

第六案：「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」

說明：一、為提供都市發展所需用地、補充公共設施服務機能，爰於「變更佳里都市計畫（第五次通盤檢討）案」變更農業區為住宅區、商業區及公共設施用地，附帶條件以區段徵收辦理，本細部計畫為承接主要計畫整體開發變更內容，另行擬定細部計畫，以作為開發及管制之依據。

二、法令依據：都市計畫法第 22 條。

三、擬定計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、擬定計畫內容：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：併同變更主要計畫案共計 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：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見通過（詳附錄）。

一、土地使用及公共設施計畫調整後配置方案，除配合主要計畫變 3 案增劃之社會福利設施用地、及更正專案小組紀錄附表 2 之公兒用地與道路廣場用地面積外，其餘准照專案

小組建議修正內容通過，修正後內容如下附表及附圖。

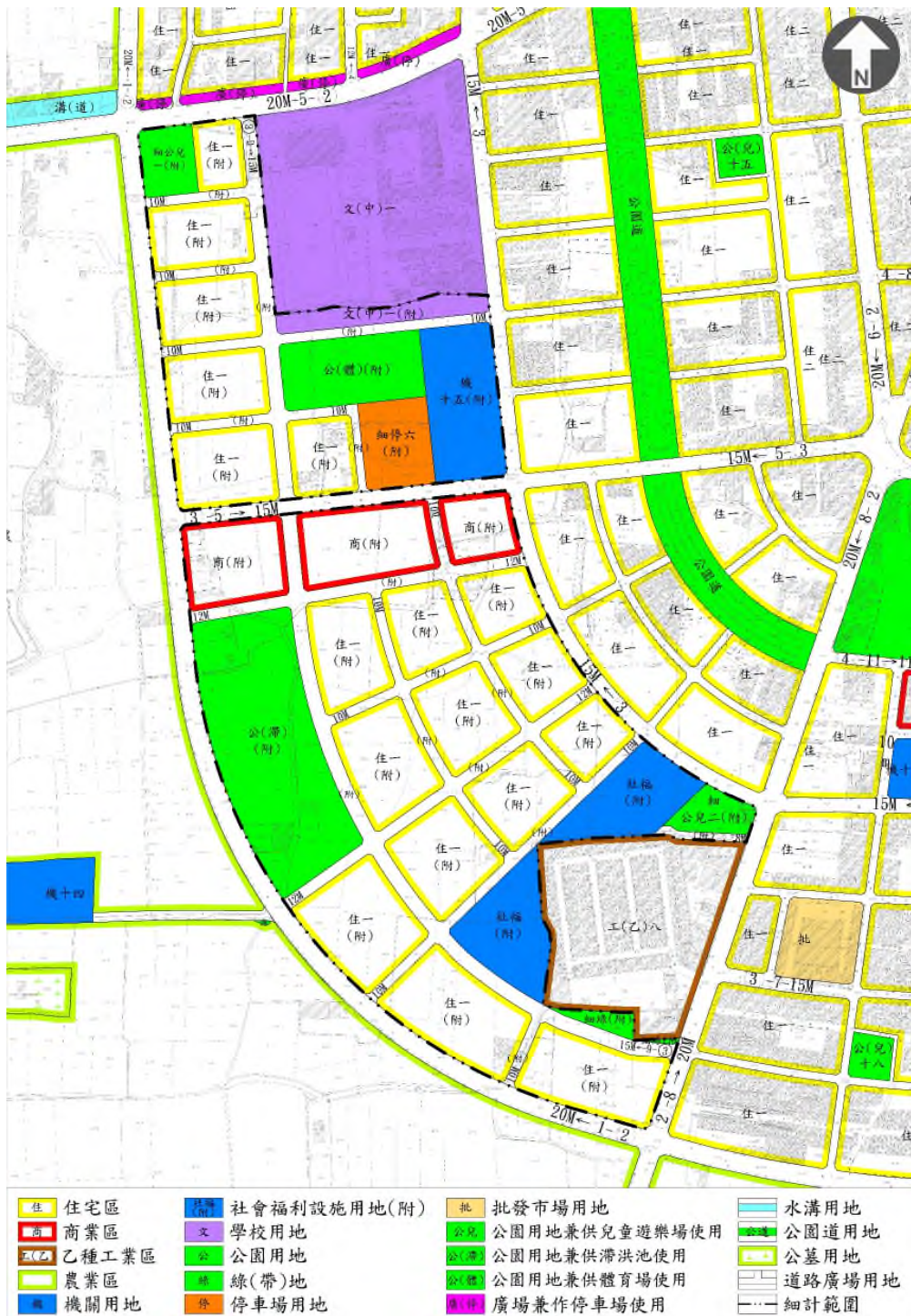
二、有關土地使用分區管制要點條文部分，除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見通過（詳附錄）。

(一) 依照「電動汽車充電專用停車位及其充電設施設置管理辦法」併同調整條文第八點文字為「.....。並應至少設置 1 處電動汽車充電或電池交換站。」，以符合「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」第十五點條文之一致性。

(二) 配合增劃之社會福利設施用地，訂定其土地使用分區管制為建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 400%，使用項目除供社會救助機構、社會福利機構、托育機構、社會住宅及其附屬設施之使用為主，並得依住宅法第 33 條規定之項目使用。

附表 依市都委決議修正後土地使用計畫面積表

公展草案				依市都委會決議修正內容			
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)		<u>13.7722</u>	45.61
商業區(附)		2.5465	8.43	商業區(附)		2.5465	8.4
小計		18.1187	60.01	小計		<u>16.3186</u>	<u>54.05</u>
機關用地	機十五(附)	1.2070	4.00	機關用地	機十五(附)	1.2070	4.00
-	-	-	-	社會福利設施用地	社福(附)	<u>1.7972</u>	<u>5.95</u>
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)	<u>0.3162</u>	1.05
	細公(兒)三(附)	0.2912	0.96		-	-	-
	小計	0.7912	2.62		小計	<u>0.7162</u>	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	<u>3.0896</u>	<u>10.23</u>
	小計	4.7518	15.73		小計	<u>4.8297</u>	15.99
小計		12.0744	39.99	小計		<u>13.8743</u>	<u>45.95</u>
總計		30.1931	100.00	總計		30.1931	100.00



附圖 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

「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」土地使用分區管制要點：詳附表。

附表 「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」土地使用分區管制要點綜理表

公展草案條文		依專案小組初步建議修正條文	
一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。		建議准照公展條文通過。	
二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 190%。		建議准照公展條文通過。	
三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。		建議准照公展條文通過。	
四、「公（兒）一」公園用地兼供兒童遊樂場使用，為兼顧滯洪功能，得設置滯洪設施。		建議准照公展條文通過。	
五、公園用地兼供體育場使用係供設置公園及體育設施使用，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」內公園及體育場用地規定作多目標使用，其建蔽率不得大於 12%，容積率不得大於 45%。		建議准照公展條文通過。	
六、退縮建築規定： （一）實施區段徵收地區，其退縮建築依下列規定辦理：		建議准照公展條文通過。	
分區及用地別	退縮建築規定		備註
「住一」住宅區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。		1.退縮建築之空地應適度植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。
商業區			
公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。	1.退縮建築之空地應適度植栽綠化，但得計入法定空地 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	
（二）計畫圖為劃設道路截角部分，位於道路交叉口建築者，應依「臺南市建築管理自治條例」規定退讓截角，並得計入法定空地。		建議准照公展條文通過。	
（三）依本點規定之退縮建築事項，如有特殊情形，得經「臺南市都市設計審議委員會」審議通過後，依決議內容辦理，免受本點規定限制。			
七、停車空間劃設標準 （一）住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理：		建議准照公展條文通過。	
總樓地板面積	停車位設置標準		
250 平方公尺以下（含 250 平方公尺）	設置 1 部		
超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置 2 部		

公展草案條文		依專案小組初步建議修正條文
超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置 3 部	
超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部		
(二)前項以外之地區則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。 (三)本點總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。		
八、停車場用地如依「都市計畫法臺南市施行細則」規定作立體化使用，應經都市設計審議通過後，始得核發建築執照或進行工程開發。並應至少設置 1 處電動充電或電池交換站。		建議准照公展條文通過。
九、建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%。		建議准照公展條文通過。
十、本要點未規定事項，適用其他法令規定。		建議准照公展條文通過。