

變更金門特定區（金城地區）細部計畫
（郵政事業土地專案通盤檢討）書

變更機關：金門縣政府
中華民國一〇一年三月

金門縣 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更金門特定區（金城地區）細部計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)	
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 14 條第 4 款	
變 更 都 市 計 畫 機 關	金門縣政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係	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	96 年 10 月 12 日 至 11 月 11 日 公 告 30 天 刊 登 於 96 年 10 月 12 日 至 15 日 金 門 日 報
	公 開 展 覽	99 年 3 月 30 日 至 99 年 4 月 28 日 刊 登 於 99 年 3 月 30 日 至 4 月 1 日 金 門 日 報
	說 明 會	99 年 4 月 29 日 於 金 城 鎮 公 所 舉 行
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	無	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	縣 級 99 年 5 月 15 日 第 46 次 會 議 99 年 10 月 29 日 第 48 次 會 議 審 議 通 過	

目 錄

第一章 計畫緣起	1
一、前言	1
二、法令依據	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	13
一、變更內容	13
二、檢討後計畫	13
三、土地使用分區管制	14
附錄一 交通部 96 年 1 月 22 日交總字第 0960016774 號函	19
附錄二 內政部 96 年 1 月 29 日內授營都字第 0960800643 號函	21
附錄三 土地登記謄本—祥安段 922 地號	22
附錄四 金門郵局地籍示意圖（金城鎮祥安段 922 地號）	23
附錄五 都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則	24
附錄六 都市計畫變更回饋協議書	28

表 目 錄

表一	變更金門特定區（金城地區）細部計畫（第一次通盤檢討）土地使用計畫面積表.....	4
表二	變更金門特定區（金城地區）細部計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）土地權屬及土地使用現況分析表.....	7
表三	變更金門特定區(金城地區)細部計畫（第一次通盤檢討）公共設施用地面積檢討分析表.....	12
表四	變更金門特定區(金城地區)細部計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）變更內容明細表.....	16
表五	變更金門特定區(金城地區)細部計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）變更前後土地使用計畫面積對照表.....	17

圖 目 錄

圖一	變更金門特定區（金城地區）細部計畫（第一次通盤檢討）示意圖.....	5
圖二	變更金門特定區（金城地區）細部計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）變更位置示意圖.....	8
圖三	變更金門特定區（金城地區）細部計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）土地權屬及土地使用現況照片圖.....	9
圖四	變更金門特定區（金城地區）細部計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）變更示意圖.....	18

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。」；此外，國家資產經營管理委員會於民國 93 年 11 月 30 日第 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 14 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、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。

第二章 原計畫概要

一、計畫沿革

金城地區早於民國 61 年 12 月 30 日公告實施「擬定金城鎮都市計畫」，但並未訂定相關管制規定，僅係參照「都市計畫法台灣省施行細則」管理計畫地區。

民國 61 年擬定之都市計畫面積為 158.60 公頃，計畫年期至民國 85 年。案於民國 67、74 及 77 年辦理 3 次通盤檢討，擴大原有都市計畫面積至 192.03 公頃。

民國 77 年辦理之「變更及擴大金城鎮都市計畫第三次通盤檢討」，計畫面積由 171.22 公頃擴大至 192.03 公頃，計畫年期至民國 85 年，計畫人口維持 25,000 人，此計畫於民國 81 年公告實施。

金門地區於民國 85 年 1 月 20 日發布實施「擬定金門特定區計畫」全面實施都市計畫，本計畫係依據主要計畫進行細部計畫法作業程序，計畫案名爰修正為「擬定金門特定區計畫(金城地區)細部計畫」，於民國 88 年 7 月 3 日發布實施，並於民國 98 年 1 月 23 日發布實施「變更金門特定區(金城地區)細部計畫(第一次通盤檢討)」，計畫面積為 156.38 公頃。

二、計畫內容

(一) 計畫範圍及計畫目標年

本計畫之範圍北以鳳尾溝北側計畫道路(8M)為界，東以主要計畫(I-5-30M、II-1-18M及未編號12M)外緣為界，東南以主要計畫住宅區(區段徵收區)為界，南以停十一(浯江停車場)外緣為界，西及西南側以主要計畫道路(未編號17M)外緣為界，計畫面積共計 156.38 公頃(參見圖一)，計畫目標年為民國 105 年。

(二) 計畫人口及密度

計畫人口為 21,000 人，計畫區密度 134 人/公頃；居住淨密度為 364 人/公頃(住宅區+商業區)。

(三) 土地使用分區計畫

劃設住宅區、商業區、工業區、行政區、農會專用區、電

信事業專用區、保存區、古蹟保存區、宗教專用區及農業區等土地使用分區(參見表一)。

(四) 公共設施用地計畫

劃設機關用地、學校用地、公園用地、綠地、遊憩、兒童遊樂場用地、社教用地、市場用地、停車場用地、廣場兼停車場用地、體育場用地、廣場用地、車站用地、加油站用地、污水處理廠用地、道路用地、溝渠用地等公共設施用地(參見表一)。

(五) 交通系統計畫

劃設聯外道路、主要幹道、次要道路、收集道路、出入道路及人行步道等。

(六) 土地使用管制內容

第二種商業區最大建蔽率為 60%，最大容積率為 360%。

表一 變更金門特定區(金城地區)細部計畫(第一次通盤檢討)土地使用計畫面積表

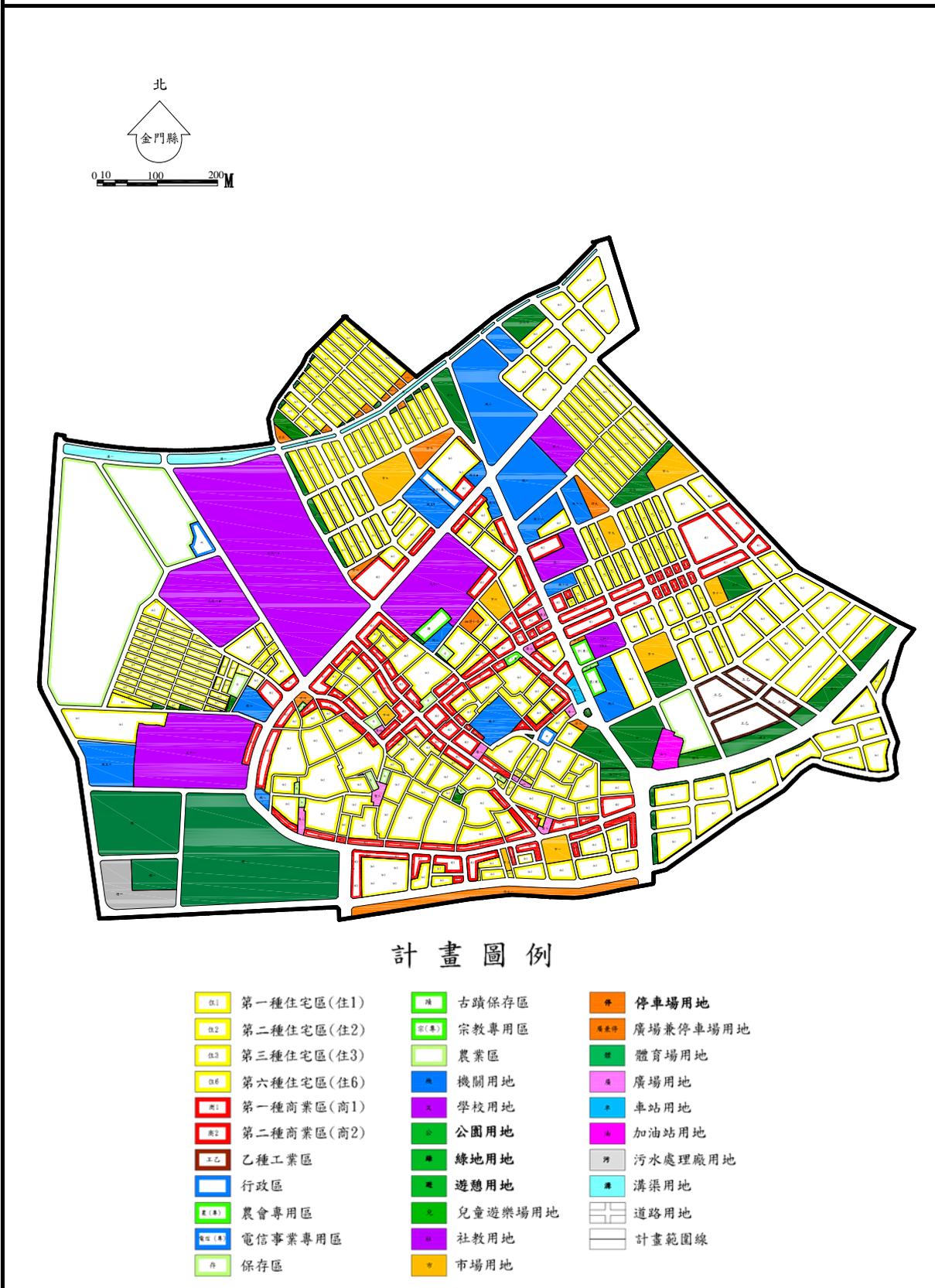
圖一 變更金門特定區(金城地區)細部計畫(第一次通盤檢討)示意圖

表一 變更金門特定區（金城地區）細部計畫（第一次通盤檢討）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	46.49	31.84	29.73	
	商業區	11.50	7.88	7.35	第一種商業區(商1)2.43公頃 第二種商業區(商2)9.07公頃
	工業區	1.64	1.12	1.05	
	行政區	0.31	0.21	0.20	
	農會專用區	0.16	0.11	0.10	
	電信事業專用區	0.25	0.17	0.16	
	保存區	0.51	0.35	0.33	
	古蹟保存區	0.22	0.15	0.14	
	宗教專用區	0.26	0.18	0.17	
	農業區	10.36	—	6.62	
	小計	71.69	42.00	45.84	
公共 設施 用地	機關用地	7.79	5.34	4.98	
	學校用地	15.92	10.90	10.18	
	公園用地	3.31	2.27	2.12	
	綠地用地	2.28	1.56	1.46	
	遊憩用地	0.04	0.02	0.02	
	兒童遊樂場用地	0.22	0.15	0.14	
	社教用地	1.19	0.82	0.76	
	市場用地	2.63	1.80	1.68	
	停車場用地	2.23	1.53	1.42	
	廣場兼停車場用地	0.03	0.02	0.02	
	體育場用地	8.13	5.57	5.20	
	廣場用地	0.46	0.31	0.29	
	車站用地	0.10	0.07	0.06	
	加油站用地	0.37	0.25	0.24	
	污水處理廠用地	0.89	0.61	0.57	
	道路用地	38.00	26.03	24.30	
	溝渠用地	1.11	0.76	0.71	
小計	84.69	58.00	54.16		
合計 (1)		146.02	100.00	—	都市發展用地面積
合計 (2)		156.38	—	100.00	計畫總面積

註：1. 資料來源：變更金門特定區（金城地區）細部計畫（第一次通盤檢討）書，98年1月。
2. 都市發展用地面積不含農業區、保護區、風景區、行水區等面積。
3. 變更面積以發布實施後，依法定樁分割登記面積為準。

圖一 變更金門特定區（金城地區）細部計畫（第一次通盤檢討）示意圖



資料來源：變更金門特定區（金城地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案，98年1月23日發布實施。

第三章 變更位置及發展現況分析

一、變更位置及土地權屬

本次專案通盤檢討計一處變更案，「金門郵局(台北 184 支)」坐落於金城鎮民生路上之「機關用地(機三)」內(參見圖二)，變更範圍為金城鎮祥安段 922 地號土地，土地權屬係中華郵政股份有限公司所有(參見表二、附錄三)。

二、土地使用現況

「機三」機關用地面積 0.74 公頃，係供金門縣農會及金城鎮公所等單位使用，其中金門縣農會使用部分面積為 0.16 公頃，業於 98 年 1 月發布實施變更為農會專用區；金城鎮公所使用部份面積為 0.5 公頃；餘供金門郵局使用部分面積僅 0.08 公頃(參見圖三、附錄三)。

表二 變更金門特定區(金城地區)細部計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)
土地權屬及土地使用現況分析表

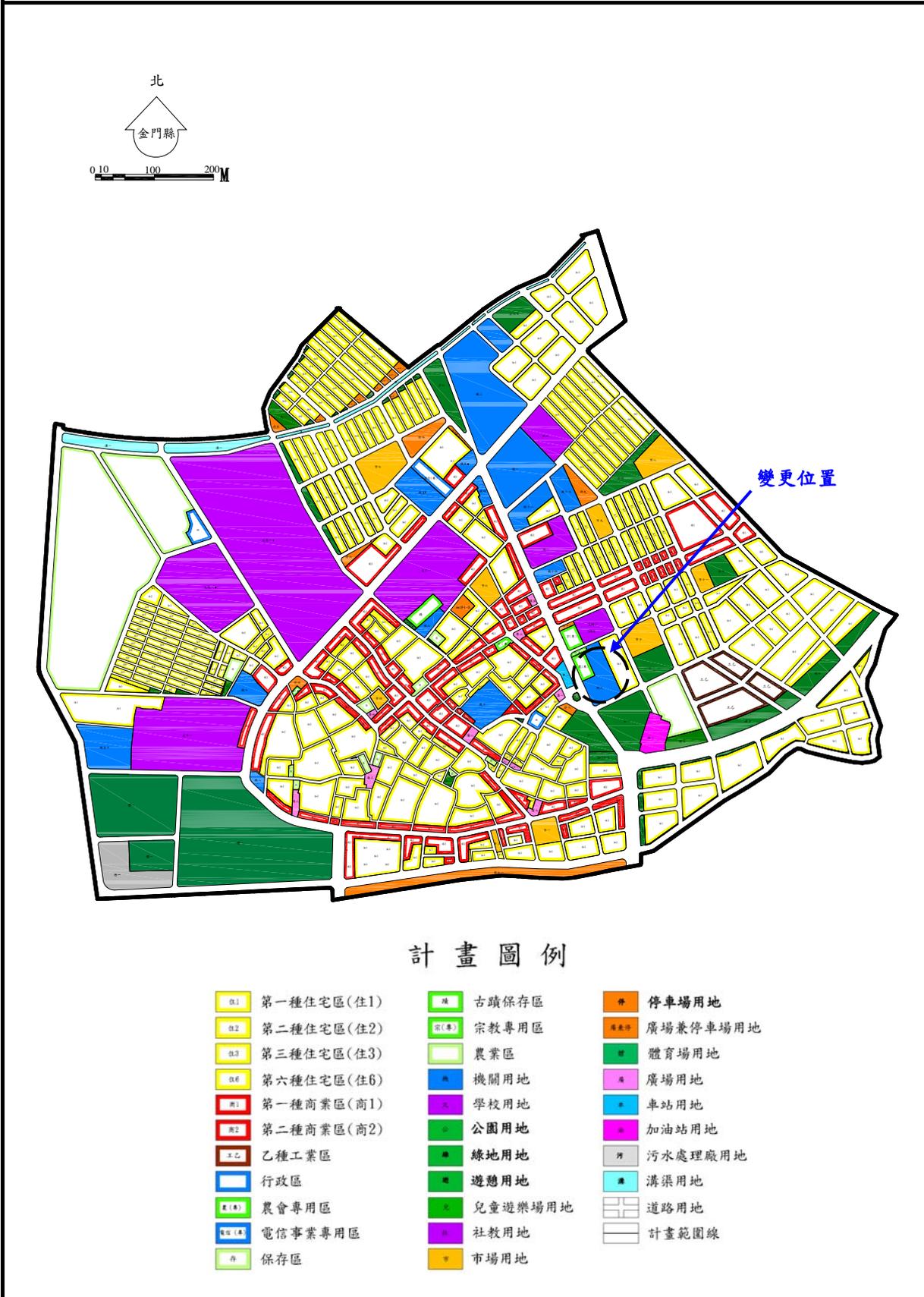
圖二 變更金門特定區(金城地區)細部計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)
變更位置示意圖

圖三 變更金門特定區(金城地區)細部計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)
土地權屬及土地使用現況照片圖

表二 變更金門特定區（金城地區）細部計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）土地權屬及土地使用現況分析表

編號	位置	地號	地號面積 (m^2)	土地權屬	變更面積 (m^2)	使用現況	備註
一	金城車站 東側	祥安段 922	787.04	中華郵政 股份有限公司	787.04	金門郵局 (台北184 支)	

圖二 變更金門特定區（金城地區）細部計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）變更位置示意圖



圖三 變更金門特定區（金城地區）細部計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）土地權屬及土地使用現況照片圖



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

本處理原則係內政部於 95 年 2 月 16 日台內營字第 0950800312 號發布（參見附錄四），茲摘要如下：

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，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。

(二) 縣市政府訂定「都市計畫區土地變更回饋審議原則」之規定

金門縣並未訂定都市計畫區土地變更回饋審議原則。

(三) 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，本計畫區除廣場及停車場用地（不足 0.89 公頃）劃設面積略為不足外，其他各項公共設施用地尚符規定。由於不足面積不多，且原計畫公共設施用地已劃設 84.69 公頃，約佔都市發展用地面積之比例 58%。故本次專案通盤檢討原則上不擬增設公共設施用地，惟若可提供土地捐贈作為公共設施用地時，則當優先作為上列不足設施使用（參見表三）。

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。

有關中華郵政股份有限公司管有之機關用地、郵政用地之變更調整方式如下：

1. 未來仍維持郵政本業及相關設施使用者，變更為郵政專用區(第一種)。
2. 考量未來業務發展有保留必要，且有作商業或其他使用者，則變更為郵政專用區(第二種)。

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，配合郵政事業營運需要，考量未來業務發展有保留必要，且有作商業使用需要，變更為郵政專用區(第二種)」。

(二) 訂定公平合理之義務負擔原則

依據內政部 95 年 2 月 16 日訂定「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」(參見附錄五)之相關回饋規定辦理。

(三) 訂定合理之土地使用分區管制

有關土地使用管制，原則係依原都市計畫之「土地使用分區管制」規定管制。

表三 變更金門特定區(金城地區)細部計畫(第一次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表

表三 變更金門特定區(金城地區)細部計畫(第一次通盤檢討)公共設施
用地面積檢討分析表

項 目	面 積 (公 頃)	檢 討 標 準	計 畫 人 口 21,000 人		
			需要面積 (公 頃)	超過或不足面積 (公 頃)	
學 校 用 地	文小用地	2.26	按實際需要檢討之。	—	—
	文中用地	3.26	按實際需要檢討之。	—	—
	文高用地	10.03	按實際需要檢討之。	—	—
遊 憩 用 地	兒童遊樂 場 用 地	0.22	1.每千人0.08公頃。 2.每處最小面積不得小於0.5公頃。	1.68	+2.77
	公園用地 (加入體育 場用地面積 一半)	7.38	1.5萬人口以下者，每千人0.15公頃。 2.閭鄰公園每一處最小面積不得小於0.5公頃。	3.15	
	綠地用地	2.28	按實際需要檢討之。	—	—
	體 育 場 用 地	8.13	以全縣性公共設施，依據主要計畫人口83,000人估算。	6.64	+1.49
停車場用地	2.23	1.不得低於計畫區內車輛預估數20%之停車需求。 2.商業區：不得低於商業區面積*10%。	3.15 (1.15)	-0.89 (+1.11)	
廣場兼停車場 用 地	0.03				
機 關 用 地	7.79	按實際需要檢討之。		—	
市 場 用 地	2.63	按實際需要檢討之。		—	
車 站 用 地	0.10	按實際需要檢討之。		—	
加 油 站 用 地	0.37	按實際需要檢討之。		—	
污 水 處 理 廠 用 地	0.89	按實際需要檢討之。		—	
溝 渠 用 地	1.11	按實際需要檢討之。		—	
道 路 用 地	38.00	按實際需要檢討之。		—	
註：資料來源：變更金門特定區(金城地區)細部計畫(第一次通盤檢討)書，98年1月。					

第五章 變更內容

一、變更內容

原有計畫依上述發展現況及檢討分析，其變更位置、變更內容、變更理由參見表四。

二、檢討後計畫

本次專案通盤檢討中華郵政股份有限公司所有之土地資產，在活化資產及促進土地有效利用目標下，檢討現況及未來發展需要變更土地使用分區，檢討前後土地使用面積及變更內容參見表五及圖四：

(一) 土地使用分區計畫

原計畫並未劃設郵政專用區，本次檢討配合中華郵政股份有限公司之需求，變更部分機關用地(機三)為郵政專用區(面積 0.08 公頃)，檢討後之郵政專用區計畫面積為 0.08 公頃。

(二) 公共設施用地計畫

原計畫劃設機關用地面積為 7.79 公頃，本次通盤檢討後，機關用地計畫面積為 7.71 公頃。

(三) 義務負擔內容

本次專案通盤檢討配合中華郵政股份有限公司之需求變更機關用地為郵政專用區，由於涉及變更主要計畫暨變更細部計畫，因此回饋變更依都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則辦理，其回饋方式及內容如下：

1. 捐贈比例：

依「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」辦理。土地變更後開發義務負擔捐贈比例之計算公式：

$$P2 = [20\% + (LP2/LP1 - 100\%) / 10] \times F(\text{商}) / F(\text{總})$$

(最大值為 15%，最小值為 10%)

註：

P2：土地變更後開發義務負擔捐贈之比例。

F(商)：未來作為一般商業性設施使用之樓地板面積。

F(總)：郵政專用區總樓板面積。

$$F(\text{商}) / F(\text{總}) \leq 50\%$$

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. 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。
3. 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。
4. 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。

三、土地使用分區管制

本次專案通盤檢討後之分區，其土地使用分區管制主要依下列規定辦理：

- (一) 郵政專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。
- (二) 公共設施用地及公用事業設施專用區新(改)建時應自基地境界線至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺，前項退縮建築之空地應作綠化步道，但得計入法定空地。對於建築退縮規定若於執行上如特殊情形或窒礙難行之處時，得提請金門縣都市計畫委員會審議決定之。
- (三) 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，經直轄市、縣(市)政府審查核准之必要設施。
3. 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。

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。

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。

表四 變更金門特定區（金城地區）細部計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）變更內容明細表

表五 變更金門特定區（金城地區）細部計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）變更前後土地使用計畫面積對照表

圖四 變更金門特定區（金城地區）細部計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）變更示意圖

表四 變更金門特定區(金城地區)細部計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)
變更內容明細表

編號	變位 更置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
一	金城車站 東側	機關用地 (機三) (0.08)	郵政專用區 (得為第3 款使用) (0.08)	1. 變更範圍目前為金門郵局使用。 2. 基於「永續經營郵政事業」及兼顧「偏遠地區民眾之郵政服務」之原則、配合郵政事業營運需要及未來業務發展有保留必要，且有作商業使用需要，故變更為郵政專用區(得為第3款使用)。	1. 變更範圍：祥安段922地號。 2. 有關變更後開發義務負擔之捐贈比例依「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」辦理，且其捐贈比例、捐贈項目及捐贈時機等，由中華郵政公司與金門縣政府簽訂協議書時註明(詳附錄六)。

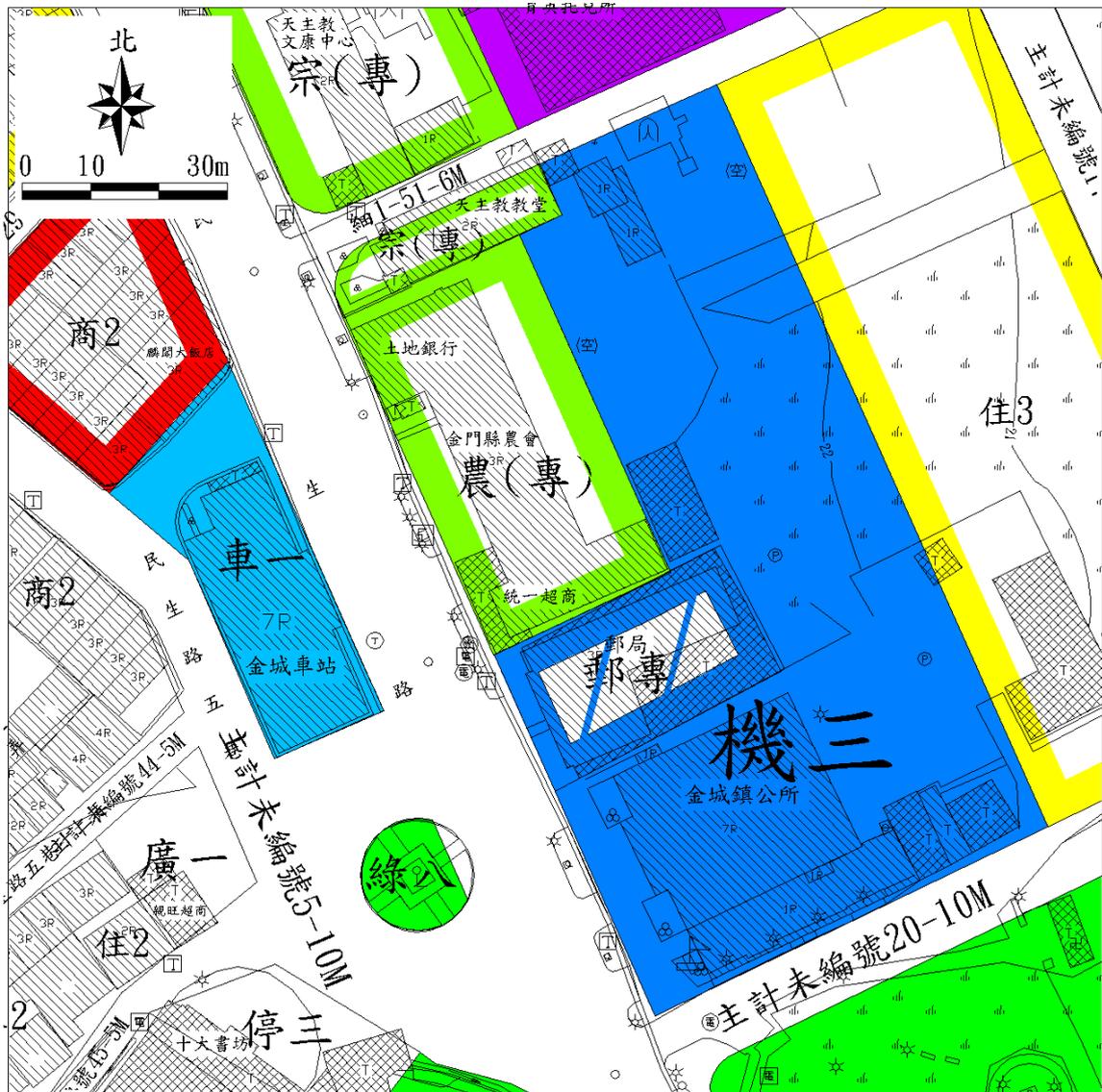
- 註：1. 凡本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原計畫為準。
2. 變更面積以發布實施後，依法定樁分割登記面積為準。
3. 金門縣都市計畫委員會第48次會議決議：「本案回饋協議書應納入計畫書載明，回饋代金應於都市計畫公告實施後一年內完成繳納，否則維持原計畫」。

表五 變更金門特定區(金城地區)細部計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)
變更前後土地使用計畫面積對照表

項 目	本次檢討 前 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	46.49	—	46.49	31.84	29.73
	商 業 區	11.50	—	11.50	7.88	7.35
	工 業 區	1.64	—	1.64	1.12	1.05
	行 政 區	0.31	—	0.31	0.21	0.20
	農 會 專 用 區	0.16	—	0.16	0.11	0.10
	電 信 事 業 專 用 區	0.25	—	0.25	0.17	0.16
	保 存 區	0.51	—	0.51	0.35	0.33
	古 蹟 保 存 區	0.22	—	0.22	0.15	0.14
	宗 教 專 用 區	0.26	—	0.26	0.18	0.17
	農 業 區	10.36	—	10.36	—	6.62
	郵 政 專 用 區	—	+0.08	0.08	0.05	0.05
小 計	71.69	+0.08	71.77	42.06	45.89	
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	7.79	-0.08	7.71	5.28	4.93
	學 校 用 地	15.92	—	15.92	10.90	10.18
	公 園 用 地	3.31	—	3.31	2.27	2.12
	綠 地 用 地	2.28	—	2.28	1.56	1.46
	遊 憩 用 地	0.04	—	0.04	0.02	0.02
	兒 童 遊 樂 場 用 地	0.22	—	0.22	0.15	0.14
	社 教 用 地	1.19	—	1.19	0.82	0.76
	市 場 用 地	2.63	—	2.63	1.80	1.68
	停 車 場 用 地	2.23	—	2.23	1.53	1.42
	廣 場 兼 停 車 場 用 地	0.03	—	0.03	0.02	0.02
	體 育 場 用 地	8.13	—	8.13	5.57	5.20
	廣 場 用 地	0.46	—	0.46	0.31	0.29
	車 站 用 地	0.10	—	0.10	0.07	0.06
	加 油 站 用 地	0.37	—	0.37	0.25	0.24
	污 水 處 理 廠 用 地	0.89	—	0.89	0.61	0.57
	道 路 用 地	38.00	—	38.00	26.03	24.30
	溝 渠 用 地	1.11	—	1.11	0.76	0.71
	小 計	84.69	-0.08	84.61	57.94	54.11
	合 計 (1)	146.02	—	146.02	100.00	—
合 計 (2)	156.38	—	156.38	—	100.00	

註：1.本次檢討前面積係指98年1月發布實施之「變更金門特定區(金城地區)細部計畫(第一次通盤檢討)」書之面積。
2.變更面積以發布實施後，依法定樁分割登記面積為準。

圖四 變更金門特定區（金城地區）細部計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）變更示意圖



圖例

- 住宅區
- 商業區
- 農(專) 農會專用區
- 宗(專) 宗教專用區

變更圖例

- 機 機關用地
- 公 公園用地
- 綠 綠地用地
- 社 社教用地
- 車 車站用地
- 郵專 變更機關用地為郵政專用區

營 建 署

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 0960000478

第 1 頁，共 2 頁



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

裝

訂

裝

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

附錄三 土地登記謄本－祥安段 922 地號

土地登記第二類謄本（地號全部）

金城鎮祥安段 0922-0000地號

列印時間：民國97年09月19日13時08分

頁次：1

中和地政事務所 主任 劉鴻勛
金門電謄字第007675號
資料管轄機關：金門縣地政局

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
列印人員：詹金蓮
謄本核發機關：臺北縣中和地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國97年02月04日 登記原因：地籍圖重測
地 目：建 等則：-- 面 積：*****787.04平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國97年01月 公告土地現值：***20,094元/平方公尺
地上建物建號：祥安段 00343-000
其他登記事項：重測前：城段3035-0000地號

***** 土地所有權部 *****

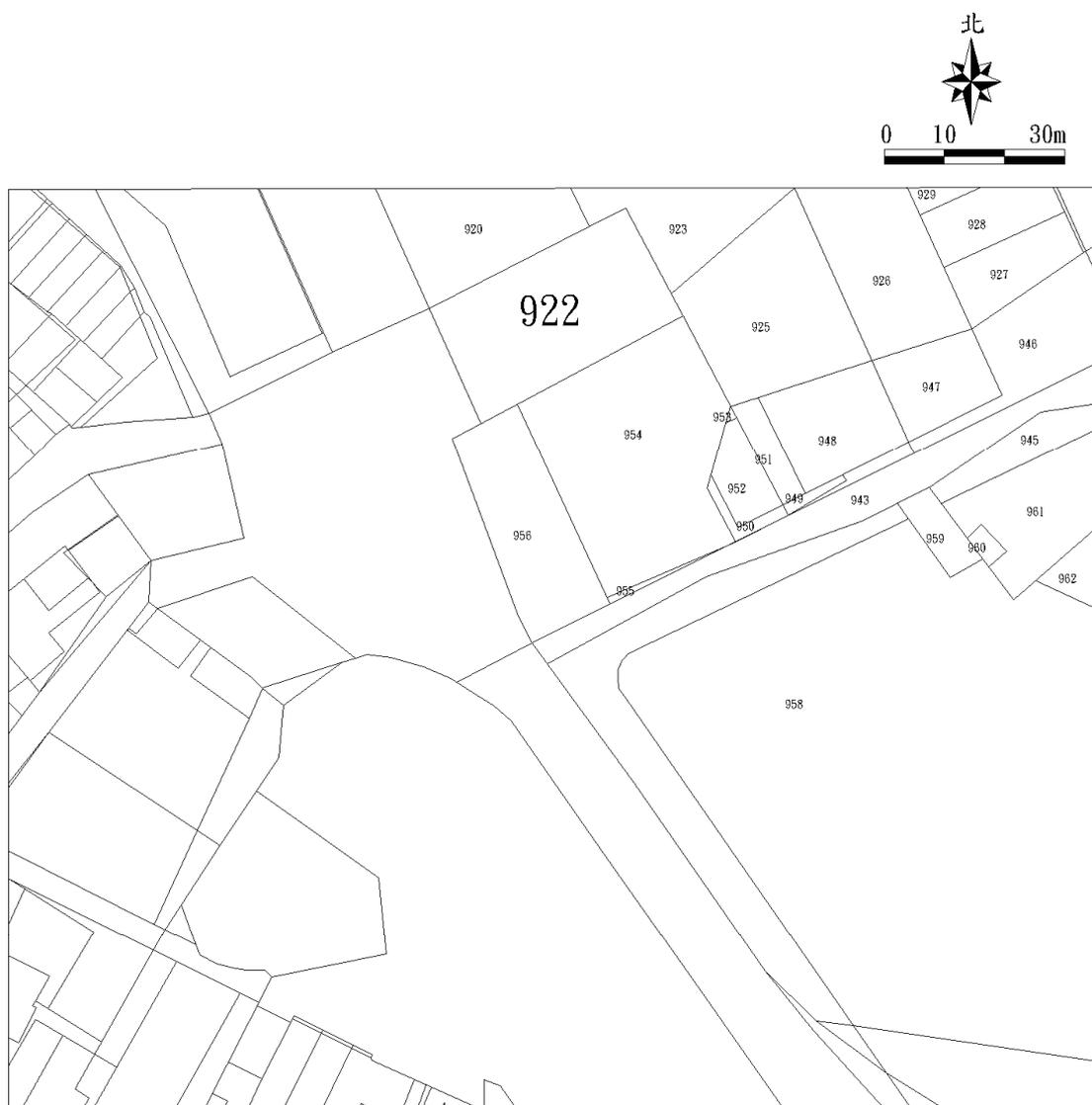
（0001）登記次序：0002
登記日期：民國93年05月14日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國93年03月11日
所有權人：中華郵政股份有限公司
住 址：台北市金山南路二段55號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：093金登地字第004106號
當期申報地價：96年01月***4,019.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
93年03月 ***18,680.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：（空白）

（本謄本列印完畢）

前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

臺北縣中和地政事務所

附錄四 金門郵局地籍示意圖（金城鎮祥安段 922 地號）



備註：本案變更範圍為金城鎮祥安段 922 地號土地。

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(如附錄)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。

【附錄：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。

都市計畫變更回饋協議書

茲由金門縣政府(以下簡稱甲方)與中華郵政股份有限公司(以下簡稱乙方)辦理「變更金門特定區計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)案」協議,有關本案(金城鎮祥安段 922 地號)變更為郵政專用區依 100 年 3 月 29 日內政部都市計畫委員會第 752 次會議決議事項,經雙方協議由乙方向甲方具結保證,本案依下列原則辦理:

1. 捐贈比例:依「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」辦理,公共設施用地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開發義務負擔捐贈比例(百分之十五)乘以供商業使用樓地板面積占總樓地板面積之比例。
2. 捐贈項目:完整可供建築之土地或變更後此類本週邊商業區土地近三年平均公告現值依前述比例折算代金或等值公益性樓地板面積。
3. 捐贈時機:於該郵政專用區建築物建造執照或變更使用執照核發前捐贈。

本協議書壹式貳份,甲乙雙方各執壹份為

立協議書人

甲方:金門縣政府

代表方:李沃士

地址:金門縣金城鎮民生路 60 號

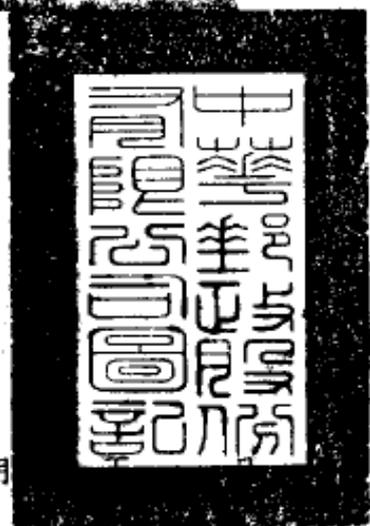
乙方:中華郵政股份有限公司

代表人:游芳來

地址:台北市大安區空軍路二段 55 號

中華民國 一 〇 〇 年

十 月



變更金門特定區（金城地區）細部計畫 （郵政事業土地專案通盤檢討）書

校 核 人 章	
承 辦 人	
隊 長	

變更機關：金門縣政府

規劃單位：內政部營建署城鄉發展分署

編訂時間：中華民國九十九年三月

修訂時間：中華民國一〇一年三月

變更金門特定區（金城地區）細部計畫 （郵政事業土地專案通盤檢討）書

變更機關：金門縣政府
規劃單位：內政部營建署城鄉發展分署
編訂時間：中華民國九十九年三月
修訂時間：中華民國一〇一年三月