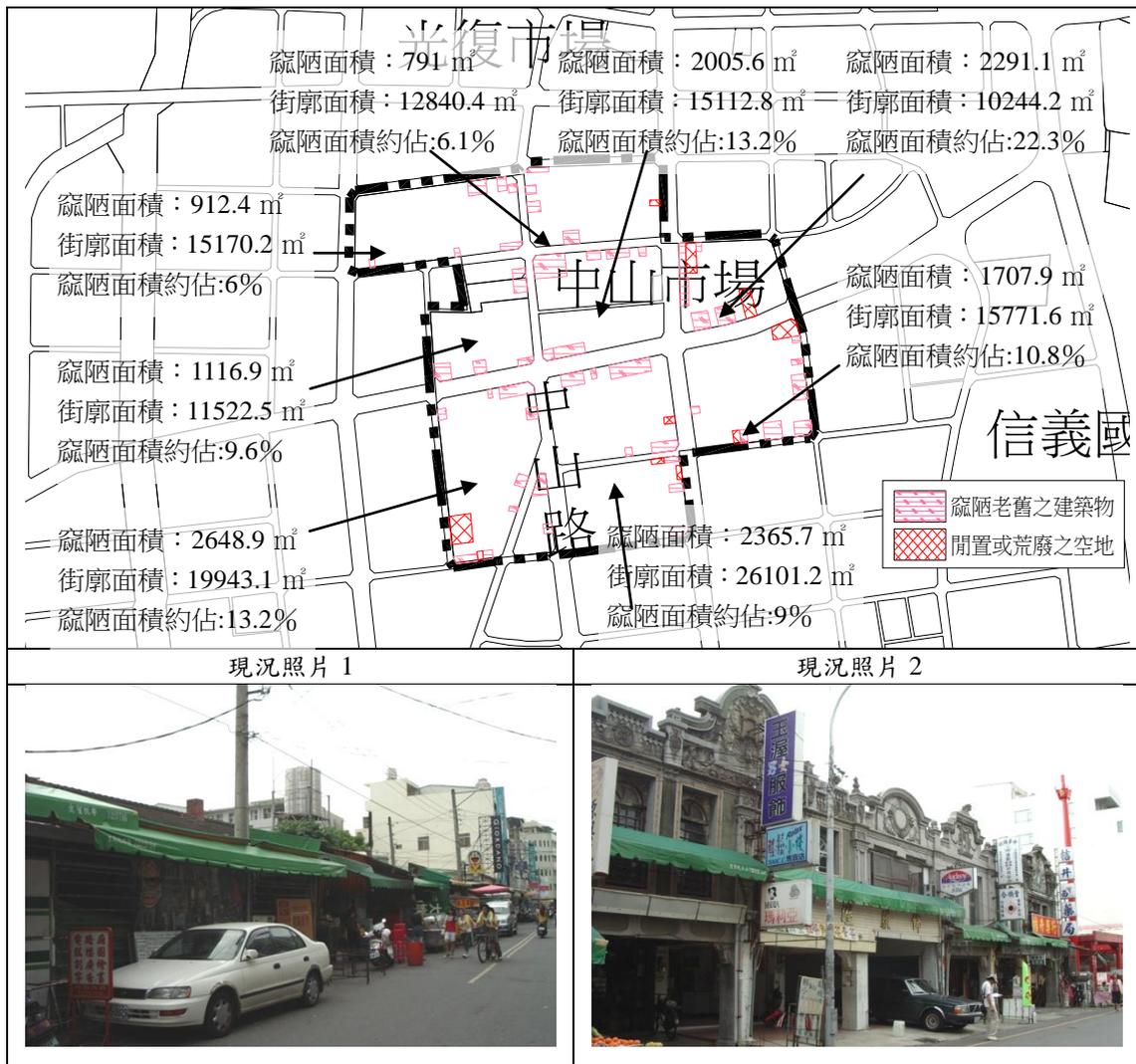


圖 3-34 計畫區窳陋區分布狀況示意圖

肆、規劃目標與檢討原則

一、發展定位與目標

台南都會區短期內將向東擴張至高速鐵路沿線，向東北擴張到新市台南科學園區，長期將向東擴張至二高沿線一帶。佳里區未來將成為台南都會區的衛星居住城市，經由台 19 省道、縣道 176 串聯雲嘉南濱海國家風景區及西拉雅國家風景區成為觀光動線之中繼站，結合現有觀光資源如蕭壟文化園區、宗教古蹟、老街、大型公園等設施，發展地方特性及觀光產業，以達文化保留、產業發揚之目標，故訂定本計畫總目標為：

「觀光文化、購物休閒、健康居住之城市」

二、計畫課題與對策

因應計畫目標與發展現況之特性，研訂本計畫課題及對策如下：

課題一：公共設施之規劃與建設未配合地方發展，開闢情況普遍不佳，造成公共設施不足。

對策：

- 1.就行政區內公共設施、設備的供應情形做完善的管理，並對現況之供需狀況做出完整報告以提報上級政府，促進不足公共設施之開發。
- 2.因應目前人口結構呈現少子化現象，並考量現況實際使用需求以及區內公共設施用地開闢使用等情形，應就現有公共設施劃設之適當性進行檢討，並以滿足居民生活需求之使用為優先劃設原則，增進土地利用，充分發揮公共資源之效益。
- 3.公共設施及公用設備計畫必須配合政府的財政，擬訂分期分區建設計畫，將優先迫切需要的、配合經濟或發展上之政策，先行規劃實施。並透過計畫的手段，配合政治協調的過程，選擇適當區位予以優先建設，以達土地資源最有效運用。
- 4.清查公有非公用土地之分布情形，利用區位、規模等條件適當之土地優先劃設為公共設施用地，以儘速提供應有不足之公共設施。
- 5.針對目前都市計畫區內已劃設但未開闢之公共設施用地，建議採多目標方式開闢使用，藉以提供更多公共設施之服務。
- 6.研析可採獎勵民間投資興闢公共設施之標的及其可行性，鼓勵民間參與興建。

課題二：促進經濟產業發展，檢討工業區之開發再利用。

對策：

- 1.建議依據「都市計畫法臺灣省細行細則」第 18 條之容許使用精神，訂定開發機制引進公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施等，以達成產業轉型與改善生產環境品質之目的。其他符合內政部訂定「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 30 條規定者，可依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」變更為適合發展用地。
- 2.瞭解目前工業區使用現況與地主再開發意願，針對當地產業基礎，擬定再開發的策略，與產業升級的階段政策。
- 3.利用特有地方資源，適當引進地方資源型工業。
- 4.鼓勵傳統農業朝向精緻休閒農業及種植高附加價值之農作物發展，並透過產業行銷、公共設施之建構，促進傳統農業之轉型再生。

課題三：考量尊重在地居民使用需求、檢討現行計畫之合理性。

對策：為提昇居民對計畫區內土地使用與公共設施之實際使用滿意度，應就法令及規劃合理性，慎重評估居民陳情意見，對不合時宜或不符使用需求之計畫內容，予以檢討變更，以符合民眾對計畫之期待，達成計畫與民意相互結合之規劃理念。

三、都市空間結構發展構想

(一) 提供優良居住空間

市中心住宅區開闢使用率高，為創造適宜之居住環境，本計畫居住生活空間擬由市中心往其外圍地帶至外環道附近地區發展。

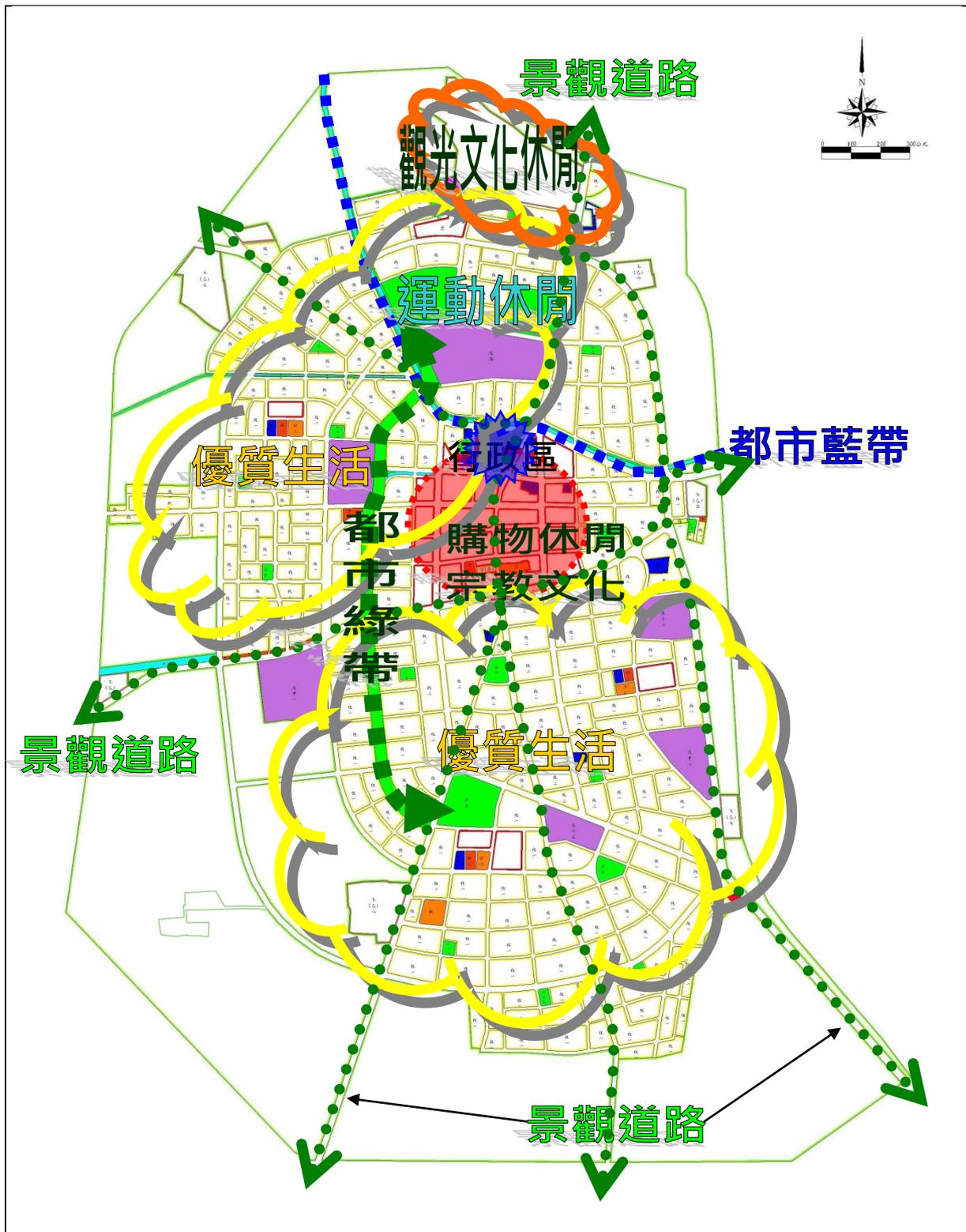


圖 4-1 發展定位及構想示意圖

(二) 強化商業服務機能

計畫區商業發展多沿主要道路兩側成帶狀發展，屬沿街式商業使用型態，並多集中於市中心地區，開發率幾近90%，為因應西部沿海地區觀光休閒遊客之消費能力與活絡佳里區商業機能，市中心應提高商業服務品質及老街意象型塑，以提升佳里區商業服務層級，提供良好的生活機能。

(三) 加速產業轉型

計畫區內之工業應配合產業角色定位予以轉型，故擬於工業區內尚未開發或廢棄不用之土地內提供優惠措施，藉以帶動產業發展。

(四) 提昇公共設施服務水準

1. 開放空間

計畫區之公園、綠地等開放空間之面積規模依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之標準需求規劃，且其服務範圍應涵蓋整個計畫區。

2. 學校系統

計畫區內文小之面積規模未符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之標準需求，未來應考量學生通學安全與距離下，適當調整學校資源之需求與區位。

3. 停車空間

本計畫區之停車空間依檢討標準規定仍不符需求，考量計畫區未來發展趨勢，適當區位可再規劃停車空間。

4. 道路景觀

本計畫區之對外聯外道路台19省道、縣道176等，應加強植栽綠美化，以型塑進出計畫區景觀意象；另老街部分應強化道路景觀規劃，以提供優質之觀光購物休閒空間。

四、檢討變更原則

(一) 一般性檢討變更原則

1. 與都市成長需求配合

(1) 都市人口增加，都市發展用地需求也會隨之增加。

(2) 都市集居規模擴大，都市機能應加強，故有必要增進公共建設，以確保都市機能及環境品質。

2. 採納可行性之機關團體及民眾建議

凡對都市發展有益或無礙於未來發展之建設性建議，以盡量採納為原則。

3. 現有發展盡量維持為原則

現有公私投資之實質發展應予檢討，若無害於未來都市計畫建設者，以盡量維持現有發展成果為原則。

4. 都市發展用地依區位選定為原則

(1) 臨接已發展地區附近之非都市發展土地，可參酌未來都市發展需要，併入都市發展用地。

(2) 土地之天然地貌較平坦且面積規模足夠者，宜優先考慮列為未來都市發展用地。

(3) 現有幹線或主要道路旁之非都市發展土地，可供未來都市發展使用者。

5. 其他原則

(1) 在進行通盤檢討時，加入都市設計審議的理念，以促進地區整體的環境品質。

(2) 配合重大建設，新發展地區應做通盤性之規劃。

(3) 公所與民間團體應利用通盤檢討機會提出該計畫區未來發展之藍圖與方向，並加強地方特性之融入、市民參與及採取人性化之規劃手法。

(二) 住宅區檢討變更原則

1. 因公共設施、機關位址遷移或取消，原址之用地得配合毗鄰之土地使用分區變更為住宅區或其他適當分區。

2. 配合都市發展現況或需求，檢討變更為住宅區較為適宜者。

(三) 商業區檢討變更原則

1. 基於鄰里性及社區性等中小型之商業行為，依現行法規可於住宅區內設立，不需涉及分區變更，故於已發展之聚集地區

可依社區實際發展，採取必要之適量規劃或配合都市發展之變遷，予以檢討變更；於新發展地區之住宅社區應誘導其商業機能的開發。

- 2.商業區內居民或土地所有權人均無意願進行商業開發時，可視當地之發展狀況，檢討變更為其他適當分區或維持原使用分區。

(四) 工業區檢討變更原則

傳統型、污染性高之產業應予以適當集中，基於計畫區工業區開發總量已足夠，其工業區之檢討變更，原則上建議配合內政部訂頒之相關審議規範辦理。

(五) 農業區檢討變更原則

- 1.配合相關重大建設計畫或觀光遊憩之整體發展需要，得予以檢討變更之。
- 2.因土地面積過小或形狀狹長，或原規劃之土地使用分區已不合時宜，而變更為農業區較其他分區適宜者，得檢討變更為農業區。
- 3.具有維護自然資源及保護生態功能之農業區，以不變更為原則。

(六) 公共設施檢討變更原則

公共設施用地應配合實際發展現況、相關重大建設及都市發展需要，予以檢討變更之。

- 1.公共設施劃設宜配合鄰里單元、地區發展均衡及都市防災系統之需求。
- 2.公共開放空間以集中留設為原則，必要時可供作廣域之緊急避難場所。
- 3.非必要之公共設施用地，應予撤銷並變更其使用。
- 4.優先增設未達法定標準之公共設施。
- 5.增設公共設施時，以公有及公營事業土地為優先考量，以降低徵收阻力。
- 6.計畫區內公園、兒童遊樂場、廣場、綠地、體育場等公共設施劃設之面積若不及計畫區總面積之 10%，原則上不變更為前述用地以外之使用分區，但仍須參酌實際發展情形調整。
- 7.對於超過檢討標準之公共設施，必要時可變更為其他區內不足之公共設施類型，以提昇地區生活環境品質。

- 8.公共設施興闢計畫取消或有遷移計畫者，經目的事業主管機關明確表示意見後，方予以配合檢討變更，並優先劃設為其他必要性之公共設施。
- 9.機關用地之變更或增設，由用地單位提出具體建議後，方予檢討變更，其規模及區位，應儘量參酌目的事業主管機關之意見。
- 10.公共設施之計畫範圍與實際使用不符者，依現況使用情形與實際權屬範圍，予以檢討變更。

(七) 交通運輸用地檢討變更原則

- 1.計畫區內不符合實際道路功能需要道路，予以檢討變更。
- 2.配合重大交通建設計畫或因應相關規劃，使合乎都市發展趨勢，其所需用地應予以規劃或現行計畫用地應予以保留。
- 3.變更道路位置或廢除計畫道路時，需取得變更前後道路兩旁土地權利關係人之同意書。
- 4.現有道路變更為計畫道路時，應符合下列所有變更原則：
 - (1) 由土地所有權人提出陳情。
 - (2) 取得兩側土地權利關係人之同意書。
 - (3) 納入都市計畫道路後不得產生畸零地。
 - (4) 與現行都市計畫道路之銜接順暢。
 - (5) 與相鄰路口保持一定距離。
 - (6) 以曾指定建築線之現有巷道優先考量，對於申請建築時所留設之私設巷道則不予考慮。
 - (7) 需配合計畫區內道路系統路網架構之需求，且變更為都市計畫道路後，其鄰近地區之法定空地需符合規定。

(八) 土地使用分區管制規定檢討原則

- 1.考量執行之可行性，適當增加或刪除管制內容。
- 2.配合現行相關法規之修訂結果修正土地使用分區管制內容（如：退縮建築規定、停車空間留設、容積獎勵規定等）。

(九) 都市防災檢討原則

依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第七條規定，都市計畫通盤檢討時應就都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討，主要精神在將防災觀念與策略融入都市計畫之實質規劃與設計中，透過適當之避難空間與救災路徑之劃設，降低災害發生與減輕災害損失，因此在進行都市防災之檢討規劃時，應遵循下列基本原則：

- 1.加強都市計畫避難場所及設施等空間及動線之規劃設計。
- 2.加速推動老舊建築物及木造建築物密集地區之都市更新。
- 3.適當配置及闢建火災延燒防止地帶（綠地、寬闊道路）。
- 4.配合道路整建及相關管制措施，確保救災路線之通暢。
- 5.透過公園綠地之劃設，隔離潛在工業災害所造成之影響。

(十) 其他

都市計畫應檢討之土地使用分區或公共設施用地應依都市計畫法及其他相關法令規定，視實際需求及使用現況，檢討變更為特定專用區或其他分區。

伍、計畫檢討分析

一、人民及團體意見研析

本次通盤檢討依都市計畫法第 26 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 39 條規定，自民國 95 年 6 月 7 日起公告徵求意見 30 天；本次通盤檢討前公告徵求意見期間，人民及團體共提出意見 45 件；公開展覽期間，人民及團體共提出意見 4 件；逾公開展覽期間，人民及團體共提出意見 13 件。經整理分析後作為檢討之參考。

二、計畫範圍與面積檢討

佳里都市計畫之計畫範圍自日據時期制定後，迄民國 70 年 11 月 6 日發布實施之通盤檢討案配合現況地形、地物，對計畫範圍作局部修正調整，並依新測之地形圖量測結果，將計畫面積由 800 公頃修正為 737.3200 公頃，其後沿用至今未再調整。準此，本次通盤檢討仍宜維持原計畫，其範圍東至臺糖鐵路西港線，南迄仁愛國小向南約 1,100 公尺處，西抵臺糖鐵路塹仔內線，北達將軍溪；涵括本區東寧、忠仁、鎮山、建南、安西、六安及通興等七里，計畫面積約 737.3200 公頃。

三、計畫年期檢討

臺灣光復內政部重新修訂佳里都市計畫時將計畫目標年訂為民國 67 年(即民國 45~67 年，年期 23 年)，辦理通盤檢討時因計畫年期即將屆滿，依都市計畫法規定將計畫目標年修訂為民國 90 年(即民國 66~90 年，年期 25 年)，並將發展性質界定為農商居住型都市；迄辦理第三次通盤檢討時為期計畫體系都市發展政策之具體落實，配合臺灣南部區域計畫(第一次通盤檢討)之目標年，將計畫目標年修訂為民國 94 年。本次通盤檢討乃配合「修訂臺南縣綜合發展計畫」、「南部區域計畫(第二次通盤檢討)(草案)」以民國 110 年為計畫目標年。

四、計畫人口及密度檢討

南部區域計畫之指導，本區都市化人口 50,000 人，而本區都市化地區包括佳里都市計畫區及佳里興地區二處，與本計畫人口數相當，且本區屬台南生活圈之麻豆次生活圈範圍內，因屬都會區外圍地區，以「居住」及「生產」為主要功能。

依據原「修訂臺南縣綜合發展計畫」對原台南縣各鄉鎮市人口總量之推估及分派，預計民國 110 年本區人口 75,361 人，若依歷年本計畫區人口佔全區人口平均比例 64%推計(歷年計畫區人口佔全區人口平均比例約 64.3800%)，本計畫區民國 110 年計畫人口約 48,231 人。

若以本計畫區歷年人口數以人口預測推估，其中以多項式、最小平方法的人口預測模式 R^2 最高，分別為0.9700/0.6700、0.9400/0.6100，但考慮佳里區及本計畫區的人口仍呈現成長趨勢，而多項式人口預測模式呈現反曲線，人口數下降，因此採用最小平方法的人口預測模式；人口預測推算至110年人口數，屆時佳里區人口將會成長至62,419人，而都市計畫區人口將會成長至43,438人，接近都市計畫區計畫人口46,000人。

由於計畫人口為檢討公共設施劃設標準之依據，維持現有公共設施服務品質，並符合區域人口分派之居住機能、保留未來都市發展之彈性空間，且原計畫劃設之住宅區面積亦超過需求標準，尚具相當大的人口成長容受空間，故至計畫目標年民國110年之人口規模宜維持原計畫人口46,000人；但原計畫策訂居住密度約每公頃205人，係依計畫人口與住宅區、商業區面積和相除所得商數，本次檢討應配合實質計畫內容之調整變更修訂之。

五、土地使用計畫檢討

(一) 住宅區

原計畫劃設面積為204.7801公頃，現況使用面積約154.9330公頃，使用率約75.6600%；其發展以安西里、鎮山里為較具規模之住宅建設。

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」(以下簡稱「檢討辦法」)第30條規定，住宅區之檢討，應依據都市發展之特性、地理環境及計畫目標等，區分成不同發展性質及使用強度之住宅區，其面積標準應依據未來二十五年內計畫人口居住需求預估數計算。

依計畫目標年(民國110年)計畫人口46,000人、住宅區容積率200%、平均每人佔用50平方公尺居住樓地板面積核計，需住宅區面積115公頃，原計畫劃設之住宅區面積已超過需求標準約89.7801公頃。準此，本次通盤檢討除參酌人民或團體陳情意見、實際發展使用情形進行調整檢討；另為配合檢討道路實際開闢部分，由於道路廣場用地現況截角與都市計畫之截角不符，及既有道路已取代4m人行步道功能，且變更改用途後對於鄰近土地使用分區無妨礙者與不影響鄰近地區交通路網及他人權益，故配合實際使用現況需求，予以調整變更。

除上開指明變更部分，餘維持原計畫。

(二) 商業區

主要集中於市街中心延平路、光復路、文化路及中山路等附近地區，皆屬日常生活零售活動，提供地方性消費服務，並無大型商業消費中心。原計畫劃設面積為22.3000公頃，現況商業使用面積約19.3120公頃，使用率約86.6%。

依檢討辦法第31條規定，就民國110年計畫人口46,000人核計，可劃設商業區面積為21.50公頃，且佔都市發展用地面積比例為5.67%，較檢討辦法規定之商業區面積超出0.80公頃；本次檢討考量佳里區整體商業發展使用現況及本計畫區劃設之住宅區面積已超過需求標準，除參酌人民或團體陳情意見、實際發展使用情形，不另增設商業區，故宜維持原計畫。

(三) 乙種工業區

主要分布在計畫區外圍，沿佳東路、佳北路、佳西路以及佳南路。工業發展以食品製造業、金屬製造業、成衣及服飾品製造業及化學製品製造業等產業為主。原計畫劃設九處乙種工業區，面積約23.3136公頃，開闢率已達99.3400%。依檢討辦法第32條規定，依據發展現況、鄰近土地使用及地方特性等特性檢討乙種工業區仍宜維持原計畫。

(四) 第一種電信專用區

劃設第一種電信用地一處，係現有中華電信公司佳里服務中心用地，面積為0.2600公頃。依檢討辦法規定，電信用地視實際需要情形檢討之，為符當初劃設之需求，宜維持原計畫。

(五) 第二種電信專用區

劃設第二種電信用地二處，係現有中華電信公司延平機房及公話中心倉庫使用，面積為0.2200公頃。依檢討辦法規定，電信用地視實際需要情形檢討之，為符當初劃設之需求，宜維持原計畫。

(六) 倉儲區

現有佳里農會糧食倉庫用地，劃設為倉儲區，面積為0.50公頃。依檢討辦法規定，倉儲區視實際需要情形檢討之，為符當初劃設之需求，宜維持原計畫。

(七) 宗教專用區

現有金唐殿劃設為宗教專用區，面積為0.16公頃。依檢討

辦法規定，宗教專用區視實際需要情形檢討之，為符當初劃設之需求，宜維持原計畫。

(八) 加油站專用區

劃設加油站專用區一處，面積為0.04公頃，供現有中油公司加油站使用。依檢討辦法規定，加油站專用區視實際需要情形檢討之，為符當初劃設之需求，宜維持原計畫。

(九) 農會專用區

劃設農會專用區一處，面積為0.29公頃，供佳里區農會興建蔬菜集貨場使用。依檢討辦法規定，農會專用區視實際需要情形檢討之，為符當初劃設之需求，宜維持原計畫。

(十) 農業區

原計畫將都市發展用地外圍劃設為農業區，並防止都市發展用地無限制蔓延，面積共計345.90公頃。依檢討辦法規定，農業區之檢討，應依據農業發展、生態服務功能及未來都市發展之需要檢討之。故農業區除應視實際需要檢討外，餘維持原計畫。

表 5-1 佳里都市計畫土地使用分區檢討分析表

計畫人口：46,000人

使用分區	法定檢討標準	法定需要面積(公頃)	計畫劃設面積(公頃)	計畫超過或不足面積(公頃)	備註
住宅區	以每人平均佔用 50 平方公尺居住樓地板面積，計畫區平均容積率 200% 核算	115.0000	204.7801	+89.7801	1.原計畫將住宅區再細分為「住一」、「住二」住宅區兩類，施以不同容積管制。 2.尚未計入商業區供居住使用之樓地板面積。
商業區	1.3萬人口以下者,每千人不得超出0.45公頃。 2.3萬至10萬人口者,超出3萬人口部分,每千人不得超出0.50公頃。 3.佳里屬南部區域之一般市鎮,商業區面積占都市發展用地面積之比例不得超過10%。	21.5000 (39.1420)	22.3000	+0.8000 (-16.8420)	()之數字係依都市發展用地面積核算。

六、公共設施用地計畫檢討

公共設施用地之劃設與興闢，直接影響當地居民之居住品質及生活環境，依據 98 年及 100 年發布實施之檢討辦法規定檢討分析，未達 98 年發布實施之檢討辦法規定劃設面積標準有國小用地及公園、兒童遊樂場、體育場所、綠地、廣場等五項公共設施用地面積之和，未達 100 年發布實施之檢討辦法規定劃設面積標準有停車場用地等。本計畫區內公共設施用地檢討分析如后：

表 5-2 佳里都市計畫公共設施用地檢討分析表

計畫人口：46,000人

公共設施用地類別	98.10.23 法定檢討標準	100.1.6 法定檢討標準	法定需求面積(公頃)	計畫劃設面積(公頃)	計畫超過或不足面積(公頃)	備註
遊憩設施用地	兒童遊樂場用地 1.每千人0.08公頃。 2.最小面積0.1公頃。	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於零點一公頃為原則。	3.6800/ —	9.6000	+1.0200	1.已將體育場用地面積的1/2併入公園用地面積計算。 2.已將鄰里公園兼兒童遊樂場用地併入園用地面積核計。 3.將兒童遊樂場、公園用地合併計算需求總量。 4.法定需求面積表示為98年法定檢討標準/100年法定檢討標準。
	公園用地 1.每千人0.15公頃。 2.社區公園每一計畫處所最少設置一處。 3.閭鄰公園最小面積0.5公頃。	包括閭鄰公園及社區公園。閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於零點五公頃為原則；社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在十萬人以上之計畫處所最小面積不得小於四公頃為原則，在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。	6.9000/ —			
	體育場用地 1.每千人0.08公頃。 2.面積1/2可併入公園面積計算。 3.最小面積3公頃。	應考量實際需要設置，其面積之二分之一，可併入公園面積計算。	3.6800/ —			

學校用地	國民小學用地	1.每千人0.20公頃。 2.每校最小面積2.0公頃。 3.以每一間鄰單位或服務半徑不超過600公尺配設為原則。	1.應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。 2.檢討原則： (1)有增設學校用地之必要時，應優先利用適當之公有土地，並訂定建設進度與經費來源。 (2)已設立之學校足數需求者，應將其餘尚無設立需求之學校用地檢討變更，並儘量彌補其他公共設施用地之不足。 (3)已設立之學校用地有剩餘或閒置空間者，應考量多目標使用。 3.國民中小學校用地得合併規劃為中小學用地。	9.2000/ —	7.3800	-1.8200	1.原計畫已依鄰里單元配設。 2.法定需求面積表示為98年法定檢討標準/100年法定檢討標準。
	國民中學用地	1.每千人0.16公頃。 2.每校最小面積2.5公頃。 3.依每一社區或服務半徑不超過1,500公尺配設為原則。	同國民小學用地檢討標準	7.3600/ —	7.6200	+0.2600	法定需求面積表示為年法定檢討標準/100法定檢討標準。
	高中(職)用地	由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積。	高級中學及高級職校：由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積。	—	6.8000	—	現有北門高中。
停車場用地	1.不得低於計畫區內車輛預估數20%之停車需求。 2.商業區以不低於商業區面積之10%為準。 3.停車需求較高之設施應依實際需要檢討留設停車空間。	1.不得低於計畫區內車輛預估數20%之停車需求。 2.商業區以不低於商業區面積之10%為準。 3.停車需求較高之設施應依實際需要檢討留設停車空間。	7.1800 (2.2300)	1.5008	-5.6792 (-0.7292)	1.以每5人持有一輛車，平面停車，每一停車位需30平方公尺(含車道及必要附屬設施)估算停車空間需求。 2.括弧內之數字係依商業區面積核算之停車空間需求。	
零售市場用地	以每一間鄰單位設置一處為原則者,但計畫書述明無須設置者得免設置。	零售市場用地應依據該地區之發展情形，予以檢討。已設立之市場足數需求者，應將其餘尚未設立之市場用地檢討變更。	—	1.6200	—	原計畫除依鄰里單元設外，亦將社區中心有市場納入。	
公園、兒童遊樂場、體育場所、綠地、廣場等五項公共設施用地面積之和	不得少於計畫區面積10%。	通盤檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。	73.7320 (39.3384)	14.5800	-59.1520 (-24.7584)	括弧內之數字係依都發展用地面積核算。	

(一) 機關用地

共劃設機關用地十一處，面積合計2.4749公頃，其中機一、三、四、五、六、七、八、十三為現有行政機關、公營事業機構、軍事單位及機關預定地等；機十、十一、十二供鄰里機關使用。依檢討辦法規定，機關用地應按實際需要檢討。

本次檢討基於土地資源有效利用，查「機四」機關用地原為嘉南農田水利會佳里工作站使用，惟該工作站於民國72年已遷移不使用，經嘉南農田水利會陳情並採納意見變更，爰變更「機四」機關用地為農田水利設施專用區(面積約0.1000公頃)。

另機十、機十一及機十二等公共設施用地，已劃設數十年，鑑於市府財政拮据，且為避免影響土地所有權人的權益，配合實際需求予以檢討，但經由函詢土地所有權人開發意願，鑑於土地所有權人開發意願不高，宜暫時維持原計畫。除上開指明變更部分，餘維持原計畫。

(二) 學校用地

1. 國小

共劃設國小用地三處，其中文(小)一、文(小)三為現有之佳里國小、仁愛國小、文(小)二為國小預定，面積合計7.3800公頃。

依據新修訂之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第18條規定，「應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。」由於佳里區民國88年出生人口數為618人，至民國97年時，出生人口數降為438人，平均每年減少20人，年減少率為-3.4800%，逐年呈現下降趨勢。民國89年至民國98年，0-14歲人口數占總人口數比例呈現逐年下降趨勢，至計畫目標年民國110年，0-14歲人口數降為5,123人，占總人口數8.29%。

民國89年至民國97年，國小學生數估計畫區人口數比例呈現逐年下降趨勢，至計畫目標年民國110年，國小學生數為2,518人。原計畫劃設國小用地三處，面積為7.38公頃，目前每位國小學生享有22.38m²校地面積，至計畫目標年時，國小學生數共計約2,518人，依據教育部所頒「國民中小學設備基準」標準為每人為12m²，學校用地需求面積為3.19公頃，因此至目標年時，每位國小學生仍享有29.31m²校地面積，無新闢國小需求。

表 5-3 佳里區 88 年~97 出生人口數表

年別	出生人口數(人)	增加人口數(人)	增加率(%)
88	618	—	—
89	676	58	9.3900
90	581	-95	-14.0500
91	520	-61	-10.5000
92	520	0	0.0000
93	474	-46	-8.8500
94	493	19	4.0100
95	462	-31	-6.2900
96	471	9	1.9500
97	438	-33	-7.0100
平均	—	-20	-3.4800

資料來源：佳里戶政事務所

表 5-4 佳里區人口數、0-14 歲人口數一覽表

年度	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	110
人口數(人)	57,980	58,257	58,567	58,858	58,855	58,811	59,216	59,244	59,329	59,464	61,803
0~14 歲人口數(人)	11,566	11,322	11,012	10,667	10,327	9,946	9,808	9,392	9,063	8,762	5,123
比例(%)	19.95	19.43	18.80	18.12	17.55	16.91	16.56	15.85	15.28	14.73	8.29

資料來源：都市及區域計畫統計彙編，本計畫整理。

表 5-5 計畫區人口數與國小學生數一覽表

年度	89	90	91	92	93	94	95	96	97	110
人口數(人)	37,476	37,476	37,739	38,558	38,586	38,644	38,644	3,685	38,700	41,231
國小學生數(人)	3,808	3,721	3,655	3,659	3,596	3,512	3,427	3,375	3,298	2,518
比例(%)	10.16	9.93	9.68	9.49	9.32	9.09	8.87	8.72	8.52	6.1

資料來源：教育部、都市及區域計畫統計彙編，本計畫整理。

2. 國中

劃設國中用地二處，其中文(中)一係現有佳里國中，文(中)二係國中預定地，面積7.62公頃。

民國89年至民國98年，國中學生數估計計畫區人口數比例呈現先降後升趨勢，至計畫目標年民國110年，國中學生數為2,105人。原計畫劃設國中用地一處，面積為7.62公頃，目前每位國中學生享有38.29m²校地面積，至計畫目標年時，國中學生數共計約2,105人，依據教育部所頒「國民中小學設備基準」標準為

每人為14.3m²，學校用地需求面積為3.12公頃，因此至目標年時，每位國中學生仍享有36.20m²校地面積，無新闢國中之需求。

表 5-6 計畫區人口數與國中學生數一覽表

年度	89	90	91	92	93	94	95	96	97	110
人口數(人)	37,476	37,476	37,739	38,558	38,586	38,644	38,644	38,685	38,700	41,231
國中學生數(人)	1,932	1,887	1,899	1,893	1,905	1,925	1,955	1,969	1,990	2,105
比例(%)	5.16	5.04	5.03	4.91	4.94	4.98	5.06	5.09	5.14	5.11

資料來源：教育部、都市及區域計畫統計彙編，本計畫整理。

3.高中

劃設高中一處，係現有北門高中，面積6.80公頃。依檢討辦法規定，高級中學及高級職校由教育主管機關研訂整體配置計畫及面積需求；查目前教育主管機關尚無增設新校計畫，而原計畫係依使用現況劃設，故維持原計畫。

(三) 兒童遊樂場

原計畫劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地(簡稱「公(兒)」用地)15處，面積為3.8公頃；依檢討辦法規定，按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於零點一公頃為原則；原計畫劃設公兒用地面積皆超過0.1公頃。故為維持都市生活環境品質，除配合實際需求外，建議維持原計畫。

(四) 公園用地

原計畫劃設公園用地3處(含社區及鄰里公園)，面積計約5.80公頃；依檢討辦法規定，閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於零點五公頃為原則；社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在十萬人以上之計畫處所最小面積不得小於四公頃為原則，在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置；原計畫劃設「公三」公園用地面積小於0.50公頃及社區公園皆小於4.00公頃，皆不符檢討辦法規定。而「公一」公園用地已開闢完成，鄰近住宅區內有部分公有土地，公有土地上有建築物；「公三」、「公五」公園用地皆未開闢，但鄰近住宅區內無公有土地。故為維持都市生活環境品質，除配合實際需求外，建議維持原計畫。

(五) 體育場用地

原計畫劃設體育場用地1處，面積為4.00公頃；依檢討辦法規定，應考量實際需要設置，其面積之二分之一，可併入公園面積計算；由於體育場用地面積之二分之一，可併入公園面積計算，又通盤檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。故體育場用地建議暫不予以變更，除配合實際需求外，應維持原計畫。

(六) 綠(帶)地

於灌溉水圳邊劃設綠(帶)地，面積為0.9800公頃。依檢討辦法規定，綠地應按自然、地形或其他設置目的檢討。除配合實際需求發展調整外，建議維持原計畫。

(七) 停車場用地

劃設停車場七處，面積1.5008公頃，尚未開闢使用；依檢討辦法「不得低於計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求」及「商業區：超過一萬至十萬人口者，以不低於商業區面積之百分之十為準」規定；依據歷年臺南市每人自用小客車持有率平均值0.26，民國110年時，佳里都市計畫區計畫人口46,000人，每輛車需30平方公尺停車空間(平面式停車，含車道、停車空間及必要附屬設施)核計，需劃設停車場用地7.18公頃，原計畫僅劃設1.5008公頃，不足5.6792公頃；另不低於商業區面積10%，需劃設停車場用地2.23公頃，原計畫僅劃設1.5008公頃，不足0.7292公頃。因此停車場用地面積尚不符檢討辦法規定，除下列變更，由於佳里都市計畫區內停車需求不強，且道路邊可停車使用，尚可滿足目前停車使用，至於停車場面積不足部分，將以公有土地、俟未來新開發地區開發及公共設施多目標使用等優先補充。

1. 本次檢討於北門國中北側帶狀式之「停六」停車場用地，為形塑計畫區西南側出入口意象及相鄰住宅區得以指定建築，將其調整變更為廣(停)用地。另計畫區西側4m人行步道配合既有道路檢討，且變更用途後對於鄰近土地使用分區無妨礙者與不影響鄰近地區交通路網及他人權益，故配合實際使用現況需求，部分「停六」停車場用地予以調整變更為道路廣場用地。
2. 「停七」停車場用地部分，由於該地區為變更佳里都市計畫

（第三次通盤檢討）案」編號「五」附帶條件變更案，因附帶條件尚未執行，案經市府多次稽催未果撤銷其自辦市地重劃案，以致「停七」停車場用地迄今尚未開發，為促進整體發展區及「停七」停車場用地加速開發，故配合公園道範圍內土地剔除附帶條件整體發展區外，並予以【附】附帶條件方式調整變更整體發展區附帶條件規定及「停七」停車場用地調整為廣（停）用地。

除上開指明變更部分，餘維持原計畫。

（八）市場用地（含批發市場）

共劃設零售市場四處，面積合計1.6200公頃，批發市場一處，面積0.6700公頃，其中「市一」市場用地、「市二」市場用地、批發市場用地已開闢使用。依檢討辦法規定，零售市場用地應依據該地區之發展情形，予以檢討。已設立之市場足敷需求者，應將其餘尚未設立之市場用地檢討變更；由於「市三」、「市四」等土地使用分區由民國70年劃設迄今，近年來工商經濟之發展導致生活型態逐漸轉變，以往零售市場之功能，已由大型賣場或超級市場逐漸取代，爰已設立之市場足敷需求者，應將其餘尚未設立之市場用地檢討變更。有鑑於此，經由函詢土地所有權人開發意願，「市三」、「市四」土地所有權人開發意願不高，宜暫時維持原計畫。

由於地方上民情風俗及民眾習慣對於傳統市場使用，多以平面式市場為主，二層樓以上市場使用鮮少民眾進入消費使用，因此當地市場用地多為一層樓建築物，加上土地使用分區管制要點訂定當時未參酌民情風俗及民眾習慣、現有攤(舖)之實際使用情形，致未能符現況發展需求；又依「都市計畫法台灣省施行細則」所訂市場用地建蔽率為80%，故為符實際需求及市場現況攤舖之安置，土管要點之合理性，乃參照「都市計畫法台灣省施行細則」變更計畫區土地使用分區管制要點市場用地之建蔽率為80%，餘維持原計畫。

（九）加油站用地

劃設加油站用地二處，面積0.2900公頃，而「油一」加油站用地尚未開闢，「油二」加油站用地則為現有中油加油站使用。依檢討辦法規定，加油站用地視實際需要情形檢討之。由於「油一」加油站用地尚未開闢，該用地範圍內土地權屬非屬單一土地所有權人所有，開發意願整合不易，為避免土地使用

受限，並顧及土地所有權人及民間團體投資開發需求，爰將本加油站用地檢討調整為加油站專用區，以維民眾權益及符實際需求。

(十) 水溝用地

劃設水溝用地四處，面積4.5534公頃，為現排水溝使用。查②-5號道路北側係為現有排水溝已加蓋作道路使用，為符合實際發展需求、公共利益排水需求及便於地方政府管理維護之故，準此配合現況予以調整變更為水溝用地兼供道路使用，餘維持原計畫。

(十一) 公墓用地

劃設公墓用地一處，面積1.9638公頃，為現有第一公墓，以解決佳里區墓地不足問題，且改善墓地環境景觀及營造公墓公園化，故宜維持原計畫。

(十二) 公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場等五項公共設施用地面積之和

原計畫劃設之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場等五項公共設施用地面積之和為14.5800公頃，依檢討辦法規定，通盤檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。都市計畫通盤檢討變更土地使用分區規模達一公頃以上之地區、新市區建設地區或舊市區更新地區，應劃設不低於該等地區總面積百分之十之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地，並以整體開發方式興闢之。此外，「都市計畫法」第四十五條規定，公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積百分之十。

而本計畫區公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場等五項公共設施用地經檢討後，不低於通盤檢討前計畫劃設之面積。而五項公共設施用地面積之和則低於計畫區總面積10%，但因都市發展用地外圍尚有廣闊農業區，面積為343.9362公頃，佔總面積46.65%，可部分補充都市空間休閒綠意及生態機能；另對於公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場等五項公共設施用地面積不足之部分，俟未來農業區開發，將優先補充。故宜維持原計畫。

七、交通系統計畫檢討

(一) 既成道路檢討

既成道路之檢討本次主要針對其土地使用分區、地籍權屬、是否造成畸零地或無尾巷、道路寬度等因素進行檢討是否有納入都市計畫道路系統之必要性及可及性，經過套會都市計畫圖、權屬與實際現勘後，目前既成道路尚無納入都市計畫道路系統之急迫性。

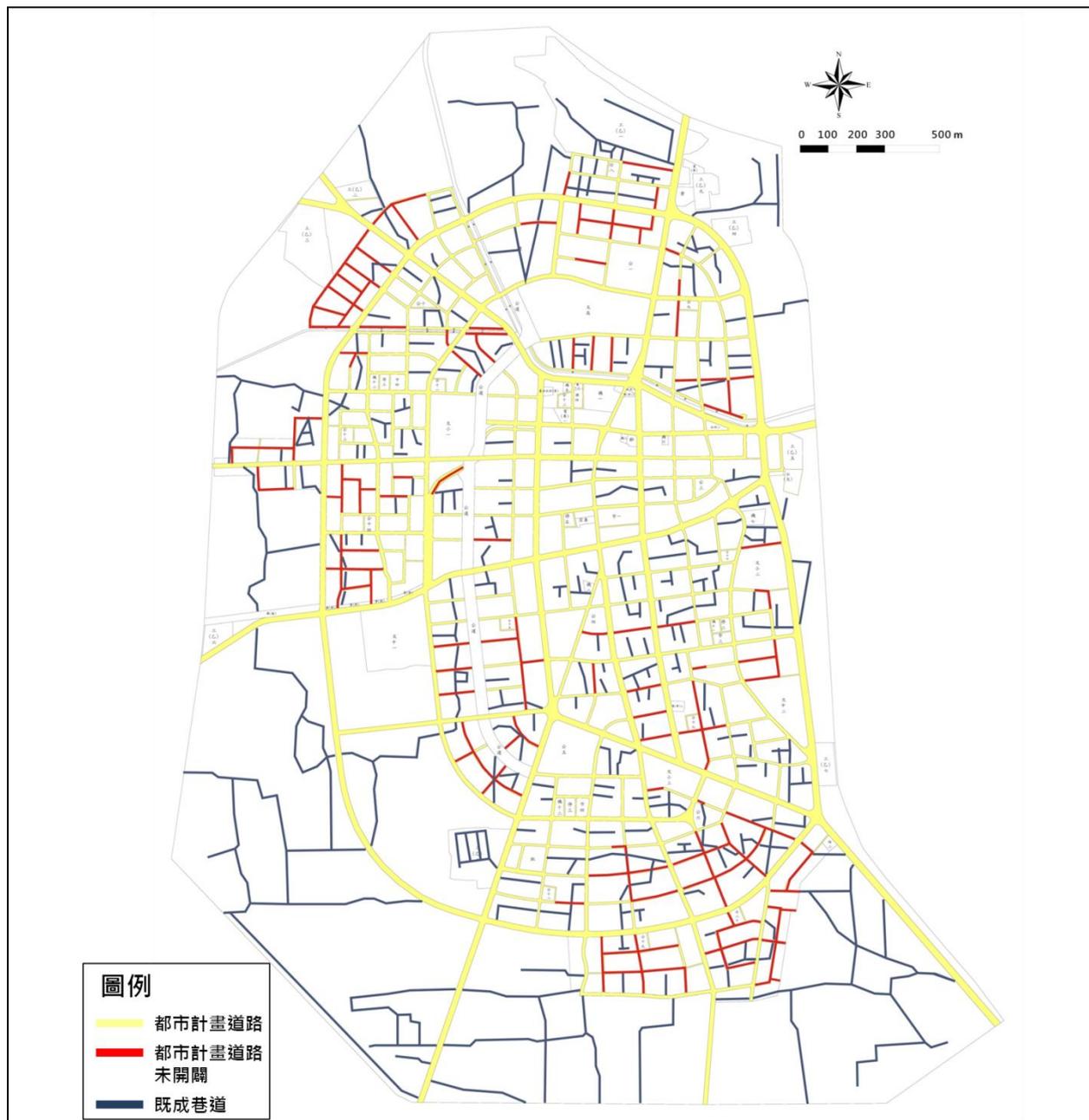


圖 5-1 道路開闢情形示意圖

(二) 既成道路及計畫道路調整

原計畫之道路系統由聯外道路，環狀道路，區內主要、次要及出入道路組成尚稱完整，原計畫劃設道路廣場用地面積約84.6972公頃。而大眾運輸公車系統方面，規劃棕線、藍線及橘線等3條路線，往北通往新營，往南至台南安平工業區，往西至南鯤鯓、馬沙溝、蘆竹溝、將軍漁港、青鯤鯓、九塊厝及科工區等地區，往東則到達玉井，整體而言，佳里區公車系統尚為發達，可符合現況需求。茲將涉及道路廣場變更使用部分說明如次：

1. 忠孝路與佳東路、復興路與建南路等路口之西南側截角，屬特別截角，惟查現況及地籍分割成果與都市計畫之截角不符，為闢免造成執行之困擾，配合地籍分割成果予調整變更部分道路廣場用地為住宅區(面積分別約0.0100公頃、0.0003公頃)；查「機七」機關用地西北側之「T」型路口之截角屬特別截角，查民國94年樁位聯測結果顯示，部分建物有凸出之情形，為闢免日後民眾糾紛及決解現況與計畫不符，配合現況予以調整變更部分道路廣場用地為住宅區(面積約0.0200公頃)(詳見圖5-7)。
2. ②-5號道路北側係為現有排水溝已加蓋作道路使用，為符合實際發展需求、公共利益排水需求及便於地方政府管理維護之故，準此配合現況予以調整變更為水溝用地兼供道路使用。
3. 另計畫區西側4m人行步道配合既有道路檢討，且變更用途後對於鄰近土地使用分區無妨礙者與不影響鄰近地區交通路網及他人權益，故配合實際使用現況需求，以既有道路西界為基準往東偏移，劃設一8M寬道路廣場，其檢討變更部分住宅區、停車場用地為道路廣場用地。同時，所劃設8M寬道路廣場之東側未開闢4m人行步道已無留設必要，爰配合鄰近都市計畫分區變更為住宅區及廣(停)用地。

除上開指明變更部分，餘維持原計畫。

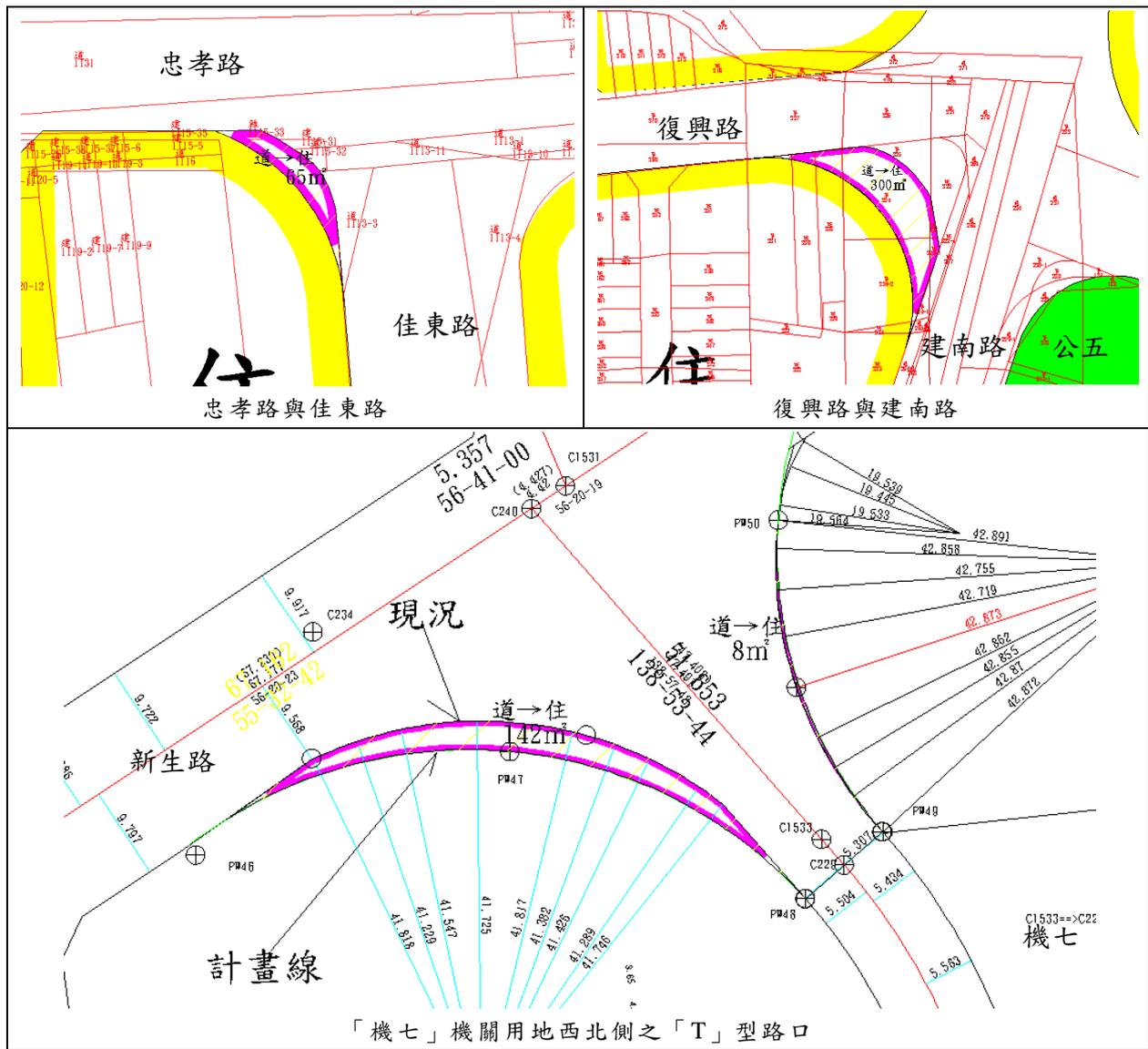


圖 5-2 路口截角變更內容示意圖

八、整體開發地區檢討

原整體開發地區公共設施負擔比例為 40%，經由土地所有權人反映整體開發地區市地重劃後，負擔比例過高，以致公園道迄今尚未完整開闢。考量原附帶條件須負擔 40% 公共設施用地規定過嚴，再兼顧土地所有權人權益與加速公園道完整開發，於本次通盤檢討期間，進行協商會議，會議結論說明如下：

「...為兼顧加速公園道完整開發且參照繼續適用之原「臺南縣都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」之公共設施用地比例，將公園道土地（0.0106 公頃）剔除原重劃範圍外，公共設施負擔比例由 40% 調降至 30%，並予以【附】附帶條件方式調整變更整體發展區附帶條件規定。...」

鑑於本案西南側住宅區地形狹長，不利未來開發建築，為利後續市地重劃整體開發執行，在維持公共設施負擔比例為 30% 下，檢討原有公共設施配置，建議調整原案部分住宅區為廣（停）用地，原部分停車場用地為住宅區及廣（停）用地，並廢除 4m 人行步道且依街廓深度研議具體可行方案，供後續計畫執行。

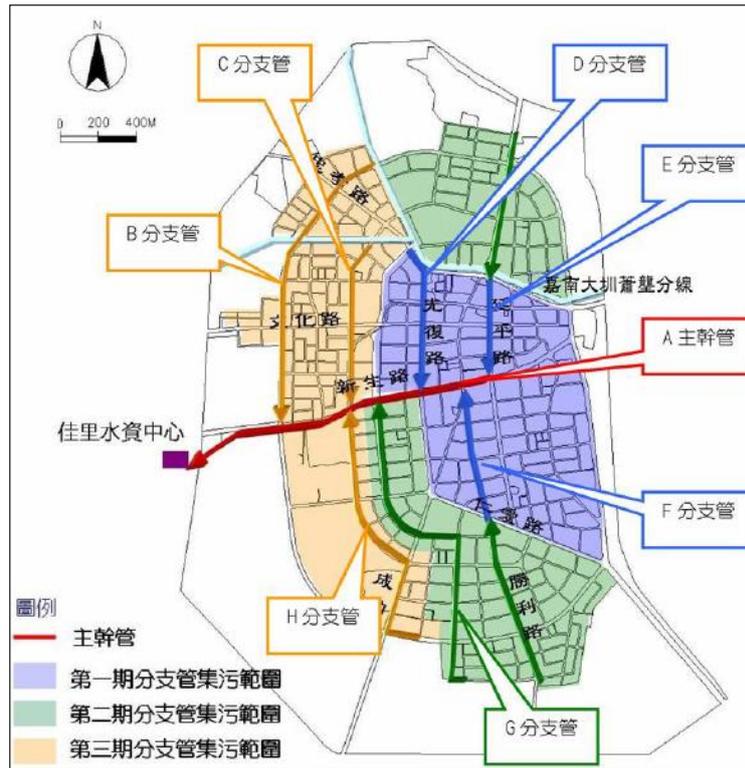
九、垃圾處理及污水下水道檢討

- (一) 佳里區垃圾處理方式係由區公所清潔隊收集區內垃圾後，載往安南區城西垃圾焚化爐焚化處理，處理後之灰渣於城西掩埋場掩埋處理。
- (二) 佳里區之污水處理設施截至民國 93 年底除多摩市社區有專用下水道系統外，並無公共污水下水道之建設。根據原「台南縣佳里污水下水道系統 BOT 先期計畫書」內容，該系統係以佳里都市計畫區為規劃範圍，其計畫目標年設定為民國 130 年，並以都市計畫區民國 79 年~93 年之人口數推估目標年人口，惟考量經建會「中華民國台灣地區民國 93 年至 140 年人口成長推計」報告，台灣地區人口成長至民國 115 年將達到零成長等因素，故以推估至民國 115 年之平均值(約 45,000 人)，作為佳里污水下水道系統之目標年(民國 130 年)人口推估值。
- (三) 污水管線分 A 主幹管及 B、C、D、E、F、G、H 七條次幹管及分支管，全長約 32,126m(詳表 5-7、圖 5-4)；而用戶用戶接管面積約 294 公頃，計畫區內現況戶數約 12,594 戶，計畫目標年戶數約為 14,669 戶。

表 5-7 佳里區污水下水道系統管線規劃

管線別	線路規劃
A 主幹管	於佳里都市計畫區中心沿新生路(176 縣道)，由東向西收集沿線污水，穿過外環道路後出都市計畫區，沿新生路 水資源回收中心，全長 2,349m。
B 次幹管及分支管	自嘉南大圳以南，沿外環道路(佳西路)向南收集沿線區域污水，至新生路匯入 A 主幹管，全長 5,181 公尺
C 次幹管及分支管	自佳里都市計畫區北部，沿安西路向南收集沿線區域污水，至新生路匯入 A 主幹管，全長 2,169m
D 次幹管及分支管	自忠孝路沿光復路向南收集沿線區域污水，至新生路匯入 A 主幹管，全長 2,788m。
E 次幹 及分支管	自佳里糖廠沿延平路向南收集沿線區域污水，至新生路匯入 A 主幹管，全長 5,613m。
F 次幹管及分支管	自南勢街起，沿勝利路穿越仁愛路，銜接至中山路由南往北收集沿線區域污水，至新生路匯入 A 主幹管，全長 8,646m。
G 次幹管及分支管	自祥和一街沿四維三街至祥和五街，銜接公園路由南往北收集沿線區域污水，至新生路匯入 A 主幹，全長 3,076m。
H 次幹管及分支管	自外環道路至成功路後，轉入新生路 584 巷後接入新生路 A 幹管，全長 2,302m。

資料來源：原「台南縣佳里污水下水道系統 BOT 先期計畫書」，93 年。



資料來源：原「台南縣佳里污水下水道系統 BOT 先期計畫書」，93 年。

圖 5-3 佳里區污水下水道系統示意圖

十、分期分區發展計畫檢討

佳里都市計畫係市鎮計畫，為使計畫區循序發展，配合實際發展趨勢及地方財力負擔，訂定分期分區發展計畫第一期自民國 76 年至民國 80 年，開發範圍為社區中心附近地區；第二期自民國 81 年至民國 85 年，開發範圍為第一、二、三鄰里中心一帶，餘為第三期發展區，自民國 86 年至民國 94 年止，因應本次檢討調整計畫年期，修訂分期分區發展計畫。

十一、土地使用分區管制檢討

因應本次檢討係配合「都市計畫法臺灣省施行細則」、「都市計畫法定期通盤檢討實施辦法」、原「臺南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」、「都市計畫公共設施多目標使用辦法」、「建築技術規則」等相關法令之增、修訂，修訂原計畫土地使用分區管制要點。

十二、其他計畫內容檢討

為利計畫執行，為使計畫區能循序發展，原計畫之發展建議事項及分期分區發展優先次序，仍宜維持原計畫。而土地使用分區管制要

點等相關規定，則宜配合實質計畫內容之調整變更作必要之修正。此外，原計畫並未策訂都市防災計畫，為資適法，本次通盤檢討宜依相關規定增訂之。

十三、變更事項

依前述發展現況及檢討分析，本次檢討需變更之位置、項目、內容與理由詳見表 5-8、5-9 及圖 5-3。凡未指明變更部分，應以原計畫為準。

表 5-8 變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案

核定 編號	編 號	位 置	變更內容		變 更 理 由	備 註
			原計畫	新計畫		
一	一	計畫年期	民國94年	民國110年	配合「修訂臺南縣綜合發展計畫」、「南部區域計畫(第二次通盤檢討)(草案)」之計畫年期訂定之。	
二	三	「機四」機關用地	「機四」機關用地 (約0.1000公頃)	農田水利設施專用區 (約0.1000公頃)	原為嘉南農田水利會佳里工作站使用，惟該工作站於民國72年已遷移不作使用，為促進地方整體發展，配合鄰近土地使用予以調整變更。	
三	四	佳里國中北側	「停六」停車場用地 (約0.3200公頃)	廣場兼作停車場使用 (約0.3200公頃)	為形塑計畫區西南側出入口意象及相鄰住宅區得以指定建築，將其調整變更為廣場兼作停車場使用。	
四	五	「工六」乙種工業區北側現有加蓋排水溝	水溝用地 (約0.9600公頃)	水溝用地兼供道路使用 (約0.9600公頃)	為配合現況排水溝及已加蓋作道路使用部分作調整變更，俾符公共利益排水需求及便於地方政府管理維護。	
五	六	忠孝路與佳東路路口處	道路廣場用地 (約0.0100公頃) 註：約65m ²	住宅區 (約0.0100公頃)	配合現況及地籍分割成果予以調整變更。	免回饋理由： 依本市通案性規定，屬實際使用現況或配合地籍分割調整原劃設之土地使用分區，且關係人並無因變更有所利得者，免予回饋。
		「公五」公園用地西側	道路廣場用地 (約0.0300公頃)	住宅區 (約0.0300公頃)		
六	七	「機七」機關用地西北側	道路廣場用地 (約0.0200公頃) 註：約150m ²	住宅區 (約0.0200公頃)	配合現況予以調整變更。	免回饋理由： 依本市通案性規定，屬實際使用現況或配合地籍分割調整原劃設之土地使用分區，且關係人並無因變更有所利得者，免予回饋。

核定編號	編號	位 置	變更內容		變 更 理 由	備 註
			原計畫	新計畫		
七	逕6	新生路佳里國中北側	住宅區 (0.0370公頃)	道路廣場用地 (0.0370公頃)	<p>1. 本案係配合既有道路之檢討變更，該既有道路寬度為7~9m，供公眾使用已逾數十年，為確保既有道路之通行功能，概以既有道路西界為基準往東偏移，劃設一8m寬道路廣場用地，以符實際需求。</p> <p>2. 上開該計畫道路之劃設係變更部分住宅區、停車場用地為道路廣場用地，又8m寬道路廣場用地劃設後，其東側未開闢之4m人行步道已無留設必要，爰配合鄰近都市計畫分區變更為住宅區及廣(停)用地。</p> <p>3. 劃設之8m寬道路廣場用地及廢除之4m人行步道範圍土地，除育善段907、908、909地號土地為國有外，餘皆屬單一土地所有權人，並不影響他人之權益；由本案變更後該土地所有權人持有之住宅區面積略減，無因變更有所利得，依本市通案性規定免予回饋。</p>	<p>配合現況變更，變更範圍地籍為：</p> <p>1. 「住」變更為「道(廣)」：育善段873-2(部分)、882、903(部分)、909(部分)地號。</p> <p>2. 「停」變「道(廣)」：育善段907、908、904(部分)、905(部分)、916(部分)、918(部分)地號。</p> <p>3. 「道(廣)」變「住」：育善段899、899-1地號。</p> <p>4. 「道(廣)」變「廣(停)」：育善段900地號。</p>
			停車場用地 (0.0096公頃)	道路廣場用地 (0.0096公頃)		
			道路廣場用地 (0.0180公頃)	住宅區 (0.0140公頃) 廣(停)用地 (0.0040公頃)		
八	逕9、再1	「油一」加油站用地	「油一」加油站用地 (0.14公頃)	加油站專用區 (0.14公頃)	<p>考量該加油站用地係屬公共設施保留地，為維護土地所有權人權益、避免土地使用受限，並顧及土地所有權人及民間團體投資開發需求，將「油一」加油站用地變更為加油站專用區。</p>	<p>1. 本案加油站專用區得以提供加油(氣)設施使用為主，容許作為油氣事業設施及其附屬設施使用外，不得從事商業相關設施使用。</p> <p>2. 變更範圍地籍為佳</p>

核定 編號	編號	位 置	變更內容		變 更 理 由	備 註
			原計畫	新計畫		
						里 段 1126-1 、 1126-8 、1126-9 、 1127-2 、1127-5 、 1128-1 、1129-8地 號。
九	八	土地使用 分區管制 要點	已訂定	修訂	配合本次通盤檢討之變更 內容及相關法令規定之更 迭修正之。	
十	九	都市防災 計畫	未訂定	新訂	配合本次通盤檢討之變更 內容修正。	
十一	逕 5	③-1號道 路與公園 道交叉口	公園道 (0.0106公頃) 開發方式：應由 土地所有權人 無償提供公共 設施用地或以 市地重劃方式 辦理	公園道 (0.0106公頃) 開發方式：徵收	為加速公園道完整開發，改 善交通動線，將公園道範圍 內土地剔除附帶條件整體 發展地區外，改以徵收方式 辦理。	有關附帶條件整體 開發地區，因涉及市 地重劃，將俟市地重 劃計畫書送逕市地 重劃主管機關審核 通過後再報請內政 部核定，故暫予保留 納入第二階段辦理。

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

2.表列面積計算至小數點以下第五位四捨五入。

表 5-9 變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案土地使用分區管制要點明細表

原 計 畫	新 計 畫	變更理由
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十一條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	配合「都市計畫法臺灣省施行細則」之修正，修正法源依據。
二、住宅區之建蔽率、容積率如下述： （一）住一之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百九十。 （二）住二之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十。 （三）住宅區內建築樓地板面積未達一百平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過一百平方公尺則每超過一百平方公尺或其零數應留設一部停車空間。	二、住宅區之建蔽率、容積率如下述： （一）住一之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百九十。 （二）住二之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十。	佳里都市計畫住宅區目前停車空間需求低，且足夠負荷目前停車使用需求，爰依本市通案性規定，刪除本條文（三）內容。
三、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三百二十。	三、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三百二十。	依原條文。
四、乙種工業區之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百一十。	四、乙種工業區之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百一十。	依原條文。
五、倉儲區之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百一十。	五、倉儲區之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百一十。	依原條文。
六、宗教專用區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百六十。	六、宗教專用區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百六十。	依原條文。
七、農會專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	七、農會專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	依原條文。
八、機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	八、機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	依原條文。
九、學校用地之建蔽率不得大於百分之四十，國中（小）之容積率不得大於百分之一百五十，高中（職）之容積率不得大於百分之二百。	九、學校用地之建蔽率不得大於百分之四十，國中（小）之容積率不得大於百分之一百五十，高中（職）之容積率不得大於百分之二百。	依原條文。
十、市場用地之建蔽率不得大於百分之五十，零售市場之容積率不得大於百分之二百四十，批發市場之容積率不得大於百分之一百二十。	十、市場用地之建蔽率不得大於百分之八十，零售市場之容積率不得大於百分之二百四十，批發市場之容積率不得大於百分之一百二十。	為符實際使用需求及市場現況攤鋪之安置，爰參照「都市計畫法臺灣省施行細則」之規定，將市場用地之建蔽率修正為80%，其餘照原條文。
十一、電信專用區之建蔽率、容積率如下述： （一）第一種電信專用區得為「都市計畫法臺灣省施行細則」第30條之1第1項第1款至第5款等使用，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。 （二）第二種電信專用區不得為「都市計畫法臺灣省施行細則」第30條之1第1項第5款使用，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。 （三）第一種電信專用區及第二種電信	十一、電信專用區之建蔽率、容積率如下述： （一）第一種電信專用區得為「都市計畫法臺灣省施行細則」第30條之1第1項第1款至第5款等使用，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。 （二）第二種電信專用區不得為「都市計畫法臺灣省施行細則」第30條之1第1項第5款使用，其建蔽率不得大於百分之五十	依原條文。

原 計 畫	新 計 畫	變更理由
<p>專用區應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。</p> <p>(四)第一種電信專用區及第二種電信專用區之停車位空間依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。</p>	<p>，容積率不得大於百分之二百五十。</p> <p>(三)第一種電信專用區及第二種電信專用區應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。</p> <p>(四)第一種電信專用區及第二種電信專用區之停車位空間依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。</p>	
<p>十二、加油站專用區或用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。</p>	<p>十二、加油站專用區或用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。</p>	<p>依原條文。</p>
<p>十三、公墓用地之建蔽率、容積率如下述：</p> <p>(一)公墓用地之建蔽率不得大於百分之十，容積率不得大於百分之四十。</p> <p>(二)為健全都市計畫發展並塑造良好都市景觀，本計畫區各基地開發建築時，應先行送請有關都市設計審查單位審查通過後，始得發照建築。</p> <p>(三)開放空間及應綠化之空地，依下列規定辦理綠化：</p> <p>1.建築基地內之法定空地應留設種植花草樹木之綠美化空間，其面積佔本計畫區總面積之比例不得小於百分之三十。</p> <p>2.汽車車道與綠化空間應以高九十公分以上之綠籬隔離。</p>	<p>十三、公墓用地之建蔽率、容積率如下述：</p> <p>(一)公墓用地之建蔽率不得大於百分之十，容積率不得大於百分之四十。</p> <p>(二)為健全都市計畫發展並塑造良好都市景觀，本計畫區各基地開發建築時，應先行送請有關都市設計審查單位審查通過後，始得發照建築。</p> <p>(三)開放空間及應綠化之空地，依下列規定辦理綠化：</p> <p>1.建築基地內之法定空地應留設種植花草樹木之綠美化空間，其面積佔本計畫區總面積之比例不得小於百分之三十。</p> <p>2.汽車車道與綠化空間應以高九十公分以上之綠籬隔離。</p>	<p>依原條文。</p>
<p>--</p>	<p>十四、農田水利設施專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。農田水利設施專用區得供下列使用項目使用：</p> <p>(一)農田水利會所屬辦公、研究推廣及教育訓練等設施。</p> <p>(二)農田水利會水利設施。</p> <p>(三)其他經中央主管機關核准之相關設施。</p>	<p>一、新增列條文。</p> <p>二、配合變更內容明細表第二案，為利分區管制爰增列條文，其使用強度依循原機關用地規定之。</p>
<p>十四、為鼓勵區內基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得依下列規定獎勵其容積：</p> <p>(一)凡建築基地為完整之街廓或符合左列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第十四點規定增加興建樓地板面積。</p> <p>1.基地有一面臨接寬度在八公尺以上之道路，其臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。</p> <p>2.基地面積在商業區為一、〇〇〇平方公尺以上者，在住宅區及機關用地為一、五〇〇百平方公</p>	<p>刪除。</p>	<p>依「建築技術規則」之規定辦理，免特別予以訂定，爰刪除本條文。</p>

原 計 畫	新 計 畫	變更理由
<p>尺以上者。</p> <p>(二) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積之百分之三十為限。</p> <p>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心，景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設置空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>		
<p>十五、依第十三點第(一)款規定所得增加之樓地板面積(△FA)按左列式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十：</p> <p>△ FA=S×I。</p> <p>A：基地面積</p> <p>S：開放空間有效總面積</p> <p>I：鼓勵係數依左列規定計算：</p> <p>(一) 商業區：$I=2.89\sqrt{(S/A)}-1.0$</p> <p>(二) 住宅區、機關用地：$I=2.04\sqrt{(S/A)}-1.0$</p> <p>前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依內政部訂頒「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」之規定。</p>	刪除。	依「建築技術規則」之規定辦理，免特別予以訂定，爰刪除本條文。
<p>十六、依第十三點第(一)款規定設置公共開放間之建築基地，其面臨道路為二十公尺以上，且基地面積在商業區為一、五〇〇平方公尺以上，在住宅區、機關用地為二〇〇〇平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積(△FA)得依第十四點規定核算之增加樓地板面積以百分之一百二十五。</p>	刪除。	依「建築技術規則」之規定辦理，免特別予以訂定，爰刪除本條文。
<p>十七、計畫區內之公共設施用地得依「都市計畫公共設施多目標使用方案」之規定，作多目標使用。</p>	刪除。	已訂定「都市計畫公共設施多目標使用辦法」，免特別予以訂定，爰刪除本條文。

原 計 畫	新 計 畫	變更理由												
--	<p>十五、建築退縮建築規定</p> <p>(一)於實施區段徵收或市地重劃之地區及一、〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="735 432 1155 1288"> <thead> <tr> <th data-bbox="735 432 842 488">分區及用地別</th> <th data-bbox="842 432 1002 488">退縮建築規定</th> <th data-bbox="1002 432 1155 488">備 註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="735 488 842 801">住宅區、商業區</td> <td data-bbox="842 488 1002 801">自道路境界退縮至少五公尺。</td> <td data-bbox="1002 488 1155 801">1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但計入空地。 2. 如屬角地，面臨道路部分均應縮建。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="735 801 842 1048">工業區</td> <td data-bbox="842 801 1002 1048">自道路境界退縮至少六公尺，如有圍牆者，自線至道路境界退縮二公尺。</td> <td data-bbox="1002 801 1155 1048">1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但計入空地。 2. 如有特殊情形者，得由市府審議。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="735 1048 842 1288">公共設施及事業用地</td> <td data-bbox="842 1048 1002 1288">自道路境界退縮至少五公尺，如有圍牆者，自線至道路境界退縮三公尺。</td> <td data-bbox="1002 1048 1155 1288">1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但計入空地。 2. 如有特殊情形者，得由市府審議。</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備 註	住宅區、商業區	自道路境界退縮至少五公尺。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但計入空地。 2. 如屬角地，面臨道路部分均應縮建。	工業區	自道路境界退縮至少六公尺，如有圍牆者，自線至道路境界退縮二公尺。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但計入空地。 2. 如有特殊情形者，得由市府審議。	公共設施及事業用地	自道路境界退縮至少五公尺，如有圍牆者，自線至道路境界退縮三公尺。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但計入空地。 2. 如有特殊情形者，得由市府審議。	<p>一、依本市通案性規定增列條文。</p> <p>二、配合變更內容明細表第三案、第四案增列條文。</p>
分區及用地別	退縮建築規定	備 註												
住宅區、商業區	自道路境界退縮至少五公尺。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但計入空地。 2. 如屬角地，面臨道路部分均應縮建。												
工業區	自道路境界退縮至少六公尺，如有圍牆者，自線至道路境界退縮二公尺。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但計入空地。 2. 如有特殊情形者，得由市府審議。												
公共設施及事業用地	自道路境界退縮至少五公尺，如有圍牆者，自線至道路境界退縮三公尺。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但計入空地。 2. 如有特殊情形者，得由市府審議。												

原 計 畫	新 計 畫	變更理由										
	<p>(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="735 304 1155 1003"> <thead> <tr> <th data-bbox="735 304 831 360">分區及用地別</th> <th data-bbox="831 304 1002 360">退縮建築規定</th> <th data-bbox="1002 304 1155 360">備 註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="735 360 831 680">住宅區</td> <td data-bbox="831 360 1002 680">申請建築基地面積達一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。</td> <td data-bbox="1002 360 1155 680">1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="735 680 831 1003">商業區</td> <td data-bbox="831 680 1002 1003">申請建築基地面積達一、〇〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。</td> <td data-bbox="1002 680 1155 1003"></td> </tr> </tbody> </table> <p>(三)面臨廣場兼作停車場使用之建築基地，應自地界退縮4公尺以上建築，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地，供綠化或人行步道等使用。</p> <p>(四)面臨水溝用地兼供道路使用之建築基地，應自地界退縮4公尺以上建築，退縮建築之空地應作為人行步道，並得兼供作車道出入通行使用。</p>	分區及用地別	退縮建築規定	備 註	住宅區	申請建築基地面積達一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。	商業區	申請建築基地面積達一、〇〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。			
分區及用地別	退縮建築規定	備 註										
住宅區	申請建築基地面積達一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。										
商業區	申請建築基地面積達一、〇〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。											
--	<p>十六、停車空間劃設標準</p> <p>(一)停車空間劃設標準依內政部頒布「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」辦理。於實施區段徵收或市地重劃之地區及一、〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其停車空間應依下表規定辦理，但基地情形特殊經提報台南市都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。</p> <table border="1" data-bbox="778 1742 1166 2002"> <thead> <tr> <th data-bbox="778 1742 1018 1823">總樓地板面積</th> <th data-bbox="1018 1742 1166 1823">停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="778 1823 1018 1872">1~250平方公尺</td> <td data-bbox="1018 1823 1166 1872">設置一部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="778 1872 1018 1921">251~400平方公尺</td> <td data-bbox="1018 1872 1166 1921">設置二部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="778 1921 1018 1971">401~550平方公尺</td> <td data-bbox="1018 1921 1166 1971">設置三部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="778 1971 1018 2002">以下類推</td> <td data-bbox="1018 1971 1166 2002">—</td> </tr> </tbody> </table>	總樓地板面積	停車設置標準	1~250平方公尺	設置一部	251~400平方公尺	設置二部	401~550平方公尺	設置三部	以下類推	—	依本市通案性規定增列條文內容(一)及(二)。
總樓地板面積	停車設置標準											
1~250平方公尺	設置一部											
251~400平方公尺	設置二部											
401~550平方公尺	設置三部											
以下類推	—											

原 計 畫	新 計 畫	變更理由
	(二)建築基地如建築線僅得指定於4公尺寬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。	
十八、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。	十七、為確保開發後基地之透水率，開放空間及可建築基地內，除實設空地應留設50%以上種植花草樹木部分外，其植栽上、下方不得有人造構造物。	一、條次調整。 二、為因應生態都市發展及涵養水分，降低逕流，配合調整本條例內容。
十九、本要點未規定事項依其他相關法令辦理。	十八、本要點未規定事項依其他相關法令辦理。	條次調整。

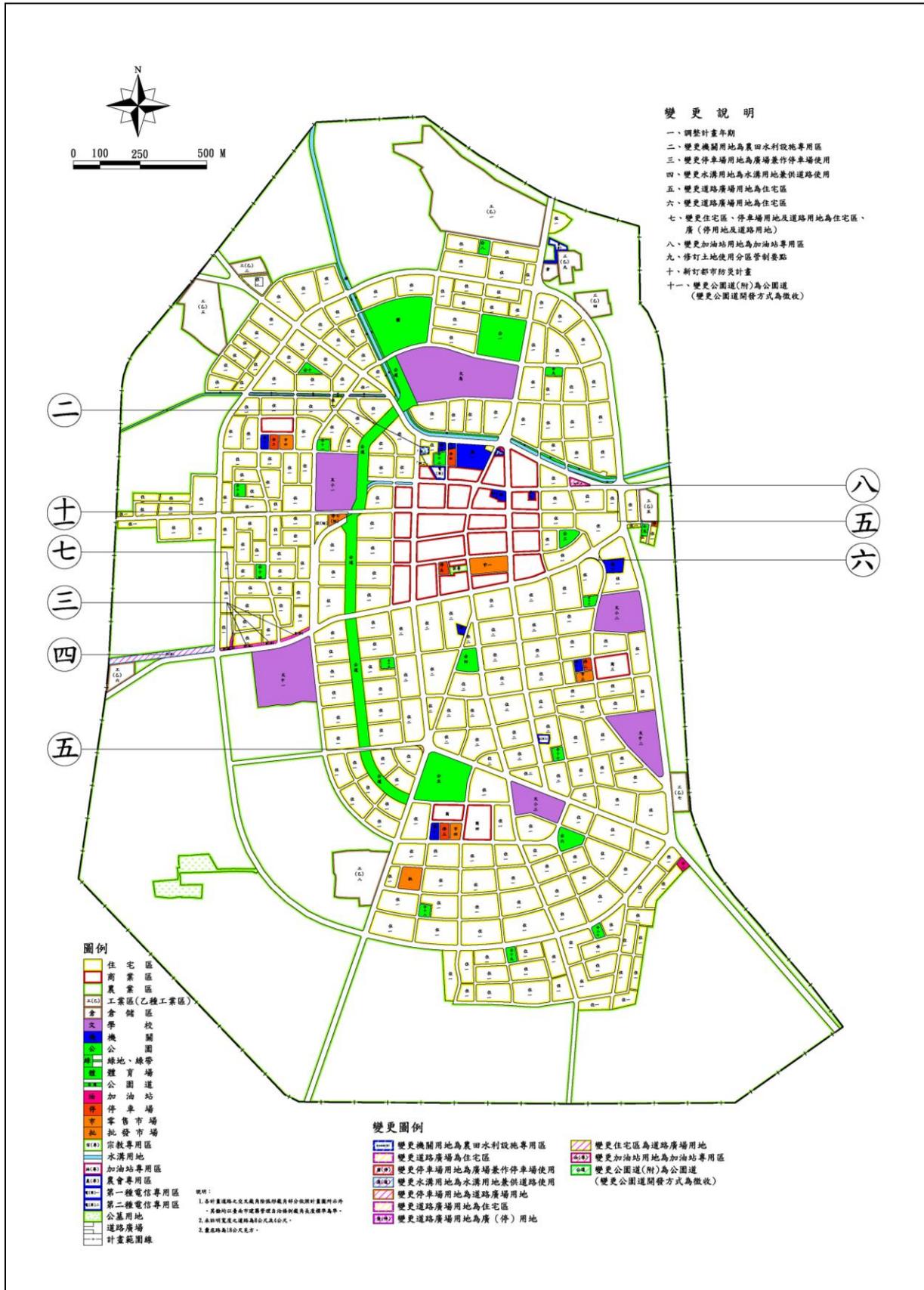


圖 5-4 變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案變更位置示意圖

十四、其他--暫予保留並列為後續階段辦理案件變更計畫

本計畫通盤檢討業經內政部都市計畫委員會第 805、819 次會議通過，第一階段報請核定後，尚有 1 案暫予保留列為後續階段辦理案件，為內政部第 805 次會議紀錄附件二逕向本部陳情意見逕 5 案，其相關內容如下：

編號逕 5 案：有關佳里區公所陳情「變更佳里都市計畫（第三次通盤檢討）案」編號五附帶條件變更案，因附帶條件尚未執行以致公園道迄今尚未開發，影響交通及市容甚鉅乙案，因涉及市地重劃，將俟市地重劃計畫書送經市地重劃主管機關審核通過後再報請內政部核定。

陸、檢討後計畫

一、計畫範圍及面積

計畫範圍東至臺糖鐵路西港線，南迄仁愛國小向南約 1,100 公尺處，西抵臺糖鐵路塭仔內線，北達將軍溪；涵括本區東寧、忠仁、鎮山、建南、安西、六安及通興第七里，計畫面積約 737.3200 公頃。

二、計畫年期

本計畫以民國 110 年為計畫目標年。

三、計畫人口及密度

計畫人口 46,000 人，居住密度每公頃約 200 人(含商業區面積合併計算)。

四、土地使用計畫

本次全面性通盤檢討結果，本計畫區各類土地使用分區之使用計畫，分述如后(表 6-1、6-2 及圖 6-1)：

(一) 住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設為三個住宅鄰里單元，住宅區面積為 204.8171 公頃。

(二) 商業區

共劃設社區中心商業區一處，鄰里中心商業區三處，面積合計 22.3000 公頃。

(三) 乙種工業區

劃設乙種工業區九處，面積共計 23.3136 公頃。

(四) 第一種電信專用區

劃設第一種電信專用區一處，面積為 0.2600 公頃，供中華電信公司佳里服務中心使用。

(五) 第二種電信專用區

劃設第二種電信專用區二處，面積為 0.2200 公頃，分別供中華電信公司延平機房及公話中心倉庫使用。

(六) 倉儲區

現有佳里農會糧食倉庫用地，劃設為倉儲區，面積為0.5000公頃。

(七) 宗教專用區

現有金唐殿劃設為宗教專用區，面積為0.1600公頃。

(八) 加油站專用區

劃設加油站專用區二處，面積為0.1800公頃，分別供現有中油公司加油站及民間公司使用。

(九) 農會專用區

劃設農會專用區一處，面積為0.2900公頃，供佳里區會興建蔬菜集貨場使用。

(十) 農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積共計343.9362公頃。

(十一) 農田水利設施專用區

劃設農田水利設施專用區一處，面積為0.1000公頃，供嘉南農田水利會相關設施使用。

表 6-1 本次通盤檢討變更土地使用面積統計表

項目	一	二	三	四	五	六	七	八	九	十	十一	合計	
住宅區	修訂計畫年期				0.0400	0.0200	-0.0230		修訂土地使用分區管制要點	新訂都市防災計畫		0.0370	
商業區												0.0000	
乙種工業區												0.0000	
第一種電信專用區												0.0000	
第二種電信專用區												0.0000	
倉儲區												0.0000	
宗教專用區												0.0000	
加油站專用區											0.1400	0.1400	
農會專用區												0.0000	
農業區												0.0000	
農田水利設施專用區			0.1000									0.1000	
機關			-0.1000									-0.1000	
學校												0.0000	
公園												0.0000	
綠(帶)地												0.0000	
體育場												0.0000	
停車場				-0.3104				-0.0096				-0.3200	
廣場兼作停車場使用				0.3104				0.0040				0.3144	
零售市場												0.0000	
批發市場												0.0000	
加油站											-0.1400	-0.1400	
水溝					-0.9600							-0.9600	
公園道												0.0106	0.0106
公園道(附)												-0.0106	-0.0106
水溝用地兼供道路使用					0.9600							0.9600	
公墓用地												0.0000	
道路廣場					-0.0400	-0.0200	0.0286		-0.0314				

註：1.表內面積單位為公頃，計算至小數點以下第五位四捨五入。

2.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

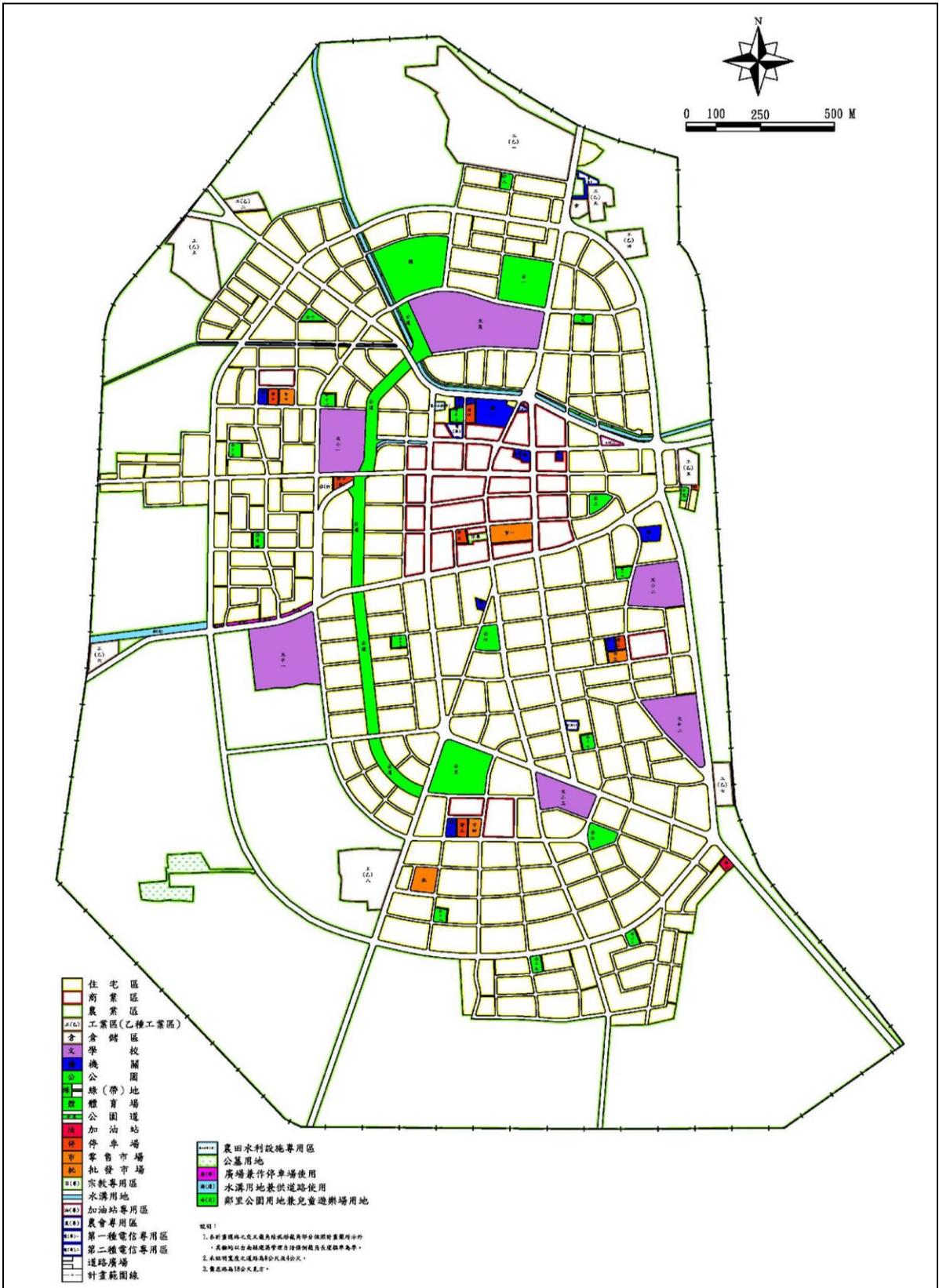
表 6-2 變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案前後土地使用面積對照表

土地使用類別	通盤檢討前			通盤檢討 增減面積 (公頃)	通盤檢討後			
	計畫 面積 (公頃)	估計畫總 面積百分 比 (%)	佔都市發展 用地面積百 分比 (%)		計畫 面積 (公頃)	估計畫總 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	204.7801	27.77	52.06	0.0370	204.8171	27.78	52.07
	商業區	22.3000	3.02	5.67	—	22.3000	3.02	5.67
	乙種工業區	23.3136	3.16	5.93	—	23.3136	3.16	5.93
	第一種電信專用區	0.2600	0.04	0.07	—	0.2600	0.04	0.07
	第二種電信專用區	0.2200	0.03	0.06	—	0.2200	0.03	0.06
	倉儲區	0.5000	0.07	0.13	—	0.5000	0.07	0.13
	宗教專用區	0.1600	0.02	0.04	—	0.1600	0.02	0.04
	加油站專用區	0.0400	0.01	0.01	0.1400	0.1800	0.02	0.05
	農會專用區	0.2900	0.04	0.07	—	0.2900	0.04	0.07
	農業區	343.9362	46.65	—	—	343.9362	46.65	—
	農田水利設施專用區	0.0000	0.00	0.00	0.1000	0.1000	0.01	0.03
公共 設施	機關	2.4749	0.34	0.63	-0.1000	2.3749	0.32	0.60
	學校	21.8000	2.96	5.54	—	21.8000	2.96	5.54
	公園	9.6000	1.30	2.44	—	9.6000	1.30	2.44
	綠(帶)地	0.9800	0.13	0.25	—	0.9800	0.13	0.25
	體育場	4.0000	0.54	1.02	—	4.0000	0.54	1.02
	停車場	1.5008	0.20	0.38	-0.3200	1.1808	0.16	0.30
	廣場兼作停車場使用	0.0000	0.00	0.00	0.3144	0.3144	0.04	0.08
	零售市場	1.6200	0.22	0.41	—	1.6200	0.22	0.41
	批發市場	0.6700	0.09	0.17	—	0.6700	0.09	0.17
	加油站	0.2900	0.04	0.07	-0.1400	0.1500	0.02	0.04
	水溝	4.5534	0.62	1.16	-0.9600	3.5934	0.49	0.91
	公園道	7.3700	1.00	1.87	—	7.3700	1.00	1.87
	水溝用地兼供道路使用	0.0000	0.00	0.00	0.9600	0.9600	0.13	0.24
	公墓	1.9638	0.27	0.50	—	1.9638	0.27	0.50
道路廣場	84.6972	11.49	21.53	-0.0314	84.6658	11.48	21.52	
合計	737.3200	100.00	—	—	737.3200	100.00	—	
都市發展用地	393.3838	—	100.00	—	393.3838	—	100.00	

註：1.都市發展用地面積不含農業區面積。

2.資料來源：變更佳里都市計畫(第三次通盤檢討)案說明書。

3.表內數據計算至小數點以下第五位四捨五入；表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。



五、公共設施計畫

本次全面性通盤檢討結果，本計畫區各類公共設施用地之計畫分述如后(表 6-3)：

(一) 機關用地

共劃設關用地十處，其中機一、三、五、六、七、八、十三為現有行政機關、公營事業機構、軍事單位及機關預定地等；機十、十一、十二供鄰里機關使用，面積合計2.3749公頃。

(二) 學校用地

1. 國小

劃設國小用地三處，其中文(小)一、三為現有之佳里國小、仁愛國小、文(小)二為國小預定地，面積合計7.3800公頃。

2. 國中

劃設國中用地二處，其中文(中)一係為現有佳里國中，文(中)二係國中預定地，面積為7.6200公頃。

3. 高中

劃設高中一處，為現有北門高中，面積為6.8000公頃。

(三) 公園用地

劃設公園用地三處(含社區及鄰里公園)、鄰里公園兼兒童遊樂場用地十五處，面積合計9.6000公頃。

(四) 綠(帶)地

於灌溉水圳邊劃設綠(帶)地，面積為0.9800公頃。

(五) 市場用地(含批發市場)

共劃設零售市場四處，面積合計1.6200公頃，批發市場一處，面積0.6700公頃。

(六) 停車場用地

劃設停車場六處，面積合計1.1808公頃。

(七) 體育場用地

劃設體育場一處，面積為4.0000公頃。

(八) 加油站用地

劃設加油站用地一處，面積為0.1500公頃。

(九) 水溝用地

劃設水溝用地三處，面積為3.5934公頃。

(十) 廣場兼作停車場使用

劃設廣場兼作停車場使用一處，面積為0.3144公頃。

(十一) 水溝用地兼供道路使用

配合現況已加蓋作道路使用之排水溝予以劃設水溝地兼供道路使用一處，面積為0.9600公頃。

(十二) 公墓用地

劃設公墓用地一處，面積為1.9638公頃。

表 6-3 變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案公共設施用地明細表

項目	編號	面積 (公頃)	位置	備註
機關	機一	0.9900	現有地政事務所、區公所、分局	
	機三	0.2200	現有衛生所	
	機五	0.1000	現有稅捐處	
	機六	0.0600	現有自水公司管理處	
	機七	0.3600	現有軍事機關	
	機八	0.1000	現有公賣局配銷所	
	機十	0.1600	第一鄰里中心機關用地	
	機十一	0.1200	第二鄰里中心機關用地	
	機十二	0.2000	第三鄰里中心機關用地	
	機十三	0.0649	戶政事務所預定地	
		合計	2.3749	
學校	文(小)一	3.1500	現有佳里國小	
	文(小)二	2.4300	第二鄰里國小預定地	
	文(小)三	1.8000	現有仁愛國小	
	文(中)一	4.9000	現有佳里國中	
	文(中)二	2.7200	國中預定地	
	文(高)	6.8000	現有北門中學	
	合計	21.8000		
公園	公一	2.5000	現有中山公園	
	公三	0.3300	第二鄰里單元內	
	公四	0.5700	第三鄰里單元內(兼兒童遊樂場)	
	公五	2.9700	第三鄰里單元內	
	公六	0.6300	第三鄰里單元內(兼兒童遊樂場)	
	公八	0.2000	第一鄰里單元內(兼兒童遊樂場)	
	公九	0.2000	第二鄰里單元內(兼兒童遊樂場)	
	公十	0.2000	第一鄰里單元內(兼兒童遊樂場)	
	公十一	0.2000	第一鄰里單元內(兼兒童遊樂場)	
	公十二	0.2000	社區中心內(兼兒童遊樂場)	
	公十三	0.2000	第一鄰里單元內(兼兒童遊樂場)	
	公十四	0.2000	第一鄰里單元內(兼兒童遊樂場)	
	公十五	0.2000	第三鄰里單元內(兼兒童遊樂場)	
	公十六	0.2000	第二鄰里單元內(兼兒童遊樂場)	
	公十七	0.2000	第二鄰里單元內(兼兒童遊樂場)	
	公十八	0.2000	第三鄰里單元內(兼兒童遊樂場)	
	公十九	0.2000	第三鄰里單元內(兼兒童遊樂場)	
	公二十	0.2000	第三鄰里單元內(兼兒童遊樂場)	
	合計	9.6000		
綠(帶)地	綠	0.9800		
體育場	體	4.0000		

註：表內面積應以據核定圖實地分割測量之面積為準。

表 6-3 變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案公共設施用地明細表(續)

項目	編號	面積 (公頃)	位置	備註
停車場	停一	0.1900	第一鄰里單元內	
	停二	0.1400	第二鄰里單元內	
	停三	0.2100	第三鄰里單元內	
	停四	0.1751	社區中心北面	
	停五	0.2300	社區中心內	
	停七	0.2357	以無償提供公共設施或市地重劃方式取得	
	合計	1.1808		
廣場兼作停車場使用	廣(停)	0.3144	佳里國中北側	
零售市場	市一	0.8400	現有社區中心內市場	
	市二	0.2700	第一鄰里單元內	
	市三	0.2500	第二鄰里單元內	
	市四	0.2600	第三鄰里單元內	
	合計	1.6200		
批發市場	批	0.6700	現有果菜批發市場	
加油站	油二	0.1500	現有中油加油站	
	合計	0.2482		
水溝	溝	3.5934		
水溝用地兼供道路使用	溝(道)	0.9600		
公墓用地		1.9638		
道路廣場用地		84.6658		

註：1.表內面積應以依據核定之計畫圖實地分割測量面積為準。

2.「停七」停車場用地位於變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(暫予保留案)變更範圍內，後續將依變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(暫予保留案)變更內容明細表內容調整變更之。

六、交通系統計畫

(一) 道路

1. 聯外道路

- (1) ①號道路(台19號省道)為本計畫區之主要聯外幹道，南往台南，北通學甲，計畫寬度24公尺。
- (2) ①-1號道路，自①號道路分歧向東通往麻豆之聯外道路，計畫寬度24公尺。
- (3) ②-2號道路，自①號道路向西北通往北門之聯外道路，計畫寬度20公尺。
- (4) ②-3號道路，自②-2號道路分歧通往青鯤鯓，計畫寬度20公尺。
- (5) ③-1號道路，自②-6號道路分歧通往篤加，計畫寬度15公尺。

- (6) ②-5號道路，自①號道路向西通往七股，計畫寬度20公尺。
- (7) ②-8號道路，自②-6號道路分歧向西南通往塹仔內，計畫寬度20公尺。
- (8) ③-2號道路，自②-6號道路分歧向南通往劉厝，計畫寬度15公尺。
- (9) ③-8號道路，自②號道路至10公尺道路，計畫寬度15公尺。

2.區內道路

配設區內主要、次要及出入道路等，其計畫寬度分別為20、15、12、11、10、8及6公尺，另為方便行人，酌設4公尺寬之人行步道。

(二) 公園道

計畫公園道一線，寬度40公尺，應植樹美化，除串連公園與體育場外，主要兼供居民休閒之用，面積合計7.3700公頃。

表 6-4 變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案計畫道路編號表

編號	起訖點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
①	自計畫區東南至計畫區北端	24	3,150	聯外道路
①-1	自①號道路至東面計畫範圍線	24	180	聯外道路
②	自①號道路南端至①號道路北端	20	2,370	主要道路
②-1	自①號道路南端至①號道路北端	20	4,800	主要道路
②-2	自①號道路至西北面計畫範圍線	20	1,650	聯外道路
②-3	自②-2號道路至西面計畫範圍線	20	150	聯外道路
②-4	自②-6號道路至西②號道路	20	300	主要道路
②-5	自①號道路至西面計畫範圍線	20	1,920	聯外道路
②-6	自②號道路至②-2號道路	20	1,500	主要道路
②-7	自②-6號道路至③-6號道路	20	570	主要道路
②-8	自②-6號道路至西南端計畫範圍線	20	1,380	聯外道路
③	自②號道路南端至①號道路北端	15	3,450	主要道路
③-1	自②-6號道路至西面計畫範圍線	15	1,080	聯外道路
③-2	自②-6號道路至南端計畫範圍線	15	1,200	聯外道路
③-3	自②-1號道路至③號道路	15	270	主要道路
③-4	自②-2號道路至公園道	15	810	主要道路
③-5	自②-6號道路至②-1號道路	15	690	主要道路
③-6	自②-7號道路至②-5號道路	15	60	主要道路
③-7	自②-8號道路至批發市場東南隅	12	120	主要道路
③-8	自②號道路至10號道路	15	314	主要道路
④	自②-5號道路至④-1號道路	12	700	主要道路
④-1	自②-1號道路至③號道路	12	300	主要道路
④-2	自②-1號道路至③號道路	12	300	主要道路
④-3	文(高)南側銜接8公尺道路至公園道	11	586	主要道路
④-4	自②-6號道路至②號道路	11	300	次要道路
④-5	自②-2號道路至②號道路	11	300	次要道路
④-6	自②號道路至②-6號道路	11	420	次要道路
④-7	自②-5號道路至②-2號道路	11	540	次要道路
④-8	自①號道路至②-6號道路	11	780	次要道路
④-9	自①號道路至②-5號	11	930	次要道路
④-10	自②-6號道路至②-7號道路北端	11	420	次要道路
④-11	自④-12號道路至③-2號道路	11	350	次要道路
④-12	自②-1號道路至②-6號道路	11	360	次要道路
④-13	自②-1號道路至②-1號道路	11	1,080	次要道路
	自③號道路至②-8號道路	40	1,775	公園道
	未註明編號之道路	10	1,140	次要及出入道路
	未註明編號之道路	6	360	出入道路
	未註明編號之道路	8	30,774	出入道路
	未註明編號之道路	4	223	人行步道

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準

七、都市防災計畫

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第6條之規定：「都市計畫通盤檢討時，應依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討，並調整土地使用分區或使用管制。」故將都市防災規劃納入考量，將災害避難路線、場所予以明確指出，並作合理標示，以提昇全民之災害應變能力，減輕災害損失保障全民生命財產安全。

(一) 災害救援

災害發生時民眾如能立即了解災害性質，採行因應措施自救外，並可用以救人。因應臺南市政府災害應變中心之成立，本區亦隨即成立臨時防(救)災指揮中心，將災害救援之傷患、受困民眾等救助與災情控制同列為第一要務，故各部門的分工合作及迅速的通報系統，可以讓指揮中心有效的運用救災人員、機具及適時的投入救援行動，使災害傷亡、損失降到最低。

(二) 防災規劃

「都市防災」旨在防治都市區域可能發生之重大災害為目標，防治程序包括災害預防、災害救援、災後復原三項；防救災工作內容則包括消防、衛生醫療、營建及社會救助等等。本次通盤檢討依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第6條規定，再就都市防災避難場所、設施與消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃，並予明確指出、作必要的合理標示。

1. 都市防災設施與避難場所規劃

本計畫區防災設施、避難場所設置，以整合區內現有資源及開放空間系統為原則。

- (1) 防救災指揮中心：緊急災害發生時，區公所應立即配合台南市政府成立災害應變中心之時成立臨時防(救)災指揮中心，就地利之便立即投入救災。
- (2) 救災醫護中心：災害發生造成人員傷害時，由區衛生所及佳里綜合醫院指定為臨時救災醫護中心，提供受傷災民緊急醫療救助。重大傷患則仍應外送地區醫院或醫學中心(麻豆新樓醫院、國立成功大學附設醫院、署立臺南醫院、奇美醫院．．等等)，提供較完善之醫療，減少人員傷亡情事。

- (3) 防救災據點：發生重大災害時，計畫區內之警察局派出所、消防隊駐所應作為防救災據點，提供救災物資集中、分配及救災人員任務分派之前進站。
- (4) 臨時避難場所：依生活圈理念將計畫區內開放空間(如公園、兒童遊樂場、公(兒)、體育場、平面式停車場或廣(停)、綠地及尚未興闢之學校用地)、道路沿線綠地、建築物留設之法定空地或避難空間，及都市發展用地周邊農業區規劃為臨時避難場所，提供數量多而分散的容納空間。

表 6-5 防災規劃檢核分析表

項目	計畫面積(公頃)	開闢面積(公頃)	檢核
學校	21.8000	19.0800	計畫人口：46,000人 日本收容場所標準：2m ² /人 1.計畫之公共設施面積核算： =(36.6944×10000)m ² /46000人 =7.9770m ² /人 > 2m ² /人 2.已開闢之公共設施面積核算： =(26.9600×10000)m ² /46000人 =5.8609m ² /人 > 2m ² /人
公園	9.6000	2.9000	
體育場	4.0000	4.0000	
綠地	0.9800	0.9800	
廣(停)	0.3144	0.0000	
合計	36.6944	26.9600	

2.防(救)災路線

本計畫區消防救災路線系統之規劃，主要依據火災及震災來設定，區內道路系統將劃分為緊急道路及救援輔助道路等。

(1) 緊急道路

指定道路寬15公尺以上計畫道路及公園道等道路，作為緊急道路，為本計畫區相當重要之防災道路。

(2) 救援、輔助道路

以本計畫區內之主要區內道路為救援、輔助道路，作為消防及救難車輛運送物資至計畫區內之救援輔助機能為主，同時亦作為居民通往避難場所之路徑使用。

3.火災防止延燒地帶

將計畫區計畫道路、綠地、溝渠、公共開放空間(如公園、體育場、平面式停車場與廣(停)、廣場等)及都市發展用地周邊農業區規劃為火災延燒防止地帶，阻絕災害不幸發生時火勢蔓延。

4.加油站用地、加油站專用區之防災規劃

- (1) 救災路線：以路寬15公尺以上計畫道路及公園道等道路為主要救災行進路線，供緊急救災車輛進出。
- (2) 據點規劃：發生重大災害時，計畫區內之警察局派出所、消防隊駐所應作為防救災據點，提供救災物資集中、分配及救災人員任務分派之前進站。
- (3) 緊急應變處理事項：加油站以火災發生時之情況最為嚴重，除加強對於加油站與當地消防隊之消防設備查核外，亦應提昇加油站員工對緊急應變之處置能力。

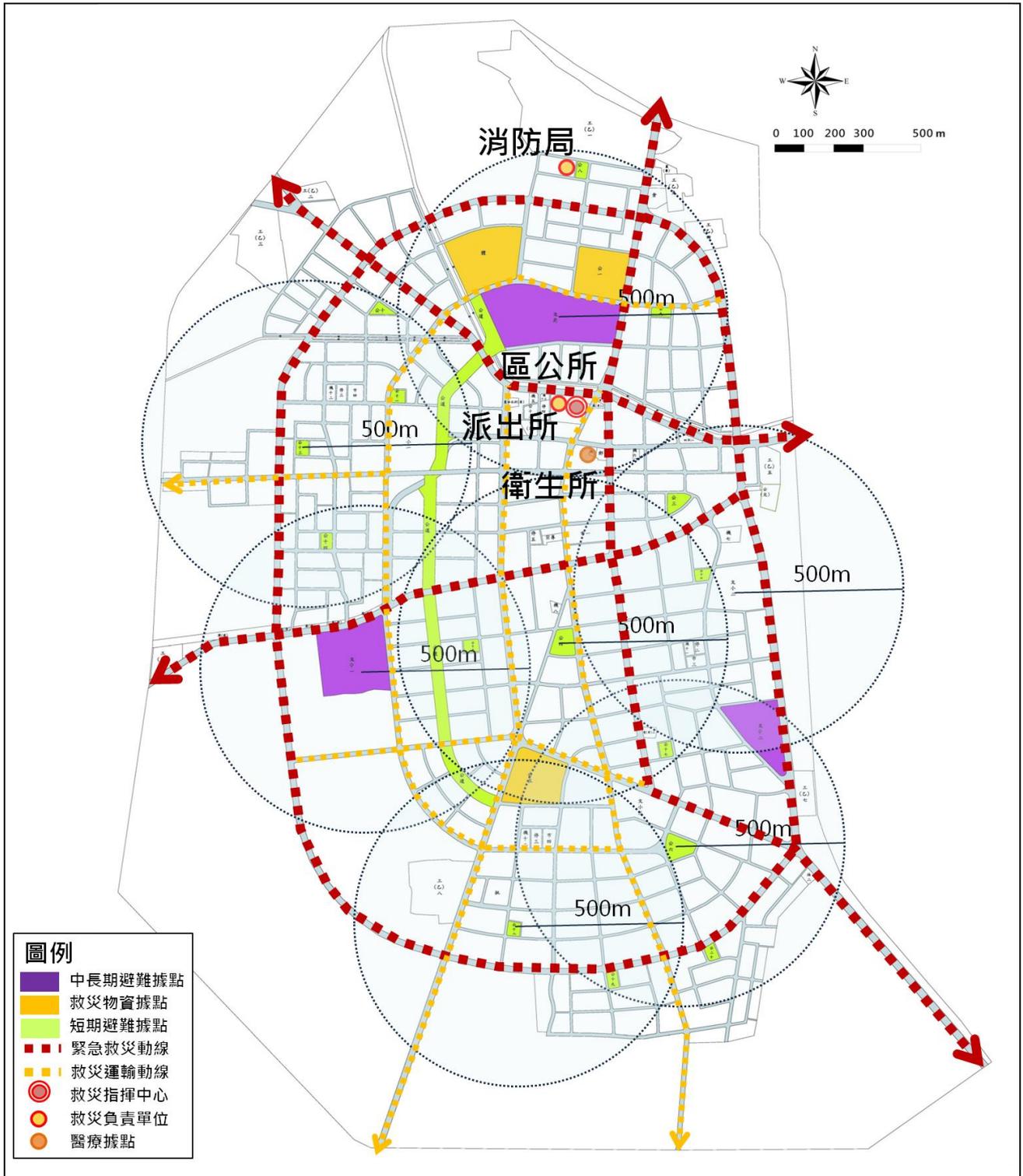


圖 6-2 都市防救災規劃構想示意圖

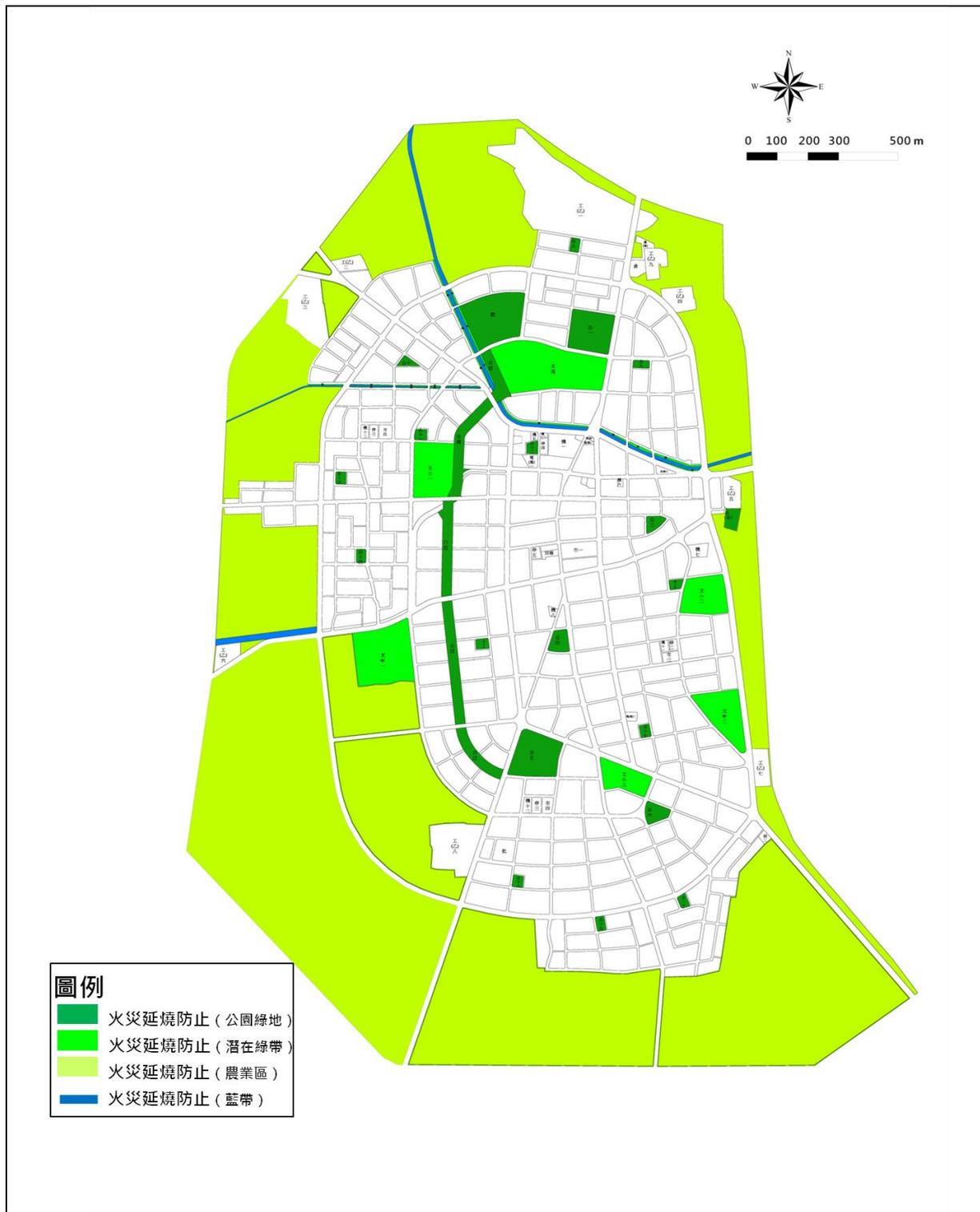


圖 6-3 火災延燒防止地帶規劃構想示意圖

八、分期分區發展計畫

為使計畫區循序發展，配合實際發展趨勢及地方財力負擔，訂定分期分區發展計畫如下：

- (一) 第一期發展區：自民國 76 年至民國 80 年，開發範圍為社區中心附近地區。
- (二) 第二期發展區：自民國 81 年至民國 85 年，開發範圍為第一、二、三鄰里中心一帶。
- (三) 第三期發展區：第一、二期以外地區，自民國 86 年至民國 110 年止。

九、實施進度與經費計畫

本計畫區內公共設施用地均應以徵收方式取得。本計畫區內尚未開闢之公共設施用地，其實施進度與經費分析詳見表 6-6。



圖 6-4 分期分區發展計畫示意圖

表 6-6 變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案實施進度與經費分析表

公共設施 用地類別		面積 (公頃)	土地取得方式						開發經費(萬元)				主辦 單位	預定 完成 期限	經費 來源	備 註
			徵收	區段 徵收	公地 撥用	無償 捐贈	市地 重劃	價購	土地徵購費及 地上物補償費	整地費	工程費	合計				
機關 用地	機十	0.1600	✓						1,920	80	560	2,560	臺南市 政府	民國 94 110 年	市政府 逐年編 列預算	
	機十一	0.1200	✓						1,440	60	420	1,920				
	機十二	0.2000	✓						2,400	100	700	3,200				
學校 用地	文(中)二	2.7200	✓						32,640	1,360	13,600	47,600				
公園 用地	公三	0.3300	✓						3,960	165	495	4,620				
	公四	0.5700	✓						6,840	285	855	7,980				
	公五	2.9700	✓						35,640	1,485	4,455	41,580				
	公六	0.6300	✓						7,560	315	945	8,820				
	公九	0.2000	✓						2,400	100	300	2,800				
	公十	0.2000	✓						2,400	100	300	2,800				
	公十一	0.2000	✓						2,400	100	300	2,800				
	公十三	0.2000	✓						2,400	100	300	2,800				
	公十四	0.2000	✓						2,400	100	300	2,800				
	公十五	0.2000	✓						2,400	100	300	2,800				
	公十六	0.2000	✓						2,400	100	300	2,800				
	公十七	0.2000	✓						2,400	100	300	2,800				
公十八	0.2000	✓						2,400	100	300	2,800					
公十九	0.2000	✓						2,400	100	300	2,800					
公二十	0.2000	✓						2,400	100	300	2,800					
廣(停) 用地	廣(停)	0.3144	✓						3,773	157	377	4,307				
市場 用地	市三	0.2500	✓				✓		3,000	125	300	3,425				
	市四	0.2600	✓						3,120	130	312	3,562				
停車場 用地	停一	0.1900	✓						2,280	95	228	2,603				
	停二	0.1400	✓						1,680	70	168	1,918				
	停三	0.2100	✓						2,520	105	252	2,877				
	停四	0.1751	✓						2,101	88	210	2,399				
	停五	0.2300	✓						2,760	115	276	3,151				
	停七	0.2357					✓	✓	2,828	118	283	3,229	土地所 有權人	民國 102 105年	土地所 有權人 共同負 擔	
溝(道)用地	0.9600	✓						11,520	480	1,152	13,152	臺南市 政府	民國 94 110年	市政府 逐年編 列預算		
公墓用地	1.9638	✓		✓				350	982	10,060	11,392					
道路廣場用地	9.5400	✓				✓		114,480	4,770	11,448	130,698					
公園道	0.0106	✓						127	5	13	145					

註：1.本表開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

2.「停七」停車場用地、部分道路廣場用地位於變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(暫予保留案)變更範圍內，後續依變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(暫予保留案)變更內容明細表內容調整變更之，其開發方式調整為市地重劃。

十、土地使用分區管制要點

為合理規範土地使用性質與強度，維護公共設施服務水準與都市景觀，提昇生活環境品質依據都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條之規定，訂定土地使用管制要點，以促進土地之合理使用，其要點如下：

- (一) 本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條規定訂定之。
- (二) 住宅區之建蔽率、容積率如下述：
 1. 住一之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百九十。
 2. 住二之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十。
- (三) 商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三百二十。
- (四) 乙種工業區之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百一十。
- (五) 倉儲區之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百一十。
- (六) 宗教專用區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百六十。
- (七) 農會專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。
- (八) 機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。
- (九) 學校用地之建蔽率不得大於百分之四十，國中（小）之容積率不得大於百分之一百五十，高中（職）之容積率不得大於百分之二百。
- (十) 市場用地之建蔽率不得大於百分之八十，零售市場之容積率不得大於百分之二百四十，批發市場之容積率不得大於百分之一百二十。

(十一) 電信專用區之建蔽率、容積率如下述：

- 1.第一種電信專用區得為「都市計畫法台灣省施行細則」第30條之1第1項第1款至第5款等使用，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。
- 2.第二種電信專用區不得為「都市計畫法台灣省施行細則」第30條之1第1項第5款使用，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。
- 3.第一種電信專用區及第二種電信專用區應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。
- 4.第一種電信專用區及第二種電信專用區之停車位空間依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。

(十二) 加油站專用區或用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。

(十三) 公墓用地之建蔽率、容積率如下述：

- 1.公墓用地之建蔽率不得大於百分之十，容積率不得大於百分之四十。
- 2.為健全都市計畫發展並塑造良好都市景觀，本計畫區各基地開發建築時，應先行送請有關都市設計審查單位審查通過後，始得發照建築。
- 3.開放空間及應綠化之空地，依下列規定辦理綠化：
 - (1) 建築基地內之法定空地應留設種植花草樹木之綠美化空間，其面積佔本計畫區總面積之比例不得小於百分之三十。
 - (2) 汽車車道與綠化空間應以高九十公分以上之綠籬隔離。

(十四) 農田水利設施專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。農田水利設施專用區得供下列使用項目使用：

- 1.農田水利會所屬辦公、研究推廣及教育訓練等設施。
- 2.農田水利會水利設施。
- 3.其他經中央主管機關核准之相關設施。

(十五) 建築退縮建築規定

- 1.於實施區段徵收或市地重劃之地區及一、〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區、商業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。
工業區	自道路境界線至少退縮六公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如有特殊情形者，得由市府都市設計委員會審議決定。
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	

- 2.前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	申請建築基地面積達一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。	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，面臨道路部分均應退縮建築。
商業區	申請建築基地面積達一、〇〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。	

- 3.面臨廣場兼作停車場使用之建築基地，應自地界退縮 4 公尺以上建築，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地，供綠化或人行步道等使用。
- 4.面臨水溝用地兼供道路使用之建築基地，應自地界退縮 4 公尺以上建築，退縮建築之空地應作為人行步道，並得兼供作車道出入通行使用。

(十六) 停車空間劃設標準

- 1.停車空間劃設標準依內政部頒布「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」辦理。

於實施區段徵收或市地重劃之地區及一、〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其停車空間應依下表規定辦理，但基地情形特殊經提報台南市都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。

總樓地板面積	停車設置標準
1~250平方公尺	設置一部
251~400平方公尺	設置二部
401~550平方公尺	設置三部
以下類推	—

2.建築基地如建築線僅得指定於4公尺寬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。

- (十七)為確保開發後基地之透水率，開放空間及可建築基地內，除實設空地應留設50%以上種植花草樹木部分外，其栽植上、下方不得有人造構造物。
- (十八)本要點未規定事項依其他相關法令辦理。

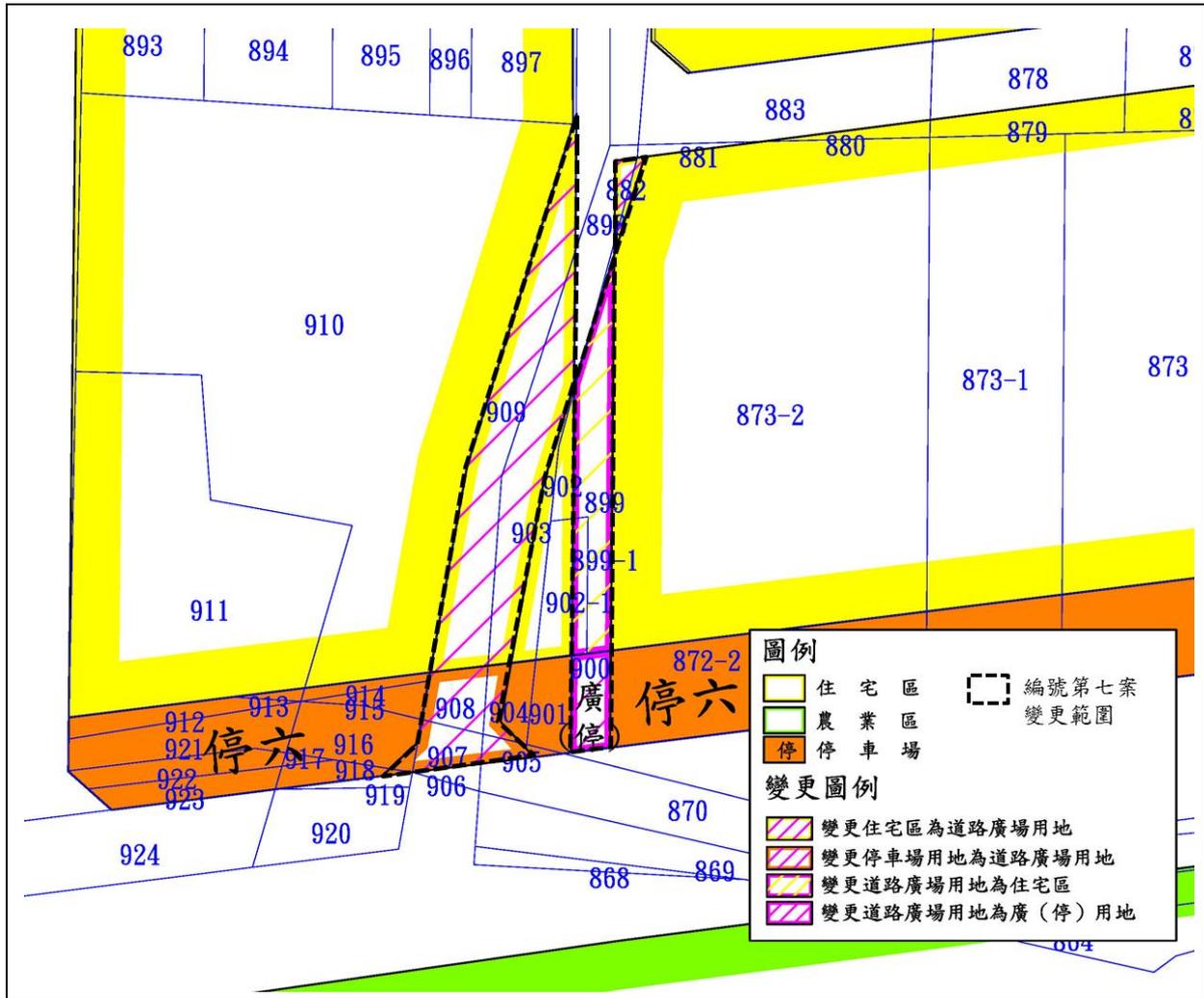
附件一 變更內容明細表編號第七案公、私有土地 分布及變更內容示意圖

附表 1-1 變更內容明細表

核定編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
七	逕6	新生路佳里國中北側	住宅區 (0.0370公頃)	道路廣場用地 (0.0370公頃)	1. 本案係配合既有道路之檢討變更，該既有道路寬度為7~9m，供公眾使用已逾數十年，為確保既有道路之通行功能，概以既有道路西界為基準往東偏移，劃設一8m寬道路廣場用地，以符實際需求。 2. 上開該計畫道路之劃設係變更部分住宅區、停車場用地為道路廣場用地，又8m寬道路廣場用地劃設後，其東側未開闢之4m人行步道已無留設必要，爰配合鄰近都市計畫分區變更為住宅區及廣(停)用地。 3. 劃設之8m寬道路廣場用地及廢除之4m人行步道範圍土地，除育善段907、908、909地號土地為國有外，餘皆屬單一土地所有權人，並不影響他人之權益；由本案變更後該土地所有權人持有之住宅區面積略減，無因變更有所利得，依本市通案性規定免予回饋。	配合現況變更，變更範圍地籍為： 1. 「住」變更為「道(廣)」：育善段873-2(部分)、882、903(部分)、909(部分)地號。 2. 「停」變「道(廣)」：育善段907、908、904(部分)、905(部分)、916(部分)、918(部分)地號。 3. 「道(廣)」變「住」：育善段899、899-1地號。 4. 「道(廣)」變「廣(停)」：育善段900地號。
			停車場用地 (0.0096公頃)	道路廣場用地 (0.0096公頃)		
			道路廣場用地 (0.0180公頃)	住宅區 (0.0140公頃) 廣(停)用地 (0.0040公頃)		



附圖1-1 變更內容明細表編號第七案公、私有土地分布示意圖



附圖1-2 變更內容示意圖

配合現況變更，變更範圍地籍為：

1. 「住」變更為「道(廣)」：育善段873-2(部分)、882、903(部分)、909(部分)地號。
2. 「停」變「道(廣)」：育善段907、908、904(部分)、905(部分)、916(部分)、918(部分)地號。
3. 「道(廣)」變「住」：育善段899、899-1地號。
4. 「道(廣)」變「廣(停)」：育善段900地號。

附件二 逕向內政部陳情意見編號第四案相關資料

一、都市計畫歷程與陳情位置

(一) 佳里都市計畫歷程

佳里都市計畫早於 26 年訂定，並於民國 45 年 3 月 5 日修訂發布實施，其後分別於 70 年 11 月 6 日發布實施第一次通盤檢討、77 年 3 月 7 日發布實施第二次通盤檢討、88 年 6 月 3 日發布實施第三次通盤檢討，並於 86 年 3 月 14 日發布實施土地使用分區管制要點，本次係辦理第四次通盤檢討。佳里都市計畫自發布實施第三次通盤檢討迄今，計辦理 5 次個案變更(詳見附表 2-1)。其中與逕向內政部陳情意見第四案有關之都市計畫變更為 70 年 11 月 6 日發布實施變更佳里都市計畫(通盤檢討)案。

附表 2-1 佳里都市計畫制訂歷程表

項次	實施案名	發布日期及文號
1	內政部核定佳里都市計畫	民國 45 年 3 月 5 日府建土 7951 號
2	佳里都市計畫圖加蓋部印	—
3	佳里鎮申請第廿七號道路變更案	—
4	佳里鎮申請第廿六號道路變更案	—
5	佳里鎮申請變更「公三」預定地案	—
6	佳里鎮「公三」廢止擴充為「文一」用地案	—
7	佳里鎮「公二」預定地一部分變更為「文四」預定地並「公二」與「文四」間增設八公尺道路案	民國 60 年 6 月 24 日府建都 55097 號
8	佳里鎮設定工業未用區	民國 60 年 9 月 10 日府建都 76305 號
9	佳里鎮都市計畫第十二號 15 公尺寬道路變更為 20 公尺寬案	民國 63 年 3 月 18 日府建都 13422 號
10	佳里鎮公共設施保留地檢討核定案	民國 64 年 3 月 10 日府建都 18150 號
11	核定變更(通盤檢討)佳里都市計畫案	民國 68 年 10 月 2 日府建都 81128 號
12	變更佳里都市計畫(通盤檢討)案	民國 70 年 11 月 6 日府建都 121436 號
13	變更佳里都市計畫(第二次通盤檢討)案	民國 77 年 3 月 7 日府建都 21298 號
14	變更佳里都市計畫(第一期公共設施保留地通盤檢討)	民國 79 年 3 月 31 日府工都 35100 號
15	訂定佳里都市計畫(土地使用分區管制要點)案	民國 86 年 3 月 14 日府工都 37733 號
16	變更佳里都市計畫(第三次通盤檢討)案	民國 88 年 6 月 3 日府工都 92345 號
17	變更佳里都市計畫(部分「工五」乙種工業區為住宅區及水溝用地)案	民國 90 年 3 月 2 日府城都 21390 號
18	變更佳里都市計畫(部分停車場用地為機關用地)案	民國 91 年 4 月 23 日府城都 0910057742 號
19	變更佳里都市計畫(農會專用區地號不符更正)案	民國 92 年 7 月 29 日府城都 09201119241 號
20	變更佳里都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案	民國 99 年 3 月 11 日府城都字第 0990050364A 號
21	變更佳里都市計畫(部分農業區為公墓用地)案	民國 99 年 5 月 19 日府城都字第 0990097935A 號

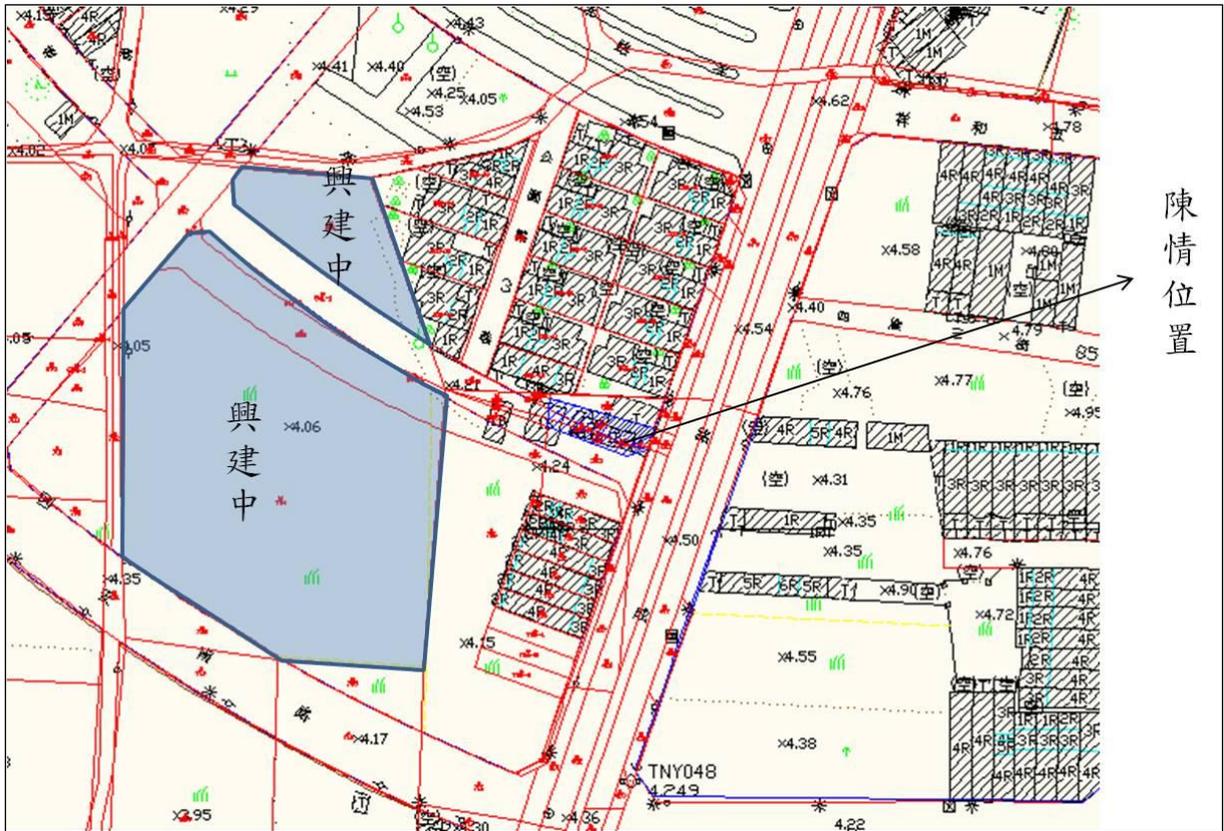
資料來源：台南縣政府

(二) 陳情位置

陳情人陳情位置位於公園路及成功路交叉口南側，土地地籍為建南段 532-2、533、534 等地號。陳情位置範圍內有一棟一層樓磚造建築物；而其北側為連動式住宅；東側則臨成功路；南側為 8m 計畫道路，目前未開闢，現況為生長雜草之空地，隔著空地為一排臨路連動式住宅；西側亦為生長雜草之空地，但隔著空地為興建中的住宅建築物，並有一併開闢之 8m 計畫道路。



附圖 2-1 逕向內政部陳情意見第四案陳情人陳情位置示意圖



附圖 2-2 逕向內政部陳情意見第四案陳情人陳情位置現況示意圖

二、研商會議

臺南市政府都市發展局101年5月4日對陳情人黃○○合法建築物其基地經分割、地籍圖重測後，竟發生房屋佔用鄰地及道路廣場用地乙案召開研商會議，依據會議中討論提出下列各點結論。

(一) 請國土測繪中心-請協助查明 83 年辦理地籍重測時，案地是否曾列入疑義研討。

(二) 請佳里地政事務所至實地測定並協助確認界址。

(三) 請規劃公司就以下列事項，予以補充具體書面資料，續由本局提請納入「變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)案」審議參考：

1.維持原計畫道路，對於拆除房屋之影響程度。

2.有關計畫道路線型調整方案：

(1) 方案一：原計畫道路縮減為 6M 之可行性及沿線影響範圍。

(2) 方案二：原計畫道路局部調整為 6M 之可行性及沿線影響範圍。

(3) 方案三：原計畫道路往南移之可行性及所影響之土地所有權人。

正本

發文方式：郵寄

檔號：

保存年限：

臺南市政府都市發展局 函

701
臺南市東區東門路二段297號14樓

地址：73001臺南市新營區民治路36號
承辦人：蕭立瑩
電話：06-6325430
傳真：06-6325430
電子信箱：urd404@mail.tainan.gov.tw

受文者：啟順開發顧問有限公司

發文日期：中華民國101年5月8日

發文字號：南市都規字第1010381110號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄乙份

主旨：檢送101年5月4日研商「變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)案」逕向內政部陳情案-黃○君陳情合法建築之房屋其基地經分割、地籍圖重測後，^其發生房屋佔用鄰地及道路用地乙案會議紀錄乙份，惠請依會議結論辦理，不另行文，請查照。

說明：依據本局101年4月30日南市都規字第1010345012號開會通知單續辦。

正本：內政部國土測繪中心、臺南市政府地政局、臺南市政府工務局、臺南市佳里區公所、臺南市佳里地政事務所、啟順開發顧問有限公司

副本：本局都市規劃科

局長 吳 ○ ○

本案依分層負責規定授權主管科長決行

正本

檔 號：
保存年限：

1011050104
5年

內政部國土測繪中心 函

機關地址：40873臺中市南屯區黎明路2段497號4樓

聯絡人：

電 話：04-22522966轉231

傳 真：04-22592273

電子信箱：55516@mail.nlsc.gov.tw

73001

臺南市新營區民治路36號

受文者：臺南市政府都市發展局

發文日期：中華民國101年06月22日

發文字號：測籍字第1010003391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

主旨：檢送83年度辦理臺南市佳里區都市計畫樁位研討相關資料
影本1份，請 參考。

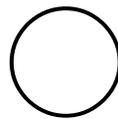
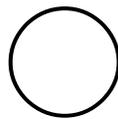
說明：

- 一、依據 貴局101年5月8日南市都規字第1010381110號函及所附之會議結論(一)點辦理。
- 二、本案建南段532、533地號土地於83年辦理地籍圖重測時，該地籍調查表指界計畫道路部分所涉及之都市計畫樁位為C102、C102-1、MC75、C89-1，上開4樁位經查明結果並未列入該年度都市計畫樁位偏差研討，併予敘明。

正本：臺南市政府都市發展局

副本：本中心南區第二測量隊、地籍測量課、蔡 技士

主任劉



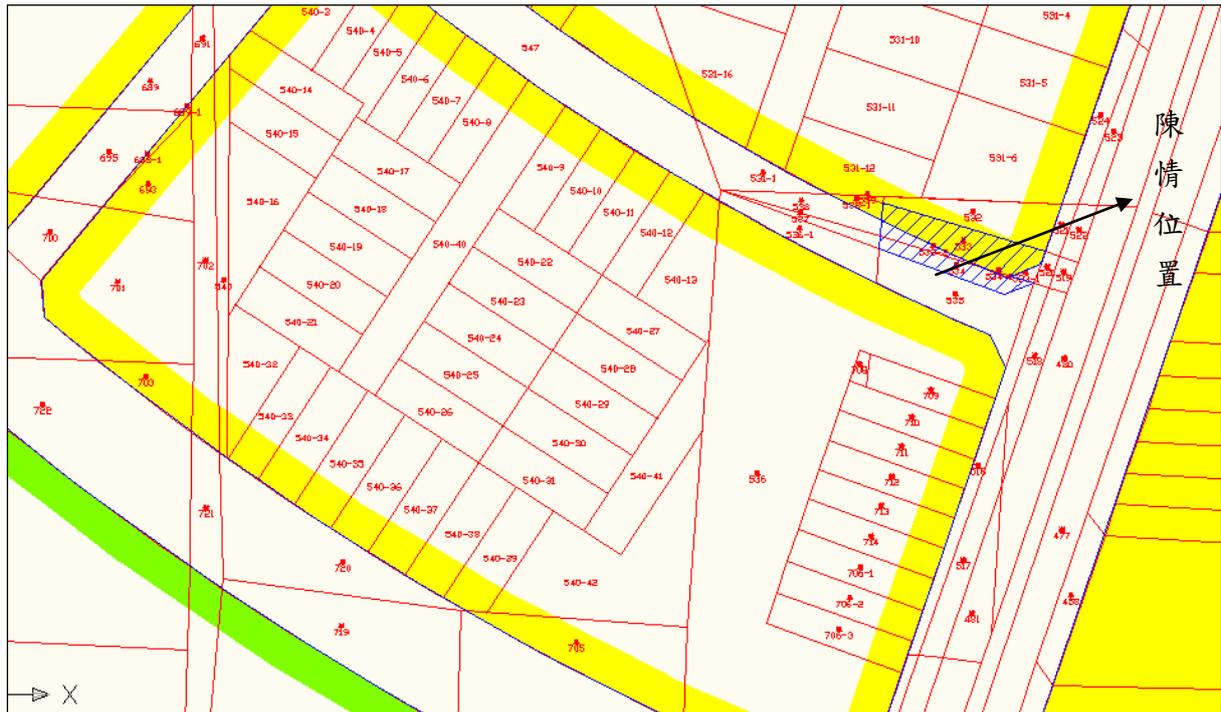
都市發展局101.6.25



1010510522

三、都市計畫樁位及地籍套疊

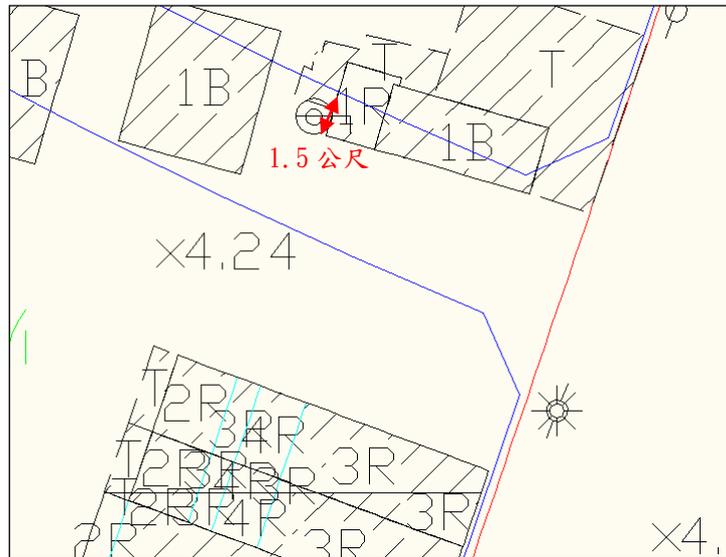
依據佳里都市計畫樁位及地籍圖套疊結果顯示，該地區都市計畫樁位自通盤檢討規劃迄今，未曾辦理過公告變更，另根據國土測繪中心資料顯示，83年地籍圖重測時，未曾列入疑義研討，而都市計畫樁位與地籍圖套疊為相符，因此不屬於都市計畫樁位或地籍所造成之疑義。



附圖 2-3 逕向內政部陳情意見第四案都市計畫樁位及地籍套疊示意圖

四、實地測定

依據佳里地政事務所至實地測定結果，陳情人部分建築物佔用道路廣場用地，其中建築物佔用道路廣場用地之最大深度約為1.5公尺左右。



附圖 2-4 逕向內政部陳情意見第四案陳情人房屋現況示意圖