

變 更 路 竹 都 市 計 畫
(郵 政 事 業 土 地 專 案 通 盤 檢 討) 書

變更機關：高雄市政府
中華民國一〇六年七月

高雄市 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更路竹都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	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	高雄市政府	
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 迄 日 期	公 告 徵 求 意 見	96.10.15~96.11.13 公告 30 天 刊登於 96.10.18~20 民眾日報
	公 開 展 覽	103.10.29~103.11.28 公開展覽 30 天
	公 開 說 明 會	103.11.21 於路竹區公所農業館 5F
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	市 級	105.05.30 高雄市都市計畫委員會 第 54 次會議審議 106.03.31 高雄市都市計畫委員會 第 60 次會議審議
	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	現行計畫概要	2
一、	計畫沿革	2
二、	現行計畫概要	4
第三章	變更位置及發展現況分析	7
一、	變更位置及土地權屬	7
二、	土地使用現況	7
第四章	檢討分析及變更原則	11
一、	檢討分析	11
二、	變更原則	11
第五章	變更內容	15
第六章	檢討後計畫	18
一、	土地使用計畫	18
二、	土地使用管制要點	18
第七章	事業及財務計畫	21
附件一	交通部 96 年 1 月 22 日交總字第 0960016774 號函	附 1-1
附件二	內政部 96 年 1 月 29 日內授營都字第 0960800643 號函 ...	附 2-1
附件三	本次專案通盤檢討變更有關土地登記謄本	附 3-1
附件四	原始取得土地登記簿證明文件	附 4-1
附件五	內政部都委會第 808 次會議決議之通案性處理原則	附 5-1
附件六	國產局 101 年 11 月 15 日台財產局改字第 10100353361 號函	附 6-1
附件七	鄰里社區公益性或社會服務歷次協商會議紀錄	附 7-1
附件八	高雄市都市計畫委員會 106 年 3 月 31 日第 60 次會議紀錄	附 8-1

表 目 錄

表一	路竹都市計畫歷程一覽表	2
表二	現行路竹都市計畫土地使用計畫面積分配表	5
表三	本次專案通盤檢討變更土地權屬資料表	7
表四	現行路竹都市計畫公共設施用地面積檢討分析表	14
表五	本次專案通盤檢討變更內容明細表	16
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
表七	事業及財務計畫概算表	21

圖 目 錄

圖一	現行路竹都市計畫示意圖	6
圖二	本次專案通盤檢討變更位置示意圖	8
圖三	本次專案通盤檢討變更土地權屬示意圖	9
圖四	本次專案通盤檢討變更土地使用現況照片圖	10
圖五	路竹都市計畫區內郵局服務範圍示意圖	13
圖六	本次專案通盤檢討變更示意圖	17
圖七	本次專案通盤檢討變更後示意圖	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(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 13 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。

(100 年 1 月 6 日內政部修正，原條次為第 13 條第 4 款。)

第二章 現行計畫概要

一、計畫沿革

路竹都市計畫於民國 63 年 12 月發布實施，並於民國 76 年 9 月發布第一次通盤檢討，於民國 96 年 3 月發布第二次通盤檢討。（參閱表一）

表一 路竹都市計畫歷程一覽表

編號	變 更 案 名	發 布 日 期 文 號
1	路竹都市計畫	63.12.30 府建都字 111645 號
2	變更路竹都市計畫「(機三)東側四公尺人行步道廢除」案	67.01.31 府建都字 1868 號
3	路竹公共設施保留地通盤檢討案	查無資料。
4	路竹都市計畫加油站附近及鐵路以東地區擬定細部計畫並配合變更主要計畫案	67.06.01 府建都字 42718 號
5	變更路竹都市計畫(部份機關用地、住宅區為軍事機關用地及道路用地)案	73.05.02 府建都字 42609 號
6	路竹加油站及鐵路以東公共設施保留地延長五年案	76.07.24 府建都字 73414 號
7	路竹都市計畫(第一次通盤檢討)案	76.09.15 府建都字 106222 號
8	延長公共設施保留地取得期限五年	72.07.30 府建都字 59906 號
9	變更路竹都市計畫部分工業區為綠地及工商綜合專用區	86.04.15 府建都字 59547 號

表一 路竹都市計畫歷程一覽表

編號	變 更 案 名	發 布 日 期 文 號
10	變更路竹都市計畫部分住宅區、停車場用地為機關用地	90.06.08 府建都字 93105 號
11	變更路竹都市計畫(部分農業區為零星工業區)案	92.12.24 府建都字 0923236023 號
12	變更路竹都市計畫(部分農業區為零星工業區)細部計畫案	93.04.22 府建都字 0930068298 號
13	變更路竹都市計畫(工商綜合專用區、部分綠地為工業區)案	94.05.10 府建都字 0940086052 號
14	變更路竹都市計畫(第二次通盤檢討)案	96.03.09 府建都字 0960045888 號
15	變更路竹都市計畫(第一次土地使用分區管制要點專案通盤檢討)	99.02.10 府建都字 0990037096 號
16	變更路竹都市計畫土地使用分區管制要點(配合台鐵高雄工務段砸道車維修車庫新建工程增訂鐵路用地遮蔽率及容積率)案	101.05.14 高市府都發規字第 10131978800 號
17	變更路竹都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案	103.09.30 高市府都發規字第 10334492502 號

資料來源：高雄市政府都發局。

二、現行計畫概要

(一)計畫範圍及計畫目標年

路竹都市計畫區位在高雄市偏西北處，計畫範圍北與湖內區連接，東至大社聚落以東約 500 公尺處，南至鴨寮村以南約 300 公尺處，西至路竹高中以西約 150 公尺處，其計畫面積 870 公頃。(參閱圖一)

計畫目標年為民國 100 年。

(二)計畫人口及密度

計畫人口為 50,500 人，人口密度每公頃 240 人。

(三)土地使用分區計畫

以現有集居地區為基礎劃設住宅區、商業區、工業區、乙種工業區、零星工業區、宗教專用區、加油站專用區、農會專用區、電信事業專用區，外圍則劃設為農業區等土地使用分區。

(四)公共設施用地計畫

共劃設機關用地、學校用地、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、運動場用地、綠地、市場用地、停車場用地、廣場兼停車場用地、社教用地、公用事業用地、污水處理廠用地、下水道用地、鐵路用地及道路用地等公共設施用地。(參閱表二、圖一)

(五)交通系統計畫

本計畫區交通系統含縱貫鐵路及路竹車站，聯外道路七條，分別通往岡山、台南、興達港、大湖、阿蓮、高雄市中心區，並配設區內主、次要道路、出入道路及人行步道等。

(六)土地管制要點

現行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，住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%。

(七)其他

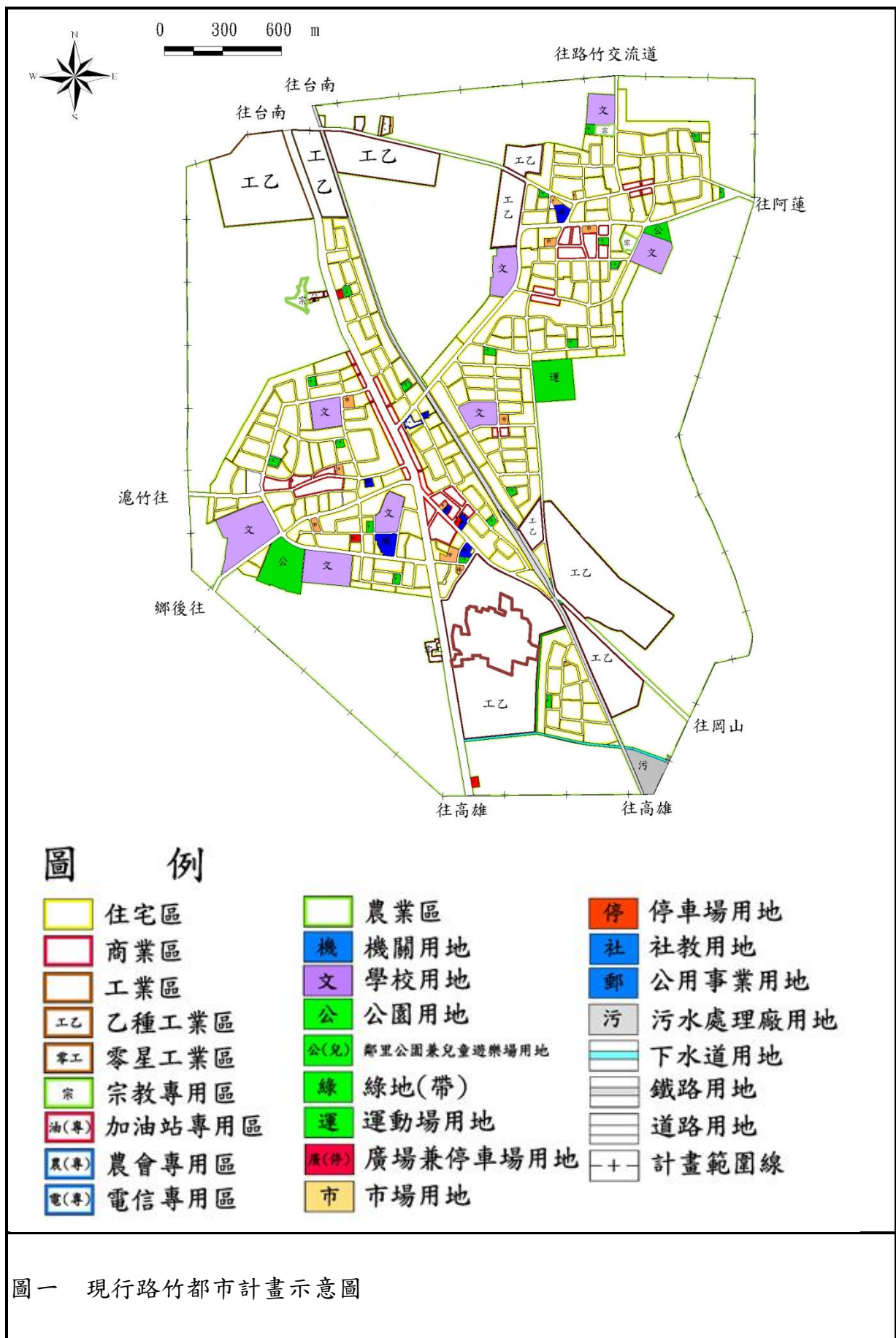
有關都市計畫分期分區發展計畫，詳見該計畫書。

表二 現行路竹都市計畫土地使用計畫面積分配表

項 目		計 畫 面 積 (公頃)	占 都 市 發 展 用 地 面 積 (%)	占 計 畫 面 積 (%)
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	196.74	44.47	22.61
	商 業 區	12.59	2.85	1.45
	工 業 區	16.85	3.81	1.94
	乙 種 工 業 區	96.87	21.90	11.13
	零 星 工 業 區	2.61	0.59	0.30
	宗 教 專 用 區	1.96	0.44	0.23
	加 油 站 專 用 區	0.32	0.07	0.04
	農 會 專 用 區	0.43	0.10	0.05
	電 信 專 用 區	0.19	0.04	0.02
	農 業 區	427.60	—	49.15
	小 計	756.16	74.27	86.92
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	2.43	0.55	0.28
	學 校 用 地	23.80	5.38	2.74
	公 園 用 地	5.51	1.24	0.63
	鄰 里 公 園 兼 兒 童 遊 樂 場 用 地	3.45	0.78	0.39
	運 動 場 用 地	4.00	0.90	0.46
	綠 地	0.70	0.16	0.08
	市 場 用 地	1.95	0.44	0.22
	停 車 場 用 地	0.66	0.15	0.08
	廣 場 兼 停 車 場 用 地	0.30	0.07	0.03
	社 教 用 地	0.35	0.08	0.04
	公 用 事 業 用 地	0.09	0.02	0.01
	污 水 處 理 廠 用 地	2.52	0.57	0.29
	下 水 道 用 地	0.83	0.19	0.10
	鐵 路 用 地	7.59	1.72	0.87
	道 路 用 地	59.66	13.48	6.86
	小 計	113.84	25.73	13.08
都 市 發 展 用 地 面 積 合 計		442.40	100.00	—
計 畫 總 面 積 合 計		870.00	—	100.00

註：1. 都市發展用地面積係指都市計畫總面積扣除農業區之面積。

2. 資料來源：變更路竹都市計畫(第二次通盤檢討)案及歷次個案變更。



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有一處變更案，原計畫為公用事業用地供郵局使用，位於——1 號道路東側，中興路 11 號。（參閱圖二）

(二)土地權屬

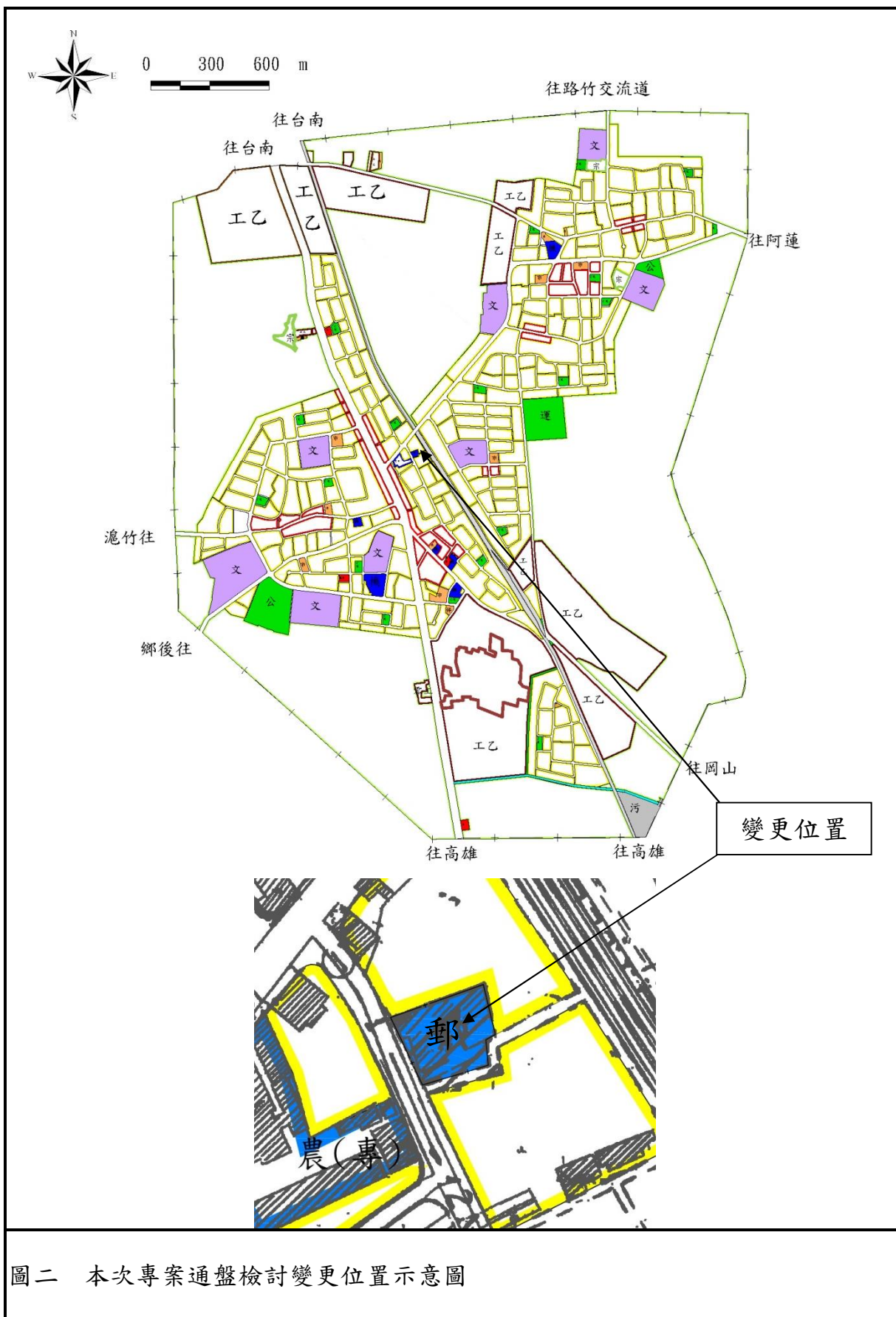
現行計畫公用事業用地面積 0.09 公頃，本次變更 0.09 公頃，變更地號為路竹區中興段 55、55-1、55-2、231、232 地號，地籍面積 0.0941 公頃，產權為中華郵政公司土地；以及中興段 233 地號(地籍面積 0.0005 公頃)，產權為國有土地，管理機關為財政部國有財產署。（參閱表三及圖三）

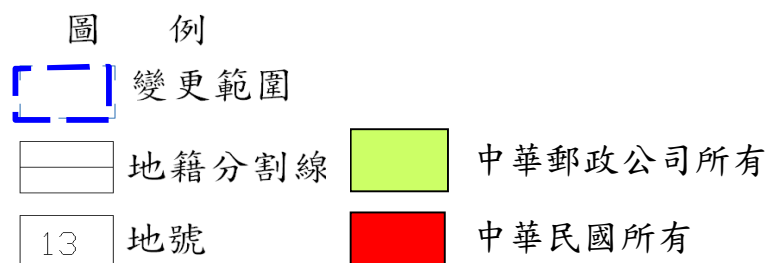
二、土地使用現況

本變更案計有 6 筆土地，其中 5 筆目前係為中華郵政公司路竹郵局使用，另 1 筆現況為道路使用；本變更案位於——1 號道路東側，緊鄰住宅區。（參閱圖四）

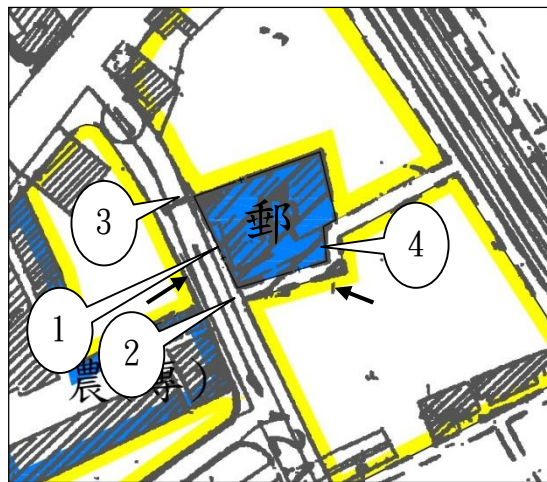
表三 本次專案通盤檢討變更土地權屬資料表

位 置	地 號	土 地 權 屬	使用現況	地 籍 面 積 (公 頃)
公用事業 用地，位於 ——1 號道 路東側	路竹區中興段 55、55-1、 55-2、231、232 地號	中華郵政公司	路竹郵局	0.0941
	路竹區中興段 233 地號	中華民國	道路	0.0005





圖三 本次專案通盤檢討變更土地權屬示意圖



基地臨中興路

註：「」表示照片拍攝地點方向。

圖四 本次專案通盤檢討變更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)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，長且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，而非屬公共設施之困擾，爰辦理本次檢討。
- (二)本處路竹郵局係中華郵政公司於民國 58 年 6 月購置(詳附件四)，於民國 63 年發布都市計畫時為住宅區，並於 76 年第一次通盤檢討時由住宅區變更為公用事業用地，經郵政公司檢討分析擬將其恢復原取得分區，與毗鄰土地使用分區之住宅區相容使用，且仍繼續提供郵政服務使用，符合內政部都市計畫委員會第 808 次通案性處理原則之第五類型「經檢覈評估後有郵政服務需求者，恢復原使用分區」(詳附件五)。
- (三)路竹都市計畫區內有路竹郵局(159 支局)、竹南郵局(67 支局)及一甲郵局(66 支局)，故路竹郵局回復原住宅分區並不影響郵政運作(參閱圖五)。
- (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，本計畫區除停車場用地不足 5.10 公頃外，其餘尚符合通盤檢討標準。(參閱表四)

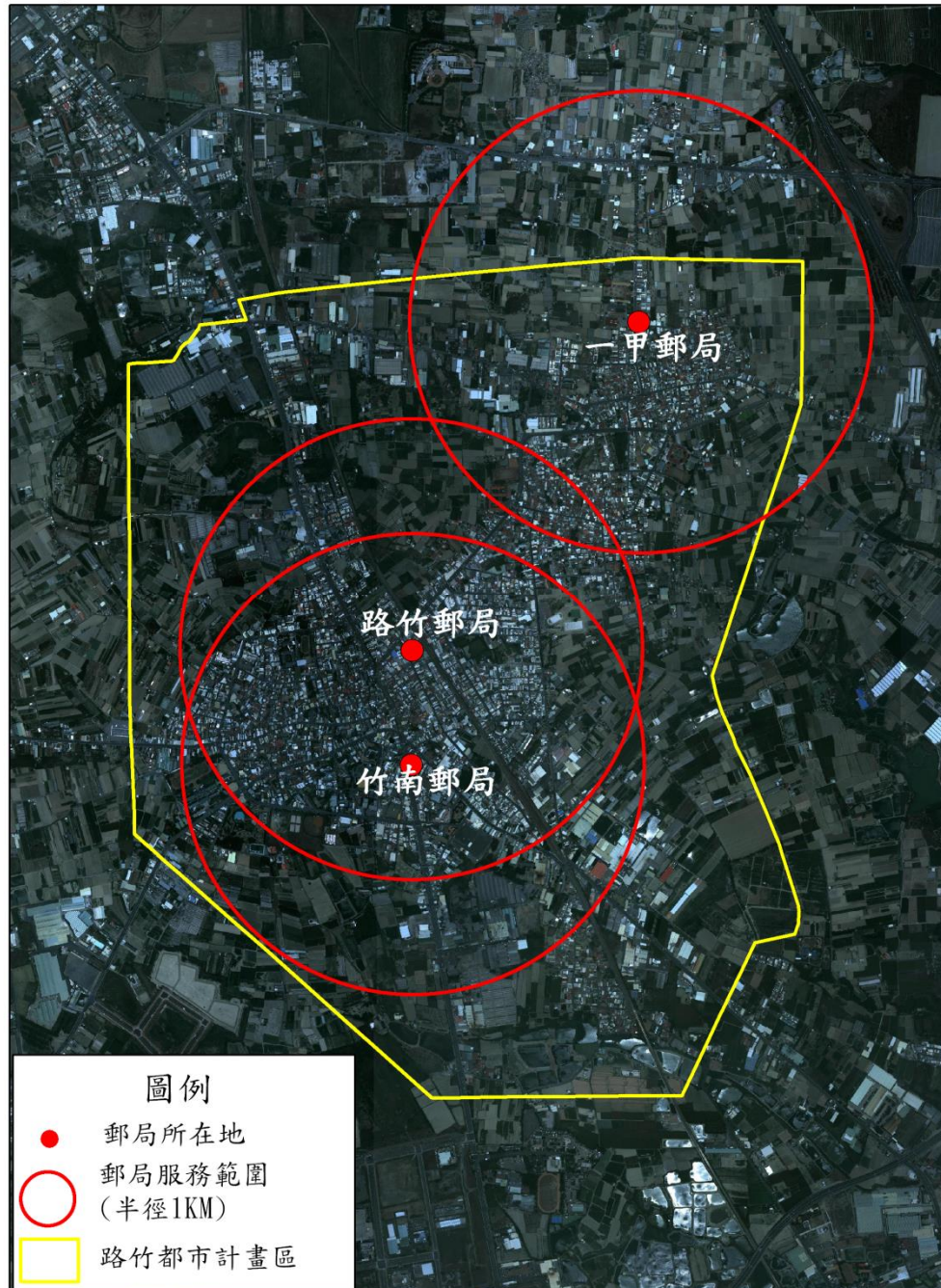
二、變更原則

- (一)恢復原分區
參考原都市計畫規劃歷程，以原取得分區為住宅區而建請恢復原分區，與毗鄰土地使用分區相符。
- (二)訂定公平合理之義務負擔原則
本次專案通盤檢討變更機關用地為住宅區，屬 102 年 7 月 30 日內政部都市計畫委員會第 808 次會議決議之第五類型「經檢覈評估後有郵政服務需求者，恢復原使用分區」，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。本次檢討變更內容經都市計畫委員會審決後，再由地方政府與中華郵政股份有限公司簽訂協議書，納入計畫書內載明。
 - 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。

(三)訂定合理之土地使用管制要點

原公用事業用地比照機關用地建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 250%，本次檢討變更為與毗鄰土地使用分區相符之住宅區，建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 150%。



資料來源：本計畫製作

圖五 路竹都市計畫區內郵局服務範圍示意圖

表四 現行路竹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 基 準	計畫人口 50,500 人	
			需要面積 (公頃)	超 過 或 不足面積 (公頃)
機 關 用 地	2.43	按實際需要檢討之。	—	—
國 小 用 地	11.14	應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。	—	—
國 中 用 地	8.73		—	—
高 中 用 地	3.93	由教育機關研訂整體配置計畫及需求面積。	—	—
公 園 用 地	5.51	1. 閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則。 2. 社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在十萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於 4 公頃為原則。	—	—
鄰里公園兼 兒童遊樂場 用 地	3.45	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則。	—	—
運 動 場 用 地	4.00	按實際需要檢討之。	—	—
綠 地	0.70	按自然地形或其設置目的檢討。	—	—
市 場 用 地	1.95	依據該地區發展情形予以檢討。	—	—
停 車 場 用 地	0.96	不得低於計畫區內車輛預估數20%之停車需求。(計畫人口×汽車持有率0.2×0.2×30m ²)	6.06	-5.10
廣 場 兼 停 車 場 用 地				
公用事業用地	0.09	按實際需要檢討之。	—	—
社 教 用 地	0.35	按實際需要檢討之。	—	—
污 水 處 理 廠 用 地	2.52	按實際需要檢討之。	—	—
下 水 道 用 地	0.83	按實際需要檢討之。	—	—
鐵 路 用 地	7.59	按實際需要檢討之。	—	—
道 路 用 地	59.66	按交通量，道路設計標準檢討之。	—	—

資料來源：摘自變更路竹都市計畫（第二次通盤檢討）書。

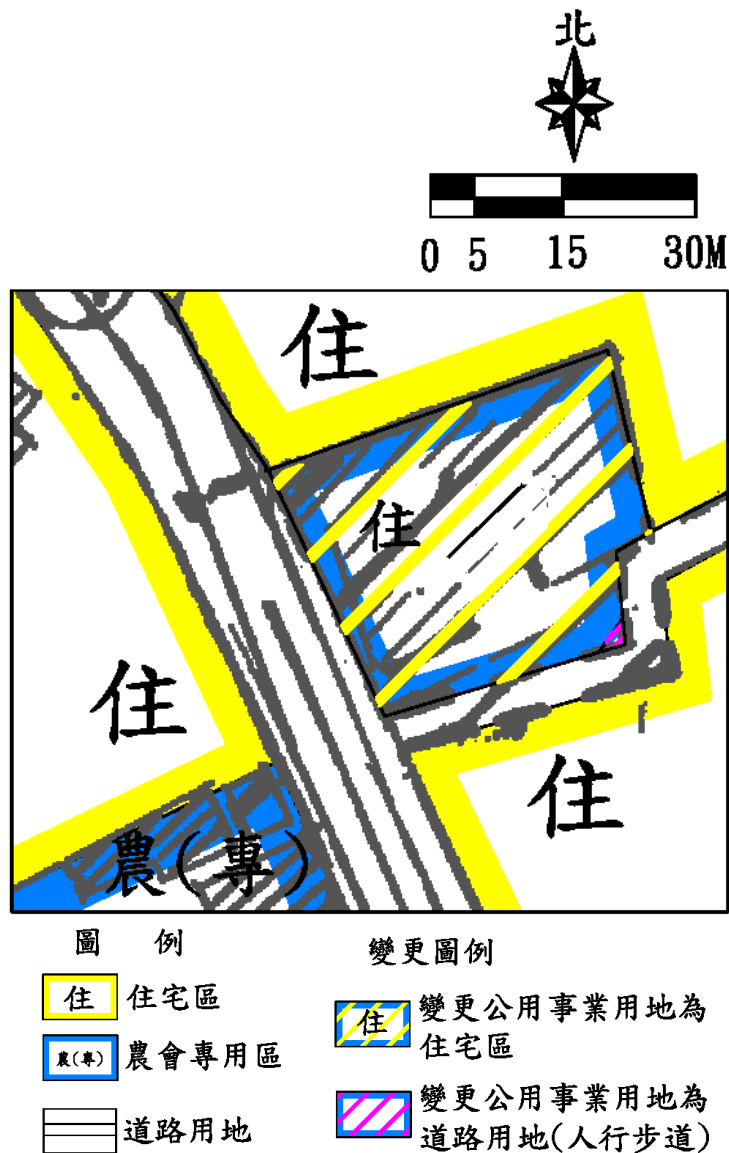
第五章 變更內容

本次檢討變更公用事業用地（0.09 公頃）為住宅區（0.09 公頃，產權為中華郵政公司）、道路用地（5.28 平方公尺，產權為中華民國），其變更內容、理由參閱表五、圖六。

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	位於路竹都市計畫帶狀商業區東北側	公用事業用地 (0.09)	住宅區 (0.09) 道路用地 (人行步道) (5.28 平方公尺)	1. 中華郵政公司近來因金融數位業務快速發展，郵局臨櫃人數減少，致可騰出部分空間可作資產活化使用，故為促進該公司管有之土地能有效利用暨解決土地使用分區之困擾，需辦理都市計畫變更，以促進土地利用及地方發展。 2. 參考原都市計畫歷程，本處基地於民國58年6月購置，民國63年發布路竹都市計畫時分區為住宅區，後於76年9月時第一次通盤檢討變更更為公用事業用地，本次專案檢討回復原取得分區，變更住宅區後與毗鄰土地使用分區相符，且保有與毗鄰住宅區土地合作開發之彈性(如一併辦理重建或都市更新)。 3. 另變更為道路用地部分，現況係為道路使用，且函詢土地所有權人(國產署)表同意變更為道路用地。	1. 本案目前為中華郵政公司路竹郵局使用，變更為住宅區為路竹區中興段55、55-1、55-2、231、232等5筆土地；變更為道路用地為路竹區中興段233地號，經函詢財政部國有財產署同意變更。(詳附件六) 2. 原始取得證明詳附件四，依部都委會第808次會議之變更原則第五類型辦理。 3. 本案恢復原分區住宅區，惟仍應提供至少30坪樓地板面積供郵政服務使用，並須提供至少一項鄰里社區公益性或社會服務，由高雄市政府與中華郵政公司簽訂協議書，納入計畫書。 4. 中華郵政公司與高雄市政府相關單位之鄰里社區公益性或社會服務歷次協商會議紀錄，詳附件七。

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。



註：凡未指明變更之部分仍依原計畫為準

圖六 本次專案通盤檢討變更示意圖

第六章 檢討後計畫

一、土地使用計畫

本次專案通盤檢討係將公用事業用地變更為住宅區(郵政公司土地 941.54 m²)與道路用地(國有土地 5.28m²)，其中住宅區仍應提供至少 30 坪樓地板面積續供郵政服務使用。(參閱表六、圖七)

二、土地使用分區管制要點

本次檢討變更為住宅區的部分，依現行住宅區土地使用管制相關規定辦理，即建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 150%。

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)	佔都市發展 用地面積 (%)	佔計畫 總面積 (%)
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	196.74	+0.09	196.83	44.49	22.62
	商 業 區	12.59		12.59	2.85	1.45
	工 業 區	16.85		16.85	3.81	1.94
	乙 種 工 業 區	96.87		96.87	21.90	11.13
	零 星 工 業 區	2.61		2.61	0.59	0.30
	宗 教 專 用 區	1.96		1.96	0.44	0.23
	加 油 站 專 用 區	0.32		0.32	0.07	0.04
	農 會 專 用 區	0.43		0.43	0.10	0.05
	電 信 專 用 區	0.19		0.19	0.04	0.02
	農 業 區	427.60		427.60	—	49.15
	小 計	756.16	+0.09	756.25	74.29	86.93
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	2.43		2.43	0.55	0.28
	學 校 用 地	23.8		23.8	5.38	2.74
	公 園 用 地	5.51		5.51	1.24	0.63
	鄰 里 公 園 兼 兒 童 遊 樂 場 用 地	3.45		3.45	0.78	0.39
	運 動 場 用 地	4.00		4.00	0.90	0.46
	綠 地	0.70		0.70	0.16	0.08
	市 場 用 地	1.95		1.95	0.44	0.22
	停 車 場 用 地	0.66		0.66	0.15	0.08
	廣 場 兼 停 車 場 用 地	0.30		0.30	0.07	0.03
	社 教 用 地	0.35		0.35	0.08	0.04
	公 用 事 業 用 地	0.09	-0.09	0.00	0.00	0.00
	污 水 處 理 場 用 地	2.52		2.52	0.57	0.29
	下 水 道 用 地	0.83		0.83	0.19	0.10
	鐵 路 用 地	7.59		7.59	1.72	0.87
	道 路 用 地	59.66	-	59.66	13.48	6.86
	小 計	113.84	-0.09	113.75	25.71	13.07
都 市 發 展 面 積 合 計		442.40	0.00	442.40	100.00	—
計 畫 總 面 積 合 計		870.00	0.00	870.00	—	100.00

註：1. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地面積係指都市計畫總面積扣除農業區之面積。

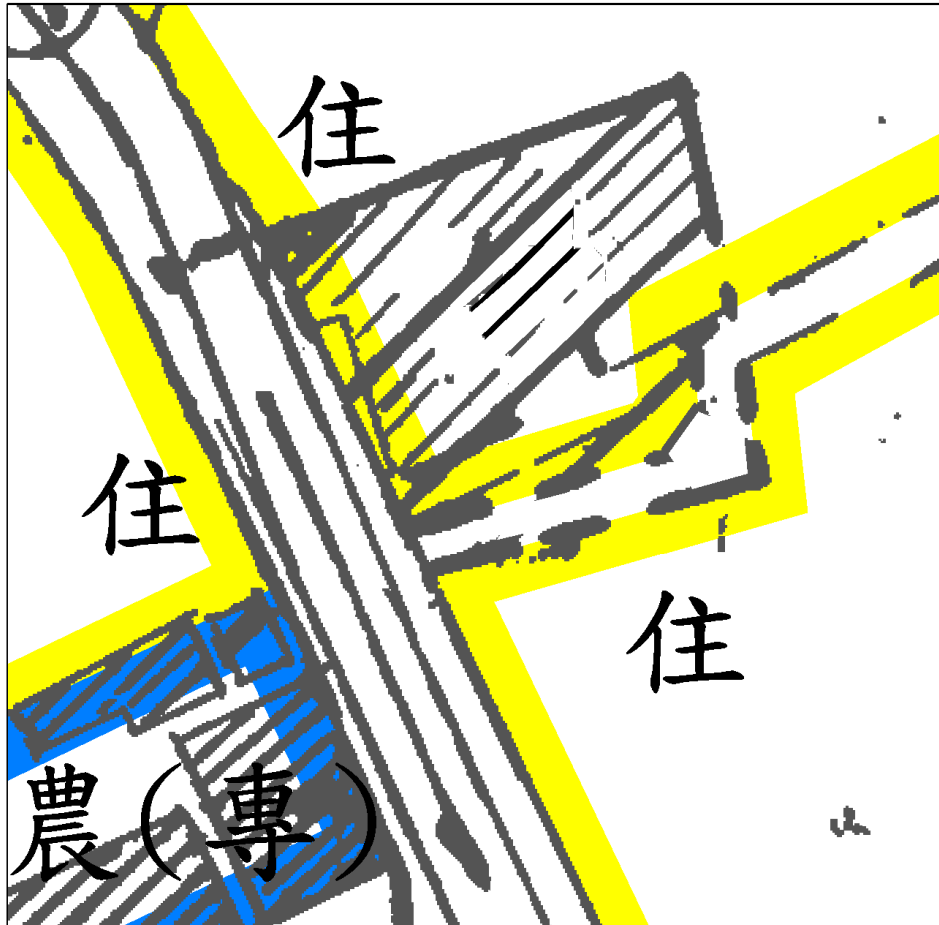
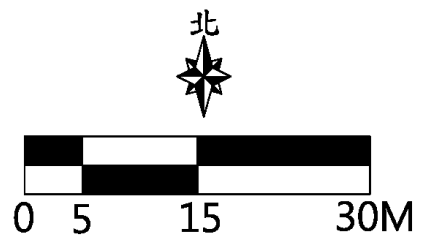


圖 例



註：凡未指明變更之部分仍依原計畫為準

圖七 本次專案通盤檢討變更後示意圖

第七章 事業及財務計畫

本次專案通盤檢討變更土地屬中華郵政公司所有部分，已興建局屋供作路竹郵局使用。而配合現況變更為道路用地之中興段 233 地號國有土地部分，經函詢財政部國有財產署表示：「該筆國有土地現況做道路使用，且確有保留公用之需，無法辦理讓售，建議變更為道路用地後由高雄市路竹區公所辦理撥用。」（詳附件六），故本計畫後續宜依上開財政部國有財產署意見，變更後道路用地由需地機關高雄市政府辦理用地撥用事宜。

表七 事業及財務計畫概算表

土地 使用 分區	面積 (平方公尺)	土地取得方式					開發經費（萬元）			主辦 單位	預定 完成 期限 (年度)	經費 來源
		價 購	重 劃	徵 收	撥 用	其 他	土地價 購費用	工 程 費	合計			
公共 設施 用地 (道路 用地)	5.28 (中興段 233 地號)				√					高雄 市 政 府	民國 103～ 107 年	