

討 論 事 項 及 編 號	第 3 2 1 次 第 3 案	所 屬 鄉 鎮 市： 新 豐 鄉	日期：110 年 9 月 1 日
案 由	「變更新豐(山崎地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」		
說 明	一、 本案緣起： 民國 81 年以前已發布實施之都市計畫，大多未於都市計畫書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，其費用全由政府負擔。統計全國尚未取得公共設施保留地約 2 萬餘公頃，所需徵購費用計約 7 兆餘元，實非政府財政所能負擔。 監察院於民國 101 年 12 月針對都市計畫公共設施保留地提出「逾數十年不取得又不主動辦理解編之公共設施保留地問題，究應如何解決」問題，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」，積極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。 爰此，新竹縣政府依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理全縣各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討，藉以解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題。另為確認及彙整各使用或管理單位之土地使用需求，本府業於民國 104 年 8 月依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 45 條規定召開機關協調會議，以協調各使用或管理機關，並依各機關評估使用需求，辦理後續計畫檢討作業。 二、 本案辦歷程說明： 自民國 108 年 4 月 15 日起公開展覽 30 日(至同年 5 月 15 日止);於民國 108 年 5 月 6 日假新豐鄉公所三樓會議室辦理公開展覽說明會。 三、 變更機關：新竹縣政府 四、 規劃單位：安邦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 14 條第 4 款。		

討 論 事 項 及 編 號	第 321 次 第 3 案	所 屬 鄉 鎮 市： 新 豐 鄉	日期：110 年 9 月 1 日
案 由	「變更新豐(山崎地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」		
	六、計畫範圍： 本計畫區位於新豐鄉東南側，以新豐火車站前之市街為中心，東北以忠信街為界，西南至明新科技大學，東南至縱貫鐵路南側約一百公尺處，西北迄崎頂與忠孝村界處；行政區包括新豐鄉及湖口鄉轄區，計畫面積為 227.4967 公頃。 七、變更內容： 變更內容明細表及示意圖詳計畫書及附件一。 八、本案人民團體陳情意見： 本案公開展覽期間(含逾期) 公民或團體陳情意見共 16 件，申請列席本縣都委會說明共 11 件，詳附件二 九、事業及財務計畫： 本次變更指定附帶條件整體開發地區以市地重劃方式辦理，詳附件三修正後市地重劃可行性評估。 十、辦理經過： (一)本案因案情複雜簽奉核可組成專案小組審議，專案小組委員包括陳委員偉志(小組召集人)、魏委員嘉憲、游委員志祥、洪委員崇文、謝委員政穎、吳委員金泰及李委員錦復等 7 位委員。 (二)嗣後，本案改由閻委員克勤、劉委員馨隆及林委員天俊聘任，其餘成員陳委員偉志(小組召集人)、魏委員嘉憲、游委員志祥、洪委員崇文維持不變。 (三)本案專案小組於民國 108 年 7 月 15 日、109 年 3 月 3 日及 109 年 7 月 21 日召開新竹縣都市計畫委員會第 1 次、第 2 次及第 3 次專案小組會議審議，獲致初步建議意見，修正之計畫書、圖經作業單位查核後，提請大會審議，各次專案小組審查紀錄詳附件四。		

討 論 事 項 及 編 號	第 321 次 第 3 案	所 屬 鄉 鎮 市： 新 豐 鄉	日期：110 年 9 月 1 日
案 由	「變更新豐(山崎地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」		
作 業 單 位 初 核 意 見	請規劃單位依下列事項修正，其餘建請准照專案小組初步建議意見通過： 一、本案應依本縣國土計畫年期及人口提列變更案。 二、計畫書修正部份： (一)基礎資料請更新至最新年度。 (二)檢討前後土地使用計畫面積表請將本案附帶條件之分區面積分列。 (三)各需地機關回覆公文請納入計畫書附件。		
其他單位意見	一、新竹瓦斯公司管理局：考量本縣目前瓦斯供需現況與未來長期發展需要，建請依特定目的事業用地設定「天然氣事業專用區」，建蔽率 60%及容積率 180%。 二、新豐鄉公所：考量本計畫區人口成長快速，是否可將機關用地(一)部分變更作為活動中心，部份變更為商業區。		
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，並授權作業單位查核後，逕送內政部都市計畫委員會審議。 一、有關變 2 案綠地用地變更為天然氣事業專用區部份，考量泰豐段 316 地號現況已作為天然氣整壓站使用，且變更面積狹小，俟新竹瓦斯公司管理局釐清未來用途後再行調整，目前仍維持建蔽率 40%、容積率 120%之方案。 二、本案係為解決公共設施保留地問題，故有關公所會上所提機關用地(一)變更部分變更作為活動中心 1 案，請納入下次新豐(山崎地區)都市計畫通盤檢討研析。		

109 年 7 月 21 日新竹縣都市計畫委員會第 3 次專案小組會議
初步建議及處理情形對照表

專案小組初步建議	處理情形及說明
請規劃單位依歷次專案小組初步建議意見彙整資料，並授權業務單位查核後，逕提縣都委會大會審議。 一、有關變 2 案部份，依本次提會方案通過，納入市地重劃整體開發辦理。另有關涉及調降容積變更為住宅區(再)或(特)案件，請依下述原則檢討修正變更內容，並供其他公設專案通檢案參考。 (一)屬合法建物者，變更為住宅區免予回饋。 (二)非屬合法建物，經試算市地重劃相關費用後，如市地重劃平均總負擔未高於 45%，則變更為住宅區(附)，並納入本案市地重劃整體開發辦理。 (三)非屬合法建物，惟因建物密集拆遷補償費用過高或面積狹小不宜納入市地重劃整體開發者，則以繳納土地市價 45%之代金方式，變更為住宅區(附)。(計畫區如已有以市地重劃整體開發為住(附)者，視計畫區情形調整為住(附 1、附 2)之名稱)。	遵照辦理。
二、有關天然氣設施專用區之建蔽率及容積率部份，因新竹瓦斯公司未派員與會，故請新竹瓦斯公司再予確認使用需求	遵照辦理。

專案小組初步建議	處理情形及說明
後，提請大會確認。	
三、送本縣都市計畫委員會審議前，仍請本府地政處確認本計畫之市地重劃可行性。	1. 遵照辦理 2. 本府地政處業以民國 110 年 8 月 19 日府地劃字第 1104258492 號函表示本案市地重劃可行性評估報告尚屬可行。
四、公民或團體陳情意見建議意見，詳附件二。	遵照辦理。

附件一 本次與前次提會變更內容對照

表 1-1 本次變更內容明細表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	計畫區中央偏東側之機一用地	機關用地(機一) (0.1191)	商業區(附) (0.1191)	經警察局分駐所評估已無使用需求，考量現況使用情形，本次檢討變更為商業區及道路用地。	附帶條件：應以市地重劃方式辦理跨區整體開發。
		機關用地(機一) (0.0266)	道路用地(附) (0.0266)		
	計畫區中央偏北側之公五用地	公園用地(公五) (0.1035)	住宅區(附) (0.1035)	1. 經公所確認已無需求，且周邊已劃設有公二、公三及公四等用地，可替代其功能性，故本次檢討變更為住宅區及兒童遊樂場用地，並透過整體開發方式併同取得興闢公共設施。 2. 本案之變更尚符合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」之審議原則之(六)規定。	
		公園用地(公五) (0.1378)	兒童遊樂場用地(兒四)(附)(0.1378)		
	計畫區中央偏東側，文小側之兒三用地	兒童遊樂場用地(兒三) (0.0832)	住宅區(附) (0.0832)	1. 經公所確認已無需求，且周邊有新劃設之兒四等用地，可替代其功能性，本次檢討變更為住宅區。 2. 本案之變更尚符合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」之審議原則之(六)規定。	

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
	計畫區南側之綠五	綠地(綠五) (0.0777)	住宅區(附) (0.0777)	1. 經公所代表108年7月15日於本縣都市計畫委員會第1次專案小組會議中表示綠五用地及台灣鐵路管理局109年1月20日北工產字第1090000760號函確認鄰接綠五用地之鐵路用地皆已無使用需求，考量現況使用情形，本次檢討變更部分面積為住宅區，部分面積因深度較淺，變更為住宅區恐難以建築使用，爰維持綠地，納入本案整體開發併同取得。 2. 本案之變更尚符合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」之審議原則之(六)規定。	
		綠地(綠五) (0.0083)	綠地(綠五)(附) (0.0083)		
	計畫區南側鄰接綠五用地之鐵路用地	鐵路用地 (0.0483)	住宅區(附) (0.0483)		
		鐵路用地 (0.0339)	綠地(綠五)(附) (0.0339)		
	計畫區中央，市場用地南側之停一用地	停車場用地(停一) (0.0001)	停車場用地(停一)(附) (0.0001)	為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過整體開發方式，併同取得部分停一、廣四、廣五、及綠二用地。	
	計畫區南側之廣四用地	廣場用地(廣四) (0.0541)	廣場用地(廣四)(附) (0.0541)		
	計畫區南側之廣五用地	廣場用地(廣五) (0.0135)	廣場用地(廣五)(附) (0.0135)		
	計畫區中央，停一用地北側之綠二	綠地(綠二) (0.0375)	綠地(綠二)(附) (0.0375)		

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
2	計畫區中央之綠三用地	綠地 (綠三) (0.0025)	天然氣設施 專用區 (0.0025)	1. 考量現況已做為新竹瓦斯股份有限公司幸福整壓站使用，爰本次檢討變更為天然氣設施專用區，以符實際。 2. 本案之變更尚符合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」之審議原則二之(六)規定。	變更範圍為新豐鄉泰安段316地號。
3	土地使用分區管制要點	增訂土地使用分區管制要點： 天然氣設施專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。		配合本次檢討變更內容，增訂土地使用管制規定。	

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表 1-2 前次變更內容明細表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	計畫區中央偏東側之機一用地	機關用地(機一) (0.1191)	商業區(附) (0.1191)	經警察局分駐所評估已無使用需求，考量現況使用情形，本次檢討變更為商業區及道路用地。	附帶條件：應以市地重劃方式辦理跨區整體開發。
		機關用地(機一) (0.0266)	道路用地(附) (0.0266)		
	計畫區中央偏北側之公五用地	公園用地(公五) (0.1035)	住宅區(附) (0.1035)	1. 經公所確認已無使用需求，且周邊已劃設有公二、公三及公四等用地，可替代其功能性，故本次檢討變更為住宅區及兒童遊樂場用地，並透過整體開發方式併同取得興闢公共設施。	
		公園用地(公五) (0.1378)	兒童遊樂場用地(兒四)(附) (0.1378)	2. 本案之變更尚符合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」之審議原則二之(六)規定。	
	計畫區中央偏東側，文小側之兒三用地	兒童遊樂場用地(兒三) (0.0832)	住宅區(附) (0.0832)	1. 經公所確認已無使用需求，且周邊有新劃設之兒四等用地，可替代其功能性，本次檢討變更為住宅區。 2. 本案之變更尚符合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」之審議原則二之(六)規定。	
	計畫區南側之綠五用地	綠地(綠五) (0.0777)	住宅區(附) (0.0777)	1. 經公所代表108年7月15日於本縣都市計畫委員會第1次專案小組會議中表示綠五用地及台灣鐵	

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
		綠地(綠五) (0.0083)	綠地(綠五) (附)(0.0083)		
	計畫區南側鄰接綠五用地之鐵路用地	鐵路用地 (0.0483)	住宅區(附) (0.0483)	路管理局109年1月20日北工產字第1090000760號函確認鄰接綠五用地之鐵路用地皆已無使用需求,考量現況使用情形,本次檢討變更部分面積為住宅區,部分面積因深度較淺,變更為住宅區恐難以建築使用,爰維持綠地,納入本案整體開發併同取得。 2. 本案之變更尚符合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」之審議原則二之(六)規定。	
		鐵路用地 (0.0339)	綠地(綠五) (附)(0.0339)		
	計畫區中央,市場用地南側之停一用地	停車場用地 (停一) (0.0001)	停車場用地 (停一)(附) (0.0001)	為減輕政府財政負擔,並提升都市生活品質,透過整體開發方式,併同取得部分停一、廣四、廣五及綠二用地。	
	計畫區南側之廣四用地	廣場用地 (廣四) (0.0541)	廣場用地 (廣四)(附) (0.0541)		
	計畫區南側之廣五用地	廣場用地 (廣五) (0.0135)	廣場用地 (廣五)(附) (0.0135)		
	計畫區中央,停一用地北側之綠二用地	綠地 (綠二) (0.0375)	綠地 (綠二)(附) (0.0375)		

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
2	計畫區中央之綠三用地	綠地 (綠三) (0.0025)	天然氣設施 專用區 (0.0025)	1. 考量現況已做為新竹瓦斯股份有限公司幸福整壓站使用，爰本次檢討變更為天然氣設施專用區，以符實際。 2. 本案之變更尚符合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」之審議原則二之(六)規定。	變更範圍為新豐鄉泰安段 316 地號。
3	土地使用分區管制要點	增訂土地使用分區管制要點：天然氣設施專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。		配合本次檢討變更內容，增訂土地使用管制規定。	

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

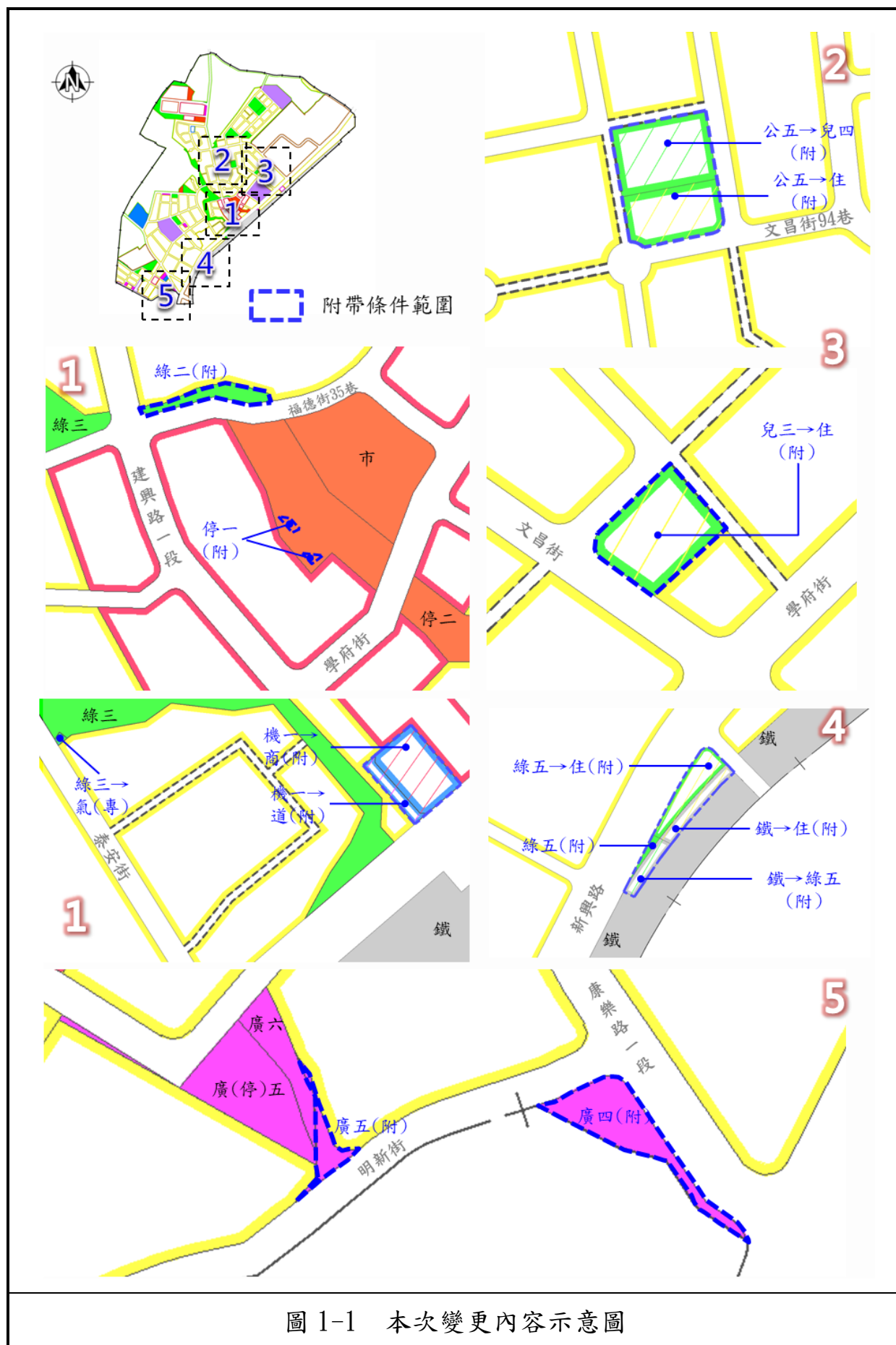


圖 1-1 本次變更內容示意圖

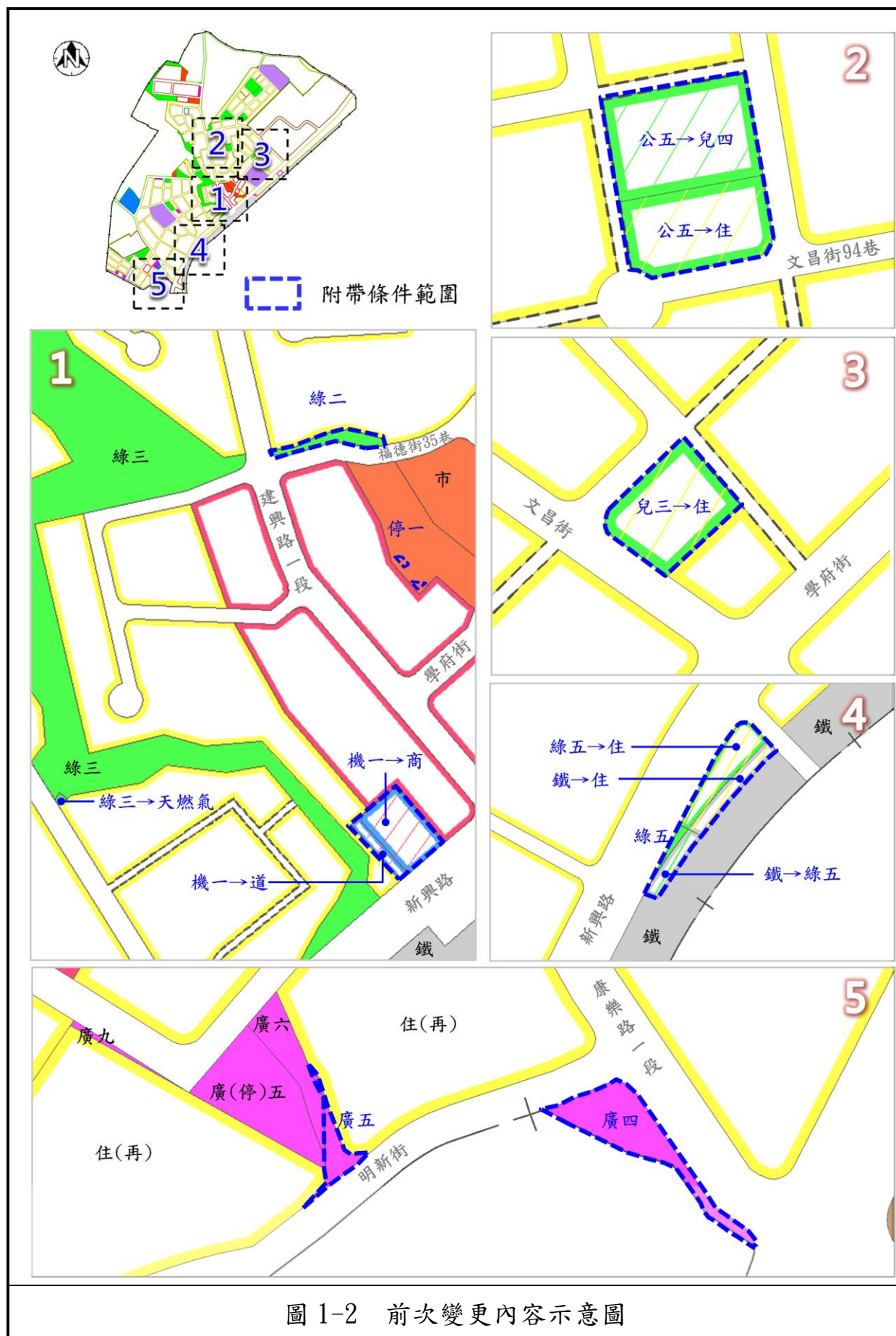


圖 1-2 前次變更內容示意圖

表 1-3 檢討前後土地使用計畫面積表

項 目		檢討前計畫 面積 (公頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	檢討後計畫 面積 (公頃)	占都市發展用 地面積比例	占都市計 畫總面積 比例
土 地 使 用 分 區	住宅區	71.4772	<u>0.3127</u>	<u>71.7899</u>	42.16%	31.56%
	住宅區(再發展區)	1.7251		1.7251	1.01%	0.76%
	商業區	5.1869	<u>0.1191</u>	<u>5.3060</u>	3.12%	2.33%
	甲種工業區	3.6871		3.6871	2.17%	1.62%
	乙種工業區	27.5991		27.5991	16.21%	12.13%
	農業區	57.2206		57.2206	--	25.15%
	電信專用區	0.1908		0.1908	0.11%	0.08%
	加油站專用區	0.1475		0.1475	0.09%	0.06%
	產業服務專用區	3.4373		3.4373	2.02%	1.51%
	文教區(供私立明 新科技大學使用)	0.3205		0.3205	0.19%	0.14%
	天然氣設施專用區	-	<u>0.0025</u>	<u>0.0025</u>	0.001%	0.001%
	小 計	170.9921	<u>0.4343</u>	<u>171.4264</u>	67.07%	75.35%
公 共 設 施 用 地	機關用地	2.2098	<u>-0.1457</u>	<u>2.0641</u>	1.21%	0.91%
	學校用地(文小)	4.2869		4.2869	2.52%	1.88%
	學校用地(文中)	2.6417		2.6417	1.55%	1.16%
	公園用地	3.2779	<u>-0.2413</u>	<u>3.0366</u>	1.78%	1.33%
	公園兼兒童遊樂場 用地	1.8765		1.8765	1.10%	0.82%
	兒童遊樂場用地	1.1463	<u>0.0546</u>	<u>1.2009</u>	0.71%	0.53%
	綠地用地	2.1984	<u>-0.0463</u>	<u>2.1521</u>	1.26%	0.95%
	市場用地	0.2965		0.2965	0.17%	0.13%
	廣場用地	0.3014		0.3014	0.18%	0.13%
	廣場兼停車場用地	0.4163		0.4163	0.24%	0.18%
	停車場用地	1.4479		1.4479	0.85%	0.64%
	鐵路用地	6.0641	<u>-0.0822</u>	<u>5.9819</u>	3.51%	2.63%
	人行步道用地	0.4474		0.4474	0.26%	0.20%
	道路用地	29.8935	<u>0.0266</u>	<u>29.9201</u>	17.57%	13.15%
	小 計	56.5046	<u>-0.4343</u>	<u>56.0703</u>	32.93%	24.65%
都市發展用地面積		170.2761	0.0000	170.2761	100.00%	--
都市計畫總面積		227.4967	0.0000	227.4967	--	100.00%

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

附件二 公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	業務單位 初核意見	縣都委會 第2次專案小組 初步建議意見	提縣都委會第3 次專案小組 建議處理情形	縣都委會 第3次專案小組 初步建議意見	縣都委會 決議
公 展 人 1	何○傑(代 表人)、何○ 應、劉○秀 等3人 (列席)	新豐鄉 明新段 122-1、122-3、 125、125-1、125-2、 125-3、125-4、124-2、 124-3、124-7、124-8、 124-9、124-10、124-6、 131、131-1、124-4、 124-1 與 122-2 地號等 共 19 筆土地 新豐鄉松林村 2 鄰新興 路 72、76、78、80 號	對變更新豐(山崎 地區)都市計劃(公 共設施用地專案通 盤檢討)案提出異 議申明(申請緊鄰 相連之公共設施用 地一併開發) 1. 明新段 122-1、 122-3、125、 125-1、125-2、 125-3、125-4(使 用分區為綠地) 及 124-2、 124-3、124-7、 124-8、124-9、 124-10、124-6、 131、131-1、 124-4、124-1(使 用分區為鐵路用 地)與 122-2(使 用分區為道路用 地)等 19 筆地號 土地為緊鄰相連 之整筆近方正之 土地、且皆為公 共設施用地、並 為相關所有權人 持有。 2. 貴單位規劃依市 地重劃辦法來解 決公共設施用地 之問題(重劃後 土地所有權人可 分回原持有土地 面積之 55%土 地)實為德政。 3. 貴單位僅將上述 19 筆相連地號土 地正前方面臨新	1. 請貴單位將上述 19 筆 地號緊鄰相連之整筆近 方正、並為相關所有權 人持有之公共設施用 地、一併劃入公共設施 用地市地重劃範圍內、 做通盤檢討規劃(一次 做全面規劃、使相連之 公共設施用地發揮最佳 使用價值,亦可使民眾 損失降低,全民使用便 利)。 2. 調整三角形綠地地形、 使綠地之地形從三角形 變更為方正之地形、綠 地之利用規劃使用度更 佳。 3. 重劃後陳情人分配土地 之位址、一律原地原配 (原地原配可使陳情人 房屋拆除之面積降低、 減少民眾損失、降低民 怨、提高民眾參與公共 設施用地市地重劃配合 度,又可解決三角形綠 地不易規劃、大眾使用 率不佳之情況產生)。	建議部分採納。 理由： 1. 陳情土地明新段 122-1、122-3、 125、125-1、125-2、125-3、 125-4、131、131-1、122-2(部分) 地號屬於綠地(五)，明新段 124-2(部分)、124-3、124-7、 124-8、124-9、124-10、124-6、 124-4 地號為鐵路用地。 2. 經新豐鄉公所於本縣都市計畫委 員會 108 年 7 月 15 日第 1 次專案 小組會議表示綠地(五)無使用需 求；另按交通部臺灣鐵路管理局 臺北工務段 109 年 1 月 20 日北工 產字第 1090000760 號函文內容有 關鄰接綠地(五)之鐵路用地無使 用需求。 3. 考量上述綠地(五)及鐵路用地現 況已有建物，不宜以整體開發方 式辦理，爰此將綠地(五)及鄰接 之鐵路用地變更為住(特)；另為 維護公平性原則，有關公共設施 用地變更為可建築土地，參照本 案市地重劃公共設施平均負擔比 例 40%為基準予以調降基準容積 率不得大於 108%。 4. 至有關陳情土地明新段 122-2(部 分)、124-1、124-2(部分)地號屬 道路用地，非本案公共設施用地 變更原則第十五點內容，得配合 整體開發地區取得之道路用地， 後續應由需地單位採徵購方式、 都市計畫私有公共設施保留地與 公有非公用土地交換辦法、獎勵 投資辦理都市計畫公共設施辦 法、都市計畫容積移轉辦法等規 定辦理用地取得。	有關規劃單位提 及綠地(五)及鐵 路用地現況已有 建物，應先查明 是否屬合法建 物，及其分布坐 落位置，繼而說 明住宅區(特)之 規劃原意。	建議部分採納。 1. 經調閱建照 及使照資 料，綠地及鐵 路用地之建 築物，乃依照 都市計畫公 共設施保留 地臨時建築 使用辦法第 4 條規定申請 臨時住宅使 用，非屬合法 建築物，倘變 更為住宅區 (特)應予以 回饋。 2. 另針對變更 為住宅區 (特)之基準 容積率部 分，考量公平 性原則，建議 比照變更第 1 案採跨區市 地重劃整體 開發方式之 平均負擔比 例 45%計算， 修正不得大 於 99%。 3. 除規劃單位 第 3 點建議處 理情形外，其 餘建議處理 情形通過。	建議部分採納。 理由： 1. 陳情土地明 新段 122-1、 122-3、125、 125-1、125-2、 125-3、125-4、 131、131-1、 122-2(部分)地 號屬於綠地 (五)，明新段 124-2(部分)、 124-3、124-7、 124-8、124-9、 124-10、 124-6、124-4 地 號為鐵路用地。 2. 經新豐鄉公 所於本縣都市 計畫委員會 108 年 7 月 15 日第 1 次專案小組會 議表示綠地 (五)無使用需 求；另按交通部 臺灣鐵路管理 局臺北工務段 109 年 1 月 20 日 北工產字第 1090000760 號 函文內容有關 鄰接綠地(五) 之鐵路用地無 使用需求。 3. 上述綠地 (五)及鐵路用 地於縣都委會 第 2 次專案小組 建議變更為住	依提縣都委會 第 3 次專案小組 建議處理情形 通過。	依縣都委 會專案小 組初步建 議意見通 過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	業務單位 初核意見	縣都委會 第2次專案小組 初步建議意見	提縣都委會第3 次專案小組 建議處理情形	縣都委會 第3次專案小組 初步建議意見	縣都委會 決議
			興路（台一線省道）之（明新段122-1、122-3、125、125-1、125-2、125-3、125-4等）7筆地號土地（使用分區為綠地）劃入市地重劃範圍內、而未將相連之其餘12筆地號公共設施用地劃入市地重劃範圍內，造成很多之問題產生，如土地上之房屋前半間拆除、剩下後半間房屋，剩餘房屋結構安全及拆除施做與剩下後半間房屋及後方土地如何通行，原地主無法原地原配之問題產生。 4. 貴單位未將相連之上述其餘12筆地號公共設施用地（明新段124-2、124-3、124-7、124-8、124-9、124-10、124-6、131、131-1、124-4、124-1與122-2等地號）土地一併劃入市地重劃範圍內，亦無法取得方整之公共設施用地、進行整體通盤規劃					宅區(特)，惟因回饋比例及負擔計算方式與本縣通案性處理方式略有差異，爰建議修正為：變更部分綠地(五)及鐵路用地為住宅區；部分變更為綠地或維持綠地，並納入本案市地重劃整體開發範圍，重劃完成後土地所有權人可依其權利價值配回可建築土地。 4. 有關土地分配位置係屬市地重劃事宜，應依市地重劃相關規定辦理。 5. 至有關陳情土地明新段122-2(部分)、124-1、124-2(部分)地號屬道路用地，非本案公共設施用地變更原則第十五點內容，建議後續由需地單位優先配合整體開發地區予以取得興闢。		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	業務單位 初核意見	縣都委會 第2次專案小組 初步建議意見	提縣都委會第3 次專案小組 建議處理情形	縣都委會 第3次專案小組 初步建議意見	縣都委會 決議
			(僅將相連之土地前方明新段122-1、122-3、125、125-1、125-2、125-3、125-4等7筆地號形狀近似三角形土地劃入市地重劃範圍做為綠地其使用效率低、亦無法符合土地所有權人及將來使用公共設施用地之民眾的期望。 5. 明新段124-2、124-3、124-7、124-8、124-9、124-10、124-6、131、131-1、124-4、124-1(使用分區為鐵路用地)早於民國88年間誠泰銀行即發函給臺灣鐵路管理局有無用地需求、交通部臺灣鐵路管理局函覆無鐵路用地之使用需求，民國98年8月新豐鄉(山崎地區)都市計劃第三次通盤檢討書內之變十一案明文寫明台鐵表示鐵路用地已無使用需求，另在民國101年2月9日新豐鄉第三次通盤檢討協調會附帶決							

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	業務單位 初核意見	縣都委會 第2次專案小組 初步建議意見	提縣都委會第3 次專案小組 建議處理情形	縣都委會 第3次專案小組 初步建議意見	縣都委會 決議
			議查明交通部臺灣鐵路管理局有無用地需求、因而新豐鄉公所於民國 101 年 2 月 23 日即發新鄉建字第 1013000492 號函請交通部臺灣鐵路管理局查照賜覆，交通部臺灣鐵路管理局函覆鐵企地字第 1010008833 號函已無鐵路用地之使用需求，新豐鄉公所在（山崎地區）都市計劃第三次通盤檢討中也多次提出以市地重劃或都市計劃使用分區變更之方式來處理，上述資料在新豐鄉（山崎地區）都市計劃第三次通盤檢討相關資料中皆有記載。 6. 明新段 122-2(使用分區為通路用地，路寬為 10 公尺)為新興路(台一線省道)通連湖口工業區及新設鳳山工業區兩大工業區之交通要通，新豐鄉公所在（山崎地區）都市計劃第三次通盤檢討中也多次提出以市地重							

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	業務單位初核意見	縣都委會第2次專案小組初步建議意見	提縣都委會第3次專案小組建議處理情形	縣都委會第3次專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			劃或都市計劃使用分區變更之方式取得。							
公展人2	黃○銘 (列席)	新豐鄉 文昌段 522 地號 新豐鄉山崎村 18 鄰福德街 76 號	62 年唐榮徵收，64 年都計通過，69 年家父徵得地主同意書向鄉所申請變更，一直無下文，如今經過 40 多年不敢整修，地震頻傳將產生公安疑慮，誰替我們擔待這風險，鄉所以財政困難，72 巷口宅邸通路依計劃闢建完成但廢都計不影響兩旁住戶的權利，它是活巷不是死巷，沒財源徵收又不廢都計道將嚴重影響我的權益。	1. 立即徵收。 2. 立即解編。 3. 改計劃 60 年給我喘息整修機會，讓時間解決。	建議不予採納。 理由： 1. 陳情土地文昌段 522 地號屬都市計畫道路用地，考量地區交通及防、救災需求仍應予以保留。 2. 另該筆道路用地非本案公共設施用地變更原則第十五點內容，得配合整體開發地區取得之道路用地，後續應由需地單位採徵購方式、都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法、獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法、都市計畫容積移轉辦法等規定辦理用地取得。	依規劃單位處理情形辦理。	1. 建議照業務單位初核意見辦理。 2. 另請新豐鄉公所儘速編列預算徵收取得或納入下次通盤檢討研議。	-	-	依縣都委會專案小組初步建議意見通過。
公展人3	新竹瓦斯股份有限公司	新豐鄉 泰安段 316 地號	本公司幸福整壓站位於新豐鄉泰安街 60 號旁（新豐鄉泰安段 316 地號），系自 69 年 10 月 23 日取得用地，並肩負穩定新豐地區天然氣供氣重任及保障民眾用氣安全至今。 在新豐鄉都市規模擴增及人口數量不斷續成長下，截至 108 年 3 月本公司新豐鄉天然氣用戶數已達 1 萬 218 戶，相對天然氣供應效率亦需隨之提升，故該站已成為	依新豐鄉人口數量亦越趨成長，相對天然氣供應效率亦需隨之提高等特性，本公司擬藉此通盤檢討案將本站用地之使用分區由公園用地改為公用事業用地，或特定專用區之「特定事業專用區（油氣）」或「公用事業專用區」等，以確保本站未來擴建相關輸儲設備之設置彈性，及應付公司未來發展及維持產業鏈之正常供氣。	建議不予採納。 理由： 1. 陳情地號土地屬綠地(三)，依本案公共設施用地變更原則第五點之(三)內容，河川兩側之綠地，維持不予變更。 2. 另依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第三條附表之規定，綠地得依立體多目標使用規定，申請地下作天然氣整壓站。 3. 有關陳情人建議變更為公用事業用地或特定專用區部分，考量綠地(三)現況為茄苳溪流經範圍，建議配合水利主管機關擬定整治計畫並確認其範圍後，納入一般性通盤檢討案內研議。	考量土地所有權人為新竹瓦斯股份有限公司，建議參採陳情人意見，變更新豐鄉泰安段 316 地號土地為天然氣設施專用區，以符為用合一。	建議照業務單位初核意見辦理。	-	-	依縣都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	業務單位 初核意見	縣都委會 第2次專案小組 初步建議意見	提縣都委會第3 次專案小組 建議處理情形	縣都委會 第3次專案小組 初步建議意見	縣都委會 決議
			供應穩定問題之重要對策，而其使用分區為公園用地尚符「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」之設置天然瓦斯整壓站規定，若將其土地使用分區變更為住宅區後，本公司幸福整壓站恐面臨拆除之窘境，將影響民生權益至鉅。							
公展人4	葉○機(代表人)、葉○聯(列席)	新豐鄉榮豐段 330、331、331-1 地號 新豐鄉山崎村 8 鄰學府路 1 段 130 號 8 樓	1. 因公所規劃為市場用地，但縣府沒有辦理徵收，鄉公所就開放給私人投資蓋好市場及商場大樓，已竣工 40 年之久荒廢市場，成為蚊子館。 2. 主因是公有市場獎勵給私人投資，沒有公權力，造成投資人損失慘重、血本無歸。 3. 呈請貴府首長體查實情，專案通盤檢討後順應民情解編。	1. 建議原山崎村鳳蓮街，人民市場已有集市營運通商 50 多年之久，早以定形市場，頒政府單位首長順應民情。 2. 專案通盤檢討後變更納入市場就地合法，名正言順也是符合民意，這是政府照顧人民德政，解決多年市場問題。	建議不予採納。 理由： 1. 榮豐段 330、331 地號土地屬私人申請獎勵投資興建完成之市場用地，非屬公共設施保留地範疇，維持原計畫不予變更。 2. 榮豐段 331-1 地號土地為道路用地，非屬本案公共設施用地變更原則第十五點內容，得配合整體開發地區取得之道路用地，後續應由需地單位採徵購方式、都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法、獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法、都市計畫容積移轉辦法等規定辦理用地取得。	依規劃單位處理情形辦理。	建議照業務單位初核意見辦理。	—	—	依縣都委會專案小組初步建議意見通過。
公展人5	葉○機(代表人)、葉○聯(列席)	新豐鄉榮豐段 330、331、331-1 地號 新豐鄉山崎村 8 鄰學府路 1 段 130 號 8 樓	1. 因公所規劃為市場用地，但縣府沒有辦理徵收該地，鄉公所就開放給私人投資蓋好市場及商業大樓，已竣工 40 年之久荒廢市場，成為蚊子館。	1. 建議原山崎村鳳蓮街，人民市場已有集市營運通商 50 多年之久，早以定形市場，頒政府單位首長順應民情。 2. 專案通盤檢討後變更納入市場就地合法，名正言順也是符合民意，這是政府照顧人民德政，	併公展人 4 案。	依規劃單位處理情形辦理。	建議照業務單位初核意見辦理。	—	—	依縣都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	業務單位初核意見	縣都委會第2次專案小組初步建議意見	提縣都委會第3次專案小組建議處理情形	縣都委會第3次專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			2. 主因是市場公有給私人投資，沒有公權力，造成投資人損失慘重、血本無歸。 3. 呈請貴府首長體查實情，專案通盤檢討後順應民情解編。	解決多年市場問題。						
公展人6	葉○瑋 (列席)	新豐鄉 泰安段 258、260、269 地號	土地已被道路佔用久。		建議予以採納。 理由： 泰安段 258、260、269 地號為機關用地(一)，經檢討變更為商業區及道路用地(變更內容明細表第 1 案)，並納入本案市地重劃範圍。	依規劃單位處理情形辦理。	建議照業務單位初核意見辦理。	－	－	依縣都委會專案小組初步建議意見通過。
公展人7	杜○仁 (列席)	新豐鄉 明新段 139-1 地號 新豐鄉松林村 2 鄰新興路 66-1 號	此門牌位置是我維持生計的地方，所以我不同意。		建議部分採納。 理由： 陳情土地明新段 139-1 地號土地屬綠地(五)，建議併公展人 1 案之理由 3 意見辦理。	有關規劃單位提及綠地(五)及鐵路用地現況已有建物，應先查明是否屬合法建物，及其分布坐落位置，繼而說明住宅區(特)之規劃原意。	建議併公展人 1 意見辦理。	建議部分採納。 理由： 陳情土地明新段 139-1 地號土地屬綠地(五)，建議併公展人 1 案之理由 3 意見辦理。	依提縣都委會第 3 次專案小組建議處理情形通過。	依縣都委會專案小組初步建議意見通過。
公展人8	曾○明 (列席)	新豐鄉 文昌段 92 地號 新豐鄉山崎村 3 鄰建興路 1 段 101 號	兒童遊樂場用地往北移。		建議予以採納。 理由： 1. 文昌段 92 地號屬公園用地(五)，本案變更為兒童遊樂場用地及住宅區。 2. 經參酌陳情人意見，北側劃設兒童遊樂場用地(四)，南側劃設住宅區面臨 8 公尺寬計畫道路，降低基地開發後衍生之交通衝擊(詳修正後變更內容示意圖)，爰修正公展草案內容將住宅區及兒童遊樂場用地位置予以對調。	依規劃單位處理情形辦理。	建議照業務單位初核意見辦理。	－	－	依縣都委會專案小組初步建議意見通過。
公展人9	曾○發 (列席)	新豐鄉 文昌段 92 地號 新豐鄉山崎村 3 鄰建興	兒童遊樂場用地往北移。		併公展人 8 案。	依規劃單位處理情形辦理。	建議照業務單位初核意見辦理。	－	－	依縣都委會專案小組初步建議意見通

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	業務單位 初核意見	縣都委會 第2次專案小組 初步建議意見	提縣都委會第3 次專案小組 建議處理情形	縣都委會 第3次專案小組 初步建議意見	縣都委會 決議
		路1段105號								過。
公 展 人 10	曾○煥 (列席)	新豐鄉 文昌段92地號 新豐鄉山崎村3鄰建興 路1段121號	兒童遊樂場用地往 北移。		併公展人8案。	依規劃單位處理 情形辦理。	建議照業務單 位初核意見辦 理。	-	-	依縣都委 會專案小 組初步建 議意見通 過。
公 展 人 11	曾○梯 (不列席)	新豐鄉 文昌段92地號 新豐鄉山崎村5鄰建興 路1段127號	兒童遊樂場用地往 北移。		併公展人8案。	依規劃單位處理 情形辦理。	建議照業務單 位初核意見辦 理。	-	-	依縣都委 會專案小 組初步建 議意見通 過。
公 展 人 12	徐○璟 (列席)	新豐鄉 明新段129-1、132地號 新豐鄉松林村2鄰新興 路66、68號	建請貴府都市計畫 公共設施用地通盤 檢討解編該地段之 保留地，不同意徵 收。	現有陳情地段面積不大， 有建築物拆遷將影響百姓 生計，浪費公帑又擾民。 近年來山崎地區外來人口 成長迅速，希望地方政府 規劃較大面積素地開發公 共設施，才符合地方的需 求與發展繁榮。	建議部分採納。 理由： 陳情土地明新段129-1、132地號等 2筆土地屬綠地(五)，建議併公展 人1案之理由3意見辦理。	有關規劃單位提 及綠地(五)現況 已有建物，應先 查明是否屬合法 建物，及其分布 坐落位置，繼而 說明住宅區(特) 之規劃原意。	建議併公展人1 意見辦理。	建議部分採納。 理由： 陳情土地明新 段129-1、132 地號等2筆土地 屬綠地(五)，建 議併公展人1案 之理由3意見辦 理。	依提縣都委會 第3次專案小組 建議處理情形 通過。	依縣都委 會專案小 組初步建 議意見通 過。
公 展 人 13	張○順 (列席)	新豐鄉 明新段136、137、138、 138-1地號 新豐鄉新興路66-2號	新豐公設用地綠地 明新段136、138-1 號，因在137、138 號前方，如經變更 勢必影響後面無法 進出之困境，且 137、138號設為鐵 路預定地，經上次 檢討行文鐵路局， 回函以無徵收該 地，目前地上房屋 建設街景繁榮。 所以不同意此部分 檢討變更。	請相關單位將部分鐵路用 地一併納入此次綠地用地 專案通盤檢討，變更為住 宅區，還地於民，共同創 造進步雙贏遠景，萬民之 福。	建議部分採納。 理由： 陳情土地明新段136、138-1地號土 地屬於綠地(五)，另同段137、138 地號土地屬於鐵路用地，建議併公 展人1案之理由3意見辦理。	有關規劃單位提 及綠地(五)及鐵 路用地現況已有 建物，應先查明 是否屬合法建 物，及其分布坐 落位置，繼而說 明住宅區(特)之 規劃原意。	建議併公展人1 意見辦理。	建議部分採納。 理由： 陳情土地明新 段136、138-1 地號土地屬於 綠地(五)，另同 段137、138地 號土地屬於鐵 路用地，建議併 公展人1案之理 由3意見辦理。	依提縣都委會 第3次專案小組 建議處理情形 通過。	依縣都委 會專案小 組初步建 議意見通 過。
公 展 人 14	許○綸 (列席)		反對以財務可行 性，無使用需求縮 水、刪除公園用 地。	小型(口袋)公園有分散綠 化、城市保水、生態跳島 功能。	建議不予採納。 理由： 1. 本案公設專案通檢辦理目的係為 解決公共設施用地經劃設保留而 長期未取得問題，並經新豐鄉公 所106年6月27日新鄉建字第	依規劃單位處理 情形辦理。	考量已部分採 納陳情人意 見，建議修正為 「部分採納」， 其餘依照建議 處理情形通過。	-	-	依縣都委 會專案小 組初步建 議意見通 過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	業務單位 初核意見	縣都委會 第2次專案小組 初步建議意見	提縣都委會第3 次專案小組 建議處理情形	縣都委會 第3次專案小組 初步建議意見	縣都委會 決議
					1060007288 號函內容表示有關計畫區內公園用地(五)及兒童遊樂場用地(三)無使用需求，故納入本次計畫案內研議。 2. 本次檢討乃依據都市計畫發展現況及實際使用需求，變更公園用地(五)部分為住宅區及兒童遊樂場用地，非整筆土地變更為可建築土地，仍有部分土地作公共開放空間供社區居民使用；同時為確保居住環境品質，及本次市地重劃財務尚屬可行，仍維持原計畫綠地(二)不予變更，將未取得土地併同納入本案整體開發取得。 3. 本案通盤檢討後兒童遊樂場用地及綠地實際取得面積較通盤檢討前增加 0.1423 公頃，符合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」審議原則二之(六)規定。 4. 綜上，本計畫區透過市地重劃方式取得公共設施用地，符合陳情人期望健全都市生態網路機能，保有都市透水性、型塑生態跳島等建議事項。					
逾 公 展 人 1	陳○霖	新豐鄉 錦安段 681、684、686、 698 地號	新竹縣政府針對全縣尚未取得的都市計畫公共設施保留地，進行專案通盤檢討，首波竹北、新豐-新莊子和山崎地區 3 案，已辦理公開展覽。	我的土地是座落於新豐鄉錦安段 681、684、686、698 地號，是編列兒一公園保留地，請問縣長，為什麼我的保留地 在山崎的市中心而沒有在這次專案檢討的範圍內呢?難道還要保留多久呢?整個山崎地區可能剩下我的了，拜託縣長這次能將我的地納入一併檢討好嗎?謝謝您!	建議不予採納。 理由： 1. 錦安段 681、684、686 地號土地為兒童遊樂場用地(一)，考量現況為茄苳溪流經範圍，參照本案變更公共設施用地變更原則第五點之(三)內容，河川兩側之綠地，維持不予變更，以延續茄苳溪流經範圍劃設兒童遊樂場用地，供民眾休憩空間。 2. 至有關陳情人建議兒童遊樂場用地(一)變更為其他土地使用分區或用地部分，建議配合水利主管機關擬定整治計畫並確認其範圍後，納入一般性通盤檢討案內研	依規劃單位處理情形辦理。	建議照業務單位初核意見辦理。	-	-	依縣都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	業務單位 初核意見	縣都委會 第2次專案小組 初步建議意見	提縣都委會第3 次專案小組 建議處理情形	縣都委會 第3次專案小組 初步建議意見	縣都委會 決議
					議。 3. 另針對錦安段 698 地號土地為農業區，非屬本案檢討之範圍。					
逾 公 展 人 2	曾○發、曾○明、曾○忠、曾○梯、曾○煥、曾○旺、曾○家	新豐鄉文昌段 92 地號 新豐鄉山崎村 3 鄰建興路 1 段 101-1 號	不參與變更新豐(山崎地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案。	-	-	-	-	建議不予採納。 理由： 1. 文昌段 92 地號屬公園用地(五)。 2. 本案公共設施用地專案通盤檢討係因 101 年監察院針對都市計畫公共設施保留地提出「逾數十年不取得又不主動辦理解編之公共設施保留地問題，究應如何解決」問題，而辦理都市計畫公共設施保留地之檢討變更事宜，爰為維護土地所有權人權益，且經新豐鄉公所於本縣都市計畫委員會 108 年 7 月 15 日第 1 次專案小組會議表示公園用地(五)已無使用需求，故本案檢討變更部分面積為兒童遊樂場	依提縣都委會第 3 次專案小組建議處理情形通過。	依縣都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	業務單位 初核意見	縣都委會 第2次專案小組 初步建議意見	提縣都委會第3 次專案小組 建議處理情形	縣都委會 第3次專案小組 初步建議意見	縣都委會 決議
								用地；部分面積為住宅區。 3. 陳情地號皆已納入本案市地重劃範圍，重劃完成後土地所有權人可依其權利價值配回可建築土地。		

附件三 修正後市地重劃可行性評估

一、開發範圍及計畫內容

(一)開發範圍及面積

依本案辦理跨區整體開發原則，開發單位得自行評估整體開發之可行性，採聯合周圍數個計畫區或同一計畫區模式辦理跨區整體開發，合計面積約 0.7436 公頃。

(二)土地使用計畫內容

土地使用分區包括住宅區及商業區，面積計 0.4318 公頃，公共設施用地包括停車場用地、廣場用地、兒童遊樂場用地、綠地、道路用地等，面積計 0.3118 公頃。

表一 重劃開發範圍之土地使用計畫面積表

項 目		面積(公頃)	百分比(%)
使用分區	商業區	0.1191	16.02
	住宅區	0.3127	42.05
	小 計	0.4318	58.07
公共設施 用地	停車場用地	0.0001	0.02
	廣場用地	0.0676	9.09
	兒童遊樂場用地	0.1378	18.53
	綠地	0.0797	10.72
	道路用地	0.0266	3.58
	小 計	0.3118	41.93
合 計		0.7436	100.00

註：表內面積應以核定圖實際測量分割為準。

二、開發方式：以市地重劃方式辦理跨區整體開發。

三、重劃可行性評估

(一)基本假設

1. 重劃工程費用略以重劃區總面積每公頃 2,800 萬元估算。
2. 重劃期程為 2.5 年；貸款利息以年利率 3%計算。

3. 本案變更為住宅區及商業區之土地，重劃後地價平均地價略以 60,400 元/m²(19.97 萬元/坪)估算。

(二)預估重劃總費用：1+2+3=4,777 萬元

1. 重劃費用：約 2,350 萬元

2. 工程費用：約 2,082 萬元

3. 貸款利息：約 345 萬元

(三)預估平均重劃負擔比率：1+2=52.57%

1. 公共設施用地平均負擔比率=41.93%

2. 費用平均負擔比率=10.64%

表二 重劃負擔計算表

項次	項目		單位	備註
1	A. 重劃範圍面積(公頃)		0.7436	
2	B1. 住宅區面積(公頃)		0.3127	
	B2. 商業區面積(公頃)		0.1191	
3	公共設施用地	C. 全部面積(公頃)	0.3118	
		D. 共同負擔面積(公頃)	0.3118	
		E. 原公有道路、溝渠、河川及未登錄土地面積(公頃)	-	
		F. 平均負擔比率	41.93%	=(D-E)/(A-E)
4	開發費用	G. 重劃作業費及補償費(萬元)	2,350	
		H. 開發工程費(萬元)	2,082	
		I. 貸款利息(萬元)	345	
		J. 重劃總費用合計(萬元)	4,777	=(G)+(H)+(I)
		K. 預估重劃後平均地價(萬元/坪)	19.97	
		L. 平均負擔比率	10.64%	=(J)/(K)*(A-E)
5	重劃總平均負擔比率		52.57%	=(F)+(L)
6	土地所有權人領回抵費地比率		47.43%	=1-重劃負擔比率

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。

附件四 歷次專案小組會議紀錄

(一)108 年 7 月 15 日新竹縣都市計畫委員會第 1 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： 新 豐 鄉	日 期：108 年 7 月 15 日
案 由	「變更新豐(山崎地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」		
說 明	十一、 本案緣起： 民國 81 年以前已發布實施之都市計畫，大多未於都市計畫書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，其費用全由政府負擔。統計全國尚未取得公共設施保留地約 2 萬餘公頃，所需徵購費用計約 7 兆餘元，實非政府財政所能負擔。 監察院於民國 101 年 12 月針對都市計畫公共設施保留地提出「逾數十年不取得又不主動辦理解編之公共設施保留地問題，究應如何解決」問題，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」，積極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。 爰此，新竹縣政府依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理全縣各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討，藉以解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題。另為確認及彙整各使用或管理單位之用地使用需求，本府業於民國 104 年 8 月依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 45 條規定召開機關協調會議，以協調各使用或管理機關，並依各機關評估使用需求，辦理後續計畫檢討作業。 十二、 本案辦歷程說明： 自民國 108 年 4 月 15 日起至民國 108 年 5 月 15 日止公開展覽 30 天；於民國 108 年 5 月 6 日假新豐鄉公所三樓會議室辦理公開展覽說明會。 十三、 擬定機關：新竹縣政府 十四、 規劃單位：安邦工程顧問股份有限公司		

討 論 事 項 及 編 號	專 案 小 組 第 一 次	所 屬 鄉 鎮 市： 新 豐 鄉	日 期：108 年 7 月 15 日
	十五、 法令依據：都市計畫法第 26 條。 十六、 計畫範圍： 本計畫區位於新豐鄉東南側，以新豐火車站前之市街為中心，東北以忠信街為界，西南至明新科技大學，東南至縱貫鐵路南側約一百公尺處，西北迄崎頂與忠孝村界處；行政區包括新豐鄉及湖口鄉轄區。 十七、 本次檢討變更內容： 詳表一變更內容明細表。 十八、 事業及財務計畫： 本次變更指定附帶條件整體開發地區以市地重劃方式辦理，詳附件一市地重劃可行性評估。 十九、 本案人民團體陳情意見： 本案公展期間人陳意見共 14 件，其中申請列席說明計 13 件，詳附件二。		
作 業 單 位 初 核 意 見	一、請規劃單位就下列各點補充說明： (一)有關現況公設保留地取得及開闢情形；另本計畫區之公共設施保留地取得及開闢情形皆為 106 年資料，請更新至 108 年度。 (二)有關本案以生活圈方式檢討公共設施供給與需求，請再分述 5 項公共設施之個別應劃設及已劃設面積，其計算方式為何？與本計畫第三次通盤檢討之公設檢討內容差異為何？ (三)因本計畫屬產業支援生活圈，其應優先劃設之公共設施項目為何？本案為公園用地、兒童遊樂場用地、機關用地變更為住宅區或商業區、道路用地；部分公園用地變更為兒童遊樂場用地，是否符合優先劃設原則？ (四)有關納入整體開發取得之公共設施用地勘選原則為何？ 二、請各單位確認事項 (一)有關本計畫區之公共設施保留地，請新豐鄉公所及相關單位再予確認是否已無使用需求。		

討論事項及編號	專案小組第一次	所屬鄉鎮市： 新豐鄉	日期：108 年 7 月 15 日
	(二)本案採跨區市地重劃方式開發，開發單位為本府，有關財務可行性及執行方式，請重劃科先行表示意見。		
其他單位意見	一、台灣鐵路管理局：有關綠五鄰近之鐵路用地已無用地需求。 二、新豐鄉公所：本次公展草案所提之變更範圍，公所已無用地需求，有關綠五部份已無用地需求，可與鐵路用地一起併入檢討變更為其他使用。 三、本府重劃科： (一)本案公展草案內容於財務部份尚屬可行，惟建議跨區市地重劃範圍不宜太分散。 (二)如各都市計畫公共設施專案通檢案件皆為公辦跨區自辦市地重劃，恐有人力不足之問題。		
縣都委會專案小組初步建議	一、有關下列各點請補充相關資料，並授權業務單位查核後妥予納入計畫書載明，提請下次專案小組審議，其餘依業務單位初核意見通過：		

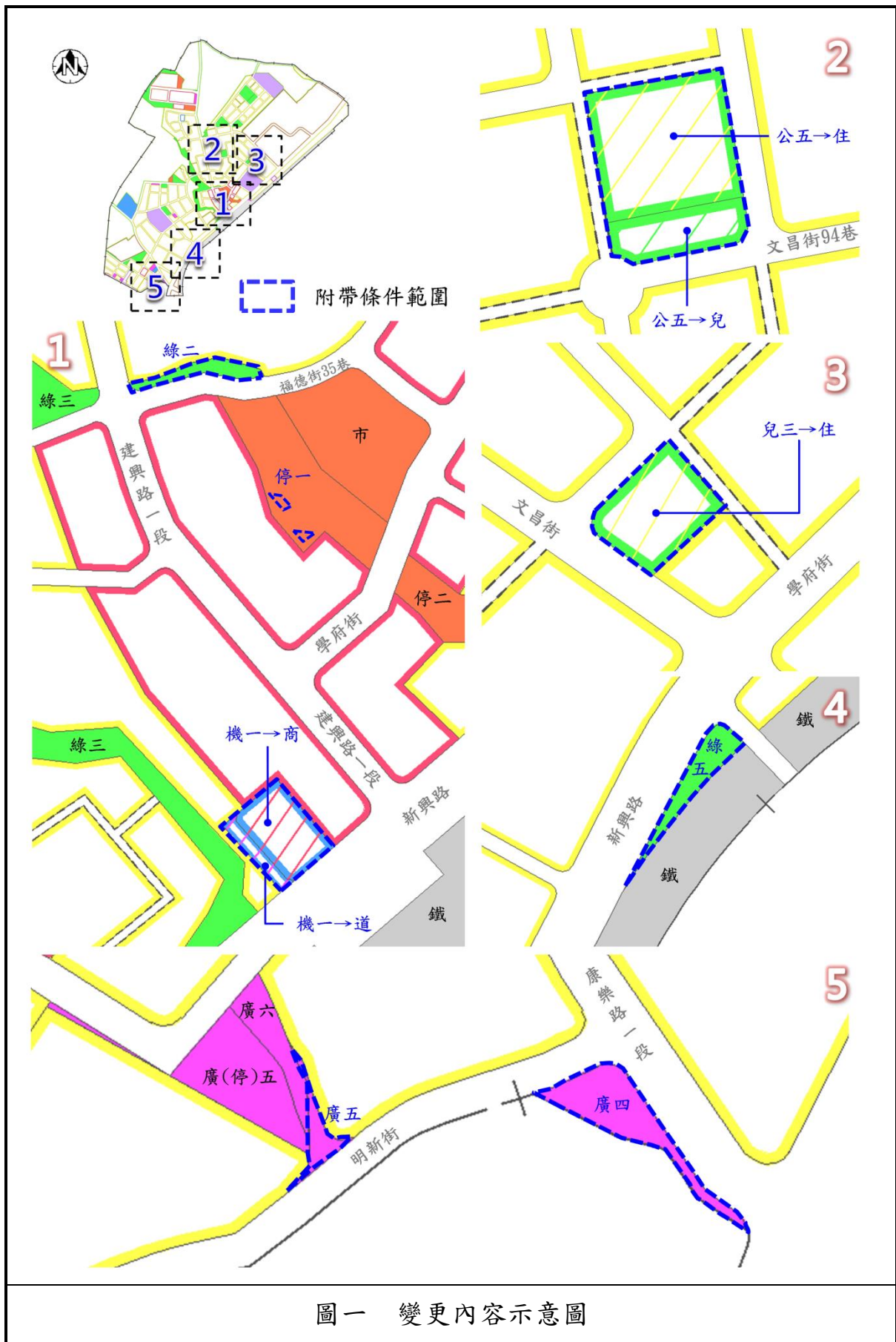
討 論 事 項 及 編 號	專 案 小 組 第 一 次	所 屬 鄉 鎮 市： 新 豐 鄉	日 期：108 年 7 月 15 日
	(一)請補充公園、兒童遊樂場用地之變更理由。 (二)請再檢視綠地用地之功能性、區位及是否應予以保留。 (三)考量本府地政處重劃科之人力，恐無法負荷全縣各都市計畫區之公辦市地重劃業務，建議修正開發方式為「以市地重劃方式辦理整體開發」。 二、請鐵路局確認本計畫區內未取得鐵路用地之使用需求及範圍，供後續調整變更方案參酌。 三、有關計畫書內容計畫區現況人數及文字缺漏部分，請確認後修正。 四、有關公展期間人民陳情意見，提下次專案小組審議。		

表一 變更內容明細表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	計畫區中央偏東側之機一用地	機關用地 (機一)(0.12)	商業區(附) (0.12)	經警察局分駐所評估已無使用需求，考量現況使用情形，本次檢討變更為商業區及道路用地。	附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。
		機關用地 (機一)(0.03)	道路用地(附) (0.03)		
	計畫區中央偏北側之公五用地	公園用地 (公五) (0.18)	住宅區(附) (0.18)	經公所確認已無需求，且周邊已劃設有公二、公三及公四等用地，可替代其功能性，故本次檢討變更為住宅區及兒童遊樂場用地，並透過整體開發方式併同取得興闢公共設施。	
		公園用地 (公五) (0.06)	兒童遊樂場用地(兒四) (附)(0.06)		
	計畫區中央偏東側，文小側之兒三用地	兒童遊樂場用地(兒三) (0.08)	住宅區(附) (0.08)	經公所確認已無需求，且周邊有新劃設之兒四等用地，可替代其功能性，本次檢討變更為住宅區	
計畫區中央，市場用地南側之停一用地	停車場用地 (停一) (0.0001)	停車場用地 (停一)(附) (0.0001)	為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過整體開發方式，併同取得部分停一、廣四、廣五、		

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
	計畫區南側之廣四用地	廣場用地 (廣四) (0.05)	廣場用地 (廣四)(附) (0.05)	綠二及綠五用地。	
	計畫區南側之廣五用地	廣場用地 (廣五) (0.01)	廣場用地 (廣五)(附) (0.01)		
	計畫區中央，停一用地北側之綠二	綠地 (綠二) (0.04)	綠地 (綠二)(附) (0.04)		
	計畫區南側之綠五	綠地 (綠五) (0.09)	綠地 (綠五)(附) (0.09)		

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



表二 變更前後土地使用面積對照表

項 目		檢討前計畫面積 (公頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	檢討後計畫面積 (公頃)	占都市發展用地面積比例	占都市計畫總面積比例
土地 使用 分 區	住宅區	71.48	0.26	71.74	42.13%	31.53%
	住宅區(再發展區)	1.73		1.73	1.01%	0.76%
	商業區	5.19	0.12	5.31	3.12%	2.33%
	甲種工業區	3.69		3.69	2.17%	1.62%
	乙種工業區	27.60		27.60	16.21%	12.13%
	農業區	57.22		57.22	--	25.15%
	電信專用區	0.19		0.19	0.11%	0.08%
	加油站專用區	0.15		0.15	0.09%	0.06%
	產業服務專用區	3.44		3.44	2.02%	1.51%
	文教區(供私立明新科技大學使用)	0.32		0.32	0.19%	0.14%
	小 計	170.99	0.38	171.38	67.04%	75.33%
公 共 設 施 用 地	機關用地	2.21	-0.15	2.06	1.21%	0.91%
	學校用地(文小)	4.29		4.29	2.52%	1.88%
	學校用地(文中)	2.64		2.64	1.55%	1.16%
	公園用地	3.28	-0.24	3.04	1.78%	1.34%
	公園兼兒童遊樂場用地	1.88		1.88	1.10%	0.82%
	兒童遊樂場用地	1.15	-0.02	1.13	0.66%	0.50%
	綠地用地	2.20		2.20	1.29%	0.97%
	市場用地	0.30		0.30	0.17%	0.13%
	廣場用地	0.30		0.30	0.18%	0.13%
	廣場兼停車場用地	0.42		0.42	0.24%	0.18%
	停車場用地	1.45		1.45	0.85%	0.64%
	鐵路用地	6.06		6.06	3.56%	2.67%
	人行步道用地	0.45		0.45	0.26%	0.20%
	道路用地	29.89	0.03	29.92	17.57%	13.15%
	小 計	56.50	-0.38	56.13	32.96%	24.67%
都市發展用地面積		170.28	0.00	170.28	100.00%	--
都市計畫總面積		227.50	0.00	227.50	--	100.00%

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

附件一 市地重劃可行性評估

一、開發範圍及計畫內容

(一)開發範圍及面積

依本案辦理跨區整體開發原則，開發單位得自行評估整體開發之可行性，採聯合周圍數個計畫區或同一計畫區模式辦理跨區整體開發，合計面積約 0.66 公頃。

(二)土地使用計畫內容

土地使用分區包括住宅區及商業區，面積計 0.38 公頃，公共設施用地包括停車場用地、廣場用地、兒童遊樂場用地、綠地、道路用地等，面積計 0.28 公頃

表一 重劃開發範圍之土地使用計畫面積表

項 目		面積(公頃)	百分比(%)
使用分區	商業區	0.12	18.03
	住宅區	0.26	39.91
	小 計	0.38	57.93
公共設施 用地	停車場用地	0.0001	0.02
	廣場用地	0.06	9.63
	兒童遊樂場用地	0.06	9.19
	綠地	0.13	19.30
	道路用地	0.03	3.93
	小 計	0.28	42.07
合 計		0.66	100.00

註：表內面積應以核定圖實際測量分割為準。

二、開發主體及方式：以市地重劃方式辦理跨區整體開發，開發主體為新竹縣政府。

三、重劃可行性評估

(一)基本假設

1. 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。
2. 不考慮重劃後與土地所有權人差額地價退補。
3. 重劃期程為 2.5 年；貸款利息以年利率 3% 計算。
4. 本案變更為住宅區土地，重劃後地價將參考其鄰近土地交易價格訂定。經查詢「內政部不動產交易實價查詢服務網」實價登錄近兩年平均交易價格：約 61,040 元/m²(20.18 元/坪)。

(二)預估重劃總費用：1+2+3=1,588 萬元

1. 重劃費用：約 728 萬元
2. 工程費用：約 745 萬元
3. 貸款利息：約 115 萬元

(三)預估平均重劃負擔比率：1+2=44.99%

1. 公共設施用地平均負擔比率=40.98%
2. 費用平均負擔比率=4.01%

表二 重劃開發之重劃負擔計算表

項次	項目		單位	備註
1	A. 重劃範圍面積(公頃)		0.66	
2	B1. 住宅區面積(公頃)		0.26	
	B2. 商業區面積(公頃)		0.12	
3	公共設施用地	C. 全部面積(公頃)	0.28	
		D. 共同負擔面積(公頃)	0.27	
		E. 原公有道路、溝渠、河川及未登錄土地面積(公頃)	0.01	
		F. 平均負擔比率	40.98%	=(D-E)/(A-E)
4	開發費用	G. 重劃作業費及補償費(萬元)	728	
		H. 開發工程費(萬元)	745	
		I. 貸款利息(萬元)	115	
		J. 重劃總費用合計(萬元)	1,588	=(G)+(H)+(I)
		K. 預估重劃後平均地價(萬元/坪)	20.18	
		L. 平均負擔比率	4.01%	=(J)/(K)*(A-E)
5	重劃總平均負擔比率		44.99%	=(F)+(L)
6	土地所有權人領回抵費地比率		55.01%	=1-重劃負擔比率

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。

(二)109 年 3 月 3 日新竹縣都市計畫委員會第 2 次專案小組會議紀錄

討 論 事 項 及 編 號	專 案 小 組 第 2 次	所 屬 鄉 鎮 市： 新 豐 鄉	日 期：109 年 3 月 3 日
案 由	「變更新豐(山崎地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」		
說 明	二十、 本案緣起： 民國 81 年以前已發布實施之都市計畫，大多未於都市計畫書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，其費用全由政府負擔。統計全國尚未取得公共設施保留地約 2 萬餘公頃，所需徵購費用計約 7 兆餘元，實非政府財政所能負擔。 監察院於民國 101 年 12 月針對都市計畫公共設施保留地提出「逾數十年不取得又不主動辦理解編之公共設施保留地問題，究應如何解決」問題，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」，積極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。 爰此，新竹縣政府依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理全縣各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討，藉以解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題。另為確認及彙整各使用或管理單位之土地使用需求，本府業於民國 104 年 8 月依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 45 條規定召開機關協調會議，以協調各使用或管理機關，並依各機關評估使用需求，辦理後續計畫檢討作業。 二十一、 本案辦歷程說明： (一)本府於 108 年 4 月 15 日起至同年 5 月 15 日止(共計 30 天)辦理公開展覽，並於 108 年 5 月 6 日假新豐鄉公所三樓會議室辦理公開展覽說明會。 (二)公開展覽期間(含逾期)公民或團體陳情意見共 14 件，申請列席本縣都委會說明共 11 件。 (三)本案經簽奉核可，由本會陳委員偉志(召集人)、		

討論事項及編號	專案小組第 2 次	所屬鄉鎮市： 新豐鄉	日期：109 年 3 月 3 日
	魏委員嘉憲、游委員志祥、洪委員崇文、謝前委員政穎、吳前委員金泰及李前委員錦復等 7 位委員組成專案小組，專案小組於 108 年 7 月 15 日、召開第 1 次會議，嗣後本縣 109 年度都市計畫委員會成員異動，故再簽請閻委員克勤、劉委員馨隆及林委員天俊組成專案小組續行審議。 二十二、 擬定機關：新竹縣政府 二十三、 規劃單位：安邦工程顧問股份有限公司 二十四、 法令依據：都市計畫法第 26 條。 二十五、 計畫範圍： 本計畫區位於新豐鄉東南側，以新豐火車站前之市街為中心，東北以忠信街為界，西南至明新科技大學，東南至縱貫鐵路南側約一百公尺處，西北迄崎頂與忠孝村界處；行政區包括新豐鄉及湖口鄉轄區。 二十六、 本次檢討變更內容： 詳附件一修正後變更內容明細表。 二十七、 事業及財務計畫： 本次變更指定附帶條件整體開發地區以市地重劃方式辦理，詳附件一修正後市地重劃可行性評估。 九、本次會議召開乃依據 108 年 7 月 15 日本縣都市計畫委員會第 1 次專案小組出席委員初步建議事項，請規劃單位補充相關資料納入計畫書載明，並針對公展期間公民或團體陳情意見提會討論(詳附件一初步建議及處理情形對照表)。		

討 論 事 項 及 編 號	專 案 小 組 第 2 次	所 屬 鄉 鎮 市： 新 豐 鄉	日 期：109 年 3 月 3 日
作 業 單 位 初 核 意 見	一、本次修正後變更內容明細表編號 2，提出綠地(五)及鐵路用地變更為住宅區(特)之方案內容，請規劃單位依照下列意見逐點說明： (一)規劃單位提及綠地(五)及鐵路用地現況已有建物，應先查核是否屬合法建物之坐落位置及分布；如屬合法建物者，為保障土地所有權人權益得免回饋，建蔽率及容積率分別不得大於 60%及 180%，提起討論。 (二)另針對非屬合法建物部分，參照「新竹縣各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」內變更回饋方式優先次序表，新豐山崎地區屬產業轉型區，回饋方式為公共設施用地，以及變更回饋標準表公共公共設施用地變更為住宅區之負擔公共設施比例至少 30%，爰請規劃單位說明變更為住宅區(特)調降基準容積率 108%，以及土地所有權人以市價總額 40%折算繳交代金之理由及計算方式。 (三)有關住宅區(特)之土地使用分區管制要點規定，建議增訂「土地所有權人應於本次通盤檢討核定前與縣政府簽訂協議書，納入計畫書內以利執行，如無法於本次通盤檢討核定之日起 3 年內完成捐贈，應依都市計畫法定程序辦理檢討恢復為原計畫。」，以資周延。 二、有關公展人 3 新竹瓦斯股份有限公司提出新豐鄉泰安段 316 地號土地變更為公用事業用地或特定專用區一事，考量土地所有權人為新竹瓦斯股份有限公司，建議納入新增變更案，變更為天然氣設施專用區，以符管用合一。 三、本次公民或團體所提意見之建議處理情形及業務單位初核意見，詳附件二。		
縣都委會專案 小組初步建議	請規劃單位依歷次專案小組初步建議意見彙整資料，並授權業務單位查核後，逕提縣都委會大會審議。 一、本次提會修正之變更內容建議意見如下： (一)變更第 1 案照本次提會內容修正通過，詳附件一。		

討 論 事 項 及 編 號	專 案 小 組 第 2 次	所 屬 鄉 鎮 市： 新 豐 鄉	日 期：109 年 3 月 3 日
	(二)變更第 2 案建議內容修正如下： 1. 經調閱建照及使照資料，綠地及鐵路用地之建築物，乃依照都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法第 4 條規定申請臨時住宅使用，倘變更為住宅區(特)應予以回饋。 2. 另針對變更為住宅區(特)之基準容積率部分，考量公平性原則，建議比照變更第 1 案採跨區市地重劃整體開發方式之平均負擔比例 45%計算，修正不得大於 99%。 (三)變更第 3 案增訂土地使用管制規定建議修正如下： 1. 住宅區(特)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 99%。 2. 倘住宅區(特)範圍內全體土地所有權人同意以變更範圍內土地總面積 45%（面積以謄本面積計算之）折算代金於申請建築執照前繳交予新竹縣政府，則其土地得適用住宅區之容積率規定，並應依下列規定辦理： (1)回饋代金之計算方式：變更範圍總面積(m^2)$\times$回饋代金比例(45%)$\times$市價(元/m^2)。 (2)代金數額以市價計算，應委託 3 家以上專業估價者查估後評定之，查估金額以最高價為原則，上述所需查估費用皆由申請人負擔，本府得指定 1 家專業估價者，其餘由申請人自行委託，其估價成果應提送本縣都市計畫委員會報告。 (3)前開代金得以本案變更位置鄰接之未取得道路用地捐贈予新竹縣政府折抵之，包括新豐鄉明新段 120、122、122-2、124、124-1、124-2 等地號屬計畫道路部分之土地(詳附圖)，該道路用地之價值應比照前開市價計算方式，其不足數額部分應以代金繳交。 (4)回饋代金之繳納依「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」繳入「新		

討 論 事 項 及 編 號	專 案 小 組 第 2 次	所 屬 鄉 鎮 市： 新 豐 鄉	日 期：109 年 3 月 3 日
	竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金專戶」； 捐贈公共設施用地者，應於發照建築前將所捐 贈之公共設施用地無償登記為新竹縣。 二、公民或團體陳情意見建議意見，詳附件二。		

附件一

「變更新豐(山崎地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)

案」新竹縣都市計畫委員會第 1 次專案小組會議

初步建議及處理情形對照表

專案小組初步建議	處理情形及說明
一、有關下列各點請補充相關資料，並授權業務單位查核後妥予納入計畫書載明，提請下次專案小組審議，其餘依業務單位初核意見通過：	
(一)請補充公園、兒童遊樂場用地之變更理由。	遵照辦理，詳表一修正後變更內容明細表。
(二)請再檢視綠地用地之功能性、區位及是否應予以保留。	1. 考量綠地(二)具有串連計畫區內公共設施之功能性，建議予以保留。 2. 另新豐鄉公所前於本縣都市計畫委員會 108 年 7 月 15 日第 1 次專案小組會議表示綠地(五)無使用需求，經參酌公展人 1、公展人 11 陳情意見內容(附件二)，並考量現況多已建築使用，不宜以整體開發方式辦理，爰本次檢討變更為住宅區(特)，詳表一修正後變更內容明細表、圖一修正後變更內容示意圖 4。
(三)考量本府地政處重劃科之人力，恐無法負荷全縣各都市計畫區之公辦市地重劃業務，建議修正開發方式為以市地重劃方式辦理整體開發。	遵照辦理，建議刪除開發主體為新竹縣政府之文字內容，詳附件一修正後市地重劃可行性評估。
二、請鐵路局確認本計畫區內未取得鐵路用地之使用需求及範圍，供後續調整變更方案參酌。	1. 依臺灣鐵路管理局 109 年 1 月 20 日北工產字第 1090000760 號函文表示本計畫區內未取得鐵路用地，目前業務上並無使用計畫。

專案小組初步建議	處理情形及說明
	2. 考量部分鐵路用地鄰接綠五用地之現況多已建築使用，不宜以整體開發方式辦理，爰建議變更為住宅區(特)。 3. 其餘之鐵路用地(詳附圖一)多位於工(乙)二之東側及綠五至工(乙)二間新興路之東側，其深度僅約 8 公尺，難以變更為其他適當分區，建議維持原計畫，並可俟後續工業區轉型使用時，一併納入規劃。
三、有關計畫書內容計畫區現況人數及文字缺漏部分，請確認後修正。	遵照辦理，納入計畫書修正。
四、有關公展期間人民陳情意見，提下次專案小組審議。	遵照辦理。

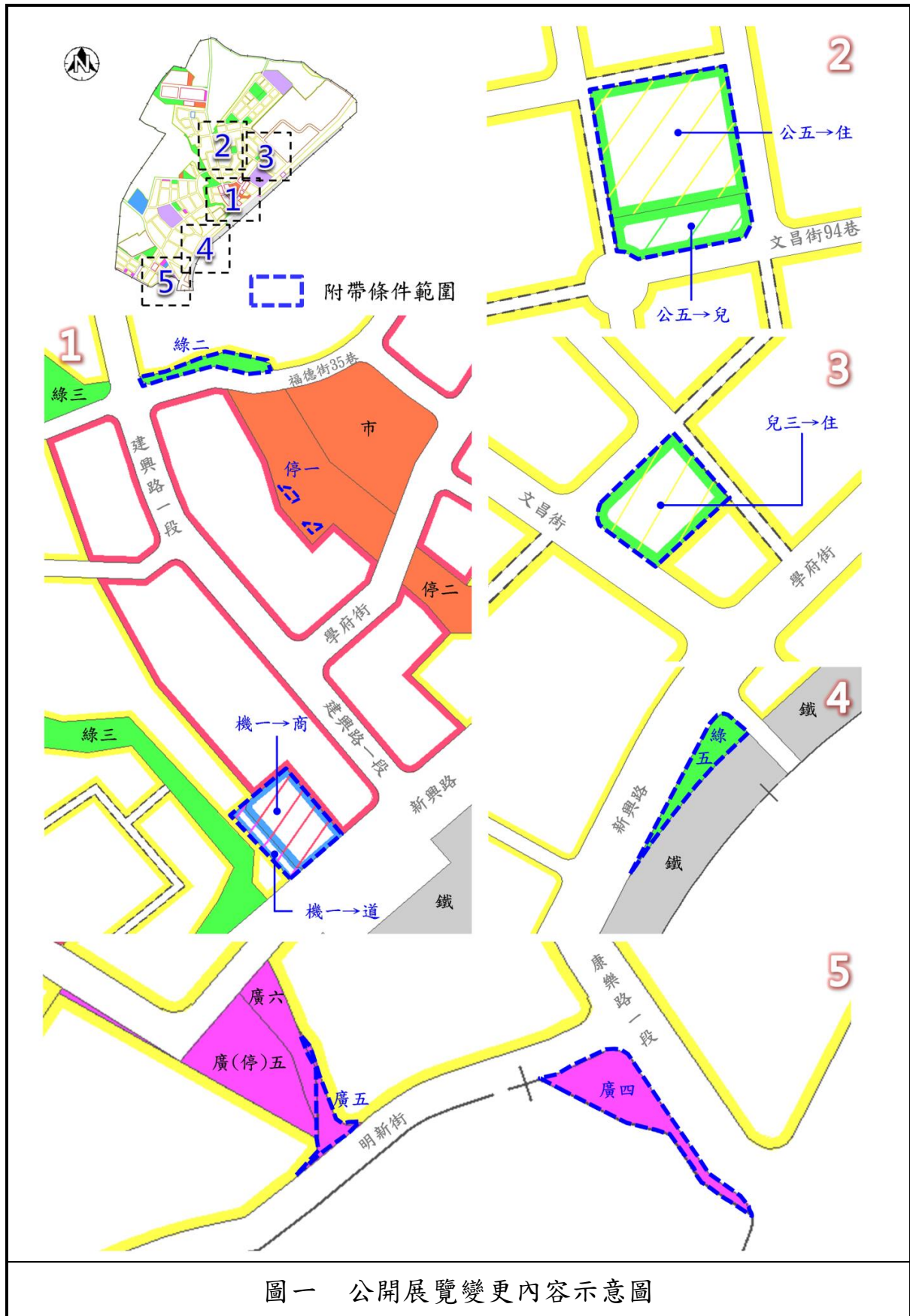
表一 修正後變更內容明細表

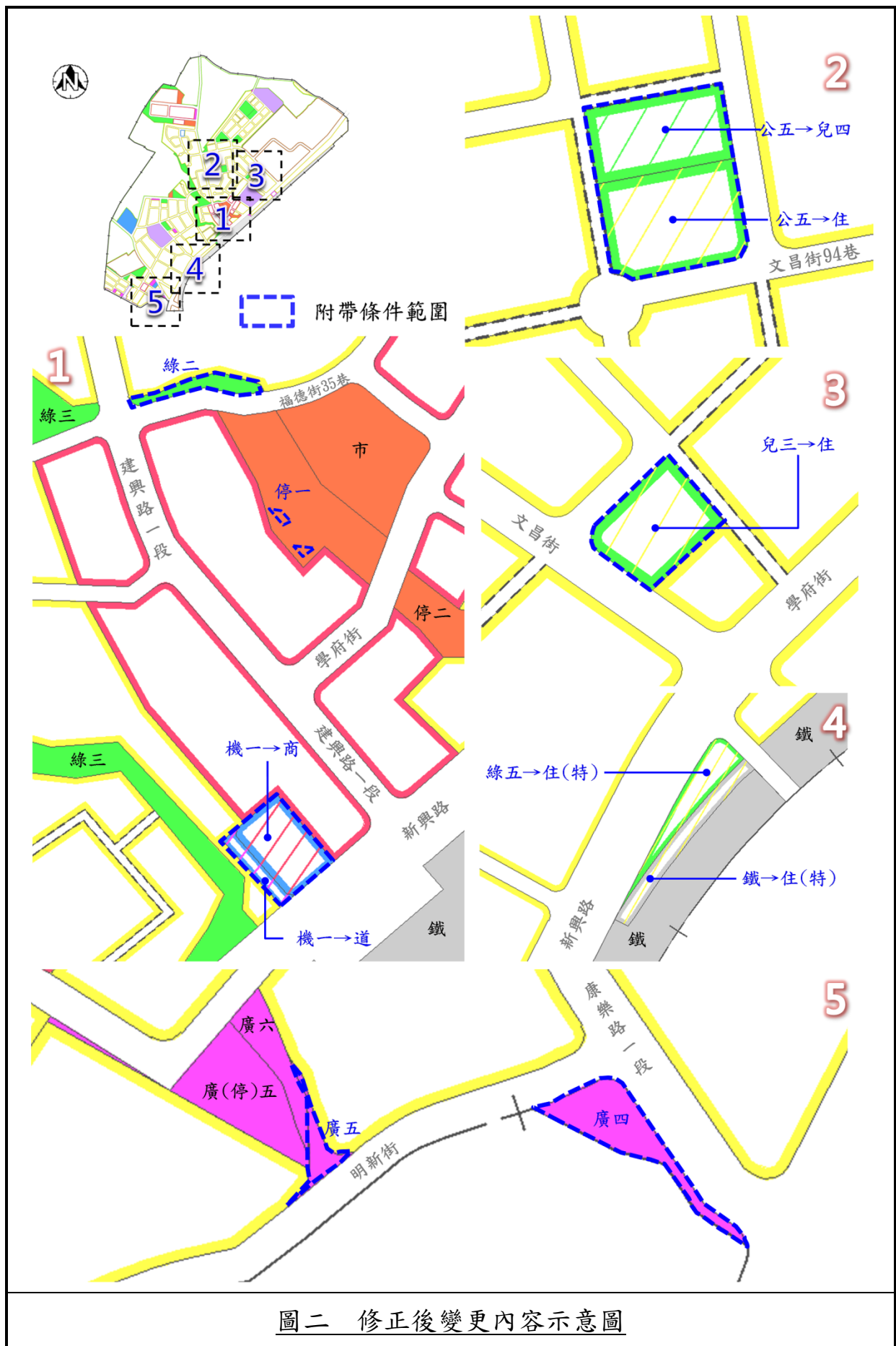
編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	計畫區中央偏東側之機一用地	機關用地(機一) (0.1191)	商業區(附) (0.1191)	經警察局分駐所評估已無使用需求，考量現況使用情形，本次檢討變更為商業區及道路用地。	附帶條件： 應以市地重劃方式辦理跨區整體開發。
		機關用地(機一) (0.0266)	道路用地(附) (0.0266)		
	計畫區中央偏北側之公五用地	公園用地(公五) (0.1365)	住宅區(附) (0.1365)	1. 經公所確認已無使用需求，且周邊已劃設有公二、公三及公四等用地，可替代其功能性，故本次檢討變更為住宅區及兒童遊樂場用地，並透過整體開發方式併同取得興闢公共設施。	
		公園用地(公五) (0.1048)	兒童遊樂場用地(兒四)(附)(0.1048)	2. 本案之變更尚符合 <u>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」之審議原則二之(六)規定。</u>	
	計畫區中央偏東側，文小側之兒三用地	兒童遊樂場用地(兒三) (0.0832)	住宅區(附) (0.0832)	1. 經公所確認已無使用需求，且周邊有新劃設之兒四等用地，可替代其功能性，本次檢討變更為住宅區。	
				2. 本案之變更尚符合 <u>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」之審議原則二之(六)規定。</u>	

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
	計畫區中央，市場用地南側之停一用地	停車場用地 (停一) (0.0001)	停車場用地 (停一)(附) (0.0001)	為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過整體開發方式，併同取得部分停一、廣四、廣五及綠二用地。	
	計畫區南側之廣四用地	廣場用地 (廣四) (0.0541)	廣場用地 (廣四)(附) (0.0541)		
	計畫區南側之廣五用地	廣場用地 (廣五) (0.0135)	廣場用地 (廣五)(附) (0.0135)		
	計畫區中央，停一用地北側之綠二用地	綠地 (綠二) (0.0375)	綠地 (綠二)(附) (0.0375)		
2	計畫區南側之綠五用地	綠地 (綠五) (0.0860)	住宅區 (特) (0.0860)	1. 經公所代表108年7月15日於本縣都市計畫委員會第1次專案小組會議中表示	註： 本計畫區住宅區之容積率為

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
	<u>計畫區南側鄰接綠五用地之鐵路用地</u>	<u>鐵路用地(0.0822)</u>	<u>住宅區(特)(0.0822)</u>	<u>綠五用地及台灣鐵路管理局109年1月20日北工產字第1090000760號函確認鄰接綠五用地之鐵路用地皆已無使用需求，惟現況多已建築使用，不宜以整體開發方式辦理，爰本次檢討變更為住宅區(特)。</u> 2. 本案為低價值變更為高價值之土地，雖不納入市地重劃整體開發，為維護公平之原則，故調降變更後之容積率為不得大於108%。	<u>不得大於180%，以新竹縣公共設施用地專案通盤檢討案市地重劃公共設施平均負擔比例40%為調降基準。</u>
<u>3</u>	<u>土地使用分區管制要點</u>	增訂土地使用分區管制要點： <u>住宅區(特)建蔽率不得大於60%，容積率不得大於108%。倘住宅區(特)廓範圍內全體土地所有權人同意以其土地市價總額40%折算代金，於申請建築執照時繳交予縣府，則其土地得適用住宅區之容積率。</u>		<u>配合本次檢討變更內容，增訂土地使用管制規定。</u>	

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。





表二 修正後變更前後土地使用面積對照表

項 目		檢討前計畫面積 (公頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	檢討後計畫面積 (公頃)	占都市發展用地面積比例	占都市計畫總面積比例
土地 使用 分區	住宅區	71.4772	<u>0.2197</u>	<u>71.6969</u>	<u>42.11%</u>	<u>31.52%</u>
	住宅區(再發展區)	1.7251		1.7251	1.01%	0.76%
	住宅區(特)	<u>0.0000</u>	<u>0.1682</u>	<u>0.1682</u>	<u>0.10%</u>	<u>0.07%</u>
	商業區	5.1869	0.1191	5.3060	3.12%	2.33%
	甲種工業區	3.6871		3.6871	2.17%	1.62%
	乙種工業區	27.5991		27.5991	16.21%	12.13%
	農業區	57.2206		57.2206	--	25.15%
	電信專用區	0.1908		0.1908	0.11%	0.08%
	加油站專用區	0.1475		0.1475	0.09%	0.06%
	產業服務專用區	3.4373		3.4373	2.02%	1.51%
	文教區(供私立明新科技大學使用)	0.3205		0.3205	0.19%	0.14%
	小 計	170.9921	<u>0.5070</u>	<u>171.4991</u>	<u>67.11%</u>	<u>75.39%</u>
公共 設施 用地	機關用地	2.2098	-0.1457	2.0641	1.21%	0.91%
	學校用地(文小)	4.2869		4.2869	2.52%	1.88%
	學校用地(文中)	2.6417		2.6417	1.55%	1.16%
	公園用地	3.2779	-0.2413	3.0366	1.78%	1.33%
	公園兼兒童遊樂場用地	1.8765		1.8765	1.10%	0.82%
	兒童遊樂場用地	1.1463	<u>-0.0216</u>	<u>1.1679</u>	<u>0.69%</u>	<u>0.51%</u>
	綠地用地	2.1984	<u>-0.0860</u>	<u>2.1124</u>	<u>1.24%</u>	<u>0.93%</u>
	市場用地	0.2965		0.2965	0.17%	0.13%
	廣場用地	0.3014		0.3014	0.18%	0.13%
	廣場兼停車場用地	0.4163		0.4163	0.24%	0.18%
	停車場用地	1.4479		1.4479	0.85%	0.64%
	鐵路用地	6.0641	<u>-0.0822</u>	<u>5.9819</u>	<u>3.51%</u>	<u>2.63%</u>
	人行步道用地	0.4474		0.4474	0.26%	0.20%
	道路用地	29.8935	0.0266	29.9201	17.57%	13.15%
	小 計	56.5046	<u>-0.5070</u>	<u>55.9976</u>	<u>32.89%</u>	<u>24.61%</u>
都市發展用地面積		170.2761	0.0000	170.2761	100.00%	--
都市計畫總面積		227.4967	0.0000	227.4967	--	100.00%

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

附件一、修正後市地重劃可行性評估

一、開發範圍及計畫內容

(一)開發範圍及面積

依本案辦理跨區整體開發原則，開發單位得自行評估整體開發之可行性，採聯合周圍數個計畫區或同一計畫區模式辦理跨區整體開發，合計面積約 0.5754 公頃。

(二)土地使用計畫內容

土地使用分區包括住宅區及商業區，面積計 0.3388 公頃，公共設施用地包括停車場用地、廣場用地、兒童遊樂場用地、綠地、道路用地等，面積計 0.2366 公頃。

表一 重劃開發範圍之土地使用計畫面積表

項 目		面積(公頃)	百分比(%)
使用分區	商業區	0.1191	20.70
	住宅區	<u>0.2197</u>	<u>38.18</u>
	小 計	<u>0.3388</u>	<u>58.88</u>
公共設施 用地	停車場用地	0.0001	0.03
	廣場用地	0.0676	11.75
	兒童遊樂場用地	<u>0.1048</u>	<u>18.21</u>
	綠地	<u>0.0375</u>	<u>6.52</u>
	道路用地	0.0266	4.62
	小 計	<u>0.2366</u>	<u>41.12</u>
合 計		<u>0.5754</u>	100.00

註：表內面積應以核定圖實際測量分割為準。

二、開發方式：以市地重劃方式辦理跨區整體開發。

三、重劃可行性評估

(一)基本假設

1. 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。
2. 不考慮重劃後與土地所有權人差額地價退補。
3. 重劃期程為 2.5 年；貸款利息以年利率 3%計算。
4. 本案變更為住宅區土地，重劃後地價將參考其鄰近土地交易價格訂定。經查詢「內政部不動產交易實價查詢服務網」實價登錄近兩年平均交易價格：約 80,040 元/m²(26.46 萬元/坪)。

(二)預估重劃總費用：1+2+3=2,323 萬元

1. 重劃費用：約 1,474 萬元
2. 工程費用：約 681 萬元
3. 貸款利息：約 168 萬元

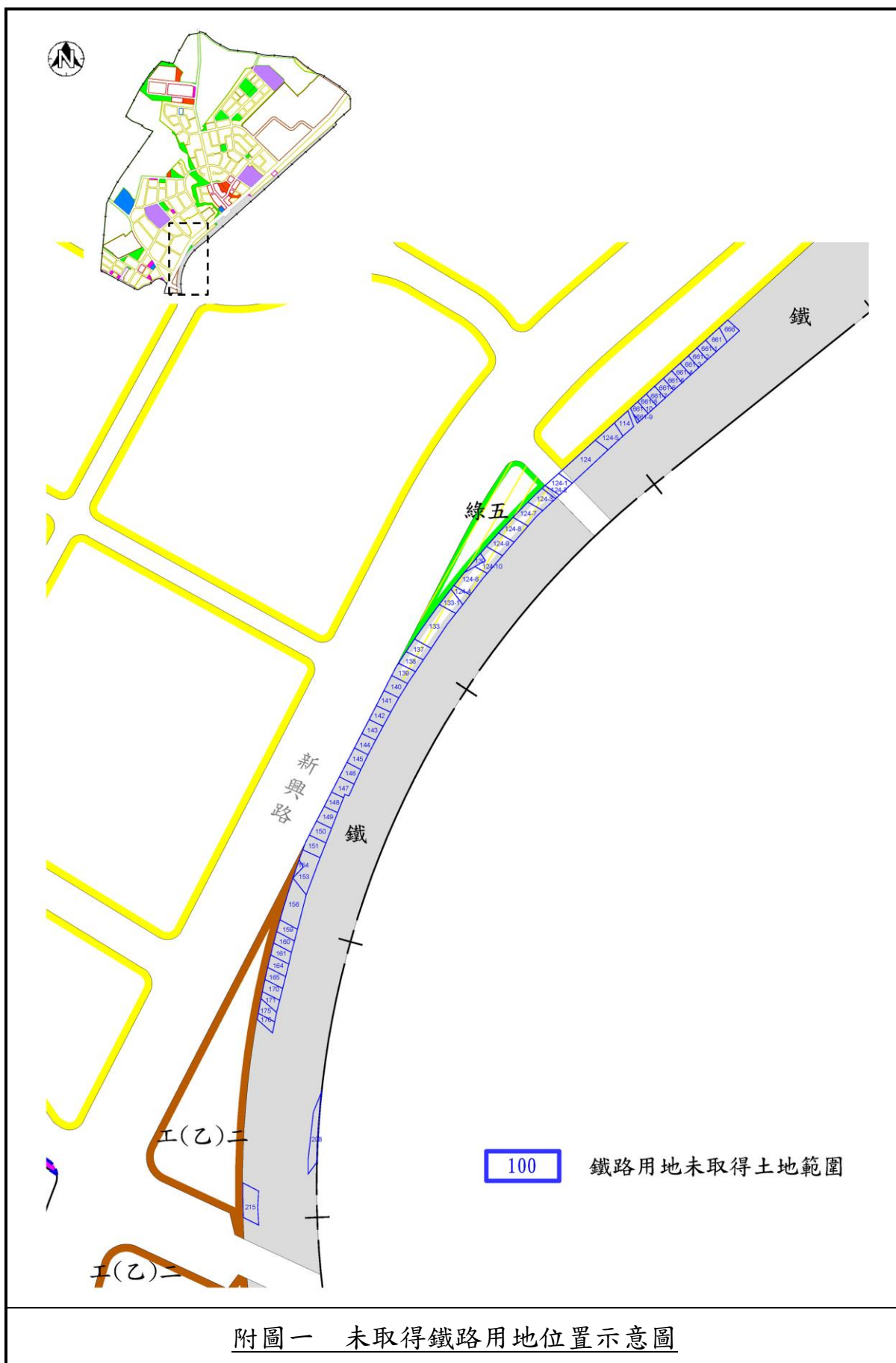
(三)預估平均重劃負擔比率：1+2=45.00%

1. 公共設施用地平均負擔比率=39.85%
2. 費用平均負擔比率=5.15%

表二 重劃負擔計算表

項次	項目	單位	備註
1	A. 重劃範圍面積(公頃)	<u>0.5754</u>	
2	B1. 住宅區面積(公頃)	<u>0.2197</u>	
	B2. 商業區面積(公頃)	0.1191	
3	C. 全部面積(公頃)	<u>0.2366</u>	
	D. 共同負擔面積(公頃)	<u>0.2244</u>	
	E. 原公有道路、溝渠、河川及未登錄土地面積(公頃)	0.0122	
	F. 平均負擔比率	<u>39.85%</u>	=(D-E)/(A-E)
4	G. 重劃作業費及補償費(萬元)	<u>1,474</u>	
	H. 開發工程費(萬元)	<u>681</u>	
	I. 貸款利息(萬元)	<u>168</u>	
	J. 重劃總費用合計(萬元)	<u>2,323</u>	=(G)+(H)+(I)
	K. 預估重劃後平均地價(萬元/坪)	<u>26.46</u>	
	L. 平均負擔比率	<u>5.15%</u>	=(J)/(K)*(A-E)
5	重劃總平均負擔比率	<u>45.00%</u>	=(F)+(L)
6	土地所有權人領回抵費地比率	<u>55.00%</u>	=1-重劃負擔比率

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。



附件二 變更新豐(山崎地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案公開展覽人民團體陳情意見綜理表

涉及本次公展變 1-3 案(共計 15 案)

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	業務單位初核意見	縣都委會專案小組初步建議意見	備註
公展人 1	何○傑(代表人)、何○應、劉○秀等 3 人(列席) 108.04.22	新豐鄉明新段 122-1、122-3、125、125-1、125-2、125-3、125-4、124-2、124-3、124-7、124-8、124-9	對變更新豐(山崎地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案提出異議申明(申請緊鄰相連之公共設施用地一併開發) 1. 明新段 122-1、122-3、125、125-1、125-2、125-3、125-4(使用分區為綠地)及 124-2、124-3、124-7、124-8、124-9、124-6、131、131-1、124-4、124-1(使用分區為鐵路用地)與 122-2(使用分區為道路用地)等 19 筆地號土地為緊鄰相連之整筆近方正	1. 請貴單位將上述 19 筆地號緊鄰相連之整筆近方正、並為相關所有權人持有之公共設施用地、一併劃入公共設施用地市地重劃範圍內、做通盤檢討規劃(一次做全面規劃、使相連之公共設施用地發揮最佳使用價值,亦可使民眾損失降低,全民使用便利)。 2. 調整三角形綠地地形、使綠地之地形從三角形變更為方正之地形、綠地之利用規劃使用度更佳。	建議部分採納。 理由: 1. 陳情土地明新段 122-1、122-3、125、125-1、125-2、125-3、125-4、131、131-1、122-2(部分)地號屬於綠地(五),明新段 124-2(部分)、124-3、124-7、124-8、124-9、124-10、124-6、124-4 地號為鐵路用地。 2. 經新豐鄉公所於本縣都市計畫委員會 108 年 7 月 15 日第 1 次專案小組會議表示綠地(五)無使用需求;另按交通部臺灣鐵路管理局臺北工務段 109 年 1 月 20 日北工產字第 1090000760 號函文內容有關鄰接綠地(五)之鐵路用地無使用需求。 3. 考量上述綠地(五)及鐵路用地現況已有建物,不宜	有關規劃單位提及綠地(五)及鐵路用地現況已有建物,應先查明是否屬合法建物,及其分布坐落位置,繼而說明住宅區(特)之規劃原意。	建議部分採納。 1. 經調閱建照及使照資料,綠地及鐵路用地之建築物,乃依照都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法第 4 條規定申請臨時住宅使用,非屬合法建築物,倘變更為住宅區(特)應予以回饋。 2. 另針對變更為住宅區(特)之基準容積率部分,考量公平	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	業務單位 初核意見	縣都委會專案 小組 初步建議意見	備註
		、 124-10 、 124-6 、131、 131-1 、 124-4 、124-1 與 122-2 地號等 共 19 筆 土地 新豐鄉 松林村 2 鄰新 興路 72、 76、 78、80 號	之土地、且皆為公共設施用地、並為相關所有權人持有。 2. 貴單位規劃依市地重劃辦法來解決公共設施用地之問題（重劃後土地所有權人可分回原持有土地面積之 55% 土地）實為德政。 3. 貴單位僅將上述 19 筆相連地號土地正前方面臨新興路（台一線省道）之（明新段 122-1、122-3、125、125-1、125-2、125-3、125-4 等）7 筆地號土地（使用分區為綠地）劃入市地重劃範圍內、而未將相連之其餘 12 筆地號公共設施用地	3. 重劃後陳情人分配土地之位址、一律原地原配（原地原配可使陳情人房屋拆除之面積降低、減少民眾損失、降低民怨、提高民眾參與公共設施用地市地重劃配合度，又可解決三角形綠地不易規劃、大眾使用率不佳之情況產生）。	以整體開發方式辦理，爰此將綠地(五) 及鄰接之鐵路用地變更為住(特)；另為維護公平性原則，有關公共設施用地變更為可建築土地，參照本案市地重劃公共設施平均負擔比例 40%為基準予以調降基準容積率不得大於 108%。 4. 至有關陳情土地明新段 122-2(部分)、124-1、124-2(部分)地號屬道路用地，非本案公共設施用地變更原則第十五點內容，得配合整體開發地區取得之道路用地，後續應由需地單位採徵購方式、都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法、獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法、都市計畫容積移轉辦法等規定辦理用地取得。		性原則，建議比照變更第 1 案採跨區市地重劃整體開發方式之平均負擔比例 45%計算，修正不得大於 99%。 3. 除規劃單位第 3 點建議處理情形外，其餘建議處理情形通過。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	業務單位 初核意見	縣都委會專案 小組 初步建議意見	備註
			劃入市地重劃範圍內，造成很多之問題產生，如土地之房屋前方半間拆除、剩下後方半間房屋，剩余房屋結構安全及拆除施做與剩下後方半間房屋及後方土地如何通行，原地主無法原地原配之問題產生。 4. 貴單位未將相連之上述其餘 12 筆地號公共設施用地（明新段 124-2、124-3、124-7、124-8、124-9、124-10、124-6、131、131-1、124-4、124-1 與 122-2 等地號）土地一併劃入市地重劃範圍內，亦無法取得方整之公共設					

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	業務單位 初核意見	縣都委會專案 小組 初步建議意見	備註
			施用地、進行整體通盤規劃(僅將相連之土地前方明新段 122-1、122-3、125、125-1、125-2、125-3、125-4 等 7 筆地號形狀近似三角形土地劃入市地重劃範圍做為綠地其使用效率低、亦無法符合土地所有權人及將來使用公共設施用地之民眾的期望。 5. 明新段 124-2、124-3、124-7、124-8、124-9、124-10、124-6、131、131-1、124-4、124-1 (使用分區為鐵路用地) 早於民國 88 年間誠泰銀行即發函給臺灣鐵路管理					

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	業務單位 初核意見	縣都委會專案 小組 初步建議意見	備註
			局有無用地需求、交通部臺灣鐵路管理局函覆無鐵路用地之使用需求，民國 98 年 8 月新豐鄉（山崎地區）都市計劃第三次通盤檢討書內之變十一案明文寫明台鐵表示鐵路用地已無使用需求，另在民國 101 年 2 月 9 日新豐鄉第三次通盤檢討協調會附帶決議查明交通部臺灣鐵路管理局有無用地需求、因而新豐鄉公所於民國 101 年 2 月 23 日即發新鄉建字第 1013000492 號函請交通部臺灣鐵路管理局查照賜覆，交通部臺灣鐵路管理局函覆鐵企地字					

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	業務單位 初核意見	縣都委會專案 小組 初步建議意見	備註
			第 1010008833 號函已無鐵路用地之使用需求，新豐鄉公所在(山崎地區)都市計劃第三次通盤檢討中也多次提出以市地重劃或都市計劃使用分區變更之方式來處理，上述資料在新豐鄉(山崎地區)都市計劃第三次通盤檢討相關資料中皆有記載。 6. 明新段 122-2 (使用分區為通路用地，路寬為 10 公尺) 為新興路 (台一線省道) 通連湖口工業區及新設鳳山工業區兩大工業區之交通要道，新豐鄉公所在(山崎地區)都市計劃第三次通盤檢討中也					

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	業務單位 初核意見	縣都委會專案 小組 初步建議意見	備註
			多次提出以市地重劃或都市計畫使用分區變更之方式取得。					
公展人2	黃○銘 (列席) 108.04.23	新豐鄉文昌段522地號 新豐鄉山崎村18鄰福德街76號	62年唐榮徵收，64年都計通過，69年家父徵得地主同意書向鄉所申請變更，一直無下文，如今經過40多年不敢整修，地震頻傳將產生公安疑慮，誰替我們擔待這風險，鄉所以財政困難，72巷口宅邸通路依計劃闢建完成但廢都計不影響兩旁住戶的權利，它是活巷不是死巷，沒財源徵收又不廢都計道將嚴重影響我的權益。	1. 立即徵收。 2. 立即解編。 3. 改計劃60年給我喘息整修機會，讓時間解決。	建議不予採納。 理由： 1. 陳情土地文昌段522地號屬都市計畫道路用地，考量地區交通及防、救災需求仍應予以保留。 2. 另該筆道路用地非本案公共設施用地變更原則第十五點內容，得配合整體開發地區取得之道路用地，後續應由需地單位採徵購方式、都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法、獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法、都市計畫容積移轉辦法等規定辦理用地取得。	依規劃單位處理情形辦理。	1. 建議照業務單位初核意見辦理。 2. 另請新豐鄉公所儘速編列預算徵收取得或納入下次通盤檢討研議。	
公展人3	新竹瓦斯股份有限公司	新豐鄉泰安段316地號	本公司幸福整壓站位於新豐鄉泰安街60號旁(新豐鄉泰安段316地號)，系自69	依新豐鄉人口數量亦越趨成長，相對天然氣供應效率亦需隨之提高等特	建議不予採納。 理由： 1. 陳情地號土地屬綠地(三)，依本案公共設施用	考量土地所有權人為新竹瓦斯股份有限公司，建議參採	建議照業務單位初核意見辦理。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	業務單位 初核意見	縣都委會專案 小組 初步建議意見	備註
	108.04.30		年10月23日取得用地，並肩負穩定新豐地區天然氣供氣重任及保障民眾用氣安全至今。 在新豐鄉都市規模擴增及人口數量不斷續成長下，截至108年3月本公司新豐鄉天然氣用戶數已達1萬218戶，相對天然氣供應效率亦需隨之提升，故該站已成為供應穩定問題之重要對策，而其使用分區為公園用地尚符「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」之設置天然瓦斯整壓站規定，若將其土地使用分區變更為住宅區後，本公司幸福整壓站恐面臨拆除之窘境，將影響民生權益至鉅。	性，本公司擬藉此次通盤檢討案將本站用地之使用分區由公園用地改為公用事業用地，或特定專用區之「特定事業專用區（油氣）」或「公用事業專用區」等，以確保本站未來擴建相關輸儲設備之設置彈性，及應付公司未來發展及維持產業鏈之正常供氣。	地變更原則第五點之(三)內容，河川兩側之綠地，維持不予變更。 2.另依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第三條附表之規定，綠地得依立體多目標使用規定，申請地下作天然氣整壓站。 3.有關陳情人建議變更為公用事業用地或特定專用區部分，考量綠地(三)現況為茄苳溪流經範圍，建議配合水利主管機關擬定整治計畫並確認其範圍後，納入一般性通盤檢討案內研議。	陳情人意見，變更新豐鄉泰安段316地號土地為天然氣設施專用區，以符為用合一。		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	業務單位 初核意見	縣都委會專案 小組 初步建議意見	備註
公展人4	葉○機 (代表人)、葉○聯 (列席) 108.05.01	新豐鄉榮豐段330、331、331-1地號 新豐鄉山崎村8鄰學府路1段130號8樓	1. 因公所規劃為市場用地，但縣府沒有辦理徵收，鄉公所就開放給私人投資蓋好市場及商場大樓，已竣工40年之久荒廢市場，成為蚊子館。 2. 主因是公有市場獎勵給私人投資，沒有公權力，造成投資人損失慘重、血本無歸。 3. 呈請貴府首長體查實情，專案通盤檢討後順應民情解編。	1. 建議原山崎村鳳蓮街，人民市場已有集市營運通商50多年之久，早以定形市場，頒政府單位首長順應民情。 2. 專案通盤檢討後變更納入市場就地合法，名正言順也是符合民意，這是政府照顧人民德政，解決多年市場問題。	建議不予採納。 理由： 1. 榮豐段330、331地號土地屬私人申請獎勵投資興建完成之市場用地，非屬公共設施保留地範疇，維持原計畫不予變更。 2. 榮豐段331-1地號土地為道路用地，非屬本案公共設施用地變更原則第十五點內容，得配合整體開發地區取得之道路用地，後續應由需地單位採徵購方式、都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法、獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法、都市計畫容積移轉辦法等規定辦理用地取得。	依規劃單位處理情形辦理。	建議照業務單位初核意見辦理。	
公展人5	葉○機 (代表人)、葉○聯 (列席) 108.06.	新豐鄉榮豐段330、331、331-1地號	1. 因公所規劃為市場用地，但縣府沒有辦理徵收該地，鄉公所就開放給私人投資蓋好市場及商業大樓，已竣工40	1. 建議原山崎村鳳蓮街，人民市場已有集市營運通商50多年之久，早以定形市場，頒政府單位	併公展人4案。	依規劃單位處理情形辦理。	建議照業務單位初核意見辦理。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	業務單位 初核意見	縣都委會專案 小組 初步建議意見	備註
	20 新豐鄉公所函轉人陳意見	新豐鄉山崎村8鄰學府路1段130號8樓	年之久荒廢市場，成為蚊子館。 2. 主因是市場公有給私人投資，沒有公權力，造成投資人損失慘重、血本無歸。 3. 呈請貴府首長體查實情，專案通盤檢討後順應民情解編。	首長順應民情。 2. 專案通盤檢討後變更納入市場就地合法，名正言順也是符合民意，這是政府照顧人民德政，解決多年市場問題。				
公展人6	葉○瑋(列席) 108.05.06	新豐鄉泰安段258、260、269地號	土地已被道路佔用久。		建議予以採納。 理由： 泰安段258、260、269地號為機關用地(一)，經檢討變更為商業區及道路用地(變更內容明細表第1案)，並納入本案市地重劃範圍。	依規劃單位處理情形辦理。	建議照業務單位初核意見辦理。	
公展人7	杜○仁(列席) 108.05.08	新豐鄉明新段139-1地號 新豐鄉松林村	此門牌位置是我維持生計的地方，所以我不同意。		建議部分採納。 理由： 陳情土地明新段139-1地號土地屬綠地(五)，建議併公展人1案之理由3意見辦理。	有關規劃單位提及綠地(五)及鐵路用地現況已有建物，應先查明是否屬合法建物，及其分布坐落	建議併公展人1意見辦理。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	業務單位 初核意見	縣都委會專案 小組 初步建議意見	備註
		2 鄰新興路 66-1 號				位置，繼而說明住宅區(特)之規劃原意。		
公展人 8	曾○明 (列席) 108.05.09	新豐鄉文昌段 92 地號 新豐鄉山崎村 3 鄰建興路 1 段 101 號	兒童遊樂場用地往北移。		建議予以採納。 理由： 1. 文昌段 92 地號屬公園用地(五)，本案變更為兒童遊樂場用地及住宅區。 2. 經參酌陳情人意見，北側劃設兒童遊樂場用地(四)，南側劃設住宅區面臨 8 公尺寬計畫道路，降低基地開發後衍生之交通衝擊(詳修正後變更內容示意圖)，爰修正公展草案內容將住宅區及兒童遊樂場用地位置予以對調。	依規劃單位處理情形辦理。	建議照業務單位初核意見辦理。	
公展人 9	曾○發 (列席) 108.05.09	新豐鄉文昌段 92 地號 新豐鄉山崎村 3 鄰建興路 1	兒童遊樂場用地往北移。		併公展人 8 案。	依規劃單位處理情形辦理。	建議照業務單位初核意見辦理。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	業務單位 初核意見	縣都委會專案 小組 初步建議意見	備註
		段 105 號						
公 展 人 10	曾○煥 (列席) 108.05. 09	新豐鄉 文昌段 92 地號 新豐鄉 山崎村 3 鄰建 興路 1 段 121 號	兒童遊樂場用地往北 移。		併公展人 8 案。	依規劃單位處 理情形辦理。	建議照業務單 位初核意見辦 理。	
公 展 人 11	曾○梯 (不列 席) 108.05. 09	新豐鄉 文昌段 92 地號 新豐鄉 山崎村 5 鄰建 興路 1 段 127 號	兒童遊樂場用地往北 移。		併公展人 8 案。	依規劃單位處 理情形辦理。	建議照業務單 位初核意見辦 理。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	業務單位 初核意見	縣都委會專案 小組 初步建議意見	備註
公展人12	徐○璟 (列席) 108.05.10	新豐鄉明新段129-1、132地號 新豐鄉松林村2鄰新興路66、68號	建請貴府都市計畫公共設施用地通盤檢討解編該地段之保留地，不同意徵收。	現有陳情地段面積不大，有建築物拆遷將影響百姓生計，浪費公帑又擾民。 近年來山崎地區外來人口成長迅速，希望地方政府規劃較大面積素地開發公共設施，才符合地方的需求與發展繁榮。	建議部分採納。 理由： 陳情土地明新段129-1、132地號等2筆土地屬綠地(五)，建議併公展人1案之理由3意見辦理。	有關規劃單位提及綠地(五)現況已有建物，應先查明是否屬合法建物，及其分布坐落位置，繼而說明住宅區(特)之規劃原意。	建議併公展人1意見辦理。	
公展人13	張○順 (列席) 108.05.10	新豐鄉明新段136、137、138、138-1地號 新豐鄉新興路66-2號	新豐公設用地綠地明新段136、138-1號，因在137、138號前方，如經變更勢必影響後面無法進出之困境，且137、138號設為鐵路預定地，經上次檢討行文鐵路局，回函以無徵收該地，目前地上房屋建設街景繁榮。 所以不同意此部分檢討變更。	請相關單位將部分鐵路用地一併納入此次綠地用地專案通盤檢討，變更為住宅區，還地於民，共同創造進步雙贏遠景，萬民之福。	建議部分採納。 理由： 陳情土地明新段136、138-1地號土地屬於綠地(五)，另同段137、138地號土地屬於鐵路用地，建議併公展人1案之理由3意見辦理。	有關規劃單位提及綠地(五)及鐵路用地現況已有建物，應先查明是否屬合法建物，及其分布坐落位置，繼而說明住宅區(特)之規劃原意。	建議併公展人1意見辦理。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	業務單位 初核意見	縣都委會專案 小組 初步建議意見	備註
公展 人 14	許○綸 (列席) 108.05. 14		反對以財務可行性， 無使用需求縮水、刪 除公園用地。	小型(口袋)公園有 分散綠化、城市保 水、生態跳島功 能。	建議不予採納。 理由： 1. 本案公設專案通檢辦理目的係為解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得問題，並經新豐鄉公所 106 年 6 月 27 日新鄉建字第 1060007288 號函內容表示有關計畫區內公園用地(五)及兒童遊樂場用地(三)無使用需求，故納入本次計畫案內研議。 2. 本次檢討乃依據都市計畫發展現況及實際使用需求，變更公園用地(五)部分為住宅區及兒童遊樂場用地，非整筆土地變更為可建築土地，仍有部分土地作公共開放空間供社區居民使用；同時為確保居住環境品質，及本次市地重劃財務尚屬可行，仍維持原計畫綠地(二)不予變更，將未取得土地併同納入本案整體開發取得。	依規劃單位處理情形辦理。	考量已部分採納陳情人意見，建議修正為「部分採納」，其餘依照建議處理情形通過。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	業務單位 初核意見	縣都委會專案 小組 初步建議意見	備註
					3. 本案通盤檢討後兒童遊樂場用地及綠地實際取得面積較通盤檢討前增加 0.1423 公頃，符合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」審議原則二之(六)規定。 4. 綜上，本計畫區透過市地重劃方式取得公共設施用地，符合陳情人期望健全都市生態網路機能，保有都市透水性、型塑生態跳島等建議事項。			
逾 公 展 人 1	陳○霖 108.10. 22	新豐鄉 錦安段 681、 684、 686、 698 地 號	新竹縣政府針對全縣尚未取得的都市計畫公共設施保留地，進行專案通盤檢討，首波竹北、新豐-新莊子和山崎地區 3 案，已辦理公開展覽。	我的土地是座落於新豐鄉錦安段 681、684、686、698 地號，是編列兒一公園保留地，請問縣長，為什麼我的保留地在山崎的市中心而沒有在這次專案檢討的範圍內呢？難道還要保留多久呢？整個山崎	建議不予採納。 理由： 1. 錦安段 681、684、686 地號土地為兒童遊樂場用地(一)，考量現況為茄苳溪流經範圍，參照本案變更公共設施用地變更原則第五點之(三)內容，河川兩側之綠地，維持不予變更，以延續茄苳溪流經範圍劃設兒童遊樂場用地，	依規劃單位處理情形辦理。	建議照業務單位初核意見辦理。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	業務單位 初核意見	縣都委會專案 小組 初步建議意見	備註
				地區可能剩下我的了，拜託縣長這次能將我的地納入一併檢討好嗎？謝謝您！	供民眾休憩空間。 2. 至有關陳情人建議兒童遊樂場用地(一)變更為其他土地使用分區或用地部分，建議配合水利主管機關擬定整治計畫並確認其範圍後，納入一般性通盤檢討案內研議。 3. 另針對錦安段 698 地號土地為農業區，非屬本案檢討之範圍。			

(二)109 年 7 月 21 日新竹縣都市計畫委員會第 3 次專案小組會議紀錄

討 論 事 項 及 編 號	專 案 小 組 第 3 次	所 屬 鄉 鎮 市： 新 豐 鄉	日期：109 年 7 月 21 日
案 由	「變更新豐(山崎地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」		
說 明	一、 本案緣起： 民國 81 年以前已發布實施之都市計畫，大多未於都市計畫書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，其費用全由政府負擔。統計全國尚未取得公共設施保留地約 2 萬餘公頃，所需徵購費用計約 7 兆餘元，實非政府財政所能負擔。 監察院於民國 101 年 12 月針對都市計畫公共設施保留地提出「逾數十年不取得又不主動辦理解編之公共設施保留地問題，究應如何解決」問題，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」，積極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。 爰此，新竹縣政府依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理全縣各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討，藉以解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題。另為確認及彙整各使用或管理單位之土地使用需求，本府業於民國 104 年 8 月依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 45 條規定召開機關協調會議，以協調各使用或管理機關，並依各機關評估使用需求，辦理後續計畫檢討作業。 二、 本案辦歷程說明： (一)本府於 108 年 4 月 15 日起至同年 5 月 15 日止(共計 30 天)辦理公開展覽，並於 108 年 5 月 6 日假新豐鄉公所三樓會議室辦理公開展覽說明會。 (二)公開展覽期間(含逾期)公民或團體陳情意見共 16 件，申請列席本縣都委會說明共 11 件。 (三)本案經簽奉核可，由本會陳委員偉志(召集人)、		

討論事項及編號	專案小組第 3 次	所屬鄉鎮市： 新豐鄉	日期：109 年 7 月 21 日
		魏委員嘉憲、游委員志祥、洪委員崇文、謝前委員政穎、吳前委員金泰及李前委員錦復等 7 位委員組成專案小組，專案小組於 108 年 7 月 15 日、召開第 1 次會議，嗣後本縣 109 年度都市計畫委員會成員異動，故再簽請閻委員克勤、劉委員馨隆及林委員天俊組成專案小組續行審議。 (四)審議程序於 108 年 7 月 15 日及 109 年 3 月 3 日召開 2 次縣都委會專案小組。 三、擬定機關：新竹縣政府 四、規劃單位：安邦工程顧問股份有限公司 五、法令依據：都市計畫法第 26 條。 六、計畫範圍： 本計畫區位於新豐鄉東南側，以新豐火車站前之市街為中心，東北以忠信街為界，西南至明新科技大學，東南至縱貫鐵路南側約一百公尺處，西北迄崎頂與忠孝村界處；行政區包括新豐鄉及湖口鄉轄區。 七、本次檢討變更內容： 詳附件一修正後變更內容明細表。 八、事業及財務計畫： 本次變更指定附帶條件整體開發地區以市地重劃方式辦理，詳附件一修正後市地重劃可行性評估。 九、再提專案小組討論緣由： 有關本案第 2 次專案小組出席委員初步建議意見將變 2 案之綠五及部分鐵路用地變更為住宅區(特)，因回饋比例及負擔計算方式與本縣通案性處理方式略有差異，爰再次提請專案小組討論。	

討論事項及編號	專案小組第 3 次	所屬鄉鎮市：新豐鄉	日期：109 年 7 月 21 日
作業單位初核意見	一、依第 2 次專案小組出席委員初步建議意見，變更為住宅區(特)之回饋比例及負擔計算方式與本縣通案性處理方式略有差異，經作業單位與本案專案小組召集人確認後，調整後方案提請專案小組討論。 二、有關本案因人陳意見新增天然氣設施專用區，並增訂土地使用分區管制要點，其建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%，請需用地單位新竹瓦斯公司先行表示意見。 三、另涉及變 2 案及新增之逾期公民或團體陳情意見，詳公民或團體陳情意見綜理表。		
縣都委會專案小組初步建議	請規劃單位依歷次專案小組初步建議意見彙整資料，並授權業務單位查核後，逕提縣都委會大會審議。 一、有關變 2 案部份，依本次提會方案通過，納入市地重劃整體開發辦理。另有關涉及調降容積變更為住宅區(再)或(特)案件，請依下述原則檢討修正變更內容，並供其他公設專案通檢案參考。 (一)屬合法建物者，變更為住宅區免予回饋。 (二)非屬合法建物，經試算市地重劃相關費用後，如市地重劃平均總負擔未高於 45%，則變更為住宅區(附)，並納入本案市地重劃整體開發辦理。 (三)非屬合法建物，惟因建物密集拆遷補償費用過高或面積狹小不宜納入市地重劃整體開發者，則以繳納土地市價 45%之代金方式，變更為住宅區(附)。(計畫區如已有以市地重劃整體開發為住(附)者，視計畫區情形調整為住(附 1、附 2)之名稱)。 二、有關天然氣設施專用區之建蔽率及容積率部份，因新竹瓦斯公司未派員與會，故請新竹瓦斯公司再予確認使用需求後，提請大會確認。 三、送本縣都市計畫委員會審議前，仍請本府地政處確認本計畫之市地重劃可行性。 四、公民或團體陳情意見建議意見，詳附件二。		

**附件一 「變更新豐(山崎地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」新竹縣都市計畫委員會第 2 次專案小組會議
初步建議及處理情形對照表**

第 2 次專案小組初步建議	處理情形及說明
請規劃單位依歷次專案小組初步建議意見彙整資料，並授權業務單位查核後，逕提縣都委會大會審議。 一、本次提會修正之變更內容建議意見如下：	
(一) 變更第 1 案照本次提會內容修正通過，詳附件一。	1. 第 2 次專案小組初步建議意見：將變 2 案之綠五及部分鐵路用地變更為住宅區(特)，因回饋比例及負擔計算方式與本縣通案性處理方式略有差異，爰再次提請專案小組討論。
(二)變更第 2 案建議內容修正如下： 1. 經調閱建照及使照資料，綠地及鐵路用地之建築物，乃依照都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法第 4 條規定申請臨時住宅使用，倘變更為住宅區(特)應予以回饋。 2. 另針對變更為住宅區(特)之基準容積率部分，考量公平性原則，建議比照變更第 1 案採跨區市地重劃整體開發方式之平均負擔比例 45%計算，修正不得大於 99%。	2. 建議將變 2、3 案刪除，原變 2 案綠五及部分鐵路用地之建築物經調閱建照及使照資料，乃依照都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法第 4 條規定申請臨時住宅使用，因非屬合法建物，爰建議變更為住宅區，納入本案整體開發範圍辦理
(三)變更第 3 案增訂土地使用管制規定建議修正如下： 1. 住宅區(特)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 99%。 2. 倘住宅區(特)範圍內全體土地所有權人同意以變更範圍內土地總面積 45%（面積以謄本面積計算之）折算代金於申請建築執照前繳交予新竹縣政府，則其土地得適用住宅區之容積率規定，並應依下列規定辦理： (1)回饋代金之計算方式：變更範圍總面積(m^2)$\times$回饋代金比例(45%)$\times$市價(元/m^2)。 (2)代金數額以市價計算，應委託 3 家以上專業估價者查估後評定之，查估金額以最高價為原則，上述所需查估費用皆由申請人負擔，本府得指定 1 家專業估價者，其餘由申請人自行委託，其估價成果	3. 另公展人 3 案依第 2 次專案小組建議意見變更新豐鄉泰安段 316 地號土地為天然氣設施專用區，爰新增變 2、3(增訂土地使用分區管制要點)案，詳表一修正後變更內容明細表。

第 2 次專案小組初步建議	處理情形及說明
應提送本縣都市計畫委員會報告。 (3)前開代金得以本案變更位置鄰接之未取得道路用地捐贈予新竹縣政府折抵之，包括新豐鄉明新段 120、122、122-2、124、124-1、124-2 等地號屬計畫道路部分之土地(詳附圖)，該道路用地之價值應比照前開市價計算方式，其不足數額部分應以代金繳交。 (4)回饋代金之繳納依「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」繳入「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金專戶」；捐贈公共設施用地者，應於發照建築前將所捐贈之公共設施用地無償登記為新竹縣。	
二、公民或團體陳情意見建議意見，詳附件二。	涉及變更方案之調整須併同修正之公民或團體陳情意見，詳附件二公開展覽人民團體陳情意見綜理表。

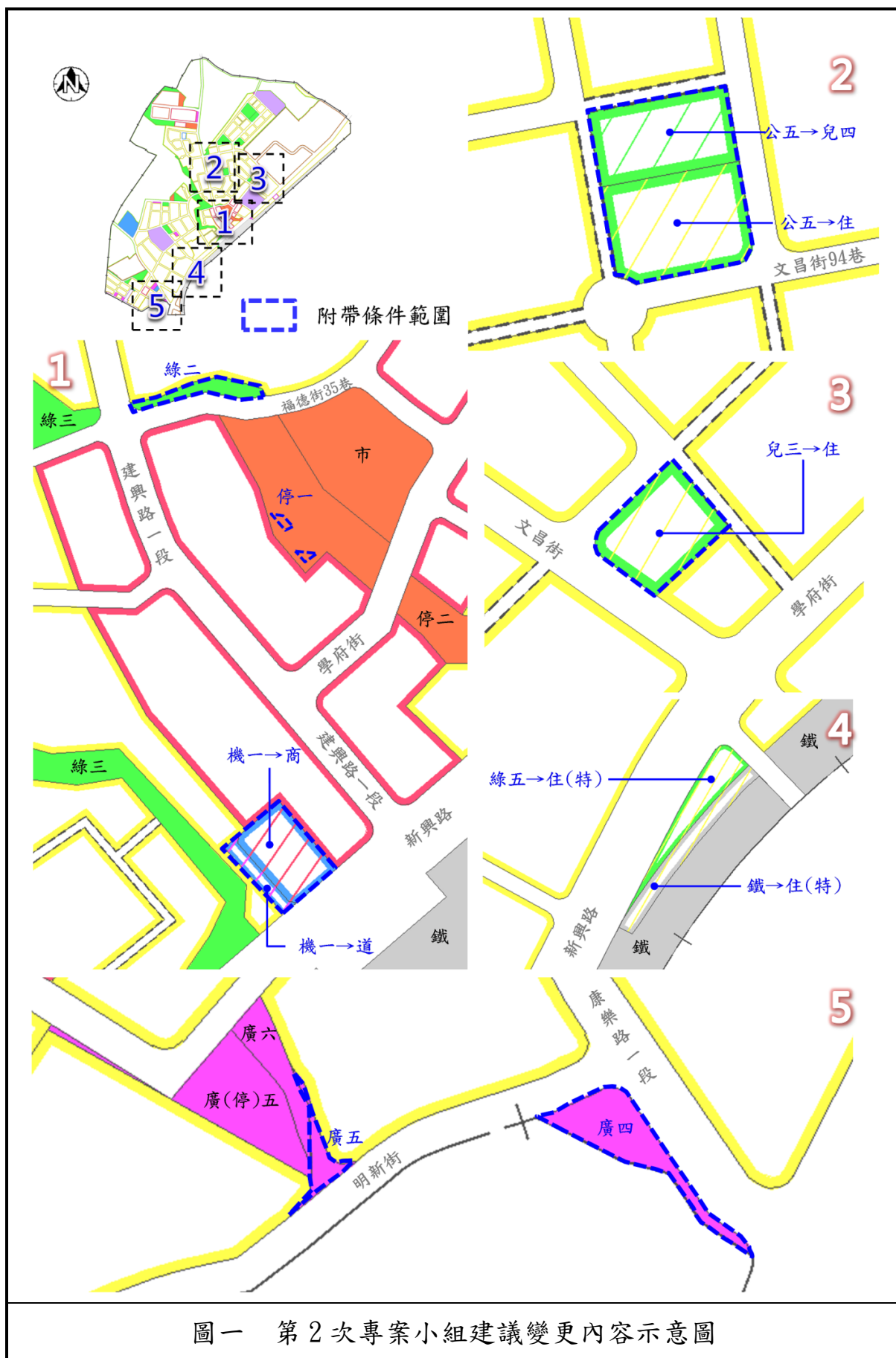
表一 修正後變更內容明細表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	計畫區中央偏東側之機一用地	機關用地 (機一) (0.1191)	商業區(附) (0.1191)	經警察局分駐所評估已無使用需求，考量現況使用情形，本次檢討變更為商業區及道路用地。	附帶條件：應以市地重劃方式辦理跨區整體開發。
		機關用地 (機一) (0.0266)	道路用地(附) (0.0266)		
	計畫區中央偏北側之公五用地	公園用地 (公五) (0.1035)	住宅區(附) (0.1035)	1. 經公所確認已無使用需求，且周邊已劃設有公二、公三及公四等用地，可替代其功能性，故本次檢討變更為住宅區及兒童遊樂場用地，並透過整體開發方式併同取得興闢公共設施。	
		公園用地 (公五) (0.1378)	兒童遊樂場用地(兒四) (附)(0.1378)	2. 本案之變更尚符合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」之審議原則二之(六)規定。	
	計畫區中央偏東側，文小側之兒三用地	兒童遊樂場用地(兒三) (0.0832)	住宅區(附) (0.0832)	1. 經公所確認已無使用需求，且周邊有新劃設之兒四等用地，可替代其功能性，本次檢討變更為住宅區。 2. 本案之變更尚符合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」之審議原則二之(六)規定。	
	計畫區南側之綠五用地	綠地 (綠五) (0.0777)	住宅區(附) (0.0777)	1. 經公所代表108年7月15日於本縣都市計畫委員會第1次專案小組會議中表示綠五用地及台灣鐵路管理局109年1月20日北工產字第1090000760號函確認鄰接綠五用地之鐵路用地皆已無使用需求， <u>考量現況</u>	
		綠地(綠五) (0.0083)	綠地(綠五) (附)(0.0083)		

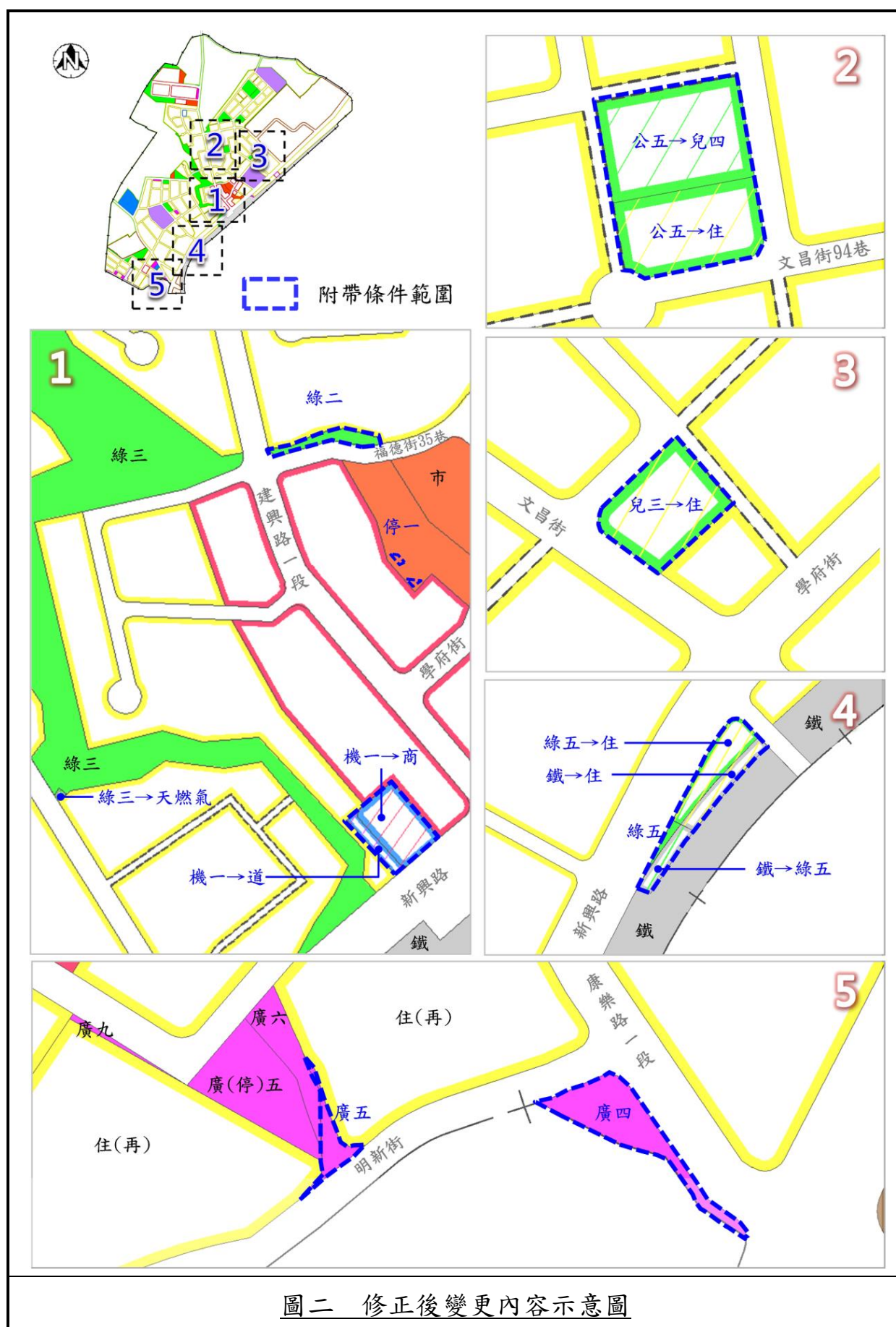
編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
	計畫區南側鄰接綠五用地之鐵路用地	鐵路用地 (0.0483)	住宅區(附) (0.0483)	<u>使用情形，本次檢討變更部分面積為住宅區，部分面積因深度較淺，變更為住宅區恐難以建築使用，爰維持綠地，納入本案整體開發併同取得。</u> <u>2. 本案之變更尚符合都市計畫定期通盤檢討實施辦法第17條第2項但書「情形特殊」之審議原則二之(六)規定。</u>	
		鐵路用地 (0.0339)	綠地(綠五) (附)(0.0339)		
	計畫區中央，市場用地南側之停一用地	停車場用地 (停一) (0.0001)	停車場用地 (停一)(附) (0.0001)	為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過整體開發方式，併同取得部分停一、廣四、廣五及綠二用地。	
	計畫區南側之廣四用地	廣場用地 (廣四) (0.0541)	廣場用地 (廣四)(附) (0.0541)		
	計畫區南側之廣五用地	廣場用地 (廣五) (0.0135)	廣場用地 (廣五)(附) (0.0135)		
	計畫區中央，停一用地北側之綠二用地	綠地 (綠二) (0.0375)	綠地 (綠二)(附) (0.0375)		

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
2	計畫區 中央之 綠三用 地	<u>綠地 (綠三) (0.0025)</u>	<u>天然氣設施 專用區 (0.0025)</u>	1. <u>考量現況已做為新竹瓦斯股份有限公司幸福整壓站使用，爰本次檢討變更為天然氣設施專用區，以符實際。</u> 2. <u>本案之變更尚符合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」之審議原則二之(六)規定。</u>	<u>變更範圍為新豐鄉泰安段 316 地號。</u>
3	土地使 用分區 管制要 點	<u>增訂土地使用分區管制要點： 天然氣設施專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。</u>		<u>配合本次檢討變更內容，增訂土地使用管制規定。</u>	

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



圖一 第2次專案小組建議變更內容示意圖



表二 修正後變更前後土地使用面積對照表

項 目		檢討前計 畫面積 (公頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	檢討後計 畫面積 (公頃)	占都市發展 用地面積比 例	占都市計 畫總面積 比例
土 地 使 用 分 區	住宅區	71.4772	<u>0.3127</u>	<u>71.7899</u>	<u>42.16%</u>	<u>31.56%</u>
	住宅區(再發展區)	1.7251		1.7251	1.01%	0.76%
	商業區	5.1869	0.1191	5.3060	3.12%	2.33%
	甲種工業區	3.6871		3.6871	2.17%	1.62%
	乙種工業區	27.5991		27.5991	16.21%	12.13%
	農業區	57.2206		57.2206	--	25.15%
	電信專用區	0.1908		0.1908	0.11%	0.08%
	加油站專用區	0.1475		0.1475	0.09%	0.06%
	產業服務專用區	3.4373		3.4373	2.02%	1.51%
	文教區(供私立明 新科技大學使用)	0.3205		0.3205	0.19%	0.14%
	<u>天然氣設施專用 區</u>	<u>0.0000</u>	<u>0.0025</u>	<u>0.0025</u>	<u>0.00%</u>	<u>0.00%</u>
	小 計	170.9921	<u>0.4343</u>	<u>171.4264</u>	<u>67.07%</u>	<u>75.35%</u>
公 共 設 施 用 地	機關用地	2.2098	-0.1457	2.0641	1.21%	0.91%
	學校用地(文小)	4.2869		4.2869	2.52%	1.88%
	學校用地(文中)	2.6417		2.6417	1.55%	1.16%
	公園用地	3.2779	-0.2413	3.0366	1.78%	1.33%
	公園兼兒童遊樂 場用地	1.8765		1.8765	1.10%	0.82%
	兒童遊樂場用地	1.1463	<u>0.0546</u>	<u>1.2009</u>	<u>0.71%</u>	<u>0.53%</u>
	綠地用地	2.1984	<u>-0.0463</u>	<u>2.1521</u>	<u>1.26%</u>	<u>0.95%</u>
	市場用地	0.2965		0.2965	0.17%	0.13%
	廣場用地	0.3014		0.3014	0.18%	0.13%
	廣場兼停車場用 地	0.4163		0.4163	0.24%	0.18%
	停車場用地	1.4479		1.4479	0.85%	0.64%
	鐵路用地	6.0641	-0.0822	5.9819	3.51%	2.63%
	人行步道用地	0.4474		0.4474	0.26%	0.20%
	道路用地	29.8935	0.0266	29.9201	17.57%	13.15%
	小 計	56.5046	<u>-0.4343</u>	<u>56.0703</u>	<u>32.93%</u>	<u>24.65%</u>
都市發展用地面積		170.2761	0.0000	170.2761	100.00%	--
都市計畫總面積		227.4967	0.0000	227.4967	--	100.00%

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

修正後市地重劃可行性評估

一、開發範圍及計畫內容

(一)開發範圍及面積

依本案辦理跨區整體開發原則，開發單位得自行評估整體開發之可行性，採聯合周圍數個計畫區或同一計畫區模式辦理跨區整體開發，合計面積約 0.7436 公頃。

(二)土地使用計畫內容

土地使用分區包括住宅區及商業區，面積計 0.4318 公頃，公共設施用地包括停車場用地、廣場用地、兒童遊樂場用地、綠地、道路用地等，面積計 0.3118 公頃。

表一 重劃開發範圍之土地使用計畫面積表

項 目		面積(公頃)	百分比(%)
使用分區	商業區	0.1191	<u>16.02</u>
	住宅區	<u>0.3127</u>	<u>42.05</u>
	小 計	<u>0.4318</u>	<u>58.07</u>
公共設施 用地	停車場用地	0.0001	<u>0.02</u>
	廣場用地	0.0676	<u>9.09</u>
	兒童遊樂場用地	<u>0.1378</u>	<u>18.53</u>
	綠地	<u>0.0797</u>	<u>10.72</u>
	道路用地	0.0266	<u>3.58</u>
	小 計	<u>0.3118</u>	<u>41.93</u>
合 計		<u>0.7436</u>	100.00

註：表內面積應以核定圖實際測量分割為準。

二、開發方式：以市地重劃方式辦理跨區整體開發。

三、重劃可行性評估

(一)基本假設

1. 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。

2. 不考慮重劃後與土地所有權人差額地價退補。
3. 重劃期程為 2.5 年；貸款利息以年利率 3% 計算。
4. 本案變更為住宅區土地，重劃後地價將參考其鄰近土地交易價格訂定。經查詢「內政部不動產交易實價查詢服務網」實價登錄近兩年平均交易價格：約 86,290 元/m²(28.53 萬元/坪)。

(二) 預估重劃總費用：1+2+3=2,476 萬元

1. 重劃費用：約 1,500 萬元
2. 工程費用：約 797 萬元
3. 貸款利息：約 179 萬元

(三) 預估平均重劃負擔比率：1+2=44.89%

1. 公共設施用地平均負擔比率=40.97%
2. 費用平均負擔比率=3.92%

表二 重劃負擔計算表

項次	項目		單位	備註
1	A. 重劃範圍面積(公頃)		0.7436	
2	B1. 住宅區面積(公頃)		0.3127	
	B2. 商業區面積(公頃)		0.1191	
3	公共設施用地	C. 全部面積(公頃)	0.3118	
		D. 共同負擔面積(公頃)	0.2996	
		E. 原公有道路、溝渠、河川及未登錄土地面積(公頃)	0.0122	
		F. 平均負擔比率	40.97%	=(D-E)/(A-E)
4	開發費用	G. 重劃作業費及補償費(萬元)	1,500	
		H. 開發工程費(萬元)	797	
		I. 貸款利息(萬元)	179	
		J. 重劃總費用合計(萬元)	2,476	=(G)+(H)+(I)
		K. 預估重劃後平均地價(萬元/坪)	28.53	
		L. 平均負擔比率	3.92%	=(J)/(K)*(A-E)
5	重劃總平均負擔比率		44.89%	=(F)+(L)
6	土地所有權人領回抵費地比率		55.11%	=1-重劃負擔比率

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。

附件二 公民或團體陳情意見綜理表(涉及變 2 案之人陳計 4 件，新增逾期人陳 1 件，共計 5 案)

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	縣都委會第 2 次專案小組初步建議意見	本次提會建議處理情形	本次提會內容業務單位初核意見	縣都委會第 3 次專案小組初步建議意見	備註
公展人 1	何○傑(代表人)、何○應、劉○秀等 3 人(列席)	新豐鄉明新段 122-1、122-3、125、125-1、125-2、125-3、125-4、124-2、124-3、124-7、124-8、124-9、124-10、124-6、131、131-1、124-4、124-1 與 122-2 地號等共 19 筆土地 新豐鄉松林村 2 鄰新興路 72、76、78、80 號	對變更新豐(山崎地區)都市計劃(公共設施用地專案通盤檢討)案提出異議申明(申請緊鄰相連之公共設施用地一併開發) 1. 明新段 122-1、122-3、125、125-1、125-2、125-3、125-4(使用分區為綠地)及 124-2、124-3、124-7、124-8、124-9、124-10、124-6、131、131-1、124-4、124-1(使用分區為鐵路用地)與 122-2(使用分區為道路用地)等 19 筆地號土地為緊鄰	除修正理由 3. 為考量上述綠地(五)及鐵路用地現況已有建物，不宜以整體開發方式辦理，爰此將綠地(五)及鄰接之鐵路用地變更為住(特)；另為維護公平性原則，有關公共設施用地變更為可建築土地，參照本案市地重劃負擔比例 45%為基準予以調降基準容積率不得大於 99%外，餘照建議處理情形通過。	建議部分採納。 理由： 1. 陳情土地明新段 122-1、122-3、125、125-1、125-2、125-3、125-4、131、131-1、122-2(部分)地號屬於綠地(五)，明新段 124-2(部分)、124-3、124-7、124-8、124-9、124-10、124-6、124-4 地號為鐵路用地。 2. 經新豐鄉公所於本縣都市計畫委員會 108 年 7 月 15 日第 1 次專案小組會議表示綠地(五)無使用需	建議依本次提會處理情形通過。	依作業單位初核意見通過。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	縣都委會第2次專案小組初步建議意見	本次提會建議處理情形	本次提會內容業務單位初核意見	縣都委會第3次專案小組初步建議意見	備註
			相連之整筆近方正之土地、且皆為公共設施用地、並為相關所有權人持有。 2. 貴單位規劃依市地重劃辦法來解決公共設施用地之問題（重劃後土地所有權人可分回原持有上地面積之55%土地）實為德政。 3. 貴單位僅將上述19筆相連地號土地正前方面臨新興路（台一線省道）之（明新段122-1、122-3、125、125-1、125-2、125-3、125-4等）7筆地號土地（使用分區為綠地）劃入市地重劃範圍內、而未將		求；另按交通部臺灣鐵路管理局臺北工務段109年1月20日北工產字第1090000760號函文內容有關鄰接綠地(五)之鐵路用地無使用需求。 3. <u>上述綠地(五)及鐵路用地於縣都委會第2次專案小組建議變更為住宅區(特)，惟因回饋比例及負擔計算方式與本縣通案性處理方式略有差異，爰建議修正為：變更部分綠地(五)及鐵路用地為住宅區；部分變更為綠地或維持綠</u>			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	縣都委會第2次專案小組初步建議意見	本次提會建議處理情形	本次提會內容業務單位初核意見	縣都委會第3次專案小組初步建議意見	備註
			相連之其餘12筆地號公共設施用地劃入市地重劃範圍內，造成很多之問題產生，如土地上之房屋前方半間拆除、剩下後方半間房屋，剩余房屋結構安全及拆除施做與剩下後方半間房屋及後方土地如何通行，原地主無法原地原配之問題產生。 4. 貴單位未將相連之上述其餘12筆地號公共設施用地（明新段124-2、124-3、124-7、124-8、124-9、124-10、124-6、131、131-1、124-4、124-1與122-2等地號）土		地，並納入本案市地重劃整體開發範圍，重劃完成後土地所有權人可依其權利價值配回可建築土地。 4. 有關土地分配位置係屬市地重劃事宜，應依市地重劃相關規定辦理。 5. 至有關陳情土地明新段122-2(部分)、124-1、124-2(部分)地號屬道路用地，非本案公共設施用地變更原則第十五點內容，建議後續由需地單位優先配合整體開發地區予以取得興闢。			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	縣都委會第2次專案小組初步建議意見	本次提會建議處理情形	本次提會內容業務單位初核意見	縣都委會第3次專案小組初步建議意見	備註
			地一併劃入市地重劃範圍內，亦無法取得方整之公共設施用地、進行整體通盤規劃(僅將相連之土地前方明新段 122-1、122-3、125、125-1、125-2、125-3、125-4 等 7 筆地號形狀近似三角形土地劃入市地重劃範圍做為綠地其使用效率低、亦無法符合土地所有權人及將來使用公共設施用地之民眾的期望。 5. 明新段 124-2、124-3、124-7、124-8、124-9、124-10、124-6、131、131-1、124-4、124-1 (使					

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	縣都委會第 2 次專案 小組初步建議意見	本次提會 建議處理情形	本次提會內 容業務單位 初核意見	縣都委會第 3 次專案小 組初步建議 意見	備註
			用分區為鐵路用地) 早於民國 88 年間誠泰銀行即發函給臺灣鐵路管理局有無用地需求、交通部臺灣鐵路管理局函覆無鐵路用地之使用需求，民國 98 年 8 月新豐鄉（山崎地區）都市計劃第三次通盤檢討書內之變十一案明文寫明台鐵表示鐵路用地已無使用需求，另在民國 101 年 2 月 9 日新豐鄉第三次通盤檢討協調會附帶決議查明交通部臺灣鐵路管理局有無用地需求、因而新豐鄉公所於民國 101 年 2 月 23 日即發新鄉建字第					

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	縣都委會第 2 次專案 小組初步建議意見	本次提會 建議處理情形	本次提會內 容業務單位 初核意見	縣都委會第 3 次專案小 組初步建議 意見	備註
			1013000492 號函 請交通部臺灣鐵路 管理局查照賜覆， 交通部臺灣鐵路管 理局函覆鐵企地字 第 1010008833 號 函已無鐵路用地之 使用需求，新豐鄉 公所在(山崎地區) 都市計劃第三次通 盤檢討中也多次提 出以市地重劃或都 市計劃使用分區變 更之方式來處理， 上述資料在新豐鄉 (山崎地區)都市 計劃第三次通盤檢 討相關資料中皆有 記載。 6. 明新段 122-2 (使 用分區為通路用 地，路寬為 10 公 尺) 為新興路 (台 一線省道) 通連湖					

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	縣都委會第2次專案小組初步建議意見	本次提會建議處理情形	本次提會內容業務單位初核意見	縣都委會第3次專案小組初步建議意見	備註
			口工業區及新設鳳山工業區兩大工業區之交通要通，新豐鄉公所在（山崎地區）都市計劃第三次通盤檢討中也多次提出以市地重劃或都市計劃使用分區變更之方式取得。					
公展人7	杜○仁（列席）	新豐鄉明新段139-1地號 新豐鄉松林村2鄰新興路66-1號	此門牌位置是我維持生計的地方，所以我不同意。	併公展人1案之理由3意見修正後通過。	建議部分採納。 理由： 陳情土地明新段139-1地號土地屬綠地(五)，建議併公展人1案之理由3意見辦理。	建議依本次提會處理情形通過。	依作業單位初核意見通過。	
公展人12	徐○璟（列席）	新豐鄉明新段129-1、132地號 新豐鄉松林村2鄰新興路66、68號	建請貴府都市計畫公共設施用地通盤檢討解編該地段之保留地，不同意徵收。	併公展人1案之理由3意見修正後通過。	建議部分採納。 理由： 陳情土地明新段129-1、132地號等2筆土地屬綠地(五)，建議併公展人1案之理由3意	建議依本次提會處理情形通過。	依作業單位初核意見通過。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	縣都委會第 2 次專案小組初步建議意見	本次提會建議處理情形	本次提會內容業務單位初核意見	縣都委會第 3 次專案小組初步建議意見	備註
					見辦理。			
公展人 13	張○順 (列席)	新豐鄉明新段 136、137、138、 138-1 地號 新豐鄉新興路 66-2 號	新豐公設用地綠地明 新段 136、138-1 號， 因在 137、138 號前 方，如經變更勢必影 響後面無法進出之困 境，且 137、138 號設 為鐵路預定地，經上 次檢討行文鐵路局， 回函以無徵收該地， 目前地上房屋建設街 景繁榮。 所以不同意此部分檢 討變更。	併公展人 1 案之理由 3 意見修正後通過。	建議部分採納。 理由： 陳情土地明新段 136、138-1 地號土 地屬於綠地(五)， 另同段 137、138 地號土地屬於鐵路 用地，建議併公展 人 1 案之理由 3 意 見辦理。	建議依本次 提會處理情 形通過。	依作業單位 初核意見通 過。	
逾公 展人 2	曾○發、曾 ○明、曾○ 忠、曾○ 梯、曾○ 煥、曾○ 旺、曾○家	新豐鄉文昌段 92 地號 新豐鄉山崎村 3 鄰建興路 1 段 101-1 號	不參與變更新豐(山 崎地區)都市計畫(公 共設施用地專案通盤 檢討)案。	--	建議不予採納。 理由： 1. 文昌段 92 地號 屬公園用地 (五)。 2. 本案公共設施用 地專案通盤檢討	建議依本次 提會處理情 形通過。	依作業單位 初核意見通 過。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	縣都委會第2次專案小組初步建議意見	本次提會建議處理情形	本次提會內容業務單位初核意見	縣都委會第3次專案小組初步建議意見	備註
					係因101年監察院針對都市計畫公共設施保留地提出「逾數十年不取得又不主動辦理解編之公共設施保留地問題，究應如何解決」問題，而辦理都市計畫公共設施保留地之檢討變更事宜，爰為維護土地所有權人權益，且經新豐鄉公所於本縣都市計畫委員會108年7月15日第1次專案小組會議表示公園用地(五)已無使用需求，故本案檢討變更部分面積為兒童遊樂場用地；部分面積			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	縣都委會第2次專案小組初步建議意見	本次提會建議處理情形	本次提會內容業務單位初核意見	縣都委會第3次專案小組初步建議意見	備註
					為住宅區。 3. <u>陳情地號皆已納入本案市地重劃範圍，重劃完成後土地所有權人可依其權利價值配回可建築土地。</u>			