



變更臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（郵政事業土地專案通盤檢討）案

（依內政部都市計畫委員會第1018次、第1060次會議決議再行辦理公開展覽）

再公開展覽說明會

變更機關：臺中市政府

申請單位：中華郵政股份有限公司

114年4月23、25日



1

都市計畫辦理程序

2

辦理緣由及法令依據

3

計畫歷程及範圍

4

再公展內容說明

5

人民團體陳情方式



都市計畫辦理程序





辦理緣由及法令依據

- 本計畫前於自102年7月1日起公開展覽30日，111年8月30日經內政部都市計畫委員會第1018次會議及113年7月30日內政部都委會第1060次會議審議通過，依決議本案**變更內容超出原公開展覽者，補辦公開展覽及說明會。**

公告事項

- 發文日期：**中華民國114年4月10日**
- 發文字號：**府授都計字第1140060222號**
- 依據：**都市計畫法第19條及28條**
- 公告事項：
 1. 公开展覽期間：**自114年4月14日起30天**
 2. 公開說明會時間與地點：
 - ① **114年4月23日(星期三)上午10時**整假本市南屯區黎明里活動中心202會議室(臺中市南屯區干城街150號)
 - ② **114年4月23日(星期三)下午3時**整假本市西區區公所3樓會議室(臺中市西區金山路11號)
 - ③ **114年4月25日(星期五)上午10時**整假本市北區區公所5-1會議室(臺中市北區永興街301號)
 - ④ **114年4月25日(星期五)下午3時**整假本市北屯區公所301會議室(臺中市北屯區崇德路三段10號)



計畫歷程

計畫緣起

- 行政院經建會92.12.9會議結論：國營事業機關用地之都市計畫變更採專案通盤檢討方式進行
- 內政部都委會第808次、第926次會議決議修正「**中華郵政股份有限公司之用地變更通案性處理原則**」

法令依據

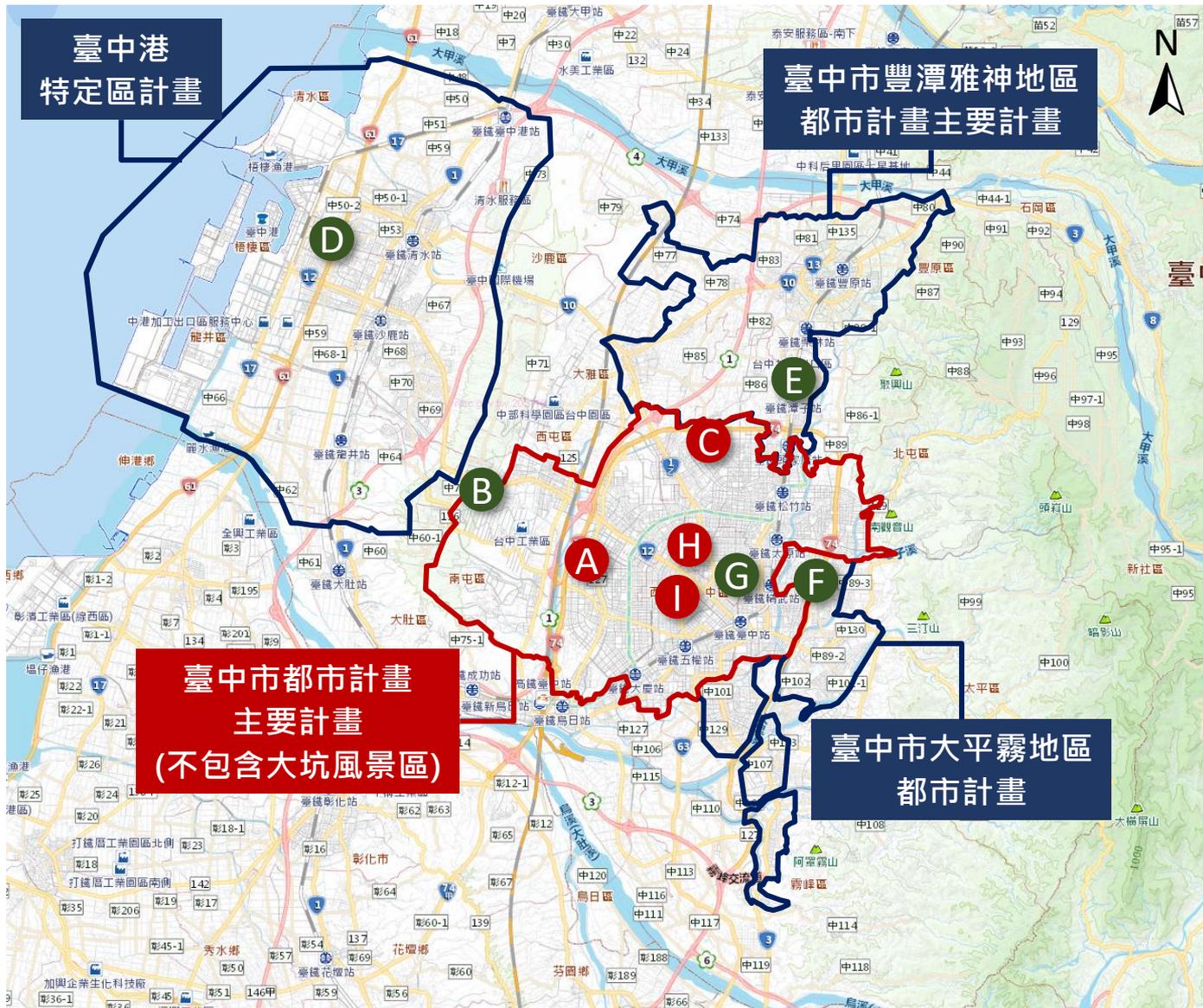
- 都市計畫法第26條
- 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第14條第4款

都市計畫審議過程





計畫範圍



編號	基地
A	黎明郵局
B	臺中電腦備援中心
C	四張犁郵局
D	臺中港郵局
E	潭子潭北郵局
F	太平宜欣郵局
G	育才郵局
H	郵政訓練所中區訓練中心待建基地及東側郵九
I	英才郵局、臺中郵件投遞中心



第三類型

需回饋



代金

或



樓地板

10~15%

郵政專用區

- 郵政事業所需設施及附屬設施
- 同第二類型、增加一般批發業、運動服務業、餐飲業

說明 (摘略)

1. 同意變更為郵政專用區，除**第1類型郵政專用區之使用項目**，並得為**一般商業設施使用**；包括金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓之商業使用外，其餘仍應維持該基地原計畫所訂建蔽率、容積率及土地使用管制要點相關規定（例如：退縮建築、法定空地留設等規定）。
2. 其中得供**一般商業設施使用部分**，不得超過該郵政專用區總樓地板面積**二分之一使用限制**，應納入計畫書敘明。
3. 於同一直轄市、縣(市)行政轄區或同一都市計畫區內，如有多處土地辦理專案通盤檢討時，經檢討變更後所須捐贈之公共設施用地或可建築用地，得採「整體規劃檢討、集中劃設提供」之方式辦理。
4. 回饋措施如下：
 - (1)回饋方式及內容：
 - A.捐贈比例：14%。
 - B.捐贈項目：公共設施用地或可建築用地或折算代金或等值公益性樓地板面積
 - C.捐贈時機：由各地方政府與中華郵政股份有限公司協議，確定完成捐贈之期限。未依協議期限完成捐贈事項前，仍應依原土地使用分區管制規定辦理。
 - D.代金運用：應優先使用於改善本計畫區鄰里社區之公共設施，以提昇當地都市生活環境品質。
 - (2)上敘回饋措施各地方政府應與中華郵政股份有限公司簽訂協議書，並納入計畫書後，再報由內政部核定。
5. 中華郵政公司民營化時，各地方政府應立即辦理都市計畫專案通盤檢討，將現行已發布實施第三類型郵政專用區之捐贈比例變更調高為一倍。

第五類型

需回饋



鄰里性
公益設施



樓地板
郵政使用

恢復原分區

- 依原分區使用
- 鄰里社區公益性設施協議書
- 提供現行郵政服務使用面積

變更處理原則	說明
<p>經檢覈評估後有郵政服務需求者，恢復原使用分區。</p>	<p>應請中華郵政股份有限公司查明當時用地取得方式及價金，並提供佐證資料，如當時是先以價購方式取得土地後，再循程序變更為機關用地或郵政用地者，則同意恢復為原使用分區，惟仍應提供一定樓地板面積續供郵政服務使用，並須提供下列至少一項目之鄰里社區公益性或社會服務，且將各地方政府與中華郵政股份有限公司簽訂之協議書，納入計畫書後，再行檢具變更計畫書、圖，報由內政部核定。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 規劃停車位供鄰里使用。 2. 提供場地供公益活動使用。 3. 規劃機踏車旅遊休憩站。 4. 規劃鄰里集會及活動場所。 5. 學生K書中心、民眾閱報中心。 6. 鄰里公共設施用地綠美化或維護認養等公益服務工作。 7. 其他符合地方需求之公益性設施或社會服務等回饋措施

→以敦親睦鄰措施方式代替



再公展變更內容-變1案

新編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
1	1	2	臺中四張犁郵局	郵政事業用地(0.10)	第三類型郵政專用區(0.10)	<p>1. 現況為四張犁郵局為使土地有效利用暨確定分區或公共設施之困擾，需辦理都市計畫變更為郵政專用區，以促進土地利用及地方發展。</p> <p>2. 本案區位條件良好有附加商業使用之條件，故變更為第三類型郵政專用區</p>



凡本次變更內容未指明變更部分，均以原計畫為準。

圖例

- 住宅區
- 商業區
- 機關用地

- 變電所用地
- 變電所用地

變更圖例

- 變更郵政事業用地為第三類型郵政專用區
- 變更範圍線





再公展變更內容-變3-1、3-2、3-3案

新編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
3-1	3	6	郵政訓練所區訓練中心待建基地	郵政事業用地 (0.16)	<p style="text-align: center;">住宅區(附)(0.16)</p> <p>附帶條件：本基地依中華郵政股份有限公司之用地變更通案性處理原則變更為第五類型郵政專用區（回復原分區），並由臺中市政府與中華郵政股份有限公司簽訂回饋事項協議書，並納入計畫書敘明。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 郵政事業同時兼具國家民生政策性質，長久以來有其服務之一貫性與穩定性需求，為促進中華郵政股份有限公司所管有之土地能有效利用暨確定分區或公共設施之困擾，需辦理都市計畫變更以促進土地利用及地方發展。 本處基地係中華郵政股份有限公司於民國48年3月以價購方式取得，於75年2月第一次通盤檢討時由住宅區變更為郵政用地，參酌臺中市都市計畫歷程並考量資產活化政策及實際發展需求，恢復變更為原土地使用分區。
3-2	3	6	郵政訓練所區訓練中心待建基地	郵政事業用地 (0.0017)	住宅區 (0.0017)	依民國101年10月25日機關協調會議決議，郵政用地尚包括私有地乾溝子段148-100地號，其為148地號分割出來且為同一土地所有權人，故不列入住宅區（附）變更範圍。乾溝子段148-100地號原始土地取得為住宅區(48.03.13)，原則上恢復原分區為住宅區得免回饋。
3-3	3	6	郵九	郵政事業用地 (0.05)	住宅區 (0.05)	<ol style="list-style-type: none"> 經檢覈評估後無郵政服務需求者，恢復原土地使用分區(住宅區)。 東側郵9併入本次通盤檢討，臺中市北區乾溝子段146-8、146-85等2筆地號，依郵政用地範圍變更。



再公展變更內容-變3-1、3-2、3-3案



圖例

- 住宅區
- 園道用地
- 道路用地

變更圖例

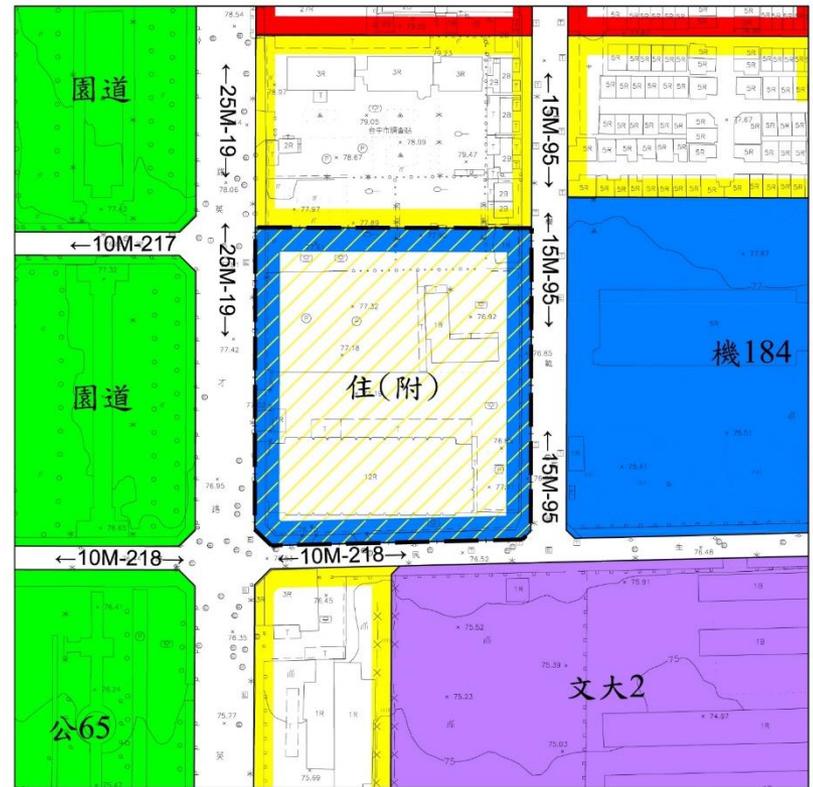
- 變更郵政事業用地為住宅區(附)
- 變更郵政事業用地為住宅區
- 變更範圍線

凡本次變更內容未指明變更部分，均以原計畫為準。



再公展變更內容-變4案

新編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
4	4	12	臺中英才郵局(臺中65支)、臺中郵件投遞中心	郵政事業用地 (1.56)	住宅區(附)(1.56) 附帶條件： 本基地依中華郵政股份有限公司之用地變更通案性處理原則變更為第五類型郵政專用區(回復原分區)並由臺中市政府與中華郵政股份有限公司簽訂回饋事項協議書，並納入計畫書敘明。	1. 郵政事業同時兼具國家民生政策性質，長久以來有其服務之一貫性與穩定性需求，為促進中華郵政股份有限公司所管有之土地能有效利用暨確定分區或公共設施之困擾，需辦理都市計畫變更以促進土地利用及地方發展。 2. 本處基地係中華郵政股份有限公司於 民國74年8月、75年4月 以有償撥用方式取得於 84年2月 由住宅區變更為郵政用地，參酌臺中市都市計畫歷程並考量資產活化政策及實際發展需求，恢復變更為原土地使用分區。



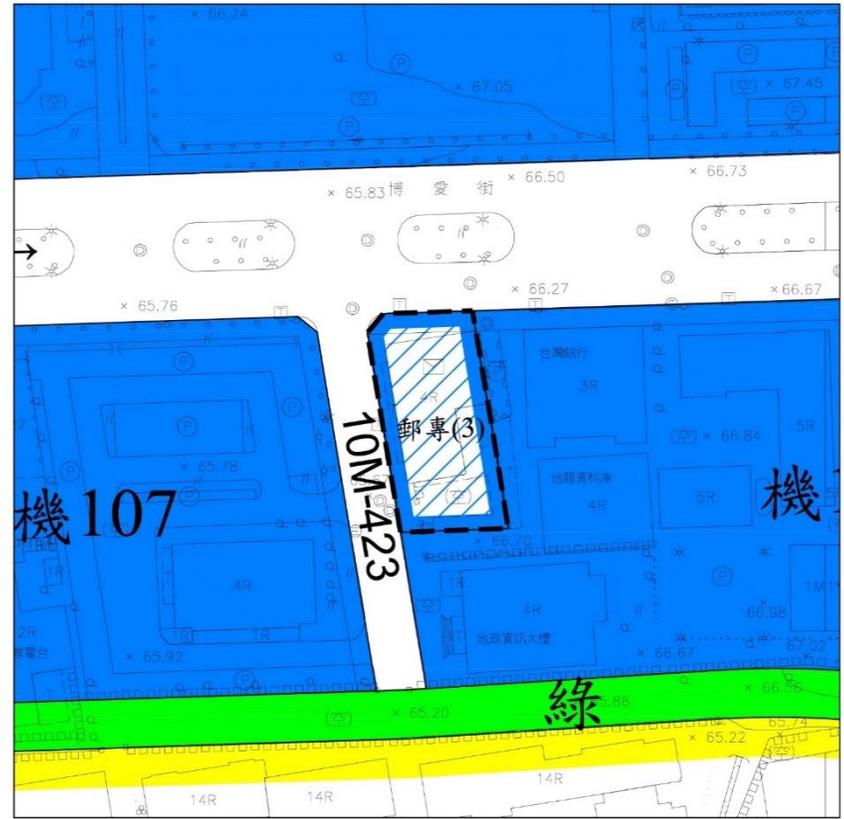
凡本次變更內容未指明變更部分，均以原計畫為準。





再公展變更內容-變5案

新編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
5	5	14	臺中黎明郵局(臺中47支)	機關用地(0.10)	第三類型郵政專用區(0.10)	1. 現況為黎明郵局(臺中47支)使用，為使土地有效利用暨確定分區或公共設施之困擾，需辦理都市計畫變更為第三類型郵政專用區，以促進土地利用及地方發展。 2. 本案區位條件良好 有附加商業使用之條件 ，故變更為第三類型郵政專用區



凡本次變更內容未指明變更部分，均以原計畫為準。

圖例

- 住宅區
- 機關用地
- 綠地、綠帶用地
- 道路用地

變更圖例

- 變更機關用地為第三類型郵政專用區
- 變更範圍線





再公展變更內容

敦親睦鄰措施費用

- 參考國有財產法第53條，以1650平方公尺以上作為有價值土地標準，依變更面積訂定費用級距，再以回復分區之土地使用強度作為加乘係數

依變更面積訂定費用級距 (A) x 回復分區之土地使用強度加乘係數 (B) = 總額

變更面積(m ²)	≤1,650m ²	1,651~3,300m ²	3,301~6,600 m ²	≥6,601m ²
費用級距(元)	500,000	1,000,000	1,500,000	2,000,000

(變更面積<1,650m²為保障級距，後項變更面積級距為前項級距之2倍計算)

郵局名稱	變更面積 (m ²) (A)	現行 容積率 (%)	變更後(回復 分區)容積率 (%)	土地使用 強度係數 (B)	費用 (A x B)
郵政訓練所中區 訓練中心待建基地	1,611	郵政事業用地 200	第二種住宅區 基準 220% 上限 320%	1.6	800,000
臺中英才郵局(臺中65支)、 臺中郵件投遞中心	15,552	郵政事業用地 200	第二種住宅區 基準 220% 上限 320%	1.6	3,200,000



再公展變更內容-回饋事項

郵局名稱	回饋事項
黎明郵局	回饋比例14%
四張犁郵局	回饋比例14%
郵政訓練所中區訓練中心 待建基地	<ol style="list-style-type: none"> 1. 敦親睦鄰措施費用80萬元(原則7) 2. 長期規劃局屋改建時，保留一定公眾廳做為民眾閱報中心，於營業時間供用郵民眾及一般民眾使用。(原則5)
臺中英才郵局 、臺中郵件投遞中心	<ol style="list-style-type: none"> 1. 敦親睦鄰措施費用320萬元(原則7) 2. 長期整體規劃時，若該基地有新建、增建時，將提供一定樓地板面積供鄰里集會及活動場所無償使用，相關使用規則由中華郵政股份有限公司台中郵局訂定後與鄰里協議，其建物所有權人仍為中華郵政股份有限公司。(原則4)



再公開展覽書圖閱覽

■ 線上閱覽

- 臺中市政府都市發展局網站：
<https://www.ud.taichung.gov.tw/2957887/post>



■ 紙本閱覽

- 臺中市政府都市發展局
- 臺中市北屯區公所、北區區公所、西區區公所、南屯區公所

都市發展局

請輸入關鍵字 進階搜尋

公告訊息 機關簡介 業務專區 資訊服務 便民服務

現在位置 > 首頁 > 業務專區 > 都市計畫專區 > 公告公開展覽

公開展覽「變更臺中市都市計畫主要計畫（不包含大坑風景區）（郵政事業土地專案通盤檢討）案（依內政部都市計畫委員會第1018次、第1060次會議決議再行辦理公開展覽）」計畫書、圖，自114年4月14日起公開展覽30天

臺中市政府 公告
發文日期：中華民國114年4月10日
發文字號：府授都計字第1140060222號
附件：

主旨：公開展覽「變更臺中市都市計畫主要計畫（不包含大坑風景區）（郵政事業土地專案通盤檢討）案（依內政部都市計畫委員會第1018次、第1060次會議決議再行辦理公開展覽）」計畫書、圖，自114年4月14日起公開展覽30天。

依據：都市計畫法第19條及第28條。

公告事項：
一、公開展覽期間：自114年4月14日起30天。
二、公告地點：
(一)書面：本府公告欄（臺灣大道市政大樓）（不含附件）、本府都市發展局公告欄及本市區公所公告欄（北屯區、北區、西區、南屯區）。
(二)網路：本府都市發展局網站。



人民團體陳情方式

人民團體陳情方式

- 民眾可於再公展期間
以書面方式表達陳情意見
- 陳情意見表可親送
或寄至臺中市政府都市發展局
(臺中市西屯區文心路二段588號)

變更臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（郵政事業土地專案通盤檢討）案（依內政部都市計畫委員會第1018次、第1060次會議決議再行辦理公開展覽）意見表

編號	陳情位置	陳情理由	建議事項
(免填)	一、土地標示部： 臺中市 區 段 小段 地號		
	二、門牌號碼： 臺中市 區 路 段 街 巷 弄 號 樓		

填表時請注意：

- 一、本意見表不必另備文。
- 二、建議理由及事項請針對計畫範圍內，盡量以簡要文字條列。
- 三、「編號」欄請免填。
- 四、任何公民或團體對本案如有相關意見，得於公開展覽期間內，以書面載明姓名（單位）、聯絡地址及建議事項、變更位置理由、地籍圖說等資料1式3份，向本府都市發展局提出意見，據以彙整提報內政部都市計畫委員會審議參考。
- 五、陳情意見可親送或寄至臺中市政府都市發展局城鄉計畫科，地址：臺中市西屯區文心路二段588號。

是否列席都市計畫委員會 是 否

陳情人或團體代表： _____ 簽章

聯絡電話： _____

聯絡地址： _____

中華民國 114 年 月 日

簡報結束 敬請指教

