討及	論事	項號	第 321 次 所屬鄉鎮市: 日期:110 年 9 月 1 日 第 3 案 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。
			_
			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。
			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。
			,

討及	論事編	項號	第 321 次 所屬鄉鎮市: 第 3 案 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」
案		由	
			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 所屬鄉鎮市: 第 3 案 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:					
	<ul><li>(一)基礎資料請更新至最新年度。</li><li>(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。</li><li>(三)各需地機關回覆公文請納入計畫書附件。</li></ul>					
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	遵照辦理。
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	遵照辦理。
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	

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	1. 遵照辦理
府地政處確認本計畫之市地重劃可行	2. 本府地政處業以民國 110 年
性。	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
	冶屬可行。
四、公民或團體陳情意見建議意見,詳附件	遵照辦理。
二。	

# 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	位置 變更內容(公頃)		容(公頃)	総五冊上	/ <b>壮</b> 六十
號	121 直	原計畫	新計畫	變更理由	備註
	計畫與東一地	機關用地 (機一) (0.1191) 機關用地 (機一) (0.0266)	商業區(附) (0.1191) 道路用地(附) (0.0266)	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 。	應以市地重 劃方式辦理
	計畫區中 典公 五 用	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	
1		公園用地 (公五) (0.1378)	兒童遊樂場 用地(兒四) (附)(0.1378)	住用發生 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是	
	計畫區中央,文小別是用地	兒童遊樂場 用地(兒三) (0.0832)	住宅區(附) (0.0832)	1. 經有 題 問 題 問 題 問 題 用 性 的 題 用 性 的 為 是 之 是 題 的 為 之 之 是 題 , 本 區 尚 為 之 之 之 題 的 五 的 。 名 。 名 。 名 。 名 。 名 。 名 。 名 。 名 。 名 。	

編	<b>公</b> 里	變更內容(公頃)		総再冊十	供计
號	位置	原計畫	新計畫	變更理由	備註
	計畫區南側之綠五	綠地 (綠五) (0.0777) 綠地(綠五)		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	
	計畫區南側鄰接綠	(0.0083) 鐵路用地 (0.0483)	(附)(0.0083) 住宅區(附) (0.0483)	109年1月20日760號109000760號109000760號109000760號20日	
	五用地之鐵路用地	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)	(停一)(附)		
	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)	、廣五、及綠二用地。	
	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,停一用地北側之緣二	綠地 (綠二) (0.0375)	綠地 (綠二)(附) (0.0375)		

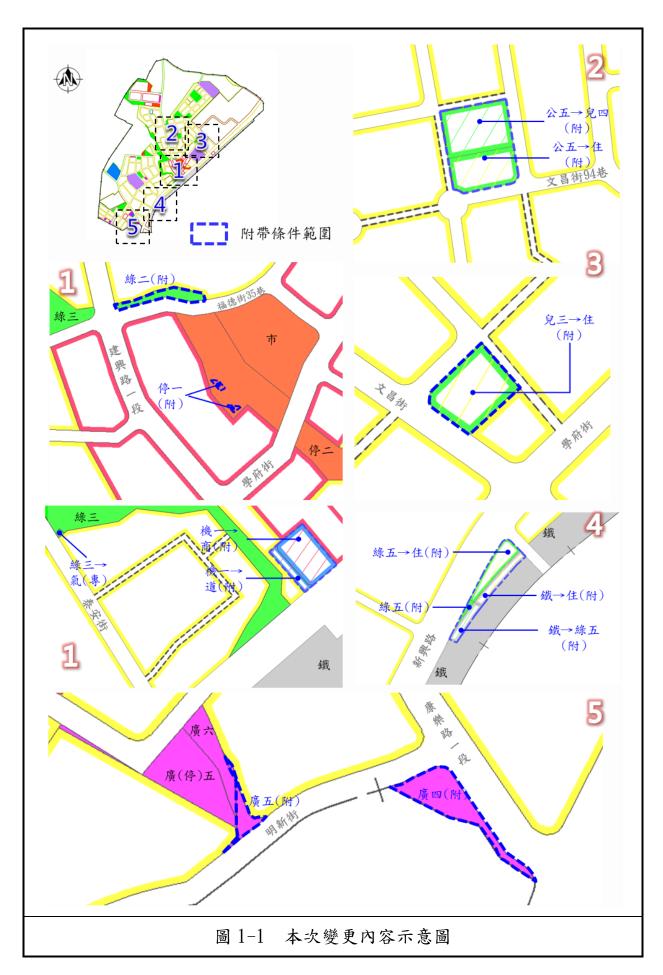
編	<b>公</b> 里	變更內名	容(公頃)	総五四上	/比 ->
號	位置	原計畫	新計畫	變更理由	備註
2	計 央 用	綠地 (綠三) (0.0025)	天然氣設施 專用區 (0.0025)	1. 考本氣實 都討2 人名	新豐鄉泰安
3	土地使用分區管制要點	點: 天然氣設施事	用分區管制要 專用區建蔽率 (,容積率不得		

表 1-2 前次變更內容明細表

編	位置	變更內	容(公頃)	變更理由	備註
號	111 直	原計畫	新計畫	<b>愛</b> 天 珪 田	加託
	計中東側一則一人	機關用地 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		附帶條件: 應以市地 重劃方式 辦理跨區	
	地	機關用地 (機一) (0.0266)	道路用地(附) (0.0266)	及道路用地。	整體開發。
	計 中 北 公 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公所確認已劃設有公所確認已劃設用地次自制設別期本次,且周安公此性,故及是明明本文的,以及其功。在主义,故是是明明,故是是明明,故是是明明,故是是明明,故是是明明,故是是明明,故是是明明,故是是明明,故是是明明,故是是明明,故是是明明,以为,以为,以为,以为,以为,以为,以为,以为,以为,以为,以为,以为,以为,	
1		公園用地 (公五) (0.1378)	兒童遊樂場 用地(兒四) (附)(0.1378)		
	計中東小兒地區偏、文田	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 取等用地,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 語定期通盤檢討實施 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	<b>公</b> 罕	變更內	客(公頃)	総田田上	供计
號	位置	原計畫	新計畫	變更理由	備註
		綠地(綠五) (0.0083)	綠地(綠五) (附)(0.0083)	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	
	計畫與鄰五	鐵路用地 (0.0483)	住宅區(附) (0.0483)	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	
	鐵路用地	鐵路用地 (0.0339)	綠地(綠五) (附)(0.0339)	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。	
	計中場南停地 計南廣地 計南廣地畫央用側一畫側四畫側五區,地之用 區之用 區之用	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 。	
		廣場用地 (廣四) (0.0541)	廣場用地 (廣四)(附) (0.0541)		
		廣場用地 (廣五) (0.0135)	廣場用地 (廣五)(附) (0.0135)		
	計中一 北側 二 川 川 川 川 川 川 川 川 川 川 川 川 川 川 川 川 川 川	綠地 (綠二) (0.0375)	綠地 (綠二)(附) (0.0375)		

編	位置	變更內	容(公頃)	變更理由	備註
號	11111111111111111111111111111111111111	原計畫	新計畫	发 关 廷 田	用缸
2	計中線 地區之用	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 期別有限公司幸福 財股份有限公司幸福討 壓站使用,爰本次檢 更為天然實用區 ,以符實更尚符合都 實之 ,本案之變更過符合都實施 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 數豐鄉 恭 數
3	土地使用分區 管制要點	-	分區管制要點: 引區建蔽率不得 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。	



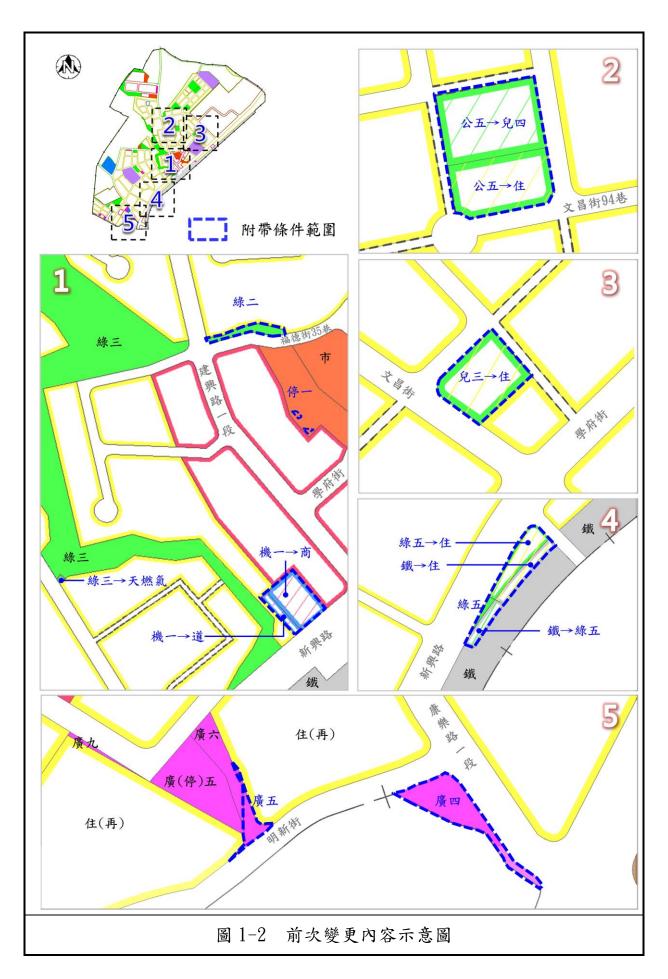


表 1-3 檢討前後土地使用計畫面積表

項目		檢討前計畫 面積	本次變更增減面積	檢討後計畫 面積	占都市發展用	占都市計畫總面積
		(公頃)	(公頃)	(公頃)	地面積比例	比例
	住宅區	71. 4772	<u>0.3127</u>	71. 7899	42.16%	31. 56%
土地	住宅區(再發展區)	1. 7251		1. 7251	1.01%	0.76%
	商業區	5. 1869	0.1191	<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%
使用	電信專用區	0.1908		0.1908	0.11%	0.08%
用 分	加油站專用區	0.1475		0.1475	0.09%	0.06%
万區	產業服務專用區	3. 4373		3. 4373	2. 02%	1.51%
ш	文教區(供私立明	0. 3205		0. 3205	0 100/	0 140/
	新科技大學使用)	0. 5205		0. 3203	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	0.4343	171. 4264	67.07%	75. 35%
	機關用地	2. 2098	<u>-0.1457</u>	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	<u>-0.2413</u>	<u>3. 0366</u>	1.78%	1. 33%
公	公園兼兒童遊樂場 用地	1. 8765		1.8765	1.10%	0.82%
共	兒童遊樂場用地	1.1463	<u>0.0546</u>	<u>1. 2009</u>	0.71%	0. 53%
設	綠地用地	2. 1984	<u>-0.0463</u>	<u>2. 1521</u>	1.26%	0. 95%
施	市場用地	0. 2965		0. 2965	0.17%	0.13%
用	廣場用地	0. 3014		0.3014	0.18%	0.13%
地	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	0.0266	<u>29. 9201</u>	17. 57%	13. 15%
	小 計	56. 5046	<u>-0.4343</u>	<u>56. 0703</u>	32. 93%	24. 65%
者	邓市發展用地面積	170. 2761	0.0000	170. 2761	100.00%	
	都市計畫總面積	227. 4967	0.0000	227. 4967		100.00%

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

							縣都委會	提縣都委會第3	縣都委會	-1.
編	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	第2次專案小組		第3次專案小組	縣都委會
號	12(4)(1)	WeW III	MeW = 7	70-44 1 X	70-14/2-11/1/	初核意見	初步建議意見	建議處理情形	初步建議意見	決議
			興路(台一線省					宅區(特),惟因		
			道)之(明新段					回饋比例及負		
			122-1 \ 122-3 \					擔計算方式與		
			125、125-1、					本縣通案性處		
			125-2、125-3、					理方式略有差		
			125-4 等)7 筆地					異,爰建議修正		
			號土地(使用分					為:變更部分綠		
			區為綠地) 劃入					地(五)及鐵路		
			市地重劃範圍					用地為住宅		
			內、而未將相連					區;部分變更為		
			之其餘12筆地號					綠地或維持綠		
			公共設施用地劃					地,並納入本案		
			入市地重劃範圍					市地重劃整體		
			內,造成很多之					開發範圍,重劃		
			問題產生,如土					完成後土地所		
			地上之房屋前方					有權人可依其		
			半間拆除、剩下					權利價值配回		
			後方半間房屋,					可建築土地。		
			剩余房屋結構安					4. 有關土地分		
			全及拆除施做與					配位置係屬市		
			剩下後方半間房					地重劃事宜,應		
			屋及後方土地如					依市地重劃相		
			何通行,原地主					關規定辦理。		
			無法原地原配之					5. 至有關陳情		
			問題產生。					土地明新段		
			4. 貴單位未將相連					122-2(部分)、		
			之上述其餘12筆					124-1 •		
			地號公共設施用					124-2(部分)地		
			地(明新段					號屬道路用		
			124-2 \cdot 124-3 \cdot					地,非本案公共		
			124-7 \ 124-8 \					設施用地變更		
			124-9、124-10、					原則第十五點		
			124-6、131、					內容,建議後續		
			131-1 \ 124-4 \					由需地單位優		
			124-1 與 122-2					先配合整體開		
			等地號)土地一					發地區予以取		
			併劃入市地重劃					得興闢。		
			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							

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 \cdot 125-3 \cdot							
			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 \cdot 124-7 \cdot							
			124-8 \cdot 124-9 \cdot							
			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		新豐鄉文昌段 522 地號 新豐鄉山崎村 18 鄰福德 街 76 號		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 地號屬都通。 2. 東清道路與一次, 2. 東京 2. 東京 2. 東京 3. 東京 3. 東京 4.	依規劃單位處理情形辦理。	1.建單見另公列取下討照初理新儘算或通議。豐建徵納盤。			依會組議過報案步見
	新竹瓦斯股份有限公司	新豐鄉 泰安段 316 地號	安段 316 地號), 自 69 年 10 月 23 日 取得用地,並是 無供氣重任及 無無無 長 大 大 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一	成率本案由用定「以輸應產業」與關係性檢分事「)」等相,維持監視,對之為用地改專(用來對之籍用地改專(用來對之為用地改專(用來對於為與大之為用,與其一次,與其一次,與其一次,與其一次,與其一次,與其一次,與其一次,與其一次	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,河川兩側之綠地,河川兩側之綠地,河川兩側之綠地,下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,與請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	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	建議照業務單位初核意見辨理。			依會組議過報案步見

絲號	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
展	禁○機(代表 禁○機(代表 等)、禁(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	供要分符設用然定用區整之生 1. 2. 3. 供要分符設用然定用區整之生 1. 6. 2. 4. 4. 4. 4. 4. 4. 4. 4. 4. 4. 4. 4. 4.	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	建議 330、331 地號土地屬場 330、331 地號九大 2 地號九大 2 地號九大 2 地號九大 2 地號九大 2 地 3 3 1 - 1 案 1 是 2 , 以 3 3 1 - 1 案 1 是 2 , 以 3 3 1 - 1 案 1 是 2 , 以 3 3 1 - 1 案 1 是 2 , 以 3 3 1 - 1 案 1 是 2 , 以 4 是 2 , 以 5 是 4 是 4 是 4 是 4 是 4 是 4 是 4 是 4 是 4 是	依規劃單位處理情形辦理。	建議照業務開業務期	上	一	依會組議過都案步見
展	<ul><li>★○機(代表</li><li>人)、葉○聯</li><li>(列席)</li></ul>	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	沒有辦理徵收該 地,鄉公所就開 放給私人投資蓋	1.建議原山崎村鳳蓮街 風蓮衛門 山崎村集市場 原山崎村集市 人民市場 一名 一名 一名 一名 一名 一名 一名 一名 一名 一名	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。	_	_	依縣專物意。

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 经 有 沒 成 有 沒 成 有 沒 成 有 沒 成 有 沒 成 有 沒 成 有 沒 成 有 沒 成 有 沒 成 有 沒 成 有 沒 成 有 沒 成 。 實 實 檢 編 長 實 順 縣 順 縣 順 縣 順 縣 順 縣 縣 縣 縣 縣 縣 縣 縣 縣 縣	解決多年市場問題。						
公口	*	新豐鄉	土地已被道路佔用		建議予以採納。	依規劃單位處理	建議照業務單	_	_	依縣都委
展人	(列席)	泰安段 258、260、269 地號	久。		理由: 泰安段 258、260、269 地號為機關	情形辨理。	位初核意見辦 理。			會專案小 組初步建
6					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。					議意見通
	杜〇仁	新豐鄉	此門牌位置是我維		建議部分採納。	有關規劃單位提	建議併公展人1	建議部分採納。	依提縣都委會	依縣都委
展人	(列席)	明新段 139-1 地號	持生計的地方,所 以我不同意。		理由: 陆县上山田实现 190 1 山路上山區	及綠地(五)及鐵路用地現況已有	意見辦理。	理由:	第3次專案小組建議處理情形	會專案小 組初步建
7		新豐鄉松林村2鄰新興路66-1號	以我不问思。		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。			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。		組制意見通
	曾○明	新豐鄉	兒童遊樂場用地往		建議予以採納。	依規劃單位處理	建議照業務單	_	_	依縣都委
展人 8	(列席)	文昌段 92 地號 新豐鄉山崎村 3 鄰建興路 1 段 101 號	北移。		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),接 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。	情形辦理。	位初核意見辨 理。			會組議過。
公		新豐鄉	兒童遊樂場用地往		併公展人8案。	依規劃單位處理	建議照業務單	_	_	依縣都委
展人	(列席)	文昌段 92 地號	北移。			情形辦理。	位初核意見辦 理。			會專案小 組初步建
人 9		新豐鄉山崎村3鄰建興					上"			組初少廷 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	<b>决議</b>
	曾○煥 (列席)	路 1 段 105 號 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。	_	_	過 依縣 奪 組 議 過 議 過 。
	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。	_	_	依縣案等超議過。
	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	· ·	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 別 規劃 知 知 明 是 有 是 物 。 是 的 是 者 是 为 是 为 是 为 是 为 。 人 。 人 。 人 。 人 。 人 。 人 。 人 。 人 。 と 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、	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), 景 議 供公展人 記 課 之 理 由 3 記 見 記 男 記 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是	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
	張○順(列席)	138-1 地號	號,因在137、138 號前方,如經變更	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。	建物,應先查明	建議併公展人1 意見辦理。	建議 理情 236、138-1 地線 136、138-1 地線 137、138 地 137、138	依提縣都委會 第3次專案小 建議處理情形 通過。	依會組議過審案步見
	許○綸 (列席)		反對以財務可行	小型(口袋)公園有分散綠 化、城市保水、生態跳島 功能。		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 組

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
					106007288 1060007288 1060007288 1060007288 1060007288 1060007288 1060007288 1060007288 1060007288 1060007288 1060007288 1060000000000000000000000000000000000					
逾公展人1	陳○霖	新豐鄉 錦安段 681、684、686、 698 地號	計畫公共設施保留地,進行專案通盤檢討,首波竹北、新豐-新庄子和山	我的土地是座落於新豐鄉、684、686、698地號,是編列兒長編列兒長編列兒長編列兒長鄉子籍問縣長山齊我的保留地在這次有在這次的前來。 一中的範圍內呢?整個了中的一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個	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	依規劃單位處理 情形辦理。	建議照業務單位初核意見辦理。			依會組議過審外建通

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
					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	曾○發、曾○	新豐鄉文昌段92地號	不參與變更新豐 -			_	-	建議不予採納。	依提縣都委會	依縣都委
	明、曾○忠、		(山崎地區)都市計					理由:	第3次專案小組	會專案小
		新豐鄉山崎村3鄰建興						1. 文昌段 92 地	建議處理情形	組初步建
		路1段101-1號	專案通盤檢討)案。					號屬公園用	通過。	議意見通
2	曾○家							地(五)。		過。
								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,		
								而辨理都市		
								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 郊公五種為		
								部分面積為 兒童遊樂場		

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
								用積原已市圍後權輕回地;住地入重劃所依值築部宅號本劃劃所依值築		

### 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(%)
	商業區	0.1191	16.02
使用分區	住宅區	0. 3127	42. 05
	小 計	0. 4318	58. 07
	停車場用地	0.0001	0.02
	廣場用地	0.0676	9. 09
公共設施	兒童遊樂場用地	0.1378	18. 53
用地	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/ $m^2(19.97$  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 <sup>2</sup>	芒區面積(公頃)	0.3127	
۷	B2. 商 🤋	業區面積(公頃)	0.1191	
		C. 全部面積(公頃)	0. 3118	
	公共	D. 共同負擔面積(公頃)	0.3118	
3	設施	E. 原公有道路、溝渠、河川及未登錄	_	
	用地	土地面積(公頃)		
		F. 平均負擔比率	41.93%	=(D-E)/(A-E)
		G. 重劃作業費及補償費(萬元)	2,350	
	開發費用	H. 開發工程費(萬元)	2, 082	
4		I. 貸款利息(萬元)	345	
4		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	專案小組所屬鄉鎮市: 日期:108年7月15日第 一次新豐鄉
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」
新 説 明	
	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 專案小組|所屬鄉鎮市: 項 日期:108 年 7 月 15 日 及 編 號 第一 次新豐鄉 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 一、請規劃單位就下列各點補充說明: 位 初核 意 見 (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。

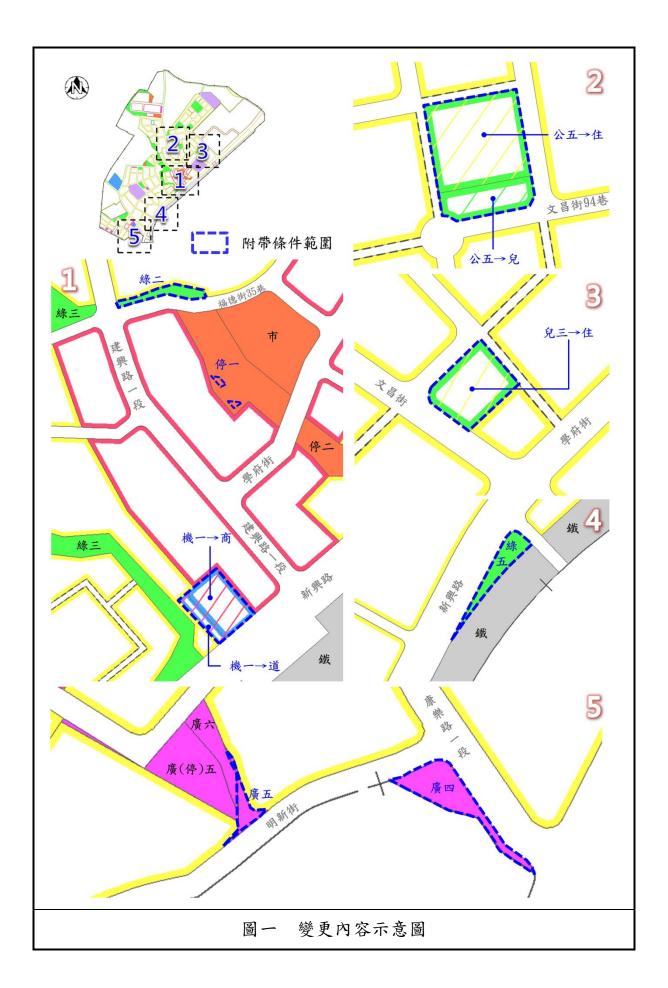
討論事項及 編 號	專案小組所屬鄉鎮市: 日期:108年7月15日第一次新豐鄉
及 編 號	第一次   新豐鄉   不知   新豐鄉   不知   新豐鄉   不知   新豐鄉   不知   新豐鄉   用發單位為本府,有關財務可行性及執行方式,請重劃科先行表示意見。
其他單位意見	<ul><li>一、台灣鐵路管理局:有關綠五鄰近之鐵路用地已無用地需求。</li><li>二、新豐鄉公所:本次公展草案所提之變更範圍,公所已無用地需求,有關綠五部份已無用地需求,可與鐵路</li></ul>
	用地一起併入檢討變更為其他使用。 三、本府重劃科: (一)本案公展草案內容於財務部份尚屬可行,惟建議跨 區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	<ul><li>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:</li></ul>

_			
討及	論事	項號	專案小組所屬鄉鎮市: 日期:108年7月15日第一次新豐鄉
			(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	<b>小</b> 里	變更內容(公頃)		総再冊上	/ <del>/</del> /	
號	位置	原計畫	新計畫	變更理由	備註	
	計畫區中央偏東側	1/4/1/14	商業區(附) (0.12)	無使用需求,考量現況使		
	之機一用地	機關用地(機一)(0.03)	道路用地(附) (0.03)	用情形,本次檢討變更為 商業區及道路用地。	辨方式辨理 跨區市地重 劃 整 體 開	
	計畫區北側之公用	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	發。	
1	地	公園用地 (公五) (0.06)	70 ± €/1. %	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。		
	計畫區中央, 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	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	位置	變更內名	容(公頃)	變更理由	備註
號	起	原計畫	新計畫		用缸
	計畫區與南四	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	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,但,	緑地 (緑二) (0.04)	緑地 (緑二)(附) (0.04)		
	計畫區南側之綠五	綠地 (綠五) (0.09)	綠地 (綠五)(附) (0.09)		



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
	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%
土	甲種工業區	3. 69		3. 69	2.17%	1.62%
地	乙種工業區	27. 60		27.60	16. 21%	12.13%
使	農業區	57. 22		57. 22		25. 15%
用	電信專用區	0.19		0.19	0.11%	0.08%
分	加油站專用區	0.15		0.15	0.09%	0.06%
區	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%
	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	公園兼兒童遊樂場 用地	1.88		1. 88	1.10%	0.82%
共	兒童遊樂場用地	1.15	-0.02	1.13	0.66%	0.50%
設	綠地用地	2. 20		2. 20	1. 29%	0. 97%
施	市場用地	0.30		0.30	0.17%	0.13%
用	廣場用地	0.30		0.30	0.18%	0.13%
地	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%
者	邓市發展用地面積	170. 28	0.00	170. 28	100.00%	
都市計畫總面積 227.50 0.00 227.50 10					100.00%	

### 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(%)
	商業區	0.12	18. 03
使用分區	住宅區	0.26	39. 91
	小 計	0.38	57. 93
	停車場用地	0.0001	0.02
	廣場用地	0.06	9. 63
公共設施	兒童遊樂場用地	0.06	9. 19
用地	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	
2	B2. 商 ź	業區面積(公頃)	0.12	
		C. 全部面積(公頃)	0. 28	
	公共	D. 共同負擔面積(公頃)	0.27	
3	設施	E. 原公有道路、溝渠、河川及未登錄	0.01	
	用地	土地面積(公頃)	0.01	
		F. 平均負擔比率	40.98%	=(D-E)/(A-E)
	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	
4		I. 貸款利息(萬元)	115	
4		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	專案小組所屬鄉鎮市: 口册:100 年 2 日 2 日
及	編	號	第 2 次 新豐鄉 日期:109年3月3日
4		,	「變更新豐(山崎地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢
案		由	討)案」
說		明	二十、 本案緣起:
#/U		.91	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。
			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)、

專案小組|所屬鄉鎮市: 討 論事 項 日期:109年3月3日 第 及 編 號 2 次一新豐鄉 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。 擬定機關:新竹縣政府 二十二、 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	專案小組所屬鄉鎮市: 日期:109年3月3日第 2 次新豐鄉
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 事 專案小組 所屬鄉鎮市: 論 項 日期:109 年 3 月 3 日 及 編 號 第 2 次 | 新豐鄉 (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: 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(m²)x 回饋代金比例(45%)x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

討及	論事編	項號	專 案 小第 2	組次	f屬鄉鎮市: f豐鄉	日期:109年3月3日			
				个	《都市計畫檢討	變更土地使用代金專戶」;			
				拼	曾公共設施用地	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	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
<ul><li>一、有關下列各點請補充相關資料,並明,提請下次專案小組審議,其餘</li></ul>	送授權業務單位查核後妥予納入計畫書載 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。 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。	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。  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。

كار طب عاد الا الراج الحد عاد الحد عاد الا	5 m 1+ -1 m 11 m
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	遵照辦理,納入計畫書修正。
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	遵照辦理。
下次專案小組審議。	

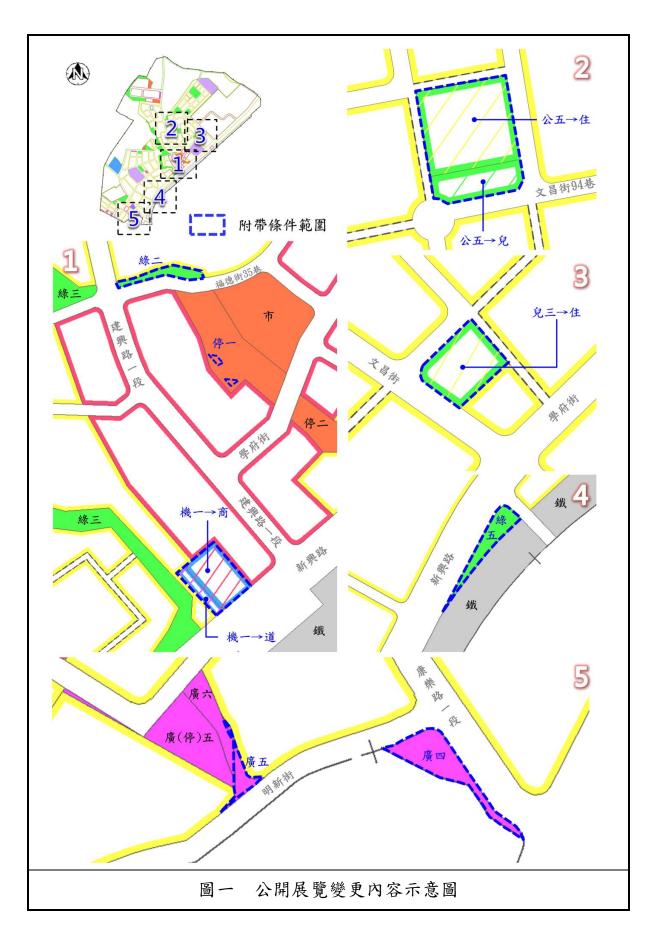
表一 修正後變更內容明細表

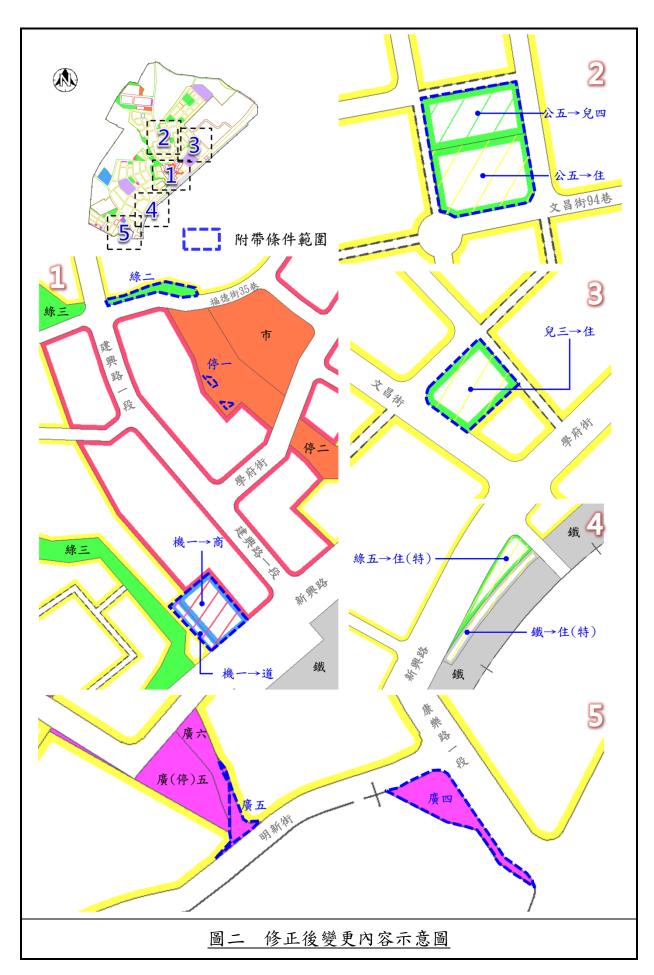
編號	<b>小型</b>	變更內	容(公頃)	wi 五 TH L	/H. +-
號	位置	原計畫	新計畫	變更理由 經警察局分駐所評估	備註
	計中東側之	機關用地 (機一) (0.1191)	商業區(附) (0.1191)	已無使用需求,考量現 況使用情形,本次檢討	附帶條 件: 應以市地
	機一用地	機關用地 (機一) (0.0266)	道路用地(附) (0.0266)	變更為商業區及道路 用地。	重劃方式 辦理跨區 整體開
	計中 北 公 地	公園用地 (公五) <u>(0.1365)</u>	住宅區(附) <u>(0.1365)</u>	1. 經公所確認問題是 一個 一個 一個 一個 一個 一個 一個 一個 一個 一個	發。
1		公園用地 (公五) <u>(0.1048)</u>	兒童遊樂場 用地(兒四) (附) <u>(0.1048)</u>	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」之審議原則二 之(六)規定。	
	計中東小兒地畫典側具	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 用設之所確認已無使 用設之所確認是 期間 對理 對理 對理 對理 對理 對理 對理 對理 對理 對 對 對 對 對 對	

編	位置	變更內	容(公頃)	變更理由	備註
號	11111111111111111111111111111111111111	原計畫	新計畫	<b>愛</b> 文廷田	佣缸
	計中場南停地區,地之用	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)		
	計畫區人廣五用地	廣場用地 (廣五) (0.0135)	廣場用地 (廣五)(附) (0.0135)		
	計中一 北線地區,停	綠地 (綠二) (0.0375)	綠地 (綠二)(附) (0.0375)		
2	計畫區 南側之 緑五用 地	<u>綠地</u> <u>(綠五)</u> (0.0860)	<u>住宅區</u> <u>(特)</u> (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	<u>註</u> : 本計畫區 住宅區之 容積率為

編	<b>小</b> 吧	變更內	容(公頃)	绘西珊上	/ <b>比</b> 土土
號	位置	原計畫	新計畫	變更理由	備註
	計畫區			綠五用地及台灣鐵	不得大於
	南側鄰			路管理局109年1月	180%,以新
	接綠五			20日北工產字第	<u>竹縣公共</u>
	用地之			1090000760號函確	設施用地
	鐵路用			認鄰接綠五用地之	專案通盤
	<u>地</u>			鐵路用地皆已無使	檢討案市
				用需求,惟現況多已	
		AIV 114 171 1 1	住宅區	建築使用,不宜以整	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
		<u>鐵路用地</u> (0.0822)	<u>(特)</u> (0.0822)	體開發方式辦理,爰	
				本次檢討變更為住	例 40% 為調
				<u>宅區(特)。</u> 2. 本案為低價值變更	隆基準。
				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%。	
	土地使	增訂土地使用	分區管制要點:	配合本次檢討變更內	
	用分區	住宅區(特)建	蔽率不得大於	容,增訂土地使用管制	
	管制要	60%, 容積率不	· 得大於108%。倘	規定。	
3	點	住宅區(特)廓	範圍內全體土地		
			以其土地市價總		
			金,於申請建築執		
			府,則其土地得		
		適用住宅區之	容積率。		

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

		檢討前計畫面	本次變更	檢討後計	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	占都市計
	項目	積	增減面積	畫面積	占都市發展用	畫總面積
		(公頃)	(公頃)	(公頃)	地面積比例	比例
	住宅區	71.4772	<u>0. 2197</u>	71.6969	42.11%	<u>31.52%</u>
土地	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%
使	乙種工業區	27. 5991		27. 5991	16. 21%	12.13%
用用	農業區	57. 2206		57. 2206		25. 15%
分	電信專用區	0.1908		0.1908	0.11%	0.08%
區	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	0. 3205		0.3205	0.19%	0.14%
	新科技大學使用)					
	小 計	170. 9921	<u>0.5070</u>	<u>171. 4991</u>	<u>67. 11%</u>	<u>75. 39%</u>
	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	1.8765		1.8765	1.10%	0.82%
公	場用地	1 1400	0.0010	1 1070		0 510/
共	兒童遊樂場用地	1.1463	<u>-0.0216</u>	1.1679	0.69%	0.51%
設	綠地用地	2. 1984	<u>-0.0860</u>	2.1124	1. 24%	0.93%
施	市場用地	0. 2965		0. 2965	0.17%	0.13%
用	廣場用地	0.3014		0.3014	0.18%	0.13%
地	廣場兼停車場用	0.4163		0.4163	0.24%	0.18%
	地 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	0.0022	0.4474	0. 26%	0. 20%
	道路用地	29. 8935	0. 0266	29. 9201	17. 57%	13. 15%
	小計	56. 5046	-0.5070	55. 9976	32. 89%	24. 61%
去以	市發展用地面積	170. 2761	0.0000	170. 2761	100.00%	<u>44. 01/0</u> 
-	市级展用地面模	227. 4967	0.0000	227. 4967	100.00/0	100.00%
	17 17 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11 1	441.4301	0.0000	441.4301	· <u> </u>	100.00/0

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 <u>0.3388</u> 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(%)
	商業區	0.1191	20.70
使用分區	住宅區	<u>0. 2197</u>	38.18
	小計	<u>0. 3388</u>	<u>58.88</u>
	停車場用地	0.0001	0.03
	廣場用地	0.0676	11. 75
公共設施	兒童遊樂場用地	<u>0.1048</u>	18. 21
用地	綠地	<u>0. 0375</u>	6. 52
	道路用地	0.0266	4. 62
	小 計	<u>0. 2366</u>	41.12
	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/㎡(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%

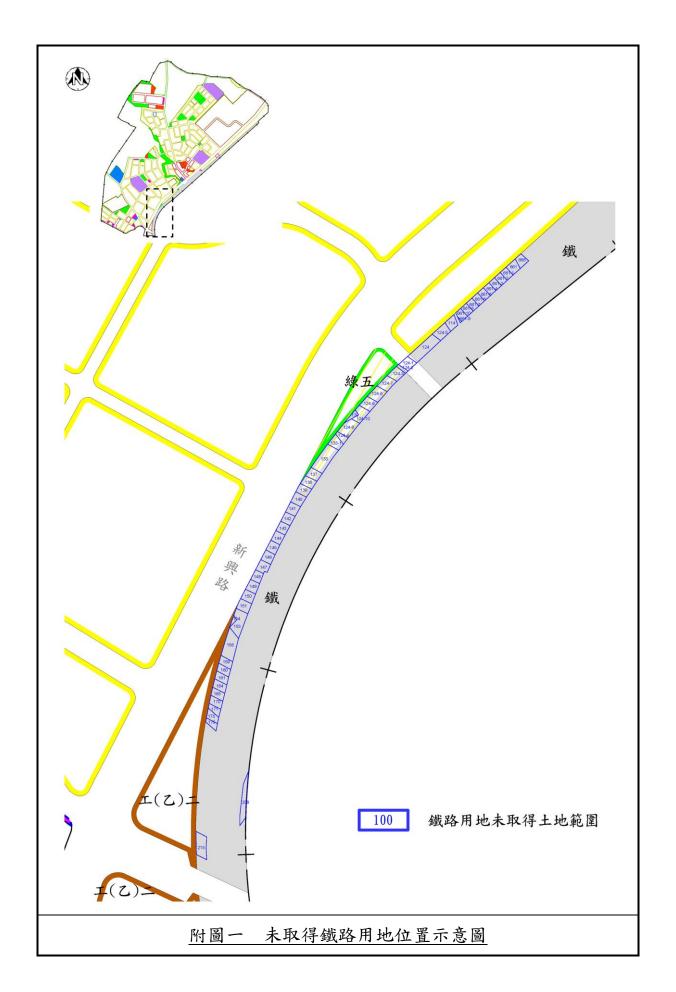
1. 公共設施用地平均負擔比率=39.85%

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. 重畫	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	
		C. 全部面積(公頃)	<u>0. 2366</u>	
	公共	D. 共同負擔面積(公頃)	<u>0. 2244</u>	
3		E. 原公有道路、溝渠、河川及未	0.0122	
	用地	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)
		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>	
4	開發	J. 重劃總費用合計(萬元)	<u>2, 323</u>	=(G)+(H)+(I)
4	費用	K. 預估重劃後平均地價(萬元/	26. 46	
		坪)	20. 40	
		L. 平均負擔比率	5. 15%	=(J)/(K)*(A-E)
		2. 1 · V A 1/2 · C · 1		)
5	重劃總	2. 平均負擔比率	<u>45. 00%</u>	=(F)+(L)
6	土地的	f 有權人領回抵費地比率	55. 00%	=1-重劃負擔比
Ü	<u></u>	[万作/飞快日]以京/0/0十	00.00/0	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	何〇傑	新豐鄉	對變更新豐(山崎地	1. 請貴單位將上述	建議部分採納。	有關規劃單位	建議部分採	
展	(代表	明新段	區)都市計劃(公共	19筆地號緊鄰相	理由:	提及綠地(五)	納。	
人	人)、何	122-1	設施用地專案通盤	連之整筆近方	1. 陳情土地明新段 122-1、	及鐵路用地現	1. 經調閱建照	
1	○應、	•	檢討)案提出異議申	正、並為相關所	122-3、125、125-1、	況已有建物,	及使照資	
	劉○秀	122-3	明(申請緊鄰相連之	有權人持有之公	125-2、125-3、125-4、	應先查明是否	料,綠地及鐵	
	等3人	· 125 ·	公共設施用地一併	共設施用地、一	131、131-1、122-2(部分)	屬合法建物,	路用地之建	
	(列席)	125-1	開發)	併劃入公共設施	地號屬於綠地(五),明新	及其分布坐落	築物,乃依照	
	108.04.	`	1. 明新段 122-1、	用地市地重劃範	段 124-2(部分)、124-3、	位置,繼而說	都市計畫公	
	22	125-2	122-3 \ 125 \	圍內、做通盤檢	124-7、124-8、124-9、	明住宅區(特)	共設施保留	
		`	125-1 \ 125-2 \	討規劃(一次做	124-10、124-6、124-4 地	之規劃原意。	地臨時建築	
		125-3	125-3、125-4(使	全面規劃、使相	號為鐵路用地。		使用辨法第	
		`	用分區為綠地)及	連之公共設施用	2. 經新豐鄉公所於本縣都市		4條規定申	
		125-4	124-2 \cdot 124-3 \cdot	地發揮最佳使用	計畫委員會 108 年 7 月 15		請臨時住宅	
		`	124-7 \ 124-8 \	價值,亦可使民	日第1次專案小組會議表		使用,非屬合	
		124-2	124-9 \ 124-10 \	眾損失降低,全	示綠地(五)無使用需求;		法建築物,倘	
		•	124-6、131、	民使用便利)。	另按交通部臺灣鐵路管理		變更為住宅	
		124-3	131-1 \ 124-4 \	2. 調整三角形綠地	局臺北工務段109年1月		區(特)應予	
		•	124-1(使用分區為	地形、使綠地之	20 日北工產字第		以回饋。	
		124-7	鐵路用地)與	地形從三角形變	1090000760 號函文內容有		2. 另針對變更	
		`	122-2(使用分區為	更為方正之地	關鄰接綠地(五)之鐵路用		為住宅區	
		124-8	道路用地)等19	形、綠地之利用	地無使用需求。		(特)之基準	
		`	筆地號土地為緊鄰	規劃使用度更	3. 考量上述綠地(五)及鐵路		容積率部	
		124-9	相連之整筆近方正	佳。	用地現況已有建物,不宜		分,考量公平	

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

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					
			區之交通要通,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					
			劃或都市計劃使用					
			分區變更之方式取					
			得。					
公	黄○銘	新豐鄉	62 年唐榮徵收,64	1. 立即徵收。	建議不予採納。	依規劃單位處	1. 建議照業務	
展	(列席)	文昌段	年都計通過,69年家	2. 立即解編。	理由:	理情形辦理。	單位初核意	
人	108.04.	522 地	父徵得地主同意書向	3. 改計劃 60 年給	1. 陳情土地文昌段 522 地號		見辨理。	
2	23	號	鄉所申請變更,一直	我喘息整修機	屬都市計畫道路用地,考		2. 另請新豐鄉	
			無下文,如今經過40	會,讓時間解	量地區交通及防、救災需		公所儘速編	
		新豐鄉	多年不敢整修,地震	決。	求仍應予以保留。		列預算徵收	
		山崎村	頻傳將產生公安疑		2. 另該筆道路用地非本案公		取得或納入	
		18 鄰福	慮,誰替我們擔待這		共設施用地變更原則第十		下次通盤檢	
		德街 76	風險,鄉所以財政困		五點內容,得配合整體開		討研議。	
		號	難,72 巷口宅邸通路		發地區取得之道路用地,			
			依計劃闢建完成但廢		後續應由需地單位採徵購			
			都計不影響兩旁住戶		方式、都市計畫私有公共			
			的權利,它是活巷不		設施保留地與公有非公用			
			是死巷,沒財源徵收		土地交換辦法、獎勵投資			
			又不廢都計道將嚴重		辨理都市計畫公共設施辦			
			影響我的權益。		法、都市計畫容積移轉辦			
					法等規定辦理用地取得。			
公	新竹瓦	新豐鄉	本公司幸福整壓站位	依新豐鄉人口數量	建議不予採納。	考量土地所有	建議照業務單	
展	斯股份	泰安段	於新豐鄉泰安街 60	亦越趨成長,相對	理由:	權人為新竹瓦	位初核意見辨	
人	有限公	316 地	號旁(新豐鄉泰安段	天然氣供應效率亦	1. 陳情地號土地屬綠地	斯股份有限公	理。	
3	司	號	316 地號), 系自 69	需隨之提高等特	(三),依本案公共設施用	司,建議參採		

編號		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		年地地及至在增成3然21供升應策公計目置定分後站境至10,區保今新及長月氣8應,穩,園畫標天,區,恐,鉅月歲然民鄉口,公戶,率該問其地共用瓦將更公臨影日穩供用 市量至新已對需已之用符施案整土住幸除民取定氣氣 規不10鄉1然之為要區都地之站使區整窘權用豐任全 擴續年天萬氣提供對為市多設規用 壓 益用豐任全 擴續年天萬氣提供對為市多設規用 壓 益	次站由用定事氣專保關彈未 盤地園業用專或區站儲,發 體地園業用專或區站儲,發 計使地地之區公等來備 沒 展 以 等 , 「 ( 用 、 等 來 備 是 人 人 人 人 人 人 人 人 人 人 人 人 人 人 人 人 人 人	維持不予變更。 2. 另作 一個 一個 一個 一個 一個 一個 一個 一個 一個 一個	陳變安土設以一意豐分本。		

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	葉○機	新豐鄉	1. 因公所規劃為市場	1. 建議原山崎村鳳	建議不予採納。	依規劃單位處	建議照業務單	
展	(代表	榮豐段	用地,但縣府沒有	蓮街,人民市場	理由:	理情形辨理。	位初核意見辨	
人	人)、葉	330、	辨理徵收,鄉公所	已有集市營運通	1. 榮豐段 330、331 地號土地		理。	
4	○聯	331、	就開放給私人投資	商 50 多年之	屬私人申請獎勵投資興建			
	(列席)	331-1	蓋好市場及商場大	久,早以定形市	完成之市場用地,非屬公			
	108.05.	地號	樓,已竣工40年之	場,頒政府單位	共設施保留地範疇,維持			
	01		久荒廢市場,成為	首長順應民情。	原計畫不予變更。			
		新豐鄉	蚊子館。	2. 專案通盤檢討後	2. 榮豐段 331-1 地號土地為			
		山崎村	2. 主因是公有市場獎	變更納入市場就	道路用地,非屬本案公共			
		8 鄰學	勵給私人投資,沒	地合法,名正言	設施用地變更原則第十五			
		府路1	有公權力,造成投	順也是符合民	點內容,得配合整體開發			
		段 130	資人損失慘重、血	意,這是政府照	地區取得之道路用地,後			
		號8樓	本無歸。	顧人民德政,解	續應由需地單位採徵購方			
			3. 呈請貴府首長體查	決多年市場問	式、都市計畫私有公共設			
			實情,專案通盤檢	題。	施保留地與公有非公用土			
			討後順應民情解		地交換辦法、獎勵投資辦			
			編。		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。			
公	葉○機	新豐鄉	1. 因公所規劃為市場	1. 建議原山崎村鳳	併公展人4案。	依規劃單位處	建議照業務單	
展	(代表	榮豐段	用地,但縣府沒有	蓮街,人民市場		理情形辨理。	位初核意見辨	
人	人)、葉	330、	辨理徵收該地,鄉	已有集市營運通			理。	
5	○聯	331、	公所就開放給私人	商 50 多年之				
	(列席)	331-1	投資蓋好市場及商	久,早以定形市				
	108.06.	地號	業大樓,已竣工40	場,頒政府單位				

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 豐 所 人 見	新山崎 8 本 8 本 8 日 1 30 30 30 30 30 30 30 30 30 30	年成主人村子。 有有資本 體盤 所為公人無 看大人 有人	首集 題 是 題 題 為 是 是 題 題 的 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是				
公展人6	葉○瑋 (列席) 108.05. 06	新豐鄉 泰安 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。	
	杜〇仁 (列席) 108.05. 08	新 明 明 到 到 到 到 到 到 到 到 到 到 1 39-1 地 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。	有關綠路門 是 是 養	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				位置,繼而說		
		興路				明住宅區(特)		
		66-1 號				之規劃原意。		
公	曾○明	新豐鄉	兒童遊樂場用地往北		建議予以採納。	依規劃單位處	建議照業務單	
展	(列席)	文昌段	移。		理由:	理情形辦理。	位初核意見辨	
人	108.05.	92 地號			1. 文昌段92地號屬公園用地		理。	
8	09				(五),本案變更為兒童遊			
		新豐鄉			樂場用地及住宅區。			
		山崎村			2. 經參酌陳情人意見, 北側			
		3 鄰建			劃設兒童遊樂場用地			
		興路1			(四),南側劃設住宅區面			
		段 101			臨8公尺寬計畫道路,降			
		號			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。			
公	曾○發	新豐鄉	兒童遊樂場用地往北		併公展人8案。	依規劃單位處	建議照業務單	
展	(列席)	文昌段	移。			理情形辦理。	位初核意見辨	
人	108.05.	92 地號					理。	
9	09							
		新豐鄉						
		山崎村						
		3 鄰建						
		興路1						

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						
人	曾〇煥 (列席) 108.05. 09	新文92 新山3 興段號豐昌地 豐崎鄰路121	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。	
人	(不列	新文92 新山5 興段號 鄉段號 鄉村建1 27	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	徐○璟	新豐鄉	建請貴府都市計畫公	現有陳情地段面積	建議部分採納。	有關規劃單位	建議併公展人	
展	(列席)	明新段	共設施用地通盤檢討	不大,有建築物拆	理由:	提及綠地(五)	1 意見辦理。	
人	108.05.	129-1	解編該地段之保留	遷將影響百姓生	陳情土地明新段 129-1、132	現況已有建		
12	10	<b>\ 132</b>	地,不同意徵收。	計,浪費公帑又擾	地號等2筆土地屬綠地	物,應先查明		
		地號		民。	(五),建議併公展人1案之	是否屬合法建		
				近年來山崎地區外	理由 3 意見辦理。	物,及其分布		
		新豐鄉		來人口成長迅速,		坐落位置,繼		
		松林村		希望地方政府規劃		而說明住宅區		
		2 鄰新		較大面積素地開發		(特)之規劃原		
		興路		公共設施,才符合		意。		
		66、68		地方的需求與發展				
		號		繁榮。				
公	張○順	新豐鄉	新豐公設用地綠地明	請相關單位將部分	建議部分採納。	有關規劃單位	建議併公展人	
展	(列席)	明新段	新段 136、138-1 號,	鐵路用地一併納入	理由:	提及綠地(五)	1 意見辦理。	
人	108.05.	136、	因在 137、138 號前	此次綠地用地專案	陳情土地明新段 136、138-1	及鐵路用地現		
13	10	137、	方,如經變更勢必影	通盤檢討,變更為	地號土地屬於綠地(五),另	況已有建物,		
		138、	響後面無法進出之困	住宅區,還地於	同段 137、138 地號土地屬於	應先查明是否		
		138-1	境,且137、138號設	民,共同創造進步	鐵路用地,建議併公展人1	屬合法建物,		
		地號	為鐵路預定地,經上	雙贏遠景,萬民之	案之理由3意見辦理。	及其分布坐落		
			次檢討行文鐵路局,	福。		位置,繼而說		
		新豐鄉	回函以無徵收該地,			明住宅區(特)		
		新興路	目前地上房屋建設街			之規劃原意。		
		66-2 號	景繁榮。					
			所以不同意此部分檢					
			討變更。					

編號		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	許○綸		反對以財務可行性,	小型(口袋)公園有	建議不予採納。	依規劃單位處	考量已部分採	
展	(列席)		無使用需求縮水、刪	分散綠化、城市保	理由:	理情形辦理。	納陳情人意	
人	108.05.		除公園用地。	水、生態跳島功	1. 本案公設專案通檢辦理目		見,建議修正為	
14	14			能。	的係為解決公共設施用地		「部分採納」,	
					經劃設保留而長期未取得		其餘依照建議	
					問題,並經新豐鄉公所 106		處理情形通	
					年6月27日新鄉建字第		過。	
					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。			

編號		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	陳〇霖 108.10. 22	新	新竹縣政府針對全縣 尚未取得的都市計 公共設施保留地, 行專案通盤檢討, 進 行事、新豐一新庄子	新豐鄉錦安段 681、684、686、698 地號,是編列兒一	3. 本場付出 () () () () () () () () () () () () ()	依規劃單位處理情形辦理。	建議照業務單位初核意見辨理。	
		698 地 號	和山崎地區3案,已辦理公開展覽。		• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •			

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 與人建議兒 與人建議兒 與人之 與人 是 以 是 以 以 是 以 以 以 以 以 以 以 以 以 以 以 以 以			

## (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	專案小組所屬鄉鎮市: 日期:109年7月21日
及	編	號	第 3 次 新豐鄉 日期 100 年 1 月 21 日
虚		上	「變更新豐(山崎地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢
案		由	討)案」
説		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。
			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	專案小組所屬鄉鎮市: 日期:109年7月21日第 3 次 新豐鄉
	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。 1. 上山从山梯西山安。
	七、 本次檢討變更內容:
	詳附件一修正後變更內容明細表。 3、 <b>車米及以及計畫</b> :
	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
	事方式辦理,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: 大朋士安第 2 九東安 1 加山安委员和华建議会
	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	專案小組所屬鄉鎮市:       日期:109年7月21日         第 3 次新豐鄉
作業章危	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。 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。
縣都委會專 案小組初步 建議	业供其他公設等系通檢系参考。  (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。
- (二)變更第2 案建議內容修正如下:
  - 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(m²)x回饋 代金比例(45%)x市價(元/m²)。
    - (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

- 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。
- 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。

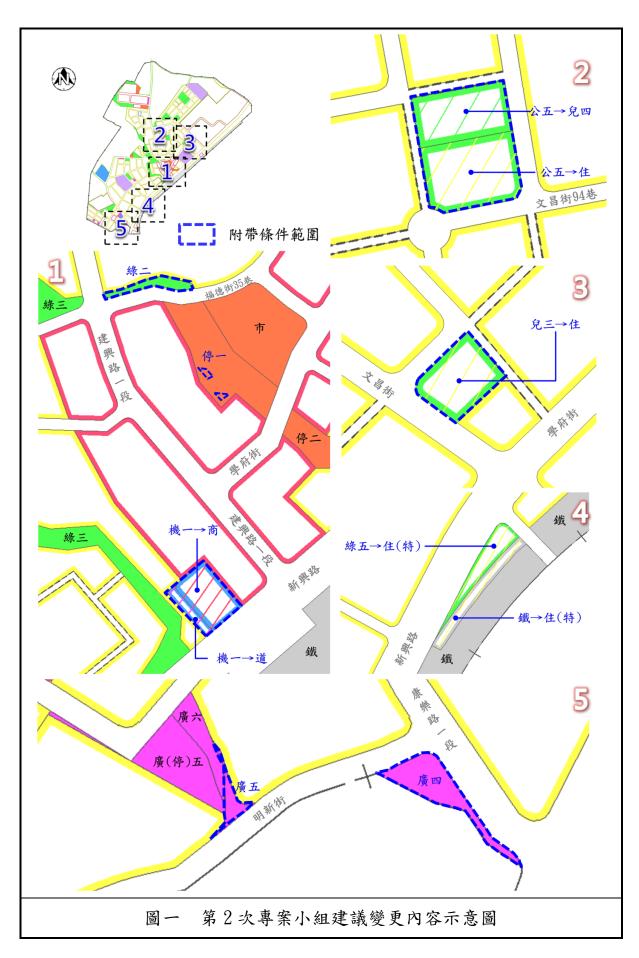
表一 修正後變更內容明細表

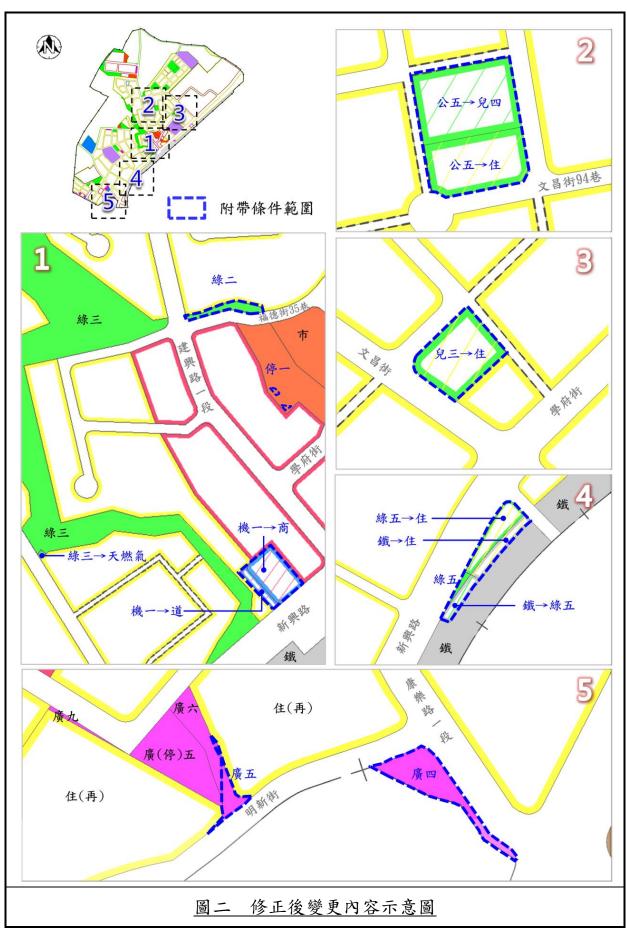
編	/上 吧	變更內名	字(公頃)	绘石田上	/生 - 上
號	位置	原計畫	新計畫	變更理由	備註
	計中東側一周	機關用地 (機一) (0.1191)	商業區(附) (0.1191)	經警察局分駐所評估已無使 用需求,考量現況使用情形 ,本次檢討變更為商業區及 道路用地。	附帶條件: 應以市式 重劃 फ
	機一用 地	機關用地 (機一) (0.0266)	道路用地(附) (0.0266)	<b>退路用地</b> 。	辦理跨區 整體開發。
	計 中 北 公 地	公園用地 (公五) <u>(0.1035)</u>	住宅區(附) <u>(0.1035)</u>	1. 經公所確認已無使用需求 ,且周邊公所確認已無使用需求 ,且周邊公等用地本次 。 一是公司等 , 一是 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一	
1		公園用地 (公五) <u>(0.1378)</u>	兒童遊樂場 用地(兒四) (附) <u>(0.1378)</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。	
	計中東小兒地	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 ,且周邊有新劃設之能性 ,且周邊有對變更為能性 ,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辨法 第17條第2項但書「情形特 殊」之審議原則二之(六) 規定。	
	計畫區之制	綠地 (綠五) <u>(0.0777)</u>	住宅區 <u>(附)</u> (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	
		綠地(綠五) <u>(0.0083)</u>	綠地(綠五) (附)(0.0083)	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>	

編	位置	變更內名	客(公頃)	變更理由	備註
號	11111111111111111111111111111111111111	原計畫	新計畫	変失珪田	加土
	計南接用鐵地區鄰五之用	鐵路用地 (0.0483) 鐵路用地 (0.0339)	住宅區 <u>(附)</u> (0.0483) <u>綠地(綠五)</u> (附)(0.0339)	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)	
	計中場南停地 區,市 地之用	停車場用地 (停一) (0.0001)	停車場用地 (停一)(附) (0.0001)	規定。 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 。	
	計南四馬四川地	廣場用地 (廣四) (0.0541)	廣場用地 (廣四)(附) (0.0541)		
	計畫區人廣五用地	廣場用地 (廣五) (0.0135)	廣場用地 (廣五)(附) (0.0135)		
	計中一北綠地區,停	緑地 (綠二) (0.0375)	綠地 (綠二)(附) (0.0375)		

編	位置	變更內名	容(公頃)	變更理由	備註
號	11111111111111111111111111111111111111	原計畫	新計畫	<b>愛</b> 天廷田	佣缸
<u>2</u>	計 典 無 地	<u>綠地</u> <u>(綠三)</u> (0.0025)	<u>天然氣設施</u> <u>專用區</u> (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。	<ul><li>變更範圍為</li><li>新豐鄉泰安</li><li>段 316 地</li><li>號。</li></ul>
3	<u></u> 土地使 用分區 管制要 <u>點</u>	增訂土地使用分 天然氣設施專用 大於 40%,容積 120%。	月區建蔽率不得	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。





表二 修正後變更前後土地使用面積對照表

		檢討前計	大 - 紛 総 雨	松計公山	上如士改员	上地士山
	項目	機 前 削 計 畫 面 積	本次變更增減面積	檢討後計	占都市發展 用地面積比	占都市計 畫總面積
	块 日			畫面積		
	ルウロ	(公頃)	(公頃)	(公頃)	例 100/	比例
	住宅區	71. 4772	0.3127	71. 7899	42.16%	31. 56%
	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%
土	乙種工業區	27. 5991		27. 5991	16. 21%	12. 13%
地	農業區	57. 2206		57. 2206		25. 15%
使	電信專用區	0.1908		0.1908	0.11%	0.08%
用	加油站專用區	0.1475		0.1475	0.09%	0.06%
分	產業服務專用區	3. 4373		3. 4373	2.02%	1.51%
品	文教區(供私立明	0 2205		0.2205	0 100/	0 140/
	新科技大學使用)	0. 3205		0. 3205	0.19%	0.14%
	天然氣設施專用	0.0000	0.0025	0.0025	0.00%	0.00%
	(DB)	0.0000	0.0025	0.0025	<u>0.00%</u>	<u>0.0070</u>
	小 計	170. 9921	<u>0.4343</u>	<u>171. 4264</u>	<u>67. 07%</u>	<u>75. 35%</u>
	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	1 0765		1 0765	1 100/	0.000/
	場用地	1.8765		1.8765	1.10%	0.82%
公山	兒童遊樂場用地	1.1463	0.0546	1. 2009	<u>0.71%</u>	0.53%
共	綠地用地	2. 1984	-0.0463	2. 1521	1.26%	0.95%
設	市場用地	0. 2965		0. 2965	0.17%	0.13%
施田田	廣場用地	0.3014		0.3014	0.18%	0.13%
用地	廣場兼停車場用	0 4100		0 4100	0. 0.40/	0 100/
地	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	-0.4343	56.0703	<u>32. 93%</u>	24.65%
都	市發展用地面積	170. 2761	0.0000	170. 2761	100.00%	
ā	都市計畫總面積	227. 4967	0.0000	227. 4967		100.00%
				1		

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 <u>0.4318</u>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(%)
	商業區	0.1191	<u>16. 02</u>
使用分區	住宅區	<u>0.3127</u>	42.05
	小 計	<u>0. 4318</u>	58. 07
	停車場用地	0.0001	0.02
	廣場用地	0.0676	9.09
公共設施	兒童遊樂場用地	<u>0. 1378</u>	<u>18. 53</u>
用地	綠地	<u>0.0797</u>	10.72
	道路用地	0. 0266	3. 58
	小 計	0. 3118	41.93
	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. 重畫	範圍面積(公頃)	<u>0.7436</u>	
2	B1. 住	宅區面積(公頃)	<u>0.3127</u>	
	B2. 商	業區面積(公頃)	0.1191	
		C. 全部面積(公頃)	<u>0. 3118</u>	
	公共	D. 共同負擔面積(公頃)	<u>0. 2996</u>	
3	設施	E. 原公有道路、溝渠、河川及未	0. 0122	
	用地	登錄土地面積(公頃)	0.0122	
		F. 平均負擔比率	<u>40. 97%</u>	=(D-E)/(A-E)
		G. 重劃作業費及補償費(萬元)	<u>1,500</u>	
		H. 開發工程費(萬元)	<u>797</u>	
		I. 貸款利息(萬元)	<u>179</u>	
4	開發	J. 重劃總費用合計(萬元)	<u>2, 476</u>	=(G)+(H)+(I)
1	費用	K. 預估重劃後平均地價(萬元/	<u>28. 53</u>	
		坪)	<u> 20. 00</u>	
		L. 平均負擔比率	3. 92%	=(J)/(K)*(A-E)
				)
5	重劃線	9.平均負擔比率	44.89%	=(F)+(L)
6	十曲的	f 有權人領回抵費地比率	55. 11%	=1-重劃負擔比
	<u> </u>	为作八块口板具地比于	00. 11/0	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	<u>本次提會</u> 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	何○傑(代	新豐鄉明新段	對變更新豐(山崎地	除修正理由3. 為考量	建議部分採納。	建議依本次	依作業單位	
人 1	表人)、何	122-1 \ 122-3 \	區)都市計劃(公共設	上述綠地(五)及鐵路	理由:	提會處理情	初核意見通	
	○應、劉○	125 \ 125-1 \	施用地專案通盤檢	用地現況已有建物,	1. 陳情土地明新段	形通過。	過。	
	秀等3人	125-2 \ 125-3 \	討)案提出異議申明	不宜以整體開發方式	122-1 \ 122-3 \			
	(列席)	125-4 \ 124-2 \	(申請緊鄰相連之公	辦理,爰此將綠地	125、125-1、			
		$124-3 \cdot 124-7 \cdot$	共設施用地一併開	(五) 及鄰接之鐵路	125-2 \ 125-3 \			
		124-8 \ 124-9 \	發)	用地變更為住(特);	125-4 \ 131 \			
		124-10 \ 124-6 \	1. 明新段 122-1、	另為維護公平性原	131-1、122-2(部			
		131 \ 131-1 \	122-3、125、	則,有關公共設施用	分)地號屬於綠			
		124-4、124-1 與	125-1 \ 125-2 \	地變更為可建築土	地(五),明新段			
		122-2 地號等共	125-3、125-4(使	地,參照本案市地重	124-2(部分)、			
		19 筆土地	用分區為綠地)及	劃負擔比例 45%為基	124-3 \ 124-7 \			
			124-2 \cdot 124-3 \cdot	準予以調降基準容積	124-8 \ 124-9 \			
		新豐鄉松林村2	124-7、124-8、	率不得大於 99%外,	124-10、124-6、			
		鄰新興路 72、	124-9、124-10、	餘照建議處理情形通	124-4 地號為鐵			
		76、78、80 號	124-6、131、	過。	路用地。			
			131-1、124-4、		2. 經新豐鄉公所於			
			124-1(使用分區為		本縣都市計畫委			
			鐵路用地)與		員會108年7月			
			122-2(使用分區為		15日第1次專案			
			道路用地)等19		小組會議表示綠			
			筆地號土地為緊鄰		地(五)無使用需			

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	<u>本次提會</u> 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		求;另按交通部			
			之土地、且皆為公		臺灣鐵路管理局			
			共設施用地、並為		臺北工務段 109			
			相關所有權人持		年1月20日北工			
			有。		產字第			
			2. 貴單位規劃依市地		1090000760 號函			
			重劃辦法來解決公		文內容有關鄰接			
			共設施用地之問題		綠地(五)之鐵路			
			(重劃後土地所有		用地無使用需			
			權人可分回原持有		求。			
			上地面積之 55%		3. 上述綠地(五)及			
			土地) 實為德政。		鐵路用地於縣都			
			3. 貴單位僅將上述		委會第2次專案			
			19 筆相連地號土		小組建議變更為			
			地正前方面臨新興		住宅區(特),惟			
			路(台一線省道)		因回饋比例及負			
			之(明新段		擔計算方式與本			
			122-1 \ 122-3 \		縣通案性處理方			
			125、125-1、		式略有差異,爰			
			125-2 \cdot 125-3 \cdot		建議修正為:變			
			125-4 等)7 筆地號		更部分綠地(五)			
			土地(使用分區為		及鐵路用地為住			
			綠地) 劃入市地重		宅區;部分變更			
			劃範圍內、而未將		為綠地或維持綠			

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	<u>本次提會</u> 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,並納入本案			
			地號公共設施用地		市地重劃整體開			
			劃入市地重劃範圍		發範圍,重劃完			
			內,造成很多之問		成後土地所有權			
			題產生,如土地上		人可依其權利價			
			之房屋前方半間拆		值配回可建築土			
			除、剩下後方半間		地。			
			房屋,剩余房屋結		4. 有關土地分配位			
			構安全及拆除施做		置係屬市地重劃			
			與剩下後方半間房		事宜,應依市地			
			屋及後方土地如何		重劃相關規定辨			
			通行,原地主無法		<u>理。</u>			
			原地原配之問題產		5. 至有關陳情土地			
			生。		明新段122-2(部			
			4. 貴單位未將相連之		分)、124-1、			
			上述其餘12筆地		124-2(部分)地			
			號公共設施用地		號屬道路用地,			
			(明新段124-2、		非本案公共設施			
			124-3 \ 124-7 \		用地變更原則第			
			124-8 \cdot 124-9 \cdot		十五點內容,建			
			124-10、124-6、		議後續由需地單			
			131、131-1、		位優先配合整體			
			124-4、124-1 與		開發地區予以取			
			122-2 等地號)土		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	<u>本次提會</u> 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 \cdot 124-7 \cdot					
			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	<u>本次提會</u> 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	<u>本次提會</u> 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	<u>本次提會</u> 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	杜〇仁	新豐鄉明新段	此門牌位置是我維持	併公展人1案之理由	建議部分採納。	建議依本次	依作業單位	
人 7	(列席)	139-1 地號	生計的地方,所以我	3 意見修正後通過。	理由:	提會處理情	初核意見通	
			不同意。		陳情土地明新段	形通過。	過。	
		新豐鄉松林村2			139-1 地號土地屬			
		鄰新興路66-1號			綠地(五),建議併			
					公展人1案之理由			
					3 意見辦理。			
公展	徐○璟	新豐鄉明新段	建請貴府都市計畫公	併公展人1案之理由	建議部分採納。	建議依本次	依作業單位	
人12	(列席)	129-1、132 地號	共設施用地通盤檢討	3 意見修正後通過。	理由:	提會處理情	初核意見通	
			解編該地段之保留		陳情土地明新段	形通過。	過。	
		新豐鄉松林村2	地,不同意徵收。		129-1、132 地號等			
		鄰新興路 66、68			2 筆土地屬綠地			
		號			(五),建議併公展			
					人1案之理由3意			

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	<u>本次提會</u> 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。			
	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 136、138-1 號 用地線 136、138-1 號前 那段 136、138 號前 居在 137、138 號前 齊後 更勢 進出 第一次 一個 一個 一個 一個 一個 一個 一個 一個 一個 一個	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 地號土地屬於公 開地號土地屬於公 用地 大 東 大 東 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大	建議依本次提會過。	依作業單位初核意見通。	
	曾○發、曾 ○明、曾○ 忠、曾○ 林、曾○ 姓、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	<u>本次提會</u> 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			
					辨理解編之公共			
					設施保留地問			
					題,究應如何解			
					決」問題,而辨			
					理都市計畫公共			
					設施保留地之檢 討變更事宜,爰			
					<u> </u>			
					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	<u>本次提會</u> 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. 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。			