

變更善化都市計畫（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 97 年 10 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	變更善化都市計畫（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 24 日上午 10 時整假善化鎮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 97 年 9 月 23 日第 691 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.....	7
一、	變更位置及土地權屬.....	7
二、	土地使用現況.....	7
第四章	檢討分析及變更原則.....	10
一、	檢討分析.....	10
二、	變更原則.....	11
第五章	變更內容.....	13
第六章	事業及財務計畫.....	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	變更善化都市計畫（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	變更善化都市計畫（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.....	28

表 目 錄

表一	善化都市計畫土地使用計畫面積分配表.....	6
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.....	7
表三	變更善化都市計畫（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.....	13
表四	變更善化都市計畫（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.....	14
表五	變更善化都市計畫（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	善化都市計畫示意圖.....	5
圖二	變更善化都市計畫（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.....	8
圖三	變更善化都市計畫（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.....	9
圖四	變更善化都市計畫（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

善化都市計畫於民國 32 年 2 月即已公告，並於民國 45 年 11 月 6 日經內政部核定重新修正，其後曾於民國 71 年 7 月 15 日公告發布實施「變更及擴大善化都市計畫通盤檢討案」、民國 79 年 12 月 15 日發布實施「變更暨擴大善化都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案」、民國 82 年 6 月 12 日發布實施「變更及擴大善化都市計畫（第二次通盤檢討）案」、於民國 95 年 2 月 17 日發布實施「變更善化都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

二、計畫內容

（一）計畫範圍及計畫目標年

善化都市計畫區位於善化鄉公所所在地，其範圍東至台 1 號省道東側嘉南大圳南幹線，南至坐駕小聚落南側第一條農路，西至往安定及胡厝道路交叉口起向西約 415 公尺處，北至嘉南大圳南幹線善化支線，包括東關等 8 個里，計畫面積 702.25 公頃。原善化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 2 萬 5 千人，居住密度每公頃約 145 人。

（三）土地使用分區計畫

劃設有住宅區、國民住宅專用區、商業區、甲種工業區、乙種工業區、零星工業區、行政區、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、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、社教用地、體育場用地、停車場用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、變電所用地、零售市場用地、加油站用地、電路鐵塔用地、公用事業用地、墓地用地等公共設施用地；劃設面積詳如表一。

(五) 交通系統計畫

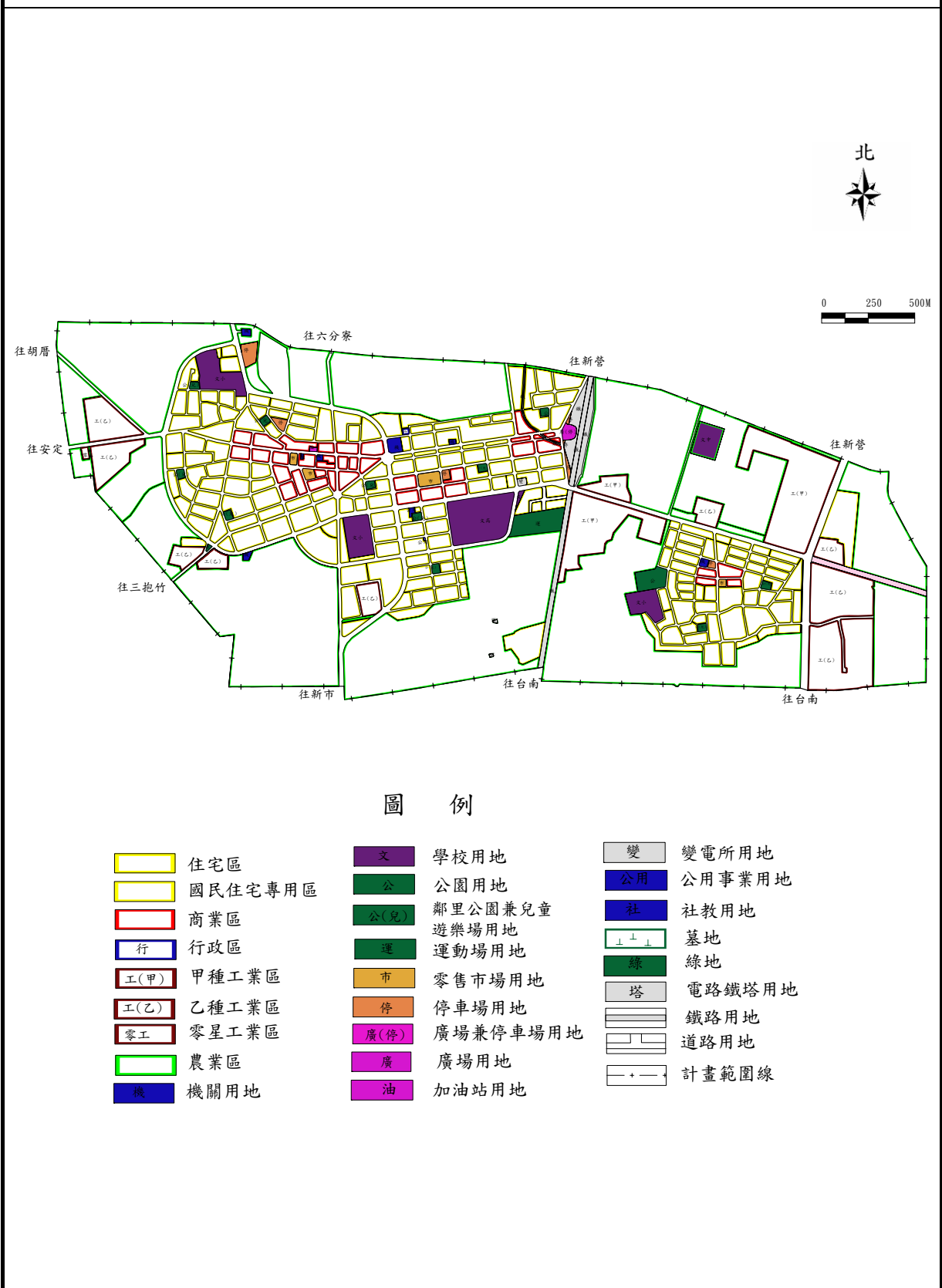
除縱貫鐵路用地及臺糖鐵路用地外，計畫區內劃設 8 條聯外道路，分別通往臺南市、新營市、麻豆交流道、新市、山上及安定等地；以及配設區內主要、次要、出入道路及人行步道。

(六) 土地使用管制內容

與本案相關之土地使用管制內容為：

1. 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。
2. 公共設施用地或公用事業設施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，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。

圖一 善化都市計畫示意圖



資料來源：變更善化都市計畫（第三次通盤檢討）書，民國 95 年 2 月 17 日。

表一 善化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	150.26	21.40		
	國 民 住 宅 專 用 區	4.94	0.70		
	商 業 區	21.58	3.07		
	甲 種 工 業 區	31.32	4.46		
	乙 種 工 業 區	39.31	5.60		
	零 星 工 業 區	0.28	0.04		
	行 政 區	0.12	0.02		
	農 業 區	338.71	48.23		
小 計	586.52	83.52			
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	1.33	0.19		
	學 校 用 地	國 小	8.73	1.24	
		國 中	2.51	0.36	
		國 高	7.82	1.11	
	公 園 用 地	4.56	0.65		
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	2.20	0.31		
	綠 地 用 地	0.05	0.01		
	社 教 用 地	0.93	0.13		
	運 動 場 用 地	4.10	0.58		
	停 車 場 用 地	1.16	0.17		
	廣 場 用 地	0.24	0.03		
	廣 場 兼 停 車 場 用 地	0.39	0.06		
	變 電 所 用 地	0.19	0.03		
	零 售 市 場 用 地	1.59	0.23		
	加 油 站 用 地	0.10	0.01		
	電 路 鐵 塔 用 地	0.04	0.01		
	公 用 事 業 用 地	0.13	0.02		
	墓 地 用 地	1.31	0.19		
	鐵 路 用 地	7.83	1.11		
	道路(兼供高速公路使用)用地	1.67	0.24		
道 路 用 地	68.85	9.80			
小 計	115.73	16.48			
合 計 (都 市 發 展 用 地)		362.23	—		
合 計 (計 畫 總 面 積)		702.25	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：變更善化都市計畫（第三次通盤檢討）書，民國95年2月17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「機一」機關用地位於計畫區西北側、二-2-15M計畫道路（中山路）北側，三-25M計畫道路（建國路）東側，計有善化鎮坐駕段 396-13 地號 1 筆土地，權屬為中華電信股份有限公司所有（參見附件四）；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

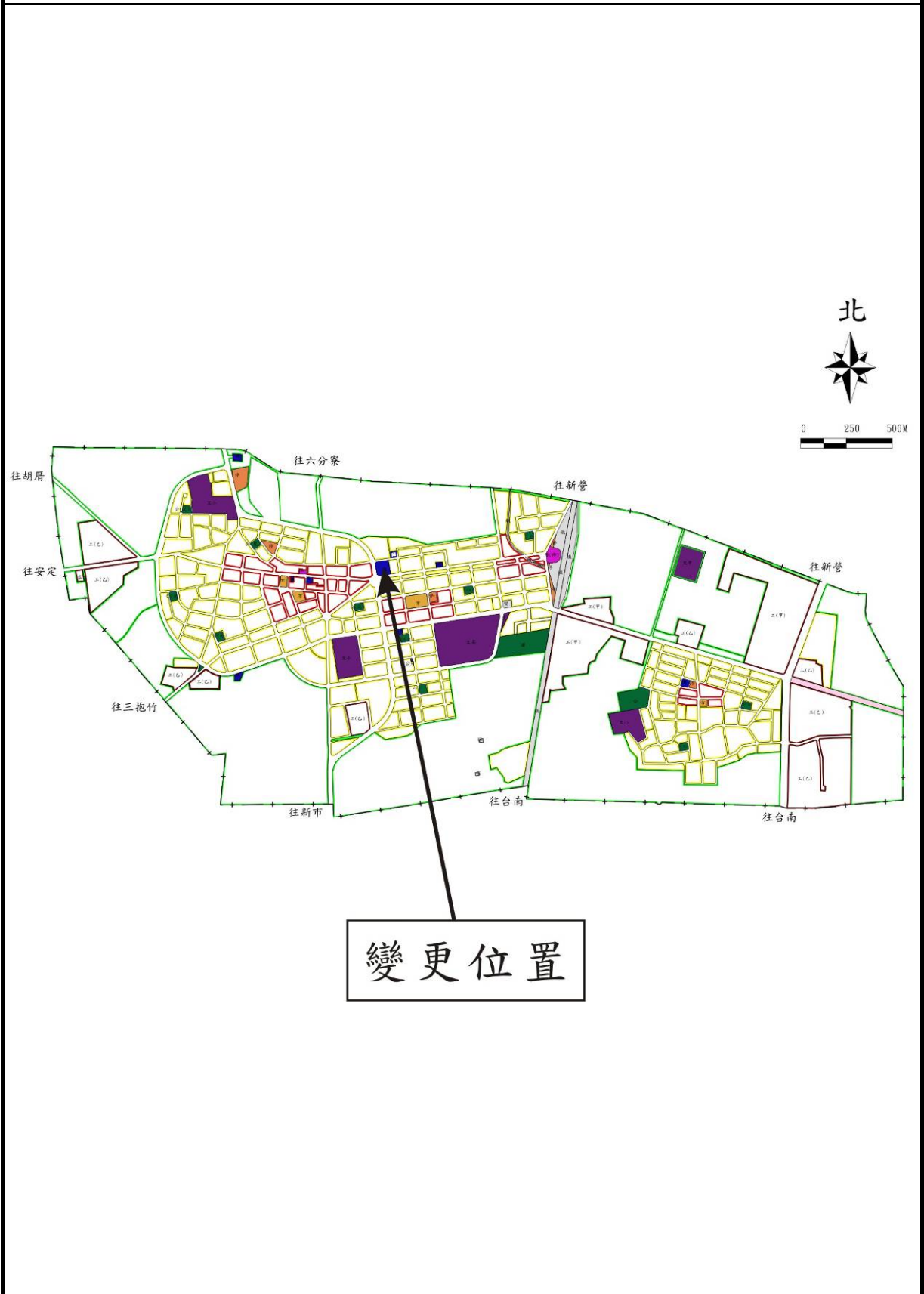
本案擬變更之「機一」機關用地面積為 0.15 公頃，現況為善化機房兼服務中心使用（參閱表二及圖三）。

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

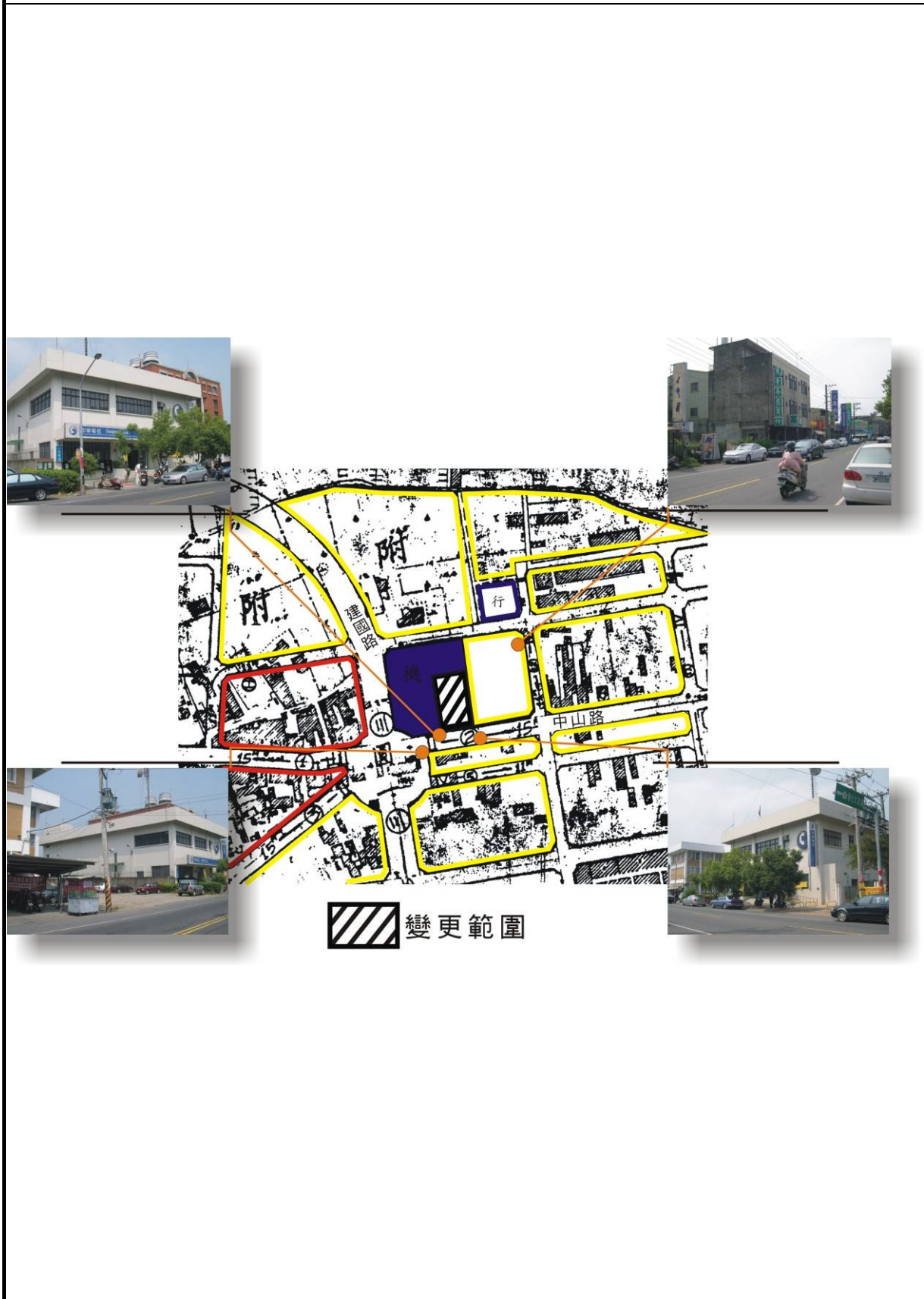
編號	位置	土地座落		地號 總面積 (平方公尺)	土地 權屬	變更面積 (平方公尺)		使用現況	備註
		地段	地號			小計	合計		
一	「機一」機關用地	善化鎮坐駕段	396-13	1519	中華電信公司所有	1519	1519	善化機房兼服務中心	擬變更為第二種電信專用區。

資料來源：本計畫彙整。

圖二 變更善化都市計畫（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 變更善化都市計畫（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) 「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」，與本案相關內容整理如下：

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

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如下：

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，變更為第二種電信專用區，以符合土地使用分區管制之規定。

(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第二種電信專用區，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「第二種電信專用區」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

本次專案通盤檢討之變更內容、變更面積參見表三、表四、表五，變更內容示意圖參見圖四。

表三 變更善化都市計畫(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	部分「機一」機關用地位於計畫區西北側。	機關用地 (0.15)	第二種電信專用區 (0.15)	<ol style="list-style-type: none"> 善化鎮坐駕段 396-13 地號權屬為中華電信公司所有，現況為善化機房兼服務中心使用。 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，變更為第二種電信專用區。 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。 	不適用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。	增訂部分條文(詳表四)。	配合變更案予以增訂第二種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 變更善化都市計畫(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																																	
-			<u>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五〇，容積率不得大於百分之二五〇。</u>			配合變更案予以新增。																																	
<p>十五、建築線退縮規定</p> <p>(一)於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強度使用之整體開發地區，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 商業區</td> <td>自道路境界線至少退縮五公尺建築。</td> <td>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。</td> </tr> <tr> <td>工業區</td> <td>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。</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>公共設施用地及公用事業設施</td> <td>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。</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「台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」發佈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，其退縮建築應依下列規定辦理：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			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	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。		分區及	退縮建築規定	備註				<p>十五、建築線退縮規定</p> <p>(一)於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強度使用之整體開發地區，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 商業區</td> <td>自道路境界線至少退縮五公尺建築。</td> <td>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。</td> </tr> <tr> <td>工業區</td> <td>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。</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>公共設施用地及公用事業設施</td> <td>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。</td> <td></td> </tr> <tr> <td><u>第二種電信專用區</u></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，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「台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」發佈</p>			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	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>第二種電信專用區</u>	<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，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</u>	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	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。																																						
分區及	退縮建築規定	備註																																					
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	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>第二種電信專用區</u>	<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，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</u>																																					

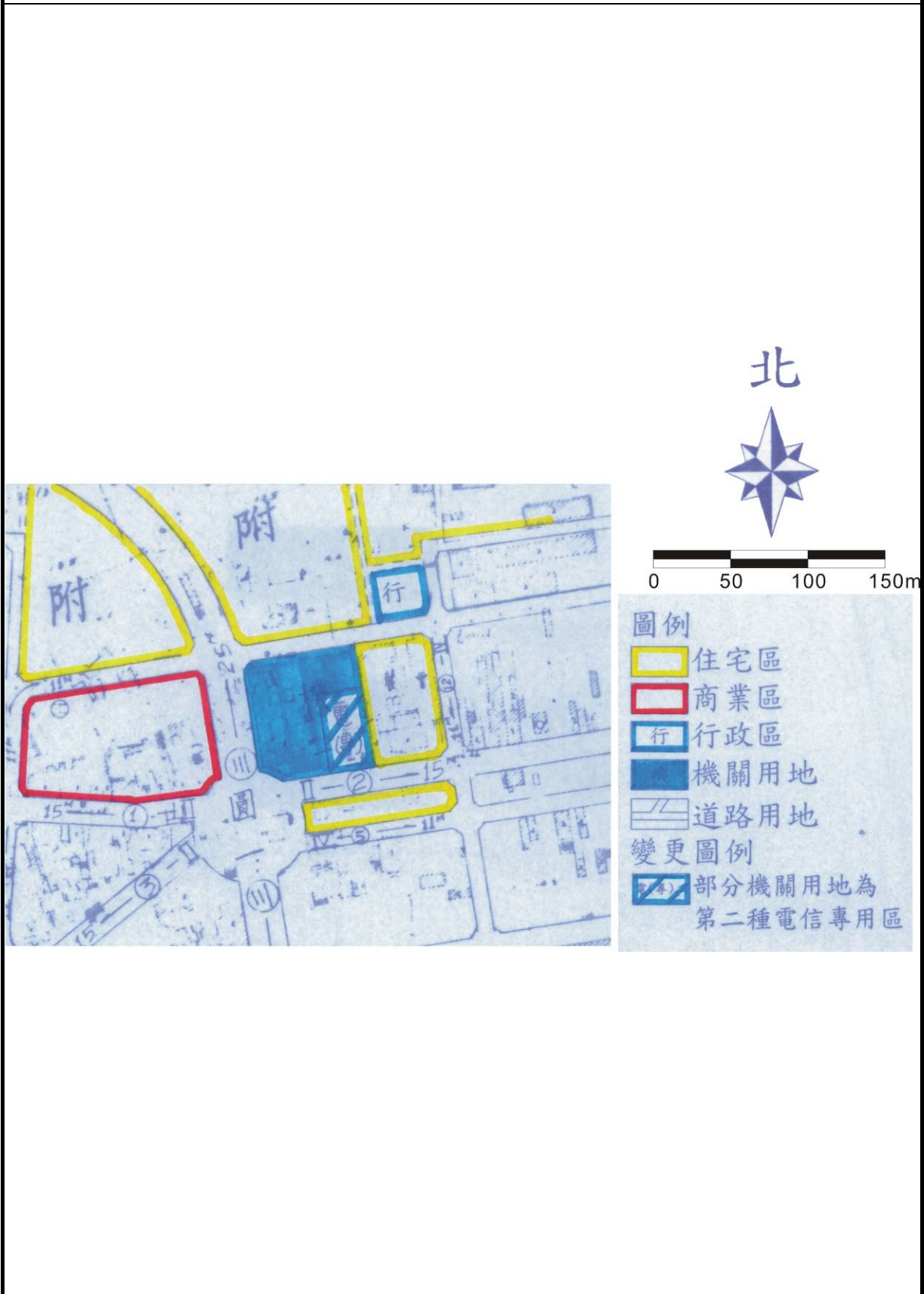
原條文			修訂條文			備註												
用地別			<p>實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。</p> <p>(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>申請建築基地面積達一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。</td> <td>一、退縮建築之空地應植栽綠化，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「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」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><u>第二種電信專用區</u></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，不得設置圍牆，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「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。	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。	<u>第二種電信專用區</u>	<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，不得設置圍牆，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「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。	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。																
<u>第二種電信專用區</u>	<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，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</u>																
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。	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。																

表五 變更善化都市計畫(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	原 計 畫	本 次 變 更 增	本 次 變 更 後		
		面 積 (公頃)	減 面 積 (公頃)	面 積 (公頃)	估 計 畫 面 積 (%)	
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	150.26		150.26	21.40	
	國 民 住 宅 專 用 區	4.94		4.94	0.70	
	商 業 區	21.58		21.58	3.07	
	甲 種 工 業 區	31.32		31.32	4.46	
	乙 種 工 業 區	39.31		39.31	5.60	
	零 星 工 業 區	0.28		0.28	0.04	
	行 政 區	0.12		0.12	0.02	
	第 二 種 電 信 專 用 區	0.00	+0.15	0.15	0.02	
	農 業 區	338.71		338.71	48.23	
	小 計	586.52	+0.15	586.67	83.54	
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	1.33	-0.15	1.18	0.17	
	學 校 用 地	國 小	8.73		8.73	1.24
		國 中	2.51		2.51	0.36
		高 中	7.82		7.82	1.11
	公 園 用 地	4.56		4.56	0.65	
	鄰 里 公 園 兼 兒 童 遊 樂 場 用 地	2.20		2.20	0.31	
	綠 地 用 地	0.05		0.05	0.01	
	社 教 用 地	0.93		0.93	0.13	
	運 動 場 用 地	4.10		4.10	0.58	
	停 車 場 用 地	1.16		1.16	0.17	
	廣 場 用 地	0.24		0.24	0.03	
	廣 場 兼 停 車 場 用 地	0.39		0.39	0.06	
	變 電 所 用 地	0.19		0.19	0.03	
	零 售 市 場 用 地	1.59		1.59	0.23	
	加 油 站 用 地	0.10		0.10	0.01	
	電 路 鐵 塔 用 地	0.04		0.04	0.01	
	公 用 事 業 用 地	0.13		0.13	0.02	
	墓 地 用 地	1.31		1.31	0.19	
	鐵 路 用 地	7.83		7.83	1.11	
	道 路(兼供高速公路使用)用 地	1.67		1.67	0.24	
道 路 用 地	68.85		68.85	9.80		
小 計	115.73	-0.15	115.58	16.46		
合 計 (都 市 發 展 用 地)		362.23	0.00	362.23	-	
合 計 (計 畫 總 面 積)		702.25	0.00	702.25	100.00	

註：實際面積依核定圖實地分割測量面積為準。

圖四 變更善化都市計畫（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

善化機房兼服務中心（第二種電信專用區，0.15 公頃）位於計畫區西北側，南側面臨之二-2 號計畫道路（中山路）為通往安定與新營的交通要道，西側相鄰的三號道路（建國路）是聯絡新市的重要道路，依中華電信公司之土地利用計畫，未來將繼續作為善化機房兼服務中心使用。

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

第一頁(共一頁)



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，以判各縣、市政府遵循辦理；至有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：本教字第 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



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

類 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：

- 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。
- 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。

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 變更善化都市計畫（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）
善化鎮坐駕段 0396-0013地號

列印時間：民國095年02月23日10時02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：095RE006353REG8B62F0B3E43FA919E22
372737B78F，可至：<http://land.hinet.net> 查驗本謄本之正確性
新化地政事務所 主任 毛文亮
新化電謄字第006353號
資料管轄機關：臺南縣新化地政事務所 謄本核發機關：臺南縣新化地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國075年09月24日 登記原因：合併
地 目：建 等則：-- 面 積：****1,519.00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：****30,318元/平方公尺
地上建物建號：共4棟
其他登記事項：合併自：396-17~396-18地號

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

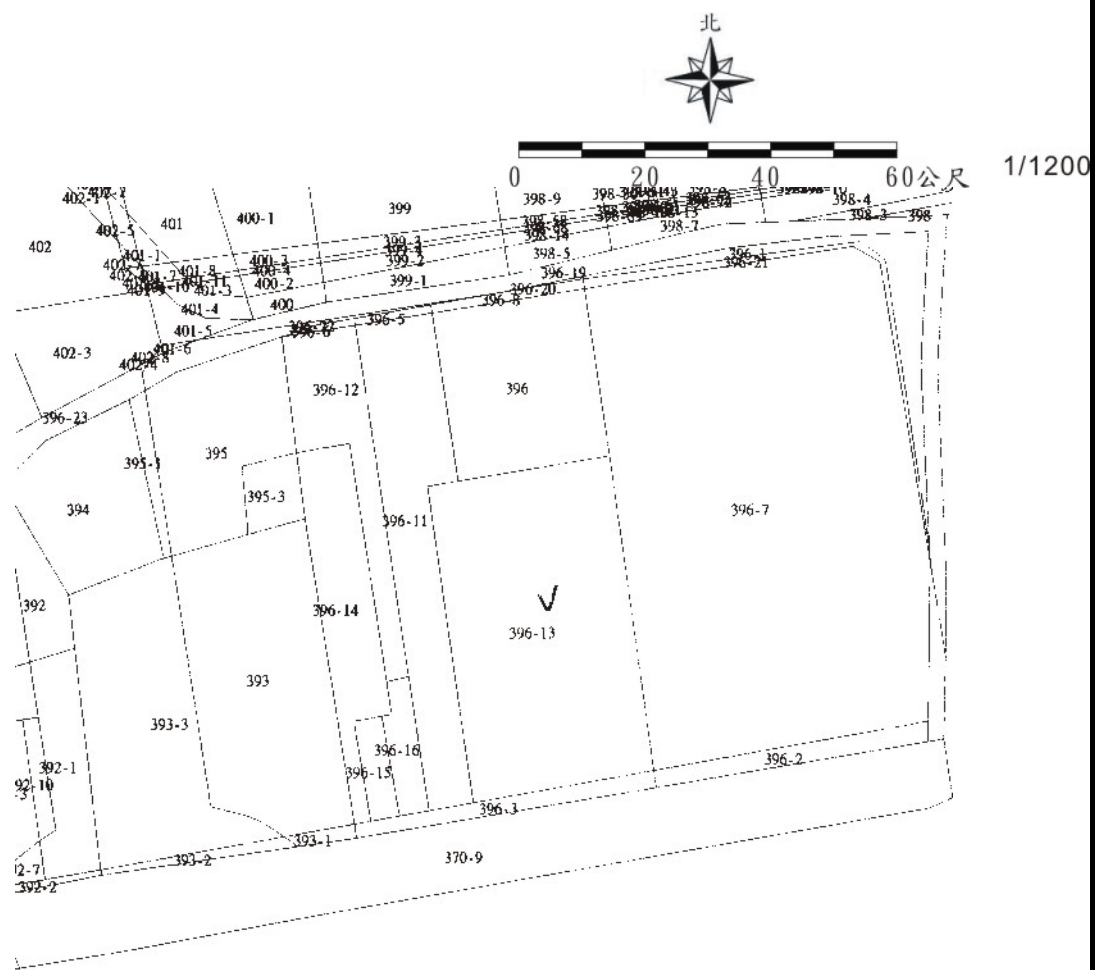
***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002 登記原因：買賣
登記日期：民國089年08月01日
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：台北市中正區信義路一段21之3號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：089新地土字第012411號
當期申報地價：093年01月****4,862.4元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
089年06月 ***31,259.0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幾頁的謄本檢查號，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。

附件五 變更善化都市計畫（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



變更善化都市計畫（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 96 年 12 月
修訂時間：中華民國 97 年 10 月