

變 更 臺 中 市 都 市 計 畫
（ 舊 有 市 區 及 一 至 五 期
市 地 重 劃 地 區 ） 細 部 計 畫
（ 郵 政 事 業 土 地 專 案 通 盤 檢 討 ）
（ 第 一 階 段 ） 書

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 1 1 4 年 9 月

臺中市變更都市計畫審核摘要表

項目	說明	
都市計畫名稱	變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）（第一階段）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	
本案公開展覽之起訖日期	公告 徵求 意見	自 101 年 7 月 31 日至 101 年 8 月 31 日止，計滿 30 天。刊登於 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，刊登於民國 102 年 7 月 9 日、10 日及 11 日中國時報第 F2 版。
	公開 說明會	102 年 7 月 22 日上午 10 時假本府都市發展局州廳中正廳舉行；102 年 8 月 5 日上午 9 時假本市中區公所旁活動中心舉行（補辦）；102 年 8 月 5 日上午 11 時假本市南區公所 3 樓會議室舉行（補辦）；102 年 8 月 7 日上午 9 時假本市北區中達里活動中心舉行（補辦）；102 年 8 月 7 日上午 11 時假本市北屯區公所大德里活動中心舉行（補辦）；102 年 8 月 9 日上午 9 時假本市西屯區公所 4 樓會議室舉行（補辦）；102 年 8 月 9 日上午 11 時假本市南屯區公所第 3 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 次會議審議通過。 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。

目錄

第一章 計畫緣起.....	1
壹、前言.....	1
貳、辦理歷程.....	1
參、變更位置.....	3
肆、變更法令依據.....	3
第二章 現行計畫概要.....	5
壹、計畫沿革.....	5
貳、計畫內容.....	8
第三章 發展現況分析.....	12
壹、土地使用現況.....	12
貳、土地權屬.....	23
第四章 檢討分析及變更原則.....	27
壹、檢討分析.....	27
貳、變更原則.....	28
第五章 變更理由及內容.....	33
壹、變更理由及內容.....	33
參、提供鄰里社區公益性或社會服務.....	41
第六章 其他.....	43

- 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 土地登記謄本
- 附件八 土地登記簿及土地買賣契約
- 附件九 育才郵局回饋協議書

圖目錄

圖 1	變更位置示意圖	4
圖 2	現行計畫示意圖	11
圖 3	育才郵局周邊土地使用現況圖	13
圖 4	育才郵局周邊交通系統圖	14
圖 5	育才郵局周邊土地使用分區示意圖	14
圖 6	郵政訓練所中區訓練中心待建基地及東側郵九周邊 土地使用現況圖	15
圖 7	郵政訓練所中區訓練中心待建基地及東側郵九周邊交通系統圖 ...	16
圖 8	郵政訓練所中區訓練中心待建基地及東側郵九周邊 土地使用分區示意圖	16
圖 9	英才郵局、臺中郵件投遞中心周邊土地使用現況圖	18
圖 10	英才郵局、臺中郵件投遞中心周邊交通系統圖	19
圖 11	英才郵局、臺中郵件投遞中心周邊土地使用分區示意圖	19
圖 12	黎明郵局周邊土地使用現況圖	21
圖 13	黎明郵局周邊交通系統圖	22
圖 14	黎明郵局周邊土地使用分區示意圖	22
圖 15	育才郵局土地權屬示意圖	23
圖 16	郵政訓練所中區訓練中心待建基地及東側郵九土地權屬示意圖 .	24
圖 17	英才郵局、臺中郵件投遞中心土地權屬示意圖	25
圖 18	黎明郵局土地權屬示意圖	26
圖 19	變 1 案變更內容示意圖	37
圖 20	變 2-2 案變更內容示意圖	38
圖 21	變 1 案變更後示意圖	39
圖 22	變 2-2 案變更後示意圖	40

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	5
表 3	現行計畫土地使用計畫面積表	9
表 4	育才郵局建築物概要資料表	12
表 5	英才郵局、臺中郵件投遞中心建築物概要資料表	17
表 6	黎明郵局建築物概要資料表	20
表 7	中華郵政股份有限公司之用地變更通案性處理原則表	28
表 8	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	32
表 9	變更內容綜理表	34
表 10	變更前後土地使用面積對照表	35
表 11	第五類型敦親睦鄰措施費用計算表	42
表 12	尚未核定案件（需再簽訂回饋協議書）彙整表	43

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

本細部計畫通盤檢討於第一次公開展覽階段共計提列 12 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 次會議審議過程，提報內政部都市計畫委員會計 4 案、撤案計有 8 案。後經內政部都市計畫委員會第 1018 次會議及第 1060 次會議照案通過。

惟部分變更案尚須辦理回饋內容協商及變更案第 2-2 案已於 112 年 7 月 27 日公告發布實施「變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案」調整為住宅區在案，故變更案第 1 案、第 2-3 案先循法定程序辦理第一階段計畫書圖公告發布實施，本案各基地辦理歷程如表 1 所示。

表 1 辦理歷程表

新 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 1018 次 會議 (111 年 8 月 30 日)	第 1060 次 會議 (113 年 7 月 30 日)
-	1	臺中北屯郵局	暫予保留	撤案	-	-	-
1	3	臺中育才郵局	暫予保留	-	照案通過	照案通過	-
-	5	臺中大坑口郵局	暫予保留	撤案	-	-	-
2-1	6	郵政訓練所中區 訓練中心待建基地	暫予保留	-	修正通過	照案通過	-
2-2		郵政訓練所中區 訓練中心待建基地 (私有土地)	暫予保留	-	照案通過	照案通過	-
2-3		郵九	暫予保留	-	照案通過	再提會討論	照案通過
-	7	臺中健行路郵局	照案通過	撤案	-	-	-
-	8	臺中臺中路郵局	照案通過	撤案	-	-	-
-	9	臺中中正路郵局	暫予保留	撤案	-	-	-
-	10	臺中建國路郵局	暫予保留	撤案	-	-	-
-	11	臺中福平里郵局	暫予保留	撤案	-	-	-
3	12	臺中英才郵局、 臺中郵件投遞中心	暫予保留	-	修正通過	照案通過	
4	14	臺中黎明郵局	照案通過	-	-	再提會討論	照案通過
-	15	臺中南屯路郵局	照案通過	撤案	-	-	-

資料來源：本計畫彙整。

參、變更位置

本案共計 4 處變更案，各變更案位置說明如下，變更位置如圖 1 所示：

一、育才郵局

育才郵局位於臺中市北區三民路三段140號，其土地使用分區為郵政事業用地，現行計畫面積為0.02公頃，依坐落土地水源段223-3、224-2等2筆地號為變更範圍，變更面積為0.02公頃。

二、郵政訓練所中區訓練中心待建基地及東側郵九

郵政訓練所中區訓練中心待建基地及東側郵九位於臺中市北區民權路及育德路交叉路口，其土地使用分區均為郵政事業用地（郵八、郵九），現行計畫面積分別為0.16公頃及0.05公頃，依坐落土地乾溝子段146-8、146-85、146-6、146-38、146-58、148-100等6筆地號為變更範圍，變更面積分別為0.16公頃及0.05公頃。

三、英才郵局、臺中郵件投遞中心

為英才郵局、臺中郵件投遞中心，其位於臺中市西區民生路200號，其土地使用分區為郵政事業用地，現行計畫面積為1.56公頃，依坐落土地後墘子段254-5、254-17等2筆地號為變更範圍，變更面積為1.56公頃。

四、黎明郵局

黎明郵局位於臺中市南屯區博愛街80巷49號，其土地使用分區為機關用地，現行計畫面積為0.10公頃，依坐落土地黎明段342-1地號為變更範圍，變更面積為0.10公頃。

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。



資料來源：本計畫彙整。

圖 1 變更位置示意圖

第二章 現行計畫概要

壹、計畫沿革

原臺中市最早的細部計畫，始於 59 年發布實施之「麻園頭及附近細部計畫」，並自 60 年次第擬定其他細部計畫，至 79 年 9 月公告發布實施「變更臺中市都市計畫（細部計畫公共設施保留地通盤檢討）案」時，累計已完成近 30 個細部計畫擬定案，通稱為「早期細部計畫地區」，並重新整合為舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃區附近地區及西南屯地區等六個地區。

92 年 12 月以「細部計畫公共設施保留地通盤檢討案」之範圍辦理細部計畫第一次通盤檢討，102 年 10 月完成第二次通盤檢討，並將「後庄里地區」及「臺中車站地區」剔除於舊有市區之細部計畫範圍外，計畫名稱則調整為「臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫區」。有關都市計畫發布實施歷程如表 2 所示。

表 2 都市計畫發布實施經過一覽表

編號		計畫案名	公告實施文號
歷次 細計 通檢	1	變更臺中市都市計畫（細部計畫公共設施保留地通盤檢討）案	79.09.21 府工都字第 82838 號
	2	變更臺中市都市計畫（舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃地區附近地區及西南屯地區）細部計畫案	92.12.30 府工都字第 0920204751 號
	3	變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（第二次通盤檢討）案（第一階段）案	101.08.20 府授都計字第 1010112365 號
	4	變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（第二次通盤檢討）案	102.10.15 府授都計字第 1020175550 號
	5	變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）案	112.7.27 府授都計字第 1020179881 號
	6	變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案	113.6.5 府授都計字第 1130131755 號

編號		計畫案名	公告實施文號
細部計畫第二次通盤檢討後變更計畫			
細計 通檢	1	變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(第二次通盤檢討)(人行步道為第三之一種商業區、第三之一種商業區為道路用地、廣場用地兼作停車場使用)(人民陳情案逾 6 案)	103.08.21 府授都計字第 1030156750 號
	2	變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(第二次通盤檢討)(部分道路用地為第二種住宅區、第三種住宅區、廣場用地、部分第二種住宅區及部分第三種住宅區為廣場用地)(人民陳情案逾 14 案)	103.12.11 府授都計字第 1030249303 號
	3	變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫[土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)]專案通盤檢討案	104.07.22 府授都計字第 1040156066 號
	4	變更臺中市都市計畫(創意文化專用區)細部計畫[土地使用及都市設計管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)]專案通盤檢討案	104.07.22 府授都計字第 1040156066 號
	5	變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(計畫範圍專案通盤檢討)案	106.05.31 府授都計字第 10601094702 號
細計 個變	1	變更臺中市都市計畫(創意文化專用區)細部計畫(回饋計畫)案	102.12.23 府授都計字第 1020243145 號
	2	變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(增訂社會福利設施用地土地使用分區管制要點)案	103.04.11 府授都計字第 10300596841 號
	3	變更臺中市都市計畫細部計畫(原臺中市各計畫區)(配合老舊建物重建增列土地使用管制要點)案	103.04.21 府授都計字第 1030067120 號
	4	變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(細社教 4 西側部分道路用地為社教機構用地)案	103.07.03 府授都計字第 1030121136 號
	5	變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(部分第二種住宅區及第三種住宅區為公園兼兒童遊樂場用地)案	103.12.23 府授都計字第 1030265470 號
	6	變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(部分第二種住宅區及第三種住宅區為第五種住宅區)案	104.11.12 府授都計字第 1040244414 號
	7	變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(配合文大 2 用地廢止 6M-220、6M-221 細部計畫道路)案	105.03.22 府授都計字第 10500530851 號
	8	變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(部分道路用地為商業區、部分商業區及道路用地為綠帶兼廣場用地)案	106.04.11 府授都計字第 1060069651 號
	9	變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(部分第三種住宅區為公園兼兒童遊樂場用地)案	107.06.21 府授都計字第 1070133943 號

編號	計畫案名	公告實施文號
10	變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(配合西區公館段 176-2 地號等 6 筆土地容積調派調整部分第二種住宅區及第三種住宅區為第五種住宅區)案	107.10.19 府授都計字第 1070248955 號
11	變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(配合西區後墘子段 220-2 地號等 5 筆土地容積調派調整部分第二種住宅區為第五種住宅區)案	107.11.02 府授都計字第 1070265085 號
12	變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(配合南屯區三塊厝段 971 地號等 6 筆土地容積調派調整部分第二種住宅區為第五種住宅區)案	108.06.05 府授都計字第 1080123206 號
13	變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(配合北屯區東信段 88-4 地號等 6 筆土地容積調派調整部分第二種住宅區為第五種住宅區)案	108.06.19 府授都計字第 1080132813 號
14	變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(配合南屯區三塊厝段 982-7、984 地號土地容積調派調整部分第二種住宅區為第三種住宅區)案	108.09.11 府授都計字第 1080211135 號
15	變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(配合交七用地調整土地使用分區管制要點)案	109.02.12 府授都計字第 1090021225 號
16	變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(「細市 46」市場用地為第二種住宅區)案	109.12.17 府授都計字第 1090298385 號
17	變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(配合西區土庫段 67-62 地號等 9 筆土地容積調派調整部分第二種住宅區為第五種住宅區)案	109.12.18 府授都計字第 1090297614 號
18	變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(增訂公兒 30 土地使用分區管制要點)案	110.1.15 府授都計字第 1090328716 號
19	變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(配合北區賴厝廍段 353-1 地號土地容積調派調整部分第二種住宅區為第五種住宅區)案	110.9.22 府授都計字第 1100231890 號
20	變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(配合北區乾溝子段 79 地號等 18 筆土地容積調派調整部分第一種商業區為第四種商業區)案	111.2.14 府授都計字第 1110014097 號

資料來源：本計畫彙整。

貳、計畫內容

一、計畫範圍與面積

臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫，位於原臺中市之居中位置，計畫區北側與西屯地區、四張犁地區、整體開發單元 9、10、11 等細部計畫區相鄰，東側至東光三和地區、旱溪地區及整體開發單元 12、13 等細部計畫區，南側緊鄰樹德地區、豐樂里附近地區及整體開發單元 6、7，西側臨接新市政中心專用區、新市政中心專用區南側與整體開發單元 2、3、4 等細部計畫區。範圍涵蓋臺中市區、西區、北區、南區、東區、西屯區、南屯區及北屯區等 8 個行政區內 140 里的部分或全部，本次通盤檢討後計畫總面積為3,025.69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693,000人；人口淨密度約為每公頃500人。

三、土地使用計畫

本計畫劃設住宅區、商業區、工業區、保存區、文教區、創意文化專用區、電信專用區、加油站專用區與自來水事業專用區等使用分區，面積合計1,695.50公頃，約佔計畫區總面積56.04%。

四、公共設施計畫

本計畫公共設施包含學校用地（文大、文高、文中、文小）、機關用地、社教機構用地、公園用地、兒童遊樂場、市場用地、停車場用地、排水道用地、園道用地、道路用地、鐵路用地等，面積合計1,330.19公頃，約佔計畫區總面積43.96%。

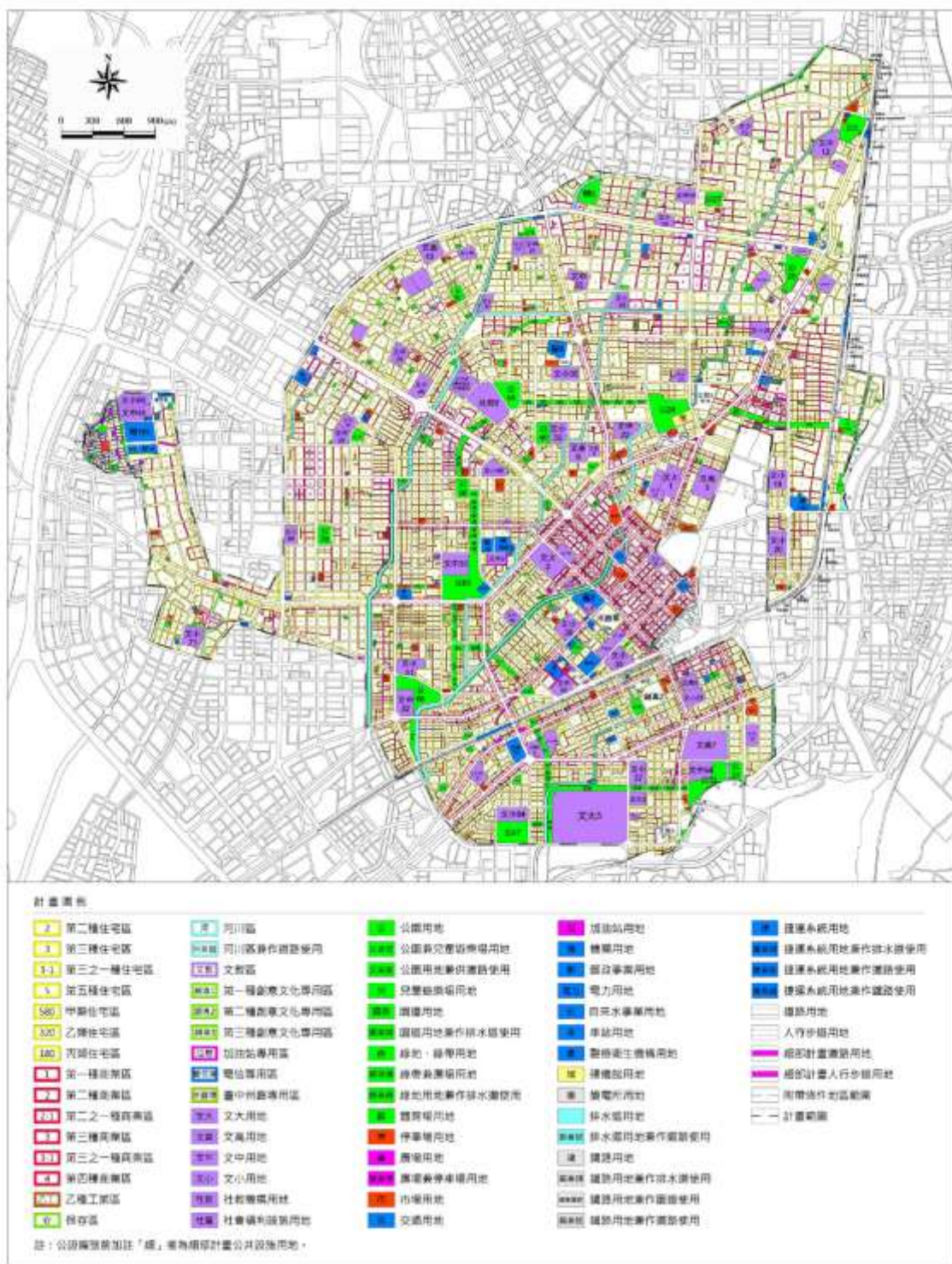
表 3 現行計畫土地使用計畫面積表

項目			計畫面積 (公頃)	比例 (%)
土地 使用 分區	住宅區	住二	1,212.09	40.06
		住三	160.92	5.32
		住三之一	0.23	0.01
		住五	5.46	0.18
		住甲	0.87	0.03
		住乙	0.83	0.03
		住丙	0.04	0.00
		小計	1,380.44	45.62
	商業區	商一	149.37	4.94
		商二	64.14	2.12
		商二之一	27.53	0.91
		商三	22.47	0.74
		商三之一	4.04	0.13
		商四	13.72	0.45
		小計	281.27	9.30
	乙種工業區		1.34	0.04
	保存區		3.24	0.11
	文教區		9.17	0.30
	創意文化專用區	創專一	1.54	0.05
		創專二	4.47	0.15
		創專三	0.30	0.01
		小計	6.31	0.21
	加油站專用區		2.08	0.07
	臺中州廳專用區		4.37	0.14
	電信專用區		5.68	0.19
	河川區		1.44	0.05
	河川區兼作道路使用		0.15	0.00
	小計		1,695.50	56.04
	文大用地		53.65	1.77
	文高用地		29.09	0.96
	文中用地		53.01	1.75
	文小用地		87.70	2.90
	社教機構用地		12.55	0.41
	社會福利設施用地		0.86	0.03
	公園用地		80.15	2.65
	兒童遊樂場用地		15.84	0.52
	公園兼兒童遊樂場用地		0.88	0.03
	公園用地兼供道路使用		0.05	0.00
	園道用地		37.85	1.25
	園道用地兼作排水道使用		0.23	0.01
	綠地、綠帶用地		12.98	0.43
	綠地用地兼做排水道使用		2.84	0.09
	綠帶兼廣場用地		0.11	0.00
	體育場用地		3.67	0.12

項目		計畫面積 (公頃)	比例 (%)
停車場用地		15.23	0.50
廣場用地		1.79	0.06
廣場兼停車場用地		2.14	0.07
市場用地		15.71	0.52
交通用地		1.35	0.04
加油站用地		0.73	0.02
機關用地		33.05	1.09
郵政事業用地		2.34	0.08
電力用地		1.86	0.06
自來水事業用地		0.77	0.03
車站用地		3.02	0.10
殯儀館用地		2.00	0.07
醫療衛生機構用地		5.72	0.19
變電所用地		1.30	0.04
排水道用地		55.98	1.85
排水道用地兼作道路使用		0.06	0.00
鐵路用地		5.89	0.19
鐵路用地兼作園道使用		8.68	0.29
鐵路用地兼供道路使用		4.76	0.16
鐵路用地兼作排水道使用		0.03	0.00
道路用地(含人行步道用地)		774.27	25.59
捷運系統用地		1.50	0.05
捷運系統用地兼作排水道使用		0.22	0.01
捷運系統用地兼作道路使用		0.33	0.01
捷運系統用地兼作鐵路使用		0.00	0.00
合計		1,330.19	43.96
總計		3,025.69	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. 表中現行計畫面積為民國 113 年 6 月「變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)案」公告實施之資料並彙整後續變更案件面積核算。



摘自：113年6月「變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)案」

圖 2 現行計畫示意圖

第三章 發展現況分析

壹、土地使用現況

一、育才郵局

育才郵局（臺中15支）位於臺中市北區三民路三段，基地面積為234平方公尺，現況為地上3層建築，周邊現況有國立臺中科技大學及國立臺中第一高級中學等，商業活動興盛並沿街面分布，周邊土地使用及交通現況、土地使用分區如圖3至5所示，其建築物概要資料如表4所示。

表 4 育才郵局建築物概要資料表

使用執照號碼	(69)中工建使字第95號			
基地概要	地號	臺中市北區水源段223-3、224-2等2筆地號		
	地址	臺中市北區三民路三段140號		
	使用分區	商業區		
	基地面積	234m ²		
建物概要	層棟戶數	地上3層 1棟 1戶	總樓地板面積	---
	建築類別	新建	構造總類	新建
	發照日期	69年1月19日	竣工日期	68年12月31日
現行郵政服務樓地板面積	119.01m ² (約36坪) 計算依據：丙等支局，依該局現行營業面積計算。			

資料來源：本計畫彙整。



A. 育才郵局



B. 國立臺中科技大學



C. 臺中第一高級中學



D. 三民路三段商業區



E. 太平國小



F. 國立體大臺中校區

資料來源：本計畫彙整。

圖 3 育才郵局周邊土地使用現況圖



資料來源：102 年「變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」；本計畫改繪。

圖 4 育才郵局周邊交通系統圖



資料來源：內政部國土測繪中心。

圖 5 育才郵局周邊土地使用分區示意圖

二、郵政訓練所中區訓練中心待建基地及東側郵九

郵政訓練所中區訓練中心待建基地（郵八）及東側郵九位於臺中市北區民權路及育德路交叉路口，郵八之基地面積為1628平方公尺、郵九之基地面積為537平方公尺，郵政訓練所中區訓練中心待建基地目前尚未建築，東側郵九原為郵局宿舍後拆除歸還國有，周邊現況有淡溝郵局、國立自然科學博物館等並以住宅使用為主，周邊土地使用及交通現況、土地使用分區如圖6至圖8所示。



圖 6 郵政訓練所中區訓練中心待建基地及東側郵九周邊土地使用現況圖



資料來源：112 年「變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）案」；本計畫改繪。

圖 7 郵政訓練所中區訓練中心待建基地及東側郵九周邊交通系統圖



圖 8 郵政訓練所中區訓練中心待建基地及東側郵九周邊土地使用分區示意圖

三、英才郵局、臺中郵件投遞中心

英才郵局（臺中65支）、臺中郵件投遞中心位於臺中市西區民生路，建築基地面積為12,122平方公尺（建物坐落地號：後壠子段254-5地號），周邊現況有國立臺灣美術館、草悟道、國立臺中教育大學英才校區、中區國稅局等，建築物現況為地下1層、地上9層建築，總樓地板面積為24,977.98平方公尺，周邊土地使用及交通現況、土地使用分區如圖9至圖11所示，其建築物概要資料如表5所示。

表 5 英才郵局、臺中郵件投遞中心建築物概要資料表

使用執照號碼	80中工建使字第521號			
基地概要	地號	臺中市西區後壠子段254-5地號		
	地址	臺中市西區民生路200號		
	使用分區	住宅區		
	基地面積	12,122m ²		
建物概要	層棟戶數	地下1層 地上9層	總樓地板面積	24,977.98m ²
	建築類別	新建	構造總類	鋼筋混凝土造
	發照日期	80年3月12日	竣工日期	---
現行郵政服務樓地板面積	330.58m ² （約100坪） 計算依據：特等支局，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 9 英才郵局、臺中郵件投遞中心周邊土地使用現況圖



資料來源：112 年「變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）案」；本計畫改繪。

圖 10 英才郵局、臺中郵件投遞中心周邊交通系統圖



資料來源：內政部國土測繪中心。

圖 11 英才郵局、臺中郵件投遞中心周邊土地使用分區示意圖

四、黎明郵局

黎明郵局（臺中47支）位於臺中市南屯區博愛街，基地面積為973平方公尺，周邊現況有內政部國土測繪中心、台灣銀行等，周邊以機關及住宅使用為主，建築物現況為地上4層建築，周邊土地使用及交通現況、土地使用分區如圖12至圖14所示，其建築物概要資料如表6所示。

表 6 黎明郵局建築物概要資料表

使用執照號碼	(74)中工建使字第256號			
基地概要	地號	臺中市南屯區黎明段342-1地號		
	地址	臺中市南屯區博愛街80巷49號		
	使用分區	機關用地		
	基地面積	973m ²		
建物概要	層棟戶數	地上4層 1幢 1戶	總樓地板面積	---
	建築類別	新建	構造總類	鋼筋混凝土造
	發照日期	74年1月22日	竣工日期	73年9月25日
現行郵政服務樓地板面積	165.29m ² (約50坪) 計算依據：乙等支局，依該局現行營業面積計算。			

資料來源：本計畫整理。



資料來源：本計畫彙整。

圖 12 黎明郵局周邊土地使用現況圖



資料來源：112 年「變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）案」；本計畫改繪。

圖 13 黎明郵局周邊交通系統圖



資料來源：內政部國土測繪中心。

圖 14 黎明郵局周邊土地使用分區示意圖

貳、土地權屬

一、育才郵局

變更面積共0.02公頃，變更範圍為水源段223-3、224-2等2筆地號，土地登記面積共計234平方公尺，其產權為中華郵政公司，土地權屬如圖15所示。



圖 15 育才郵局土地權屬示意圖

二、郵政訓練所中區訓練中心待建基地及東側郵九

郵政訓練所中區訓練中心待建基地變更面積共0.16公頃，變更範圍為乾溝子段146-6、146-38、146-58等3筆地號，土地登記面積共計1,611平方公尺，其產權為中華郵政公司，另乾溝子段148-100地號為私有土地，土地登記面積為17平方公尺。

東側郵九變更面積為0.05公頃，變更範圍為乾溝子段146-8、146-85等2筆地號，土地登記面積共計537平方公尺，其產權為財政部國有財產署，土地權屬如圖16所示。

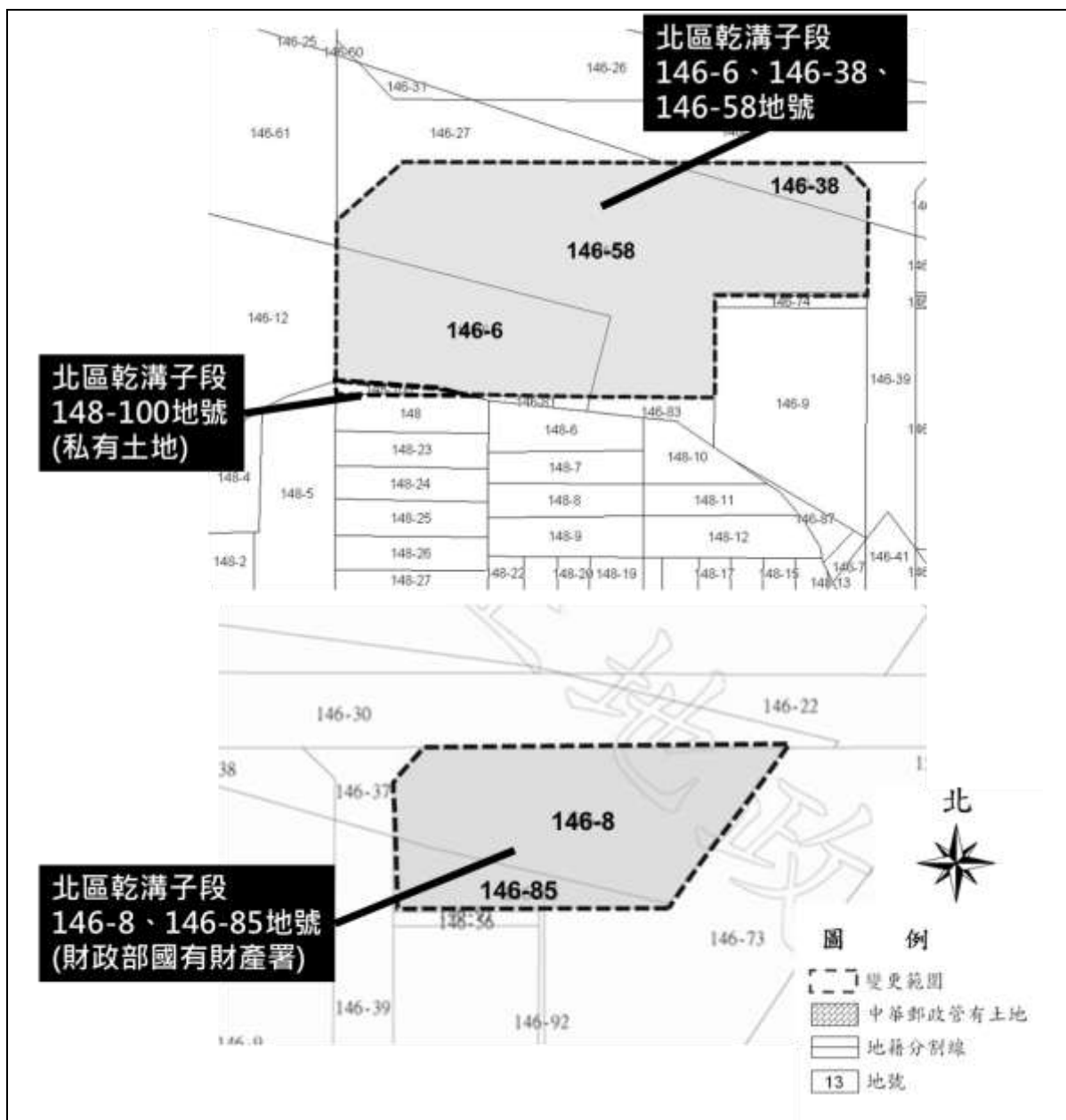


圖 16 郵政訓練所中區訓練中心待建基地及東側郵九土地權屬示意圖

三、英才郵局、臺中郵件投遞中心

變更面積共1.56公頃，變更地號為墘子段254-5、254-17等2筆地號，土地登記面積為15,552平方公尺，其產權為中華郵政公司，土地權屬如圖17所示。

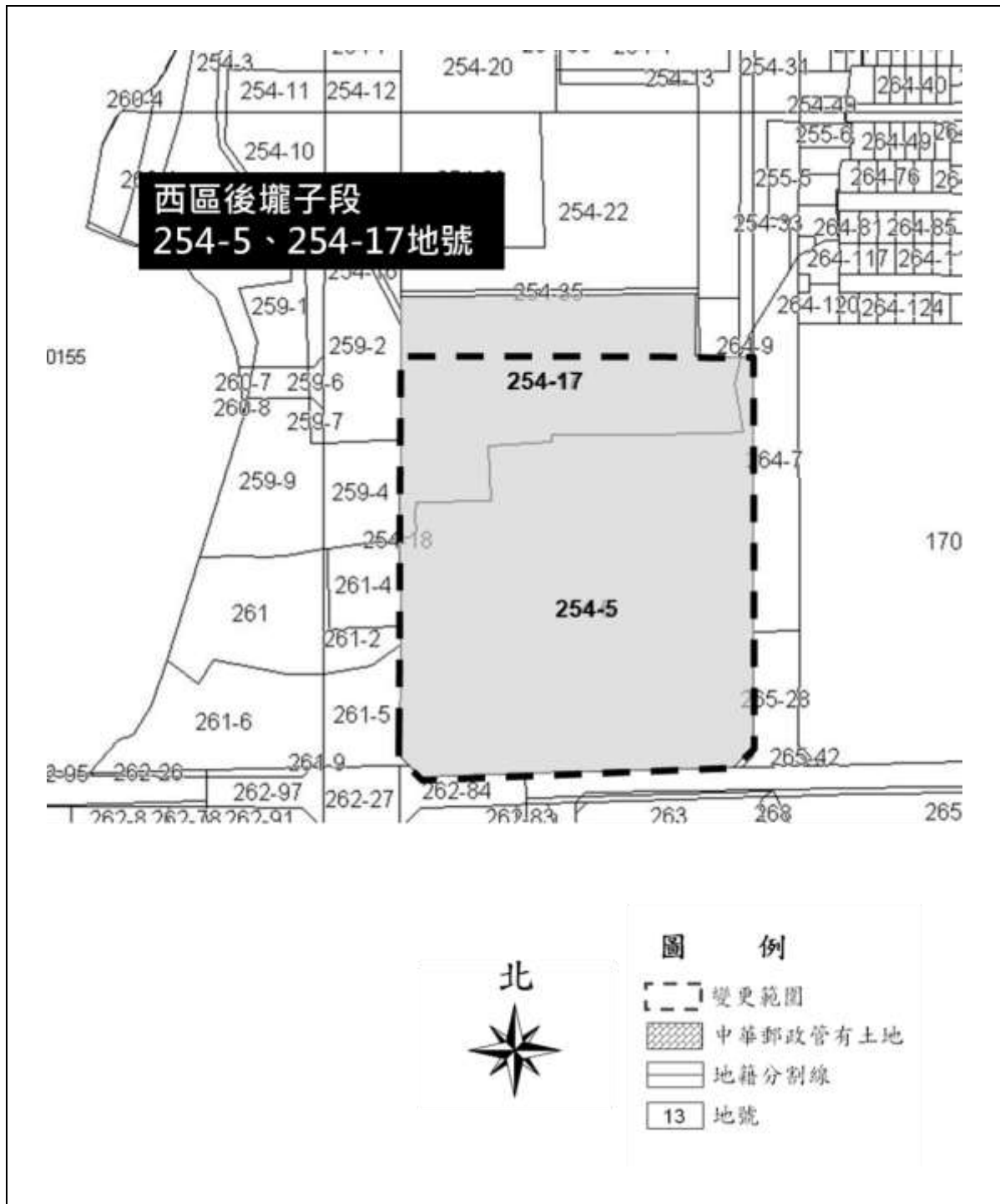


圖 17 英才郵局、臺中郵件投遞中心土地權屬示意圖

四、黎明郵局

變更面積共0.10公頃，變更地號為黎明段342-1地號，土地登記面積為973平方公尺，其產權為中華郵政公司，土地權屬如圖18所示。



圖 18 黎明郵局土地權屬示意圖

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、訂定公平合理之義務負擔原則

本次專案通盤檢討變更為郵政專用區，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或無償捐贈等值代金供市政府興闢公共設施之用。

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，應由都委會就實際情形審決之，並由雙方簽訂協議書納入計畫書內載明，以利執行。

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 7 所示。

表 7 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

育才郵局所在基地係中華郵政公司分別於民國 49 年 4 月及 56 年 2 月以價購方式取得商業區土地，後於 75 年 2 月「變更臺中市都市計畫（不包括大坑風景區）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」之變更原則，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，另目前育才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 8 所示。

表 8 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	育才郵局	方式：價購 日期：49年4月、 56年2月	商業區	75年2月 變更臺中市都市計畫 (不包括大坑風景區)通 盤檢討案	郵政事業 用地

資料來源：本計畫彙整。

第五章 變更理由及內容

壹、變更理由及內容

配合郵政事業營運需要及資產活化之原則，本次通盤檢討（第一階段）共 2 處變更案。

一、育才郵局：變更郵政事業用地為第一種商業區（附），面積 0.02 公頃。

二、郵九：經檢覈評估後無郵政服務需求者，恢復原土地使用分區（土地權屬為財政部國有財產署之土地），變更郵政事業用地為第二種住宅區，面積 0.05 公頃。

本次變更內容明細如表 9、圖 19 及圖 20 所示，變更前後土地使用分區面積對照如表 10 所示，變更後土地使用分區示意圖如圖 21 及圖 22 所示。

表 9 變更內容綜理表

新 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	3	臺中 育才 郵局 (臺中 15 支)	郵政事業 用地 (0.02)	第一種 商業區 (附) (0.02) 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49年4 月、56年2月以價購方式 取得。於75年2月第一次 通盤檢討時由商業區變 更為機關用地，84年2月 第二次通盤檢討變更為 郵政用地，參酌臺中市都 市計畫歷程，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。	1. 臺中市 北區水 源 段 223-3、 224-2 地號等 2 筆土 地。 2. 依郵政 事業用 地範圍 變更。
2-3	6	郵九	郵政事業 用地 (0.05)	第三種 住宅區 (0.05)	1. 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)。 2. 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。	1. 臺中市 北區乾 溝子段 146-8、 146-85 等 2 筆 地號。 2. 依郵政 事業用 地範圍 變更。

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，實際面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 10 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)	變更後計畫	
					計畫面積 (公頃)	比例 (%)
土地 使用 分區	住宅區	住二	1,212.09		1,212.09	40.06%
		住三	160.92	+0.05	160.97	5.32%
		住三之一	0.23		0.23	0.01%
		住五	5.46		5.46	0.18%
		住甲	0.87		0.87	0.03%
		住乙	0.83		0.83	0.03%
		住丙	0.04		0.04	0.00%
		小計	1,380.44	+0.05	1,380.4900	45.63%
	商業區	商一	149.37	+0.02	149.39	4.94%
		商二	64.14		64.14	2.12%
		商二之一	27.53		27.53	0.91%
		商三	22.47		22.47	0.74%
		商三之一	4.04		4.04	0.13%
		商四	13.72		13.72	0.45%
		小計	281.27	+0.02	281.29	9.30%
	乙種工業區		1.34		1.34	0.04%
	保存區		3.24		3.24	0.11%
	文教區		9.17		9.17	0.30%
	創意文化專用區	創專一	1.54		1.54	0.05%
		創專二	4.47		4.47	0.15%
		創專三	0.30		0.30	0.01%
		小計	6.31		6.31	0.21%
	加油站專用區		2.08		2.08	0.07%
	臺中州廳專用區		4.37		4.37	0.14%
	電信專用區		5.68		5.68	0.19%
	河川區		1.44		1.44	0.05%
	河川區兼作道路使用		0.15		0.15	0.00%
	小計		1,695.50	+0.07	1,695.5700	56.04%
	文大用地		53.65		53.65	1.77%
	文高用地		29.09		29.09	0.96%
	文中用地		53.01		53.01	1.75%
	文小用地		87.70		87.70	2.90%
	社教機構用地		12.55		12.55	0.41%
	社會福利設施用地		0.86		0.86	0.03%
	公園用地		80.15		80.15	2.65%
	兒童遊樂場用地		15.84		15.84	0.52%
	公園兼兒童遊樂場用地		0.88		0.88	0.03%
	公園用地兼供道路使用		0.05		0.05	0.00%
	園道用地		37.85		37.85	1.25%
	園道用地兼作排水道使用		0.23		0.23	0.01%
	綠地、綠帶用地		12.98		12.98	0.43%
	綠地用地兼做排水道使用		2.84		2.84	0.09%
	綠帶兼廣場用地		0.11		0.11	0.00%

項目	現行 計畫面積 (公頃)	本次 變更面積 (公頃)	變更後計畫	
			計畫面積 (公頃)	比例 (%)
體育場用地	3.67		3.67	0.12%
停車場用地	15.23		15.23	0.50%
廣場用地	1.79		1.79	0.06%
廣場兼停車場用地	2.14		2.14	0.07%
市場用地	15.71		15.71	0.52%
交通用地	1.35		1.35	0.04%
加油站用地	0.73		0.73	0.02%
機關用地	33.05		33.05	1.09%
郵政事業用地	2.34	-0.07	2.2700	0.08%
電力用地	1.86		1.86	0.06%
自來水事業用地	0.77		0.77	0.03%
車站用地	3.02		3.02	0.10%
殯儀館用地	2.00		2.00	0.07%
醫療衛生機構用地	5.72		5.72	0.19%
變電所用地	1.30		1.30	0.04%
排水道用地	55.98		55.98	1.85%
排水道用地兼作道路使用	0.06		0.06	0.00%
鐵路用地	5.89		5.89	0.19%
鐵路用地兼作園道使用	8.68		8.68	0.29%
鐵路用地兼供道路使用	4.76		4.76	0.16%
鐵路用地兼作排水道使用	0.03		0.03	0.00%
道路用地（含人行步道用地）	774.27		774.27	25.59%
捷運系統用地	1.50		1.50	0.05%
捷運系統用地兼作排水道使用	0.22		0.22	0.01%
捷運系統用地兼作道路使用	0.33		0.33	0.01%
捷運系統用地兼作鐵路使用	0.00		0.00	0.00%
合計	1,330.19	-0.07	1,330.1200	43.96%
總計	3,025.69	0	3,025.69	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. 表中現行計畫面積為民國 113 年 6 月「變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)案」公告實施之資料並彙整後續變更案件面積核算。



凡本次變更內容未指明變更部分，均以原計畫為準。

圖例

住二

第二種住宅區

郵

郵政事業用地

住三

第三種住宅區

道路

道路用地

園道

園道用地

變更圖例

住三

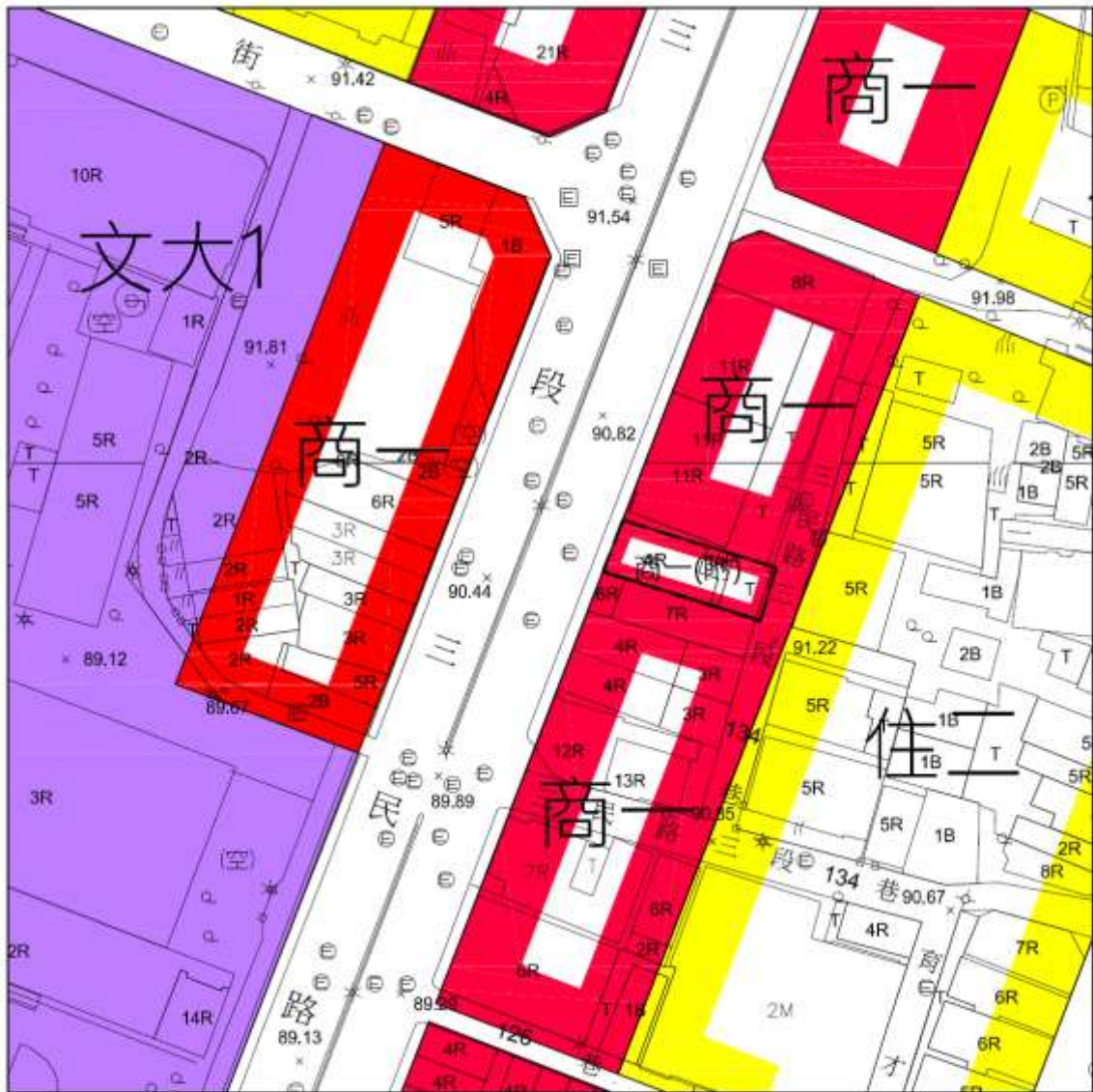
變更郵政事業用地為第三種住宅區

變更範圍線

變更範圍線



圖 20 變 2-3 案變更內容示意圖



凡本次變更內容未指明變更部分，均以原計畫為準。

圖例

- | | | |
|---|---|--|
| 住二 第二種住宅區 | 文大 文大用地 | 商一(附) 第一種商業區(附) |
| 商一 第一種商業區 | 道路用地 道路用地 | 變更範圍線 變更範圍線 |



圖 21 變 1 案變更後示意圖

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。

變更案第 1 案（育才郵局）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」之變更原則，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，本案可提供鄰里社區公益性或社會服務為：「敦親睦鄰措施費用：壹佰萬元（經費支用由區公所依地方所需逕行辦理）（原則 7）」。

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原與里長協議之費用 50 萬元），相關敦親睦鄰措施費用試算說明如表 11 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（詳附件九）。

表 11 第五類型敦親睦鄰措施費用計算表

變更面積與費用級距					
變更面積(m²)	≤1,650m²	1,651~ 3,300m²	3,301~ 6,600 m²	≥6,601m²	
費用級距(元)	500,000	1,000,000	1,500,000	2,000,000	
敦親睦鄰措施費用試算					
郵局	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)
育才郵局 (臺中15支)	0.02	郵政事業 用地 200%	主計：商業區 細計： 第一種商業區 基準280% 上限400%	2	1,000,000

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。

二、後續階段應辦理事項：

本次通盤檢討變更案件皆業經內政部都市計畫委員會審議通過，惟部分尚未完成回饋協議書簽訂者共計 3 案，俟依完成協議書簽定作業，再納入下階段核定發布，茲將前述各尚未核定案件彙整如表 12 所示。

表 12 尚未核定案件（需再簽訂回饋協議書）彙整表

新編號	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)		
2-1	6	郵政訓練所中區訓練中心待建基地	郵政事業用地 (0.16)	住宅區(附)(0.16) 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 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。	1. 臺中市北區乾溝子段 146-6、146-38、146-58 地號 3 筆土地。 2. 依郵政用地範圍變更。

新 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)		
3	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。	1. 臺中市西區後壠子段254-5、254-17地號等2筆土地。 2. 依郵政用地範圍變更。
4	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 (附) (0.10) 附帶條件：回饋方式及回饋金額計算，應簽訂協議書納入計畫書敘明。	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。	1. 臺中市南屯區黎明段342-1地號土地。 2. 依地號範圍變更。

註：表內面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

都市計畫技師圖記頁

中華郵政股份有限公司辦理之變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）（第一階段）案，業經本技師依照既有之學理、準則、都市計畫相關法規，就各項數據理性預測與判斷其未來發展需要，並就現實條件與人民權益加以綜合考量，完成計畫書圖內容、相關會議紀錄等編制，且依規定製作工作底稿備查。惟都市計畫（或都市更新……等）須依都市計畫委員會（或都市更新及爭議處理審議會……等）完成審議並經主管機關核定後確定，所有內容應以最終審定為準。

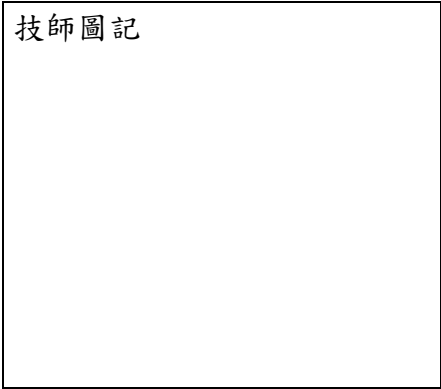
都市計畫技師姓名：謝佳雯

技師執業執照證號：技執字第 9703 號

技師公會名稱：台北市都市計畫技師公會 公會會員證號：北都計字第 0201 號

技師執業機構名稱：林同棧工程顧問股份有限公司

技師圖記



技師簽章：

日 期：

業務承辦人員

業務單位主管