

變更新店（安坑地區）都市計畫 （電信事業土地專案通盤檢討）書

變更機關：新北市政府
中華民國一〇七年十月

新北市 變更都市計畫審核摘要表

項	目	說	明
都 市 計 畫 名 稱	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		
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第二十六條 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十四條第四款		
變更都市計畫機關	新北市政府		
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	94.03.21 ~ 94.04.19 公告 30 天， 刊登 94.3.21 自由時報	
	公 開 展 覽	97.10.31 ~ 97.11.29 公告 30 天 刊登 97.10.31~11.01 台灣新生報	
	公 說 明 會	97.11.26 於改制前新店市公所	
公民團體陳情意見	無		
本案提交各級都市 計畫委員會審核結果	市 級	101.03.08 新北市都市計畫委員會第 17 次會議審議通過	
	部 級	102.09.10 內政部都市計畫委員會第 811 次會議審議通過	

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、	計畫範圍、面積及年期.....	2
三、	計畫人口及密度.....	2
四、	土地使用分區計畫.....	2
五、	公共設施用地計畫.....	2
六、	道路系統計畫.....	2
七、	土地使用分區管制要點.....	3
第三章	變更位置及發展現況分析.....	8
一、	變更位置及土地權屬.....	8
二、	土地使用現況.....	8
第四章	檢討分析及變更原則.....	13
一、	檢討分析.....	13
二、	變更原則.....	16
第五章	變更內容.....	20
一、	變更項目及範圍.....	20
第六章	檢討後計畫.....	23
一、	土地使用分區計畫.....	23
二、	公共設施用地計畫.....	23
三、	實施進度及經費.....	23
四、	其他.....	23
附錄一	內政部 92 年 4 月 23 日臺內營字第 0920085862 號函.....	25
附錄二	內政部 94 年 1 月 17 日臺內營字第 0930014018 號函.....	28
附錄三	變更範圍土地登記謄本.....	29
附錄四	內政部都市計畫委員會第 699 次會議紀錄.....	32
附錄五	新北市都市計畫委員會第 17 次會議紀錄.....	38
附錄六	內政部都市計畫委員會第 811 次會議紀錄.....	47
附錄七	環境改善計畫及回饋協議書.....	50

表 目 錄

表一	擬定新店安坑地區主要計畫案後歷次變更計畫綜理表	4
表二	新店(安坑地區)都市計畫土地使用計畫面積表	7
表三	變更新店(安坑地區)都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)變更 位置土地權屬明細表	10
表四	新店(安坑地區)都市計畫五項公共設施用地面積檢討分析表	18
表五	「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」捐贈事項彙整表 ...	19
表六	變更新店(安坑地區)都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)變更 內容明細表	21
表七	變更新店(安坑地區)都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)土地 使用計畫面積表	24

圖 目 錄

圖一	新店(安坑地區)都市計畫示意圖	6
圖二	變更新店(安坑地區)都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)變更 位置示意圖	9
圖三	安康路基地土地權屬圖	11
圖四	安康路基地現況圖	12
圖五	變更新店(安坑地區)都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)示意 圖	22

第一章 計畫緣起

一、前言

中華電信股份有限公司原屬交通部國營事業，依 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之規定，須檢討變更為適當使用分區。因此內政部於 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」。

另原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」。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）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一項第四款規定，辦理專案通盤檢討」。改制前臺北縣政府遂於 94 年 3 月 21 日辦理「變更臺北縣都市計畫（中華電信公司之用地專案通盤檢討）案」公告徵求公民團體意見。

本次專案通盤檢討，中華電信公司有 1 處基地位於新店（安坑地區）都市計畫區內，計畫面積 0.15 公頃。經 106 年 2 月 10 日都市計畫重製後，電信用地計畫面積為 0.1418 公頃，經檢討後由電信用地變更為已開發建築密集地區。爰製作變更計畫書圖，循法定程序辦理。

二、辦理依據

- （一）都市計畫法第二十六條。
- （二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十四條第四款。
- （三）內政部 92 年 4 月 23 日臺內營字第 0920085862 號函，參見附錄一。
- （四）內政部 94 年 1 月 17 日臺內營字第 0930014018 號函，參見附錄二。

第二章 原計畫概要

一、計畫沿革

「新店(安坑地區)都市計畫」於民國 86 年 9 月 9 日發布實施，於 96 年 12 月 19 日發布實施「變更新店安坑地區主要計畫(配合擬定新店安坑地區細部計畫)」，並於民國 106 年 2 月 10 日完成都市計畫圖重製檢討作業，變更詳細彙整內容參見表一。

二、計畫範圍、面積及年期

計畫範圍東至安坑橋，西至五城以西約 1,200 公尺處，沿一一〇號縣道兩旁延伸至山脊線以內地區，東西長約 3.7 公里，南北寬約 2.1 公里，包括雙城里、德安里、玫瑰里及日興里之部分地區，原計畫面積 506.41 公頃，經重製後之計畫總面積為 509.2881 公頃，有關計畫範圍參見圖一，表二。

本計畫以民國 90 年為計畫目標年。

三、計畫人口及密度

計畫人口為 52,000 人，居住密度約每公頃 250 人。

四、土地使用分區計畫

本計畫區劃設土地分區包含已開發建築密集地區、住宅區、醫療專用區、商業區、乙種工業區及保護區。土地使用分區劃設面積與分布情形，參見圖一、表二。

五、公共設施用地計畫

劃設機關、國中用地、國小用地、公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、體育場、綠地、市場、停車場、電信、自來水、溝渠、垃圾處理場、電路鐵塔、變電所及道路用地等公共設施，參見圖一、表二。

六、道路系統計畫

分別劃設聯外道路四條、主要道路四條、次要道路及出入道路。

七、土地使用分區管制要點

應依「擬定新店安坑地區細部計畫(區段徵收範圍及醫療專用區以外地區)」案土地使用分區管制規定，電信用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

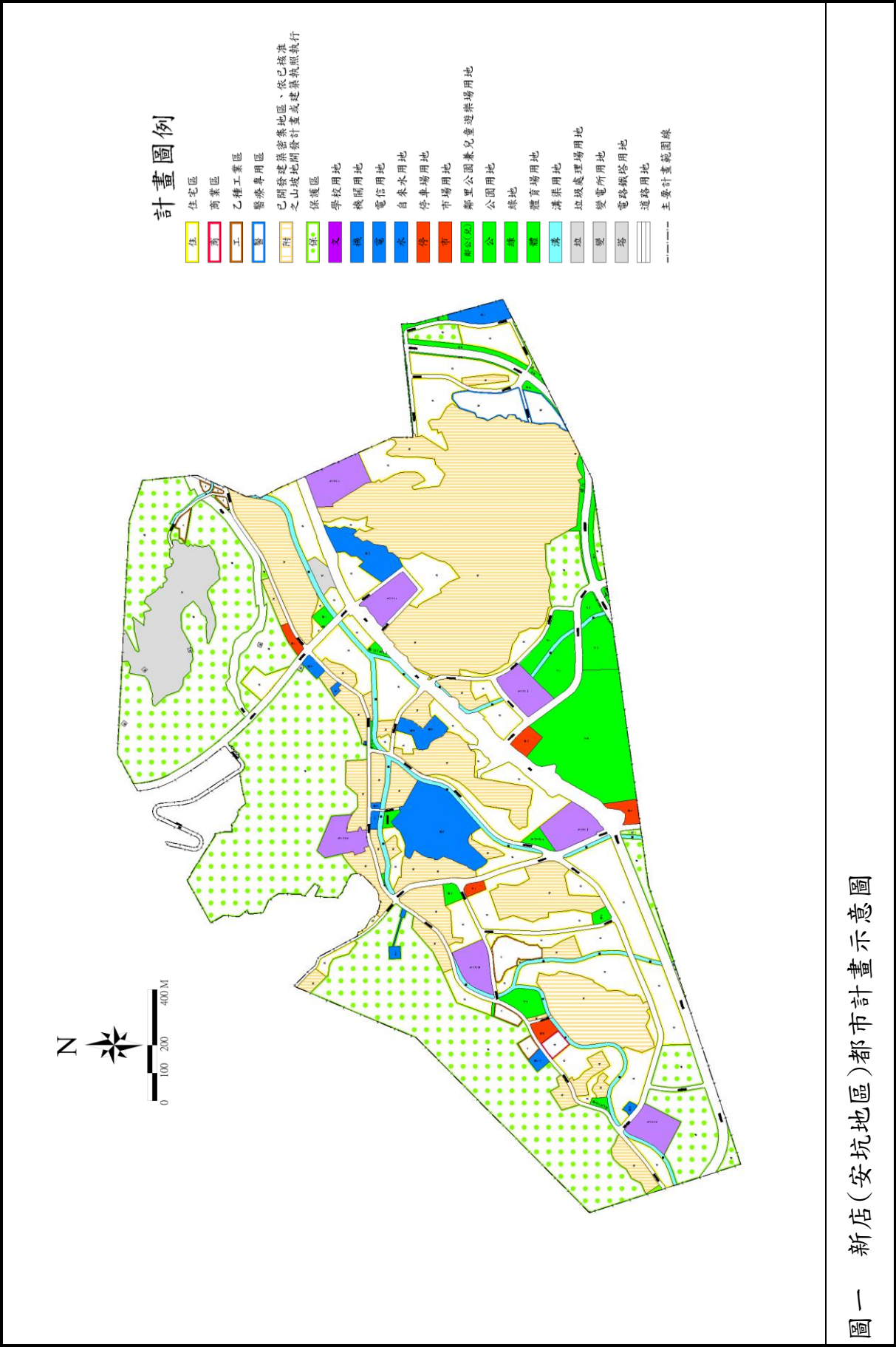
表一 擬定新店安坑地區主要計畫案後歷次變更計畫綜理表

編號	變更案名	發布實施文號	發布實施日期
一	擬定新店安坑地區主要計畫案	府 工 都 字 第 304075 號	民國 86 年 09 月 09 日
二	變更新店安坑地區主要計畫(配合臺北都會區快速道路系統整體發展計畫-臺北縣側環快南端銜接點延伸至五重溪段工程計畫)案	北 府 城 規 字 第 247536 號	民國 90 年 07 月 20 日
三	變更新店安坑地區主要計畫(部分保護區為電路鐵塔用地)案	北 府 城 規 字 第 09403497511 號	民國 94 年 05 月 25 日
四	變更新店安坑地區主要計畫(部分垃圾處理場用地、保護區為電鐵塔用地)案	北 府 城 規 字 第 09604168571 號	民國 96 年 07 月 11 日
五	變更新店安坑地區主要計畫(配合擬定新店安坑地區細部計畫)案	北 府 城 規 字 第 09608351141 號	民國 96 年 12 月 19 日
六	擬定新店安坑地區細部計畫(區段徵收範圍及醫療專用區以外地區)案	北 府 城 規 字 第 09608388241 號	民國 96 年 12 月 20 日
七	變更新店安坑地區主要計畫(配合新店安坑一號道路第一期工程)案	北 府 城 規 字 第 0970054433 號	民國 97 年 02 月 05 日
八	擬定新店安坑地區細部計畫(區段徵收範圍及醫療專用區以外地區)案土地使用分區管制要點第四點第一項「已開發建築密集地區」執行疑義決義內容案	北 府 城 規 字 第 09805238911 號	民國 98 年 07 月 07 日
九	變更新店安坑地區都市計畫(部分機關用地為已開發建築密集地區、保護區)案	北 府 城 審 字 第 09809685471 號	民國 98 年 11 月 23 日

表一 擬定新店安坑地區主要計畫案後歷次變更計畫綜理表

編號	變更案名	發布實施文號	發布實施日期
十	變更新店安坑地區主要計畫(部分已開發建築密集地區、學校用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地為道路用地)(配合新店安坑一號道路第二期工程安祥路至玫瑰路段工程)案	北府城規字第10005443341號	民國100年06月10日
十一	變更新店安坑地區主要計畫(部分工業區及保護區為道路用地)(配合臺北縣側環快南端銜接點延伸至五重溪段工程第六標工程)案	北府城審字第10006350371號	民國100年07月11日
十二	「擬定新店安坑地區細部計畫(區段徵收範圍及醫療專用區以外地區)」案土地使用分區管制要點第四點第一項「已開發建築密集地區」執行疑義102年10月31日新北市都市計畫委員會第38次決議內容案	北府城審字第10300223161號	民國103年01月23日
十三	變更新店安坑地區主要計畫(部分住宅區、已開發建築密集地區、公園用地、學校用地、停車場用地及溝渠用地為道路用地)(配合安坑一號道路玫瑰路至安泰路段工程)案	北府城審字第10404083871號	民國104年03月19日
十四	變更新店安坑地區都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案	新北府城審字第10601584311號	民國106年02月10日
十五	變更新店安坑地區都市計畫(配合捷運安坑線建設計畫)案	新北府城審字第10701332342號	民國107年01月24日

註：本計畫以民國106年2月10日「變更新店安坑地區都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」截至民國107年10月公告實施資料為準。
製表日期：本計畫彙整，民國107年10月。



表二 新店(安坑地區)都市計畫土地使用計畫面積表

項	目	計 畫 面 積 (公 頃)	佔都市發展用地 百分比(%)	佔計畫總面積 百分比(%)	備 註
土地 使用 分 區	已 開 發 建 築 密 集 地 區	124.7038	35.83	24.49	
	住 宅 區	77.6006	22.30	15.24	
	商 業 區	0.7239	0.21	0.14	
	乙 種 工 業 區	4.1337	1.19	0.81	
	醫 療 專 用 區	4.3546	1.25	0.86	
	保 護 區	151.4270	—	29.73	
	小 計	362.9436	60.78	71.27	
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	15.5880	4.48	3.06	
	國 中 用 地	8.7756	2.52	1.72	
	國 小 用 地	9.5390	2.74	1.87	
	市 場 用 地	0.3785	0.11	0.07	
	體 育 場 用 地	1.3270	0.38	0.26	
	鄰 里 公 園 兼 兒 童 遊 樂 場 用 地	1.4587	0.42	0.29	
	停 車 場 用 地	2.7623	0.79	0.54	
	公 園 用 地	25.0157	7.19	4.91	
	綠 地	3.9655	1.14	0.78	
	垃 圾 處 理 場 用 地	12.8327	3.69	2.52	
	自 來 水 用 地	0.5890	0.17	0.12	
	溝 渠 用 地	9.8506	—	1.94	
	道 路 用 地	53.0812	15.25	10.42	
	變 電 所 用 地	0.8727	0.25	0.17	
	電 信 用 地	0.1418	0.04	0.03	
	電 路 鐵 塔 用 地	0.1662	0.05	0.03	
	小 計	146.3445	39.22	28.73	
合 計 (都 市 發 展 用 地)		348.0105	100	—	
合 計 (計 畫 總 面 積)		509.2881	—	100	

資料來源：民國 106 年 02 月 10 日「變更新店安坑地區都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」

註：1. 都市發展用地面積不含保護區及溝渠用地之面積。

2. 表內面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

第三章 變更位置及發展現況分析

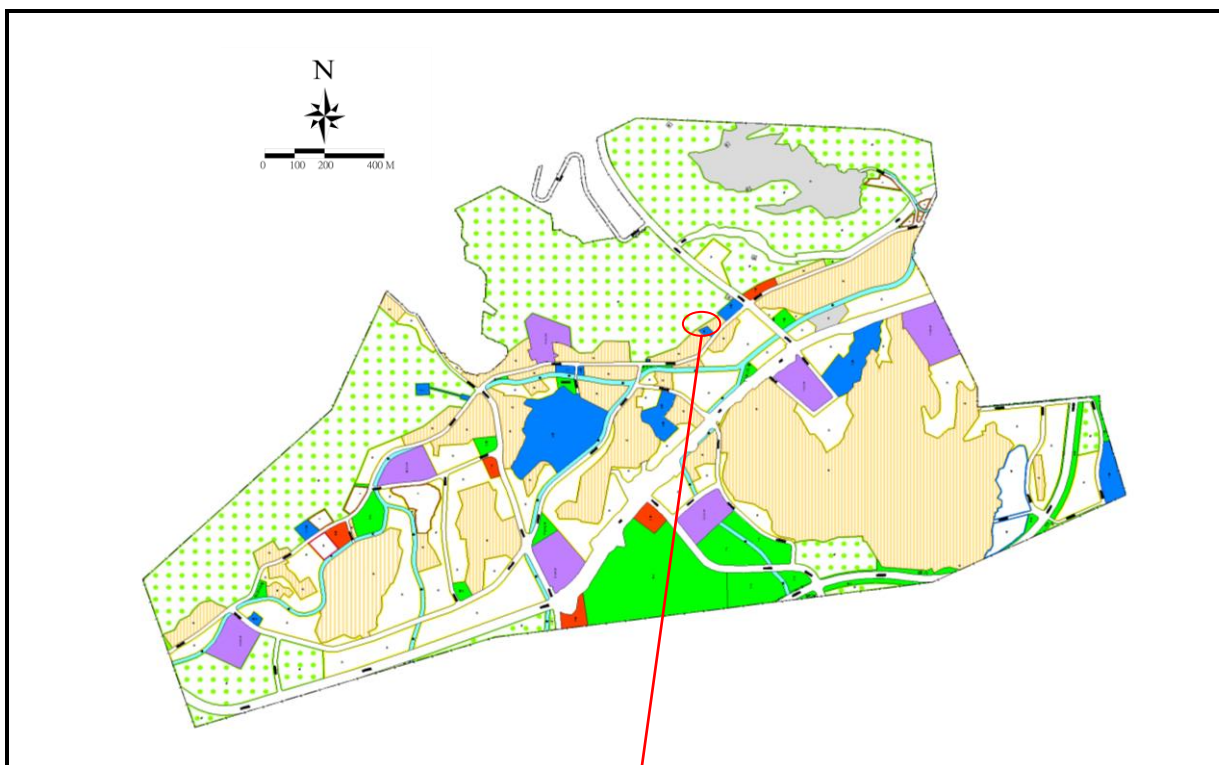
一、變更位置及土地權屬

本次檢討變更位置 1 處於計畫區北側，即臨安康路基地，民國 86 年 9 月 9 日原計畫依前交通部電信總局需求及土地權屬範圍(地籍重測前地號為安坑段頭城小段 32-8、32-16 及 33-4 地號)劃設電信用地，計畫面積 0.15 公頃，經 106 年 2 月 10 日都市計畫重製後，電信用地計畫面積為 0.1418 公頃，參見圖二。

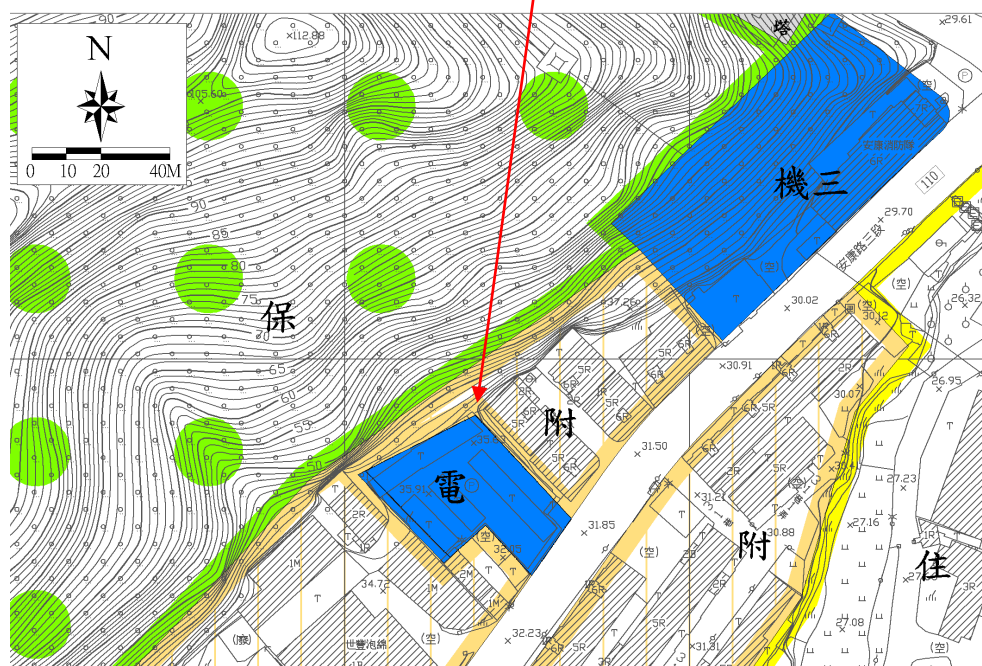
土地座落新店區安城段 702、703、704 地號 3 筆土地（地籍面積 1,367.57 平方公尺），屬中華電信公司所有，有關基地之土地權屬，參見表三、圖三及附錄三。

二、土地使用現況

本次檢討 1 處安康路基地之土地使用現況，基地臨 15 公尺安康路，現況為空地供臨時停車場使用，周圍多為住宅使用，參見圖四。



安康路基地（電信用地）



圖例

住	住宅區	保	保護區	塔	電路鐵塔用地
附	已開發建築密集地區、依已核准之山坡地開發計畫或建築執照執行	機	機關用地	路	道路用地
		電	電信用地	+	變更範圍線

圖二 變更新店(安坑地區)都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)變更位置示意圖

表三 變更新店(安坑地區)都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)變更位置土地權屬明細表

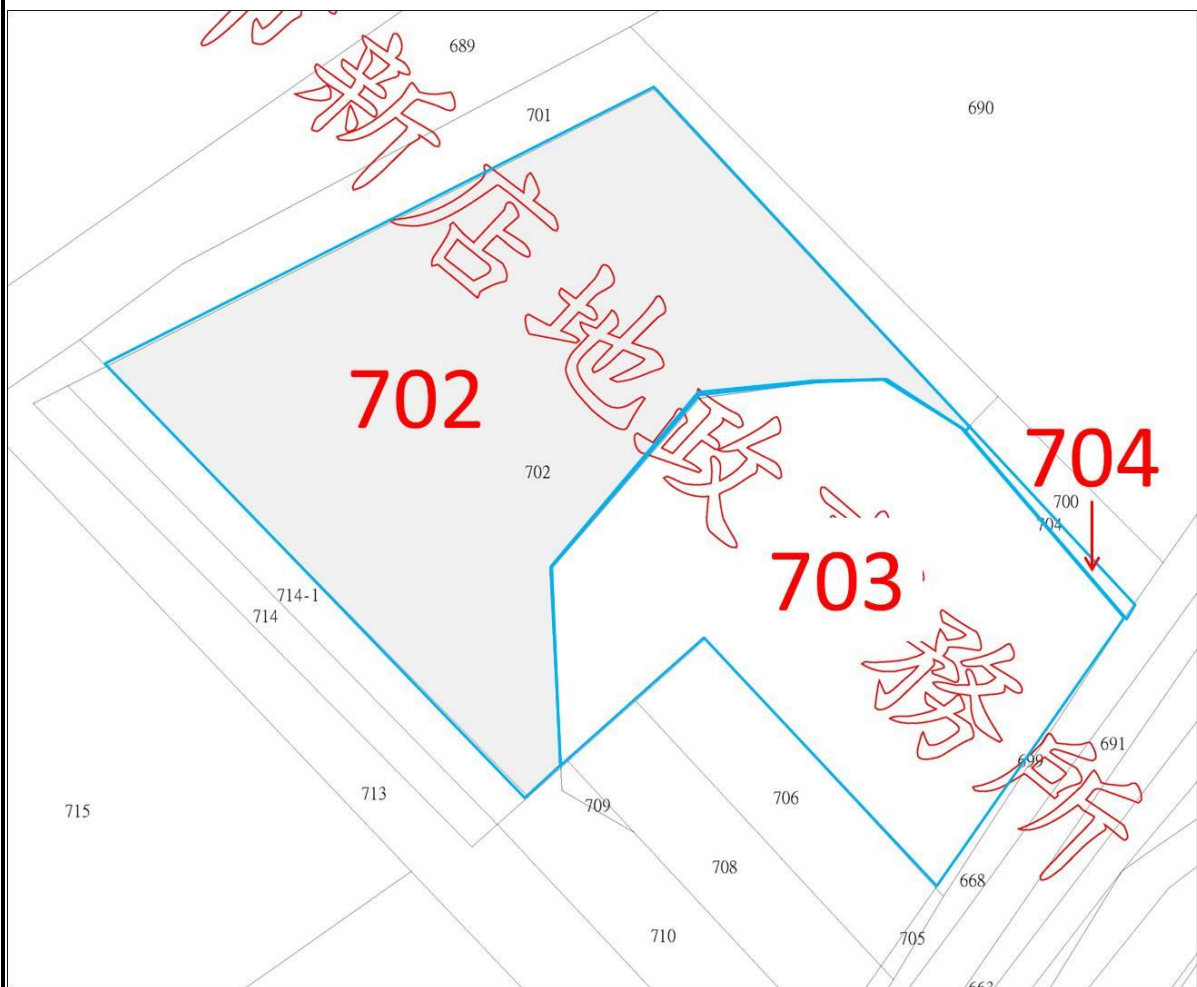
基地位置	變更地號		土地權屬	土地登記謄本面積(m ²)	備註	地籍重測前地段號
計畫區北側 即臨安康路 (安康路基地)	新店區 安城段	702	中華電信公司	795.86	合計3筆地號 (1,367.57m ²)	安坑段頭城小段33-4地號
		703		563.28		安坑段頭城小段32-8地號
		704		8.43		安坑段頭城小段32-16地號

資料來源：本計畫彙整，民國107年10月。



0 10 25 50公尺

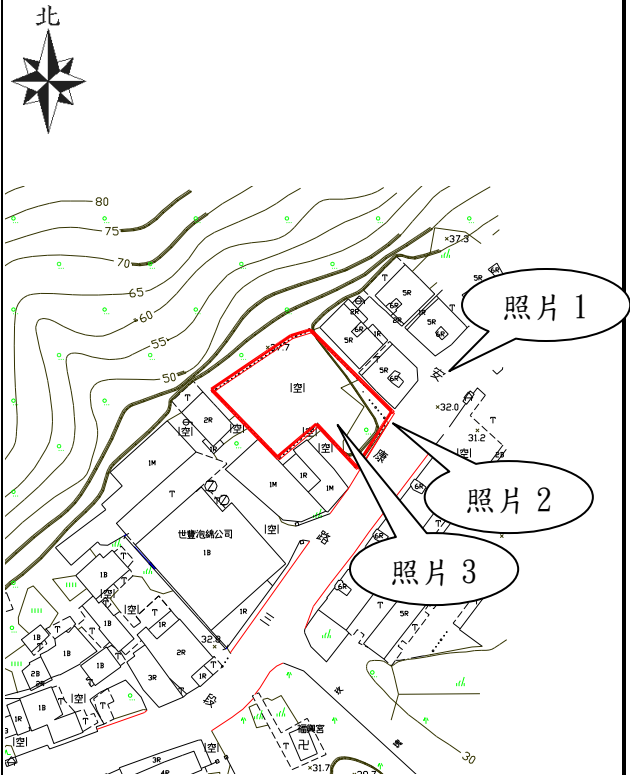
變更範圍：新店區安城段702、703及704地號，皆屬中華電信公司所有。



圖三 安康路基地土地權屬圖

照片 1：

基地臨 15 公尺安康路毗鄰
土地使用現況。



照片 2：

臨 15 公尺安康路基地，供
臨時停車場使用之入口。



照片 3：

基地全貌，現為臨時停車場
使用。



圖四 安康路基地現況圖

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

1. 依據 101 年 11 月 12 日修正發布之「都市計畫法臺灣省施行細則」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：

- (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）、衛星電臺、自立式天線基地、海纜登陸區、基地臺、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、員工幼兒園、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（室）。
- ④ 經縣（市）政府審查核准之必要設施。

- (3) 與電信運用發展有關設施：

- 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、運動服務業、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。

2. 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)依內政部都市計畫委員會 98 年 1 月 20 日第 699 次會議決議，有關中華電信公司之電信事業土地專案通盤檢討，可區分下列四種類型審議：（詳附錄四）

第一類型：變更為電信專用區

（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）

變 更 處 理 原 則	決 議
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、線路中心等），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。

第二類型：變更為電信專用區

（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）

變 更 處 理 原 則	決 議
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。	因得為都市計畫法臺灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款供商業使用，基於公平合理，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，以提升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。

第三類型：恢復為原來土地使用分區

變 更 處 理 原 則	決 議
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設施。 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。

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	決 議
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。

(三) 「都市計畫法新北市施行細則」之規定

- 依據 103 年 4 月 29 日發布之「都市計畫法新北市施行細則」第 34 條規定：

「電信專用區為促進電信事業之發展而劃定，得為下列之使用：

- (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、員工幼兒園、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（室）。
- ④ 其他經本府審查核准之必要設施。

(3) 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。

(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 電信工程業。
- ④ 金融業派駐機構。

(5) 金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、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。

2. 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。

(四) 都市計畫公共設施用地計畫檢討分析

根據依據「變更新店安坑地區都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」新店（安坑地區）都市計畫檢討分析資料，本計畫五項公共設施(包括公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場)已劃設公園 25.0157 公頃、鄰里公園兼兒童遊樂場 1.4587 公頃、體育場 1.3270 公頃及綠地 3.9655 公頃，約佔總計畫區面積 6.24%，參見表四。

本次檢討為配合中華電信公司未來營運規劃，將未來無需供作電信設備使用之電信用地變更為已開發建築密集地區。

二、變更原則

(一) 配合發展需要調整為適當分區

檢討現有電信事業營業處所、機房、空地、庫料場等，配合電信事業營運需要，其未來仍須保留作電信使用之土地，變更為「電信專用區」；其未來無須保留作電信使用者，則參酌原有都市計畫規劃歷程，恢復為原土地使用分區，或依目前都市計畫相鄰使用分區發展情形及公共設施服務水準，檢討變更為其他使用

分區及當地發展需要之公共設施用地。

本次檢討為配合中華電信公司未來營運規劃，將未來無需供作電信設備使用之電信用地變更為已開發建築密集地區。

(二)訂定公平之義務負擔原則

有關土地變更後涉及使用項目放寬或使用強度增加者，應義務負擔公共設施用地；如僅係土地使用分區名稱變更而仍維持原使用項目與強度者，或依目前都市計畫相鄰使用分區發展情形及公共設施服務水準，檢討變更為當地發展需要之公共設施用地，則無須負擔。

土地變更後提供義務負擔公共設施用地比例，宜依各縣市政府依「地方自治條例」訂定之都市計畫相關規定辦理，因新北市政府目前尚未依「地方自治條例」訂定捐贈相關規定，故本案參酌內政部 95 年 2 月 16 日訂定「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」，參見表五，並依據各縣、市歷年都市計畫變更案例，訂定義務負擔原則。

經檢討分析後，由電信用地變更為已開發建築密集地區，依 101 年 3 月 8 日新北市都市計畫委員會第 17 次會議決議，應負擔回饋 30% 可建築用地，惟考量本基地形狀不方整、單面臨路且面寬小，如擬捐贈可建築用地，將導致基地形狀畸零，無法整體規劃利用，爰得以改採代金方式辦理，並應以本案變更後第 1 次土地公告現值加 4 成計算。

(三)適用現行計畫土地使用管制原則

後續應依「擬定新店安坑地區細部計畫(區段徵收範圍及醫療專用區以外地區)案」之土地使用分區管制規定，已開發建築密集地區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%。

表四 新店(安坑地區)都市計畫五項公共設施用地面積檢討分析表

項 目	計 畫 面 積 (公 頃)	檢 討 標 準	計畫人口：52,000 人	
			需 要 面 積 (公 頃)	超 過 或 不 足 面 積 (公 頃)
公 用 園 地	25.0157	閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則；社區公園每一計畫處所最少設置 1 處，人口在 10 萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於 4 公頃為原則，在 1 萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。	—	—
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	1.4587	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則。	—	—
體 育 場 用 地	1.3270	應考量實際需要設置，其面積之二分之一，可併入公園面積計算。	—	—
綠 地	3.9655	按自然地形或其設置目的劃設。	—	—

資料來源：「變更新店安坑地區都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」書
(民國 106 年 2 月發布實施)。

表五 「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」捐贈事項彙整表

變更類型		義務負擔捐贈項目與比例	捐贈時機	捐贈對象
1	變更為住宅區、商業區或其他使用分區。	1. 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。 2. 現況確無法或不足捐贈公共設施用地者，得改以代金、等值可建築用地或公益性使用之樓地板面積、等值專業技術服務、等值公共設施興修建及綠美化工作等折算之。	1. 捐贈公共設施用地或可建築用地者：變更都市計畫案公告發布實施後一年內完成。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. 捐贈代金者：得以分年分期方式繳交。 3. 捐贈樓地板面積：建築物建造執照或變更使用執照核發前捐贈。 4. 捐贈等值專業技術服務或其他替代事項者：由申辦單位與當地直轄市、縣市政府協調確定後於計畫書內載明之。	當地直轄市、縣市政府或鄉、鎮、市公所。
	變更為專供該國營事業使用之專用區，且容許一定比例供商業使用。			
3	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。	免提供相關捐贈事項。	—	—
4	變更為公共設施用地或專用區，或恢復變更為原土地使用分區。			

註：【國營事業土地變更後開發義務負擔捐贈事項之計算公式】

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%。

其中：F(商)：作為商業性設施使用之樓地板面積；F(總)：特定專用區總樓地板面積；

$F(\text{商})/F(\text{總}) \leq 50\%$ 。

LP1：土地變更前近三年之平均公告土地現值(元/ M^2)×面積(M^2)。

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/ M^2)×面積(M^2)。

第五章 變更內容

一、變更項目及範圍

新店(安坑地區)都市計畫現有電信用地1處，本次檢討由電信用地變更為已開發建築密集地區，變更範圍以新店區安城段 702、703 及 704 地號3筆土地為準。有關變更內容明細，參見表六；變更內容示意圖，參見圖五。

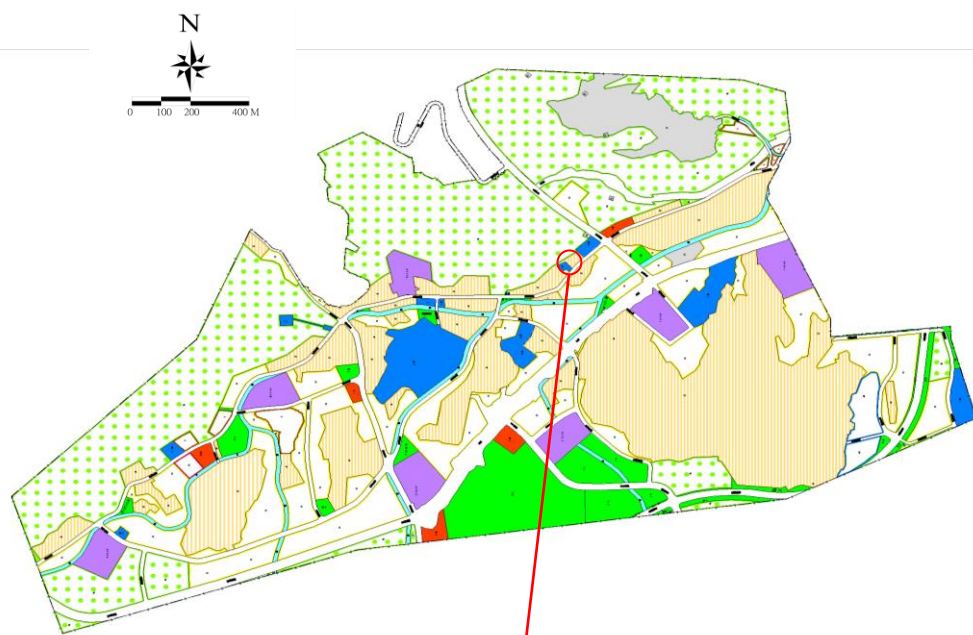
表六 變更新店(安坑地區)都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)變更內容明細表

位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
	原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
計畫區中央，臨安康路基地	電信用地 (0.1368)	已開發建築密集地區 (0.1368) 附帶條件： 1. 本案原應負擔回饋 30%可建築用地，惟考量本基地形狀不方整、單面臨路且面寬小，如擬捐贈可建築用地，將導致基地形狀畸零，無法整體規劃利用，爰得以改採代金方式辦理，並以本案變更後捐贈當期土地公告現值加 4 成計算，並於本基地申請建築執照核發前，一次全部繳納予市府，惟最遲需於本案發布實施後 5 年內納畢。另代金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(詳附錄四、五、六)。 2. 已開發建築密集地區，應依「擬定新店安坑地區細部計畫(區段徵收範圍及醫療專用區以外地區)」案之土地使用分區管制規定，已開發建築密集地區之建蔽率不得大於 50%及容積率不得大於 160%。 3. 需提出基地及周邊環境改善措施，並於本案核定前送規劃設計圖說至新北市政府審查，且於主要計畫書核定前與新北市政府簽訂協議書(含回饋事項)，並納入主要計畫書內載明(詳附錄七)。	1. 變更範圍為中華電信公司所有，現為空地供臨時停車場使用。 2. 本案經檢討配合中華電信公司營運發展，將未來無需供作電信設備使用之電信用地，依現況發展及毗鄰分區變更為已開發建築密集區。	1. 變更範圍以新店區安城段 702、703 及 704 地號 3 筆土地為準。 2. 其餘電信用地維持原計畫。

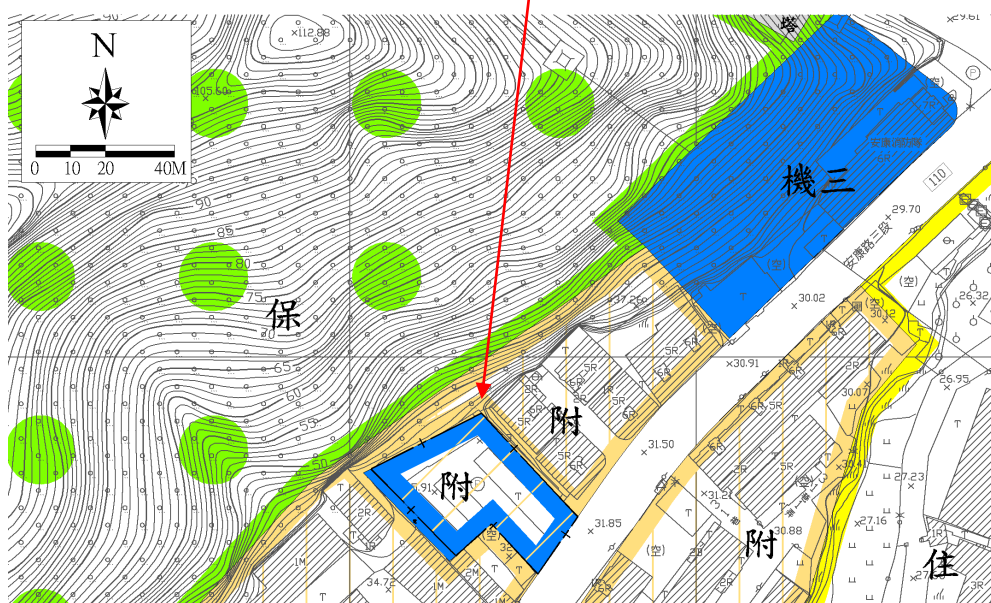
註：1. 凡本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原計畫為準。

2. 表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

新店(安坑地區)都市計畫示意圖



安康路基地 (變更電信用地為已開發建築密集地區)



圖例

- | | | |
|-------------------------------|------|--------|
| 住宅區 | 保護區 | 電路鐵塔用地 |
| 已開發建築密集地區、依已核准之山坡地開發計畫或建築執照執行 | 機關用地 | 道路用地 |
| | 電信用地 | 變更範圍線 |
| 變更圖例 | | |
| 變更電信用地為已開發建築密集地區 | | |

圖五 變更新店(安坑地區)都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)示意圖

第六章 檢討後計畫

一、土地使用分區計畫

本次專案檢討基地，原為電信用地，經檢討後，變更電信用地為已開發建築密集地區，面積為 0.1368 公頃，有關變更面積調整明細參見表七。

二、公共設施用地計畫

原計畫電信用地 0.1418 公頃，本次檢討配合變更為已開發建築密集地區，檢討後面積為 0.0050 公頃。

三、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。

四、其他

本案經檢討後，變更電信用地為已開發建築密集地區，應依「擬定新店安坑地區(區段徵收範圍及醫療專用區以外地區)細部計畫案」之土地使用分區管制規定，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%。

本案原應負擔回饋 30% 可建築用地，惟考量本基地形狀不方整、單面臨路且面寬小，如擬捐贈可建築用地，將導致基地形狀畸零，無法整體規劃利用，爰得以改採代金方式辦理，並以本案變更後捐贈當期土地公告現值加 4 成計算，並於本基地申請建築執照核發前，一次全部繳納予市府，惟最遲需於本案發布實施後 5 年內納畢。另代金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(詳附錄四、五、六)

表七 變更新店(安坑地區)都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)土地使用計畫面積表

項 目		本 次 變 更 前 面 積 (公 頃)	本 次 變 更 增 減 積 面 積 (公 頃)	本 次 變 更 後			
				計 畫 面 積 (公 頃)	佔都市發 展用地面 積百分比 (%)	佔 計 畫 總 面 積 百 分 比 (%)	
土 地 使 用 分 區	已 開 發 建 築 密 集 地 區	124.7038	+0.1368	124.8406	35.87	24.52	
	住 宅 區	77.6006		77.6006	22.30	15.24	
	商 業 區	0.7239		0.7239	0.21	0.14	
	乙 種 工 業 區	4.1337		4.1337	1.19	0.81	
	醫 療 專 用 區	4.3546		4.3546	1.25	0.86	
	保 護 區	151.4270		151.4270	-	29.73	
	小 計	362.9436	+0.1368	363.0804	60.82	71.30	
公 共 設 施 用 地	機 關			15.5880	4.48	3.06	
	學 校	國 中 用 地	8.7756	8.7756	2.52	1.72	
		國 小 用 地	9.5390	9.5390	2.74	1.87	
	市 場 用 地		0.3785	0.3785	0.11	0.07	
	體 育 場 用 地		1.3270	1.3270	0.38	0.26	
	鄰 里 公 園 兼 兒 童 遊 樂 場 用 地		1.4587	1.4587	0.42	0.29	
	停 車 場 用 地		2.7623	2.7623	0.79	0.54	
	公 園 用 地		25.0157	25.0157	7.19	4.91	
	綠 地		3.9655	3.9655	1.14	0.78	
	垃圾處理場用地		12.8327	12.8327	3.69	2.52	
	自 來 水 用 地		0.5890	0.5890	0.17	0.12	
	溝 渠 用 地		9.8506	9.8506	-	1.93	
	道 路 用 地		53.0812	53.0812	15.25	10.43	
	變 電 所 用 地		0.8727	0.8727	0.25	0.17	
	電 信 用 地		0.1418	-0.1368	0.0050	0.00	
	電 路 鐵 塔 用 地		0.1662		0.1662	0.05	0.03
	地	小 計	146.3445	-0.1368	146.2077	39.18	28.70
	都 市 發 展 用 地 面 積		348.0105		348.0105	100	-
	計 畫 總 面 積		509.2881		509.2881	-	100

資料來源：「變更新店安坑地區都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」(106年2月10日發布實施)。

註：1. 都市發展用地面積不含保護區及溝渠用地之面積。

2. 表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

正本

內政部 函

受文者：中華電信股份有限公司

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、本部政務次室、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

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、高雄市政府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及第四款之規定辦理迅行變更，以利時效。

七、散會：下午四時。

內政部 函

機關地址：100 台北市徐州路 5 號

聯絡電話：(02)87712618

傳真：(02)87712624

受文者：本部營建署市鄉規劃局

發文日期：中華民國 94 年 1 月 17 日

發文字號：台內營字第 0930014018 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如說明一

主旨：關於交通部函為辦理中華電信股份有限公司所屬用地之變更都市計畫專案通盤檢討作業乙案，請依都市計畫法定程序辦理公告徵求意見及召開機關協調會，請查照。

說明：

- 一、依交通部 93 年 12 月 15 日交總字第 0930065494 號函辦理，並檢附上開函影本乙份。
- 二、中華電信股份有限公司為配合國家政策暨活化資產，擬申請辦理該公司位於各直轄市及縣（市）都市計畫地區內所屬機關用地與電信用地之都市計畫專案通盤檢討，因係配合都市計畫地區實際發展需要，本部同意依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十三條第四款規定辦理專案通盤檢討。
- 三、為能達成行政院指示，協助辦理各國營事業活化資產使用之政策，請貴府於受理中華電信股份有限公司辦理都市計畫專案通盤檢討之申請時，依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第三十九條規定，協助辦理公告徵求意見之法定程序，並邀請相關機關召開協調會。

正本：高雄市政府、臺灣省二十一縣(市)政府、金門縣政府

副本：交通部、中華電信股份有限公司、本部營建署市鄉規劃局、本部營建署都市計畫組（二科）

部長 蘇志全



中興規劃局：中教字第 0940000248

94. 1. 26 市北教字第 0083 號

土地建物查詢資料
新北市新店區安城段 0702-0000地號

資料查詢時間：民國107年08月13日17時05分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國102年11月30日 登記原因：地籍圖重測
地目：建 等則：78 面積：*****795.86平方公尺
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)
民國107年01月 公告土地現值：***43,500元/平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：因分割增加地號：安坑段頭城小段33-16地號
重測前：安坑段頭城小段0033-0004地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0004
登記日期：民國089年07月24日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國088年02月05日
所有權人：中華電信股份有限公司
統一編號：96979933
住址：台北市信義路1段21之3號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：102新資土字第080152號
當期申報地價：107年01月****6,960.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
088年02月 **106,607.3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)

〈 資料顯示完畢 〉

列印人員：許國任
收件號：107FC029267
查驗號碼：107FC029267REGBAF154CE35504897BCE17CC0A92B5
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。



土地建物查詢資料
新北市新店區安城段 0703-0000地號

資料查詢時間：民國107年08月13日17時05分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國102年11月30日
地目：建 等則：78 登記原因：地籍圖重測
使用分區：(空白) 面積：*****563.28平方公尺
民國107年01月 公告土地現值：***43,500元/平方公尺 使用地類別：(空白)
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：因分割增加地號：安坑段頭城小段32-36地號
重測前：安坑段頭城小段0032-0008地號

***** 土地所有權部 *****

(0001)登記次序：0004
登記日期：民國089年07月24日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國088年02月05日
所有權人：中華電信股份有限公司
統一編號：96979933
住址：台北市信義路1段21之3號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：102新資土字第080153號
當期申報地價：107年01月****6,960.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
088年02月 **104,464.7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)

〈 資料顯示完畢 〉

列印人員：許國任
收件號：107FC029267
查驗號碼：107FC029267REGBAF154CE35504897BCE17CC0A92B5
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。



土地建物查詢資料
新北市新店區安城段 0704-0000地號

資料查詢時間：民國107年08月13日17時05分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國102年11月30日
地目：建 等則：78 登記原因：地籍圖重測
使用分區：(空白) 面積：*****8.43平方公尺
民國107年01月 公告土地現值：***43,500元/平方公尺 使用地類別：(空白)
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：因分割增加地號：安坑段頭城小段32-35地號
重測前：安坑段頭城小段0032-0016地號

***** 土地所有權部 *****

(0001)登記次序：0004
登記日期：民國089年07月24日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國088年02月05日
所有權人：中華電信股份有限公司
統一編號：96979933
住址：台北市信義路1段21之3號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：102新資土字第080154號
當期申報地價：107年01月****6,960.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
088年02月 **114,221.0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)

〈 資料顯示完畢 〉

列印人員：許國任
收件號：107FC029267
查驗號碼：107FC029267REGBAF154CE35504897BCE17CC0A92B5
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。



內政部都市計畫委員會第 699 次會議紀錄

一、時間：中華民國 98 年 01 月 20 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：廖兼主任委員了以（宣布開會時兼主任委員另有要公，不克出席，由委員互推黃委員景茂代理主席）。

紀錄彙整：林文義、李志祥

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 698 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表

七、核定案件：

第 1 案：宜蘭縣政府函為「變更蘇澳（新馬地區）都市計畫（部分工業區、農業區、溝渠用地、鐵路用地、高速公路用地為道路用地及溝渠用地兼供道路使用）案」。

第 2 案：台北縣政府函為「變更三重都市計畫（配合臺灣桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫）（部分行水區為捷運系統用地）案」。

第 3 案：台北縣政府函為「變更永和都市計畫（部分住宅區為商業區）案（林長興建設股份有限公司）」。

第 4 案：台北縣政府函為「變更永和都市計畫（部分住宅區為商業區）案（欣紘建設股份有限公司）」。

第 5 案：台北縣政府函為「變更新店安坑地區都市計畫（部分機關用地為已開發建築密集地區、保護區）案」。

第 6 案：台北縣政府函為「變更土城都市計畫（部分乙種工業區為鐵路鐵塔用地）案」。

第 7 案：花蓮縣政府函為「變更花蓮市（舊火車站附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）並配合變更主要計畫案」。

第 8 案：花蓮縣政府函為「變更吉安（鄉公所附近）都市計畫（第三次通盤檢討）（變更內容明細表案第八案）再提會討論案」。

第 9 案：嘉義縣政府函為「變更中埔都市計畫（部分農業區為文中用地）案」。

第 10 案：高雄縣政府函為「變更仁武都市計畫（部分農業區、機關用地、道路用地為文大用地；部分機關用地為道路用地）（配合中山大學第 2 校區）案」。

第 11 案：臺東縣政府函為「變更暨擴大關山都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

第 12 案：臺東縣政府函為「變更臺東市都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

第 13 案：臺東縣政府函為「變更成功都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

第 14 案：臺東縣政府函為「變更大武都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

第 15 案：內政部函為「變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（配合易淹水地區水患治理計畫）案」。

八、報告案件：

第 1 案：本會自 97 年 1 月至 12 月底審議案件情形報告案。

第 11 案：臺東縣政府函為「變更暨擴大關山都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經臺東縣都市計畫委員會 96 年 4 月 23 日第 139 次會審議通過，並准臺東縣政府 96 年 12 月 19 日府城都字第 0963042271 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、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。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無

六、本案經本會 97 年 3 月 4 日第 677 次會議決議：「本案因案情複雜，由本會委員組成專案小組（成員另案簽請兼主任委員核可）先行聽取簡報，並研提具體建議意見後，再提會討論。」，案經簽奉核可，由本會楊前委員龍士（召集人）、周委員志龍、賴委員碧瑩、王委員秀娟及賴委員美蓉等 5 位委員組成專案小組，專案小組於 97 年 4 月 8 日聽取第 1 次簡報，茲因楊前委員龍士（召集人）卸任，經簽奉改由賴委員碧瑩擔任召集人並改聘李委員正庸擔任小組成員，專案小組分別於 97 年 9 月 2 日及 97 年 12 月 16 日召開 2 次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，爰提會討論。

決議：本案除參採規劃單位（本部營建署城鄉發展分署）列席代表意見，將專案小組貳、附帶建議意見有關第三類型（恢復為原來土地使用分區）之一、（七）及二各修正為「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。」及「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。」外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）通過，並退請台東縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】本案專案小組初步建議意見：

壹、本案係臺東縣政府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，擬變更「機六」機關用地（面積 0.14 公頃）為電信專用區並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，照縣政府核議意見通過並依下列回饋措施辦理：

一、回饋方式及內容：

1. 捐贈比例：依臺東縣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：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、臺東縣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

貳、附帶建議意見：

上列有關中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討案，

因變更土地使用分區不同、變更使用性質各異，且其變更回饋方式及內容亦有所不同，經彙整可區分下列四種類型，並建議如下附表意見，供爾後大會審議類似案件之參考。

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	本會專案小組初步建議意見
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。

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	本會專案小組初步建議意見
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、圖，報由內政部核定。

第三類型：恢復為原來土地使用分區

變更處理原則	本會專案小組初步建議意見
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)規劃腳踏車旅遊休憩站。 (四)規劃鄰里集會及活動場所。 (五)學生圖書中心、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回饋措施。 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。

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	本會專案小組初步建議意見
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。

新北市政府 函

地 址：22001新北市板橋區中山路1段
161號11樓

聯絡方式：承辦人：王美瑤、電話：本市
境內1999、(02)29603456 分機7
135、傳真：(02)29692036、電
子信箱：AA9221@ms.ntpc.gov
.tw

受文者：如正副本行文單位

發文日期：中華民國101年3月16日

發文字號：北府城審字第1011384597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（請至附件下載區(http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/) 下載
檔案，驗證碼：000FB4SPX）

主旨：檢送101年3月8日本市都市計畫委員會第17次會議
紀錄1份，請 查照。

正本：許主任委員志堅、張副主任委員璠、卓委員輝華、蕭委員再安、唐委員
明健、劉委員演交、林委員福居、吳委員清輝、簡委員連貴、許委員
阿雪、解委員鴻年、張委員樞、張委員桂林、鄭委員晃二、張委員學
孔、白委員仁德、洪委員啟東、李委員得全、高委員宗正、康委員秋
桂、趙委員紹廉、經濟部水利署第十河川局、經濟部礦務局、內政部
營建署城鄉發展分署、臺北市府捷運工程局、遠雄建設事業股份有
限公司、規模工程顧問有限公司、育辰工程顧問股份有限公司、中華
電信股份有限公司、新北市新莊區公所、新北市新店區公所、新北市
八里區公所、新北市土城區公所、新北市石碇區公所、新北市板橋區
公所、新北市三峽區公所、新北市淡水區公所、新北市樹林區公所、
新北市泰山區公所、新北市政府地政局、新北市政府交通局、新北市政府
水利局、新北市政府工務局、新北市政府衛生局、新北市政府農
業局、新北市政府民政局

副本：新北市都市計畫委員會、新北市政府城鄉發展局

附錄五 新北市都市計畫委員會第 17 次會議紀錄 (2/9)

新北市都市計畫委員會第 17 次會議紀錄

一、時間：101 年 3 月 8 日下午 2 時

二、地點：本府 28 樓都委會會議室

三、主席：許主任委員志堅

紀錄彙整：邱信智

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) 確認市都委會第 16 次會議紀錄：

決議：確認。

(二) 主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

八、審議案：

審議案件一覽表：

- (一) 變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(部分第一種住宅區及第一種商業區為道路用地)案。
- (二) 變更新店都市計畫(部分捷運系統用地為住宅區)(順安段 485-1 地號)案。
- (三) 變更八里(龍形地區)都市計畫(配合淡水河河川區域調整第一階段)案。
- (四) 擬定土城(頂埔地區)都市計畫(海山煤礦地區)細部計畫案。
- (五) 變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)(部分保護區為醫療用地)案。
- (六) 擬定捷運新莊站周邊地區(自新莊體育場至大漢溪)更新計畫案。
- (七) 變更石碇都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)案。
- (八) 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。
- (九) 變更臺北大學社區特定區計畫(電信事業土地專案通盤檢討)案。
- (十) 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。
- (十一) 變更淡水都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)案。

案由	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	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第十案
說明	壹、變更機關：新北市政府 貳、申請單位：中華電信股份有限公司 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。 肆、計畫緣起： 中華電信股份有限公司原屬交通部國營事業，依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。 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逕行變更，以利時效」。 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」。 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」。 伍、電信土地變更通案原則： 一、內政部都市計畫委員會變更處理原則 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		

附錄五 新北市都市計畫委員會第 17 次會議紀錄 (4/9)

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。)	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，不計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	一、參考都市計畫規劃歷程並配合鄰近土地使用分區。 二、未來使用除電信服務之外，以公司其他合法登記為主 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	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。

		地。	(五) 學生圖書中心、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。
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。

二、有關變更基地應負擔或捐贈部分

(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；另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。

(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. 抵充全市回饋者，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新北市政府。

陸、變更位置及範圍：

一、變更位置

本次檢討變更基地 1 處，位於新店(安坑地區)都市計畫區北側，即臨安康路基地(現況為空地供作臨時停車場，周圍多為住商使用)，現行都市計畫劃定為電信用地及部分住宅區(詳圖一)。

二、變更範圍

	變更地號為新店區安坑段頭城小段 32-8、32-16、32-35、33-4 及 33-16 地號等共 5 筆土地(面積 1,575 平方公尺),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，且將來無需供作電信設備使用。 捌、變更內容： 本案原計畫內容為「新店(安坑地區)都市計畫」之電信用地及部分住宅區，於公開展覽時擬變更為鄰里公園兼兒童遊樂場用地，惟經中華電信評估並經專案小組獲致具體意見後擬變更為「已開發建築密集地區」(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： 本次檢討變更電信用地及部分住宅區為「已開發建築密集地區」，其土地使用管制應依「擬定新店安坑地區細部計畫(區段徵收範圍及醫療專用區以外地區)」土地使用管制規定，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%。 壹拾壹、辦理經過 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。 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 26 日上午 10 時假新店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。 三、改制前縣都委會專案小組及縣都委會 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、99 年 6 月 22 日第 3 次專案小組、99 年 7 月 26 日改制前臺北縣都市計畫委員會第 401 次會議及 99 年 12 月 22 日第 4 次專案小組召會審查，獲致意見如下： (一) 98 年 3 月 14 日第 1 次專案小組會議，初步建議意見： 本案提請下次會議討論。
--	---

(二) 98年9月16日第2次專案小組會議，初步建議意見：

本案調整變更為住宅區，提下次會討論。

(三) 99年6月22日第3次專案小組會議，初步建議意見：

本案變更為住宅區，回饋比例參酌附近整體開發地區情形予以調整，提請縣大會討論。

(四) 99年7月26日改制前臺北縣都市計畫委員會第401次會議決議：

本案針對下列各點請專案小組續予研議後，再提會審議：

1. 有關通案原則部分：

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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。

2. 本案回饋比例應參照基地周邊整體開發地區酌予調整。

(五) 99年12月22日第4次專案小組會議，初步建議意見：

本案變更為「已開發建築密集地區」，回饋比例參酌淡海新市鎮特定區計畫中華電信公司炭頂機房預定地變更為住宅區案例，回饋比例為30%，另須提出環境改善措施，並於本案核定前送規劃設計圖說到府審查。

四、環境改善方案研商會議

(一) 100年7月4日本市境內中華電信基地環境改善方案研商會議：

1. 有關本案地區型環改計畫範圍內涉及私權部分，可由本府協助取得同意書，以利執行鄰近地區之綠美化。

2. 由於本案各環改計畫範圍加總後甚大，請中華電信就環改方案所需費用及本案都市計畫變更回饋金運用部分作一詳盡分析，倘回饋金不足部分請中華電信予以協助。

附錄五 新北市都市計畫委員會第17次會議紀錄 (8/9)

	3. 本次所呈現之環改計畫仍僅就種樹、植栽部分進行考量，建議針對設施物及出入口意象可多著墨，並研擬一些創意及想法。 4. 後續本案環改計畫朝綠化、保水、透水及通透性之原則酌予規劃。 (二) 100年7月25日本市境內三芝、瑞芳中華電信基地環境改善方案研商會議： 針對三芝、瑞芳兩處示範基地環境進行討論，原則上仍以綠化、保水、透水及通透性之原則酌予規劃，並請中華電信公司就討論內容再予調整。 (三) 101年1月16日本市境內三芝、瑞芳中華電信基地環境改善方案研商會議： 同意中華電信公司所研提兩處方案，並請於各案於市都委會審議時向委員作一原則性報告。 壹拾貳、 以上符合法定程序內容，提請大會審議。
作業單位建議	一、 本案原變更範圍為新店區安坑段頭城小段32-8、32-16、32-35、33-4及33-16共5筆地號，經查其中32-35及33-16地號現行計畫已為已開發建築密集地區，故本案變更範圍應修正為32-8、32-16及33-4地號共3筆地號土地由電信用地變更為已開發建築密集地區，計畫面積調整為0.16公頃。 二、 本案請中華電信提出回饋30%部分無法捐贈公共設施用地改採代金之由，倘以改採捐贈代金方式，則應以本案變更後第1次土地公告現值加4成計算。 三、 有關回饋計畫部分(含環境改善計畫)，申請應於主要計畫核定前與新北市政府簽訂協議書，並納入主要計畫書內。 四、 餘依專案小組建議意見通過。
決議	同意變更為已開發建築密集地區，回饋 30%可建地部分得以改採代金方式辦理，餘依作業單位建議意見通過。

表一 變更新店(安坑地區)都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)
變更內容明細表

位置	公展變更內容		改制前縣都委會 專案小組意見	依改制前縣都 委會專案小組 意見修正後內 容	市都委會 決議
	原計畫	公展 計畫	本案變更為「已開發建築密集地區」，回饋比例參酌淡海新市鎮特定區計畫中華電信公司崁頂機房預定地變更為住宅區案例，回饋比例為 30%，另須提出環境改善措施，並於本案核定前送規劃設計圖說到府審查。	已開發建築密集地區 (0.18) 附帶條件： 回饋比例為 30%，另須提出環境改善措施，並於本案核定前送規劃設計圖說到府審查。	同意變更為已開發建築密集地區，回饋 30%可建地部分得以改採代金方式辦理，餘依作業單位建議意見通過。
計畫區中，安路 臨康基地。	電信用地 (0.16) 住宅區 (0.02)	鄰里公園 兼兒童遊樂 場用地 (0.18)			

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：54045南投市省府路38號（中部辦公室（營建業務））

聯絡人：胡祺鳳

聯絡電話：049-2352911#118

電子郵件：shadew@cpami.gov.tw

傳真：049-2358258

受文者：新北市政府

發文日期：中華民國102年10月7日

發文字號：內授營中字第1020810689號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨(1020810689.pdf)

主旨：檢送本部都市計畫委員會102年9月10日日第811次會審議「變更瑞芳都市計畫（電信事業土地專案通盤檢討）案」及「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」會議紀錄，請迅依決議辦理後再行報核，請查照。

說明：

- 一、復貴府102年4月25日北府城都字第1021693900號函。
- 二、案經本部都市計畫委員會第811次會議審決（詳會議紀錄核定案件第1案及第2案）在卷。

正本：新北市政府

副本：本部中部辦公室（營建業務）



第 2 案：新北市政府函為「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」。

說明：

一、本案業經新北市都市計畫委員會101年3月8日第17次會議審議通過，並准新北市政府102年4月25日北府城都字第1021693900號函送計畫書、圖等報請審議。

二、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14條第4款規定。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除下列各點外，其餘准照新北市政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、本案基地現況作為停車場使用，經檢討未來無供作電信設備等本業使用計畫，符合本會第 699 次會議審決中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討案建議意見中，**第四類型**變更處理原則，考量現況發展及毗鄰分區，同意變更為可開發建築密集地區，惟涉及回饋部分，請市政府依通案性處理原則辦理，並簽訂協議書，納入計畫書，以利執行。

二、本案應回饋部分如擬折算代金抵繳，則應參

照本會第 699 次會審決中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討案相關決議，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，並請將該代金運用方式，納入計畫書敘明，以利查考。

三、請補充本計畫歷次變更計畫一覽表，並附有變更內容、核定（准）文號、發布日期、文號，以資完備。

正本

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
環境改善計畫及回饋協議書



甲方：新北市政府

乙方：中華電信股份有限公司

中 華 民 國 1 0 4 年 4 月

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
環境改善計畫及回饋協議書

新 北 市 政 府 甲 方
立協議書人：(以下簡稱)，茲經雙方同意簽訂
中華電信股份有限公司 乙 方

「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」(下稱本案)環境改善計畫及回饋協議書，協議條款如下：

第一條 (協議書簽訂依據及目的)

本協議書係依內政部都市計畫委員會 102 年 9 月 10 日第 811 次會議審議通過之「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」會議決議簽訂，為都市計畫變更之附帶條件，達成協議之事項如與核定之都市計畫不符者，應以所核定之都市計畫內容為準。

第二條 (申請變更標的及內容)

乙方申請新店(安坑地區)都市計畫區內坐落新北市新店區安城段 702、703 及 704 地號 3 筆土地(詳附件一土地清冊及附件二變更標的地籍圖)，面積 1,367.57 平方公尺，由電信用地變更為已開發建築密集地區。

第三條 (捐獻代金內容及時機)

- 一、 乙方應以變更標的變更後(已開發建築密集地區)捐贈當期土地公告現值加四成，乘以變更標的面積，再乘以捐贈比例 30%總算代金，並於變更標的申請建築執照核發前，一次全部繳納予甲方，惟最遲需於本案發布實施後 5 年內納畢。
- 二、 乙方繳交之代金，甲方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。

第四條 (環境改善計畫及執行時機)

乙方應於本案發布實施後 3 年內完成環境改善計畫，如逾期未完成，乙方不得申請展延，且需回饋本基地環境改善計畫預估經費表所載總費用之 2 倍金額，並由甲方沒入用以改善本基地周圍環境，有關基地環境改善規劃報告書詳附件三。

第五條 (違反都市計畫內容及協議書相關規定)

- 一、 乙方未能依核定之都市計畫內容、實施進度及協議書規定辦理者，經甲方查明，依法定程序檢討變更恢復原計畫為電信用地，已繳納之捐獻代金不予發還，乙方非因正當理由不得提出異議。

二、 乙方如違反本協議書之內容，經甲方限期未改正者，甲方得逕依相關法令規定處理。

第六條 (移轉相關規定)

乙方如移轉本變更標的所有權予第三人時，應負有告知本協議書內容及受讓人應另與甲方簽訂相同權利義務協議書之義務，若因乙方未履行該義務而致受讓人損失部分，乙方應負全部責任。

第七條 (協議書之附件)

- 一、 附件一土地清冊。
- 二、 附件二變更標的地籍圖。
- 三、 附件三基地環境改善規劃報告書。

第八條 (協議書之數量)

本協議書自雙方簽訂日起生效，並作成正本貳份，副本肆份，由甲方執正本壹份，副本參份，乙方執正副本各乙份，以為憑證。

甲 方：新北市政府
代表人：朱立倫
地 址：新北市板橋區中山路一段 161 號



乙 方：中華電信股份有限公司
代表人：蔡力行
統一編號：96979933
地 址：臺北市中正區信義路一段 21 之 3 號



中 華 民 國 1 0 4 年 4 月 日

附件一 土地清冊

編號	地段	地號	面積		使用分區	104 年公告現值(元/㎡)	所有權人	持分比例	地籍重測前地段號
			騰本面積(㎡)	使用面積(㎡)					
1	新北市新店區安城段	702	795.86	795.86	電信用地	45,500	中華電信股份有限公司	全部	安坑段頭城小段33-4地號
2	新北市新店區安城段	703	563.28	563.28	電信用地	45,500	中華電信股份有限公司	全部	安坑段頭城小段32-8地號
3	新北市新店區安城段	704	8.43	8.43	電信用地	45,500	中華電信股份有限公司	全部	安坑段頭城小段32-16地號
總計			1,367.57	1,367.57					

資料來源：新店地政事務所，104 年 4 月。

註：土地範圍應依核准地號及地政機關鑑界成果為準。



新北市政府

附件二 變更標的地籍圖

地籍圖謄本		
新地電謄字第268599號		
土地坐落：新北市新店區安城段702地號共1筆		
本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）		
北	資料管轄機關：新北市新店地政事務所	主任：黃美娟
	本謄本核發機關：新北市新店地政事務所	
中華民國	103年10月22日16時10分	



比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由中華電信股份有限公司營運或三科自行列印
謄本種類碼：98C00W8A7，可至：<http://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

附件三 基地環境改善規劃報告書

變更新店安坑地區都市計畫案(4-2計畫區中
央臨安康路基地)

基地環境改善規劃報告書



中華電信股份有限公司

104年4月

目 錄

一、環境改善方案沿革.....	1
二、都市計畫圖.....	2
三、基地環境概述.....	3
四、基地位置及周邊環境現況說明.....	4
五、基地環境現況照片.....	5
六、規劃構想	
6-1 基地交通動線規劃.....	6
6-2 基地景觀規劃.....	7
6-3 基地植栽規劃圖.....	8
6-4 基地植栽計畫.....	9
6-5 基地車輛坡道規劃.....	10
6-6 預估經費.....	11
附件. 歷次環改計畫研商會議意見回應	
• 第1次研商會議意見回應.....	12
• 第2次研商會議意見回應.....	13



一、環境改善方案沿革

1. 說明：

本基地依內政部都市計畫委員會98年1月20日第699次會議審議通過之「通案性變更處理原則」規定，由電信用地、住宅區變更為「已開發建築密集地區」，並經新北市及內政部都市計畫委員會審議通過，其決議附帶條件應另行提出基地及周邊環境改善措施。

2. 都市計畫變更歷程：

- 99年12月22日新北市都市計畫委員會第4次專案小組提出建議意見。
- 101年3月8日新北市都市計畫委員會第17次會議審議通過。
- 102年9月10日內政部都市計畫委員會第811次會議審議通過。

表1 變更歷程內容一覽表

分類	項次	都市計畫名稱	目前使用(基地名稱)	變更內容		市都委會第4次小組會議	市都委會第17次會議審議	部都委會第811次會審議
				原計畫面積(平方公尺)	新計畫(公展)			
變更第四類型	2	新店安坑	計畫區中央臨安康路基地	電信用地住宅區(1575)	鄰里公園兼兒童遊戲場	1. 變更為「已開發建築密集地區」，並比照內政部都委會714次會議審議「變更淡海新市鎮特定區」中華電信公司炭頂機房預定地變更為住宅區案例，回饋比例為30%。 2. 需提出基地及周邊環境改善措施，並於本案核定前送規劃設計圖說到府審查。	新北市都市計畫委員會101年3月8日第17次會議審議通過由電信用地住宅區變更為「已開發建築密集地區」。	內政部都市計畫委員會102年9月10日第811次會議照案通過。

二、都市計畫圖

本基地位於新店區安城段702、703、704地號等3筆土地，面積1352平方公尺，使用分區為電信用地、住宅區，變更為已開發建築密集地區。



圖1都市計畫圖

2

變更新店都市計畫案(4-2 計畫區中央臨安康路基地)基地環境改善

三、基地環境概述

本基地位於新店區西北方，以新店溪以西為安坑地區，境內屬於山谷地形，少部分的平地與丘陵地帶，地區內大多為山坡地住宅社區，東北面為本地區主要商業人文教育的集中地。

本基地主要聯外道路為安康路，東行可接至中安快速道路連接至新店及台北市區，若銜接64快速道路或新北環快可接至板橋、中和、永和、新莊、三重、蘆洲等行政區；安康路一段轉安平路可接國三高速公路；安康路(110線)西行經成福路至三峽及土城區。



圖2基地環境空照圖



四、基地位置及周邊環境現況說明

本基地位於新店區安康路三段，介於玫瑰路與安祥路之間坡地型基地，背面靠山，正面臨路，為沿街型帶狀街道。

1. 本基地為高約3.2M的平台坡地地形，寬約6.2M的坡道出入，現況為路外臨時停車場使用。
2. 安康路幅不寬，自安祥路至玫瑰路段及再延伸均無人行道，並且道路兩旁騎樓及商家緊鄰路邊，僅餘路肩寬度約1.20M，不足設置人行道或植栽。



圖3基地位置圖



五、基地環境現況照片



照片01



照片02



照片03



照片04



照片05



照片06



照片07



照片08

圖4 現況照片

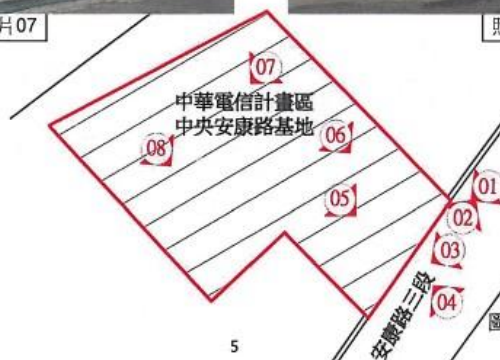


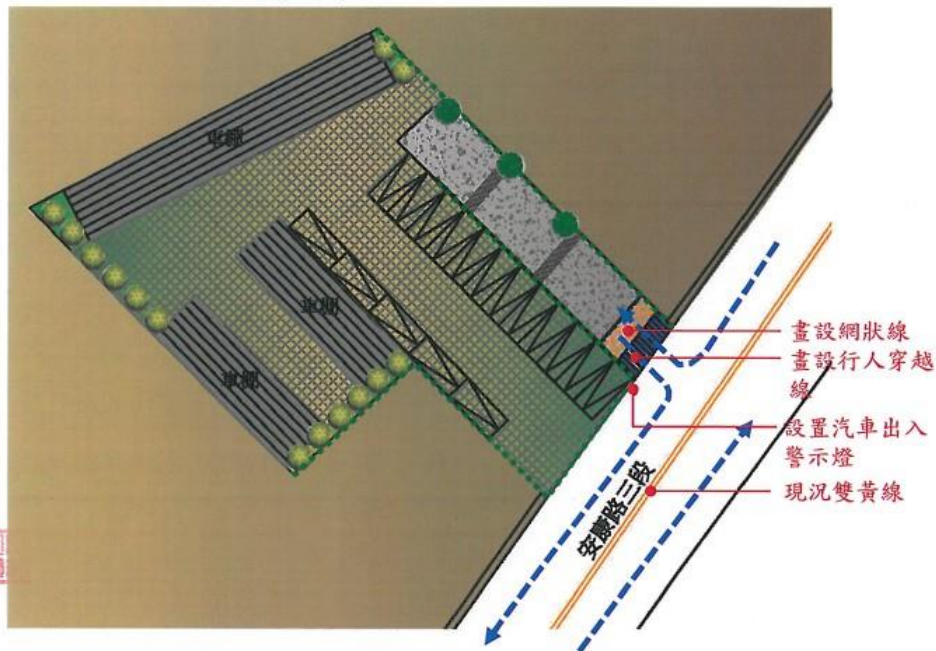
圖5照片索引圖

5

變更新店都市計畫案(4-2 計畫區中央臨安康路基地)基地環境改善

六、規劃構想

6-1 基地交通動線規劃



---> 車行動線

圖6 交通平面圖 Scale: 1/500

◎規劃說明：

1. 基地出入口坡道處，畫設網狀線；且入口與安康路三段處，畫設行人穿越線。
2. 基地出入口右側設置汽車出入警示燈，以維護車行安全。



行人穿越線



網狀線



警示燈

圖7 參考照片

6-2 基地景觀規劃

◎規劃說明：

1. 基地及出入坡道新植栽灌木及喬木，圍籬內栽種爬藤植栽，綠化環境改善環境景觀。
2. 基地臨安康路(基地正面)現廣告物拆除，施作爬藤圍籬；卵石駁坎施作綠圍籬美化。
4. 基地內除上下坡道為瀝青鋪面，其餘平坦車道地坪更新植草磚透水鋪面。
5. 將車輛坡道整建，依據法規規定規劃並設置跳動路面，另出入口處緩衝空間畫設網狀線、設置排水截水溝、行人穿越線及警示燈，以維護人行及行車通行安全。

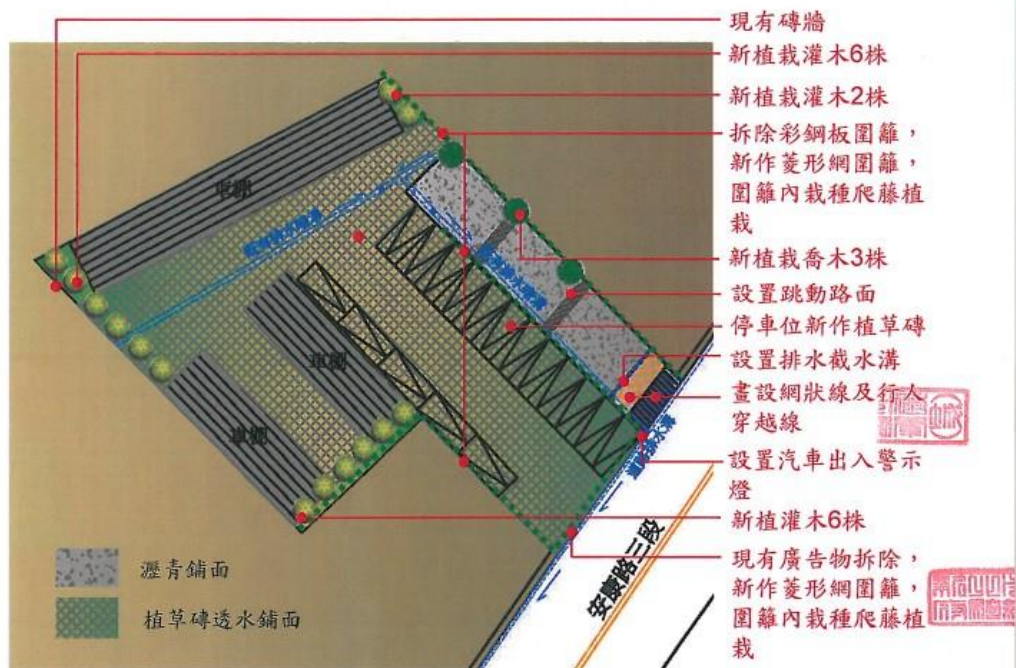


圖8 規劃平面圖 Scale: 1/500

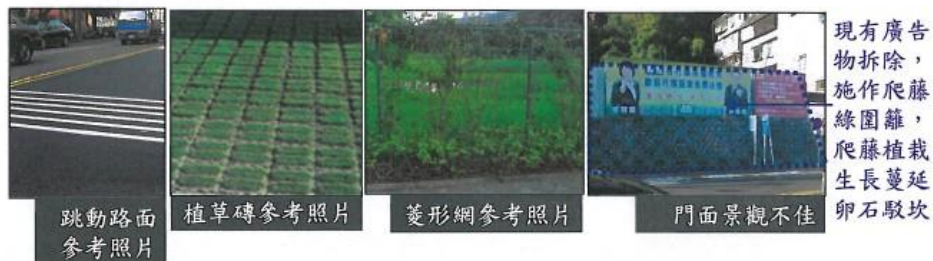


圖9 照片

6-3 基地植栽規劃圖

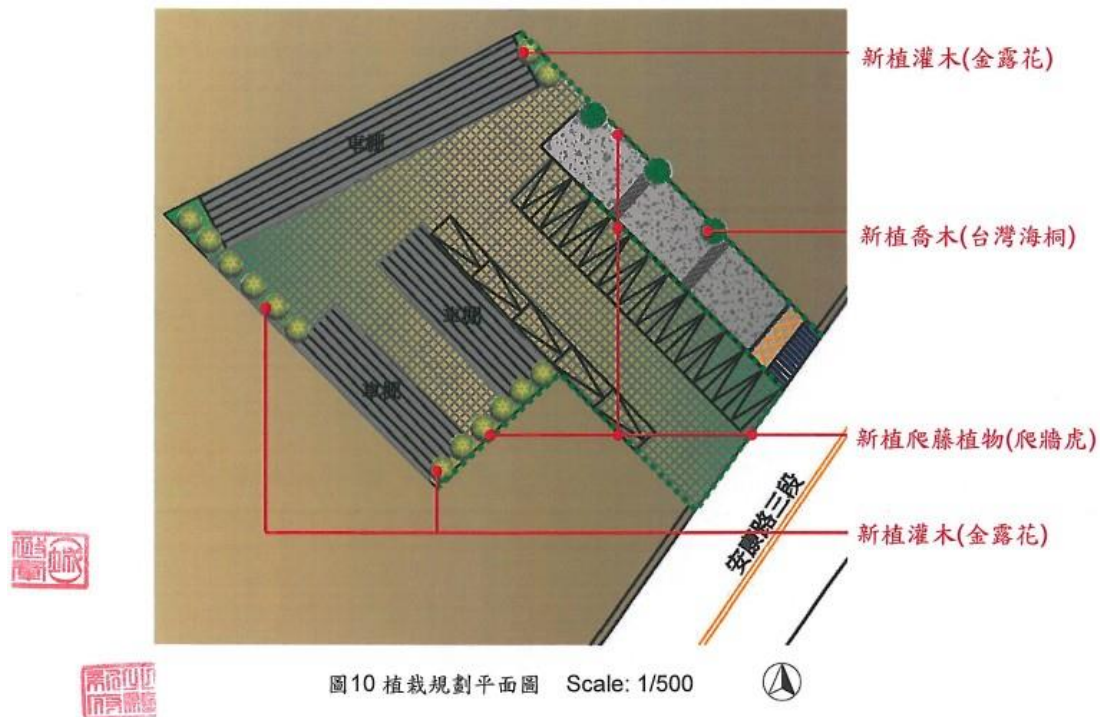


圖10 植栽規劃平面圖 Scale: 1/500

表2 植栽表

圖例	名稱	數量(株)	規格(cm)
	新植喬木:台灣海桐	3	H≥300,W≥200, φ≥10
	新植灌木:金露花	14	W≥40·H≥50
	新植爬藤植物:爬牆虎	200	H≥30



爬牆虎



金露花



台灣海桐

圖11 植栽照片

6-4 基地植栽計畫

◎現況說明：

1. 現況照片：基地內無植栽(如右)



圖12 現況照片

2. 未來種植植栽：(參考圖片如下)

- (1) 喬木-台灣海桐 ●
覆土深度:150cm, 規格:H≥300, W≥200,
φ≥10(cm)
- (2) 灌木-金露花 ●
覆土深度:60cm, 規格:W≥40, H≥50(cm)
- (3) 爬藤植物-爬牆虎 ■■■■
覆土深度:40cm, 規格: H≥30(cm)。

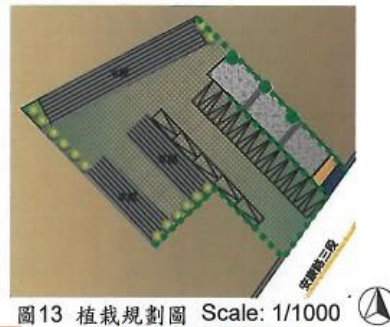


圖13 植栽規劃圖 Scale: 1/1000



圖14 台灣海桐參考圖片



圖15 金露花參考圖片



圖16 爬牆虎參考圖片

◎植栽規劃說明：

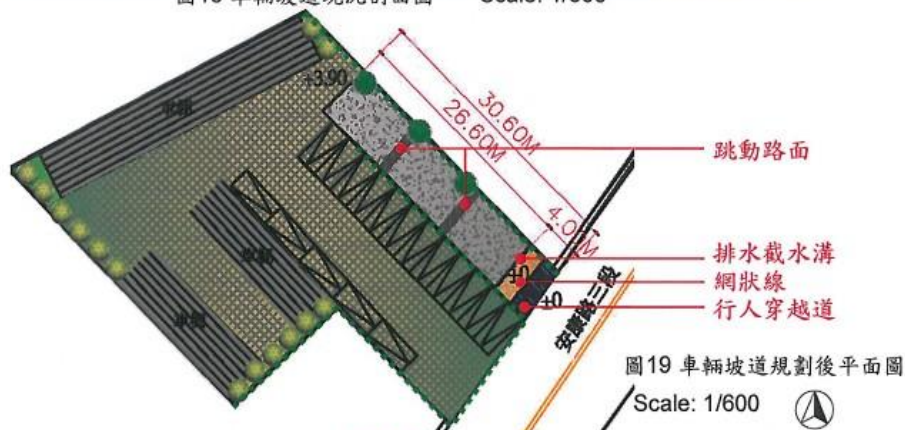
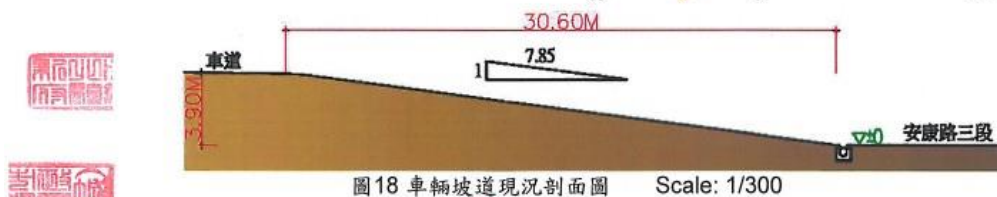
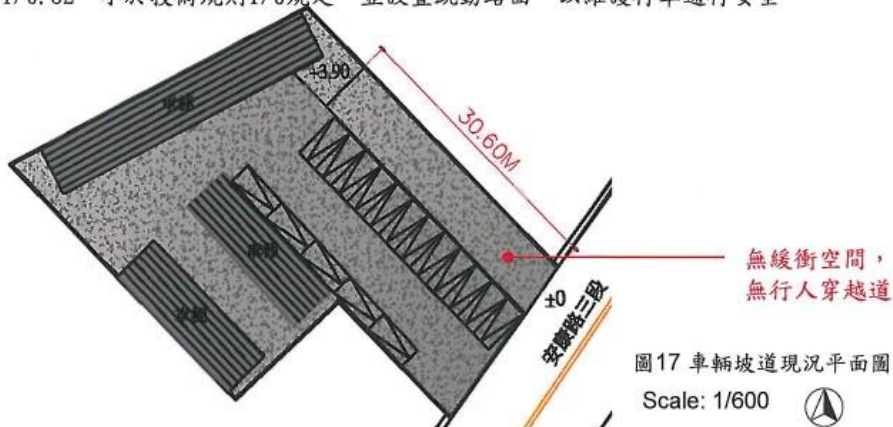
1. 新植喬木種植株距為6-8公尺。
2. 樹木移植、修剪施作人員須領有「新北市政府景觀樹木修剪技術合格證」。

◎維護管理計畫項目如下：

- 一、整枝修剪類：補償→修飾→抑制或促成→造型→生理整枝修剪與剪定→疏刪→復壯更新。
- 二、草坪作業類：割草修剪→釘孔打氣→補植換植→清除雜草→補土復原。
- 三、基盤改善類：中耕培土→植生護坡→回填補土→土壤結構強化→土壤酸鹼度調整→土壤質地構造改良。
- 四、藥物施用類：各種追肥施給→藥劑防除施用→生長激素施用→保水劑及蒸散抑制劑施用→防除雜草藥劑施用→計畫調理配方藥劑施用→綜合配方藥劑施用。
- 五、支架固定類：一般立支架固定→支架加固→整枝棚架→籬壁支架→蔓藤支架→隔離屏架→防護支架。
- 六、其他作業類：臨時灌溉給水→日常澆水灌溉→自動灌溉系統→地表抗熱保溼→防寒防霜保護→植栽補植→移植調整→根部表土層清除暨透氣管裝設。

6-5 基地車輛坡道規劃

車輛坡道現況高度3.90M，坡長共30.60M，坡度1/7.85；規劃後坡道需整建，坡長為26.60M，出入口緩衝空間4.0M(含網狀線、排水截水溝及行人穿越道)，坡度為1/6.82，小於技術規則1/6規定，並設置跳動路面，以維護行車通行安全。



6-6 預估經費

表3 預估經費表

項目	內容說明	預估費用 (元)	實施者
1	基地內綠化植栽(喬木、灌木及爬藤植栽)。	180,000	中華電信股份有限公司
2	基地內上下坡道整地(含排水暗溝修整)新作瀝青鋪面，其餘平坦車道地坪更新植草磚透水鋪面。	1,205,000	中華電信股份有限公司
3	基地正面及入口兩側鋼架鋼板及廣告物拆除，新作菱形網圍籬。	260,000	中華電信股份有限公司
4	設置汽車出入警示燈設施、行人穿越線、畫設網狀線、排水截水溝、跳動路面。	52,000	中華電信股份有限公司
	合計	1,697,000	

附件、歷次環改計畫研商會議意見回應

• 第1次研商會議意見回應

依「103年4月28日北城都字第1030736257號函」(基地環境改善方案研商會議紀錄)辦理

表4 第1次研商會議意見回應表

	會議結論	回應
通 案 意 見 及 回 應	一、請依市府綠美化景觀處意見辦理後續事宜： (一)新植喬木部分，建議種植株距為6~8公尺。 (二)自103年4月1日起樹木移植、修剪施作人員須領有「新北市政府景觀樹木修剪技術合格證」，請中華電信股份有限公司依相關規定辦理。	依會議意見辦理。 (一)詳6-4. 基地植栽計畫(P. 9) (二)詳6-4. 基地植栽計畫(P. 9)
	二、請依本局都市設計科意見辦理：部分基地地坪老舊破損，有重新修補鋪設者，建議改採透水鋪面。。	本基地平坦車道規劃植草磚透水鋪面，詳6-2 基地景觀規劃(P. 7)
	三、各案針對植栽內容詳予補充說明，包括覆土深度、尺寸、相關圖示、現況照片、未來種植植栽及維護管理計畫等，由作業單位再行檢送綠美化景觀處函詢是否符合其意見。	詳6-4. 基地植栽計畫(P. 9)
本 案 意 見 及 回 應	(一)變更新店（安坑地區）都市計畫案（4-2計畫區中央臨安康路基地） 1. 交通局書面意見： （1）請補充說明本案基地車輛進出動線。 （2）查本案基地出入口銜接現況配置雙黃實線之安康路3段，請補充說明進出基地路段之相關道路交通標誌、標線及號誌調整或設置規劃。	詳6-1 基地交通規劃(P. 6)
	2. 考量整體景觀美化，請將基地四周既有鋼板圍籬拆除，更換為其他圍籬或綠籬等材質形式。	將既有鋼板圍籬拆除，更換為綠圍籬，詳6-2 基地景觀規劃(P. 7)
	3. 沿安康路（基地正面）之卵石駁坎予以綠美化，另基地內地坪修補應採透水鋪面。	卵石駁坎施作爬藤植物以綠美化，另基地平坦車道規劃植草磚透水鋪面，詳6-2 基地景觀規劃(P. 7)

附件、歷次環改計畫研商會議意見回應

• 第2次研商會議意見回應

依「103年9月15日北城都字第1031640716號函」(基地環境改善方案研商會議紀錄)辦理

表5 第2次研商會議意見回應表

	會議結論	回應
通案意見及回應	一、請依市府綠美化景觀處意見辦理後續事宜: (一)淡水基地環境改善計畫會議資料第4頁地號部分筆誤,應修正為「本基地位於淡水區中正段721、720、719 及718 地號等4 筆土地」。 (二)本案新植喬木建議株距為6-8 公尺,且自103年4月1日起樹木移植、修剪施作人員須領有「新北市政府景觀樹木修剪技術合格證」。	依會議意見辦理。 (一)已於(1-3 淡水服務中心)環境改善計畫報告書修正。 (二)詳6-4. 基地植栽計畫(P.9)
本案意見及回應	(一)變更新店(安坑地區)都市計畫案(4-2 計畫區中央臨安康路基地) 1.基於安全性考量,車輛坡道兩端請整地處理,使停車場出入口處坡度更加平緩,另請增加跳動路面等相關減速設施。	規劃後車道坡度及出入口處設置緩衝車道空間,依據技術規則規定修正,並增加跳動路面以維護行車安全,詳6-5 基地車輛坡道規劃(P.10)
	2.除現況既有排水暗溝,請於車道出入口網狀線後方新增排水截水溝。	已於入口網狀線後方增設排水截水溝,詳6-2 基地景觀規劃(P.7)
	3.目前僅針對基地內車位地坪更新植草墊透水鋪面,但除上下坡道基於安全考量不建議採透水鋪面外,其餘平坦無安全之虞的車道空間請一併透水綠化。	除上下坡道,其餘平坦無安全之虞車道地坪規劃植草磚透水鋪面,詳6-2 基地景觀規劃(P.7)

變更新店（安坑地區）都市計畫 （電信事業土地專案通盤檢討）書

承辦人員	
單位主管	

申辦單位：中華電信股份有限公司

變更機關：新北市政府

規劃機關：內政部營建署城鄉發展分署

編訂時間：中華民國九十七年二月

修訂時間：中華民國一〇七年十月