36-10.

變更烏山頭水庫風景特定區計畫（部分保護區為電信事業專用區）案說明書

台南縣政府　編製

中華民國九十一年六月

台南縣變更都市計畫審核摘要表

項目	說明
都市計畫名稱	變更烏山頭水庫風景特定區計畫（[illegible]護區為電信事業專用區）案
變更都市計畫法令依據	一、都市計畫法第廿七條第一項第三[illegible] 二、內政部九十年四月十一日台九十[illegible]營字第九〇〇五六〇九號函
變更都市計畫機關	台南縣政府
申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	中華電信股份有限公司
本案公開展覽起迄日期	公開展覽：自民國九十一年一月二[illegible]日起至民國九十一年二月二十九日止 [illegible]刊登於九十[illegible]二十二、二十三日聯合報四十四版。 公開說明會日期：民國九十一年一月二十九日上午十時 地點：六甲鄉公所
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查結果	縣（市）級：台南縣都市計畫委員會九十一年五月十三日第一六四次會審議通過 中央級：內政部都市計畫委員會第54次會審議通過 91年9月10日

目　錄

		頁數
壹、	計畫緣起	1
貳、	法令依據	3
參、	變更計畫位置與範圍	3
肆、	變更計畫理由	6
伍、	變更計畫內容	7
陸、	事業及財務計畫	10
柒、	土地使用分區管制計畫	11
附　件		

圖目錄

圖一　變更位置示意圖（一）……4
圖二　變更位置示意圖（二）……5

頁數

表目錄

表一　變更內容明細表……8
表二　變更前後土地使用面積對照統計表……9
表三　事業及財務計畫分析表……10

頁數

附　　件

一、內政部九十年四月十一日台九十內營字第九００五六０九號函

二、都市計畫變更使用同意書

三、申建王公機房會勘記錄

四、使用執照

五、台南縣政府會勘記錄

六、地籍圖謄本

七、土地登記謄本

壹、計畫緣起

我國在全球電信自由化潮流之衝擊及發展台灣成為亞太營運中心與申請加入世界貿易組織之政策指引下，以審慎及階段性作法開放電信市場，以達電信自由化之政策目標。同時為因應國際間高度開放經濟體系的新競爭環境、提昇國營事業經營效率與服務品質，自一九八九年成立「行政院公營事業民營化推動專案小組」起，即積極推動公營事業民營化工作。因此，民營化乃成為政府當前重要施政方針之一。

中華電信為配合政府民營化政策，已於民國九十年六月完成民營化作業，係屬交通部經管作價投資之民營企業；然各縣市轄區內之部分電信業務服務中心、機房座落土地仍為國有之農業區、保護區土地，依新修正農業發展條例規定，中華電信民營化後係屬私法人不得承受耕地，需循都市計畫程序辦理土地使用分區變更為電信事業專用區後，始得辦理地籍分割及產權移轉等相關事宜。為此，行政院公營事業民營化推動指導委員會曾邀集各相關單位會商，會商結論略以：『(二)位於都市計畫農業區、保護區之田旱地目土地，請交通部本於主管機關權責，一次作業認定其使用合於【為適應經濟發展之需要】，並具函內政部，請同意依都市計畫法第二十七條第一項第三款規定，准以辦理個案變更，俾利以辦理都市計畫草案變更法定程序』。

案經內政部九十年四月十一日台九十內營字第九〇〇五六〇九號函(詳附件一)核示：請本府詳實查明變更為電信事業專用區有無妨礙鄰近土地使用分區及配合都市計畫整體發展，如不影響鄰近土地使用分區者，原則同意依都市計畫法第二十七條第一項第三款規定辦理都

辦理都市計畫個案變更。

本變更案包括六甲鄉水流東段五五地號及五五－一地號部份土地，土地權屬均為國有；其中五五地號土地為中華電信王公機房基地，中華電信已取得國有財產局變更使用同意書（詳附件二），另五五－一地號土地係中華電信於民國八十二年為興建王公機房，向當時經管機關公路局申請使用，經邀集相關單位會勘後，同意中華電信作為王公機房通行使用（詳附件三）；據此，中華電信於六甲鄉水流東段五五地號興建王公機房並取得使用執照（詳附件四）。惟本變更案土地座落於烏山頭水庫風景特定區內之保護區，需變更都市計畫使用分區為「電信事業專用區」始得辦理後續產權移轉等相關事宜。

案經本府邀集各相關單位於九十年五月十五日現場會勘結果（詳附件五），本變更案係就現況建築物所座落之土地申請變更為電信事業專用區，經會勘各單位意見，同意如就現況使用，並無妨礙鄰近土地使用分區及都市計畫之發展。

因此，本變更案爰依都市計畫法第二十七條第一項第三款：「為適應經濟發展之需要」之規定，辦理都市計畫個案變更。

貳、法令依據

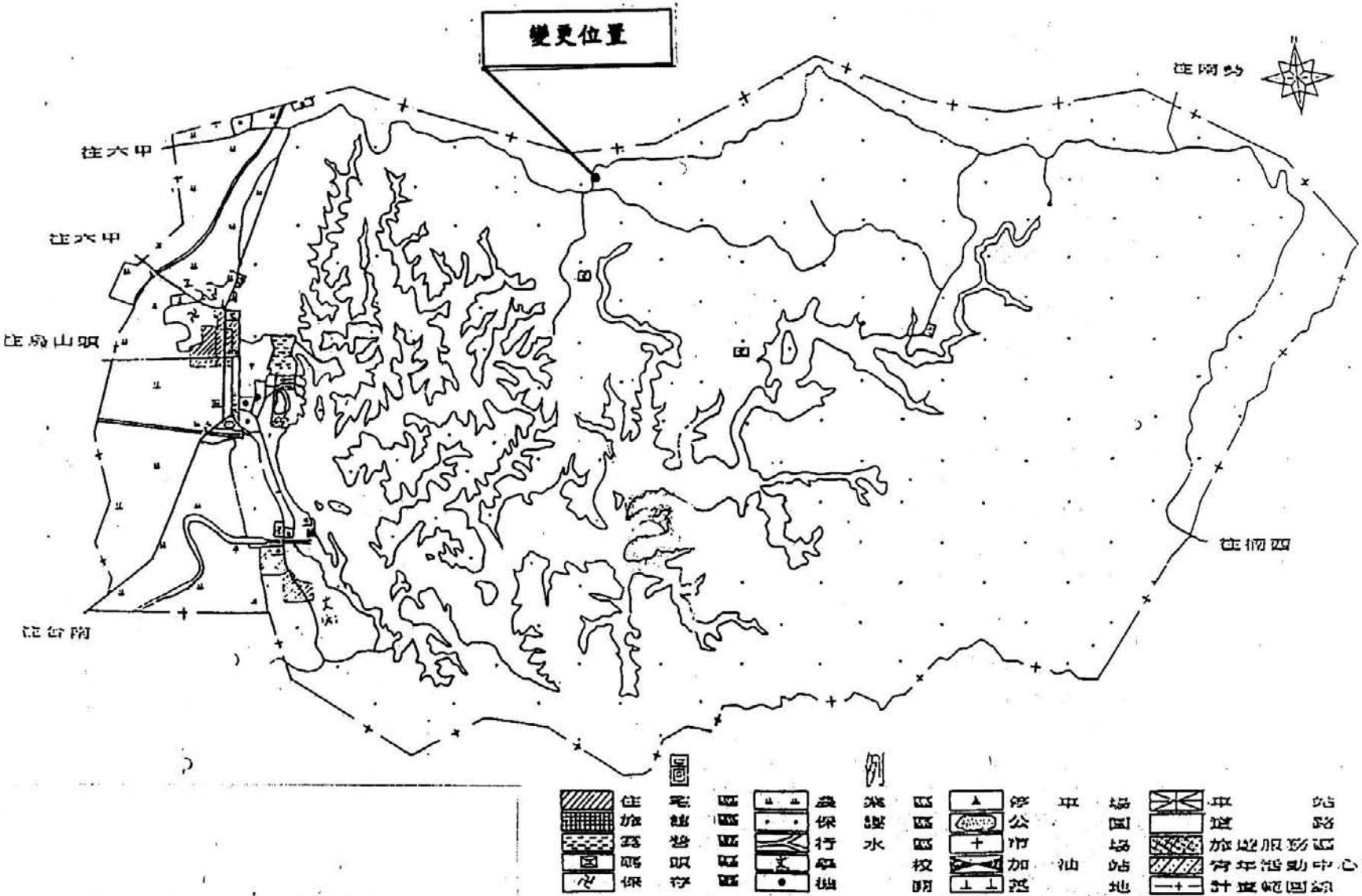
本案辦理都市計畫變更，其法令依據如后：

一、都市計畫法第廿七條第一項第三款。

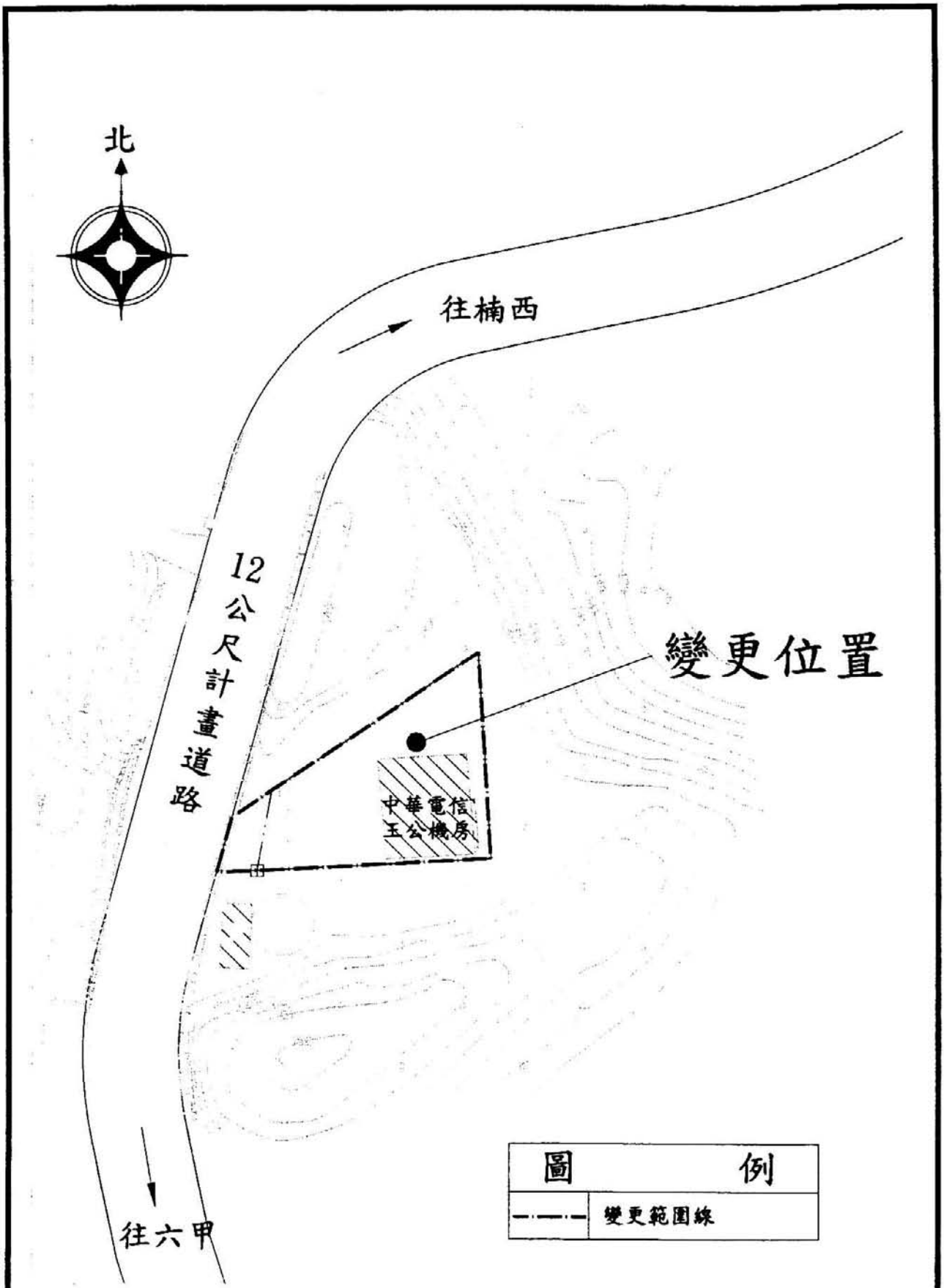
二、內政部九十年四月十一日台九十內營字第九〇〇五六〇九號函。

參、變更計畫位置與範圍

本案變更位置位於烏山頭水庫風景特定區計畫區北側(詳圖一、圖二)；變更範圍包括六甲鄉水流東段五五地號土地全部及五五—一地號部份土地；五五地號土地面積為〇．〇四八〇公頃，五五—一地號部份土地面積約為〇．〇〇三九公頃，合計變更面積約為〇．〇五一九公頃。


變更位置
往南勢
往六甲
往六甲
往烏山頭
往台南
往楠西
圖例
住宅區
旅館區
營業區
碼頭區
保存區
農業區
保護區
行水區
學校
機關
停車場
公園
市場
加油站
基地
車站
道路
旅遊服務區
青年活動中心區
計畫範圍線

圖一　變更位置示意圖(一)



圖二　變更位置示意圖(二)

肆、變更計畫理由

一、公營事業民營化乃政府當前重要施政方針之一，中華電信為配合政府民營化政策，已於民國九十年六月完成民營化作業，係屬交通部經管作價投資之民營企業，然部分電信業務服務中心、機房座落土地仍為國有之農業區、保護區土地，依新修正農業發展條例規定，中華電信民營化後係屬私法人不得承受耕地，需循都市計畫程序辦理土地使用分區變更為電信事業專用區後，始得辦理地籍分割及產權移轉等相關事宜。

二、案經內政部九十年四月十一日台九十內營字第九〇〇五六〇九號函（詳附件一）核示：請本府詳實查明變更為電信事業專用區有無妨礙鄰近土地使用分區及配合都市計畫整體發展，如不影響鄰近土地使用分區者，原則同意依都市計畫法第二十七條第一項第三款規定辦理都市計畫個案變更。

三、案經本府邀集各相關單位於九十年五月十五日現場會勘結果（詳附件五），本變更案係就現況建築物（中華電信王公機房）所座落之水流東段五五地號土地及其西側五五—一地號部份土地變更為電信事業專用區；前述建物係為中華電信王公機房使用並已取得使用執照；經會勘各單位意見，同意如就現況使用，並無妨礙鄰近土地使用分區及都市計畫之發展。

四、本變更案土地權屬均為國有，中華電信已取得國有財產局變更使用同意書（詳附件二）及同意出入通行證明文件，具具體可行事業及財務計畫。

伍、變更計畫內容

本案變更部分保護區為電信事業專用區，變更範圍包括台南縣六甲鄉水流東段五五地號土地全部及五五—一地號部份土地（詳附件六），合計變更面積約為〇．〇五一九公頃（詳附件七）；變更內容明細詳表一，變更前後土地使用面積對照統計表詳表二。

表一　變更內容明細表

編號	位置	變更內容 原計畫	變更內容 新計畫	變更理由	備註
一	烏山頭水庫風景特定區北邊，六甲鄉水流東段55地號土地全部及55-1地號部份土地。	保護區（0.0519公頃）	電信事業專用區（0.0519公頃）	一、公營事業民營化乃政府當前重要施政方針之一，中華電信為配合政府民營化政策，已於民國九十年六月完成民營化作業，係屬交通部經管作價投資之民營企業，然部分電信業務服務中心、機房座落土地仍為國有之農業區、保護區土地，依新修正農業發展條例規定，中華電信民營化後係屬私法人不得承受耕地，需循都市計畫程序辦理土地使用分區變更為電信事業專用區後，始得辦理地籍分割及產權移轉等相關事宜。 二、案經內政部九十年四月十一日台九十內營字第九〇〇五六〇九號函（詳附件一）核示：請本府詳實查明變更為電信事業專用區有無妨礙鄰近土地使用分區及配合都市計畫整體發展，如不影響鄰近土地使用分區者，原則同意依都市計畫法第二十七條第一項第三款規定辦理都市計畫個案變更。 三、案經本府邀集各相關單位於九十年五月十五日現場會勘結果（詳附件五），本變更案係就現況建築物（中華電信王公機房）所座落之水流東段五五地號土地及其西側五五—一地號部份土地變更為電信事業專用區；前述建物係為中華電信王公機房使用並已取得使用執照；經會勘各單位意見，同意如就現況使用，並無妨礙鄰近土地使用分區及都市計畫之發展。 四、本變更案土地權屬均為國有，中華電信已取得國有財產局變更使用同意書（詳附件二）及同意出入通行證明文件，具具體可行事業及財務計畫。	本案變更範圍為六甲鄉水流東段55地號土地及55-1地號部份土地全部

註：本計畫未指明變更部份，均以現行計畫為準。

表二　變更前後土地使用面積對照統計表

使用類別	原計畫面積(公頃)	增減面積(公頃)	變更後計畫面積(公頃)	佔都市發展用地面積(%)	佔計畫區總面積(%)
住宅區	24.30		24.30	7.17	0.33
旅館區	1.25		1.25	0.37	0.02
露營區	7.26		7.26	2.14	0.10
青年活動中心區	7.76		7.76	2.29	0.10
旅遊服務區	0.59		0.59	0.17	0.01
碼頭區	0.85		0.85	0.25	0.01
保存區	24.90		24.90	7.35	0.33
農業區	592.43		592.43	------	7.97
保護區	5160.20	-0.0519	5160.15	------	69.42
行水區	1341.73		1341.73	------	18.05
研究專用區	78.82		78.82	23.28	1.06
水利設施專用區	2.32		2.32	0.68	0.03
電信事業專用區	0.00	+0.0519	0.05	0.01	0.00
機關用地	27.16		27.16	8.02	0.37
學校用地	60.19		60.19	17.78	0.81
公園用地	10.80		10.80	3.19	0.15
零售市場	0.27		0.27	0.08	0.00
加油站用地	0.23		0.23	0.07	0.00
墓　　地	10.93		10.93	3.23	0.15
停車場用地	5.81		5.81	1.72	0.08
車站用地	0.28		0.28	0.08	0.00
道路用地	74.77		74.77	22.08	1.01
電路鐵塔用地	0.15		0.15	0.04	0.00
合　　計	7433.00	0	7433.00	------	100.00
都市發展用地	338.64	+0.0519	338.69	100.00	------

備註：1.表內面積應以核定圖分割測量面積為準。
2.資料來源:烏山頭水庫風景特定區計畫說明書。

陸、事業及財務計畫

本變更案土地權屬均為國有，其中六甲鄉水流東段五五地號土地係交通部經管作價投資中華電信公司位於六甲鄉王公機房基地，中華電信已取得國有財產局變更使用同意書(詳附件二)；另同段五五一一地號土地係做為王公機房出入通行之用，中華電信亦已取得其同意證明文件，事業及財務計畫詳如表三。

表三　事業及財務計畫分析表

用地種類	面積(平方公尺)	土地取得方式				開發經費(百萬元)			主辦單位	預定完成期限
		作價移購	價購	市地重劃	公地撥用	土地價購費及地上物補償費	工程費	合計		
電信事業專用區	519	✓							中華電信股份有限公司	土地取得民國91年6月

註：本表開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

柒、土地使用分區管制計畫

為促進本計畫區土地資源之合理利用及維護都市生活環境品質，訂定土地使用分區管制要點如后：

一、本要點依都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第卅五條規定訂定之。

二、電信事業專用區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百五十。

三、電信事業專用區應自基地境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮三公尺；退縮部份得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。

四、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。

五、本要點未規定事項適用其他有關法令規定。

附件

副本

內政部　函

受文者：中華電信股份有限公司

速別：最速件

密等及解密條件：

發文日期：中華民國九十年四月十一日

發文字號：台九十內營字第九〇〇五六〇九號

附件：如文

主旨：關於交通部函為所屬原電信總局經管作價投資中華電信公司位於都市計畫農業區、保護區之田、旱地目土地，擬依都市計畫法第二十七條第一項第三款規定，申請辦理個案變更為電信專用區乙案，請查照。

說明：

一、依據交通部九十年三月二十八日交總九十字第〇〇三〇五九號函辦理，並檢附上開函及附件影本各乙份。

二、查本案前經本部八十九年十一月二十九日台八九內營字第八九八五〇八二號函（詳影附）略以：「二、查本案既經行政院八十九年八月三十日台八十九交字第二五五九四號函准照該院公營事業民營化推動指導委員會會商結論略以：『（二）位於都市計畫農業區、保護區之田、旱地目土地：請交通部本於主管機關權責，一次作業認定其使用合於【為適應經濟發展之需要】，並具函內政部，請同意依都市計畫法第二十七條第一項第三款規定，准以辦理個案變更，俾利以辦理都市計畫草案變更法定程序』辦理，本部原則同意依旨揭條款規定辦理都市計畫個案變更。三、次查本案擬一併辦理變更為電信事業專用區之土地坐落各縣市轄區（共計九個縣市），分別劃設為農業區、保護區、機關用地、電路鐵塔用地及電信用地等，為考量各計畫區擬變更為電信事業專用區有無妨礙鄰近土地使用分區及配合都市計畫整體發展，請貴部查明上開土地坐落各都市計畫區名稱、位置、地段地號及面積等相關資料，俾憑本部函請各縣（市）政府依旨揭規定條款辦理都市計畫個案變更法定程序。」，合先敘明。

三、案准交通部以前開號函檢送上開土地坐落各都市計畫區名稱、位置、地段地號及面積等相關資料到部，特請貴府詳實查明，如不影響該地區都市計畫整體發展，且不妨礙鄰近土地使用分區者，本案原則同意准依旨揭條款規定辦理，並請貴府協助中華電信股份有限公司依「都市計畫書圖製作規則」相關規定，製作計畫書、圖，俾利辦理後續都市計畫法定程序。

四、有關本案擬變更農業區坐落台北縣、桃園縣等二處面積超過〇．五公頃部分，交通部另行依行政程序專案層報行政院核示同意免以區段徵收辦理乙節，應俟依行政院核示內容據以辦理，並納入計畫書規定。

正本：台北縣政府、宜蘭縣政府、桃園縣政府、新竹市政府、花蓮縣政府、台中縣政府、台南縣政府、連江縣政府

副本：交通部、中華電信股份有限公司、本部中部辦公室（營建業務）、本部營建署都市計畫組二科（二份）

部長 [illegible]

機關地址：台北市徐州路五號

傳　真：（〇二）八七七一二六二四

90.4.13

附件一、內政部九十年四月十一日台九十內營字第九〇〇五六〇九號函

正本

財政部國有財產局臺灣南區辦事處臺南分處　函

機關地址：臺南市富北街九號六樓
傳　真：06-2218491
承辦人：王瑤華　電話：06-2111818轉202

受文者：中華電信股份有限公司台灣南區電信分公司新營營運處

速別：普通件
密等及解密條件：
發文日期：中華民國九十年十月三十日
發文字號：臺財產南南二字第0九0六0一六一八一號
附件：

主旨：貴處為轄區王公機房基地作價移轉之需要，函囑同意將行政院核准作價投資　貴公司並於八十八年底由本局接管坐落台南縣六甲鄉水流東段五五地號國有土地辦理變更使用分區為電信專用區乙案，本分處同意所請，請查照。

說明：復貴處九十年十月十六日新總字第九〇A六二〇〇二二三號函。

正本：中華電信股份有限公司台灣南區電信分公司新營營運處
副本：本分處第一股、本分處第二股

檔　號：
保存年限：

附件二、都市計畫變更使用同意書

遞送課室辦理
主任楊長利
第一共一
010A210
90.11.01

附件三、申建王公機房會勘記錄

交通部新營電信局為興建王公機房，申請使用公路局經管之台南縣六甲鄉水流東段55-1地號，省有公地會勘紀錄

一、時間：中華民國八十二年六月十四日上午十時。

二、地點：台南縣六甲鄉水流東段55-1地號。

三、會勘單位：

公路局第五區工程處：林正雄 黃江村 張經維

公路局第五區工程處第五工務段：李登興 潘正雄

六甲鄉公所：陳清貴 蔡會成

新營電信局：黃彝盟

四、會勘結論：

經相關單位實地會勘結果，該筆土地（台南縣六甲鄉水流東段55-1地號）現況為空地，公路局仍有保留公用之必要，為利申請單位申建王公機房之需，同意電信局作為通行使用，該局並承諾日後絕不影響公路局拓寬工程之進行。

記錄：[illegible]

附件四、使用執照

台南縣政府工務局使用執照

請在卅日內向稅捐稽徵處申報房屋現值及使用情形以免逾期受罰

86 南工局使字第壹肆零叁號

項目	內容
起造人 姓名	中華電信股份有限公司 董事長 [illegible]宗[illegible]
起造人 住址	台北市 [illegible]區 愛國東路 21號
使用分區	保護區
層棟戶數	貳層 壹棟 壹戶
建築地點 地址	六甲鄉 土爺村 水流東 [illegible]巷 416號
建築地點 地號	水流東段 55號
基地面積 騎樓	M²
基地面積 其他	480 M²
法定空地面積	384 M²
建造類別	新建
構造種類	RC造

建築物概要	
建築要項	各層面積	各層用途
地下層	46.35 M²	發電機室、走道、樓梯間
騎樓	M²	
第一層	75.99 M²	油機室、電信機房
第二層	88.74 M²	電信機房
第三層	M²	以下空白
第四層	M²	
第五層	M²	
第六層	M²	
第七層	M²	
第八層	M²	
第九層	M²	
第十層	M²	
第十一層	M²	
第十二層	M²	

項目	內容
防空避難	地上 M²
設備	地下 M²
停車場 室內	M²
停車場 室外	M²
高	9.35 M
建物高度	9.5 M
屋頂突出物面積	14.86 M²
設計人姓名	呂明憲建築師事務所
監造人姓名	呂明憲建築師事務所
承造人姓名	
建造執照字號	(84)南工局[illegible]
工程造價	新台幣壹佰伍拾貳萬伍仟零佰零拾零元正

右列建築物經[illegible]竣工圖乙份准予給照使用

右

局長 陳[illegible]

受權主管部長判[illegible]（依分層負責規定）

中華民國　　　　年　　　月　　　日

叁拾

[illegible]

「烏山頭水庫風景特定區計畫內土地（六甲鄉水流東段五五地號）申請變更爲電信專用區」會勘記錄

一、會勘日期：民國九十年五月十五日（星期二）上午九時三十分

二、會勘地點：

六甲鄉公所（集合）

六甲鄉水流東段五五地號（現場會勘）

三、會勘單位：

中華電信公司

台灣省嘉南農田水利會

內政部土地重劃工程局第五工程隊

台灣省自來水公司第六區管理處

麻豆地政事務所

六甲鄉公所

台南縣政府農業局（森保課、水土保持課）

台南縣政府城鄉發展局

四、結論：

(一)經現地會勘對象地（六甲鄉水流東段五五地號）地上有建築物一幢，擬就現況申請變更爲電信事業用地，經會勘各單位意見，同意如就現況使用，不致影響水資源、水利設施、保護生態地形自然景觀、水土保持等之維護，且無妨礙鄰近土地使用分區及都市（特定區）計畫之發展；惟日後如有涉及開挖整地者，仍應提出水土保持計畫。

(二)經查六甲鄉水流東段五五地號土地係屬國有土地（管理者：財政部國有財產局），請先取得該局之同意使用，並出具該建築物之使用執照。

(三)據基地位置初判對象地似未面臨計畫道路，鄰地（六甲鄉水流東段五五—一地號）是否納入變更範圍，請中華電信公司自行衡酌，如亦納入變更範圍，亦請取得該土地所有權人之同意使用。

(四)因地籍資料複雜，尚無法以會勘方式判定現況與地籍之實際狀況，建議中華電信公司委託測量技術顧問公司進行實地地籍測量，並應配合都市計畫道路中心樁聯測，以釐清地籍資料；如測量結果涉及未登錄土地，請洽當地地政事務所辦理土地登錄事宜，如該登錄後土地擬納入變更範圍，亦請取得財政部國有財產局之同意使用。

（以下空白）

附件五、台南縣政府會勘記錄

附件六、地籍圖謄本

地籍圖謄本（比例尺 1/1200）

麻圖謄字第 11409 號

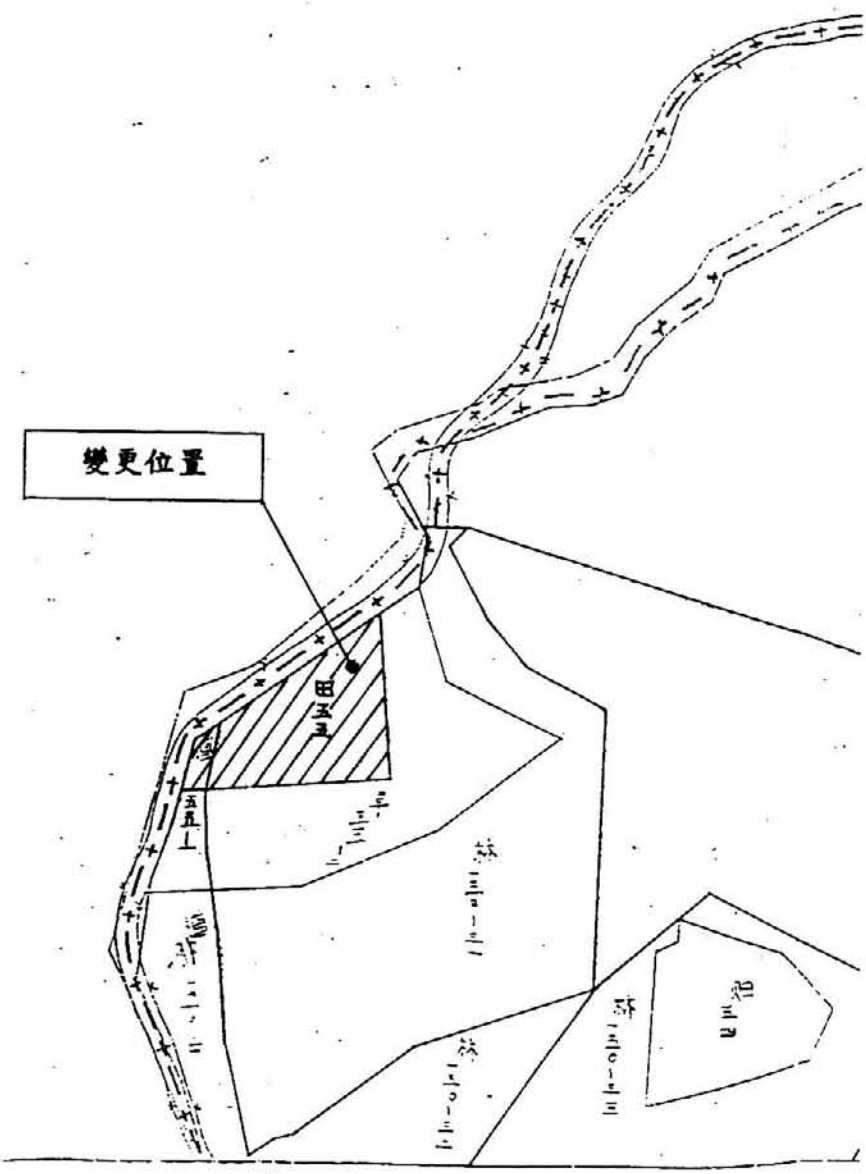
地目僅供參考

本謄本係依據膠片圖影印與地籍圖所載相符僅供參考，如有錯誤以地籍圖正本為準。

台南縣麻豆地政事務所 主任 郭嘉田

中華民國 88 年 11 月 26 日 本案依照分層負責規定授權承辦人員判發校對 影印

土地座落 六甲 鎮部 水流東 段 小段 55 地號 等 1 筆



土地登記謄本（地號全部）

六甲鄉水流東段 0055-0000地號

附件七、土地登記謄本

列印時間：民國088年11月25日16時56分　　頁次：1

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地標示部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

登記日期：民國085年05月23日　　登記原因：註銷編定
地　　目：旱　　等則：18　　面　　積：******480.00平方公尺
使用分區：（空白）　　使用地類別：（空白）
民國088年07月　　公告土地現值：******180元／平方公尺
地上建物建號：水流東段
00026-000
其他登記事項：因分割增加地號：５５－１，－２

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地所有權部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

登記次序：0001
登記日期：民國079年07月07日　　登記原因：買賣
原因發生日期：民國079年06月15日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住　　址：（空白）
管 理 者：財政部國有財產局
統一編號：03732401
住　　址：台北市光復南路１１６巷１８號
權利範圍：全部
權狀字號：079南麻字第011689號
當期申報地價：086年07月*******25.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價
年月：079年06月　　地價：　****1,210.0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）

南麻謄字第003133號　　列印人員：許雅菱
資料管轄機關：麻豆地政事務所

本影本與正本相符

台南縣麻豆地政事務所

土地登記謄本（地號全部）

六甲鄉水流東段 0055-0001地號

列印時間：民國090年11月26日14時38分　　頁次：1

土地標示部

登記日期：民國085年05月23日　　登記原因：註銷編定
地　　目：道　　等則：　　面　　積：*******132.00平方公尺
使用分區：（空白）　　使用地類別：（空白）
民國090年07月　公告土地現值：******170元／平方公尺
其他登記事項：分割自：５５

土地所有權部

登記次序：0002
登記日期：民國088年11月16日　　登記原因：接管
原因發生日期：民國087年12月21日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住　　址：（空白）
管 理 者：交通部公路局
統一編號：03711905
住　　址：台北市忠孝西路一段７０號
權利範圍：全部
權狀字號：　字第　　號
當期申報地價：089年07月********27.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價
年月：067年05月　　地價：　*******12.0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）
地價備註事項：（空白）

列印人員：李美玉

南麻謄字第026537號
資料管轄機關：麻豆地政事務所