

變 更 高 雄 新 市 鎮 特 定 區 主 要 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 ： 內 政 部
中 華 民 國 九 十 九 年 三 月

變更都市計畫審核摘要表

項	目	說	明
都 市 計 畫 名 稱	變更高雄新市鎮特定區主要計畫（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	內政部		
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	94 年 5 月 18 日至 94 年 6 月 17 日公告 30 天，94 年 5 月 18 日至 20 日刊登於台灣日報。	
	公 開 展 覽	96 年 6 月 1 日起至 6 月 30 日止公開展覽 30 天，96 年 6 月 9 日至 11 日刊登於青年日報。	
	公 開 說 明 會	96 年 6 月 12 日上午 10 時假橋頭鄉公所舉辦說明會。	
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	部	級	內政部都市計畫委員會民國 99 年 2 月 9 日第 724 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	6
一、 變更位置及土地權屬	6
二、 土地使用現況	6
第四章 檢討分析及變更原則	9
一、 檢討分析	9
二、 變更原則	13
第五章 變更內容	15
第六章 土地使用分區管制	19
附件一 內政部 92.04.23 台內營字第 0920085862 號函	20
附件二 變更高雄新市鎮特定區主要計畫（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	23
附件三 變更高雄新市鎮特定區計畫（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	26
附件四 協議書	27

表 目 錄

表一	歷次都市計畫變更綜理表.....	2
表二	高雄新市鎮特定區主要計畫土地使用面積分配表.....	5
表三	變更高雄新市鎮特定區主要計畫（配合中華電信股份有限公司用地 專案通盤檢討）土地權屬與使用現況分析表.....	6
表四	原高雄新市鎮特定區主要計畫公共設施用地計畫面積檢討分析表	14
表五	變更高雄新市鎮特定區主要計畫（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
表六	變更高雄新市鎮特定區主要計畫（配合中華電信股份有限公司用地 專案通盤檢討）變更前後土地使用計畫面積對照表.....	18

圖 目 錄

圖一	高雄新市鎮特定區主要計畫示意圖.....	4
圖二	變更高雄新市鎮特定區主要計畫（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.....	7
圖三	變更高雄新市鎮特定區主要計畫（配合中華電信股份有限公司用地 專案通盤檢討）土地使用現況照片圖.....	8
圖四	變更高雄新市鎮特定區主要計畫（配合中華電信股份有限公司用地 專案通盤檢討）變更內容示意圖.....	17

第一章 計畫緣起

一、前言

中華電信股份有限公司（以下簡稱為中華電信公司）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。

本次專案通檢之主要目的係為協助中華電信公司處理其管有土地以達民營化之政策目標。依內政部 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。」，爰依上開會議結論變更中華電信公司管有之電信用地為電信專用區，以利將來中華電信公司資產活化及充分發揮土地利用效益，以達民營化之政策目標。

二、辦理依據

（一）都市計畫法第 26 條。

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

第二章 原計畫概要

一、計畫沿革

高雄新市鎮特定區主要計畫於民國 83 年 2 月公告實施，後曾於民國 89 年 1 月 5 日發布實施「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）案」，迄今經過 9 次個案變更，歷次都市計畫變更整理如表一。

表一 歷次都市計畫變更綜理表

項次	公告實施日期	計畫名稱
1	89.01.05	變更高雄新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）案
2	90.10.24	變更高雄新市鎮特定區主要計畫（部分道路用地為住宅區、廣場用地及增訂交八用地容許使用項目）案
3	91.03.30	變更高雄新市鎮特定區主要計畫（部分農業區為電路鐵塔用地）案
4	92.12.25	變更高雄新市鎮特定區主要計畫（文中三、文中四用地為機關用地、部分住宅區變更為文中小用地及文小十七用地變更為住宅區）案
5	93.06.24	變更高雄新市鎮特定區主要計畫（部分農業區為電路鐵塔用地）案
6	94.02.21	變更高雄新市鎮特定區主要計畫（部分住宅區為機關用地、道路用地）案
7	94.03.08	變更高雄新市鎮特定區主要計畫（部分農業區、公園用地及綠地用地為河川區）案
8	94.06.20	變更高雄新市鎮特定區主要計畫（部分電路鐵塔用地書圖不符更正）案
9	95.02.11	變更高雄新市鎮特定區主要計畫（部分住宅區為水溝用地）案
10	95.08.10	變更高雄新市鎮特定區主要計畫（部分電信用地為住商混合區）案

資料來源：彙整自「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）案」發布實施後之歷次都市計畫個案變更計畫書。

二、計畫內容

（一）計畫範圍及計畫目標年

高雄新市鎮特定區位於高雄市北側，範圍北起縣道 186 號，南至高雄縣市界，西以原橋頭都市計畫區為界，東至高速鐵路，包括高雄市楠梓區及高雄縣橋頭、燕巢及岡山等鄉鎮之

部分行政轄區。計畫面積 2,174.87 公頃。高雄新市鎮特定區主要計畫示意圖詳見圖一。

計畫目標年為民國 106 年。

(二) 計畫人口及密度

預計本新市鎮開發完成後可容納 260,000 人。

(三) 土地使用分區計畫

劃設有住宅區、商業區、住商混合區、產業專用區、工業區、零星工業區、行政區、保存區、車站專用區、醫療專用區、工商綜合專用區、交通中心區、安養中心區、文化園區、辦公園區、經貿園區、環保設施專用區、自然景觀區、天然氣儲氣專用區、農業區、河川區等土地使用分區；劃設面積詳如表二。

(四) 公共設施用地計畫

劃設有機關用地、文小用地、文中小用地、文中用地、文高用地、文大用地、公園用地、公園（都會公園）用地、公園兼自來水設施用地、公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、運動場用地、市場用地、批發市場用地、廣場兼停車場用地、廣場用地、停車場用地、加油站用地、電信用地、電力設施用地、變電所用地、污水處理廠用地、自來水事業用地、墓地用地、水溝用地、河道用地、電路鐵塔用地、鐵路用地、交通用地、高速公路用地、園道用地、道路用地等公共設施用地；劃設面積詳如表二。

(五) 交通系統計畫

縱貫鐵路之路線用地及岡山車站用地劃設為鐵路用地；計畫區內劃設 5 條聯外道路，分別通往路築、橋頭、岡山機場、小崗山、燕巢、梓官、阿蓮、大崗山及永安等地；區內並配設主要、次要及出入道路等。

(六) 土地使用管制內容

原計畫並未訂定電信用地、電信專用區建蔽率及容積率之相關規定。

[illegible]

表二 高雄新市鎮特定區主要計畫土地使用面積分配表

項	目	計 畫 面 積 (公頃)	佔計畫總面積百 分 比 (%)	佔都市發展用地 百分比 (%)	備 註
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	604.25	27.78	35.44	
	商 業 區	93.50	4.30	5.48	
	住 商 混 合 區	15.25	0.70	0.89	
	產 業 專 用 區	24.30	1.12	1.43	
	工 業 區	0.87	0.04	0.05	
	零 星 工 業 區	8.11	0.37	0.48	
	行 政 區	11.03	0.51	0.65	
	保 存 區	8.97	0.41	0.53	
	車 站 專 用 區	0.99	0.05	0.06	
	醫 療 專 用 區	3.52	0.16	0.21	
	工 商 綜 合 專 用 區	7.93	0.36	0.47	
	交 通 中 心 區	4.90	0.23	0.29	
	安 養 中 心 區	0.39	0.02	0.02	
	文 化 園 區	3.97	0.18	0.23	
	辦 公 園 區	19.46	0.89	1.14	
	經 貿 園 區	13.93	0.64	0.82	
	環 保 設 施 專 用 區	7.14	0.33	0.42	
	自 然 景 觀 區	3.00	0.14	0.18	
	天 然 氣 儲 氣 專 用 區	0.62	0.03	0.04	
	農 業 區	469.67	21.60	—	
公 共 設 施 用 地	河 川	42.04	1.93	2.47	
	小 計	1,343.84	61.79	51.26	
	機 關 用 地	18.10	0.83	1.06	
	文 小 用 地	36.71	1.69	2.15	
	文 中 小 用 地	3.15	0.14	0.18	
	文 中 用 地	27.52	1.27	1.61	
	文 高 用 地	7.33	0.34	0.43	
	文 大 用 地	83.53	3.84	4.90	
	公 園 用 地	41.63	1.91	2.44	
	公 園 (都 會 公 園) 用 地	94.31	4.34	5.53	
	公 園 兼 自 來 水 設 施 用 地	1.17	0.05	0.07	
	公 園 兼 兒 童 遊 樂 場 用 地	4.22	0.19	0.25	
	兒 童 遊 樂 場 用 地	0.20	0.01	0.01	
	綠 地 用 地	25.26	1.16	1.48	
	運 動 場 用 地	4.23	0.19	0.25	
	市 場 用 地	1.29	0.06	0.08	
	批 發 市 場 用 地	1.86	0.09	0.11	
	廣 場 兼 停 車 場 用 地	5.80	0.27	0.34	
	廣 場 用 地	0.13	0.01	0.01	
	停 車 場 用 地	6.64	0.31	0.39	
施 用 地	加 油 站 用 地	0.25	0.01	0.01	
	電 信 用 地	0.10	0.00	0.01	
	電 力 設 施 用 地	0.27	0.01	0.02	
	變 電 所 用 地	6.97	0.32	0.41	
	污 水 處 理 廠 用 地	12.43	0.57	0.73	
	自 來 水 事 業 用 地	1.21	0.06	0.07	
	墓 地 用 地	3.04	0.14	0.18	
	水 溝 用 地	0.18	0.01	0.01	
	河 道 用 地	0.21	0.01	0.01	
	電 路 鐵 塔 用 地	0.13	0.01	0.01	
	鐵 路 用 地	0.16	0.01	0.01	
	交 通 用 地	56.10	2.58	3.29	
	高 速 公 路 用 地	18.53	0.85	1.09	
	園 道 用 地	2.18	0.10	0.13	
	道 路 用 地	366.19	16.84	21.47	
地	小 計	831.03	38.21	48.74	
合 計 (都 市 發 展 用 地)		1,705.20	—	100.00	
合 計 (計 畫 總 面 積)		2,174.87	100.00	—	

註：1.實際面積依核定圖實地分割測量面積為準。2.都市發展用地不含農業區之面積。3.資料來源：彙整自「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）案」發布實施後歷次都市計畫變更計畫書。

第三章 變更位置及發展現況分析

一、變更位置及土地權屬

本案擬變更之部分電信用地（電信用地二）位於停一東南側，僅就中華電信公司管有之部分辦理變更，計有橋頭鄉橋北段822-2、822-3、822-4地號3筆土地，權屬為中華電信公司所有（詳表三、圖二）。

二、土地使用現況

本案擬變更之部分電信用地（電信用地二）面積為0.06公頃，現況為橋頭機房兼服務中心使用（詳圖三）。

表三 變更高雄新市鎮特定區主要計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）土地權屬與使用現況分析表

編號	位 置	土 地 座 落		地 籍 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	部分電 信用地 （電信 用地 二）	橋頭鄉 橋北段	822-2	240	中華電 信公司	240	584	橋頭機 房兼服 務中心	擬變更為 第二種電 信專用 區。
			822-3	74		74			
			822-4	270		270			

圖三 變更高雄新市鎮特定區主要計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）土地使用現況照片圖



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」之規定

依「都市計畫法臺灣省施行細則」93.03.22 增訂第 30-1 條規定，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) 網路加值服務業。
- (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」之規定

本處理原則係內政部 95.2.16 發布。茲摘錄如下：

1. 回饋原則

國營事業管有之公共設施用地經檢討變更為電信事業專用區，且容許不超過 50% 以上供商業使用部分，按國營事業土地變更後開發義務負擔捐贈事項之計算公式所定商業區應提供之比例乘以「商業使用樓地板面積佔總樓地板面積之比例」，換算其應提供之捐贈比例。

2. 回饋方式

由該國營事業機構或相關土地所有權人捐贈登記為當地直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）所有，但現況確無法或不足捐贈公共設施用地者，得改以下列方式折算替代之：

- (1) 按變更後毗鄰土地使用分區平均公告土地現值，換算捐贈代金。
- (2) 等值可建築用地面積或供室內公益性使用之樓地板面積。
- (3) 按各該國營事業特性及營業項目，提供等值專業技術服務（如郵政、電力服務等）。
- (4) 變更基地周邊公共設施之興建、修建或認養管理維護、或辦理閒置空間之綠美化工作。

3. 回饋時機

變更為該等國營事業使用之特定專用區，且容許一定比例供商業使用者，於該等建築物建照執照或變更使用執照核發前捐贈。

(三)各縣（市）政府訂定都市計畫區土地變更回饋審議原則之規定

1. 高雄縣

高雄縣目前尚未訂定都市計畫區土地變更回饋審議原則，依照高雄縣相關都市計畫變更案例之回饋標準，公共設施用地變更為商業區需回饋 40% 之公共設施用地。

2. 臺南縣

依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」，公共設施用地變更為商業區，需回饋 40% 之公共設施用地。

(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。 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、

變更處理原則	建議意見
	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。

(五) 都市計畫公共設施用地檢討分析

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」公共設施用地檢討標準之規定，本計畫區不足之公共設施用地包含國小用地、國中用地、兒童遊樂場用地、體育場用地及停車場用地，由於原計畫公共設施用地已劃設 823.40 公頃，約佔都市發展用地面積之比例 48.38%。故本次專案通盤檢討原則上不擬增設公共設施用地，惟若可提供土地捐贈作為公共設施用地時，則當優先作為上列不足之公共設施使用（詳表四）。

二、變更原則

(一)配合未來發展需要劃定適當分區

人口分布密集，商業活動熱絡地區，除提供電信事業相關設施使用與服務外，仍有依都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用項目規劃利用之需要者，變更為第二種電信專用區。基地未來將配合周遭商業活動發展，逐步實施公共綠美化工程，以配合鄰近都市景觀。

(二)訂定公平合理之義務負擔原則

因縣府尚未訂有相關捐贈規定，故將參酌內政部 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，及高雄縣相關都市計畫變更回饋案例辦理，以 40% 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計算。

(三)訂定合理之土地使用管制要點

本次專案通盤檢討配合增訂第二種電信專用區之土地使用管制規定。

表四 原高雄新市鎮特定區主要計畫公共設施用地計畫面積檢討分析表

項 目			計 畫 面 積 (公頃)	檢 討 標 準	計畫人口 260,000 人	
					需 要 面 積 (公頃)	超 過 或 不 足 面 積 (公頃)
公 施 用 地	學 校	文 小 用 地	39.86 (含文中 小用地)	1. 五萬人以下者，以每千人 0.20 公頃為 準。 2. 五萬至二十萬人口者，超過五萬人口部 分，以每千人 0.18 公頃為準。 3. 二十萬人口以上者，超過二十萬人口部 分，以每千人 0.14 公頃為準。 4. 每校面積不得小於 2.0 公頃。	45.40	-5.54
		文 中 用 地	27.52	1. 五萬人以下者，以每千人 0.16 公頃為 準。 2. 五萬至二十萬人口者，超過五萬人口部 分，以每千人 0.15 公頃為準。 3. 二十萬人口以上者，超過二十萬人口部 分，以每千人 0.14 公頃為準。 4. 每校面積不得小於 2.5 公頃。	38.90	-11.38
	公 園 用 地	公 園 用 地 (含公園 (都會公 園)用地)	135.94 (含公園 (都會公 園)用地)	1. 五萬人口以下者，以每千人 0.15 公頃 為準。 2. 五萬至十萬人口者，超過五萬人口部 分，以每千人 0.175 公頃為準。 3. 十萬至二十萬人口者，超過十萬人口部 分，以每千人 0.2 公頃為準。 4. 二十萬至五十萬人口者，超過二十萬人 口部分，以每千人 0.22 公頃為準。	49.45	+86.49
	兒 童 遊 樂 場 用 地	兒 童 遊 樂 場 用 地	0.20	以每千人 0.08 公頃為準，每處最小面積 0.1 公頃。	20.8	-20.6
	體 育 場 用 地 (此處以運 動場用地計 算)	體 育 場 用 地 (此處以運 動場用地計 算)	4.23	1. 三萬人口以下者，得利用學校之運動 場，可免設體育場所。 2. 三萬至十萬人口者，以每千人 0.08 公 頃為準，最小面積為 3 公頃。 3. 十萬人口以上者，以每千人 0.07 公頃 為準。	18.2	-13.97
	停 車 場 用 地	停 車 場 用 地	6.64	1. 不得低於計畫區內車輛預估數百分之 二十之停車需求。 2. 一萬人口以下者，以不低於商業區面積 之百分之八為準。 3. 超過一萬至十萬人口者，以不低於商業 區面積之百分之十為準。 4. 超過十萬人口者，以不低於商業區面積 之百分之十二為準。	13.00	-6.36

第五章 變更內容

變更部分電信用地（電信用地二）（0.06 公頃）為第二種電信專用區（0.06 公頃），其變更內容、變更理由及義務負擔詳表五、表六、圖四。

表五 變更高雄新市鎮特定區主要計畫（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	停一東南側之電信用地（電二）	部 分 電信用地（電信用地二） (0.06)	第 二 種 電信專用區 (0.06)	1.中華電信公司於民國 65 年 5 月 24 日取得土地，取得土地時之使用分區為住宅區。 2.現況為橋頭機房兼服務中心使用，經評估後，基地現況之土地或空間尚未充分利用，且基地區位良好並考慮未來業務發展需要，宜變更為第二種電信專用區，以利將來中華電信公司資產活化及充分發揮土地利用效益。	1.變更範圍：橋頭鄉橋北段 822-2、822-3、822-4 地號。 2.附帶條件： (1)捐贈比例：以 40%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。 (2)捐贈項目：依規定留設公共設施用地為公園或綠地，並由土地所有權人完成綠美化開闢及後續經營管理維護，並應無償移轉登記或捐贈予當地縣（市）或鄉（鎮、市）所有，不得計入法定空地，以達節能減碳之政策。 但現況確無法或不足捐贈公共設施用地者，得以等值公益性樓地板面積，並無償移轉登記予當地縣（市）或鄉（鎮、市）所有，且提供作為規劃鄰里集會、活動場所、學生 K 書中心、民眾閱報中心等公眾使用；或得改以回饋代金，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。 (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一次全部捐贈或無償移轉登記或捐贈予當地縣（市）或鄉（鎮、市）所有。 (4)如發布實施後 5 年內未取得建照執照或變更使用執照時，本基地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（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）。 (5)當地縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所應於核定前與中華電信股份有限公司簽訂協議書，並納入計畫書，以利查考。

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
		原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
					3.本次變更後剩餘電信用地（電信二）（0.04 公頃）部分，經民國 99 年 2 月 9 日內政部都市計畫委員會第 724 次會議決議，同意納入本計畫區刻正辦理之第二次通盤檢討案內考量檢討變更為適當使用分區或用地，至於相關回饋原則應依照本會第 699 次會議審決之中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討案內通案性建議意見辦理。
二	土地使用分區管制要點。	已訂定。	增訂土管要點。	配合本次變更增訂第二種電信專用區之土地使用分區管制要點。	

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.表內面積應依核定圖實地分割測量為準。

圖四 變更高雄新市鎮特定區主要計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）變更內容示意圖



表六 變更高雄新市鎮特定區主要計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）
變更前後土地使用計畫面積對照表

項	目	原計畫面積 (公頃)	本次變更增減 面積(公頃)	本 次 變 更 後		
				面積(公頃)	佔計畫總面積(%)	佔都市發展用地(%)
土地 使用 分區	住宅區	604.25		604.25	27.78	35.44
	商業區	93.50		93.50	4.30	5.48
	住商混合區	15.25		15.25	0.70	0.89
	產業專用區	24.30		24.30	1.12	1.43
	工業區	0.87		0.87	0.04	0.05
	零星工業區	8.11		8.11	0.37	0.48
	行政區	11.03		11.03	0.51	0.65
	保存區	8.97		8.97	0.41	0.53
	車站專用區	0.99		0.99	0.05	0.06
	醫療專用區	3.52		3.52	0.16	0.21
	工商綜合專用區	7.93		7.93	0.36	0.47
	交通中心區	4.90		4.90	0.23	0.29
	安養中心區	0.39		0.39	0.02	0.02
	文化園區	3.97		3.97	0.18	0.23
	辦公園區	19.46		19.46	0.89	1.14
	經貿園區	13.93		13.93	0.64	0.82
	環保設施專用區	7.14		7.14	0.33	0.42
	自然景觀區	3.00		3.00	0.14	0.18
	天然氣儲氣專用區	0.62		0.62	0.03	0.04
	第二種電信專用區	0.00	+0.06	0.06	0.00	0.00
	農業區	469.67		469.67	21.60	—
	河川區	42.04		42.04	1.93	2.47
	小計	1,343.84	+0.06	1,343.90	61.79	51.27
公共 設施 用地	機關用地	18.10		18.10	0.83	1.06
	文小用地	36.71		36.71	1.69	2.15
	文中小用地	3.15		3.15	0.14	0.18
	文中用地	27.52		27.52	1.27	1.61
	文高用地	7.33		7.33	0.34	0.43
	文大用地	83.53		83.53	3.84	4.90
	公園用地	41.63		41.63	1.91	2.44
	公園(都會公園)用地	94.31		94.31	4.34	5.53
	公園兼自來水設施用地	1.17		1.17	0.05	0.07
	公園兼兒童遊樂場用地	4.22		4.22	0.19	0.25
	兒童遊樂場用地	0.20		0.20	0.01	0.01
	綠地用地	25.26		25.26	1.16	1.48
	運動場用地	4.23		4.23	0.19	0.25
	市場用地	1.29		1.29	0.06	0.08
	批發市場用地	1.86		1.86	0.09	0.11
	廣場兼停車場用地	5.80		5.80	0.27	0.34
	廣場用地	0.13		0.13	0.01	0.01
	停車場用地	6.64		6.64	0.31	0.39
	加油站用地	0.25		0.25	0.01	0.01
	電信用地	0.10	-0.06	0.04	0.00	0.00
	電力設施用地	0.27		0.27	0.01	0.02
	變電所用地	6.97		6.97	0.32	0.41
	污水處理廠用地	12.43		12.43	0.57	0.73
	自來水事業用地	1.21		1.21	0.06	0.07
	墓地用地	3.04		3.04	0.14	0.18
	水溝用地	0.18		0.18	0.01	0.01
	河道用地	0.21		0.21	0.01	0.01
	電路鐵塔用地	0.13		0.13	0.01	0.01
	鐵路用地	0.16		0.16	0.01	0.01
	交通用地	56.10		56.10	2.58	3.29
	高速公路用地	18.53		18.53	0.85	1.09
	園道用地	2.18		2.18	0.10	0.13
	道路用地	366.19		366.19	16.84	21.47
	小計	831.03	-0.06	830.97	38.21	48.73
合計(都市發展用地)		1,705.20	0.00	1,705.20	—	100.00
合計(計畫總面積)		2,174.87	0.00	2,174.87	100.00	—

註：1.都市發展用地面積不含農業區。2.實際面積依核定圖實地分割測量面積為準。

第六章 土地使用分區管制

本次專案通盤檢討增訂「第二種電信專用區」之土地使用分區管制要點如下：

- (一)第二種電信專用區得作「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。
- (二)第二種電信專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。
- (三)第二種電信專用區之建築基地申請建築時，應自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應基地境界線至少退縮3公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
- (四)第二種電信專用區之建築樓地板面積250平方公尺以下，應留設1部停車空間；超過部分每150平方公尺及其零數應增設1部停車空間。但基地特殊情形經提高雄縣都市設計審議委員會（或小組）審議同意者，從其規定。

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、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。

附件二 變更高雄新市鎮特定區主要計畫（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（1/3）

土地登記第二類謄本（地號全部）

橋頭鄉橋北段 0822-0002地號

列印時間：民國095年03月23日15時40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：095SA011010REG9DFC2BFBF4DD6A44CC2
664EC0C3D1，可至：<http://land.hinet.net> 查驗本謄本之正確性

岡山地政事務所 主任 蔡清育

岡山電謄字第011010號

資料管轄機關：高雄縣岡山地政事務所

謄本核發機關：高雄縣岡山地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國084年11月16日

登記原因：逕為分割

地目：建

等則：--

面積：*****240.00平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：

民國095年01月公告土地現值：***32,200元/平方公尺

地上建物建號：共1棟

其他登記事項：分割自：822-1地號

因分割增加地號：822-4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07月14日

原因發生日期：民國089年05月31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：089岡狀土字第011069號

當期申報地價：093年01月****5,280.0元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

089年05月 ***36,400.0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）

- ※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。



附件二 變更高雄新市鎮特定區主要計畫（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（2/3）

土地登記第二類謄本（地號全部）

橋頭鄉橋北段 0822-0003地號

列印時間：民國095年03月23日15時40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：095SA011010REG9DFC2BFBF4DD6A44CC2
664EC0C3D1，可至：<http://land.hinet.net> 查驗本謄本之正確性
岡山地政事務所 主 任 蔡清育
岡山電謄字第011010號
資料管轄機關：高雄縣岡山地政事務所 謄本核發機關：高雄縣岡山地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國075年12月16日 登記原因：逕為分割
地 目：建 等則：-- 面 積：*****74.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：
民國095年01月公告土地現值：***35,700元/平方公尺
其他登記事項：分割自：822-1地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002
登記日期：民國089年07月14日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國089年05月31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：089岡狀土字第011070號
當期申報地價：093年01月****6,346.4元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
089年05月 ***41,733.0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。



附件二 變更高雄新市鎮特定區主要計畫（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（3/3）

土地登記第二類謄本（地號全部）

橋頭鄉橋北段 0822-0004地號

列印時間：民國095年03月23日15時40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：095SA011010REG9DFC2BFBF4DD6A44CC2664EC0C3D1，可至：<http://land.hinet.net> 查驗本謄本之正確性

岡山地政事務所 主任 蔡清育

岡山電謄字第011010號

資料管轄機關：高雄縣岡山地政事務所

謄本核發機關：高雄縣岡山地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國084年11月16日

登記原因：逕為分割

地目：建 等則：--

面積：*****270.00平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：

民國095年01月公告土地現值：***32,200元/平方公尺

其他登記事項：分割自：822-2地號

***** 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07月14日

原因發生日期：民國089年05月31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：089岡狀土字第011071號

當期申報地價：093年01月****5,280.0元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

089年05月 ***36,400.0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）

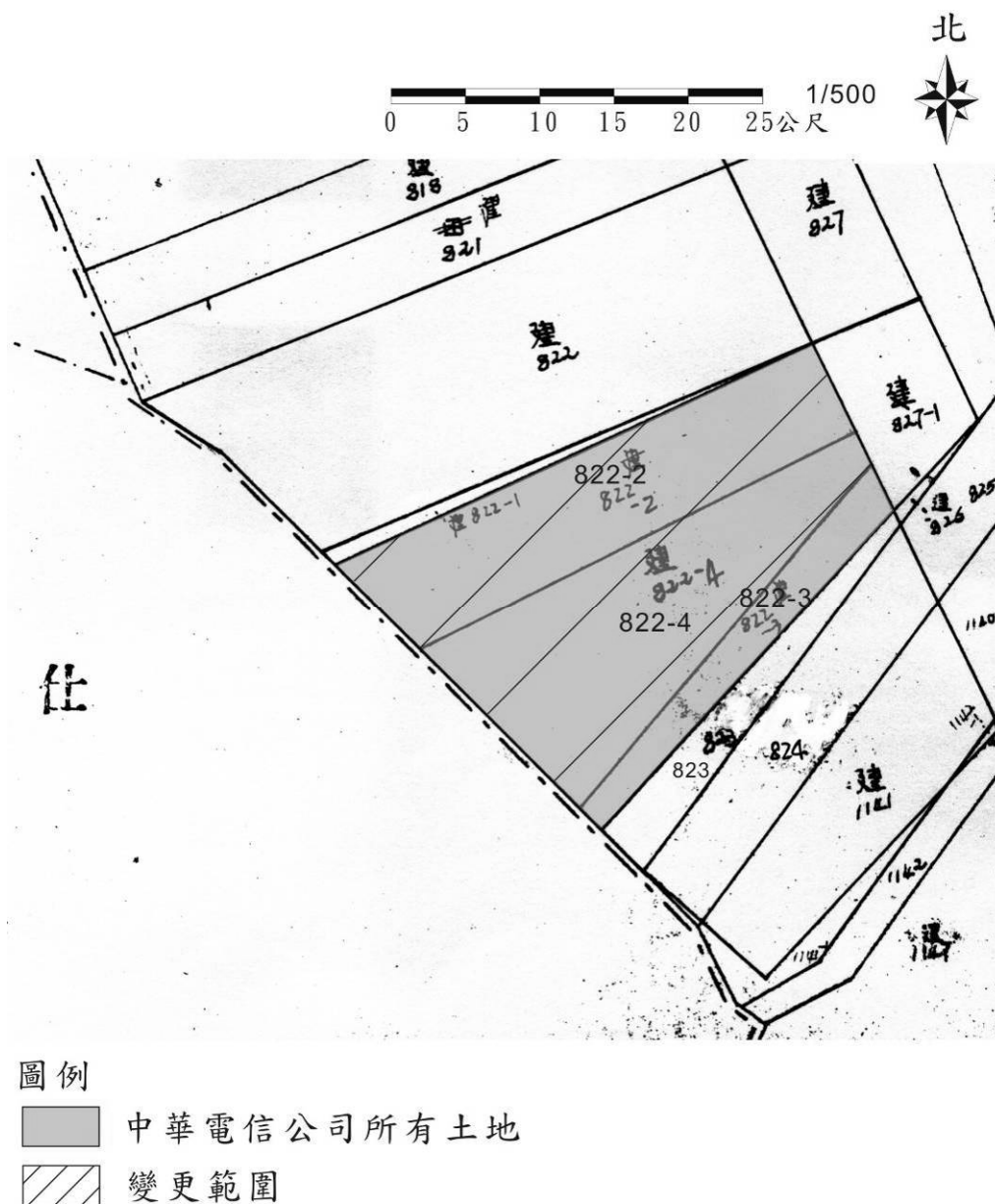
※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用，若經列印成紙本，已為解密之明文資料，不符合電子簽章法書面要式之規定，僅供閱覽，不具文書證明效力。

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。



核發所

附件三 變更高雄新市鎮特定區計畫(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



附件四 協議書 (1/3)

正 本

檔 號：

保存年限：

高雄縣政府 函

地址：83001高雄縣鳳山市光復路2段132號

承辦人：唐一凡

電話：07-7477611分機1512

傳真：07-7107953

電子信箱：96d023@mail.kscg.gov.tw

10048

台北市信義路1段21之3號

受文者：中華電信股份有限公司

發文日期：中華民國99年7月13日

發文字號：府建都字第0990172926號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

1份附件隨文附送，計

abc-bus系統簽核。

全案請送歸檔

裝

主旨：檢送「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）」案捐贈協議書1份，請查照。

說明：復貴公司99年7月1日信管規字第0990000572號函。

正本：中華電信股份有限公司

副本：本府建設處

訂

縣長 楊秋興

線

附件四 協議書 (2/3)

變更高雄新市鎮特定區主要計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案捐贈協議書

立協議書人：中華電信股份有限公司(以下簡稱甲方)
高雄縣政府(以下簡稱乙方)

茲經雙方同意簽訂本協議書，協議條款如下：

第一條：(依據及目的)

本協議書係為「變更高雄新市鎮特定區主要計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)」案，依內政部都市計畫委員會 99 年 2 月 9 日第 724 次會議決議簽訂，並納入變更計畫書，俾利執行。

第二條：(變更標的)

高雄縣橋頭鄉橋北段 822-2、822-3 及 822-4 地號共 3 筆土地，地籍面積共 584 平方公尺，變更為第二種電信專用區(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)。

第三條：(捐贈內容)

甲方申請作都市計畫法臺灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用時，應繳交變更標的全部土地面積 40%乘以「第 5 款使用樓地板面積佔總樓地板面積之比例」作為公共設施用地，並得改以捐贈代金。代金按應回饋之公共設施用地面積乘以變更後毗鄰土地使用分區平均土地公告現值換算之。

第四條：(捐贈項目)

- 一、依規定留設公共設施用地為公園或綠地，並由甲方完成綠美化開闢及後續經營管理維護，並應無償移轉登記或捐贈予乙方所有，不得計入法定空地。
- 二、如現況確無法或不足捐贈公共設施用地者，甲方得以等值公益性樓地板面積，並無償移轉登記或捐贈予乙方所有，且提供作為規劃鄰里集會、活動場所、學生圖書中心、民眾閱報中心等公眾使用；或得改以回饋代金，代金運用應優先使用於改善鄰里社區之公共設施，以提升當地都市生活環境品質。

第五條：(捐贈時機)

於建築物建造執照或變更使用執照核發前一次全部捐贈或無償移轉登記。如本案都市計畫發布實施後 5 年內未取得建造執照或變更使用執照時，本基地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，本協議書亦即失其效力。

附件四 協議書 (3/3)

第六條：(產權移轉之權利義務)

甲方於簽訂本協議書後之有效期間內，如將變更標的土地產權移轉予第三人時，應告知本協議書內容及其應與乙方另訂相同權利義務之協議書之意旨。

若甲方未履行本協議書所定義務或違反其他相關法令規定時，乙方得禁止其後續開發、建築行為，並得依都市計畫相關程序辦理本案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 款規定使用。甲方非有正當理由不得提出異議或要求補償及賠償，並對乙方因此所受損害負賠償責任。

第七條：(協議書之補充)

本協議書如有未盡事宜，悉依本案都市計畫書圖相關規定辦理，如另有需要，雙方得以換文方式商訂之。

第八條：(強制執行)

甲方如不履行本協議書相關義務時，同意接受乙方依行政程序法第 148 條規定，以本協議書為強制執行名義逕為執行。

第九條：(協議書之數量)

本協議書乙式貳份，甲乙雙方各執壹份為憑。

甲 方：中華電信股份有限公司

代表人：呂學錦

地 址：臺北市中正區信義路一段 21 之 3 號

乙 方：高雄縣政府

代表人：楊秋興

地 址：高雄縣鳳山市光復路二段 132 號

中 華 民 國 九 十 九 年 七 月 13 日

變更高雄新市鎮特定區主要計畫 (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：內政部

規劃單位：內政部營建署城鄉發展分署

編訂時間：中華民國九十六年五月

修訂時間：中華民國九十九年三月