

副本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

## 臺南市政府 函

地址：70801臺南市新營區民治路36號(民治  
市政中心)

承辦人：林純玉

電話：06-2991111#6261

傳真：06-6325430

電子信箱：aerin3024@mail.tainan.gov.tw

受文者：本府都市發展局

發文日期：中華民國109年11月23日

發文字號：府都規字第1091399987號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：檢送「變更楠西都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」、「變更玉井都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」、「變更將軍(漚汪地區)都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」、「變更六甲都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」相關書圖文件，請提交鈞部都市計畫委員會審議，請查照。

說明：

- 一、各計畫案計畫書20份、計畫圖2份。
- 二、本市都市計畫委員會第92次（審議案件第二案-楠西、第三案-玉井、第四案-將軍(漚汪)）、第93次(審議案件第五案-六甲)會議紀錄各1份。
- 三、各案公開展覽計畫書、計畫圖、登報資料、政府公告、網站公告及公開說明會簽到簿各1份。
- 四、各案公告徵求意見登報資料及公告文各1份。
- 五、各案檔案光碟片1份。

正本：內政部

副本：內政部中部辦公室(含附件)、臺南市楠西區公所、臺南市玉井區公所、臺南市將軍區公所、臺南市六甲區公所、長豐工程顧問股份有限公司、本府都市發展局

# 市長黃偉哲

本案依分層負責規定授權處(局)主管決行

變更玉井都市計畫  
(公共設施用地專案通盤檢討)書

報部審議草案

臺南市政府  
中華民國一〇九年十一月

## 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。 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。
	公 開 展 覽	自民國 108 年 10 月 31 日起 60 天，刊登於 108 年 10 月 30 日、10 月 31 日及 11 月 1 日聯合報。
	公 開 展 覽 說 明 會	民國 108 年 12 月 16 日下午 2 時 30 分，假本市玉井區公所 2 樓大禮堂舉行。
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳各級都市計畫委員會議紀錄之公民或團體陳情意見綜理表	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	民國 109 年 8 月 21 日第 92 次會議審議通過
	內 政 部	

# 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
- 第五節 附帶條件內容 ..... 4-10

## 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 ..... 6-5
- 第五節 附帶條件地區 ..... 6-8

## 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 .....	2-5
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 .....	5-13
圖 5-4	變更內容綜理表編號第 3-1 案變更內容示意圖 .....	5-14
圖 5-5	變更內容綜理表編號第 3-2 案變更內容示意圖 .....	5-14
圖 5-6	變更內容綜理表編號第 3-3 案變更內容示意圖 .....	5-15
圖 5-7	變更內容綜理表編號第 3-4 案變更內容示意圖 .....	5-15
圖 5-8	變更內容綜理表編號第 3-5 案變更內容示意圖 .....	5-16
圖 5-9	變更內容綜理表編號第 3-6 案變更內容示意圖 .....	5-16
圖 5-10	變更內容綜理表編號第 4 案變更內容示意圖 .....	5-17
圖 5-11	變更內容綜理表編號第 5-1 案變更內容示意圖 .....	5-17
圖 5-12	變更內容綜理表編號第 5-2 案變更內容示意圖 .....	5-18
圖 5-13	變更內容綜理表編號第 5-3 案變更內容示意圖 .....	5-18
圖 5-14	變更內容綜理表編號第 6 案變更內容示意圖 .....	5-19
圖 6-1	變更後土地使用計畫示意圖 .....	6-4
圖 6-2	變更後交通系統計畫示意圖 .....	6-7
圖 6-3	本次通盤檢討後新增附帶條件地區位置示意圖 .....	6-10
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) .....	6-11
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) .....	6-11
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) .....	6-12
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) .....	6-12
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) .....	6-13
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) .....	6-13
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 .....	6-14
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 .....	6-14

## 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 .....	2-3
表 2-3	玉井都市計畫現行計畫公共設施編號明細表 .....	2-4
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 4-4	道路用地檢討原則表 .....	4-8
表 4-5	跨區重劃公共設施用地規劃原則表 .....	4-9
表 4-6	附帶條件編號及內容對照表 .....	4-10
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 .....	5-11
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 .....	6-3
表 6-3	變更後道路編號一覽表 .....	6-5
表 6-4	本次通盤檢討後新增附帶條件地區彙整表 .....	6-8
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 .....	6-9
表 7-1	實施進度及經費估算表 .....	7-1

# 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。

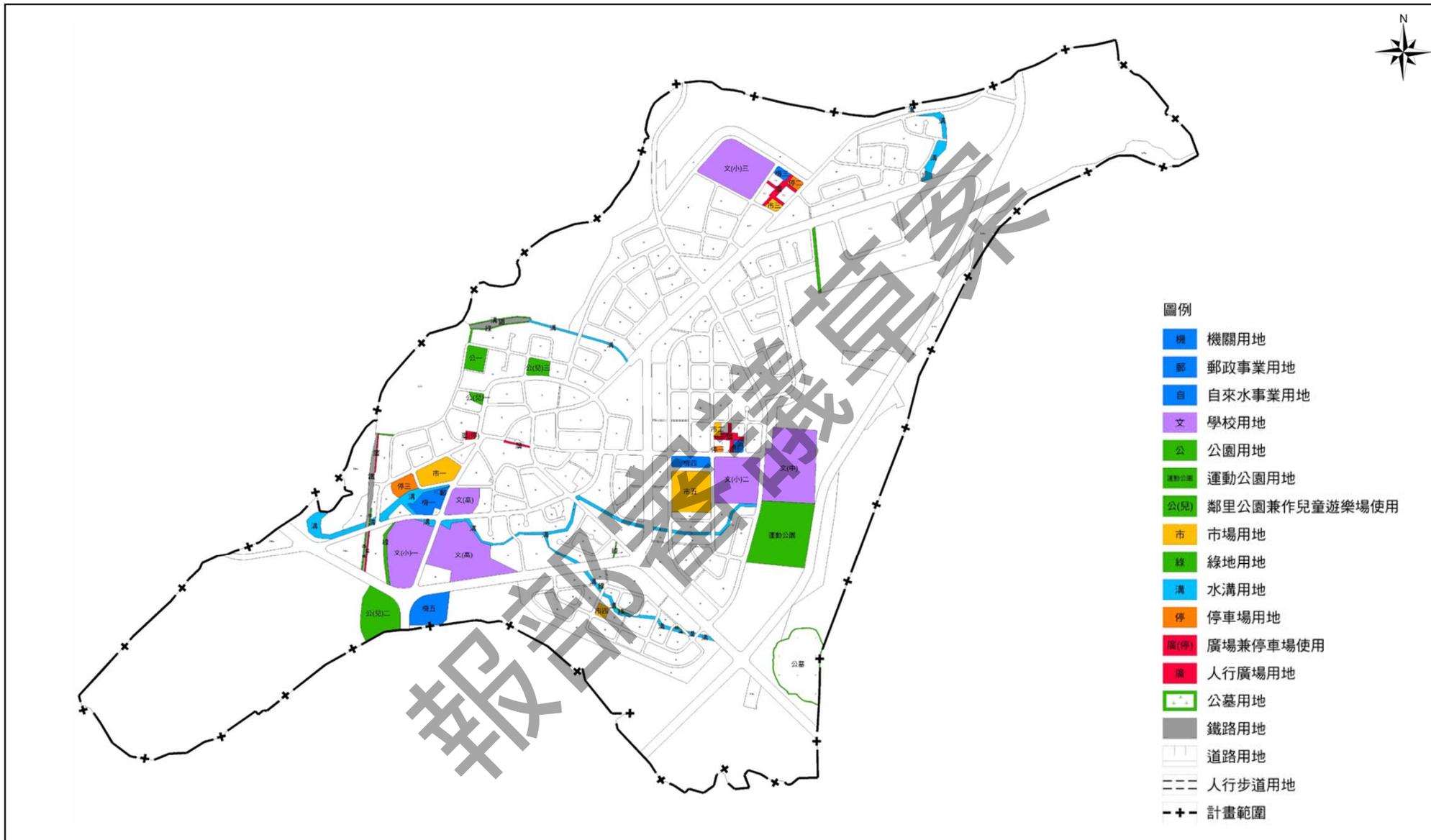


圖1-1 玉井都市計畫檢討範圍示意圖

## 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。

#### (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%。

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	0.05	位於鐵路用地東側、工(乙)南側。
	廣 1(附)	0.07	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 9 月 23 日召開機關協調會。

報部審議草案

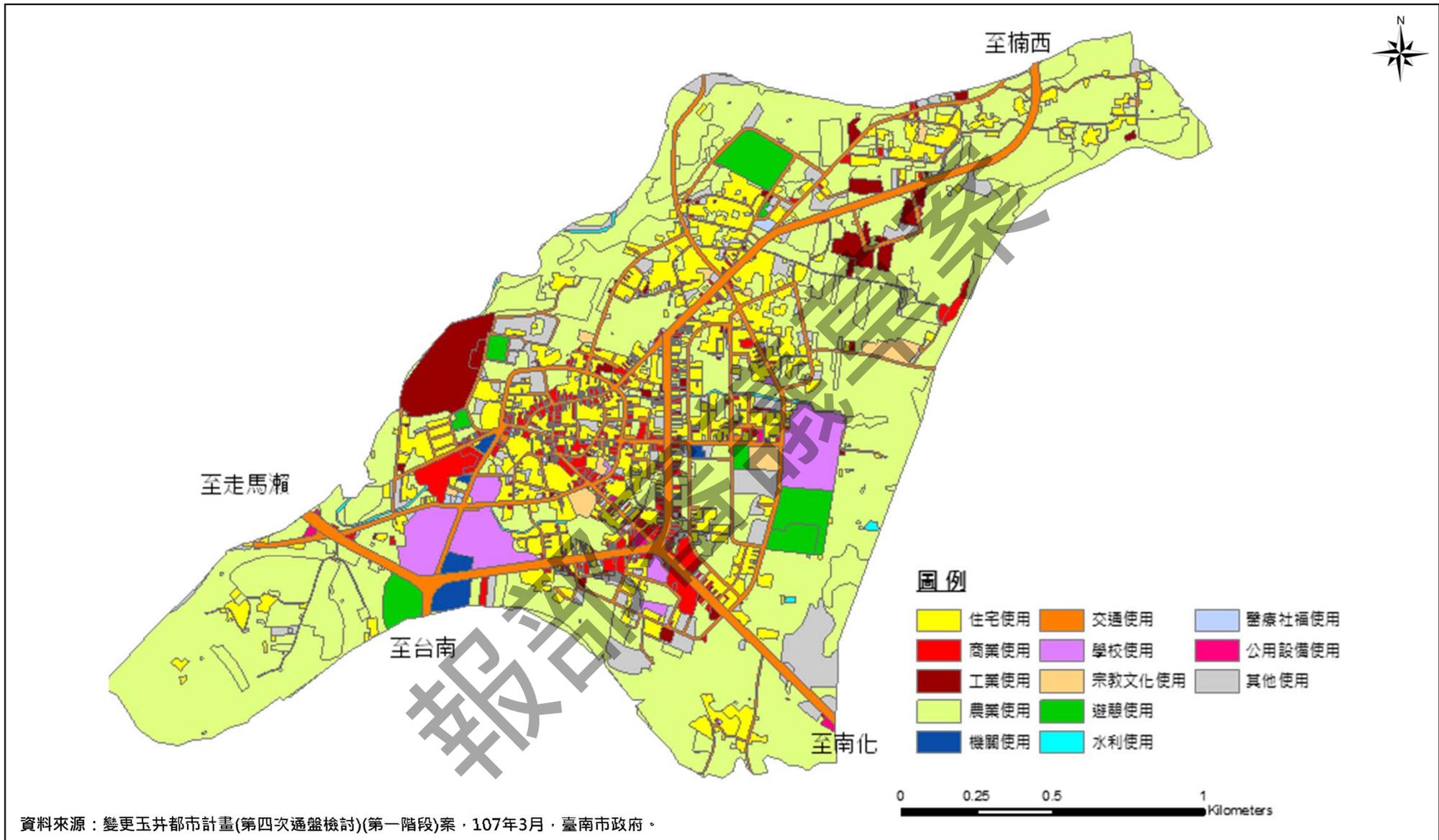


圖3-1 玉井都市計畫土地使用現況示意圖

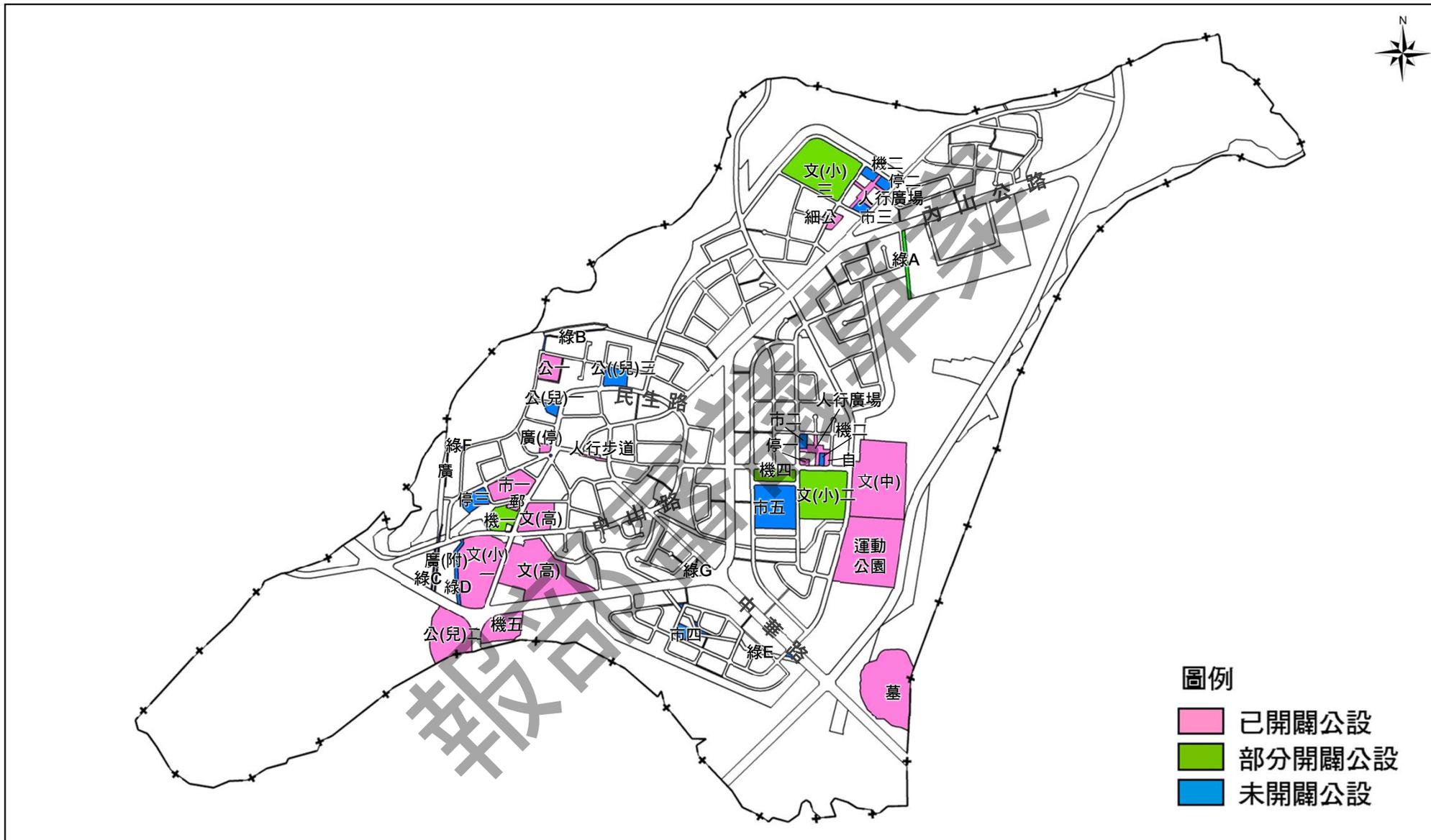


圖3-2 玉井都市計畫公共設施開闢情形示意圖

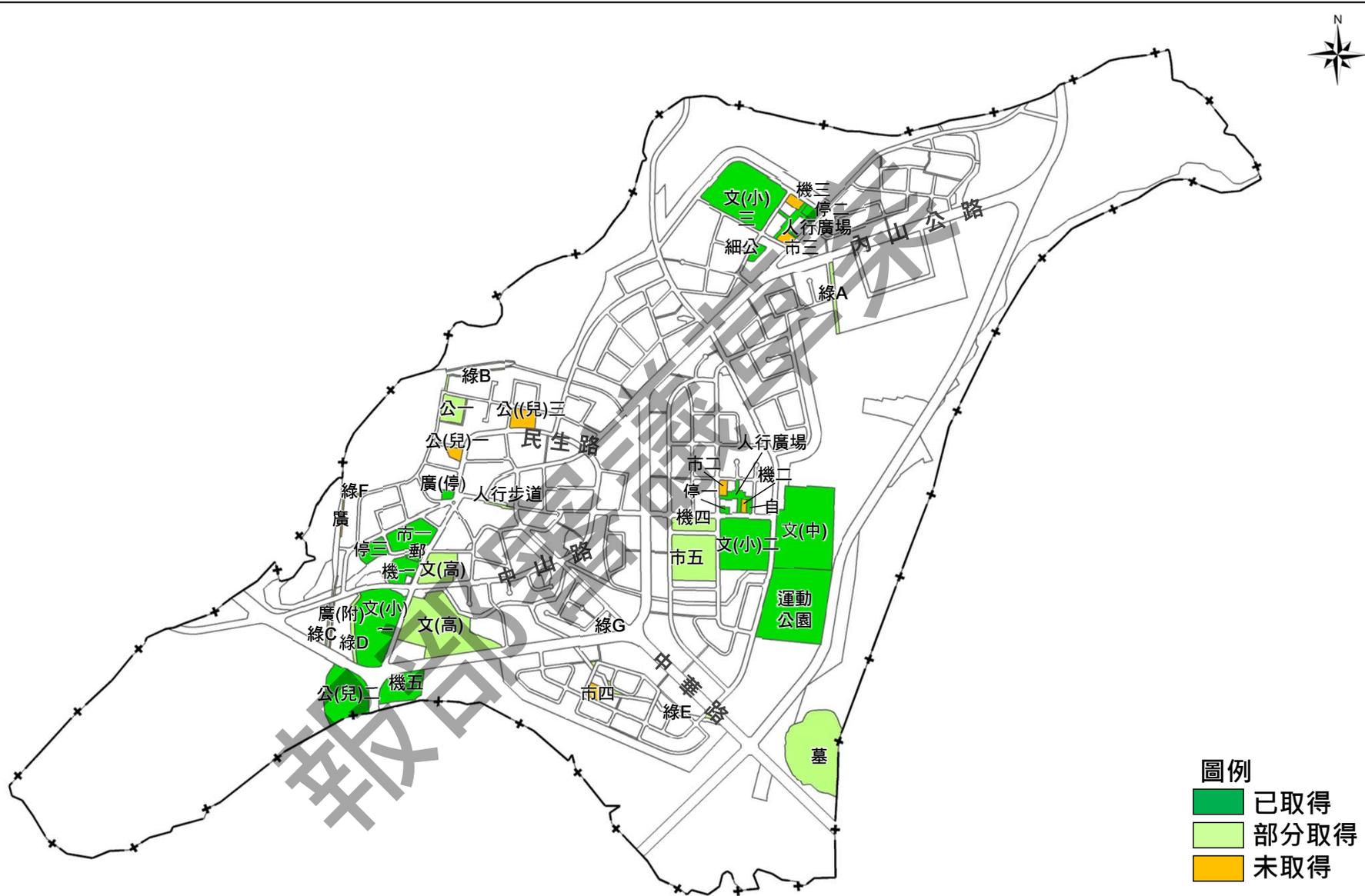


圖3-3 玉井都市計畫公共設施取得情形示意圖

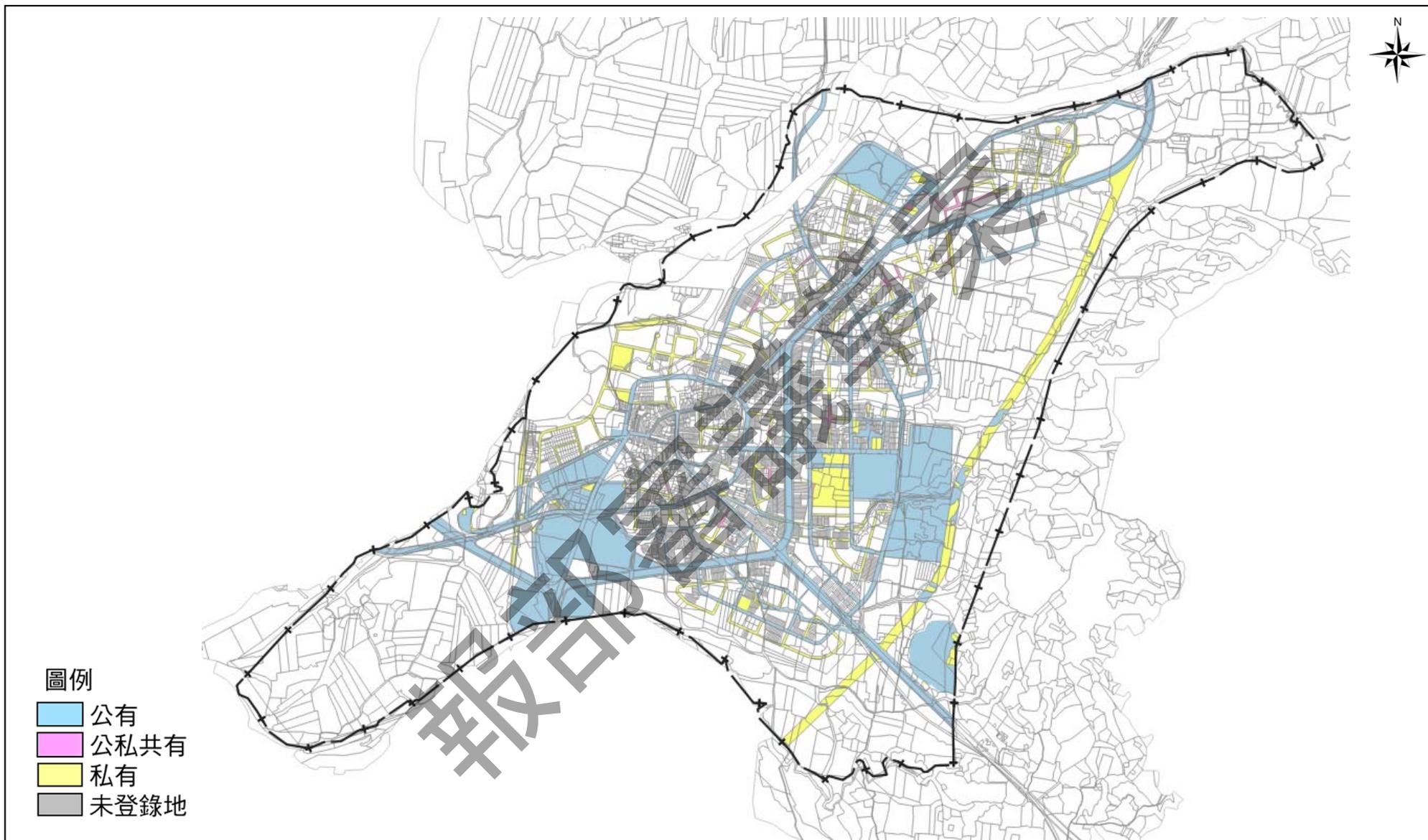


圖3-4 玉井都市計畫公共設施權屬分布圖

# 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 m<sup>2</sup>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 <sup>2</sup> 。 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 <sup>2</sup> 。 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、國中人數以 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 m<sup>2</sup>/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。

公共設施性質、使用需求 | 檢討原則

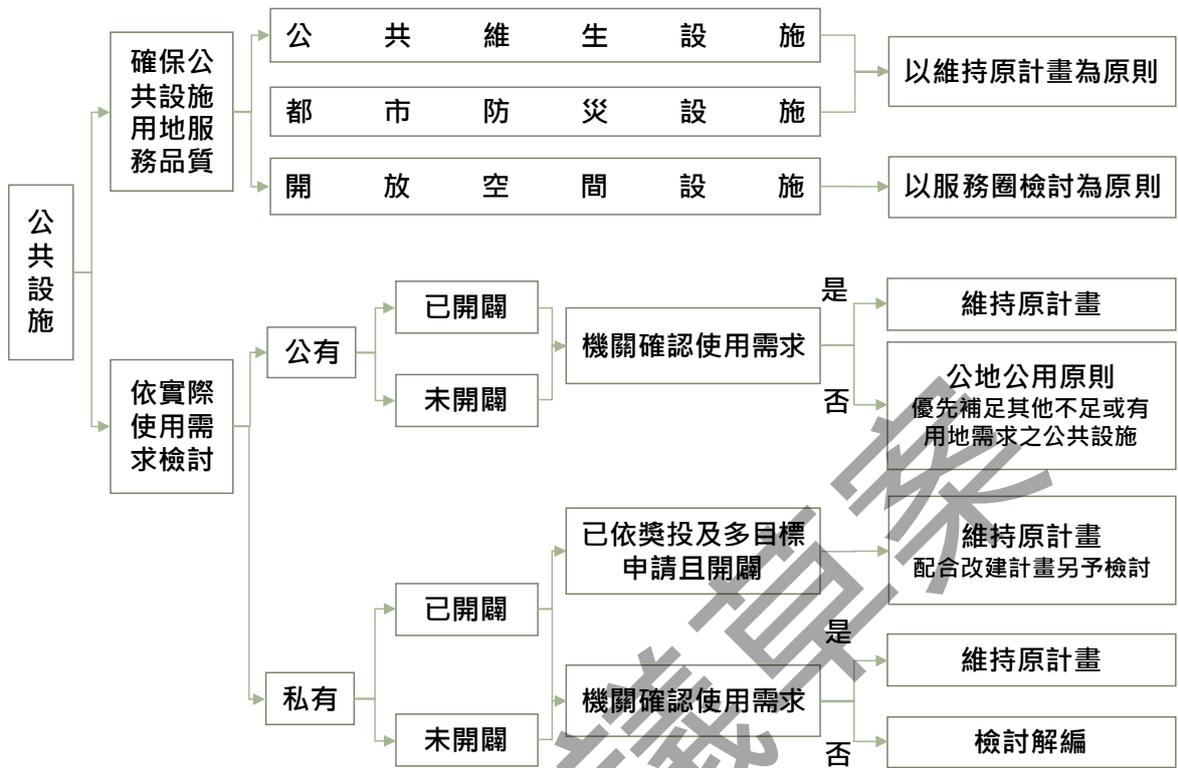


圖 4-1 公共設施用地檢討構想示意圖

## 第四節 私有公共設施用地檢討原則

### 一、私有公共設施用地檢討原則

依據「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，應依發展趨勢核實調降計畫人口，影響住宅區及商業區發展部分，原則上計畫人口檢核應與既有住宅區、商業區之檢討脫鉤處理，另經檢討可變更公共設施用地為住宅區、商業區或其他使用分區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施之土地，評估可行之整體開發方式。爰此，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。

依內政部訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，以跨區市地重劃開發方式為原則，另基地條件特殊者得採其他開發方式辦理，包含自願捐贈公共設施用地、抵繳代金、調降容積率、免予回饋及另行擬定細部計畫等，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。

項目	開發方式	檢討原則
		<p>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。</p> <p>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。</p>
解編	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。
	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。		
原屬合法建物之法定空地，經剔除於公共設施範圍外，併鄰近分區解編住宅區。		
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。	

## 二、道路用地檢討原則

依內政部訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，考量實際開發可行性，檢討後仍保留之道路用地，是否納入跨區整體開發範圍，應視個案開發之可行性，由各級都市計畫委員會審議決定，否則原則上不納入整體開發範圍。

本次專案通盤檢討以塊狀公共設施為主，有關道路用地檢討如個別陳情案件，應視週邊地區發展狀況，考量道路系統完整性及兩側土地所有權人權益，予以檢討解編或調整路型。

另位於整體開發地區四鄰道路，則應視公共設施可及性、重劃開發可行性之配地及工程接管需求、聯外交通可及性等予以檢討是否納入跨區整體開發範圍。有關本計畫道路用地檢討原則詳表 4-4。

表 4-4 道路用地檢討原則表

類型		檢討原則		編號
A.非整開區周邊道路	人陳案件	不影響道路系統完整性	不影響道路用地及其兩側土地所有權人權益者，得解編或調整路型。	道 A-1
			取得道路用地及其兩側土地所有權人同意者，得解編或調整路型。	道 A-2
B.整開區四鄰道路(納入重劃範圍原則)	公設四鄰	為使公共設施具可及性。		道 B-1
	住宅四鄰	計畫道路	考量重劃開發可行性，具有配地及工程接管需求。	道 B-2
			聯外交通可及性。	道 B-3
		4米人行步道	考量重劃開發可行性，具有配地及工程接管需求，予以調整為計畫道路。	道 B-4
			尚無配地需求，且解編不影響道路系統及指定建築線權益，予以解編。	道 B-5

### 三、跨區重劃公共設施用地規劃原則

依內政部訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，經檢討變更為住宅區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地，評估可行之整體開發方式。故有關整體開發範圍內公共設施規劃原則，原則優先納入評估仍有使用需求之必要性公共設施用地，及考量重劃開發可行性，具有配地及工程接管需求之計畫道路，其餘則配合基地特性及需求予以檢討規劃適當之公共設施用地。有關本計畫跨區重劃公共設施用地規劃原則詳表 4-5。

表 4-5 跨區重劃公共設施用地規劃原則表

類型		規劃原則	編號
一般性原則	A. 評估仍有使用需求之必要性公共設施用地	予以保留或調整區位。	重 A-1
	B. 考量重劃開發可行性，具有配地及工程接管需求	周邊未開闢計畫道路納入。	重 B-1
		4M 人行步道予以調整為 6M 以上計畫道路。	重 B-2
		新增劃設計畫道路。	重 B-3
配合性原則	C. 配合基地特性調整公共設施用地名稱或範圍	配合鄰接住宅區已開發建築考量界面劃設 1.5M 廣場用地。	重 C-1
		配合既成道路通行功能劃設廣(道)用地。	重 C-2
		配合地方需求或基地條件調整公設名稱。	重 C-3

## 第五節 附帶條件內容

配合市地重劃、自願捐贈公共設施用地、抵繳代金、調降容積率及另行擬定細部計畫等多元解編方式，依附帶條件性質與以編號區分。有關本計畫附帶條件編號及內容對照詳表 4-6。

表 4-6 附帶條件編號及內容對照表

編號	附帶條件內容	說明
附帶條件一	以市地重劃方式開發。	於內政部都委會審議通過後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。
附帶條件二	應自願捐贈變更後公共設施用地。	土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經本府通知日起 1 年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2 年內將應捐贈之公共設施用地一次全數無償移轉予臺南市後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。
附帶條件三	應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之。	土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經本府通知日起 1 年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2 年內完成代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。
附帶條件四	1. 變更後住宅區容積率不得大於 140%。 2. 變更後宗教專用區容積率調降為不得大於 112%。 3. 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。	-
附帶條件五	土地所有權人得依「都市計畫法臺南市施行細則」第 5 條辦理，相關回饋依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定，如涉及主要計畫公共設施時並得配合辦理變更主要計畫。	-

# 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，將部分綠地予以檢討解編為住宅區，以調降容積率辦理回饋，部分調整為文(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 考量鄰近公 1 及公(兒)1，服務圈已足供需求，並配合現況及地形，部分予以檢討解編為住宅區、部分維持原公(兒)3 用地，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 2)，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，本次考量廣場用地銜接完整性及住宅區指定建築線需求，檢討變更為廣場用地兼作道路使用(廣(道)5)。

## 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 2(附))，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)；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；原綠地用地及廣場用地考量完整動線系統及住宅區進出、指定建築線需求，檢討變更為廣場用地兼作道路使用(廣(道)5、廣(道)6)。

## 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兼作道路使用(廣(道)5)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。

<b>保 留</b>	
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。 <span style="background-color: #cccccc;">文(高)</span>
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。
	系統性公共設施或事業用地。 <span style="background-color: #cccccc;">綠(A)~綠(D)、綠(F)~綠(G)、廣、廣(附)</span>
	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。 <span style="background-color: #cccccc;">公1、公(兒)1、機1(部分)</span>
	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。 <span style="background-color: #cccccc;">墓</span>

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
<p>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。</p> <p style="text-align: center;">市2、市3、市4、市5、機2、機3、機4(部分)</p> <p>以服務圈範圍檢討為原則(公園、兒童遊樂場、體育場)，周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。</p> <p style="text-align: center;">公(兒)三</p> <p>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。</p>	<p>已無使用需求，權屬單純，以捐贈公共設施用地辦理回饋。</p>	<p>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，以抵繳代金回饋。</p>	<p>已無使用需求，狹長帶狀或面積畸零狹小且緊臨住宅區(工業區)，併鄰近分區解編為住宅區(工業區)，調降容積率辦理回饋。</p> <p style="text-align: center;">人行廣場(部分)</p> <p>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</p>	<p>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。</p> <p>供民營化公營事業體使用，解編為事業專用區，免予回饋。</p> <p>以服務圈範圍檢討為原則(公園、兒童遊樂場、體育場)，周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</p> <p>已無使用需求，解編恢復原分區</p> <p>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</p>	<p>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。</p>

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 6 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

報部 編號	公展 編號	變更 位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
1	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	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	3-1	市 2、 機 2	市場用地 (市 2) (0.12 公頃) 機關用地 (機 2) (0.06 公頃) 道路用地 (0.02 公頃)	住宅區(附一) (0.18 公頃) 道路用地(附一) (0.02 公頃) 附帶條件一： 以市地重劃方 式開發。	1.市 2 及機 2 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。 2.市 2 北側臨接之計畫道路 現況為大勇街，惟尚有局 部路段未開闢，考量道路 系統及通行完整性，併同 納入重劃範圍取得開闢。 3.依據原則重 B-1。	1.於內政部都 委會審議通 過後應依平 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。 2.變更案第 3- 1 案至第 3- 6 案應以跨 區市地重劃 方式辦理整 體開發。
3-2	3-2	市 3、 機 3	市場用地 (市 3) (0.14 公頃) 機關用地 (機 3) (0.13 公頃)	住宅區(附一) (0.27 公頃) 附帶條件一： 以市地重劃方 式開發。	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。	
3-3	3-3	市 4	市場用地 (市 4) (0.14 公頃)	住宅區(附一) (0.12 公頃) 廣場用地兼作 道路使用(附一) (廣(道)4) (0.02 公頃) 廣場用地(附一) (廣 2) (0.00 公頃) 附帶條件一： 以市地重劃方 式開發。	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 次會決議，應 與土地所有權人簽訂協議 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	

報部 編號	公展 編號	變更 位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
					<p>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，配合調整為廣場用地兼作道路使用。</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，參考本府工務局人行道設計原則及施作標準，部分調整為寬度 1.5 公尺之廣場用地(48 平方公尺)，作為適度區隔。</p> <p>5.依據原則重 C-1、重 C-2。</p>	
3-4	3-4	市 5	市場用地 (市 5) (1.66 公頃)	住宅區(附一) (1.16 公頃) 鄰里公園兼作 兒童遊樂場使 用(附一) (公(兒)4) (0.37 公頃) 道路用地(附一) (0.13 公頃) 附帶條件一： 以市地重劃方 式開發。	<p>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.考量重劃配地及進出需求，及避免造成重劃範圍外既有住宅區路衝，故劃設 L 型道路系統，另將公(兒)4 劃設於西南側。</p> <p>4.依據原則重 A-1、重 B-3。</p>	

報部 編號	公展 編號	變更 位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
3-5	3-5	部分機 4	機關用地 (機 4) (0.33 公頃)	住宅區(附一) (0.21 公頃) 停車場用地 (附一) (停 4) (0.12 公頃) 附帶條件一： 以市地重劃方 式開發。	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)。 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。 3.依據原則重 C-3。	
3-6	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)	住宅區(附一) (0.20 公頃) 鄰里公園兼作 兒童遊樂場使 用(附一) (公(兒)3) (0.11 公頃) 道路用地(附一) (0.03 公頃) 道路用地 (0.13 公頃) 道路用地(附一) (0.13 公頃) 附帶條件一： 以市地重劃方 式開發。	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。 2.鄰近已有公 1 及公(兒)1， 服務圈已足供需求。為利 地主原位次分配，配合現 況及地形將西側部分調整 為住宅區。 3.考量重劃配地及工程接管 需求，變更範圍內新增劃 設 6 公尺計畫道路，另北 側及西側 8 公尺計畫道路 併同納入跨區重劃範圍取 得開闢。 4.依據原則道 B-2、重 B-1、 B-3 重 C-1、C-3。	
3-7	3-7	新增市 地重劃 範圍	-	跨區市地重劃 範圍 (3.07 公頃)	變更範圍內未徵收開闢之公 共設施用地檢討變更，採跨 區市地重劃方式辦理。	

報部 編號	公展 編號	變更 位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
4	4	玉井國小西側綠地	綠地用地 (0.24公頃)	住宅區(附四) (0.06公頃) 學校用地 (文(小)1) (0.18公頃) 附帶條件四： 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，得於申請建照前完全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。	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。 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。 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，考量面積狹小且土地畸零難以利用，以調降容積率辦理回饋。	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。
5-1	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	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	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(附四) 宗(專)1 (0.00公頃) 廣場用地兼作		

報部 編號	公展 編號	變更 位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
				道路使用 (廣(道)3) (0.05 公頃)		
				附帶條件四： 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，得於申請建照前完全繳交代金後恢復原容積，代金計以自願捐贈後土地總面積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	6	鐵路用地東側、廣場用地北側綠地	綠地用地 (0.02 公頃)	廣場用地兼作道路使用 (廣(道)5) (0.02 公頃)	1. 查西側之南北向廣場用地，係於 107 年 3 月 8 日第四次通盤檢討，考量臨接之住宅區指定建築線需求，將綠地變更為廣場用地。 2. 考量與西側之南北向廣場用地銜接形成完整動線系統供住宅區指定建築線及進出，故予以檢討變更為廣場用地兼作道路使用。	
			廣場用地 (廣) (0.05 公頃)	廣場用地兼作道路使用 (廣(道)6) (0.05 公頃)		

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	+1.16	+0.21	+0.20			
	商業區											
	乙種工業區											
	宗教專用區											
	宗教專用區(附帶條件)											
	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	+1.16		+0.21	+0.20
	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)							+0.37		+0.11			
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						-0.13		
道路用地(附帶條件)				+0.02			+0.13			+0.16		
小計			-0.18	-0.27	-0.12	-1.16	-0.21	-0.20				
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	小計
土地 使用 分區	住宅區						
	住宅區(附帶條件)	+0.06					+2.20
	商業區						
	乙種工業區						
	宗教專用區						
	宗教專用區(附帶條件)				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	+2.20
	公共 設施 用地	機關用地					
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)							+0.48
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						-0.05	-0.05
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			+0.25	+0.29	+0.05	+0.07	+0.66
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						-0.15	
道路用地(附帶條件)						+0.31	
小計	-0.06	0.00	0.00	0.00	0.00	-2.20	
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。

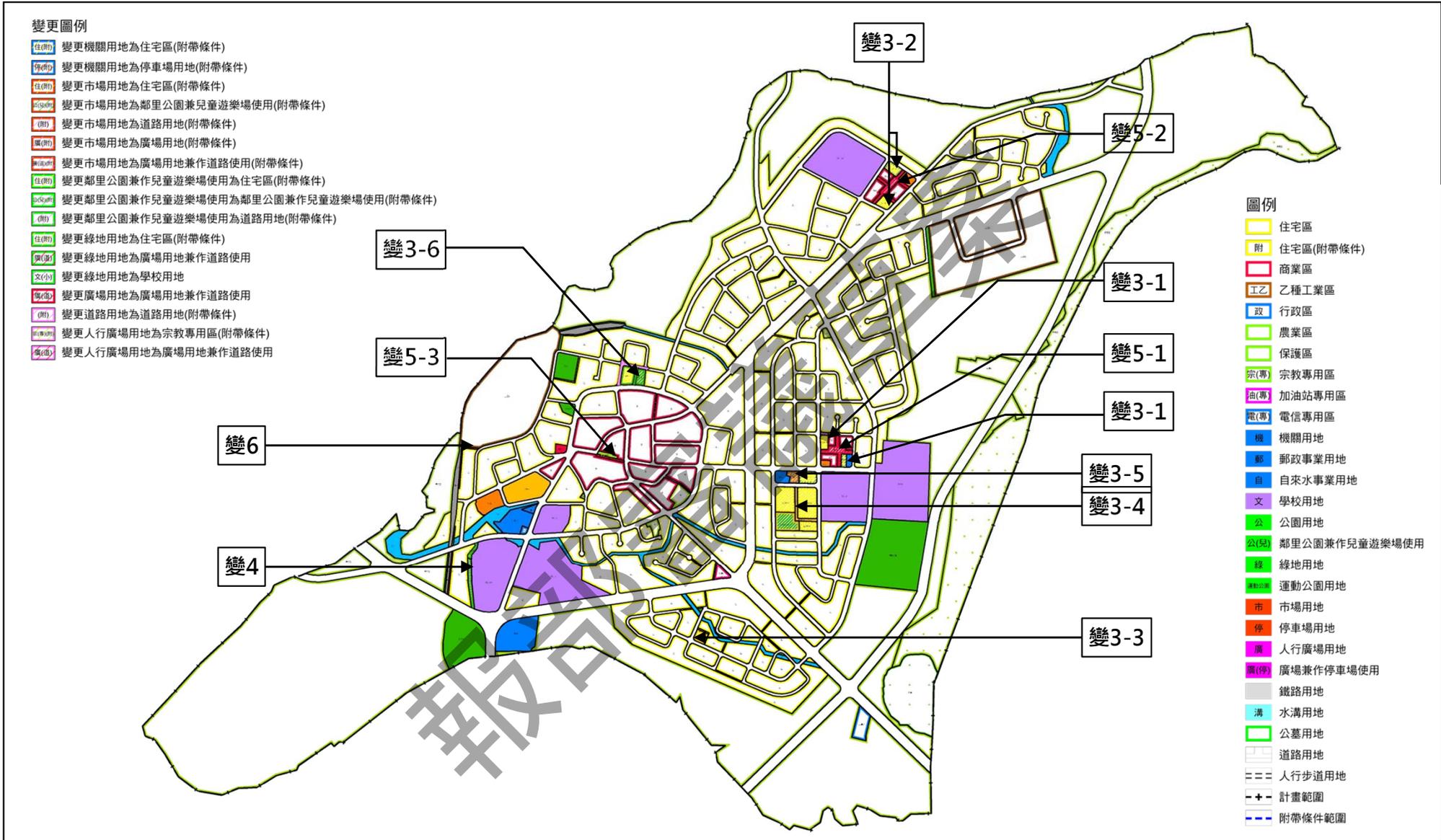


圖5-3 玉井都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更位置示意圖

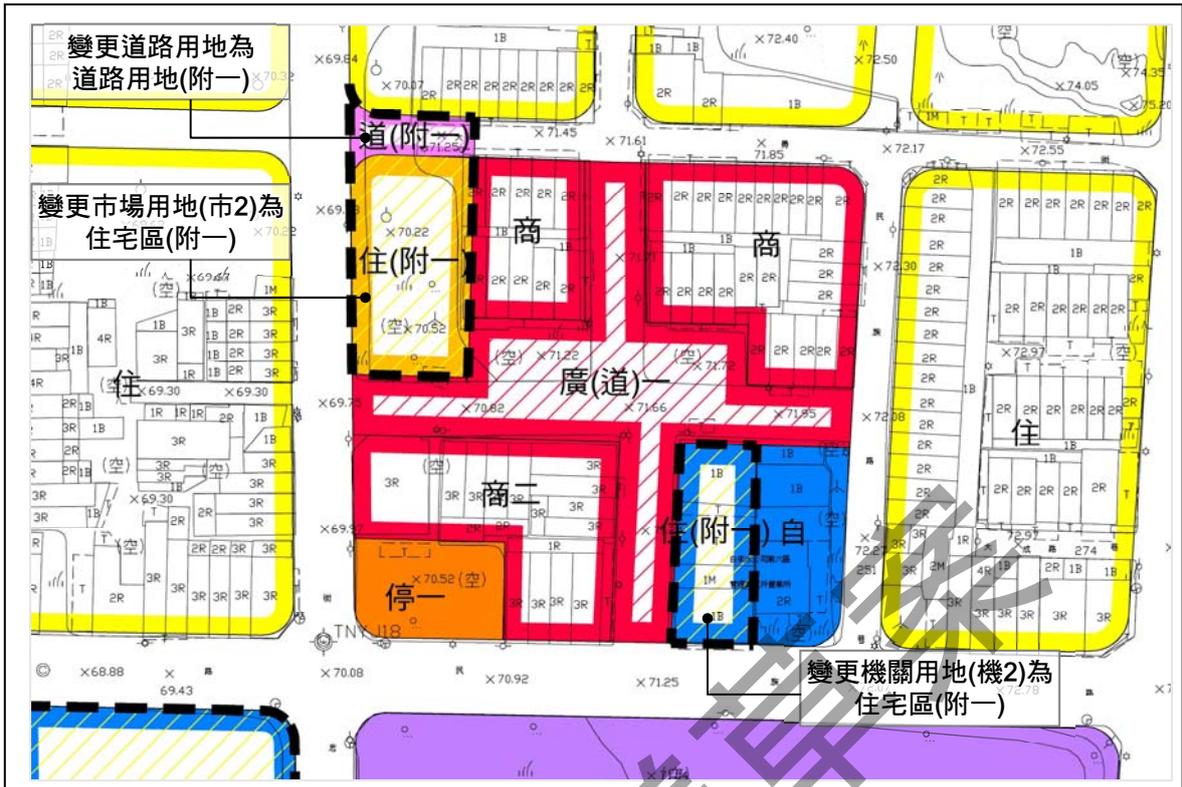


圖5-4 變更內容綜理表編號第3-1案變更內容示意圖

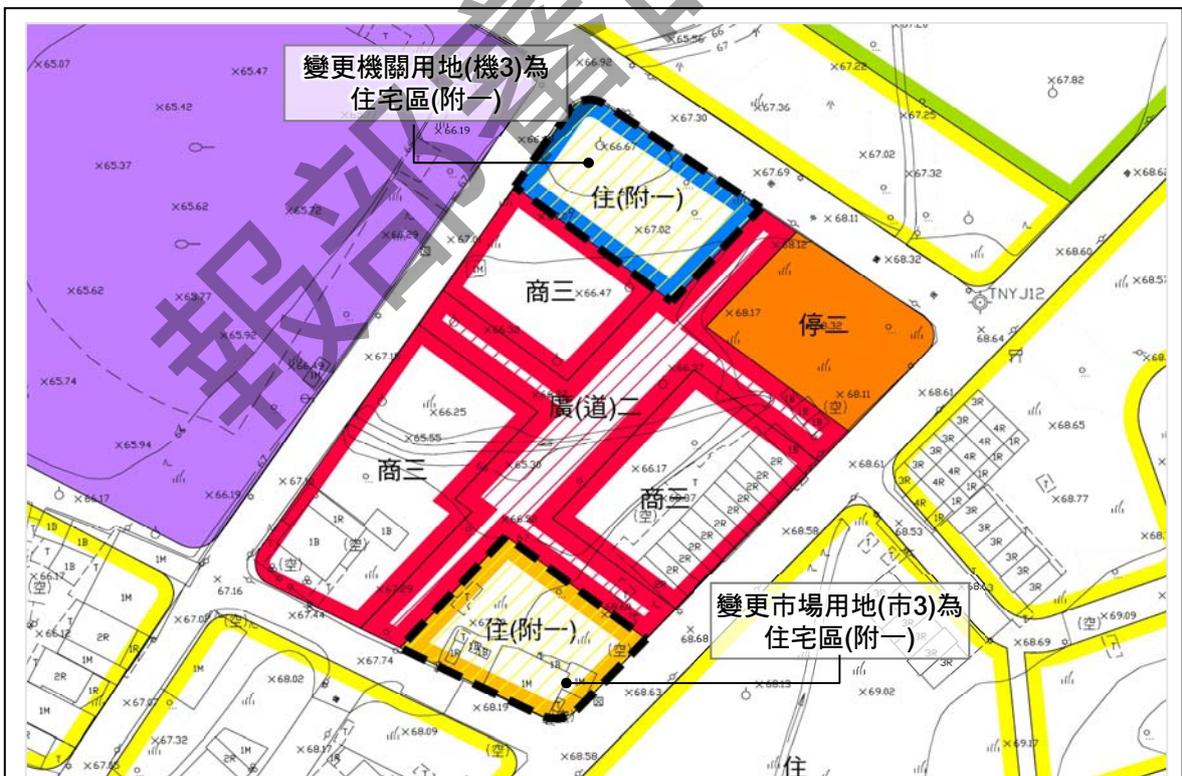


圖5-5 變更內容綜理表編號第3-2案變更內容示意圖



圖5-6 變更內容綜理表編號第3-3案變更內容示意圖

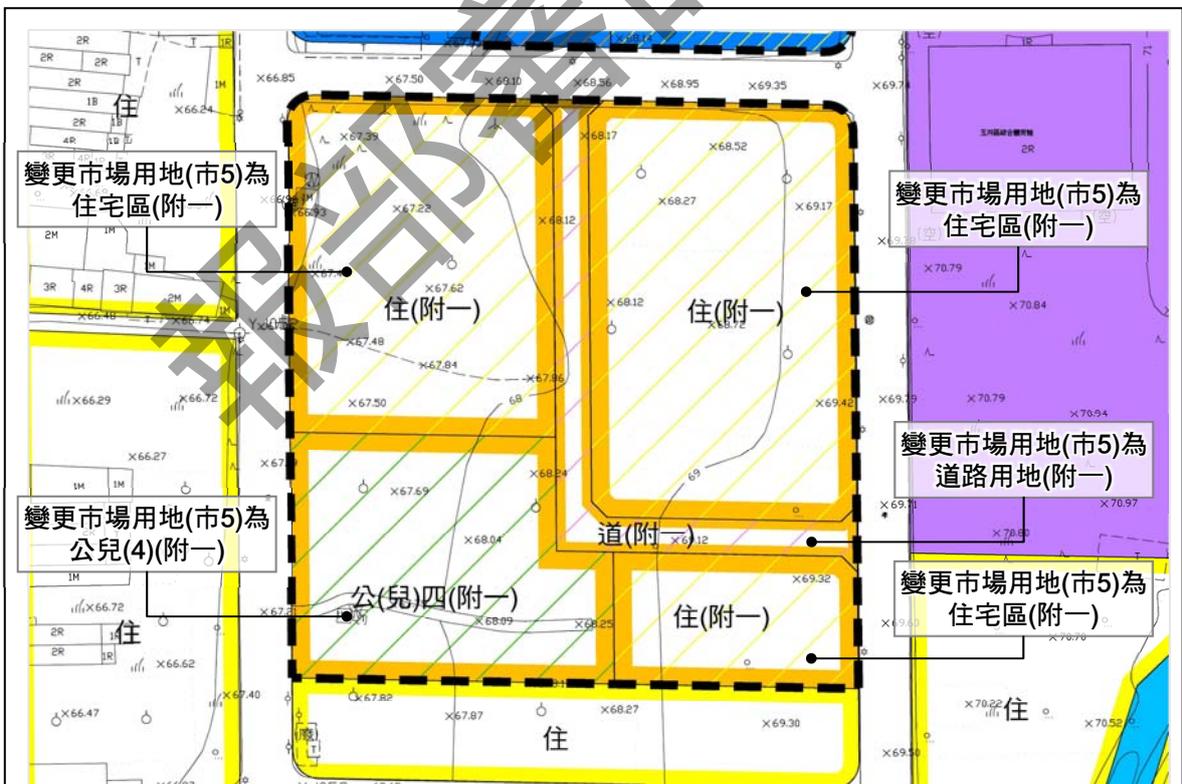


圖5-7 變更內容綜理表編號第3-4案變更內容示意圖

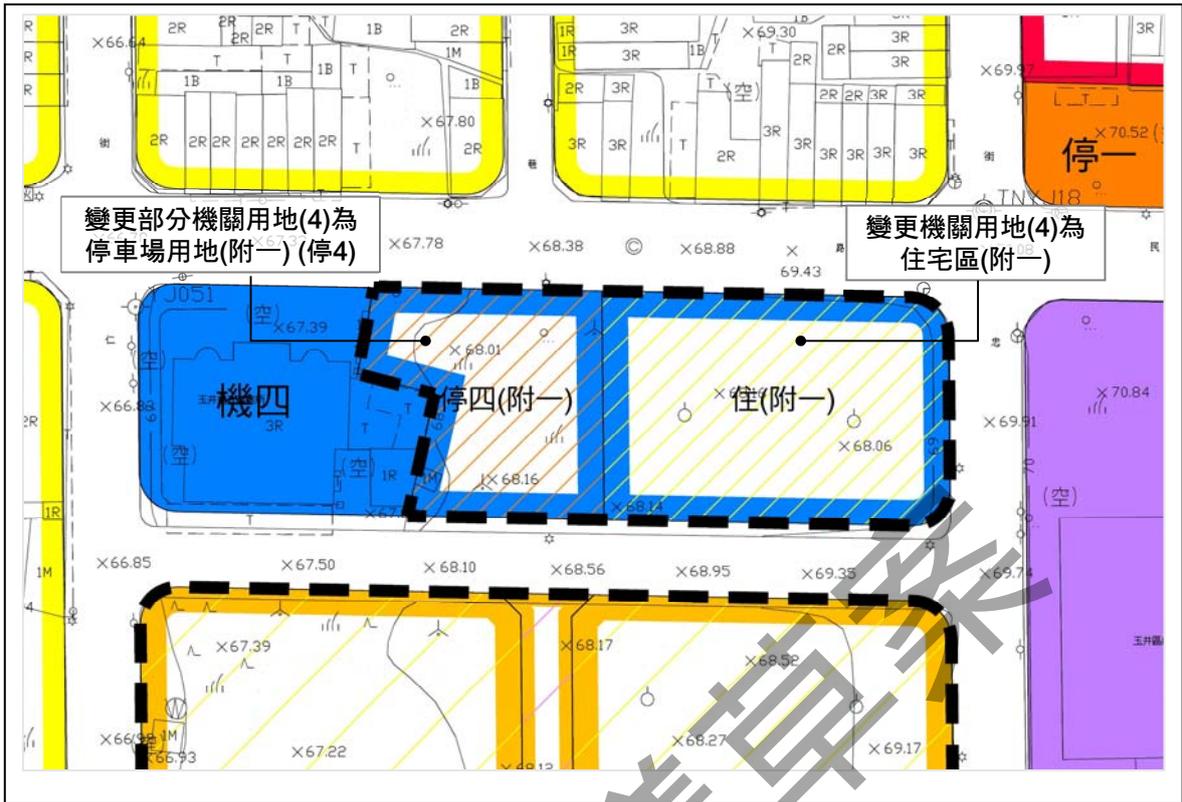


圖5-8 變更內容綜理表編號第3-5案變更內容示意圖



圖5-9 變更內容綜理表編號第3-6案變更內容示意圖

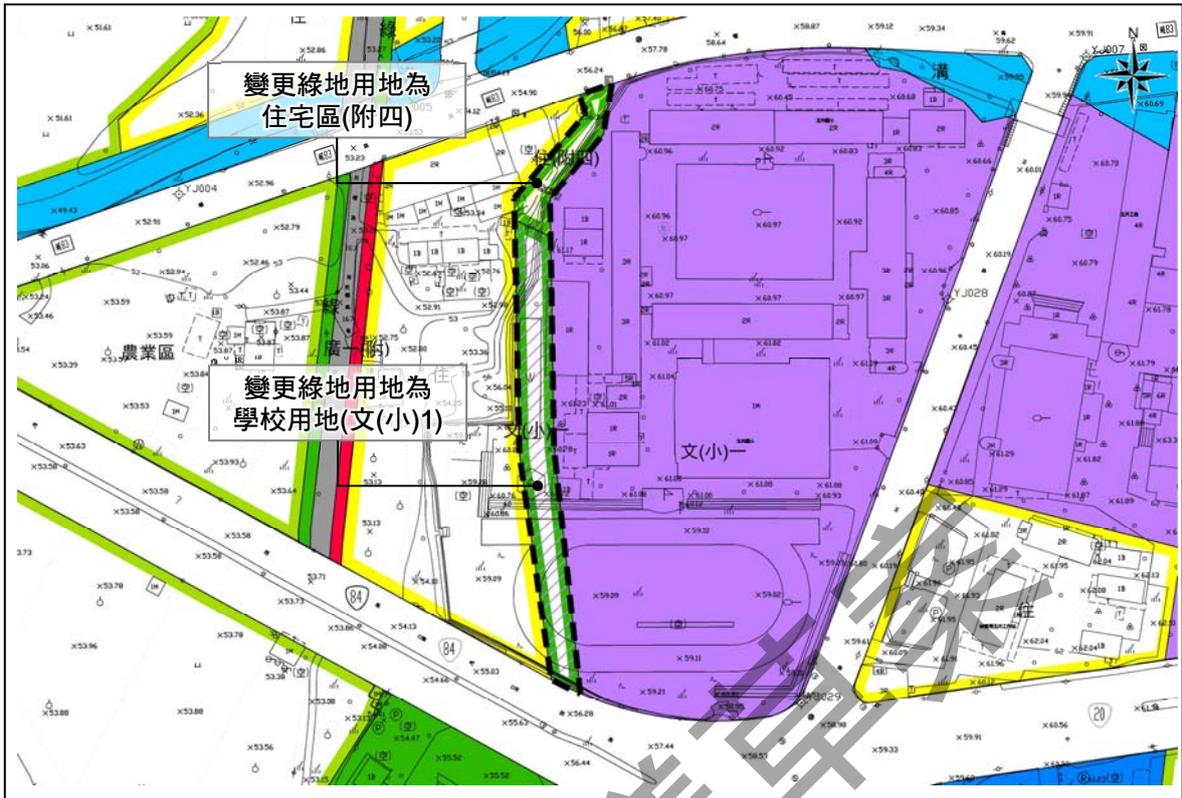


圖5-10 變更內容綜理表編號第4案變更內容示意圖

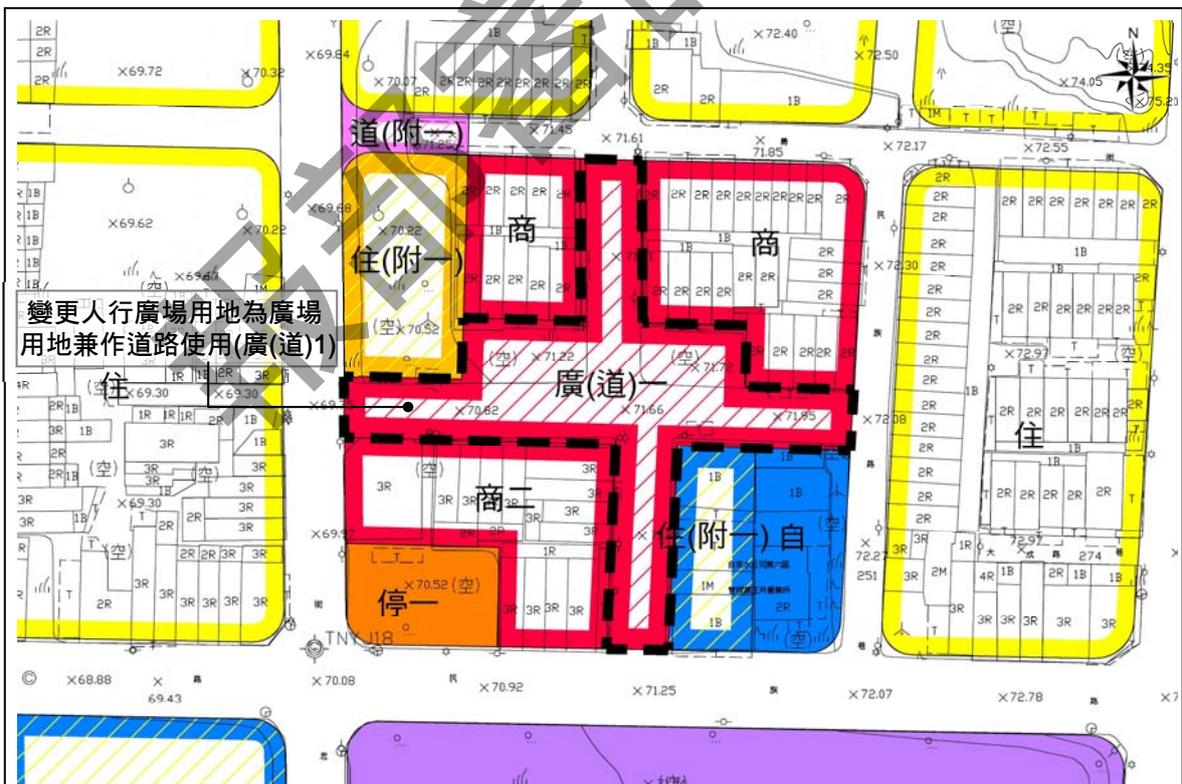


圖5-11 變更內容綜理表編號第5-1案變更內容示意圖



圖5-12 變更內容綜理表編號第5-2案變更內容示意圖

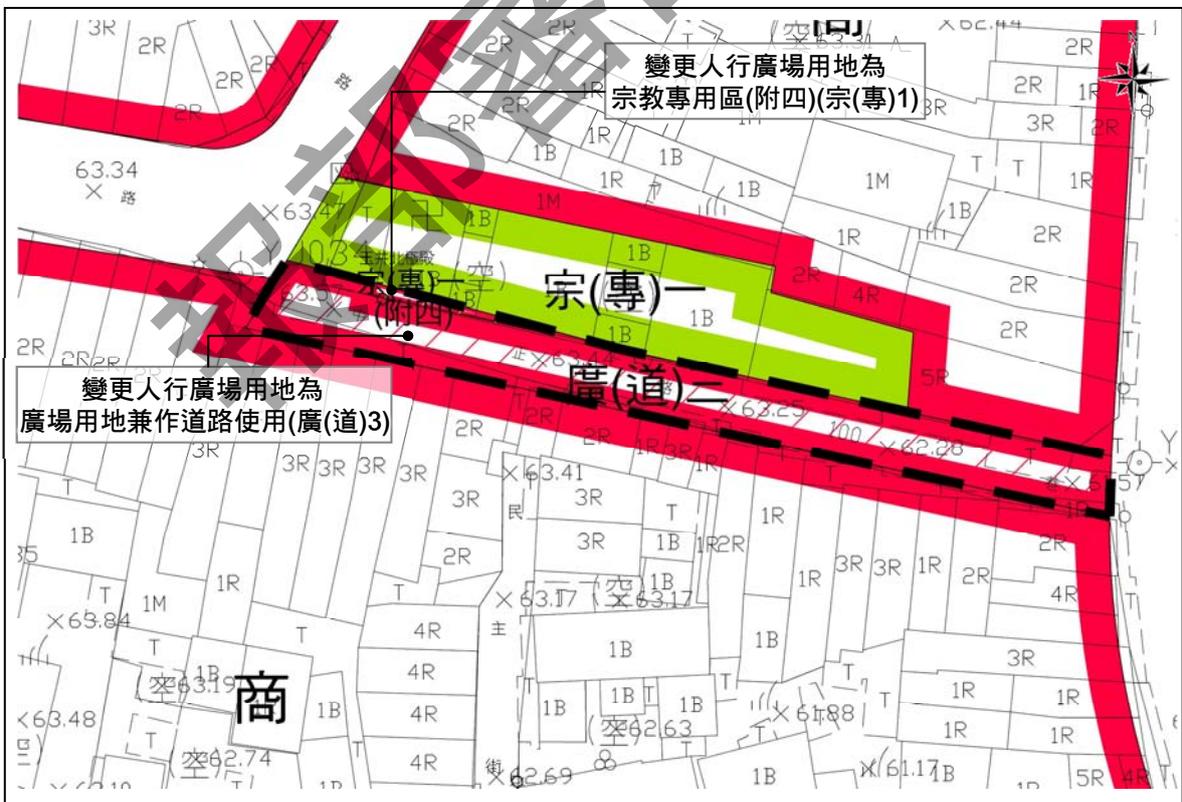


圖5-13 變更內容綜理表編號第5-3案變更內容示意圖

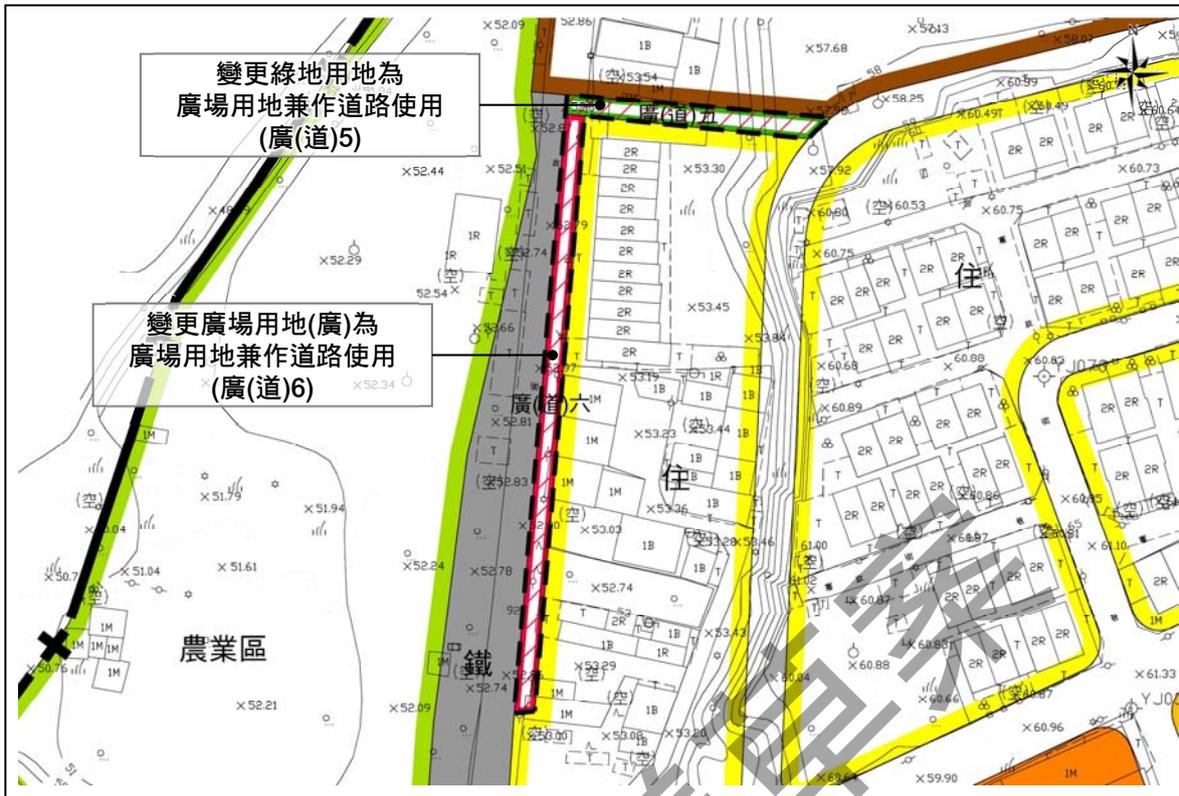


圖5-14 變更內容綜理表編號第6案變更內容示意圖

報部審鐵

# 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(含宗教專用區(附帶條件))、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 283.25 公頃，佔本計畫面積 77.24%，詳表 6-1 及圖 6-1 所示。

## 第三節 公共設施計畫

### 一、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(附帶條件)、廣場兼作停車場使用、廣場用地兼作道路使用(含廣場用地兼作道路使用(附帶條件))、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 83.48 公頃，佔本計畫面積 22.76%，詳表 6-1、表 6-2 及圖 6-1 所示。

### 二、公共設施用地檢討

本計畫每千人享有公園綠地面積檢討前為 0.34 公頃/每千人；檢討後為 0.54 公頃/每千人。

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		<b>94.41</b>	45.86	25.74
	住宅區(附帶條件)	0.00	+2.20	<b>2.20</b>	1.07	0.60
	商業區	9.70		<b>9.70</b>	4.71	2.65
	乙種工業區	13.99		<b>13.99</b>	6.80	3.81
	宗教專用區	1.60		<b>1.60</b>	0.78	0.44
	宗教專用區(附帶條件)	0.00	+0.00	<b>0.00</b>	0.00	0.00
	行政區	0.04		<b>0.04</b>	0.02	0.01
	加油站專用區	0.09		<b>0.09</b>	0.04	0.02
	第二種電信專用區	0.36		<b>0.36</b>	0.17	0.10
	保護區	14.44		<b>14.44</b>	-	3.94
	農業區	146.42		<b>146.42</b>	-	39.93
	小計	281.05	+2.20	<b>283.25</b>	59.45	77.24
	公共 設施 用地	機關用地	2.22	-0.52	<b>1.70</b>	0.83
學校用地		15.27	+0.18	<b>15.45</b>	7.51	4.21
公園用地		0.51		<b>0.51</b>	0.25	0.14
鄰里公園兼作兒童遊樂場使用		2.34	-0.34	<b>2.00</b>	0.97	0.55
鄰里公園兼作兒童遊樂場使用 (附帶條件)		0.00	+0.48	<b>0.48</b>	0.23	0.13
運動公園用地		4.06		<b>4.06</b>	1.97	1.11
市場用地		2.96	-2.06	<b>0.90</b>	0.44	0.25
停車場用地		0.60		<b>0.60</b>	0.29	0.16
停車場用地(附帶條件)		0.00	+0.12	<b>0.12</b>	0.06	0.03
廣場用地		0.05	-0.05	-	-	-
廣場用地(附帶條件)		0.07		<b>0.07</b>	0.03	0.02
廣場兼作停車場使用		0.08		<b>0.08</b>	0.04	0.02
廣場用地兼作道路使用		0.00	+0.66	<b>0.66</b>	0.32	0.18
廣場用地兼作道路使用(附帶條件)		0.00	+0.02	<b>0.02</b>	0.01	0.01
人行廣場用地		0.59	-0.59	-	-	-
郵政事業用地		0.07		<b>0.07</b>	0.03	0.02
自來水事業用地		0.08		<b>0.08</b>	0.04	0.02
綠地用地		0.80	-0.26	<b>0.54</b>	0.26	0.15
水溝用地		3.20		<b>3.20</b>	1.55	0.87
公墓用地		3.15		<b>3.15</b>	1.53	0.86
鐵路用地		0.69		<b>0.69</b>	0.34	0.19
道路用地		48.94	-0.15	<b>48.79</b>	23.70	13.30
道路用地(附帶條件)		0.00	+0.31	<b>0.31</b>	0.15	0.08
小計	85.68	-2.20	<b>83.48</b>	40.55	22.76	
合計	366.73	-	<b>366.73</b>	-	100.00	
都市發展用地面積合計	205.87		<b>205.87</b>	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。

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，現為瞧吧啞紀念公園
	公(兒)3(附)	0.11	原商一北側住宅區附帶條件整體開發區
	公(兒)4(附)	0.34	新增，位於文(小)2 西側住宅區內
	小計	2.48	
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
	廣(道)5	0.02	新增，位於鐵路用地東側、工(乙)南側
	廣(道)6	0.05	新增，位於鐵路用地東側、工(乙)南側
	小計	0.68	-
廣場用地(附帶條件)	廣 1(附)	0.07	位於文(小)1 西側鐵路用地旁
	廣 2(附)	0.00	新增，48 平方公尺，位於加油站專用區南側
	小計	0.07	-
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	-	49.10	-

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

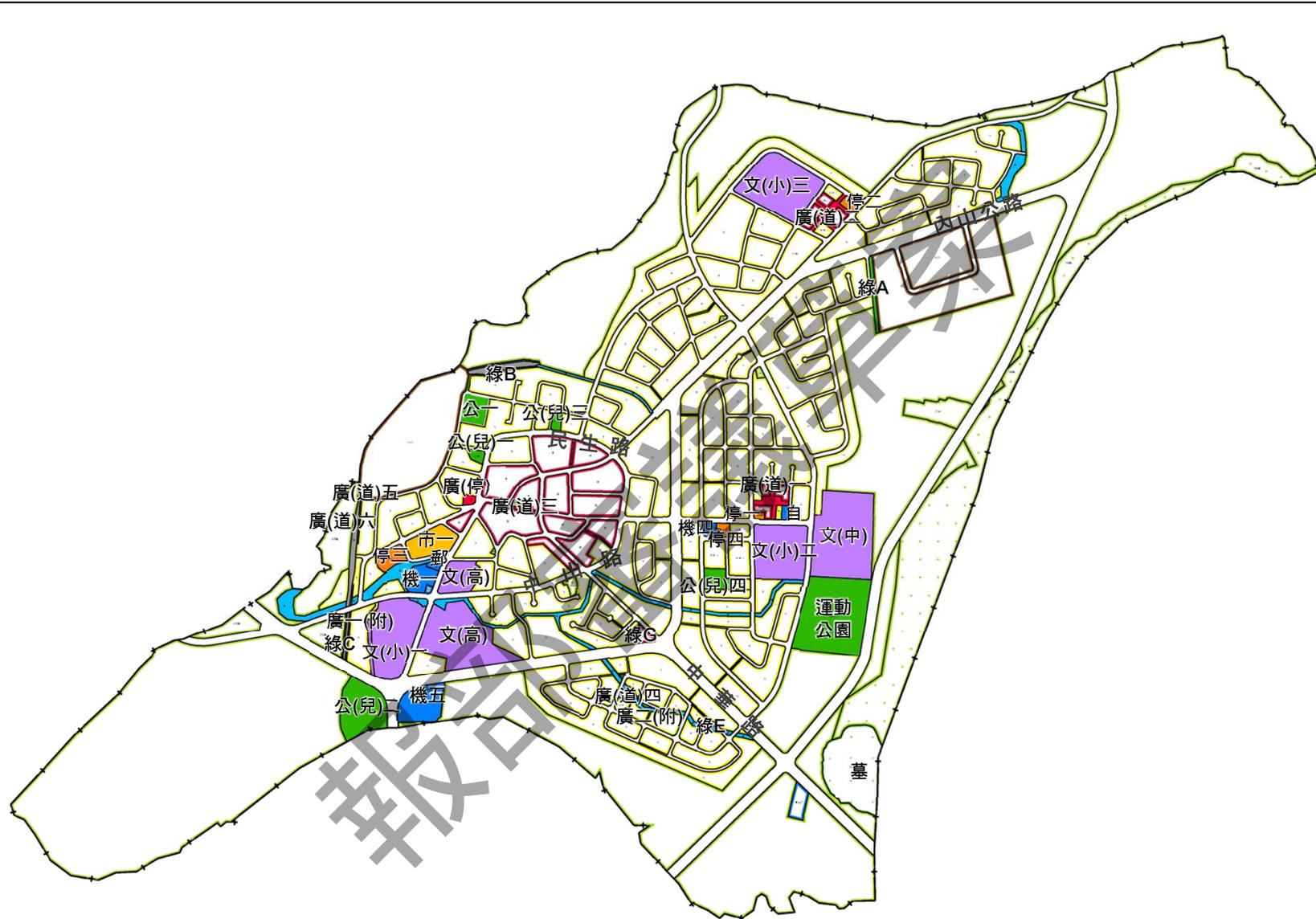


圖6-1 變更後土地使用計畫示意圖

## 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。

報部審議專家

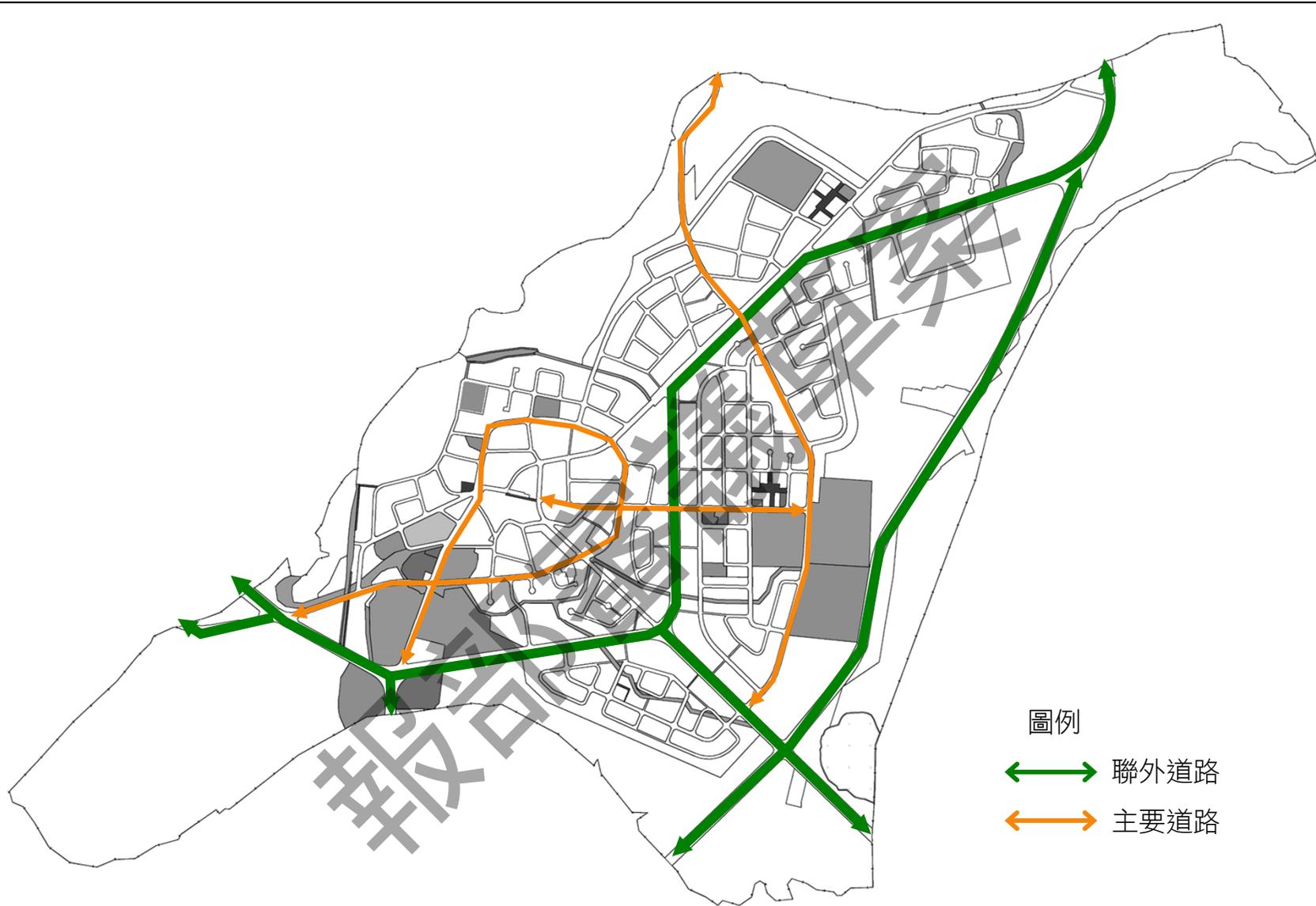


圖6-2 變更後交通系統計畫示意圖

## 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	3.07	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	2.14	69.71
	小計	2.14	69.71
公共設施用地	鄰里公園作兒童遊樂場使用	0.48	15.63
	停車場用地	0.12	3.91
	廣場用地	0.00	0.00
	廣場兼作道路使用	0.02	0.65
	道路用地	0.31	10.10
	小計	0.93	30.29
總計		3.07	100.00

報部審議專案



圖6-3 本次通盤檢討後新增附帶條件地區位置示意圖



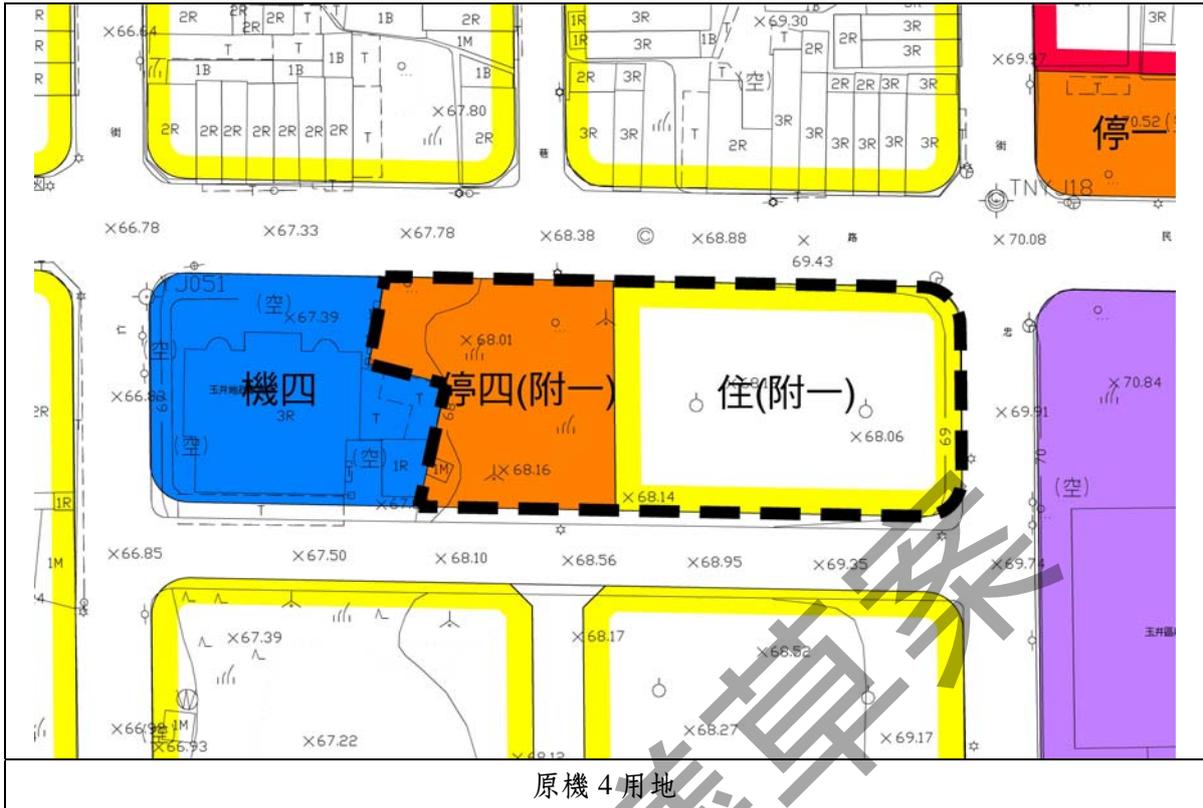


圖 6-6 本次通盤檢討後新增附帶條件地區(市地重劃)(編號 1)變更後計畫示意圖(3)



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)

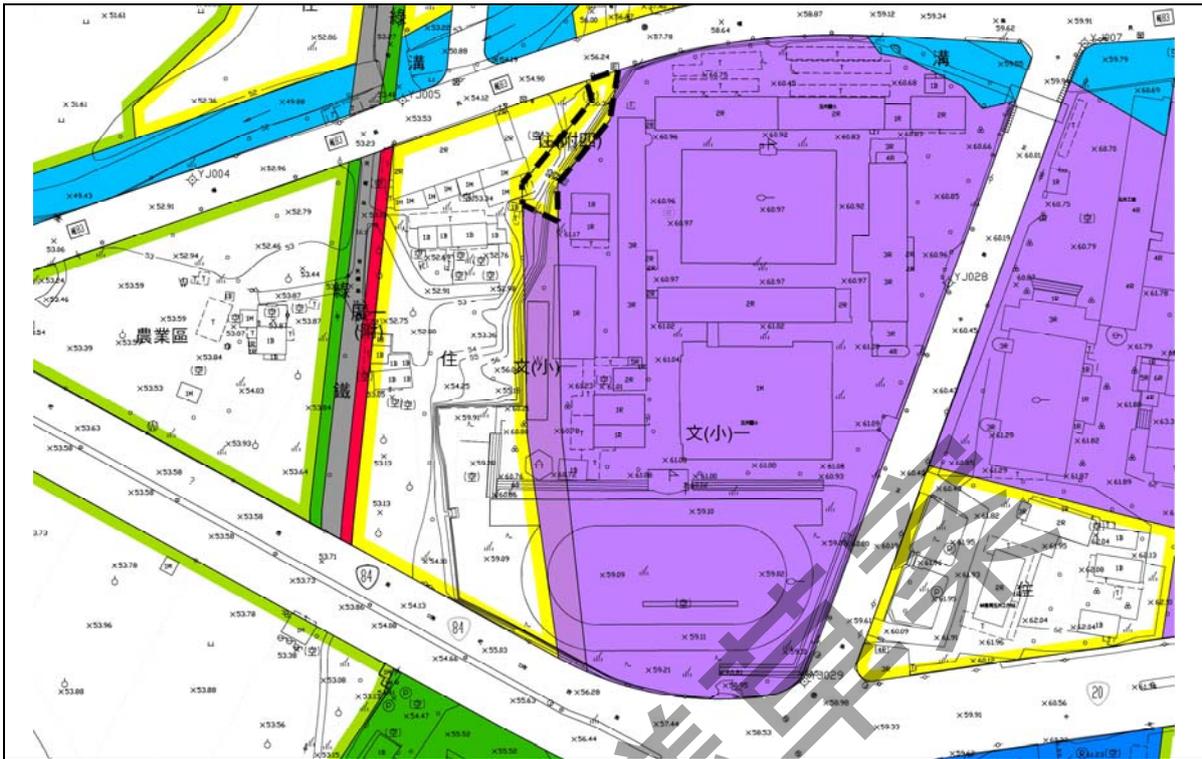


圖 6-10 本次通盤檢討後新增附帶條件地區(調降容積率)(編號 2)變更後計畫示意圖

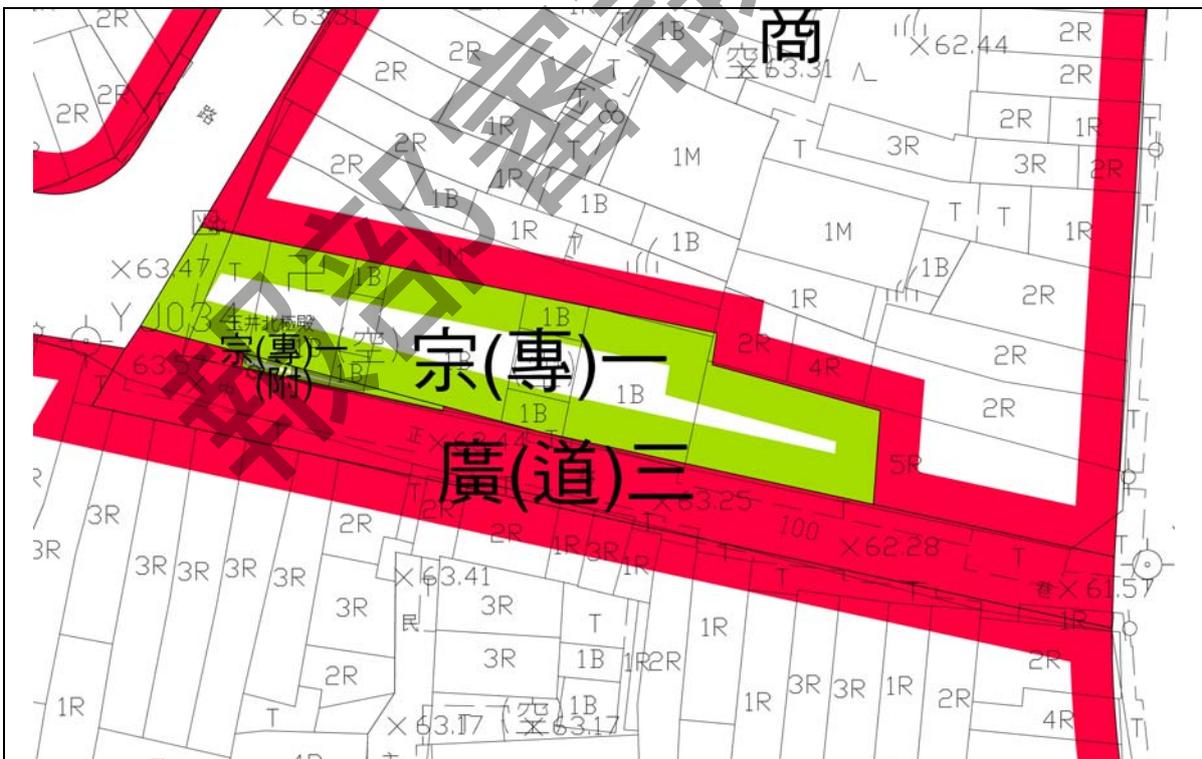


圖 6-11 本次通盤檢討後新增附帶條件地區(調降容積率)(編號 3)變更後計畫示意圖

## 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)	0.11		√		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(附)	0.34		√		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(1)(附)	0.07	√			1194	7	140	1341	臺南市政府	民國125年	市府編列預算
	廣(2)(附)	0.0048		√		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
	廣(道)5	0.02	√			341	2	40	383	臺南市政府	依工程設計進度完成	主辦單位籌措經費
	廣(道)6	0.05	√			853	5	100	958	臺南市政府	民國125年	市府編列預算
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

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			
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	48.79		√		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)	0.31		√		2558	15	300	2873	臺南市政府或市地重劃會	依工程設計進度完成	主辦單位籌措經費

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。

附件一 玉井都市計畫公共設施用地分析表

報部審議專家

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，故部分予以解編並納入跨區重劃辦理。
	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，考量開放空間整體性及住宅區出入與建築線指定需求，檢討變更為廣場用地兼供作道路使用。
	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	調整公設	徵購	-	原係於玉井四通新增劃設，本計

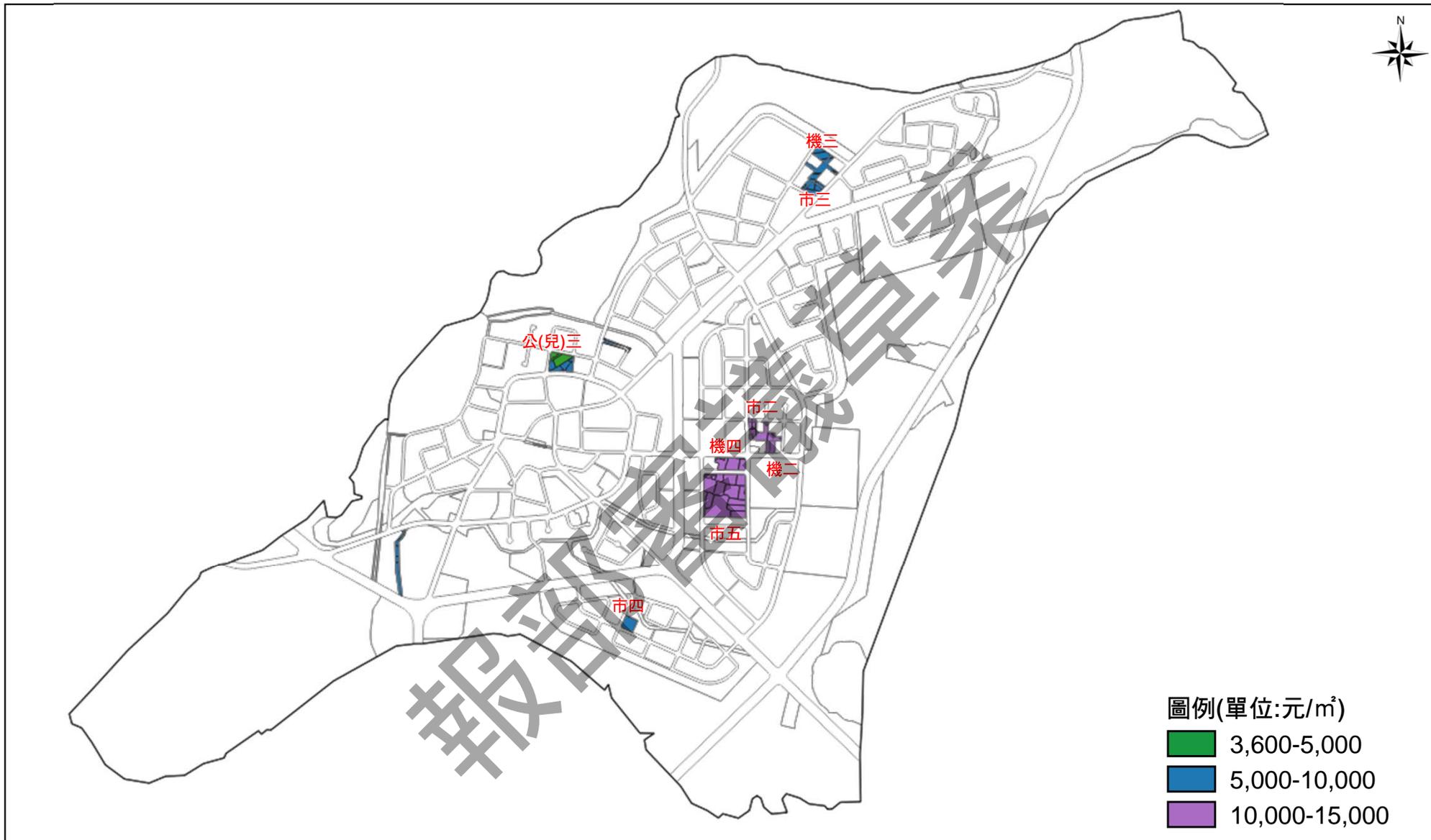
項目	編號	計畫面積(公頃)	本次檢討結果	未來開發方式	提列變更	理由
用地			名稱			畫考量開放空間整體性及住宅區出入與建築線指定需求，檢討變更為廣場用地兼供作道路使用。
	廣(附)	0.0637	保留	徵購	-	玉井四通新增劃設，考量建築線指定需求，將原有綠地變更為廣場用地。
廣場(兼停車場)用地	廣(停)	0.08	保留	-	-	權屬皆為公有。
運動公園用地	運動公園	4.06	保留	-	-	權屬皆為公有。
停車場用地	停1	0.08	保留	-	-	權屬皆為公有(現況已開闢)。
	停2	0.11	保留	-	-	權屬皆為公有。
	停3	0.41	保留	-	-	權屬皆為公有。
市場用地	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	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

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	
			公設名稱			變更土地總面積 30%之公共設施(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。 2.市場處評估已無使用需求，解編為住宅區。 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。	
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	-	-	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。 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。	
	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	-	-	○	1.私有地部分已無使用需求，解編為住宅區。 2.考量停車需求，西側劃設停車場用地。
			部分解編	跨區重劃			
機 5	0.98	保留	-	-	權屬皆為公有(戶政事務所、警察分局)。		
公墓	墓	3.15	保留	徵購	-	1.現況為玉井第一公墓，雖已禁	

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						葬惟尚未清理。 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。

附件二 變更範圍公告現值分布示意圖

報部審議專家



變更範圍公告現值分布示意圖

附件三 臺南市都市計畫委員會第 92 次會議紀錄

報部審議專案

### 第三案：變更玉井都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案

說明：一、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。爰依據檢討變更原則與相關法令之指導，辦理本次公共設施用地專案通盤檢討。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

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 108 年 10 月 31 日起 60 天於玉井區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 108 年 12 月 16 日下午 2 時 30 分假玉井區公所 2 樓大禮堂舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：共計 19 件(含專案小組後新增 1 案)。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會張委員仁郎（召集人）、姚委員希聖、黃委員偉茹、莊委員德樑及陳委員淑美等 5 位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，於 109 年 3 月 5 日及 109 年 7 月 2 日召開 2 次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決議：一、除下列各點外，其餘准照專案小組初步建議意見通過（詳附錄）。

（一）變更案第 7 案：案經 109 年 7 月 13 日南市都規字第 1090834389 號函辦理計畫道路兩側土地所有權人意願調查，共寄出 12 份問卷，回收 10 份，依回收問卷之統計結果，均表示維持現行都市計畫。故參酌土地所有權人意願調查結果，維持原計畫。

（二）人陳案第 3 案、第 9 案、第 10 案、第 15 案、第 16

案、第 17 案：有關陳情建議廢除北段計畫道路，現況已通行路段予以保留並劃設囊底路一節，因涉及道路系統完整性，案經道路用地兩側土地所有權人意願調查結果，多數表示維持現行都市計畫，故未便採納。

二、專案小組後新增人民或團體陳情意見：詳附表決議欄。

附表 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	市都委會決議
逾 1	陳○龍 福德段 1429 、 1482 、 1482-1 地號	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 陳情人於兩年前曾在玉井區公所召開的協調會上，早有提出，並填單陳情，惜，市府答稱：查無此立案。今再提出務請立案並請惠予明查。</li> <li>2. 本塊土地與玉井糖廠毗鄰，是在糖廠宿舍區之隔壁，當年糖廠仍在營運時，既已有都市計畫當時就該打鐵趁熱，趁著糖廠猶車水馬龍人聲鼎沸時，趕快造路!時至今日，糖廠已廢，員工已散，廠房已費給柯力公司，柯力公司又擱置多年，沒落荒蕪，如此情況再來談及蓋廊底路之事，不但白白浪費公帑，也浪費老百姓的土地，哪有人可去走，堪慮，不得不三思。</li> <li>3. 公兒三是個錯誤的規劃：它坐落在玉井農會的青年冰城的出口，當初既已規劃為本公兒三土地出入的唯一的十字路口，政府就不應該放任當時的鄉公所把該處南下與北上兩線道，推築成，由路中心硬生生剖成兩半，一半高一半低 兩半落差一、二層樓高，導致該路口無法摧築十字路口的窘態!路都過不去了，還要來打造公兒三，誰會來利用它呢?</li> <li>4. 玉井始終是個農村地，人口外流嚴重，早年靠著一個糖廠攬住人口外流，如今糖廠已灰飛煙滅，買下廠區的柯力公司，</li> </ol>	解除名下土地玉井區福德段 1473 號西側，原先鄉公所規劃的迴廊路，即囊底路包括 1482 及 1482-1 地號，公兒三亦即玉井區福德段 1429 號等，以上兩筆不合時宜的都市計畫宜予廢除，將之解編一事。	<p>建議部分採納。公(兒)3 部分調整為住宅區。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 福德段 1429 地號位屬公兒 3，同段 1482 地號位屬道路用地，另同段 1482-1 地號查無此地號。</li> <li>2. 公(兒)3 涉及變更案第 3-6 案，考量鄰近已有公 1 及公(兒)1，服務圈已足供需求。為利地主原位次分配，配合現況及地形將公兒 3 西側部分調整為住宅區，以跨區重劃辦理開發。</li> <li>3. 另陳情囊底路解編部分，考量廢除計畫道路將影響指定建築線權益，故仍予維持計畫道路，由道路主管機關視財源情形研議辦理。</li> </ol>

附表 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	市都委會決議
		<p>又是生產貨機用網帶屆勞力密集型公司，早就在大陸設廠多年。在沒有任何工業本鄉進駐的情況下，玉井新一代的年輕人都往都市裏求發展，以免找不到茅殘。留在本鄉種芒果、賣芒果的只剩下老年人。哪來小孩?當年糖廠小孩眾多時，政府沒蓋兒童公園，到了今日，全鄉我不到小孩才要開發公兒三，是否本末倒置?時空錯亂?</p> <p>5. 本都市計劃凍結老百姓土地五、六十之久政府始終未投資半文錢!唯一一處十字路口，以便與外界溝通的又被搞成內外落差那麼大!導致過不了路口，像這樣有著萬般不合時宜的公兒三，及上述那廊底路都解編了吧!還土地予民吧!是所至盼!敬請 明鑑。</p>		

報部審計專案

## 【附錄】專案小組初步建議意見

一、計畫區內人口成長趨緩及本次檢討調降計畫人口為 15,000 人，且現行住宅區之使用率約為 52.57%，尚餘可建築用地，有關本次公共設施檢討解編為住宅區之合理性及必要性，係配合內政部補助全省各縣市辦理全面性公共設施用地專案通盤檢討之政策，依據「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，應依發展趨勢核實調降計畫人口，影響住宅區及商業區發展部分，原則上計畫人口檢核應與既有住宅區、商業區之檢討脫鉤處理，另經檢討可變更公共設施用地為住宅區、商業區或其他使用分區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施之土地，評估可行之整體開發方式，請將上述內容納入計畫書敘明。

### 二、發展現況分析：

有關專案小組會議中補充之公共設施用地公告現值，請納入計畫書敘明。

### 三、公共設施檢討原則：

- (一) 公共設施用地檢討須兼顧公平性、合理性及執行性，應依實際需求予以檢討，請將各公共設施之保留與解編之考量原因納入計畫書敘明。
- (二) 有關開放空間系統公共設施係以服務圈為檢討，並依公園規模劃分服務半徑，考量大型公園及鄰里公園之服務對象、使用率及可及性不盡相同，另以 500 公尺等距離服務圈檢核，檢討後仍可涵蓋計畫區住宅區，尚可確保公共設施服務品質。
- (三) 有關專案小組會議中補充本次檢討前、後每千人享有公園綠地面積，請納入計畫書敘明。
- (四) 依私有公共設施用地檢討原則，考量基地特性採用多元解編方式，包括市地重劃、自願捐贈公共設施用地、抵繳代金、調降容積率、免予回饋及另行擬定細部計畫等，惟依內政部訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，仍以跨區市地重劃開發方式為原則，另基地條件特殊者得採其他開方式辦理。
- (五) 請於變更理由補充變更範圍內之基地條件及其適用之檢討原則，以資明確。
- (六) 有關專案小組會議中補充之道路用地檢討原則，請納入計畫書敘明。

### 四、跨區重劃部分：

- (一) 變更案第 3 案係採跨區市地重劃方式辦理整體開發，惟為區分各區塊另以支號編號，請於備註欄補充「變更案第 3-1 案至第 3-6 案應以跨區市地重劃方式辦理整體開發」，以資明確。
- (二) 有關專案小組會議中補充之跨區重劃公共設施用地規劃原則，請納入計畫書敘明。
- (三) 為提高後續重劃執行之可行性，有關重劃費用負擔部分，請地政局協助檢討並調整重劃工程費及重劃後地價。

五、附帶條件部分：

依通案性公共設施用地檢討原則，涉及開發方式包括市地重劃、自願捐贈公共設施用地、抵繳代金及調降容積率，附帶條件請依開發方式予以編號，以資明確（詳附表 1）。

六、變更內容綜理表部分：詳附表 2。

七、公民及團體陳情意見部分：詳附表 3。

陸、散會：同日下午 4 時 30 分。

附表 1 附帶條件編號及內容對照表

編號	附帶條件內容	說明
附帶條件一	以市地重劃方式開發。	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。
附帶條件二	應自願捐贈變更後公共設施用地。	土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經本府通知日起 1 年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2 年內將應捐贈之公共設施用地一次全數無償移轉予臺南市後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。
附帶條件三	應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之。	土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經本府通知日起 1 年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2 年內完成代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。
附帶條件四	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 變更後住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 105%，惟建蔽率不大於 50% 時，容積率得調整為不得大於 126%。</li> <li>2. 變更後乙種工業區容積率不得大於 147%。</li> <li>3. 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。</li> </ol>	-
附帶條件五	土地所有權人得依「都市計畫法臺南市施行細則」第 5 條辦理，相關回饋依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定，如涉及主要計畫公共設施時並得配合辦理變更主要計畫。	

附表 2 「變更玉井都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	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。		建議准照公展草案通過。
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。		建議准照公展草案通過。
3-1	市 2、機 2	市場用地 (市 2) (0.12 公頃) 機關用地 (機 2) (0.06 公頃) 道路用地 (0.02 公頃)	住宅區(附) (0.18 公頃)  道路用地(附) (0.02 公頃) 附帶條件： 以市地重劃方式開發。	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、圖報逕予核定後實施。	1. 建議修正後通過。 2. 市 2 北側臨接之計畫道路現況為大勇街，惟尚有局部路段未開闢，考量道路系統及通行完整性，併同納入重劃範圍取得開闢，請納入變更理由補充說明。
3-2	市 3、機 3	市場用地 (市 3) (0.14 公頃) 機關用地 (機 3) (0.13 公頃)	住宅區(附) (0.27 公頃)  附帶條件： 以市地重劃方式開發。	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。		建議准照公展草案通過。
3-3	市 4	市場用地 (市 4) (0.14 公頃)	住宅區(附) (0.12 公頃) 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)	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		1. 建議修正後通過 (詳圖 1)。 2. 依地政局意見，廣場用地寬度參考本府工務局人行道設計原則及施作 SOP，人行道最小淨寬為 1.5 公尺，故廣 2 劃

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。	<p>委員會第 867 次會決議，應與土地所有權人簽訂協議書，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>		設寬度修正為 1.5 公尺。
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) 道路用地(附) (0.13 公頃)	<p>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>		<p>1. 建議修正後通過(詳圖 2)。</p> <p>2. 考量重劃配地及進出需求，及避免造成重劃範圍外既有住宅區路衝，故劃設 L 型道路系統，另將公(兒)4 劃設於西南側，並酌予增加面積。</p>
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。			

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
3-5	部分機4	機關用地(機4) (0.33公頃)	住宅區(附)(0.21公頃) 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。	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)。 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。		建議准照公展草案通過。
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) 附帶條件： 以市地重劃方式開發。	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。 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。		1. 建議修正後通過(詳圖3)，提請大會確認。 2. 鄰近已有公1及公(兒)1，服務圈已足供需求。為利地主原位次分配，配合現況及地形將西側部分調整為住宅區。 3. 考量重劃配地及工程接管需求，變更範圍內新增劃設6公尺計畫道路，另北側及西側8公尺計畫道路併同納入跨區重劃範圍取得開闢。 4. 有關基地之地形高差及排水涉及重劃工程部分，請地政局協助評估工程可行性。
3-7	-	新增市地重劃範圍		跨區市地重劃範圍(2.94公頃)		請於備註欄補充「變更案第3-1案至第3-6案應以跨區市地重劃方式辦理整體開發」。
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)	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。 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。 3. 依「臺南市都市計畫區土地變更負	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)、	建議准照公展草案通過。

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	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為代金抵繳。	擔公共設施審議原則」規定，考量面積狹小且土地畸零難以利用，以調降容積率辦理回饋。	507(部分)地號 2. 變更為學校用地：玉南段 549、546、519、518 地號。	
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。		建議准照公展草案通過。
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	專案小組初步建議意見
		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為四成換算代金抵繳。			
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。		1. 建議修正後通過(詳圖4)。 2. 查西側之南北向廣場用地，係於107年3月8日第四次通盤檢討，考量臨接之住宅區指定建築線需求，將綠地變更為廣場用地。 3. 考量規劃原意係為供住宅區指定建築線及進出，故新計畫名稱修正為廣(道)用地，另西側之南北向廣場用地併同變更為廣(道)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。		請依下列意見補充資料，提請大會討論。 1. 該計畫道路南段現況已開闢並供公眾通行，惟北段尚未開闢。 2. 有關福德段1272地號土地所有權人建議廢除北段計畫道路，現況已通行路段予以保留並劃設底路，因涉及道路系統完整性，請辦理道路用地及其兩側土地所有權人意願調查。

附表 3 「變更玉井都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」公民及團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
1	江○偉 中正段 729 地 號	<p>1. 從民國 61 年 4 月 20 日起該土地因都市計畫被劃定為公共設施(道路及市場)用地至今已 47 年了。又民國 80 年 1 月 7 日台南縣政府(80)府地用字第 519 號函以辦理都市計畫「人行廣場」(三)工程需要理由，強制徵收道路用地，到今天已有 28 年 11 個月了，為什麼還沒有開闢，任其荒廢，而且週邊的重劃道路皆已開發完成了。這樣罔顧人民的權益損失，難道沒有違反土地徵收條例土地開發年限的規定嗎？</p> <p>2. 本次通盤檢討編號第 3-2 案變更「市 3 與機 3 變更為住宅區(附)」附帶條件以市地重劃方式開發只是在拖延時間消耗人民的權益而已，無法彌補百姓這 47 年來的土地損失。</p>	<p>請政府秉持「同理心」未被剝奪 47 年土地的農民發揮公平正義、愛護人民的心，早日建設開發還給人民土地吧。本次通盤檢討編號 3-2 案(市 3 及機 3)之區塊土地道路計畫用地都已於 80 年強制徵收了，政府應該以個案方式編列道路開闢建設經費逕行開發，銜接週邊已完成之道路才是上策，帶動地方的發展，不要以市地重劃方式開發了。再請政府體恤農民 47 年來土地無法開發使用之損失請不要降低土地使用的建蔽率與容積率，並請將負擔開發道路費用的比例調降，以彌補農民這 47 年的權益損失。</p>	<p>1. 涉及變更案第 3-2 案、第 5-1 案。</p> <p>2. 中正段 729 地號位屬市 3。</p> <p>3. 陳情事項涉及市 3 週邊人行廣場開闢事宜，本次將人行廣場用地予以調整名稱為廣(道)用地，現況權屬為市有。有關開闢事宜，由道路主管機關視財源情形研議辦理。</p>
2	黃○南 福德段 1426 地 號	<p>1. 本地段從民國 61 年被規劃為兒童公園用地至今已近 50 年，依法政府應在適當期間徵收，但現已近 50 年了，應依法歸返給人民。</p> <p>2. 市府到現在還在檢討，還不返地於民。另外玉井區從前到現在人口外流嚴重應已不需要再都市計畫再者以圖面看該區域綠地過密，東邊及南編織玉井區至少有綠地。</p> <p>3. 建議將綠地計畫遷移到東北邊黃色區不要在一起，返地給人民百姓。綠地不應限制在固定形狀(方型)，應就地形地物調整，長短形狀。</p> <p>4. 貴單位稱考量其地地勢</p>		<p>建議部分採納。 公(兒)3 部分調整為住宅區。 理由： 1. 涉及變更案第 3-6 案。 2. 福德段 1426 地號位屬公(兒)3。 3. 鄰近已有公 1 及公(兒)1，服務圈已足供需求。為利地主原位次分配，配合現況及地形將西側部分調整為住宅區。 4. 部分陳情事項涉及重劃負擔事宜，依市地重劃實施辦法相關規定辦理。</p>

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
		<p>低窪與周邊住宅區地形高差大，其實該地段在該平面地域每當下雨如87水災等均未積水，而現在劃設為住宅區之地均有積水，固不應以上為理由。</p> <p>5. 市地重劃還要地主負擔費用甚是不合理，地主土地都被政府拿去了還要剝皮？</p>		
3	<p>楊○柱、楊○源、楊○興</p> <p>福德段 1275</p>	<p>1. 玉井區位在台南市偏遠山區，無工業、無商業，也無觀光遊樂區，缺乏就業機會，人口逐年減少，依玉井戶政事務所統計至民國96年1月16,005人，至108年10月降為13,820人，平均每年降幅近2%。這是設籍人口減少，實際居住人數更少。人口逐漸減少又無預計若干年可能改變，自無須增闢道路。</p> <p>2. 福德段1275地號土地是8米巷北段預定地，該巷與12米街相接並未連通主要道路。巷道南段已由地主開闢完成逾20年(迄今未徵收)，兩旁蓋滿福屋居住，生活定型，人口不會增加，住戶以自闢巷道進出，交通並無不便，再增闢道路也不會更方便。</p> <p>3. 福德段1275地號土地四周，同為申請人兄弟姊妹共有的住宅用地，本為完整一塊地，易於利用；若照原計畫將1275地號闢為道路，曲折切割，化整為零，增加畸零角地，不利使用。所以，既無開闢道路必要，建議解編並變更為住宅用地，與四周住宅用地一併完整規劃使用。</p>	<p>1. 福德段1275地號道路預定地無存在必要，請解編並變更為住宅用地。</p> <p>2. 解編並變更後，同意在該地南端設方行囊底路。</p> <p>3. 1275地號計畫道路數十年未開發，申請人損失大於變更之獲益，建議免回饋。</p> <p>4. 若必須回饋，請准許以囊底路及楠西區灣丘段208-4地號土地持分二分之一，按繳納公告現值加四成計價，抵繳代金；不足部分以現金繳納。</p>	<p>請依下列意見補充資料，提請大會討論。</p> <p>1. 該計畫道路南段現況已開闢並供公眾通行，惟北段尚未開闢。</p> <p>2. 有關陳情建議廢除北段計畫道路，現況已通行路段予以保留並劃設囊底路，因涉及道路系統完整性，請辦理道路用地及其兩側土地所有權人意願調查。</p>

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
		<p>4. 但考量巷道南段已闢巷道並有住戶，為期車輛迴轉容易及消防安全，同意在 1275 地號解編並變更後，在該地南端設方形囊底路連接已闢巷道(如附件 1 地籍圖紅色斜線)。</p> <p>5. 全國公共設施保留地眾多，政府無力全部開發補償，致未開發未補償者有之，已開發未補償者亦有。甚多地主因都市計畫卡死數十年，屢屢期待政府徵收或檢討變更均未果，損失慘重，民怨沸騰。1275 地號計畫道路已 48 年未開發，期間申請人多次欲與四周土地一併出售，買家均嫌棄道路預定地曲折橫互其中，不利使用，致交易未成，延宕數十年損失不少。</p> <p>6. 按都市計畫變更須回饋，其理由係對因變更獲得利益者，政府要求捐贈相當於獲益之土地、繳納代金等，以求公允；若無獲益，自無須回饋。申請人土地多年未能出售的損失已大於變更之收益，1275 地號若准許變更，建議免回饋。</p> <p>7. 若一定要回饋，申請人願以第 4 項所設囊底路，及楠西區灣丘段 208-4 地號土地持分二分之一，依回饋金相同之計算標準，按繳納當期公告現值加四成計價，抵繳回饋金；不足部分以現金繳納。</p> <p>8. 灣丘段 208-4 地號土地係申請人楊根柱所有，持有二分之一(附件 2 所有權狀影本)，該地早經縣市合併前楠西鄉闢為鄉道(附件 3 鄉公所</p>		

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
		函影本)數十年,迄今未徵收、未補償;合併後,應徵收未徵收、應補償未補償的法律關係,自當由台南市依法概括承受。若市政府對強用民地之事未加補償,卻要求都市計畫變更須繳回饋金,未准兩者相抵,顯然非常非常不合理。本案情形特殊,請都市計畫委員會審決同同意抵繳。		
4	江○理 玉興段 1278	回饋比例過高。	建議調降為 20%(費用加土地)。	建議未便採納。 理由： 1. 涉及變更案第 3-4 案。 2. 公共設施用地變更為住宅區,涉及土地使用價值提高,為落實受益者負擔之精神,仍應依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」負擔回饋公共設施,劃設至少 30%公共設施用地。 3. 有關實際重劃負擔,仍應依核定之重劃計畫書為準。
5	江○德 玉興段 997、 1004	玉井為偏僻山區,以農業生產為主,無工業生產機構進駐,致使青壯人口外流,加上人口老化,根據戶籍資料登記顯示本區人口逐漸遞降,加上空屋率遞增,並無住宅區及公園遊樂區之需求。	本案公共設施保留地通盤檢討變更應暫緩實施。	建議未便採納。 理由： 1. 涉及變更案第 3-4 案及第 3-5 案。 2. 玉興段 997 地號位屬機 4,同段 1004 地號位屬市 5。 3. 為維護土地所有權人權益,本次專案通盤檢討將評估已無使用需求之公共設施保留地予以解編,並依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定,經檢討可變更公共設施用地為住宅區之土地,併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地,以跨區市地重劃整體開發方式,解決公共設施保留地問題。
6	張○安	1. 公共設施及重劃費用太高,是否能降為最高	公共設施及重劃費用太高,是否能降為最高 30%	1. 涉及變更案第 3-4 案及第 3-5 案。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
	玉興段 999、 1001、 1003 地 號	30%不要 45%，因為鄉下 不比都市重劃後地價 3 級跳，而鄉下達不到。 2. 擁有面積越廣損失越 大，對大地主不公平。 3. 我們尚失了 45 年的權 利及損失都沒有得到任 何補償，公平嗎？	。	2. 玉興段 999 地號位屬機 4，同段 1001、1003 地號 位屬市 5。 3. 陳情事項涉及重劃負擔 事宜，依市地重劃實施辦 法相關規定辦理。
7	陳○金  玉興段 994、995 地號	不滿意變更內容條件	本人同意徵收不換地。	建議未便採納。 理由： 1. 涉及變更案第 3-5 案。 2. 玉興段 994、995 地號位 屬機 4。 3. 為維護土地所有權人權 益，本次專案通盤檢討將 評估已無使用需求之公 共設施保留地予以解 編，並依「都市計畫公共 設施保留地檢討變更作 業原則」規定，經檢討可 變更公共設施用地為住 宅區之土地，併同檢討後 仍保留為公共設施用地 之土地，以跨區市地重劃 整體開發方式，解決公共 設施保留地問題。
8	陳○龍  福德段 1429	1. 公兒 3 自 61 年劃設為兒 童遊樂用地以來，政府 一直不聞不問始終未投 下一毛錢作任何開發， 迄今近 50 年之久！ 2. 昔日玉井糖廠還沒廢 場，猶車水馬龍人聲鼎 沸之時，都不作開發 了；如今糖廠既已廢 廠，該鄰里一帶已蕭條 沒落，糖廠既已賣走， 連剩一棟宿舍也沒有！ 哪有人影？才說要來開 發！有意義嗎？會不會本 末倒置？且該地是諸多 所有權人的精華地，理 應像 80 年檢討的結果 那樣，把使用權還給人 民各自去使用！何況該 地高低落差那麼大，怎 開發？既然農會的青年 冰城那裡的十字路，一 條路搞成一邊高一邊		建議部分採納。 公(兒)3 部分調整為住宅 區。 理由： 1. 涉及變更案第 3-6 案。 2. 福德段 1426 地號位屬公 (兒)3。 3. 鄰近已有公 1 及公 (兒)1，服務圈已足供需 求。為利地主原位次分 配，配合現況及地形將西 側部分調整為住宅區。 4. 考量重劃配地及工程接 管需求，基地內新增劃設 6 公尺計畫道路，另北側 及西側 8 公尺計畫道路 併同納入跨區重劃範圍 取得開闢。 5. 本案開發方式採跨區重 劃，重劃後地主可配回住 宅區土地。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
		低，十字路口變沒有了。 3. 慈惠堂旁的 8 米計畫道路，建商為了他的建地的平整化，都已把計畫道路蓋成懸崖絕壁了，領到使用執照，怎麼發？民間，誰先蓋誰就先贏。比不上楠西鄉，政府先築路，建商再依路蓋房，永遠標準不走樣！		
9	鄧○芳 福德段 1276 地號	玉井區處於台南市偏遠地區，近幾十年來人口、經濟、文化均呈式微，福德段 1275 地號處於玉井郊區幅員小，解編後對居住品質、機能不受影響，無特定公眾通行必要，請予解編並改為住宅區，以利使用。	解編玉井區福德段 1276 地號計畫道路，改編為住宅區。	請依下列意見補充資料，提請大會討論。 1. 該計畫道路南段現況已開闢並供公眾通行，惟北段尚未開闢。 2. 有關陳情建議廢除北段計畫道路，現況已通行路段予以保留並劃設囊底路，因涉及道路系統完整性，請辦理道路用地及其兩側土地所有權人意願調查。
10	楊○祥 福德段 1272、 1275、 1276 地號	玉井區處於台南市偏遠地區，近幾十年來人口、經濟、文化均呈式微，福德段 1275 地號處於玉井郊區幅員小，人口稀，計畫道路可能發揮功能小，反有礙土地規劃價值，解編後居住品質、機能不受影響，無特定公眾通行必要，應予解編改為住宅區。	解編福德段 1275 號計畫道路，改編為住宅區。	併入陳第 9 案初步建議意見辦理。
11	陳○城 玉興段 482、 483-1 地號	1. 依據貴所 105 年 6 月 3 日所農建字第 1050355235 號函辦理。 2. 按本案玉興段 482 及 483-1 地號土地，目前已無供水溝使用，但所核發之土地使用分區編為水溝用地。 3. 又同段 483 地號編為住宅區，位於 482 及 483-1 地號與 498-1 地號水溝用地號之間而無法建築使用，顯係不合情理。 4. 請惠予將台南市玉井區玉興段 482 及 483-1 地號等二筆土地，變更為	將玉興段 482 及 483-1 地號等二筆土地，變更為住宅用地。	建議未便採納。 理由： 1. 依本府水利局 109 年 6 月 24 日南市水養字第 1090756480 號函表示，該雨水下水道水溝用地仍有需求，故予以維持原計畫。 2. 該水溝用地係玉井 D 幹線雨水下水道系統所劃設，惟與現況實際作為水溝範圍似有不符，請水利評估該水溝用地是否須配合調整，如有涉及都市計畫變更，再另案以個案變更或於下次通盤檢討

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
		住宅用地。 5. 為此特立此陳情書，請呈報市政府，並派員實地勘查後復惠。		提出相關意見。
12	呂蔡○花  玉興段 410 地號	查玉井區玉興段(地號 410，面積 0.9 平方公尺)一筆土地所有權人，係呂蔡金花所有願解編還地於民，不願再參加整體開發是為幸甚。	解編還地於民，不願再參加整體開發。	建議未便採納。 理由： 1. 涉及變更案第 3-1 案。 2. 玉興段 410 地號位屬公市 2。 3. 依內政部訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，經檢討可變更公共設施用地為住宅區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地，評估以跨區整體開發方式辦理。考量變更範圍土地權屬複雜，非屬單一地主持分，依本案私有公共設施用地檢討原則，以跨區重劃辦理開發。
13	朱○智  福德段 793 地號	1. 玉井區人口成長停滯，甚至為負成長，加以本計畫道路周邊，已有道路滿足交通使用，依據常識及經驗判斷，可知已無新闢道路之需要。 2. 查台南市政府預算有限，無力新闢可預見低度使用之道路。再根據市府歷來作法，本路段新闢機率趨近於零。 3. 政府劃定公設用地，阻礙人民處分私產，限制人民憲法保障之權利，更應審慎評估公益性及必要性。 4. 本計畫道路之新闢，依據玉井區現況及未來發展趨勢，也根據政府過往選擇新闢道路之評估標準等，均已確知毫無可能。	1. 台南市政府應尊重人民私產，解編道路用地，還地於民。 2. 請市府都發局及中央都市計畫審查委員會，切勿墨守都市計畫圖說現況。 3. 各級政府應有道德勇氣正視現況，為人民權益請命，即刻審視本件以落實還地於民。	建議未便採納。 理由： 1. 福德段 793 地號位屬 8 公尺計畫道路。 2. 廢除計畫道路將影響道路系統完整性及指定建築線權益，故仍予維持計畫道路，由道路主管機關視財源情形研議辦理。
14	鄭○月  玉興段 1008、1009 地號	我是玉井區玉興段 1008、1009 號地主，上次 108 年土地開發，我有簽同意書，有一點每個地主、地號面積大小不一，位子路旁邊裡面、位子	調降負擔比例。	陳情事項涉及重劃配地及負擔事宜，依市地重劃實施辦法相關規定辦理，重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
		<p>好壞不一，開發後位子大移動、公園、水溝、路燈種種設計，造成不公平分配令人頭痛。</p> <p>我覺得都市計畫，照公告地價，三成土地付費，解編。</p> <p>還有每坪公告 4 萬元，減一萬元彌補地主近四十年多等待、損失，盡快解編。感恩!皆大歡喜。</p>		者為準。
15	楊○雄 福德段 1276 地號	玉井位於山區人口、經濟、文化長年式微，現行都市計畫道路福德段 1275 地號應予檢討變更，且該計畫道路處於玉井都市計畫之郊區，幅員小人口稀，道路可發揮功能小，反有礙土地規劃價值，解編後不影響居住品質及機能，無特定公眾通行必要。	應予變更計畫道路福德段 1275 地號為住宅區。	併入陳第 9 案初步建議意見辦理。
16	楊○義 福德段 1272、 1275、 1276 地號	解編玉井區福德段 1275 地號計畫道路，改編為住宅區。 理由：玉井區處於台南市郊區，人口、經濟、文化均式微，1275 地號又位於玉井郊區，計畫道路無存在必要。	請予解編並改為住宅區。	併入陳第 9 案初步建議意見辦理。
17	楊○珠 福德段 1272、 1275、 1276 地號	玉井區處於台南市偏遠地區，近幾十年來人口、經濟、文化均呈式微，福德段 1275 地號處於玉井郊區幅員小，解編後對居住品質、機能不受影響，無特定公眾通行必要。	請予解編並改為住宅區，以利使用。	併入陳第 9 案初步建議意見辦理。
18	黃陳○圓 福德段 1427、 1433	本人黃陳○秀圓為陳情本人持有位於臺南市玉井區福德段 1427 及 1433 地號，但分別受編定為兒童公園及道路預定用地已數十年載，對於土地使用造成諸多不便，現陳情人請求權責機關傾聽民意。	希望得以解除上開土地所編公園及道路預定地之況，恢復地主原有建地之使用權利。	<p>建議部分採納。</p> <p>公(兒)3 部分調整為住宅區。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 涉及變更案第 3-6 案。</li> <li>2. 福德段 1427 地號位屬公(兒)3，同段 1433 地號位屬道路用地。</li> <li>3. 鄰近已有公 1 及公(兒)1，服務圈已足供需求。為利地主原位次分配，配合現況及地形將西側部分調整為住宅區。</li> </ol>

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
				4. 考量重劃配地及工程接管需求，基地內新增劃設 6 公尺計畫道路，另北側及西側 8 公尺計畫道路併同納入跨區重劃範圍取得開闢。

報部審議專案





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  
中華民國一〇九年十一月