變更玉井都市計畫
（第三次通盤檢討）書

擬定機關：玉井鄉公所

中華民國九十二年二月

台南縣　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(第三次通盤檢討)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第二十六條	
變更都市計畫之機關	玉井鄉公所	
本案公開展覽起迄日期	公告徵求意見	84.06.12～84.07.11 公告 30 天 刊登於 84.06.09 中國時報
	公開展覽	86.09.23～86.10.22 刊登於 86.09.20 中華日報
	說明會	86.10.07 玉井鄉公所
人民團體陳情意見	詳人民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	鄉級	85.09.03 第 1 次會審議通過 85.11.20 第 2 次會審議通過。 86.04.21 第 3 次會審議通
	縣級	86.12.23 第 140 次會審議通過 87.05.18 第 143 次會審議通過 91.06.12 第 165 次會審議通過(覆議案)
	部級	89.03.21 第 483 次會審議通過 91.07.30 第 539 次會審議通過(覆議案)

目　　錄

第一章　原有計畫概要 1
壹、實施經過 1
貳、計畫範圍及計畫年期 1
參、計畫人口及密度 1
肆、土地使用分區計畫 1
伍、公共設施計畫 1
陸、交通系統計畫 1
柒、事業及財務計畫 1

第二章　發展現況及檢討分析 5
壹、相關計畫 5
貳、公民及團體陳情意見 5
參、計畫範圍及計畫年期 5
肆、人口及密度 5
伍、土地使用 5
陸、公共設施 6
柒、交通系統 9
捌、事業及財務計畫 9
玖、土地使用管制要點 9
拾、原有計畫之變更 9

第三章　檢討後之計畫 22
壹、計畫範圍及面積 22
貳、計畫年期 22
參、計畫人口及密度 22
肆、土地使用分區計畫 22
伍、公共設施用地計畫 23
陸、交通系統計畫 24
柒、事業及財務計畫 24
捌、土地使用分區管制要點 24
玖、其他 25

附錄　變更玉井都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點 31

表　目　錄

表一　玉井都市計畫(第二次通盤檢討後)歷次個案變更一覽表 2
表二　原有玉井都市計畫土地使用計畫面積分配表 4
表三　玉井鄉及玉井都市計畫區人口成長統計表 11
表四　變更玉井都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用現況分析表 12
表五　變更玉井都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表 14
表六　變更玉井都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表 16
表七　變更玉井都市計畫(第三次通盤檢討)變更案面積統計表 20
表八　變更玉井都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用計畫面積表 26
表九　變更玉井都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地明細表 28
表十　變更玉井都市計畫(第三次通盤檢討)道路編號明細表 29
表十一　變更玉井都市計畫(第三次通盤檢討)事業及財務計畫表 30

圖　目　錄

圖一　原有玉井都市計畫示意圖 3
圖二　變更玉井都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用現況示意圖 13
圖三　變更玉井都市計畫(第三次通盤檢討)變更位置示意圖 15
圖四　變更玉井都市計畫(第三次通盤檢討)示意圖 27

第一章　原有計畫概要

壹、實施經過

玉井都市計畫早於民國六十一年四月二十日即已公告實施，之後分別於民國六十五年及六十九年辦理第一次通盤檢討及一次個案變更，並於民國六十六年四月二十二日及民國七十一年三月四日分別公告實施。其後曾辦理第二次通盤檢討，於民國七十三年八月二十七日公告實施；辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討，於民國八十年二月二十日公告實施；並辦理三次個案變更，分別於八十三年五月二十三日、八十八年三月五日及八十八年六月八日公告實施(詳表一)。

貳、計畫範圍及計畫年期

計畫範圍東至玉井國中背後丘陵，南至玉田村之新庄溪，西與曾文溪、竹圍溪為界，北至中正村之竹圍溪，面積三六六．七三公頃。

計畫年期自民國五十八年至八十五年。

參、計畫人口及密度

計畫人口為二四、〇〇〇人，居住密度每公頃約二五〇人。

肆、土地使用分區計畫

以既有集居地區為基礎，劃設為三個住宅鄰里單元，構成一個社區，並劃設商業區、工業區、農業區、保護區、保存區等土地使用分區。

伍、公共設施計畫

劃設國小三所、國中一所、高中(職)一所、公園二處、運動公園一處、零售市場四處、果菜市場一處、機關五處、電信事業用地一處、加油站一處、停車場三處、公墓一處及水溝、綠地等。

陸、交通系統計畫

聯外道路四條分別通往台南、楠西、南化及走馬瀨。另配設區內主、次要道路及出入道路、人行步道、人行廣場、台糖鐵路等。

柒、事業及財務計畫

在第一期公共設施保留地專案通盤檢討中，針對尚未開闢之公共設施用地項目，依土地取得方式、開闢經費、主辦單位、預定完成期限及經費來源，訂有事業及財務計畫，以應都市發展之需。

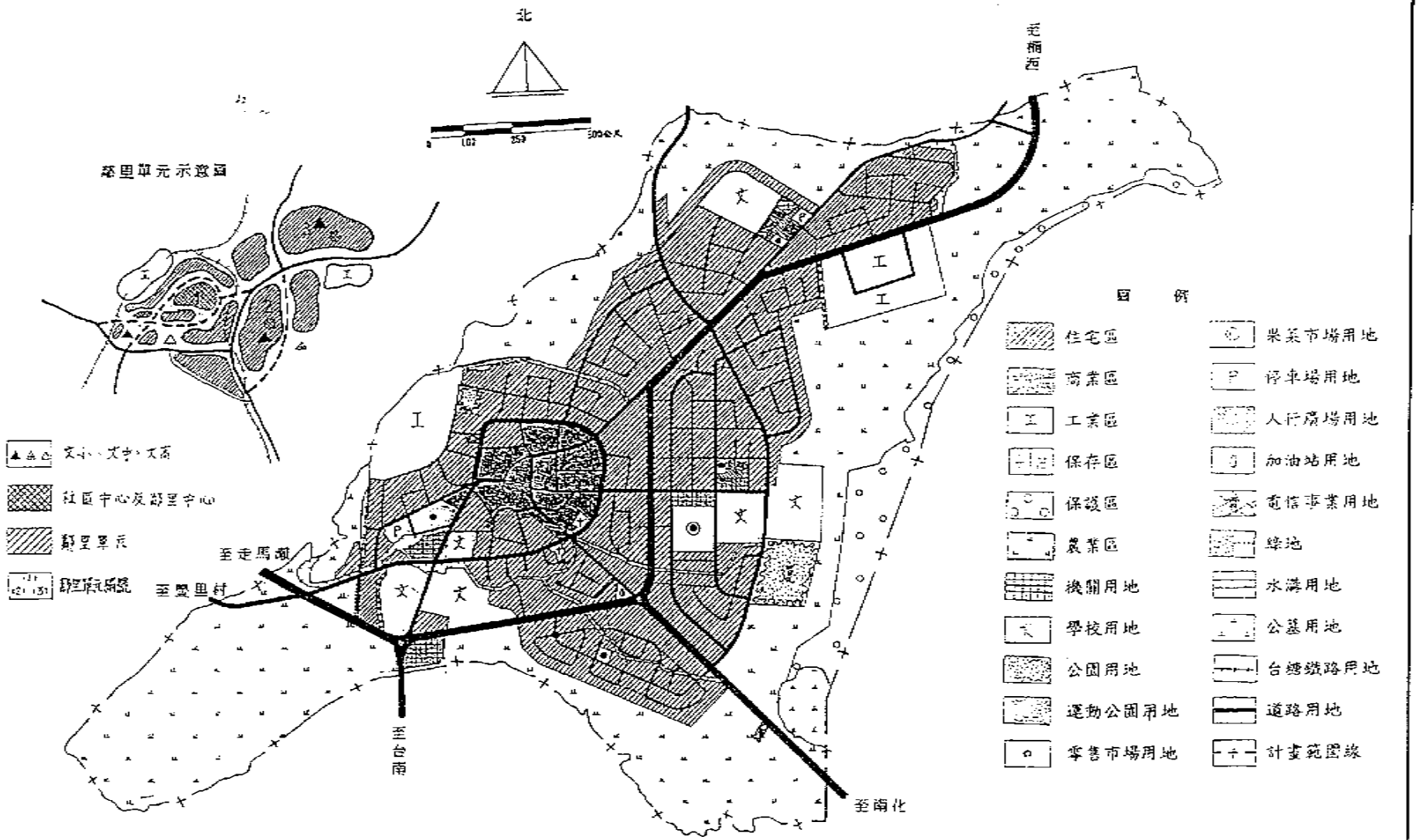
表一　玉井都市計畫(第二次通盤檢討後)歷次個案變更一覽表
圖一　原有玉井都市計畫示意圖
表二　原有玉井都市計畫土地使用計畫面積分配表

表一　玉井都市計畫(第二次通盤檢討後)歷次個案變更一覽表

編號	變更案名	發布日期文號
一	變更玉井都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案	八十年二月二十日南縣府工都字第二一六一二號
二	變更玉井都市計畫(部分住宅區、農業區、學校用地、機關用地、綠地、鐵路用地為道路用地)(供快速公路使用)案	八十三年五月二十六日八十三府工都字第八一二五四號
三	訂定玉井都市計畫(土地使用分區管制要點)案	八十八年三月五日八八府工都字第三四一三六號
四	變更玉井都市計畫(部分農業區為電信事業用地)案	八十八年六月八日八八府工都字第九七一〇二號

以下空白

圖一　原有玉井都市計畫示意圖



表二　原有玉井都市計畫土地使用計畫面積分配表

項目		計畫面積(公頃)	百分比(1)(%)	百分比(2)(%)	備註
土地使用分區	住宅區	94.82	48.52	25.86	
	商業區	9.68	4.95	2.64	
	工業區	13.99	7.16	3.81	
	保存區	0.50	0.26	0.14	
	保護區	15.14	—	4.13	
	農業區	156.17	—	42.58	
公共設施用地	機關用地	2.43	1.24	0.66	
	學校用地	15.27	7.81	4.17	
	公園用地	0.63	0.32	0.17	
	運動公園用地	3.80	1.94	1.04	
	零售市場用地	1.30	0.68	0.35	
	果菜市場用地	1.66	0.85	0.45	
	停車場用地	0.60	0.30	0.16	
	人行廣場用地	0.59	0.30	0.16	
	加油站用地	0.09	0.05	0.02	
	電信事業用地	0.36	0.18	0.10	
	綠地	0.94	0.48	0.26	
	水溝用地	3.21	1.64	0.88	
	公墓用地	3.15	1.61	0.86	
	台糖鐵路用地	0.69	0.35	0.19	
	道路用地	41.71	21.34	11.37	
合計(1)		195.42	100.00	—	都市發展用地面積(不含保護區、農業區面積)
合計(2)		366.73		100.00	計畫總面積

資料來源：變更玉井都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)書及歷次個案變更資料。

第二章　發展現況及檢討分析

壹、相關計畫

依據南部區域計畫，玉井鄉為玉井生活圈之中心都市，在都市體系劃分上，屬於第二級之地方中心，指定至民國九十四年，本鄉都市化人口為一萬一千人，而本鄉都市化地區僅本計畫區一處。

貳、公民及團體陳情意見

本次通盤檢討人民及團體共提出意見十七件，其中有關土地使用分區者八件、公共設施者三件、交通系統者六件，均經整理分析後作為檢討之參考。

參、計畫範圍及計畫年期

原計畫範圍尚敷發展需要，宜維持原計畫。而原計畫目標年至民國八十五年，因發展緩慢，且即將屆滿，故宜配合國土綜合開發計畫目標年調整變更至民國一百年。

肆、人口及密度

玉井鄉於民國六十一年之人口數為二一、五四一人，至民國九十年人口數為一六、九五六人，二十九年間共減少四、五八五人，年平均增加率為負千分之八，同一時期本計畫區人口數，自一〇、七〇九人減至九、五五六人，計減少一、一五三人，其年平均增加率為負千分之四，人口呈外流現象，其成長較原計畫推估者為低，因現有居住人口密度僅每公頃為一一〇人，比原計畫為低，故均仍宜維持原計畫。

伍、土地使用

一、住宅區

原計畫面積九四．八二公頃，除舊有市街地、中山路沿線兩側及玉井國中西側附近地區零星發展外，其餘大多尚未開闢使用，其實際發展面積為三七．二三公頃，使用率僅三九%。依檢討辦法規定，其面積標準應依據未來二十五年內計畫人口居住需求預估數計算，本次檢討除為補停車場用地面積之不足，而需變更部分住宅區為廣場兼作停車場使用，餘均宜維持原計畫。

二、商業區

原計畫有社區中心商業區一處及鄰里中心商業區兩處，面積計九．六八公頃，除中心商業區已大部分發展作為商業使用，一部分仍作住宅使用外，另兩處鄰里商業區大部分仍作住宅使用或尚未開

發，其實際發展面積八．六三公頃（包括非商業使用之都市發展面積)使用率為八九%。依檢討辦法規定，本計畫之商業區面積不得超出一〇．八公頃，亦即距檢討標準上限尚有約一公頃，惟因本計畫區發展緩慢，且原計畫尚有部分未作商業使用，故除配合實際現況調整變更外，餘仍宜維持原計畫。

三、工業區

原計畫有工一、工二兩處，面積計一三．九九公頃，目前工一尚未開闢，工二為玉井糖廠，工業區實際發展面積僅六．三三公頃，其使用率為四五%。依檢討辦法規定，工業區應參考區域計畫之指導及發展現況實際需要檢討。而本計畫工業區區位良好，交通便捷，為方便設廠並提供就業機會，故除為維護附近地區之環境與安全需要，而宜指定工業類別外，餘仍宜維持原計畫。

四、保存區

原計畫共劃設六處，面積〇．五〇公頃，均係原有教會或寺廟，使用率為一〇〇%，依檢討辦法規定，保存區應視實際需要檢討，故仍宜維持原計畫。

五、保護區

原計畫面積一五．一四公頃，為丘陵山林地，不適作為都市發展使用，依檢討辦法規定，保護區應視實際需要檢討，本次檢討為疏通過境車流增設外環道路，宜配合變更部分保護區為道路用地，另外環道路西側之部分保護區土地，因零星狹小，宜併鄰近土地使用分區，變更為農業區，亦餘仍宜維持原計畫。

六、農業區

原計畫面積一五六．一七公頃，現多作農業使用。依檢討辦法規定，農業區應依農業發展及未來都市發展需要檢討，故除本次檢討需配合實際需要變更者外，餘仍宜維持原計畫。

陸、公共設施

一、機關用地

原計畫機關用地五處，面積二．四三公頃，其中機一係供衛生所及圖書館使用，機五係供玉井警察分局、戶政事務所及消防隊使用，用地均已完全開闢使用，機二西半部係社區活動中心使用，機四西半部則係供地政事務所使用，機三則尚未闢建，目前實際發展面積為一．九三公頃，使用率為七八%。依檢討辦法規定，機關應按實際需要檢討，經檢討尚未開闢之機三仍需保留，以供鄰里性機關使用，機一、機二之部分用地係供郵政、自來水事業單位及民眾服務分社使用，故變更為郵政事業用地、自來水事業用地及行政區(供民眾服務分社使用)以符實際，另依實際發展需要指定機二西半

部供社區活動中心使用，其餘仍宜維持原計畫。

二、學校用地

(一)國小用地

原計畫國小用地三處，面積七．四〇公頃，其中文小一已闢建供玉井國小使用，另二處則尚未開闢。依檢討辦法規定，本計畫區需國小面積四．八〇公頃，較原計畫面積超出二．六二公頃。因國小用地係配合三個住宅鄰里單元之均衡發展而分別劃設，為本計畫區之長遠發展計畫，故仍宜維持原計畫。

(二)國中用地

原計畫國中用地一處，面積三．九〇公頃，大部分已闢建供玉井國中使用，其使用率為八〇%。依檢討辦法規定，本計畫區需國中用地面積三．八四公頃，因原計畫面積與需要面積大致相符，故仍宜維持原計畫。

(三)高中(職)用地

原計畫文高用地一處，面積三．九七公頃，目前係供省立玉井工商使用，大部分已闢建，其使用率為七六%。依檢討辦法規定，高中(職)用地由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積，因原計畫用地已大部分使用，計畫面積亦不大，同時為保持學校用地之完整，故仍宜維持原計畫。

三、公園用地

原計畫公園用地二處，公一為台糖棒球場，公二為台糖網球場，面積計〇．六三公頃，現均已闢建而仍使用中，其使用率為一〇〇%。依檢討辦法規定，本計畫區需公園用地面積三．六〇公頃，另依規定運動公園面積之二分之一得併入計算，合計尚不足〇．七四公頃，因部分原公園用地於第一期公共設施保留地專案通盤檢討中已變更為運動公園及農業區，本次檢討除公二修正為鄰里公園作兼兒童遊樂場使用及機五西側闢建礁吧年紀念公園，增設公兒用地一處外，其餘仍宜維持原計畫。

四、兒童遊樂場用地

本計畫未劃設兒童遊樂場用地，依檢討辦法規定，本計畫區需兒童遊樂場面積一．九二公頃，故本次檢討乃增設鄰里公園兼作兒童遊樂場使用一處及將公二調整變更為鄰里公園兼作兒童遊樂場使用。

五、運動公園用地

原計畫運動公園用地一處，面積三．八〇公頃，尚未闢建，依檢討辦法規定，本計畫區可免設運動場，但為配合政府推行全民運動提供大型運動場所，及提高國民生活品質，故除依地籍重測結果調整變更外，仍宜維持原計畫。

六、零售市場用地

原計畫零售市場用地四處，面積一．三〇公頃，其中市一已闢建，市二、市三、市四則尚未開闢。依檢討辦法規定，零售市場以每一閭鄰單位設置一處為原則，本次檢討為統一名稱將零售市場修正為市場用地以符實際。

七、果菜市場用地

原計畫果菜市場用地一處，面積一．六六公頃，尚未開闢，依檢討辦法規定，果菜市場應按實際需要檢討，本次檢討因玉井鄉已有適當地點興建果菜市場，故將果菜市場修正為市場用地以符實際。

八、停車場用地

原計畫停車場用地三處，面積〇．六〇公頃，其中停三現況兼作農產運銷車輛停泊使用，停一及停二則尚未開闢，使用率為六七%，依檢討辦法規定，本計畫區需停車場面積二．八八公頃，不足二．二八公頃，基於目前車輛之發展及爾後停車場之需求，故除商一西側一處住宅區(公有地)檢討變更為廣場兼停車場外，並規定本計畫公園用地、學校用地如作多目標使用時，應優先興建地下停車場供公共停車場使用，以補停車場用地面積之不足。

九、人行廣場用地

原計畫為配合鄰里中心方便購物及接洽事務，規劃有人行廣場用地二處，計畫面積〇．五九公頃，土地已徵收，惟尚未開闢，依檢討辦法規定，人行廣場用地應按實際需要檢討，故仍宜維持原計畫。

十、加油站用地

原計畫加油站用地一處，面積〇．〇九公頃，因現全部已依計畫闢建使用，且尚敷需要，本次檢討為配合公營事業民營化政策，宜將其變更為加油站專用區。

十一、電信事業用地

原計畫電信事業用地一處，面積〇．三六公頃，現尚未闢建，按實際需要檢討，仍宜維持原計畫。

十二、綠地

原計畫面積〇．九四公頃，現尚未闢建，依檢討辦法規定，綠地應按自然、地形或其他設置目的檢討，經檢討原計畫道路交叉口之綠地宜變更為道路用地，以利道路用地之彈性規劃設計其餘綠地為適應發展需要，仍宜維持原計畫。

十三、水溝用地

原計畫水溝用地面積三．二一公頃，大部分已使用，但尚未照計畫寬度興築，依檢討辦法規定，水溝用地應按實際需要檢討，故

仍宜維持原計畫。

十四、公墓用地

原計畫面積三．一五公頃，現已使用面積二．七〇公頃，使用率為八六%，依檢討辦法規定公墓用地應按實際需要檢討，為適應需要，仍宜維持原計畫。

柒、交通系統

一、鐵路用地

原計畫台糖鐵路面積〇．六九公頃，係供台糖公司之原料運輸使用，依檢討辦法規定，鐵路用地應視實際需要檢討，故仍宜維持原計畫。

二、道路用地

原計畫聯外道路四條，Ⅰ—3號部分路段及Ⅰ—4號已照計畫寬度開闢中，其餘均已闢建，惟多未達計畫寬度。區內道路，新闢建者不多。計畫面積四一．七一公頃，現已使用面積一八．二九公頃，其使用率為四四%。依檢討辦法規定，道路用地應按交通量及道路設計標準檢討。因原計畫之交通系統尚屬合理，故除為配合都市發展需要．並在不影響交通機能及他人權益之路段，宜予以局部調整，以及為疏通過境車流，改善鄉內交通現況，於計畫區東側增設外環道路外，其餘仍宜維持原計畫。

捌、事業及財務計畫

原計畫中超過八公尺以上道路、停車場、人行廣場、學校用地及運動公園，業已完成用地征收及地上物補償，開闢經費、預定完成期限及經費來源等宜配合修訂。

玖、土地使用管制要點

為促進都市土地資源之合理利用及維護都市生活環境品質，依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條之規定予以修訂。

拾、原有計畫之變更

原有計畫依上述發展現況及分析，其所需變更之項目、內容與變更之理由，詳見圖三、表六及表七。凡未指明變更部分，均應以原計畫為準。

表三　玉井鄉及玉井都市計畫區人口成長統計表

圖二　變更玉井都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用現況示意圖

表四　變更玉井都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用現況分析表

表五　變更玉井都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施計畫用地面積檢討分析表

圖三　變更玉井都市計畫(第三次通盤檢討)變更位置示意圖

表六　變更玉井都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

表七　變更玉井都市計畫(第三次通盤檢討)變更案面積統計表

表三　玉井鄉及玉井都市計畫區人口成長統計表

年別（民國）	全鄉			本計畫區		
	人口總數（人）	增加人數（人）	增加率（‰）	人口總數（人）	增加人數（人）	增加率（‰）
61	21,541	-	—	10,709	—	
62	21,081	-460	-23	10,406	-303	-28
63	20,740	-341	-16	10,203	-203	-20
64	20,833	93	+4	10,273	72	+7
65	21,027	194	+9	10,368	93	+9
66	21,011	-16	-1	10,451	83	+8
67	20,728	-283	-14	10,278	-173	+17
68	20,695	-33	-2	10,366	88	+9
69	20,440	-255	-12	10,545	179	+17
70	20,138	-302	-15	10,566	21	+2
71	19,974	-164	-8	10,028	-538	-51
72	19,809	-165	-8	10,030	2	+0
73	19,431	-378	-19	9,882	-148	-15
74	19,323	-108	-6	10,019	137	+14
75	19,109	-214	-11	10,068	49	+5
76	18,872	-237	-12	10,069	1	+0
77	18,765	-107	-6	10,192	123	+12
78	18,578	-187	-10	10,143	-49	-5
79	18,582	+4	+0	10,358	+215	+21
80	18,409	-173	-9	10,200	-158	-15
81	18,266	-143	-8	10,123	-77	-8
82	18,136	-130	-7	10,144	+21	+2
83	17,889	-247	-14	10,035	-109	-11
84	17,726	-163	-9	9,996	-39	-4
85	17,497	-229	-13	9,873	-123	-12
86	17,435	-62	-4	9,786	-87	-9
87	17,266	-169	-10	9,711	-75	-8
88	17,179	-87	-5	9,648	-63	-6
89	17,076	-103	-6	9,632	-16	-2
90	16,956	-120	-7	9,556	-76	-8
平均	...	—	-8	—	...	-4

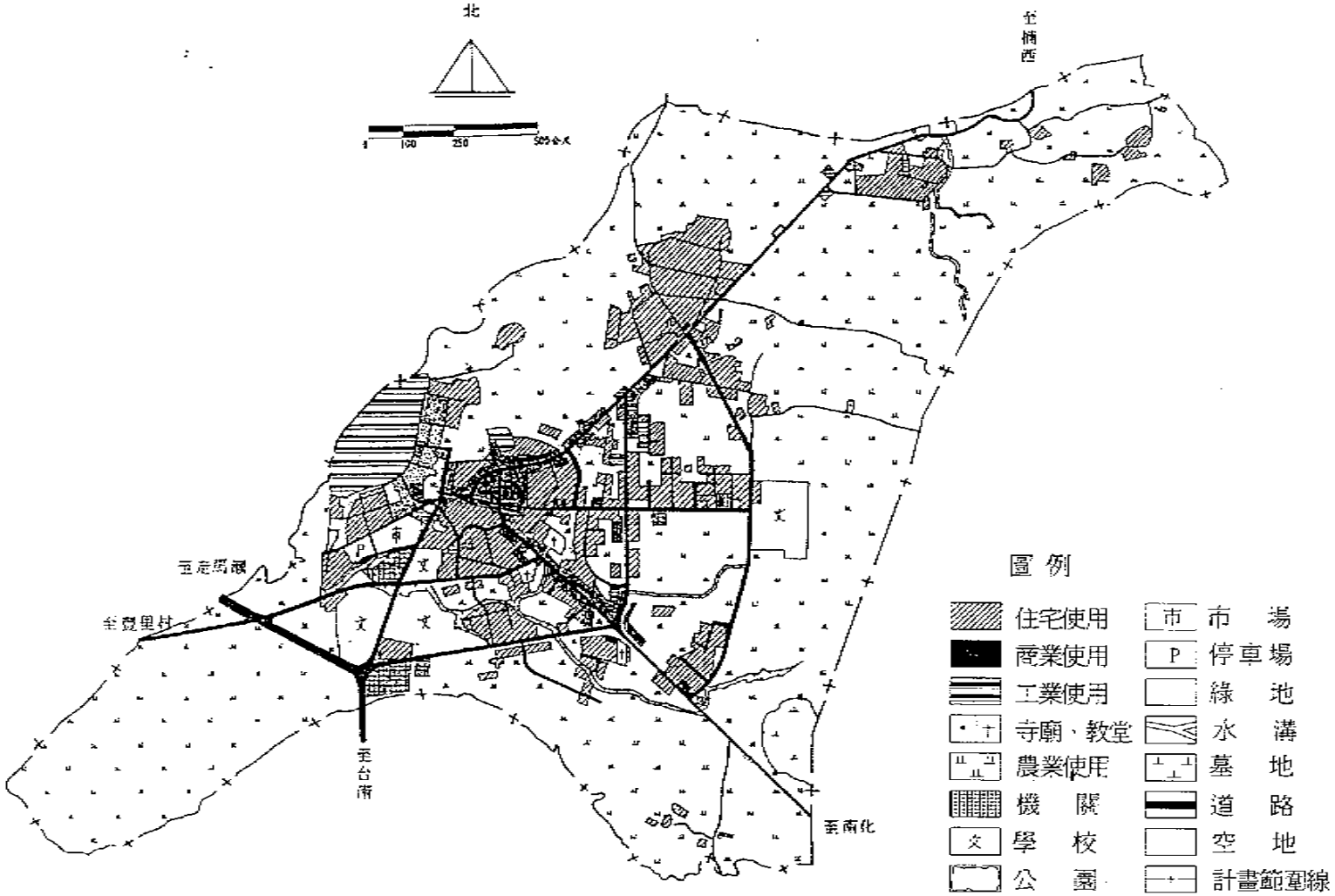
資料來源：玉井鄉戶政事務所

表四　變更玉井都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用現況分析表

項目		計畫面積(公頃)	使用面積(公頃)	使用率(%)	備註
土地使用分區	住宅區	94.82	37.23	39	
	商業區	9.68	8.63	89	
	工業區	13.99	6.33	45	
	保存區	0.50	0.50	100	
	保護區	15.14	—	—	
	農業區	156.17	—	—	
公共設施用地	機關用地	2.43	1.93	78	
	國小用地	7.40	2.48	33	
	國中用地	3.90	3.10	80	
	高中(職)用地	3.97	3.00	76	
	公園用地	0.63	0.63	100	
	運動公園用地	3.80	0.00	0	
	零售市場用地	1.30	0.90	69	
	果菜市場用地	1.66	0.00	0	
	停車場用地	0.60	0.40	67	
	人行廣場用地	0.59	0.00	0	
	加油站用地	0.09	0.09	100	
	電信事業用地	0.36	0.00	0	
	綠地	0.94	0.00	0	
	水溝用地	3.21	2.76	86	
	公墓用地	3.15	2.70	86	
	台糖鐵路用地	0.69	0.69	100	
	道路用地	41.71	18.29	44	
合計		366.73	—	0	

註：1.土地使用分區之使用面積含不符合該土地使用分區面積計算。
2.公共設施用地之使用面積僅計算符合該計畫使用者。
3.調查日期：八十年七月。

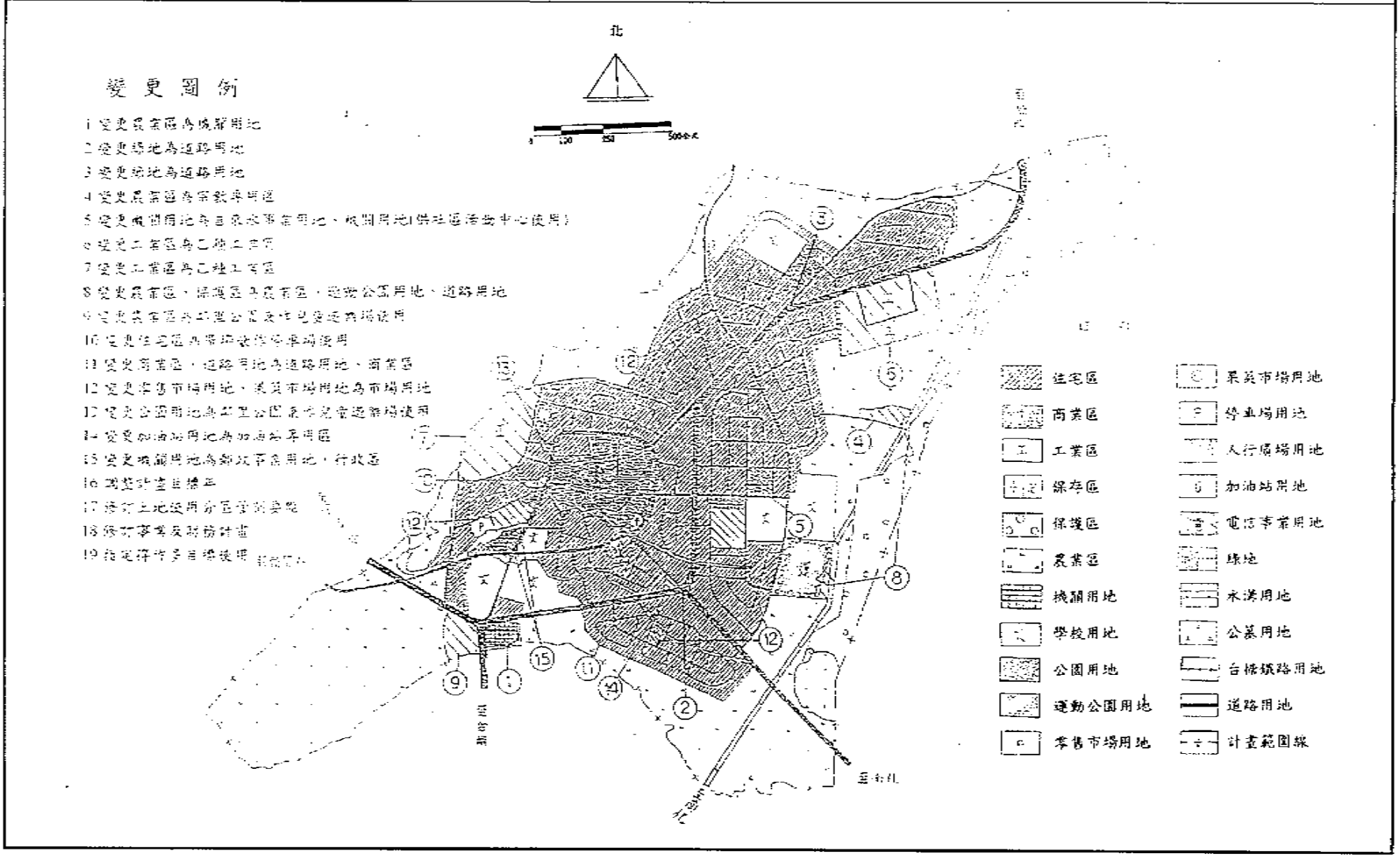
圖二　變更玉井都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用現況示意圖



表五　變更玉井都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表

項目	編號	計畫面積(公頃)	已開闢面積(公頃)	開闢率(%)	檢討標準	以24,000人計算 需要面積(公頃)	以24,000人計算 超過或不足面積(公頃)	備註
機關用地	機一	0.72	0.72	100	按實際需要檢討	.....	—	
	機二	0.14	0.06	100				
	機三	0.13	0.00	0				
	機四	0.49	0.15	31				
	機五	0.95	0.95	100				
	小計	2.43	1.93	77				
學校用地	文(小)一	2.52	2.50	100	每千人0.20公頃，每校面積不得小於2公頃。	4.80	+2.62	
	文(小)二	2.20	0.00	0				
	文(小)三	2.70	0.00	0				
	小計	7.42	2.50	34				
	文(中)	3.90	3.90	100	每千人0.16公頃為準，每校面積不得小於2.5公頃。	3.84	+0.06	
	文(高)	3.97	3.97	100	由教育主管機關研訂。	.....	---	
公園用地	公一	0.51	0.51	100	每千人0.15公頃為準，閭鄰公園每一計畫處所最小面積不得小於0.5公頃。運動公園之1/2，並入公園面積計算。	3.60	-1.07	
	公二	0.12	0.12	100				
	小計	0.63						
運動公園用地	運動公園	3.80	0.00	0			—	
零售市場用地	市一	0.90	0.90	100	以每一閭鄰單位設置一處為原則，亦得免設置。	—		
	市二	0.12	0.00	0				
	市三	0.14	0.00	0				
	市四	0.14	0.00	0				
	小計	1.30	0.90	69				
果菜市場用地	果菜市場	1.66	0.00	0	按實際需要檢討	—		
停車場用地	停一	0.08	0.00	0	24,000/5*30 ㎡*0.2	2.88	-2.28	
	停二	0.11	0.00	0				
	停三	0.41	0.41	100				
	小計	0.60	0.41	68				
人行廣場用地		0.59	0.00	0	按實際需要檢討	.....		
加油站用地	油	0.09	0.09	100	按實際需要檢討	.....	.....	
電信事業用地	電	0.36	0.00	0	按實際需要檢討	.....	.....	
綠地	綠地	0.94	0.00	0	按自然地形或其設置目的。	.....	.....	
水溝用地		3.21	2.76	86	按實際需要檢討	—		
公墓用地		3.15	2.70	86	按實際需要檢討	.....	.....	
台糖鐵路用地		0.69	0.69	100	按實際需要檢討	—	.....	
道路用地		41.71	18.29	44	按交通量及道路設計標準檢討。	.....	---	

圖三　變更玉井都市計畫(第三次通盤檢討)變更位置示意圖



表六　變更玉井都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
一	三	機五東、南兩側	農業區(0.03)	機關用地(機五)(0.03)	1.配合警察局玉井分局加強機關安全，建築圍牆及機車停車場需要。 2.現為國有財產局土地，變更為機關用地後，便利申請無償撥用。	
二	六 覆2	Ⅰ~1號與Ⅰ~2號與Ⅲ~2計畫道路交叉口	綠地(0.01)	道路用地(0.01)	因地處三十公尺與十二公尺計畫道路之多叉路口，基於安全及專業之考量，宜俟道路興闢時，由專業人員依實際交通情形予以審慎研酌其槽化之型式，以符實需，準此宜先變更為道路用地，以利整體性規劃設計，俾符道路等級功能。	
三	七 覆3	Ⅰ~1號與Ⅲ~9計畫道路交叉口	綠地(0.01)	道路用地(0.01)	因地處三十公尺與十二公尺計畫道路之多叉路口，基於安全及專業之考量，宜俟道路興闢時，由專業人員依實際交通情形予以審慎研酌其槽化之型式，以符實需，準此宜先變更為道路用地，以利整體性規劃設計，俾符道路等級功能。	
四	八	工一南側與Ⅲ~六號計畫道路東側	農業區(1.07)	宗教專用區(1.07)	明泉寺已依法向縣府作寺廟登記，惟用地未符合土地分區使用規定，故本次檢討配合變更。	
五	九	機二	機關用地(0.14)	自來水事業用地(0.08) 機關用地(供社區活動中心使用)(0.06)	為符實際發展需要，宜依自來水公司產權範圍變更為自來水事業用地。其餘之「機二」用地配合地方實際需要指定供社區活動中心使用。	
六	十	工一	工業區(7.66)	乙種工業區(7.66)	依實際發展需要及工業性質，指定工業類別，以維護都市環境品質。	

表六　變更玉井都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
七	十一	工二	工業區(6.33)	乙種工業區(6.33)	本工業區原為玉井糖廠，現已停止生產，為免爾後帶來汙染性之工廠，宜指定工業類別為乙種工業區，以維護都市環境品質。	
八	十五 人25 覆4	計畫區東側	農業區(6.93)	道路用地(6.67) 運動公園用地(0.26)	1.為疏通過境車流，改善鄉內交通現況，於計畫區東側劃設一條外環道路，並以一般徵收方式開發。 2.運動公園用地範圍經地籍重測後發現與都市計畫不符，為利土地使用與建築管理之執行，宜依地籍重測結果調整用地範圍。 3.外環道穿越保護區後，其西側之部分保護區土地，因零星狹小，宜併鄰近土地使用分區，變更為農業區。	
			保護區(0.54)	道路用地(0.54)		
			保護區(0.16)	農業區(0.16)		
九	十七 逾二	機五西側	農業區(1.88)	鄰里公園兼作兒童遊樂場使用(1.88)	為闢建礁吧年紀念公園並提供鄉民休憩場所，且為補公園用地及兒童遊樂場用地之不足，宜增設鄰里公園兼作兒童遊樂場使用。	
十	人27	商一西側	住宅區(0.08)	廣場兼作停車場使用(0.08)	該地為縣有，為符合公地公用原則，及補停車場用地面積之不足，宜變更為廣場兼作停車場使用。	
十一	人36	機四西側	商業區(0.01) 道路用地(0.01)	道路用地(0.01) 商業區(0.01)	本計畫區民族路五十號~七十六號，於民國六十四年間開闢，引用道路中心樁錯誤，宜配合實地現況調整變更。	
十二	大會決議二	市一、市二、市三、市四、果菜市場	零售市場用地(1.30) 果菜市場用地(1.66)	市場用地(2.96)	因玉井鄉已有適當地點興建果菜市場，且現行計畫菜市場在區位上較適合作一般市場使用，故將本計畫零售市場用地及果菜市場用地修正為市場用地。	

表六　變更玉井都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
十三	小組決議一	公二	公園用地(0.12)	鄰里公園兼作兒童遊樂場使用(0.12)	為補兒童遊樂場用地之不足，宜變更為鄰里公園兼作兒童遊樂場使用。	
十四	小組決議二	加油站	加油站用地(0.09)	加油站專用區(0.09)	為配合公營事業民營化政策，依實際發展需要，變更為加油站專用區。	
十五	小組決議三	部分機一	機關用地(0.11)	郵政事業用地(0.07) 行政區(0.04)	為符合實際，「機一」機關用地現況供郵局使用之產權範圍，宜變更為郵政事業用地，現況供民眾服務分社使用之產權範圍，宜變更為行政區。	
十六	十二	計畫目標年	民國八十五年	民國一百年	配合國土綜合開發計畫目標年調整至一百年。	
十七	十三覆5	土地使用管制要點	已訂定	修訂土地使用分區管制要點(詳計畫書第三章第八節)	1.為促進都市土地資源之合理利用及維護都市生活環境品質。 2.依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條之規定。 3.查台南縣政府已對所轄各都市計畫區之停車空間留設統一訂有「台南縣政府都市計畫區建築線退縮規定與停車位劃設標準」，為維持縣轄建築物停車空間留設標準之一致性，以利執行、管理，宜將原留設停車空間之規定刪除，比照台南縣政府所訂停車位劃設標準，增訂第五點停車空間設置規定。	

表六　變更玉井都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
十八	十四	事業及財務計畫	已訂定	修訂事業及財務計畫(詳計畫書第三章第七節)	為期本計畫健全發展，宜配合計畫年期之延長，計畫內容之調整變更及實際發展需要等，修訂事業及財務計畫，以供開發建設之參考。	
十九	十六	公共設施用地	未指定得作多目標使用	指定得作多目標使用	鼓勵民間投資參與興建公共設施，指定區內符合「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」之公共設施用地，得作多目標使用，其中公園用地、學校用地如作多目標使用時，應優先興建地下停車場，供公共停車場使用。	

註：1. 凡本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原計畫為準。

2. 變更面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

3. 原編號第二案為Ⅰ—1 號道路南端路口拓寬案，因八十三年五月二十六日發布實施之變更玉井都市計畫(部分住宅區、農業區、學校用地、機關用地，綠地、鐵路用地為道路用地)(供快速公路使用)案，已將相關土地變更為道路用地，故本次檢討無須再列案變更。

表七　變更玉井都市計畫(第三次通盤檢討)變更案面積統計表

新編號	一	二	三	四	五	六	七	八	九	十
原編號 / 項目	變三	變六(續2)	變七(續3)	變八	變九	變十	變十一	十五人25(續4)	十七逾2	人27
住宅區										-0.08
商業區										
工業區						-7.66	-6.33			
乙種工業區						+7.66	+6.33			
宗教專用區				+1.07						
行政區										
加油站專用區										
保護區								-0.70		
農業區	-0.03			-1.07				-6.77	-1.88	
機關用地	+0.03				-0.08					
公園用地										
鄰里公園兼作兒童遊樂場使用									+1.88	
運動公園用地								+0.26		
零售市場用地										
果菜市場用地										
市場用地										
廣場兼作停車場使用										+0.08
加油站用地										
郵政事業用地										
自來水事業用地					+0.08					
綠地		-0.01	-0.01							
道路用地		+0.01	+0.01					+7.21		

註：1. 變一代表變更內容第一案。
　　2. 面積單位：公頃。

表七　變更玉井都市計畫(第三次通盤檢討)變更案面積統計表

新編號	十一	十二	十三	十四	十五	十六	十七	十八	十九	合計
原編號 / 項目	人 36	大會決議二	小組決議一	小組決議二	小組決議三	變十二	變十三	變十四	變十六	
住宅區						調整計畫目標年至民國一百年。	修訂土地使用分區管制要點。	修訂事業及財務計畫。	指定計畫區內公共設施得作多目標使用。	-0.08
商業區	0.00									0.00
工業區										-13.99
乙種工業區										+13.99
宗教專用區										+1.07
行政區					+0.04					+0.04
加油站專用區				+0.09						+0.09
保護區										-0.70
農業區										-9.75
機關用地					-0.11					-0.16
公園用地			-0.12							-0.12
鄰里公園兼作兒童遊樂場使用			+0.12							+2.00
運動公園用地										+0.26
零售市場用地		-1.30								-1.30
果菜市場用地		-1.66								-1.66
市場用地		+2.96								+2.96
廣場兼作停車場使用										+0.08
加油站用地				-0.09						-0.09
郵政事業用地					+0.07					+0.07
自來水事業用地										+0.08
綠地										-0.02
道路用地	0.00									17.23

註：1. 變一代表變更內容第一案。
　　2. 面積單位：公頃。

第三章　檢討後之計畫

壹、計畫範圍及面積

本計畫區位於玉井鄉公所所在地，其範圍東至玉井國中背後丘陵，南至玉田村之新庄溪，西與曾文溪、竹圍溪為界，北至中正村之竹圍溪，包括玉井村、玉田村的全部及中正村、竹圍村的大部分，計畫面積三六六．七三公頃。

貳、計畫年期

配合國土綜合開發計畫目標年，以民國一百年為計畫目標年。

參、計畫人口及密度

計畫人口為二四、〇〇〇人，居住密度每公頃約二五〇人。(含商業區面積計算)

肆、土地使用分區計畫

一、住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設為三個住宅鄰里單元，住宅區面積計為九四．七四公頃。

二、商業區

共劃設社區中心商業區一處，鄰里中心商業區二處，面積合計九．六八公頃

三、乙種工業區

劃設乙種工業區二處，面積合計一三．九九公頃。

四、保存區

共劃設保存區七處，面積合計〇．五〇公頃。

五、宗教專用區

劃設宗教專用區一處，係供明泉寺使用，面積一．〇七公頃。

六、行政區

劃設行政區一處，係供民眾服務分社使用，面積〇．〇四公頃。

七、加油站專用區

劃設加油站專用區一處，面積〇．〇九公頃。

八、保護區

劃設保護區面積一四．四四公頃。

九、農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積一四六．四二公頃。

伍、公共設施用地計畫

一、機關用地

共劃設機關用地四處，面積合計二．二七公頃，其中機一供衛生所、圖書館等使用，面積〇．六一公頃，機二供社區活動中心使用，面積〇．〇六公頃，機三供鄰里性機關使用，面積〇．一三公頃，機四供作鄉公所相關設施及地政事務所使用，面積〇．四九公頃，機五供作現有玉井警察分局、戶政事務所及消防隊使用，面積〇．九八公頃。

二、學校用地

(一)國小用地

共劃設國小用地三處，其中文小一為現有之玉井國小，面積合計七．四〇公頃。

(二)國中用地

劃設國中用地一處，係以現有之玉井國中用地調整劃設，面積三．九〇公頃。

(三)高中(職)用地

劃設文高用地一處，係供現有之省立玉井工商使用，面積三．九七公頃。

三、公園用地

劃設公園用地一處，面積〇．五一公頃。

四、鄰里公園兼作兒童遊樂場使用

共劃設鄰里公園兼作兒童遊樂場使用二處，面積合計二．〇〇公頃。

五、運動公園用地

劃設運動公園用地一處，面積四．〇六公頃。

六、市場用地

劃設市場用地五處，面積合計二．九六公頃。

七、停車場用地

劃設停車場用地三處，面積合計〇．六〇公頃。

八、廣場兼作停車場使用

劃設廣場兼作停車場使用一處，面積〇．〇八公頃。

九、人行廣場用地

劃設人行廣場用地二處，面積〇．五九公頃。

十、郵政事業用地

劃設郵政事業用地一處，係供郵局使用，面積〇．〇七公頃。

十一、電信事業用地

劃設電信事業用地一處，係供電信局使用，面積〇．三六公頃。

十二、自來水事業用地

劃設自來水事業用地一處，係供自來水公司使用，面積〇．〇八公頃。

十三、綠地

劃設綠地面積〇．九二公頃。

十四、水溝用地

劃設水溝用地面積三．二一公頃。

十五、公墓用地

劃設公墓用地一處，面積三．一五公頃。

陸、交通系統計畫

一、台糖鐵路用地

劃設台糖鐵路用地面積〇．六九公頃。

二、道路用地

(一)外環道路

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

(二)聯外道路

1. Ⅰ—1號道路為本計畫區南北向之主要聯外道路，北側部分路段屬台三號省道，南接台二十號省道直通台南，北至楠西，計畫寬度三十公尺。
2. Ⅰ—2號道路為本計畫區向南通往南化之主要聯外道路，屬台三號省道之一部分，計畫寬度三十公尺。
3. Ⅰ—3—1號道路為本計畫區向西通往豐里村之聯外道路，計畫寬度二十公尺。
4. 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。

(三)區內道路

配設區內主要、次要及出入道路等，其計畫寬度分別為十五公尺、十二公尺、十公尺、八公尺，另為方便行人、酌設四公尺寬之人行步道。

柒、事業及財務計畫

依據都市計畫法第二十二條規定，為使計畫區內之各項公共設施實質建設，得以循序發展建設，訂定事業及財務計畫，參見表十一。

捌、土地使用分區管制要點

訂定土地使用管制要點如附錄，以促進都市土地資源之合理利用及維護都市生活環境品質。

玖、其他

為加速都市計畫公共設施保留地之開闢，並鼓勵民間興建公共設施，以發展都市建設，本計畫區內之公共設施用地，凡符合「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」之規定者，得作多目標使用，而公園用地、學校用地如作多目標使用時，應優先興建地下停車場供公共停車場使用。

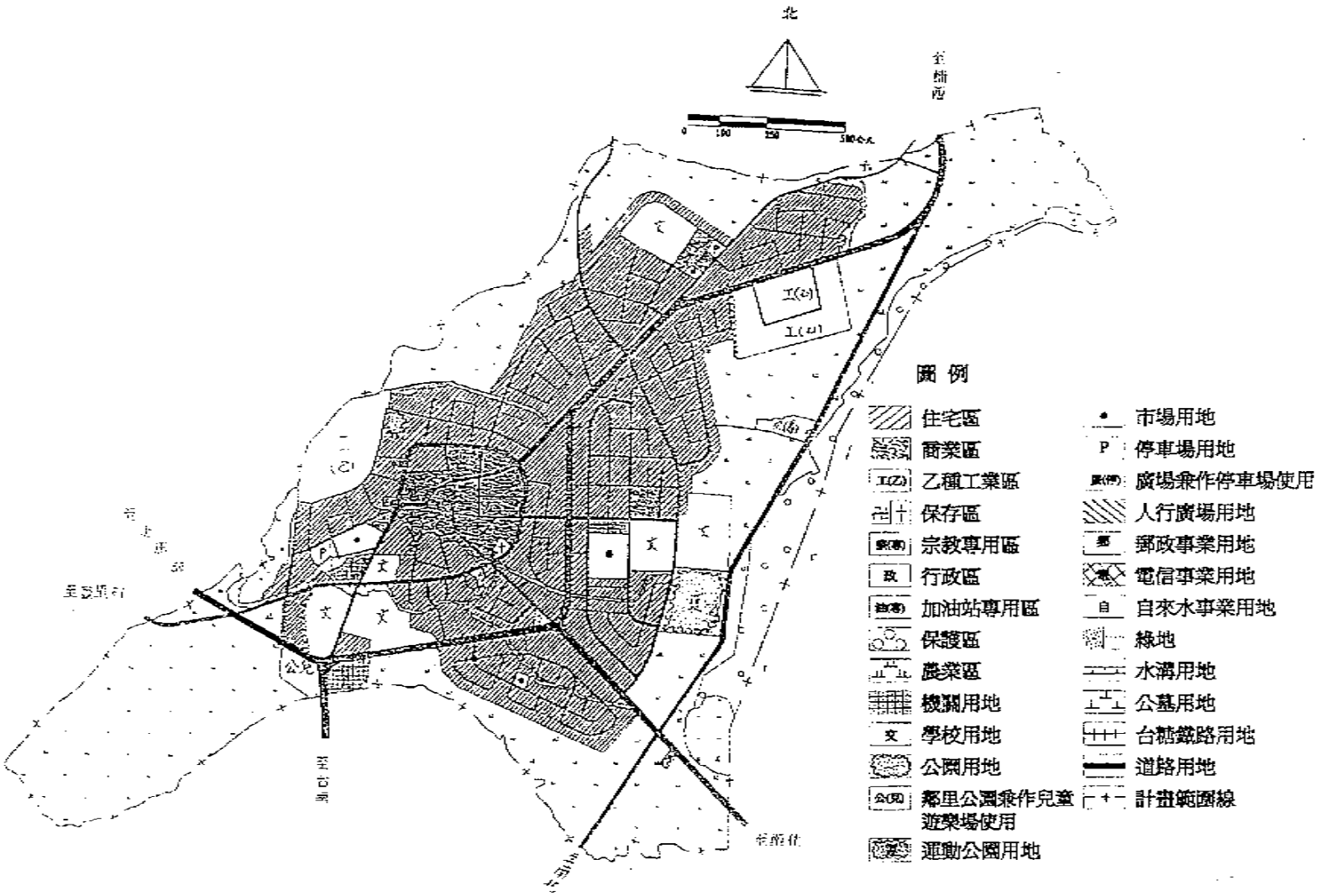
表八　變更玉井都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用計畫面積表
圖四　變更玉井都市計畫(第三次通盤檢討)示意圖
表九　變更玉井都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地明細表
表十　變更玉井都市計畫(第三次通盤檢討)道路編號明細表
表十一　變更玉井都市計畫(第三次通盤檢討)事業及財務計畫表

表八　變更玉井都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用計畫面積表

項目			本次檢討前計畫面積(公頃)	本次檢討增減面積(公頃)	本次檢討後計畫面積(公頃)	百分比(1)(%)	百分比(2)(%)
土地使用分區	住宅區		94.82	-0.08	94.74	46.02	25.83
	商業區		9.68	+0.01 -0.01	9.68	4.70	2.64
	工業區		13.99	-13.99	0.00	0.00	0.00
	乙種工業區		0.00	+13.99	13.99	6.80	3.81
	保存區		0.50	0.00	0.50	0.24	0.14
	宗教專用區		0.00	+1.07	1.07	0.52	0.29
	行政區		0.00	+0.04	0.04	0.02	0.01
	加油站專用區		0.00	+0.09	0.09	0.04	0.02
	保護區		15.14	-0.70	14.44	—	3.94
	農業區		156.17	-9.75	146.42	—	39.93
公共設施用地	機關用地		2.43	-0.19 +0.03	2.27	1.10	0.62
	學校用地	國小用地	7.40	0.00	7.40	3.59	2.02
		國中用地	3.90	0.00	3.90	1.89	1.06
		高中(職)用地	3.97	0.00	3.97	1.93	1.08
	公園用地		0.63	-0.12	0.51	0.25	0.14
	鄰里公園兼作兒童遊樂場使用		0.00	+2.00	2.00	0.97	0.55
	運動公園用地		3.80	+0.26	4.06	1.97	1.11
	市場用地	零售市場用地	1.30	-1.30	0.00	0.00	0.00
		果菜市場用地	1.66	-1.66	0.00	0.00	0.00
		市場用地	0.00	+2.96	2.96	1.44	0.81
	停車場用地		0.60	0.00	0.60	0.29	0.16
	廣場兼作停車場使用		0.00	+0.08	0.08	0.04	0.02
	人行廣場用地		0.59	0.00	0.59	0.29	0.16
	加油站用地		0.09	-0.09	0.00	0.00	0.00
	郵政事業用地		0.00	+0.07	0.07	0.03	0.02
	電信事業用地		0.36	0.00	0.36	0.17	0.10
	自來水事業用地		0.00	+0.08	0.08	0.04	0.02
	綠地		0.94	-0.02	0.92	0.45	0.25
	水溝用地		3.21	0.00	3.21	1.56	0.88
	公墓用地		3.15	0.00	3.15	1.54	0.86
	台糖鐵路用地		0.69	0.00	0.69	0.34	0.19
	道路用地		41.71	+7.23	48.94	23.77	13.32
合計(1)			195.42		205.33	100.00	—
合計(2)			366.73		366.73		100.00

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

圖四　變更玉井都市計畫(第三次通盤檢討)示意圖



表九　變更玉井都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置及說明	備註
機關用地	機一	0.61	在市一之南側，供作現有衛生所、圖書館等使用。	
	機二	0.06	配合地方實際需要指定供社區活動中心使用。	
	機三	0.13	在第三鄰里中心，供作鄰里性機關使用。	
	機四	0.49	在第二鄰里單元內，供作鄉公所相關設施及地政事務所使用。	
	機五	0.98	在文(高)南側，供作現有玉井警察分局、戶政事務所及消防隊使用。	
	小計	2.27		
學校用地	文(小)一	2.50	現在之玉井國小，在第二鄰里單元內。	
	文(小)二	2.20	在第二鄰里單元內。	
	文(小)三	2.70	在第三鄰里單元內。	
	文(中)	3.90	現在之玉井國中，在第二鄰里單元內。	
	文(高)	3.97	現在之省立玉井工商，在第一鄰里單元內。	
	小計	15.27		
公園用地	公一	0.51	在第一鄰里單元內，現棒球場。	
鄰里公園兼作兒童遊樂場使用	公(兒)一	0.12	在第一鄰里單元內，現為網球場。	
	公(兒)二	1.88	在機五西側，現為礁吧年紀念公園。	
	小計	2.00		
運動公園用地	運動公園	4.06	玉井國中南側。	
市場用地	市一	0.90	在第一鄰里單元內。	
	市二	0.12	在第二鄰里單元內。	
	市三	0.14	在第三鄰里單元內。	
	市四	0.14	在加油站南側。	
	市五	1.66	在第二鄰里單元內，機四南側。	
	小計	2.96		
停車場用地	停一	0.08	在第二鄰里中心。	
	停二	0.11	在第三鄰里中心。	
	停三	0.41	在第一鄰里單元內。	
	小計	0.60		
廣場兼作停車場使用	廣(停)	0.08	在鄉公所北側。	
人行廣場用地		0.59	在第二、三鄰里中心。	
郵政事業用地	郵	0.07	文(高)西側，供郵局使用。	
電信事業用地	電	0.36	在公墓西南側供電信局使用。	
自來水事業用地	自	0.08	在文(中)西側，供作自來水公司使用。	
綠地		0.92		
水溝用地		3.21		
公墓用地		3.15	計畫區東南側。	
台糖鐵路用地		0.69	計畫區西側。	
道路用地		48.94		
合計		85.13		

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表十　變更玉井都市計畫(第三次通盤檢討)道路編號明細表

編號	起訖點	寬度(公尺)	長度(公尺)	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	自西側計畫範圍線至Ⅱ－2號道路。	20	250	主要聯外道路
Ⅰ－4	自西側計畫範圍線至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	主要外環道路
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－2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	810	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號道路至八公尺道路。	12	600	次要道路
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：表內道路長度應以依據核測定圖實地定樁之樁距為準。

表十一　變更玉井都市計畫(第三次通盤檢討)事業及財務計畫表

項目	面積(公頃)	土地取得方式				開闢經費(萬元)				主辦單位	預定完成期限(民國)		經費來源
		徵購	市地重劃	獎勵投資	其他	土地徵購費及地上物補償費	整地費	工程費	合計		90至95	96至100	
機三	0.13	V				525.6	21.8	1,872.0	2,419.4	鄉公所	V	V	編列預算
機四	0.20	V				808.8	33.6	2,880.0	3,722.4	鄉公所	V	V	
文小二	2.20	V				—	360.8	1,320.0	1,680.8	縣政府		V	
文小三	2.70	V				—	442.8	1,620.0	2,062.8	縣政府		V	
公(兒)二	1.88	V				7,600.8	315.8	179.2	8,095.8	鄉公所		V	
市二	0.12	V		V		115.2	46.1	1,036.8	1,198.1	鄉公所		V	
市三	0.14	V		V		154.4	53.7	1,209.6	1,417.7	鄉公所		V	
市四	0.14	V		V		60.2	53.7	1,209.6	1,323.5	鄉公所		V	
市五	1.66	V		V		2,071.7	637.4	14,342.4	17,051.5	鄉公所		V	
停一	0.08	V		V		—	12.0	48.0	60.0	鄉公所	V	V	
停二	0.11	V		V		—	14.4	66.0	80.4	鄉公所	V	V	
停三	0.41	V		V		—	74.5	24.6	320.5	鄉公所	V	V	
人行廣場	0.59	V				—	88.6	354.0	442.6	鄉公所	V	V	
綠地	0.92	V				338.5	221.3	1,106.4	1,666.2	鄉公所	V	V	
I-5-30M	6.87	V				—	354	6,718.8	7,072.8	鄉公所	V	V	
III-1-12M	0.97	V					114.1	699.6	813.7	鄉公所	V	V	
VI-6-10M	0.17	V				—	24.5	118.3	142.8	鄉公所	V	V	
八公尺以下	10.56	V				13,232.3	623.5	5,641.6	19,497.4	鄉公所	V	V	

註：1. 本表所列之開闢經費係概估值，開闢完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。
2. 未列之公共設施用地項目表業已開闢；在「土地征購費及地上物補償」欄中，有「-」記號者，表用地及地上物已征收補償。

附錄　變更玉井都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。

二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。

三、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三百二十。

四、(一)本計畫之工業區依乙種工業區管制，乙種工業區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百一十。

(二)建築基地於申請建築時，其建築基地前院退縮深度不得小於六公尺，後院及兩側均需退縮四公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮二公尺，退縮部分得計入法定空地。

五、停車空間設置標準

(一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一、〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理，但基地情形特殊經提報台南縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。

總樓地板面積	停車位設置標準
一五〇平方公尺以下(含一五〇平方公尺)	免設停車位
超過一五〇平方公尺至二五〇平方公尺	設置一部
超過二五〇平方公尺至四〇〇平方公尺	設置二部
超過四〇〇平方公尺至五五〇平方公尺	設置三部
以下類推	

前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。

(二)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。

六、保存區、宗教專用區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百六十。

七、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。

八、機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。

九、學校用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率國中以下不得大於百分之一百五十，高中(職)以上不得大於百分之二百。

十、市場用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百四十。

十一、電信事業用地、郵政事業用地、自來水事業用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。

十二、機關用地、學校用地、電信事業用地、郵政事業用地、自來水事業用地之建築基地，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮二公尺，退縮部分得計入法定空地。

十三、(一)有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。

(二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。

1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

十四、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。

十五、本要點未規定事項，適用其他法令規定

變更玉井都市計畫
（第三次通盤檢討）書

擬定機關：玉井鄉公所
規劃單位：內政部營建署市鄉規劃局
編訂時間：中華民國八十年六月
修訂時間：中華民國九十年十一月（第一次）
修訂時間：中華民國九十二年二月（第二次）