



竹東(頭重、二重、三重地區)

都市計畫

公共設施用地專案通盤檢討案

公開展覽說明會

新竹縣政府

中華民國108年9月25日



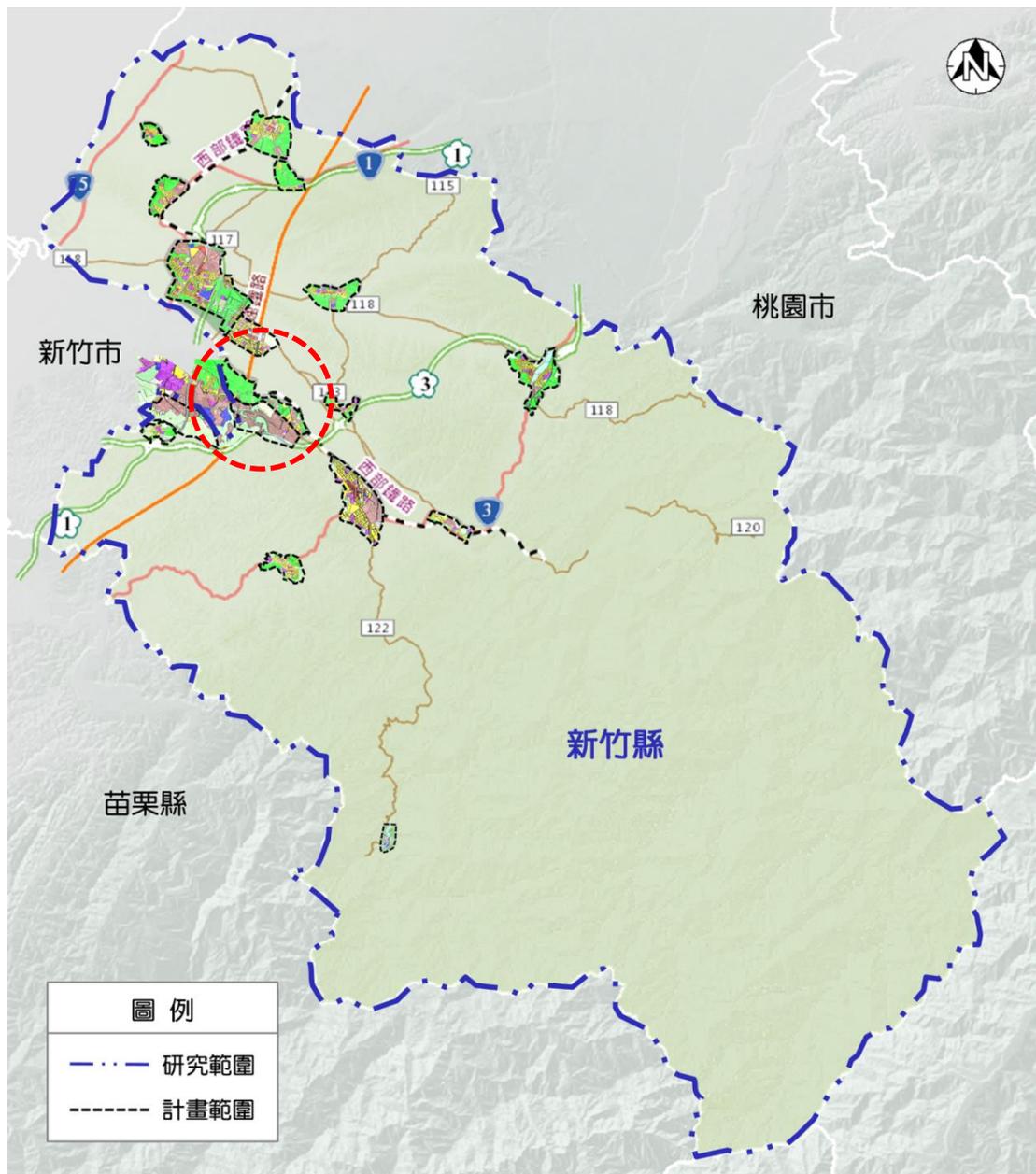


- 公告日期：自民國108年9月4日起公告30天
- 公告地點：(一)書面：新竹縣政府產業發展處、竹東鎮公所
(二)網路：本府都市計畫網(<https://urbanplan.hsinchu.gov.tw/>)
- 說明會時間及地點：

日期	時間	地點	說明案件
108年9月25日 (週三)	下午2:00分	新竹縣竹東鎮公所 三樓會議室	竹東(頭重、二重、 三重地區)都市計畫



- ◆ 民國81年以前發布實施之都市計畫，大多未表明財務計畫或附帶規定公共設施用地採區段徵收或市地重劃方式辦理，致公共設施保留地之取得及興闢需透過一般徵收方式辦理。
- ◆ 內政部於民國102年11月擬具「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，並協助地方政府辦理都市計畫公共設施保留地之檢討變更事宜，爰辦理本案。
- ◆ 本縣共計17處都市計畫，其中「高速鐵路新竹車站特定區計畫」完成區徵開發；「新竹科學工業園區特定區計畫-新竹縣轄部分(竹東鎮)」另有整體開發計畫不列入本案檢討外，其餘15處都市計畫區為檢討範圍。

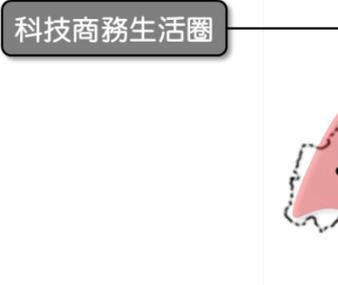




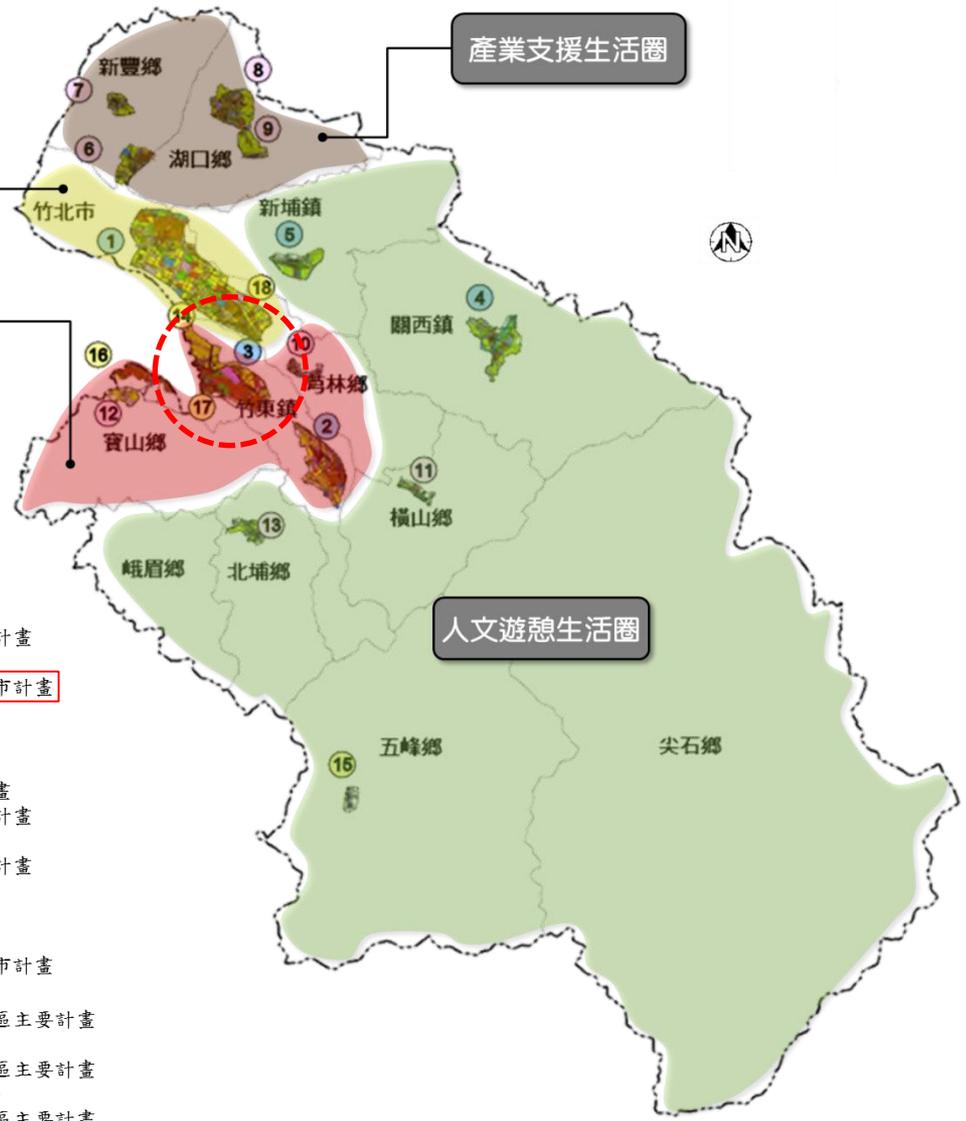
都市生活圈劃分



行政區	都市生活圈名稱	都市計畫名稱
新豐鄉 湖口鄉	產業支援生活圈 位於新竹工業區周邊，支援產業發展所需之生活服務功能。	新豐(新庄子地區) 新豐(山崎地區) 湖口都市計畫 湖口(老湖口地區)
竹北市	都會核心生活圈 本縣行政及交通樞紐，係屬都會核心發展地區。	竹北(含斗崙地區) 高速鐵路新竹車站 特定區計畫
竹東鎮 芎林鄉 寶山鄉	科技商務生活圈 鄰近新竹科學園區，提供科技商務之服務機能。	竹東都市計畫 竹東(頭重、二重、三重) 新竹科學工業園區特定區 主要計畫-新竹縣轄部分 (竹東鎮)、(寶山鄉) 芎林都市計畫 寶山都市計畫
新埔鎮 關西鎮 橫山鄉 北埔鄉 五峰鄉	人文遊憩生活圈 豐富之客家、原鄉部落、自然及人文景觀資源，提供人文休憩之服務機能。	新埔都市計畫 關西都市計畫 橫山都市計畫 北埔(含鄉公所地區) 清泉風景特定區

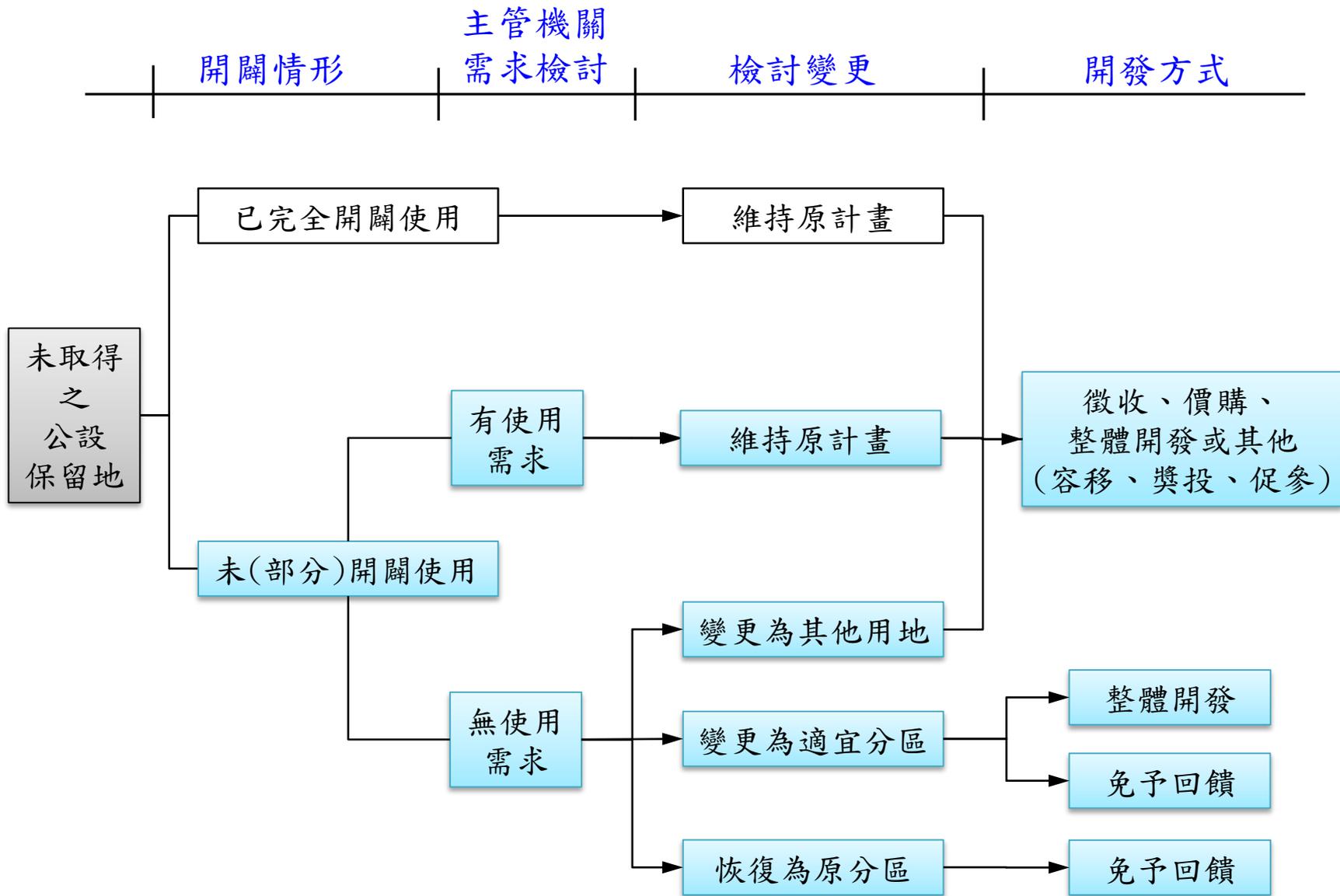


- 市鎮計畫**
- ① 竹北(含斗崙地區)都市計畫
 - ② 竹東都市計畫
 - ③ **竹東(頭、二、三重)都市計畫**
 - ④ 關西都市計畫
 - ⑤ 新埔都市計畫
- 鄉街計畫**
- ⑥ 新豐(山崎地區)都市計畫
 - ⑦ 新豐(新庄子地區)都市計畫
 - ⑧ 湖口都市計畫
 - ⑨ 湖口(老湖口地區)都市計畫
 - ⑩ 芎林都市計畫
 - ⑪ 橫山都市計畫
 - ⑫ 寶山都市計畫
 - ⑬ 北埔(含鄉公所地區)都市計畫
- 特定區計畫**
- ⑭ 高速鐵路新竹車站特定區主要計畫
 - ⑮ 清泉風景特定區計畫
 - ⑯ 新竹科學工業園區特定區主要計畫-新竹縣轄部分(寶山鄉)
 - ⑰ 新竹科學工業園區特定區主要計畫-新竹縣轄部分(竹東鎮)
 - ⑱ 「台灣知識經濟旗艦園區特定區計畫」主要計畫(草案)





通案性檢討原則





◆ 參考「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」及考量各使用或管理機關之實際需求，建議本案之檢討變更原則如下：

一、公園及兒童遊樂場用地

- (一) 未取得之公園及兒童遊樂場用地，位於空曠之山林、農地或為埤圳使用者，考量投資效益、使用可及性與功能性，可檢討變更為其他適當分區(如農業區、保護區等)。
- (二) 檢討後之都市計畫遊憩型與開放空間型之公共設施用地(公園、綠地、廣場、體育場所及兒童遊樂用地等5項都市計畫法第45條規定應予劃設之項目)應不低於檢討前之服務水準。
- (三) 依循都市空間發展紋理，適宜供居住使用者劃設為住宅區，具備商業活動機能者劃設為商業區。

二、綠地用地

- (一) 具生態環境保育維護功能之綠地，維持不予變更。
- (二) 位於工業區周邊具隔離作用之綠地，維持不予變更。
- (三) 位於鐵路、高速公路或河川兩側之綠地，維持不予變更。
- (四) 檢討後之都市計畫遊憩型與開放空間型之公共設施用地(公園、綠地、廣場、體育場所及兒童遊樂用地等5項都市計畫法第45條規定應予劃設之項目)應不低於檢討前之服務水準。



三、廣場用地

- (一)非位於重要交通節點、車站、特殊景觀及必要功能之廣場用地，經評估無使用需求者，可檢討變更為其他適當分區或用地。
- (二)檢討後之都市計畫遊憩型與開放空間型之公共設施用地(公園、綠地、廣場、體育場所及兒童遊樂用地等5項都市計畫法第45條規定應予劃設之項目)應不低於檢討前之服務水準。

四、停車場用地

- (一)未取得之停車場用地，位於都會核心或商業中心地區者，考量停車需求較高，宜保留不予變更；若非屬停車需求較高之區位，經評估其鄰近公共設施用地作多目標使用設置停車場使用可滿足地區停車需求者，可檢討變更為其他適當分區或用地。
- (二)透過土地使用分區使用管制規定，要求開發者設置足夠之停車空間，以滿足因土地開發所衍生之停車需求。

五、道路用地及綠化步道

整體開發地區所鄰接未取得或未開闢之道路用地，得配合整體開發地區道路系統及建築基地情形，予以檢討；並視整體財務可行性，納入開發一併取得及興闢。



◆ 依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」之計畫目標，檢討變更不必要之公共設施保留地，促使土地資源合理利用，並透過政府公辦整體開發方式取得興闢仍有需要之公共設施用地，減輕政府財務負擔。爰此，為確保土地使用之合理性及整體開發財務之可行性，經本案檢討已無使用需求之公共設施用地，研擬變更原則如下：

一、變更為住宅區或商業區

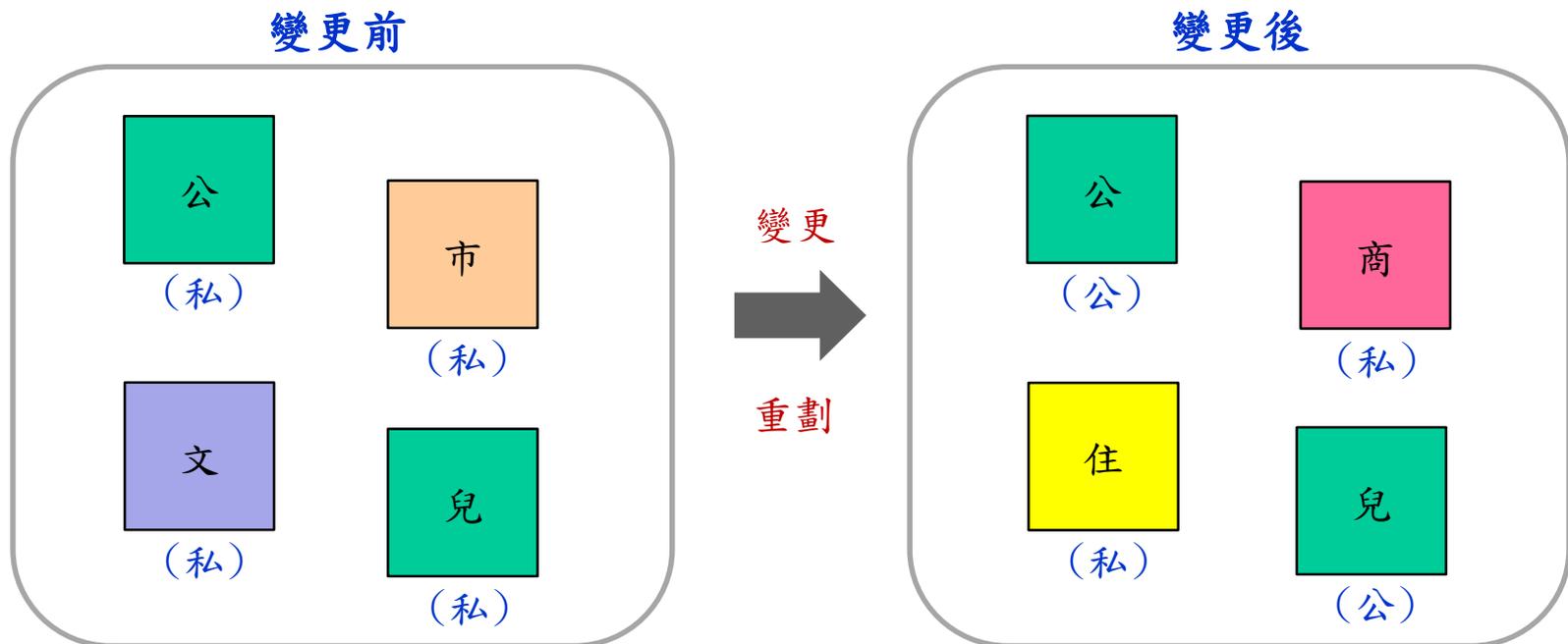
- (一) 土地範圍完整可供建築使用者。
- (二) 劃設之使用分區原則宜與毗鄰土地相同。
- (三) 依循都市空間發展紋理，適宜供居住使用者劃設為住宅區，具備商業活動機能者劃設為商業區。

二、變更為農業區或保護區

- (一) 土地畸零狹小無法建築使用，且土地權屬與毗鄰之農業區或保護區土地相同者，予以劃設為毗鄰之使用分區。
- (二) 位於都市外圍地區或空曠農地無臨接計畫道路可供進出，且毗鄰土地亦為農業區或保護區者，予以劃設為毗鄰之使用分區。



- ◆ 經檢討變更公共設施用地為住宅區、商業區或其他使用分區之土地，應以整體開發方式併同取得檢討後仍保留為公共設施用地之土地。
- ◆ 以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。
- ◆ 市地重劃共同負擔比例依平均地權條例第60條第2項規定辦理；惟實際開發後重劃負擔比例應依中央主管機關核定之比例為準。





都市計畫檢討及重劃作業流程

(本府產業發展處)

都市計畫檢討作業

103. 1. 16

公告徵求意見

公共設施用地
機關協調會

製作通盤檢討計畫書圖(草案)

108. 9. 4.
起30日

辦理公開展覽及說明會

人民及團體陳情意見彙整

縣都委會審議及修正

部都委會審議及修正

重劃計畫書
報內政部核定

(本府地政處)

計畫核定
發布實施

重劃開發作業 (本府地政處)

勘選重劃範圍

重劃計畫書報請內政部
核定後公告及通知

召開座談會及
處理地主意見

重劃計畫書
公告30日

公告重劃區禁止事項

測量、調查、規劃設計

工程測量、規劃

現況測量、調查

地價查定、分配設計

工程設計

地上物查估
及拆遷補償

土地交換分合、
計算負擔

工程施工

分配結果陳報核定

分配結果公告及通知

異議處理

測量、釘樁

分配結果公告確定

地籍整理

重劃後土地標示變更登記

換發土地權利書狀

交接及清償

財務結算

重劃成果報告書陳報核備



◆ 計畫區辦理變更歷程：

- 民國87年10月19日將「竹東(二重、三重地區)都市計畫」及原「高速公路新竹交流道附近特定區計畫(新竹縣轄部分)」合併為「竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫」。
- 民國92年12月8日公告實施竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(合併新竹交流道新竹縣部份)案

◆ 計畫人口：為21,000人。

◆ 土地使用計畫：劃設各項使用分區面積合計338.74公頃，占計畫區面積比例85.47%。

◆ 公共設施計畫：劃設各項公共設施用地面積合計57.58公頃，占計畫區面積比例14.53%。

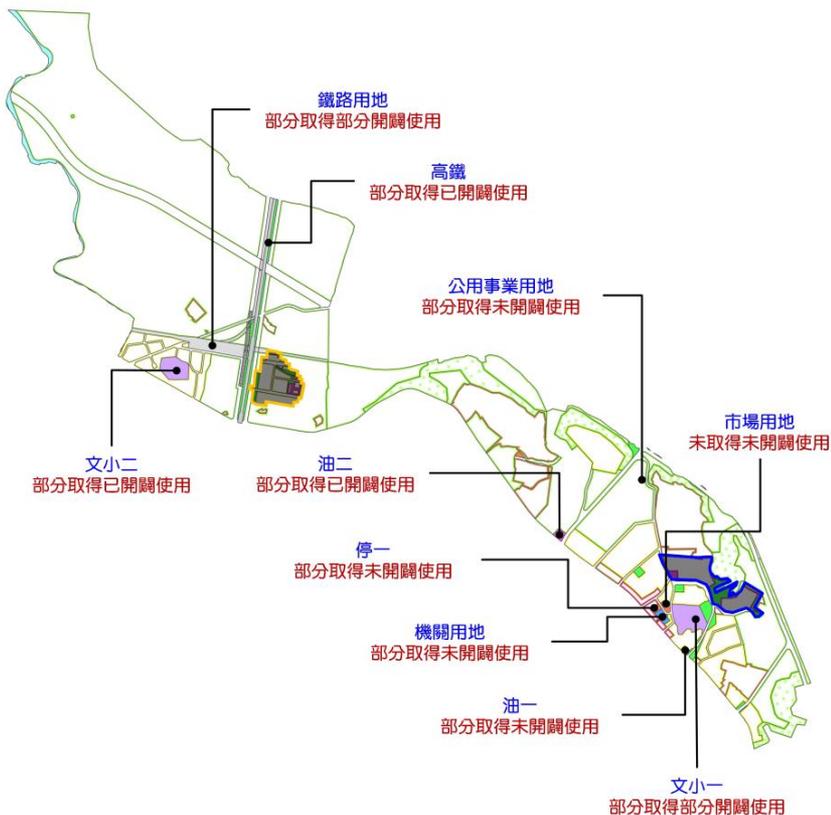


註：凡本次檢討未指明變更部分應以原計畫為準



竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫

- 計畫面積：396.32公頃
- 公共設施用地面積：52.48公頃
- 尚未開闢使用公設面積：29.55公頃
- 尚未取得公共設施面積：16.13公頃



公設用地類別	劃設面積(公頃)	已開闢面積(公頃)	開闢率(%)	已取得面積(公頃)	取得率(%)	未取得面積(公頃)
機關	0.35	0.00	0.00	0.0012	0.33	0.3488
電塔	0.01	0.01	100.00	0.01	100.00	0.00
公用事業	0.03	0.00	0.00	0.00	0.05	0.0299
學校用地	4.12	3.44	83.50	3.43	83.22	0.69
零售市場	0.23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.23
停車場	0.30	0.05	15.97	0.05	18.34	0.25
廣(停)	0.40	0.21	52.50	0.40	100.00	0.00
油	0.39	0.27	69.23	0.06	15.54	0.33
鐵	4.58	4.08	89.22	4.08	89.22	0.50
鐵(道)	0.31	0.31	100.00	0.20	64.16	0.11
高(鐵)	2.41	2.41	100.00	2.39	99.01	0.02
溝渠	2.73	2.73	100.00	1.42	51.90	1.31
公園	2.67	1.92	71.89	2.34	87.68	0.33
公兒	0.51	0.40	78.43	0.01	2.48	0.50
綠	2.19	0.00	0.00	0.56	25.74	1.63
汙	0.03	0.00	0.00	0.03	100.00	0.00
道	30.88	7.05	22.83	21.20	68.66	9.68
總計	52.48	22.93	43.69	36.35	69.26	16.13

備註：公共設施用地為已取得已開闢部分，不予標註。



變4案：

增訂土地使用分區管制要點：
住宅區(再發展區)建蔽率不得大於60%，容積率不得大於120%。

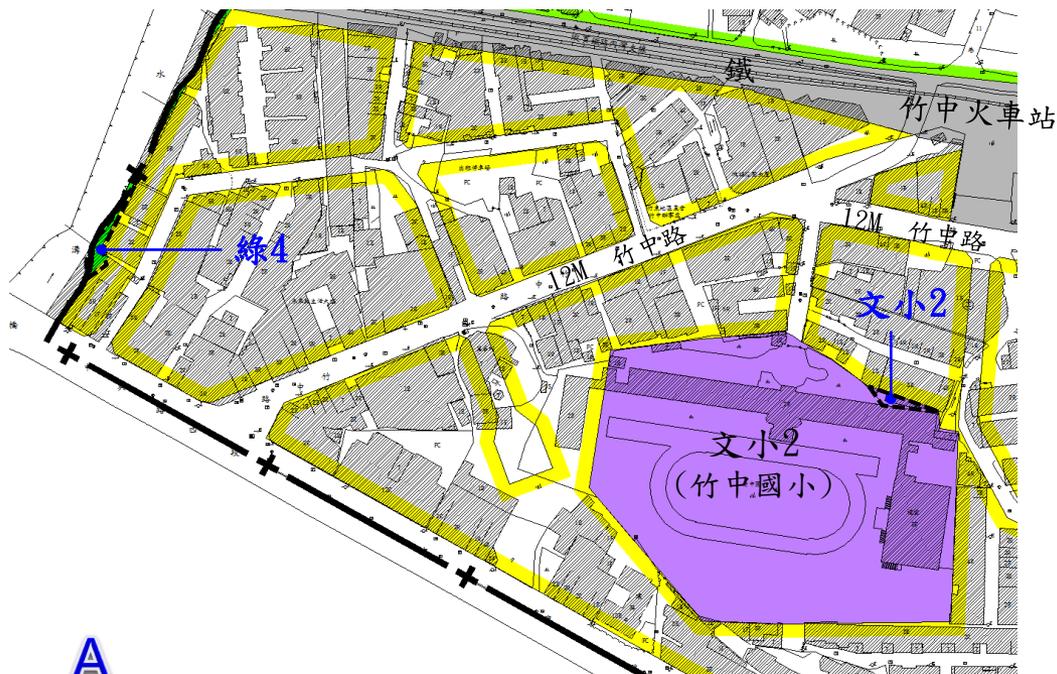
用地	處數	編號
機關	1	機
停車場	1	停一
零售市場	1	市
公園兼兒童遊樂場	2	公兒一、公兒二
學校	2	文小、文中
綠地	3	綠一、綠四、綠五
合計	10	

檢討變更內容

- 辦理跨區整體開發：變1
- 機關用地變更為住宅區(再發展區)：變2
- 綠地用地變更為農業區：變3
- 增訂土管要點：變4



編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
1	計畫區西南側，竹中國小東北側	學校用地 (文小二) (0.01)	學校用地 (文小二)(附) (0.01)	經民國105年10月28日竹中國小回覆仍有使用需求，故檢討維持為原計畫，併同納入整體開發取得。
	計畫區中央西南側	綠地(綠四) (0.008)	綠地(綠四)(附) (0.008)	考量未取得土地位於計畫範圍邊界處，且面積狹小畸零，故檢討維持原計畫，併同納入整體開發取得。



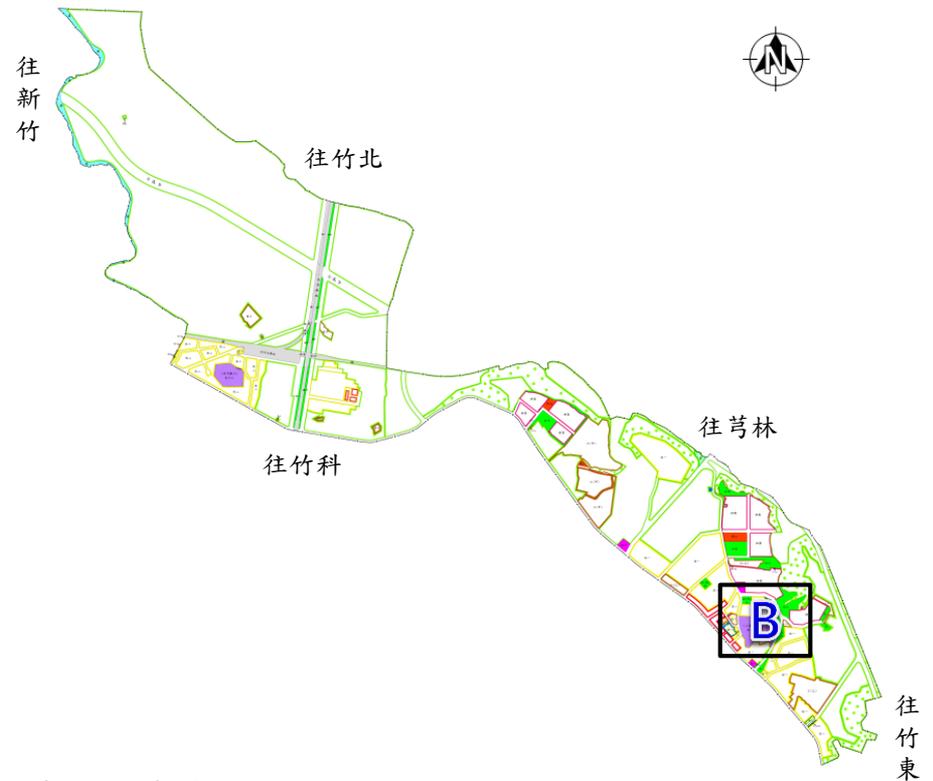
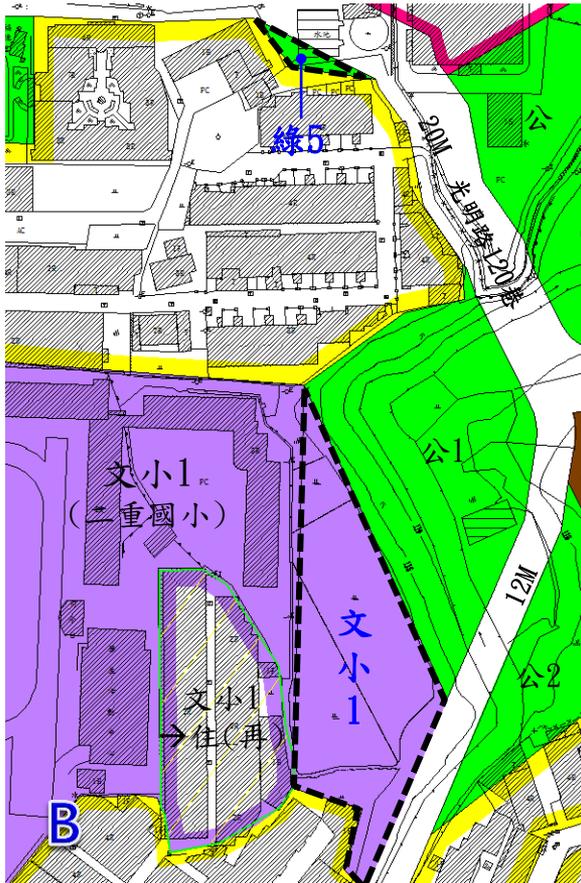
A





變1案(續)

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
1	計畫區東南側， 二重國小東側	學校用地 (文小一) (0.40)	學校用地 (文小一)(附) (0.40)	經民國105年10月28日 二重國小回覆仍有使用需求 ，故檢討維持為原計畫，併同納入整體開發取得。
	計畫區東南側， 二重國小北側	綠地(綠五) (0.008)	綠地(綠五)(附) (0.008)	考量土地 面積狹小無法作為可建築用地 ，故檢討維持 為原計畫 ，併同納入整體開發取得。



附帶條件範圍

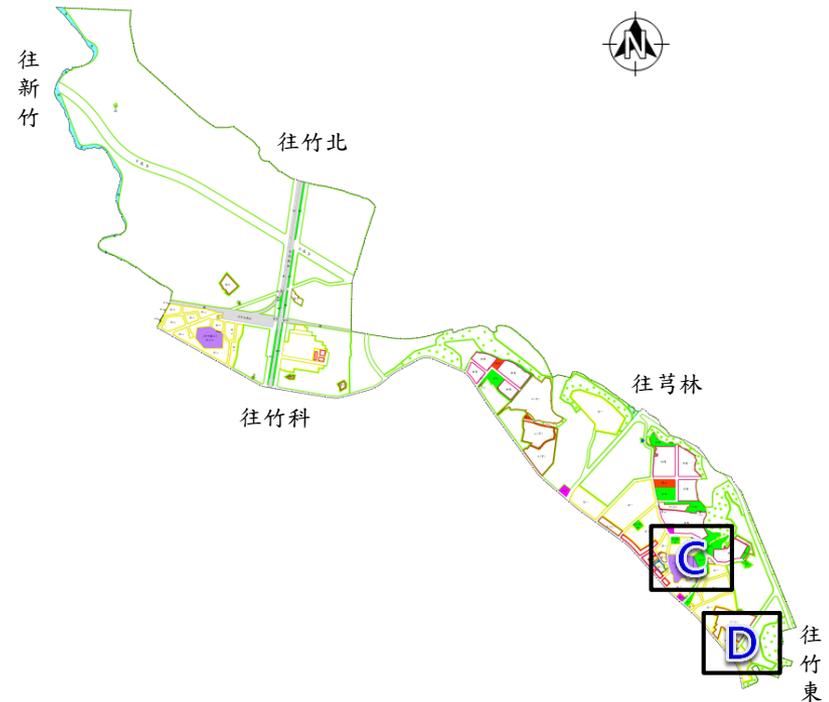
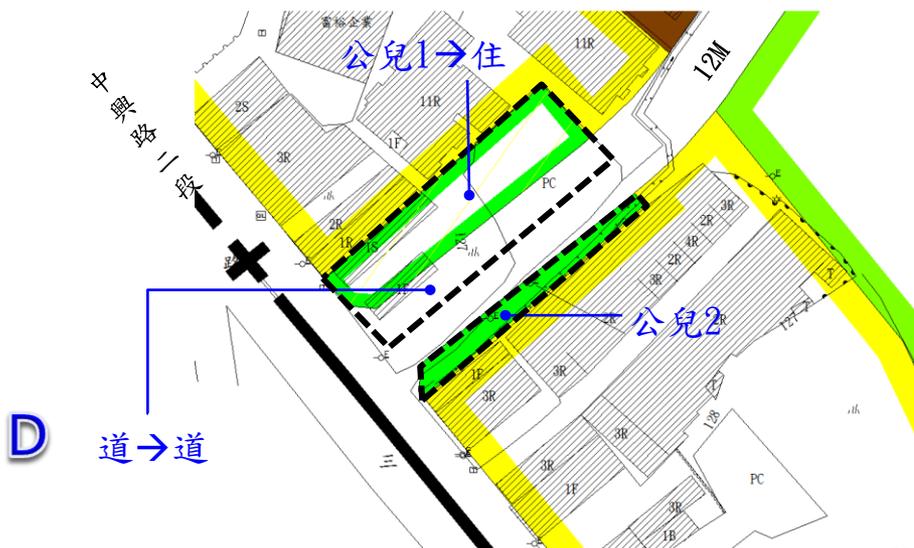
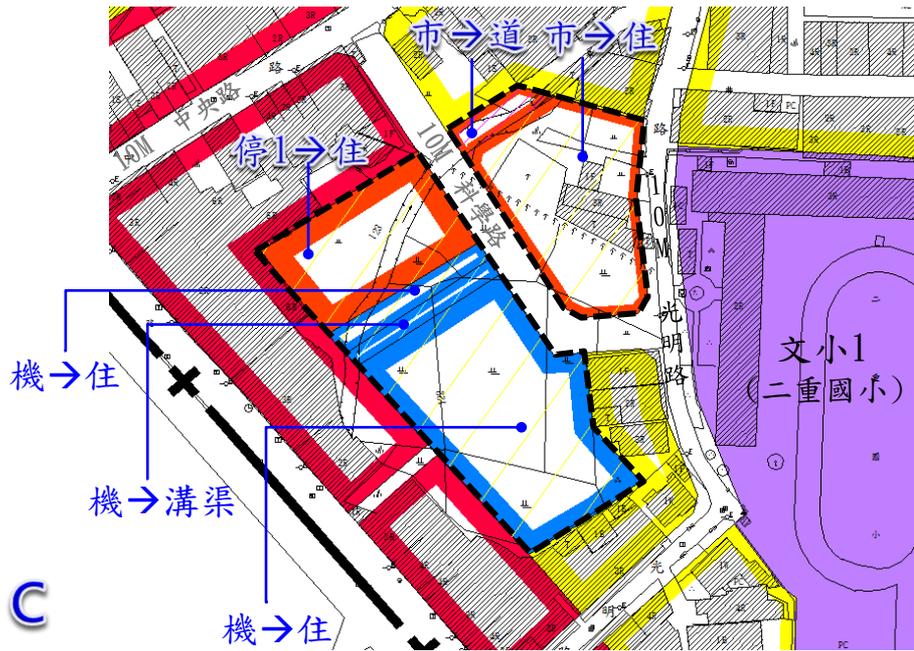


變1案(續)

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
1	計畫區東南側，二重國小西側	機關用地(機) (0.33)	住宅區(住一)(附) (0.33)	1. 依竹東鎮公所民國106年6月26日竹鎮建字第1065004645號函示 已無使用需求 ，考量現況土地使用情形，檢討變更為住宅區，納入整體開發。 2. 本溝渠現況係 供竹東圳水路改道之用 ，故檢討變更為溝渠用地，並納入整體開發取得。
		機關用地(機) (0.02)	溝渠用地溝(附) (0.02)	
		停車場用地(停一) (0.15)	住宅區(住一)(附) (0.15)	依竹東鎮公所民國106年6月26日竹鎮建字第1065004645號函示 已無使用需求 ，考量現況土地使用情形，檢討變更為住宅區，納入整體開發。
		零售市場用地(市) (0.21)	住宅區(住一)(附) (0.21)	依竹東鎮公所民國106年6月26日竹鎮建字第1065004645號函示 已無使用需求 ，考量現況土地使用情形，檢討將部分範圍變更為住宅區；已屬既成道路部分，則變更為道路用地，並透過整體開發方式併同取得。
		零售市場用地(市) (0.02)	道路用地(附) (0.02)	
	計畫區東南側	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒一) (0.08)	住宅區(住一)(附) (0.08)	1. 依竹東鎮公所民國106年6月26日竹鎮建字第1065004645號函示， 公兒用地已無使用需求 ，考量現況土地使用情形，檢討變更為毗鄰之分區及用地。 2. 考量計畫道路 東側所剩餘之公兒用地狹長，無法作為可建築用地 ，故檢討維持為原計畫，併同納入整體開發取得。
		道路用地 (0.05)	道路用地(附) (0.05)	
		鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒二) (0.02)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒二)(附) (0.02)	



變1案(續)

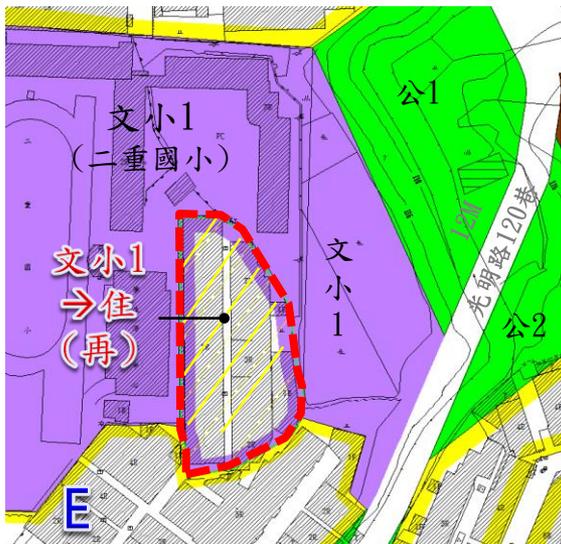


附帶條件範圍



編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
2	計畫區東南側，二重國小南側	學校用地 (文小一) (0.28)	住宅區 (再發展區) (0.28)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 現況已為民宅使用，且多屬合法建物，難以用整體開發方式辦理，爰檢討變更為住宅區(再發展區)。 2. 本案為低價值變更為高價值之土地，雖不納入整體開發，為維護公平原則，故調降變更後之容積率不得大於120%。
3	計畫區中央偏東北側	綠地(綠一) (0.24)	農業區 (0.24)	考量現況土地使用情形，檢討變更為毗鄰之農業區。

變2案



變3案





※ 基本假設

- 私有土地所有權人重劃後應分配之土地面積未達最小分配面積標準二分之一者皆與其他土地所有權人合併分配土地，無發給現金補償。
- 重劃期程為2.5年；貸款利息以年利率3%計算。
- 重劃後地價將參考其鄰近土地實價登錄近兩年平均交易價格：約63,525元/m²(21.0萬元/坪)。

項次	項目	單位	備註
1	A. 重劃範圍面積(ha)	1.30	
2	B. 住宅區面積(ha)	0.76	
3	C. 全部面積(ha)	0.54	
	D. 列入共同負擔面積(ha)	0.54	
	E. 原公有道路、溝渠、河川及未登錄土地面積(ha)	-	
	F. 平均負擔比率	41.42%	$=(D-E)/(A-E)$
4	G. 重劃作業費及補償費(萬元)	1,170	
	H. 開發工程費(萬元)	1,081	
	I. 利息(萬元)	175	
	J. 重劃總費用合計(萬元)	2,426	$=(G)+(H)+(I)$
	K. 預估重劃後平均地價(萬元/坪)	21.00	
	L. 平均負擔比率	2.93%	$=(J)/(K)*(A-E)$
5	重劃總平均負擔比率	44.35%	$=(F)+(L)$
6	土地所有權人領回抵費地比率	55.65%	

項目		面積 (公頃)	百分比 (%)
使用分區	住宅區	0.76	58.58
	小計	0.76	58.58
公共設施用地	公園兼兒童遊樂場用地	0.02	1.54
	學校用地	0.41	31.47
	綠地用地	0.02	1.23
	溝渠用地	0.02	1.81
	道路用地	0.07	5.37
	小計	0.54	41.42
	合計	1.30	100.00

註：本表計算僅供參考，重劃總負擔比例應以實際辦理市地重劃開發時為準。



- 任何公民或團體對本計畫案如有意見，得於公開展覽期間內以書面載明姓名或名稱及地址，檢附繪有建議內容之相關位置圖向本府產業發展處提出。

郵寄地點 電話	新竹縣政府產業發展處 城鄉發展科 收	地址：30210新竹縣光明六路10號 電話：(03)5518101轉6219
------------	-----------------------	-------------------------------------------

公民團體對「竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」意見表					
陳情位置	土地標示：	段	小段	地號	
	門牌位置：	鄉(鎮)市 段	村(里) 巷	鄰 弄	路(街) 號 樓
陳情理由					
建議事項					

是否出席新竹縣都市計畫委員會： 是 否

申請人或其代表：

聯絡電話：

聯絡地址：

中華民國

年

月

日



簡報完畢
敬請指教



第4條：

公共設施保留地臨時建築不得妨礙既成巷路之通行，鄰近之土地使用分區及其他法令規定之禁止或限制建築事項，並以下列建築使用為限：

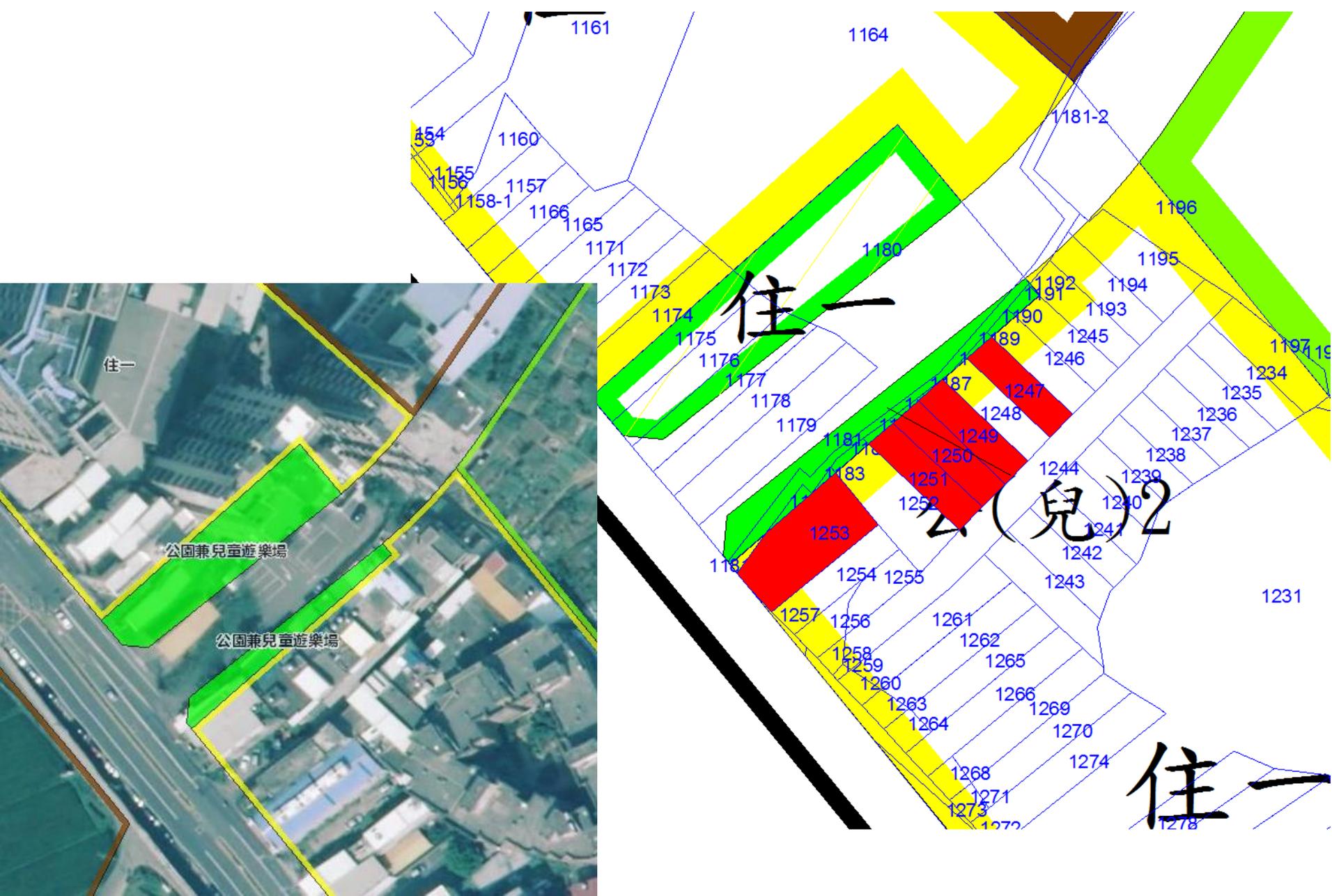
- 一、臨時建築權利人之自用住宅。
- 二、菇寮、花棚、養魚池及其他供農業使用之建築物。
- 三、小型游泳池、運動設施及其他供社區遊憩使用之建築物。
- 四、幼稚園、托兒所、簡易汽車駕駛訓練場。
- 五、臨時攤販集中場。
- 六、停車場、無線電基地臺及其他交通服務設施使用之建築物。
- 七、其他依都市計畫法第五十一條規定得使用之建築物。

前項建築使用細目、建蔽率及最大建築面積限制，由直轄市、縣(市)政府依當地情形及公共設施興闢計畫訂定之。

第5條：

公共設施保留地臨時建築之構造以木構造、磚造、鋼構造及冷軋型鋼構造等之地面上一層建築物為限，簷高不得超過3.5公尺。但前條第一項第二款、第三款及第六款之臨時建築以木構造、鋼構造及冷軋型鋼構造建造，且經直轄市、縣(市)政府依當地都市計畫發展情形及建築結構安全核可者，其簷高得為10公尺以下。

前條第一項第六款停車場之臨時建築以鋼構造或冷軋型鋼構造建造，經當地直轄市或縣(市)交通主管機關依其都市發展現況，鄰近地區停車需求、都市計畫、都市景觀、使用安全性及對環境影響等有關事項審查核可者，其樓層數不受前項之限制。





◆ 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第17條第2項但書「情形特殊」審議原則

- 明列「情形特殊」得不受通盤檢討後5項公共設施用地計畫面積不得低於通盤檢討前計畫劃設面積限制之情形，俾供各級都市計畫委員會審議之參據。

情形特殊內容（內政部都委會第898次會議）

一、為都市計畫委員會審議通盤檢討案有通案性審議原則，以加速審議時程，特訂定本審議原則。

二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第17條第2項但書「情形特殊」，指下列各款情形之一：

- (一)依都市計畫法第12條，為發展工業、保持優美風景、水源保護及其他非以居住為目的而劃設之特定區計畫。
- (二)都市計畫風景區、河川區等闢建有登山景觀步道、河濱親水公園等設施，及都市計畫計畫範圍內之國家公園地區闢建具有公共設施開放空間及設施，已兼具公園用地之休閒遊憩功能。
- (三)毗鄰都市計畫範圍之非都市土地闢建有公園、綠地、廣場、體育場所等公共設施開放空間及設施。
- (四)都市計畫已開闢學校用地，校園設施提供社區民眾活動使用，以及其他公共設施用地政府設立運動中心，兼具體育場所用地之運動遊憩功能。
- (五)計畫區內都市發展用地未達計畫總面積百分之五十，且計畫人口未達一萬人。
- (六)通盤檢討後公共設施用地實際取得面積較通盤檢討前增加。
- (七)其他經都市計畫委員會審議通過之情形特殊者。



◆ 依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」揭示，經檢討可變更公共設施用地為住宅區、商業區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地，評估可行之整體開發方式及整體開發範圍。為利後續辦理整體開發，研擬開發原則如下：

一、以政府公辦方式辦理整體開發

二、跨區整體開發之模式

本案辦理跨區整體開發之模式，原則以同一生活圈為範圍；惟考量地理區位、都市發展程度、地價差異性及開發規模適宜性等因素，為保留開發之彈性，開發單位得視整體開發之可行性，採以下跨區模式辦理：

(一) 聯合周圍數個計畫區：屬相鄰接之計畫區、計畫區未鄰接但行政區相同者、計畫區未鄰接亦非同行政區且面積規模過小者。

(二) 同一計畫區：非屬上述情形或基地特殊情形者。



三、公共設施用地納入整體開發勘選原則

- (一)基於重劃土地分配係以原位次分配為原則，為避免重劃範圍之地價差異過大影響民眾權益，以檢討釋出為可供建築土地之毗鄰或其周邊地區尚未開闢取得之公共設施保留地，優先納入整體開發範圍；並考量生活地域性，上述土地宜為相同行政轄區。
- (二)考量公共建設之開發效益，以尚未開闢使用之公共設施用地為優先；其次為已開闢使用但部分土地尚未取得者，惟該面積宜大於0.1公頃。
- (三)為確保生活環境品質，於整體開發財務可行前提下，納入整體開發取得之用地類別依序如下：
 1. 公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地。
 2. 停車場(含廣停)用地。
 3. 學校用地。
 4. 道路用地(配合重劃配地需求)。
 5. 配合相關政策推動之需要者。