

變更官田鄉隆田地區都市計畫（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	變更官田鄉隆田地區都市計畫（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 28 日下午 3 時 30 分假官田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	變更位置及發展現況分析.....	8
一、	變更位置及土地權屬.....	8
二、	土地使用現況.....	8
第四章	檢討分析及變更原則.....	11
一、	檢討分析.....	11
二、	變更原則.....	12
第五章	變更內容.....	14
第六章	事業及財務計畫.....	18
一、	隆田機房.....	18
二、	鄉有地之處理方式.....	18
附件一	內政部 92.04.23 台內營字第 0920085862 號函.....	19
附件二	內政部 94.01.17 台內營字第 0930014018 號函.....	22
附件三	內政部營建署 94.02.05 營署都字第 0942902158 號函.....	26
附件四	變更官田鄉隆田地區都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地 專案通盤檢討）土地登記謄本.....	27
附件五	變更官田鄉隆田地區都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地 專案通盤檢討）地籍圖謄本.....	31

表 目 錄

表一	官田鄉隆田地區都市計畫土地使用計畫面積分配表.....	7
表二	本次專案通盤檢討變更案土地權屬與土地使用現況分析表.....	8
表三	變更官田鄉隆田地區都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）變更內容明細表.....	14
表四	變更官田鄉隆田地區都市計畫（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修訂條文對照表.....	15
表五	變更官田鄉隆田地區都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）土地使用計畫面積表.....	16

圖 目 錄

圖一	官田鄉隆田地區都市計畫示意圖.....	6
圖二	變更官田鄉隆田地區都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）位置示意圖.....	9
圖三	變更官田鄉隆田地區都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）土地使用現況示意圖.....	10
圖四	變更官田鄉隆田地區都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）示意圖.....	17

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

官田鄉隆田地區都市計畫自民國 64 年 5 月 10 日公告發布實施迄今，期間曾於民國 71 年 11 月 22 日公告發布實施「變更官田隆田地區（通盤檢討）案」、於民國 78 年 8 月 6 日發布實施「變更官田鄉隆田地區都市計畫（第二次通盤檢討）案」、於民國 89 年 6 月 14 日發布實施「訂定官田鄉隆田地區都市計畫（土地使用分區管制要點）書」、於民國 90 年 9 月 27 日發布實施「變更官田鄉隆田地區都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

二、計畫內容

（一）計畫範圍及計畫目標年

官田鄉隆田地區都市計畫範圍東至縱貫鐵路以東約 600 公尺處，南至嘉南大圳之灌溉水渠，西至隆田國小以西約 550 公尺處，北以天然溝渠為界，包括隆田、隆本等二村，計畫面積 283.62 公頃。原官田鄉隆田地區都市計畫示意圖詳見圖一。

本計畫以民國 90 年為計畫目標年。

（二）計畫人口及密度

計畫人口為 9,000 人，居住密度每公頃約 226 人。

（三）土地使用分區計畫

1. 住宅區：以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設為一個住宅鄰里單元，住宅區面積 37.45 公頃。
2. 商業區：劃設鄰里中心商業區一處，面積 2.61 公頃。
3. 宗教專用區：將現有「復興宮」劃設為宗教專用區，面積 0.08 公頃。
4. 甲種工業區、零星工業區：劃設甲種工業區一處，面積 18.02 公頃；零星工業區一處，面積 0.85 公頃。
5. 行政區：配合鄉公所之遷建及相關機關之集中設置，劃設行政區一處，面積 4.19 公頃。
6. 倉儲區：劃設倉儲區一處，面積 3.47 公頃。

7. 電信事業專用區：將三號道路北側，商業區西側現有電信局，劃設為電信事業專用區，面積 0.08 公頃。

8. 農業區：都市發展用地外圍劃設為農業區，面積 152.00 公頃。
劃設面積詳如表一。

(四) 公共設施用地計畫

1. 機關：共劃設機關用地四處，其中機五為軍事營區、機六為機關預定地、機七為警察分駐所、戶政事務所、消防隊等使用，機九為新劃設之機關，供國防部聯勤單位使用，面積合計 13.67 公頃。

2. 學校

(1) 國小：劃設國小用地一處，為現有之隆田國小，面積 2.57 公頃。

(2) 國中：劃設國中用地一處，供現有官田國中使用，面積 4.86 公頃。

3. 運動場：劃設運動場一處，面積 3.57 公頃。

4. 兒童遊樂場：共劃設兒童遊樂場用地共四處，面積合計 0.75 公頃。

5. 停車場：共劃設停車場用地三處，面積合計 1.79 公頃。

6. 零售市場：劃設零售市場用地一處，面積 0.25 公頃。

7. 加油站：劃設加油站用地一處，面積 0.14 公頃。

8. 綠地：劃設綠地一處，面積 0.01 公頃。

9. 水溝：依據官田鄉隆田地區下水道系統計畫，劃設水溝用地，面積 1.91 公頃。

10. 變電所：劃設變電所用地一處，面積 0.33 公頃。

11. 電力事業用地：劃設電力事業用地一處，面積 0.11 公頃。

12. 郵政事業用地：劃設郵政事業用地一處，面積 0.17 公頃。

劃設面積詳如表一。

(五) 交通系統計畫

計畫區內劃設聯外道路 7 條，分別通往新營、臺南、麻豆、官田工業區等。並配設區內主、次要道路及出入道路、人行步道等。另隆田車站之站房、鐵路及倉庫等均劃設為鐵路用地。

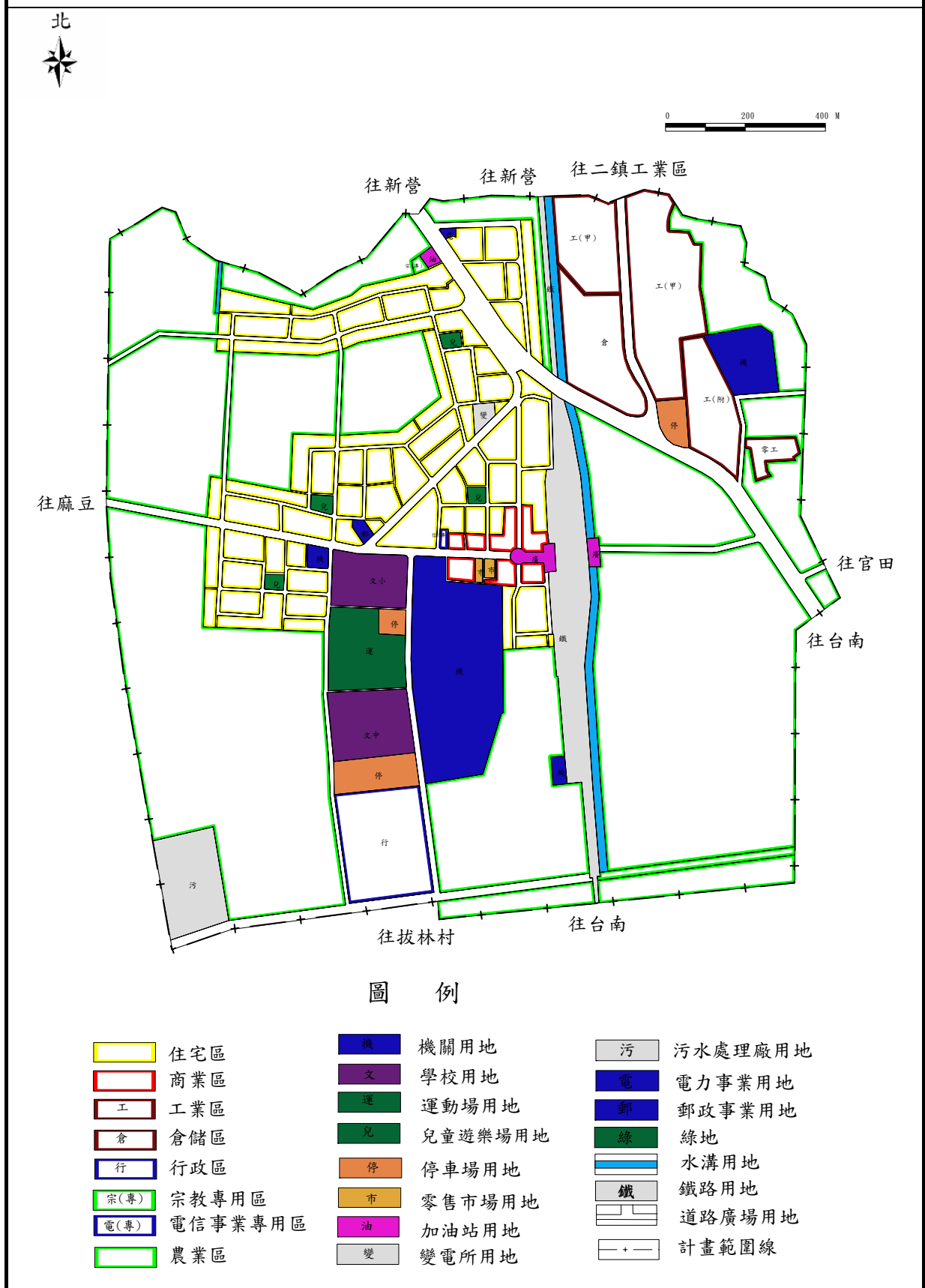
(六) 土地使用管制內容

與本案相關內容整理如下：

1. 住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一八〇，商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之二六〇。
2. 電信事業專用區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。
3. 住宅區、商業區及電信事業專用區，其退縮建築應依下列規定辦理：

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「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」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「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	
電信事業專用區	自道路境界線至少退縮四公尺建築，並應妥予植栽綠化，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。	退縮部分得計入法定空地。

圖一 官田鄉隆田地區都市計畫示意圖



資料來源：變更官田鄉隆田地區都市計畫（第三次通盤檢討）書，民國90年9月27日。

表一 官田鄉隆田地區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 (%)	備 註
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	37.45	13.20	
	商 業 區	2.61	0.92	
	甲 種 工 業 區	18.02	6.35	
	零 星 工 業 區	0.85	0.30	
	行 政 區	4.19	1.48	
	農 業 區	152.00	53.59	
	電 信 事 業 專 用 區	0.08	0.03	
	倉 儲 區	3.47	1.22	
	宗 教 專 用 區	0.08	0.03	
	小 計	218.75	77.13	
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	13.67	4.82	
	學 校 用 地	7.43	2.62	
	運 動 場 用 地	3.57	1.26	
	兒 童 遊 樂 場 用 地	0.75	0.26	
	停 車 場 用 地	1.79	0.63	
	零 售 市 場 用 地	0.25	0.09	
	加 油 站 用 地	0.14	0.05	
	變 電 所 用 地	0.33	0.12	
	電 力 事 業 用 地	0.11	0.04	
	郵 政 事 業 用 地	0.17	0.06	
	綠 地	0.01	0.004	
	水 溝 用 地	1.91	0.67	
	鐵 路 用 地	8.56	3.02	
	道 路、廣 場 用 地	26.18	9.23	
小 計	64.87	22.87		
合 計 (都 市 發 展 用 地)		133.87	-	
合 計 (計 畫 總 面 積)		283.62	100.00	

註：1.實際面積依核定圖實地分割測量面積為準。

2.資料來源：變更官田鄉隆田地區都市計畫（第三次通盤檢討）書，民國90年9月27日。

第三章 變更位置及發展現況分析

一、變更位置及土地權屬

本案擬變更之電信事業專用區位於官田鄉隆田地區都市計畫範圍之中央、文小用地東北側，計有官田鄉番子田段 374、374-1、377-9 地號 3 筆土地，其中 374、374-1 地號為中華電信公司所有，377-9 地號為官田鄉所有（詳附件四）；詳細之變更位置與範圍參見圖二及附件五。

二、土地使用現況

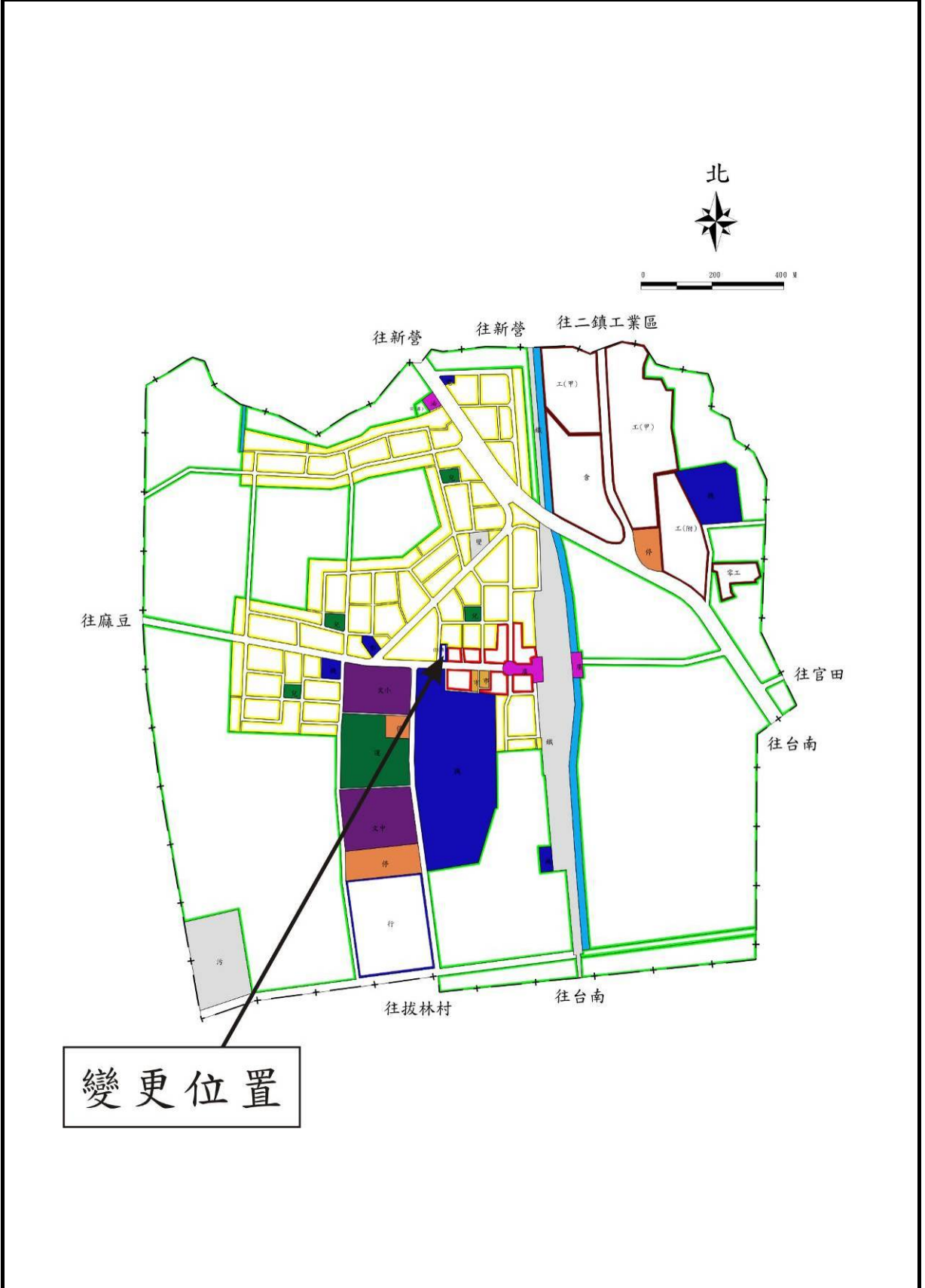
本案擬變更之電信事業專用區面積為 0.08 公頃，現況為隆田機房使用（參閱表二及圖三）。

表二 本次專案通盤檢討變更案土地權屬與土地使用現況分析表

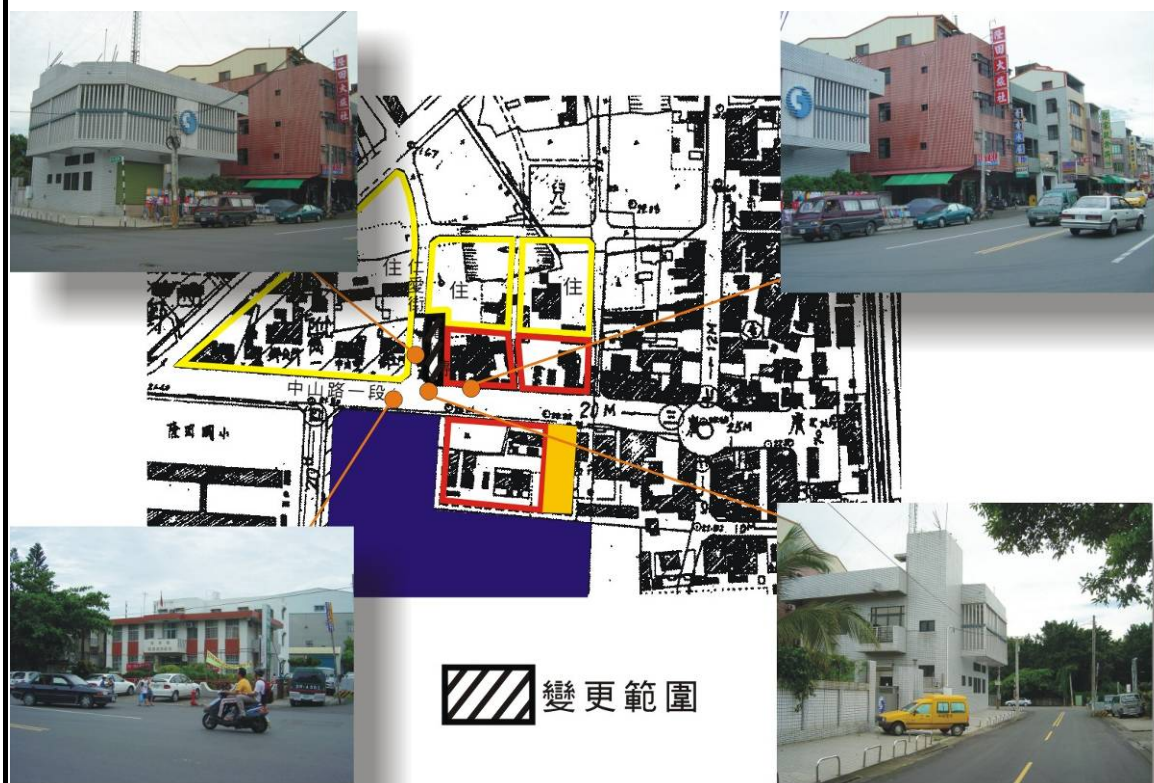
編號	位置	土地座落		地號 總面積 (平方公尺)	土地權屬	變更面積 (平方公尺)		使用現況	備註
		地段	地號			小計	合計		
一	電信事業專用區	官田鄉番子田段	374	110.00	中華電信公司。	110.00	799.00	隆田機房。	擬變更為電信專用區。
			374-1	677.00	中華電信公司。	677.00		隆田機房。	
			377-9	12.00	官田鄉。	12.00		人行道。	

資料來源：本計畫彙整。

圖二 變更官田鄉隆田地區都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）位置示意圖



圖三 變更官田鄉隆田地區都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）土地使用現況示意圖



第四章 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5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) 「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」規定

本處理原則係內政部 95.2.16 發布。茲摘要如下：

國營事業管有之公共設施用地經檢討變更為專供該國營事業使用之專用區，且未容許得供該事業以外之商業使用者，免提供相關捐贈事項。

(三) 臺南縣都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則

臺南縣都市計畫委員會於 94.11.11 第 189 次會議審議通過「臺南縣都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」，與本次檢討相關內容整理如下：

依實際使用現況或配合地籍分割調整訂正原劃設之都市計畫使用分區，且關係人並無因變更有所利得者，則免予回饋。

二、變更原則

(一) 配合未來發展需要劃定適當分區

1. 中華電信公司管有之電信事業專用區檢討變更原則

中華電信公司雖已民營化，仍肩負地方電信服務之社會責任，在考量地方電信服務需求、土地鄰近都市發展現況、及該公司營利事業登記許可項目等各項因素後，訂定使用分區之變更原則。

在人口分布尚未密集，商業活動較不熱絡地區，仍有提供電信相關設施使用與服務需要者，依都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 1 至第 4 款使用項目規劃利用，變更為電信專用區，以符合土地使用分區管制之規定。

2. 變更範圍內夾雜部分非屬中華電信公司管有土地之變更處理原則

為避免造成畸零地，參酌「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」第四條第四款規定，變更基地範圍內如有夾雜部分私有土地時，得一併檢討變更之，故本案針對變更範圍內夾雜部分非屬中華電信公司管有土地，若鄰近無適當毗鄰分區者，則配合中華電信土地一併變更為適當分區。

(二) 訂定公平合理之義務負擔原則

本次專案檢討變更，因臺南縣已訂有「臺南縣都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」，將優先採用相關規定辦理，如未有規定情形，將參酌內政部 95.02.16 訂定「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」之規定辦理。

因應電信事業民營化之現況，變更現行公共設施用地為電信專用區，因都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 1 至第 4 款使用項目，符合劃設電信專用區之目的，故參酌「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」，免予負擔回饋。

(三) 訂定合理之土地使用管制要點

因應本次專案通盤檢討新增「電信專用區」之土地使用分區管制需求，增訂其相關土地使用分區管制要點條文，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。

第五章 變更內容

本次專案通盤檢討詳細變更內容、變更理由及附帶條件詳表三、圖四。

表三 變更官田鄉隆田地區都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）變更內容明細表

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
		原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
一	電信事業專用區位於計畫區中央、文小用地東北側。	電信事業專用區 (0.08)	電 信 專用區 (0.08)	<ol style="list-style-type: none"> 官田鄉番子田段 374、374-1 地號權屬為中華電信公司所有；番子田段 377-9 地號為官田鄉所有。 本案擬變更之電信事業專用區於民國 64 年原計畫公告發布實施時為住宅區及商業區；嗣後曾於民國 78 年第二次通盤檢討配合電信局興建電信機房及營業處之土地利用計畫，變更住宅區及商業區為「機八」機關用地；又於民國 90 年發布實施之第三次通盤檢討配合國營事業機構民營化政策，變更機關用地為電信事業專用區，現況為隆田機房使用。 中華電信公司已民營化，不適用現行之公設用地，考量本基地仍有提供電信服務之需要，宜依都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 1 款至第 4 款使用項目規範，變更為電信專用區。 本變更屬配合現況修改計畫名稱，使用強度並未增加，故免負擔回饋。 另番子田段 377-9 地號屬官田鄉所有土地，因面積狹小，僅 12 平方公尺，屬配合地籍與現況調整變更使用分區，應免予回饋。 	1. 不得為都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用。
二	本計畫區土地使用分區管制要點。	已訂定。	修訂部分條文（詳表四）。	配合變更案予以修訂電信專用區之土地使用分區管制要點條文。	

註：1. 凡本次專案通盤檢討未指明變更部分，均應以原計畫為準。

2. 實際以核定圖實地分割測量面積為準。

表四 變更官田鄉隆田地區都市計畫（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修訂條文對照表

原條文	修訂條文	備註																																		
十四、電信事業專用區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。	十四、 <u>電信專用區不得為「都市計畫法臺灣省施行細則」第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用，其建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。</u>	配合變更案予以修訂。																																		
十六、左列土地使用分區及公共設施用地之建築基地於申請建築時應依左表規定退縮建築。但基地情形特殊，經提台南縣都市設計審議委員會(或小組)審查同意者，不在此限。	十六、左列土地使用分區及公共設施用地之建築基地於申請建築時應依左表規定退縮建築。但基地情形特殊，經提台南縣都市設計審議委員會(或小組)審查同意者，不在此限。	配合變更案予以修訂。																																		
<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>甲種工業區、零星工業區</td> <td rowspan="2">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以上建築。</td> <td rowspan="2">退縮部分得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td>倉儲區</td> </tr> <tr> <td>行政區</td> <td rowspan="5">自道路境界線至少退縮四公尺建築，並應妥予植栽綠化，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。</td> <td rowspan="5">退縮部分得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> </tr> <tr> <td>電力事業用地</td> </tr> <tr> <td>電信事業專用區</td> </tr> <tr> <td>郵政事業用地</td> </tr> <tr> <td>學校用地</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	甲種工業區、零星工業區	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以上建築。	退縮部分得計入法定空地。	倉儲區	行政區	自道路境界線至少退縮四公尺建築，並應妥予植栽綠化，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。	退縮部分得計入法定空地。	機關用地	電力事業用地	電信事業專用區	郵政事業用地	學校用地			<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>甲種工業區、零星工業區</td> <td rowspan="2">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以上建築。</td> <td rowspan="2">退縮部分得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td>倉儲區</td> </tr> <tr> <td>行政區</td> <td rowspan="5">自道路境界線至少退縮四公尺建築，並應妥予植栽綠化，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。</td> <td rowspan="5">退縮部分得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> </tr> <tr> <td>電力事業用地</td> </tr> <tr> <td>郵政事業用地</td> </tr> <tr> <td>學校用地</td> </tr> <tr> <td><u>電信專用區</u></td> <td><u>自道路境界線至少退縮五公尺建築，並應妥予植栽綠化，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</u> <u>尺。</u></td> <td><u>退縮部分得計入法定空地。</u></td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	甲種工業區、零星工業區	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以上建築。	退縮部分得計入法定空地。	倉儲區	行政區	自道路境界線至少退縮四公尺建築，並應妥予植栽綠化，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。	退縮部分得計入法定空地。	機關用地	電力事業用地	郵政事業用地	學校用地	<u>電信專用區</u>	<u>自道路境界線至少退縮五公尺建築，並應妥予植栽綠化，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</u> <u>尺。</u>	<u>退縮部分得計入法定空地。</u>	
分區及用地別	退縮建築規定	備註																																		
甲種工業區、零星工業區	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以上建築。	退縮部分得計入法定空地。																																		
倉儲區																																				
行政區	自道路境界線至少退縮四公尺建築，並應妥予植栽綠化，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。	退縮部分得計入法定空地。																																		
機關用地																																				
電力事業用地																																				
電信事業專用區																																				
郵政事業用地																																				
學校用地																																				
分區及用地別	退縮建築規定	備註																																		
甲種工業區、零星工業區	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以上建築。	退縮部分得計入法定空地。																																		
倉儲區																																				
行政區	自道路境界線至少退縮四公尺建築，並應妥予植栽綠化，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。	退縮部分得計入法定空地。																																		
機關用地																																				
電力事業用地																																				
郵政事業用地																																				
學校用地																																				
<u>電信專用區</u>	<u>自道路境界線至少退縮五公尺建築，並應妥予植栽綠化，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</u> <u>尺。</u>	<u>退縮部分得計入法定空地。</u>																																		

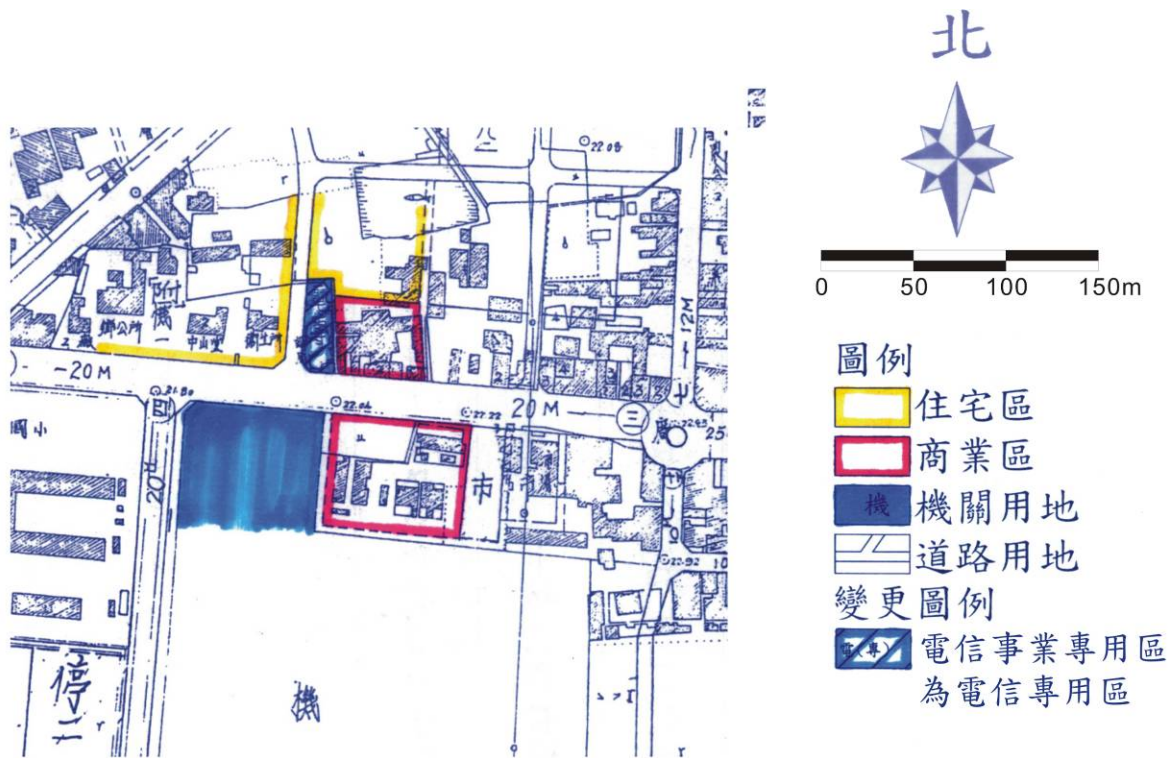
註：本次檢討未指明變更部分，均應以原計畫為準。

表五 變更官田鄉隆田地區都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）土地使用計畫面積表

項	目	前次通盤檢討面積（公頃）	本次變更增減面積（公頃）	本 次 變 更 後	
				面 積（公頃）	估 計 畫 面 積（%）
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	37.45		37.45	13.20
	商 業 區	2.61		2.61	0.92
	甲 種 工 業 區	18.02		18.02	6.35
	零 星 工 業 區	0.85		0.85	0.30
	行 政 區	4.19		4.19	1.48
	農 業 區	152.00		152.00	53.59
	電 信 事 業 專 用 區	0.08	-0.08	0.00	0.00
	電 信 專 用 區	0	+0.08	0.08	0.03
	倉 儲 區	3.47		3.47	1.22
	宗 教 專 用 區	0.08		0.08	0.03
	小 計	218.75	0.00	218.75	77.13
公 共 設 施 用 地	兒 童 遊 樂 場 用 地	0.75		0.75	0.26
	運 動 場 用 地	3.57		3.57	1.26
	機 關 用 地	13.67		13.67	4.82
	停 車 場 用 地	1.79		1.79	0.63
	變 電 所 用 地	0.33		0.33	0.12
	郵 政 事 業 用 地	0.17		0.17	0.06
	電 力 事 業 用 地	0.11		0.11	0.04
	學 校 用 地	7.43		7.43	2.62
	零 售 市 場 用 地	0.25		0.25	0.09
	加 油 站 用 地	0.14		0.14	0.05
	綠 地	0.01		0.01	0.004
	水 溝 用 地	1.91		1.91	0.67
	道 路、廣 場 用 地	26.18		26.18	9.23
	鐵 路 用 地	8.56		8.56	3.02
小 計	64.87	0.00	64.87	22.87	
合 計（都市發展用地）		133.87	0.00	133.87	-
合 計（計畫總面積）		283.62	0.00	283.62	100.00

註：實際以核定圖實地分割測量面積為準。

圖四 變更官田鄉隆田地區都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）示意圖



第六章 事業及財務計畫

一、隆田機房

隆田機房（電信專用區，0.08 公頃）位於計畫區中央、文小用地東北側，鄰近土地使用為住宅區及商業區，依中華電信公司之土地利用計畫，未來將繼續作為電信相關設施使用。

二、鄉有地之處理方式

官田鄉番子田段 377-9 地號為官田鄉所有土地，面積 12 平方公尺，因無適當之毗鄰分區，故將該筆土地配合一併變更為電信專用區，變更後中華電信公司將以價購方式取得土地。

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0九二00八五二九六號開會通知單續辦。

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：本部部長室、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 鄉 規 劃 局 ； 申 報 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规划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 速別：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

附件四-1 變更官田鄉隆田地區都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地
專案通盤檢討）土地登記謄本

土地登記第二類謄本（地號全部）

官田鄉番子田段 0374-0000地號

列印時間：民國095年02月23日09時47分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由鄭巧真自行列印
謄本檢查號：095RC004188REG803234BF14A4894A5AE
6A11DF3F26，可至：<http://land.hinet.net> 查驗本謄本之正確性
麻豆地政事務所 主任
麻豆電謄字第004188號
資料管轄機關：臺南縣麻豆地政事務所 謄本核發機關：臺南縣麻豆地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國065年12月01日 登記原因：逕為分割
地 目：建 等則：70 面 積：*****110.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國095年01月 公告土地現值：***22,100元/平方公尺
其他登記事項：因分割增加地號：374-14~374-17

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002
登記日期：民國089年08月04日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國089年06月23日
所有權人：中華電信股份有限公司
住 址：臺北市信義路一段21之3號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：089南麻字第010739號
當期申報地價：093年01月****2,880.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
089年06月 ***22,000.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：（空白）

（本謄本列印完畢）

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發
紙張謄本具有同等效用，若經列印成紙本，已為解密之明文資料，不符合電子
簽章法書面要式之規定，僅供閱覽，不具文書證明效力。
二、為確保您的權益，應上網至<http://land.hinet.net> 網站查驗，以上傳電子謄
本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本檢查號，查驗謄
本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。



附件四-2 變更官田鄉隆田地區都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地
專案通盤檢討）土地登記謄本

土地登記第二類謄本（地號全部）

官田鄉番子田段 0374-0001地號

列印時間：民國095年02月23日09時47分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由鄭巧真自行列印
謄本檢查號：095RC004188REG803234BF14A4894A5AE
6A11DF3F26，可至：<http://land.hinet.net> 查驗本謄本之正確性
麻豆地政事務所 主任
麻豆電謄字第004188號
資料管轄機關：臺南縣麻豆地政事務所 謄本核發機關：臺南縣麻豆地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國076年12月21日 登記原因：合併
地 目：建 等則：69 面 積：*****677.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國095年01月 公告土地現值：***22,100元/平方公尺
地上建物建號：共2棟
其他登記事項：合併自：374-2，377-8，374-14

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002
登記日期：民國089年08月04日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國089年06月23日
所有權人：中華電信股份有限公司
住 址：臺北市信義路一段21之3號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：089南麻字第010740號
當期申報地價：093年01月***2,880.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
089年06月 ***22,000.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：（空白）

（本謄本列印完畢）
※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用，若經列印成紙本，已為解密之明文資料，不符合電子簽章法書面要式之規定，僅供閱覽，不具文書證明效力。
二、為確保您的權益，應上網至<http://land.hinet.net> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本檢查號，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。



註：由土地標示部資料顯示 374-1 地號係於民國 76 年 12 月 21 日合併自 374-2、377-8、374-14 地號。

附件四-3 變更官田鄉隆田地區都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地
專案通盤檢討）土地登記謄本

土地登記第二類謄本（地號全部）

官田鄉番子田段 0377-0009地號

列印時間：民國095年03月15日15時09分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由鄭巧真自行列印
謄本檢查號：095RC006175REG07234F16F4A58A6ABBB
D4676286CF，可至：<http://land.hinet.net> 查驗本謄本之正確性
麻豆地政事務所 主任 陳大樹
麻豆電謄字第006175號
資料管轄機關：臺南縣麻豆地政事務所 謄本核發機關：臺南縣麻豆地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國76年04月11日 登記原因：分割
地 目：建 等則：69 面 積：*****12.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國095年01月 公告土地現值：***22,100元/平方公尺
其他登記事項：分割自：377-8

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國73年02月10日 登記原因：分割轉載
原因發生日期：民國73年01月30日
所有權人：官田鄉
住 址：（空白）
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：076南麻字第006439號
當期申報地價：093年01月****3,600.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
066年10月 ****1,100.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：（空白）

（本謄本列印完畢）

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發
紙張謄本具有同等效用，若經列印成紙本，已為解密之明文資料，不符合電子
簽章法書面要式之規定，僅供閱覽、不具文書證明效力。
二、為確保您的權益，應上網至<http://land.hinet.net> 網站查驗，以上傳電子謄
本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本檢查號，查驗謄
本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。

註：由土地標示部資料顯示 377-9 地號係於民國 76 年 4 月 11 日分割自 377-8 地號。

附件四-4 變更官田鄉隆田地區都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地
專案通盤檢討）土地登記謄本

土地登記第二類謄本（地號全部）

官田鄉番子田段 0377-0007地號

列印時間：民國097年06月06日16時29分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由張惠茹自行列印
謄本檢查號：097RC016442REG7E805A9C94E9EAB923E
7E6729FF4C，可至：<http://land.hinet.net> 查驗本謄本之正確性
麻豆地政事務所 主任 陳大樹
麻豆電謄字第016442號
資料管轄機關：臺南縣麻豆地政事務所 謄本核發機關：臺南縣麻豆地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國076年03月06日 登記原因：分割
地 目：建 等則：69 面 積：*****3.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國097年01月 公告土地現值：***23,300元/平方公尺
其他登記事項：因分割增加地號：377-8

***** 土地所有權部 *****

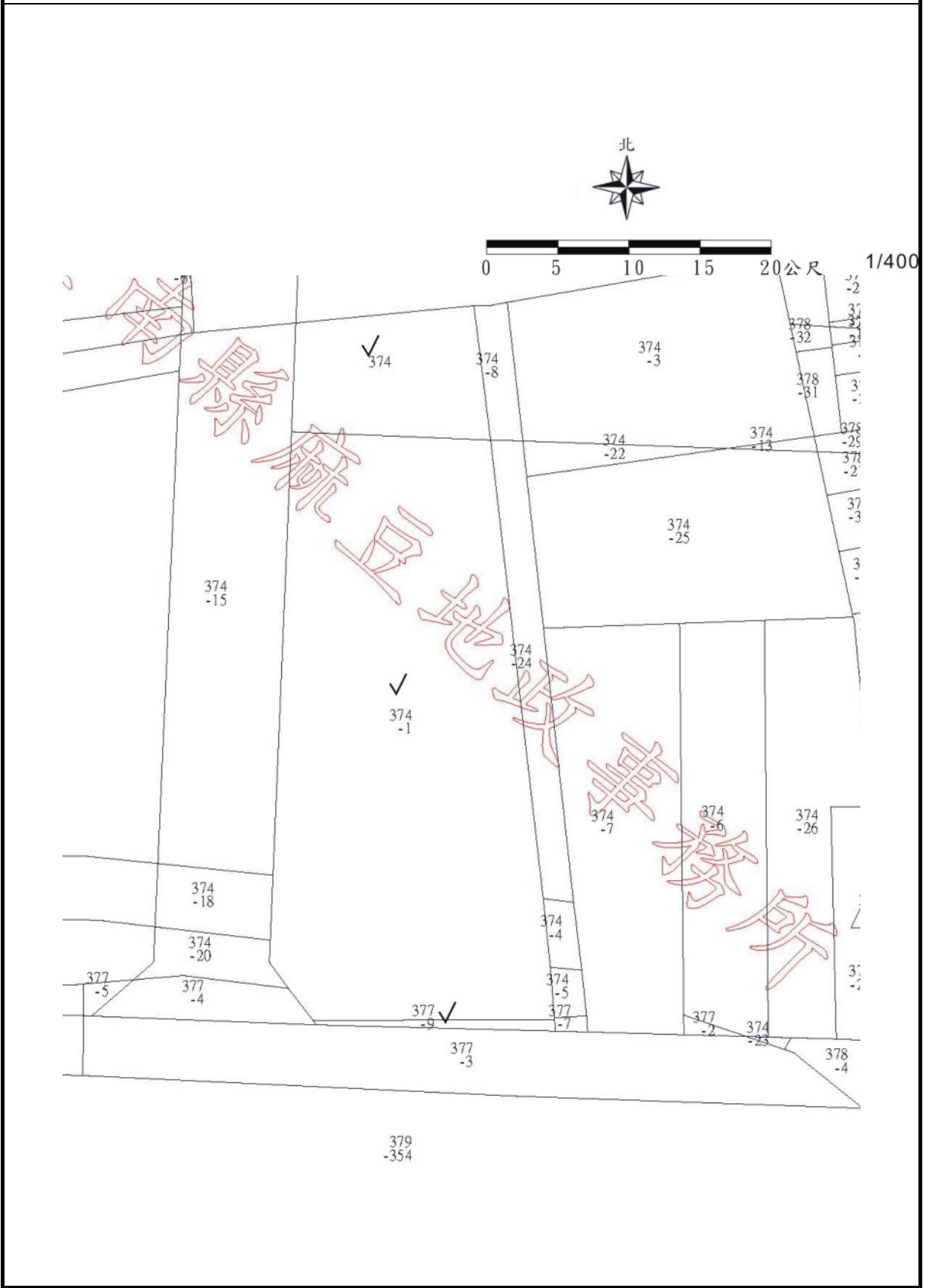
（0001）登記次序：0001
登記日期：民國073年02月10日 登記原因：分割轉載
原因發生日期：民國073年01月30日
所有權人：官田鄉
住 址：（空白）
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：073南麻字第001927號
當期申報地價：096年01月****3,900.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
066年10月 ****1,100.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：（空白）

（本謄本列印完畢）

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發
紙張謄本具有同等效用，若經列印成紙本，已為解密之明文資料，不符合電子
簽章法書面要式之規定，僅供閱覽，不具文書證明效力。
二、為確保您的權益，應上網至 <http://land.hinet.net> 網站查驗，以上傳電
子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本檢查號，查
驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。

註：1.番子田段 377-7 地號非屬本次檢討變更範圍。2.由土地標示部資料顯示 377-7 地
號於民國 76 年 3 月 6 日分割出 377-8 地號。

附件五 變更官田鄉隆田地區都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）地籍圖謄本



變更官田鄉隆田地區都市計畫（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