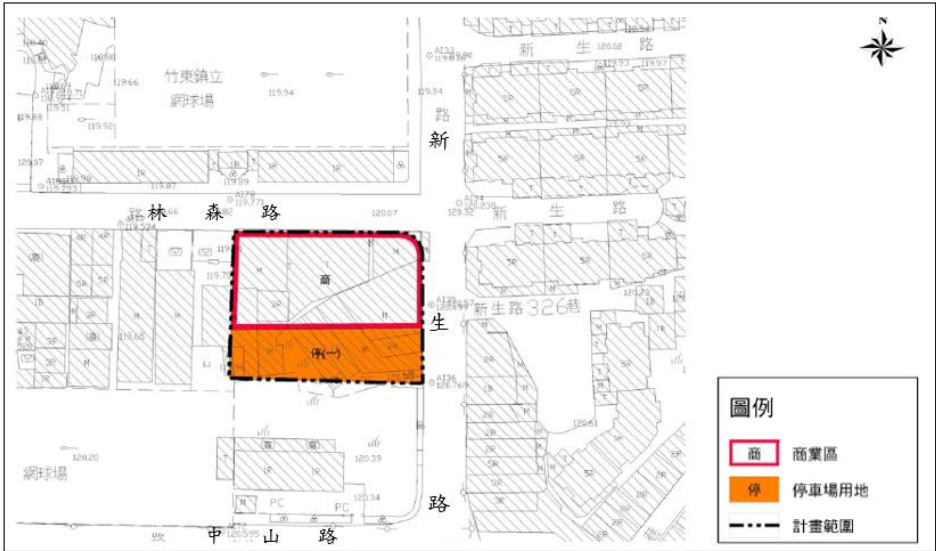


討論事項 及編號	第 3 2 0 次 〈 第 2 案 〉	所 屬 鄉 鎮 市： 竹 東 鎮	日期：110 年 8 月 13 日
案 由	變更竹東都市計畫(原機四機關用地變更為商業區)細部計畫(第一次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案		
說 明	一、本案辦理歷程說明： (一)本案原細部計畫於 90 年 10 月 12 日公告發布實施，迄今未有變更案，本次配合刻正辦理之主計五通重製成果，辦理通盤檢討作業。 (二)本案細部計畫於 105 年 1 月 26 日經竹東鎮都市計畫委員會第三次會議審議通過。 (三)本案細部計畫於 105 年 10 月 19 日起 30 天辦理公開展覽，並於 105 年 11 月 7 日(星期一)於竹東鎮公所 3 樓會議室舉辦公開說明會。 (四)本次細部計畫通盤檢討公開展覽期間迄今無人民團體陳情案件。 二、計畫範圍：本計畫位置位於竹東都市計畫區中央，東至新生路、西至中山國小北側商業區、北臨林森路、南接文小四用地，面積約 0.2077 公頃。 三、擬定細部計畫機關：新竹縣竹東鎮公所 四、委託規劃單位：長豐工程顧問股份有限公司 五、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 46、47 條。 六、細部計畫內容：詳依歷次專案小組初步建議意見修正後之計畫書。 七、本案前由陳委員偉志(召集人)、謝委員政穎、洪委員崇文、閻委員克勤、吳委員洋平、魏委員嘉憲及李委員銷桂等 7 位委員組成專案小組，嗣後經 108 及 109 年度都市計畫委員更聘致部分委員異動，爰改由黃委員書偉、朱委員彥龍及游委員志祥組成，其餘成員陳委員偉志(召集人) 洪委員崇文、閻委員克勤及魏委員嘉憲維持不變續行審議。 八、本府前於 107 年 8 月 29 日召開本縣都委會第一次專案小組審		

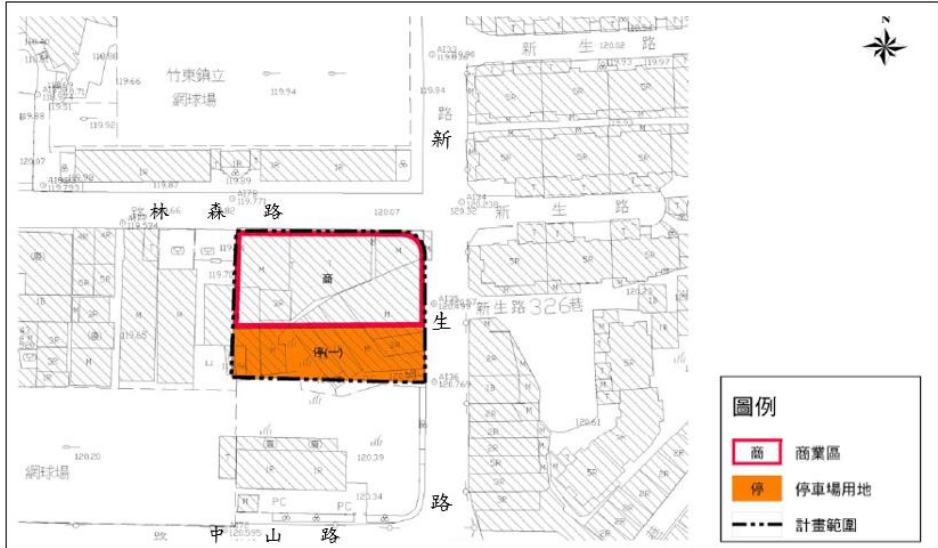
討論事項 及編號	第 3 2 0 次 〈 第 2 案 〉	所 屬 鄉 鎮 市： 竹 東 鎮	日期：110 年 8 月 13 日
案 由	變更竹東都市計畫(原機四機關用地變更為商業區)細部計畫(第一次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案		
	議，業務單位綜合意見共 3 點，專案小組初步建議共 3 點；規劃單位依專案小組初步建議辦理地主意願調查、重新調整土地使用配置，於 109 年 12 月 30 日經第二次專案小組會議審議，續行討論土地使用計畫內容、分區管制要點及都市設計管制事項等內容，並經專案小組獲致具體建議意見。 九、綜上，本細部計畫內容前經兩次專案小會議審竣(歷次專案小組會議紀錄詳計畫書附件)，爰依程序提請縣都委會大會討論。		
作 業 單 位 初 核 意 見	有關本計畫區南側之文小四用地(公共設施保留地，中山段808、809地號)雖非屬本細部計畫範圍，惟參照本案細計配置圖後，該文小四用地臨接本細部計畫停車場用地，恐有不易利用且之情形，請規劃單位補充說明該用地後續之建議處理方式後，提請委員會討論。餘建請准照專案小組初步建議意見通過。		
縣 都 委 會 決 議	除下列各點外，其餘准照專案小組初步建議意見及作業單位初核意見通過，免再提會討論，並授權業務單位查核修正後計畫書、圖後，依法定程序辦理。 一、有關文小四因非屬本細部計畫範圍，建議納入下次主要計畫通盤檢討案研議辦理。 二、本案土地使用分區管制要點建蔽率、容積率規定方式，應以「不得大於……，」內容訂定。		

附件 歷次專案小組會議紀錄

討論事項 及編號	專案小組 〈第一次〉	所屬鄉鎮市： 竹東鎮	日期：107 年 8 月 29 日
案由	變更竹東都市計畫(原機四機關用地變更為商業區)細部計畫(第一次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案		
說明	十、本案辦理歷程說明： (一)本案原細部計畫於 90 年 10 月 12 日公告發布實施，迄今未有變更案，本次配合刻正辦理之主計五通重製成果，辦理通盤檢討作業。 (二)本案細部計畫於 105 年 1 月 26 日經竹東鎮都市計畫委員會第三次會議審議通過。 (三)本案細部計畫於 105 年 10 月 19 日起 30 天辦理公開展覽，並於 105 年 11 月 7 日（星期一）於竹東鎮公所 3 樓會議室舉辦公開說明會。 (四)本次細部計畫通盤檢討公開展覽期間迄今無人民團體陳情案件。 十一、計畫範圍：本計畫位置位於竹東都市計畫區中央，東至新生路、西至中山國小北側商業區、北臨林森路、南接文小四用地，面積約 0.2077 公頃，如下圖。  十二、擬定細部計畫機關：新竹縣竹東鎮公所 十三、委託規劃單位：長豐工程顧問股份有限公司 十四、法令依據：		

討論事項 及編號	專案小組 〈第一次〉	所屬鄉鎮市： 竹東鎮	日期：107 年 8 月 29 日
案由	變更竹東都市計畫(原機四機關用地變更為商業區)細部計畫(第一次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案		
	(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 46、47 條。 十五、細部計畫內容：變更細部計畫內容(公展草案)：詳附表一、附表二及附表三，其餘詳計畫書。		
作業單位 初核意見	一、依據都市計畫通盤檢討實施辦法規定： (一)第 8 條規定：「辦理細部計畫通盤檢討時，應視實際需要擬定下列各款生態都市規劃原則：一、水與綠網絡系統串聯規劃設計原則。二、雨水下滲、貯留之規劃設計原則。三、計畫區內既有重要水資源及綠色資源管理維護原則。四、地區風貌發展及管制原則。五、地區人行步道及自行車道之建置原則。」，請規劃單位說明本案是否應擬定生態都市規劃原則，另查竹東都市計畫主要計畫(第五次通盤檢討)對於本計畫區已有劃設沿街退縮人行空間，是否有相關對應設計，提請委員會討論。 (二)第 40 條規定：「都市計畫通盤檢討時，應就都市計畫書附帶條件規定應辦理整體開發之地區中，尚未開發之案件，檢討評估其開發之可行性，作必要之檢討變更。」，請規劃單位說明本案開發之可行性及參考都市計畫整體開發地區處理方案後，提請委員會討論。 二、本次討論全案原則性議題，有關土地使用分區管制要點俟下次會議再行討論。 三、有關計畫書圖文字、統計表、日期等誤繕部分，請規劃單位再行修正。		
相關單位意見	一、財政部國有財產署新竹辦事處 仁愛段 793、801 地號已訂有租約，期限至 116 年 12 月 31 日止，且目前無開發計畫。 二、行政院農業委員會林務局新竹林區管理處 本案涉及本處轄管新竹縣竹東鎮仁愛段 794 地號土地(面積 8 平方公尺)部分，現為都市計畫商業區範圍，經本處現勘該地號土地係道路擴寬後所餘畸零地，無實際公用需求，爰尊重貴府細部計畫變更內容之規劃，惟建議將該筆地號土地之使用分區變更為道路用地，其餘無意見。		

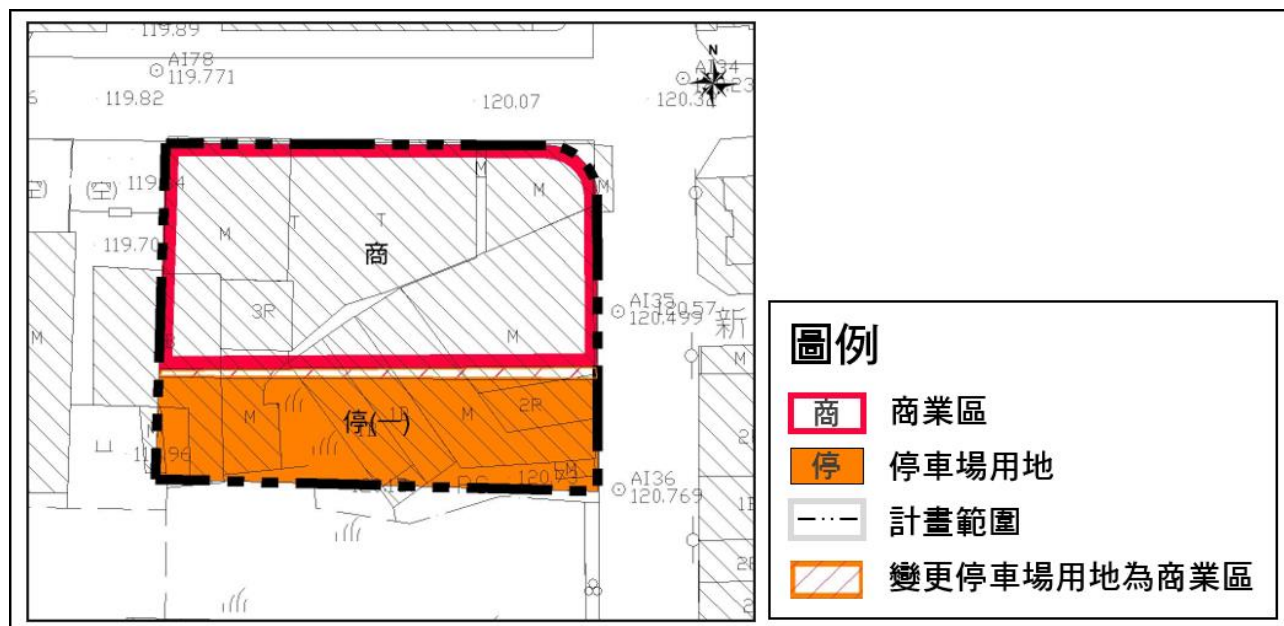
討論事項 及編號	專案小組 〈第一次〉	所屬鄉鎮市： 竹東鎮	日期：107 年 8 月 29 日
案由	變更竹東都市計畫(原機四機關用地變更為商業區)細部計畫(第一次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案		
專案小組初步 建議意見	一、 請規劃單位辦理土地所有權人意願調查及釐清計畫範圍內建物建築時間及是否合法，並依調查結果調整適當之土地使用計畫變更內容及開發方式併同作業單位初核意見及尚未審議事項，續提下次專案小組。 二、 建議於土地所有權人意願調查問卷中，一併詢問民眾目前未辦理市地重劃原因與及現行土地使用計畫配置調整建議。		

討論事項 及編號	專案小組 〈第二次〉	所屬鄉鎮市： 竹東鎮	日期：109 年 12 月 30 日
案由	變更竹東都市計畫(原機四機關用地變更為商業區)細部計畫(第一次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案		
說明	十六、 本案辦理歷程說明： (一)本案原細部計畫於 90 年 10 月 12 日公告發布實施，迄今未有變更案，本次配合刻正辦理之主計五通重製成果，辦理通盤檢討作業。 (二)本案細部計畫於 105 年 1 月 26 日經竹東鎮都市計畫委員會第三次會議審議通過。 (三)本案細部計畫於 105 年 10 月 19 日起 30 天辦理公開展覽，並於 105 年 11 月 7 日(星期一)於竹東鎮公所 3 樓會議室舉辦公開說明會。 (四)本次細部計畫通盤檢討公開展覽期間迄今無人民團體陳情案件。 (五)本案於 107 年 8 月 29 日召開縣都委會專案小組第一次會議。 十七、 計畫範圍：本計畫位置位於竹東都市計畫區中央，東至新生路、西至中山國小北側商業區、北臨林森路、南接文小四用地，面積約 0.2077 公頃，如下圖。  十八、 擬定細部計畫機關：新竹縣竹東鎮公所 十九、 委託規劃單位：長豐工程顧問股份有限公司 二十、 法令依據：		

討論事項 及編號	專案小組 〈第二次〉	所屬鄉鎮市： 竹東鎮	日期：109 年 12 月 30 日
案由	變更竹東都市計畫(原機四機關用地變更為商業區)細部計畫(第一次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案		
	(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 46、47 條。 二十一、 細部計畫內容：變更細部計畫內容(公展草案)，「107 年 8 月 29 日新竹縣都市計畫委員會專案小組第 1 次會議初步建議意見處理情形(第二次檢送)」。 二十二、 本府前於 107 年 8 月 29 日召開本縣都委會第一次專案小組審議，業務單位綜合意見共 3 點，專案小組初步建議共 3 點；規劃單位依專案小組初步建議辦理地主意願調查、重新調整土地使用配置，經規劃單位依據前述事項提送處理情形對照表至府(詳附件)，爰本次召開第二次專案小組會議，續行討論土地使用計畫內容、分區管制要點及都市設計管制事項等內容。		
作業單位 初核意見	一、請規劃單位依第一次專案小組意見，說明本案土地所有權人意願調查結果及計畫範圍內建物建築時間及合法情形。 二、本案原細部計畫依據「本縣各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」劃設 35%停車場用地，本次變更酌降停車場用地，致回饋比例調降為 31.62%，請說明調降理由，並依都市計畫定期通盤檢討辦法規定，補充說明停車場用地之面積檢討內容(含停車供需檢討)後，提請委員會討論。 三、本案採市地重劃方式辦理整體開發，有關本案重劃可行性評估部分，請本府地政處重劃科表示意見。 四、有關本案修正後土地使用分區管制要點及都市設計管制事項等內容，提請委員會討論。		
專案小組 初步建議 意見	除下列各點外，其餘准照本次提會內容及專案小組初步建議意見、作業單位初核意見通過，並授權業務單位查核後，逕提縣都委會大會審議。 一、有關土地使用配置部分，因本案基地較小且停車場用地調整後可提供之停車空間未低於現行計畫，爰依本次提會之土地使用配置調整停車場用地面積(詳附圖一)以提高財務自償性；另為增加本案開發意願，開發方式得採市地重劃及都市更新兩種多元方式併行，調整後土地使用計畫變更內容詳附表一。 二、土地使用分區管制要點及都市設計管制事項專案小組初步建議		

討論事項 及編號	專案小組 〈第二次〉	所屬鄉鎮市： 竹東鎮	日期：109 年 12 月 30 日
案由	變更竹東都市計畫(原機四機關用地變更為商業區)細部計畫(第一次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案		
	意見，詳附表二、附表三。 三、本次提會修正土地使用計畫之市地重劃財務評估如附件一，會後請本府地政處提供財務評估參考數據予規劃單位，請規劃單位參酌調整市地重劃負擔比率估算後，再提送本縣大會確認。		

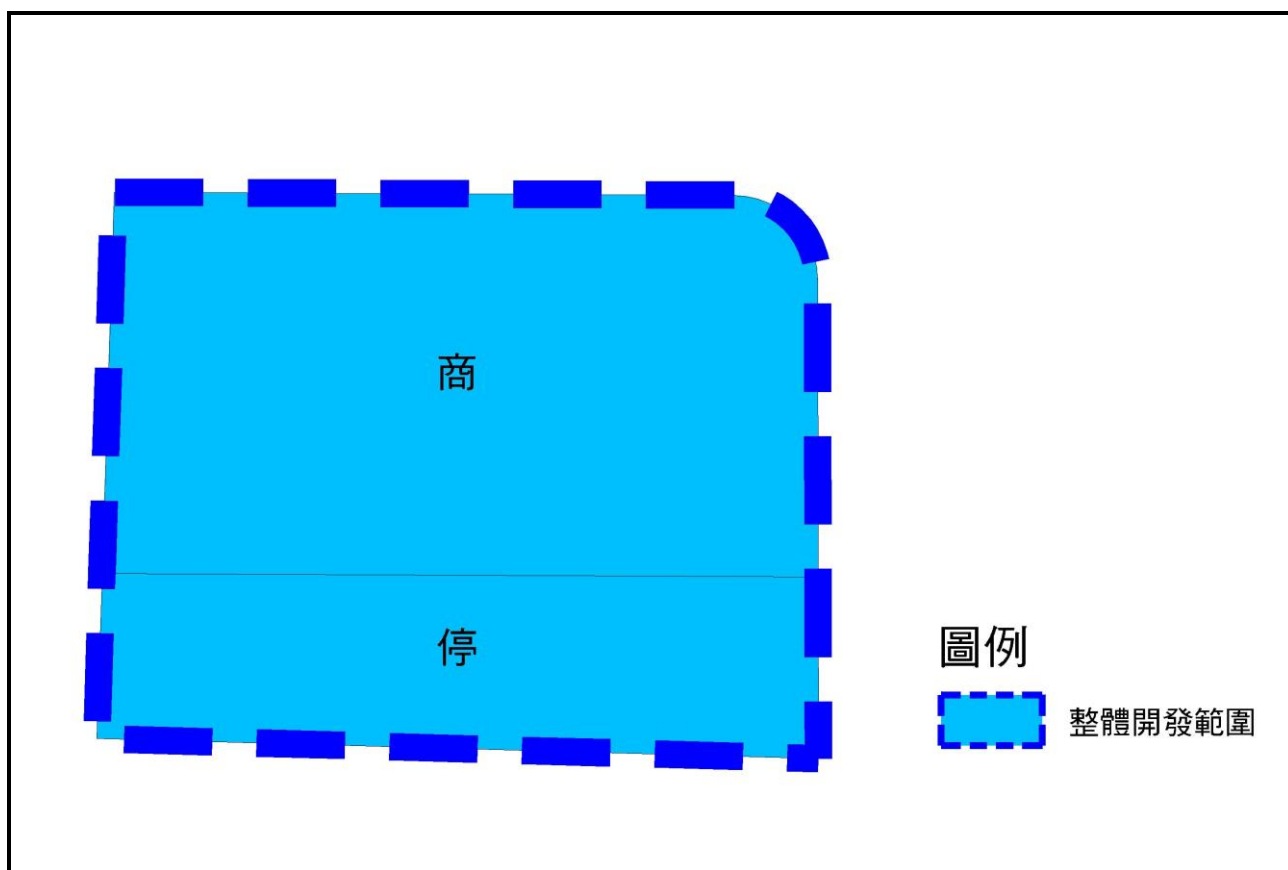
附圖一 本案細部計畫通盤檢討變更內容示意圖(專案小組審竣版)



圖一 本案細部計畫通盤檢討變更內容示意圖

附表一 本案細部計畫通盤檢討變更內容明細表(專案小組審竣版)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	計畫年期	民國 94 年	民國 115 年	依循上位計畫之計畫年期，將本計畫之計畫年期調整為民國 115 年。	
2	計畫人口	42 人	-	1. 配合主計估算可容納人口估算方法，統一以住宅區計算計畫人口，以達一致性原則。 2. 本計畫之商業區不予計算計畫人口。	
3	本計畫區	商業區(0.1353 公頃) 停車場 停車場(0.0725 公頃) 附帶條件： 本區應以市地重劃方式整體開發。	商業區(0.1421 公頃) 停車場(0.0657 公頃) 附帶條件： (一)採市地重劃辦理者 1. 以市地重劃方式辦理整體開發，其整體開發範圍詳圖二所示。 2. 俟新竹縣都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更計畫書、圖報由新竹縣政府逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應於期限期滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。 3. 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原分區，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。 (二)採都市更新辦理者 1. 以都市更新方式辦理整體開發，且納入都市更新範圍內之公共設施比例不得低於 31.5%，不足之公共設施採捐贈等值樓地板(含停車位)方式辦理其整體開發範圍詳附圖二所示。 2. 應於都市更新事業計畫經公开展覽後，再檢具變更計畫書、圖報由新竹縣政府逕予核定後實施；屆時如需調整本會決議文者，則再提會討論。 3. 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原分區，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。	1. 係為主計一期公設保留地專案通檢變更內容明細表第 1 案，惟其附帶條件規定，已於 90 年完成擬定細部計畫作業，惟迄今已十餘年，仍未完成市地重劃作業。 2. 故依本縣「新竹縣各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」，屬公共設施用地變更為商業區者應回饋之公共設施用地比例為 35%(都計委員會可酌予調整總比例乘積之 $\pm 10\%$)，公共設施用地比例於回饋比例乘積 $\pm 10\%$ 內酌予調降。 3. 停車場用地於提供停車位數不變之原則下調降計畫面積，以維持停車供給。 4. 因計畫範圍較小，增列多元開發方式提高後續開發可行性。	



圖二 整體開發範圍示意圖

附表二 本案細部計畫土地使用分區管制要點變更對照表

現行計畫條文	公展條文	本次提會修正條文	修訂理由	作業單位 初核意見	專案小組#2 初步建議意見
一、本要點依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。	一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。	一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。	配合台灣省施行細則修正予以調整。	建議照本次提會修正條文通過。	依作業單位初核意見照案通過。
二、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得超過百分之三百五十。「建築基地將來申請建築時，應自道路境界線至少退縮五公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，則擇一退縮），退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。建築樓地板面積在二五〇平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，如超過二五〇平方公尺者，則超過部分每一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間。」	二、商業區一、二樓禁止供住宅使用，其建蔽率不得大於 80%，容積率不得超 350%。 (一)商業區不得設置汽車旅館。 (二)停車空間： 1. 申請供住宅使用部份 (1)為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地申請建築時，每一戶應至少設置一汽車停車位，且其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。 (2)所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。基地情形特殊經提「本縣都市設計審議委員會」審議同意者，依審議決議辦理。 2. 申請非供住宅使用部份 (1)為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地申請建築時，每一戶應至少設置一汽車停車位，且其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過	<u>二、商業區</u> <u>(一)商業區不得設置電子遊戲場，其建蔽率不得大於 80%，容積率不得超 350%。申請設置選物販賣機者，應距離幼兒園、國民中小學、高中、職校、醫院 100 公尺以上。</u> <u>有關選物販賣機後續由該目的事業主管機關認定。前項距離，以二建築基地境界線最近二點作直線測量。</u> <u>(二)停車空間：</u> <u>1. 申請供住宅使用部份</u> <u>(1)為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地申請建築時，每一戶應至少設置一汽車停車位，且其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。</u> <u>(2)所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。基地情形特殊經提「本縣都市設計審議委員會」審議</u>	1. 配合竹東都市計畫其他性質類似之細部計畫共通性之規定，取消商業區一、二樓禁止供住宅使用之規定。 2. 考量汽車旅館係屬旅館業項目之一，且竹東地區觀光發展蓬勃，為考量民眾權益及避免後續審議爭議，建議本案土管不予以限制，如必要時交由目的事業主管機關裁定。 2. 考量商業區內亦可容許非商業使用行為，因其衍生之停車需求不同，故予以區分申請供商業使用	建議照本次提會修正條文通過。	依作業單位初核意見照案通過。

現行計畫條文	公展條文	本次提會修正條文	修訂理由	作業單位 初核意見	專案小組#2 初步建議意見																		
	250 平方公尺者，超過部分每 125 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。 (2)所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。基地情形特殊經提「本縣都市設計審議委員會」審議同意者，依審議決議辦理。 3. 應設機車停車位，機車停車位數以建築技術規則建築設計施工編第 59 條之樓地板面積計算方式，每滿 200 平方公尺設置 1 部計算，其尺寸須長 2 公尺以上，寬 0.9 公尺以上，通道寬度 1.5 公尺以上，如機車停車位數超過 10 部者，應採集中設置為原則，並僅得設置於地面層及地下一層，且不得設置於最小退縮建築範圍內。	<u>同意者，依審議決議辦理。</u> <u>2. 申請非供住宅使用部份</u> <u>(1)為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地申請建築時，每一戶應至少設置一汽車停車位，且其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 125 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。</u> <u>(2)所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。基地情形特殊經提「本縣都市設計審議委員會」審議同意者，依審議決議辦理。</u> <u>3. 應設機車停車位，機車停車位數以建築技術規則建築設計施工編第 59 條之樓地板面積計算方式，每滿 200 平方公尺設置 1 部計算，其尺寸須長 2 公尺以上，寬 0.9 公尺以上，通道寬度 1.5 公尺以上，如機車停車位數超過 10 部者，應採集中設置為原則，並僅得設置於地面層及地下一層，且不得設置於最小退縮建築範圍內。</u>	部份，及申請非供商業使用部份之停車空間規定，以茲妥適。 3. 有關退縮部分，詳本次通盤檢討後條文第五點。																				
三、停車場之建蔽率及容積率不得大於下表規定： <table><tr><td>項目</td><td>最大建蔽率</td><td>最大容積率</td></tr><tr><td>停車場</td><td>百分之</td><td>—</td></tr></table>	項目	最大建蔽率	最大容積率	停車場	百分之	—	三、停車場之建蔽率及容積率不得大於下表規定： <table><tr><td>項目</td><td>最大建蔽率</td><td>最大容積率</td></tr><tr><td>停車場</td><td>5%</td><td>—</td></tr></table>	項目	最大建蔽率	最大容積率	停車場	5%	—	三、停車場之建蔽率及容積率不得大於下表規定： <table><tr><td>項目</td><td>最大建蔽率</td><td>最大容積率</td></tr><tr><td>停車場</td><td>5%</td><td>—</td></tr></table>	項目	最大建蔽率	最大容積率	停車場	5%	—	調整數字表現方式。	建議照本次提會修正條文通過。	依作業單位初核意見照案通過。
項目	最大建蔽率	最大容積率																					
停車場	百分之	—																					
項目	最大建蔽率	最大容積率																					
停車場	5%	—																					
項目	最大建蔽率	最大容積率																					
停車場	5%	—																					

現行計畫條文				公展條文				本次提會修正條文			修訂理由	作業單位 初核意見	專案小組#2 初步建議意見
(作平面 停車場使 用)	五			(作平面 停車場使 用)				(作平面 停車場使 用)					
停車場 (作立體 停車場使 用)	百分之 八十	百分之 三百五 十		停車場 (作立體 停車場使 用)	80%	350%		停車場 (作立體 停車場使 用)	80%	350%			
四、建築基地內之法定空地應留 設二分之一以上種植花草 樹木。				四、建築基地內所留設法定空地 應依「新竹縣建築基地綠化 實施辦法」辦理，且需考慮 防災與緊急救護通行之需 求。				四、 <u>建築基地內所留設法定空地 應依「新竹縣建築基地綠化 實施辦法」辦理，且需考慮 防災與緊急救護通行之需 求。</u>			為維持計畫區內 綠化程度，建築 基地內所留設法 定空地應依「新 竹縣建築基地綠 化實施辦法」辦 理，並於土地使 用分區管制要點 中增列之。	建議照公展條文 通過。	依作業單位初核 意見照案通過。
—				五、本計畫區退縮規定 建築基地應自道路境界線 至少退縮5公尺建築，且應 自停車場用地至少退縮2公 尺建築，其退縮部分得計入 為法定空地，不得設置圍 牆，並應植栽綠化。				五、本計畫區退縮規定 <u>(一)建築基地應自道路境界線 至少退縮 5 公尺建築，且應 自停車場用地至少退縮 2 公 尺建築，其退縮部分得計入 為法定空地，不得設置圍 牆，並應植栽綠化。</u> <u>(二)建築基地如面臨兩邊以上 之計畫道路時，仍應依前述 (一)退縮規定退縮建築。前 述退縮建築以未截角前道路 境界線退縮。</u> <u>(三)應退縮建築之建築基地及 公共設施用地，如有開挖地 下室之必要者，地下層應自 最小退縮建築距離後，始得</u>			1. 配合新竹縣通 案性之退縮規 定修訂。 2. 增訂應自停車 場用地至少退 縮 2 公尺之規 定。 3. 為增加基地保 水功能，統一 訂定地下室開 挖均應自最小 退縮建築距離 後始得開挖。 4. 統一增訂設置 圍牆相關規 定。	建議照本次提會 修正條文通過。	依作業單位初核 意見照案通過。

現行計畫條文	公展條文	本次提會修正條文	修訂理由	作業單位 初核意見	專案小組#2 初步建議意見
		<u>開挖建築，如屬角地，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮，以利植栽綠化及透水。</u> <u>(四)除前述(一)外之其他部分得設置圍牆，如設置圍牆者，其圍牆透空率不得小於70%，牆基高度不得大於45cm，且圍牆總高度不得大於1.5m(含牆基45cm)，圍牆採綠籬代替，則不受透空率之限制，然高度亦不得大於1.5m。</u> <u>(五)建築基地情形特殊者，得提經「本縣都市設計審議委員會」審議同意者，依審議決議辦理。</u>	5. 增列建築基地情形特殊者需提本縣都市設計審議委員會審議規定。		
五、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施： (一)有關設置公共開放空間獎勵部份依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。 (二)建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動	六、本計畫區之容積獎勵規定為鼓勵本地計畫區建築基地設置公共開放空間、提供公益性設施、大街廓開發及綠建築等申請建築案，得由「本縣都市設計審議委員會」審議給予容積獎勵。 (一)設置公共開放空間 1. 應依建築技術規則第15章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定留設。 2. 獎勵容積以不超過基地面積乘以該基地容積率之20%為限。 (二)設置公益性設施 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供	六、本計畫區之容積獎勵規定為鼓勵本地計畫區建築基地設置公共開放空間、提供公益性設施、大街廓開發及綠建築等申請建築案，得由「本縣都市設計審議委員會」審議給予容積獎勵。 (一)設置公共開放空間 <u>1. 應依建築技術規則第15章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定留設。</u> <u>2. 獎勵容積以不超過基地面積乘以該基地容積率之20%為限。</u> (二)設置公益性設施 <u>建築物提供部分樓地板面積</u>	1. 配合調整條次。 2. 為鼓勵本地計畫區建築基地設置公共開放空間、提供公益性設施、大街廓開發及綠建築等申請建築案，故於土地使用分區管制要點中增列容積獎勵相關項目。 3. 配合全縣通案性規定予以修	1. 有關基地大規模開發獎勵，按本縣通案性規定係基地規模達2,000 m²以上，給予獎勵容積9%，惟本案商業區全街廓開發面積僅約1,353 m²，依前述通案性原則給予獎勵容積9%部分，請規劃單位說明後，提請委員會討論。	1. 為獎勵全街廓開發，本案仍維持提供大規模開發獎勵容積9%。 2. 第(五)項建議修正後通過。修正後條文如下： (五)依前述(一)~(四)容積獎勵之合計，不得超過基地面積乘以該基地容積率之20%。<u>其餘</u>

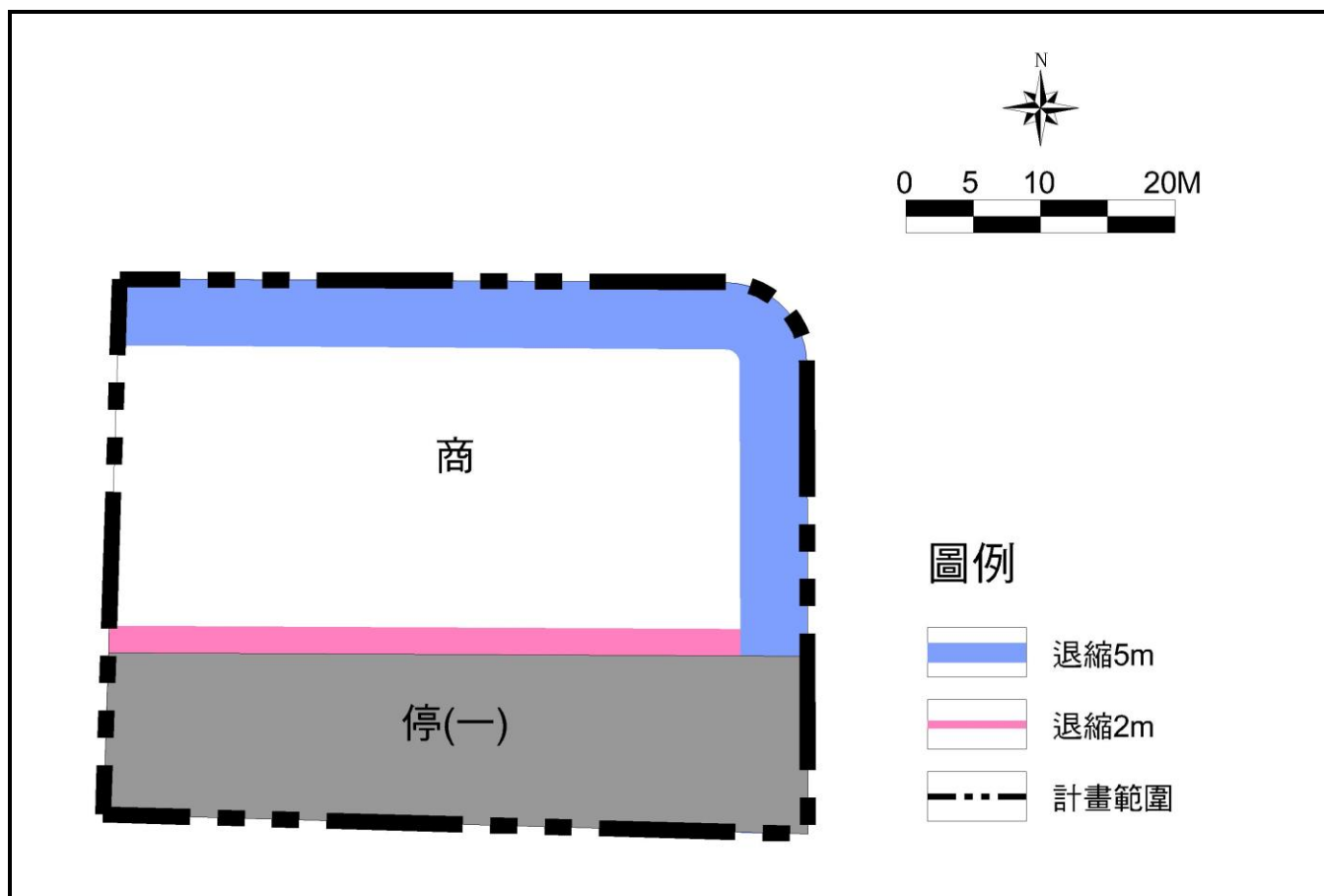
現行計畫條文	公展條文	本次提會修正條文	修訂理由	作業單位 初核意見	專案小組#2 初步建議意見																		
中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。	之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之20%為限。 前開公益性設施係指私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 (三)大街廓開發 為鼓勵本計畫區內基地大規模開發，基地全街廓開發者，其獎勵容積得按基地面積乘以該基地容積率之固定比值，為其獎勵容積。 <table><tr><td>分區街廓土地</td><td>基地規模</td><td>獎勵容積</td></tr><tr><td>商業區</td><td>全街廓</td><td>9%</td></tr></table> (四)綠建築 申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估者，得增加其樓地板面積為獎勵，其增加之樓地板面積以原總樓地板面積(建築基地x法定容積率)乘以一定比值之獎勵係數。 <table><tr><td>綠建築分級評估等級</td><td>獎勵係數</td></tr><tr><td>銀級</td><td>基準容積x 6%</td></tr></table>	分區街廓土地	基地規模	獎勵容積	商業區	全街廓	9%	綠建築分級評估等級	獎勵係數	銀級	基準容積x 6%	供下列使用並經各該目的事業主管機關同意(含營運管理計畫)並捐贈者，得增加所捐贈樓地板面積 1.5 倍之獎勵樓地板面積。但以不超過基地面積乘以法定容積率之 20% 為限： 1. 幼兒園、兒童及少年之托育機構。 2. 社會福利設施。 3. 其他經「本縣都市設計審議委員會」核准之項目。 4. 應集中留設達 300 平方公尺以上。 (三)大街廓開發 為鼓勵本計畫區內基地大規模開發，凡符合下列規定者，其增加之樓地板面積以原總樓地板面積（建築基地x法定容積率）乘以一定比值之獎勵係數計算： <table><tr><td>分區街廓土地</td><td>基地規模</td><td>獎勵容積</td></tr><tr><td rowspan="2">商業區</td><td>全街廓且基地留設公共開放空間與指定退縮建築空間整合後，應達最小退縮建築距離之 1.5 倍。</td><td>9%</td></tr><tr><td>500 m²以上，未達全街廓，且基地留設公共開放空間與指定退縮建築</td><td>5%</td></tr></table>	分區街廓土地	基地規模	獎勵容積	商業區	全街廓且基地留設公共開放空間與指定退縮建築空間整合後，應達最小退縮建築距離之 1.5 倍。	9%	500 m ² 以上，未達全街廓，且基地留設公共開放空間與指定退縮建築	5%	訂。	2. 其餘條文建議照本次提會修正條文通過。	依相關法令規定辦理。
分區街廓土地	基地規模	獎勵容積																					
商業區	全街廓	9%																					
綠建築分級評估等級	獎勵係數																						
銀級	基準容積x 6%																						
分區街廓土地	基地規模	獎勵容積																					
商業區	全街廓且基地留設公共開放空間與指定退縮建築空間整合後，應達最小退縮建築距離之 1.5 倍。	9%																					
	500 m ² 以上，未達全街廓，且基地留設公共開放空間與指定退縮建築	5%																					

現行計畫條文	公展條文	本次提會修正條文	修訂理由	作業單位 初核意見	專案小組#2 初步建議意見															
	<table><tr><td>黃金級</td><td>基準容積× 8%</td></tr><tr><td>鑽石級</td><td>基準容積× 10%</td></tr></table> (1)申請者並應與新竹縣政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後2年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積乘以建築物法定造價5倍之金額作為保證金，保證金退還依下列規定： A. 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。 B. 未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。 C. 依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積乘以該建築物法定造價5倍之金額後無息退還。 D. 保證金之繳納與收支保管依「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金收支保管及運用辦法」之規定辦理。 (2)建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之。 (3)依本要點申請綠建築容積獎勵之建築基地，應先經	黃金級	基準容積× 8%	鑽石級	基準容積× 10%	<table><tr><td></td><td>空間整合後， <u>應達最小退縮 建築距離之 1.5倍。</u></td><td></td></tr></table> (四)綠建築 <u>申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估者，得增加其樓地板面積為獎勵，其增加之樓地板面積以原總樓地板面積(建築基地×法定容積率)乘以一定比值之獎勵係數。</u> <table><tr><th>綠建築分級 評估等級</th><th>獎勵係數</th></tr><tr><td>銀級</td><td>基準容積× 6%</td></tr><tr><td>黃金級</td><td>基準容積× 8%</td></tr><tr><td>鑽石級</td><td>基準容積× 10%</td></tr></table> (1)申請者並應與新竹縣政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後2年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積乘以建築物法定造價5倍之金額作為保證金，保證金退還依下列規定： A. 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。 B. 未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。 C. 依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金		空間整合後， <u>應達最小退縮 建築距離之 1.5倍。</u>		綠建築分級 評估等級	獎勵係數	銀級	基準容積× 6%	黃金級	基準容積× 8%	鑽石級	基準容積× 10%			
黃金級	基準容積× 8%																			
鑽石級	基準容積× 10%																			
	空間整合後， <u>應達最小退縮 建築距離之 1.5倍。</u>																			
綠建築分級 評估等級	獎勵係數																			
銀級	基準容積× 6%																			
黃金級	基準容積× 8%																			
鑽石級	基準容積× 10%																			

現行計畫條文	公展條文	本次提會修正條文	修訂理由	作業單位 初核意見	專案小組#2 初步建議意見
	「本縣都市設計審議委員會」審議通過後方得申請建築及開發。 (五)依前述(一)~(四)容積獎勵之合計，不得超過基地面積乘以該基地容積率之 20%。	<u>於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積乘以該建築物法定造價 5 倍之金額後無息退還。</u> <u>D. 保證金之繳納與收支保管依「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金收支保管及運用辦法」之規定辦理。</u> <u>(2)建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之。</u> <u>(3)依本要點申請綠建築容積獎勵之建築基地，應先經「本縣都市設計審議委員會」審議通過後方得申請建築及開發。</u> <u>(五)依前述(一)~(四)容積獎勵之合計，不得超過基地面積乘以該基地容積率之 20%。</u>			
—	七、本計畫區建築基地，應先經「本縣都市設計審議委員會」審議通過後始得發照建築；公共設施(除道路用地外)開闢興築前，應先經「本縣都市設計審議委員會」審議通過後方得施工。另建築物設置人行地下道或架空走廊連接供公眾使用者，為避免造成都市空間視覺景觀衝擊，應經都市設計審議始得設置，經委員會審議通過者，得不計入建蔽率及容	<u>七、除道路工程外，各類公共設施用地（含陸橋興建）應於開發興築前，將開發計畫提經「本縣都市設計審議委員會」審查通過後方得施工。</u> <u>本計畫區內各公共設施用地臨計畫道路部分應配合最小退縮建築距離規定設置公共開放空間，供人行步道或作緩衝綠地使用，該開放空間得計入法定空地，且綠覆率應達 50%以上。</u>	1. 為維持都市空間景觀及品質，於土地使用分區管制要點中增列都市設計審議相關機制。並配合新竹縣通案性規定訂定。 2. 建築基地及公共設施都審規定分別訂定。	建議照本次提會修正條文通過。	依作業單位初核意見照案通過。

現行計畫條文	公展條文	本次提會修正條文	修訂理由	作業單位 初核意見	專案小組#2 初步建議意見
	積率，另如為跨計畫道路，應先取得道路主管機關同意。				
—	—	<u>八、本計畫區建築基地，應於核發建造執照前，送經「本縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得發照建築。</u>	為維持都市空間景觀及品質，於土地使用分區管制要點中增列都市設計審議相關機制。並配合新竹縣通案性規定予以調整。	建議照本次提會修正條文通過。	建議修正後通過。 修正後條文如下： 八、本計畫區建築基地 <u>採全街廓開發者</u> ，應於核發建造執照前，送經「本縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得發照建築。
—	八、本縣都市設計審議委員會得依本計畫土地使用分區管制要點、都市設計管制事項，對於申請建築開發案件進行審議，必要時得依前開土地使用分區管制要點及都市設計管制事項之精神另訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據或遵循。	<u>刪除</u>	有關土地使用管制要點及都市設計管制事項仍應訂定於都市計畫書內，不得授權另訂之，本條文建議刪除。	建議照本次提會修正條文通過。	依作業單位初核意見照案通過。
—	九、本計畫區建築基地如有地下室開挖之必要者，地下一層應自最小退縮建築距離後，始得開挖建築。	<u>刪除</u>	整併至第五點。	建議照本次提會修正條文通過。	依作業單位初核意見照案通過。

現行計畫條文	公展條文	本次提會修正條文	修訂理由	作業單位 初核意見	專案小組#2 初步建議意見
六、本要點未規定者，適用其他法令規定。	十、本要點未規定者，適用其他法令規定。	九、本要點未規定者，適用其他法令規定。	配合調整條次。	建議照本次提會修正條文通過。	依作業單位初核意見照案通過。



本計畫區建築退縮示意圖(專案小組審竣版)

附表三 本案細部計畫都市設計管制事項變更對照表

現行計畫條文	公展條文	本次提會修正條文	修訂理由	作業單位初核意見	專案小組#2 初步建議意見
-	一、「本縣都市設計審議委員會」得依本計畫土地使用分區管制要點及都市設計管制事項，對於申請建築開發案件進行審議，必要時得依本管制事項另訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據或遵循。	<u>刪除。</u>	為避免土管授權訂定更詳確之都市設計管制事項逾越土管之規定，造成執行疑議，建議刪除本條文。	建議照本次提會修正條文通過。	依作業單位初核意見照案通過。
-	二、建築顏色規定 (一)商業區之建築物立面外牆色彩應採用中、高明度及中、低彩度之顏色為主。 (二)如配合整體或企業形象須採用前述規定以外之其它色彩，應提送「本縣都市設計審議委員會」審議同意後始可設置。	<u>一、建築顏色規定</u> (一) <u>商業區之建築物立面外牆色彩應採用中、低明度及中、低彩度之灰白色系或磚紅色系為原則。</u> (二) <u>如配合整體或企業形象須採用前述規定以外之其它色彩，應提送「本縣都市設計審議委員會」審議同意後始可設置。</u>	為塑造地區環境品質予以增訂。並配合新竹縣通案性規定予以調整。	建議照本次提會修正條文通過。	依作業單位初核意見照案通過。
-	三、廣告物、廣告旗幟及招牌等設施物應整體規劃設計，其設置不得妨礙公共安全、行人通行及整體景觀，並應依照招牌廣告有關規定辦理。	<u>二、廣告物、廣告旗幟及招牌等設施物應整體規劃設計，其設置不得妨礙公共安全、行人通行及整體景觀，並應依照招牌廣告有關規定辦理。</u>	為塑造地區環境品質予以增訂。並配合新竹縣通案性規定予以調整。	建議照本次提會修正條文通過。	依作業單位初核意見照案通過。
-	四、夜間照明 (一)夜間照明景觀設計應考量整體照明設施的亮度、高度、密度及色調之和諧效果，以強化整體環境特色。 (二)商業區建築物外牆應設置適當之夜間照明設施，以塑造地區活動核心夜間地標之形象。	<u>三、夜間照明</u> (一) <u>夜間照明景觀設計應考量整體照明設施的亮度、高度、密度及色調之和諧效果，以強化整體環境特色。</u> (二) <u>商業區建築物外牆應設置適當之夜間照明設施，以塑造地區活動核心夜間地標之形象。</u>	為塑造地區環境品質予以增訂。並配合新竹縣通案性規定予以調整。	建議照本次提會修正條文通過。	依作業單位初核意見照案通過。
-	-	<u>四、無障礙設施設計</u> <u>商業區採全街廓開發者，應依下列規定辦理：</u>	為塑造地區環境品質予以增訂。並參考新竹縣通案性規定 2,000 m ² 以上建	建議照本次提會修正條文通過。	依作業單位初核意見照案通過。

現行計畫條文	公展條文	本次提會修正條文	修訂理由	作業單位初核意見	專案小組#2 初步建議意見
		<u>(一)配置有 2 部以上電梯之建築物，須最少有 1 部符合國際殘障設施標準以供行動不便者使用。</u> <u>(二)停車空間須留設實設總停車位 2% 供行動不便者使用，停車位應鄰近電梯出入口處，並以設置於地面層或地下 1 層且不得跨越車道為原則。</u>	築基地應設置無障礙設施之規定予以調整訂定。		
-	五、景觀及綠化原則 建築物臨接或面向停車場用地者，如有暴露通風、通氣、廢氣排出口等有礙觀瞻之設施設備，應有適當之遮蔽處理與設計。	<u>五、景觀及綠化原則</u> <u>建築物臨接或面向停車場用地者，如有暴露通風、通氣、廢氣排出口等有礙觀瞻之設施設備，應有適當之遮蔽處理與設計。</u>	為塑造地區環境品質予以增訂。並配合新竹縣通案性規定予以調整。	建議照公展條文通過。	依作業單位初核意見照案通過。
-	六、開放空間系統 (一)建築基地退縮留設公共開放空間 建築基地臨計畫道路部分應配合最小退縮建築距離規定設置供公眾使用之公共開放空間，該開放空間得計入法定空地並應予以綠化，且其人行步道系統應與相鄰之計畫道路人行道、建築物出入口、同街廓之其他建築基地開放空間人行步道達成良好聯繫為原則。 (二)本計畫區內相鄰之各開放空間應相互配合設計，其鋪面高程應採順街處理。	<u>六、開放空間系統</u> <u>(一)建築基地退縮留設公共開放空間</u> <u>建築基地臨計畫道路部分應配合最小退縮建築距離規定設置供公眾使用之公共開放空間，該開放空間得計入法定空地並應予以綠化，且其人行步道系統應與相鄰之計畫道路人行道、建築物出入口、同街廓之其他建築基地開放空間人行步道達成良好聯繫為原則。</u> <u>(二)本計畫區內相鄰之各開放空間應相互配合設計，其鋪面高程應採順街處理。</u>	為塑造地區環境品質予以增訂。並配合新竹縣通案性規定予以調整。	建議照公展條文通過。	文字誤植，建議修正後通過。 第六條第(二)項修正後文字如下： (二)本計畫區內相鄰之各開放空間應相互配合設計，其鋪面高程應採順街處理。
-	-	<u>七、離街裝卸場規定</u> <u>(一)商業區採全街廓開發者，應設置裝卸場，其位置不應妨礙原有正常活動，對道路交通亦不能產生衝擊。</u> <u>(二)離街裝卸場四周鄰接其他基地</u>	為塑造地區環境品質予以增訂。並參考新竹縣通案性規定商業區 2,000 m ² 以上建築基地應設	建議照本次提會修正條文通過。	依作業單位初核意見照案通過。

現行計畫條文	公展條文	本次提會修正條文	修訂理由	作業單位初核意見	專案小組#2 初步建議意見
		<u>時，應設置適當的景觀綠化遮蔽處理。</u> <u>(三)離街裝卸場應設置足夠的安全隔離設施，並不得設置於前院或留設之帶狀公共開放空間內。</u>	置離街裝卸場之規定予以調整訂定。		
-	-	<u>八、垃圾貯存空間</u> <u>商業區採全街廓開發者，建築物應設置集中式垃圾貯存空間，且依下列規定：</u> <u>(一)建築物應於基地地面層室內外或其下一層之室內無礙衛生及觀瞻處以集中方式設置垃圾貯存空間，以個案人口數計算推估垃圾儲存量，並妥為規劃足夠之設備及貯存空間，並說明該設備清運之方法。</u> <u>(二)集中式垃圾貯存空間應設置通風設備、冷藏設備及排水設備。</u> <u>(三)集中式垃圾貯存空間如採用垃圾子車設備者，應留設供垃圾收集車進出及操作空間，最低淨高不得小於2.5m。</u>	為塑造地區環境品質予以增訂。並參考新竹縣通案性規定商業區 2,000 m ² 以上建築基地應設置集中式垃圾貯存空間之規定予以調整訂定。	建議照本次提會修正條文通過。	依作業單位初核意見照案通過。
-	七、情形特殊經提「本縣都市設計審議委員會」審議通過者，依其審議決議辦理。	<u>九、情形特殊經提「本縣都市設計審議委員會」審議通過者，依其審議決議辦理。</u>	為塑造地區環境品質予以增訂。並配合新竹縣通案性規定予以調整。	建議照本次提會修正條文通過。	依作業單位初核意見照案通過。
-	-	<u>十、本要點未規定事項，適用其它法令之規定。</u>	配合全縣通案性規定予以增訂。	建議照本次提會修正條文通過。	依作業單位初核意見照案通過。

附件一 本次提會修正土地使用計畫之市地重劃財務評估

市地重劃財務評估

在回覆問卷之土地中，贊成市地重劃者，其持有面積占回復問卷總面積 41.13%。再依原主要計畫(第一期公設保留地專案通檢(78 年 9 月 20 日))附帶條件之規定：「應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具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。」及現行細部計畫開發方式為市地重劃之規定，本計畫針對市地重劃財務可行性評估，說明如後：

(1)市地重劃負擔總費用估算

A.重劃費用

(A)土地改良物補償費：本區地上物分布密集，估計約需 1,120 萬元。

(B)辦理本重劃區必要之業務費用：概估辦理本細部計畫市地重劃範圍內各項相關費用，如下表所示，估計約需 63 萬元。

附件一-表 1 本計畫市地重劃地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費用估算表

項 目	數量	單位	單價(萬元)	總價(萬元)	備註
一、作業費	0.2078	公頃	120	25	
二、業務費	0.2078	公頃	60	13	
三、地籍測量費用	0.2078	公頃	50	10	
四、地上物補償查估	0.2078	公頃	35	7	
五、重劃前後地價查估	0.2078	公頃	36	8	
合計	-	-	-	63	

註：本費用係屬預估，未來應依實際發生之費用為準。

資料來源：本計畫整理。

B.工程費用

本計畫區工程費用，估計約需 478 萬元。

C.貸款利息

以年利率 3%、貸款 2 年單利估算，約為 94 萬元。

C.估算結果

依據前述重劃費用、工程費用、貸款利息估算結果，本計畫區市地重劃開發總費用預估約為 1,655 萬元(本費用係屬預估，應依實際發生之費用為準)。

附件一-表 2 本計畫市地重劃開發總費用估算表

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	-	-	1,120
	地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費用	0.2078	-	63
	小計	--	--	1,083
工程費用		0.2078	2,300	478
貸款利息		以年利率 3%、貸款 2 年估算		94
總計				1,655

註：本計畫區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。

(2)重劃總平均負擔比率估算

依據前述計畫面積及預估開發費用，概算本計畫辦理重劃時土地所有權人應負擔之公共設施用地平均負擔比率及費用負擔平均負擔比率，然目前計算負擔比例屬概估值，未來以重劃計畫書所載並經主管機關核定為準。

A.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。目前暫不計算公有土地優先抵充，視未來實際作道路、溝渠、河川使用認定與未登記地面積為準。

B.公共設施用地負擔

公共設施用地平均負擔比率

$$\begin{aligned}
 & \frac{\text{共同負擔公共設施用地總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \\
 &= \frac{0.0657 \text{ 公頃} - 0.0000 \text{ 公頃}}{0.2078 \text{ 公頃} - 0.0000 \text{ 公頃}} \\
 &= 31.62\%
 \end{aligned}$$

C.重劃費用負擔

費用平均負擔比率

$$\begin{aligned}
 & \frac{\text{重劃費用總額} + \text{工程費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})}
 \end{aligned}$$

川及未登記地)

$$\begin{aligned} &= \frac{1,083 \text{ 萬元} + 478 \text{ 萬元} + 94 \text{ 萬元}}{36,000 \text{ 元/平方公尺} \times (0.2078 - 0.0000 \text{ 平方公尺})} \\ &= 22.12\% \end{aligned}$$

D.重劃總平均負擔比例＝
公共設施用地負擔比例＋重劃費用負擔比例
＝31.62%＋22.12%＝**53.74%**