

變更中興新村(含南內轆地區)都市計畫
(郵政事業土地專案通盤檢討)書

變更機關：南投縣政府
中華民國一〇一年十月

南投縣 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更中興新村(含南內轆地區)都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)案	
變更都市計畫法令依據	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。	
變更都市計畫機關	南投縣政府	
申請變更都市計畫之機關名稱	中華郵政股份有限公司	
本案公開展覽起迄日期	公 告 徵求意見	96.10.17~96.11.15公告30天 並刊登於96.10.17~18及96.10.23聯合報
	公開展覽	99年3月29日至99年4月27日
	公 開 說 明 會	99年4月8日假南投市公所舉辦
公民團體陳情意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣 級	100年6月22日南投縣都市計畫委員會第225次會
	部 級	101年4月10日內政部都市計畫委員會第777次會 101年9月18日內政部都市計畫委員會第788次會

目 錄

第一章	計畫緣起	1
一、	前言	1
二、	辦理依據	1
第二章	原計畫概要	2
一、	計畫沿革	2
二、	計畫內容	2
第三章	變更位置及發展現況分析	9
一、	變更位置及土地權屬	9
二、	土地使用現況	9
第四章	檢討分析及變更原則	13
一、	檢討分析	13
二、	變更原則	14
第五章	變更內容	17
一、	變更內容	17
二、	土地使用管制要點	17
附件一	交通部 96 年 1 月 22 日交總字第 0960016774 號函	21
附件二	內政部 96 年 1 月 29 日內授營都字第 0960800643 號函	23
附件三	本次專案通盤檢討變更有關土地登記謄本	25
附件四	都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則	26
附件五	縣政府訂定都市計畫區土地變更回饋審議原則	30

表 目 錄

表一	中興新村(含南內轆地區)都市計畫歷次變更一覽表.....	4
表二	原中興新村(含南內轆地區)都市計畫土地使用計畫面積表.....	7
表三	本次專案通盤檢討變更土地權屬資料表.....	9
表四	原中興新村(含南內轆地區)都市計畫公共設施用地面積檢討 分析表	16
表五	本次專案通盤檢討變更內容明細表.....	18
表六	本次專案通盤檢討變更前後土地使用計畫面積對照表.....	19

圖 目 錄

圖一	原中興新村(含南內轆地區)都市計畫示意圖.....	8
圖二	本次專案通盤檢討變更位置示意圖.....	10
圖三	本次專案通盤檢討變更範圍土地權屬示意圖.....	11
圖四	本次專案通盤檢討變更範圍土地使用現況照片圖.....	12
圖五	本次專案通盤檢討變更內容示意圖.....	20

第一章 計畫緣起

一、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(詳附件一)，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14條第4款規定，辦理專案通盤檢討。」(詳附件二)。

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。

二、辦理依據

(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。

第二章 原計畫概要

一、計畫沿革

中興新村都市計畫於民國 50 年 8 月 25 日發布實施，中興新村南內轆地區都市計畫於民國 53 年 1 月 31 日發布實施，此二計畫於民國 70 年間辦理通盤檢討時，將其合併成一個計畫，即「中興新村（含南內轆地區）都市計畫」，並於民國 73 年 3 月 19 日發布實施第一次通盤檢討，自該計畫實施至民國 97 年底，共發布實施 14 次之專案及個案變更，包括民國 84 年 7 月 25 日發布實施之第一期公共設施保留地專案通盤檢討，目前正辦理都市計畫圖重製通盤檢討；有關歷次變更內容詳表一。

二、計畫內容

(一)計畫範圍及計畫目標年

計畫範圍東以大虎山脊至觀音山腳為界、南以軍功寮溪為界、西以營盤口及台三號甲縣以西為界、北以草屯都市計畫區為界，包括營北里、營南里、內新里、內興里、光華里、光榮里、軍功里、光明里、山腳里等九里，計畫面積 706.78 公頃。

計畫目標年為民國 93 年。

(二)計畫人口及密度

計畫人口為 31,000 人，居住密度每公頃約 185 人。

(三)土地使用分區計畫

以現有集居地區為基礎劃設七個住宅鄰里單元，並劃設商業區、保存區、高爾夫球場專用區、農業區、保護區、行水區及河川區等土地使用分區。

(四)公共設施用地計畫

共劃設機關用地 24 處、國小用地 6 處、國中用地 2 處、文高用地 1 處、公園用地 8 處、公園兼兒童遊樂場用地 3 處、體育場用地 1 處、綠地 45 處、零售市場用地 7 處、停車場用地 5 處、廣場用地 2 處、醫院用地 1 處、車站用地 2 處、污水處理廠用地 2 處及變電所用地 1 處等公共設施用地。

(五)道路系統計畫

共劃設 5 條聯外道路分別通往南投及草屯等，另配設區內主要、次

要及出入道路、人行步道等。

(六)土地使用分區管制要點

原計畫已訂定土地使用分區管制要點，以促進都市土地合理利用及維護生活品質。其中與本次專案通盤檢討有關者為：機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

表一 中興新村(含南內轆地區)都市計畫歷次變更一覽表

編號	案名	發布實施日期文號
1	內政部核定中興新村都市計畫	50.08.24 投府建土字第31505號
2	中興新村內轆部分變更案	53.01.31 投府建土字第5290號
3	擴大中興新村都市計畫範圍設定內轆省訓團附近行政區案(屬於南內轆地區部分)	57.12.16 投府建土字第83784號
4	核定中興新村都市計畫變更案	65.08.25 投府建都字第66810號
5	變更中興新村都市計畫部分農業區為住宅區道路用地計畫案	71.02.09 投府建都字第8286號
6	變更中興新村(含內轆部分)都市計畫通盤檢討案	73.03.20 投府建都字第24711號
7	變更中興新村(部分機關停車場車站為道路用地)案	75.07.10 投府建都字第68764號
8	變更中興新村(部分保護區為機關用地)	77.01.21 投府建都字第4653號
9	變更中興新村(部分機關為道路人行步道及部分道路人行道為機關)案	77.05.05 投府建都字43399號
10	變更中興新村(含南內轆地區)計畫(部分農業區、加油站用地為道路用地)案	81.10.14 投府建都字第115650號
11	變更中興新村(含南內轆地區)計畫(部分綠地、行水區為公園)案	82.05.27 投府建都字第85501號
12	變更中興新村(含南內轆地區)都市計畫(第一期公設地通盤檢討)案	84.7.25 府建都字第122574號
13	變更中興新村(含南內轆地區)都市計畫(部分綠地、機關用地為住宅區及修正土地使用分區管制要點第十四點)案	85.09.30 投府建都字第134697號
14	變更中興新村(含南內轆地區)都市計畫(土地使用分區管制要點第九點)案	86.04.14 投府建都字第49920號
15	變更中興新村(含南內轆地區)都市計畫(部分農業區為河川區)案	86.05.28 投府建都字第七74601號

編號	案名	發布實施日期文號
16	變更中興新村（含南內轆地區）都市計畫（部分住宅區為第二種住宅區）案	87.04.30 投府建都字第59682號
17	變更中興新村（含南內轆地區）都市計畫（原「機十一」機關用地及「公二」估原用地變更為住宅區及保存區）細部計畫並配合變更主要計畫案	88.03.26 投府建都字第42747號
18	變更中興新村（含南內轆地區）都市計畫（原「機十一」機關用地及「公二」公園用地變更為住宅區及保存區）案	88.07.21 投府建都字第97870號
19	解除中興新村（含南內轆地區）都市計畫禁建範圍	88.08.09 投府建都字第120136號
20	變更中興新村（含南內轆地區）都市計畫（部分住宅區為機關用地）案	91.07.22 府城都字第09101239100號
21	變更中興新村（含南內轆地區）都市計畫（車籠埔斷層經過地區）專案檢討案	91.08.20 府城都字第09101424670號
22	變更中興新村（含南內轆地區）都市計畫（原「機十一」機關用地及「公二」公園用地變更為住宅區及保護區）細部計畫（土地使用分區管制要點）案	92.04.14 府城都字第09200683912號
23	變更中興新村（含南內轆地區）都市計畫（原「機十一」機關用地及「公二」公園用地變更為住宅區及保存區）細部計畫（部分住宅區為機關用地及部分公園用地為住宅區）案	94.5.6 府建都字第09400850841號
24	變更中興新村（含南內轆地區）都市計畫（原「機十一」機關用地及「公二」公園用地變更為住宅區及保存區）細部計畫（部分住宅區為保存區、部分住宅區為道路及部分鄰里公園、部分兒童遊樂場為住宅區）案	94.10.07 府建都字第09402003841號
25	變更中興新村（含南內轆地區）都市計畫（部分農業區為道路用地）案	96.01.08 府建都字第09600120821號

編號	案名	發布實施日期文號
26	「變更中興新村（含南內轆地區）都市計畫（配合擬定【原機十、機二十一機關用地、5-2 道路用地變更為住宅區、廣場用地及道路用地】細部計畫）案」	98.02.09 府建都字第 09800254642 號
27	擬定中興新村（含南內轆地區）都市計畫（原機十、機二十一機關用地、5-2 道路用地變更為住宅區、廣場用地及道路用地）細部計畫案	98.05.20 府建都字第 09801104852 號
28	變更中興新村（含南內轆地區）都市計畫（配合高等研究園區計畫）案	99.10.14 府建都字第 09902140662 號
29	變更中興新村（含南內轆地區）都市計畫（第二次通盤檢討【第二階段】（變更內容明細表編號第 34 案及第 41 案）先行提會討論）案	100.06.30 府建都字第 10001300792 號

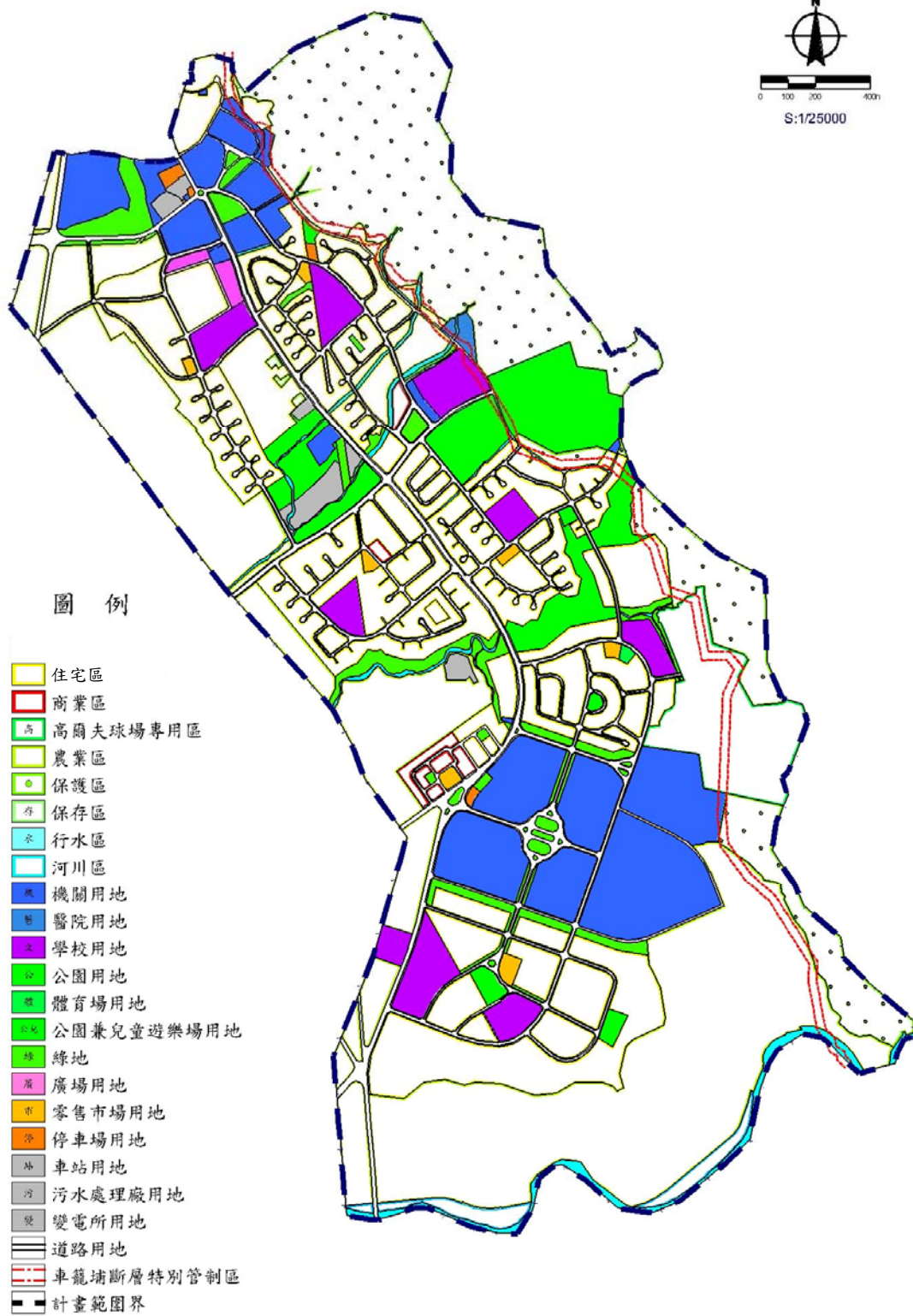
註：本表係清查至民國 101 年 8 月止。

表二 原中興新村(含南內轆地區)都市計畫土地使用計畫面積表

項 目		計畫面積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)	備 註
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	163.9812	39.60	23.20	
	商 業 區	4.5900	1.11	0.65	
	保 存 區	0.4433	0.11	0.06	
	高爾夫球場專用區	22.0900	5.33	3.13	
	農 業 區	157.8388	—	22.33	
	保 護 區	109.2100	—	15.45	
	行 水 區	6.8500	—	0.97	
	河 川 區	18.8200	—	2.66	
	小 計	483.8233	46.15	68.45	
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	71.8247	17.35	10.16	
	學 校 用 地	25.2000	6.09	3.57	
	公 園 用 地	25.6400	6.19	3.63	
	公園兼兒童遊樂場用地	15.8200	3.82	2.24	
	體 育 場 用 地	0.2700	0.06	0.04	
	綠 地	20.5600	4.96	2.91	
	零 售 市 場 用 地	2.6500	0.64	0.37	
	停 車 場 用 地	0.9400	0.23	0.13	
	廣 場 用 地	1.6700	0.40	0.24	
	醫 院 用 地	1.2700	0.31	0.18	
	車 站 用 地	0.9800	0.24	0.14	
	污 水 處 理 廠 用 地	3.6900	0.89	0.52	
	變 電 所 用 地	0.3300	0.08	0.05	
	道 路 用 地	52.1120	12.59	7.37	
小 計	222.9567	53.85	31.55		
都市發展用地面積(1)		414.0612	100.00	—	
計畫總面積(2)		706.7800	—	100.00	

資料來源：「變更中興新村(含南內轆地區)都市計畫(都市計畫圖重製通盤檢討)案」公開展覽書。

圖一 原中興新村(含南內轆地區)都市計畫示意圖



第三章 變更位置及發展現況分析

一、變更位置及土地權屬

本次專案通盤檢變更位置(詳圖二)及土地權屬分述如下：

「機二三」機關用地：位於中正路與光明路交叉口附近，變更基地為南投市光明段 90 地號，地號面積 625.82 平方公尺，產權為中華郵政公司所有(詳表三及圖三)。

另本基地因樁位與地籍、現況符合，但與原計畫不符，參酌目前正辦理之「變更中興新村(含南內轆地區)都市計畫(都市計畫圖重製通盤檢討)案」已將其列為重製展繪疑義變更案，將依地籍範圍調整變更，以避免影響土地所有權人權益，故本次專案通盤檢討宜配合該變更內容予以辦理。

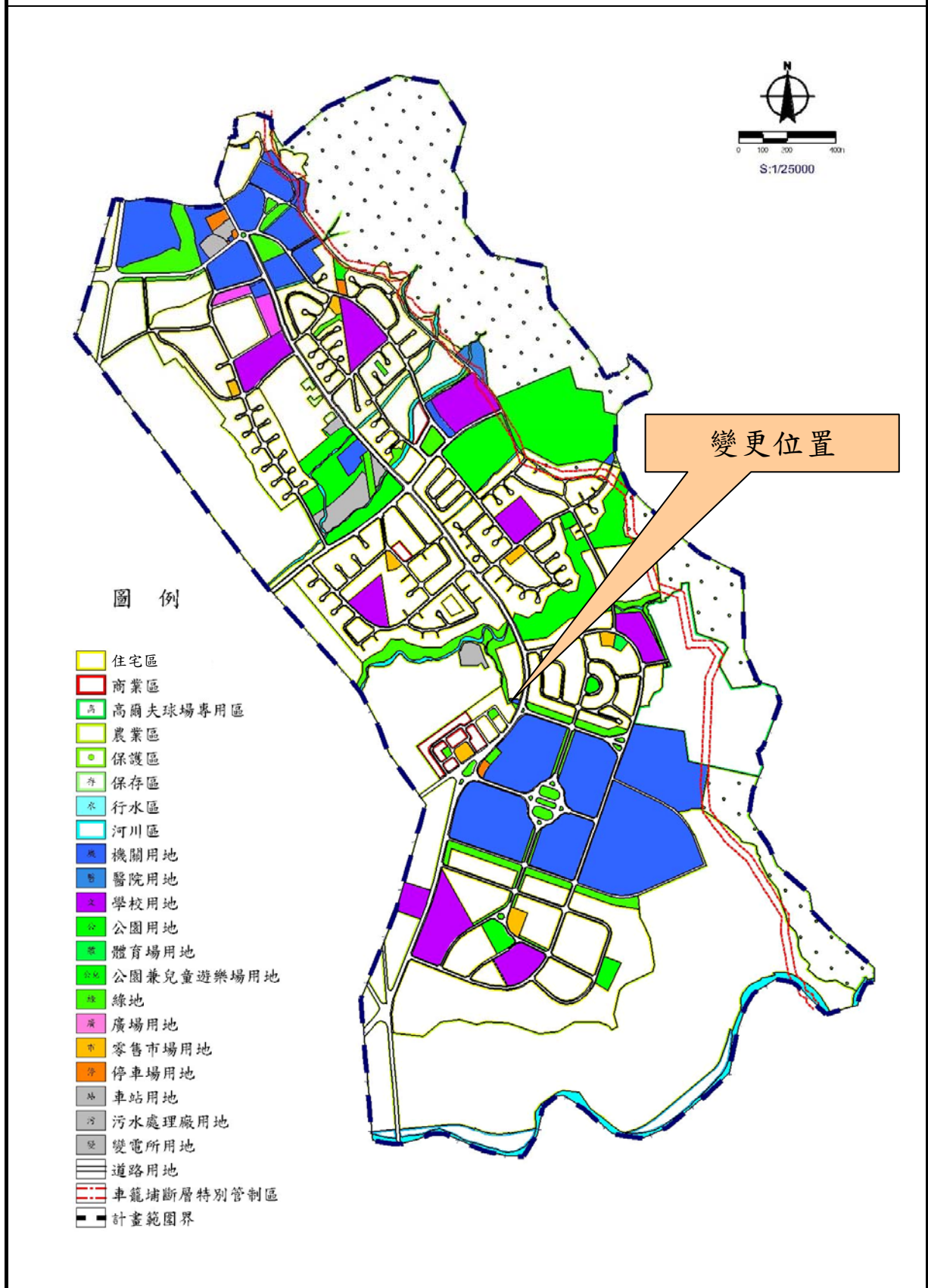
二、土地使用現況

現為中華郵政公司南投光明里郵局使用(詳圖四)。

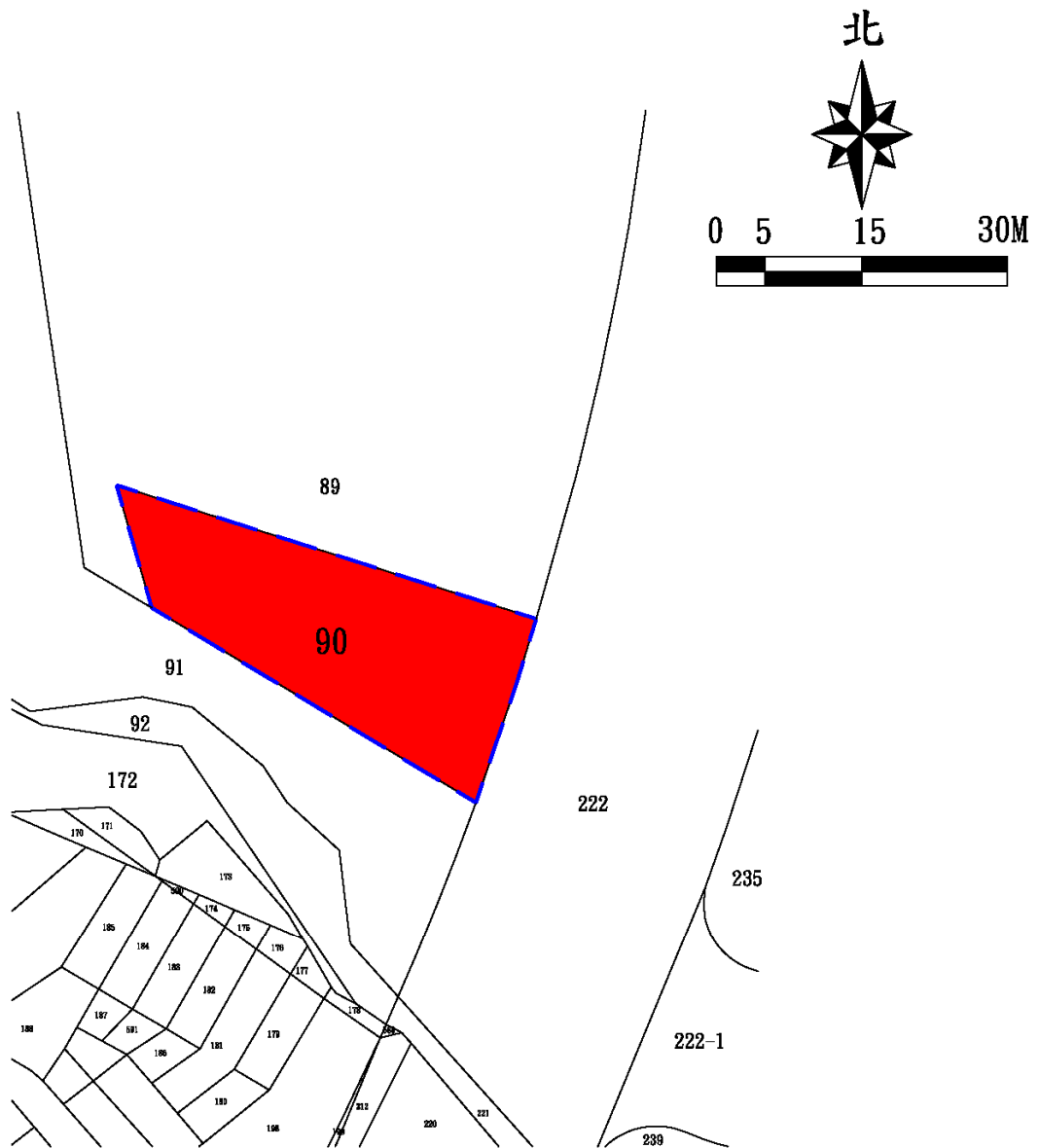
表三 本次專案通盤檢討變更土地權屬資料表

編號	位置	地號	地號面積(m ²)	變更面積(m ²)	土地權屬	使用現況
一	「機二三」機關用地	南投市光明段90地號	625.82	625.82	中華郵政公司	南投光明里郵局

圖二 本次專案通盤檢討變更位置示意圖



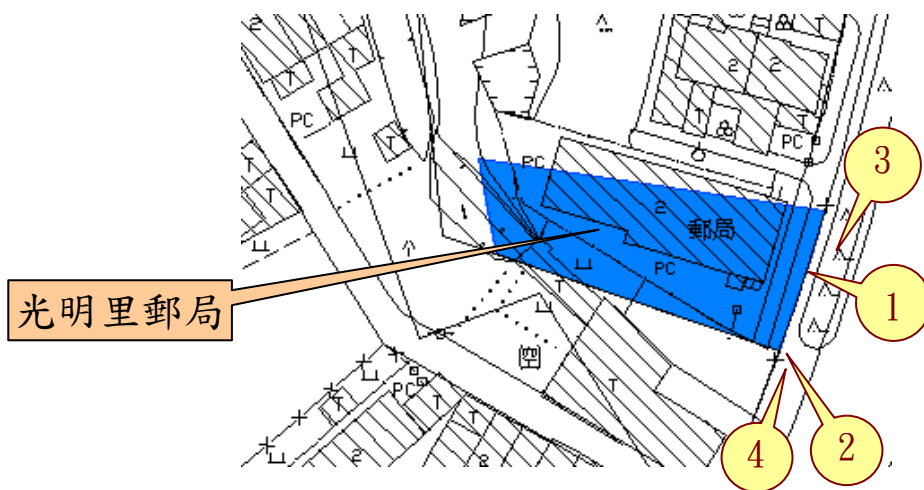
圖三 本次專案通盤檢討變更範圍土地權屬示意圖



圖例

- 中華郵政公司土地
- 機關用地範圍線
- 地籍線

圖四 本次專案通盤檢討變更範圍土地使用現況照片圖



註：「1」表示照片拍攝地點方向及編號。



第四章 檢討分析及變更原則

一、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(詳附件四)，茲摘述如下：

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)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統一變更分區名稱、非屬公共設施之困擾，而辦理本次檢討。

(三)南投縣政府訂定都市計畫土地變更回饋原則

本原則係南投縣都委會 96.10.17 第 193 次會議審查通過(詳附件五)，其中有關公共設施用地(除市場用地外)變更為可建築用地之回饋標準，茲摘述如下：

1. 需另行擬定細部計畫地區
 - (1)住宅區(其他使用分區)：30%之土地面積。
 - (2)商業區：40%之土地面積。
 - (3)電信專用區(得依都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第一項第 5 款規定使用及第二項 1/2 總樓地板限制使用)：20%之土地面積。

2. 無需擬定細部計畫地區

- (1) 應負擔之公共設施用地比例同需另行擬定細部計畫地區之規定。
 - (2) 另有但書規定其負擔之公共設施用地，得以依需回饋之公共設施用地面積乘以變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地前三年之平均公告現值折算代金方式抵充。
3. 免回饋情形：都市計畫公告實施之土地使用分區經都市計畫通盤檢討變更為公共設施用地，今再恢復變更為原使用分區者。或都市計畫辦理檢討、重製，原核定都市計畫、樁位成果與地籍分割資料不吻合而需調整變更，經本縣都市計畫委員會審議通過者。
4. 其他包括回饋對象、回饋時機等事項。

(四) 都市計畫公共設施用地計畫檢討分析

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」公共設施用地劃設標準之規定，本計畫區除尚需體育場用地 2.73 公頃及停車場用地 2.78 公頃外，其餘均符合通盤檢討標準(詳表四)。

二、變更原則

(一) 配合未來發展需要調整變更為適當分區

以往都市計畫使用分區劃設時，係遷就國營事業之特性，而將其管有之土地劃設為機關用地或公共設施用地，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。

經檢討本計畫區之現有郵政公司營業廳、辦公室、倉庫、郵件處理、郵車調度等使用性質，配合郵政事業營運需要，其未來仍須保留作郵政使用之土地，變更為「郵政專用區」；另光明里郵局所在「機二三」機關用地，因原計畫與地籍(現況)不符，且配合目前正辦理之「變更中興新村(含南內轆地區)都市計畫(都市計畫圖重製通盤檢討)案」之重製展繪疑義變更，將依郵局產權範圍變更為郵政專用區，而其餘非屬郵局產權之機關用地部分，則配合變更為毗鄰分區。

(二) 訂定公平合理之義務負擔原則

本次專案檢討變更機關用地為郵政專用區，因不涉及使用項目放寬或使用強度增加，得免提供相關負擔捐贈事項；另光明里郵局所在「機二三」機關用地，將再配合重製展繪疑義作局部調整變更，依南投縣政府訂定都市計畫土地變更回饋原則之規定，經該縣都委會審議通過

者，得免回饋。

(三)訂定合理之土地使用管制要點

變更為郵政專用區者，依都市計畫法臺灣省施行細則第三十二及三十四條規定，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 400%；惟考量實際使用現況，並統一全縣郵政專用區（第一類型）之建蔽率及容積率，擬略為調整原計畫之強度，劃設其建蔽及容積率。

本次檢討針對郵政專用區應訂定合理之土地使用管制要點，以規範其土地使用之容許項目與許可條件。

表四 原中興新村(含南內轆地區)都市計畫公共設施用地面積檢討分析表

項 目	計畫面積 (公頃)	檢 討 標 準	計畫人口31,000人	
			需要面積 (公頃)	超 過 或 不 足 面 積 (公頃)
機 關 用 地	71.8247	按實際需要檢討之。	—	—
文 小 用 地	13.6500	五萬人以下,每千人0.20公頃。	6.20	+7.45
文 中 用 地	7.7700	五萬人以下,每千人0.16公頃。	4.96	+2.81
文 高 用 地	3.7800	由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積。	—	—
公 園 用 地	25.6400	五萬人以下,每千人0.15公頃。	4.65	+20.99
公園兼兒童遊樂場用	15.8200	1. 每千人0.08公頃。 2. 每處不得小於0.1公頃	2.48	+13.34
體 育 場 用 地	0.2700	三~十萬人,每千人0.08公頃;最小面積3公頃。	3.00	-2.73
綠 地	20.5600	按自然地形或其設置目的。	—	—
零 售 市 場 用 地	2.6500	每一閭鄰單位設置一處為原則,但計畫書內述明無須設置者,得免設置。	—	—
停 車 場 用 地	0.9400	不得低於計畫區內車輛預估數20%之停車需求。	3.72	-2.78
廣 場 用 地	1.6700	按實際需要檢討之。	—	—
醫 院 用 地	1.2700	按實際需要檢討之。	—	—
車 站 用 地	0.9800	按實際需要檢討之。	—	—
污 水 處 理 廠 用 地	3.6900	按實際需要檢討之。	—	—
變 電 所 用 地	0.3300	按實際需要檢討之。	—	—
道 路 用 地	52.1120	按交通量、道路設計標準檢討。	—	—

資料來源：「變更中興新村(含南內轆地區)都市計畫(都市計畫圖重製通盤檢討)案」公開展覽書。

第五章 變更內容

一、變更內容

本次專案通盤檢討包含 1 處機關用地(機二三)變更為郵政專用區，並配合正辦理「變更中興新村(含南內轆地區)都市計畫(都市計畫圖重製通盤檢討)案」之重製展繪疑義作局部範圍調整變更。有關本次檢討之變更內容及變更理由，詳表五及圖五。

二、土地使用管制要點

本次專案通盤檢討依照現行使用強度及配合全縣郵政專用區（第一類型）統一訂定管制要點，內容如下：

- (一)郵政專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- (二)郵政專用區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：
 - (1)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。
 - (2)教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。
 - (3)郵政文物收藏及展示場所。
 - (4)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。
 - (5)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，經縣政府審查核准之必要設施。
- (三)凡本次檢討未指明變更部分均依原計畫為準。

表五 本次專案通盤檢討變更內容明細表

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
		原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
一	「機二三」機關用地及其周邊土地	住宅區 (0.01) 機關用地 (0.05) 綠地 (4m ²)	郵政專用區 (0.06)	1. 本案南投光明里郵局之現況與地籍符合，但與原計畫不符，故配合正辦理「變更中興新村(含南內轆地區)都市計畫(都市計畫圖重製通盤檢討)案」之重製展繪疑義，將依郵局產權範圍變更為郵政專用區，而其餘非屬郵局產權之機關用地部分，則配合變更為毗鄰分區，以避免影響土地所有權人權益。 2. 郵政事業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為郵政專用區，以促進土地利用及地方發展。	1. 變更為郵政專用區之地號為南投市光明段90地號，產權為中華郵政公司所有。
二	土地使用分區管制要點	訂定「郵政專用區」之相關規定		原計畫並無「郵政專用區」之土地使用分區管制規定，故配合變一案並參酌101年9月18日內政部都委會第788次會議決議訂定管制要點。	郵政專用區之土地使用分區管制內容，詳見第五章。

註：1. 凡本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原計畫為準。

2. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表六 本次專案通盤檢討變更前後土地使用計畫面積對照表


項	目	本次檢討前	本次檢討	本 次 檢 討 後		
		計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	計畫面積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	163.9812	-0.01	163.9712	39.60	23.20
	商 業 區	4.5900	—	4.5900	1.11	0.65
	保 存 區	0.4433	—	0.4433	0.11	0.06
	高爾夫球場專用區	22.0900	—	22.0900	5.33	3.13
	郵 政 專 用 區	0	+0.06	0.0600	0.04	0.02
	農 業 區	157.8388	—	157.8388	—	22.33
	保 護 區	109.2100	—	109.2100	—	15.45
	行 水 區	6.8500	—	6.8500	—	0.97
	河 川 區	18.8200	—	18.8200	—	2.66
	小 計	483.8233	+0.05	483.8733	46.19	68.47
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	71.8247	-0.06	71.7647	17.31	10.14
	學 校 用 地	25.2000	—	25.2000	6.09	3.57
	公 園 用 地	25.6400	—	25.6400	6.19	3.63
	公園兼兒童遊樂場用地	15.8200	—	15.8200	3.82	2.24
	體 育 場 用 地	0.2700	—	0.2700	0.06	0.04
	綠 地	20.5600	+0.01	20.5700	4.96	2.91
	零 售 市 場 用 地	2.6500	—	2.6500	0.64	0.37
	停 車 場 用 地	0.9400	—	0.9400	0.23	0.13
	廣 場 用 地	1.6700	—	1.6700	0.40	0.24
	醫 院 用 地	1.2700	—	1.2700	0.31	0.18
	車 站 用 地	0.9800	—	0.9800	0.24	0.14
	污 水 處 理 廠 用 地	3.6900	—	3.6900	0.89	0.52
	變 電 所 用 地	0.3300	—	0.3300	0.08	0.05
道 路 用 地	52.1120	—	52.1120	12.59	7.37	
小 計	222.9567	-0.05	222.9067	53.81	31.53	
都市發展用地面積(1)		414.0612	0	414.0612	100.00	—
計畫總面積(2)		706.7800	0	706.7800	—	100.00

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。






圖五 本次專案通盤檢討變更內容示意圖



圖例

-  住宅區
-  綠地
-  道路用地

變更圖例

-  郵(專) 變更住宅區為郵政專用區
-  變更機關用地為住宅區
-  郵(專) 變更機關用地為郵政專用區
-  綠 變更機關用地為綠地
-  郵(專) 變更綠地為郵政專用區

正本

交通部 函

機關地址：10052 台北市仁愛路 1 段 50 號
傳 真：23895930
聯 絡 人：陳柏序
聯絡電話：(02)23492437
電子郵件：ph_chen@motc.gov.tw

100
台北市中正區徐州路 5 號
受文者：內政部

發文日期：中華民國 96 年 1 月 22 日
發文字號：交總字第 0960016774 號
速別：最速件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如說明四



主旨：為辦理中華郵政股份有限公司管有土地變更都市計畫專案通盤檢討作業需要，惠請貴部轉請各縣（市）政府協助依都市計畫法定程序辦理公告徵求意見及召開機關協調會，請查照。

說明：

- 一、依據中華郵政股份有限公司（以下簡稱中華郵政公司）96 年 1 月 10 日產字第 0961100112 號函（副本諒達）辦理。
- 二、查中華郵政公司為配合國家政策暨活化資產，經本部 95 年 3 月 22 日交總字第 0950002864 號函核准後，業與貴部營建署市鄉規劃局簽訂委託合約書，目前正積極辦理該公司管有之機關用地、郵政用地等變更都市計畫專案通盤檢討作業，合先敘明。
- 三、為中華郵政公司管有土地變更都市計畫專案通盤檢討作業需要，惠請貴部轉請各縣（市）政府協助依都市計畫變更法定程序辦理公告徵求意見及召開機關協調會事宜。至貴部轉請各縣（市）政府協助辦理旨揭公告徵求意見及召開機關協調會所需資料，將由貴部營建署市鄉規劃局送達各縣（市）政府，

裝

訂

線



市鄉規劃局：市收字第 09600000478

第 1 頁，共 2 頁



總收文
內政部



0960016324 096/01/22

又各縣（市）政府代為登報公告週知之費用，將由各縣（市）政府檢據向貴部營建署市鄉規劃局辦理核銷，並將公告期間之公民或團體陳情意見彙整後送交該局。

四、檢附中華郵政公司管有機關用地、郵政用地變更都市計畫專案通盤檢討各縣（市）土地清冊暨相關資料各乙份。



正本：內政部

副本：內政部營建署市鄉規劃局、本部郵電司

部長 蔡 堆

檔 號：
保存期限：

內政部 函

機關地址：10017 台北市徐州路 5 號
聯絡人：呂姍代
聯絡電話：02-27719817
電子郵件：sunday@tcd.gov.tw
傳真：02-87710226

受文者：內政部營建署市鄉規劃局

發文日期：中華民國 96 年 1 月 29 日
發文字號：內授營都字第 0960800643 號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如說明

主旨：關於交通部為辦理中華郵政股份有限公司管有土地變更都市計畫專案通盤檢討作業乙案，請依都市計畫法定程序辦理公告徵求意見及召開機關協調會，請查照。

說明：

- 一、依交通部 96 年 1 月 22 日交總字第 0960016774 號函辦理，並檢附上開函影本乙份。
- 二、中華郵政股份有限公司為配合國家政策暨活化資產、提升資產運用效益，擬申請辦理該公司位於各直轄市及縣（市）都市計畫地區內管有之機關用地與郵政用地等之都市計畫專案通盤檢討，因係配合都市計畫地區實際發展需要，本部同意依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 13 條第 4 款規定辦理專案通盤檢討。
- 三、為能達成行政院指示，協助辦理各國營事業活化資產使用之政策，請貴府於受理中華郵政股份有限公司辦理都市計畫專案通盤檢討之申請時，依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 39 條規定，協助辦理公告徵求意見之法定程序，並邀請相關機關召開協調會。

正本：臺北市政府、高雄市政府、臺北縣政府、基隆市政府、桃園縣政府、新竹縣政府、新竹市政府、苗栗縣政府、臺中縣政府、臺中市政府、南投縣政府、彰化縣政府、雲林縣政府、嘉義縣政府、嘉義市政府、臺南縣政府、臺南市政府、高雄縣政府、屏東縣政府、宜蘭縣政府、花蓮縣政府、臺東縣政府、澎湖縣政府、金門縣政府、福建省連江縣政府

副本：交通部，中華郵政股份有限公司（臺北市大安區金山南路 2 段 55 號）、本部營建

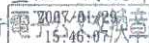
第 1 頁 共 2 頁



市鄉規劃局：市收字第 0960800643

雷子八二

署都市計畫組、內政部營建署市鄉規劃局、
主管法行



依權責劃分規定授權業務



裝



訂

線

附件三 本次專案通盤檢討變更有關土地登記謄本

土地登記第二類謄本（地號全部）

南投市光明段 0090-0000地號

列印時間：民國96年08月23日10時28分

頁次：1

新興地政事務所 主任 陳英傑
南投電謄字第030182號
資料管轄機關：南投縣南投地政事務所

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
列印人員：張秀杏
謄本核發機關：高雄市新興地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國93年07月29日 登記原因：地籍圖修正測量
地 目：建 等則：-- 面 積：*****625.82平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國96年01月 公告土地現值：***19,000元/平方公尺
地上建物建號：光明段 00118-000
其他登記事項：重測前：內轆段22-12地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0003
登記日期：民國94年08月26日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國93年08月27日
所有權人：臺灣郵政股份有限公司
住 址：台北市金山南路二段55號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：094南土字第017560號
當期申報地價：96年01月***1,520.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
93年08月 ***21,400.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：（空白）

（本謄本列印完畢）

土地登記簿謄本

FD

高雄市政府地政處新興地政事務所

一、本處理原則係為配合國營事業土地資產活化利用，及落實都市計畫變更使用開發義務負擔公平原則，依都市計畫法(以下簡稱本法)第二十七條之一第二項規定訂定之。

二、適用本處理原則之國營事業土地，指位於都市計畫公共設施已完竣地區內，由公司組織國營事業機構(以下簡稱國營事業機構)管有之機關用地、郵政用地、電力用地或其他供國營事業機構使用之土地。

三、辦理程序

(一)個案變更

1. 各國營事業機構為促進國營事業管有都市計畫機關用地、郵政用地、電力用地或其他國營事業使用專用區土地之轉型活化利用，得依本法第二十七條第一項第三款規定，檢具報經國營事業主管機關同意之該事業土地活化利用計畫，及變更都市計畫書圖文件，敘明需辦理個案變更之理由，逕向各該直轄市、縣(市)政府申請變更都市計畫為適當之土地使用分區。
2. 直轄市、縣(市)政府受理申請變更都市計畫後，經實地會勘，並查核書圖文件無誤後，即依法辦理公開展覽等後續法定程序。
3. 都市計畫原擬定機關為鄉、鎮或縣轄市公所者，由縣政府依本法第二十七條第二項規定辦理變更。

(二)通盤檢討

1. 都市計畫擬定機關辦理各該都市計畫通盤檢討時，應徵詢都市計畫範圍內相關國營事業機構意見，並得依本處理原則規定及參考該機構所提意見，檢討變更該等國營事業使用之公共設施用地或專用區為住宅區、商業區或其他適當之土地使用分區。
2. 各國營事業機構得於各級都市計畫主管機關審議相關都市計畫通盤檢討案時提出意見，以供審議參考。

(三)專案通盤檢討

1. 各國營事業機構為促進都市計畫區內管有土地資產之整體活化利用，及都市計畫整體發展實際需求，依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十三條第四款規定，由直轄市、縣(市)政府會同相關國營事業機構立即辦理該國營事業土地專案通盤檢討。
2. 同一直轄市、縣(市)行政轄區內如有一處以上都市計畫，得以全直轄市、縣(市)所有都市計畫地區內之國營事業土地，合併辦理專案通盤檢討公告徵求意見，並就檢討結果分開製作各該處都市計畫變更書圖文件，平行辦理後續公開展覽等法定程序。
3. 都市計畫原擬定機關為鄉、鎮或縣轄市公所者，由縣政府辦理專案通盤檢討，並先徵詢鄉、鎮或縣轄市公所意見，以供參考。

4. 其他專案通盤檢討相關行政作業，得由各直轄市、縣(市)視實際情形需要，予以簡化合併辦理。

四、作業方法

- (一) 國營事業機構於同一直轄市、縣(市)行政轄區或同一都市計畫區內，如有多處國營事業土地依上開規定辦理(專案)通盤檢討時，依本處理原則規定檢討後應留設改作當地都市發展所需之其他適當公共設施用地，得採「整體規劃檢討、集中劃設提供」之方式辦理。
- (二) 國營事業土地經檢討變更為供該國營事業使用之特定專用區，應於計畫書載明其土地使用管制規定，其中供商業使用部分，應有一定比例面積之使用限制。
- (三) 國營事業土地經檢討變更後之住宅區、商業區或供該國營事業使用之特定專用區等使用分區，其退縮建築及停車空間設置，應依內政部所定都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準，納入計畫書規定辦理。
- (四) 都市計畫檢討國營事業土地時，變更基地範圍內如有夾雜部分私有土地者，得一併檢討變更之，並比照本處理原則相關規定辦理。
- (五) 依本處理原則申請辦理主要計畫變更時，涉及細部計畫擬定、變更部分，得同時辦理草案規劃、公開展覽、及都委會審議相關作業，並俟主要計畫核定發布實施後，再依法核定發布實施細部計畫。
- (六) 辦理個案變更或專案通盤檢討之都市計畫書圖文件，應由申請之國營事業機構提供各該直轄市、縣(市)政府參考採行，必要時並支應辦理變更所需經費。

五、變更後開發義務負擔捐贈事項

- (一) 國營事業管有之公共設施用地或專用區土地經檢討變更為住宅區、商業區或其他使用分區時，該國營事業機構應依計算公式(如附件)規定留設提供一定面積比例之公共設施用地，並優先作公園、綠地、廣場或停車場使用，以提昇改善當地都市生活環境品質，並落實都市計畫變更使用開發義務負擔公平原則。
- (二) 依計算公式規定留設提供一定面積比例之公共設施用地，應由該國營事業機構或相關土地所有權人捐贈登記為當地直轄市、縣(市)或鄉(鎮、市)所有。但現況確無法或不足捐贈公共設施用地者，得改以下列方式折算替代之：
 1. 按變更後毗鄰之土地使用分區平均公告土地現值，換算捐贈代金。
 2. 等值可建築用地面積或供室內公益性使用之樓地板面積。該價值之計算，比照土地徵收條例相關規定，按建築改良物重建價格估定之。

3. 按各該國營事業特性及營業項目，提供等值專業技術服務(如郵政、電力服務等)。
4. 變更基地周邊公園、綠地、廣場、人行步道、天橋、地下道等公共設施之興建、修建或認養管理維護、或辦理閒置空間之綠、美化工作。

(三)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。

(四)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。

六、變更後開發義務負擔捐贈時機

(一)變更為住宅區、商業區或其他使用分區

1. 採捐贈公共設施用地或可建築用地者，應於變更都市計畫案公告發布實施後一年內完成；採捐贈代金者，得以分年分期方式繳交。但需俟整體開發後始能確定其捐贈土地位置者，得於該等建築物建造執照核發前捐贈。
2. 採捐贈樓地板面積者，於該等建築物建造執照或變更使用執照核發前捐贈。
3. 採提供等值專業技術服務或其他替代事項者，由各該國營事業機構與當地直轄市、縣(市)政府協調確定後於計畫書內載明之。

(二)變更為該等國營事業使用之特定專用區，且容許一定比例供商業使用者，於該等建築物建造執照或變更使用執照核發前捐贈。

七、依本處理原則規定應捐贈事項、接受對象、捐贈時機等，國營事業申請人應於變更主要計畫核定前，與當地直轄市、縣(市)政府簽訂協議書，納入計畫書載明之。未依照規定完成提供捐贈事項前，仍應依原土地使用分區管制辦理或繼續作該國營事業之原來使用。

八、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。

九、非公司組織國營事業機構管理之國有土地，準用本處理原則之規定。

十、本處理原則未規定事項，仍以各級都市計畫主管機關審議之決議為準。

【附件：國營事業土地變更後開發義務負擔捐贈事項之計算公式】

P：變更後開發義務負擔捐贈比例。

1. 變更為住宅區：

$$P = 15\% + (LP2/LP1 - 100\%) / 10 ; P \text{ 最大值為 } 25\%, \text{ 最小值為 } 15\%$$

2. 變更為商業區：

$$P = 20\% + (LP2/LP1 - 100\%) / 10 ; P \text{ 最大值為 } 30\%, \text{ 最小值為 } 20\%$$

3. 變更為特定專用區：

$$P = [20\% + (LP2/LP1 - 100\%) / 10] \times F(\text{商}) / F(\text{總}) ; P \text{ 最大值為 } 20\%$$

F(商)：作為商業性設施使用之樓地板面積

F(總)：特定專用區總樓地板面積

$$F(\text{商})/F(\text{總}) \leq 50\%$$

說明：

1. LP2：土地變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地近三年之平均公告土地現值(元/m²)×面積(m²)

LP1：土地變更前近三年之平均公告土地現值(元/m²)×面積(m²)

2. 變更後為專供該國營事業使用之專用區，且未容許得供商業使用者，免提供捐贈事項。

3. 變更後為專供該國營事業使用之專用區，且容許不超過 50% 以上供商業使用部分，按本表所定商業區應提供之比例乘以「各該使用樓地板面積占總樓地板面積之比例」，換算其應提供之捐贈比例。

南投縣都市計畫委員會 96 年 10 月 17 日第 193 次會議審查通過之都市計畫土地變更回饋原則

一、南投縣政府(以下簡稱本府)為因應都市土地利用之需求，促進土地有效之利用，在兼顧社會公平正義之原則下，依據都市計畫法第二十七條之一規定，針對本縣都市計畫區內土地使用之變更審議，特訂定本原則。

二、回饋方式

公設用地變更為使用分區之公共設施回饋比例標準如表一，土地使用分區間之變更其公共設施回饋比例標準如表二。

都市計畫委員會對變更回饋比例之調整得參酌各都市計畫區之都市機能、人口成長、公共設施劃設及開闢情形，依前表之標準做上下 5% 內之調整。

公共設施用地或不可建築用地於都市計畫發布實施前已為可建築用地者，經本縣都市計畫委員會審議得酌予降低回饋比例。

表一 公共設施變更為可建築用地應提供公共設施回饋標準表

需另行擬定細部計畫地區		
變更後分區 變更前公設	住宅區 (其他使用分區)	商業區
市場用地	20%	30%
其餘公設用地	30%	40%
備註： 一、由變更範圍土地所有權人依產權比率共同負擔。 二、提供之公共設施土地應面臨計畫道路。 三、變更為電信專用區(得依都市計畫法施行細則第 30 條之 1 第一項第 5 款規定使用及第二項 1/2 總樓地板限制使用)之回饋標準訂為 20%。		
無需擬定細部計畫地區		
一、應負擔之公共設施用地比例同需另行擬定細部計畫地區之規定，並由變更範圍土地所有權人依產權比率共同負擔。 二、提供之公共設施土地應面臨計畫道路。 三、下列情形，其負擔之公共設施用地得以依需回饋之公共設施用地面積乘以變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地前三年之平均公告現值折算代金方式抵充。 (一)變更範圍內屬合法建物之私有土地，其所有權人達 50% 以上無其他土地可供負擔者。 (二)所回饋之公設用地面積未超過 500 平方公尺者。 (三)其他特殊情形，經本縣都市計畫委員會審議通過者。		

表二 土地使用分區間變更應提供公共設施回饋標準表

需另行擬定細部計畫地區									
變更後分區 變更前分區	商業區	住宅區	工業區	工商綜 專用區	媒體事 業專用 區	社會福 利專用 區	醫療專 用區	文教區 或宗教 專用區	其他使用 分區(都市 發展用地)
住宅區	10%	—	—	*	5%	5%	10%	10%	10%
工業區	*	*	—	*	—	—	—	10%	10%
倉儲區	5%	10%	—	—	—	—	—	—	—
農業區	*, 40%	*, 30%	*, 30%	*	*	30%	*	30%	30%
保護區	40%	30%	30%	*	*	30%	*	30%	30%
其他使用分區	40%	30%	30%	*	30%	30%	30%	30%	30%

備註：

- 一、“*”係依相關法令規定辦理；“*，%”相關法令有規定者依該規定辦理，餘依*旁之比例回饋。
- 二、由變更範圍土地所有權人依產權比率共同負擔。
- 三、提供公共設施土地應面臨計畫道路。
- 四、變更為電信專用區(得依都市計畫法施行細則第30條之1第一項第5款規定使用及第二項1/2總樓地板限制使用)之回饋標準訂為20%。

無需擬定細部計畫地區

- 一、應負擔之公共設施用地比例同需另行擬定細部計畫地區之規定，並由變更範圍土地所有權人依產權比率共同負擔。
- 二、提供之公共設施土地應面臨計畫道路。
- 三、下列情形，其負擔之公共設施用地得以依需回饋之公共設施用地面積乘以變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地前三年之平均公告現值折算代金方式抵充。
 - (一)變更範圍內屬合法建物之私有土地，其所有權人達50%以上無其他土地可供負擔者。
 - (二)所回饋之公設用地面積未超過500平方公尺者。
 - (三)其他特殊情形，經本縣都市計畫委員會審議通過者。

三、免回饋情形

都市計畫變更符合下列情形之一者，得免回饋：

- (一)都市計畫公告實施之土地使用分區經都市計畫通盤檢討變更為公共設施用地，今再恢復變更為原使用分區者。
- (二)都市計畫辦理檢討、重製，原核定都市計畫、樁位成果與地籍分割資料不吻合而需調整變更，經本縣都市計畫委員會審議通過者。

(三)經本縣都市計畫委員會審議屬特殊情形者。

(四)依其他法律規定已繳回饋者。

四、回饋對象

本規定之土地回饋及代金繳納對象為本府，繳收之代金得成立都市發展建設基金。

前項基金之收支、保管及運用方式由本府另行訂定之。

前項基金尚未成立前，所需繳納之代金繳入縣庫，並由本府出具證明。

五、回饋時機

應擬定細部計畫地區，於該細部計畫公告發布實施後，建照核發前完成土地無償移轉與南投縣政府。

無須擬定細部計畫地區應於建照核發前完成土地無償移轉及代金繳納與南投縣政府。

六、本回饋規定經本縣都市計畫委員會審議通過後實施，其他都市計畫法令另有規定者按其規定辦理。

變更中興新村(含南內轆地區)都市計畫 (郵政事業土地專案通盤檢討)書

申辦單位：中華郵政股份有限公司
變更機關：南投縣政府
規劃單位：內政部營建署城鄉發展分署
編訂時間：中華民國九十八年九月
第一次修訂：中華民國一〇〇年十月
第二次修訂：中華民國一〇一年九月
第三次修訂：中華民國一〇一年十月

業務單位主管	
業務承辦人員	

變更中興新村(含南內轆地區)都市計畫 (郵政事業土地專案通盤檢討)書

隊	長	
複	校	
承	辦	人

申辦單位：中華郵政股份有限公司

變更機關：南投縣政府

規劃單位：內政部營建署城鄉發展分署

編訂時間：中華民國九十八年九月

第一次修訂：中華民國一〇〇年十月

第二次修訂：中華民國一〇一年九月

第三次修訂：中華民國一〇一年十月