

變更歸仁都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）書

變更機關：臺南縣政府
中華民國九十八年六月

臺南縣 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明
都 市 計 畫 名 稱	變更歸仁都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）案
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	一、都市計畫法第 26 條。 二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 13 條第 4 款及同辦法第 37 條。
變 更 都 市 計 畫 機 關	臺南縣政府
申 請 變 更 都 市 計 畫 之 機 關 名 稱	中華電信股份有限公司
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	公 告 徵 求 意 見 民國 94 年 5 月 5 日起至 6 月 4 日止公告 30 天，並於民國 94 年 5 月 5 日至 5 月 7 日刊登於台灣時報。
	公 開 展 覽 民國 97 年 1 月 8 日起至 2 月 8 日止公開展覽 30 天，並於民國 97 年 1 月 8 日至 1 月 10 日刊登於中華日報。
	公 開 說 明 會 民國 97 年 1 月 21 日下午 2 時 30 分假歸仁鄉公所舉辦公開說明會。
人 民 團 體 陳 情 意 見	無。
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	縣 級 台南縣都市計畫委員會民國 97 年 3 月 7 日第 203 次會議審查通過。
	部 級 內政部都市計畫委員會民國 98 年 4 月 21 日第 705 次會議審查通過。

目 錄

第一章	計畫緣起.....	1
一、	前言.....	1
二、	辦理依據.....	1
第二章	原計畫概要.....	3
一、	計畫沿革.....	3
二、	計畫內容.....	3
第三章	檢討分析及變更原則.....	10
一、	檢討分析.....	10
二、	變更原則.....	11
第四章	變更內容.....	12
第五章	變更後計畫內容.....	14
一、	計畫範圍及計畫目標年.....	14
二、	計畫人口及密度.....	14
三、	土地使用分區計畫.....	14
四、	公共設施用地計畫.....	14
五、	交通系統計畫.....	14
六、	土地使用分區管制計畫.....	15
附件一	內政部 92.04.23 台內營字第 0920085862 號函.....	1
附件二	內政部 94.01.17 台內營字第 0930014018 號函.....	4
附件三	內政部營建署 94.02.05 營署都字第 0942902158 號函.....	8

表 目 錄

表一	歸仁都市計畫土地使用計畫面積分配表.....	9
表二	變更歸仁都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）土地使用分區管制要點變更內容綜理表.....	12

圖 目 錄

圖一	歸仁都市計畫示意圖.....	8
----	----------------	---

第一章 計畫緣起

一、前言

中華電信股份有限公司原隸屬交通部國營事業機構之一，依 92.01.15 修定「公營事業移轉民營條例」之規定，於 94.08.12 轉型成民營化公司。

民營化前，為協助中華電信股份有限公司處理其管有土地以達民營化之政策目標。內政部曾於 92.04.03 召開研商「中華電信股份有限公司所送『電信專用區使用項目草案』及該公司所有電信、機關用地變更為『電信專用區』事宜」會議，結論（三）「請中華電信股份有限公司就其所有電信用地或機關用地之基地規模及區位予以清查彙整，並循都市計畫通盤檢討規定程序辦理，必要時得依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款及第 4 款之規定迅行變更，以利時效。」；另行政院經濟建設委員會 92.12.09 亦召開「研商國營事業位於都市內機關用地辦理都市計畫變更專案通盤檢討相關事宜」，會議結論五：「有關國營事業機關用地都市計畫變更之辦理方式，與會單位多認為可依國營事業單位別，採專案通盤檢討的方式進行。」。嗣後交通部於 93.12.15 函（轉中華電信股份有限公司 93.12.02 函）請內政部協助辦理，內政部即以 94.01.17 台內營字第 0930014018 號函示「同意中華電信股份有限公司依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 13 條第 4 款規定，辦理專案通盤檢討。」

另為避免各鄉（鎮、市）公所進度執行不一致所造成之困擾，內政部營建署 94.02.05 營署都字第 0942902158 號函示略以「…本案專案通盤檢討內容，係配合行政院有關各國營事業活化資產使用之政策辦理…是有關鄉（鎮、市）公所擬定之計畫，仍宜由縣政府辦理專案通盤檢討…加速本案進行，俾落實行政院推動各國營事業活化資產使用之政策。」，爰辦理本次專案通盤檢討。

二、辦理依據

（一）都市計畫法第 26 條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 13 條第 4 款及同辦法第 37 條。

(三)內政部 92.04.23 台內營字第 0920085862 號函(參閱附件一)。

(四)內政部 94.01.17 台內營字第 0930014018 號函(參閱附件二)。

(五)內政部營建署 94.02.05 營署都字第 0942902158 號函(參閱附件三)。

第二章 原計畫概要

一、計畫沿革

歸仁都市計畫於民國 63 年 7 月 6 日公告發布實施，其後於民國 71 年 9 月 30 日公告發布實施「變更歸仁鄉都市計畫（第一次通盤檢討）案」、於民國 75 年 4 月 10 日發布實施「變更歸仁鄉都市計畫（公共設施通盤檢討）案」、於民國 83 年 4 月 18 日公告發布實施「變更歸仁都市計畫（第二次通盤檢討）案」、於民國 94 年 7 月 29 日發布實施「變更歸仁都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

二、計畫內容

（一）計畫範圍及計畫目標年

歸仁都市計畫區東至看東村東方約 500 公尺處，南至看西村南方約 100 公尺處，西至仁德鄉界，北至八甲村北方約 100 公尺處，包括南保、歸仁、後市、辜厝、看東、看西、崙頂、及八甲等 8 村，計畫面積約 551.03 公頃。原歸仁都市計畫示意圖詳見圖一。

本計畫以民國 100 年為計畫目標年。

（二）計畫人口及密度

計畫人口為 50,000 人，居住密度每公頃約 223 人。

（三）土地使用分區計畫

劃設有住宅區、商業區、工業區、宗教專用區、醫療專用區、電信專用區、加油站專用區、農業區等土地使用分區；劃設面積詳如表一。

（四）公共設施用地計畫

劃設有機關用地、學校用地、遊憩設施用地、市場用地、廣場兼停車場用地、停車場用地、廣場用地、人行廣場用地、綠地用地、溝渠用地、郵政用地、道路用地兼供鐵路使用等公共設施用地；劃設面積詳如表一。

（五）交通系統計畫

1. 道路用地

(1) 聯外道路

- A. 1、2 號道路為計畫區東西向主要對外幹道，計畫路寬 24 公尺。
- B. 3、4、5 號道路為計畫區南北向聯外道路，計畫路寬分別為 20 公尺、20 公尺、16 公尺。
- C. 配合台南都會區外環道系統計畫劃設特一號道路，計畫路寬 24 公尺。
- D. 配合高速鐵路沿線兩側劃設 6、7 號道路，計畫路寬 10~20 公尺。

(2) 區內道路：依等級功能劃分為主要、次要及出入道路，計畫路寬分別為 15、12、10、8 公尺；另為方便行人，酌設 6、4 公尺寬之人行步道。

(3) 圓環：就計畫制訂前之現有圓環擴大為直徑 80 公尺。

上開道路用地面積約 69.10 公頃。

2. 高速鐵路用地

配合台灣地區西部走廊高速鐵路建設計畫劃設高速鐵路用地，面積約 1.03 公頃。

(六) 土地使用分區管制計畫

土地使用分區管制要點
<p>為合理規範土地使用性質與強度，維護公共設施服務水準與都市景觀，提升生活環境品質，特定訂土地使用分區管制要點如后：</p> <ul style="list-style-type: none">一、本要點依都市計畫法第廿二條及同法臺灣省施行細則第卅五條規定訂定之。二、住宅區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、工業區建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百一十。五、宗教專用區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。六、電信專用區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。不適用都市計畫法臺灣省施行細則第三十條之一第一項第五款規定。

土地使用分區管制要點

- 七、加油站專用區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、醫療專用區相關規定如下：
- (一) 醫療專用區建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之四百。
 - (二) 建築物牆面線至少自⊖號計畫道路境界線退縮二十公尺建築。
 - (三) 基地內應規劃前後（南北）相通至少八公尺之通路，以便嗣後車輛或能由前面進入，後面出去，避免對⊖號計畫道路之交通造成衝擊。
 - (四) 停車位數量、位置，應妥為設置避免停放⊖號計畫道路。
 - (五) 污水及廢棄物應妥為處理避免污染附近環境。
 - (六) 本專用區內應設置之停車位數，應依建築技術規則所核算之停車位數再加一·五倍，上述停車數得以機械停車方式為之，且應全部作公共停車使用。
 - (七) 西側境界線形成尖角部分應儘量避免配置建築物並予以綠化。
- 九、機關用地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、學校用地建蔽率不得大於百分之五十，國中（小）容積率不得大於百分之一百五十，高中容積率不得大於百分之二百。
- 十一、市場用地建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十。
- 十二、體育場用地建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百五十。
- 十三、郵政用地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。
- 十四、獎勵規定
- (一) 有關設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則」建築設計施工編第二百八十一條規定辦理。
 - (二) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。
 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經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。

土地使用分區管制要點

十五、建築退縮規定

(一) 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使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
商業區		
工業區	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，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如有特殊情形者，得由臺南縣都市設計委員會審議決定。
公共設施用地及公用事業設施用地	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，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	

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，其退縮建築應依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	申請建築基地面積達一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二百八十一條規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
商業區		

十六、停車空間留設標準

(一) 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使用強度之整體開發地區，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委員會審議同意者，從其規定。

土地使用分區管制要點

總樓地板面積	停車位設置標準
一五〇平方公尺以下（含一五〇平方公尺）	免設停車位
超過一五〇平方公尺至二五〇平方公尺	設置一部
超過二五〇平方公尺至四〇〇平方公尺	設置二部
超過四〇〇平方公尺至五五〇平方公尺	設置三部
以下每增一五〇平方公尺	設置一部

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。

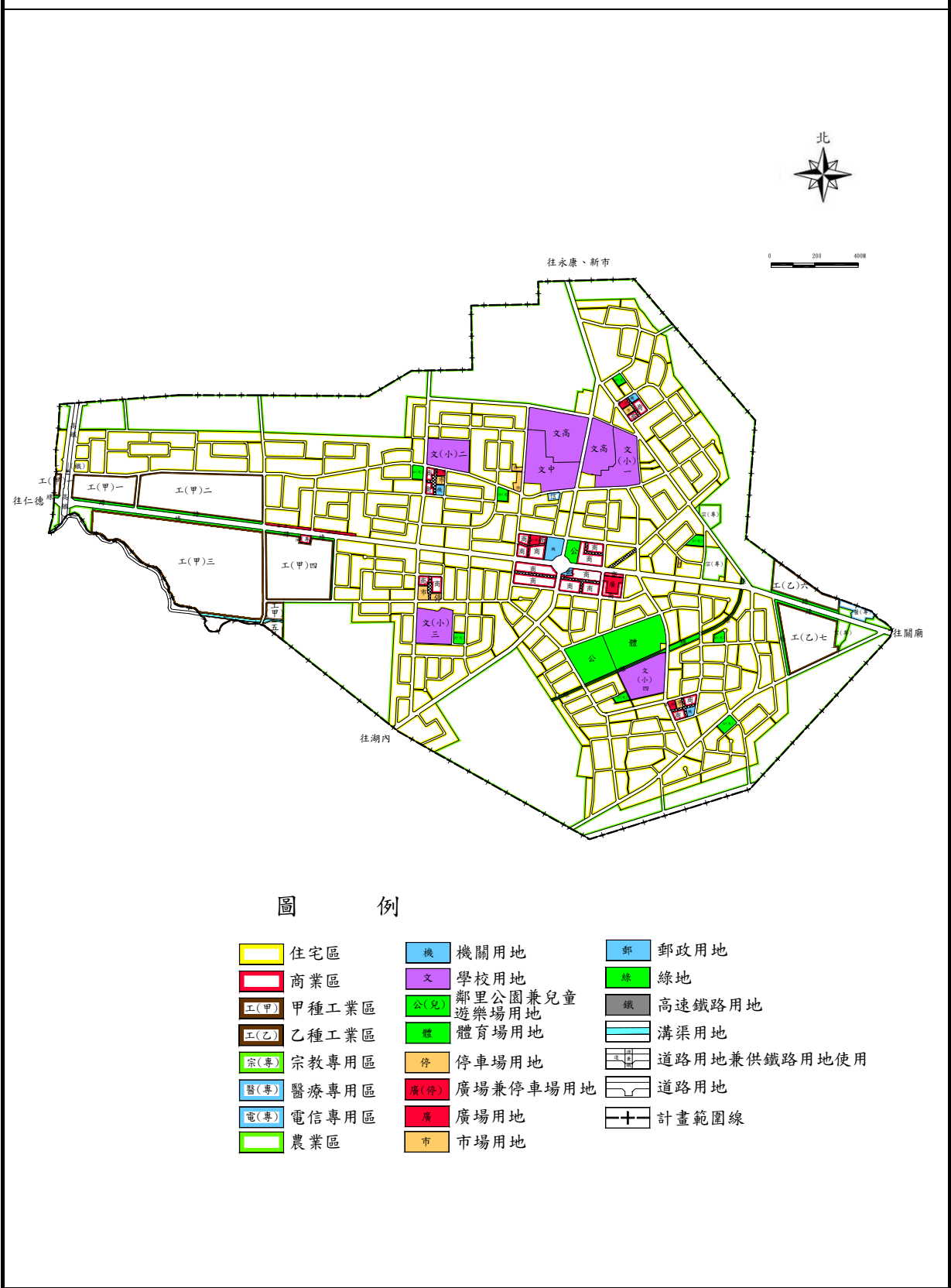
（二）前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。

十七、本計畫區內之公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定作多目標使用。

十八、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。

十九、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

圖一 歸仁都市計畫示意圖



資料來源：變更歸仁都市計畫（第三次通盤檢討）書，民國 94 年 7 月 29 日。

表一 歸仁都市計畫土地使用計畫面積分配表

項	目	計畫面積 (公頃)	估計畫總面 積百分比 (%)	佔都市發展 用地面積百 分比 (%)
土地 使用 分 區	住宅區	214.57	38.94	53.77
	商業區	9.84	1.79	2.47
	工業區	56.82	10.31	14.24
	宗教專用區	2.94	0.53	0.74
	醫療專用區	0.69	0.13	0.17
	電信專用區	0.17	0.03	0.04
	加油站專用區	0.16	0.03	0.04
	農業區	151.98	27.58	-
	小計	437.17	79.34	71.47
公 共 設 施 用 地	國小用地	11.55	2.10	2.89
	國中用地	4.32	0.78	1.08
	高中用地	7.44	1.35	1.86
	機關用地	1.15	0.21	0.29
	公園用地	3.68	0.67	0.92
	公(兒)用地	2.40	0.44	0.60
	綠地	3.62	0.66	0.91
	體育場用地	4.17	0.76	1.04
	市場用地	0.68	0.12	0.17
	停車場用地	0.52	0.09	0.13
	廣(停)用地	0.84	0.15	0.21
	廣場用地(含人行廣場)	2.23	0.40	0.56
	郵政用地	0.12	0.02	0.03
	溝渠用地	0.99	0.18	0.25
	高速鐵路用地	1.03	0.19	0.26
	道路用地兼供鐵路使用	0.02	0.00	0.01
	道路用地	69.10	12.54	17.32
小計	113.86	20.66	28.53	
合計(都市發展用地)		399.05	-	100.00
合計(計畫總面積)		551.03	100.00	-

資料來源：變更歸仁都市計畫(第三次通盤檢討)書，民國94年7月29日。

第三章 檢討分析及變更原則

一、檢討分析

(一)「都市計畫法臺灣省施行細則」規定

依「都市計畫法臺灣省施行細則」93.03.22增訂第30條之1規定，電信專用區為促進電信事業之發展而劃定，得為下列使用：

1. 經營電信事業所需設施

包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室（電力室）、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。

2. 電信必要附屬設施

- (1) 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。
- (2) 教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍。
- (3) 員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所。
- (4) 其他經縣（市）政府審查核准之必要設施。

3. 與電信運用發展有關之設施

- (1) 網路增值服務業。
- (2) 有線、無線及電腦資訊業。
- (3) 資料處理服務業。

4. 與電信業務經營有關設施

- (1) 電子資訊供應服務業。
- (2) 電信器材零售業。
- (3) 通信工程業。
- (4) 金融業派駐機構。

5. 金融保險業、一般批發業、一般零售業、健身服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓。

作前項第五款使用時，以都市計畫書載明得為該等使用者

為限，其使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。

二、變更原則

因應本次檢討增訂部分土地使用分區管制條文，以符「都市計畫法台灣省施行細則」及「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」之規定。

第四章 變更內容

本次專案通盤檢討變更「歸仁都市計畫」土地使用分區管制要點之內容如表二。凡未指明變更之部分，均應以現行計畫為準。

表二 變更歸仁都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)
土地使用分區管制要點變更內容綜理表

變更內容			變更理由
原計畫		新計畫	
六、電信專用區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。不適用都市計畫法臺灣省施行細則第三十條之一第一項第五款規定。		六、電信專用區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。 <u>不得為「都市計畫法臺灣省施行細則」</u> 第三十條之一第一項第五款規定。	
十五、建築退縮規定 (一)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使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：		十五、建築退縮規定 (一)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使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：	配合變更案予以修訂。
分區及用地別	退縮建築規定	備註	
住宅區 商業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。	
工業區	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，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	
公共設施用地及公用事業設施用地	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，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	二、如有特殊情形者，得由臺南縣都市設計委員會審議決定。	
住宅區 商業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。	
工業區	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，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如有特殊情形者，得由臺南縣都市設計委員會審議決定。	
公共設施用地及公用事業設施用地	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，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	二、如有特殊情形者，得由臺南縣都市設計委員會審議決定。	
電信專用區	自道路境界線至少退縮三公尺。		

變更內容		變更理由																					
原計畫	新計畫																						
<p>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。</p> <p>(二)前項以外地區，其退縮建築應依下表規定辦理：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>申請建築基地面積達一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二百八十一條規定辦理。</td> <td>一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>申請建築基地面積達一、〇〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二百八十一條規定辦理。</td> <td>二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區	申請建築基地面積達一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二百八十一條規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	商業區	申請建築基地面積達一、〇〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二百八十一條規定辦理。	二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。	<p>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。</p> <p>(二)前項以外地區，其退縮建築應依下表規定辦理：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>申請建築基地面積達一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二百八十一條規定辦理。</td> <td>一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>申請建築基地面積達一、〇〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二百八十一條規定辦理。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>電信專用區</td> <td><u>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，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。</u></td> <td><u>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</u></td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區	申請建築基地面積達一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二百八十一條規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。	商業區	申請建築基地面積達一、〇〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二百八十一條規定辦理。		電信專用區	<u>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，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。</u>	<u>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</u>	
分區及用地別	退縮建築規定	備註																					
住宅區	申請建築基地面積達一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二百八十一條規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。																					
商業區	申請建築基地面積達一、〇〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二百八十一條規定辦理。	二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。																					
分區及用地別	退縮建築規定	備註																					
住宅區	申請建築基地面積達一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二百八十一條規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。																					
商業區	申請建築基地面積達一、〇〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二百八十一條規定辦理。																						
電信專用區	<u>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，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。</u>	<u>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</u>																					

註：未指明變更之部分，均應以現行計畫為準。

第五章 變更後計畫內容

一、計畫範圍及計畫目標年

歸仁都市計畫區東至看東村東方約 500 公尺處，南至看西村南方約 100 公尺處，西至仁德鄉界，北至八甲村北方約 100 公尺處，包括南保、歸仁、後市、辜厝、看東、看西、崙頂、及八甲等 8 村，計畫面積約 551.03 公頃。

本計畫以民國 100 年為計畫目標年。

二、計畫人口及密度

計畫人口為 50,000 人，居住密度每公頃約 223 人。

三、土地使用分區計畫

劃設有住宅區、商業區、工業區、宗教專用區、醫療專用區、電信專用區、加油站專用區、農業區等土地使用分區。

四、公共設施用地計畫

劃設有機關用地、學校用地、遊憩設施用地、市場用地、廣場兼停車場用地、停車場用地、廣場用地、人行廣場用地、綠地用地、溝渠用地、郵政用地、道路用地兼供鐵路使用等公共設施用地。

五、交通系統計畫

(一)道路用地

1. 聯外道路

- (1) 1、2 號道路為計畫區東西向主要對外幹道，計畫路寬 24 公尺。
- (2) 3、4、5 號道路為計畫區南北向聯外道路，計畫路寬分別為 20 公尺、20 公尺、16 公尺。
- (3) 配合台南都會區外環道系統計畫劃設特一號道路，計畫路寬 24 公尺。
- (4) 配合高速鐵路沿線兩側劃設 6、7 號道路，計畫路寬 10~20 公尺。

2. 區內道路：依等級功能劃分為主要、次要及出入道路，計畫路寬分別為 15、12、10、8 公尺；另為方便行人，酌設 6、4 公尺寬之人行步道。

3. 圓環：就計畫制訂前之現有圓環擴大為直徑 80 公尺。
上開道路用地面積約 69.10 公頃。

(二) 高速鐵路用地

配合台灣地區西部走廊高速鐵路建設計畫劃設高速鐵路用地，面積約 1.03 公頃。

六、土地使用分區管制計畫

變更後土地使用分區管制要點如下：

土地使用分區管制要點
<p>為合理規範土地使用性質與強度，維護公共設施服務水準與都市景觀，提升生活環境品質，特定訂土地使用分區管制要點如后：</p> <p>一、本要點依都市計畫法第廿二條及同法臺灣省施行細則第卅五條規定訂定之。</p> <p>二、住宅區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。</p> <p>三、商業區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。</p> <p>四、工業區建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百一十。</p> <p>五、宗教專用區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。</p> <p>六、電信專用區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。不得為都市計畫法臺灣省施行細則第三十條之一第一項第五款規定。</p> <p>七、加油站專用區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。</p> <p>八、醫療專用區相關規定如下：</p> <p>(一) 醫療專用區建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之四百。</p> <p>(二) 建築物牆面線至少自⊖號計畫道路境界線退縮二十公尺建築。</p> <p>(三) 基地內應規劃前後(南北)相通至少八公尺之通路，以便嗣後車輛或能由前面進入，後面出去，避免對⊖號計畫道路之交通造成衝擊。</p>

土地使用分區管制要點

- (四) 停車位數量、位置，應妥為設置避免停放㊟號計畫道路。
- (五) 污水及廢棄物應妥為處理避免污染附近環境。
- (六) 本專用區內應設置之停車位數，應依建築技術規則所核算之停車位數再加一·五倍，上述停車數得以機械停車方式為之，且應全部作公共停車使用。
- (七) 西側境界線形成尖角部分應儘量避免配置建築物並予以綠化。
- 九、機關用地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、學校用地建蔽率不得大於百分之五十，國中（小）容積率不得大於百分之一百五十，高中容積率不得大於百分之二百。
- 十一、市場用地建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十。
- 十二、體育場用地建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百五十。
- 十三、郵政用地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。
- 十四、獎勵規定
- (一) 有關設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則」建築設計施工編第二百零八十一條規定辦理。
- (二) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。
1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經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、建築退縮規定
- (一) 實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一、000平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍

土地使用分區管制要點

商業區		牆，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
工業區	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，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
公共設施用地及公用事業設施用地	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，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	二、如有特殊情形者，得由臺南縣都市設計委員會審議決定。
電信專用區		

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，其退縮建築應依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	申請建築基地面積達一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二百八十一條規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
商業區	申請建築基地面積達一、〇〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二百八十一條規定辦理。	
電信專用區	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，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

十六、停車空間留設標準

(一) 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使用強度之整體開發地區，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委員會審議同意者，從其規定。

總樓地板面積	停車位設置標準
一五〇平方公尺以下(含一五〇平方公尺)	免設停車位
超過一五〇平方公尺至二五〇平方公尺	設置一部
超過二五〇平方公尺至四〇〇平方公尺	設置二部
超過四〇〇平方公尺至五五〇平方公尺	設置三部
以下每增一五〇平方公尺	設置一部

前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規

土地使用分區管制要點

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。

十七、本計畫區內之公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定作多目標使用。

十八、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。

十九、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

正本

內政部 函

受文者：中華電信股份有限公司

機關地址：100台北市中正區徐州路五號
聯絡電話：(02) 87712610

速別：

密等及解密條件：普通

發文日期：中華民國九十二年四月二十三日

發文字號：台內營字第0920085862號

附件：如主旨

主旨：檢送本部本(九十二)年四月三日召開之研商「中華電信股份有限公司所送『電信專用區使用項目草案』及該公司所有電信、機關用地變更為『電信專用區』事宜」會議紀錄乙份，請查照。

說明：依據本部九十二年三月二十日台內營字第0920085862號開會通知單續辦。

正本：行政院秘書處、行政院經濟建設委員會、交通部、交通部電信總局、臺北市政府、高雄市政府、臺灣省轄二十一縣(市)政府、金門縣政府、連江縣政府、中華電信股份有限公司、本部中部辦公室(營建業務)、本部法規委員會、本部地政司、本部營建署市鄉規劃局
副本：本部部长室、本部政務次室、本部林常務次長室、本部簡常務次長室、本部營建署署長室、本部營建署陳副署長室、本部營建署建築管理組、本部營建署都市計畫組二科、本部營建署都市計畫組一科

部長 余政憲



五、發言要點：略。

六、結論：

(一) 有關中華電信股份有限公司研提之「電信專用區使用項目」草案，第一款至第四款之建議使用項目，經與會代表充分討論後，咸認確屬經營或發展電信事業所需之必要或相關設施，其使用符合劃設電信專用區之目的；第五款有關電信專用區得供金融保險業、一般批發業、一般零售業、健身服務業、餐飲業及一般商業辦公大樓使用之建議，屬經營或發展電信事業之必要或相關設施以外之商業設施，為符合電信專用區劃設之目的，其使用之樓地板面積應不得超過上開分區總樓地板面積之二分之一；第六款有關「適用毗鄰地區土地使用分區之土地使用項目」，違反都市計畫土地使用分區劃設及管制之精神，應予刪除。上開結論，由內政部錄案於檢討修正都市計畫法臺灣省施行細則時予以納入，以利各縣、市政府遵循辦理；至涉關都市計畫法臺北市、高雄市施行細則及臺北市土地使用分區管制規則規定部分，請臺北市政府、高雄市政府錄案作為研修相關規定之依據，或由直轄市、縣（市）政府錄案於擬定或變更細部計畫時予以納入。

(二) 電信用地或機關用地於依都市計畫法定程序變更為電信專用區時，如依上開使用項目草案第五款供商業設施使用時，應予回饋，由中華電信股份有限公司與當地直轄市、縣（市）政府進行協議，其回饋標準，可參考相關使用分區變更審議規範之規定，無須另行訂定。

(三) 請中華電信股份有限公司就其所有之電信用地或機關用地之基地規模及區位予以清查彙整，並循都市計畫通盤檢討規定程序辦理變更，必要時得依都市計畫法第二十七條第一項第三款及第四款之規定辦理迅行變更，以利時效。

七、散會：下午四時。

內政部 函

機關地址：100台北市徐州路5號

聯絡電話：(02)87712618

傳真：(02)87712624

受文者：本部營建署市鄉規劃局

發文日期：中華民國94年1月17日

發文字號：台內營字第0930014018號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如說明一

主旨：關於交通部函為辦理中華電信股份有限公司所屬用地之變更都市計畫專案通盤檢討作業乙案，請依都市計畫法定程序辦理公告徵求意見及召開機關協調會，請查照。

說明：

- 一、依交通部93年12月15日交總字第0930065494號函辦理，並檢附上開函影本乙份。
- 二、中華電信股份有限公司為配合國家政策暨活化資產，擬申請辦理該公司位於各直轄市及縣(市)都市計畫地區內所屬機關用地與電信用地之都市計畫專案通盤檢討，因係配合都市計畫地區實際發展需要，本部同意依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十三條第四款規定辦理專案通盤檢討。
- 三、為能達成行政院指示，協助辦理各國營事業活化資產使用之政策，請貴府於受理中華電信股份有限公司辦理都市計畫專案通盤檢討之申請時，依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第三十九條規定，協助辦理公告徵求意見之法定程序，並邀請相關機關召開協調會。

正本：高雄市政府、臺灣省二十一縣(市)政府、金門縣政府

副本：交通部、中華電信股份有限公司、本部營建署市鄉規劃局、本部營建署都市計畫組(二科) 94. 1. 20



市鄉規劃局：中教字第 0340000248

部長 蘇嘉全

副本

交通部 函

裝

訂

線

機關地址：10042 台北市長沙街一段二號
傳 真：23895930

受文者：內政部營建署市鄉規劃局

速別：最速件

密等及解密條件：普通

發文日期：中華民國九十三年十二月十五日

發文字號：交總字第 0930065494 號

附件：

主旨：為辦理中華電信股份有限公司所屬用地之變更都市計畫專案通盤檢討作業需要，惠請 貴部轉請各縣（市）政府協助依都市計畫法定程序辦理公告徵求意見及召開機關協調會，請 查照。

說明：

- 一、依據中華電信股份有限公司九十三年十二月二日信總產字第 0930000105 號函（副本諒達）辦理。
- 二、查行政院九十一年七月二十七日召開「國家資產經營管理委員會」第四次委員會議臨時動議決議：「各國營事業所留存之土地如涉及都市計畫變更者，請各主管機關彙整資料逕洽內政部協助辦理。」；又貴部九十二年四月三日召開研商「中華電信股份有限公司所送『電信專用區使用項目草案』及該公司所有電信、機關用地變更



093065494

第一頁，共三頁



中郵規劃局：中收字第 0930065284

為「電信專用區」事宜」會議結論三：「請中華電信股份有限公司就其所有電信用地或機關用地之基地規模及區位予以清查彙整，並循都市計畫通盤檢討規定程序辦理變更，必要時得依都市計畫法第二十七條第一項第三款及第四款之規定迅行變更，以利時效。」；另行政院經濟建設委員會九十二年十二月九日召開「研商國營事業位於都市內機關用地辦理都市計畫變更專案通盤檢討相關事宜」會議結論五：「有關國營事業機關用地都市計畫變更之辦理方式，與會單位多認為可依國營事業單位別，採專案通盤檢討的方式進行。」，中華電信股份有限公司為配合國家政策暨活化資產，依上述相關會議決議事項，於本（九十三）年六月十五日委託貴部營建署市鄉規劃局辦理旨揭變更都市計畫專案通盤檢討作業。

三、次查，中華電信股份有限公司擬辦理變更都市計畫之基地數量龐大，並分別座落於各市、鄉、鎮、鎮轄區，且都市計畫使用類別多樣性（包括機關用地、電信用地、公共事業用地及住宅區、農業區、電信專用區等）。依都市計畫法第二十七條之一規定：「．．．辦理都市計畫變更時，主管機關得要求土地權利關係人提供或捐贈都市計畫變更範圍內之公共設施用地，可建築土地、樓地板面積或一定金額予當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所。．．．」，基於上揭法令回饋方式與考量整體規劃及變更都市計畫作業程序需要，擬依都市計畫法第二十六條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第三十七條規定：「都市計畫通盤檢討應由內政部辦理者，得授權直轄市、縣（市）政府辦理之。應由縣（鎮、市）公所辦理者，得由



093065494

第二頁，共三頁



縣政府辦理之。」，請縣政府協助並以個別縣（市）轄區為單元辦理專案通盤檢討作業，以爭時效。

四、依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第三十九條規定，都市計畫通盤檢討前應辦理公告徵求意見供作通盤檢討之參考；又依同辦法第四十條規定，公共設施用地之檢討時應召開機關協調會。查貴部營建署市鄉規劃局業已派員與各縣（市）政府之都市計畫主管單位協商，並獲致共識製作完成上述法令規定應辦理之公告徵求意見及召開機關協調會等法定作業所需資料；至於縣（市）政府代為登報公告週知費用，將由各縣（市）政府檢據向貴部營建署市鄉規劃局辦理核銷，並將上開公告期間之公民或團體陳情意見彙整後送交該局。

五、綜上，本案惠請依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第三十九條、第四十條之規定，請各縣（市）政府儘速辦理旨揭都市計畫專案通盤檢討之公告徵求意見；並邀請各鄉、鎮、市公所之相關單位、財政部國有財產局、中華電信股份有限公司、中華郵政股份有限公司等相關機關召開協調會。至上開公告徵求意見及協調會所需之資料，將由貴部營建署市鄉規劃局準備，並逕送各縣（市）政府。

正本：內政部
副本：中華電信股份有限公司、內政部營建署市鄉規劃局、本部郵電司、總務司

部長 林 陵 三

093065494

第三頁，共三頁

檔 號：

保存年限：

內政部營建署 函

機關地址：105臺北市八德路2段342號

聯絡人：張世傑

聯絡電話：(02)87712618

電子郵件：ud931001@cpami.gov.tw

受文者：本署都市計畫組(二科)(02)87712624

發文日期：中華民國94年2月5日

發文字號：營署都字第0942902158號

裝 運別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：無

主旨：關於 貴府函為交通部辦理中華電信股份有限公司所屬
用地之變更都市計畫專案通盤檢討作業，依都市計畫法
定程序辦理公告徵求意見及召開機關協調會，其適法性
疑義乙案，復請查照。

說明：

- 訂
- 一、復 奉交下貴府94年1月28日府城計字第0940018575號函。
 - 二、本案前經本部以94年1月15日台內營字第0930014018號函，同意依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第13條第4款規定，辦理專案通盤檢討。是以，仍請 貴府依該函說明辦理本案專案通盤檢討。
 - 二 三、由於本案專案通盤檢討內容，係配合行政院有關各國營事業活化資產使用之政策辦理，為避免各鄉（鎮、市）公所執行進度不一致而造成困擾，是有關鄉（鎮、市）公所擬定之計畫，仍宜由縣政府辦理專案通盤檢討，並請 貴府先與鄉（鎮、市）公所進行協調，加速本案進行，俾落實行政院推動各國營事業活化資產使用之政策。
- 線

正本：彰化縣政府

副本：交通部、財政部國有財產局、高雄市政府、台灣省二十一縣（市）政府（不含彰化縣政府）、金門縣政府、中華電信股份有限公司、本署市鄉規劃局、本署都市計畫組(二科)

署長陳光雄

變更歸仁都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）書

變更機關：臺南縣政府
規劃單位：內政部營建署城鄉發展分署
編訂時間：中華民國九十六年十二月
修訂時間：中華民國九十八年六月