

變更台中港特定區計畫
(郵政事業土地專案通盤檢討)
(第二段) 書

(依內政部都市計畫委員會第 1018 次會議決議再行辦理公開展覽)

公開展覽草案僅供參考

變更機關：臺中市政府
申請單位：中華郵政股份有限公司
中華民國 113 年 11 月

公開展覽草案僅供參考

臺中市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更台中港特定區計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）（第二階段）案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 26 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款	
變 更 都 市 計 畫 機 關	臺中市政府	
申 請 變 更 都 市 計 畫 之 機 關 名 稱	中華郵政股份有限公司	
本 案 公 開 展 覽 起 訖 日 期	公 告 徵 求 意 見	自民國 101 年 7 月 31 日至 101 年 8 月 31 日止，計滿 30 天。刊登於民國 101 年 7 月 31 日、8 月 1 日台灣新生報第 13 版及 8 月 2 日台灣新生報第 15 版。
	公 開 展 覽	自 102 年 7 月 1 日起公開展覽 30 天。
	說 明 會	102 年 7 月 26 日上午 10 時假本市梧棲區公所 2 樓會議室舉行； 102 年 8 月 13 日上午 9 時假本市龍井區公所 1 樓會議室舉行（補辦）； 102 年 8 月 13 日上午 11 時假本市清水區公所第一會議室（補辦）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	市 級	103 年 11 月 14 日臺中市都市計畫委員會第 39 次會議。 107 年 3 月 30 日臺中市都市計畫委員會第 81 次會議。 111 年 1 月 21 日臺中市都市計畫委員會第 132 次會議審議通過。
	部 級	111 年 8 月 30 日內政部都市計畫委員會第 1018 次會議審議通過。

公開展覽草案僅供參考

目錄

第一章	計畫緣起.....	1
壹、	前言.....	1
貳、	辦理歷程.....	1
參、	本次變更範圍.....	2
肆、	變更法令依據.....	2
第二章	現行計畫概要.....	4
壹、	計畫沿革.....	4
貳、	計畫內容.....	5
第三章	發展現況分析.....	11
壹、	土地使用現況.....	11
貳、	土地權屬.....	14
第四章	檢討分析及變更原則.....	15
壹、	檢討分析.....	15
貳、	變更原則.....	16
第五章	變更理由及內容.....	21
壹、	變更理由.....	21
貳、	變更內容.....	21
參、	商業區容受力檢討.....	21
肆、	提供鄰里社區公益性或社會服務.....	28
第六章	其他.....	30

- 附件一 交通部 96 年 1 月 22 日交總字第 0960016774 號函
- 附件二 內政部 96 年 1 月 29 日內授營都字第 0960800643 號函
- 附件三 103 年 11 月 14 日臺中市都市計畫委員會第 39 次會議紀錄
- 附件四 107 年 3 月 30 日臺中市都市計畫委員會第 81 次會議紀錄
- 附件五 111 年 1 月 21 日臺中市都市計畫委員會第 132 次會議紀錄
- 附件六 107 年 7 月 17 日內政部都市計畫委員會第 926 次會議紀錄
- 附件七 111 年 8 月 30 日內政部都市計畫委員會第 1018 次會議紀錄
- 附件八 土地登記謄本
- 附件九 土地登記簿及土地買賣契約

公開展覽草案僅供參考

圖目錄

圖 1	變更位置示意圖	3
圖 2	現行計畫示意圖	10
圖 3	周邊土地使用現況圖	12
圖 4	周邊交通系統圖	13
圖 5	周邊土地使用分區示意圖	13
圖 6	土地權屬示意圖	14
圖 7	變更內容示意圖	26
圖 8	變更後示意圖	27

表目錄

表 1	辦理歷程表	2
表 2	都市計畫發布實施經過一覽表	4
表 3	現行計畫土地使用計畫面積表	7
表 4	臺中港郵局建築物使用執照資料表	11
表 5	中華郵政股份有限公司之用地變更通案性處理原則表	16
表 6	第五類型郵政專用區土地取得方式及都市計畫歷程綜理表	20
表 7	變更內容綜理表	22
表 8	變更前後土地使用面積對照表	23
表 9	敦親睦鄰措施費用計算表	29

公開展覽草案僅供參考

第一章 計畫緣起

壹、前言

中華郵政股份有限公司(以下簡稱中華郵政公司)原為前交通部郵政總局，於 92 年 1 月 1 日改制成立由交通部持有 100%股權之國營「中華郵政股份有限公司」。

行政院經濟建設委員會於 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 96 年 1 月 22 日函(轉中華郵政股份有限公司 96 年 1 月 10 日函)請內政部協助辦理，內政部即以 96 年 1 月 29 日內授營都字第 0960800643 號函示「同意中華郵政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(100 年 1 月 6 日內政部台內營字第 0990810923 號令修正為第 14 條第 4 款)，辦理專案通盤檢討」。

綜上，為促進中華郵政公司管有土地有效使用，使其資產能靈活應用，以符合未來郵政事業發展需求，爰辦理本次專案通盤檢討。

貳、辦理歷程

本專案通盤檢討於第一次公開展覽階段共計提列 4 處變更案，業經臺中市都市計畫委員會第 39 次、第 81 次及第 132 次會議及內政部都市計畫委員會第 888 次會議審議過程，已公告發布實施計有 2 案、撤案計有 1 案。後經內政部都市計畫委員會第 1018 次會議照案通過 1 案(臺中港郵局)，並爰循法定程序辦理第二階段計畫書圖再公開展覽，本案各基地辦理歷程如表 1 所示。

表 1 辦理歷程表

報 部 編 號	公 展 編 號	基地名稱	臺中市都市計畫委員會			內政都市計畫委員會	
			第 39 次 會議 (103 年 11 月 14 日)	第 81 次 會議 (107 年 3 月 30 日)	第 132 次會 議 (111 年 1 月 21 日)	第 888 次 會議 (105 年 11 月 15 日)	第 1018 次 會議 (111 年 8 月 31 日)
1	1	臺中港郵局	暫予保留		照案通過		照案通過 (再公展)
-	2	清水郵局	暫予保留	撤案			
3	3	梧棲郵局	照案通過			照案通過	
4	4	龍井郵局	照案通過			照案通過	

資料來源：本計畫彙整。

參、本次變更範圍

臺中港郵局為台中港特定區計畫之郵政事業用地（郵一），現行計畫面積為 0.71 公頃，本次依土地登記謄本（梧棲段 2819、2827 地號）實際登記面積 6,179 平方公尺（0.6179 公頃）為變更面積，變更位置如圖 1 所示。

肆、變更法令依據

- 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。



圖 1 變更位置示意圖

第二章 現行計畫概要

壹、計畫沿革

早期政府為適應當時經濟成長並利國際貨物輸出入之需，指示興築臺中港，並為配合臺中港開闢及因應未來區域發展之需要，擬定「台中港特定區計畫」，而於 61 年 1 月公布實施之。

其間，龍井區公所因認為原台中港特定區計畫將該區大部分土地劃設為農業區，有礙該區之發展，故奉核准後另行劃定範圍辦理通盤檢討，並於 71 年 7 月公告實施。此後，分別於 75 年 2 月及 87 年 5 月辦理發布實施第一次及第二次通盤檢討，第三次通盤檢討則於 103 年 12 月至 108 年 9 月間分四階段發布實施。有關台中港特定區計畫發布實施經過紀要如表 2 所示。

表 2 都市計畫發布實施經過一覽表

編號	變更計畫案名（內容）	發布日期
1	台中港特定區計畫	民國 61 年 1 月
2	變更台中港特定區計畫（龍井鄉部分）通盤檢討案	民國 71 年 7 月
3	變更台中港特定區計畫（不含龍井鄉部分）（第一次通盤檢討）案	民國 75 年 2 月
4	變更台中港特定區計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案	民國 80 年 10 月
5	變更台中港特定區計畫（第二次通盤檢討）案	民國 87 年 5 月
6	變更台中港特定區計畫（土地分區管制要點專案通盤檢討）案	民國 94 年 4 月
7	變更台中港特定區計畫（第三次通盤檢討）有關計畫圖重製、油庫專用區及部分公墓用地恢復原分區案	民國 100 年 2 月
8	變更台中港特定區計畫（第三次通盤檢討）（變更綜理表第 7 案有關南山區截水溝用地變更部分）先行提會討論案	民國 103 年 3 月
9	變更台中港特定區計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）（經內政部都市計畫委員會第 831 次會議審決部分）案	民國 103 年 12 月
10	變更台中港特定區計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案	民國 104 年 7 月
11	變更台中港特定區計畫（第三次通盤檢討）（第三階段）案	民國 104 年 9 月
12	變更台中港特定區計畫（第三次通盤檢討）（第四階段）案	民國 107 年 9 月
13	變更台中港特定區計畫（「市 37」市場用地為住宅區及停車場用地）案	民國 107 年 12 月

編號	變更計畫案名（內容）	發布日期
14	變更台中港特定區計畫（文小用地（文小 67）為文中小用地（文中小 1））案	民國 108 年 5 月
15	變更台中港特定區計畫（市場用地（市 64-2）為第四種住宅區及道路用地）案	民國 109 年 6 月
16	變更台中港特定區計畫（部分農業區為道路用地）（配合三港路拓寬工程）案	民國 111 年 12 月

資料來源：本計畫彙整。

貳、計畫內容

一、計畫範圍與面積

計畫範圍北以大甲溪南岸為界，南至大肚溪北岸，東倚大肚山，不分地區以原臺中市為界，西側至海灣海峽止；南北長約17公里、東西寬約13公里，包括梧棲區全部、清水區、沙鹿區、龍井區大部分及大肚區一小部分，計畫面積為19,668.6858公頃。

二、計畫年期、計畫人口

計畫年期以民國115年，計畫人口為58萬人，其居住密度為每公頃約263人。

三、土地使用計畫

住宅區、商業區、關連工業區、乙種工業區、零星工業區、農會專用區、文事研究中心區、文教區、工商綜合專用區、加油站專用區、車站專用區、保存區、宗教專用區、醫療專用區、港埠專用區、防風林區、農業區、保護區、電力專用區、電信專用區、河川區、海堤專用區、海堤專用區兼供道路使用等土地使用分區，面積共計17,118.5042公頃。

四、公共設施計畫

機關用地、電信事業用地、自來水事業用地及自來水事業用地兼供道路使用、郵政事業用地、變電所用地、軍事機關用地、學校用地、公園用地、兒童遊樂場用地、鄰里公園用地兼供兒童遊樂場使用、體育場用地、綠地用地、綠地用地兼供河道使用、停車場用地、廣場兼供停車場用地、市場

用地、加油站用地、抽水站用地、電路鐵塔用地、汙水處理廠用地、垃圾處理場用地、環保用地、河道用地及河道用地兼供停車場用地、海堤用地、道路用地、道路用地（供高速公路使用）、道路用地兼供高速公路使用、道路用地兼供廣場使用、道路用地兼供河道使用、園道用地、人形廣場用地、車站用地、鐵路用地、鐵路用地兼供高速公路使用、鐵路用地兼供道路使用、鐵路用地兼供河道使用、燈塔用地、遊憩服務用地、公墓用地等公共設施用地，面積共計2,550.7309公頃。

公開展覽草案僅供參考

表 3 現行計畫土地使用計畫面積表

項目			現行計畫面積 (公頃)	占計畫總面 積比例(%)	佔都市發展用地 面積比例(%)
土地 使用 分 區	住宅區	第二種住宅區	492.0302	2.50%	8.99%
		第三種住宅區	53.1603	0.27%	0.97%
		第四種住宅區	1,635.2794	8.31%	29.89%
		第五種住宅區	18.8991	0.10%	0.35%
		小計	2,199.3690	11.18%	40.20%
	商業區	第一種商業區	9.8585	0.05%	0.18%
		第二種商業區	20.9945	0.11%	0.38%
		第三種商業區	52.6730	0.27%	0.96%
		第四種商業區	62.0072	0.32%	1.13%
		小計	145.5332	0.74%	2.66%
	關連工業區		527.6813	2.68%	9.64%
	乙種工業區		126.1020	0.64%	2.30%
	零星工業區		3.2584	3.2584	0.02%
	農會專用區		0.5237	0.00%	0.01%
	文教研究中心區		15.7128	0.38%	1.38%
	文教區		3.4305	0.02%	0.06%
	工商綜合專用需		6.9394	0.04%	0.13%
	加油站專用區		0.7448	0.00%	0.01%
	車站專用區		2.4574	0.01%	0.04%
	保存區		2.6067	0.01%	—
	宗教專用區		7.2849	0.04%	0.13%
	醫療專用區		3.0406	0.02%	0.06%
	港埠專用區		6,591.6666	33.51%	—
	防風林區		7.3216	0.04%	—
	農業區		4,666.7222	23.73%	—
	保護區		2,509.4271	12.76%	—
	電力專用區		28.7440	0.15%	—
	電信專用區		3.0390	0.02%	0.06%
	河川區		169.7589	0.86%	3.10%
	海堤專用區		36.6589	0.19%	—
	海堤專用區兼供道路使用		0.4830	0.00%	—
	小計		17,118.5042	87.03%	59.85%
	機關用地		66.4170	0.34%	1.21%

項目		現行計畫面積 (公頃)	占計畫總面 積比例(%)	佔都市發展用地 面積比例(%)	
公共 設施 用地	電信事業用地		0.0444	0.00%	0.00%
	自來水事業用地		8.7152	0.04%	0.16%
	自來水事業用地兼供道路使用		0.7656	0.00%	0.01%
	郵政事業用地		0.8372	0.00%	0.02%
	變電所用地		21.3342	0.11%	—
	軍事機關用地		15.4736	0.08%	—
	學校用地	文(小)	61.8421	0.31%	1.13%
		文(中)	42.2549	0.21%	0.77%
		文(九)	69.4002	0.35%	1.27%
		文(高、職)	55.9405	0.28%	1.02%
		文(中小)	1.1137	0.01%	0.02%
		小計	230.5514	1.17%	4.21%
	公園用地	公園用地	108.1157	0.55%	1.98%
		市鎮公園用地	69.2966	0.35%	1.27%
		都會公園用地	21.7945	0.11%	0.40%
		小計	199.2068	1.01%	3.64%
	兒童遊樂場用地		6.3972	0.03%	0.12%
	鄰里公園用地兼供兒童遊樂場使用		0.6477	0.00%	0.01%
	體育場用地		50.2485	0.26%	0.92%
	綠地用地		79.1719	0.40%	1.45%
	綠地用地兼供河道使用		0.1082	0.00%	0.00%
	停車場用地		7.6121	0.04%	0.14%
	廣場兼停車場用地		0.0858	0.00%	0.00%
	市場用地		23.3985	0.12%	0.43%
	加油站用地		0.5899	0.00%	0.01%
	抽水站用地		0.2563	0.00%	0.00%
	電路鐵塔用地		5.5912	0.03%	—
污水處理廠用地		20.8282	0.11%	—	
垃圾處理廠用地		7.7751	0.04%	—	
河道用地		229.4482	1.17%	—	
環保用地		4.1808	0.02%	—	
河道用地兼供停車場使用		2.9423	0.01%	0.05%	
海堤用地		0.4695	0.00%	—	
道路用地		1,122.1000	5.71%	20.51%	

項目		現行計畫面積 (公頃)	占計畫總面 積比例(%)	佔都市發展用地 面積比例(%)
	道路用地(供高速公路使用)	228.1794	1.16%	4.17%
	道路用地兼高速公路使用	19.3822	0.10%	0.35%
	道路用地兼供廣場使用	0.3463	0.00%	0.01%
	道路用地兼供河道使用	2.8724	0.01%	0.05%
	園道用地	12.5022	0.06%	0.23%
	人行廣場用地	17.3382	0.09%	0.32%
	車站用地	5.4082	0.03%	0.10%
	鐵路用地	96.9596	0.49%	1.77%
	鐵路用地兼供高速公路使用	2.9446	0.01%	0.05%
	鐵路用地兼供道路使用	0.2367	0.00%	0.00%
	鐵路用地兼供河道使用	0.1086	0.00%	0.00%
	燈塔用地	0.6803	0.00%	—
	遊憩服務用地	0.3454	0.00%	0.01%
	公墓用地	48.2300	0.25%	—
	小計	2,550.7309	12.97%	40.15%
都市發展用地面積		5,471.5276	—	100.00%
計畫總面積		19,668.6858	100.00%	—

註：

1. 表內面積僅供參考，實際面積應以地籍分割測量面積為準。
2. 都市發展用地面積不包括港埠專用區、防風林區、農業區、保護區、保存區、電力專用區、海堤專用區、海堤專用區兼供道路使用、軍事機關用地、變電所用地、電路鐵塔用地、污水處理廠用地、垃圾處理廠用地、河道用地、環保用地、海堤用地、燈塔用地、公墓用地等面積。
3. 表中現行計畫面積為民國 107 年 9 月「變更台中港特定區計畫(第三次通盤檢討)(第四階段)案」公告實施之資料並彙整後續變更案面積核算。

第三章 發展現況分析

壹、土地使用現況

臺中港郵局（臺中 111 支）位於臺中市梧棲區大仁路二段與四維路交叉口，現況 1 樓部分供臺中港郵局使用，1 樓部分及 2 樓供龍井、梧棲、沙鹿、清水等 4 行政區域郵政事務使用，地下室供停車使用，周邊現況有臺中市政府消防局第四大隊梧棲分隊以及零星開闢商業區，周邊土地使用及交通現況、土地使用分區如圖 3 至 5 所示，其建築物使用執照資料如表 4 所示。

表 4 臺中港郵局建築物使用執照資料表

使用執照號碼	(79) 建管使字第 593 號			
基地概要	地號	臺中市梧棲區梧棲段 2819、2827 地號共 2 筆		
	地址	臺中市梧棲區頂寮里 12 鄰四維路 129 號		
建物概要	層棟戶數	地上 2 層 地下 1 層 1 棟 1 戶	法定空地面積	3089.5m ²
	設計建蔽率	18.25%	總樓地板面積	3398.07m ²
	設計容積率	56%	建築物高度	8.1m
	建築類別	新建	構造總類	鋼筋混凝土造
	發照日期	80 年 12 月 12 日	竣工日期	81 年 06 月 10 日
現行郵政服務樓地板面積	231.41m ² (約 70 坪) 計算依據：甲等支局，依該局現行營業面積計算。			

資料來源：本計畫彙整。



資料來源：本計畫彙整。

圖 3 周邊土地使用現況圖



資料來源：變更台中港特定區計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）（經內政部都市計畫委員會第831次會議審決部分）案；本計畫改繪。

圖 4 周邊交通系統圖



資料來源：內政部國土測繪中心。

圖 5 周邊土地使用分區示意圖

貳、土地權屬

本次變更面積共 0.6179 公頃，變更地號為梧棲段 2819、2827 地號等 2 筆土地，土地登記面積為 6,179 平方公尺，其產權為中華郵政公司，土地權屬如圖 6 所示。

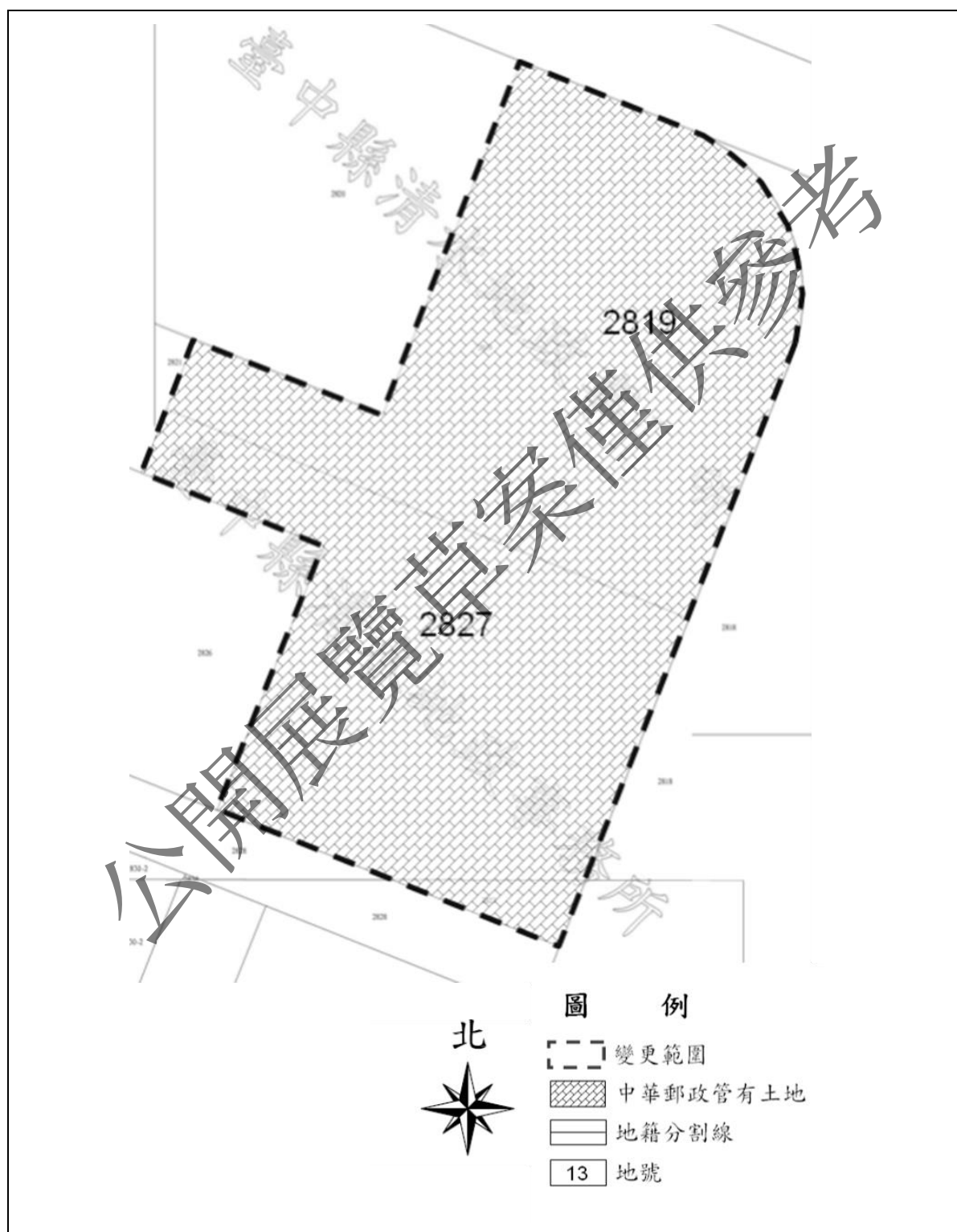


圖 6 土地權屬示意圖

第四章 檢討分析及變更原則

壹、檢討分析

一、內政部 95 年 2 月 16 日台內營字第 0950800312 號「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」規定

1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 其他包括變更後開發義務負擔之捐贈比例、捐贈事項、接受對象及捐贈時機等事項。

二、配合未來發展需要調整變更為適當分區

郵政事業自建國以來同時兼具有國家民生政策性質，現雖已公司化經營管理但仍屬國營事業體系之一，且長久以來有其服務之一貫性與穩定性需求，因此本次專案檢討為使其管有之土地能有效利用暨確定其為分區，目前公共設施用地已不符合都市計畫法規定之使用性質，為符法制及活化利用，宜變更為適當分區。

貳、變更原則

本次檢討依據民國 107 年 7 月內政部都市計畫委員會第 926 次會議結論：「中華郵政股份有限公司之用地變更通案性處理原則」，依現況發展、實際需求，並配合郵政事業營運需要及資產活化之原則，變更為適當分區或恢復為原土地使用分區，各類型變更處理原則及說明如表 5 所示。

表 5 中華郵政股份有限公司之用地變更通案性處理原則表

第一類型：變更為郵政專用區 (得為郵政事業所需設施及其必要附屬設施使用、社會住宅)	
變更處理原則	說明
1. 配合地方郵政服務需要。 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（配合郵政事業所需設施及其必要附屬設施使用例如：營業廳、辦公室等使用項目），且未來亦不變更用途。	1. 同意變更為郵政專用區，除得為郵政事業所需設施及其必要附屬設施使用外，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規定（例如：退縮建築、法定空地留設等規定），並免予負擔回饋。 2. 為促進郵政事業之發展而劃定，並依郵政法第 5 條規定得為下列使用： (1) 經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。 (2) 郵政必要附屬設施： A. 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。 B. 教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍等。 C. 郵政文物收藏及展示場所。 D. 員工托育中心、員工托老中心、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等。 E. 其他依郵政法第 5 條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之服務項目前題下，經直轄市、縣（市）政府審查核准之必要設施。 3. 得供社會住宅使用。

第二類型：變更為郵政專用區

（得為一般商業設施使用：包括金融保險業、一般零售業、一般商業辦公大樓之商業使用）

變更處理原則	說明
1. 未來使用以經營郵政本業為主，基地條件尚有可開發之空間，未來將以出租方式作為商業設施使用（包括金融保險業、一般零售業、一般商業辦公大樓之商業使用）。 2. 考量基地毗鄰地區商業發展情形，得為一般商業設施使用（包括金融保險業、一般零售業、一般商業辦公大樓之商業使用）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。	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、一般零售業、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：10%。 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二類型郵政專用區之捐贈比例變更調高為20%。

第三類型：變更為郵政專用區

（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）

變更處理原則	說明
1. 未來使用以經營郵政本業為主，基地條件尚有可開發之空間，未來將以出租方式作為商業設施使用（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）。 2. 考量基地毗鄰地區商業發展情形，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）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。	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：依該計畫區之人口數計算。 a.三萬人口以下者，10%。 b.逾三萬至十萬人口者，11%。 c.逾十萬至二十萬人口者，12%。 d.逾二十萬至五十萬人口者，13%。 e.逾五十萬至一百五十萬人口者，14%。 f.逾一百五十萬人口者，15%。 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

	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。
第四類型：經檢覈評估後無郵政服務需求者，恢復原使用分區	
說明	
應請經各地方政府先行探討該都市計畫區人口數及房屋分布之情況，並實地會勘調查郵局分布情形及設置總數後，研提該都市計畫區應有郵局服務半徑及郵局數量，如確無郵政服務之需求且無特殊情形者，則納入該都市計畫地區通盤檢討案內，恢復為原使用分區。	
第五類型：經檢覈評估後有郵政服務需求者，恢復原使用分區。	
說明	
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。 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。	

資料來源：民國 107 年 7 月內政部都市計畫委員會第 926 次會議紀錄。

臺中港郵局所在基地係中華郵政公司於民國 70 年 8 月以價購方式取得商業區土地，後於 75 年 2 月「變更臺中港特定區計畫（不含龍井鄉部分）（第一次通盤檢討）案」，配合當時國營事業之特性，由商業區變更為郵政事業用地，已符合「第五類型：經檢覈評估後有郵政服務需求者，恢復原使用分區」變更原則，故今恢復為原土地使用分區-商業區，得免提供相關負擔捐贈事項，另目前臺中港郵局之郵政服務樓地板面積為 231.41 平方公尺（約 70 坪），其土地取得方式及都市計畫變更歷程如表 6 所示。

表 6 第五類型郵政專用區土地取得方式及都市計畫歷程綜理表

變更案		土地取得方式	原始取得 土地使用 分區	原有都市計畫歷程	
				變更計畫書	變更後 土地使用 分區
1	臺中港 郵局	方式：價購 日期：70年8月	商業區	75年2月 變更臺中港特定區計畫 （不含龍井鄉部分）（第 一次通盤檢討）案	郵政事業 用地

第五章 變更理由及內容

壹、變更理由

- 一、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，為促進中華郵政公司所管有土地有效利用暨提供當地商業活動，促進區域繁榮，需辦理都市計畫變更，以促進地方整體發展。
- 二、本處基地係中華郵政股份有限公司於民國 70 年 8 月以價購方式取得商業區土地，於 75 年 2 月「變更臺中港特定區計畫（不含龍井鄉部分）（第一次通盤檢討）案」變更為郵政事業用地，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。

貳、變更內容

本次通盤檢討共 1 處變更案，變更位置為梧棲區中心商業區之郵政事業用地（郵一），變更郵政事業用地為第三種商業區（附）（恢復變更為原土地使用分區），變更面積為 0.6179 公頃，其變更範圍及內容如表 7 及圖 7 所示，變更後土地使用分區示意圖如圖 8 所示，變更前後土地使用面積對照如表 8 所示。

參、商業區容受力檢討

現行台中港特定區計畫之計畫人口為 58 萬人，商業區面積為 145.5332 公頃（佔總面積 0.74%），依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 31 條商業區之檢討規定，台中港特定區計畫之商業區面積應不超出 335.5000 公頃，爰尚可新增設 189.9668 公頃，故本案變更郵政事業用地為第三種商業區（附）面積為 0.6179 公頃，經檢討後新增商業區面積仍在台中港特定區計畫之可容許劃設商業區面積上限範圍內。

表 7 變更內容綜理表

新 編 號	報 部 編 號	公 展 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	1	1	梧棲區中心商業區內之郵政事業用地(郵一)	郵政事業 用地 (0.6179)	第三種 商業區(附) (0.6179) 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商業區(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，為促進中華郵政公司所管有土地有效利用暨提供當地商業活動，促進區域繁榮，需辦理都市計畫變更，以促進地方整體發展。 2. 本處基地係中華郵政股份有限公司於民國70年8月以價購方式取得，於75年2月「變更臺中港特定區計畫(不含龍井鄉部分)(第一次通盤檢討)案」變更為郵政事業用地，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。	本案目前為中華郵政公司臺中港郵局(臺中111支)使用，變更地號為梧棲段 2819、2827 地號。

註：

1. 凡本次變更案未指名變更部分，應以原計畫為準。
2. 表內面積僅供參考，實際面積應以地籍分割測量面積為準。

表 8 變更前後土地使用面積對照表

項目			現行計畫 面積 (公頃)	本次變更 面積 (公頃)	本次變更後面積		
					計畫面積 (公頃)	占計畫總 面積比例 (%)	佔都市發展 用地面積 比例 (%)
土地 使用 分區	住宅區	第二種住宅區	492.0302		492.0302	2.50%	8.99%
		第三種住宅區	53.1603		53.1603	0.27%	0.97%
		第四種住宅區	1,635.2794		1,635.2794	8.31%	29.89%
		第五種住宅區	18.8991		18.8991	0.10%	0.35%
		小計	2,199.3690		2,199.3690	11.18%	40.20%
	商業區	第一種商業區	9.8585		9.8585	0.05%	0.18%
		第二種商業區	20.9945		20.9945	0.11%	0.38%
		第三種商業區	52.6730	+0.6197	53.2927	0.27%	0.97%
		第四種商業區	62.0072		62.0072	0.32%	1.13%
		小計	145.5332	+0.6197	146.1529	0.74%	2.67%
	關連工業區		527.6813		527.6813	2.68%	9.64%
	乙種工業區		126.1020		126.1020	0.64%	2.30%
	零星工業區		3.2584		3.2584	0.02%	0.06%
	農會專用區		0.5237		0.5237	0.00%	0.01%
	文教研究中心區		75.7128		75.7128	0.38%	1.38%
	文教區		3.4305		3.4305	0.02%	0.06%
	工商綜合專用需		6.9394		6.9394	0.04%	0.13%
	加油站專用區		0.7448		0.7448	0.00%	0.01%
	車站專用區		2.4574		2.4574	0.01%	0.04%
	保存區		2.6067		2.6067	0.01%	-
	宗教專用區		7.2849		7.2849	0.04%	0.13%
	醫療專用區		3.0406		3.0406	0.02%	0.06%
	港埠專用區		6,591.6666		6,591.6666	33.51%	-
	防風林區		7.3216		7.3216	0.04%	-
	農業區		4,666.7222		4,666.7222	23.73%	-
	保護區		2,509.4271		2,509.4271	12.76%	-
	電力專用區		28.7440		28.7440	0.15%	-
	電信專用區		3.0390		3.0390	0.02%	0.06%
	河川區		169.7589		169.7589	0.86%	3.10%
	海堤專用區		36.6589		36.6589	0.19%	-
	海堤專用區兼供道路使用		0.4830		0.4830	0.00%	-

項目	現行計畫 面積 (公頃)	本次變更 面積 (公頃)	本次變更後面積		
			計畫面積 (公頃)	占計畫總 面積比例 (%)	佔都市發展 用地面積 比例 (%)
小計	1,7118.5042	+0.6197	17,119.1239	87.04%	312.88%
機關用地	66.4170		66.4170	0.34%	1.21%
電信事業用地	0.0444		0.0444	0.00%	0.00%
自來水事業用地	8.7152		8.7152	0.04%	0.16%
自來水事業用地兼供道路使用	0.7656		0.7656	0.00%	0.01%
郵政事業用地	0.8372	-0.6197	0.2175	0.00%	0.00%
變電所用地	21.3342		21.3342	0.11%	-
軍事機關用地	15.4736		15.4736	0.08%	-
學校用地	文(小)	61.8421	61.8421	0.31%	1.13%
	文(中)	42.2549	42.2549	0.21%	0.77%
	文(九)	69.4002	69.4002	0.35%	1.27%
	文(高、職)	55.9405	55.9405	0.28%	1.02%
	文(中小)	1.1137	1.1137	0.01%	0.02%
	小計	230.5514	230.5514	1.17%	4.21%
公園用地	公園用地	108.1157	108.1157	0.55%	1.98%
	市鎮公園用地	69.2966	69.2966	0.35%	1.27%
	都會公園用地	21.7945	21.7945	0.11%	0.40%
	小計	199.2068	199.2068	1.01%	3.64%
兒童遊樂場用地	6.3972		6.3972	0.03%	0.12%
鄰里公園用地兼供兒童遊樂場使用	0.6477		0.6477	0.00%	0.01%
體育場用地	50.2485		50.2485	0.26%	0.92%
綠地用地	79.1719		79.1719	0.40%	1.45%
綠地用地兼供河道使用	0.1082		0.1082	0.00%	0.00%
停車場用地	7.6121		7.6121	0.04%	0.14%
廣場兼停車場用地	0.0858		0.0858	0.00%	0.00%
市場用地	23.3985		23.3985	0.12%	0.43%
加油站用地	0.5899		0.5899	0.00%	0.01%
抽水站用地	0.2563		0.2563	0.00%	0.00%
電路鐵塔用地	5.5912		5.5912	0.03%	-
污水處理廠用地	20.8282		20.8282	0.11%	-
垃圾處理廠用地	7.7751		7.7751	0.04%	-
河道用地	229.4482		229.4482	1.17%	-

項目	現行計畫面積 (公頃)	本次變更面積 (公頃)	本次變更後面積		
			計畫面積 (公頃)	占計畫總面積比例 (%)	佔都市發展用地面積比例 (%)
環保用地	4.1808		4.1808	0.02%	-
河道用地兼供停車場使用	2.9423		2.9423	0.01%	0.05%
海堤用地	0.4695		0.4695	0.00%	-
道路用地	1,122.1000		1,122.1000	5.71%	20.51%
道路用地(供高速公路使用)	228.1794		228.1794	1.16%	4.17%
道路用地兼高速公路使用	19.3822		19.3822	0.10%	0.35%
道路用地兼供廣場使用	0.3463		0.3463	0.00%	0.01%
道路用地兼供河道使用	2.8724		2.8724	0.01%	0.05%
園道用地	12.5022		12.5022	0.06%	0.23%
人行廣場用地	17.3382		17.3382	0.09%	0.32%
車站用地	5.4082		5.4082	0.03%	0.10%
鐵路用地	96.9596		96.9596	0.49%	1.77%
鐵路用地兼供高速公路使用	2.9446		2.9446	0.01%	0.05%
鐵路用地兼供道路使用	0.2367		0.2367	0.00%	0.00%
鐵路用地兼供河道使用	0.1086		0.1086	0.00%	0.00%
燈塔用地	0.6803		0.6803	0.00%	-
遊憩服務用地	0.3454		0.3454	0.00%	0.01%
公墓用地	48.2300		48.2300	0.25%	-
小計	2,550.7309	-0.6197	2,550.1112	12.97%	46.61%
都市發展用地面積	5,471.5276		5,471.5276	-	100.00%
計畫總面積	19,668.6858		19,668.6858	100.00%	-

註：

- 1.表內面積僅供參考，實際面積應以地籍分割測量面積為準。
- 2.都市發展用地面積不包括港埠專用區、防風林區、農業區、保護區、保存區、電力專用區、海堤專用區、海堤專用區兼供道路使用、軍事機關用地、變電所用地、電路鐵塔用地、污水處理廠用地、垃圾處理廠用地、河道用地、環保用地、海堤用地、燈塔用地、公墓用地等面積。
- 3.表中現行計畫面積為民國 107 年 9 月「變更台中港特定區計畫（第三次通盤檢討）（第四階段）案」公告實施之資料並彙整後續變更案面積核算。

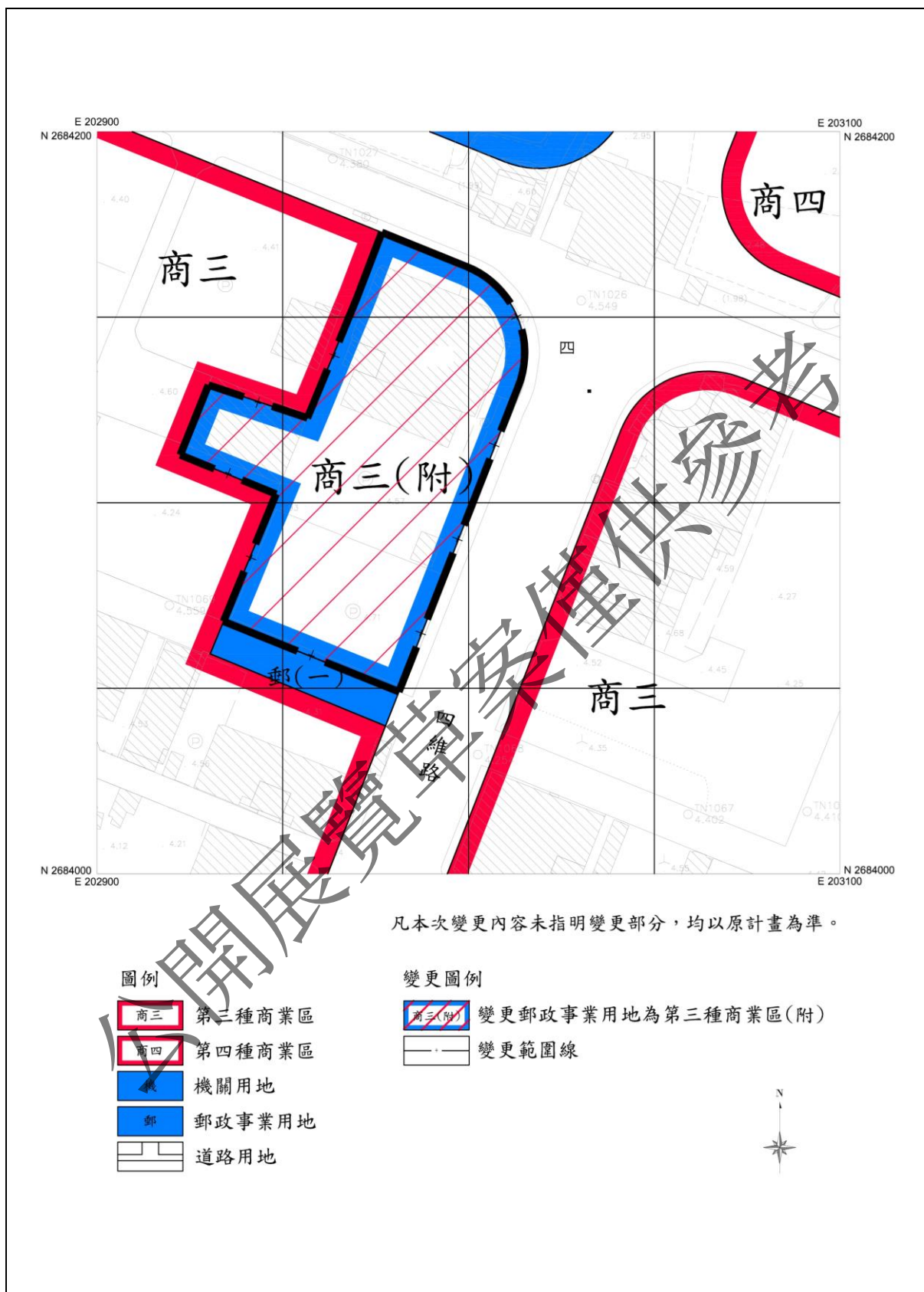


圖 7 變更內容示意圖



圖 8 變更後示意圖

肆、提供鄰里社區公益性或社會服務

變更為第五類型郵政專用區（恢復原分區），依「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」規定，屬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，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。

臺中港郵局已符合「第五類型：經檢覈評估後有郵政服務需求者，恢復原使用分區」變更原則，應續供一定樓地板面積續供郵政服務使用，及提供至少一項目之鄰里社區公益性或社會服務，本案可提供三項鄰里社區公益性或社會服務，說明如下：

- 一、敦親睦鄰措施費用：參佰萬元（經費支用由區公所依地方所需逕行辦理）（原則 7）
- 二、大小朋友郵局參訪體驗。（原則 7）
- 三、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臺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）

上開有關敦親睦鄰措施費用，係參考國有財產法第 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（但各基地不低於之前與里長協議之費用 50 萬元），本案所訂一致性費用回饋原則業於 111 年 1 月 21 日臺中市都市計畫委員會第 132 次會議審議同意，臺中港郵局之敦親睦鄰措施費用為參佰萬元，相關敦親睦鄰措施費用試算說明如表 9 所示。

有關變更後提供項目、提供時機等，應簽訂協議書納入計畫書辦理。

表 9 敦親睦鄰措施費用計算表

變更面積與費用級距				
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
臺中港郵局敦親睦鄰措施費用試算				
變更面積 (公頃) (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 (元) (A) x (B)
0.6197	郵政事業用地 250%	第三種商業區 500%	2	3,000,000

資料來源：本計畫彙整。

第六章 其他

- 一、本次變更計畫書圖未註明變更者皆以原計畫為準。

公開展覽草案僅供參考