

變更臺中市豐潭雅神地區
都市計畫主要計畫
(郵政事業土地專案通盤檢討)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	變更臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫（郵政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 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	民國 102 年 7 月 19 日上午十時假本市神岡區公所 2 樓第 1 會議室舉行；民國 102 年 8 月 7 日下午二時假潭子區公所三樓會議室舉行（補辦）。
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。 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.....	10
壹、土地使用現況.....	10
貳、土地權屬.....	13
第四章 檢討分析及變更原則.....	14
壹、檢討分析.....	14
貳、變更原則.....	15
第五章 變更理由及內容.....	20
壹、變更理由.....	20
貳、變更內容.....	20
參、提供鄰里社區公益性或社會服務.....	27
第六章 其他.....	29

- 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 111 年 1 月 21 日臺中市都市計畫委員會第 132 次會議紀錄
- 附件五 107 年 7 月 17 日內政部都市計畫委員會第 926 次會議紀錄
- 附件六 111 年 8 月 30 日內政部都市計畫委員會第 1018 次會議紀錄
- 附件七 土地登記謄本
- 附件八 土地登記簿

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	9
圖 3	周邊土地使用現況圖	11
圖 4	周邊交通系統圖	11
圖 5	周邊土地使用分區示意圖	12
圖 6	土地權屬示意圖	13
圖 7	變更內容示意圖	25
圖 8	變更後示意圖	26

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	6
表 4	潭子潭北郵局建築物概要資料表	10
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	15
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	19
表 7	變更內容綜理表	21
表 8	變更前後土地使用面積對照表	22
表 9	敦親睦鄰措施費用計算表	28

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 2 處變更案，業經臺中市都市計畫委員會第 39 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 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)，爰循法定程序辦理本階段計畫書圖再公開展覽，並配合整併豐原、潭子、大雅及神岡地區之都市計畫「臺中市豐潭雅神都市計畫主要計畫」修正案名，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 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	潭子郵局	照案通過		照案通過	
2	2	潭子潭北郵局	暫予保留			照案通過 (再公展)

資料來源：本計畫彙整。

參、本次變更範圍

潭子潭北郵局位於臺中市豐潭雅神地區都市計畫之機關用地（機四），現行計畫面積為 0.05 公頃，本次變更部分機關用地，變更面積 0.02 公頃，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

臺中市豐潭雅神都市計畫係配合本市都市發展政策綱領與空間發展構想，透過整併豐原、潭子、大雅及神岡地區之都市計畫為「臺中市豐潭雅神都市計畫主要計畫」，更符合「全市」之發展需求，讓整體都市機能佈局及管理更具彈性，「臺中市豐潭雅神都市計畫主要計畫案」於 108 年 11 月 14 日發布實施，彙整都市計畫歷次變更案如表 2。

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	臺中市豐潭雅神都市計畫主要計畫案	民國 108 年 11 月
2	變更臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫（部分農業區為道路用地）案	民國 109 年 10 月
3	變更臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫（部分農業區為乙種工業區）（配合銀泰科技股份有限公司擴廠）案	民國 110 年 3 月
4	變更臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫（部分農業區為零星工業區）（配合東龍工業股份有限公司擴廠）案	民國 111 年 1 月
5	變更臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫（配合東勢—豐原生活圈快速道路工程）案	民國 111 年 11 月

資料來源：本計畫彙整。

貳、計畫內容

一、計畫範圍與面積

計畫範圍北至大甲溪南岸附近、自神岡區圳堵國小向北約400公尺處為界，東至豐原區與石岡區行政界及早溪為界，西至中清南路西側約0.5公里及神岡區公所向西約900公尺處，南迄潭子區與北屯區行政界、大雅區與西屯區行政界，計畫面積6,055.2588公頃。

二、計畫年期、計畫人口

計畫年期為民國115年，計畫人口為405,500人。

三、土地使用計畫

劃設住宅區、商業區、工業區、加工出口區、加油站專用區、電信專用區、文教區、社會福利事業專用區、古蹟保存區、宗教專用區、金融服務專用區、第一類型郵政專用區、第三類型郵政專用區、保存區、保護區、行水區、河川區兼供高速公路使用、河川區、行水區兼供高速公路使用、農業區，面積5,172.1477公頃。

四、公共設施計畫

劃設機關用地、學校用地、批發市場用地、市場用地、停車場用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、綠地兼滯洪池用地、廣場用地、廣場兼道路用地、廣場兼停車場用地、社教用地、社會福利設施用地、體育場用地、車站用地、電力事業用地...等42種公共設施用地類別，面積共計883.1111公頃。

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)	佔都市發展用地 面積百分比 (%)	佔計畫總面積 比例 (%)
土地 使用 分區	住宅區	1,141.8298	43.43%	18.86%
	住宅區 (附)	0.5097	0.02%	0.01%
	住宅區 (註)	1.5397	0.06%	0.03%
	住宅區 (再發展區)	2.0118	0.08%	0.03%
	斷層帶住宅限建區	6.0866	0.23%	0.10%
	商業區	112.1927	4.27%	1.85%
	商業區 (附)	0.6449	0.02%	0.01%
	商業區 (註)	0.0953	0.00%	0.00%
	工業區	甲種工業區	2.36%	1.03%
		乙種工業區	12.87%	5.59%
		乙種工業區 (註)	0.01%	0.00%
		零星工業區	1.39%	0.60%
		零星工業區 (附)	0.01%	0.00%
		小計	16.59%	7.20%
	加工出口專用區	26.3046	1.00%	0.43%
	加油站專用區	0.5154	0.02%	0.01%
	電信專用區	1.6867	0.06%	0.03%
	文教區	4.0444	0.15%	0.07%
	社會福利事業專用區	0.9953	0.04%	0.02%
	古蹟保存區	3.1071	0.12%	0.05%
	宗教專用區	2.9355	0.11%	0.05%
	金融服務專用區	1.9588	0.07%	0.03%
	第一類型郵政專用區	0.1790	0.01%	0.00%
	第三類型郵政專用區	0.2040	0.01%	0.00%
	保存區	1.6717	0.06%	0.03%
	保護區	35.9239	-	0.59%
	行水區	27.7667	-	0.46%
	行水區兼供高速公路使用	0.0497	-	0.00%
	河川區	21.6653	-	0.36%
	河川區兼供高速公路使用	0.0961	-	0.00%
	斷層帶農業限建區	7.8341	-	0.13%
	農業區	3,332.9392	-	55.04%
	小計	5,172.1477	66.41%	85.42%
	機關用地	34.8730	1.33%	0.58%

項目			現行計畫面積 (公頃)	佔都市發展用地 面積百分比(%)	佔計畫總面積 比例(%)
公共設施用地	學校用地	文小用地	63.9945	2.43%	1.06%
		文中用地	41.6094	1.58%	0.69%
		文高用地	20.6117	0.78%	0.34%
		文中小用地	0.6071	0.02%	0.01%
		小計	126.8227	4.82%	2.09%
	批發市場用地		1.1650	0.04%	0.02%
	市場用地		12.3493	0.47%	0.20%
	停車場用地		6.2106	0.24%	0.10%
	停車場用地(附)		0.1795	0.01%	0.00%
	公園用地		65.4428	2.49%	1.08%
	公園兼兒童遊樂場用地		2.2020	0.08%	0.04%
	兒童遊樂場用地		0.5302	0.02%	0.01%
	綠地用地		23.4899	0.89%	0.39%
	綠地兼滯洪池用地		0.1733	0.01%	0.00%
	廣場用地		1.0600	0.04%	0.02%
	廣場用地(附)		0.0308	0.00%	0.00%
	廣場兼道路用地		0.0419	0.00%	0.00%
	廣場兼停車場用地		2.8839	0.11%	0.05%
	廣場兼停車場用地(附)		0.0274	0.00%	0.00%
	社教用地		0.1516	0.01%	0.00%
	社教用地(附)		0.0598	0.00%	0.00%
	社會福利設施用地		0.1411	0.01%	0.00%
	體育場用地		6.8282	0.26%	0.11%
	車站用地		4.9574	0.19%	0.08%
	電力事業用地		0.8457	0.03%	0.01%
	自來水事業用地		9.8217	0.37%	0.16%
	汙水處理廠用地		15.6040	0.59%	0.26%
	加油站用地		0.7496	0.03%	0.01%
	倉庫用地		2.6145	0.10%	0.04%
	變電所用地		4.3628	0.17%	0.07%
	變電所用地(兼供道路使用)		0.1888	0.01%	0.00%
	電路鐵塔用地		0.5101	0.02%	0.01%
	墓地用地		14.3849	0.55%	0.24%
	自行車專用道用地		8.5790	0.33%	0.14%

項目		現行計畫面積 (公頃)	佔都市發展用地 面積百分比(%)	佔計畫總面積 比例(%)
園道用地(得兼供自行車專用道 及其附屬設施使用)		0.9722	0.04%	0.02%
綠園道用地		3.8470	0.15%	0.06%
高速鐵路用地		7.6388	0.29%	0.13%
鐵路用地		35.8942	1.37%	0.59%
鐵路用地兼供道路使用		3.0543	0.12%	0.05%
鐵路用地兼供道路使用(供高速 公路使用)		0.1468	0.01%	0.00%
道路用地兼供自行車專用道使用		0.0827	0.00%	0.00%
園道用地		0.5289	0.02%	0.01%
河道用地		0.8073	0.03%	0.01%
河道用地兼供道路使用		0.0011	0.00%	0.00%
高速公路用地		76.7608	2.92%	1.27%
高速公路用地兼供道路使用		1.1081	0.04%	0.02%
道路用地(附)		0.0034	0.00%	0.00%
道路用地		404.9840	15.40%	6.69%
小計		883.1111	33.59%	14.58%
都市發展用地		2,628.9838	100.00%	43.42%
總計		6,055.2588	-	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保護區、行水區、行水區兼供高速公路使用、河川區、河川區兼供高速公路使用、斷層帶農業限建區、農業區等面積。
3. 表中現行計畫面積為民國108年11月「臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫書」公告實施之資料並彙整後續變更案件面積核算。

第三章 發展現況分析

壹、土地使用現況

潭子潭北郵局位於臺中市潭子區潭子街三段 55 號，面積為 239.36 平方公尺，基地內建築物為潭子潭北郵局（臺中 103 支），周邊現況以住宅使用為主，周邊土地使用及交通現況、土地使用分區如圖 3 至 5 所示。

潭子潭北郵局為地上 2 層建築，總樓地板面積為 302.53 平方公尺，依該局現行營業面積計算，現行郵政服務樓地板面積為 119.01 平方公尺，建築物概要資料如表 4 所示。

表 4 潭子潭北郵局建築物概要資料表

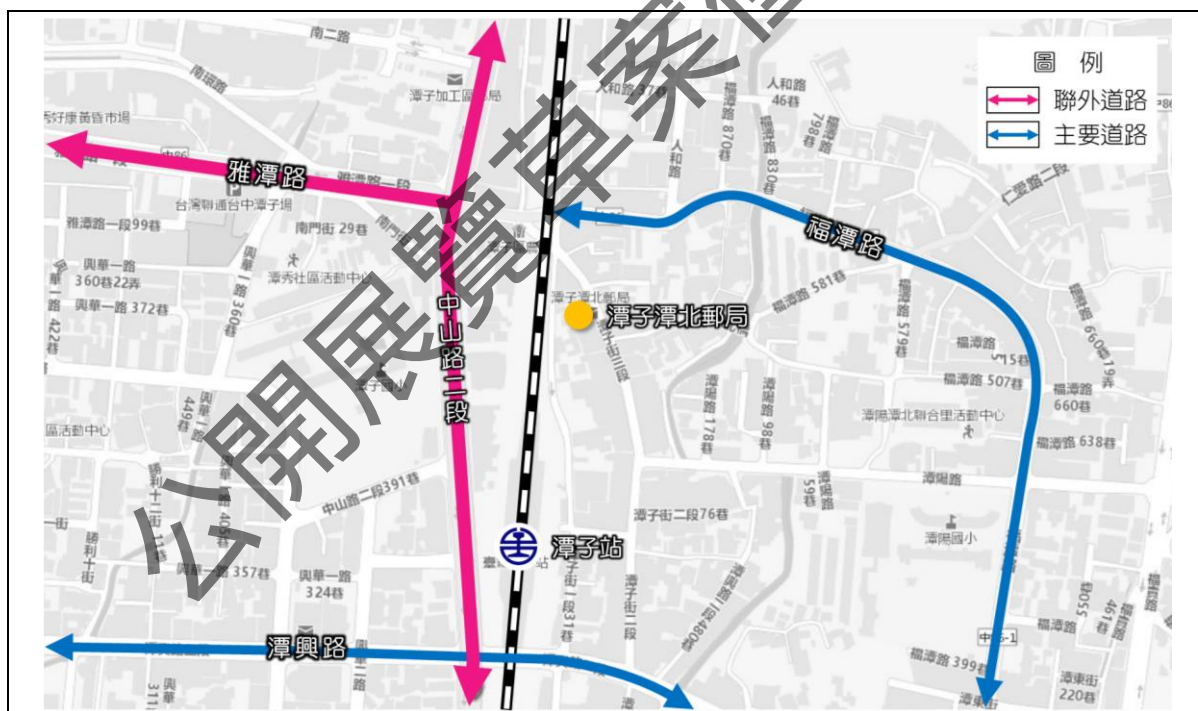
基地概要	地號	臺中市潭子區潭秀段700地號		
	地址	臺中市潭子區潭子街三段55號		
	使用分區	機關用地		
	基地面積	239.36m ²		
建物概要	層棟戶數	地上2層	總樓地板面積	302.53m ²
	構造總類	加強磚造	竣工日期	57年9月27日
現行郵政服務樓地板面積	119.01m ² （約36坪） 計算依據：丁等支局，依該局現行營業面積計算。			

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：106 年「變更潭子都市計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）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 0.0239 公頃，變更潭秀段 700 地號，該筆地號之土地登記面積為 239.36 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。

三、訂定合理之土地使用分區管制要點

本案為恢復原土地使用分區之住宅區，其土地使用強度及容許使用項目依現行計畫土地使用分區管制要點辦理。

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。	

潭子潭北郵局所在基地係中華郵政公司於民國 55 年 3 月以價購方式取得住宅區土地，後於 74 年 4 月「變更潭子都市計畫（第二次通盤檢討）案」，配合當時國營事業之特性，由住宅區變更為郵政事業用地，故今恢復為原土地使用分區-住宅區，得免提供相關負擔捐贈事項，另目前潭子潭北郵局之郵政服務樓地板面積為 119.01 平方公尺（約 36 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
2 潭子潭北 郵局	方式：價購 日期：55年3月	住宅區	74年4月 變更潭子都市計畫 （第二次通盤檢討）案	機關用地

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 55 年 3 月以價購方式取得住宅區土地，於 74 年 4 月「變更潭子都市計畫（第二次通盤檢討）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，變更位置為計畫區火車站北側之機關用地（機四），變更部分機關用地為住宅區（附）（恢復變更為原土地使用分區），變更面積為 0.0239 公頃，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。

表 7 變更內容綜理表

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)		
2	2	計畫區火車站北側之機關用地(機四)	機關用地 (0.0239)	住宅區(附) (0.0239) 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，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 55 年 3 月以價購方式取得，於 74 年 4 月第二次通盤檢討時由住宅區變更為機關用地(機四)，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潭子潭北郵局(豐原 31 支)使用，變更地號為潭秀段 700 地號土地。

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)	本次變更面積		
			計畫面積 (公頃)	佔都市發展 用地面積百 分比 (%)	占計畫總 面積比例 (%)
住宅區	1,141.8298		1,141.8298	43.43%	18.86%
住宅區(附)	0.5097	+0.0239	0.5336	0.02%	0.01%
住宅區(註)	1.5397		1.5397	0.06%	0.03%
住宅區(再發展區)	2.0118		2.0118	0.08%	0.03%
斷層帶住宅限建區	6.0866		6.0866	0.23%	0.10%
商業區	112.1927		112.1927	4.27%	1.85%
商業區(附)	0.6449		0.6449	0.02%	0.01%
商業區(註)	0.0953		0.0953	0.00%	0.00%
工業區	甲種工業區	62.0818	62.0818	2.36%	1.03%
	乙種工業區	338.4062	338.4062	12.87%	5.59%
	乙種工業區(註)	0.1607	0.1607	0.01%	0.00%
	零星工業區	36.4623	36.4623	1.39%	0.60%
	零星工業區(附)	0.2487	0.2487	0.01%	0.00%
	小計	436.0400	436.0400	16.59%	7.20%
加工出口專用區	26.3046		26.3046	1.00%	0.43%
加油站專用區	0.5154		0.5154	0.02%	0.01%
電信專用區	1.6867		1.6867	0.06%	0.03%
文教區	4.0444		4.0444	0.15%	0.07%
社會福利事業專用區	0.9953		0.9953	0.04%	0.02%
古蹟保存區	3.1071		3.1071	0.12%	0.05%
宗教專用區	2.9355		2.9355	0.11%	0.05%
金融服務專用區	1.9588		1.9588	0.07%	0.03%
第一類型郵政專用區	0.1790		0.1790	0.01%	0.00%
第三類型郵政專用區	0.2040		0.2040	0.01%	0.00%
保存區	1.6717		1.6717	0.06%	0.03%
保護區	35.9239		35.9239	-	0.59%
行水區	27.7667		27.7667	-	0.46%
行水區兼供高速公路使用	0.0497		0.0497	-	0.00%
河川區	21.6653		21.6653	-	0.36%
河川區兼供高速公路使用	0.0961		0.0961	-	0.00%
斷層帶農業限建區	7.8341		7.8341	-	0.13%
農業區	3,332.9392		3,332.9392	-	55.04%

項目		現行計畫 面積 (公頃)	本次變更 面積 (公頃)	本次變更面積		
				計畫面積 (公頃)	佔都市發展 用地面積百 分比(%)	占計畫總 面積比例 (%)
小計		5,172.1477	0.0239	5,172.1716	66.41%	85.42%
公共設施用地	機關用地	34.8730	-0.0239	34.8491	1.33%	0.58%
	學校用地	文小用地	63.9945	63.9945	2.43%	1.06%
		文中用地	41.6094	41.6094	1.58%	0.69%
		文高用地	20.6117	20.6117	0.78%	0.34%
		文中小用地	0.6071	0.6071	0.02%	0.01%
		小計	126.8227	126.8227	4.82%	2.09%
	批發市場用地	1.1650		1.1650	0.04%	0.02%
	市場用地	12.3493		12.3493	0.47%	0.20%
	停車場用地	6.2106		6.2106	0.24%	0.10%
	停車場用地(附)	0.1795		0.1795	0.01%	0.00%
	公園用地	65.4428		65.4428	2.49%	1.08%
	公園兼兒童遊樂場用地	2.2020		2.2020	0.08%	0.04%
	兒童遊樂場用地	0.5302		0.5302	0.02%	0.01%
	綠地用地	23.4899		23.4899	0.89%	0.39%
	綠地兼滯洪池用地	0.1733		0.1733	0.01%	0.00%
	廣場用地	1.0600		1.0600	0.04%	0.02%
	廣場用地(附)	0.0308		0.0308	0.00%	0.00%
	廣場兼道路用地	0.0419		0.0419	0.00%	0.00%
	廣場兼停車場用地	2.8839		2.8839	0.11%	0.05%
	廣場兼停車場用地(附)	0.0274		0.0274	0.00%	0.00%
	社教用地	0.1516		0.1516	0.01%	0.00%
	社教用地(附)	0.0598		0.0598	0.00%	0.00%
	社會福利設施用地	0.1411		0.1411	0.01%	0.00%
	體育場用地	6.8282		6.8282	0.26%	0.11%
	車站用地	4.9574		4.9574	0.19%	0.08%
	電力事業用地	0.8457		0.8457	0.03%	0.01%
	自來水事業用地	9.8217		9.8217	0.37%	0.16%
	污水處理廠用地	15.6040		15.6040	0.59%	0.26%
	加油站用地	0.7496		0.7496	0.03%	0.01%
	倉庫用地	2.6145		2.6145	0.10%	0.04%
	變電所用地	4.3628		4.3628	0.17%	0.07%

項目	現行計畫 面積 (公頃)	本次變更 面積 (公頃)	本次變更面積		
			計畫面積 (公頃)	佔都市發展 用地面積百 分比(%)	占計畫總 面積比例 (%)
變電所用地(兼供道路使用)	0.1888		0.1888	0.01%	0.00%
電路鐵塔用地	0.5101		0.5101	0.02%	0.01%
墓地用地	14.3849		14.3849	0.55%	0.24%
自行車專用道用地	8.5790		8.5790	0.33%	0.14%
園道用地(得兼供自行車 專用道及其附屬設施使用)	0.9722		0.9722	0.04%	0.02%
綠園道用地	3.8470		3.8470	0.15%	0.06%
高速鐵路用地	7.6388		7.6388	0.29%	0.13%
鐵路用地	35.8942		35.8942	1.37%	0.59%
鐵路用地兼供道路使用	3.0543		3.0543	0.12%	0.05%
鐵路用地兼供道路使用 (供高速公路使用)	0.1468		0.1468	0.01%	0.00%
道路用地兼供自行車專用 道使用	0.0827		0.0827	0.00%	0.00%
園道用地	0.5289		0.5289	0.02%	0.01%
河道用地	0.8073		0.8073	0.03%	0.01%
河道用地兼供道路使用	0.0011		0.0011	0.00%	0.00%
高速公路用地	76.7608		76.7608	2.92%	1.27%
高速公路用地兼供道路使用	1.1081		1.1081	0.04%	0.02%
道路用地(附)	0.0034		0.0034	0.00%	0.00%
道路用地	404.9840		404.9840	15.40%	6.69%
小計	883.1111	-0.0239	883.0872	33.59%	14.58%
都市發展用地	2,628.9838		2,628.9838	100.00%	43.42%
總計	6,055.2588		6,055.2588	-	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保護區、行水區、行水區兼供高速公路使用、河川區、河川區兼供高速公路使用、斷層帶農業限建區、農業區等面積。
3. 表中現行計畫面積為民國 108 年 11 月「臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫書」公告實施之資料並彙整後續變更案件面積核算。



圖 7 變更內容示意圖

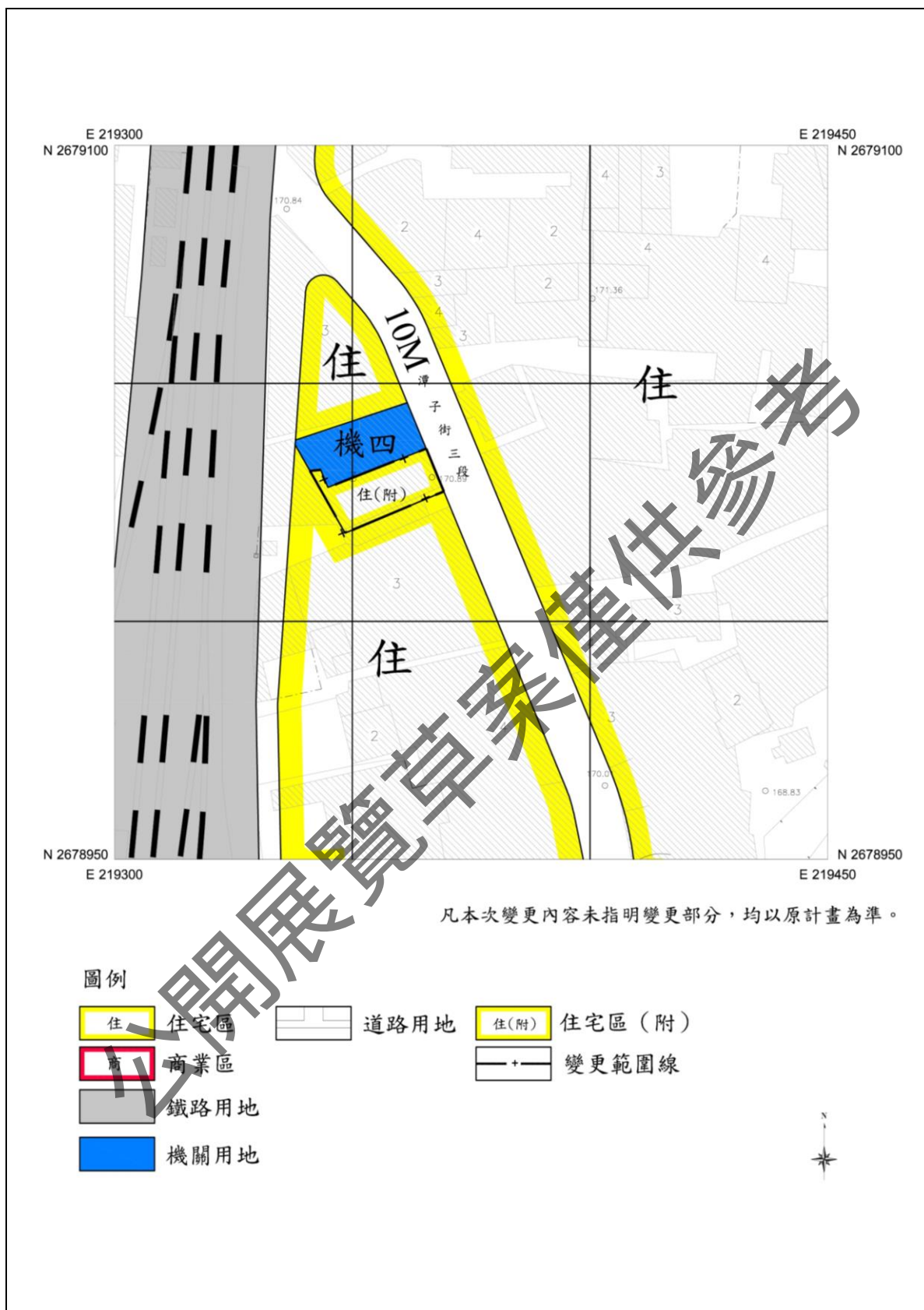


圖 8 變更後示意圖

參、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。

潭子潭北郵局已符合「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：伍拾萬元（經費支用由區公所依地方所需逕行辦理）（原則 7）
- 二、規劃機踏車打氣站供民眾使用。（原則 5）
- 三、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 3）

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，潭子潭北郵局之敦親睦鄰措施費用為伍拾萬元，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
潭子潭北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)
0.0239	機關用地 250%	住宅區 200%	0.8	400,000 (低於50萬元， 以50萬計)

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