

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)書

(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)

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 114 年 2 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	
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 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	詳附件三（臺中市都市計畫委員會第 39 次會議紀錄附表）。 詳附件十（內政部都市計畫委員會第 1018 次會議紀錄附表）	

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。
	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。 113年7月30日內政部都市計畫委員會第1060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.....	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.....	13
壹、土地使用現況.....	13
貳、土地權屬.....	24
第四章 檢討分析及變更原則.....	28
壹、檢討分析.....	28
貳、變更原則.....	29
第五章 變更理由及內容.....	34
壹、變更理由及內容.....	34
貳、變更回饋.....	50
參、提供鄰里社區公益性或社會服務.....	50
第六章 其他.....	53

- 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 113 年 7 月 30 日內政部都市計畫委員會第 1060 次會議紀錄
附件九 土地登記謄本
附件十 土地登記簿及土地買賣契約
附件十一 有償撥用計畫書

公開展覽草案僅供參考

圖目錄

圖 1	變更位置示意圖	4
圖 2	現行計畫示意圖	12
圖 3	四張犁郵局周邊土地使用現況圖	14
圖 4	四張犁郵局周邊交通系統圖	15
圖 5	四張犁郵局周邊土地使用分區示意圖	15
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	16
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 ...	17
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	17
圖 9	英才郵局、臺中郵件投遞中心周邊土地使用現況圖	19
圖 10	英才郵局、臺中郵件投遞中心周邊交通系統圖	20
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	20
圖 12	黎明郵局周邊土地使用現況圖	22
圖 13	黎明郵局周邊交通系統圖	23
圖 14	黎明郵局周邊土地使用分區示意圖	23
圖 15	四張犁郵局土地權屬示意圖	24
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 ...	25
圖 17	英才郵局、臺中郵件投遞中心土地權屬示意圖	26
圖 18	黎明郵局土地權屬示意圖	27
圖 19	變 1 案變更內容示意圖	42
圖 20	變 3-1、3-2、3-3 案變更內容示意圖	43
圖 21	變 4 案變更內容示意圖	44

圖 22	變 5 案變更內容示意圖.....	45
圖 23	變 1 案變更後示意圖.....	46
圖 24	變 3-1、3-2、3-3 案變更後示意圖.....	47
圖 25	變 4 案變更後示意圖.....	48
圖 26	變 5 案變更後示意圖.....	49

公開展覽草案僅供參考

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	四張犁郵局建築物概要資料表.....	13
表 5	英才郵局、臺中郵件投遞中心建築物概要資料表.....	18
表 6	黎明郵局建築物概要資料表.....	21
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.....	29
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.....	33
表 9	變更內容綜理表.....	35
表 10	變更前後土地使用面積對照表.....	38
表 11	第五類型敦親睦鄰措施費用計算表.....	52

公開展覽草案徵求意見

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 17 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 6 案、撤案計有 11 案。後經內政部都市計畫委員會第 1018 次會議照案通過 2 案(育才郵局案及臺中電腦備援中心、東海大學郵局案)循法定程序辦理第一階段計畫書圖公告發布實施，而本案(共 4 案)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

新 編 號	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 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	1	2	臺中四張犁郵局	照案通過	-	-	再提會討論	照案通過 (再公展)
2	2	3	臺中育才郵局	暫予保留	-	照案通過	照案通過	-
-	-	4	臺中水滴郵局	暫予保留	撤案	-	-	-
-	-	5	臺中大坑口郵局	暫予保留	撤案	-	-	-
3-1			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 (再公展)	-
3-2	3	6	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	-
3-3			郵九	暫予保留	-	照案通過	再提會討論	照案通過 (再公展)
-	-	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	-	-	-
4	4	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 (再公展)	-
-	-	13	臺中工業區郵局	暫予保留	撤案	-	-	-
5	5	14	臺中黎明郵局	照案通過	-	-	再提會討論	照案通過 (再公展)
-	-	15	臺中南屯路郵局	照案通過	撤案	-	-	-
-	-	16	臺中郵件處理中 心、臺中向上路 郵局	照案通過	撤案	-	-	-
6	6	17	臺中電腦備援中心 、東海大學郵局	照案通過	-	-	照案通過	-

資料來源：本計畫彙整。

參、本次變更範圍

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、四張犁郵局

四張犁郵局位於臺中市北屯區豐樂路二段162號，其土地使用分區為郵政事業用地，現行計畫面積為0.10公頃，依坐落土地同榮段3378地號為變更範圍，變更面積為0.10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。

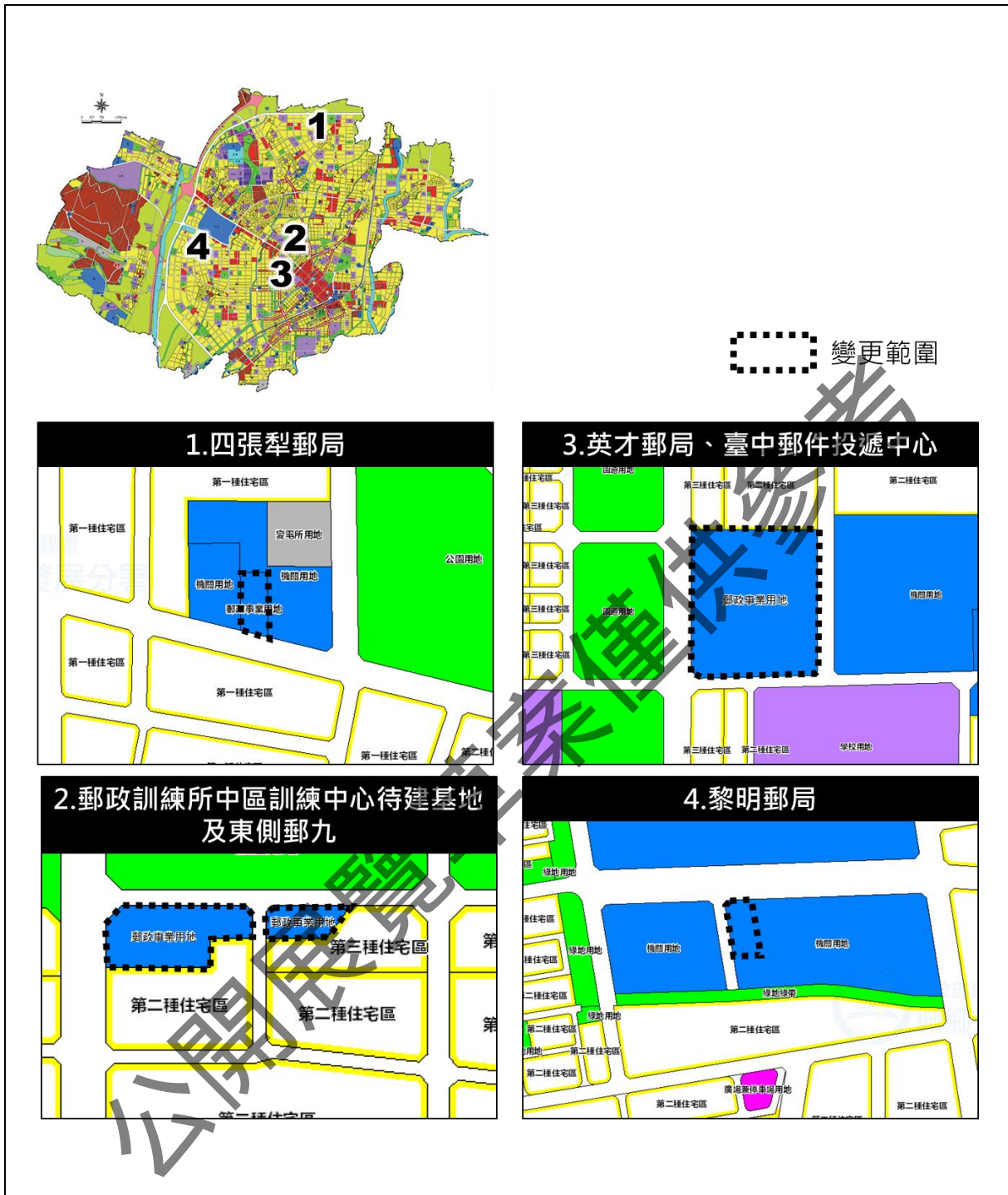


圖 1 變更位置示意圖

第二章 現行計畫概要

壹、計畫沿革

臺中市都市計畫源自日據時代，並在民國 42 年重新檢討規劃，民國 45 年 11 月公布實施後，又於民國 64 年 5 月發布實施臺中市第一期擴大都市計畫區（西屯地區），後直至民國 66 年 1 月發布實施「臺中市第二、三、四期擴大都市計畫」時，始將大坑風景區由非都市土地變更為都市土地，將臺中市全區納入都市計畫範圍內。

臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）於民國 45 年 11 月發布實施後，於民國 75 年 2 月發佈實施第一次通盤檢討案，民國 84 年 2 月發布實施第二次通盤檢討案，於民國 93 年 6 月至 96 年 11 月間共分為 7 階段發布實施第三次通盤檢討案，而第四次通盤檢討除部分案件具有急迫性先行發布實施外，於民國 107 年 9 月至 110 年 6 月間共分為 4 階段發布實施在案，有關臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）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	臺中市都市計畫	民國 45 年 11 月
2	臺中市第一期擴大都市計畫	民國 64 年 5 月
3	臺中市第二、三、四期擴大都市計畫	民國 66 年 1 月
4	變更臺中市都市計畫（不包括大坑風景區）通盤檢討案	民國 75 年 2 月
5	變更臺中市都市計畫第一期主要計畫公共設施保留地專案通盤檢討案	民國 80 年 9 月
6	變更臺中市都市計畫（第一期公共設施保留地、干城地區道路系統除外）主要計畫（第二次通盤檢討）案	民國 84 年 2 月
7	變更臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分）	民國 93 年 6 月
8	變更臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（經內政部都市計畫委員會第 604 及 607 次會議審決部分）	民國 94 年 6 月
9	變更臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（經內政部都市計畫委員會第 615 次會議審決部分）	民國 94 年 10 月
10	變更臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（依內政部都市計畫委員會第 604 及 607 次會議決議辦理再公展確定部分）	民國 95 年 2 月

編號	變更計畫案名(內容)	發布日期
11	變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(經內政部都市計畫委員會第615及624次會議審決部分)	民國95年2月
12	變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(經內政部都市計畫委員會第630次會議審決部分)	民國95年5月
13	變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(經內政部都市計畫委員會第604及607次會議決議辦理再公展確定部分(變更內容綜理表編號第39案))	民國95年11月
14	變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(西屯區市政路延伸路段(經內政部都市計畫委員會第668次會議審決部分))	民國96年11月
15	變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(變更內容明細表編號第12案)	民國104年12月
16	變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(變更內容明細表編號第34、36案)	民國106年10月
17	變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(變更內容明細表編號第35案)	民國107年3月
18	變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案	民國107年10月
19	變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案	民國109年6月
20	變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第三階段)案	民國109年11月
21	變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(部分風景區為住宅區)(第一階段)案	民國110年1月
22	變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(部分風景區為住宅區)(第二階段)案	民國110年2月
23	變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第四階段)案	民國110年6月
24	變更臺中市都市計畫主要計畫(配合華南路以東銜接向上路工程)案	民國110年10月
25	訂正臺中市都市計畫主要計畫(部分農業區為公墓用地)(北屯區第28公墓)案	民國110年11月
26	變更臺中市都市計畫主要計畫(部分市場用地為宗教專用區、廣場兼停車場用地及電力用地、部分公園用地及電力用地為市場用地)案	民國110年12月
27	變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(部分風景區為住宅區)(第三階段)案	民國111年1月
28	變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(部分風景區為住宅區)(第四階段)案	民國111年2月
29	變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第五階段)案	民國111年4月
30	變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(部分風景區為住宅區)(第五階段)案	民國111年5月
31	變更臺中市都市計畫主要計畫(配合西屯地區細部計畫道路用地檢討)案	民國111年8月

編號	變更計畫案名(內容)	發布日期
32	變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第六階段)案	民國 112 年 2 月
33	變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第七階段)案	民國 112 年 5 月
34	變更臺中市都市計畫主要計畫(部分乙種工業區為住宅區)案	民國 112 年 7 月
35	變更臺中市都市計畫主要計畫(配合市政路跨筏子溪路段開闢工程)案	民國 112 年 9 月
36	變更臺中市都市計畫主要計畫(部分文中小用地(文中小3)為社會福利設施用地)(配合社會住宅興辦計畫)案	民國 112 年 11 月
37	變更臺中市都市計畫主要計畫(配合前竹地區區段徵收)(第二次專案變更)案	民國 113 年 1 月
38	變更臺中市都市計畫主要計畫(機關用地『機 15』為社會福利設施用地)案	民國 113 年 2 月
39	變更臺中市都市計畫主要計畫(部分農業區為公墓用地)(配合臺中市第一花園公墓範圍調整)案	民國 113 年 9 月
40	變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(部分風景區為住宅區)(第六階段)案	民國 113 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

本計畫區範圍包括臺中市中區、北區、東區、南區、西區、南屯區之全部及部分西屯區、部分北屯區，總面積11,392.86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130萬人，活動人口為150萬人。

三、土地使用計畫

共劃設住宅區、商業區、新市政中心專用區、工業區、農業區…等36種土地使用分區，合計面積7,365.38公頃。如扣除農業區、河川區及風景區等非開發建築用地，計畫區都市發展用地面積為9,918.25公頃，約佔計畫區面積87.06%。

四、公共設施計畫

共劃設學校用地、機關用地、市場用地、公園用地、廣場用地、停車場用地、道路用地…等68種公共設施用地類別，合計面積 4,027.63公頃，約佔計畫區總面積35.35%。

表3 現行計畫土地使用計畫面積表

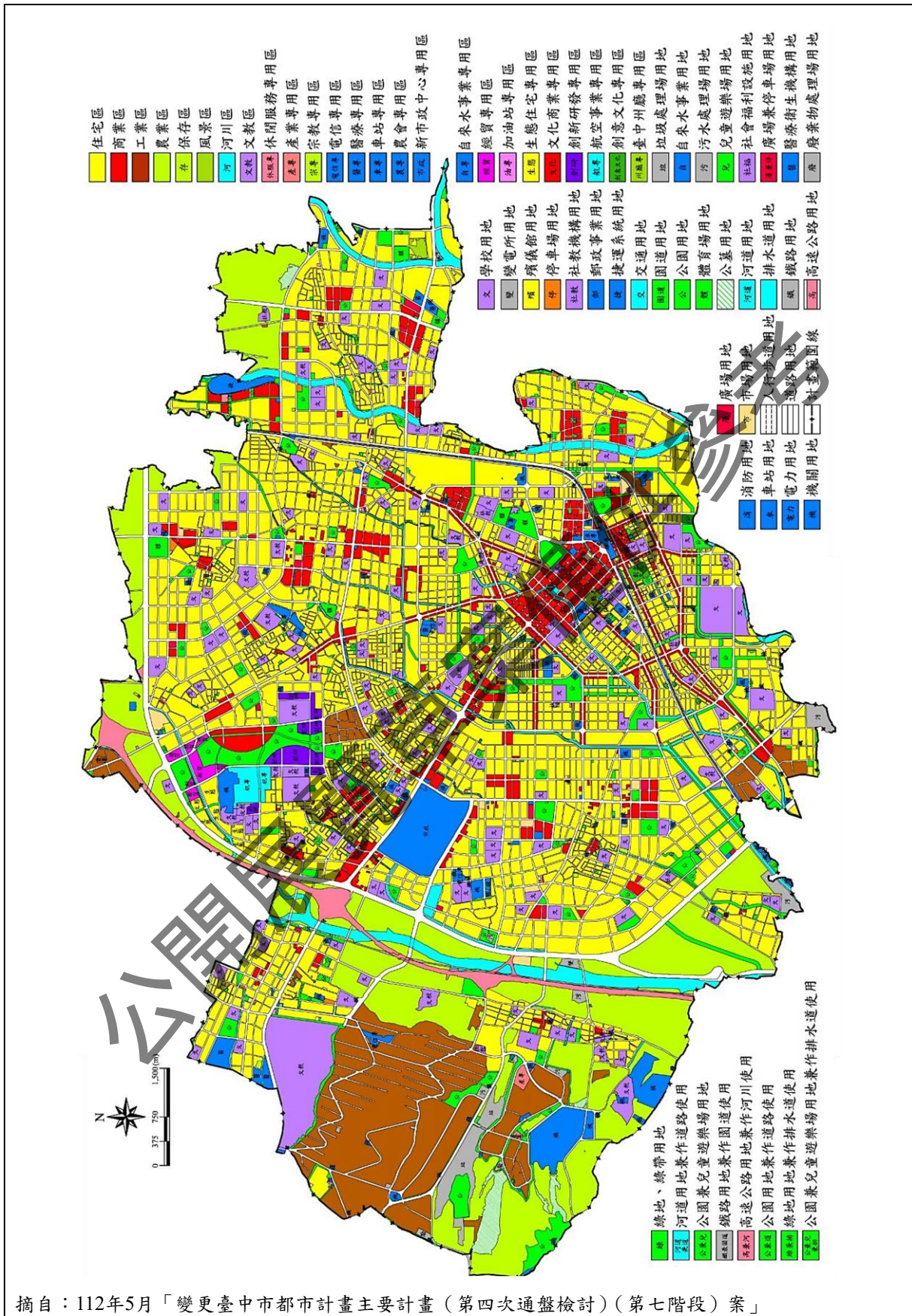
項目		現行計畫面積 (公頃)	佔計畫區總面 積比例(%)	佔都市發展用地 面積百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	4,011.73	35.21%	40.45%
	新市政中心專用區	107.34	0.94%	1.08%
	商業區	552.11	4.85%	5.57%
	特定商業區	12.95	0.11%	0.13%
	工業區	84.86	0.74%	0.86%
	甲種工業區	28.44	0.25%	0.29%
	乙種工業區	619.67	5.44%	6.25%
	零星工業區	8.64	0.08%	0.09%
	生態住宅專用區	28.87	0.25%	0.29%
	文化商業專用區	24.78	0.22%	0.25%
	創新研發專用區	41.32	0.36%	0.42%
	經貿專用區	22.92	0.20%	0.23%
	休閒服務專用區	1.24	0.01%	0.01%
	車站專用區	10.06	0.09%	0.10%
	車站專用區兼作道路使用	0.31	0.00%	0.00%
	產業專用區	7.40	0.06%	0.07%
	創意文化專用區	6.34	0.06%	0.06%
	倉儲批發專用區	1.18	0.01%	0.01%
	航空事業專用區	27.93	0.25%	0.28%
	航空事業專用區兼供道路使用	1.24	0.01%	0.01%
	電信專用區(不作第五款使用)	12.78	0.11%	0.13%
	電信專用區(得作第五款使用)	0.40	0.00%	0.00%
	自來水事業專用區	2.00	0.02%	0.02%
	農會專用區	0.19	0.00%	0.00%
	加油站專用區	4.23	0.04%	0.04%
	醫療專用區	1.15	0.01%	0.01%
	宗教專用區	3.02	0.03%	0.03%
	臺中州廳專用區	4.37	0.04%	0.04%
	保存區	6.04	0.05%	0.06%
	文教區	232.14	2.04%	2.34%
	文教區(供私立大專院校使用)	22.54	0.20%	0.23%
文教區(供中小學使用)	2.43	0.02%	0.02%	
風景區	5.93	0.05%	--	
農業區	1,337.31	11.74%	--	
河川區	130.86	1.15%	--	
河川區兼作道路使用	0.66	0.01%	--	
小計	7,365.38	64.65%	59.39%	
公共 設施 用地	文小用地	197.71	1.74%	1.99%
	文中用地	140.53	1.23%	1.42%
	文中小用地	35.62	0.31%	0.36%
	文高用地	55.43	0.49%	0.56%
	文大用地	76.51	0.67%	0.77%
	機關用地	185.03	1.62%	1.87%
	公園用地	340.00	2.98%	3.43%

項目	現行計畫面積 (公頃)	估計畫區總面 積比例 (%)	佔都市發展用地 面積百分比 (%)
公園用地 (兼供水資源回收設施使用)	5.84	0.05%	0.06%
公園用地兼供道路使用	3.80	0.03%	0.04%
公園用地兼作排水道使用	0.29	0.00%	0.00%
公園兼滯洪池用地	11.78	0.10%	0.12%
兒童遊樂場用地	36.19	0.32%	0.36%
公園兼兒童遊樂場用地	25.42	0.22%	0.26%
公園兼兒童遊樂場用地兼作排水道使用	0.00	0.00%	0.00%
綠地、綠帶用地	59.03	0.52%	0.60%
綠地用地兼作捷運系統使用	0.82	0.01%	0.01%
綠地用地兼做排水道使用	0.07	0.00%	0.00%
體育場用地	38.05	0.33%	0.38%
公園兼體育場用地	6.52	0.06%	0.07%
園道用地	111.27	0.98%	1.12%
市場用地	42.69	0.37%	0.43%
廣場用地	2.74	0.02%	0.03%
廣場兼捷運系統用地	0.13	0.00%	0.00%
廣場兼停車場用地	26.83	0.24%	0.27%
停車場用地	25.24	0.22%	0.25%
汗水處理廠用地	36.84	0.32%	0.37%
垃圾處理場用地	57.47	0.50%	0.58%
垃圾處理場兼作道路使用	0.24	0.00%	0.00%
廢棄物處理場用地	3.32	0.03%	0.03%
殯儀館用地	1.85	0.02%	0.02%
車站用地	5.61	0.05%	0.06%
消防用地	0.25	0.00%	0.00%
郵政事業用地	4.55	0.04%	0.05%
變電所用地	8.93	0.08%	0.09%
電力用地	11.10	0.10%	0.11%
自來水事業用地	3.30	0.03%	0.03%
社教機構用地	24.70	0.22%	0.25%
社會福利設施用地	3.67	0.03%	0.04%
醫療衛生機構用地	33.20	0.29%	0.33%
道路用地	1,930.10	16.94%	19.46%
道路用地兼作鐵路使用	2.14	0.02%	0.02%
道路用地兼作鐵路及河川使用	0.09	0.00%	0.00%
道路用地兼作河川使用	2.77	0.02%	0.03%
道路用地兼供河川使用	0.88	0.01%	0.01%
道路用地兼作排水道使用	1.95	0.02%	0.02%
道路兼作停車場用地	0.21	0.00%	0.00%
道路用地兼供經貿服務設施使用	1.66	0.01%	0.02%
鐵路用地	13.61	0.12%	0.14%
鐵路用地兼供道路使用	8.31	0.07%	0.08%

項目	現行計畫面積 (公頃)	估計畫區總面 積比例 (%)	佔都市發展用地 面積百分比 (%)
鐵路用地兼供道路使用 (得供捷 運設施使用)	0.01	0.00%	0.00%
鐵路用地兼作園道使用	9.95	0.09%	0.10%
鐵路用地兼作河川使用	3.79	0.03%	0.04%
鐵路用地兼作排水道使用	0.03	0.00%	0.00%
交通用地	9.59	0.08%	0.10%
排水道用地	210.83	1.85%	2.13%
排水道用地兼作道路使用	0.61	0.01%	0.01%
排水道用地兼作經貿服務設施使 用	0.35	0.00%	0.00%
河道用地	0.40	0.00%	0.00%
河道用地兼作道路使用	0.10	0.00%	0.00%
公墓用地	62.41	0.55%	0.63%
高速公路用地	118.09	1.04%	1.19%
高速公路用地兼作鐵路使用	2.93	0.03%	0.03%
高速公路用地兼作道路使用	0.96	0.01%	0.01%
高速公路用地兼作河川使用	0.46	0.00%	0.00%
高速公路用地兼作鐵路及道路使 用	0.22	0.00%	0.00%
捷運系統用地	21.42	0.19%	0.22%
捷運系統用地兼作道路使用	0.51	0.00%	0.01%
捷運系統用地兼作鐵路使用	0.00	0.00%	0.00%
捷運系統用地兼作廣場使用	0.32	0.00%	0.00%
小計	4,027.48	35.35%	40.61%
都市發展用地	9,917.94	87.05%	100.00%
總計	11,392.86	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. 都市發展用地面積指計畫區總面積扣除農業區、風景區及河川區等非都市發展用地之面積。
3. 本表面積標示 0.00 公頃者，捷運系統用地兼作鐵路使用約 28 平方公尺；公園兼兒童遊樂場用地兼作排水道使用約 41 平方公尺。
4. 表中現行計畫面積為民國 112 年 5 月「變更臺中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（第七階段）案」公告實施之資料並彙整後續變更案件面積核算。



摘自：112年5月「變更臺中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（第七階段）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

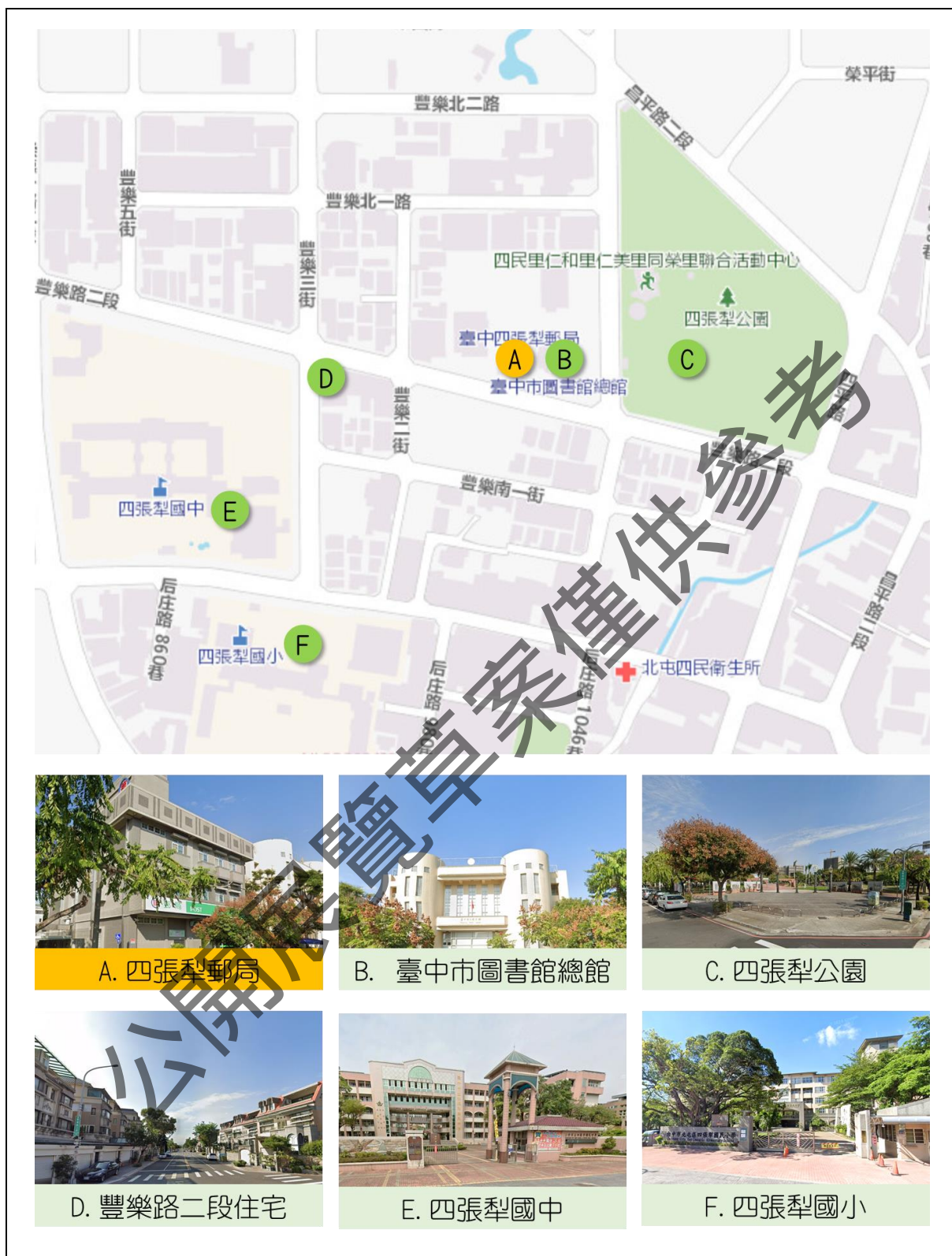
一、四張犁郵局

四張犁郵局（臺中39支）位於臺中市北屯區豐樂路2段，建築基地面積為999.97平方公尺，周邊現況有臺中市圖書總館、四張犁公園等及以住宅使用為主，建築物現況為地下1層、地上4層建築，總樓地板面積為1706.45平方公尺，周邊土地使用及交通現況、土地使用分區如圖3至圖5所示，其建築物概要資料如表4所示。

表 4 四張犁郵局建築物概要資料表

使用執照號碼	100府授都建使字第02247號			
基地概要	地號	臺中市北屯區同榮段3378地號		
	地址	臺中市北屯區仁和里16鄰豐樂路2段162號		
	使用分區	郵政事業用地		
	基地面積	999.97m ²		
建物概要	層棟戶數	地下1層、地上4層 1幢 1棟 1戶	總樓地板面積	1706.45m ²
	建築類別	新建	構造總類	鋼筋混凝土造
	發照日期	110年11月7日	竣工日期	99年7月19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。



資料來源：本計畫彙整。

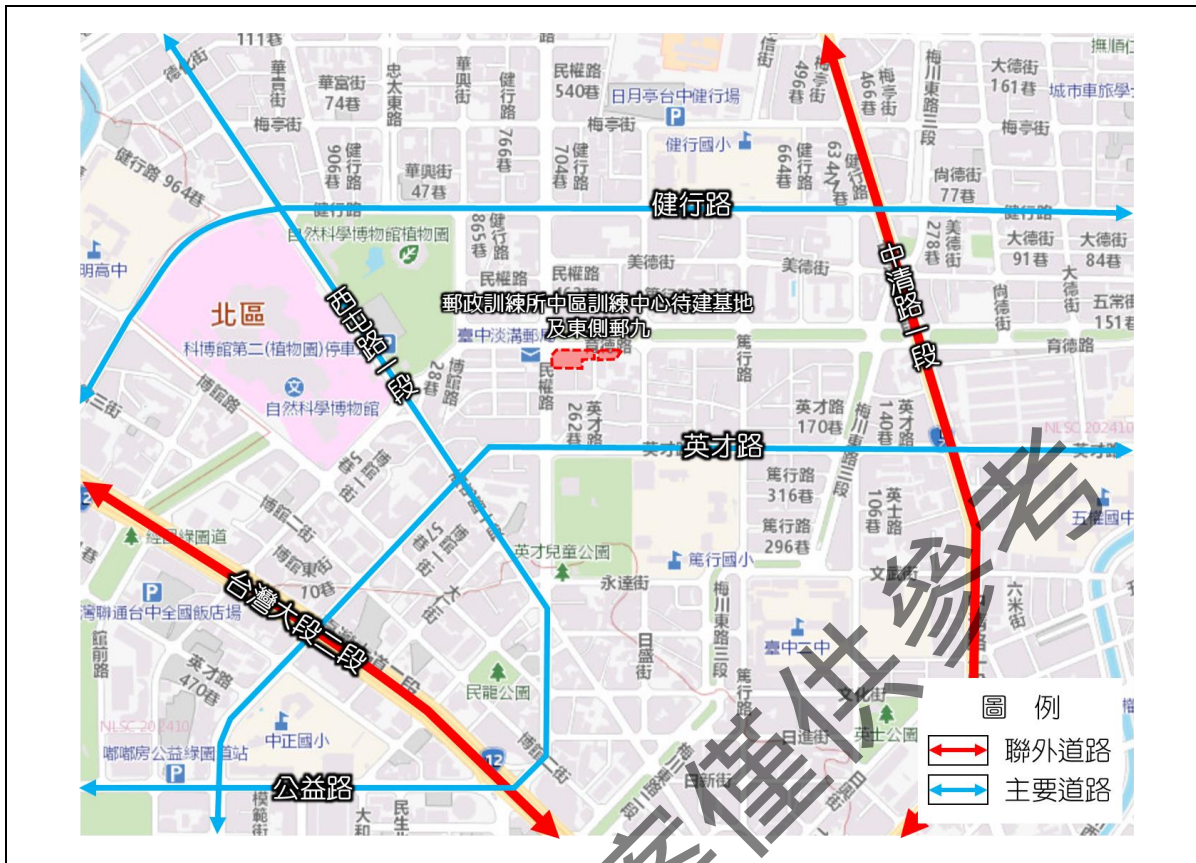
圖 3 四張犁郵局周邊土地使用現況圖

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

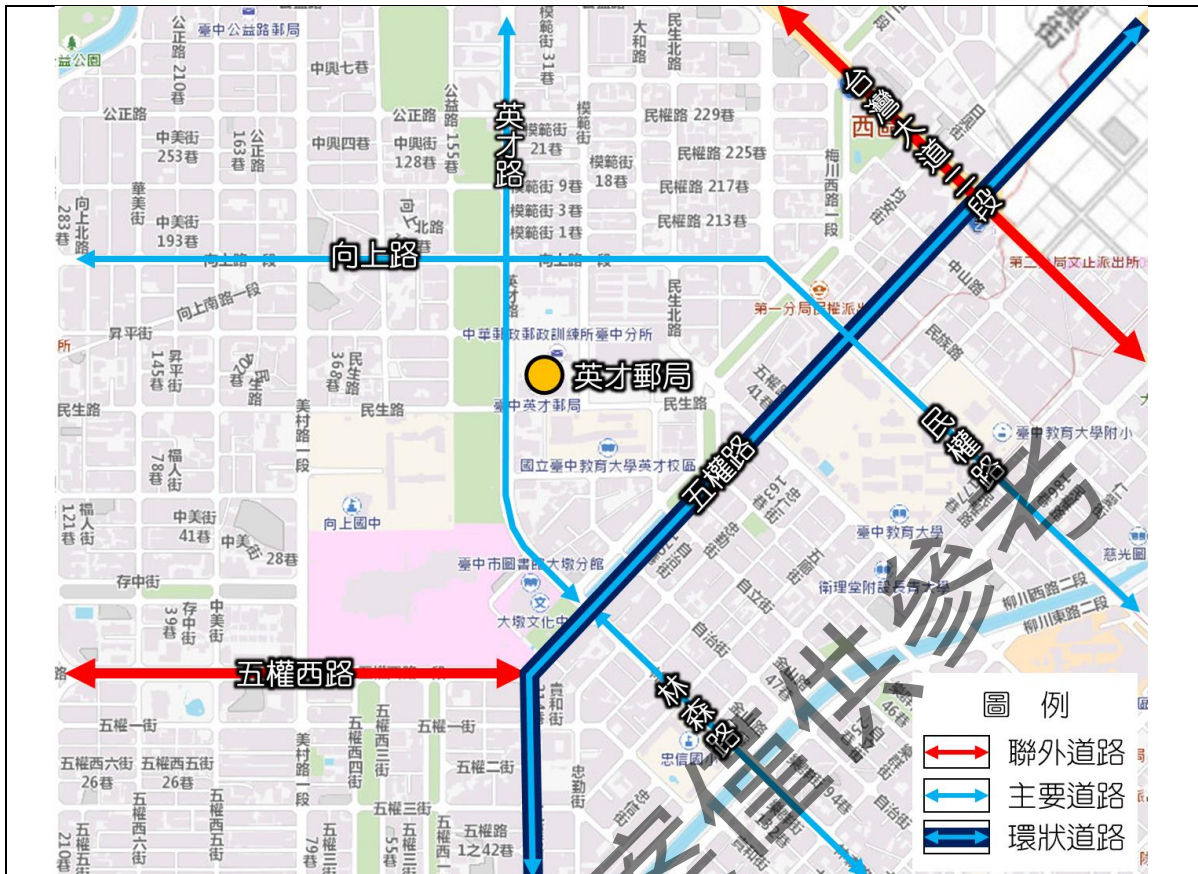
使用執照號碼	80中工建使字第521號			
基地概要	地號	臺中市西區後壠子段254-5地號		
	地址	臺中市西區民生路200號		
	使用分區	住宅區		
	基地面積	12,122m ²		
建物概要	層棟戶數	地下1層 地上9層	總樓地板面積	24,977.98m ²
	建築類別	新建	構造總類	鋼筋混凝土造
	發照日期	80年3月12日	竣工日期	---
現行郵政服務樓地板面積	330.58m ² （約100坪） 計算依據：特等支局，依該局現行營業面積計算。			

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

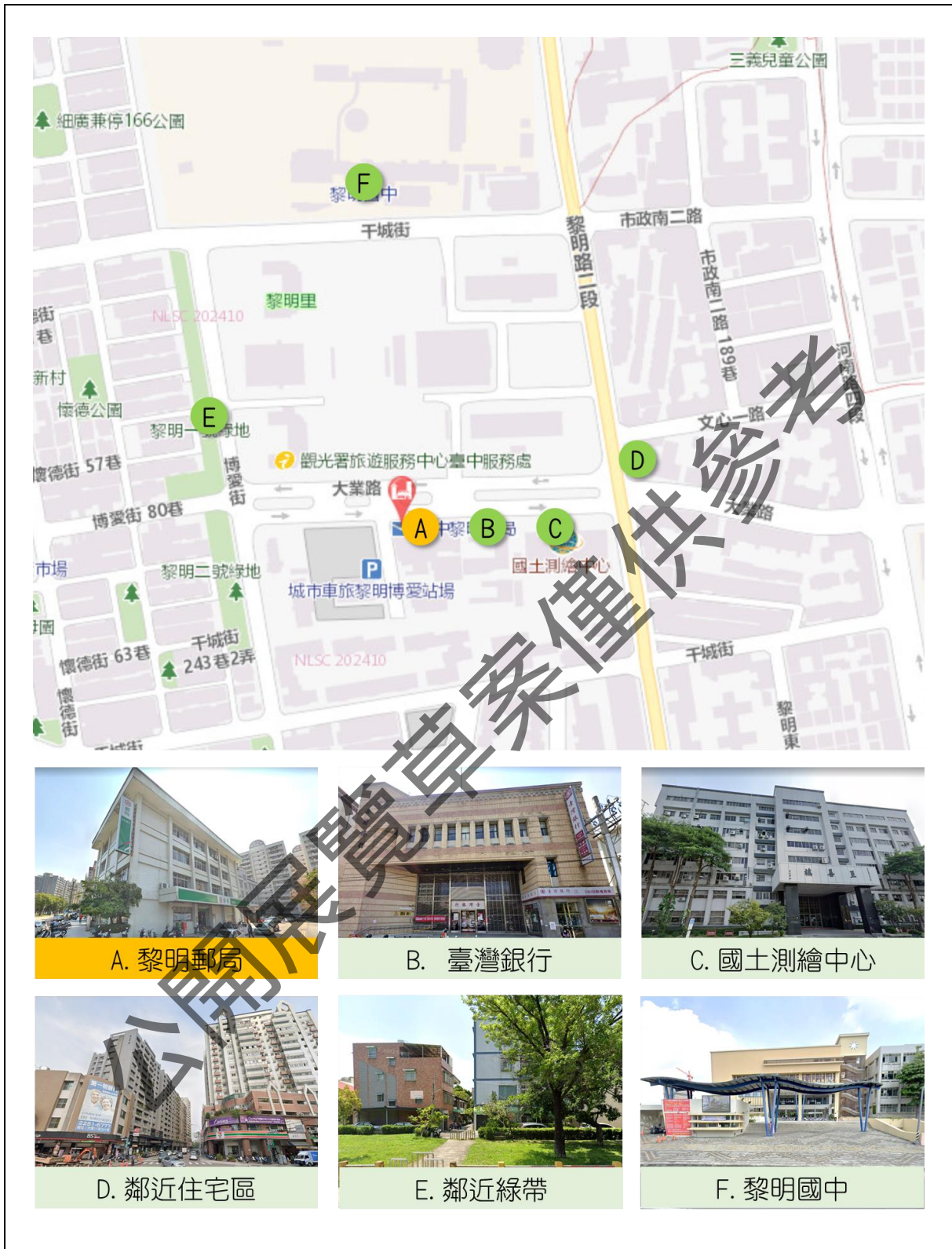
四、黎明郵局

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

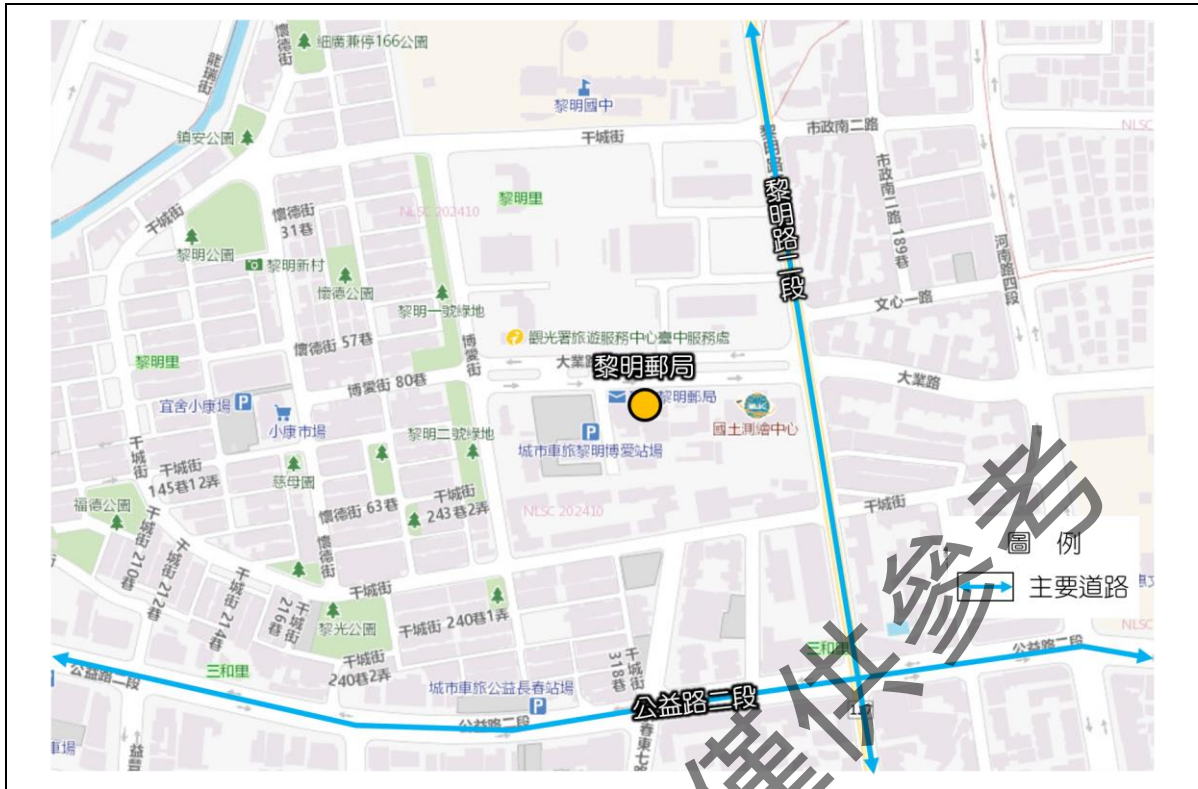
使用執照號碼	(74)中工建使字第256號			
基地概要	地號	臺中市南屯區黎明段342-1地號		
	地址	臺中市南屯區博愛街80巷49號		
	使用分區	機關用地		
	基地面積	973m ²		
建物概要	層棟戶數	地上4層 1幢 1戶	總樓地板面積	---
	建築類別	新建	構造總類	鋼筋混凝土造
	發照日期	74年1月22日	竣工日期	73年9月25日
現行郵政服務樓地板面積	165.29m ² (約50坪) 計算依據：乙等支局，依該局現行營業面積計算。			

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、四張犁郵局

變更面積共0.10公頃，變更範圍為同榮段3378地號，土地登記面積為999.97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 四張犁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。

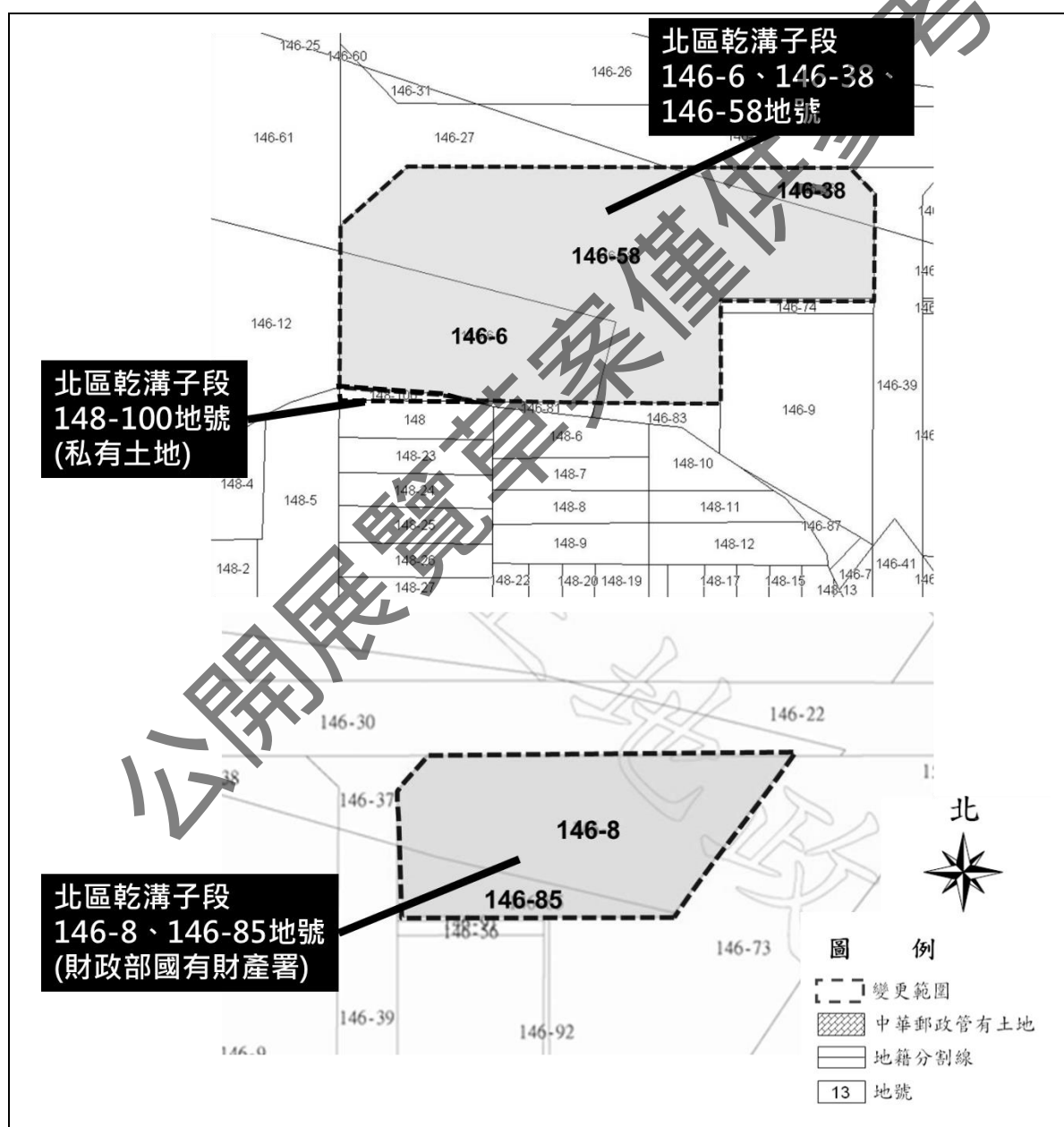


圖 16 郵政訓練所中區訓練中心待建基地及東側郵九土地權屬示意圖

三、英才郵局、臺中郵件投遞中心

變更面積共1.56公頃，變更地號為墾子段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。

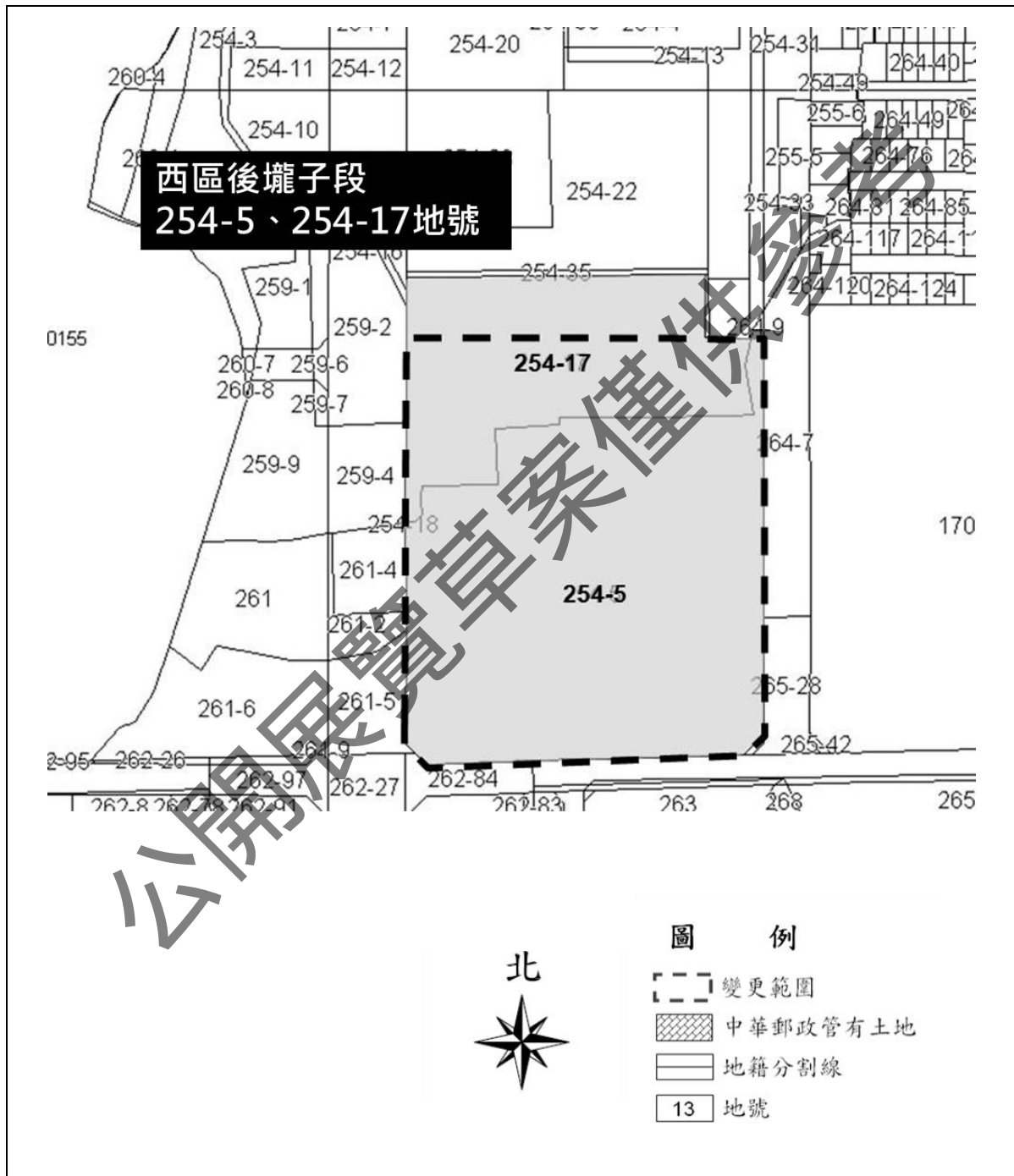


圖 17 英才郵局、臺中郵件投遞中心土地權屬示意圖

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： <ul style="list-style-type: none"> (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： <ul style="list-style-type: none"> 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
<p>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）。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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）。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

	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%。
<p>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)</p>	
變更處理原則	說明
<p>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）。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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）。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p>

	<p>贈事項前，仍應依原土地使用分區管制規定辦理。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p>
<p>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</p>	
<p>說明</p>	
<p>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。</p>	
<p>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。</p>	
<p>說明</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。 	

一、郵政訓練所中區訓練中心待建基地

郵政訓練所中區訓練中心待建基地係中華郵政公司於民國48年3月以價購方式取得住宅區土地，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，其土地取得方式及都市計畫變更歷程如表8所示。

二、英才郵局、臺中郵件投遞中心

英才郵局、臺中郵件投遞中心係中華郵政公司於民國74年8月及75年4月以有償撥用方式取得住宅區土地，後於84年2月「變更臺中市都市計畫（不包括大坑風景區）（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。另目前英才郵局、臺中郵件投遞中心之郵政服務樓地板面積為300.58平方公尺（約100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
3 郵政訓練 所中區訓 練中心待 建基地	方式：價購 日期：48年3月	住宅區	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
4 英 才 郵 局、臺中 郵件投遞 中心	方式：有償撥用 日期：74年8月、 75年4月	住宅區	84年2月 變更臺中市都市計畫 （不包括大坑風景區） （第二次通盤檢討）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（第二階段）共 4 處變更案。

- 一、四張犁郵局：變更郵政事業用地為第三類型郵政專用區，面積 0.10 公頃。
- 二、郵政訓練所中區訓練中心待建基地及東側郵九
 - （一）變更郵政事業用地為第五類型郵政專用區（恢復原土地使用分區）：變更郵政事用地為住宅區（附），面積 0.16 公頃。
 - （二）變更郵政事業用地為住宅區（私有土地恢復原分區），面積 0.0017 公頃。
 - （三）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住宅區，面積 0.05 公頃。
- 三、英才郵局、臺中郵件投遞中心：變更郵政事業用地為第五類型郵政專用區（恢復原土地使用分區）：變更郵政事用地為住宅區（附），面積 1.56 公頃。
- 四、黎明郵局：變更機關用地為第三類型郵政專用區，面積 0.10 公頃。

有關本次變更範圍及內容明細如表 9、圖 19 及圖 22 所示，變更後土地使用分區示意圖如圖 23 及圖 26 所示，變更前後土地使用分區面積對照如表 10 所示。

表 9 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	2	臺中四張犁郵局 (臺中 39 支)	郵政事業 用地 (0.10)	第三類型 郵政專用區 (0.10)	<ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 臺中市北屯區同榮段 3378 地號土地。 2. 依郵政事業用地範圍變更。
3-1	3	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。	<ol style="list-style-type: none"> 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。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 臺中市北屯區乾溝子段 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	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)		
3-2	3	6	郵政訓練所中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。	臺中市北區乾溝子段 148-100 地號。
3-3	3	6	郵九	郵政事業用地 (0.05)	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. 依郵政用地範圍變更。
4	4	12	臺中英才郵局（臺中 65 支）、臺中	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	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	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。

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)		
			郵件投遞中心		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。	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。	
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。	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：

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 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)	本次變更後計畫		
			計畫面積 (公頃)	估計畫區總面積 比例 (%)	佔都市發展用地面積 比例 (%)
住宅區	4,011.73	+1.7717	4,013.5017	35.23%	40.47%
新市政中心專用區	107.34		107.34	0.94%	1.08%
商業區	552.11		552.11	4.85%	5.57%
特定商業區	12.95		12.95	0.11%	0.13%
工業區	84.86		84.86	0.74%	0.86%
甲種工業區	28.44		28.44	0.25%	0.29%
乙種工業區	619.67		619.67	5.44%	6.25%
零星工業區	8.64		8.64	0.08%	0.09%
生態住宅專用區	28.87		28.87	0.25%	0.29%
文化商業專用區	24.78		24.78	0.22%	0.25%
創新研發專用區	41.32		41.32	0.36%	0.42%
經貿專用區	22.92		22.92	0.20%	0.23%
休閒服務專用區	1.24		1.24	0.01%	0.01%
車站專用區	10.06		10.06	0.09%	0.10%
車站專用區兼作道路使用	0.31		0.31	0.00%	0.00%
產業專用區	7.40		7.40	0.06%	0.07%
創意文化專用區	6.34		6.34	0.06%	0.06%
倉儲批發專用區	1.18		1.18	0.01%	0.01%
航空事業專用區	27.93		27.93	0.25%	0.28%
航空事業專用區兼供道路使用	1.24		1.24	0.01%	0.01%
電信專用區(不作第五款使用)	12.78		12.78	0.11%	0.13%
電信專用區(得作第五款使用)	0.40		0.40	0.00%	0.00%
自來水事業專用區	2.00		2.00	0.02%	0.02%
農會專用區	0.19		0.19	0.00%	0.00%
加油站專用區	4.23		4.23	0.04%	0.04%
醫療專用區	1.15		1.15	0.01%	0.01%
宗教專用區	3.02		3.02	0.03%	0.03%
臺中州廳專用區	4.37		4.37	0.04%	0.04%
保存區	6.04		6.04	0.05%	0.06%
文教區	232.14		232.14	2.04%	2.34%
文教區(供私立大專院校使用)	22.54		22.54	0.20%	0.23%
文教區(供中小學使用)	2.43		2.43	0.02%	0.02%

項目	現行計畫面積 (公頃)	本次變更面積 (公頃)	本次變更後計畫			
			計畫面積 (公頃)	估計畫區 總面積 比例 (%)	佔都市發展 用地面積 比例 (%)	
第三類型郵政專用區	0.00	+0.20	0.20	0.00%	0.00%	
風景區	6.09		6.09	0.05%	--	
農業區	1,337.16		1,337.16	11.74%	--	
河川區	130.86		130.86	1.15%	--	
河川區兼作道路使用	0.66		0.66	0.01%	--	
小計	7,365.23	+1.9717	7,367.2017	64.67%	59.41%	
公共設施用地	文小用地	197.71	197.71	1.74%	1.99%	
	文中用地	140.53	140.53	1.23%	1.42%	
	文中小用地	35.62	35.62	0.31%	0.36%	
	文高用地	55.43	55.43	0.49%	0.56%	
	文大用地	76.51	76.51	0.67%	0.77%	
	機關用地	185.03	-0.10	184.93	1.62%	1.86%
	公園用地	340.00	340.00	2.98%	3.43%	
	公園用地(兼供水資源回收設施使用)	5.84	5.84	0.05%	0.06%	
	公園用地兼供道路使用	3.80	3.80	0.03%	0.04%	
	公園用地兼作排水道使用	0.29	0.29	0.00%	0.00%	
	公園兼滯洪池用地	11.78	11.78	0.10%	0.12%	
	兒童遊樂場用地	36.19	36.19	0.32%	0.36%	
	公園兼兒童遊樂場用地	25.42	25.42	0.22%	0.26%	
	公園兼兒童遊樂場用地兼作排水道使用	0.00	0.00	0.00%	0.00%	
	綠地、綠帶用地	59.03	59.03	0.52%	0.60%	
	綠地用地兼作捷運系統使用	0.82	0.82	0.01%	0.01%	
	綠地用地兼做排水道使用	0.07	0.07	0.00%	0.00%	
	體育場用地	38.05	38.05	0.33%	0.38%	
	公園兼體育場用地	6.52	6.52	0.06%	0.07%	
	園道用地	111.27	111.27	0.98%	1.12%	
	市場用地	42.69	42.69	0.37%	0.43%	
	廣場用地	2.74	2.74	0.02%	0.03%	
	廣場兼捷運系統用地	0.13	0.13	0.00%	0.00%	
	廣場兼停車場用地	26.83	26.83	0.24%	0.27%	
停車場用地	25.24	25.24	0.22%	0.25%		
汙水處理廠用地	36.84	36.84	0.32%	0.37%		
垃圾處理場用地	57.47	57.47	0.50%	0.58%		
垃圾處理場兼作道路使用	0.24	0.24	0.00%	0.00%		

項目	現行計畫面積 (公頃)	本次變更面積 (公頃)	本次變更後計畫		
			計畫面積 (公頃)	估計計畫區 總面積 比例 (%)	佔都市發展 用地面積 比例 (%)
廢棄物處理場用地	3.32		3.32	0.03%	0.03%
殯儀館用地	1.85		1.85	0.02%	0.02%
車站用地	5.61		5.61	0.05%	0.06%
消防用地	0.25		0.25	0.00%	0.00%
郵政事業用地	4.55	-1.8717	2.6783	0.02%	0.03%
變電所用地	8.93		8.93	0.08%	0.09%
電力用地	11.10		11.10	0.10%	0.11%
自來水事業用地	3.30		3.30	0.03%	0.03%
社教機構用地	24.70		24.70	0.22%	0.25%
社會福利設施用地	3.67		3.67	0.03%	0.04%
醫療衛生機構用地	33.20		33.20	0.29%	0.33%
道路用地	1,930.10		1,930.10	16.94%	19.46%
道路用地兼作鐵路使用	2.14		2.14	0.02%	0.02%
道路用地兼作鐵路及河川使用	0.09		0.09	0.00%	0.00%
道路用地兼作河川使用	2.77		2.77	0.02%	0.03%
道路用地兼供河川使用	0.88		0.88	0.01%	0.01%
道路用地兼作排水道使用	1.95		1.95	0.02%	0.02%
道路兼作停車場用地	0.21		0.21	0.00%	0.00%
道路用地兼供經貿服務設施使用	1.66		1.66	0.01%	0.02%
鐵路用地	13.61		13.61	0.12%	0.14%
鐵路用地兼供道路使用	8.31		8.31	0.07%	0.08%
鐵路用地兼供道路使用 (得供捷運設施使用)	0.01		0.01	0.00%	0.00%
鐵路用地兼作園道使用	9.95		9.95	0.09%	0.10%
鐵路用地兼作河川使用	3.79		3.79	0.03%	0.04%
鐵路用地兼作排水道使用	0.03		0.03	0.00%	0.00%
交通用地	9.59		9.59	0.08%	0.10%
排水道用地	210.83		210.83	1.85%	2.13%
排水道用地兼作道路使用	0.61		0.61	0.01%	0.01%
排水道用地兼作經貿服務設施使用	0.35		0.35	0.00%	0.00%
河道用地	0.40		0.40	0.00%	0.00%
河道用地兼作道路使用	0.10		0.10	0.00%	0.00%
公墓用地	62.56		62.41	0.55%	0.63%
高速公路用地	118.09		118.09	1.04%	1.19%

項目	現行計畫面積 (公頃)	本次變更面積 (公頃)	本次變更後計畫		
			計畫面積 (公頃)	估計畫區總面積 比例 (%)	佔都市發展用地面積 比例 (%)
高速公路用地兼作鐵路使用	2.93		2.93	0.03%	0.03%
高速公路用地兼作道路使用	0.96		0.96	0.01%	0.01%
高速公路用地兼作河川使用	0.46		0.46	0.00%	0.00%
高速公路用地兼作鐵路及道路使用	0.22		0.22	0.00%	0.00%
捷運系統用地	21.42		21.42	0.19%	0.22%
捷運系統用地兼作道路使用	0.51		0.51	0.00%	0.01%
捷運系統用地兼作鐵路使用	0.00		0.00	0.00%	0.00%
捷運系統用地兼作廣場使用	0.32		0.32	0.00%	0.00%
小計	4,027.63	-1.9717	4,025.6583	35.33%	40.59%
都市發展用地	9,918.25		9,918.25	87.05%	100.00%
總計	11,392.86		11,392.86	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.都市發展用地面積指計畫區總面積扣除農業區、風景區及河川區等非都市發展用地之面積。
- 3.本表面積標示 0.00 公頃者，捷運系統用地兼作鐵路使用約 28 平方公尺；公園兼兒童遊樂場用地兼作排水道使用約 41 平方公尺。
- 4.表中現行計畫面積為民國 112 年 5 月「變更臺中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（第七階段）案」公告實施之資料並彙整後續變更案件面積核算。

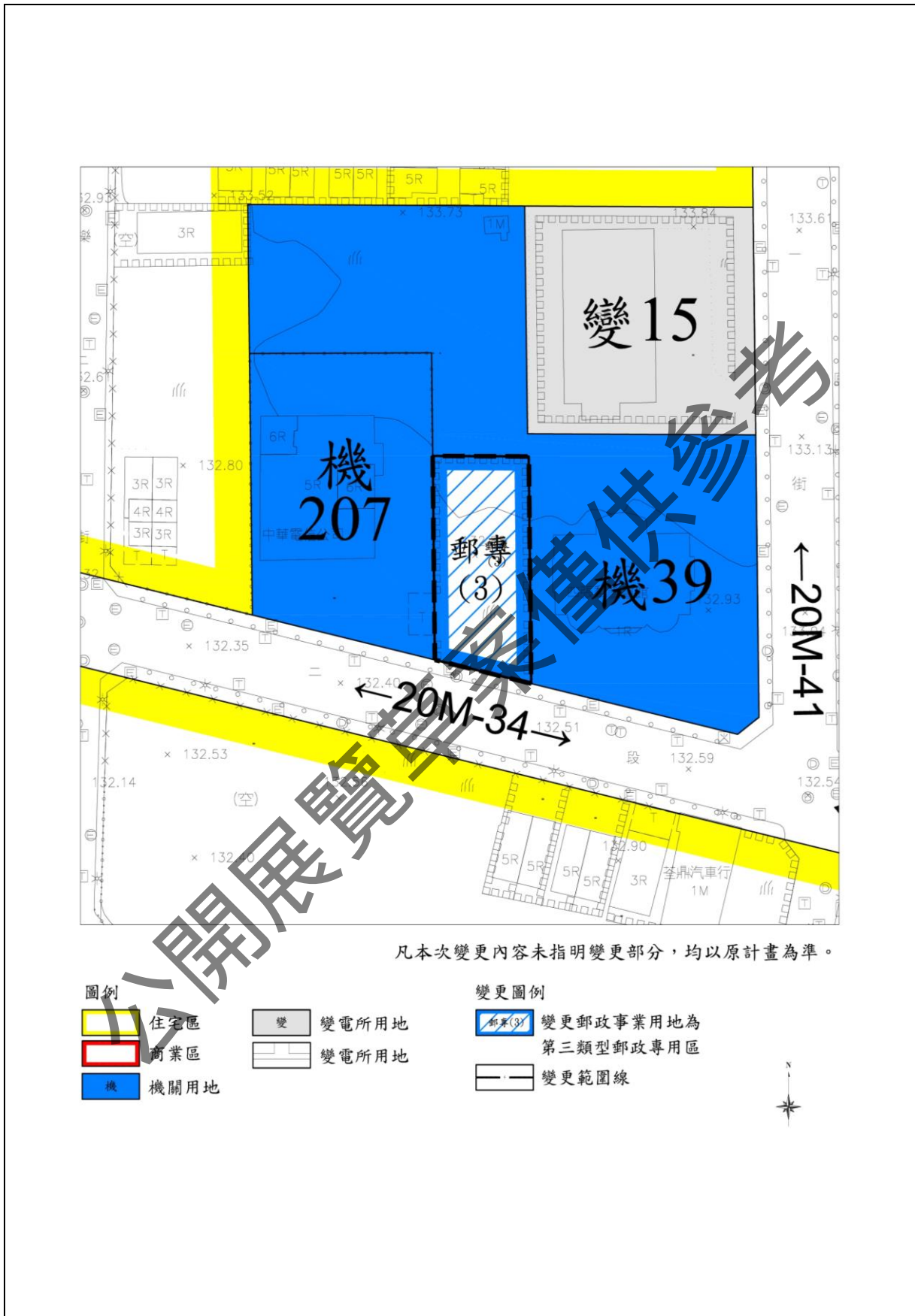


圖 19 變 1 案變更內容示意圖

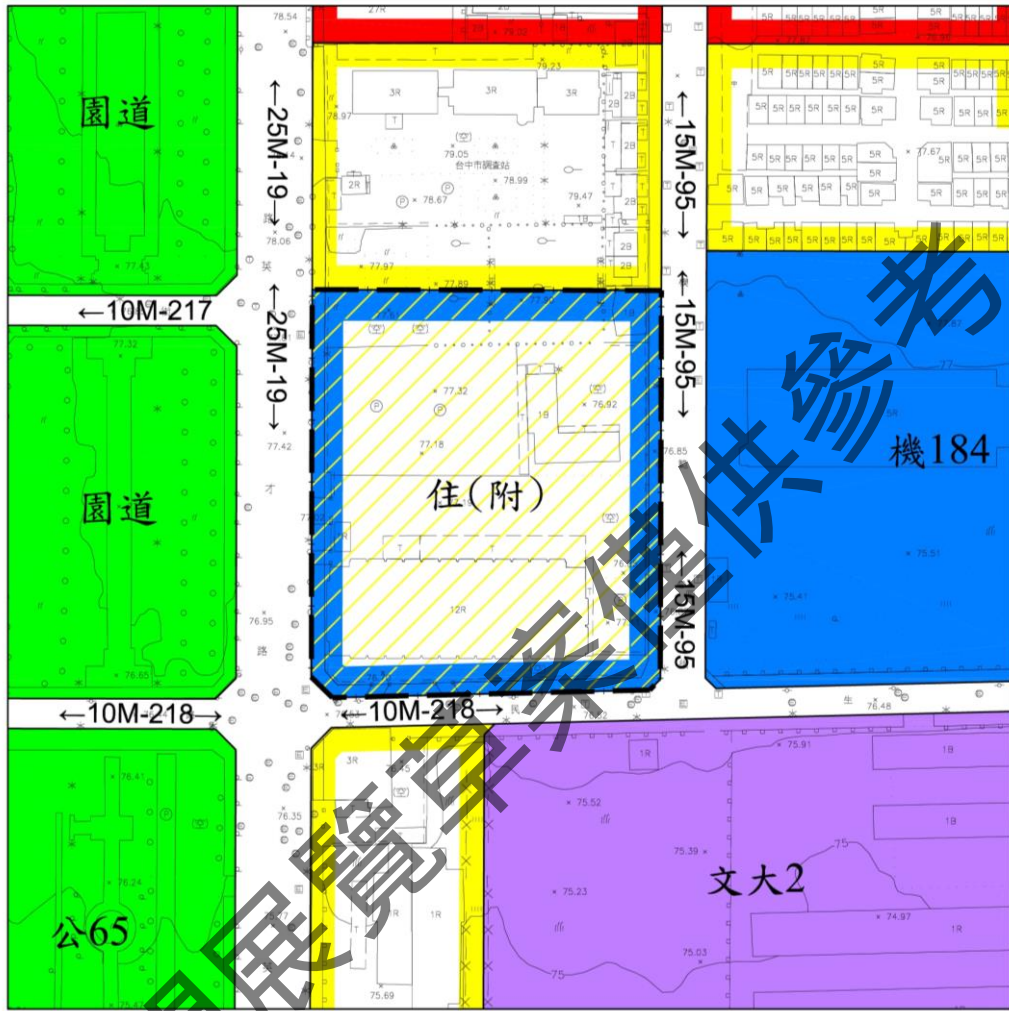


凡本次變更內容未指明變更部分，均以原計畫為準。

- | | |
|------|-----------------|
| 圖例 | 變更圖例 |
| 住宅區 | 變更郵政事業用地為住宅區(附) |
| 園道 | 變更郵政事業用地為住宅區 |
| 道路用地 | 變更範圍線 |



圖 20 變 3-1、3-2、3-3 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

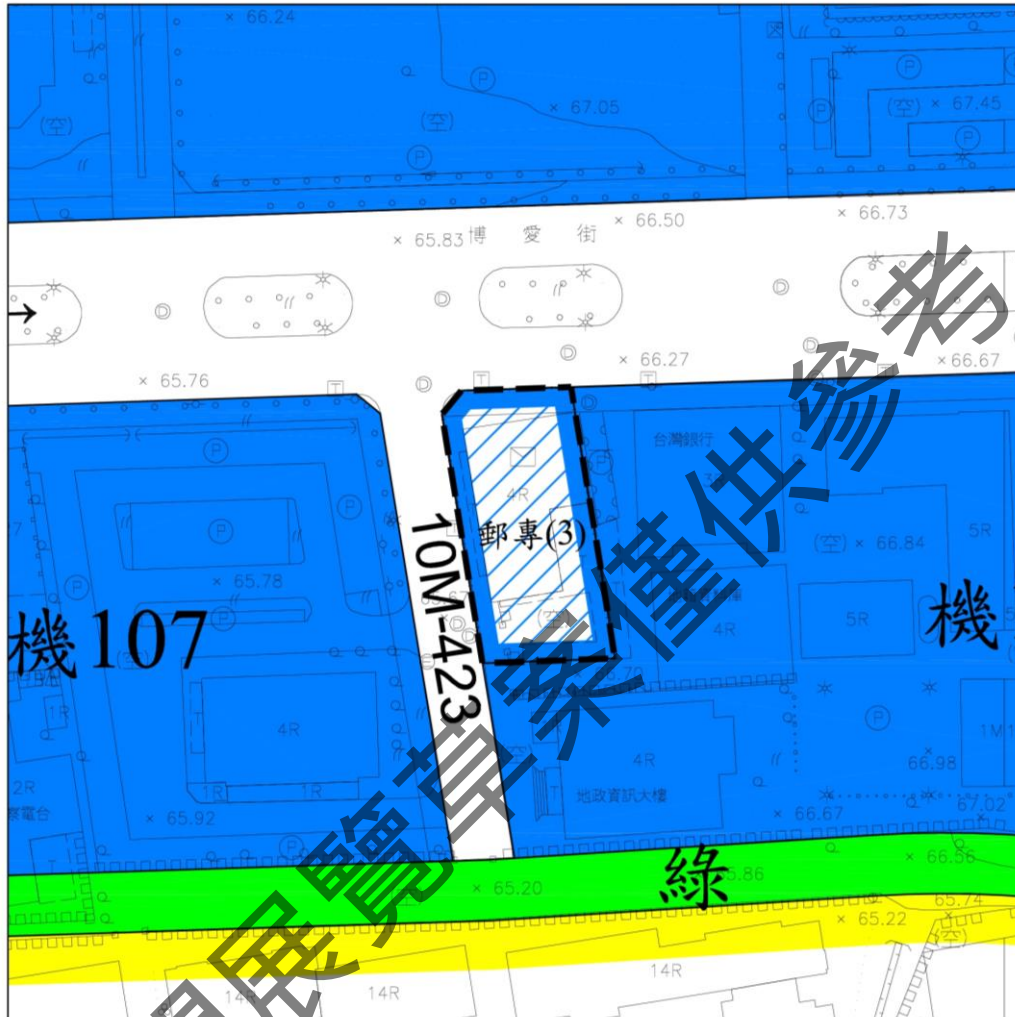
- | | | | |
|--|------|--|------|
| | 住宅區 | | 公園用地 |
| | 商業區 | | 園道用地 |
| | 機關用地 | | 道路用地 |
| | 文大 | | |

變更圖例





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



圖 21 變 4 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



圖 22 變 5 案變更內容示意圖



圖 23 變 1 案變更後示意圖



凡本次變更內容未指明變更部分，均以原計畫為準。

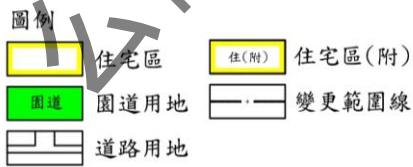
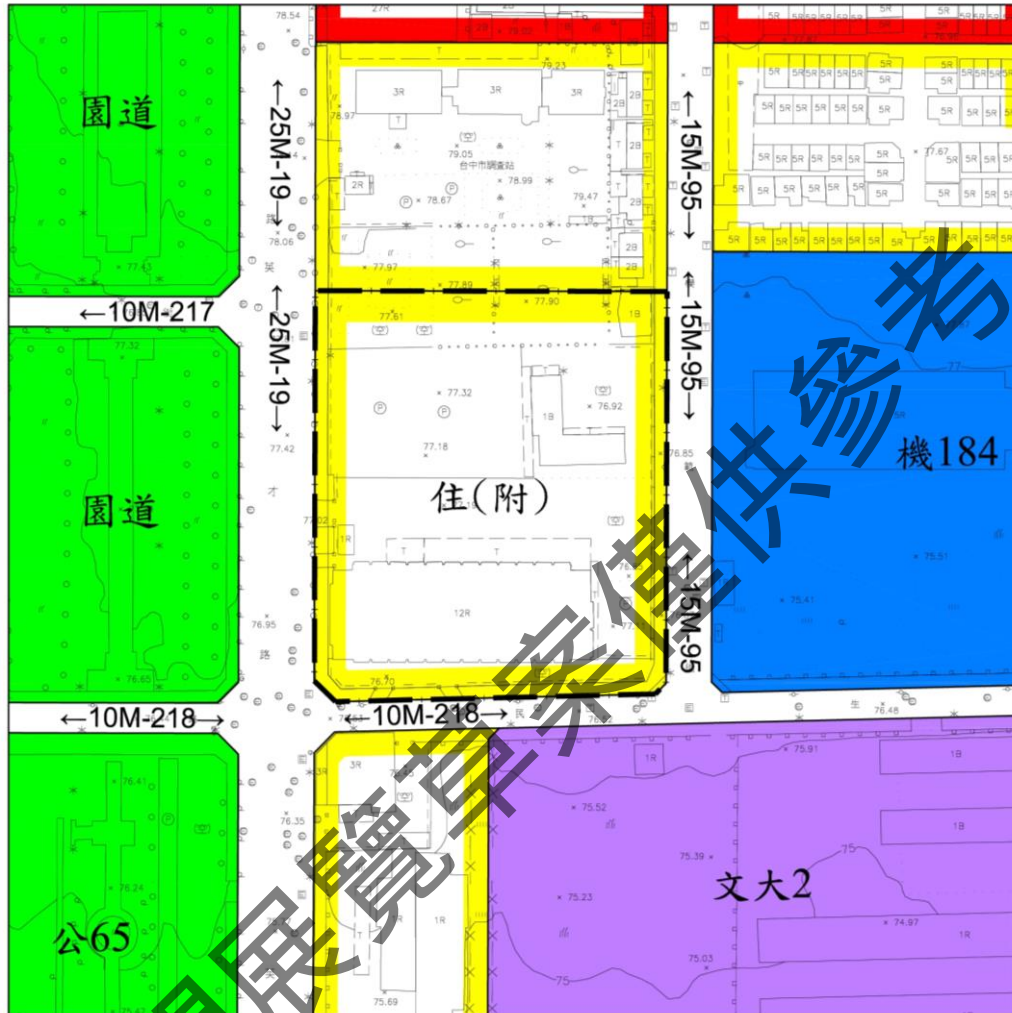


圖 24 變 3-1、3-2、3-3 案變更後示意圖



凡本次變更內容未指明變更部分，均以原計畫為準。

圖例










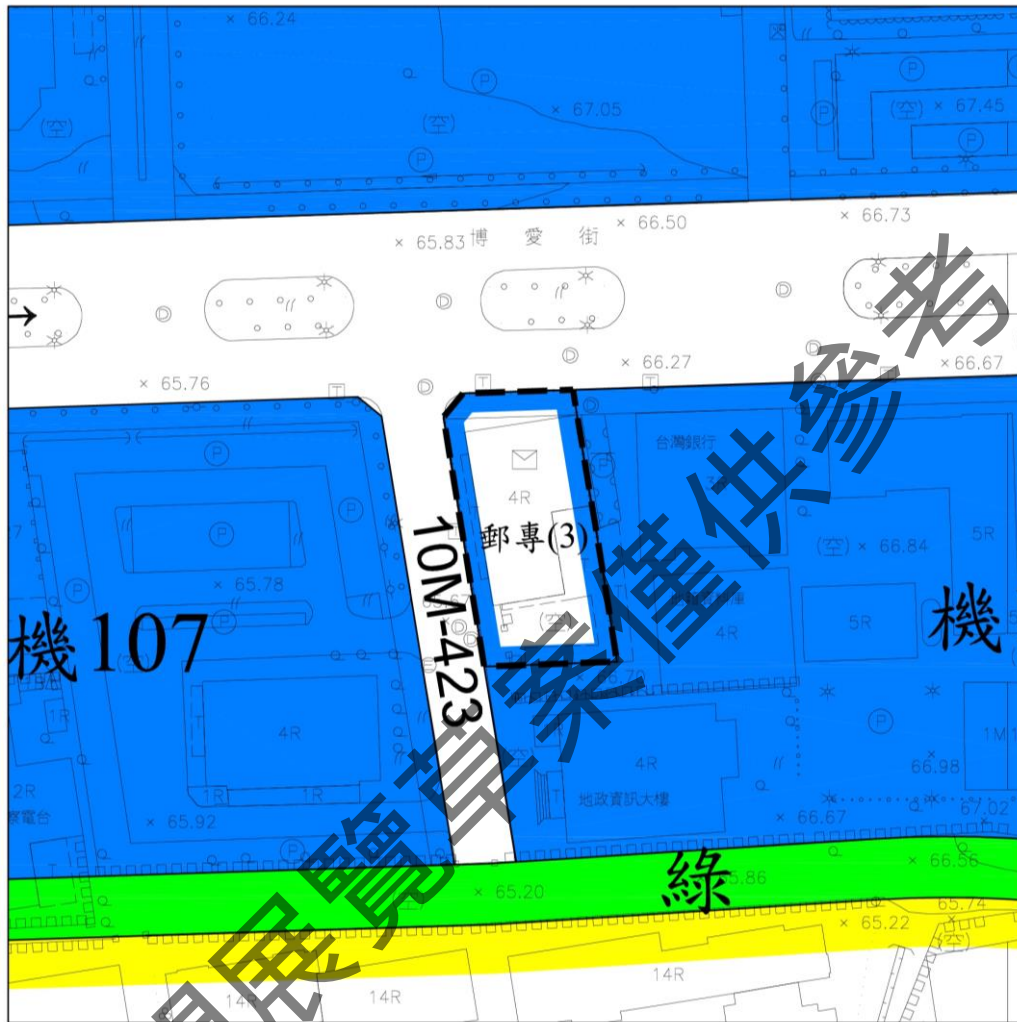
	住宅區		公園用地		住宅區(附)
	商業區		園道用地		變更範圍線
	機關用地		道路用地		
	文大				



圖 25 變 4 案變更後示意圖



凡本次變更內容未指明變更部分，均以原計畫為準。

- 圖例
- 住宅區
 - 機關用地
 - 綠地、綠帶用地
 - 道路用地

- 郵專(3) 第三類型郵政專用區
- 變更範圍線



圖 26 變 5 案變更後示意圖

貳、變更回饋

本案共計 2 處變更為第三類型郵政專用區：變更案第 1 案（四張犁郵局）、變更案第 5 案（黎明郵局），依「中華郵政股份有限公司之用地變更通案性處理原則表」規定，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。

有關變更後捐贈項目、捐贈時機及回饋金額計算方式等，應簽訂協議書後納入計畫書辦理。

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。

一、郵政訓練所中區訓練中心待建基地

郵政訓練所中區訓練中心待建基地已符合「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，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，本案可提供二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：捌拾萬元（經費支用由區公所依地方所需逕行辦理）。（原則7）

（二）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）

二、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，本案可提供二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：參佰貳拾萬元(經費支用由區公所依地方所需逕行辦理)。(原則7)
- (二) 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。(前述鄰里指的是雙龍里、中興里及安龍里)(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原與里長協議之費用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，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。

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 (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	
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)
郵政訓練所 中區訓練中 心待建基地	0.16	郵政事業 用地 200%	主計：住宅區 細計： 第二種住宅區 基準220% 上限320%	1.6	800,000
英才郵局 (臺中 65 支)、臺中郵 件投遞中心	1.56	郵政事業 用地 200%	主計：住宅區 細計： 第二種住宅區 基準220% 上限320%	1.6	3,200,000

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