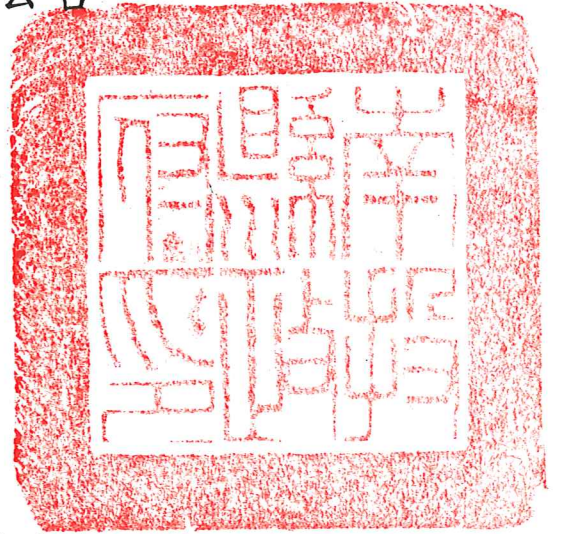


檔 號：

保存年限：

## 南投縣政府 公告

發文日期：中華民國102年2月6日  
發文字號：府建都字第10200280921號  
附件：



主旨：自中華民國102年2月7日凌晨起發布實施「變更國姓都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」，請週知。  
依據：依據內政部102年1月23日台內營字第1020800222號函暨都市計畫法第二十一條規定辦理。  
公告事項：計畫書、圖於本府建設處及國姓鄉公所提供閱覽。

代理縣長 陳志清

變 更 國 姓 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	變更國姓都市計畫(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款及第42條規定。	
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20日假國姓鄉公所舉辦
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 .....	6
一、變更位置及土地權屬 .....	6
二、土地使用現況 .....	6
第四章 檢討分析及變更原則 .....	10
一、檢討分析 .....	10
二、變更原則 .....	11
第五章 變更內容 .....	14
一、變更內容 .....	14
二、土地使用管制要點 .....	14
附件一 交通部 96 年 1 月 22 日交總字第 0960016774 號函.....	19
附件二 內政部 96 年 1 月 29 日內授營都字第 0960800643 號函.....	21
附件三 本次專案通盤檢討變更有關土地登記謄本.....	23
附件四 都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則.....	25
附件五 縣政府訂定都市計畫區土地變更回饋審議原則.....	29
附件六 國姓基督教會土地變更同意書.....	32

## 表 目 錄

表一	國姓都市計畫都市計畫歷次變更一覽表.....	3
表二	原國姓都市計畫土地使用計畫面積表.....	4
表三	本次專案通盤檢討變更土地權屬資料表.....	6
表四	原國姓都市計畫公共設施用地面積檢討分析表.....	13
表五	本次專案通盤檢討變更內容明細表.....	15
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.....	16

## 圖 目 錄

圖一	原國姓都市計畫示意圖 .....	5
圖二	本次專案通盤檢討變更位置示意圖.....	7
圖三	本次專案通盤檢討變更土地權屬示意圖.....	8
圖四	本次專案通盤檢討變更土地使用現況照片圖.....	9
圖五	本次專案通盤檢討變更示意圖.....	17
圖六	本次專案通盤檢討變更機關用地為住宅區示意圖.....	18

# 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款及第42條。

## 第二章 原計畫概要

### 一、計畫沿革

國姓都市計畫於民國 61 年 12 月 12 發布實施，第一次通盤檢討於民國 75 年 9 月 16 日發布實施，第一期公共設施保留地專案通盤檢討於民國 78 年 9 月 3 日發布實施，都市計畫圖重製專案檢討於民國 93 年 4 月 2 日發布實施；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

計畫範圍東至陡峭山坡、南至北港溪支流、西至北港溪畔陡坎、北至北港溪，計畫面積 153.09 公頃。

計畫目標年為民國 100 年

#### (二)計畫人口及密度

計畫人口為 8,000 人，居住密度每公頃約 308 人。

#### (三)土地使用分區計畫

依地區發展趨勢劃設一個住宅鄰里單元，並劃設商業區、工業區、行政區、農業區、保護區及行水區等土地使用分區。

#### (四)公共設施用地計畫

共劃設機關用地 4 處、國小用地 1 處、國中用地 1 處、鄰里公園兼兒童遊樂場用地 1 處、綠地 1 處、市場用地 1 處、批發市場用地 1 處、停車場用地 1 處、高壓配水池用地 1 處及墓地 1 處等公共設施用地。

#### (五)道路系統計畫

劃設 1 條聯外道路，並配設區內主要、次要及出入道路、人行步道等。

#### (六)土地使用分區管制要點

原計畫未訂定土地使用分區管制要點，各使用分區管制內容依據都市計畫法台灣省施行細則之規定辦理。

表一 國姓都市計畫都市計畫歷次變更一覽表

編號	案名	發布實施日期文號
1	核定國姓都市計畫	611211 投府建都字第 95983 號
2	變更國姓第一次通盤檢討案	75.09.17 投府建都字第 86858 號
3	變更國姓第一期公共設施專案通盤檢討案	79.05.14 投府建都字第 42762 號
4	變更國姓都市計畫(重製專案檢討)案	93.04.01 府建都字第 0930066775 號
5	變更國姓都市計畫(部分農業區為機關用地)案	94.12.20 府建都字第 09402481212 號
6	變更國姓都市計畫(中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討)	97.06.24 府建都字第 09701135461 號
7	變更國姓都市計畫(部分農業區為體育場用地)案	99.01.12 府建都字第 09802722392 號

註：本表係清查至民國 101 年 8 月止。

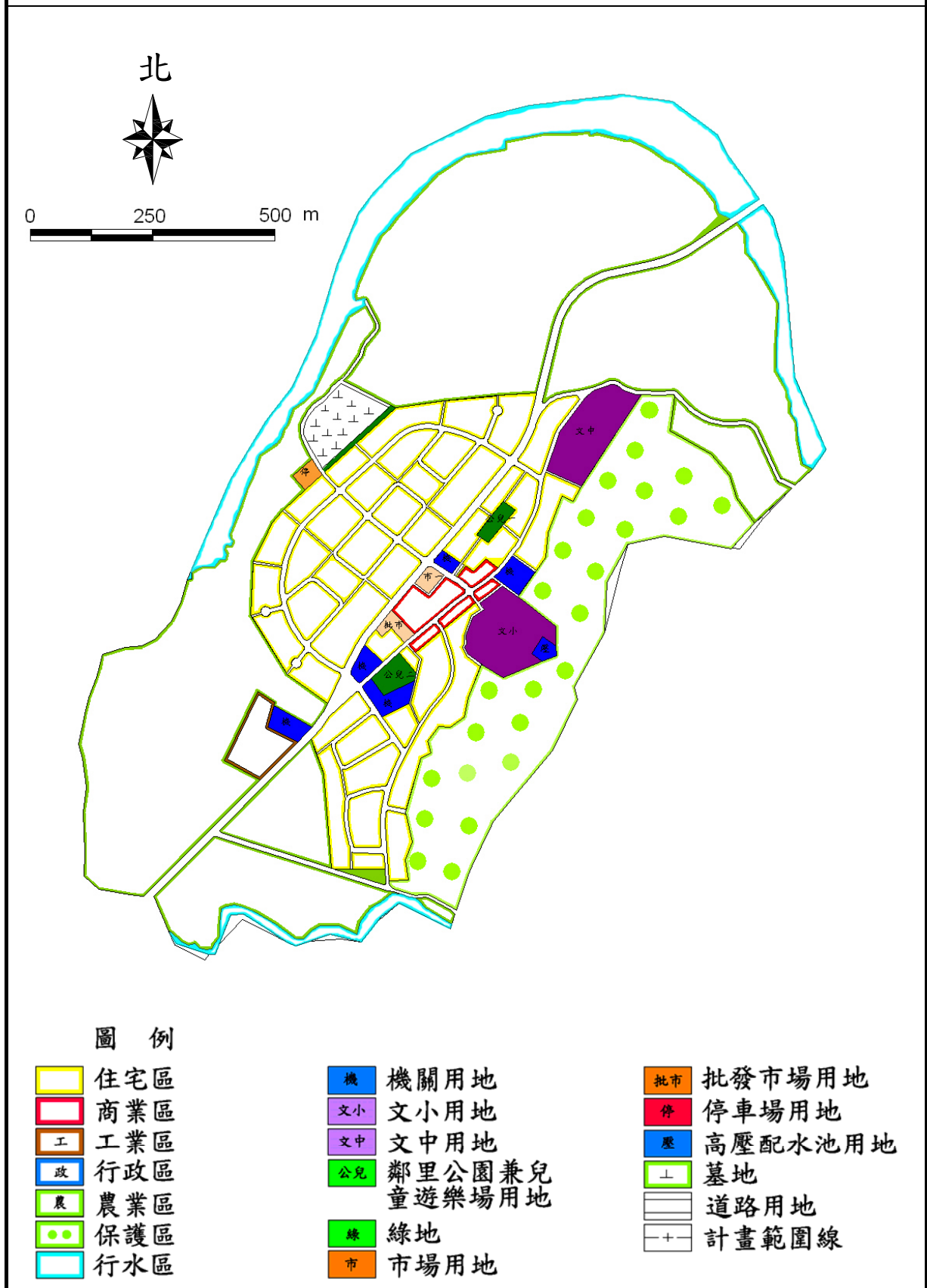


表二 原國姓都市計畫土地使用計畫面積表

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	26.06	55.75	17.02	
	商 業 區	1.50	3.21	0.98	
	工 業 區	1.28	2.74	0.84	
	行 政 區	0.15	0.32	0.10	
	農 業 區	71.90	—	46.97	
	保 護 區	20.48	—	13.38	
	行 水 區	13.97	—	9.12	
	小 計	135.34	62.02	88.41	
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	1.33	2.84	0.87	
	文 小 用 地	2.13	4.56	1.39	
	文 中 用 地	1.95	4.17	1.27	
	鄰 里 公 園 兼 兒 童 遊 樂 場 用 地	0.70	1.50	0.46	
	綠 地	0.19	0.41	0.12	
	市 場 用 地	0.17	0.36	0.11	
	批 發 市 場 用 地	0.22	0.47	0.14	
	停 車 場 用 地	0.19	0.41	0.12	
	高 壓 配 水 池 用 地	0.16	0.34	0.11	
	墓 地	1.62	3.47	1.06	
	道 路 用 地	9.09	19.45	5.94	
	小 計	17.75	37.98	11.59	
都市發展用地面積(1)		46.74	100.00	—	
計畫總面積(2)		153.09	—	100.00	

資料來源：變更國姓都市計畫(重製專案檢討)書。

圖一 原國姓都市計畫示意圖



### 第三章 變更位置及發展現況分析

#### 一、變更位置及土地權屬

##### (一)變更位置

本次專案通盤檢討僅涉及1處機關用地之變更，即「機三」機關用地內北側土地，位於國姓鄉中興路、其南側緊鄰臺灣電力公司(詳圖二)。

##### (二)土地權屬

變更基地為南投縣國姓鄉成功段149地號，地號面積1,081.57平方公尺，產權為中華郵政公司所有；另查該地號之北側與住宅區間，夾雜一細長形之同段142-1地號(面積0.70平方公尺)亦為機關用地，產權為財團法人台灣省南投縣國姓基督教會所有，經考量變更範圍完整性以及實際發展需要，宜一併納入檢討變更(詳表三及圖三)。

#### 二、土地使用現況

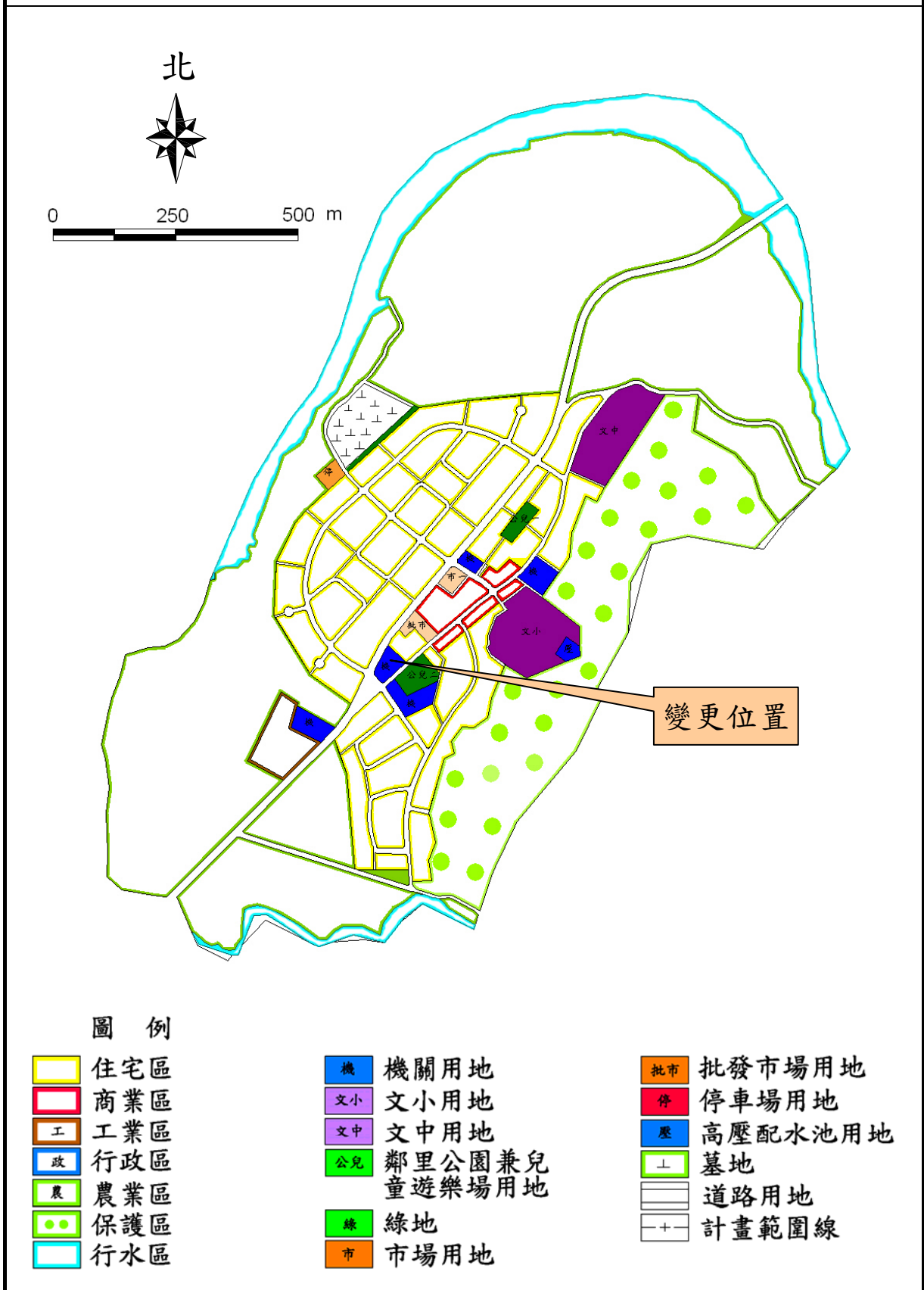
(一)國姓鄉成功段149地號：現為中華郵政公司國姓郵局使用(詳圖四)。

(二)國姓鄉成功段142-1地號：現為基督教會使用。

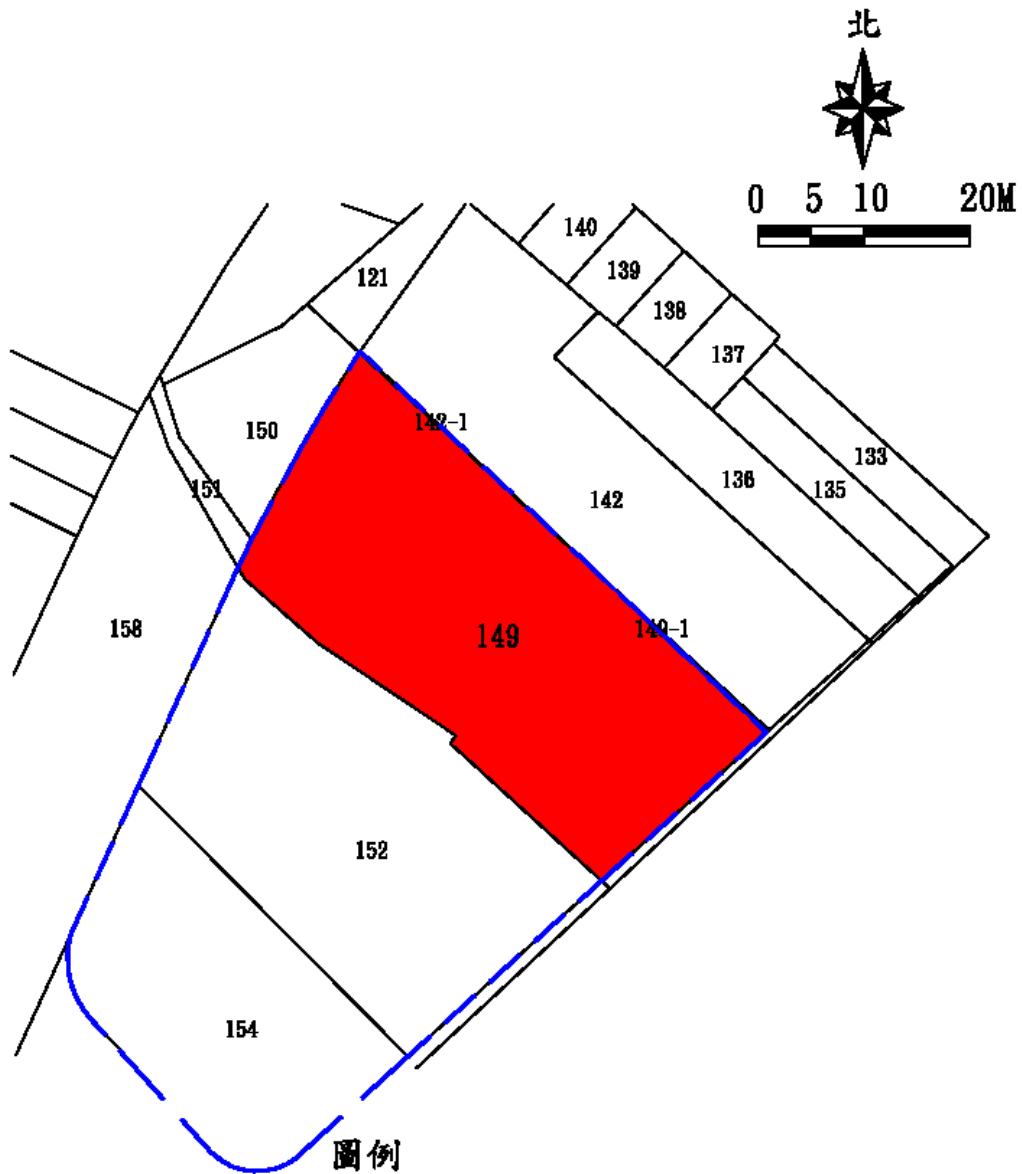
表三 本次專案通盤檢討變更土地權屬資料表

編號	位置	地號	地號面積(m <sup>2</sup> )	變更面積(m <sup>2</sup> )	土地權屬	使用現況	
一	「機三」機關用地內北側土地	國姓鄉成功段	149	1081.57	1081.57	中華郵政公司	國姓郵局
			142-1	0.70	0.70	財團法人台灣省南投縣國姓基督教會	基督教會





圖二 本次專案通盤檢討變更位置示意圖



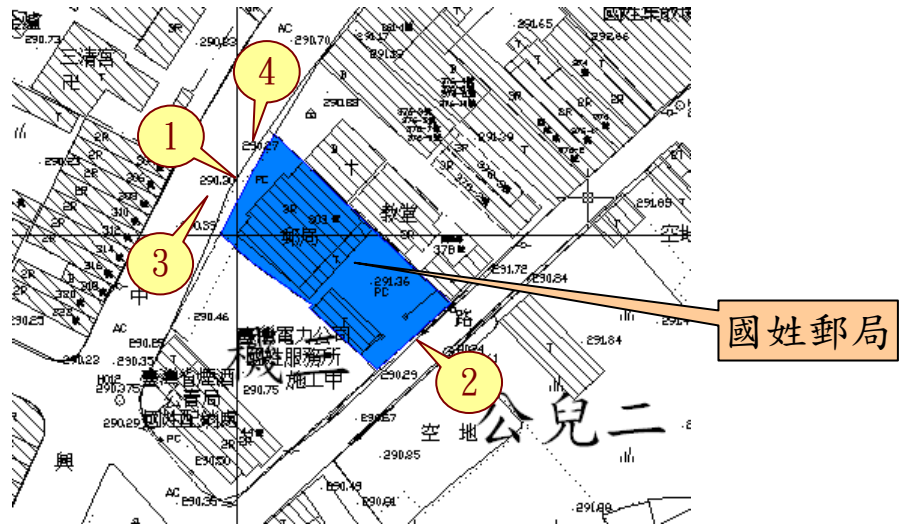
圖三 本次專案通盤檢討變更土地權屬示意圖



圖例

-  中華郵政公司土地
-  國姓基督教會土地
-  機關用地範圍線
-  地籍線

圖四 本次專案通盤檢討變更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。

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，本計畫區除尚需文中用地 0.55 公頃、公園用地 1.14 公頃及停車場用地 0.77 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」。

另查國姓郵局北側與住宅區之間夾雜一細長形、面積極小之機關用地(成功段 142-1 地號)，因與鄰地 142 地號為同一地主，故宜配合現況及產權予以變更為毗鄰分區(住宅區)。

### (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部分，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；另變更機關用地為住宅區部分，係考量變更範圍完整性而納入本案一併辦理，且其變更面積僅 0.70 平方公尺，建議免以回饋。

### (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 原國姓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8,000人	
			需要面積 (公頃)	超 過 或 不足面積 (公頃)
機 關 用 地	1.33	按實際需要檢討之。	—	—
文 小 用 地	2.13	1. 五萬人以下，每千人 0.20公頃。 2. 每校面積不得小於2.0 公頃。	2.00	+0.13
文 中 用 地	1.95	1. 五萬人以下，每千人 0.16公頃。 2. 每校面積不得小於2.5 公頃。	2.50	-0.55
公 園 用 地	0	五萬人以下，每千人0.15 公頃。	1.20	-1.14
鄰里公園兼 兒童遊樂場用地	0.70	1. 每千人0.08公頃。 2. 每處不得小於0.1公頃	0.64	
綠 地	0.19	按自然地形或其設置目 的。	—	—
市 場 用 地	0.17	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。	—	—
批發市場用地	0.22	按實際需要檢討之。	—	—
停 車 場 用 地	0.19	不得低於計畫區內車輛 預估數20%之停車需求。	0.96	-0.77
高壓配水池用地	0.16	按實際需要檢討之。	—	—
墓 地	1.62	按實際需要檢討之。	—	—
道 路 用 地	9.09	按交通量、道路設計標準 檢討。	—	—

資料來源：變更國姓都市計畫(重製專案檢討)書。

## 第五章 變更內容

### 一、變更內容

本次專案通盤檢討僅1處機關用地(部分機三)變更為郵政專用區及住宅區，變更面積共0.11公頃，其變更內容及變更理由，詳表五、圖五。

### 二、土地使用管制要點

原計畫未訂定土地使用分區管制要點，故本次專案通盤檢討後之住宅區，其土地使用管制仍依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理。

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	「機三」 機關用地 內北側土 地	機關用地 (0.11)	郵政專用區 (0.11) 住宅區 (-)(0.7m <sup>2</sup> )	<p>1. 成功段149地號現為中華郵政公司國姓郵局使用。</p> <p>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。</p> <p>3. 另查國姓郵局北側與住宅區之間夾雜一細長形之機關用地(142-1地號)，係考量變更範圍完整性而納入本案一併辦理，因變更面積僅0.7平方公尺，且已併同鄰地作為教會等使用(同地主)，故宜配合變更為毗鄰分區，以符實際。</p>	<p>1. 變更為郵政專用區之地號：國姓鄉成功段149地號，產權為中華郵政公司所有。</p> <p>2. 變更為住宅區之地號：國姓鄉成功段142-1地號，產權為財團法人台灣省南投縣國姓基督教會所有。</p>
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 計畫面積 (公頃)	本次檢討 增減面積 (公頃)	本 次 檢 討 後			
			計畫面積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)	
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	26.06	+0.00	26.06	55.75	17.02
	商 業 區	1.50	—	1.50	3.21	0.98
	工 業 區	1.28	—	1.28	2.74	0.84
	行 政 區	0.15	—	0.15	0.32	0.10
	郵 政 專 用 區	0	+0.11	0.11	0.24	0.07
	農 業 區	71.90	—	71.90	—	46.97
	保 護 區	20.48	—	20.48	—	13.38
	行 水 區	13.97	—	13.97	—	9.12
	小 計	135.34	+0.11	135.45	62.26	88.48
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	1.33	-0.11	1.22	2.60	0.80
	文 小 用 地	2.13	—	2.13	4.56	1.39
	文 中 用 地	1.95	—	1.95	4.17	1.27
	鄰 里 公 園 兼 兒 童 遊 樂 場 用 地	0.70	—	0.70	1.50	0.46
	綠 地	0.19	—	0.19	0.41	0.12
	市 場 用 地	0.17	—	0.17	0.36	0.11
	批 發 市 場 用 地	0.22	—	0.22	0.47	0.14
	停 車 場 用 地	0.19	—	0.19	0.41	0.12
	高 壓 配 水 池 用 地	0.16	—	0.16	0.34	0.11
	墓 地	1.62	—	1.62	3.47	1.06
	道 路 用 地	9.09	—	9.09	19.45	5.94
	小 計	17.75	-0.11	17.64	37.74	11.52
都市發展用地面積(1)		46.74	0	46.74	100.00	—
計畫總面積(2)		153.09	0	153.09	—	100.00

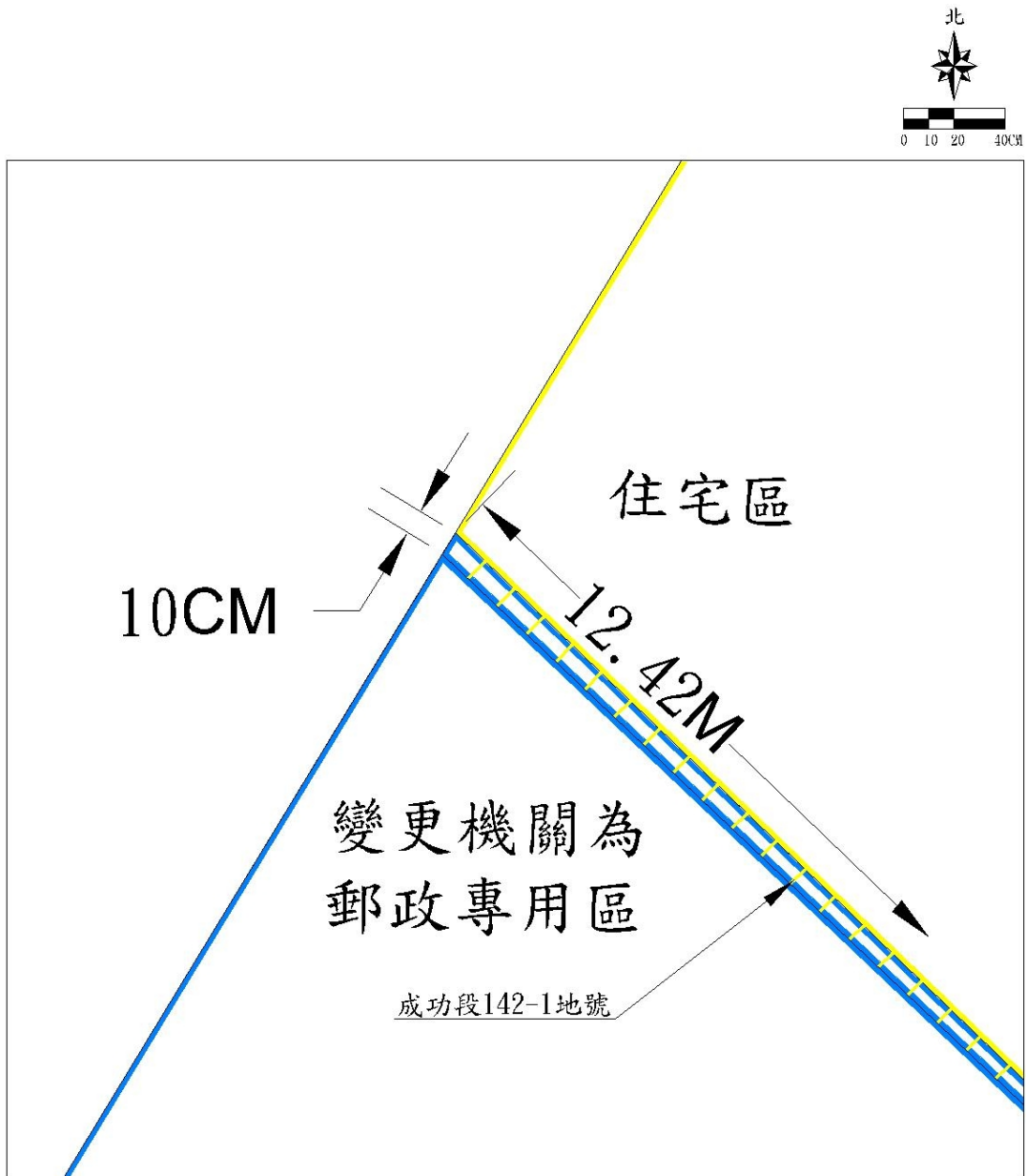
註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

圖五 本次專案通盤檢討變更示意圖



- |  |  |
|--|--|
| <p><b>圖例</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 2px solid yellow; margin-right: 5px;"></span> 住宅區</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: blue; margin-right: 5px;"></span> 機關用地</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: green; margin-right: 5px;"></span> 鄰里公園兼兒童遊樂場用地</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: orange; margin-right: 5px;"></span> 批發市場用地</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> 道路用地</li> </ul> | <p><b>變更圖例</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, blue 2px, blue 4px); border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 變更機關用地為住宅區</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(-45deg, transparent, transparent 2px, blue 2px, blue 4px); border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 變更機關用地為郵政專用區</li> </ul> <p>註：凡未指明變更部分以原計畫為準</p> |
|--|--|

圖六 本次專案通盤檢討變更機關用地為住宅區示意圖



圖例  
住宅區

變更圖例  
變更機關用地為住宅區

- 註:1. 凡未指明變更部分以原計畫為準。  
2. 實際範圍面積以實地分割測量為準。

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

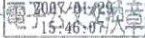
副本：交通部，中華郵政股份有限公司（臺北市大安區金山南路 2 段 55 號）、本部營建

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

印章

249

訂

線

土地登記第二類謄本 (地號全部)  
國姓鄉成功段 0149-0000地號

列印時間：民國096年08月23日10時50分 頁次：1

新興地政事務所 主任 陳英傑 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發  
埔里電謄字第040706號 列印人員：張秀杏  
資料管轄機關：南投縣埔里地政事務所 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087年06月05日 登記原因：逕為分割  
地 目：建 等則：-- 面 積：\*\*\*1,081.57平方公尺  
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)  
民國096年01月 公告土地現值：\*\*\*13,700元/平方公尺  
地上建物建號：成功段 00075-000  
其他登記事項：重測前：國姓段54-98  
因分割增加地號：149-1

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

(0001) 登記次序：0002  
登記日期：民國094年02月04日 登記原因：買賣  
原因發生日期：民國093年08月27日  
所有權人：台灣郵政股份有限公司  
住 址：台北市大安區永康里金山南路二段55號  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：094埔土資字第001857號  
當期申報地價：096年01月\*\*\*2,666.4元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
093年08月 \*\*\*12,900.0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 )

高雄市政府地政處新興地政事務所

土地登記第二類謄本（地號全部）

國姓鄉成功段 0142-0001地號

列印時間：民國097年04月01日10時16分

頁次：1

新興地政事務所 主任 陳碧霞  
埔里電謄字第015392號  
資料管轄機關：南投縣埔里地政事務所

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發  
列印人員：鍾美華  
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095年04月07日 登記原因：註記  
地目：建 等則：-- 面積：\*\*\*\*\*0.70平方公尺  
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)  
民國097年01月 公告土地現值：\*\*\*14,000元/平方公尺  
地上建物建號：共1棟  
其他登記事項：分割自：142  
(權狀加註事項)成功段129建號之建築基地地號：成功段142·14  
2-1等  
(權狀加註事項)成功段133建號之建築基地地號：成功段142·14  
2-1地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

(0001)登記次序：0001  
登記日期：民國051年08月28日 登記原因：買賣  
原因發生日期：民國051年08月07日  
所有權人：財團法人台灣省南投縣國姓基督教會  
住 址：南投縣國姓鄉國姓村國姓路378號  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：089埔土資字第009759號  
當期申報地價：096年01月\*\*\*2,800.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
067年10月 \*\*\*\*\*500.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
相關他項權利登記次序：0001-000  
其他登記事項：(空白)

\*\*\*\*\* 土地他項權利部 \*\*\*\*\*

(0001)登記次序：0001-000 權利種類：抵押權  
收件年期：民國095年 字號：埔資字第067680號  
登記日期：民國095年06月02日 登記原因：設定  
權利人：臺灣銀行股份有限公司  
住 址：台北市城中區重慶南路一段120號  
債權額比例：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
擔保債權總金額：最高限額新台幣\*\*\*7,200,000元正  
存續期間：自095年05月26日至125年05月25日  
清償日期：依照各個契約約定  
利息(率)：依照各個契約約定  
遲延利息(率)：依照各個契約約定  
違約金：依照各個契約約定  
債務人及債務額比例：財團法人台灣省南投縣國姓基督教會  
權利標的：所有權  
標的登記次序：0001  
設定權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
設定義務人：財團法人台灣省南投縣國姓基督教會  
證明書字號：095埔他資字第001782號  
共同擔保地號：成功段 0142-0000 0142-0001  
共同擔保建號：成功段 00129-000 00133-000  
其他登記事項：(空白)

( 本謄本列印完畢 )

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/m<sup>2</sup>)×面積(m<sup>2</sup>)

LP1：土地變更前近三年之平均公告土地現值(元/m<sup>2</sup>)×面積(m<sup>2</sup>)

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。

附件六 國姓基督教會土地變更同意書

勞安(總務)科

財團法人臺灣省南投縣國姓基督教會

**KUO HSING CHRISTIAN CHURCH**

南投縣國姓鄉國姓路三七八號

378 KUO HSING ROAD, KUO HSINGSIANG, NAN TOU, TAIWAN

TEL: 886-49-2721210 FAX: 886-49-2724365

受文者：中華郵政股份有限公司南投郵局

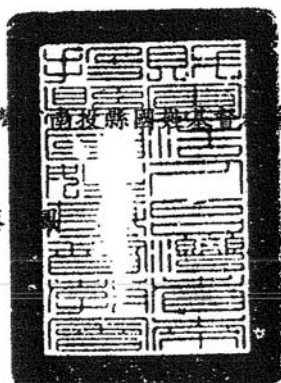
發文日期：中華民國 100 年 9 月 27 日

主旨：復貴局 100 年 9 月 19 日投勞字第 1001700245 號函  
有關土地變更一案，詳如說明，請查照。

說明：本會同意貴局所建議：與貴局土地專案併案，變更本會  
所屬之國姓鄉成功段 142-1 地號土地一筆為住宅區。

財團法人臺灣省南投縣國姓基督教會

董事長：蔡



100. 9. 29



1000001755

# 變更國姓都市計畫 (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	

# 變更國姓都市計畫 (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

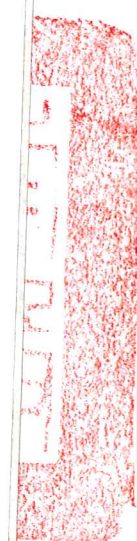
第三次修訂：中華民國一〇一年十月

# 變更國姓都市計畫 (郵政事業土地專案通盤檢討)書

複製承辦人	副工程師 詹博勳
複校	
課長	資訊管理課長 黃瑞祥

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	都市計畫科長 陳錫慶
業務承辦人員	短期進用人員 張瑞芳



計

市