

臺北縣都市計畫委員會第 401 次會議紀錄

一、時間：99 年 7 月 26 日上午 9 時 30 分

二、地點：本府 28 樓都委會會議室

三、主席：李副主任委員四川

記錄彙整：王美瑤

四、出席委員：詳如簽到簿。

五、出席單位：詳如簽到簿。

六、主席致詞：略。

七、報告事項：

(一) 宣讀第 400 次會議紀錄：

決議：准予通過確認。

(二) 主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

八、審議案：

(一) 變更土城都市計畫(部分住宅區、人行步道為道路用地)案。

(二) 變更五股都市計畫(洲子洋地區)細部計畫(配合市地重劃及調整土地使用管制要點)案。

(三) 變更鶯歌都市計畫(部分景觀保護區為景觀公園用地)案。

(四) 變更淡水都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)案。

(五) 變更三芝都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)案。

(六) 變更新莊都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)案。

(七) 變更三重都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)案。

(八) 變更新板站特定專用區(電信事業土地專案通盤檢討)案。

(九) 變更三峽都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)案。

(十) 變更台北大學特定區(電信事業土地專案通盤檢討)案。

(十一) 變更瑞芳都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)案。

(十二) 變更新店(安坑地區)都市計畫(電信事業土地專案通

盤檢討)案。

(十三)變更石碇都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)案。

以上審議案決議詳如後提案單決議欄。

九、臨時動議：

(一)變更新店都市計畫(部分河川區、綠地用地為公園用地(兼供水利設施使用)案。

(二)本縣都市計畫工業區變更審議規範協議書修正內容提會報告案。

以上臨時動議案決議詳如後提案單決議欄。

十、散會：上午 12 時 20 分。

案由	變更土城都市計畫（部分住宅區、人行步道為道路用地）案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第 一 案
說明	<p>一、變更機關：臺北縣政府  二、申請單位：臺北縣土城市公所  三、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款  四、計畫緣起：</p> <p>北 87 號道路(金城路，寬 35m)於土城市呈東西走向穿越土城都市計畫區，為土城市通往中和市主要聯外道路，惟該道路於尖峰時段之道路服務水準已達 E 級～F 級，交通壅塞非常嚴重，急須另闢替代道路紓解車潮；又上開道路南側之廷寮溝，為峰廷排水分區的主要排水幹線，下游端接中和排水之連城支線，於雨季時，因排水容量不足，大量之地表逕流不及宣洩，致周邊區域有淹水之慮。</p> <p>土城市公所為解決上開問題，自 92 年開始進行「廷寮溝河道整治」(河道整治總長約 4,992m)，並配合中和排水路，規劃兩側「防汛道路」，作為金城路之替代道路，提供本市另一聯接中和市之道路；現該工程北側路段(市界至延吉街 23 巷，長約 3,942m)，於 96 年已完工通車。因前述工程完工後無適當橫向道路連接防汛道路至延吉街供車輛通行，致無法發揮替代道路之成效。</p> <p>為建構完善交通動線，疏導金城路已臻飽和之車流，擬配合「廷寮溝河道整治」末端工程之興闢(延吉街 23 巷至延吉街 111 巷，長約 1,050m)，於延吉街與防汛道路間增設一橫向聯外道路，使金城路之車流得順利銜接至廷寮溝防汛道路。因增設橫向聯外道路－「延吉街聯外道路新闢工程」之規劃路線，部分行經「土城都市計畫」東南側之住宅區、人行步道，故主辦機關就此配合辦理都市計畫個案變更。</p> <p>五、變更位置及範圍：</p> <p>變更計畫範圍鄰「土城都市計畫」東側工一及工十間之道路用地，變更面積約為 0.0081 公頃。土地座落於土</p>		

	<p>城市廷寮段 90-1 地號等 5 筆土地，謄本登記面積為 827.87 m<sup>2</sup>，本次變更使用面積約為 81.71 m<sup>2</sup>；土地所有權分屬中華民國、土城市、彰化縣員林鎮及屏東縣獅子鄉所有。</p> <p><b>六、變更理由：</b></p> <p>本變更案係配合「廷寮溝河道整治」末端工程之興闢（延吉街 23 巷至延吉街 111 巷），於延吉街與汛防道路間增設一橫向聯外道路－「延吉街聯外道路新闢工程」，使金城路之車流得以順利銜接至廷寮溝防汛道路，改善金城路及延吉街之整體交通，以建構完善交通動線，並疏導金城路已臻飽和之車流。</p> <p><b>六、變更內容：</b></p> <p>配合「延吉街聯外道路新闢工程」之規劃範圍，將現行「土城都市計畫」內部分住宅區、人行步道變更為道路用地。</p> <p>變更後之住宅區面積減少 0.0012 公頃，人行步道面積減少 0.0069 公頃；道路用地面積增加 0.0081 公頃，變更內容詳見表一。</p> <p><b>七、事業及財務計畫：</b></p> <p>本新闢道路之開闢經費分別由內政部營建署補助 83%，臺北縣政府及土城市公所各編列 8.5%預算支付，共計所需經費約 336 萬元。於本變更案所需之開闢經費約 127 萬元，預定於民國 100 年興建完成。</p> <p><b>八、辦理經過：</b></p> <p>本案於 99 年 6 月 11 日起公開展覽 30 天，並於 99 年 6 月 21 日下午 2 時假土城市公所舉辦說明會，公展期間無陳情意見。</p> <p><b>九、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</b></p>
作業單位建議	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依土城市公所規劃道路與延吉街交叉口係劃設標準直線截角以避免損及建物，建議於計畫書圖內詳予註明，以利後續執行。</li> <li>2. 餘建請照案通過。</li> </ol>

決議	修正通過，考量土城市道路截角劃設一致性，於預計開闢道路與延吉街交叉口劃設標準弧線截角，惟為避免損及周邊既有建物，爰先依現況開闢；另為確保相關土地所有權人權益，本案修正後補辦公開展覽，公展期間如無陳情意見則報請內政部審議，否則再提會討論。
----	--

表一 變更土城都市計畫（部分住宅區、人行步道為道路用地）變更內容  
明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	土城都市計畫區東南側之工一與工十間巷道	住宅區 (0.0007公頃)	道路用地 (0.0007公頃)	本變更案係配合「廷寮溝河道整治」末端工程之興闢(延吉街23巷至延吉街111巷),於延吉街與汛防道路間增設一橫向聯外道路-「延吉街聯外道路新闢工程」,使金城路之車流得以順利銜接至廷寮溝防汛道路,改善金城路及延吉街之整體交通,以建構完善交通動線,並疏導金城路已臻飽和之車流。	修正通過,考量土城市道路截角劃設一致性,於預計開闢道路與延吉街交叉口劃設標準弧線截角,惟為避免損及周邊既有建物,爰先依現況開闢;另為確保相關土地所有權人權益,本案修正後補辦公開展覽,公展期間如無陳情意見則報請內政部審議,否則再提會討論。
2		住宅區 (0.0005公頃)	道路用地 (0.0005公頃)		
3		人行步道 (0.0069公頃)	道路用地 (0.0069公頃)		

註：1. 表內面積應以道路定線設計實地分割測量面積為準。

2 凡本次變更未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

案由	變更五股都市計畫(洲子洋地區)細部計畫(配合市地重劃及調整土地使用分區管制要點)案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案號	第二案
說明	<p>一、辦理機關：臺北縣政府。</p> <p>二、申請單位：臺北縣五股鄉洲子洋自辦市地重劃會。</p> <p>三、法令依據：</p> <p style="padding-left: 40px;">都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款(經臺北縣政府民國 99 年 5 月 4 日認定符合第 3 款得逕行變更之情形)。</p> <p>四、相關法令規定：</p> <p>(一)「市地重劃實施辦法」第 28 條：重劃區內都市計畫規劃之街廓無法符合重劃分配需要者，得於不妨礙都市計畫及道路系統之前提下，增設或加寬為 8 公尺以下巷道，並依該法第 26 條規定計算臨街地特別負擔。因而增設或加寬之巷道，主管機關應於重劃分配結果公告確定後，通知有關機關依法辦理都市計畫細部計畫變更。</p> <p>(二)「市地重劃與都市計畫業務聯繫作業要點」第 3 點：選定辦理市地重劃之地區，其細部計畫須配合擬定或變更時，應專案辦理，……前項細部計畫之擬訂或變更工作，應由地政與工務(建設)單位共同作業……。</p> <p>五、計畫緣起及目的(3 大目的)</p> <p>(一)目前細部計畫圖之測量基準為 TWD67 坐標系統，而樁位成果測量基準則為 TWD97 坐標系統，為配合全區重新依樁位成果辦理地籍整理，故都市計畫圖將改採 TWD97 坐標系統為測量基準，以利圖籍整合及避免系統誤差。</p> <p>(二)辦理市地重劃範圍鑑界時發現五股鄉洲子段洲子小段 1-7、1-12、1-16、1-17、1-19、1-22、1-23 地號等 7 筆現況作為防汛道路使用且地下為排水箱涵埋設之土地(屬經濟部水利署管理之國有土地)，被劃入市地重劃區內，將影響水利事業使用，經縣府函示應視為增設巷道予以保留。</p> <p>(三)臺電公司為配合本重劃區開發而辦理區內架空線路區間下地，與重劃會協議於計畫區西側邊緣架空線下方規劃一處 23m × 10.8m 之連接站鐵塔用地，用以銜接重劃區外架空線與區內之地下管線，為符合作為臨時性轉接電力之容許使用規定。</p> <p>六、五股鄉洲子洋自辦市地重劃開發案概要：</p> <p>(一)基地位置：五股都市計畫北段中央。</p>		

<p>說明</p>	<p>(二)開發主體：臺北縣五股鄉洲子洋自辦市地重劃會。</p> <p>(三)開發面積：51.7146 公頃(私有土地：44.8570 公頃；公有土地：6.8576 公頃。</p> <p>(四)計畫範圍：北起 103 縣道(洲后路)兩側，觀音坑溪以南、南至五股坑溪、西以成泰路及新五路西側工業區為界、東臨東西向快速公路路權界，並以五股都市計畫線為界。</p> <p>(五)重劃工程：業於民國 99 年 1 月 28 日完工，刻正接續辦理驗收、接管作業。</p> <p>七、變更位置與範圍(共分 3 案)</p> <p>(一)變一案：計畫範圍全區。</p> <p>(二)變二案：廣場兼停車場用地(廣兼停 3)與其南側商業區至住宅區街廓毗鄰道路用地兼供快速公路使用交界地區(五股鄉洲子段洲子小段 1-7、1-12、1-16、1-17、1-19、1-22、1-23 地號等 7 筆土地)。</p> <p>(三)變三案：161 千伏東林~蘆洲架空輸電線下方(五股鄉芳洲段 253 地號)。</p> <p>八、變更理由</p> <p>(一)變一案：現行細部計畫圖之測量基準為 TWD67 坐標系統，樁位測釘原亦採 TWD67 坐標系統，之後因復補建細部計畫區南側部分樁位，經臺北縣政府函示，須依據鄰近「91 年度臺北縣五股重測區都市計畫樁位」成果(TWD97 坐標系統)整合為同一坐標系統。故配合進行坐標系統轉換與修正並於民國 94 年 8 月 24 日公告測量基準為 TWD97 坐標系統之樁位成果，同時將原有 TWD67 坐標系統之樁位成果作廢，致細部計畫圖之測量基準與樁位成果測量基準不一致。因此，為避免因系統誤差衍生後續執行疑義及配合全區地籍整理需要，改依民國 92 年 4 月測繪比例尺為一千分之一之數值實測地形圖(測量基準為 TWD97 坐標系統)，作為細部計畫地形底圖，並依樁位成果轉繪細部計畫內容及配合更新調整計畫圖，以統一測量基準。</p> <p>(二)變二案：原五股鄉洲子段洲子小段 1-7、1-12、1-16、1-17、1-19、1-22、1-23 地號等 7 筆土地係屬經濟部水利署管理之公有土地，現況係供防汛道路使用，且為排水箱涵埋設處，為避免影響水利事業使用，故依「市地重劃實施辦法」第 28 條「重劃區內都市計畫規劃之街廓無法符合重劃分配需要者，得於不妨礙都市計畫整體規劃及道路系統之前提下，增設或加寬 8 公尺以下巷道，並依該法第 26 條規定計算臨街地特別負擔。於重劃分配結果公告確定後，依法辦理都市計畫細部計畫變更。</p> <p>(三)變三案：通過本重劃區之臺電公司架空輸電線路(161 千伏東林~蘆洲</p>
-----------	---



說

線)，經與臺電公司協調改設為地下電纜管路，土建部分業已於計畫道路開闢同時完成埋設，但在進入本重劃區之既設架空線下方須設置一處臨時性輸電線路連接站鐵塔，用以銜接重劃區外之架空線與區內之地下管線，並於未來五股地區架空輸電線全面下地之後，予以拆除恢復原先規劃之使用性質，為符合電力事業使用目的與臨時性轉接電力之特性，故配合於該筆土地增列容許使用項目賦予土地使用彈性，因其屬「市地重劃實施辦法」第 54 條第一項所稱之「公共事業用地」，故將依規定讓售予臺電公司，確保電力傳輸無虞。

#### 九、變更計畫內容(詳附表一)

- (一)變一案：變更都市計畫圖、各種土地使用分區及公共設施用地面積及計畫範圍面積。
- (二)變二案：增設 8 公尺以下巷道(將經濟部水利署管理之五股鄉洲子段洲子小段 1-7、1-12、1-16、1-17、1-19、1-22、1-23 地號等 7 筆公有土地以增設巷道方式劃設為計畫道路)。
- (三)變三案：於土地使用分區管制要點第六點第一項第一款第 20 目增訂使用組別——「電力變壓等設施(除五股鄉芳洲段 253 地號外，其餘住宅區不得適用)」。

#### 十、事業及財務計畫

公共設施種類	面積(公頃)	土地取得方式			開發經費(萬元)			主辦單位	預定完成期限	經費來源
		徵購	市地重劃	區段徵收	整地費	工程費	合計			
道路用地	0.0588		✓					臺北縣五股鄉洲子洋自辦市地重劃會	民國 98 年	自行籌措

註：1. 道路用地係依土地使用現況保留劃設，已開闢使用，故無整地費與工程費。

2. 道路用地係指配予土地使用管理機關之經濟部水利署。

#### 十一、其他

本計畫凡未指明變更部分，均應以原有都市計畫為準。

明

#### 十二、辦理經過

- (一)本案依民國 99 年 5 月 4 日北府城審字第 09903694112 號公告，自民國 99 年 5 月 17 日起至民國 99 年 6 月 15 日止，公開展覽 30 天，公告刊登於中華日報民國 99 年 5 月 17 日第 A5 版、民國 99 年 6 月 1 日第 A5 版、民國 99 年 6 月 2 日第 A5 版，並於民國 99 年 5 月 28 日下午 2 時假臺北縣五股鄉公所舉辦說明會。
- (二)公開展覽期間未收到人民或機關、團體陳情意見。

#### 十三、全案符合法定程序，提請大會審議。

作業單位建議	<p>一、變更內容第一案涉及都市計畫圖重製作業，且原計畫各種土地使用分區與公共設施用地面積表，已加註應以核定計畫圖實地分割測量面積為準，故執行上並無疑義，建議不予變更，維持原計畫。</p> <p>二、依本縣都委會第 393 次會議報告案第一案決議：「有關建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之，除依都市更新獎勵面積外，其餘各項獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以容積率之 50%」，請洲子洋重劃會將本案納入變更計畫內容，修訂相關土地使用管制要點內容，並於洲子洋土地點交前完成相關變更計畫法定程序，故建議一併修訂土地使用分區管制要點第 16 點容積獎勵上限規定，修正條文為：「建築基地符合本要點第十點至第十五點規定之各種獎勵條件，得同時適用之，除依都市更新獎勵面積外，<u>各項獎勵面積及容積移轉</u>之總和，不得超過基地面積乘以容積率之 50%」；另經查公展計畫書第 36 頁中將「電力變壓等設施」誤植為「電力電壓站等設施」，建請一併予以同意配合勘誤。</p> <p>三、變更都市計畫書、圖內容請依「都市計畫書圖製作規則」規定辦理。</p> <p>四、餘照公開展覽草案通過。</p>
決議	<p>修正通過，因「臺北縣都市設計審議原則」已於 96 年 1 月 1 日公布，請於土地使用分區管制要點載明應依該原則辦理，餘依作業單位建議修正通過。修正內容詳後附表。</p>

附表一 變更內容綜理表

編號	位置	變更內容(面積單位：公頃)		變更理由	附帶條件或其他說明	縣都委會決議																																																																							
		原計畫	新計畫																																																																										
一	都市計畫圖、各種土地使用分區及公共設施用地面積及計畫範圍面積	都市計畫圖測量基準：TWD67坐標系統。 各種土地使用分區與公共設施用地面積及計畫範圍面積：	都市計畫圖測量基準：TWD97坐標系統。 各種土地使用分區與公共設施用地面積及計畫範圍面積：	1. 現行細部計畫圖之測量基準為TWD67坐標系統，樁位測釘原亦採TWD67坐標系統，之後因應後續市地重劃相關作業需復補建細部計畫區南側部分樁位，經臺北縣政府民國94年6月23日北府城測字第0940458268號函示，考量全區樁位系統一致性，須將重劃區與鄰近樁位系統加以整合為同一坐標系統。故採「91年度臺北縣五股重測區都市計畫樁位」成果(TWD97坐標系統)為主，進行各坐標系統之間的轉換與修正，於民國94年8月24日公告測量基準為TWD97坐標系統之樁位成果，同時將原有TWD67坐標系統之樁位成果作廢，致細部計畫圖之測量基準與樁位果測量基準不一致。因此，為避免因系統誤差衍生後續執行疑義及配合全區地籍整理需要，重新依民國92年4月測繪比例尺為壹千分之一之數值實測地形圖(測量基準為TWD97坐標系統)，作為細部計畫地形底圖，並依樁位成果轉繪細部計畫內容及配合更新調整計畫圖，以統一測量基準。 2. 配合計畫圖測量基準調整，重新丈量各種土地使用分區與公共設施用地面積及計畫範圍面積。	本次變更案發布實施之同時，原都市計畫圖應予公告廢除。	本案涉及都市計畫圖重製作業，且原計畫各種土地使用分區與公共設施用地面積表，已加註應以核定計畫圖實地分割測量面積為準，故執行上並無疑義，建議不予變更，維持原計畫。																																																																							
		<table><tr><th>項目</th><th>原計畫面積(公頃)</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>26.97</td></tr><tr><td>商業區</td><td>5.43</td></tr><tr><td>乙種工業區</td><td>0.15</td></tr><tr><td>加油站專用區</td><td>0.21</td></tr><tr><td>河川區</td><td>0.04</td></tr><tr><td>河川區兼供快速公路使用</td><td>0.38</td></tr><tr><td>小計</td><td>33.18</td></tr><tr><td>學校用地(文中)</td><td>2.50</td></tr><tr><td>公園用地</td><td>2.73</td></tr><tr><td>兒童遊樂場用地</td><td>0.21</td></tr><tr><td>綠地用地</td><td>0.71</td></tr><tr><td>廣場兼停車場用地</td><td>0.45</td></tr><tr><td>道路用地</td><td>12.92</td></tr><tr><td>堤防用地兼供快速公路使用</td><td>3.92</td></tr><tr><td>道路用地兼供快速公路使用</td><td>5.84</td></tr><tr><td>道路用地(供快速公路使用)</td><td>0.17</td></tr><tr><td>小計</td><td>29.45</td></tr><tr><td>計畫範圍面積</td><td>62.63</td></tr></table>	項目				原計畫面積(公頃)	住宅區	26.97	商業區	5.43	乙種工業區	0.15	加油站專用區	0.21	河川區	0.04	河川區兼供快速公路使用	0.38	小計	33.18	學校用地(文中)	2.50	公園用地	2.73	兒童遊樂場用地	0.21	綠地用地	0.71	廣場兼停車場用地	0.45	道路用地	12.92	堤防用地兼供快速公路使用	3.92	道路用地兼供快速公路使用	5.84	道路用地(供快速公路使用)	0.17	小計	29.45	計畫範圍面積	62.63	<table><tr><th>項目</th><th>新計畫面積(公頃)</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>27.0201</td></tr><tr><td>商業區</td><td>5.4313</td></tr><tr><td>乙種工業區</td><td>0.1586</td></tr><tr><td>加油站專用區</td><td>0.2143</td></tr><tr><td>河川區</td><td>0.1033</td></tr><tr><td>河川區兼供快速公路使用</td><td>0.3181</td></tr><tr><td>小計</td><td>33.2457</td></tr><tr><td>學校用地(文中)</td><td>2.5051</td></tr><tr><td>公園用地</td><td>2.7411</td></tr><tr><td>兒童遊樂場用地</td><td>0.2063</td></tr><tr><td>綠地用地</td><td>0.7118</td></tr><tr><td>廣場兼停車場用地</td><td>0.4542</td></tr><tr><td>道路用地</td><td>12.9496</td></tr><tr><td>堤防用地兼供快速公路使用</td><td>3.9189</td></tr><tr><td>道路用地兼供快速公路使用</td><td>5.8235</td></tr><tr><td>道路用地(供快速公路使用)</td><td>0.1701</td></tr><tr><td>小計</td><td>29.4806</td></tr><tr><td>計畫範圍面積</td><td>62.7263</td></tr></table>	項目	新計畫面積(公頃)	住宅區	27.0201	商業區	5.4313	乙種工業區	0.1586	加油站專用區	0.2143	河川區	0.1033	河川區兼供快速公路使用	0.3181	小計	33.2457	學校用地(文中)	2.5051	公園用地	2.7411	兒童遊樂場用地	0.2063	綠地用地	0.7118	廣場兼停車場用地	0.4542	道路用地	12.9496	堤防用地兼供快速公路使用	3.9189	道路用地兼供快速公路使用	5.8235	道路用地(供快速公路使用)
項目	原計畫面積(公頃)																																																																												
住宅區	26.97																																																																												
商業區	5.43																																																																												
乙種工業區	0.15																																																																												
加油站專用區	0.21																																																																												
河川區	0.04																																																																												
河川區兼供快速公路使用	0.38																																																																												
小計	33.18																																																																												
學校用地(文中)	2.50																																																																												
公園用地	2.73																																																																												
兒童遊樂場用地	0.21																																																																												
綠地用地	0.71																																																																												
廣場兼停車場用地	0.45																																																																												
道路用地	12.92																																																																												
堤防用地兼供快速公路使用	3.92																																																																												
道路用地兼供快速公路使用	5.84																																																																												
道路用地(供快速公路使用)	0.17																																																																												
小計	29.45																																																																												
計畫範圍面積	62.63																																																																												
項目	新計畫面積(公頃)																																																																												
住宅區	27.0201																																																																												
商業區	5.4313																																																																												
乙種工業區	0.1586																																																																												
加油站專用區	0.2143																																																																												
河川區	0.1033																																																																												
河川區兼供快速公路使用	0.3181																																																																												
小計	33.2457																																																																												
學校用地(文中)	2.5051																																																																												
公園用地	2.7411																																																																												
兒童遊樂場用地	0.2063																																																																												
綠地用地	0.7118																																																																												
廣場兼停車場用地	0.4542																																																																												
道路用地	12.9496																																																																												
堤防用地兼供快速公路使用	3.9189																																																																												
道路用地兼供快速公路使用	5.8235																																																																												
道路用地(供快速公路使用)	0.1701																																																																												
小計	29.4806																																																																												
計畫範圍面積	62.7263																																																																												
二	廣場兼停車場用地三與其南側商業區至住宅區街廓毗鄰道路用地兼供快速公路使用交界地區(五股鄉洲子段洲子小段1-7、1-12、1-16、	廣場兼停車場用地(廣兼停3)(0.0027) 商業區(0.0406) 住宅區(0.0155)	道路用地(0.0588)	該7筆土地係屬經濟部水利署管理之國有土地，現況係供防汛道路使用，且為排水箱涵埋設處，為避免影響水利事業使用，故依「市地重劃實施辦法」第28條「重劃區內都市計畫規劃之街廓無法符合重劃分配需要者，得於不妨礙都市計畫整體規劃及道路系統之前提下，增設或加寬8公尺以下巷道，並依該法第26條規定計算臨街地特別負擔。於重劃分配結果公告確定後，依法辦理都市計畫細部計畫變更。		照案通過。																																																																							

編號	位置	變更內容(面積單位：公頃)		變更理由	附帶條件或其他說明	縣都委會決議
		原計畫	新計畫			
	1-17、1-19、1-22、1-23地號等7筆土地)					
三	位於重劃範圍西南側之加油站專用區西北緣地區	<p>六、區內之土地使用以下列使用項目為限：</p> <p>(一)住宅區：</p> <p>1. 獨立、雙併住宅。</p> <p>2. 多戶住宅。</p> <p>3. 寄宿住宅。</p> <p>4. 學前教育設施。</p> <p>5. 教育設施。</p> <p>6. 社區遊憩設施。</p> <p>7. 醫療保健服務業(不包括精神病院)。</p> <p>8. 社會福利設施。</p> <p>9. 社區通訊設施。</p> <p>10. 社區安全設施。</p> <p>11. 社教設施。</p> <p>12. 農藝及園藝業。</p> <p>13. 一般零售業。</p> <p>14. 大型商場(店)(樓地板面積不得超過五百平方公尺，主要出入口面臨十五公尺以上之道路且僅限設置於地面一樓及地下一樓，並依建築技術規則規定加倍附設停車空間)。</p> <p>15. 飲食業(樓地板面積不得超過三百平方公尺，並依建築技術規則規定加倍附設停車空間)。</p> <p>16. 日常服務業。</p> <p>17. 一般事務所。</p> <p>18. 自由職業事務所。</p> <p>19. 金融保險業之銀行、合作金庫、信用合作社、農會信用部、信託投資</p>	<p>六、區內之土地使用以下列使用項目為限：</p> <p>(一)住宅區：</p> <p>1. 獨立、雙併住宅。</p> <p>2. 多戶住宅。</p> <p>3. 寄宿住宅。</p> <p>4. 學前教育設施。</p> <p>5. 教育設施。</p> <p>6. 社區遊憩設施。</p> <p>7. 醫療保健服務業(不包括精神病院)。</p> <p>8. 社會福利設施。</p> <p>9. 社區通訊設施。</p> <p>10. 社區安全設施。</p> <p>11. 社教設施。</p> <p>12. 農藝及園藝業。</p> <p>13. 一般零售業。</p> <p>14. 大型商場(店)(樓地板面積不得超過五百平方公尺，主要出入口面臨十五公尺以上之道路且僅限設置於地面一樓及地下一樓，並依建築技術規則規定加倍附設停車空間)。</p> <p>15. 飲食業(樓地板面積不得超過三百平方公尺，並依建築技術規則規定加倍附設停車空間)。</p> <p>16. 日常服務業。</p> <p>17. 一般事務所。</p> <p>18. 自由職業事務所。</p> <p>19. 金融保險業之銀行、合作金庫、信用合作社、農會信用部、信託投資</p>	<p>1. 通過本重劃區之臺電公司架空輸電線路(161千伏東林~蘆洲線)，經與臺電公司協調改設為地下電纜管路，土建部分業已於計畫道路開闢同時完成埋設，惟於進入本重劃區之既設架空線下方須設置一處臨時性輸電線路連接站鐵塔，用以銜接重劃區外之架空線與區內之地下管線，為符合電力事業使用目須配合變更都市計畫增列容許使用項目。</p> <p>2. 考量未來五股地區架空輸電線全面下地之後，該輸電線路連接站鐵塔將予拆除恢復原先規劃之使用性質，故應賦予土地使用彈性，以利土地利用合乎經濟效益。</p> <p>3. 屬「市地重劃實施辦法」第54條第一項所稱之「公共事業用地」，將依規定讓售予臺電公司，確保電力傳輸無虞。</p>		照案通過，惟所增列之第20組使用項目應為「電力變壓等設施」，因誤植為「電力電壓站等設施」，一併配合勘誤。

編號	位置	變更內容(面積單位：公頃)		變更理由	附帶條件或其他說明	縣都委會決議
		原計畫	新計畫			
		業、保險業。	業、保險業。 <u>20.電力電壓站等設施</u> <u>(除五股鄉芳洲段</u> <u>253地號外,其餘住宅區不得適用)。</u>			
		(二)商業區： 1. 多戶住宅。 2. 學前教育設施。 3. 教育設施。 4. 社區遊憩設施。 5. 醫療保健服務業(不包括精神病院)。 6. 社會福利設施。 7. 社區通訊設施。 8. 社區安全設施。 9. 公務機關。 10. 人民團體。 11. 社教設施。 12. 文康設施。 13. 一般零售業。 14. 百貨公司。 15. 倉儲量販業。 16. 餐飲業。 17. 日常服務業。 18. 一般事務所。 19. 自由職業事務所。 20. 金融保險業。 21. 修理服務業。 22. 娛樂服務業。 23. 健身服務業。 24. 旅遊及運輸服務業。 25. 一般批發業。 26. 一般旅館業。 27. 國際觀光旅館業。 28. 加油站。 (三)乙種工業區： 依「都市計畫法臺灣省施行細則」第十八條規定辦理。 (四)加油站專用區： 1. 加油站。 2. 社區通訊設施。 3. 社區安全設施。 4. 一般零售業。	(二)商業區： 1. 多戶住宅。 2. 學前教育設施。 3. 教育設施。 4. 社區遊憩設施。 5. 醫療保健服務業(不包括精神病院)。 6. 社會福利設施。 7. 社區通訊設施。 8. 社區安全設施。 9. 公務機關。 10. 人民團體。 11. 社教設施。 12. 文康設施。 13. 一般零售業。 14. 百貨公司。 15. 倉儲量販業。 16. 餐飲業。 17. 日常服務業。 18. 一般事務所。 19. 自由職業事務所。 20. 金融保險業。 21. 修理服務業。 22. 娛樂服務業。 23. 健身服務業。 24. 旅遊及運輸服務業。 25. 一般批發業。 26. 一般旅館業。 27. 國際觀光旅館業。 28. 加油站。 (三)乙種工業區： 依「都市計畫法臺灣省施行細則」第十八條規定辦理。 (四)加油站專用區： 1. 加油站。 2. 社區通訊設施。 3. 社區安全設施。 4. 一般零售業。			

註：表內面積僅供參考，應以核定計畫圖實地分割測量面積為準

案由	變更鶯歌都市計畫(部分景觀保護區為景觀公園用地)	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第三案
說明	<p><b>壹、變更機關：臺北縣政府</b></p> <p><b>貳、申請單位：臺北縣政府</b></p> <p><b>參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</b></p> <p><b>肆、計畫緣起：</b></p> <p>鶯歌之所以得名源自於鎮北山脈上的一塊狀似鸚哥的巨石，相傳與明末鄭成功傳說有關，鄰近地區亦曾發現貝塚化石，以及相傳腹洞中遺有日軍的寶藏等許多傳說，因此「鶯歌石」可說是鶯歌鎮最具傳奇色彩的名勝之一。位於鶯歌鎮中正路與成功路後方山麓的「鶯歌石」，其鄰近地區目前已闢為林蔭公園，並設置登山步道可連通成功街至山頂鳥首處，鶯歌石附近的高處展望台，能見度極佳，可眺望鶯歌街景與整個大漢溪風光，風景十分優美。</p> <p>由於「鶯歌石」鄰近地區具有歷史掌故、地方傳說以及地理景觀等多元價值，因此臺北縣政府於 95 年 8 月 28 日公告登錄包含「鶯歌石」的中山段 56-1 地號為臺北縣文化景觀範圍；並於 98 年 6 月 1 日更擴大登錄範圍，將鶯歌鎮中山段 56、56-1、59 地號等土地納入文化景觀範圍，使「鶯歌石」鄰近地區得以依「文化資產保存法」加以保存維護。此外，考量「鶯歌石」可通視之視角，避免鄰近新建房屋而無法觀視鶯歌石，因此於 96 年 1 月 22 日發布實施的「變更鶯歌都市計畫（鶯歌石南側中正路、文化路附近地區）建築物高度管制計畫」案，更進一步將周邊的天際線加以規劃管制，並擬定建築物高度管制計畫以維護及管制「鶯歌石」南側中正路、文化路附近地區之建築天際線，使「鶯歌石」具文化保存價值之視覺景觀得以維持。</p> <p>近年來，「鶯歌石」因長期風化作用已出現裂縫現象，加上鄰近土地皆為私有土地的情況下，已造成後續管理維護的限制。此外，「鶯歌石」鄰近地區未來將結合人文教育與觀光休憩功能，</p>		

朝向以「景觀公園」方向發展，因此藉由本案都市計畫的變更，將原「景觀保護區」變更為「景觀公園用地」，以取得所需要的土地，並落實文化景觀的保存與維護，以及有利於後續的整體規劃與相關計畫的推動。

#### 伍、變更位置及範圍：

##### 一、變更位置

本案計畫位處鶯歌都市計畫範圍內之東北側，計畫範圍東南側連接鶯歌中正路一段，南側可連接成功街並可連通中正路一段等地區。基地位置請詳圖一。

##### 二、變更範圍

本案原變更範圍包括鶯歌鎮中山段 42 地號等 21 筆土地，面積為 7.68 公頃，變更範圍地籍圖詳圖二。

#### 陸、變更理由：

##### 一、落實文化景觀的保存與維護

「鶯歌石」為鶯歌地區具有地區歷史、民俗典故、傳說及地理景觀價值的景點，是地區最具傳奇色彩的文化資產，但因長期風化作用「鶯歌石」已出現裂縫現象，加上「鶯歌石」鄰近地區土地皆為私人所有，造成後續管理維護的限制，因此將本區變更為「景觀公園用地」，並配合土地的取得，以落實地區文化景觀的保存與維護。

##### 二、有助於後續整區規劃及相關計畫的推動

目前鶯歌石鄰近地區的山坡多為林蔭，並設置有登山步道可連接至山頂鳥首處，在鄰近成功街區域則設置有停車場、綠美化及相關景觀設施，因此藉由本計畫的推動，除有助於落實文化資產的保護外，更可取得鄰近土地以整區規劃方式，以推動鶯歌石景觀公園計畫，並設置相關文化景觀設施，使文化景觀意象更加顯著。

##### 三、可提升鶯歌地區的觀光發展及改善鄰近地區的休閒環境品質

鶯歌地區的觀光景點包括陶瓷老街、陶瓷博物館、古煙囪、

謙記商行..等，觀光資源可說是相當豐富，本計畫的推動可使鶯歌石鄰近地區的觀光設施更加完整及多元性，有助於提升鶯歌地區觀光的整體發展；對於鄰近地區居民而言，則可提供社區休閒、登山健行、登高眺望及休閒遊憩的活動據點，可改善鄰近地區的休閒環境品質。

#### **柒、變更內容：**

有關本計畫之變更內容明細表詳見表一。

#### **捌、實施進度及經費：**

##### **一、開發主體**

本計畫開發主體為臺北縣政府文化局。

##### **二、開發方式**

變更後私有土地以協議價購或一般徵收方式取得。

##### **三、實施進度及經費**

預計規劃設置景觀公園，於民國 102 年完成，目前基地現況多為山坡地，在入口區部分有鶯歌鎮公所設置之景觀綠化相關設施，計畫經費包含土地徵收、地上物補償與工程費等約為 28,400 萬元（開闢經費及預定完成期限，得視主辦單位財務狀況酌予調整）。

#### **玖、辦理經過：**

一、計畫草案自 99 年 1 月 25 日起辦理公開展覽 30 日。

二、99 年 1 月 25 日、1 月 26 日、1 月 27 日刊登於台灣新生報。

三、99 年 2 月 5 日於鶯歌鎮公所舉辦公開展覽說明會，期間並無收到

公民或團體陳情意見。

四、99 年 3 月 18 日臺北縣都市計畫委員會第 397 次會議決議：

請臺北縣政府文化局針對景觀公園先行擬定相關規劃設計，並據以檢討變更景觀公園土地使用範圍與面積及研提事業及財務計畫等資料後，再提會討論。

#### **拾、本次提會討論內容**

依上次會議決議請臺北縣政府文化局針對景觀公園土地使用範



	<p>圍與面積檢討內容（摘要如下），提請討論。</p> <p>一、鶯歌石景觀公園範圍</p> <p>經過基地調查及現場會勘後，確定目前規劃範圍為劃定刪減後之範圍為合理之處理方式，原因為所刪除範圍處之地形陡峭，平均坡度 40%且目前為「景觀保護區」暫無營建開發等危及鶯歌石之可能性。故考慮景觀公園整體規劃並可有效維護管理，爰刪減本案面積為 5.67 公頃，詳圖二。</p> <p>二、規劃設計定位</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 具地理、生態教育及體驗功能之景觀公園</li> <li>2. 提供居民及遊客休閒遊憩等公共設施之公園</li> <li>3. 具生態維護及觀賞鶯歌石功能之環山步道</li> <li>4. 以指引系統串聯鶯歌周邊景點，提昇地方休閒產業</li> </ol> <p>三、主要設計處理手法</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 透水性鋪面設計</li> <li>2. 覆層植栽設計</li> <li>3. 蜜源植栽種植</li> <li>4. 多孔隙設計</li> <li>5. 環境體驗步道</li> </ol> <p>四、初步規劃設計圖（詳圖三）</p>
決議	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 針對部分變更範圍未登錄文化景觀範圍，請予考量，另請臺北縣政府文化局考量分階段處理方式。</li> <li>2. 請臺北縣政府文化局於下次委員會提出協議價購辦理情形及確切公園用地規劃方案後再予審理。</li> </ol>

案由	變更淡水都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第四案
說明	<p>壹、 變更機關：臺北縣政府</p> <p>貳、 申請單位：中華電信股份有限公司</p> <p>參、 法令依據：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十三條第四款。</p> <p>肆、 計畫緣起：</p> <p>中華電信股份有限公司原屬交通部國營事業，依民國92年1月15日修訂之「公營事業移轉民營條例」規定，於94年8月12日完成民營化。因該公司原屬國營事業期間，各營業所、機房等土地於都市計畫區內多劃定為「機關用地」、「電信用地」等公共設施用地，而民營化後，為使該等土地符合都市計畫土地使用管制規定，須檢討變更為適當使用分區。</p> <p>內政部於92年4月3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、機關用地變更為『電信專用區』事宜」會議，其會議結論(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二十七條第一項第三款及第四款規定迅行變更，以利時效」。</p> <p>行政院經濟建設委員會於92年12月9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，其會議結論五：「有關國營事業機關用地都市計畫變更辦理方式，與會單位多認為可依國營事業單位別，採專案通盤檢討方式進行」。</p> <p>交通部於93年12月15日函(轉中華電信股份有限公司93年12月2日函)請內政部協助辦理，內政部爰於94年1月17日函示略以：「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十三條第四款規定，辦理專案通盤檢討」。</p> <p>伍、 電信土地變更通案原則：</p> <p>一、 內政部都市計畫委員會變更處理原則</p> <p>本次專案通檢所有變更提案係依98年1月20日內政部都市計畫委員會第699次會議區分為四種類型，分述如下：</p>		

類型	性質	變更處理原則	內政部都市計畫委員會第699次會議通案處理原則
一	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。)	一、配合地方電信服務需要。 二、人口分布尚未密集，商業活動較不熱絡地區。 三、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。
二	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。)	一、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。 二、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。 三、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、 (一) 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。 (二) 捐贈項目：土地或折算代金或等值公益性樓地板面積。 (三) 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。 (四) 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。

三	恢復為原來土地使用分區	<p>一、參考都市計畫規劃歷程並配合鄰近土地使用分區。</p> <p>二、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</p> <p>三、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。</p>	<p>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。</p> <p>(一) 規劃停車位供鄰里使用。</p> <p>(二) 提供場地供公益活動使用。</p> <p>(三) 規劃機踏車旅遊休憩站。</p> <p>(四) 規劃鄰里集會及活動場所。</p> <p>(五) 學生 K 書中心、民眾閱報中心。</p> <p>(六) 鄰里公共設施用地綠美化或維護認養等公益服務工作。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p>
四	變更為住宅區、商業區或其他分區等	無本業使用計畫之空地。	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。
<p><b>三、 有關變更基地應負擔或捐贈部分</b></p> <p>(一) 各變更案涉及負擔或捐贈者，捐贈項目以負擔公共設施用地為原則，以提升都市地區整體生活環境品質；惟現況建物密集或變更面積狹小之基地，無法提供適當公共設施用地者，得改以負擔或捐贈當年期土地公告現值折算等值代金。</p> <p>(二) 變更為電信專用區附加第五款使用者，應一次全部負擔或捐贈20%及辦理相關事宜完竣，且應遵循該條文第二項規定略以：「作第五款使用時，以都市計畫書中載明為限，且商業及服務業使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之</p>			

一」。

(三) 變更為一般使用分區或其他公共設施用地：

1. 變更為商業區者，負擔或捐贈比例40%。
2. 變更為住宅區者，負擔或捐贈比例30%。
3. 恢復為原土地分區使用(如住宅區、商業區及工業區)並可出具購地或相關證明文件，以及變更為農業區者，則免負擔或捐贈。
4. 抵充全縣回饋者，負擔或捐贈比例100%。

(四) 變更基地劃設之公共設施用地或其他捐贈項目，應無償移轉登記或捐贈予臺北縣政府。

**陸、 變更位置及範圍：**

**一、 變更位置**

本案基地位於淡水都市計畫區南側近淡水河，現行都市計畫劃定為部分機關用地(機六)及部分港埤區(詳圖一)。

**二、 變更範圍**

淡水段龍目井小段 12、12-3、12-5、12-6 地號等 4 筆土地(共 1456 平方公尺)，其中 12-3 地號、12-6 地號 2 筆土地為中華電信所有；另 12 地號、12-5 地號 1/2 為中華電信所有、1/2 屬國有地並為中華電信承租(詳圖二)。

**柒、 變更理由：**

中華電信公司於 94 年 8 月完成民營化，其都市計畫使用分區不適用機關用地。

經檢討後，為因應毗鄰分區經濟發展及配合中華電信公司未來營運規劃，擬變更部分機關用地、部分港埤區為商業區使用。

**捌、 變更內容：**

本案變更位置於淡水都市計畫部分機關用地(機六)及部分港埤區，其變更條件為配合中華電信已為民營化組織，為利有效活化電信經營營運，經檢討後申請辦理都市計畫變更，變更內容明細表參見表一及圖三。

**玖、 實施進度及經費：**

由中華電信股份有限公司自行編列預算辦理。

**壹拾、 土地使用管制規則：**

本次檢討變更為商業區之土地，依淡水都市計畫之管制規定，商業區建蔽率不得大於 80%、容積率不得大於 320%；港埤區建蔽率不得大於 70%、容積率不得大於 210%；機關用地建蔽率不得大於 50%、容積率不得大於 250%。

	<p><b>壹拾壹、 辦理經過：</b></p> <p>一、 公告徵求人民意見30天 自94年3月21日至94年4月19日刊登自由時報。</p> <p>二、 公開展覽及說明會 本案自97年10月31日起辦理公開展覽30天，並97年11月18日上午十時假淡水鎮公所舉辦公開說明會，期間並無收到公民或團體陳情意見。</p> <p>三、 縣都委會專案小組 本案分別於98年3月14日第1次專案小組、98年9月16日第2次專案小組及99年6月22日第3次專案小組召會審查，會議決議如下：  <b>(一) 98年3月14日第1次專案小組會議，初步建議意見：</b>  變更內容改為第一類電信專用區，惟變更內容因與淡水三通（業經內政部都委會審竣，尚未發佈實施）之內容不符，其港埠區部份應從三通內容，其變更範圍需再考量。  <b>(二) 98年9月16日第2次專案小組會議，初步建議意見：</b>  變更內容改為第一類電信專用區，惟變更內容因與淡水三通（業經內政部都委會審竣，尚未發布實施）之內容不符，並涉及開放空間留設等問題，請中華電信提供建造執照相關資料，俾提下次會議討論。  <b>(三) 99年6月22日第3次專案小組會議，初步建議意見：</b>  變更內容改為第一類電信專用區，須提出周邊環境改善措施，並於本案核定後半年內送規劃設計圖說到府審查。</p> <p><b>壹拾貳、 以上符合法定程序內容，提請大會審議。</b></p>
作業單位建議	<p>一、 本案變更範圍因地籍重測致地段號名稱改變，請依重測後地段號修正計畫內容。</p> <p>二、 本案基地之容積率管制，依都市計畫法臺灣省施行細則規定辦理，且規定其建蔽率不得大於50%、容積率不得大於250%。</p> <p>三、 有關本案環境改善措施與後續執行方式(詳附件)，提請大會討論後納入計畫書載明。</p> <p>四、 餘建議依專案小組建議意見通過。</p>
決議	<p>本案針對下列各點請專案小組續予研議後，再提會審議：</p> <p>一、 有關通案原則部分：  <b>(一) 關於各案之附帶條件部分，研議比照工業區變更模式，將各案所有附帶條件一併簽訂於協議書中，並載明於該計畫書內，以利後續執行。</b></p>

	<p>(二) 有關第三類型部分，請中華電信查明該類基地原土地取得之原意及方式，若為徵收取得，應維持為電信使用，以維原地主之權益及社會觀感。另本類型應於變更後之分區(或用地)名稱後加註(特)，以利後續相關單位於執行上易於瞭解。至於容積率管制部分，應維持該基地變更前之土地使用強度。</p> <p>(三) 關於第四類型部分，為考量民眾權益，應朝不變更為第四類型規劃，而以變更為第二類型似較為妥適，請中華電信公司針對各案再予檢討。</p> <p>(四) 請中華電信彙整臺北市及其他縣市之相關變更案例回饋方式，以作為後續審查之參考依據。</p> <p>二、 因本案基地鄰接淡水河水岸軸帶，商業活動熱絡，請中華電信評估檢討是否仍有為商業使用之空間。</p>
--	---

案由	變更三芝都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案號	第五案
說明	<p>壹、變更機關：臺北縣政府</p> <p>貳、申請單位：中華電信股份有限公司</p> <p>參、法令依據：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十三條第四款。</p> <p>肆、計畫緣起：</p> <p>中華電信股份有限公司原屬交通部國營事業，依民國92年1月15日修訂之「公營事業移轉民營條例」規定，於94年8月12日完成民營化。因該公司原屬國營事業期間，各營業所、機房等土地於都市計畫區內多劃定為「機關用地」、「電信用地」等公共設施用地，而民營化後，為使該等土地符合都市計畫土地使用管制規定，須檢討變更為適當使用分區。</p> <p>內政部於92年4月3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、機關用地變更為『電信專用區』事宜」會議，其會議結論(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二十七條第一項第三款及第四款規定迅行變更，以利時效」。</p> <p>行政院經濟建設委員會於92年12月9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，其會議結論五：「有關國營事業機關用地都市計畫變更辦理方式，與會單位多認為可依國營事業單位別，採專案通盤檢討方式進行」。</p> <p>交通部於93年12月15日函(轉中華電信股份有限公司93年12月2日函)請內政部協助辦理，內政部爰於94年1月17日函示略以：「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十三條第四款規定，辦理專案通盤檢討」。</p> <p>伍、電信土地變更通案原則：</p> <p>一、內政部都市計畫委員會變更處理原則</p> <p>本次專案通檢所有變更提案係依98年1月20日內政部都市計畫委員會第699次會議區分為四種類型，分述如下：</p>		



類型	性質	變更處理原則	內政部都市計畫委員會第 699 次會議通案處理原則
一	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。)	四、配合地方電信服務需要。 五、人口分布尚未密集，商業活動較不熱絡地區。 六、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。
二	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。)	四、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。 五、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。 六、基地面積小，不影響所在都市計畫區內商業區之檢討標準。	<p>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：</p> <p>3. 回饋方式及內容</p> <p>(五) 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。</p> <p>(六) 捐贈項目：土地或折算代金或等值公益性樓地板面積。</p> <p>(七) 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。</p> <p>(八) 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。</p> <p>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。</p>

三	恢復為原來土地使用分區	<p>四、參考都市計畫規劃歷程並配合鄰近土地使用分區。</p> <p>五、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</p> <p>六、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。</p>	<p>4. 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。</p> <p>(八) 規劃停車位供鄰里使用。</p> <p>(九) 提供場地供公益活動使用。</p> <p>(十) 規劃機踏車旅遊休憩站。</p> <p>(十一) 規劃鄰里集會及活動場所。</p> <p>(十二) 學生K書中心、民眾閱報中心。</p> <p>(十三) 鄰里公共設施用地綠美化或維護認養等公益服務工作。</p> <p>(十四) 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。</p> <p>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。</p>
四	變更為住宅區、商業區或其他分區等	無本業使用計畫之空地。	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。
<p><b>一、有關變更基地應負擔或捐贈部分</b></p> <p>(五) 各變更案涉及負擔或捐贈者，捐贈項目以負擔公共設施用地為原則，以提升都市地區整體生活環境品質；惟現況建物密集或變更面積狹小之基地，無法提供適當公共設施用地者，得改以負擔或捐贈當年期土地公告現值折算等值代金。</p> <p>(六) 變更為電信專用區附加第五款使用者，應一次全部負擔或捐贈20%及辦理相關事宜完竣，且應遵循該條文第二項規定略以：「作第五款使用時，以都市計畫書中載明為限，且商業及服務業使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一」。</p>			

(七) 變更為一般使用分區或其他公共設施用地：

1. 變更為商業區者，負擔或捐贈比例40%。

2. 變更為住宅區者，負擔或捐贈比例30%。

3. 恢復為原土地分區使用(如住宅區、商業區及工業區)並可出具購地或相關證明文件，以及變更為農業區者，則免負擔或捐贈。

5. 抵充全縣回饋者，負擔或捐贈比例100%。

變更基地劃設之公共設施用地或其他捐贈項目，應無償移轉登記或捐贈予臺北縣政府。

#### 陸、變更位置及範圍：

##### 一、變更位置

本次檢討案變更基地2處(共2案)，第1案為機關用地(機三)位於計畫區中央地區，三芝鄉公所西側，即臨10公尺寬公正街；第2案機關用地(機四)位於計畫區西北側農業區中，即臨古庄路(6公尺寬現況道路)基地(詳圖一)。

##### 二、變更範圍

第1案變更地號為三芝鄉舊小基隆段埔頭小段43-45、43-46共2筆地號，面積1,673平方公尺，第2案變更地號為三芝鄉舊小基隆段茂興店小段103、103-3共2筆地號，面積11,983平方公尺，以上土地權屬均為中華電信公司所有(詳圖二)。

##### 柒、變更理由：

中華電信公司於94年8月完成民營化，其都市計畫使用分區不適用機關用地。

經檢討後，為因應毗鄰分區經濟發展及配合中華電信公司未來營運規劃，故第1案將機關用地變更為住宅區；第2案將機關用地變更為農業區。

##### 捌、變更內容：

本次檢討2處基地，第1案擬變更機關用地(機三)恢復為住宅區；第2案擬將機關用地(機四)變更為農業區，其變更條件為配合中華電信已為民營化組織，為利有效活化電信經營營運，經檢討後申請辦理都市計畫變更，變更內容明細表參見表一及圖三。

##### 玖、實施進度及經費：

由中華電信股份有限公司自行編列預算辦理。

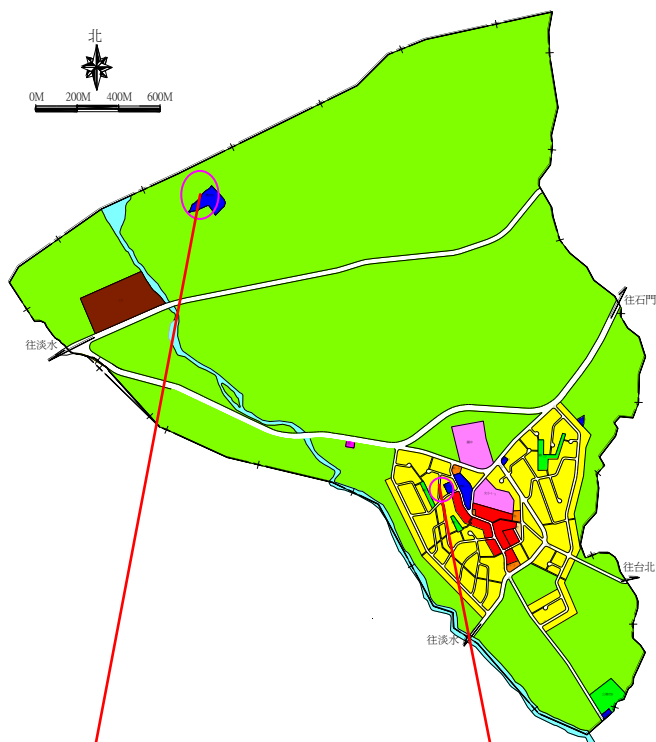
##### 拾、土地使用管制規則

本次檢討變更恢復為住宅區土地部分，依現行計畫土管要點規定建蔽率

	<p>不得大於 60%及容積率不得大於 180%；另變更為農業區部分，則依「都市計畫臺灣省施行細則」規定辦理。</p> <p><b>壹拾參、 辦理經過</b></p> <p>四、 公告徵求人民意見30天 自94年3月21日至94年4月19日刊登自由時報。</p> <p>五、 公開展覽及說明會 本案自97年10月31日起辦理公開展覽30天，並97年11月18日下午2時30分假三芝鄉公所舉辦公開說明會，期間並無收到公民或團體陳情意見。</p> <p>六、 縣都委會專案小組 本案第2案(機四)經98年3月14日第1次專案小組審查獲致決議；第1案(機三)分別經98年9月16日第2次專案小組、99年6月22日第3次專案小組召會審查，會議決議如下：</p> <p>(四) 98年3月14日第1次專案小組會議，初步建議意見：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 第1案提下次會討論。</li> <li>2. 第2案變更內容改為變更為第一類電信專用區並照案通過。</li> </ol> <p>(五) 98年9月16日第2次專案小組會議，初步建議意見：</p> <p>第1案變更內容調整變更為第一類電專區，無涉回饋，建議照案通過。</p> <p>(六) 99年6月22日第3次專案小組會議，初步建議意見：</p> <p>第1案變更內容變更為第一類電專區，須提出周邊環境改善措施，並於本案核定後半年內送規劃設計圖說到府審查。</p> <p>以上符合法定程序內容，提請大會審議。</p>
作業單位建議	<p>五、 本案基地之容積率管制，依「變更三芝都市計畫(第二次通盤檢討)案」之機關用地，其建蔽率不得大於50%、容積率不得大於200%。</p> <p>六、 有關本案環境改善措施與後續執行方式(詳附件)，提請大會討論後納入計畫書載明。</p> <p>七、 餘依專案小組建議意見通過。</p>
決議	<p>本案針對下列各點請專案小組續予研議後，再提會審議：</p> <p>三、 有關通案原則部分：</p> <p>(五) 關於各案之附帶條件部分，研議比照工業區變更模式，將各案所有附帶條件一併簽訂於協議書中，並載明於該計畫書內，以利後續執行。</p> <p>(六) 有關第三類型部分，請中華電信查明該類基地原土地取得之原意及方式，若</p>

	<p>為徵收取得，應維持為電信使用，以維原地主之權益及社會觀感。另本類型應於變更後之分區(或用地)名稱後加註(特)，以利後續相關單位於執行上易於瞭解。至於容積率管制部分，應維持該基地變更前之土地使用強度。</p> <p>(七) 關於第四類型部分，為考量民眾權益，應朝不變更為第四類型規劃，而以變更為第二類型似較為妥適，請中華電信公司針對各案再予檢討。</p> <p>(八) 請中華電信彙整臺北市及其他縣市之相關變更案例回饋方式，以作為後續審查之參考依據。</p> <p>四、 考量本都市計畫區第二案(古庄路基地)其周邊均屬農業區，建議再審視其環境改善計畫之必要性。</p>
--	--

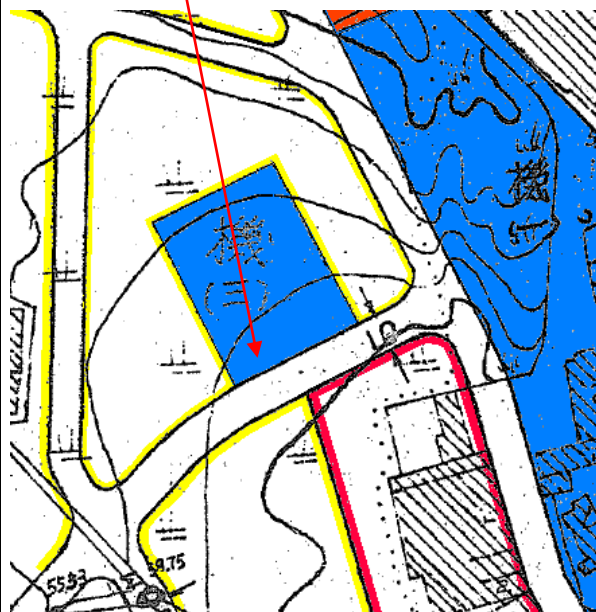
# 三芝都市計畫示意圖



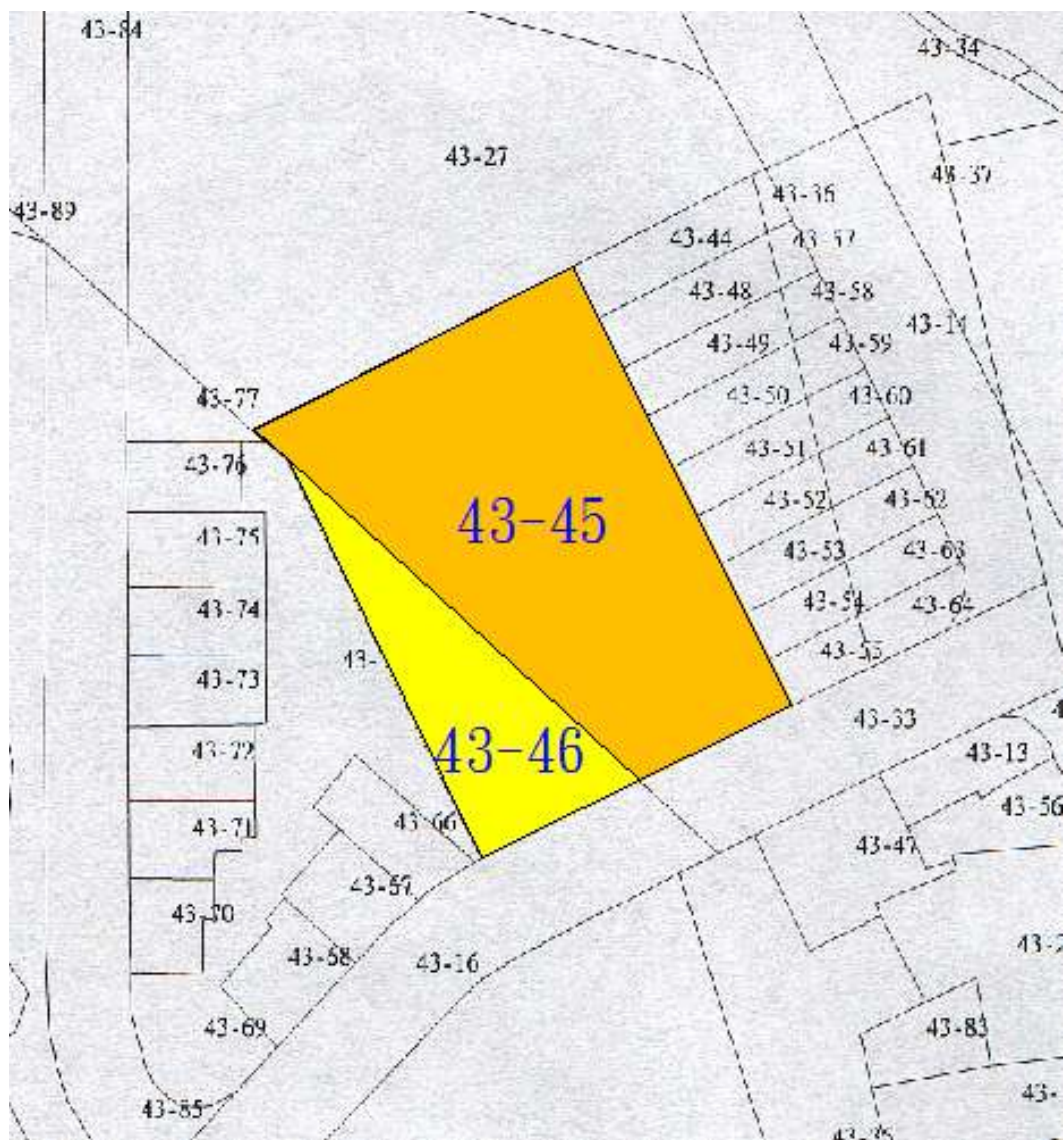
第二案古庄路基地  
(「機四」機關用地)



第一案公正街基地  
(「機三」機關用地)

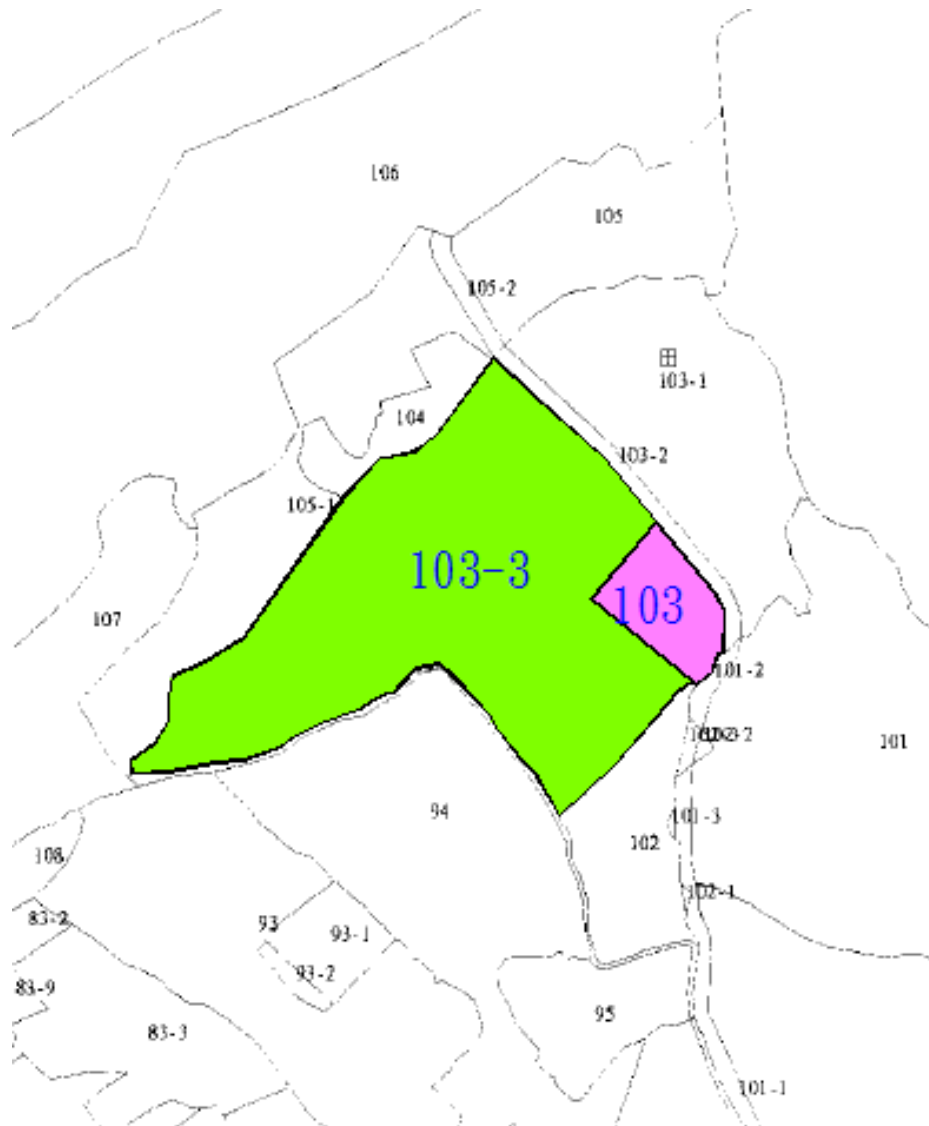


圖一 變更三芝都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)第一案及第二案變更位置圖



變更範圍：三芝鄉舊小基隆段埔頭小段 43-45、43-46 地號，屬中華電信公司所有。

圖二 變更三芝都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)變更範圍及土地權屬示意圖(第一案公正街基地)



變更範圍：三芝鄉舊小基隆段茂興店小段 103、103-3 地號，屬中華電信公司所有。

圖二-續 變更三芝都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)變更範圍及土地權屬示意圖(第二案古庄路基地)



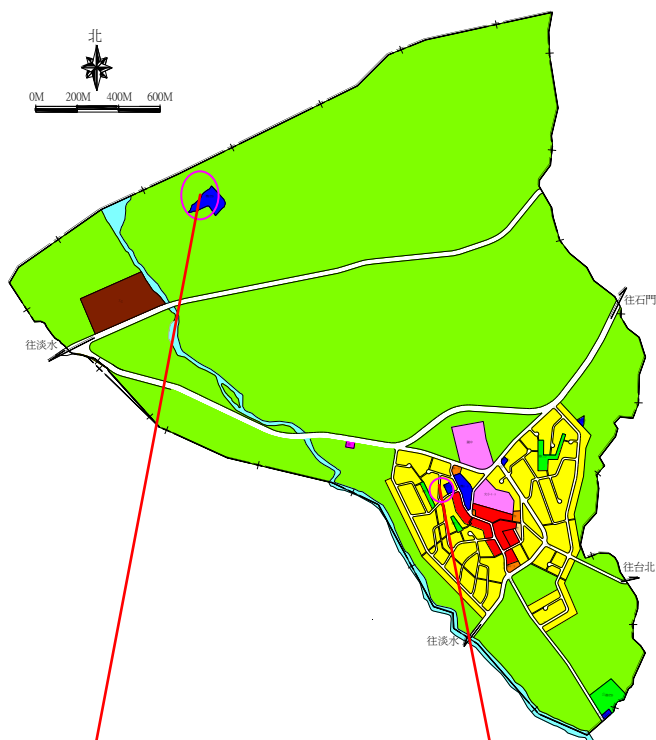
表一 變更三芝都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會專案小組建議	縣都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
1	計畫區中央，三芝鄉公所西側。 (第一案公正街基地)	機關用地 (機三) (0.17)	住宅區 (0.17)  附帶條件： 變更範圍應於本案核定前，檢具購地或相關證明文件，納入計畫書中。	1. 變更範圍為中華電信公司所有，民國 70 年取得土地時為住宅區，目前都市計畫劃定為「機三」機關用地，現況有 3 層建物及空地，供作三芝機房及辦公室使用，四周毗鄰住宅區、商業區。 2. 中華電信公司於 94 年 8 月完成公司民營化，該都市計畫使用分區已不適用機關用地。 3. 經檢討後，為因應毗鄰分區經濟發展及配合中華電信公司未來營運規劃，故變更機關用地恢復為住宅區使用，不涉及負擔捐贈。	變更為第一類電信專用區(0.17 公頃) 理由： 經申請人(中華電信公司)檢討後依現況使用為主，提供地方電信服務需要。  附帶條件： 須提出周邊環境改善計畫，並於本案核定後半年內提送環境改善計畫經臺北縣政府審核後據以執行。	本案專案小組針對通案原則進行研議後，再提會審議。
2	計畫區西北側農業區中，即臨古	機關用地 (機四) (1.20)	農業區 (1.20)	1. 變更範圍為中華電信公司所有，目前都市計畫劃定為「機四」機關用地，現況有 1 層建物作為辦公室及空地供作海岸收報臺使用，四周毗鄰農業	變更為第一類電信專用區(1.20 公頃) 理由： 經申請人(中華電信公司)檢討後依現況使用為主，提供地方	1. 本案專案小組針對通案原則進行研議後，再提會審議。 2. 考量本都

表一 變更三芝都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會專案小組建議	縣都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
	庄路 (6公尺寬現況道路)。 (第二案古庄路基地)			<p>區。</p> <p>2. 中華電信公司於 94 年 8 月完成公司民營化，該都市計畫使用分區已不適用機關用地。</p> <p>3. 經檢討後，為因應毗鄰分區現況發展及配合中華電信公司未來營運規劃，故變更機關用地為農業區使用，不涉及負擔捐贈。</p>	<p>電信服務需要。</p> <p>附帶條件： 須提出周邊環境改善計畫，並於本案核定後半年內提送環境改善計畫經臺北縣政府審核後據以執行。</p>	<p>市計畫區第二案(古庄路基地)其周邊均屬農業區，建議再審視其環境改善計畫之必要性。</p>

## 三芝都市計畫示意圖



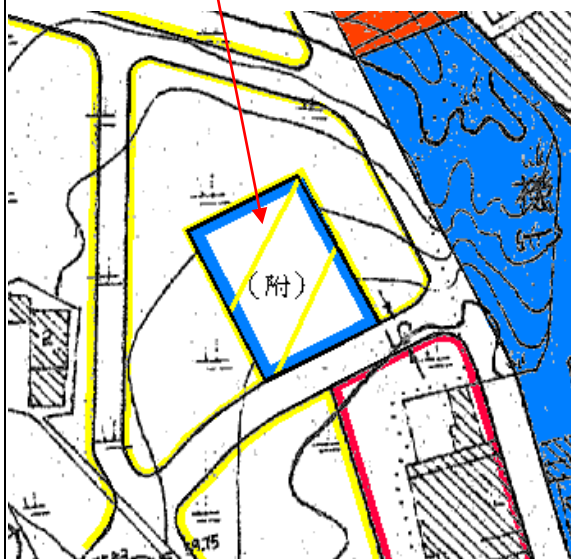
### 第二案古庄路基地

(變更「機四」機關用地為農業區)



### 第一案公正街基地

(變更「機三」機關用地為住宅區)



圖三 變更三芝都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)第一案及第二案示意圖



委員會第699次會議區分為四種類型，分述如下：

類 型	性 質	變 更 處 理 原 則	內政部都市計畫委員會第699次 會議通案處理原則
一	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。)	七、 配合地方電信服務需要。 八、 人口分布尚未密集，商業活動較不熱絡地區。 九、 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。
二	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。)	七、 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。 八、 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。 九、 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 (九) 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。 (十) 捐贈項目：土地或折算代金或等值公益性樓地板面積。 (十一) 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。 (十二) 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。 五、 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。

三	恢復為原來土地使用分區	<p>七、參考都市計畫規劃歷程並配合鄰近土地使用分區。</p> <p>八、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</p> <p>九、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。</p>	<p>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。</p> <p>(十五) 規劃停車位供鄰里使用。</p> <p>(十六) 提供場地供公益活動使用。</p> <p>(十七) 規劃機踏車旅遊休憩站。</p> <p>(十八) 規劃鄰里集會及活動場所。</p> <p>(十九) 學生K書中心、民眾閱報中心。</p> <p>(二十) 鄰里公共設施用地綠美化或維護認養等公益服務工作。</p> <p>(二十一) 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。</p> <p>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。</p>
四	變更為住宅區、商業區或其他分區等	無本業使用計畫之空地。	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。

#### 六、 有關變更基地應負擔或捐贈部分

(八) 各變更案涉及負擔或捐贈者，捐贈項目以負擔公共設施用地為原則，以提升都市地區整體生活環境品質；惟現況建物密集或變更面積狹小之基地，無法提供適當公共設施用地者，得改以負擔或捐贈當年期土地公告現值折算等值代金。

(九) 變更為電信專用區附加第五款使用者，應一次全部負擔或捐贈20%及辦理相關事宜完竣，且應遵循該條文第二項規定略以：「作第五款使用時，以都市計畫書中載明為限，且商業及服務業使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之

一」。

(十) 變更為一般使用分區或其他公共設施用地：

1. 變更為商業區者，負擔或捐贈比例40%。
2. 變更為住宅區者，負擔或捐贈比例30%。
3. 恢復為原土地分區使用(如住宅區、商業區及工業區)並可出具購地或相關證明文件，以及變更為農業區者，則免負擔或捐贈。
4. 抵充全縣回饋者，負擔或捐贈比例100%。

(十一) 變更基地劃設之公共設施用地或其他捐贈項目，應無償移轉登記或捐贈予臺北縣政府。

陸、 變更位置及範圍：

三、 變更位置

本次檢討案變更基地4處(共4案)，第1案為中華路基地(新莊營運大樓)，位於計畫區東南側，臨中華路；第2案為富國路基地(新莊二機房)，位於計畫區西南側，臨富國路、四維路交叉；第3案中正路基地(新莊一機房)，位於計畫區西側，臨中正路；第4案復興路基地(二重機房)，位於計畫區東北側，即臨復興路(詳圖一)。

四、 變更範圍

- (一) 第1案變更地號為新莊市立德段274、275共2筆地號，面積5,177.39平方公尺，土地權屬均為中華電信公司所有。
- (二) 第2案變更地號為新莊市富國段122、123共2筆地號，面積1,254.11平方公尺，土地權屬除122地號為私有外，餘均屬中華電信公司所有。
- (三) 第3案變更地號為新莊市安和段370、371、372共3筆地號，面積2,297.51平方公尺土地權屬均為中華電信公司所有。
- (四) 第4案變更地號為新莊市思源段536、部分579、部分580、部分581、部分582共5筆地號，面積2,440.63平方公尺，土地權屬除536地號為中華電信公司所有外，餘為私有土地(詳表一及圖二)。

柒、變更理由：

中華電信公司於94年8月完成民營化，其都市計畫使用分區不適用機關用地，本案各基地變更理由詳見表二。

捌、變更內容：

本案變更位置於新莊都市計畫電信用地(第1案中華路基地)、機關用地(部分機三)(第2案富國路基地)、機關用地(機十四)(第3案中正路基地)及機關用地(機十五)(第4案復興路基地)，其變更條件為配合中華電信已為民營化

組織，為利有效活化電信經營營運，經檢討後申請辦理都市計畫變更，變更內容明細表參見表一及圖三。

**玖、實施進度及經費：**

由中華電信股份有限公司自行編列預算辦理。

**拾、土地使用管制規則：**

- 一、 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)

本次檢討變更為電信專用區之基地，如未完成辦理負擔捐贈相關事宜且遵循第二項規定，其土地使用應依「都市計畫法臺灣省施行細則」第三十條之一第一項第一至第四款規定辦理，亦即維持電信本業相關之設施，不作第五款商業及服務業之使用，其規定建蔽率不大於 50%、容積率不大於 250%。

- 二、 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。）

其使用強度依「都市計畫法臺灣省施行細則」訂之。

- 三、 住宅區、商業區、乙種工業區

依據新莊都市計畫土地使用分區管制要點規定辦理。

**拾壹、辦理經過**

- 七、 公告徵求人民意見30天

自94年3月21日至94年4月19日刊登自由時報。

- 八、 公開展覽及說明會

本案自97年10月31日起辦理公開展覽30天，並97年11月14日下午2時30分假新莊市公所舉辦公開說明會。

- 九、 公民或團體陳情意見

共收到1件逾期公民或團體陳情意見(詳如表三人民或團體陳情意見綜理表)。

- 十、 縣都委會專案小組

本案第1案、第3案及第4案分別經98年3月4日第1次專案小組、98年9月16日第2次專案小組及99年6月22日第3次專案小組召會審查獲致決議；第2案於98年3月4日第1次專案小組獲致決議，以上會議決議如下：



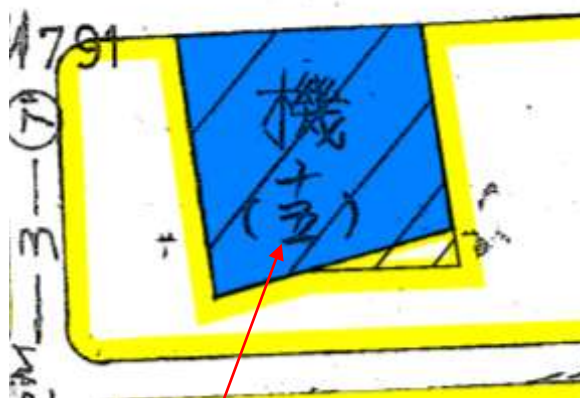
	<p>(七) 98年3月14日第1次專案小組會議，初步建議意見：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 第1、3、4案變更內容，提請下次會議討論。</li> <li>2. 第2案變更內容改為變更為第一類電信專用區並照案通過。</li> </ol> <p>(八) 98年9月16日第2次專案小組會議，初步建議意見：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 第1案變更內容，專案小組初步建議本案涉及應回饋何種敦親睦鄰設施，請確實了解地方需求，提出具體方案，提下次會討論。</li> <li>2. 第3案變更內容，調整變更為第二類電專區，並提下次會討論。</li> <li>3. 第4案變更內容，調整變更為第一類電專區，無涉回饋，建議照案通過。</li> </ol> <p>(九) 99年6月22日第3次專案小組會議，初步建議意見：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 第1案變更內容，變更為住宅區，除回饋地方敦親睦鄰設施外，增列機車停車位，以因應未來新莊捷運線通車需求，並納入本府交通局捷運改善措施。另本案須配合新莊老街五年改造計畫，提出環境改善措施。</li> <li>2. 第3案變更內容，變更為第一類電專區，本案基地須作為綠能示範地區，並於本案核定後半年內送規劃設計圖說到府審查。</li> <li>3. 第4案變更內容，變更為第一類電專區，須提出周邊環境改善措施，並於本案核定後半年內送規劃設計圖說到府審查。</li> </ol> <p>拾貳、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</p>
作業單位建議	<p>八、有關人陳意見部分(位置係為第2案富國路基地)，因所陳富國段123地號係屬中華電信公司所有，且基地仍須維持電信使用，建議不予採納。</p> <p>九、本案第4案變更範圍應配合報內政部核定中之「變更新莊都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案」有所調整，變更範圍修正為新莊市思源段536地號(屬中華電信公司所有)，由機關用地變更為<u>第一類電信專用區</u>。(其中新莊市思源段部分579地號、部分580地號、部分581地號及部分582地號，為住宅區，均屬私有，建議維持住宅區)。</p> <p>十、本案容積率管制應依都市計畫法臺灣省施行細則及「變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第一階段)」修正如下：</p> <p>(一) 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)：</p>

	<p>依都市計畫法臺灣省施行細則規定辦理，且規定其建蔽率不得大於 50%、容積率不得大於 250%。</p> <p>(二) 住宅區：</p> <p>建蔽率不大於 50%、容積率不大於 300% (附 1)。</p> <p>附 1 依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺(不含)者，住宅區容積率不得大於 200%，但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並且公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限。</p> <p>十一、<span style="float: right;">有關本案環境改善措施、回饋與執行方式(詳附件)，提請大會討論後納入計畫書載明。</span></p> <p>十二、 餘建議依專案小組意見修正變更內容通過。</p>
決議	<p>本案針對下列各點請專案小組續予研議後，再提會審議：</p> <p>一、 關於各案之附帶條件部分，研議比照工業區變更模式，將各案所有附帶條件一併簽訂於協議書中，並載明於該計畫書內，以利後續執行。</p> <p>二、 有關第三類型部分，請中華電信查明該類基地原土地取得之原意及方式，若為徵收取得，應維持為電信使用，以維原地主之權益及社會觀感。另本類型應於變更後之分區(或用地)名稱後加註(特)，以利後續相關單位於執行上易於瞭解。至於容積率管制部分，應維持該基地變更前之土地使用強度。</p> <p>三、 關於第四類型部分，為考量民眾權益，應朝不變更為第四類型規劃，而以變更為第二類型似較為妥適，請中華電信公司針對各案再予檢討。</p> <p>四、 請中華電信彙整臺北市及其他縣市之相關變更案例回饋方式，以作為後續審查之參考依據。</p>

第三案中正路基地（機十四）



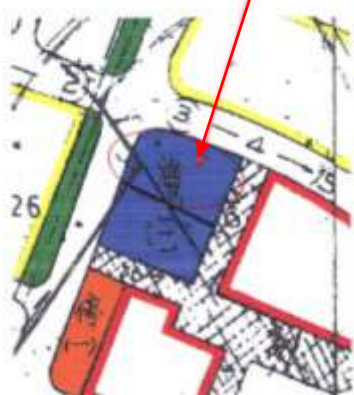
第四案復興路基地(機十五、住宅區)



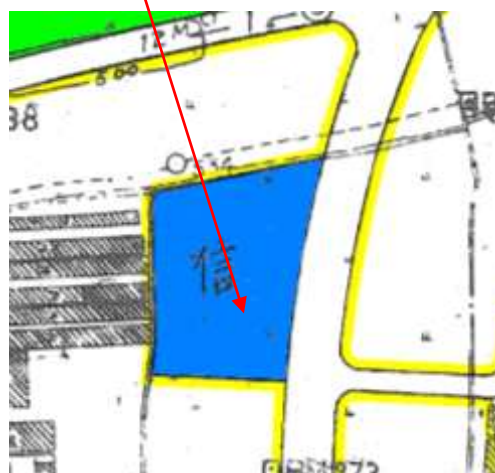
新莊都市計畫示意圖



第二案富國路基地（部分機三）

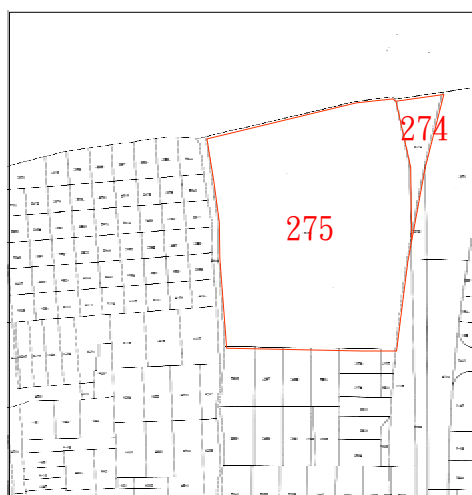


第一案中華路基地（電信用地）



圖一 變更新莊都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)變更位置圖

(第 1 案中華路基地)

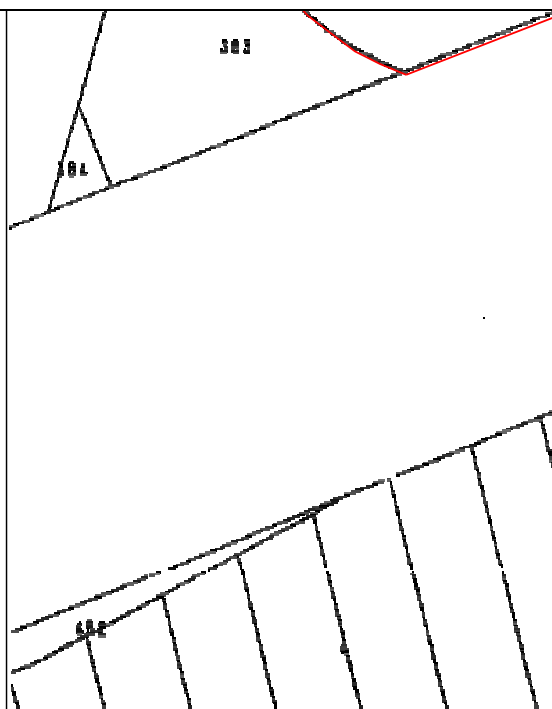


變更範圍：新莊市立德段 274、275 地號皆屬中華電信公司所有。

(第 2 案富國路基地)



變更範圍：  
新莊市富國段 122 地號屬私有。  
新莊市富國段 123 地號屬中華電信公司所有。



變更範圍：新莊市安和段 370、371、372 地號皆屬中華電信公司所有。

(第 4 案復興路基地)



變更範圍：

1. 新莊市思源段 536 地號，屬中華電信公司所有。
2. 新莊市思源段部分 579 地號、部分 580 地號、部分 581 地號及部分 582 地號均屬私有。

圖二 變更新莊都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)土地權屬示意圖

表一 變更新莊都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會專案小組建議	縣都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
1	計畫區東南側，臨中華路。(第一案中華路基地)	電信用地 (0.51)	住宅區 (0.51)  附帶條件：  變更範圍應於本案核定前，檢具購地或相關證明文件，納入計畫書中。	<p>1. 變更範圍屬中華電信公司所有(67 年取得)，原為住宅區，第一次通盤檢討變更為電信用地。現況為營運中心大樓及停車使用，四周毗鄰住宅區。</p> <p>2. 中華電信公司於 94 年 8 月完成公司民營化，其都市計畫使用分區已不適用電信用地。</p> <p>3. 經檢討後，為因應毗鄰分區現況發展及配合中華電信公司未來營運規劃，故恢復為住宅區使用，不涉及負擔捐贈。</p>	<p>變更為住宅區(0.51 公頃)</p> <p>附帶條件：</p> <p>一、依內政部第 699 次會議處理原則，變更為第三類時其回饋措施如下：</p> <p>(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。</p> <p>1. 規劃停車位供鄰里使用。</p> <p>2. 提供場地供公益活動使用。</p>	本案專案小組針對通案原則進行研議後，再提會審議。

表一 變更新莊都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會專案小組建議	縣都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
					<p>3. 規劃機踏車旅遊休憩站。</p> <p>4. 規劃鄰里集會及活動場所。</p> <p>5. 學生 K 書中心、民眾閱報中心。</p> <p>6. 鄰里公共設施用地綠美化或維護認養等公益服務工作。</p> <p>7. 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。</p> <p>(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。</p> <p>二、除回饋地方敦親睦鄰設施外，增列機車停車位，以因應未來新莊捷運線通車需求，並納入本府</p>	

表一 變更新莊都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會專案小組建議	縣都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
					交通局捷運改善措施。另本案須配合新莊老街五年改造計畫，提出周邊環境改善計畫。	
2	計畫區東南側，即臨富國路、四維路交叉。(第二案富國路基地)	機關用地 (部分機三) (0.13)	商業區 (0.13) 1. 捐贈比例： (1)應以捐贈變更範圍 40 %土地作公共設施用地為原則，並優先作公園、綠地、廣場或停車場使用。 (2)現況確無法或不足捐贈公共設施用地者，得改以等值代金、專業技術服務等折算之。	1. 變更範圍現為機關用地，共 2 筆地號，其中富國段 122 地號 (1.98 m <sup>2</sup> )屬私有地，而富國段 123 地號 (1,252.13 m <sup>2</sup> )則屬中華電信公司所有，現況供作機房使用，四周毗鄰住宅區、商業區。 2. 中華電信公司於 94 年 8 月完成公司民營化，其都市計畫使用分區已不適用電信用地。 3. 經檢討後，為因應毗鄰分區經濟發展及配合中華電信公司未來營運規劃，故變更機關用地為商業區使用。	變更為第一類電信專用區(0.13 公頃) 理由： 經申請人(中華電信公司)檢討後依現況使用為主，提供地方電信服務需要。  附帶條件： 須提出周邊環境改善計畫，並於本案核定後半年內提送環境改善計畫經臺北縣政府審核後據以執行。	本案專案小組針對通案原則進行研議後，再提會審議。

表一 變更新莊都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會專案小組建議	縣都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
			<p>2. 捐贈時機</p> <p>(1) 捐贈土地者：</p> <p>應於本案核定前，辦理相關捐贈土地事項完竣。</p> <p>(2) 捐贈代金者：</p> <p>得以分年分期方式繳交，並應於本案分頁符號核定前與縣政府簽訂協議書且載明於計畫書內。</p> <p>(3) 捐贈等值專業技術服務或其他替代事項者：</p> <p>應於本案核定前與縣政府簽訂協議書且載明於計畫書</p>			



表一 變更新莊都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)變更內容綜理表

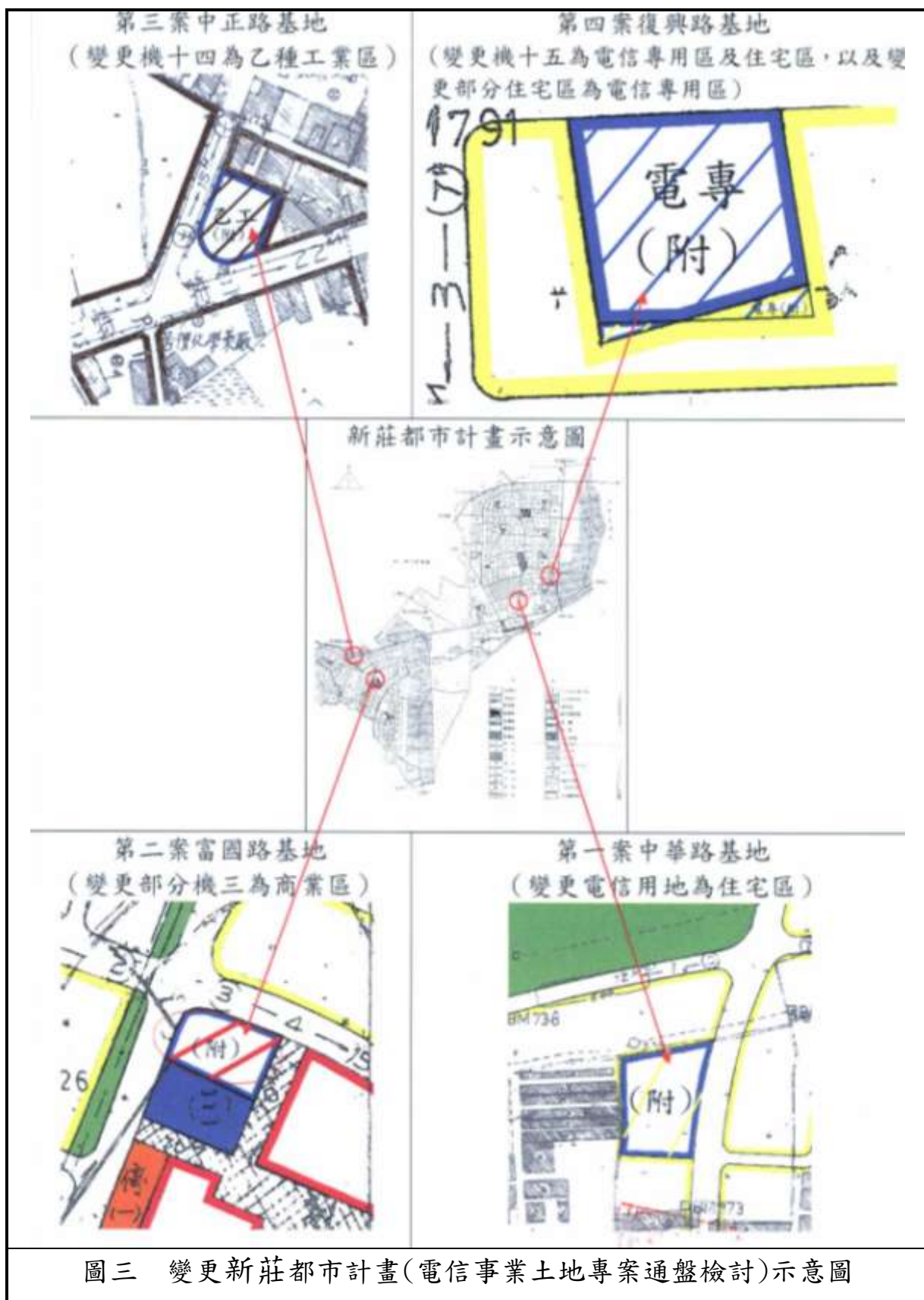
編號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會專案小組建議	縣都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
			內。			
3	計畫區西側，臨中正路。 (第三案中正路基地)	機關用地 (機十四) (0.23)	乙種工業區 (0.23)  附帶條件：  變更範圍應於本案核定前，檢具購地或相關證明文件，納入計畫書中。	1. 變更範圍屬中華電信公司所有(55 年取得)，原為工業區，第一次通盤檢討變更為機關用地，現況為機房使用，毗鄰乙種工業區。 2. 中華電信公司於 94 年 8 月完成公司民營化，其都市計畫使用分區已不適用機關用地。 3. 經檢討後，為因應毗鄰分區現況發展及配合中華電信公司未來營運規劃，故恢復為乙種工業區使用，不涉及負擔捐贈。	變更為第一類電信專用區(0.23 公頃)  理由：  經申請人(中華電信公司)檢討後依現況使用為主，提供地方電信服務需要。  附帶條件：  本案基地須作為綠能示範地區，並於本案核定後半年內提送環境改善計畫經臺北縣政府審核後據以執行。	本案專案小組針對通案原則進行研議後，再提會審議。
4	計畫區東北側，即臨復興路	機關用地 (機十五) (0.243)	電信專用區 (0.238)  住宅區 (0.005)	1. 變更範圍現為機關用地及部分住宅區，現況供作機房使用。經檢討後未來仍保留作電信用途。另部分機關用地變更為住宅區及部分住	變更為第一類電信專用區(0.244 公頃)  理由：  經申請人(中華電信公司)檢討後依現況使用為主，提供地方	本案專案小組針對通案原則進行研議後，再提會審議。

表一 變更新莊都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會專案小組建議	縣都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
	。(第四案復興路基地)	住宅區 (0.001)	<p>電信專用區 (0.001)</p> <p>附帶條件：</p> <p>本案變更為電信專用區如需附加第五款使用，規定如下：</p> <p>1. 於申請建築執照或變更使用執照用途為商業使用核准時，即應捐贈變更範圍 20%土地作為公共設施為原則，或以等值代金、專業技術服務等捐贈方式折算之，並應無償移轉登記或捐贈予臺北</p>	<p>宅區變更為電信專用區部分，僅係配合現況使用及地籍權屬範圍微幅調整，無涉捐贈負擔事項。</p> <p>2. 中華電信公司於 94 年 8 月完成公司民營化，其都市計畫使用分區已不適用機關用地。</p> <p>3. 本案變更為電信專用區，如僅為土地使用分區名稱調整，即依「都市計畫法台灣省施行細則」第三十條之一第一項第一至第四款規定使用，但不包含該條文第一項第五款使用，並無須負擔捐贈；惟完成辦理負擔捐贈變更範圍之 20%土地或改以等值代金、專業技術服務等相關事宜且遵循第二項規定，始得作第五款有關商業及服務業使用。</p>	<p>電信服務需要。</p> <p>附帶條件：</p> <p>須提出周邊環境改善計畫，並於本案核定後半年內提送環境改善計畫經臺北縣政府審核後據以執行。</p>	

表一 變更新莊都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會專案小組建議	縣都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
			<p>縣政府，始得依「都市計畫法台灣省施行細則」第三十條之一第一項第五款有關商業及服務業使用。</p> <p>2. 其使用強度、性質則依「都市計畫法台灣省施行細則」訂之，且使用第五款之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。</p>			



表三 「變更新莊都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)」人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	作業單位建議	縣都委會決議
1	蔡淑貞 新莊市富國段 122、123地號	反對變更商業區	本人為富國段122地號地主，反對122、123地號變更為商業區，應把原有土地123地號歸還原有地主再進行變更。	不予採納。 理由： 富國段123地號土屬權屬為中華電信公司所有，且基地仍須供電信使用。	本案專案小組針對通案原則進行研議後，再提會審議。

案由	變更三重都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第七案
說明	<p>壹、 變更機關：臺北縣政府</p> <p>貳、 申請單位：中華電信股份有限公司</p> <p>參、 法令依據：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十三條第四款。</p> <p>肆、 計畫緣起：</p> <p>中華電信股份有限公司原屬交通部國營事業，依民國92年1月15日修訂之「公營事業移轉民營條例」規定，於94年8月12日完成民營化。因該公司原屬國營事業期間，各營業所、機房等土地於都市計畫區內多劃定為「機關用地」、「電信用地」等公共設施用地，而民營化後，為使該等土地符合都市計畫土地使用管制規定，須檢討變更為適當使用分區。</p> <p>內政部於92年4月3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、機關用地變更為『電信專用區』事宜」會議，其會議結論(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二十七條第一項第三款及第四款規定迅行變更，以利時效」。</p> <p>行政院經濟建設委員會於92年12月9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，其會議結論五：「有關國營事業機關用地都市計畫變更辦理方式，與會單位多認為可依國營事業單位別，採專案通盤檢討方式進行」。</p> <p>交通部於93年12月15日函(轉中華電信股份有限公司93年12月2日函)請內政部協助辦理，內政部爰於94年1月17日函示略以：「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十三條第四款規定，辦理專案通盤檢討」。</p> <p>伍、 電信土地變更通案原則：</p> <p>七、 內政部都市計畫委員會變更處理原則</p> <p>本次專案通檢所有變更提案係依98年1月20日內政部都市計畫</p>		

委員會第699次會議區分為四種類型，分述如下：			
類 型	性 質	變更處理原則	內政部都市計畫委員會第699次 會議通案處理原則
一	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。)	十、配合地方電信服務需要。 十一、人口分布尚未密集，商業活動較不熱絡地區。 十二、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。
二	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。)	十、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。 十一、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。 十二、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 (十三) 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。 (十四) 捐贈項目：土地或折算代金或等值公益性樓地板面積。 (十五) 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。 (十六) 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。

三	恢復為原來土地使用分區	<p>十、參考都市計畫規劃歷程並配合鄰近土地使用分區。</p> <p>十一、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</p> <p>十二、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。</p>	<p>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。</p> <p>(二十二) 規劃停車位供鄰里使用。</p> <p>(二十三) 提供場地供公益活動使用。</p> <p>(二十四) 規劃機踏車旅遊休憩站。</p> <p>(二十五) 規劃鄰里集會及活動場所。</p> <p>(二十六) 學生K書中心、民眾閱報中心。</p> <p>(二十七) 鄰里公共設施用地綠美化或維護認養等公益服務工作。</p> <p>(二十八) 其他符合地方需求之公益性設施或社會服務等敦睦睦鄰措施。</p> <p>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。</p>
四	變更為住宅區、商業區或其他分區等	無本業使用計畫之空地。	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、有關變更基地應負擔或捐贈部分

(十二) 各變更案涉及負擔或捐贈者，捐贈項目以負擔公共設施用地為原則，以提升都市地區整體生活環境品質；惟現況建物密集或變更面積狹小之基地，無法提供適當公共設施用地者，得改以負擔或捐贈當年期土地公告現值折算等值代金。

(十三) 變更為電信專用區附加第五款使用者，應一次全部負擔或捐贈20%及辦理相關事宜完竣，且應遵循該條文第二項規定略以：

「作第五款使用時，以都市計畫書中載明為限，且商業及服務業使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分



之一」。

(十四) 變更為一般使用分區或其他公共設施用地：

1. 變更為商業區者，負擔或捐贈比例40%。
2. 變更為住宅區者，負擔或捐贈比例30%。
3. 恢復為原土地分區使用(如住宅區、商業區及工業區)並可出具購地或相關證明文件，以及變更為農業區者，則免負擔或捐贈。
4. 抵充全縣回饋者，負擔或捐贈比例100%。

(十五) 變更基地劃設之公共設施用地或其他捐贈項目，應無償移轉登記或捐贈予臺北縣政府。

陸、變更位置及範圍：

六、變更位置

本次檢討案變更基地共2處(第1案、第2案)，第1案位於三重都市計畫區南側，臨正義南路及134巷北側；第2案位於三重都市計畫區東南側，臨正義南路及134巷南側(詳圖一)。

七、變更範圍

第1案變更地號為大同南段1114、1115共2筆地號，面積6,574.86平方公尺；第2案變更地號為大同南段1224、1316、1317共3筆地號，面積2,548.10平方公尺，以上土地權屬為中華電信公司所有(詳圖二)。

柒、變更理由：

中華電信公司於94年8月完成民營化，其都市計畫使用分區不適用機關用地，故變更為電信專用區(變更理由詳見表一)。

柒、變更內容：

本案原計畫內容為「三重都市計畫」之兩處電信機關用地，均擬變更為住宅區，其變更條件為配合中華電信已為民營化組織，為利有效活化電信經營營運，經檢討後申請辦理都市計畫變更，變更內容明細表參見表一及圖三。

捌、實施進度及經費：

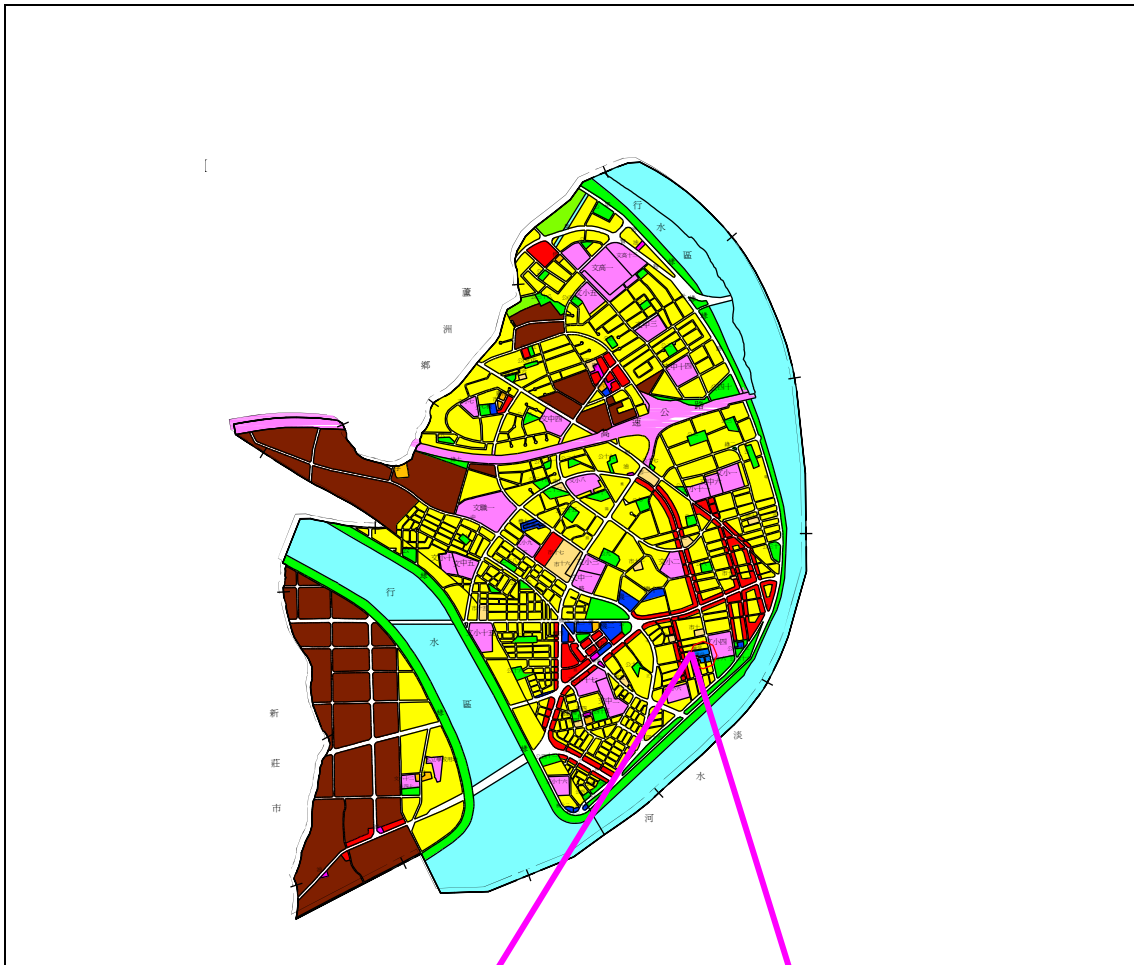
由中華電信股份有限公司自行編列預算辦理。

玖、土地使用管制規則：

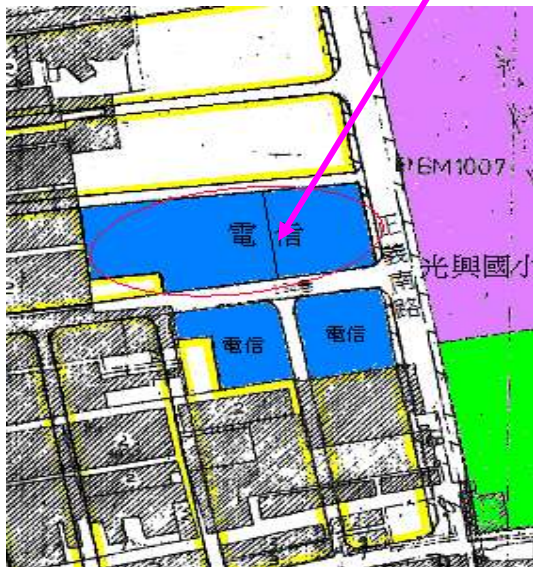
本次檢討由電信用地變更為恢復住宅區之2處基地，依原三重都市計畫之土地使用分區管制要點中已訂定住宅區之使用強度規定辦理(建蔽率不得大於60%，容積率不得大於300%)。

	<p><b>拾、辦理經過：</b></p> <p>十一、公告徵求人民意見30天 自94年3月21日至94年4月19日刊登自由時報。</p> <p>十二、公開展覽及說明會 本案自97年10月31日起辦理公開展覽30天，並97年11月14日上午10時假三重市公所舉辦公開說明會。期間並無收到公民或團體陳情意見。</p> <p>十三、縣都委會專案小組： 本案分別經98年3月4日第1次專案小組、98年9月16日第2次專案小組及99年6月22日第3次專案小組召會審查獲致決議，以上會議決議如下：</p> <p>(十) 98年3月14日第1次專案小組會議，初步建議意見： 第1、2案變更內容，提請下次會議討論。</p> <p>(十一) 98年9月16日第2次專案小組會議，初步建議意見： 1. 第1案變更內容，調整變更為第二類電專區，並提下次會討論。 2. 第2案變更內容，因涉及應回饋何種敦親睦鄰設施，請確實了解地方需求，提出具體方案，提下次會討論。</p> <p>(十二) 99年6月22日第3次專案小組會議，初步建議意見： 1. 第1案變更內容，變更為第一類電專區，須提出周邊環境改善措施，並於本案核定後半年內送規劃設計圖說到府審查。 2. 第2案變更內容，變更為住宅區，除回饋地方敦親睦鄰設施外，須提出環境改善措施，並於本案核定後半年內送規劃設計圖說到府審查。</p> <p><b>拾壹、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</b></p>
作業 單位 建議	<p>十三、本次專案檢討變更恢復為住宅區之基地，其土地使用管制應依「變更三重都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第一階段)」(98年12月25日發布實施)辦理，住宅區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於300% (附1)；變更為第一類電信專用區之基地，其建蔽率不得大於50%、容積率不得大於250%。</p> <p>附1 依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達8公尺(不含)者，住宅區容積率不得大於200%，但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通8公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並且公用地役權之寬度達8公尺以上者，得不受此限。</p>

	<p>十四、<span style="float: right;">有關本案環境改善措施與後續執行方式(詳附件)，提請大會討論後納入計畫書載明。</span></p> <p>十五、 餘依專案小組建議意見通過。</p>
決議	<p>本案針對下列各點請專案小組續予研議後，再提會審議：</p> <p>五、 關於各案之附帶條件部分，研議比照工業區變更模式，將各案所有附帶條件一併簽訂於協議書中，並載明於該計畫書內，以利後續執行。</p> <p>六、 有關第三類型部分，請中華電信查明該類基地原土地取得之原意及方式，若為徵收取得，應維持為電信使用，以維原地主之權益及社會觀感。另本類型應於變更後之分區(或用地)名稱後加註(特)，以利後續相關單位於執行上易於瞭解。至於容積率管制部分，應維持該基地變更前之土地使用強度。</p> <p>七、 關於第四類型部分，為考量民眾權益，應朝不變更為第四類型規劃，而以變更為第二類型似較為妥適，請中華電信公司針對各案再予檢討。</p> <p>八、 請中華電信彙整臺北市及其他縣市之相關變更案例回饋方式，以作為後續審查之參考依據。</p>



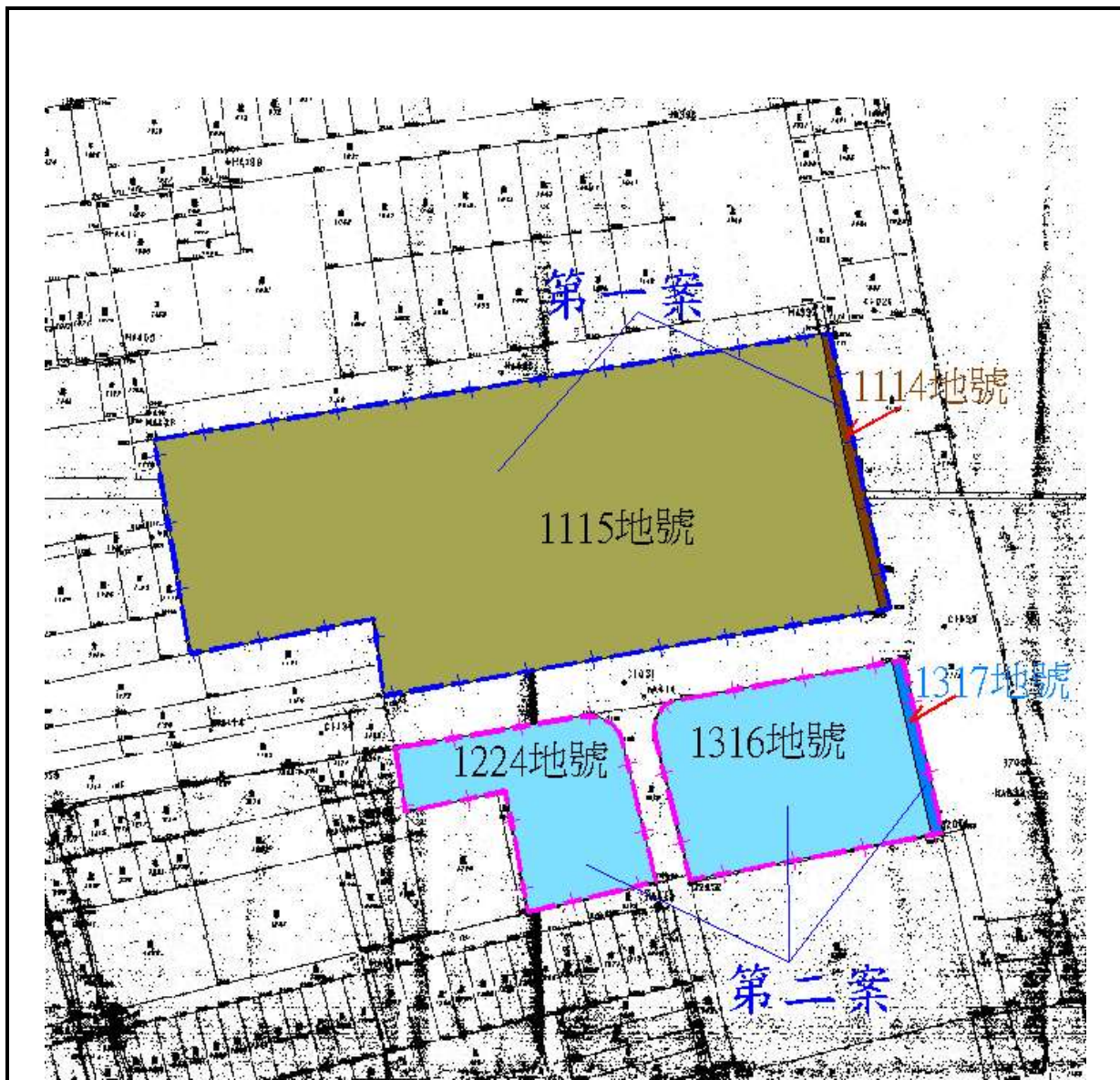
第一案 電信用地  
(正義南路134巷北側基地)



第二案 電信用地  
(正義南路134巷南側基地)



圖一 變更三重都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)第一案及第二案變更位置圖



- 變更範圍：1. 第一案土地權屬為三重市大同南段 1114、1115 地號共 2 筆土地，屬中華電信公司所有。
2. 第二案土地權屬為三重市大同南段 1224、1316、1317 地號共 3 筆土地，屬中華電信公司所有。

圖二 變更三重都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)變更範圍及土地權屬示意圖



表一 變更三重都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會專案小組建議	縣都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
一	計畫區東南側，臨正義南路及134巷北側。 (第一案)	電信用地 (0.66)	住宅區 (0.66)  附帶條件： 變更範圍應於本案核定前，檢具購地或相關證明文件，納入計畫書中。	1. 變更範圍為中華電信公司所有，目前為電信用地，現況為8層線路大樓與5、6層機房大樓及空地，係於本計畫第一次通盤檢討時由住宅區變更為電信用地。 2. 因中華電信公司於94年8月完成民營化，其都市計畫使用分區已不適用電信用地。 3. 經檢討後，為因應毗鄰分區現況發展及配合中華電信公司未來營運規劃，故變更電信用地恢復為住宅區使用，不涉及負擔捐贈。	變更為第一類電信專用區(0.66公頃) 理由： 經申請人(中華電信公司)檢討後依現況使用為主，提供地方電信服務需要。  附帶條件： 須提出周邊環境改善計畫，並於本案核定後半年內提送環境改善計畫經臺北縣政府審核後據以執行。	本案專案小組針對通案原則進行研議後，再提會審議。
二	計畫區東南側，臨正義南路	電信用地 (0.25)	住宅區 (0.25)  附帶條件： 變更範圍應於本	1. 變更範圍為中華電信公司所有，目前為電信用地，係於本計畫第一次通盤檢討時由住宅區變更為電信用地。現	變更為住宅區(0.25公頃)  附帶條件： 二、依內政部第699次會議	本案專案小組針對通案原則進行研議後，再

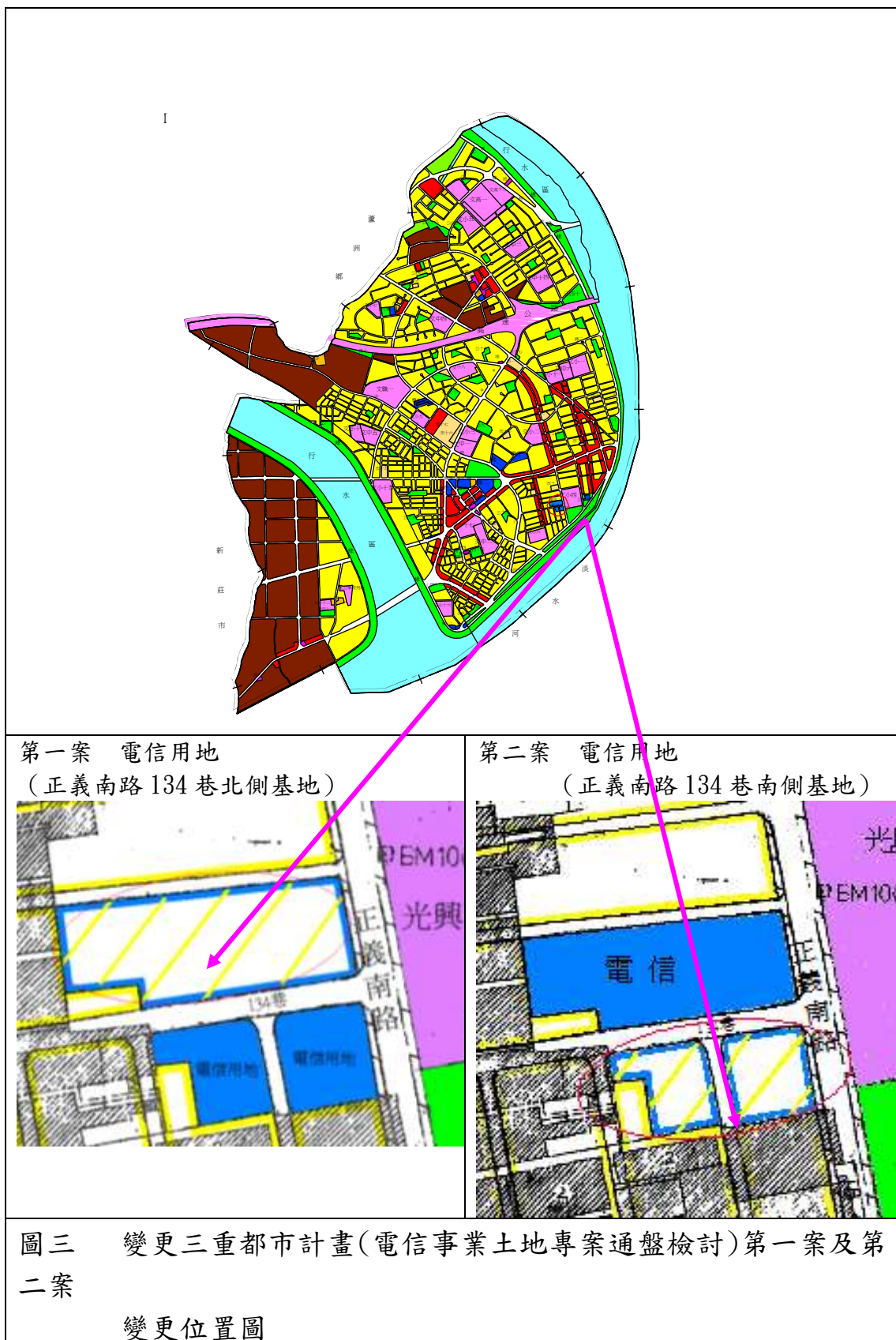
表一 變更三重都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會專案小組建議	縣都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
	路及 134 巷南側。 (第二案)		案核定前，檢具購地或相關證明文件，納入計畫書中。	<p>況為料庫料場及臨時建物。</p> <p>2. 因中華電信公司於 94 年 8 月完成民營化，其都市計畫使用分區已不適用電信用地。</p> <p>3. 經檢討後，為因應毗鄰分區現況發展及配合中華電信公司未來營運規劃，故變更電信用地恢復為住宅區使用，不涉及負擔捐贈。</p>	<p>處理原則，變更為第三類時其回饋措施如下：</p> <p>(二) 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。</p> <p>8. 規劃停車位供鄰里使用。</p> <p>9. 提供場地供公益活動使用。</p> <p>10. 規劃機踏車旅遊休憩站。</p> <p>11. 規劃鄰里集會及活動場所。</p> <p>12. 學生 K 書中心、民眾閱報中心。</p> <p>13. 鄰里公共設施用地綠美化或維護</p>	提 會 審 議。

表一 變更三重都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會專案小組建議	縣都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
					<p>認養等公益服務工作。</p> <p>14. 其他符合地方需求之公益性設施或社會服務等敦睦鄰措施。</p> <p>三、 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。</p> <p>(二)除回饋地方敦睦鄰設施外，須提出環境改善計畫，並於本案核定後半年內提送環境改善計畫經臺北縣政府審核後據以執行。</p>	





案由	變更新板橋車站特定專用區細部計畫(電信事業土地專案通盤檢討)案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第八案
說明	<p>壹、 變更機關：臺北縣政府</p> <p>貳、 申請單位：中華電信股份有限公司</p> <p>參、 法令依據：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十三條第四款。</p> <p>肆、 計畫緣起：</p> <p>中華電信股份有限公司原屬交通部國營事業，依民國92年1月15日修訂之「公營事業移轉民營條例」規定，於94年8月12日完成民營化。因該公司原屬國營事業期間，各營業所、機房等土地於都市計畫區內多劃定為「機關用地」、「電信用地」等公共設施用地，而民營化後，為使該等土地符合都市計畫土地使用管制規定，須檢討變更為適當使用分區。</p> <p>內政部於92年4月3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、機關用地變更為『電信專用區』事宜」會議，其會議結論(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二十七條第一項第三款及第四款規定迅行變更，以利時效」。</p> <p>行政院經濟建設委員會於92年12月9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，其會議結論五：「有關國營事業機關用地都市計畫變更辦理方式，與會單位多認為可依國營事業單位別，採專案通盤檢討方式進行」。</p> <p>交通部於93年12月15日函(轉中華電信股份有限公司93年12月2日函)請內政部協助辦理，內政部爰於94年1月17日函示略以：「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十三條第四款規定，辦理專案通盤檢討」。</p> <p>伍、 電信土地變更通案原則：</p> <p>八、 內政部都市計畫委員會變更處理原則</p> <p>本次專案通檢所有變更提案係依98年1月20日內政部都市計畫</p>		

委員會第699次會議區分為四種類型，分述如下：

類型	性質	變更處理原則	內政部都市計畫委員會第699次會議通案處理原則
一	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。)	十三、配合地方電信服務需要。 十四、人口分布尚未密集，商業活動較不熱絡地區。 十五、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。
二	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。)	十三、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。 十四、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。 十五、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、 (十七) 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。 (十八) 捐贈項目：土地或折算代金或等值公益性樓地板面積。 (十九) 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。 (二十) 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。 八、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。
三	恢復為原來土地使用分區	<p>十三、參考都市計畫規劃歷程並配合鄰近土地使用分區。</p> <p>十四、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</p> <p>十五、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。</p>	<p>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。</p> <p>(二十九) 規劃停車位供鄰里使用。</p> <p>(三十) 提供場地供公益活動使用。</p> <p>(三十一) 規劃機踏車旅遊休憩站。</p> <p>(三十二) 規劃鄰里集會及活動場所。</p> <p>(三十三) 學生K書中心、民眾閱報中心。</p> <p>(三十四) 鄰里公共設施用地綠美化或維護認養等公益服務工作。</p> <p>(三十五) 其他符合地方需求之公益性設施或社會服務等敦睦鄰措施。</p> <p>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。</p>
四	變更為住宅區、商業區或其他分區等	無本業使用計畫之空地。	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。

#### 九、有關變更基地應負擔或捐贈部分

(十六) 各變更案涉及負擔或捐贈者，捐贈項目以負擔公共設施用地為原則，以提升都市地區整體生活環境品質；惟現況建物密集或變更面積狹小之基地，無法提供適當公共設施用地者，得改以負擔或捐贈當年期土地公告現值折算等值代金。

(十七) 變更為電信專用區附加第五款使用者，應一次全部負擔或捐贈20%及辦理相關事宜完竣，且應遵循該條文第二項規定略以：

「作第五款使用時，以都市計畫書中載明為限，且商業及服務業使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一」。

(十八) 變更為一般使用分區或其他公共設施用地：

1. 變更為商業區者，負擔或捐贈比例40%。
2. 變更為住宅區者，負擔或捐贈比例30%。
3. 恢復為原土地分區使用(如住宅區、商業區及工業區)並可出具購地或相關證明文件，以及變更為農業區者，則免負擔或捐贈。
4. 抵充全縣回饋者，負擔或捐贈比例100%。

(十九) 變更基地劃設之公共設施用地或其他捐贈項目，應無償移轉登記或捐贈予臺北縣政府。

陸、 變更位置及範圍：

十、 變更位置

本次檢討案變更基地1處，位於板橋都市計畫區中央，即位於「新板橋車站特定專用區細部計畫」區內南側之部分機關用地(機三)，即新民街基地(詳圖一)。

十一、 變更範圍

變更地號為中山段 1867 共 1 筆地號，面積 2,556 平方公尺，土地權屬為中華電信公司所有(詳圖二)。

柒、 變更理由：

中華電信公司於 94 年 8 月完成民營化，其都市計畫使用分區不適用機關用地，故變更為電信專用區(變更理由詳見表一)。

柒、 變更內容：

本案原計畫內容為「新板橋車站特定專用區細部計畫」之部分機關用地(部分機三)，擬變更為電信專用區，其變更條件為配合中華電信已為民營化組織，為利有效活化電信經營營運，經檢討後申請辦理都市計畫變更，變更內容明細表參見表一及圖三。

捌、事業及財務計畫：

由中華電信股份有限公司自行編列預算辦理。

玖、土地使用管制規則：

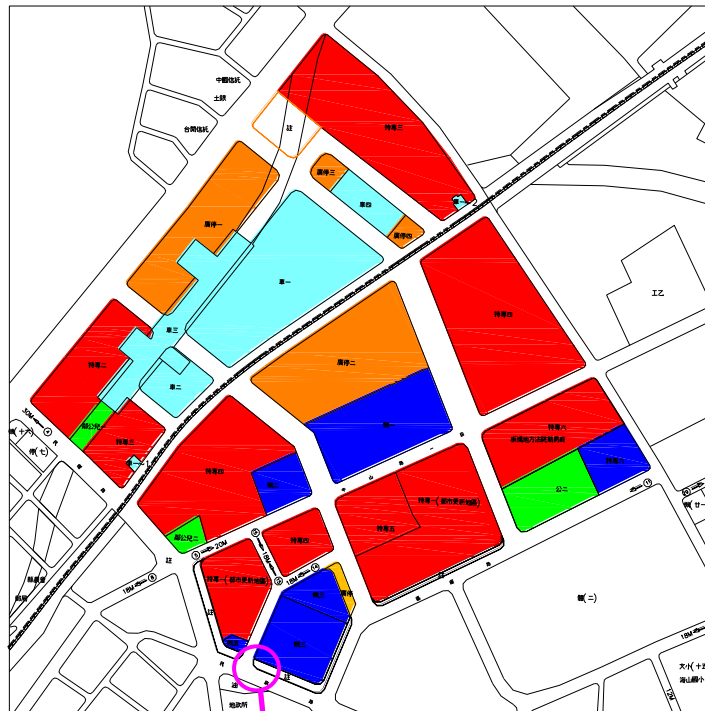
變更為電信專用區之基地，其土地使用管制規則均依「都市計畫法台灣省施行細則」第三十條之一規定如下：

	<p>電信專用區為促進電信事業之發展而劃定，得為下列之使用：</p> <p>一、經營電信事業所需設施：</p> <p>包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、路線中心、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。</p> <p>二、電信必要附屬設施：</p> <p>(一) 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。</p> <p>(二) 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。</p> <p>(三) 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。</p> <p>(四) 其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。</p> <p>三、與電信運用發展有關設施：</p> <p>(一) 網路加值服務業。</p> <p>(二) 有線、無線及電腦資訊業。</p> <p>(三) 資料處理服務業。</p> <p>四、與電信業務經營有關設施：</p> <p>(一) 電子資訊供應服務業。</p> <p>(二) 電信器材零售業。</p> <p>(三) 通信工程業。</p> <p>(四) 金融業派駐機構。</p> <p>五、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。</p> <p>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。</p> <p>拾、辦理經過：</p> <p>十四、公告徵求人民意見30天</p> <p>自94年3月21日至94年4月19日刊登自由時報。</p> <p>十五、公開展覽及說明會</p> <p>本案自97年4月9日起辦理公開展覽30天，並97年4月18日上午10時假板橋市公所舉辦公開說明會。</p> <p>十六、公民或團體陳情意見</p> <p>共收到1件逾期公民或團體陳情意見(詳如表二人民或團體陳情意</p>
--	--

	<p>見綜理表)。</p> <p><b>十七、縣都委會專案小組</b></p> <p>本案分別經98年3月4日第1次專案小組、98年9月16日第2次專案小組及99年6月22日第3次專案小組召會審查獲致決議，以上會議決議如下：</p> <p>(一) 98年3月14日第1次專案小組會議，初步建議意見： 暫予保留，請城鄉局都設科再於新板特區細部計畫專案通檢時務實探討。</p> <p>(二) 98年9月16日第2次專案小組會議，初步建議意見： 因本案業於變更新板橋車站特專區細部計畫(第二次通盤檢討)中變更為文小用地，並刻正發布實施在即，爰維持原計畫。</p> <p>(三) 99年6月22日第3次專案小組會議，初步建議意見： 本案業經「變更新板橋車站特專區細部計畫(第二次通盤檢討)」中變更為文小用地，爰撤案不予變更。</p> <p>拾壹、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</p>
作業單位建議	有關人陳意見部分，因「變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第二次通盤檢討)案」已將該機關用地變更為文小用地，並已發布實施，建議不予採納，餘建議依專案小組意見通過。
決議	<p>本案針對下列各點請專案小組續予研議後，再提會審議：</p> <p>一、關於各案之附帶條件部分，研議比照工業區變更模式，將各案所有附帶條件一併簽訂於協議書中，並載明於該計畫書內，以利後續執行。</p> <p>二、有關第三類型部分，請中華電信查明該類基地原土地取得之原意及方式，若為徵收取得，應維持為電信使用，以維原地主之權益及社會觀感。另本類型應於變更後之分區(或用地)名稱後加註(特)，以利後續相關單位於執行上易於瞭解。至於容積率管制部分，應維持該基地變更前之土地使用強度。</p> <p>三、關於第四類型部分，為考量民眾權益，應朝不變更為第四類型規劃，而以變更為第二類型似較為妥適，請中華電信公司針對各案再予檢討。</p> <p>四、請中華電信彙整臺北市及其他縣市之相關變更案例回饋方式，以作為後續審查之參考依據。</p>



新板橋車站特定區細部計畫示意圖



圖例

廣場兼停車場用地

車站用地

特別專用區

鄰里公園兼兒童遊樂場用地

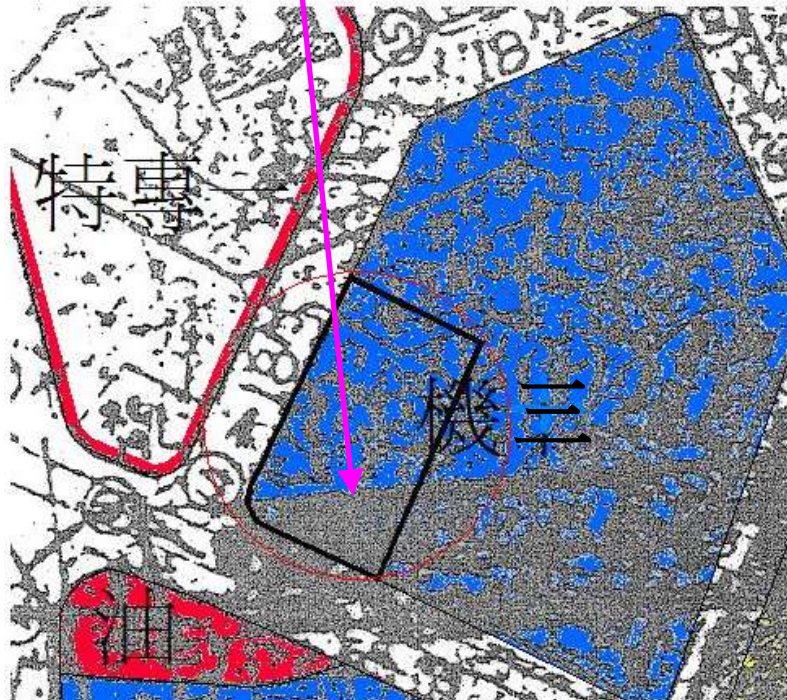
機關用地

公園用地

設計時指定做廣場使用

屬主要計畫變更部分(詳主要計畫書、圖)

新民街基地(部分「機三」機關用地)



圖一 變更新板橋車站特定區細部計畫(電信事業土地專案通盤檢討)變更位置圖





表一 變更新板橋車站特定區細部計畫(電信事業土地專案通盤檢討)變更內容明細表

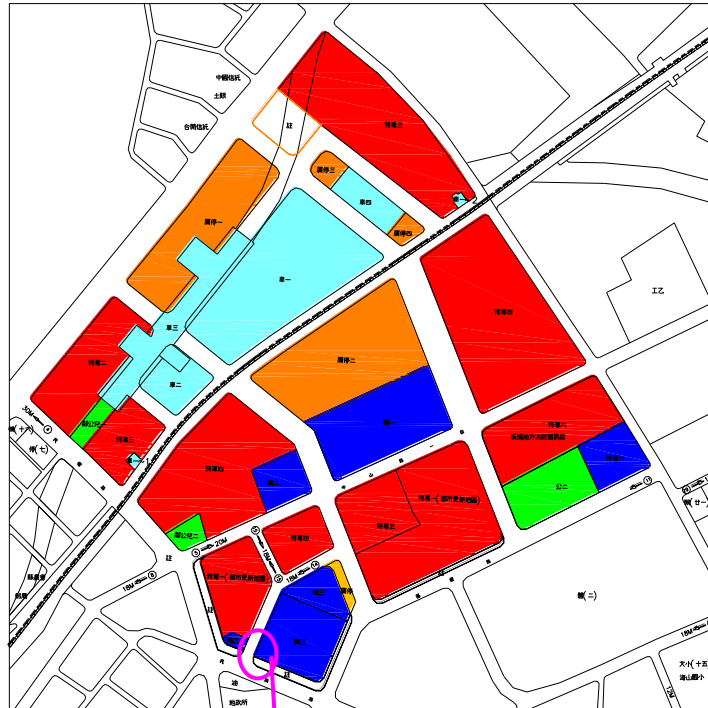
位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	縣都委會專案小組建議	縣都委會決議
	原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)			
計畫區中央、派出所西側，即臨新民街基地。(新民街基地)	機關用地 (部分機三) (0.26)	電信專用區 (0.26)  附帶條件：  本案變更為電信專用區如需附加第五款使用，規定如下：  1. 在於申請建築執照或變更使用執照用途為商業使用核准時，即應捐贈變更範圍20%土地作為公共設施為原則，或以等值代金、專業技術服務等捐贈方式折算之，並應無償移轉登記	1. 本基地現為部分「機三」機關用地，土地權屬為板橋市中山段1867地號1筆土地(2,556平方公尺)屬中華電信公司所有。現況有3、7層建物(旁為派出所大樓)及空地，臨新民街、民族路，供作機房(板橋一局)及停車使用，四周毗鄰住宅區、機關及加油站。經檢討後，未來基地仍將保留作電信用途。  2. 中華電信公司於94年8月完成公司民營化，其都市計	本案業經「變更新板橋車站特專區細部計畫(第二次通盤檢討)」中變更為文小用地，爰撤案不予變更。	本案專案小組針對通案原則進行研議後，再提會審議。

表一 變更新板橋車站特定區細部計畫(電信事業土地專案通盤檢討)變更內容明細表

位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	縣都委會專案小組建議	縣都委會決議
	原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)			
		<p>或捐贈予台北縣政府，始得依「都市計畫法台灣省施行細則」第三十條之一第一項第五款有關商業及服務業使用。</p> <p>2. 其使用強度、性質則依都市計畫法台灣省施行細則訂之，且使用第五款之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。</p>	<p>畫使用分區已不適用機關用地，故變更為電信專用區。</p> <p>3. 本案變更為電信專用區基地，如僅為土地使用分區名稱調整，即依「都市計畫法台灣省施行細則」第三十條之一第一項第一至第四款規定使用，但不包含該條文第一項第五款使用，並無須負擔捐贈；惟完成辦理負擔捐贈變更範圍之20%土地或改以等值代金、專業技術服務等相關事宜且遵循第二項規定，始得作第</p>		

表一 變更新板橋車站特定區細部計畫(電信事業土地專案通盤檢討)變更內容明細表

位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	縣都委會專案小組建議	縣都委會決議
	原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)			
			五款有關商業及服務業使用。		



圖例

廣場兼停車場用地

車站用地

特別專用區

鄰里公園兼兒童遊樂場用地

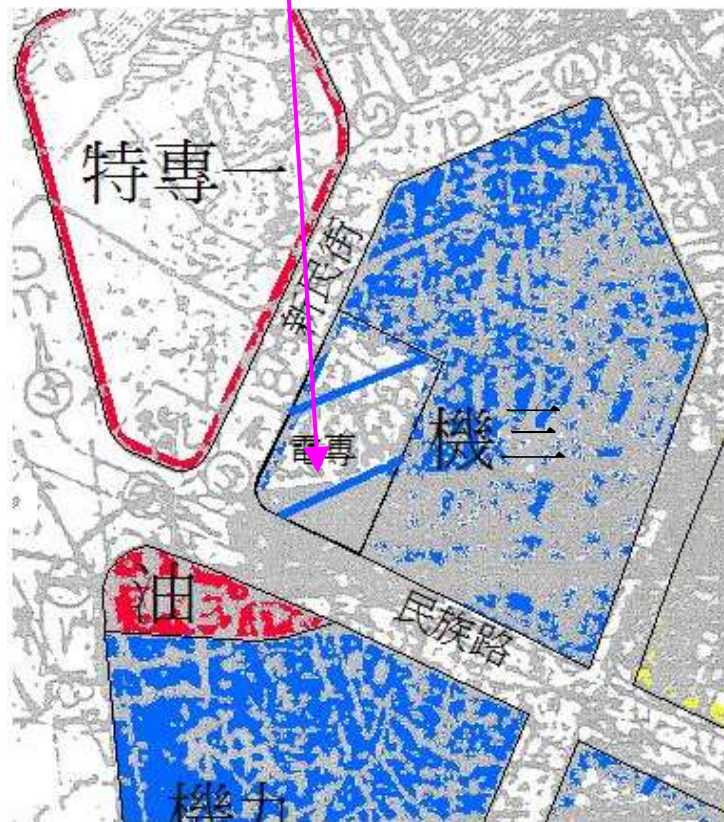
機關用地

公園用地

設計時指定做廣場使用

屬主要計畫變更部分(詳主要計畫書、圖)

新民街基地（變更部分「機三」為電信專用區）



圖二 變更新板橋車站特定專用區細部計畫(電信事業土地專案通盤檢討)示意圖

表二 「變更新板橋車站特定專用區細部計畫(電信事業土地專案通盤檢討)」人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	作業單位建議	縣都委會決議
1	林增松 計畫區南側之部分「機三」機關用地（「機三」機關用地目前供台北縣警察局及中華電信公司使用）。	計畫區公園不足。	建議本基地開發時應提供興闢公園之土地。	不予採納。本案業經「變更新板橋車站特專區細部計畫（第二次通盤檢討）」中變更為文小用地。	本案專案小組針對通案原則進行研議後，再提會審議。

案由	變更三峽都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第九案
說明	<p>壹、 變更機關：臺北縣政府</p> <p>貳、 申請單位：中華電信股份有限公司</p> <p>參、 法令依據：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十三條第四款。</p> <p>肆、 計畫緣起：</p> <p>中華電信股份有限公司原屬交通部國營事業，依民國92年1月15日修訂之「公營事業移轉民營條例」規定，於94年8月12日完成民營化。因該公司原屬國營事業期間，各營業所、機房等土地於都市計畫區內多劃定為「機關用地」、「電信用地」等公共設施用地，而民營化後，為使該等土地符合都市計畫土地使用管制規定，須檢討變更為適當使用分區。</p> <p>內政部於92年4月3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、機關用地變更為『電信專用區』事宜」會議，其會議結論(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二十七條第一項第三款及第四款規定迅行變更，以利時效」。</p> <p>行政院經濟建設委員會於92年12月9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，其會議結論五：「有關國營事業機關用地都市計畫變更辦理方式，與會單位多認為可依國營事業單位別，採專案通盤檢討方式進行」。</p> <p>交通部於93年12月15日函(轉中華電信股份有限公司93年12月2日函)請內政部協助辦理，內政部爰於94年1月17日函示略以：「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十三條第四款規定，辦理專案通盤檢討」。</p> <p>伍、 電信土地變更通案原則：</p> <p>九、 內政部都市計畫委員會變更處理原則</p> <p>本次專案通檢所有變更提案係依98年1月20日內政部都市計畫委員會第699次會議區分為四種類型，分述如下：</p>		

類型	性質	變更處理原則	內政部都市計畫委員會第 699 次會議通案處理原則
一	<b>變更為電信專用區</b> (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。 )	十六、配合地方電信服務需要。 十七、人口分布尚未密集，商業活動較不熱絡地區。 十八、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。
二	<b>變更為電信專用區</b> (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。 )	十六、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。 十七、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。 十八、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、 (二十一) 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。 (二十二) 捐贈項目：土地或折算代金或等值公益性樓地板面積。 (二十三) 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。 (二十四) 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。 十、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。



三	恢復為原來土地使用分區	<p>十六、參考都市計畫規劃歷程並配合鄰近土地使用分區。</p> <p>十七、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</p> <p>十八、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。</p>	<p>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。</p> <p>(三十六) 規劃停車位供鄰里使用。</p> <p>(三十七) 提供場地供公益活動使用。</p> <p>(三十八) 規劃機踏車旅遊休憩站。</p> <p>(三十九) 規劃鄰里集會及活動場所。</p> <p>(四十) 學生K書中心、民眾閱報中心。</p> <p>(四十一) 鄰里公共設施用地綠美化或維護認養等公益服務工作。</p> <p>(四十二) 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。</p> <p>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。</p>
四	變更為住宅區、商業區或其他分區等	無本業使用計畫之空地。	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。
<p>十一、有關變更基地應負擔或捐贈部分</p> <p>(二十) 各變更案涉及負擔或捐贈者，捐贈項目以負擔公共設施用地為原則，以提升都市地區整體生活環境品質；惟現況建物密集或變更面積狹小之基地，無法提供適當公共設施用地者，得改以負擔或捐贈當年期土地公告現值折算等值代金。</p> <p>(二十一) 變更為電信專用區附加第五款使用者，應一次全部負擔或捐贈20%及辦理相關事宜完竣，且應遵循該條文第二項規定略以：「作第五款使用時，以都市計畫書中載明為限，且商業及服務業</p>			

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」。

(二十二) 變更為一般使用分區或其他公共設施用地：

1. 變更為商業區者，負擔或捐贈比例40%。
2. 變更為住宅區者，負擔或捐贈比例30%。
3. 恢復為原土地分區使用(如住宅區、商業區及工業區)並可出具購地或相關證明文件，以及變更為農業區者，則免負擔或捐贈。
4. 抵充全縣回饋者，負擔或捐贈比例100%。

(二十三) 變更基地劃設之公共設施用地或其他捐贈項目，應無償移轉登記或捐贈予臺北縣政府。

陸、 變更位置及範圍：

三、 變更位置

本次檢討案變更基地 1 處，為民權街基地(供作三峽機房及服務中心使用)，位於計畫區中央、鎮公所東南側，即臨民權街(詳圖一)。

四、 變更範圍

本案變更地號為民權段 569、570 共 2 筆地號，面積 1,744.56 平方公尺，土地權屬均為中華電信公司所有。

柒、 變更理由：

中華電信公司於 94 年 8 月完成民營化，其都市計畫使用分區不適用機關用地，本案各基地變更理由詳見表一。

捌、 變更內容：

本案變更位置於三峽都市計畫之機關用地(部分機十一)，其變更條件為配合中華電信已為民營化組織，為利有效活化電信經營營運，經檢討後申請辦理都市計畫變更，將部分機關用地(機十一)擬變更為住宅區，變更內容明細表參見表一及圖三。

玖、 實施進度及經費：

由中華電信股份有限公司自行編列預算辦理。

壹拾、 土地使用管制規則：

本次檢討變更為住宅區土地，依三峽都市計畫住宅區土地管制要點規定，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。

壹拾壹、 辦理經過：

十八、 公告徵求人民意見30天

自94年3月21日至94年4月19日刊登自由時報。

	<p>十九、 公開展覽及說明會          本案自97年10月31日起辦理公開展覽30天，並97年11月26日下午2時30分假三峽鎮公所舉辦公開說明會。</p> <p>二十、 公民或團體陳情意見          共收到1件逾期公民或團體陳情意見(詳如表二人民或團體陳情意見綜理表)。</p> <p>二十一、 縣都委會專案小組          本案分別於98年3月14日第1次專案小組、98年9月16日第2次專案小組及99年6月22日第3次專案小組召會審查，會議決議如下：          (十三) 98年3月14日第1次專案小組會議，初步建議意見：          變更內容改為第一類電信專用區並照案通過。          (十四) 98年9月16日第2次專案小組會議，初步建議意見：          本案於本次會議未審議。          (十五) 99年6月22日第3次專案小組會議，初步建議意見：          本案於本次會議未審議。</p> <p>壹拾貳、 以上符合法定程序內容，提請大會審議。</p>
作業 單位 建議	<p>十六、 有關人陳意見部分，因無具體建議且本案仍維持電信使用，不提高強度，建議不予採納。</p> <p>十七、 本案之基地容積率管制，依都市計畫法臺灣省施行細則規定辦理，且規定其建蔽率不得大於50%、容積率不得大於250%。</p> <p>十八、 有關本案環境改善措施與後續執行方式(詳附件)，提請大會討論後納入計畫書載明。</p> <p>十九、 餘建議依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>本案針對下列各點請專案小組續予研議後，再提會審議：</p> <p>一、 關於各案之附帶條件部分，研議比照工業區變更模式，將各案所有附帶條件一併簽訂於協議書中，並載明於該計畫書內，以利後續執行。</p> <p>二、 有關第三類型部分，請中華電信查明該類基地原土地取得之原意及方式，若為徵收取得，應維持為電信使用，以維原地主之權益及社會觀感。另本類型應於變更後之分區(或用地)名稱後加註(特)，以利後續相關單位於執行上易於瞭解。至於容積率管制部分，應維持該基地變更前之土地使用強度。</p>

	<p>三、 關於第四類型部分，為考量民眾權益，應朝不變更為第四類型規劃，而以變更為第二類型似較為妥適，請中華電信公司針對各案再予檢討。</p> <p>四、 請中華電信彙整臺北市及其他縣市之相關變更案例回饋方式，以作為後續審查之參考依據。</p>
--	--