

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國104年1月6日
發文字號：府都規字第1031221468A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)(第二階段)」自104年1月8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12月12日台內營字第1030814524號函。

公告事項：

- 一、公告時間：自民國104年1月8日零時起生效。
- 二、公告地點：本府都市發展局都市計畫管理科公告欄(永華市政中心)、都市規劃科公告欄(民治市政中心)及臺南市永康區公所公告欄。
- 三、公告圖說：比例尺三千分之一計畫圖及計畫書各1份。

市長賴清德

變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)
(第二階段)案

計畫書

臺南市政府（原臺南縣佳里鎮公所）編製
中華民國 103 年 11 月

| 臺南市變更都市計畫審核摘要表 | | |
|--------------------------------|------------------------------------|---|
| 項 目 | 說 明 | |
| 都市計畫名稱 | 變更佳里都市計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）案 | |
| 變更都市計畫法令依據 | 都市計畫法第 26 條 都市計畫定期通盤檢討實施辦法 | |
| 變更都市計畫機關 | 臺南市政府（原臺南縣佳里鎮公所） | |
| 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 | 詳臺南市都市計畫委員會審議本案會議記錄中之及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 | 原臺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

| | |
|--|-----------|
| 圖 目 錄..... | II |
| 表 目 錄..... | III |
| 第一章 計畫緣起與法令依據 | 1 |
| 第一節 計畫緣起與目的 | 1 |
| 第二節 法令及相關依據 | 2 |
| 第二章 現行計畫概要 | 3 |
| 第一節 實施經過 | 3 |
| 第二節 第四次通盤檢討(第一階段)概要 | 3 |
| 第三章 變更內容說明 | 11 |
| 第四章 檢討後計畫 | 15 |
| 第一節 土地使用計畫 | 15 |
| 第二節 公共設施計畫 | 16 |
| 第三節 交通系統計畫 | 22 |
| 第四節 防災計畫 | 24 |
| 第五節 土地使用分區管制要點 | 29 |
| 第六節 實施進度與經費 | 32 |
| 附件 | |
| 附件一 「變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)」案公告文 | |
| 附件二 依內政部都市計畫委員會 93 年 11 月 16 日第 597 次會議決議研提市地重劃計畫書，經內政部審核核准函 | |
| 附件三 100 年 8 月 5 日研商佳里都市計畫(第三次通盤檢討)案-編號第「五」號附帶條件變更案會議紀錄 | |
| 附件四 100 年 11 月 22 日研商佳里都市計畫(第三次通盤檢討)案-編號第「五」號附帶條件變更案後續處理會議紀錄 | |
| 附件五 「變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)案」內政部都市計畫委員會 102 年 6 月 11 日第 805 次會議紀錄 | |
| 附件六 「變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)案」內政部都市計畫委員會 103 年 1 月 14 日第 819 次會議紀錄 | |

圖 目 錄

| | |
|--|----|
| 圖 1 變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)土地使用示意圖 | 8 |
| 圖 2 變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)變更位置示意圖 | 12 |
| 圖 3 變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)變更計畫示意圖 | 14 |
| 圖 4 變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)土地使用示意圖 | 21 |
| 圖 5 都市防救災規劃構想示意圖 | 27 |
| 圖 6 火災延燒防止地帶規劃構想示意圖 | 28 |

表 目 錄

| | |
|---|----|
| 表 1 變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)土地使用面積統計表 | 7 |
| 表 2 變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)實施進度與經費分析表 ... | 10 |
| 表 3 變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)變更內容明細表 | 13 |
| 表 4 變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)變更前後土地使用面積對照表 | 18 |
| 表 5 變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)公共設施用地明細表 | 19 |
| 表 6 變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)公共設施用地明細表(續) ... | 20 |
| 表 7 變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)道路層級分類及編號明細表 . | 23 |
| 表 8 防災規劃檢核分析表 | 25 |
| 表 9 變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)實施進度與經費 | 33 |

第一章 計畫緣起與法令依據

第一節 計畫緣起與目的

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。

「變更佳里都市計畫（第四次通盤檢討）案」（以下簡稱本次通盤檢討）於民國 96 年 11 月 16 日、民國 97 年 5 月 19 日及民國 97 年 6 月 19 日經原佳里鎮都市計畫委員會審查通過；於民國 99 年 5 月 28 日經原臺南縣都市計畫委員會第 219 次會審議通過，並於民國 102 年 6 月 11 日及民國 103 年 1 月 14 日經內政部都市計畫委員會第 805 次及第 819 次會審議通過。依內政部都市計畫委員會決議，本府得視實際發展需要，分階段報請內政部核定，依法公告發布實施；爰此，第一階段計畫書圖已於民國 103 年 8 月 1 日府都規字第 1030678676A 號公告自 103 年 8 月 4 日零時起發布實施在案。

本次通盤檢討尚有 1 案暫予保留列為後續階段辦理事件，其為「變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)逕向內政部陳情編號第 5 案(將原附帶條件住宅區、道路廣場及停車場用地變更為附帶條件住宅區及廣(停)用地)」案，經內政部都市計畫委員 93 年 11 月 16 日第 597 次會議審決有關「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」規定，於本區都市計畫審定後，據其審定內容研提市地重劃計畫書送審，及 102 年 6 月 11 日會第 805 次會議決議「…請臺南市政府先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕於核定後實施；…」，亦於 103 年台南市政府地政局辦理「台南市第五期佳里國小市地重劃區」市地重劃計畫書經 103 年 8 月 11 日內授中辦第 1036036593 號函審核通過，故本案即依內政部都委會決議辦理第二階段相關事宜，本次通盤檢討暫予保留案業已全數完成作業。

第二節 法令及相關依據

- 一、 依據都市計畫法第 26 條。
- 二、 都市計畫定期通盤檢討實施辦法
- 三、 內政部都市計畫委員會 102 年 6 月 11 日第 805 次會議、103 年 1 月 14 日第 819 次會議決議。

(一)內政部都市計畫委員會第 805 次會議

本次召開「原臺南縣政府函為「變更佳里都市計畫（第四次通盤檢討）案」，針對逕 5 案，決議：參據本部 93 年 11 月 16 日第 597 次會議，有關「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」，請依下列各點辦理

1. 本案依平均地權條例相關規定，請臺南市政府先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請臺南市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。
2. 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更。

(二)內政部都市計畫委員會第 819 次會議

本次召開「臺南市政府函為「變更佳里都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）再提會討論案」，針對本變更案，決議：臺南市政府併本會第 805 次會決議依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第二章 現行計畫概要

第一節 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；第四次通盤檢討（第一階段）則於民國 103 年 8 月 4 日發佈實施。

第二節 第四次通盤檢討(第一階段)概要

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

(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。

五、公共設施計畫

劃設機關用地十處、國小用地三處、國中用地二處、高中用地一處、公園用地三處、鄰里公園兼兒童遊樂場用地十五處、市場用地（含批發市場）四處、停車場六處、體育場用地一處、加油站用地一處、水溝用地三處、廣場兼作停車場用地一處以及公墓用地一處。

（一）機關用地

共劃設機關用地十處，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）

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 1 變更佳里都市計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）土地使用面積統計表

| 項目 | | 面積 (公頃) | 佔都市發展用 地面積 (%) | 佔計畫面積 (%) |
|----------------|------------|------------|-------------------|--------------|
| 土地 使用 分區 | 住宅區 | 204.8171 | 27.78 | 52.07 |
| | 商業區 | 22.3000 | 3.02 | 5.67 |
| | 乙種工業區 | 23.3136 | 3.16 | 5.93 |
| | 第一種電信專用區 | 0.2600 | 0.04 | 0.07 |
| | 第二種電信專用區 | 0.2200 | 0.03 | 0.06 |
| | 倉儲區 | 0.5000 | 0.07 | 0.13 |
| | 宗教專用區 | 0.1600 | 0.02 | 0.04 |
| | 加油站專用區 | 0.1800 | 0.02 | 0.05 |
| | 農會專用區 | 0.2900 | 0.04 | 0.07 |
| | 農業區 | 343.9362 | 46.65 | — |
| | 農田水利設施專用區 | 0.1000 | 0.01 | 0.03 |
| 公共 設施 | 機關 | 2.3749 | 0.32 | 0.60 |
| | 學校 | 21.8000 | 2.96 | 5.54 |
| | 公園 | 9.6000 | 1.30 | 2.44 |
| | 綠(帶)地 | 0.9800 | 0.13 | 0.25 |
| | 體育場 | 4.0000 | 0.54 | 1.02 |
| | 停車場 | 1.1808 | 0.16 | 0.30 |
| | 廣場兼作停車場使用 | 0.3144 | 0.04 | 0.08 |
| | 零售市場 | 1.6200 | 0.22 | 0.41 |
| | 批發市場 | 0.6700 | 0.09 | 0.17 |
| | 加油站 | 0.1500 | 0.02 | 0.04 |
| | 水溝 | 3.5934 | 0.49 | 0.91 |
| | 公園道 | 7.3700 | 1.00 | 1.87 |
| | 水溝用地兼供道路使用 | 0.9600 | 0.13 | 0.24 |
| | 公墓 | 1.9638 | 0.27 | 0.50 |
| 道路廣場 | 84.6658 | 11.48 | 21.52 | |
| 合計 | 737.3200 | 100.00 | — | |
| 都市發展用地 | 393.3838 | — | 100.00 | |

註：1. 都市發展用地面積不含農業區面積。

2. 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。

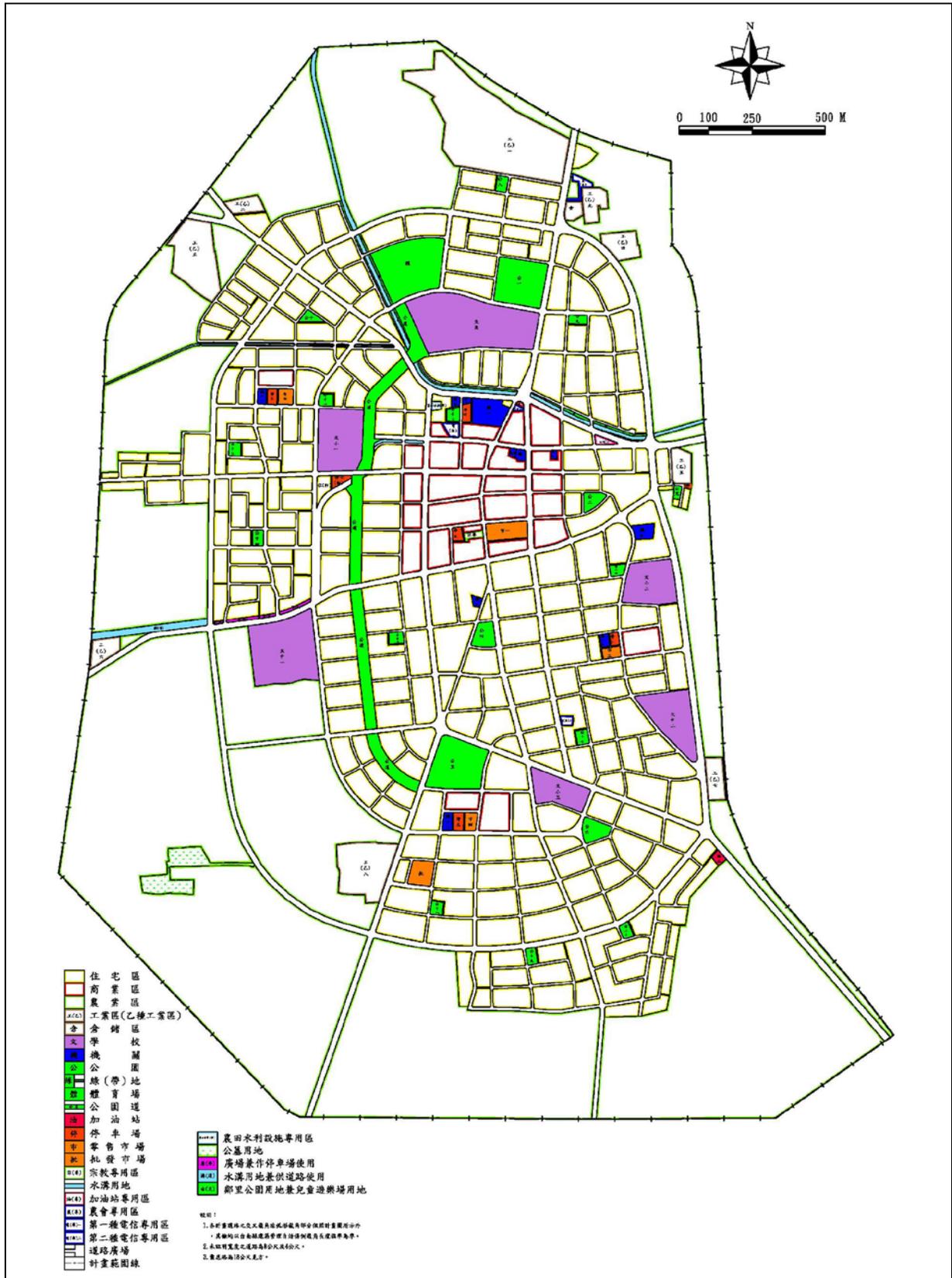


圖 1 變更佳里都市計畫 (第四次通盤檢討) (第一階段) 土地使用示意圖

六、實施進度與經費

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 2。

表 2 變更佳里都市計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）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 | | | | |
| 公墓用地 | | 1.9638 | ✓ | | ✓ | | | 350 | 982 | 10,060 | 11,392 | 臺南市 政府 | 民國 94 110年 | 市政府 逐年編 列預算 | |
| 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。

第三章 變更內容說明

一、變更位置

該變更案位於佳里公園道南側「停七」(變更佳里都市計畫(第三次通盤檢討)案編號「五」附帶條件整體發展區)之住宅區(附)、道路廣場用地(附)、停車場(附)、公園道),詳如圖 2 所示。面積約為 0.63 公頃。

二、變更原因

本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。為加速公園道完整開發,改善交通動線及促進整體發展區加速開發,將公園道範圍內土地剔除附帶條件整體發展區外,改以徵收方式開發,另為加速附帶條件地區之開發,參照本市通案性規定,酌予調降公共設施比例為 30%。

三、變更之依據

變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)逕向內政部陳情編號第 5 案(將原附帶條件住宅區、道路廣場及停車場用地變更為附帶條件住宅區及廣(停)用地)」案變更內容係屬「變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)」第一階段暫予保留部分,經內政部都市計畫委員 93 年 11 月 16 日第 597 次會議審決有關,「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」規定,於本區都市計畫主要計畫及細部計畫審定後,據其審定內容研提市地重劃計畫書送審,及 102 年 6 月 11 日會第 805 次會議決議「…請臺南市政府先行擬具市地重劃計畫書,送經市地重劃主管機關審核通過後,再檢具邊更主要計畫書、圖報由內政部逕於核定後實施;…」,亦於 103 年台南市政府地政局辦理「台南市第五期佳里國小市地重劃區」市地重劃計畫書經 103 年 8 月 11 日內授中辦第 1036036593 號函審核通過,故本案即依內政部都委會決議辦理第二階段相關事宜,變更內容詳如表 3、圖 3、圖 4 所示。

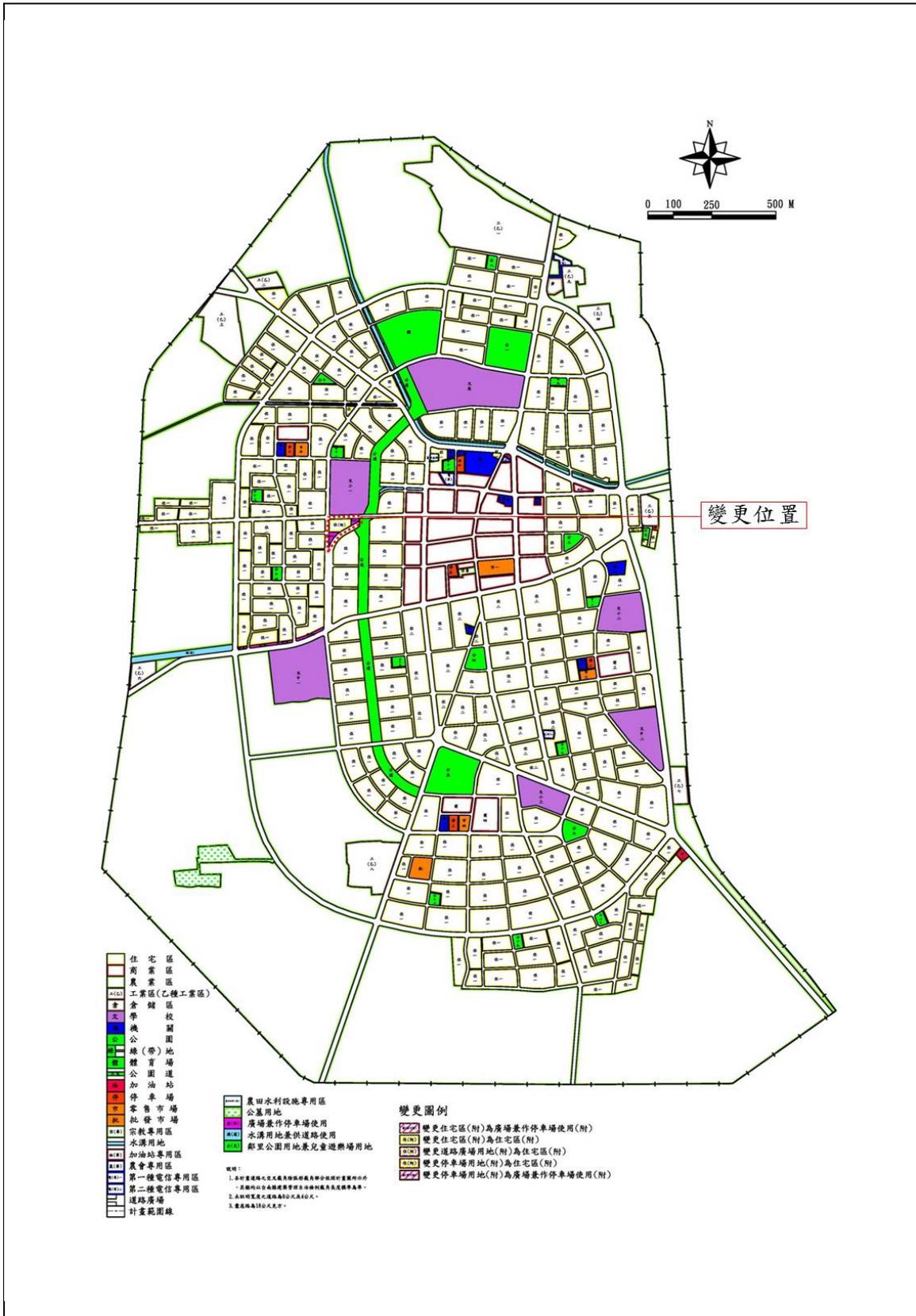


圖 2 變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)變更位置示意圖

表 3 變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)變更內容明細表

| 新編號 | 報部編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 |
|-----|------|---|-------------------------|---|--|
| | | | 原計畫 | 新計畫 | |
| 一 | 逕5 | 佳里公園道南側「停七」【變更佳里都市計畫(第三次通盤檢討)案編號「五」附帶條件整體發展區】 | 住宅區(附) (0.3660公頃) | 住宅區(附) (0.2606公頃) 廣(停)用地(附) (0.1054公頃) | 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，為加速公園道完整開發，改善交通動線及促進整體發展區加速開發，為加速附帶條件地區之開發，參照本市通案性規定，酌予調降公共設施比例為30%。 |
| | | | 道路廣場用地(附) (0.0177公頃) | 住宅區(附) (0.0177公頃) | |
| | | | 停車場(附) (0.2357公頃) | 住宅區(附) (0.1553公頃) 廣(停)用地(附) (0.0804公頃) | |

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三位四捨五入。

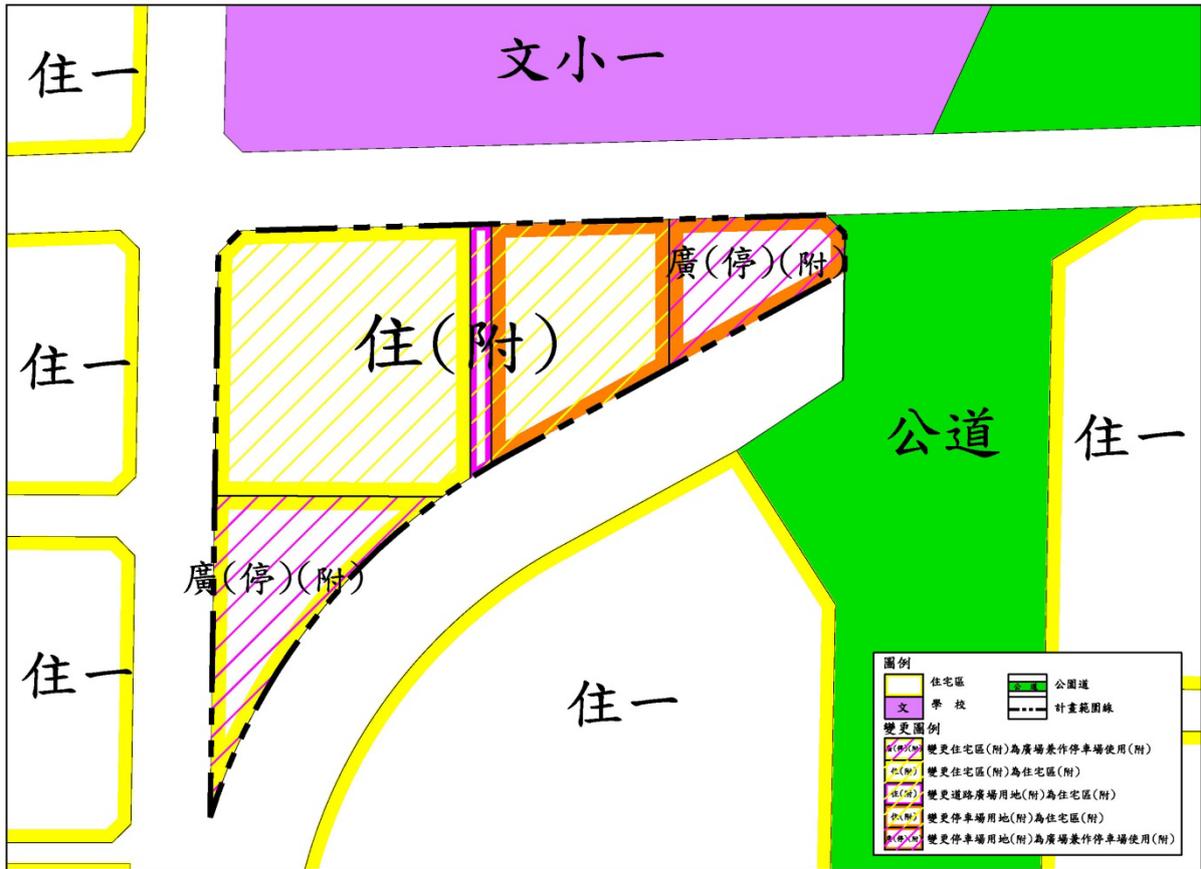


圖 3 變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討) (第二階段)變更計畫示意圖

第四章 檢討後計畫

第一節 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 204.8847 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。

第二節 公共設施計畫

劃設機關用地十處、國小用地三處、國中用地二處、高中用地一處、公園用地三處、鄰里公園兼兒童遊樂場用地十五處、市場用地（含批發市場）四處、停車場六處、體育場用地一處、加油站用地一處、水溝用地三處、廣場兼作停車場用地一處以及公墓用地一處。

一、機關用地

共劃設機關用地十處，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

（一）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。

（二）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。

（三）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

劃設停車場五處，面積合計 0.9451 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三處，面積為 0.5002 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 4 變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)變更前後土地使用面積對照表

| 項目 | 第一階段 發布實施 後面積 (公頃) | 本次變更 增減面積 (公頃) | 變更後面積及比例 | | |
|------------|-----------------------------|----------------------|------------|------------------|--------------|
| | | | 面積 (公頃) | 佔都市發展 用地面積(%) | 估計畫面 積(%) |
| 住宅區 | 204.8171 | +0.0676 | 204.8847 | 52.08 | 27.79 |
| 商業區 | 22.3000 | — | 22.3000 | 5.67 | 3.02 |
| 乙種工業區 | 23.3136 | — | 23.3136 | 5.93 | 3.16 |
| 第一種電信專用區 | 0.2600 | — | 0.2600 | 0.07 | 0.04 |
| 第二種電信專用區 | 0.2200 | — | 0.2200 | 0.06 | 0.03 |
| 倉儲區 | 0.5000 | — | 0.5000 | 0.13 | 0.07 |
| 宗教專用區 | 0.1600 | — | 0.1600 | 0.04 | 0.02 |
| 加油站專用區 | 0.1800 | — | 0.1800 | 0.05 | 0.02 |
| 農會專用區 | 0.2900 | — | 0.2900 | 0.07 | 0.04 |
| 農業區 | 343.9362 | — | 343.9362 | — | 46.65 |
| 農田水利設施專用區 | 0.1000 | — | 0.1000 | 0.03 | 0.01 |
| 機關 | 2.3749 | — | 2.3749 | 0.60 | 0.32 |
| 學校 | 21.8000 | — | 21.8000 | 5.54 | 2.96 |
| 公園 | 9.6000 | — | 9.6000 | 2.44 | 1.3 |
| 綠(帶)地 | 0.9800 | — | 0.9800 | 0.25 | 0.13 |
| 體育場 | 4.0000 | — | 4.0000 | 1.02 | 0.54 |
| 停車場 | 1.1808 | -0.2357 | 0.9451 | 0.24 | 0.13 |
| 廣場兼作停車場使用 | 0.3144 | +0.1858 | 0.5002 | 0.13 | 0.07 |
| 零售市場 | 1.6200 | — | 1.6200 | 0.41 | 0.22 |
| 批發市場 | 0.6700 | — | 0.6700 | 0.17 | 0.09 |
| 加油站 | 0.1500 | — | 0.1500 | 0.04 | 0.02 |
| 水溝 | 3.5934 | — | 3.5934 | 0.91 | 0.49 |
| 公園道 | 7.3700 | — | 7.3700 | 1.87 | 1 |
| 水溝用地兼供道路使用 | 0.9600 | — | 0.9600 | 0.24 | 0.13 |
| 公墓 | 1.9638 | — | 1.9638 | 0.50 | 0.27 |
| 道路廣場 | 84.6658 | -0.0177 | 84.6481 | 21.52 | 11.48 |
| 合計(都市發展用地) | 393.3838 | — | 393.3838 | 100.00 | — |
| 合計 | 737.3200 | — | 737.3200 | — | 100.00 |

註：1. 都市發展用地面積不含農業區面積。

2. 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。

表 5 變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)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 變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)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 | |
| | 合計 | 0.9451 | | |
| 廣場兼作停車場使用 | 廣(停) | 0.3144 | 佳里國中北側 | |
| | 廣 (停)(附) | 0.1054 | 現有佳里國小 | |
| | 廣(停) (附) | 0.0804 | 現有佳里國小 | |
| | 合計 | 0.5002 | | |
| 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 | | 84.6481 | | |

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。

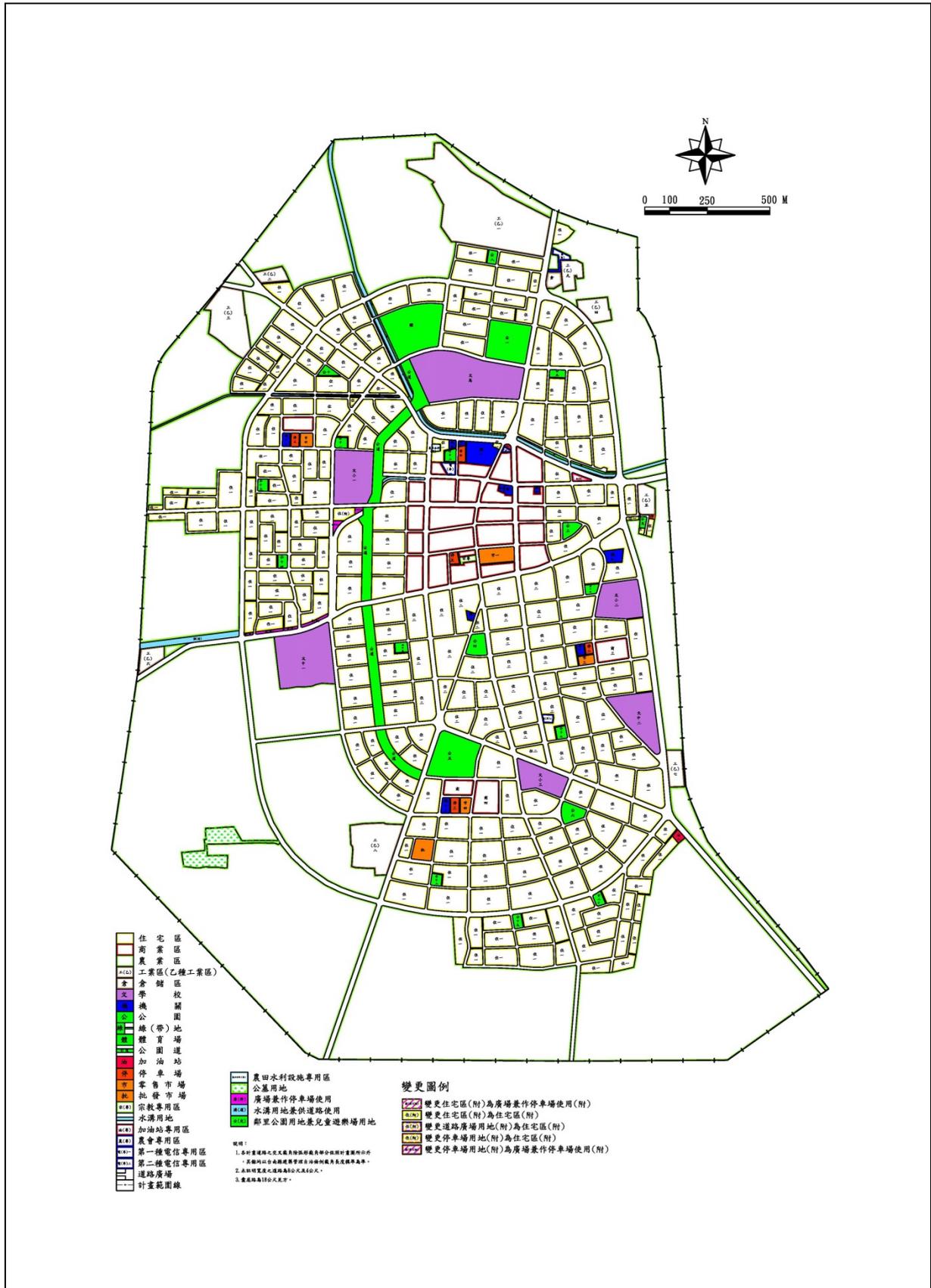


圖 4 變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)土地使用示意圖

第三節 交通系統計畫

一、道路

(一) 聯外道路

1. ①號道路（臺 19 號省道）為本計畫區之主要聯外幹道，南往臺南，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。
9. ③-8 號道路，自②號道路至 10 公尺道路，計畫寬度 15 公尺。

(二) 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 7 變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)道路層級分類及編號明細表

| 編號 | 起訖點 | 寬度 (M) | 長度 (M) | 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

第四節 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。

(一)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，區公所應立即配合臺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 8 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 | |

(二)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。

(三)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。

(四)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。

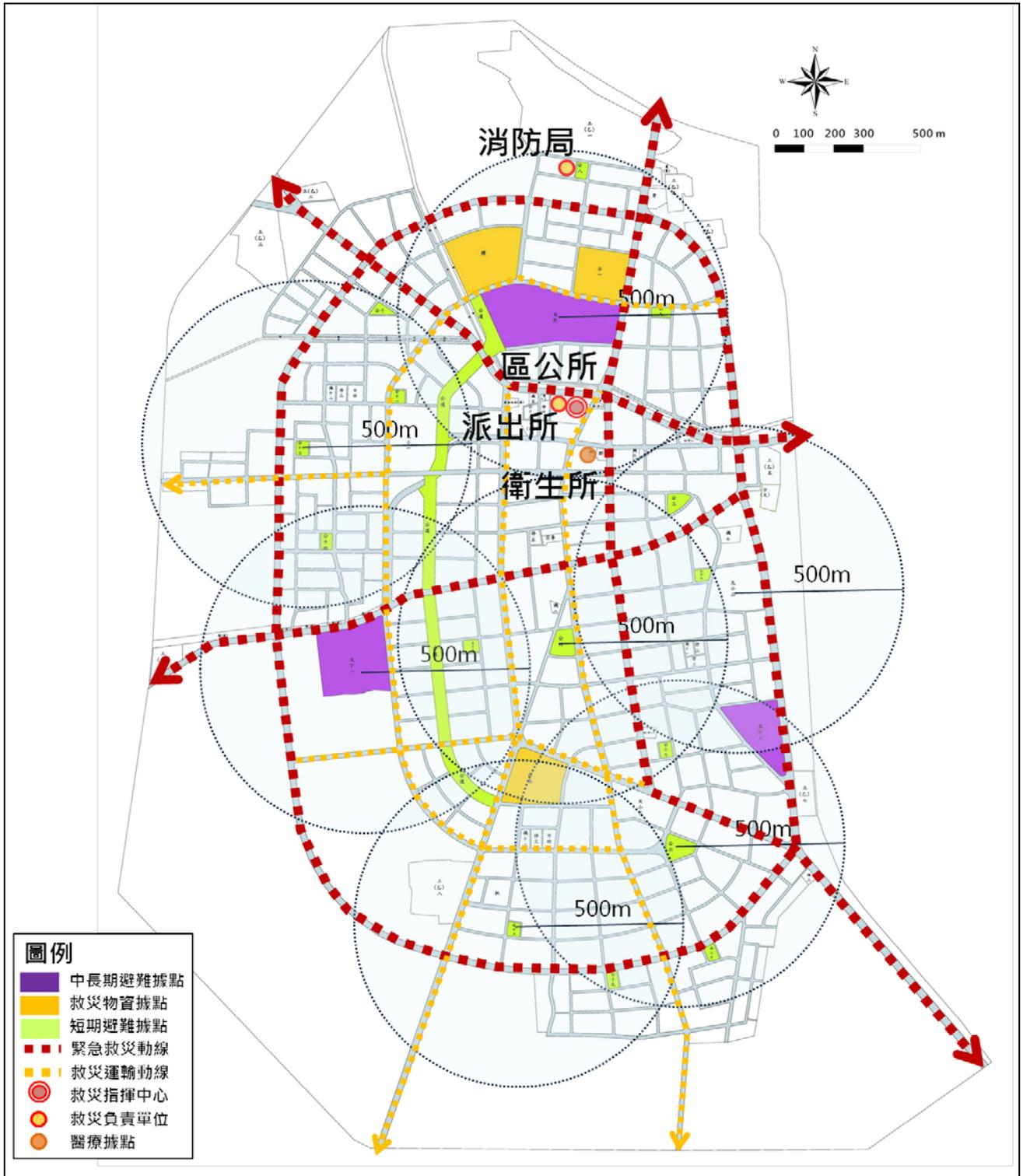


圖 5 都市防救災規劃構想示意圖

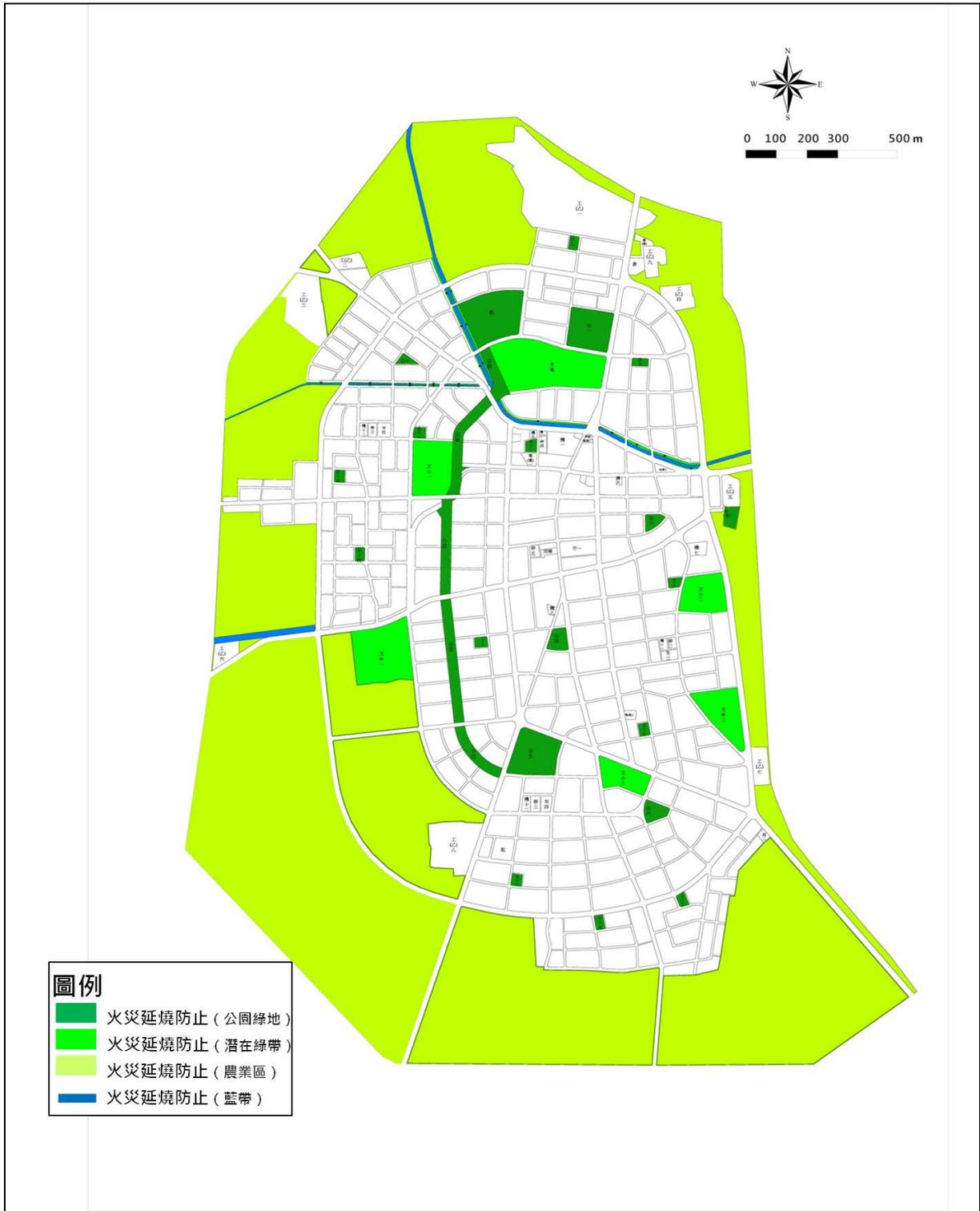


圖 6 火災延燒防止地帶規劃構想示意圖

第五節 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，其植栽上、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。

第六節 實施進度與經費

本計畫區內公共設施用地後續應以徵收方式與市地重劃方式取得，其中配合本案調整之尚未開闢公共設施用地，實施進度與經費分析內容詳見表 9。

表 9 變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)實施進度與經費

| 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 | |
|--------------|------------|--------|----------|----------|----------|----------|----------|------------------|-------|--------|----------|----------------|---------------------------|-------------------|
| | | 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 |
| 廣(停)用地 | 0.1858 | | | | | ✓ | | -- | 93 | 224 | 317 | 臺南市 政府 | 民國 94 110 年 | 市政府 逐年編 列預算 |
| 道路廣場用地 | 9.5223 | ✓ | | | | | | 114,268 | 4,762 | 11,427 | 11392 | | | |

註：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。

附件一 「變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)」案

公告文

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

附件二 依內政部都市計畫委員會 93 年 11 月 16 日第 597 次會議

決議研提市地重劃計畫書，經內政部審核核准函

檔 號：

保存年限：

內政部 函

地址：408臺中市南屯區黎明路2段503號
承辦人：張雅玲
電話：(04)22502249
電子郵件：ylc@land.moi.gov.tw
傳真：(04)22502375

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國103年8月11日
發文字號：內授中辦地字第1036036593號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：無

主旨：貴府函送貴市第五期佳里國小市地重劃計畫書1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府103年7月17日府地劃字第1030612436號函。
- 二、查本案係依本部都市計畫委員會93年11月16日第597次會議審決有關「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」規定，於本區都市計畫主要計畫及細部計畫審定後，據其審定內容研提市地重劃計畫書送審。上述重劃計畫書內容，經審核尚無不合；請於重劃區所在都市計畫變更主要計畫及細部計畫案依程序發布實施後，將其發布日期及文號補註於重劃計畫書，並加蓋印信及騎縫章後報部正式核定。

正本：臺南市政府

副本：本部營建署、地政司【土地重劃科】

正本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

臺南市政府地政局 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓

承辦人：林志峰

電話：06-3901201

傳真：06-2982786

電子信箱：ss9330@mail.tainan.gov.tw

70801

臺南市安平區永華路2段6號

受文者：臺南市政府都市發展局

發文日期：中華民國103年8月15日

發文字號：南市地劃字第1030763068號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：檢送內政部103年8月11日內授中辦地字第1036036593號函

主旨：有關臺南市第五期佳里國小市地重劃區乙案，惠請貴局依程序發布實施重劃區所在都市計畫變更主要計畫及細部計畫，請查照。

說明：依據內政部103年8月11日內授中辦地字第1036036593號函辦理。

正本：臺南市政府都市發展局

副本：內政部、本局市地重劃科、臺南市佳里地政事務所（含附件）、臺南市佳里區公所（含附件）、臺南市政府工務局新建工程科（含附件）

局長 林燕山

本案依分層負責規定授權主管科長決行



附件三 100 年 8 月 5 日研商佳里都市計畫(第三次通盤檢討)案-

編號第「五」號附帶條件變更案會議紀錄

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

71055

臺南市永康區中華二路358巷10號19F-2

地址：73001臺南市新營區民治路36號

承辦人：蕭立瑩

電話：06-6331248

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100年8月16日

發文字號：南市都規字第1000617328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100年8月5日研商佳里都市計畫(第三次通盤檢討)案-編號第「五」號附帶條件變更案會議紀錄乙份，惠請依會議結論辦理，不另行文，請查照。

說明：依據本局100年8月2日南市都規字第1000581693號開會通知單續辦。

正本：臺南市政府地政局、臺南市政府工務局、臺南市佳里區公所、啟順開發顧問有限公司、蔡蘇秋金議員服務處

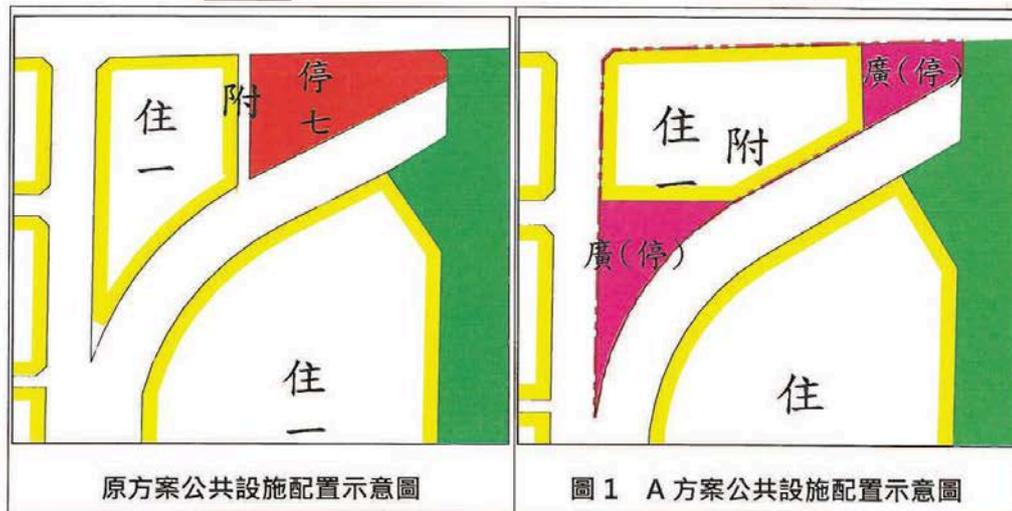
副本：本局都市規劃科

局長 徐中強

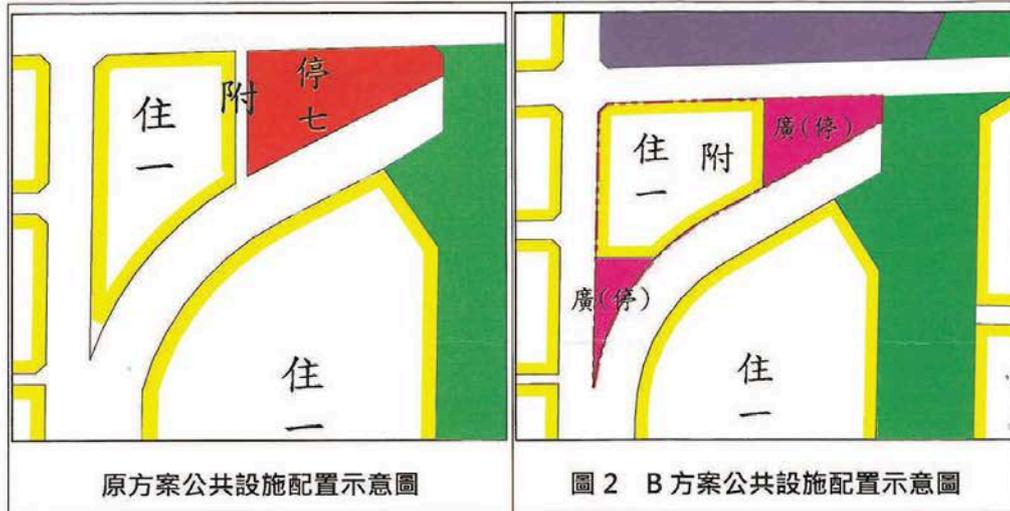
研商佳里都市計畫(第三次通盤檢討)案-編號第「五」號附帶條件變更案
會議紀錄

- 一、時間：民國 100 年 8 月 5 日(星期五)上午 9 時 30 分
- 二、地點：本府世紀大樓 6 樓第三會議室 (民治市政中心)
- 三、主持人：吳副局長欣修 記錄：蕭立瑩
- 四、出席單位及人員：如簽到簿影本
- 五、綜合討論：略
- 六、會議結論：

- (一) 考量原方案公共設施負擔偏高(負擔比例為 40%)，以致土地所有權人配合開發意願偏低，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審議原則」之公共設施用地比例，爰選定替代方案-「方案四」：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%。上開公園道土地部分，由工務局採以一般徵收方式辦理。
- (二) 鑑於本案西南側住宅區地形狹長，不利未來開發建築，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以下方案：
 - 1. **A 方案**：如下圖 1 「A 方案公共設施配置示意圖」所示。



2. **B 方案**：如下圖 2 「B 方案公共設施配置示意圖」所示。



(三) 為利後續市地重劃整體開發執行，請佳里區公所就上開 2 建議調整公共設施配置方案，重新徵詢土地所有權人意願，並確認方案後檢送相關資料過府，俾提請內政部都市計畫委員會專案小組審查，並請地政局協助辦理市地重劃可行性評估。

七、散會時間：上午 11 時整

研商佳里都市計畫(第三次通盤檢討)案-編號第「五」號附帶條件變更案

會議簽到簿

一、開會時間：100年8月5日(星期五)上午9時30分

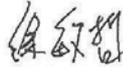
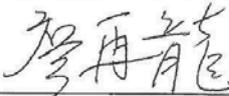
二、開會地點：本府世紀大樓6樓第三會議室(民治市政中心)

三、主持人：吳副局長欣修



記錄：蕭立瑩

四、出席單位：

| 單位 | 簽到 |
|-----------------------|--|
| 臺南市政府地政局 | |
| 臺南市政府工務局 |  |
| 臺南市佳里區公所 |  |
| 啟順開發顧問有限公司 |  |
| 臺南市政府都市發展局 (都市規劃科) |   |
| | 初議員：蔡若秋金 |
| | |

附件四 100 年 11 月 22 日研商佳里都市計畫(第三次通盤檢討)

案-編號第「五」號附帶條件變更案後續處理會議紀錄

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

71055

臺南市永康區中華二路358巷10號19F-2

地址：73001臺南市新營區民治路36號

承辦人：蕭立瑩

電話：06-6331248

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100年11月29日

發文字號：南市都規字第1000923468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100年11月22日研商佳里都市計畫(第三次通盤檢討)案-
編號第「五」號附帶條件變更案後續處理會議紀錄乙份，惠
請依會議結論辦理，不另行文，請查照。

說明：依據本局100年11月6日南市都規字第1000889170號開會通知
單續辦。

正本：蔡蘇議員秋金、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
南市佳里區安西里辦公處、啟順開發顧問有限公司

副本：本局都市規劃科

代理局長 吳欣修

研商佳里都市計畫(第三次通盤檢討)案-編號第「五」號附帶條件變更案
後續處理會議紀錄

一、時間：民國 100 年 11 月 22 日(星期二)上午 9 時 0 分

二、地點：佳里區公所 3 樓會議室

三、主持人：吳代理局長欣修

記錄：蕭立瑩

四、出席單位及人員：如簽到簿影本

五、綜合討論：略

六、會議結論：

(一) 以建議二：「原自辦重劃範圍扣除公園道土地，公共設施比例調降為 30%(原負擔比例為 40%)。」方案，續由本局提請內政部都委會納入刻正審議中「變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)案」。

(二) 上開公園道土地(0.0106 公頃)部分，請工務局以一般徵收方式辦理。

(三) 考量地主整合不易且為利地方發展，建議地政局評估辦理公辦市地重劃之可行性。

七、散會時間：上午 10 時整

研商佳里都市計畫(第三次通盤檢討)案-編號第「五」號附帶條件變更案

後續處理會議簽到簿

- 一、 開會時間：100年11月22日(星期二)上午9時
- 二、 開會地點：臺南市佳里區公所3樓會議室
- 三、 主持人：吳代理局長欣修  記錄：蕭立瑩
- 四、 出席單位：

| 單位 | 簽到 |
|--------------|-------------|
| 蔡蘇議員秋金 | 蔡秋金 楊法森 |
| 臺南市政府地政局 | 周慶廷 翁偉銘 陳裕子 |
| 臺南市政府工務局 | 徐敏雄 林育安 |
| 臺南市佳里區公所 | 陳再龍 |
| 臺南市佳里區安西里辦公處 | 陳雅慧 |
| 啟順開發顧問有限公司 | 王敏高 |
| 臺南市政府都市發展局 | 蕭立瑩 邱淑琴 |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |

附件五 「變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)案」內政部都市
計畫委員會 102 年 6 月 11 日第 805 次會議紀錄

內政部都市計畫委員會第 805 次會議紀錄

一、時間：中華民國 102 年 6 月 11 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：李主任委員鴻源 蕭副主任委員家洪 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持。）

紀錄彙整：胡祺凰

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 804 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：內政部為「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（部分農業區、住宅區為河川區及部分道路用地為河川區兼供道路使用）（配合典寶溪排水筆秀支線改善工程）案」。

第 2 案：宜蘭縣政府函為「變更羅東都市計畫（部分道路用地為住宅區）再提會討論」。

第 3 案：新北市政府函為「變更中和都市計畫（部分保護區為電路鐵塔用地）（土城區延吉段343-1地號土地）案」。

第 4 案：新北市政府函為「變更土城都市計畫（暫緩發展區及附近地區）（市地重劃區都市計畫檢討變更）再提會討論案」。

第 5 案：新北市政府函為「變更三重都市計畫（高速公路北側仁義街附近地區）案」。

第 6 案：南投縣政府函為「變更埔里都市計畫（部分農業區為學校用地『文高（職）用地』案）」。

第 7 案：雲林縣政府函為「變更麥寮都市計畫（第二次通盤檢討）（變更內容明細表新編號第三案-部分保護區、農業區為公園用

地)再提會討論案」。

第 8 案：嘉義市政府函為「變更嘉義市都市計畫(部分住宅區為商業區、廣場、人行廣場、社教、綠地、道路用地、部分道路用地為商業區、廣場、人行廣場、綠地、社教用地、部分文教區為人行廣場、社教用地)案」。

第 9 案：原臺南縣政府函為「變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)案」。

第 10 案：花蓮縣政府函為「變更秀林(和平地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」。

第 11 案：花蓮縣政府函為「變更光復都市計畫(第三次通盤檢討)案」。

第 9 案：原臺南縣政府函為「變更佳里都市計畫（第四次通盤檢討）案」。

說明：

- 一、本案業經原臺南縣都市計畫委員會 99 年 5 月 28 日第 219 次會審議通過，並准原臺南縣政府 99 年 12 月 13 日府城都字第 0990314168 號函送計畫書、圖等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第 26 條。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更理由及內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。
- 六、經簽奉核可，由本會劉委員小蘭（召集人）、李前委員正庸、顏前委員秀吉、謝委員靜琪、及蕭前委員輔導等 5 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 100 年 3 月 14 日、101 年 2 月 15 日及 101 年 11 月 1 日召開 3 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經臺南市政府以 102 年 5 月 20 日府都規字第 1020425123 號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書、圖等資料到部，爰提會討論。

決議：本案除專案小組後逕向本部陳情意見部分，詳本會決議欄外(附表一)，其餘准照本會專案小組初步建議意見(詳附錄)通過，並退請臺南市政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】本會專案小組 101 年 11 月 1 日初步建議意見（本次係彙整歷次小組建議意見）：

佳里都市計畫於民國45年3月5日發佈實施後，分別於民國70年11月6日、77年3月7日以及民國88年6月3日發佈實施第一次、第二次及第三次通盤檢討，計畫面積737.32公頃，計畫年期至民國94年，現行計畫人口為46,000人，居住密度每公頃約205人，本次係辦理第4次通盤檢討，本案建議除下列各點外，其餘照原臺南縣政府核議意見通過。

一、發展定位：

請臺南市政府補充本計畫區發展現況、地方產業特色、人文景觀及發展策略等資料，並依據臺南市發展定位、構想及土地使用型態等，研擬本計畫未來發展目標、特色納入計畫書。

二、公共設施用地：

本案公共設施用地面積依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及計畫人口46,000人核算，停車場用地不足4.0192公頃；合計公園、綠地、廣場、體育場所及兒童遊樂場等5項公共設施用地面積計14.58公頃佔全部都市計畫面積1.9%，低於於「都市計畫法」第45條不得少於10%（面積公頃）之規定，故請妥為調整補充，另國中小用地部分請依新修訂之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第18條相關規定重新檢討，並納入計畫書敘明。

三、都市防災計畫：

請補充本計畫區歷年災害發生類型、災害史（含自然及人為災害狀況、發生頻率、危害程度）及災害潛勢分析等資料，並針對地方特性妥為規劃相關之防災救災設施，並納入計畫書中作為執

行之依據。

四、整體開發地區：

請市政府查明本計畫區附帶條件規定應整體開發地區之範圍、面積及實施開發情形，並納入計畫書敘明，對於尚未辦理整體開發地區，應確實依本部 98 年 3 月 8 日以台內營字第 0980804103 號函頒修正之「都市計畫整體開發地區處理方案」所提解決對策，針對附帶條件妥為處理。

五、為落實都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 27 條「計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。」規定，請市政府妥為檢討既成道路是否納入都市計畫道路系統，並對擬納入都市計畫道路系統部分提出土地取得方式及相關解決對策、配套措施之處理原則，以踐行司法院大法官會議釋字第 400、513 號解釋文，並符憲法保障財產之旨意。

六、污水下水道普及率為評估城市競爭力的重要指標，為確保都市體質及居住環境衛生，請市政府將本計畫區目前垃圾處理方式及污水下水道系統規劃方案於計畫書中予以敘明，以為公共服務基礎設施之參據，如需辦理都市計畫變更，請另依法定程序辦理。

七、後續應辦理事項：

(一) 為利執行，本次通盤檢討之變更案規定需採回饋措施方式辦理者，市政府應與土地所有權人簽訂協議書，併納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。

(二) 本案審議後計畫內容與原公開展覽草案之變更內容不一致部分，為避免影響他人權益，俟經大會決議後，請市政府補辦公開展覽，公開展覽期間如無公民或團體提出異議則

准予通過，否則再提會討論。

(三) 本計畫市政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。

九、變更內容明細表部分：如附表一。

十、逕向本部陳情意見：詳如附表二。

十一、土地使用分區管制要點：如附表三。

附表一：變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表

| 編號 | 位 置 | 變更內容 | | 變 更 理 由 | 備 註 | 本會專案小組 初步建議意見 |
|----|--------------------|----------------------|--|--|--|--|
| | | 原計畫 | 新計畫 | | | |
| 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。 | | 照原臺南縣政府核議意見通過。 |
| 二 | 「工一」乙種工業區南側 | 農業區(約7.1000公頃) | 住宅區(約3.1700公頃) 商業區(約1.0700公頃) 公(兒)用地(約0.4300公頃) 停車場用地(約0.4800公頃) 廣場用地(約0.2800公頃) 綠地(約0.1700公頃) 道路廣場用地(約1.5000公頃) | 1. 為因應近來政府「文化產業化、產業文化化」政策原則。 2. 臺南縣政府文化局將現有臺糖糖廠(「工一」乙種工業區)依「都市計畫法臺灣省施行細則」第18條規定申請設置蕭壠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。 3. 透過創新以商業手段促進經濟發展及就業機會,並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。 | 【附一】附帶條件規定: 1. 以區段徵收方式整體開發。 2. 本案如經內政部委員會審議通過,續依內政都市計畫委員會第562次會議紀錄「都市計畫書規定以區段徵收方式開發之處理原則」辦理。 | 參據市政府列席人員說明,基於本計畫區人口僅微幅增加,產業政策也因應外在因素調整後,本案開發不再具急迫性、公益性及必要性,為避免優良農田流失,及開發後土地閒置造成公共投資浪費,故本案維持原計畫。 |
| 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。 | | 採納市政府列席代表說明,本案業經該府與農田水利會召開協商,該會並同意將其變更為農田水利設施專用區,故照原臺南縣政府核議意見通過。 |
| 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(停)用地。 | | 照原臺南縣政府核議意見通過。 |
| 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) | 廣場兼作溝渠使用(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。 | | 修正為「水溝用地兼供道路使用」理由:配合現況及實際使用情形。 |

| 編號 | 位 置 | 變更內容 | | 變 更 理 由 | 備註 | 本會專案小組 初步建議意見 |
|----|---------------------|---|------------------------|-------------------------------------|----|--|
| | | 原計畫 | 新計畫 | | | |
| 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。 | | 除照原臺南縣政府 核議意見通過外， 道路廣場用地變 更為住宅區仍須依 臺南市政府回饋標 準作適當之回饋，如 無需回饋應將免回 饋理由納入計畫書 敘明，以利查考。 |
| | 「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) | | | |
| 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。 | | 除照原臺南縣政府 核議意見通過外， 道路廣場用地變 更為住宅區仍須依 臺南市政府回饋標 準作適當之回饋，如 無需回饋應將免回 饋理由納入計畫書 敘明，以利查考。 |
| 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。 | | 詳土地使用分區 管制要點明細表。 |
| 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。 | | 照原臺南縣政府 核議意見通過。 |

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三位四捨五入。

附表二：逕向本部陳情意見綜理表

| 編號 | 陳情人 | 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 市政府研析意見 | 本會專案小組初步建議意見 |
|-----|----------|--------------------------------|--|----------------------------------|---|-----------------------------|
| 逕 1 | 陳忠輝 | ① 計畫道路與④-5 計畫道路交接處，即文化路與佳東路交接處 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 台南市佳里區(原台南縣佳里鎮)文化路，原都市計畫為延伸至佳東路銜接，結果在中途即左轉至進學路銜接，本人曾於民國 74 年陳情修正，並陳情至監察院、行政院、內政部、司法院在案。 2. 本案若廢除，台南市佳里區都市計畫文化路(計劃道路 4-5-11m)東北側部分，改延伸至佳東路(計劃道路 1-24m)銜接，地上物補償費及工程費可節省二分之一。 3. 至於被徵收土地開闢道路之地主，經民努力結果已全部找到，只要現有文化路能延伸至佳東路銜接，即願意配合政策繳還所領補償費。 4. 該等路段日據時代，都市計畫圖集現在地籍圖暨都市計畫圖影本及切結書暨同意書(羅勝雄先生等 13 名地主)影本各 1 份，業於民國 99 年 7 月 5 日即陳鈞部在案。 5. 檢附有關文化路延伸至佳東路地籍圖。 | 建議廢除文化路與進學路之間路段，改延伸至佳東路銜接 | 本案前經原臺南縣都市計畫委員會第 219 次會議未便採納，建議依縣都委會審查意見辦理。 | 採納市政府列席代表說明意見，照市政府研析意見未便採納。 |
| 逕 2 | 陳和富 | 中山路 74 巷 16 號 | 陳情人位於佳里區中山路 74 巷 16 號住家巷道(興中街 23 巷)出入口(臨新生路)阻礙無法出入，需由興中街出入，因該地未編入都市計畫道路，是否於通盤檢討時納入檢討，辦理徵收，以方便住戶進出。 | 建議拆除興中街 23 巷臨新生路之違章建築，以保持街道暢通。 | 依據區公所意見，該地區為非既有巷道，且為住宅區，建議宜維持原計畫。 | 採納市政府列席代表說明意見，維持原計畫。 |
| 逕 3 | 臺南市政府消防局 | 潭墘段 617 地號 | 臺南市政府消防局為遷建第三救災救護大隊暨佳里分隊辦公廳舍、車庫需要， | 將「潭墘段 617 地號」原使用分區編定住宅區，變更為機關用地。 | 陳情人已撤案，建議維持原計畫。 | 採納市政府列席代表說明意見，維持原計畫。 |

| 編號 | 陳情人 | 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 市政府研析意見 | 本會專案小組初步建議意見 |
|-----|-----------------|--------------------------------|--|--|--|--|
| | | | 惠請同意將「潭墘段 617 地號」原使用分區編定住宅區，變更為機關用地。 | | | |
| 逕 4 | 黃恭助 黃王素 櫻 | 建南段 532-2、 533、534 地號 | 陳情人所有座落台南市佳里區建南段 533 地號土地，於民國 70 年「佳里地區都市計畫通盤檢討」新規劃之 8 米計畫道路，因規劃時未考量地上已有陳情人房屋存在，造成陳情人日後必須面臨拆屋之困境，該道路南部尚有空地，且為同一所有權人所有，希望能經「都市計畫通盤檢討」將該道路往南移，避開陳情人之房屋，特此陳情。 | 建議計畫道路南移 | 補充道路變更移動對周遭居民的影響及道路沿線建物興建情形等分析資料，提送下次會議討論 | 1. 採納市政府列席代表說明該道路業已指定建築線建築，為避免影響他人權益，故維持原計畫。 2. 請市政府將本案變更歷程及樁位測定分割等資料納入計畫書附件，以利查考。 |
| 逕 5 | 佳里區 公所 | 佳里公園 道 | 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，經地方民眾及民意代表已多次反映，建請儘速研議可行方案辦理開發，以利地方發展。 | 1. 本案為「變更佳里都市計畫(第三次通盤檢討)案」變更內容第 5 案，其附帶條件規定：(一)變更百分之四十為停車場及人行步道，百分之六十為住宅區。(二)變更之土地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開發。並未列入「變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)案」之變更內容。 2. 惟上開變更案之附帶條件尚未執行，案經市府多次稽催未果撤銷其自辦市地重劃案，以致公園道迄今尚未開發。 3. 為加速公園道完整開發，案經本局與佳里區公所多次邀集相關單位研商獲致結論在案，建議 | 為加速進行公園道完整開發，案經本局與佳里區公所多次邀集相關單位研商獲致結論在案： 1. 建議原自辦重劃範圍扣除公園道土地，公共設施比例調降為 30%(原負擔比例為 40%)。 2. 公園道土地(0.0106 公頃)部分，由工務局以一般徵收方式辦理。 3. 考量地主整合不易且為利地方發展，建議地政局 | 採納市政府列席代表說明意見之 A 方案附帶條件通過(如附圖 1)。 附帶條件： 一. 原自辦重劃範圍扣除公園道土地，公共設施比例調降為 30%(原負擔比例為 40%)。 二. 公園道土地(0.0106 公頃)部分，由工務局以一般徵收方式辦理。 三. 參據本部 93 年 11 月 16 日第 597 次會議，有關「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」，請依下列各點辦理： (一) 本案依平均地權條例相關規定，請臺南市政府先行擬具市地重劃計畫書，送 |

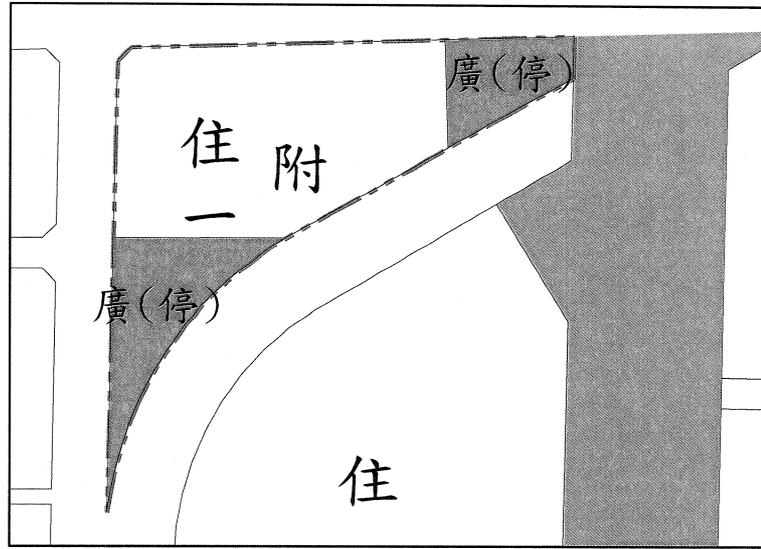
| 編號 | 陳情人 | 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 市政府研析 意見 | 本會專案小組 初步建議意見 |
|----|-----|------|------|--|-----------------|--|
| | | | | 將公園道土地(0.0106公頃)剔除原重劃範圍外，公共設施負擔比例由40%調降至30%。 | 評估辦理公辦市地重劃之可行性。 | 經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請臺南市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。 (二)委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更。 |

| 編號 | 陳情人 | 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 市政府研析意見 | 本會專案小組初步建議意見 |
|--------|------------------|---|--|---|---------|---|
| 逕 6 | 黃六合 、黃陳玉 桃 | 育善段 899、899-1 地號，即新 生路佳里 國中北側 | <p>1. 陳情人所有座落台南市佳里區育善段 899、899-1 號地目(早)等兩筆土地，共計 42 坪，係日據時期佳里區都市計畫編定為 4 米公共設施道路用地至今 80 餘年，並無列入檢討與改進。</p> <p>2. 育善段 908、909 號地目(道)係屬 4 米道路(管理者：國有財產局)已經交通 90 餘年陳舊道路未經改道，路面太狹交通不便，因此於民國 82 年地方人士拜託黃振隆議員向佳里區(鎮)公所建議將該路段道路拓寬，因此黃仙井鎮長為了拓寬道路需要路地問題向本人協調，要求本人提供育善段 882、898、903、904 號四筆共 87 坪地目(水溝地)提供區(鎮)公所與原有 4 米道路 908、909 號合併拓寬為 8 米道路，當時本人為了地方繁榮，同意並附帶交換條件要求區(鎮)公所若將 8 米道路全線拓寬完成後，要將育善段 899、899-1 號兩筆土地，都市計畫編定道路用地取消廢止並准予變更為住宅區在案，但是 8 米道路拓寬已經完成 10 餘年，區(鎮)公所並未將本人育善段 899、899-1 號兩筆公共設施道路用地取消廢止，地目變更為住宅區實感不守約束、不合情理，殊屬不該。</p> <p>3. 檢附地籍圖謄本二份暨土地登記謄本六張，以供參考。並恭請臺南市政府體察實際情形，派員實地勘</p> | 建議請將都市計畫編定佳里區育善段 899、899-1 號等兩筆公共設施道路用地取消廢止，並請准予變更住宅區，敬請鑒核。 | | 依據市政府列席人員說明，變更路段尚未指定建築線建築，且變更為八公尺計畫道路後，並不影響交通路網及他人權益，故照市政府於小組會中所繪變更計畫圖(附圖 2)通過。 |

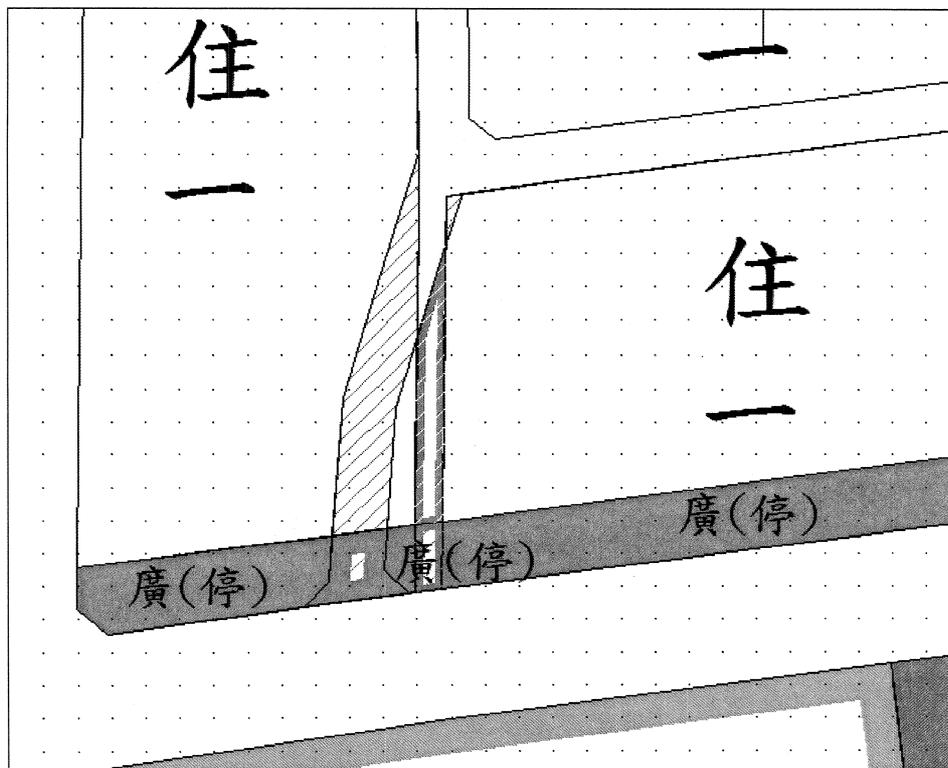
| 編號 | 陳情人 | 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 市政府研析意見 | 本會專案小組初步建議意見 |
|--------|----------|--------------------------------|---|--------------------|--|--|
| | | | 查並檢討，仰祈將育善段 899、899-1 等兩筆土地准予變更為住宅區，實感德便。 | | | |
| 逕 7 | 臺南市政府市場處 | 佳里區佳里段 1014-7、1021、1029 地號市場用地 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 佳里區中山市場位於佳里區佳里段 1014-7、1021、1029 地號上，該市場自日據時代啟用至今，無使用執照之老舊建築物。 2. 依現行都市計畫土地分區管制其建蔽率 50%；容積率 240%，依現況無法補辦使用執照。 3. 請將本案土地作妥適提高以利申辦使用執照，使公有建築物符合法令規定。 | 請將市場用地之建蔽率提高至 80%。 | 建議酌予採納。 理由：考量現況及實際使用需求，且為利申辦使用執照，使公有建築物符合法令規定，建議依據本市市場處建議意見，將市場用地之建蔽率提高至 80%。 | 參據市政府列席人員說明，提高市場使用強度係為符合當地使用型態，故照市政府研析意見外，並請市府妥為思考市場之整體規劃，以有效改善市容觀瞻、交通及停車問題。 |

| 編號 | 陳情人 | 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 市政府研析意見 | 本會專案小組初步建議意見 |
|--------|----------|------------------|---|----------------|--|---|
| 逕 8 | 金唐殿管理委員會 | 佳里區佳里段1029地號市場用地 | 本殿位處佳里區佳里段1029地號，列屬市場用地，長久以來均作為廟會使用，盼能將其於都更時變更為寺廟用地以符合實際需要。 | 請將市場用地變更為寺廟用地。 | 建議維持原計畫。 理由： 1. 查本案土地地位屬佳里都市都市計畫「零售市場用地(市一)」範圍內，現況已開闢作為中山市場，該市場土地範圍包括佳里段1014-7、1021、1029、1036-1、1037等計數十筆地號土地，其中1014-7及1021地號土地為市府所有，另1029地號土地為金唐殿管理委員會所有，其餘地號土地為私人所有。 2. 次查本府市場處前於101.6.21提出陳情意見，考量現況及實際使用需求，且為利申辦使用執造，使公有建築物符合法令規定，建議將佳里段1014-7 | 參據市政府列席人員說明，該府對陳情變更範圍仍有使用需求，且市場周邊土地目前多已開闢使用，為利中山市場日後整體規劃，不宜零星變更，故本案照該府研析意見。 |

| 編號 | 陳情人 | 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 市政府研析意見 | 本會專案小組初步建議意見 |
|----|-----|------|------|------|--|--------------|
| | | | | | <p>、1021、1029 市場用地之建蔽率提高至 80%。</p> <p>3. 考量本府市場處對本案土地仍有使用需求，且周邊土地多已開闢作市場使用，為利中山市場整體規劃利用，本案建議維持原計畫。</p> | |



附圖 1：A 方案公共設施配置示意圖



附圖 2 逕向本部陳情第 6 案變更內容示意圖

附表三：土地使用分區管制要點

| 原 計 畫 | 新 計 畫 | 變更理由 | 本會專案小組 初步建議意見 |
|--|---|--|------------------|
| 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。 | 照原臺南縣政府核議意見通過。 |
| 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。 | 一、配合「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」之規定增訂於後，本條文(三)內容爰予刪除。 二、配合全縣一致性原則修正。 三、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，因此建議調整住宅區停車空間劃設標準，依「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」辦理。 | 照原臺南縣政府核議意見通過。 |
| 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。 | 照原臺南縣政府核議意見通過。 |
| 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。 | 照原臺南縣政府核議意見通過。 |
| 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。 | 照原臺南縣政府核議意見通過。 |
| 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。 | 照原臺南縣政府核議意見通過。 |
| 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。 | 照原臺南縣政府核議意見通過。 |
| 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。 | 照原臺南縣政府核議意見通過。 |
| 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 | 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 | 依原條文。 | 照原臺南縣政府核議意見通過。 |

| 原 計 畫 | 新 計 畫 | 變更理由 | 本會專案小組 初步建議意見 |
|--|--|--------------|---|
| <p>二百。</p> <p>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。</p> | <p>大於百分之二百。</p> <p>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。</p> | <p>依原條文。</p> | <p>配合逕向本部陳情意見編號7案，將市場用地之建蔽率修正為不得大於百分之八十外，其餘照原臺南縣政府核議意見通過。</p> |
| <p>十一、電信專用區之建蔽率、容積率如下述：</p> <p>(一) 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，容積率不得大於百分之二十。</p> <p>(二) 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章編第五十九條規定辦理。</p> | <p>十一、電信專用區之建蔽率、容積率如下述：</p> <p>(一) 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，容積率不得大於百分之二十。</p> <p>(二) 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章編第五十九條規定辦理。</p> | <p>依原條文。</p> | <p>照原臺南縣政府核議意見通過。</p> |

| 原 計 畫 | 新 計 畫 | 變更理由 | 本會專案小組 初步建議意見 |
|--|--|------------------------------|--|
| 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。 | 依原條文。 | 照原臺南縣政府核議意見通過。 |
| 十三、公墓用地之建蔽率、容積率如下述： （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。 （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。 （三）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。 | 十三、公墓用地之建蔽率、容積率如下述： （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。 （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。 （三）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。 | 依原條文。 | 照臺南縣政府核議意見通過。 |
| | 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： （一）農田水利會所屬辦公設施、抽水機房。辦公設施包含辦公、研究推廣及教育訓練等設施。 （二）農田水利會水利設施，包含水路、分水、量水設施及管路等設施。 （三）其他經中央主 | 為利分區管制，增列條文，其使用強度依循原機關用地規定之。 | 除將使用項目（一）、（二）修正為： （一）農田水利會所屬辦公、研究推廣及教育訓練等設施。 （二）農田水利會水利設施， 外，其餘照原臺南縣政府核議意見通過。 |

| 原 計 畫 | 新 計 畫 | 變更理由 | 本會專案小組 初步建議意見 |
|--|-------------------------------|--|-----------------------|
| <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，其連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；其集中之面積在一百平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設置空間與天橋或地下通道連接供公眾使用，經主管機關核准者。</p> | <p>管機關核准之相關設施。</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，本條文內容建議予以刪除。</p> | <p>照原臺南縣政府核議意見刪除。</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</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，本條文內容建議</p> | <p>照原臺南縣政府核議意見刪除。</p> |

| 原 計 畫 | 新 計 畫 | 變更理由 | 本會專案小組 初步建議意見 | | | | | | |
|---|--|---|------------------|----|--------|------------|-------------------------|---|--|
| <p>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： (一) 商業區： $I = 2.89\sqrt{(S/A)} - 1.0$ (二) 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。</p> | | 予以刪除。 | | | | | | | |
| <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，本條文內容建議予以刪除。 | 照原臺南縣政府核議意見刪除。 | | | | | | |
| <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，本條文內容建議予以刪除。 | 照原臺南縣政府核議意見刪除。 | | | | | | |
| | <p>十五、建築退縮建築規定(一)於實施區段徵收或市地重劃之地區及1000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，其下退縮建築應依下表規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="555 1688 911 2022"> <thead> <tr> <th data-bbox="555 1688 660 1794">分區及地別</th> <th data-bbox="660 1688 794 1794">退縮建築規定</th> <th data-bbox="794 1688 911 1794">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="555 1794 660 2022">住宅、商業區</td> <td data-bbox="660 1794 794 2022">自道路境界線縮五公尺</td> <td data-bbox="794 1794 911 2022">1. 退縮之應綠不置，計定建築地栽植，得圍但入</td> </tr> </tbody> </table> | 分區及地別 | 退縮建築規定 | 備註 | 住宅、商業區 | 自道路境界線縮五公尺 | 1. 退縮之應綠不置，計定建築地栽植，得圍但入 | <p>一、依「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」增列條文。 二、配合變更內容明細表第4案、第5案增列條文。</p> | <p>一、請市政府妥為修正變更理由，以符實際。 二、採納市政府列席人員說明，將工業區應自道路境界線至少退縮五公尺乙節，修正為六公尺。 二、配合變更內容明細表編號5案將第(四)點刪除外，其餘照原臺南縣政府核議意見通過。</p> |
| 分區及地別 | 退縮建築規定 | 備註 | | | | | | | |
| 住宅、商業區 | 自道路境界線縮五公尺 | 1. 退縮之應綠不置，計定建築地栽植，得圍但入 | | | | | | | |

| 原 計 畫 | 新 計 畫 | | 變更理由 | 本會專案小組 初步建議意見 | | | |
|--------|---|------------------------------|--|------------------|----|--|----------------|
| | | 空地。 2. 如屬，道角地，面臨部分退縮均應縮建。 | | | | | |
| | 工業區 | 路線退公築有牆要圍道界少二。自境至縮尺，置之者應路線退公 | 1. 退縮建築空地應栽植，但得入空地。如有特殊情形，得由府市計員審決。 2. 建築空地應栽植，但得入空地。如有特殊情形，得由府市計員審決。 | | | | |
| | 公用地公事設 公設用及用業施 | 路線退公築有牆要圍道界少三。自境至縮尺，置之者應路線退公 | | | | | |
| | (二) 前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理： <table border="1" data-bbox="563 1305 938 1366"> <tr> <td data-bbox="563 1305 671 1366">分區及用地別</td> <td data-bbox="671 1305 815 1366">退縮建築規定</td> <td data-bbox="815 1305 938 1366">備註</td> </tr> </table> | | 分區及用地別 | 退縮建築規定 | 備註 | | 照原臺南縣政府核議意見通過。 |
| 分區及用地別 | 退縮建築規定 | 備註 | | | | | |

| 原 計 畫 | 新 計 畫 | 變更理由 | 本會專案小組 初步建議意見 |
|--|--|---|--|
| | <p>商業區</p> <p>申請建築基地面積達1000平方公尺者，應自道路境界線至建築退縮四公尺，或依「建築技術規設計」第二八一條規定辦理。</p> <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) 面臨廣場兼作溝渠使用之建築基地，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> | | |
| | <p>十六、停車空間劃設標準</p> <p>(一) 停車空間劃設標準依「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」辦理。</p> <p>(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。</p> | <p>依「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」之規定增列條文。</p> | <p>請市政委依部頒「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」妥為修訂，以資適法。</p> |
| <p>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。</p> | <p>十七、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。</p> | <p>條次調整。</p> | <p>為涵養水分，降低逕流，故將本條文修正為： 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。</p> |
| <p>十九、本要點未規定事項依其他相關法令辦理。</p> | <p>十八、本要點未規定事項依其他相關法令辦理。</p> | <p>條次調整。</p> | <p>照原臺南縣政府核議意見通過。</p> |

附件六 「變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)案」內政部都市
計畫委員會 103 年 1 月 14 日第 819 次會議紀錄

內政部都市計畫委員會第 819 次會議紀錄

一、時間：中華民國 103 年 1 月 14 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：李主任委員鴻源 蕭副主任委員家淇 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持。）

紀錄彙整：林文義

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 818 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：新北市政府函為「變更汐止都市計畫（部分農業區為道路用地）（配合汐止區北山大橋機車道改善工程）案」。

第 2 案：新北市政府函為「變更新店都市計畫（第二次通盤檢討內政部都市計畫委員會決議『暫予保留，另案辦理』編號第十九案（部分乙種工業區為商業區、住宅區、公園兼兒童遊樂場用地及道路用地）（修訂實施進度）案」。

桃園縣政府函為「變更八德（大湳地區）都市計畫（部分工業區為住宅區、公園用地、停車場用地、道路用地；部分住宅區為道路用地）案」。

臺中市政府函為「變更大里都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）再提會討論案」。

彰化縣政府函為「變更永靖都市計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）（暫予保留逕向內政部陳情意見編

第 3 案

第 4 案

第 5 案

號第3案)案」。

- 第 6 案：雲林縣政府函為「變更水林都市計畫（第四次通盤檢討）案」。
- 第 7 案：嘉義縣政府函為「變更布袋都市計畫（部分自來水事業用地、綠地、碼頭用地為旅遊服務用地）案」。
- 第 8 案：臺南市政府函為「變更臺南市主要計畫（配合三爺溪排水系統三爺溪排水及西機場排水治理計畫）案」。
- 第 9 案：臺南市政府函為「變更高速公路台南交流道附近特定區計畫（配合三爺溪排水系統三爺溪排水及西機場排水治理計畫）案」。
- 第 10 案：臺南市政府函為「變更佳里都市計畫（第四次通盤檢討）再提會討論案」。
- 第 11 案：連江縣政府函為「變更連江縣（莒光地區）風景特定區計畫（第一次通盤檢討）案」。

第 10 案：臺南市政府函為「變更佳里都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）再提會討論案」。

說 明：

一、本案前經本會 102 年 6 月 11 日第 805 次會審議完竣，決議略以：「本案除專案小組後逕向本部陳情意見部份…外，其餘准照本會專案小組初步建議意見…通過，…」其中專案小組初步建議意見七、後續應辦事項（二）：「本案審議後計畫內容與原公開展覽草案之變更內容不一致部分，為避免影響他人權益，俟經大會決議後，請市政府補辦公開展覽，公開展覽期間如無公民或團體提出異議則准予通過，否則再提會討論」。

二、案經臺南市政府依本會上開決議辦理，於 102 年 9 月 16 日起補辦公開展覽 30 天，期間計接獲公民或團體陳情意見 7 件，臺南市政府彙整後以 102 年 11 月 27 日府都規字第 1021059503 號函送計畫書、圖等資料到部，爰再提會討論。

決 議：詳如附表本會決議欄，並退請臺南市政府併本會第 805 次會決議依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

附表 1：再公展期間公民或團體陳情意見綜理表

| 編號 | 申請人或代表 | 陳情位置 | 陳情事項 | 臺南市政府研析意見 | 本會決議 |
|-----|--------|---------------|--|--|-------------|
| 再 1 | 蘇○生 | 佳里段 1129-8 地號 | 本案意見調查表與本人原 98.06.11 寄臺南佳里鄉鎮公所之陳情書及 98.06.11 寄臺南縣政府之陳情書，及 98.06.15 公所開會提案書，與 98.06.18 府城都字第 0980139805 復函併案處 | 建議酌予採納。 修正內容： 將「油一」加油站用地變更為加油站專用區。 理由： 1. 再公展變更案 | 照臺南市政府研析意見。 |

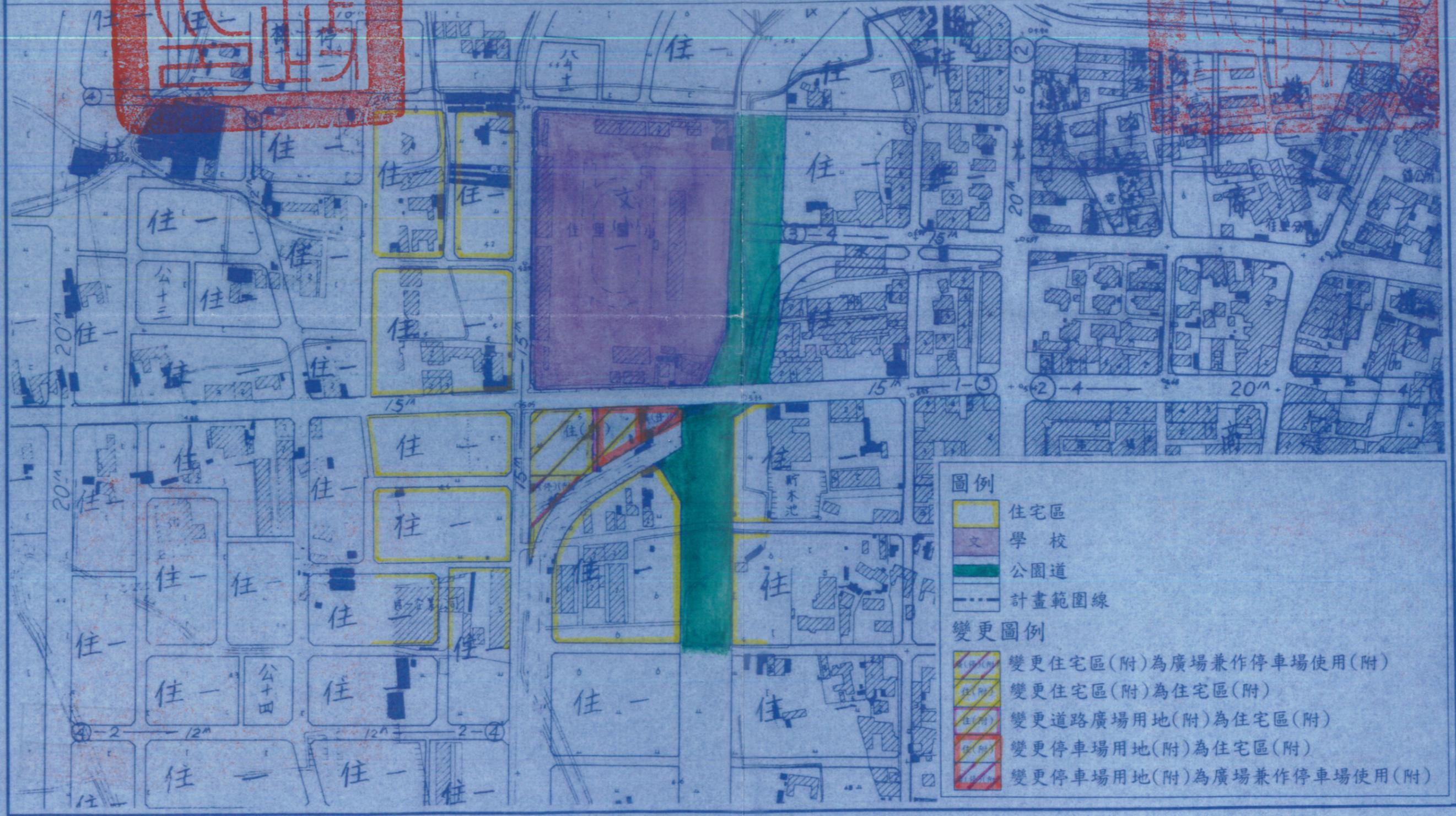
| 編號 | 申請人或代表 | 陳情位置 | 陳情事項 | 臺南市政府研析意見 | 本會決議 |
|-----|--------------------------|-------------|---|---|-------------|
| | | | <p>理，應維持「油一」用地不擬變更。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 原延平路與中山路夾角(忠孝路面)之舊加油站場地過小，應由「油一」取代。 2. 「油一」是北佳里市區忠孝東路通往高速公路及東外環省道與沿海地區重要加油補給點。 3. 該地形為△型，除加油站可綜合經營，如 24H 便利商店，可繁榮北佳里。 4. 「油一」維持，對本人稍可補救原已損失之權益，又對其他地主也無損失。(本人原陳情書已述明) 5. 建議公所與有關單位與「油一」所有地主，歡迎仲介議購，使「油一」落實促進政府與地主雙贏。 | <p>新編號第 8 案，係採納專案小組後逕向貴部陳情意見，僅將部分加油站用地(佳里段 1126-1 地號)變更為加油站專用區，惟該陳情人(蘇○生)土地仍屬加油站用地。</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. 因加油站用地係屬公共設施保留地，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，爰併同鄰近土地一併調整，將「油一」加油站用地均變更為加油站專用區。 | |
| 再 2 | 鄭○進、蔡○池、趙○纏、鄭○花、蔡○宗等 5 人 | 佳里段 1020 地號 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 懇請臺南市政府都市發展局官員重視本案建議。 2. 本案地號佳里段 1020 號詳閱附圖位於佳里區市中心公有市場北端(中山路以東、延平路以西、義民街以南、中山路 310 巷以北)，這區域持有該地是合法產權所有人每年須繳交地價稅、房屋稅，但數拾年長期規劃市場用地禁建至少伍拾年之久房屋破舊不堪，影響市容觀瞻至巨，更影響產權所有人利益。 3. 為此請臺南市政府都市 | <p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 非屬本次再公開展覽變更範圍。 2. 原公展草案擬將「市一」市場用地變更為附帶條件商業區，案經 99 年 5 月 28 日原臺南縣都市計畫委員會第 219 次會議決議，鑑於區內土地地籍細分程度、分佈狀況與土地權屬複 | 照臺南市政府研析意見。 |

| 編號 | 申請人或代表 | 陳情位置 | 陳情事項 | 臺南市政府研析意見 | 本會決議 |
|--------|--|--|---|--|-------------|
| | | | 發展局撤銷規劃市場預定地，並取消禁建，俾使佳里區市中心市容能整齊，更還給產權持有人使用該地權益。 | 雜度，為確保土地所有權人權益與整合開發意願需時冗長等因素，建議暫時維持原計畫。 | |
| 再 3 | 蘇○ 進、 羅○ 焜、 王○ 麗、 郭○ 城等 4人 | 廣安 段 324 地號 | 1. 佳里區(北)新生路、(東)安南路、(南)復興路、(西)佳南路等廣安段範圍內除設置市立佳里國中(外)，餘土地屬農業區(如位置圖顯示)，受限興建住宅，影響地區發展。 2. 為有效均衡區域發展，陳情本「變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)」納入該上開區域規劃，變更為商業區或住宅區，以帶動本區繁榮發展。 | 建議未便採納。 理由： 1. 非屬本次再公開發覽變更範圍。 2. 目前計畫人口達成率約 84%，住宅區使用率約 75.66%，目前暫無新增住宅區需求。 | 照臺南市政府研析意見。 |
| 再 4 | 黃○ 洋 | 東勢 角段 828 地號 (信二 街、園 林街) | 1. 具陳情人黃河洋所有佳里區東勢角段 828 號土地係佳里都市計畫內公共設施八米道路用地，但距離僅 11 米處又有一條舊有道路供公眾通行將近百年，但舊有道路拓寬可直接延平路接通故對地方上之交通確有助益以助地方繁榮。 2. 而佳里區東勢角段 828 號都市計畫內公設八米道路用地長度僅三十二米又無路頭無路尾有損經濟效益。 3. 如略圖記載，並請派員實地勘查。 | 建議未便採納。 理由： 1. 非屬本次再公開發覽變更範圍。 2. 考量道路系統為完整，及為免影響道路二側土地所有權人指定建築線權益，仍予維持該計畫道路之劃設。 | 照臺南市政府研析意見。 |

| 編號 | 申請人或代表 | 陳情位置 | 陳情事項 | 臺南市政府研析意見 | 本會決議 |
|----|--------|-----------------------|--|---|-------------|
| 再5 | 陳○佑 | 東勢角段 112、113、118地號 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 六安里延平路 638-1 號與六安街 143 號之間約 32 米的 8 米計畫道路未開通影響通行。 2. 公開展覽說明會準備資料太少，時間也太短。 | <p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 非屬本次再公開發覽變更範圍。 2. 涉道路開闢事宜，另轉知道路主管機關妥處。 | 照臺南市政府研析意見。 |
| 再6 | 陳○梅 | 東勢角段 112、113、118地號 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 延平路 638-1 號至六安街 143 號東勢角 112、113、118 號約 32 米深八米的計畫道路未開通。 2. 延平路原計畫 22 米現行卻是 20 米造成地主相當困擾，有關單位尚祈為民福祉關心為禱。 | <p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 非屬本次再公開發覽變更範圍。 2. 延平路自都市計畫劃設以來計畫寬度即 20 公尺。 3. 涉道路開闢事宜，另轉知道路主管機關妥處。 | 照臺南市政府研析意見。 |
| 再7 | 江○玲 | 佳里段 0270-0000地號 | 停車場已是工業地目但 0270-0000 仍是農地，地主也想像工業用途該如何？ | <p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 非屬本次再公開發覽變更範圍。 2. 陳情土地位屬農業區，如毗鄰工業區有擴廠需求，請另循「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」辦理。 | 照臺南市政府研析意見。 |

「變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案」計畫圖

比例尺：三千分之一



圖例

- 住宅區
- 學校
- 公園道
- 計畫範圍線

變更圖例

- 變更住宅區(附)為廣場兼作停車場使用(附)
- 變更住宅區(附)為住宅區(附)
- 變更道路廣場用地(附)為住宅區(附)
- 變更停車場用地(附)為住宅區(附)
- 變更停車場用地(附)為廣場兼作停車場使用(附)