

檔 號：

保存年限：

## 臺南市政府 公告

發文日期：中華民國112年9月13日  
發文字號：府都規字第1120876881A號  
附件：



主旨：「變更佳里都市計畫（第五次通盤檢討）主要計畫案」、「變更佳里都市計畫（第五次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫案」及「擬定佳里都市計畫（配合第五次通盤檢討整體開發地區）細部計畫案」自112年9月15日起依法公開展覽30天，特此公告周知。

依據：都市計畫法第19條及第28條。

公告事項：

- 一、公開展覽時間：自民國112年9月15日起30天。
- 二、公開展覽地點：公開展覽計畫書及圖公告於本府公告欄、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）及本市佳里區公所公告欄。

三、公告圖說：

- （一）「變更佳里都市計畫（第五次通盤檢討）主要計畫案」公開展覽計畫書、圖各1份。
- （二）「變更佳里都市計畫（第五次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫案」公開展覽計畫書1份。
- （三）「擬定佳里都市計畫（配合第五次通盤檢討整體開發地區）細部計畫案」公開展覽計畫書、圖各1份。

四、都市計畫說明會舉辦時間與地點為民國112年9月28日上午10

時整，假本市佳里區公所4樓禮堂舉行（地址：臺南市佳里區忠孝路5號），歡迎踴躍參加。

- 五、公開展覽期間內任何公民或團體如對本次公開展覽範圍（詳計畫圖）有意見，請以書面附略圖並載明姓名或名稱及地址向本府都市發展局提出，以供各級都市計畫委員會審議參考，惟實際參採情形須俟該計畫案審議完成後，依本府公告發布實施內容為準。
- 六、說明會簡報影片將於會後上傳至本府都市發展局網站（臺南市政府都市發展局首頁—都市發展熱門點閱—多媒體專區—影音專區—公開展覽說明會影音專區），歡迎多加利用。



市長黃偉哲

變更佳里都市計畫（第五次通盤檢討）  
主要計畫書

臺南市政府

民國112年9月



## 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（第五次通盤檢討）主要計畫案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第26條	
變更都市計畫機關	臺南市政府	
本 案 公 開 展 覽 之 起 訖 日 期	公 告 徵 求 意 見	日期：民國110年10月08日起30日。 登報：聯合報民國110年10月08日D版。 座談會：民國110年10月25日下午2時30分 假佳里區公所4樓禮堂。
	公 開 展 覽	
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見		
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 議 結 果	市 級	
	部 級	



# 目 錄

<b>第一章 緒論</b> .....	<b>1-1</b>
第一節 計畫緣起與目的 .....	1-1
第二節 法令依據 .....	1-2
第三節 計畫位置與範圍 .....	1-2
<b>第二章 相關計畫及現行計畫概要</b> .....	<b>2-1</b>
第一節 上位及相關計畫 .....	2-1
第二節 現行都市計畫概要 .....	2-8
<b>第三章 實質發展現況調查及檢討分析</b> .....	<b>3-1</b>
第一節 自然及人文環境 .....	3-1
第二節 社會經濟環境 .....	3-11
第三節 實質環境 .....	3-17
<b>第四章 發展定位與課題</b> .....	<b>4-1</b>
第一節 發展定位與規劃構想 .....	4-1
第二節 課題與對策 .....	4-6
第三節 整體發展策略及規劃原則 .....	4-14
<b>第五章 發展預測與檢討分析</b> .....	<b>5-1</b>
第一節 計畫年期與計畫人口推估檢核 .....	5-1
第二節 土地使用分區推估分析 .....	5-3
<b>第六章 變更計畫</b> .....	<b>6-1</b>
第一節 檢討變更原則 .....	6-1
第二節 檢討變更內容 .....	6-6
<b>第七章 檢討後計畫</b> .....	<b>7-1</b>
第一節 計畫範圍與面積 .....	7-1
第二節 計畫年期與人口 .....	7-1
第三節 土地使用計畫 .....	7-1
第四節 公共設施計畫 .....	7-5
第五節 交通系統計畫 .....	7-11
第六節 都市防災計畫 .....	7-14
第七節 分期分區發展計畫 .....	7-19
第八節 實施進度與經費 .....	7-20

## 附件

- 附件一 南市經能字第 1111303033 號函
- 附件二 變 1 案地主陳情書
- 附件三 所地用字第 1110020860 號函
- 附件四 農水嘉南字第 1126631360A 號函



## 圖目錄

圖 1-1	計畫範圍示意圖.....	1-2
圖 2-1	臺南市空間發展結構示意圖.....	2-1
圖 2-2	臺南市空間發展架構示意圖.....	2-2
圖 2-3	臺南市空間發展策略分區示意圖.....	2-2
圖 2-4	臺南市都市計畫區農業發展定位示意圖.....	2-2
圖 2-5	鹽帶文化區示意圖.....	2-3
圖 2-6	相關計畫位置示意圖.....	2-7
圖 2-7	現行土地使用計畫示意圖.....	2-13
圖 2-8	整體開發地區位置圖.....	2-17
圖 3-1	水文分布示意圖.....	3-1
圖 3-2	計畫區周邊排水系統分布示意圖.....	3-2
圖 3-3	佳里都市計畫區農田排水系統示意圖.....	3-2
圖 3-4	佳里區近 5 年水災災害位置圖.....	3-3
圖 3-5	淹水潛勢地區示意圖.....	3-4
圖 3-6	環境敏感地分布圖.....	3-5
圖 3-7	人文環境資源分布位置示意圖.....	3-8
圖 3-8	觀光遊憩資源分布位置示意圖.....	3-9
圖 3-9	周邊地區區域性公共設施分布位置示意圖.....	3-10
圖 3-10	都計區及佳里區人口成長比較圖.....	3-12
圖 3-11	佳里區自然增加率及社會增加率折線圖.....	3-12
圖 3-12	各里人口密度分布圖.....	3-13
圖 3-13	佳里區人口金字塔圖.....	3-14
圖 3-14	土地使用現況示意圖.....	3-19
圖 3-15	可建築用地開闢率示意圖.....	3-20
圖 3-16	建物分布示意圖.....	3-21
圖 3-17	土地權屬分布示意圖.....	3-23
圖 3-18	土地公告現值分布示意圖.....	3-24
圖 3-19	閒置公有土地分布示意圖.....	3-26
圖 3-20	公共設施用地開闢及取得情形示意圖.....	3-29
圖 3-21	現況道路開闢情形示意圖.....	3-30
圖 3-22	道路系統示意圖.....	3-33
圖 3-23	道路系統服務水準示意圖.....	3-34
圖 3-24	大台南公車系統路線示意圖.....	3-35

圖 3-25	污水管線配置示意圖 .....	3-36
圖 4-1	整體發展定位示意圖 .....	4-1
圖 4-2	佳里區與周邊地區互動關係示意圖 .....	4-3
圖 4-3	整體空間發展示意圖 .....	4-4
圖 4-4	計畫區內及周邊產業用地位置分布圖 .....	4-8
圖 4-5	開放空間服務半徑示意圖 .....	4-9
圖 4-6	「變更佳里都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」變更位置示意圖 .....	4-11
圖 4-7	全區 4M 人行步道位置分布圖 .....	4-13
圖 4-8	整體發展構想示意圖 .....	4-15
圖 4-9	整體空間配置規劃示意圖 .....	4-16
圖 4-10	農業區勘選區位示意圖 .....	4-18
圖 4-11	開發前排水分區示意圖 .....	4-19
圖 6-1	本計畫公共設施用地檢討原則示意圖 .....	6-4
圖 6-2	4M 人行步道用地檢討原則流程圖 .....	6-5
圖 6-3	本次變更位置示意圖 .....	6-17
圖 6-4	變 1 案變更內容示意圖 .....	6-18
圖 6-5	變 2 案變更內容示意圖 .....	6-18
圖 6-6	變 3 案變更內容示意圖 .....	6-19
圖 6-7	變 4 案變更內容示意圖 .....	6-20
圖 6-8	變 5 案變更內容示意圖 .....	6-20
圖 6-9	變 6 案變更內容示意圖 .....	6-21
圖 6-10	變 7 案變更內容示意圖 .....	6-21
圖 6-11	變 8 案變更內容示意圖 .....	6-22
圖 6-12	變 9 案變更內容示意圖 .....	6-22
圖 6-13	變 10 案變更內容示意圖 .....	6-23
圖 6-14	變 11 案變更內容示意圖 .....	6-23
圖 6-15	變 12 案變更內容示意圖 .....	6-24
圖 6-16	變 13 案變更內容示意圖 .....	6-24
圖 7-1	本次變更後土地使用計畫示意圖 .....	7-4
圖 7-2	交通系統計畫示意圖 .....	7-13
圖 7-3	避難救災路線及據點示意圖 .....	7-17
圖 7-4	火災延燒防止地帶分布示意圖 .....	7-18
圖 7-5	分期分區發展計畫示意圖 .....	7-19
圖 7-6	附帶條件地區分布示意圖 .....	7-21

## 表 目 錄

表 2-1	佳里都市計畫區相關計畫說明彙整表.....	2-3
表 2-2	佳里都市計畫辦理情形綜理表.....	2-7
表 2-3	佳里都市計畫第四次通盤檢討第一階段檢討後變更明細表.....	2-10
表 2-4	現行佳里都市計畫土地使用計畫面積表.....	2-12
表 2-5	公共設施用地明細表.....	2-14
表 2-6	附帶條件地區彙整表.....	2-16
表 2-7	現行佳里都市計畫道路編號表.....	2-19
表 3-1	計畫區內古蹟、歷史建築物及文化資產一覽表.....	3-6
表 3-2	計畫區內合法登記寺廟一覽表.....	3-6
表 3-3	計畫區內及周邊文化園區彙整表.....	3-7
表 3-4	計畫區周邊觀光遊憩資源一覽表.....	3-9
表 3-5	民國 101-110 年人口數分析表.....	3-11
表 3-6	民國 101-110 年人口成長分析表.....	3-12
表 3-7	佳里區各里人口密度一覽表.....	3-13
表 3-8	111 年人口年齡結構表.....	3-14
表 3-9	佳里區二級產業概況表.....	3-15
表 3-10	佳里區三級產業概況表.....	3-16
表 3-11	佳里區各級產業就業人口比例表.....	3-16
表 3-12	計畫區土地利用現況面積統計表.....	3-18
表 3-13	建物投影面積彙整表.....	3-21
表 3-14	土地權屬彙整表.....	3-22
表 3-15	計畫區內閒置及非公用之公有土地一覽表.....	3-25
表 3-16	公共設施取得及開闢情形綜整表.....	3-27
表 3-17	佳里區客運業者及路線表.....	3-31
表 4-1	農業區初步評估指標彙整表.....	4-17
表 4-2	蕭壠園鄉生活圈工業區變更總量及產業空間發展機能綜整表.....	4-21
表 5-1	人口成長趨勢預測統計表.....	5-2
表 5-2	產業發展衍生引入人口推估表.....	5-2
表 5-3	計畫區人口檢討分析表.....	5-3
表 5-4	住宅區及商業區面積需求檢討表.....	5-4
表 5-5	文小用地需求分析表.....	5-5
表 5-6	文中用地需求分析表.....	5-6
表 5-7	公共設施用地面積需求檢討表.....	5-9

表 6-1	變更內容明細表.....	6-6
表 6-2	本次檢討變更前後面積對照表.....	6-13
表 7-1	變更佳里都市計畫（第五次通盤檢討）案變更前後土地使用面積對照表.....	7-3
表 7-2	本次通盤檢討後公共設施用地明細表.....	7-8
表 7-3	本次通盤檢討後公共設施面積需求檢討表.....	7-10
表 7-4	本次通盤檢討後計畫道路編號明細表.....	7-12
表 7-5	佳里區避難收容場所一覽表.....	7-14
表 7-6	防災規劃檢核分析表.....	7-15
表 7-7	佳里區聯外救災道路一覽表.....	7-16
表 7-8	本次通盤檢討新增附帶條件案件彙整表.....	7-20
表 7-9	本次通盤檢討開發方式彙整表.....	7-22
表 7-10	實施進度與經費估算表.....	7-23

# 第一章 緒論

## 第一節 計畫緣起與目的

佳里(古稱蕭壠社)是臺南開發即早的鄉鎮，其於荷蘭時代就是平埔族之一支西拉雅族重要的聚居地。由於區位的特殊性，佳里區扮演周邊農業鄉鎮之二、三級產業與經濟活動中樞，依循臺南市空間發展結構之西臺南發展區「大佳里都會」，發展定位為宜居都會與集約發展，隨著周邊麻豆工業區及七股工業區的開發效應，應考量未來整體都市空間縫合，引導潛力地區有秩序地發展。

佳里都市計畫擬定於民國 26 年，其後於民國 45 年重行發布實施，並於 70、77、88、103 年，陸續發布實施 4 次通盤檢討。在歷次通盤檢討作業中，針對計畫與現況不符之處，陸續進行調整，近年來亦針對共通性議題辦理專案通盤檢討，包括刻正辦理中之公共設施用地專案通盤檢討，土地使用管制要點主細計拆離通盤檢討作業則於 109 年發布實施，除區別主要計畫及細部計畫內容外，可落實計畫分層管理，強化地方自治效能。

依據《都市計畫法》第 26 條規定：「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。」本計畫於第四次通盤檢討後迄今已屆滿 3 年，為使計畫內容更能符合地方實際發展，以策略規劃議題切入，如維持小鎮風貌、亦或面對都市發展衝擊，故辦理本次通盤檢討，其目的如下：

- 一、歷次都市計畫辦理情形彙整，提升計畫執行管理效率。
- 二、因應臺南市國土計畫之發展鍊結，整合周邊相關重大建設計畫，以強化計畫指導性功能，確立未來發展定位，引導健全發展方向。
- 三、配合現況發展及相關公共建設投資情形，盤點地區整體發展潛力，適當調整公共設施及土地使用分區，使計畫能契合都市未來發展需求，以都市生活的美好與質感提升為目標，並發掘課題及提出因應對策。
- 四、配合近年來所頒行之上位指導計畫及相關計畫之執行，以及對地方人民團體意見做彙整考量，俾提供都市發展長期指導性規劃藍圖。

## 第二節 法令依據

依都市計畫法第 26 條規定辦理。

## 第三節 計畫位置與範圍

計畫區隸屬於臺南市佳里區行政區，計畫範圍東至臺糖鐵路西港線，南迄仁愛國小南側約 1,100 公尺處，西抵臺糖鐵路塭仔內線，北達將軍溪。其範圍包含建南里、六安里（部分）、東寧里（部分）、忠仁里（部分）、鎮山里（部分）、海澄里（部分）、安西里（部分）、文新里（部分）、塭內里（部分）及南勢里（部分）等 10 個里，面積為 737.32 公頃。

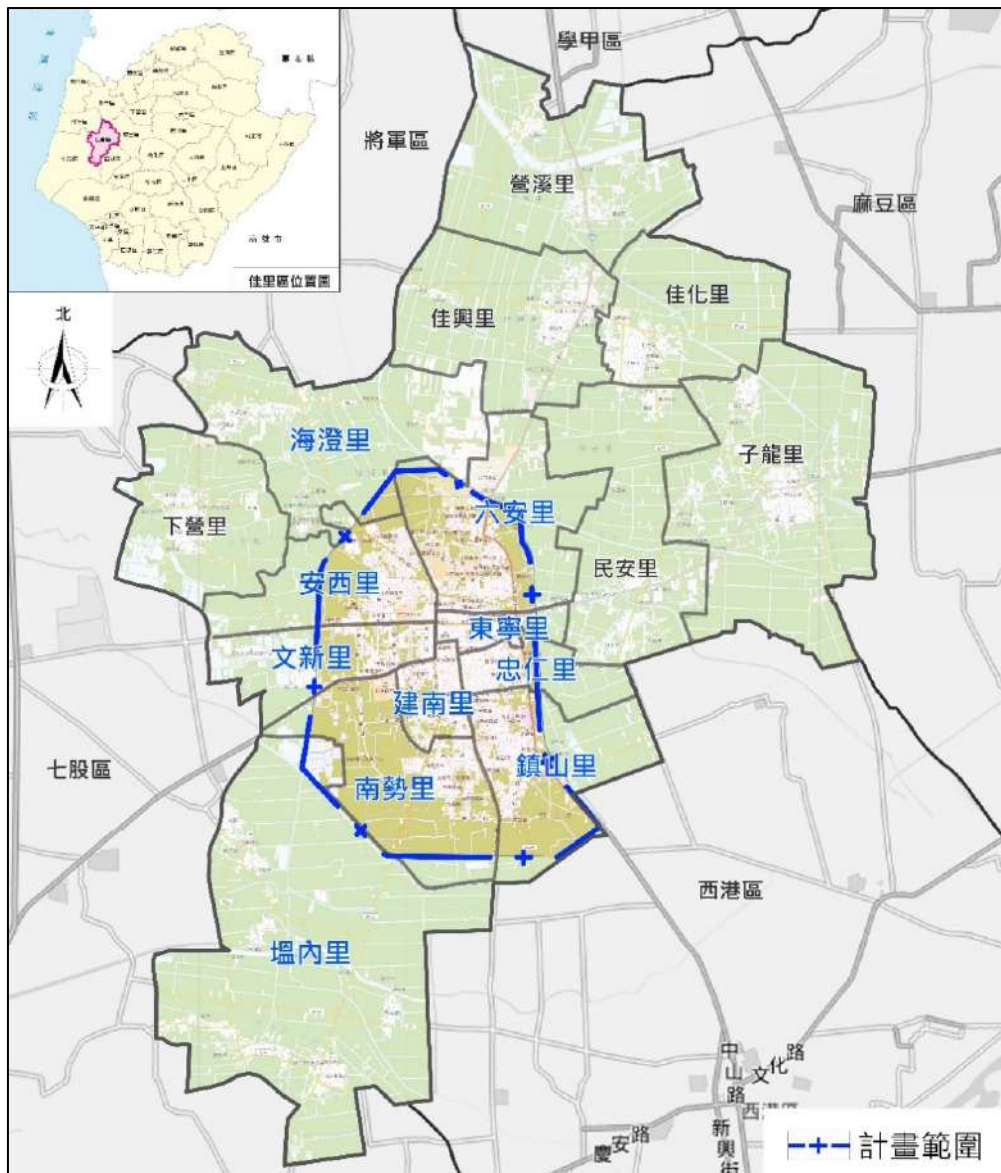


圖 1-1 計畫範圍示意圖

## 第二章 相關計畫及現行計畫概要

### 第一節 上位及相關計畫

透過上位計畫政策定位及指導原則，輔以計畫範圍周邊之相關計畫作為參考，探討對於計畫區的關聯性，以提供未來發展構想及空間結構規劃之參考準則。

#### 一、上位計畫

##### (一) 臺南市國土計畫

依循「全國國土計畫」指導擬定「臺南市國土計畫」，以實踐國土計畫之成長管理，並作為臺南市土地空間規劃之最高指導原則。研提「臺南宜居城」之發展願景，提出「保育臺南市東側山脈、西側海域海岸資源與明智利用」、「建構本市宜居都會與集約發展」、「引導產業用地良善發展」、「保護農業生產環境，實踐農地多元價值」等四個空間發展構想。

全市空間發展策略依都市計畫地區分為五大發展區，佳里區位於西臺南發展區之「大佳里都會」區，其定位為田園居住、漁農生技，在宜居都市與集約發展的構想下，藉由閒置土地活化、改善生活設施、健全公共設施建設等策略引導潛力地區有秩序地發展，為因應中長期未來發展，預計推動佳里至七股、麻豆地區之新訂擴大都市發展腹地。

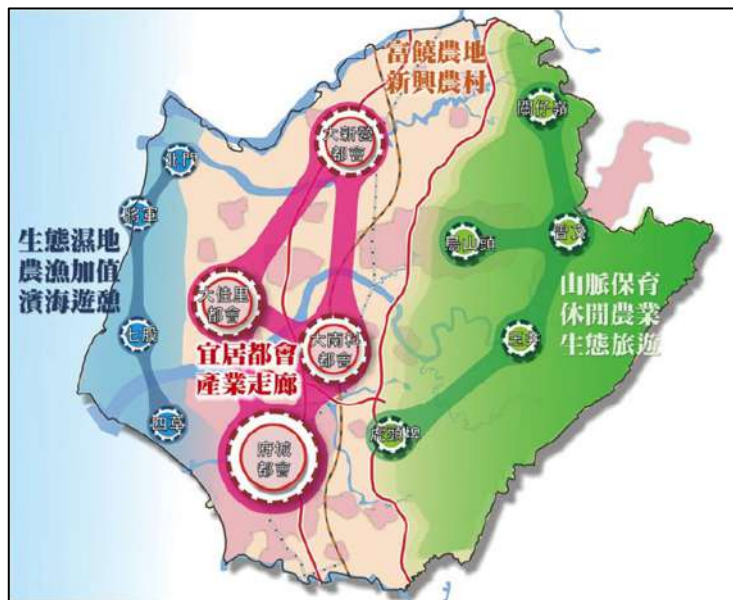


圖 2-1 臺南市空間發展結構示意圖

資料來源：臺南市國土計畫，臺南市政府，110.04。

考量未來都市發展需求，臺南市國土計畫將部分都市計畫農業區規劃為都市發展儲備用地，其中計畫區因位於地區發展核心，故皆指認為未來發展儲備用地，係依人口發展率、計畫區發展率、發展區位及產業發展等需求而劃定之；此外，因計畫區內農業區範圍具有未來發展性質，故劃設為「城鄉發展地區第一類」，在臺南市國土計畫指導下，作為產業發展與土地利用應優先考量開發之區位，故本計畫農業區開發後，得支援周邊產業衍生之居住需求、紓解地區發展壓力，對於土地利用效益將高於現況之農業使用。

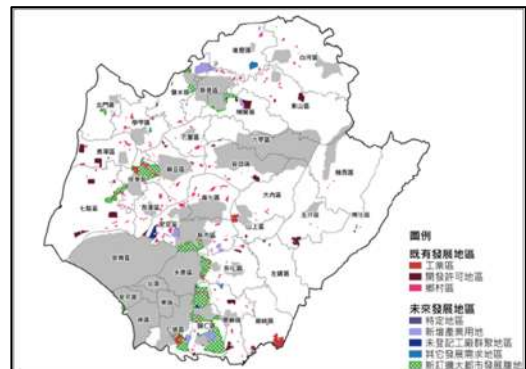
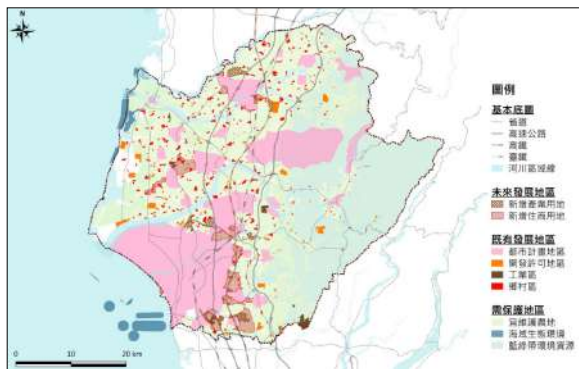


圖 2-2 臺南市空間發展架構示意圖

圖 2-3 臺南市空間發展策略分區示意圖

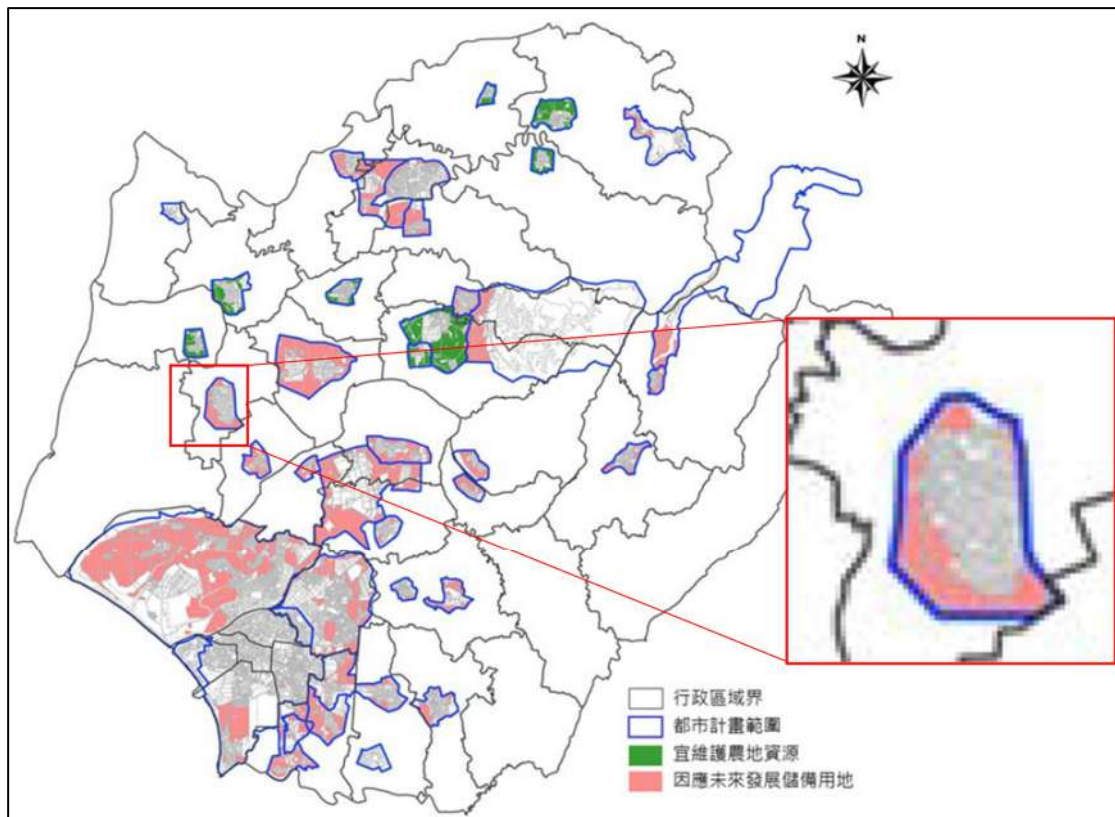


圖 2-4 臺南市都市計畫區農業發展定位示意圖

資料來源：臺南市國土計畫，臺南市政府，110.04。



## (二) 臺南市大南方執行綱要及方案計畫

因應中央「大南方、大發展南台灣發展計畫」，針對臺南市發展政策、建設擬定推動定位策略、整體空間整備藍圖、執行綱要及方案計畫。該計畫提出「用聚落帶動發展」、「用交通連結世界」、「用行銷撐新農業」、「用觀光創造繁榮」四大策略，並將全市分為四大空間，分別是府城都心區、南瀛新都區、鹽帶文化區、里山創生區，針對各區擬定發展策略、執行綱要建議。

計畫區位於鹽帶文化區，以養殖漁業、鹽業與自然地景為名，現況產業以漁農生技為主，利用原有魚場資源及濱海生活優勢，發展漁業加工、漁電共生等高經濟及綠能產業，而鹽田文化逐漸轉為具教育意義的生活區位，以推廣特色的沿海觀光，為支持當地產業發展、提升地區生活品質，透過投入地區公共設施、文化產業聚落建置等，並發展偏鄉地區的醫療設施，帶動周邊區域的生活品質。

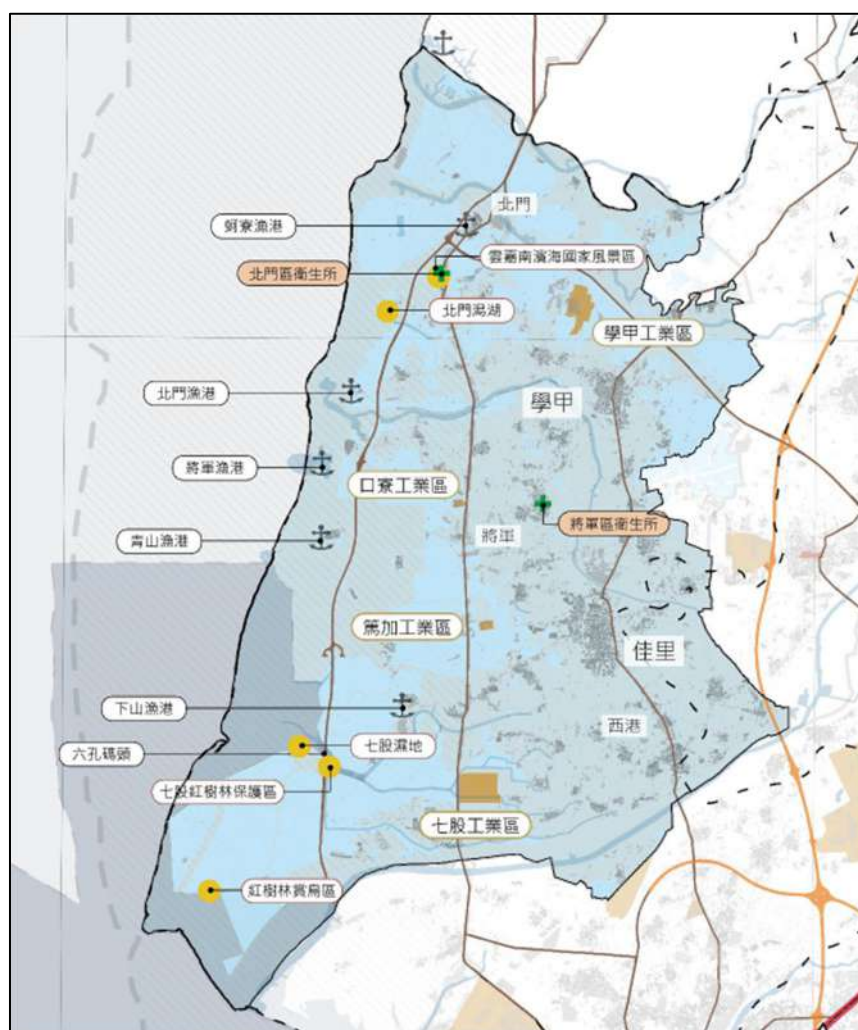


圖 2-5 鹽帶文化區示意圖

## 二、相關計畫

彙整本計畫周邊相關計畫，探討對於計畫區的關聯性，並作為計畫規劃之參考準則。相關計畫整理分析詳表 2-1，計畫位置圖詳圖 2-3。

表 2-1 佳里都市計畫區相關計畫說明彙整表

計畫名稱		內容摘要	關聯分析
都市計畫	變更佳里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(審議中)	為解決公共設施保留地議題而辦理之專案通檢，除確保公共維生設施、都市防災設施及開放空間設施之服務品質外，依照基地條件、土地權屬、開闢與否、機關使用需求等項目予以檢討，解編非必要之公共設施。	變更佳里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案預計變更後之公共設施用地面積將減少 8.61 公頃，轉為住宅區、加油站專用區及農業區。
	變更佳里都市計畫(部分公墓用地為機關用地、綠地用地與道路用地，部分農業區為道路用地)(配合佳里區第二聯合活動中心新建工程)案(110.12)	變更範圍位於佳里都市計畫區西南側之部分公墓用地與農業區，該公墓用地已於民國 99 年底全數遷葬完畢，考量區內僅有一聯合活動中心，地方舉辦活動空間不敷需求，因此預計新增設第二聯合活動中心，以平衡佳里區南北發展。	佳里區第二聯合活動中心新建工程則將部分公墓用地為機關用地、綠地用地與道路用地，部分農業區為道路用地，兩計畫皆影響本計畫區之公共設施規劃，考量本計畫區宜居環境之目標，本次通檢將考量正在審議之兩個計畫，提出公共設施相關規劃。
交通建設	臺南市大眾捷運系統整體路網評估(111.03)	依循臺南市國土計畫之都市發展願景，推動大眾捷運系統(先進運輸)方向，以原市為發展中心，對外延伸至南科、佳里、新營等衛星地區，整體路網規劃共行經臺南 37 個行政區中 29 個行政區，共規劃 8 條路線、13 個路段，其中連接佳里區的路線共有藍線(安南佳里段)、橘線(預井佳里段)、紫線(佳里新營段)等 3 個路段，民國 130 年全日運量預測總計約有 56,170 人次，惟初步判斷各評估準則後，該 3 個路段列為遠期路網，保留彈性調整機制，後續依全市發展演進適時檢討。	依據整體路網規劃，通車後可串連原市及溪北之衛星城鎮，將臺南市國土計畫空間構想中劃分的五個發展區結合，打開都市發展分界，帶動整體區域機能提升。
	捷運化公共運輸系統計畫(102~105 年)	內容包含「公車捷運化」、「轉運站開發」、「彈性運輸」、「票證整合」及「先進運輸系統」等 6 大項目，其中公車捷運化亦為「大臺南公車系統」，區分為黃線、棕線、藍線、橘線、綠線及紅線 6 條路線，佳里區為地區轉運站之一，共有棕線、藍線及橘線 3 條路線行經。	棕線往新營方向；藍線往安平工業區、科工區；橘線往玉井及高鐵嘉義站，整體而言，透過該計畫之公車路線串連，計畫區內往市區及轉乘臺鐵及高鐵交通趨於便

	計畫名稱	內容摘要	關聯分析
遊憩觀光	蕭壠文化園區	前身為日本明治製糖株式會社在臺設立第一座新式製糖工廠之倉庫群，統稱蕭壠十四倉，民 87 年因糖業沒落關閉，直至 92 年開始籌備整修，使其成為當地之藝文基地，並展示具當地特色之西拉雅平埔文化館、藝陣館，並提供了兒童美術、教育及遊戲空間，是當地重要的公共場域。	利。 本計畫區在上位計畫之定位為宜居都會，需提供產業發展所需之宜居環境，蕭壠文化園區不僅能做為觀光及藝文產業發展基地，亦能提供孩童、親子寓教於樂之休憩場所，是以本計畫可以善用園區既有場館，強化宜居生活所需之相關公共設施服務機能，並透過交通串聯提升可及性、擴大服務範圍。
	鹽分地帶文化中心 (規劃中)	臺南市文化局考量鹽分地帶之豐富文史，然缺乏相對應之藝文場所而向文化部爭取本案經費，文化部允諾提供先期規劃補助，初步計畫在佳里區體育公園西南隅興建。	若順利於本計畫區興建區域型之文化中心，其規劃能呼應臺南市國土計畫與大南方計畫之宜居環境，並提供藝文產業發展機會。
	北佳里糖鐵自行車道工程	民國 106 年佳里區辦理公民參與計畫，提報將北佳里地區廢棄之糖業鐵路轉為自行車道，後獲得 107 年教育部體育署前瞻計畫之經費新設自行車道，全長約 1,373 公尺，範圍自佳里興禮化社區活動中心旁之糖鐵，一路向北連結學甲大灣糖鐵自行車道。	北佳里糖鐵自行車道目前雖未在本計畫區內，然其與蕭壠文化園區僅約 2.3 公里，兩地若經規劃連結，便能進一步串連學甲大灣糖鐵自行車道，有效提升區域間之觀光效益以及交通可及性。
文化保存	西拉雅蕭壠社北頭洋聚落保存修復計畫 (規劃中)	為保存及再現西拉雅族北頭洋聚落傳統文化以促進整體發展，分三期推動北頭洋飛番文化園區，並提報「西拉雅蕭壠社北頭洋聚落保存修復計畫」，向原住民族委員會爭取經費。	該園區位於本計畫區西北側一公里之北頭洋文化館一帶(海澄里)，若聚落保存修復計畫能順利推動，考量其鄰近性，若能串聯至本計畫區，將有助於帶動兩地之觀光產業發展。
重大建設	建設新臺南十大旗艦計畫 (102 年)	因應縣市合併，臺南市政府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，落實在地特色、激發卓越的國際競爭力、打造臺南成為一個獨一無二的宜居城市。	本計畫除可配合該政策發展目標，強化區內發展核心機能，亦可作為後續發展定位及規劃構想之參考。

計畫名稱	內容摘要	關聯分析																						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="496 241 660 275">計畫名稱</th> <th data-bbox="660 241 1080 275">內容摘要</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="496 275 660 465">投資大臺南</td> <td data-bbox="660 275 1080 465">大臺南會展中心規劃興建計畫、綠能陽光電城計畫、商圈輔導、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、新市政中心規劃。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="496 465 660 629">親水大臺南</td> <td data-bbox="660 465 1080 629">透過易淹水3階治理工程及臺南市市管區域排水應急整治工程進行水患治理；透過污水下水道工程及水質淨化工程改善污水下水道設施。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="496 629 660 819">文化首都 創意城市</td> <td data-bbox="660 629 1080 819">臺南歷史風華再現-歷史街區及歷史老屋振興計畫、臺南市立美術館興建計畫、臺南影視支援中心、臺江文化中心新建、西拉雅文化暨生態多樣性園區、臺南都會公園博物館-奇美館（ROT）。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="496 819 660 954">魅力城鄉 觀光樂園</td> <td data-bbox="660 819 1080 954">臺南溫泉旅遊地品牌、米其林景點星河遊、觀光醫療、安平港環港計畫、臺南國際棒球訓練中心、美食博覽會。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="496 954 660 1048">新農業新農 村新農人</td> <td data-bbox="660 954 1080 1048">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。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="496 1048 660 1238">低探綠能 永續大臺南</td> <td data-bbox="660 1048 1080 1238">低碳健康飲食、低碳陽光電城（同投資大臺南之陽光電城子計畫）、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規彙整。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="496 1238 660 1308">溫暖大臺南</td> <td data-bbox="660 1238 1080 1308">高齡友善城市、幼托整合方案、兒童福利體系。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="496 1308 660 1377">安全大臺南</td> <td data-bbox="660 1308 1080 1377">完善治安網、道路安全、勞工安全、公共安全。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="496 1377 660 1599">智慧城市 大臺南</td> <td data-bbox="660 1377 1080 1599">智慧城鄉教室、無線寬頻網路佈建、城鄉衛生所社區健康照護智慧增值計畫、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）。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="496 1599 660 1729">便捷城市 大臺南</td> <td data-bbox="660 1599 1080 1729">鐵路地下化（98-106年）、高速公路交流道拓展計畫、公車捷運化、全市自行車道串聯、新關聯外道路。</td> </tr> </tbody> </table>	計畫名稱	內容摘要	投資大臺南	大臺南會展中心規劃興建計畫、綠能陽光電城計畫、商圈輔導、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、新市政中心規劃。	親水大臺南	透過易淹水3階治理工程及臺南市市管區域排水應急整治工程進行水患治理；透過污水下水道工程及水質淨化工程改善污水下水道設施。	文化首都 創意城市	臺南歷史風華再現-歷史街區及歷史老屋振興計畫、臺南市立美術館興建計畫、臺南影視支援中心、臺江文化中心新建、西拉雅文化暨生態多樣性園區、臺南都會公園博物館-奇美館（ROT）。	魅力城鄉 觀光樂園	臺南溫泉旅遊地品牌、米其林景點星河遊、觀光醫療、安平港環港計畫、臺南國際棒球訓練中心、美食博覽會。	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。	低探綠能 永續大臺南	低碳健康飲食、低碳陽光電城（同投資大臺南之陽光電城子計畫）、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規彙整。	溫暖大臺南	高齡友善城市、幼托整合方案、兒童福利體系。	安全大臺南	完善治安網、道路安全、勞工安全、公共安全。	智慧城市 大臺南	智慧城鄉教室、無線寬頻網路佈建、城鄉衛生所社區健康照護智慧增值計畫、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）。	便捷城市 大臺南	鐵路地下化（98-106年）、高速公路交流道拓展計畫、公車捷運化、全市自行車道串聯、新關聯外道路。	
計畫名稱	內容摘要																							
投資大臺南	大臺南會展中心規劃興建計畫、綠能陽光電城計畫、商圈輔導、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、新市政中心規劃。																							
親水大臺南	透過易淹水3階治理工程及臺南市市管區域排水應急整治工程進行水患治理；透過污水下水道工程及水質淨化工程改善污水下水道設施。																							
文化首都 創意城市	臺南歷史風華再現-歷史街區及歷史老屋振興計畫、臺南市立美術館興建計畫、臺南影視支援中心、臺江文化中心新建、西拉雅文化暨生態多樣性園區、臺南都會公園博物館-奇美館（ROT）。																							
魅力城鄉 觀光樂園	臺南溫泉旅遊地品牌、米其林景點星河遊、觀光醫療、安平港環港計畫、臺南國際棒球訓練中心、美食博覽會。																							
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。																							
低探綠能 永續大臺南	低碳健康飲食、低碳陽光電城（同投資大臺南之陽光電城子計畫）、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規彙整。																							
溫暖大臺南	高齡友善城市、幼托整合方案、兒童福利體系。																							
安全大臺南	完善治安網、道路安全、勞工安全、公共安全。																							
智慧城市 大臺南	智慧城鄉教室、無線寬頻網路佈建、城鄉衛生所社區健康照護智慧增值計畫、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）。																							
便捷城市 大臺南	鐵路地下化（98-106年）、高速公路交流道拓展計畫、公車捷運化、全市自行車道串聯、新關聯外道路。																							

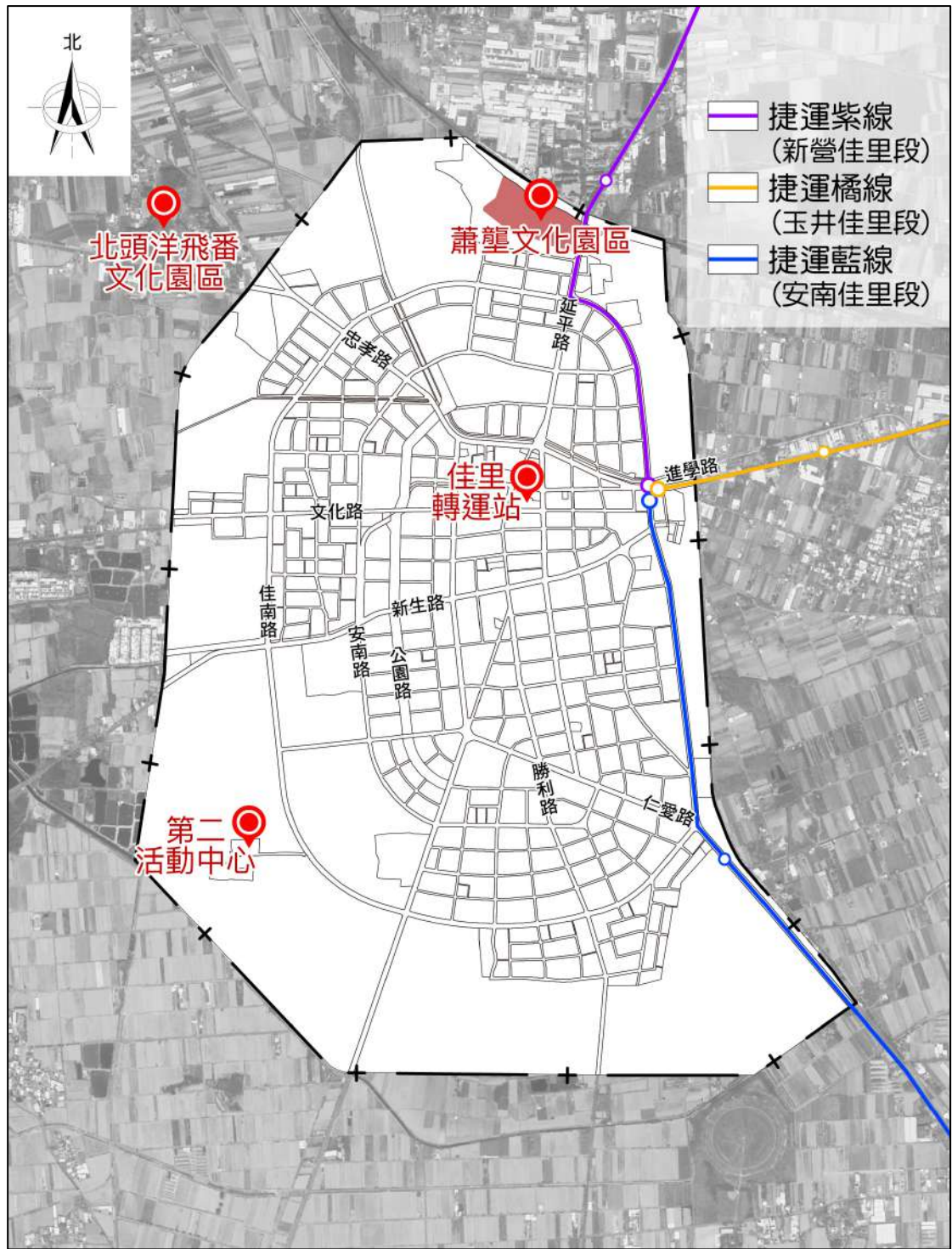


圖 2-6 相關計畫位置示意圖

## 第二節 現行都市計畫概要

### 一、計畫辦理歷程

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，其後分別於民國 70 年、77 年、88 年公告實施第一次至第三次之通盤檢討，而第四次通盤檢討第一階段於 103 年 8 月 4 日發布實施，第二階段則於 104 年 1 月 8 日發布實施。

另佳里都市計畫於民國 86 年 3 月 14 日訂定土地使用分區管制要點，並於 104 年進行農業區土地使用管制要點專案通盤檢討，109 年亦配合主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討，將主要計畫內原屬細部計畫之土地使用分區管制內容予以剔除，並另訂土地使用分區管制要點之細部計畫。

而在公共設施部分，最早於民國 64 年進行佳里鎮公共設施保留地檢討核定案，民國 79 年進行第一期公共設施保留地通盤檢討，而刻正辦理之「變更佳里都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」，已於民國 108 年舉行公開展覽，相關計畫歷程詳表 2-2。

表 2-2 佳里都市計畫辦理情形綜理表

項次	計畫類型	計畫案名	發布實施日期/公告文號
1	計畫擬定	內政部核定佳里都市計畫	45.03.05 府建土字第 7951 號
2	計畫擬定	佳里都市計畫圖加蓋部印	-
3	個案變更	佳里鎮申請第廿七號道路變更案	-
4	個案變更	佳里鎮申請第廿六號道路變更案	-
5	個案變更	佳里鎮申請變更「公三」預定地案	-
6	個案變更	佳里鎮「公三」廢止擴充為「文一」用地案	-
7	個案變更	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	60.06.24 府建都字第 55097 號
8	個案變更	佳里鎮設定工業未用區	60.09.10 府建都字第 76305 號
9	個案變更	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	63.03.18 府建都字第 13422 號
10	計畫擬定	佳里鎮公共設施保留地檢討核定案	64.03.10 府建都字第 18150 號
11	通盤檢討	核定變更（通盤檢討）佳里都市計畫案	68.10.02 府建都字第 81128 號
12	通盤檢討	變更佳里都市計畫（通盤檢討）案	70.11.06

項次	計畫類型	計畫案名	發布實施日期/公告文號
			府建都字第 121436 號
13	通盤檢討	變更佳里都市計畫(第二次通盤檢討)案	77.03.07 府建都字第 21298 號
14	通盤檢討	變更佳里都市計畫(第一期公共設施保留地通盤檢討)	79.03.31 府工都字第 35100 號
15	計畫擬定	訂定佳里都市計畫(土地使用分區管制要點)案	86.03.14 府工都字第 37733 號
16	通盤檢討	變更佳里都市計畫(第三次通盤檢討)案	88.06.03 府工都字第 92345 號
17	個案變更	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	90.03.02 府城都字第 21390 號
18	計畫擬定	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	90.03.02 府城都字第 021393 號
19	個案變更	變更佳里都市計畫(部分停車場用地為機關用地)案	91.04.23 府城都字第 0910057742 號
20	個案變更	變更佳里都市計畫(農會專用區地號不符更正)案	92.07.29 府城都字第 09201119241 號
21	專案通檢	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	99.03.11 府城都字第 0990050364A 號
22	個案變更	變更佳里都市計畫(部分農業區為公墓用地)案	99.05.19 府城都字第 0990097935A 號
23	通盤檢討	變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案	103.08.01 府都規字第 1030678676A 號
24	通盤檢討	變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案	104.01.06 府都規字第 1031221468A 號
25	專案通檢	變更佳里都市計畫(農業區土地使用管制要點專案通盤檢討)案	104.09.23 府都規字第 1040909139A 號
26	專案通檢	變更佳里都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)主要計畫案	109.03.12 府都規字第 1090334511A 號
27	專案通檢	變更佳里都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案	109.03.13 府都規字第 1090291068B 號
28	個案變更	變更佳里主要計畫(部分公墓用地為機關用地、綠地用地與道路用地,部分農業區為道路用地)(配合佳里區第二聯合活動中心新建工程)案	111.01.28 府都規字第 1110151797A 號

資料來源：臺南市政府都市發展局都市計畫書圖查詢系統(截至民國 112.03)；本計畫彙整。

表 2-3 佳里都市計畫第四次通盤檢討第一階段檢討後變更明細表

單位：公頃

項目		四通 (一階)	四通 (二階)	部分公墓用地為機關用地、綠地用地與道路用地，部分農業區為道路用地	檢討變更 面積	變更後計 畫面積
土地 使用 分區	住宅區	204.8171	0.0676		0.0676	204.8847
	商業區	22.3000			-	22.3000
	乙種工業區	23.3136			-	23.3136
	第一種電信專用區	0.2600			-	0.2600
	第二種電信專用區	0.2200			-	0.2200
	倉儲區	0.5000			-	0.5000
	宗教專用區	0.1600			-	0.1600
	加油站專用區	0.1800			-	0.1800
	農會專用區	0.2900			-	0.2900
	農業區	343.9362		-0.0008	-0.0008	343.9354
	農田水利設施專用區	0.1000			-	0.1000
公共 設施 用地	機關用地	2.3749		0.7199	0.7199	3.0948
	學校用地	21.8000			-	21.8000
	公園用地	9.6000			-	9.6000
	綠(帶)地	0.9800		0.0050	0.0050	0.9850
	體育場用地	4.0000			-	4.0000
	停車場用地	1.1808	-0.2357		-0.2357	0.9451
	廣場兼作停車場使用	0.3144	0.1858		0.1858	0.5002
	零售市場用地	1.6200			-	1.6200
	批發市場用地	0.6700			-	0.6700
	加油站用地	0.1500			-	0.1500
	水溝用地	3.5934			-	3.5934
	公園道用地	7.3700			-	7.3700
	水溝用地兼供道路使用	0.9600			-	0.9600
	公墓用地	1.9638		-0.9135	-0.9135	1.0503
道路廣場用地	84.6658	-0.0177	0.1894	0.1717	84.8375	

資料來源：臺南市政府都市發展局都市計畫書圖查詢系統(截至民國 112.03)；本計畫彙整。



## 二、現行計畫概述

### (一) 計畫年期及人口

計畫年期為民國 110 年；計畫人口 46,000 人。

### (二) 土地使用計畫

本計畫共劃設住宅區、商業區、乙種工業區、農業區等 11 項土地使用分區，面積合計約 596.1437 公頃，占計畫總面積 80.85%，詳表 2-3 及圖 2-4 所示。

1. 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，占計畫總面積 27.79%。
2. 商業區：共劃設社區中心商業區一處，鄰里中心商業區三處，面積合計為 22.3000 公頃，占計畫總面積 3.02%。
3. 乙種工業區：劃設乙種工業區 9 處，面積合計 23.3136 公頃，占計畫總面積 3.16%。
4. 第一種電信專用區：劃設第一種電信專用區 1 處，供中華電信公司佳里服務中心使用，面積合計 0.2600 公頃，占計畫總面積 0.04%。
5. 第二種電信專用區：劃設第二種電信專用區共計 2 處，分別供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，占計畫總面積 0.03%。
6. 倉儲區：將現有佳里農會糧食倉庫用地，劃設為倉儲區，面積合計 0.5000 公頃，占計畫總面積 0.07%。
7. 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，占計畫總面積 0.02%。
8. 加油站專用區：劃設加油站專用區 2 處，面積合計 0.1800 公頃，占計畫總面積 0.02%。
9. 農會專用區：劃設農會專用區 1 處，面積合計 0.2900 公頃，占計畫總面積 0.04%。

10. 農業區：都市發展用地外圍劃設為農業區，面積合計 343.9354 公頃，占計畫總面積 46.65%。

11. 農田水利設施專用區：劃設農田水利設施專用區 1 處，供嘉南農田水利會相關設施使用，面積合計 0.1000 公頃，占計畫總面積 0.01%。

表 2-4 現行佳里都市計畫土地使用計畫面積表

項目		現行計畫面積 (公頃)	占計畫面積比例	占都市發展用地 面積比例
土地 使用 分區	住宅區	204.8847	27.79%	52.08%
	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	343.9354	46.65%	—
	農田水利設施專用區	0.1000	0.01%	0.03%
	小計	596.1437	80.85%	64.11%
公共 設施 用地	機關用地	3.0948	0.42%	0.79%
	學校用地	21.8000	2.96%	5.54%
	公園用地	9.6000	1.30%	2.44%
	綠(帶)地	0.9850	0.13%	0.25%
	體育場用地	4.0000	0.54%	1.02%
	停車場用地	0.9451	0.13%	0.24%
	廣場兼作停車場使用	0.5002	0.07%	0.13%
	零售市場用地	1.6200	0.22%	0.41%
	批發市場用地	0.6700	0.09%	0.17%
	加油站用地	0.1500	0.02%	0.04%
	水溝用地	3.5934	0.49%	0.91%
	公園道用地	7.3700	1.00%	1.87%
	水溝用地兼供道路使用	0.9600	0.13%	0.24%
	公墓用地	1.0503	0.14%	0.27%
	道路廣場用地	84.8375	11.51%	21.57%
小計	141.1763	19.15%	35.89%	
都市發展用地	393.3846	53.35%	100.00%	
合計	737.3200	100.00%	—	

註：1.都市發展用地不包含農業區。

2.表內面積應以核定計畫書圖實地分割測量面積為準。

資料來源：變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案及其後歷次發布實施都市計畫變更案，臺南市政府；本計畫彙整。

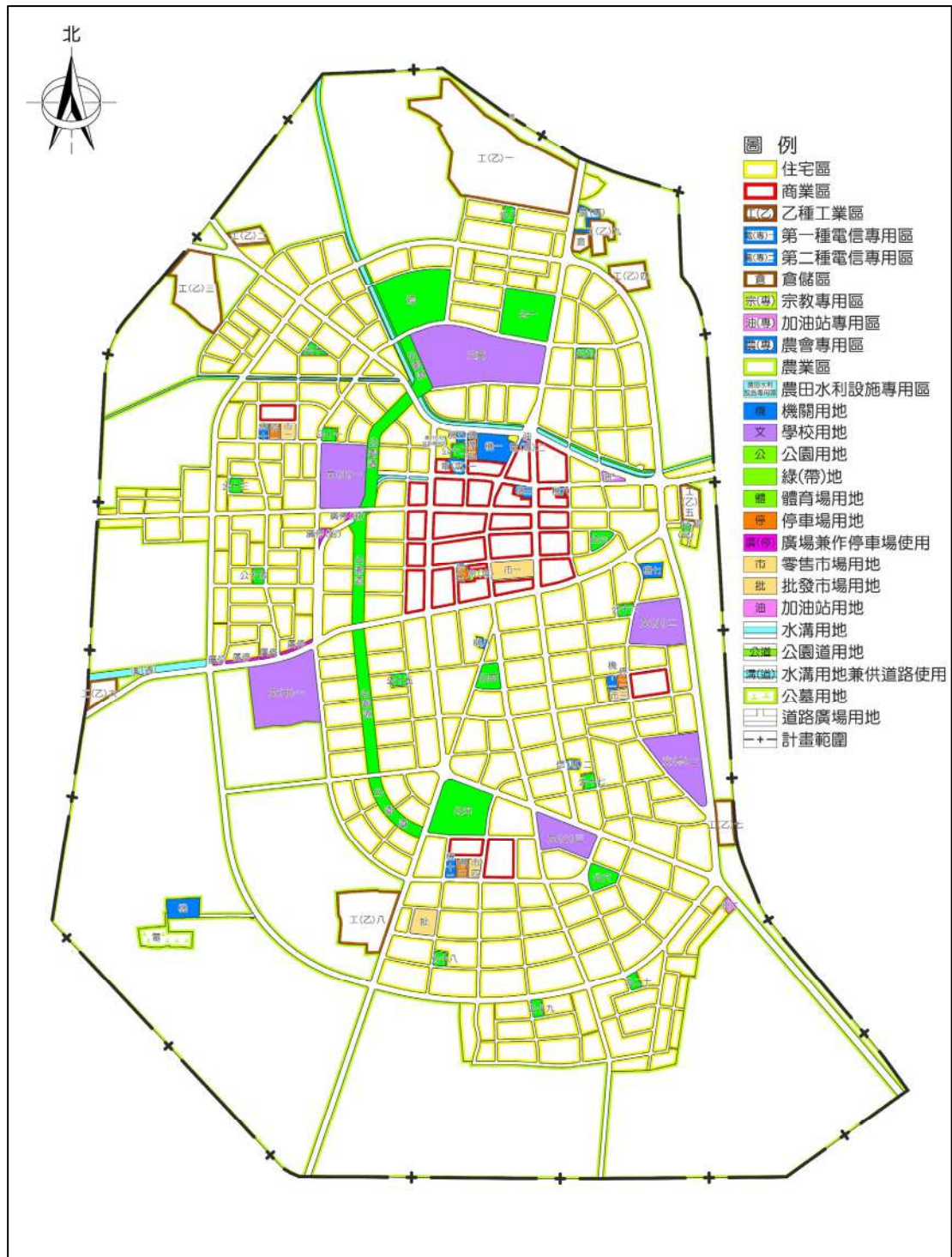


圖 2-7 現行土地使用計畫示意圖

資料來源：變更佳里都市計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案及其後歷次發布實施都市計畫變更案，臺南市政府；本計畫彙整。

### (三) 公共設施計畫

本計畫共劃設 15 項公共設施用地，包含機關、學校、公園、綠(帶)地、體育場、停車場、廣場兼作停車場使用、零售市場、批發市場、加油站用地、水溝、水溝供用地兼供道路使用、公園道用地、公墓用地、道路廣場用地等，面積合計約 141.1763 公頃，占計畫總面積 19.15%，公共設施明細表詳表 2-5 所示。

表 2-5 公共設施用地明細表

項目	編號	面積 (公頃)	位置/說明	備註
機關用地	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	現有自來水公司管理處	
	機七	0.3600	六里聯合活動中心	
	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	
	機十四	0.7199	第二聯合活動中心預定地	
		合計	3.0948	
學校用地	文(小)一	3.1500	現有佳里國小	
	文(小)二	2.4300	現有信義國小	
	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，現為蕭壠足球場	
	文(高)	6.8000	現有北門中學	
		合計	21.8000	
公園用地	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)	

項目	編號	面積 (公頃)	位置/說明	備註
	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	0.9850		
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	
	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	
加油站用地	油二	0.1500	現有中油加油站	
水溝	溝	3.5934		
水溝用地兼 供道路使用	溝 (道)	0.9600		
公園道用地		7.3700		
公墓用地		1.0503		
道路廣場 用地		84.8375		

資料來源：變更佳里都市計畫 (第四次通盤檢討) (第一階段) 案及其後歷次發布實施都市計畫變更案，臺南市政府；本計畫彙整。

#### (四) 整體開發地區

計畫區內有 2 處整體開發地區，1 處為辦理第三次通盤檢討時，由土地所有權人陳情將閒置之乙種工業區土地變更為住宅區，於民國 87 年 8 月 19 日臺灣省都市計畫委員會第 559 次會議決議，如土地所有權人願意依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」專案辦理，否則未便採納，故依循「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定，採整體開發方式辦理。

另 1 處為附帶條件地區，係於民國 77 年佳里都市計畫第二次通盤檢討時將公園用地（原公二）以附帶條件變更為住宅區、人行步道及停車場用地，附帶條件為土地所有權人無償取得或市地重劃取得，後於 88 年第三次通盤檢討時，在不影響前述原則下調整部分公共設施項目與位置，至 104 年第四次通盤檢討（第二階段）為加速公園道完整開發，調整公共設施回饋比例為 30%，並以市地重劃方式開發。

區內 2 處都市計畫整體開發地區皆已執行完成，相關計畫內容及位置詳表 2-6、圖 2-4。

表 2-6 佳里都市計畫整體開發地區彙整表

案名	位置	變更內容		面積 (公頃)	整體開發規定	辦理情形
		原計畫	新計畫			
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	都市計畫區東側之工（乙）五周邊地區	乙種工業區	住宅區 水溝用地	1.2264	應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之相關規定辦理整體開發。	已完成
變更佳里都市計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）案	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） 道路廣場用地（附） 停車場用地（附）	住宅區（附） 廣（停）用地（附） 住宅區（附） 住宅區（附） 廣（停）用地（附）	0.6194	為加速公園道完整開發，調降公共設施比例為 30%，私有所有權人以無償提供或市地重劃方式取得兩塊廣（停）用地（附）共計 0.1858 公頃。	已完成

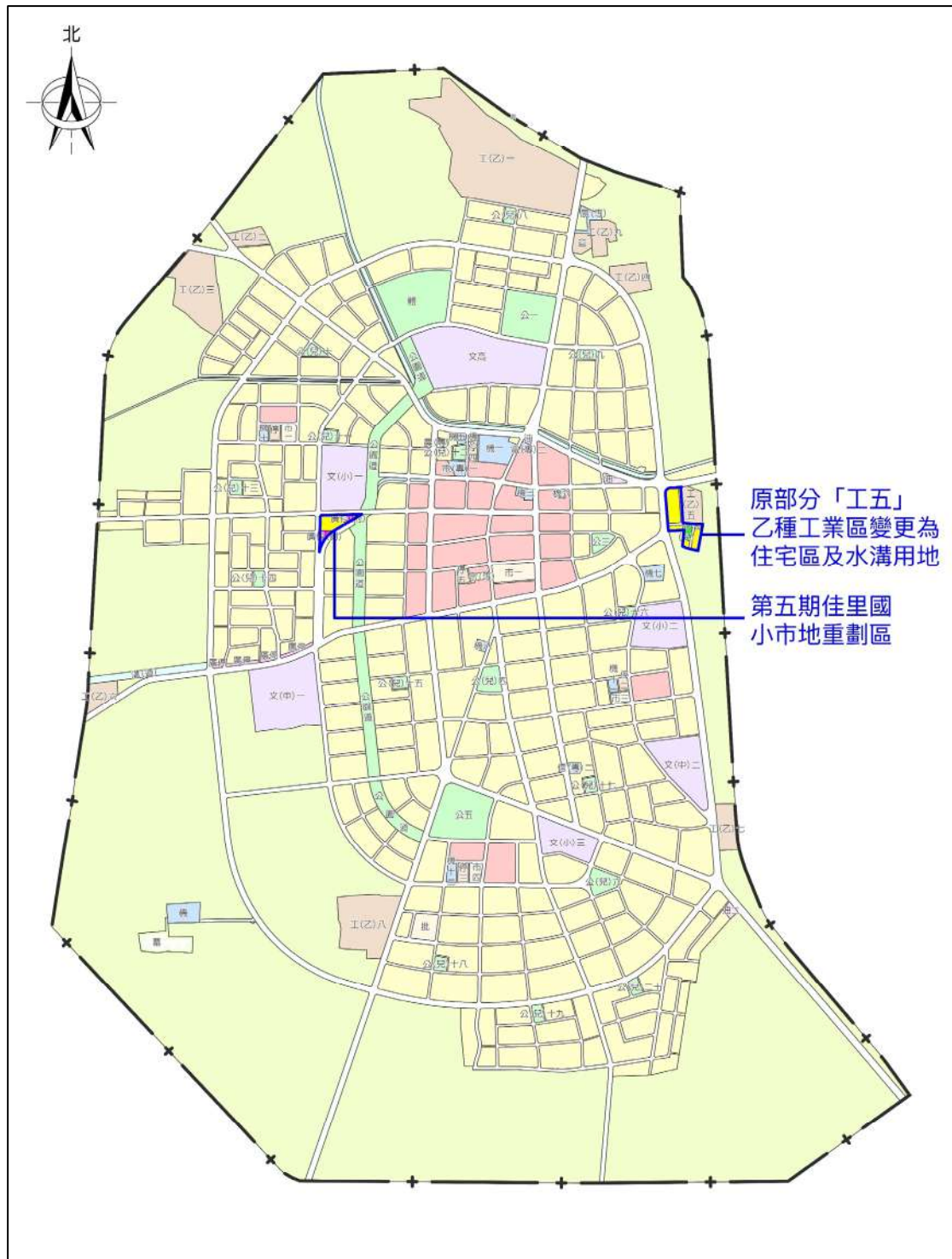


圖 2-8 整體開發地區位置圖

## (五) 交通系統計畫

### 1. 道路

#### (1). 聯外道路

- A. ①號道路（台 19 號省道）為本計畫之主要聯外幹道，南往臺南，北通學甲，計畫寬度 24 公尺。
- B. 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。
- C. 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。
- D. 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。
- E. ③-1 號道路，自②-6 號道路分歧通往篤加，計畫寬度 15 公尺。
- F. ②-5 號道路，自①號道路向西通往七股，計畫寬度 20 公尺。
- G. 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 15 公尺。
- H. 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。
- I. 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

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。

### 2. 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，主要間供居民休閒之用，面積合計 7.3700 公頃。



表 2-7 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隅	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號道路至西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	15	120	主要道路
③-8	自②-8 號道路至 10 公尺道路	15	314	主要道路
④	自②-5 號道路至④-1 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 號道路	11	930	次要道路
④-10	自②-6 號道路至②-7 號道路	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訂之樁距為準。

資料來源：變更佳里都市計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案；本計畫彙整。

# 第三章 實質發展現況調查及檢討分析

## 第一節 自然及人文環境

### 一、氣候

位於北回歸線以南，屬於亞熱帶氣候，5至9月為雨季，10月至隔年4月為旱季，依據111年氣象統計資料，全年累積降雨量為1,012mm，降雨日數總計為77天，其中以6月最多，達217.5mm；11月最少，降雨量為4mm。地區氣候深受季風影響，秋冬受大陸冷氣團控制，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。

### 二、地形及地質

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。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。

### 三、水文

#### (一) 河川流域

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。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潟湖。

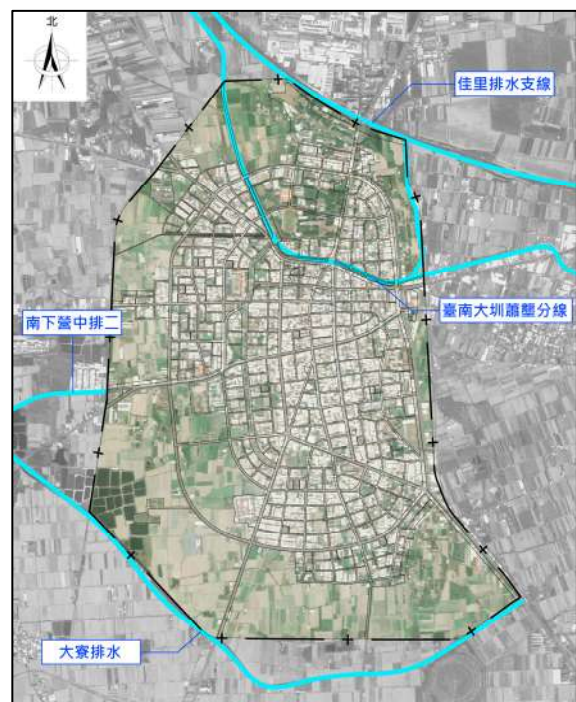


圖 3-1 水文分布示意圖

## (二) 排水系統

佳里都市計畫區內之排水系統分屬佳里排水支線（將軍溪排水系統）及大寮排水系統，上游主要匯集佳里都市計畫區下水道排水，中、下游則匯集農田及漁塭排水，排水路坡度極為平緩，現況排水路護岸大都為土渠，由於排水集水區地勢較高，排水特性較佳。

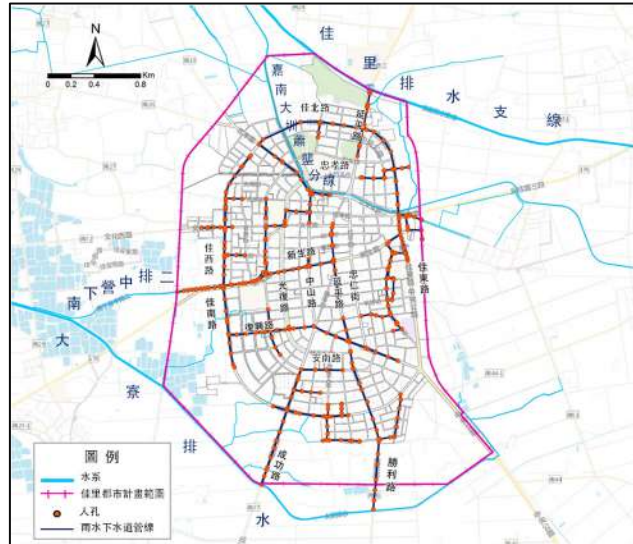


圖 3-2 計畫區周邊排水系統分布示意圖

## (三) 農田排水

計畫區外圍為農業區，且現況仍有農業使用，農田排水分布情形詳圖 3-3。

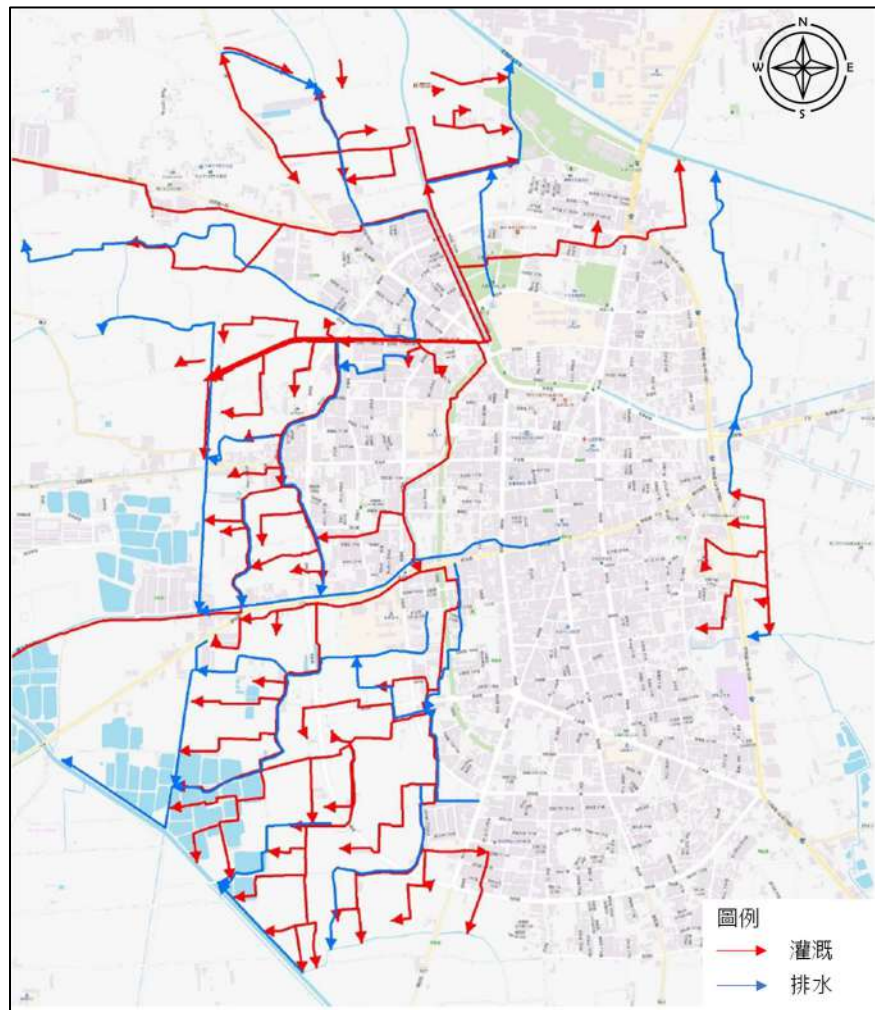


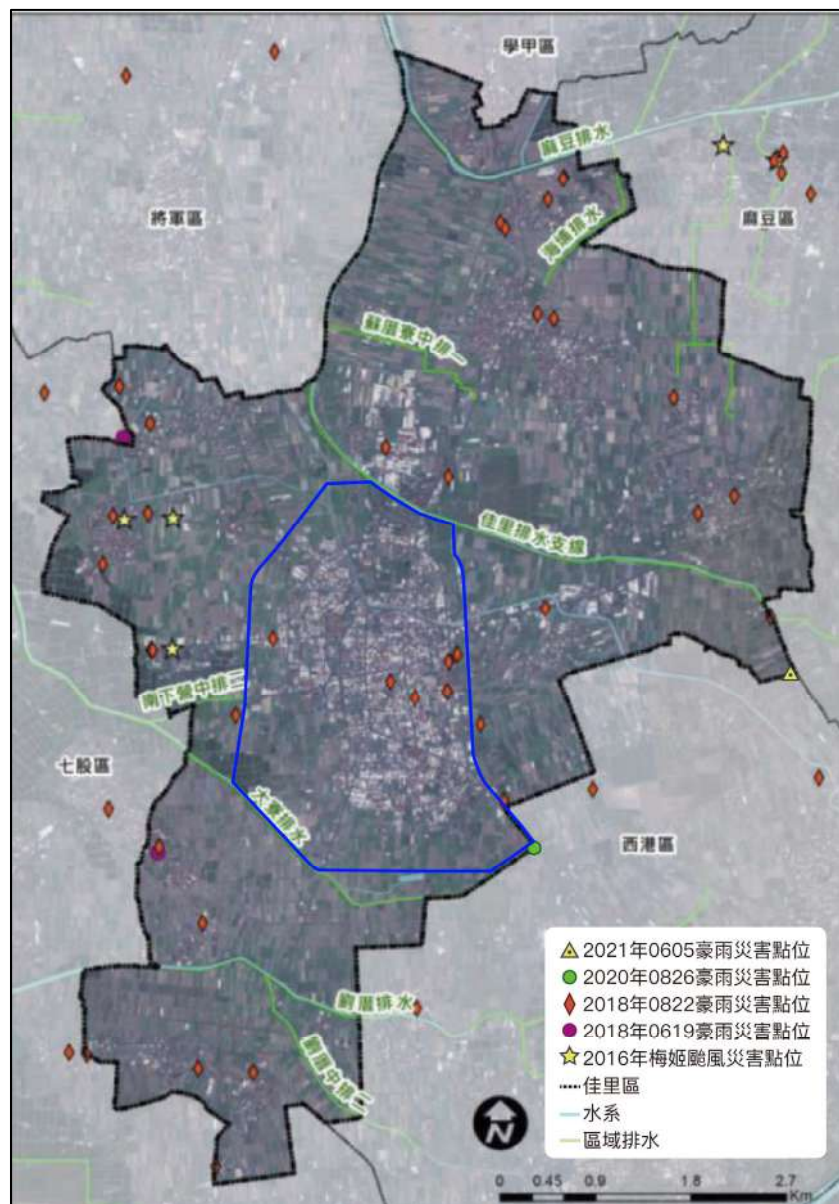
圖 3-3 佳里都市計畫區農田排水系統示意圖

資料來源：農業部農田水利署。

#### 四、災害潛勢與環境敏感地

##### (一) 歷史災害

佳里區主要面臨水災災害威脅，主要為低窪地區之淹水問題，以及部分市區排水不及造成之積水現象。依據近5年淹水調查資料顯示，本區根據近五年淹水調查資料顯示，本區於107年0619豪雨與0822豪雨、109年0826豪雨、110年0605豪雨等有積淹水災情，主要發生於營溪里、塏內里、子龍里、下營里、海澄里等地區，近5年積淹水位置詳圖3-3。



資料來源：臺南市佳里區地區災害防救計畫，佳里區公所，111.11。

## (二) 淹水潛勢地區

依據國家災害防救科技中心 3D 災害潛勢地圖，模擬一日暴雨達 650mm 之淹水潛勢，多位於佳里排水及大寮排水周邊，區內則主要集中在西南側之農業區，計畫區淹水潛勢分布詳圖 3-4。

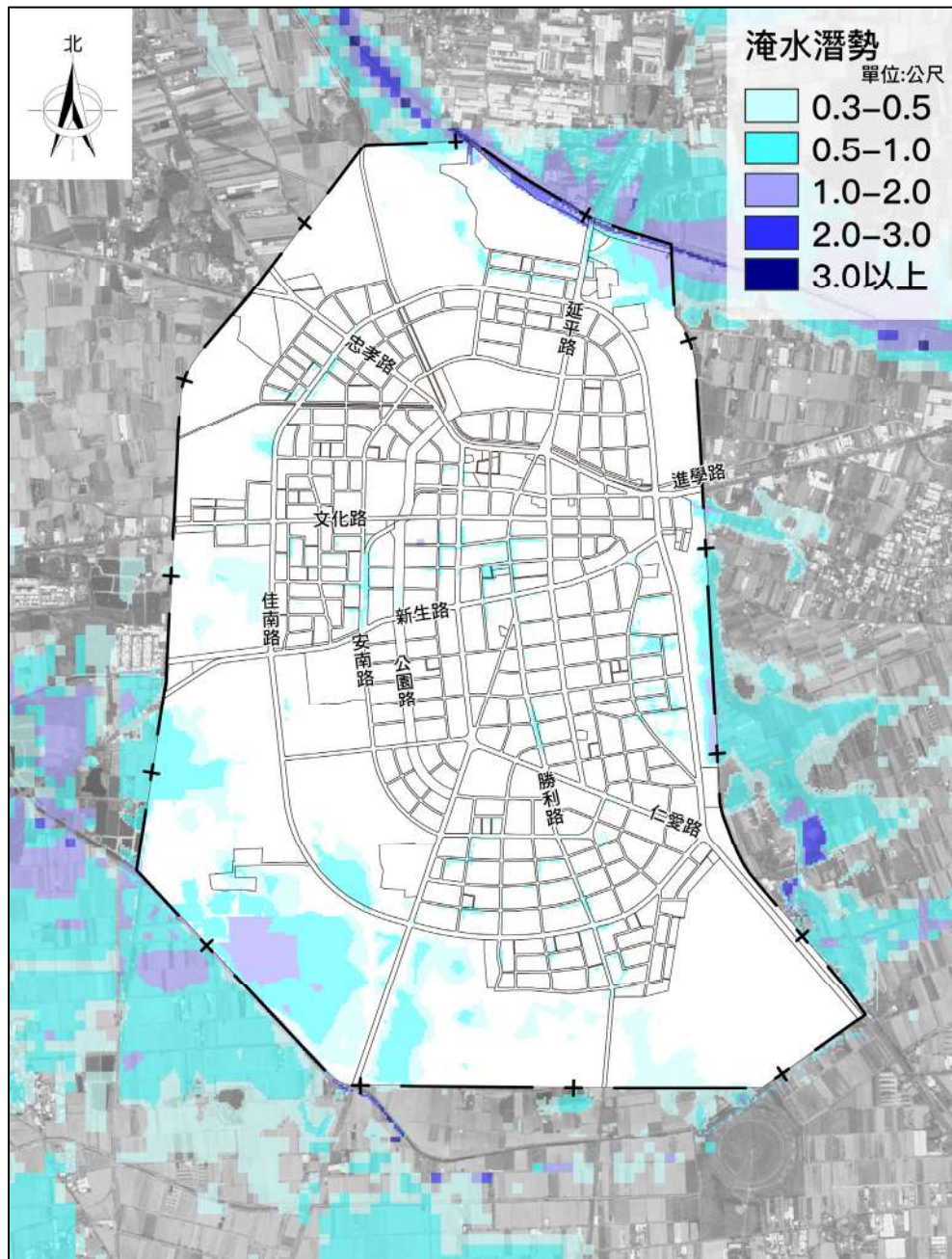


圖 3-5 淹水潛勢地區示意圖

資料來源：國家災害防救科技中心 3D 災害潛勢地圖；本計畫繪製。

## (二) 環境敏感地

套疊環境敏感地圖資，計畫區以文化景觀敏感為主，包含一級環境敏感地之遺址、古蹟保存區，以及二級環境敏感地之歷史建築。

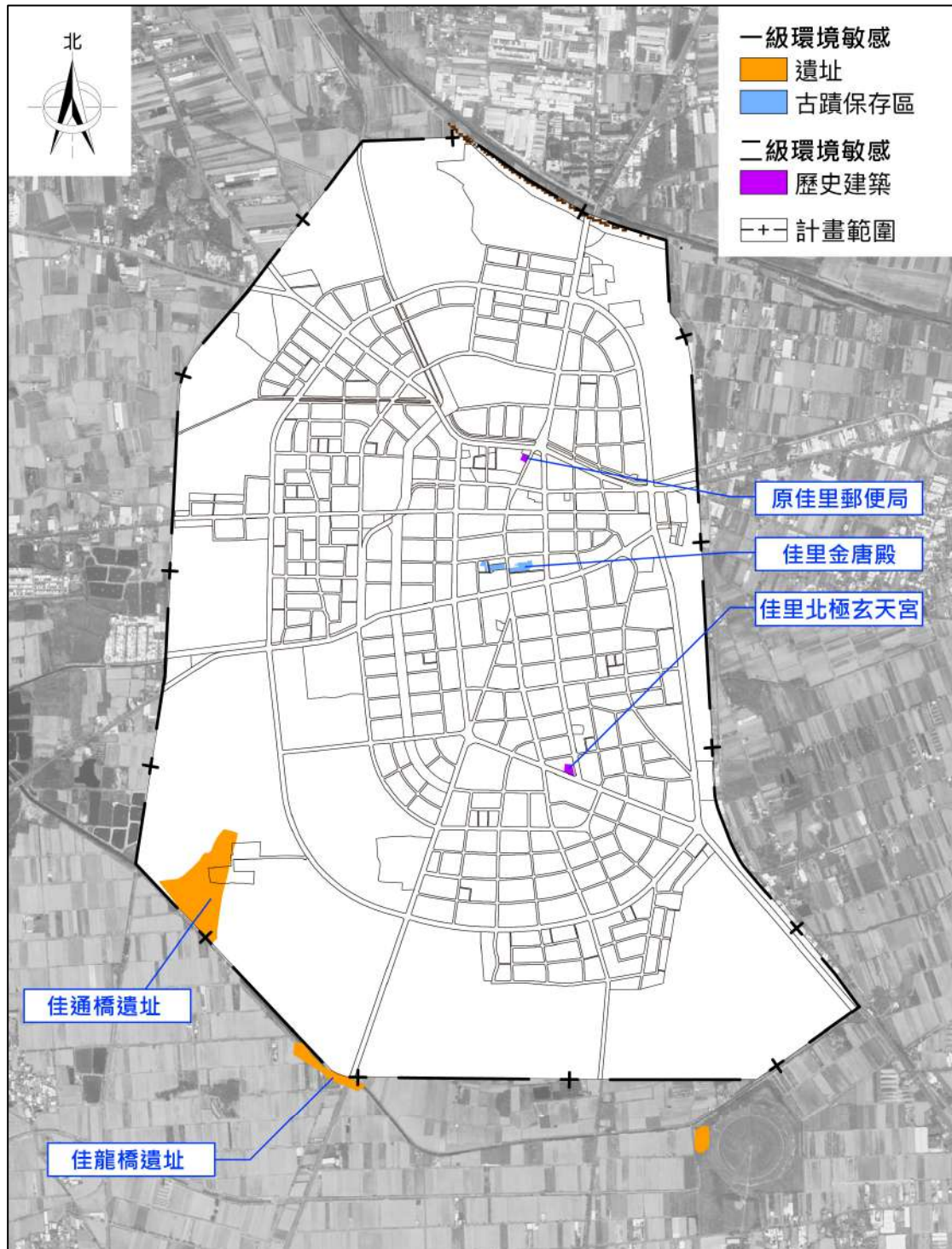


圖 3-6 環境敏感地分布圖

資料來源：內政部營建署環境敏感地資料庫系統，本計畫繪製。

#### 四、人文環境

佳里區為西拉雅文化主要發源地之一，至今區內仍留有相關之歷史文化，其後於明鄭時期之漢人移民開墾，早年移民多來自漳州、泉州，以農業與經商為主，定居於今金唐殿一帶（佳里鎮志，1998）。

依臺南市文化資產管理處統計資料，佳里區共有 14 處古蹟、歷史建築物、傳統表演藝術等文化資產，其中位於計畫區內有 10 處，詳表 3-1。另計畫區內目前於臺南市民政處登記在案之合法寺廟共計 32 處，其寺廟名稱、教別及主祀神明詳表 3-2。

表 3-1 計畫區內古蹟、歷史建築物及文化資產一覽表

編號	類別	名稱	等級	位置
1	古蹟	佳里金唐殿	市定	臺南市佳里區建南里中山路 289 號
2	歷史建築	原大日本武德會社宅	市定	臺南市佳里區進學路 193 號
3	歷史建築	佳里善行寺	市定	臺南市佳里區中和街 92 號
4	歷史建築	原佳里郵政局	市定	臺南市佳里區中山路 425 號
5	歷史建築	佳里北極玄天宮	市定	臺南市佳里區鎮山里仁愛路 300 號
6	傳統工藝	剪黏	市定	-
7	傳統表演藝術	宋江陣	市定	-
8	傳統表演藝術	八家將	市定	-
9	傳統表演藝術	天子門生陣	市定	-
10	民俗	佳里金唐殿蕭壠香	市定	-

資料來源：臺南市文化資產管理處。

表 3-2 計畫區內合法登記寺廟一覽表

編號	教別	寺廟名稱	地址	主祀神明
1	道	廣安宮	臺南市佳里區建南里新生路 441 巷 94 號	孔德尊王
2	道	中興宮	臺南市佳里區鎮山里中興街 360 號	中壇元帥
3	道	池王宮	臺南市佳里區鎮山里信義一街 166 巷 7 號	諸府千歲
4	道	金唐殿	臺南市佳里區建南里中山路 289 號	諸府千歲
5	道	幽冥殿	臺南市佳里區建南里仁愛路 436 號	地藏菩薩
6	佛	雲集寺	臺南市佳里區六安里六安街 218 號	釋迦牟尼佛
7	佛	琉璃寺	臺南市佳里區建南里光復路 137 號	釋迦牟尼佛
8	道	代天護國宮	臺南市佳里區安西里佳北路 480 號	觀音佛祖
9	佛	善行寺	臺南市佳里區建南里中和街 92 號	觀音佛祖
10	道	東勢角玉勅六安宮	臺南市佳里區六安里六安街 70	殷府三千歲
11	道	聖帝殿	臺南市佳里區忠仁里 112 號	南天聖帝
12	道	九龍殿	臺南市佳里區建南里南勢街 296 號	道府千歲

編號	教別	寺廟名稱	地址	主祀神明
13	道	雷明宮	臺南市佳里區忠仁里 13 鄰忠仁街 152 號	雷府千歲
14	道	北極玄天宮	臺南市佳里區鎮山里仁愛路 300 號	北極玄天上帝
15	佛	報恩禪寺	臺南市佳里區忠仁里佳東路 311 號	釋迦牟尼佛
16	道	玉勅慈聖宮	臺南市佳里區南勢里佳南路 366 號	天上聖母
17	道	佛天宮	臺南市佳里區安西里文化路 672 號	觀音佛祖
18	道	登天宮	臺南市佳里區鎮山里仁愛路 146 巷 12 號	天上聖母
19	道	六安堂	臺南市佳里區佳東路 581 號	開漳聖王
20	道	崇榮堂	臺南市佳里區安西里文化路 230 號	神農大帝
21	道	玉勅青龍宮	臺南市佳里區鎮山里延平路 42 號	保生大帝
22	道	玉勅池安宮	臺南市佳里區六安街 70 號	諸府千歲
23	道	保安宮	臺南市佳里區六安里佳東路 888-1 號	廣澤尊王
24	道	昭清宮	臺南市佳里區文新里安西 118-3 號	南天文衡聖帝
25	道	四安宮	臺南市佳里區鎮山里四安街 58 號	城隍神尊
26	道	南天宮	臺南市佳里區忠仁街 46 號	觀音佛祖
27	道	第十角雷安宮	臺南市佳里區安西里光華街 130 巷 32 號	雷府千歲
28	道	聖安宮	臺南市佳里區建南里公園路 75 巷 13 弄 25-1 號	陳府元帥
29	道	鎮山宮	臺南市佳里區鎮山里 94 號	諸府千歲
30	道	寧安宮	臺南市佳里區東寧里新生路 144 號	溫府千歲
31	道	十五角太子宮	臺南市佳里區光復路 127 巷 12-2 號	中壇元帥
32	道	佳池宮	臺南市佳里區忠仁里平等街 16 號之 9	諸府千歲
33	道	朱澤宮	臺南市佳里區安西里育善街 283 號	諸府千歲

資料來源：臺南市宗教管理系統。

為保存特色文化風貌、活化閒置舊有建物，目前多規劃文化園區，將生活與文化結合、觀光與保存並進，目前區內有 1 處文化園區為「蕭壠文化園區」，另於計畫區外西北側有 1 處「北頭洋飛番文化園區」。

表 3-3 計畫區內及周邊文化園區彙整表

名稱	概述
蕭壠文化園區	前身係臺南佳里糖廠倉庫群，共計 14 棟倉庫，統稱蕭壠十四倉，佔地約 13.8 公頃。糖鐵串連 14 棟倉庫，形成蕭壠深具特色的南、北兩條廊道。 於 2003 年開始整修，保留建築原有樣貌、植樹、綠美化自然環境，並進行各棟倉庫整修及空間改造工作，讓舊式倉庫展現不同的內部空間設計與應用，2005 年 1 月正式對外開園，讓糖廠以藝文基地的嶄新面貌重回人們的生活中。
北頭洋飛番文化園區 (計畫區外)	北頭洋聚落是西拉雅族四大社之蕭壠社發源地，藉由古蹟重建、重啟祭典、亦可循著景觀登山步道，抵達過去族人搭建的望高寮，文化園區係為保存聚落傳統文化、促進整體發展。

資料來源：本計畫彙整。



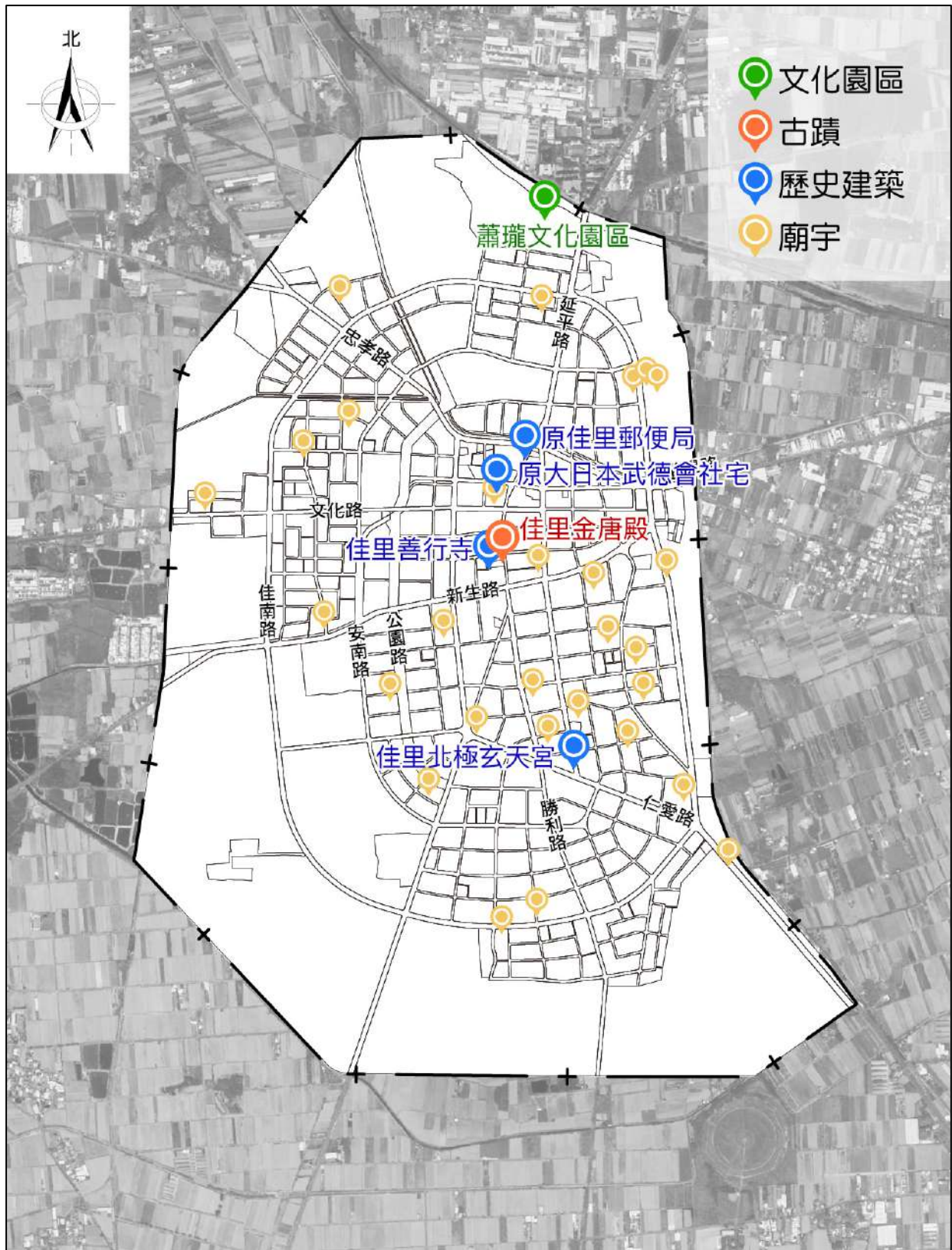


圖 3-7 人文環境資源分布位置示意圖

## 五、觀光遊憩資源

佳里區具有深厚與多元之文史底蘊，不僅為西拉雅文化主要發源地，也保留漢人開墾留下的信仰、文物與民俗活動，成為本計畫區重要之觀光遊憩特色，經盤點，計畫區內及鄰近地區之重要遊憩資源詳表 3-4 及圖 3-7 所示。

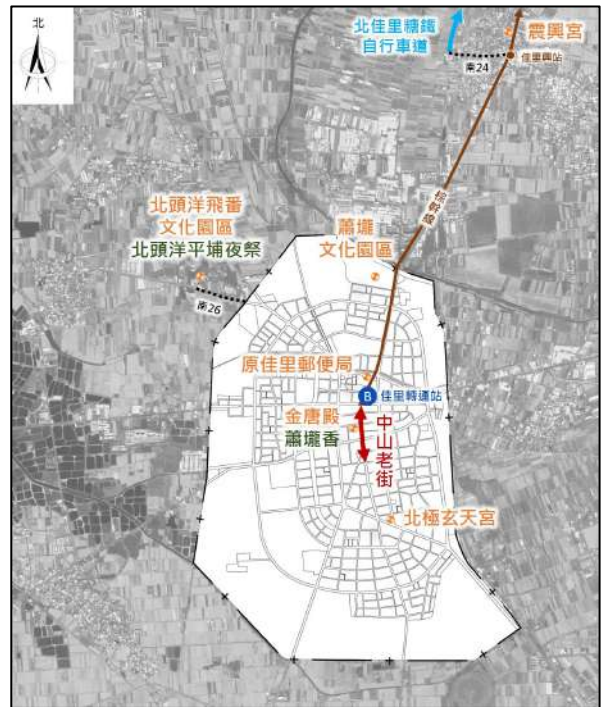



圖 3-8 觀光遊憩資源分布位置示意圖

表 3-4 計畫區周邊觀光遊憩資源一覽表

蕭壩文化園區（佳里糖廠）		佳里中山老街	
佳里金唐殿、蕭壩香（直轄市定古蹟）		原佳里郵政局（歷史建築）	
北極玄天宮（歷史建築）		北頭洋飛番文化園區（鄰近本計畫區）	
佳里震興宮（直轄市定古蹟）（鄰近本計畫區）		北佳里糖鐵自行車道（鄰近本計畫區）	

資料來源：文化部、中央研究院人社中心、臺南市政府；本計畫彙整。

## 六、區域性資源盤點

透過周邊區域性公共設施盤點結果，多數區域型公共設施集中設置於南臺南發展區，計畫區屬西臺南核心區，區內大型商業設施、文化展演、運動場所等空間較為不足，僅有1處大型醫療院所（佳里奇美醫院），且位於都市計畫區外。

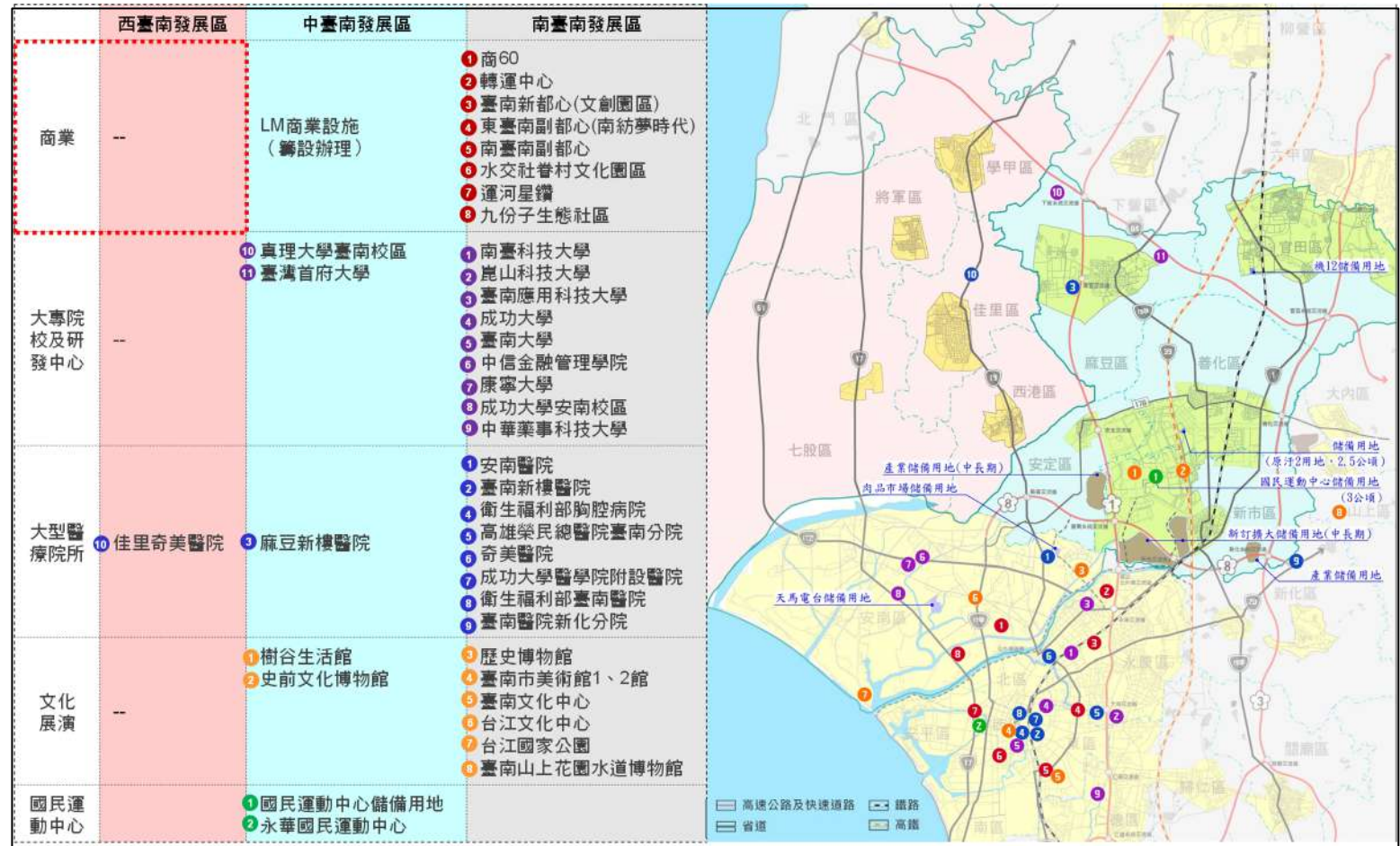


圖 3-9 周邊地區區域性公共設施分布位置示意圖

## 第二節 社會經濟環境

### 一、人口

#### (一) 人口數

計畫區現況人口為 40,492 人（111 年），近十年平均年成長率為 0.18%，人口數維持在 4 萬人左右，而佳里區人口多集中於都市計畫區，111 年都計區人口數約占佳里行政區人口數 69.74%。

另觀察佳里區自然及社會增加率平均皆為負成長，其中自然增加率低於社會增加率，顯示佳里區係受自然增加影響造成人口數減少，由都市計畫區人口占佳里區人口數之比例變化可知，社會增加人口多引入至都市計畫區。

表 3-5 民國 101-110 年人口數分析表

年度	人口數（人）		都計區人口占佳里區人口數百分比	成長率	
	都計區	佳里區		都計區	佳里區
102 年	40,452	59,372	68.13%	1.68%	0.14%
103 年	40,452	59,533	67.95%	0.00%	0.27%
104 年	40,967	59,555	68.79%	1.27%	0.04%
105 年	40,981	59,458	68.92%	0.03%	-0.16%
106 年	41,098	59,380	69.21%	0.29%	-0.13%
107 年	41,990	59,083	69.38%	-0.26%	-0.50%
108 年	41,136	59,089	69.62%	0.36%	0.01%
109 年	41,003	58,785	69.75%	-0.32%	-0.51%
110 年	40,831	58,482	69.82%	-0.42%	-0.52%
111 年	40,492	58,063	69.74%	-0.83%	-0.72%
平均	40,744	59,080	69.13%	0.18%	-0.21%

註：本計畫區人口數係依東寧、忠仁、鎮山、建南、安西、六安、文新及南勢 8 里人口統計資料加總，因海澄里及塹內里位於計畫範圍內之土地使用分區為農業區，故不納入人口數計算。

資料來源：臺南市佳里區人口統計資料，臺南市佳里區戶政事務所，102-111 年。

表 3-6 民國 101-110 年人口成長分析表

單位：千分比 (‰)

年度	佳里區		
	自然增加	社會增加	總增加
102 年	-0.40	1.80	1.40
103 年	0.74	1.97	2.71
104 年	-0.35	0.72	0.37
105 年	-0.66	-0.97	-1.63
106 年	-0.42	-0.89	-1.31
107 年	-2.62	-2.40	-5.01
108 年	-2.37	-2.27	0.10
109 年	-2.58	-2.58	-5.16
110 年	-3.36	-1.81	-5.17
111 年	-4.43	-2.79	-7.22
平均	-1.17	-0.92	-2.09

資料來源：臺南市統計年報，臺南市政府，102-111 年。

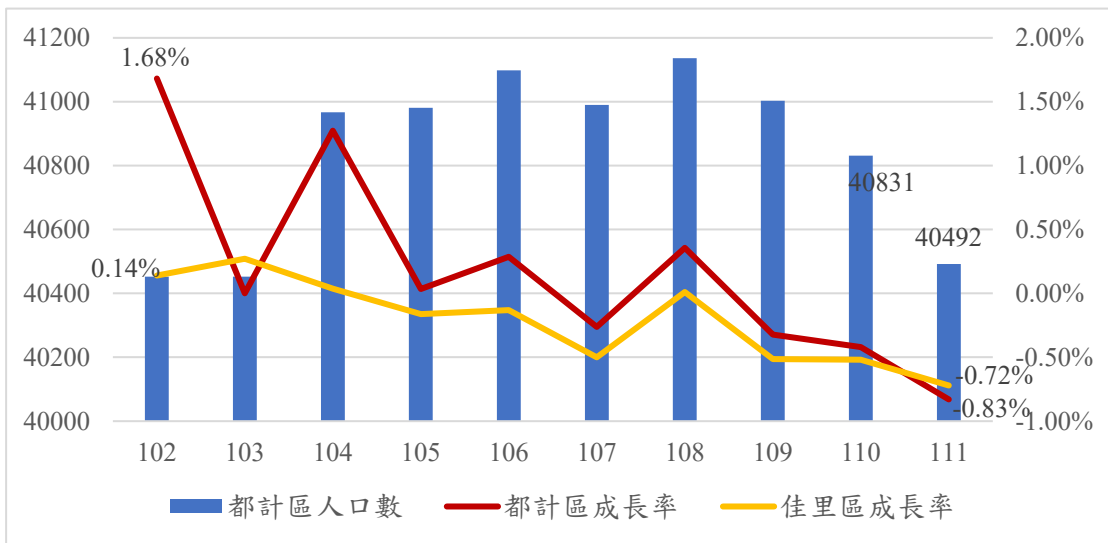


圖 3-10 都計區及佳里區人口成長比較圖

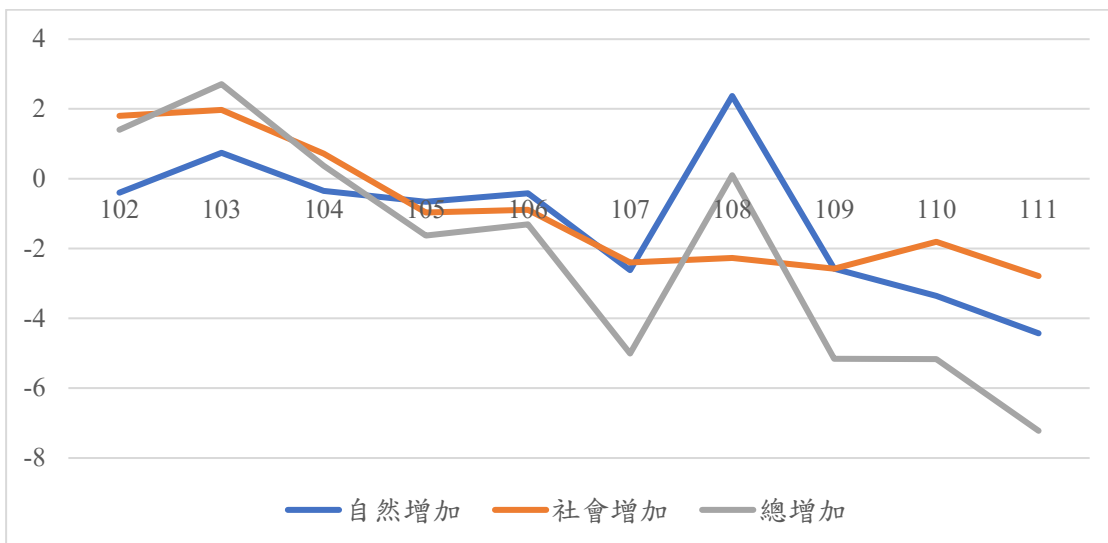


圖 3-11 佳里區自然增加率及社會增加率折線圖

## (二) 人口分布

佳里區共有 16 里，都市計畫區範圍涵蓋 10 個里，觀察里人口密度分布，排名前三高者為建南里、東寧里及文新里，均為全部或部分位於都市計畫區內，每平方公里人口數超過 5,000 人，顯示佳里區人口較多集中於都市計畫區內，其餘里別多數面積做為農業使用，可居住範圍較小，故現況人口密度偏低。

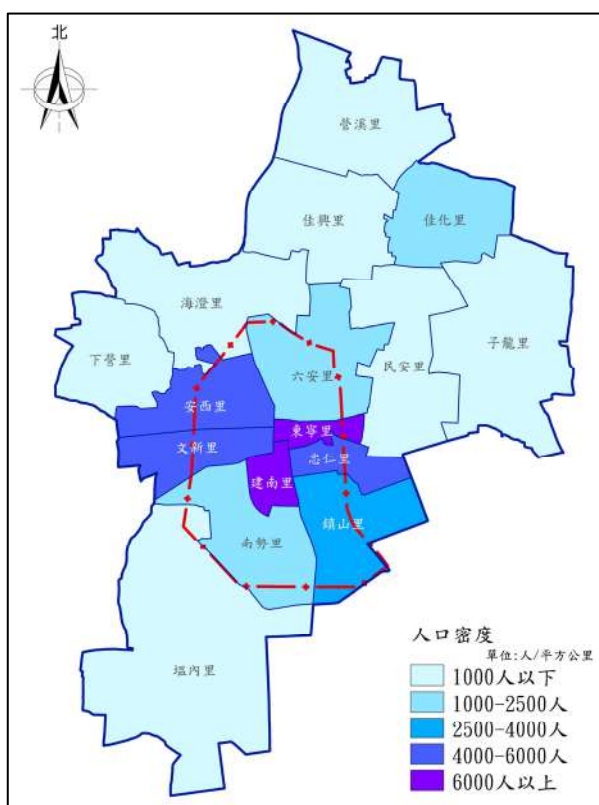


圖 3-12 各里人口密度分布圖

表 3-7 佳里區各里人口密度一覽表

里名	110 年底人口數 (人)	人口密度 (人/km <sup>2</sup> )
建南里	4,954	9,554
東寧里	2,473	6,278
文新里	6,263	5,123
忠仁里	3,284	4,285
安西里	6,956	4,250
鎮山里	6,517	3,252
南勢里	5,583	2,441
六安里	4,801	1,939
佳化里	2,380	1,154
下營里	1,951	933
佳興里	2,291	832
海澄里	2,436	755
民安里	1,939	652
子龍里	2,549	576
塭內里	3,002	422
營溪里	1,103	349

資料來源：社會經濟統計地理資訊網，內政部統計處，110 年。

### (三) 人口組成

佳里區人口組成，幼年人口(0-14歲)共6,536人，占佳里區11.26%，扶幼比16.13%；壯年人口(15-64歲)共40,510人，占佳里區69.77%，扶養比43.33%；老年人口(65歲以上)共11,017人，占佳里區18.97%，扶老比27.20%，地區人口結構屬高齡社會。觀察人口金字塔，目前仍屬於穩定型人口，惟未來預期出生率及死亡率較低情況下，人口組成將逐漸趨向老化。

表 3-8 111 年人口年齡結構表

年齡	男	女	合計	占佳里區人口比例	扶幼比	扶老比	扶養比
幼年人口 (0-14歲)	3,371	3,165	6,536	11.26%	16.13%	27.20%	43.33%
壯年人口 (15-64歲)	20,222	20,288	40,510	69.77%			
老年人口 (65歲以上)	5,063	5,954	11,017	18.97%			
總計	28,656	29,407	58,063	100.00%			

資料來源：臺南市民政統計年報，臺南市政府，111年。

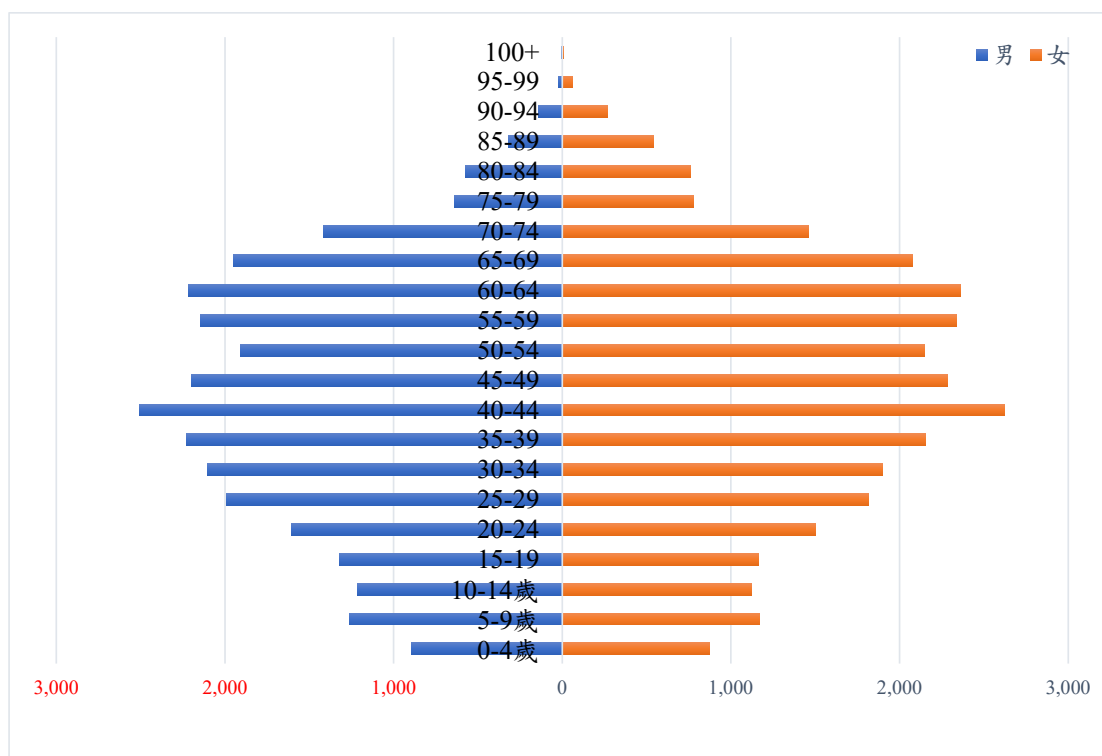


圖 3-13 佳里區人口金字塔圖

資料來源：臺南市民政統計年報，臺南市政府，111年。

## 二、產業經濟結構

### (一) 產業結構

#### 1. 一級產業

佳里區耕地面積 2,268.11 公頃，依 104 年農林漁牧業普查結果資料，農業人口為 13,594 人，漁業人口僅 1,155 人，顯示佳里區一級產業以農業為主，惟民國 99~104 年間農業人口及耕地面積逐年減少。

#### 2. 二級產業

依據民國 100、105 年工商及服務業普查資料，因佳里區北側有一處萊苳寮工業區，故二級產業以製造業為主，成長較為顯著之產業為用水供應及污染整治業，場所家數成長 20.00%、員工人數成長 18.75%，生產總額成長亦達 60.67%，推測應為工廠生產製程所衍生之廢棄物處理需求。

表 3-9 佳里區二級產業概況表

行業類別	家數(家)			員工數(人)			生產總額(億元)		
	100年	105年	成長率(%)	100年	105年	成長率(%)	100年	105年	成長率(%)
礦業及土石採取業	-	-	-	-	-	-	-	-	-
製造業	321	331	3.12	4,420	4,480	1.36	179.11	166.37	-7.11
電力及燃氣供應業	-	4	-	-	-	-	-	-	-
用水供應及污染整治業	10	12	20.00	64	76	18.75	1.78	2.86	60.67
營造業	163	187	14.72	1,070	762	-28.79	21.47	19.44	-9.46

註：工業及服務業普查為 5 年一次，110 年資料尚未公布。

資料來源：民國 100、105 年工業及服務業普查，行政院主計總處；本計畫彙整。

#### 3. 三級產業

依據民國 100、105 年工商及服務業普查資料，由場所家數、從業員工數及生產總額統計結果分析，佳里區三級產業以「批發及零售業」、「住宿及餐飲業」、「金融及保險業、強制性社會安全」為主，其中以「專業、科學及技術服務業」、「醫療保健及社會工作服務業」、「運輸及倉儲業」之成長較為顯著，佳里區整體三級產業呈現成長趨勢。



表 3-10 佳里區三級產業概況表

行業類別	家數(家)			員工數(人)			生產總額(億元)		
	100年	105年	成長率(%)	100年	105年	成長率(%)	100年	105年	成長率(%)
批發及零售業	1,441	1,466	1.73	3,416	3,541	3.66	37.06	34.54	-6.80
運輸及倉儲業	48	45	-6.25	301	249	-17.28	5.95	8.74	46.89
住宿及餐飲業	340	460	35.29	695	1,011	45.47	7.31	10.03	37.21
資訊及通訊傳播業	5	10	100.00	-	23	-	-	1.37	-
金融及保險業、強制性社會安全	48	55	14.58	635	716	12.76	24.55	30.09	22.57
不動產業	37	35	-5.41	77	66	-14.29	1.75	1.07	-38.86
專業、科學及技術服務業	73	74	1.37	150	892	494.67	1.89	15.79	735.45
支援服務業	51	50	-1.96	355	119	-66.48	3.68	2.25	-38.86
教育服務業	54	67	24.07	206	337	63.59	1.49	2.07	38.93
醫療保健及社會工作服務業	91	80	-12.09	952	1,164	22.27	9.32	20.54	120.39
藝術、娛樂及休閒服務業	51	50	-1.96	92	97	5.43	1.12	0.85	-24.11
其他服務業	341	400	17.30	423	530	25.30	4.40	4.49	2.05

註：工業及服務業普查為5年一次，110年資料尚未公布。

資料來源：民國100、105年工業及服務業普查，行政院主計總處；本計畫彙整。

#### 4. 小結

從就業人口觀察佳里區產業結構，一級產業所占從業人口比例最高，以農業為主，惟近5年呈現負成長；其次為三級產業，且近年就業人口為正成長，顯示產業結構逐漸往三級產業發展，而二級產業非佳里區主要產業型態，近年亦呈現下降趨勢。

表 3-11 佳里區各級產業就業人口比例表

年度	業別	一級產業	二級產業	三級產業	合計
		100 (一級產業99年)	就業人口(人) 16,136	5,554	7,302
	比例(%)	55.65%	19.16	25.19	100.00%
105 (一級產業104年)	就業人口(人)	14,749	5,318	8,745	28,812
	比例(%)	51.19%	18.46	30.35	100.00%

註：工業及服務業及農林漁牧業普查為5年一次，109、110年資料尚未公布。

資料來源：民國100、105年工業及服務業普查、民國99、104年農林漁牧業普查，行政院主計總處；本計畫彙整。

## 第三節 實質環境

### 一、土地使用現況

#### (一) 土地利用現況

##### 1. 住宅區

住宅區面積 204.8847 公頃，其中已發展使用之面積 179.6680 公頃，使用率約 87.69%。主要分布於外環道系統內，整體而言，市中心區域多屬早期發展區域，住商混合使用情形偏高，外圍未開闢地區仍有部分作為農業使用。

##### 2. 商業區

商業區面積 22.3000 公頃，主要分布於中山路及佳東路兩側附近，已發展使用面積 21.2792 公頃，使用率約 95.42%。經營項目以雜貨零售、小吃及一般服務性商業等為主，各單元規模小，且部份為住商混合使用之型態。

##### 3. 乙種工業區

乙種工業區面積 23.3136 公頃，現況多作為農業、住宅、商業文化設施使用或閒置地，實際設廠規模屬中小型企業，整體而言，雖然乙種工業區之使用率達 93.76%，實際為產業使用之面積較少。

##### 4. 第一種電信專用區

第一種電信專用區劃設 1 處，面積為 0.2600 公頃，現已開闢供中華電信公司佳里服務中心使用。

##### 5. 第二種電信專用區

第一種電信專用區劃設 1 處，面積為 0.2200 公頃，原供中華電信公司延平機房及公話中心倉庫，現況作為停車場使用。

##### 6. 倉儲區

倉儲區劃設 1 處，面積為 0.5000 公頃，現為佳里農會糧食倉庫使用。

## 7. 宗教專用區

宗教專用區劃設 1 處，面積 0.1600 公頃，現為金唐殿使用。

## 8. 加油站專用區

加油站專用區劃設 2 處，面積 0.1800 公頃，現開闢為台灣中油佳里站及台灣中油佳里忠孝東路站。

## 9. 農會專用區

農會專用區劃設 1 處，面積 0.2900 公頃，以倉儲、供銷部使用為主。

## 10. 農業區

農業區面積 343.9354 公頃，以農業及以農業及其附屬設施使用為主，但其間夾雜部分住宅、商業及工業使用。

## 11. 農田水利設施專用區

農田水利設施專用區劃設 1 處，面積為 0.1000 公頃，原為水利工作站使用，現況為閒置土地。

表 3-12 計畫區土地利用現況面積統計表

使用類別		現行計畫面積 (公頃)	使用/開闢面積 (公頃)	使用/開闢率 (%)
土地 使用 分區	住宅區	204.8847	179.6680	87.69
	商業區	22.3000	21.2792	95.42
	乙種工業區	23.3136	21.8598	93.76
	第一種電信專用區	0.2600	0.2600	100.00
	第二種電信專用區	0.2200	0.0000	0.00
	倉儲區	0.5000	0.4708	94.16
	宗教專用區	0.1600	0.1600	100.00
	加油站專用區	0.1800	0.1762	97.89
	農會專用區	0.2900	0.2317	79.90
	農業區	343.9354	--	--
	農田水利設施專用區	0.1000	0.0000	0.00

註：1.使用面積不含非都市發展用地（農業區）。

2.住宅區、商業區、乙種工業區等之使用面積含不符合分區使用者。

資料來源：105 年國土利用調查、本計畫調查；本計畫彙整。

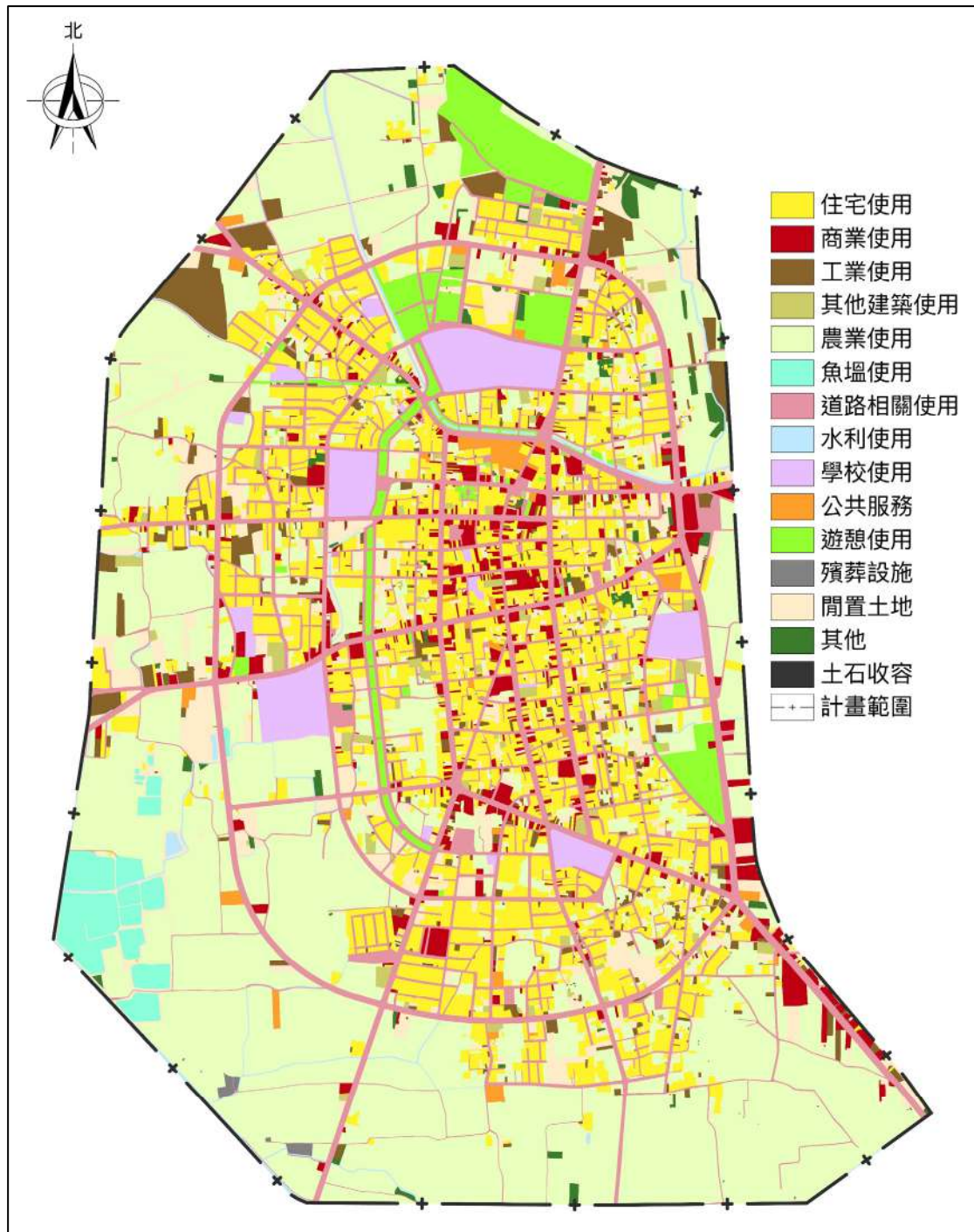


圖 3-14 土地使用現況示意圖

資料來源：105 年國土利用調查、本計畫調查；本計畫彙整。

## (二) 可建築用地開闢情形

另在住宅區、商業區及工業區等可建築用地之開闢率，依據國土利用調查結果輔以現況調查，以各街廓開闢情形檢視，環內各住宅及商業區多已開闢達8成以上，且主要集中於市中心區域，環外亦已接近7成，顯示整體都市發展用地已達飽和狀態。

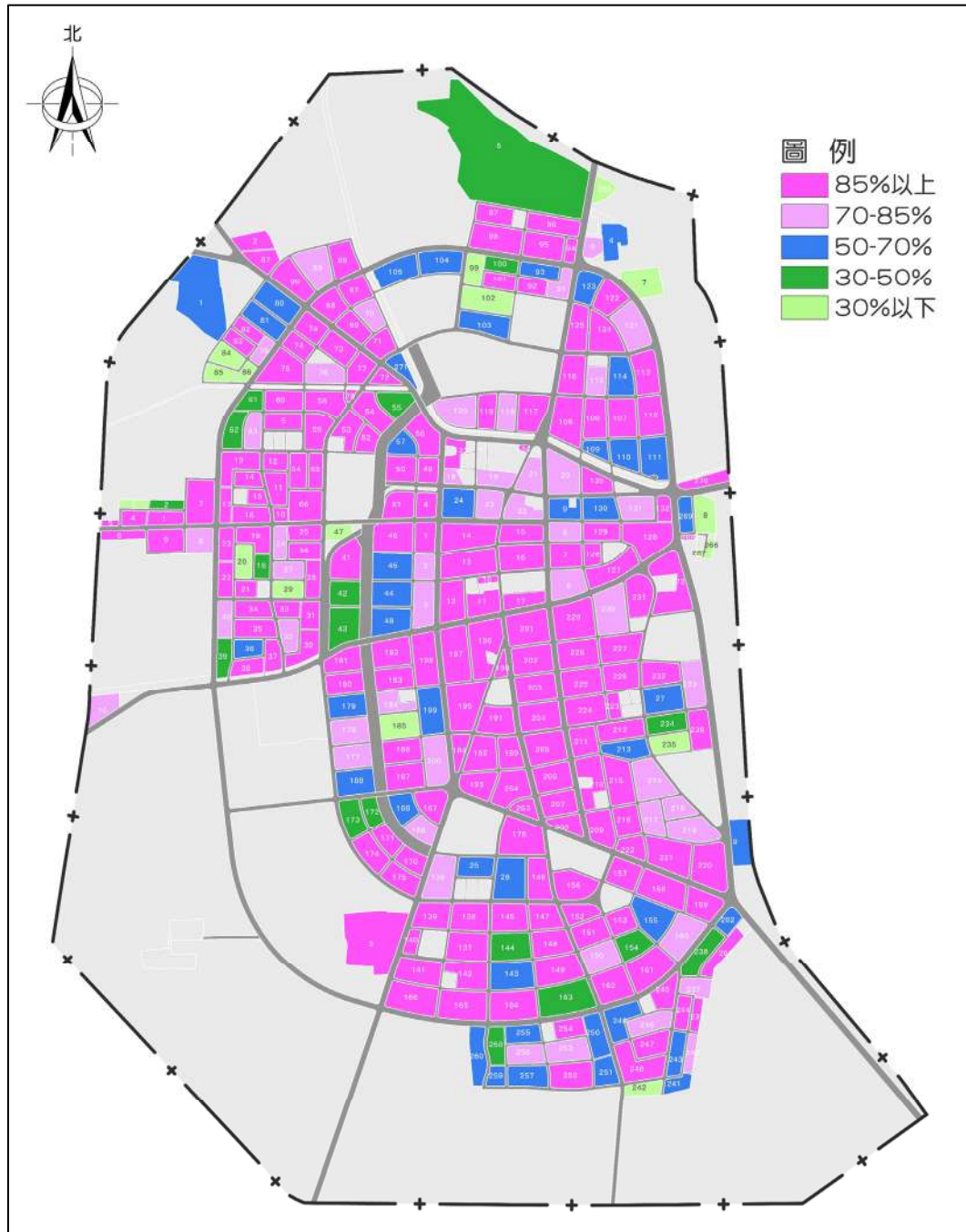


圖 3-15 可建築用地開闢率示意圖

### (三) 建築密度

計畫區內建物投影面積為 181.30 公頃，占計畫區面積 24.59%，其中住宅區建物投影面積為最，占總建物投影面積 69.86%，從建物密度檢視，計畫區內建物主要集中於中心區，並逐漸往兩側農業區拓展。

表 3-13 建物投影面積彙整表

分區別	面積 (公頃)	占總建物投影面積比例 (%)
住宅區	125.96	69.86
商業區	15.45	8.57
工業區	8.56	4.75
其他	30.33	16.82
總計	180.30	100.00

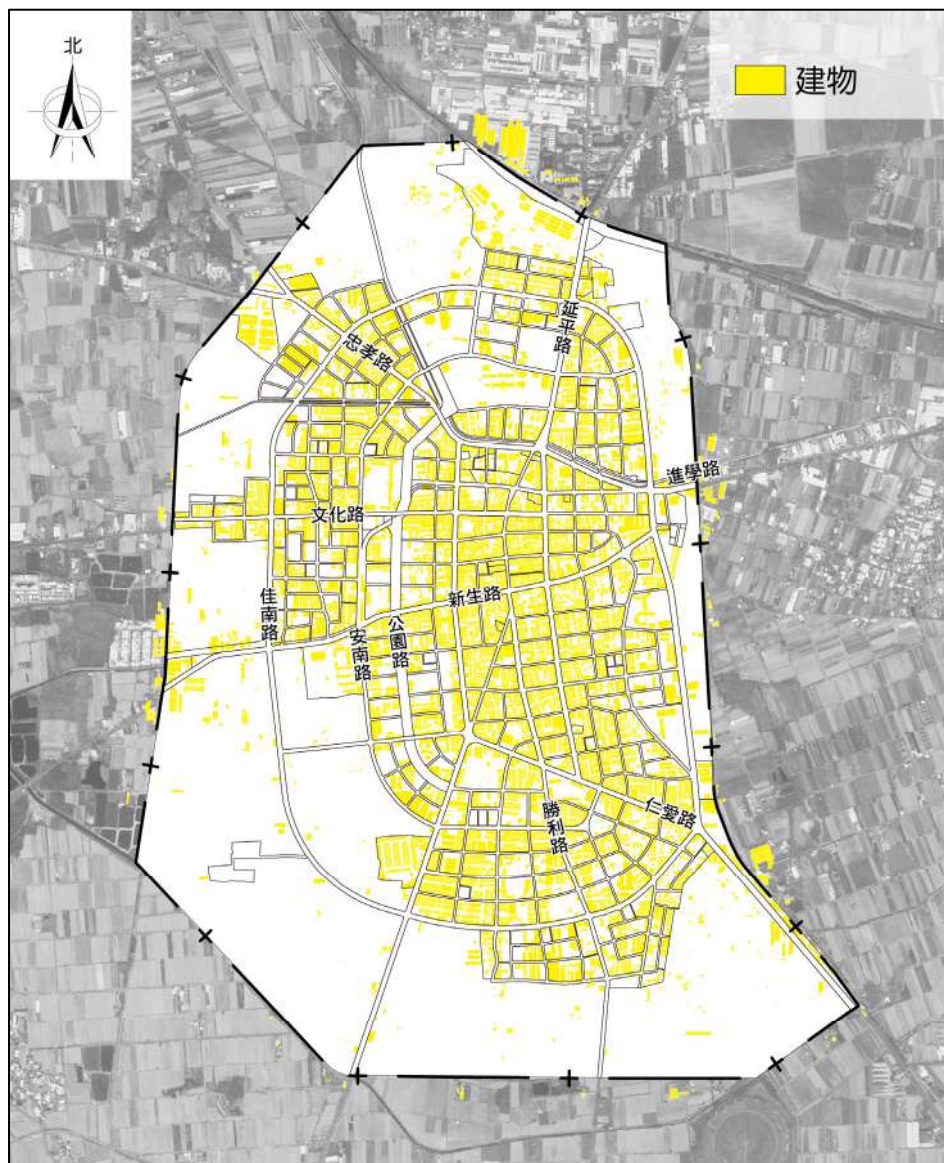


圖 3-16 建物分布示意圖

## 二、土地權屬

計畫區內以私有土地為主，占計畫總面積 82.18%，公有土地主要分布於學校、公園、道路等公共設施用地，土地權屬面積詳表 3-13、分布情形詳圖 3-14。

表 3-14 土地權屬彙整表

所有權人/管理單位		面積 (公頃)	比例 (%)	
公有	國有	交通部公路總局	2.84	0.39
		財政部國有財產署	14.02	1.90
		農業部農田水利署	7.61	1.03
		國立北門高級中學	7.12	0.97
		小計	31.59	4.28
	市有	佳里國民中學	5.73	0.78
		佳里戶政事務所	0.07	0.01
		佳里地政事務所	0.18	0.02
		仁愛國民小學	1.81	0.25
		佳里區公所	62.24	8.44
		佳里國民小學	3.26	0.44
		信義國民小學	5.16	0.70
		市場處	0.70	0.09
		工務局	10.49	1.42
		水利局	0.03	0.00
		民政局	1.38	0.19
		交通局	0.17	0.02
		地政局	0.35	0.05
		社會局	0.06	0.01
		消防局	0.34	0.05
		財政稅務局	0.40	0.05
		教育局	0.09	0.01
		農業局	0.77	0.10
		衛生局	0.07	0.01
		警察局	1.47	0.20
	小計	95.01	12.89	
	其他公有	高雄市政府財政局	0.60	0.08
		新北市政府財政局	0.01	0.00
		新竹市政府	0.17	0.02
彰化縣員林市公所		0.93	0.13	
臺中市政府建設局		0.02	0.00	
臺北市政府財政局		0.31	0.04	
臺東縣延平鄉公所		0.03	0.00	
澎湖縣望安鄉公所		2.73	0.37	
小計	4.80	0.65		
合計		131.40	17.82	
私有	中華郵政股份有限公司	0.15	0.02	
	中華電信股份有限公司	0.33	0.04	
	台灣中油股份有限公司	0.08	0.01	
	台灣自來水股份有限公司	0.06	0.01	
	台灣電力股份有限公司	0.05	0.01	
	台灣糖業股份有限公司	1.24	0.17	
	臺南市七股區農會	0.01	0.00	
	台南市佳里區農會	0.10	0.01	

所有權人/管理單位	面積 (公頃)	比例 (%)
一般私人	603.90	81.90
小計	605.92	82.18
總計	737.3200	100.00

資料來源：臺南市政府地政局，110 年 11 月；本計畫彙整。

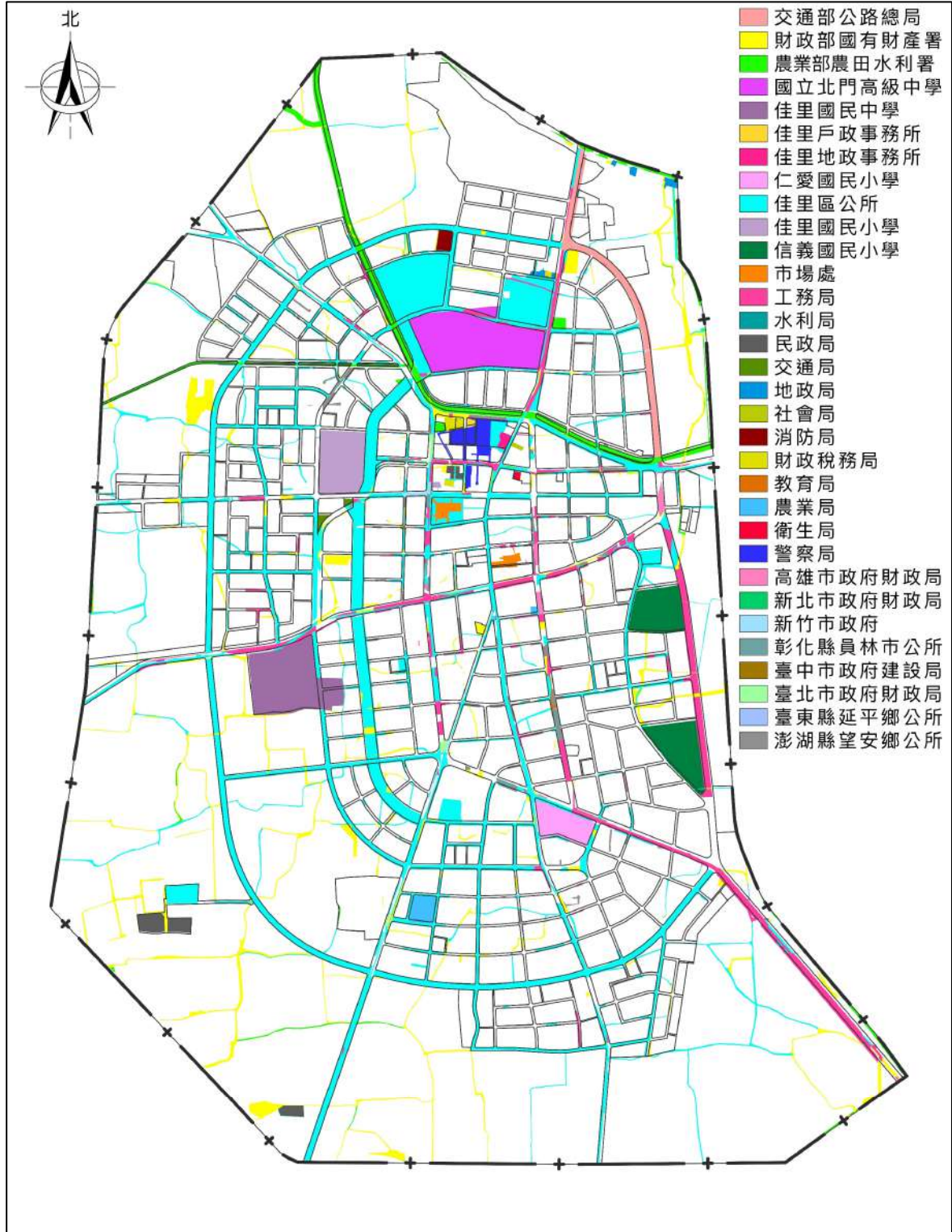


圖 3-17 土地權屬分布示意圖



### 三、土地公告現值

本計畫區內以中心商業區之土地公告現值最高，每平方公尺達 8 萬元以上，其次為主要道路及兩側地區，其餘地區價格差異不大，均為每平方公尺 2 萬元以下。

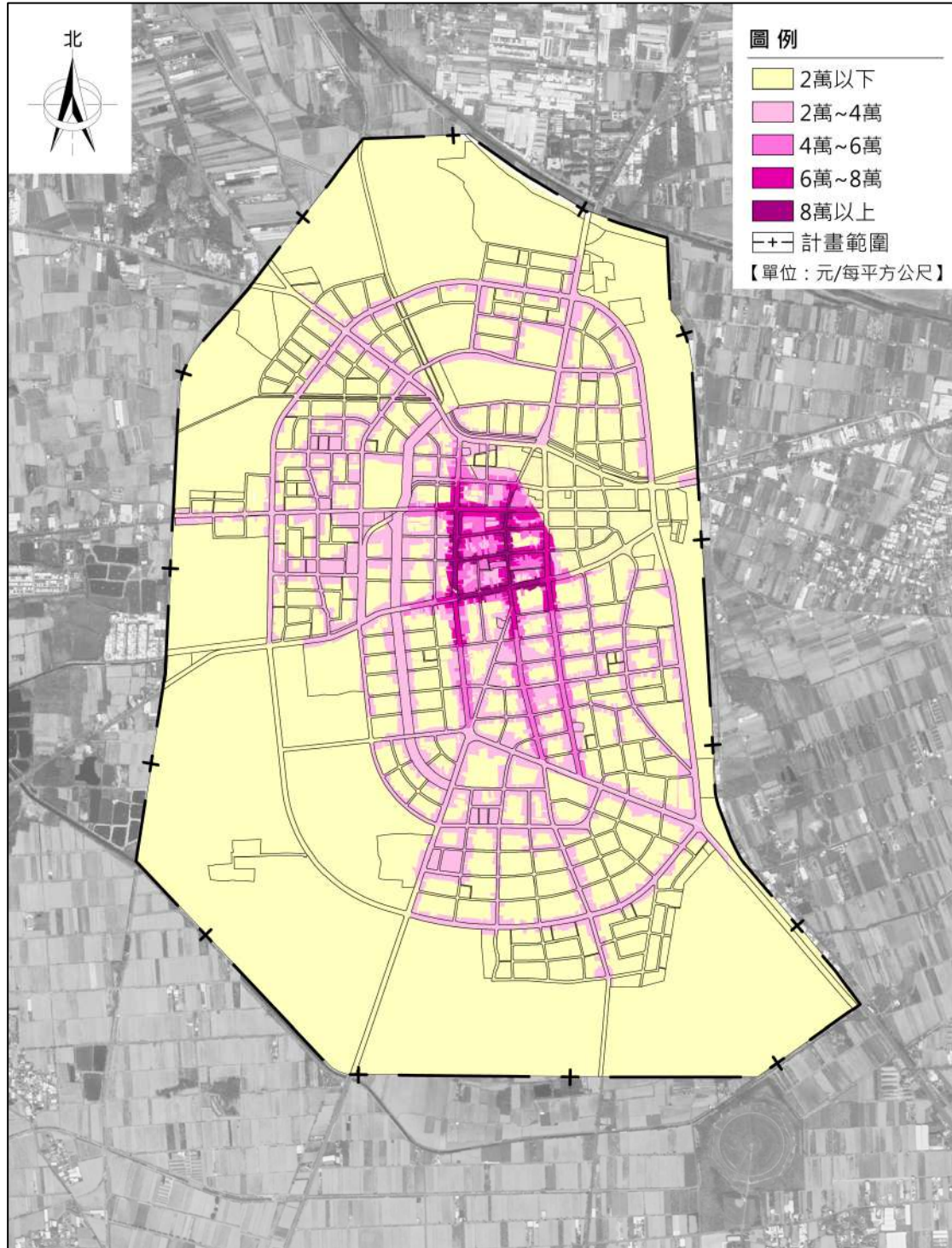


圖 3-18 土地公告現值分布示意圖

#### 四、閒置公有土地清查

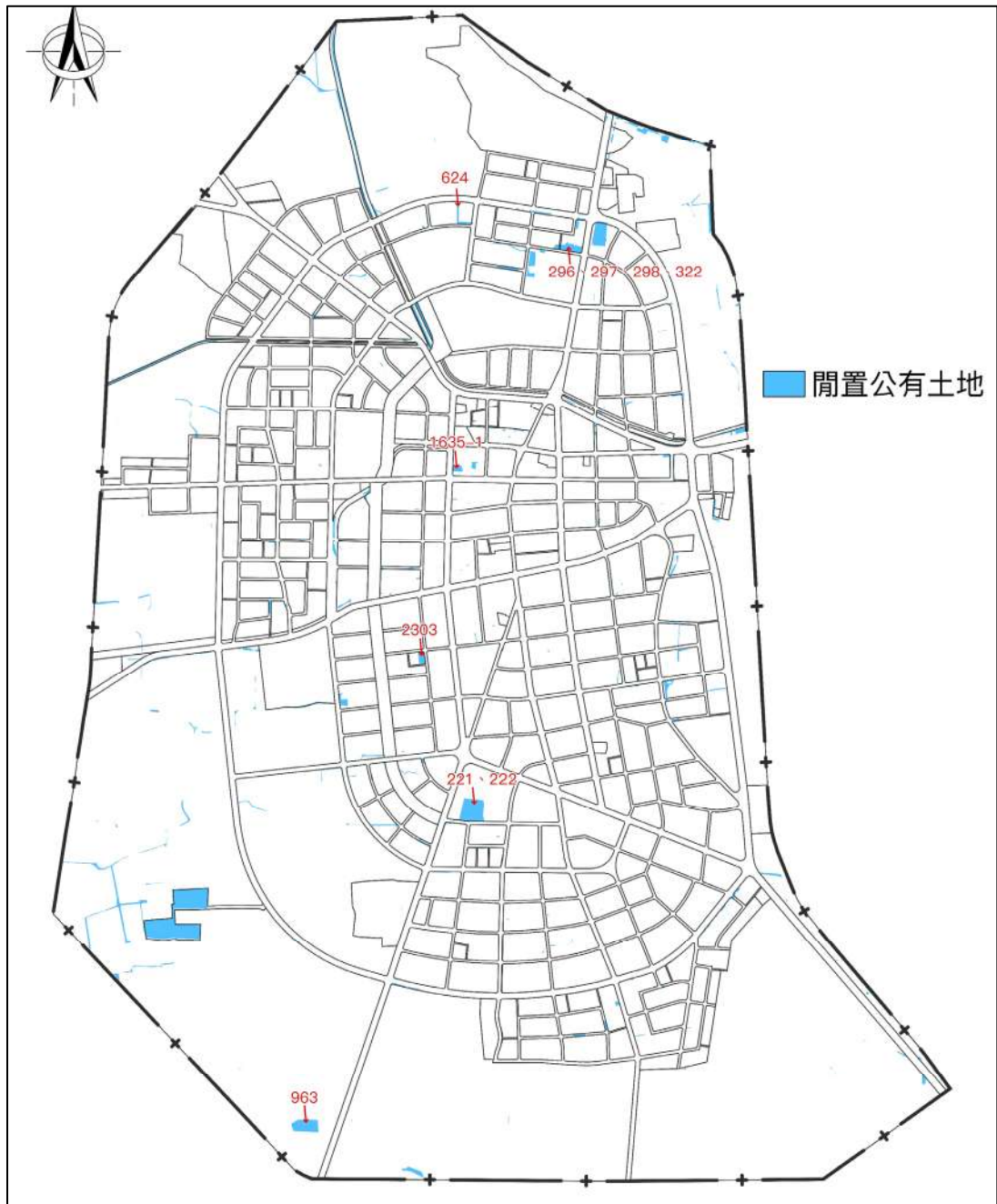
計畫區內公有土地主要分布於農田水利設施專用區、學校用地、體育場用地、道路廣場用地、機關用地、批發市場用地，以及公一、公十二、停四、農業區灌、排水設施等，公共設施用地多已開闢使用。

現況公有閒置及非公用之公有土地規模面積較小，位於住宅區及商業區土地多為空地，其中3筆土地已納入公共設施專案通盤檢討案，檢討變更為其他分區。

表 3-15 計畫區內公有閒置及非公用之公有土地一覽表

地段	地號	謄本面積 (公頃)	土地使用 分區	管理單位	現況使用	備註
六安	1	0.1291	農業區	臺南市政府	農業使用	
	260	0.0071				
	261	0.0563				
	289	0.0227				
	290	0.0072				
	815	0.3035	住宅區	國有財產署	空地	
北文	296	0.0301	住宅區	臺南市政府	空地	
	297	0.0427				
	298	0.0741				
	322	0.0260				
	435	0.1424	公園用地	國有財產署、 佳里區公所	空地	公有土地占 41.67%
潭墘	624	0.0201	住宅區	臺南市政府	空地	
佛天	25	0.9479	農業區	國有財產署	農業使用	
佳里	1610-7	0.0144	商業區	佳里區公所	車庫	
	1610-41	0.0075		臺南市政府	空地	
	1610-42	0.0087			鐵皮建物	
	1610-49	0.0087			住宅	
	1630-22	0.0343			住宅	
	1630-23	0.0272			佳里區公所	空地
	1635-1	0.0548				
	2303	0.0907		公園用地	國有財產署	空地
廣安	136	0.2338	住宅區	佳里國中	幼兒園	
	588	0.6630	機關用地	佳里區公所	空地	第二聯合活動中 心預定地
	658	0.5367	公墓用地	臺南市政府	空地	第一公墓
	660	0.0807		國有財產署		
	666	0.3865		臺南市政府		

地段	地號	謄本面積 (公頃)	土地使用 分區	管理單位	現況使用	備註
	963	0.2801	農業區			第六公墓
建南	221	0.3294	公園用地	國有財產署、 佳里區公所	空地	公有土地占 23.85% (已納入 公設專通檢討)
	222	0.2057				公有土地占 50% (已納入公設專 通檢討)



註：閒置土地為國土利用調查屬閒置地或草生地，並輔以現況調查結果。

圖 3-19 閒置公有土地分布示意圖

資料來源：105 年國土利用調查、本計畫調查；本計畫彙整。

## 五、公共設施

### (一) 一般公共設施

公共設施用地計畫面積為 141.1763 公頃，整體開闢率為 67.88%，其中學校用地、體育場用地、批發市場用地皆已取得且開闢完成，其餘公共設施用地之土地權屬多為部分取得，亦存在已開闢但未取得土地所有權之情形，各項公共設施用地開闢取得情形詳表 3-17。

表 3-16 公共設施取得及開闢情形綜整表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	取得情形	開闢情形	開闢率
機關用地	機一	0.9900	部分未取得	已開闢	100.00%
	機三	0.2200	部分未取得	已開闢	100.00%
	機五	0.1000	部分未取得	已開闢	100.00%
	機六	0.0600	未取得	已開闢	100.00%
	機七	0.3600	已取得	已開闢	100.00%
	機八	0.1000	已取得	已開闢	100.00%
	機十	0.1600	未取得	未開闢	0.00%
	機十一	0.1200	未取得	未開闢	0.00%
	機十二	0.2000	部分未取得	未開闢	0.00%
	機十三	0.0649	已取得	已開闢	100.00%
	機十四	0.7199	部分未取得	未開闢	0.00%
	合計	3.0948	-	-	79.75%
學校用地	文(小)一	3.1500	已取得	已開闢	100.00%
	文(小)二	2.4300	已取得	已開闢	100.00%
	文(小)三	1.8000	已取得	已開闢	100.00%
	文(中)一	4.9000	部分未取得	已開闢	100.00%
	文(中)二	2.7200	已取得	已開闢	100.00%
	文(高)	6.8000	已取得	已開闢	100.00%
	合計	21.8000	-	-	100.00%
公園用地	公一	2.5000	部分未取得	已開闢	100.00%
	公三	0.3300	未取得	未開闢	0.00%
	公四	0.5700	未取得	未開闢	0.00%
	公五	2.9700	部分未取得	未開闢	0.00%
	公六	0.6300	未取得	未開闢	0.00%
	公八	0.2000	未取得	未開闢	0.00%
	公九	0.2000	未取得	未開闢	0.00%
	公十	0.2000	未取得	未開闢	0.00%

項目	編號	計畫面積 (公頃)	取得情形	開闢情形	開闢率
	公十一	0.2000	未取得	未開闢	0.00%
	公十二	0.2000	已取得	未開闢	0.00%
	公十三	0.2000	未取得	未開闢	0.00%
	公十四	0.2000	未取得	未開闢	0.00%
	公十五	0.2000	部分未取得	已開闢	100.00%
	公十六	0.2000	未取得	未開闢	0.00%
	公十七	0.2000	未取得	未開闢	0.00%
	公十八	0.2000	未取得	未開闢	0.00%
	公十九	0.2000	未取得	未開闢	0.00%
	公二十	0.2000	部分未取得	未開闢	0.00%
	合計	9.6000	-	-	28.13%
綠(帶)地	綠	0.9850	部分未取得	未開闢	0.00%
體育場用地	體	4.0000	已取得	已開闢	100.00%
停車場用地	停一	0.1900	未取得	未開闢	0.00%
	停二	0.1400	未取得	未開闢	0.00%
	停三	0.2100	未取得	未開闢	0.00%
	停四	0.1751	部分未取得	未開闢	0.00%
	停五	0.2300	未取得	未開闢	0.00%
	合計	0.9451	-	-	0.00%
廣場用地兼作 停車場使用	廣(停)	0.3144	部分未取得	未開闢	0.00%
	廣(停) (附)	0.1054	部分未取得	未開闢	0.00%
	廣(停) (附)	0.0804	未取得	未開闢	0.00%
	合計	0.5002	-	-	0.00%
零售市場用地	市一	0.8400	部分未取得	已開闢	100.00%
	市二	0.2700	未取得	已開闢	100.00%
	市三	0.2500	未取得	未開闢	0.00%
	市四	0.2600	未取得	未開闢	0.00%
	合計	1.6200	-	-	68.52%
批發市場用地	批	0.6700	已取得	已開闢	100.00%
加油站用地	油二	0.1500	未取得	已開闢	100.00%
水溝	溝	3.5934	部分未取得	已開闢	100.00%
水溝用地兼供 道路使用	溝(道)	0.9600	部分未取得	已開闢	100.00%
公園道用地		7.3700	部分未取得	已開闢	100.00%
公墓用地		1.0503	部分未取得	已開闢	100.00%
道路廣場用地		84.8375	部分未取得	部分開闢	41.81%

資料來源：變更佳里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(報部審議版)，臺南市政府，110年。

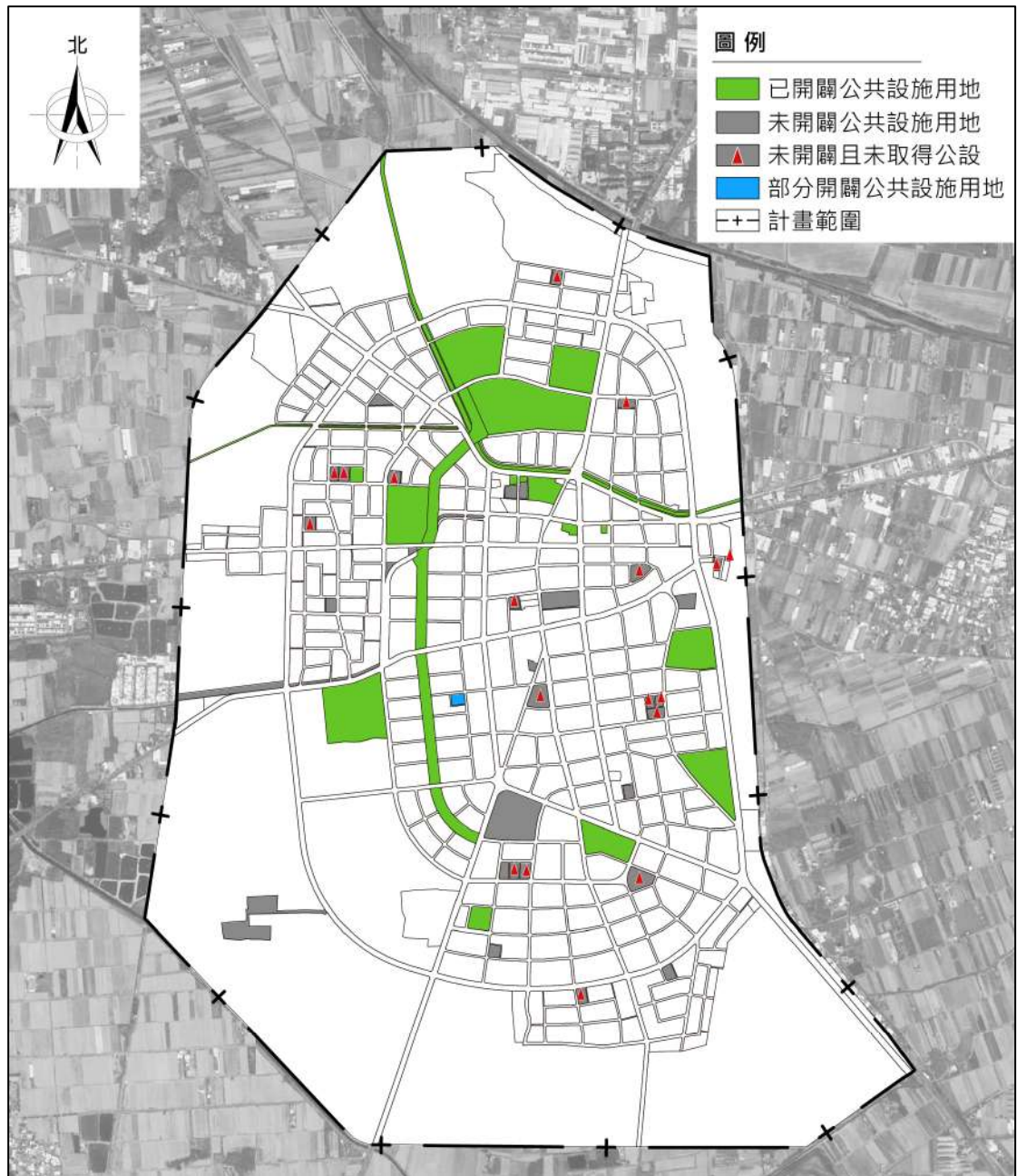


圖 3-20 公共設施用地開闢及取得情形示意圖

資料來源：變更佳里都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案（報部審議版），臺南市政府，110 年。

## (二) 既成道路

另計畫區內之計畫道路多數皆已開闢完成，未開闢部分主要屬社區內通行之 8m 計畫道路，以及 4m 人行步道，社區內則多依賴既有道路作為進出道路。

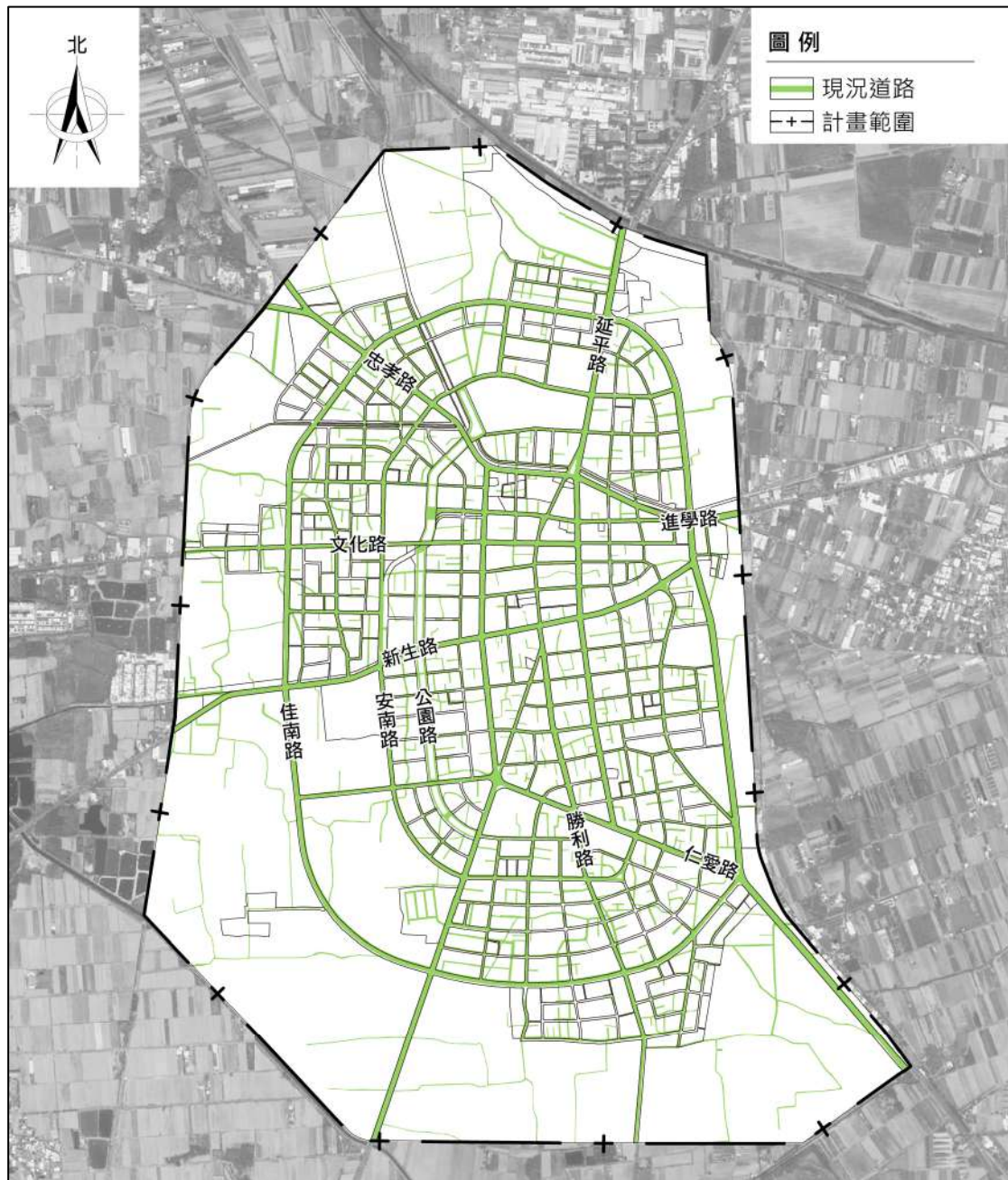


圖 3-21 現況道路開闢情形示意圖

## 六、交通運輸

### (一) 道路系統

#### 1. 聯外道路

本計畫區內 8 條聯外道路皆已開闢完成，寬度約 20-24m，可通往麻豆、將軍、七股、學甲、西港等地區，對外交通便利。

#### 2. 主要道路

區內多數主、次要道路亦已開闢完成，寬度約 11-20m，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。

#### 3. 公園道

公園道主要功能為串連公園及體育場，兼具交通及休閒機能，計畫道路寬 40m，目前皆已開闢完成。

### (二) 大眾運輸系統

計畫區內共有藍線、棕線、橘線 3 條公車路線系統，棕線往新營方向；橘線往玉井及高鐵嘉義站方向；藍線往安平工業區、將軍、南鯤鯓、科工區等，3 條路線皆以興南客運佳里站作為地區的轉運站，整體而言，計畫區內公車系統主要作為連接其他地區及轉乘臺鐵或高鐵之利用。

另於 111 年 3 月新增 3 條小黃公車路線，路線連接佳里區及七股區，可通往佳里榮民之家及七股寶龍宮等地區，同年 4 月新增 2 條路線，來往學甲、將軍、漚汪、佳里及佳里奇美分院。112 年 4 月再新增一條西港至佳里路線

表 3-17 佳里區客運業者及路線表

客運業者	客運路線		
興南客運	藍線	藍幹線	安平工業區-(安平港旅客服務中心)-西港-佳里
		藍 01	佳里-苓子寮-西埔內-南鯤鯓
		藍 02	佳里-溪底寮-井仔腳-南鯤鯓
		藍 03	佳里-蘆竹溝
		藍 10	佳里-馬沙溝-將軍漁港



客運業者	客運路線		
		藍 11	佳里-城子內-青鯤鯨
		藍 13	佳里-西寮
		藍 15	佳里-漚汪
		藍 20	佳里-台區-馬沙溝
		藍 21	佳里-義合-九塊厝
		藍 22	佳里-七十二份-九塊厝
		藍 25	佳里-土城子-科工區
	棕線	棕幹線	新營-大埔-(麻油寮)-學甲-佳里
	橘線	橘幹線	佳里-善化-玉井
漢程客運	橘線	橘 9	佳里-高鐵嘉義站
台一大車隊 (小黃公車)	藍線	藍 14	學甲區公所-將軍-漚汪-奇美佳里分院
		藍 15	漚汪-謝子寮-後港-佳里
		藍 26	佳里-篤加里
		藍 27	佳里-溪南里寶龍宮
		藍 28	佳里-佳里榮民之家
		藍 29	西港-佳里奇美分院

資料來源：大台南公車網站，本計畫彙整。

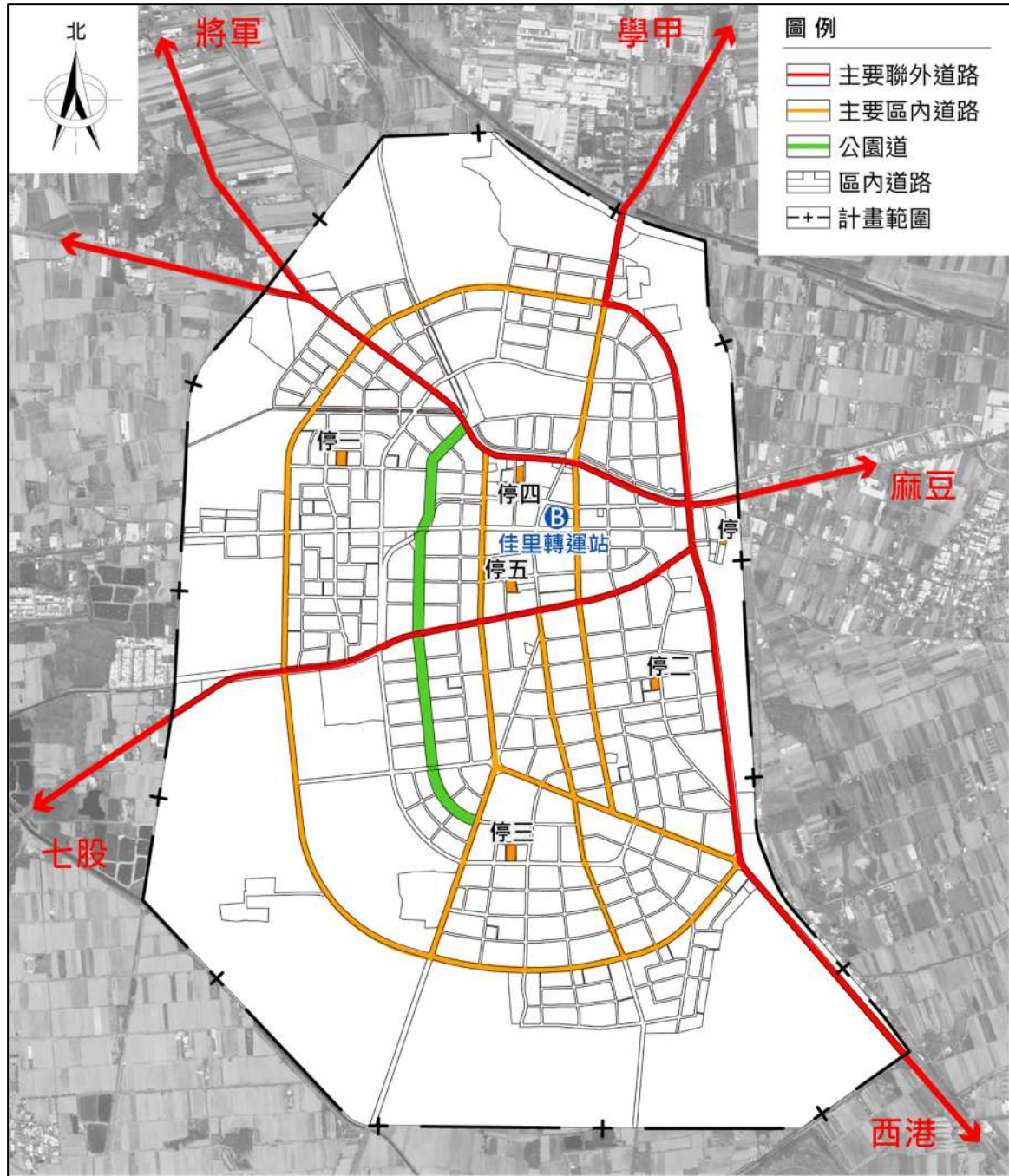
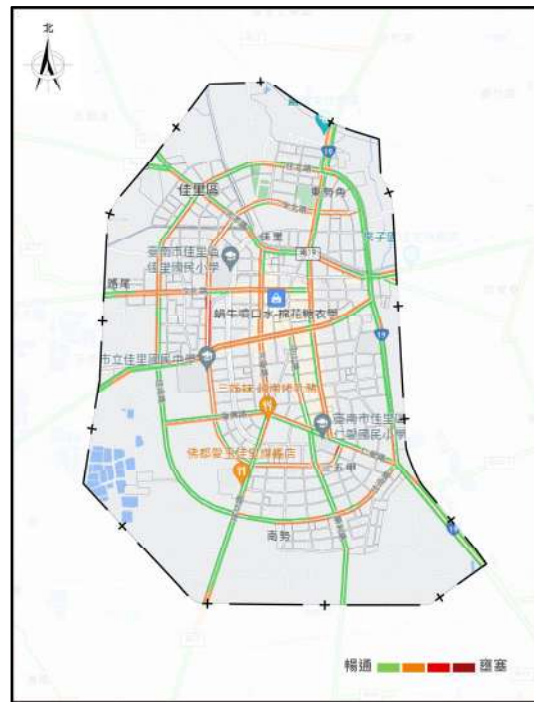


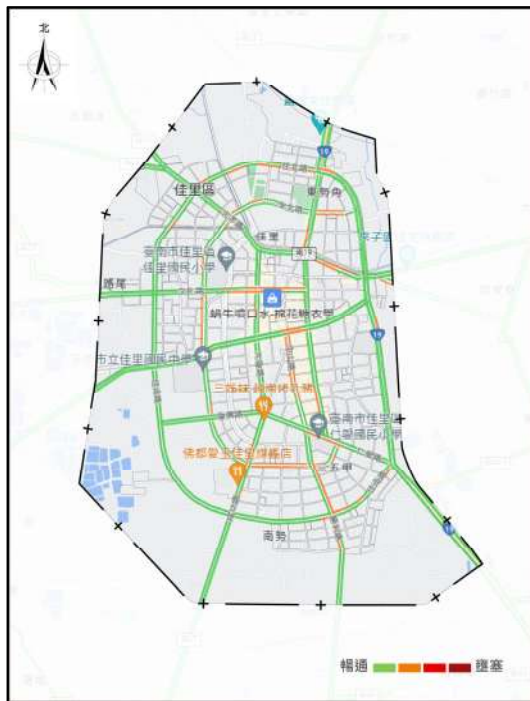
圖 3-22 道路系統示意圖



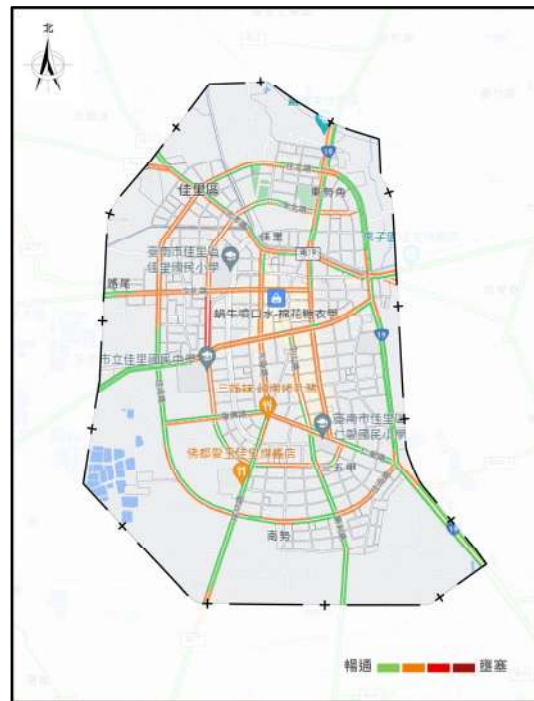
平日晨峰



平日昏峰



假日晨峰



假日昏峰

圖 3-23 道路系統服務水準示意圖

資料來源：Google 地圖。

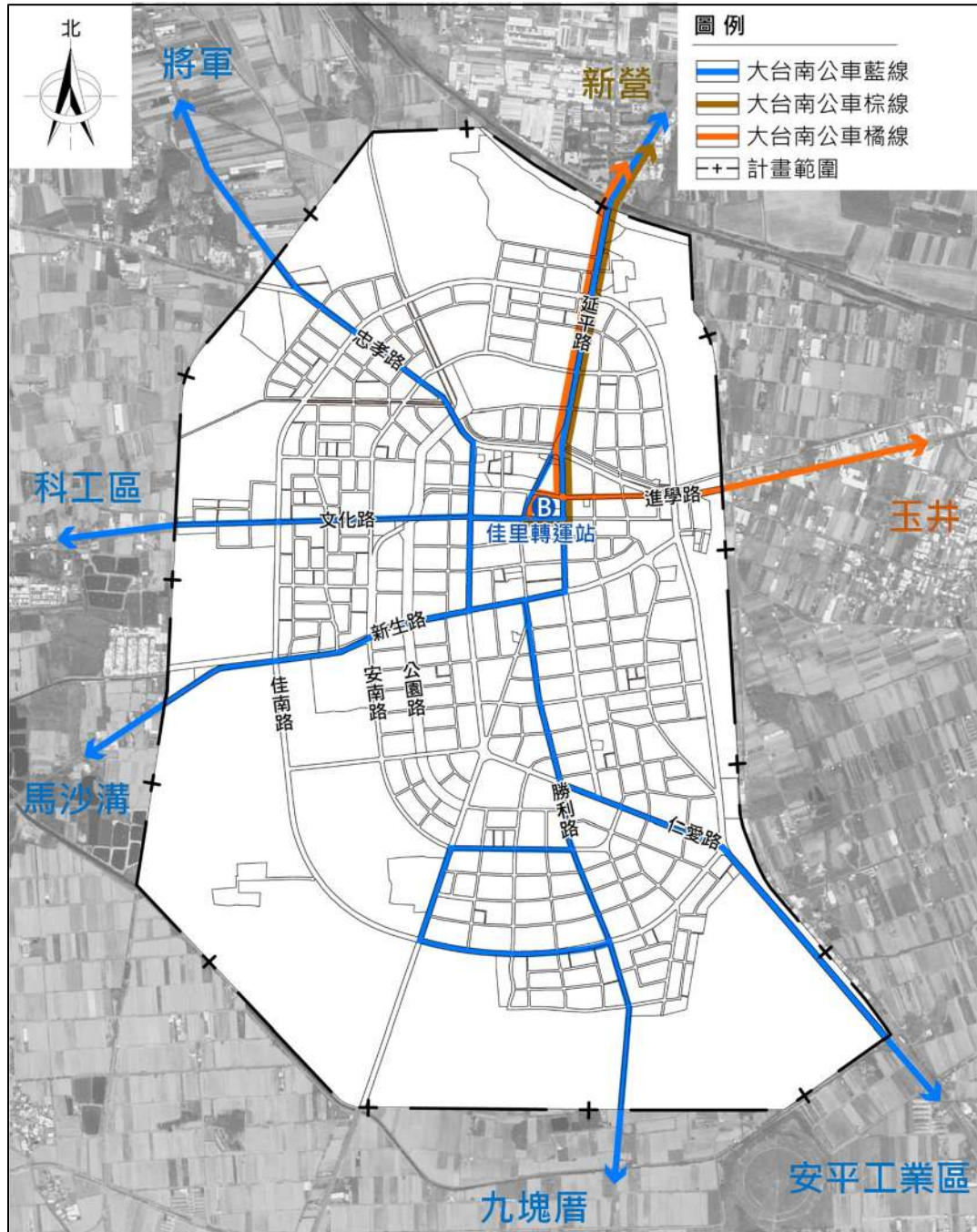


圖 3-24 大台南公車系統路線示意圖

## 七、都市維生系統

### (一) 污水下水道系統規劃

佳里區之污水處理設施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。依據民國 93 年「台南縣佳里污水下水道系統 BOT 先期計畫書」內容，佳里污水下水道系統以佳里都市計畫區為規劃範圍，污水管線系統分為 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，用戶接管面積約 294 公頃。

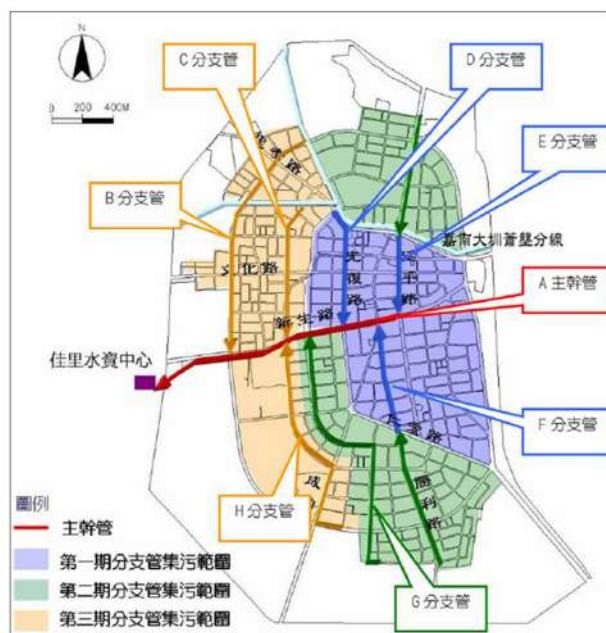


圖 3-25 污水管線配置示意圖

資料來源：原「臺南縣佳里污水下水道系統 BOT 先期計畫書」，93 年。

而為改善水質及環境衛生，水利局積極辦理推動污水下水道建設，研議將佳里、將軍及西港分區整併為佳里污水下水道系統，建設經費約 57.7 億元，全期設計處理污水量為 16,000 CMD，預計共可接管約 23,400 戶。

### (二) 垃圾處理方式

為確保都市體質及居住環境衛生，本計畫目前垃圾處理方式說明如下：

家戶所產生之廢棄物排出時分成一般垃圾、廚餘及資源回收，並依臺南市佳里區實施「準時垃圾不落地清運服務」停留點、時間一覽表之分類、排出方式，擲交臺南市政府環境保護局資源回收車及委外清潔車清除。

- 1.一般垃圾：為不可回收物，每週一、二、四、六依指定時間及地點交委外清潔車收運。
- 2.廚餘：每週一、二、四、六交清潔車後附掛之廚餘回收桶辦理回收。

# 第四章 發展定位與課題

## 第一節 發展定位與構想

### 一、發展定位

#### (一) 整體都市發展定位

依循「臺南市國土計畫」指導，計畫區未來將成為區域發展核心，串連周邊濱海地區，並扮演支援服務之角色，另透過大臺南旅次分析結果得知，本計畫區除肩負西臺南發展區之核心外，亦與中臺南發展區之麻豆互動密切，且兩都市計畫區間於國土計畫劃設未來發展地區，故整體地區發展定位為引領沿海聚落發展之「西臺南副都心」。

為達到集約、宜居之地區發展策略，並融入地方歷史發展及鹽分地帶文化特色，發展沿海居住生活、文化觀光系統，本計畫檢視居住空間、公設機能及地方特性等發展議題，期望強化「西臺南副都心」之地區定位，故將本計畫以「完善地區生活服務機能、打造文化宜居城中城」為發展目標，提供周邊濱海聚落及產業衍生人口之居住、公共設施服務需求。



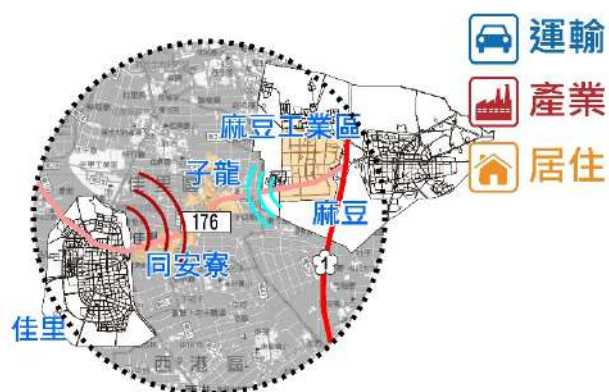
圖 4-1 整體發展定位示意圖

## (二) 外部網絡發展

溪北都市計畫區較為分散，雖各自有其發展模式，更應透過區域合作，整合各項資源，達成分工合作、共榮發展的目標，有關佳里與附近地區網絡發展分述如下：

### 1. 向東

往東銜接至麻豆，可支援麻豆工業區衍生之就業員工居住及消費需求，以及 176 線麻佳路沿線子龍、同安寮等聚落商業及公共服務機能。此外，該軸帶亦是濱海地區連結至國道 1 號必經重要交通動線，故可稱佳里為濱海地區之陸運門戶。



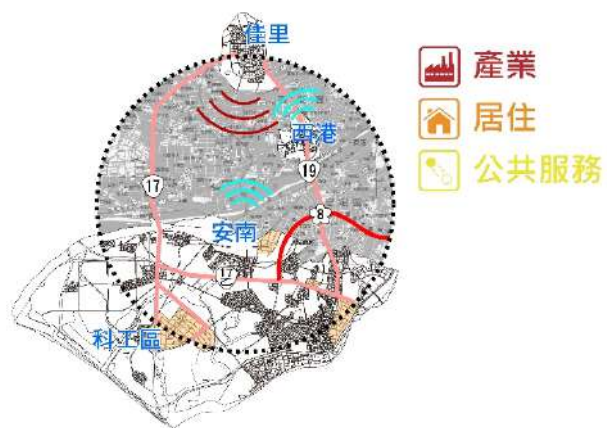
### 2. 向西

往西銜接至七股，連結鹽山、瀉湖、魚塢等濱海自然遊憩資源，可提供支援觀光服務；同時因應氣候變遷下，可提供安全的居住環境，並可連結至台 61 西濱快速公路。



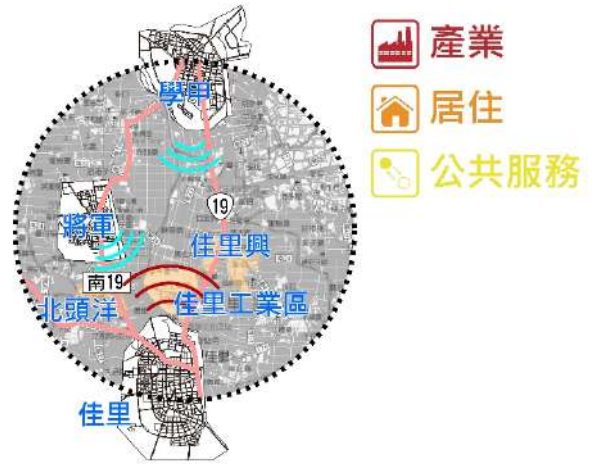
### 3. 向南

往南銜接至西港、安南，提供西港工業區更完善的都市服務，另一方面提供科技工業區就業員工，半小時內的車程距離，但不同於擁擠喧鬧都會核心的居住環境選擇，抒解溪南地區發展壓力。



#### 4.向北

往北銜接至學甲、將軍，連結漁港等濱海漁產及水產加工資源，以及佳里工業區、佳里興聚落、北頭洋聚落，一方面作為公共服務支援，另一方面與學甲同為海陸交界重要城鎮，相關公共資源應相輔相成。



透過大臺南旅次分析結果得知，佳里除了肩負西臺南發展區的核心外，亦與中臺南發展區之麻豆互動密切，此外佳里與麻豆兩都市計畫區間於國土計畫劃設未來發展地區，故外部網路發展定位，佳里可與麻豆共同成為「佳麻副都心」。

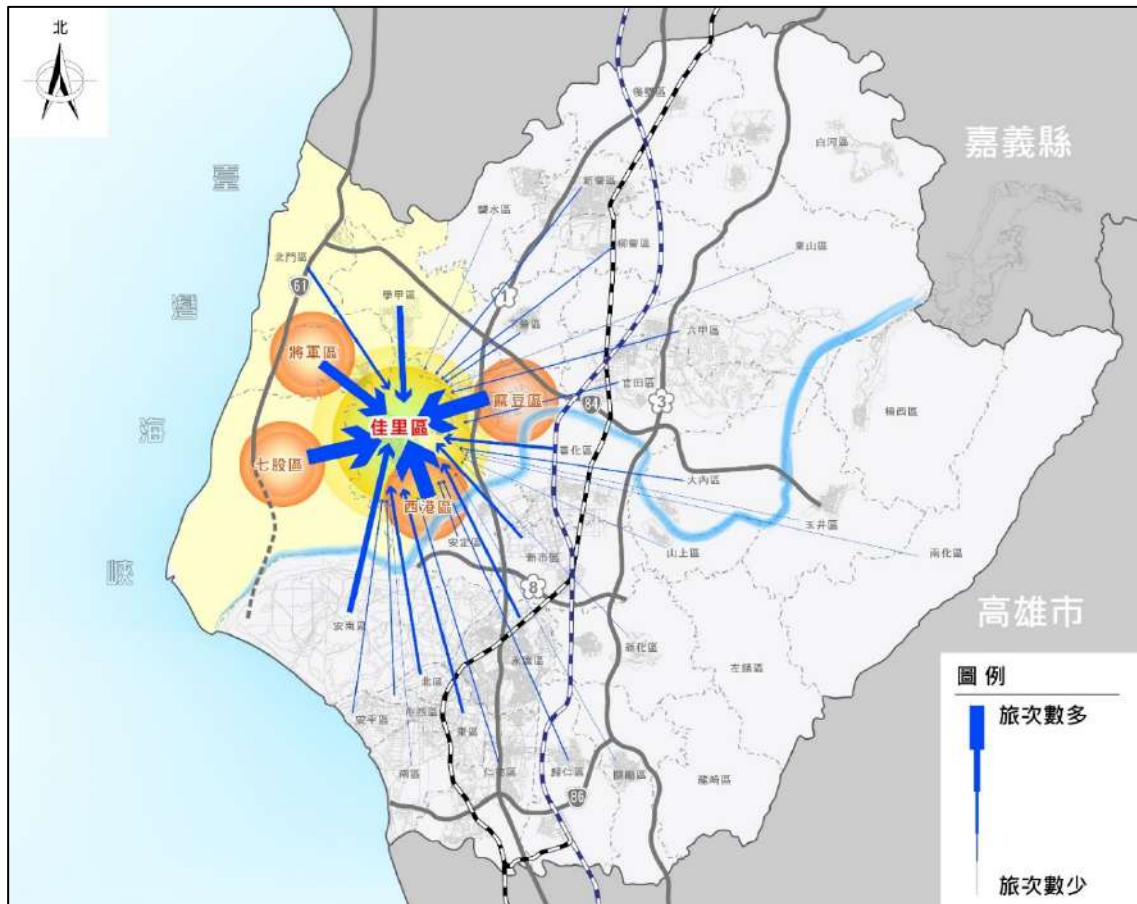


圖 4-2 佳里區與周邊地區互動關係示意圖



### (三) 內部發展布局

計畫區中心位置屬於商業核心，目前大致以佳東路、佳南路、佳西路、佳北路所圍外環道作為發展分野，內圈除西南側部分土地外，其餘大致已發展飽和，外圈則有部分發展外溢至農業區之居住空間。綜合考量計畫區外部發展情形，諸如臺南國土計畫賦予之未來發展地區、周邊大型鄉村區等，在未來發展佈局方面，西側朝支援濱海居住及公共服務為主，東側朝支援產業所需居住空間為主，另外也利用外環道內圈剩餘的腹地，作為商業生活副核心，抒解商業核心壓力，並補足佳麻副都心所需之公共服務。



圖 4-3 整體空間發展示意圖

## 二、整體發展構想

### (一) 永續都市

檢討計畫區土地使用、活動分布、道路系統配置之必要性及合理性，以成長管理概念引導都市發展，落實永續發展理念於實質環境，以達最適土地利用並兼顧自然資源保護之目標。

### (二) 集約都市

提高計畫區都市發展土地之使用效率，避免都市土地閒置或低度利用，配合整體發展定位，並參酌已發展區之土地使用情形、交通系統等現況條件，引導都市合理發展，降低都市蔓延及蛙躍式發展，建構集居的都市形態。

### (三) 生態都市

維護既有水路及綠地空間等水綠環境及地方紋理，塑造與環境共生的都市發展空間，並因應氣候變遷議題，配合地區災害潛勢分析，檢討相關防災滯洪設施需求，藉由整體規劃落實都市防災構想。

### (四) 文化都市

計畫區內除了是西拉雅文化發源地之一，亦發展特色之鹽分地帶文學，藉由計畫區獨特的人文、歷史資源及特色，予以定位、創造差異化，並透過連結周邊地區形成都市聚落，發展地方多元文化底蘊，以提升地區自明性及品牌價值。

## 第二節 課題與對策

**課題一：都市發展用地已趨近飽和，且呈現蔓延趨勢，農業區應適度轉型利用，以紓解都市發展壓力。**

說明：

- 一、依人口統計資料，民國 111 年計畫區內人口數 40,492 人，計畫人口達成率已達 88.03%，人口趨近飽和，另觀察近 5 年人口趨勢，佳里區人口集中於都市計畫區，平均占佳里區人口數 68.95%，考量周邊產業用地發展情形及衍生人口，應滿足其後續居住及生活機能服務需求。
- 二、利用國土利用調查輔以現況實地調查，計畫區內住宅區、商業區開闢率均達 85%，計畫區發展以外環道為分界，且多數商業機能、公共設施服務主要集中於核心區，惟因應都市發展使可建築用地減少，逐漸蔓延至外環道以外之地區，為紓解都市擴充壓力，應適度釋放都市發展儲備用地。

對策：

- 一、依據全國國土計畫、農委會糧食安全政策及臺南市國土計畫等內容指導，都市計畫農業區基於維護糧食安全目標，且應儘量維持為農業區，保留農業生產使用，除因應重大建設、配合都市計畫整併、新訂或擴大都市計畫之擬定，或生產環境遭受未登記工廠嚴重干擾之農業用地範圍外，不宜任意變更轉用。
- 二、都市計畫農業區指認為未來都市發展儲備用地之原則，係考量各都市計畫之人口發展率、都市計畫平均發展率及發展區位、都市計畫表明為都市發展腹地及因應重大建設具備都市發展需求等因素，並參考未來都市空間結構發展趨勢，研擬農業區變更評估原則，遴選適宜之區位，避免蛙躍式發展。

**課題二：因應氣候變遷，納入地區災害特性的減緩與調適**

說明：

依據計畫區歷年災害以水災威脅為主，由於近年全球氣候變遷，使極端降雨頻率與強度增加，且都市土地開發密集，造成土地不透水

面積增加阻礙雨水入滲，導致地表逕流量隨之增高甚鉅，地勢低窪及部分市區排水不良所造成之積水現象，恐危害居民生命財產安全。

**對策：**

- 一、應妥善規劃都市防災空間，提高雨水排水設施等各項公共設施的設計標準，並及時改善既有設施，以應付強風暴雨侵襲，另應讓各種土地利用行為適地的發展，避開洪水潛勢地區，降低洪災發生的機率，同時逐步推動落實韌性都市規劃理念。
- 二、本計畫擬釋出 1 處農業區作為都市發展擴充之腹地，依據經濟部水利署 108 年頒訂之「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」規定，開發可建築用地且面積達 2 公頃應提出出流管制計畫書，並確實核算所需之滯洪設施空間，妥適規劃滯洪排水設施，期能達到逕流分攤及出流管制之目的，以提升計畫區滯洪排水能力。

**課題三：配合整體產業發展趨勢及空間發展布局，工業區應予以檢討並引導產業發展。**

**說明：**

依國土利用調查結果輔以現況調查，計畫區內之乙種工業區使用率僅 61.85%，且多為單一廠商進駐，部分已歇業、遷廠或作住宅使用，應配合主管機關針對地區所擬定之產業發展策略，檢討工業區現況利用情形，並視需求檢討變更。

**對策：**

應檢視產業政策及空間發展趨勢，並配合工業主管機關意見予以檢討，而轉型再生策略建議以健全產業發展為優先考量，避免工業區土地零星變更，另本府已研訂「臺南市產業發展暨工業區變更策略案」整體規劃及通盤考量全市產業用地發展需求，其中涉及都市計畫工業區係以各生活圈可變更總量方式調控，並建議變更後引入之機能應優先參酌產業策略規劃。

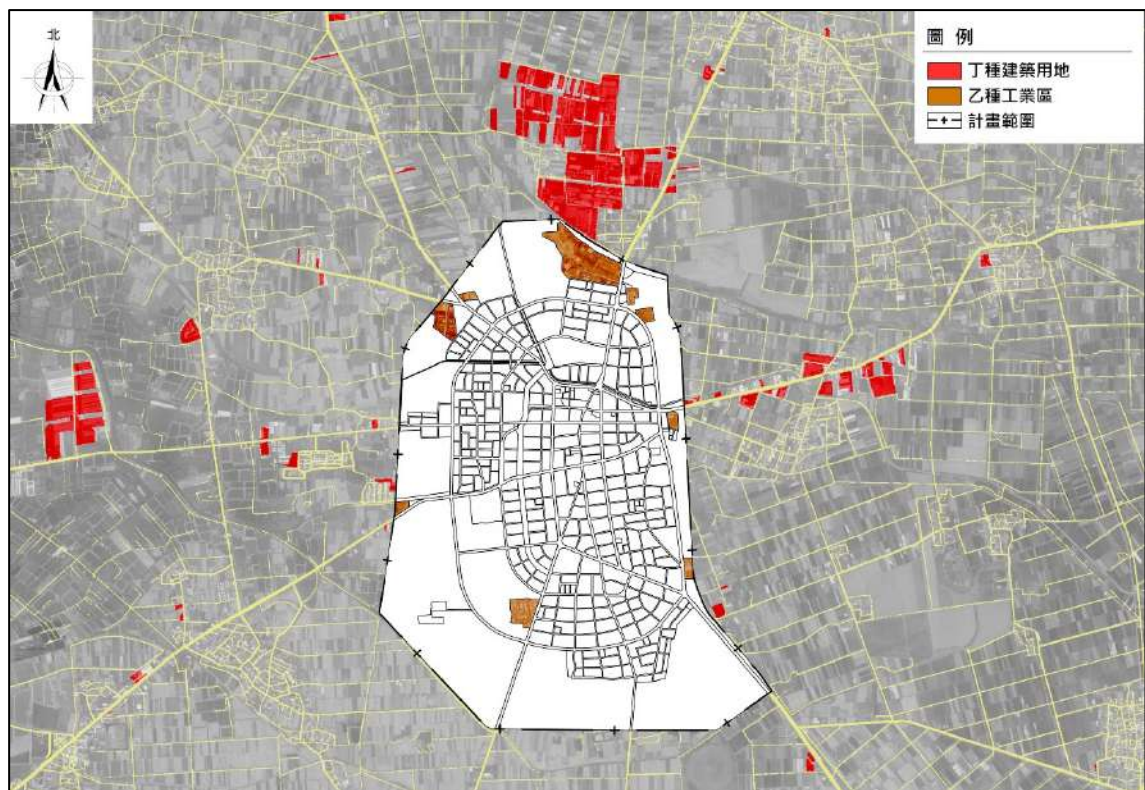


圖 4-4 計畫區內及周邊產業用地位置分布圖

#### 課題四：公共設施用地開闢情形及需求檢討

##### 說明：

- 一、部分公共設施用地仍有未開闢情形，且土地權屬亦非屬用地主管機關管有，公共設施用地未能如實提供都市功能效益。
- 二、依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之公共設施檢討標準，計畫區內停車場用地及公園、綠地、體育場用地、廣場及兒童遊樂場等五項公共設施用地面積劃設不足。

##### 對策：

- 一、整體考量計畫區公共設施分布與開闢情形，並研提增加相關公共設施用地面積之方案，或其他補充公共設施用地之可行替代方案，除公共設施用地專案通盤檢討案內容外，已屬面積不足之公共設施用地，應於本次通盤檢討避免非必要之變更。
- 二、公有土地應以維持公用，或補充不足之公共設施項目為原則，並發揮土地使用效益最大化。

三、釋出都市發展腹地時，應適度補充現況面積缺乏之公共設施用地，並增加區內開放空間系統，提升整體環境品質。

四、考量政府財政狀況，應優先採具自償性之開發方式取得公共設施用地，故經檢討涉及變更及仍有需求之公共設施用地，除採一般徵收取得外，應透過多元的管道予以開發。

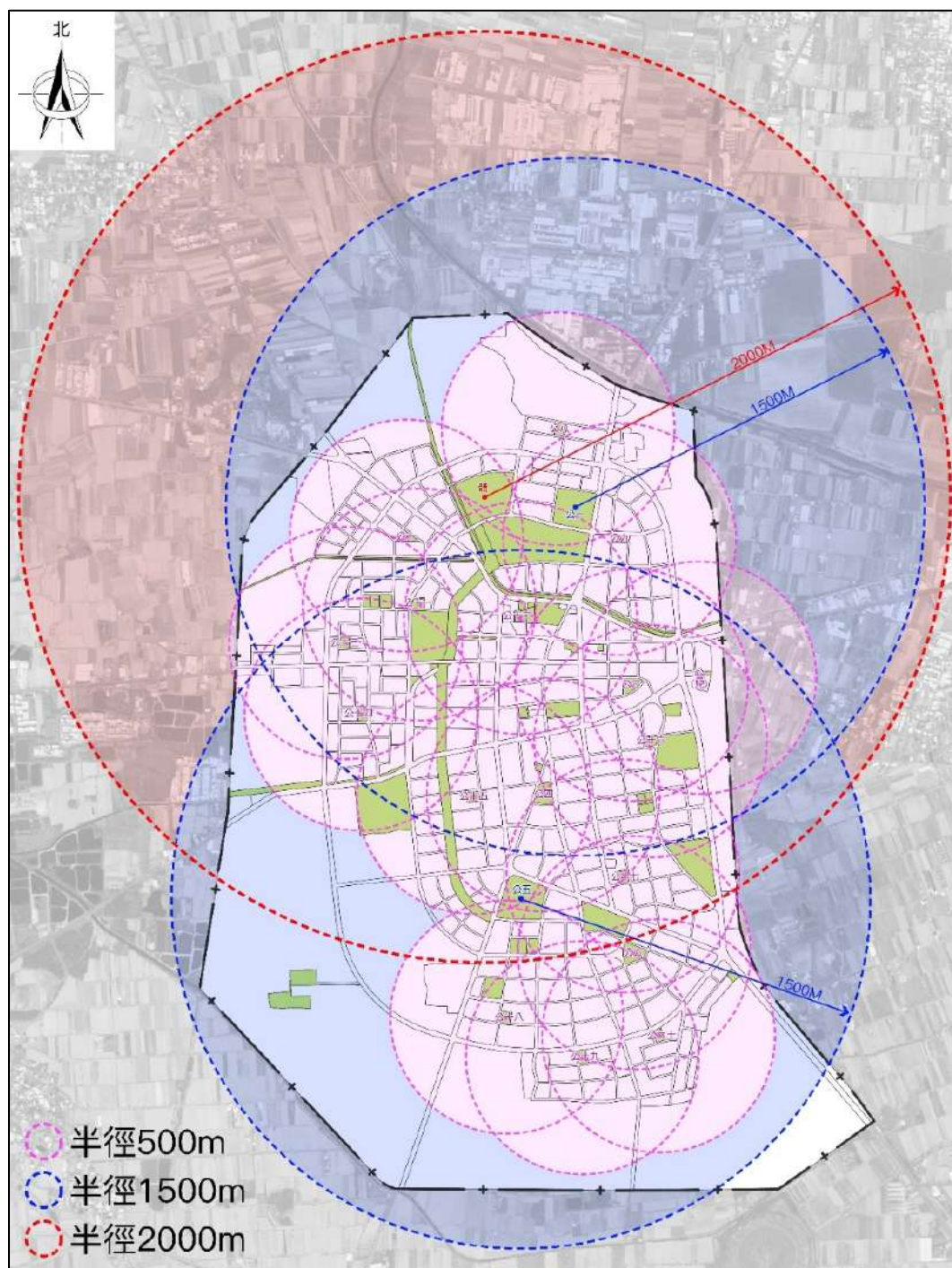


圖 4-5 開放空間服務半徑示意圖

**課題五：因應辦理中之「變更佳里都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」，涉及整體公共設施保留地之處理構想，及本次公共設施檢討原則應避免互相競合。**

**說明：**

為妥善解決公共設施用地經劃設保留而未取得之問題，刻正辦理佳里都市計畫公共設施用地專案通盤檢討，區內多處公共設施用地，將利用跨區重劃、調降容積率等多元開發方式，以取得、開闢仍具需求之公共設施用地，藉此提升居住環境品質。

依據整體地區檢討分析後，共提出 6 個變更案，其中涉及公共設施用地檢討變更共計 21 處，主要以跨區市地重劃方式辦理開發，爰納入本次通盤檢討處理之公共設施保留地，應避免相互競合。

**對策：**

- 一、依循內政部函頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，並依據檢討變更原則考量都市計畫區特性、使用需求及都市發展情形，全面檢視公共設施用地存廢提出檢討變更構想，檢討處理構想及方式具有一致性及公平性。
- 二、依據公共設施專案通盤檢討構想，開放空間系統係以服務圈檢討為原則，經評估基地完整性及財務開發可行性，併同納入跨區市地重劃範圍，以加速公共設施取得開闢，故涉及全市通案性檢討處理原則，宜納入公共設施用地專案通盤檢討辦理，其餘未涉及者，考量公共設施用專案通盤檢討審議期程較長，為保障地主開發使用權益，爰審酌個案情開發財務之可行性、及捐贈土地之利用性，原則納入本次通盤檢討妥予研議處理方式。
- 三、相關人民陳情案件非屬「變更佳里都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」檢討範疇者再納入本計畫研議，以維護民眾權益。

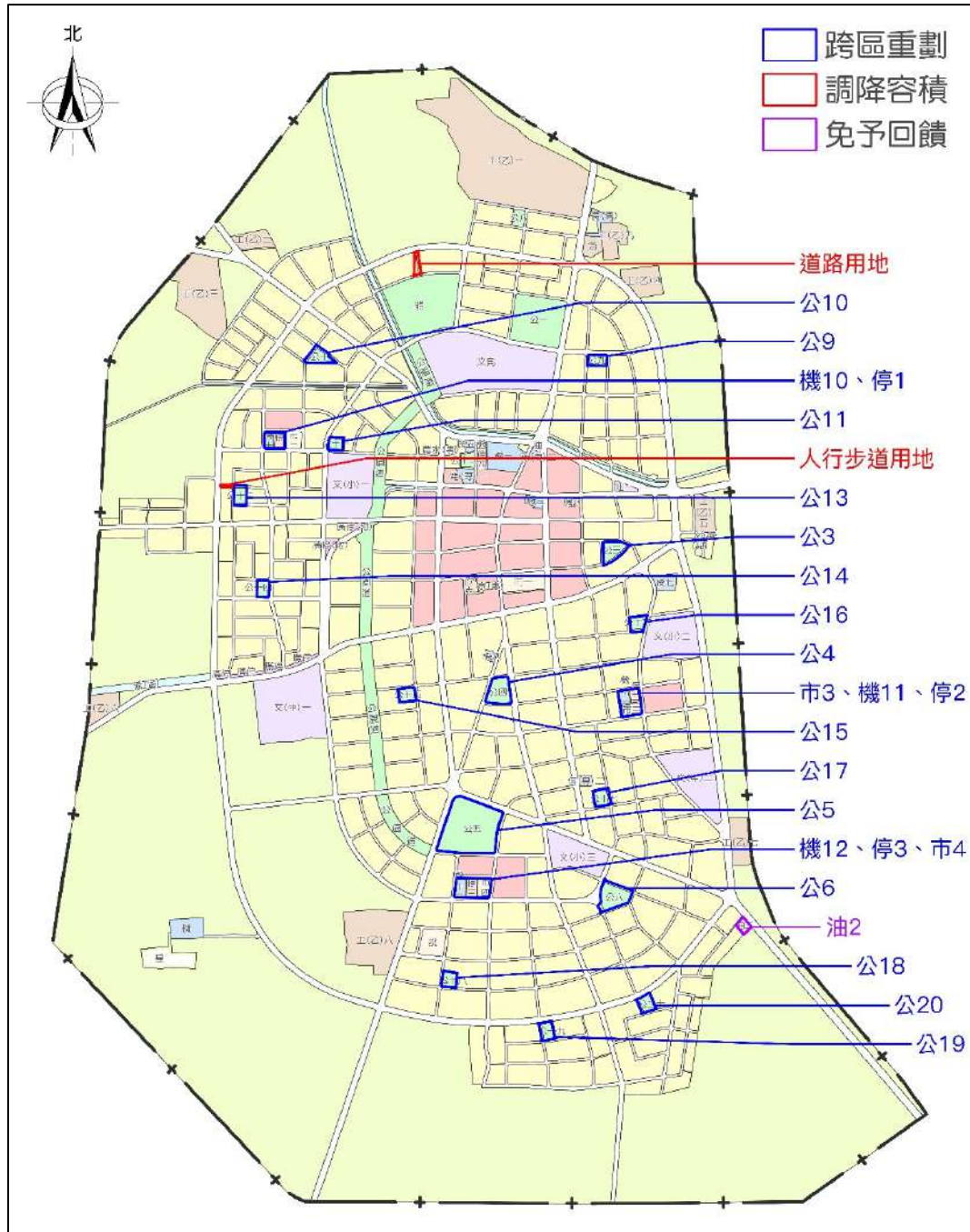


圖 4-6 「變更佳里都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」變更位置示意圖

資料來源：變更佳里都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案（報部審議版），臺南市政府，110.09



**課題六：現況公有閒置及非公用土地分屬各管理機關，應積極處理並妥善規劃相關使用計畫，避免土地呈現低度使用。**

**說明：**

- 一、計畫區內閒置及非公用之公有土地面積合計約 4.4177 公頃，主要分布於公共設施用地（47.11%），其餘為農業區（32.83%）、住宅區（16.53%）及商業區（3.52%）。
- 二、有關非公用樣態建議後續釐清土地管理機關管用計畫與處理原則，部分土地現況使用為建物或住宅，應釐清是否屬租賃或佔用情形，並參酌現況及土地管理機關使用需求，依循「臺南市市有閒置及低度利用房地處理要點」規定，朝向分區或用地轉型研議。

**對策：**

- 一、強化各主管機關間橫向聯繫，協調閒置公有土地利用情形，除可改善土地低度利用情形，亦能避免類似性質土地開發之競合，創造雙贏局面。
- 二、位於住宅區及商業區內之閒置土地，可辦理短期出租或檢討都市計畫調整，提供停車場、公園綠地等尚有不足之公共設施。
- 三、屬公共設施用地之閒置公有土地，部分已納入公共設施專案通盤檢討案檢討變更，其餘未開闢或尚無處分計畫之空地，可提供各級機關學校、法人團體或公司認養等多元活化方式。

**課題七：盤查既成道路通行情形與需求，檢討研析都市計畫調整可行性。**

**說明：**

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 28 條（略以）：「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。」爰本次通盤檢討應重新檢視既成道路分布情形。

**對策：**

都市交通系統結構調整應妥予考量歷史發展紋理及地區計有使用特性，藉由整體考量地區未來發展情形，參酌既成道路路型適度調整

計畫道路系統，以符合地區實際發展及使用需求。

#### 課題八：4M 人行步道應配合實際需求重新檢討規劃。

##### 說明：

計畫區內尚有多處未開闢之 4M 人行步道，整體地籍混亂、產權複雜，長久以來皆未徵收開闢，影響民眾權益甚劇，應全面檢視區內 4M 人行步道系統，無使用需求得以調整變更。

##### 對策：

釐清未開闢之 4M 人行步道是否影響合法建物權益、造成畸零地或與現況不符，並考量道路系統完整性、防救災需求、街廓實際出入需求、回饋公平性及土地整體利用效益，研擬 4M 人行步道檢討處理原則。

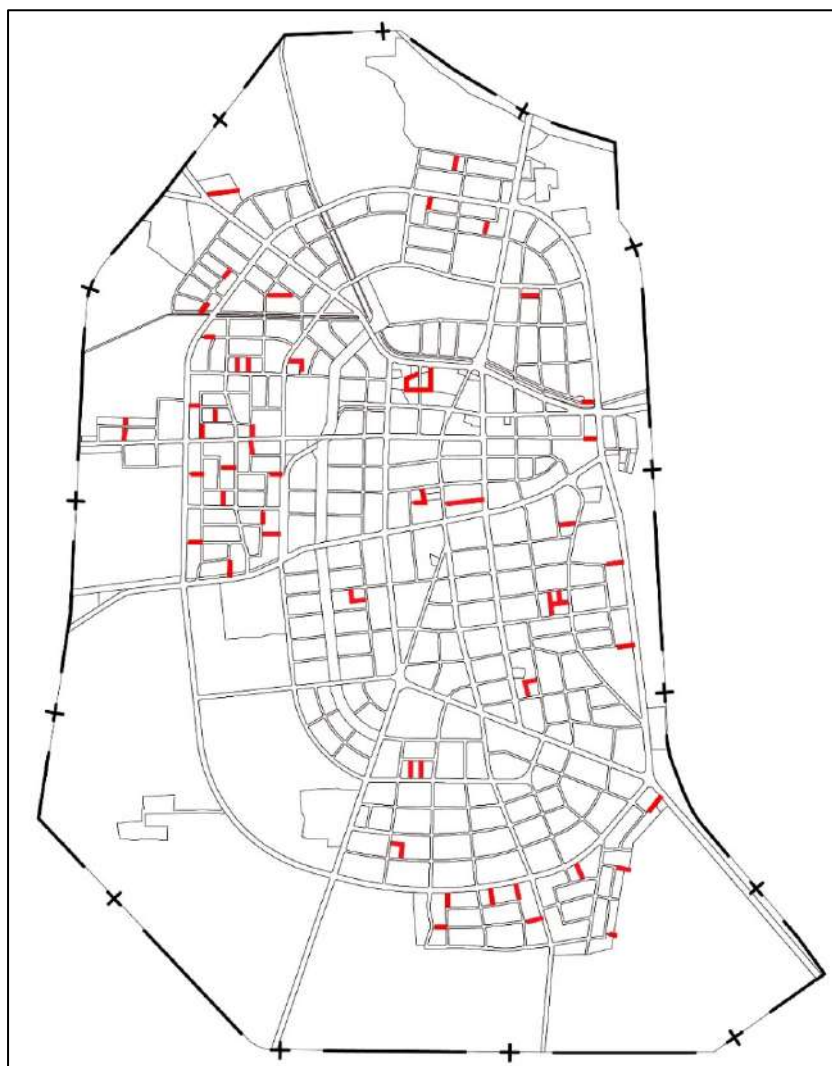


圖 4-7 全區 4M 人行步道位置分布圖

## 第三節 整體發展策略及規劃原則

### 一、整體發展策略

本次通盤檢討重新檢視土地使用之適宜性，包含居住生活機能、產業發展、公共設施需求及服務水準等，連結周邊地區發展，提升計畫區居住環境品質及公共設施服務機能，為形塑佳里為西臺南副都心，整體發展策略說明如下。

#### (一) 配合「西臺南副都心」之發展定位，塑造宜居之生活環境

考量計畫區外部發展情形，如國土計畫未來發展地區區位、周邊鄉村區發展情形及鄰近產業空間所產生的居住空間需求，為因應計畫區內人口及發展用地飽和情形，檢視可釋出之發展腹地，以紓解核心區都市發展壓力，並檢討現況公共設施、道路系統，以提升區內生活品質、補充居住公設服務為主。

本次檢討亦參酌公共設施用地專案通盤檢討之指導原則，配合研議無開闢需求公共設施用地之調整方案，並投入宜居基礎建設、社會服務設施、文化創意中心、商業生活中心等建設，帶動地方發展，亦支援周邊地區生活服務機能。

#### (二) 結合地區文化資源，發展地方特性及價值

本計畫區位屬大南方計畫「鹽分文化區」之發展中心，優先推動文化觀光系統，如西拉雅蕭壟社歷史及鹽分文學網絡，納入地方特色文化，可增加地方的認同感，連結沿海聚落發展鹽鄉、濱海觀光體驗。

而都市綠色開放空間的串連與運用及文化多樣性，係達成城市宜居的重要資產，提升開放空間的可及性和品質，創造綠色網絡，並提供民眾適合的休閒、運動場域。

#### (三) 因應氣候變遷，納入生態調適之規劃理念

因應計畫區內歷史災害及淹水潛勢，為落實宜居環境的居住安全性，檢視環境敏感因子，針對現有公共設施以生態、防災面相進行檢討，位屬災害潛勢範圍及周邊休閒遊憩設施，優先設置防救災據點，並配合交通系統動線，進行整體都市防災機能規劃考量。

為因應氣候變遷及節能減碳趨勢，未來土地使用分區、開放空間

及建築基地規劃、設計，需著重生態及綠建築之設計規劃。

#### (四) 滿足下世代公共設施服務之轉型策略

配合國土計畫整體發展需求及鄉村區整體規劃，於公共設施需求層面應以區域尺度、跨核心生活區之尺度進行檢討分析，如公共設施服務、機能是該生活圈所缺乏的，同時亦需以城鄉共存前提下進行分析與檢討、回歸人本生活尺度下之分析與檢討，並配合公有土地分布情形或整體開發區，作為後續建議增設之參考。

透過佳里市中心為核心，投入宜居基礎建設、媒體與文化創意、商業生活中心等設施，帶動地方周遭區域的生活服務品質。



圖 4-8 整體發展構想示意圖

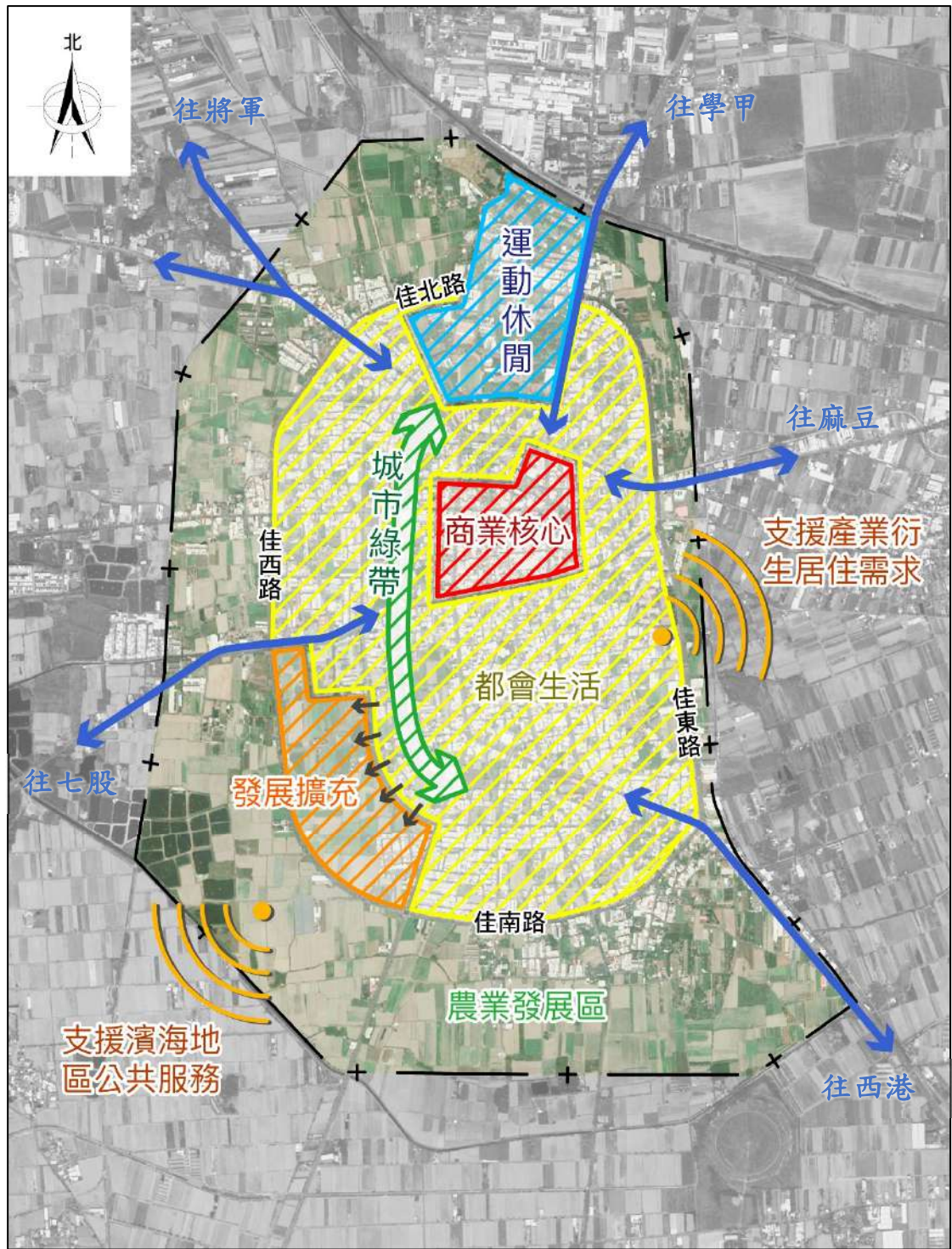


圖 4-9 整體空間配置規劃示意圖

## 二、規劃原則

### (一) 農業區變更區位評估原則

1. 依循「臺南市國土計畫」指認為因應未來發展儲備用地之區位，配合周邊土地使用、交通系統等條件，遴選適宜之發展區位。
2. 配合都市擴張需求，建立儲備用地勘選原則。
  - (1) 以鄰近已發展地區之農業區為優先，其變更後生活機能及公設服務效益較高。
  - (2) 周邊鄰近開放空間或可供大眾使用之公共設施。
  - (3) 臨接主要道路，整體交通系統較完善。
  - (4) 範圍完整且使用分區單純，現況使用情形無影響居住品質。
  - (5) 周邊無涉及已知之文化遺址。
  - (6) 位於災害潛勢地區之農業區，應列為有條件轉用之地區
3. 建議優先轉型區塊

經前述評估原則結果彙整，區塊D較適合作為優先轉型區域，其區位、交通系統、周邊環境現況條件較佳，農業區評估原則及區位詳表 4-1、圖 4-10。

表 4-1 農業區初步評估指標彙整表

項目 編號	面積 (公頃)	區位條件	鄰近公共 設施	聯外 道路	範圍內及周邊 鄰近分區	有無涉及 已知遺址	淹水 潛勢
A	36.87	環外	公八	1	乙工、住宅區	無	部分
B	41.07	環外	無	1	乙工、住宅區	無	部分
C	82.47	環外	機關用 地、公墓 用地	3	無	有	多
D	30.19	環內	文(中) 一	4	乙工 (住宅使用)	無	部分
E	91.73	環外	公十九、 公二十	3	無	無	多

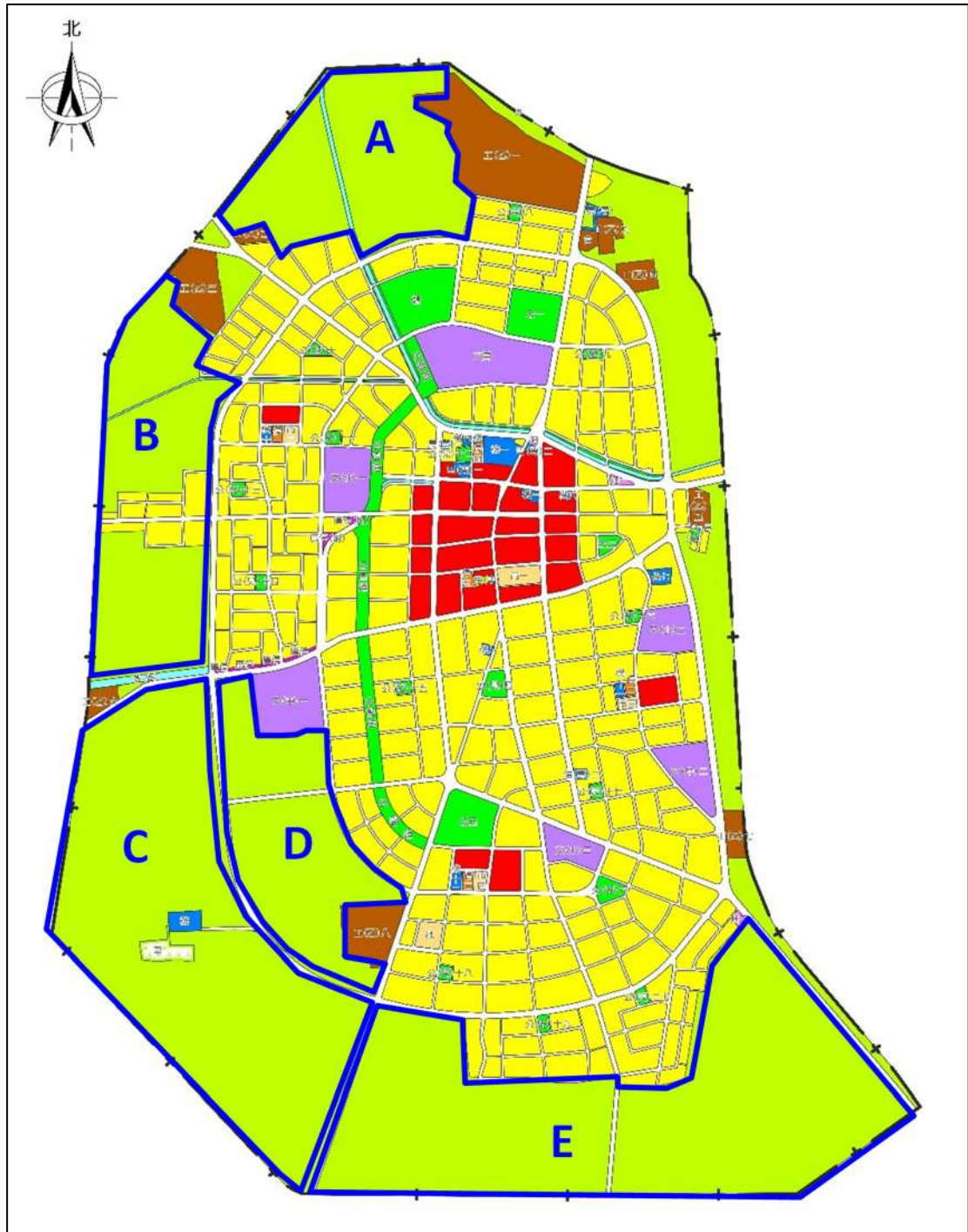


圖 4-10 農業區勘選區位示意圖

## (二) 整體開發區之出流管制規劃

1. 出流管制設施佈設應考量地表逕流與排水系統流向，基於排水分區現況進行規劃。初步規劃構想依據開發區塊現況地表逕流流向，可由復興路為界，分別往南北劃分為2處排水分區，初步規劃於各排水分區逕流出口各別設置出流管制設施，以削減土地開發所增加之逕流量。同時，為避免基地開發阻隔原本流經開發區塊之地表逕流，開發區塊周遭應規劃截流水路，將鄰近地區之逕流量順利導排至下游。

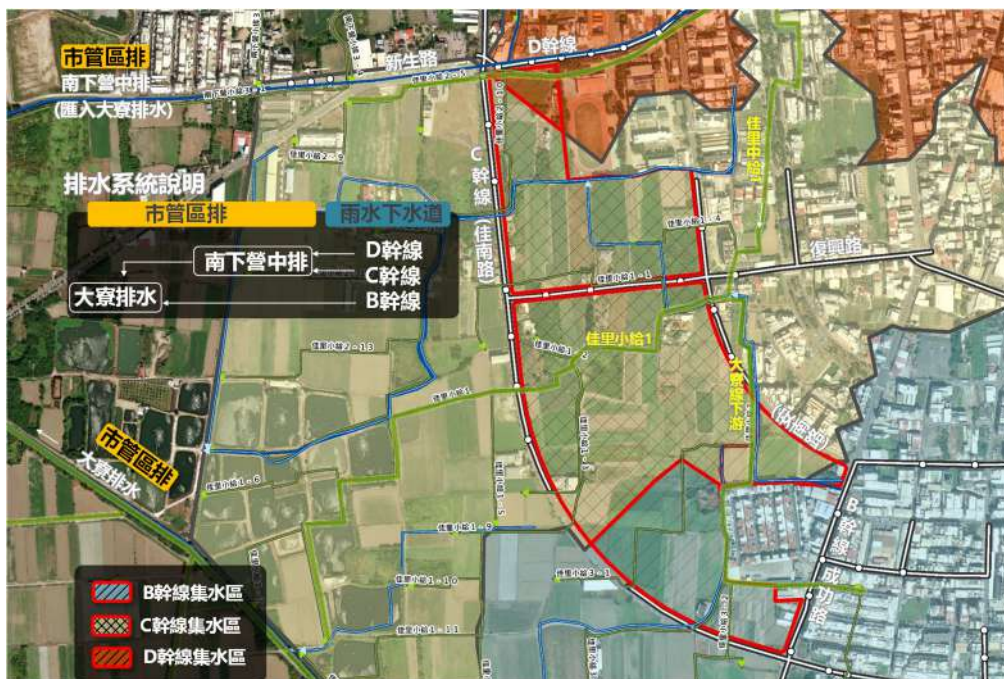


圖 4-11 開發前排水分區示意圖

2. 土地開發行為將改變計畫區（基地）之地形地貌，除開發基地次集水區與排水路改變外，亦可能對開發基地鄰近區域產生影響，應評估對區域外排水流路、地表逕流通過及淹水潛勢的影響擬定相關措施，其中因應後續開發整地涉及區內農田灌排水路部分，處理原則說明如下：

- (1) 開發單位應於後續施工階段，依農田水利法第五、八條規定，申請相關灌排水路之廢止。
- (2) 經評估不保留之穿越水路，除應依前述原則辦理廢止，並應於基地周圍新設截流水路，蒐集相關水路及開發前流經基地之鄰近地表逕流，避免開發整地高程造成基地周圍淹水情形。



3. 現況流經開發區之灌排水路，包含佳里小給 2-5、佳里小給 1、大寮線下游等三條灌溉水路，提供佳南路以西灌溉需求，應確保開發後相關申請灌溉需求用地仍能正常灌溉不受影響，針對佳里小給 2-5，開發後原則沿計畫區東側 15M 道路往北，經新生路往東於佳南路口銜接回既有灌溉水路；而針對佳里小給 1、大寮線下游，考量開發後主要提供佳南路西側農地灌溉需求，開發後原則合併灌溉路線，其路線自佳里中給 1 與計畫區交界處，沿安南路往南，並利用區內 12m 以上道路往西穿越計畫區，之後沿佳南路往南提供西側既有灌溉區水源，並於水路末端排入佳南路之 B 幹線雨水下水道系統。

### (三) 工業區變更及轉型再利用

1. 依「臺南市產業發展暨工業區變更策略案」，計畫區位於蕭壠園鄉生活圈之次核心發展地區，主要優勢產業為製造業、運輸及倉儲業、支援服務業、其他服務業等，並配合周邊麻豆工業區引入關聯性產業，以及中央及地方產業政策指導，發展地方特色產業、物流及零售服務業等。
2. 為活化傳統產業，利用區內蕭壠文化園區及現有產業生態基盤，以多核心環狀緊扣概念，經營多元且特殊產業市場鏈。串聯各職人專業，跨領域技術整合，深化軟硬體設備，併同行銷策略手段及鼓勵民間共同參與投資建設，打造在地新經濟，創造更多的就業機會。
3. 本計畫如有申請都市計畫工業區變更者，應符合生活圈工業區需求總量，且申請都市計畫工業區變更者，不宜以全部變更住宅區，並針對引入之機能，應優先參酌產業空間策略規劃辦理，但經產業主管機關同意者，不在此限。
4. 計畫區內乙種工業區之容積率為 210%，符合行政院現正推動工業區更新立體化發展方案之適用原則及範圍，在符合所屬土地使用分區管制要點之容許使用項目，以供工業（或產業）及其必要附屬設施使用，得配合提升容積率與相關獎勵措施。

表 4-2 蕭壟園鄉生活圈工業區變更總量及產業空間發展機能綜整表

都市計畫		都市計畫工業區變更總量
優先辦理工業區變更	次優先辦理工業區變更	
■ 高速公路麻豆交流道附近特定區計畫 ■ 佳里都市計畫	■ 學甲都市計畫 ■ 西港都市計畫 ■ 將軍漚汪地區都市計畫	137.43 公頃
屬該生活圈優勢產業	產業聚落關聯產業引入	中央及地方產業政策指導
■ 運輸及倉儲業 ■ 金融及保險業 ■ 支援服務業 ■ 教育服務業 ■ 其他服務業	<u>麻豆工業區引入之關聯性商業及服務業</u>	六大新興產業【觀光旅遊、醫療照護、文化創意】、十大重點服務業【美食國際化】、臺南市經發局施政計畫(104-107 年度)【地方特色產業】

資料來源：臺南市產業發展暨工業區變更策略案，臺南市政府，106 年。

#### (四) 公共設施規劃原則

1. 配合地區實際使用需求，依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」、「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」及「促進民間參與公共建設法」等研提活化使用策略。
2. 公園、綠地等開放空間系統，以建構兼具完整生態意象與休閒遊憩功能為原則，進而強化學校、綠地、人行步道等系統串連，形成優質的生活場域。
3. 依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之公共設施用地面積檢討標準及未來實際發展需求，規劃主要及鄰里性公共設施，建構完善公共設施服務系統。

# 第五章 發展預測與檢討分析

## 第一節 計畫年期與計畫人口推估檢核

### 一、計畫年期

依循「臺南市國土計畫」所訂之計畫年期，以民國 125 年為計畫目標年。

### 二、計畫人口

#### (一) 臺南市國土計畫分派

110 年 4 月 30 日發布實施之臺南市國土計畫，依歷年發展趨勢推估目標年人口（192 萬人）及考量產業用地引入人口（8 萬人），訂定目標年（民國 125 年）計畫人口為 200 萬人，並參酌各行政區現況人口占全臺南市人口之比例，分派目標年 125 年之人口數 200 萬人至各行政區，其中佳里區分派人口數為 6.31 萬人。

依近 10 年計畫區占佳里區總人口平均百分比 69.13%，輔以社會增加趨勢（-0.92%），預估本計畫區於 125 年分派人口約 4.32 萬人。

#### (二) 公共設施用地專案通盤檢討計畫人口推估

依「臺南市國土計畫」每人享有樓地板面積 80m<sup>2</sup>之居住水準推估，於民國 125 年計畫區可容納人口為 5.12 萬人，另參酌人口趨勢模型推估人口數 4.05~4.10 萬人，建議調降計畫人口為 4.2 萬人。

#### (三) 人口成長趨勢預測

計畫區以 102 年至 111 年之人口資料為基礎，採用算術級數法、幾何級數法、漸減增加率法、等分平均法、直線最小二乘法、二次拋物線最小二乘法、對數直線最小二乘法、對數拋物線最小二乘法等 8 種趨勢成長數學模式進行人口預測，試算結果民國 125 年人口數為 34,349 人~41,452 人，詳表 4-1。

表 5-1 人口成長趨勢預測統計表

預測方法	預測 125 年人口	飽和人口	平均離差
1.算術級數法	40,554	-	586.36
2.幾何級數法	40,591	-	533.15
3.漸減增加率法	34,490	41,098	206.82
4.等分平均法	42,052	-	405.30
5.直線最小二乘法	41,450	-	342.21
6.二次拋物線最小二乘法	25,708	-	215.48
7.對數直線最小二乘法	41,452	-	342.30
8.對數拋物線最小二乘法	28,235	-	214.37

資料來源：本計畫推估。

#### (四) 周邊產業引入人口分派

因應區內工業區及周邊產業發展衍生之人口成長，以格林勞利（Garin-Lowry model）模型之觀念，以基礎就業人口帶來之依賴（扶養）人口，並延伸間接所需的服務（零售）就業人口等，並利用旅次分析推估周邊產業引入人口數，計畫區預計引入人口總計 4,100 人，以麻豆工業區衍生人口數最多，約 3,400 人，詳表 4-3。

表 5-2 產業發展衍生引入人口推估表

項目	產業人口數 (人)	衍生人口數 (人)	引入計畫區人口數 (人)
區內未開闢工業區	249	500	500
麻豆工業區	24,300	42,700	3,400
南科特定區 (不含新市、善化、安定)	-	8,577	200
合計			4,100

資料來源：本計畫推估。

#### (五) 本計畫人口檢討

本計畫區計畫目標年（民國 125 年）之人口介於 38,449 至 45,552 人之間，雖未超過計畫人口之設定規模，惟其預測基準係基於現有人口規模基礎與現行都市發展框架，考量整體都市定位為周邊城鎮之都會中心，提供生活及公共設施服務機能，產業結構亦往三級產業發展，可能帶動計畫區內人口逐年增長，若加計周邊產業發展所推估之人口數，計畫區內人口數則達到 46,100 人。

整體而言，計畫區屬人口成長之都會地區，且為「西臺南發展區」之都會核心，極具發展競爭優勢與潛力，故建議維持現行計畫人口 46,000 人，並依現行計畫人口水準推估各項公共設施供需面積，後續

另視長期發展趨勢調整計畫人口。

表 5-3 計畫區人口檢討分析表

項目	推估人口數
公設專通建議調降人口	42,000
周邊產業發展引入人口	4,100
總計	46,100

資料來源：本計畫彙整。

## 第二節 土地使用分區推估分析

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢討標準之規定，以計畫人口 46,000 人規模，推估計畫區各項都市發展用地之需求，對於目前計畫區內劃設不足之土地使用，應配合實際發展需要及土地整體開發予以檢討劃設。有關各項土地使用分區及公共設施用地需求推估，說明如下：

### 一、住宅區

住宅區檢討基準以計畫人口 46,000 人、現行住宅區平均容積率 200% 及每人享有樓地板面積  $80\text{m}^2$  推估，本計畫區需求面積為 184.00 公頃，而現行計畫住宅區劃設 204.8847 公頃，參考現況調查分析住宅區開闢率近九成，扣除產權持份複雜、土地形狀畸零與裡地無法開發利用之外，本案住宅區已趨飽和。為因應未來發展衍生引入人口之居住需求，建議補充適量住宅區發展腹地。

### 二、商業區

商業區檢討基準以計畫人口及都市層級占都市發展用地總面積之比例兩種方式推估。若依計畫人口推算，商業區面積得劃設 21.50 公頃，現行商業區面積 22.3 公頃，已超出法定基準 0.8 公頃；依都市階層推估，佳里區屬一般市鎮層級，商業區總面積不得超過都市發展用地面積 10%，現行商業區面積為 5.67%，未達 10% 之上限。

表 5-4 住宅區及商業區面積需求檢討表

計畫人口：46,000 人

使用分區	現行計畫劃設面積(公頃)	檢討基準		得劃設面積(公頃)	供需狀況(公頃)	
住宅區	204.8847	1.以平均容積率 200%計算 2.每人享有至少 80m <sup>2</sup> 樓地板面積		184.00	+20.88	
商業區	22.3000	1.依計畫人口規模	3 萬人口以下者，商業區面積以每千人不得超出 0.45 公頃為準	13.50	21.50	+0.80
			逾 3 萬人至 10 萬人口者，超出 3 萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出 0.5 公頃為準	8.00		
		2.商業區總面積占都市發展用地總面積之比例，依下列規定： (1)區域中心除直轄市不得超過 15%外，其餘地區不得超過 12%。 (2)次區域中心、地方中心、都會區衛星市鎮及一般市鎮不得超過 10%。 (3)都會區衛星集居地及農村集居中心，不得超過 8%。		39.34		-17.04

註：都市發展用地面積為 393.3846 公頃。

資料來源：本計畫推估。

### 三、其他分區

包括乙種工業區、第一種電信專用區、第二種電信專用區、倉儲區、宗教專用區、加油站專用區、農會專用區、農業區、農田水利設施專用區等土地使用分區，其面積需求依實際需要檢討。

### 四、公共設施用地

#### (一) 學校用地

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 19 條規定，國民中小學用地之劃設，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，推估計畫目標年學童人數，並參照國民教育法第 8-1 條授權訂定之「國民小學及國民中學設施設備基準」規定檢討學校用地之需求；而高級中學及高級職校，則由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積。

## 1. 文小用地

- (1) 目標人口學生數：為符合實際狀況及減少學生數，依教育局函文建議學生人數推估方式，以區內國小學生數占計畫區里人口數比例 6.02% 互相乘積計算（111 年區內國小學生數 2,439 人，占計畫區里人口數 40,492 人之比例），推估學齡人口約 2,770 人（即計畫人口 46,000 人與 6.02% 之乘積）。
- (2) 用地需求：依教育部「國民小學及國民中學設施設備基準（108.7.24 修訂）」第六點第一項規定，國小用地每校土地面積不得小於 2 公頃，區內國小共有 3 校，面積至少需 6 公頃；班級數 13 班以上，每增 1 班面積需增加 0.04 公頃，上開學校共增 58 班，校地面積需增加 2.32 公頃。
- (3) 最小規模標準：國小用地每校土地面積不得小於 2 公頃，而本計畫劃設之 3 處國小用地中，文（小）三（現仁愛國小）面積為 1.80 公頃，小於應劃設最小規模標準。
- (4) 綜上所述，文小用地需求面積為 8.32 公頃，現行劃設面積為 7.38 公頃，不足 0.94 公頃，依循教育局用地需求建議，因 3 校尚有教室空間可容納學生，目前用地面積足夠，後續亦持續滾動式檢視人口發展及就學需求。

表 5-5 文小用地計畫面積需求分析表

編號	現況使用	111 年學生數	111 年班級數	法定基準面積（公頃）	13 班以上每增 1 班增加面積	基準校地面積（公頃）
文小 1	佳里國小	1,294	48	2.0000	1.4400	3.4400
文小 2	信義國小	492	20		0.3200	2.3200
文小 3	仁愛國小	653	26		0.5600	2.5600
					合計	8.3200

資料來源：臺南市政府教育局國小學籍系統。

## 2. 文中用地

- (1) 目標人口學生數：為符合實際狀況及減少學生數，依教育局函文建議學生人數推估方式，以區內國中學生數占計畫區里人口數比例 2.34% 互相乘積計算（111 年區內國中學生數 947 人，占計畫區里人口數 40,492 人之比例），推估

學齡人口約 1,077 人(即計畫人口 46,000 人與 2.34%之乘積)。

- (2) 用地需求：依教育部「國民小學及國民中學設施設備基準(108.7.24 修訂)」第六點第一項規定，國中用地每校土地面積不得小於 2.5 公頃，區內國小共有 2 校，面積至少需 5 公頃；班級數 13 班以上，每增 1 班面積需增加 0.05 公頃，上開學校共增 25 班，校地面積需增加 1.25 公頃。
- (3) 最小規模標準：國中用地每校土地面積不得小於 2.5 公頃，而本計畫劃設之 2 處國中用地中，最小面積為 2.72 公頃，故均符合需求面積及應劃設最小規模標準。
- (4) 綜上所述，文中用地需求面積為 6.25 公頃，現行劃設面積為 7.62 公頃，文中用地面積需求尚充足。

表 5-6 文中用地計畫面積需求分析表

編號	現況使用	111 年學生數	111 年班級數	法定基準面積(公頃)	13 班以上每增 1 班增加面積	基準校地面積(公頃)
文中 1	佳里國中	947	37	2.5000	1.2500	3.7500
文中 2	足球場	-	-		-	2.5000
合計						6.2500

資料來源：臺南市政府教育局國中學籍系統。

### 3. 文高用地

文高用地之檢討基準，則由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積。



## (二) 停車場用地

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 22 條規定，停車場用地依不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求檢討標準推算其用地需求。

以戶數與汽車持有率推算，依 110 年臺南市統計年報自用小客車 607,802 輛÷709,926 戶計算，每戶車輛持有率約 0.86 輛/戶，按計畫人口 46,000 人及每戶約 2.73 人之戶量推估計畫區內車輛預估數為 14,491 輛，故依車輛預估數 20%，每輛停車空間為 25m<sup>2</sup>，故汽車停車空間需求面積為 7.25 公頃。

$$\begin{aligned} \text{停車場用地需求面積} &= C \times R \times \text{每輛車所需用地面積} \\ &= 14,491 \times 20\% \times 25 \text{ m}^2 \\ &= 72,455 \text{ m}^2 \div 7.25 \text{ 公頃} \end{aligned}$$

C：計畫區內車輛預估數＝計畫人口÷戶量×每戶車輛持有率

R：0.2（停車場面積不得低於計畫區內車輛預估數之 20%）

## (三) 遊憩設施用地

遊憩設施用地包括兒童遊樂場、公園及體育場用地，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17 條規定，其檢討基準如下：

### 1. 公園用地

公園包括閭鄰公園及社區公園。閭鄰公園最小面積不得小於 0.5 公頃為原則；人口在 10 萬人以上之計畫處所之社區公園最小面積不得小於 4 公頃為原則，在 1 萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。本計畫區內公園用地共劃設 18 處，其中僅公一、公四、公五 3 處面積大於 0.5 公頃。

### 2. 體育場用地

體育場用地應考量實際需要設置，其面積之 1/2，可併入公園面積計算。本計畫區劃設 1 處，面積 4.0000 公頃，現為佳里體育公園及複合式體育館使用。

### 3. 公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等 5 項公共設施用地

依據「都市計畫法」第 45 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，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%。本計畫區前述 5 項公共設施用地應劃設面積 73.7320 公頃，現行計畫劃設 18.5201 公頃，占全部計畫面積 2.51%，應劃設面積尚不足達 51.2119 公頃。

另依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17 條第 2 項規定：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。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。

### 4. 其他公共設施用地

包括機關用地、零售市場用地、批發市場用地、加油站用地、水溝用地、公墓用地及道路廣場用地等公共設施用地，其面積需求或依實際需要檢討、或按自然地形或其設置目的需要檢討。

表 5-7 公共設施用地面積需求檢討表

計畫人口：46,000 人

項目		檢討標準	計畫面積 (公頃)	需求面積 (公頃)	超過 或不足
學校 用地	文小用地	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 8 條之 1 授權訂定規定檢討學校用地之需求。	7.3800	8.3200	-0.9400
	文中用地	2.依教育部國民中小學設置基準，國中用地至少 2.5 公頃，13 班以上每增 1 班增加 0.5 公頃；國小用地至少 2 公頃，13 班以上每增 1 班增加 0.4 公頃。	7.6200	6.2500	+1.3700
	文高用地	由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積。	6.8000	--	--
機關用地		其他公共設施用地按實際需要檢討之。	3.0948	--	--
停車場用地 (含 1/2 廣停)		不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。	1.1952	7.2500	-6.0548
市場 用地	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	--	--
	批發市場用地		0.6700	--	--
遊憩 設施 用地	公園用地	依【都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 1 項】，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，人口在十萬人口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。	9.6000	--	劃設 18 處，其中 15 處小於 0.5 公頃
	體育場用地	應考量實際需要設置，其面積之 1/2，可併入公園面積計算。	4.0000	--	--
五項 公共 設施 用地	綠地	1.依【都市計畫法第 45 條】，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，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%。 2.依【都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項】，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。	0.9850	73.7320	-51.2119
	公園用地		9.6000		
	體育場用地		4.0000		
	廣場用地 (廣停面積 1/2 計算)		0.2501		
	公園道用地 (面積 1/2 計算)		3.6850		
	總計		18.5201		

註：有關學校用地需求面積仍需視教育主管機關考量學校服務圈域予以檢討。

# 第六章 變更計畫

## 第一節 檢討變更原則

本計畫依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」為檢討原則，依本計畫發展現況、檢討分析及規劃構想，擬定變更原則如下：

### 一、計畫年期

計畫年期依「臺南市國土計畫」指導及「變更佳里都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」之計畫內容，維持計畫目標年為民國125年。

### 二、計畫人口

計畫人口參酌現況發展及趨勢預測分析，建議維持原計畫人口數46,000人。

### 三、土地使用分區檢討變更原則

#### （一）住宅區

1. 長期未徵收開闢且無運用計畫之公共設施用地或使用分區，若符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之檢討標準者，得併鄰近住宅區檢討變更。
2. 參酌人民及團體之陳情建議，配合鄰近地區土地使用型態及不影響整體發展之情況下，變更為住宅區。

#### （二）商業區

商業區劃設面積若計畫人口檢討已超出法定基準面積，且於整體開發地區亦劃設鄰里性商業區，可提供周邊商業機能，考量地區屬西臺南發展區核心，區域內尚缺乏大型商業設施，惟區內商業空間多已開闢完成，故於整體開發地區提供適宜之區位檢討變更。

### (三) 乙種工業區

基於健全都市發展機能及提供產業生產用地，本次通盤檢討以不變更乙種工業區為原則。

### (四) 農業區

農業區除具備都市生態及農業生產之功能外，於都市計畫內之農業區亦兼具都市發展儲備用地之定位，故配合本次通盤檢討之檢討變更原則如下：

1. 除因應都市人口成長、重大公共建設腹地需求，得酌予釋出農業區土地外，原則不予變更。
2. 依循「臺南市國土計畫」指導，指認計畫區外圍農業區為未來發展儲備用地，未來得由政府辦理變更或土地所有權人依「都市計畫農業區變更使用審議規範」申請變更。

### (五) 加油站專用區

配合土地所有權人自行提出需求，將已無開發需要之加油站專用區檢討變更。

### (六) 農田水利設施專用區

參酌相關單位陳情意見，將閒置公有土地配合地方活動空間需求檢討變更為適當分區，以利後續使用。

### (七) 其他使用分區

其他使用分區（第一種電信專用區、第二種電信專用區、倉儲區、宗教專用區、農會專用區）則以配合相關建設計畫或實際使用需要為檢討變更原則。

### 三、公共設施用地檢討變更原則

#### (一) 整體變更處理原則

##### 1. 公設專通辦理之處理原則

考量「公園用地」、「公園用地（兼供兒童遊樂場使用）」、「兒童遊樂場用地」等遊憩設施用地屬系統性五項公共設施，應具有全市通案性檢討及處理原則，另納入公共設施專案通盤檢討案並採整體開發方式辦理；其餘未涉及者，參酌公共設施專案通盤檢討計畫期程較長，且部分公共設施具檢討變更急迫性，爰審酌其個案情形（開發財務之可行性、捐贈土地之利用性、權利維護之必要性等），納入本次通盤檢討妥予研議處理方式，以加速解決公共設施保留地之問題。

##### 2. 本計畫區整體公共設施保留地之處理構想

- (1) 屬公共維生、都市防災設施等類型公共設施者，考量其必要性，爰以維持原計畫為原則。
- (2) 屬公園開放空間設施，如公園、兒童遊樂場、體育場、綠地等，納入公共設施專案通盤檢討辦理。
- (3) 權屬為公有土地且現況已開闢者，維持原計畫；現況尚未開闢者，經函詢機關確認使用需求後，具使用需求者，維持原計畫。
- (4) 權屬為私有土地而現況已開闢者，屬依獎勵投資開發及多目標申請者，維持原計畫。
- (5) 權屬為私有土地而現況完全未開闢或部分未開闢者，經函詢機關確認使用需求後，未有使用需求者，檢討解編。

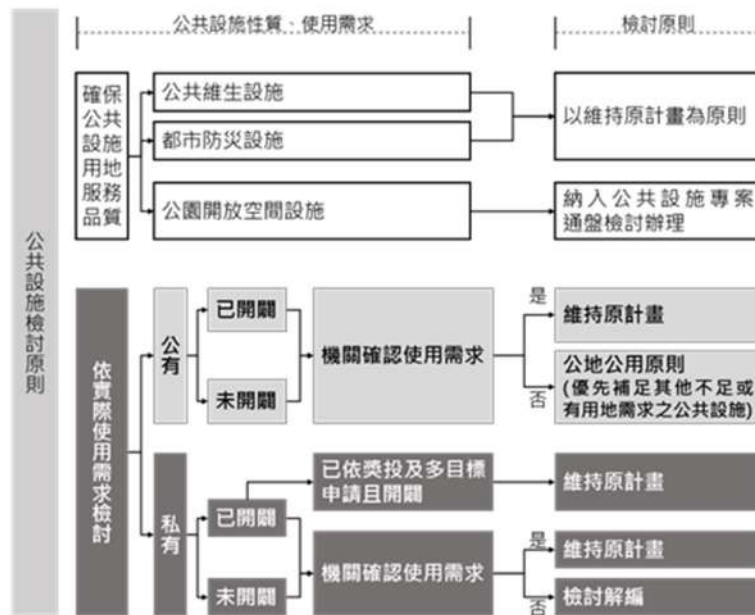


圖 6-1 本計畫公共設施用地檢討原則示意圖

## (二) 機關用地

1. 機關用地之設置應依實際需求劃設，如原劃設意旨與使用現況不符，應優先檢討。
2. 尚未開闢且無使用需求之機關用地，經主管機關同意後，得變更為適當分區及用地，或供其他具有需求之單位使用，並併同周邊未開闢之公共設施進行整體規劃研議。

## (三) 公園、體育場、綠地、廣場、公園用地兼作兒童遊樂場使用

計畫區內五項休閒遊憩公共設施用地面積，未達都市計畫法第 45 條之規定，故除依公共設施用地專案通盤檢討案整體開發地區及其他特殊情形外，不宜再變更為其他使用分區。

## (四) 停車場用地

因現行停車場用地面積仍不足，應於適當地點補充。

## (五) 道路廣場用地

1. 配合整體開發地區，調整交通系統或新增計畫道路。
2. 未開闢之計畫道路，考量以既成道路替代之可行性、其與鄰近交通系統銜接及指定建築線等因素，經取得道路兩側多數土地所有權人之同意，得考量基地整體發展需要酌情變更，檢討調整計畫道路。

3. 既成道路應在不影響整體交通系統架構，並保持與周圍道路銜接之連貫性，且不影響現有住戶進出通行之權利及建築線之指定者，可酌予考量調整道路路線或檢討其存廢。
4. 檢視 4M 人行步道使用現況、指定建築線及整體道路系統等情形，經檢討後倘不影響現有居民出入及兩側地主權益，得調整變更為毗鄰分區，檢討原則詳圖 6-2。

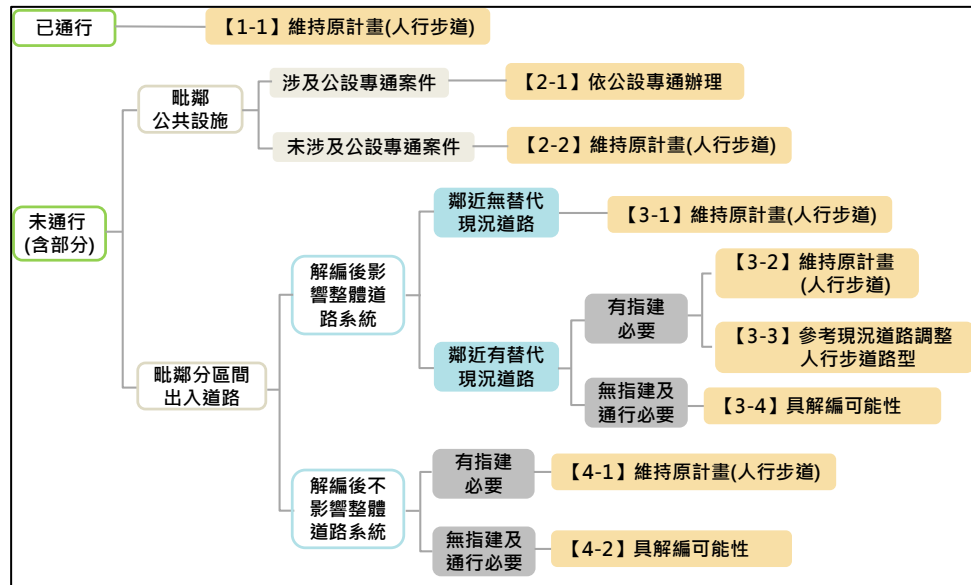


圖 6-2 4M 人行步道用地檢討原則流程

(六) 公共設施用地如經檢討變更為建築用地，為符合公平原則，除另有規定外，應依照「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」辦理。



## 第二節 檢討變更內容

本次通盤檢討係依發展現況、發展構想、檢討變更原則、各單位意見及人民陳情意見等，提出變更內容共計 13 案，其變更內容明細表、變更位置與變更面積前後對照表，詳表 6-1、表 6-2 及圖 6-3～圖 6-15。

表 6-1 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1-1	工(乙)五 西側加油站專用區	「油(專)」 加油站專用區 (0.1179)	「住一」住宅區 (0.0216)	1.經查案地係於 70 年第一次通盤檢討時，配合實際發展及土地合理使用將劃設為加油站用地，後於 103 年發布實施之「變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案」為顧及土地所有權人及民間團體投資需求，採納人民陳情意見變更為加油站專用區。 2.依 111 年 10 月 11 日臺南市經濟發展局南市經能字第 1111303033 號函(詳附件一)敘明，該加油站於籌設時僅申請設置於佳東段 143 地號。按 104 年南工造字第 00165 號建照登載地號為重測前佳里段 1126-1 地號(佳東段 143 地號)，與現況加油站設置區位相符。 3.為維護民眾權益，經人民陳情意見表示土地無加油站設置需求(詳附件二)，將佳東段 150、152、153 地號及陳情位置南側加油站專用	變更範圍:佳東段 150 地號 變更範圍:佳東段 151、152、153、154 地號
1-2			「住一(附 2)」 住宅區 (0.0963) 附帶條件: 1.應自願捐贈變更後土地總面積 30%作為公共設施用地，並以調降容積率折抵之。 2.後續得於申請建照前完成繳交代金後提高至原容積，代金計算方式依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定辦理。		

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
				<p>區 (佳里段 151 及 154 地號) 屬同一街廓一併調整變更為住宅區。</p> <p>4. 本案應依「臺南市都市計畫土地變更負擔公共設施審議原則」辦理回饋, 且考量居住安全, 鄰加油站專用區之建築基地, 應自基地境界線退縮至少 4M 建築。</p> <p>5. 另依 111 年 3 月 3 日臺南市佳里地政事務所地用字第 1110020860 號函 (詳附件三) 敘明佳東段 150 地號屬民國 70 年都市計畫發布前為「建」地目, 故依「臺南市都市計畫土地變更負擔公共設施審議原則」六(四)規定免予回饋。</p>	
2	「公 12」東側農田水利設施專用區	農田水利設施專用區 (0.1000)	「機 4」機關用地 (0.1000)	<p>1. 經查案地係於 70 年第一次通盤檢討時劃設為機關用地; 另於 103 年變更佳里都市計畫 (第四次通盤檢討) (第一階段) 時變更為農田水利設施專用區。另依土地使用分區管制要點規定, 農田水利設施專用區之使用係供農田水利會辦公、研究推廣、教育訓練設施、水利設施及其他經主管機關核准之相關設施。</p> <p>2. 鑒於本區民眾活動使用空間不足, 佳</p>	

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
				<p>里區公所擬於案地興建佳里區第三聯合活動中心，依土地管理機關行政院農業委員會農田水利署嘉南管理處112年2月21日農水嘉南字第1126631360A號函(詳附件四)同意農田水利設施專用區變更為機關用地。</p> <p>3.本案原係由機關用地變更為農田水利設施專用區，故恢復原土地使用分區為機關用地，得免予回饋，分區編號亦回復原編號。</p>	
3	計畫區西南側、佳南路東側農業區	農業區 (30.1931)	「住一(附)」 住宅區 (19.4707)	<p>1.考量現況計畫人口達成率已達94%，且近年人口成長率呈現正成長，又計畫區內住宅區及商業區開闢率均高達85%，已趨近飽和，實有增加住宅區之必要性。</p> <p>2.依循國土計畫指導，評估計畫區周邊農業區釋出調整為可發展用地，並提供地區性公共設施，以紓解都市成長壓力、提升環境品質。</p> <p>3.配合文化局「鹽分地帶藝文中心」用地需求劃設1處機關用地。</p>	
			商業區(附) (3.0331)		
			「文(中)一(附)」 學校用地 (0.6747)		
			「機15(附)」 機關用地 (1.2070)		
			公園用地兼供滯洪池 使用(附) (3.0333)		
			公園用地兼供體育場 使用(附) (1.0342)		
			「③-9-15M(附)」 道路廣場用地 (1.7401)		

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
			附帶條件： 以區段徵收方式開發。	4. 考量學校用地之街廓完整性，現有校地南側土地調整為學校用地。 5. 為提升西臺南發展區體育設施服務水準，預為留設一處公園用地兼供體育場使用儲備用地，以完備地區發展需求。 6. 因應變更面積已超過2公頃，依「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」規劃公園用地兼供滯洪池使用，作為日後地區之滯洪空間。 7. 為完備整體交通系統性，新設南北向15m道路以利地區出入使用。	
4	計畫區 4M 人行 步道	道路廣場用地 (0.0460)	「工(乙)二(附)」 工業區 (0.0460)  附帶條件： 應自願捐贈變更後土地總面積30%作為公共設施用地，並依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定計算代金抵繳之。	1. 經查該4M人行步道尚無指定建築線需求，亦不影響整體交通系統功能，且考量人行步道與鄰接之工業區為同一土地所有權人，為有利土地整體開發利用，予以調整為乙種工業區(附)。 2. 另為維持工業區及住宅區間之緩衝隔離功能，於細部計畫土地使用分區管制要點增訂相關退縮建築之規定。 3. 調整後之變更方案將增加乙種工業區面積，涉及低使用價值土地變更為高使用價值之土地，新增之乙種工業區	土地所有權人應依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定之協議書簽訂期限及代金繳納期限辦理，並於完成代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
				部分應自願捐贈變更後土地總面積 30% 作為公共設施用地，考量 4M 人行步道與工業區土地所有權人一致，依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定計算代金抵繳之。	
5		道路廣場用地 (0.0155)	「住一(附1)」 住宅區 (0.0155) 附帶條件： 1. 應自願捐贈變更後土地總面積 30% 作為公共設施用地，並以調降容積率折抵之。 2. 後續得於申請建照前完成繳交代金後提高至原容積，代金計算方式依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定辦理。	1. 該人行步道尚未開闢且已無出入通行需要，廢除後不影響道路系統及二側指定建築線權益，故配合毗鄰分區予以調整分區。 2. 調整後之變更方案將增加住宅區面積，涉及低使用價值土地變更為高使用價值之土地，新增之住宅區部分應自願捐贈變更後土地總面積 30% 作為公共設施用地。 3. 本案屬狹長型公共設施用地變更且涉及土地所有權人數較多，依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第五點第(四)款規定，得採調降容積率方式辦理。	
6		道路廣場用地 (0.0217)	「住一(附1)」 住宅區 (0.0217) 附帶條件： 1. 應自願捐贈變更後土地總面積 30% 作為公共設施用地，並以調降容積率折抵之。 2. 後續得於申請建照前完成繳交代金後提高至原容積，代金計算方式依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定辦理。		

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
7		道路廣場用地 (0.0189)	「住一(附1)」 住宅區 (0.0189) 附帶條件： 1.應自願捐贈變更後土地 總面積 30%作為公共設 施用地，並以調降容積 率折抵之。 2.後續得於申請建照前完 成繳交代金後提高至原 容積，代金計算方式依 「臺南市都市計畫區土 地變更負擔公共設施審 議原則」規定辦理。		
8		道路廣場用地 (0.0214)	「住一(附1)」 住宅區 (0.0214) 附帶條件： 1.應自願捐贈變更後土地 總面積 30%作為公共設 施用地，並以調降容積 率折抵之。 2.後續得於申請建照前完 成繳交代金後提高至原 容積，代金計算方式依 「臺南市都市計畫區土 地變更負擔公共設施審 議原則」規定辦理。		
9		道路廣場用地 (0.0217)	「住一(附1)」 住宅區 (0.0217) 附帶條件： 1.應自願捐贈變更後土地 總面積 30%作為公共設 施用地，並以調降容積 率折抵之。 2.後續得於申請建照前完 成繳交代金後提高至原 容積，代金計算方式依 「臺南市都市計畫區土 地變更負擔公共設施審 議原則」規定辦理。		

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
10		道路廣場用地 (0.0191)	「住一(附1)」 住宅區 (0.0191)  附帶條件： 1.應自願捐贈變更後土地 總面積 30%作為公共設 施用地，並以調降容積 率折抵之。 2.後續得於申請建照前完 成繳交代金後提高至原 容積，代金計算方式依 「臺南市都市計畫區土 地變更負擔公共設施審 議原則」規定辦理。		
11		道路廣場用地 (0.0195)	「住一(附3)」 住宅區 (0.0195)  附帶條件： 應自願捐贈變更後土地總 面積 30%作為公共設施用 地，並依「臺南市都市計畫 區土地變更負擔公共設施 審議原則」規定計算代金 抵繳之。	1.該人行步道尚未開 闢且已無出入通行 需要，廢除後不影 響道路系統及二側 指定建築線權益， 故配合毗鄰分區予 以調整分區。 2.調整後之變更方案 將增加住宅區面 積，涉及低使用價 值土地變更為高使 用價值之土地，新 增之住宅區部分應 自願捐贈變更後土 地總面積 30%作為 公共設施用地。 3.考量其與毗鄰住宅 區土地所有權人一 致，依「臺南市都市 計畫區土地變更負 擔公共設施審議原 則」規定計算代金 抵繳之。	土地所有權 人應依「臺南 市都市計畫 區土地變更 負擔公共設 施審議原則」 規定之協議 書簽訂期限 及代金繳納 期限辦理，並 於完成代金 繳納後，始得 檢具計畫書、 圖報內政部 核定。
12		道路廣場用地 (0.0200)	「住一(附3)」 住宅區 (0.0200)  附帶條件： 應自願捐贈變更後土地總 面積 30%作為公共設施用 地，並依「臺南市都市計畫 區土地變更負擔公共設施 審議原則」規定計算代金 抵繳之。		
13		道路廣場用地 (0.0188)	「住一(附3)」 住宅區 (0.0188)  附帶條件： 應自願捐贈變更後土地總 面積 30%作為公共設施用 地，並依「臺南市都市計畫 區土地變更負擔公共設施 審議原則」規定計算代金 抵繳之。		

表 6-2 本次檢討變更前後面積對照表

項目		現行計畫面積 (公頃)	變 1-1 案	變 1-2 案	變 2 案	變 3 案
土地 使用 分區	住宅區	204.8847	0.0216	0.0963		19.4707
	商業區	22.3000				3.0331
	乙種工業區	23.3136				
	第一種電信專用區	0.2600				
	第二種電信專用區	0.2200				
	倉儲區	0.5000				
	宗教專用區	0.1600				
	加油站專用區	0.1800	-0.0216	-0.0963		
	農會專用區	0.2900				
	農業區	343.9354				-30.1931
	農田水利設施專用區	0.1000			-0.1000	
	小計	596.1437	0.0000	0.0000	-0.1000	-7.6893
公共 設施 用地	機關用地	3.0948			0.1000	1.2070
	學校用地	21.8000				0.6747
	公園用地	9.6000				
	公園用地兼供滯洪池使用	-				3.0333
	公園用地兼供體育場使用	-				1.0342
	綠(帶)地	0.9850				
	體育場用地	4.0000				
	停車場用地	0.9451				
	廣場兼作停車場使用	0.5002				
	零售市場用地	1.6200				
	批發市場用地	0.6700				
	加油站用地	0.1500				
	水溝用地	3.5934				
	公園道用地	7.3700				
	水溝用地兼供道路使用	0.9600				
	公墓用地	1.0503				
	道路廣場用地	84.8375				
小計	141.1763			0.1000	1.7401	
都市發展用地	393.3846	-		-	-30.1931	
合計	737.3200	-		-	-	

註：1.上表所載面積僅供統計參考，實際面積應以實地分割測量面積為準。

2.凡本次檢討未指明部分，均應以現行計畫為準。



表 6-2 本次檢討變更前後面積對照表（續）

項目		變 4 案	變 5 案	變 6 案	變 7 案	變 8 案	變 9 案
土地 使用 分區	住宅區		0.0155	0.0217	0.0189	0.0214	0.0217
	商業區						
	乙種工業區	0.0460					
	第一種電信專用區						
	第二種電信專用區						
	倉儲區						
	宗教專用區						
	加油站專用區						
	農會專用區						
	農業區						
	農田水利設施專用區						
	小計	0.0460	0.0155	0.0217	0.0189	0.0214	0.0217
公共 設施 用地	機關用地						
	學校用地						
	公園用地						
	公園用地兼供滯洪池使用						
	公園用地兼供體育場使用						
	綠(帶)地						
	體育場用地						
	停車場用地						
	廣場兼作停車場使用						
	零售市場用地						
	批發市場用地						
	加油站用地						
	水溝用地						
	公園道用地						
	水溝用地兼供道路使用						
	公墓用地						
	道路廣場用地	-0.0460	-0.0155	-0.0217	-0.0189	-0.0214	-0.0217
小計	-0.0460	-0.0155	-0.0217	-0.0189	-0.0214	-0.0217	
都市發展用地	-	-	-	-	-	-	
合計	-	-	-	-	-	-	

註：1.上表所載面積僅供統計參考，實際面積應以實地分割測量面積為準。

2.凡本次檢討未指明部分，均應以現行計畫為準。

表 6-2 本次檢討變更前後面積對照表（續）

項目		變 10 案	變 11 案	變 12 案	變 13 案
土地 使用 分區	住宅區	0.0191	0.0195	0.0200	0.0188
	商業區				
	乙種工業區				
	第一種電信專用區				
	第二種電信專用區				
	倉儲區				
	宗教專用區				
	加油站專用區				
	農會專用區				
	農業區				
	農田水利設施專用區				
	小計	0.0191	0.0195	0.0200	0.0188
公共 設施 用地	機關用地				
	學校用地				
	公園用地				
	公園用地兼供滯洪池使用				
	公園用地兼供體育場使用				
	綠(帶)地				
	體育場用地				
	停車場用地				
	廣場兼作停車場使用				
	零售市場用地				
	批發市場用地				
	加油站用地				
	水溝用地				
	公園道用地				
	水溝用地兼供道路使用				
	公墓用地				
道路廣場用地	-0.0191	-0.0195	-0.0200	-0.0188	
小計	-0.0191	-0.0195	-0.0200	-0.0188	
都市發展用地	-	-	-	-	
合計	-	-	-	-	

註：1.上表所載面積僅供統計參考，實際面積應以實地分割測量面積為準。

2.凡本次檢討未指明部分，均應以現行計畫為準。

表 6-2 本次檢討變更前後面積對照表（續完）

項目		本次檢討 增減面積 (公頃)	通盤檢討後		
			計畫 面積 (公頃)	占總計 畫面積 比例 (%)	占都市發 展用地面 積比例 (%)
土地 使用 分區	住宅區	19.7652	224.6499	30.47	53.04
	商業區	3.0331	25.3331	3.44	5.98
	乙種工業區	0.0460	23.3596	3.17	5.51
	第一種電信專用區	-	0.2600	0.04	0.06
	第二種電信專用區	-	0.2200	0.03	0.05
	倉儲區	-	0.5000	0.07	0.12
	宗教專用區	-	0.1600	0.02	0.04
	加油站專用區	-0.1179	0.0621	0.01	0.01
	農會專用區	-	0.2900	0.04	0.07
	農業區	-30.1931	313.7423	42.55	-
	農田水利設施專用區	-0.1000	0.0000	0.00	0.00
	小計	-7.5667	588.5770	79.83	64.88
公共 設施 用地	機關用地	1.3070	4.4018	0.60	1.04
	學校用地	0.6747	22.4747	3.05	5.31
	公園用地	-	9.6000	1.30	2.27
	公園用地兼供滯洪池使用	3.0333	3.0333	0.41	0.72
	公園用地兼供體育場使用	1.0342	1.0342	0.14	0.24
	綠(帶)地	-	0.9850	0.13	0.23
	體育場用地	-	4.0000	0.54	0.94
	停車場用地	-	0.9451	0.13	0.22
	廣場兼作停車場使用	-	0.5002	0.07	0.12
	零售市場用地	-	1.6200	0.22	0.38
	批發市場用地	-	0.6700	0.09	0.16
	加油站用地	-	0.1500	0.02	0.04
	水溝用地	-	3.5934	0.49	0.85
	公園道用地	-	7.3700	1.00	1.74
	水溝用地兼供道路使用	-	0.9600	0.13	0.23
	公墓用地	-	1.0503	0.14	0.25
	道路廣場用地	1.5175	86.3550	11.71	20.39
小計	7.5667	148.7430	20.17	35.12	
都市發展用地	30.1931	423.5777	-	100.00	
合計	-	737.3200	100.00	-	

註：1.上表所載面積僅供統計參考，實際面積應以實地分割測量面積為準。

2.凡本次檢討未指明部分，均應以現行計畫為準。

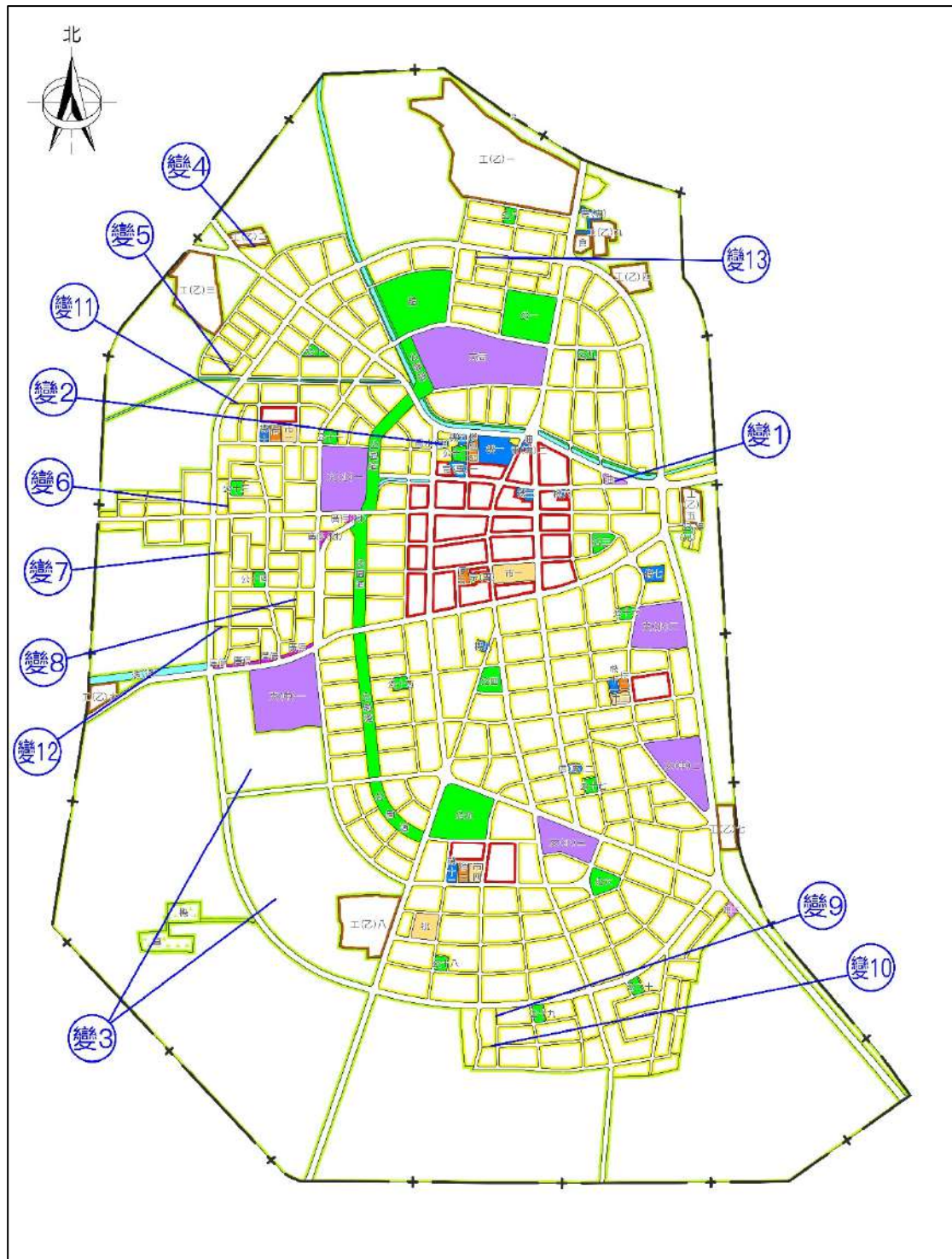


圖 6-3 本次變更位置示意圖

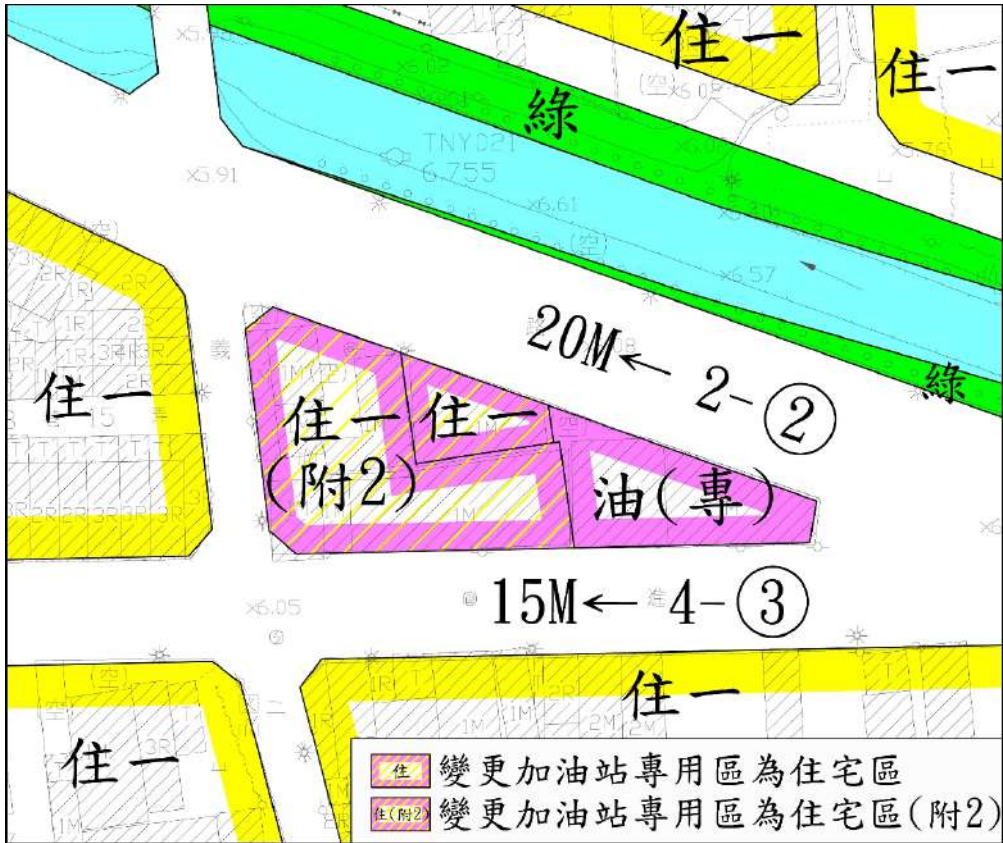


圖 6-4 變 1 案變更內容示意圖



圖 6-5 變 2 案變更內容示意圖



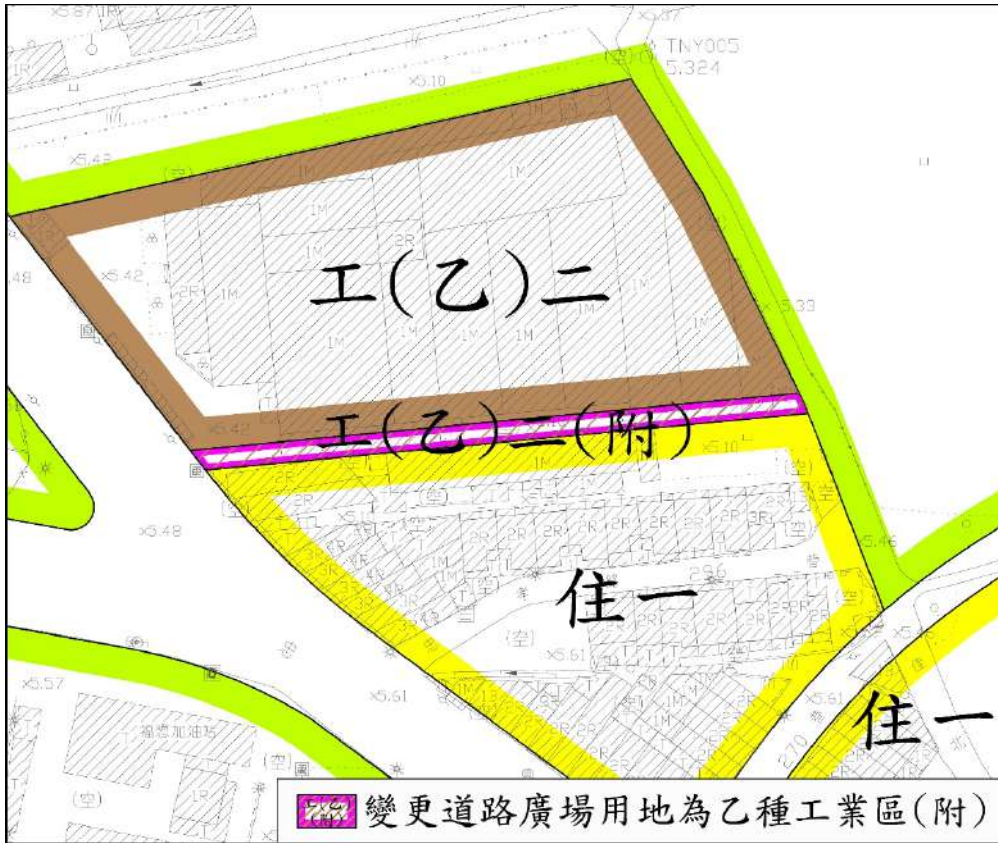


圖 6-7 變 4 案變更內容示意圖

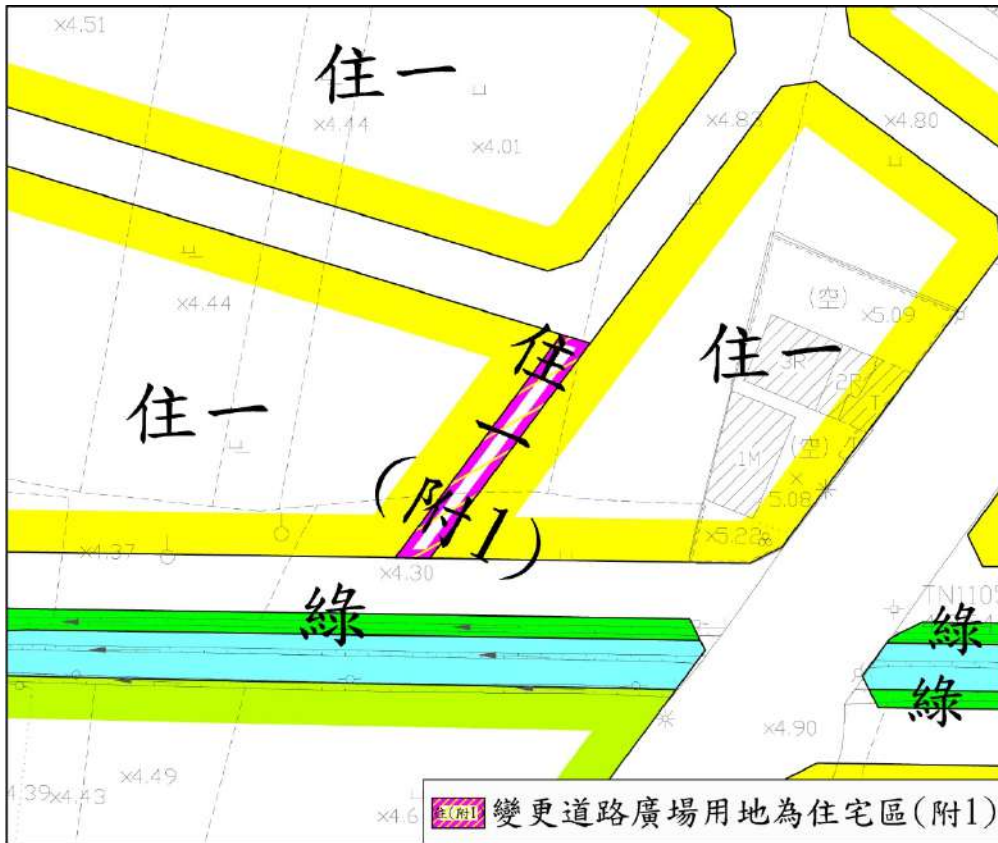


圖 6-8 變 5 案變更內容示意圖

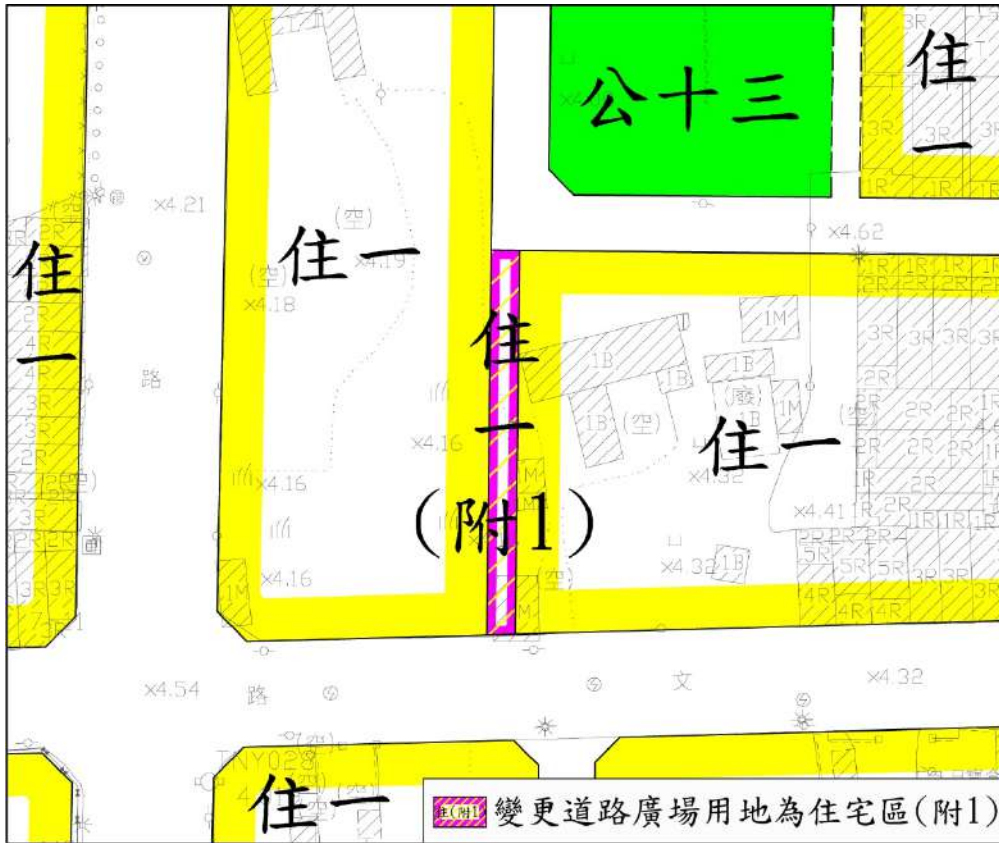


圖 6-9 變 6 案變更內容示意圖

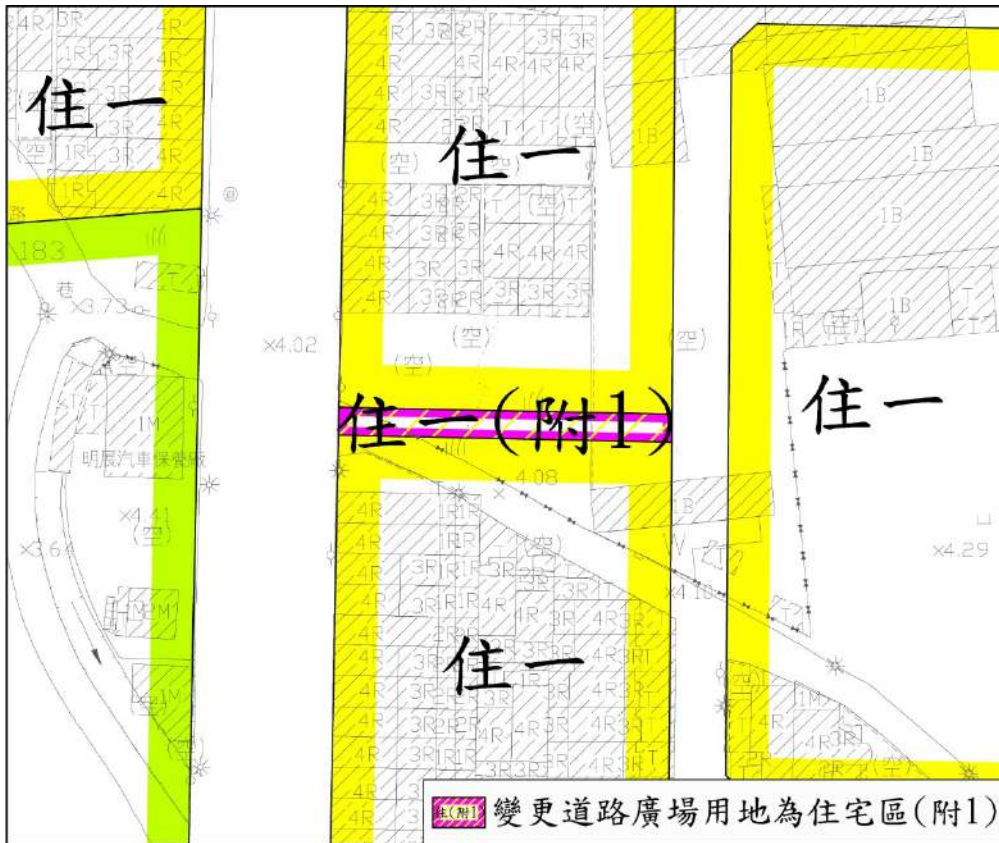


圖 6-10 變 7 案變更內容示意圖



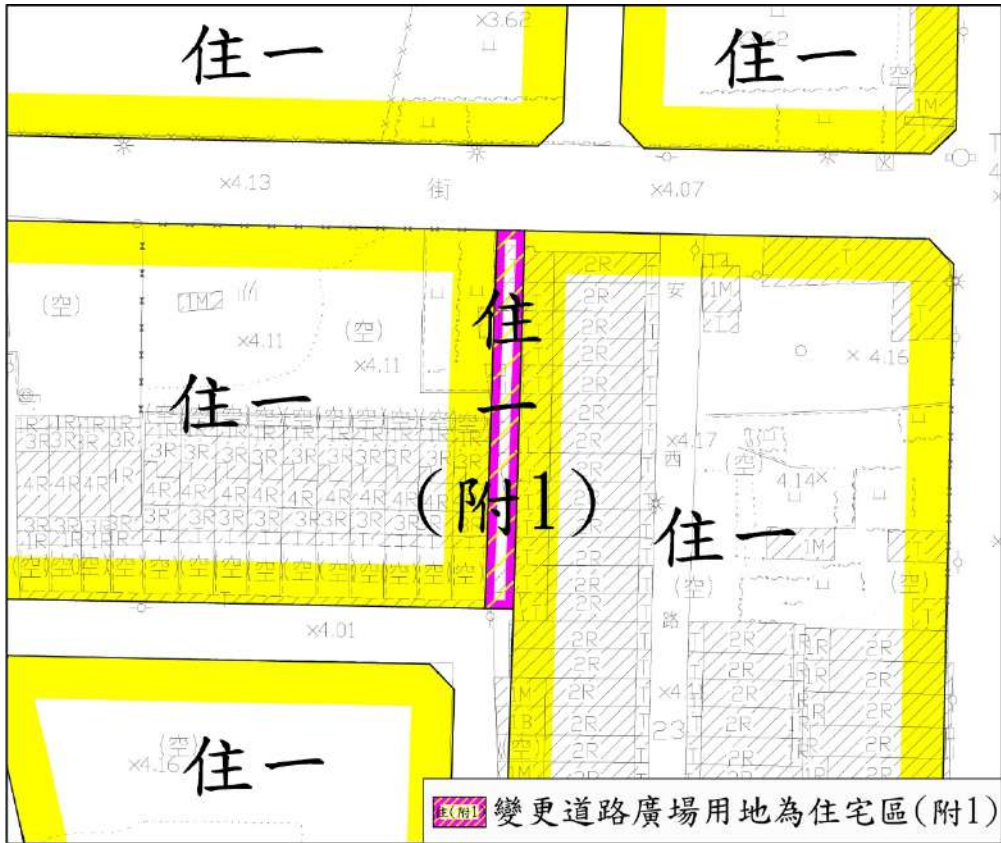


圖 6-11 變 8 案變更內容示意圖

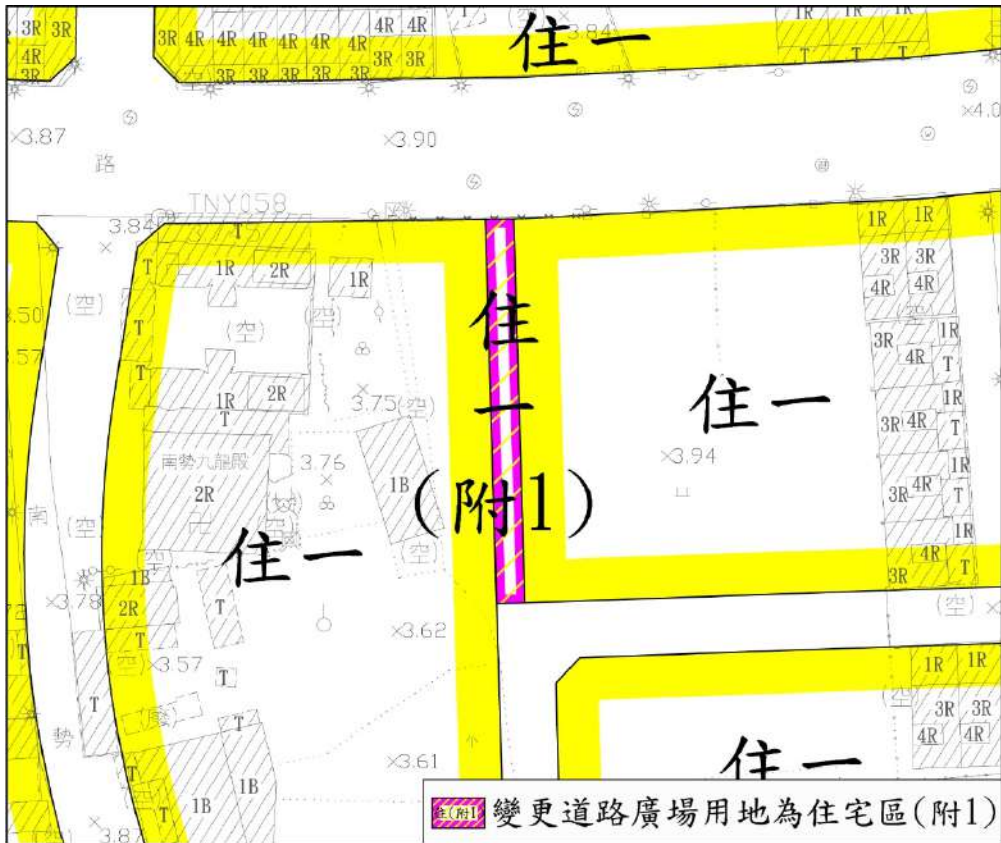


圖 6-12 變 9 案變更內容示意圖

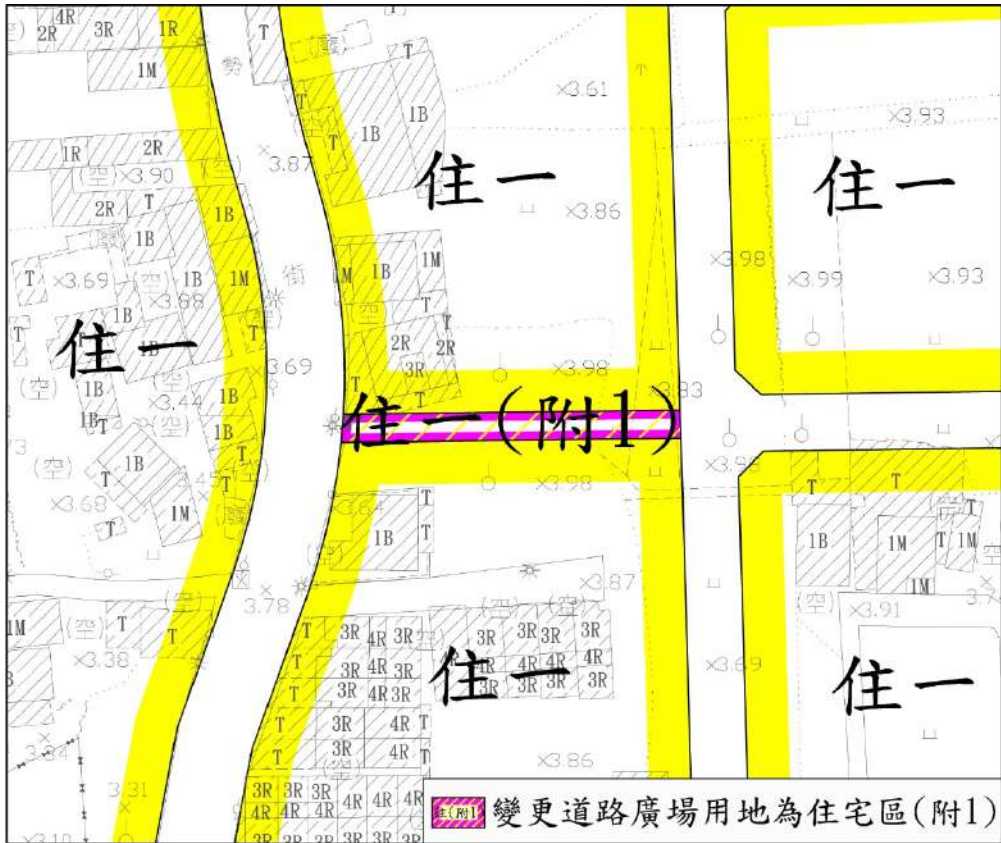


圖 6-13 變 10 案變更內容示意圖

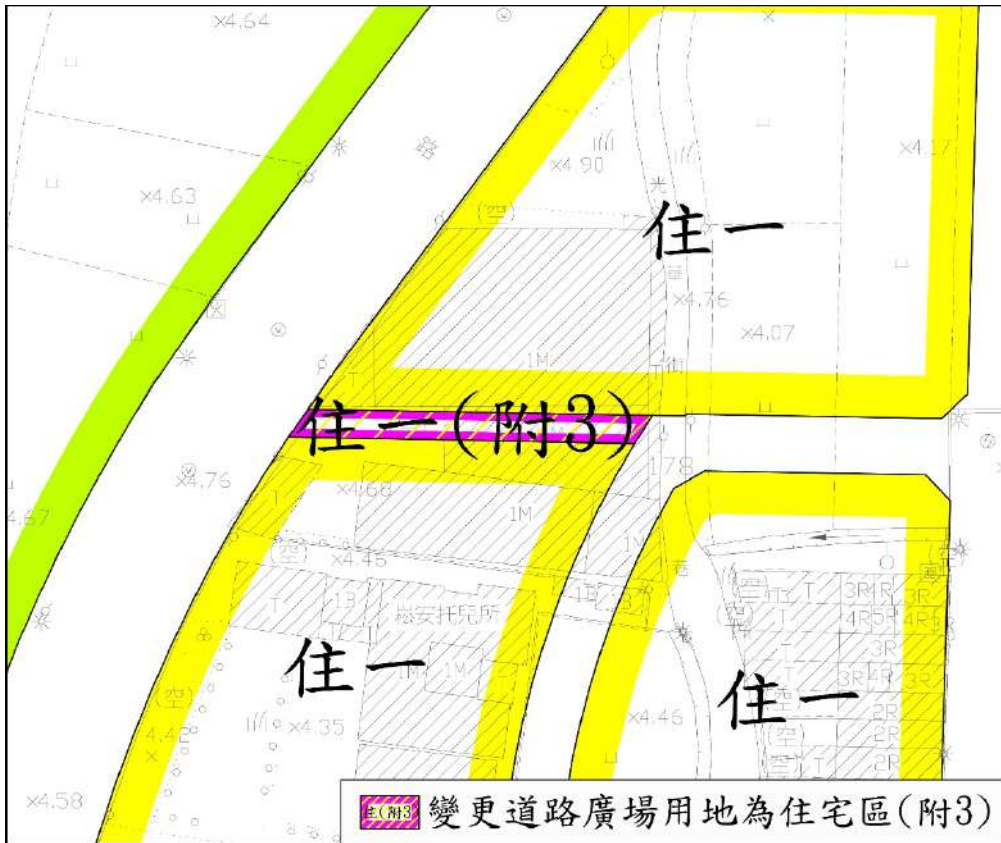


圖 6-14 變 11 案變更內容示意圖

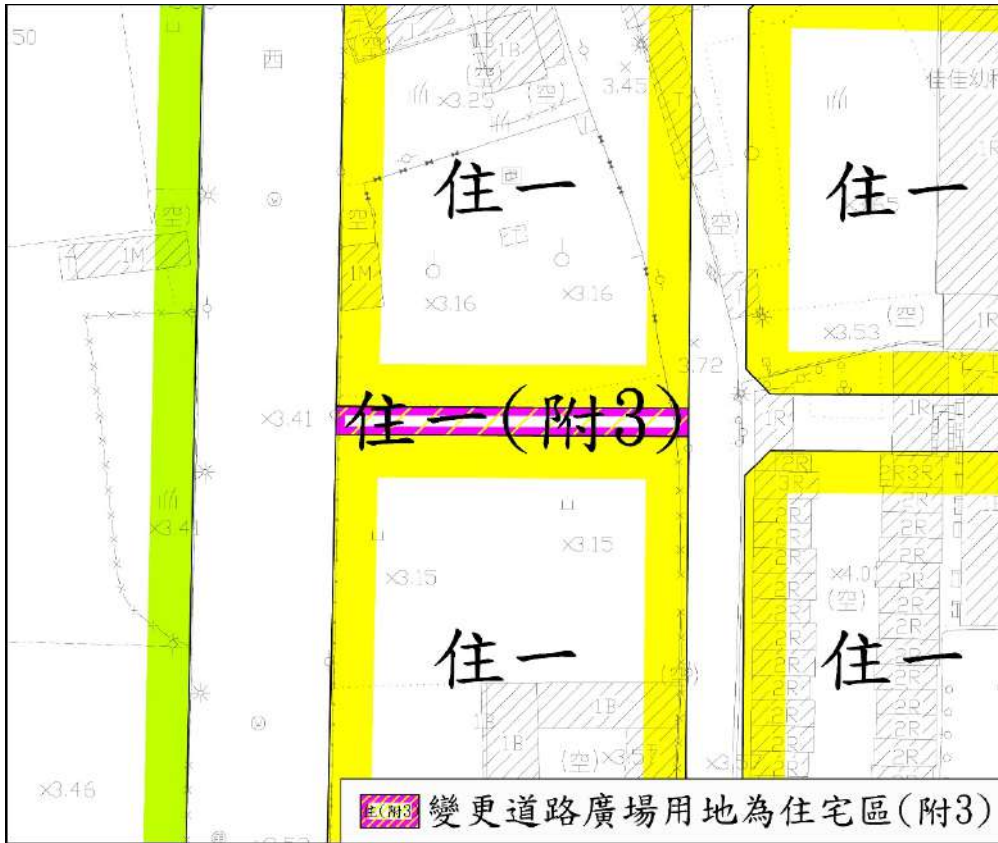


圖 6-15 變 12 案變更內容示意圖

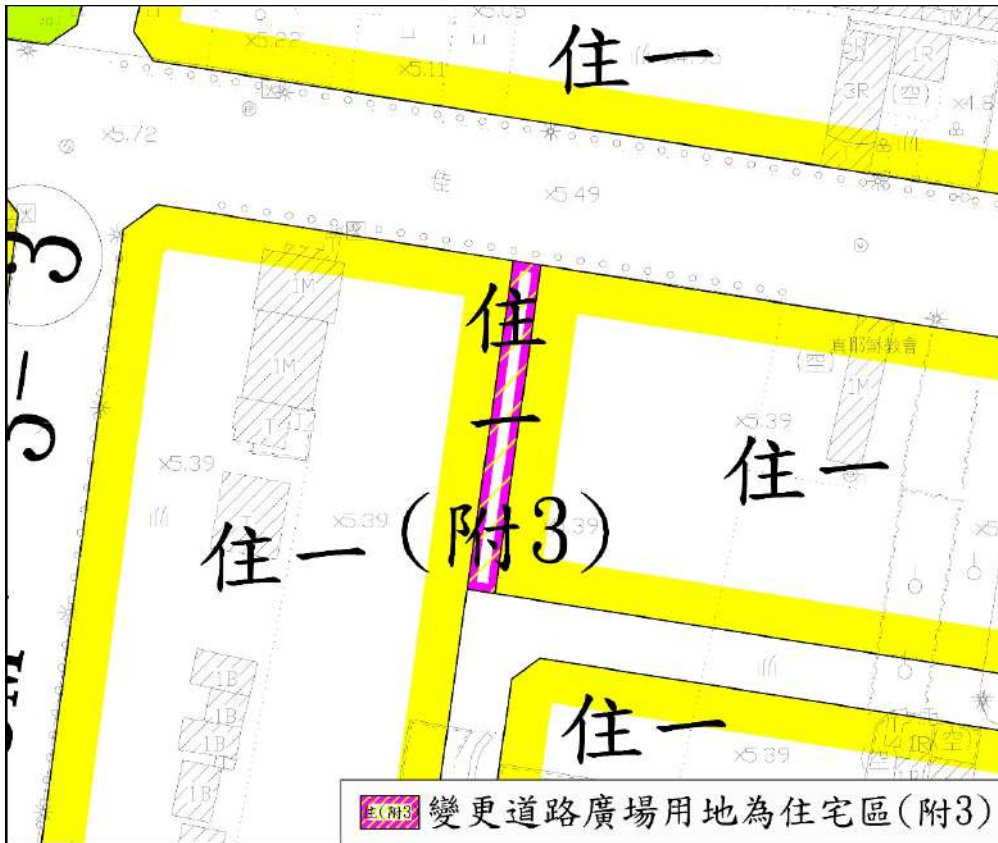


圖 6-16 變 13 案變更內容示意圖

# 第七章 檢討後計畫

## 第一節 計畫範圍與面積

計畫範圍東至臺糖鐵路西港線，南迄仁愛國小南側約 1,100 公尺處，西抵臺糖鐵路塭仔內線，北達將軍溪。其範圍包含建南里、六安里(部分)、東寧里(部分)、忠仁里(部分)、鎮山里(部分)、海澄里(部分)、安西里(部分)、文新里(部分)、塭內里(部分)及南勢里(部分)等 10 個里，面積為 737.3200 公頃。

## 第二節 計畫年期與人口

計畫年期為民國 125 年；計畫人口 46,000 人。

## 第三節 土地使用計畫

本計畫區內共劃設 10 類土地使用分區，其內容分述如下。本次檢討後土地使用計畫詳表 7-1、圖 7-1。

### 一、住宅區

本次檢討面積增加 19.7652 公頃，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，合計住宅區劃設面積約 224.6499 公頃，占計畫總面積 30.47%。

### 二、商業區

本次檢討面積增加 3.0331 公頃，新增 1 處中心商業區，共劃設社區中心商業區 2 處，鄰里中心商業區 5 處，合計商業區劃設面積約 25.3331 公頃，占計畫總面積 3.44%。

### 三、乙種工業區

本次檢討面積增加 0.0460 公頃，共劃設 9 處，面積合計 23.3596 公頃，占計畫總面積 3.17%。

#### 四、第一種電信專用區

本次檢討維持不變，劃設 1 處第一種電信專用區，供中華電信公司佳里服務中心使用，面積約 0.2600 公頃，占計畫總面積 0.04%。

#### 五、第二種電信專用區

本次檢討維持不變，劃設 2 處第二種電信專用區，分別供中華電信公司延平機房及公話中心倉庫使用，面積約 0.2200 公頃，占計畫總面積 0.03%。

#### 六、倉儲區

本次檢討維持不變，現況為佳里農會糧食倉庫，面積約為 0.5000 公頃，占計畫總面積 0.07%。

#### 七、宗教專用區

本次檢討維持不變，現有金唐殿劃設為宗教專用區，面積約 0.1600 公頃，占計畫總面積 0.02%。

#### 八、加油站專用區

本次檢討面積減少 0.1179 公頃，共劃設 2 處，面積合計為 0.0621 公頃，占計畫總面積 0.01%。

#### 九、農會專用區

本次檢討維持不變，供佳里區農會興建蔬菜集貨場使用，面積約為 0.2900 公頃，占計畫總面積 0.04%。

#### 十、農業區

本次檢討面積減少 30.1931 公頃，都市計畫區外圍劃設為農業區，面積合計為 313.7423 公頃，占計畫總面積 42.55%。

表 7-1 變更佳里都市計畫（第五次通盤檢討）案變更前後土地使用面積對照表

項目	現行計畫 面積 (公頃)	通盤檢討 增減面積 (公頃)	通盤檢討後			
			計畫 面積 (公頃)	占總計 畫面積 比例 (%)	占都市 發展用 地面積 比例 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	204.8847	19.7652	224.6499	30.47	53.04
	商業區	22.3000	3.0331	25.3331	3.44	5.98
	乙種工業區	23.3136	0.0460	23.3596	3.17	5.51
	第一種電信專用區	0.2600	-	0.2600	0.04	0.06
	第二種電信專用區	0.2200	-	0.2200	0.03	0.05
	倉儲區	0.5000	-	0.5000	0.07	0.12
	宗教專用區	0.1600	-	0.1600	0.02	0.04
	加油站專用區	0.1800	-0.1179	0.0621	0.01	0.01
	農會專用區	0.2900	-	0.2900	0.04	0.07
	農業區	343.9354	-30.1931	373.7423	42.55	-
	農田水利設施專用區	0.1000	-0.1000	0.0000	-	-
	小計	596.1437	-7.5667	588.5770	79.83	64.88
公共 設施 用地	機關用地	3.0948	1.3070	4.4018	0.60	1.04
	學校用地	21.8000	0.6747	22.4747	3.05	5.31
	公園用地	9.6000	-	9.6000	1.30	2.27
	公園用地兼供滯洪池使 用	-	3.0333	3.0333	0.41	0.72
	公園用地兼供體育場使 用	-	1.0342	1.0342	0.14	0.24
	綠(帶)地	0.9850	-	0.9850	0.13	0.23
	體育場用地	4.0000	-	4.0000	0.54	0.94
	停車場用地	0.9451	-	0.9451	0.13	0.22
	廣場兼作停車場使用	0.5002	-	0.5002	0.07	0.12
	零售市場用地	1.6200	-	1.6200	0.22	0.38
	批發市場用地	0.6700	-	0.6700	0.09	0.16
	加油站用地	0.1500	-	0.1500	0.02	0.04
	水溝用地	3.5934	-	3.5934	0.49	0.85
	公園道用地	7.3700	-	7.3700	1.00	1.74
	水溝用地兼供道路使用	0.9600	-	0.9600	0.13	0.23
公墓用地	1.0503	-	1.0503	0.14	0.25	
道路廣場用地	84.8375	1.5175	86.3550	11.71	20.39	
小計	141.1763	7.5667	148.7430	20.17	35.12	
都市發展用地	393.3846	30.1931	423.5777	-	100.00	
合計	373.3200	-	737.3200	100.00	-	

註：1.表內面積應以核定計畫書圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展用地不含農業區面積。

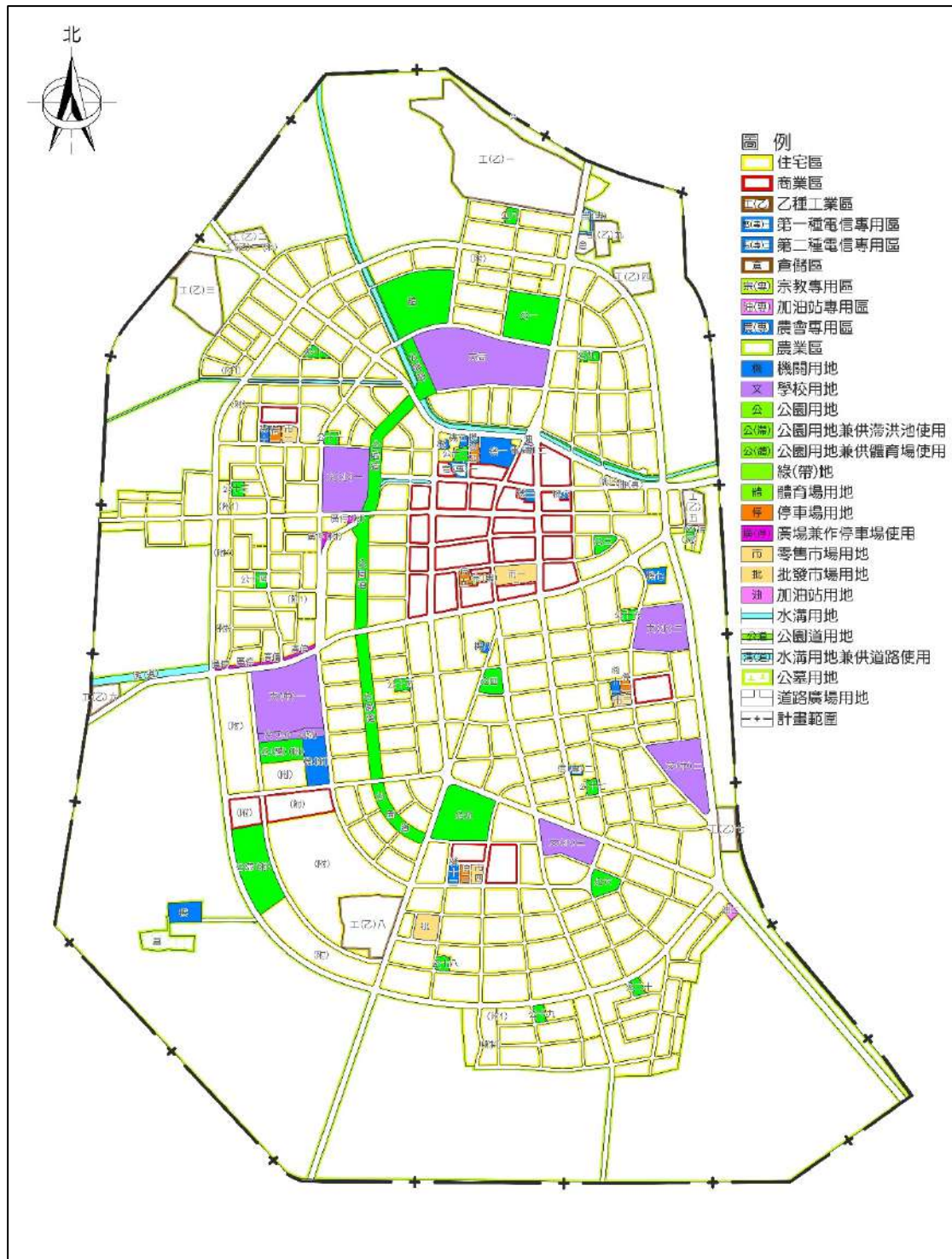


圖 7-1 本次變更後土地使用計畫示意圖

## 第四節 公共設施計畫

本次檢討新增公園用地兼供滯洪池使用及公園用地兼供體育場使用各 1 處、1 處機關用地及學校用地，另配合全區人行步道檢討，取消 10 條人行步道。全區共計 17 類公共設施用地，面積合計約 148.7430 公頃，占計畫總面積 20.17%。本次檢討後公共設施用地項目及面積明細表詳表 7-2。

### 一、機關用地

本次檢討新增 2 處，面積增加 1.3070 公頃，共劃設 13 處機關用地，其中機 1、3、5、6、7、8、13 為現有行政機關、公營事業機構、及鄰里活動中心使用，面積合計約 4.4018 公頃，占計畫總面積 0.60%。

涉及公共設施專案通盤檢討案內容，依該案檢討內容辦理。

### 二、學校用地

#### (一) 國小

本次檢討維持不變，劃設國小用地 3 處，其中文（小）一、三為現有佳里國小及仁愛國小，文（小）二為信義國小，面積合計 7.3800 公頃，占計畫總面積 1.00%。

#### (二) 國中

本次檢討面積增加 0.6747 公頃，共劃設 2 處，其中文（中）一為現有佳里國中，文（中）二為國中預定地，面積合計 8.2947 公頃，占計畫總面積 1.13%。

#### (三) 高中

本次檢討維持不變，劃設高中用地 1 處，為現有北門高中，面積為 6.8000 公頃，占計畫總面積 0.92%。

### 三、公園用地

本次檢討維持不變，共劃設 18 處公園用地，其中社區及鄰里公園 3 處、兼供兒童遊樂場使用 15 處，面積合計約 9.6000 公頃，占計畫總面積 1.30%。



涉及公共設施專案通盤檢討案內容，依該案檢討內容辦理。

#### 四、公園用地兼供滯洪池使用

本次檢討新增 1 處，面積為 3.0333 公頃，占計畫總面積 0.41%。

#### 五、公園用地兼供體育場使用

本次檢討新增 1 處，面積為 1.0342 公頃，占計畫總面積 0.14%。

#### 六、綠（帶）地

本次檢討面積維持不變，於灌溉水圳邊劃設綠（帶）地，面積為 0.9850 公頃，占計畫總面積 0.13%。

涉及公共設施專案通盤檢討案內容，依該案檢討內容辦理。

#### 七、體育場用地

本次檢討面積維持不變，劃設 1 處體育場，面積為 4.0000 公頃，占計畫總面積 0.54%。

#### 八、停車場用地

本次檢討面積維持不變，劃設 5 處停車場，面積為 0.9451 公頃，占計畫總面積 0.13%。

涉及公共設施專案通盤檢討案內容，依該案檢討內容辦理。

#### 九、廣場兼作停車場用地

本次檢討面積維持不變，劃設廣場兼作停車場用地 1 處，面積為 0.5002 公頃，占計畫總面積 0.07%。

#### 十、零售市場用地

本次檢討面積維持不變，共劃設 4 處零售市場用地，面積合計約 1.6200 公頃，占計畫總面積 0.22%。

涉及公共設施專案通盤檢討案內容，依該案檢討內容辦理。

## 十一、批發市場用地

本次檢討面積維持不變，劃設 1 處批發市場用地，面積為 0.6700 公頃，占計畫總面積 0.09%。

涉及公共設施專案通盤檢討案內容，依該案檢討內容辦理。

## 十二、加油站用地

本次檢討面積維持不變，劃設 1 處加油站用地，面積為 0.1500 公頃，占計畫總面積 0.02%。

## 十三、水溝用地

本次檢討面積維持不變，面積約 3.5934 公頃，占計畫總面積 0.49%。

## 十四、水溝用地兼供道路使用

本次檢討面積維持不變，現況為已加蓋作道路使用之排水溝，面積為 0.9600 公頃，占計畫總面積 0.13%。

## 十五、公園道用地

本次檢討面積維持不變，面積合計約 7.3700 公頃，占計畫總面積 1.00%。

## 十六、公墓用地

本次檢討面積維持不變，劃設公墓用地 1 處，面積為 1.0503 公頃，占計畫總面積 0.14%。

## 十七、道路廣場用地

本次檢討面積增加 1.5175 公頃，面積合計約 86.3550 公頃，占計畫總面積 11.71%。

表 7-2 本次通盤檢討後公共設施用地明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置/說明	備註
機關用地	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	
	機四	0.1000	第三聯合活動中心預定地	
	機五	0.1000	現有稅捐處	
	機六	0.0600	現有自來水公司管理處	
	機七	0.3600	六里聯合活動中心	
	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	
	機十四	0.7199	第二聯合活動中心預定地	
	機十五(附)	1.2070	鹽分地帶文化中心預定地	
	合計	4.4018		
	學校用地	文(小)一	3.1500	現有佳里國小
文(小)二		2.4300	現有信義國小	
文(小)三		1.8000	現有仁愛國小	
文(中)一		4.9000	現有佳里國中	
文(中)一(附)		0.6747		
文(中)二		2.7200	國中預定地,現為蕭壠足球場	
文(高)		6.8000	現有北門中學	
合計		22.4747		
公園用地	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		
	公園用地兼供滯洪池使用	公(滯)(附)	3.0333	
公園用地兼供體育場使用	公(體)(附)	1.0342	文(中)一南側	
綠(帶)地	綠	0.9850		
體育場	體	4.0000		

項目	編號	面積 (公頃)	位置/說明	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	現有佳里國小南側	
	廣 (停) (附)	0.0804	現有佳里國小南側	
	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	
加油站用地	油二	0.1500	現有中油加油站	
水溝	溝	3.5934		
水溝用地兼供 道路使用	溝 (道)	0.9600		
公園道用地		7.3700		
公墓用地		1.0503		
道路廣場 用地		86.3550		

註：表內面積應以核定計畫書圖實地分割測量面積為準。

表 7-3 本次通盤檢討後公共設施面積需求檢討表

計畫人口：46,000 人

項目		檢討標準	計畫面積 (公頃)	需求面積 (公頃)	超過 或不足
學校 用地	文小用地	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 8 條之 1 授權訂定規定檢討學校用地之需求。	7.3800	8.3200	-0.9400
	文中用地	2.依教育部國民中小學設置基準，國中用地至少 2.5 公頃，13 班以上每增 1 班增加 0.5 公頃；國小用地至少 2 公頃，13 班以上每增 1 班增加 0.4 公頃。	7.6200	6.2500	+1.3700
	文高用地	由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積。	6.8000	--	--
機關用地		其他公共設施用地按實際需要檢討之。	4.4018	--	--
停車場用地 (含 1/2 廣停)		不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。	1.1952	7.2500	-6.0548
市場 用地	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。	1.6200	--	--
	批發市場用地		0.6700	--	--
遊憩 設施 用地	公園用地 (含 1/2 公滯及 1/2 公體)	依【都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 1 項】，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，人口在十萬人口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。	11.6338	--	劃設 20 處，其中 15 處小於 0.5 公頃
	體育場用地 (含 1/2 公體)	應考量實際需要設置，其面積之 1/2，可併入公園面積計算。	4.5171	--	--
五項 公共 設施 用地	綠地	1.依【都市計畫法第 45 條】，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，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%。 2.依【都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項】，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。	0.9850	73.7320	-52.6610
	公園用地 (含 1/2 公滯及 1/2 公體)		11.6338		
	體育場用地 (含 1/2 公體)		4.5171		
	廣場用地 (廣停面積 1/2 計算)		0.2501		
	公園道用地 (面積 1/2 計算)		3.6850		
	總計		21.0710		

註：有關學校用地需求面積仍需視教育主管機關考量學校服務圈域予以檢討。

## 第五節 交通系統計畫

### 一、道路

#### (一) 聯外道路

1. ①號道路(省道臺19線)為本計畫區主要聯外道路，南往臺南、北通學甲，計畫道路寬度為24m。
2. ①-1號道路，自①號道路分歧向東通往麻豆，計畫道路寬度為24m。
3. ②-2號道路，自①號道路向西北通往北門，計畫道路寬度為20m。
4. ②-3號道路，自②-2號道路分歧通往青鯤鯓，計畫道路寬度為20m。
5. ②-5號道路，自①號道路向西通往七股，計畫道路寬度為20m。
6. ②-8號道路，自②-6號道路分歧向西南通往塭仔內，計畫道路寬度為20m。
7. ③-1號道路，自②-6號道路分歧通往篤加，計畫道路寬度為15m。
8. ③-2號道路，自②-6號道路分歧向南通往劉厝，計畫道路寬度為15m。

#### (二) 區內道路

計畫區內區分主要、次要及出入道路，其計畫寬度分別為20、15、12、11、10、8及6公尺，另為方便行人通行，設置4m寬之人行步道。

#### (三) 公園道

區內劃設一條公園道，計畫寬度為40m，應植樹美化，除串連公園與體育場外，兼供居民休閒使用。

表 7-4 本次通盤檢討後計畫道路編號明細表

編號	寬度(公尺)	長度(公尺)	位置	備註
①	24	3,150	自計畫區東南至計畫區北端	聯外道路
①-1	24	180	自①號道路至東面計畫範圍線	聯外道路
②	20	2,370	自①號道路南端至①號道路北端	主要道路
②-1	20	4,800	自①號道路南端至①號道路北端	主要道路
②-2	20	1,650	自①號道路至西北面計畫範圍線	聯外道路
②-3	20	150	自②-2號道路至西面計畫範圍線	聯外道路
②-4	20	300	自②-6號道路至西②號道路	主要道路
②-5	20	1,920	自①號道路至西面計畫範圍線	聯外道路
②-6	20	1,500	自②號道路至②-2號道路	主要道路
②-7	20	570	自②-6號道路至③-6號道路	主要道路
②-8	20	1,380	自②-6號道路至西南端計畫範圍線	聯外道路
③	15	3,450	自②號道路南端至①號道路北端	主要道路
③-1	15	1,080	自②-6號道路至西面計畫範圍線	聯外道路
③-2	15	1,200	自②-6號道路至南端計畫範圍線	聯外道路
③-3	15	270	自②-1號道路至③號道路	主要道路
③-4	15	810	自②-2號道路至公園道	主要道路
③-5	15	690	自②-6號道路至②-1號道路	主要道路
③-6	15	60	自②-7號道路至②-5號道路	主要道路
③-7	15	120	自②-8號道路至批發市場東南隅	主要道路
③-9	15	1,166	自②-5-20M道路至②-8-20M道路	主要道路
④	12	700	自②-5號道路至④-1號道路	主要道路
④-1	12	300	自②-1號道路至③號道路	主要道路
④-2	12	300	自②-1號道路至③號道路	主要道路
④-3	11	586	文(高)南側銜接8m道路至公園道	主要道路
④-4	11	300	自②-6號道路至②號道路	次要道路
④-5	11	300	自②-2號道路至②號道路	次要道路
④-6	11	420	自②號道路至②-6號道路	次要道路
④-7	11	540	自②-5號道路至②-2號道路	次要道路
④-8	11	780	自①號道路至②-6號道路	次要道路
④-9	11	930	自①號道路至②-5號道路	次要道路
④-10	11	420	自②-6號道路至②-7號道路	次要道路
④-11	11	350	自④-12號道路至③-2號道路	次要道路
④-12	11	360	自②-1號道路至②-6號道路	次要道路
④-13	11	1,080	自②-1號道路至②-1號道路	次要道路
④-14	12	355	自③-5-20M道路至②-1-20M道路	次要道路
④-15	12	391	自③-5-20M道路至②-1-20M道路，銜接至佳里第二聯合活動中心	次要道路
-	40	1,775	自③號道路至②-8號道路	公園道
-	10	3,174	未註明編號之道路	次要及出入道路
-	6	360	未註明編號之道路	出入道路
-	8	30,885	未註明編號之道路	出入道路
-	4	2,401	未註明編號之道路	人行步道

註：表內道路長度應以核定圖實地測釘之樁距為準。



圖 7-2 交通系統計畫示意圖



## 第六節 都市防災計畫

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第6條規定，都市計畫通盤檢討時，應就都市防災避難場所及設施進行規畫檢討。本計畫參酌「臺南市佳里區地區災害防救計畫」內容，訂定都市防災計畫，包含防救災指揮中心、防災避難收容所、避難救災動線規劃、火災防止延燒帶等，以提升救災效率並降低災損。

### 一、救災指揮中心及據點

救災指揮中心為災害發生時，能有效與各救災單位聯繫並掌握災害最新消息，整合災情並與外界聯繫求援之行政指揮中心，應避免位於災害潛勢地區，並應鄰接救援道路。救災據點為都市內可在災害發生時發揮救災功能之機關或機構，如警察局、消防局、醫院。

#### (一) 救災指揮中心及避難收容據點

以佳里區區公所為救災指揮中心，為執行災情統整傳遞、救災人力及資源指揮調度、推動緊急應變措施之處所。

避難據點一般以公園、學校、廣場及其他公共開放空間為主，指定區內學校、機關、活動中心、體育館為緊急避難場所；公園、綠地、廣場及停車場則為臨時性避難場所。

表 7-5 佳里區避難收容場所一覽表

地點	可收容人數		地址
	室內	室外	
佳里國小 (第1優先)	200	1,200	臺南市佳里區安西里15鄰公園路445號
仁愛國小 (第2優先)	500	1,200	臺南市佳里區鎮山里13鄰仁愛路307號
佳興國小 (第2優先)	240	1,200	臺南市佳里區佳化里13鄰佳里興214號
信義國小	0	1,200	臺南市佳里區忠仁里14鄰信義一街336號
子龍國小	480	1,200	臺南市佳里區子龍里14鄰潭墘5號
延平國小	0	1,200	臺南市佳里區下營里15鄰頂廊136號
通興國小	0	1,200	臺南市佳里區塭內里11鄰埔頂5-1號
塭內國小	0	1,200	臺南市佳里區塭內里5鄰塭子內40號
佳里國中	420	1,600	臺南市佳里區建南里13鄰安南路523號
佳興國中	0	1,600	臺南市佳里區民安里15鄰新宅34號之1

地點	可收容人數		地址
	室內	室外	
北門高中 (第1優先)	460	2,000	臺南市佳里區六安里15鄰六安269號
北門農工 (第2優先)	470	2,000	臺南市佳里區六安里9鄰六安117號
佳里區公所 (第1優先)	30	0	臺南市佳里區六安里18鄰忠孝路5號
興化社區活動中心	200	150	臺南市佳里區佳興里7鄰佳里興545-11號
六里活動中心	200	0	臺南市佳里區東寧里7鄰佳東路327巷20號
佳福寺	0	300	臺南市佳里區營溪里5鄰營頂102號

資料來源：臺南市佳里區地區災害防救計畫，佳里區公所，111.11。

表 7-6 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	22.4747	19.0800	計畫人口：46,000 人 1.計畫之公共設施面積核算： = (41.6274×10000) m <sup>2</sup> /46000 人 =9.0494 m <sup>2</sup> /人 2.已開闢之公共設施面積核算： = (26.9650×10000) m <sup>2</sup> /46000 人 =5.8620m <sup>2</sup> /人
公園	13.6675	2.9000	
體育場	4.0000	4.0000	
綠(帶)地	0.9850	0.9850	
廣(停)	0.5002	0.0000	
合計	41.6274	26.9650	

## (二) 醫療據點

本計畫區內計有 1 處衛生所(佳里區衛生所)、1 所地區醫院(新生醫院)，另於都市計畫區外有 1 所區域醫院(佳里奇美醫院)，於災難發生時可互相支援，提供緊急治療、現場急性病患處理，或送醫途中之緊急救護醫療等工作，而一般診所多不具備住院診療服務，則定位為緊急及輕傷醫療據點。

## (三) 消防據點

區內收有 1 處消防分隊，為消防局第三救災大隊佳里分隊，主要任務為災害預防、災害搶救、緊急救護等工作。

## (四) 警察據點

警察單位於災害發生時之工作為傳遞災害訊息、災情通報蒐集與查報、災區警戒與治安維護、災區交通管制與疏導、勸導及疏散居民、景及搶救等，警察局之通訊設備完善，亦可作為緊急指揮處所。計畫區內有 1 處佳里派出所，主要負責計畫區內治安維持工作，區外另有 4 處，

分別為佳興、子龍、延平、塭內。

## 二、避難救災路線

配合災害潛勢分析，規劃本計畫區救災路線系統，劃分為聯外救災道路、緊急疏散道路及救援輔助道路。

### (一) 聯外救災道路

規劃 4 條可連結周邊地區及避難收容處所之聯外救災道路，分別為臺 19 線、市道 176、南 32、南 41。

表 7-7 佳里區聯外救災道路一覽表

聯外道路	說明
臺 19 線	南北向連結學甲、西港，且可連接避難收容場所
市道 176	向東可通往麻豆及國道 1 號
南 32	連接避難收容場所
南 41	連接避難收容場所

資料來源：臺南市佳里區地區災害防救計畫，佳里區公所，111.11。

### (二) 緊急疏散道路

指定道路寬度 15 公尺以上計畫道路及公園道為計畫區內緊急疏散道路，為區內重要之防災道路，應優先保持通暢之運輸功能。

### (三) 救援輔助道路

區內其餘計畫道路作為救援輔助道路，亦可作為居民通往避難收容場所之路徑，主要支援運輸、疏散等機能。

## 三、火災延燒防止地帶

以區內寬度 15 公尺以上計畫道路（包含公園道）、溝渠、主要計畫劃設之公園、綠地、體育場用地等公共開放空間，及都市發展用地周邊農業區，規劃為防火綠軸，詳圖 7-4。

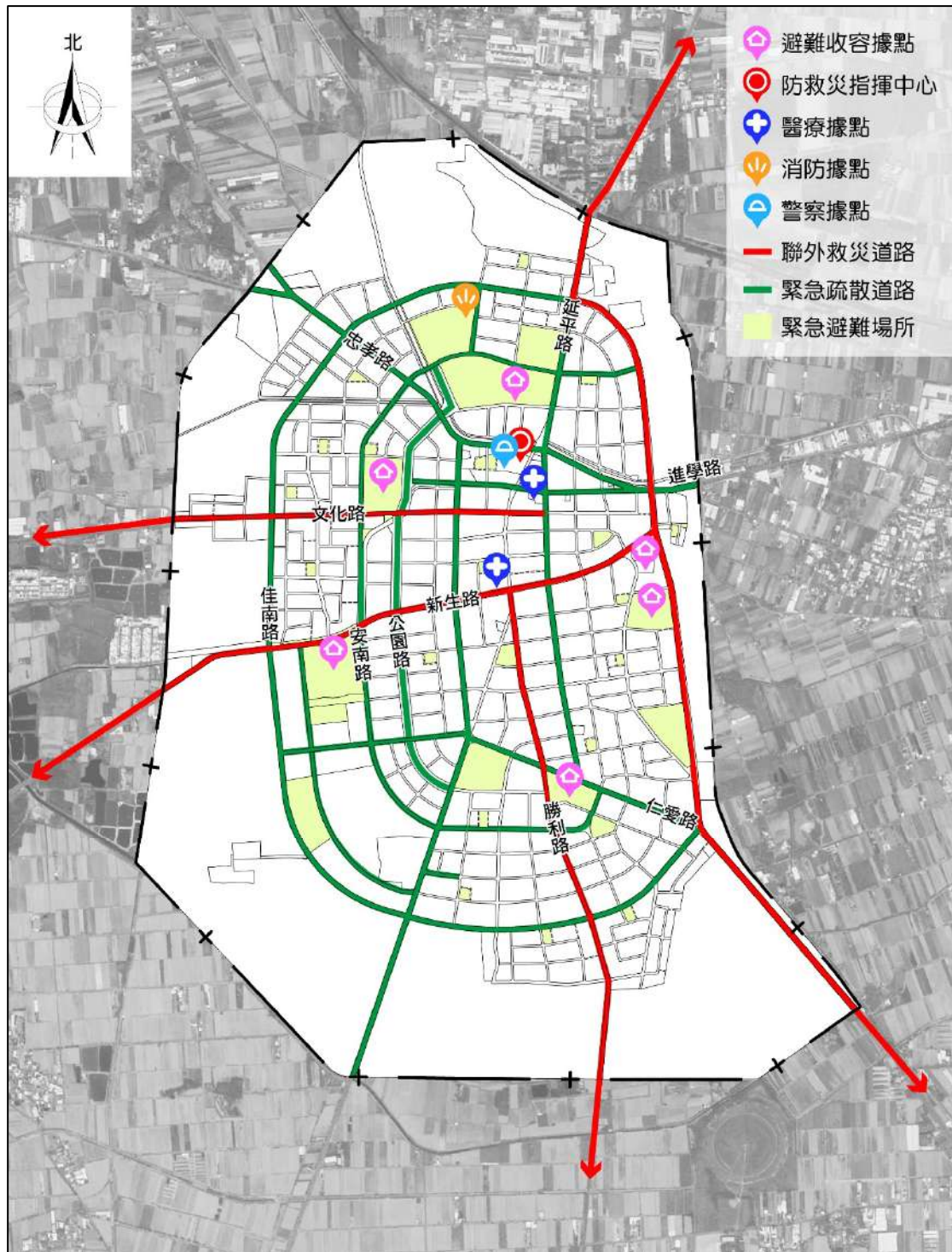


圖 7-3 避難救災路線及據點示意圖

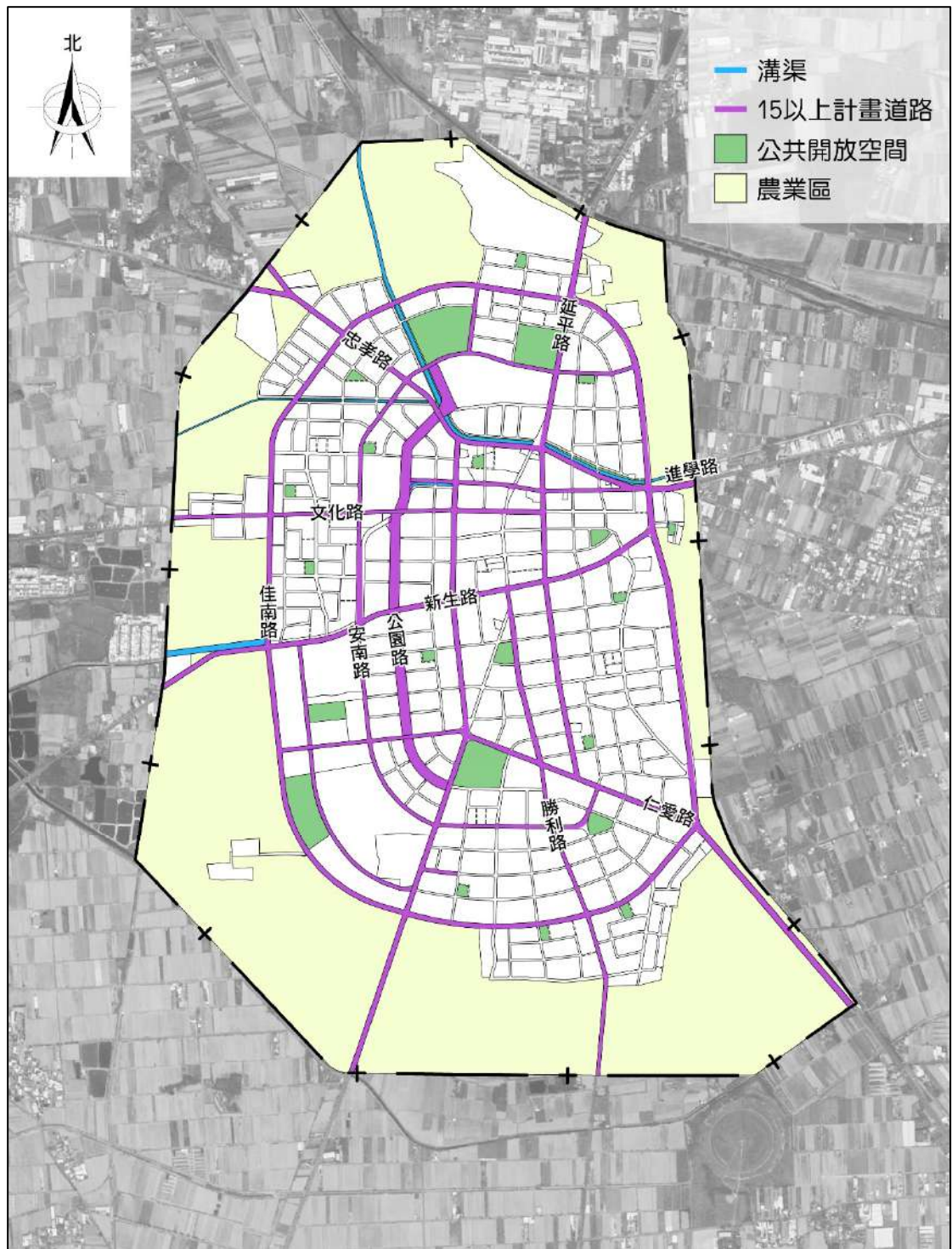


圖 7-4 火災延燒防止地帶分布示意圖

## 第七節 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。
- 四、第四期發展區：自民國 112 年至民國 125 年止，開發範圍為計畫區西南側，位於外環道內側之地區。

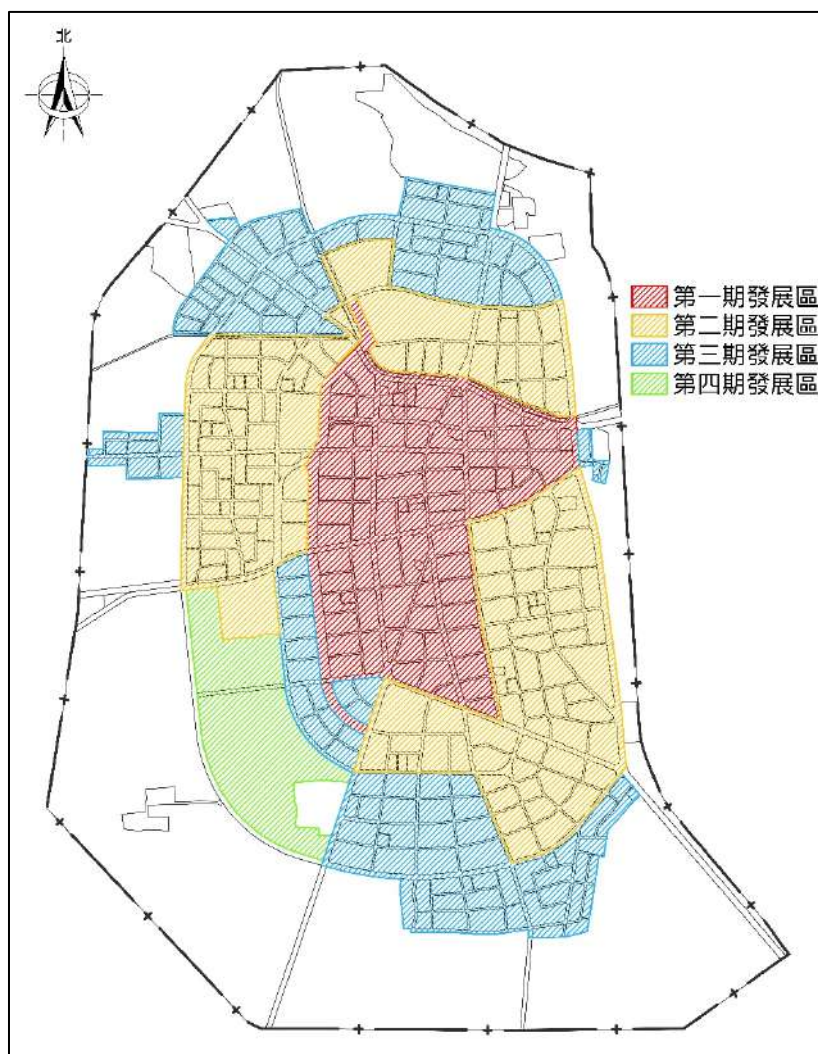


圖 7-5 分期分區發展計畫示意圖

## 第八節 實施進度與經費

### 一、附帶條件地區

本次通盤檢討新增 12 處附帶條件地區，詳表 7-8。

表 7-8 本次通盤檢討新增附帶條件案件彙整表

編號	位置	附帶條件內容	備註
1	工(乙)五西側 加油站專用區	1.應自願捐贈變更後土地總面積 30%作為 公共設施用地，並以調降容積率折抵之。 2.後續得於申請建照前完成繳交代金後提 高至原容積，代金計算方式依「臺南市都 市計畫區土地變更負擔公共設施審議原 則」規定辦理。	變 1-2 案
2	計畫區西南 側、佳南路東 側農業區	應以區段徵收方式開發。	變 3 案
3	計畫區 4M 人 行步道	應自願捐贈變更後土地總面積 30%作為 公共設施用地，並依「臺南市都市計畫區 土地變更負擔公共設施審議原則」規定計 算代金抵繳之。	變 4 案
4		1.應自願捐贈變更後土地總面積 30%作為 公共設施用地，並以調降容積率折抵之。 2.後續得於申請建照前完成繳交代金後提 高至原容積，代金計算方式依「臺南市都 市計畫區土地變更負擔公共設施審議原 則」規定辦理。	變 5 案
5			變 6 案
6			變 7 案
7			變 8 案
8			變 9 案
9			變 10 案
10		應自願捐贈變更後土地總面積 30%作為 公共設施用地，並依「臺南市都市計畫區 土地變更負擔公共設施審議原則」規定計 算代金抵繳之。	變 11 案
11			變 12 案
12			變 13 案

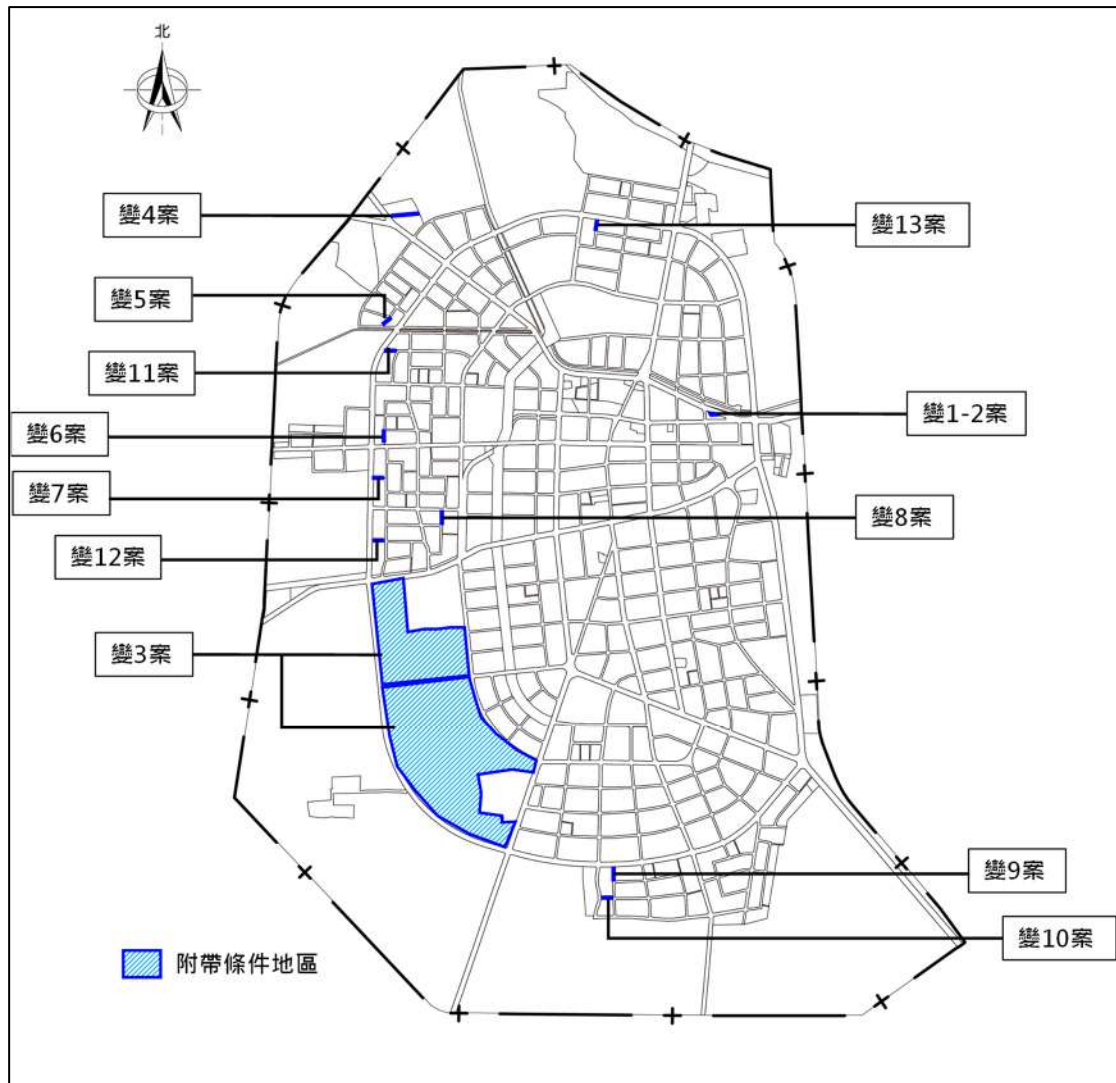


圖 7-6 附帶條件地區分布示意圖



## 二、經費來源

### (一) 開發方式

本計畫區內公共設施採徵收、區段徵收及其他公平合理方式取得。

表 7-9 本次通盤檢討開發方式彙整表

項次	變更內容及負擔公共設施比例	開發方式	備註
1	加油站專用區變更為住宅區，應負擔不得少於 30%之公共設施用地	調降容積率	變 1-2 案
2	農業區變更為住宅區、商業區及公共設施用地	區段徵收	變 3 案
3	公共設施用地變更為乙種工業區，應負擔不得少於 30%之公共設施用地	繳納代金	變 4 案
4	公共設施用地變更為住宅區，應負擔不得少於 30%之公共設施用地	調降容積率	變 5~10 案
5	公共設施用地變更為住宅區，應負擔不得少於 30%之公共設施用地	繳納代金	變 11~13 案

### (二) 實施進度與經費

實施進度除以區段徵收辦理之整體開發區外，其餘依當地實際發展需求及本府財政狀況，於本計畫所訂定之計畫目標年以前，逐年編列預算進行開發建設。

依不同公共設施之開發主體，其經費來源包括市府逐年編列預算、上級補助、中央政府逐年編列預算、事業單位自行逐年編列預算、私人自行籌措及依市地重劃實施辦法辦理等，計畫區內公共設施開發經費概算編列詳表 7-10。

表 7-10 實施進度與經費估算表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	土地取得方式				預估開發經費(萬元)				主辦 單位	預計 完成期限	經費 來源
			徵收 價購	市地 重劃	區段 徵收	其他	土地取 得費用	整地 費用	工程 費用	合計			
機關用地	機四	1.0000				撥用			200	200	臺南市政府	民國 125 年	由市政府編 列預算或爭 取上級補助
	機十	0.1600	V						320	320	臺南市政府	民國 125 年	由市政府編 列預算
	機十一	0.1200	V						240	240	臺南市政府	民國 125 年	由市政府編 列預算
	機十二	0.2000	V						400	400	臺南市政府	民國 125 年	由市政府編 列預算
	機十四	0.7199	V			撥用	3,800	-	60,000	63,800	臺南市政府	民國 125 年	由市政府編 列預算或爭 取上級補助
	機十五(附)	1.2070			V		12,070	439	2,414	19,312	依區段徵收 相關規定	依主管機關 核定之區徵 計畫書規定	依區段徵收 相關規定
學校用地	文(中)一 (附)	0.4501			V		5,401	164	900	5,565	依區段徵收 相關規定	依主管機關 核定之區徵 計畫書規定	依區段徵收 相關規定
公園用地	公三	0.3300	V						660	660	臺南市政府	民國 125 年	由市政府編 列預算
	公四	0.5700	V						1,140	1,140	臺南市政府	民國 125 年	由市政府編 列預算
	公五	2.9700	V						5,940	5,940	臺南市政府	民國 125 年	由市政府編 列預算

項目	編號	計畫面積 (公頃)	土地取得方式				預估開發經費(萬元)				主辦 單位	預計 完成期限	經費 來源
			徵收 價購	市地 重劃	區段 徵收	其他	土地取 得費用	整地 費用	工程 費用	合計			
	公六	0.6300	V						1,260	1,260	臺南市政府	民國 125 年	由市政府編 列預算
	公八	0.2000	V						400	400	臺南市政府	民國 125 年	由市政府編 列預算
	公九	0.2000	V						400	400	臺南市政府	民國 125 年	由市政府編 列預算
	公十	0.2000	V						400	400	臺南市政府	民國 125 年	由市政府編 列預算
	公十一	0.2000	V						400	400	臺南市政府	民國 125 年	由市政府編 列預算
	公十二	0.2000				撥用			400	400	臺南市政府	民國 125 年	由市政府編 列預算
	公十三	0.2000	V						400	400	臺南市政府	民國 125 年	由市政府編 列預算
	公十四	0.2000	V						400	400	臺南市政府	民國 125 年	由市政府編 列預算
	公十五	0.2000	V						400	400	臺南市政府	民國 125 年	由市政府編 列預算
	公十六	0.2000	V						400	400	臺南市政府	民國 125 年	由市政府編 列預算
	公十七	0.2000	V						400	400	臺南市政府	民國 125 年	由市政府編 列預算
	公十八	0.2000	V						400	400	臺南市政府	民國 125 年	由市政府編 列預算

項目	編號	計畫面積 (公頃)	土地取得方式				預估開發經費(萬元)				主辦 單位	預計 完成期限	經費 來源
			徵收 價購	市地 重劃	區段 徵收	其他	土地取 得費用	整地 費用	工程 費用	合計			
	公十九	0.2000	V						400	400	臺南市政府	民國 125 年	由市政府編 列預算
	公二十	0.2000	V						400	400	臺南市政府	民國 125 年	由市政府編 列預算
公園用地兼供 滯洪池使用	公(滯) (附)	3.0333			V		30,333	1,105	16,562	48,000	依區段徵收 相關規定	依主管機關 核定之區徵 計畫書規定	依區段徵收 相關規定
公園用地兼供 體育場使用	公(體) (附)	1.0342			V		10,342	377	5,647	16,366	依區段徵收 相關規定	依主管機關 核定之區徵 計畫書規定	依區段徵收 相關規定
停車場用地	停一	0.1900	V						380	380	臺南市政府	民國 125 年	由市政府編 列預算
	停二	0.1400	V						280	280	臺南市政府	民國 125 年	由市政府編 列預算
	停三	0.2100	V						420	420	臺南市政府	民國 125 年	由市政府編 列預算
	停四	0.1751				撥用			350.2	350.2	臺南市政府	民國 125 年	由市政府編 列預算
	停五	0.2300	V						460	460	臺南市政府	民國 125 年	由市政府編 列預算
廣場兼作停車 場使用	廣(停)	0.3144	V						628.8	628.8	臺南市政府	民國 125 年	由市政府編 列預算
零售市場用地	市三	0.2500	V						500	500	臺南市政府	民國 125 年	由市政府編 列預算

項目	編號	計畫面積 (公頃)	土地取得方式				預估開發經費(萬元)				主辦 單位	預計 完成期限	經費 來源
			徵收 價購	市地 重劃	區段 徵收	其他	土地取 得費用	整地 費用	工程 費用	合計			
	市四	0.2600	V						520	520	臺南市政府	民國 125 年	由市政府編 列預算
水溝用地	溝	3.5934	V						7,186.8	7,186.8	臺南市政府	民國 125 年	由市政府編 列預算
水溝用地兼供 道路使用	溝(道)	0.9600	V						1,920	1,920	臺南市政府	民國 125 年	由市政府編 列預算
公墓用地	-	1.0503				撥用			2,100.6	2,100.6	臺南市政府	民國 125 年	由市政府編 列預算

註：1.表內面積應以核定圖實際測量分割為準。

2.本表開發經費為預估，實際費用應以開發當期價格為準。

3.本表開發經費及預計完成期限另有規定外，餘得視主辦單位財務狀況酌予調整。

4.表內各項規定以徵收價購方式取得之公共設施用地，得視實際開發需求，依都市計畫法第 48 條規定之其他方式辦理。

5.本表係彙整歷次都市計畫變更書，未涉及本次檢討變更案件者，依原都市計畫書為主。

附件一 南市經能字第 1111303033 號函

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

## 臺南市政府經濟發展局 函

708201

臺南市安平區永華路2段6號

地址：73001臺南市新營區民治路36號(民治  
市政中心)

承辦人：蔡○融

電話：06-6351458

傳真：06-6351457

電子信箱：darkduck@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府都市發展局

發文日期：中華民國111年10月11日

發文字號：南市經能字第1111303033號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送佳里加油站、忠孝東路加油站及佳里仁愛路加油站相關  
資料，請查照。

說明：

- 一、依據貴局111年10月4日南市都規字第1111280151號函辦理。
- 二、佳里加油站及佳里仁愛路加油站之籌設時間早於「加油站設置管理規則」發布時間，故本局無籌設相關資料，故以營建職照及建築使用職照替代，另該二站之加油站經營許可執照至「加油站設置管理規則」發布後才由經濟部於84年2月24日核發。

正本：臺南市政府都市發展局

副本：本局能源科

# 局長陳凱凌

本案依分層負責規定授權主管科長決行

都市發展局 111. 10. 11



1111314534

地號	營業主體	加油站名稱	申請籌設日期	核發經營許可執照日期
佳里段1200-1地號	台灣中油股份有限公司	佳里	領有53年8月營建執照	84年2月24日
佳東段143地號 (原佳里段1126-1地號)	佳里加油站有限公司	忠孝東路	103年8月6日	104年12月15日
仁愛段16地號 (原佳里段753-2、754、 754-3、755-1、756-3、760- 2、760-4地號)	台灣中油股份有限公司	佳里仁愛路	領有76年4月建築使用執照	84年2月24日



附件二 變 1 案地主陳情書

## 都市計畫編定加油站用地變更申請書

受文機關:台南市政府都發局

主旨:請將台南市佳里區佳東段 150、152、153 地號等三筆土地原使用分區 [加油站專用區]廢止，並准予變更為 [住宅區]，敬請鑒核。

說明:

- 一、 本人所有坐落台南市佳里區佳東段 150、152、153 地號等三筆土地係 45 年前佳里區都市計畫編定為加油站專用區，至今已 40 餘年並無再列入檢討與改進。
- 二、 上列土地列為加油站專用區已經 40 餘年，4 年前部分用地已經設立加油站在營業使用中。因佳里地區加油站林立，這些土地方圓 800 公尺內就有中油佳里站、中油忠孝東路站、國賓加油站、久井佳里、速邁樂佳里站、中油佳里仁愛路站、福懋加油站等 7 間加油站，足以滿足現今佳里地區車流使用，不須再行擴大經營規模，且在這之前已有中油北農站及一間精工速邁樂等二家加油站因營運量不足而結束營業，足見現今加油站數量已經達飽和狀態。在 20 年前中油公司也曾向我們三次協調購買，但因所開出收購價格遠低於市價以致無法成交，從那時起就再沒有任何進展。故我們鑑於街道市容更新既有房舍老舊也需整修，若再繼續編為加油站專用區實屬不合理，敦請在這次都市計畫通盤檢討能夠將其變更為住宅區，讓我們持有人能夠融合都市計畫開發，更新街道容貌為荷。
- 三、 檢附地籍圖、土地登記簿謄本、分區使用證明各二份以供參考，並請台南市政府體察實際情形派員實地勘查並檢討將佳東段 150、1252、153 地號等三筆土地准予變更為住宅區，實為德便。

申請人:林○堂



住址:台南市佳里區

電話:

申請人:鄭○龍



住址:台南市佳里區

電話:

申請人:鄭○吉



住址:台南市佳里區

電話:

中 華 民 國 110 年 9 月 3 日

都市發展局110. 9. -6



1101081003

附件三 所地用字第 1110020860 號函

## 臺南市佳里地政事務所 函

地址：72243台南市佳里區中山路417號

承辦人：王○能

電話：06-7212488#405

傳真：06-7212483

電子信箱：a830840@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府都市發展局

發文日期：中華民國111年3月3日

發文字號：所地用字第1110020860號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

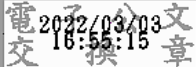
附件：

主旨：有關貴局函詢本市佳里區佳東段150地號土地是否屬都市計畫發布實施日（70年11月6日）前「已為建地目」或「編定為可供興建住宅使用之建築用地」乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴局111年3月3日南市都規字第1110314744號函。
- 二、查佳里區佳東段150地號土地(重測前：佳里段1128-1地號)於都市計畫發布實施日（70年11月6日）前「已為建地目」，且從未辦理編定事宜。

正本：臺南市政府都市發展局

副本：

主任 陳 聖 智

附件四 農水嘉南字第 1126631360A 號函

## 行政院農業委員會農田水利署嘉南管理處 函

地址：700 臺南市友愛街25號  
承辦人：洪○姿  
電話：(06)2200622分機269  
傳真：06-2200633  
電子信箱：joanna@chianan.gov.tw

受文者：臺南市政府都市發展局

發文日期：中華民國112年2月21日  
發文字號：農水嘉南字第1126631360A號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關變更佳里都市計畫(第五次通盤檢討)案暨變更佳里細部計畫(土地使用分區管制要點)(第五次通盤檢討)案，本處提出意見如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局112年2月15日南市都規字第1120234713號開會通知單辦理。
- 二、旨案倘涉及本處轄管灌排設施，請規劃單位於開發時保持原有輸水功能，並將設計圖送交本處檢討無虞後始得施作。如有水利設施及構造物，亦請一併辦理地上物補償。
- 三、旨案公徵期間人陳案件編號7之農田水利設施專用區擬變更為機關用地議題，本處同意，以利佳里區公所後續啟動有償撥用之用地取得相關程序。
- 四、承上，為資周妥，殆爾後用地取得相關程序無法順利進行或擬撥用範圍為部分國有土地，爰建請規劃單位變更為機關用地並保留本署為研究推廣或相關農田水利設施等施設無礙之彈性，俾利機關用地有效利用。

電子  
文  
騎

3

五、另，經變更為類似性質之使用分區或變更後土地使用強度未增加，免予回饋，合先敘明。

正本：臺南市政府都市發展局

副本：本處財務組、管理組、佳里分處、佳里工作站



裝



訂



業務承辦 人員	
業務單位 主管	