

變更高速鐵路台南車站特定區計畫
(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
中華民國九十九年三月

臺南縣 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明
都 市 計 畫 名 稱	變更高速鐵路台南車站特定區計畫（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。
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 2 月 10 日第 700 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.....	2
一、	計畫沿革.....	2
二、	計畫內容.....	2
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.....	14
第五章	變更內容.....	15
第六章	事業及財務計畫.....	19
附件一	內政部 92.04.23 台內營字第 0920085862 號函.....	20
附件二	內政部 94.01.17 台內營字第 0930014018 號函.....	23
附件三	變更高速鐵路台南車站特定區計畫（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
附件四	變更高速鐵路台南車站特定區計畫（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	高速鐵路台南車站特定區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	變更高速鐵路台南車站特定區計畫（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.....	15
表四	變更高速鐵路台南車站特定區計畫（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....	16
表五	變更高速鐵路台南車站特定區計畫（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.....	17

圖 目 錄

圖一	高速鐵路台南車站特定區計畫示意圖.....	6
圖二	變更高速鐵路台南車站特定區計畫（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	變更高速鐵路台南車站特定區計畫（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	變更高速鐵路台南車站特定區計畫（配合中華電信股份有限公司 用地專案通盤檢討）示意圖.....	18

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。」，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。
- （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）。

第二章 原計畫概要

一、計畫沿革

「擬定高速鐵路台南車站特定區計畫案」於民國 88 年 10 月 4 日發布實施，後曾於民國 92 年 12 月 01 日發布實施「變更高速鐵路台南車站特定區計畫(增列土地使用分區管制要點第十三點公共設施用地允許供多目標使用項目種類)案」。

二、計畫內容

(一)計畫範圍及計畫目標年

高速鐵路台南車站特定區計畫區位於臺南縣歸仁鄉南沙崙農場內，西北距台南市約 10 公里，南一四九號鄉道縱貫本特定區之西側，為本特定區之主要聯外道路，向南可通往大潭、湖內，向北未來可銜接台南—關廟線東西向快速公路交流道，東往台南市，西往關廟。

本特定區以高速鐵路車站為中心，計畫範圍界線北以台南關廟線東西向快速公路南緣約 200 公尺為界，東至高鐵台南車站中心點東側約 760 公尺處之現有台糖農地，南至歸仁第十五公墓，西至南 149 號鄉道西側約 100 公尺處。行政轄區屬臺南縣歸仁鄉武東村大部分及沙崙村一小部分，計畫面積為 298.93 公頃；原高速鐵路台南車站特定區計畫示意圖詳見圖一。

本計畫以民國 110 年為計畫目標年。

(二)計畫人口及密度

計畫人口為 32,000 人，居住密度每公頃約 400 人。

(三)土地使用分區計畫

1. 住宅區：配合高鐵設站引進人口及本車站之功能定位，於站區之外圍地區劃設 83.00 公頃之住宅區。
2. 商業區：商業區集中劃設於站區旁邊，以滿足高鐵旅客之服務需求及因應高鐵設站後所可能引進三級產業之發展需求，面積合計 10.87 公頃。
3. 產業專用區：為配合相關服務業及產業之引進，以增加其開發

誘因，劃設產業專用區，面積 47.16 公頃。

4. 宗教專用區：配合現行二座廟宇之保存，劃設宗教專用區二處，其中宗一為現有忠順壇，宗二為現有普世門，面積合計 0.40 公頃。
5. 電信事業專用區：配合電信事業單位之實際需要，劃設電信事業專用區一處，面積 0.27 公頃。
6. 郵政事業專用區：配合郵政事業單位之實際需要，劃設郵政事業專用區一處，面積 0.18 公頃。
7. 自來水事業專用區：配合自來水事業單位之實際需要，劃設自來水事業專用區一處，面積 0.93 公頃。
8. 天然氣設施專用區：配合欣營石油公司之實際需要，劃設天然氣設施專用區一處，面積 0.16 公頃。
9. 加油站專用區：配合中油公司之實際需要，劃設加油站專用區二處，面積共 0.29 公頃。
10. 高鐵車站專用區：高鐵車站專用區供高鐵車站、高鐵路線、捷運車站、捷運路線、廣場、公園、道路、停車場、轉運站及高鐵附屬事業等使用。其中高鐵附屬事業用地專供高鐵主管機關聯合開發使用，其主要功能在使高鐵主管機關能透過聯合開發事業來獲取部分盈餘，達到高鐵建設之自償性目標，使用項目以商業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、公務機關、文教設施及其他依獎勵民間參與交通建設條例規定之項目等。面積共 16.73 公頃，其中高鐵附屬事業用地部分，面積為 4.02 公頃。

劃設面積詳如表一。

(四) 公共設施用地計畫

1. 機關：劃設機關用地一處，供鄉公所、消防隊、警分所與其他鄰里性機關使用，計畫面積 1.09 公頃。
2. 國小：劃設國小用地三處，面積合計 6.40 公頃。
3. 國中：劃設國中用地一處，面積 5.18 公頃。
4. 公園：除高鐵路車站專用區內之公園用地外，於該專用區之南北測及商業區附近共劃設公園六處，除可提供休閒遊憩之功能

外，主要為塑造站區鮮明之意象，面積合計為 13.26 公頃。另外考量本計畫開發後地表逕流量增加甚大，將來「公三」用地開闢時，應請開發單位妥為規劃設計配置相關調節池設施，並強化親水性活動公共開放空間。

5. 體育場：於產業專用區西南側劃設體育場一處，面積為 3.00 公頃。
6. 鄰里公園兼兒童遊樂場：於住宅鄰里單元中劃設鄰里公園兼兒童遊樂場九處，面積合計為 6.05 公頃。
7. 廣場兼停車場：除高鐵車站專用區內之廣場及停車場外，另劃設廣場兼停車場二處，面積合計 0.72 公頃。
8. 停車場：劃設停車場九處，限平面使用，面積合計 1.77 公頃。
9. 環保設施用地(公污水處理廠使用)：劃設環保設施用地(供污水處理廠使用)一處，面積 3.99 公頃，以因應本車站特定區及捷運系統用地污水處理之設施需求。
10. 變電所：劃設變電所二處，面積合計 1.46 公頃，以因應未來本車站特定區之用电所需，其中變二用地兼供捷運系統用地之用电需要。
11. 電力設施用地：劃設電力設施用地三處，面積合計 0.42 公頃。
12. 捷運系統用地：劃設捷運系統用地一處，供捷運車輛維修使用，面積 20.85 公頃。

劃設面積詳如表一。

(五) 交通系統計畫

1. 高速鐵路系統

(1) 高鐵車站專用區(供站區內高鐵車站、高鐵路線、捷運車站、捷運路線、廣場、公園、道路、停車場、轉運站及高鐵附屬事業等使用)。計畫面積合計 16.73 公頃。

(2) 高鐵用地(供高鐵車站專用區外高鐵路線使用)，面積 4.28 公頃，專供高鐵路線用地使用。

2. 捷運系統

為因應高鐵設站後之旅運需求，並為提高本特定區之轉運

功能，台南捷運紅線計畫延伸至本特定區，其終點站與高鐵車站同設於高鐵車站專用區內，其進出本特定區及捷運維修廠之路線部分，將以高架方式施設於高鐵用地東側之計畫道路(二—2號、二—3號)用地內。

3. 道路系統

本計畫道路系統規劃，主要係以交通路網為主，並配合未來交通建設計畫之內容來建構本車站特定區之道路系統。本計畫道路系統包括主要道路(含園道)、次要道路及服務道路三部分。另為塑造良好的都市景觀及維護道路功能，本計畫區園道及重要道路之斷面配置均予以規定。

服務道路為區內各分區通至次要道路之出入道路，其計畫寬度有 15 公尺、12 尺、10 公尺及 8 公尺。

4. 人行及自行車道綠化系統

為避免高鐵與捷運路線及主要的聯外、區內道路對於周遭環境的噪音衝擊，並為塑造良好的都市景觀，另為配合建立整體人行及自行車道綠化系統，以有效連繫計畫區之公園、體育場、鄰里公園兼兒童遊樂場及高鐵站區等設施，規定重要道路用地內之綠化植栽區內，應留設人行及自行車道設施，重要道路旁之部分住宅區及商業區建築時，於面臨計畫道路兩側應退縮建築留設綠化步道，以提升都市生活環境品質。

(六) 土地使用管制內容

與本案相關內容為：

1. 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。

表一 高速鐵路台南車站特定區計畫土地使用計畫面積分配表

項	目	面 積 (公頃)	百 分 比 (%)	備 註
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	83.00	27.76	
	商 業 區	10.87	3.64	
	產 業 專 用 區	47.16	15.78	
	宗 教 專 用 區	0.40	0.13	
	電 信 事 業 專 用 區	0.27	0.09	
	郵 政 事 業 專 用 區	0.18	0.06	
	自 來 水 事 業 專 用 區	0.93	0.31	
	天 然 氣 設 施 專 用 區	0.16	0.05	
	加 油 站 專 用 區	0.29	0.10	
	高 鐵 車 站 專 用 區	16.73	5.60	內含供高鐵附屬事業使用，面積為4.02公頃
	小 計	159.99	53.52	
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	1.09	0.37	
	國 小 用 地	6.40	2.14	
	國 中 用 地	5.18	1.73	
	公 園 用 地	13.26	4.44	
	鄰里公園兼兒童遊樂場 用 地	6.05	2.02	
	體 育 場 用 地	3.00	1.00	
	停 車 場 用 地	1.77	0.59	
	廣 場 兼 停 車 場 用 地	0.72	0.24	
	變 電 所 用 地	1.46	0.49	
	高 鐵 用 地	4.28	1.43	供高鐵路線使用
	環 保 設 施 用 地	3.99	1.33	供污水處理廠使用
	電 力 設 施 用 地	0.42	0.14	
	捷 運 系 統 用 地	20.85	6.98	
	園 道 用 地	8.12	2.72	
	道 路 用 地	62.35	20.86	
小 計	138.94	46.48		
合 計	298.93	100.00		

資料來源：「擬定高速鐵路台南車站特定區計畫」，民國88年10月4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計畫區西側、公園道用地北側，計有歸仁鄉武東段 331 地號 1 筆土地，權屬為中華電信公司所有（詳圖二、附件三、附件四）。

二、土地使用現況

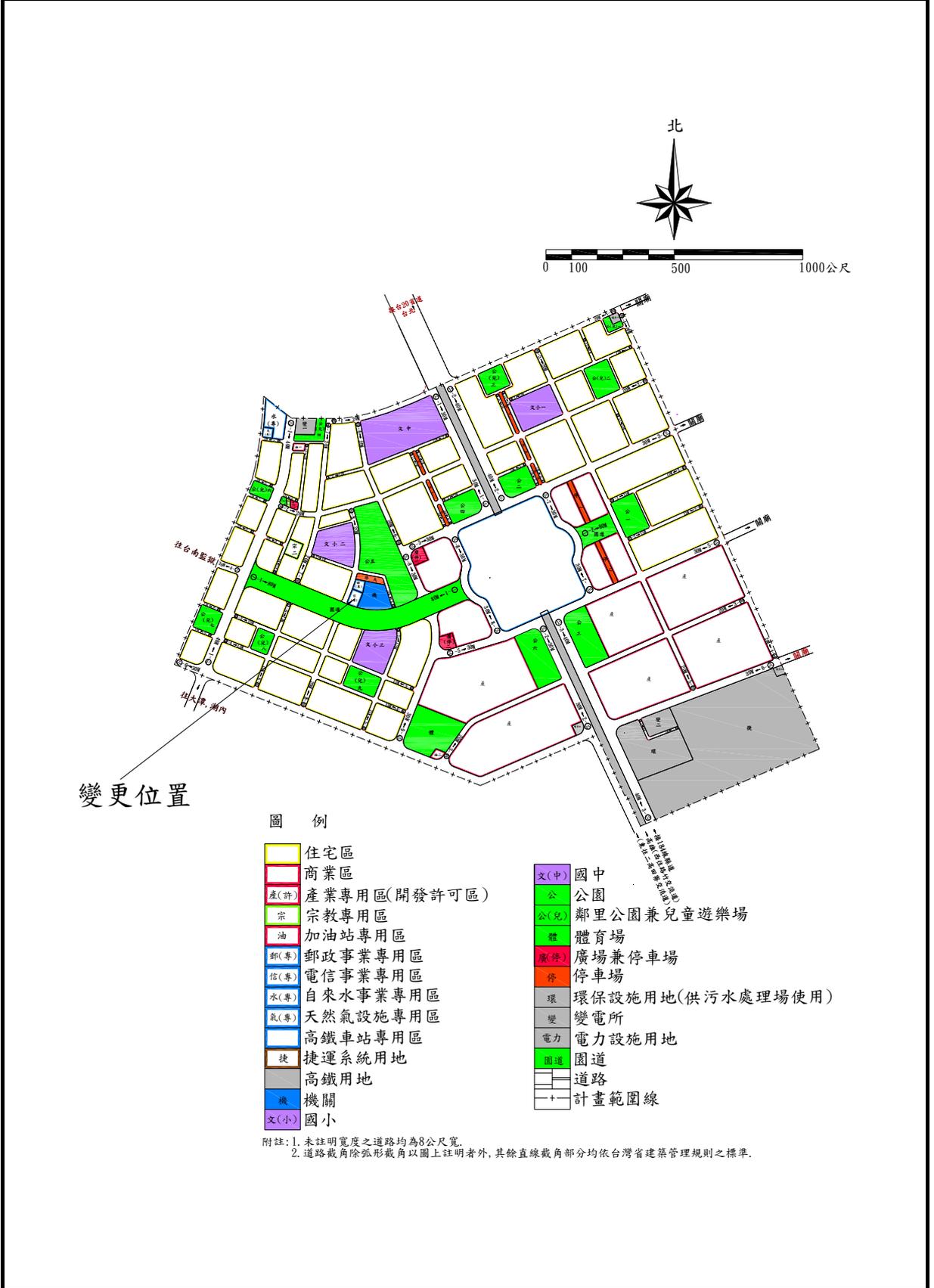
本案擬變更之電信事業專用區面積為 0.27 公頃，目前為沙崙機房預定地使用（詳表二、圖三）。

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

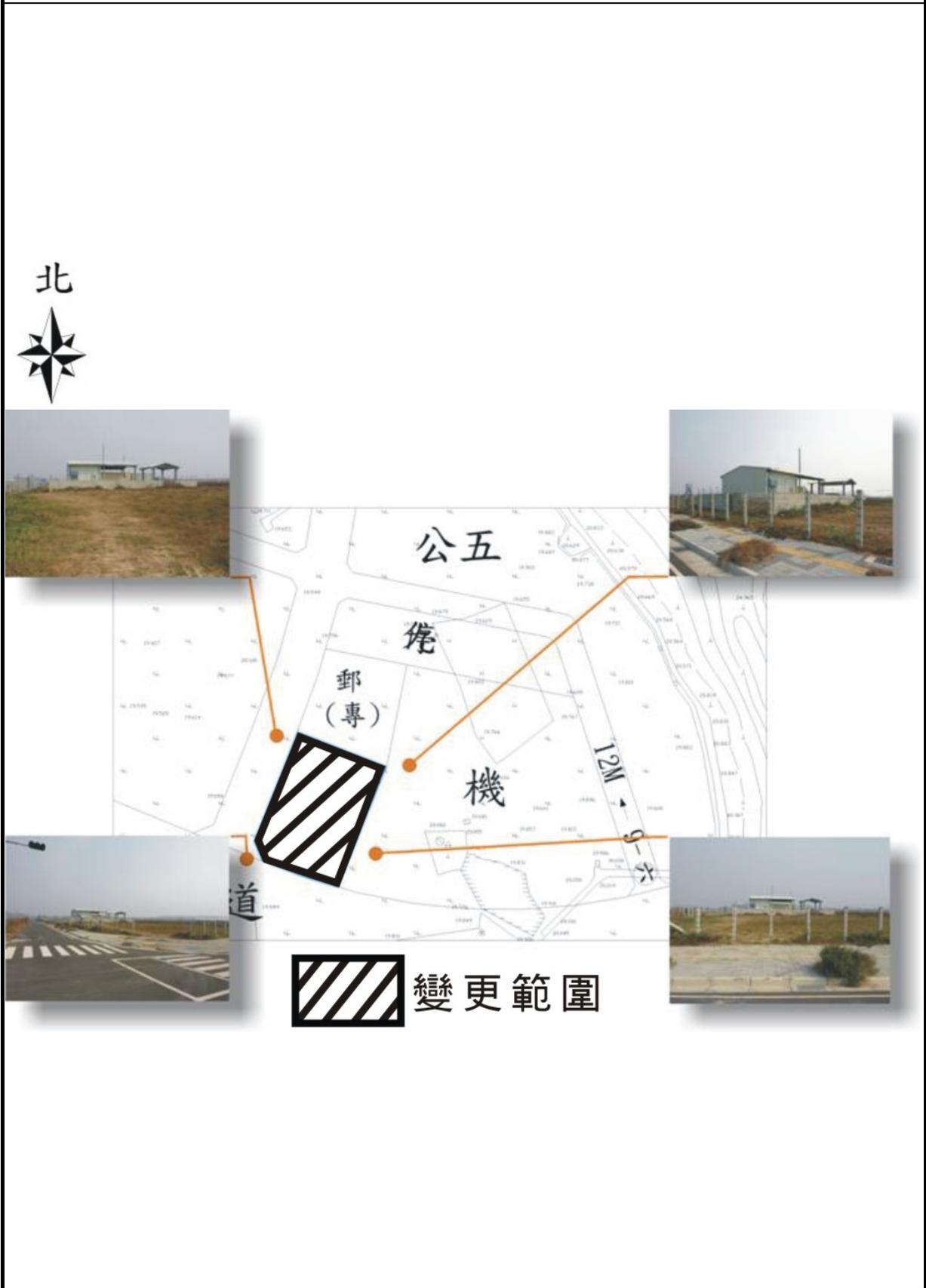
編號	位置	土地座落		地號 總面積	土地權屬	變更面積 (平方公尺)		使用現況	備註
		地段	地號			小計	合計		
一	電信事業專用區	歸仁鄉 武東段	331	2681.91	中華電信公司所有	2681.91	2681.91	沙崙機房預定地	擬變更為電信專用區。

資料來源：本計畫彙整。

圖二 變更高速鐵路台南車站特定區計畫（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 變更高速鐵路台南車站特定區計畫（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。

(四)內政部都市計畫委員會 98.01.20 第 699 次會議決議(電信事業土地專案通盤檢討)四種類型通案性建議意見

1. 第一類型：變更為電信專用區(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。)

變更處理原則	建議意見
1.配合地方電信服務需要。 2.人口分布尚未密集，商業活動較不熱絡地區。 3.未來基地使用以維持現況為主(如機房、線路中心...)，且未來亦不變更用途。	因使用性質及使用強度皆維持不變，故免予負擔回饋。

2. 第二類型：變更為電信專用區(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。)

變更處理原則	建議意見
1.未來使用以經營電信本業為主，基地條件尚有可開發之空間。 2.考量基地毗鄰地區商業發展情形，增加第 5 款使用可促進鄰近商業活動帶之延續性。 3.基地面積小，不影響所在都市計畫區內商業區之檢討標準。	因得為都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款供商業使用，基於公平合理，其回饋措施如下： 一、回饋方式及內容 1.捐贈比例：依各直轄市及縣(市)政府公共設施用地變更為商業區應提供變更後開發義務負擔捐贈之比例乘以供商業使用樓地板面積佔該電信專用區總樓地板面積之比例。

變更處理原則	建議意見
	2. 捐贈項目：土地或折算代金或等值公益性樓地板面積。 3. 捐贈時機：於該電信專用區建築物建造執照或變更使用執照核發前捐贈。 4. 代金運用：應優先使用於改善鄰里社區之公共設施，以提昇當地都市生活環境品質。 二、地方政府應與中華電信股份有限公司簽訂協議書，並納入計畫書，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。

3. 第三類型：恢復為原來土地使用分區

變更處理原則	建議意見
1. 參考都市計畫規劃歷程並配合鄰近土地使用分區。 2. 未來使用除電信服務之外，以公司其他合法登記營業項目使用為主。 3. 目前使用未違反新計畫之容許使用項目，且其區位未來不適合作電信本業之基地。	一、基於中華電信股份有限公司在社會公益扮演之積極角色，需提供下列鄰里社區公益性設施或社會服務等，並因應不同基地條件及地方需求彈性運用設置。 (一) 規劃停車位供鄰里使用。 (二) 提供場地供公益活動使用。 (三) 規劃機踏車旅遊休憩站。 (四) 規劃鄰里集會及活動場所。 (五) 學生 K 書中心、民眾閱報中心。 (六) 鄰里公共設施用地綠美化或維護認養等公益服務工作。 (七) 其他符合地方需求之公益性設施或社會服務等敦親睦鄰措施。 二、地方政府得與中華電信股份有限公司協商後，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。

4. 第四類型：變更為住宅區、商業區或其他分區等

變更處理原則	建議意見
無本業使用計畫之基地。	依各直轄市、縣市政府所訂定之回饋審議原則及各級都市計畫委員會決議內容辦理。

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。

配合地方電信服務需要，在人口分布尚未密集，商業活動較不熱絡地區，未來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。

(二)訂定公平合理之義務負擔原則

本變更屬配合現況修改計畫名稱，使用強度並未增加，依「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」第五條第三項：「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)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，修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、變更面積詳表三、表四、表五、圖四。

表三 變更高速鐵路台南車站特定區計畫（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)	台南縣都市計畫委員會民國 97年3月7日第203次會審 決內容	內政部都市計畫 委員會民國98年 2月10日第700 次會審決內容	
一	電信事業專用區位於 高速鐵路台南車站特 定區計畫區西側。	電信事業專用區 (0.27)	電信專用區 (0.27)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 歸仁鄉武東段331地號權屬為中華電信公司所有。 2. 本案擬變更之電信事業專用區係於88.10.04「擬定高速鐵路台南車站特定區計畫案」發布實施時，配合電信事業單位需要所劃設，現況為沙崙機房預定地。 3. 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。 4. 本變更屬配合現況修改計畫名稱，使用強度並未增加，依「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」第五條第三項：「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」。 	<p>本案變更為電信專用區，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（金融保險業、一般批發業、健身服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓）使用，因使用性質維持不變，故免予負擔回饋。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案變更範圍為歸仁鄉武東段331地號，其土地登記謄本面積為0.2681公頃，為維持變更前後計畫面積一致，本次變更不予調整計畫面積。 2. 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。

編號	位置	變更內容		變更理由		備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	台南縣都市計畫委員會民國 97年3月7日第203次會審 決內容	內政部都市計畫 委員會民國98年 2月10日第700 次會審決內容	
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部分條 文。	照案通過。	-

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 變更高速鐵路台南車站特定區計畫（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
八、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。	八、 <u>電信專用區不得為「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，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。

表五 變更高速鐵路台南車站特定區計畫（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 面 積 (公頃)	變 更 增 減 面 積 (公頃)	本 次 變 更 後	
				面 積 (公頃)	佔 計 畫 面 積 (%)
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	83.00		83.00	27.76
	商 業 區	10.87		10.87	3.64
	產 業 專 用 區	47.16		47.16	15.78
	宗 教 專 用 區	0.40		0.40	0.13
	電 信 事 業 專 用 區	0.27	-0.27	0.00	0.00
	電 信 專 用 區	0.00	+0.27	0.27	0.09
	郵 政 事 業 專 用 區	0.18		0.18	0.06
	自 來 水 事 業 專 用 區	0.93		0.93	0.31
	天 然 氣 設 施 專 用 區	0.16		0.16	0.05
	加 油 站 專 用 區	0.29		0.29	0.10
	高 鐵 車 站 專 用 區	16.73		16.73	5.60
	小 計	159.99	0.00	159.99	53.52
	公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	1.09		1.09
國 小 用 地		6.40		6.40	2.14
國 中 用 地		5.18		5.18	1.73
公 園 用 地		13.26		13.26	4.44
鄰里公園兼兒童遊樂場用地		6.05		6.05	2.02
體 育 場 用 地		3.00		3.00	1.00
停 車 場 用 地		1.77		1.77	0.59
廣 場 兼 停 車 場 用 地		0.72		0.72	0.24
變 電 所 用 地		1.46		1.46	0.49
高 鐵 用 地		4.28		4.28	1.43
環 保 設 施 用 地		3.99		3.99	1.33
電 力 設 施 用 地		0.42		0.42	0.14
捷 運 系 統 用 地		20.85		20.85	6.98
用 地	園 道 用 地	8.12		8.12	2.72
	道 路 用 地	62.35		62.35	20.86
	小 計	138.94	0.00	138.94	46.48
合 計 (計 畫 總 面 積)		298.93	0.00	298.93	100.00

註：實際面積依核定圖實地分割測量面積為準。

圖四 變更高速鐵路台南車站特定區計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）示意圖

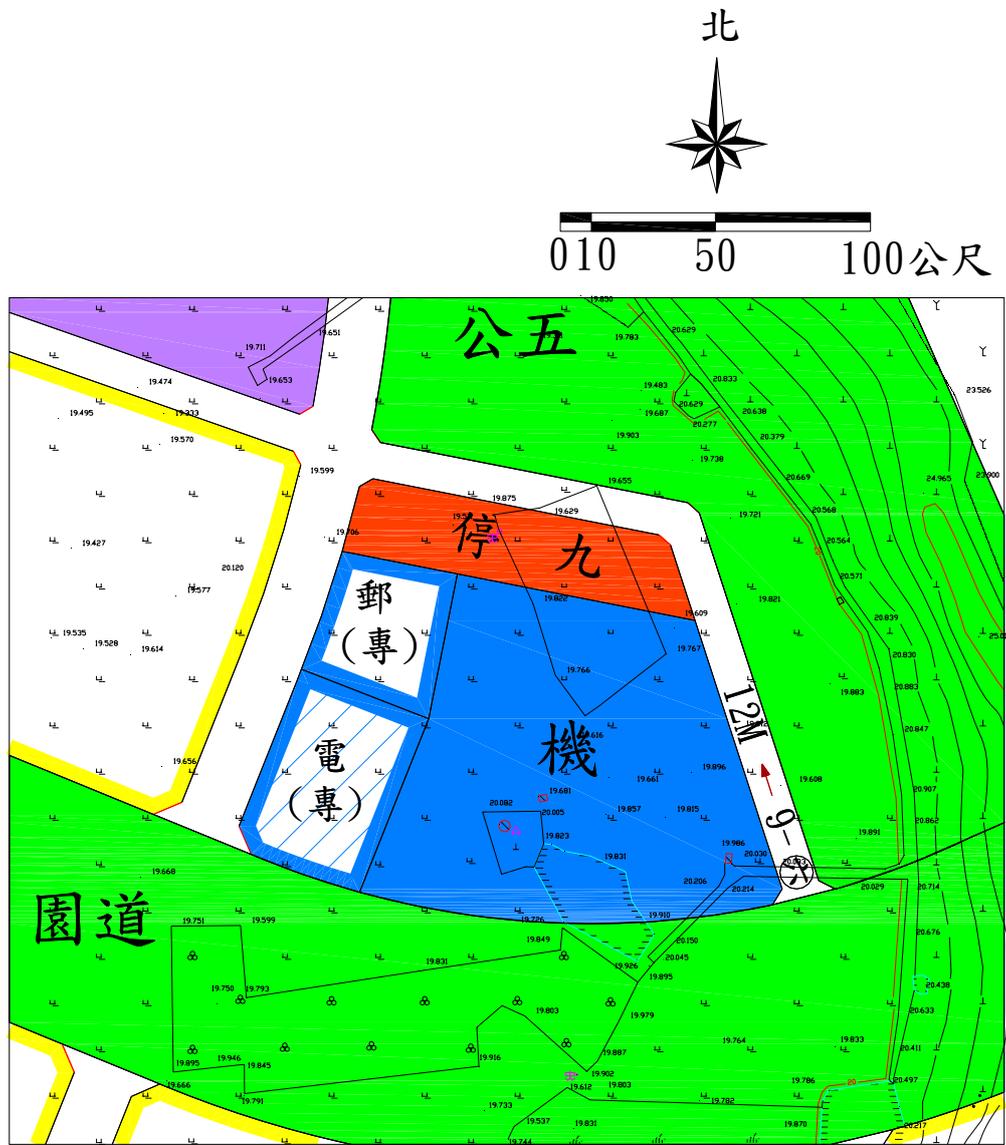


圖 例

- | | |
|--|-----------------|
| | 住宅區 |
| | 郵政事業專用區 |
| | 機關用地 |
| | 學校用地 |
| | 公園用地 |
| | 停車場用地 |
| | 園道用地 |
| | 道路 |
| | 變更電信事業專用區為電信專用區 |

第六章 事業及財務計畫

沙崙機房預定地（電信專用區，0.27 公頃）位於高速鐵路台南車站特定區計畫區西側，依中華電信公司之土地利用計畫，未來開闢將作為沙崙機房使用。

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

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，以利各縣、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：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



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

附件三 變更高速鐵路台南車站特定區計畫（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）

歸仁鄉武東段 0331-0000地號

列印時間：民國95年02月23日09時52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：095RF007705REGD1D5EED934697BA93D5
4548D41105，可至：<http://land.hinet.net> 查驗本謄本之正確性
歸仁地政事務所 主任 董正規
歸仁電謄字第007705號
資料管轄機關：台南縣歸仁地政事務所 謄本核發機關：台南縣歸仁地政事務所

***** 土地標示部 *****

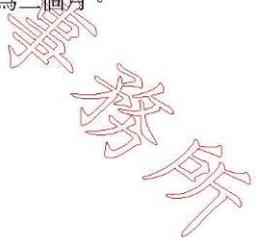
登記日期：民國93年03月04日 登記原因：區段徵收
地 目：（空白） 等 則：-- 面 積：***2,681.91平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國95年01月 公告土地現值：***14,000元/平方公尺
其他登記事項：（空白）

***** 土地所有權部 *****

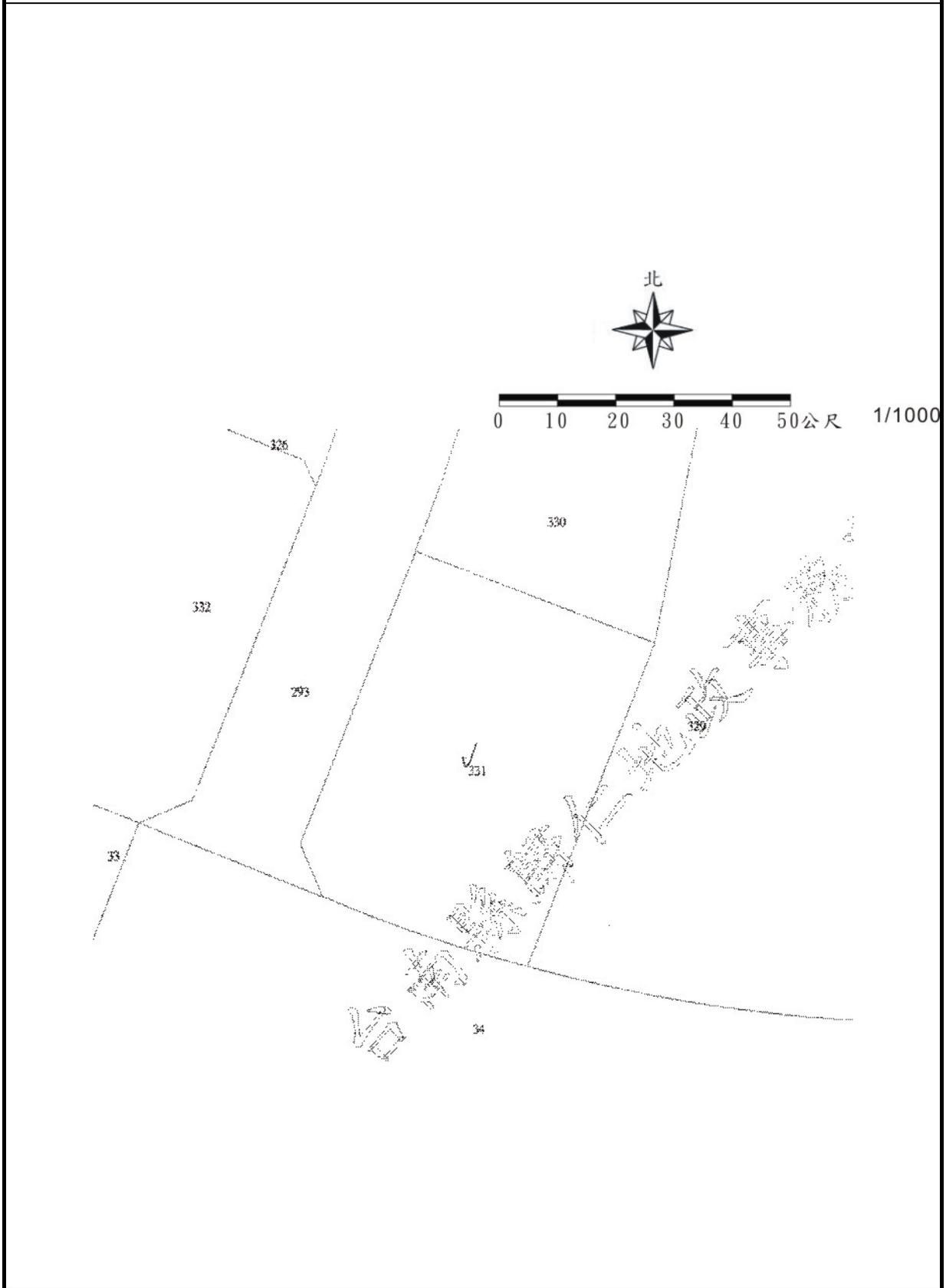
(0001) 登記次序：0001 登記原因：區段徵收
登記日期：民國93年03月04日
原因發生日期：民國93年01月08日
所有權人：中華電信股份有限公司
住 址：台北市信義路一段21之3號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：093歸地所字第005918號
當期申報地價：093年01月***2,200.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
093年01月 ***20,200.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：（空白）

（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 變更高速鐵路台南車站特定區計畫（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



變更高速鐵路台南車站特定區計畫 (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：中華民國九十九年三月