

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

擬定佳里都市計畫（配合第五次通盤檢討  
整體開發地區）細部計畫書

臺南市政府

民國112年9月



## 擬定都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	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	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第22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	



# 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 .....	1-1
第三節 計畫位置與範圍 .....	1-2
<b>第二章 主要計畫概要</b> .....	<b>2-1</b>
第一節 計畫性質與年期 .....	2-1
第二節 土地使用分區及公共設施用地計畫 .....	2-1
第三節 整體開發地區土地使用分區及公共設施計畫 .....	2-6
<b>第三章 發展現況分析</b> .....	<b>3-1</b>
第一節 自然環境 .....	3-1
第二節 社會經濟環境 .....	3-6
第三節 實質環境 .....	3-10
<b>第四章 發展定位與規劃構想</b> .....	<b>4-1</b>
第一節 主要計畫發展定位指導 .....	4-1
第二節 整體開發區發展構想 .....	4-6
<b>第五章 實質發展計畫</b> .....	<b>5-1</b>
第一節 計畫範圍與面積 .....	5-1
第二節 計畫年期與人口 .....	5-1
第三節 土地使用計畫 .....	5-1
第四節 公共設施計畫 .....	5-3
第五節 交通系統計畫 .....	5-6
第六節 都市防災計畫 .....	5-8
第七節 土地使用分區管制要點 .....	5-10
<b>第六章 事業及財務計畫</b> .....	<b>6-1</b>
第一節 開發方式 .....	6-1
第二節 開發主體 .....	6-1
第三節 區段徵收土地處理原則 .....	6-1
第四節 事業及財務計畫 .....	6-3
<b>附件</b>	
附件一 地農字第 1111339495 號函	

## 圖目錄

圖 1-1	計畫範圍示意圖.....	1-2
圖 2-1	變更佳里主要計畫（第五次通盤檢討）土地使用計畫示意圖.....	2-5
圖 2-2	整體開發範圍土地使用計畫示意圖.....	2-7
圖 3-1	水文分布示意圖.....	3-1
圖 3-2	整體開發區周邊農田排水系統示意圖.....	3-2
圖 3-3	佳里區近 5 年水災災害位置圖.....	3-3
圖 3-4	淹水潛勢地區示意圖.....	3-4
圖 3-5	環境敏感地分布圖.....	3-5
圖 3-6	都計區及佳里區人口成長比較圖.....	3-7
圖 3-7	佳里區自然增加率及社會增加率折線圖.....	3-7
圖 3-8	土地使用現況示意圖.....	3-10
圖 3-9	計畫範圍現況圖.....	3-11
圖 3-10	計畫區土地權屬分布示意圖.....	3-13
圖 3-11	計畫區周邊土地交易價格及公告現值分布示意圖.....	3-14
圖 3-12	公共設施用地開闢及取得情形示意圖.....	3-15
圖 3-13	道路系統示意圖.....	3-17
圖 3-14	大台南公車系統路線示意圖.....	3-18
圖 4-1	整體發展定位示意圖.....	4-1
圖 4-2	整體空間發展示意圖.....	4-2
圖 4-3	整體發展構想示意圖.....	4-4
圖 4-4	區域性公共設施分布位置示意圖.....	4-5
圖 4-5	整體開發區規劃構想示意圖.....	4-7
圖 5-1	土地使用計畫示意圖.....	5-5
圖 5-2	道路系統計畫示意圖.....	5-7
圖 5-3	防災計畫示意圖.....	5-9



## 表 目 錄

表 2-1	變更佳里主要計畫（第五次通盤檢討）檢討變更後土地使用計畫面積表.....	2-1
表 2-2	公共設施用地明細表.....	2-3
表 2-3	整體開發地區土地使用計畫面積表.....	2-6
表 3-1	民國 101-110 年人口數分析表.....	3-6
表 3-2	民國 101-110 年人口成長分析表.....	3-7
表 3-3	佳里區二級產業概況表.....	3-8
表 3-4	佳里區三級產業概況表.....	3-9
表 3-5	佳里區各級產業就業人口比例表.....	3-9
表 3-6	土地權屬彙整表.....	3-12
表 3-7	私人土地持分規模分析表.....	3-12
表 3-8	佳里區客運業者及路線表.....	3-16
表 4-1	住宅區、商業區開闢率與本特定區設籍人口推估表.....	4-5
表 4-2	土地使用分區管制要點相關規定彙整表.....	4-9
表 4-3	都市設計相關規定彙整表.....	4-9
表 5-1	本計畫土地使用計畫面積表.....	5-2
表 5-2	公共設施用地明細表.....	5-4
表 5-3	本計畫新闢道路編號明細表.....	5-6
表 6-1	事業及財務計畫估算表.....	6-3



# 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科學園區的開發效應，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。

鑒於佳里都市計畫區都市發展用地開闢率已趨近飽和，為因應周邊產業用地逐步開發，滿足衍生人口之住居及公共設施需求，並引導地區合理發展，依據「臺南市國土計畫」指導，指認都市計畫區周邊農業區為未來都市發展用地，可視實際需求調整為可建築用地，提供地區居住空間及必要性公共設施，以紓解市中心區都市成長壓力，提升環境品質。

為提供都市發展所需用地、補充公共設施服務機能，爰於「變更佳里都市計畫（第五次通盤檢討）案」變更農業區為住宅區、商業區及公共設施用地，附帶條件以區段徵收辦理，本細部計畫為承接主要計畫整體開發變更內容，另行擬定細部計畫，以作為開發及管制之依據。

## 第二節 法令依據

依都市計畫法第 22 條規定辦理。

### 第三節 計畫位置與範圍

本計畫範圍為「變更佳里都市計畫（第五次通盤檢討）案」之整體開發範圍，採區段徵收方式辦理。位於佳里都市計畫區西南側、2-1-20M計畫道路（佳南路）東側之農業區，面積共計 30.1931 公頃。

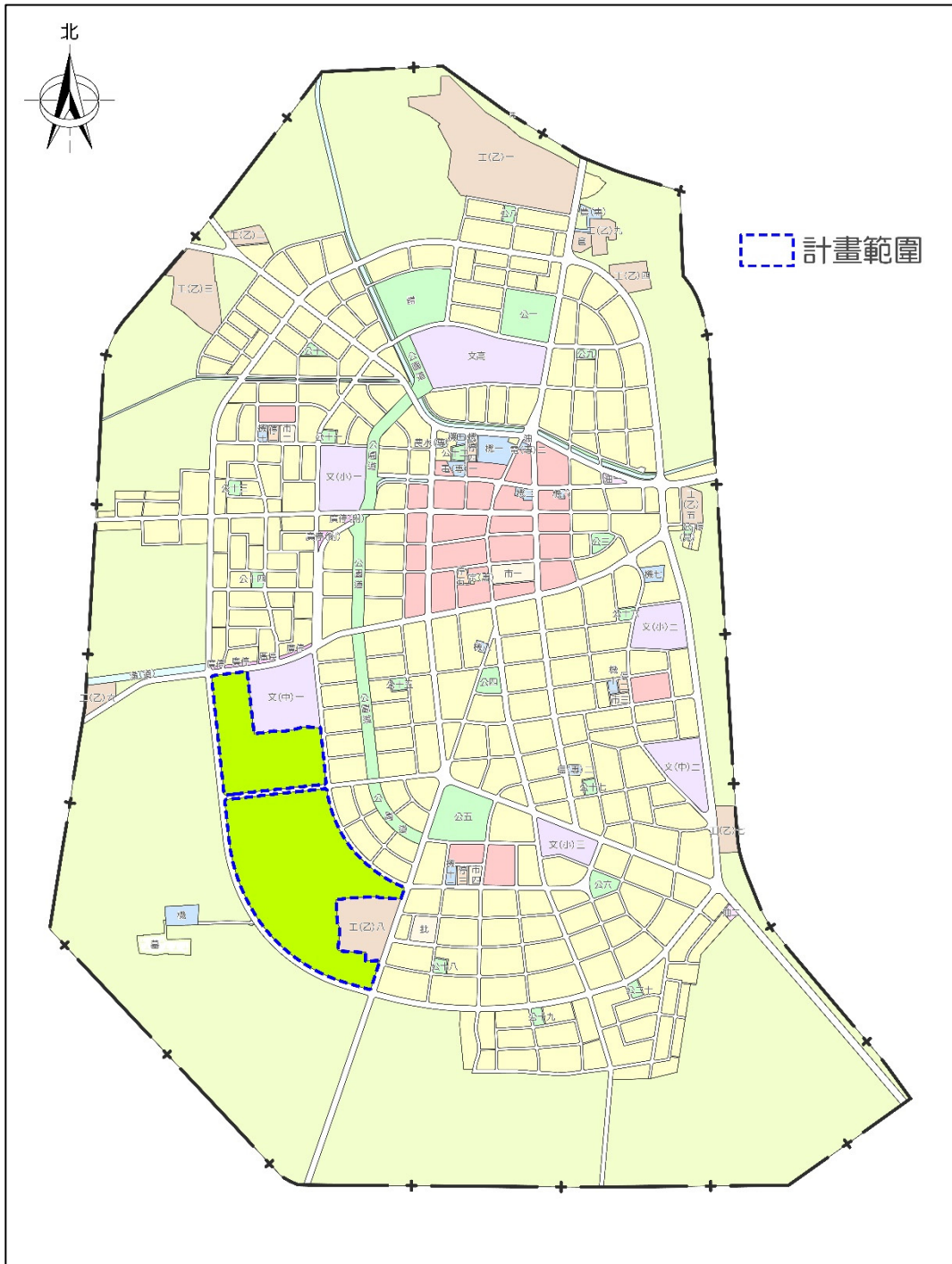


圖 1-1 計畫範圍示意圖

## 第二章 主要計畫概要

### 第一節 計畫性質與年期

#### 一、計畫性質

考量計畫分層管理及公共設施服務層級劃分，主要計畫劃設土地使用分區、主要道路系統及地區型公共設施用地，社區型公共設施用地由細部計畫劃設，並訂定相關規範及管制。

#### 二、計畫年期與計畫人口

計畫年期為民國 125 年；計畫人口 46,000 人。

### 第二節 土地使用分區及公共設施用地計畫

#### 一、土地使用分區

經「變更佳里主要計畫（第五次通盤檢討）案」檢討後，共劃設住宅區、商業區、乙種工業區、農業區、第一種及第二種電信專用區、倉儲區、宗教專用區、加油站專用區、農會專用區等 10 項土地使用分區，面積合計約 588.5770 公頃，占計畫總面積 79.83%，詳表 2-1 所示。

表 2-1 變更佳里主要計畫（第五次通盤檢討）檢討變更後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	224.6499	30.47	53.04
	商業區	25.3331	3.44	5.98
	乙種工業區	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	0.0621	0.01	0.01
	農會專用區	0.2900	0.04	0.07

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 (%)
	農業區	373.7423	42.55	-
	小計	588.5770	79.83	64.88
公共設施用地	機關用地	4.4018	0.60	1.04
	學校用地	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	0.41	0.72
	公園用地兼供體育場使用	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	86.3550	11.71	20.39
小計	148.7430	20.17	35.12	
都市發展用地		423.5777	-	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。

## 二、公共設施計畫

經「變更佳里主要計畫(第五次通盤檢討)案」檢討後，共劃設 17 項公共設施用地，包含機關、學校、公園、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、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、水溝用地兼供道路使用、公墓用地、道路廣場用地等，面積合計約 148.7430 公頃，占計畫總面積 20.17%，公共設施明細表詳表 2-4 所示。

表 2-2 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)	

項目	編號	面積 (公頃)	位置/說明	備註
	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		
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。



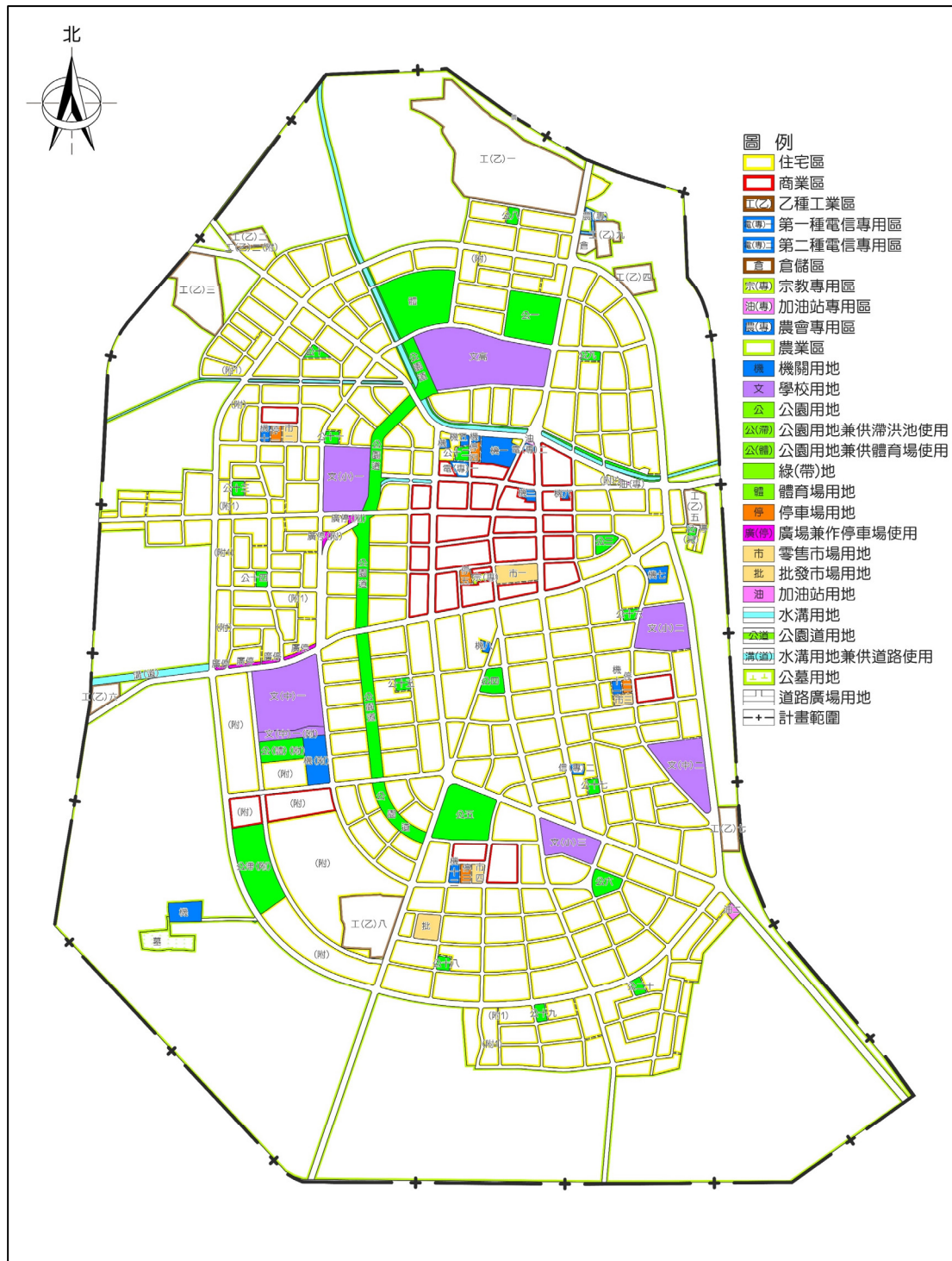


圖 2-1 變更佳里主要計畫（第五次通盤檢討）土地使用計畫示意圖

### 第三節 整體開發地區土地使用分區及公共設施計畫

#### 一、整體開發地區

整體開發地區係為採區段徵收開發之原農業區，經「變更佳里都市計畫（第五次通盤檢討）案」檢討後，主要計畫內容說明如下。

##### （一）土地使用分區

整體開發範圍內土地使用分區劃設「住一」住宅區（附）、商業區（附），面積共計 22.5038 公頃，占總面積約 74.54%。

##### （二）公共設施計畫

整體開發範圍內公共設施用地劃設學校用地（附）、機關用地（附）、公園用地兼供滯洪池使用（附）、公園用地兼供體育場使用（附）、道路廣場用地（附），面積共計 7.6894 公頃，占總面積約 25.46%。

表 2-3 整體開發地區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 (%)
土地 使用 分區	住宅區（附）	19.4707	64.49
	商業區（附）	3.0330	10.05
	小計	22.5037	74.54
公共 設施 用地	學校用地（附）	0.6747	2.23
	機關用地（附）	1.2071	4.00
	公園用地兼供滯洪池使用（附）	3.0333	10.05
	公園用地兼供體育場使用（附）	1.0341	3.42
	道路廣場用地（附）	1.7402	5.76
	小計	7.6894	25.46
整體開發區總面積合計		30.1931	100.00%

註：表內面積應以核定計畫書圖實地分割測量面積為準。

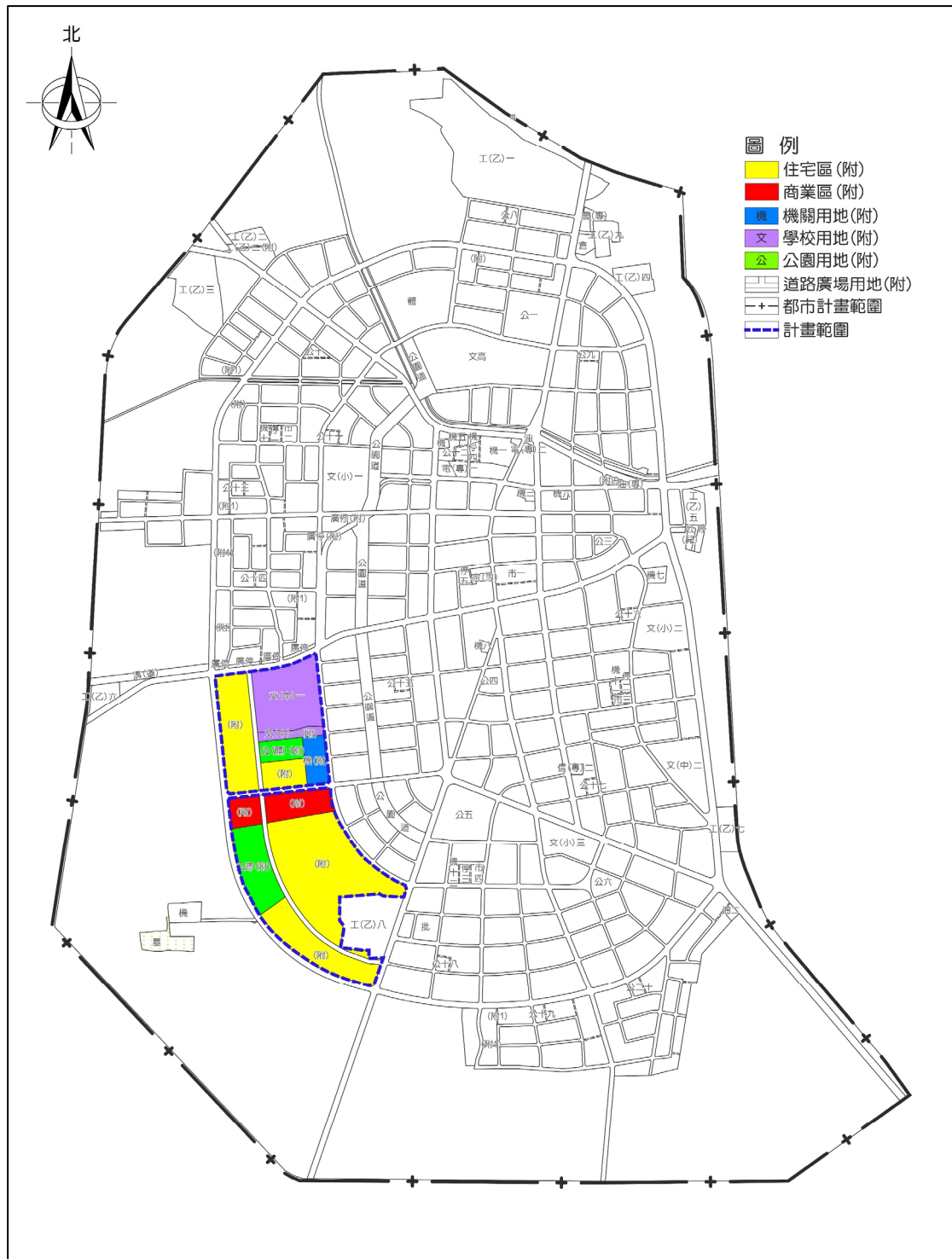


圖 2-2 整體開發範圍土地使用計畫示意圖

# 第三章 發展現況分析

## 第一節 自然環境

### 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瀉湖。

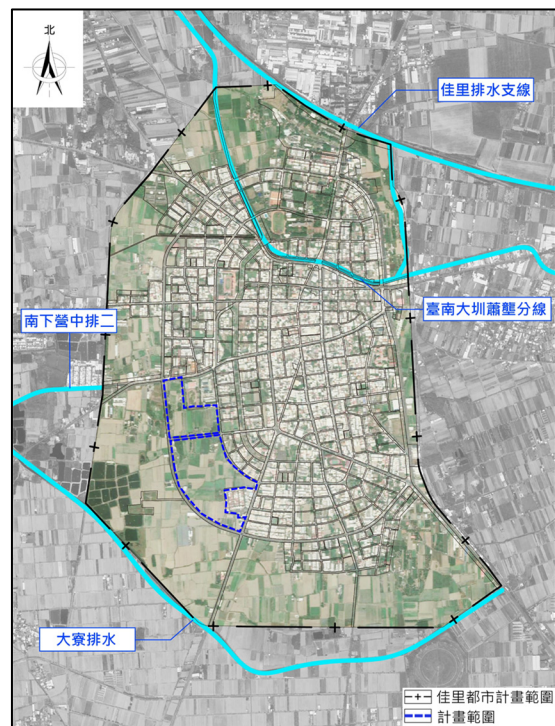


圖 3-1 水文分布示意圖

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，大寮排水集水面積 39.6 平方公里，流路長 17.17 公里，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，另佳里排水集水區面積約 22.33 平方公里，流路長約 8.2 公里，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。

## (二) 農田排水

另整體開發區周邊農田排水系統，因都市計畫區西側農業區仍為農業使用，給水方向由東向西，排水則是配合地區排水系統，往北側集中排放至大寮排水系統之南下營中排二。

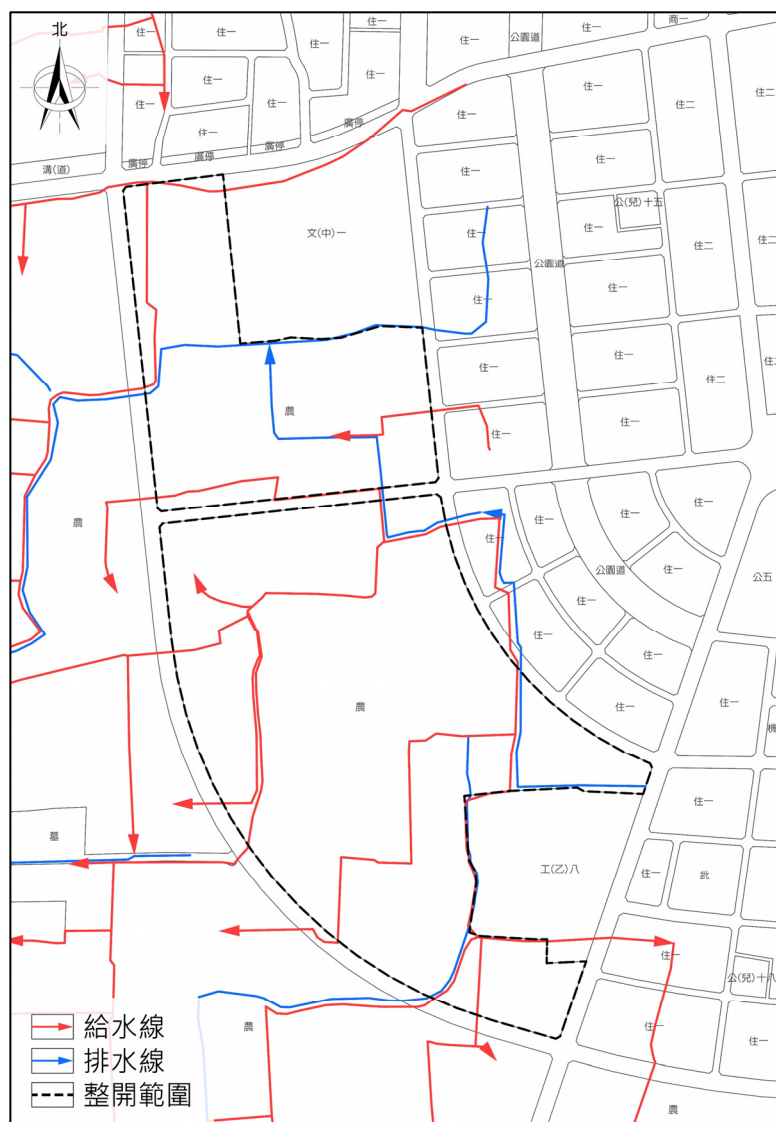


圖 3-2 整體開發區周邊農田排水系統示意圖

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，根據近五年淹水調查資料顯示，計畫區北側及西側於107年0822豪雨有積淹水災情，近5年積淹水位置詳圖3-3。

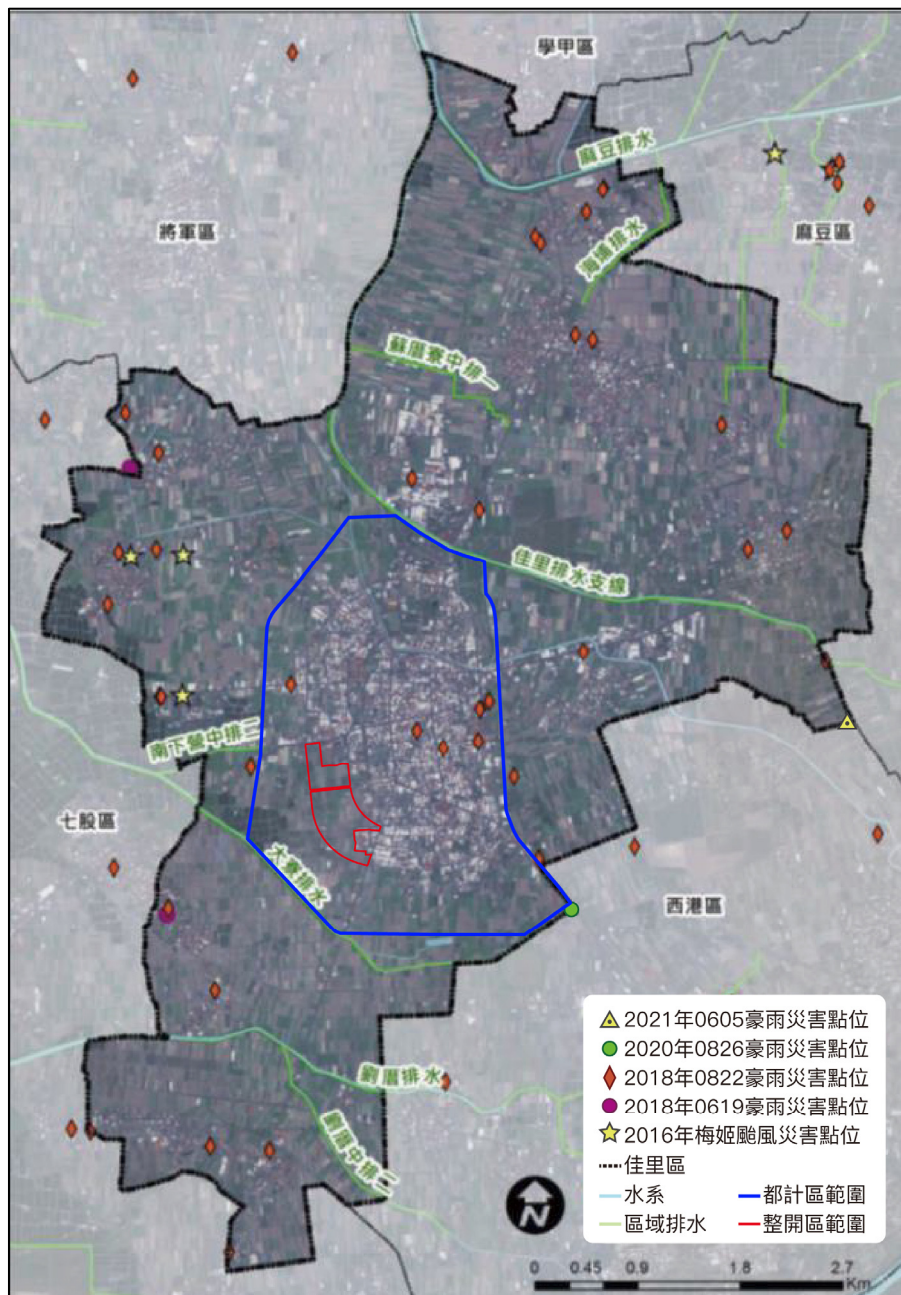


圖 3-3 佳里區近 5 年水災災害位置圖

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，計畫區西側及南側有淹水情形，淹水高度最高可達約 1 公尺，淹水潛勢分布詳圖 3-4。

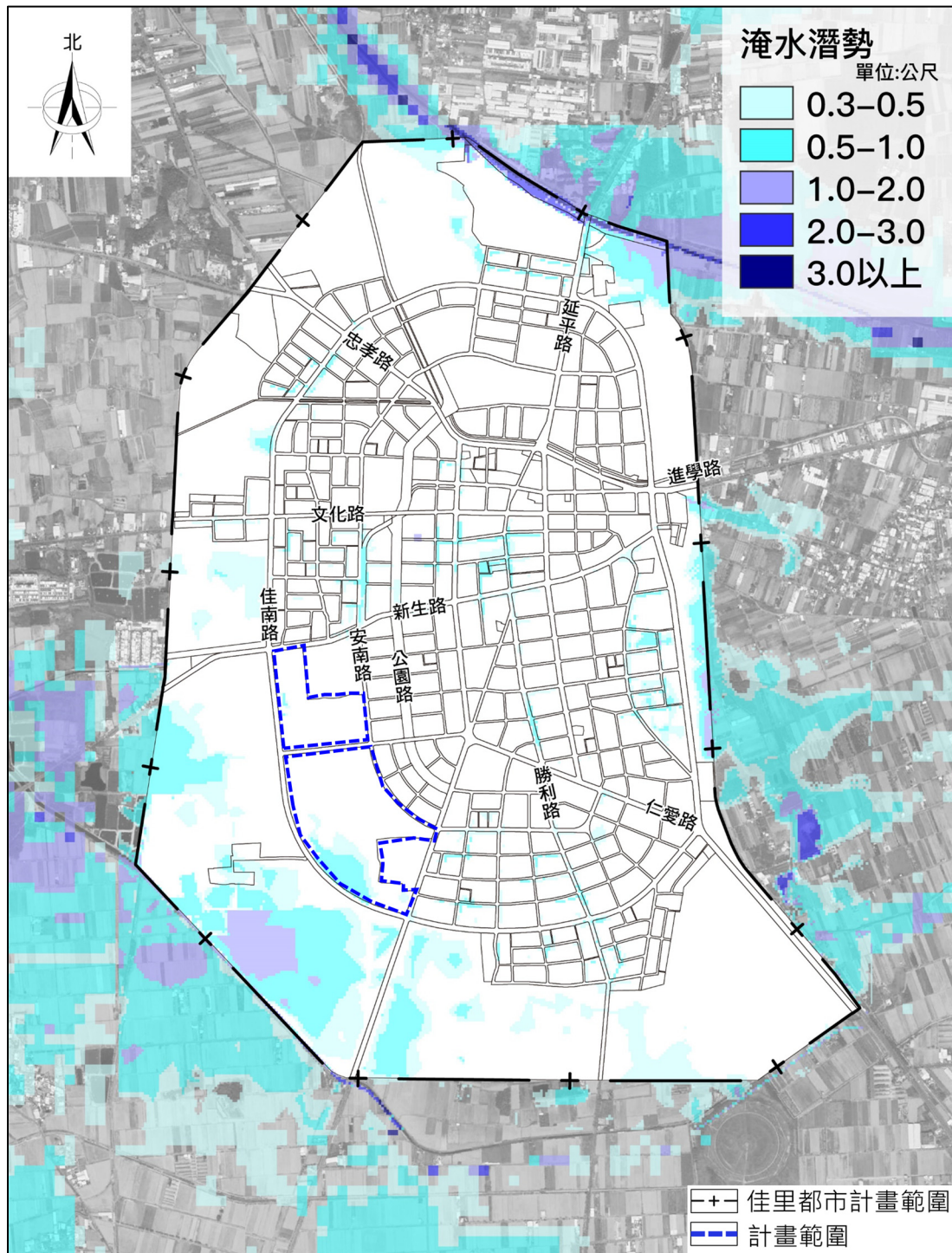


圖 3-4 淹水潛勢地區示意圖

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，計畫區內無環境敏感地區，惟西側農業區涉及佳通橋遺址。

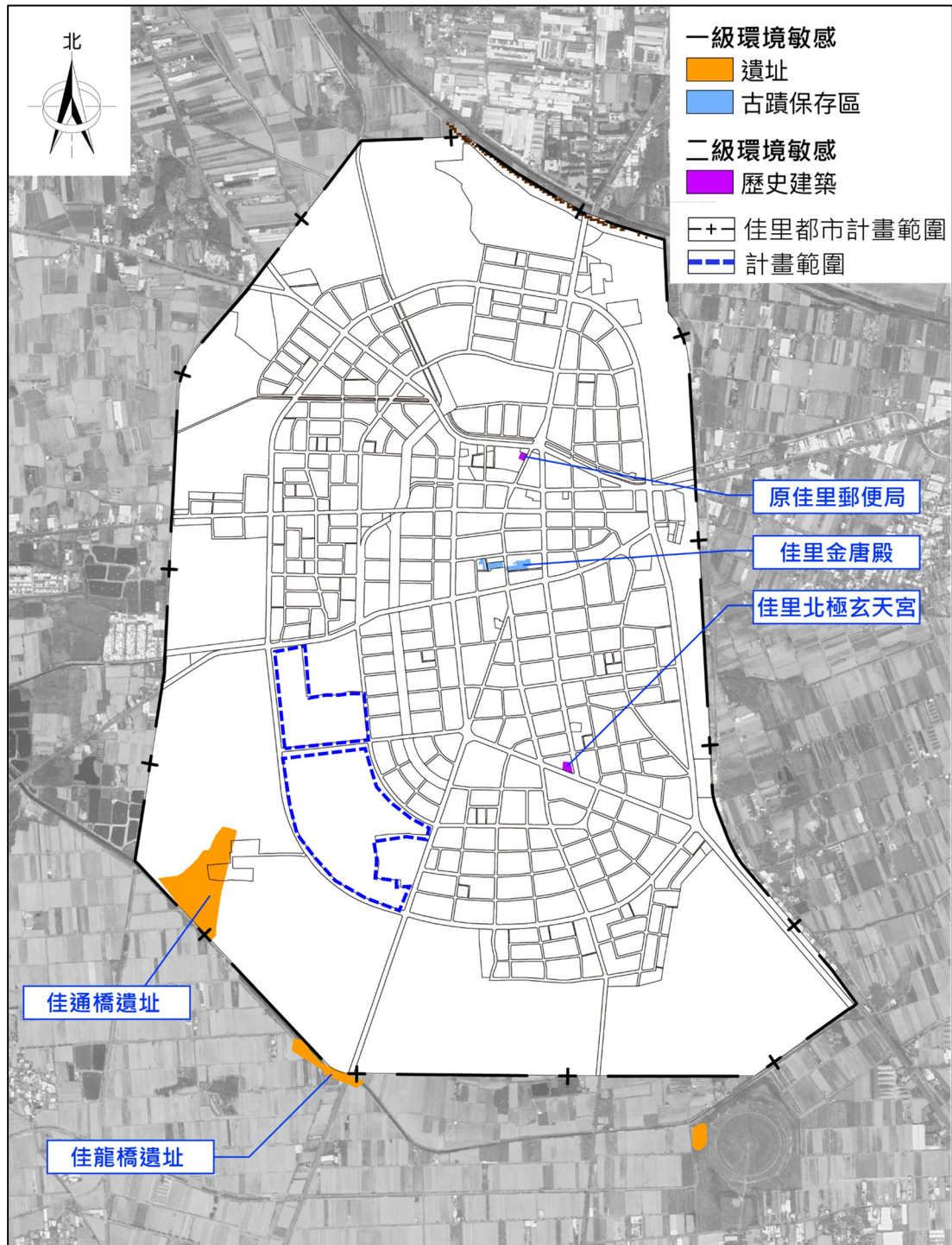


圖 3-5 環境敏感地分布圖

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。



## 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)，近十年人口從 108 年起逐年下降，近十年平均年成長率為 0.18%，而佳里區人口集中於都市計畫區，約占佳里行政區人口數 69.13%。

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 3-1 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	41,013	59,203	68.95%	0.18%	-0.21%

註：本計畫區人口數係依鄰里人口統計資料加總。

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 3-2 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。

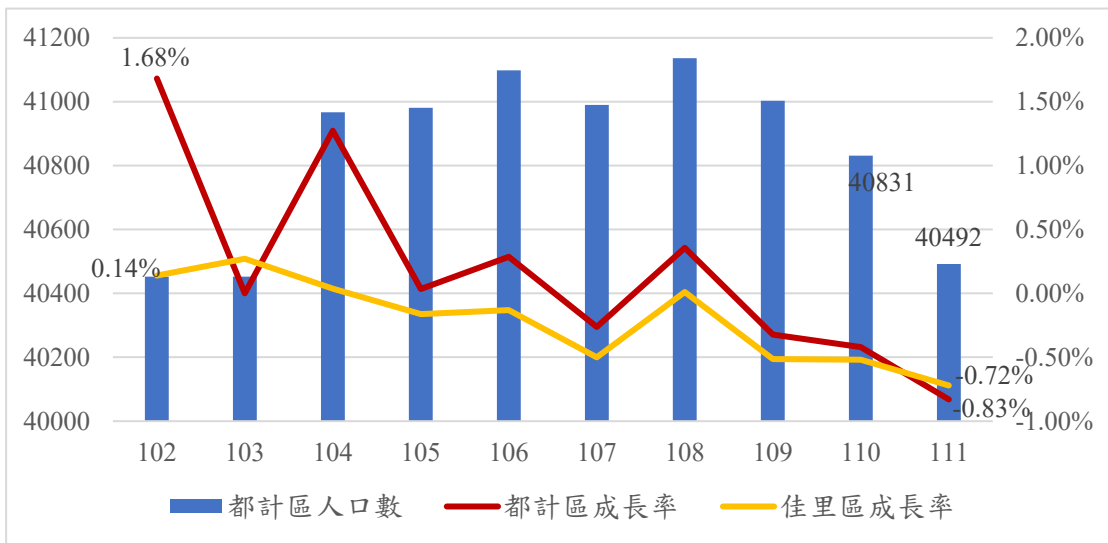


圖 3-6 都計區及佳里區人口成長比較圖

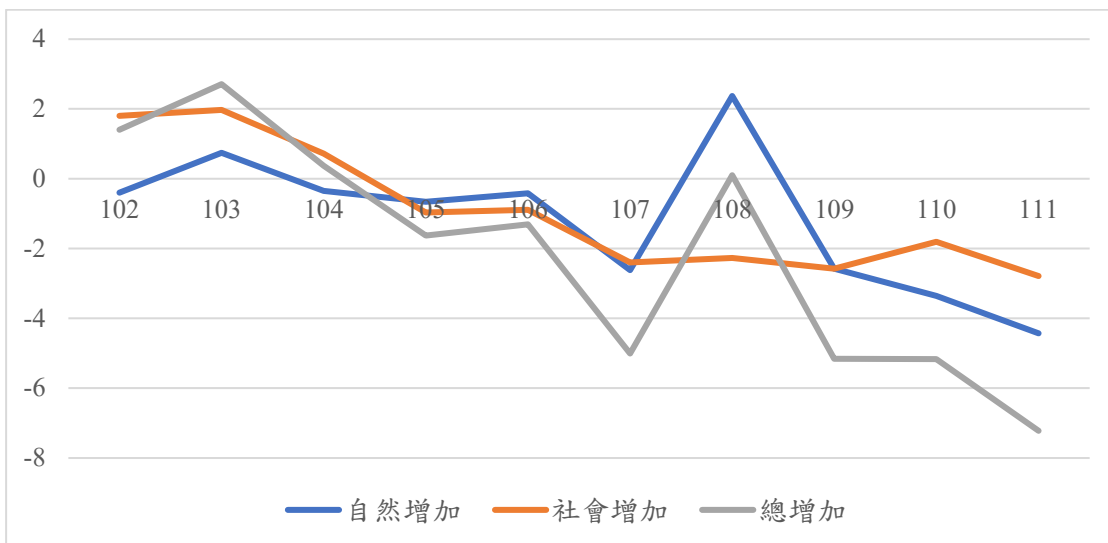


圖 3-7 佳里區自然增加率及社會增加率折線圖

## 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 3-3 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 3-4 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 3-5 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

計畫區內現況多作為農業使用，以種植農糧作物為主，於佳南路、復興路等主要道路側有部分住宅及汽車維修、零售業等商業使用。

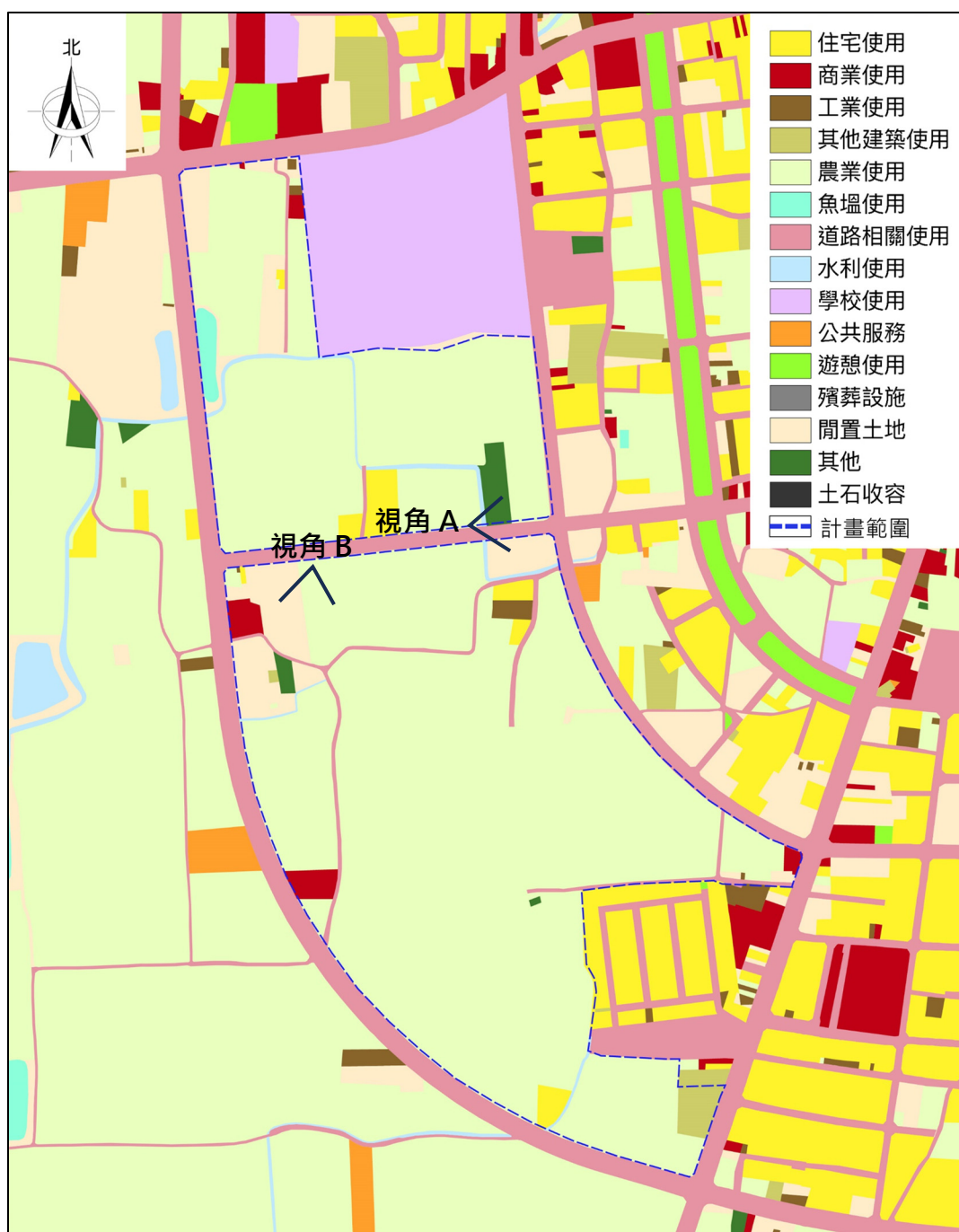


圖 3-8 土地使用現況示意圖

資料來源：105 年國土利用調查、本計畫調查；本計畫彙整。



視角 A



視角 B

圖 3-9 計畫範圍現況圖

資料來源：本計畫拍攝。

## 二、地權與持分規模

### (一) 土地權屬

計畫區內以私有土地為主，占計畫總面積 95.65%，公有土地多作為農田排水系統使用，主要為國產署、佳里區公所管有之土地，土地權屬面積詳表 3-6、分布情形詳圖 3-13。

表 3-6 土地權屬彙整表

類別		所有權人	面積 (公頃)	比例 (%)
公有	國有	財政部國有財產署	1.0409	3.45
		農業部農田水利署	0.0074	0.02
		小計	1.0483	3.47
	市有	佳里國民中學	0.0218	0.07
		佳里區公所	0.2451	0.81
		小計	0.2669	0.88
合計			1.3152	4.35
私有		祭祀公業陳振記	0.0007	0.00
		祭祀公業蔡論	0.0691	0.23
		台南市佳里區農會	0.2072	0.69
		一般私人	28.6009	94.73
		小計	28.8779	95.65
總計			30.1931	100.00

註：表內所列面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：臺南市政府地政局，110 年 11 月；本計畫彙整。

### (二) 私人持分規模

針對計畫區內私人土地持分規模進行分析，持分規模在 1,001~3,000m<sup>2</sup>，占總面積比例最高，其次為 3,001~5,000m<sup>2</sup>，兩者合計面積占總面積比例已超過半數。整體而言，計畫範圍內土地持分狀態以中型規模為主，詳表 3-7。

表 3-7 私人土地持分規模分析

面積規模 (m <sup>2</sup> )	面積 (ha)	占總面積比 (%)
49 以下	0.0534	0.18
50~200	0.2512	0.87
201~500	2.0041	6.94
500~1,000	2.8095	9.73
1,001~3,000	10.7561	37.25
3,001~5,000	6.2767	21.74
5,001~10,000	4.1859	14.50
10,000 以上	2.5410	8.80
總計	28.8779	100.00

註：表內所列面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：臺南市政府地政局，110 年 11 月；本計畫彙整。

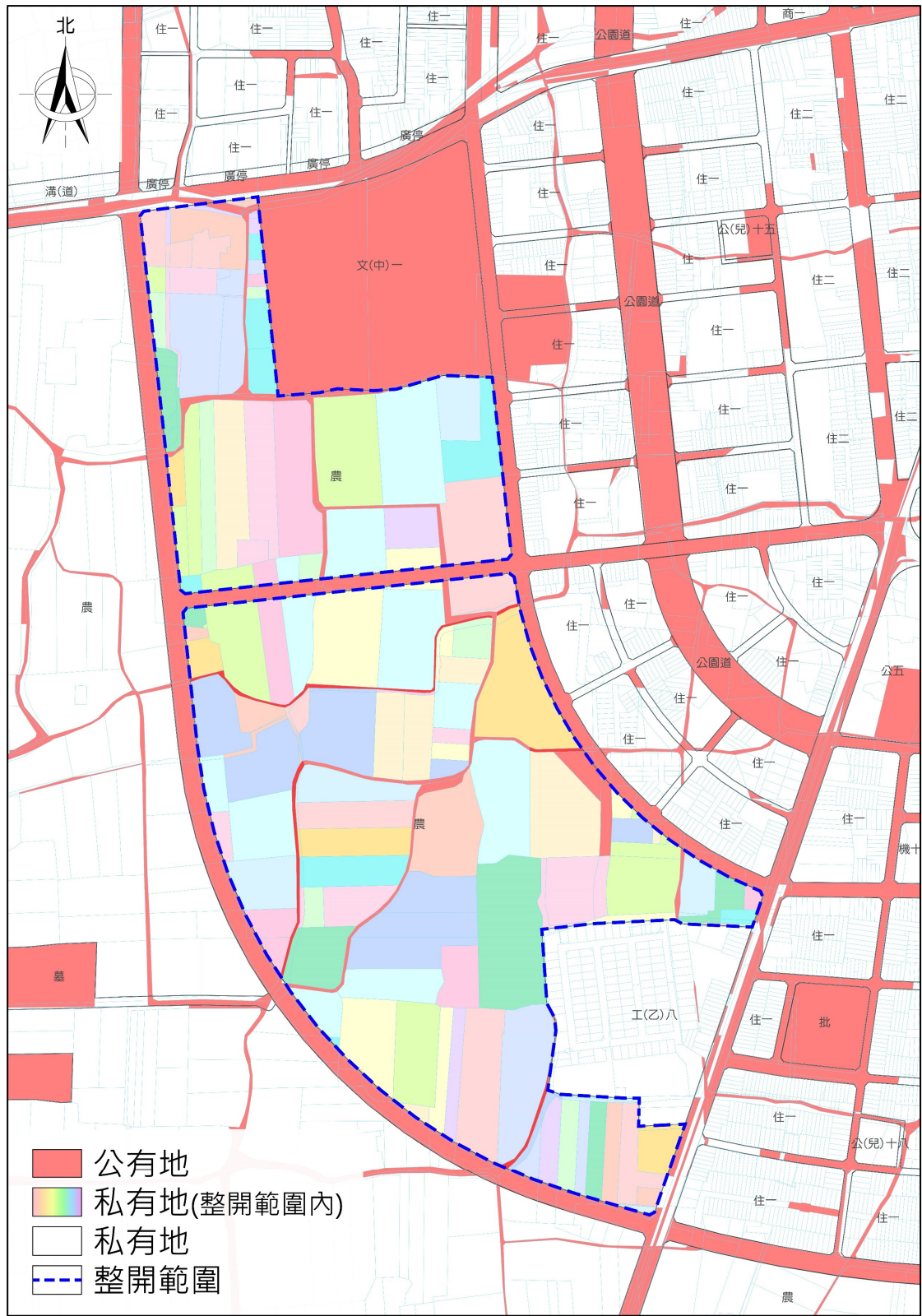


圖 3-10 計畫區土地權屬分布示意圖



### 三、土地交易價格及公告現值分析

依臺南市不動產交易實價查詢服務網及地籍資料，並參酌鄰近同質地區地價，進行計畫區地價查估。計畫區內農業區土地交易單價介於 3.1~5.1 萬/坪，平均公告現值則約為 1.3 萬/坪，而計畫區周邊土地單價無太大差異，住宅區及商業區交易單價約介於 12~16 萬/坪，詳圖 3-11。

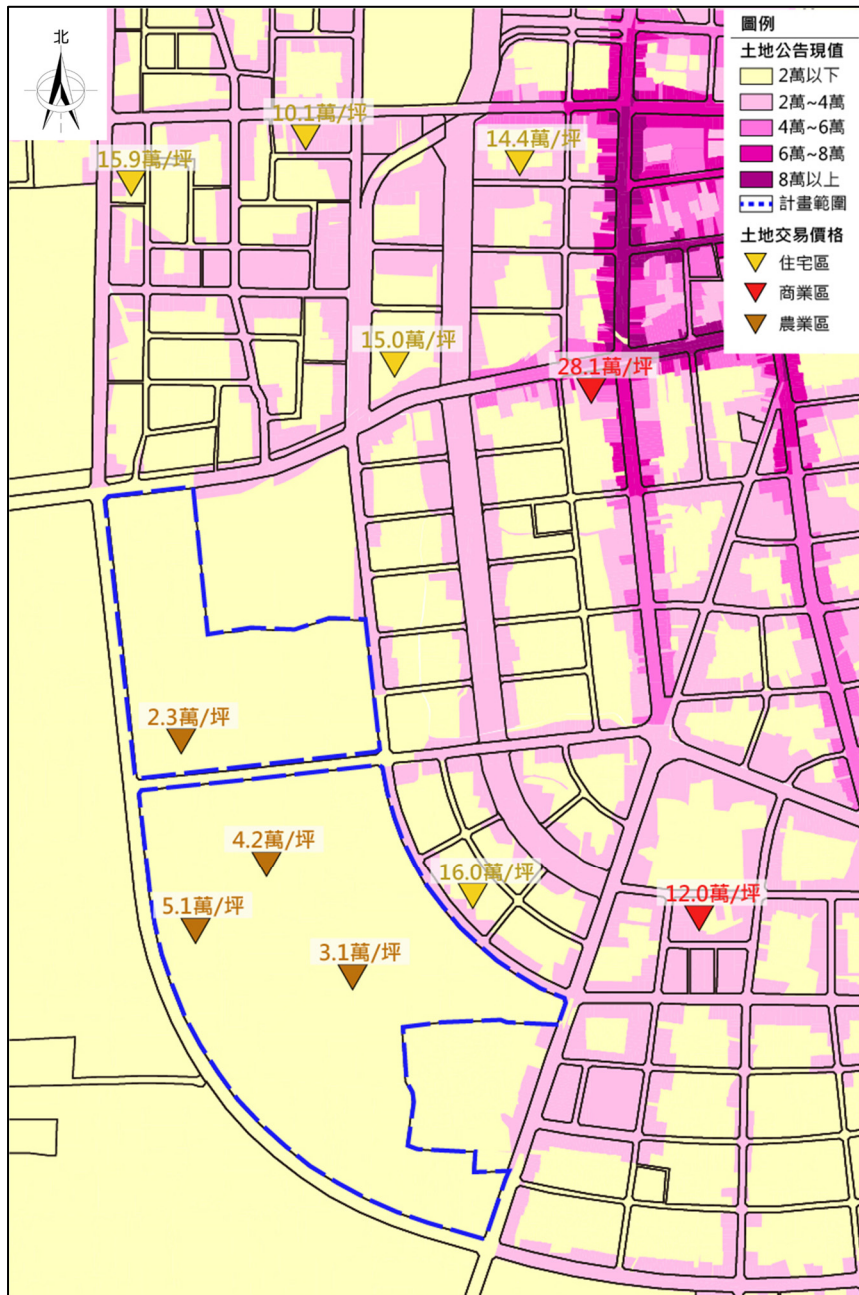


圖 3-11 計畫區周邊土地交易價格及公告現值分布示意圖

資料來源：臺南市不動產交易實價查詢網、臺南市地政局；本計畫彙整。

#### 四、公共設施

計畫區周邊除文(中)一、公園道及批發市場用地已開闢；公十五、水溝用地兼供道路使用為部分開闢，其餘公共設施用地均未開闢，詳圖 3-16。



圖 3-12 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（市都委會審竣），臺南市政府，110年。

## 五、交通運輸

### (一) 道路系統

#### 1. 聯外道路

佳里都計區內 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，而計畫區北側鄰接 1 條東西向聯外道路，主要來往七股及市中心。

#### 2. 主要道路

計畫區主要道路鄰接南北向之佳南路及成功路，2 條道路皆已開闢完成，寬度約 11-20m，。

#### 3. 公園道

公園道位於計畫區東側，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，目前已開闢完成。

### (二) 大眾運輸系統

計畫範圍主要為藍線公車路線，行駛路線經計畫範圍南、北側，來往七股及西港、九塊厝等方向，另有 2 條小黃公車路線，通往七股寶龍宮及佳里榮民之家等地區。

表 3-8 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 20	佳里-台區-馬沙溝
		藍 22	佳里-七十二份-九塊厝
台一大車隊 (小黃公車)	藍線	藍 27	佳里-溪南里寶龍宮
		藍 28	佳里-佳里榮民之家

資料來源：大台南公車網站，本計畫彙整。

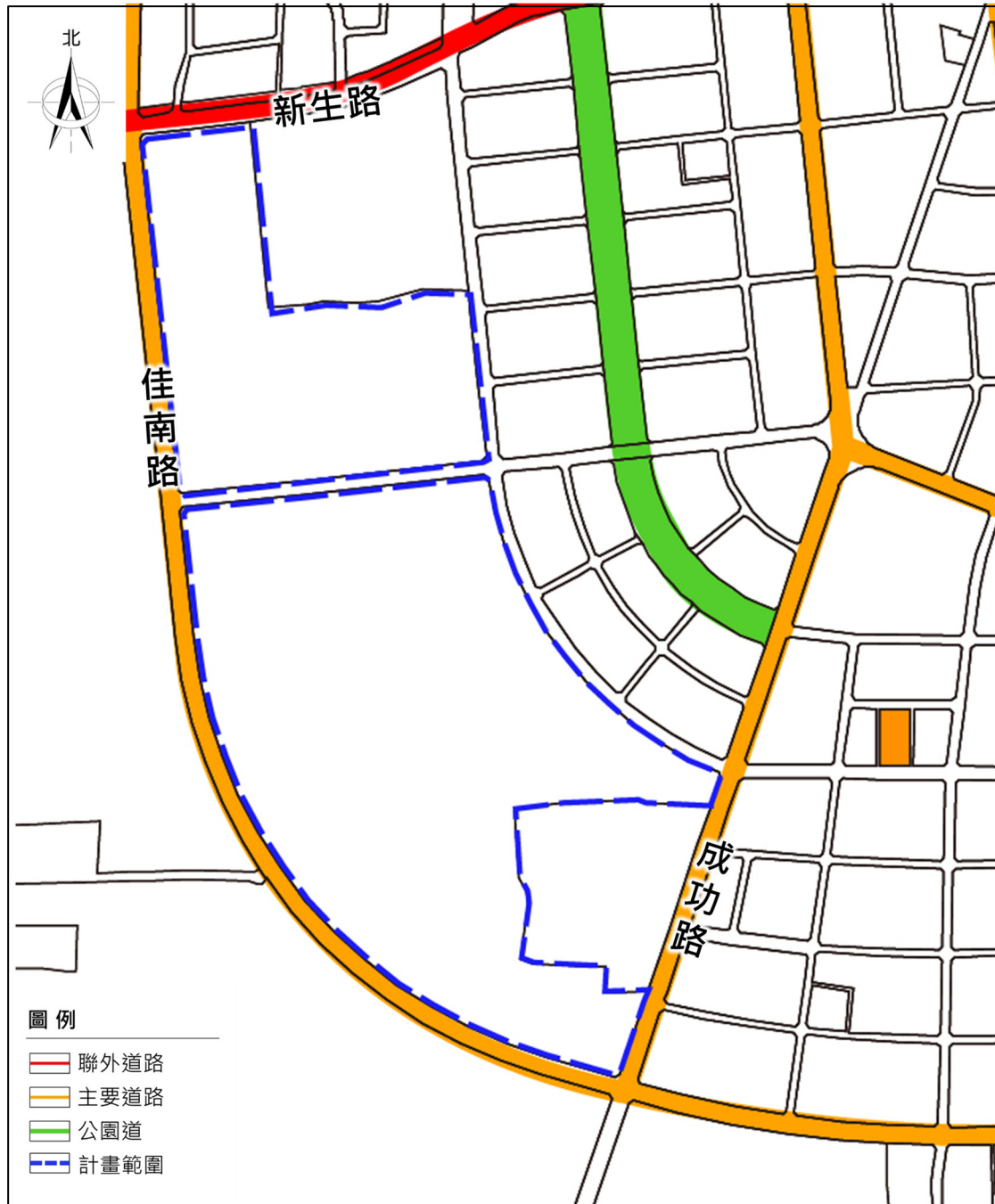


圖 3-13 道路系統示意圖

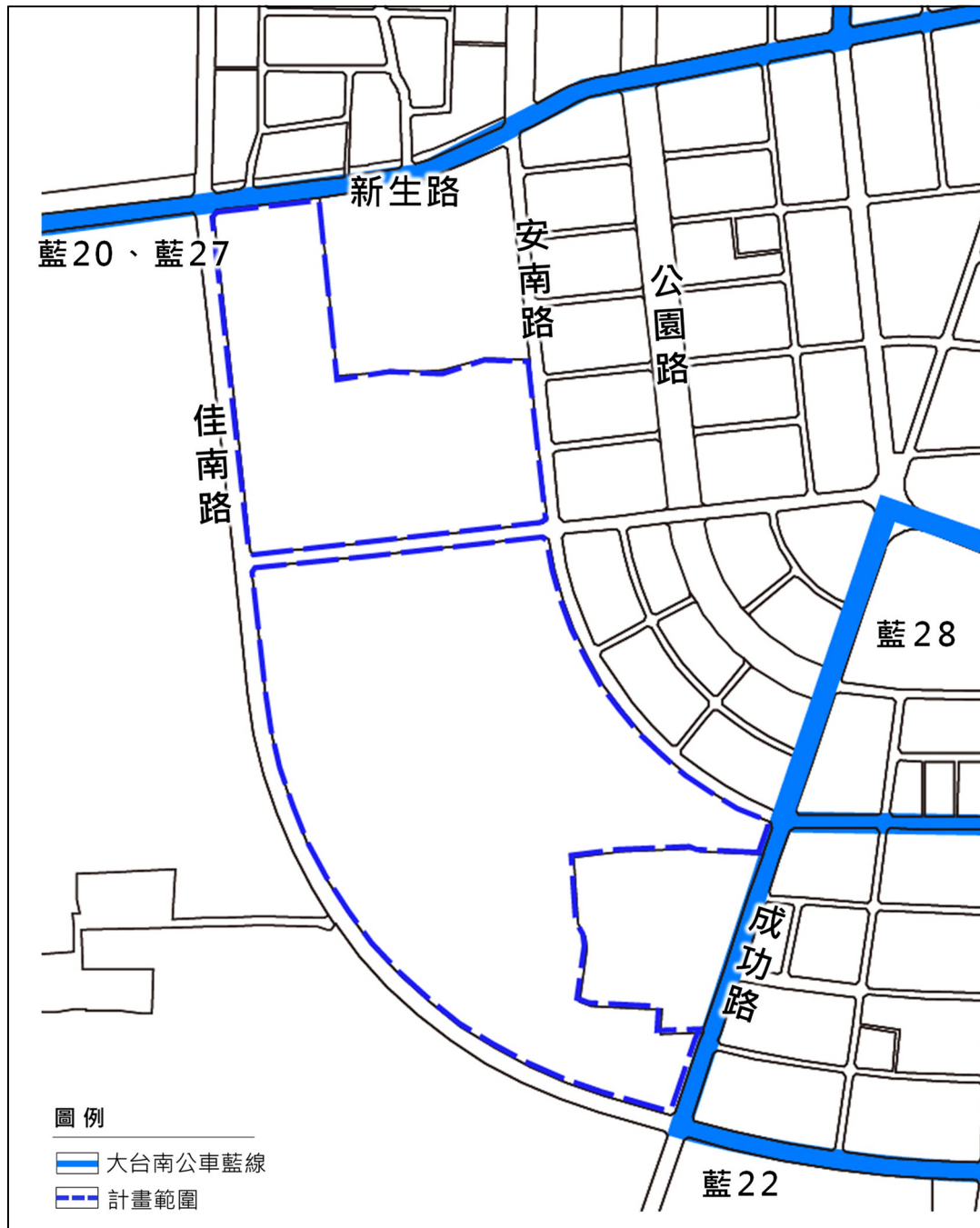


圖 3-14 大台南公車系統路線示意圖

# 第四章 發展定位與規劃構想

## 第一節 主要計畫發展定位指導

### 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。

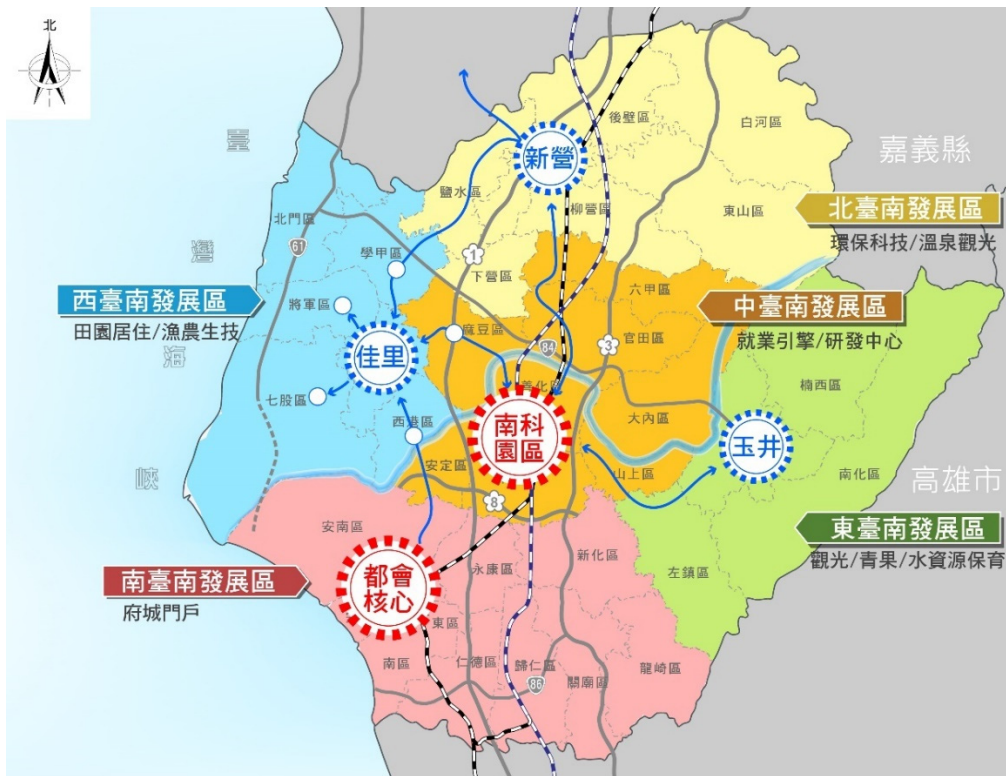


圖 4-1 整體發展定位示意圖

## 二、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 4-2 整體空間發展示意圖

### 三、整體發展策略

#### (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，如西拉雅蕭壠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

計畫區內災害潛勢包含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。

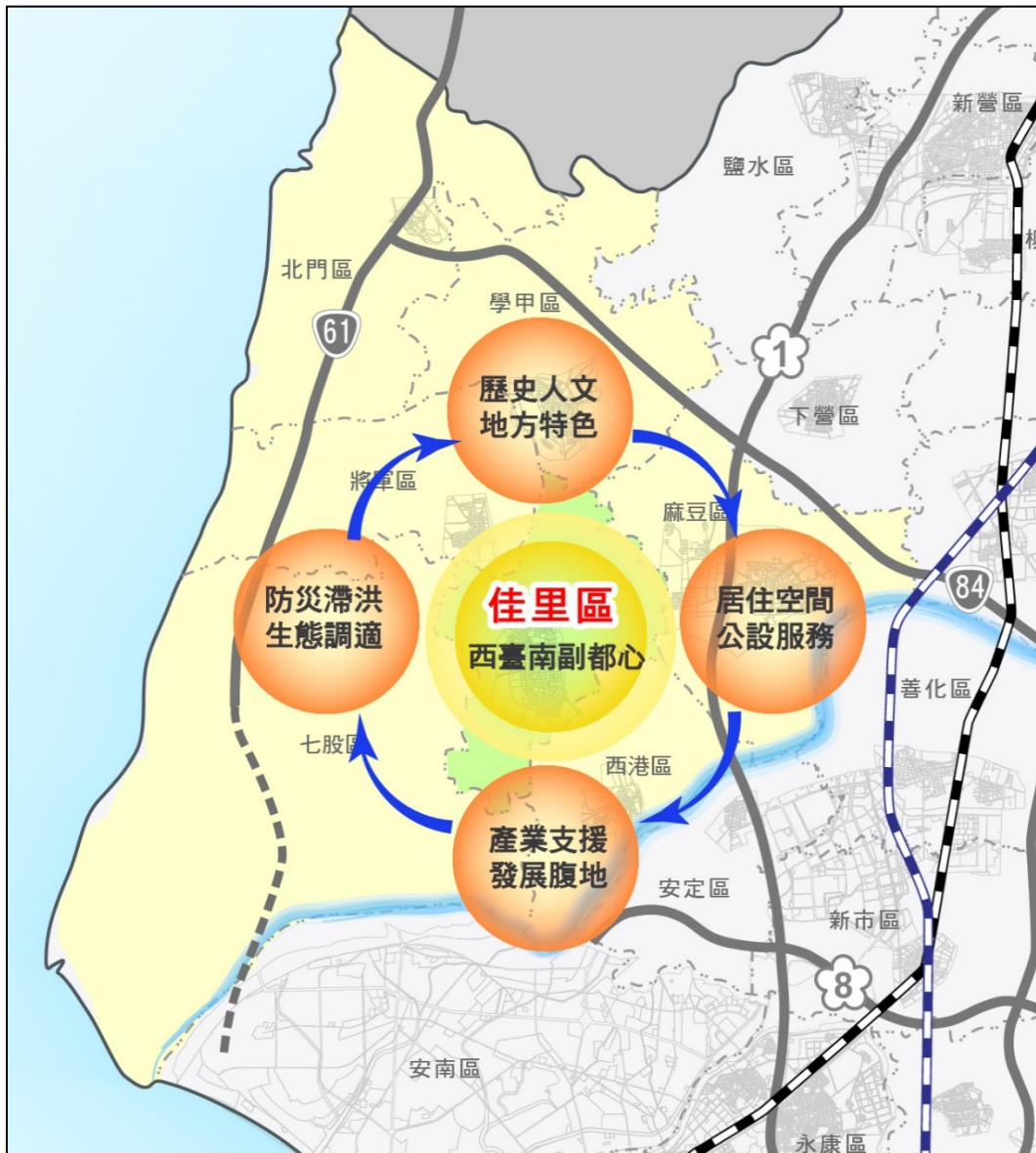
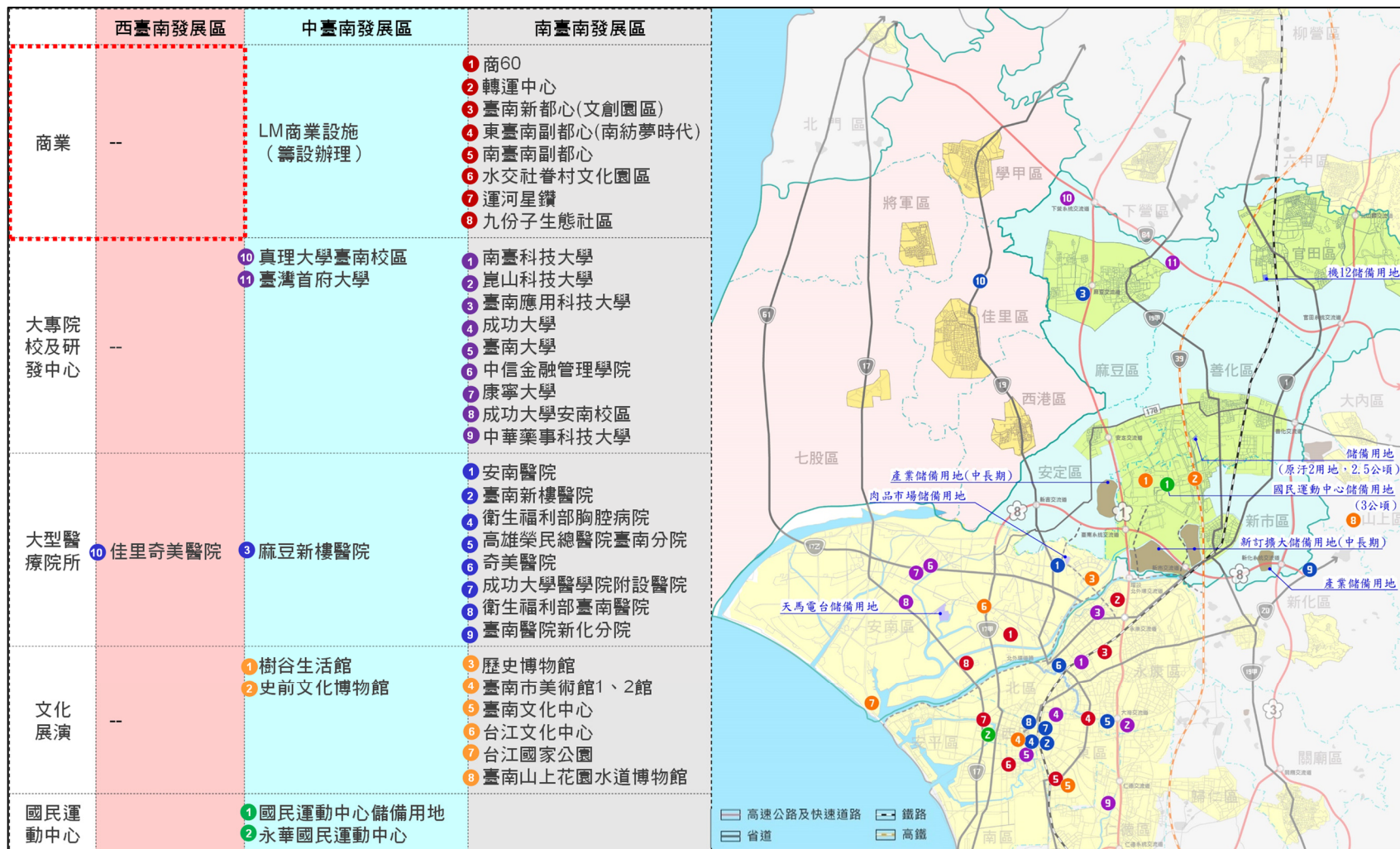


圖 4-3 整體發展構想示意圖



## 第二節 整體開發區發展構想

佳里都市計畫區內住宅區及商業區開闢率高，為創造適宜的居住生活環境，將居住空間逐漸引導至外環道附近地區，銜接已發展地區，以達土地最適利用。

依循主要計畫的規劃構想，整體開發區之發展定位訂為「**韌性宜居、文藝加值**」，因應都市發展需求，支援居住、商業及公共設施等需求，亦串連周邊已開闢道路，提升地區東西向道路系統連通性，兼顧開放空間延續性、交通及人行動線銜接、防災機能調適等永續規劃理念，地區整體規劃構想如下。

### (一) 復興路以北街廓 - 藝文生活區

1. 因鄰接已開闢之學校用地，為營造良好學區環境，以靜態活動及小型住宅區街廓為主。
2. 另將公共設施用地位置整合，以利空間整體規劃使用，提升公共設施服務效益，後續可配合相關單位之建設計畫，設置運動休閒、藝文觀光等設施，補充區域性公共設施服務機能。
3. 為維護學生通學安全性及便利性，於現有佳里國中南側劃設東西向計畫道路，可提供人行空間及學校周邊道路選擇，紓解上下學之交通。

### (二) 復興路以南街廓 - 優質生活區

1. 街廓內主要劃設住宅區，以紓解中心區發展壓力，補充居住空間容納計畫區後續可能引入之人口，另考量南側鄰接客運業者停車空間，應劃設適當隔離綠地。
2. 配合地區發展趨勢，劃設中心商業區提供商業服務機能，另考量佳里區現況無大型商業設施，惟市中心商業區多已飽和，區內之商業區亦可作為區域性商業設施之發展腹地。
3. 為提升地區居住環境品質及滿足居民日常休閒活動需求，設置大面積開放空間，另考量區內有涉及淹水潛勢範圍，公園亦兼供設置滯洪設施，以符合防災需求，建構韌性的都市居住環境。
4. 考量整體開發地區與周邊已發展區之連結，劃設東西向計畫道

路，可連接東側住宅區及區內商業區、公園，並與西側之活動中西進出道路串連，提升活動中心之交通便利性。

### (三) 新闢南北向主要道路

考量地區日後增加居住人口，為分散現況東西兩側道路之車流量，規劃南北向計畫道路，且可連接復興路南、北兩側街廓生活機能及休閒活動，有助於公共設施服務水準。

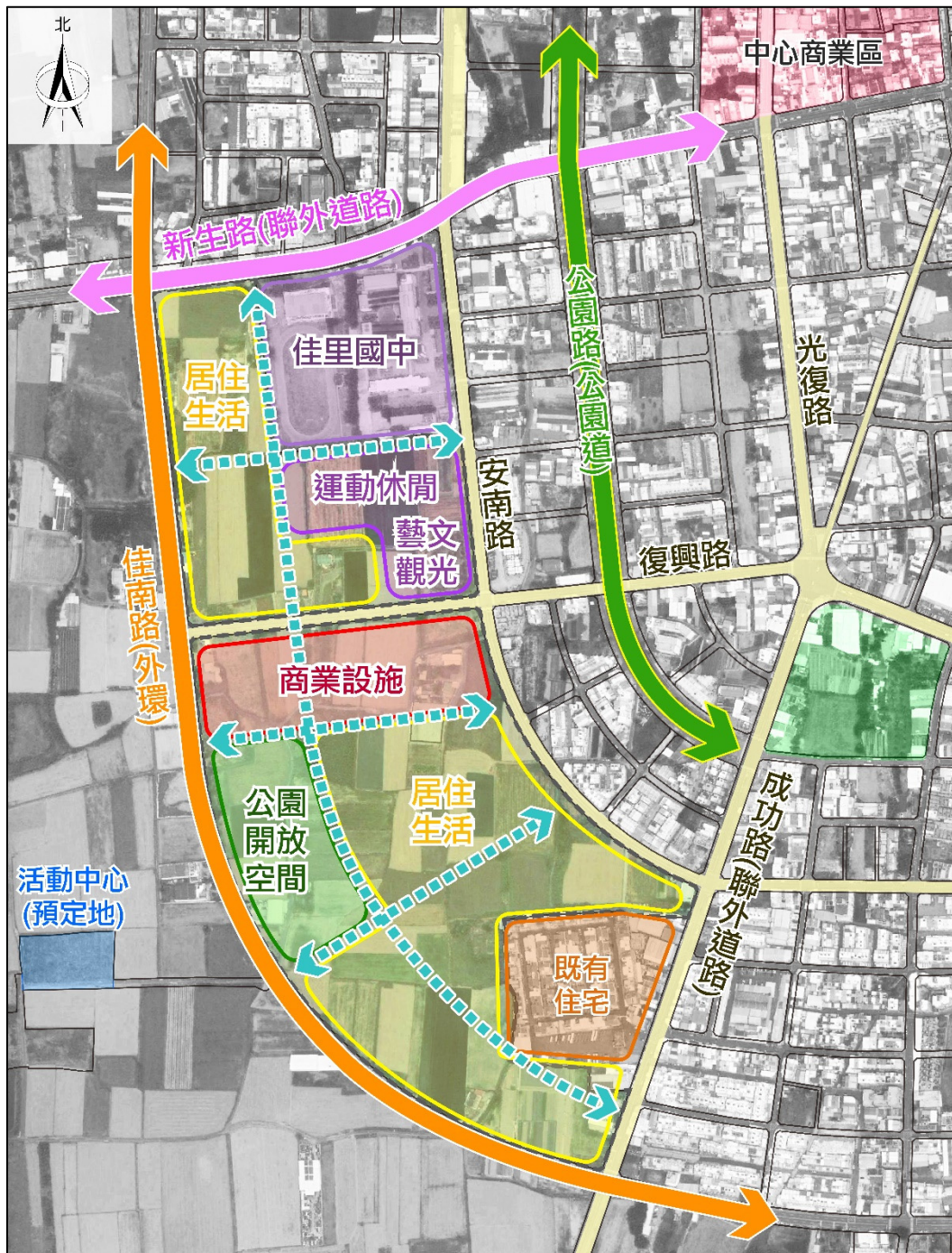


圖 4-5 整體開發區規劃構想示意圖

# 第五章 實質發展計畫

## 第一節 計畫範圍與面積

本計畫位於佳里都市計畫區西南側，其範圍東至安南路（③-15M），南至成功路（②-8-20M），西至佳南路（②-1-20M），北以新生路（②-5-20M）為界，並以復興路（③-5-15M）區分南、北兩側街廓。

計畫面積總計約 30.1931 公頃。

## 第二節 計畫年期與人口

### 一、計畫年期

依循主要計畫指導，計畫年期為 125 年。

### 二、計畫人口

本計畫住宅區劃設面積為 15.5722 公頃，依據「臺南市國土計畫」指導，每人居住面積以 80m<sup>2</sup>概估，計畫區內可容納人口為 3,698 人，參酌佳里都市計畫區近年人口成長趨勢，計畫人口訂為 3,700 人。

## 第三節 土地使用計畫

本計畫土地使用分區面積合計約 18.1187 公頃，占計畫總面積 60.01%，各項土地使用分區詳表 5-1、圖 5-1。

### 一、「住一」住宅區

考量未來人口成長趨勢、周邊地區產業用地開發等都市發展所衍生之住宅需求，配合現況發展紋理、道路系統等因素，劃設「住一」住宅區，面積合計約 15.5722 公頃，占計畫範圍 51.57%。

## 二、商業區

考量現況商業機能集中於市中心區，為紓解中心區域發展壓力及滿足西臺南發展區之商業及觀光服務需求，劃設中心商業區，面積合計約 2.5465 公頃，占計畫範圍 8.43%。

表 5-1 本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
土地 使用 分區	住宅區(附)	15.5722	51.58%
	商業區(附)	2.5465	8.43%
	小計	18.1187	60.01%
公共 設施 用地	機關用地(附)	1.2070	4.00%
	學校用地(附)	0.4501	1.49%
	公園用地兼供兒童遊樂場 使用(附)	0.7912	2.62%
	公園用地兼供滯洪池使用 (附)	3.0333	10.05%
	公園用地兼供體育場使用 (附)	1.0342	3.43%
	綠地(附)	0.1503	0.50%
	停車場用地(附)	0.6565	2.17%
	道路廣場用地(附)	4.7518	15.73%
	小計	12.0744	39.99%
合計		30.1931	100.00%

註：表內面積應以核定計畫書圖實地分割測量面積為準。

## 第四節 公共設施計畫

本計畫公共設施用地面積合計約 12.0744 公頃，占計畫總面積 39.99%，各項公共設施用地詳表 5-2。

### 一、機關用地

配合鹽分地帶文化中心用地需求，於計畫區東側、③-5-15M 道路北側劃設 1 處機關用地，面積約 1.2070 公頃，占計畫範圍 4.00%。

### 二、學校用地

將鄰接計畫區外學校用地土地劃設為學校用地，以利於學校用地之街廓完整性，面積約 0.4501 公頃，占計畫範圍 1.49%。

### 三、公園用地兼供兒童遊樂場使用

配合地區鄰里性開放空間需求，於計畫區劃設 3 處公園用地兼供兒童遊樂場使用，以提供居民日常休閒活動之空間場域，面積合計約 0.7912 公頃，占計畫總面積 2.62%。

### 四、公園用地兼供滯洪池使用

考量計畫區排水系統、地形地勢及災害潛勢分布情形，於計畫區西側劃設公園用地兼供滯洪池使用，以滿足地區防災滯洪需求，且提供地方休閒遊憩設施，面積約 3.0333 公頃，占計畫總面積 10.05%。

### 五、公園用地兼供體育場使用

為提升西臺南發展區體育設施服務水準，預為留設 1 處公園用地兼供體育場使用，作為體育相關設施之儲備用地，以完備地區發展需求，面積約 1.0342 公頃，占計畫總面積 3.43%。

### 六、綠地

考量計畫區鄰接工（乙）八，其南側現況作為客運停車場使用，為

維護居住環境品質，劃設綠地以隔絕住宅區及工業區，面積合計約 0.1503 公頃，占計畫區總面積 0.50%。

## 七、停車場用地

配合周邊停車需求，於③-5-15M 計畫道路北側劃設 1 處停車場用地，面積約 0.6565 公頃，占計畫總面積 2.17%。

## 八、道路廣場用地

考量防救災動線、地區通行動線等需求，參酌現有道路系統，劃設區內主要道路、次要道路等完整交通系統，以順接原有交通動線，並配合日常通行使用，面積合計約 4.7518 公頃，占計畫總面積 15.73%。

表 5-2 公共設施用地明細表

項目	編號	面積（公頃）	位置/說明
機關用地	機十五（附）	1.2070	主要計畫劃設，計畫範圍東側、學校用地南側
學校用地	文（中）一（附）	0.4501	主要計畫劃設，現有佳里國中南側
公園用地兼供 兒童遊樂場 使用	細公（兒）一（附）	0.4000	計畫範圍北側，②-5-20M 計畫道路及②-1-20M 計畫道路交叉口
	細公（兒）二（附）	0.1000	計畫範圍東側、商業區南側
	細公（兒）三（附）	0.2912	工（乙）八北側
	小計	0.7912	
公園用地兼供 滯洪池使用	公（滯）（附）	3.0333	主要計畫劃設，計畫範圍西側，臨②-1-20M
公園用地兼供 體育場使用	公（體）（附）	1.0342	主要計畫劃設，學校用地南側
綠（帶）地	細綠（附）	0.1503	工（乙）八南側
停車場用地	細停六（附）	0.6565	③-5-15M 計畫道路北側
道路廣場用地	主要計畫	1.7401	③-9-15M 計畫道路
	細部計畫	3.0117	

註：表內面積應以核定計畫書圖實地分割測量面積為準。



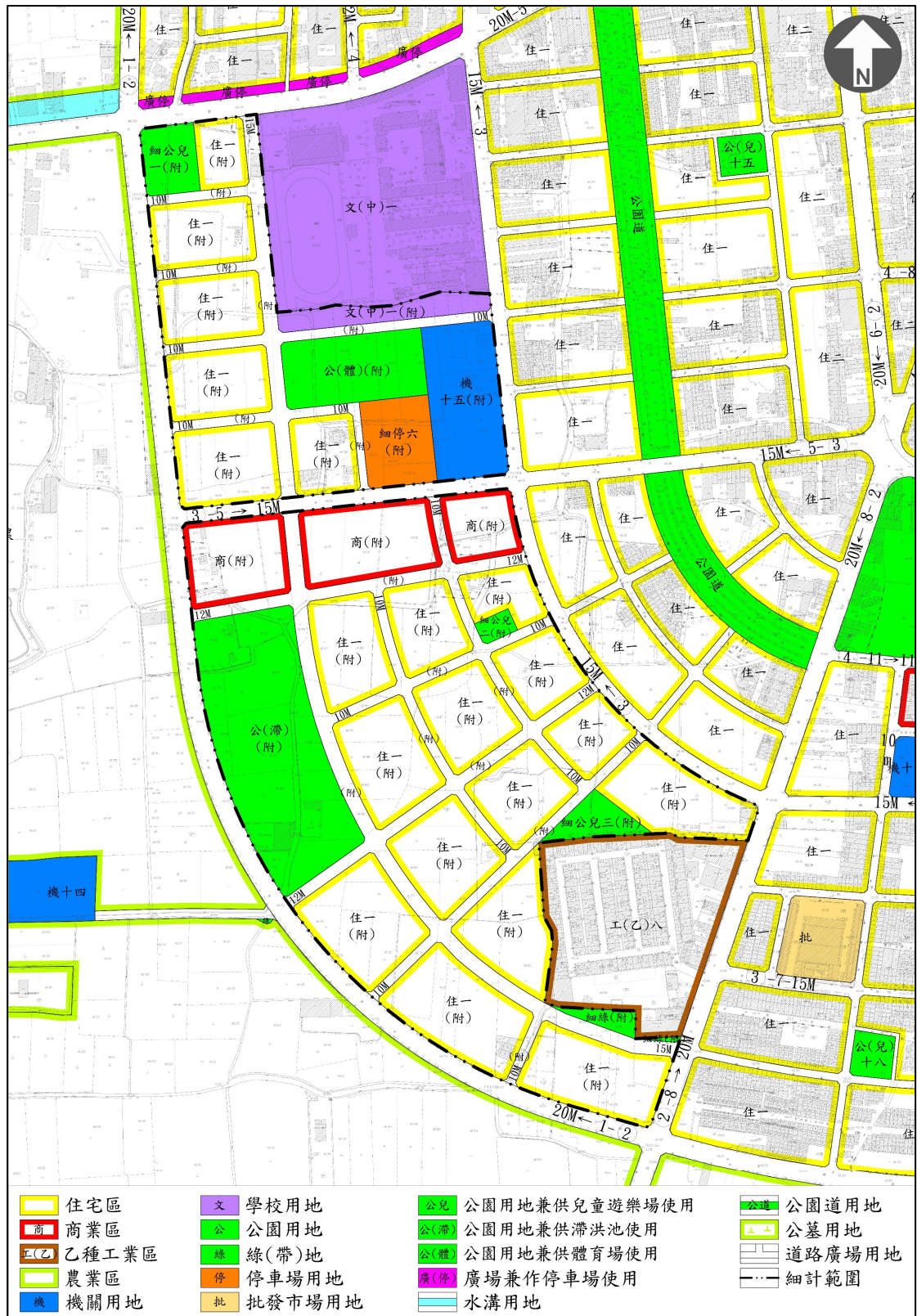


圖 5-1 土地使用計畫示意圖

## 第五節 交通系統計畫

### 一、聯外道路

計畫區南、北側鄰接 2 條聯外道路，分別為②-5-20M 計畫道路及②-8-20M 計畫道路，往東可通往七股；往南通往西港。

### 二、主要道路

計畫區南、北側鄰接 2 條主要道路，分別為③-15M 計畫道路及②-1-20M 計畫道路，另配合整體開發新闢 1 條南北向主要道路，由北自②-5-20M 計畫道路，往南至②-8-20M 計畫道路，提供計畫區內南北向通行動線。

### 三、次要道路

計畫區內新闢 2 條次要道路，路寬為 12 公尺，作為輔助主要道路系統，串連已發展地區及整體開發區，並配合西側第二聯合活動中心之設置，提供中心區通往活動中心之替代路線。

### 四、區內道路

作為連結各鄰里街廓與主要、次要道路之串連道路，路寬為 8 公尺及 10 公尺，本計畫新闢區內道路共計 10 條。

表 5-3 本計畫新闢道路編號明細表

編號	寬度(公尺)	長度(公尺)	位置	備註
③-9	15	1,166	自②-5-20M 道路至②-8-20M 道路	主要道路
細④-14	12	355	自③-5-20M 道路至②-1-20M 道路	次要道路
細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
-	10	2,034	未註明編號之道路	區內道路
-	8	81	未註明編號之道路	區內道路

註：表內道路長度應以核定圖實地測釘之樁距為準。

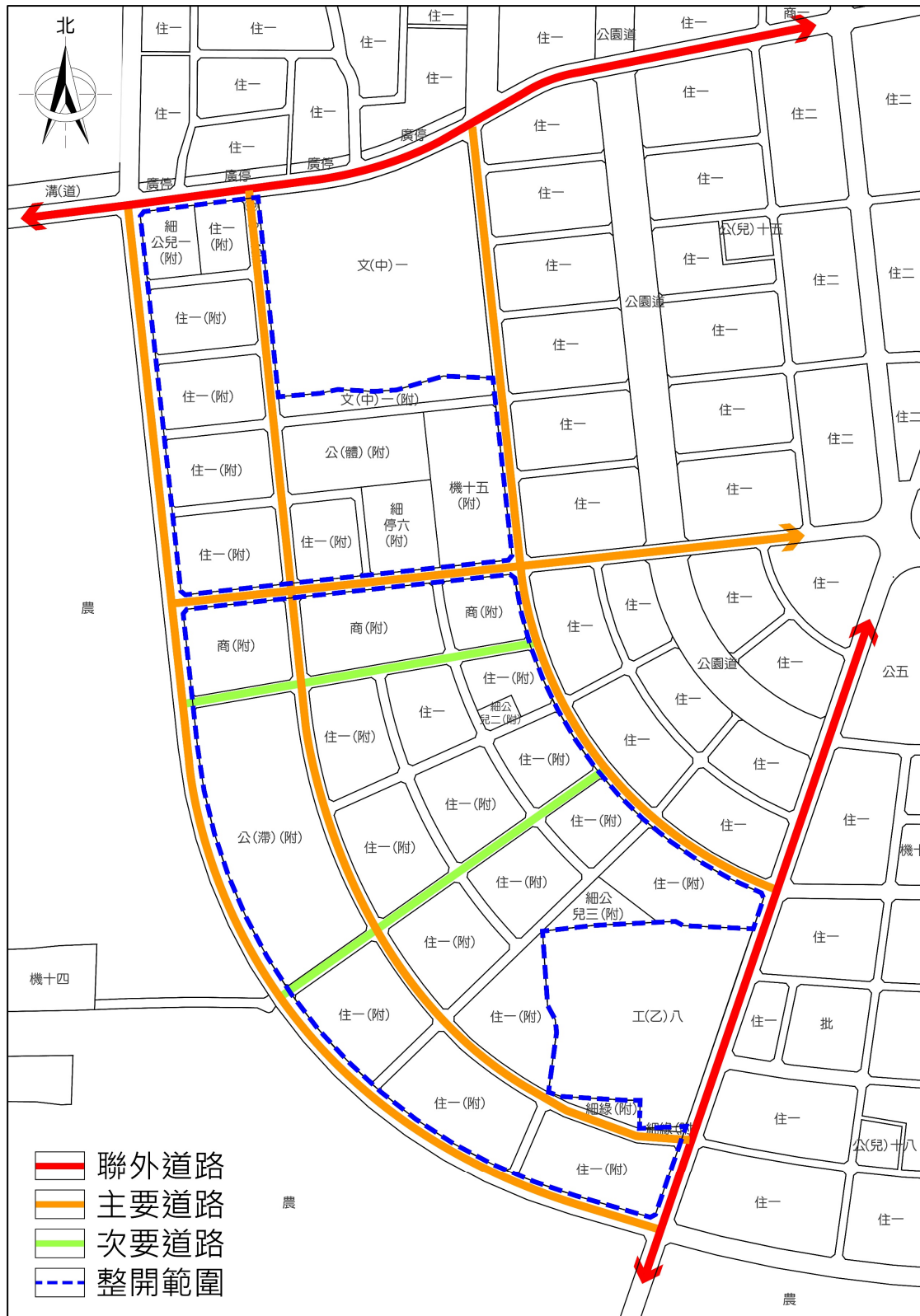


圖 5-2 道路系統計畫示意圖

## 第六節 都市防災計畫

本計畫依循主要計畫指導，並參酌「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、防災避難場所

防災避難場所之功用在於災害發生後，作為災害疏散及指揮救護處所，進而獲得相關援助，因此應避免位於災害潛勢地區，防止民眾受到二次傷害，並應鄰接救援道路。

一般以公園、學校、廣場及其他公共開放空間為主，指定學校、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。

### 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

計畫區北側臨市道 176，為連結周邊地區及地區避難場所之聯外救災道路。

#### (二) 緊急疏散道路

此層級道路為災害發生後首先必須保持暢通之路徑，且在救災必要時得進行交通管制。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

主要作為消防車輛及運送物資車輛至各防災據點之聯絡為主，同時亦作為避難人員通往避難地區路徑之用，以能配合緊急疏散道路構成完整路網之道路為對象。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。

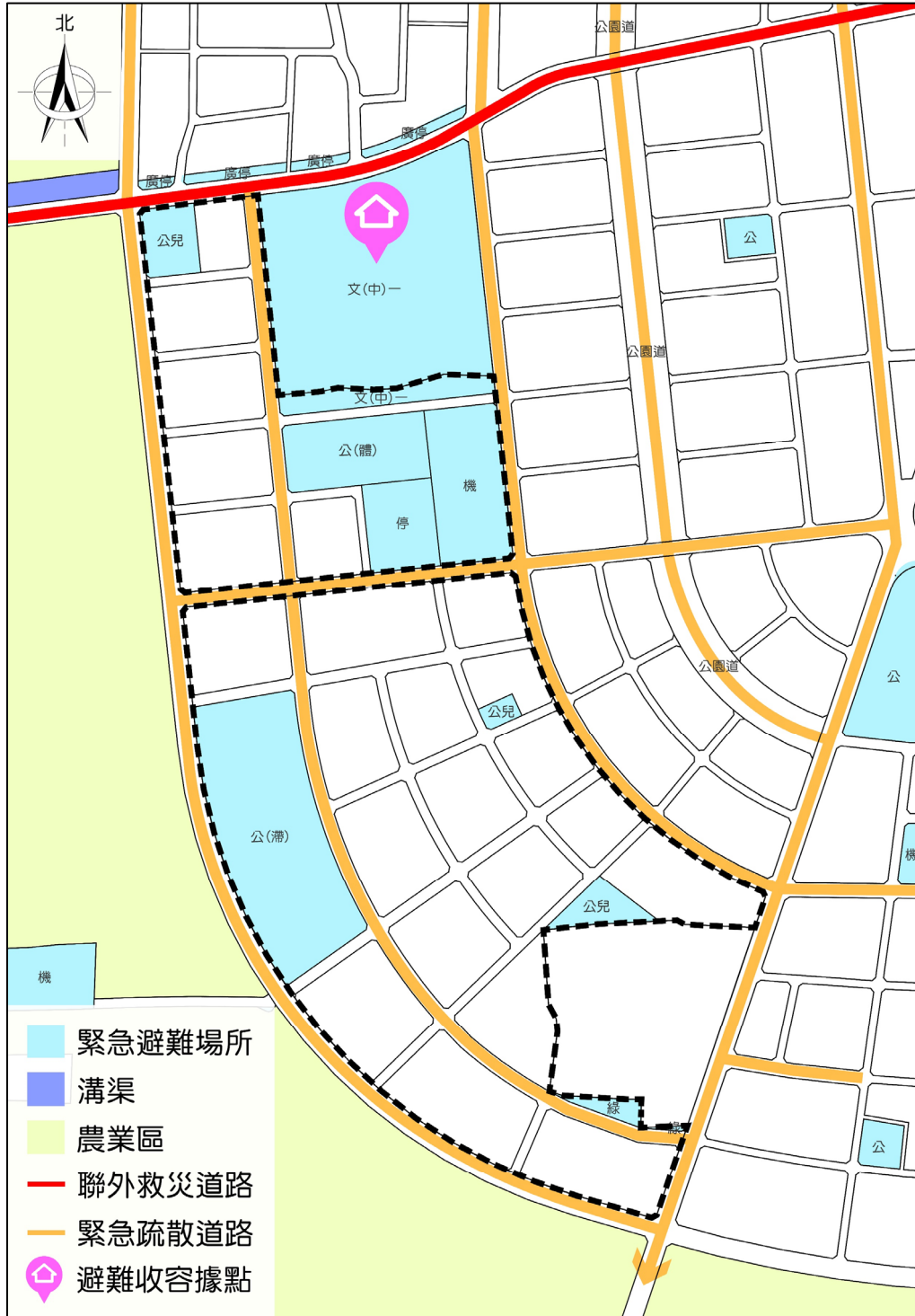


圖 5-3 防災計畫示意圖

## 第七節 土地使用分區管制要點

為促使本計畫區內土地合理及有效利用，塑造優質的都市景觀及生活環境，特定本要點。

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 190%。
- 三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。
- 四、「公（兒）一」公園用地兼供兒童遊樂場使用，為兼顧滯洪功能，得設置滯洪設施。
- 五、公園用地兼供體育場使用係供設置公園及體育設施使用，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」內公園及體育場用地規定作多目標使用，其建蔽率不得大於 12%，容積率不得大於 45%。
- 六、建築退縮規定：

（一）實施區段徵收地區，其退縮建築依下列規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
「住一」住宅區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺	1.退縮建築之空地應適度植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。
商業區		
公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺	1.退縮建築之空地應適度植栽綠化，但得計入法定空地 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。

- （二）計畫圖為劃設道路截角部分，位於道路交叉口建築者，應依「臺南市建築管理自治條例」規定退讓截角，並得計入法定空地。
- （三）依本點規定之退縮建築事項，如有特殊情形，得經「臺南市都市設計審議委員會」審議通過後，依決議內容辦理，免受本點規定限制。

七、停車空間劃設標準：

(一) 住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理：

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

(二) 前項以外之地區則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。

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

八、停車場用地如依「都市計畫法臺南市施行細則」規定作立體化使用，應經都市設計審議通過後，始得核發建築執照或進行工程開發。並應至少設置 1 處電動充電或電池交換站。

九、建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%

十、本要點為規定事項，適用其他法令規定。

# 第六章 事業及財務計畫

## 第一節 開發方式

### 一、開發方式及範圍

本計畫採區段徵收方式辦理，計畫範圍位於佳里都市計畫區西南側，面積共計 30.1931 公頃。

### 二、實施進度

本計畫預計於民國 115 年進行整體開發前置準備作業、118 年正式作業階段及工程施工，作業時程約需 5 年，預計於民國 125 年開始進行土地標售作業。本開發期程得視市府實際辦理進度酌予調整。

## 第二節 開發主體

本計畫開發主體為臺南市政府。

## 第三節 區段徵收土地處理原則

抵價地發還比例依土地徵收條例第 39 條規定（略以）：「抵價地總面積以徵收總面積百分之五十為原則。因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。曾經農地重劃者，該重劃地區部分不得少於百分之四十五。」。依臺南市政府地政局民國 111 年 10 月 13 日南市地農字第 1111339495 號函（詳附件一）載明，佳里都市計畫區範圍內無農地重劃區，故本計畫抵價地總面積以徵收總面積的 40%~50%之間。

區段徵收後土地依土地徵收條例第 43、44 條及其相關規定辦理，抵價地（住宅區、商業區）發交被徵收土地所有權人領回，由縣市主管機關按其應領地價補償費與區段徵收補償地價總額之比例，計算其應領之權利價值，並以實際領回抵價地之單位地價折算之；機關用地以有償撥用供需地機關使用；其餘公有土地無償登記為公有。



## 第四節 事業及財務計畫

各項公共設施之開闢面積及經費詳表 6-1。

表 6-1 事業及財務計畫表

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	機十五(附)	1.2070			V		12,070	439	2,414	14,923	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		4,501	164	900	5,565			
公園用地兼供 兒童遊樂場使 用	公(兒)一(附)	0.4000			V		4,000	146	2,184	6,330			
	公(兒)二(附)	0.1000			V		1,000	37	546	1,583			
	公(兒)三(附)	0.2912			V		2,912	106	1,590	6,608			
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			
公園用地兼供 體育場使用	公(體)(附)	1.0342			V		10,342	377	5,647	16,366			
綠(帶)地	綠(附)	0.1503			V		1,503	5	165	1,673			
停車場用地	停六(附)	0.6565			V		6,565	239	2,390	9,194			
道路廣場用地		4.7518			V		47,518	1,730	15,567	64,815			

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。

附件一 地農字第 1111339495 號函

## 臺南市政府地政局 函

地址：73001臺南市新營區民治路36號  
承辦人：陳俊清  
電話：06-6322231#6247  
傳真：06-6325847  
電子信箱：aclpkimo@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13日  
發文字號：南市地農字第1111339495號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：(1339495A00\_ATTCH1.pdf)

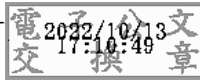
主旨：為貴局辦理佳里都市計畫通盤檢討作業，函請協助查明佳里都市計畫範圍內是否曾辦理農地重劃或土地重劃及其區位，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局111年10月12日南市都規字第1111332662號函。
- 二、經查旨揭都市計畫範圍內無農地重劃區。
- 三、副本抄送本局市地重劃科，請協助查明該都計內有無市地重劃後，逕復都發局。

正本：臺南市政府都市發展局

副本：本局市地重劃科、本局農地重劃科



業務承辦 人員	
業務單位 主管	