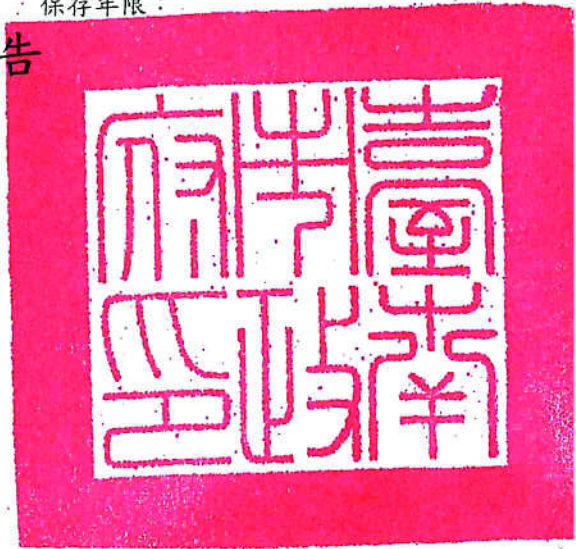


檔 號：

保存年限：

## 臺南市政府 公告

發文日期：中華民國107年3月5日  
發文字號：府都規字第1070243612A號  
附件：計畫圖(比例尺三千分之一)及計畫書各1份。



主旨：「變更玉井都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)」案  
自107年3月8日起零時起發布實施生效，特此公告周知。

依據：

- 一、都市計畫法第21條及第28條。
- 二、內政部107年2月12日台內營字第1070801700號函。

公告事項：

- 一、公告時間：自民國107年3月8日零時起生效。
- 二、公告地點：本府都市發展局都市計畫管理科公告欄(永華市政中心)、都市規劃科公告欄(民治市政中心)及臺南市玉井區公所公告欄。
- 三、公告圖說：比例尺三千分之一計畫圖及計畫書各1份。

代理市長 李孟諤

變更玉井都市計畫(第四次通盤檢討)  
(第一階段)案

臺南市政府  
中華民國 107 年 1 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(第四次通盤檢討)(第一階段)案 |   |
| 變更都市計畫法令依據        | 都市計畫法第 26 條              |   |
| 變更都市計畫機關          | 臺南市政府                    |   |
| 本案公開展覽起迄日期        | 公 告<br>徵求意見              | 原臺南縣玉井區公所民國 99 年 4 月 6 日所建字第 0990003508 號公告辦理，公告期間自民國 99 年 4 月 9 日起 30 日，刊登於民國 99 年 4 月 9 日中華日報廣告 D6 版          |
|                   | 公開展覽                     | 民國 100 年 11 月 1 日府都規字第 1000817619A 號公告辦理，公開展覽期間自民國 100 年 11 月 9 日起 30 日，刊登於民國 100 年 11 月 9~11 日新新聞報             |
|                   | 再 公 展                    | 民國 105 年 6 月 6 日府都規字第 1050494077A 號公告辦理，公開展覽期間自民國 105 年 6 月 8 日起 30 日，刊登於民國 105 年 6 月 8、9、10 日聯合報廣告 E3、A16、A9 版 |
|                   | 公開展覽<br>說明會              | 民國 100 年 11 月 25 日下午 2 時假本市玉井區公所 2 樓會議室   |
|                   | 再 公 展<br>說明會             | 民國 105 年 6 月 29 日上午 10 時假本市玉井區公所 2 樓會議室   |
|                   | 人民團體對本案之反映意見             | 詳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                      | 臺南市都市計畫委員會 102 年 6 月 13 日第 26 次審查通過   |
|                   | 部 級                      | 內政部都市計畫委員會 105 年 1 月 12 日第 867 次會議、105 年 12 月 27 日第 891 次會議審查通過   |





# 目錄

|                              |            |
|------------------------------|------------|
| <b>第一章 緒論</b> .....          | <b>1-1</b> |
| 壹、計畫緣起與目的 .....              | 1-1        |
| 貳、法令依據 .....                 | 1-3        |
| 參、通盤檢討範圍 .....               | 1-4        |
| <b>第二章 現行計畫概要</b> .....      | <b>2-1</b> |
| 壹、實施經過 .....                 | 2-1        |
| 貳、計畫範圍及面積 .....              | 2-2        |
| 參、計畫年期 .....                 | 2-2        |
| 肆、計畫人口及密度 .....              | 2-2        |
| 伍、土地使用分區計畫 .....             | 2-2        |
| 陸、公共設施計畫 .....               | 2-3        |
| 柒、交通系統計畫 .....               | 2-7        |
| 捌、土地使用分區管制要點 .....           | 2-9        |
| 玖、其他 .....                   | 2-10       |
| <b>第三章 發展計畫與發展現況分析</b> ..... | <b>3-1</b> |
| 壹、上位計畫及相關計畫 .....            | 3-1        |
| 貳、環境資源現況分析 .....             | 3-16       |
| 參、土地使用現況 .....               | 3-31       |
| 肆、公共設施開闢現況 .....             | 3-36       |
| 伍、公共設施及閒置公有土地 .....          | 3-40       |
| 陸、交通運輸現況分析 .....             | 3-44       |
| 柒、景觀遊憩資源 .....               | 3-50       |
| 捌、都市更新 .....                 | 3-59       |
| <b>第四章 發展預測與檢討分析</b> .....   | <b>4-1</b> |
| 壹、計畫年期檢討 .....               | 4-1        |
| 貳、計畫人口及遊憩人口分析預測.....         | 4-1        |
| 參、土地使用計畫檢討 .....             | 4-6        |
| 肆、公共設施用地檢討 .....             | 4-10       |
| 伍、現有巷道、囊底路檢討 .....           | 4-16       |
| 陸、附帶條件整體開發地區檢討 .....         | 4-21       |
| 柒、防災計畫檢討 .....               | 4-22       |

|  |            |
|--|------------|
| 捌、社會福利設施檢討 .....   | 4-24       |
| <b>第五章 發展課題與對策及定位目標.....</b>                                       | <b>5-1</b> |
| 壹、發展課題與對策 .....  | 5-1        |
| 貳、發展定位與目標 .....  | 5-6        |
| <b>第六章 實質發展計畫檢討.....</b>   | <b>6-1</b> |
| 壹、檢討變更原則 .....   | 6-1        |
| 貳、變更內容 .....   | 6-5        |
| <b>第七章 檢討後實質計畫.....</b>  | <b>7-1</b> |
| 壹、計畫範圍與面積 .....  | 7-1        |
| 貳、計畫年期 .....   | 7-1        |
| 參、計畫人口及密度 .....  | 7-1        |
| 肆、土地使用計畫 .....   | 7-1        |
| 伍、公共設施計畫 .....   | 7-4        |
| 陸、交通系統計畫 .....   | 7-7        |
| 柒、都市防災計畫 .....   | 7-9        |
| 捌、環保設施計畫 .....   | 7-13       |
| 玖、土地使用分區管制要點 .....   | 7-14       |
| 拾、實施進度及經費 .....  | 7-15       |
| 拾壹、其他 .....  | 7-16       |
| <b>附件一 105 年 1 月 12 日內政部都市計畫委員會第 867 次會議紀錄</b>                     |            |
| <b>附件二 105 年 12 月 27 日內政部都市計畫委員會第 891 次會議紀錄</b>                    |            |
| <b>附件三 核定編號第 2-1~2-3、2-6 案寺廟登記證及核定編號第 2-4、2-5 案<br/>    法人登記證書</b> |            |

## 圖目錄

|                                    |      |
|------------------------------------|------|
| 圖 1-1 計畫區區位示意圖 .....               | 1-4  |
| 圖 2-1 現行玉井都市計畫示意圖 .....            | 2-5  |
| 圖 3-1 國土空間發展策略計畫願景與目標 .....        | 3-1  |
| 圖 3-2 臺南市整體空間發展示意圖 .....           | 3-4  |
| 圖 3-3 大臺南未來發展之三大軸帶與三大分區示意圖 .....   | 3-5  |
| 圖 3-4 西拉雅風景區遊憩導覽圖 .....            | 3-8  |
| 圖 3-5 大眾運輸系統圖 .....                | 3-12 |
| 圖 3-6 臺南市觀光工廠位置圖 .....             | 3-13 |
| 圖 3-7 農村再生計畫範圍圖 .....              | 3-14 |
| 圖 3-8 玉井地形示意圖 .....                | 3-16 |
| 圖 3-9 計畫區及鄰近區域地質圖 .....            | 3-17 |
| 圖 3-10 侵臺颱風登陸地點分段 .....            | 3-19 |
| 圖 3-11 侵臺颱風路徑分類 .....              | 3-19 |
| 圖 3-12 計畫區周邊單日降雨 600MM 淹水潛勢圖 ..... | 3-20 |
| 圖 3-13 玉井區淹水區域示意圖 .....            | 3-21 |
| 圖 3-14 玉井區環境敏感地分析圖 .....           | 3-23 |
| 圖 3-15 通水能力不足幹線示意圖 .....           | 3-24 |
| 圖 3-16 玉井人口成長趨勢圖 .....             | 3-27 |
| 圖 3-17 玉井區人口密度圖 .....              | 3-28 |
| 圖 3-18 臺南市果品平均產量分布圖 .....          | 3-29 |
| 圖 3-19 土地使用現況內容示意圖 .....           | 3-31 |
| 圖 3-20 玉井區附帶條件整體開發區分布示意圖 .....     | 3-34 |
| 圖 3-21 建物樓層高分布圖 .....              | 3-35 |
| 圖 3-22 公共設施使用分布圖 .....             | 3-36 |
| 圖 3-23 公有土地權屬分布圖 .....             | 3-42 |
| 圖 3-24 公共設施開闢情形分布圖 .....           | 3-43 |
| 圖 3-25 玉井區聯外交通系統示意圖 .....          | 3-44 |
| 圖 3-26 計畫道路開闢情形示意圖 .....           | 3-46 |
| 圖 3-27 計畫區交通系統示意圖 .....            | 3-47 |
| 圖 3-28 玉井區公車路線站點示意圖 .....          | 3-49 |
| 圖 3-29 玉井區及鄰近地區景點分布圖 .....         | 3-50 |
| 圖 3-30 產業活動照片 .....                | 3-55 |
| 圖 3-31 宗教活動照片 .....                | 3-56 |

|  |      |
|--|------|
| 圖 3-32 觀光活動照片 .....                    | 3-57 |
| 圖 3-33 玉井區及周邊地區節慶活動分佈圖 .....           | 3-57 |
| 圖 3-34 計畫區窳陋區分布狀況示意圖 .....             | 3-60 |
| 圖 4-1 計畫區人口預測圖 .....                   | 4-2  |
| 圖 4-2 民國 61 年發布玉井都市計畫圖保存區情形 .....      | 4-7  |
| 圖 4-3 囊底路檢討流程示意圖 .....                 | 4-16 |
| 圖 4-4 玉井都市計畫區內囊底路位置示意圖 .....           | 4-17 |
| 圖 4-5 玉井都市計畫區內囊底路開闢情形示意圖 .....         | 4-17 |
| 圖 4-6 附帶條件整體開發地區位置示意圖 .....            | 4-21 |
| 圖 5-1 附帶條件整體開發區位置及編號三現況示意圖 .....       | 5-3  |
| 圖 5-2 臺南市發展定位整體發展定位 .....              | 5-6  |
| 圖 5-3 玉井發展定位圖 .....                    | 5-7  |
| 圖 5-4 六級產業化示意圖 .....                   | 5-8  |
| 圖 5-5 玉井區產業發展資源示意圖 .....               | 5-9  |
| 圖 5-6 計畫區於臺南市工業區發展示意圖 .....            | 5-9  |
| 圖 5-7 工業區未來建議發展示意圖 .....               | 5-10 |
| 圖 5-8 計畫區觀光產業發展示意圖 .....               | 5-10 |
| 圖 5-9 玉井都市計畫整體發展構想圖 .....              | 5-11 |
| 圖 5-10 藍綠帶示意圖 .....                    | 5-12 |
| 圖 6-1 變更玉井都市計畫(第四次通盤檢討)案變更位置示意圖 .....  | 6-8  |
| 圖 7-1 變更玉井都市計畫(第四次通盤檢討)案變更後內容示意圖 ..... | 7-3  |
| 圖 7-2 防災規劃示意圖 .....                    | 7-12 |
| 圖 7-3 防止火災延燒圖 .....                    | 7-12 |

## 表目錄

|  |      |
|--|------|
| 表 2-1 玉井都市計畫歷次通盤檢討及個案變更一覽表 .....           | 2-1  |
| 表 2-2 現行玉井都市計畫土地使用計畫面積分配表 .....            | 2-4  |
| 表 2-3 現行玉井都市計畫公共設施用地明細表 .....              | 2-6  |
| 表 2-4 現行玉井都市計畫道路編號明細表 .....                | 2-7  |
| 表 3-1 建設新臺南十大旗艦計畫內容一覽表 .....               | 3-6  |
| 表 3-2 上位計畫對於本計畫之指導一覽表 .....                | 3-9  |
| 表 3-3 相關計畫對於本計畫之指導一覽表 .....                | 3-14 |
| 表 3-4 嘉南地區(1900 年~2013 年)之災害性地震統計一覽表 ..... | 3-19 |
| 表 3-5 計畫區受颱風強降雨造成之淹水地點 .....               | 3-20 |
| 表 3-6 排水幹線計畫出口水位表 .....                    | 3-23 |
| 表 3-7 通水能力不足幹線一覽表 .....                    | 3-24 |
| 表 3-8 外圍集水區流量計算表 .....                     | 3-25 |
| 表 3-9 臺南市、玉井區及玉井都市計畫區人口成長統計表 .....         | 3-26 |
| 表 3-10 玉井區出生、死亡人口及遷入、遷出人口統計表 .....         | 3-27 |
| 表 3-11 玉井區人口密度表 .....                      | 3-27 |
| 表 3-12 玉井區各年齡人口數統計表 .....                  | 3-28 |
| 表 3-13 玉井區農業生產表 .....                      | 3-29 |
| 表 3-14 玉井區工廠登記家數統計表 .....                  | 3-30 |
| 表 3-15 附帶條件整體開發區原變更內容綜理表 .....             | 3-33 |
| 表 3-16 玉井都市計畫土地使用現況面積表 .....               | 3-34 |
| 表 3-17 玉井都市計畫土地使用現況面積分析表 .....             | 3-35 |
| 表 3-18 公共設施用地開闢現況統計表 .....                 | 3-38 |
| 表 3-19 計畫區內未開闢公共設施用地土地權屬一覽表 .....          | 3-40 |
| 表 3-20 計畫區內大面積公有土地非公用一覽表 .....             | 3-41 |
| 表 3-21 計畫區公路系統交通服務水準分析表 .....              | 3-45 |
| 表 3-22 市區高架快速道路基本路段道路服務水準劃分標準 .....        | 3-45 |
| 表 3-23 市區幹道服務水準等級劃分標準(速限 60 公里/小時).....    | 3-45 |
| 表 3-24 計畫道路開闢情形一覽表 .....                   | 3-47 |
| 表 3-25 行經玉井區公車路線營運概況 .....                 | 3-49 |
| 表 3-26 玉井區及鄰近地區景點一覽表(自然景觀資源類).....         | 3-51 |
| 表 3-27 玉井區及鄰近地區景點一覽續表(人文景觀資源類).....        | 3-52 |
| 表 3-28 玉井區及鄰近地區景點一覽續表(休閒觀光資源類).....        | 3-53 |
| 表 3-29 玉井區及鄰近地區景點一覽續表(宗教廟宇資源類).....        | 3-54 |

|  |      |
|--|------|
| 表 3-30 計畫區及周邊遊憩活動一覽表 .....                           | 3-58 |
| 表 4-1 各類數學模型人口預測彙整表 .....                            | 4-1  |
| 表 4-2 本計畫區可容納人口數推估 .....                             | 4-2  |
| 表 4-3 依現況居住密度與未開發住、商用地面積推估之人口 .....                  | 4-2  |
| 表 4-4 公共設施服務水準表 .....                                | 4-3  |
| 表 4-5 民國 95 年-102 年西拉雅國家風景區內遊憩據點遊客數統計表 .....         | 4-4  |
| 表 4-6 民國 95 年-102 年西拉雅國家風景區內遊憩據點遊客人次比例表 .....        | 4-4  |
| 表 4-7 計畫區平假日遊客推估表 .....                              | 4-5  |
| 表 4-8 合法寺廟登記證一覽表 .....                               | 4-8  |
| 表 4-9 玉井都市計畫土地使用現況面積分析表 .....                        | 4-9  |
| 表 4-10 計畫區停車供需檢核表 .....                              | 4-12 |
| 表 4-11 玉井都市計畫區公共設施檢討標準與結果表 .....                     | 4-15 |
| 表 4-12 囊底路開闢情形及處理方式 .....                            | 4-18 |
| 表 4-13 囊底路權屬分析表 .....                                | 4-19 |
| 表 4-14 附帶條件整體開發區原變更內容綜理檢核表 .....                     | 4-21 |
| 表 5-1 附帶條件整體開發區原變更內容綜理表 .....                        | 5-2  |
| 表 5-2 變更玉井都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案變更第三案-土地權屬表 .....   | 5-2  |
| 表 5-3 變更玉井都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案變更第四案-土地使用面積表 ..... | 5-2  |
| 表 6-1 變更玉井都市計畫(第四次通盤檢討)案變更內容明細表 .....                | 6-5  |
| 表 6-2 變更內容示意圖綜整表 .....                               | 6-9  |
| 表 6-3 變更玉井都市計畫(第四次通盤檢討)案變更土地使用面積統計表 .....            | 6-15 |
| 表 7-1 變更玉井都市計畫(第四次通盤檢討)案前後土地使用面積對照表 .....            | 7-2  |
| 表 7-2 變更玉井都市計畫(第四次通盤檢討)公共設施用地明細表 .....               | 7-6  |
| 表 7-3 變更玉井都市計畫(第四次通盤檢討)案道路編號明細表 .....                | 7-8  |
| 表 7-4 玉井區現有消防單位 .....                                | 7-10 |
| 表 7-5 玉井區現有警察單位 .....                                | 7-10 |
| 表 7-6 玉井區內醫療單位一覽表 .....                              | 7-11 |
| 表 7-7 玉井區避難收容場所一覽表 .....                             | 7-11 |
| 表 7-8 實施進度及經費表 .....                                 | 7-15 |

# 第一章 緒論

## 壹、計畫緣起與目的

都市計畫係指在一定地區內對有關都市生活之經濟、交通、衛生、保安、國防、文教、康樂等重要設施，作有計畫之發展，並對土地使用進行合理規劃。都市計畫目的在於改善居民實質生活環境，基本理念在如何制訂有效的原則和方法，以提高都市資源的經濟效益與合理利用、改善土地使用模式、建設公共設施，使都市依循理想的發展過程，達成一個適於居住、工作、休憩的安全愉悅之生活環境。

由於都市發展為一動態過程，不論是人口組成、社會發展、產業經濟以及土地使用等，皆會隨時間而變遷。因此，都市計畫發布實施數年後，便存在原有計畫內容不符合實際發展需求之課題，或有窒礙難行之處。故都市計畫必須隨著時間變遷作適當之修正，期使計畫能符合時勢所趨且解決各個階段所面臨的問題，匡正都市發展方向，發揮計畫應有之功能。

玉井都市計畫自民國 61 年 4 月 20 日公告發布實施迄今，期間曾辦理過 3 次通盤檢討及 1 次公共設施專案通盤檢討，分別於民國 66 年 4 月、民國 73 年 8 月、民國 92 年 4 月及民國 80 年 2 月公告發布實施。依「都市計畫法」第 26 條及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 2 條規定，都市計畫發布實施後，每 3 年內或 5 年內至少應通盤檢討一次；已屆滿計畫年限或 25 年者，應予全面通盤檢討。玉井都市計畫第三次通盤檢討發布實施至今已逾 5 年，且為配合解決都市計畫樁位與地籍樁位不符所產生之問題，遂依法辦理第四次通盤檢討。

玉井區屬於臺南市丘陵山區轉往平原重要的轉折交會地區，而玉井都市計畫區位於玉井區主要發展核心地區，生活機能完備，亦是臺南市山線中心發展城市。另計畫區內交通運輸系統為西拉雅國家風景區之曾文遊憩系統重要交通運輸節點，可藉由快速道路 84、臺 3 線及臺 20 線串連南北及東西，優勢的交通區位亦使玉井都市區計畫具備發展觀光潛力，爰未來將朝向提升地區觀光、服務及居住品質，建構永續樂活新城鄉為目標。

因此，本次通盤檢討目的，除積極檢討土地利用之合理性，以提高居住環境與公共設施服務品質外，亦將優質休閒服務之理念納入通盤檢討作業中，提高觀光發展機會，促進產業轉型，以利建構永續都市概念的發展風貌；本計畫目的歸納如后：

- 一、參循上位及相關計畫之指導，檢討地區整體發展潛力，確立計畫區未來發展定位，勾勒發展藍圖供施政依循。
- 二、檢討玉井都市計畫歷次通盤檢討及個案變更內容，使之符合目前發展狀況及未來發展需求。



三、適當調整土地使用分區，促進土地合理使用。

四、檢討各項公共設施用地，以確保良好之生活環境品質，並依公共設施開闢情形及公有土地利用現況，研擬確實可行之實施進度及經費。

五、實質發展計畫納入都市防災計畫，提升防災機制。

另「玉井都市計畫」原屬鄉街計畫，擬定機關為玉井鄉公所，99年12月25日臺南縣市合併升格為直轄市，為因應組織調整將原鄉街計畫變更為市鎮計畫，擬定機關則變更為臺南市政府。

## 貳、法令依據

### 一、「都市計畫法」第 26 條

依據都市計畫法第 26 條規定：「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每 3 年內或 5 年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民作必要之變更，對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。」

現行玉井都市計畫係於民國 92 年 4 月 22 日發布實施之「變更玉井都市計畫(第三次通盤檢討)案」，自發布實施至今已逾 5 年，故本次通盤檢討作業符合都市計畫法第 26 條之規定。此外，面對計畫區人口、交通、土地利用等亟待改善之都市環境，及為發揮都市計畫管制與引導都市發展之功能，並對原計畫內容進行必要之檢討，故辦理本次通盤檢討作業。

### 二、「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 2 條

另依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條之規定：「都市計畫發布實施後，每 5 年至少通盤檢討一次，視實際情形分期分區就都市計畫法第 15 條或第 22 條所規定之事項全部或部分辦理。但都市計畫發布已屆滿計畫年限或 25 年者，應予全面通盤檢討。」

「變更玉井都市計畫(第三次通盤檢討)案」於民國 92 年 4 月 22 日發布實施至今已逾 5 年，且以民國 100 年為計畫目標年，現已快屆滿計畫年期，故依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條之規定辦理通盤檢討。

### 參、通盤檢討範圍

計畫範圍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、玉田里的全部及中正里、竹圍里大部分；計畫面積為 366.73 公頃。



圖 1-1 計畫區區位示意圖

## 第二章 現行計畫概要

### 壹、實施經過

玉井都市計畫於民國 61 年 4 月 20 日發布實施迄今，分別於民國 66 年 4 月、民國 73 年 8 月以及民國 92 年 4 月發布實施第一次、第二次及第三次通盤檢討；期間於民國 80 年 2 月發布實施第一期公共設施保留地專案通盤檢討，以及民國 91 年 4 月發布實施附帶條件整體開發區之細部計畫案；而第三次通盤檢討迄今，曾配合中華電信股份有限公司用地辦理過一次專案通檢。變更歷程詳見表 2-1。

表 2-1 玉井都市計畫歷次通盤檢討及個案變更一覽表

| 實施案名  | 發文日期與文號                                 | 實施日期     |
|---|---|----------|
| 臺南玉井都市計畫案   | 民國 61 年 04 月 20 日<br>府建都字第 33693 號      | —        |
| 玉井區都市計畫通盤檢討案                                      | 民國 66 年 04 月 22 日<br>府建都字第 38490 號      | —        |
| 變更玉井都市計畫(I—三及 III—九號道路路線改道)案                      | 民國 71 年 03 月 03 日<br>府建都字第 19708 號      | —        |
| 變更玉井都市計畫(第二次通盤檢討)案                                | 民國 73 年 08 月 27 日<br>府建都字第 94000 號      | —        |
| 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                       | 民國 80 年 02 月 20 日<br>府工都字第 21612 號      | —        |
| 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 | 民國 83 年 05 月 26 日<br>府工都字第 81254 號      | 83.05.27 |
| 訂定玉井都市計畫(土地使用分區管制要點)案                             | 民國 88 年 03 月 05 日<br>府工都字第 34136 號      | 88.03.09 |
| 變更玉井都市計畫(部份農業區為電信事業用地)案                           | 民國 88 年 06 月 08 日<br>府工都字第 97102 號      | 88.06.10 |
| 變更玉井都市計畫(商三南側)部分住宅區細部計畫(兒童遊樂場用地為公園用地)案            | 民國 91 年 04 月 29 日<br>府城都字第 0910061638 號 | 91.05.01 |
| 變更玉井都市計畫(第三次通盤檢討)案                                | 民國 92 年 04 月 17 日<br>府城都字第 0920057065 號 | 92.04.22 |
| 變更玉井都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案                   | 民國 97 年 12 月 29 日<br>府城都字第 970293700A 號 | 98.01.06 |

## 貳、計畫範圍及面積

本計畫區位於玉井區公所所在地，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 366.73 公頃。

## 參、計畫年期

配合國土綜合開發計畫目標年，以民國 100 年為計畫目標年。

## 肆、計畫人口及密度

計畫人口為 24,000 人，居住密度每公頃約 250 人(含商業區面積計算)。

## 伍、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 3 個住宅鄰里單元，住宅區面積合計 94.74 公頃。

### 二、商業區

共劃設社區中心商業區 1 處，鄰里中心商業區 2 處，面積合計 9.68 公頃。

### 三、乙種工業區

劃設乙種工業區 2 處，面積合計 13.99 公頃。

### 四、保存區

劃設保存區 6 處，面積合計 0.50 公頃。

### 五、宗教專用區

劃設宗教專用區 1 處，係供明泉寺使用，面積合計 1.07 公頃。

### 六、行政區

劃設行政區 1 處，係供民眾服務分社使用，面積合計 0.04 公頃。

### 七、加油站專用區

劃設加油站專用區 1 處，面積 0.09 公頃。

### 八、第二種電信專用區

配合中華電信民營化劃設第二種電信專用區，面積 0.36 公頃。

### 九、保護區

劃設保護區面積 14.44 公頃。

### 十、農業區

都市發展用地外劃設為農業區，面積 146.42 公頃。

## 陸、公共設施計畫

### 一、機關用地

共劃設機關用地 5 處，面積合計 2.27 公頃。其中「機一」供衛生所、圖書館等使用，面積 0.61 公頃，「機二」供社區活動中心使用，面積 0.06 公頃，「機三」供鄰里性機關使用，面積 0.13 公頃，「機四」供區公所相關設施及地政事務所使用，面積 0.49 公頃，「機五」供作現有玉井警察分局、戶政事務所使用，面積 0.98 公頃。

### 二、學校用地

#### (一)國小用地

共劃設國小用地 3 處，其中「文(小)一」為現有之玉井國小，面積合計 7.40 公頃。

#### (二)國中用地

劃設國中用地 1 處，係以現有之玉井國中用地調整劃設，面積 3.90 公頃。

#### (三)高中(職)用地

劃設高中(職)用地 1 處，係供現有省立玉井工商使用，面積 3.97 公頃。

### 三、公園用地

劃設公園用地 1 處，面積 0.51 公頃。

### 四、鄰里公園兼作兒童遊樂場使用

劃設鄰里公園兼作兒童遊樂場使用 2 處，面積合計 2.00 公頃。

### 五、運動公園用地

劃設運動公園用地 1 處，面積 4.06 公頃。

### 六、市場用地

劃設市場用地 5 處，面積合計 2.96 公頃。

### 七、停車場用地

劃設停車場用地 3 處，面積合計 0.60 公頃。

### 八、廣場兼作停車場使用

劃設廣場兼作停車場使用 1 處，面積 0.08 公頃。

### 九、人行廣場用地

劃設人行廣場用地 2 處，面積 0.59 公頃。

### 十、郵政事業用地

劃設郵政事業用地 1 處，係供郵局使用，面積 0.07 公頃。

### 十一、自來水事業用地

劃設自來水事業用地 1 處，係供自來水公司使用，面積 0.08 公頃。

## 十二、綠地

劃設綠地面積 0.92 公頃。

## 十三、水溝用地

劃設水溝用地面積 3.21 公頃。

## 十四、公墓用地

劃設公墓用地 1 處，面積 3.15 公頃。

## 十五、道路用地

劃設道路用地面積 48.94 公頃。

表 2-2 現行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)(%) |
|------------------------|---------------|----------|-----------|-----------|
| 土地<br>使用<br>分區         | 住宅區           | 94.74    | 46.02     | 2.83      |
|                        | 商業區           | 9.68     | 4.70      | 2.64      |
|                        | 乙種工業區         | 13.99    | 6.80      | 3.81      |
|                        | 保存區           | 0.50     | 0.24      | 0.14      |
|                        | 宗教專用區         | 1.07     | 0.52      | 0.29      |
|                        | 行政區           | 0.04     | 0.02      | 0.01      |
|                        | 加油站專用區        | 0.09     | 0.04      | 0.02      |
|                        | 第二種電信專用區      | 0.36     | 0.17      | 0.10      |
|                        | 保護區           | 14.44    | —         | 3.94      |
|                        | 農業區           | 146.42   | —         | 39.93     |
| 公共<br>設施<br>用地         | 機關用地          | 2.27     | 1.10      | 0.62      |
|                        | 國小用地          | 7.40     | 3.59      | 2.02      |
|                        | 國中用地          | 3.90     | 1.89      | 1.06      |
|                        | 高中(職)用地       | 3.97     | 1.93      | 1.08      |
|                        | 公園用地          | 0.51     | 0.25      | 0.14      |
|                        | 鄰里公園兼作兒童遊樂場使用 | 2.00     | 0.97      | 0.55      |
|                        | 運動公園用地        | 4.06     | 1.97      | 1.11      |
|                        | 市場用地          | 2.96     | 1.44      | 0.81      |
|                        | 停車場用地         | 0.60     | 0.29      | 0.16      |
|                        | 廣場兼作停車場使用     | 0.08     | 0.04      | 0.02      |
|                        | 人行廣場用地        | 0.59     | 0.29      | 0.16      |
|                        | 郵政事業用地        | 0.07     | 0.03      | 0.02      |
|                        | 自來水事業用地       | 0.08     | 0.04      | 0.02      |
|                        | 綠地            | 0.92     | 0.45      | 0.25      |
|                        | 水溝用地          | 3.21     | 1.56      | 0.88      |
| 公墓用地                   | 3.15          | 1.53     | 0.86      |           |
| 鐵路用地                   | 0.69          | 0.34     | 0.19      |           |
| 道路用地                   | 48.94         | 23.77    | 13.34     |           |
| 都市發展用地面積(1)(不含保護區及農業區) |               | 205.87   | 100.00    | —         |
| 計畫總面積(2)               |               | 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。

資料來源：變更玉井都市計畫(第三次通盤檢討)案、變更玉井都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案

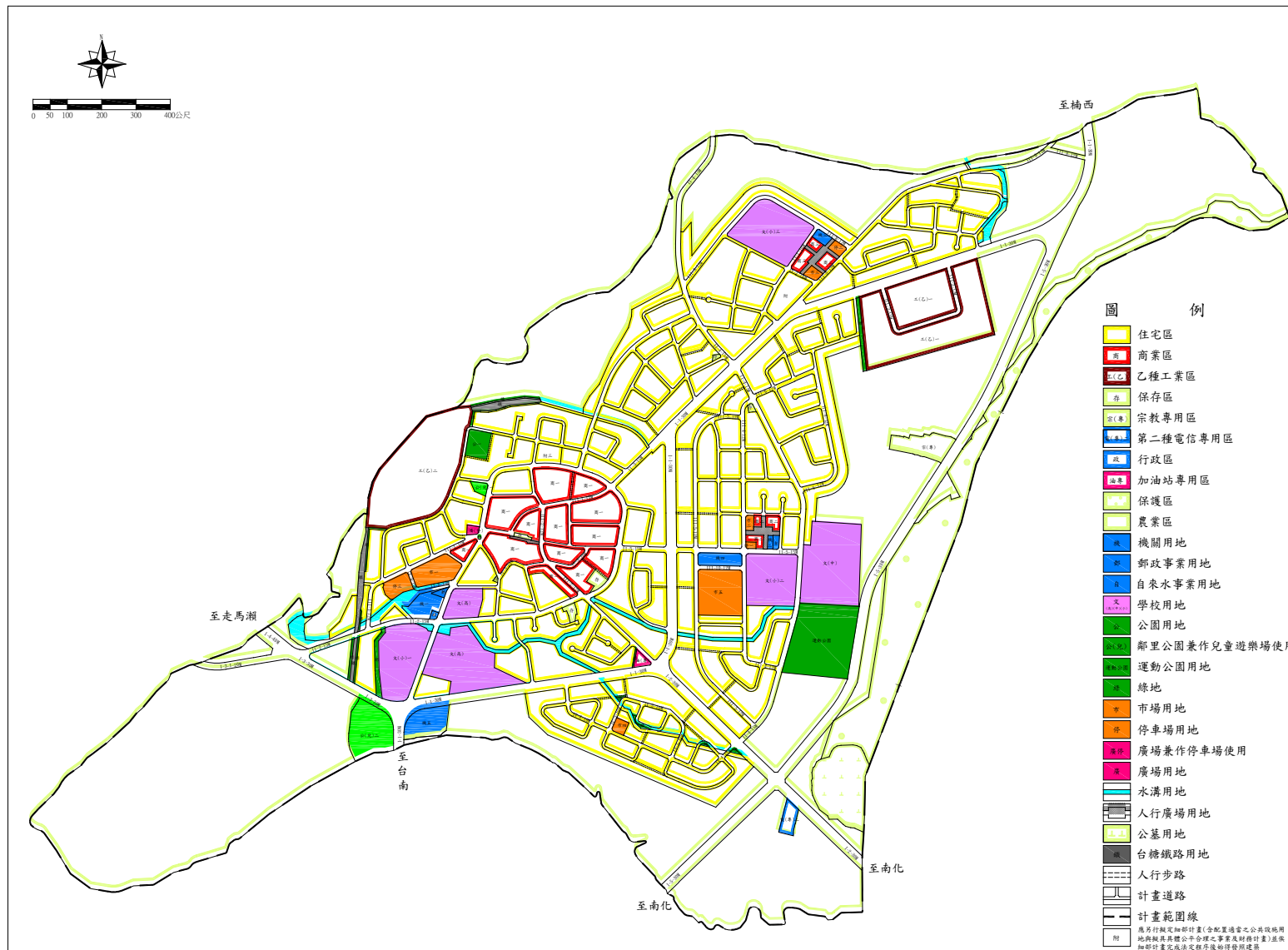


圖 2-1 現行玉井都市計畫示意圖



表 2-3 現行玉井都市計畫公共設施用地明細表

| 項目                | 編號    | 面積<br>(公頃) | 位置及說明                         | 備註 |
|-------------------|-------|------------|-------------------------------|----|
| 機關用地              | 機一    | 0.61       | 市一南側，供現有衛生所、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       | 位於第三鄰里單元內，供作鄰里性機關使用           |    |
|                   | 機四    | 0.49       | 位於第二鄰里單元內，供作區公所相關設施及地政事務所使用   |    |
|                   | 機五    | 0.98       | 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       | 現有玉井國小，位於第二鄰里單元內              |    |
|                   | 文(小)二 | 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)三 | 2.70       | 位於第三鄰里單元內                     |    |
|                   | 文(中)  | 3.90       | 現有玉井國中，位於第二鄰里單元內              |    |
|                   | 文(高)  | 3.97       | 現有省立玉井工商，位於第一鄰里單元內            |    |
|                   | 小計    | 15.27      |                               |    |
| 公園用地              | 公一    | 0.51       | 位於第一鄰里單元內，現為台糖壘球場             |    |
| 鄰里公園兼作<br>兒童遊樂場使用 | 公(兒)一 | 0.12       | 位於第一鄰里單元內                     |    |
|                   | 公(兒)二 | 1.88       | 機五西側，現有噍吧年紀念公園                |    |
|                   | 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       | 位於第一鄰里單元內                     |    |
|                   | 市二    | 0.12       | 位於第二鄰里單元內                     |    |
|                   | 市三    | 0.14       | 位於第三鄰里單元內                     |    |
|                   | 市四    | 0.14       | 加油站南側                         |    |
|                   | 市五    | 1.66       | 位於第一鄰里單元內，機四南側                |    |
|                   | 小計    | 2.96       |                               |    |
| 停車場用地             | 停一    | 0.08       | 位於第二鄰里單元內                     |    |
|                   | 停二    | 0.11       | 位於第三鄰里單元內                     |    |
|                   | 停三    | 0.41       | 位於第一鄰里單元內                     |    |
|                   | 小計    | 0.60       |                               |    |
| 廣場兼作停車場<br>使用     | 廣(停)  | 0.08       | 區公所北側                         |    |
| 人行廣場用地            |       | 0.59       | 位於第二、三鄰里單元內                   |    |
| 郵政事業用地            | 郵     | 0.07       | 文(高)西側，供郵局使用                  |    |
| 自來水事業<br>用地       | 自     | 0.08       | 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                        |    |
| 鐵路用地              |       | 0.69       | 計畫區西側                         |    |
| 道路用地              |       | 48.94      |                               |    |
| 合計                |       | 85.40      |                               |    |

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：變更玉井都市計畫(第三次通盤檢討)案、變更玉井都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案

## 柒、交通系統計畫

### 一、台糖鐵路用地

劃設台糖鐵路用地面積 0.69 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 號道路通往楠西區，南側連接 I-2 號道路通往南化區。

#### (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。

2.I-2 號道路為本計畫區向南通往南化之主要聯外道路，屬臺三號省道之一部分，計畫寬度 30 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 20 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 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 2-4 現行玉井都市計畫道路編號明細表

| 編號    | 起訖點                   | 寬度<br>(公尺) | 長度<br>(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         | 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 |

| 編號     | 起訖點                     | 寬度<br>(公尺) | 長度<br>(公尺) | 備註   |
|--------|-------------------------|------------|------------|------|
| 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 |
| 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。

## 捌、土地使用分區管制要點

依據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，訂定土地使用管制要點，以促進土地之合理使用，其要點如下：

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。

四-1、農業區之建築物及土地使用應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。

### 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臺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    |
| 以此類推                |         |

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、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、第二種電信專用區得供作都市計畫法台灣省施行細則第三十條之一第一項第一款至第四款等使用，其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。

十三、(一)機關用地、學校用地、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。

(二)第二種電信專用區之建築基地，應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮三公尺，退縮部分得計入法定空地。

十四、(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，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

2.建築物留設置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。

十五、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。

十六、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

## 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。

### 第三章 發展計畫與發展現況分析

#### 壹、上位計畫及相關計畫

##### 一、上位計畫

本計畫區位於臺南市玉井區內，以「國土空間發展策略計畫」、「全國區域計畫」、「修訂(原)臺南縣綜合發展計畫」、「修訂臺南市景觀綱要計畫」、「臺南市區域計畫」、「因應縣市合併升格空間發展策略規劃-臺南」、「建設新臺南十大旗艦計畫」、「西拉雅國家風景區觀光綜合發展計畫」、「西拉雅國家風景區觀光綜合發展計畫檢討案」為上位指導計畫，並因應近年來氣候變遷所引發之風災、水災及地震可能帶來影響，相關災後重建計畫亦為未來發展的討論重點，相關計畫內容如下所述：

##### (一)國土空間發展策略計畫(2010年2月)

###### 1.總體發展目標

「塑造創新環境，建構永續社會」，創造臺灣成為「安全自然生態」、「優質生活健康」、「知識經濟運籌」、「節能減碳省水」國土發展新願景。

###### 2.空間定位

南部城市區域(由嘉義至屏東區域)定位在：國際港都及文化與海洋雙核國際都會。臺南以行銷精緻歷史文化空間、高雄以營造經貿與物流網絡為強項。臺南、高雄兩個都會核心距離不遠，且皆有擴張趨勢，有必要強化與引導雙核之間的城鄉成長軸帶，使南臺城市區域的發展更趨緊密。

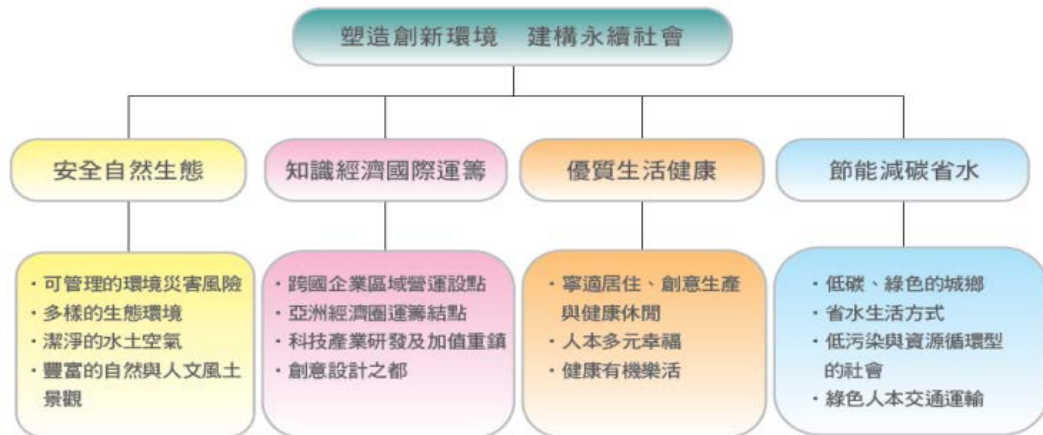


圖 3-1 國土空間發展策略計畫願景與目標

資料來源：國土空間發展策略計畫，行政院經濟建設委員會，99年2月

##### (二)全國區域計畫(2013年)

全國區域計畫為所有縣市區域計畫法之最高指導原則，為配合國土計畫法草案之空間計畫架構，將現行臺灣北、中、南、東部等四個區域計畫，整併為「全國區域計畫」，並調整為政策計畫性質，研擬各類型土地利用基本原則，針對現階段區域發展課題提出八項計畫及發展策略。

1. 廣續劃設環境敏感地區，落實國土保育與管理
2. 配合流域綜合治理計畫，進行土地使用規劃與檢討
3. 加強海岸地區管理，因應氣候變遷與防災
4. 確保農地總量，並維護糧食生態環境
5. 整合產業發展需求，提升產業發展競爭力
6. 檢討各級土地使用計畫，促使產業土地活化與再發展
7. 落實集約城市理念，促進城鄉永續發展
8. 擬定都會區域及特定區域計畫，促進跨域資源整合

### (三)修訂(原)臺南縣綜合發展計畫(2001年12月)

依據行政院經建會所擬「推動縣市綜合發展計畫全面修訂工作計畫」之指導，於民國 90 年對於原綜合發展計畫內容加以修訂，引入觀光休閒、科技發展、以及生態文化之新觀念。其中對於原臺南縣空間發展結構及土地使用計畫進行檢討，針對市內之環境敏感地區、都市發展地區、農業發展地區、鐵公路路網、重要公共設施及其區位，以及其他因應地方需求應有空間發展，配合鄉(鎮、市)未來空間發展之構想(包括主要土地使用、交通路網及主要公共設施等)，將過去市內之「限制發展地區」及「可發展地區」進行資料之更正及補充，並且透過已完成之「臺灣地區環境敏感地劃設與土地使用適宜性分析」為基礎，著重於空間發展之規劃，進一步擬訂未來發展計畫。

玉井區屬山地地形，於生活圈與功能定位為玉井次生活圈，未來應以農業生產專業區及工業區穩定現住人口，功能以「生產」及「自然保育」為主。在產業發展上應以地方資源產業為主，可利用地方農產並加強其交通建設，發展食品業等相關產業。

### (四)修訂臺南市景觀綱要計畫(2012年)

臺南在縣市合併升格後，都市空間與景觀元素相對豐富多元，該計畫承原「臺南市景觀綱要計畫」及原「臺南縣景觀綱要計畫」發展邏輯下，以全面性、策略性及整合性的角度整合全市景觀資源。該計畫依自然生態、產業及文化三大主軸從資源調查、歷史脈絡分析中，總歸出「永續臺南」作為建構大臺南景觀發展的整體架構。

本計畫以河廊、山林生態、海岸、濕地等資源作為臺南地區的生命搖籃，定調兩大搖籃(沿海的 Blue Cradle 與山側的 Green Cradle)之間的平原丘陵地區為生活的舞臺，以綠色產業、文化兼容與城鄉永續發展，並透過各發展主題與目標，將臺南市具有地區產業特色、豐富景觀資源及生態保育地區，轉換為風貌資源並從土地承載、經濟發展和人文空間建構臺南市未來的景觀發展格局。

依計畫之指導，本計畫區應整合區內交通系統及文化景觀資源，強化區內文化景觀點之空間連繫，以利發展地區產業特色景點，以達觀光帶動產業發展的策略目標。

#### (五)臺南市區域計畫(草案)(2013年)

該計畫依據國土計畫法草案設計之計畫體系架構，未來全國國土將透過全國國土計畫及直轄市、縣(市)國土計畫等二層級空間計畫指導土地利用。

未來臺南市整體發展方向以三大面向為主，分別為：城鄉生活之集居都市、農工生產之加值都市、自然文化旅遊之國際觀光都市。

依交通系統之串聯及資源發展現況，劃分為五大構想區：

- 1.國道3號以東之生態保育旅遊地區
- 2.曾文溪以北之溪北農業生產地區
- 3.曾文溪以北、臺17線兩側之漁業生產區及臺江國家公園所形成之濱海文化遊憩帶
- 4.由南科、科工區及永康工業區等所形成之溪南工業群聚
- 5.與原臺南市有緊密發展關係的都會生活腹地

玉井區位於五大構想區國道3號以東之生態保育旅遊地區，北起關子嶺溫泉，往南以縣175串連曾文水庫、以及西側之曾文水庫，再往南連結至楠西及玉井地區等重要交通節點入口門戶地區(臺3線、臺20線)，為具有豐富山林生態資源的遊憩帶，因此不適合高強度開發，應以生態保育為重要功能。

另就其資源分佈，設有兩大資源中心，一為東臺南之玉井農業及生態旅遊中心，另一為西臺南之北門漁鹽及生態景觀中心

因玉井區位於臺南市東側地區重要交通節點上，其東西向可藉臺20線串連府城文化核心地區及南橫地區，臺84線連接國道系統及臺南市西側的沿海地區，而南北向交通則可藉臺3線連接北側的關仔嶺地區及高雄的旗山美濃地區，未來玉井周邊地區的農業生產活動將會集中由玉井往外運輸，不僅是重要的生態節點、亦是東臺南重要的農業集散核心。





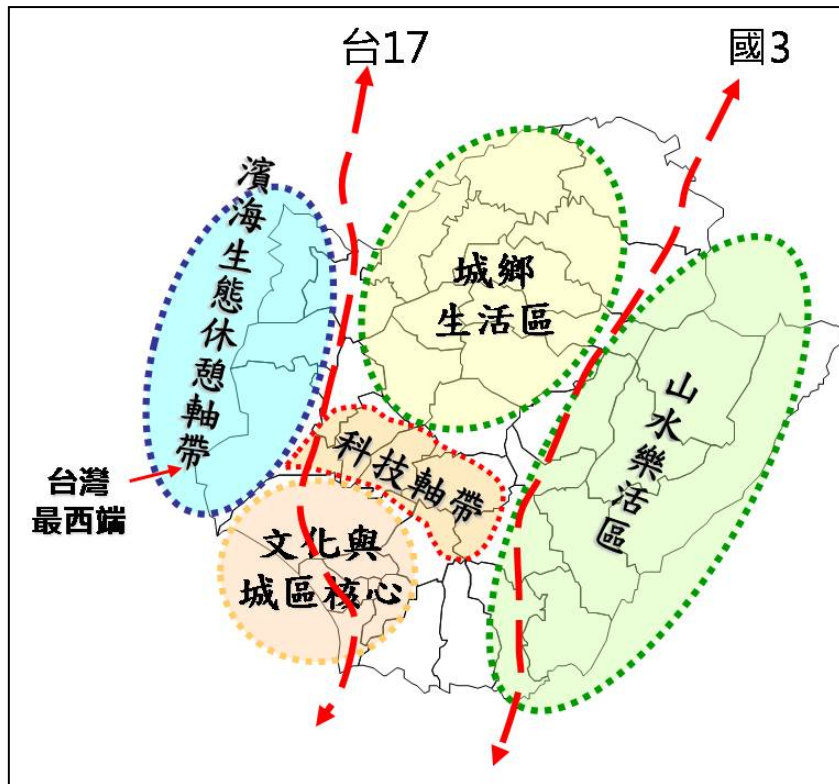


圖 3-3 大臺南未來發展之三大軸帶與三大分區示意圖

資料來源：因應縣市合併升格空間發展策略規劃-臺南

(七)建設新臺南十大旗艦計畫(2011 年)

因應縣市合併，臺南市擬定「建設新臺南十大旗艦計畫」，期望透過十大旗艦目標，作為未來臺南發展藍圖及施政主軸，相關內容如表所示：

表 3-1 建設新臺南十大旗艦計畫內容一覽表

| 計畫名稱      | 內容摘要  |
|-----------|---|
| 投資大臺南     | 期望透過瞭解臺南在地投資環境，積極活化開發工業區，建立一結合高科技與環保的健康城市，更能提供市民及企業主優質的宜居環境。目前推動之計畫包括有「大臺南會展中心規劃興建計畫」、「綠能陽光電城計畫」、「活化及擴大安平港經貿計畫」、「商圈群聚效應」與「投資招商機會無限」等。   |
| 親水大臺南     | 包括有「水患治理」、「建立水情監測中心」、「污水下水道設施」、「水質整治計畫」、「串聯全市水岸步道自行車道」、「運河水岸活化廊道」、「月津港水質再提昇」與「嘉南大圳水岸再生」等。期望透過以上計畫能降低 14,000~28,000 公頃高淹水潛勢地區水患程度和發生機率；地區汙水處理，改善河流水質；串連親水空間與地方文化，成為具特色之觀光景點。       |
| 文化首都創意城市  | 透過設立市立美術館、管制老街區內建築材料與形式、藝術環境播種計畫、藝企媒合行銷平臺、產官學合作等方式打造臺南成為深具軟實力的城市。其相關計畫包括「臺南歷史風華再現」、「打造友善藝文之都」、「臺南影城計畫」與「建立臺灣美食城市」等。   |
| 魅力城鄉觀光樂園  | 透過「臺南行春嘉年華」、「南都賞花季」、「產業體驗主題旅遊」、「四季農特產季主題旅遊」、「觀光旅遊整合行銷」、「米其林景點星河遊」與「觀光醫療推動與行銷」等活動舉辦迎神祈福遠境遊行、古蹟文化藝文饗宴、國際蘭花展、田園農村體驗營、生態知性之旅等內容，此外，更提供貼心服務，促進地方產業聚落轉型，吸引微整形醫療、田園休閒養生，達到魅力城鄉觀光樂園之目標。   |
| 新農業新農村新農人 | 經由課程訓練、農村再生計畫推動、農產品產銷等實際行動，提昇臺南農村生活水平，農產品品質。並透過專業人士創作文創商品、伴手禮的開發，行銷臺南。實質計畫包含「臺南市農民學堂」、「臺南市農村再生」、「有機農業倍增」、「建立國際產銷平臺」、「TIOS 旅遊推展(國際蘭展)」、「蘭花相關文創商品、紀念品、伴手禮開發」等。                      |
| 低碳綠能永續大臺南 | 實質計畫包括有「低碳行動方案」、「一區一公園建置計畫」、「公廁亮晶晶」、「整潔模範戶、市容整潔、還騎樓及人行道給路人」、「推動苗圃觀光化、都市公園百花祭」、「建構臺南市林蔭大道」、「志工動起來，全民總動員」等。   |
| 溫暖大臺南     | 「推動高齡友善城市計畫」、「營造老人健康生活據點」、「推動社區健康促進活動」、「營造高齡友善城市之創意性規劃」、「推動弱勢兒童經濟安全措施」、「提供多元化兒童福利服務體系」、「建構完整托育制度」、「弱勢勞工團體及關懷團體培力計畫」、「身心障礙團體電子資訊平臺計畫」、「新住民及弱勢婦女創意產品格子舖計畫」與「庶民領航、觀光府城—弱勢勞工觀光攤販計畫」等。 |
| 安全大臺南     | 「職場安全文化建立」、「建置各機關主管業務安全管理運作機制」、「完善治安網」、「市民健康防疫網」、「道路安全教育/工程/執法三方著手」、「執行路平專案」等。  |
| 智慧城市大臺南   | 「智慧便捷交通體系」、「城鄉衛生所社區健康照護智慧加值計畫」、「智慧觀光旅遊服務計畫」、「智慧生活社區推廣計畫」、「智慧城鄉教室」、「智慧防災監控體系」、「城鄉社區智慧治安監控系統」、「三維地理資訊整合計畫」等。  |
| 便捷城市大臺南   | 「運用市府既有資源創造週邊經濟發展」、「高速公路交流道拓展計畫」、「過境道路銜接計畫」、「配合改制無縫連接臺南市重要道路」、「新闢南科聯外道路推動臺南市經濟發展」、「五條港街區再生計畫」、「加速臺南市鐵路地下化工程」與「公共運輸創新服務計畫」等。   |

資料來源：本計畫彙整

#### (八)西拉雅國家風景區觀光綜合發展計畫(2006)

以西拉雅國家風景區範圍，北界為臺南市白河區及嘉義縣大埔鄉；東至臺南市南化區界及臺 20 線；南至臺南市新化區南界及左鎮區西南界；西至國道二號高速公路及烏山頭風景特定區計畫範圍西界為界，位於曾文溪、鹽水河流域及急水溪上游，區內富藏資源，有溫泉、農特產品、古蹟及本土民俗活動，為臺灣第 13 座國家風景區，更是全國唯一以文化族群為名的風景區，以「歷史文化、產業發展、地景生態、親水遊憩、環境教育及經營管理」等六大向度，作為規畫的思考主軸。

玉井區屬於五大遊憩系統中之曾文遊憩系統，主要希望能打造一條具原汁原味的臺三景觀道路，並兼顧設施減量、生態保育、遊憩品質與原鄉特色之遊憩廊道；串連各具特色的渡假村，如埔頂生態渡假村、大埔釣魚渡假村、嘉義農場水岸渡假村、梅嶺梅鄉渡假村、龜丹溫泉養生村等，提供遊客多樣化且知性與感性兼具的山水遊憩體驗。

目前西拉雅國家風景區分為遊憩系統架構，並依其區域及資源特性，規劃有三條旅遊路線，玉井之遊憩系統架構屬曾文溪遊憩系統，旅遊線屬於「歡樂鄉野旅遊線」其遊憩涵蓋範圍主要沿省道臺 3 線，北起嘉義縣大埔鄉，南至玉井、楠西、南化等地區，具有豐富自然景觀及文化之旅遊廊道，玉井位於「歡樂鄉野旅遊線」之中心區位，為南北串聯之重要必經之地，因此本地為結合水果農產及景觀遊憩之重點地區。

#### (九)西拉雅國家風景區觀光綜合發展計畫檢討案(2014)

本案辦理主要因應西拉雅國家風景區擴大範圍內之觀光發展與經營管理規劃，並檢視 95 年辦理之「西拉雅國家風景區觀光綜合發展計畫」及 99 年辦理之「西拉雅國家風景區鄉村旅遊推動計畫」等經營管理推動計畫等，重新進行經營管理做為之修正與檢討，並就相關資源特色及規劃構想，檢討西拉雅國家風景區未來發展定位、構想、經營管理、執行策略等，已達風景區範圍調整後觀光資源之整合與效益。並期望達成以下目標：

1. 檢討歷年計畫，提出並修訂擴大範圍內之觀光發展與經營管理計畫，以達到風景區調整範圍後觀光資源之整合及效益
2. 發掘本區特有資源特色，分就溫泉、水庫、產業及文化四大向度及三條旅遊路線進行串連整合，以發揮國土空間永續利用最大效益及兼顧生態旅遊及遊憩需求，塑造國家級與世界級觀光遊憩意象，帶動地方產業及經濟發展。
3. 建構風景區之區域社會面、經濟面、實質面與非實質面之發展效益，逐步提昇西拉雅文化觀光內涵。

透過本計畫檢討西拉雅國家風景區最為鮮明的環境原素為溫泉、產業、水庫及文化四大類群，配合定調之鄉村旅遊核心價值，將本區定位發展為「生態鄉村度假王國」為目標，並透過三大鄉村旅遊線以及鄉村嘉年華、樂活俱樂部二大主題活動，延長遊客旅遊時間。

本計畫區屬於歡樂鄉野旅遊線，藉由玉井之交通區位優勢結合區內產業特色、觀光景點並藉由與區外觀光遊憩據點的結合，以帶動玉井觀光及產業之發展。

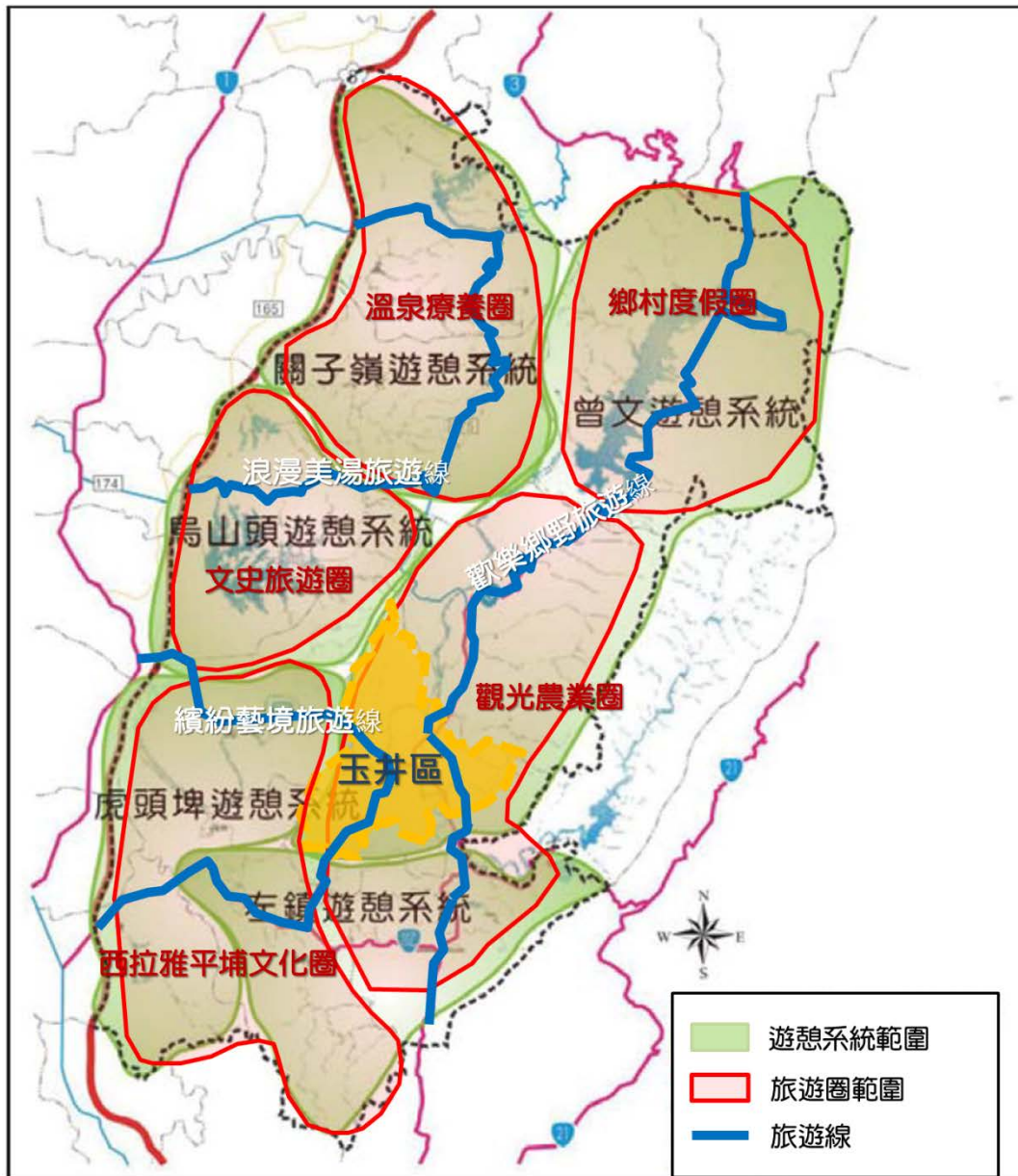


圖 3-4 西拉雅風景區遊憩導覽圖

資料來源：西拉雅國家風景區觀光綜合發展計畫



表 3-2 上位計畫對於本計畫之指導一覽表

| 計畫名稱                 | 計畫指導內容   | 對本計畫之影響  |
|----------------------|--|--|
| 國土空間發展策略計畫(2010年2月)  | 「塑造創新環境，建構永續社會」，並創造臺灣成為「安全自然生態」、「優質生活健康」、「知識經濟運籌」、「節能減碳省水」國土發展新願景。   | 未來發展除配合國土發展新願景外，未來都市發展配合空間定位，塑造合宜發展空間。<br>臺南市於本計畫空間發展屬南部城市區域(由嘉義至屏東區域)，定位在國際港都及文化與海洋雙核國際都會，其中臺南應以行銷精緻歷史文化空間，高雄以營造經貿與物流網絡為強項，臺南與高雄兩都會核心距離不遠且有擴張趨勢，應強化與引導雙核之間的城鄉成長軸，使南臺城市區域的發展更趨緊密。    |
| 全國區域計畫(2013年)        | 全國區域計畫為所有縣市區域計畫法之最高指導原則，為配合國土計畫草案之空間計畫架構，將現行臺灣北、中、南、東部等四個區域計畫，整併為「全國區域計畫」，並調整為政策計畫性質，研擬各類型土地利用基本原則，針對現階段區域發展課題提出八項計畫及發展策略。   | 本計畫屬全國區域計畫指導中之都市土地，依計畫之指導計畫區將依循確保農地總量、環境敏感地區劃設、檢討各級土地使用需求等觀念，並配合加強都市計畫地區之規劃及發展，創造永續共生之環境。  |
| 修訂(原)臺南縣綜合發展計畫(2001) | 依據行政院經建會所擬「推動縣市綜合發展計畫全面修訂工作計畫」之指導，於民國90年對於原綜合發展計畫內容加以修訂，引入觀光休閒、科技發展、以及生態文化之新觀念。其中關於玉井區未來發展的方向與構想為：<br>1.強化地區生活圈的中心功能，未來應朝提供廣大山區所需的各種服務，成為山區與外界物質與訊息的交換中心。<br>2.玉井做為臺南市山區遊憩資源的中心支撐城市，觀光的定位應放在生態、文化的知性山村之旅，以水庫生態、水果大餐和文化巡禮為發展特色，吸引中產階級來此深度旅遊。故玉井未來應提昇其服務層級，強化住宿、餐飲和資訊服務。 | 依此計畫的指導，玉井之空間發展定位為玉井次生活圈，因多屬山地地形，應以農業生產專業區及工業區穩定現住人口，功能以「生產」及「自然保育」為主。在產業發展上應以地方資源產業為主，可利用地方農產並加強其交通建設，發展食品業等相關產業。<br>因此本計畫區應善用地理位置特性，應著重資源之交換機能發展；同時透過觀光支援城市之角色，以利發展對農村經濟有利的產業觀光活動。 |
| 修訂臺南市景觀綱要計畫(2012年)   | 以河廊、山林生態、海岸、濕地等資源作為臺南地區的生命搖籃，定調兩大搖籃(沿海的Blue Cradle與山側的Green Cradle)之間的平原丘陵地區為生活的舞臺，以綠色產業、文化兼容與城鄉永續發展，並透過各發展主題與目標，將臺南市具有地區產業特色、豐富景觀資源及生態保育地區，轉換為風貌資源並從土地承載、經濟發展和人文空間建構臺南市未來的景觀發展格局。   | 玉井區屬文化景觀系統，其景觀特徵屬丘陵谷地文化，結合地區文化景觀與歷史發展將以提升山城文化景觀與聚落環境為發展定位。<br>因此本區應整合區內交通系統及文化景觀資源，強化區內文化景觀點之空間連繫，以利發展地區產業特色景點，以達觀光帶動產業發展的策略目標。  |
| 臺南市區域計畫(草案)(2013年)   | 該計畫依據國土計畫法草案設計之計畫體系架構，未來全國國土將透過全國國土計畫及直轄市、縣(市)國土計畫等二層級空間計畫指導土地利用。未來臺南市整體發展方向以三大面向為主，分別為：城鄉生活之集居都市、農工生產之加值都市、自然文化旅遊之國際觀光都市。   | 玉井區位於五大構想區之國道3號以東之生態保育旅遊地區，具有豐富山林生態資源的遊憩帶，因此不適合高強度開發，應以生態保育為主並配合區位優勢，創造優質遊憩景觀地帶。   |

| 計畫名稱                         | 計畫指導內容   | 對本計畫之影響  |
|------------------------------|--|--|
| 因應縣市合併升格空間發展策略規劃 - 臺南(2011年) | 從空間競爭力、環境與生態保護、社會和諧與資源有效利用等面向規劃合併後之臺南市未來發展。並提出「文化首都、科技綠能、健康樂活」的發展願景，期望成為文化與科技並重的生活城市，發揚大臺南市特有之風格、塑造人性化的生活空間、防止都市蔓延、加強成長管理並建立有效率的都市結構。  | 玉井區位於城鄉生活區與山水樂活區之間，是以農業發展、鄉村再生、生活服務、觀光遊憩、原民生活與常民樂活為主要發展目標，因此，在本計畫應考量計畫區之特色與生活服務等方面環境，提供計畫區一樂活的城鄉生活空間。  |
| 建設新臺南十大旗艦計畫(2011)            | 因應縣市合併，臺南市擬定「建設新臺南十大旗艦計畫」，期望透過十大旗艦目標，作為未來臺南發展藍圖及施政主軸。  | 依建設新臺南時大旗艦計畫，本區將朝向型塑城鄉文化魅力、農業文化及低碳永續環境營造為主。  |
| 西拉雅國家風景區觀光綜合發展計畫(2006)       | 本計畫性質係促進西拉雅國家風景區觀光事業發展及因應未來國內、外旅遊需求，達成以觀光事業帶動地方經濟發展的目的，依據西拉雅國家風景區管理處發展觀光之三大目標與願景本國家風景區之觀光發展係以落實三生永續為依歸(生產、生活、生態永續)   | 玉井區係屬西拉雅國家風景區五大遊憩系統中之曾文遊憩系統，主要希望能打造一條具原汁原味的臺三景觀道路，並兼顧設施減量、生態保育、遊憩品質與原鄉特色之遊憩廊到；串連各具特色的渡假村，如埔頂生態渡假村、大埔釣魚渡假村、嘉義農場水岸渡假村、梅嶺梅鄉渡假村、龜丹溫泉養生村等，提供遊客多樣化且知性與感性兼具的山水遊憩體驗。 |
| 西拉雅國家風景區觀光綜合發展計畫檢討案(2014)    | 西拉雅國家風景區跨臺南及嘉義兩縣市，北起臺南白河，南至新化及左鎮，東至南化及臺20線，西至國道第二高速公路及烏山頭風景區，位於曾文溪、鹽水河流域及急水溪上游，區內富藏資源，有溫泉、農特產品、古蹟及本土民俗活動，為臺灣第13座國家風景區，更是全國唯一以文化族群為名的風景區，以「歷史文化、產業發展、地景生態、親水遊憩、環境教育及經營管理」等六大向度，作為規畫的思考主軸。 | 西拉雅國家風景區擁有富饒的農業基礎，而玉井位於曾文遊憩系統，且具有豐富水果農產資源，爰此，本區將考量玉井具有之休閒產業、觀光資源，藉由道路系統串連特色區與渡假中心，提供遊客多樣化且知性與感性兼具的山水遊憩體驗。  |

資料來源：本計畫彙整

## 二、相關計畫

計畫區鄰近之重大相關建設，包含「西拉雅國家風景區鄉村旅遊推動計畫」、「臺南市高效低碳運輸服務計畫」、「臺南市觀光工廠推動計畫」、「臺南市玉井區清芳社區農村再生計畫」等。

### (一)西拉雅國家風景區鄉村旅遊推動計畫(2010年)

西拉雅國家風景區地處於嘉南平原鄰接中央山脈間，多屬鄉村型態，蘊含豐富多元之農特產、地方文史及生態資源，為替農民找到新定位、輔導在地產業轉型、提升農業資源產值，並增加旅遊深度，達到教育目的，將西拉雅國家風景區分為「溫泉療養圈」、「文史旅遊圈」、「鄉村度假圈」、「西拉雅平埔文化圈」、「觀光農業圈」等五大旅遊圈；就鄉村旅遊旅遊圈 架構及環境資源特性提出「繽紛」、「浪漫」、「歡樂」三大鄉村度假品牌並規劃「繽紛藝境旅遊線」、「浪漫美湯旅遊線」、「歡樂鄉野旅遊線」之三大旅遊路線。

就五大旅遊圈，玉井區與鄰近之楠西區與南化區之鄉村旅遊資原以品質優良及種類豐富之水果生產最為有名，因此一其五大旅遊圈之特性定位為「觀光農業圈」，以發展豐富的農特產品為主軸。

### (二)臺南市高效低碳運輸服務計畫

2010年臺南市公共運輸整體使用僅有4.7~5.9%，為解決「道路擁擠」與「運輸服務不足」為兩大交通問題，該計畫發展重點為紓解交通瓶頸提供適切、高效能運輸服務強調人本低碳、永續環境。

幹線公車與快捷公車的規劃為，由目前運量較大且需求穩定路線作為幹線公車行駛之主要路廊，新闢行駛境內高速公路及快速公路快捷公車，提升公車系統競爭力，以新穎車輛、先進智慧型運輸系統及電子票證設備，提升既有客運系統服務水準，吸引民眾搭乘。

該計畫亦會補助及推廣低碳運具，進行老舊二行程車輛汰舊補助、新購電動機車補助及新購或改裝油氣雙燃料車補助；新闢臺鐵沿線車站接駁路線與市區重點觀光路線以電動公車行駛；推廣智慧電動車，建置行控中心、充電控管中心、(慢)充電樁；增設電動車輛充電站、電動車輛電池交換營運系統及電池交換站等等。



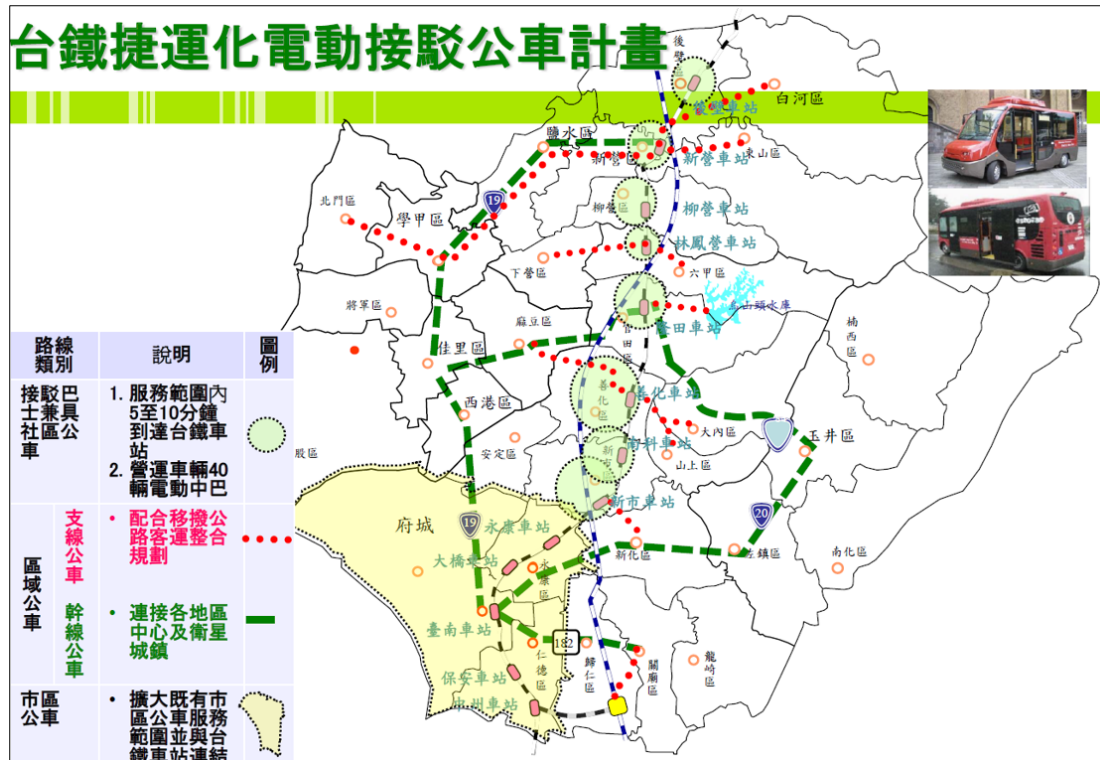


圖 3-5 大眾運輸系統圖

資料來源：<http://bud.tncg.gov.tw/railwayunderground/page08.htm>

### (三)臺南市觀光工廠推動計畫(103)

臺南市政府 101 年度起以「地方輔導，中央評鑑」方式達到「一次到位」，推動產業觀光化，主要重點為協助二級產業提升至三級產業、創造傳統產業新價值，並樹立模範標竿；協助具有產業文化或觀光教育價值的傳統工廠轉型為「觀光工廠」；輔導原本具有特色的工廠更彰顯寓教於樂與觀光遊憩價值，推動產業文化資產的保存及活化；加深民眾對產業知識與在地文化的認識。

除了持續輔導臺南市境內有意轉型觀光工廠之業者，提供相關之專業諮詢與實質規劃，輔導通過經濟部觀光工廠認證，亦將協助現有之觀光工廠進行軟硬體之改善與提昇，以輔導其進階取得「優良觀光工廠」之認證。本計畫期望透過市府、輔導團隊與觀光工廠業者的三方合作，共同提昇臺南市觀光工廠質量，並透過媒體曝光、活動推廣、協會成員共同串連，展現臺南市觀光工廠群聚產業之觀光量能特質。



圖 3-6 臺南市觀光工廠位置圖

資料來源：臺南市觀光工廠入口網站(<http://www.tourismfactory.tw/>)

#### (四)臺南市政府觀光旅遊局中程施政計畫(101-104 年)

1970 年代以後環境保護與省能意識抬頭，交通運輸也開始思考綠色運具(Green Mode)的規劃及實施。相對於汽機車的污染，自行車具有安靜、無污染、與環境友善的綠色環保特性，為朝向永續發展的未來，再加上健康與健身的新趨勢，自行車成為二十一世紀休閒遊憩、觀光旅遊及通勤通學的重要綠色運具，單車旅遊也變成成熟社會的文明指標之一。

在軟體方面，除製作自行車路線主題摺頁外，由各旅服中心與風景區管理站提供單車租賃服務，發展自行車租賃系統，使遊客得以深度旅遊臺南，並結合警察局鐵馬元氣站之服務功能，提供旅遊資訊及中繼休息環境。在硬體方面，依交通局統籌後之整體規劃進行，預計於本市適合推廣單車活動之景點，建置單車專用道系統，完善自行車路網基礎建設及指標，包含柳營系統(含德元埤、柳營科工區、太康綠色隧道等，以德元埤為中心)、後壁系統(含後壁車站、小南海、菁寮、蘭花生技園區、烏樹林糖廠、白河蓮花產業資訊館、竹門、玉豐綠色隧道等，並以後壁火車站為中心，北可以鐵道接駁，承接南靖糖廠)、玉井系統(含虎頭山、玉井糖廠、江家古厝、走馬瀨農場、玉井綠色隧道等，配合臺 3 及臺 20 道路系統串聯，以玉井糖廠為中心)、新營系統(含新營、鹽水、下營等區內景點，以新營糖廠為中心)。

(五)臺南市玉井區清芳社區農村再生計畫(102年)

清芳社區農村再生計畫範圍位於本計畫區之西北側，主要涵蓋寮仔、新社、舊社、斗六仔、後旦仔等5個社區聚落。

社區對於整體環境的改造包含了，利用設置清芳社區複合式遊客中心分別成立文化創意商品課程傳承學習和相關展示體驗之區域規劃來發展文化創意商品和開發芒果系列化創意美食。運用當地素材和資源，其系列活動和課程著重公共性、自覺性和永續的文化與經濟永續營造環境。地方產業發展基金計畫著重於地方社群的攪動及週遭經濟環境、空間、人文和特色的相容性。運用整體文化創意行銷手法讓地方人文、情感和土地倫理被突顯出來，且生活創意芒果美食開發與文化創意農民市集籌設對於空間和當地居民產生化學變化，營造大家一起奉獻和努力之重要性文化創意商品、芒果生活創意美食和永續在地產業營造。

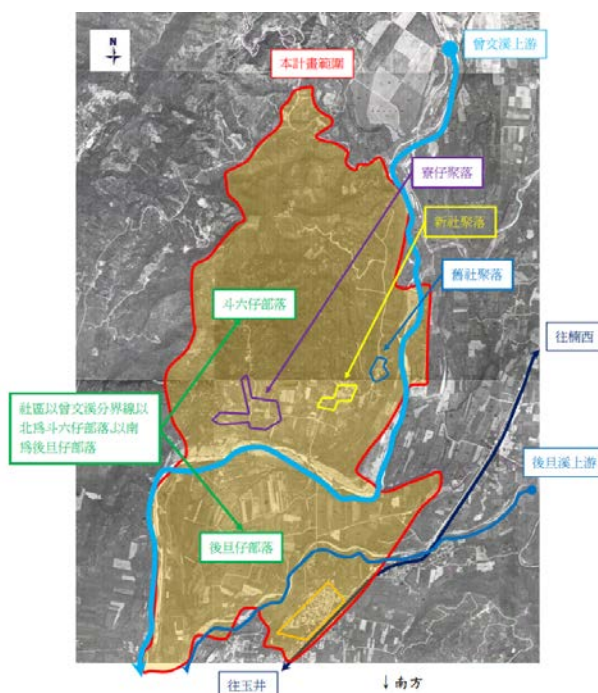


圖 3-7 農村再生計畫範圍圖

資料來源：臺南市玉井區清芳社區農村再生計畫

表 3-3 相關計畫對於本計畫之指導一覽表

| 計畫名稱              | 計畫指導內容  | 對本計畫之影響   |
|-------------------|---|---|
| 東西向快速道路北門至玉井線興建計畫 | 依據國家建設六年計畫，本道路主要係連通北門、學甲、麻豆、大內及玉井等地區，總長度約 50 公里，可銜接西濱快速道路、中山高及南二高，為本市中部地區主要的東西向道路。此為玉井山區向外的重要快速連絡道路，可銜接南二高大內系統交流道。本道路開闢提高了山區觀光資源的交通可及性。 | 運用聯外運輸機能，串連景觀點，發展山區觀光資源，並著重發展地方農產業及相關休閒產業，達到觀光產業發展目標。 |
| (原)臺南縣曾文溪流域整體建設計畫 | 本計畫係以曾文流域之河川景觀營造為主軸，整合河川生態、社會人文、歷史文化與觀光旅遊等資源，配合社區總體營造，結合區域城鄉發展規劃，建立親水帶狀空間並研擬永續發展之構想與方向。   | 結合曾文溪流域整體建設計畫，以永續發展為理念，發展藍帶空間。                        |

| 計畫名稱                   | 計畫指導內容  | 對本計畫之影響   |
|------------------------|---|---|
| 玉井區市區道路綠美化工程           | 本計畫之範圍包含玉井區玉井里中山路、中正路、民權路及大成路，藉由道路之綠美化，以達成創造城鄉新風貌的目的，並提升全民整體生活環境，展現出生活、人性、共生與生態保育的新價值。  | 針對中山路、中正路、民權路及大成路之道路綠美化規劃設計，提升玉井區整體生活環境。  |
| 西拉雅國家風景區鄉村旅遊推動計畫(2010) | 西拉雅國家風景區地處於嘉南平原鄰接中央山脈間，多屬鄉村型態，蘊含豐富多元之農特產、地方文史及生態資源，為替農民找到新定位、輔導在地產業轉型、提升農業資源產值，並增加旅遊深度，達到教育目的。  | 玉井區與鄰近之楠西區與南化區之鄉村旅遊資源以品質優良及種類豐富之水果生產最為有名，於此計畫特性定位為「觀光農業圈」，因此本計畫能藉此發展豐富的農特產品為主軸，配合相關之計畫。 |
| 臺南市高效低碳運輸服務計畫          | 2010年臺南市公共運輸整體使用僅有4.7~5.9%，為解決「道路擁擠」與「運輸服務不足」為兩大交通問題，該計畫發展重點為紓解交通瓶頸提供適切、高效能運輸服務強調人本低碳、永續環境。幹線公車與快捷公車的規劃為，由目前運量較大且需求穩定路線作為幹線公車行駛之主要路廊，新闢行駛境內高速公路及快速公路快捷公車，提升公車系統競爭力，以新穎車輛、先進智慧型運輸系統及電子票證設備，提升既有客運系統服務水準，吸引民眾搭乘。  | 藉由幹線公車路線的產生，可將玉井的遊憩資源與市區結合，有效吸引觀光人潮，增加在地產業發展之機會。  |
| 臺南市觀光工廠推動計畫(2013)      | 主要重點為協助二級產業提升至三級產業、創造傳統產業新價值，並樹立模範標竿。期望透過市府、輔導團隊與觀光工廠業者的三方合作，共同提昇臺南市觀光工廠質量，並透過媒體曝光、活動推廣、協會成員共同串連，展現臺南市觀光工廠群聚產業之觀光量能特質。  | 玉井區內之二級產業可與該計畫結合，提供其轉型之機會，獲得臺南觀光工廠群聚產業之觀光能量。  |
| 臺南市政府觀光旅遊局中程施政計畫       | 自行車成為二十一世紀休閒遊憩、觀光旅遊及通勤通學的重要綠色運具，單車旅遊也變成成熟社會的文明指標之一。臺南市在硬體方面，依交通局統籌後之整體規劃進行，預計於本市適合推廣單車活動之景點，建置單車專用道系統，完善自行車路網基礎建設及指標。   | 玉井區是自行車道系統之一，有效的將自行車道與觀光景點的結合，有利於休憩圈的形成。  |
| 臺南市玉井區清芳社區農村再生計畫       | 社區對於整體環境的改造包含了，利用設置清芳社區複合式遊客中心分別成立文化創意商品課程傳承學習和相關展示體驗之區域規劃來發展文化創意商品和開發芒果系列化創意美食。運用當地素材和資源，其系列活動和課程著重公共性、自覺性和永續的文化與經濟永續營造環境。地方產業發展基金計畫著重於地方社群的攪動及週遭經濟環境、空間、人文和特色的相容性。運用整體文化創意行銷手法讓地方人文、情感和土地倫理被突顯出來，且生活創意芒果美食開發與文化創意農民市集籌設對於空間和當地居民產生化學變化，營造大家一起奉獻和努力之重要性文化創意商品、芒果生活創意美食和永續在地產業營造。 | 居民自發性的計畫，對於玉井區清芳社區提出了具體且完善的規劃，對於當地社區意識的形成與在地文化價值的認同有極大的貢獻，並且創造出優良的遊憩觀光環境。               |

資料來源：本計畫彙整



## 貳、環境資源現況分析

### 一、自然環境現況分析

玉井區之面積、位置、地形地勢、水文、地質土壤及氣候等自然環境特性，綜述如下：

#### (一)地理區位及面積

本區位於臺南市東方，東經 120.27 度，北緯 23.07 度，居阿里山脈南段分脈，海拔 100 公尺，距新營 50 公里，臺南市 36 公里；北鄰楠西區、東接南化區，西與大內、山上兩區為鄰，南毗連左鎮區，總面積約 76.37 平方公里。境內有曾文溪貫穿，與後堀溪匯流後，流入大內區境。本區之行政區域劃分為十里，而本計畫區範圍包括玉井、玉田、中正、竹圍等四里，是本區的核心發展地區，計畫面積 366.73 公頃。

#### (二)地形地勢

玉井區位處中央山脈南段丘陵地帶，全區屬丘陵地形，地勢呈東南尖型、中央低凹原的盆地地形，稱「玉井盆地」。而曾文溪中游段由東北穿過西南，四周外圍地勢較高，中央較低且平坦，屬山間沖積平原之沖蝕盆地，標高 61 公尺至 315 公尺，計畫區高程介於 54 公尺至 110 公尺間。全區地形起伏不大，卻極具變化，形成天然的視覺景觀資源。

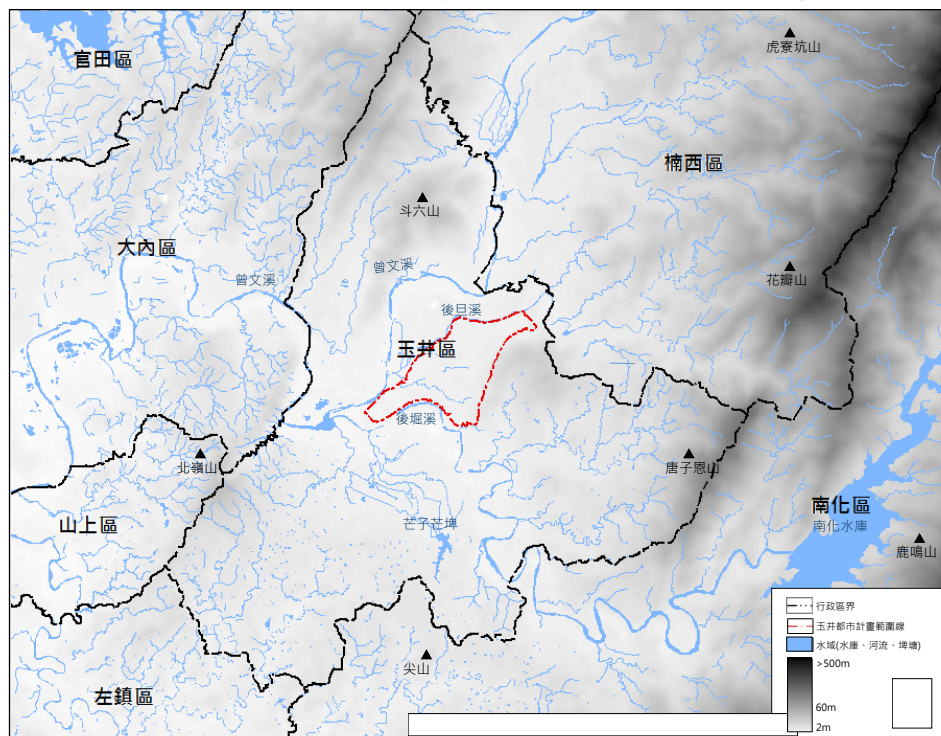


圖 3-8 玉井地形示意圖

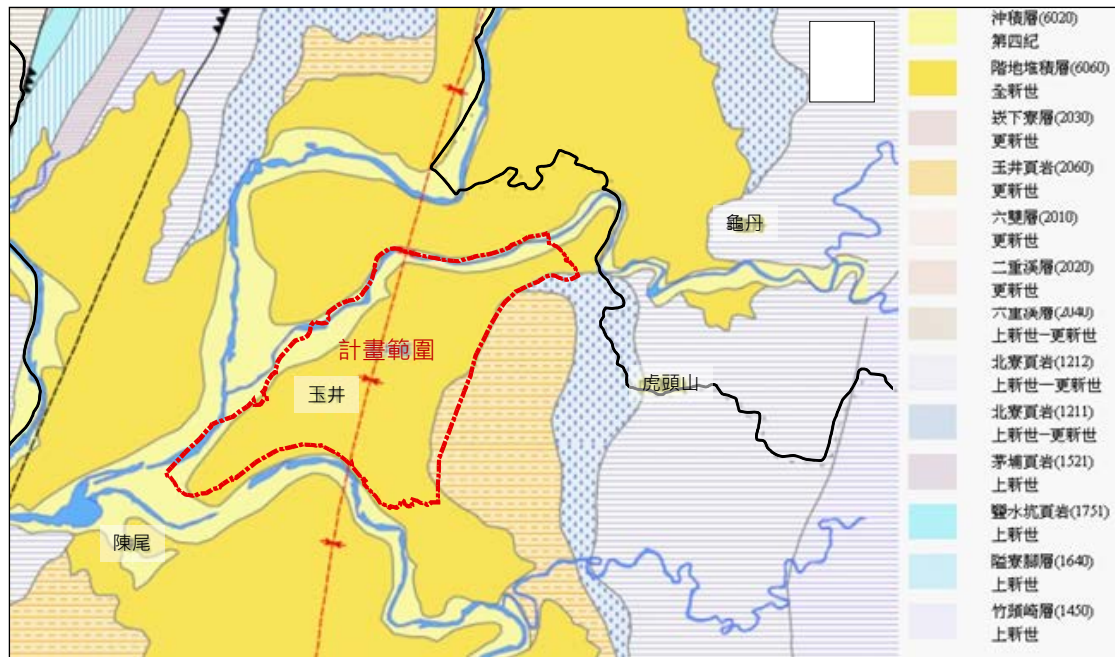


圖 3-9 計畫區及鄰近區域地質圖

資料來源:玉井雨水下水道成果檢討規劃報告

### (三)水文

基地現有水源與供水區域為楠西-玉井供水系統，水源地為曾文溪，出水量為每日 8,700 立方公尺，設計供水人口數為 30,000 人。

1. 曾文溪：玉井區屬曾文溪流域，全區皆位於曾文溪水質水量保護區內。
2. 後堀溪：為曾文溪東部的支流，於玉井盆地西緣的劉陳尾和口宵里之間，合流注入曾文溪。
3. 後旦溪：為曾文溪之支流，於豐里橋附近匯入曾文溪，為中央管河川。
4. 芒子芒埤：其水源主要為雨水累積而成，為農業灌溉用水。

### (四)地質土壤

參考原臺南縣玉井鄉市區雨水下水道檢討規劃報告成果(100年)，玉井區區域之地層以新第三紀碎屑狀沈積岩為主，多屬淺海相至濱海相的沈積環境，其中所含的化學性或生物性沈積岩不多，僅有不規則的石灰岩體局部夾在不同的層位中。所有沈積岩的層序自中新世一上新世一更新世大致為連續沈積，除小間斷外缺少明顯的地層或構造間斷。地質分布圖如下圖所示，其中礫、土、砂約在玉井區中部，砂岩、頁岩分布於東邊及西、北邊，砂岩、泥岩、頁岩分布於礫、土、砂之外。

## (五)氣候

玉井區為亞熱帶季風氣候區，根據歷年氣象觀測資料如下：

- 1.降雨量：每年十月至翌年三月為旱季，五月至九月為雨季，年雨量 2,210 公厘。整體而言，計畫區全年降水量並不算多，主要為夏末秋初受颱風帶來之豪大雨及鋒面降雨，春、冬兩季則普遍少雨。
- 2.氣溫：年均溫 23.7°C，以七月份均溫 28.4°C 為最高，一月均溫 16.6°C 為最低。
- 3.日照：年平均日照 1,687.7 小時，日平均日照 4.6 小時。
- 4.相對濕度：每月相對濕度約在 74%-85%之間，其中以二月份 85% 最高，十一月份的 74% 最低，年平均相對濕度約為 80%。
- 5.風向：風向主要以北風為主，佔 34.9%，而北北東、北風、北北西風，則合計約為 52.4%，其他風向則低於 5%；臺南地區平均風速每秒 3.1 公尺，最高為一月每秒 3.6 公尺，最低為五月、十月每秒 2.6 公尺。

## 二、災害潛勢分析

臺灣地區災害潛勢大致區分為地震、颱風、水災等；而玉井區位於臺南市東側山區，鄰近曾文水庫，因此颱風對玉井區影響不大，災害主要以地震、水災為主，與位於環境敏感地之影響，以下針對地震、颱風、水災、水理分析及環境敏感地等分別說明對玉井區之影響，分敘如下：

### (一)地震

臺灣地區位處於世界地震活躍之環太平洋地震帶，就地殼構造而言，位於太平洋板塊、歐亞大陸板塊以及菲律賓海板塊潛陷擠壓之多震帶上。本計畫區位於西部地震帶邊緣，屬於中度地震地區，地震活動並不嚴重。

依據中央氣象局歷年地震資料顯示，由嘉南地區曾發生之災害地震大多集中於本計畫區北側新營、白河、嘉義一帶，自 1900 年迄今(2013 年)共發生災害性地震 18 次。其中以民國 53 年 1 月 18 日臺南東北東 43 公里附近所發生之 6.5 級地震造成的傷害最大(白河地震)，此地震震源深度在地表下 20 公里，距離計畫區約 20 公里，在地質堅硬影響下，加強磚造和鋼筋混凝土造之建築物有較為嚴重之損壞情形。

臺南市位於臺灣西部地震帶南端，此地震帶之特性為震源淺、強度大、餘震頻繁、持續時間較短暫；依內政部建築物耐震設計規範之劃分，玉井區屬於中震帶，震區短週期之設計與最大考量水平譜加速度分別為 0.7 與 0.9；且於 88 年 12 月 29 日修正之「建築技術規則建築構造編耐震設計規範與解說」有關臺灣地區震區劃分，玉井區屬 7 於地震甲區，地表水平加速度為 0.33g，故日後建築物興建時，當依「建築技術規則」建築構造篇相關規定設計耐震之構造物。

表 3-4 嘉南地區(1900 年~2013 年)之災害性地震統計一覽表

| No | 年    | 地點                 | 震源深度 | 規模  | 死亡人數 | 房屋全毀   | 備註                      |
|----|------|--------------------|------|-----|------|--------|-------------------------|
| 1  | 1904 | 嘉義附近               |      | 6.1 | 3    | 66     |                         |
| 2  | 1904 | 嘉義附近               | 7    | 6.1 | 145  | 661    | 斗六地震。新港附近發生地裂及噴砂。       |
| 3  | 1906 | 嘉義縣民雄              | 6    | 7.1 | 1258 | 6769   | 梅山地震。梅仔坑北方至民雄長 13 公里斷層。 |
| 4  | 1906 | 鹽水港                |      | 5.3 | 1    | 63     | 大埔附近多崖崩，7、8 月連續發生。      |
| 5  | 1906 | 鹽水港                | 20   | 6.6 | 15   | 1794   | 7 時 52 分再震，地裂噴砂，崖崩甚多。   |
| 6  | 1923 | 臺南烏山頭附近            |      | 5.7 |      | 1      |                         |
| 7  | 1927 | 臺南新營附近             | 20   | 6.5 | 11   | 214    |                         |
| 8  | 1930 | 臺南新營附近             | 20   | 6.1 | 4    | 49     | 磚塌倒 165 戶，曾文區多地裂及噴砂。    |
| 9  | 1930 | 臺南新營附近             | 10   | 6.5 |      | 121    | 臺南市道路龜裂，噴砂，新營有崖崩。       |
| 10 | 1931 | 八掌溪中流              | 20   | 5.6 |      |        | 嘉義附近損害。                 |
| 11 | 1941 | 嘉義市東南 10 公里中埔附近    | 12   | 7.1 | 358  | 4520   | 嘉義地方(中埔)烈震。草嶺山崩。        |
| 12 | 1946 | 臺南新化附近             | 5    | 6.1 | 74   | 1954   | 新化地震。有地裂，電桿鐵路歪斜。        |
| 13 | 1964 | 臺南東北東 43 公里        | 18   | 6.3 | 106* | 10924* | 嘉南烈震(白河地震)。有地裂，噴砂。      |
| 14 | 1964 | 臺南東北 50 公里         | 10   | 5.9 |      | 422    | 嘉南(白河)餘震。               |
| 15 | 1991 | 臺南佳里附近             | 12.3 | 5.9 |      |        |                         |
| 16 | 1993 | 大埔西南西 10.0 公里      | 12.5 | 5.7 |      |        | 大埔地震。大埔民房龜裂，地基碎裂。       |
| 17 | 1998 | 阿里山西方 14.2 公里      | 3    | 6.2 | 5*   | 18*    | 嘉義瑞里地震。                 |
| 18 | 1999 | 嘉義市西北 2.5 公里       | 12.1 | 6.4 |      | 7*     | 嘉義地震。                   |
| 19 | 2010 | 高雄甲仙地震站東南方 17.1 公里 | 22.6 | 6.4 |      |        |                         |

資料來源：交通部中央氣象局

(二) 颱風

臺灣地區每年夏季 7 月~9 月間為颱風盛行季節，根據歷年侵臺颱風次數統計，侵臺颱風之路徑經統計計有 9 路，對本計畫區最具威脅的為第 3、4、7、8 路徑。自西元 1897 至 2012 年間，總計發生侵臺颱風 398 次，平均每年次數為 3.46 次，侵臺颱風路徑中會較明顯影響臺南地區之第 3、4、7、8 路徑者共 129 次，佔侵臺颱風次數之 32%，侵臺颱風登陸地點在接近臺南地區之高雄—東石之間者有 10 次。

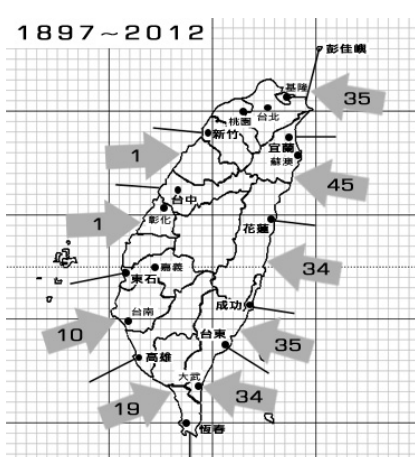


圖 3-10 侵臺颱風登陸地點分段

資料來源：交通部中央氣象局

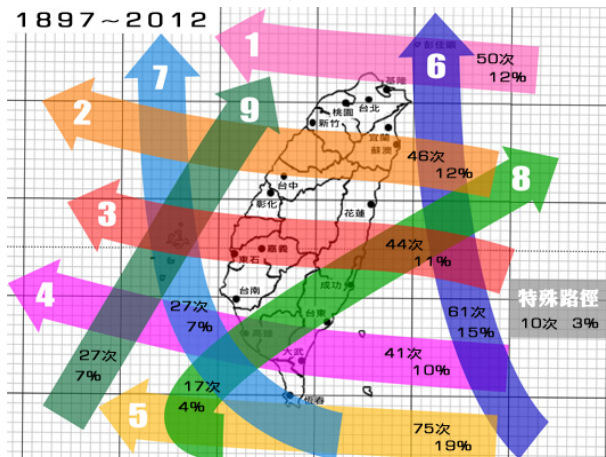


圖 3-11 侵臺颱風路徑分類

資料來源：交通部中央氣象局



### (三)水災

依經濟部水利署所提供淹水潛勢資料顯示，在單日降雨 300、450 及 600 公釐情況下，周邊僅大內區內於曾文溪下游有部分淹水地區，玉井都市計畫區範圍則無淹水情事發生。然而，依臺南縣玉井鄉市區雨水下水道檢討規劃報告(100 年)之調查成果，計畫區實際仍會受到颱風帶來之強降雨而發生淹水之情事，如 97 年 7 月之卡玫基颱風、98 年 8 月莫拉克颱風(88 水災)、99 年 9 月凡那比颱風等均有淹水紀錄，淹水地區多分布於太子街、民族路及民生路一帶、民生路、中正路口、中山路、大成路及中華路口、忠孝街等地。因此雖颱風直接侵襲本計畫區之情況較少，但若瞬間雨量過大情況下，恐將導致排水系統宣洩不及而造成計畫區嚴重之淹水情形，故未來仍應將颱風帶來之豪雨所可能造成之影響納入考量。

表 3-5 計畫區受颱風強降雨造成之淹水地點

| 颱風名稱               | 24 小時累積雨量<br>(玉井站) | 淹水地點                       | 最高淹水<br>深度 | 淹水原因   |
|--------------------|--------------------|----------------------------|------------|--|
| 卡玫基颱風<br>(2008.07) | 760mm              | 中華路、太子街、中山路、民生路及忠孝街鄰近地區    | 150 公分     | 瞬間雨量過大，導致宣洩不及，且累積降雨量已超過市區排水之保護標準及部份低窪區域水流容易蓄積難消退 |
| 莫拉克颱風<br>(2009.08) | 896mm              | 太子街、中山路、中華路、民生路、民族路及大成路等區域 | 100 公分     |  |
| 凡那比颱風<br>(2010.09) | 335mm              | 中山路、中華路、中正路等區域             | 30 公分      |  |

資料來源:整理自水利局，原臺南縣玉井鄉市區雨水下水道檢討規劃報告，100 年

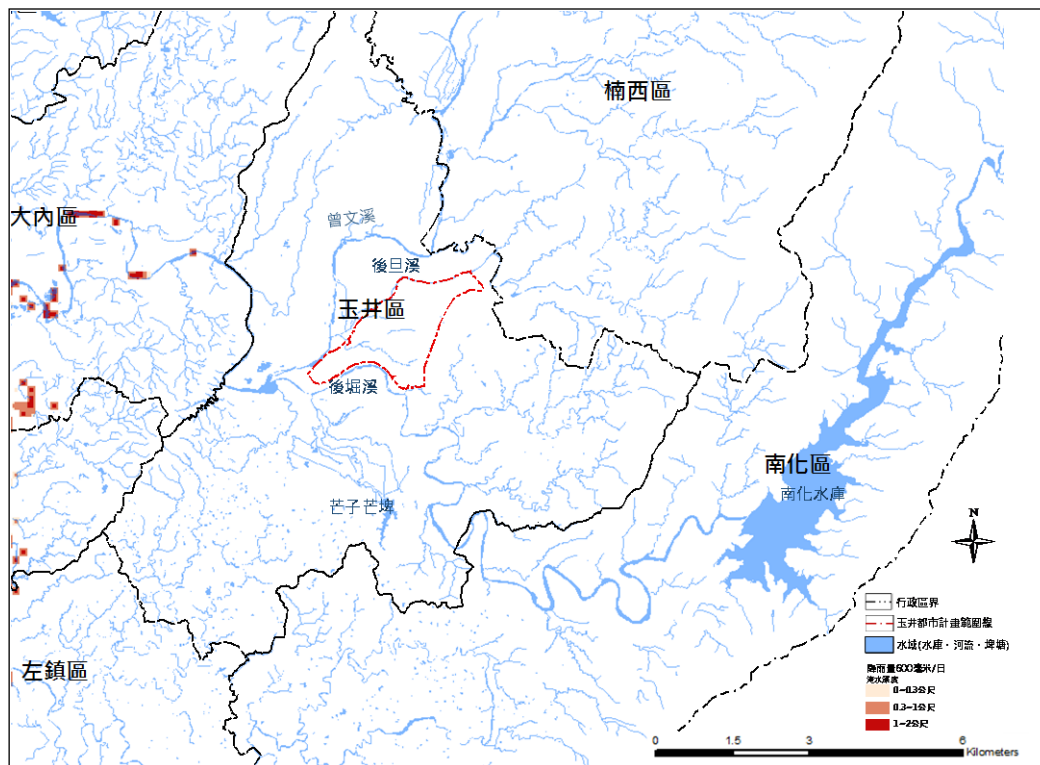


圖 3-12 計畫區周邊單日降雨 600mm 淹水潛勢圖



圖 3-13 玉井區淹水區域示意圖

資料來源：水利局，原臺南縣玉井鄉市區雨水下水道檢討規劃報告，100 年

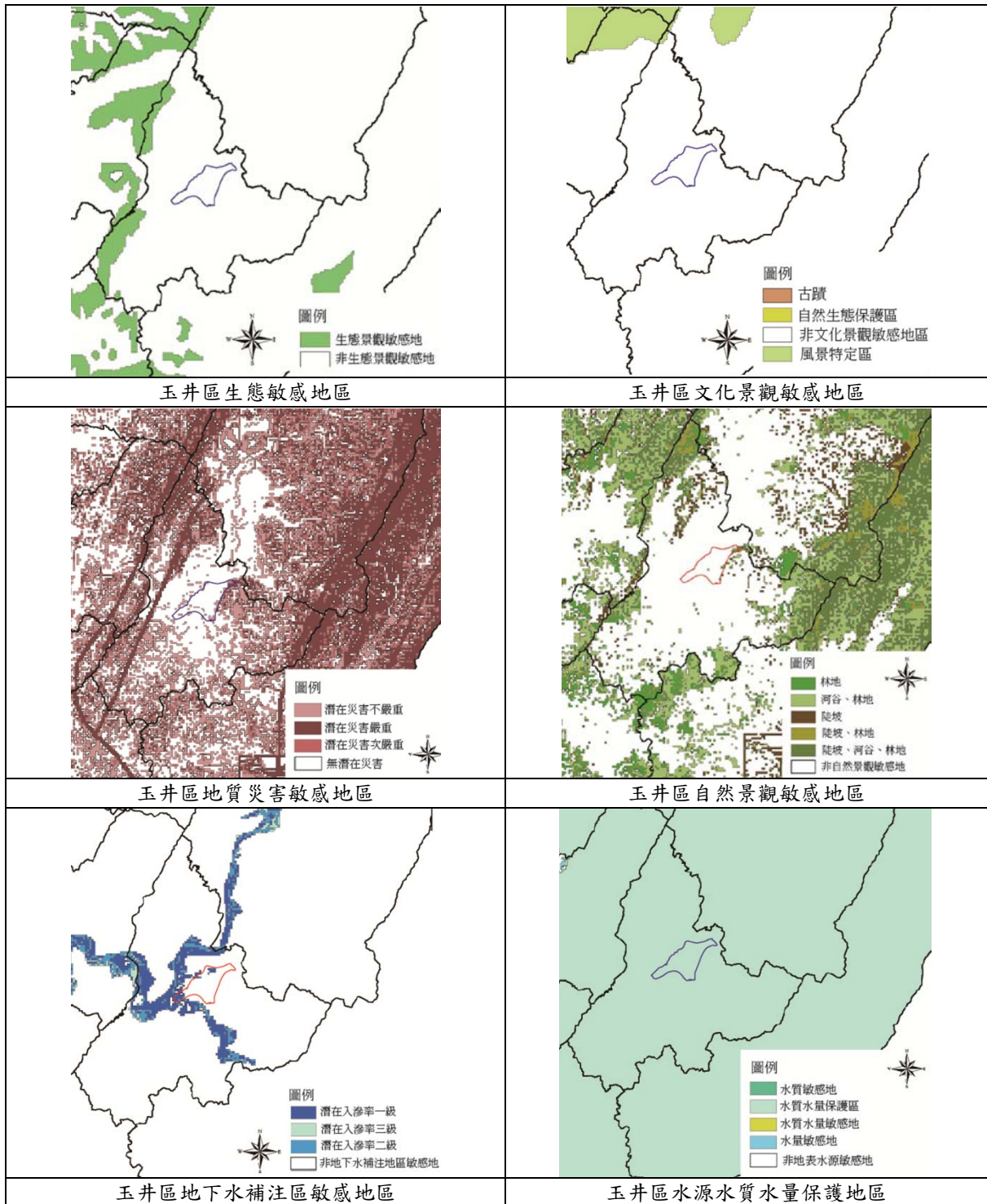
#### (四)環境敏感地

玉井區的環境敏感分析說明如下：

- 1.生態敏感地區—玉井區除西側沿曾文溪流域屬於生態敏感地區；都市計畫區位於非生態敏感地區。
- 2.文化景觀敏感地區—皆非屬文化景觀敏感地區。
- 3.潛在災害地區—玉井區西、南側鄰曾文溪流域及東側丘陵地屬於潛在災害地區；都市計畫區內除水溝用地屬潛在災害區，其餘地區皆非屬潛在災害地。
- 4.自然景觀敏感地區—玉井區西、南側鄰曾文溪流域與東側丘陵地屬於自然景觀敏感地區；都市計畫區除東側丘陵地為自然景觀敏感地區外，區內其餘用地皆位於非自然景觀敏感地區。
- 5.地下水補注區敏感地區—玉井區內曾文溪流域及其支流後掘溪及後旦溪流域，屬於潛在入滲率一級之地區；後掘溪及後旦溪亦流經都市計畫區，其流域地區亦屬潛在入滲率一級地區。
- 6.水源水量保護地區—全區位於曾文溪自來水水源水量保護區。
- 7.洪水平原敏感地區—玉井區內曾文溪流域及其支流後掘溪及後旦溪流域，位於洪水平原敏感地區；後掘溪及後旦溪亦流經都市計畫區，其流域地區亦屬於洪水平原敏感地區。
- 8.限制發展地區—玉井區西、南側鄰曾文溪流域與東側丘陵地屬限制發展地區；都市計畫區位於非限制發展地區。

玉井都市計畫區全區屬自來水水源水量保護區，未來於開發時，應依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」辦理開發作業，以避免開發行為而污染水源地；另本計畫區亦屬於洪水平原

敏感地區，雖水利署並未記錄 300mm 以上之淹水情事，然颱風所造成之強降雨亦可能對計畫區造成影響，故未來規劃或施工階段時應著重區域排水，以避免洪災發生。



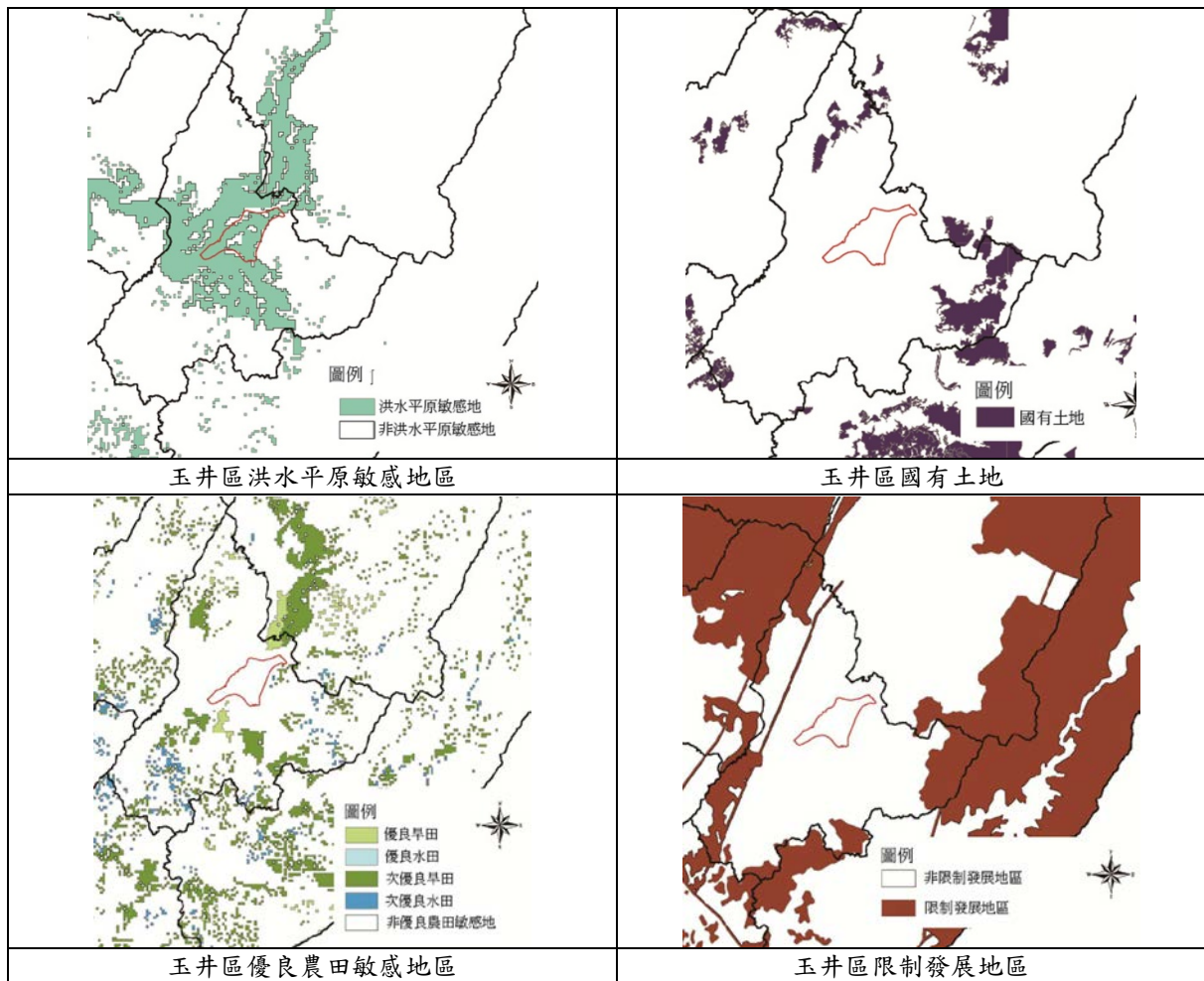


圖 3-14 玉井區環境敏感地分析圖

(五) 水理分析

1. 雨水下水道計畫洪水位

依據水利局之原臺南縣玉井鄉市區雨水下水道檢討規劃報告(100年)針對玉井區雨水下水道進行水理分析，其中玉井區雨水下水道幹線出口水位出口為後旦溪，且依營建署 99 年「雨水下水道系統規劃原則檢討」中出口水位之規定，應採用承受水體之「計畫洪水位」，本計畫進行水理分析時之邊界條件，採用臺南縣政府 87 年「後旦溪治理規劃報告」後旦溪之 10 年重現期計畫水位進行分析。

表 3-6 排水幹線計畫出口水位表

| 幹線名稱 | 承受水體 | 10 年計畫水位(m) |
|------|------|-------------|
| A 幹線 | 後旦溪  | 47.2        |
| B 幹線 | 後旦溪  | 45.2        |
| E 幹線 | 後旦溪  | 66.5        |
| F 幹線 | 後旦溪  | 57.2        |
| G 幹線 | 後旦溪  | 64.9        |

資料來源：水利局，原臺南縣玉井鄉市區雨水下水道檢討規劃報告，100 年

2. 雨水下水道流量分析

因此依水利局之臺南縣玉井鄉市區雨水下水道檢討規劃報告(100年)水理分析結果顯示，2 年重現期 2 年降雨強度對



計畫區域之影響，計畫區域內 A、B、C 幹支線無法通過保護重現期降雨強度所造成之流量。

表 3-7 通水能力不足幹線一覽表

| 幹線        | 計畫流量 (CMS) | 設計流量 (CMS) | 形式   | 寬(m) | 深(m) | 幹線坡度   |
|-----------|------------|------------|------|------|------|--------|
| A12~A11   | 8.374      | 5.402      | 矩形明渠 | 1.63 | 1.25 | 0.010  |
| B5-4~B5-3 | 9.087      | 1.427      | 箱涵   | 1.71 | 1.27 | 0.001  |
| B5-3~B5-2 | 11.239     | 6.502      | 箱涵   | 2.12 | 1.27 | 0.007  |
| C2~C1     | 7.534      | 1.439      | 箱涵   | 2.10 | 2.05 | -0.003 |
| C1~B12A   | 7.534      | 1.487      | 箱涵   | 2.15 | 2.05 | -0.036 |

資料來源：水利局，原臺南縣玉井鄉市區雨水下水道檢討規劃報告，100 年

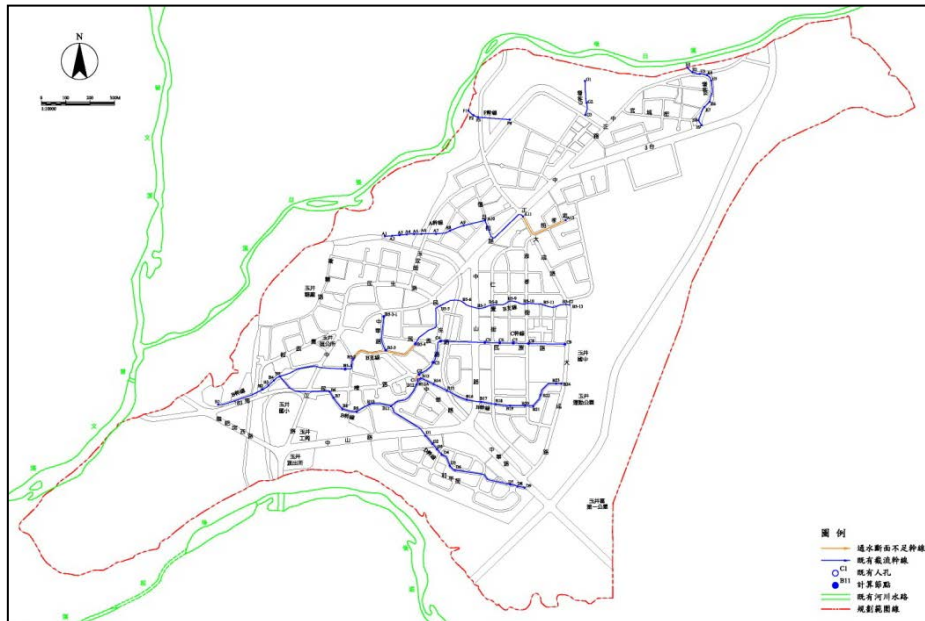


圖 3-15 通水能力不足幹線示意圖

資料來源：水利局，原臺南縣玉井鄉市區雨水下水道檢討規劃報告，100 年

### 3. 排水問題研析

玉井區內淹水嚴重區域發生在太子街附近區域。由水理模擬可知，由於 B 幹線、B 支線及 C 幹線承接山區逕流後，通水能力不足，一旦水自排水系統冒出後，即順應地勢流入低窪區域太子街，造成太子街附近區域淹水。另 C 幹線於民權路接入 B 幹線處由於坡度過緩，排水不良，水即溢淹往低處流動，最終流入太子街，造成淹水。

#### (1) 山區逕流量過大

玉井區內各幹線承受山區逕流，其中以 B 幹線、B 支線及 C 幹線上游承接山區之集水面積大，所形成之流量亦大，排入 B、C 幹支線後，造成 B、C 幹支線幹線無法通過水理檢核。

表 3-8 外圍集水區流量計算表

| 項目   | 外圍集水面積 (ha) | 流路長(km) | 高程差 (km) | 集流時間(mim) | 流量 Q (cms) |
|------|-------------|---------|----------|-----------|------------|
| A 幹線 | 17.43       | 0.795   | 0.115    | 2.11      | 5.15       |
| B 幹線 | 25.3        | 0.708   | 0.088    | 2.06      | 7.48       |
| B 支線 | 13.7        | 0.973   | 0.117    | 2.89      | 3.98       |
| C 幹線 | 13.5        | 0.767   | 0.096    | 2.22      | 3.98       |
| D 幹線 | 11.3        | 0.735   | 0.065    | 2.63      | 3.30       |
| E 幹線 | 36.16       | 0.969   | 0.162    | 2.36      | 10.62      |

資料來源：水利局，原臺南縣玉井鄉市區雨水下水道檢討規劃報告，100 年

(2) 幹線末端坡度變緩

C 幹線上游處排水坡度良好，然進入民生路附近，受限於既有設施，C 幹線坡度自 0.012 變緩至 0.0001，導致水位變高，水自民權路溢留後，即流入附近低窪區域太子街附近，造成淹水。

(3) 通水斷面不足

C 幹線排入 B 幹線處，斷面深度突縮，造成通水斷面不足，容易造成淹水。

(4) 排水系統淤積

前期颱風來時 C 幹線淤積嚴重，民生路段之 C 幹線部分區域淤積超過 1m，導致排水系統於 C 幹線接入 B 幹線處為逆坡，水流無法順利自 C 幹線接往下游 B 幹線。後經玉井區公所 100 年 1 月清淤完成後，已改善淤積情形，排水順暢。

4. 改善對策研擬

依據原臺南縣玉井鄉市區雨水下水道檢討規劃報告(水利局，100 年)，針對玉井區都市計畫區之雨水下水道通水能力不足之幹線為 B 幹線、B 支線及 C 幹線，或因渠道設計坡度過緩、或因渠道斷面過小、或因計畫流量過大而導致。為有效解決計畫區域雨水下水道幹線通水能力不足問題，本計畫針對 B 幹線、B 支線及 C 幹線研擬改善方案，以期有效降低都市計畫區域淹水問題。計畫區雨水下水道排水系統規劃原則研擬如下：

- (1) 順應地勢，以重力排水方式排水。
- (2) 配合街廓排水。
- (3) 利用既有幹線通水餘裕，避免新增幹線。
- (4) 水理檢核中坡度過陡之幹線，若現況通水能力無虞，將不特別檢討改善。
- (5) 避免將排水排入灌溉排水。
- (6) 新增幹線採用暗渠。
- (7) 為與未來設計階段之水理計算方法一致，採用曼寧公式檢核改善後之雨水下水道現況。
- (8) 依「依道路地下物理設法規」、「下水道法規」等法規之規定辦理。

### 三、社會經濟環境調查分析

#### (一)人口現況

##### 1.人口成長概況

臺南市人口數由民國 100 年 1,876,960 人，至民國 106 年 1,886,267 人，共增加 9,307 人；呈現小幅度成長，詳見下表。

玉井區人口數由民國 100 年的 15,347 人遞減至民國 106 年為 14,178 人，人口數共減少約 1,169 人，呈現負成長趨勢。另由本區自然增加率來看，從民國 100 年-0.61%，至民國 105 年-0.63%，成長率呈現負成長；社會增加率來看，從民國 100 年-0.63%，至民國 105 年-0.12%，成長率呈現正成長，顯示本區人口外移有逐年降低；詳見表 3-9、表 3-10 及圖 3-16。

玉井都市計畫區人口數由民國 100 年 9,219 人，至民國 106 年 8 月時為 8,641 人，人口數共減少約 578 人，呈現負成長趨勢，平均年成長率為-0.36%。

表 3-9 臺南市、玉井區及玉井都市計畫區人口成長統計表

| 年度    | 臺南市       |          |         | 玉井區    |          |         | 玉井都市計畫區 |          |         | 都市計畫區人口數佔全區人口數比例(%) |
|-------|-----------|----------|---------|--------|----------|---------|---------|----------|---------|---------------------|
|       | 人口數(人)    | 增加人口數(人) | 年成長率(%) | 人口數(人) | 增加人口數(人) | 年成長率(%) | 人口數(人)  | 增加人口數(人) | 年成長率(%) |                     |
| 100   | 1,876,960 | -        | -       | 15,347 | -        | -       | 9,219   | -        | -       | 60.07               |
| 101   | 1,881,645 | 4,685    | 0.25    | 15,061 | -286     | -1.86   | 9,099   | -120     | -1.30   | 60.41               |
| 102   | 1,883,208 | 1,563    | 0.08    | 14,838 | -223     | -1.48   | 9,004   | -95      | -1.04   | 60.68               |
| 103   | 1,884,284 | 1,076    | 0.06    | 14,605 | -233     | -1.57   | 8,833   | -171     | -1.90   | 60.48               |
| 104   | 1,885,541 | 1,257    | 0.07    | 14,390 | -215     | -1.47   | 8,714   | -119     | -1.35   | 60.56               |
| 105   | 1,886,033 | 492      | 0.03    | 14,282 | -108     | -0.75   | 8,679   | -35      | -0.40   | 60.77               |
| 106/8 | 1,886,267 | 234      | 0.01    | 14,178 | -104     | -0.73   | 8,641   | -38      | -0.44   | 60.95               |
| 平均    | 1,883,420 | 1,330    | 0.08    | 14,672 | -167     | -1.31   | 8,884   | -96.33   | -0.36   | 60.56               |

資料來源：玉井區戶政事務所

表 3- 10 玉井區出生、死亡人口及遷入、遷出人口統計表

| 年度  | 出生人數<br>(人) | 死亡人數<br>(人) | 自然增加率<br>(%) | 遷入人數<br>(人) | 遷出人數<br>(人) | 社會增加率<br>(%) |
|-----|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|--------------|
| 100 | 81          | 174         | -0.61        | 472         | 569         | -0.63        |
| 101 | 105         | 160         | -0.37        | 445         | 555         | -0.73        |
| 102 | 70          | 143         | -0.49        | 386         | 550         | -1.11        |
| 103 | 80          | 183         | -0.71        | 391         | 548         | -1.07        |
| 104 | 77          | 175         | -0.68        | 379         | 454         | -0.52        |
| 105 | 91          | 181         | -0.63        | 356         | 373         | -0.12        |

資料來源：玉井區戶政事務所

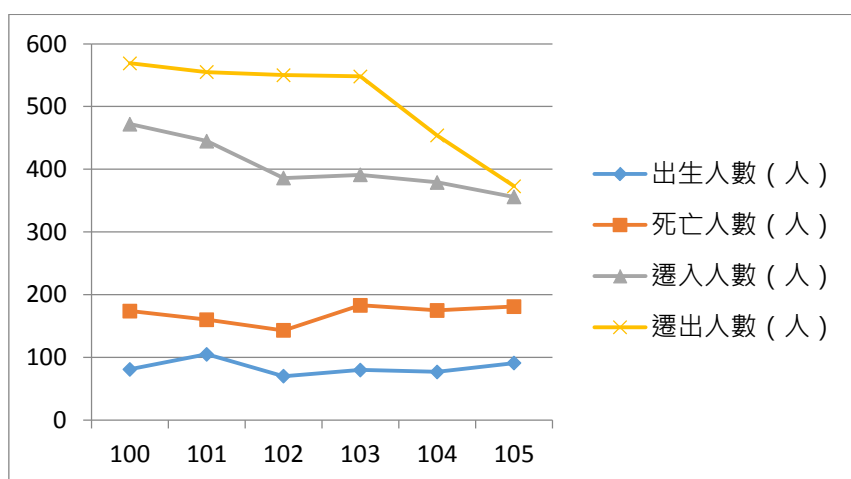


圖 3- 16 玉井人口成長趨勢圖

## 2.人口密度及分布

玉井區人口密度較高地區主要為玉田里、玉井里及竹圍里，皆係屬於玉井都市計畫區範圍內，人口密度介於 51 人/平方公里至 2058 人/平方公里。

表 3- 11 玉井區人口密度表

| 里名稱 | 人口數(人) | 面積(平方公里) | 人口密度(人/平方公里) |
|-----|--------|----------|--------------|
| 豐里里 | 1,131  | 14.34    | 78.87029     |
| 中正里 | 1,392  | 8.14     | 171.0074     |
| 竹圍里 | 1,658  | 2.45     | 676.7347     |
| 沙田里 | 574    | 11.85    | 48.43882     |
| 玉井里 | 877    | 0.44     | 1993.182     |
| 玉田里 | 4,714  | 2.29     | 2058.515     |
| 三埔里 | 575    | 6.94     | 82.85303     |
| 層林里 | 687    | 13.35    | 51.46067     |
| 三和里 | 854    | 7.42     | 115.0943     |
| 望明里 | 1,716  | 7.85     | 218.5987     |



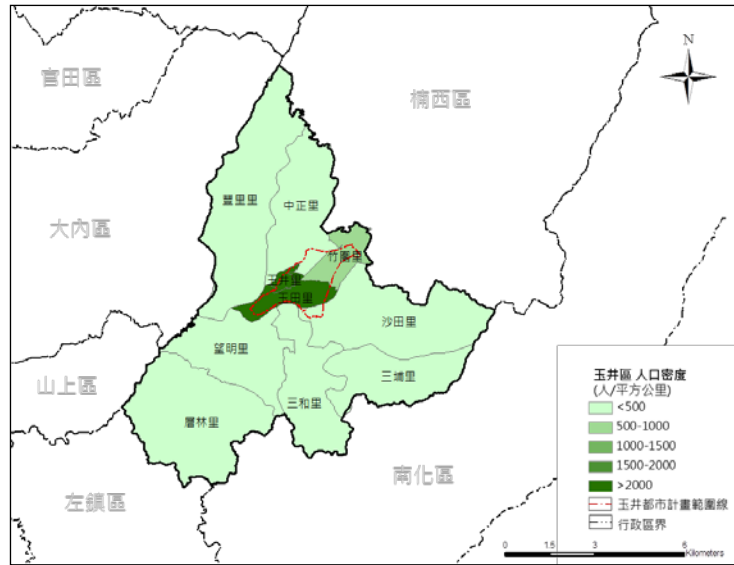


圖 3-17 玉井區人口密度圖

### 3.人口年齡結構

根據民國 71 年聯合國「世界高齡者問題會議」，老年人口比例超過 7%，即可稱為高齡化社會。玉井區幼年人口(0-14 歲)由民國 100 年佔總人口比例 11.80%，至民國 102 年 10.70%，幼年人口佔總人口比例呈現下降趨勢，反映生育率的降低。勞動人口(15-64 歲)方面，由民國 100 年 69.77%，至民國 102 年約 69.76%，呈現下降趨勢。而老年人口(65 歲以上)方面，則由民國 100 年 18.43%，至民國 102 年約 19.50%，呈現成長趨勢。以上分析得知，玉井區已邁入高齡化社會，人口逐漸老年化比例相對高的地區。

表 3-12 玉井區各年齡人口數統計表

| 年度  | 總計<br>(人) | 0-14 歲    |           | 15-64 歲   |           | 65 歲以上    |           | 扶養率<br>(%) | 老化指數<br>(%) |
|-----|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|-------------|
|     |           | 人數<br>(人) | 比例<br>(%) | 人數<br>(人) | 比例<br>(%) | 人數<br>(人) | 比例<br>(%) |            |             |
| 100 | 15,223    | 1,796     | 11.80     | 10,621    | 69.77     | 2,806     | 18.43     | 43.33      | 156.24      |
| 101 | 15,058    | 1,705     | 11.32     | 10,518    | 69.85     | 2,835     | 18.83     | 43.16      | 166.28      |
| 102 | 14,821    | 1,585     | 10.69     | 10,339    | 69.76     | 2,897     | 19.55     | 43.35      | 182.78      |

註：扶養率=(0~14 歲人口+65 歲以上人口)/(15~64 歲人口)；老化指數=(65 歲以上人口)/(0~14 歲人口)

資料來源：臺南市統計要覽

## (二)產業經濟現況

### 1.一級產業發展概況

由於玉井區特殊地理、產業及人文背景薰陶出的文化思想，造就了本區獨特特色；於民國 50 年後，由美國引進的西洋品種芒果，在玉井試種成功，由於果農的勤奮經營，精進的技術，遂使品質更為優良，名聲享譽國內外，而有「芒果之鄉」的美譽，民 104 年統計總收穫量為 19,235 公噸為全臺南市最多，品種有愛文、海頓、凱特、金煌、玉文六號等品種。

本區農業發展以水果生產為主，包括木瓜、荔枝、龍眼、

楊桃、西瓜、香蕉、番石榴、鳳梨、芒果等水果；歷年水果生產產量以芒果居多，鳳梨產量次之；主要係為玉井區農地多屬山坡地灰化土質，適合芒果生長。

另民國 79 年起每年舉辦寶島芒果節活動，於民國 88 年更擴大辦理「臺南市文化節—玉井芒果節」，形成本區特有的產業文化、經濟活動。

表 3- 13 玉井區農業生產表

| 年度  | 蔬菜<br>(公噸) | 鳳梨<br>(公噸) | 芒果<br>(公噸) | 荔枝<br>(公噸) | 其他果品類<br>(公噸) |
|-----|------------|------------|------------|------------|---------------|
| 100 | 1,010      | 2,907      | 19,122     | 723        | 23,434        |
| 101 | 1,141      | 3,170      | 18,354     | 694        | 22,492        |
| 102 | 1,1600     | 3,539      | 25,748     | 694        | 22,542        |
| 103 | 2,013      | 2,720      | 18,238     | 300        | 13,617        |
| 104 | 1,734      | 3,399      | 19,235     | 216        | 12,485        |

資料來源：臺南市統計年報（公布至 104 年，查詢日期：106.08.18）

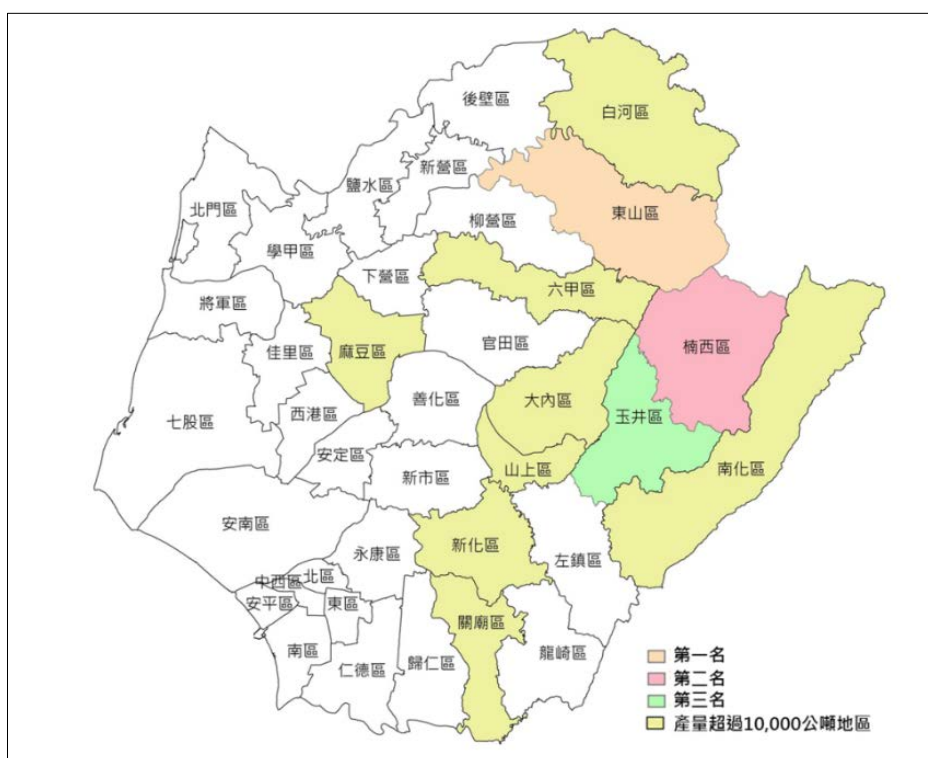


圖 3- 18 臺南市果品平均產量分布圖

## 2.二、三級產業發展概況

由民國 88 年迄今，玉井區工廠廠家數最多僅 6 家，顯見工業發展非玉井區產業發展重心；其中成衣製造業、印刷及運輸工具修配業等勞力密集性產業，因早期交通不便、勞工成本增高等因素，造成成衣製造業、印刷及運輸工具修配業等產業逐漸外移，目前區內以非金屬礦物製造業為主。

表 3-14 玉井區工廠登記家數統計表

| 年度  | 食品製造業<br>(家) | 成衣製造業<br>(家) | 印刷事業<br>(家) | 化學材料製<br>造業(家) | 非金屬礦物<br>製造業(家) | 金屬製造業<br>(家) | 運輸工具修<br>配業(家) | 總計(家) |
|-----|--------------|--------------|-------------|----------------|-----------------|--------------|----------------|-------|
| 100 | 0            | 0            | 0           | 0              | 3               | 1            | 0              | 4     |
| 101 | 0            | 0            | 0           | 0              | 2               | 1            | 0              | 3     |
| 102 | 0            | 0            | 0           | 0              | 2               | 1            | 0              | 3     |
| 103 | 3            | 0            | 0           | 0              | 2               | 0            | 0              | 5     |
| 104 | 3            | 0            | 0           | 0              | 2               | 1            | 0              | 6     |

資料來源：臺南市統計年報（公布至 104 年，查詢日期：106.08.18）

## 參、土地使用現況

### 一、土地使用現況

計畫區土地使用現況如下圖所示，住宅使用(約 50 公頃)大多由市中心區沿中正路、民權路及中山路兩側發展，以及玉井國中西側附近。商業使用(約 13.5 公頃)沿中正路、民族路、中華路發展，其中北極殿鄰近地區所形成之商業消費地帶為臺南著名之玉井老街，有許多著名的小吃與芒果副產品。計畫區西側工業使用為台糖公司玉井糖廠使用，東北側工業使用僅 2 家水泥業者使用；此外，計畫區以農業使用面積最廣(約 201 公頃)，多種植芒果。



圖 3- 19 土地使用現況內容示意圖

#### (一)住宅區

原計畫面積 94.74 公頃，已開發使用面積 49.63 公頃，使用率 52.39%。住宅使用大多由市中心區沿中正路、民權路及中山路兩側發展，以及玉井國中西側附近，但沿中山路兩側住宅區則多作商業使用，故實際住宅使用之比率約為 42.84%，民生路以北、中正路以東之住宅區仍有許多閒置空地，計畫區住宅區之空地使用率達 14.72%。另現況使用亦包含電力公司、中華電信、觀光服務機構等使用，合計使用面積 1.27 公頃。



3 層樓連棟住宅



4 層樓連棟店面住宅



玉井國中附近 3 層樓建築

## (二)商業區

原計畫面積 9.68 公頃，劃設有社區中心商業區 1 處，鄰里商業區 2 處，其中位於市中心之社區中心商業區多已開闢，其中作為住宅與商業使用比例為 2 比 1；另 2 處鄰里商業區大部分仍作為住宅使用或尚未開闢。商業區總計使用面積 8.93 公頃，使用率 92.25%。其中包含區公所使用，面積 0.23 公頃。實際商業使用率 33.16%。



2~4 層商業建物



中心商業區現況



4 層連棟商業建物

## (三)乙種工業區

原計畫面積 13.99 公頃，劃設「工一」及「工二」2 處乙種工業區；「工二」工業區為台糖公司玉井糖廠租賃予民間私人企業使用，租賃至民國 139 年止，然目前仍閒置中；「工一」工業區則有部分工廠使用中，開發面積 5.61 公頃，實際工業使用率為 40.03%。



工一工業區水泥廠使用



工業使用現況



工二工業區台糖用地

## (四)保存及宗教專用區

原計畫劃設保存區共 6 處，現況分別為天主堂、基督教會、新天宮、北極殿等宗教使用；另劃設宗教專用區 1 處，現況為明泉寺，面積總計 1.57 公頃，使用率 100%。



北極殿



玉井基督教會



新天宮



### (五)農業區

原計畫面積 146.42 公頃，現況多為農業使用，實際農業使用率 96.28%。另農業區有少部分作為住宅使用，主要分布於計畫區東北側及南側(約 3.57 公頃)；另於省道臺 84 線(東西向快速道路北門至玉井線)與民權路交叉口有 1 處加油站。



農業使用現況



農業使用現況



農業使用現況

### (六)其他土地使用分區

- 1.行政區劃設 1 處，供民眾服務分社使用，使用面積 0.04 公頃。
- 2.加油站專用區劃設 1 處供現有加油站使用，使用面積 0.09 公頃。
- 3.配合中華電信劃設電信專用區 1 處，現況未開闢。
- 4.劃設丘陵山林地為保護區，面積 14.44 公頃，現況大部分為原始林地或農業使用。

### (七)附帶條件整體開發區

於民國 80 年發布實施之「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，將未開闢的 2 處公共設施用地「公(兒)一」及「公(兒)二」，以附帶條件方式變更為住宅區。

其中變更內容綜理表編號三，迄今已近 20 年仍未擬定細部計畫；變更內容綜理表編號四，則已於民國 82 年 7 月擬定細部計畫，由私人無償提供土地作為公共設施用地(30.46%)，現況尚未開闢使用。



附帶條件整體開發區位置現況(編號三)

表 3- 15 附帶條件整體開發區原變更內容綜理表

| 計畫名稱                        | 編號 | 變更內容         | 面積(公頃) | 備註  |
|-----------------------------|----|--------------|--------|---|
| 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 | 三  | 原公(兒)一 → 住宅區 | 0.34   | 鄰近中心商業區(商一)北側；應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序後始得發照建築。 |
|                             | 四  | 原公(兒)二 → 住宅區 | 0.89   | 商三南側，已擬定細部計畫；由私人無償提供土地作為公共設施用地，惟公共設施之開發由政府部門開發之。                            |



圖 3- 20 玉井區附帶條件整體開發區分布示意圖

表 3- 16 玉井都市計畫土地使用現況面積表

| 項 目            |                   | 現行計畫面積<br>(公頃) | 已使用面積 <sup>1</sup> (公頃)<br>(使用率%) | 符合該分區使用面積 <sup>2</sup><br>(公頃)(使用率%) |
|----------------|-------------------|----------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| 土地<br>使用<br>分區 | 住宅區               | 94.74          | 49.63 (52.39)                     | 40.59 (42.84)                        |
|                | 商業區               | 9.68           | 8.93 (92.25)                      | 3.21 (33.16)                         |
|                | 乙種工業區             | 13.99          | 5.61 (40.10)                      | 5.60 (40.03)                         |
|                | 保存區               | 0.50           | 0.50 (100.00)                     | 0.50 (100.00)                        |
|                | 宗教專用區             | 1.07           | 1.07 (100.00)                     | 1.07 (100.00)                        |
|                | 行政區               | 0.04           | 0.04 (100.00)                     | 0.04 (100.00)                        |
|                | 加油站專用區            | 0.09           | 0.09 (100.00)                     | 0.09 (100.00)                        |
|                | 第二種電信專用區          | 0.36           | 0.00 (0.00)                       | 0.00 (0.00)                          |
|                | 保護區               | 14.44          | 14.44 (100.00)                    | 14.44 (100.00)                       |
|                | 農業區               | 146.42         | 146.13 (99.80)                    | 140.98 (96.28)                       |
| 公共<br>設施<br>用地 | 機關用地              | 2.27           | 1.72 (75.77)                      | 1.72 (75.77)                         |
|                | 學校用地              | 15.27          | 12.87 (84.28)                     | 10.37 (67.91)                        |
|                | 市場用地              | 2.96           | 0.90 (30.41)                      | 0.90 (30.41)                         |
|                | 公園用地              | 0.51           | 0.51 (100.00)                     | 0.00 (0.00)                          |
|                | 鄰里公園兼作兒童遊樂<br>場使用 | 2.00           | 1.88 (94.00)                      | 1.88 (94.00)                         |
|                | 運動公園用地            | 4.06           | 4.06 (100.00)                     | 4.06 (100.00)                        |
|                | 停車場用地             | 0.60           | 0.41 (68.33)                      | 0.41 (68.33)                         |
|                | 廣場兼作停車場使用         | 0.08           | 0.00 (0.00)                       | 0.00 (0.00)                          |
|                | 自來水事業用地           | 0.08           | 0.08 (100.00)                     | 0.08 (100.00)                        |
|                | 郵政事業用地            | 0.07           | 0.07 (100.00)                     | 0.07 (100.00)                        |
|                | 人行廣場用地            | 0.59           | 0.59 (100.00)                     | 0.00 (0.00)                          |
|                | 綠地                | 0.92           | 0.00 (0.00)                       | 0.00 (0.00)                          |
|                | 水溝用地              | 3.21           | 3.21 (100.00)                     | 3.21 (100.00)                        |
|                | 公墓用地              | 3.15           | 3.15 (100.00)                     | 3.15 (100.00)                        |
|                | 鐵路用地              | 0.69           | 0.69 (100.00)                     | 0.69 (100.00)                        |
|                | 道路用地              | 48.94          | --                                | --                                   |
| 總計             |                   | 366.73         | 256.58                            | 233.06                               |

- 註：1.已使用面積：為該計畫分區內現況已開發使用之面積，不含農業使用。  
 2.符合該分區使用面積：為該計畫分區內符合其分區使用之現況使用面積。  
 3.公共設施用地之使用面積僅計算已開闢使用者。  
 4.表內所載面積僅供統計參考用。填製日期：99年6月。

表 3-17 玉井都市計畫土地使用現況面積分析表

單位：公噸，%

| 項目             | 原計畫分區             |                  |                   |                    |                   |
|----------------|-------------------|------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
|                | 住宅區<br>(使用率)      | 商業區<br>(使用率)     | 乙種工業區<br>(使用率)    | 農業區<br>(使用率)       | 其他使用分區<br>(使用率)   |
| 住宅使用           | 40.59<br>(42.84)  | 5.31<br>(54.86)  | —                 | 3.57<br>(2.44)     | —                 |
| 商業使用           | 7.09<br>(7.48)    | 3.21<br>(33.16)  | —                 | 0.92<br>(0.63)     | —                 |
| 工業使用           | 0.49<br>(0.52)    | —                | 5.60<br>(40.03)   | 0.67<br>(0.46)     | —                 |
| 農業使用           | 31.16<br>(32.89)  | —                | —                 | 140.98<br>(96.28)  | 14.44<br>(87.52)  |
| 空地使用<br>(含閒置中) | 13.95<br>(14.72)  | 0.75<br>(7.75)   | 8.38<br>(59.90)   | 0.28<br>(0.19)     | 0.36<br>(2.18)    |
| 其它使用           | 1.46<br>(1.54)    | 0.41<br>(4.24)   | 0.01<br>(0.07)    | —                  | 1.70<br>(10.30)   |
| 總計             | 94.74<br>(100.00) | 9.68<br>(100.00) | 13.99<br>(100.00) | 146.42<br>(100.00) | 16.50<br>(100.00) |

註：1.表內面積應以核定圖實地分割測量之面積為準。

2.括弧內數字為各使用現況土地面積佔各分區計畫面積百分比。

3.其他使用分區包含保存區、宗教專用區、行政區、加油站專用區、第二種電信專用區、保護區等。

## 二、建物型態

本計畫區以貫穿市區之中正路、民族路、民權路沿線發展較早，故建築密度高，且多為 2~3 層樓建物；由市中心至外環道路沿線之建築密度逐次降低，但樓層數略有增高，多為 3~5 層建築不等。



圖 3-21 建物樓層高分布圖



## 肆、公共設施開闢現況

公共設施之興建，影響當地居民生活品質是否完善，以下針對實際調查結果就計畫區內公共設施開闢情形及處理之策略進行說明檢討，以作為日後公共設施檢討之依據。

### 一、公共設施開闢情形

玉井都市計畫區內學校用地的高中用地、國中用地及文(小)一皆已開闢完成，有文(小)二及文(小)三已徵收；而部分文(小)二目前現況作為體育館、圖書館使用；文(小)三現況則作為壘球場使用。機關用地劃設五處，其中機一為現有衛生所及圖書館使用；機二及機三尚未闢建；機四部分土地作為地政事務所使用，部分土地尚未開闢；機五作為警察局分局使用。

其他已開闢完成的公共設施，分別為公園一處、鄰里公園兼作兒童遊樂場使用一處、運動公園一處、市場用地一處、停車場用地一處等。



圖 3-22 公共設施使用分布圖

### (一)機關用地

原計畫劃設機關用地 5 處，面積 2.27 公頃，其中「機一」為現有衛生所及圖書館，「機二」及「機三」則尚未闢建，「機四」西側係作地政事務所使用，「機五」為現有戶政事務所及玉井警察分局。機關用地使用面積約 1.72 公頃，使用率約 76.65%。

### (二)學校用地

#### 1.國小用地

原計畫劃設國小用地 3 處，面積 7.40 公頃，「文(小)一」已開闢，為現有玉井國小，使用面積 2.50 公頃；「文(小)二」及「文(小)三」皆已徵收，其中「文(小)二」目前部分開闢作為體育館、圖書館使用，「文(小)三」則作為壘球場使用，使用面積合計為 5.00 公頃，使用率 71.2%，開闢率 37.88%。

#### 2.國中用地

原計畫劃設國中用地 1 處，面積 3.90 公頃；現況為玉井國中使用，使用面積為 3.90 公頃，使用率 100.00%。

#### 3.高中用地

原計畫劃設高中用地 1 處，面積 3.97 公頃；現況為玉井商工使用，使用面積為 3.97 公頃，使用率 100.00%。

### (三)公園用地

原計畫劃設公園 1 處，面積 0.51 公頃；現況為台糖公司作為壘球場使用，使用面積為 0.51 公頃，使用率 100.00%。

### (四)鄰里公園兼作兒童遊樂場使用

原計畫劃設 2 處鄰里公園兼作兒童遊樂場使用，「公(兒)一」先前為台糖公司作為網球場使用，目前則閒置中；另「公(兒)二」已開闢為噍吧年紀念公園；合計開闢面積 1.88 公頃，使用率 94%。

### (五)運動公園用地

原計畫劃設運動公園用地 1 處，現況已開闢，使用率 100%。

### (六)市場用地

原計畫劃設零售市場 4 處，批發市場 1 處，面積合計 2.96 公頃。除「市一」已開闢使用外，其餘市場用地均尚未開闢，使用率 30.41%。

### (七)停車場用地

原計畫劃設停車場 3 處，面積合計 0.60 公頃。其中僅「停三」已開闢完成，「停一」及「停二」迄今尚未開闢使用。

### (八)廣場兼作停車場使用(簡稱廣停用地)

原計畫劃設廣(停)用地 1 處，面積 0.08 公頃，現況為警察宿舍專用停車場，未開放給民眾使用。

### (九)人行廣場用地

原計畫配合第二及第三鄰里單元劃設 2 處人行廣場用地，面積 0.59 公頃，現況已徵收未開闢。

(十)郵政事業用地

原計畫劃設郵政事業用地1處，面積0.07公頃，目前已開闢完成。

(十一)自來水事業用地

劃設自來水事業用地1處，供自來水公司使用，面積0.08公頃，使用率100%。

(十二)綠地

考量綠化景觀及隔離功效，分別於工業區、鐵路用地及學校用地旁劃設綠地，原計畫面積0.92公頃，目前尚未徵收及未開闢。

(十三)水溝用地

既有排水溝劃設為水溝用地，面積共計3.21公頃。

(十四)公墓用地

原公墓用地計畫面積為3.15公頃，現況為墓地使用。

(十五)道路用地

計畫區內道路用地面積共計為48.94公頃。

表 3-18 公共設施用地開闢現況統計表

| 項目            | 編號    | 計畫面積<br>(公頃) | 開闢面積<br>(公頃) | 開闢情形    |         |      | 位置及說明                         |
|---------------|-------|--------------|--------------|---------|---------|------|-------------------------------|
|               |       |              |              | 已開闢     | 未開闢(公頃) |      |                               |
|               |       |              |              | 開闢率     | 公有      | 私有   |                               |
| 機關用地          | 機一    | 0.61         | 0.61         | 100%    | 0.00    | 0.00 | 市一之南側，供現有衛生所、圖書館使用            |
|               | 機二    | 0.06         | 0.00         | 0.00%   | 0.00    | 0.06 | 自來水用地西側                       |
|               | 機三    | 0.13         | 0.00         | 0.00%   | 0.00    | 0.13 | 位於第三鄰里單元內，供作鄰里性機關使用           |
|               | 機四    | 0.49         | 0.15         | 31%     | 0.00    | 0.34 | 位於第二鄰里單元內，供作區公所相關設施及地政事務所使用   |
|               | 機五    | 0.98         | 0.98         | 100%    | 0.00    | 0.00 | 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         | 1.74         | 76.65%  | 0.00    | 0.53 |                               |
| 學校用地          | 文(小)一 | 2.50         | 2.50         | 100%    | 0.00    | 0.00 | 現有玉井國小使用，位於第二鄰里單元內            |
|               | 文(小)二 | 2.20         | 0.3          | 13.64%  | 2.20    | 0.00 | 位於第二鄰里單元內，部分作體育館、圖書館使用        |
|               | 文(小)三 | 2.70         | 2.7          | 100.00% | 2.70    | 0.00 | 位於第三鄰里單元內，現作壘球場使用             |
|               | 文(中)  | 3.90         | 3.90         | 100%    | 0.00    | 0.00 | 現有玉井國中，位於第二鄰里單元內              |
|               | 文(高)  | 3.97         | 3.97         | 100%    | 0.00    | 0.00 | 現有省立玉井工商，位於第一鄰里單元內            |
|               | 小計    | 15.27        | 13.37        | 62.73%  | 0.00    | 4.90 |                               |
| 公園用地          | 公一    | 0.51         | 0.00         | 0.00%   | 0.00    | 0.51 | 位於第一鄰里單元內，現有台糖壘球場             |
| 鄰里公園兼作兒童遊樂場使用 | 公(兒)一 | 0.12         | 0.00         | 0.00%   | 0.00    | 0.12 | 位於第一鄰里單元內                     |
|               | 公(兒)二 | 1.88         | 1.88         | 100%    | 0.00    | 0.00 | 機五西側，現有嚙吧年紀念公園                |

| 項目        | 編號   | 計畫面積<br>(公頃) | 開闢面積<br>(公頃) | 開闢情形       |         |       | 位置及說明                |
|-----------|------|--------------|--------------|------------|---------|-------|----------------------|
|           |      |              |              | 已開闢<br>開闢率 | 未開闢(公頃) |       |                      |
|           |      |              |              |            | 公有      | 私有    |                      |
|           | 小計   | 2.00         | 1.88         | 94%        | 0.00    | 0.12  |                      |
| 運動公園用地    | 運動公園 | 4.06         | 4.06         | 100%       | 0.00    | 0.00  | 玉井國中南側               |
| 市場用地      | 市一   | 0.90         | 0.90         | 100%       | 0.00    | 0.00  | 位於第一鄰里單元內            |
|           | 市二   | 0.12         | 0.00         | 0.00%      | 0.00    | 0.12  | 位於第二鄰里單元內            |
|           | 市三   | 0.14         | 0.00         | 0.00%      | 0.05    | 0.09  | 位於第三鄰里單元內            |
|           | 市四   | 0.14         | 0.00         | 0.00%      | 0.00    | 0.14  | 加油站南側                |
|           | 市五   | 1.66         | 0.00         | 0.00%      | 0.00    | 1.66  | 位於第一鄰里單元內，<br>機四南側   |
|           | 小計   | 2.96         | 0.90         | 30.41      | 0.00    | 2.06  |                      |
| 停車場用地     | 停一   | 0.08         | 0.00         | 0.00%      | 0.08    | 0.00  | 位於第二鄰里單元內            |
|           | 停二   | 0.11         | 0.00         | 0.00%      | 0.11    | 0.00  | 位於第三鄰里單元內            |
|           | 停三   | 0.41         | 0.41         | 100%       | 0.00    | 0.00  | 位於第一鄰里單元內            |
|           | 小計   | 0.60         | 0.41         | 68.33      | 0.19    | 0.00  |                      |
| 廣場兼作停車場使用 | 廣(停) | 0.08         | 0.00         | 0.00%      | 0.08    | 0.00  | 區公所北側                |
| 人行廣場用地    |      | 0.59         | 0.00         | 0.00%      | 0.59    | 0.00  | 位於第二、三鄰里單元<br>內      |
| 郵政事業用地    | 郵    | 0.07         | 0.07         | 100%       | 0.00    | 0.00  | 文(高)西側，供郵局使用         |
| 自來水事業用地   | 自    | 0.08         | 0.08         | 100%       | 0.00    | 0.00  | 文(中)西側，供作自來<br>水公司使用 |
| 綠地        |      | 0.92         | 0.00         | 0.00%      | 0.00    | 0.92  |                      |
| 水溝用地      |      | 3.21         | 3.21         | 100%       | 0.00    | 0.00  |                      |
| 公墓用地      |      | 3.15         | 3.15         | 100%       | 0.00    | 0.00  | 計畫區東南側               |
| 鐵路用地      |      | 0.69         | 0.69         | 100%       | 0.00    | 0.00  | 計畫區西側                |
| 道路用地      |      | 48.94        | 33.45        | 68.3%      | 0.00    | 15.49 |                      |

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

## 二、未開闢公共設施處理情形

玉井都市計畫區內以公園用地、運動公園用地開闢率較高，另外「停一」、「停二」、「文小二」及「文小三」等已徵收完成尚未完全開闢，未來研商開闢之可行性。

未開闢公共設施主要為市場用地，目前除了「市一」市場用地已開闢外，其餘皆未開闢使用；機關用地部分除「機一」及部分「機四」機關用地已取得使用外，其餘皆未徵收取得及使用，後續研商土地釋出活化再利用之可行性。

## 伍、公共設施及閒置公有土地

玉井都市計畫區內公有土地分布情形主要分為三類：一為編定為公共設施用地且為公有土地；再者為公共設施用地未開闢且為公有土地部分及未劃設為公共設施用地閒置之公有土地等三大類，分別敘述如下：

### 一、編定為公共設施用地且為公有土地

玉井都市計畫區內公有土地主要分布於已開闢公共設施用地內，包括運動公園用地、道路用地、水溝用地、公(兒)二、機一、機五、市一、停三、文(高)、文(中)、文(小)一等。其餘未開闢公共設施用地土地權屬大多屬於私有土地，詳表 3-19。

### 二、公共設施用地未開闢且為公有土地

未開闢公共設施用地權屬為公有土地者主要分布於文(小)二、文(小)三等公共設施用地，其中文(小)二土地皆屬公有土地(管理機關為臺南市立玉井國民中學及國有財產局)，位於第二鄰里單元內，現況除作為圖書館(481.46 平方公尺)及綜合體育館(1,486.09 平方公尺)使用外，尚餘約 2 公頃土地未使用；文(小)三土地亦皆屬公有土地(管理機關為臺南市玉井區玉井國民小學)，目前主要作為棒壘球場使用；另廣場做停車場使用土地亦為公有(管理機關為臺南市政府警察局)。

### 三、未劃設為公共設施用地閒置之公有土地

公有土地非公用部分，其中大面積之公有土地非公用土地分別位於玉井區中正段 758、759、815 等 3 筆地號，其土地使用現況為活動中心(部分為風雨球場)使用；中正段 918、922、1298 等 3 筆地號，其土地使用現況為農業及空地使用；玉南段 57、58、66、70 等 4 筆地號，其中玉南段 58 地號現況為警察宿舍使用，其餘土地為農業及空地使用，詳見下表。

表 3-19 計畫區內未開闢公共設施用地土地權屬一覽表

| 公共設施項目編號 | 面積(公頃) | 位置及說明                       | 土地權屬             |
|----------|--------|-----------------------------|------------------|
| 機二       | 0.06   | 自來水用地西側                     | 私有土地             |
| 機三       | 0.13   | 位於第三鄰里單元內，供作鄰里性機關使用         | 私有土地             |
| 機四       | 0.49   | 位於第二鄰里單元內，供作區公所相關設施及地政事務所使用 | 部分公有土地部分私有土地     |
| 文(小)二    | 2.20   | 位於第二鄰里單元內                   | 公有土地             |
| 文(小)三    | 2.70   | 位於第三鄰里單元內                   | 公有土地             |
| 公一       | 0.51   | 位於第一鄰里單元內，現有台糖壘球場           | 部分私有土地(台糖)部分公有土地 |
| 公(兒)一    | 0.12   | 位於第一鄰里單元內                   | 私有土地(台糖)         |
| 市二       | 0.12   | 位於第二鄰里單元內                   | 私有土地             |
| 市三       | 0.14   | 位於第三鄰里單元內                   | 私有土地             |
| 市四       | 0.14   | 加油站南側                       | 私有土地             |
| 市五       | 1.66   | 位於第一鄰里單元內，機四南側              | 私有土地             |
| 停一       | 0.08   | 位於第二鄰里單元內                   | 公有土地             |
| 停二       | 0.11   | 位於第三鄰里單元內                   | 公有土地             |
| 廣(停)     | 0.08   | 區公所北側                       | 公有土地             |

表 3-20 計畫區內大面積公有土地非公用一覽表

| 地段  | 地號   | 地籍面積(m <sup>2</sup> ) | 管理機關     | 土地使用分區 | 現況使用                             |
|-----|------|-----------------------|----------|--------|----------------------------------|
| 中正段 | 758  | 87.93                 | 臺南市玉井區公所 | 住宅區    | 風雨球場、活動中心使用。                     |
|     | 759  | 1,046.59              |          |        |                                  |
|     | 815  | 309.11                |          |        |                                  |
|     | 918  | 2,410.95              | 財政部國有財產局 |        | 農業及空地使用。                         |
|     | 922  | 80.1                  |          |        |                                  |
|     | 1298 | 15.20                 |          |        |                                  |
| 玉南段 | 57   | 1,671.29              | 臺南市政府警察局 | 住宅區    | 玉南段地號 58 現況為警察宿舍使用，其餘土地為農業及空地使用。 |
|     | 58   | 1,325.66              |          |        |                                  |
|     | 66   | 661.57                | 財政部國有財產局 |        |                                  |
|     | 70   | 56.20                 |          |        |                                  |



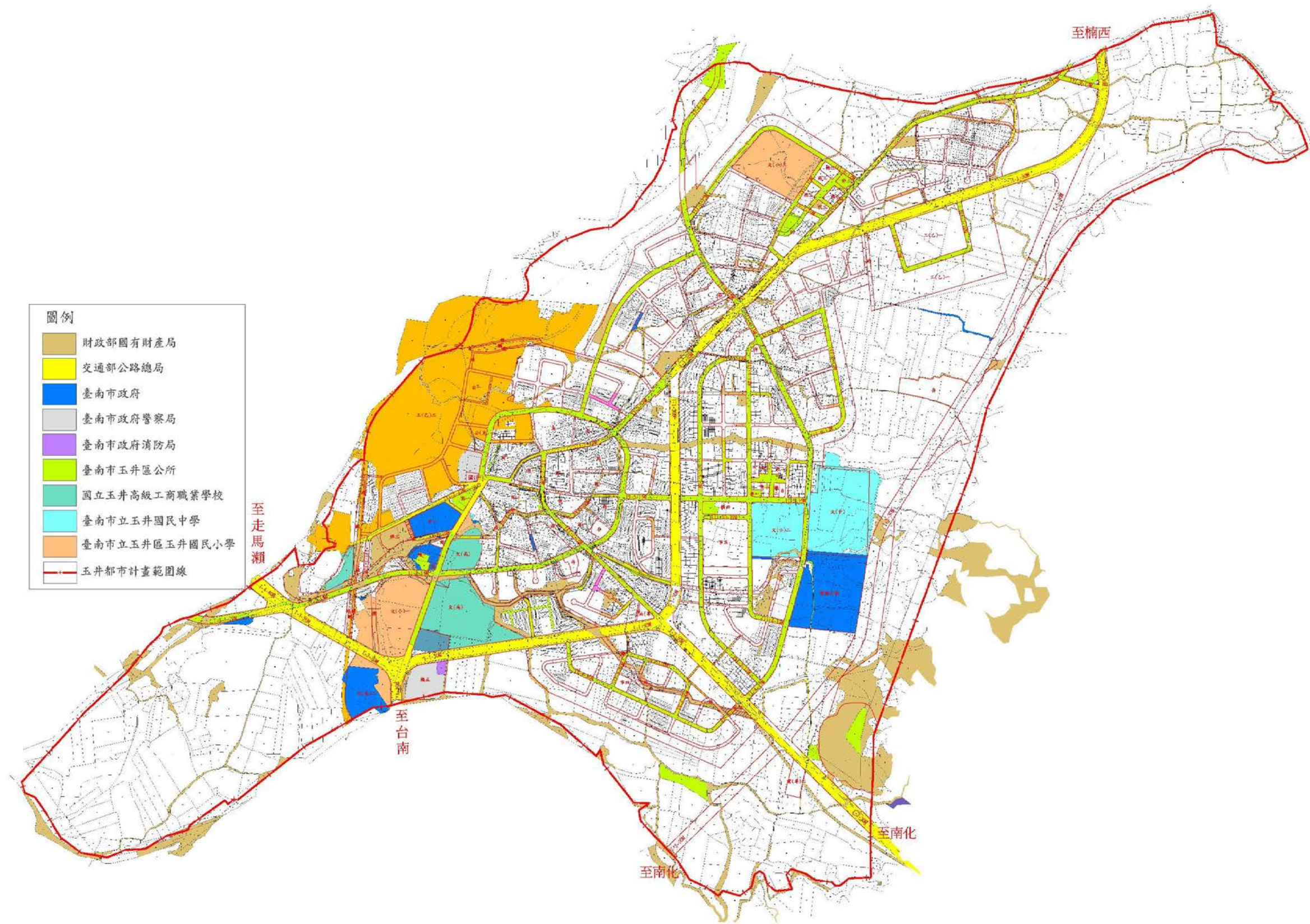


圖 3-23 公有土地權屬分布圖



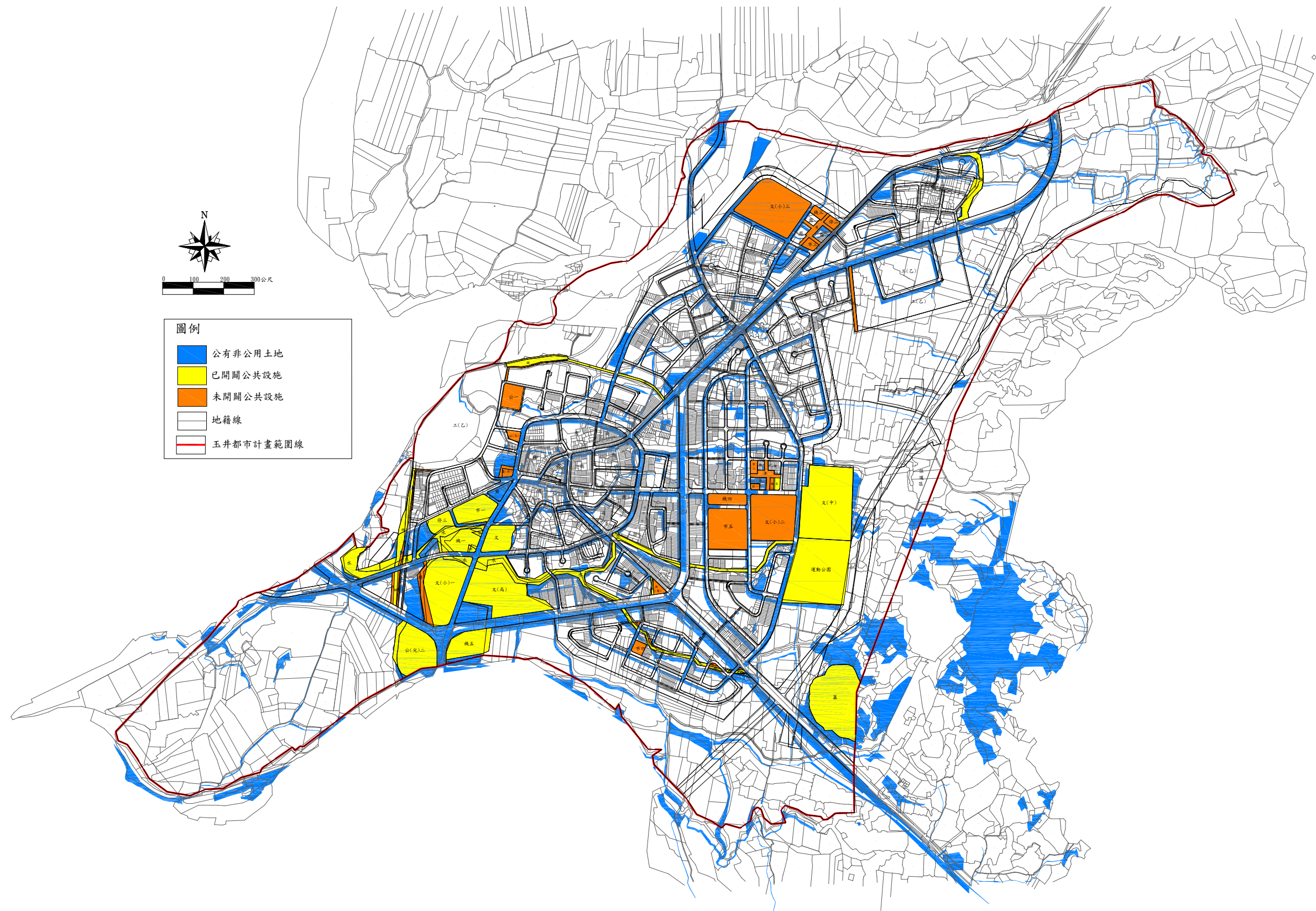


圖 3-24 公共設施開闢情形分布圖



## 陸、交通運輸現況分析

### 一、計畫區外交通運輸現況

本計畫區位於玉井區境內，地處臺南市東部地區，其主要聯外道路有3條，分別通往臺南、楠西、南化及大內等地區，為四通八達的交通據點；本計畫區南側為省道臺84線(東西向快速道路)與省道臺20線交接；省道臺20線往東與省道臺3線連接，此三條交通要道為通往楠西、南化與曾文水庫等地區之重要交通幹道，為臺南市東部區內之運輸樞紐中心。

(一)省道臺3線：為計畫區南北向主要聯外道路，北達楠西區，南接南化，與省道臺20線連接。

(二)省道臺20線：通過本計畫區南側，往東接省道臺3線通往楠西區，向西往左鎮、新化。

(三)省道臺84線(東西向快速道路)：為本計畫區往西之聯外道路，往西行經大內區，與國道3號官田系統交流道交匯；而省道臺84線終點位於本計畫區南側，並與省道臺20線銜接。

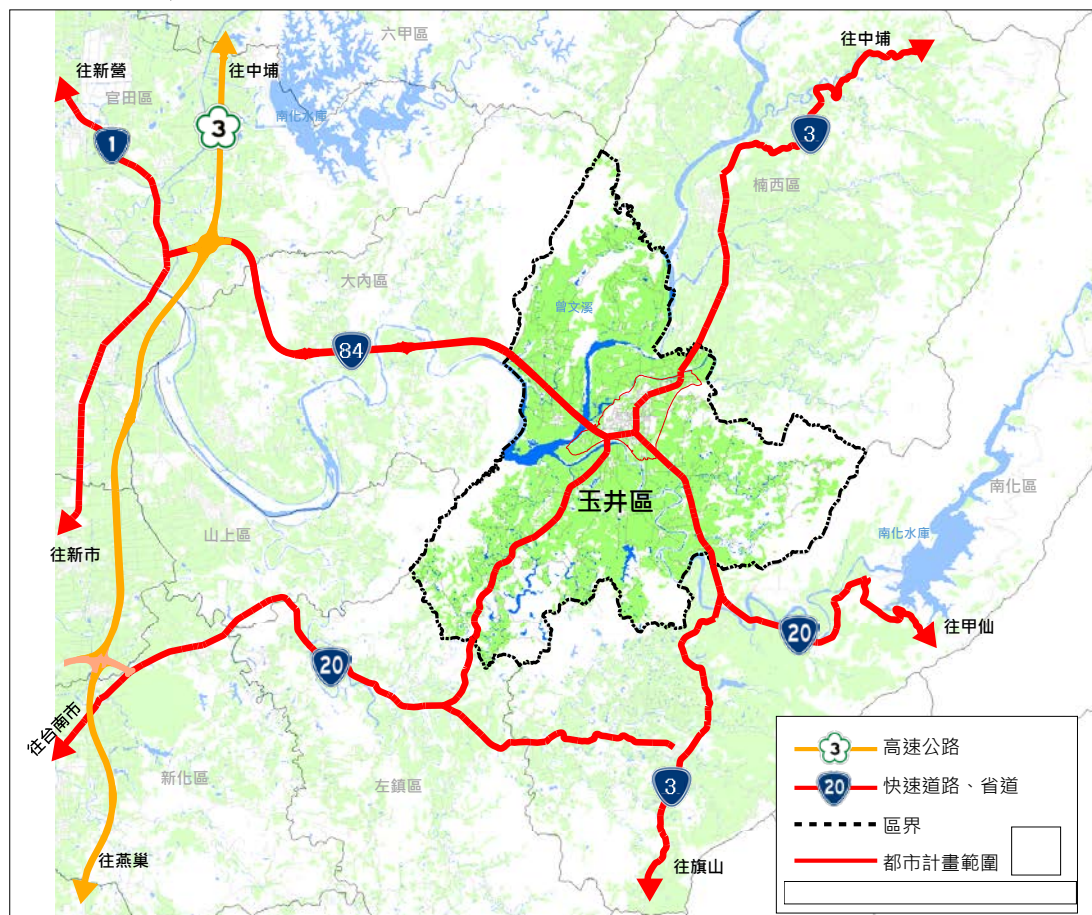


圖 3-25 玉井區聯外交通系統示意圖

## 二、聯外道路系統服務水準

計畫區對外交通主要係透過省道臺 3 線，北達楠西區，南接南化，與省道臺 20 線連接；省道臺 20 線通過本計畫區南側，往東接省道臺 3 線通往楠西區，向西往左鎮、新化。省道臺 84 線往西行經大內區，與國道 3 號官田系統交流道交匯；而省道臺 84 線終點位於本計畫區南側，並與省道臺 20 線銜接。道路系統皆屬通暢，服務水準極佳。

表 3-21 計畫區公路系統交通服務水準分析表

| 道路名稱   | 路段      | 路寬 (m) | 方向 | 總量交通量 (PCU) | 尖峰小時交通量 (PCU) | 服務水準 |
|--------|---------|--------|----|-------------|---------------|------|
| 臺 3 線  | 楠西→玉井   | 20.8   | 北  | 3,968       | 631           | A    |
|        |         |        | 南  | 5,257       | 683           | A    |
| 臺 3 線  | 玉井→北寮   | 20.8   | 北  | 5,578       | 623           | A    |
|        |         |        | 南  | 5,603       | 665           | A    |
| 臺 20 線 | 左鎮→玉井   | 27.6   | 東  | 6,899       | 792           | A    |
|        |         |        | 西  | 6,738       | 757           | A    |
| 臺 20 線 | 玉井→高雄市界 | 17.4   | 東  | 2,095       | 260           | A    |
|        |         |        | 西  | 2,074       | 354           | A    |
| 臺 84 線 | 走馬瀨→玉井  | 24     | 東  | 8,237       | 969           | A    |
|        |         |        | 西  | 8,117       | 913           | A    |

資料來源：民國 101 年公路交通量調查工作手冊。

表 3-22 市區高架快速道路基本路段道路服務水準劃分標準

| 服務水準等級 | 劃分標準                |                   | 相關佔有率，K(%)           |
|--------|---------------------|-------------------|----------------------|
|        | 密度，D<br>(小客車/公里/車道) | 平均速率，V<br>(公里/小時) |                      |
| A      | $D \leq 13$         | $V \geq 70$       | $K \leq 8.9$         |
| B      | $13 < D \leq 20$    | $V \geq 65$       | $8.9 < D \leq 13.9$  |
| C      | $20 < D \leq 28$    | $V \geq 60$       | $13.9 < D \leq 17.7$ |
| D      | $28 < D \leq 38$    | $V \geq 50$       | $17.7 < D \leq 24.0$ |
| E      | $38 < D \leq 50$    | $V \geq 40$       | $24.0 < D \leq 31.6$ |
| F      | $D > 50$            | 或 $V < 40$        | $K > 24.0$           |

資料來源：2011 年，臺灣地區公路容量手冊，交通部運研所。

表 3-23 市區幹道服務水準等級劃分標準(速限 60 公里/小時)

| 服務水準等級 | 平均旅行速率，V(公里/小時)  |
|--------|------------------|
| A      | $V \geq 40$      |
| B      | $35 \leq V < 40$ |
| C      | $30 \leq V < 35$ |
| D      | $25 \leq V < 30$ |
| E      | $20 \leq V < 25$ |
| F      | $V < 20$         |

### 三、計畫區內交通系統

本計畫之道路系統由聯外道路、主要、次要及出入道路等組成，共劃設道路用地面積 48.94 公頃。

#### (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 號道路通往楠西區，南側連接 I-2 號道路通往南化區。

#### (二)聯外道路

1.I-1 號道路(中山路)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。

2.I-2 號道路(中華路)為本計畫區向南通往南化之主要聯外道路，屬臺三號省道一部分，計畫寬度 30 公尺。

3.I-3-1 號道路(民權路)為本計畫區向西通往豐里里之聯外道路，計畫寬度 20 公尺。

4.I-4 號道路(噍吧呷西路)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 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。

主要聯外道路寬度為 20m 至 30m，除 I-5 計畫道路未開闢，其餘皆已開闢；主要道路寬度為 15m，現況皆已開闢完成；次要道路寬度為 10m 至 12m，除 III-1、III-9、IV-3、IV-6 部分未開闢外，其餘皆已開闢；8m 計畫道路部分開闢，部分未開闢；而 4m 人行步道，則皆未開闢。計畫道路開闢情形詳見下表。

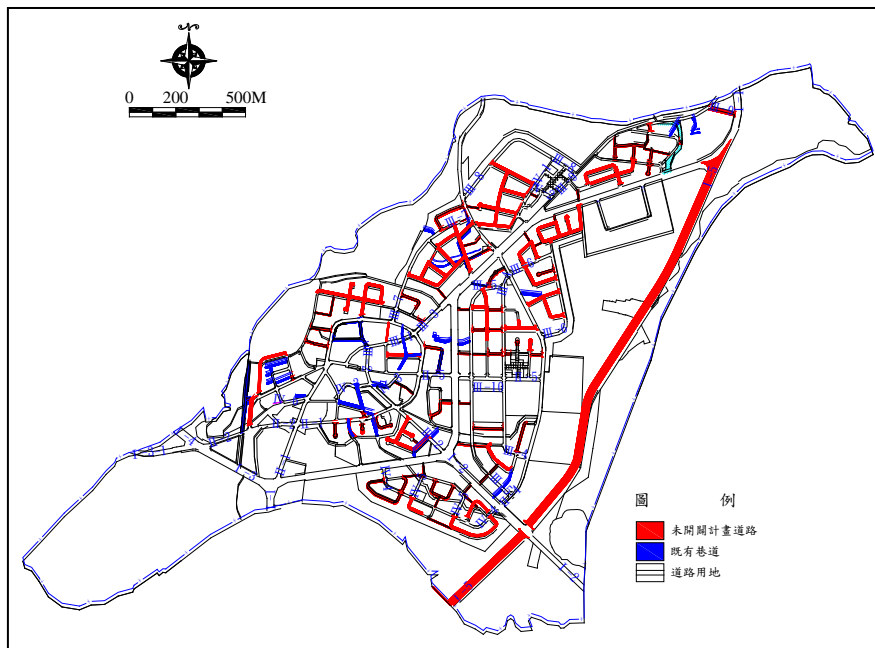


圖 3-26 計畫道路開闢情形示意圖

既有巷道主要分布於區公所所在地之第一鄰里單元，係為該鄰里單元為玉井都市計畫區主要發展區，且為最早發展區，因此建築大多為早期完成，而自然形成出入巷道詳見圖 3-27。

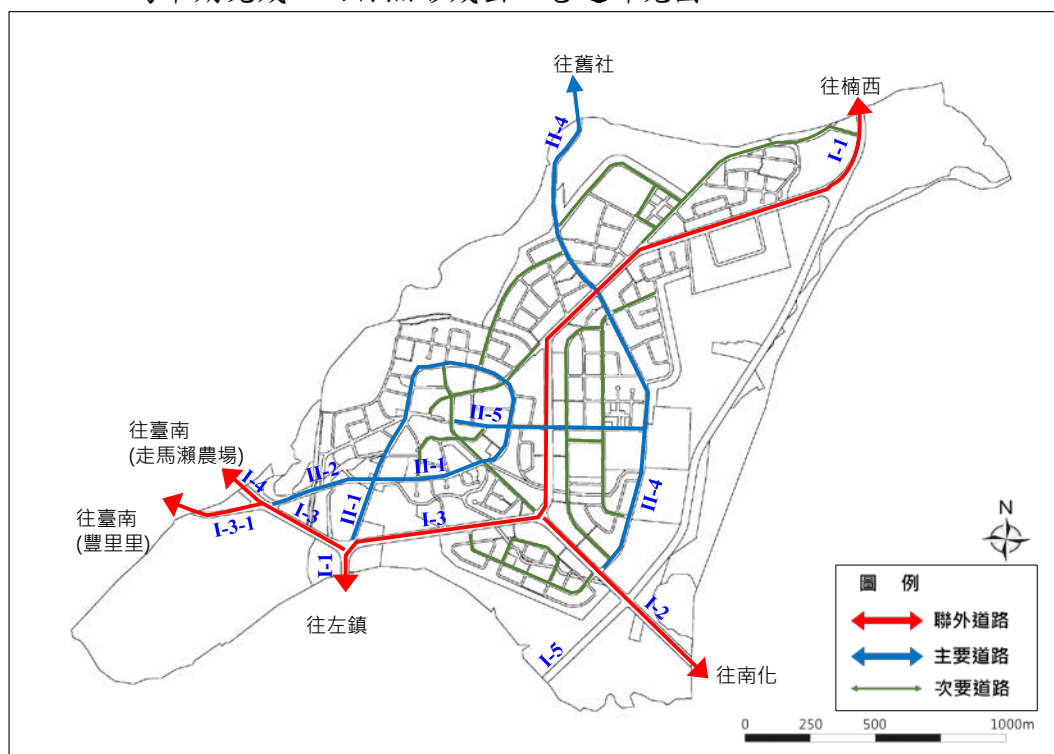


圖 3-27 計畫區交通系統示意圖

表 3-24 計畫道路開闢情形一覽表

| 編號    | 起訖點                   | 寬度<br>(公尺) | 長度<br>(公尺) | 備註     | 說明                  |
|-------|-----------------------|------------|------------|--------|---------------------|
| 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 | 東北：噍吧年東路、餘為中山路。已開闢。 |
| I-2   | 自東側計畫範圍線至 I-1 號道路。    | 30         | 840        | 主要聯外道路 | 中華路。已開闢。            |
| 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 | 民權路。已開闢。            |
| I-4   | 自西側計畫範圍線至 II-2 號道路。   | —          | 115        | 主要聯外道路 | 臺 84，噍吧年西路。已開闢。     |
| 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 | 外環道路(東側)。未開闢。       |
| I-3   | 自 I-1 號道路至 II-2 號道路。  | 30         | 600        | 主要道路   | 臺 84，噍吧年西路。已開闢。     |
| II-1  | 自 II-1 號道路至 II-5 號道路。 | 15         | 1,800      | 主要道路   | 民權、民生、中正。已開闢。       |
| II-2  | 自 I-3 號道路至 II-5 號道路。  | 15         | 390        | 主要道路   | 民權路。已開闢。            |
| II-3  | 自 I-1 號道路至 III-1 號道路。 | 15         | 285        | 主要道路   | 中正路。已開闢。            |
| II-4  | 自 I-2 號道路至北側計畫範圍線。    | 15         | 1,920      | 主要道路   | 大成路。已開闢。            |
| II-5  | 自 II-1 號道路至 II-4 號道路。 | 15         | 510        | 主要道路   | 民族路。已開闢。            |
| III-1 | 自 II-3 號道路至 II-5 號道路。 | 12         | 810        | 次要道路   | 部分未開闢。尚未開闢          |
| III-2 | 自 III-1 號道路至 I-2 號道路。 | 12         | 570        | 次要道路   | 中華路。已開闢。            |
| III-3 | 自 I-1 號道路至 I-1 號道路。   | 12         | 450        | 工業區內道路 | 工業區道路，工業街。已開闢。      |

| 編號     | 起訖點                     | 寬度<br>(公尺) | 長度<br>(公尺) | 備註   | 說明        |
|--------|-------------------------|------------|------------|------|-----------|
| III-4  | 自 III-6 號道路至 II-4 號道路。  | 12         | 840        | 次要道路 | 忠孝街。已開闢。  |
| III-5  | 自 II-4 號道路至 III-4 號道路。  | 12         | 1,050      | 次要道路 | 仁愛街。已開闢。  |
| III-6  | 自 II-4 號道路至八公尺號道路。      | 12         | 600        | 次要道路 | 忠孝街。已開闢。  |
| III-7  | 自 II-4 號道路至 II-1 號道路。   | 12         | 600        | 次要道路 | 已開闢。中華路。  |
| III-8  | 自 II-4 號道路至 VI-2 號道路。   | 12         | 630        | 次要道路 | 中園街。已開闢。  |
| III-9  | 自 I-1 號道路至 I-1 號道路。     | 12         | 1,040      | 次要道路 | 中正路。部分未開闢 |
| III-10 | 自 III-4 號道路至 III-5 號道路。 | 12         | 125        | 次要道路 | 已開闢。仁愛街。  |
| IV-1   | 自 III-8 號道路至 VI-2 號道路。  | 10         | 330        | 次要道路 | 進學街。已開闢。  |
| IV-2   | 自 IV-1 號道路至 III-9 號道路。  | 10         | 90         | 次要道路 | 大成街。已開闢。  |
| IV-3   | 連接市區內八公尺道路。             | 10         | 285        | 次要道路 | 民主街。部分未開闢 |
| IV-4   | 自 I-1 號道路至 I-2 號道路。     | 10         | 510        | 次要道路 | 和平街。已開闢。  |
| IV-5   | 自 VI-4 號道路至 VI-4 號道路。   | 10         | 310        | 次要道路 | 信義街。已開闢。  |
| IV-6   | 自 II-1 號道路至 III-1 號道路。  | 10         | 170        | 次要道路 | 部分未開闢。    |
| 未編號    |                         | 8          | 12,560     | 出入道路 | 部分未開闢。    |
| 未編號    |                         | 4          | 1,080      | 人行步道 | 未開闢       |

#### (四)交通區位條件分析

本計畫區為玉井次生活圈地方中心，位於玉井次生活圈交通運輸樞紐中心，交通可及性高，除可節省客、貨運運輸成本及時間外，由於鄰近曾文水庫、梅嶺風景區等風景區，更有助於觀光產業、地方產業的蓬勃發展，幫助就業機會提昇，改善生活品質及穩定人口成長；計畫區極具交通區位之優勢。



#### 四、大眾運輸系統現況

臺南市政府規劃整合之大臺南公車有六大主幹線，已於民國 102 年陸續上線通車，其中搭乘綠幹線(臺南-玉井)至玉井轉乘支線，綠幹線每日往返玉井及臺南市區，另有 8 條綠支線(綠 20 至綠 27)自玉井發車至其他地區：綠 20 主要往返玉井楠西市區；綠 21 則是往龜丹溫泉；綠 22 往梅嶺；綠 23 往雙溪新社區；綠 24 往曾文水庫；綠 25 則是經雙溪往嘉義縣大埔鄉；綠 26 往甲仙；綠 27 往南化茄苳橋。

表 3- 25 行經玉井區公車路線營運概況

| 路線名  | 起點 | 迄點    | 班次數              | 備註       |
|------|----|-------|------------------|----------|
| 綠幹線  | 玉井 | 臺南公園  | 每日 27 班          | 往返玉井臺南市區 |
| 綠 20 | 玉井 | 永興吊橋  | 每日 10 班          | 往返玉井楠西市區 |
| 綠 21 | 玉井 | 龜丹油礦  | 每日 3 班           |          |
| 綠 22 | 玉井 | 梅嶺    | 平日 3 班<br>假日 9 班 |          |
| 綠 23 | 玉井 | 雙溪新社區 | 每日 3 班           |          |
| 綠 24 | 玉井 | 曾文管理局 | 平日 5 班<br>假日 8 班 |          |
| 綠 25 | 玉井 | 大埔街   | 每日 3 班           | 經雙溪往嘉義大埔 |
| 綠 26 | 玉井 | 甲仙    | 每日 4 班           |          |
| 綠 27 | 玉井 | 茄苳橋   | 平日 6 班<br>假日 6 班 |          |

資料來源：大臺南公車資訊網，臺南市政府交通局

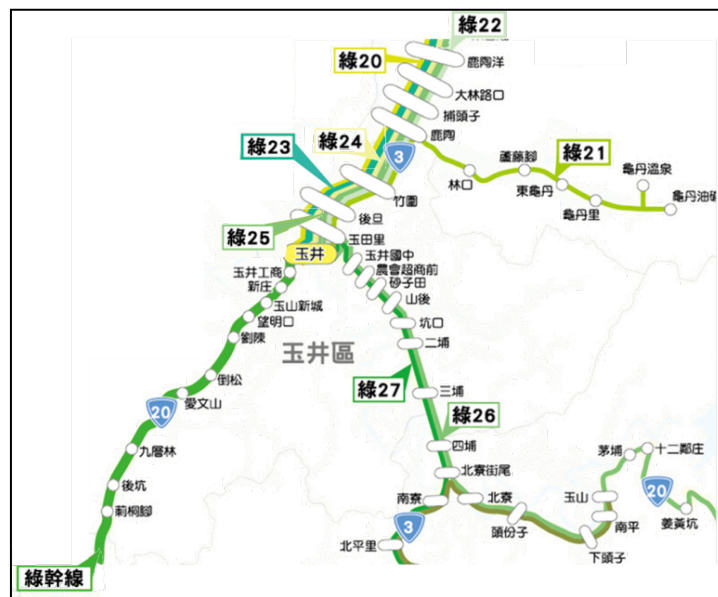


圖 3- 28 玉井區公車路線站點示意圖

資料來源：大臺南公車資訊網，臺南市政府交通局

## 柒、景觀遊憩資源

### 一、玉井區遊憩據點

玉井區位於臺南市東方，北鄰楠西區、東接南化區，西與大內、山上兩區為鄰，南毗連左鎮區，境內有曾文溪貫穿，環境優美秀麗，區內人文及自然景點豐富。交通方面有省道臺 20 線玉南公路連接玉井到臺南；而省道臺 3 線則串連周圍遊憩據點；快速道路臺 84 線連結增加交通便利；而南部橫貫公路從玉井經北寮至臺東為重要公路。主要遊憩據點詳如下圖及下表所述。

### 二、鄰近地區遊憩據點

玉井、楠西、南化及左鎮四區鎮在人文與地理環境上皆具有密不可分的關係，本地區屬於西拉雅國家風景區曾文遊憩系統範圍內，區內風景秀麗優美、物產豐富，擁有珍貴的環境資源，可比擬為臺南市的後花園。

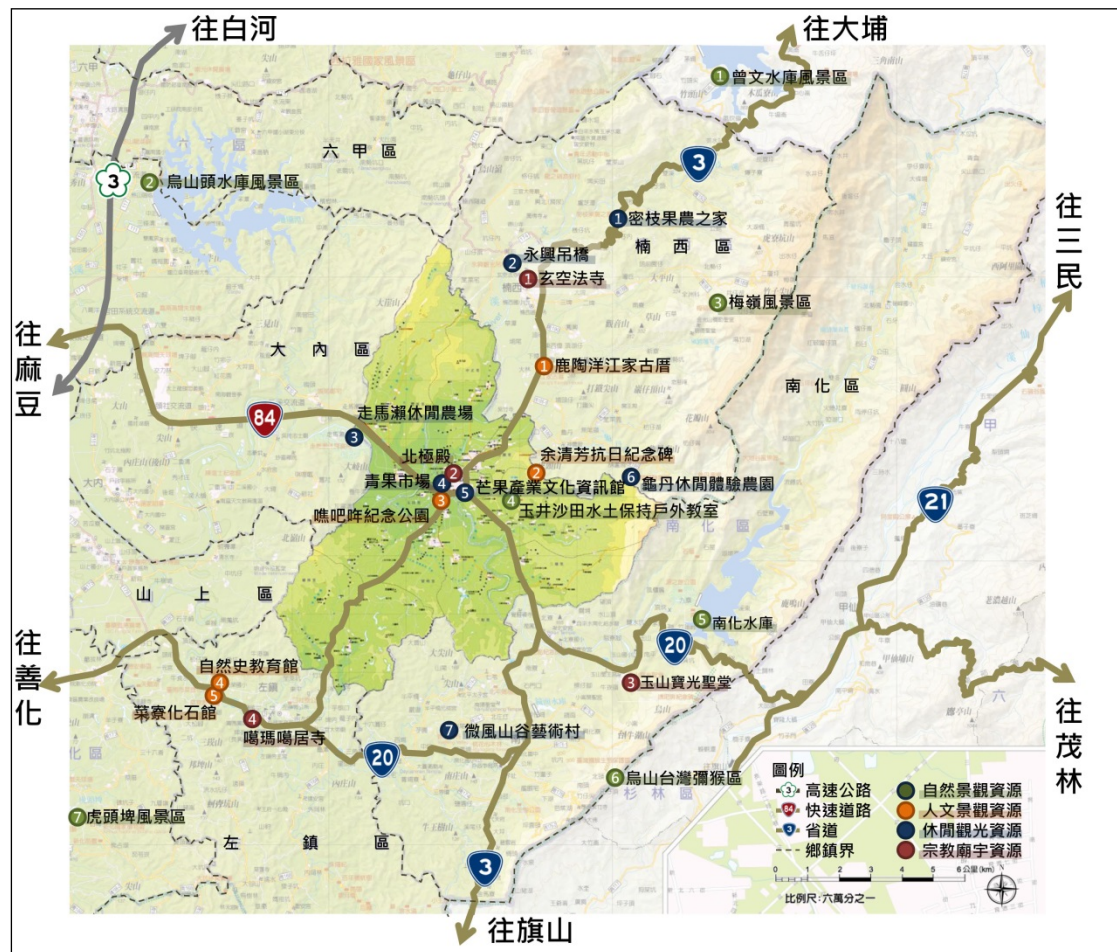


圖 3-29 玉井區及鄰近地區景點分布圖



表 3- 26 玉井區及鄰近地區景點一覽表(自然景觀資源類)

| 景點名稱         | 景點照片  | 景點介紹  |
|--------------|---|---|
| 曾文水庫風景區      |    | 曾文水庫是臺灣最大之水庫，興建於曾文溪上游，臺南、嘉義縣之交界處。集水區面積達 481 平方公里；蓄水面積為 17.1 平方公里，於集水區域廣闊，極目遠眺，碧綠萬頃，壯麗無比，以「曾水煙波」被列為新南瀛十勝景觀之一。                      |
| 烏山頭水庫風景區     |    | 烏山頭水庫位於六甲區與官田區交界處，蓄水面積近 1300 公頃，周遭山林面積更廣達 6000 公頃。從空中鳥瞰，外型蜿蜒曲折，如美麗的藍色珊瑚，所以有「珊瑚潭」的美稱，沿岸樹林蒼翠，湖光山嵐景色美麗。                              |
| 梅嶺風景區        |    | 梅嶺風景區位於楠西區東南方灣丘村，為中央山脈的支系，平均海拔約 700 公尺，為臺灣最大的梅樹栽培區，從海拔 400 公尺山腰至 800 公尺高的山頂，沿路皆見滿山梅樹，種植面積廣達 1000 公頃，年產梅子 150 萬公斤以上。               |
| 玉井沙田水土保持戶外教室 |   | 本園區地屬低山丘陵地形，標高 110~220 公尺，原是以種植芒果和酸楊桃為主的山坡地果園，水土保持局臺南分局於民國 82 年成立水土保持戶外教室，提供學校、機關團體及社會大眾舉辦水土保持知性之旅場地，藉由戶外的參觀研習活動，使大眾真正體驗水土保持的重要性。 |
| 南化水庫         |  | 南化水庫位在南化區玉山里的東方，由南化區北寮沿臺二十線省道(南橫公路)往甲仙方向。南化水庫的上游關山里有不少瀑布、溪谷等景觀，「幽情瀑布」旁邊水潭的大石塊裡面有如水簾洞的山洞，皆是一大特色。                                   |
| 烏山臺灣獼猴區      |  | 烏山臺灣獼猴區位於臺南南化區「內烏山」之大竹崙頂峰及南化「竹仔尖」、「芎蕉湖」等區域，山高大約 750 公尺，烏山山區原是一座私人設立的場所，這裡擁有上百隻的臺灣獼猴在此居住，因而形成這樣的一個特殊生態環境。                          |
| 虎頭埤風景區       |  | 虎頭埤風景區位於新化區東郊虎頭山麓，清道光 26 年間(1846)，為解決居民缺水問題，臺南知府周懋奇與地方士紳歐安陽築堤設堰，引鹽水溪上游河水，開發為埤圳，至今仍為大新化地區的農田灌溉用水，園區內綠樹成蔭、湖面曲折蜿蜒，昔為臺灣 12 景之一。       |

資料來源：臺南市政府觀光旅遊局、西拉雅國家風景區管理處、行政院農業委員會水土保持局

表 3-27 玉井區及鄰近地區景點一覽續表(人文景觀資源類)

| 景點名稱                   | 景點照片  | 景點介紹  |
|------------------------|---|---|
| 鹿陶洋江家古厝                |    | 位於臺三線臺南玉井、楠西間的江家古厝，是一個擁有 200 年歷史的古厝聚落。土墘厝、洗石子屋、紅磚屋為臺灣農家建築變遷的縮影，臺灣現存保存最完整、規模最大的同姓傳統聚落。江家古厝目前仍有 20 餘戶     |
| 余清芳抗日紀念碑<br>(噍吧哖事件古戰場) |    | 位於玉井區東方虎頭山頂的余清芳紀念碑，是紀念發生在 1915 年的噍吧哖抗日事件。余清芳 1915 年的抗日英雄，因余清芳抗日，這個地方曾有數萬人被日軍屠殺，在當時甚至引起日本國會倒閣抗議此暴行。      |
| 噍吧哖紀念公園                |   | 噍吧哖紀念公園位於臺 20 與臺 84 交會點，為玉井區門戶，立碑之地為日本政府屠殺抗日志士之殺戮戰場，玉井區公所結合芒果特產，以巨大的愛文芒果造形作為紀念公園之地標，也成為了進入玉井之最佳識別座標。    |
| 自然史教育館                 |  | 左鎮自然史教育館於 1997 年成立，為國立臺灣博物館的分館，展示內容皆與臺博館合作，大量化石、平埔族生活器具、古老農具...等。                                       |
| 菜寮化石館                  |  | 菜寮化石館位於左鎮區，1971 年間菜寮溪畔發現臺灣第 1 塊人類化石，這塊與山頂洞人同時期的「左鎮人」化石，為臺灣史前人類研究開啟重要里程碑。為保護這塊化石寶地，阻止這批珍貴的寶物流失，而成立菜寮化石館。 |

資料來源：臺南市政府觀光旅遊局

表 3-28 玉井區及鄰近地區景點一覽續表(休閒觀光資源類)

| 景點名稱      | 景點照片  | 景點介紹   |
|-----------|---|--|
| 密枝果農之家    |    | 楠西區的密枝村為了讓更多人知道密枝楊桃的美味，當地果農主動出擊，召集其他農戶共同成立「密枝果農之家」。果農之家佔地 10 多公頃，依密枝楊桃各區產地特性，精心規劃出餐飲、採果遊樂、露營休憩等區域。                   |
| 永興吊橋      |    | 永興吊橋位於楠西區，橫跨曾文溪，為觀光吊橋，結合周邊之玄空法寺為楠西區主要觀光賣點之一。   |
| 走馬瀨休閒農場   |    | 走馬瀨農場位於大內區，為臺南市農會經營的休閒農業主題遊樂園，佔地 120 公頃，從騎馬、滑草、射箭到戲水、玩草又吃草，農場有多樣多元軟硬體服務設施，滿足所有年齡層的需求。                                |
| 青果市場      |   | 芒果係玉井區特產，玉井青果市場(芒果市場)從民國五十五年，為便利果農出售，改善設置成較有規模集貨場，經過了不斷改善擴建，才得以至今較具規模可容納千人之交易場所的青果集貨市場。                              |
| 芒果產業文化資訊館 |  | 玉井區芒果產業文化資訊館於民國 85 年建造完成。全館面積近二百坪，從一樓延伸至四樓，圖文並茂介紹玉井鄉芒果產業發展史、芒果的歷史、芒果的分佈、芒果的近親與遠親、芒果的栽培管理、芒果的營養成份等，兼具教育性、休閒性與資訊性等多功能。 |
| 龜丹休閒體驗農園  |  | 龜丹休閒體驗農園位於臺南市楠西區龜丹村東方山谷中，龜丹溪與曾文溪之上游處山谷河床中的露頭溫泉。龜丹溫泉泉溫約為 32°C，為中性的碳酸氫鈉泉，清澈、透明、無味，夾有氣泡湧升。                              |
| 微風山谷藝術村   |  | 位在南化區的微風山谷藝術村，這裡有一名為「微風山谷」的自行車道，由南化區民宿業者所開發。透過社區美化讓年輕人接手土地，用當地產業特色與文化藝術的結合，創造社區新風貌。騎著自行車沿途欣賞用陶土、藝術拼貼、朽木等裝點而成的街道藝術。   |

資料來源：臺南市玉井區公所、臺南市楠西區公所、臺南市政府觀光旅遊局



表 3-29 玉井區及鄰近地區景點一覽續表(宗教廟宇資源類)

| 景點名稱   | 景點照片  | 景點介紹  |
|--------|---|---|
| 法空玄寺   |    | <p>玄空法寺位於臺南市楠西區市區旁，由開山方丈全真上人所創立，園區面積約3公頃，以各式奇木、雅石規劃出「生命之路」的步道，沿途廣植五葉松，營造出清幽特殊的林蔭，呈現自然和諧的廟堂建築之美，已成為當地熱門觀光景點。</p> |
| 玉井北極殿  |    | <p>北極殿為玉井區歷史最悠久之廟宇，於明永曆年間創立，主要信奉玄天上帝，現存古物彌足珍貴，計有中國大陸進開基令牌、重建石碑與多方獻匾等。</p>                                       |
| 玉山寶光聖堂 |    | <p>位在南化區玉山村的寶光聖堂，建於1973年，是一貫道「寶光玉山組」的總堂，春祭為祭祖大典，秋祭為祭天大典，全程皆遵循古禮進行，儀式莊嚴隆重。</p>                                   |
| 噶瑪噶居寺  |  | <p>噶瑪噶居寺是藏傳佛教(白教)在臺南的叢林道場，1985年建成，有法王殿、僧院、塔院、尼院、財神窟等為漢藏合璧、獨樹一幟的佛寺風格，院中佛陀舍利塔因高聳醒目，因此噶瑪噶居寺所在的山丘又稱「寶塔山」。</p>       |

資料來源：臺南市政府觀光旅遊局、臺南市玉井區公所、臺南市楠西區公所、西拉雅國家風景區管理處

### 三、遊憩節慶活動現況

玉井區及其鄰近地區除了擁有豐富的遊憩據點，同時也包括了遊憩活動舉辦，活動類型含括文化宗教祭典、產業相關活動、生態景觀旅遊、以及其它特殊節慶與活動；本計畫區與鄰近周邊地區之節慶活動類豐富，藉由節慶活動的舉辦，吸引觀光人潮前來本計畫區，帶動本計畫區之發展；相關舉辦慶典活動如下所述：

#### (一)產業活動類型

產業活動類型包含各地區為其相關產業之行銷，所舉辦之一系列大型活動，主要有玉井芒果節、山上木瓜節、左鎮白堊節。

玉井芒果節於每年7月舉辦為期一個月的「玉井芒果節活動」，以促銷臺南芒果農產，結合產業觀光活動與文化旅遊，並規劃多元化的產業相關活動內容，如芒果比重及選美比賽、親自享受削芒果製芒果乾等體驗活動。此外，藉由研發眾多芒果製品，推出芒果特色料理，把芒果行銷到全世界。

山上木瓜節每年不定期由區公所舉辦「木瓜產業文化活動」，包括創意水果料理，如木瓜炒米粉、木瓜排骨湯，搭配系列才藝表演與趣味競賽等活動，邀請各界一起來吃喝玩樂並宣傳山上木瓜品質。

左鎮白堊節每年不定期由農會舉辦「白堊節產業文化活動」，為促進左鎮農產銷售，左鎮白堊土孕育出口味獨特的竹筍、破布子、芒果、香蕉，並列左鎮四項最具代表性的農特產，藉以推廣左鎮農產特色。



圖 3-30 產業活動照片

資料來源：西拉雅國家風景區管理處、山上區公所、行政院農委會臺南區農業改良場

#### (二)宗教活動類型

宗教活動類型包含各地區其重大廟宇或是祭祀中心所舉辦之一系列大型宗教活動。主要有觀音佛祖誕辰、頭社太祖夜祭、玄天上帝聖誕慶典、山上區天上聖母誕辰、寶光聖堂祭祖大典。

每年農曆2月19日觀音佛祖誕辰在玉井區及周邊地區主要慶典地點位於六甲區之赤山龍湖巖。六甲區赤山龍湖巖的觀音大士，信徒之多難以勝數。於觀音佛祖誕辰舉辦相關宗教慶典儀式及活動吸引近5萬之觀光人潮。

頭社「太祖夜祭」於每年於農曆10月14、15日舉行，是西拉雅族傳承的重要文化祭典，同時也是規模最大，最具知名度的平埔夜祭。夜祭地點於太上龍頭忠義廟「頭社公廨」舉辦，除了有西拉雅神靈太祖代表的壺、甕外，公廨外也有一座金鑪，入內膜拜也是點線香，祭典中亦是看見成堆金紙及香煙裊繞，是典型的埔漢文化融合。活動包括「開天地向」、「開曲向」、「燒豬頭殼、竹刀、花環」、「換令旗、換

青、穿官衣」及「禁天地向」等一系列嚴謹之夜祭活動。

玉井區北極殿年中祭典計有農曆正月初六清水祖師佛辰、正月初九玉皇上帝萬壽、正月初九安奉太歲星君，二月二日福德正神(土地公)千秋、二月十九日觀音菩薩聖誕、三月初三玄天上帝聖誕、三月廿註生娘娘聖誕、四月廿六神農大帝(五穀王)聖誕、六月十九觀世音得道紀念、七月十五中元普渡祭典、九月初九玄天上帝成道紀念與十月十五謝公愿(謝平安)祭典。本廟為配合政府宗教節約宣導，將每年農曆三月初三主神祭典之流水宴巡庄繞境活動，改為逢閏(農曆閏年，約為三年)舉行。

每年農曆3月23日為天上聖母媽祖娘娘聖誕千秋，在玉井區及周邊地區主要慶典為山上區天后宮。天后宮舉行盛大的慶典繞境活動，由全臺灣的天后宮相互讚境宮廟。山上天后宮因玉二媽祖威顯赫，各地相繼請分香，如嘉義天后宮、虎尾天后宮、臺中天后宮等等。

寶光聖堂每年的春祭與3年1次的秋祭是寶光聖堂最重要的祭典活動。春祭為祭祖大典，每年清明時節舉辦，典禮依循古禮進行，每每吸引數萬信眾來此參禮及觀禮。秋祭3年1次，為祭天大典，除莊嚴隆重的古禮儀式外，也是全國一貫道道親集結聯誼日子，上午進行主祭，下午道親聯誼與送神儀式。



圖 3-31 宗教活動照片

資料來源：西拉雅國家風景區管理處、玉井北極殿、山上天后宮

### (三)觀光活動類型

觀光活動類型包含各地區為吸引觀光人潮，促進在地發展所舉辦一系列之活動。主要有梅嶺賞螢季、梅嶺梅花季、走馬瀨熱氣球節、走馬瀨牧草節、二寮迎曙光。

梅嶺賞螢季主要活動於每年4至5月在梅嶺伍龍賞螢步道登場。螢火蟲成群活動的生態期，目前在梅嶺區發現的螢火蟲計有黑翅螢、紅胸黑翅螢、大端黑螢、端黑螢、山窗螢、紅胸窗螢等13種，配合期間相關活動，不僅寓教於樂，更透過此項活動，教育下一代正確的保育觀念並增進親子間的感情。梅嶺賞螢季不僅促進觀光，也協助在地產業紮根。每年賞螢季舉辦時，當地業者不斷推陳出新，開發多元的梅子伴手禮、梅子雞產品，既嘉惠旅客，也培植在地產業實力。

梅嶺梅花祭約12至1月時梅花盛開且在觀音寺、伍龍殿、二層坪、福來百年老梅園為主要賞梅地區。梅嶺地區位於海拔500-1100公尺之間，於日治時代即栽培梅樹，由於氣候得宜，梅樹生長良好，目前梅嶺一帶梅樹目前約有800~900公頃，而梅花滿山遍野盛開之美景成為熱門觀光旅遊地區。

走馬瀨每年1月至2月配合春節推出「走馬瀨熱氣球節」。主要以熱氣球為活動主題，近年來也陸續結合美國火舞表演、哈薩克颯馬特



技秀、熱氣球博物館等，增加活動內容。藉由熱球活動之舉辦，吸引廣大民眾體驗遊憩，將可帶動臺南寒假春節另一波觀光熱潮。

走馬瀨每年推出「走馬瀨牧草節」，每年不定期舉辦一系列以牧草為主題的活動，包括牧草一生過程的生態及資訊展示、牧草製品DIY、搬牧草、堆牧草等比賽，生態導覽、講座、香藥草巡禮、特技綜藝秀、世界風箏大賽等等，在這裏吃草、用草、玩草並提供各式各樣的旅遊服務，享譽國內外。期望以這樣豐富的自然生態環境，以草的文化延伸，藉此增加民眾健康的養生概念，成為最佳休閒農業體驗的場所。

二寮迎曙光為西拉雅國家風景區管理處舉辦二寮迎曙光活動。為臺南市跨年三步曲活動之一，在北門鹽田送走夕陽、高鐵臺南站前參與倒數計時後，三部曲的最終章「二寮迎曙光」，將在交響樂與聲樂家氣勢磅礴的樂聲襯托下，新年第一道曙光將在一片雲海中，逐漸探頭。



圖 3-32 觀光活動照片

資料來源：臺南市政府觀光旅遊局、走馬瀨農場、左鎮區農會

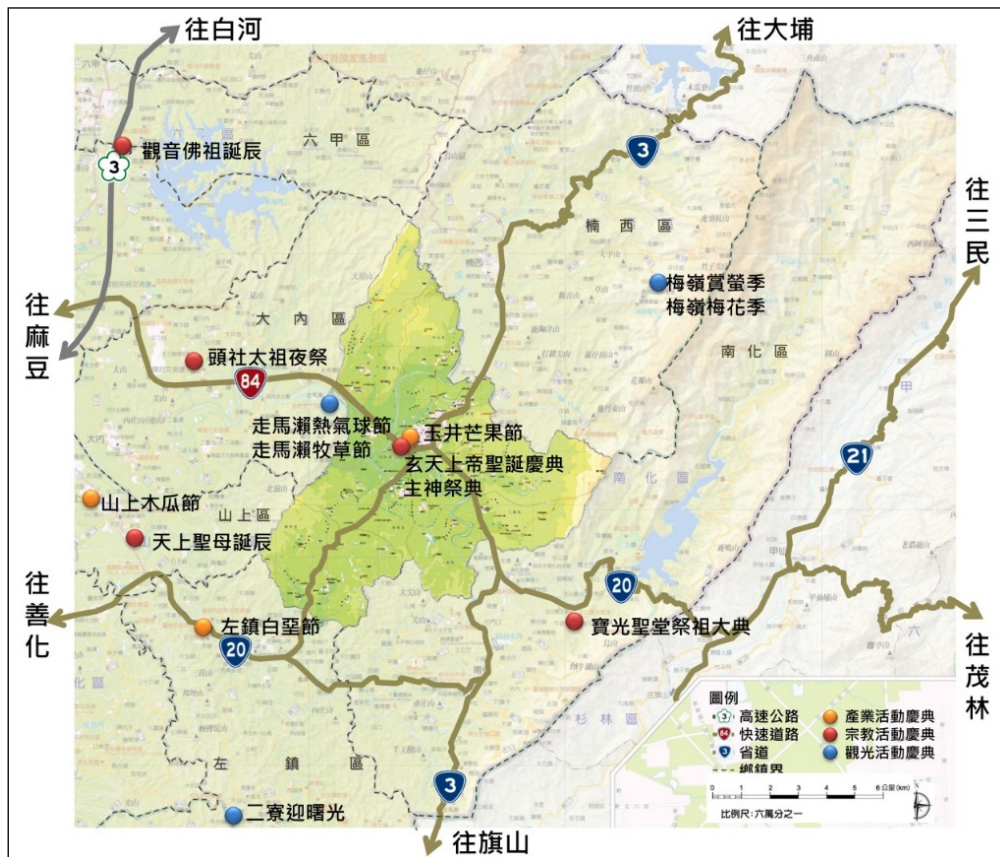


圖 3-33 玉井區及周邊地區節慶活動分佈圖



表 3-30 計畫區及周邊遊憩活動一覽表

| 地區  | 辦理時間                 | 活動名稱                | 活動內容                     |
|-----|----------------------|---------------------|--------------------------|
| 玉井區 | 每年 7 月               | 玉井芒果節<br>(玉井青果市場)   | 芒果展售、芒果餐、相關藝文活動          |
|     | 每年農曆 3 月             | 玄天上帝聖誕慶典<br>(玉井北極殿) | 宗教傳統祭典                   |
|     | 每 3 年農曆 3 月 3 日      | 主神祭典<br>(玉井北極殿)     | 流水宴巡庄繞境                  |
| 大內區 | 每年 1 月至 2 月          | 走馬瀨熱氣球節<br>(走馬瀨農場)  | 熱氣球繫留體驗                  |
|     | 每年不定期                | 走馬瀨牧草節<br>(走馬瀨農場)   | 牧草生態、牧草餐、觀光活動、藝文展演活動     |
|     | 每年農曆 10 月 14 日至 15 日 | 頭社太祖夜祭<br>(頭社社區)    | 文化傳統祭典                   |
| 楠西區 | 每年 4 月至 5 月          | 梅嶺賞螢季<br>(梅嶺風景區)    | 賞螢火蟲，品嚐梅子餐               |
|     | 每年 12 月至 1 月         | 梅嶺梅花季<br>(梅嶺風景區)    | 賞梅、梅子加工展售、梅子餐點           |
| 左鎮區 | 每年元旦                 | 二寮迎曙光<br>(二寮觀日亭)    | 元旦觀日出                    |
|     | 每年不定期                | 左鎮白堊節<br>(左鎮農會)     | 白堊農特產、賞化石、採竹、農遊、白堊大餐、山藥餐 |
| 山上區 | 每年不定期                | 山上木瓜節<br>(山上國小)     | 木瓜及農特產展售                 |
|     | 每年農曆 3 月 23 日        | 天上聖母誕辰<br>(山上天后宮)   | 宗教傳統祭典                   |
| 南化區 | 每年清明節                | 祭祖大典<br>(寶光聖堂)      | 宗教傳統祭典                   |
| 六甲區 | 每年農曆 2 月 19 日        | 觀音佛祖誕辰<br>(赤山龍湖巖)   | 宗教傳統祭典                   |

資料來源：本計畫綜整

#### 四、小結

本計畫區為玉井次生活圈地方中心，位於玉井次生活圈交通運輸樞紐中心，為臺南市東側地區山系聯絡重要的進出入口地帶，亦為重要的農產品集散地區，因此本計畫區交通可及性高；同時與鄰近曾文水庫、南化水庫、梅嶺風景區等遊憩景點相結合，有助於本區觀光及地方產業的發展，因此本計畫區可藉由交通區位優勢，進而帶動整體觀光產業及地方產業發展，達成人口穩定成長、提昇生活品質等目標。

## 捌、都市更新

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 6 條規定：「都市計畫通盤檢討時，應針對舊有建築物密集、畸零破舊，有礙觀瞻、影響公共安全，必須拆除重建，就地整建或特別加以維護之地區，進行全面調查分析，劃定都市更新地區範圍，研訂更新基本方針，納入計畫書規定。」。

另查原「臺南縣都市更新整體規劃案」更新區劃定準則主要係依都市更新條例第 6 條、第 7 條所列規定，並參酌其他縣市更新自治條例相關準則及特殊情況所訂定臺南市更新區劃定準則如下：

- 一、實質環境窳陋，有妨害公共交通、公共衛生及公共安全之虞者。
- 二、為避免重大災害發生，須辦理都市更新地區。
- 三、重大建設計畫影響範圍內，都市機能或景觀須配合改善者。
- 四、具有歷史、文化、藝術、紀念價值、亟須辦理保存維護地區。
- 五、屬於發展迅速或人口稠密地區，為增進都市機能需辦理都市更新。
- 六、配合產業振興與轉型需辦理都市更新者。
- 七、大面積低度利用公有土地，嚴重影響都市健全發展者。
- 八、考量開發經濟效益因素，具較高更新市場可行性地區。
- 九、地方人士建議更新地區。
- 十、其他經市府指定亟待辦理更新之地區者。

依上述更新地區劃定準則進行分析，符合重大建設計畫影響範圍內及開發經濟效益等二項更新區劃定準則，據此劃定一處區公所周邊地區為更新調查區，面積 7.89 公頃。此區位於玉井中心商業區，且中山路沿街零售業，係為本區主要商業活動重心，其中沿中山路兩側街廓更位屬都市設計及商店街振興計畫；全區建物整體而言，鐵皮屋、老舊磚造街屋數量不多。

但依據原「臺南縣都市更新整體規劃案」調查結果分析，本更新調查區之窳陋面積所佔街廓比例來看，僅 1 處符合「街廓 1/3 以上為窳陋」標準者。且未符合避免重大災害發生及其他經市府指定亟待辦理更新之地區等準則之地區，準此本區並未劃定更新地區。



圖 3- 34 計畫區窳陋區分佈狀況示意圖

資料來源：原臺南縣都市更新整體規劃案

## 第四章 發展預測與檢討分析

### 壹、計畫年期檢討

原計畫配合國土綜合開發計畫目標年，以民國 100 年為計畫目標年，考量年期將屆應予延長，配合「臺灣南部區域計畫(第二次通盤檢討)(94.01 草案)」之目標年期，修正本計畫年期至民國 110 年。

### 貳、計畫人口及遊憩人口分析預測

#### 一、計畫人口分析預測

##### (一)都市計畫區人口預測(以數學模型推估)

由於計畫人口為都市計畫實質規劃之基礎，一般都市計畫所訂定的計畫人口數多有偏多的傾向，形成公共設施供給不足之情形，因此為了降低本案公共設施無法吸納計畫人口之可能性，本計畫將從數學模型及依據地區現況發展等各種分析方式，綜合考量推估計畫區未來人口，以作為後續實質規劃之重要依據。

為預測目標年民國 115 年之計畫區內人口數，本計畫自歷年原臺南縣統計要覽、臺南市所統計年報蒐集之民國 88 年至 101 年共 14 年之玉井都市計畫人口統計資料，透過相關數學模式推估至民國 115 年，其計畫區人口介於約 5,500 人至 6,900 人之間，其中以二次拋物線最小二乘法預測人口數最低，約為 5,569 人；直線最小二乘法最高，約為 6,820 人；羅吉斯曲線之預測人口數約為 6,179 人，則為平均離差為最低；總體平均數而言，民國 115 年預測人口約為 6,053 人。

表 4-1 各類數學模型人口預測彙整表

| 預測方法       | 計算式   | 115 年<br>預測人口 | 平均<br>離差 |
|------------|---|---------------|----------|
| 直線最小二乘法    | $Y' = 9067.73 - 112.39 \times (N - 95)$   | 6,820         | 128.37   |
| 二次拋物線最小二乘法 | $Y = 9128.95 - 112.39 \times (N - 95) - 3.2793 \times (N - 95)^2$                 | 5,569         | 129.73   |
| 對數拋物線最小二乘法 | $\text{Log}(Y') = 9.118863 - 0.012487 \times (N - 95) - 0.000426 \times (N - 95)$ | 5,995         | 128.23   |
| 修正冪數曲線     | $Y' = 12014.14 - 2221.31 \times 1.039142^{(N - 88)}$                              | 5,750         | 123.70   |
| 龔柏茲曲線      | $Y' = 11731.02 \times 0.834972^{(1.049810 \times (N - 88))}$                      | 6,002         | 123.38   |
| 羅吉斯曲線      | $1/Y' = 0.00008678 + 0.00001529 \times 1.060711^{(N - 88)}$                       | 6,179         | 123.06   |
| 平均數/最小平均離差 | --  | 6,053         | 126.08   |

註：平均離差為採用推測的趨勢值與實際值之差異平方和求其平均數(以自由度除之)之大小作為衡量，平均離差愈低，即表示愈適用。

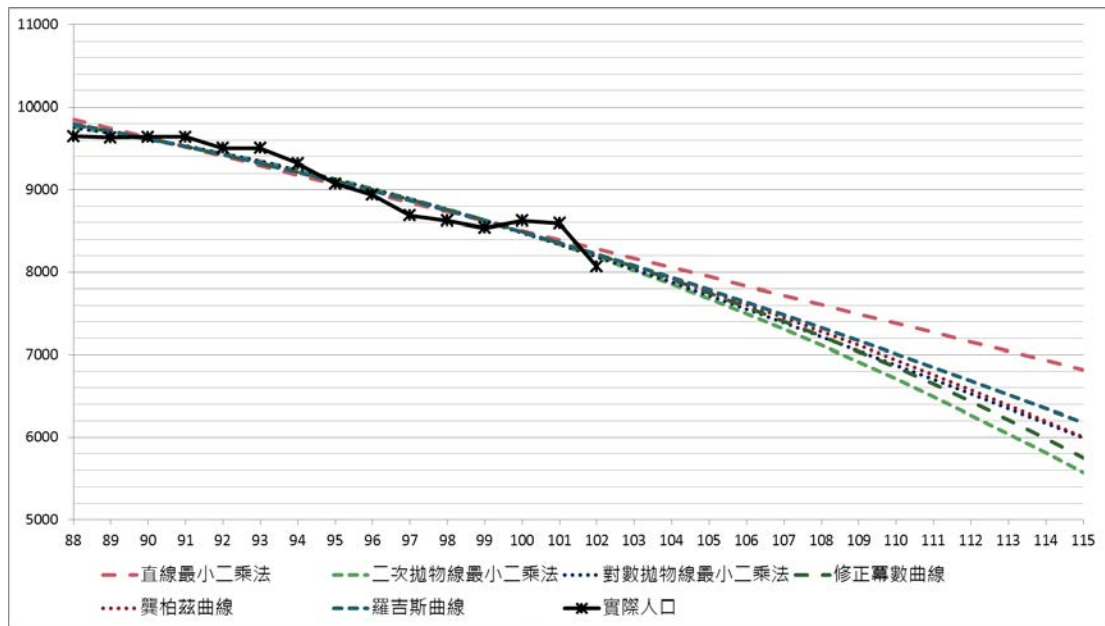


圖 4-1 計畫區人口預測圖

(二)依現行計畫容積管制推估

本計畫區之計畫人口為 24,000 人，居住密度每公頃約 250 人，假設商業區之容積率一半供住宅區使用，則每人居住樓地板面積約為 81 平方公尺。本計畫區住宅區面積 94.74 公頃，容積率 200%，可容納人口數為 23,393 人；商業區面積 9.68 公頃，容積率 320%，一半容積供住宅使用，則商業區可容納人口數為 1,912 人，爰本計畫區可容納人口總量約為 25,305 人。

表 4-2 本計畫區可容納人口數推估

| 使用分區 | 計畫面積<br>(公頃) | 容積率<br>(%) | 可供居住樓地板面積<br>(平方公尺) | 可容納人口數(人) |
|------|--------------|------------|---------------------|-----------|
| 住宅區  | 94.74        | 200        | 1,894,800           | 23,393    |
| 商業區  | 9.68         | 320        | 154,880             | 1,912     |
| 合計   | 104.42       | -          | 2,049,680           | 25,305    |

(三)依現況發展推估

住宅區及商業區開闢率分別為 52.39%、92.25%。若以剩餘未開發之住宅區面積及一半商業區面積並配合計畫區現況居住密度推估，本計畫區尚可容納 13,524 人，以此計算未來本計畫區之飽和人口可達 22,468 人，依目前現況人口趨勢，都市計畫區住宅區及商業區面積尚可容納現行計畫人口。

表 4-3 依現況居住密度與未開發住、商用地面積推估之人口

| 分區                   | 計畫面積<br>(公頃) | 開闢率<br>(%) | 未開發面積<br>(公頃) | 尚可容納人口<br>(人) | 居住密度<br>(人/公頃) |
|----------------------|--------------|------------|---------------|---------------|----------------|
| 住宅區                  | 94.74        | 52.39      | 49.63         | 12,408        | 250            |
| 商業區                  | 9.68         | 92.25      | 8.93          | 1,116         | 250            |
| 小計                   | 104.42       | --         | 58.56         | 13,524        | --             |
| 現況人口<br>(103 年 4 月底) |              |            |               |               | 8,944          |
| 合計                   |              |            |               |               | 22,468         |

#### (四)公共設施服務水準估算

為考量本計畫區之生活機能及生活品質，依「民國 91 年 11 月 14 日修正之都市計畫定期通盤檢討實施辦法」所訂定之相關檢討標準，檢視現行計畫所劃設之學校、公園用地等公共設施規模及其最大服務人口；如下表所示，現行計畫之文小用地、文中用地及公園用地服務人口皆已超過計畫人口 24,000 人。

表 4-4 公共設施服務水準表

| 設施項目              | 設置標準       | 計畫面積(公頃) | 服務人口(人) |
|-------------------|------------|----------|---------|
| 文小用地              | 0.20 公頃/千人 | 7.40     | 37,000  |
| 文中用地              | 0.16 公頃/千人 | 3.90     | 24,375  |
| 公園用地<br>(含運動公園用地) | 0.15 公頃/千人 | 4.57     | 30,467  |

#### (五)上位計畫人口分派

有關上位計畫人口分派，依據「臺南市區域計畫(草案)」推估至 2027 年玉井區計畫人口數為 12,517 人，與民國 102 年比較，玉井區之人口呈現明顯下降趨勢，為維持計畫區生活品質，本次不調整計畫人口數。

#### (六)小結

綜合前述分析，雖然目前現況都市計畫人口約為現行計畫人口的三分之一，但由現況發展及現行容積推估，可容納人口與現行計畫人口 24,000 人接近，顯示目前計畫人口並未有高估，惟受限於人口不斷外流，導致實際人口遠不及計畫人口，故不調整計畫人口數，維持原計畫人口數。

## 二、遊憩人口分析預測

### (一)全國與地區觀光市場概況

#### 1.全國旅遊市場概況

民國 102 年國人每人每年平均旅遊次數為 6.85 次，總旅次已突破 1 億人次。國人國內旅遊比率為 90.8%，相較於民國 98 年平均次數增多，但旅遊比率減少。另就旅遊目的調查部分，依據交通部觀光局之國人旅遊狀況調查顯示在國內旅遊部分，到南部旅遊的比率較 101 年增加 2 個百分點，以南部境內遊客、離島地區與中部地區遊客為主。

#### 2.西拉雅國家風景區遊客量概況

依據交通部觀光局「臺閩地區主要觀光遊憩區遊客人數統計」及西拉雅國家風景區管理處統計結果顯示，至 102 年底至曾文水庫風景區遊客數約 25.5 萬，佔西拉雅國家風景區旅遊人次 9.47%；至走馬瀨農場遊客數約 87.5 萬人，佔西拉雅國家風景區旅遊人次 32.49%。

西拉雅國家風景區，歷年遊客數之平均成長率為 7.52%，屬於持續成長之趨勢，而本計畫區緊鄰西拉雅國家風景區之曾文水庫風景區及走馬瀨農場歷年遊客數之平均成長率各為 6.46% 及 18.93%，亦屬於持續成長之趨勢，顯示計畫區周邊觀光產業環境已逐漸熱絡並穩定。

表 4-5 民國 95 年-102 年西拉雅國家風景區內遊憩據點遊客數統計表

| 歷年<br>遊客數 | 景點<br>尖山埤<br>江南<br>渡假村 | 曾文水庫<br>風景區 | 烏山頭水<br>庫風景區 | 虎頭埤<br>風景區<br>管理所 | 走馬瀨<br>農場 | 關子嶺<br>溫泉 | 南元<br>農場 | 合計        |
|-----------|------------------------|-------------|--------------|-------------------|-----------|-----------|----------|-----------|
| 95        | 172,387                | 277,654     | 224,904      | 375,116           | 434,662   | 253,796   | n        | 1,883,525 |
| 96        | 167,971                | 258,303     | 156,809      | 311,046           | 423,288   | 459,405   | n        | 1,905,317 |
| 97        | 142,778                | 207,363     | 139,920      | 322,886           | 338,256   | 511,737   | n        | 1,751,574 |
| 98        | 149,690                | 161,322     | 147,684      | 378,270           | 298,476   | 500,819   | 99,774   | 1,770,856 |
| 99        | 210,729                | 193,420     | 135,755      | 335,765           | 343,672   | 261,086   | 98,379   | 1,578,806 |
| 100       | 228,832                | 210,647     | 158,273      | 336,960           | 420,130   | 564,411   | 133,557  | 2,052,810 |
| 101       | 223,030                | 237,008     | 166,701      | 371,136           | 394,003   | 220,317   | 135,902  | 1,748,097 |
| 102       | 206,331                | 255,000     | 201,591      | 371,559           | 875,326   | 652,945   | 131,091  | 2,693,843 |
| 平均<br>成長率 | 9.26%                  | 6.46%       | -2.95%       | 18.38%            | 18.93%    | 32.72%    | 6.35%    | 7.52%     |

註：民國 95-98 年合計遊客數含嘉義農場生態渡假玩國

資料來源：1.交通部觀光局臺閩地區主要觀光遊憩區遊客人數統計

2.西拉雅國家風景區遊客量統計

表 4-6 民國 95 年-102 年西拉雅國家風景區內遊憩據點遊客人次比例表

| 歷年<br>遊客數    | 景點<br>尖山埤<br>江南<br>渡假村 | 曾文水庫<br>風景區 | 烏山頭水<br>庫風景區 | 虎頭埤<br>風景區<br>管理所 | 走馬瀨<br>農場 | 關子嶺<br>溫泉 | 南元<br>農場 | 佔全國<br>旅遊人<br>次比例 |
|--------------|------------------------|-------------|--------------|-------------------|-----------|-----------|----------|-------------------|
| 98           | 8.45%                  | 9.11%       | 8.34%        | 21.36%            | 16.85%    | 28.28%    | 5.63%    | 1.81%             |
| 99           | 13.35%                 | 12.25%      | 8.60%        | 21.27%            | 21.77%    | 16.54%    | 6.23%    | 1.27%             |
| 100          | 11.15%                 | 10.26%      | 7.71%        | 16.41%            | 20.47%    | 27.49%    | 6.51%    | 1.35%             |
| 101          | 12.76%                 | 13.56%      | 9.54%        | 21.23%            | 22.54%    | 12.60%    | 7.77%    | 1.23%             |
| 102          | 7.66%                  | 9.47%       | 7.48%        | 13.79%            | 32.49%    | 24.24%    | 4.87%    | 1.89%             |
| 平均遊憩區<br>內比例 | 10.67%                 | 10.93%      | 8.33%        | 18.81%            | 22.82%    | 21.83%    | 6.20%    | 1.51%             |

註：佔全國旅遊人次比例為西拉雅國家風景區 7 大遊憩景點合計遊客數佔全國旅遊人次之比例

資料來源:本計畫整理

## (二)遊客量推估

### 1.全國遊客量預測

本計畫以交通部觀光局「臺閩地區主要觀光遊憩區遊客人數統計」結果為依據，推估鄰近地區之旅遊人次。

#### (1)全國總旅次估算

依民國 98 年每人每年平均旅次 4.85 次為計算起始年，以民國 102 年每人每年平均旅次 6.85 次為終點年，計算年平均成長率為 7.15%。另再以民國 102 年國人國內旅遊總旅次為計算基礎，可計算民國 110 年國人國內旅遊總旅次約為 2.47 億人次。



## (2) 周邊風景區人次估算

依據上述之參數估算，假設在目標年至西拉雅國家風景區中主要遊憩景點遊玩之比例與過去五年平均相符情況下，以 1.51% 為國人旅遊至西拉雅國家風景區旅遊比例；以 10.93% 為西拉雅國家風景區內至曾文水庫風景區遊憩比例，推計未來至曾文水庫風景區旅遊人次約為 40.8 萬人；另以 22.82% 為西拉雅國家風景區內至走馬瀨農場遊憩比例，推計未來至走馬瀨農場約為 85.3 萬人次。合計約為 126.2 萬人次，相較於 102 年至兩大遊憩景點合計人數 113 萬人次，約高出 13.2 萬人次。

## (3) 至玉井都市計畫區估算

本計畫以假設至目標年平假日遊客量比例分別為 30% 與 70% 推算，則民國 110 年鄰近觀光遊憩區假日遊客量約 8,035 人，平日遊客量為 1,486 人，平均每日 3,459 人。

另在計畫區之交通區位及未來玉井老街及青果市場之觀光市場成熟與假設下，預期可吸引 50% 遊客到訪本計畫區，推算計畫區假日遊客量約 4,018 人，平日遊客量約 743 人，平均每日 1,730 人。

表 4-7 計畫區平假日遊客推估表

|    | 天數(天) | 鄰近觀光遊憩區 |        | 本計畫區   |
|----|-------|---------|--------|--------|
|    |       | 遊客比例(%) | 遊客數(人) | 遊客數(人) |
| 假日 | 110   | 70      | 8,035  | 4,018  |
| 平日 | 255   | 30      | 1,486  | 743    |
| 平均 | -     | -       | 3,459  | 1,730  |

註：1. 本計畫假設未來可吸引 50% 遊客到訪

2. 鄰近觀光遊憩區為至曾文水庫風景區與走馬瀨農場合計遊客數

## (三) 小結

本計畫區係屬於西拉雅國家風景區範圍內之曾文遊憩系統，與虎頭埤遊憩系統緊鄰；計畫區鄰近主要景點為曾文水庫風景區及走馬瀨農場，且經調查及推估結果，遊客數皆屬於持續成長之趨勢。而本計畫區於西拉雅國家風景區之發展定位為旅遊中繼站，依據前述之發展趨勢，後續應加強本計畫區之觀光產業特色及中途休憩功能，達到旅遊轉運之功能，進而提升本計畫區之觀光效益。

## 參、土地使用計畫檢討

### 一、住宅區

原計畫面積 94.74 公頃，已開發使用面積 49.63 公頃，實際住宅使用之比率約為 42.84%。住宅使用大多由市中心區沿中正路、民權路及中山路兩側發展。

依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 30 條規定，住宅區之面積檢討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，計畫目標年(民國 115 年)計畫人口為 24,000 人，居住密度每公頃約 250 人/公頃，推估所需住宅區面積為 96 公頃，與現行計畫所劃設之住宅區面積相當，故本次通盤檢討除配合道路系統檢討、機關研商會議決議、附帶條件整體開發區檢討、公共設施保留地檢討、參酌人民或團體陳情意見及實際發展使用情形予以變更外，其餘維持原計畫。

### 二、商業區

原計畫面積 9.68 公頃，劃設有社區中心商業區 1 處，鄰里商業區 2 處，使用率 92.25%，位於市中心之社區中心商業區多已開發，其中作為住宅與商業使用比例為 2 比 1；另 2 處鄰里商業區大部分仍作為住宅使用或尚未開發。整體而言，商業區總開發面積為 8.93 公頃，實際商業使用率 33.16%。

依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 31 條規定，三萬人口以下者，商業區面積以每千人不得超出零點四五公頃為準。以民國 115 年計畫人口 24,000 人核計，可劃設商業區面積為 10.8 公頃，與現行計畫所劃設之商業區面積多 1.12 公頃；但考量玉井區整體商業發展使用現況及本計畫區人口發展情形，故本次通盤檢討除配合道路系統檢討、機關研商會議決議、公共設施保留地檢討、參酌人民或團體陳情意見及實際發展使用情形予以變更外，其餘維持原計畫。

### 三、乙種工業區

目前玉井工業區計畫面積 13.99 公頃，劃設「工一」及「工二」2 處乙種工業區；「工二」工業區為臺糖公司玉井糖廠租賃予民間私人企業使用，租賃至民國 139 年止；「工一」工業區則有部分工廠使用中，開發面積 5.61 公頃，實際工業使用率為 40.03%。

其中「工二」工業區於民國 100 年 12 月 29 日辦理之「玉井都市計畫區臺糖用地未來發展事宜研商會議」中有關向臺糖租賃之私人企業提出，未來亦有構想朝向文創產業進行，然現受限於契約，實難發展。未來若於土地使用分區管制使用允許範圍內，且與臺糖公司協商後，將此方向發展，以符期待。

依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 32 條規定，對於工業區之檢討方式，應參考區域計畫之指導，故以現況實際發展用地為基礎，輔以依臺南市區域計畫(草案)(民國 102 年)對民國 116 年之發展分析與預測結果，推估未來發展用地之需求。

計畫區內工業區內之實際工業使用面積為 5.6 公頃，依臺南市區域計畫(草案)推估結果，與本計畫區之相關二級產業，非金屬礦物製造業與金屬製造業之產業生命週期屬於穩定階段，成長趨勢皆為 0.07%，但考量工業區內

可能尚有其他廠商來此工業區設廠投資，故本計畫仍以臺南市二級產業平均成長率(2.25%)進行推估。

本計畫推估計畫目標年(民國 115 年)之二級產業面積需求為 5.72 公頃，現行計畫面積劃設超過 8.27 公頃，未來若能妥善利用，將有助於促進本計畫區扮演地區性旅遊之中途休憩節點定位，故本次通盤檢討除配合道路系統檢討、機關研商會議決議、參酌人民或團體陳情意見及實際發展使用情形予以變更外，其餘維持原計畫。

#### 四、保存區

原計畫劃設 6 處保存區，分別為天主堂、基督教會、新天宮、北極殿、福德爺廟、太子廟等宗教建築，面積合計 0.50 公頃。考量保存區皆非屬「文化資產保存法」相關規定所劃設，為避免名稱之混淆，故建議依「臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」將保存區調整變更為宗教專用區。

##### (一)合法建物認定(都計發布前已有建物)

由民國 61 年發布玉井都市計畫圖所劃定保存區範圍如下圖，其中玉井北極殿、後旦仔福德爺、新天宮、天主堂、基督教會與太子廟皆為發佈實施前已有建物存在。

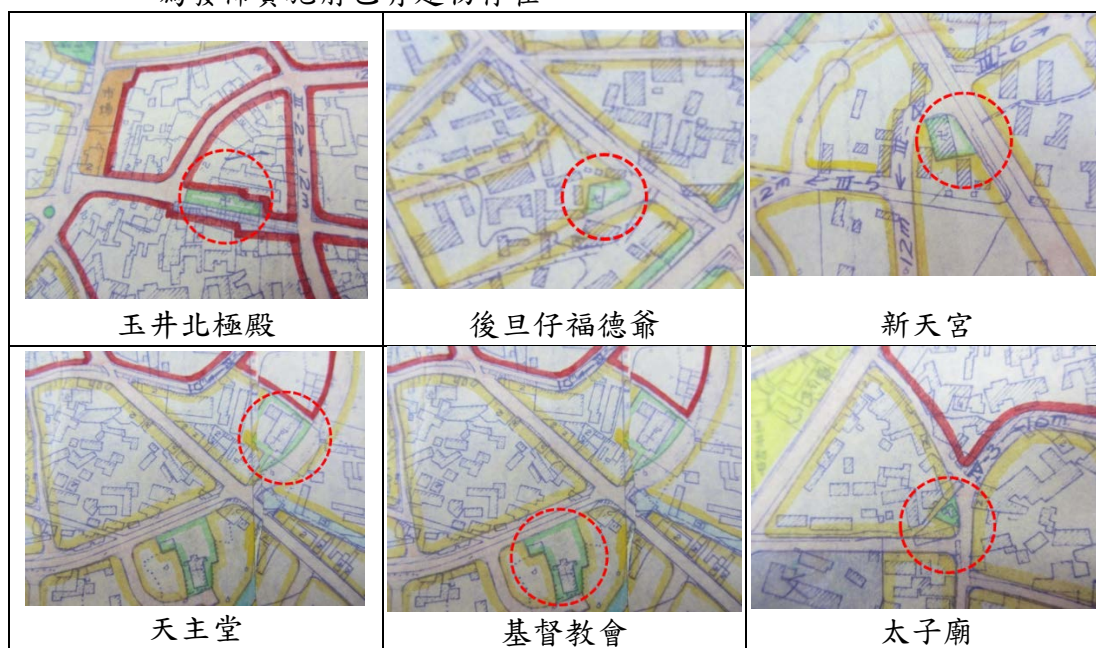
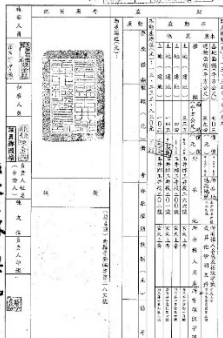
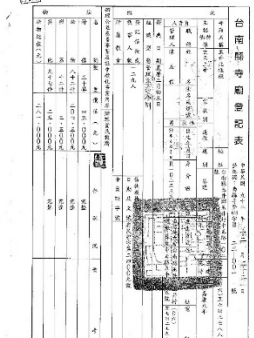
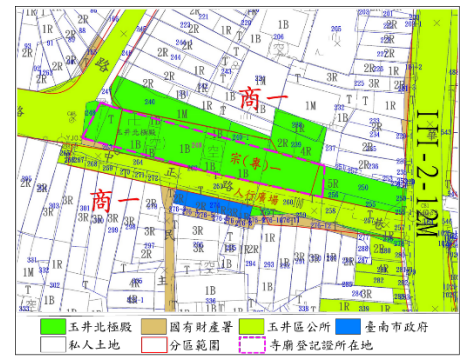
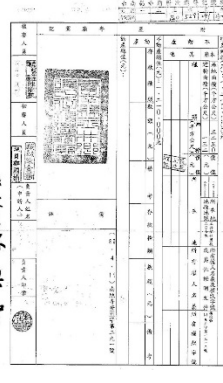
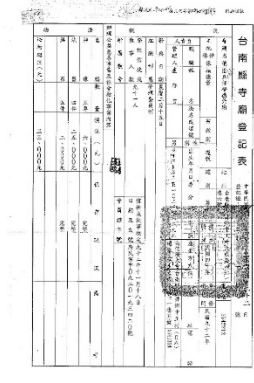
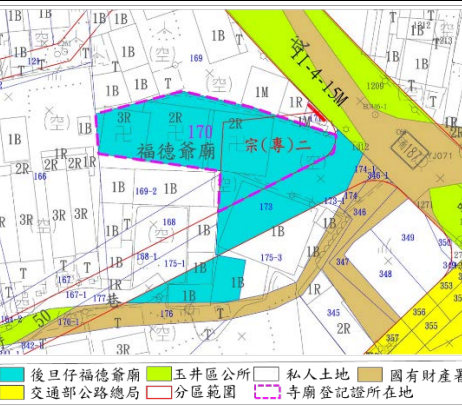
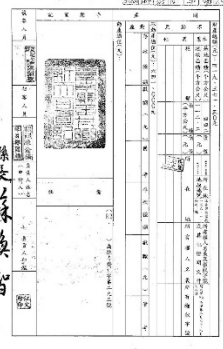
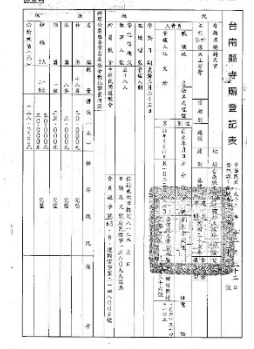
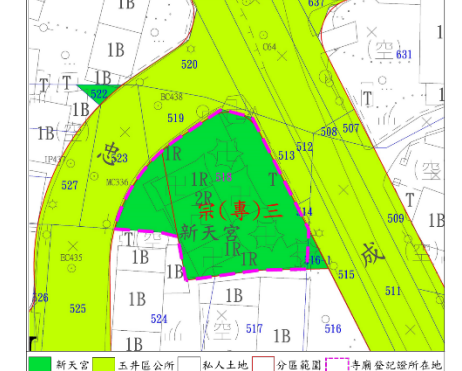

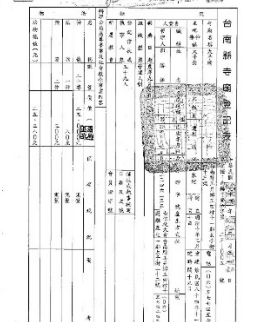
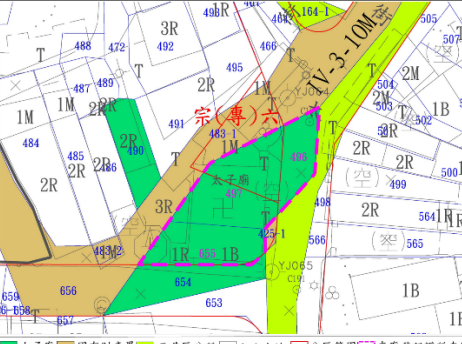


圖 4-2 民國 61 年發布玉井都市計畫圖保存區情形

##### (二)寺廟登記證

玉井北極殿、後但仔福德爺、新天宮及太子廟皆已取得合法寺廟登記證。相關證明如下表。

表 4-8 合法寺廟登記證一覽表

| <p>玉井北極殿</p>   | <p>寺廟登記證—寺廟登記表所在地地段地號：玉井段 299 號</p>   |  |
|--|---|--|
| <p>縣長蘇煥智</p>    |    |    |
| <p>後旦仔福德爺</p>  | <p>寺廟登記證—寺廟登記表所在地地段地號：竹園段 207 號</p>   |  |
| <p>縣長蘇煥智</p>   |   |   |
| <p>新天宮</p>   | <p>寺廟登記證—寺廟登記表所在地地段地號：竹園段 136、136-1 號</p>   |  |
| <p>縣長蘇煥智</p>  |  |  |
| <p>太子廟</p>   | <p>寺廟登記證—寺廟登記表所在地地段地號：玉中段 496、497、655 號</p>   |  |
| <p>縣長蘇煥智</p>  |  |  |



## 五、宗教專用區

原計畫劃設宗教專用區 1 處，供明泉寺使用，面積 1.07 公頃。依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 37 條規定，視實際需要情形檢討之，故為配合現況使用需要，本次檢討建議維持原計畫。

## 六、行政區

原計畫劃設 1 處，面積 0.04 公頃，現供民眾服務分社使用。依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 37 條規定，視實際需要情形檢討之，故為配合現況使用需要，本次檢討建議維持原計畫。

## 七、加油站專用區

原計畫劃設 1 處，面積 0.09 公頃，供現有中油公司加油站使用。依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 37 條規定，視實際需要情形檢討之，故為配合現況使用需要，本次檢討建議維持原計畫。

## 八、第二種電信專用區

配合中華電信劃設第二種電信專用區 1 處，面積 0.36，現況尚未開闢。依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 37 條規定，視實際需要情形檢討之，故為符合當初劃設實際需求，本次檢討建議維持原計畫。

## 九、保護區

原計畫面積劃設保護區 14.44 公頃，現況大部分為原始林地或農業使用。依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 37 條規定，視實際需要情形檢討之，故為符合當初劃設實際需求，且丘陵山林地，不適作為都市發展使用，本次檢討建議維持原計畫。

## 十、農業區

原計畫面積 146.42 公頃，現況多作農業使用。依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 36 條規定，應依據農業發展、生態服務功能及未來都市發展之需要檢討之，故本次通盤檢討除配合道路系統檢討、機關研商會議決議、參酌人民或團體陳情意見及實際發展使用情形予以變更外，其餘維持原計畫。

表 4-9 玉井都市計畫土地使用現況面積分析表

| 項目             | 原計畫分區        |            |              |            |              |            |              |            |              |            |
|----------------|--------------|------------|--------------|------------|--------------|------------|--------------|------------|--------------|------------|
|                | 住宅區          |            | 商業區          |            | 乙種工業區        |            | 農業區          |            | 其他使用分區       |            |
|                | 使用面積<br>(公頃) | 使用率<br>(%) | 使用面積<br>(公頃) | 使用率<br>(%) | 使用面積<br>(公頃) | 使用率<br>(%) | 使用面積<br>(公頃) | 使用率<br>(%) | 使用面積<br>(公頃) | 使用率<br>(%) |
| 住宅使用           | 40.59        | 42.84      | 5.31         | 54.86      | -            | -          | 3.57         | 2.44       | -            | -          |
| 商業使用           | 7.09         | 7.48       | 3.21         | 33.16      | -            | -          | 0.92         | 0.63       | -            | -          |
| 工業使用           | 0.49         | 0.52       | -            | -          | 5.60         | 40.03      | 0.67         | 0.46       | -            | -          |
| 農業使用           | 31.16        | 32.89      | -            | -          | -            | -          | 140.98       | 96.28      | 14.44        | 87.52      |
| 空地使用<br>(含閒置中) | 13.95        | 14.72      | 0.75         | 7.75       | 8.38         | 59.90      | 0.28         | 0.19       | 0.36         | 2.18       |
| 其他使用           | 1.46         | 1.54       | 0.41         | 4.24       | 0.01         | 0.07       | -            | -          | 1.70         | 10.30      |
| 合計             | 94.74        | 100.00     | 9.68         | 100.00     | 13.99        | 100.00     | 146.42       | 100.00     | 16.50        | 100.00     |

註：1.表內面積應以核定圖實地分割測量之面積為準。

2.括弧內數字為各使用現況土地面積佔各分區計畫面積百分比。

3.其他使用分區包含保存區、宗教專用區、行政區、加油站專用區、第二種電信專用區、保護區等。

## 肆、公共設施用地檢討

公共設施用地之劃設與興闢，直接影響當地居民之居住品質及生活環境；本計畫公共設施用地之檢討係依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準檢討，並考量與公共設施專案通盤檢討辦理之一致性，相關分析如后：

### 一、機關用地

原計畫劃設機關用地 5 處，目前實際發展面積為 1.72 公頃，開闢率 75.77%。除目前「機一」(供衛生所、圖書館等使用)、「機四」(部分供作玉井地政事務所使用)及「機五」(供玉井警察分局及消防隊使用等)之外，其餘「機二」、「機三」及部分「機四」機關用地尚未開闢完成。

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，機關用地得視實際需要情形檢討之。經本次檢討「機二」機關用地尚有使用需求，維持原計畫使用外，「機三」及「機四」經 101 年 6 月及 11 月地主意願調查及相關說明會召開，其土地所有權人開發意願低，爰本次維持機關用地，俟後續有開發意願時，再另循法定程序辦理。

另市一南側住宅區部分，其現況水溝座落於「機一」機關用地，現況與計畫不符，惟計畫自 61 年都市計畫發佈實施迄今未曾辦理變動，又機關用地範圍內私有建物早於 69 年取得合法建築執照，另水利局亦表示該地區歷年無淹水情形產生，為維護民眾權益調整部分水溝用地、住宅區及機關用地範圍。故本次通盤檢討除配合機關研商會議決議、參酌人民或團體陳情意見及實際發展使用情形予以變更外，其餘維持原計畫。

### 二、學校用地

#### (一)文小用地

原計畫劃設國小用地 3 處，面積合計 7.40 公頃，現況僅開闢一處，「文(小)一」為現有玉井國小(2.50 公頃)。另「文(小)二」及「文(小)三」皆已徵收，分別作為體育場與圖書館及壘球場使用。依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 19 條規定所訂定之相關檢討標準，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，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。據統計資料結果，玉井區國小學生人數亦呈現逐年下降趨勢，自民國 89 年 1,234 人至民國 101 年為 740 人，共計減少 494 人，增加率為-40.03%；至計畫目標年民國 115 年預測玉井區國小人口數為 235 人，依據「國民中小學設備基準」之規定計算所需用地面積為 0.28 公頃，原規劃面積可容納 6,167 人，現行文小劃設面積已足敷使用。

「文(小)二」及「文(小)三」2 處國小用地雖無教育設施興建計畫，惟因目前臺南市行政區域調整中，建議俟其確定後再予以整體檢討，以符實際需要，故維持原計畫。



## (二)文中用地

原計畫劃設國中用地 1 處，面積 3.90 公頃，為現有玉井國中。依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 19 條規定所訂定之相關檢討標準，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，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。據統計資料分析結果，民國 89 年至民國 101 年之學生人數成長趨勢為-26%，計畫目標年(民國 115 年)玉井國中生人數將下降至 395 人。依「國民中小學設備基準」之規定，每位學生為 14.3 平方公尺計算，原規劃面積可容納 2,727 人，現行文中面積已足敷使用，且其服務半徑(1,500 公尺)圈域已能大致涵蓋整個計畫區。現行計畫已符合使用需求，故維持原計畫。

## (二)文(高)用地

原計畫劃設高中用地 1 處，面積 3.97 公頃，為現有玉井商工，開闢率 100%。依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 19 條規定，高級中學及高級職校由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積；查目前教育主管機關尚無增設新校計畫，而原計畫係依使用現況劃設，故維持原計畫。

## 三、遊憩設施用地

原計畫劃設公園用地 1 處，面積 0.51 公頃，現況由台糖公司作為壘球場使用；鄰里公園兼作兒童遊樂場 2 處，現況「公(兒)一」由台糖開闢作為網球場使用，目前閒置中；「公(兒)二」已開闢為嚙吧年紀念公園，劃設總面積合計 2.00 公頃；運動公園用地 1 處，面積 4.06 公頃，現況已開闢。

現行公園用地(含公園用地、鄰里公園兼作兒童遊樂場使用、體育公園用地)劃設面積共為 6.57 公頃，依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條所訂定之相關檢討標準，兒童遊樂場按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於零點一公頃為原則，現況劃設鄰里公園兼作兒童遊樂場 2 處，公(兒)一面積 0.12，公(兒)二面積 1.88 公頃，皆分布第 1 鄰里單元。

公園，包括閭鄰公園及社區公園。閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於零點五公頃為原則；社區公園每一計畫處所最少設置一處，原計畫劃設 1 處公園於第 1 鄰里單元內。原計畫劃設 1 處運動公園面積 4.06 公頃，位於第 2 鄰里單元內。而變更玉井都市計畫(商三南側)部分住宅區細部計畫於第三鄰里單元劃設 0.144363 公頃公園用地。經檢討第三鄰里單元仍欠缺公園用地。

另依都市計畫法第 45 條之規定：「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，其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積百分之十。」；然依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十七條規定：「通盤檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。」。玉井都市計畫外圍劃設大面積之農業區及保護區，且玉井位屬西拉雅國家風景區之山區觀光系統，周邊綠意自然景觀資源豐富，即可提供居民休閒遊憩空間，故本次無新增劃設公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等五項遊憩設施用地。

#### 四、市場用地

原計畫劃設市場用地 5 處，面積合計 2.96 公頃。除「市一」已開闢使用外，其餘市場用地均尚未開闢，開闢率 30.41%。依檢討辦法規定，零售市場以每 1 間鄰設置 1 處為原則，但都市計畫書內述明無須設置者得免設置。

「市一」、「市二」、「市三」及「市四」於民國 61 年玉井都市計畫擬定當時配合四個鄰里單元而劃設，「市五」於民國 65 年玉井都市計畫第一次通盤檢討變更部分「文(小)二」為果菜市場用地；上述零售市場用地及果菜市場用地皆於第三次通盤檢討時變更為市場用地。

依檢討辦法規定，市場用地應依據該地區之發展情形，予以檢討。有鑑於傳統市場功能逐漸喪失，都市計畫區內市場用地實際使用需求薄弱，針對未開闢之市場用地，目的事業主管機關未有具體使用計畫者，倘對土地所有權人產生損害或變更作為其他分區不妨礙鄰近土地使用者，建議可變更為其他適合分區，惟視土地所有權人意願及開發可行性而定；故本次除配合辦理整體開發、公共設施保留地檢討、機關研商會議、實際發展使用情形、公民及團體陳情意見予以變更外，其餘維持原計畫。

#### 五、停車場用地

原計畫劃設停車場 3 處，面積合計 0.60 公頃，其中僅「停三」開闢完成，「停一」及「停二」皆已徵收但未開闢，本計畫依二種方法推估停車場用地之實際需求：

##### (一)方法一：依計畫人口之停車場用地面積推計

本計畫人口為 24,000 人，介於一萬至十萬人口間，故停車場用地面積應不低於商業區面積之 10%，以此推計結果本計畫區商業區面積為 9.68 公頃，故停車場最小需求面積應劃設 0.97 公頃，現行計畫停車場用地面積為 0.6 公頃，尚不足 0.37 公頃。

##### (二)方法二：依停車供需分析推計

玉井都市計畫區內之停車場用地面積為 0.6 公頃，預估可提供之公共停車位為 200 席。在需求上，玉井都市計畫區之計畫人口為 24,000，以每人持有 0.27 輛計算(依據民國 103 年 3 月臺南市統計月報之小客車持有率)，推估未來車輛數為 6,574 輛，在不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求估算計畫區之停車位需求數為 1,315 席。

因此，計畫停車供給量為 200 席，停車需求量为 1,315 席，尚不足 1115 席，核算停車面積尚不足約 3.35 公頃。

表 4-10 計畫區停車供需檢核表

| 項目   | 面積(m <sup>2</sup> ) | 停車位(席) | 備註                             |
|------|---------------------|--------|--------------------------------|
| 供給   | 停一                  | 800    | $800 \div 30 \doteq 27$ 尚未開闢   |
|      | 停二                  | 1,100  | $1,100 \div 30 \doteq 37$ 尚未開闢 |
|      | 停三                  | 4,100  | $4,100 \div 30 \doteq 137$ 已開闢 |
|      | 小計                  | 6000   | 200 -                          |
| 需求   | -                   | 39,450 | 1,315 -                        |
| 供需差額 | -                   | 33,450 | 1,115 -                        |

註:依「市區道路工程規劃及設計規範」，各單位汽車所需停車面積為 30 m<sup>2</sup>。

考量計畫區目前多可利用路邊停車，尚能滿足目前停車需求。未來可視都市發展需要，於開闢計畫區內公共設施時，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定，增設停車場空間，以補計畫區停車用地之不足，並於土地使用分區管制要點修正「停車空間劃設標準」，未來應由開發者自行供給因基地開發衍生後之停車需求。

另停車場用地之檢討應從區位適宜性與適當性整體思考，以促使停車場用地區位合理化與負擔公平化，檢討原則如下：

#### (一)供公眾使用

針對主要商圈、機關等有大量停車需求及活動旅次較高地區，保留既有停車場用地之規劃，如仍有不足，則利用鄰近公有閒置土地先考量提供作為停車場用地，並指定部份停車場用地作立體多目標使用，以補足停車需求。另現況玉井於重要節慶時(如芒果節等)常有許多因旅遊人潮衍生之臨時停車需求，因此可協商利用當地公共設施空間(如機關、學校等)開放做為停車空間使用，以解決特殊節慶時期所需臨時停車需求問題。

#### (二)供私人使用

住宅區停車位供給則配合土地使用分區管制統一訂定建築物附設停車空間留設標準，要求停車空間由開發者自行吸收，並要求特殊地區或高強度活動地區提供本身所衍生之停車需求，以達成外部成本內部化之目標。

### 六、廣場兼作停車場使用(簡稱廣(停)用地)

原計畫劃設廣(停)用地 1 處，面積 0.08 公頃，現況為警察宿舍專用停車場使用，且用地尚未徵收，考量未來可創造鄰近商業區之都市意象並提供部分停車用地之機能，故維持原計畫。

### 七、人行廣場用地

原計畫配合第二及第三鄰里單元劃設 2 處人行廣場用地，面積 0.59 公頃，現況已徵收但未開闢，故維持原計畫。

### 八、郵政事業用地

原計畫劃設郵政事業用地 1 處，面積 0.07 公頃，目前已開闢完成，為符當初劃設之實際需要，故維持原計畫。

### 九、自來水事業用地

劃設自來水事業用地 1 處，現況為自來水公司，面積 0.08 公頃，開闢率 100%，為符當初劃設之實際需要，故維持原計畫。

### 十、綠地

原計畫面積 0.92 公頃，現況未徵收且未開闢。而依檢討辦法規定，綠地應按自然、地形或其他設置目的檢討。故本次通盤檢討除配合機關研商會議、公民及團體陳情意見、實際發展予以變更外，其餘維持原計畫。

### 十一、水溝用地

原計畫劃設水溝用地面積共計 3.21 公頃，現況多已為水溝使用，其中市一南側住宅區、機關用地與水溝用地部分現況與計畫不符，惟自於 61 年

都市計畫發佈實施迄今未曾辦理變更，又水溝用地上建物早於 69 年取得合法建築執照，另水利局亦表示該地區歷年無淹水情形產生，為維護民眾權益調整部分水溝用地、住宅區及機關用地範圍。其餘因後旦溪現正辦理治理線檢討(經濟部水利署第六河川局 105 年 6 月 13 日水六管字第 10550082380 號函)，建議俟主管機關檢討後，如涉及都市計畫使用分區變更者，再行另案辦理都市計畫程序，故維持原計畫。

## 十二、公墓用地

原計畫面積 3.15 公頃，現況作為公墓使用，依檢討辦法規定，公墓用地視實際需要情形檢討之，故維持原計畫。

## 十三、鐵路用地

原計畫劃設鐵路用地面積共計 0.69 公頃，現況目前多以荒廢且無使用，考量台糖鐵路用地目前已無運輸功能，惟依玉井現況發展尚無實際開發使用需求，爰維持原鐵路用地。

## 十四、道路用地

原計畫劃設道路用地面積 48.94 公頃，依檢討辦法規定道路用地按交通量、道路設計標準檢討，故除配合道路系統調整、實際發展現況、公民或團體陳情意見予以檢討變更外，其餘維持原計畫。

表 4-11 玉井都市計畫區公共設施檢討標準與結果表

| 項目                | 計畫面積<br>(公頃)                                   | 已開闢<br>面積<br>(公頃) | 開闢率<br>(%) | 檢討標準   | 以 24,000 人計算   |                                     |        |
|-------------------|--|-------------------|------------|--|--|-------------------------------------|--------|
|                   |  |                   |            |  | 需要<br>面積<br>(公頃)   | 超過或<br>不足面積<br>(公頃)                 |        |
| 機關用地              | 2.27   | 1.72              | 75.77      | 按實際需要檢討  | —  | —                                   |        |
| 學校用地              | 文小<br>用 地                                      | 7.40              | 2.50       | 33.78  | 依據「國民中小學設備基準」之規定，<br>每位學生為 12 平方公尺。  | 0.28                                | +7.12  |
|                   | 文中<br>用 地                                      | 3.90              | 3.90       | 100.00   | 依據「國民中小學設備基準」之規定，<br>每位學生為 14.3 平方公尺。  | 0.56                                | +3.34  |
|                   | 文高<br>用 地                                      | 3.97              | 3.97       | 100.00   | 由教育主管機關研訂。   | —                                   | —      |
| 公園用地              | 0.51   | 0.51              | 100.00     | 1.遊樂場：按閭鄰單位設置，每處最小面<br>積不得小於零點一公頃為原則。<br>2.公園：包括閭鄰公園及社區公園。閭鄰<br>公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所<br>最小面積不得小於零點五公頃為原<br>則；社區公園每一計畫處所最少設置<br>一處。 | —  | 第 3 鄰里單<br>元無遊憩設<br>施用地劃設<br>(主要計畫) |        |
| 鄰里公園兼作兒童<br>遊樂場使用 | 2.00   | 1.88              | 94.00      |  |  |                                     |        |
| 運動公園<br>用地        | 4.06   | 4.06              | 100.00     |  |  |                                     |        |
| 市用<br>場地          | 2.96   | 0.90              | 30.41      | 按實際需求檢討  | —  | —                                   |        |
| 停車<br>場地          | 0.60   | 0.41              | 68.33      | 1.商業區：超過 1 萬至 10 萬人口者，以<br>不低於商業區面積之 10% 為準。<br>2.不得低於計畫區內車輛預估數 20% 之<br>停車需求。   | 0.97   | -0.370                              |        |
|                   |  |                   |            |  | 3.95   | -3.35                               |        |
| 廣 ( 停 ) 用地        | 0.08   | 0.00              | 0.00       |  | —  | —                                   |        |
| 遊憩設施<br>用地        | 公園、綠地、<br>廣場、體育場<br>所、兒童遊樂<br>場等五項公共<br>設施用地面積 | 7.57              | 5.94       | 78.47  | 公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊<br>樂場，應依計畫人口密度及自然環境，<br>作有系統之分佈，除具有特殊情形外，<br>其佔用土地總面積不得少於全部計畫面<br>積 10%。 | 36.67                               | -29.10 |

## 伍、現有巷道、囊底路檢討

本次針對全計畫區現有巷道、囊底路進行清查，並研提檢討變更之原則，作為後續研提變更內容之依據。

### 一、現有巷道檢討評估：

本次主要針對土地使用分區、地籍權屬、是否造成畸零地或無尾巷、道路寬度等因素檢討是否有迫切納入都市計畫道路系統之必要性。經套繪都市計畫圖、權屬及實地現勘後，目前現有巷道尚無納入都市計畫道路系統之急迫性。

### 二、囊底路檢討評估

#### (一)檢討開闢或徵收情形

對本區 14 處囊底路檢討其開闢情形，若已開闢或徵收者，則維持原計畫，如屬未開闢之囊底路則考量現況使用情形、權屬及是否影響周邊地主建築線指定權益，予以檢討分析。

#### (二)囊底路已供道路通行

若該處囊底路目前已供道路使用或經依「建築管理自治條例」認定為現有巷道，考量現況使用情形、權屬及是否影響周邊地主建築線指定權益，予以檢討保留囊底路之劃設。

#### (三)囊底路尚未開闢且不具道路通行功能

在不影響周邊道路系統及地主建築線指定權益，予以檢討廢除囊底路，以利該土地全區之開發。

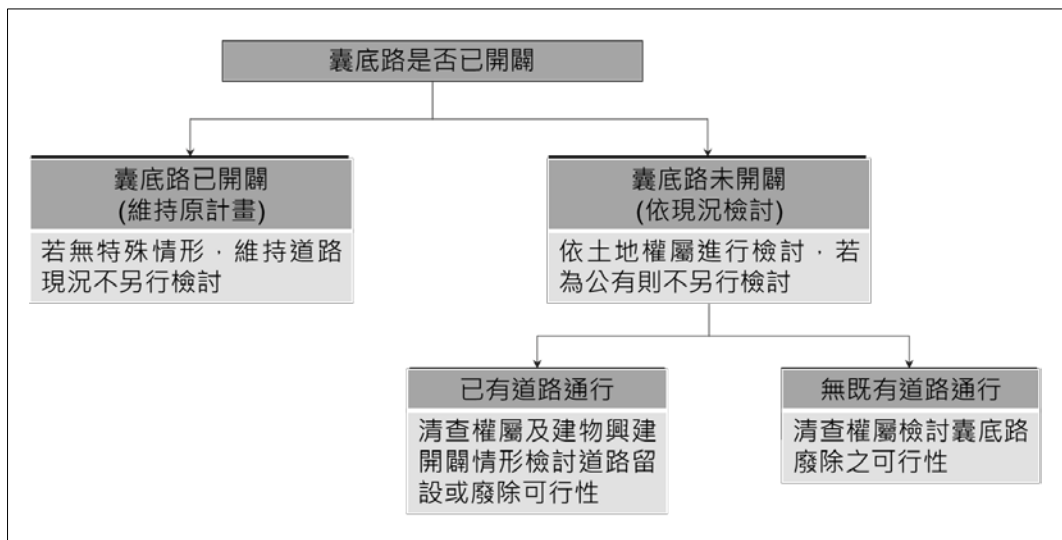


圖 4-3 囊底路檢討流程示意圖



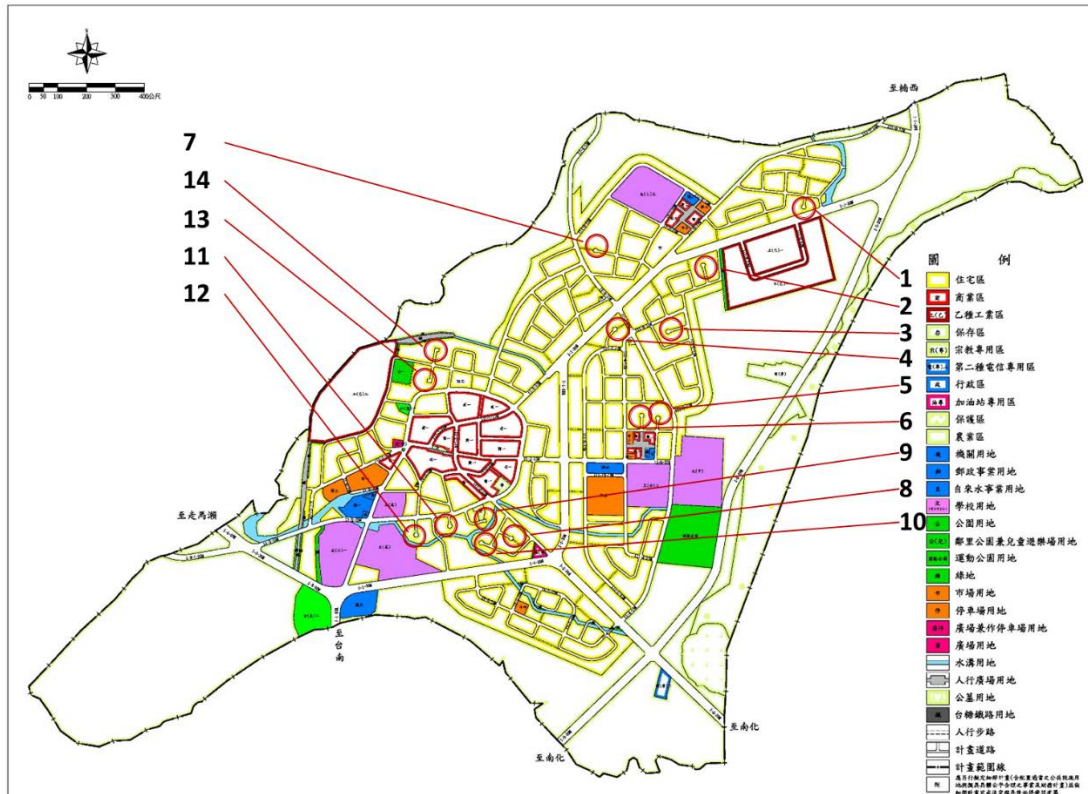


圖 4-4 玉井都市計畫區內囊底路位置示意圖



圖 4-5 玉井都市計畫區內囊底路開闢情形示意圖

表 4-12 囊底路開闢情形及處理方式

| 編號 | 基地位置       | 開闢情形                                   | 處理情形  | 備註   |
|----|------------|--|---|--|
| 1  | 工一乙種工業區北側  | 現況多為農地及空地使用，且尚未開闢。                     | 經權屬清查，地主多屬不同人所有，鑑於廢除囊底路不影響地主興建權益(除中正段 313、323、324 地號為裡地，惟不受廢除囊底路影響)，且有利地區發展，爰廢除囊底路。   | 視土地所有權人變更回饋意願辦理；應完成協議書簽訂並代金繳納，變更案始得報內政部核定。                 |
| 2  | 工一乙種工業區西側  | 目前現況多為農業用地使用，除部分土地國有財產局已徵收外，皆為私人所有。    | 經權屬清查，地主多屬同一人所有，鑑於廢除囊底路不影響地主興建權益(除佛聖段 340、340-1、340-2 地號為裡地，惟不受廢除囊底路影響)，且有利地區發展，爰廢除囊底路。                                       | 涉及國有土地變更，為公、私有土地回饋規定之一致性，俟臺南市政府與國有財產署妥為協商並研提具體可行方案後，再提會討論。 |
| 3  | 工一乙種工業區西南側 | 現況多為空地使用。                              | 經權屬清查，地主多屬不同人所有，鑑於廢除囊底路易造成裡地，不易開發，宜維持原計畫。   | 維持原計畫。   |
| 4  | 工一乙種工業區西南側 | 現況多為空地使用。                              | 經權屬清查，地主多屬不同人所有，鑑於廢除囊底路易造成裡地，不易開發，宜維持原計畫。   | 維持原計畫。   |
| 5  | 市二市場用地北側   | 目前現況囊底路及道路皆未開闢，現況多做農地使用。               | 地主多屬不同人所有，鑑於廢除囊底路無法解決裡地問題，且部分囊底路已徵收完成，宜維持原計畫。   | 維持原計畫。   |
| 6  | 市二市場用地北側   | 目前現況道路已開闢且已有合法建築興建其上。                  | 經權屬清查，部分囊底路已徵收完成，宜維持原計畫。  | 維持原計畫。   |
| 7  | 文小三學校用地南側  | 目前囊底路尚未開闢，部分現況道路已開闢完成，且部分囊底路土地已完成徵收作業。 | 經權屬清查，地主多屬不同人所有，鑑於廢除囊底路易造成裡地，且部分囊底路已完成徵收，宜維持原計畫。  | 維持原計畫。   |
| 8  | 加油站專用區西側   | 目前現況多為空地使用，多數囊底路已完成徵收，且已有建築興建，維持原計畫。   | 囊底路已完成徵收，且已有建築興建，宜維持原計畫。  | 維持原計畫。   |
| 9  | 加油站專用區西側   | 目前囊底路尚未開闢，現況多為空地使用。                    | 經權屬清查，囊底路末段與兩側分區土地屬同一地主所有，鑑於調整囊底路路型不影響地主權益，且有利地區發展，爰縮短囊底路長度。  | 視土地所有權人變更回饋意願辦理；應完成協議書簽訂並代金繳納，變更案始得報內政部核定。                 |
| 10 | 加油站專用區西側   | 現況多為農地使用。                              | 經權屬清查，土地皆屬同一地主所有，鑑於廢除囊底路不影響地主權益，且有利地區發展，爰廢除囊底路。   | 視土地所有權人變更回饋意願辦理；應完成協議書簽訂並代金繳納，變更案始得報內政部核定。                 |
| 11 | 文高學校用地東側   | 目前現況為農地使用。                             | 經權屬清查，多屬相同地主所有，鑑於廢除囊底路不影響地主權益，且有利地區發展，爰廢除囊底路。   | 視土地所有權人變更回饋意願辦理；應完成協議書簽訂並代金繳納，變更案始得報內政部核定。                 |
| 12 | 文高學校用地東側   | 現況多為空地使用。                              | 經權屬清查，地主多屬同人所有，鑑於部分囊底路已完成徵收作業，宜維持原計畫。   | 維持原計畫。   |
| 13 | 工二乙種工業區東側  | 現況多為空地使用。                              | 經權屬清查，囊底路地主屬同一人所有，但若廢除囊底路，鄰近地主將造成裡地無法指定建築線開發，宜維持原計畫。  | 維持原計畫。   |
| 14 | 工二乙種工業區東側  | 現況多為空地使用。                              | 經權屬清查，地主多屬同一人所有，故廢除囊底路以利民眾使用。然本案進行相關土地所有權人意願調查，囊底路地主共計 2 人，皆不同意，因未來若開發使用，仍須另闢道路進出，反增加土地開發成本。另考量囊底路廢除將造成基地開發面積過大仍須劃設道路，宜維持原計畫。 | 維持原計畫。   |

表 4-13 囊底路權屬分析表

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
|                   |                   |
| <p>編號 1 權屬示意圖</p> | <p>編號 2 權屬示意圖</p> |
|                   |                   |
| <p>編號 3 權屬示意圖</p> | <p>編號 4 權屬示意圖</p> |
|                   |                   |
| <p>編號 5 權屬示意圖</p> | <p>編號 6 權屬示意圖</p> |
|                   |                   |
| <p>編號 7 權屬示意圖</p> | <p>編號 8 權屬示意圖</p> |

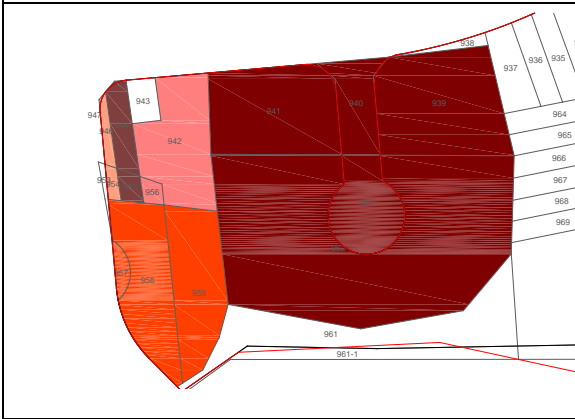




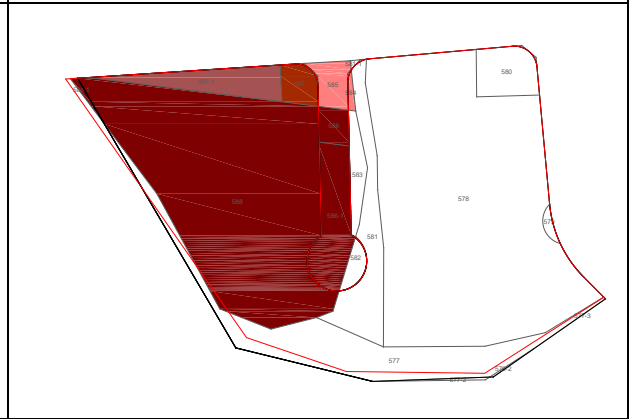
編號 9 權屬示意圖



編號 10 權屬示意圖



編號 11 權屬示意圖



編號 12 權屬示意圖



編號 13 權屬示意圖



編號 14 權屬示意圖

## 陸、附帶條件整體開發地區檢討

本次通盤檢討前附帶條件規定應辦理整體開發地區之案件數共計 2 案。玉井都市計畫區於「第一期公共設施保留地專案通盤檢討」時將 2 處公(兒)用地以附帶條件變更為住宅區，其中變更內容綜理表編號三迄今仍未擬定細部計畫，編號四已於 82 年 7 月擬定細部計畫，由私人無償提供土地作為公共設施用地(30.46%)，公共設施由政府部門開發。

除上述附帶條件整體開發區已擬定細部計畫並無償提供土地外，另編號三部分附帶條件整體開發地區將依相關規定，檢討恢復為原土地使用分區或變更開發方式、調降容積率、限期開發等方法促進開發。並於都市計畫通盤檢討程序階段，協助徵詢土地所有權人意願並進行溝通說明，並確認整體發展區是否仍有開闢意願。

「商一」中心商業區北側住宅區附帶條件整體開發地區(「第一期公共設施保留地專案通盤檢討」編號三)，於民國 80 年將原「公(兒)一」以附帶條件變更為住宅區，迄今仍未辦理開發，經過地主意願調查及說明會召開，土地所有權人開發意願低，且考慮地形高差不利開發等因素，爰恢復為原計畫鄰里公園兼作兒童遊戲場使用(面積 0.34 公頃)。

表 4-14 附帶條件整體開發區原變更內容綜理檢核表

| 計畫名稱                        | 編號 | 變更內容       | 面積(公頃) | 備註  | 完成進度                      |
|-----------------------------|----|------------|--------|---|---------------------------|
| 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 | 三  | 原公(兒)一→住宅區 | 0.34   | 鄰近中心商業區(商一)北側；應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序後始得發照建築。 | 尚未擬定細部計畫                  |
|                             | 四  | 原公(兒)二→住宅區 | 0.89   | 商三南側；由私人無償提供土地作為公共設施用地，惟公共設施之開發由政府部門開發之。                                    | 已於民國 82 年 7 月擬定細部計畫，但未開發。 |

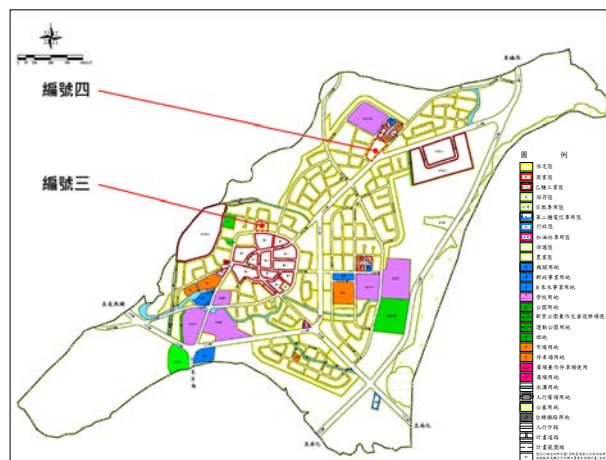


圖 4-6 附帶條件整體開發地區位置示意圖

## 柒、防災計畫檢討

玉井都市計畫歷年來皆未提到具體的都市防災計畫，本次通盤檢討案，針對玉井地區及周圍地區進行防災計畫之規劃，期未來重大傷亡災害發生時，提供因應對策。

### 一、災害發生處理方式

#### (一)劃設生活避難圈

依臺南市區內大型道路分布、村里行政區、人口分布及公園、學校等大型避難空間之可及性特性，將全區劃分為數個生活避難圈，使每個生活避難區內的居民皆能在災害發生時最短時間內到達救援及避難地點。

#### (二)建立緊急避難與收容場所

選擇玉井生活避難圈區內之學校、社區活動中心、綠地、停車場、廣場、廟埕廣場等，規劃作為災害發生時之緊急避難與收容場所，並因應地方活動特性與人口規模，檢討其區位分布、面積規模、服務範圍、開放空間比例、使用密度及設施設備狀況等事項。

#### (三)規劃防救災路線

- 1.緊急道路：指定區內主要聯外道路，作為災害發生時優先保持暢通與進行交通管制之路線，以利救災工作之進行。
- 2.救援輸送道路：指定足夠寬度之道路為救援輸送道路，供災害發生時援助物資、救難器材、消防急救災車輛等前往各防(救)災據點，及避難人員前往避難據點之使用。
- 3.避難輔助道路：指定輔助性之道路，連接各防(救)災據點，配合緊急道路與救援輸送道路建構成為完整之防(救)災路網。

#### (四)防(救)災據點

重要的防救災據點內容包括：防救災指揮中心據點、消防據點、警政據點、救災支援據點、醫療據點等，並檢討其區位分布、建築耐震基準及設施設備狀況等事項。

#### (五)維生系統

包括自來水、電力、電信、瓦斯、下水道、消防等，並檢討其系統穩定性、管線安全性等事項。

### 二、玉井地區防災機能解析

#### (一)防災避難圈分析

緊急避難場所主要因應風災、水災、火災、地震等災害發生 5 到 10 分鐘內，人員尋求緊急躲避之場所，一般以都市計畫區現有面積 1 公頃以上之公園、學校等綠地系統為指定安全停留避難地，以其為中心點劃設避難圈。

依據本計畫調查，玉井地區可劃設緊急避難場所主要有公園綠地、學校(玉井工商、玉井國小、玉井國中)用地等。但是部份學校、公園



等用地尚未完全開闢，災難發生時恐有避難據點不足之疑慮，宜儘速分期分區計畫開闢。

## (二)防救災據點分析

防救災據點主要包含：避難據點、消防據點、醫療據點及物資據點。災害發生時，如何在第一時間疏散群眾，並且發揮災害搶救的功能，將是減低災害損失最有效的方式之一。防災據點計畫，主要將在區域內能提供居民防災與救災機能的據點。

玉井地區目前消防方面有玉井消防局，警察單位為玉井派出所，醫療據點主要有玉井區衛生所及 11 間內部地區診所，可提供防災避難據點使用。

## (三)防救災動線系統分析

交通運輸規劃一方面必須能因應地方整體的防災需求，落實於防災交通路線的暢通安全與替代性，另一方面也可增進居民日常生活的便利性。

全面檢視玉井區都市計畫區內道路開闢情形，依據防(救)災路線劃設指標，建構完善防(救)災路網。

## 捌、社會福利設施檢討

依據玉井區現況人口統計資料，至民國 102 年底玉井區 65 歲以上人口數為 2,897 人，佔該行政區總人口數 19.5%，其比例為全臺南市 37 處行政區第七高之地區；加上近年來少子化趨勢影響以及本區就業機會少與學生至外地求學關係導致人口外流，使得本區人口結構型態轉變為高齡化地區，未來應依實際之需求，考量相關福利設施之設置。

### 一、相關服務設施現況

#### (一)老人文康設施

玉井區之老人服務設施，目前僅一處老人文康活動中心，是為「臺南市玉井區老人文康活動中心」，座落於玉井區民權路 134 號，玉井區老人協進會亦設置於此處，平時辦理多項文康活動及學習課程供當地老人參與。

#### (二)老人照護設施

玉井區內尚無相關老人養護機構及安養場所，鄰近大內區有一處老人長期照顧中心，為「臺南市私立康慈老人長期照顧中心」主要提供大內、玉井、楠西地區老人長期照顧所需。

### 二、醫療設施現況

玉井區之醫療設施資源，目前設有一處公立醫療院所「玉井區衛生所」，另有其他私立診所共計 10 所(8 處為西醫診所、2 處為中醫診所)；玉井區內目前尚無大型醫療院所，鄰近之大型醫療機構為新樓醫院麻豆分院，屬於區域醫院，由計畫區開車前往約需費時 30 分鐘車程。

### 三、老人照顧服務設施需求

依據本次通盤檢討作業彙整自原臺南縣及臺南市之人口統計資料，自民國 88 年至民國 102 年，玉井區 65 歲以上人口由 2,259 人增加至 2,897 人，且逐年增加，該年齡人口比例並由 13.15% 上升至 19.50%，未來老年人口數將更為增加，因此對於相關設施之設置則更為重要；就現況而言，計畫區僅一處老人文康活動中心、一處衛生所，其他如老人照護及安養設施目前均無設置，就其人口趨勢，未來相關設施之需求相對更為增加。

### 四、建議設置地點

為因應本計畫區日漸增加之老年人口，未來建議應配合人口型態增加相關設施用地；而為增加老人相關服務設施，建議可由公共設施多目標使用及公有非公用土地等方式，提供做為老人相關服務設施使用。

#### (一)公共設施多目標使用

依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定，得依多目標使用辦法做為社會福利設施使用者包含市場用地、學校用地、車站用地、變電所用地、機關用地等。

未來如有相關老人服務設施設置需求時，得優先利用閒置或低度利用之開闢公共設施用地以多目標使用方式提供相關設施設置。

## (二)公有非公用土地

除利用公共設施多目標使用提供老人相關設施外，亦可清查計畫區內公有非公用土地做為設置老人福利設施使用，依「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定，得做為社會福利設施之土地使用分區包含住宅區、商業區、乙種工業區、農業區等。



## 第五章 發展課題與對策及定位目標

### 壹、發展課題與對策

針對本計畫區之計畫目標與發展現況特性，研擬相關課題及對策，分敘如下：

#### 一、計畫年期與人口

##### 課題一：計畫年期之檢討。

說明：現行玉井都市計畫計畫年期以民國 100 年為目標年，須調整本計畫目標年期。

對策：配合「全國區域計畫」之目標年期，調整本計畫目標年至民國 115 年。

##### 課題二：計畫人口之檢討。

說明：玉井都市計畫區於民國 88 年時，計畫區人口數為 9,648 人，至民國 102 年為 8,064 人。88 年至 102 年期間人口平均成長率為-0.38%，人口呈現逐年負成長趨勢。

對策：計畫區人口雖呈逐年負成長現象，惟維持計畫人口數 24,000 人，以提升計畫區生活品質及產業發展因應方法，促進人口回流居住。

#### 二、土地使用規劃

##### 課題一：工業區土地開發再利用檢討。

說明：「工一」乙種工業區內目前使用率為 40.03%，使用率偏低。由於該工業區位於交通運輸便捷之處，交通區位條件良好，應妥善加以利用，促進玉井區經濟產業發展。

對策：為提升本計畫區觀光服務品質，建構玉井都市計畫區為優質生活、觀光服務之方向，未來將建議「工一」乙種工業區考量整體規劃之可行性，並嘗試讓工業區轉型朝多元發展，藉以促進經濟地方活化產業發展。

##### 課題二：附帶條件住宅區土地迄今仍未開發。

說明：計畫區於「第一期公共設施保留地專案通盤檢討」時將 2 處公(兒)用地以附帶條件變更為住宅區。其中變更內容綜理表編號三(地號及權屬)迄今仍未擬定細部計畫，變更內容綜理表編號四已於 82 年 7 月擬定細部計畫，由私人無償提供土地作為公共設施用地(30.46%)，公共設施由政府部門開發。

對策：1.依內政部 98 年 5 月 8 日內政部台內營字第 0980804103 號函頒「都市計畫整體開發地區處理方案」規定辦理，以恢復為原土地使用分區，或以變更開發方式、調降容積率、限期開發等方法促進開發。

2.於都市計畫通盤檢討程序階段，協助徵詢土地所有權人意願並進行溝通說明，以確認整體發展區是否仍有開闢意願。

表 5-1 附帶條件整體開發區原變更內容綜理表

| 計畫名稱                        | 編號 | 變更內容       | 面積(公頃) | 備註  |
|-----------------------------|----|------------|--------|---|
| 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 | 三  | 原公(兒)一→住宅區 | 0.34   | 鄰近中心商業區(商一)北側；應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序後始得發照建築。 |
|                             | 四  | 原公(兒)二→住宅區 | 0.89   | 商三南側，已擬定細部計畫；由私人無償提供土地作為公共設施用地，惟公共設施之開發由政府部門開發之。                            |

表 5-2 變更玉井都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案變更第三案-土地權屬表

| 地段  | 地號   | 權屬         | 面積(平方公尺) |
|-----|------|------------|----------|
| 福德段 | 1397 | 蔡○鈺        | 151.05   |
|     |      | 蘇○○蓋       |          |
| 福德段 | 1398 | 蔡○鈺        | 10.00    |
|     |      | 蘇○○蓋       |          |
| 福德段 | 1399 | 葉○烟        | 528.65   |
| 福德段 | 1400 | 葉○烟        | 485.41   |
| 福德段 | 1423 | 臺南市玉井區農會   | 36.65    |
| 福德段 | 1424 | 台灣糖業股份有限公司 | 397.14   |
| 福德段 | 1426 | 黃○南        | 490.42   |
| 福德段 | 1427 | 黃○○圓       | 1,193.58 |
| 福德段 | 1428 | 中華民國       | 229.44   |
| 福德段 | 1429 | 蔡○成        | 352.23   |
|     |      | 陳○龍        |          |
|     |      | 陳○○珠       |          |
| 合計  |      | —          | 3,874.57 |

表 5-3 變更玉井都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案變更第四案-土地使用面積表

| 使用類別   |      | 計畫面積(公頃) | 百分比(%) |
|--------|------|----------|--------|
| 住宅區    |      | 0.6189   | 69.54  |
| 公共設施用地 | 公園用地 | 0.1453   | 16.33  |
|        | 道路用地 | 0.1258   | 14.13  |
|        | 小計   | 0.2595   | 30.46  |
| 合計     |      | 0.8784   | 100.00 |



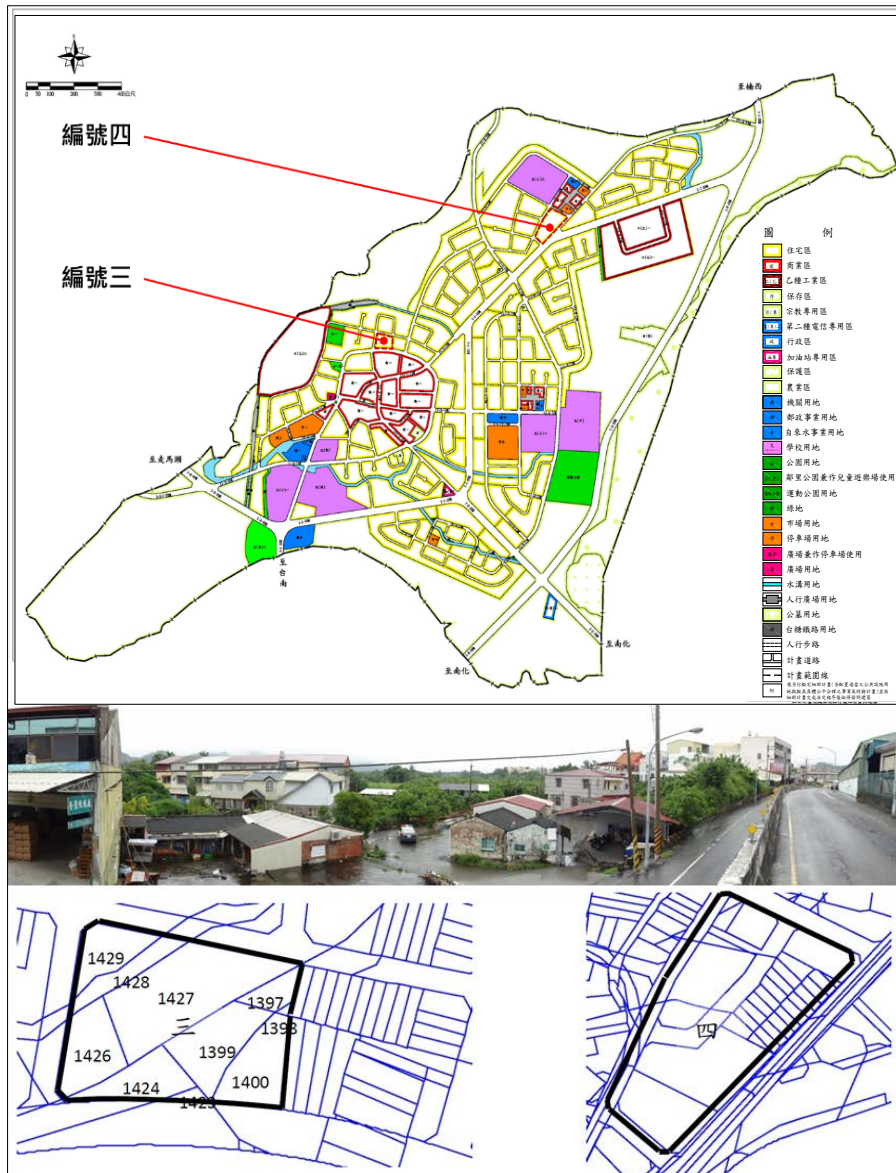


圖 5-1 附帶條件整體開發區位置及編號三現況示意圖

**課題三：保存區應檢討調整為適當之土地使用分區。**

說明：1.依據「文化資產保存法」規定，文化資產指具有歷史、文化、藝術、科學等價值，並經指定或登錄為：(1)古蹟、歷史建築、聚落；(2)遺址；(3)文化景觀；(4)傳統藝術；(5)民俗及有關文物；(6)古物；(7)自然地景。並為維護古蹟並保全其環境景觀，主管機關得會同有關機關擬具古蹟保存計畫後，依有關規定，編定、劃定或變更為古蹟保存用地或保存區。

2.計畫區內天主堂、基督教會、新天宮、北極殿、福德爺廟等宗教建築皆劃為保存區，未符上述「文化資產保存法」規定，為具有歷史、文化、藝術、科學等價值者。

對策：依「文化資產保存法」規定，檢討本計畫區之保存區，未符合「文化資產保存法」規定者，劃設為保存區，其餘者調整為宗教相關專用區。

#### 課題四：部分地籍分割成果與都市計畫樁位不符。

說明：本計畫區部分地籍分割成果與都市計畫樁位不符，查有計畫區道路截角、計畫區東側計畫範圍界樁、部分水溝用地已加蓋等，造成都市計畫樁位、分區界樁難以分辨等，易造成都市計畫執行之困難，應依現況或地籍分割成果檢討予以調整土地使用分區。

對策：目前玉井都市計畫區尚未進行都市計畫書圖重製作業，若地籍分割成果與樁位不符之部分，俟後續辦理都市計畫書圖重製時再予以檢討變更。

#### 課題五：考量尊重在地居民使用需求，檢討現行計畫之合理性。

說明：為提昇居民對計畫區內土地使用與公共設施之實際使用滿意度，應就法令及規劃合理性，並評估居民陳情意見，對不合時宜或不符合使用需求之計畫內容，予以檢討變更，以符合民眾對計畫之期待，達成計畫與民意相互結合之規劃理念。

對策：檢討區內未徵收開闢之公共設施用地並配合地主開發意願，將市場用地（市五），予以檢討變更為其他分區。

### 三、公共設施規劃

課題一：公共設施開闢情況較低。

說明：1.依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，配合土地使用特性、未來發展需求等，檢討公共設施用地劃設面積標準。

2.本計畫區內以公園用地、運動公園用地等公共設施用地開闢率較高，其餘公共設施用地，如「停一」、「停二」、「文小二」、「文小三」等已徵收未開闢，有關公共設施用地開闢及徵收情形見如前表所述。

3.本計畫區之公園、停車場等公共設施用地未達「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」所規定之劃設標準；另依據都市計畫法第45條規定，公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地總面積，不得少於全部計畫面積10%，依此檢核本計畫區內公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場五項公共設施用地面積為7.57公頃，佔計畫總面積的2.06%，未達法定需求標準。

對策：1.就行政區內公共設施、設備的供應情形做完善的管理，並對現況之供需狀況做出完整報告以提報上級政府，促進不足公共設施之開發。

2.因應目前人口結構呈現少子化現象，並考量現況實際使用需求以及區內公共設施用地開闢使用等情形，應就現有公共設施劃設之適當性進行檢討，且以滿足居民生活需求之使用為優先劃設原則，以增進土地利用，充份發揮公共資源效益。

3.公共設施及公用設備計畫必須配合政府的財政收支，擬訂分期分區建設計畫，將優先迫切需要的、配合經濟或發展上之政策，先行規劃實施，並透過計畫的手段，配合政治協調的過程，選擇適當區位予以優先建設，以達土地資源最有效率運用。

- 4.研析獎勵民間投資興闢公共設施之標的及其可行性，鼓勵民間參與興建。

#### 四、都市防災規劃

**課題：**防災計畫應配合計畫發展重新規劃並納入計畫。

**說明：**1.原「修訂臺南縣綜合發展計畫」中之防災規劃，主要包括整體防災規劃及防災生活圈劃設，地區在進行土地使用、交通運輸、公共設施及開放空間規劃擬定時，除考慮人口、自然環境及公共設施服務水準外，更需考量災害的預防，透過整體規劃及分區檢討之方式，減少或消除可能的災害。

- 2.本計畫都市防災計畫應建立包含緊急疏散動線、防災據點、開放避難空間、火災防止延燒帶等項目。

**對策：**依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第7條規定，應就都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討。

#### 五、觀光產業發展

**課題：**配合產業轉型發展，納入觀光服務產業思維，促進玉井區觀光產業發展。

**說明：**目前玉井都市計畫區，主要是針對區內影響都市計畫相關因子進行解析，但實際上未來在進行玉井都市計畫通盤檢討，應考量周圍鄰近地區及臺南市觀光旅遊發展所帶動之人潮，並藉由都市計畫區內土地使用，提高優質居住環境與公共設施服務品質。

**對策：**未來透過土地使用管制的手法，檢討既有土地使用方式，並進行合理的土地使用分區劃設，以滿足玉井都市計畫區本身及周圍鄰近地區周邊商業、地方產業銷售及旅遊休閒遊憩服務等相關公共設施服務項目。

## 貳、發展定位與目標

### 一、發展定位：優質生活、觀光服務、環境永續之城鎮

玉井區位於臺南市東側山林地區，經由國道1號及國道3號轉接省道臺84線至終點即可到達玉井區，另本區位屬西拉雅國家風景區內，為「歡樂鄉野旅遊線」之遊程景點地區之一，藉由臺3線貫穿玉井區，其內遊憩景點及自然山林景色豐富優美，因此應朝向觀光服務為發展重點。

此外本區位處省道臺84線、臺3線、及臺20線之交會位置，交通區位良好、聯外交通便利，為臺南市區與臺南東側山系出入口的重要門戶地位，藉由其交通區位優勢，未來玉井周邊地區的農業生產活動將會集中由玉井往外運輸，因此於產業發展方面應朝向農產物流集散為發展重點。

近來水災、土石流等災害頻傳，防災、環境保育等議題逐漸被國人重視，在兼顧生活品質、環境保育及產業發展前提下，整體發展朝向「生產」、「生活」及「環境保育」為發展定位，建構永續都市概念的發展風貌。



圖 5-2 臺南市發展定位整體發展定位



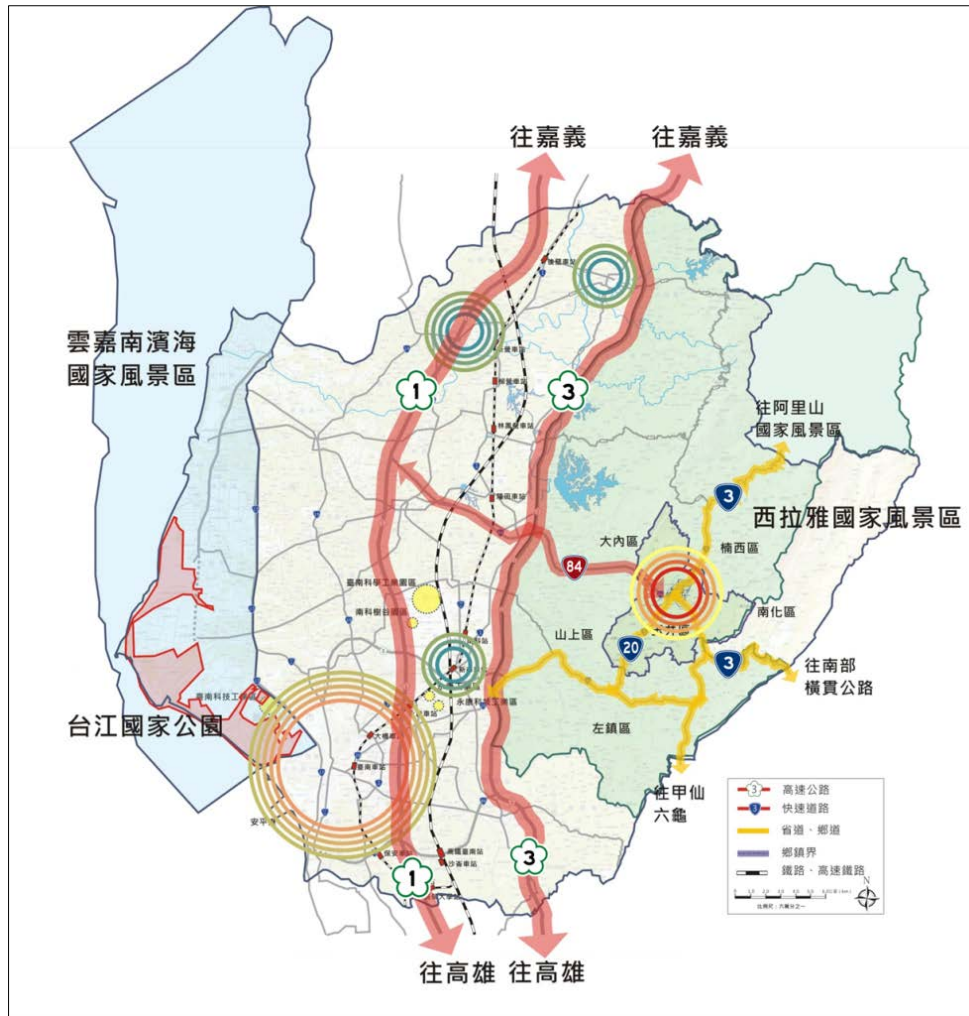


圖 5-3 玉井發展定位圖

## 二、發展目標

由於本計畫區人口呈現逐年減少之趨勢，為增加就業機會，促進人口回流穩定成長，以提高現有居住環境與公共設施服務品質，應積極檢討土地利用的合理性，以促進本計畫區在合理管制機制下，充分發揮都市應有機能。

此外，本區在臺南市觀光旅遊景點及西拉雅國家風景區的定位，為曾文遊憩系統的入口點，且位處重要交通運輸匯集點，屬觀光遊憩旅遊的轉運地區。未來若能對行經本地之遊客，提供優質之休閒服務，除可提升臺南市整體觀光發展品質，此外由於本計畫區所處交通區位良好，適宜做為臺南市東側山系出入口之物流轉運地點，可帶動玉井區經濟產業活絡。故將本計畫發展總目標訂定為：「優質生活、觀光服務、環境永續之城鎮」。

## 三、空間發展策略與構想

以本計畫區發展定位為空間發展策略基礎，以優質生活、產業觀光、環境永續為發展核心，提供生活機能、觀光遊憩、產業服務及便捷交通並兼具生態永續等機能，其空間發展構想分述如下：

### (一)優質生活

依據現有住宅聚落發展型態規劃成各生活機能分區，以現有玉井老街所形成之商業活動據點劃設老街商圈，做為計畫區主要消費及商業活動據點；另依據現有住宅聚集分佈劃設三處生活區以改善現有住宅環境品質及提供充足的公共設施，並利用自行車道串連各綠地開放空間，形成都市綠廊，以塑造優質居住環境空間。

### (二)觀光服務

本計畫區位於臺3線、臺20線及臺84線等省道沿線，位居臺南市東側與臺南市及其它地區主要出入口位置，同時鄰近鄉鎮為南部重要果品生產區域，因此藉由其交通區位優勢，利用現有青果市場擴大使用機能，使其發展為農產物流轉運中心作為臺南市東側與臺南市區間農產集散地，亦可結合當地著名農產品舉辦相關節慶活動創造觀光人潮，同時配合相關農產及節慶活動塑造當地特色文化並利用現有低度使用之工業區，發展如農產品加工及周邊相關產品以結合觀光及休閒等產業，藉以提升產業發展、創造就業機會，促進人口回流。

另本計畫區位處於西拉雅國家風景區曾文遊憩系統之一環，擁有曾文水庫、楠西等休閒產業觀光資源及龜丹地區的溫泉觀光資源，計畫區為整體遊憩系統出入口之主要戰略地位，為提昇計畫區整體觀光發展，結合現有玉井老街商業活動環境改造，提供購物及休閒環境外，結合現有區內遊憩景點提昇整體觀光服務，並利用區位交通優勢，以提升計畫區觀光發展機會。

#### 1.工業區發展概念

臺南市工業區整體發展，玉井工業區具便捷的交通路網，可藉由臺84線、國道3號連接山上北勢洲工業用地、官田工業區、柳營科技工業區暨環保園區等滿足工業發展需求。然玉井地區有別於周邊已發展工業區形式，其具有廣大農業資源，更為周邊農產之集散地，考量玉井在地特性，應朝向六級產業化，如下圖，即一級產業 X 二級產業 X 三級產業的產業發展模式，產生相乘綜效，以一級產業為基礎，結合二級及三級產業分工合作，促進生產、加工、販售等整體性產銷策略發展。



圖 5-4 六級產業化示意圖

而玉井本身具有農業、觀光、交通等資源，如下圖，未來適宜朝向農業加工出口導向之工業區，發展如農產品加工及周邊相關產品，進而加以結合觀光及休閒等產業，如觀光工廠，藉以提升產業發展、創造就業機會，促進玉井地區人口回流。



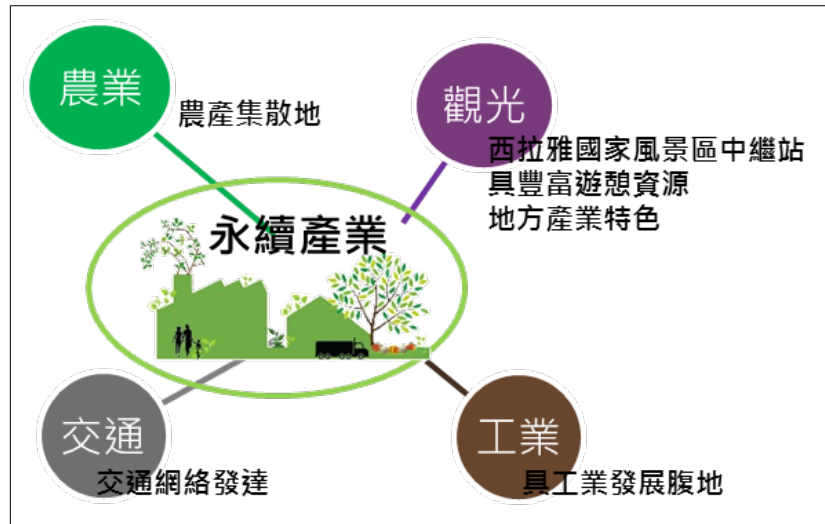


圖 5-5 玉井區產業發展資源示意圖

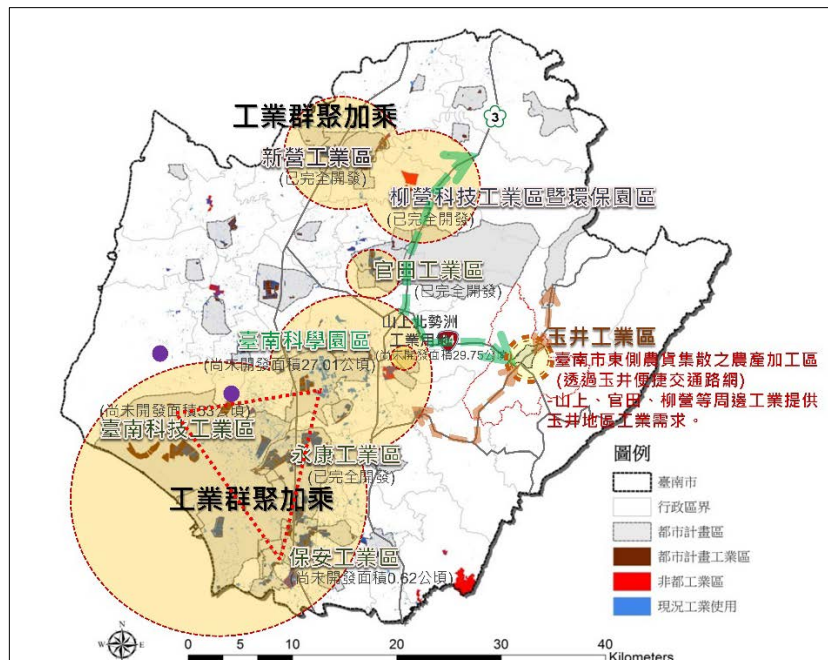


圖 5-6 計畫區於臺南市工業區發展示意圖

「工(乙)一」主要位於玉井都市計畫區東側農業區周邊，目前已有零星工廠分佈，如水泥工廠。考量玉井為農產集貨地及周邊農業發展，未來朝向輔導進駐廠商以農業加工之產業為主，提升農業產品價值，帶動玉井地區產業價值。

現階段考量玉井地區相關二級產業發展情形尚未形成一套系統，且現有工廠亦未輔導轉型，加上玉井產業整體發展的配套措施尚未健全，故本次不予以檢討變更為產業專用區，而係對玉井工業區發展提出短、中長期發展策略，以策略方式引導發展。

而「工(乙)二」鄰近玉井主要觀光節點，但現況土地主要為臺糖公司所有，因此透過「玉井都市計畫區臺糖用地未來發展事宜研商會議」提出，未來發展構想朝向文創產業進行，然現受限於臺糖公司與承租人間之契約，實難發展。未來若於土

地使用分區管制使用允許範圍內，且與臺糖公司協商後，建議朝此方向發展。

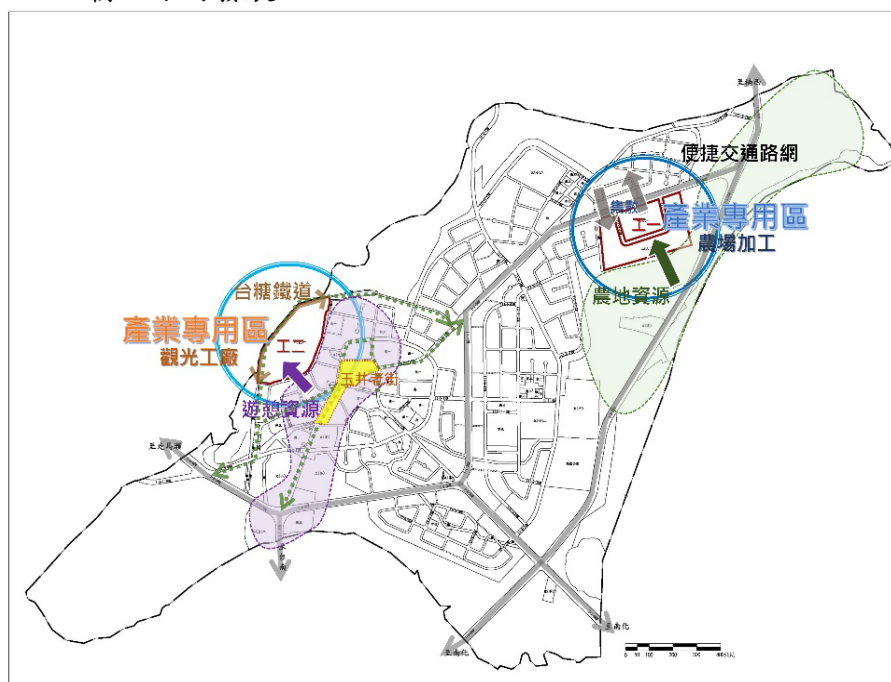


圖 5-7 工業區未來建議發展示意圖

## 2. 觀光發展概念

整體玉井地區的觀光景觀資源豐富，且極具地方產業特色，如玉井芒果綠色隧道、玉井青果市場、芒果產業文化資訊館等，因此若能提供較大活動腹地與遊憩路網的建立，必能有效帶動玉井觀光產業發展。考量玉井現有宗教、產業節慶活動空間與現有綠地資源，輔以規劃其發展腹地，分別為老街休憩腹地及鐵馬驛站暨活動腹地。



圖 5-8 計畫區觀光產業發展示意圖

## (三) 環境永續

本計畫區東側及區外圍為山區環繞，自然景觀風景優美，另鄰近計畫區北側有後旦溪、南側有後堀溪，為計畫區鄰近之自然藍帶空間，

配合自然資源，同時設置景觀道路串連藍綠帶與景觀，並藉由自行車道系統設置，以達生態及環境永續之目標。

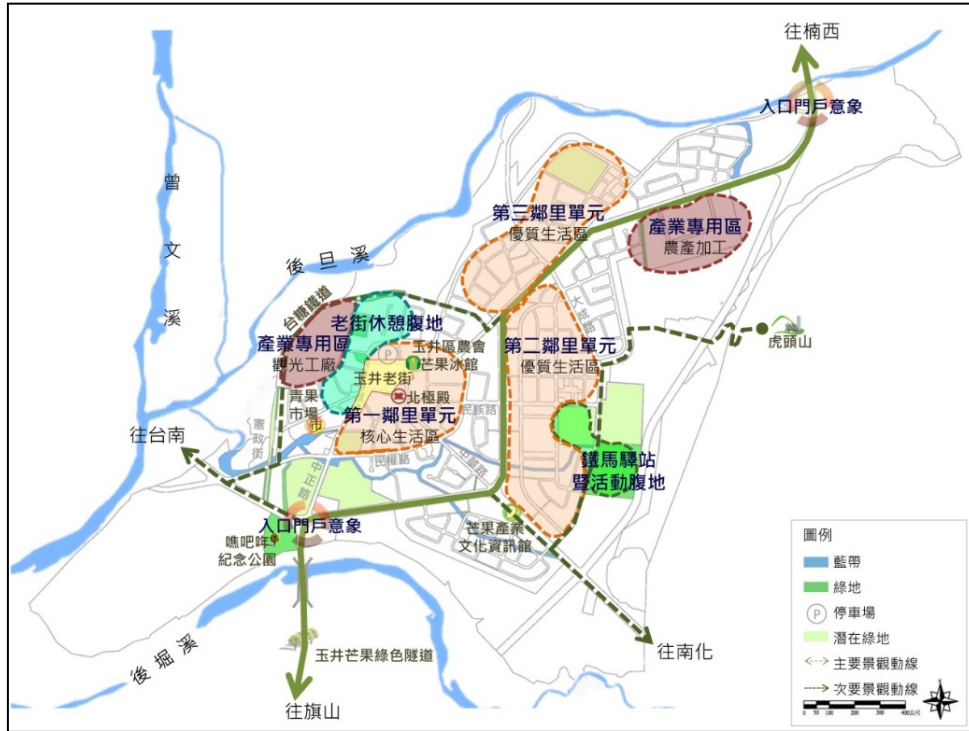


圖 5-9 玉井都市計畫整體發展構想圖

#### 四、生態都市發展策略

依據修訂臺南市景觀綱要計畫之指導共提出三大方向以塑造建構臺南市整體景觀發展架構，其中於三大方向中期望透過「建構生態基盤」使大臺南發展可以朝向永續的目標邁進。

就其上位計畫對於玉井區之生態城鎮建構之指導包含綠色基盤優化、綠色路廊健全、生態社區打造、濕地埤塘打造、河川廊道活化、以及水道文化活動等建構以達永續都市發展之目標。

本計畫區依據本案通盤檢討作業之發展定位為「優質生活、觀光服務、環境永續之城鎮」，計畫區東側及外圍山林地區環繞，形成自然景觀優美之地區，而位於計畫區北側與南側分別有後旦溪及後堀為計畫區外圍自然藍帶空間；因此，整合歷年玉井區之災害潛勢分析、景觀資源、藍綠帶空間作為建構生態城市規畫之參考依據。

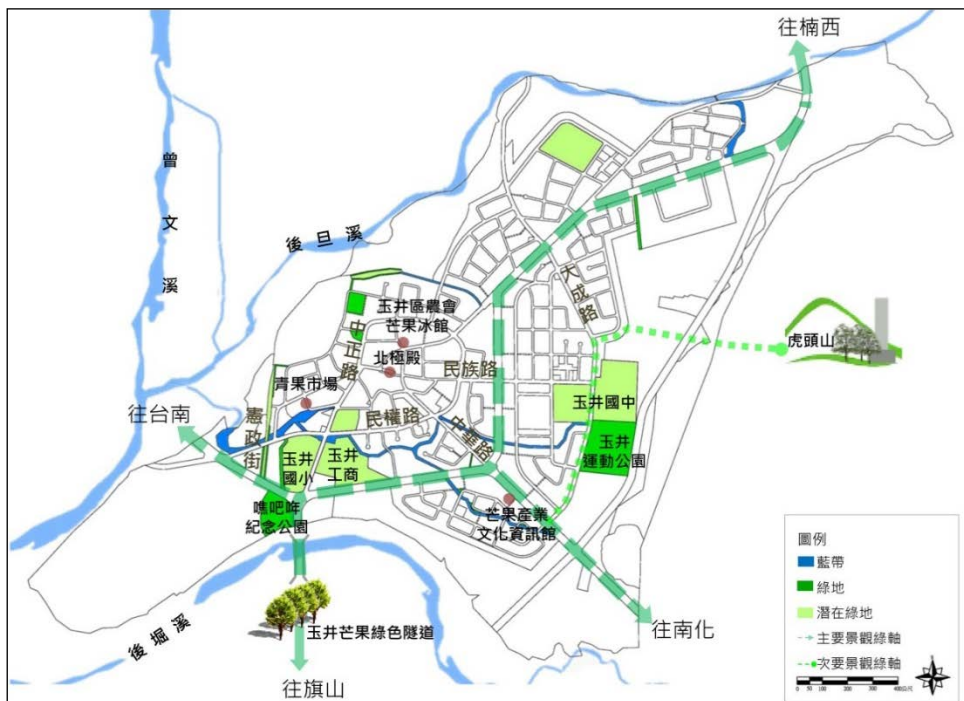


圖 5-10 藍綠帶示意圖

##### (一)玉井地區生態基地環境建構

###### 1. 防洪系統建立

經由玉井區歷年相關災害分析，玉井區之自然災害影響較不嚴重，依水文水理分析，玉井區內有曾文溪流流域其支流後堀溪及後旦溪流經玉井都市計畫區，其流域地區屬於洪水平原敏感地。

另依降雨淹水情況分析，當玉井都市計畫區降雨量 450 公釐及 600 公釐時，皆未發生淹水災害，近年來玉井區發生淹水之情況主要導因於瞬間雨量過大導致排水設施系統宣洩不及之情況，因此未來仍需因應淹水災情發生建立完善之防洪系統。

本計畫區可利用公園綠地及開放空間等公共設施用地做為計畫區內滯洪區域提供治水防洪之功效；計畫區周邊之農業區則做為防洪緩衝帶，做為洪水緩衝及洪氾調適區域。



## 2.都市綠網系統建構

將計畫區內公園、綠地、廣場、開放空間為計畫區生態跳島與空間結點並利用景觀道路設置方式，營造都市綠廊道意象，並將生態綠化結點與景觀道路串連，成為都市綠網系統。

## 3.提高綠覆率營造生態多樣性

### (1)透水性鋪面

於法定空地部分除必要的鋪面外，其餘部分鼓勵採透水性鋪面。

### (2)植栽

於公園、綠地、學校等開放空間公共設施用地，盡量以種植喬木為主；另於零散之綠地空間種植灌木。

### (3)覆層綠化功能

於喬木下方綠地種植灌木，形成多層次之綠化功能。

### (4)盡量減少人造設施如人工草皮等之使用。

## (二)低碳人本交通環境建構

藉由低碳交通環境空間之建構，創造計畫區節能減廢之目的，同時藉由低碳交通之建構營造人本交通空間環境，以達成安全、舒適的人行空間。本計畫建議藉由大眾運輸系統、創造人行徒步空間、以及自行車道系統的規劃以創造低碳人本交通環境。

### 1.提倡利用大眾運輸系統

依大臺南公車路線系統規劃共有六大主要幹線，其中綠幹線每日往返玉井及臺南市區；另由玉井轉搭各支線藉以往來其他地區的聯繫。因此，藉由提倡大眾運輸系統的利用，降低利用自小客車前往本計畫區之道路需求與停車空間需求以及減少廢氣排放。

### 2.創造人行徒步空間

創造以人為本的舒適交通環境，建議未來於玉井老街周邊之道路設計可設置人行步道空間、避免人車爭道，以營造優質舒適安全的行人徒步空間。

### 3.自行車道系統建構

未來可建構自行車道系統，減少機動車輛之使用降低碳排放量，以創造低碳交通環境。

本計畫區內之遊憩景點有北極殿、玉井青果市場、鄉幟公園、及玉井老街等，鄰近景點有虎頭山、江家古厝、梅嶺、曾文水庫、永興吊橋、玄空法寺等，同時本計畫區屬於西拉雅風景區之一部分，因此考量綠地空間、現有市區活動，建議可結合遊憩景點、藍帶綠廊、以及公路系統等，以塑造優質景觀路網，未來如規劃自行車道系統可串連西拉雅風景區，以提供民眾舒適安全的休閒行車系統。





## 第六章 實質發展計畫檢討

### 壹、檢討變更原則

檢討變更原則之研擬係在不違背既有法令限制與都市計畫公平性、合理性與公益性前提下進行綜合評估考量，因此本案在進行通盤檢討過程中，分別針對一般性、住宅區、商業區、農業區、公共設施用地、交通運輸用地、土地使用分區管制規定與都市防災研擬檢討變更原則，並將配合各級都市計畫委員會之審查決議，修正本案檢討變更原則，作為人陳案或相關重大建設研議之判斷依據。

#### 一、一般性檢討變更原則

##### (一)與都市生活品質需求配合

為維持都市生活品質，都市機能應加強，有必要加強公共建設，以確保都市機能及環境品質。

##### (二)採納可行性之機關團體及民眾建議

凡對都市發展有益或無礙於未來發展之建設性建議，以儘量採納為原則。

##### (三)現有發展儘量維持為原則

現有公私投資之實質發展應予檢討，若無害於未來都市計畫建設者，以儘量維持現有發展成果為原則。

##### (四)都市發展用地依區位選定為原則

- 1.臨接現已發展地區附近之非都市發展土地，可參酌未來都市發展需要，併入都市發展用地。
- 2.現有幹線或主要道路旁之非都市發展土地，可供未來都市發展使用者。

##### (五)其他原則

- 1.在進行通盤檢討時，新發展地區納入都市設計理念，以促進整體地區的環境品質。
- 2.配合重大建設，新發展地區應做通盤性之規劃。
- 3.公所與民間團體應利用通盤檢討機會提出計畫區未來發展之藍圖與方向，並加強地方特性之融入、市民參與及採取人性化之規劃手法。

#### 二、住宅區檢討變更原則

(一)因公共設施、機關位址遷移或取消，原址之用地得配合毗鄰之土地使用分區變更為住宅區或其他適當分區。

(二)配合都市發展現況或需求，檢討變更為住宅區較為適宜者。

### 三、商業區檢討變更原則

- (一)基於鄰里性及社區性等中小型商業行為，依現行法規可於住宅區內設立，不需涉及分區變更。故於已發展聚集地區，可依社區實際發展，採取適量規劃或配合都市發展變遷，予以檢討變更；於新興發展地區之住宅社區則應以誘導商業機能的開發。
- (二)商業區內居民或土地所有權人均無意願進行商業開發時，可視當地之發展狀況，檢討變更為其他適當分區或維持原使用分區。

### 四、工業區檢討變更原則

傳統型、污染性高之產業應予以適當集中，基於產業變遷，工業區之檢討變更，原則上配合現況調整使用項目與依內政部訂頒之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理。

### 五、農業區檢討變更原則

- (一)配合相關重大建設計畫或觀光遊憩之整體發展需要，得予以檢討變更之。
- (二)因土地面積過小或形狀狹長，或原規劃之土地使用分區已不合時宜，而變更為農業區較其他分區適宜者，得檢討變更為農業區。
- (三)具有維護自然資源環境及保護生態功能之農業區，以不變更為原則。

### 六、公共設施用地檢討變更原則

公共設施用地應配合實際發展現況、相關重大建設及都市發展需要，予以檢討變更之。

- (一)公共設施劃設宜配合鄰里單元、地區發展均衡及都市防災系統之需求。
- (二)公共開放空間以集中留設為原則，必要時可供作廣域之緊急避難場所。
- (三)非必要之公共設施用地，應予撤銷並變更其使用。
- (四)優先增設未達法定標準之公共設施。
- (五)增設公共設施時，以公有及公營事業土地為優先考量，以降低徵收阻力。
- (六)計畫區內公園、兒童遊樂場、廣場、綠地、體育場等公共設施劃設之面積若不及計畫區總面積之 10%，原則上不變更為前述用地以外之使用分區，但仍須參酌實際發展情形調整變更。
- (七)對於超過檢討標準之公共設施，必要時可變更為其他區內不足之公共設施類型，以提昇地區生活環境品質。
- (八)公共設施興闢計畫取消或有遷移計畫者，經目的事業主管機關明確表示意見後，方予以配合檢討變更，並優先劃設為其他必要性之公共設施。
- (九)機關用地之變更或增設，由用地單位提出具體建議後，方予檢討變更，其規模及區位，應儘量參酌目的事業主管機關之意見。
- (十)公共設施之計畫範圍與實際使用不符者，依現況使用情形與實際權屬範圍，予以檢討變更。

## 七、交通運輸用地檢討變更原則

- (一)計畫區內不符合實際道路功能需要之道路，應予以檢討變更之。
- (二)配合重大交通建設計畫或因應相關規劃，使合乎都市發展趨勢，其所需用地應予以規劃或現行計畫用地應予以保留。
- (三)變更道路位置或廢除計畫道路時，需取得變更前後道路兩旁土地權利關係人之同意書。
- (四)現有道路變更為都市計畫道路時，應需符合下列所有之變更原則：
  - 1.由土地所有權人提出陳情。
  - 2.取得兩側土地權利關係人之同意書。
  - 3.納入都市計畫道路後不得產生畸零地。
  - 4.與現行都市計畫道路之銜接順暢。
  - 5.與相鄰路口保持一定距離。
  - 6.以曾指定建築線之現有巷道優先考量，對於申請建築時所留設之私設巷道則不予考慮。
  - 7.需配合計畫區內道路系統路網架構需求，且變更為都市計畫道路後，其鄰近地區法定空地需符合規定。

## 八、土地使用分區管制規定檢討原則

- (一)考量執行之可行性，適當增加或刪除管制內容。
- (二)配合現行法規之修訂結果，修正土地使用分區管制相關內容(如：退縮建築規定、停車空間留設、容積獎勵規定等)。

## 九、公園綠地檢討原則

### (一)公園用地

依據「都市計畫法」第 45 條規定，公園、體育場所、綠地、廣場、兒童遊樂場等用地所佔土地面積未達計畫面積之 10%，故有關上開用地於檢討時原則應予保留。本次通盤檢討之公園用地檢討變更原則如下：

- 1.原計畫之公園用地原則應予保留。
- 2.因應休閒需要及配合生態網絡之建構，得變更為公園用地。

### (二)綠地

- 1.具隔離或生態保育作用之綠地(帶)：為隔離工業區、洪氾區等易發生災害區域或維護生態環境完整維護功能而設置者，應予保留。
- 2.不具隔離作用或有影響民眾指定建築線權益之綠地(帶)：得依實際情形變更為廣場或其他適合分區使用，並維持其部分綠地功能。

## 十、都市防災檢討原則

依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第7條規定，都市計畫通盤檢討時應就都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討，主要精神在將防災觀念與策略融入都市計畫之實質規劃與設計中，透過適當之避難空間與救災路徑之劃設，降低災害發生之機率與減輕災害之損失，因此在進行都市防災之檢討規劃時，應遵循下列原則：

- (一)加強都市計畫避難場所及設施等空間及動線之規劃設計。
- (二)加速推動老舊建築物及木造建築物密集地區之都市更新。
- (三)適當配置及闢建火災延燒防止地帶。
- (四)道路整建及相關管制措施，確保救災路線通暢。
- (五)透過公園綠地之劃設，隔離潛在工業災害所造成之影響。

## 十一、其他

都市計畫應檢討之土地使用分區或公共設施用地應依都市計畫法及其他相關法令規定，視實際需求及使用現況，檢討變更為特定專用區或其他分區。

## 貳、變更內容

本次通盤檢討考量現況發展、公民或團體陳情意見及依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」等相關法規所訂檢討標準研析後，茲將本次檢討需變更之位置、項目、內容與理由整理如表 6-1 及圖 6-1，凡未指明變更部分，應以原計畫為準。

表 6-1 變更玉井都市計畫(第四次通盤檢討)案變更內容明細表

| 核定編號 | 報部編號 | 位置   | 變更內容               |                           | 變更理由  | 附帶條件與其他說明 |
|------|------|------|--------------------|---------------------------|---|-----------|
|      |      |      | 原計畫                | 新計畫                       |   |           |
| 1    | 1    | 計畫年期 | 民國 100 年           | 民國 115 年                  | 配合「全國區域計畫」將計畫年期修正為民國 115 年訂定。   |           |
| 2-1  | 5-1  | 保存區  | 保存區<br>(0.0555 公頃) | 「宗專一」宗教專用區<br>(0.0555 公頃) | 1. 考量玉井北極殿為宗教寺廟建築，依「臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」第 4 點，將原都市計畫保存區之合法宗教建築物，且經認定非屬古蹟或歷史建築物，予以檢討變更為宗教專用區，且免予回饋。<br>2. 查寺廟登記證所載地段號為玉中段 249 號(重測前為玉井段 299 號)，惟原保存區部分非屬寺廟登記證所載範圍且權屬為玉井北極殿所有，故扣除所載範圍內道路用地並將部分商業區變更為宗教專用區；另原保存區大於寺廟登記證所載範圍部分，考量權屬為廟方所有且現況已為北極殿使用，爰配合變更為宗教專用區。                        |           |
|      |      |      | 商業區<br>(0.0017 公頃) | 「宗專一」宗教專用區<br>(0.0017 公頃) |   |           |
| 2-2  | 5-2  | 保存區  | 保存區<br>(0.0306 公頃) | 「宗專二」宗教專用區<br>(0.0283 公頃) | 1. 考量後旦仔福德爺廟為宗教寺廟建築，依「臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」第 4 點，將原都市計畫保存區之合法宗教建築物，且經認定非屬古蹟或歷史建築物，予以檢討變更為宗教專用區，且免予回饋。<br>2. 查寺廟登記證所載地段號為福德段 170 號(重測前為竹園段 207 號)，惟原保存區部分非屬寺廟登記證所載範圍且權屬為後旦仔福德爺廟所有，故將所載範圍內部分住宅區變更為宗教專用區；另原保存區內部分私人土地，考量地主權益，爰配合鄰近分區變更為住宅區。<br>3. 考量保存區變更為住宅區部分，其變更土地多為畸零地且面積狹小，爰免予回饋。 |           |
|      |      |      | 住宅區<br>(0.0350 公頃) | 住宅區<br>(0.0023 公頃)        |   |           |
|      |      |      | 住宅區<br>(0.0350 公頃) | 「宗專二」宗教專用區<br>(0.0350 公頃) |   |           |

| 核定編號 | 報部編號 | 位置          | 變更內容                |                                       | 變更理由  | 附帶條件與其他說明 |
|------|------|-------------|---------------------|---------------------------------------|---|-----------|
|      |      |             | 原計畫                 | 新計畫                                   |   |           |
| 2-3  | 5-3  | 保存區         | 保存區<br>(0.0450 公頃)  | 「宗專三」宗教專用區<br>(0.0450 公頃)             | 1. 考量新天宮為宗教寺廟建築，依「臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」第 4 點，將原都市計畫保存區之合法宗教建築物，且經認定非屬古蹟或歷史建築物，予以檢討變更為宗教專用區，且免予回饋。<br>2. 查寺廟登記證所載地段號為福德段 518 號(重測前為竹圍段 136、136-1 號)，惟原保存區部分非屬寺廟登記證所載範圍且權屬為新天宮所有，故將所載範圍內部分住宅區變更為宗教專用區。  |           |
|      |      |             | 住宅區<br>(0.0074 公頃)  | 「宗專三」宗教專用區<br>(0.0074 公頃)             |   |           |
| 2-4  | 5-4  | 保存區         | 保存區<br>(0.1968 公頃)  | 「宗專四」宗教專用區<br>(0.1778 公頃)             | 1. 考量天主堂為宗教寺廟建築，依「臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」第 4 點，將原都市計畫保存區之合法宗教建築物，且經認定非屬古蹟或歷史建築物，予以檢討變更為宗教專用區，且免予回饋。<br>2. 查原保存區內有部分私人土地，考量地主權益，爰配合鄰近分區變更調整為商業區。另保存區變更為商業區部分，其變更土地多為畸零地且面積狹小，爰免予回饋。  |           |
|      |      |             |                     | 商業區<br>(0.0190 公頃)                    |   |           |
| 2-5  | 5-5  | 保存區         | 保存區<br>(0.14 公頃)    | 「宗專五」宗教專用區<br>(0.14 公頃)               | 1. 考量基督教會為宗教寺廟建築，依「臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」第 4 點，將原都市計畫保存區之合法宗教建築物，且經認定非屬古蹟或歷史建築物，予以檢討變更為宗教專用區，且免予回饋。<br>2. 考量原保存區內權屬皆為基督教會所有，爰予以調整分區為宗教專用區。   |           |
| 2-6  | 5-6  |             | 保存區<br>(0.0158 公頃)  | 「宗專六」宗教專用區<br>(0.0079 公頃)             | 1. 考量太子廟為宗教寺廟建築，依「臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」第 4 點，將原都市計畫保存區之合法宗教建築物，且經認定非屬古蹟或歷史建築物，予以檢討變更為宗教專用區，且免予回饋。<br>2. 查寺廟登記證所載地段號為玉中段 497、496、655 號，惟原保存區部分非屬寺廟登記證所載範圍且權屬為太子廟所有，故將所載範圍內部分住宅區變更為宗教專用。<br>3. 另原保存區內有部分私人及國有財產屬土地，考量地主權益，爰配合鄰近分區變更為住宅區。另保存區變更為住宅區部分，其變更土地多為畸零地且面積狹小，爰免予回饋。 |           |
|      |      |             | 住宅區<br>(0.0206 公頃)  | 「宗專六」宗教專用區<br>(0.0206 公頃)             |   |           |
| 3    | 6    | 「商一」中心商業區北側 | 住宅區(附)<br>(0.34 公頃) | 鄰里公園兼作兒童遊戲場使用<br>【公(兒)三】<br>(0.34 公頃) | 經地主意願調查及說明會後，考量實際地形之高差不利開發，且地主開發意願低，爰恢復為鄰里公園兼作兒童遊戲場使用。  |           |



| 核定編號 | 報部編號 | 位置                 | 變更內容              |                                       | 變更理由  | 附帶條件與其他說明   |
|------|------|--------------------|-------------------|---------------------------------------|---|---|
|      |      |                    | 原計畫               | 新計畫                                   |   |   |
| 4    | 7    | 「停三」停車場用地西側        | 綠地<br>(0.05 公頃)   | 廣場用地<br>(0.05 公頃)                     | 經清查地籍權屬，住宅區與綠地多屬不同人所有，為免住宅區因臨接綠地致無法指定建築線，爰將綠地變更廣場使用，以利建築線指定。  |   |
| 5    | 8    | 文小(一)西側住宅區         | 綠地<br>(0.0673 公頃) | 廣場用地(附)<br>(0.0673 公頃)                | 該住宅區西側臨接綠地致無法指定建築線，為維護民眾建築權益，將綠地變更廣場用地，以利建築線指定。並新增附帶條件規定。   | 本次變更範圍除供設置汽、機車出入口外，其餘僅得作為植栽綠化與人行步道使用；由土地所有權人自行興建、管理及維護，土地所有權得仍屬原土地所有權人。每一建築基地汽、機車出入口寬度規定以不超過 8 公尺為原則。 |
| 6    | 11   | 市一南側住宅區            | 住宅區<br>(0.01 公頃)  | 水溝用地<br>(0.01 公頃)                     | 1.現況水溝係座落於機關用地，其區位於 61 年都市計畫發布實施後未曾變動，惟地籍重測致產生誤差，另水利局表示該地區歷年無淹水情形。<br>2.陳情人已於 69 年取得合法建築執照，為維護民眾權益，爰配合水溝實地現況予以變更。 |   |
|      |      |                    | 水溝用地<br>(0.05 公頃) | 住宅區<br>(0.05 公頃)                      |   |   |
|      |      |                    | 機關用地<br>(0.05 公頃) | 水溝用地<br>(0.03 公頃)<br>住宅區<br>(0.02 公頃) |   |   |
| 7    | 16   | 北極殿旁中正路，計畫道路 III-1 | 未訂定               | 書圖不符部分訂正。                             | 考量都市計畫書圖不符及計畫道路劃設原意，爰配合計畫圖修正計畫書不符部分，並新增中正路 100 巷及中華路口之都市計畫道路編號，並且將該路段計畫路寬訂正為 10 公尺。                               |   |
| 8    | 17   | 全計畫區               | 含細部計畫土地使用分區管制要點。  | 另訂細部計畫土地使用分區管制及都市設計管制要點。              | 因現行都市計畫法已將細部計畫審議核定權責交予直轄市、縣(市)政府，為配合相關法令建立計畫管制層級，爰於本次通盤檢討將主要計畫內原屬細部計畫內容者予以刪除，並另訂細部計畫土地使用分區管制及都市設計管制要點，以為執行依據。     |   |
| 9    | 18   | 都市防災計畫             | 未訂定               | 增訂                                    | 配合本次通盤檢討之變更內容增訂。  |   |
| 10   | 19   | 事業及財務計畫            | 已訂定               | 修訂                                    | 配合計畫年期之延長，計畫內容之調正變更等，修訂事業及財務計畫，以供開發建設之參考。   |   |
| 11   | 20   | 公共設施用地             | 指定得作多目標使用         | 刪除                                    | 配合已訂定「都市計畫公共設施多目標使用辦法」規定，免特別予以訂定，故刪除公共設施皆指定得作多目標使用之規定內容。  |   |

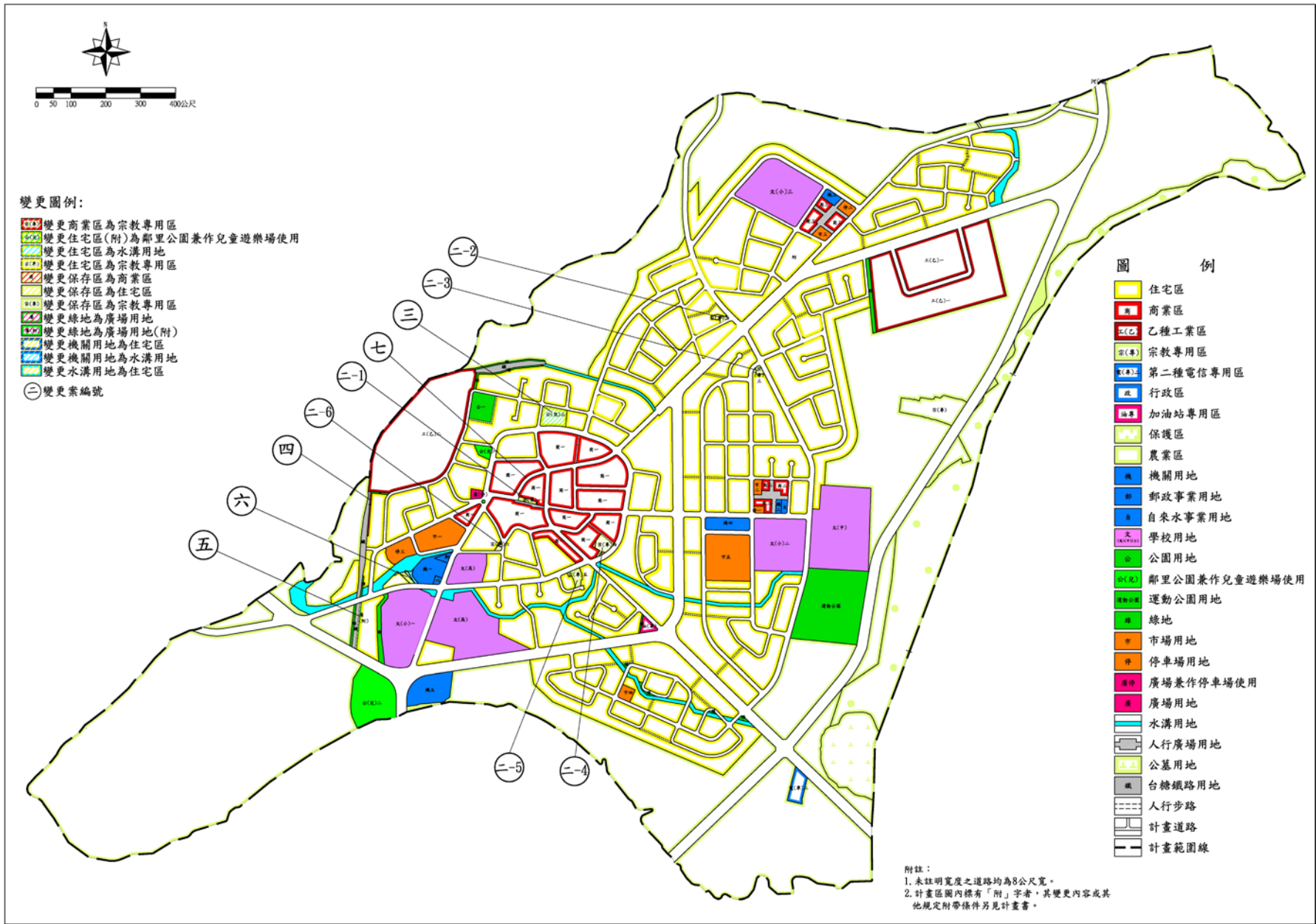


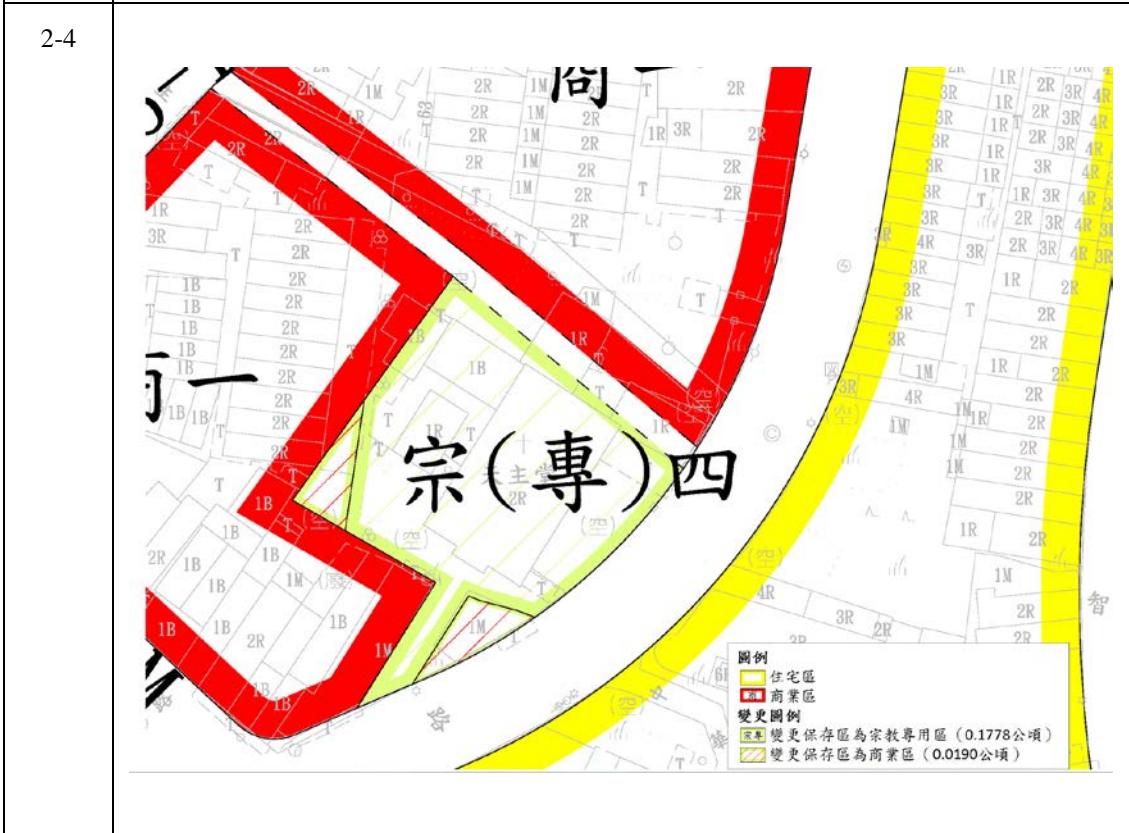
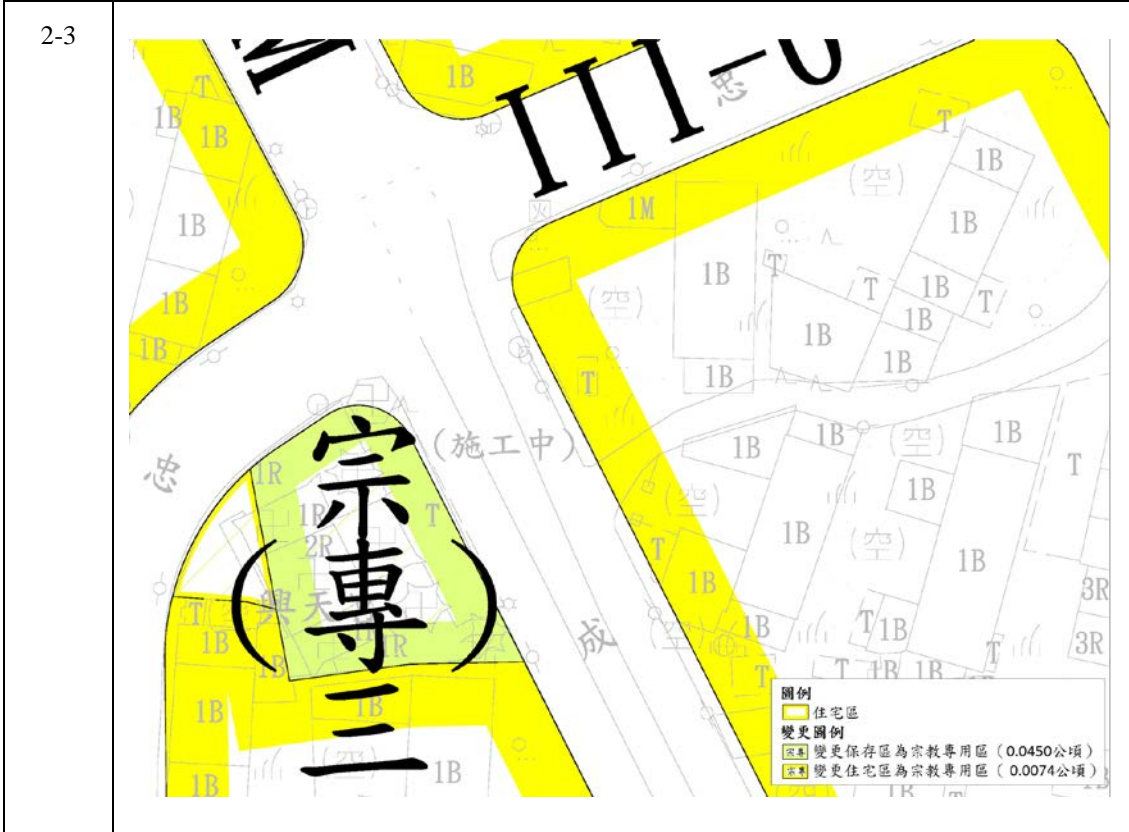
圖 6-1 變更玉井都市計畫(第四次通盤檢討)案變更位置示意圖

表 6-2 變更內容示意圖綜整表

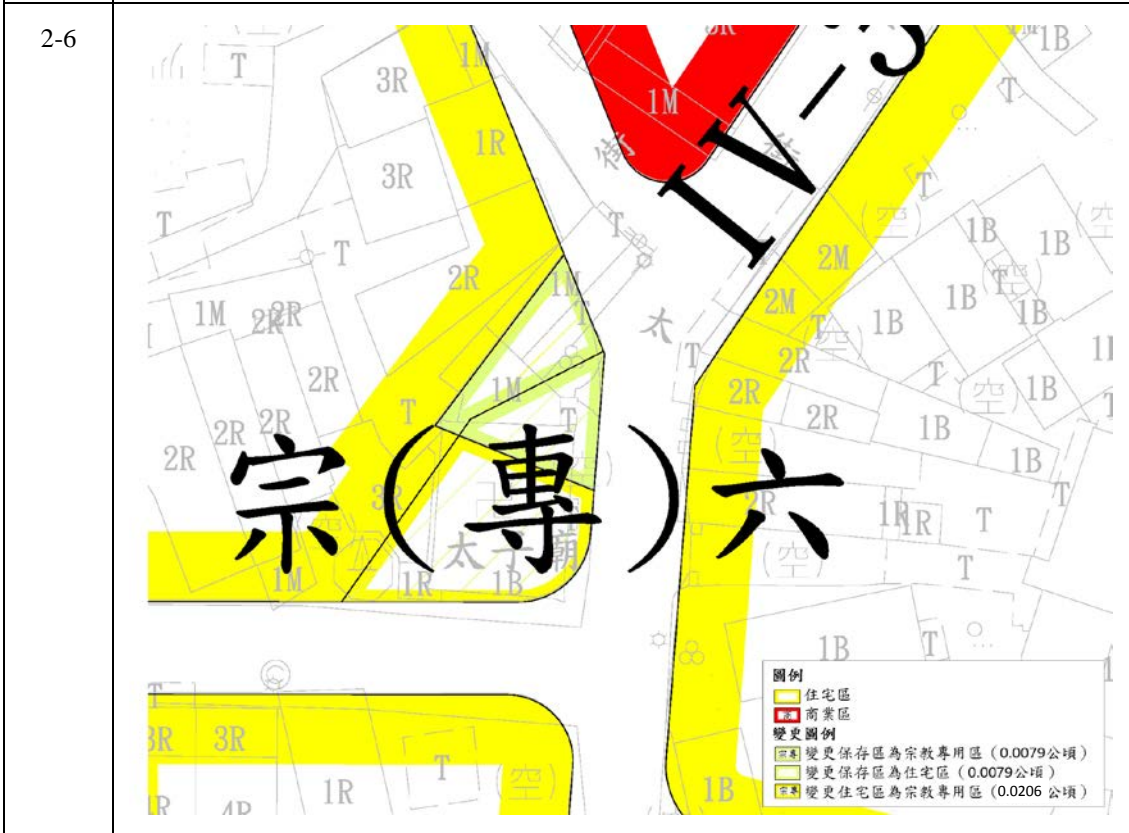
| 核定編號 | 變更內容示意圖   |
|------|---|
| 2-1  | <p>圖例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>商業區</li> <li>人行廣場用地</li> <li>變更圖例</li> <li>變更保存區為宗教專用區 (0.0555公頃)</li> <li>變更商業區為宗教專用區 (0.0017公頃)</li> </ul>               |
| 2-2  | <p>圖例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>住宅區</li> <li>變更圖例</li> <li>變更保存區為宗教專用區 (0.0283公頃)</li> <li>變更保存區為住宅區 (0.0023公頃)</li> <li>變更住宅區為宗教專用區 (0.0350公頃)</li> </ul> |



核定編號 變更內容示意圖

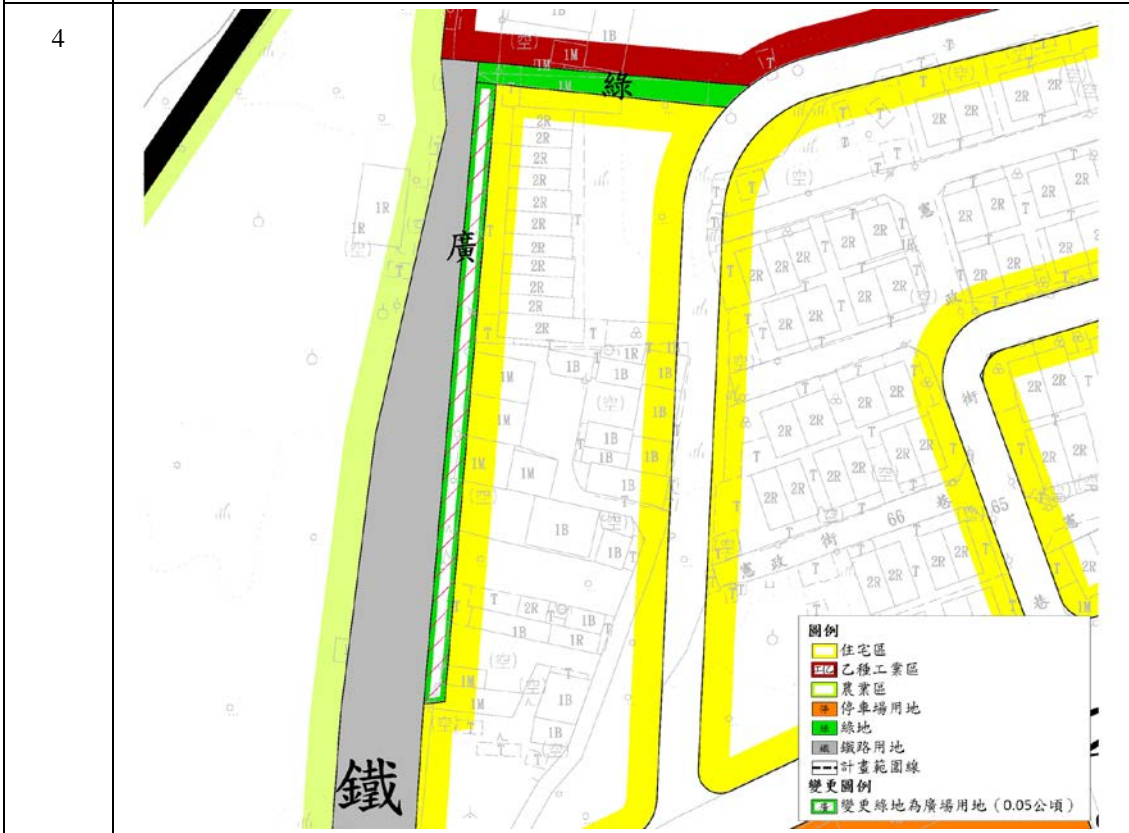
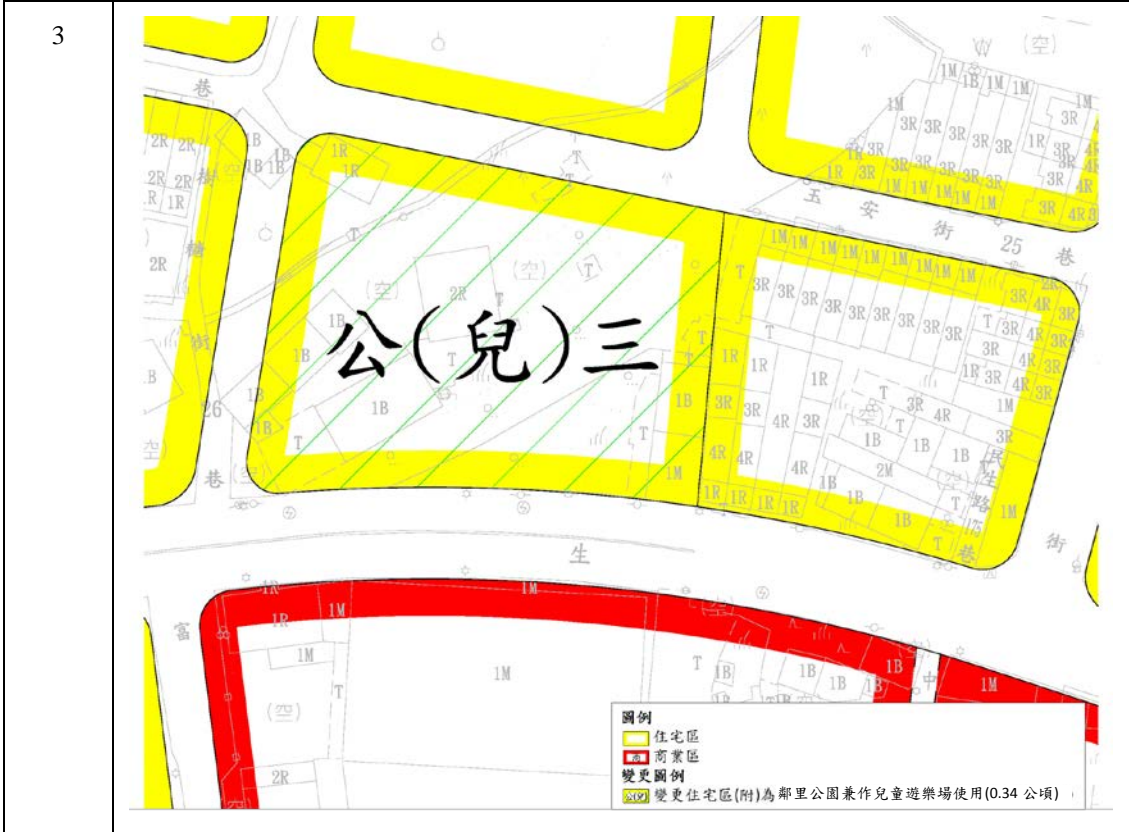


|          |         |
|----------|---------|
| 核定<br>編號 | 變更內容示意圖 |
|----------|---------|

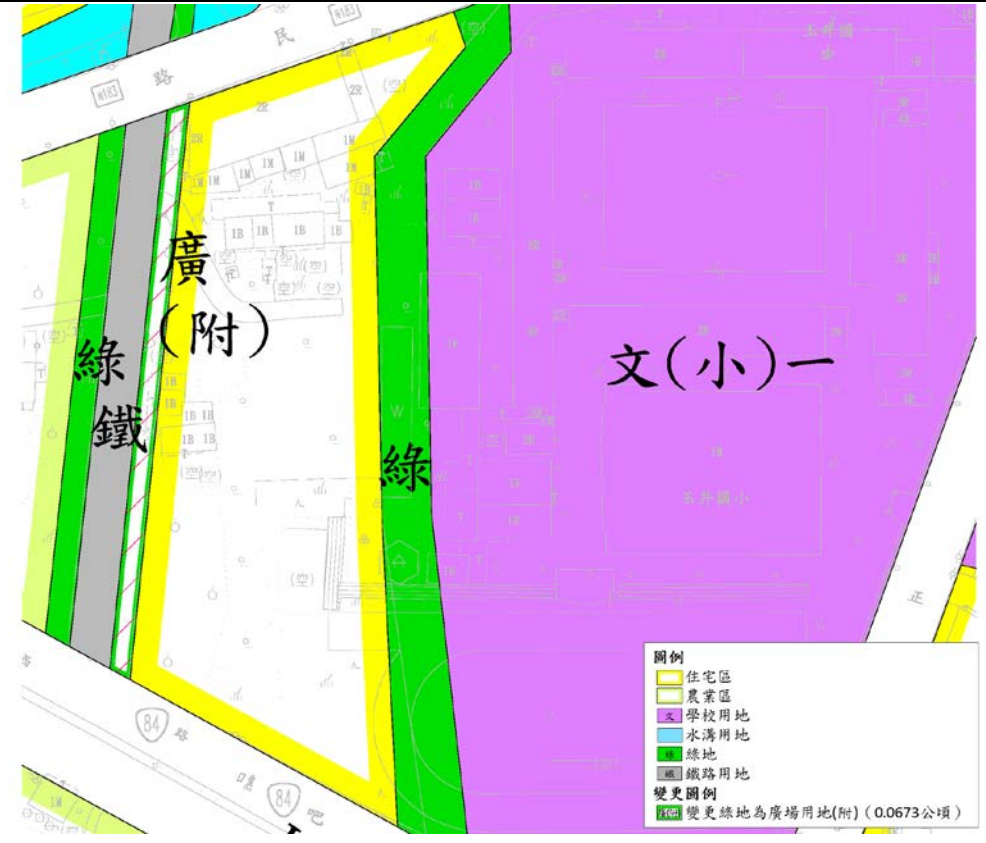
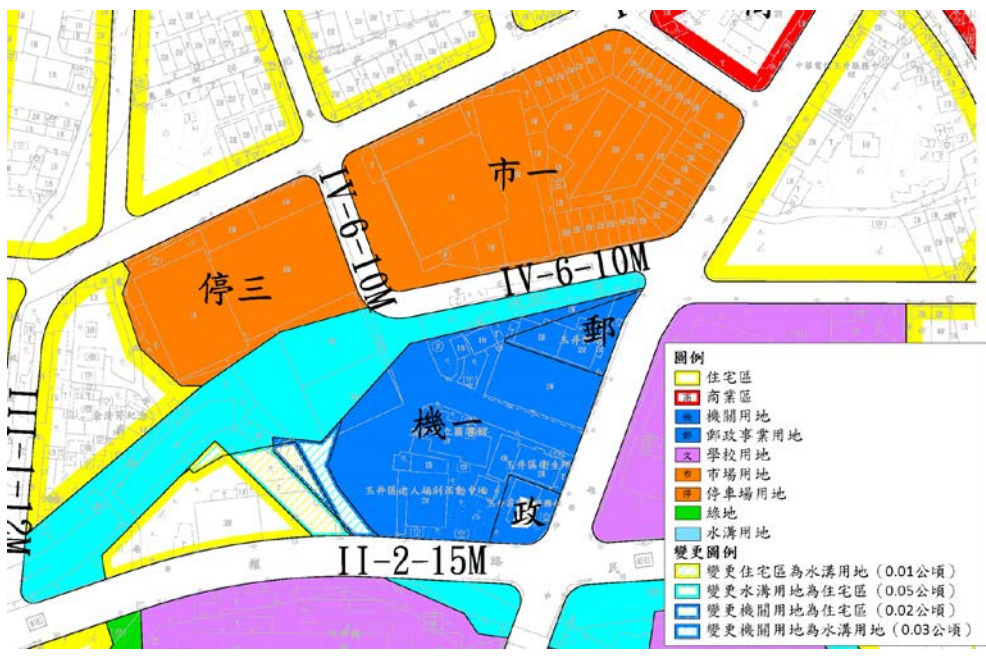




|          |         |
|----------|---------|
| 核定<br>編號 | 變更內容示意圖 |
|----------|---------|





| 核定編號 | 變更內容示意圖  |
|------|--|
| 5    |  <p>圖例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>住宅區</li> <li>農業區</li> <li>學校用地</li> <li>水溝用地</li> <li>綠地</li> <li>鐵路用地</li> </ul> <p>變更圖例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>變更綠地為廣場用地(附) (0.0673公頃)</li> </ul>   |
| 6    |  <p>圖例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>住宅區</li> <li>商業區</li> <li>機關用地</li> <li>郵政事業用地</li> <li>學校用地</li> <li>市場用地</li> <li>停車場用地</li> <li>綠地</li> <li>水溝用地</li> </ul> <p>變更圖例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>變更住宅區為水溝用地 (0.01公頃)</li> <li>變更水溝用地為住宅區 (0.05公頃)</li> <li>變更機關用地為住宅區 (0.02公頃)</li> <li>變更機關用地為水溝用地 (0.03公頃)</li> </ul> |

| 核定<br>編號 | 變更內容示意圖  |
|----------|--|
| 7        | <p>圖例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>住宅區</li> <li>商業區</li> <li>人行廣場用地</li> <li>鄰里公園兼兒童遊樂場使用</li> <li>道路用地</li> <li>變更保存區為宗教專用區</li> <li>變更商業區為宗教專用區</li> <li>變更圖例</li> <li>新增道路編號範圍 (III-1-10M)</li> </ul> |

表 6-3 變更玉井都市計畫(第四次通盤檢討)案變更土地使用面積統計表

| 項目            | 變 1 案  | 變 2-1 案 | 變 2-2 案 | 變 2-3 案 | 變 2-4 案 | 變 2-5 案 | 變 2-6 案 | 變 3 案 | 變 4 案 | 變 5 案   | 變 6 案  | 變 7 案    | 變 8 案        | 變 9 案    | 變 10 案    | 變 11 案          | 合計     |       |
|---------------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-------|-------|---------|--------|----------|--------------|----------|-----------|-----------------|--------|-------|
| 住宅區           | 修訂計畫年期 |         | -0.0327 | -0.0074 |         |         | -0.0127 |       |       |         | 0.06   | 書圖不符部份訂正 | 另訂土地使用分區管制要點 | 增訂都市防災計畫 | 修訂事業及財務計畫 | 刪除公共設施用地得作多目標使用 | 0.0072 |       |
| 住宅區(附)        |        |         |         |         |         |         |         | -0.34 |       |         |        |          |              |          |           |                 | -0.34  |       |
| 商業區           |        | -0.0017 |         |         |         | 0.019   |         |       |       |         |        |          |              |          |           |                 |        | 0.02  |
| 乙種工業區         |        |         |         |         |         |         |         |       |       |         |        |          |              |          |           |                 |        | 0.00  |
| 保存區           |        | -0.0555 | -0.0306 | -0.045  | -0.1968 | -0.14   | -0.0158 |       |       |         |        |          |              |          |           |                 |        | -0.50 |
| 宗教專用區         |        | 0.0572  | 0.0633  | 0.0524  | 0.1778  | 0.14    | 0.0285  |       |       |         |        |          |              |          |           |                 |        | 0.53  |
| 行政區           |        |         |         |         |         |         |         |       |       |         |        |          |              |          |           |                 |        | 0.00  |
| 加油站專用區        |        |         |         |         |         |         |         |       |       |         |        |          |              |          |           |                 |        | 0.00  |
| 第二種電信專用區      |        |         |         |         |         |         |         |       |       |         |        |          |              |          |           |                 |        | 0.00  |
| 保護區           |        |         |         |         |         |         |         |       |       |         |        |          |              |          |           |                 |        | 0.00  |
| 農業區           |        |         |         |         |         |         |         |       |       |         |        |          |              |          |           |                 |        | 0.00  |
| 機關用地          |        |         |         |         |         |         |         |       |       |         |        |          |              |          |           |                 | -0.05  | -0.05 |
| 學校用地          |        |         |         |         |         |         |         |       |       |         |        |          |              |          |           |                 |        | 0.00  |
| 公園用地          |        |         |         |         |         |         |         |       |       |         |        |          |              |          |           |                 |        | 0.00  |
| 鄰里公園兼作兒童遊樂場使用 |        |         |         |         |         |         |         |       | 0.34  |         |        |          |              |          |           |                 |        | 0.34  |
| 運動公園用地        |        |         |         |         |         |         |         |       |       |         |        |          |              |          |           |                 |        | 0.00  |
| 市場用地          |        |         |         |         |         |         |         |       |       |         |        |          |              |          |           |                 |        | 0.00  |
| 停車場用地         |        |         |         |         |         |         |         |       |       |         |        |          |              |          |           |                 |        | 0.00  |
| 廣場用地          |        |         |         |         |         |         |         |       |       | 0.05    |        |          |              |          |           |                 |        | 0.05  |
| 廣場用地(附)       |        |         |         |         |         |         |         |       |       |         | 0.0673 |          |              |          |           |                 |        | 0.07  |
| 廣場兼作停車場使用     |        |         |         |         |         |         |         |       |       |         |        |          |              |          |           |                 |        | 0.00  |
| 人行廣場用地        |        |         |         |         |         |         |         |       |       |         |        |          |              |          |           |                 |        | 0.00  |
| 郵政事業用地        |        |         |         |         |         |         |         |       |       |         |        |          |              |          |           |                 |        | 0.00  |
| 自來水事業用地       |        |         |         |         |         |         |         |       |       |         |        |          |              |          |           |                 |        | 0.00  |
| 綠地            |        |         |         |         |         |         |         |       | -0.05 | -0.0673 |        | -0.12    |              |          |           |                 |        |       |
| 水溝用地          |        |         |         |         |         |         |         |       |       |         | -0.01  | -0.01    |              |          |           |                 |        |       |
| 公墓用地          |        |         |         |         |         |         |         |       |       |         |        | 0.00     |              |          |           |                 |        |       |
| 鐵路用地          |        |         |         |         |         |         |         |       |       |         |        | 0.00     |              |          |           |                 |        |       |
| 道路用地          |        |         |         |         |         |         |         |       |       |         |        | 0.00     |              |          |           |                 |        |       |

註：部分變更土地面積較小，故表內數據計算至小數點以下第五位四捨五入，合計面積以數據小數點以下第五位四捨五入計算後取以下第三位四捨五入；表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。



## 第七章 檢討後實質計畫

### 壹、計畫範圍與面積

計畫範圍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，包括玉井里、玉田里的全部及中正里、竹圍里的大部分等行政轄區，計畫面積為 366.73 公頃。

### 貳、計畫年期

本計畫以民國 115 年為目標年。

### 參、計畫人口及密度

計畫人口為 24,000 人，居住密度每公頃約 250 人(含商業區面積計算)。

### 肆、土地使用計畫

本計畫土地使用分區之使用計畫，分述如后：

#### 一、住宅區

以現有集居地區為基礎，配合集居規模，劃設為 3 個住宅鄰里單元，住宅區面積合計 94.41 公頃。

#### 二、商業區

共劃設社區中心商業區 1 處，鄰里中心商業區 2 處，面積合計 9.70 公頃。

#### 三、乙種工業區

劃設乙種工業區 2 處，面積 13.99 公頃。

#### 四、宗教專用區

劃設宗教專用區 7 處，係供天主堂、基督教會、新天宮、玉井北極殿、後旦仔福德爺廟、太子廟及明泉寺等合法宗教寺廟使用，面積合計 1.60 公頃。

#### 五、行政區

劃設行政區 1 處，面積 0.04 公頃。

#### 六、加油站專用區

劃設加油站專區 1 處，面積 0.09 公頃。

#### 七、第二種電信專用區

劃設第二種電信專用區 1 處，面積 0.36 公頃。

#### 八、保護區

劃設保護區面積 14.44 公頃。

#### 九、農業區

劃設農業區面積 146.42 公頃。

表 7-1 變更玉井都市計畫(第四次通盤檢討)案前後土地使用面積對照表

| 土地使用類別         | 通盤檢討前             |                      |                             | 通盤檢討<br>增減面積<br>(公頃) | 通盤檢討後        |                      |                             |       |
|----------------|-------------------|----------------------|-----------------------------|----------------------|--------------|----------------------|-----------------------------|-------|
|                | 計畫面積<br>(公頃)      | 估計畫總<br>面積百分<br>比(%) | 佔都市發<br>展用地面<br>積百分比<br>(%) |                      | 計畫面積<br>(公頃) | 估計畫總<br>面積百分<br>比(%) | 佔都市發<br>展用地面<br>積百分比<br>(%) |       |
| 土地<br>使用<br>分區 | 住宅區               | 94.74                | 25.83                       | 46.02                | -0.33        | 94.41                | 25.74                       | 45.86 |
|                | 商業區               | 9.68                 | 2.64                        | 4.70                 | 0.02         | 9.70                 | 2.64                        | 4.71  |
|                | 乙種工業區             | 13.99                | 3.81                        | 6.80                 | 0.00         | 13.99                | 3.81                        | 6.80  |
|                | 保存區               | 0.50                 | 0.14                        | 0.24                 | -0.50        | 0.00                 | 0.00                        | 0.00  |
|                | 宗教專用區             | 1.07                 | 0.29                        | 0.52                 | 0.53         | 1.60                 | 0.44                        | 0.78  |
|                | 行政區               | 0.04                 | 0.01                        | 0.02                 | 0.00         | 0.04                 | 0.01                        | 0.02  |
|                | 加油站專用區            | 0.09                 | 0.02                        | 0.04                 | 0.00         | 0.09                 | 0.02                        | 0.04  |
|                | 第二種電信專用區          | 0.36                 | 0.10                        | 0.17                 | 0.00         | 0.36                 | 0.10                        | 0.17  |
|                | 保護區               | 14.44                | 3.94                        | --                   | 0.00         | 14.44                | 3.94                        | --    |
| 農業區            | 146.42            | 39.93                | --                          | 0.00                 | 146.42       | 39.93                | --                          |       |
| 公共<br>設施<br>用地 | 機關用地              | 2.27                 | 0.62                        | 1.10                 | -0.05        | 2.22                 | 0.61                        | 1.08  |
|                | 學校用地              | 15.27                | 4.16                        | 7.42                 | 0.00         | 15.27                | 4.16                        | 7.42  |
|                | 公園用地              | 0.51                 | 0.14                        | 0.25                 | 0.00         | 0.51                 | 0.14                        | 0.25  |
|                | 鄰里公園兼作兒童遊<br>樂場使用 | 2.00                 | 0.55                        | 0.97                 | 0.34         | 2.34                 | 0.64                        | 1.14  |
|                | 運動公園用地            | 4.06                 | 1.11                        | 1.97                 | 0.00         | 4.06                 | 1.11                        | 1.97  |
|                | 市場用地              | 2.96                 | 0.81                        | 1.44                 | 0.00         | 2.96                 | 0.81                        | 1.44  |
|                | 停車場用地             | 0.60                 | 0.16                        | 0.29                 | 0.00         | 0.60                 | 0.16                        | 0.29  |
|                | 廣場用地              | --                   | --                          | --                   | 0.12         | 0.12                 | 0.03                        | 0.06  |
|                | 廣場兼作停車場使用         | 0.08                 | 0.02                        | 0.04                 | 0.00         | 0.08                 | 0.02                        | 0.04  |
|                | 人行廣場用地            | 0.59                 | 0.16                        | 0.29                 | 0.00         | 0.59                 | 0.16                        | 0.29  |
|                | 郵政事業用地            | 0.07                 | 0.02                        | 0.03                 | 0.00         | 0.07                 | 0.02                        | 0.03  |
|                | 自來水事業用地           | 0.08                 | 0.02                        | 0.04                 | 0.00         | 0.08                 | 0.02                        | 0.04  |
|                | 綠地                | 0.92                 | 0.25                        | 0.45                 | -0.12        | 0.80                 | 0.22                        | 0.39  |
|                | 水溝用地              | 3.21                 | 0.88                        | 1.56                 | -0.01        | 3.20                 | 0.87                        | 1.55  |
|                | 公墓用地              | 3.15                 | 0.86                        | 1.53                 | 0.00         | 3.15                 | 0.86                        | 1.53  |
|                | 鐵路用地              | 0.69                 | 0.19                        | 0.34                 | 0.00         | 0.69                 | 0.19                        | 0.34  |
| 道路用地           | 48.94             | 13.34                | 23.77                       | 0.00                 | 48.94        | 13.34                | 23.77                       |       |
| 都市發展用地面積       | 205.87            | --                   | 100.00                      | 0.00                 | 205.87       | --                   | 100.00                      |       |
| 計畫總面積          | 366.73            | 100.00               | --                          | 0.00                 | 366.73       | 100.00               | --                          |       |

註：1.都市發展用地面積不含農業區、保護區。  
2.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。



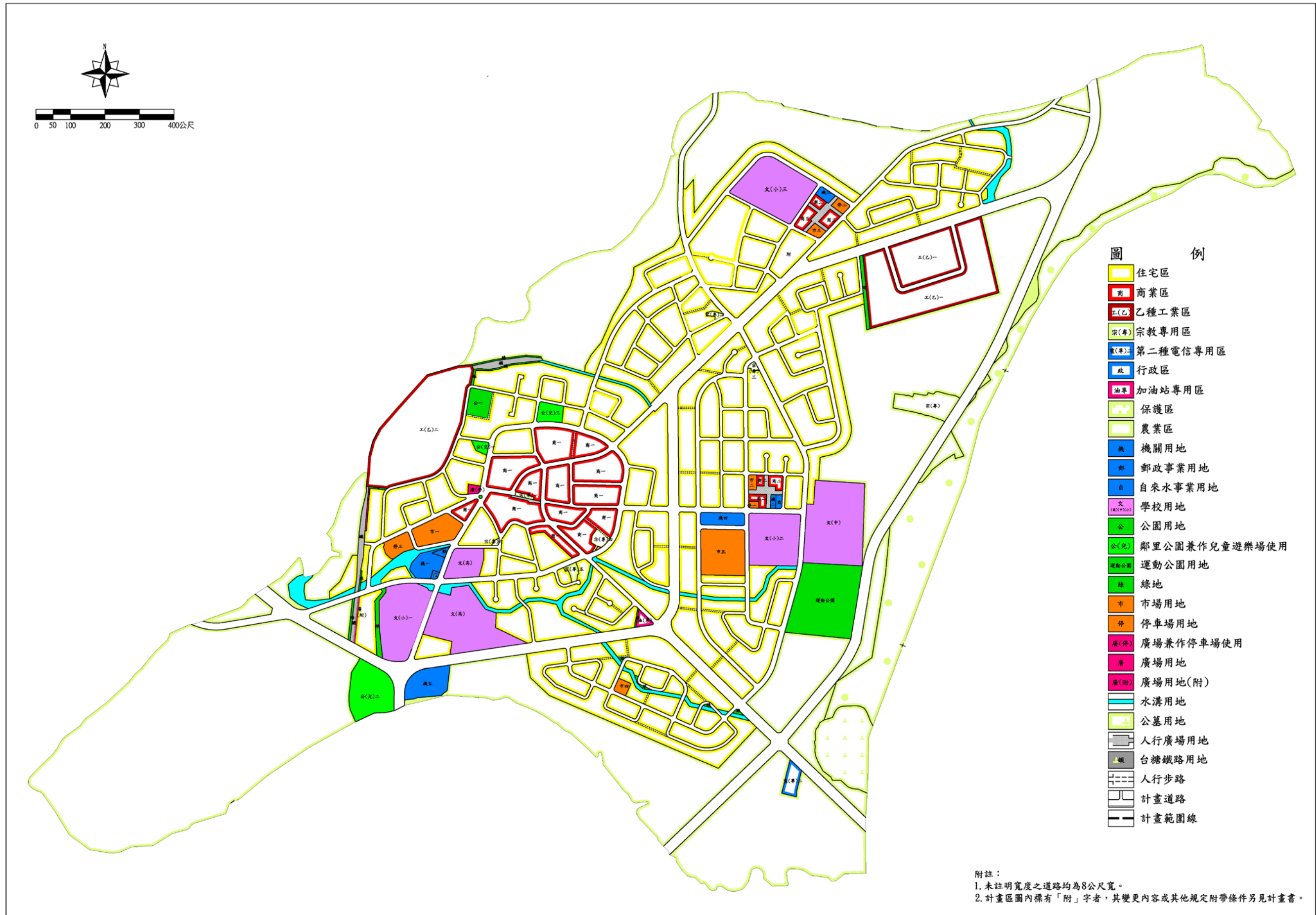


圖 7-1 變更玉井都市計畫(第四次通盤檢討)案變更後內容示意圖

## 伍、公共設施計畫

### 一、機關用地

共劃設機關用地 5 處，面積合計 2.22 公頃。其中「機一」供衛生所、圖書館等使用，面積 0.56 公頃，「機二」供社區活動中心使用，面積 0.06 公頃，「機三」供作所屬相關單位使用，面積 0.13 公頃，「機四」供作地政事務所使用，面積 0.49 公頃，「機五」供作現有玉井警察分局、戶政事務所使用，面積 0.98 公頃。

### 二、學校用地

#### (一)國小用地

共劃設國小用地 3 處，其中「文(小)一」為現有玉井國小，面積合計 7.40 公頃。

#### (二)國中用地

劃設國中用地 1 處，係為現有玉井國中，面積 3.90 公頃。

#### (三)高中(職)用地

劃設高中(職)用地 1 處，係為現有玉井商工，面積 3.97 公頃。

### 三、公園用地

劃設公園用地 1 處，面積 0.51 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 3 處，「公(兒)二」為噍吧年紀念公園，面積合計 2.34 公頃。

### 五、運動公園用地

劃設運動公園用地 1 處，面積 4.06 公頃。

### 六、市場用地

劃設市場用地 5 處，面積合計 2.96 公頃。

### 七、停車場用地

劃設停車場用地 3 處，面積合計 0.60 公頃。

### 八、廣場兼作停車場使用

劃設廣場兼作停車場使用 1 處，面積 0.08 公頃。

### 九、人行廣場用地

劃設人行廣場用地 2 處，面積 0.59 公頃。

### 十、廣場用地(含廣場用地(附帶條件))

劃設廣場用地(含廣場用地(附帶條件))2 處，面積 0.12 公頃。

### 十一、郵政事業用地

劃設郵政事業用地 1 處，面積 0.07 公頃。

### 十二、自來水事業用地

劃設自來水事業用地 1 處，供自來水公司使用，面積 0.08 公頃。

### 十三、綠地

劃設綠地面積 0.80 公頃。

### 十四、水溝用地

劃設水溝用地面積 3.20 公頃。

### 十五、公墓用地

劃設公墓用地面積 3.15 公頃。

### 十六、鐵路用地

劃設鐵路用地面積 0.69 公頃。

### 十七、道路用地

劃設道路用地面積 48.94 公頃。

表 7-2 變更玉井都市計畫(第四次通盤檢討)公共設施用地明細表

| 項目            | 編號    | 面積<br>(公頃) | 位置及說明                      | 備註 |
|---------------|-------|------------|----------------------------|----|
| 機關用地          | 機一    | 0.56       | 市一南側，供衛生所、圖書館等使用           |    |
|               | 機二    | 0.06       | 自來水事業用地西側，供社區活動中心使用        |    |
|               | 機三    | 0.13       | 第二鄰里單元內                    |    |
|               | 機四    | 0.49       | 第二鄰里單元內，供地政事務所使用           |    |
|               | 機五    | 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)一 | 2.5        | 現有之玉井國小，在第二鄰里單元內           |    |
|               | 文(小)二 | 2.2        | 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)三 | 2.70       | 位於第三鄰里單元內                  |    |
|               | 文(中)  | 3.9        | 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          | 公一    | 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)一 | 0.12       | 位於第一鄰里單元內，現為台糖網球場          |    |
|               | 公(兒)二 | 1.88       | 位於機五西側，現為噍吧年紀念公園           |    |
|               | 公(兒)三 | 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          | 市一    | 0.9        | 位於第一鄰里單元內                  |    |
|               | 市二    | 0.12       | 位於第二鄰里單元內                  |    |
|               | 市三    | 0.14       | 位於第三鄰里單元內                  |    |
|               | 市四    | 0.14       | 加油站南側                      |    |
|               | 市五    | 1.66       | 位於第一鄰里單元內，機四南側             |    |
|               | 小計    | 2.96       |                            |    |
| 停車場用地         | 停一    | 0.08       | 位於第二鄰里單元內                  |    |
|               | 停二    | 0.11       | 位於第三鄰里單元內                  |    |
|               | 停三    | 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          |       | 0.12       | 位於鐵路用地東側                   |    |
| 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            |       | 85.73      |                            |    |

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

## 陸、交通系統計畫

本計畫之道路系統由聯外道路、主要、次要及出入道路等組成尚稱完整，劃設道路用地面積 48.94 公頃。

### 一、台糖鐵路用地

劃設台糖鐵路用地面積 0.69 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 號道路通往楠西區，南側連接 I-2 號道路通往南化區。

#### (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。

2.I-2 號道路為本計畫區向南通往南化之主要聯外道路，屬臺三號省道之一部分，計畫寬度 30 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 20 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 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 7-3 變更玉井都市計畫(第四次通盤檢討)案道路編號明細表

| 編號     | 起訖點                     | 寬度<br>(公尺) | 長度<br>(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   |
| 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。



## 柒、都市防災計畫

玉井都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形如地震及颱風並不頻繁，水災部分依據水災潛勢地區資料顯示，並無顯著影響，另原臺南縣近三年淹水地區表所示，因瞬間雨量過大而導致排水不及所致，故未對玉井區產生嚴重淹水影響，淹水情形尚在控制範圍，無須考量流域型蓄洪及滯洪設施過度規劃，本案就針對救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討如下。

### 一、災害救援

災害發生時民眾如能立即了解災害性質，採行因應措施自救之外，並可用以救人。至於公部門的救援行動依原「臺南縣風災震災重大火災爆炸災害應變中心作業要點」規定，發生重大災害時，市長任「災害應變中心」指揮官，綜理本市災害防救指揮事宜。消防局通知民政局、經濟發展局、工務局、農業局、環保局、衛生局、教育局、勞工局、觀光旅遊局、警察局、社會局、人事局、行政管理局、新聞局、水利局、臺南市後備指揮部、公路總局新營工務段、麻豆監理站、台電公司新營區營業處、自來水公司第六區管理處、中華電信新營營運處、中油公司嘉南營業處、經濟部水利署第五、六河川局、南區水資源局、欣營石油氣股份有限公司、國軍第八軍團、嘉南農田水利會、台糖公司新營糖廠、海巡署南部地區巡防局第五一大隊及其他相關單位進駐，進行防災、救災及災後復原等工作。

因應臺南市政府災害應變中心之成立，本區亦隨即成立臨時防(救)災指揮中心，將災害救援之傷患、受困民眾等救助與災情控制同列為第一要務，故各部門的分工合作及迅速的通報系統，可以讓指揮中心有效的運用救災人員、機具及適時的投入救援行動，使災害傷亡、損失降到最低。

### 二、防災規劃

「都市防災」旨在防治都市區域可能發生之重大災害為目標，防治程序包括災害預防、災害救援、災後復原三項；防救災工作內容則包括消防、衛生醫療、營建及社會救助等等。本次通盤檢討依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第7條規定，就都市防災避難場所、設施與消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃，並予明確指出、作必要的合理標示。

#### (一)都市防災設施與避難場所規劃

本計畫區防災設施、避難場所設置，以整合區內現有資源及開放空間系統為原則。

- 1.防救災指揮中心：緊急災害發生時，區公所應立即配合臺南市政府成立災害應變中心之時成立臨時防(救)災指揮中心，就地利之便立即投入救災。市消防隊應依原「臺南縣風災震災重大火災爆炸災害應變中心作業要點」成立「應變中心」，由市長任指揮官用以整合、指揮各政府部門、事業單位或軍方投入救災援助工作，本區則對市府災害應變中心做就地之執行救災及通報。

- 2.救災醫護中心：災害發生造成人員傷害時，由衛生所指定為臨時救災醫護中心，提供受傷災民緊急醫療救助。重大傷患則仍應外送地區醫院或醫學中心(麻豆新樓醫院、國立成功大學附設醫院、署立臺南醫院、奇美醫院．．等等)，提供較完善之醫療，減少人員傷亡情事。
- 3.防救災據點：發生重大災害時，計畫區內之警察局派出所、消防隊駐所應作為防救災據點，提供救災物資集中、分配及救災人員任務分派之前進站。
- 4.臨時避難場所：依生活圈理念將計畫區內開放空間(如公園、兒童遊樂場、公(兒)、體育場、平面式停車場或廣(停)、綠地及尚未興闢之學校用地)、道路沿線綠地、建築物留設之法定空地或避難空間，及都市發展用地周邊農業區規劃為臨時避難場所，提供數量多而分散的容納空間。
- 5.防救災資源分佈

災害防救工作之推動，除了要有完備之災害防救管理系統與組織分工外，尚需有完整的防救資源來備援。玉井區防救災之資源包含消防、警政、醫療及避難據點等，各資源概況敘述如下：

#### (1)消防單位

玉井區內共設有一個消防分隊，為消防局第二救災救護大隊玉井分隊。各消防分隊之主要任務為災害預防、災害搶救、火災調查、教育訓練等事務。

表 7-4 玉井區現有消防單位

| 單位   | 地址              | 聯絡電話       | 編制人數 | 義消人數 | 防救災能量 |       |     |     |
|------|-----------------|------------|------|------|-------|-------|-----|-----|
|      |                 |            |      |      | 水箱消防車 | 救助器材車 | 救護車 | 救生艇 |
| 玉井分隊 | 臺南市玉井區中山路 2-2 號 | 06-5742517 | 9    | 41   | 2     | 1     | 1   | 1   |

資料來源：玉井區地區災害防救計畫，(101 年 9 月)

#### (2)警察單位

警察單位平時於災害防救上之主要工作為宣導、瞭解轄區人口分佈與組成概況；災時之工作則為傳遞災害訊息、災情通報蒐集與查報、災區警戒與治安維護、災區交通管制與疏導、勸導及疏散居民、緊急搶救等。玉井都市計畫區內計有 1 處為玉井分局及玉井派出所。

表 7-5 玉井區現有警察單位

| 單位            | 地址               | 聯絡電話                     | 編制人數 | 防救災能量   |      |      |         |
|---------------|------------------|--------------------------|------|---------|------|------|---------|
|               |                  |                          |      | 無線電(警車) | 機動機車 | 機動汽車 | 無線電(一般) |
| 玉井分局<br>玉井派出所 | 臺南市玉井區玉田里中山路 2 號 | 06-5742007<br>06-5742479 | 12   | 3       | 15   | 3    | 12      |

資料來源：玉井區地區災害防救計畫，(101 年 9 月)

### (3)醫療單位

緊急醫療資源於平時之工作為疾病治療與意外傷害診療處理，於災時則主要工作為緊急治療傷患與現場醫療急性病患之處理，或送醫途中之緊急救護以及醫療機構之緊急醫療等。玉井區內醫療單位調查可為防救災用之醫療院所計有 1 家，為玉井衛生所。

表 7-6 玉井區內醫療單位一覽表

| 醫療單位   | 地址            | 聯絡電話      | 醫生人數 | 藥師及護士人數 | 其他設備 |
|--------|---------------|-----------|------|---------|------|
| 玉井區衛生所 | 臺南市玉井區中正路 5 號 | 06-574275 | 1    | 5       | —    |

資料來源：玉井區地區災害防救計畫，(101 年 9 月)

### (4)避難收容場所

玉井區內共有針對地鎮、颱風、水災規劃之避難點共 6 處。各避難點地址及可收容人數如下。

表 7-7 玉井區避難收容場所一覽表

| 地點        | 可收容人數(人) | 地址              |
|-----------|----------|-----------------|
| 玉井區公所     | 50       | 臺南市玉井區中正路 27 號  |
| 玉井國小      | 400      | 臺南市玉井區中正路 1 號   |
| 玉井區綜合體育館  | 400      | 臺南市玉井區民族路 216 號 |
| 玉井國中      | 200      | 臺南市玉井區大成路 152 號 |
| 玉田里老人活動中心 | 100      | 臺南市玉井區民族路 134 號 |
| 清芳社區活動中心  | 50       | 臺南市玉井區健康街 10 號  |

資料來源：玉井區地區災害防救計畫，(101 年 9 月)

## (二)防(救)災路線

本計畫區消防救災路線系統之規劃主要依據火災及震災來設定，區內道路系統將劃分為緊急道路及救援輔助道路等。

### 1.緊急道路

指定道路寬 15 公尺以上計畫道路及公園道等道路為緊急、道路為緊急道路，為本計畫區相當重要之防災道路。

### 2.救援、輔助道路

本計畫區內之主要區內道路為救援、輔助道路，作為消防及救難車輛運送物資至計畫區內之救援輔助機能為主，並作為居民通往避難場所之路徑使用。

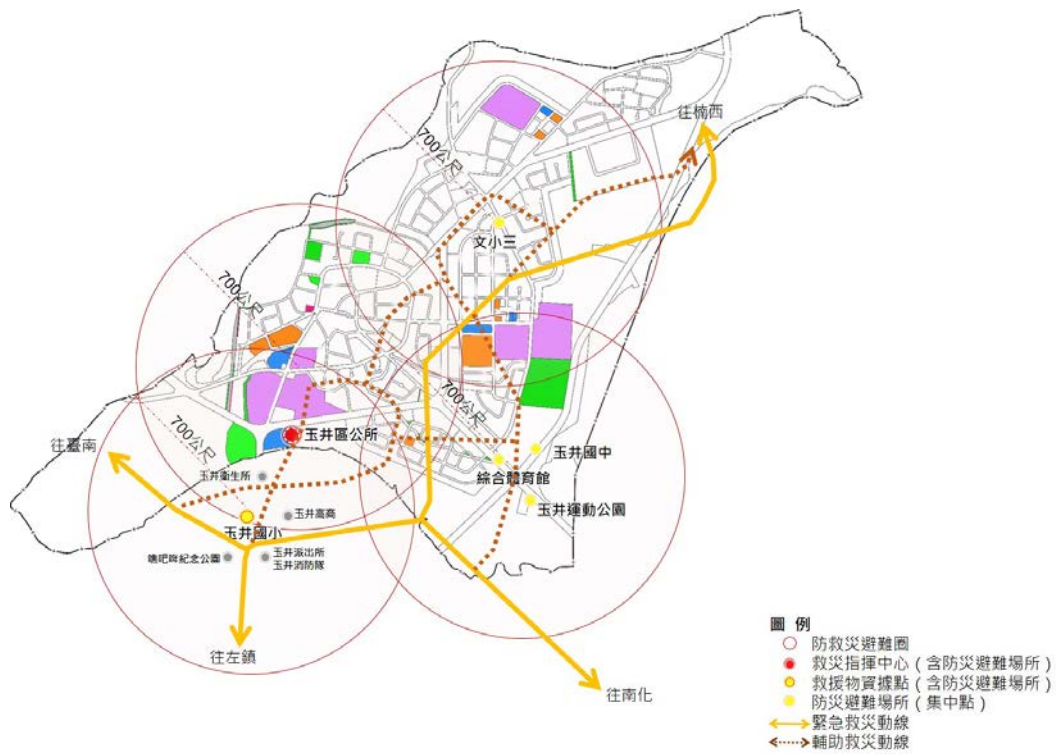


圖 7-2 防災規劃示意圖

### 3. 火災防止延燒地帶

將計畫道路、綠地、溝渠、公共開放空間(如公園、公(兒)、體育場、平面式停車場與廣(停)、廣場)及都市發展用地周邊農業區規劃為火災延燒防止地帶，阻絕災害不幸發生時火勢蔓延。

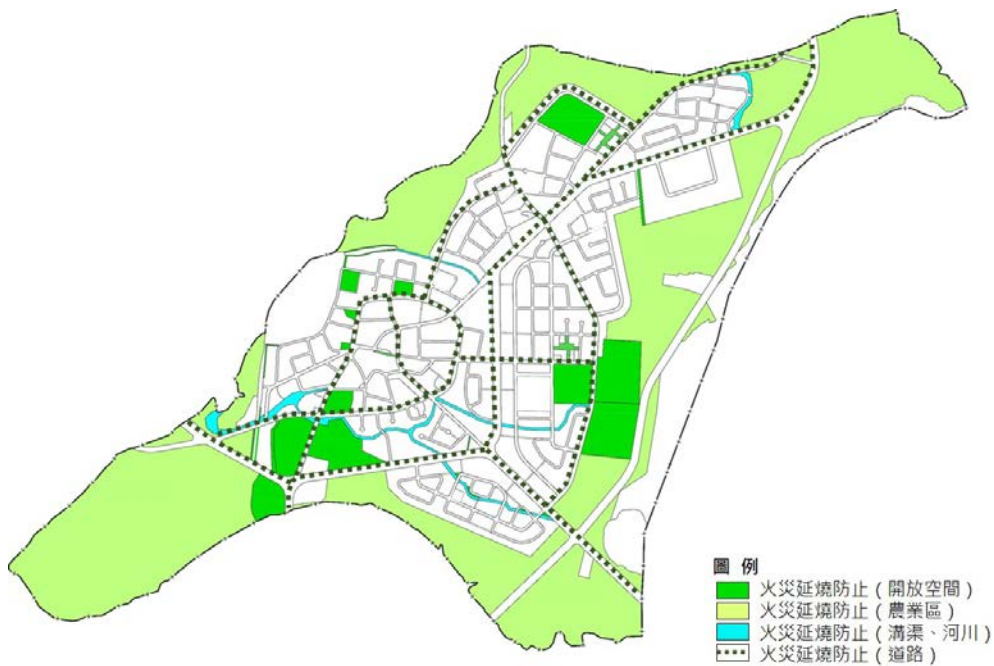


圖 7-3 防止火災延燒圖

## 捌、環保設施計畫

### 一、垃圾處理方式

垃圾處理大致分成清運與回收兩種方式，當中以清運為主要的垃圾處理方式，清運方式主要有焚化及掩埋處理。而自民國 80 年訂下「焚化為主、掩埋為輔」作為垃圾處理主軸之後，焚化處理所佔垃圾總清運量的比例逐年升高。

以臺南市而言，民國 101 年每日垃圾清運量約 844 公噸，全年總清運量為 626,914 公噸，其中以焚化方式處理為 295,469 公噸，佔總清運量之 47.13%。

本計畫區廢棄物清運由臺南市政府玉井區清潔隊負責清運，目前由玉井清潔隊所清運之廢棄物已全數以運送至永康焚化廠以焚化方式處理。

### 二、污水處理

污水下水道系統建設，因建設經費龐大，爰建設進度因而較為緩慢。另依內政部營建署 98 年污水下水道發展方案(核定本)內容說明，污水下水道系統優先發展順序為：

- (一)直轄市、省轄市、縣轄市及人口十萬人以上之鄉、鎮、市地區。
- (二)目標年污水量一萬噸以上採促進民間參與方式辦理之鄉、鎮、市地區。
- (三)水源保護區及人口五萬人以上之鄉、鎮、市地區。
- (四)配合河川污染整治或湖泊水質改善之鄉、鎮、市地區。
- (五)其他行政院專案核定之地區。

玉井區現況總人口數為 14,821 人，且非本府環保局列管之河川污染地區，爰目前並無污水下水道系統建設計畫，俟後續若有建設需求時，由中央及地方政府編列公務預算辦理或由民間投資興建。

## 玖、土地使用分區管制要點

為落實計畫分層管理，本案將主要計畫及細部計畫分離並分別辦理之。本次通盤檢討案內有關土地使用分區管制要點部分，納入細部計畫規定，由本府本於權責自行核定實施。以下有關本計畫區之土地使用分區管制原則如下，以作為細部計畫擬定土地使用分區管制要點之依據。

### 一、發展強度原則

現行計畫各使用分區及公共設施用地之容積率、建蔽率，不宜調高其發展強度，且不得適用容積獎勵。

### 二、容許使用原則

未來於擬定細部計畫時，其土地使用分區管制要點應訂定其土地及建築物容許使用項目規定或依都市計畫法臺南市施行細則規定辦理。

### 三、建築退縮及停車空間劃設原則

為改善環境景觀及停車空間，本計畫區建築退縮及停車空間，應依「臺南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」辦理。

### 四、都市生態綠化原則

為確保計畫區開發後，其實質環境得以有效反映都市生態環境保育之重要規劃目標，於擬定細部計畫時，應載明建築基地內法定空地之綠化及透水面積規定事項。



## 拾、實施進度及經費

依據「都市計畫法」第 22 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。玉井都市計畫區內尚未開闢之公共設施用地得視實際開發需求，以徵收方式取得，或市地重劃主管機關核准後，以市地重劃方式開發取得，其實施進度及經費如下。

表 7-8 實施進度及經費表

| 項目    | 計畫面積(公頃) | 土地取得方式 |    |      |      |    | 開闢經費(萬元)     |       |        |        | 主辦單位 | 預定完成期限(年度) | 經費來源   |
|-------|----------|--------|----|------|------|----|--------------|-------|--------|--------|------|------------|--------|
|       |          | 撥用     | 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     |      |            |        |
| 文(小)三 | 2.75     | √      |    |      |      |    | 0            | 413   | 2,750  | 3,163  | 市政府  | 115        | 逐年編列預算 |
| 公(兒)一 | 0.12     |        | √  |      |      |    | 485          | 21    | 144    | 650    |      |            |        |
| 公(兒)三 | 0.34     | √      | √  |      |      |    | 1,279        | 60    | 408    | 1,747  |      |            |        |
| 市二    | 0.12     | √      | √  |      |      |    | 476          | 18    | 180    | 674    |      |            |        |
| 市三    | 0.14     | √      | √  |      |      |    | 560          | 21    | 210    | 791    |      |            |        |
| 市四    | 0.14     |        | √  |      |      |    | 560          | 21    | 210    | 791    |      |            |        |
| 市五    | 1.66     |        | √  |      |      |    | 6,640        | 245   | 2,450  | 9,335  |      |            |        |
| 綠地    | 0.08     |        | √  |      |      |    | 320          | 12    | 64     | 396    |      |            |        |
| 停一    | 0.08     | √      |    |      |      |    | 0            | 14    | 64     | 78     |      |            |        |
| 停二    | 0.11     | √      |    |      |      |    | 0            | 19    | 88     | 107    |      |            |        |
| 廣(停)  | 0.08     | √      |    |      |      |    | 0            | 14    | 64     | 78     |      |            |        |
| 人行廣場  | 0.59     | √      |    |      |      |    | 0            | 100   | 472    | 572    |      |            |        |
| 廣場用地  | 0.12     |        |    |      |      |    | 340          | 21    | 96     | 457    |      |            |        |
| 公一    | 0.51     |        | √  |      |      |    | 2,060        | 87    | 612    | 2,759  |      |            |        |
| 道路用地  | 48.94    |        | √  |      |      |    | 73,410       | 1,468 | 14,680 | 89,558 |      |            |        |

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.表內土地取得方式註明採徵購、撥用方式取得之各項公共設施用地得視實際開發需求，以區段徵收或市地重劃等整體開發方式取得。

## 拾壹、其他

本次通盤檢討案經內政部都市計畫委員會第 867、891 次會議審議通過，其中報部編號第 2 案應俟市地重劃計畫書送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；報部編號第 12、14、15 等 3 案、專案小組後逕向內政部陳情意見第 2 案(詳附件一)及再公展期間人民及團體陳情意見第 15 案，因附帶條件規定，土地所有權人應與臺南市政府簽訂協議書並完成回饋規定後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定；報部編號第 10 案因部分土地涉及指定建築線權益，視實際情形後續如獲地主同意變更再分階段報核；報部編號第 13 案涉及國有土地變更，為公、私有土地回饋規定之一致性，俟臺南市政府與國有財產署妥為協商並研提具體可行方案後，另案辦理；後續則視附帶條件執行情形分階段辦理。

**附件一 105 年 1 月 12 日內政部都市計畫委員會第 867 次會議紀錄**

附件二 105年12月27日內政部都市計畫委員會第891次會議紀錄

附件三 核定編號第 2-1~2-3、2-6 案寺廟登記證及  
核定編號第 2-4、2-5 案法人登記證書

寺廟登記證—寺廟登記表所在地地段地號：玉井段 299 號

玉井北極殿

縣長蘇煥智

| 寺廟登記表       |          | 財產          |          | 財產總額        |          |
|-------------|----------|-------------|----------|-------------|----------|
| 不動產         | 動產       | 不動產         | 動產       | 不動產         | 動產       |
| 土地(建地) 10-1 | 其他 10-2  | 土地(建地) 10-1 | 其他 10-2  | 土地(建地) 10-1 | 其他 10-2  |
| 面積(平方公尺)    | 面積(平方公尺) | 面積(平方公尺)    | 面積(平方公尺) | 面積(平方公尺)    | 面積(平方公尺) |
| 價值(元)       | 價值(元)    | 價值(元)       | 價值(元)    | 價值(元)       | 價值(元)    |
| 備註          | 備註       | 備註          | 備註       | 備註          | 備註       |

| 寺廟登記表 |       | 法物    |       | 法物總值  |       |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 名稱    | 數量    | 名稱    | 數量    | 名稱    | 數量    |
| 法像    | 30尊   | 法像    | 30尊   | 法像    | 30尊   |
| 法物    | 82件   | 法物    | 82件   | 法物    | 82件   |
| 其他    | 12件   | 其他    | 12件   | 其他    | 12件   |
| 價值(元) | 價值(元) | 價值(元) | 價值(元) | 價值(元) | 價值(元) |

寺廟登記證—寺廟登記表所在地地段地號：竹園段 207 號

後旦仔福德爺

縣長蘇煥智

| 寺廟登記表       |          | 財產          |          | 財產總額        |          |
|-------------|----------|-------------|----------|-------------|----------|
| 不動產         | 動產       | 不動產         | 動產       | 不動產         | 動產       |
| 土地(建地) 10-1 | 其他 10-2  | 土地(建地) 10-1 | 其他 10-2  | 土地(建地) 10-1 | 其他 10-2  |
| 面積(平方公尺)    | 面積(平方公尺) | 面積(平方公尺)    | 面積(平方公尺) | 面積(平方公尺)    | 面積(平方公尺) |
| 價值(元)       | 價值(元)    | 價值(元)       | 價值(元)    | 價值(元)       | 價值(元)    |
| 備註          | 備註       | 備註          | 備註       | 備註          | 備註       |

| 寺廟登記表 |       | 法物    |       | 法物總值  |       |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 名稱    | 數量    | 名稱    | 數量    | 名稱    | 數量    |
| 法像    | 5尊    | 法像    | 5尊    | 法像    | 5尊    |
| 法物    | 4件    | 法物    | 4件    | 法物    | 4件    |
| 其他    | 5件    | 其他    | 5件    | 其他    | 5件    |
| 價值(元) | 價值(元) | 價值(元) | 價值(元) | 價值(元) | 價值(元) |



寺廟登記證—寺廟登記表所在地地段地號：竹圍段 136、136-1 號

新天宮

縣長蘇煥智

| 寺廟登記表             |               | 台南縣新天宮            |                    |
|-------------------|---------------|-------------------|--------------------|
| 寺廟名稱              | 新天宮           | 地址                | 台南縣竹圍段 136、136-1 號 |
| 主祀神像              | 天上聖母          | 建築日期              | 民國八十一年十一月二十二日      |
| 宗教別               | 道教            | 建築經費              | 新台幣 80 萬元          |
| 建築日期              | 民國八十一年十一月二十二日 | 建築地點              | 台南縣竹圍段 136、136-1 號 |
| 負責人               | 吳文珍           | 負責人姓名             | 吳文珍                |
| 管理人員              | 吳文珍           | 管理人員姓名            | 吳文珍                |
| 登記日期              | 民國八十一年十一月二十二日 | 登記地點              | 台南縣竹圍段 136、136-1 號 |
| 登記信託或執事           | 五十八人          | 登記信託或執事           | 五十八人               |
| 所屬教會              | 中華道教協會        | 所屬教會              | 中華道教協會             |
| 辦理公益慈善事業及社會教化事業內容 |               | 辦理公益慈善事業及社會教化事業內容 |                    |
| 信託或執事核定日期         | 民國八十一年十一月二十二日 | 信託或執事核定日期         | 民國八十一年十一月二十二日      |
| 會員證字號             | 85-8          | 會員證字號             | 85-8               |

| 財產       |           | 不動產      |           |
|----------|-----------|----------|-----------|
| 不動產總值(元) | 419,325   | 不動產總值(元) | 419,325   |
| 土地       | 136、136-1 | 土地       | 136、136-1 |
| 房屋       |           | 房屋       |           |
| 其他       |           | 其他       |           |
| 動產       |           | 動產       |           |
| 存款       |           | 存款       |           |
| 其他       |           | 其他       |           |

太子廟

縣長蘇煥智

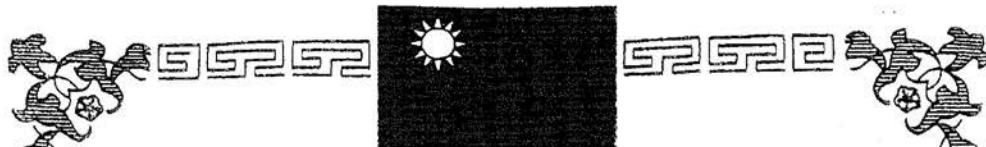
寺廟登記證—寺廟登記表所在地地段地號：玉中段 496、497、655 號

| 寺廟登記表             |          | 台南縣太子廟            |                      |
|-------------------|----------|-------------------|----------------------|
| 寺廟名稱              | 太子廟      | 地址                | 台南縣玉中段 496、497、655 號 |
| 主祀神像              | 太子爺      | 建築日期              | 民國八十一年三月             |
| 宗教別               | 道教       | 建築經費              | 新台幣 250 萬元           |
| 建築日期              | 民國八十一年三月 | 建築地點              | 台南縣玉中段 496、497、655 號 |
| 負責人               | 謝勝雄      | 負責人姓名             | 謝勝雄                  |
| 管理人員              | 謝勝雄      | 管理人員姓名            | 謝勝雄                  |
| 登記日期              | 民國八十一年三月 | 登記地點              | 台南縣玉中段 496、497、655 號 |
| 登記信託或執事           | 五十九人     | 登記信託或執事           | 五十九人                 |
| 所屬教會              | 中華道教協會   | 所屬教會              | 中華道教協會               |
| 辦理公益慈善事業及社會教化事業內容 |          | 辦理公益慈善事業及社會教化事業內容 |                      |
| 信託或執事核定日期         | 民國八十一年三月 | 信託或執事核定日期         | 民國八十一年三月             |
| 會員證字號             | 85-8     | 會員證字號             | 85-8                 |

| 財產       |             | 不動產      |             |
|----------|-------------|----------|-------------|
| 不動產總值(元) | 1,310,525   | 不動產總值(元) | 1,310,525   |
| 土地       | 496、497、655 | 土地       | 496、497、655 |
| 房屋       |             | 房屋       |             |
| 其他       |             | 其他       |             |
| 動產       |             | 動產       |             |
| 存款       |             | 存款       |             |
| 其他       |             | 其他       |             |

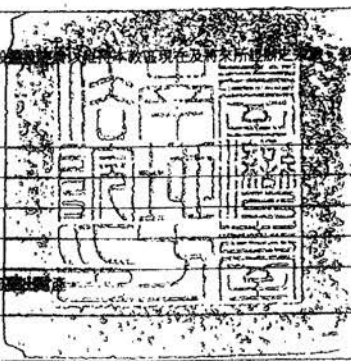
法人登記證書



法人登記證書

102 登記簿第 2冊第 5頁第 257號  
35號

|          |  |                          |   |
|----------|--|--------------------------|---|
| 法人名稱類別   | 財團法人天主教會台南教區   |                          |   |
| 主事務所及    | 台南市長榮路二段15號  |                          |   |
| 董事姓名住所   | 董事長<br>董董事<br>董董事<br>董董事                               | 林福壽<br>林福壽<br>林福壽<br>林福壽 | 男<br>男<br>男<br>男<br>台南市<br>台南市<br>台南市<br>台南市<br>澎湖縣 |
| 目的       | 本財團設立之目的為供應本教區所需之一切傳教設備及服務本教區現在及將來所屬之教育、慈善、教育、社會福利各項事業 |                          |   |
| 設立許可機關日期 | 五十二年三月二日台灣省政府民政廳                                       |                          |   |
| 存立時期     | 無限期  |                          |   |
| 財產總額     | 新台幣 元整   |                          |   |
| 代表法人之董事  | 林 男  |                          |   |
| 捐助方法     | 一、教友捐助、二、原財團法人天主教會高雄教區捐助                               |                          |   |
| 設立登記日期   | 中華民國 52年 3月 13日  |                          |   |
| 變更登記日期   | 中華民國 102年 11月 15日 (任期中改選)                              |                          |   |



臺灣臺南地方法院登記處

主任 秦建華

天主教會台南教區

中華民國 102 年 11 月 26

法人登記證書



法人登記證書

106 證他 字第 169號  
 登記簿第 27冊第 1頁第 1362號

|           |  |
|-----------|--|
| 法人名稱類別    | 財團法人台灣基督長老教會   |
| 主事務所及分事務所 | 高雄市三民區山東街142號4樓  |
| 董事姓名住所    | 董事長 台北市<br>董事 新北市<br>董事 彰化縣<br>董事 臺南市<br>董事 宜蘭縣<br>董事 台中市<br>董事 嘉義縣<br>董事 高雄市<br>董事 屏東縣<br>董事 屏東縣<br>董事 台東縣<br>林 林 仲 臺 臺 臺 臺 臺 臺 臺 臺 臺<br>林 林 任 北 北 北 北 北 北 北 北<br>賴 賴 蓉 市 市 市 市 市 市 市 市<br>雅 雅 武 新 新 新 新 新 新 新 新<br>柯 柯 滄 北 北 北 北 北 北 北 北<br>黃 黃 滄 市 市 市 市 市 市 市 市<br>林 林 鴻 嘉 嘉 嘉 嘉 嘉 嘉 嘉 嘉<br>林 林 珠 義 義 義 義 義 義 義 義<br>林 林 生 高 高 高 高 高 高 高 高<br>胡 胡 章 屏 屏 屏 屏 屏 屏 屏 屏<br>田 田 蓉 東 東 東 東 東 東 東 東 |
| 目的        | 本會為圖謀基督教健全之發展，致力於台灣之教化所組織台灣基督長老教會所有或管理執行禮拜，國內外宣教，教育、醫療、社會福利、慈善、殯葬設施經營、殯葬禮儀服務業及其他事業所需之土地、建築物、備品、以及供應所需之資產為目的。   |
| 設立許可機關日期  | 台灣省政府民國四十五年八月七日四五府民一字第八八一六五號   |
| 存立時期      | 永久   |
| 財產總額      | 新台幣 元整   |
| 代表法人之董事   | 董事長  |
| 捐助方法      | 捐助   |
| 設立登記日期    | 中華民國 45年 9月 22日  |
| 變更登記日期    | 中華民國 106年 6月 16日第18屆董事變更登記   |

臺灣高雄地方法院登記處

主任 陳錦鑾

中 華 民 國 106 年 6 月 21 日



台灣基督長老教會