

第四案：「變更佳里都市計畫（第五次通盤檢討）主要計畫案」

說明：一、「佳里都市計畫」於 45 年核定，並於 70 年 11 月 6 日 8 月發布實施第一次通盤檢討，後於 77 年、88 年及 103 年發布第二次、第三次及第四次通盤檢討，因自發布實施第四次通盤檢討迄今已屆辦理期限，爰辦理本次通盤檢討。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法。

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 112 年 9 月 15 日起 30 日於佳里區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 112 年 9 月 28 日上午 10 時整，假佳里區公所舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：共計 65 件（含專案小組後新增人陳案 3 件），詳如人民或團體陳情意見綜理表。

七、本案因案情雜，經簽奉核可，由本會徐委員中強（召集人）、陳委員淑美、陳委員彥仲、洪委員于婷及魏委員健宏等 5 位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，於 112 年 12 月 29 日、113 年 4 月 1 日及 5 月 13 日召開 3 次專案小組會議，獲致具體建議意見（詳附錄），爰提會討論。

決議：一、除下列各點外，餘准照本會專案小組初步建議意見及提會修正資料通過（詳附錄）。

（一）有關變 1 案內佳東段 142 地號經土地所有權人表示無變更意願，同意維持原計畫。

- (二) 變 2 案個案變更已另於本市第 128 次大會審議通過，同意於本次通盤檢討撤案。
- (三) 有關變 7 案及人陳案第 2 案因容積移轉程序已廢止，同意照專案小組意見除附帶條件編號及部分用詞修正外，其餘依公展草案內容通過。
- (四) 有關變 9 案參照本次通盤檢討 4M 道路廣場用地檢討分類樣態【4-2】，無指建及通行必要，且臨路面寬達 4M、深度超過 16M，依「臺南市畸零地使用規則」得以建築開發。經查土地權屬異動情形，案地之各持分土地所有權人係由繼承或贈與取得，與鄰地土地所有權人組成相同。故同意除依專案小組建議修正附帶條件編號及部分用詞外，其餘依公展草案內容通過。
- (五) 因應中央政府於整體開發地區預留社會住宅土地之政策，變 3 案請增劃整體開發地區總面積至少 5% 為社會福利設施用地，其劃設區位如附圖，並配合增訂相應之土地使用分區管制條文，後續於內政部審議階段再依中央社會住宅主管機關評估用地需求或區位建議作適當調整。並於內政部審定配置方案後，再次辦理問卷調查及確認土地所有權人是否確有耕作及劃設農業專用區需求。

二、專案小組後人民或團體陳情意見，詳附表決議欄。

附表：「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」專案小組後新增人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	決議
逾人 1	謝○達、謝○誌、謝○生(委託本全律師事務所(詹○貴律師))  建南段729、730、737、740、753地號及廣安段184、309、319地號	<p>主旨： 為代當事人謝○達、謝○誌、謝○生就 貴府辦理「變更佳里主要計畫（第5次通盤檢討）案」、「擬定佳里都市計畫（配合第5次通盤檢討整體開發地區）細部計畫」及變更佳里細部計畫（土地使用分區管制要點）（第5次通盤檢討案）」案，再陳情表示意見如說明。</p> <p>說明：</p> <p>一、本陳述意見函所陳情內容是依據當事人謝○達、謝○誌、謝○生委託意旨辦理，當事人行政程序委任狀已於貴府都市計畫委員會專案小組113年4月1日第2次會議現場提出，合先敘明。</p> <p>二、按目前雖在都市計畫擬定階段，但由於已確定採區段徵收方式辦理，因此，於計畫形成階段如何依據利益衡量原則來進行規劃，勢必攸關未來此次變更並位於區段徵範圍內全體土地所有權人的權益。而所謂公共利益，其實非常抽象，無法一概而論，需在個案視所涉的人數多寡、影響權益的類型、當地社會經濟環境人文現況、所欲達成的政策目的為何等等進行詳實調查、綜合分析與正確合理評價，方能落實計畫政策目的。</p> <p>三、按「為改善居民生活環境，並促進市、鎮、鄉街有計畫之均衡發展，特制定本法。」、「都市計畫應依據現在及既往情況，並預計二十五年內之發展情形訂定之。」、「(第1項)市鎮計畫應先擬定主要計畫書，並視其實際情形，就左列事項分別表明之：一、當地自然、社會及經濟狀況之調查與分析。二、行政區域及計畫地區範圍。三、人口之成長、分布、組成、計畫年期內人口與經濟發展之推計。四、住宅、商業、工業及其他土地使用之配置。…」都市計畫法第1條、第5條、第15條第1項第1、2、3、4款分別定有明文，由此可得出都市計畫的核心目的在於改善（至少有助於改善）居民生活環境，因此在擬定、變更或通盤檢討時，必須先詳細調查分析當地自然、社會與經濟狀況，如此才能依據現在及既往情況（包括人口之成長、分布、組成，以及當地自然環境與產業分布等），預測未來25年計畫年期內人口與經濟發展情況，並據以規劃住宅、商業、工業及其他土地使用的配置。</p>		<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1.本案整體開發區之檢討規劃正當性上，符合公益性與必要性。而於受計畫影響之公、私益，亦已就重要事項進行適當調查或評估之利益衡量。</p> <p>(1)於本都市計畫案整體發展策略中，配合國土計畫塑造西臺南副都心，因應周邊發展需求、現況人口達成率及住、商開闢率皆已超過85%之用地飽和情形，因應未來發展衍生之居住需求，有檢討周邊農業區轉型都市發展用地之必要。</p> <p>(2)經檢視規劃原則中就計畫區內較有胃納空間之農業區塊評估衡量並建立6大勘選原則，係為達成公共設施服務效益最高、減少衝擊鄰近地區並能規避災害風險最小化等公共利益為評估準則，經評估結果，於佳南路與安南路間所夾環內農業區塊，已屬最鄰近已發展區、聯外道路條件最佳、鄰近衝擊最小以及災害潛勢最低之最佳區塊。</p> <p>(3)另依據臺南市政府文化局111年12月13日函送「鹽分地帶文化中心可行性評估」之評估適用土地分析比對表，就帶動周圍腹地發展、引入周邊服務產業、增加就業機會等面向，佳里區臨佳南路側農業區塊辦理區段徵收之方案較有效益。爰本案配合留設鹽分地帶藝文中心(公</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	決議
		<p>四、在都市計畫的計畫形成過程，台灣近年已引進並確立須符合利益衡量原則，方屬適法，茲簡要介紹說明如下：</p> <p>1、都市計畫主要計畫從擬定到生效的流程，擬定機關亦應踐行的正當法律程序，如在計畫形成過程從調查、蒐集，到分析評價，出現利益衡量瑕疵，視其欠缺或瑕疵情況，參酌行政訴訟法第 237 條之 28 規定，可能導致都市計畫無效（原則）、失效（違法原因於都市計畫發布後始發生）或違法（例外情形，法律明定僅能宣告違法者）。參酌《行政訴訟法》第 237 條之 18 立法理由與學說見解，都市計畫的擬訂或變更，主責的行政機關固然享有計畫形成自由，但其計畫形成自由仍有一定的法律界限，換句話說，其計畫形成過程仍不得違反作成的程序規定且未經合法補正、牴觸較高位階的法規範（含不成文法）、以及有裁量瑕疵或利益衡量瑕疵等。</p> <p>2、而所謂利益衡量瑕疵，是指行政機關於擬定或核定都市計畫時，違反利益衡量原則，沒有權衡可能受到計畫影響的各種不同公益與私益，並使各種利益在計畫中處於均衡的協調狀態。參考德國聯邦行政法院對於計畫形成自由的合法性審查所發展出的利益衡量瑕疵態樣包括：①衡量怠惰，指行政機關根本未進行利益衡量。②衡量不足，指行政機關在調查、彙整的階段，未將與計畫有關的利益納入衡量。③衡量錯估，指行政機關在評價階段，未能參考計畫目標、個別事實及法令確定的原則對有關利益為評價，導致相關利益之重要性的評價有錯誤。④衡量不符比例，指行政機關在對相衝突的利益為調和、決定優先順序的階段，對於個別利益的重要性為輕重失衡或顯不相當的比例為權衡。上述四種瑕疵態樣，為憲法上比例原則的具體化呈現，得為司法審查判決之參考（詳細論述請參見：傅玲靜，空間總體及部門計畫法制中之計畫形成自由及其界限，行政訴訟制度相關論文彙編第 9 輯，司法院，108 年 12 月，第 248 頁以下；都市計畫之計畫形成自由及其司法審查密度，興大法學第 27 期，109 年 5 月，第 33 頁以下；利益衡量、計畫形成自由及利益衡量原則，月旦裁判時報第 119 期，111 年 5 月，第 20-2 頁；廖義男，都市計畫審</p>		<p>益性設施)腹地。</p> <p>2.都市計畫農業區變更為建築用地，除依行政院 91 年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函規定之 8 項特殊案例處理原則外，應以區段徵收方式辦理。</p> <p>(1)特殊案例包含：①民國 79 年 9 月 19 日前審決或同意採市地重劃辦理者。②開發面積闕於 1 公頃者。③書圖不符、發照錯誤或地形修測等因素所致變更都市計畫者。④公共設施用地比例過高，需併鄰近地區辦理市地重劃者。⑤合法建物密集者。⑥依部頒都計農業區、保護區變更審議規範或工業區毗鄰土地變更原則辦理者。⑦依都更條例實施都市更新者。⑧屬教育文化、醫療服務、社會福利或公益事業使用者，本案非屬以上 8 項特殊案例，依規定應以區段徵收方式開發。</p> <p>3.另依「區段徵收實施辦法」第 28 條規定，抵價地分配以公開抽籤並由土地所有權人自行選擇分配街廓為原則。且有關區段徵收土地所有權人配地、抵價地比例等，非屬都市計畫範疇，轉由地政主管機關依權責卓處。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	決議
		<p>查程序規範之評析，月旦法學雜誌第 302 期，109 年 7 月，第 20-21 頁；陳清秀，都市計畫之審查訴訟問題探討，月旦法學雜誌第 302 期，109 年 7 月，第 57-59 頁)。</p> <p>五、由於本所當事人家族先人華路藍縷才擁有位於佳里都市計畫的土地，之前已遭 貴府開闢道路進行徵收過一次，至少五塊地徵收，並承諾 15 公尺寬道路徵收後，得以原地變更為建地，如此次再因本次「變更佳里主要計畫(第 5 次通盤檢討案)」再被區段徵收，不僅將徹底被稀釋，而且區段徵收後縱使申請地價地分配，也無法確知將被分配或抽籤決定到何處，不僅對本所當事人至屬不公，也令縱未出賣祖產卻也無能守住祖產的他們愧對先人，情何以堪。</p> <p>六、基此，爰代當事人再次陳情，希望將原屬當事人之土地(土地地號：臺南市佳里區建南段 729、730、737、740、753、臺南市佳里區廣安段 184、309、319)，先試算未來區段徵收後的抵價地比例，將之整併規劃至其中一筆土地(臺南市佳里區建南段 737 地號)的位址，並註記基於前此已被徵收開闢道路的特別犧牲與利益衡量、衡平原則(當時徵收的補償是以公告現值加成計算，遠低於市價)，由此類之前已有特別犧牲的土地所有權人優先選配。</p>		
逾人 2	黃○翔 佛天段 679 地號	佛天段地號 0679-000 土地位於臺南市佳里區都市計畫區內，現劃為農業區。該地緊鄰住宅用地，兩側皆為巷道。根據民國 88 年空照圖顯示，該地上曾有建築物存在。由於該地長期未進行農業經濟活動，且從事農業的人口逐漸轉移至非農業就業，該地從事農業可能性極低。該地鄰近佳里市區、多摩市社區和福南山莊等聚集地，居民多在篤加工業區的凱士士和七股工業區上班。將該地轉為住宅用地，可以為居民提供靠近老家居住的選擇，就近照顧家人，還能提供接近工作地	現鄰北側住宅區佛天段地號 0482、0483、0484、0485、0486、0487、0488、0489、0490 及 0483-001 的所有權人皆同意進行改建，並希望與佛天段地號 0679-000 土地一起整合，共同建造集合住宅。如果這些土地無法整合進行開發，將是一個重大的遺憾，因為這樣的整合不僅可以更有效利用土地資源，還能為當地居民提供更便利的居住選擇，提升生活品質，並促進社區的整體發展。基於以上情況，將佛天段地號 0679-000 土地用途從農業區變更為住宅區是十分	未便採納。 理由： 1.經查佛天段 679 地號為農業區。 2.考量現況人口達成率及住、商開闢率皆已超過 85%，因應未來發展衍生之居住需求，本次通盤檢討已針對計畫區周邊農業區進行區位評估，依照區位條件、鄰近公共設施、聯外道路、周邊鄰近分區、環境敏感地(遺址、淹水潛勢)等項目評估優先轉型區域辦理整體開發區。 3.考量陳情案地非屬評估後之優先轉型區域，應視後續整體開發地區辦理情形及計畫區發展需

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	決議
		<p>點的住處，減少長途移動風險。此外，該地區的住宅需求正在增加，這主要是由於鄰近工業區和企業的擴展，附近地區的住宅需求日益增加。將該地轉變為住宅區，可以有效緩解當地的住房壓力，並為工業區員工提供便利的居住環境，進一步促進當地經濟的可持續發展。</p>	<p>必要且具備長遠意義的。這不僅能解決當地日益增長的住宅需求，還能讓居民擁有更靠近工作地點和家人的住處，減少通勤壓力，提升生活品質。我們真誠地希望，政府能夠批准此變更，讓我們的社區變得更加美好和宜居。</p>	<p>求再行檢討，以減少都市蔓延及居住空間外溢情形。</p>
<p>逾人 3</p>	<p>謝○源、謝○財（委託本全律師事務所詹○貴律師）  建南段 737 地號</p>	<p>主旨： 為代當事人謝○達、謝○誌、謝○生就 貴府辦理「變更佳里主要計畫（第 5 次通盤檢討）案」、「擬定佳里都市計畫（配合第 5 次通盤檢討整體開發地區）細部計畫」及變更佳里細部計畫（土地使用分區管制要點）（第 5 次通盤檢討案）」案，再陳情表示意見如說明。 說明： 一、本陳述意見函所陳情內容是依據當事人謝○達、謝○誌、謝○生委託意旨辦理，當事人行政程序委任狀已於 貴府都市計畫委員會專案小組 113 年 4 月 1 日第 2 次會議現場提出，合先敘明。 二、按目前雖在都市計畫擬定階段，但由於已確定採區段徵收方式辦理，因此，於計畫形成階段如何依據利益衡量原則來進行規劃，勢必攸關未來此次變更並位於區段徵範圍內全體土地所有權人的權益。而所謂公共利益，其實非常抽象，無法一概而論，需在個案視所涉的人數多寡、影響權益的類型、當地社會經濟環境人文現況、所欲達成的政策目的為何等等進行詳實調查、綜合分析與正確合理評價，方能落實計畫政策目的。 三、按「為改善居民生活環境，並促進市、鎮、鄉街有計畫之均衡發展，特制定本法。」、「都市計畫應依據現在及既往情況，並預計二十五年內之發展情形訂定之。」、「（第 1 項）市鎮計畫應先擬定主要計畫書，並視其實際情形，就左列事項分別表明之：一、當地自然、社會及經濟狀況之調查與分析。二、行政區域及計畫地區範圍。三、人口之成長、分布、組成、計畫年期內人口與經濟發展之推計。四、住宅、商業、工業及其他土地使用之配置。…」都市計畫法第 1 條、第 5 條、第 15 條第 1 項第 1、2、3、4 款分別定有明文，由此可得出都市計畫的核心目的在於改善（至少有助於改善）</p>		<p>未便採納。 理由： 1. 本案整體開發區之檢討規劃正當性上，符合公益性與必要性。而於受計畫影響之公、私益，亦已就重要事項進行適當調查或評估之利益衡量。 (1) 於本都市計畫案整體發展策略中，配合國土計畫塑造西臺南副都心，因應周邊發展需求、現況人口達成率及住、商開闢率皆已超過 85% 之用地飽和情形，因應未來發展衍生之居住需求，有檢討周邊農業區轉型都市發展用地之必要。 (2) 經檢視規劃原則中就計畫區內較有胃納空間之農業區塊評估衡量並建立 6 大勘選原則，係為達成公共設施服務效益最高、減少衝擊鄰近地區並能規避災害風險最小化等公共利益為評估準則，經評估結果，於佳南路與安南路間所夾環內農業區塊，已屬最鄰近已發展區、聯外道路條件最佳、鄰近衝擊最小以及災害潛勢最低之最佳區塊。 (3) 另依據臺南市政府文化局 111 年 12 月 13 日函送「鹽分地帶文化中心可行性評估」之評估適用土地分析</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	決議
		<p>居民生活環境，因此在擬定、變更或通盤檢討時，必須先詳細調查分析當地自然、社會與經濟狀況，如此才能依據現在及既往情況（包括人口之成長、分布、組成，以及當地自然環境與產業分布等），預測未來 25 年計畫年期內人口與經濟發展情況，並據以規劃住宅、商業、工業及其他土地使用的配置。</p> <p>四、在都市計畫的計畫形成過程，台灣近年已引進並確立須符合利益衡量原則，方屬適法，茲簡要介紹說明如下：</p> <p>1、都市計畫主要計畫從擬定到生效的流程，擬定機關亦應踐行的正當法律程序，如在計畫形成過程從調查、蒐集，到分析評價，出現利益衡量瑕疵，視其欠缺或瑕疵情況，參酌行政訴訟法第 237 條之 28 規定，可能導致都市計畫無效（原則）、失效（違法原因於都市計畫發布後始發生）或違法（例外情形，法律明定僅能宣告違法者）。參酌《行政訴訟法》第 237 條之 18 立法理由與學說見解，都市計畫的擬訂或變更，主責的行政機關固然享有計畫形成自由，但其計畫形成自由仍有一定的法律界限，換句話說，其計畫形成過程仍不得違反作成的程序規定且未經合法補正、抵觸較高位階的法規範（含不成文法）、以及有裁量瑕疵或利益衡量瑕疵等。</p> <p>2、而所謂利益衡量瑕疵，是指行政機關於擬定或核定都市計畫時，違反利益衡量原則，沒有權衡可能受到計畫影響的各種不同公益與私益，並使各種利益在計畫中處於均衡的協調狀態。參考德國聯邦行政法院對於計畫形成自由的合法性審查所發展出的利益衡量瑕疵態樣包括：①衡量怠惰，指行政機關根本未進行利益衡量。②衡量不足，指行政機關在調查、彙整的階段，未將與計畫有關的利益納入衡量。③衡量錯估，指行政機關在評價階段，未能參考計畫目標、個別事實及法令確定的原則對有關利益為評價，導致相關利益之重要性的評價有錯誤。④衡量不符比例，指行政機關在對相衝突的利益為調和、決定優先順序的階段，對於個別利益的重要性為輕重失衡或顯不相當的比例為權衡。上述四種瑕疵態樣，為憲法上比例原則的具體化呈現，得為司法審查判決之參考（詳細論述請參見：傅玲靜，空間總體及部門</p>		<p>比對表，就帶動周圍腹地發展、引入周邊服務產業、增加就業機會等面向，佳里區臨佳南路側農業區塊辦理區段徵收之方案較有效益。爰本案配合留設鹽分地帶藝文中心(公益性設施)腹地。</p> <p>2.都市計畫農業區變更為建築用地，除依行政院 91 年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函規定之 8 項特殊案例處理原則外，應以區段徵收方式辦理。</p> <p>(1)特殊案例包含：①民國 79 年 9 月 19 日前審決或同意採市地重劃辦理者。②開發面積闕於 1 公頃者。③書圖不符、發照錯誤或地形修測等因素所致變更都市計畫者。④公共設施用地比例過高，需併鄰近地區辦理市地重劃者。⑤合法建物密集者。⑥依部頒都市計畫農業區、保護區變更審議規範或工業區毗鄰土地變更原則辦理者。⑦依都市更新條例實施都市更新者。⑧屬教育文化、醫療服務、社會福利或公益事業使用者，本案非屬以上 8 項特殊案例，依規定應以區段徵收方式開發。</p> <p>3.另依「區段徵收實施辦法」第 28 條規定，抵價地分配以公開抽籤並由土地所有權人自行選擇分配街廓為原則。且有關區段徵收土地所有權人配地、抵價地比例等，非屬都市計畫範疇，轉由地政主管機關依權責卓處。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	決議
		<p>計畫法制中之計畫形成自由及其界限，行政訴訟制度相關論文彙編第 9 輯，司法院，108 年 12 月，第 248 頁以下；都市計畫之計畫形成自由及其司法審查密度，興大法學第 27 期，109 年 5 月，第 33 頁以下；利益衡量、計畫形成自由及利益衡量原則，月旦裁判時報第 119 期，111 年 5 月，第 20-2 頁；廖義男，都市計畫審查程序規範之評析，月旦法學雜誌第 302 期，109 年 7 月，第 20-21 頁；陳清秀，都市計畫之審查訴訟問題探討，月旦法學雜誌第 302 期，109 年 7 月，第 57-59 頁）。</p> <p>五、由於本所當事人家族先人華路藍縷才擁有位於佳里都市計畫的土地，之前已遭 貴府開闢道路進行徵收過一次，至少五塊地徵收，並承諾 15 公尺寬道路徵收後，得以原地變更為建地，如此次再因本次「變更佳里主要計畫（第 5 次通盤檢討案）」再被區段徵收，不僅將徹底被稀釋，而且區段徵收後縱使申請地價地分配，也無法確知將被分配或抽籤決定到何處，不僅對本所當事人至屬不公，也令縱未出賣祖產卻也無能守住祖產的他們愧對先人，情何以堪。</p> <p>六、基此，爰代當事人再次陳情，希望將原屬當事人之土地（土地地號：臺南市佳里區建南段 729、730、737、740、753、臺南市佳里區廣安段 184、309、319），先試算未來區段徵收後的抵價地比例，將之整併規劃至其中一筆土地（臺南市佳里區建南段 737 地號）的位址，並註記基於前此已被徵收開闢道路的特別犧牲與利益衡量、衡平原則（當時徵收的補償是以公告現值加成計算，遠低於市價），由此類之前已有特別犧牲的土地所有權人優先選配。</p>		



附圖 變更第3案依市都委決議修正後土地使用計畫示意圖

## 【附 錄】本會專案小組初步建議意見

【變更佳里都市計畫（第五次通盤檢討）主要計畫案】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】

### 一、 人口檢討分派

- (一) 產業衍生人口推估中，居住人口乘數以 1.76 計算之依據，原則同意補充說明居住人口之乘數，係以統計之地區單身比例與平均戶量計算，以計算產業衍生分派至本計畫區的論述。
- (二) 有關周邊產業園區產業人口衍生分派之盤點，原則同意以麻豆工業區、南科及本計畫區工業區之產業人口分派計算結果。

### 二、 都市發展用地需求

- (一) 以本計畫區周邊產業衍生人口分派之總量推算未來居住需求，除公共設施用地專案通盤檢討解編增加之住宅區外，不足部分同意以本次新增之整體開發地區增加住宅區之供給。
- (二) 針對農業區變更區位評估原則，除已提出之客觀性基地評估項目外，因涉及後續區段徵收公益性必要性之評估審查，針對補充說明配合文化局辦理鹽分地帶藝文中心(公益性設施)選址之可行性評估，原則同意本案區位條件之分析。

三、 變 1 案：針對都市計畫發布前非屬建地目部分，查 45 年核定佳里都市計畫未設定使用分區，於 70 年第一次辦理通盤檢討始有劃設。考量 70 年以前本案非屬建地目之土地既為未設定使用分區，即未有實質都市計畫管制內容，亦無相關得申請建築管理之規定，原則同意本案變更為住宅區附有應回饋之條件規定。

四、 變 2 案：查本案另有辦理個案變更作業中，且業經本市都市計畫委員會大會審議通過，故建議同意於本計畫中撤案，並提大會報告。

### 五、 變 3 案涉及變更主要計畫併同擬定細部計畫之配置方案

- (一) 經清查變更範圍內之現有建物，共計 4 處為合法建物，為維護民眾權益，原則同意合法建物座落位置規劃為住宅區之配置方案。
- (二) 本案新增公共設施項目及區位劃設原則，請依下列內容於計畫書中補充說明：

- 1、原則同意公園用地(兼供體育場使用)、鹽分地帶藝文中心係以滿足區域型公共設施需求而劃設，其中公園用地(兼供體育場使用)係以開放空間 500 公尺服務半徑分析涵蓋需求之區位，鹽分地帶藝文中心則係依文化局提出之臨路寬條件及結合周邊整體

公共設施等需求進行配置。

- 2、原則同意新設道路與既有道路系統之路口應有適當之對接，一定道路寬度設計後續由主管機關依照市區道路及附屬工程設計標準等相關法規，結合退縮建築規定進行留設人行空間之人行動線系統分析。
- 3、公園用地(兼供滯洪池使用)經與會水利單位及農田水利署評估，公開展覽草案規劃之區位係配合現況地形高程、排水分區及後續新設排水溝與現況排水系統之連接性，位置與規模係檢討出流管制與地區排水規劃之可行方案，爰原則同意配置方案。
- 4、有關中央針對整體開發地區提供作社會住宅使用之土地規劃政策，本案於開發單位(地政局)後續評估區段徵收財務可行之前提下，住宅區供標售之土地即可供需地機關取得興闢社會福利設施，爰不另先行劃設社會福利設施用地。

(三) 初步同意以區段徵收方式開發之預估期程及初步財務分析，後續實際財務分析及抵價地比例，仍應以開發單位(地政局)提送主管機關審查辦理之內容為準。

(四) 配合工業區北側指定建築線有案之現有巷道仍應保留其通行之權益，惟為避免工業區車輛穿越整體開發區之住宅區，以設置迴車道之方式規劃，並調整細部計畫公兒二位置與形狀(如附表 2 與圖 2)。另未來針對車輛實際通行之需求，如有需加大迴車空間或其他交通穿越之形式，再於工程設計階段併同周邊公共設施之開闢共同規劃。

#### 六、變 4 案~變 13 案

本次 4M 人行步道檢討訂有檢討原則及樣態之編號，請於變更內容中逐案補充說明符合之樣態類型，以利整體性說明及檢核。另依交通局代表建議有關道路開闢設計時，涉及轉彎處建議圓弧設計與設置交通安全標示部分，由道路主管機關於實際道路開闢設計時參考辦理。

七、為執行各類回饋方式之附帶條件分類編號一致性，請參照公共設施專案通盤檢討案之附帶條件分類編號，統一調整修正。

八、變更內容綜理表部分：詳附表 1 之專案小組初步建議意見欄。

九、公展及逾公展期間公民或團體陳情意見部分：詳附表 3 之專案小組初步建議意見欄。

附表 1 「變更佳里都市計畫（第五次通盤檢討）主要計畫案」變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組 初步建議意見
		原計畫（公頃）	新計畫（公頃）			
1-1	工 (乙) 五西側	「油(專)」 加油站專用區 (0.1179)	「住一」住宅區 (0.0216)	1.經查案地係於 70 年第一次通盤檢討時，配合實際發展及土地合理使用將劃設為加油站用地，後於 103 年發布實施之「變更佳里都市計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案」為願及土地所有權人及民間團體投資需求，採納人民陳情意見變更為加油站專用區。 2.依 111 年 10 月 11 日臺南市經濟發展局南市經能字第 1111303033 號函（詳附件一）敘明，該加油站於籌設時僅申請設置於佳東段 143 地號。按 104 年南工造字第 00165 號建照登載地號為重測前佳里段 1126-1 地號（佳東段 143 地號），與現況加油站設置區位相符。 3.為維護民眾權益，經人民陳情意見表示土地無加油站設置需求（詳附件二），將佳東段 150、152、153 地號及陳情位置南側加油站專用區（佳里段 151 及 154 地號）屬同一街廓一併調整變更為住宅區。 4.本案應依「臺南市都市計畫土地變更負擔公共設施審議原則」辦理回饋，且考量居住安全，鄰加油站專用區之建築基地，應自基地境界線退縮至少 4M 建築。 5.另依 111 年 3 月 3 日臺南市佳里地政事務所地用字第 1110020860 號函（詳附件三）敘明佳東段 150 地號屬民國 70 年都市計畫發布前為	變更範圍： 佳東段 150 地號 變更範圍： 佳東段 151、152、 153、154 地 號	建議准照公展草案 通過。
1-2	加油站 專用區		「住一(附 2)」 住宅區 (0.0963) 附帶條件： 1.應自願捐贈變更後土地總面積 30%作為公共設施用地，並以調降容積率折抵之。 2.後續得於申請建照前完成繳交代金後提高至原容積，代金計算方式依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定辦理。			

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
				「建」地目，故依「臺南市都市計畫土地變更負擔公共設施審議原則」六(四)規定免予回饋。		會討論，否則建議維持原計畫。
2	「公12」東側農田水利設施專用區	農田水利設施專用區 (0.1000)	「機4」機關用地 (0.1000)	<p>1.經查案地係於70年第一次通盤檢討時劃設為機關用地；另於103年變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)時變更為農田水利設施專用區。另依土地使用分區管制要點規定，農田水利設施專用區之使用係供農田水利會辦公、研究推廣、教育訓練設施、水利設施及其他經主管機關核准之相關設施。</p> <p>2.鑒於本區民眾活動使用空間不足，佳里區公所擬於案地興建佳里區第三聯合活動中心，依土地管理機關行政院農業委員會農田水利署嘉南管理處112年2月21日農水嘉南字第1126631360A號函(詳附件四)同意農田水利設施專用區變更為機關用地。</p> <p>3.本案原係由機關用地變更為農田水利設施專用區，故恢復原土地使用分區為機關用地，得免予回饋，分區編號亦回復原編號。</p>		依綜合意見四辦理，建議同意於本計畫中撤案，並提大會報告。
3	計畫區西南側、佳南路東側農業區	農業區 (30.1931)	<p>「住一(附)」住宅區 (19.4707)</p> <p>商業區(附) (3.0331)</p> <p>「文(中)一(附)」學校用地 (0.6747)</p> <p>「機15(附)」</p>	<p>1.考量現況計畫人口達成率已達88%，且近年人口成長率呈現正成長，又計畫區內住宅區及商業區開闢率均高達85%，考量土地持分、形狀畸零等情形，已趨近飽和，實有增加發展腹地之必要性。</p> <p>2.為因應未來發展衍生之居</p>		除依綜合意見五辦理及修正外，其餘建議准照公展草案通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組 初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
			機關用地 (1.2070) 公園用地兼供滯洪池使用 (附) (3.0333) 公園用地兼供體育場使用 (附) (1.0342) 「③-9-15M (附)」 道路廣場用地 (1.7401) 附帶條件： 以區段徵收方式開發。	住需求，依循國土計畫指導，評估計畫區周邊農業區釋出調整為可發展用地，並提供地區性公共設施，以紓解都市成長壓力、提升環境品質。 3.配合文化局「鹽分地帶藝文中心」用地需求劃設1處機關用地。 4.考量學校用地之街廓完整性，現有校地南側土地調整為學校用地。 5.為提升西臺南發展區體育設施服務水準，預為留設一處公園用地兼供體育場使用儲備用地，以完備地區發展需求。 6.因應變更面積已超過2公頃，依「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」規劃公園用地兼供滯洪池使用，作為日後地區之滯洪空間。 7.為完備整體交通系統性，新設南北向15m道路以利地區出入使用。		
4	計畫區 4M 人行步道	道路廣場用地 (0.0460)	「工(乙)二(附)」 工業區 (0.0460) 附帶條件： 應自願捐贈變更後土地總面積30%作為公共設施用地，並依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定計算代金抵繳之。	1.經查該4M人行步道尚無指定建築線需求，亦不影響整體交通系統功能，且考量人行步道與鄰接之工業區為同一土地所有權人，為利土地整體開發利用，予以調整為乙種工業區(附)。 2.另為維持工業區及住宅區間之緩衝隔離功能，於細部計畫土地使用分區管制要點增訂相關退縮建築之規定。 3.調整後之變更方案將增加乙種工業區面積，涉及低使用價值土地變更為高使用價值之土地，新增之乙種工業區部分應	土地所有權人應依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定之協議書簽訂期限及代金繳納期限辦理，並於完代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。	除依下列意見修正外，其餘建議准照公展草案通過。 1.依綜合意見六，參照本次通盤檢討4m道路廣場用地檢討原則，本案解編後不影響出入道路系統，且未造成二側土地所有權人指定建築線權益，於變更理由補充屬檢討原則態樣【4-2】具解編可能性。 2.依綜合意見七統一調整附帶條件編號。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組 初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
				自願捐贈變更後土地總面積 30%作為公共設施用地，考量 4M 人行步道與工業區土地所有權人一致，依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定計算代金抵繳之。		3. 變更理由涉及「人行步道」用詞修正為「道路廣場用地」。
5		道路廣場用地 (0.0155)	「住一(附1)」 住宅區 (0.0155) 附帶條件： 1.應自願捐贈變更後土地總面積 30%作為公共設施用地，並以調降容積率折抵之。 2.後續得於申請建照前完成繳交代金後提高至原容積，代金計算方式依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定辦理。	1.該人行步道尚未開闢且已無出入通行需要，廢除後不影響道路系統及二側指定建築線權益，故配合毗鄰分區予以調整分區。 2.調整後之變更方案將增加住宅區面積，涉及低使用價值土地變更為高使用價值之土地，新增之住宅區部分應自願捐贈變更後土地總面積 30%作為公共設施用地。 3.本案屬狹長型公共設施用地變更且涉及土地所有權人數較多，依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第五點第(四)款規定，得採調降容積率方式辦理。		1.經查該 4m 道路業已指定建築線，且毗鄰住宅區土地取得建造執照在案(111年12月19日南工造字第 04008 號)，依據本次通盤檢討 4m 道路廣場用地檢討原則屬態樣【4-1】。 2.為避免影響土地所有權人通行權益，爰參採人民陳情意見編號第 3 案之意見，建議維持原計畫(道路廣場用地)。
6		道路廣場用地 (0.0217)	「住一(附1)」 住宅區 (0.0217) 附帶條件： 1.應自願捐贈變更後土地總面積 30%作為公共設施用地，並以調降容積率折抵之。 2.後續得於申請建照前完成繳交代金後提高至原容積，代金計算方式依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定辦理。			除依下列意見修正外，其餘建議准照公展草案通過。 1.依綜合意見六，參照本次通盤檢討 4m 道路廣場用地檢討原則，本案解編後不影響出入道路系統，且未造成二側土地所有權人指定建築線權益，於變更理由補充屬檢討原則態樣【4-2】具解編可能性。 2.依綜合意見七統一調整附帶條件編號。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
						3. 變更理由涉及「人行步道」用詞修正為「道路廣場用地」。
7		道路廣場用地 (0.0189)	「住一(附1)」 住宅區 (0.0189) 附帶條件： 1. 應自願捐贈變更後土地總面積 30% 作為公共設施用地，並以調降容積率折抵之。 2. 後續得於申請建照前完成繳交代金後提高至原容積，代金計算方式依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定辦理。			1. 依綜合意見六，參照本次通盤檢討 4m 道路廣場用地檢討原則，本案鄰近地區已有替代道路可供通行，解編後不影響出入道路系統，且未造成二側土地所有權人指定建築線權益，屬檢討原則態樣【3-4】，具解編可能性。 2. 惟經人民陳情意見編號第 2 案提出陳情表示，育善段 414 地號(包含部分 4M 道路廣場用地及部分 8M 道路廣場用地)已提出申請容積移轉有案。惟該申請案依南市都管字第 1120842046 號函規定，倘於 113 年 6 月 29 日前未完成所有權贈與登記，並經都市設計審議委員會審議通過者，容積移轉程

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組 初步建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
						<p>序將廢止。</p> <p>3. 考量容積移轉程序取得之公共設施應維持其公益性目的，惟其程序尚未完成。如本案於提大會前已完成容積移轉程序，則建議育善段 414 地號屬 4M 道路廣場用地部分調整為「廣場用地」；惟如屆時容積移轉程序已廢止，除依綜合意見七統一調整附帶條件編號、變更理由涉及「人行步道」用詞修正為「道路廣場用地」外，其餘建議准照公展草案通過。</p> <p>4. 本案容積移轉執行結果，併同人民陳情意見編號第 2 案，請提大會報告。</p>
8		道路廣場用地 (0.0214)	<p>「住一(附1)」 住宅區 (0.0214)</p> <p>附帶條件： 1. 應自願捐贈變更後土地總面積 30% 作為公共設施用地，並以調降容積率折抵之。 2. 後續得於申請建照前完成繳交代金後提高至原容積，代金計算方式依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定辦理。</p>			<p>除依下列意見修正外，其餘建議准照公展草案通過。</p> <p>1. 依綜合意見六，參照本次通盤檢討 4m 道路廣場用地檢討原則，本案鄰近地區已有替代道路可供通行，解編後不影響出入道路系統，且未造成二側土地所有權人指定建築線權益，除於變更理由補充屬檢討原則態樣【3-4】具解編可能性。</p>

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組 初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
						2.依綜合意見七統一調整附帶條件編號。 3.變更理由涉及「人行步道」用詞修正為「道路廣場用地」外，其餘建議准照公展草案通過。
9		道路廣場用地 (0.0217)	「住一(附1)」 住宅區 (0.0217) 附帶條件： 1.應自願捐贈變更後土地總面積30%作為公共設施用地，並以調降容積率折抵之。 2.後續得於申請建照前完成繳交代金後提高至原容積，代金計算方式依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定辦理。			請查明歷年土地權屬異動情形、與周邊土地所有權人之關係及確認變更後依「臺南市畸零地使用規則」是否得以建築開發等補充資料後，提請大會討論。
10		道路廣場用地 (0.0191)	「住一(附1)」 住宅區 (0.0191) 附帶條件： 1.應自願捐贈變更後土地總面積30%作為公共設施用地，並以調降容積率折抵之。 2.後續得於申請建照前完成繳交代金後提高至原容積，代金計算方式依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定辦理。			除依下列意見修正外，其餘建議准照公展草案通過。 1.依綜合意見六，參照本次通盤檢討4m道路廣場用地檢討原則，本案解編後不影響出入道路系統，且未造成二側土地所有權人指定建築線權益，於變更理由補充屬檢討原則態樣【4-2】具解編可能性。 2.依綜合意見七統一調整附帶條件編號。 3.變更理由涉及「人行步道」用

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組 初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
						詞修正為「道路廣場用地」。
11		道路廣場用地 (0.0195)	「住一(附3)」 住宅區 (0.0195) 附帶條件： 應自願捐贈變更後土地總面積 30%作為公共設施用地，並依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定計算代金抵繳之。	1.該人行步道尚未開闢且已無出入通行需要，廢除後不影響道路系統及二側指定建築線權益，故配合毗鄰分區予以調整分區。 2.調整後之變更方案將增加住宅區面積，涉及低使用價值土地變更為高使用價值之土地，新增之住宅區部分應自願捐贈變更後土地總面積 30%作為公共設施用地。 3.考量其與毗鄰住宅區土地所有權人一致，依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定計算代金抵繳之。	土地所有權人應依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定之協議書簽訂期限及代金繳納期限辦理，並於完竣後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。	除依下列意見修正外，其餘建議准照公展草案通過。 1.依綜合意見六，參照本次通盤檢討 4m 道路廣場用地檢討原則，本案解編後不影響出入道路系統，且未造成二側土地所有權人指定建築線權益，於變更理由補充屬檢討原則態樣【4-2】具解編可能性。 2.依綜合意見七統一調整附帶條件編號。 3.變更理由涉及「人行步道」用詞修正為「道路廣場用地」。
12		道路廣場用地 (0.0200)	「住一(附3)」 住宅區 (0.0200) 附帶條件： 應自願捐贈變更後土地總面積 30%作為公共設施用地，並依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定計算代金抵繳之。			除依下列意見修正外，其餘建議准照公展草案通過。 1.依綜合意見六，參照本次通盤檢討 4m 道路廣場用地檢討原則，本案鄰近地區已有替代道路可供通行，解編後不影響出入道路系統，且未造成二側土地所有權人指定建築線權益，除於變更理由補充屬檢討原則態樣【3-4】具解編可能性。 2.依綜合意見七統一調整附帶條件編號。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組 初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
13		道路廣場用地 (0.0188)	「住一(附3)」 住宅區 (0.0188) 附帶條件： 應自願捐贈變更後土地總面積 30%作為公共設施用地，並依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定計算代金抵繳之。			3. 變更理由涉及「人行步道」用詞修正為「道路廣場用地」外，其餘建議准照公展草案通過。  除依下列意見修正外，其餘建議准照公展草案通過。 1. 依綜合意見六，參照本次通盤檢討 4m 道路廣場用地檢討原則，本案解編後不影響出入道路系統，且未造成二側土地所有權人指定建築線權益，於變更理由補充屬檢討原則態樣【4-2】具解編可能性。 2. 依綜合意見七統一調整附帶條件編號。 3. 變更理由涉及「人行步道」用詞修正為「道路廣場用地」。

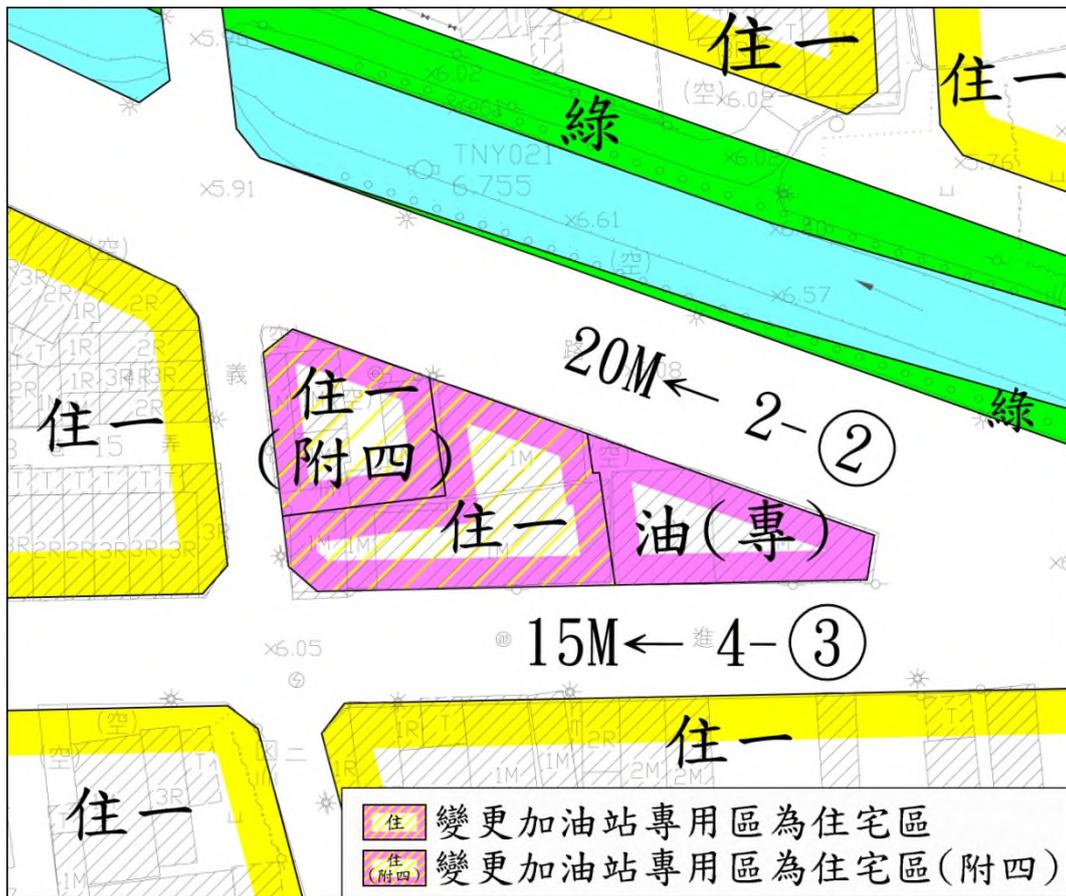


圖 1 變 1 案依專案小組建議意見修正後變更內容示意圖

附表 2 「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」依專案小組建議意見修正後土地使用計畫面積表

公展草案				依專案小組建議修正			
項目	編號	面積 (公頃)	比例 (%)	項目	編號	面積 (公頃)	比例 (%)
住宅區（附）		15.5722	51.58	住宅區（附）		15.5694	51.57
商業區（附）		2.5465	8.43	商業區（附）		2.5465	8.43
小計		18.1187	60.01	小計		18.1159	60.00
機關用地	機十五（附）	1.2070	4.00	機關用地	機十五（附）	1.2071	4.00
學校用地	文（中）一（附）	0.4501	1.49	學校用地	文（中）一（附）	0.4501	1.49
公園用地 兼供兒童 遊樂場使 用	細公（兒）一（附）	0.4000	1.33	公園用地兼 供兒童遊樂 場使用	細公（兒）一（附）	0.4000	1.33
	細公（兒）二（附）	0.1000	0.33		細公（兒）二（附）	0.3172	1.05
	細公（兒）三（附）	0.2912	0.96		-	-	-
	小計	0.7912	2.62		小計	0.7172	2.38
公園用地 兼供滯洪 池使用	公（滯）（附）	3.0333	10.05	公園用地兼 供滯洪池使 用	公（滯）（附）	3.0333	10.05
公園用地 兼供體育 場使用	公（體）（附）	1.0342	3.43	公園用地兼 供體育場使 用	公（體）（附）	1.0341	3.43
綠（帶） 地	細綠（附）	0.1503	0.50	綠（帶）地	細綠（附）	0.1503	0.50
停車場用 地	細停六（附）	0.6565	2.17	停車場用地	細停六（附）	0.6564	2.17
道路廣場 用地	主要計畫	1.7401	5.76	道路廣場用 地	主要計畫	1.7401	5.76
	細部計畫	3.0117	9.97		細部計畫	3.0886	10.23
	小計	4.7518	15.73		小計	4.8287	15.99
小計		12.0744	39.99	小計		12.0772	40.00
總計		30.1931	100.00	總計		30.1931	100.00

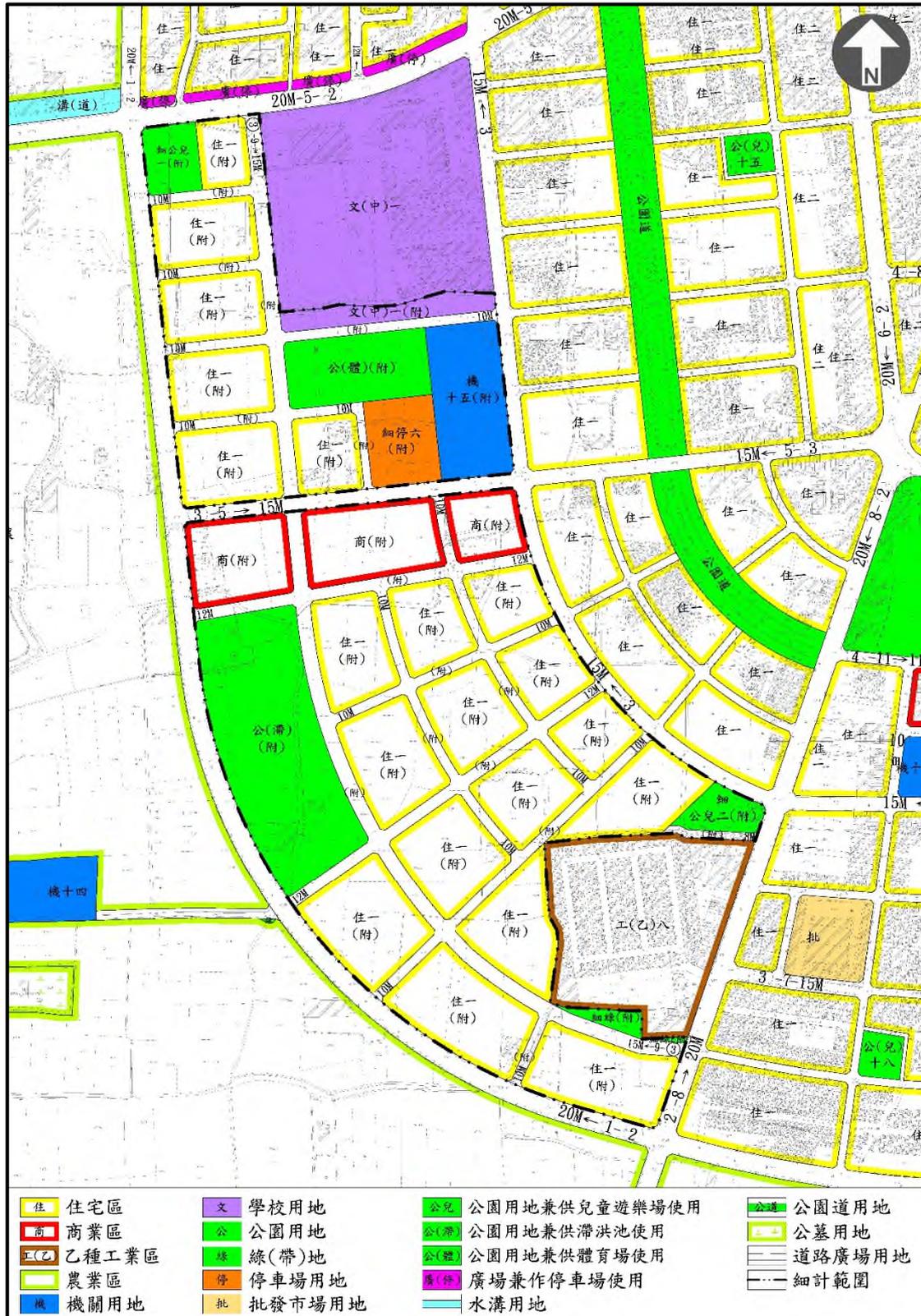


圖 2 依專案小組建議意見修正後細部計畫土地使用計畫示意圖

附表 3 「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」公開展覽期間公民團體陳情案件綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
1	楊○妃 潭墘段 23、32 地號	此次都市計畫內，本人之土地規劃為農業區，但於不動產之東方及南方，為住宅區；且北方為工業區，工業區為高汙染之區域，鄰地有汙染之疑慮，故於土地利用上，本人之土地再為農業用地，稍不可行。	農業區劃分為住宅區。	建議未便採納。 理由： 1.經查潭墘段 23、32 地號為農業區。 2.考量現況人口達成率及住、商開闢率皆已超過 85%，因應未來發展衍生之居住需求，本次通盤檢討已針對計畫區周邊農業區進行區位評估，依照區位條件、鄰近公共設施、聯外道路、周邊鄰近分區、環境敏感地(遺址、淹水潛勢)等項目評估優先轉型區域辦理整體開發區。 3.考量陳情案地非屬評估後之優先轉型區域，應視後續整體開發地區辦理情形及計畫區發展需求再行檢討，以減少都市蔓延及居住空間外溢情形。
2	溢堃股份有限公司 育善段 414 地號	本公司所持有之佳里區育善段 414 地號因建設需要於 112 年 5 月 15 日申請容積移轉，並於 112 年 6 月 27 日工務局通知依南市工新三字第 1120799328 號函同意接受捐贈，容積移轉申請案既已通過，望請保留 414 地號不做變更。	佳里區育善段 414 地號納入變更之部分，請予以取消。	1.育善段 414 地號屬 4M 道路廣場用地部分，併主要計畫變更內容綜理表編號第 7 案辦理。 2.另育善段 414 地號屬 8M 道路廣場用地部分因不涉及變更，建議不予討論。
3	蔡○娟 忠孝南段 657 地號	與統翔開發建設合建土地忠孝南段 636-6 地號，並於 111 年 12 月 19 日取得建照（111）南工造字第 04008 號，陳情位置供通行之用（排水聯審，南市工管二字第 1110799100 號函文准予所請），目前工程進度已至一樓，現況水溝也已完成。（詳如附件） 1.地籍圖	建請同意”不廢除 4M 人行步道”	建議予以採納(即維持原計畫)。 理由： 1.涉及主要計畫變更內容綜理表編號第 5 案。 2.經查忠孝南段 657 地號為 4M 道路廣場用地。 3.次查陳情案地業已指定建築線，且毗鄰住宅區土地取得建造執照在案，按

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
		2.建照 3.排水聯審公文		4M 道路廣場用地檢討原則屬態樣【4-1】，爰建議維持原計畫。
4	佳里加油站有限公司 佳東段 151、154 地號	茲收到 112.9.19 南市都規字第 1121200166A 號函通知「變更佳里都市計畫（第五次通盤檢討）主要計畫案」說明擬將本公司所屬佳里區佳東段 151、154 地號二筆土地編列為「住一（附二）」住宅區，附帶條件：1.需捐贈 30% 土地或降低容積率。2.繳交代金恢復原容積率。但屬同一街廓另有編列為「住一」則不需捐贈百分之三十土地。然本公司於 56.10.1 即已完成各項建築物，56.10.1 即已申請啟用電力（電號 10600173007），用電證明容後補送；58.7.11 裝置用水完成經營早餐店在案，另查農業部 70.9.9 影像圖顯示該二筆土地上均有建築物（正本容後補送）。綜上所述，本公司所屬佳里區佳東段 151、154 地號二筆土地：1.該地上有合法建築物（實施建築管理前建造之建物）實應編列為「住一」不需捐贈 30% 土地或繳交代金恢復原容積率。2.否則本公司所屬佳里區佳東段 151、154 地號土地仍應維持「加油站專用區」，不同意貴府變更為「住一（附二）」住宅區。 此致 臺南市政府都市發展局 佳里區佳東段 151、154 地號土地上門牌號碼：佳里區六安里進學路 120 號 檢附：一、台灣自來水公司裝置證明。二、農業部行舍影像（正本申請中）。三、台灣電力（股）公司用電證明（正本申請中容後補送）		建議予以採納。 修正內容： 佳東段 151、154 地號由「住一（附 2）」調整為「住一」。（詳附圖 1） 理由： 1.涉及主要計畫變更內容綜理表編號第 1 案。 2.陳情案地業經本府工務局 113 年 4 月 30 日南市工使二字第 1130608597 號函審認屬實施建築管理（70 年 11 月 6 日）前既已存在之合法建築物，符合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第六點第四項規定得免予回饋，故予以調整使用分區為「住一」。
4-1		陳情人 113.1.12 陳情案，收到 113.1.26 南市都規字第 1130182696 號函通知補正，今檢附 113.4.30 南市工使二字第 1130608597 號函足證本案所屬臺南市佳里區佳東段 151、154 地號土地(門牌號碼：臺南市佳里區六安里進學路 120 號)建築物認定為合法房屋，懇請 貴府准予本案土地編列為「住一」不需捐贈 30% 土地或繳交代金恢復原容積率為禱。		
5	許○作等 5 人 廣安段 196 地號	變 3 前段地改設文（中）一（附）、公（體）（附）及機 15（附）不適合，會影響佳里地區發展及繁榮，應改為住宅區或商業區。	1.各級學校因少子化關係，學生人數逐年降低，現有的教室已夠使用，且擴大校區不合常理（目前有許多空教室）。 2.公家機關的設置應設在 20 米路旁，不應設在 15 米路旁，會影響交通。 3.建議公體（機 15）改設在公（滯）（附）上，與機 14 相近，不	建議未便採納。 理由： 1.涉及主要計畫變更內容綜理表編號第 3 案。 2.學校用地範圍調整係改善校地南側因農田水利灌排渠道所造成邊界不完整、本案新增住宅區開發後引入人口之就學需求以及配合周邊現有道路系統，予以調整學校用地範圍。 3.經檢視全市區域型公共設施服務水準，計畫區所屬之西臺南發展區缺乏區域

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
			<p>會影響佳里地區發展</p> <p>4.公園道、佳里公園、體育公園及各級學校的禮堂、操場、廟前廣場等都可提供各年齡層的里民運動休閒的空間，無須在機 15 後再設一公（體）附。</p> <p>5.佳里地區人口增加都是附近低窪地區（如七股、將軍）的人搬來佳里地區，佳里生活機能方便、商業發達，尤其吃的方面，24 小時皆有營業，所以佳里區市容年年增大的原因。</p> <p>6.此設計稿者在規劃此案時並不了解佳里區的需求，也為與佳里區公所相關人員及地方人士討論，就任意規劃此案，是不負責任的行為，只為了應付上級指示，交差了事。</p>	<p>型文化展演、國民運動中心及商業空間，考量公共設施服務效益最大化，將大型公共設施集中設置，完善地區公共設施服務機能。</p> <p>4.機關用地劃設區位係依文化局「鹽分地帶文化中心可行性評估」結果，及臨路寬條件、結合周邊整體公共設施等需求進行配置，將機關用地周圍搭配公共設施用地，例如公園、綠地、廣場、停車場以提升綜效(112 年 2 月 6 日 府 文 建 字 第 1120114282 號函會議紀錄)。</p> <p>5.滯洪設施區位係參酌現況地形高程、排水分區及後續新設排水溝與現況排水系統之連接性，於範圍西北側及西南側各設置一處滯洪設施，且留設位置與規模經水利局初步檢核係檢討出流管制與地區排水規劃之可行方案。</p>
6	謝○誌  建南段 740 地號及廣安段 319 地號	<p>主旨： 為復興路兩側農地地主申請權利。</p> <p>說明： 復興路兩側農地，前已徵收一次土地，此回再徵收，希望能分配原來位置，因還有部分地可供參與者抽籤，畢竟後面地主僅損失一次土地，實為公平作法，敬請採納建議。</p>		<p>建議未便採納。</p> <p>理由： 1.都市計畫農業區變更為建築用地，除依行政院 91 年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函規定之 8 項特殊案例處理原則外，應以區段徵收方式辦理。 2.關於土地所有權人配地事宜，未涉及都市計畫調整，轉由地政主管機關依權責卓處。</p>
7	謝○生  建南段 737 地號	<p>主旨： 請予復興路兩側之地主伸張權益，前都市計畫已徵收一次，此次區段徵收實已造成同土地遭受二次傷害，實屬不</p>		<p>建議未便採納。</p> <p>理由： 1.都市計畫農業區變更為建築用地，除依行政院 91</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
		<p>公。</p> <p>說明： 復興路兩側農地，前配合政府，政府上回已徵收一次，此次再徵收，無異對於地主二次傷害，懇請能維持原位置分配，剩餘部分可讓參與重劃地主抽籤，因為他們僅損失一次土地，亦是公平、公正的做法，敦請採納建議，銘心感謝！</p>		<p>年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函規定之 8 項特殊案例處理原則外，應以區段徵收方式辦理。</p> <p>2.關於土地所有權人配地事宜，未涉及都市計畫調整，轉由地政主管機關依權責卓處。</p>
8	<p>謝○達</p> <p>建南段 730、737、740 地號及廣安段 184、319 地號</p>	<p>主旨： 請為復興路兩側之地主伸張公道，因為幾十年前依都市計畫，已經被徵收一次，如今此次區段徵收，實則已經造成同土地遭受兩次傷害，實屬不公，敬請原位置保留，以示公允。</p> <p>說明： 復興路 70 幾年至 80 幾年，因都市計畫已經徵收過一次，導致我家建南段 730、737、740 地號以及廣安段 184、319 地號，被徵收許多土地，如今土地計畫又再次被徵收，無異於對地主的二次傷害，希望能維持原位置，至於徵收的土地可以一部分提供後面區域抽籤，畢竟後面的地主只須損失一次土地，如此分配才能達到公平土地之作為，敬請採納建議，以免再次傷害兩側地主之權益，由衷感謝。</p>		<p>建議未便採納。</p> <p>理由： 1.都市計畫農業區變更為建築用地，除依行政院 91 年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函規定之 8 項特殊案例處理原則外，應以區段徵收方式辦理。</p> <p>2.關於土地所有權人配地事宜，未涉及都市計畫調整，轉由地政主管機關依權責卓處。</p>
9	<p>徐○蘭等 3 人</p> <p>廣安段 196 地號</p>	<p>案由： 針對「變更佳里都市計畫（第五次通盤檢討）主要計畫案」及「擬定佳里都市計畫（配合第五次通盤檢討整體開發地區）」，本人反對以「區段徵收整體開發」方式開發，建議直接改以「公辦市地重劃」方式開發。</p> <p>說明： 1.陳情人為佳里區廣安段 196 地號土地所有權人。 2.本次都市計畫通盤檢討擬以「區段徵收」方式整體開發，原地主可以選擇「領取徵收補償費」或「抵價地」。目前擬變更開發地區為佳里都市計畫「農業區」之土地，政府徵收之地價僅為「農地」之價格，如領取「徵收補償費」，金額為何？如領取「抵價地」，「抵價地」之價格為何？原地主可領取面積為何？均尚為未知數。 3.政府機關辦理「區段徵收」是為了取得可支配使用之「公共設施用地」，其餘土地則變更為「可建築之土地」。但本次都市計畫通盤檢討，政府取得了需要的「公共設施用地」，原地主卻領回不能直接建築使用的「抵價地」，這樣對原地主有失公平，亦有違「區段徵收」之原意。</p>		<p>建議未便採納。</p> <p>理由： 1.都市計畫農業區變更為建築用地，除依行政院 91 年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函規定之 8 項特殊案例處理原則外，應以區段徵收方式辦理。</p> <p>2.依本次主要計畫變更內容綜理表編號第 3 案之附帶條件內容為「以區段徵收方式開發」，即都市計畫審定後係依規定進行區段徵收及配地作業，土地所有權人如依規定選擇領回抵價地(即可建築用地)，尚無需再以市地重劃方式開發。</p> <p>3.另關於土地所有權人配</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
		<p>4.依本次通盤檢討規劃，原地主領回之「抵價地」，雖然變更為「住宅區」土地，但卻是附有條件的變更，將來仍需以「市地重劃」的方式整體開發，依目前法規規定「市地重劃」原地主只能分得 50%~55%可建築之土地。試問，原地主之土地經過「區段徵收」及「市地重劃」兩層的剝削後，原地主所剩為何？</p> <p>5.政府機關辦理「區段徵收」重新規劃土地是美意，但是當美意變成傷害時，絕對是地主無法接受的改變。所以，陳情人建議本次都市計畫通盤檢討，應將變更範圍內擬變更為「住宅區」或「商業區」之土地，直接改以「公辦市地重劃」方式開發，政府機關可取得 45%~50%之土地，除部分可作為「公共設施用地」外，亦可作為「抵費地」標售沖抵開發經費，實為兩全其美之策。</p> <p>6.陳情人土地坐落佳里區廣安段 196 地號，面積 3468.95 平方公尺（約 1049.36 坪），如「區段徵收」以鄰地成交每坪 4 萬元徵收，陳情人可領「徵收補償費為 41,974,400 元；如領取「抵價地」，政府假設每坪以 8 萬元計算，陳情人只能領回 524.68 坪土地。將來需再經過「市地重劃」，陳情人只剩下 262.34 坪~288.57 坪土地。1 千多坪的土地，經過政府兩次的「德政」，剩下 2 百多坪，讓地主情何以堪。而且，雖然「區段徵收」換回「住宅區」土地，卻又必須經過「市地重劃」才能取得真正可以建築之土地，曠日廢時，絕非雙贏之政策，盼政府單位能傾聽民意，廣納意見，訂出最明智之政策。</p>		地、抵價地領回比例等，未涉及都市計畫調整，轉由地政主管機關依權責卓處。
10	交通部公路局雲嘉南區養護工程分局  六安段 816-1、816-2 地號	<p>主旨： 臺南市佳里區六安段 816-1、816-2 地號等 2 筆土地，建請將使用分區變更為道路，以符實際使用現況，請查照。</p> <p>說明： 一、依據臺南市佳里地政事務所 112 年 9 月 28 日所測量字第 1120091151 號函（如附影本）辦理。 二、旨揭 2 筆土地現況已開闢作為道路（路邊側溝及部分道路），卻列為住宅區，建請將該 2 筆土地，列入「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）」等案內，將該 2 筆土地之使用分區變更為道路，以符實際使用情形。</p>		<p>建議不予討論。</p> <p>理由： 1.查本計畫於民國 70 年辦理第一次通盤檢討時（變更第 12 案），配合主要道路之交通需要，將①號道路（原 14 號道路）及②號道路（原 1 號道路）相交之道路截角形式由直線截角變更為弧形截角。 2.次查民國 80 年配合地籍圖重測作業，辦理樁位成果公告時，該道路截角未併同修正，嗣後陳情土地於民國 112 年依樁位成果完成逕為分割登記。 3.考量都市計畫規劃原意即</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
				為交通安全變更為弧形截角，又該陳情土地權屬為公有且現況已供通行使用，符合前開截角之變更意旨，現行計畫即為道路用地範圍。 4.另涉及樁位應修正部分，由相關權責單位逕依規定辦理。
11	方○真 建南段 764 地號	大馬路旁的農地，現場有 3 位地主建/提議應原地發回或原地劃地域抽籤，減少損失及維護地主權益。		建議不予討論。 理由： 非屬都市計畫範疇，涉及區段徵收土地所有權人配地，轉由地政主管機關依權責卓處。
12	王○和 建南段 829 地號	1.心痛良地（三角窗）被占，希望領回地%高一點，20 年前也被徵收路地一次。 2.良地被占，抵價地最少要住宅區路邊地。		建議不予討論。 理由： 非屬都市計畫範疇，涉及區段徵收土地所有權人配地、抵價地比例等，轉由地政主管機關依權責卓處。
13	周○士 建南段 788 地號	1.請確認時程及進度。 2.請確認補償計算方式。 3.金額價差如何說服我。 4.如領土地為何要抽籤。		建議不予討論。 理由： 關於徵收作業時程、進度、補償方式、金額計算及土地所有權人配地等事宜，非屬都市計畫範疇，轉由地政主管機關依權責卓處。
14	林○廷 廣安段 280、282 地 號	分配不公且不是自有地。		建議不予討論。 理由： 非屬都市計畫範疇，涉及區段徵收土地所有權人配地，轉由地政主管機關依權責卓處。
15	林○勳 廣安段 280、281 地 號	1.分配比例偏少，不能就地分配取得。 2.這種區段徵收等於搶劫，比共產黨還要惡劣，議員已取得較優勢區塊，百姓被壓榨，多少已臨路經徵收為道路又要被 4:6 分，又分的地區用抽籤，真扯!		建議未便採納。 理由： 1.都市計畫農業區變更為建築用地，除依行政院 91 年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函規定之 8 項特殊案例處理原則外，應以區段徵收方式辦理。 2.關於土地所有權人配地事宜，未涉及都市計畫調

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
				整，轉由地政主管機關依權責卓處。
16	林重志 建南段 776 地號	1.徵收比例太高。 2.按原地分配土地。		建議不予討論。 理由： 非屬都市計畫範疇，涉及區段徵收土地所有權人配地、抵價地比例等，轉由地政主管機關依權責卓處。
17	張吉富 建南段 1035 地號	1.提高土地分配比例。 2.按原位置分配。		建議不予討論。 理由： 非屬都市計畫範疇，涉及區段徵收土地所有權人配地、抵價地比例等，轉由地政主管機關依權責卓處。
18	林志軒 建南段 807 地號	區段徵收是掠奪人民土地財產。		建議未便採納。 理由： 都市計畫農業區變更為建築用地，除依行政院 91 年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函規定之 8 項特殊案例處理原則外，應以區段徵收方式辦理。
19	林○忠 建南段 807 地號	區段徵收是掠奪人民土地財產。		建議未便採納。 理由： 都市計畫農業區變更為建築用地，除依行政院 91 年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函規定之 8 項特殊案例處理原則外，應以區段徵收方式辦理。
20	林○雄 建南段 807 地號	區段徵收是掠奪人民土地財產。		建議未便採納。 理由： 都市計畫農業區變更為建築用地，除依行政院 91 年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函規定之 8 項特殊案例處理原則外，應以區段徵收方式辦理。
21	林○心 建南段 807 地號	區段徵收是掠奪人民土地財產。		建議未便採納。 理由： 都市計畫農業區變更為建築用地，除依行政院 91 年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函規定之 8 項特殊案例處理原則外，應以區段徵收方式辦理。
22	張○百	1.提高土地分配比例。 2.按原位置分配為原則。		建議不予討論。 理由：

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
	建南段 1035 地號			非屬都市計畫範疇，涉及區段徵收土地所有權人配地、抵價地比例等，轉由地政主管機關依權責卓處。
23	張○政	政府不宜與民爭地、爭利。是否能類似市地重劃、原地開發，讓百姓地主取得（回）更多成數之土地。		建議未便採納。 理由： 都市計畫農業區變更為建築用地，除依行政院 91 年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函規定之 8 項特殊案例處理原則外，應以區段徵收方式辦理。
24	張○進 建南段 773 地號	分配比率過低，遠低於預期，無法接受。希望市府能再與地主溝通。		建議不予討論。 理由： 非屬都市計畫範疇，涉及區段徵收土地所有權人配地、抵價地比例等，轉由地政主管機關依權責卓處。
25	張○慶 建南段 1035-9 地號	1.提高土地分配比例。 2.按原位置分配為原則。		建議不予討論。 理由： 非屬都市計畫範疇，涉及區段徵收土地所有權人配地、抵價地比例等，轉由地政主管機關依權責卓處。
26	張○○貞 1035-8 地號	1.提高土地分配比例。 2.按原位置分配為原則。		建議不予討論。 理由： 非屬都市計畫範疇，涉及區段徵收土地所有權人配地、抵價地比例等，轉由地政主管機關依權責卓處。
27	陳○谷 廣安段 244-1 地號	希望保留原地。		建議不予討論。 理由： 非屬都市計畫範疇，涉及區段徵收土地所有權人配地，轉由地政主管機關依權責卓處。
28	陳○萍 建南段 820、821-2、821-3、822 地號	1.要公平。 2.一般徵收更好，比較少爭議。		建議未便採納。 理由： 都市計畫農業區變更為建築用地，除依行政院 91 年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函規定之 8 項特殊案例處理原則外，應以區段徵收方式辦理。
29	陳○全 建南段 734 地號	1.變更都市發展用地不能全數取回原有土地佳里建南段 734 地號，要重新分配不同意。 2.領回土地的成數太少。		建議不予討論。 理由： 非屬都市計畫範疇，涉及區段徵收土地所有權人配地、

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
				抵價地比例等，轉由地政主管機關依權責卓處。
30	陳○昆 廣安段 244-2 地號	1.想取回原地（地號 0244-0002）。 2.不同意變更都市計畫，想取回原地。		建議不予討論。 理由： 非屬都市計畫範疇，涉及區段徵收土地所有權人配地，轉由地政主管機關依權責卓處。
31	陳○棠 廣安段 240、241、242、244 地號	1.變更都市計畫不能取回原地（佳里鎮廣安段 0244-0000；240；241；242），而重新分配不同意。 2.取回原地（佳里鎮廣安段 244、240、241、242）的成數太少。 3.不同意開發。		建議不予討論。 理由： 非屬都市計畫範疇，涉及區段徵收土地所有權人配地，轉由地政主管機關依權責卓處。
32	陳○典 廣安段 244-3、245 地號	1.變更都市發展用地不能全數取回原有土地（245、244-3 地號），要重新分配不同意。 2.領回土地的成數太少。		建議不予討論。 理由： 非屬都市計畫範疇，涉及區段徵收土地所有權人配地、抵價地比例等，轉由地政主管機關依權責卓處。
33	黃○雍 廣安段 261 地號	規劃不公，且之前已徵收過為道路用地（佳南路），不宜再次參與徵收，就如同一頭牛剝二次皮。		建議未便採納。 理由： 都市計畫農業區變更為建築用地，除依行政院 91 年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函規定之 8 項特殊案例處理原則外，應以區段徵收方式辦理。
34	黃○吉 廣安段 323 地號	希望原地分配，不希望抽籤分配。		建議不予討論。 理由： 非屬都市計畫範疇，涉及區段徵收土地所有權人配地，轉由地政主管機關依權責卓處。
35	黃○維 建南段 743 地號	土地會縮小。我家土地位於佳南路和復興路十字路口，不影響整體開發，應當原地保留。		建議不予討論。 理由： 非屬都市計畫範疇，涉及區段徵收土地所有權人配地，轉由地政主管機關依權責卓處。
36	黃○智 建南段 746-4 地號	1.請多辦幾場說明會，讓土地所有權人能更加了解及提問疑點，謝謝。 2.如土地是持分，換回抵費地有可能分配在一起嗎？		建議不予討論。 理由： 1.涉及區段徵收作業內容，後續地政主管機關將於都市計畫內容審定後，依法辦理公聽會及抵價地分配

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
				說明會等程序。 2. 涉及區段徵收作業程序、土地所有權人配地等，非屬都市計畫範疇，轉由地政主管機關依權責卓處。
37	黃○惠 廣安段 318-1、324 地號	1. 開發後取的成數太低不同意。 2. 無法按照原有位置分配，所以不同意。		建議不予討論。 理由： 非屬都市計畫範疇，涉及區段徵收土地所有權人配地、抵價地比例等，轉由地政主管機關依權責卓處。
38	黃○水 建南段 800 地號	原位置分配。		建議不予討論。 理由： 非屬都市計畫範疇，涉及區段徵收土地所有權人配地，轉由地政主管機關依權責卓處。
39	黃○祐 建南段 800 地號	原位置分配。		建議不予討論。 理由： 非屬都市計畫範疇，涉及區段徵收土地所有權人配地，轉由地政主管機關依權責卓處。
40	黃○利 建南段 735 地號及廣安段 191 地號	要公平公正，不要有人徵收一次，有人要徵收數次，這不公平。		建議未便採納。 理由： 都市計畫農業區變更為建築用地，除依行政院 91 年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函規定之 8 項特殊案例處理原則外，應以區段徵收方式辦理。
41	楊○耀 建南段 739 地號	本來一塊農地，上次徵收復興路被分為兩塊就有損失了，這次應該原土地照舊，不要再抽籤，不然分配比率提高不合理。		建議未便採納。 理由： 1. 都市計畫農業區變更為建築用地，除依行政院 91 年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函規定之 8 項特殊案例處理原則外，應以區段徵收方式辦理。 2. 關於土地所有權人配地、抵價地比例等，未涉及都市計畫調整，轉由地政主管機關依權責卓處。
42	楊○煌	佳里區有早期規劃的公園地及兒童樂園，至今 30 年過去了都未開發，還被建築成商場，所以把我們的地規劃成公		建議未便採納。 理由：

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
	廣安段 270 地號	園毫無意義，只是滿足政客炒地皮的手段而已。偉大的台南市府，想徵收升斗小民的土地之前，請先把陳年規劃的公園、兒童樂園建設成真正的公園、兒童樂園		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 考量現況人口達成率及住、商開闢率皆已超過 85%，因應未來發展衍生之居住需求，本次通盤檢討針對計畫區周邊農業區進行區位評估，依照區位條件、鄰近公共設施、聯外道路、周邊鄰近分區、環境敏感地(遺址、淹水潛勢)等項目評估優先轉型區域辦理整體開發區，補充都市發展用地，以紓解都市成長壓力，並提供公共設施服務機能。</li> <li>2. 參照公共設施用地專案通盤檢討案檢討標準，以服務半徑 500 公尺檢討開放空間系統，現況開放空間系統之服務半徑未完整涵蓋未來之整體開發區範圍，考量日後區內必要性公共設施之服務需求，故擬定細部計畫時於適當區位劃設公園用地兼供兒童遊樂場使用，後續配合區段徵收基礎工程開闢，以滿足地區開放空間服務需求。</li> <li>3. 關於已發展地區未徵收取得之公共設施保留地檢核，業另案納入公共設施用地專案通盤檢討案辦理。</li> </ol>
43	蔡○心 建南段 738 地號	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 不同意依抽籤方式分配取得，採就地現有地直接變更。</li> <li>2. 若採取區段徵收，必須就現況土地就地變更。</li> </ol>		<p>建議未便採納。 理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 都市計畫農業區變更為建築用地，除依行政院 91 年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函規定之 8 項特殊案例處理原則外，應以區段徵收方式辦理。</li> <li>2. 關於土地所有權人配地事宜，未涉及都市計畫調</li> </ol>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
				整，轉由地政主管機關依權責卓處。
44	蔡○茹 建南段 774 地號	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.希望領回的抵價地能在原址或隔壁地號。</li> <li>2.希望規劃的道路能按照計畫確實開發。</li> <li>3.希望公開各區段的土地在徵收前的價值及徵收後的土地增值評估，以便我們自行換算抵價地坪數，且應公告換算方式，且要事先公告，讓我們有因應的時間</li> <li>4.希望一切作業公開透明，講求公平公正，不要損害我們這些小地主的權益，比如不要因為我們地小，就被安排在後面才選地，或者本人的地原本在大馬路邊，卻被換到偏遠之地，這些都是我們所無法接受的。</li> <li>5.如要用抽籤方式，建議大家一起抽現場公布序號，且過程公開錄影，個別通知去抽籤及選地，難免啟人疑竇，造成紛擾。</li> </ol>		<p>建議不予討論。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.依「區段徵收實施辦法」第 28 條規定：「1 抵價地分配以公開抽籤並由土地所有權人自行選擇分配街廓為原則。…」，涉及區段徵收作業內容，後續地政主管機關將於都市計畫內容審定後，依法辦理公聽會及抵價地分配說明會等程序。</li> <li>2.涉及區段徵收作業程序、土地所有權人配地等，非屬都市計畫範疇，轉由地政主管機關依權責卓處。</li> </ol>
45	謝○泰 廣安段 184、309 地 號及建南段 730 地號	原位置保留土地。		<p>建議不予討論。</p> <p>理由：</p> <p>非屬都市計畫範疇，涉及區段徵收土地所有權人配地，轉由地政主管機關依權責卓處。</p>
46	謝○龍 廣安段 184 地號及建南 段 598、 599、729、 730、737 地 號	我選擇全部領回抵價地，希望所有原來共有持分土地能夠全部獨立出來，變為單獨持有，可以的話單獨的部分再聚在一起。		<p>建議不予討論。</p> <p>理由：</p> <p>非屬都市計畫範疇，涉及區段徵收土地所有權人配地，轉由地政主管機關依權責卓處。</p>
47	謝○銘 建南段 740 地號及廣安 段 319 地號	道路業已徵收一次，希望能保留原位置。		<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.都市計畫農業區變更為建築用地，除依行政院 91 年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函規定之 8 項特殊案例處理原則外，應以區段徵收方式辦理。</li> <li>2.關於土地所有權人配地事宜，未涉及都市計畫調整，轉由地政主管機關依權責卓處。</li> </ol>

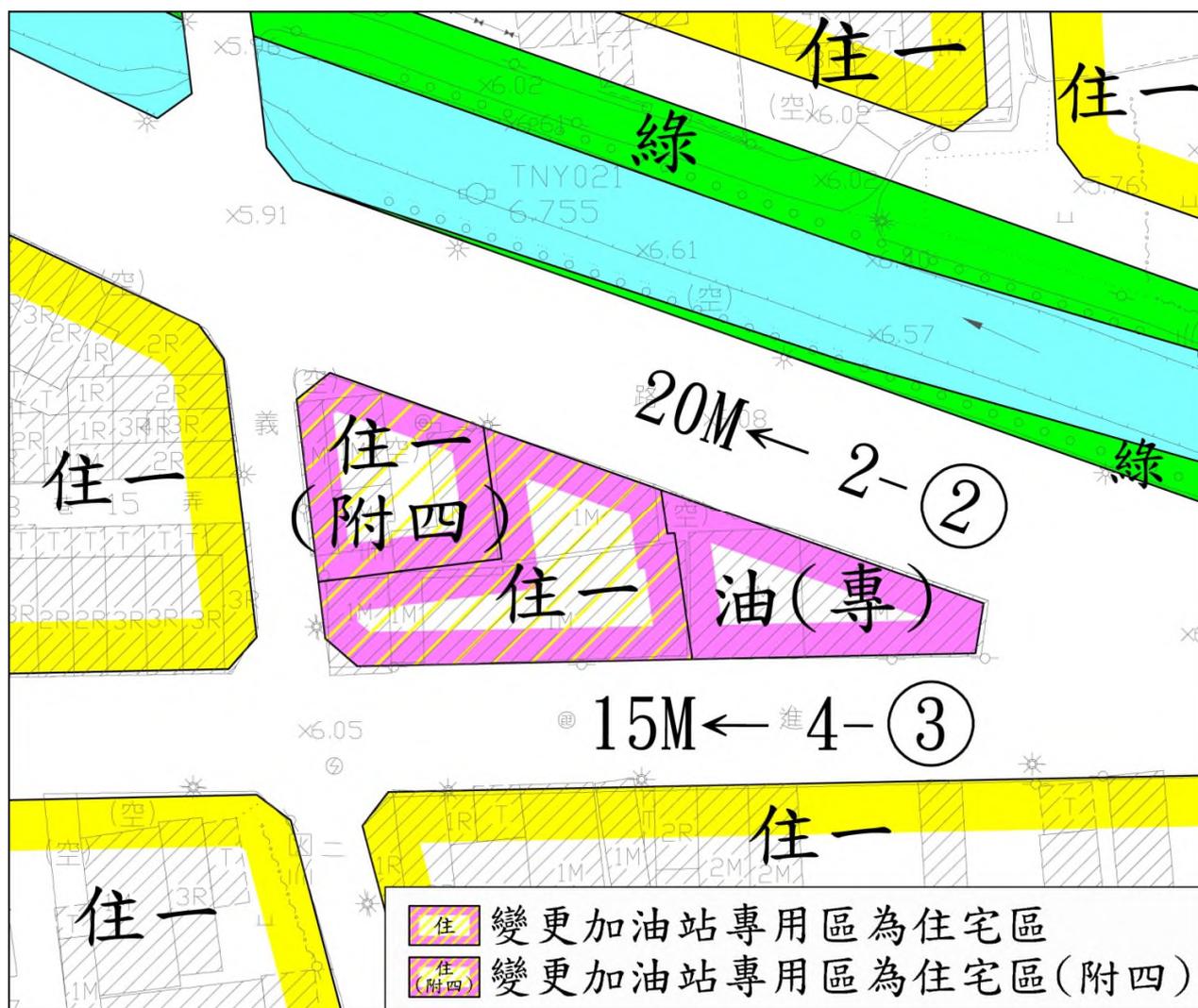
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
48	謝正謙（代理人江宜庭） 廣安段 184、309、319 地號及建南段 729、730、737、753 地號	因區段徵收的拿回抵價地的比例 40% 過低，且土地位置被要求抽籤，而非原位置分配，主張要於原地附近，且領回比例應提高或依照原有位置的不同而有不同比例。		建議不予討論。 理由： 非屬都市計畫範疇，涉及區段徵收土地所有權人配地、抵價地比例，轉由地政主管機關依權責卓處。
49	謝沁如 廣安段 184、309 地號及建南段 729、730 地號	原位置保留土地。		建議不予討論。 理由： 非屬都市計畫範疇，涉及區段徵收土地所有權人配地，轉由地政主管機關依權責卓處。
50	謝○霖 廣安段 184、309 地號及建南段 729、730 地號	原位置保留土地。		建議不予討論。 理由： 非屬都市計畫範疇，涉及區段徵收土地所有權人配地，轉由地政主管機關依權責卓處。
51	謝○財 建南段 737 地號	主張要按原位置領回抵價地。		建議不予討論。 理由： 非屬都市計畫範疇，涉及區段徵收土地所有權人配地，轉由地政主管機關依權責卓處。
52	謝○堂 建南段 775 地號	1.土地所有權人申請發給抵價地，為向市政府核定不發給抵價地？ 2.抵價地領回面積比例，不確定因素過多。		建議不予討論。 理由： 非屬都市計畫範疇，涉及抵價地比例，轉由地政主管機關依權責卓處。
53	謝○源 建南段 737 地號	主張要按原位置領回抵價地。		建議不予討論。 理由： 非屬都市計畫範疇，涉及區段徵收土地所有權人配地，轉由地政主管機關依權責卓處。
54	謝○玲 廣安段 319、309 地號及建南段 740、753 地號	堅決反對以抽籤方式決定領回土地的位置。我們的土地都在大馬路旁，目前的大馬路也是我們家族有所提供，應該要保證我們可以領回原地附近的土地。		建議不予討論。 理由： 非屬都市計畫範疇，涉及區段徵收土地所有權人配地，轉由地政主管機關依權責卓處。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
55	謝○宜（代理人陳瓊姿） 建南段 729、730、 737、740地號	區段徵收拿回抵價地之比例 40%太低，且土地位置還被要求抽籤，並非原位置分配土地。		建議不予討論。 理由： 非屬都市計畫範疇，涉及區段徵收土地所有權人配地、抵價地比例，轉由地政主管機關依權責卓處。
56	謝○敏 廣安段 319 地號及建南 段 740、 753、782地號	不同意用抽籤方式。		建議不予討論。 理由： 非屬都市計畫範疇，涉及區段徵收土地所有權人配地，轉由地政主管機關依權責卓處。
57	謝○妮（代理人陳瓊姿） 建南段 319、753、 782地號及 廣安段 184、309地號	區段徵收拿回抵價地之比例 40%太低，且土地位置還被要求抽籤，並非原位置分配土地。		建議不予討論。 理由： 非屬都市計畫範疇，涉及區段徵收土地所有權人配地、抵價地比例，轉由地政主管機關依權責卓處。
58	謝○信 廣安段 184、309地 號及建南段 729、730、 737地號	不同意用抽籤方式。		建議不予討論。 理由： 非屬都市計畫範疇，涉及區段徵收土地所有權人配地，轉由地政主管機關依權責卓處。
59	劉○成 佳東路東側 農業區	啟民先生，現在要開短。新生花園不開。這樣就出口有紅綠燈較安全。 民安社區學童上課，及上菜市場的安全太重要的路，所以拜託快動工。8M路內含水溝，實只有6M。 所經過地皮為李和順、陳宗興，他2人願捐地皮給公共做路，以發展地方，利民利社會，並拜託議員盡力相助。這是佳里區最重要的交通建設。		建議未便採納。 理由： 1.民安社區非屬都市計畫範圍，檢視其現有周邊道路系統，現況可利用南51道路連接麻佳路三段或南側約8m之農路，銜接佳東路進入市中心，整體道路系統尚屬完善。 2.陳情建議路線經道路交通主管機關評估，考量前、後段道路路寬不一致，且增加轉彎路口恐有行車安全之疑慮(交通局113年3月22日南市交綜字第

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
				<p>1130421380 號函)。另道路連通後增設路燈恐有影響農作物生長之疑慮，現況農路亦無設置公共設施之空間(工務局 113 年 5 月 1 日南市工新二字第 1130606605 號函)。且陳情內容涉及他人私有土地及南側之現有建物，影響其他土地及建物所有權人之權益。</p> <p>3. 考量陳情建議路線有道路安全性之疑慮，且涉及其他土地及建物所有權人之權益，社區現況周邊整體道路系統尚屬完善，建議維持現行計畫。</p>
60	<p>林○堯</p> <p>工(乙)八北側，成功路 150 巷</p>	<p>主旨：貴局辦理佳里都市計畫，建請設置道路</p> <p>說明：</p> <p>一、佳里區成功路工業區，該工廠目前北面原有設置道路(成功路 150 巷)作為聯外道路供上班人員及大貨車出入，此次都市計畫廢除該巷道(成功路 150 巷)，並未有道路設置。</p> <p>二、該工業區設有數家工廠，均有設立在案，每天上班工作人員及大小貨車出入僅靠該巷道進出(成功路 150 巷)，都市計畫若廢除未設置道路，將導致所有廠家無法營運。</p> <p>請貴局派員現勘了解情況，在既有的巷道基礎上進一步規劃。</p>		<p>建議予以採納。</p> <p>修正內容：</p> <p>配合現有巷道範圍，劃設 8m 道路廣場用地及迴轉空間，併同調整公(兒)用地區位。(詳附圖 2)</p> <p>理由：</p> <p>1. 涉及擬定細部計畫案。</p> <p>2. 經查陳情案地係屬南側乙種工業區部分廠房出入道路，且經 76 年佳建線字第 738 號及同年南建局造字 006748 號指定建築線及現有道路在案。</p> <p>3. 考量現有巷道仍應保留其通行之權益，參採陳情意見劃設為 8M 道路廣場用地；惟為避免工業區車輛穿越整體開發區之住宅區，影響周邊區域寧適性，以設置迴車道之方式規劃，並調整細部計畫公兒二位置與形狀。</p>
61	<p>黃○仁</p> <p>建南段 744-4、746-4 地號</p>	<p>本區附近土地皆被劃為公園用地及滯洪池，應另覓較偏僻地段，且抵價地比例過低，整塊土地皆被劃為公園用地及滯洪池，不知當初規劃地考量為何，希望抵價地以配置臨近地為原則，且與原地主皆可分配一起，方便規劃利用。</p>		<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 涉及主要計畫變更內容綜理表編號第 3 案。</p> <p>2. 本次整體開發面積超過 2 公頃，依「出流管制計畫</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
				<p>書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」需設置滯洪設施，滯洪設施區位係參酌現況地形高程、排水分區及後續新設排水溝與現況排水系統之連接性，於範圍西北側及西南側各設置一處滯洪設施，且留設位置與規模經水利局初步檢核係檢討出流管制與地區排水規劃之可行方案。</p> <p>3.另涉及區段徵收土地所有權人配地、抵價地比例等，非屬都市計畫範疇，轉由地政主管機關依權責卓處。</p>
62	<p>陳○○美 廣安段 196 地號</p>	<p>本人佳里廣安段 196 號土地列入「機關用地」不合理。 理由： 1.機關用地列入 15 米的道路地，行人車輛迴轉危險容易發生事故，應編在 20 米的道路。 2.開發三十公頃左右的土地只有三個小地的商業用地，不能帶動發展，面積太少，本人的共有地是精華地，正好在已開發 15 米的中心點，最能促進商業繁榮。 3.本人的共有地是梯形地不是長方形地，梯形地左方寬右方狹小，因此不適合作為機關用地，應改為商業用地。</p>		<p>建議未便採納。 理由： 1.涉及主要計畫變更內容綜理表編號第 3 案。 2.機關用地劃設區位係依文化局「鹽分地帶文化中心可行性評估」結果，及臨路寬條件、結合周邊整體公共設施等需求進行配置，將機關用地周圍搭配公共設施用地，例如公園、綠地、廣場、停車場以提升綜效(112 年 2 月 6 日府文建字第 1120114282 號函會議紀錄)。 3.考量地區定位為西臺南發展區核心，依照「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢討商業區總面積得不超過都市發展用地面積 10%，惟仍不得超過計畫人口規模檢討之基準。考量區域內尚缺乏大型商業設施，且配合商業區面積劃設檢討基準，於復興路南側已適當留設商業區，作為日後商業設施之發展</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
				<p>腹地。</p> <p>4. 整體開發區內計畫道路後續係依「市區道路及附屬工程設計規範」設計，有關道路開闢設計時涉及交通安全標示部分，由道路主管機關於實際道路開闢設計時依相關規定辦理。</p>



附圖 1 變更佳里都市計畫（第五次通盤檢討）主要計畫變更草案第 1 案  
調整變更後計畫示意圖



	住宅區		學校用地		公園用地兼供兒童遊樂場使用		公園道用地
	商業區		公園用地		公園用地兼供滯洪池使用		公園用地兼供體育場使用
	乙種工業區		綠(帶)地		停車場用地		廣場兼作停車場使用
	農業區		批發市場用地		水溝用地		公墓用地
	機關用地						道路廣場用地
							細計範圍

附圖 2 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  
調整後土地使用計畫示意圖