檔　　號：
保存年限：

臺南市政府　公告

發文日期：中華民國110年10月7日
發文字號：府都規字第1101160973A號
附件：

主旨：「變更佳里主要計畫（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」自110年10月8日起依法辦理通盤檢討前公告徵求意見30日，特此公告周知。

依據：

一、都市計畫法第26條。

二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第44條。

公告事項：

一、公告時間：民國110年10月8日起30天。

二、公告地點：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、公告內容：「變更佳里主要計畫（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」公告徵求意見說明書。

四、都市計畫座談會舉辦時間與地點：訂於民國110年10月25日下午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），歡迎踴躍參加。

五、為因應嚴重特殊傳染性肺炎（COVID-19）疫情，建議優先利

用本府都市發展局網站下載相關座談會資訊，或電洽本府都市發展局都市規劃科（06-6322231轉6260）瞭解案情。如欲參加座談會者，請先電話（06-6322231轉6260）或傳真（06-6325430）報名，並配合現場防疫措施如下：

(一)為因應實名登記制，座談會當天請攜帶身分證以供現場查驗。

(二)考量場地因素，為防範疫情擴散，請自行攜帶口罩並全程配戴，居家檢疫、居家隔離、自主健康管理期間者，及有發燒（耳溫38度以上、口溫37.5度以上、額溫37度以上或腋溫37度以上）、呼吸道症狀、腹瀉、嗅味覺異常等疑似症狀之民眾，應避免參加座談會。

(三)其他配合行政院衛生福利部公布之最新防疫措施。

六、因應最新疫情發展，有關座談會如配合中央疫情防疫政策需延期辦理或其他配合事項，後續另於本府都市發展局網站另行公布相關事宜。

七、座談會簡報影片將於會後上傳至本府都市發展局網頁（臺南市政府都市發展局首頁—多媒體專區—影音專區），歡迎多加利用。

八、公告徵求意見期間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，供作通盤檢討之規劃參考。

市長黃偉哲

變更佳里主要計畫（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

【公告徵求意見說明書】

臺南市政府

民國 110 年 10 月

目　　錄

第一章　緒論 1

第一節　計畫緣起 1
第二節　法令依據 2
第三節　計畫範圍與面積 2

第二章 現行都市計畫概要 3

第一節 計畫歷程 3
第二節 主要計畫內容概述 5

第三章 細部計畫內容概述（土地使用分區管制要點） 12

圖　目　錄

圖 1 計畫區位示意圖.....2
圖 2 現行佳里都市計畫示意圖 9

表　目　錄

表 1 佳里都市計畫制訂歷程表 3
表 2 現行佳里都市計畫土地使用表 6
表 3 公共設施用地明細表 7
表 4 現行佳里都市計畫道路標號表 11

第一章　緒論

第一節　計畫緣起

由於佳里區位的特殊性，在縣市合併之後的空間發展架構界定上，臺南市空間發展結構中位於西臺南發展區之「大佳里都會」，發展定位為宜居都會與集約發展，建議以大眾運輸系統提升城鄉交通可及性，改善公車轉運站環境與設施等策略，引導潛力地區有秩序地發展，並考量未來整體都市空間縫合。

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、102 年，陸續發布實施第 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，包括公共設施用地專案通盤檢討審議中，而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，故佳里都市計畫已將土地使用分區管制要點拆分為細部計畫。

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，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，確立計畫區未來發展定位，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一彙整考量，俾提供未來都市發展長期指導性規劃藍圖。

五、促進土地有效利用及管理彈性，強化生活機能服務，並配合中央法令修訂變革及都市計畫法臺南市施行細則施行，檢視原計畫內容執行不合時宜條文及執行疑義。

第二節　法令依據

一、依都市計畫法第 26 條規定，辦理本次通盤檢討作業。

二、依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 44 條規定，進行公告徵求意見以供通盤檢討參考。

第三節　計畫範圍與面積

本計畫規劃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。其範圍涵蓋六安里、東寧里、忠仁里、鎮山里、建南里、安西里、文新里及南勢里等 8 個里，面積為 737.32 公頃。

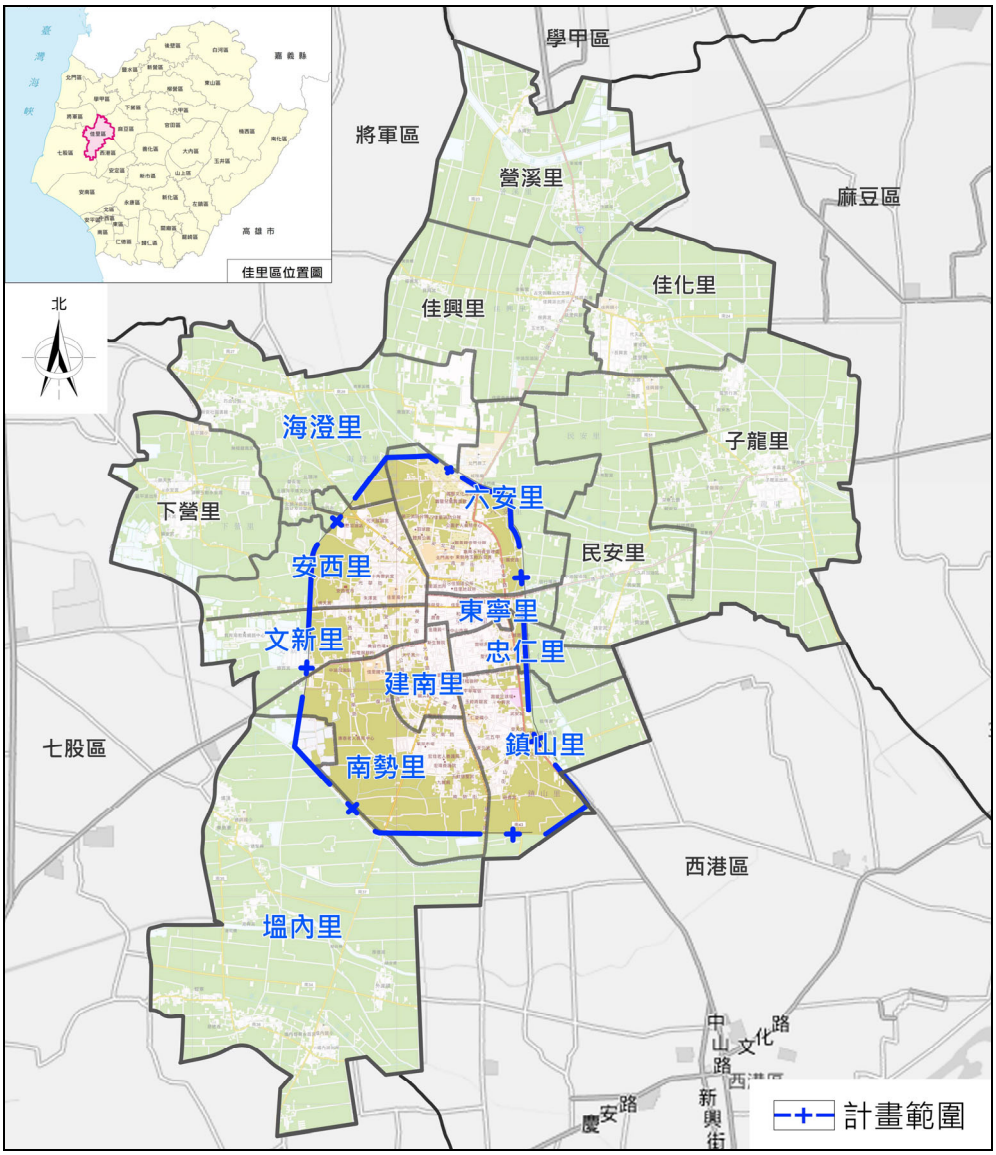

圖 1 計畫區位示意圖

第二章 現行都市計畫概要

第一節 計畫歷程

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，而第四次通盤檢討分為兩階段發布實施，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，並於 109 年進行主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討；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，而今（110 年）正辦理「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 1。

表 1 佳里都市計畫制訂歷程表

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 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	79.03.31

		設施保留地通盤檢討)	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)(土地使用分區管制要點)細部計畫案	109.03.09 府都規字第 1090291068B 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)主要計畫案	109.03.12 府都規字第 1090334511A 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；本計畫彙整。

第二節 主要計畫內容概述

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

本計畫區共劃設住宅區、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 596.15 公頃，占計畫總面積 80.85%，詳表 2 及圖 2 所示。

（一）住宅區

分為「第一種住宅區」及「第二種住宅區」，面積合計為 204.88 公頃，占計畫總面積 27.79%。

（二）商業區

面積合計為 22.30 公頃，占計畫總面積 3.02%。

（三）乙種工業區

共計 9 處，面積合計 23.31 公頃，占計畫總面積 3.16%。

（四）第一種電信專用區

共計 1 處，面積合計 0.26 公頃，占計畫總面積 0.04%。

（五）第二種電信專用區

共計 1 處，面積合計 0.22 公頃，占計畫總面積 0.03%。

（六）倉儲區

共計 1 處，面積合計 0.50 公頃，占計畫總面積 0.07%。

（七）宗教專用區

共計 1 處，面積合計 0.16 公頃，占計畫總面積 0.02%。

（八）加油站專用區

共計 2 處，面積合計 0.18 公頃，占計畫總面積 0.02%。

（九）農會專用區

共計 1 處，面積合計 0.29 公頃，占計畫總面積 0.04%。

（十）農業區

面積合計 343.94 公頃，占計畫總面積 46.65%。

（十一）農田水利設施專用區

共計 1 處，面積合計 0.10 公頃，占計畫總面積 0.03%。

表 2 現行佳里都市計畫土地使用表

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
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	343.9362	46.65%	—
	農田水利設施專用區	0.1000	0.01%	0.03%
	小計	596.1445	80.85%	64.11%
公共設施用地	機關用地	2.3749	0.32%	0.60%
	學校用地	21.8000	2.96%	5.54%
	公園用地	9.6000	1.30%	2.44%
	綠(帶)地用地	0.9800	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	1.9638	0.27%	0.50%
	道路廣場用地	84.6481	11.48%	21.52%
	小計	141.1755	19.15%	35.89%
都市發展用地		393.3838	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)(第二階段)案、臺南市都市發展資訊系統；本案彙整。

三、公共設施計畫

公共設施用地則劃設機關用地、學校用地、公園用地等 12 項，面積合計約 141.17 公頃，占計畫總面積 19.15%，公共設施用地明細表詳表 3。

表 3 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	現有軍事機關	
	機八	0.1000	現有公賣局配銷所	
	機十	0.1600	第一鄰里中心機關用地	
	機十一	0.1200	第二鄰里中心機關用地	
	機十二	0.2000	第三鄰里中心機關用地	
	機十三	0.0649	戶政事務所預定地	
	合計	2.3749		
學校用地	文（小）一	3.1500	現有佳里國小	
	文（小）二	2.4300	第二鄰里國小預定地	
	文（小）三	1.8000	現有仁愛國小	
	文（中）一	4.9000	現有佳里國中	
	文（中）二	2.7200	國中預定地	
	文（高）	6.8000	現有北門中學	
	合計	21.8000		
公園用地	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		
綠（帶）地	綠	0.9800		
體育場	體	4.0000		
停車場	停一	0.1900	第一鄰里單元內	

	停二	0.1400	第二鄰里單元內	
	停三	0.2100	第三鄰里單元內	
	停四	0.1751	社區中心北面	
	停五	0.2300	社區中心內	
	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		
公墓用地		1.9638		
道路廣場用地		84.6481		

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

資料來源：變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案；本計畫彙整。

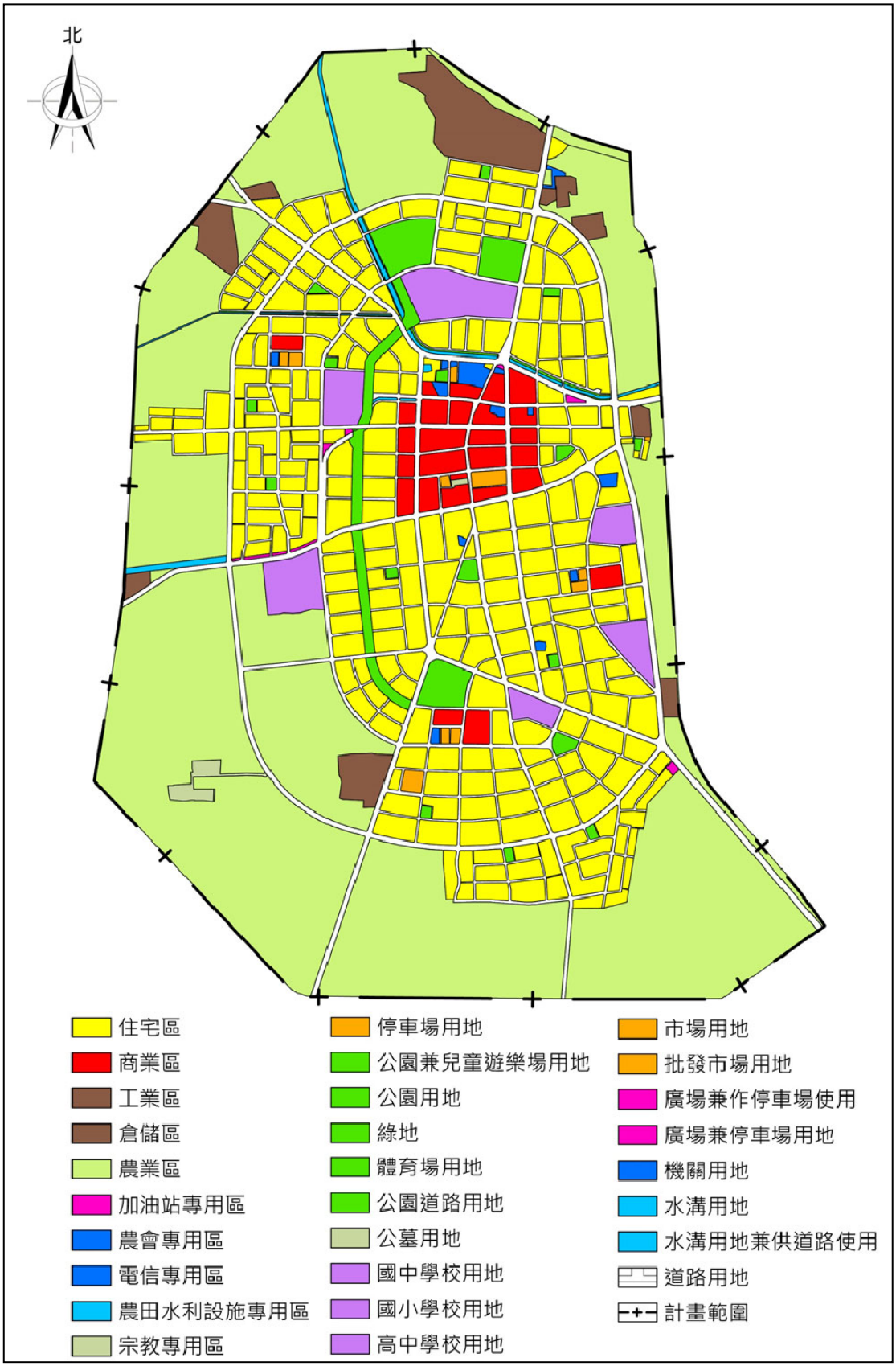

圖 2 現行佳里都市計畫示意圖

四、交通系統計畫

（一）道路

1.聯外道路

(1).①號道路（台 19 號省道）為本計畫之主要聯外幹道，南往臺南，北通學甲，計畫寬度 24 公尺。

(2).①-1 號道路，自①號道路分歧向東通往麻豆之聯外道路，計畫寬度 24 公尺。

(3).②-2 號道路，自①號道路向西北通往北門之聯外道路，計畫寬度 20 公尺。

(4).②-3 號道路，自②-2 號道路分歧通往青鯤鯓，計畫寬度 20 公尺。

(5).③-1 號道路，自②-6 號道路分歧通往篤加，計畫寬度 15 公尺。

(6).②-5 號道路，自①號道路向西通往七股，計畫寬度 20 公尺。

(7).②-8 號道路，自②-6 號道路分歧向西南通往塭仔內，計畫寬度 15 公尺。

(8).③-2 號道路，自②-6 號道路分歧向南通往劉厝，計畫寬度 15 公尺。

2.區內道路

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

（二）公園道

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

表 4 現行佳里都市計畫道路標號表

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②-8 號道路至 10 號道路	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)(第二階段)案；本計畫彙整。

第三章 細部計畫內容概述（土地使用分區管制要點）

一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。

二、住宅區之建蔽率、容積率如下述：

（一）住一之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 190%。

（二）住二之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。

四、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。

五、農業區之建築物及土地使用應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。

六、倉儲區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。並供各種堆棧、棚棧、一般倉庫、冷藏庫、保稅倉庫等倉儲以供貨物存放使用。

七、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。

八、農會專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，並限供農會相關業務之辦公廳舍、農業糧食儲存及附屬設施使用。

九、第一種電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，得依「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條第 1 項第 1 款至第 5 款使用。第二種電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，得依「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條第 1 項第 1 款至第 4 款使用。

十、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%，並得依「加油站設置管理規則」容許作為油氣事業設施及其附屬設施使用，但不得從事兼營項目。

十一、農田水利設施專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。農田水利設施專用區得供下列使用項目使用：

（一）農田水利會所屬辦公、研究推廣及教育訓練等設施。

（二）農田水利會水利設施。

（三）其他經中央主管機關核准之相關設施。

十二、公墓用地之建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 40%，且基地開發時應經都市設計審議通過後始得核發建照執照。

建築基地應依下列規定辦理綠化：

（一）建築基地內之法定空地應留設種植花草樹木之綠美化空間，其面積佔建築基地總面積之比例不得小於 30%。

（二）汽車車道與綠化空間應以高 90 公分以上之綠籬隔離。

十三、建築退縮規定：

（一）於「變更佳里都市計劃（第四次通盤檢討）（第一階段）」（103 年 8 月 4 日）發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
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	自計畫報路境界線至少退縮 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）前項以外之地區，其退縮建築依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依建築技術規則建築設計施工編第 281 條規定辦理。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，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	申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依建築技術規則建築設計施工編第 281 條規定辦理。	

（三）面臨廣場兼作停車場使用之建築基地，應自地界退縮 4 公尺以上建築，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地，供綠化或人行步道使用。

（四）面臨水溝用地兼供道路使用之建築基地，應自地界退縮 4 公尺以上建築，退縮建築之空地應作為人行步道，並得兼供作車道出入通行使用。

（五）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。

十四、停車空間劃設標準

（一）於「變更佳里都市計劃（第四次通盤檢討）（第一階段）」（103 年 8 月 4 日）發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定
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）建築基地如建築線僅得指定於 4 公尺寬人行步道且總樓地板面積未達 500 平方公尺者，得免設停車位。

（四）本條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。

十五、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。

十六、建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%。

廣場用地之建築基地內綠化面積不得低於法定空地 30%。

十七、計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本記畫未指明變更者，仍依各項都市計畫規定辦理。

十八、本要點未規定事項依其他相關法令辦理。