

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國108年10月28日
發文字號：府都規字第1081123690A號
附件：主要計畫書及圖各1份。



主旨：「變更佳里都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」等

3案自108年10月31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108年10月31日起30天。

二、公開展覽地點：

（一）本府公告欄（公告文1份。）

（二）本府都市發展局都市計畫管理科公告欄（永華市政中心）

（三）本府都市發展局都市規劃科公告欄（民治市政中心）

（四）本市佳里區公所公告欄。（「變更佳里都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」公開展覽計畫書、圖各1份。）

（五）本市白河區公所公告欄。（「變更白河都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」公開展覽計畫書、圖各1份。）

（六）本市六甲區公所公告欄。（「變更六甲都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」公開展覽計畫書、圖各1份。）

（七）本市官田區公所公告欄。（「變更六甲都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」公開展覽計畫書、圖各1份。）



三、都市計畫說明會舉辦時間與地點：

(一)108年11月20日(星期三)下午2時30分，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)。

(二)108年11月21日(星期四)下午2時30分，假本市白河區公所2樓會議室舉行(地址：臺南市白河區三民路381號)。

(三)108年11月28日(星期四)上午10時整，假本市官田區公所3樓會議室舉行(地址：臺南市官田區中山路一段132號)。

(四)108年11月28日(星期四)下午2時30分，假本市六甲區公所3樓會議室舉行(地址：臺南市六甲區中山路202號)。

四、公開展覽期間內任何公民或團體如有意見，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。



市長黃偉哲

變更佳里都市計畫
(公共設施用地專案通盤檢討)案
計畫書

臺 南 市 政 府
中 華 民 國 108 年 10 月

臺南市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更佳里都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案	
擬定都市計畫法令依據	1. 都市計畫法第 26 條 2. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 1 項第 4 款	
擬定都市計畫機關	臺南市政府	
本案公開展覽起訖日期	公 告 徵 求 意 見	1. 自民國 106 年 3 月 22 日起 30 天，刊登於 106 年 3 月 22 日自由時報第 G1 版。 2. 自民國 108 年 8 月 16 日起 30 天，刊登於 108 年 8 月 16 日臺灣時報第 19 版。
	公 開 展 覽	
	公 開 展 覽 說 明 會	
人民團體對本案之反映意見	詳人民或團體陳情意見綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	民國 年 月 日第 次會審議通過
	部 級	內政部都市計畫委員會民國 年 月 日第 次會議審議通過

目錄

第一章	緒論	1-1
第一節	計畫緣起	1-1
第二節	法令依據	1-1
第三節	計畫位置與範圍	1-1
第二章	現行計畫概要	2-1
第一節	發布實施歷程	2-1
第二節	現行計畫內容概要	2-2
第三章	發展現況分析	3-1
第一節	人口成長現況	3-1
第二節	實質發展現況	3-1
第三節	公開徵求意見期間公民或團體陳情意見綜理	3-4
第四章	發展預測與檢討構想	4-1
第一節	計畫年期與計畫人口檢討	4-1
第二節	公共設施用地需求分析	4-2
第三節	公共設施用地檢討構想	4-4
第四節	私有公共設施用地檢討原則	4-6
第五章	實質計畫檢討	5-1
第一節	公共設施用地檢討分析	5-1
第二節	變更計畫內容	5-6
第六章	檢討後實質計畫	6-1
第一節	計畫年期與人口	6-1
第二節	土地使用計畫	6-1
第三節	公共設施計畫	6-1
第四節	交通運輸計畫	6-6
第五節	附帶條件地區	6-10
第七章	實施進度及經費	7-1
附表	公共設施用地分析表	

圖目錄

圖 1-1	佳里都市計畫檢討範圍示意圖.....	1-2
圖 2-1	佳里都市計畫現行計畫示意圖.....	2-6
圖 3-1	佳里都市計畫土地使用現況示意圖.....	3-5
圖 3-2	佳里都市計畫公共設施開關情形示意圖.....	3-6
圖 3-3	佳里都市計畫公共設施取得情形示意圖.....	3-7
圖 3-4	佳里都市計畫公共設施權屬分布圖.....	3-8
圖 4-1	公共設施用地檢討構想示意圖.....	4-5
圖 5-1	佳里都市計畫私有公共設施用地檢討原則(保留)示意圖.....	5-4
圖 5-2	佳里都市計畫私有公共設施用地檢討原則(解編)示意圖.....	5-5
圖 5-3	佳里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更位置示意圖...	5-15
圖 5-4	變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖(1).....	5-16
圖 5-5	變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖(2).....	5-16
圖 5-6	變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖(3).....	5-17
圖 5-7	變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖(4).....	5-17
圖 5-8	變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖(5).....	5-18
圖 5-9	變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖(6).....	5-18
圖 5-10	變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖(7).....	5-19
圖 5-11	變更內容綜理表編號第 4 案變更內容示意圖(1).....	5-19
圖 5-12	變更內容綜理表編號第 4 案變更內容示意圖(2).....	5-20
圖 5-13	變更內容綜理表編號第 4 案變更內容示意圖(3).....	5-20
圖 5-14	變更內容綜理表編號第 4 案變更內容示意圖(4).....	5-21
圖 5-15	變更內容綜理表編號第 4 案變更內容示意圖(5).....	5-21
圖 5-16	變更內容綜理表編號第 4 案變更內容示意圖(6).....	5-22
圖 5-17	變更內容綜理表編號第 4 案變更內容示意圖(7).....	5-22
圖 5-18	變更內容綜理表編號第 4 案變更內容示意圖(8).....	5-23
圖 5-19	變更內容綜理表編號第 4 案變更內容示意圖(9).....	5-23
圖 5-20	變更內容綜理表編號第 4 案變更內容示意圖(10).....	5-24
圖 5-21	變更內容綜理表編號第 4 案變更內容示意圖(11).....	5-24
圖 5-22	變更內容綜理表編號第 5 案變更內容示意圖.....	5-25
圖 5-23	變更內容綜理表編號第 6 案變更內容示意圖.....	5-25
圖 5-24	變更內容綜理表編號第 7 案變更內容示意圖.....	5-26
圖 5-25	變更內容綜理表編號第 8 案變更內容示意圖.....	5-26
圖 6-1	變更後土地使用計畫示意圖.....	6-5
圖 6-2	變更後交通系統計畫示意圖.....	6-9
圖 6-3	本次通盤檢討後新增附帶條件地區位置示意圖.....	6-12
圖 6-4	本次通盤檢討後新增附帶條件地區(市地重劃)(編號 1)變更後計畫示意圖 (1).....	6-13

圖 6-5 本次通盤檢討後新增附帶條件地區(市地重劃)(編號 1)變更後計畫示意圖 (2).....	6-14
圖 6-6 本次通盤檢討後新增附帶條件地區(市地重劃)(編號 2)變更後計畫示意圖 (1).....	6-14
圖 6-7 本次通盤檢討後新增附帶條件地區(市地重劃)(編號 2)變更後計畫示意圖 (2).....	6-15
圖 6-8 本次通盤檢討後新增附帶條件地區(市地重劃)(編號 2)變更後計畫示意圖 (3).....	6-16
圖 6-9 本次通盤檢討後新增附帶條件地區(調降容積率)(編號 3)變更後計畫示意圖 圖.....	6-16
圖 6-10 本次通盤檢討後新增附帶條件地區(調降容積率)(編號 4)變更後計畫示意圖 圖.....	6-17

表目錄

表 2-1	佳里都市計畫歷次通盤檢討辦理歷程表.....	2-1
表 2-2	佳里都市計畫本次專案通盤檢討前土地使用計畫面積表.....	2-3
表 2-3	佳里都市計畫現行計畫公共設施編號明細表.....	2-4
表 3-1	臺南市、佳里區及本計畫區近 5 年人口數量統計表.....	3-1
表 4-1	人口預測分析法結果比較分析.....	4-1
表 4-2	佳里都市計畫公共設施用地面積需求檢核表.....	4-3
表 4-3	私有公共設施用地檢討原則表.....	4-6
表 5-1	佳里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更內容明細表.....	5-6
表 5-2	變更面積增減統計表.....	5-14
表 6-1	變更後土地使用計畫面積表.....	6-2
表 6-1	變更後土地使用計畫面積表.....	6-2
表 6-2	公共設施用地明細表.....	6-3
表 6-3	變更後道路編號一覽表.....	6-7
表 6-4	本次通盤檢討後新增附帶條件地區彙整表.....	6-10
表 6-5	本次通盤檢討後新增市地重劃地區土地使用面積表(變 3).....	6-11
表 6-5	本次通盤檢討後新增市地重劃地區土地使用面積表(變 4).....	6-11
表 7-1	實施進度及經費估算表.....	7-1

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

為妥善解決公共設施用地經劃設保留而久未取得之問題，內政部於 102 年 11 月 29 日函頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，並補助全省各縣市辦理全面性公共設施用地專案通盤檢討作業。本府於獲內政部核定補助經費，隨即啟動全市公共設施用地專案通盤檢討作業。

本次全市性專案通盤檢討作業除依循相關檢討變更原則，並考量地區發展特性、使用需求及基地條件，檢視公共設施用地之存廢並提出檢討變更內容，同時參酌歷年人口變遷趨勢核實檢討計畫人口。此外，於 78~80 年間辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討案，多以附帶條件或另擬細部計畫方式，釋出部分公共設施保留地，惟迄今仍有多處未完成細部計畫，本次併同將未完成附帶條件地區納入跨區整體開發方案。另外，經檢討仍有保留需求之未取得公共設施用地，視財務可行性評估亦盡量納入跨區整體開發方案併同取得開闢。

爰此，本次辦理佳里都市計畫公共設施用地專案通盤檢討將依據檢討變更原則與相關法令之指導，核實檢討計畫人口及不必要之公共設施用地，同時研議跨區市地重劃、調降容積率等多元開發回饋方式，以期妥善解決公共設施保留地問題。

第二節 法令依據

依據「都市計畫法」第 26 條及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 14 條第 1 項第 4 款辦理公共設施用地專案通盤檢討。

第三節 計畫位置與範圍

本案以佳里都市計畫區內公共設施用地面積為檢討範圍，面積 141.18 公頃，詳圖 1-1。

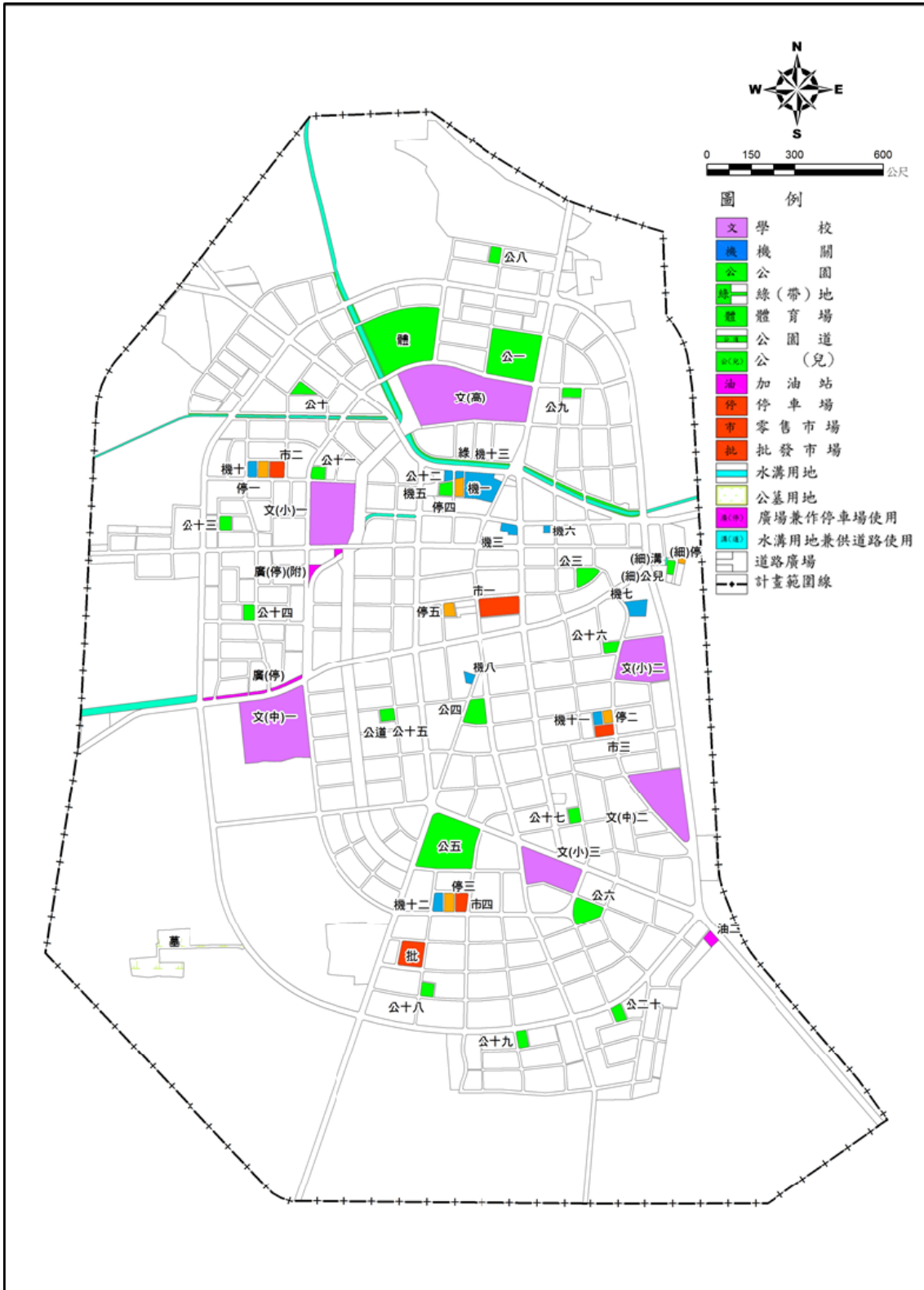


圖 1-1 佳里都市計畫檢討範圍示意圖

第二章 現行計畫概要

第一節 發布實施歷程

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，第一次通盤檢討於 70 年 11 月發布實施，第二次通盤檢討於 77 年 3 月發布實施，第三次通盤檢討於 88 年 6 月發布實施，第四次通盤檢討第一階段及第二階段分別於民國 103 年 8 月、104 年 1 年發布實施。有關發布實施歷程，詳見表 2-1。

表 2-1 佳里都市計畫歷次通盤檢討辦理歷程表

編號	計畫名稱	公告日期文號	發布實施日期
1	核定佳里都市計畫	45.03.05 府建土 7951 號	-
2	核定變更(通盤檢討)佳里都市計畫案	68.10.02 府建都 81128 號	-
3	變更佳里都市計畫(通盤檢討)案	70.11.06 府建都 121436 號	-
4	變更佳里都市計畫(第二次通盤檢討)案	77.03.07 府建都 21298 號	77.03.08
5	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 35100 號	-
6	變更佳里都市計畫(第三次通盤檢討)案	88.06.03 府工都 92345 號	88.06.06
7	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	99.03.12
8	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	103.08.04
9	變更佳里都市計畫 (第四次通盤檢討)(第二階段)	104.01.06 府都規字第 1031221468A 號	104.01.08
10	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	104.09.03 府都規字第 1040909139A 號	104.09.29

資料來源：臺南市政府都市發展局網站及本計畫整理。

第二節 現行計畫內容概要

一、計畫範圍與面積

本計畫位於佳里區公所所在地為中心，東至西港線之台糖土地，南至仁愛國小向南約 1,100 公尺處，西至塭仔內線之台糖鐵路，北以將軍溪為界，計畫面積 737.32 公頃。

二、計畫年期與計畫人口

(一)計畫年期

本計畫以民國 110 年為計畫目標年。

(二)計畫人口及密度

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

三、土地使用計畫

本計畫土地使用分區包含住宅區、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、農田水利設施專用區及農業區等，計畫面積合計 596.14 公頃，佔本計畫面積 80.85%。

四、公共設施計畫

本計畫公共設施用地包含體育場用地、公園用地、綠(帶)地、學校用地(文小用地、文中用地、文高用地)、機關用地、加油站用地、市場用地(包含批發市場、零售市場)、廣場兼作停車場使用、停車場用地、水溝用地、水溝用地兼供道路使用、公園道用地、公墓用地及道路廣場用地等，計畫面積合計 141.18 公頃，佔本計畫面積 19.15%。

表 2-2 佳里都市計畫本次專案通盤檢討前土地使用計畫面積表

項目		現行計畫面積 (公頃)	佔總計畫面積 百分比(%)	佔都市發展用地 面積百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	204.88	52.08	27.79
	商業區	22.30	5.67	3.02
	乙種工業區	23.31	5.93	3.16
	第一種電信專用區	0.26	0.07	0.04
	第二種電信專用區	0.22	0.06	0.03
	倉儲區	0.50	0.13	0.07
	宗教專用區	0.16	0.04	0.02
	加油站專用區	0.18	0.05	0.02
	農會專用區	0.29	0.07	0.04
	農業區	343.95	--	46.65
	農田水利設施專用區	0.10	0.03	0.01
	小計	596.15	64.11	80.85
	公共 設施 用地	公園用地	9.60	2.44
體育場用地		4.00	1.02	0.54
綠(帶)地		0.98	0.25	0.13
廣場兼作停車場使用		0.50	0.13	0.07
學校用地		21.80	5.54	2.96
機關用地		2.37	0.60	0.32
市場用地(含批發市場)		2.29	0.58	0.31
加油站用地		0.15	0.04	0.02
停車場用地		0.95	0.24	0.13
水溝用地		3.59	0.91	0.49
水溝用地兼供道路使用		0.96	0.24	0.13
公園道用地		7.37	1.87	1.00
公墓用地		1.96	0.50	0.27
道路廣場用地(含人行步道)		84.65	21.52	11.48
小計	141.18	35.89	19.15	
計畫面積合計		737.32	100.00	-
都市發展用地面積合計		393.37	-	100.00

註：1.表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展用地面積不包括農業區。

資料來源：變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)計畫書(第二階段)，104年01月，臺南市政府。

表 2-3 佳里都市計畫現行計畫公共設施編號明細表

項目	用地別及編號	面積 (公頃)	位置	說明
機關用地	機 1	0.99	現有地政事務所、區公所、分局	
	機 3	0.22	現有衛生所	
	機 5	0.10	現有稅捐處	
	機 6	0.06	現有自水公司管理處	
	機 7	0.36	現有軍事機關	
	機 8	0.10	現有公賣局配銷所	
	機 10	0.16	第一鄰里中心機關用地	
	機 11	0.12	第二鄰里中心機關用地	
	機 12	0.20	第三鄰里中心機關用地	
	機 13	0.06	戶政事務所預定地	
	合計	2.37	--	
學校用地	文(小)1	3.15	現有佳里國小	
	文(小)2	2.43	第二鄰里國小預定地	
	文(小)3	1.80	現有仁愛國小	
	文(中)1	4.90	現有佳里國中	
	文(中)2	2.72	國中預定地	
	文(高)	6.80	現有北門中學	
	合計	21.80	--	
公園用地	公 1	2.50	現有中山公園	
	公 3	0.33	第二鄰里單元內	
	公 4	0.57	第三鄰里單元內(兼兒童遊樂場)	
	公 5	2.97	第三鄰里單元內	
	公 6	0.63	第三鄰里單元內(兼兒童遊樂場)	
	公 8	0.20	第一鄰里單元內(兼兒童遊樂場)	
	公 9	0.20	第二鄰里單元內(兼兒童遊樂場)	
	公 10	0.20	第一鄰里單元內(兼兒童遊樂場)	
	公 11	0.20	第一鄰里單元內(兼兒童遊樂場)	
	公 12	0.20	社區中心內(兼兒童遊樂場)	
	公 13	0.20	第一鄰里單元內(兼兒童遊樂場)	
	公 14	0.20	第一鄰里單元內(兼兒童遊樂場)	
	公 15	0.20	第三鄰里單元內(兼兒童遊樂場)	
	公 16	0.20	第二鄰里單元內(兼兒童遊樂場)	
	公 17	0.20	第二鄰里單元內(兼兒童遊樂場)	
	公 18	0.20	第三鄰里單元內(兼兒童遊樂場)	
	公 19	0.20	第三鄰里單元內(兼兒童遊樂場)	
	公 20	0.20	第三鄰里單元內(兼兒童遊樂場)	
	合計	9.60	--	
	綠(帶)地	綠	0.98	--

項目	用地別及編號	面積 (公頃)	位置	說明
體育場用地	體	4.00	--	
停車場用地	停 1	0.19	第一鄰里單元內	
	停 2	0.14	第二鄰里單元內	
	停 3	0.21	第三鄰里單元內	
	停 4	0.18	社區中心北面	
	停 5	0.23	社區中心內	
	合計	0.95	--	
廣場用地兼 作停車場使用	廣(停)	0.31	佳里國中北側	
	廣(停)(附)	0.11	現有佳里國小	
	廣(停)(附)	0.08	現有佳里國小	
	合計	0.50	--	
零售市場用 地	市 1	0.84	現有社區中心內市場	
	市 2	0.27	第一鄰里單元內	
	市 3	0.25	第二鄰里單元內	
	市 4	0.26	第三鄰里單元內	
	合計	1.62	--	
批發市場用 地	批	0.67	現有果菜批發市場	
加油站用地	油 2	0.15	現有中油加油站	
水溝用地	溝	3.59		
公園道用地	園道	7.37		
水溝用地兼 供道路使用	溝(道)	0.96		
公墓用地		1.96		
道路廣場用地(含人行步道)		84.65		

註：表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量為準。

資料來源：變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案，104年01月，臺南市政府。

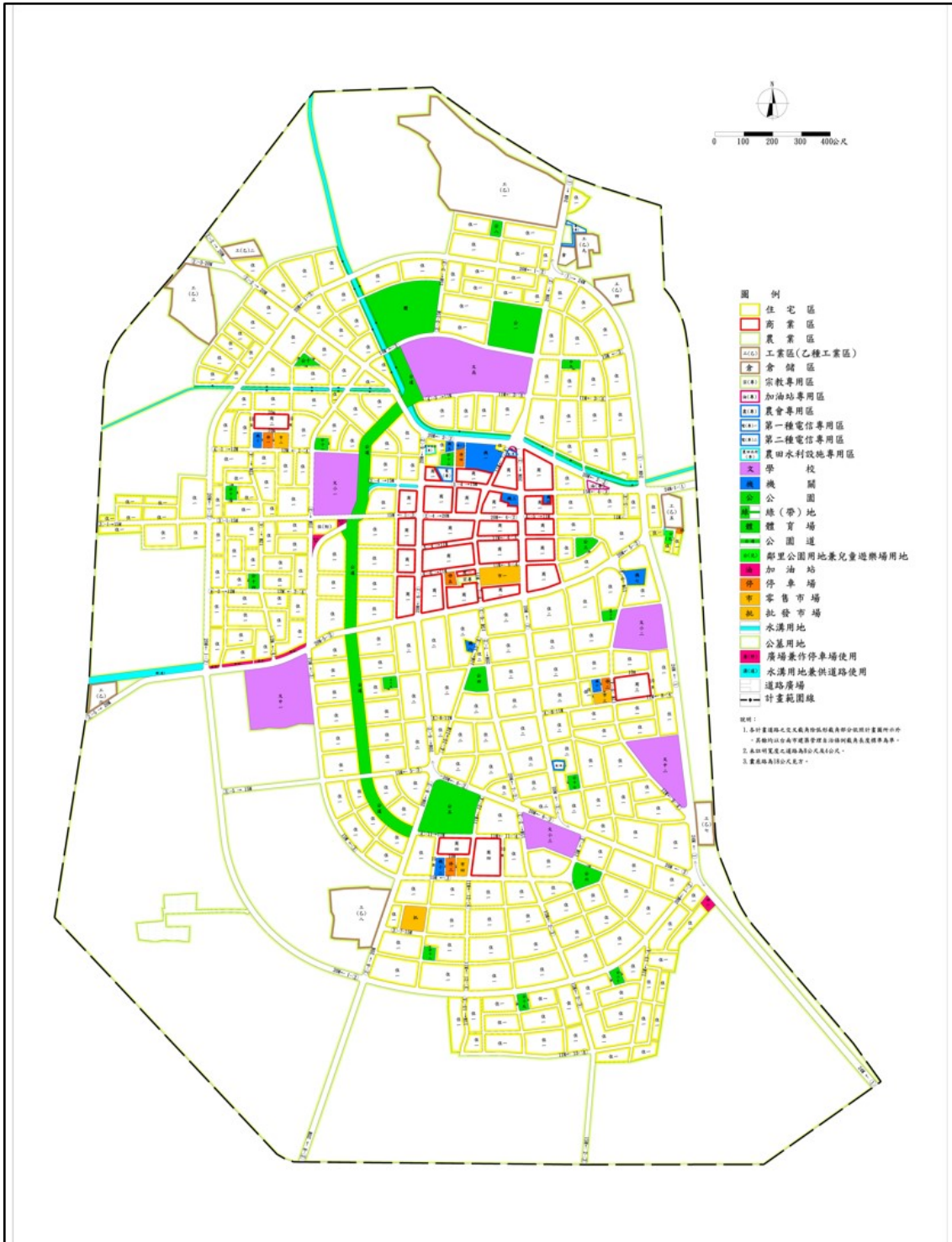


圖 2-1 佳里都市計畫現行計畫示意圖

第三章 發展現況分析

第一節 人口成長現況

本計畫區 107 年人口總數為 40,953 人，佔佳里區人口總數 68.94%，佳里區 107 年底人口總數為 59,402 人，佔臺南市人口總數 3.15%；另從成長率來看，本計畫區近年人口成長呈現正成長情形，平均人口成長率為 0.27%。

表 3-1 臺南市、佳里區及本計畫區近 5 年人口數量統計表

年度 (年)	本計畫區		佳里區		臺南市	
	人口數 (人)	成長率	人口數 (人)	成長率	人口數 (人)	成長率
103	40,731	0.69%	59,533	0.27%	1,884,284	0.06%
104	40,967	0.58%	59,555	0.04%	1,885,541	0.07%
105	40,981	0.03%	59,458	-0.16%	1,886,033	0.03%
106	41,098	0.29%	59,380	-0.13%	1,886,522	0.03%
107	40,990	-0.26%	59,083	-0.50%	1,883,760	-0.15%
平均	40,953	0.27%	59,402	-0.10%	1,885,228	-0.01%

註：本計畫區人口數係依村里面積比例及村里統計資料推估。
資料來源：臺南市民政局人口統計資料(107 年)及本計畫整理。

第二節 實質發展現況

一、土地使用現況

佳里都市計畫各使用分區計畫面積為 596.14 公頃，其中住宅區面積為 204.88 公頃，使用率約為 82.98%；商業區面積為 22.30 公頃，使用率約為 84.55%；乙種工業區面積為 23.31 公頃，使用率約為 35.58%。有關佳里都市計畫內土地使用現況詳表 3-3、圖 3-1。

表 3-3 佳里都市計畫土地使用現況面積表

項目	現行計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	使用率
住宅區	204.88	170.00	82.98%
商業區	22.30	18.85	84.55%
乙種工業區	23.31	8.29	35.58%
第一種電信專用區	0.26	0.26	100.00%
第二種電信專用區	0.22	0.22	100.00%
倉儲區	0.50	0.26	52.56%
宗教專用區	0.16	0.16	100.00%

項目	現行計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	使用率
加油站專用區	0.18	0.18	100.00%
農會專用區	0.29	0.29	100.00%
農業區	343.94	--	
農田水利設施專用區	0.10	0.10	100.00%
小計	596.14	198.62	33.32%

資料來源：變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)案計畫書(第二階段)，104年01月，臺南市政府；本計畫調查整理，民國104年3-4月。

二、公共設施現況

(一)公共設施開闢情形

佳里都市計畫公共設施用地計畫面積為 141.18 公頃，其中私有公共設施保留地面積約為 55.9 公頃，有關各項公共設施用地現況開闢與取得情形，詳表 3-4、圖 3-2、圖 3-3、圖 3-4。

表 3-4 佳里都市計畫公共設施取得開闢情形綜整表

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 1	0.99	部分未取得	已開闢	100.00%
	機 3	0.22	部分未取得	已開闢	100.00%
	機 5	0.10	部分未取得	已開闢	100.00%
	機 6	0.06	未取得	已開闢	100.00%
	機 7	0.36	已取得	已開闢	100.00%
	機 8	0.10	已取得	已開闢	100.00%
	機 10	0.16	未取得	未開闢	0.00%
	機 11	0.12	未取得	未開闢	0.00%
	機 12	0.20	部分未取得	未開闢	0.00%
	機 13	0.06	已取得	已開闢	100.00%
	合計	2.37	-	-	-
學校用地	文(小) 1	3.15	已取得	已開闢	100.00%
	文(小) 2	2.43	已取得	已開闢	100.00%
	文(小) 3	1.80	已取得	已開闢	100.00%
	文(中) 1	4.90	部分未取得	已開闢	100.00%
	文(中) 2	2.72	已取得	已開闢	100.00%
	文(高)	6.80	已取得	已開闢	100.00%
	合計	2.37	-	-	-
公園用地	公 1	2.50	部分未取得	已開闢	100.00%
	公 3	0.33	未取得	未開闢	0.00%
	公 4	0.57	未取得	未開闢	0.00%
	公 5	2.97	部分未取得	未開闢	0.00%
	公 6	0.63	未取得	未開闢	0.00%
	公 8	0.20	未取得	未開闢	0.00%
	公 9	0.20	未取得	未開闢	0.00%
	公 10	0.20	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 11	0.20	未取得	未開闢	0.00%
	公 12	0.20	已取得	未開闢	0.00%
	公 13	0.20	未取得	未開闢	0.00%
	公 14	0.20	未取得	未開闢	0.00%
	公 15	0.20	部分未取得	已開闢	100.00%
	公 16	0.20	未取得	未開闢	0.00%
	公 17	0.20	未取得	未開闢	0.00%
	公 18	0.20	未取得	未開闢	0.00%
	公 19	0.20	未取得	未開闢	0.00%
	公 20	0.20	部分未取得	未開闢	0.00%
合計		9.60	-	-	-
綠(帶)地	綠	0.98	部分未取得	未開闢	0.00%
體育場 用地	體	4.00	已取得	已開闢	100.00%
停車場 用地	停 1	0.19	未取得	未開闢	0.00%
	停 2	0.14	未取得	未開闢	0.00%
	停 3	0.21	未取得	未開闢	0.00%
	停 4	0.18	部分未取得	未開闢	0.00%
	停 5	0.23	未取得	未開闢	0.00%
	合計		0.95	-	-
廣場用地兼 作停車場使 用	廣(停)	0.31	部分未取得	未開闢	0.00%
	廣(停)(附)	0.11	部分未取得	未開闢	0.00%
	廣(停)(附)	0.08	未取得	未開闢	0.00%
	合計		0.50	-	-
零售市場用 地	市 1	0.84	部分未取得	已開闢	100.00%
	市 2	0.27	未取得	已開闢	100.00%
	市 3	0.25	未取得	未開闢	0.00%
	市 4	0.26	未取得	未開闢	0.00%
	合計		1.62	-	-
批發市場用 地	批	0.67	已取得	已開闢	100.00%
加油站 用地	油 2	0.15	未取得	已開闢	100.00%
水溝	溝	3.59	部分未取得	已開闢	100.00%
水溝用地兼 供道路使用	溝(道)	0.96	部分未取得	已開闢	100.00%
公園道用地		7.37	部分未取得	已開闢	100.00%
公墓用地		1.96	部分未取得	未開闢	0.00%
道路廣場用地		84.65	部分未取得	部分開闢	41.81%

資料來源：本計畫調查整理，民國 104 年 3-4 月。

第三節 公開徵求意見期間公民或團體陳情意見綜理

本計畫區分別於民國 108 年 8 月 16 日及民國 108 年 9 月 13 日辦理公開徵求意見之公告，共接獲 10 件公民或團體陳情意見，並於 108 年 9 月 16 日召開機關協調會。

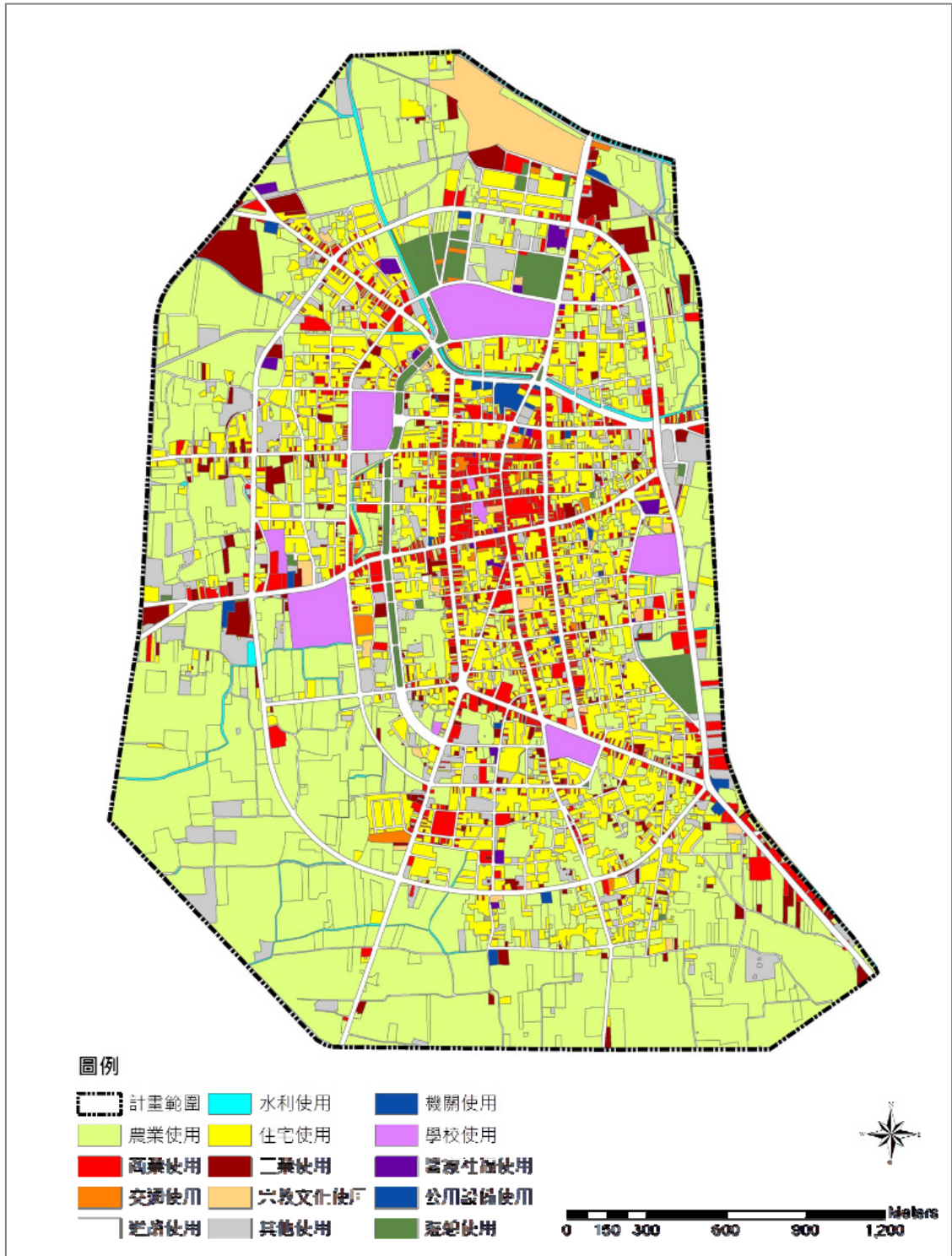


圖 3-1 佳里都市計畫土地使用現況示意圖

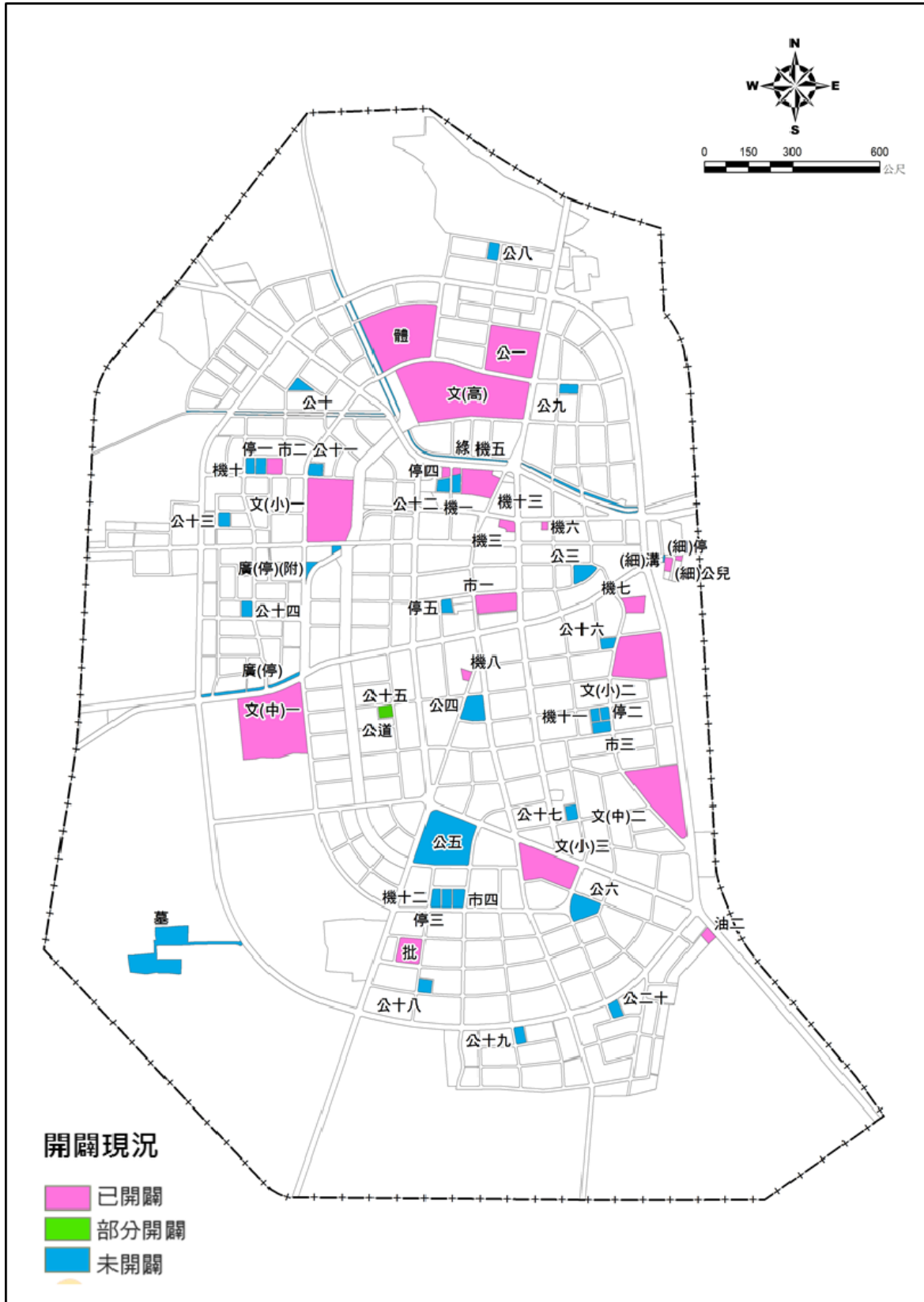


圖 3-2 佳里都市計畫公共設施開闢情形示意圖

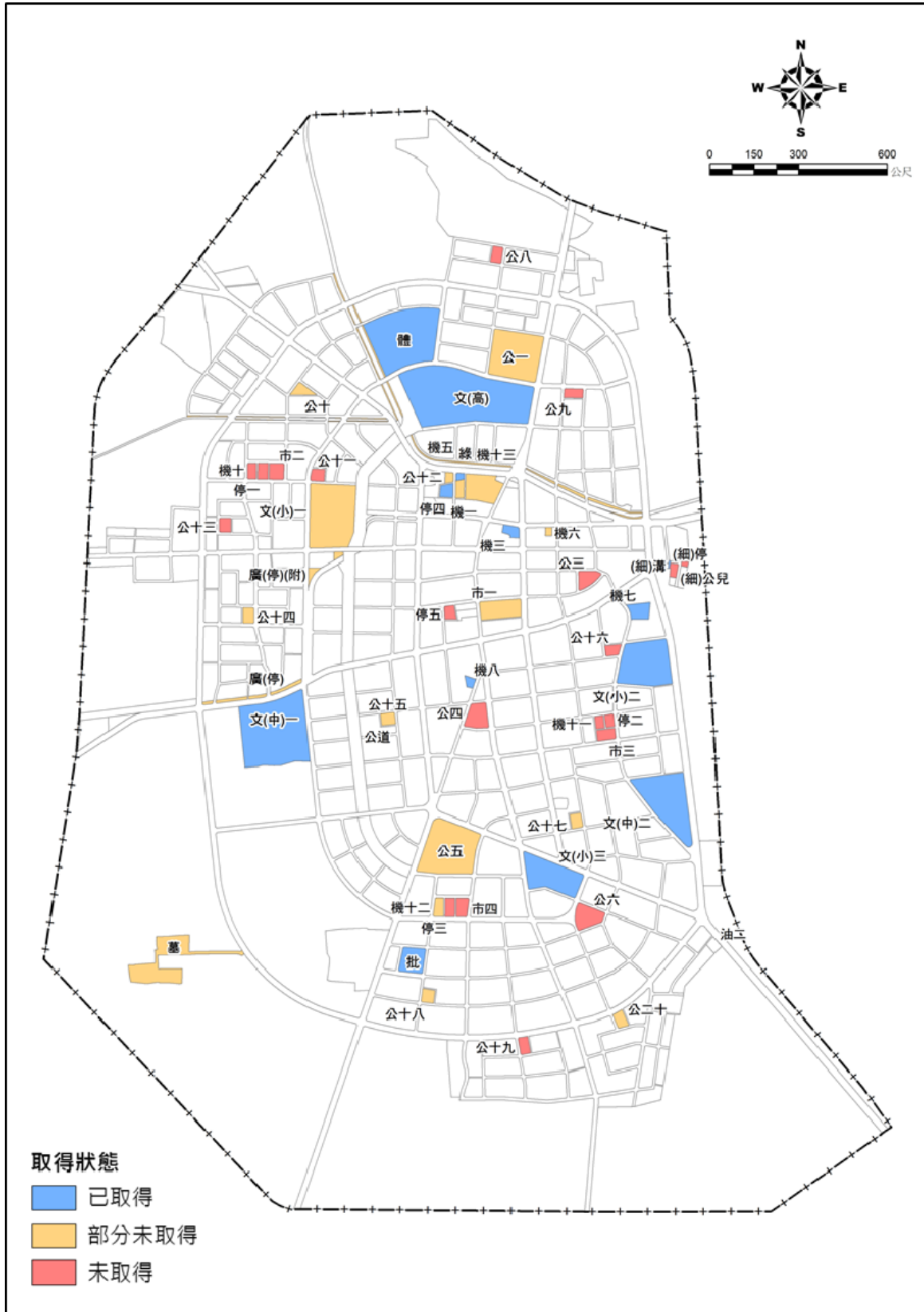


圖 3-3 佳里都市計畫公共設施取得情形示意圖



圖 3-4 佳里都市計畫公共設施權屬分布圖

第四章 發展預測與檢討構想

第一節 計畫年期與計畫人口檢討

一、計畫年期

依全國國土計畫目標年，檢討本計畫目標年期為民國 125 年。

二、計畫人口推估

(一)趨勢預測推估

參酌近 10 年人口變遷趨勢，以數學模式進行計畫目標年人口預測，預估民國 125 年人口數約可達到 41,341 人。

(二)臺南市國土計畫(草案)分派

依據臺南市國土計畫(草案)之人口分派結果，西臺南發展區各都市計畫區(包含佳里、學甲、西港、將軍(漚汪地區)、南鯤鯓特定區)民國 125 年人口總數為 8.31 萬人，分派至佳里都市計畫區人口數為 41,656 人。

(三)可容納人口總量推估

依據臺南市國土計畫(草案)，以每人享有樓地板面積 80 m²之居住水準進行推估，佳里都市計畫區之可容納人口總量分別為 124,600 人。

(四)計畫人口檢討結果

現行計畫人口數為 46,000 人，參考上述各項推估結果，建議調降計畫人口為 42,000 人。

表 4-1 人口預測分析法結果比較分析

預測方法	民國 125 年預測人口數
數學模式趨勢預測	41,341 人
臺南市國土計畫(草案)分派	41,656 人
可容納人口總量推估	124,600 人

第二節 公共設施用地需求分析

依目標年計畫人口數 42,000 人，並依「都市計畫法」、「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」等法令規定，針對國小、國中、停車場及公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場等五項開放性公共設施用地等，訂有面積檢討標準，茲依照相關規定檢討劃設面積，詳表 4-2。有關公共設施用地供需情形說明如下：

一、學校用地

依照「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 19 條規定，國民中小學用地之檢討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 授權訂定之規定檢討學校用地之需求。現行計畫國小用地面積 7.38 公頃，已超過需求面積 4.60 公頃，國中用地面積 7.62 公頃，已超過需求面積 5.12 公頃。

二、停車場用地(含廣停用地)

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 22 條規定，停車場用地不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。但考量城鄉發展特性、大眾運輸建設、多元方式提供停車空間或其他特殊情形，經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。現行計畫停車場用地面積 0.95 公頃、廣場兼停車場用地面積 0.50 公頃，不足需求面積 6.99 公頃。

三、公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地需求

依「都市計畫法第 45 條」規定，公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地不得低於計畫區總面積之 10%，故公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地合計面積應不低於 73.73 公頃，惟現行計畫劃設面積 14.83 公頃，不足需求面積 58.90 公頃。

表 4-2 佳里都市計畫公共設施用地面積需求檢核表

(計畫人口：42,000 人)

項目	現行計畫面積(公頃)	檢討標準	需求面積(公頃)	不足或超過面積(公頃)
機關用地	2.37	依實際需要檢討之。	-	-
學校用地	國小用地	7.38 1.依教育部「國民中小學設備基準」規定，每位學生為 12 m ² 。 2.都市計畫區內國民小學面積不得少於 2 公頃。	2.78	+4.60
	國中用地	7.62 1.依教育部「國民中小學設備基準」規定，每位學生為 14.3 m ² 。 2.都市計畫區內國民中學面積不得少於 2.5 公頃。	2.50	+5.12
	高中用地	6.80	依實際需要檢討之。	--
	合計	21.80	-	4.50
遊憩設施用地	體育場用地	4.00	73.73	-58.90
	公園用地	9.60		
	公園兼兒童遊樂場用地	0.00		
	綠地用地	0.98		
	廣場用地	0.00		
	廣場兼停車場用地	0.50*0.5=0.25		
	合計	14.83		
零售市場用地	1.62	依實際需要檢討之。	-	-
批發市場用地	0.67	依實際需要檢討之。	-	-
停車場用地	停車場用地	0.95	7.94	-6.99
	廣場兼停車場用地	0.50*0.5=0.25		
	合計	1.20		
加油站用地	0.15	依實際需要檢討之。	-	-
水溝用地	3.59	依實際需要檢討之。	-	-
水溝用地兼供道路使用	0.96	依實際需要檢討之。	-	-
公園道用地	7.37	依實際需要檢討之。	-	-
公墓用地	1.96	依實際需要檢討之。	-	-
道路用地	84.65	依實際需要檢討之。	-	-

- 註：1.目標年學齡人口依 107 年 12 月底國小人數以 7-12 歲、國中人數以 13-15 歲占總人口比例×計畫人口推計。
2.廣場兼停車場用地 1/2 面積分別計入停車場用地及遊憩設施用地。
3.停車場用地需求係以計畫人口×107 年臺南市汽車持有率 314.91 輛/千人×20%×單位停車面積 30 m²/輛計算。
4.公 4、公 6、公 8~公 20 位鄰里單元內，兼具兒童遊樂場功能。

第三節 公共設施用地檢討構想

有關公共設施用地檢討係依據內政部函頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，同時考量公共設施性質、發展特性，及參酌各公共設施主管機關之意見進行檢討分析，詳圖 4-1。

一、維護公共設施服務品質

(一)公共維生系統公共設施

水、電、瓦斯、垃圾及污水處理等屬於公共維生系統設施公共設施，應維持應有之服務品質，以維持原計畫為原則。

(二)都市防災系統公共設施

消防救災設施、滯洪設施、防災道路等屬於都市防災系統公共設施，應維持應有之服務品質及配合都市防災規劃需要維持防災體系功能，以維持原計畫為原則。

(三)開放空間系統公共設施

公園、兒童遊樂場、體育場、綠地(不含帶狀綠地)等開放空間系統公共設施，為維護環境品質及都市景觀風貌，以服務圈檢討為原則，服務圈範圍內至少應有一處公園用地、兒童遊樂場用地、體育場用地或綠地。

- 1.面積大於 3 公頃者，服務半徑 2,000 公尺。
- 2.面積 1~3 公頃者，服務半徑 1,500 公尺。
- 3.面積小於 1 公頃者，服務半徑 500 公尺。

二、依實際使用需求檢討

非屬上述公共維生系統、都市防災系統及開放空間系統之公共設施用地，參考開闢情形、基地條件及各公共設施主管經關評估實際使用需求予以檢討。

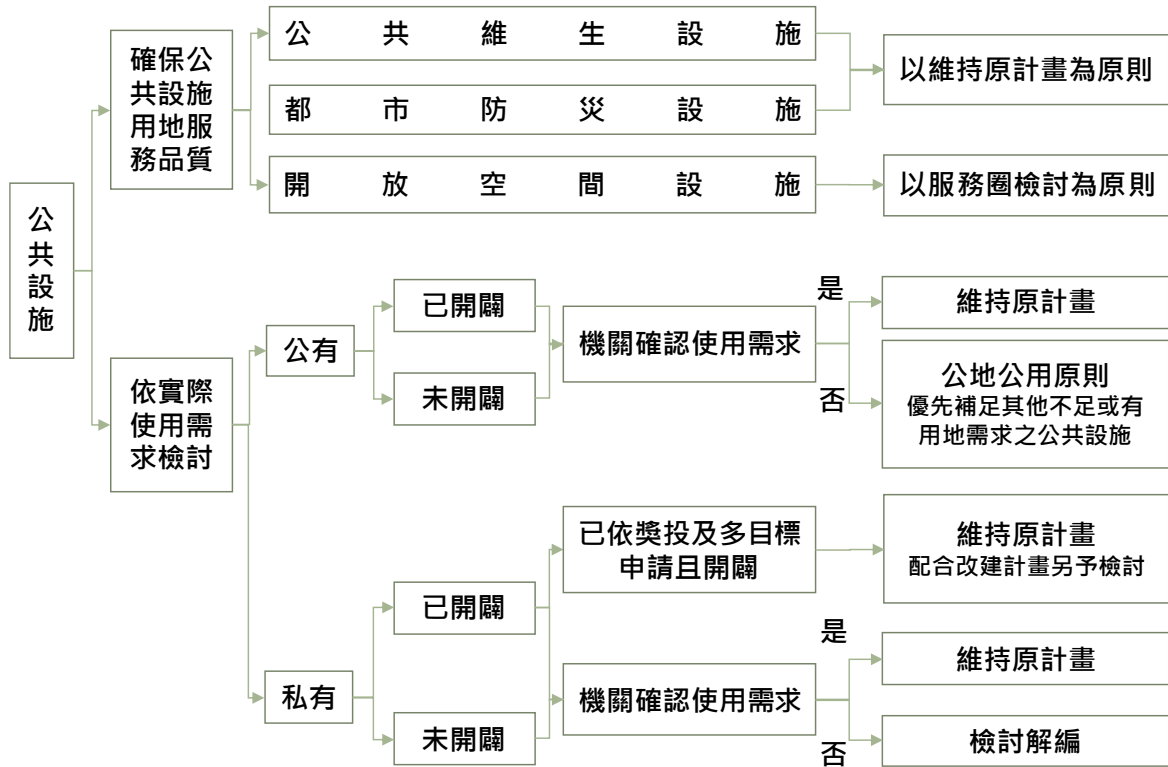


圖 4-1 公共設施用地檢討構想示意圖

第四節 私有公共設施用地檢討原則

依據公共設施檢討構想，經檢討後仍須保留公共設施用地者，由公共設施主管機關編列預算以徵購方式取得開闢，或評估評估基地完整性及財務可行性，併同納入跨區市地重劃範圍，以加速公共設施取得開闢。其餘檢討解編之公共設施用地，考量基地特性並依據「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定，採用多元解編方式辦理，詳表 4-3。

表 4-3 私有公共設施用地檢討原則表

項目	開發方式	檢討原則
保留	市地重劃	考量地區發展情形，仍有使用需求或調整為其他公共設施用地需求。
		開放空間系統公共設施(公園、兒童遊樂場、體育場)以服務圈範圍檢討為原則，周邊無其他可替代之公園或基地條件特殊。
		原附帶條件未完成開發或辦理中，仍有使用需求，依原市地重劃辦理或併同納入本次跨區重劃。
	徵購	已開闢、大部分開闢或權屬多為公有，惟尚有部分私有地未取得，仍有使用需求。
		私有地零星或基地條件不佳，解編亦難以開發建築。
		考量地區發展情形，仍有使用需求，惟如納入重劃取得開闢因負擔比例過高致影響重劃可行性。
		開放空間系統公共設施(公園、兒童遊樂場、體育場)以服務圈範圍檢討為原則，周邊無其他可替代之公園或基地條件特殊，惟如納入重劃取得開闢因負擔比例過高致影響重劃可行性。
		系統性公共設施或事業用地。
		事業單位、民營化公營事業體、財團法人、寺廟或私立學校持有土地等，非屬優先檢討解編公共設施保留地。
		已依「獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法」核准興建，或建物密集且產權複雜者，後續如有改建或活化需求再另案辦理變更。
墳墓用地尚須辦理禁葬或清理者予以保留，後續如有活化需求再另案辦理變更。		
解編	市地重劃	已無使用需求，周邊為已發展區，併鄰近分區解編為住宅區。
		開放空間系統公共設施(公園、兒童遊樂場、體育場)以服務圈範圍檢討為原則，周邊已有可替代之公園，併鄰近分區解編為住宅區。
		原附帶條件未完成開發，已無使用需求，併鄰近分區解編為住宅區。
	自願捐贈公共設施用地	已無使用需求，周邊為已發展區，併鄰近分區解編為住宅區，且權屬單純，變更後基地能鄰接建築線，應回饋土地區位及面積可整合規劃。
抵繳代金	已無使用需求，周邊為已發展區，併鄰近分區解編為住宅區，且權屬單純，變更後基地能鄰接建築線，惟地上物密集或變更面積狹小難以	

項目	開發方式	檢討原則
		劃設公共設施用地。
	調降容積率	已無使用需求，基地形狀呈狹長帶狀或面積畸零狹小，併鄰近分區解編為住宅區或其他使用分區。
		已無使用需求，現況建築物具有歷史保存價值，併鄰近分區解編為住宅區。
	免予回饋	已無使用需求，周邊發展程度不高，併鄰近分區解編為農業區或保護區。
		開放空間系統公共設施(公園、兒童遊樂場、體育場)以服務圈範圍檢討為原則，周邊已有可替代之公園，併鄰近分區解編為農業區或保護區。
		供民營化公營事業體使用，解編為事業專用區。
		已無使用需求，解編恢復原分區。
	另行擬定細部計畫	原屬合法建物之法定空地，經剔除於公共設施範圍外，併鄰近分區解編住宅區。
已無使用需求，惟周邊計畫道路未開闢且亦無既成道路可供車輛通行或建物密集且產權複雜，由土地所有權人依「都市計畫法臺南市施行細則」第5條再另案辦理變更。		

第五章 實質計畫檢討

第一節 公共設施用地檢討分析

依據檢討變更原則，納入本次通盤檢討範疇之各項公共設施用地，其檢討分析內容及建議處理方式，詳圖 5-1、5-2。

一、公園用地

現行計畫公園用共 18 處，除公 4、公 5、公 6、公 9、公 11、公 13、公 14、公 16、公 17、公 18、公 19，予以檢討解編為住宅區，以跨區重劃辦理；公 3 部分檢討解編為住宅區，部分調整為停車場用地(停 6)，以跨區重劃辦理；公 5 部分檢討解編為住宅區，部分調整為鄰里公園兼作滯洪池使用(公(滯)1)及道路用地，以跨區重劃辦理；公 10 部分檢討解編為住宅區、部分調整為兒童遊樂場用地(兒 1)，以跨區重劃辦理；公 15 調整為鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)1)及廣場兼停車場使用(廣(停)3)，以跨區重劃辦理；公 20 部分檢討解編為住宅區、部分調整為廣場兼道路使用(廣(道)1)，以跨區重劃辦理外，其餘維持原計畫。

二、體育場用地

現行計畫劃設體育場用地 1 處，予以維持原計畫。

三、綠(帶)地

現行計畫劃設綠地 2 處，劃設於蕭壟分線及埔尾分線兩側，予以維持原計畫。

四、廣場用地

現行計畫未劃設廣場用地，配合跨區重劃整體規劃，新增劃設 2 處廣場用地(廣 1、廣 2)。

五、廣場用地兼作停車場使用

現行計畫劃設廣(停)用地 3 處，除佳里國中北側之廣(停)用地予以檢討解編為住宅區，以調降容積率辦理回饋；配合公 15 跨區重劃整體規劃新增廣(停)3，以跨區重劃辦理外，其餘維持原計畫。

六、廣場用地兼道路使用

現行計畫未劃設廣場用地，配合跨區重劃整體規劃，新增劃設 1 處廣場用地兼道路使用(廣(道)1)。

七、學校用地

現行計畫劃設文小用地 3 處、文中用地 2 處、文高用地 1 處，予以維持原計畫。

八、機關用地

現行計畫劃設機關用地 10 處，除機 10、機 11 及機 12 予以檢討解編為住宅區，以跨區市地重劃辦理外，其餘維持原計畫。

九、零售市場用地

現行計畫劃設零售市場用地 4 處，除市 3、市 4 予以檢討解編為住宅區，以跨區市地重劃辦理外，其餘維持原計畫。

十、批發市場用地

現行計畫劃設批發市場用地 1 處，予以維持原計畫。

十一、加油站用地

現行計畫劃設加油站用地 1 處，部分檢討恢復為住宅區、部分調整名稱為加油站專用區。

十二、停車場用地

現行計畫劃設停車場用地 5 處，除停 1、停 2、停 3 予以保留並配合整體規劃酌予調整區位，以跨區重劃辦理；配合公 3 跨區重劃整體規劃新增停 6，以跨區重劃辦理外，其餘維持原計畫。

十三、水溝用地

屬於系統性公共設施，予以維持原計畫。

十四、水溝用地兼供道路使用

屬於系統性公共設施，予以維持原計畫。

十五、公園道用地

屬於系統性公共設施，予以維持原計畫。

十六、公墓用地

現行計畫劃設公墓用地 1 處，予以檢討解編農業區。

十七、道路廣場用地

除考量跨區重劃配地及進出需求，新增劃設道路及調整部分人行步道，暨將部分未開闢道路用地併同納入範圍取得開闢，以跨區市地重劃辦理；配合現有巷道予以調整計畫道路，以調降容積率辦理回饋外，其餘維持原計畫。

保 留	
市地重劃	徵購
考量地區發展情形，仍有使用需求或調整為其他公共設施用地需求，納入跨區重劃取得。	已開闢、大部分開闢或權屬多為公有，尚有部分私有地未取得，仍有使用需求。
以服務圈範圍檢討為原則(公園、兒童遊樂場、體育場)，週邊無其他可替代之公園或考量基地特性，納入跨區重劃取得。	私有地零星或基地狹長，解編亦無法開發利用。
周邊計畫道路均未開闢，尚無計畫道路可對外通行或地勢高差大，解編亦無法開發建築，納入跨區重劃取得。	考量地區發展情形仍有使用需求，或基地條件不佳解編亦難以開發建築，予以保留，惟經市地重劃可行性評估，如納入重劃取得開闢因公設比過高致影響重劃可行性。
原附帶條件未完成開發或辦理中，仍有使用需求，依原市地重劃或併同納入跨區重劃開發。	以服務圈範圍檢討為原則(公園、兒童遊樂場、體育場)，週邊無其他可替代之公園或考量基地特性，予以保留，惟經市地重劃可行性評估，如納入重劃取得開闢因公設比過高致影響重劃可行性。
公5(部分)、公15、停1、停2、停3	系統性公共設施或事業用地。
	事業單位、民營化公營事業體、財團法人、寺廟或私立學校持有土地，非屬優先檢討解編公共設施保留地。
	已核准獎投多目標使用市場或建物密集且產權複雜，予以保留，後續如有改建或活化需求再另案辦理變更。
	墳墓用地尚須辦理禁葬或清理，予以保留，後續如有活化需求再另案辦理變更。
	公1、公8、綠、停4、停5、市1、市2、文中1、文中2、機5、機6

圖 5-1 佳里都市計畫私有公共設施用地檢討原則(保留)示意圖

解 編					
市地重劃	捐地	繳納代金	調降容積率	免予回饋	另擬細計
<p>已無使用需求，周邊為已發展區，解編為住宅區，以跨區重劃開發。</p> <p>以服務圈範圍檢討為原則(公園、兒童遊樂場、體育場)，週邊已有可替代之公園或考量基地特性，解編為住宅區，以跨區重劃開發。</p> <p>原附帶條件未完成開發，已無使用需求，予以解編，併同納入跨區重劃開發。</p>	<p>已無使用需求，權屬單純，以捐贈公共設施用地辦理回饋。</p>	<p>已無使用需求，權屬單純，且地上物密集或面積狹小，難以劃設公共設施用地，以抵繳代金辦理回饋。</p>	<p>已無使用需求，狹長帶狀或面積畸零狹小且緊鄰住宅區，併鄰近分區解編為住宅區，調降容積率辦理回饋。</p> <p>已無使用需求，現況建築物具有歷史保存價值，調降容積率辦理回饋。</p>	<p>已無使用需求，周邊發展程度不高，併鄰近分區解編為農業區或保護區，免予回饋。</p> <p>供民營化公營事業體使用，解編為事業專用區，免予回饋。</p> <p>以服務圈範圍檢討為原則(公園、兒童遊樂場、體育場)，週邊已有可替代之公園，或考量基地特性，併鄰近分區解編為農業區或保護區，免予回饋。</p> <p>已無使用需求，解編恢復原分區。</p>	<p>已無使用需求，惟週邊計畫道路未開闢且亦無既成道路可供車輛通行或建物密集且產權複雜，由土地所有權人依「都市計畫法臺南市施行細則」第5條再另案辦理變更。</p>
<p>公3、公4、公5(部分)、公6、公9、公10、公11、公13、公14、公16、公17、公18、公19、公20、機10、機11、機12、市3、市4</p>	(無)	(無)	廣停	油2、墓	(無)

圖 5-2 佳里都市計畫私有公共設施用地檢討原則(解編)示意圖

第二節 變更計畫內容

綜整前述檢討分析，本次通盤檢討共提出 8 個變更案件，詳表 5-1、圖 5-3。

表 5-1 佳里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	計畫年期	民國 115 年	民國 125 年	配合全國國土計畫目標年，修訂為民國 125 年。	
2	計畫人口	46,000 人	42,000 人	考量未來人口成長趨勢及上位計畫指派核實檢討後，酌予調降計畫人口。	
3-1	公 3	公園用地(公 3) (0.33 公頃)	住宅區(住一)(附) (0.22 公頃)	1.公 3 經檢討與公 1、公 5、公兒(細)服務圈範圍重疊，故部分解編、部分調整為停車場用地，以適度補充停車場面積。 2. 考量重劃配地及進出需求，東南側未開闢計畫道路併同納入重劃範圍取得開闢。	於內政部都委會審議通過後應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。
			停車場用地(附)(停 6) (0.11 公頃)		
		道路用地 (0.09 公頃)	道路用地(附) (0.09 公頃)		
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。		
3-2	公 9	公園用地(公 9) (0.20 公頃)	住宅區(住一)(附) (0.23 公頃)	公 9 經檢討與公 1、公 5、公 8、公 12 服務圈範圍重疊，另南側 4 公尺人行步道廢除尚不影響指定建築線，故予以解編。	
		人行步道用地 (0.03 公頃)			
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。		
3-3	公 10	公園用地(公 10) (0.20 公頃)	住宅區(住一)(附) (0.15 公頃)	1.公 3 經檢討與公 1 服務圈範圍重疊，考量基地形狀呈三角形不利於重劃配地，另南側 4 公尺人行步道廢除尚不影響指定建築線，故部分解編、部分調整為兒童遊樂場用地。 2. 考量重劃配地及進出需求，週邊未開闢計畫道路併同納入重劃範圍取得開闢。	
			兒童遊樂場用地(附)(兒 1) (0.05 公頃)		
		人行步道用地 (0.04 公頃)	住宅區(住一)(附) (0.02 公頃)		
			兒童遊樂場用地(附)(兒 1) (0.02 公頃)		
	道路用地 (0.10 公頃)	道路用地(附) (0.10 公頃)			

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。		
3-4	公 11	公園用地 (公 11) (0.20 公頃)	住宅區(住一)(附) (0.18 公頃)	1.公 11 經檢討與公 1、公 5、公 12 服務圈範圍重疊，故予以解編。 2.考量重劃配地及進出需求，北側及東側 4 公尺人行步道拓寬為 6 公尺計畫道路。	
		人行步道用地 (0.03 公頃)	道路用地(附) (0.02 公頃)		
			道路用地(附) (0.03 公頃)		
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。		
3-5	公 13	公園用地 (公 13) (0.20 公頃)	住宅區(住一)(附) (0.20 公頃)	1.公 13 經檢討與公 1、公 5 服務圈範圍重疊，另東側 4 公尺人行步道廢除尚不影響指定建築線，故予以解編。 2.考量東側臨接之住宅區現況已開發建築，為避免造成重劃施工界面困難，於東側劃設 1 公尺寬廣場用地作為適度區隔。 3.考量重劃配地及進出需求，北側及南側未開闢計畫道路併同納入重劃範圍取得開闢。	
		人行步道用地 (0.02 公頃)	住宅區(住一)(附) (0.01 公頃)		
			廣場用地(附) (廣 1) (0.01 公頃)		
		道路用地 (0.07 公頃)	道路用地(附) (0.07 公頃)		
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。		
3-6	公 14	公園用地 (公 14) (0.20 公頃)	住宅區(住一)(附) (0.19 公頃)	1.公 14 經檢討與公 1、公 5 服務圈範圍重疊，故予以解編。 2.考量重劃配地及進出需求，西側 4 公尺人行步道拓寬為 6 公尺計畫道路。	
			道路用地(附) (0.01 公頃)		
		人行步道用地 (0.02 公頃)	道路用地(附) (0.02 公頃)		
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。		
3-7	機 10、 停 1	機關用地 (機 10) (0.16 公頃)	住宅區(住一)(附) (0.14 公頃)	1.機 10 經相關單位評估已無使用需求，另其東側人行步道亦無劃設需求，故予以解編。 2.配合整體規劃，停 1 酌予調整區位。 3.考量重劃配地及進出需求，停 1 東側 4 公尺人行步道拓寬為 6 公尺計畫道	
			停車場用地(附) (停 1) (0.02 公頃)		
		停車場用地 (停 1) (0.19 公頃)	停車場用地(附) (停 1) (0.10 公頃)		
			住宅區(住一)(附)		

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
			(0.08 公頃) 道路用地(附) (0.01 公頃)	路。	
		人行步道用地 (0.04 公頃)	停車場用地(附) (停 1) (0.01 公頃)		
			住宅區(住一)(附) (0.01 公頃)		
			道路用地(附) (0.02 公頃)		
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。		
3-8	新增市地重劃範圍	-	跨區市地重劃範圍 (2.12 公頃)		
4-1	公 4	公園用地 (公 4) (0.57 公頃)	住宅區(住一)(附) (0.57 公頃)	公 4 經檢討與公 1、公 5 服務圈範圍重疊，故予以解編。	於內政部都委會審議通過後應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。		
4-2	公 5	公園用地 (公 5) (2.97 公頃)	住宅區(住一)(附) (1.63 公頃)	1.考量區位適宜性，公 5 服務範圍可涵蓋計畫區南側週邊住宅區，另為避免跨區重劃公共設施比例過高，影響財務可行性，故部分保留、部分解編。 2.本案變更面積大於 2 公頃，配合地形於西北側新增劃設公園用地兼滯洪池使用。 3.考量重劃配地及進出需求，新增劃設 8 公尺計畫道路。	
			公園用地兼滯洪池使用(附) (公(滯)1) (1.11 公頃)		
			道路用地(附) (0.23 公頃)		
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。		
4-3	公 6	公園用地 (公 6) (0.63 公頃)	住宅區(住一)(附) (0.63 公頃)	1.公 6 經檢討與公 5 服務圈範圍重疊，故予以解編為住宅區。 2.考量重劃配地及進出需求，北側及西南側未開闢計畫道路併同納入重劃範圍取得開闢。	
		道路用地 (0.11 公頃)	道路用地(附) (0.11 公頃)		
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。		

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
4-4	公 15	公園用地 (公 15) (0.20 公頃)	鄰里公園兼兒童遊 樂場用地(附) (公(兒)1) (0.15 公頃)	1.公 15 現況已開闢，故予以保留並調整名稱為鄰里公園兼兒童遊樂場用地。 2.南側現況有既成道路穿越，配合現況部分調整為廣場兼停車場使用，以保留原有通行功能及適度提供停車空間。 3.西側 4 公尺人行步道廢除尚不影響指定建築線，配合調整為公(兒)及廣(停)，以利未來整體規劃設計。	
			廣場兼停車場使用 (附) (廣(停)3) (0.05 公頃)		
		人行步道用地 (0.04 公頃)	鄰里公園兼兒童遊 樂場用地(附) (公(兒)1) (0.01 公頃)		
			廣場兼停車場使用 (附) (廣(停)3) (0.03 公頃)		
		附帶條件： 以市地重劃方式開發。			
4-5	公 16	公園用地 (公 16) (0.20 公頃)	住宅區(住一)(附) (0.19 公頃)	1.公 16 經檢討與公 1、公 5 服務圈範圍重疊，故予以解編。 2.考量重劃配地及進出需求，北側 4 公尺人行步道拓寬為 6 公尺計畫道路。	
			道路用地(附) (0.01 公頃)		
		人行步道用地 (0.02 公頃)	道路用地(附) (0.02 公頃)		
		附帶條件： 以市地重劃方式開發。			
4-6	公 17	公園用地 (公 17) (0.20 公頃)	住宅區(住一)(附) (0.18 公頃)	1.公 17 經檢討與公 1、公 5 服務圈範圍重疊，故予以解編。 2.考量重劃配地及進出需求，北側及西側 4 公尺人行步道拓寬為 6 公尺計畫道路。	
			道路用地(附) (0.02 公頃)		
		人行步道用地 (0.03 公頃)	道路用地(附) (0.03 公頃)		
		附帶條件： 以市地重劃方式開發。			
4-7	公 18	公園用地 (公 18) (0.20 公頃)	住宅區(住一)(附) (0.19 公頃)	1.公 18 經檢討與公 1、公 5 服務圈範圍重疊，另東側 4 公尺人行步道廢除尚不影響指定建築線，故予以解編。 2.考量重劃配地及進出需求，北側 4 公尺人行步道	
			道路用地(附) (0.01 公頃)		
		人行步道用地 (0.03 公頃)	住宅區(住一)(附) (0.01 公頃)		
		道路用地(附)			

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
			(0.02 公頃) 附帶條件： 以市地重劃方式開發。	拓寬為 6 公尺計畫道路，另因其往東可銜接現有巷道，故不予劃設迴車道。	
4-8	公 19	公園用地 (公 19) (0.20 公頃)	住宅區(住一)(附) (0.20 公頃)	1.公 19 經檢討與公 1、公 5 服務圈範圍重疊，另東側 4 公尺人行步道廢除尚不影響指定建築線，故予以解編。 2.考量東側臨接之住宅區現況已開發建築，為避免造成重劃施工界面困難，於東側劃設 1 公尺寬廣場用地作為適度區隔。 3.考量重劃配地及進出需求，西側未開闢計畫道路併同納入重劃範圍取得開闢。	
		人行步道用地 (0.03 公頃)	住宅區(住一)(附) (0.02 公頃)		
			廣場用地(附) (廣 2) (0.01 公頃)		
		道路用地 (0.05 公頃)	道路用地(附) (0.05 公頃)		
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。		
4-9	公 20	公園用地 (公 20) (0.20 公頃)	住宅區(住一)(附) (0.16 公頃)	1.公 20 經檢討與公 1、公 5 服務圈範圍重疊，另東側 4 公尺人行步道廢除尚不影響指定建築線，故予以解編。 2.北側現況有現有巷道穿越，且地下疑涉及排水箱涵，故配合現況北側部分調整為廣場兼道路使用。 3.考量重劃配地及進出需求，西側未開闢計畫道路併同納入重劃範圍取得開闢。	
			廣場兼道路使用 (附) (廣(道)1) (0.04 公頃)		
			道路用地(附) (0.00 公頃)		
		人行步道用地 (0.02 公頃)	住宅區(住一)(附) (0.01 公頃)		
			廣場兼道路使用 (附) (廣(道)1) (0.01 公頃)		
		道路用地 (0.04 公頃)	道路用地(附) (0.04 公頃)		
		附帶條件： 以市地重劃方式開發。			
4-10	機 11、 停 2、 市 3	機關用地 (機 11) (0.12 公頃)	住宅區(住一)(附) (0.11 公頃)	1.市 3、機 11 經市場處及相關單位評估已無使用需求，另機 11 東側及南側人行步道亦無劃設需求，故予以解編。 2.配合整體規劃，停 2 酌予調整區位。	
			道路用地(附) (0.01 公頃)		
		停車場用地 (停 2) (0.14 公頃)	停車場用地(附) (停 2) (0.14 公頃)		

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
		市場用地 (市 3) (0.25 公頃)	住宅區(住一)(附) (0.24 公頃) 道路用地(附) (0.01 公頃)	3. 考量重劃配地及進出需求，西側 4 公尺人行步道拓寬為 6 公尺計畫道路。	
		人行步道用地 (0.08 公頃)	住宅區(住一)(附) (0.04 公頃) 道路用地(附) (0.04 公頃)		
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。		
4-11	機 12、 停 3、 市 4	機關用地 (機 12) (0.20 公頃) 停車場用地 (停 3) (0.21 公頃)	住宅區(住一)(附) (0.41 公頃)	1. 市 4、機 12 經市場處及相關單位評估已無使用需求，另範圍內人行步道亦無劃設需求，故予以解編。 2. 配合整體規劃，停 3 酌予調整區位。	
		市場用地 (市 4) (0.26 公頃)	停車場用地(附) (停 3) (0.19 公頃) 住宅區(住一)(附) (0.07 公頃)		
		人行步道用地 (0.05 公頃)	住宅區(住一)(附) (0.05 公頃)		
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。		
4-12	新增市地重劃範圍	-	跨區市地重劃範圍 (7.05 公頃)		
5	佳里國中北側	廣場用地兼作停車場使用 (廣(停)) (0.31 公頃)	住宅區(住一)(附) (0.31 公頃) 附帶條件： 1. 變更後住宅區容積率調降為不得大於 133%。 2. 如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變	1. 廣(停)用地為 10 公尺寬帶狀公共設施，現況未開闢，且清查權屬大多與臨接之住宅區為同一地主持有，併鄰近分區解編為住宅區。 2. 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，狹長型公共設施以調降容積率辦理回饋。	

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
			更後土地總面積30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。		
6	體1北側南向8米計畫道路	道路用地 (0.06公頃)	住宅區(住一)(附) (0.06公頃)	1.考量現有計畫道路鄰近已有既成巷道(佳北路345巷)可供通行，配合現有巷道調整計畫道路。另為避免涉及拆遷，計畫道路寬度縮減為6公尺。 2.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，狹長型公共設施以調降容積率辦理回饋。	變更範圍： 1.變更為住宅區：潭墘段655、576(部分)、577(部分)、650(部分)地號。 2.變更為道路用地：潭墘段659、660、665、667、576(部分)、577(部分)、666(部分)、669(部分)、576(部分)、668-25(部分)地號。
		住宅區 (0.04公頃)	道路用地 (0.04公頃)		
			附帶條件： 1.變更後住宅區容積率調降為不得大於133%。 2.如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。		
7	油2	加油站用地 (油2) (0.15公頃)	加油站專用區 (油(專)3) (0.14公頃)	1.油2係於77年第二次通盤檢討時，因應台灣中油股份有限公司之需並經土地所有權人同意出售，擴大加油站用地(油二)西側土地，由住宅區變更為加油站用地。 2.依台灣中油股份有限公司意見，未開闢部分已無使用需求且現況尚無輸油管線，故將私有地檢討恢復為住宅區。	變更範圍： 1.變更為住宅區：仁愛段26地號 2.變更為加油站專用區：仁愛段16地號
			住宅區(住一) (0.01公頃)		

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
				2.已開闢加油站用地部分配合公營事業民營化政策及統一名稱，擬調整名稱為加油站專用區。	
8	第一公墓	墓地 (1.96公頃)	農業區 (1.96公頃)	1.該公墓用地係於99年發布實施「變更佳里都市計畫(部分農業區為公墓用地)」，原佳里鎮公所擬設置納骨塔需求辦理個案變更。 2.民政局評估已無設置納骨塔用地需求，故檢討恢復為農業區。	

註：表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

表 5-2 變更面積增減統計表

單位:公頃

項目		變 1	變 2	變 3	變 4	變 5	變 6	變 7	變 8	小計	
土地 使用 分區	住宅區			+1.44	+4.73	+0.31	+0.02	+0.01		+6.51	
	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							+0.14		+0.14	
	農會專用區										
	農業區								+1.96	+1.96	
	農田水利設施專用區										
	小計			+1.44	+4.73	+0.31	+0.02	+0.15	+1.96		+8.61
公共 設施 用地	公園用地			-1.33	-5.37					-6.70	
	公園用地兼滯洪池使用				+1.11					+1.11	
	體育場用地										
	鄰里公園兼兒童遊樂場 用地				+0.16					+0.16	
	兒童遊樂場用地			+0.07						+0.07	
	綠(帶)地										
	廣場用地			+0.01	+0.01					0.02	
	廣場兼作停車場使用				+0.07	-0.31				-0.24	
	廣場兼作道路使用				+0.04					0.04	
	學校用地										
	機關用地			-0.16	-0.32					-0.48	
	市場用地(含批發市場)				-0.51					-0.51	
	加油站用地							-0.15		-0.15	
	停車場用地			+0.05	-0.02					+0.03	
	水溝用地										
	水溝用地兼供道路使用										
	公園道用地										
	公墓用地								-1.96	-1.96	
	道路廣場用地 (含人行步道)			-0.08	+0.10		-0.02				0.00
	小計			-1.44	-4.73	-0.31	-0.02	-0.15	-1.96		-8.61
合計			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	

註：表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

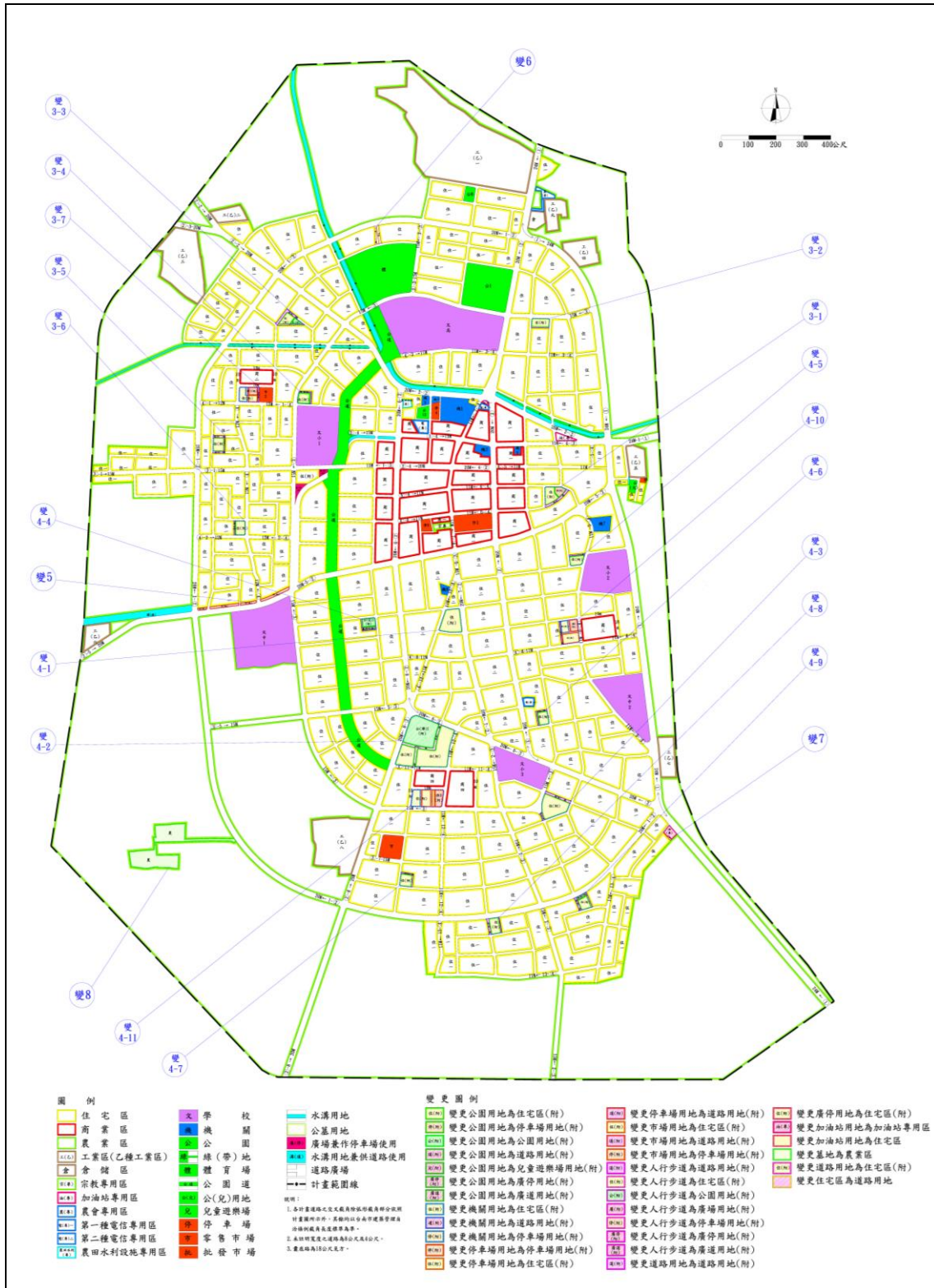


圖 5-3 佳里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更位置示意圖



圖 5-4 變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖(1)



圖 5-5 變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖(2)

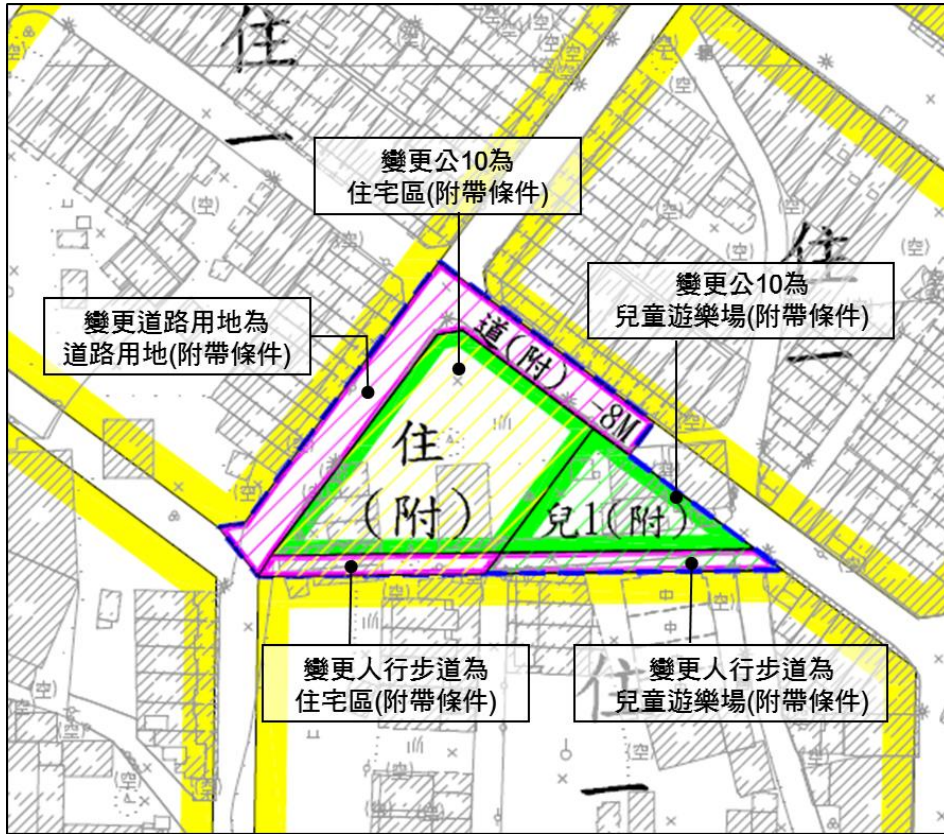


圖 5-6 變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖(3)



圖 5-7 變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖(4)

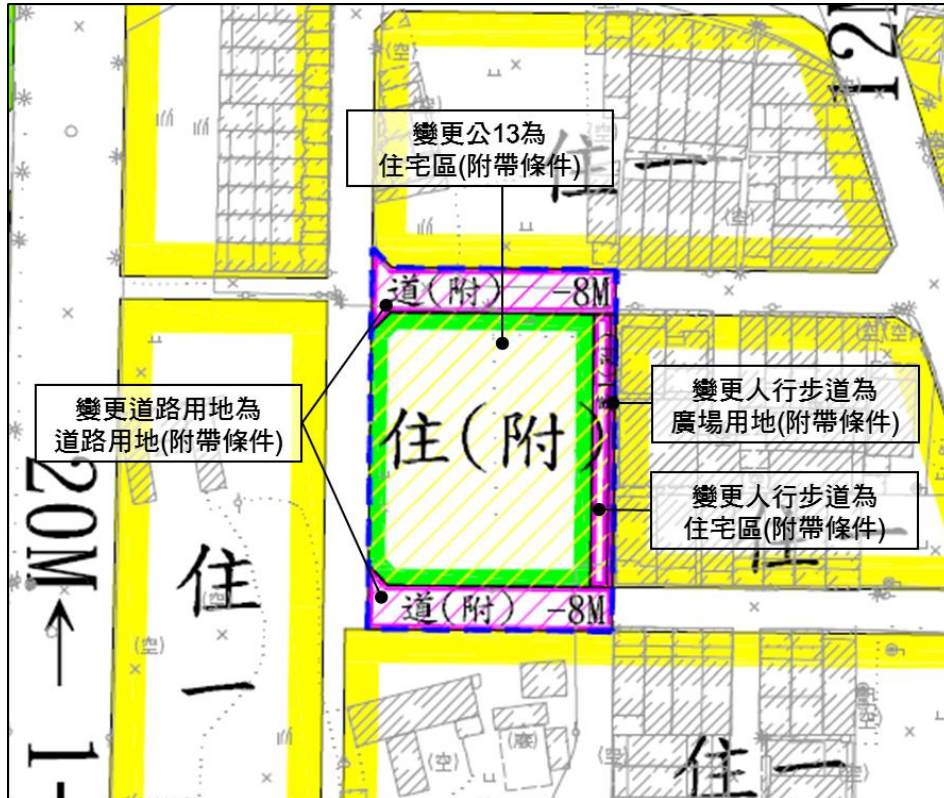


圖 5-8 變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖(5)

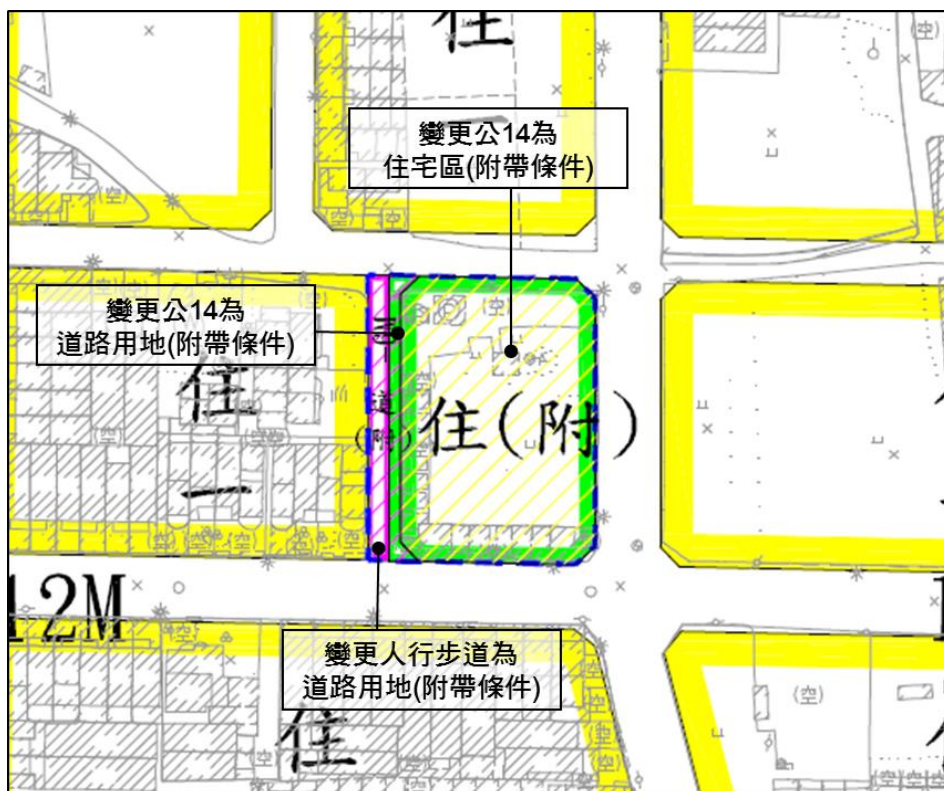


圖 5-9 變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖(6)

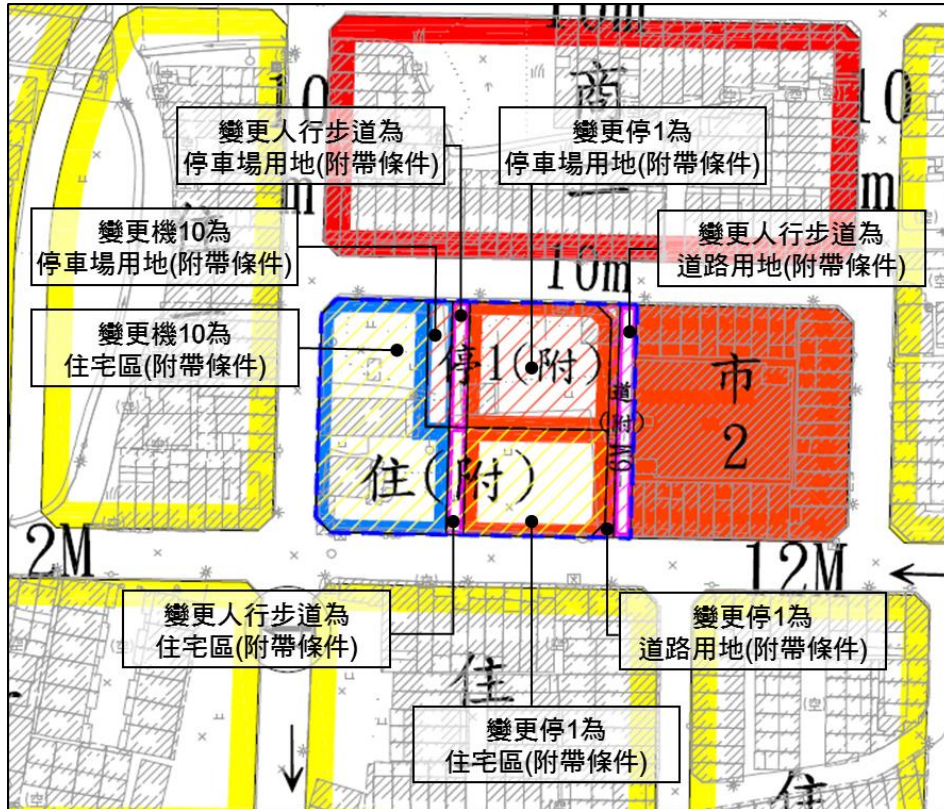


圖 5-10 變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖(7)



圖 5-11 變更內容綜理表編號第 4 案變更內容示意圖(1)

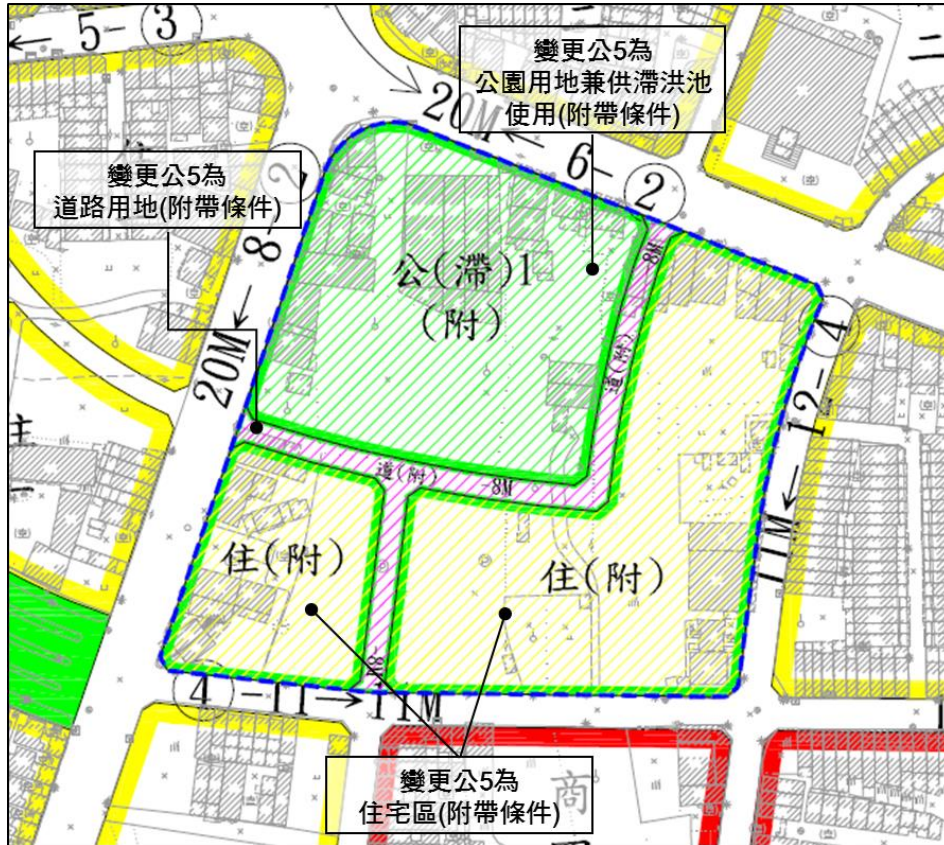


圖 5-12 變更內容綜理表編號第 4 案變更內容示意圖(2)



圖 5-13 變更內容綜理表編號第 4 案變更內容示意圖(3)

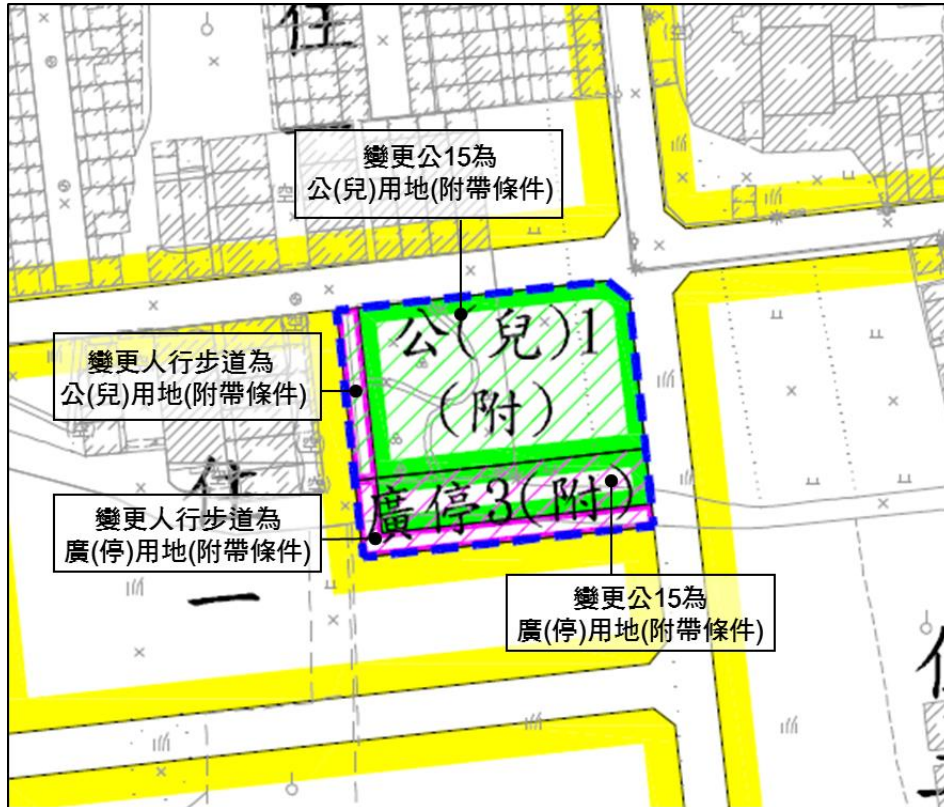


圖 5-14 變更內容綜理表編號第 4 案變更內容示意圖(4)



圖 5-15 變更內容綜理表編號第 4 案變更內容示意圖(5)

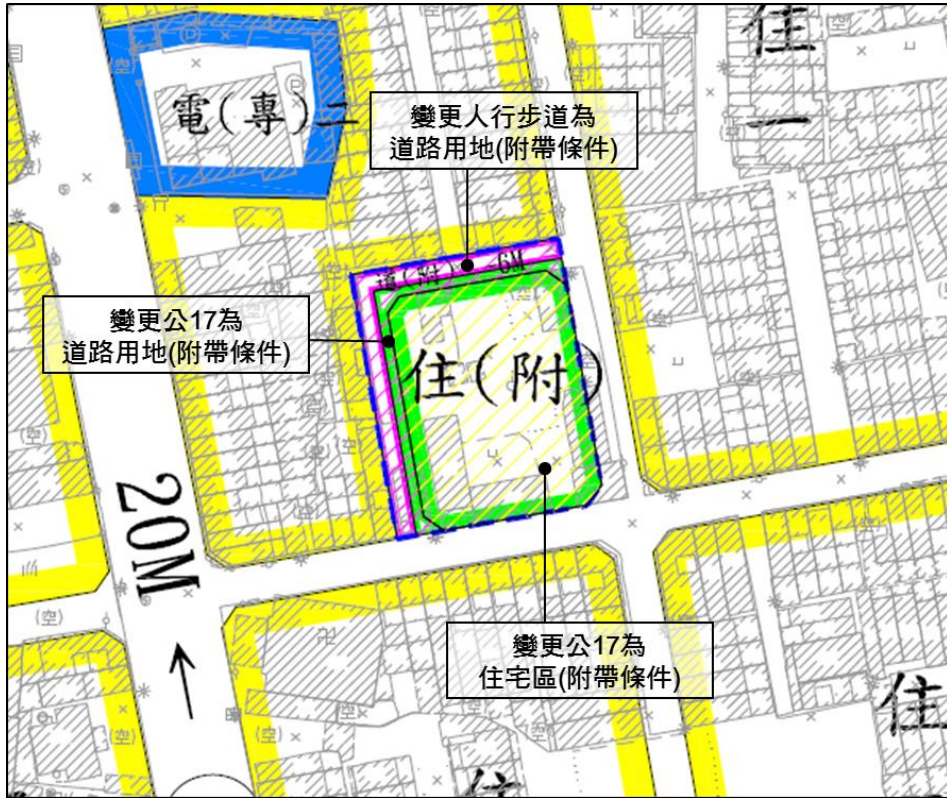


圖 5-16 變更內容綜理表編號第 4 案變更內容示意圖(6)

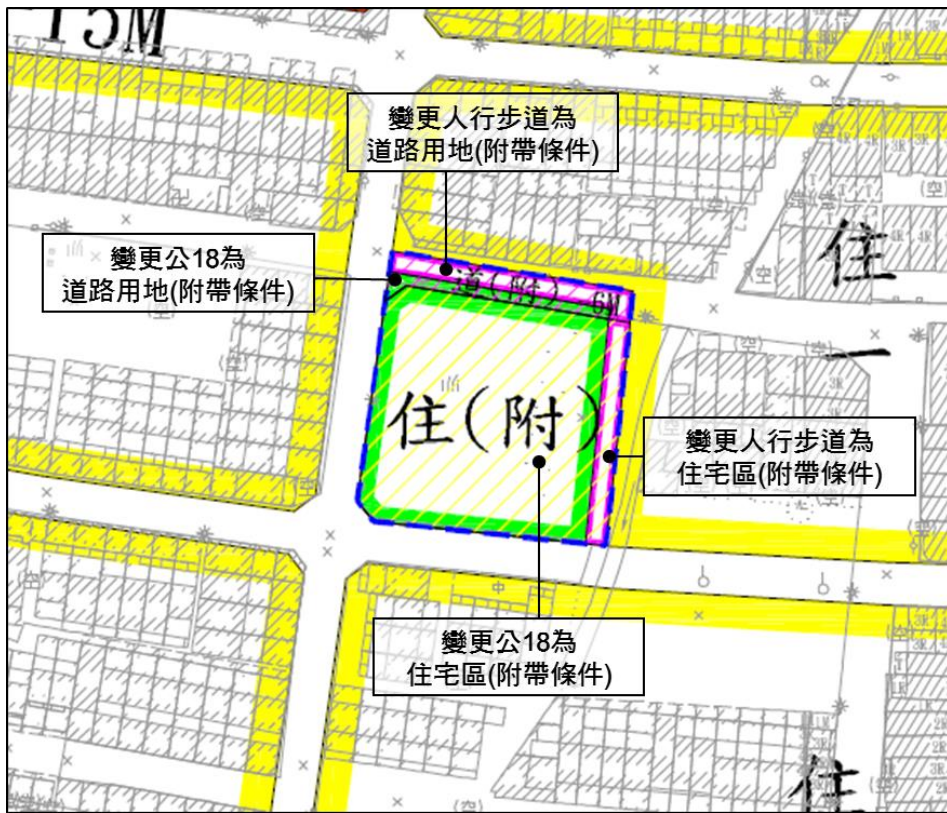


圖 5-17 變更內容綜理表編號第 4 案變更內容示意圖(7)

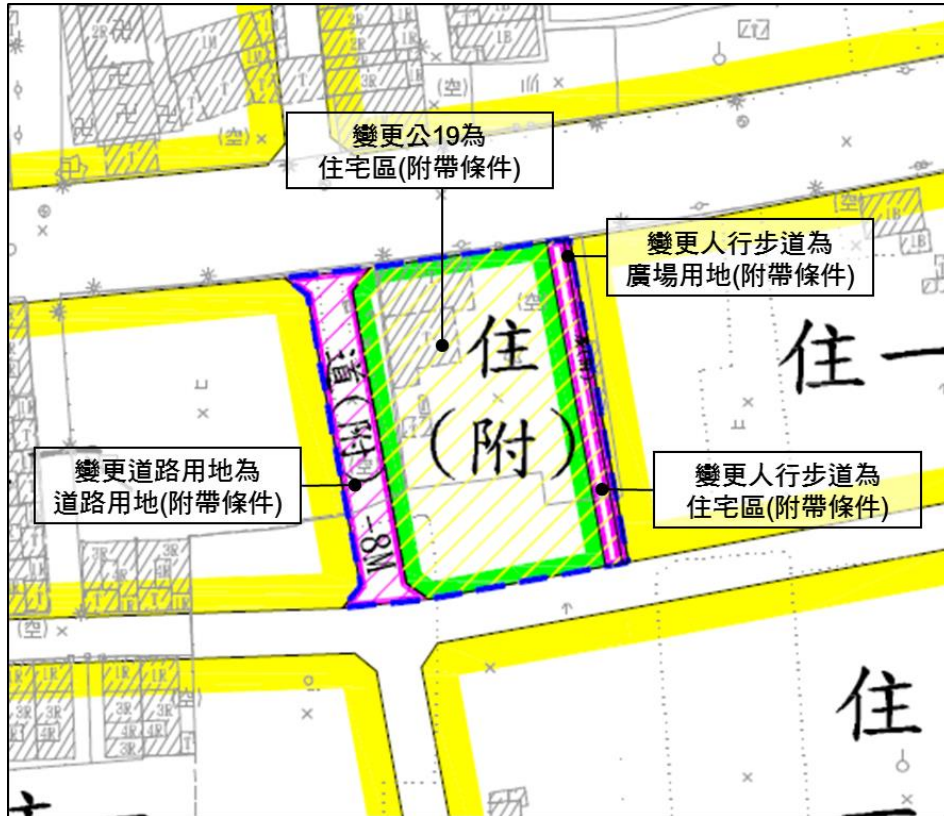


圖 5-18 變更內容綜理表編號第 4 案變更內容示意圖(8)

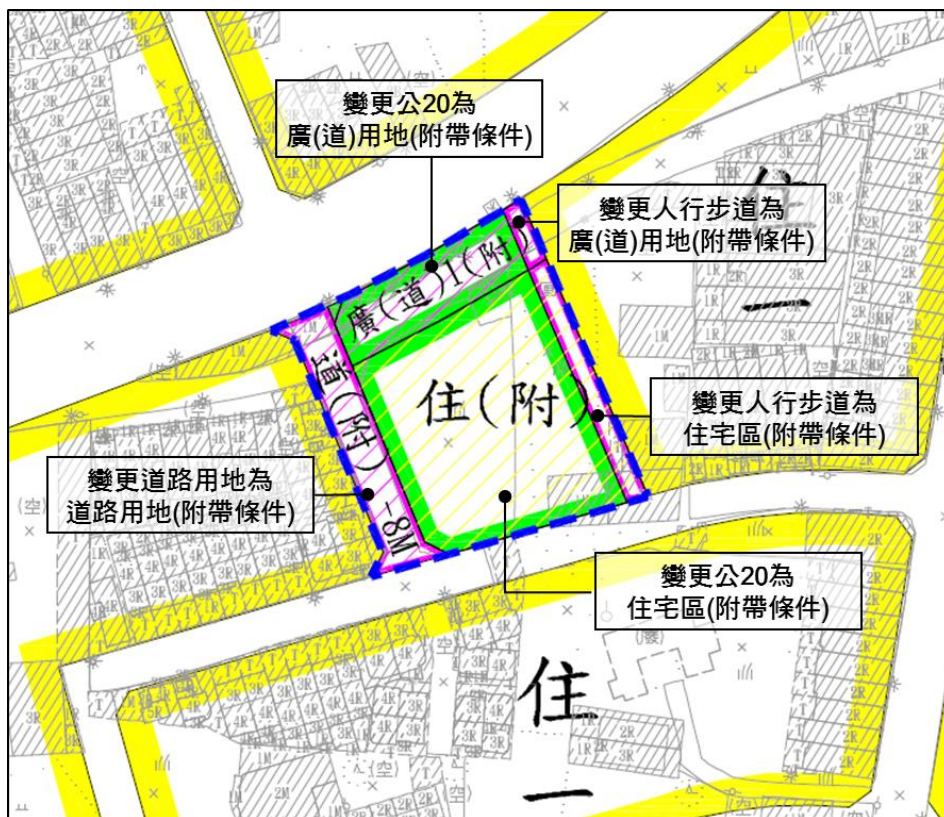


圖 5-19 變更內容綜理表編號第 4 案變更內容示意圖(9)

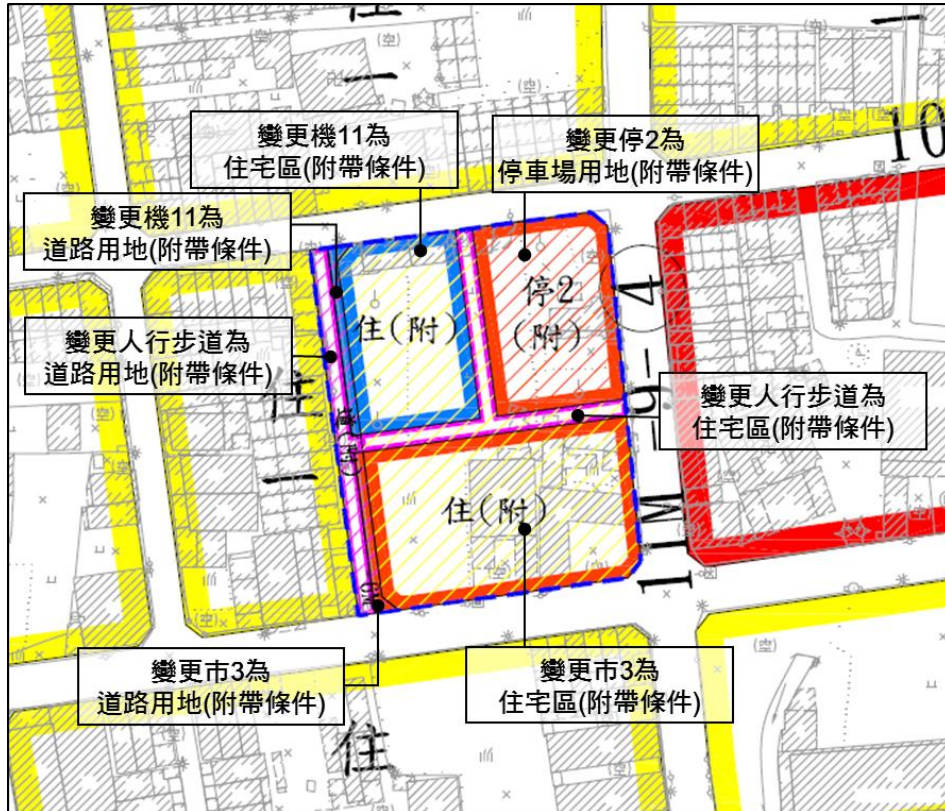


圖 5-20 變更內容綜理表編號第 4 案變更內容示意圖(10)

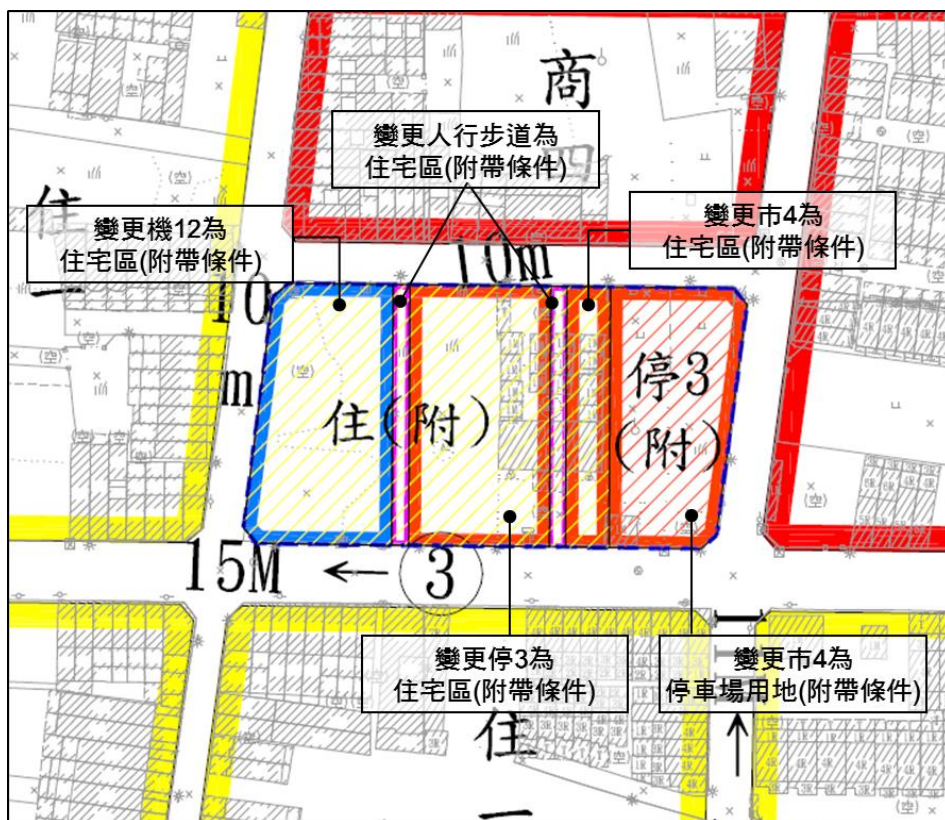


圖 5-21 變更內容綜理表編號第 4 案變更內容示意圖(11)

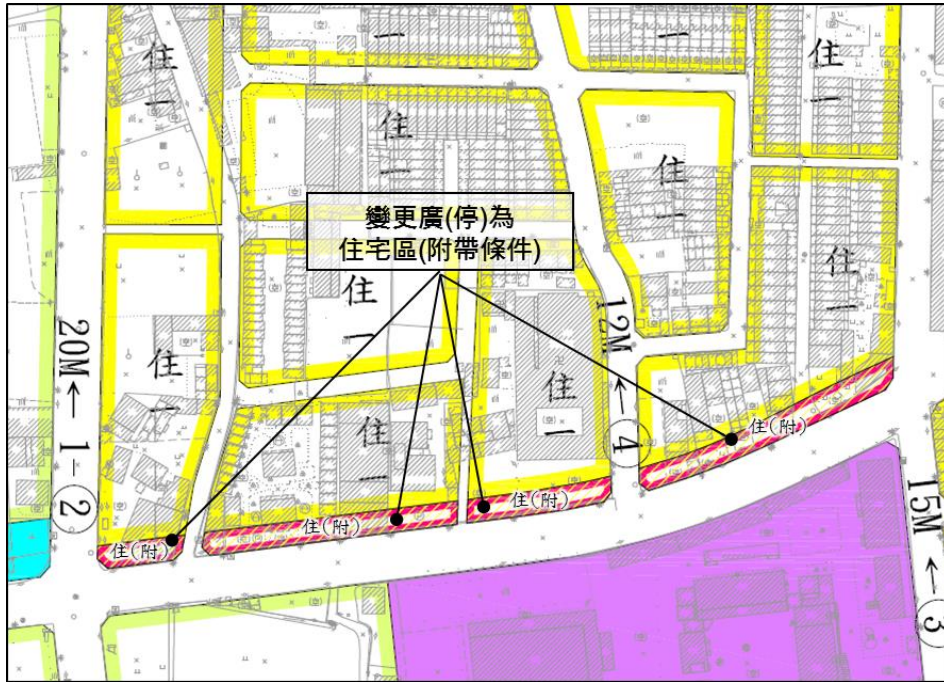


圖 5-22 變更內容綜理表編號第 5 案變更內容示意圖

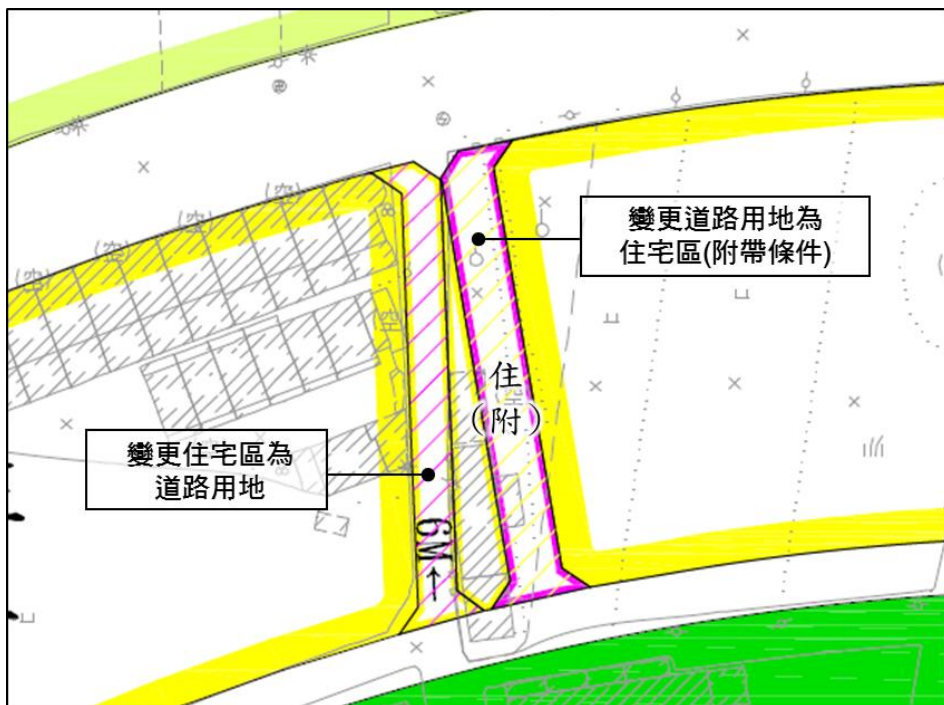


圖 5-23 變更內容綜理表編號第 6 案變更內容示意圖

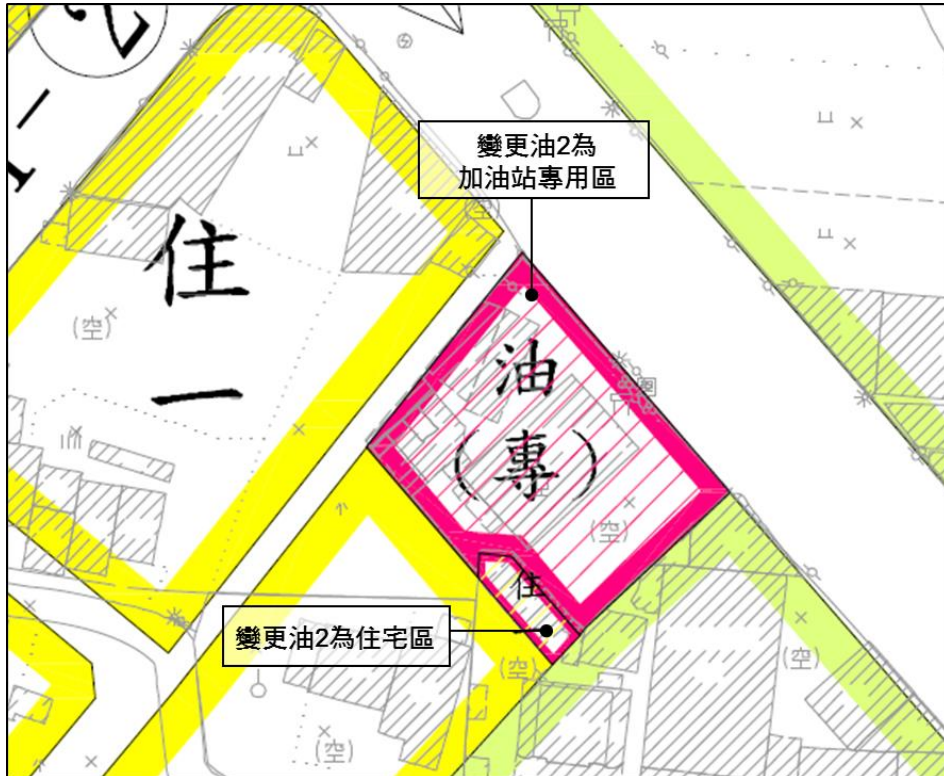


圖 5-24 變更內容綜理表編號第 7 案變更內容示意圖



圖 5-25 變更內容綜理表編號第 8 案變更內容示意圖

第六章 檢討後實質計畫

第一節 計畫年期與人口

一、計畫年期

以民國 125 年為計畫目標年。

二、計畫人口

計畫人口 42,000 人，居住密度每公頃約 188 人（含商業區面積合併計算）。

第二節 土地使用計畫

本次檢討後劃設包含住宅區、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、農田水利設施專用區及農業區等，計畫面積合計 604.76 公頃，佔本計畫面積 82.02%，詳表 6-1 及圖 6-1 所示。

第三節 公共設施計畫

本次檢討後劃設體育場用地、公園用地、公園用地兼滯洪池使用、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、綠(帶)地、學校用地(文小用地、文中用地、文高用地)、機關用地、市場用地(包含批發市場、零售市場)、廣場用地、廣場兼作道路使用、廣場兼作停車場使用、停車場用地、水溝用地、水溝用地兼供道路使用、公園道用地及道路廣場用地等，計畫面積合計 132.57 公頃，佔本計畫面積 17.98%，詳表 6-1、表 6-2 及圖 6-1 所示。

表 6-1 變更後土地使用計畫面積表

項目	現行計畫面積 (公頃)	通盤檢討 增減面積 (公頃)	本次通盤檢討後面積(公頃)			備註
			面積 (公頃)	佔都市發 展用地百 分比(%)	佔總面積 百分比 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	204.88	+6.51	211.39	54.01	28.67
	商業區	22.30		22.30	5.70	3.02
	乙種工業區	23.31		23.31	5.96	3.16
	第一種電信專用區	0.26		0.26	0.07	0.04
	第二種電信專用區	0.22		0.22	0.06	0.03
	倉儲區	0.50		0.50	0.13	0.07
	宗教專用區	0.16		0.16	0.04	0.02
	加油站專用區	0.18	+0.14	0.32	0.08	0.04
	農會專用區	0.29		0.29	0.07	0.04
	農業區	343.95	+1.96	345.91	--	46.91
	農田水利設施專用區	0.10		0.10	0.03	0.01
	小計	596.15	+8.61	604.76	66.13	82.02
公共 設施 用地	公園用地	9.60	-6.70	2.90	0.74	0.39
	公園用地兼滯洪池使用	--	+1.11	1.11	0.28	0.15
	體育場用地	4.00		4.00	1.02	0.54
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	--	+0.16	0.16	0.04	0.02
	兒童遊樂場用地	--	+0.07	0.07	0.02	0.01
	綠(帶)地	0.98		0.98	0.25	0.13
	廣場用地	--	+0.02	0.02	0.01	0.00
	廣場兼作停車場使用	0.50	-0.24	0.26	0.07	0.04
	廣場兼作道路使用	--	+0.04	0.04	0.01	0.01
	學校用地	21.80		21.80	5.57	2.96
	機關用地	2.37	-0.48	1.89	0.48	0.26
	市場用地(含批發市場)	2.29	-0.51	1.78	0.45	0.24
	加油站用地	0.15	-0.15	0.00	--	--
	停車場用地	0.95	+0.03	0.98	0.25	0.13
	水溝用地	3.59		3.59	0.92	0.49
	水溝用地兼供道路使用	0.96		0.96	0.25	0.13
	公園道用地	7.37		7.37	1.88	1.00
	公墓用地	1.96	-1.96	0.00	--	--
	道路廣場用地(含人行步道)	84.65		84.65	21.63	11.48
小計	141.18	-8.61	132.57	33.87	17.98	
計畫面積合計	737.32	+0.01	737.33		100.00	
都市發展用地面積合計	393.37	-1.94	391.43	100.00		

註：1.表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

2.都市發展用地面積不包括農業區。

表 6-2 公共設施用地明細表

項目	用地別及編號	檢討後面積(公頃)	備註
機關用地	機 1	0.99	現有地政事務所、區公所、分局
	機 3	0.22	現有衛生所
	機 5	0.10	現有稅捐處
	機 6	0.06	現有自水公司管理處
	機 7	0.36	現有軍事機關
	機 8	0.10	現有公賣局配銷所
	機 13	0.06	戶政事務所預定地
	合計	1.89	--
學校用地	文(小) 1	3.15	現有佳里國小
	文(小) 2	2.43	第二鄰里國小預定地
	文(小) 3	1.80	現有仁愛國小
	文(中) 1	4.90	現有佳里國中
	文(中) 2	2.72	國中預定地
	文(高)	6.80	現有北門中學
	合計	21.80	--
公園用地	公 1	2.50	現有中山公園
	公 8	0.20	第一鄰里單元內(兼兒童遊樂場)
	公 12	0.20	社區中心內(兼兒童遊樂場)
	合計	4.17	--
公園用地兼滯洪池使用	公(滯)1(附)	1.11	本次新增(原公 5 位置)
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)1(附)	0.16	本次新增(原公 15 位置)
兒童遊樂場用地	兒 1(附)	0.07	本次新增(原公 10 位置)
綠(帶)地	綠	0.98	--
體育場用地	體	4.00	--
停車場用地	停 1(附)	0.12	本次調整區位
	停 2(附)	0.14	本次調整區位
	停 3(附)	0.19	本次調整區位
	停 4	0.18	社區中心北面
	停 5	0.23	社區中心內
	停 6(附)	0.19	本次新增(原公 3 位置)
	合計	1.06	--
廣場用地	廣 1(附)	0.00	本次新增(原公 13 東側人行步道位置)(0.0049 公頃)
	廣 2(附)	0.01	本次新增(原公 19 東側人行步道位置)(0.0053 公頃)
	合計	0.01	

項目	用地別及編號	檢討後面積(公頃)	備註
廣場用地兼作 停車場使用	廣(停)1(附)	0.11	現有佳里國小
	廣(停)2(附)	0.08	現有佳里國小
	廣(停)3(附)	0.07	本次新增(原公 15 位置)
	合計	0.26	--
廣場用地兼作 道路使用	廣(道)1(附)	0.04	本次新增(原公 20 位置)
零售市場用地	市 1	0.84	現有社區中心內市場
	市 2	0.27	第一鄰里單元內
	合計	1.11	--
批發市場用地	批	0.67	現有果菜批發市場
水溝用地	溝	3.59	
公園道用地	園道	7.37	
水溝用地兼供 道路使用	溝(道)	0.96	
道路廣場用地 (含人行步道)	道	83.69	
	道(附)	0.96	

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

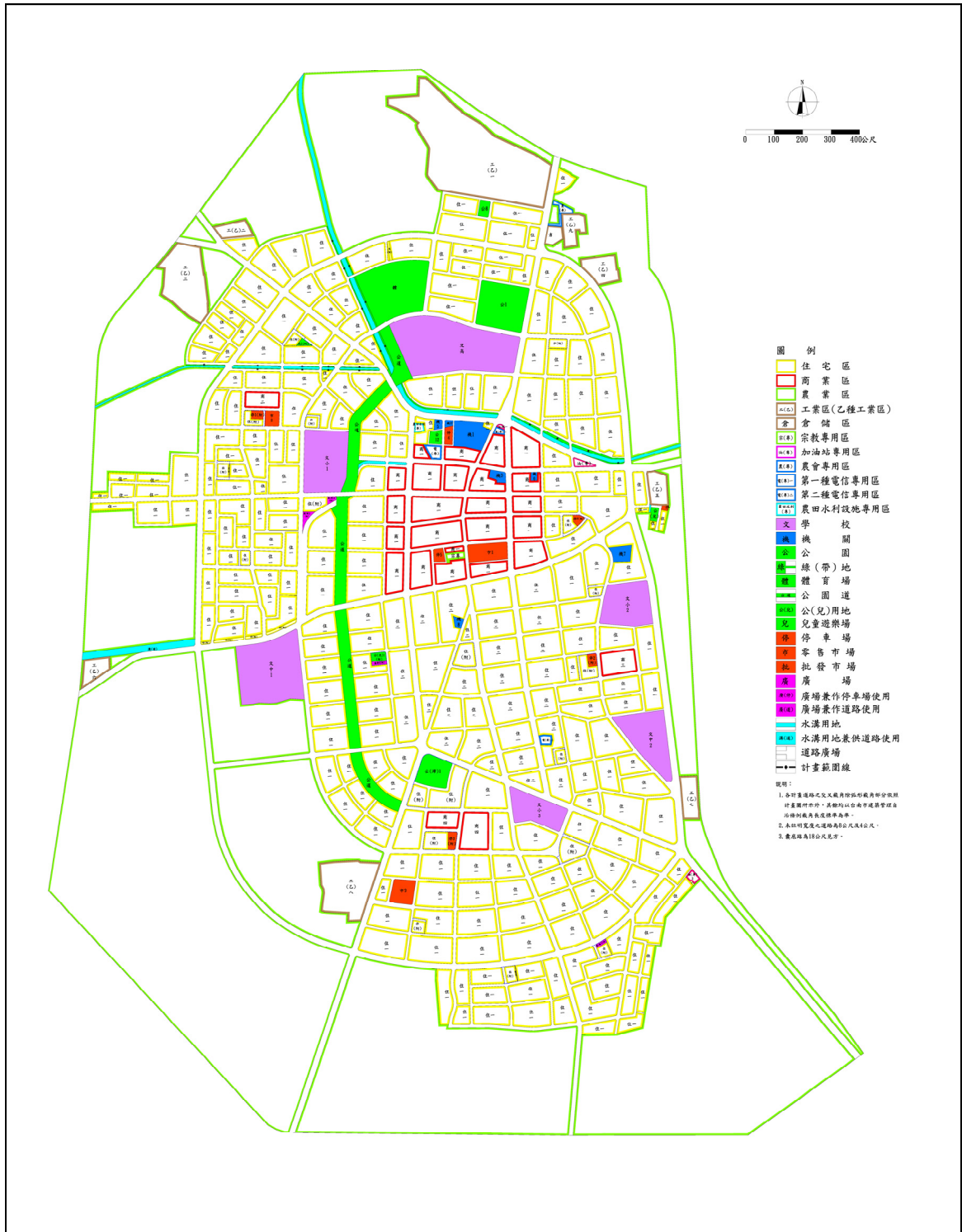


圖 6-1 變更後土地使用計畫示意圖

第四節 交通運輸計畫

計畫區範圍內道路系統分成聯外道路及區內道路 2 種道路層級，其說明如下：

一、聯外道路系統

(一) ①號道路（台 19 號省道）

為本計畫區之主要聯外幹道，南往台南，北通學甲，計畫寬度 24 公尺。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 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。

(五) ③-1 號道

自②-6 號道路分歧通往篤加，計畫寬度 15 公尺。

(六) ②-5 號道路

自①號道路向西通往七股，計畫寬度 20 公尺。

(七) ②-8 號道路

自②-6 號道路分歧向西南通往塭仔內，計畫寬度 20 公尺。

(八) 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。

(九) ③-8 號道路

自②號道路至 10 公尺道路，計畫寬度 15 公尺。

二、區內道路系統

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

三、公園道

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

表 6-3 變更後道路編號一覽表

編號	起迄點	計畫寬度 (公尺)	道路長 度(公 尺)	備註
①	自計畫區東南至計畫區北端	24	3,150	聯外道路
①-1	自①號道路至東面計畫範圍線	24	180	聯外道路
②	自①號道路南端至①號道路北端	20	2,370	主要道路
②-1	自①號道路南端至①號道路北端	20	4,800	主要道路
②-2	自①號道路至西北面計畫範圍線	20	1,650	聯外道路
②-3	自②-2 號道路至西面計畫範圍線	20	150	聯外道路
②-4	自②-6 號道路至西②號道路	20	300	主要道路
②-5	自①號道路至西面計畫範圍線	20	1,920	聯外道路
②-6	自②號道路至②-2 號道路	20	1,500	主要道路
②-7	自②-6 號道路至③-6 號道路	20	570	主要道路
②-8	自②-6 號道路至西南端計畫範圍線	20	1,380	聯外道路
③	自②號道路南端至①號道路北端	15	3,450	主要道路
③-1	自②-6 號道路至西面計畫範圍線	15	1,080	聯外道路
③-2	自②-6 號道路至南端計畫範圍線	15	1,200	聯外道路
③-3	自②-1 號道路至③號道路	15	270	主要道路
③-4	自②-2 號道路至公園道	15	810	主要道路
③-5	自②-6 號道路至②-1 號道路	15	690	主要道路
③-6	自②-7 號道路至②-5 號道路	15	60	主要道路
③-7	自②-8 號道路至批發市場東南隅	12	120	主要道路
③-8	自②號道路至 10 號道路	15	314	主要道路
④	自②-5 號道路至④-1 號道路	12	700	主要道路
④-1	自②-1 號道路至③號道路	12	300	主要道路
④-2	自②-1 號道路至③號道路	12	300	主要道路
④-3	文(高)南側銜接 8 公尺道路至公園道	11	586	主要道路
④-4	自②-6 號道路至②號道路	11	300	次要道路
④-5	自②-2 號道路至②號道路	11	300	次要道路
④-6	自②號道路至②-6 號道路	11	420	次要道路
④-7	自②-5 號道路至②-2 號道路	11	540	次要道路
④-8	自①號道路至②-6 號道路	11	780	次要道路
④-9	自①號道路至②-5 號	11	930	次要道路

④-10	自②-6號道路至②-7號道路北端	11	420	次要道路
④-11	自④-12號道路至③-2號道路	11	350	次要道路
④-12	自②-1號道路至②-6號道路	11	360	次要道路
④-13	自②-1號道路至②-1號道路	11	1,080	次要道路
	自③號道路至②-8號道路	40	1,775	公園道
	未註明編號之道路	10	1,140	次要及出入道路
	未註明編號之道路	6	809	出入道路
	未註明編號之道路	8	31,054	出入道路
	未註明編號之道路	4	132	人行步道

註：表內長度應依核定圖實地釘樁之中心樁距離為準。

資料來源：本計畫整理。

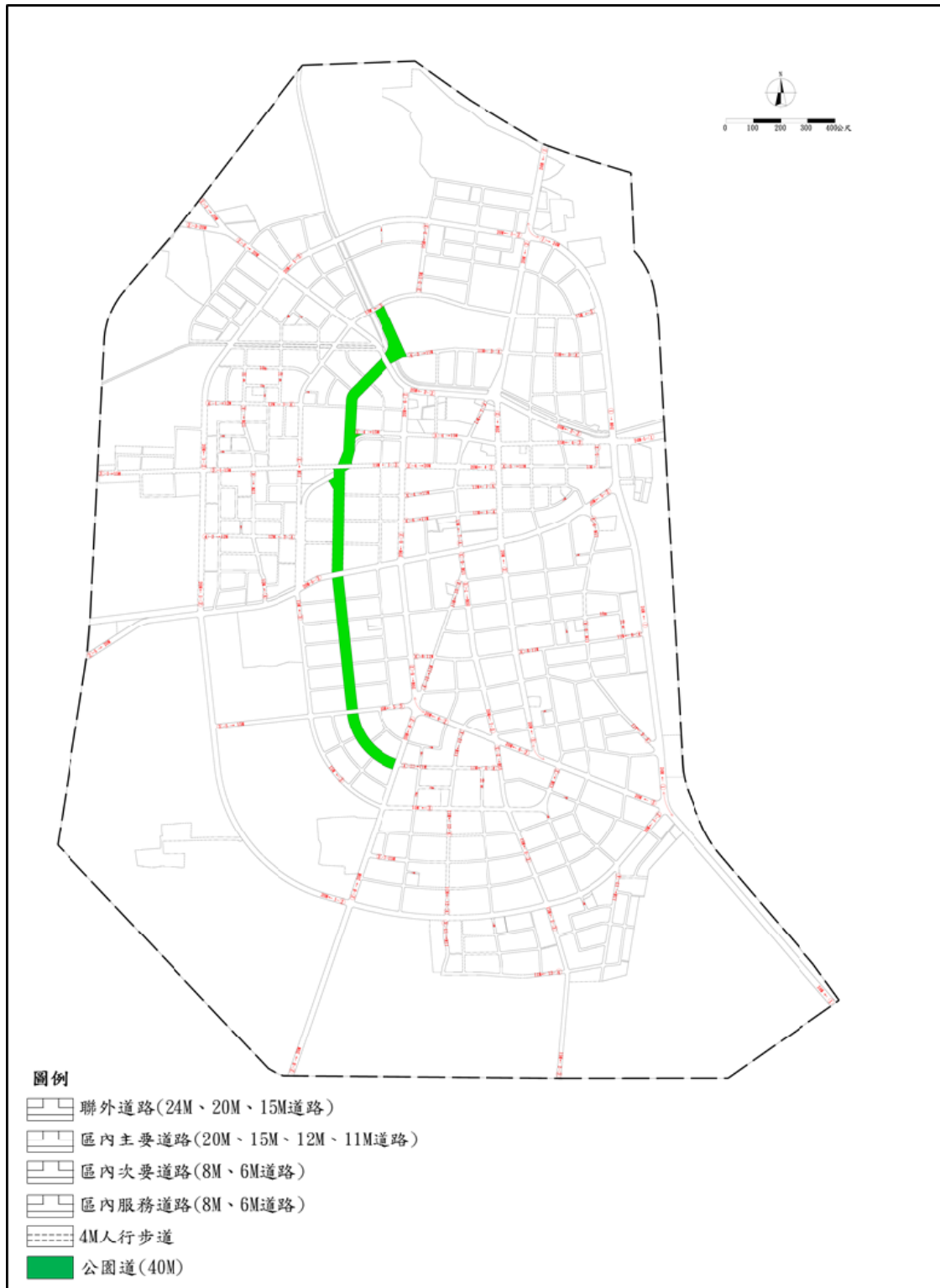


圖 6-2 變更後交通系統計畫示意圖

第五節 附帶條件地區

本次通盤檢討後新增 4 處附帶條件地區，包含市地重劃整體開發及調降容積率，詳表 6-4~表 6-6 及圖 6-3~圖 6-7。

表 6-4 本次通盤檢討後新增附帶條件地區彙整表

編號	位置	計畫面積 (公頃)	開發方式	附帶條件內容	備註
1	公 3 公 9 公 10 公 11 公 13 公 14 機 10 停 1	2.12	市地重劃	以市地重劃方式開發。	變 3
2	公 4 公 5 公 6 公 15 公 16 公 17 公 18 公 19 公 20 機 11 機 12 市 3 市 4 停 2 停 3	7.05			變 4
3	廣(停)	0.31	調降容積率	1.變更後住宅區容積率調降為不得大於 133%。 2.如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。	變 5
4	道路	0.06			變 6

註：表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

表 6-5 本次通盤檢討後新增市地重劃地區土地使用面積表(變 3)

項目		變更前	
		面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	住宅區	1.44	67.92%
	小計	1.44	67.92%
公共設施用地	兒童遊樂場用地	0.07	3.30%
	廣場用地	0.01	0.47%
	停車場用地	0.24	11.32%
	道路用地	0.36	16.98%
	小計	0.68	32.08%
總計		2.12	100.00%

表 6-5 本次通盤檢討後新增市地重劃地區土地使用面積表(變 4)

項目		變更前	
		面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	住宅區	4.73	67.09%
	小計	4.73	67.09%
公共設施用地	公園用地兼滯洪池使用	1.11	15.74%
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.16	2.27%
	廣場用地	0.01	0.14%
	廣場兼停車場使用	0.07	0.99%
	廣場兼道路使用	0.04	0.57%
	停車場用地	0.33	4.68%
	道路用地	0.60	8.51%
	小計	2.32	32.91%
總計		7.05	100.00%

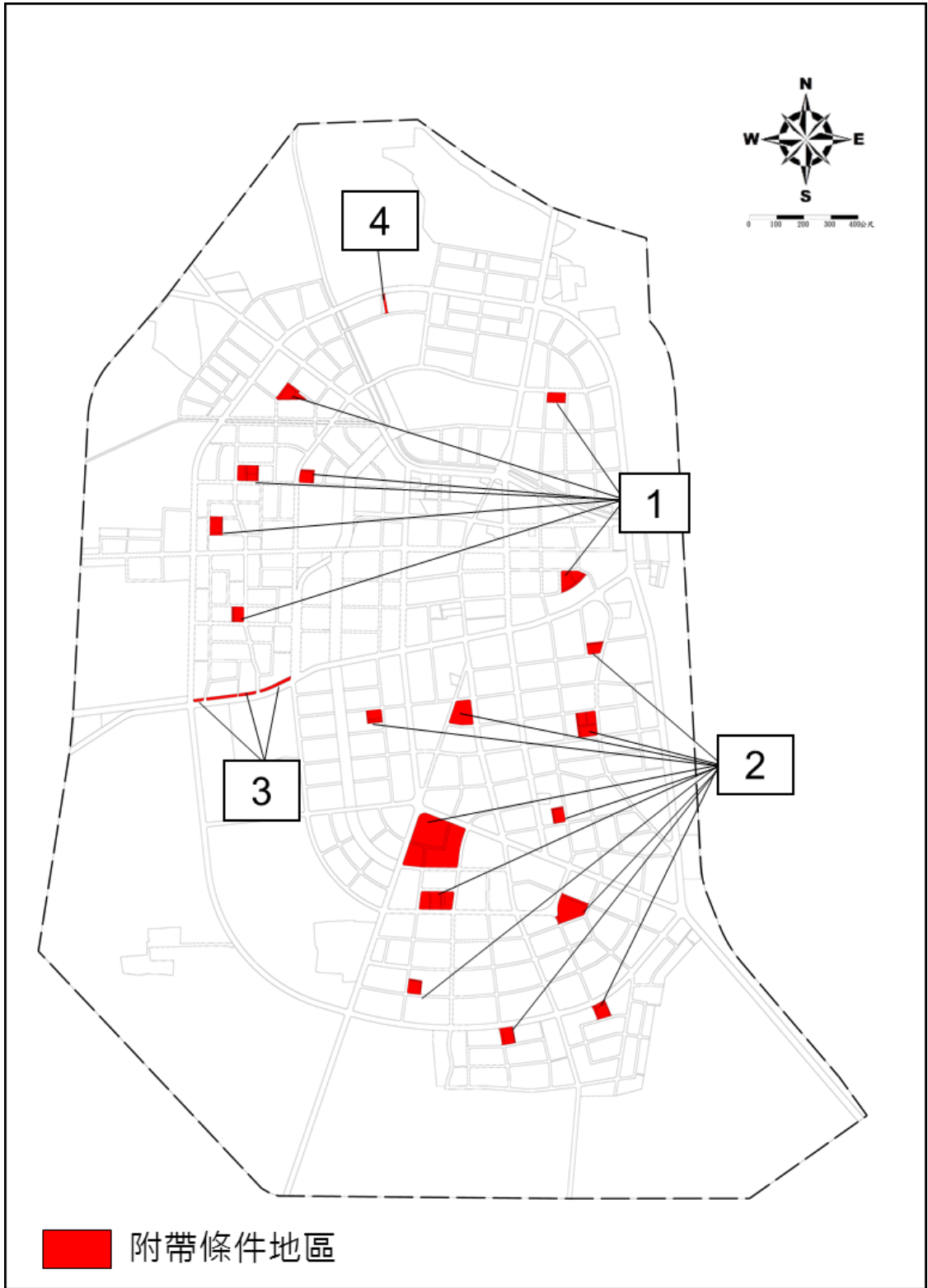


圖 6-3 本次通盤檢討後新增附帶條件地區位置示意圖

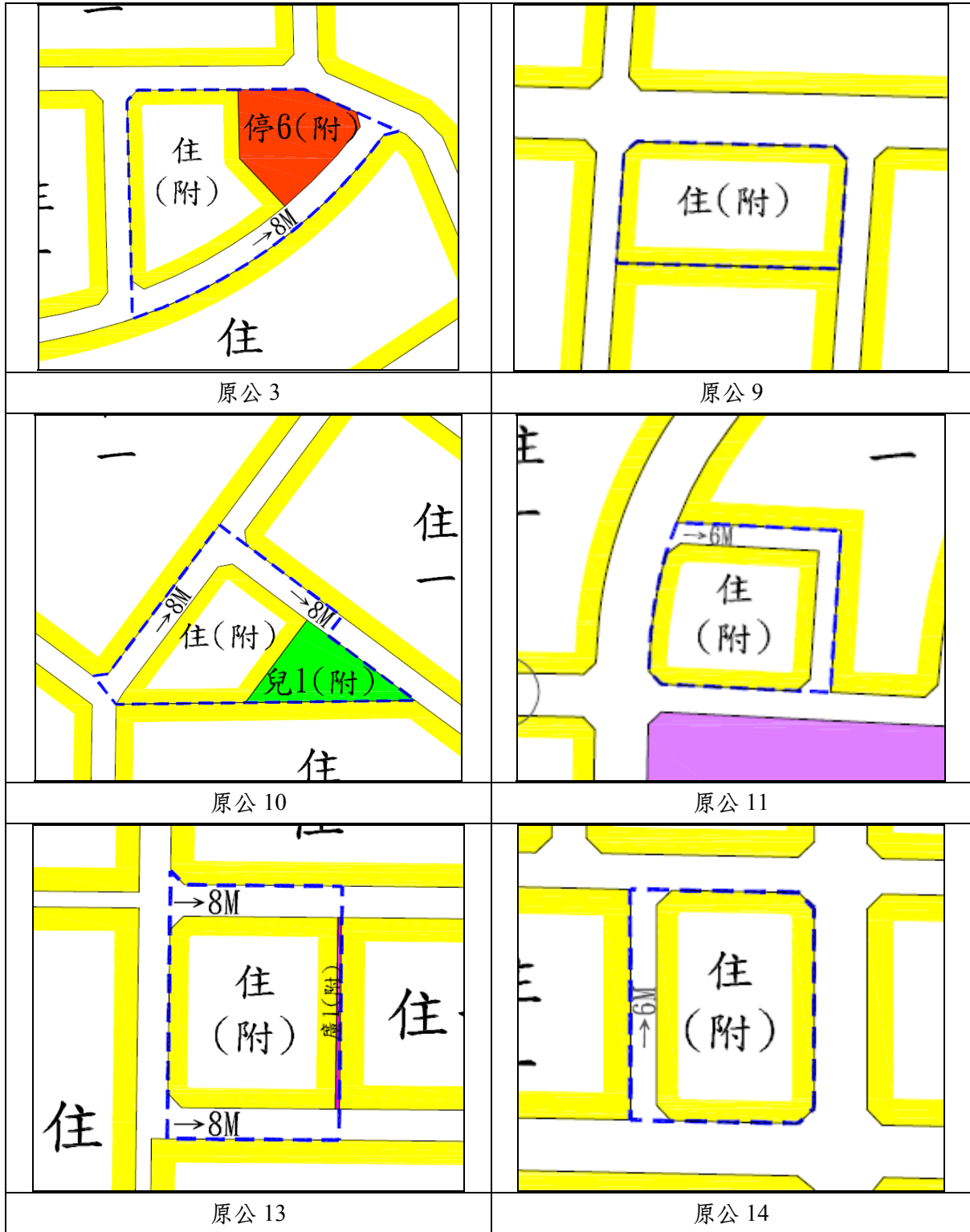


圖 6-1 本次通盤檢討後新增附帶條件地區(市地重劃)(編號 1)變更後計畫示意圖(1)

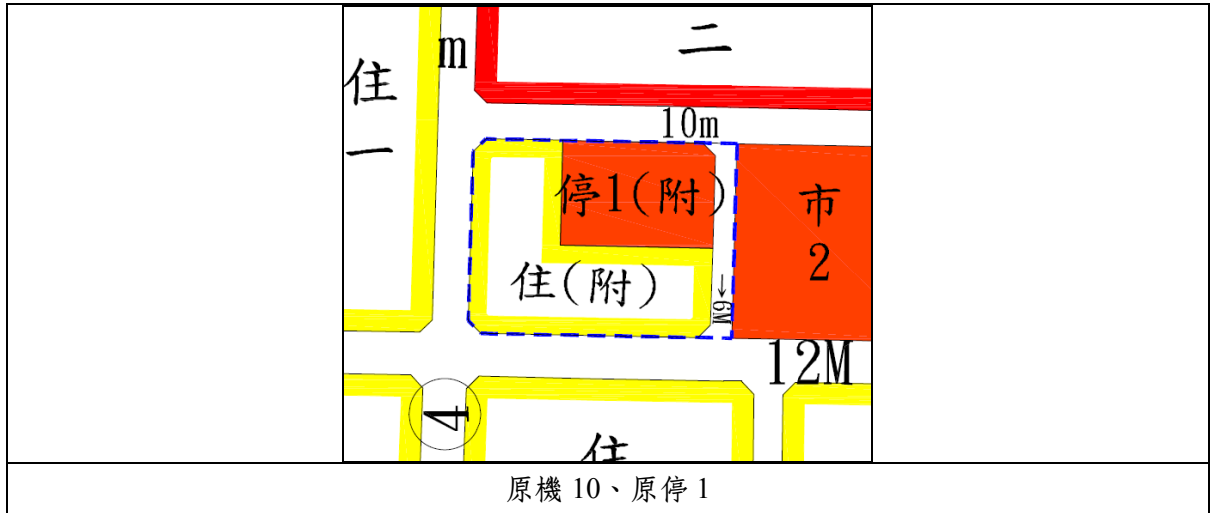


圖 6-5 本次通盤檢討後新增附帶條件地區(市地重劃)(編號 1)變更後計畫示意圖(2)

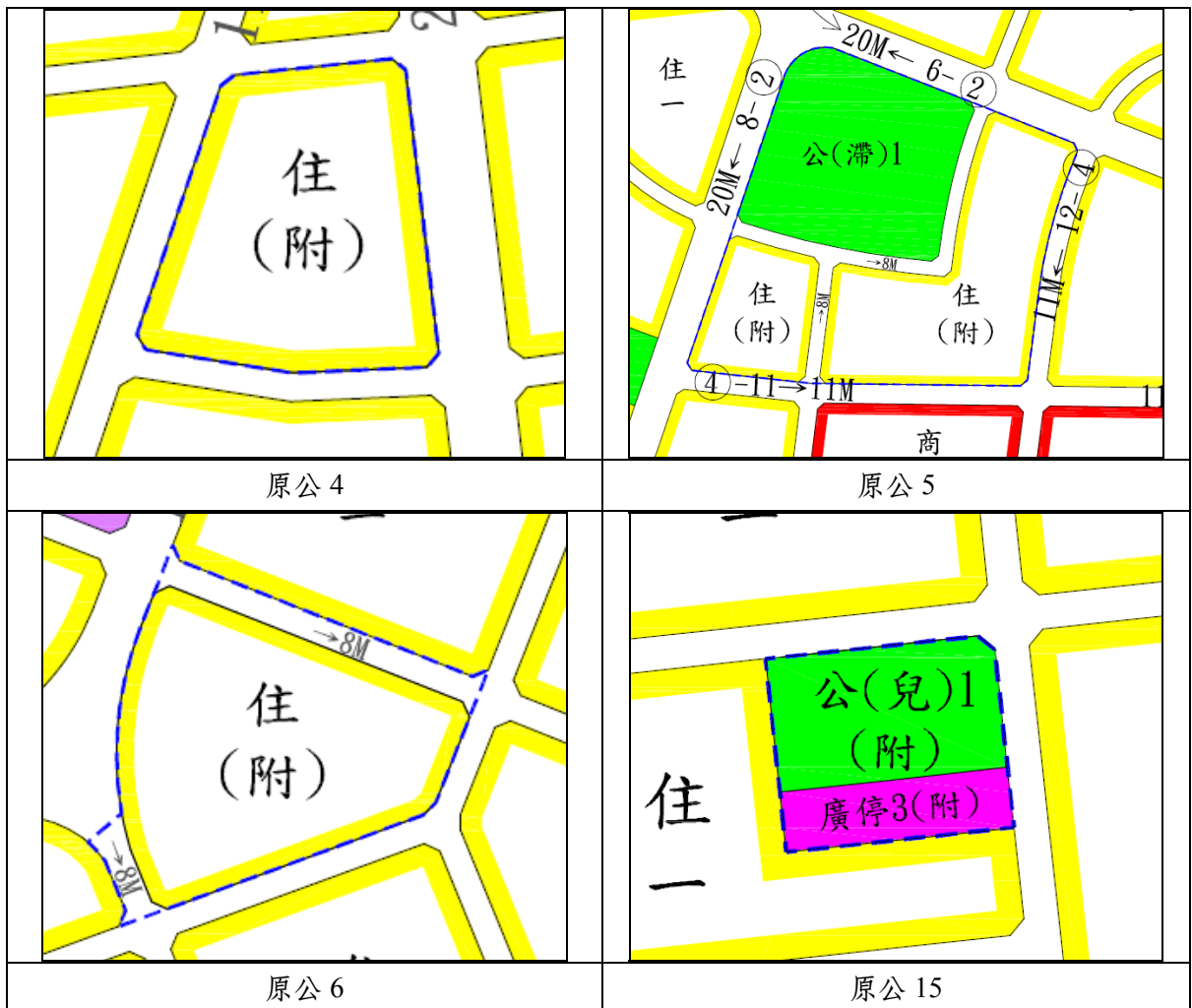


圖 6-6 本次通盤檢討後新增附帶條件地區(市地重劃)(編號 2)變更後計畫示意圖(1)

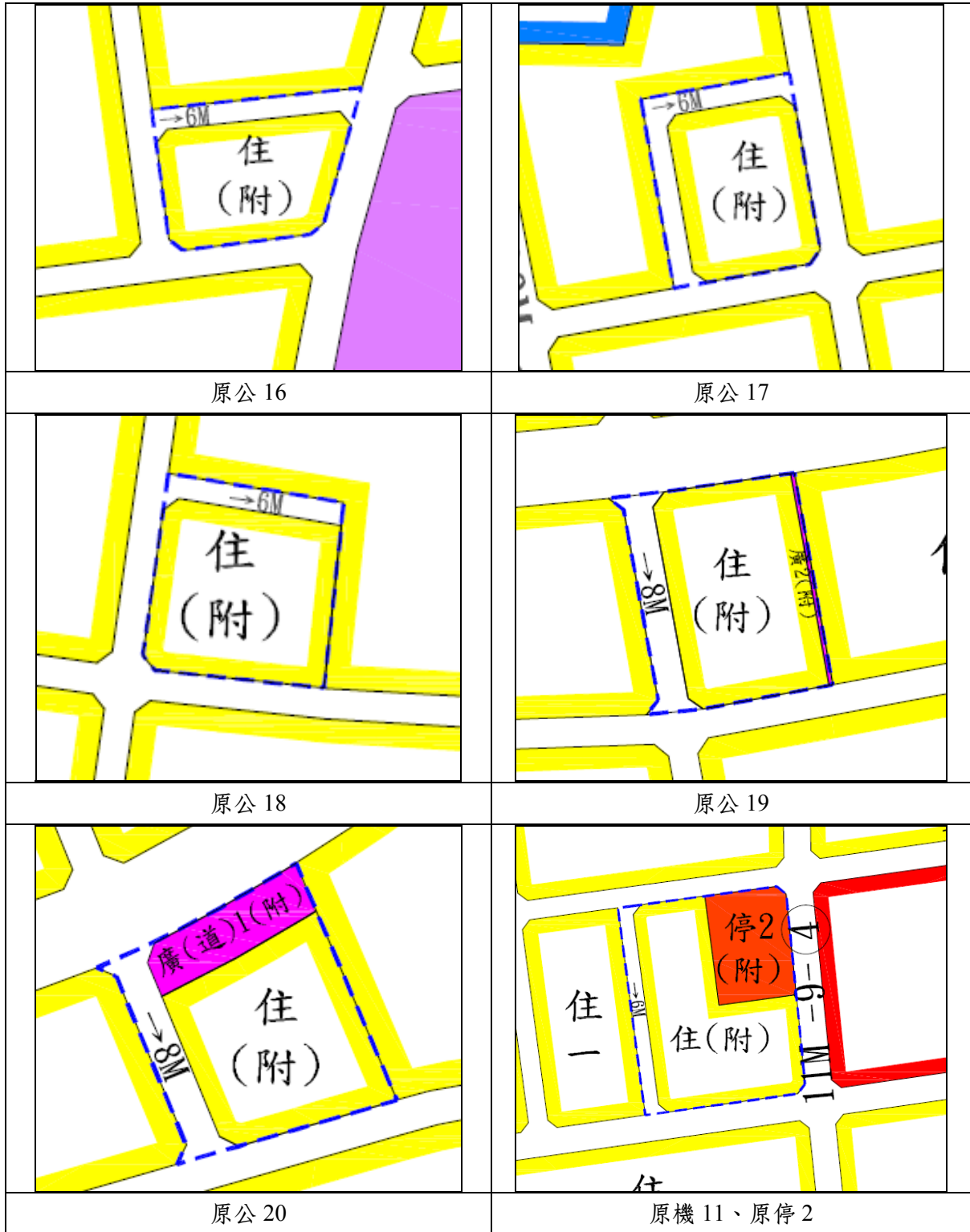


圖 6-7 本次通盤檢討後新增附帶條件地區(市地重劃)(編號 2)變更後計畫示意圖(2)

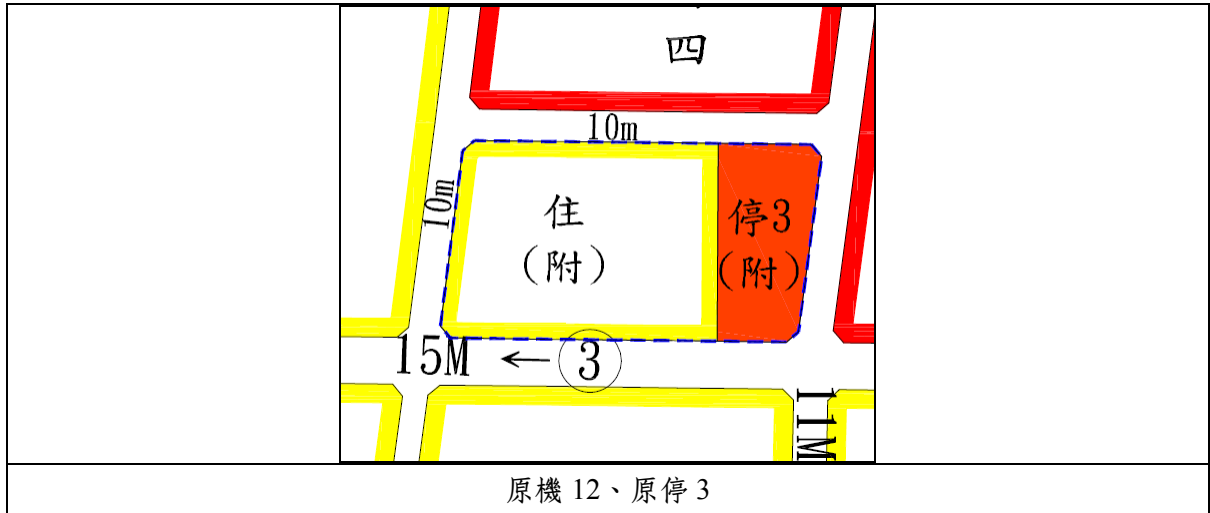


圖 6-8 本次通盤檢討後新增附帶條件地區(市地重劃)(編號 2)變更後計畫示意圖(3)

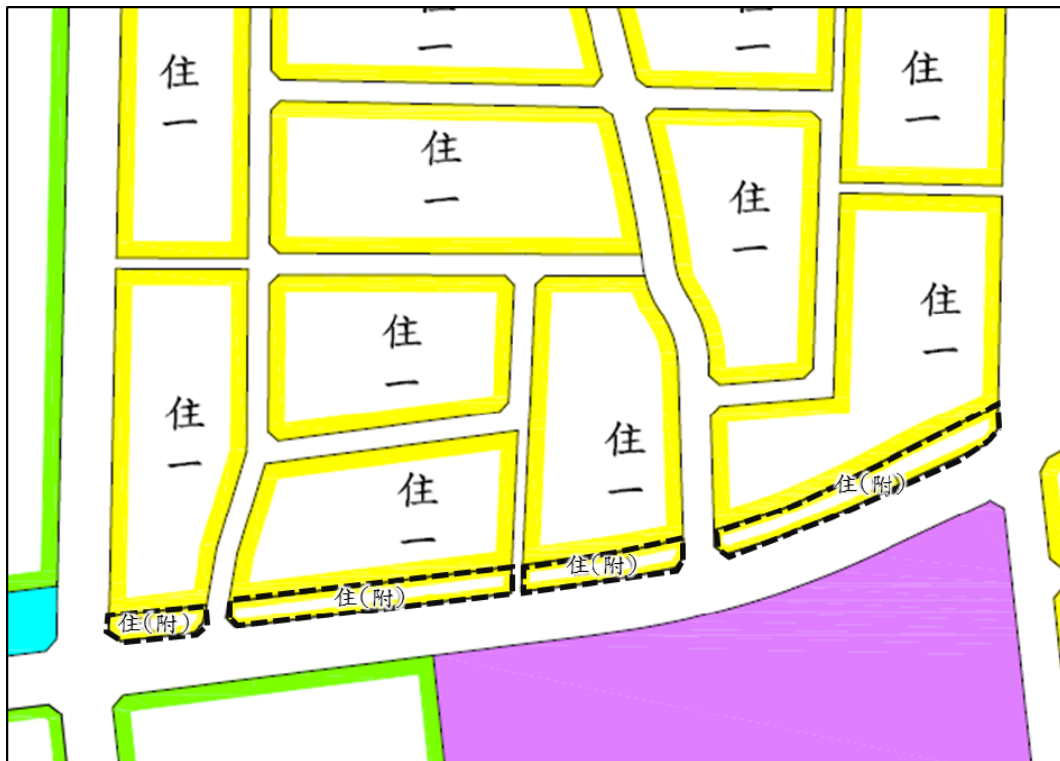


圖 6-9 本次通盤檢討後新增附帶條件地區(調降容積率)(編號 3)變更後計畫示意圖

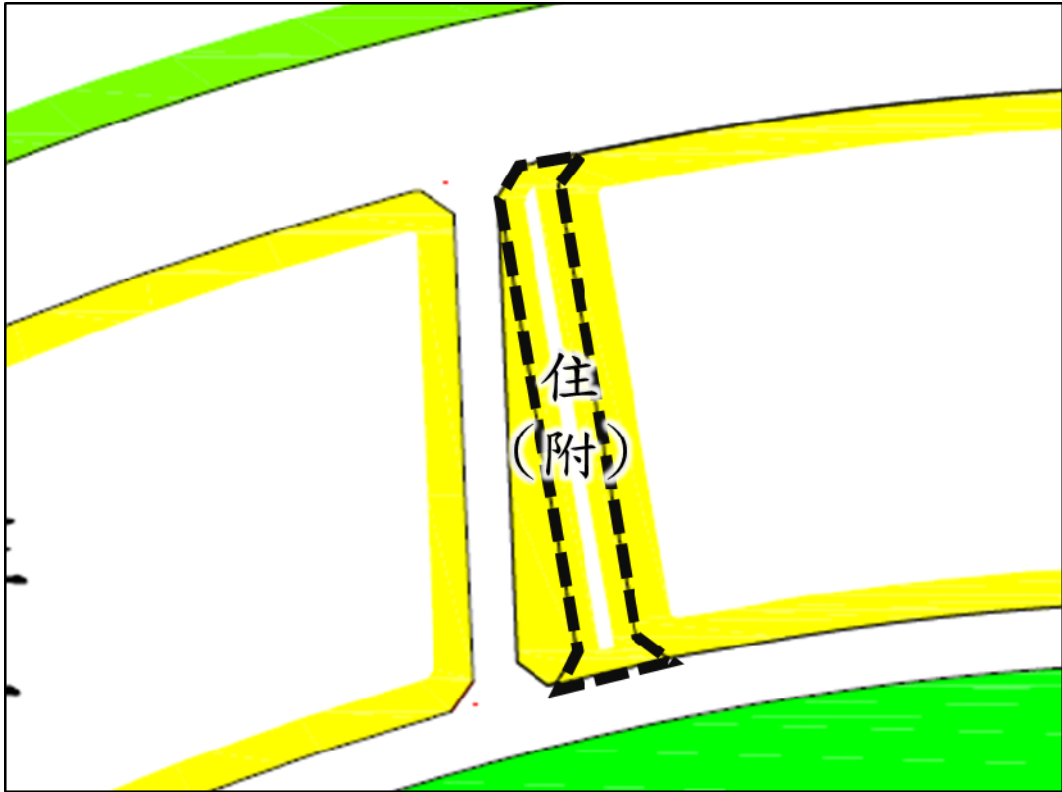


圖 6-10 本次通盤檢討後新增附帶條件地區(調降容積率)(編號 4)變更後計畫示意圖

第七章 實施進度及經費

本次通盤檢討後仍待公共設施主管機關以徵購、市地重劃、撥用或其他方式開闢之公共設施用地，其土地取得方式、預估開發經費、主辦單位、經費來源及實施進度等詳如表 7-1 所示。

表 7-1 實施進度及經費估算表

項目	編號	計畫面積(公頃)	土地取得方式			開闢經費(萬元)				主辦單位	預計完成期限	經費來源
			徵購撥用	市地重劃	其他	土地取得費用	整地費用	開發工程費用	合計			
公園用地	公 1	2.50	√			269	-	-	269	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
	公 8	0.20	√			240	20	400	660	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
公園用地兼滯洪池使用	公(滯)1(附)	1.11		√		1,332	111	2,220	3,663	臺南市政府或市地重劃會	依工程設計進度完成	主辦單位籌措經費
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)1(附)	0.16		√		192	16	320	528	臺南市政府或市地重劃會	依工程設計進度完成	主辦單位籌措經費
兒童遊樂場用地	兒 1(附)	0.07		√		84	7	140	231	臺南市政府或市地重劃會	依工程設計進度完成	主辦單位籌措經費
綠地	綠	0.98	√			1,074	98	1,960	3,132	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
廣場用地	廣 1(附)	0.01		√		6	1	20	27	臺南市政府或市地重劃會	依工程設計進度完成	主辦單位籌措經費
	廣 2(附)	0.01		√		7	1	20	28	臺南市政府或市地重劃會	依工程設計進度完成	主辦單位籌措經費
廣場用地兼供停車場使用	廣(停)3(附)	0.07		√		84	7	140	231	臺南市政府或市地重劃會	依工程設計進度完成	主辦單位籌措經費

項目	編號	計畫面積(公頃)	土地取得方式			開闢經費(萬元)				主辦單位	預計完成期限	經費來源
			徵購撥用	市地重劃	其他	土地取得費用	整地費用	開發工程費用	合計			
廣場用地兼作道路使用	廣(道)1(附)	0.04		√		48	4	80	132	臺南市政府或市地重劃會	依工程設計進度完成	主辦單位籌措經費
市場用地	市1	0.84	√			683	84	1,680	2,447	臺南市政府	民國125年	市政府編列預算
	市2	0.27	√			326	27	540	893	臺南市政府	民國125年	市政府編列預算
停車場用地	停1(附)	0.13		√		156	13	260	429	臺南市政府或市地重劃會	依工程設計進度完成	主辦單位籌措經費
	停2(附)	0.14		√		168	14	280	462	臺南市政府或市地重劃會	依工程設計進度完成	主辦單位籌措經費
	停3(附)	0.19		√		228	19	380	627	臺南市政府或市地重劃會	依工程設計進度完成	主辦單位籌措經費
	停4	0.18	√			4	18	360	382	臺南市政府	民國125年	市政府編列預算
	停5	0.23	√			203	23	460	686	臺南市政府	民國125年	市政府編列預算
	停6(附)	0.19		√		228	19	380	627	臺南市政府或市地重劃會	依工程設計進度完成	主辦單位籌措經費
道路廣場用地		83.69	√			42,468	1,105	22,094	65,667	臺南市政府	民國125年	市政府編列預算
道路用地(附)		0.96		√		1,152	96	1,920	3,168	臺南市政府或市地重劃會	依工程設計進度完成	主辦單位籌措經費

註：1.本表開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

2.本表開發經費為預估，實際費用應以開發當期設計發包施工價格為準。

3.表內土地取得方式註明徵購、撥用方式取得之各項公共設施用地得視實際開發需求。

附表 公共設施用地分析表

附表 1 佳里都市計畫公共設施用地分析表

項目	編號	現行計畫面積 (公頃)	檢討結果	後續開發方式	提列變更	說明
公園用地	公 1	2.50	保留	徵購	-	現況已開闢（中山公園），惟尚有零星私有地未取得。
	公 3	0.33	部分解編	跨區重劃 (單元 A)	○	1.與公 1、公 5、公兒(細)服務圈範圍重疊，解編為住宅區。 2.東側部分調整為停車場用地，以適度補充停車場面積。
			部分調整 公設名稱			
	公 4	0.57	解編	跨區重劃 (單元 B)	○	與公 1、公 5 服務圈範圍重疊，解編為住宅區。
	公 5	2.97	部分解編	跨區重劃 (單元 B)	○	1.考量區位適宜性，公 5 服務範圍可涵蓋計畫區南側週邊住宅區，另為避免跨區重劃公共設施比例過高，影響財務可行性，故保留部分公園用地，並調整分區為公園兼供滯洪池使用，部分解編為住宅區。 2.配合整體開發劃設道路用地。
	公 6	0.63	解編	跨區重劃 (單元 B)	○	與公 5 服務圈範圍重疊，解編為住宅區。
	公 8	0.20	保留	徵購	-	未取得部分皆屬台糖公司所有，非屬優先檢討解編公設保留地。
	公 9	0.20	解編	跨區重劃 (單元 A)	○	與公 1、公 5、公 8、公 12 服務圈範圍重疊，解編為住宅區。
	公 10	0.20	部分解編	跨區重劃 (單元 A)	○	與公 1 服務圈範圍重疊，另考量基地形狀呈三角形不利於重劃配地，部分解編為住宅區，部分保留並調整名稱為兒童遊樂場用地。
			部分調整 公設名稱			
	公 11	0.20	解編	跨區重劃 (單元 A)	○	與公 1、公 5、公 12 服務圈範圍重疊，解編為住宅區。
	公 12	0.20	保留	-	-	權屬皆為公有。
	公 13	0.20	解編	跨區重劃 (單元 A)	○	與公 1、公 5 服務圈範圍重疊，解編為住宅區。
公 14	0.20	解編	跨區重劃 (單元 A)	○	與公 1、公 5 服務圈範圍重疊，解編為住宅區。	
公 15	0.20	部分保留	跨區重劃 (單元 B)	○	1.現況部分開闢，部分未取得，予以保留並調整名稱為鄰里公園兼兒童遊樂場用地。 2.南側配合現況部分調整為廣(停)用地。	
		部分調整 公設名稱				

項目	編號	現行計畫面積(公頃)	檢討結果	後續開發方式	提列變更	說明
	公 16	0.20	解編	跨區重劃(單元 B)	○	與公 1、公 5 服務圈範圍重疊，解編為住宅區。
	公 17	0.20	解編	跨區重劃(單元 B)	○	與公 1、公 5 服務圈範圍重疊，解編為住宅區。
	公 18	0.20	解編	跨區重劃(單元 B)	○	與公 1、公 5 服務圈範圍重疊，解編為住宅區。
	公 19	0.20	解編	跨區重劃(單元 B)	○	1.與公 1、公 5 服務圈範圍重疊，解編為住宅區。 2.東側臨接之住宅區現況刻正開發建築，增劃設 1 公尺寬廣場用地作為適度區隔。
	公 20	0.20	部分解編 部分調整 公設名稱	跨區重劃(單元 B)	○	1.與公 1、公 5 服務圈範圍重疊，解編為住宅區。 2.配合現況北側部分調整為廣(道)用地。
	(細)公兒	0.12	保留	-	-	1.90 年擬定佳里都市計畫(原部分公五乙種工業區變更為住宅區及水溝用地)細部計畫，劃設公兒用地、停車場、道路及水溝等公共設施用地，並規定應自願捐贈部分道路用地。 2.依事業及財務計畫規定，公兒用地係由私人自行管理，故非屬公設保留地。
綠地	綠地	0.98	保留	徵購	-	緊鄰水溝用地旁支帶狀綠地，具有隔離功能。
廣場兼停車場使用	廣停	0.31	解編	調降容積	○	1.原屬 10 米寬帶狀水溝用地，現況已加蓋作為住宅前院，難以提供停車功能，解編為住宅區。 2.經清查權屬，大多與臨接住宅區為同一地主持有，採調降容積率辦理回饋。
	廣停(附)	0.1054	保留	-	-	權屬皆屬公有(公園道南側市地重劃)。
	廣停(附)	0.08	保留	-	-	權屬皆屬公有(公園道南側市地重劃)。
體育場地	體	4.00	保留	-	-	已取得已開闢。
停車	停 1	0.1900	保留	跨區重劃	○	1.依交通局意見，仍有使用需求，予以

項目	編號	現行計畫面積(公頃)	檢討結果	後續開發方式	提列變更	說明
場用地				(單元 A)		保留。 2.配合整體開發酌予調整區位。
	停 2	0.1400	保留	跨區重劃(單元 B)	○	1.依交通局意見，仍有使用需求，予以保留。 2.配合整體開發酌予調整區位。
	停 3	0.2100	保留	跨區重劃(單元 B)	○	1.依交通局意見，仍有使用需求，予以保留。 2.配合整體開發酌予調整區位。
	停 4	0.1751	保留	徵購	-	私有地零星且夾雜於機關用地間，解編亦無法開發利用。
	停 5	0.2300	保留	徵購	-	現況為金唐殿市定古蹟及善行寺，考量金唐殿及善行寺仍有產權糾紛，且停 5 如納入市地重劃範圍，重劃工程亦難以施作，予以保留並維持原計畫。
	(細) 停	0.0390	保留	-	-	1.90 年擬定佳里都市計畫(原部分公五乙種工業區變更為住宅區及水溝用地)細部計畫，劃設公兒用地、停車場、道路及水溝等公共設施用地，並規定應自願捐贈部分道路用地。 2.依事業及財務計畫規定，公兒用地係由私人自行管理，故非屬公設保留。
加油站用地	油 2	0.15	解編	免予回饋	○	1.油 2 係於 77 年第二次通盤檢討時，因應中國石油股份有限公司之需並經土地所有權人同意出售，擴大加油站用地(油二)西側土地，由住宅區變更為加油站用地 2.依台灣中油股份有限公司意見，未開闢部分無需求，故將私有地檢討恢復為住宅區。 3.已開加油站用地部分，配合公營事業民營化政及統一名稱，擬調整名稱為加油站專用區。
市場用地	市 1	0.84	保留	徵購	-	考量建物密集且產權複雜，後續如有改建需求再另案辦理變更。
	市 2	0.27	保留	徵購	-	核准獎投多目標使用市場(民有安西零售市場)，考量建物密集及產權複雜，後續如有改建需求再另案辦理變更。
	市 3	0.25	解編	跨區重劃	○	市場處評估已無使用需求，解編為住宅

項目	編號	現行計畫面積 (公頃)	檢討結果	後續 開發方式	提列 變更	說明
				(單元 B)		區。
	市 4	0.26	解編	跨區重劃 (單元 B)	○	市場處評估已無使用需求，解編為住宅區。
批發 市場 用地	批	0.67	保留	-	-	權屬皆為公有。
學校 用地	文 (高)	6.80	保留	-	-	權屬皆為公有。
	文 (小)1	3.15	保留	-	-	權屬皆為公有。
	文 (小)2	2.43	保留	-	-	權屬皆為公有。
	文 (小)3	1.80	保留	-	-	權屬皆為公有。
	文 (中)1	4.90	保留	徵購	-	依教育局意見，育善段 862、863 等 2 筆私有地位於學校使用範圍，予以保留。
	文 (中)2	2.72	保留	-	-	權屬皆為公有。
機關 用地	機 1	0.99	保留	-	-	現況已開闢(地政事務所、區公所、分局)，未取得部分為台灣郵政協會與台灣電信協會共有。
	機 3	0.22	保留	徵購	-	現況為郵局，另案納入郵政專案通盤檢討辦理。
	機 5	0.10	保留	徵購	-	私有地零星且夾雜於道路用地間，解編亦無法開發利用。
	機 6	0.06	保留	徵購	-	已取得(台灣自來水股份有限公司)。
	機 7	0.36	保留	-	-	權屬皆為公有(軍事機關)。
	機 8	0.10	保留	-	-	權屬皆為公有(公賣局配銷所)。
	機 10	0.16	解編	跨區重劃 (單元 A)	○	已無使用需求，解編為住宅區。
	機 11	0.12	解編	跨區重劃 (單元 B)	○	已無使用需求，解編為住宅區。
	機 12	0.20	解編	跨區重劃 (單元 B)	○	已無使用需求，解編為住宅區。
機 13	0.06	保留	-	-	權屬皆為公有(戶政事務所)。	
墓地	墓	1.96	解編	免予回饋	○	民政局評估已無設置納骨塔用地需求，

項目	編號	現行計畫面積 (公頃)	檢討結果	後續開發方式	提列變更	說明
						解編為農業區。
水溝 用地	溝	3.59	保留	徵購	-	1.部分位屬蕭壟分線、埔尾分線已開闢，供嘉南農田水利會使用，予以保留。 2.佳里國小東側水溝用地尚未開闢，考量屬系統性公設用地，解編後難以開發建築，予以保留。
	(細) 溝	0.01	保留	-	-	權屬皆為公有。
公園 道用地	園道	7.37	保留	徵購	-	系統性公共設施用地。
道路 用地	道廣	84.65	保留	徵購	-	系統性公共設施用地。
	(細) 道	0.24	保留	-	-	1. 90 年擬定佳里都市計畫(部分工五」乙種工業區變更為住宅區及水溝用地)細部計畫，劃設公兒用地、停車場、道路及水溝等公共設施用地，並規定應自願捐贈部分道路用地。 2. 已完成道路用地捐贈。
水溝 用地 兼供 道路 使用	溝 (道)	0.96	保留	徵購	-	系統性公共設施用地。

