

## 附錄 ▼

- 一、經濟部水利署100年10月27日經水工自第10051224330號函
- 二、臺灣自來水股份有限公司第三管理處100年9月27日台水三操字第10000127260號函
- 三、新竹縣政府環境保護局100年10月11日環發字第1000019089號函
- 四、經濟部99年10月4日經授水字第09920211360號函
- 五、新竹縣政府100年9月29日府工河字第1000131312號函
- 六、新竹縣政府100年12月27日府農保字第1000174325號函
- 七、新竹縣政府100年12月9日府教特字第1000164963號函
- 八、新竹縣政府文化局100年10月6日文資字第1000002872A號函
- 九、新竹縣政府文化局101年2月3日文資字第1013000117號函
- 十、新竹縣竹東鎮公所100年11月18日竹鎮建字第1000029017號函
- 十一、市地重劃財務評估

附錄一、經濟部水利署100年10月27日經水  
工自第10051224330號函

## 經濟部水利署 函

機關地址：台中市黎明路2段501號  
聯絡方式：林森興04-22501311 #311103 台北市南京東路三段303巷3弄8號7樓之  
1

受文者：長豐工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國100年10月27日

發文字號：經水工字第10051224330號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

主旨：貴公司函詢「變更竹東都市計畫第五次通盤檢討(含重製)案之計畫」環境敏感區位案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司100年9月23日(100)長中字第9884092301號函。

二、依所附圖籍資料，經查該位址：

- (一) 是否位於中央管河川區域內，依所附光碟地號查詢結果，涉及河川區域土地甚多，無法列舉，故提供查詢結果清冊1份(如附件)。另所詢土地範圍繁廣，建請再洽本署管理單位第二河川局再行查核，以免疏漏。
- (二) 非位於中央管區域排水設施範圍內；是否位於縣(市)管排水，請逕洽新竹縣政府水利單位查詢。
- (三) 非位於已公告之洪水平原管制區內。
- (四) 該地區本署未劃定公告防洪區(洪氾區)。
- (五) 是否位於中央管河川水道治理計畫線或堤防預定線範圍內，因所詢範圍繁廣，惠請逕洽本署第二河川局查核，以免疏漏。
- (六) 非位於中央管區域排水堤防預定線範圍內；是否位於縣(市)管排水，請逕洽新竹縣政府水利單位查詢。
- (七) 非位於中央管區域排水集水區域。
- (八) 非位於地下水管制區內。
- (九) 位於新竹縣頭前溪自來水水質水量保護區內，請依



自來水法第11條相關規定辦理。

正本：長豐工程顧問股份有限公司

副本：本署第二河川局

署長楊偉甫



附錄二、臺灣自來水股份有限公司第三管理處100年9  
月27日台水三操字第10000127260號函

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

台灣自來水股份有限公司第三區管理處 函

40361  
台中市西區忠明南路138號6樓之3

30068新竹市博愛街1號  
聯絡方式：承辦人 李恒彰  
電話 03-5729497  
電子信箱 simone@mail.water.gov.tw

受文者：長豐工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國100年9月27日  
發文字號：台水三操字第10000127260號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：普通  
附件：

裝  
訂  
線  
主旨：貴公司辦理「變更竹東都市計畫第五次通盤檢討(含重製)案，查詢計畫區範圍是否位於自來水水質水量保護區、排放廢(污)水之承受水體，自放流口以下至出海口前之整體流域範圍內，是否有取用地面水之自來水取水口，復如說明，請查照。。

說明：

- 一、復 貴公司100年9月23日(100)長中字第9884092302號函。
- 二、依據 貴公司所提供資料，計畫位置在新竹縣頭前溪水系自來水水質水量保護區；另計畫區排放廢(污)水之承受水體為頭前溪，自放流口以下至出海口前之整體流域範圍內，有本公司隆恩堰及涌雅淨水場取用地面水之自來水取水口。
- 三、基地範圍內排放廢(污)水之承受水體，是否同意排放請洽相關環保單位。

正本：長豐工程顧問股份有限公司  
副本：本處操作課

經理 張明翰

附錄三、新竹縣政府環境保護局100年10月  
11日環發字第1000019089號函

# 新竹縣政府環境保護局 函

地址：新竹縣竹北市光明五街62號

承辦人：高俊璿

電話：(03)5519345#519

電子郵件：10007367@hchg.gov.tw

40361

台中市西區忠明南路138號6樓之3

受文者：長豐工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國 100年10月11日

發文字號：環發 字第 1000019089 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：貴公司函詢「變更竹東都市計畫第五次通盤檢討案」計畫範圍內土地，是否位屬環境敏感區位，請查照。

說明：

- 一、復 貴公司100年9月23日(100)長中字第9884092303號函。
- 二、經查旨揭土地範圍(竹東鎮九莊段1地號等28791筆土地)位於環境敏感區位如下：
  - (一)位經空氣污染二級防制區(SO<sub>2</sub>、NO<sub>2</sub>、O<sub>3</sub>、CO、PM<sub>10</sub>)。
  - (二)竹東鎮除上坪里、瑞峰里及軟橋里外，其餘地區皆屬第三類噪音污染管制區，另於第三類噪音污染管制區內之學校、圖書館、醫療機構周界外50m範圍內，劃定為第二類噪音污染管制區。
  - (三)本案竹東都市計畫區域皆屬水污染管制區行政區域範圍。
  - (四)本案竹東都市計畫區域中「員嶼段」及「資源段」位於公告飲用水水源水質保護區內。

正本：長豐工程顧問股份有限公司

副本：本局環境資源發展科

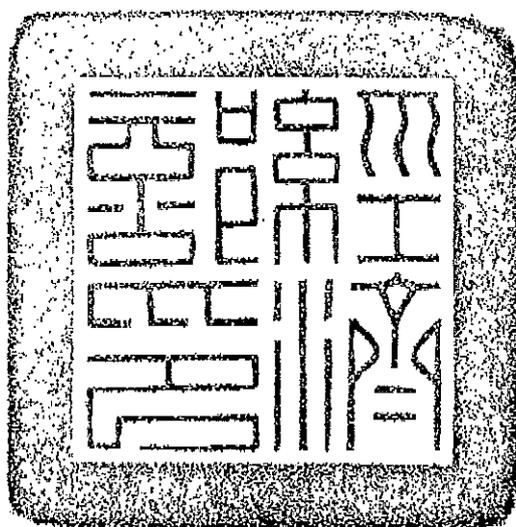
局長 古煥林

附錄四、經濟部99年10月4日經授水字第  
09920211360號函

檔 號：  
保存年限：

## 經濟部 公告

發文日期：中華民國 99 年 10 月 4 日  
發文字號：經授水字第 09920211360 號  
附件：



主旨：公告局部變更頭前溪廿張犁堤防、滿雅堤防、六家堤防、斗崙堤防及頭前溪水系支流上坪溪上坪堤防等部分河段河川區域。

依據：河川管理辦法第 7 條第 1 項。

公告事項：

- 一、公告局部變更頭前溪左岸廿張犁堤防（OK+000 至 1K+700 河段）、滿雅堤防（OK+000 至 2K+000 河段）河川區域，其河川圖籍為第 12 至 15、22、24、25、31、33、37、38 號計 11 張；頭前溪右岸六家堤防（OK+000 至 2K+550 河段）、斗崙堤防（OK+000 至 OK+320 河段）河川區域，其河川圖籍為第 37、40、41、43 至 45、50、51 號計 8 張；頭前溪水系支流上坪溪上坪堤防（OK+000 至 OK+520 河段）河川區域，其河川圖籍為第 160、163 號計 2 張。
- 二、原本部 95 年 12 月 26 日經授水字第 09520211940 號公告頭前溪河川圖籍第 37、38、40、41、43 至 45、50、51 號計 9 張作廢；原本部 96 年 2 月 26 日經授水字第 09620201410 號公告頭前溪河川圖籍第 12 至 15、22、24

、25、31、33、37、38 號計 11 張作廢；原本部 98 年 2 月 17 日經授水字第 09820201580 號公告頭前溪水系支流上坪溪河川圖籍第 160、163 號計 2 張作廢。

三、本公告圖籍存置新竹縣政府、新竹市政府及本部水利署第二河川局備閱。

四、公告劃入河川區域內之公私有土地，應依水利法及河川管理辦法相關規定限制使用；前經劃入河川區域並於本次劃出之公私有土地解除河川區域管制。

部 長 施 顏 祥

附錄五、新竹縣政府100年9月29日府工河字  
第1000131312號函

正本

檔 號：  
保存年限：

## 新竹縣政府 函

地址：30210新竹縣竹北市光明六路10號

承辦人：張吉明

電話：035518101-2332

電子郵件：02102@hchg.gov.tw

403

台中市西區忠明南路138號6樓之3

受文者：長豐工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國 100年09月29日

發文字號：府工河 字第 1000131312 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：貴公司函詢變更竹東都市計劃第五次通盤檢討之計畫範圍是否屬河川區域、排水設施範圍、水道治理計畫用地案，復請查照。

說明：

一、復貴公司100年9月23日（100）長中字第9884092311號函。

二、本案經查本府於旨揭範圍依排水管裡辦法公告油車窩幹線區域排水之權責起點為「與頭前溪匯流點」、權責終點為「竹東鎮五豐里五豐九莊122號」，其餘所請逕洽相關單位。

正本：長豐工程顧問股份有限公司

副本：新竹縣竹東鎮公所、本府工務處

# 縣長邱鏡淳

本案依分層負責規定授權  
業務主管決行

附錄六、新竹縣政府100年12月27日府農保  
字第1000174325號函

正本

檔 號：  
保存年限：

## 新竹縣政府 函

地址：30210新竹縣竹北市光明六路10號

承辦人：林文祿

電話：03-5518101#2967

電子郵件：1000612@hchg.gov.tw

40361

台中市西區忠明南路138號6樓之3

受文者：長豐工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國 100年12月27日

發文字號：府農保 字第 1000174325 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：查本縣竹東鎮九莊段等21個段共28971筆地號土地（如土地清冊），部份位屬山坡地範圍，申請範圍全部均未劃定為特定水土保持區，請 查照。

說明：

- 一、復 貴公司100年11月10日（100）長中字第9884111001號函。
- 二、查詢地段為九莊段222筆、上公館段338筆、上館段58筆、大林段418筆、大鄉段75筆、中山段2398筆、中正段1058筆、五豐段123筆、仁愛段3657筆、北興段33筆、四重段48筆、竹東段竹東小段7929筆、竹東段番社子小段975筆、杞林段98筆、東寧段4717筆、油車窩段11筆、金福段55筆、員峽段40筆、敦睦段1050筆、資源段3602筆、雞油林段1886筆，共計28791筆地號土地（如土地清冊）。

正本：長豐工程顧問股份有限公司

副本：本府農業處

縣長邱鏡淳

本案依分層負責規定授權  
主管科長決行  
第 五 頁

裝  
訂  
線

附錄七、新竹縣政府100年12月9日府教特字  
第1000164963號函

# 新竹縣政府 函

地址：30210新竹縣竹北市光明六路10號  
承辦人：曾意雯  
電話：03-5518101-2832  
電子郵件：8389083@hchg.gov.tw

受文者：新竹縣竹東鎮公所

發文日期：中華民國100年12月09日  
發文字號：府教特字第1000164963號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

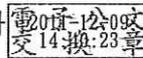
主旨：有關貴所「變更竹東都市計畫第五次通盤檢討(含重製)案  
機關協調會」會議決議關於本縣竹東鎮文小1用地範圍內  
之6筆私有土地使用需求案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴所100年11月18日竹鎮建字第1000029017號函。
- 二、本案經函請本縣竹東幼稚園提出使用需求說明，地號1791  
等6筆土地係水利用地，且處於該園校地山坡與竹東大圳  
交界處，該園目前並無使用需求。

正本：新竹縣竹東鎮公所

副本：本府教育處國教科、本府教育處特教科



裝

訂

線



附錄八、新竹縣政府文化局100年10月6日文  
資字第1000002872A號函

# 新竹縣政府文化局 函

地址：新竹縣竹北市縣政九路146號

承辦人：李秀芬

電話：(03)6580651-591

電子郵件：fen@hchcc.gov.tw

403

台中市西區忠明南路138號6樓之3

受文者：長豐工程顧問有限公司

發文日期：中華民國 100年10月06日

發文字號：文資 字第 1000002872A 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴公司受新竹縣竹東鎮公所委託辦理「變更竹東都市計畫第五次通盤檢討（含重製案）」之計畫範圍（如所附之土地清冊光碟），是否位屬文化資產（含水下文化資產）所在地或保存區或鄰接地，或指定公告之自然地景或獨特珍貴之地理景觀1案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公司100年9月23日（100）長中字第9884092308號函。
- 二、前述土地其中有三處，植松材木竹東出張所（雞油林段205-187、205-503、205-762、205-719、205-504地號）、竹東車站（雞油林段163-3地號）、竹東蕭如松故居建築群（竹東段竹東小段31地號、247地號）等三筆位於已公告之歷史建築，另鄰近一處遺址（番社子遺址），開發中如發見具有古蹟價值之建造物或疑似文化遺址，應通知本局處理。
- 三、依據文化資產保存法第九十八條第一項第二款規定，發見具古蹟價值之建造物、疑似遺址，未通報主管機關處理，處新台幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，併予敘明。
- 四、有關文化資產保存法第三條所稱之自然地景（含水下自然地景）所在地或保存區或鄰接地，已請本府農業處逕為函覆貴公司。

正本：長豐工程顧問有限公司

副本：本局文化資產科

局長 郭慧龍

附錄九、新竹縣政府文化局101年2月3日文  
資字第1013000117號函

正本

檔 號：

保存年限：

## 新竹縣政府文化局 函

403

台中市西區忠明南路138號6樓之3

受文者：長豐工程顧問股份有限公司

地址：新竹縣竹北市縣政九路146號

承辦人：李秀芬

電話：(03)6580651-610

電子郵件：fen@hchcc.gov.tw

發文日期：中華民國 101年02月03日

發文字號：文資 字第 1013000117 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：本局100年10月6日文資字第1000002872A號函，因提供  
「歷史建築植松材木竹東出張所」之地號漏列，補正如說  
明，請 查照。

說明：歷史建築植松材木竹東出張所所在地段地號為竹東鎮雞油  
林段205-186、205-187、205-503、205-762、205-719、  
205-504地號。

正本：長豐工程顧問股份有限公司

副本：本局文化資產科

局長 郭慧龍

附錄十、新竹縣竹東鎮公所100年11月18日  
竹鎮建字第1000029017號函

## 新竹縣竹東鎮公所 函

地址：新竹縣竹東鎮雞林里東林路88號

承辦人：王士誠

電話：5966177-41

電子郵件：

40361

台中市西區忠明南路138號6樓之3

受文者：長豐工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國 100年11月18日

發文字號：竹鎮建 字第 1000029017 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：會議紀錄乙份

主旨：檢送「變更竹東都市計畫第五次通盤檢討(含重製)案機關協調會」會議紀錄，惠請 各單位依結論辦理，請 查照。

正本：新竹縣竹東鎮民代表會、新竹縣竹東地政事務所、新竹縣政府稅捐稽徵局竹東分局、財政部國有財產局台灣中區辦事處新竹分處、行政院農業委員會林務局新竹林區管理處、中華電信公司新竹營運處、新竹縣政府、新竹縣竹東鎮竹東國民小學、新竹縣竹東鎮中山國民小學、新竹縣竹東鎮員嶼國民小學、新竹縣竹東鎮上館國民小學、新竹縣竹東鎮上智國民小學、新竹縣立竹東國民中學、新竹縣立員東國民中學、國立竹東高級中學、長豐工程顧問股份有限公司

副本：本所建設課

鎮長 徐兆璋

變更竹東都市計畫(第五次通盤檢討)案機關協調會  
簽到簿

日期：中華民國100年11月2日下午2時

地點：新竹縣竹東鎮公所三樓會議室

主持人：

| 單位           | 職稱            | 簽名處 | 職稱 | 簽名處 |
|--------------|---------------|-----|----|-----|
| 新竹縣政府        | 國際產業發展處<br>主任 | 技士  |    |     |
|              | 教育處           | 專員  |    |     |
| 新竹縣竹東鎮民代表會   |               | 請假  |    |     |
| 新竹竹東鎮公所      | 鎮長            | 徐兆楷 |    | 黃鍾標 |
| 新竹縣竹東地政事務所   |               | 請假  |    |     |
| 新竹縣政府稅捐稽徵局   | 股長            | 陳慶如 |    |     |
| 國有財產局新竹分處    |               | 請假  |    |     |
| 林務局新竹林區管理處   | 專員            | 李麗華 | 課員 | 馬慧文 |
| 中華電信新竹營運處    |               | 請假  |    |     |
| 竹東國民小學       | 總務主任          | 顧熾武 |    |     |
| 員峽國民小學       |               |     |    |     |
| 中山國民小學       | 校長            | 金志祥 |    |     |
| 上館國民小學       | 總務主任          | 邱國隆 |    |     |
| 上智國民小學       |               | 劉月琴 |    |     |
| 竹東國民中學       |               |     |    |     |
| 員峽國民中學       | 總務主任          | 范怡婷 |    |     |
| 竹東高級中學       |               | 邱淑芬 | 幹事 | 劉若菱 |
| 長豐工程顧問股份有限公司 | 陳威傑           | 張慧英 |    |     |

# 變更竹東都市計畫第五次通盤檢討(含重製)案 機關協調會會議紀錄

壹、時間：100年11月2日(星期三)下午2時

貳、地點：本所三樓會議室

參、主持人：徐鎮長兆璋

紀錄：王士誠

肆、出席單位及人員：如後附簽到簿

伍、簡報說明：(略)

陸、會議紀錄

## 一、機關協調會會議結論

| 項目  |      | 會議結論   |
|-----|------|--|
| 議題一 | 機 1  | 1. 經與會單位討論，機 1 用地仍有用地需求，故維持原計畫。<br>2. 機 1 用地私有地部分將依規定辦理用地取得。   |
|     | 機 3  | 機 3 用地範圍內私有地(仁愛段 1705、1706、1707、1708、1709 及 1710 地號)，與會單位討論，該私有地部分無用地需求，故檢討變更為商業區，並依新竹縣都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則辦理回饋。 |
|     | 機 4  | 經行政院農業委員會林務局代表說明，土地使用現況作為林務局眷舍使用，且未來機 4 用地仍有用地需求，建議維持原計畫。  |
|     | 機 7  | 1. 經中華電信公司代表電洽表示，機 7 無用地需求。<br>2. 因機 7 用地係屬四通暫予保留案，惟其附帶條件規定至今尚未執行，故納入本次通盤檢討研議變更，並請規劃單位研議可行方案，依程序提送都市計畫委員會審議。   |
| 議題二 | 文小 1 | 1. 經縣府教育處代表說明文小 1 範圍內私有地有無用地需求尚須評估。<br>2. 提供文小 1 用地範圍內私有土地地段、地號詳附表 1 所示，請縣府教育處於文到 15 日內函覆本所有                   |

| 項目           | 會議結論   |
|--------------|--|
|              | 無用地需求，以利本次通盤檢討續進。若無用地需求則併鄰近分區予以檢討變更為保護區；若有用地需求則維持原計畫。  |
| 文小 3         | <p>1. 竹東國小南側私有地部分(中山段 765-1 及 765-3 地號)，有無徵收計畫及用地需求，請縣府教育處於文到 15 日內函覆本所，以利本次通盤檢討續進。若無用地需求，則併鄰近分區檢討變更為住宅區，並依新竹縣都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則辦理；若有用地需求則維持原計畫。</p> <p>2. 竹東國小北側公有地部分，請縣府教育處提供竹東國小設校時徵收土地之清冊，並請縣府國際產業發展處城鄉發展科協助調閱建造執照及使用執照，以釐清竹東國小使用範圍情況。前開事項請於文到 15 日內函覆本所，以利本次通盤檢討續進。</p> |
| 文小 4         | 為釐清中山國小範圍內私有地部分(仁愛段 473、808、809 地號)，請縣府教育處於文到 15 日內函覆本所，以利本次通盤檢討續進。若無用地需求，則併鄰近分區檢討變更為商業區、公共設施用地，並依新竹縣都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則辦理；若有用地需求則維持原計畫。  |
| 文小 5         | 暫維持原計畫，俟「新竹縣竹東鎮都市計畫區雨水下水道重新檢討規劃」成果再行研議。  |
| 文小 6         | <p>1. 員崠國小東側私有地部分(資源段 857、859、860、860-1、861、862-1、862-2、863-2、863-3 地號)，依員崠國小校地目前實際使用情形，將前開私有地剔除於文小 6 及本計畫範圍外。</p> <p>2. 員崠國小西側公有地部分，依員崠國小校地目前實際使用情形，將西側公有地納入文小 6 及本計畫範圍內。請縣府教育處於文到 15 日內提供員崠國小設校時徵收土地之清冊，以利本次通盤檢討續進。</p>  |
| 私立上智學校<br>用地 | 為釐清私立上智國小實際使用範圍，請私立上智國小於文到 15 日內提供私立上智學校設校時取得土地之   |

| 項目  |      | 會議結論   |
|-----|------|--|
|     |      | 清冊，以利本次通盤檢討續進。必要時研議可行變更方案，依程序提送都市計畫委員會審議。  |
| 議題三 | 文中 1 | 提供文中 1 用地範圍內私有土地地段、地號詳附表 2 所示，請縣府教育處於文到 15 日內提供竹東國中設校時徵收土地之清冊，以利本次通盤檢討續進。  |
|     | 文中 3 | 1. 考量文中 3 已有地主依法申請買回，故請縣府教育處審慎評估文中 3 有無用地需求，請縣府教育處於文到 15 日內函覆本所，並提供文中 3 設校時徵收土地之清冊及釐清資源段 1473-1 地號是否為文中 3 用地範圍，以利本次通盤檢討續進。<br>2. 若無用地需求，則研議變更可行方案依程序提都市計畫委員會審議；若有用地需求則維持原計畫。 |
| 議題四 | 文專 1 | 暫維持原計畫，若竹東高中有遷校需求，則俟竹東高中及教育部研提具體設校計畫及經費後，再行研議。   |
| 議題五 | 市 1  | 經與會單位討論，市 1 用地已開闢，故維持原計畫。  |
|     | 市 2  | 經與會單位討論，市 2 用地已開闢，故維持原計畫。  |
|     | 市 3  | 市 3 範圍內之私有地(雞油林段 205-151、205-153 及 205-483 地號)，經與會單位討論，該部分無用地需求，故併鄰近分區檢討變更為商業區，並依新竹縣都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則辦理。  |
|     | 市 5  | 因市 5 用地係屬四通暫予保留案，惟其附帶條件規定至今尚未執行，故納入本次通盤檢討研議變更，並請規劃單位研議市 5、市 6 及市 7 用地併同辦理整體開發之可行方案，並依新竹縣都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則辦理及依程序提送都市計畫委員會審議。   |
|     | 市 6  | 經與會單位討論，市 6 無用地需求，故納入本次通盤檢討研議變更，並請規劃單位研議市 5、市 6 及市 7 用地併同辦理整體開發之可行方案，並依新竹縣都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則辦理及依程序提送都市計畫委員會審議。   |
|     | 市 7  | 經與會單位討論，市 7 無用地需求，故納入本次通盤檢討研議變更，並請規劃單位研議市 5、市 6 及市 7   |

| 項目  |             | 會議結論  |
|-----|-------------|---|
|     |             | 用地併同辦理整體開發之可行方案，並依新竹縣都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則辦理及依程序提送都市計畫委員會審議。                             |
|     | 市 9         | 經與會單位討論，市 9 無用地需求，建議併同西側既成巷道納入本次通盤檢討研議變更可行方案，並依新竹縣都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則辦理，若研議後不可行則維持原計畫。 |
| 議題六 | 確認河道用地之用地需求 | 暫維持原計畫，俟「新竹縣竹東鎮都市計畫區雨水下水道重新檢討規劃」成果再行研議。   |

## 二、附帶條件整體開發地區及四通暫予保留案會議結論

### (一)暫予保留案會議結論

| 編號 | 位置                      | 擬變更內容          |   | 變更理由  | 部都委會決議  | 辦理情形  | 會議結論   |
|----|-------------------------|----------------|---|---|---|-------|--|
|    |                         | 原計畫<br>(公頃)    | 新計畫<br>(公頃)   |   |   |       |  |
| 一  | 計畫區北側，竹東火車站對面商業區(圖幅 16) | 道路用地<br>(0.05) | 商業區(0.05)<br>附帶條件：<br>1. 地主應無償捐獻變更土地面積之 35% 等值代金予縣政府。<br>2. 等值代金之計算方式為：毗鄰分區當期平均公告現值之 1.4 乘應捐獻土地面積之全部金額。<br>3. 變更範圍內之全體地主(申請人)必須於部都委會審議完竣，正式會議記錄到達後三個月內，完成上述之相關回饋作業，始同意變更為商業區，否則維持原計畫。 | 原都市計畫圖為特殊截角(八公尺)，惟現地已構築標準截角(五公尺)，為配合現況調整為(五公尺)截角併入鄰地土地使用分區(商業區)。  | 依內政部都委會第 602 次會議決議，變更範圍內之全體地主(申請人)必須於部都委會審議完竣，正式會議記錄到達後三年內，完成上述之相關回饋作業，始同意變更為商業區。 | 尚未申請。 | 考量土地所有權人變更意願，將該暫予保留案分為二案，有意願者納入本次檢討變更，無意願者，則維持原計畫。 |
| 二  | 計畫區南側，台泥竹東廠西南側(圖幅 28)   | 道路用地<br>(0.08) | 住宅區(0.07)<br>河道用地(0.01)<br>附帶條件：<br>1. 變更為住宅區之地主應無償捐獻變更土地之 20% 或繳納等值代金予縣政府，該捐獻土地需為變更範圍內同一街廓之完整基地，且面積不得小於 150 平方公尺。<br>2. 等值代金之計算方式為：毗鄰分區當期平均公告現值之 1.4 乘應捐獻土地面積之                       | 因變更範圍所臨計畫道路路口與對面 15 公尺計畫道路路口相距太近(約 37 公尺)，低於「台灣省市區道路工程設計規範」之市區道路規劃之交通安全原則(兩 T 字路口錯開時，兩交叉口間之距離宜大於 40 公尺)，且本計畫道 | 依內政部都委會第 602 次會議決議，變更範圍內之全體地主(申請人)必須於部都委會審議完竣，正式會議記錄到達後三年內，完成上述之相關回饋作業，始同意變更為住宅區。 | 尚未申請。 | 1. 請土地所有權人提供都市計畫前住戶用水或繳費證明文件，及請縣府產業                |

| 編號 | 位置        | 擬變更內容          |  | 變更理由   | 部都委會決議  | 辦理情形  | 會議結論   |
|----|-----------|----------------|--|--|---|-------|--|
|    |           | 原計畫<br>(公頃)    | 新計畫<br>(公頃)  |  |   |       |  |
|    |           |                | 全部金額。<br>3. 變更範圍內之全體地主(申請人)必須於內政部都委會審議完竣，正式會議記錄到達後三個月內，完成上述之相關回饋作業，始同意變更為住宅區，否則維持原分區使用並於下次通盤檢討時恢復為原分區。   | 路前後段高程落差太大，開闢不易，故配合毗鄰分區變更部分道路為住宅區及河道。                    |   |       | 處城鄉發展科協助調建執照後，再行研議。<br>2. 河道用地俟「新竹縣竹東鎮都市計畫區雨水下水道重新檢討規劃」成果再行研議。 |
| 三  | 市五(圖幅 27) | 市場用地<br>(0.22) | 住宅區(0.22)<br>附帶條件：<br>1. 變更範圍面臨 12 米寬之計畫道路邊，應提供 30% 之完整土地為機關用地(供社區活動中心使用)，並以市地重劃方式開發辦理。<br>2. 自公告實施起二年內需提出本案之細部計畫，否則土地使用恢復為原分區(市場)之條件使用，並於下次通盤檢討時恢復為原分區。 | 1. 因變更範圍附近已有多家超級市場，原劃設之市場用地已失去規劃原意。<br>2. 限期開發，促進土地有效利用。 | 依內政部都委會第 602 次會議決議：<br>1. 請新竹縣政府於完成擬定細部計畫後，依平均地權條例第 56 條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經地政主管機關審核通過後，再檢附變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定，免再提會討論。<br>2. 如無法於本會議紀錄文到三年內經地政機關主管機關審核通過時，請新竹縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。<br>3. 本會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如新竹縣政府認為有繼續開發之必要， | 尚未申請。 | 併市 5 機關協調會會議結論辦理。  |

| 編號 | 位置             | 擬變更內容                         |   | 變更理由  | 部部委會決議                           | 辦理情形  | 會議結論            |
|----|----------------|-------------------------------|---|---|----------------------------------|---|-----------------|
|    |                | 原計畫<br>(公頃)                   | 新計畫<br>(公頃)   |   |                                  |   |                 |
|    |                |                               |   |   | 則應另依都市計畫法定程序重新辦理。                |   |                 |
| 四  | 計畫區西北側文專地(圖幅8) | 學校用地(文專用地)(7.18)<br>住宅區(0.13) | 住宅區(2.58)<br>學校用地(國小用地)(2.00)<br>綠地(2.60)<br>道路(0.13)<br>附帶條件:<br>1. 本案變更範圍應共同擬定細部計畫,且以市地重劃方式辦理整體開發,並提供35%以上公共設施用地。<br>2. 將來擬定細部計畫時,應於變更為住宅區部分,另行留設10公尺寬計畫道路,以銜接本次變更為道路部分,供國小出入使用。<br>3. 自公告實施起三年內提出本案之細部計畫,且計畫書中應檢附地政機關審核通過之整體開發可行性評估證明文件,否則土地使用恢復為原分區(文專用地、住宅區)之條件使用,並於下次通盤檢討時恢復為原分區。 | 1. 本案原「文專」基地面積過小,不符教育部專科學校設校標準。本次檢討配合附近地區國小學子就學需求及維護土地所有權人權益,調整原文專為國小、住宅區及綠地,以促進土地有效利用。<br>2. 另為配合學校出入,於原文專用地之東側住宅區,劃設10公尺計畫道路。 | 依部部委會第615次會議決議,俟研擬具體方案後再提專案小組審議。 | 主計內政部部委會第637次會議審議通過,細計、開發計畫及環評作業尚未開辦。<br>*第637次小組同意附帶條件通過:<br>1. 為保持優美林相以提供住民間遊憩休閒使用,故變更為綠地部分應由申請開發單位負責維護管理及妥為劃出人行步道。<br>2. 丘塊圖上之平均坡度在40%以上之地區,應維持原始地貌,林相不得變更及開發利用。<br>3. 丘塊圖上之平均坡度在30%至40%之地區,以作為開放性之公共設施使用(如公園、綠地、道路等)為限,不得建築使用。<br>4. 本地區屬山坡地,不宜高強度開發,故請 | 併文專1機關協調會議結論辦理。 |

| 編號 | 位置                    | 擬變更內容          |  | 變更理由  | 部都委會決議  | 辦理情形  | 會議結論            |
|----|-----------------------|----------------|--|---|---|---|-----------------|
|    |                       | 原計畫<br>(公頃)    | 新計畫<br>(公頃)  |   |   |   |                 |
|    |                       |                |  |   |   | 縣政府於擬定細部計畫時，應酌以調降本區強度。<br>5. 開發建築應符合建築技術規則、山坡地管理辦法及水土保持法相關規定。 |                 |
| 五  | 計畫區南側，即「機七」機關用地（圖幅36） | 機關用地<br>(0.16) | 住宅區(0.16)<br>附帶條件：<br>1. 變更範圍內之私有土地所有權人應無償捐獻變更私有土地面積30%之等值代金予縣政府。等值代金計算方式為：毗鄰分區當期平均公告現值之1.4乘應捐獻之土地面積之全部金額。<br>2. 申請人必須於部都委會審議完竣，正式會議記錄到達後三個月內，完成上述之相關回饋作業，始同意變更為住宅區，否則維持原計畫。<br>3. 公有土地部份，未來地主合併國有土地或國有財產局標售土地時，應繳納合併或標售土地面積之30%之等值代金與縣政府。 | 1. 本案變更基地(機七)經鎮公所表示並無使用計畫，為避免土地閒置影響地主發展權益，促進土地有效利用，同意附帶條件採納民眾陳情意見。<br>2. 私有地部分，九位地主中八位已檢附同意書，佔土地面積之99%。 | 依內政部都委會第602次會議決議：<br>1. 變更範圍內之全體地主(申請人)必須於部都委會審議完竣，正式會議記錄到達後三年內，完成上述之相關回饋作業，始同意變更為住宅區。<br>2. 為避免將來執行時產生疑義，將附帶條件3刪除。 | 尚未申請。   | 併機7機關協調會會議結論辦理。 |
| 六  | 計畫區東側，即竹東車站南側(圖幅17)   | 鐵路用地<br>(0.32) | 工業區(0.32)<br>附帶條件：<br>1. 地主應無償捐獻變更土地面積之25%或繳納等值代金予縣政府。<br>2. 等值代金之計算方式為：毗鄰分區當期平均公告現值之1.4乘應捐獻土地面積之全部金額。<br>3. 變更範圍內之全體地主(申請人)必須於部都委會審議完竣，正式會議記錄到達後三個月內，完成上述之相關回饋作業，始同意變更為工  | 因鐵路局、捷運局及城鄉新風貌規劃案對本變更基地並無使用計畫，故配合毗鄰分區變更為工業區。  | 依內政部都委會第602次會議決議，變更範圍內之全體地主(申請人)必須於部都委會審議完竣，正式會議記錄到達後三年內，完成上述之相關回饋作業，始同意變更為工業區。                                     | 尚未申請。   | 維持原計畫。          |

| 編號 | 位置  | 擬變更內容          |  | 變更理由   | 部都委會決議   | 辦理情形   | 會議結論     |
|----|---|----------------|--|--|--|--|----------|
|    |   | 原計畫<br>(公頃)    | 新計畫<br>(公頃)  |  |  |  |          |
|    |   |                | 業區，否則土地使用恢復為原分區。   |  |  |  |          |
| 七  | 計畫區<br>中央區，即<br>「公二」<br>公園用地<br>(圖幅<br>22)    | 公園用地<br>(3.26) | 住宅區(3.10)<br>公園用地(0.16)<br>附帶條件：<br>1. 另行擬定細部計畫，規定以市地重劃方式辦理整體開發，並無償提供變更範圍之32%以上作公共設施用地及5%興闢為公園贈予竹東鎮公所。<br>2. 自公告實施起二年內需提出本案之細部計畫，且計畫書中應檢附地政機關審核通過之整體開發可行性評估證明文件，否則土地使用恢復為原分區(公園)之條件使用，並於下次通盤檢討時恢復為原分區。 | 1. 本案基地位於市中心，因取得與闢不易，為免土地閒置浪費，依陳情人建議調整為住宅區並以市地重劃方式開發。<br>2. 本案市地重劃報告書經縣府地政局92.3.25地劃字第0920004030號函評估為可行方案。 | 依內政部都委會第602次會議決議：<br>1. 請新竹縣政府於完成擬定細部計畫後，依平均地權條例第56條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經地政主管機關審核通過後，再檢附變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定，免再提會討論。<br>2. 如無法於本會議紀錄文到三年內經地政機關主管機關審核通過時，請新竹縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。<br>3. 本會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如新竹縣政府認為有繼續開發之必要，應另依都市計畫法定程序重新辦理 | 主要計畫及細部計畫業經新竹縣政府97年4月10日府工都字第0970044526B號函及97年4月23日府工都字第0970054358A號函公告發布實施在案。 | 已完成附帶條件。 |
| 八  | 計畫區<br>西南側，即<br>「公五」<br>公園用地<br>(圖幅<br>35、39) | 公園用地<br>(1.9)  | 住宅區(1.9)<br>附帶條件：<br>1. 變更為住宅區之地主應另行擬定細部計畫，並以市地重劃方式辦理整體開發，並無償提供35%以上之公共設施用地(其中公園用地不得低於25%，且其區位應與   | 1. 變更範圍為部分「公五」公園用地，現況地勢平坦，周邊已有許多建築物。<br>2. 為解決公共設施保留地無法徵收問題，訂定公平合理回饋                                       | 依內政部都委會第602次會議決議：<br>1. 本案俟新竹縣政府提出採市地重劃開發之可行性評估資料後，再提會討論。<br>2. 為避免延宕審   | 尚未申請。  | 維持原計畫。   |

| 編號 | 位置                        | 擬變更內容            |  | 變更理由   | 部都委會決議   | 辦理情形  | 會議結論                |
|----|---------------------------|------------------|--|--|--|-------|---------------------|
|    |                           | 原計畫<br>(公頃)      | 新計畫<br>(公頃)  |  |  |       |                     |
|    |                           |                  | 原公五用地配合)。<br>2. 自公告實施起二年內需提出本案細部計畫，否則土地使用恢復為原分區(公園)之條件使用，並於下次通盤檢討時恢復為原分區。  | 比例並限期開發以促進土地有效利用。  | 議時程，影響都市發展，故本案暫予保留，繼續專案辦理。   |       |                     |
| 九  | 計畫區南側「(兒三)公園兼兒童遊樂場」(圖幅36) | 鄰里公園兼兒童遊樂場(1.25) | 住宅區(1.25)<br>附帶條件：<br>1. 變更為住宅區之地主應另行擬定細部計畫並以市地重劃方式辦理整體開發，並無償提供35%以上之公共設施用地(其中公兒用地不得低於25%)。<br>2. 自公告實施起二年內需提出本案之細部計畫，否則土地使用恢復為原分區(鄰里公園兼兒童遊樂場)之條件使用，並於下次通盤檢討時恢復為原分區。 | 1. 變更範圍現況為平坦地區，且周邊為住宅區。<br>2. 為解決公共設施保留地無法徵收問題，訂定公平合理回饋比例並限期開發以促進土地有效利用。 | 依內政部都委會第602次會議決議：<br>1. 本案係新竹縣政府提出採市地重劃開發之可行性評估資料後，再提會討論。<br>2. 為避免延宕審議時程，影響都市發展，故本案暫予保留，繼續專案辦理。 | 尚未申請。 | 請規劃單位研議，依程序提請市議會審議。 |

暫予保留案第10-1案及第10-2案會議結論

| 新編號  | 四通暫留編號 | 原編號 | 位置                  | 變更內容                     |   | 變更理由   | 備註   | 辦理情形  | 會議結論                      |
|------|--------|-----|---------------------|--------------------------|---|--|--|-------|---------------------------|
|      |        |     |                     | 原計畫<br>(公頃)              | 新計畫<br>(公頃)   |  |  |       |                           |
| 10-1 | 十      | 二十九 | 計畫區東北側，即竹東火車站北側鐵路用地 | 鐵路用地(0.84)<br>道路用地(0.18) | 住宅區(0.54)<br>附帶條件：<br>1. 應擬定細部計畫以市地重劃方式辦理整體開發。<br>2. 應無償提供35%之公共設施用地。 | 1. 配合縣府推動之「竹東之心」重大觀光建設及「風華再現—打造漫畫夢工場」之國際動漫藝術村規劃，本計畫區將成為發展內灣支線沿線觀光產業之重要節點。<br>2. 考量本計畫區推動整體觀光發展政策之必要性，爰依內政部都委會決議辦理變更開發期程之法定程序。<br>3. 本計畫變更為住宅區附帶條件範圍之現況建物密集，地主整合不易，爰此為避 | 1. 於完成擬定細部計畫後，依平均地權條例第56條規定，先行擬具市地重劃書，送經地政主管機關審核通過後，再檢附變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定，免再提會討論。<br>2. 如無法於內政部都市計畫委員會會議紀錄文到 | 尚未申請。 | 維持原計畫，俟規定期限屆滿後再行納入通盤檢討研議。 |

| 新編號  | 四、通暫予保留編號 | 原編號 | 位置              | 變更內容                     |  | 變更理由   | 備註   | 辦理情形  | 會議結論     |
|------|-----------|-----|-----------------|--------------------------|--|--|--|---|----------|
|      |           |     |                 | 原計畫(公頃)                  | 新計畫(公頃)  |  |  |   |          |
|      |           |     |                 |                          |  | 免影響整體開發進度及配合台鐵內灣支線100年12月底通車，以及交通部觀光局推動之國際觀光魅力據點示範計畫，故商業區附帶條件範圍實有先行辦理之迫切性，爰此將本計畫區分為住宅區及商業區兩個附帶條件範圍分別辦理。                  | 2. 年內經地政機關主管機關審核通過時，請於期限屆滿前敘明理由，重新提內政部都市計畫委員會審議延長上開開發期程。<br>3. 內政部都市計畫委員會審議通過紀錄文到2年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如新竹縣政府認為有繼續開發之必要，則應另依都市計畫法定程序重新辦理。 |   |          |
| 10-2 | 十         | 二十九 | 計畫區東北側，即竹東火車站北側 | 鐵路用地(0.84)<br>道路用地(0.18) | 商業區(1.02)<br>附帶條件：<br>1. 應擬定細部計畫以市地重劃方式辦理整體開發。<br>2. 應無償提供之40% | 1. 配合縣府推動之「竹東之心」重大觀光建設及「風華再現—打造漫畫夢工場」之國際動漫藝術村規劃，本計畫區將成為發展內灣支線沿線觀光產業之重要節點。<br>2. 考量本計畫區推動整體觀光發展政策之必要性，爰依內政部都委會決議辦理變更開發期程之 | 1. 於完成擬定細部計畫後，依平均地權條例第58條規定，先行擬具市地重劃書，送經地政主管機關審核通過後，再檢附變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定，免再提  | 1. 主要計畫已於100年1月11日內政部都市計畫委員會第747次會議審議通過。<br>2. 第一階段(暫予保留部分編號10-2案)已於100年7 | 已完成附帶條件。 |

| 新編號 | 四通予保留編號 | 原編號 | 位置   | 變更內容    |         | 變更理由  | 備註  | 辦理情形                           | 會議結論 |
|-----|---------|-----|------|---------|---------|---|---|--------------------------------|------|
|     |         |     |      | 原計畫(公頃) | 新計畫(公頃) |   |   |                                |      |
|     |         |     | 鐵路用地 |         | 公共設施用地。 | 法定程序。<br>3. 本計畫變更為住宅區附帶條件範圍之現況建物密集，地主整合不易，爰此為避免影響整體開發進度及配合台鐵內灣支線100年12月底通車，以及交通部觀光局推動之國際觀光魅力據點示範計畫，故商業區附帶條件範圍實有先行辦理之迫切性，爰此將本計畫區分為住宅區及商業區兩個附帶條件範圍分別辦理。 | 會討論。<br>2. 如無法於內政部都市計畫委員會會議紀錄文到2年內經地政機關主管機關審核通過時，請於期限屆滿前敘明理由，重新提內政部都市計畫委員會審議延長上開開發期程。<br>3. 內政部都市計畫委員會審議通過紀錄文到2年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如新竹縣政府認為有繼續開發之必要，則應另依都市計畫法定程序重新辦理。 | 月22日府產城字第1000085082號函公告發布實施在案。 |      |

(二)附帶條件整體開發地區會議結論

| 項目 | 編號    | 位置 | 變更內容           |  | 變更理由    | 辦理情形  | 會議結論    |
|----|-------|----|----------------|--|---------|-------|---------|
|    |       |    | 原計畫(公頃)        | 新計畫(公頃)  |         |       |         |
| 二通 | 二通變十三 | 市八 | 市場用地(市八)(0.30) | 商業區(0.30)<br>附帶條件【註一】：<br>1. 公地優先劃為停車場用地。<br>2. 私地部分提供50%土地為廣場用地兼作停車場使用。 | 市場超出規模。 | 尚未申請。 | 恢復為原分區。 |

| 項目 | 編號    | 位置   | 變更內容                            |   | 變更理由                                    | 辦理情形   | 會議結論  |
|----|-------|--|---------------------------------|---|---|--|---|
|    |       |  | 原計畫<br>(公頃)                     | 新計畫(公頃)   |   |  |   |
|    |       |  |                                 | 3. 應另行擬定細部計畫。   |   |  |   |
|    | 二通變十四 | 竹東鎮雜油林段<br>197-5<br>、<br>197-18<br>、<br>197-19<br>地號 | 鐵路用地<br>(0.08)                  | 住宅區(0.08)<br>附帶條件【註二】：<br>變更範圍臨道路邊，應劃設40%作為廣場兼停車場，並以市地重劃方式開發或以無償提供方式辦理。   | 鐵路局函稱「將來業務擴充不致使用該土地」。                   | 尚未申請。  | 恢復為原分區。                                       |
|    | 二通變十五 | 文八   | 國小用地<br>(0.93)                  | 私立上智國校(0.66)<br>住宅區(0.27)<br>附帶條件【註三】：<br>1. 變更為住宅部分應提供40%土地為鄰里公園用地兼供兒童遊樂場使用。<br>2. 應另行擬定細部計畫。                                  | 1. 國小用地超出規定面積。<br>2. 變更為住宅區部分，計畫前已蓋有民宅。 | 尚未申請。  | 併私立上智學校用地，由該校與會商議辦理，及研議可行變更方案，依程序提送都市計畫委員會審議。 |
| 三通 | 三通變六  | 計畫區東側  | 住宅區<br>(0.62)<br>鐵路用地<br>(0.01) | 道路用地(0.63)<br>附帶條件【註四】：<br>1. 朝陽路行經行水區部分可兼作道路使用。<br>2. 該等街廓面臨二十公尺以上計畫道路部分，需留設五公尺之前院庭深，始可發照建築。                                   | 配合朝陽路引道設計變更。                            | 本案新竹縣政府以84.4.21府建都字第58587號函發布實施。                       | 相關管制納入細部計畫土地使用管制規定辦理。                         |
|    | 三通變十一 | 工業區(十一)  | 工業區<br>(1.30)                   | 住宅區(0.50)<br>商業區(0.38)<br>停車場用地(0.42)<br>附帶條件【註五】：<br>應另行擬定細部計畫，並配置30%以上之停車場及適當之公共設施用地及研擬具體可行之事業及財務計畫，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，始得發照建築。 | 原工廠已遷移，臨接道路、車站部分劃設為商業區及停車場其餘部分併入鄰近分區使用。 | 細部計畫業經新竹縣政府90年9月24日九十府工都字第100544號函公告發布實施在案。惟迄今未完成市地重劃。 | 主要計畫維持原附帶條件，如市地重劃無法執行，則另案辦理細部計畫通盤檢討。          |
|    | 三通變十二 | 計畫區北側  | 保護區<br>(2.10)                   | 公墓用地(1.98)<br>道路用地(0.12)<br>附帶條件【註六】：<br>將來應整體規劃，並配合公墓公園  | 配合鎮公所辦理第四公墓公園化計畫。                       | 尚未開發。  | 1. 併竹東第四公墓及其周邊公有土地適                           |

| 項目    | 編號                        | 位置         | 變更內容   |                             | 變更理由   | 辦理情形     | 會議結論   |
|-------|---------------------------|------------|--|-----------------------------|--|----------|--|
|       |                           |            | 原計畫<br>(公頃)  | 新計畫(公頃)                     |  |          |  |
|       |                           |            |  | 化設置適當之停車場，始得開發。             |  |          | <p>當範圍擴大及變更為殯葬設施用地。</p> <p>2. 私有地部分係「新竹縣生命紀念園區規劃設置可行性評估」乙案評估成果再行研議。</p> <p>3. 前開擴大都市計畫範圍部分，請業務單位依規定追加辦理地形測量作業。</p> |
| 三通變十三 | 工業區(二)西側及1-3號道路東側(鐵路支線東側) | 鐵路用地(1.25) | 住宅區(1.25)<br>附帶條件【註七】：<br>1. 應合併另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，始得發照建築。<br>2. 鐵路支線以東部分於擬定細部計畫時應全部保留作為公共設施使用。 | 經鐵路局覆函該鐵路用地無發展計畫。           | 細部計畫業經新竹縣政府90年9月24日九十府工都字第100545號函公告發布實施在案。(市地重劃已完成) | 已完成附帶條件。 |  |
| 三通變十四 | 工業區(二)北側                  | 鐵路用地(0.42) | 工業區(0.42)<br>附帶條件【註八】：<br>應另行擬定細部計畫，並配置適當公共設施用地及研擬具體可行事業及財務計畫，完成法定程序後，始得發照建築。  | 經鐵路局覆函該鐵路用地無發展計畫，併鄰近土地使用分區。 | 尚未申請。  | 恢復為原分區。  |  |
| 三通變十七 | 工業區(十)大林路以西               | 工業區(5.88)  | 住宅區(3.27)<br>商業區(2.11)<br>道路用地(0.50)   | 為因應東西向快速道路及北二高速             | 細部計畫業經新竹縣政府85年12                                     | 已完成附帶條件。 |  |

| 項目    | 編號                | 位置            | 變更內容  |   | 變更理由  | 辦理情形  | 會議結論       |
|-------|-------------------|---------------|---|---|---|---|------------|
|       |                   |               | 原計畫<br>(公頃)   | 新計畫(公頃)   |   |   |            |
|       |                   |               |   | 附帶條件【註九】：<br>應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，始得發照建築。 | 公路與擴大新竹科學園區等重大建設完成後，將引入大量就業人口，適時提供住宅社區，解決部分居住需求。              | 月4日八五府建都字第142269號函公告發布實施在案。(市地重劃已完成)                                  |            |
| 三通變十九 | 計畫區南側部分保護區        | 保護區<br>(1.32) | 住宅區(1.32)<br>附帶條件【註十一】：<br>1. 應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，始得發照建築。<br>2. 山崩中高潛感區，坡度超過30%部分，不得開發建築，及不得作為法定空地。<br>3. 申請開發時應提出地質鑽探報告，並由專業技師簽證負責。<br>4. 開挖時應做好水土保持設施，並盡量保留原有地表。 | 為因應東西向快速道路及北二高速公路與擴大新竹科學園區等重大建設完成後，將引入大量就業人口，適時提供住宅社區，解決部分居住需求。                 | 細部計畫業經新竹縣政府98年7月15日府工都字第0980082895B號函公告發布實施在案。惟迄今未完成市地重劃。     | 主要計畫維持原附帶條件，如市地重劃無法執行，則另案辦理細部計畫通盤檢討。                                  |            |
| 三通變二五 | 新竹玻璃公司工業區(十)大林路以東 | 工業區<br>(6.72) | 住宅區(6.72)<br>※如變更範圍內三家不同意之合法工廠變更後應提供之公共設施用地新竹玻璃股份有限公司同意全數負擔，則附帶條件同意採納，否則未便採納。<br>附帶條件【註十二】：<br>應另行擬定細部計畫(逾公開展覽期限人民或團體陳情意見綜理表第六案，得分別擬定，惟應配合規劃)(含配置適當之公共設施用地，與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。    | 為因應東西向快速道路及北二高速公路與擴大新竹科學園區等重大建設完成後，將引入大量就業人口，適時提供住宅社區，解決部分居住需求。                 | 細部計畫業經新竹縣政府85年12月4日八五府建都字第142269號函公告發布實施在案。惟整體開發區C區迄今未完成市地重劃。 | 1. 整體開發區B區已完成附帶條件。<br>2. 整體開發區C區之主要計畫維持原附帶條件，如市地重劃無法執行，則另案辦理細部計畫通盤檢討。 |            |
| 四通    | 四通變十一             | 大林路以西地區       | 住宅區<br>(6.05)   | 住宅區(6.25)<br>公園用地(1.00)   | 1. 本案原為84年發布  | 本案於民國98年6月4   | 維持原主要計畫附帶條 |

| 項目 | 編號 | 位置                              | 變更內容        |  | 變更理由   | 辦理情形   | 會議結論               |
|----|----|---------------------------------|-------------|--|--|--|--------------------|
|    |    |                                 | 原計畫<br>(公頃) | 新計畫(公頃)  |  |  |                    |
|    |    | 保護區<br>(1.00)<br>道路用地<br>(0.20) |             | <p>附帶條件【註十】：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案變更為住宅區部分應另行擬定細部計畫，開發方式可由政府或地主自行擬定細部計畫以「區段徵收、市地重劃、開發許可或其他方式」辦理，並配置適當之公共設施及研擬具體公平合理之事業及財務計畫。如採區段徵收以外方式開發時，縣政府應依「都市計畫擴大、新定或農業區、保護區變更為建築用地時，應辦理區段徵收」規定特殊案例之處理原則，報由行政院核示。</li> <li>2. 變更範圍內面積五公頃以上(含)始能辦理細部計畫，申辦細部計畫後剩餘土地面積不足五公頃部分則免擬定細部計畫，但仍需無償捐獻所有土地面積 35% 之等值代金予縣政府後始得發照建築，等值代金計算方式為申請變更土地毗鄰住宅區當期平均土地公告現值 1.4 乘所有土地面積 35%。</li> <li>3. 本案擬定細部計畫時，應無償提供 30.5% 以上公共設施用地，該用地面積得以申請人實際捐贈保護區變更為公園部分乘以 80% 抵減。</li> <li>4. 擬定細部計畫案時，公共設施用地之劃設，應儘量集中，並鄰接擬捐贈之公園用地，以利整體規劃。</li> <li>5. 本案住宅區基地因解除原整體開發方式，依據內政部頒訂都市計畫整體開發地區處理方案，在辦理細部計畫時酌予調降住宅區建蔽率與容積率規定。</li> <li>6. 山崩中高潛感區，坡度超過 30% 部分，不得開發建築及不得作為法定空地。</li> </ol> | <p>之竹東第三次通盤檢討變更第十八案，因受限以區段徵收附帶條件開發，致鎮公所窒礙難行。為落實開發許可精神及維護土地所權人權益，故提供可行性開發方式及公平合理回饋比例，以促進閒置土地有效利用。</p> <p>2. 本案保護區變更為公園部分，陳情人願意捐贈；同時以代整施工方式整體開發，俟公共設施興闢完竣後移撥鎮公所。</p> <p>3. 為配合地勢避免大規模開發，調整住宅區西側 12 公計畫</p> | <p>日提經新竹縣第 238 次都市計畫委員會審議，並決議另組小組審議。故本案細部計畫刻正於縣都委會審議中。</p> | <p>件，持續辦理細部計畫。</p> |

| 項目 | 編號 | 位置 | 變更內容        |  | 變更理由         | 辦理情形 | 會議結論 |
|----|----|----|-------------|--|--------------|------|------|
|    |    |    | 原計畫<br>(公頃) | 新計畫(公頃)  |              |      |      |
|    |    |    |             | 7. 申請開發時應提出地質鑽探報告，並由專業技師簽證負責。開挖時應作好水土保持設施，並盡量保留原有地表。<br>8. 自公告實施起二年內需提出本案之細部計畫，否則於下次通盤檢討時恢復為原分區。 | 道路為 10 公尺道路。 |      |      |

### 三、人民團體陳情意見處理情形會議結論

| 編號 | 陳情人                         | 陳情位置                                | 陳情理由  | 建議事項  | 建議處理情形              | 備註 |
|----|-----------------------------|-------------------------------------|---|---|---------------------|----|
| 1  | 鄭國楨<br>等<br>17人<br>97.12.25 | 雞油林段<br>197-62<br>至<br>202-29<br>地號 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 參考地籍圖，此處為四張地籍圖的交會點，(由於 500 分之一與 600 分之一)結果地籍圖與都市計畫圖發生誤差，前後差了兩公尺(附件四)此端道路兩側誤差高達 2 公尺，造成歪七扭八不規格的道路出口，潛藏的危機無法避免，又如何期望開路能紓解交通的本意。</li> <li>2. 四之三計畫道路與北興路幹線平行其功能已被取代。</li> <li>3. 四之三計畫道路與大明路併行北端相距只有十公尺，南端則相互重疊，兩條道路相鄰如此接近其計畫非常不合理存在重大瑕疵，開闢此段道路需拆除大量民房，實無必要性。</li> <li>4. 四之三計畫道路寬度十二公尺，與北端銜接之大同路，自大明路口到北興路幹線(如附圖藍色標示部分)實際寬度只有八公尺，出口狹小計畫道路全部開闢後，此處丁字路口及大明路 Y 字型路口相鄰勢必造成交通瓶頸。</li> <li>5. 大明路北端與大同路交會處，為 Y 字路口，其角度僅五十度，不論是從幹道北興路經大同路轉大明路或從大明路轉大同路到北興路，均須轉一百三十度大彎，因建物阻擋視線不良，會車時已險象環生，若再增加四之三計畫道路開闢後車流，此處必成死亡路口，實不宜再開闢四之三計畫道路。</li> <li>6. 開闢四之三道須拆除大明路大量房屋，而拆除後剩餘面積狹小深度不足，嚴重影響居住品質，依照建築法規開闢路百分之六十計算將來亦無法改建，就都市景觀而言，拆剩的房屋只是增加一處破敗房子都市之窳無景觀可言，若經開闢將造成大量民怨，應非政府所樂見。</li> <li>7. 大明路 21 號至 35 號住戶屋後靠大同路 167 巷 18 弄端，仍殘留部分土地當年未合併徵收，巷弄兩邊之住戶各留寬三公尺土地作為雙方道路，四之三道如開闢後，大明路住戶已不需通行，</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 廢除竹東鎮雞油林段 197-62 至 202-29 號地號土地計畫道路，現有道路南端出口銜接中山社區與中山國小，中段由東林路橫跨全鎮與連街外環道北興路直達火車站，北端出口廢止，替代道路由雞油林段，202-27 號地號往菸酒公賣局方向，連接大明路與杞林路、仁愛路、信義路、長春路、東寧路均可通行無阻。</li> <li>2. 透過竹東鎮第五次都市計畫通盤檢討，修改本段雞油林 197-62 至 202-29 號地號道路寬度，由 12 修改為 8 米(北端通往外環連絡道也只有 8 米)，讓行人逐步調降車速，已提前反應前方即將出現之連續不規則大彎，以減少道路出口之會車風險，藉以緩和行車通行次序，期能防患事故發生於未然。</li> </ol> | 鑒於土地已完成徵收程序，故維持原計畫。 |    |

| 編號 | 陳情人                               | 陳情位置                    | 陳情理由  | 建議事項   | 建議處理情形   | 備註 |
|----|-----------------------------------|-------------------------|---|--|--|----|
|    |                                   |                         | 自應做適當利用，巷弄住戶只剩三尺可通行(如黃色標示部分)。   |  |  |    |
| 2  | 盧文東、林光榮、郭遠彰、鄭美琴、陳栢維、張益瑞<br>98.3.9 | 本鎮工業二路銜接北興路一段至沿河街       | 1. 有關竹東都市計畫中，工業一路銜接北興路一段至沿河街之計畫道，能檢討變更工業二路銜接北興路一段至沿河街，甲種大客車方能順利進入河濱公園，以符合實際使用需求。<br>2. 地點數十年來均無法改善，造成沿河街一帶無從發展，現今河濱生態公園已陸續完成，工業一路因台鐵內灣線高層不足，經費核定仍無法完工，應檢討調整至工業二路為計畫道，以促進都市繁榮。 | 建議縣政府與竹東鎮公所採納辦理。   | 俟辦理工程可行性評估及與台灣鐵路管理局協商後再行研議。  |    |
| 3  | 詹德勝<br>98.4.10                    | 竹東鎮資源段 1621-2 地號        | 1. 竹東都市計畫旨揭地號住宅區與河道用地之界線於歷次變更案中無調整異動，都市計畫圖與樁位成果相符。有關辦理地籍重測前、後地籍線不符部份，仍請責處依權責妥處並逕復陳情人。<br>2. 有關本區塊住宅區範圍地籍向河道用地偏移乙節，如涉有變更都市計畫部分，應依規約入竹東都市計畫(第五次通盤檢討)案中檢討。                       | 研商竹東鎮資源段 1604 地號土地重測疑義會議紀錄 98 年 6 月 9 日會議紀錄說明略以：<br>本案土地因都市計劃分割線與地籍線無法套合一致，請竹東鎮公參酌現況(已建置房屋)納入下次都市計畫通盤檢討。 | 竹東鎮資源段 1621-2 地號經與都市計畫圖(重製後)套繪後，現行都市計畫土地使用分區為住宅區。                      |    |
| 4  | 陳禮土、彭燕蘭<br>98.4.24                | 竹東鎮中山段 289、289-1 地號     | 1. 申請人所有座落竹東鎮中山段 289、289-1 號土地係數交通用地，係民國 58 年 9 月 18 日發布實施竹東都市計畫因當時周邊尚未有道路故設計為迴轉道，如今該道路已直無通無須保留迴車道，更無迴車問題存在。<br>2. 檢附土地登記簿謄本、地籍圖請貴所查明重新檢討廢除迴車道，實感德便。                          |  | 建議酌予採納，該迴車道已無用地需求，故檢討變更道路用地為住宅區，並依新竹縣都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則辦理。             |    |
| 5  | 陳文貴<br>98.7.23                    | 重劃區內 12 米道路造成路沖乙案       | 公所擬定之「擬定竹東都市計畫(原公二用地變更為住宅區)細部設計案」，且依據新竹縣政府 98 年 6 月 3 日府工都字第 0980083543 號函會勘紀錄結論一，本案重劃區修正 12 米道路方案如涉及變更主要計畫者，後續應由擬定機關竹東鎮公所依法定程序辦理，而非本會權責。敬請 竹東鎮公所本於權責依法自行妥處。                  |  | 本陳情案陳情位置屬「擬定竹東都市計畫(原公二用地變更為住宅區)細部計畫」案，現已完成都市計畫、市地重劃法定程序及興關公共設施，故維持原計畫。 |    |
| 6  | 黃進發等 17 人<br>98.10.2              | 竹東段竹東小段 295-95、109、110、 | 1. 竹東鎮竹東段竹東小段 295-95、109、110、107、108 地號土地；雖然位於住宅區，但是位置為上智國小預定地變更住宅區；而須整體提供 40%土地為   | 1. 已聯絡地主，配合依照附帶條件(住宅區申請提供 40%公園兒童遊樂區、60%建地)，同  | 併私立上智學校用地機關協調會議結論辦理，及研議可行變更方案，依程序提送都市計畫委員會審議。                          |    |

| 編號 | 陳情人                | 陳情位置                         | 陳情理由  | 建議事項  | 建議處理情形   | 備註 |
|----|--------------------|------------------------------|---|---|--|----|
|    |                    | 107、108地號                    | <p>鄰里公園兼兒童遊樂園使用及擬定細部計畫，方能申請建築照。</p> <p>2. 但是如果以上所規定，進行計畫細部等，而窒礙難行，因為無法聯絡土地所有權人，該區地主無法尋得，經了解，該區段之房舍，土地於民國五、六十年間購買及興建，經三、四十餘年之久，致人事變遷太大，無法取得地主聯絡資料等，進行細部計畫。</p> <p>3. 依照政府規定須提供 40%土地為鄰里公園兼兒童遊樂園用地。<br/> (1) 現在也依照政府規定，已有鄰里公園兼兒童遊樂園(附照片)。<br/> (2) 該區段部份土地均已興建房舍，致不願配合提供土地者多。<br/> (3) 該區段全排違章建築房舍，原因：因為無法執行細部計畫，故要建屋者因為無法申請建築照，只好興建違章建築，以上針對事實、實情說明，而非檢舉。</p> <p>4. 該區段位於山坡地間，連接之道路僅有 2.5 至 6 公尺間，交通也不便，更無市場、商圈等，若要邀財團或建商投資開發，更是不可能的事，然而拓寬康寧街之道路方是真正重點，而這又是另一案。</p> <p>5. 懇請相關單位，依照事實、現況，評估，廢除備註欄之細部計畫，請予核示。</p> | <p>意提供該竹東段地號 295-96 地號土地為公園用地。</p> <p>2. 興建委員會，結合社區人員捐獻資金、人力等；興建公園，依照都市計畫內容並附帶條件(住宅區申請提供 40%公園兒童遊樂區、60%建地)而作。</p> <p>3. 於 93 年完成下排仔福德花園，提供里民休閒娛樂之好環境。</p> |  |    |
| 7  | 羅琇參<br>99.1.28     | 東寧段<br>249、<br>251、194<br>地號 | 關於東寧段 249、251、194 地號等三筆土地使用分區編定疑義乙事，竹東鎮公所將會納入變更竹東都市計畫第五次通盤檢討中。  |   | <p>1. 經與都市計畫圖(重製後)套繪後，現行都市計畫土地使用分區東寧段 194 地號為部分河道用地、部分住宅區，東寧段 249 地號為河道用地，東寧段 251 地號為住宅區。</p> <p>2. 河道用地俟「新竹縣竹東鎮都市計畫區雨水下水道重新檢討規劃」成果再行研議。</p> |    |
| 8  | 曾玉松、賴玉枝<br>96.12.1 | 新竹縣竹東都市計畫區南側，台泥              | 1. 為竹東鎮都市計畫第四次通盤檢討於 95 年 2 月 9 日公告發佈實施，陳情道路用地變更為住宅區繳交回饋金等情，係依內政部  | 於下次都市計畫通盤檢討時，列案審議其附帶條件之公平合理性。   | 1. 本陳情案為暫予保留案第二案，請土地所有權人提供都市計畫劃定前住戶用水或用電繳費證明   |    |

| 編號 | 陳情人                       | 陳情位置                  | 陳情理由   | 建議事項  | 建議處理情形   | 備註 |
|----|---------------------------|-----------------------|--|---|--|----|
| 1  |                           | 竹東廠西南側道路用地變更為住宅區繳交回饋金 | <p>都委會第 602 次會議決議：「變更範圍內之全體地主(申請人)必須於部委會審議完竣，正式會議紀錄到達三年內，完成相關回饋作業，始同意變更為住宅區」。</p> <p>2. 案編號 2，有關變更附帶條件捐獻土地或繳交等值代金，不合理案確實窒礙難行。</p>  |   | <p>文件，及請縣府國際產業發展處城鄉發展科協助調閱建造執照後，再行研議。</p> <p>2. 河道用地候「新竹縣竹東鎮都市計畫區雨水下水道重新檢討規劃」成果再行研議。</p> |    |
| 9  | 呂枝山<br>99.5.11            | 仁愛段<br>603-1 地號       | <p>1. 變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)書-變更內容明細表(暫予保留部分)-編號第一案，依據 94 年 1 月 25 日內政部都市計畫委員會第 602 次會議「變更範圍內之全體地主(申請人)必須於部委會審議完竣，正式會議紀錄達三年內，完成相關回饋作業，始同意變更為商業區」。</p> <p>2. 本案申請期限為 98 年 1 月 13 日，台端申請旨揭地號變更乙案，已逾上開期限。</p>  | 申請事項乙案，於「變更竹東都市計畫第五次通盤檢討(含重製)案」納入討論。  | 考量土地所有權人變更意願，將該暫予保留案分為二案，有意願者納入本次檢討變更，無意願者，則維持原計畫。                                       |    |
| 10 | 大鄉里<br>辦公處<br>馮榮宏<br>99.9 | 大林段<br>263 地號         | <p>1. 查竹東鎮大林段 263 地號(文林公園現址)土地 1 筆面積共 2998.91 平方公尺(合 907.17 坪)，土地使用區分名稱為「機關用地」(如附件)。該筆土地原為新竹玻璃工業用地申請變更為住宅用地時由原地主依法捐獻部分土地為機關用地。竹東鎮公所鑒於新社區建物居民均已入住，可供居民使用的遊憩設施及綠地空間太過缺乏，因此將該筆土地規劃、建設成現有的文林公園。由於文林公園之遊憩設施及綠地空間確實能提升本里多數居民的生活環境品質及健康的節能減碳功效，居民對文林公園的功能已有迫切的需求，他們自動自發義務服務，出錢出力，種樹、拔雜草、清除垃圾及指導健康活動，以維持良好的休閒遊憩環境。文林公園現為大鄉里中非常優質的遊憩設施場地，有籃球場、檯球場及兒童遊樂場各一組，每天早、中、晚不同時段都有很多不同需求的居民在內活動(如附圖)，提供大鄉里的居民及鎮內其他鄉里的居民休閒活動不可或缺的公園綠地。</p> <p>居民對文林公園的功能已有迫切的需求，為大鄉里及鎮內其他鄉</p> | 為改善居民生活環境，促進市、鎮、鄉街有計之均衡發展，請依「都市計畫法」第二十六條第四十五條及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第十六條、第十七條速將該筆土地之使用分區名稱檢討變更為「遊憩設施用地」，期能對本里土地之使用作更為合理的規劃。 | 本陳情係屬「竹東都市計畫大林路附近(原工十)細部計畫」之機二用地，俟該細部計畫辦理通盤檢討時再行研議。                                      |    |

| 編號 | 陳情人                               | 陳情位置  | 陳情理由  | 建議事項   | 建議處理情形                             | 備註 |
|----|-----------------------------------|---|---|--|------------------------------------|----|
|    |                                   |   | <p>里的居民休閒活動不可或缺的公園綠地。</p> <p>2. 大鄉里內有 27 鄰，里內人口超過 8,000 人，元大新社區(新竹玻璃舊址)佔地超過 12 萬平方公尺，500 多住戶的人口亦超過 1,500 人，亟需保留現有的這塊綠地及休閒場所。</p> <p>3. 該筆土地面積僅 907.17 坪，扣除法定空地之外，設立大型的表演館舍似嫌不足，小型表演場或閱讀館舍，本鎮目前已具備，若要建設能代表竹東客家文化及特色大型會館，請另覓環境更優良，交通更便利，全鎮眾更合適的場所(如台泥舊址)設立。</p>   |  |                                    |    |
| 11 | 徐楊香<br>妹·彭陳<br>秀英<br>99.12.1<br>7 | 竹東段竹<br>東小段<br>3-10、<br>3-31、<br>3-32、<br>3-33、<br>3-34、<br>3-35 地<br>號 | <p>1. 於 58 年 9 月編定發布實施為公共設施保留地，然迄今已逾 40 年尚未徵收，懇請 貴所辦理變更編定為商業區或住宅區，以維權益，請查照。</p> <p>2. 土地地目為田，面積 3,535 平方公尺，99 年公告土地現值為一萬 7,853/平方公尺，於 58 年 9 月 18 日發布實施，劃定為兒童遊樂場公共設施保留地，劃定已逾 25 年限。</p> <p>3. 銜諸現況，竹東鎮雜林、仁愛兩里的沿河高灘地已整建成「竹東生態河濱公園」占地數萬坪，為地方休憩、運動、生態觀察、賞鳥之極佳場所，實際上已完成替代原規劃之兒童遊樂場公共設施保留地之效益目的，該區域顯與當初都市計畫原意已大不相同。</p> <p>4. 綜觀附近交通便利，匯集火車站及台 68 號快速道路聯絡系統之優勢，周圍土地分別興建高樓作為辦公、住家、店面使用，人口聚集，可謂寸土寸金，顯已充分利用土地效益；唯獨前述土地因受限於編定，使土地四十多年來無法有效開發利用，嚴重影響整體發展。</p> | <p>1. 請三年內或五年內辦理都市計畫通盤檢討時，依據現況與未來發展需求銜銜本陳情案土地使用計畫變更。</p> <p>2. 正視竹東地區經濟發展之趨勢，預見未來北興路沿線上將發展成竹東之都市更新精華地段，適時對於本項非必要之公共設施用地劃設辦理變更編地之利用為商業區或住宅區，增進公共利益及防止土地資源不當浪費，避免持續損害地主權益。</p> | 請規劃單位研議可行方案，依程序提送都市計畫委員會審議。        |    |
| 12 | 羅吉祥<br>99.12.2<br>9               | 東寧段<br>1、1-1、<br>1-2、40、<br>41、42、<br>42-1 地<br>號                       | 竹東鎮東寧段 1、1-1、1-2、40、41、42、42-1 地號等七筆土地申請變更，因地主無法整合，請公所研議可行方案。   |  | 主要計畫維持原計畫，如市地重劃無法執行，則另案辦理細部計畫通盤檢討。 |    |

| 編號 | 陳情人                 | 陳情位置                 | 陳情理由   | 建議事項                                | 建議處理情形             | 備註 |
|----|---------------------|----------------------|--|-------------------------------------|--------------------|----|
| 13 | 吳貝貞<br>100.5.1<br>2 | 教 睦 段<br>1355 地<br>號 | 竹東鎮教睦段 1355 地號於 50 年前編定為文專用地，但至今仍未徵收，亦無市地重劃，土地所有權人無法有效利用，導致血本無歸、荒廢至今。近年來台灣已步入少子化時代，50 年前的都市計畫政策應有所改變，況且已廢止專科學校設立，本縣屢次都市計畫檢討也未替老百姓著想，流傳著關說文化，有辦法的人早已變更住宅用地，像我們這些奉公守法的小民有反應也無人理睬，只丟一句若未檢討通過，將幫你列入保護區，讓我們掉入另個永無指望的深淵。 | 懇請   總統正視這個問題，全面檢討專科學校用地問題，還地於民，謝謝！ | 併文專 1 機關協調會會議結論辦理。 |    |

柒、散會。

附表1 文小1用地範圍內私有土地清冊

| 編號 | 鄉鎮市區 | 段(小段) | 地號   | 地目 | 謄本面積<br>(㎡) | 使用面積<br>(㎡) | 所有權人           | 管理機關 | 備註       |
|----|------|-------|------|----|-------------|-------------|----------------|------|----------|
| 1  | 竹東鎮  | 東寧段   | 1791 | 水  | 650.00      | 319.81      | 台灣省新竹<br>農田水利會 |      | 部分<br>使用 |
| 2  | 竹東鎮  | 東寧段   | 1792 | 水  | 1387.00     | 779.89      | 台灣省新竹<br>農田水利會 |      | 部分<br>使用 |
| 3  | 竹東鎮  | 東寧段   | 1877 | 水  | 565.00      | 289.59      | 台灣省新竹<br>農田水利會 |      | 部分<br>使用 |
| 4  | 竹東鎮  | 東寧段   | 1878 | 水  | 345.00      | 173.99      | 台灣省新竹<br>農田水利會 |      | 部分<br>使用 |
| 5  | 竹東鎮  | 東寧段   | 1879 | 水  | 1120.00     | 402.21      | 台灣省新竹<br>農田水利會 |      | 部分<br>使用 |
| 6  | 竹東鎮  | 東寧段   | 1908 | 水  | 1306.00     | 203.31      | 台灣省新竹<br>農田水利會 |      | 部分<br>使用 |
| 合計 |      |       |      |    | 5373.00     | 2148.80     |                |      |          |

附表2 文中1用地範圍內私有土地清冊

| 編號 | 鄉鎮市區 | 段(小段)   | 地號     | 地目 | 謄本面積<br>(㎡) | 使用面積<br>(㎡) | 所有權人 | 管理機關 | 備註       |
|----|------|---------|--------|----|-------------|-------------|------|------|----------|
| 1  | 竹東鎮  | 竹東段竹東小段 | 305    | 建  | 115.00      | 115.00      | 私有   |      |          |
| 2  | 竹東鎮  | 竹東段竹東小段 | 307-11 | 建  | 74.00       | 74.00       | 私有   |      |          |
| 3  | 竹東鎮  | 竹東段竹東小段 | 307-33 | 旱  | 100.00      | 100.00      | 私有   |      |          |
| 4  | 竹東鎮  | 竹東段竹東小段 | 307-51 | 建  | 14.00       | 14.00       | 私有   |      |          |
| 5  | 竹東鎮  | 竹東段竹東小段 | 307-54 | 建  | 71.00       | 71.00       | 私有   |      |          |
| 6  | 竹東鎮  | 竹東段竹東小段 | 307-59 | 建  | 1.00        | 1.00        | 私有   |      |          |
| 7  | 竹東鎮  | 竹東段竹東小段 | 307-64 | 建  | 274.00      | 15.61       | 私有   |      | 部分<br>使用 |
| 8  | 竹東鎮  | 竹東段竹東小段 | 307-65 | 建  | 85.00       | 12.13       | 私有   |      | 部分<br>使用 |
| 9  | 竹東鎮  | 竹東段竹東小段 | 307-66 | 建  | 78.00       | 11.23       | 私有   |      | 部分<br>使用 |
| 10 | 竹東鎮  | 竹東段竹東小段 | 307-67 | 建  | 74.00       | 11.57       | 私有   |      | 部分<br>使用 |
| 11 | 竹東鎮  | 竹東段竹東小段 | 307-88 | 建  | 68.00       | 11.11       | 私有   |      | 部分<br>使用 |
| 12 | 竹東鎮  | 竹東段竹東小段 | 307-69 | 建  | 60.00       | 10.74       | 私有   |      | 部分<br>使用 |
| 13 | 竹東鎮  | 竹東段竹東小段 | 307-70 | 建  | 53.00       | 10.61       | 私有   |      | 部分<br>使用 |
| 14 | 竹東鎮  | 竹東段竹東小段 | 307-71 | 建  | 54.00       | 12.65       | 私有   |      | 部分<br>使用 |
| 15 | 竹東鎮  | 竹東段竹東小段 | 307-72 | 建  | 50.00       | 11.70       | 私有   |      | 部分<br>使用 |
| 16 | 竹東鎮  | 竹東段竹東小段 | 307-73 | 建  | 51.00       | 9.11        | 私有   |      | 部分<br>使用 |
| 17 | 竹東鎮  | 竹東段竹東小段 | 307-74 | 建  | 51.00       | 8.64        | 私有   |      | 部分<br>使用 |
| 18 | 竹東鎮  | 竹東段竹東小段 | 307-75 | 建  | 51.00       | 8.65        | 私有   |      | 部分<br>使用 |
| 19 | 竹東鎮  | 竹東段竹東小段 | 307-76 | 建  | 51.00       | 8.91        | 私有   |      | 部分<br>使用 |
| 20 | 竹東鎮  | 竹東段竹東小段 | 307-77 | 建  | 51.00       | 7.83        | 私有   |      | 部分<br>使用 |

| 編號 | 鄉鎮市區 | 段(小段)   | 地號     | 地目 | 謄本面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 使用面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 所有權人 | 管理機關 | 備註   |
|----|------|---------|--------|----|---------------------------|---------------------------|------|------|------|
| 21 | 竹東鎮  | 竹東段竹東小段 | 307-78 | 建  | 51.00                     | 7.94                      | 私有   |      | 部分使用 |
| 22 | 竹東鎮  | 竹東段竹東小段 | 307-79 | 建  | 51.00                     | 8.02                      | 私有   |      | 部分使用 |
| 23 | 竹東鎮  | 竹東段竹東小段 | 307-8  | 建  | 79.00                     | 2.84                      | 私有   |      | 部分使用 |
| 24 | 竹東鎮  | 竹東段竹東小段 | 307-80 | 建  | 51.00                     | 7.63                      | 私有   |      | 部分使用 |
| 25 | 竹東鎮  | 竹東段竹東小段 | 307-81 | 建  | 51.00                     | 10.06                     | 私有   |      | 部分使用 |
| 26 | 竹東鎮  | 竹東段竹東小段 | 307-82 | 建  | 51.00                     | 7.99                      | 私有   |      | 部分使用 |
| 27 | 竹東鎮  | 竹東段竹東小段 | 307-83 | 建  | 207.00                    | 33.41                     | 私有   |      | 部分使用 |
| 28 | 竹東鎮  | 竹東段竹東小段 | 307-89 | 旱  | 105.00                    | 8.84                      | 私有   |      | 部分使用 |
| 29 | 竹東鎮  | 竹東段竹東小段 | 307-90 | 建  | 56.00                     | 56.00                     | 私有   |      |      |
| 30 | 竹東鎮  | 竹東段竹東小段 | 307-92 | 旱  | 6.00                      | 2.83                      | 私有   |      | 部分使用 |
| 31 | 竹東鎮  | 竹東段竹東小段 | 84-66  | 建  | 44.00                     | 44.00                     | 私有   |      |      |
| 32 | 竹東鎮  | 竹東段竹東小段 | 84-67  | 建  | 1.00                      | 1.00                      | 私有   |      |      |
| 33 | 竹東鎮  | 竹東段竹東小段 | 85-1   | 建  | 1072.00                   | 25.78                     | 私有   |      | 部分使用 |
| 34 | 竹東鎮  | 竹東段竹東小段 | 85-14  | 建  | 117.00                    | 17.29                     | 私有   |      | 部分使用 |
| 35 | 竹東鎮  | 竹東段竹東小段 | 85-15  | 建  | 77.00                     | 2.58                      | 私有   |      | 部分使用 |
| 36 | 竹東鎮  | 竹東段竹東小段 | 85-22  | 建  | 99.00                     | 40.12                     | 私有   |      | 部分使用 |
| 37 | 竹東鎮  | 竹東段竹東小段 | 85-28  | 建  | 115.00                    | 16.86                     | 私有   |      | 部分使用 |
| 38 | 竹東鎮  | 竹東段竹東小段 | 85-32  | 建  | 85.00                     | 13.25                     | 私有   |      | 部分使用 |
| 39 | 竹東鎮  | 竹東段竹東小段 | 85-33  | 建  | 87.00                     | 14.08                     | 私有   |      | 部分使用 |
| 40 | 竹東鎮  | 竹東段竹東小段 | 85-9   | 建  | 137.00                    | 25.15                     | 私有   |      | 部分使用 |
| 41 | 竹東鎮  | 竹東段竹東小段 | 86-2   | 建  | 22.00                     | 22.00                     | 私有   |      |      |
| 合計 |      |         |        |    | 3990.00                   | 893.16                    |      |      |      |

## 附錄十一、市地重劃財務評估



## 附錄十一 市地重劃財務評估

## 壹、變更內容明細表第 2-10 案市地重劃財務評估

### 一、模擬市地重劃範圍之土地使用計畫

依主要計畫變更內容明細表所規定之附帶條件，模擬市地重劃範圍之土地使用計畫詳附表 11-1 所示，未來應依都市計畫委員會審議及地政主管機關審核結果為準。

附表 11-1 變更內容明細表第 2-10 案模擬市地重劃範圍之土地使用計畫面積表

| 項目     |              | 面積(公頃)  | 百分比(%) | 備註                                     |
|--------|--------------|---------|--------|--|
| 土地使用分區 | 住宅區          | 13.55   | 1.8014 |  |
|        | 商業區          | 31.34   | 4.1678 |  |
|        | 旅遊展演休閒專用區    | 26.91   | 3.5793 |  |
|        | 小計           | 71.80   | 9.5485 |  |
| 公共設施用地 | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 | 8.87    | 1.1790 |  |
|        | 綠地用地         | 0.05    | 0.0062 |  |
|        | 園道用地         | 7.78    | 1.0349 | 園道係供道路、植栽設施帶等使用，其與道路性質相同，故應納入十項公設共同負擔。 |
|        | 停車場用地        | 0.47    | 0.0626 |  |
|        | 廣場兼停車場用地     | 4.10    | 0.5453 |  |
|        | 廣場用地         | 0.59    | 0.0779 |  |
|        | 道路用地         | 6.35    | 0.8443 |  |
|        | 小計           | 28.20   | 3.7502 |  |
| 合計     |              | 13.2987 | 100.00 |  |

註：實際面積應依都市計畫委員會審議結果及核定計畫圖實地分割測量面積為準。

### 二、市地重劃費用估算

#### (一)重劃費用

重劃費用包含土地改良物(含墳墓拆遷補償費)補償費，以及地籍整理費與辦理本重劃區必要之業務費。

##### 1.土地改良物與拆遷補償費

依據地上物補償費相關標準，概估本市地重劃範圍內土地改良物(含墳墓拆遷補償費)補償費，以每公頃 800 萬估算，估計約需 10,639 萬元。

##### 2.地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費

地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費用以每公頃 150 萬元估算，估計約需 1,995 萬元。

#### (二)工程費用

本市地重劃所需之工程費以每公頃 1,500 萬估算，包括管線地下化工程，估計約需 19,948 萬元。

#### (三)貸款利息

依據本市地重劃作業辦理預定進度，預計 3 年內完成，以年利率 5% 單利方式估算，約為 4,887 萬元。

#### (四)估算結果

依據前述重劃費用、工程費用、貸款利息估算結果，本市地重劃開發總費用預估約為 37,469 萬元(本費用係屬預估，未來仍應依實際發生之費用為準)。

**附表 11-2 變更內容明細表第 2-10 案市地重劃費用估算表**

| 項目   |                     | 面積(公頃)           | 單價(萬/公頃) | 複價(萬)  |
|------|---------------------|------------------|----------|--------|
| 重劃費用 | 土地改良物補償費            | 13.2987          | 800      | 10,639 |
|      | 地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費用 | 13.2987          | 150      | 1,995  |
|      | 小計                  | --               | --       | 12,634 |
| 工程費用 |                     | 13.2987          | 1,500    | 19,948 |
| 貸款利息 |                     | 以年利率 5%、貸款 3 年估算 |          | 4,887  |
| 總計   |                     |                  |          | 37,469 |

註：本市地重劃開發總費用係屬預估，未來應依實際發生之費用為準。

資料來源：本計畫整理。

### 三、重劃負擔計算

#### (一)公有土地優先抵充公共設施面積

依平均地權條例規定實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。本重劃區內公有土地是否符合前開規定尚需會勘認定，故暫不計算公有土地可抵充之土地面積。

(二)公共設施用地負擔

公共設施用地平均負擔比率

$$\begin{aligned} & \frac{\text{公共設施用地負擔總面積}-\text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積}-\text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \\ & = \frac{3.7502 \text{ 公頃}-0.0000 \text{ 公頃}}{13.2987 \text{ 公頃}-0.0000 \text{ 公頃}} \\ & = 28.20\% \end{aligned}$$

(二)重劃費用負擔

費用平均負擔比率

$$\begin{aligned} & \frac{\text{重劃費用總額}+\text{工程費用總額}+\text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價}\times(\text{重劃區總面積}-\text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地})} \\ & = \frac{12,634 \text{ 萬元}+19,948 \text{ 萬元}+4,887 \text{ 萬元}}{16,500 \text{ 元/平方公尺}\times(132,987 \text{ 平方公尺}-0.0000 \text{ 平方公尺})} \\ & = 17.08\% \end{aligned}$$

(三)自願捐贈土地

自願捐贈土地比例依都市計畫工業區檢討變更審議規範辦理，如下所示：

$$\begin{aligned} & = \text{捐贈可建築土地(旅遊服務及行政專用區)面積/重劃區總面積} \\ & = (2,002+7,355)/132,987 \\ & = 7.04\% \end{aligned}$$

(四)重劃總平均負擔比例

平均負擔比例

$$\begin{aligned} & = \text{公共設施用地負擔比例}+\text{重劃費用負擔比例}+\text{自願捐贈土地比例(依都市計畫工業區檢討變更審議規範辦理)} \\ & = 28.20\%+17.08\%+7.04\% \\ & = 52.32\% \end{aligned}$$

#### 四、經費籌措

本市地重劃費用由新竹縣政府編列預算、向金融機構貸款或由土地所有權人組成之重劃會自行籌措經費。

## 五、結論

依財務評估結果顯示，本案共同負擔比例 52.32%，依平均地權條例第 60 條第 3 項略以「共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積 45% 為限。但經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。」，故本案未來應徵得私有土地所有權人及私有土地總面積 1/2 以上同意。

## 貳、變更內容明細表第 2-12 案市地重劃財務評估

### 一、模擬市地重劃範圍之土地使用計畫

依主要計畫變更內容明細表所規定之附帶條件，模擬市地重劃範圍之土地使用計畫詳附表 11-3 所示，未來應依都市計畫委員會審議及地政主管機關審核結果為準。

附表 11-3 變更內容明細表第 2-12 案模擬市地重劃範圍之土地使用計畫面積表

| 項目     |          | 面積(公頃) | 百分比(%) |
|--------|----------|--------|--------|
| 土地使用分區 | 商業區      | 0.6788 | 68.20  |
|        | 小計       | 0.6788 | 68.20  |
| 公共設施用地 | 廣場兼停車場用地 | 0.2212 | 22.22  |
|        | 道路用地     | 0.0953 | 9.58   |
|        | 小計       | 0.3165 | 31.80  |
| 合計     |          | 0.9953 | 100.00 |

註：實際面積應依都市計畫委員會審議結果及核定計畫圖實地分割測量面積為準。

### 二、市地重劃費用估算

#### (一)重劃費用

重劃費用包含土地改良物(含拆遷補償費)補償費，以及地籍整理費與辦理本重劃區必要之業務費。

##### 1.土地改良物與拆遷補償費

依據地上物補償費相關標準，概估本市地重劃範圍內土地改良物(含拆遷補償費)補償費，以每公頃 800 萬估算，估計約需 796 萬元。

##### 2.地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費

地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費用以每公頃 150 萬元估算，估計約需 149 萬元。

#### (二)工程費用

本市地重劃所需之工程費以每公頃 1,500 萬估算，包括管線地下化工程，估計約需 1,493 萬元。

#### (三)貸款利息

依據本市地重劃作業辦理預定進度，預計 3 年內完成，以年利率 5%

單利方式估算，約為 366 萬元。

#### (四)估算結果

依據前述重劃費用、工程費用、貸款利息估算結果，本市地重劃開發總費用預估約為 2,804 萬元(本費用係屬預估，未來仍應依實際發生之費用為準)。

附表 11-4 變更內容明細表第 2-12 案市地重劃費用估算表

| 項目       |                         | 面積(公頃)           | 單價(萬/公頃) | 複價(萬) |
|----------|-------------------------|------------------|----------|-------|
| 重劃<br>費用 | 土地改良物補償費                | 0.9953           | 800      | 796   |
|          | 地籍整理費及辦理本重劃區<br>必要之業務費用 | 0.9953           | 150      | 149   |
|          | 小計                      | --               | --       | 946   |
| 工程費用     |                         | 0.9953           | 1,500    | 1,493 |
| 貸款利息     |                         | 以年利率 5%、貸款 3 年估算 |          | 366   |
| 總計       |                         |                  |          | 2,804 |

註：本市地重劃開發總費用係屬預估，未來應依實際發生之費用為準。

資料來源：本計畫整理。

### 三、重劃負擔計算

#### (一)公有土地優先抵充公共設施面積

依平均地權條例規定實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。本重劃區內公有土地是否符合前開規定尚需會勘認定，故暫不計算公有土地可抵充之土地面積。

#### (二)公共設施用地負擔

公共設施用地平均負擔比率

$$\begin{aligned}
 &= \frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \\
 &= \frac{0.3165 \text{ 公頃} - 0.0000 \text{ 公頃}}{0.9953 \text{ 公頃} - 0.0000 \text{ 公頃}} \\
 &= 31.80\%
 \end{aligned}$$

## (二)重劃費用負擔

費用平均負擔比率

$$\begin{aligned} & \frac{\text{重劃費用總額} + \text{工程費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地})} \\ &= \frac{946 \text{ 萬元} + 1,493 \text{ 萬元} + 366 \text{ 萬元}}{13,000 \text{ 元/平方公尺} \times (9,953 \text{ 平方公尺} - 0.0000 \text{ 平方公尺})} \\ &= 21.67\% \end{aligned}$$

## (三)重劃總平均負擔比例

平均負擔比例

$$\begin{aligned} &= \text{公共設施用地負擔比例} + \text{重劃費用負擔比例} \\ &= 31.80\% + 21.67\% \\ &= 53.47\% \end{aligned}$$

## 四、經費籌措

本市地重劃費用由新竹縣政府編列預算、向金融機構貸款或由土地所有權人組成之重劃會自行籌措經費。

## 五、結論

依財務評估結果顯示，本案共同負擔比例 53.47%，依平均地權條例第 60 條第 3 項略以「共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積 45% 為限。但經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。」，故本案未來應徵得私有土地所有權人及私有土地總面積 1/2 以上同意。

## 參、變更內容明細表第 2-13 案市地重劃財務評估

### 一、模擬市地重劃範圍之土地使用計畫

依主要計畫變更內容明細表所規定之附帶條件，模擬市地重劃範圍之土地使用計畫詳附表 11-5 所示，未來應依都市計畫委員會審議及地政主管機關審核結果為準。

附表 11-5 變更內容明細表第 2-13 案模擬市地重劃範圍之土地使用計畫面積表

| 項目     |              | 面積(公頃) | 百分比(%) |
|--------|--------------|--------|--------|
| 土地使用分區 | 住宅區          | 0.8898 | 67.62  |
|        | 小計           | 0.8898 | 67.62  |
| 公共設施用地 | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 | 0.3714 | 28.22  |
|        | 綠地用地         | 0.0547 | 4.16   |
|        | 小計           | 0.4261 | 32.38  |
| 合計     |              | 1.3159 | 100.00 |

註：實際面積應依都市計畫委員會審議結果及核定計畫圖實地分割測量面積為準。

### 二、市地重劃費用估算

#### (一)重劃費用

重劃費用包含土地改良物(含拆遷補償費)補償費，以及地籍整理費與辦理本重劃區必要之業務費。

##### 1.土地改良物與拆遷補償費

依據地上物補償費相關標準，概估本市地重劃範圍內土地改良物(含拆遷補償費)補償費，以每公頃 800 萬估算，估計約需 1,053 萬元。

##### 2.地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費

地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費用以每公頃 150 萬元估算，估計約需 197 萬元。

#### (二)工程費用

本市地重劃所需之工程費以每公頃 2,000 萬估算，包括管線地下化工程及填土工程，估計約需 2,632 萬元。

#### (三)貸款利息

依據本市地重劃作業辦理預定進度，預計 3 年內完成，以年利率 5%

單利方式估算，約為 582 萬元。

#### (四)估算結果

依據前述重劃費用、工程費用、貸款利息估算結果，本市地重劃開發總費用預估約為 4,464 萬元(本費用係屬預估，未來仍應依實際發生之費用為準)。

附表 11-6 變更內容明細表第 2-13 案市地重劃費用估算表

| 項目       |                         | 面積(公頃)           | 單價(萬/公頃) | 複價(萬) |
|----------|-------------------------|------------------|----------|-------|
| 重劃<br>費用 | 土地改良物補償費                | 1.3159           | 800      | 1,053 |
|          | 地籍整理費及辦理本重劃區<br>必要之業務費用 | 1.3159           | 150      | 197   |
|          | 小計                      | --               | --       | 1,250 |
| 工程費用     |                         | 1.3159           | 2,000    | 2,632 |
| 貸款利息     |                         | 以年利率 5%、貸款 3 年估算 |          | 582   |
| 總計       |                         |                  |          | 4,464 |

註：本市地重劃開發總費用係屬預估，未來應依實際發生之費用為準。

資料來源：本計畫整理。

### 三、重劃負擔計算

#### (一)公有土地優先抵充公共設施面積

依平均地權條例規定實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。本重劃區內公有土地是否符合前開規定尚需會勘認定，故暫不計算公有土地可抵充之土地面積。

#### (二)公共設施用地負擔

公共設施用地平均負擔比率

$$\begin{aligned}
 & \frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \\
 & = \frac{0.4261 \text{ 公頃} - 0.0000 \text{ 公頃}}{1.3159 \text{ 公頃} - 0.0000 \text{ 公頃}} \\
 & = 32.38\%
 \end{aligned}$$

## (二)重劃費用負擔

費用平均負擔比率

$$\begin{aligned} & \frac{\text{重劃費用總額} + \text{工程費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地})} \\ &= \frac{1,250 \text{ 萬元} + 2,632 \text{ 萬元} + 582 \text{ 萬元}}{16,000 \text{ 元/平方公尺} \times (13,159 \text{ 平方公尺} - 0.0000 \text{ 平方公尺})} \\ &= 21.20\% \end{aligned}$$

## (三)重劃總平均負擔比例

平均負擔比例

$$\begin{aligned} &= \text{公共設施用地負擔比例} + \text{重劃費用負擔比例} \\ &= 32.38\% + 21.20\% \\ &= 53.58\% \end{aligned}$$

## 四、經費籌措

本市地重劃費用由新竹縣政府編列預算、向金融機構貸款或由土地所有權人組成之重劃會自行籌措經費。

## 五、結論

依財務評估結果顯示，本案共同負擔比例 53.58%，依平均地權條例第 60 條第 3 項略以「共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積 45% 為限。但經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。」，故本案未來應徵得私有土地所有權人及私有土地總面積 1/2 以上同意。

## 肆、變更內容明細表第 2-24 案市地重劃財務評估

### 一、模擬市地重劃範圍之土地使用計畫

依主要計畫變更內容明細表所規定之附帶條件，模擬市地重劃範圍之土地使用計畫詳附表 11-7 所示，未來應依都市計畫委員會審議及地政主管機關審核結果為準。

附表 11-7 變更內容明細表第 2-24 案模擬市地重劃範圍之土地使用計畫面積表

| 項目     |              | 面積(公頃) | 百分比(%) |
|--------|--------------|--------|--------|
| 土地使用分區 | 住宅區          | 2.4680 | 55.64  |
|        | 商業區          | 0.6216 | 14.01  |
|        | 小計           | 3.0896 | 69.65  |
| 公共設施用地 | 醫院用地         | 0.1188 | 2.20   |
|        | 體育場用地        | 0.8462 | 15.67  |
|        | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 | 0.4296 | 7.95   |
|        | 廣場兼停車場用地     | 0.0543 | 1.01   |
|        | 道路用地         | 0.8624 | 15.97  |
|        | 小計           | 2.3113 | 42.79  |
| 合計     |              | 5.4009 | 100.00 |

註：實際面積應依都市計畫委員會審議結果及核定計畫圖實地分割測量面積為準。

### 二、市地重劃費用估算

#### (一)重劃費用

重劃費用包含土地改良物(含拆遷補償費)補償費，以及地籍整理費與辦理本重劃區必要之業務費。

##### 1.土地改良物與拆遷補償費

依據地上物補償費相關標準，概估本市地重劃範圍內土地改良物(含拆遷補償費)補償費，以每公頃 600 萬估算，估計約需 3,241 萬元。

##### 2.地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費

地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費用以每公頃 150 萬元估算，估計約需 810 萬元。

#### (二)工程費用

本市地重劃所需之工程費以每公頃 1,600 萬估算，包括管線地下化工

程及整地工程，估計約需 8,641 萬元。

### (三)貸款利息

依據本市地重劃作業辦理預定進度，預計 3 年內完成，以年利率 5% 單利方式估算，約為 1,904 萬元。

### (四)估算結果

依據前述重劃費用、工程費用、貸款利息估算結果，本市地重劃開發總費用預估約為 14,596 萬元(本費用係屬預估，未來仍應依實際發生之費用為準)。

附表 11-8 變更內容明細表第 2-24 案市地重劃費用估算表

| 項目       |                         | 面積(公頃)           | 單價(萬/公頃) | 複價(萬)  |
|----------|-------------------------|------------------|----------|--------|
| 重劃<br>費用 | 土地改良物補償費                | 5.4009           | 600      | 3,241  |
|          | 地籍整理費及辦理本重劃區<br>必要之業務費用 | 5.4009           | 150      | 810    |
|          | 小計                      | --               | --       | 4,051  |
| 工程費用     |                         | 5.4009           | 1,600    | 8,641  |
| 貸款利息     |                         | 以年利率 5%、貸款 3 年估算 |          | 1,904  |
| 總計       |                         |                  |          | 14,596 |

註：本市地重劃開發總費用係屬預估，未來應依實際發生之費用為準。

資料來源：本計畫整理。

## 三、重劃負擔計算

### (一)公有土地優先抵充公共設施面積

依平均地權條例規定實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。

本重劃區內原公有道路現分佈於文中 3，面積約 0.3691 公頃，本次財務評估將其納入為抵充土地估算，惟該公有土地是否符合前開規定後續尚需待相關機關會勘認定。

## (二)公共設施用地負擔

公共設施用地平均負擔比率

$$\begin{aligned} & \frac{\text{公共設施用地負擔總面積}-\text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積}-\text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \\ & = \frac{2.1925 \text{ 公頃}-0.3691 \text{ 公頃}}{5.4009 \text{ 公頃}-0.3691 \text{ 公頃}} \\ & = 36.24\% \end{aligned}$$

## (二)重劃費用負擔

費用平均負擔比率

$$\begin{aligned} & \frac{\text{重劃費用總額}+\text{工程費用總額}+\text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價}\times(\text{重劃區總面積}-\text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地})} \\ & = \frac{4,051 \text{ 萬元}+8,641 \text{ 萬元}+1,904 \text{ 萬元}}{13,000 \text{ 元/平方公尺}\times(54,009 \text{ 平方公尺}-3,691 \text{ 平方公尺})} \\ & = 22.31\% \end{aligned}$$

## (三)重劃總平均負擔比例

平均負擔比例

$$\begin{aligned} & = \text{公共設施用地負擔比例}+\text{重劃費用負擔比例} \\ & = 36.24\%+22.31\% \\ & = 58.55\% \end{aligned}$$

## 四、經費籌措

本市地重劃費用由新竹縣政府編列預算、向金融機構貸款或由土地所有權人組成之重劃會自行籌措經費。

## 五、結論

依財務評估結果顯示，本案共同負擔比例 58.55%，依平均地權條例第 60 條第 3 項略以「共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積 45% 為限。但經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。」，故本案未來應徵得私有土地所有權人及私有土地總面積 1/2 以上同意。