

變更北埔(含鄉公所地區)都市計畫 (中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討)書

變更機關：新竹縣政府
中華民國九十七年三月

新竹縣 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫計畫名稱	變更北埔(含鄉公所地區)都市計畫(中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討)案	
變更法令依據	都市計畫法第 26 條 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	新竹縣政府	
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	94 年 6 月 6 日至 7 月 5 日公告 30 天 刊登 94 年 6 月 5 至 7 日中國時報
	公開展覽	96 年 5 月 2 日至 5 月 31 日公告 30 天 刊登 96 年 5 月 2 至 4 日聯合報
	公 開 說 明 會	96 年 5 月 23 日下午 2 時於北埔鄉公所會議室舉行
人民團體對本案之反映意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣 級	96 年 7 月 16 日第 218 次會審議通過
	部 級	97 年 3 月 4 日第 677 次會審議通過

目 錄

第一章 計畫緣起	1
一、前言	1
二、辦理依據	2
第二章 原計畫概要	3
一、計畫沿革	3
二、計畫內容	3
第三章 變更位置及發展現況分析	7
一、變更位置及土地權屬	7
二、土地使用現況	7
第四章 檢討分析及檢討原則	11
一、檢討分析	11
二、變更原則	16
第五章 變更內容	22
一、變更內容	22
二、檢討後計畫	22
三、土地使用分區管制要點	22
附錄一 92 年 4 月 23 日內政部台內營字第 0920085862 號函	27
附錄二 93 年 12 月 15 日交通部交總字第 0930065494 號函	30
附錄三 94 年 1 月 17 日內政部台內營字第 0930014018 號函	33
附錄四 94 年 2 月 5 日內政部營建署營署都字第 0942902158 號函	34
附錄五 土地登記謄本—北埔鄉埔中段 446 及 480 地號.....	35

表 目 錄

表一	原北埔(含鄉公所地區)都市計畫土地使用面積分配表.....	5
表二	本次專案通盤檢討土地權屬及發展現況分析表.....	7
表三	新竹縣都市計畫地區變更回饋標準表.....	18
表四	新竹縣都市計畫地區變更回饋方式優先次序表.....	19
表五	回饋時機關連表	20
表六	原北埔(含鄉公所地區)都市計畫公共設施用地面積檢討分析表..	21
表七	本次專案通盤檢討變更內容明細表.....	24
表八	本次專案通盤檢討變更前後土地使用計畫面積表.....	25

圖 目 錄

圖一	原北埔(含鄉公所地區)都市計畫示意圖.....	6
圖二	本次專案通盤檢討變更位置示意圖.....	8
圖三	本次專案通盤檢討土地權屬分布示意圖.....	9
圖四	本次專案通盤檢討土地使用現況照片圖.....	10
圖五	本次專案通盤檢討變更示意圖.....	26

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 年 1 月 15 日修定「公營事業移轉民營條例」之規定，業於 94 年 8 月 12 日轉型成民營化公司。

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 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，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。」(參見附錄一)；另行政院經濟建設委員會 92 年 12 月 9 日亦召開「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 年 12 月 15 日函轉中華電信股份有限公司 93 年 12 月 2 日函(參見附錄二)請內政部協助辦理，內政部即以 94 年 1 月 17 日台內營字第 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。」(參見附錄三)另為避免各鄉(鎮、市)公所進度執行不一致所造成之困擾，內政部營建署又以 94 年 2 月 5 日營署都字第 0942902158 號函示：「…本案專案通盤檢討內容，係配合行政院有關各國營事業活化資產使用之政策辦理…是有關鄉(鎮、市)公所擬定之計畫，仍宜由縣政府辦理專案通盤檢討…加速本案進行，俾落實行政院推動各國營事業活化資產使用之政策。」(參見附錄四)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)92 年 4 月 23 日內政部台內營字第 0920085862 號函。(參見附錄一)
- (四)94 年 1 月 17 日內政部台內營字第 0930014018 號函。(參見附錄三)
- (五)94 年 2 月 5 日內政部營建署營署都字第 0942902158 號函。(參見附錄四)

第二章 原計畫概要

一、計畫沿革

- (一)北埔都市計畫發布日期：民國 69 年 1 月 11 日
- (二)北埔(鄉公所地區)都市計畫發布日期：民國 72 年 11 月 1 日
- (三)第一次通盤檢討發布日期(合併二處都市計畫)：民國 81 年 4 月 15 日
- (四)第二次通盤檢討發布日期：民國 93 年 1 月 15 日

二、計畫內容

- (一)計畫面積：149.70 公頃
- (二)計畫範圍：本計畫區位於北埔鄉公所所在地，其計畫範圍東至北埔公園以東約 100 公尺處，西至北埔國中以西約 100 公尺處，南、北以峨嵋溪支流為界。
- (三)計畫目標年：民國 92 年
- (四)計畫人口：10,000 人
- (五)居住密度：326 人/公頃
- (六)土地使用計畫：
 - 以原有發展集居區為基礎，並依鄰里單元分布原則規劃為住宅區，並劃設商業區、乙種工業區、古蹟保存區、農會專用區等使用分區，人口集居地外圍劃設保護區及農業區等分區。
- (七)公共設施計畫：
 - 本計畫劃設機關 6 處、文小 1 處、文中 1 處、公園、公園 1 處兼兒童遊樂場 3 處、市場 2 處、停車場 2 處與郵政事業用地 1 處等用地。
- (八)交通系統計畫：
 - 聯外道路 8 條，分別通往竹東、水碓子、寶山、峨嵋、小南坑、小分林、二寮、大湖，劃設不等寬度之區內道路、出入道路及人行步道等。
- (九)土地使用管制內容
 - 本計畫區已訂定土地使用分區管制要點，參見原北埔(含鄉公所地區)都市計畫(第二次通盤檢討)書，其有關機關用地之管制內容為：機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百

分之二百五十。其計畫內容詳見表一及圖一。

表一 原北埔(含鄉公所地區)都市計畫土地使用面積分配表

圖一 原北埔(含鄉公所地區)都市計畫示意圖

表一 原北埔(含鄉公所地區)都市計畫土地使用面積分配表

項 目		計 畫 面 積 (公頃)	百 分 比 (1) (%)	百 分 比 (2) (%)	備 註
土地 使用 分區	住 宅 區	27.35	18.28	41.18	
	商 業 區	3.32	2.22	5.00	
	乙 種 工 業 區	5.36	3.58	8.07	
	古 蹟 保 存 區	0.55	0.37	0.83	
	農 會 專 用 區	0.04	0.03	0.06	
	電 信 事 業 專 用 區	0.03	0.02	0.05	
	農 業 區	52.83	35.31	—	
	保 護 區	30.36	20.29	—	
	小 計	119.84	80.06	55.19	
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	1.79	1.20	2.69	
	學 校 用 地	5.38	3.60	8.10	
	鄰 里 公 園 兼 兒 童 遊 樂 場 用 地	0.56	0.38	0.84	
	公 園 用 地	4.74	3.17	7.15	
	綠 地	0.10	0.07	0.15	
	市 場 用 地	0.40	0.27	0.60	
	停 車 場 用 地	0.32	0.21	0.48	
	郵 政 事 業 用 地	0.02	0.01	0.03	
	道 路 廣 場 用 地	16.55	11.06	24.92	
合 計	小 計	29.86	19.94	44.81	
	合 計 (1)	149.70	100.00	—	計 畫 總 面 積
合 計 (2)		66.51	—	100.00	都 市 發 展 用 地 面 積

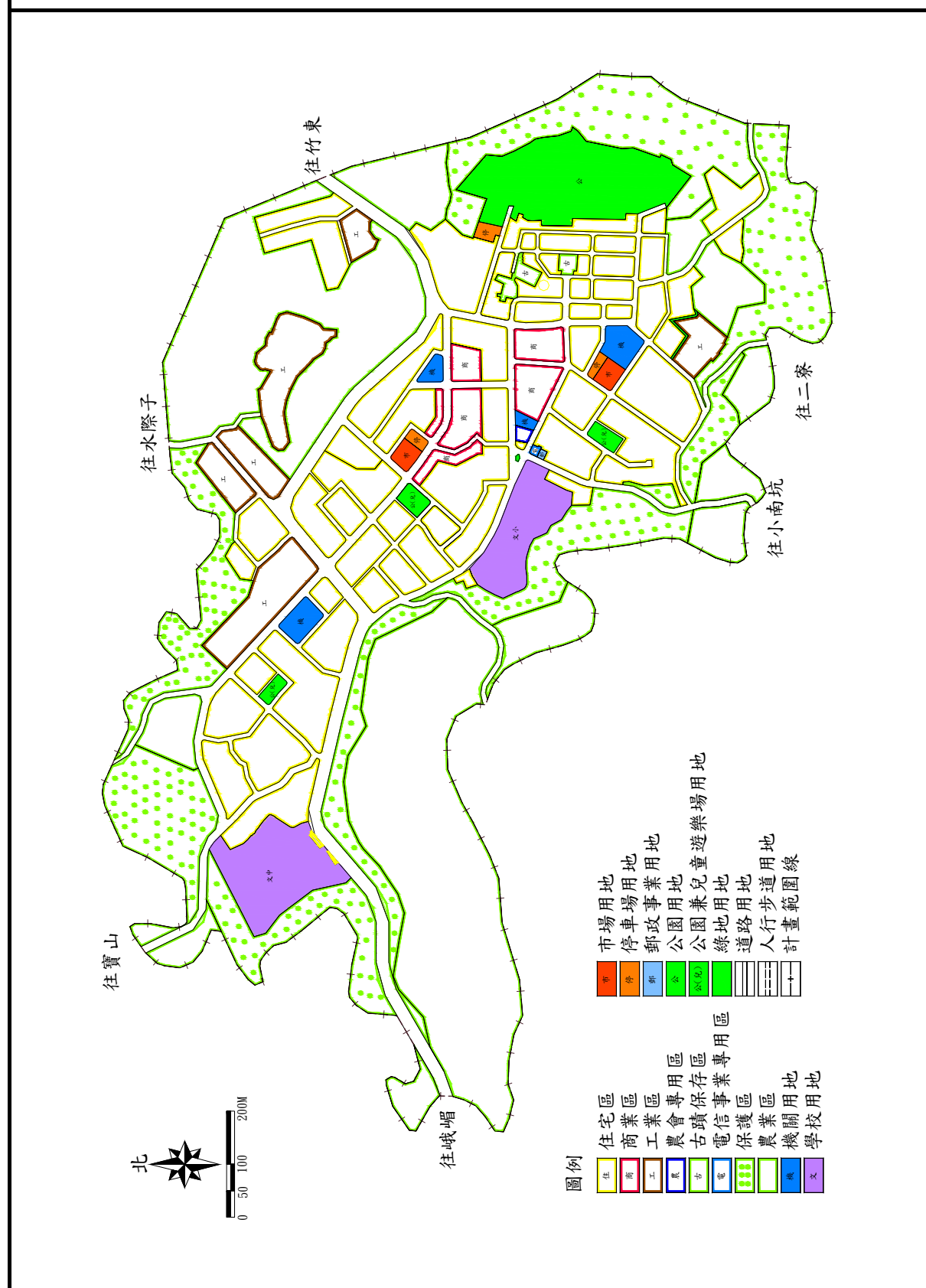
註：1. 資料來源：93 年 1 月 15 日發布實施之北埔(含鄉公所地區)都市計畫(第二次通盤檢討)書。

2. 都市發展用地面積不包括保護區及農業區面積。

3. 表內面積應以核定圖實地測量分割面積為準。

4. 填表日期：民國 95 年 8 月。

圖一 原北埔(含鄉公所地區)都市計畫示意圖



第三章 變更位置及發展現況分析

一、變更位置及土地權屬

計畫區共有二處中華電信股份有限公司土地，為埔興段及埔中段二處，其中埔興段已於本計畫第二次通盤檢討時變更為電信事業專用區，故本次專案通盤檢討僅有一處變更案，其變更位置位於本計畫機二(參見圖二)變更面積為 0.20 公頃，土地權屬為中華電信股份有限公司所有(參見表二及圖三)。

二、土地使用現況

變更範圍基地現況為北埔機房使用(詳表二)。

表二 本次專案通盤檢討土地權屬及發展現況分析表

圖二 本次專案通盤檢討變更位置示意圖

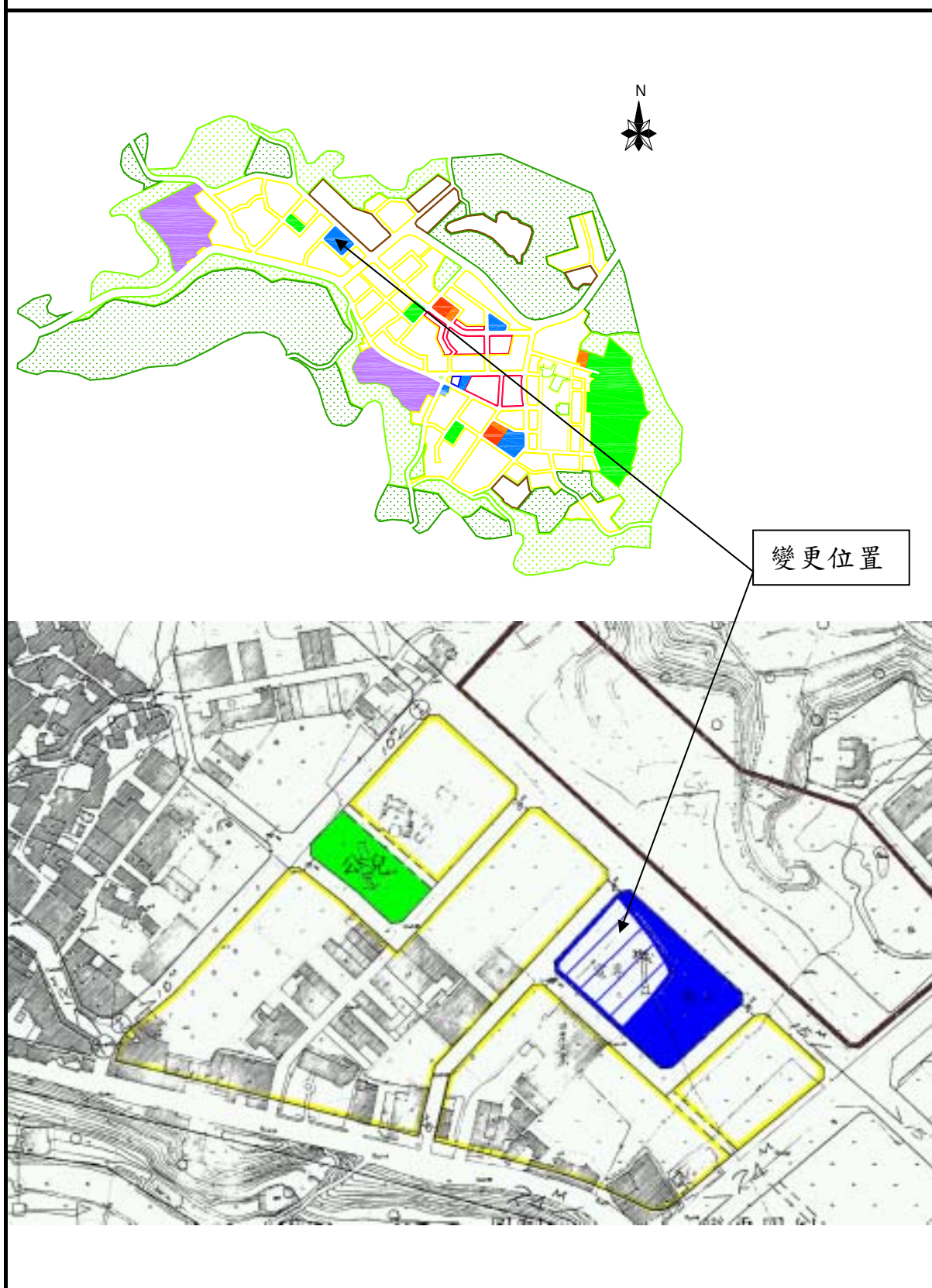
圖三 本次專案通盤檢討土地權屬分布示意圖

圖四 本次專案通盤檢討土地使用現況照片圖

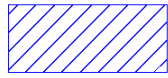
表二 本次專案通盤檢討土地權屬及發展現況分析表

位 置	地 號		地 號 面 積 (m^2)	土 地 權 屬	變 更 面 積 (公頃)	使 用 現 況	備 註
機關用地 (機二)	北埔鄉 埔中段	446 及 480	1983.37	中華電 信股份 有限公 司	0.20	北埔機房	擬變更為 電信專用 區

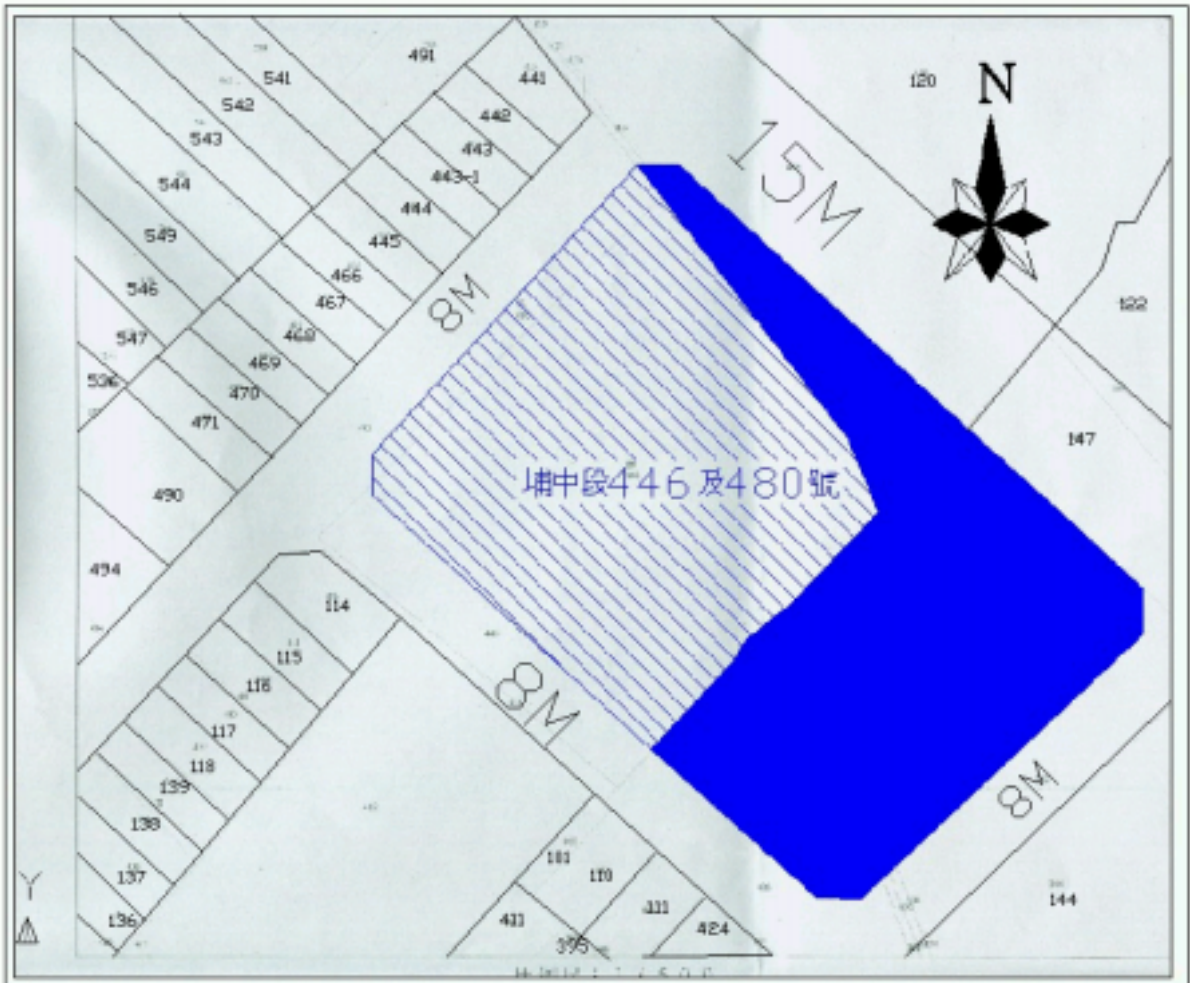
圖二 本次專案通盤檢討變更位置示意圖



圖三 本次專案通盤檢討土地權屬分布示意圖



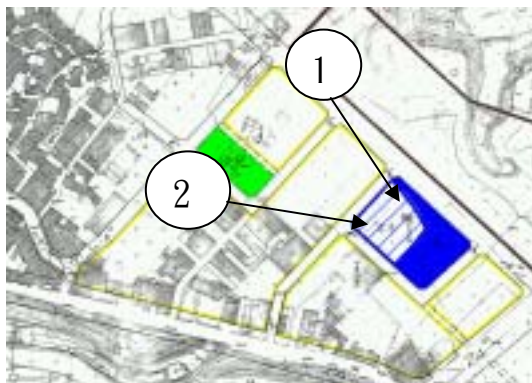
中華電信公司權屬範圍(北埔鄉埔中段 446 及 480 號)



圖四 本次專案通盤檢討土地使用現況照片圖



照片一



照片二



第四章 檢討分析及檢討原則

一、檢討分析

(一) 「都市計畫法台灣省施行細則」之規定

依據「都市計畫法台灣省施行細則」93年3月22日增訂第30條之1規定：

『電信專用區為促進電信事業之發展而劃定，得為下列之使用：

一、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。

二、電信必要附屬設施：

（一）研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。

（二）教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍。

（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。

（四）其他經縣（市）政府審查核准之必要設施。

三、與電信運用發展有關設施：

（一）網路增值服務業。

（二）有線、無線及電腦資訊業。

（三）資料處理服務業。

四、與電信業務經營有關設施：

（一）電子資訊供應服務業。

（二）電信器材零售業。

（三）通信工程業。

（四）金融業派駐機構。

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。

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。』

故本次專案通盤檢討，如擬作本條文第五款使用時（以下簡稱為「得作第五款使用」），將於計畫書內載明，未載明者則當無此款之適用。

(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於95年2月16日發布。茲摘錄如下：

『一、(略)

二、(略)

三、(略)

四、作業方法

- (一)國營事業機構於同一直轄市、縣(市)行政轄區或同一都市計畫區內，如有多處國營事業土地依上開規定辦理(專案)通盤檢討時，依本處理原則規定檢討後應留設改作當地都市發展所需之其他適當公共設施用地，得採「整體規劃檢討、集中劃設提供」之方式辦理。
- (二)國營事業土地經檢討變更為供該國營事業使用之特定專用區，應於計畫書載明其土地使用管制規定，其中供商業使用部分，應有一定比例面積之使用限制。
- (三)國營事業土地經檢討變更後之住宅區、商業區或供該國營事業使用之特定專用區等使用分區，其退縮建築及停車空間設置，應依內政部所定都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準，納入計畫書規定辦理。
- (四)都市計畫檢討國營事業土地時，變更基地範圍內如有夾雜部分私有土地者，得一併檢討變更之，並比照本處理原則相關規定辦理。
- (五)依本處理原則申請辦理主要計畫變更時，涉及細部計畫擬定、變更部分，得同時辦理草案規劃、公開展覽、及都委會審議相關作業，並俟主要計畫核定發布實施後，再依法核定發布實施細部計畫。
- (六)辦理個案變更或專案通盤檢討之都市計畫書圖文件，應由申請之國營事業機構提供各該直轄市、縣(市)政府參考採行，必要時並支應辦理變更所需經費。

五、變更後開發義務負擔捐贈事項

- (一)國營事業管有之公共設施用地或專用區土地經檢討變更為住宅區、商業區或其他使用分區時，該國營事業機構應依計算公式規定留設提供一定面積比例之公共設施用地，並優先作公園、綠地、廣場或停車場使用，以提昇改善當地都市生活環境品質，並落實都市計畫變更使用開發義務負擔公平原則。(計算公式如下)

P：變更後開發義務負擔捐贈比例

1. 變更為住宅區：

$$P = 15\% + (LP2/LP1 - 100\%) / 10 ;$$

P 最大值為 25%，最小值為 15%

2. 變更為商業區：

$$P = 20\% + (LP2/LP1 - 100\%) / 10 ;$$

P 最大值為 30%，最小值為 20%

3. 變更為特定專用區：

$$P = [20\% + (LP2/LP1 - 100\%) / 10] \times F(\text{商}) / F(\text{總}) ;$$

P 最大值為 20%

F(商): 作為商業性設施使用之樓地板面積

F(總): 特定專用區總樓板面積

$$F(\text{商})/F(\text{總}) \leq 50\%$$

說明：

1. LP2：土地變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地近三年之平均公告土地現值(元/M²)×面積(M²)

LP1：土地變更前近三年之平均公告土地現值(元/M²)×面積(M²)

2. 變更後為專供該國營事業使用之專用區，且未容許得供商業使用者，免提供捐贈事項。

3. 變更後為專供該國營事業使用之專用區，且容許不超過 50% 以上供商業使用部分，按本表所定商業區應提供之比例乘以「各該使用樓地板面積占總樓地板面積之比例」，換算其應提供之捐贈比例。

(二) 依計算公式規定留設提供一定面積比例之公共設施用地，應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. 按變更後毗鄰之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。該價值之計算，比照土地徵收條例相關規定，按建築改良物重建價格估定之。

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. 變更基地周邊公園、綠地、廣場、人行步道、天橋、地下道等公共設施之興建、修建或認養管理維護、或辦理閒置空間之綠、美化工作。

(三) 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。

(四) 經都市計畫程序變更土地使用分區為公共設施用地或專用

區者，依本處理原則恢復變更為原土地使用分區時，得免提供相關負擔捐贈事項。

六、變更後開發義務負擔捐贈時機

(一)變更為住宅區、商業區或其他使用分區

- 1.採捐贈公共設施用地或可建築用地者，應於變更都市計畫案公告發布實施後一年內完成；採捐贈代金者，得以分年分期方式繳交。但需俟整體開發後始能確定其捐贈土地位置者，得於該等建築物建造執照核發前捐贈。
- 2.採捐贈樓地板面積者，於該等建築物建造執照或變更使用執照核發前捐贈。
- 3.採提供等值專業技術服務或其他替代事項者，由各該國營事業機構與當地直轄市、縣(市)政府協調確定後於計畫書內載明之。

(二)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，於該等建築物建造執照或變更使用執照核發前捐贈。

七、依本處理原則規定應捐贈事項、接受對象、捐贈時機等，國營事業申請人應於變更主要計畫核定前，與當地直轄市、縣(市)政府簽訂協議書，納入計畫書載明之。未依照規定完成提供捐贈事項前，仍應依原土地使用分區管制辦理或繼續作該國營事業之原來使用。

八、本處理原則實施前，各該都市計畫書內已有相關國營事業土地變更附帶條件規定者，得依本處理原則規定辦理程序重行申請變更。但直轄市、縣(市)政府於自治條例或各該主要計畫通盤檢討書另有規定者，或其屬配合國家重大建設者，得經內政部就實際情形審決之，不適用本處理原則全部或一部之規定。』

(三)縣政府訂定「都市計畫區土地變更回饋審議原則」之規定

新竹縣政府於 92.07.04 新竹縣都市計畫委員會第 171 次會議訂定之「新竹縣都市計畫地區土地變更回饋審議原則」規定，茲摘錄如下：

『一、新竹縣政府(以下簡稱本府)為因應快速變動社會之都市土地利用需求，並顧及社會公平、正義及加速公共設施之開闢，提升都市環境品質，針對本縣都市計畫區土地使用變更之審議，特訂定本原則。

二、變更回饋標準，由新竹縣都市計畫委員會(以下簡稱都市計

畫委員會)審議，但其他相關法規有規定者，開發業者或土地所有權人可選擇適用原法規規定。恢復原土地使用分區者，經都市計畫委員會審議通過後可不需回饋。

三、回饋類型

回饋類型依其性質分含外部性影響負擔、內部性公共設施負擔兩部分。外部性影響負擔係指為因土地使用變更開發行為所造成之區外交通、公設需求等外部成本內部化所需負擔之回饋。內部性公共設施負擔係指為解決土地使用變更開發行為所造成內部公設需求及變更後土地價值非自然增值部分所需負擔之回饋。

四、外部性影響負擔部分

外部性影響負擔於通盤檢討時以土地增值總額 10%之現金為負擔原則。前項土地增值之計算以變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地之平均三年公告現值加成計算之。個案變更時應就其變更案作外部性環境影響評估暨都市設計準則，送開發案所在都市計畫委員會審查，並以現金就其計算額度繳納之。依前項所製作之環境影響評估暨都市設計準則之內容至少應包含其交通影響評估、停車需求、公設水準影響等，詳細內容與格式由本府另行定之。

五、內部性公共設施負擔部分

內部性公共設施回饋比例之標準如表三所示。

都市計畫委員會對變更回饋比例之調整得參酌各都市計畫地區都市機能、人口成長、公共設施劃設及開闢情形，以求因地制宜，回饋比例標準可由都市計畫委員會依表三作該比例乘績上下 10%內之調整。公設或不可建築用地於都市計畫發佈前已為可建築用地者，經都市計畫委員會審議得酌予降低回饋比例。

六、回饋方式

根據第四條、第五條所計算之回饋額度及回饋比例，其在回饋方式的選擇上依其公設現況及發展需求有優先次序之訂定如表四。前項回饋方式之選擇，若因開發案變更面積過小，致變更之公設用地及可建築土地無法達有效經濟利用者，經都市計畫委員會審核，以變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地之平均三年公告現值加成換算為代金抵充之。回饋方式中公設用地經都市計畫委員會審議，可以開發案同都市計畫區內等值之公設用地相抵，但須滿足開發案內自身公設需求。考量管理營運，非特殊情況不採用樓地板面積方式作為回饋方式。

七、回饋時機

回饋時機依回饋方式之不同如表五所示。通盤檢討時，現金與可建築土地應與本府訂定協議並在取得使用執照前完成回饋，公共設施則需在使用執照核發前興建完成連同其土地無償移轉與本府。個案變更時，其回饋應在建造執照核發前完成移轉。其回饋計畫經都市計畫委員會審議通過者，得依計畫年期回饋並得設限期開發條款，以利土地有效利用。

八、回饋對象

本原則所規定之代金及土地回饋對象為本府，繳收之代金得成立該都市計畫區內專款專用之基金。前項基金之運用與管理方式由本府另行訂定之。

九、本原則奉縣長核定後實施，修正時亦同。』

(四)都市計畫公共設施用地計畫檢討分析

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」公共設施用地劃設標準之規定，本計畫區除鄰里公園兼兒童遊樂場用地及停車場用地劃設面積不足外，其他各項公共設施用地尚符規定。由於不足面積不多，且原計畫公共設施用地已劃設 29.86 公頃，約佔本計畫區內都市發展用地面積之比例達 44.81%。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設施使用（參見表六）。

二、變更原則

(一)配合未來發展需要調整變更為適當分區

檢討現有電信事業營業處所、線路中心等，配合電信事業營運需要，未來仍須保留作電信使用，變更為「電信專用區」。

(二)訂定公平合理之義務負擔原則

本次專案通盤檢討屬機關用地變更為電信專用區（不作第五款使用），不涉及使用項目放寬或使用強度增加，依「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」第五項第三款規定免提供相關捐贈事項。

(三)訂定合理之土地使用管制要點

有關土地使用管制，原則依「都市計畫法臺灣省施行細則」及原都市計畫之「土地使用分區管制要點」規定管制。

表三 新竹縣都市計畫地區變更回饋標準表

表四 新竹縣都市計畫地區變更回饋方式優先次序表

表五 回饋時機關連表

表六 原北埔(含鄉公所地區)都市計畫公共設施用地面積檢討分析表

表三 新竹縣都市計畫地區變更回饋標準表

變更後使用 分區 原使用 分區		商業區	住宅社區	工業區	工商綜合專用區			媒體事業 專用區	社會福利 專用區	醫療專用區	私立學校 專用區	其他專用區
					倉儲物流 綜合工業	修理服務及展 覽、工商服務	批發量販 購物中心					
都市發展用地	住宅區	10%	-	-	-	10%	10%	10%	-	-	-	-
	工業區	25%	20%	-	-	15%	25%	15%	10%	15%	15%	15%
	其他使用分區	30%	25%	-	12%	20%	30%	20%	15%	20%	20%	20%
	公共設施用地	35%	30%	25%	16%	25%	35%	25%	20%	25%	25%	25%
非都市發展用地		40%	35%	30%	20%	35%	40%	30%	25%	30%	30%	30%

註：1. 資料來源：新竹縣政府 92 年訂定『新竹縣都市計畫地區土地變更回饋審議原則』。

2. 表中都計委員會可酌予調整總比例乘績之 $\pm 10\%$ 。

表四 新竹縣都市計畫地區變更回饋方式優先次序表

地區別		回饋方式			
都市計畫區名稱	發展類型	公設 用地	可建築 土地	代金	樓地板 面積
竹北	成長核心區	◎	○	○	—
竹北(斗崙)	成長核心區	○	○	◎	—
高速鐵路新竹車站特 定區	成長核心區	—	—	◎	—
芎林	成長核心區	—	○	○	—
竹東(二、三重地區)	成長核心區	●	—	—	—
新竹科學工業園區特 定區	成長核心區	—	—	●	—
湖口	產業轉型區	◎	◎	—	—
湖口(老湖口)	產業轉型區	●	—	—	—
新豐(新庄子)	產業轉型區	●	—	—	—
新豐(山崎地區)	產業轉型區	●	—	—	—
竹東	生活支援區	◎	—	○	—
新埔	生活支援區	◎	○	—	—
關西	生活支援區	◎	○	—	—
橫山	生活支援區	◎	—	○	—
北埔(含鄉公所地區)	生活支援區	●	—	—	—
寶山	生活支援區	◎	—	○	—
清泉風景特定區	生活支援區	◎	—	◎	—

註：1. 資料來源：新竹縣政府 92 年訂定『新竹縣都市計畫地區土地變更回饋審議原則』。

2. ● 極重要(比例佔 90%以上) ◎ 很重要(比例佔 45%以上)
○ 重要(比例佔 25%以上)。

表五 回饋時機關連表

回 饋 方 式	回 饋 期 限
現金一次繳納	領取使用執照前(通盤檢討) 領取建造執照前(個案變更)
區內公共設施	於領取使用執照前完成興建後無償 捐贈與新竹縣所有。
區外公共設施	於領取使用執照前完成興建
可建築土地	領取使用執照前(通盤檢討) 申請建造執照核發前,完成分割移轉 登記為新竹縣所有(個案變更)
自提回饋計畫送審	其回饋計畫經都市計畫委員會審議 通過者,得依計畫年期回饋並得設期 限開發條款,以利土地有效利用。

註：資料來源：新竹縣政府 92 年訂定『新竹縣都市計畫地區土地變更回饋
審議原則』。

表六 原北埔(含鄉公所地區)都市計畫公共設施用地面積檢討分析表

項 目		面 積 (公 頃)	檢 討 標 準	計 畫 人 口 10,000 人	
				需 要 面 積 (公 頃)	超 過 或 不 足 面 積 (公 頃)
學 校 用 地	文 小	2.08	1. 五萬人以下：0.20 公頃/千人 2. 每校面積不得小於 2.0 公頃	2.00	+0.08
	文 中	3.30	1. 五萬人以下：0.16 公頃/千人 2. 每校面積不得小於 2.5 公頃	2.50	+0.80
公 園 用 地		4.74	五萬人以下：0.15 公 頃/千人	1.50	+3.25
鄰 里 公 園 兼 兒 童 遊 樂 場 用 地		0.56	1. 0.08 公頃/千人 2. 每處最小面積 0.1 公頃	0.80	-0.24
停 車 場 用 地		0.32	1. 不得低於計畫區內 車輛預估數 20%之 停車需求(計畫人口× 汽車持有率×20%×每一 車位面積)	1.20	-0.88
			2. 不得低於商業區面 積之 10%	0.33	-0.01
其 他 公 共 設 施 用 地		—	按實際需要檢討之	—	—

註：1. 資料來源：93 年 1 月 15 日發布實施之變更北埔(含鄉公所地區)都市計畫(第二次通盤檢討)書。

2. 本計畫整理。

第五章 變更內容

一、變更內容

原有計畫依上述發展現況及檢討分析，其變更位置、變更內容、變更理由參見表七。

二、檢討後計畫

本次專案通盤檢討配合中華電信公司之民營化，以活化資產及促進土地有效利用為目標，檢討現況及未來發展需要，調整部分用地為分區，檢討前後土地使用面積參見表八及圖四：

（一）土地使用分區計畫

原計畫已劃設電信事業專用區一處，本次檢討配合變一案，變更機關用地為電信專用區，檢討後面積為 0.20 公頃。

（二）公共設施用地計畫

原計畫劃設機關用地 1.79 公頃，其中機二用地 0.42 公頃，本次檢討配合變一案，變更機關用地為電信專用區，檢討後機關用地「機二」面積減少 0.20 公頃。

三、土地使用分區管制要點

本次專案通盤檢討後之分區，其土地使用管制仍依原都市計畫之「土地使用分區管制要點」及「都市計畫法台灣省施行細則」規定管制。因原計畫已劃設「電信事業專用區」，故參酌原計畫機關用地之使用強度管制，增訂「電信專用區」之規定內容如下：

電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，其土地使用項目悉依「都市計畫法台灣省施行細則」第三十之一條第 1 至 4 款規定辦理。其土地及建築物得為下列使用：

（一）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、移動式拖車機房等及其他必要設施。

（二）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. 其他經市政府審查核准之必要設施。

(三) 與電信運用發展有關設施：

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。

(四) 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。

表七 本次專案通盤檢討變更內容明細表

表八 本次專案通盤檢討變更前後土地使用計畫面積表

圖五 本次專案通盤檢討變更示意圖

表七 本次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)		
1	本 計 畫 機 關 用 地 「 機 二 」 (北 埔 機 房)	機關用地 (0.20)	電信專用區 (0.20) 並 訂定土地使 用分區管制 要點	變更範圍目前為北埔 機房使用。經評估仍有 保留供電信相關設施 使用之需要，故變更為 電信專用區。	變更範圍以中 華電信股份有 限公司所有之 北埔鄉埔中段 446 及 480 地號 土地為準。

註：1. 凡本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原計畫為準。

2. 表內面積僅供參考，實際面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

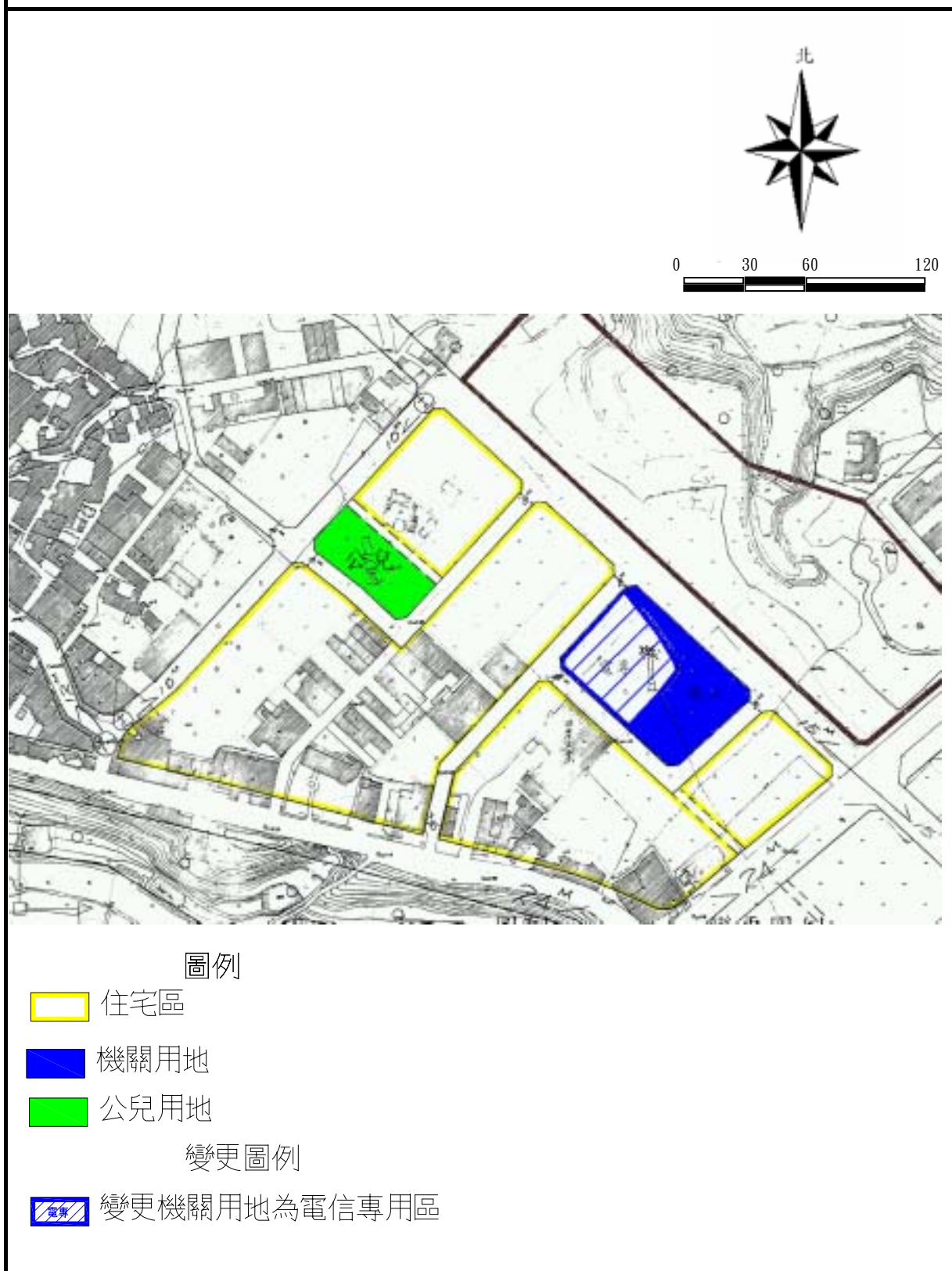
表八 本次專案通盤檢討變更前後土地使用計畫面積表

項 目	本次變更前	本次變更	本 次 變 更 後			備 註
	計畫面積 (公 頃)	增減面積 (公 頃)	計畫面積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)	
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	27.35		27.35	18.28	41.18
	商 業 區	3.32		3.32	2.22	5.00
	乙 種 工 業 區	5.36		5.36	3.58	8.07
	古 蹟 保 存 區	0.55		0.55	0.37	0.83
	農 會 專 用 區	0.04		0.04	0.03	0.06
	電 信 專 用 區	0.03		0.03	0.02	0.05
	電 信 專 用 區	0	+0.20	0.20	0.13	0.30
	農 業 區	52.83		52.83	35.31	-
	保 護 區	30.36		30.36	20.29	-
	小 計	119.84	+0.20	120.04	80.19	55.41
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	1.79	-0.20	1.59	1.07	2.39
	學 校 用 地	5.38		5.38	3.60	8.10
	鄰 里 公 園 兼 兒童遊樂場用地	0.56		0.56	0.38	0.84
	公 園 用 地	4.74		4.74	3.17	7.15
	綠 地	0.10		0.10	0.07	0.15
	市 場 用 地	0.40		0.40	0.27	0.60
	停 車 場 用 地	0.32		0.32	0.21	0.48
	郵 政 事 業 用 地	0.02		0.02	0.01	0.03
	道 路 廣 場 用 地	16.55		16.55	11.06	24.92
地 小 計	29.86	-0.20	29.66	19.81	44.59	
合 計 (1)	149.70		149.70	100.00	-	計畫總 面 積
合 計 (2)	66.51		66.51	-	100.00	都市發 展用地 面 積

註： 1. 本次通檢前面積係指 93 年 1 月 15 日發布實施之變更北埔(含鄉公所地區)都市計畫(第二次通盤檢討)之面積。

2. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

圖五 本次專案通盤檢討變更示意圖



正本

內政部 函

受文者：中華電信股份有限公司

送別：

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、本部地政局、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

機關地址：100 台北市中正區徐州路五號
聯絡電話：（02）87712610



9200085862-0

五、發言要點：略。

六、結論：

(一)有關中華電信股份有限公司研提之「電信專用區使用項目」草案，第一款至第四款之建議使用項目，經與會代表充分討論後，咸認確屬經營或發展電信事業所需之必要或相關設施，其使用符合劃設電信專用區之目的；第五款有關電信專用區得供金融保險業、一般批發業、一般零售業、健身服務業、餐飲業及一般商業辦公大樓使用之建議，屬經營或發展電信事業之必要或相關設施以外之商業設施，為符合電信專用區劃設之目的，其使用之樓地板面積應不得超過上開分區總樓地板面積之二分之一；第六款有關「適用毗鄰地區土地使用分區之土地使用項目」，違反都市計畫土地使用分區劃設及管制之精神，應予刪除。上開結論，由內政部錄案於檢討修正都市計畫法臺灣省施行細則時予以納入，以判各縣、市政府遵循辦理；至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，並據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。

副本		第二探	
交通部 函		機關地址：10042 台北市長沙街一段二號 傳 真：23659310	
受文者：內政部營建署市鄉規劃局			
送別：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九十二年十二月二日信總產字第 0930000010 五號函（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			

0930065494

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逕行變更，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、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：「一、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



0930065494

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，本案應請依「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，並送送各縣（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

0930065494

第三頁，共三頁

檔 號：

保存年限：

內政部營建署 函

機關地址：105臺北市八德路2段342號

聯絡人：張世傑

聯絡電話：(02)87712618

電子郵件：ud931001@cpami.gov.tw

受文者：本署都市計畫組(二科) (02)87712624

發文日期：中華民國94年2月5日

發文字號：營署都字第0942902158號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：無

主旨：關於 貴府函為交通部辦理中華電信股份有限公司所屬
用地之變更都市計畫專案通盤檢討作業，依都市計畫法
定程序辦理公告徵求意見及召開機關協調會，其適法性
疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復 奉交下貴府94年1月28日府城計字第0940018575號
函。
- 二、本案前經本部以94年1月15日台內營字第0930014018
號函，同意依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第13條第
4款規定，辦理專案通盤檢討。是以，仍請 貴府依該函
說明辦理本案專案通盤檢討。
- 三、由於本案專案通盤檢討內容，係配合行政院有關各國營
事業活化資產使用之政策辦理，為避免各鄉（鎮、市）
公所執行進度不一致而造成困擾，是有關鄉（鎮、市）
公所擬定之計畫，仍宜由縣政府辦理專案通盤檢討，並
請 貴府先與鄉（鎮、市）公所進行協調，加速本案進
行，俾落實行政院推動各國營事業活化資產使用之政策。

正本：彰化縣政府

副本：交通部、財政部國有財產局、高雄市政府、台灣省二十一縣（市）
政府（不含彰化縣政府）、金門縣政府、中華電信股份有限公司、
本署市鄉規劃局、本署都市計畫組(二科)

署長陳光雄

附錄五 土地登記謄本—北埔鄉埔中段 446 及 480 地號(1/2)

土地登記第二類謄本（地號全部）	
北埔鄉埔中段 0446-0000地號	
列印時間：民國94年05月31日09時16分	頁次：1
竹東地政事務所 主 任 蕭坤政 竹東謄字第018633號 資料管轄機關：新竹縣竹東地政事務所	本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發 列印人員：李麗月 謄本核發機關：新竹縣竹東地政事務所
土地標示部	
登記日期：民國86年05月16日 地 目：建 使用分區：（空白） 民國94年01月 公告土地現值：***5,984元／平方公尺 地上建物建號：埔中段 00121-000 其他登記事項：重測前：北埔段埔尾小段65之17地號	登記原因：地籍圖重測 面 積：***1,833.28平方公尺 使用地類別：（空白）
土地所有權部	
(0001) 登記次序：0002 登記日期：民國89年10月25日 原因發生日期：民國89年07月06日 所有權人：中華電信股份有限公司 住 址：台北市中正區信義路一段21之3號 權利範圍：全部*****1分之1***** 權狀字號：889東地土字第030426號 申報地價：093年01月***1,563.2元／平方公尺 前次移轉現值或原規定地價： 089年07月 *****5,644.0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）	
《謄本列印完畢》	

新竹縣竹東地政事務所

附錄五 土地登記謄本—北埔鄉埔中段 446 及 480 地號(2/2)

土地登記第二類謄本（地號全部）	
北埔鄉埔中段 0480-0000地號	
列印時間：民國094年05月31日09時16分	頁次：1
竹東地政事務所 主任 蕭建政	本案係依縣分層負責規定授權承辦人員核發
竹東謄字第018633號	列印人員：李瑞月
資料管轄機關：新竹縣竹東地政事務所	謄本核發機關：新竹縣竹東地政事務所
***** 土地標示部 *****	
登記日期：民國086年06月16日	登記原因：地籍圖重測
地目：旱	等則：13
面積：*****150.09平方公尺	
使用分區：（空白）	使用地類別：（空白）
民國094年01月公告土地現值：***6,099元／平方公尺	
其他登記事項：重測前：北埔段埔尾小段6.5之2.7地號	
***** 土地所有權部 *****	
（0001）登記次序：0002	
登記日期：民國087年06月22日	登記原因：買賣
原因發生日期：民國087年05月14日	
所有權人：中華電信股份有限公司	
住址：台北市中正區信義路一段21之3號	
權利範圍：全部*****1分之1*****	
權狀字號：087東地字第013821號	
申報地價：093年01月***1,540.0元／平方公尺	
前次移轉現值或原規定地價：087年05月***5,800.0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）	
《謄本列印完畢》	

新竹縣竹東地政事務所

變更北埔(含鄉公所地區)都市計畫 (中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討)書

承辦人	
複校	
隊長	

變更機關：新竹縣政府

規劃單位：內政部營建署市鄉規劃局

編訂時間：中華民國九十六年三月

修訂時間：中華民國九十六年十一月

修訂時間：中華民國九十七年三月