

密	公開展覽後
	機密等級自銷

# 變更寶山都市計畫 (郵政事業土地專案通盤檢討)書

擬定機關：新竹縣政府  
中華民國九十九年一月

## 新竹縣 都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更寶山都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)書	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 26 條 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 13 條第 4 款及第 37 條	
變 更 都 市 計 畫 機 關	新竹縣政府	
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	96.12.28~97.01.26 止公告 30 日 刊登於 96 年 12 月 29 日聯合報 F1 版
	公 開 展 覽	
	說 明 會	
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見		
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	縣 級	
	部 級	

# 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、	原計畫概要	2
第三章	變更位置及發展現況分析	5
一、	變更位置及土地權屬	5
二、	土地使用現況	5
第四章	檢討分析及變更原則	8
一、	檢討分析	8
二、	變更原則	13
第五章	變更內容	18
一、	變更內容	18
二、	檢討後計畫	18
三、	土地使用分區管制要點	18
附錄一	96年1月22日交通部交總字第0960016774號函	22
附錄二	96年1月29日內政部內授營都字第0960800643號函	24
附錄三	土地登記謄本—新竹縣寶山鄉寶中段179地號	25
附錄四	都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則	26

## 表 目 錄

表一	原寶山都市計畫土地使用計畫面積表.....	3
表二	本次專案通盤檢討土地權屬及使用現況分析表.....	5
表三	新竹縣都市計畫地區變更回饋標準表.....	14
表四	新竹縣都市計畫地區變更回饋方式優先次序表.....	15
表五	新竹縣都市計畫地區變更回饋時機關連表.....	16
表六	寶山都市計畫公共設施用地計畫面積檢討分析表.....	17
表七	本次專案通盤檢討變更內容明細表.....	19
表八	本次專案通盤檢討變更前後土地使用計畫面積對照表.....	20

## 圖 目 錄

圖一	原寶山都市計畫示意圖 .....	4
圖二	本次專案通盤檢討變更位置示意圖.....	6
圖三	本次專案通盤檢討土地權屬及土地使用現況圖.....	7
圖四	本次專案通盤檢討變更示意圖.....	21

# 第一章 計畫緣起

## 一、前言

中華郵政股份有限公司原為前交通部郵政總局，於民國 92 年 1 月 1 日改制成立隸屬交通部持有 100% 股權之國營事業機構，其管有土地多為機關或郵政等公共設施用地，近年來由於郵政結構與整體環境之變更，產生部分與都市計畫土地使用分區不合之情形。為配合國家政策，及有效靈活運用其資產，提升資產運用效益，以符合未來郵政事業發展需求，有必要辦理其管有機關用地與郵政用地之都市計畫專案通盤檢討，以便利整體郵政專業用地之活化利用。

為達到郵政專用土地之改良規劃與利用，行政院經濟建設委員會於民國 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。」；此外，國家資產經營管理委員會第 29 次會議中，針對「中華郵政股份有限公司資產檢討情形」，決議(略以)：「…其需辦理都市計畫變更者，應儘速辦理，並請交通部洽內政部予以協助」。

嗣後交通部於民國 96 年 1 月 22 日函(轉中華郵政股份有限公司民國 96 年 1 月 10 日函)請內政部協助辦理(參見附錄一)，內政部即以民國 96 年 1 月 29 日內授營都字第 0960800643 號函(略以)：「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。」在案(參見附錄二)，爰辦理本次專案通盤檢討作業。

## 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 13 條第 4 款及第 37 條。

## 第二章 原計畫概要

### 一、計畫沿革

- (一)寶山都市計畫發布日期：民國 63 年 6 月 28 日。
- (二)第一次通盤檢討發布日期：民國 72 年 11 月 21 日
- (三)第二次通盤檢討發布日期：民國 82 年 5 月 31 日。

### 二、原計畫概要

#### (一)計畫範圍及面積

寶山都市計畫位於新竹市之南緣，距新竹市區約六公里，以寶山鄉公所所在地之鄉街為中心，包括雙溪村及大崎村之部分，計畫面積 109.42 公頃。

#### (二)計畫年期

以民國 86 年為計畫目標年。

#### (三)計畫人口及密度

計畫人口為 3,500 人，居住密度為每公頃 270 人。

#### (四)土地使用分區計畫

劃設住宅區、商業區、乙種工業區、保存區、保護區、農業區等分區。

#### (五)公共設施用地計畫

共劃設機關用地、學校、市場、加油站、綠地、老人文康中心、道路廣場、人行步道、河川水溝等用地。

#### (六)交通系統計畫

劃設高速公路、聯外道路及出入道路等。

#### (七)土地使用管制要點

本計畫訂定商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。另機關用地未訂定相關事項，適用「都市計畫法台灣省施行細則」，其規範機關用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 400%。

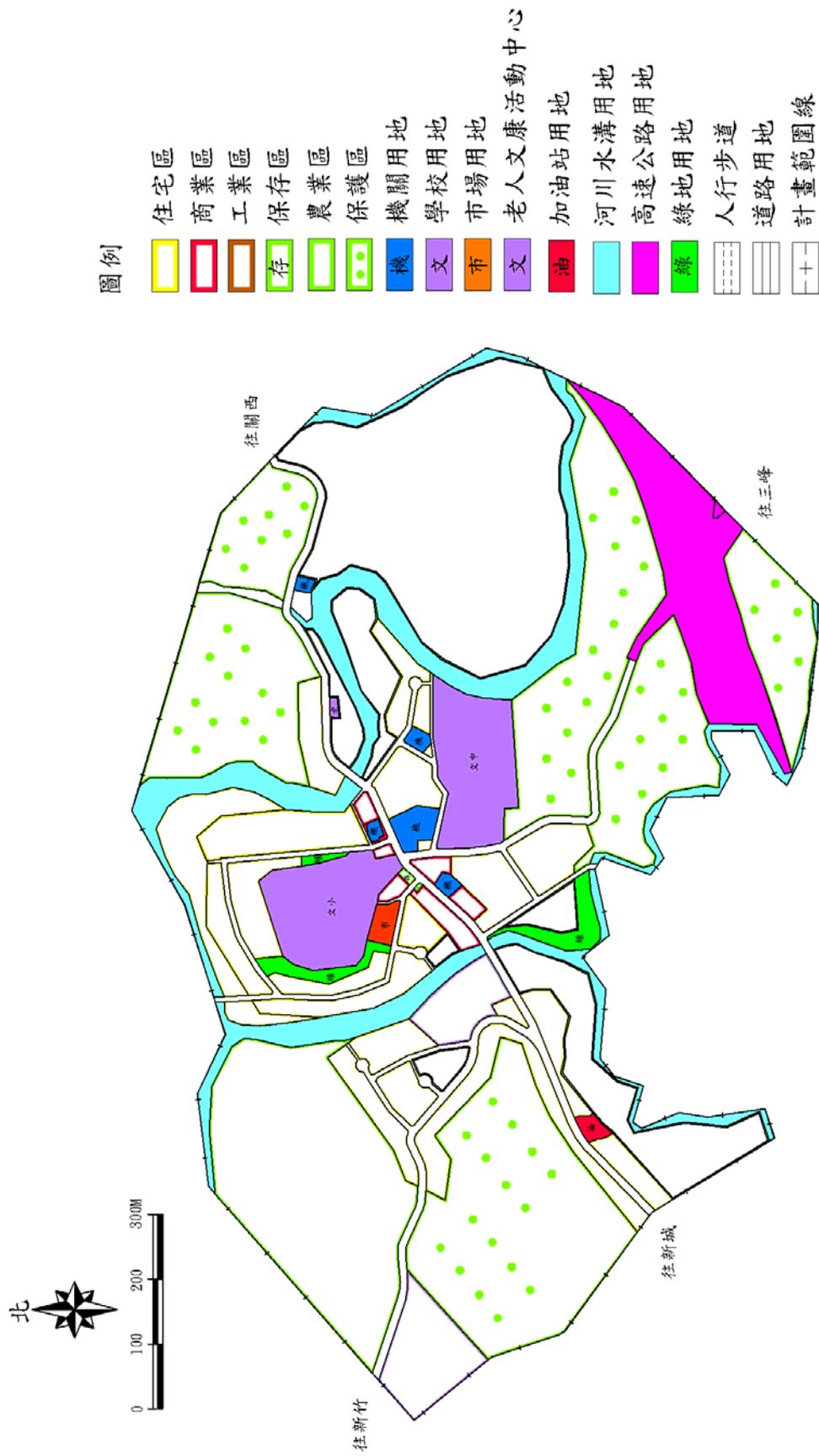
表一 原寶山都市計畫土地使用計畫面積表

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	11.60	35.91	10.60		
	商 業 區	1.04	3.22	0.95		
	乙種工業區	1.73	5.36	1.58		
	保 存 區	0.04	0.12	0.04		
	保 護 區	32.67	—	29.86		
	農 業 區	35.80	—	32.72		
	小 計	82.88	44.61	75.75		
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	0.58	1.80	0.53		
	學 校 用 地	文小用地	2.63	8.14	2.40	
		文中用地	3.00	9.29	2.74	
	市 場 用 地	0.22	0.68	0.20		
	加 油 站 用 地	0.14	0.43	0.13		
	綠 地	1.13	3.50	1.03		
	老 人 文 康 活 動 中 心	0.04	0.12	0.04		
	道 路 廣 場 用 地	9.90	30.65	9.05		
	人 行 步 道 用 地	0.25	0.78	0.23		
	河 川 水 溝 用 地	8.65	—	7.90		
	小 計	26.54	55.39	24.25		
	合 計 ( 1 )		32.30	100.00	—	都市發展 用地面積
合 計 ( 2 )		109.42	—	100.00	計 畫 總 面 積	

註：1. 資料來源：摘自 82 年 5 月 31 日發布實施之變更寶山都市計畫（第二次通盤檢討）書。

2. 合計(1)為都市發展用地面積百分比，其中不包括農業區、河川區、河川用地；合計(2)為都市計畫總面積百分比。

圖一 原寶山都市計畫示意圖



### 第三章 變更位置及發展現況分析

#### 一、變更位置及土地權屬

本次專案檢討共有 1 處變更案，其變更位置位於本計畫機關用地（機二）（參見圖二），為新竹縣寶山鄉寶中段 179 等地號，變更面積約 0.09 公頃，土地權屬包括中華郵政股份有限公司及公私有地（參見表二及圖三）。

#### 二、土地使用現況

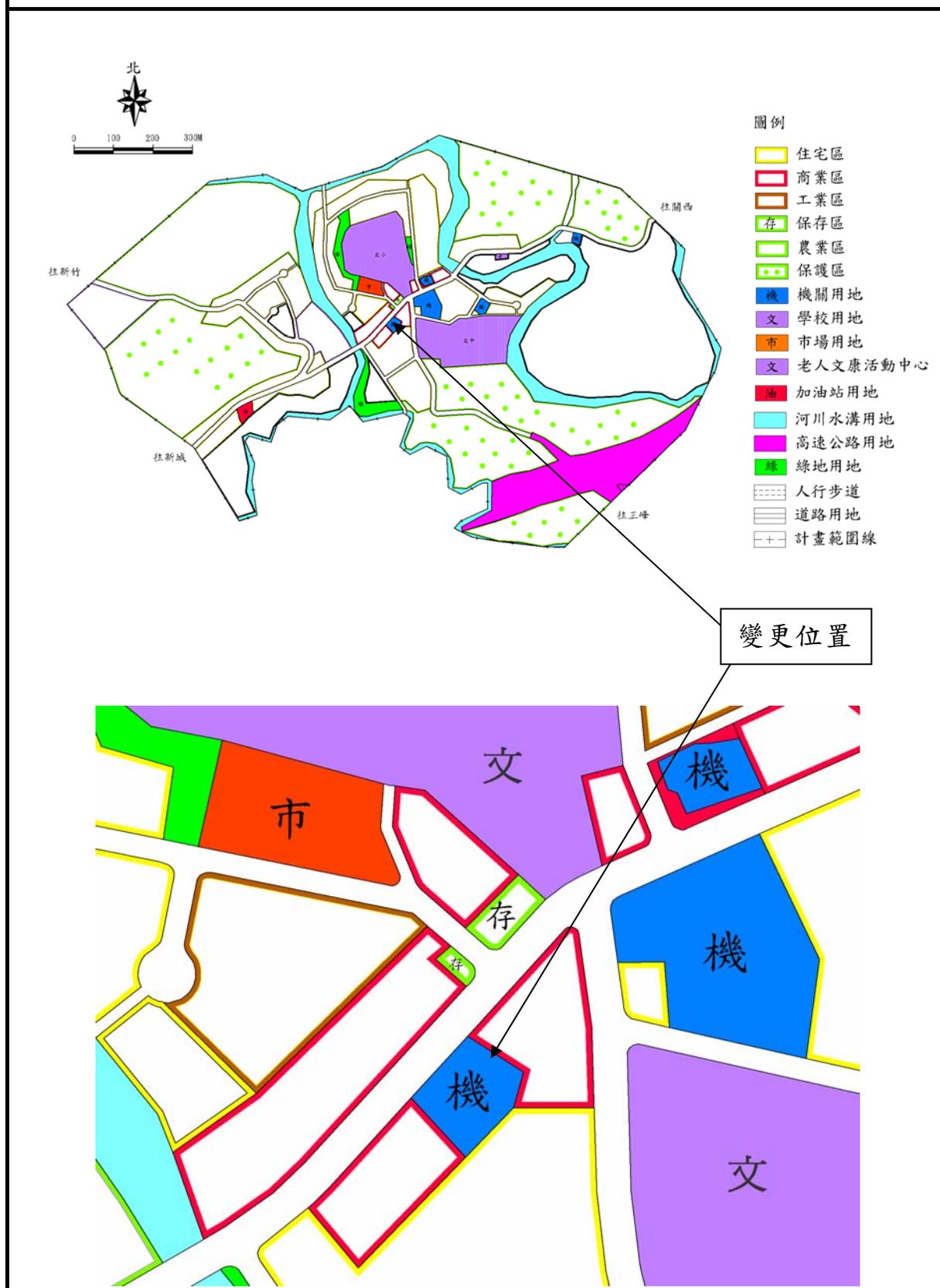
變更範圍基地現況為寶山郵局使用（參見表二）。

表二 本次專案通盤檢討土地權屬及使用現況分析表

位置	地號	土地權屬	地號面積 (m <sup>2</sup> )	分區變更面積 (m <sup>2</sup> )		使用現況	備註
				小計	合計		
機關 用地 (二)	179	中華郵政公司	446.88	446.88	886.60	寶山郵局 (新竹 13 支)	
	170	寶山鄉公所	46.43	46.43			
	171	寶山鄉公所	169.14	169.14			
	172	國有地	28.25	28.25			
	173	寶山鄉公所	103.37	103.37			
	237-1	寶山鄉公所	0.86	0.86			
	266-1	國有地	1.43	1.43			
	169	私有土地	5.34	5.34			
	174	私有土地	8.91	8.91			
	180	私有土地	48.38	48.38			
	181	私有土地	3.64	3.64			
	182	私有土地	4.76	4.76			
	183	私有土地	0.10	0.10			
	236-1	私有土地	0.30	0.30			
	238-1	私有土地	0.24	0.24			
	239	私有土地	5.18	5.18			
	240-1	私有土地	6.82	6.82			
	242-1	私有土地	6.57	6.57			

註：1. 寶山都市計畫於 63 年 6 月 28 日發布實施，劃設本處基地為機關用地；2. 一通、二通分別於 72 年、82 年發布實施，分區皆維持為機關用地。  
**【179 地號】**：中華郵政公司於 69 年 8 月購置時分區為機關用地。

圖二 本次專案通盤檢討變更位置示意圖





## 第四章 檢討分析及變更原則

### 一、檢討分析

#### (一) 「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」之規定

本原則係內政部於 95 年 2 月 16 日發布。茲摘錄如下：

『一、(略)

二、(略)

三、(略)

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。（計算公式如下）

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 最大值為 25%，最小值為 15%

2. 變更為商業區：

$$P = 20\% + (LP2/LP1-100\%) / 10 ;$$

P 最大值為 30%，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。

(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。』

（二）縣市政府訂定都市計畫區土地變更回饋審議原則

新竹縣政府於 92 年訂定「新竹縣都市計畫地區土地變更回饋審議原則」，茲摘錄如下：

『一、新竹縣政府(以下簡稱本府)為因應快速變動社會之都市土地利用需求，並顧及社會公平、正義及加速公共設施之開闢，提升都市環境品質，針對本縣都市計畫區土地使用變更之審議，特訂定本原則。

二、變更回饋標準

變更回饋標準由新竹縣都市計畫委員會（以下簡稱都市計畫委員會）審議，但其他相關法規有規定者，開發業者或土地所有權人可選擇適用原法規規定。恢復原土地使用分區者，經都市計畫委員會審議通過後可不需回饋。

三、回饋類型

回饋類型依其性質分含外部性影響負擔、內部性公共設施負擔兩部分。

外部性影響負擔係指為因土地使用變更開發行為所造成之區外交通、公設需求等外部成本內部化所需負擔之回饋。

內部性公共設施負擔係指為解決土地使用變更開發行為所造成內部公設需求及變更後土地價值非自然增值部分所需負擔之回饋。

四、外部性影響負擔部分

外部性影響負擔於通盤檢討時以土地增值總額 10% 之現金為負擔原則。

前項土地增值之計算以變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地之平均三年公告現值加成計算之。

個案變更時應就其變更案作外部性環境影響評估暨都市設計準則送，開發案所在都市計畫委員會審查並以現金就其計算額度繳納之。

依前項所製作之環境影響評估暨都市設計準則之內容至少應包含其交通影響評估、停車需求、公設水準影響

等，詳細內容與格式由本府另行定之。

#### 五、內部性公共設施負擔部分

內部性公共設施回饋比例之標準如表三所示。

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地區都市機能、人口成長、公共設施劃設及開闢情形，以求因地制宜回饋比例標準可由都市計畫委員會依表三作該比例乘績上下 10% 內之調整。

公設或不可建築用地於都市計畫發佈前已為可建築用地者經都市計畫委員會審議得酌予降低回饋比例。

#### 六、回饋方式

根據第四條、第五條所計算之回饋額度及回饋比例，其在回饋方式的選擇上依其公設現況及發展需求有優先次序之訂定如表四。

前項回饋方式之選擇，若因開發案變更面積過小，致變更之公設用地及可建築土地無法達有效經濟利用者，經都市計畫委員會審核，以變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地之平均三年公告現值加成換算為代金抵充之。回饋方式中公設用地經都市計畫委員會審議可以開發案同都市計畫區內等值之公設用地相抵但須滿足開發案內自身公設需求。

考量管理營運，非特殊情況不採用樓地板面積方式作為回饋方式。

#### 七、回饋時機

回饋時機依回饋方式之不同如表五所示。

通盤檢討時，現金與可建築土地應與本府訂定協議並在取得使用執照前完成回饋，公共設施則需在使用執照核發前興建完成連同其土地無償移轉與本府。

個案變更時，其回饋應在建造執照核發前完成移轉。其回饋計畫經都市計畫委員會審議通過者，得依計畫年期回饋並得設限期開發條款，以利土地有效利用。

#### 八、回饋對象

本原則所規定之代金及土地回饋對象為本府，繳收之代金得成立該都市計畫區內專款專用之基金。

前項基金之運用與管理方式由本府另行訂定之。

#### 九、本原則奉縣長核定後實施，修正時亦同。』

### (三) 都市計畫公共設施用地計畫檢討分析

原計畫中劃設公共設施用地面積約 26.54 公頃，約佔都市發展用地面積 55.39%，經檢討分析各項公共設施用地劃設

面積，公園、兒童遊樂場、停車場用地面積不足，其餘皆符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定（參見表六）。若本次專案通盤檢討可提供土地捐贈作為公共設施用地時，則優先作為不足設施使用。

## 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。

經檢討本基地鄰近學校及市場用地，且週邊兩側皆鄰接商業區，配合土地活化政策，變更為商業區。。

### （二）訂定公平合理之義務負擔原則

本次專案通盤檢討屬機關用地變更為商業區，涉及使用項目放寬部份，依「新竹縣都市計畫地區土地變更回饋審議原則」（詳表三、表四、表五）之規定，提供相關捐贈事項。

### （三）訂定合理之土地使用管制要點

有關土地使用管制，原則依原都市計畫之「土地使用分區管制要點」及「都市計畫法臺灣省施行細則」規定管制。

表三 新竹縣都市計畫地區變更回饋標準表

變更後使用 分區		商業區	住宅區	工業區	工商綜合專用區			媒體 事業 專用區	社會 福利 專用區	醫療 專用區	私立 學校 專用區	其他 專用區
					倉儲 物流 綜合 工業	覽、 修理 服務 及展 覽、 工商 服務	批發 零售 購物 中心					
都市 發展 用地	住宅區	10%	-	-	-	10%	10%	10%	-	-	-	-
	工業區	25%	20%	-	-	15%	25%	15%	10%	15%	15%	15%
	其他使 用分區	30%	25%	-	12%	20%	30%	20%	15%	20%	20%	20%
	公共設 施用地	35%	30%	25%	16%	25%	35%	25%	20%	25%	25%	25%
非都市 發展用地		40%	35%	30%	20%	35%	40%	30%	25%	30%	30%	30%

註：1. 資料來源：新竹縣政府 92 年訂定『新竹縣都市計畫地區土地變更回饋審議原則』。

2. 表中都計委員會可酌予調整總比例乘績之±10%。

表四 新竹縣都市計畫地區變更回饋方式優先次序表

地區別		回饋方式			
都市計畫區名稱	發展類型	公設用地	可建築土地	代金	樓地板面積
竹北	成長核心區	◎	○	○	-
竹北(斗崙)	成長核心區	○	○	◎	-
高速鐵路新竹車站特定區	成長核心區	-	-	◎	-
芎林	成長核心區	-	○	○	-
竹東(二、三重地區)	成長核心區	●	-	-	-
新竹科學工業園區特定區	成長核心區	-	-	●	-
湖口	產業轉型區	◎	◎	-	-
湖口(老湖口)	產業轉型區	●	-	-	-
新豐(新庄子)	產業轉型區	●	-	-	-
新豐(山崎地區)	產業轉型區	●	-	-	-
竹東	生活支援區	◎	-	○	-
新埔	生活支援區	◎	○	-	-
關西	生活支援區	◎	○	-	-
橫山	生活支援區	◎	-	○	-
北埔(含鄉公所地區)	生活支援區	●	-	-	-
寶山	生活支援區	◎	-	○	-
清泉風景特定區	生活支援區	◎	-	◎	-

註：1. 資料來源：新竹縣政府 92 年訂定『新竹縣都市計畫地區土地變更回饋審議原則』。

2. ● 極重要(比例佔 90%以上)    ◎ 很重要(比例佔 45%以上)  
 ○ 重要(比例佔 25%以上)。

表五 新竹縣都市計畫地區變更回饋時機關連表

回 饋 方 式	回 饋 期 限
現金一次繳納	領取使用執照前(通盤檢討) 領取建造執照前(個案變更)
區內公共設施	於領取使用執照前完成興建後無償捐贈與新竹縣所有。
區外公共設施	於領取使用執照前完成興建
可建築土地	領取使用執照前(通盤檢討) 申請建造執照核發前,完成分割移轉登記為新竹縣所有(個案變更)
自提回饋計畫送審	其回饋計畫經都市計畫委員會審議通過者,得依計畫年期回饋並得設期限開發條款,以利土地有效利用。

註：資料來源：新竹縣政府 92 年訂定『新竹縣都市計畫地區土地變更回饋審議原則』。

表六 寶山都市計畫公共設施用地計畫面積檢討分析表

項 目	編 號	面 積 (公頃)	檢 討 標 準	(以 3,500 人計算)	
				需要面積 (公頃)	超過或不 足面積 (公頃)
公 園 用 地		0.00	1. 五萬人以下者，每千人 0.15 公頃為準。	0.53	-0.53
兒 童 遊 樂 場 用 地		0.00	1. 以每千人 0.08 公頃。 2. 每處最小面積 0.1 公頃。	0.28	-0.28
停 車 場 用 地		0.00	1. 不得低於計畫區內車輛 預估數 20%之停車需求 (以每戶 4 人，汽車持有 率 0.5 輛/戶，每輛車停 車樓地板面積以 20 平方 公尺計算) 2. 一萬人口以下者，以不低 於商業區面積之百分之 八為準。	0.18	-0.18
其他公共設施用地		—	按實際需要檢討。	—	—

註：1. 資料來源：摘自82年5月31日發布實施之變更寶山都市計畫（第二次通盤檢討）書。

2. 檢討標準依都市計畫定期通盤檢討實施辦法。

## 第五章 變更內容

### 一、變更內容

本次專案檢討共計有 1 處變更案，原有計畫依上述發展現況及檢討分析，其變更位置、內容、理由及變更部分面積參見表七、表八及圖四。

### 二、檢討後計畫

本次專案通盤檢討配合中華郵政公司之公司化，檢討本計畫區之現有郵政公司營業處所、倉庫、郵件處理、郵車調度等使用性質及鄰近使用分區，因鄰近皆為商業區，為利資產活化，變更機關用地為商業區，檢討前後土地使用面積參見表八：

#### (一) 土地使用分區計畫

##### 1. 機關用地

原計畫劃設機關用地共五處，面積為 0.58 公頃，本次檢討變更機二用地(面積為 0.09 公頃)為商業區，檢討後計畫區機關用地面積為 0.49 公頃。

##### 2. 商業區

原計畫劃設商業區面積共 1.04 公頃，本次檢討共配合變更 0.09 公頃機關用地為商業區，檢討後商業區面積為 1.13 公頃。

#### (二) 義務負擔內容

本次變更案，為經考量毗鄰地區發展現況及未來發展型態，變更機關用地為商業區，變更內容涉及使用項目放寬部份，依「新竹縣都市計畫地區土地變更回饋審議原則」，提供相關負擔捐贈事項。

### 三、土地使用分區管制要點

本次專案通盤檢討後之分區，其土地使用分區管制仍依原都市計畫之「土地使用分區管制要點」及「都市計畫法台灣省施行細則」規定管制。原計畫對商業區之土地使用管制內容為：建蔽率不得超過 80%，容積率不得超過 240%。

表七 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	寶山郵局	機關用地 (機二) (0.09)	商業區(附) (0.09) *附帶條件:應 依「新竹縣都 市計畫地區土 地變更回饋審 議原則」辦理 。	變更範圍為機二 用地，現況部份 由中華郵政公司 (新竹 13 支)使 用，經考量鄰近 為商業區，為利 土地資產活化， 變更為商業區。	1. 變更範圍以 機關用地(二) 為準。 2. 本次專案通 檢後，寶山 都市計畫區 之商業區面 積為1.13公 頃，尚符合 都市計畫定 期通盤檢討 實施辦法之 商業區檢討 標準(可劃 設1.575公 頃)。

註：凡本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原計畫為準。

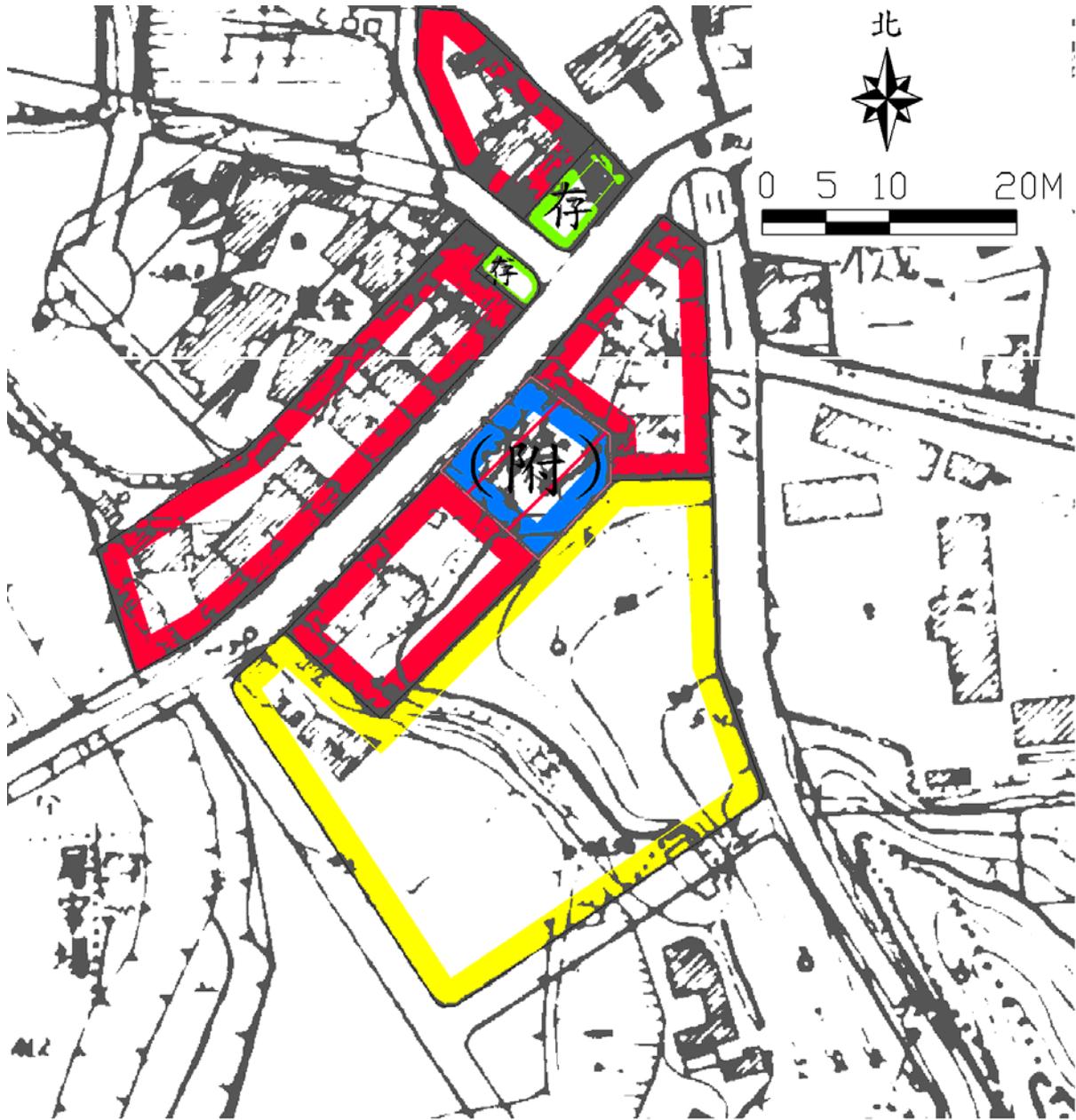
表八 本次專案通盤檢討變更前後土地使用計畫面積對照表

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			備註	
				計畫面積 (公頃)	百分比 (1) (%)	百分比 (2) (%)		
土地 使用 分區	住宅區	11.60		11.60	35.91	10.60		
	商業區	1.04	+0.09	1.13	3.50	1.03		
	乙種工業區	1.73		1.73	5.36	1.58		
	保存區	0.04		0.04	0.12	0.04		
	保護區	32.67		32.67	—	29.86		
	農業區	35.80		35.80	—	32.72		
	小計	82.88	+0.09	82.97	44.89	75.83		
公共 設施 用地	學校用地	文小用地	2.63		2.63	8.14	2.40	
		文中用地	3.00		3.00	9.29	2.74	
	機關用地	0.58	-0.09	0.49	1.52	0.45		
	市場用地	0.22		0.22	0.68	0.20		
	加油站用地	0.14		0.14	0.43	0.13		
	綠地	1.13		1.13	3.50	1.03		
	老人文康 活動中心	0.04		0.04	0.12	0.04		
	道路廣場用地	9.90		9.90	30.65	9.05		
	人行步道用地	0.25		0.25	0.78	0.23		
	河川水溝用地	8.65		8.65	—	7.90		
	小計	26.54	-0.09	26.45	55.11	24.17		
合計 ( 1 )		32.30	—	32.30	100.00	—	都市發 展用地	
合計 ( 2 )		109.42	—	109.42	—	100.00	計畫總 面積	

註：1. 本次檢討前計畫面積摘自 82 年 5 月 31 日發布實施之變更寶山都市計畫（第二次通盤檢討）書。

2. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

圖四 本次專案通盤檢討變更示意圖



圖

例

變更圖例

商業區

住宅區

保存區

機關用地

道路用地

變更範圍線

計畫範圍線

變更機關用地為商業區

- 註：1. 附帶條件：應依「新竹縣都市計畫地區土地變更回饋審議原則」辦理。  
 2. 本次檢討未指明變更部份，應以原計畫為準。

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，



第1頁，共2頁

總收文  
內政部



0960016324 096/01/22

已影

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：呂嫻代  
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



附錄三 土地登記謄本—新竹縣寶山鄉寶中段 179 地號

土地建物查詢資料

新竹縣寶山鄉寶中段 0179-0000地號

資料查詢時間：民國098年07月10日11時29分

頁次：1

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國088年09月07日 登記原因：地籍圖重測  
地目：建 等則：-- 面積：\*\*\*\*\*446.88平方公尺  
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)  
民國098年01月 公告土地現值：\*\*\*41,000元/平方公尺  
地上建物建號：共1棟  
其他登記事項：分割自：234之3地號  
合併自：234之98、235之244地號  
重測前：雙溪段雙溪小段0234-0091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：0002  
登記日期：民國093年04月27日 登記原因：買賣  
原因發生日期：民國093年03月16日  
所有權人：中華郵政股份有限公司  
統一編號：03741302  
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：093東地土字第013678號  
當期申報地價：096年01月\*\*\*7,840.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
093年03月 \*\*\*31,000.0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)

( 資料顯示完畢 )

列印人員：賴彥伶  
收件號：098JC007403  
查驗號碼：098JC007403REG4BBA5CD5C4C4BB97D7F81ADEF97D

- 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 最大值為 25%，最小值為 15%

## 2. 變更為商業區：

$P = 20\% + (LP2/LP1 - 100\%) / 10$ ；P 最大值為 30%，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 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。

# 變更寶山都市計畫 (郵政事業土地專案通盤檢討)書

變更機關：新竹縣政府

規劃單位：內政部營建署城鄉發展分署

編訂時間：中華民國九十九年一月

# 變更寶山都市計畫

## (郵政事業土地專案通盤檢討)書

隊	長	
複	校	
承	辦	人

變更機關：新竹縣政府

規劃單位：內政部營建署城鄉發展分署

編訂時間：中華民國九十九年一月