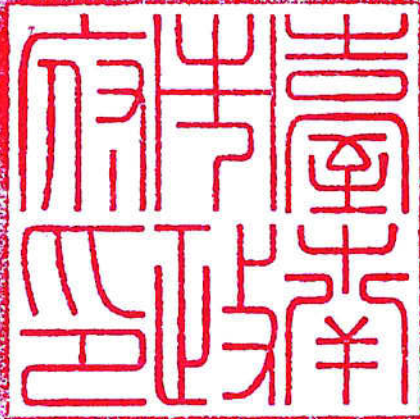


檔 號：

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1081123690B號
附件：主要計畫書及圖各1份。



主旨：「變更鹽水都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」等
8案自108年10月31日起依法公開展覽60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60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）本市鹽水區公所公告欄。（「變更鹽水都市計畫（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）本市新營區公所公告欄。（「變更鹽水都市計畫（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）本市將軍區公所公告欄。（「變更將軍（漚汪地區）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）本市楠西區公所公告欄。（「變更楠西都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」公開展覽計畫書、圖各1份。）

（八）本市新市區公所公告欄。（「變更新市都市計畫（公共設

- 施用地專案通盤檢討)案」公開展覽計畫書、圖各1份。)
- (九)本市仁德區公所公告欄。(「變更仁德(文賢地區)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。)
- (十)本市大內區公所公告欄。(「變更大內都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」公開展覽計畫書、圖各1份。)
- (十一)本市玉井區公所公告欄。(「變更玉井都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」公開展覽計畫書、圖各1份。)
- (十二)本市新化區公所公告欄。(「變更虎頭埤特定區計畫(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18日(星期一)下午2時30分，假本市鹽水區公所3樓禮堂舉行(地址：臺南市鹽水區中山路47號)。
- (二)108年11月25日(星期一)下午2時30分，假本市將軍區公所3樓會議室舉行(地址：臺南市將軍區忠興190號)。
- (三)108年12月2日(星期一)下午2時30分，假本市楠西區公所3樓會議室舉行(地址：臺南市楠西區中正路230號)。
- (四)108年12月5日(星期四)下午2時30分，假本市新市區公所3樓大禮堂舉行(地址：臺南市新市區中興街12號)。
- (五)108年12月9日(星期一)下午2時30分，假本市仁德區公所3樓禮堂舉行(地址：臺南市仁德區中正路三段5號)。
- (六)108年12月11日(星期三)下午2時30分，假本市大內區圖書館3樓禮堂舉行(地址：臺南市大內區內庄1-45號)。
- (七)108年12月16日(星期一)下午2時30分，假本市玉井區公所2樓大禮堂舉行(地址：臺南市玉井區中正路27號)。

(八)108年12月18日(星期三)上午10時整，假本府民治市政
中心南瀛大樓7樓會議室舉行(地址：臺南市新營區民治
路36號)。

(九)108年12月18日(星期三)下午2時30分，假本市新化區公
所3樓展演廳舉行(地址：臺南市新化區中山路130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



變更玉井都市計畫
(公共設施用地專案通盤檢討)書

公開展覽版

臺南市政府
中華民國一〇八年十月

臺南市 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更玉井都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案	
變 更 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	
變更都市計畫機關	臺南市政府	
本 案 公 開 展 覽 之 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		
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	
	內 政 部	

變更玉井都市計畫(公共設施用地
專案通盤檢討)書

業務承辦 人員	
業務單位 主管	

臺南市政府
中華民國一〇八年十月

變更玉井都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)書

公開展覽版

一〇八年十月

目錄

第一章 緒論

- 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

- 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

- 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 3-3

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 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

- 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

- 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 6-9

第七章 實施進度及經費

附件 玉井都市計畫公共設施用地分析表

圖目錄

圖 1-1	玉井都市計畫檢討範圍示意圖	1-2
圖 2-1	玉井都市計畫現行計畫示意圖	2-6
圖 3-1	玉井都市計畫土地使用現況示意圖	3-4
圖 3-2	玉井都市計畫公共設施開闢情形示意圖	3-5
圖 3-3	玉井都市計畫公共設施取得情形示意圖	3-6
圖 3-4	玉井都市計畫公共設施權屬分布圖	3-7
圖 4-1	公共設施用地檢討構想示意圖	4-5
圖 5-1	玉井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	玉井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	玉井都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更位置示意圖	5-14
圖 5-4	變更內容綜理表編號第 3-1 案變更內容示意圖	5-15
圖 5-5	變更內容綜理表編號第 3-2 案變更內容示意圖	5-15
圖 5-6	變更內容綜理表編號第 3-3 案變更內容示意圖	5-16
圖 5-7	變更內容綜理表編號第 3-4 案變更內容示意圖	5-16
圖 5-8	變更內容綜理表編號第 3-5 案變更內容示意圖	5-17
圖 5-9	變更內容綜理表編號第 3-6 案變更內容示意圖	5-17
圖 5-10	變更內容綜理表編號第 4 案變更內容示意圖	5-18
圖 5-11	變更內容綜理表編號第 5-1 案變更內容示意圖	5-18
圖 5-12	變更內容綜理表編號第 5-2 案變更內容示意圖	5-19
圖 5-13	變更內容綜理表編號第 5-3 案變更內容示意圖	5-19
圖 5-14	變更內容綜理表編號第 6 案變更內容示意圖	5-20
圖 5-15	變更內容綜理表編號第 7 案變更內容示意圖	5-20
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	6-8
圖 6-3	本次通盤檢討後新增附帶條件地區位置示意圖	6-11
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)	6-12
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)	6-12
圖 6-6	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(3)	6-13
圖 6-7	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(4)	6-13
圖 6-8	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(5)	6-14
圖 6-9	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(6)	6-14
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 2) 變更後計畫示意圖	6-15
圖 6-11	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	6-15

表目錄

表 2-1	玉井都市計畫歷次通盤檢討辦理歷程表	2-1
表 2-2	玉井都市計畫本次專案通盤檢討前土地使用計畫面積表	2-4
表 2-3	玉井都市計畫現行計畫公共設施編號明細表	2-5
表 3-1	臺南市、玉井區及本計畫區近 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	玉井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	玉井都市計畫(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	5-12
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	6-4
表 6-3	變更後道路編號一覽表	6-6
表 6-4	本次通盤檢討後新增附帶條件地區彙整表	6-9
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	6-10
表 7-1	實施進度及經費估算表	7-1

公開展覽版

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保留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。

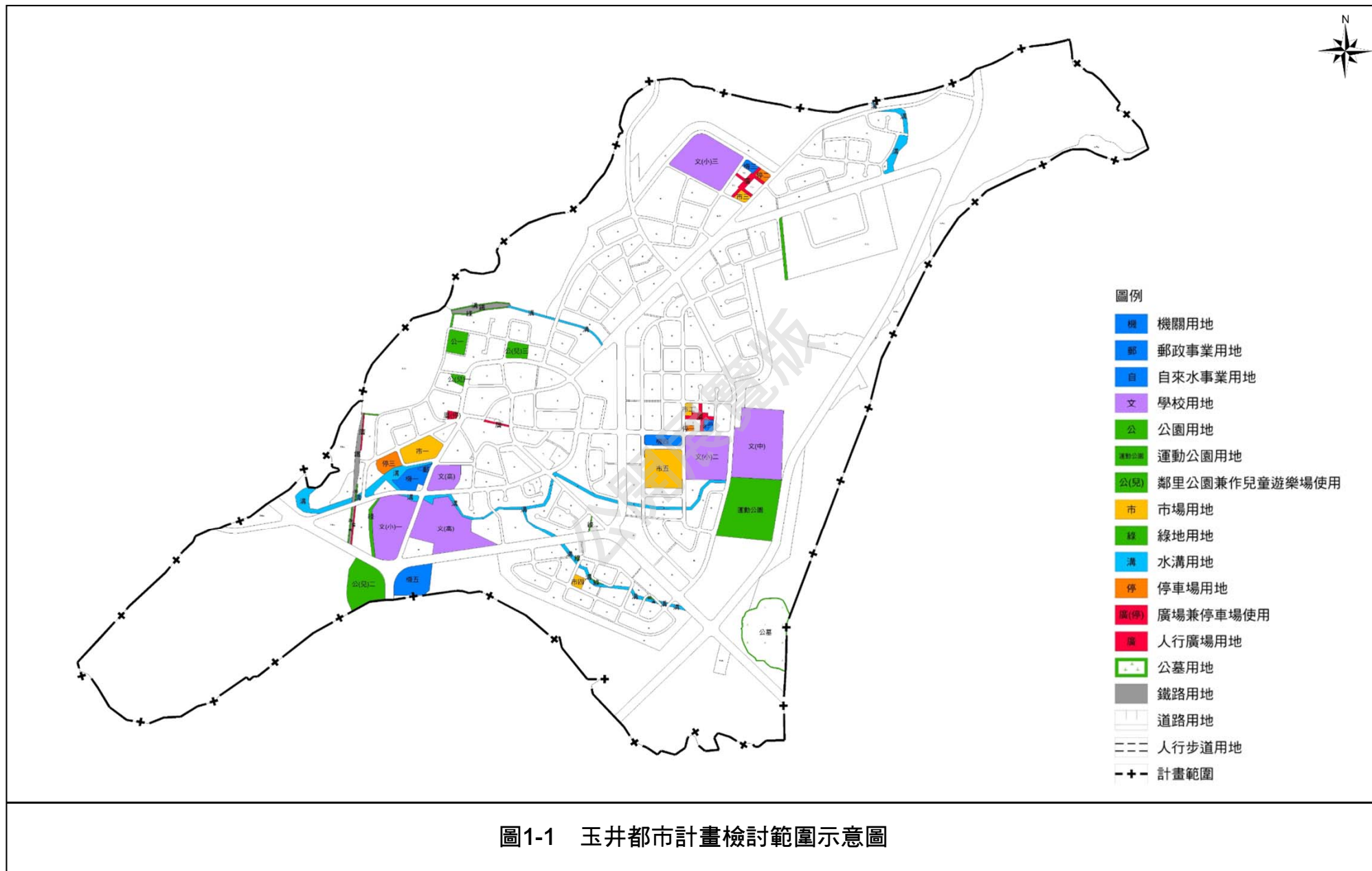
爰此，本次辦理玉井都市計畫公共設施用地專案通盤檢討將依據檢討變更原則與相關法令之指導，核實檢討計畫人口及不必要之公共設施用地，同時研議跨區市地重劃及調降容積率等多元開發回饋方式，以期妥善解決公共設施保留地問題。

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

本案以玉井都市計畫區內公共設施用地面積為檢討範圍，面積 85.68 公頃，詳圖 1-1。



第二章 現行計畫概要

第一節 發布實施歷程

玉井都市計畫於民國 61 年 4 月發布實施，第一次通盤檢討於 66 年 4 月發布實施，第二次通盤檢討於 73 年 8 月發布實施，第三次通盤檢討於 92 年 4 月發布實施，第四次通盤檢討(第一階段)於民國 107 年 3 月發布實施，有關發布實施歷程，詳見表 2-1。

表 2-1 玉井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	台南玉井都市計畫案	民國 61 年 4 月 20 日 府建都字第 33693 號	民國 61 年 4 月 20 日
2	變更玉井鄉都市計畫(第一次通盤檢討)	民國 66 年 4 月 22 日 府建都字第 38490 號	-
3	變更玉井都市計畫(第二次通盤檢討)	民國 73 年 8 月 27 日 府建都字第 94000 號	-
4	變更玉井都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)	民國 80 年 2 月 20 日 府工都字第 21612 號	-
5	變更玉井都市計畫(第三次通盤檢討)	民國 92 年 4 月 17 日 府城都字 0920057065 號	民國 92 年 4 月 22 日
6	變更玉井都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)	民國 107 年 3 月 5 日 府都規字第 1070243612A 號	民國 107 年 3 月 8 日

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

玉井都市計畫範圍係東至玉井國中背後丘陵；南至玉田里之新庄溪；西與曾文溪、竹圍溪為界；北至中正里之竹圍溪為界，行政轄區包括玉井里、玉田里全部範圍及部分中正里、竹圍里，計畫面積為 366.73 公頃。

二、計畫年期與計畫人口

(一)計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

公開展覽版

(二)計畫人口及密度

計畫人口 24,000 人，居住密度每公頃約 250 人。

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、宗教專用區、行政區、加油站專用區、第二種電信專用區、保護區、農業區，計畫面積合計 281.05 公頃，佔本計畫面積 76.64%。

四、公共設施計畫

本計畫公共設施用地包含機關用地、學校用地、公園用地、鄰里公園兼作兒童遊樂場使用、運動公園用地、市場用地、停車場用地、廣場用地、廣場兼作停車場使用、人行廣場用地、郵政事業用地、自來水事業用地、綠地用地、水溝用地、公墓用地、鐵路用地、道路用地，計畫面積合計 85.68 公頃，佔本計畫面積 23.36%。

公開展覽版

表 2-2 玉井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 比例(%)	佔都市發展用地 面積比例(%)
土地 使用 分區	住宅區	94.41	25.75	45.86
	商業區	9.70	2.64	4.71
	乙種工業區	13.99	3.81	6.80
	宗教專用區	1.60	0.44	0.78
	行政區	0.04	0.01	0.02
	加油站專用區	0.09	0.02	0.04
	第二種電信專用區	0.36	0.10	0.17
	保護區	14.44	3.94	-
	農業區	146.42	39.93	-
	小計	281.05	76.64	58.38
公共 設施 用地	機關用地	2.22	0.61	1.08
	學校用地	15.27	4.16	7.42
	公園用地	0.51	0.14	0.25
	鄰里公園兼作兒童遊樂場使用	2.34	0.64	1.14
	運動公園用地	4.06	1.11	1.97
	市場用地	2.96	0.81	1.44
	停車場用地	0.60	0.16	0.29
	廣場用地	0.12	0.03	0.06
	廣場兼作停車場使用	0.08	0.02	0.04
	人行廣場用地	0.59	0.16	0.29
	郵政事業用地	0.07	0.02	0.03
	自來水事業用地	0.08	0.02	0.04
	綠地用地	0.80	0.22	0.39
	水溝用地	3.20	0.87	1.55
	公墓用地	3.15	0.86	1.53
	鐵路用地	0.69	0.19	0.34
	道路用地	48.94	13.34	23.76
小計	85.68	23.36	41.62	
都市發展用地		205.87	-	100.00
總計		366.73	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保護區、農業區之面積。

資料來源：變更玉井都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案，107年3月，臺南市政府。

表 2-3 玉井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)	位置及說明
機關用地	機 1	0.56	市 1 南側，供衛生所、圖書館使用
	機 2	0.06	自來水事業用地西側，供社區活動中心使用
	機 3	0.13	第二鄰里單元內
	機 4	0.49	第二鄰里單元內，供地政事務所使用
	機 5	0.98	文(高)南側，供玉井警察分局、戶政事務所及消防隊使用
	小計	2.22	-
學校用地	文(小)1	2.50	現有之玉井國小，在第二鄰里單元內
	文(小)2	2.20	位於第二鄰里單元內，部分用地供作體育場及圖書館使用
	文(小)3	2.70	位於第三鄰里單元內
	文(中)	3.90	現有之玉井國中，在第二鄰里單元內
	文(高)	3.97	現有之省立玉井工商，在第一鄰里單元內
	小計	15.27	-
公園用地	公 1	0.51	位於第一鄰里單元內，現為台糖壘球場
鄰里公園兼作兒童遊樂場使用	公(兒)1	0.12	位於第一鄰里單元內，現為台糖網球場
	公(兒)2	1.88	位於機 5 西側，現為噶吧嘍紀念公園
	公(兒)3	0.34	原商一北側住宅區附帶條件整體開發區
	小計	2.34	-
運動公園用地	運動公園	4.06	玉井國中南側
市場用地	市 1	0.90	位於第一鄰里單元內
	市 2	0.12	位於第二鄰里單元內
	市 3	0.14	位於第三鄰里單元內
	市 4	0.14	加油站南側
	市 5	1.66	位於第一鄰里單元內，機 4 南側
	小計	2.96	-
停車場用地	停 1	0.08	位於第二鄰里單元內
	停 2	0.11	位於第三鄰里單元內
	停 3	0.41	位於第一鄰里單元內
	小計	0.60	-
廣場兼作停車場使用	廣(停)	0.08	位於區公所北側
人行廣場用地	-	0.59	位於第二、三鄰里單元內
廣場用地	廣 1	0.06	位於鐵路用地東側、工(乙)南側。
	廣 1(附)	0.06	位於鐵路用地東側
	小計	0.12	-
郵政事業用地	郵	0.07	文(高)西側，供郵局使用
自來水事業用地	自	0.08	位於文(中)西側，供作自來水公司使用
綠地	-	0.80	-
水溝用地	-	3.20	-
公墓用地	-	3.15	計畫區東南側
鐵路用地	-	0.69	計畫區西側
道路用地	-	48.94	-
合計		85.68	-

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：變更玉井都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案，107年3月，臺南市政府。

圖例

- | | | |
|-----------|---------------|----------|
| 住宅區 | 加油站專用區 | 水溝用地 |
| 住宅區(附帶條件) | 機關用地 | 停車場用地 |
| 商業區 | 郵政事業用地 | 廣場兼停車場使用 |
| 工業區 | 自來水事業用地 | 人行廣場用地 |
| 農業區 | 學校用地 | 公墓用地 |
| 保護區 | 公園用地 | 鐵路用地 |
| 保存區 | 運動公園用地 | 道路用地 |
| 宗教專用區 | 鄰里公園兼作兒童遊樂場使用 | 人行步道用地 |
| 電信專用區 | 市場用地 | 計畫範圍 |
| 行政區 | 綠地用地 | |

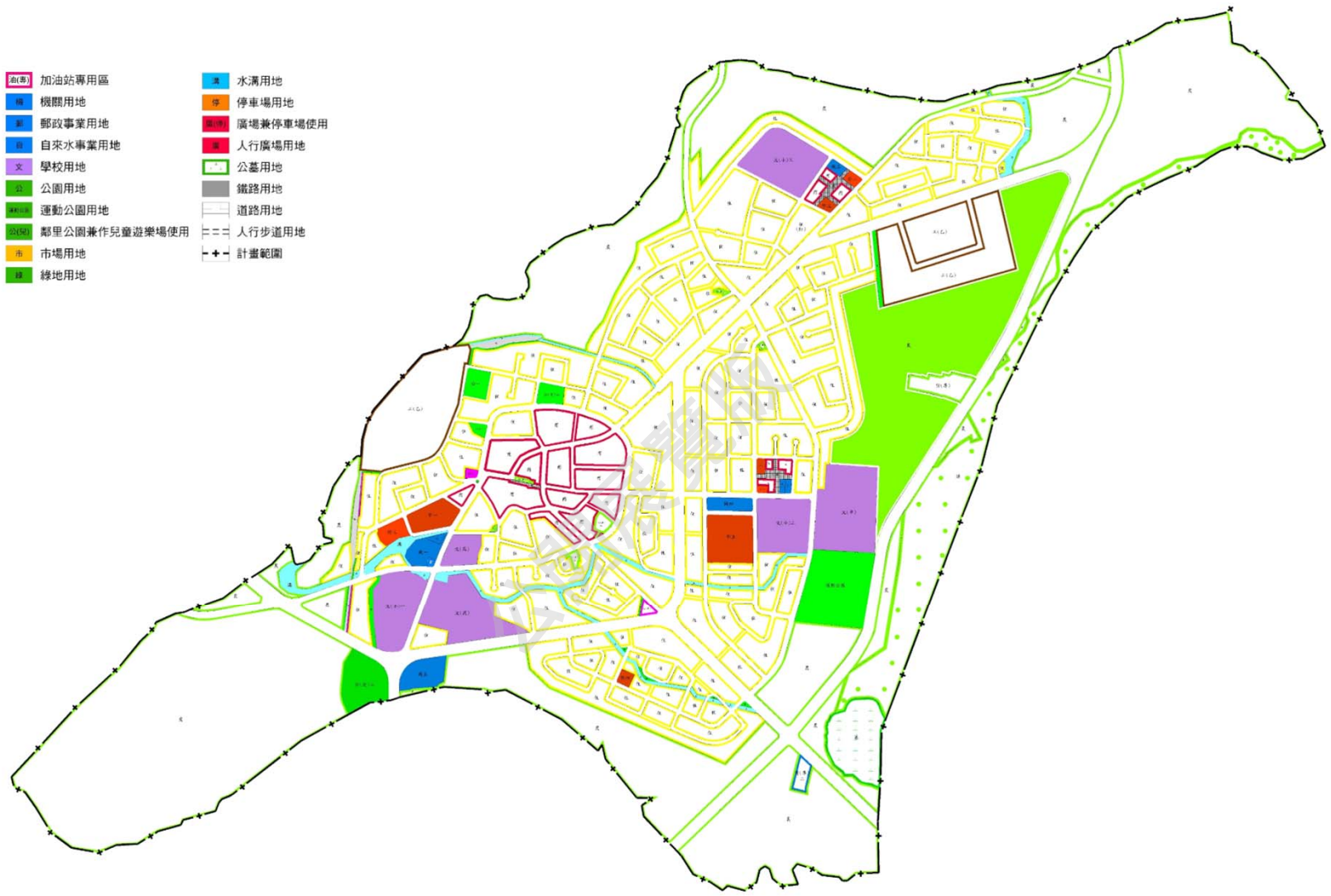


圖2-1 玉井都市計畫現行計畫示意圖

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 7,272 人，佔玉井區人口總數 51.95%，玉井區 107 年底人口總數為 13,997 人，佔臺南市人口總數 0.74%；另從成長率來看，本計畫區近年人口成長呈現負成長情形，平均人口成長率為-2.36%。

表 3-1 臺南市、玉井區及本計畫區近 5 年人口數量統計表

年 (年度)	本計畫區		玉井區		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	8018	-	14,561	-	1,884,284	0.06%
104	7914	-1.29%	14,388	-1.19%	1,885,541	0.07%
105	7885	-0.37%	14,281	-0.74%	1,886,033	0.03%
106	7872	-0.17%	14,151	-0.91%	1,886,522	0.03%
107	7272	-7.62%	13,997	-1.09%	1,883,760	-0.15%
平均	7,792	-2.36%	14,276	-0.98%	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

玉井都市計畫各使用分區計畫面積為 281.05 公頃，其中住宅區面積為 94.41 公頃，使用率約為 52.57%；商業區面積為 9.70 公頃，使用率約為 92.06%；工業區面積為 13.99 公頃，使用率約為 40.10%。有關大內都市計畫內土地使用現況詳表 3-2、圖 3-1。

表 3-2 玉井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	94.41	49.63	52.57%
商業區	9.70	8.93	92.06%
乙種工業區	13.99	5.61	40.10%
宗教專用區	1.60	1.07	66.88%
行政區	0.04	0.04	100.00%
加油站專用區	0.09	0.09	100.00%
第二種電信專用區	0.36	0.00	0.00%
保護區	14.44	-	-
農業區	146.42	-	-

資料來源：變更玉井都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案，107 年 3 月，臺南市政府。

二、公共設施現況

玉井都市計畫公共設施用地計畫面積為 85.68 公頃，其中私有公共設施保留地面積約為 20.5870 公頃，有關各項公共設施用地現況開闢與取得情形，詳表 3-3、圖 3-2、圖 3-3、圖 3-4。

表 3-3 玉井都市計畫公共設施取得開闢情形綜整表

項目		面積(公頃)	取得情形	開闢情形	開闢率
機關用地	機 1	0.56	已取得	部分開闢	35.71%
	機 2	0.06	未取得	未開闢	0.00%
	機 3	0.13	未取得	未開闢	0.00%
	機 4	0.49	部分取得	部分開闢	30.61%
	機 5	0.98	已取得	已開闢	100.00%
	小計	2.22	-	-	59.91%
學校用地	文(小)1	2.50	已取得	已開闢	100.00%
	文(小)2	2.20	已取得	部分開闢	10.91%
	文(小)3	2.70	已取得	部分開闢	43.33%
	文(中)	3.90	已取得	已開闢	100.00%
	文(高)	3.97	部分取得	已開闢	100.00%
	小計	15.27	-	-	0.00%
公園用地	公 1	0.51	部分取得	部分開闢	98.04%
鄰里公園兼作 兒童遊樂場使用	公(兒)1	0.12	未取得	未開闢	0.00%
	公(兒)2	1.88	已取得	已開闢	100.00%
	公(兒)3	0.34	未取得	未開闢	0.00%
	小計	2.34	-	-	80.34%
運動公園用地	運動公園	4.06	已取得	已開闢	100.00%
市場用地	市 1	0.90	已取得	已開闢	100.00%
	市 2	0.12	未取得	未開闢	0.00%
	市 3	0.14	未取得	未開闢	0.00%
	市 4	0.14	未取得	未開闢	0.00%
	市 5	1.66	部分取得	未開闢	0.00%
	小計	2.96			30.41%
停車場用地	停 1	0.08	已取得	未開闢	0.00%
	停 2	0.11	已取得	未開闢	0.00%
	停 3	0.41	已取得	未開闢	0.00%
	小計	0.60			0.00%
廣場兼作停車場使用	廣(停)	0.08	已取得	已開闢	100.00%
人行廣場用地		0.59	部分取得	已開闢	13.56%
廣場用地		0.12	已取得	未開闢	0.00%
郵政事業用地	郵	0.07	已取得	已開闢	100.00%
自來水事業用地	自	0.08	已取得	已開闢	100.00%
綠地		0.80	部分取得	未開闢	0.00%
水溝用地		3.20	部分取得	部分開闢	21.22%
公墓用地		3.15	部分取得	部分開闢	92.70%
鐵路用地		0.69	未取得	未開闢	0.00%
道路用地		48.94	部分取得	部分開闢	67.91%
合計		85.68			53.66%

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

本計畫區分別於 106 年 3 月 22 日及民國 108 年 8 月 16 日辦理公開徵求意見之公告，共接獲 3 件公民或團體陳情意見，並於 108 年 7 月 31 日召開機關協調會。

公開展覽版

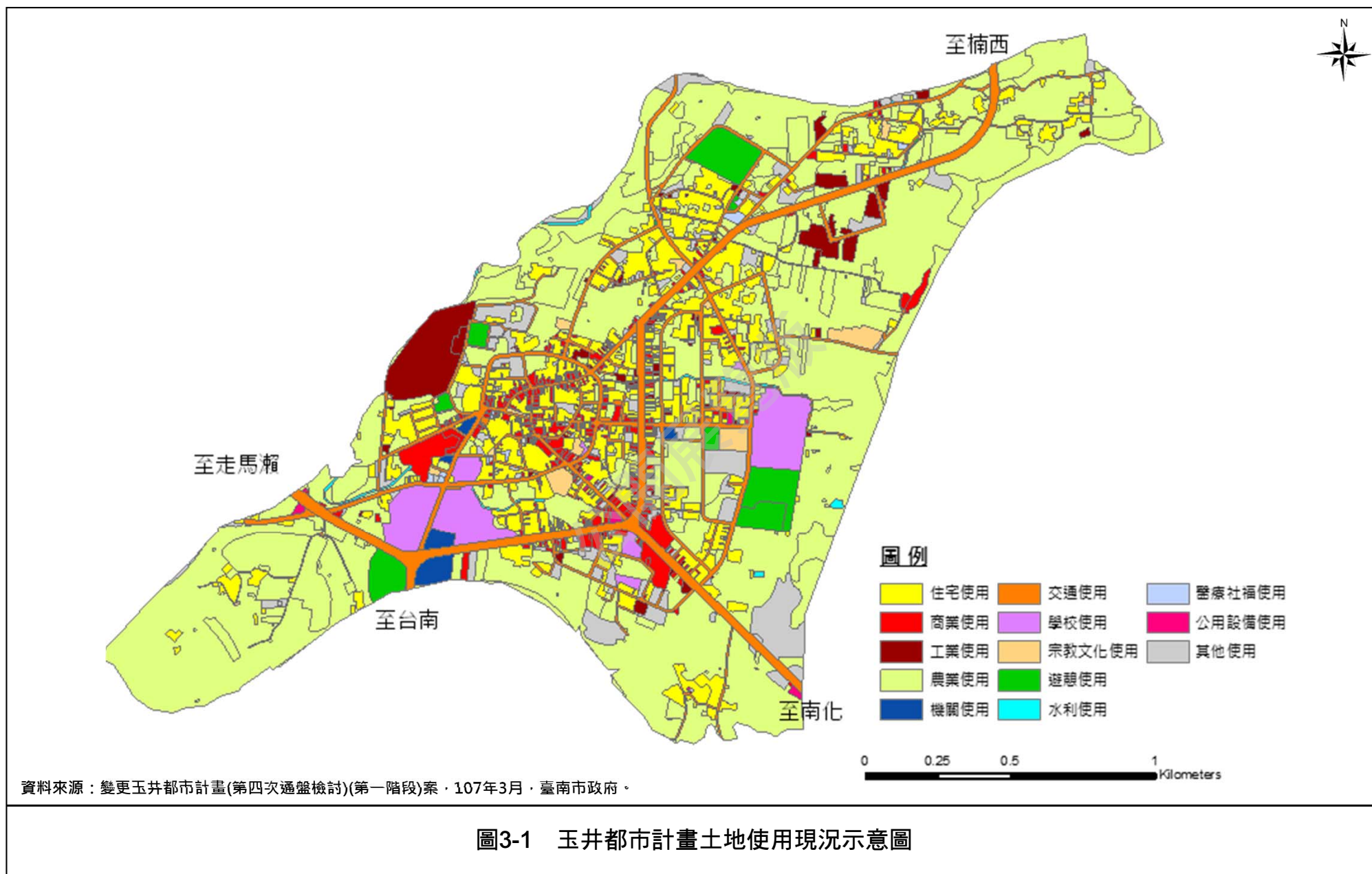


圖3-1 玉井都市計畫土地使用現況示意圖

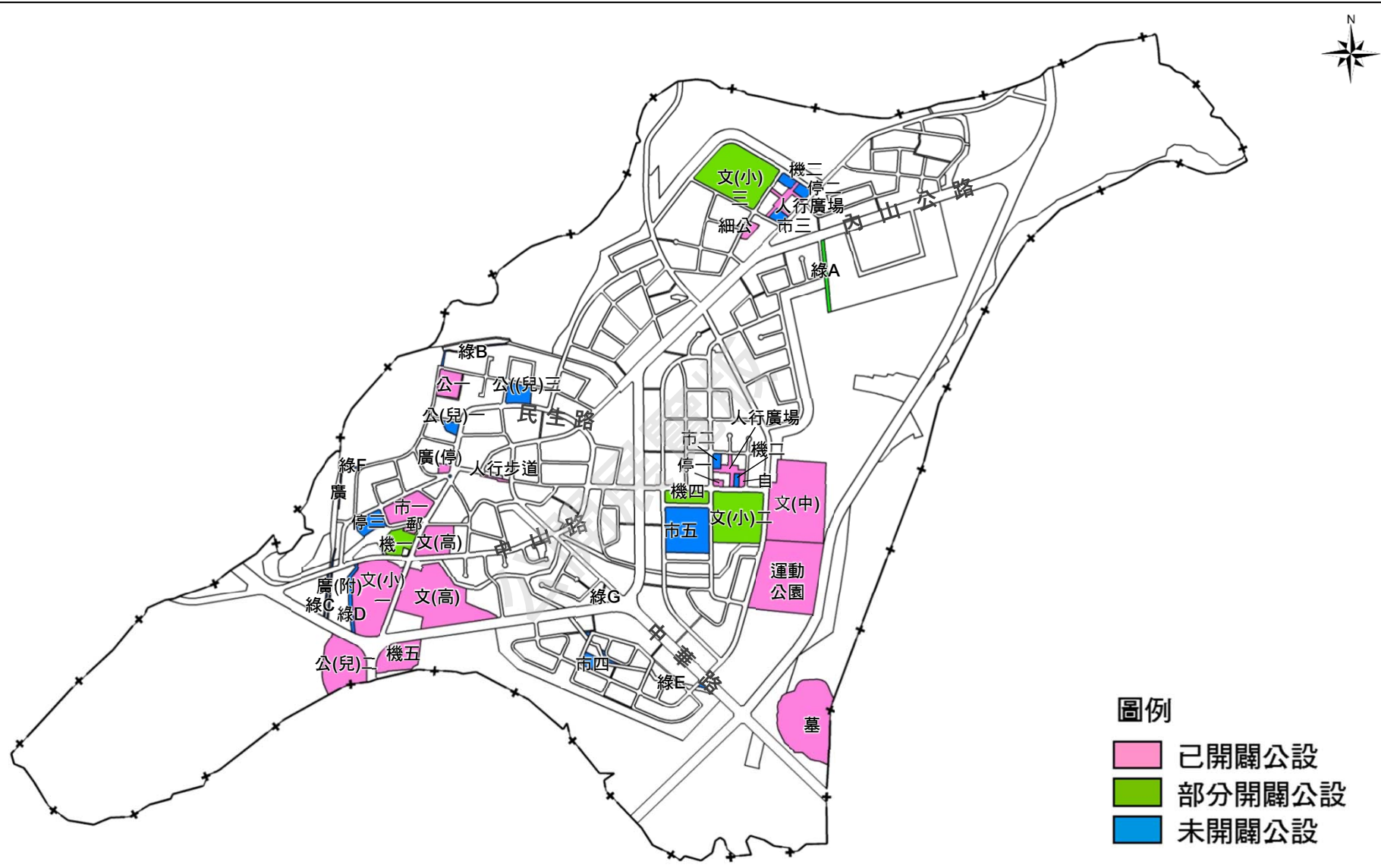


圖3-2 玉井都市計畫公共設施開闢情形示意圖

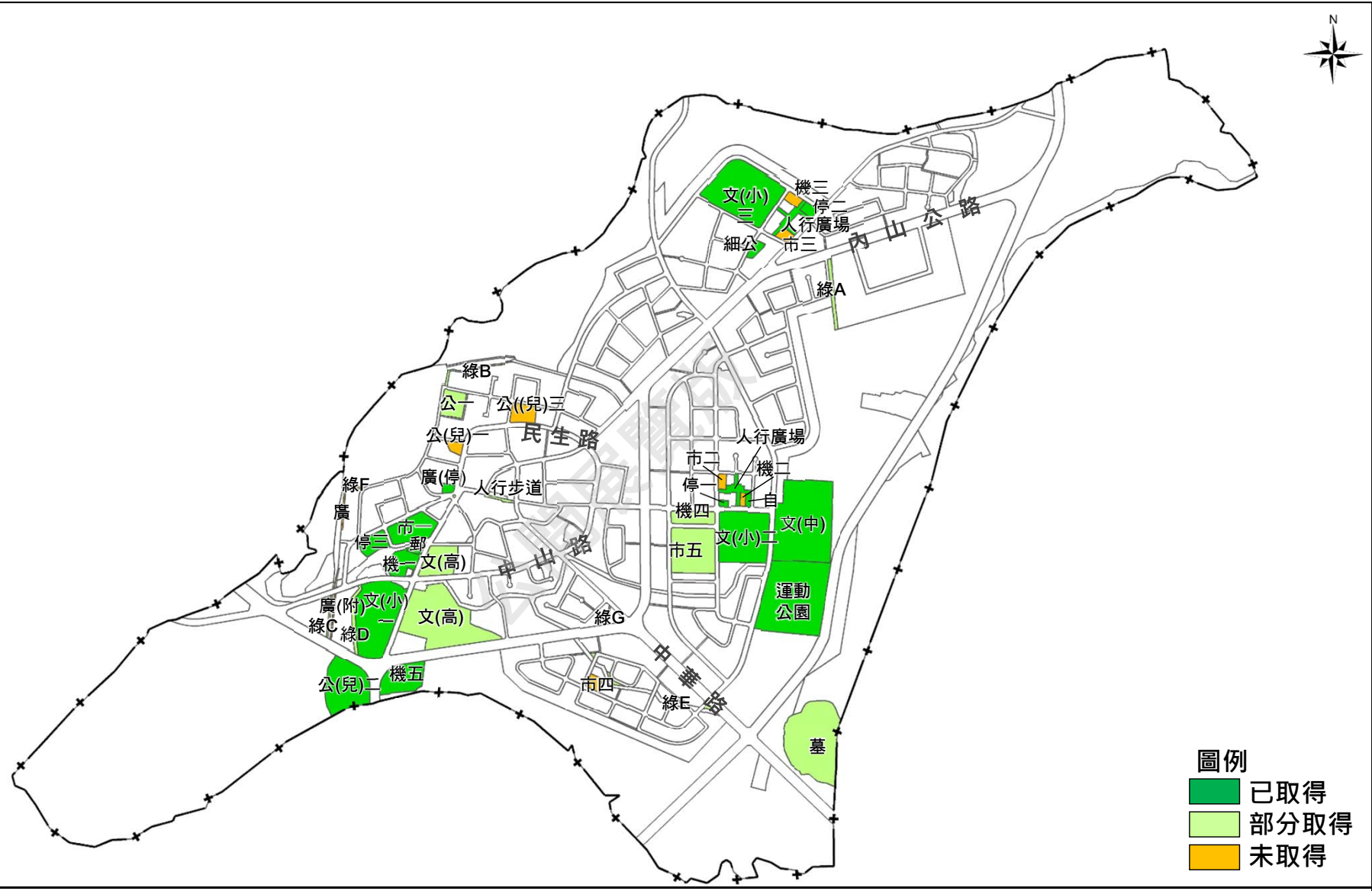


圖3-3 玉井都市計畫公共設施取得情形示意圖

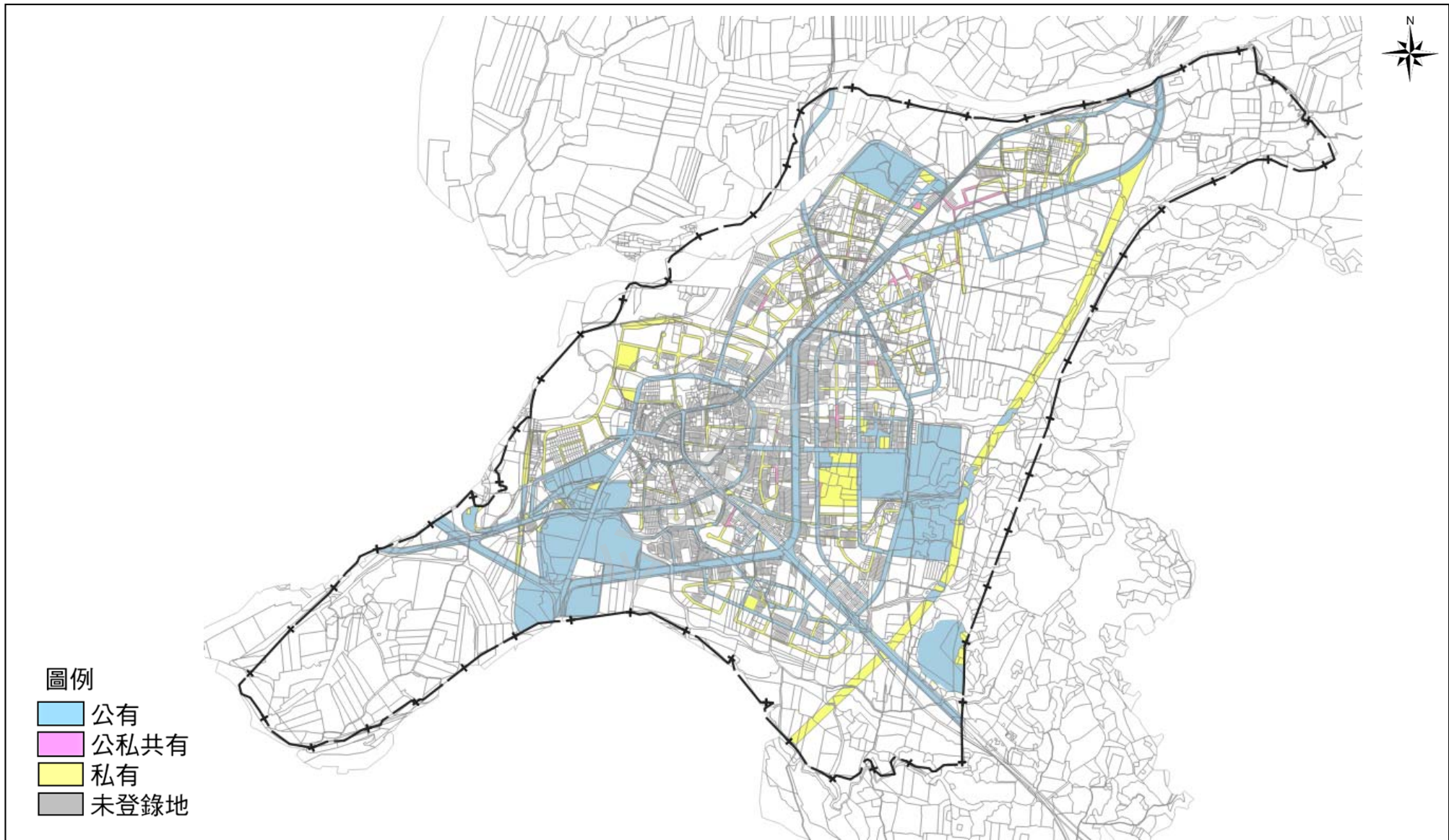


圖3-4 玉井都市計畫公共設施權屬分布圖

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 6,507~7,953 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，東臺南發展區各都市計畫區(包含玉井都市計畫區、楠西都市計畫區及曾文水庫特定區)民國 125 年人口總數為 1.81 萬人，分派至玉井都市計畫區之人口數為 15,000 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，玉井都市計畫區之可容納人口總量分別為 23,700 人。

(四)計畫人口檢討結果

現行計畫人口數為 24,000 人，參考上述各項推估結果，建議調降計畫人口為 15,000 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	6,507~7,953 人
臺南市國土計畫(草案)分派	15,000 人
可容納人口總量推估	23,700 人

第二節 公共設施用地需求分析

依目標年計畫人口數 15,000 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 4-1。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 7.40 公頃，已超過需求面積 5.31 公頃，國中用地面積 3.90 公頃，已超過需求面積 1.12 公頃。

二、停車場用地

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 0.60 公頃，不足需求面積 2.17 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 36.67 公頃，惟現行計畫劃設面積 7.66 公頃，不足需求面積 29.02 公頃。

表 4-2 玉井都市計畫公共設施用地面積需求檢核表

(計畫人口：15,000 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		2.22	依實際需要檢討之。	-	-
學校 用地	國小用地	7.40	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。	2.09	5.31
	國中用地	3.90	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。	2.78	1.12
	合計	11.30	-	4.50	6.80
	公園用地	0.00	公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%。	36.67	-29.02
體育公園用地	4.06				
公園兼兒童遊樂場用地	2.34				
兒童遊樂場用地	0.00				
綠地用地	0.80				
廣場用地	0.46				
合計	7.66				
停車場用地		0.60	不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。	2.77	-2.17
市場用地		2.96	依實際需要檢討之。	-	-
自來水事業用地		0.08	依實際需要檢討之。	-	-
電力事業用地		0.00	依實際需要檢討之。	-	-
電路鐵塔用地		0.00	依實際需要檢討之。	-	-
道路用地		48.94	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 6-10 歲、國人數以 11-15 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 307.85 輛/千人×20%×單位停車面積 30 m²/輛計算。

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。

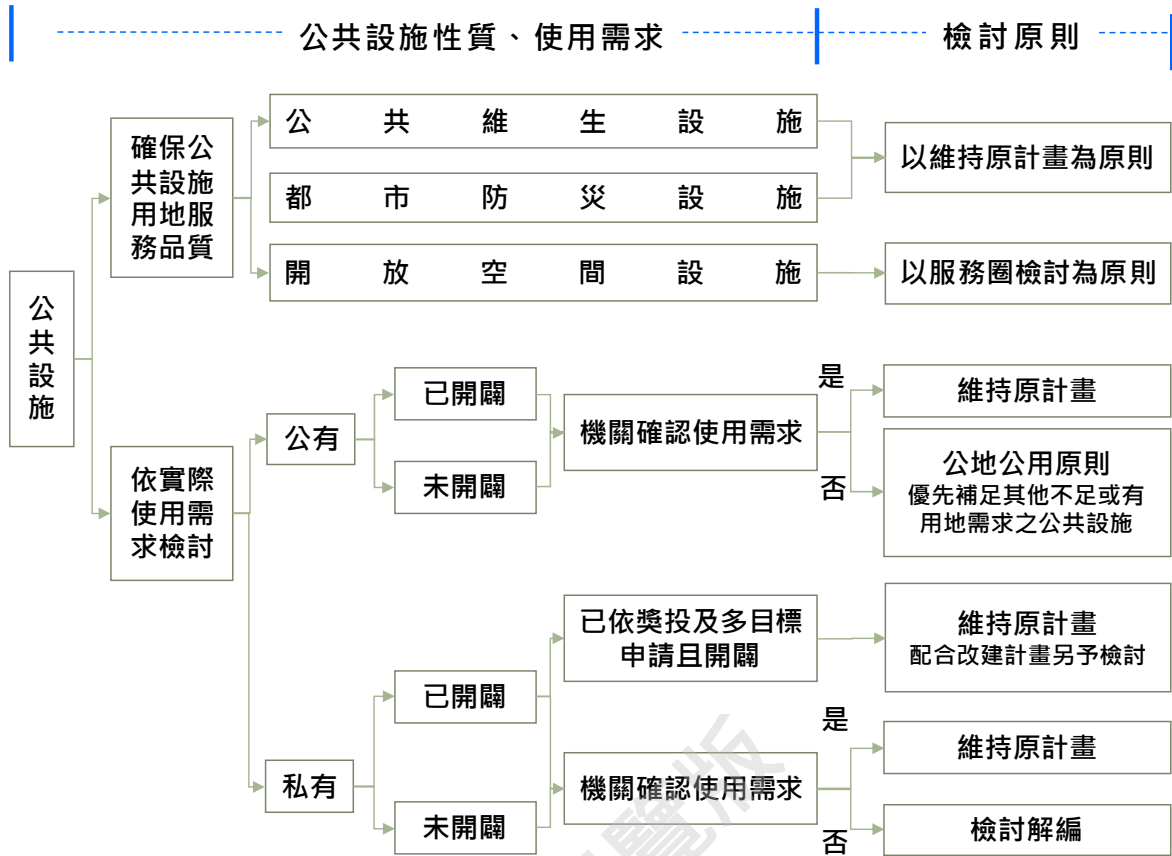


圖 4-1 公共設施用地檢討構想示意圖

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。	
		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。
解編	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	
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、機關用地

現行計畫劃設機關用地 5 處，除機 2、機 3 予以檢討解編為住宅區，機 4 部分予以檢討解編為住宅區、部分調整為停車場用地(停 4)，以跨區重劃辦理外，其餘維持原計畫。

二、學校用地

現行計畫劃設學校用地(文(小))3 處；文(中)1 處；文(高)1 處，除配合玉井國小西側綠地檢討，將部分綠地調整為文(小)1 外，其餘維持原計畫。

三、公園用地

現行計畫劃設公園用地 1 處，予以維持原計畫。

四、鄰里公園兼作兒童遊樂場使用

現行計畫劃設鄰里公園兼作兒童遊樂場使用 3 處，除公(兒)3 考量地形高差大予以保留，以跨區重劃辦理；配合市 5 跨區重劃整體規劃，新增劃設公(兒)4，以跨區重劃辦理外，其餘維持原計畫。

五、運動公園用地

現行計畫劃設運動公園用地 1 處，予以維持原計畫。

六、市場用地

現行計畫劃設市場用地 5 處，除市 2 及市 3 予以檢討解編為住宅區，以跨區重劃辦理；市 4 配合既成道路及臨接之住宅區界面區隔，部分予以檢討解編為住宅區、部分調整為廣場兼作道路使用(廣(道)4)及廣場用地(廣 1)，以跨區重劃辦理；市 5 考量街廓深度及配地需求，部分予以檢討解編為住宅區、部分調整為鄰里公園兼作兒童遊樂場使用(公(兒)4)及道路用地，以跨區重劃辦理外，其餘維持原計畫。

七、停車場用地

現行計畫劃設停車場用地 3 處，除配合機 4 跨區重劃整體規劃，新增劃設停 4，以跨區重劃辦理外，其餘維持原計畫。

八、廣場兼作停車場使用

現行計畫劃設廣場兼作停車場使用 1 處，予以維持原計畫。

九、人行廣場用地

現行計畫劃設人行廣場用地 3 處，考量車輛通行需要，予以變更為廣場用地兼作道路使用(廣(道)1、廣(道)2)；另北極殿南側人行廣場用地，部分權屬為北極殿所有，故部分調整為廣場用地兼做道路使用(廣(道)3)、部分予以檢討解編為宗教專用區(宗(專)1)，以調降容積率辦理回饋。

十、廣場用地

現行劃設 1 處廣場用地，本次考量原廣場用地(廣 1)銜接完整性，部分綠地調整為廣場用地(廣 2)外，其餘維持原計畫。

十一、廣場用地(附帶條件)

現行劃設 1 處廣(附)用地，本次配合市 4 跨區重劃整體規劃新增劃設 1 處廣場用地(廣(附)2)，以跨區重劃辦理，予以維持原計畫。

十二、廣場用地兼作道路使用

現行未劃設廣場用地兼作道路使用，考量車輛通行需要，將人行廣場用地調整為廣場用地兼作道路使用(廣(道)1、廣(道)2、廣(道)3)，另配合市 4 跨區重劃整體規劃，新增劃設廣(道)4，以跨區重劃辦理。

十三、郵政事業用地

現行計畫劃設郵政事業用地 1 處，予以維持原計畫。

十四、自來水事業用地

屬於都市防災系統公共設施，予以維持原計畫。

十五、綠地用地

現行計畫劃設綠地用地 7 處，除玉井國小西側之綠地，部分調整為文(小)1、部分予以檢討解編為住宅區，以調降容積率辦理回饋；鐵路用地東側、廣場用地北側之綠地，予以調整為廣場用地(廣 3)外，其餘維持原計畫。

十六、水溝用地

現行計畫劃設水溝用地 1 處，予以維持原計畫。

十七、公墓用地

現行計畫劃設公墓用地 1 處，予以維持原計畫。

十八、鐵路用地

屬系統性公共設施，予以維持原計畫。

十九、道路用地

除配合跨區重劃新增劃設道路及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(兒)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(兒)1、機4、綠A、綠B、綠C、綠D(調整名稱)、綠F(調整名稱)、綠G、廣、廣(附)、文(高)、墓、人行廣場(調整名稱)

圖5-1 玉井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	
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。	已無使用需求，權屬單純，以捐贈公共設施用地辦理回饋。	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。	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。	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。	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。	
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。				供民營化公營事業體使用，解編為事業專用區，免予回饋。		
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。			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。	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。		已無使用需求，解編恢復原分區。
				市2、市3、市4、市5(部分調整公設名稱)、機2(調整公設名稱)、機3、機4(部分)		(無)
				原屬合法建物之法定空地，經剔除於公共設施範圍外，併鄰近分區解編者，免予回饋。		

圖5-2 玉井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 10 個變更案件，詳表 5-1、圖 5-3。

表 5-1 玉井都市計畫(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	24,000 人	15,000 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	市 2、機 2	市場用地 (市 2) (0.12 公頃)	住宅區(附) (0.18 公頃)	1.市 2 及機 2 現況未開闢，經市場觸及相關單位評估已無使用需求，故予以解編。 2.考量重劃配地及進出需求，市 2 北側未開闢計畫道路併同納入重劃範圍取得開闢。	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。
		機關用地 (機 2) (0.06 公頃)			
		道路用地 (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。		
3-2	市 3、機 3	市場用地 (市 3) (0.14 公頃)	住宅區(附) (0.27 公頃)	市 3 及機 3 現況未開闢，經市場處及相關單位評估已無使用需求，故予以解編。	
		機關用地 (機 3) (0.13 公頃)			
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。		
3-3	市 4	市場用地 (市 4) (0.14 公頃)	住宅區(附) (0.12 公頃)	1.本案原於第四通盤檢討時，將市場用地變更為住宅區，附帶條件規定應捐贈變更土地總面積 30%作為公(兒)用地。依 105 年 1 月 12 日內政部都市計畫委員會第 867 次會議決議，應與土地所	
			廣場用地兼作道路使用(附) (廣(道)4) (0.02 公頃)		
			廣場用地(廣 2)(附) (0.00 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。	<p>有權人簽訂協議書，納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。惟土地所有權人迄今仍未與本府簽訂協議書，故現行計畫仍維持市場用地。</p> <p>2.市 4 經市場處評估已無使用需求，故予以解編。</p> <p>3.考量基地北側現況為既成道路，配合調整為廣(道)4(附)用地。</p> <p>4.東側臨接之住宅區現況已開發建築，且於邊界處設有水溝，為避免造成重劃施工界面困難，部分調整為廣場用地(廣(附)(2)(69 平方公尺)，作為適度區隔。</p>	
3-4	市 5	市場用地 (市 5) (1.66 公頃)	住宅區(附) (1.28 公頃) 鄰里公園兼作兒童遊樂場使用 (附) (公(兒)4) (0.25 公頃)	1.本案原於第四通盤檢討時，將市場用地變更為住宅區，附帶條件規定應採市地重劃開發，並應劃設變更土地總面積 30%之公共設施(含公園地	

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
			道路用地(附) (0.13 公頃)	<p>用、道路用地)。依 105 年 1 月 12 日內政部都市計畫委員會第 867 次會決議，應於審議通過文到 3 年內檢具市地重劃計畫書送經市地重劃主管機關審核通過後，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。因已逾上開期限，故現行計畫仍維持市場用地。</p> <p>2.市 5 經市場處評估已無使用需求，故予以解編。</p> <p>3.配合整體開發規劃 8 公尺計畫道路及公(兒)4。</p>	
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。		
3-5	部分機 4	機關用地 (機 4) (0.33 公頃)	住宅區(附) (0.21 公頃)	<p>1.機 4 現況部分已開闢作為玉井地政事務所使用，部分未開闢且權屬仍為私有(玉興段 994、995、996、997、998、999 地號)。</p> <p>2.經相關單位評估私有地部分已無使用需求，故部分解編為住宅區，部分調整為停車場用地，以供洽公民眾使用。</p>	
			停車場用地(附) (停 4) (0.12 公頃)		
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。		
3-6	公(兒)3	鄰里公園兼作兒童遊樂場使用 (公(兒)3) (0.34 公頃)	鄰里公園兼作兒童遊樂場使用 (附) (公(兒)3) (0.34 公頃)	1.本案原於 61 年係劃設為兒童遊樂場用地(兒 1)；80 年第一期公共設施保留地專案通盤檢討時，檢討變	

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。	<p>更為住宅區，附帶條件應另行擬定細部計畫；107年第四次通盤檢討時，考量實際地形之高差不利開發，檢討恢復為鄰里公園兼作兒童遊樂場使用。</p> <p>2. 考量基地地勢低窪，與周邊住宅區地形高差大，故予以保留，以免未來重劃開發後進行整地工程及排水計畫，而影響區外排水造成淹水問題。</p>	
3-7	-	新增市地重劃範圍	-	跨區市地重劃範圍 (2.94公頃)	
4	玉井國小西側綠地	綠地用地 (0.24公頃)	住宅區(附) (0.06公頃) 學校用地 (文(小)1) (0.18公頃)	<p>1. 該綠地未開闢，其中北側私有地，現況做為空地及通路使用；南側公有地現況為操場。</p> <p>2. 配合現況及權屬，公有地變更為學校用地，私有地變更為住宅區。</p> <p>3. 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，考量面積狹小且</p>	變更範圍： 1. 變更為住宅區：玉南段510(部分)、509(部分)、511-1(部分)、509-1(部分)、507(部分)地號 2. 變更為學校用地：玉南段549、546、519、518地號。

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： 1.變更後住宅區容積率調降為不得大於140%。 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。	土地畸零難以利用，以調降容積率辦理回饋。	
5-1	停 1 東北側；商業區內人行廣場用地	人行廣場用地(0.25公頃)	廣場用地兼作道路使用(廣(道)1)(0.25公頃)	1.考量車輛通行需要，檢討變更為廣場用地兼作道路使用。 2.北極殿南側之人行廣場用地，尚有零星私有地(玉中段263-1地號，16平方公尺)且為北極殿所有，故併鄰近分區變更為宗教專用區。	
5-2	停 2 西南側；商業區內人行廣場用地	人行廣場用地(0.29公頃)	廣場用地兼作道路使用(廣(道)2)(0.29公頃)		
5-3	北極殿南側人行廣場用地	人行廣場用地(0.05公頃)	宗教專用區(附)宗(專)1(0.00公頃) 廣場用地兼作道路使用(廣(道)3)(0.05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： 1. 變更後宗教專用區容積率調降為不得大於112%。 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。		
6	鐵路用地東側、廣場用地北側綠地	綠地用地 (0.02公頃)	廣場用地(廣2) (0.02公頃)	考量與西側之南北向廣場用地銜接形成完整動線系統，檢討變更為廣場用地。	
7	玉安街東側、玉安街21巷北側道路用地	道路用地 (0.02公頃) 住宅區 (0.03公頃)	住宅區 (0.02公頃) 道路用地 (0.03公頃)	考量現行計畫道路造成福德段1272地號縱深不足不利使用，於同一土地所有權人土地範圍內酌予調整計畫道路之路型，以利建築基地完整利用。	

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 3-1	變 3-2	變 3-3	變 3-4	變 3-5	變 3-6	變 3-7			
土地 使用 分區	住宅區	調整 計畫 年期	調整 計畫 人口							新增 市地 重劃 範圍			
	住宅區(附帶條件)			+0.18	+0.27	+0.12	+1.28	+0.21					
	商業區												
	乙種工業區												
	宗教專用區												
	行政區												
	加油站專用區												
	第二種電信專用區												
	保護區												
	農業區												
	小計					+0.18	+0.27	+0.12	+1.28		+0.21	0.00	
	公共 設施 用地			機關用地			-0.06	-0.13				-0.33	
				學校用地									
公園用地													
鄰里公園兼作兒童遊樂場使用									-0.34				
鄰里公園兼作兒童遊樂場使用 (附帶條件)							+0.25		+0.34				
運動公園用地													
市場用地				-0.12	-0.14	-0.14	-1.66						
停車場用地													
停車場用地(附帶條件)								+0.12					
廣場用地													
廣場用地(附帶條件)						+0.00							
廣場兼作停車場使用													
廣場用地兼作道路使用													
廣場用地兼作道路使用 (附帶條件)						+0.02							
人行廣場用地													
郵政事業用地													
自來水事業用地													
綠地用地													
水溝用地													
公墓用地													
鐵路用地													
道路用地			-0.02										
道路用地(附帶條件)			+0.02			+0.13							
小計			-0.18	-0.27	-0.12	-1.28	-0.21	0.00					
合計				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。

續表 5-2 變更面積增減統計表

單位：公頃

項目		變 4	變 5-1	變 5-2	變 5-3	變 6	變 7	小計
土地 使用 分區	住宅區						-0.01	-0.01
	住宅區(附帶條件)	+0.06						+2.12
	商業區							
	乙種工業區							
	宗教專用區				0.00			
	行政區							
	加油站專用區							
	第二種電信專用區							
	保護區							
	農業區							
小計	+0.06	0.00	0.00	0.00	0.00	-0.01	+2.11	
公共 設施 用地	機關用地							-0.52
	學校用地	+0.18						+0.18
	公園用地							
	鄰里公園兼作兒童遊樂場使用							-0.34
	鄰里公園兼作兒童遊樂場使用 (附帶條件)							+0.59
	運動公園用地							
	市場用地							-2.06
	停車場用地							
	停車場用地(附帶條件)							+0.12
	廣場用地					+0.02		+0.02
	廣場用地(附帶條件)							+0.00
	廣場兼作停車場使用							
	廣場用地兼作道路使用		+0.25	+0.29	+0.05			+0.59
	廣場用地兼作道路使用 (附帶條件)							+0.02
	人行廣場用地		-0.25	-0.29	-0.05			-0.59
	郵政事業用地							
	自來水事業用地							
	綠地用地	-0.24					-0.02	-0.26
	水溝用地							
	公墓用地							
鐵路用地								
道路用地						+0.01	-0.01	
道路用地(附帶條件)							+0.15	
小計	-0.06	0.00	0.00	0.00	0.00	+0.01	-2.11	
合計		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。

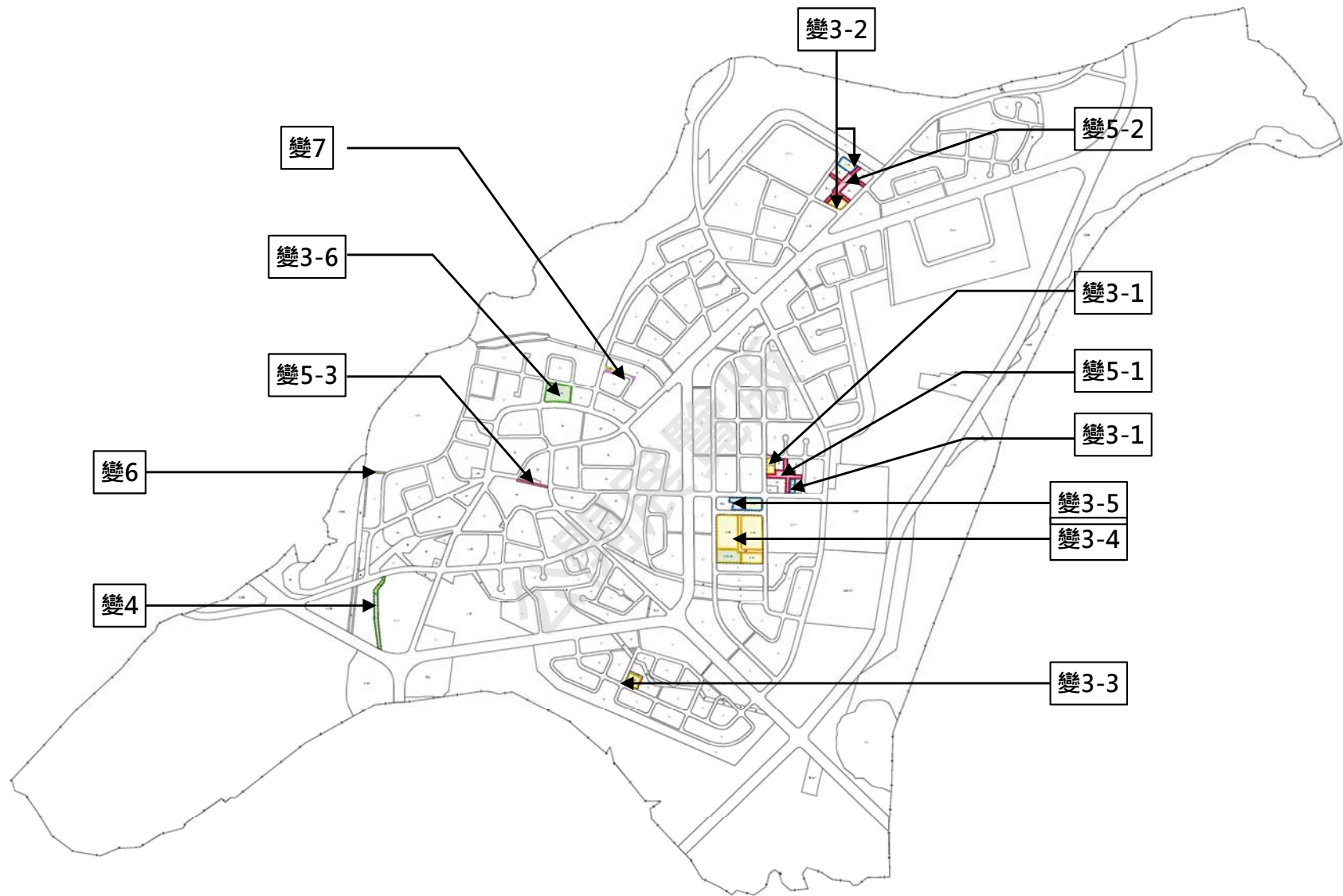


圖5-3 玉井都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更位置示意圖

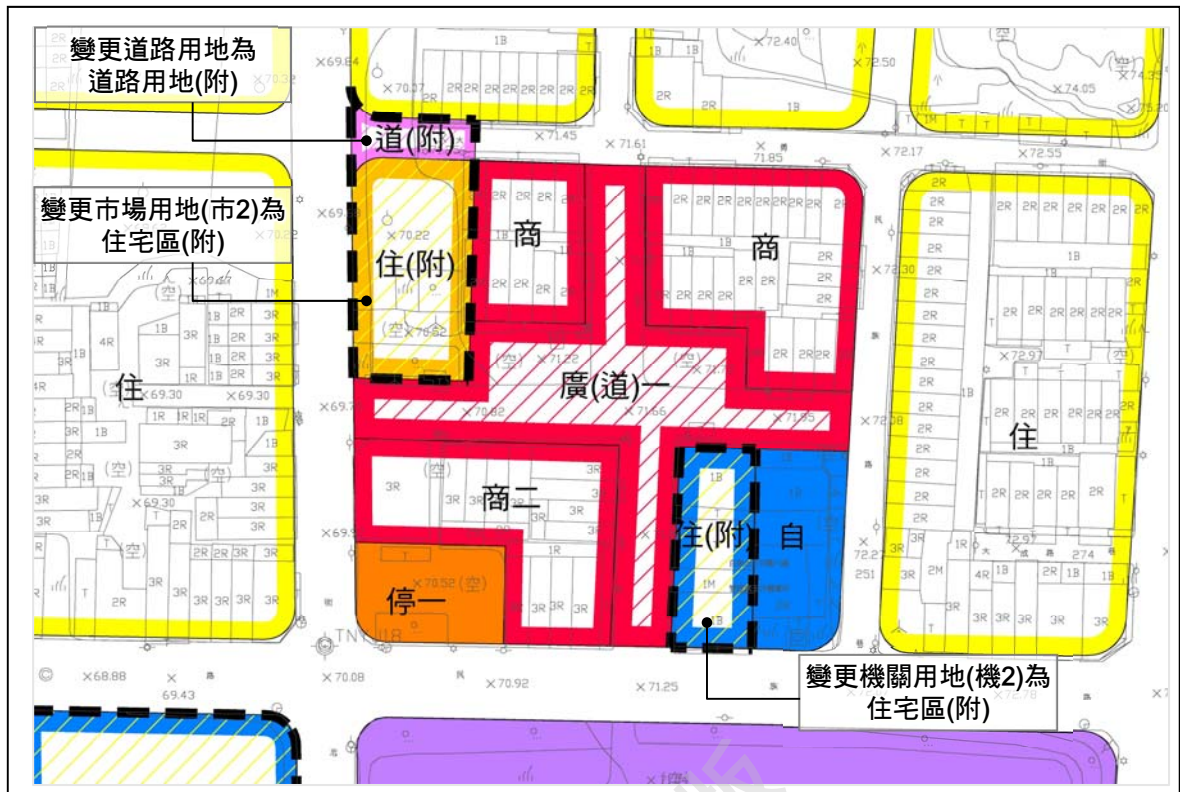
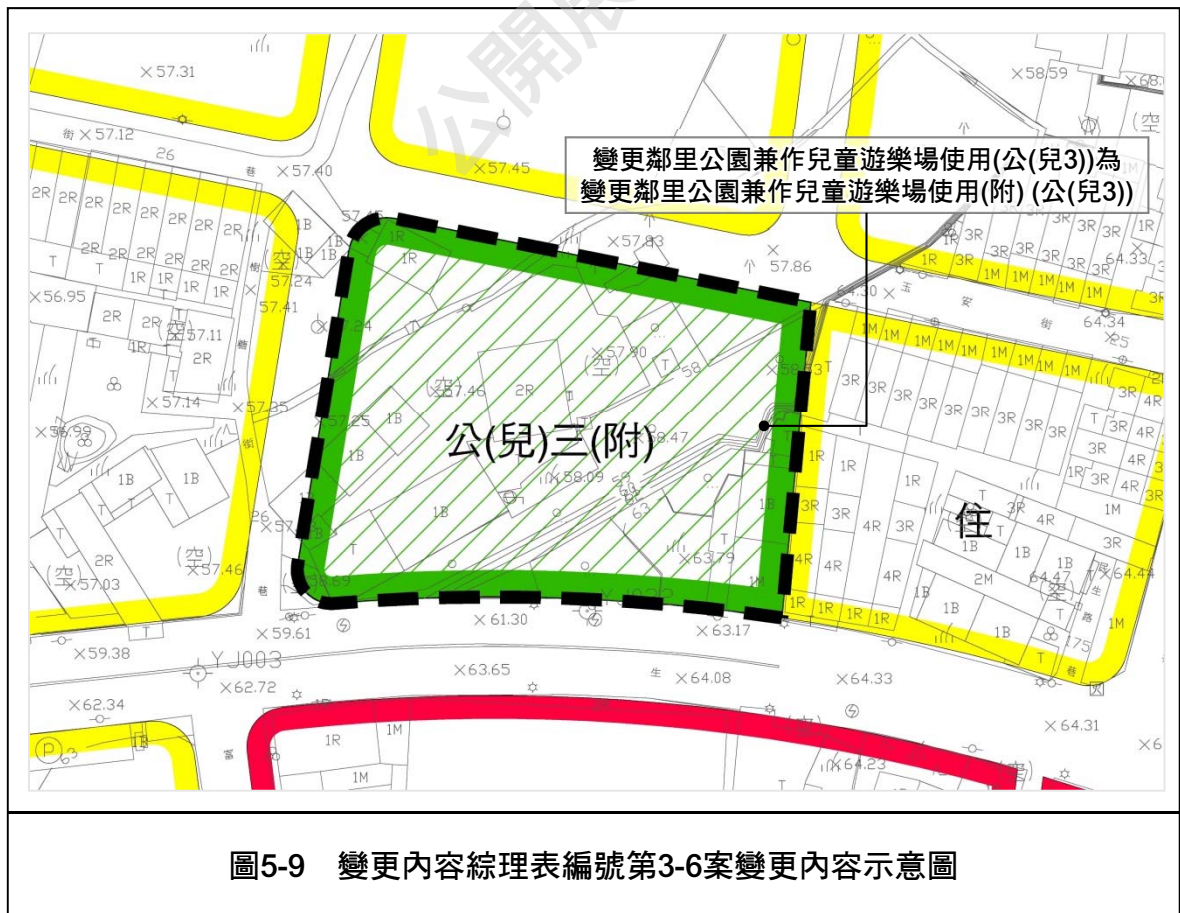
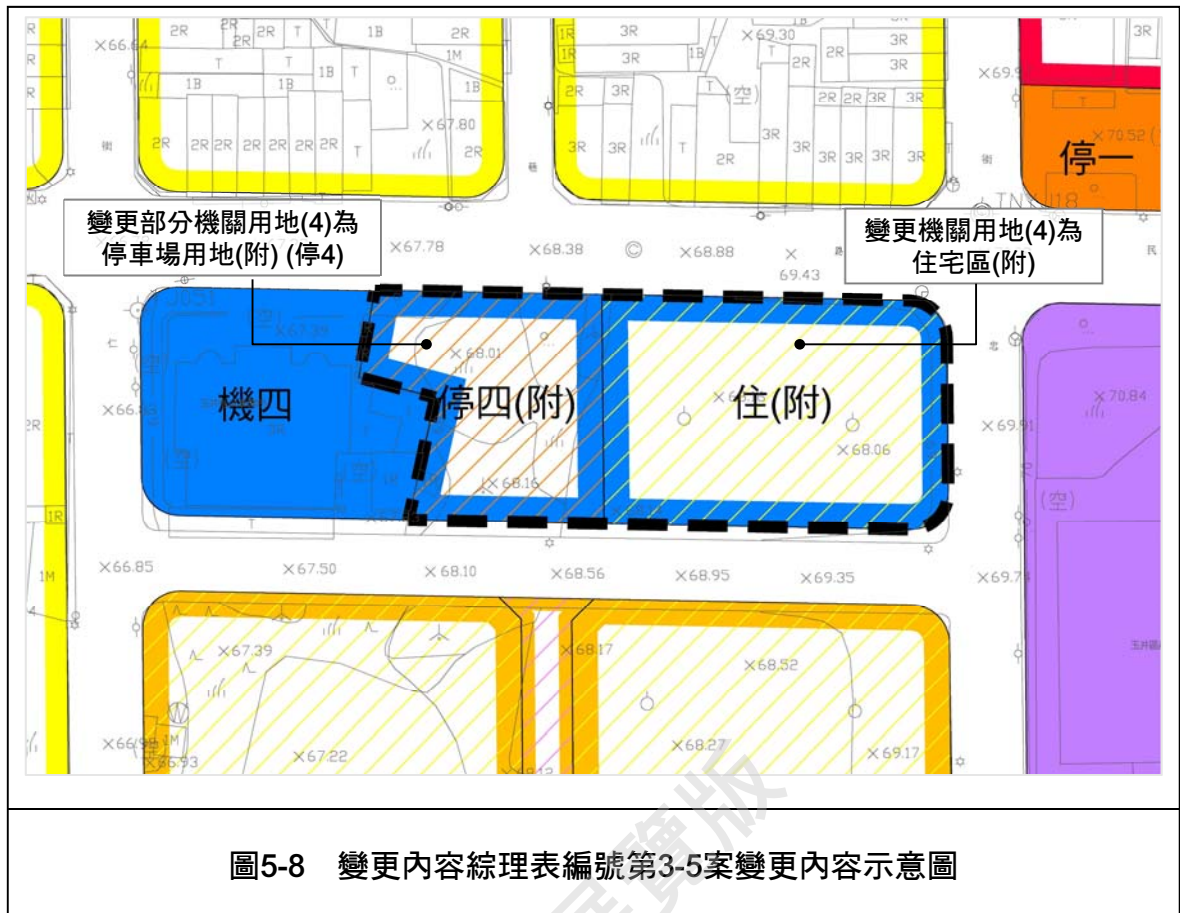


圖5-4 變更內容綜理表編號第3-1案變更內容示意圖



圖5-5 變更內容綜理表編號第3-2案變更內容示意圖



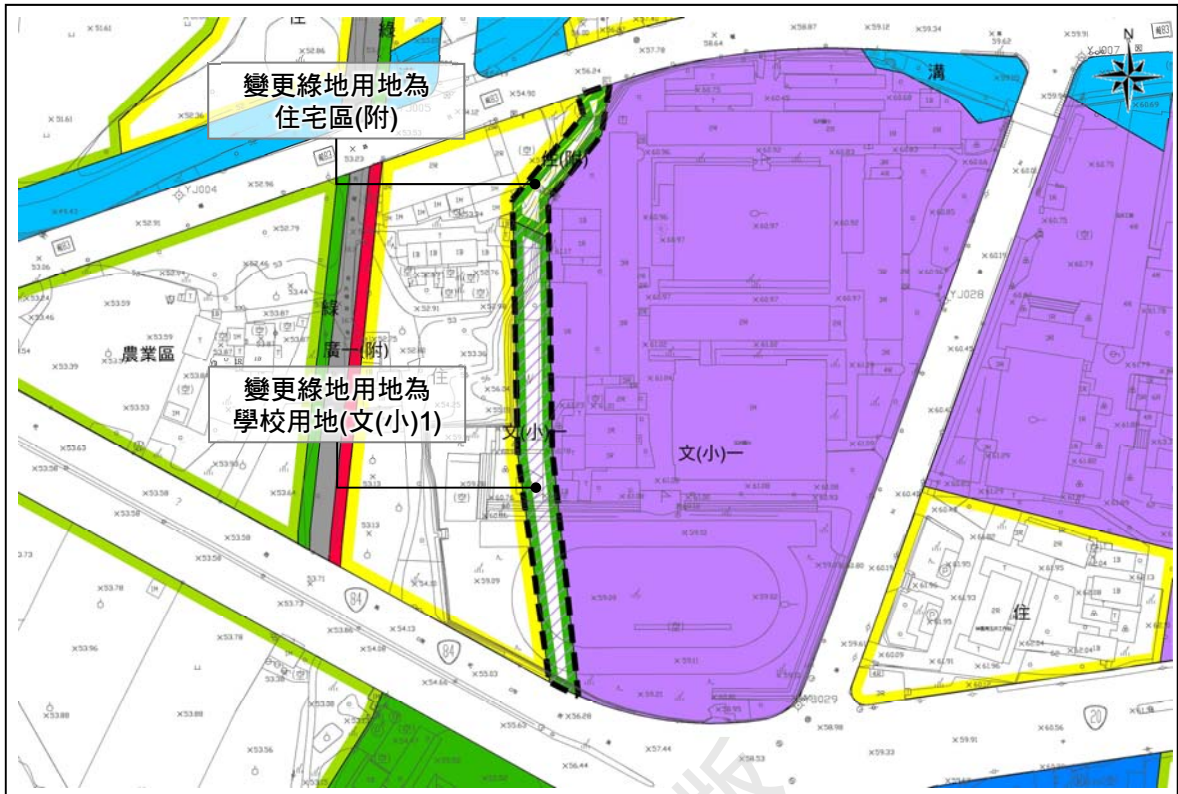


圖5-10 變更內容綜理表編號第4案變更內容示意圖

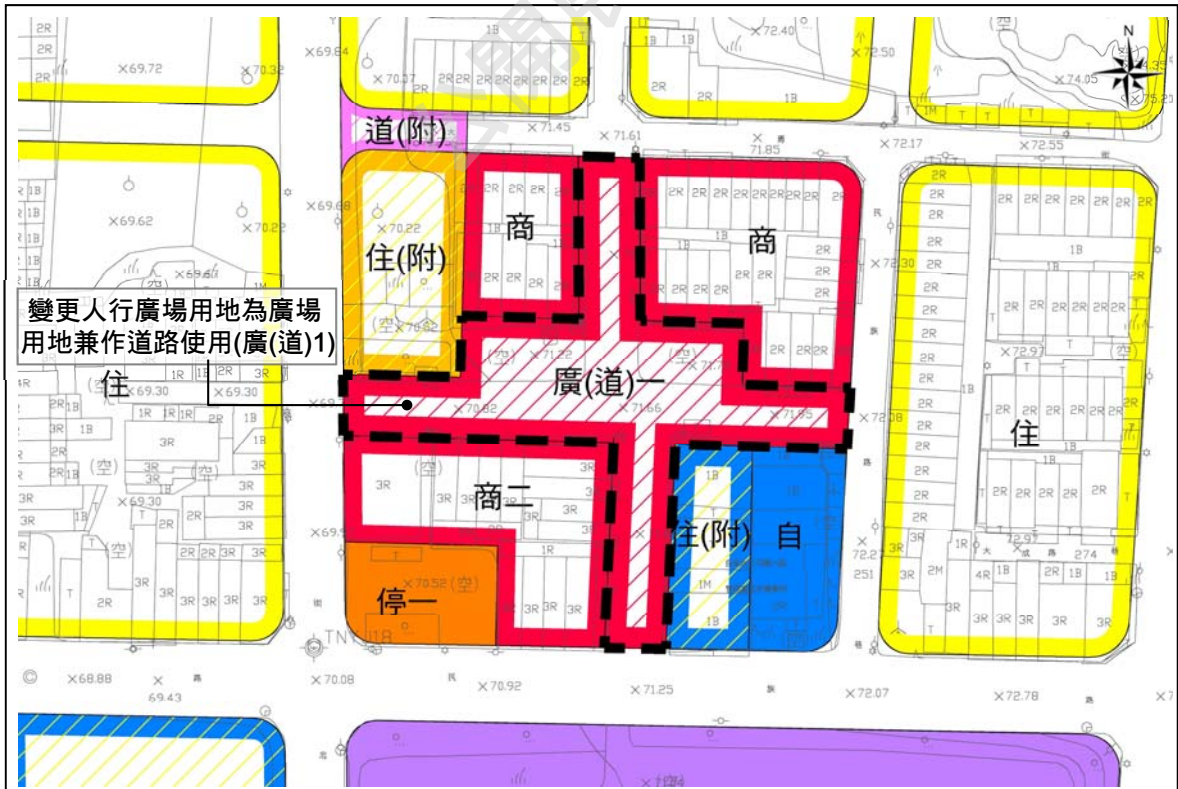


圖5-11 變更內容綜理表編號第5-1案變更內容示意圖

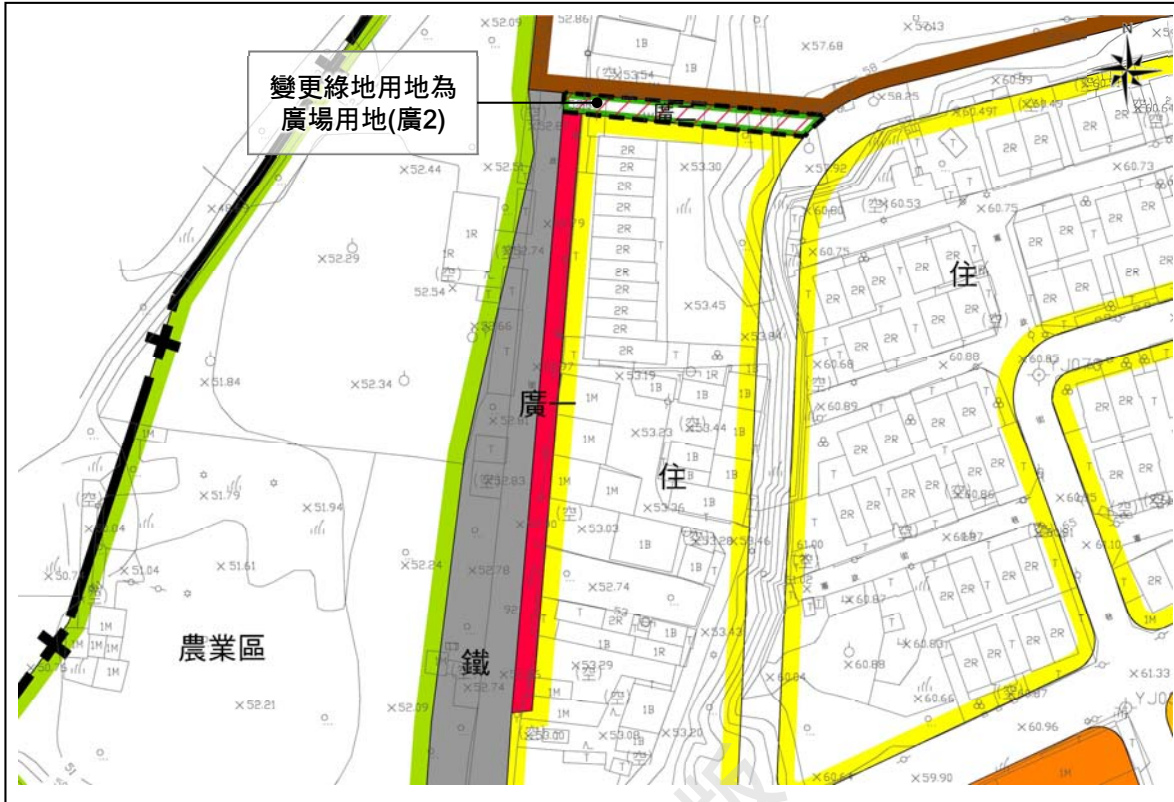


圖5-14 變更內容綜理表編號第6案變更內容示意圖

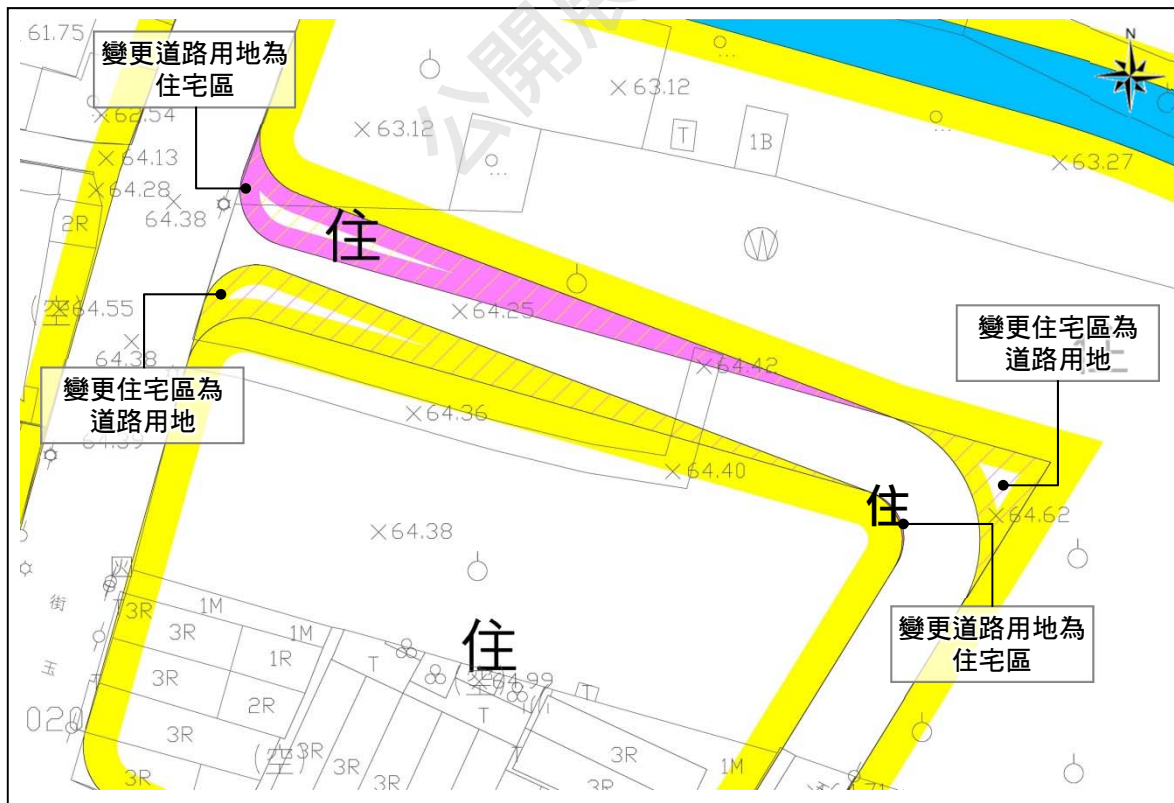


圖5-15 變更內容綜理表編號第7案變更內容示意圖

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 15,000 人，居住密度每公頃約 160 人。

第二節 土地使用計畫

本次檢討後劃設住宅區(含住宅區(附帶條件))、商業區、乙種工業區、宗教專用區、行政區、加油站專用區、第二種電信專用區、保護區、農業區等土地使用分區，土地使用分區計畫面積合計 283.16 公頃，佔本計畫面積 77.21%，詳表 6-1 及圖 6-1 所示。

第三節 公共設施計畫

本次檢討後劃設機關用地、學校用地、公園用地、鄰里公園兼作兒童遊樂場使用(含鄰里公園兼作兒童遊樂場使用(附帶條件))、運動公園用地、市場用地、停車場用地(含停車場用地(附帶條件))、廣場用地(含廣場用地(附帶條件))、廣場兼作停車場使用、廣場用地兼作道路使用、人行廣場用地、郵政事業用地、自來水事業用地、綠地用地、水溝用地、公墓用地、鐵路用地、道路用地(含道路用地(附帶條件))等公共設施用地，計畫面積合計 83.57 公頃，佔本計畫面積 22.79%，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)			
			面積 (公頃)	佔都市 發展用地 比例(%)	佔總面積 比例(%)	
土地 使用 分區	住宅區	94.41	-0.01	94.40	45.85	25.74
	住宅區(附帶條件)	0.00	+2.12	2.12	1.03	0.58
	商業區	9.70		9.70	4.71	2.64
	乙種工業區	13.99		13.99	6.80	3.81
	宗教專用區	1.60	+0.00	1.60	0.78	0.44
	行政區	0.04		0.04	0.02	0.01
	加油站專用區	0.09		0.09	0.04	0.02
	第二種電信專用區	0.36		0.36	0.17	0.10
	保護區	14.44		14.44	-	3.94
	農業區	146.42		146.42	-	39.93
	小計	281.05	+2.11	283.16	59.40	77.21
公共 設施 用地	機關用地	2.22	-0.52	1.70	0.83	0.46
	學校用地	15.27	+0.18	15.45	7.50	4.21
	公園用地	0.51		0.51	0.25	0.14
	鄰里公園兼作兒童遊樂場使用	2.34	-0.34	2.00	0.97	0.55
	鄰里公園兼作兒童遊樂場使用 (附帶條件)	0.00	+0.59	0.59	0.29	0.16
	運動公園用地	4.06		4.06	1.97	1.11
	市場用地	2.96	-2.06	0.90	0.44	0.25
	停車場用地	0.60		0.60	0.29	0.16
	停車場用地(附帶條件)	0.00	+0.12	0.12	0.06	0.03
	廣場用地	0.06	+0.02	0.08	0.04	0.02
	廣場用地(附帶條件)	0.06	+0.00	0.06	0.03	0.02
	廣場兼作停車場使用	0.08		0.08	0.04	0.02
	廣場用地兼作道路使用	0.00	+0.59	0.59	0.29	0.16
	廣場用地兼作道路使用 (附帶條件)	0.00	+0.02	0.02	0.01	0.01
	人行廣場用地	0.59	-0.59	0.00	0.00	0.00
	郵政事業用地	0.07		0.07	0.03	0.02
自來水事業用地	0.08		0.08	0.04	0.02	

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)		
			面積 (公頃)	佔都市 發展用地 比例(%)	佔總面積 比例(%)
綠地用地	0.80	-0.26	0.54	0.26	0.15
水溝用地	3.20		3.20	1.55	0.87
公墓用地	3.15		3.15	1.53	0.86
鐵路用地	0.69		0.69	0.34	0.19
道路用地	48.94	-0.01	48.93	23.77	13.34
道路用地(附帶條件)	0.00	+0.15	0.15	0.07	0.04
小計	85.68	-2.11	83.57	40.60	22.79
合計	366.73	-	366.73		100.00
都市發展用地面積合計	205.87		205.87	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、保護區。

公開展覽版

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	0.56	市 1 南側，供衛生所、圖書館使用
	機 4	0.16	第二鄰里單元內，供地政事務所使用
	機 5	0.98	文(高)南側，供玉井警察分局、戶政事務所及消防隊使用
	小計	1.70	-
學校用地	文(小)1	2.68	現有之玉井國小，在第二鄰里單元內
	文(小)2	2.20	位於第二鄰里單元內，部分用地供作體育場及圖書館使用
	文(小)3	2.70	位於第三鄰里單元內
	文(中)	3.90	現有之玉井國中，在第二鄰里單元內
	文(高)	3.97	現有之省立玉井工商，在第一鄰里單元內
	小計	15.45	
公園用地	公 1	0.51	位於第一鄰里單元內，現為台糖壘球場
鄰里公園兼作兒童遊樂場使用	公(兒)1	0.12	位於第一鄰里單元內，現為台糖網球場
	公(兒)2	1.88	位於機五西側，現為瞧吧咩紀念公園
	公(兒)3(附)	0.34	原商一北側住宅區附帶條件整體開發區
	公(兒)4(附)	0.25	新增，位於文(小)2 西側住宅區內
	小計	2.59	
運動公園用地	運動公園	4.06	玉井國中南側
市場用地	市 1	0.90	位於第一鄰里單元內
停車場用地	停 1	0.08	位於第二鄰里單元內
	停 2	0.11	位於第三鄰里單元內
	停 3	0.41	位於第一鄰里單元內
	停 4(附)	0.12	新增，位於第二鄰里單元內，機 4 東側
	小計	0.72	-
廣場兼作停車場使用	廣(停)	0.08	
廣場用地兼作道路使用	廣(道)1	0.25	新增，位於停 1 東北側，商業區內
	廣(道)2	0.29	新增，位於停 2 西南側，商業區內
	廣(道)3	0.05	新增，位於北極殿南側
	廣(道)4	0.02	新增，位於加油站專用區南側
	小計	0.61	-
廣場用地	廣 1	0.06	位於鐵路用地東側。
	廣 2	0.02	新增，位於鐵路用地東側、工(乙)南側。
	小計	0.08	-
廣場用地(附帶條件)	廣 1(附)	0.06	位於文(小)1 西側鐵路用地旁
	廣 2(附)	0.00	新增，69 平方公尺，位於加油站專用區南側
	小計	0.06	-
郵政事業用地	郵	0.07	文(高)西側，供郵局使用
自來水事業用地	自	0.08	位於文(中)西側，供作自來水公司使用
綠地	-	0.54	-
水溝用地	-	3.20	-
公墓用地	-	3.15	計畫區東南側
鐵路用地	-	0.69	計畫區西側
道路用地	-	49.08	-

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

一、聯外道路系統

(一)外環道路為本計畫區東側主要聯外道路，北側連接 I-1 號道路通往楠西區，南側連接 I-2 號道路通往南化區。

(二)I-1 號道路為本計畫區南北向之主要聯外道路，北側部分路段屬臺三號省道，南接臺二十號省道直通臺南，北至楠西，計畫寬度 30 公尺。

(三)I-2 號道路為本計畫區向南通往南化之主要聯外道路，屬臺三號省道之一部分，計畫寬度 30 公尺。

(四)I-4 號道路為本計畫區向西通往走馬瀨農場之聯外道路，供快速道使用。

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 15 公尺、12 公尺、10 公尺、8 公尺，另為方便行人、酌設 4 公尺寬之人行步道。

表 6-3 變更後道路編號一覽表

編號	起迄點	寬度	長度	備註
I-1	自北側計畫範圍線至南側計畫範圍線。	30	3,180	主要聯外道路
I-2	自東側計畫範圍線至 I-1 號道路。	30	840	主要聯外道路
I-3-1	自西南側計畫範圍線至 II-2 號道路。	20	250	主要聯外道路
I-4	自西南側計畫範圍線至 II-2 號道路。	—	115	主要聯外道路
I-5	自北側 I-1 號道路至南側計畫範圍線。	30	2,150	主要聯外道路
I-3	自 I-1 號道路至 II-2 號道路。	30	600	主要道路
II-1	自 II-1 號道路至 II-5 號道路。	15	1,800	主要道路
II-2	自 I-3 號道路至 II-5 號道路。	15	390	主要道路
II-3	自 I-3 號道路至 III-1 號道路。	15	285	主要道路
II-4	自 I-1 號道路至北側計畫範圍線。	15	1,920	主要道路
II-5	自 I-1 號道路至 II-4 號道路。	15	510	主要道路
III-1	自 II-3 號道路至 II-5 號道路。	12	695	次要道路
III-1	自 II-5 號道路至 III-2 號道	10	115	次要道路
III-2	自 III-1 號道路至 I-2 號道路。	12	570	次要道路
III-3	自 I-1 號道路至 I-1 號道路。	12	450	工業區內道路
III-4	自 III-6 號道路至 II-4 號道路。	12	840	次要道路
III-5	自 II-4 號道路至 III-4 號道路。	12	1,050	次要道路
III-6	自 II-4 號道路至八公尺號道路。	12	600	次要道路

編號	起迄點	寬度	長度	備註
III-7	自 II-4 號道路至 II-1 號道路。	12	600	次要道路
III-8	自 II-4 號道路至 VI-2 號道路。	12	630	次要道路
III-9	自 I-1 號道路至 I-1 號道路。	12	1,040	次要道路
III-10	自 III-4 號道路至 III-5 號道路。	12	125	次要道路
VI-1	自 III-8 號道路至 VI-2 號道路。	10	330	次要道路
VI-2	自 VI-1 號道路至 III-9 號道路。	10	90	次要道路
VI-3	連接市區內八公尺道路。	10	285	次要道路
VI-4	自 I-1 號道路至 I-2 號道路。	10	510	次要道路
VI-5	自 VI-4 號道路至 VI-4 號道路。	10	310	次要道路
VI-6	自 II-1 號道路至 III-1 號道路。	10	170	次要道路
未編號		8	12,560	出入道路
未編號		4	1,080	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。

公開展覽版



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 3 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。

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	市 2 市 3 市 4 市 5 機 2 機 3 部分機 4 公(兒)3 公(兒)4	2.94	市地重劃	以市地重劃方式開發。	變 3
2	綠地	0.06	調降容積率	1.變更後住宅區容積率調降為不得大於 140%。 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 4
3	人行廣場 用地	0.00 (16 平方公尺)	調降容積率	1.變更後宗教專用區容積率調降為不得大於 112%。 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

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

項目		面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	住宅區	2.06	67.32
	小計	2.06	67.32
公共設施用地	鄰里公園作兒童遊樂場使用	0.59	19.28
	停車場用地	0.12	3.92
	廣場用地	0.12	3.92
	廣場兼作道路使用	0.02	0.65
	道路用地	0.15	4.91
	小計	1.00	32.68
總計		3.06	100.00

公開展覽版

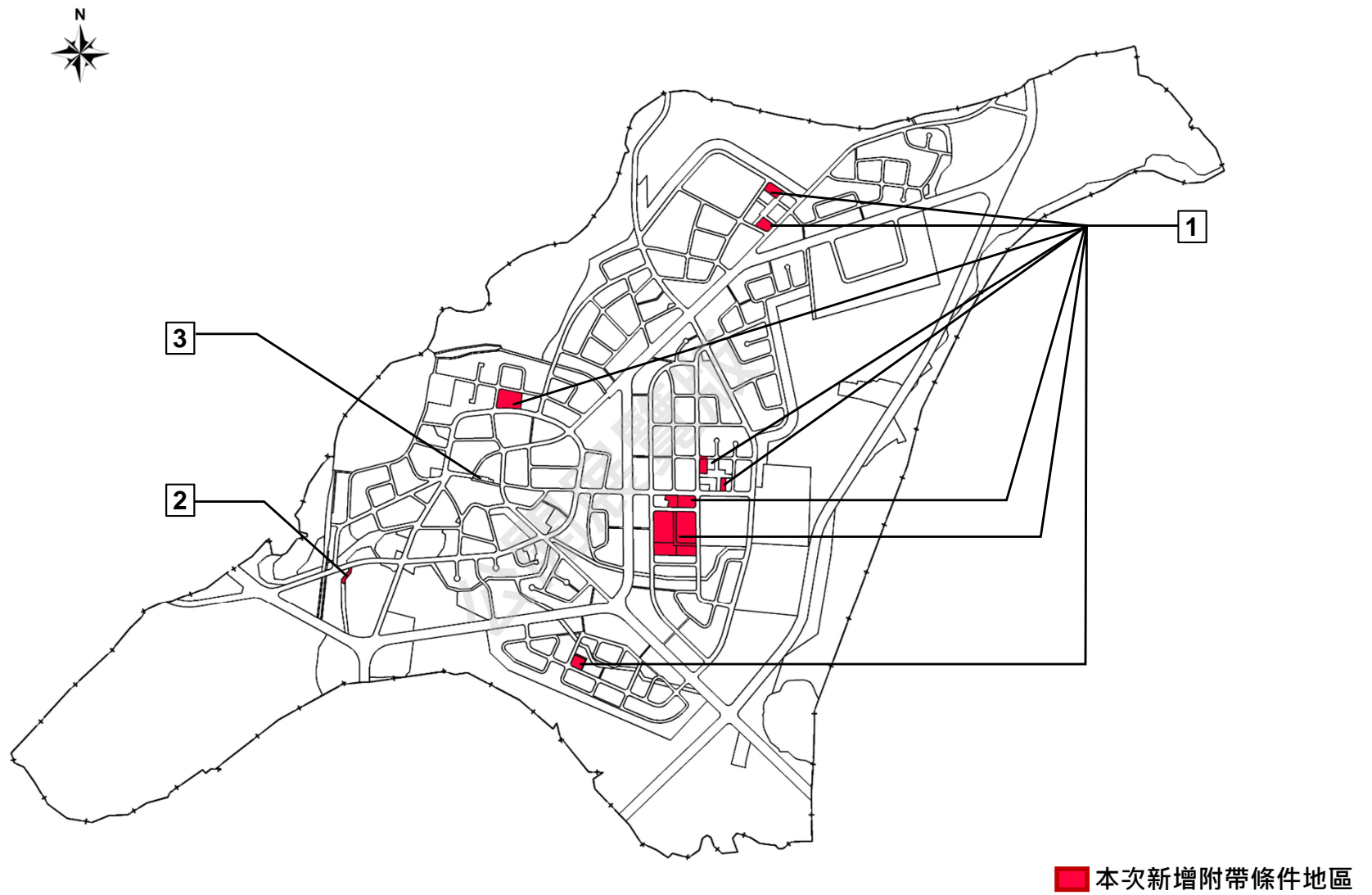


圖6-3 本次通盤檢討後新增附帶條件地區位置示意圖

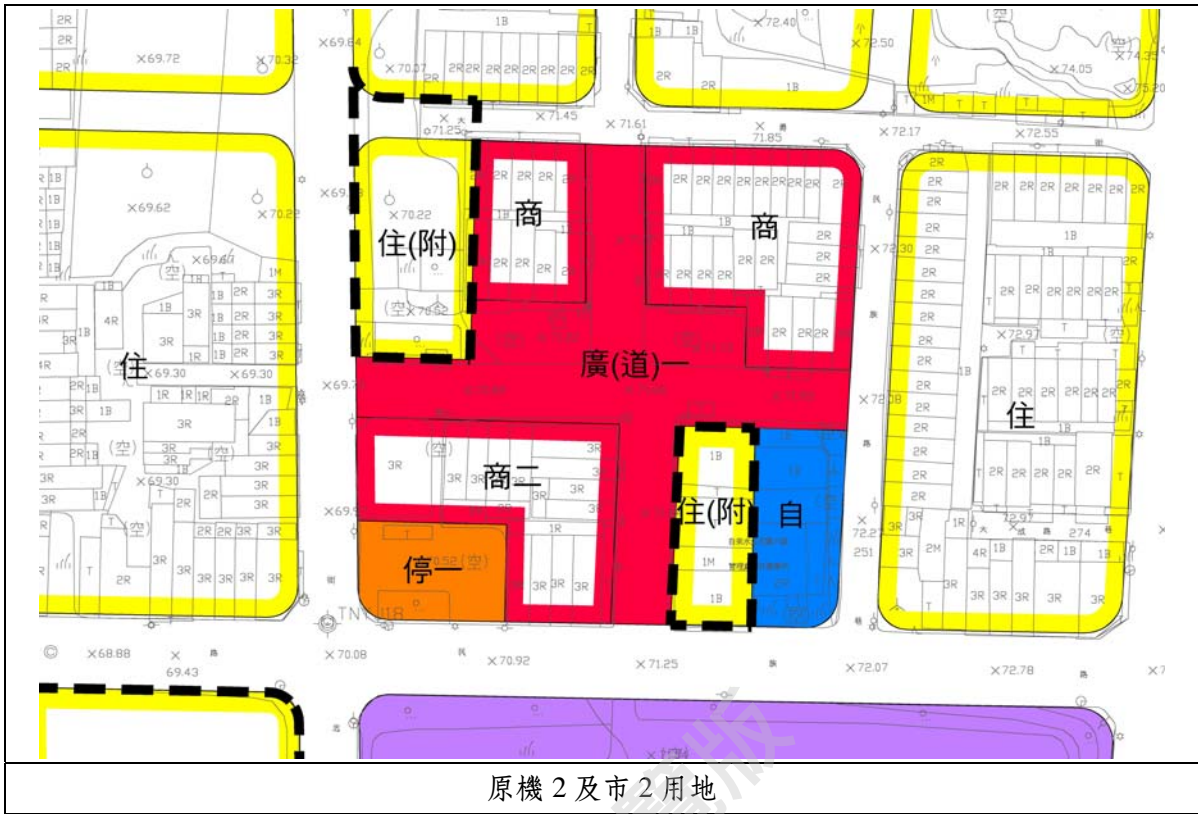


圖 6-4 本次通盤檢討後新增附帶條件地區(市地重劃)(編號 1)變更後計畫示意圖(1)



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)

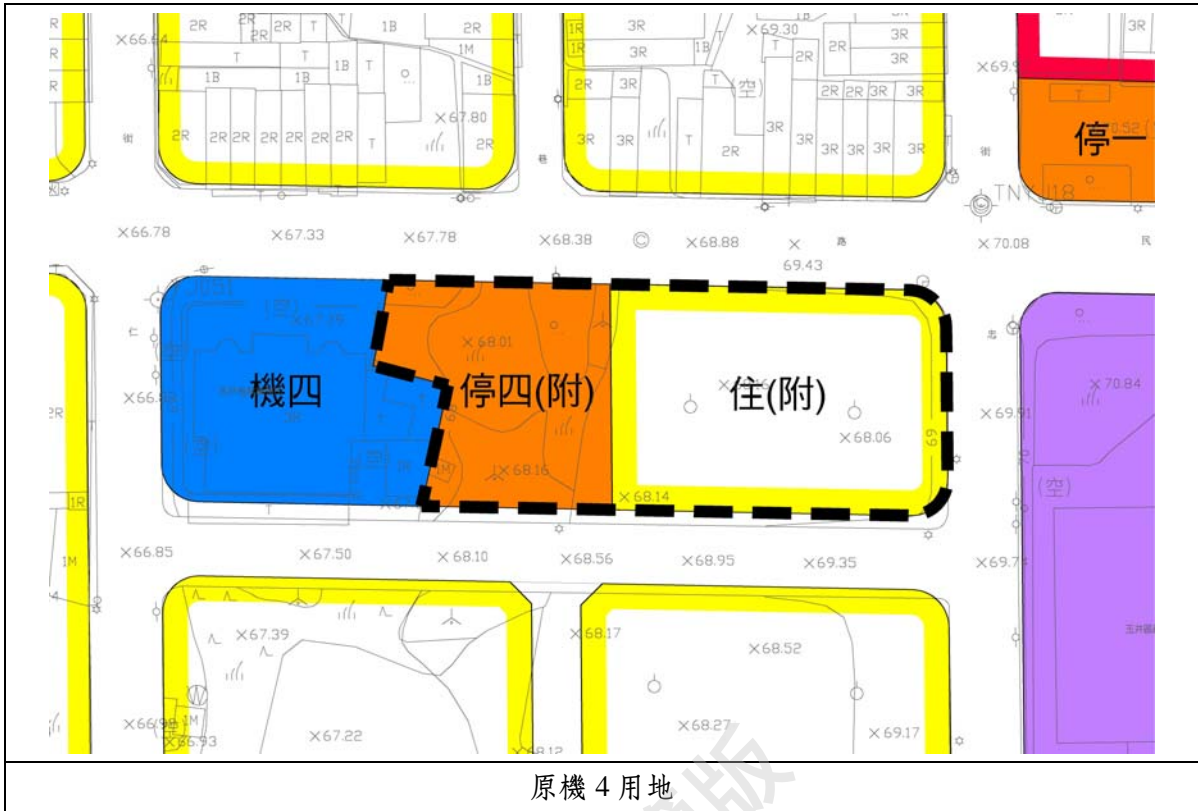


圖 6-6 本次通盤檢討後新增附帶條件地區(市地重劃)(編號 1)變更後計畫示意圖(3)



圖 6-7 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(4)



圖 6-8 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(5)



圖 6-9 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(6)

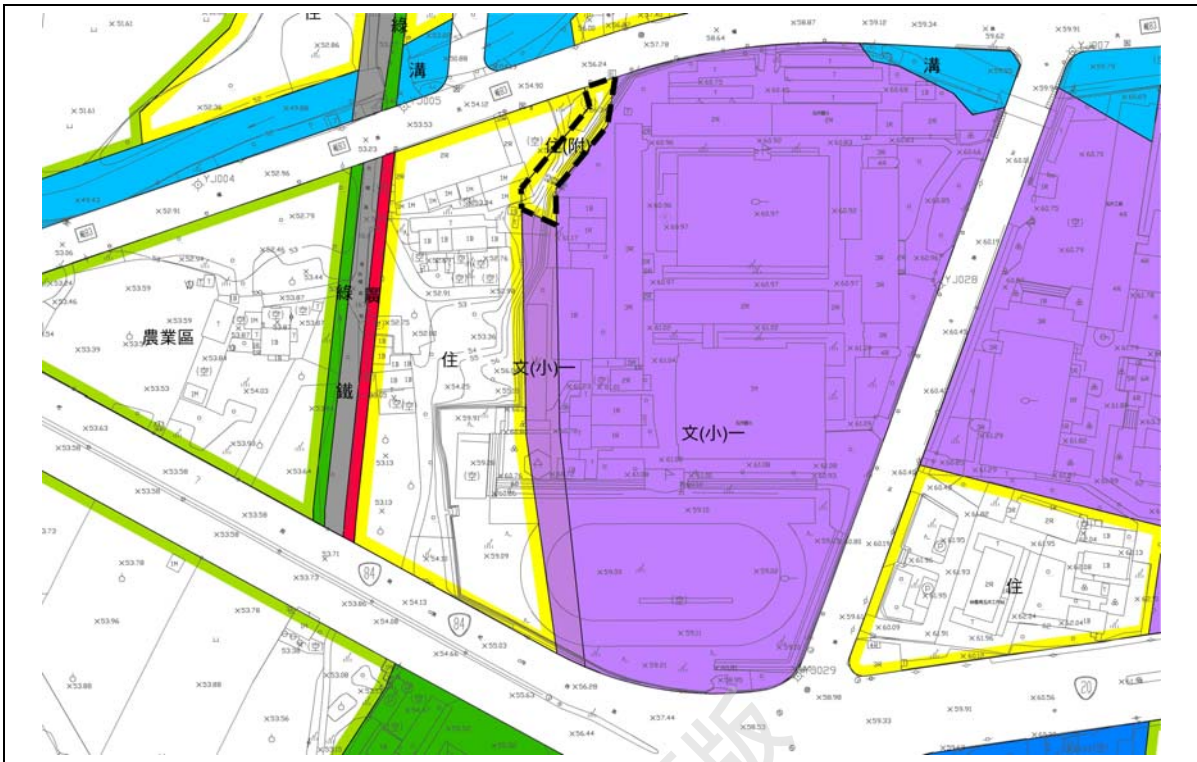


圖 6-10 本次通盤檢討後新增附帶條件地區(調降容積率)(編號 2)變更後計畫示意圖

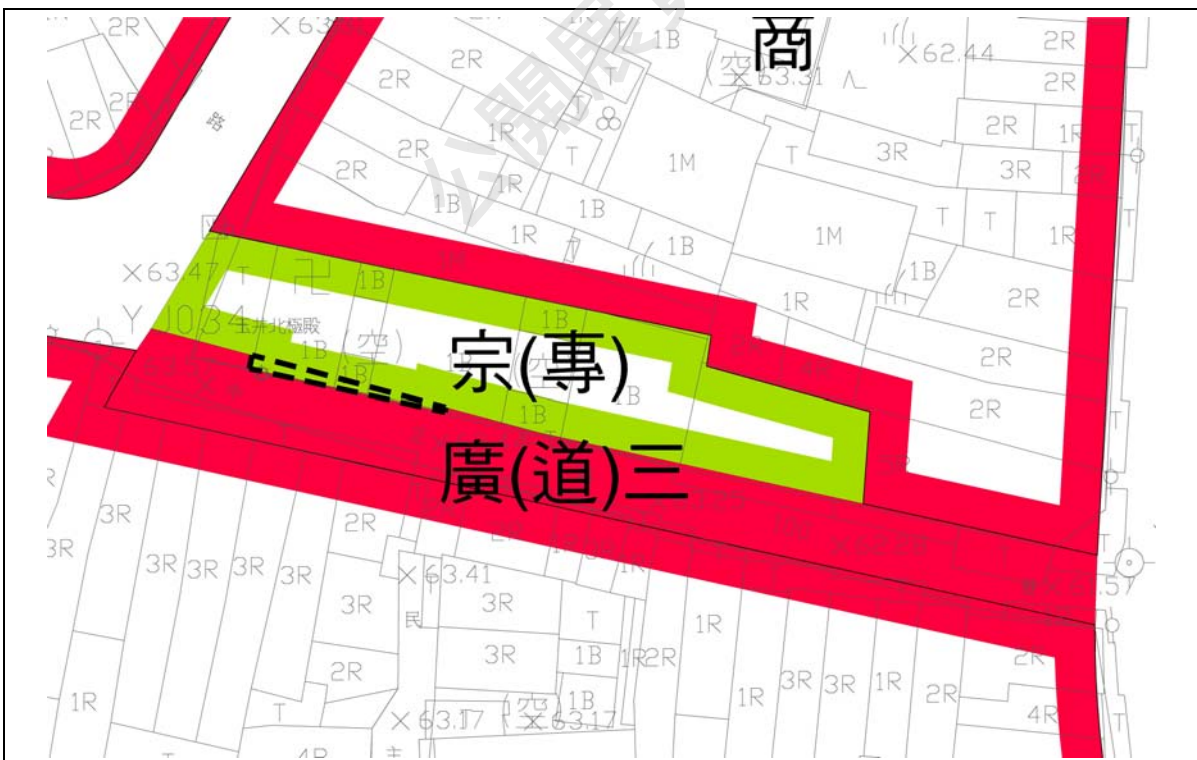


圖 6-11 本次通盤檢討後新增附帶條件地區(調降容積率)(編號 3)變更後計畫示意圖

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	工程費	合計			
學校 用地	文(高)	3.97	√			81	0	0	81	臺南市 政府	民國 125 年	市府 編列 預算
公園 用地	公 1	0.51	√			8,064	0	0	8,064	臺南市 政府	民國 125 年	市府 編列 預算
鄰里 公園 兼作 兒童 遊樂 場使 用	公(兒)1	0.12	√			2,217	13	260	2,490	臺南市 政府	民國 125 年	市府 編列 預算
	公(兒)3 (附)	0.34		√		5,797	34	680	6,511	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
	公(兒)4	0.25		√		4,263	25	500	4,788	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
停車 場用 地	停 4(附)	0.12		√		2,046	12	240	2,298	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	廣	0.05	√			853	5	100	958	臺南市 政府	民國 125 年	市府 編列 預算
	廣(1)(附)	0.0673	√			1194	7	140	1341	臺南市 政府	民國 125 年	市府 編列 預算
	廣(2)(附)	0.0069		√		118	1	14	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
廣場 用地 兼作 道路 使用	廣(道)4 (附)	0.02		√		341	2	40	383	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	工程費	合計			
郵政 事業 用地	郵	0.07	◎			1,176	0	0	1,176	目的事 業主管 機關	民國 125年	主管 機關 編列 預算
綠地		0.54	√			9,207	54	1,080	10,341	臺南市 政府	民國 125年	市府 編列 預算
水溝 用地		3.20	√			18,479	252	5,042	23,773	臺南市 政府	民國 125年	市府 編列 預算
公墓 用地		3.15	√			3990	23	468	4481	臺南市 政府	民國 125年	市府 編列 預算
道路 用地	道	48.93		√		260,283	1,571	31,413	293,267	臺南市 政府	民國 125年	市府 編列 預算
	道(附)	0.15		√		2558	15	300	2873	臺南市 政府或 市地重 劃會	依工程 設計進 度完成	主辦 單位 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 件

公開展覽版

附件 玉井都市計畫公共設施用地分析表

項目	編號	計畫面積(公頃)	本次檢討結果	未來開發方式	提列變更	理由
公園用地	公1	0.51	保留	徵購	-	未取得部分為台糖公司所有，非屬優先檢討解編公設保留地。
鄰里公園兼兒童遊樂場使用	公(兒)1	0.12	保留	徵購	-	未取得部分為台糖公司所有，非屬優先檢討解編公設保留地(現況為網球場)。
	公(兒)2	1.88	保留	-	-	權屬皆為公有(噍吧年紀念公園)。
	公(兒)3	0.34	保留	跨區重劃	○	考量該區塊地勢低窪，與周邊住宅區地形高差大，故仍予維持公園用地，以免未來重劃開發後進行整地工程及排水計畫，而影響區外排水造成淹水問題。
	公(兒)(細)	0.14	保留	-	-	附帶條件應無償捐贈，已完成捐地。
綠地用地	綠(A)	0.2140	保留	徵購	-	夾雜於工業區及住宅區、農業區、道路用地之帶狀綠地，具有隔離功能。
	綠(B)	0.1040	保留	徵購	-	夾雜於鐵路用地及住宅區、農業區之帶狀綠地，具有隔離功能。
	綠(C)	0.0752	保留	徵購	-	夾雜於鐵路用地及住宅區、農業區、廣場用地之帶狀綠地，具有隔離功能。
	綠(D)	0.2228	調整公設名稱	徵購	○	1.北側私有地位於學校圍牆外，現況做為空地及通路使用，併同鄰近分區變更為住宅區，因面積畸零狹小，以調降容積率辦理回饋。 2.南側公有地現況為玉井國小操場，檢討變更為學校用地。
	綠(E)	0.0507	保留	-	-	權屬皆為公有。
	綠(F)	0.0229	調整公設名稱	徵購	○	考量與西側之南北向廣場用地銜接形成完整動線系統，檢討變更為廣場用地。
	綠(G)	0.0216	保留	徵購	-	夾雜於加油站專用區及住宅區之帶狀綠地，具有隔離功能。
廣場	廣	0.05	保留	徵購	-	玉井四通新增劃設，考量建築線

項目	編號	計畫面積(公頃)	本次檢討結果	未來開發方式	提列變更	理由
用地						指定需求，將原有綠地變更為廣場用地。
	廣(附)	0.0637	保留	徵購	-	玉井四通新增劃設，考量建築線指定需求，將原有綠地變更為廣場用地。
廣場(兼停車場)用地	廣(停)	0.08	保留	-	-	權屬皆為公有。
運動公園用地	運動公園	4.06	保留	-	-	權屬皆為公有。
停車場用地	停1	0.08	保留	-	-	權屬皆為公有(現況已開闢)。
	停2	0.11	保留	-	-	權屬皆為公有。
	停3	0.41	保留	-	-	權屬皆為公有。
市場用地	市1	0.90	保留	-	-	權屬皆為公有。
	市2	0.12	解編	跨區重劃	○	市場處評估已無使用需求，解編為住宅區。
	市3	0.14	解編	跨區重劃	○	市場處評估已無使用需求，解編為住宅區。
	市4	0.14	解編	跨區重劃	○	1.已於玉井四通檢討解編為住宅區，並以捐地(公兒)辦理回饋，且應完成協議書簽訂及回饋後始得發布實施。惟土地所有權人迄今仍未與本府簽訂協議書，故現行計畫仍維持市場用地。 2.市場處評估已無使用需求，解編為住宅區。 3.考量基地北側現況為既成道路，配合劃設為廣場用地。另東側臨接之住宅區現況已開發建築，且於邊界處設有水溝，為避免造成重劃施工界面困難，於東側新增劃設廣場用地作為適度區隔。
	市5	1.66	部分解編 部分調整 公設名稱	跨區重劃	○	1.已於玉井四通檢討解編為住宅區，採市地重劃開發，應劃設變更土地總面積 30%之公共設

項目	編號	計畫面積(公頃)	本次檢討結果	未來開發方式	提列變更	理由	
						<p>施(含公園地用、道路用地)。且應於審議通過文到 3 年內檢具市地重劃計畫書送經市地重劃主管機關審核通過後，始得發布實施。因已逾上開期限，故現行計畫仍維持市場用地。</p> <p>2.市場處評估已無使用需求，解編為住宅區。</p> <p>3.考量街廓深度及配地需求，增劃 8 公尺 L 型計畫道路，另部分調整為公兒用地。</p>	
學校用地	文小 1	2.50	保留	-	-	權屬皆為公有(玉井國小)。	
	文小 2	2.20	保留	-	-	權屬皆為公有(體育場、圖書館)。	
	文小 3	2.70	保留	-	-	權屬皆為公有(壘球場)。	
	文中	3.90	保留	-	-	權屬皆為公有(玉井國中)。	
	文高	3.97	保留	徵購	-	依玉井工商意見，考量學校完整性，仍有使用需求。	
機關用地	機 1	0.56	保留	-	-	<p>1.私有地為中華郵政股份有限公司，另案納入郵政專案通盤檢討辦理。</p> <p>2.西北側現況為農產品批發市場，有關農業局建議變更為零售市場用地(104 年 9 月 17 日南市農工字第 1040922585 號函)，因市場使用範圍與農業局管理土地不一致，如有變更需求再另案辦理變更。</p>	
	機 2	0.06	解編	跨區重劃	○	已無使用需求，解編為住宅區。	
	機 3	0.13	解編	跨區重劃	○	已無使用需求，解編為住宅區。	
	機 4	0.49	部分保留	-	-	○	<p>1.私有地部分已無使用需求，解編為住宅區。</p> <p>2.考量停車需求，西側劃設停車場用地。</p>
			部分解編	跨區重劃	○		
		部分調整 公設名稱					
機 5	0.98	保留	-	-	權屬皆為公有(戶政事務所、警察分局)。		
公墓用地	墓	3.15	保留	徵購	-	1.現況為玉井第一公墓，雖已禁葬惟尚未清理。	

項目	編號	計畫面積(公頃)	本次檢討結果	未來開發方式	提列變更	理由
						2.俟清理完成後如有變更需求再另案辦理變更。
人行廣場用地	人行廣場	0.59	部分解編	調降容積率	○	1.北側私有地(玉中段 263-1 地號,面積 16 平方公尺)所有權人與臨接之保存區相同,均為北極殿所有,故私有地部分變更為保存區,因面積畸零狹小,以調降容積率辦理回饋。 2.考量車輛通行需要,公有地部分檢討變更為廣(道)用地。
			調整公設名稱	-		
道路用地	道	48.94	保留	徵購	-	系統性公共設施用地。
自來水事業用地	自	0.08	保留	-	-	已取得(台灣自來水股份有限公司)。
水溝用地	溝	3.21	保留	徵購	-	系統性公共設施用地。
郵政事業用地	郵	0.07	保留	-	-	另案納入郵政專案通盤檢討辦理。
鐵路用地	鐵	0.69	保留	徵購	-	系統性公共設施用地。