

檔 號：

保存年限：

# 臺南市政府 公告

發文日期：中華民國111年1月26日  
發文字號：府都規字第1110151797A號  
附件：



主旨：「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」自111年1月28日起零時起發布實施生效，特此公告周知。

依據：

- 一、都市計畫法第21條及第28條。
- 二、內政部111年1月10日台內營字第1100820152號函。

公告事項：

- 一、公告時間：自民國111年1月28日零時起生效。
- 二、公告地點：本府都市發展局都市計畫管理科公告欄（永華市政中心）、都市規劃科公告欄（民治市政中心）及臺南市佳里區公所公告欄。
- 三、公告圖說：比例尺三千分之一計畫圖及計畫書各1份。

市長黃偉哲

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)書

臺南市政府  
中華民國 110 年 12 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	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	
變更都市計畫機關	臺南市政府	
申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	臺南市佳里區公所	
本案公開展覽之起迄日期	公開展覽	自民國 110 年 01 月 07 日起 30 天，刊登於中華日報 110 年 01 月 07 日、08 日及 09 日 D2 版。
	公開展覽說明會	民國 110 年 01 月 21 日下午 3 時 30 分於臺南市佳里區公所 4 樓禮堂舉行。
人民及機關團體對本案之反映意見	無。	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣（市）級	臺南市都市計畫委員會民國 110 年 03 月 29 日第 99 次會議審議通過。
	內 政 部	內政部都市計畫委員會民國 110 年 08 月 03 日第 995 次會議審議通過

# 目 錄

壹、前言 .....	1
貳、變更法令依據 .....	2
參、變更計畫位置及範圍 .....	3
肆、現行計畫概要 .....	5
伍、環境現況分析 .....	11
陸、佳里區第二聯合活動中心新建工程概述 .....	17
柒、變更內容說明 .....	21
捌、實施進度及經費 .....	26

附件1：符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定認定函

附件2：辦理迅行變更前座談會紀錄

附件3：涉及農業用地變更範圍之農業主管機關同意變更文件

附件4：民國 110 年 03 月 29 日臺南市都市計畫委員會第 99 次會議紀錄

附件5：民國 110 年 08 月 03 日內政部都市計畫委員會第 995 次會議紀錄

## 圖 目 錄

圖 3-1	變更位置示意圖.....	3
圖 3-2	變更範圍示意圖.....	4
圖 4-1	現行都市計畫示意圖.....	8
圖 5-1	土地使用現況照片示意圖.....	11
圖 5-2	變更範圍土地權屬分布示意圖.....	13
圖 5-3	變更範圍周邊交通路網銜接示意圖.....	14
圖 5-4	臺南市山崩與地滑地質敏感區位置示意圖.....	15
圖 5-5	計畫區周邊斷層帶分布位置示意圖.....	16
圖 5-6	計畫區模擬 24 小時累積雨量 650 公釐淹水潛勢示意圖.....	16
圖 6-1	佳里區第二聯合活動中心與六里聯合活動中心服務範圍示意圖...	18
圖 6-2	第二聯合活動中心基地空間規劃配置構想示意圖 1 .....	19
圖 6-3	第二聯合活動中心基地空間規劃配置構想示意圖 2 .....	19
圖 6-4	變更範圍周邊給、排水設施現況說明示意圖.....	20
圖 7-1	變更計畫內容示意圖.....	24
圖 7-2	變更後土地使用計畫示意圖.....	25

## 表 目 錄

表 4-1	都市計畫變更歷程一覽表.....	5
表 4-2	土地使用計畫面積分配表.....	7
表 4-3	現行計畫道路編號表.....	10
表 5-1	變更範圍土地權屬一覽表.....	12
表 7-1	變更內容明細表.....	22
表 7-2	變更前後土地使用面積對照表.....	23
表 8-1	實施進度及經費表.....	26

## 壹、前言

鄰里活動中心為地方性公共活動空間，不僅可以提供社區民眾休閒、育樂、集會活動、政令宣導與活動研習之場所，透過敦親睦鄰交流集會，更具有促進社區和諧發展，強化居民社區認同、營造團結和諧與提高社區居民向心力之效益。

佳里都市計畫區主要分布於六安里、安西里、東寧里、文新里、忠仁里、建南里、鎮山里及南勢里等 8 個里，截至 109 年 11 月止，此 8 里計有 41,018 人，卻僅有 1 個聯合活動中心，因人口數及設施使用需求逐年攀升，造成地方舉辦活動空間不敷需求或無法達成居民便捷之使用，亟需新增設第二聯合活動中心，以平衡佳里區南北發展及符合民眾之期待，逐步達成一里一活動中心之願景。

在考量區位條件之合理性、設置之必要性、居民使用之便捷性及基於充分利用閒置公有土地之理念等因素後，擇定原佳里區第一公墓部分用地為設置基地，該公墓用地為配合都市整體發展，已於民國 99 年底全數遷葬完畢，迄今維持空地使用，未來設置活動中心後，將可分擔其服務範圍內居住人口，凝聚村里向心力，日後作為村里會議、居民休憩、老人長期照顧據點或執行社會福利方案…等空間，營造在地優質的多功能育樂休閒場域。

綜上，本案為配合興建佳里區第二聯合活動中心之需求，爰辦理本次都市計畫變更作業。

## 貳、變更法令依據

都市計畫法第 27 條規定：「都市計畫經發布實施後，遇有下列情事之一時，當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：

- 一、因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。
- 二、為避免重大災害之發生時。
- 三、為適應國防或經濟發展之需要時。
- 四、為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。

前項都市計畫之變更，上級政府得指定各該原擬定之機關限期為之，必要時並得逕為變更之。

本變更案配合「佳里區第二聯合活動中心新建工程」推動，係為配合本府興建重大建設工程之情事，因該新建工程之工作期程與用地取得需要有其時效之迫切性，經本府以 109 年 12 月 1 日府民字第 1091430179 號函（詳附件）核准列為本市興建之重大設施，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理本次都市計畫迅行變更作業。

## 參、變更計畫位置及範圍

佳里區第二聯合活動中心位於佳里都市計畫區西南端，佳南路西側，可沿佳南路銜接復興路、新生路及忠孝路通往市中心商業區域、區公所及戶政事務所，約5~7分鐘車程，交通區為環境尚稱便利，變更面積約0.9143公頃，相關變更位置與範圍如圖3-1及圖3-2所示。



圖 3-1 變更位置示意圖

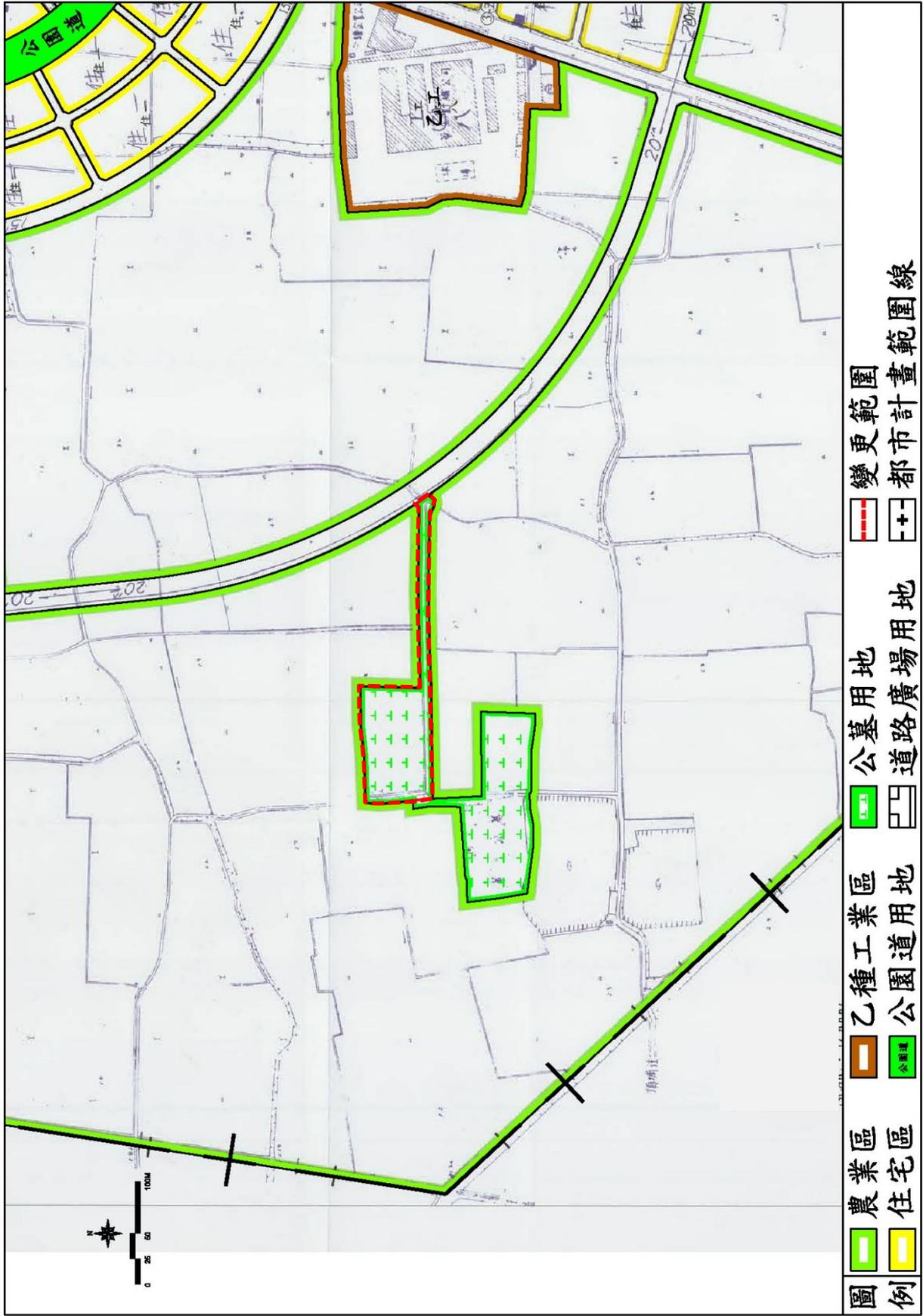


圖 3-2 變更範圍示意圖

## 肆、現行計畫概要

### 一、實施經過

佳里都市計畫早於民國 26 年訂定，並於民國 45 年 3 月 5 日修訂發布實施，其後分別於 70 年 11 月 6 日發布實施第一次通盤檢討、77 年 3 月 7 日發布實施第二次通盤檢討、79 年 3 月 31 日發布實施第一期公共設施保留地通盤檢討、88 年 6 月 3 日發布實施第三次通盤檢討、103 年 8 月 4 日發布實施第四次通盤檢討（第一階段）及 104 年 10 月 8 日發布實施第四次通盤檢討（第二階段），另於 109 年 3 月 13 日發布實施變更佳里都市計畫（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，將土地使用分區管制要點自主要計畫抽離至細部計畫，相關都市計畫變更歷程如下表所示。

表 4-1 都市計畫變更歷程一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日期及文號
1	內政部核定佳里都市計畫	民國 45 年 03 月 05 日 府建土字第 7951 號
2	變更佳里都市計畫（通盤檢討）	民國 70 年 11 月 06 日 府建都字第 121436 號
3	變更佳里都市計畫（第二次通盤檢討）	民國 77 年 03 月 08 日 府建都字第 21298 號
4	變更佳里都市計畫（第一期公共設施保留地通盤檢討）	民國 79 年 03 月 31 日 府工都字第 35100 號
5	變更佳里都市計畫（第三次通盤檢討）	民國 88 年 06 月 06 日 府工都字第 92345 號
6	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	民國 90 年 03 月 05 日 府城都字第 21390 號
7	變更佳里都市計畫（部分停車場用地為機關用地）案	民國 91 年 04 月 26 日 府城都字第 0910057742 號
8	變更佳里都市計畫（農會專用區地號不符更正）案	民國 92 年 07 月 29 日 府城都字第 09201119241 號

編號	計畫名稱	發布實施日期及文號
9	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	民國 99 年 03 月 12 日 府城都字第 0990050364A 號
10	變更佳里都市計畫(部分農業區為公墓用地)案	民國 99 年 05 月 20 日 府城都字第 0990097935A 號
11	變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)	民國 103 年 08 月 04 日 府都規字第 1030678676A 號
12	變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)	民國 104 年 10 月 08 日 府都規字第 1031221468A 號
13	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)	民國 106 年 09 月 29 日 府都規字第 1040909139A 號
14	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	民國 109 年 03 月 13 日 府都規字第 1090291068B 號

資料來源：臺南市政府都市發展局網站；本計畫整理。

## 二、計畫範圍及計畫年期

計畫範圍東至臺糖鐵路西港線，南迄仁愛國小向南約 1,100 公尺處，西抵臺糖鐵路塭仔內線，北達將軍溪；涵括本區東寧、忠仁、鎮山、建南、安西、六安、南勢里及文新里等 8 個里，計畫面積約 737.3200 公頃，以民國 110 年為計畫目標年。

## 三、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)。

## 四、計畫內容

其相關計畫內容、土地使用情形及公共設施用地分布等如表 4-2 及圖 4-1 所示。

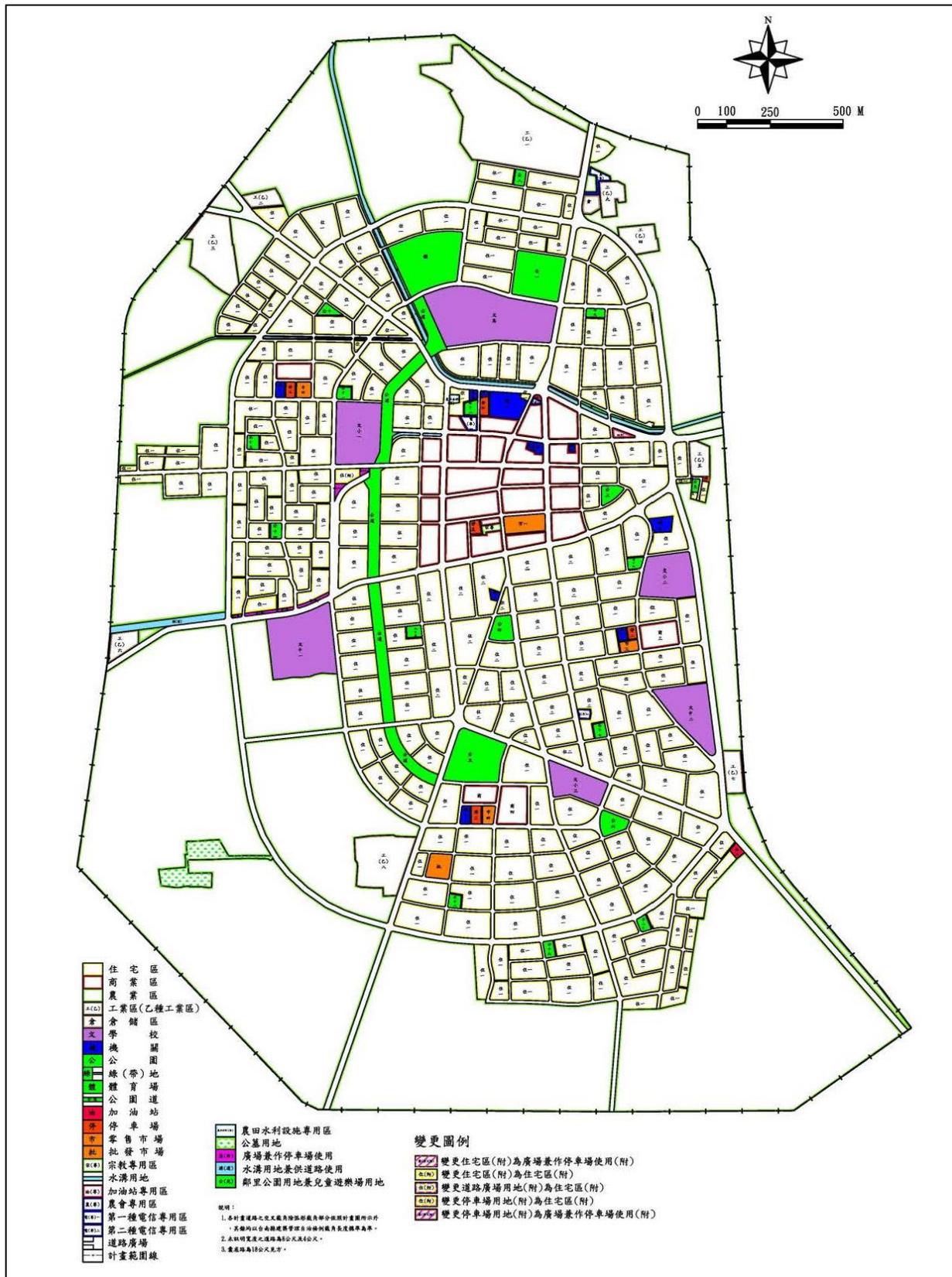
表 4-2 土地使用計畫面積分配表

項目		現行計畫 面積(公頃)	占計畫區面積 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	343.9362	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	2.3749	0.32
學校		21.8000	2.96	5.54
公園		9.6000	1.30	2.44
綠(帶)地		0.9800	0.13	0.25
體育場		4.0000	0.54	1.02
停車場		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		1.6200	0.22	0.41
批發市場		0.6700	0.09	0.17
加油站		0.1500	0.02	0.04
水溝		3.5934	0.49	0.91
公園道		7.3700	1.00	1.87
水溝用地兼供道路使用		0.9600	0.13	0.24
公墓		1.9638	0.27	0.50
道路廣場		84.6481	11.48	21.52
小計		141.1755	19.15	35.89
合計(都市發展用地)		393.3838	-	100.00
合計(計畫總面積)		737.3200	100.00	-

註：1. 表內面積應依核定圖實地釘樁量測面積為準。

2. 都市發展用地面積不包含農業區之面積。

3. 資料來源：變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)書。



資料來源：變更佳里都市計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）書。  
圖 4-1 現行都市計畫示意圖

## 五、交通系統計畫

### (一) 道路

#### 1. 聯外道路

- (1) ①號道路(台19號省道)為本計畫區之主要聯外幹道，南往台南，北通學甲，計畫寬度24公尺。
- (2) ①-1號道路，自①號道路分歧向東通往麻豆之聯外道路，計畫寬度24公尺。
- (3) ②-2號道路，自①號道路向西北通往北門之聯外道路，計畫寬度20公尺。
- (4) ②-3號道路，自②-2號道路分歧通往青鯤鯓，計畫寬度20公尺。
- (5) ③-1號道路，自②-6號道路分歧通往篤加，計畫寬度15公尺。
- (6) ②-5號道路，自①號道路向西通往七股，計畫寬度20公尺。
- (7) ②-8號道路，自②-6號道路分歧向西南通往塭仔內，計畫寬度20公尺。
- (8) ③-2號道路，自②-6號道路分歧向南通往劉厝，計畫寬度15公尺。
- (9) ③-8號道路，自②號道路至10公尺道路，計畫寬度15公尺。

#### 2. 區內道路

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

### (二) 公園道

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

表 4-3 現行計畫道路編號表

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端	24	3,150	聯外道路
①-1	自①號道路至東面計畫範圍線	24	180	聯外道路
②	自①號道路南端至①號道路北端	20	2,370	主要道路
②-1	自①號道路南端至①號道路北端	20	4,800	主要道路
②-2	自①號道路至西北面計畫範圍線	20	1,650	聯外道路
②-3	自②-2號道路至西面計畫範圍線	20	150	聯外道路
②-4	自②-6號道路至西②號道路	20	300	主要道路
②-5	自①號道路至西面計畫範圍線	20	1,920	聯外道路
②-6	自②號道路至②-2號道路	20	1,500	主要道路
②-7	自②-6號道路至③-6號道路	20	570	主要道路
②-8	自②-6號道路至西南端計畫範圍線	20	1,380	聯外道路
③	自②號道路南端至①號道路北端	15	3,450	主要道路
③-1	自②-6號道路至西面計畫範圍線	15	1,080	聯外道路
③-2	自②-6號道路至南端計畫範圍線	15	1,200	聯外道路
③-3	自②-1號道路至③號道路	15	270	主要道路
③-4	自②-2號道路至公園道	15	810	主要道路
③-5	自②-6號道路至②-1號道路	15	690	主要道路
③-6	自②-7號道路至②-5號道路	15	60	主要道路
③-7	自②-8號道路至批發市場東南隅	12	120	主要道路
③-8	自②號道路至10號道路	15	314	主要道路
④	自②-5號道路至④-1號道路	12	700	主要道路
④-1	自②-1號道路至③號道路	12	300	主要道路
④-2	自②-1號道路至③號道路	12	300	主要道路
④-3	文(高)南側銜接8公尺道路至公園道	11	586	主要道路
④-4	自②-6號道路至②號道路	11	300	次要道路
④-5	自②-2號道路至②號道路	11	300	次要道路
④-6	自②號道路至②-6號道路	11	420	次要道路
④-7	自②-5號道路至②-2號道路	11	540	次要道路
④-8	自①號道路至②-6號道路	11	780	次要道路
④-9	自①號道路至②-5號	11	930	次要道路
④-10	自②-6號道路至②-7號道路北端	11	420	次要道路
④-11	自④-12號道路至③-2號道路	11	350	次要道路
④-12	自②-1號道路至②-6號道路	11	360	次要道路
④-13	自②-1號道路至②-1號道路	11	1,080	次要道路
	自③號道路至②-8號道路	40	1,775	公園道
	未註明編號之道路	10	1,140	次要及出入道路
	未註明編號之道路	6	360	出入道路
	未註明編號之道路	8	30,774	出入道路
	未註明編號之道路	4	223	人行步道

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準

## 伍、環境現況分析

### 一、土地使用現況

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，迄今維持空地使用，有東西向農路銜接佳南路，周邊農地為栽種玉米之旱田，西側為魚塭使用，相關土地使用現況詳圖 5-1 所示。

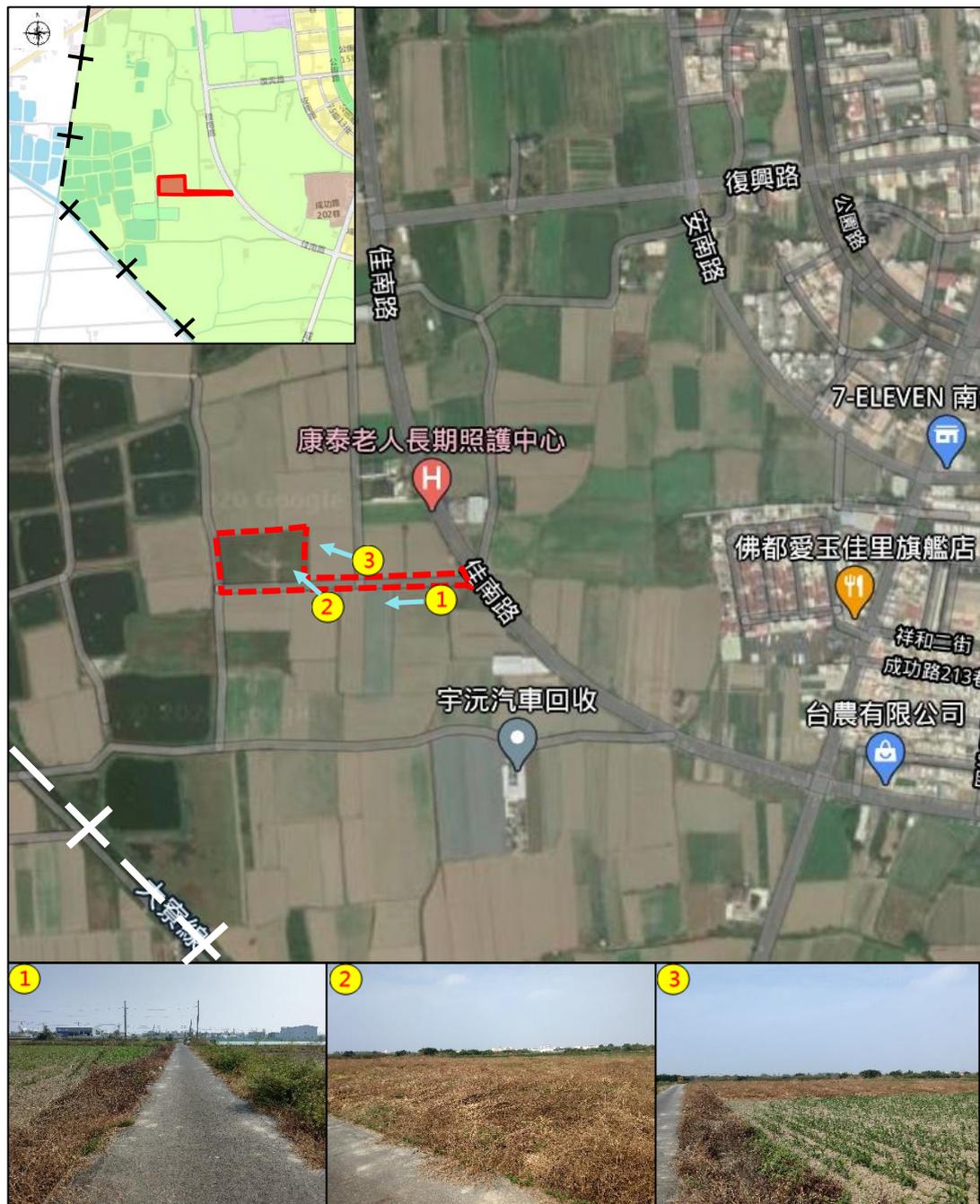


圖 5-1 土地使用現況照片示意圖

## 二、用地權屬

本次配合佳里區第二聯合活動中心新建工程之變更範圍用地面積計約 0.9143 公頃，涵蓋佳里區廣安段 569、569-1、570、571、572-1、573-1、583-1、584、585、586、587、588、687、693 及 694 地號等全部或部分範圍土地，其中私有地面積約占 14.05%，公有地面積約占 85.95%，分屬臺南市政府民政局、臺南市佳里區公所及財政部國有財產署等所轄管，用地權屬清冊內容與分布狀況詳如表 5-1 及圖 5-2 所示。

表 5-1 變更範圍土地權屬一覽表

編號	地段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	涉及 範圍	原計畫 使用別	變更後 使用別	變更 面積(m <sup>2</sup> )	占變更總面積 百分比(%)	權屬	管理單位
1	廣安段	569	3105.35	部分	農業區	道路用地	3.91	0.04	私有	
2		569-1	209.57	全部	公墓用地	道路用地	209.57	2.29	私有	
3		570	59.04	全部		道路用地	59.04	0.65	私有	
4		571	138.15	全部		道路用地	138.15	1.51	私有	
5		572-1	84.63	全部		道路用地	84.63	0.93	私有	
6		573-1	745.34	全部		道路用地	719.69	7.87	公有	臺南市 佳里區公所
						綠地用地	25.65	0.28		
7		583-1	248.02	全部		道路用地	248.02	2.71	私有	
8		584	287.09	全部		道路用地	287.09	3.14	私有	
9		585	40.29	全部		道路用地	40.29	0.44	私有	
10		586	155.53	全部		機關用地	155.53	1.70	私有	
11		587	413.80	全部		機關用地	413.80	4.53	公有	臺南市 佳里區公所
12		588	6629.86	全部		機關用地	6629.86	72.51	公有	臺南市政府 民政局
13		687	69.95	全部		道路用地	69.95	0.77	公有	財政部 國有財產署
14		693	53.56	全部		道路用地	29.76	0.33	私有	
	綠地用地					23.80	0.26			
15	694	751.67	部分	農業區	道路用地	4.38	0.05	私有		
		合計					9143.12	100.00		

註：表列變更地號與面積係依預為分割清冊、土地登記簿謄本登載及圖面量測所得，實際變更地號與面積應以核定圖實地分割測定面積為準。

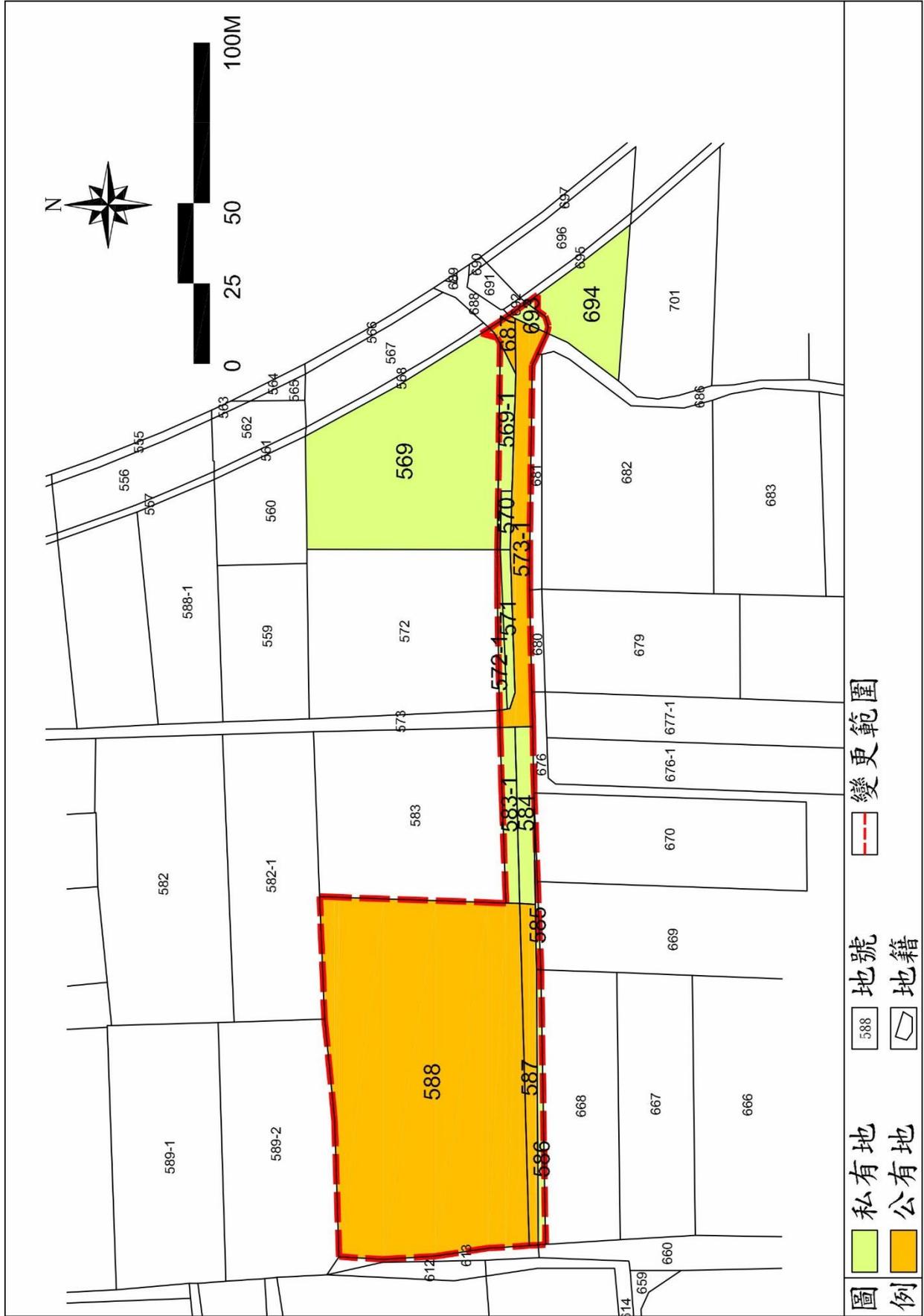


圖 5-2 變更範圍土地權屬分布示意圖

### 三、交通系統現況

#### (一) 聯外道路

以 20M 都市計畫道路（佳南路）為主，往東連接至省道台 19 號線（仁愛路），往北連接至縣道 176 號線（新生路），為計畫範圍主要聯外動線。

#### (二) 出入道路

將現況既有農路納入計畫範圍，拓寬為 9~10M 道路連接至聯外道路，做為計畫範圍主要出入服務道路，為區內主要交通動線。



圖 5-3 變更範圍周邊交通路網銜接示意圖

#### 四、環境敏感地區與災害潛勢分析

##### (一) 山崩與地滑地質敏感區

經查詢經濟部地調所資料，本案變更範圍非位於山崩與地滑敏感地區，詳圖 5-4 所示。



圖 5-4 臺南市山崩與地滑地質敏感區位置示意圖

##### (二) 活動斷層

佳里區東側有六甲、新化及後甲里三處斷層通過，惟三處斷層距佳里都市計畫區約 18~23 公里，整體而言佳里區並未位於地震直接衝擊範圍，詳圖 5-5 所示。

##### (三) 淹水潛勢

依國家災害防救科技中心針對佳里區 24 小時降雨量 650 公釐模擬之結果，僅變更範圍西南側少部分低窪地區有約 0.3~0.5 公尺之淹水深度，對變更基地之影響有限，詳圖 5-6 所示。



圖 5-5 計畫區周邊斷層帶分布位置示意圖



圖 5-6 計畫區模擬 24 小時累積雨量 650 公釐淹水潛勢示意圖

## 陸、佳里區第二聯合活動中心新建工程概述

### 一、選址評估說明

#### (一) 區位條件與服務人口

佳里區第二聯合活動中心新建基地位於佳里都市計畫區西側，與六里聯合活動中心分別位處佳里都市計畫區一東一西，未來可各自分擔其服務範圍內居住人口，完工後計可服務共 5 里 96 鄰約 27,000 人，相關服務範圍如圖 6-1 所示。

#### (二) 基地形狀規模

規劃基地門戶獨立且方整，便於整體使用配置與建築規劃。

#### (三) 活化土地利用

基地現址為原佳里區第一公墓部分用地，該公墓用地為配合都市整體發展，已於民國 99 年底全數遷葬完畢，迄今維持空地使用，可立即開發利用，同時活化土地利用效能。

#### (四) 環境敏感區

基地範圍經套合與查詢山崩與地滑、斷層帶及淹水潛勢(模擬 24 小時累積雨量 650 公釐)等環境敏感地區後，僅變更範圍西南側少部分低窪地區有約 0.3~0.5 公尺之淹水深度，惟對變更基地之影響有限，餘均無涉及，爰可降低開發利用後對周邊環境之影響。

#### (五) 用地取得

變更範圍除既有農路外，均為市有地，產權相較單純，利於整體用地取得，將可有效縮短興建期程。

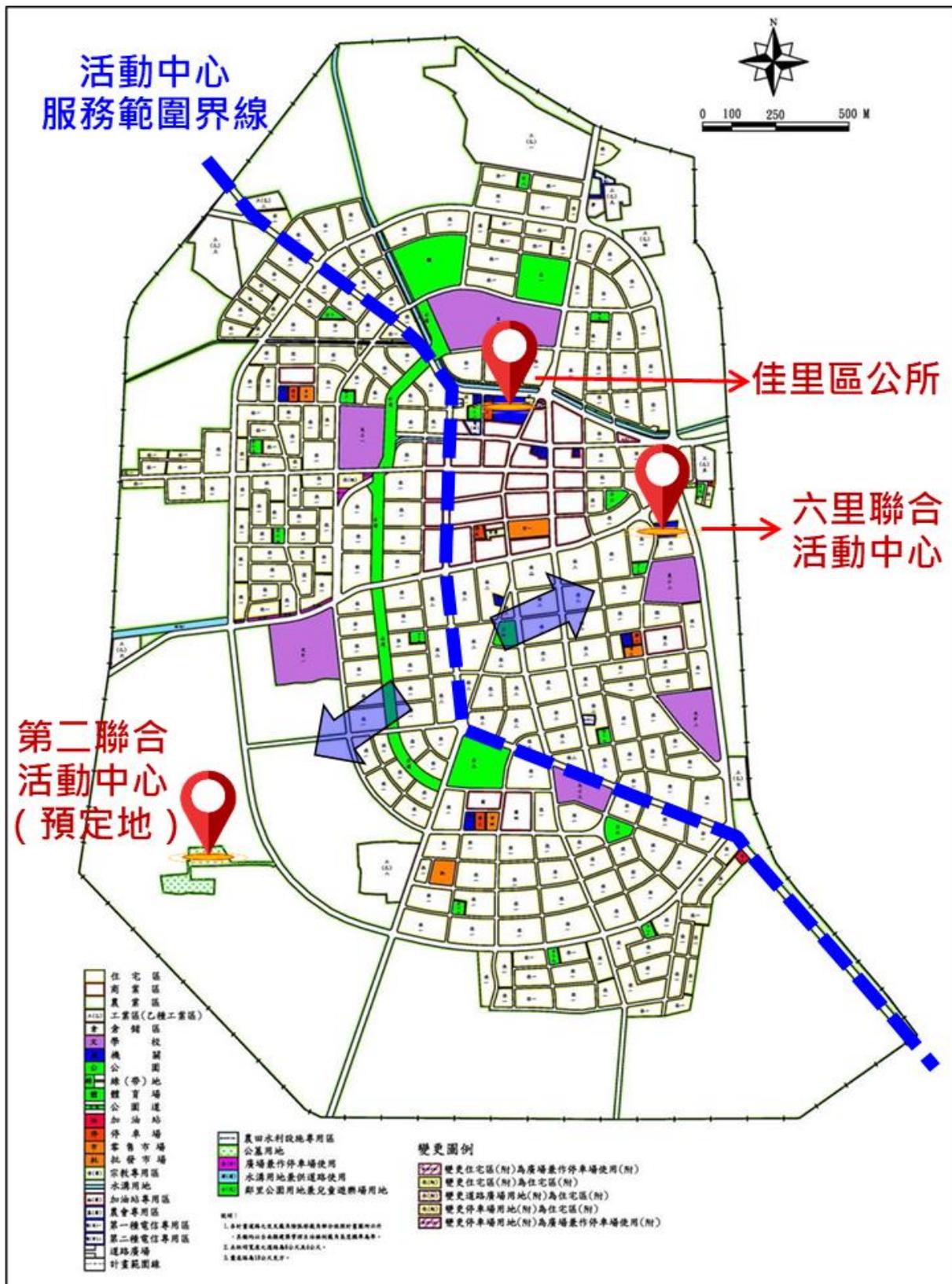


圖 6-1 佳里區第二聯合活動中心與六里聯合活動中心服務範圍示意圖

## 二、基地空間規劃構想

整體基地將以現有農路拓寬後作為主要出入道路系統，銜接佳里都市計畫區之環狀道路系統（佳南路，路寬 20 公尺），基地空間依使用性質規劃為活動中心、里民廣場及運動休閒區等，相關基地空間規劃配置構想如圖 6-2 及圖 6-3 所示。

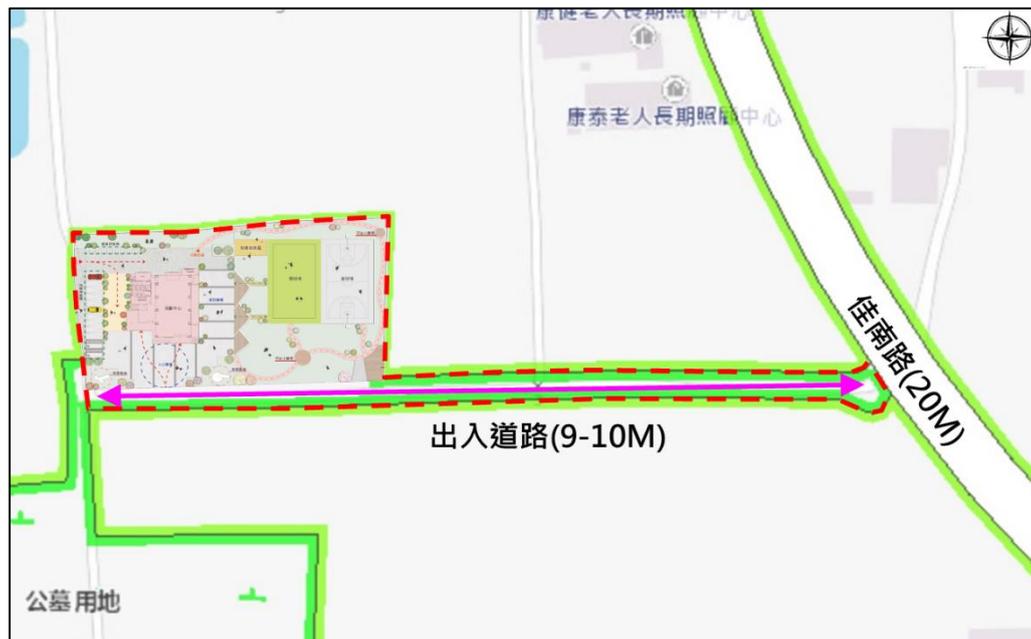


圖 6-2 第二聯合活動中心基地空間規劃配置構想示意圖 1

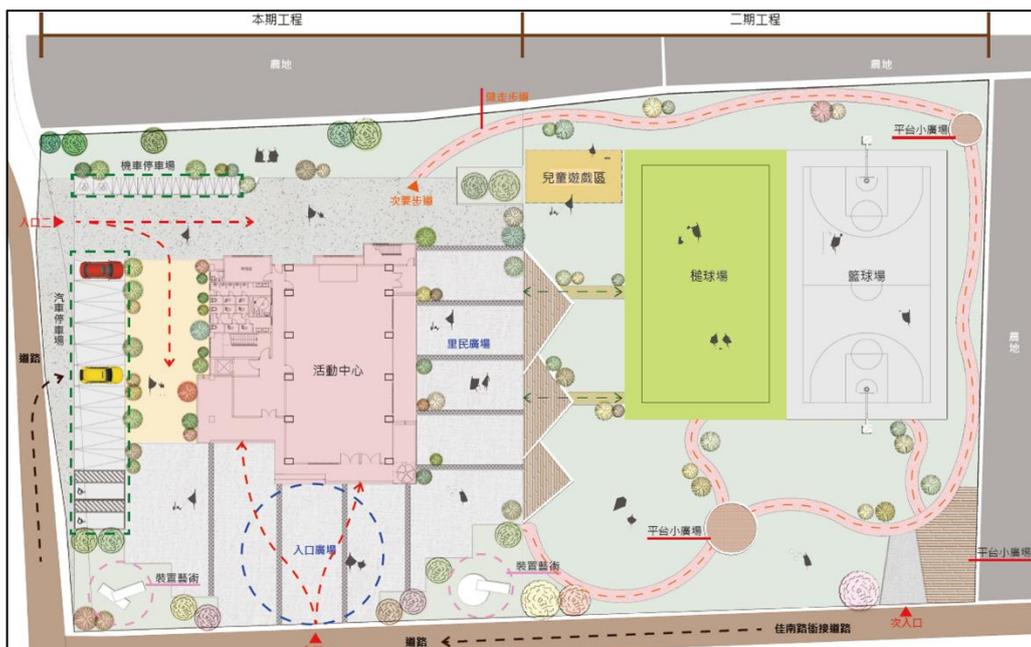


圖 6-3 第二聯合活動中心基地空間規劃配置構想示意圖 2

### 三、變更後對毗鄰農地利用與農田灌溉排水系統之影響

本案基地周邊現有農業區土地並無重大農業改良設施或為農地重劃地區，且變更基地之出入道路規劃係利用現有農路予以拓寬並銜接主要聯外道路(佳南路)，施工前後將維持與銜接既有農路通行功能，而開發基地周邊將以停車空間、廣場、植栽區及空地等隔離性設施或開放空間規劃，爰對周邊毗鄰農地利用、既有道路與農路之通行皆無影響。

農田水利署所轄管之原有給水路均位於計畫範圍周邊，本案基地開發時不致破壞其設施及影響其原有功能，另計畫範圍內之排水路「佳里小排 1-3」則因拓寬道路之需而必須廢除，待道路工程完成後以新設之路邊排水溝取代，爰開發範圍內無阻斷灌、排水路及箱涵等設施，故變更後之使用未對鄰近農業生產環境造成影響，本變更案涉及農業用地變更部分業已取得農業主管機關同意文件(詳附件 3 所示)。

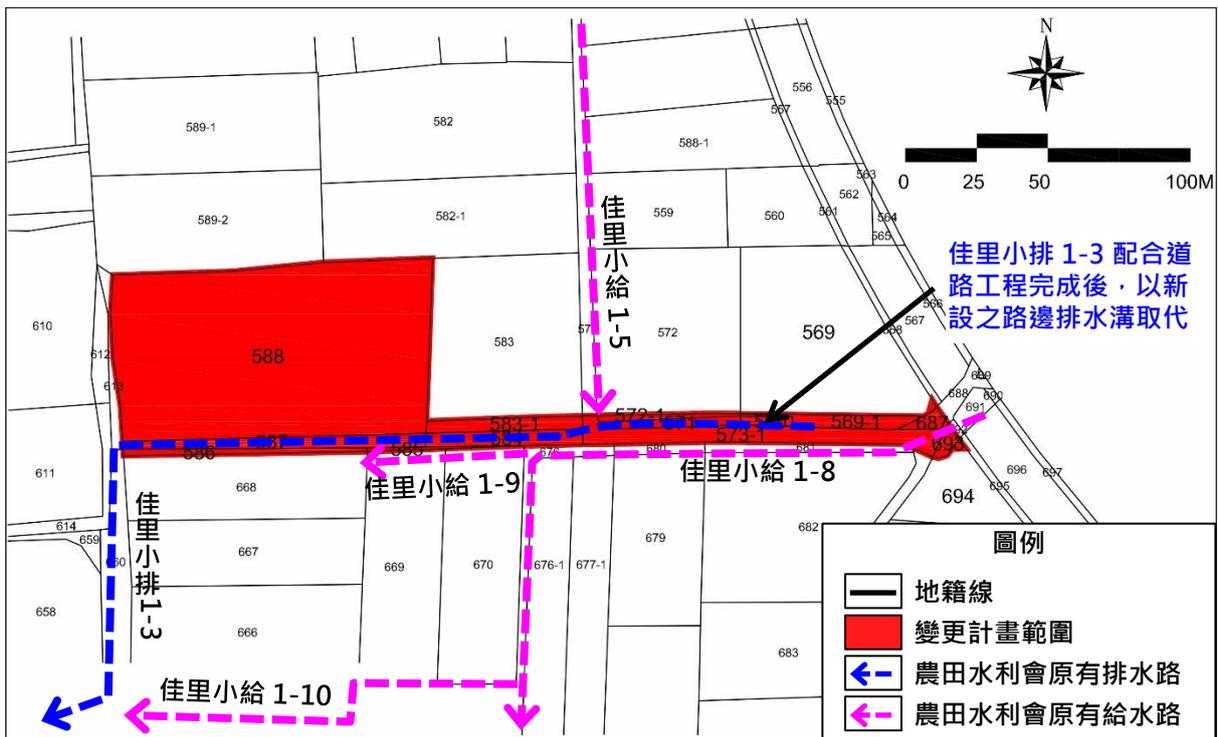


圖 6-4 變更範圍周邊給、排水設施現況說明示意圖

## 柒、變更內容說明

### 一、變更理由

- (一) 佳里都市計畫區僅有 1 個聯合活動中心，因人口數及設施使用需求逐年攀升，造成地方舉辦活動空間不敷需求或無法達成居民便捷之使用，亟需新增設第二聯合活動中心，以平衡佳里區南北發展及符合民眾之期待，逐步達成一里一活動中心之願景。
- (二) 原佳里區第一公墓用地已全數遷葬完畢，迄今維持空地使用，未來設置活動中心後，將可分擔其服務範圍內居住人口，凝聚村里向心力，日後作為村里會議、居民休憩、日照中心據點或執行社會福利方案……等空間，營造在地優質的多功能育樂休閒場域。
- (三) 依規定劃設道路截角，另剩餘之零星公墓用地因面積狹小且位處聯外道路出入口處，爰將變更為綠地用地並配合設置植栽型指標營造入口意象，俾利動線導引與道路整體規劃管理。
- (四) 用地範圍位於佳里都市計畫內，土地使用分區為農業區及公墓用地，為利後續工程施作與用地取得，須儘速配合辦理變更都市計畫作業。

### 二、變更計畫內容

本案係配合佳里區第二聯合活動中心新建工程用地範圍辦理變更，將現行「佳里都市計畫」內部分農業區變更為道路用地、部分公墓用地變更為機關用地、綠地用地與道路用地，相關變更內容及變更前後土地使用面積詳如表 7-1、表 7-2 及圖 7-1 所示，變更後土地使用計畫如圖 7-2 所示。

表 7-1 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	計畫區南側，原第一公墓用地部分範圍與周邊土地	農業區 (0.0008 公頃)	道路用地 (0.0008 公頃)	<p>一、佳里都市計畫區僅有 1 個聯合活動中心，因人口數及設施使用需求逐年攀升，造成地方舉辦活動空間不敷需求或無法達成居民便捷之使用，亟需新增設第二聯合活動中心，以平衡佳里區南北發展及符合民眾之期待，逐步達成一里一活動中心之願景。</p> <p>二、原佳里區第一公墓用地已全數遷葬完畢，迄今維持空地使用，未來設置活動中心後，將可分擔其服務範圍內居住人口，凝聚村里向心力，日後作為村里會議、居民休憩、日照中心據點或執行社會福利方案…等空間，營造在地優質的多功能育樂休閒場域。</p> <p>三、依規定劃設道路截角，並將剩餘之零星公墓用地變更為綠地用地，並配合設置植栽型指標營造入口意象，俾利動線導引與道路整體規劃管理。</p>	<p>1. 道路寬度為 9 ~10 公尺。</p> <p>2. 機關用地應自基地境界線至少退縮 5 公尺建築。</p>
		公墓用地 (0.9135 公頃)	機關用地(機 14) (0.7199 公頃) 道路用地 (0.1886 公頃) 綠地用地 (0.0050 公頃)		

註： 1. 本次未指明變更部分，均應以原計畫為準。

2. 表列面積應以核定圖實地釘樁分割量測面積為準。

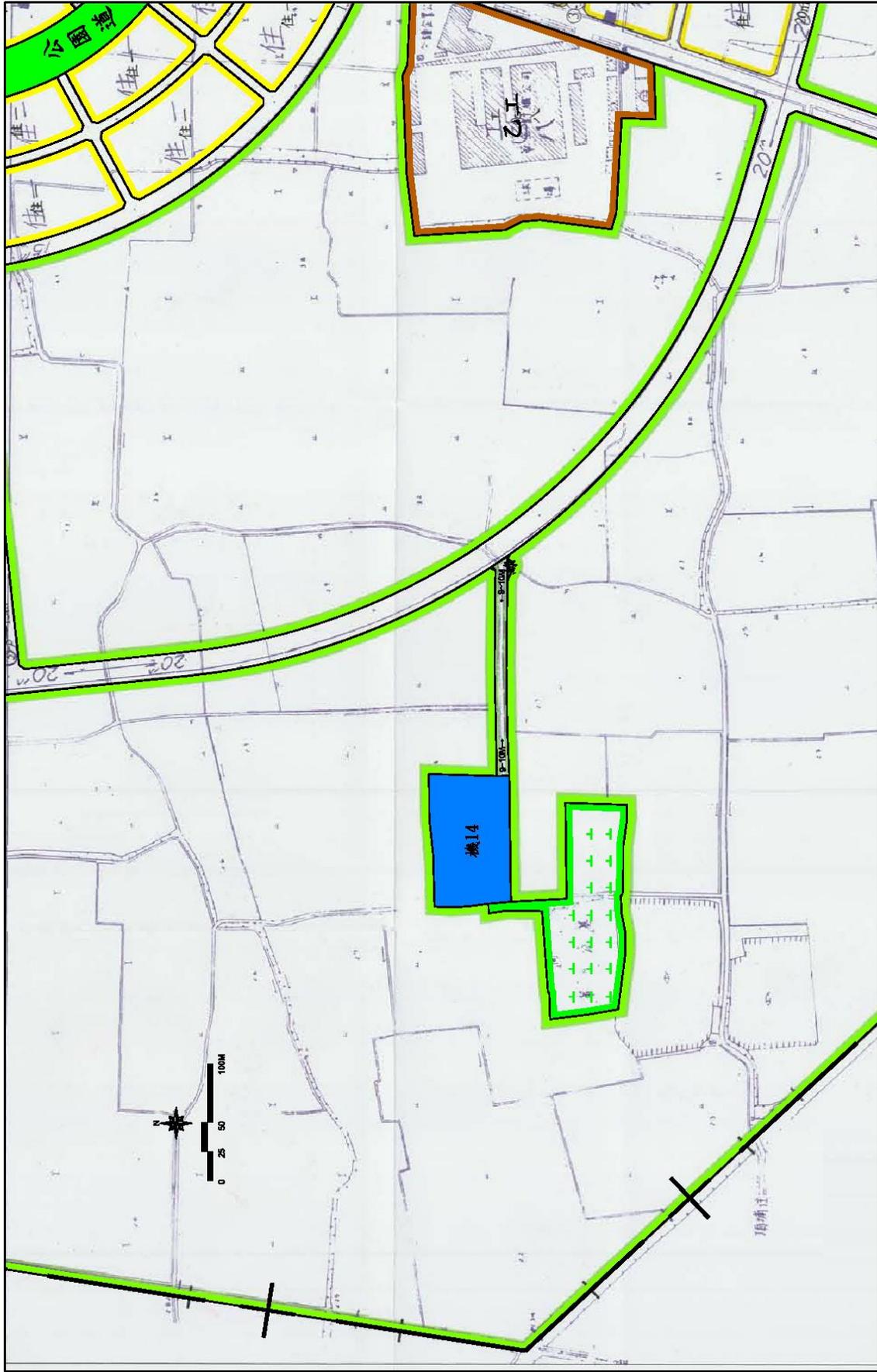
表 7-2 變更前後土地使用面積對照表

項目		現行計畫 面積 (公頃)	本次變更 面積 (公頃)	變更後 面積 (公頃)	占計畫區 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		204.8847	27.79	52.08
	商業區	22.3000		22.3000	3.02	5.67
	乙種工業區	23.3136		23.3136	3.16	5.93
	第一種電信專用區	0.2600		0.2600	0.04	0.07
	第二種電信專用區	0.2200		0.2200	0.03	0.06
	倉儲區	0.5000		0.5000	0.07	0.13
	宗教專用區	0.1600		0.1600	0.02	0.04
	加油站專用區	0.1800		0.1800	0.02	0.05
	農會專用區	0.2900		0.2900	0.04	0.07
	農業區	343.9362	-0.0008	343.9354	46.65	-
	農田水利設施專用區	0.1000		0.1000	0.01	0.03
	小計	596.1445	-0.0008	596.1437	80.85	64.11
公共 設施 用地	機關	2.3749	+0.7199	3.0948	0.42	0.79
	學校	21.8000		21.8000	2.96	5.54
	公園	9.6000		9.6000	1.30	2.44
	綠(帶)地	0.9800	+0.0050	0.9850	0.13	0.25
	體育場	4.0000		4.0000	0.54	1.02
	停車場	0.9451		0.9451	0.13	0.24
	廣場兼作停車場使用	0.5002		0.5002	0.07	0.13
	零售市場	1.6200		1.6200	0.22	0.41
	批發市場	0.6700		0.6700	0.09	0.17
	加油站	0.1500		0.1500	0.02	0.04
	水溝	3.5934		3.5934	0.49	0.91
	公園道	7.3700		7.3700	1.00	1.87
	水溝用地兼供道路使用	0.9600		0.9600	0.13	0.24
	公墓	1.9638	-0.9135	1.0503	0.14	0.27
	道路廣場	84.6481	+0.1894	84.8375	11.51	21.57
	小計	141.1755	+0.0008	141.1763	19.15	35.89
合計(都市發展用地)		393.3838	+0.0008	393.3846	-	100.00
合計(計畫總面積)		737.3200	+0.0000	737.3200	100.00	-

註：1. 表內面積應以核定圖實地釘樁分割量測面積為準。

2. 都市發展用地面積不包含農業區之面積。





圖例

住宅區	公墓用地	機關用地
乙種工業區	公園用地	道路廣場用地
農業區	綠地用地	都市計畫範圍線

註：本次未指明變更部分，均應以原計畫為準。  
變更機關：臺南市政府。

圖 7-2 變更後土地使用計畫示意圖

## 捌、實施進度及經費

本案開闢總經費約 6,380 萬元，其中包含工程費 6,000 萬元，私有地協議價購費用暫以公告現值加四成核算後約 330 萬元，另因變更範圍多為玉米旱田，經查估後地上物補償費略以 50 萬元核計，總計土地取得及地上物補償費用合計為 380 萬元，相關開闢經費將由本府配合列入年度預算辦理，其相關開發經費及工程進度時程詳如下表所示。

表 8-1 實施進度及經費表

項目	面積 (ha)	土地取得方式			預估開闢經費(仟元)			主辦 單位	預 計 完 成 期 限	經費來源
		協議價購 或徵收	撥用	其他	土地取得及地 上物補償費用	工程費用	合 計			
機關 用地	公有	0.7044		V	3,800	60,000	63,800	臺南市 政府	民國 111年	市 政 府 編 列 預 算
	私有	0.0155	V	V						
道路 用地	公有	0.0789		V						
	私有	0.1105	V	V						
綠地 用地	公有	0.0026		V						
	私有	0.0024	V	V						

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及實際執行酌予調整。

2. 表列面積應以核定圖實地釘樁分割量測面積為準。

附件1：符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定認定函

## 臺南市政府 函

地址：708201臺南市安平區永華路2段6號  
承辦人：黃祈富  
電話：06-2991111-8559  
傳真：2983029  
電子信箱：jinkeyfu8689@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市佳里區公所

發文日期：中華民國109年12月1日  
發文字號：府民自字第1091430179號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：專簽核准公文

主旨：有關佳里區公所為辦理佳里第二聯合活動中心興建，規劃部份公墓用地變更為機關用地及道路用地都市計畫變更乙案，請查照。

說明：

- 一、依據佳里區公所109年11月20日所農建字第1090775955號函暨佳里區公所109年5月25日專簽辦理。
- 二、本案佳里區公所已簽奉核准列入配合市興建之重大設施，請貴局協助依都市計畫法第27條第1項第4款辦理後續相關作業。
- 三、隨文檢附專簽核准公文乙份供參。

正本：臺南市政府都市發展局

副本：臺南市佳里區公所、臺南市政府民政局自治行政科



附件2：辦理迅行變更前座談會紀錄

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

## 臺南市佳里區公所 函

地址：72255臺南市佳里區忠孝路5號

承辦人：鄭琪穎

電話：06-7222127#236

傳真：06-7235406

電子信箱：ying831221@mail.tainan.gov.tw

臺中市大雅區員林里雅環路三段大明一巷52弄9號4樓

受文者：源璟工程顧問有限公司

發文日期：中華民國109年11月10日

發文字號：所農建字第1090747875號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄

主旨：檢送109年10月29日本所辦理「臺南市佳里區第二活動中心  
預定地」都市計畫草案公開展覽前座談會案之會議紀錄1份，  
請查照。

說明：依據本所109年10月21日所農建字第1090704490號函辦理。

正本：臺南市政府民政局、臺南市政府都市發展局、臺南市政府工務局、黃進明君、黃士益君、黃信鐘君、黃建財君、楊嫻嫻君、黃博鴻君、黃預君、黃政欣君、張雍政君、源璟工程顧問有限公司

副本：市議員陳昆和服務處、市議員蔡蘇秋金服務處、市議員蔡秋蘭服務處、市議員方一峰服務處、市議員謝財旺議員服務處、本區南勢里辦公處、本區建南里辦公處、本所民政及人文課、本所農業及建設課

區長 宋雅宏



**捌、結論：**

- 一、針對民眾意見請作業單位妥為研議與處置，並將會議紀錄副知各土地所有權人。
- 二、請顧問公司將本次會議相關意見納入都市計畫變更相關書圖編撰。

**玖、散會：10 點 30 分**

附件3：涉及農業用地變更範圍之農業主管機關變更同意函

正本

發文方式：郵寄（普通）

檔 號：

保存年限：

## 臺南市政府 函

722203

臺南市佳里區忠孝路5號

地址：73001臺南市新營區民治路36號

承辦人：傅意涵

電話：06-6322231#6190

傳真：06-6350971

電子信箱：YHFu@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市佳里區公所

發文日期：中華民國110年11月10日

發文字號：府農工字第1101367880號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

本又本所實際收受日期即為條碼日期  
紙本掃描轉線上簽核

臺南市佳里區公所 110/11/15



1100767301

主旨：貴公所申請於本市都市計畫農業區佳里區廣安段569、694地號(面積8.29平方公尺)變更為道路用地案，本府農業局意見如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公所110年9月10日所農建字第1100602494號函。
- 二、本案經貴公所擬定之計畫符合當地需要，並就其事業設置之必要性與計畫所提區位、面積之必要性、合理性及無可替代性等審查符合事業所需，經查符合「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」之規定，本府農業局原則同意。
- 三、本案請依「農業主管機關受理申請許可案件及核發證明文件收費標準」及附件繳款書繳納農業用地變更使用審查規費。

正本：臺南市佳里區公所

副本：臺南市政府農業局

# 市長黃偉哲

附件4：民國 110 年 03 月 29 日臺南市都市計畫委員會第 99  
次會議紀錄

# 臺南市都市計畫委員會 第 99 次會議紀錄

中華民國 110 年 3 月 29 日

## 臺南市都市計畫委員會第 99 次會議紀錄

一、時間：中華民國 110 年 3 月 29 日(星期一)下午 2 時 0 分

二、地點：本府永華市政中心 10 樓都委會會議室

三、主席：趙主任委員卿惠(依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持。副主任委員亦不克出席者，由出席委員互推一人代理主席。)

四、紀錄彙整：羅介奴

五、出席委員：(詳會議簽到簿)

六、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

七、審議案件：

第一案：「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

第二案：「變更西港都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案

第三案：「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案

第四案：「變更高速公路新營交流道附近特定區計畫都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案

第五案：變更臺南市安平區都市計畫(細部計畫)第二次通盤檢討案」再提會討論

八、報告案件：

第一案：「變更歸仁都市計畫(部分廣場用地及附帶條件商業區為市場用地(附帶條件)、部分商業區附帶條件修訂)」書圖不符(歸仁北段 1044-52、1044-53 及 1044-54 地號)」案

第二案：「本市都市計畫有關太陽光電設施設置規定」報告案

## 七、審議案件

第一案：「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

說明：一、本案係佳里區公所為配合興建佳里區第二聯合活動中心之需求，擬將部分公墓用地變更為機關用地、道路用地及綠地用地，部分農業區變更為道路用地，並經本府 109 年 12 月 1 日府民自字第 1091430179 號函同意辦理個案變更。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：自民國 110 年 1 月 7 日起 30 天於佳里區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 110 年 1 月 21 日下午 3 時 30 分假佳里區公所 4 樓禮堂舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：無。

決議：除下列各點外，其餘准照公開展覽計畫書內容通過。

一、請於變更內容綜理表補充道路寬度，以資明確。

二、考量本計畫基地周邊為農業區，為減低開發行為對環境影響，機關用地應自基地境界線至少退縮 5 公尺建築。

附件5：民國110年08月03日內政部都市計畫委員會第995  
次會議紀錄

## 內政部都市計畫委員會第 995 次會議紀錄

一、時間：中華民國 110 年 8 月 3 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室(採視訊會議)。

三、主席：徐兼主任委員國勇                      花兼副主任委員敬群代

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

紀錄彙整：楊靜怡

四、出席委員：(詳會議簽到簿)。

五、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)。

六、確認本會第 993 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：新北市政府函為「變更北海岸風景特定區主要計畫(配合磺溪清水堤防(第二期)工程)(部分農業區為河川區、部分道路用地為河川區(兼供道路使用))案」。

第 2 案：桃園市政府函為「變更八德(大湳地區)都市計畫(部分工業區為住宅區、公園用地、停車場用地及道路用地；部分住宅區為道路用地)主要計畫再提會討論案」。

第 3 案：桃園市政府函為「變更大園都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。

第 4 案：桃園市政府函為「變更大園(菓林地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。

第 5 案：桃園市政府函為「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。

第 6 案：苗栗縣政府函為「擴大及變更後龍都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）先行提會討論案」。

第 7 案：臺南市政府函為「變更臺南市主要計畫（部分農業區為「5-27-6M」道路用地）（配合公 82 增設道路工程）案」。

第 8 案：臺南市政府函為「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」。

第 9 案：臺中市政府函為「變更臺中市都市計畫主要計畫（配合華南路以東銜接向上路工程）案」再提會討論案。

第 10 案：臺中市政府函為「訂正臺中市都市計畫主要計畫（部分農業區為公墓用地）（北屯區第 28 公墓）案」。

#### 八、報告案件：

第 1 案：宜蘭縣政府函為修正「變更蘇澳（新馬地區）主要計畫（配合新城溪以南、三號道路以北地區細部計畫（第一次通盤檢討））案」之會議記錄案。

九、散會：中午 12 時 45 分。

第 8 案：臺南市政府函為「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」。

說明：

一、本案業經臺南市都市計畫委員會 110 年 3 月 29 日第 99 次會審議通過，並准臺南市政府 110 年 5 月 14 日府都規字第 1100594158 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除下列各點外，其餘准照臺南市政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、請於計畫書內補充敘明本案變更位置之選址評估、災害潛勢分析及基地空間配置概要（如環境景觀及公共開放空間留設）。

二、本案規劃公墓用地變更綠地部分，因面積狹小且面臨農業區，請於計畫書內強化說明變更之合理性及必要性。

三、本案周邊毗鄰農業區，為避免影響農業生產環境，請

補充本案變更後對毗鄰農地利用、現有農田灌溉排水系統之影響；另變更內容涉及農業區部分，請補充農業主管機關之書面意見，並納入計畫書敘明。

四、依計畫書載明本案變更範圍屬私有土地部分，將採協議價購或一般徵收方式取得，故請依「都市計畫法第27條規定辦理之變更都市計畫草案以一般徵收方式取得用地應行注意事項」以書面通知變更範圍內之土地所有權人，以及說明該土地所有權人之意見與處理情形。

五、佳里都市計畫已完成主要計畫及細部計畫分離，計畫案名修正為「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」，並刪除計畫書內之土地使用分區管制要點章節。

六、計畫書建議修正事項：

(五) 計畫書之內容請確實依「都市計畫書圖製作要點」規定辦理，並請核實填列表 4-1 都市計畫變更歷程、表 7-1 實施進度及經費明細表。

(六) 部分圖資模糊不清，請提高圖資解析度，並補充變更範圍之環境敏感分析等資料。

變更機關	臺南市政府
業務承辦	
主管人員	

## 都 市 計 畫 技 師 圖 記 頁

源璟工程顧問有限公司辦理之變更佳里主要計畫（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，業經本技師依照一般公認學理、準則、都市計畫相關法規，就各項數據、計畫書圖內容、相關會議紀錄等編制，且依規定製作工作底稿備查。惟都市計畫係依都市計畫委員會審議確定，故所有內容依最終審定為準。

都市計畫技師姓名：蔡嘉源	技師執業執照證號：技執字第 005568 號
技師公會名稱：臺灣省都市計畫技師公會	公會會員證號：臺都技師員字第 A0123 號
技師執業機構名稱：源璟工程顧問有限公司	

技師圖記

技師簽章：

日 期： 110.12.05