

討論事項及編號	第 321 次案 第 1 案	所屬鄉鎮市：新埔鎮	日期：110 年 9 月 1 日
案由	「變更新埔都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」		
說明	<p>一、本案緣起：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>二、本案辦歷程說明：</p> <p>自民國 108 年 7 月 30 日起公開展覽 30 日(至同年 8 月 28 日止)；並民國 108 年 8 月 13 日假新埔鎮公所二樓會議室辦理公開展覽說明會。</p> <p>三、變更機關：新竹縣政府。</p> <p>四、規劃單位：安邦工程顧問股份有限公司。</p> <p>五、法令依據：</p> <p>(一)都市計畫法第 26 條。</p> <p>(二)都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款。</p> <p>六、計畫範圍：</p> <p>本計畫區位於鎮公所所在地，其範圍東至霄裡溪，南面與西面止於鳳山溪，北臨山坡地；行政區域包括新埔、</p>		

討論事項及編號	第 321 次案 第 1 案	所屬鄉鎮市：新埔鎮	日期：110 年 9 月 1 日
案由	「變更新埔都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」		
	<p>新生、新民三里之全部範圍，及五埔、四座、早坑、田新等里之一部分，計畫面積 260.4 公頃。</p> <p>七、變更內容： 變更內容明細表及示意圖詳附件一。</p> <p>八、本案人民團體陳情意見： 公開展覽期間(含逾期)公民或團體陳情意見共 4 件(截至 110 年 8 月 20 日)，申請列席本縣都委會說明共 1 件，詳附件二。</p> <p>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。</p> <p>十、辦理經過：</p> <p>(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(召集人)、魏委員嘉憲、游委員志祥、謝委員政穎、謝委員瀚霆、劉委員馨隆及林委員天俊等 7 位委員。</p> <p>(二)嗣後，本案改由閻委員克勤及許委員文龍聘任，其餘成員陳委員偉志(召集人)、魏委員嘉憲、游委員志祥、劉委員馨隆及林委員天俊維持不變。</p> <p>(三)本案專案小組於民國 109 年 2 月 21 日召開新竹縣都市計畫委員會第 1 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，除公民或團體所提陳情意見及新增變更案因案情單純，併同前次會議修正內容提請大會審議。各次專案小組審查紀錄附件四。</p>		
作業單位初核意見	<p>一、本次公民或團體所提意見之建議處理情形及作業單位初核意見，詳附件二，提請委員會討論。</p> <p>二、請規劃單位依下列事項修正及說明，其餘建請准照專案小組初步建議意見通過：</p> <p>(一)本案應依本縣國土計畫年期及人口提列變更案。</p> <p>(二)計畫書修正部份：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 基礎資料、都市計畫歷程請更新至最新年度。 2. 檢討前後土地使用計畫面積表請將本案附帶條件之分 		

討論事項 及編號	第 321 次 第 1 案	所屬鄉鎮市：新埔鎮	日期：110 年 9 月 1 日
案 由	「變更新埔都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」		
	<p>區面積分列。</p> <p>3. 各需地機關回覆公文請納入計畫書附件。</p> <p>4. 本案公園用地(一)納入變更範圍之土地，係參照土地權屬納入變更範圍，請將涉及變更之土地地號補充修正於計畫書中。</p>		
縣都委會 決議	有關公民或團體(含逾期)所提陳情意見之建議處理情形詳附件二，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。		

109 年 2 月 21 日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、本計畫區之公共設施保留地，請新埔鎮公所及相關單位於文到 7 日內確認是否無使用需求。	詳如表 1。
二、有關變 1 案之機關用地(機一)，經新埔鎮公所與會代表表示仍有使用需求，故維持為機關用地外，其餘公共設施保留地納入本次公共設施用地通盤檢討辦理。	遵照辦理。
三、本計畫以跨區市地重劃方式辦理之可行性部分，請規劃單位核實評估，於提送本縣都市計畫委員會審議前，由作業單位將相關資料轉送本府地政處確認。	遵照辦理。
四、請規劃單位將內政部核准之「新竹縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案(期末報告書)」內容摘錄至計畫書。	遵照辦理。

表 1：109 年公共設施用地需求確認情形

	項目	編號	面積(公頃)		本案檢討內容	需用單位	109 年需求 確認情形
			現行	未取得			
已納入本次公展草案	機關	機一	0.51	0.03	經公所評估已無使用需求，變更為停車場用地，原已取得用地部分(0.48 公頃)，不納入重劃範圍。	新埔鎮公所	有需求，維持機關用地。(109.6.16 新埔建字第 1090007520 號函)
	學校	文小一	2.22	0.04	經學校確認仍有使用需求，維持原計畫，未取得土地併同納入本案整體開發取得。	新星國小	仍有有需求。(109.3.26 府教國字第 1090344099 號函)
		文小二	3.21	0.03	應仍有使用需求，維持原計畫，未取得土地併同納入本案整體開發取得。	新埔國小	仍有有需求。(109.3.26 府教國字第 1090343708 號函)
		文中	3.13	0.003	經學校確認仍有使用需求，維持原計畫，未取得土地併同納入本案整體開發取得。	新埔國中	仍有有需求。(109.3.26 府教國字第 1090343859 號函)
	市場	市二	0.10	0.08	經公所確認已無使用需求，變更為第二種商業區。	新埔鎮公所	無需求，規劃納入變更。(109.6.16 新埔建字第 1090007520 號函)
	公園	公一	1.76	0.87	1. 經公所確認已無需求，部分土地變更為第二種住宅區(0.54 公頃)。 2. 以整體開發方式併同取得部分公一用地(0.33 公頃)。		
未納入本次公展草案	機關	機四	0.06	0.002	已開闢供郵局使用，未取得土地面積狹小，難以變更利用，維持原計畫。	中華郵政	有需求，於 111 年提財務計畫。(109.6.19 竹勞字第 1099500883 號函)
		機六	3.48	0.009	已開闢供監理所使用，且仍有使用需求，維持原計畫。	新竹區監理所	有需求，未取得土地以承租方式取得使用權。(109.6.15 竹監秘字第 1090174677 號函)
	學校	文高(私)	2.09	0.001	經學校確認仍有使用需求，維持原計畫。	私立內思高工	有需求，陳情建議變更為文教區。(109.3.19 新竹縣私立內思高級工業職業學校所提意見表)

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

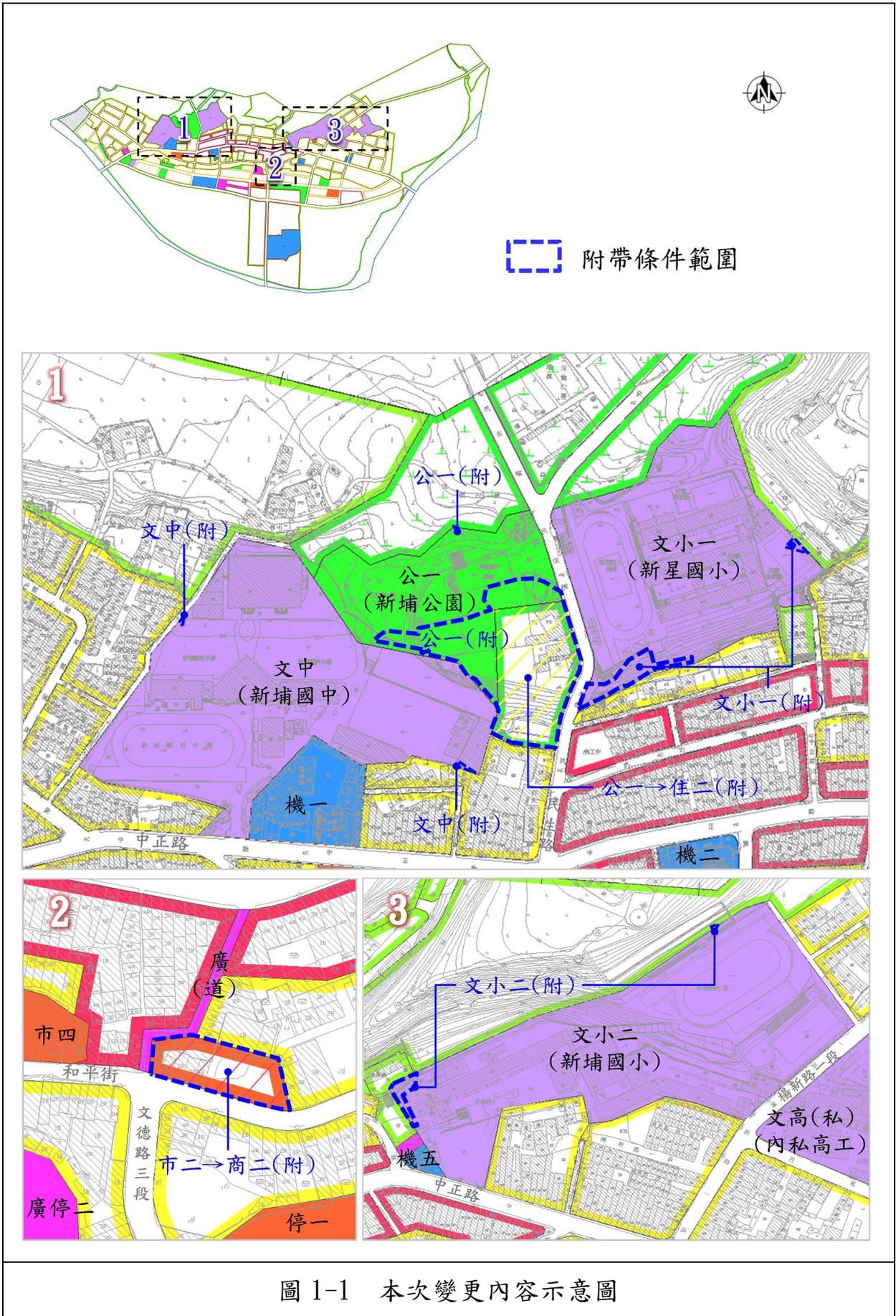
編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	計畫區中央偏東側	市場用地 (市二) (0.10)	第二種 商業區(附) (0.10)	經公所確認已無使用需求，考量現況土地使用情形，本次檢討變更為第二種商業區。	附帶條件： 應以市地重劃 方式辦理跨區 整體開發。
	計畫區中央偏西北側	公園用地 (公一) (0.54)	第二種 住宅區(附) (0.54)	1. 經公所確認已無需求，本次檢討將部分土地變更為第二種住宅區。 2. 為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過整體開發方式，併同取得部分公一用地。	
		公園用地 (公一) (0.33)	公園用地 (公一)(附) (0.33)		
	計畫區中央偏西北側	學校用地 (文小一) (0.04)	學校用地 (文小一)(附) (0.04)	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，併同取得部分文小一、部分文小二及部分文中用地。	
	計畫區中央偏東北側	學校用地 (文小二) (0.03)	學校用地 (文小二)(附) (0.03)		
	計畫區中央偏西北側	學校用地 (文中) (0.003)	學校用地 (文中)(附) (0.003)		

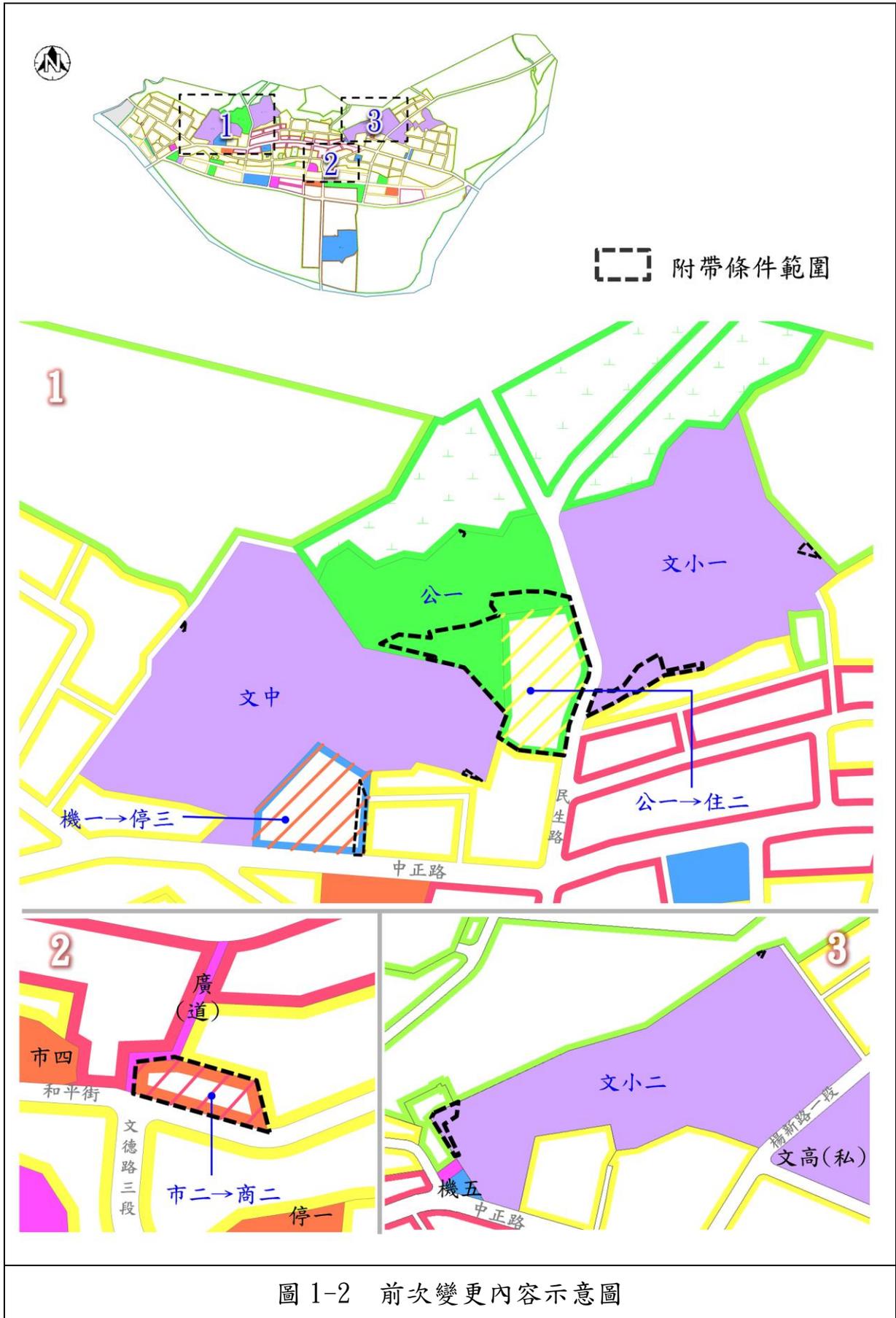
註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

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 偏西北側	機關用地 (機一) (0.03)	停車場用地 (停三)(附) (0.03)	原機一用地係供鎮公所及其他機關使用，公所已搬遷至新行政大樓，考量現況及周邊土地使用情形，本次檢討變更為停車場用地。	附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。 註：原已取得之機一用地變更為停車場用地部分(0.48公頃)，不納入重劃範圍。
		機關用地 (機一) (0.48)	停車場用地 (停三)(0.48)		
	計畫區中央 偏東側	市場用地 (市二) (0.10)	第二種 商業區(附) (0.10)	經公所確認已無使用需求，考量現況土地使用情形，本次檢討變更為第二種商業區。	
	計畫區中央 偏西北側	公園用地 (公一) (0.54)	第二種 住宅區(附) (0.54)	1. 經公所確認已無需求，本次檢討將部分土地變更為第二種住宅區。 2. 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，併同取得部分公一用地。	
		公園用地 (公一) (0.33)	公園用地 (公一)(附) (0.33)		
	計畫區中央 偏西北側	學校用地 (文小一) (0.04)	學校用地 (文小一)(附) (0.04)	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，併同取得部分文小一、部分文小二及部分文中用地。	
	計畫區中央 偏東北側	學校用地 (文小二) (0.03)	學校用地 (文小二)(附) (0.03)		
計畫區中央 偏西北側	學校用地 (文中) (0.003)	學校用地 (文中)(附) (0.003)			

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	處理情形	作業單位初核意見	縣都委會決議
公展人1	張○銘	新埔鎮集義段850、852地號	<p>1. 家人的土地位於市二用地約 30 坪，這次通檢變更為商業用地，但詢問了城鄉發展科與土地重劃科都無法告知土地所有人可已取回的土地面積為多少。僅說明全地主可分配回的土地面積為 55%，而對於地價較高的市場用地跟地價較低的住宅區用地實際可分別配回土地大約為多少未得知，如果 30 坪土地只能分回 55%，將難以建築，只能跟別人持分土地。還請縣政府可以清楚告知參加市地重劃的地主領回的面積大約略為多少？</p> <p>2. 承上，如果地主所領回的土地將減少至難以建築，也只能跟其他人合併土地使用，以市二用地來說還請改依照”新竹縣各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則”進行變更為其他可建築用地，但依據相關辦法說明，就算新埔都市計畫該公設用地符合代金條件，但依據新竹縣的辦法當中的新埔都市計畫未能使用代金方式回饋，還請相關單位可以讓縣內的回饋優先次序表都能夠一致，避免公設難以執行變更，影響地主權益跟地方發展。</p> <p>3. 依據新竹縣各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則，公設用地的回饋金比例為商業區 35%，住宅區 30%，但參考全台其他縣市的</p>	<p>請審議委員們能夠考量到地主長期繳納高地價稅的情況下，調整市場用地回饋金的比例，得以讓全台的法令能夠公平一致。</p>	<p>建議未便採納。 理由： 1. 所陳變更回饋代金多用於個案變更或一般通盤檢討情形，無法採用整體開發方式之適用。 2. 本案係依內政部頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理專案通檢，採跨區重劃整體開發，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，惟實際負擔情形仍以核定重劃計畫書為準。</p>	<p>建議依規劃單位處理情形通過。</p>	<p>依作業單位初核意見通過。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	作業單位 初核意見	縣都委會 決議
			辦法，因為市場用地本來地價就高出許多，故許多縣市的該辦法都有將市場用地的變更額外作計算，以苗栗來說市場用地變更商業區為 25%，住宅區為 20%，其他許多縣市的變更為商業區都是 30%以下。				
公 展 人 2	張○銘 、 蔡○	新埔鎮 集義段 850、 852 地 號	土地重劃後面積太小無法建築。	建議分別提出地主可分回土地資料。如無法提供，請改用都市計畫土地使用回饋原則變更，請修改法令讓新埔都市計畫可用代金方式變更為建築用地。	建議未便採納。 理由： 建議併公展人1案之意見辦理。	建議依規劃單位處理情形通過。	依作業單位初核意見通過。
公 展 人 3	新埔鎮 公所	機一 用地	1. 舊新埔鎮公所大樓(泰陽段 391 地號)、舊新埔鎮民代表會大樓(泰陽段 391 及 391-1 地號)、新埔鎮衛生所(泰陽段 391-1 地號)及新埔鎮民眾服務站(泰陽段 397 及 398 地號)，已列為歷史建築。 2. 舊新埔鎮公所大樓現已規劃做為社區活動中心、社區歌唱班，並借用部分場域予鈞府辦理本縣新埔鎮新埔社區公共托育家園，及租借予新竹生活美學館使用；另舊新埔鎮民代表會議事堂亦借用予鈞府辦理本縣新埔區家庭福利服務中心。	維持公共設施用地--機關用地，續供本所及其他機關使用，不變更為停車場用地。	建議予以採納。 理由： 依需求機關使用不予變更。	建議依規劃單位處理情形通過。	依作業單位初核意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	作業單位 初核意見	縣都委會 決議
逾 公 展 人 1	新竹縣 私立內 思高級 工業職 業學校	新埔鎮 四座里 楊新路 一段 40 號	校園內之土地能符合使用現況。	<ol style="list-style-type: none"> 懇請貴單位能協助將新竹縣新埔鎮內思高工校園內使用分區為文高用地變更為文教區，以利本校後續校務發展。 本校校園範圍內之內思段 341 及 343 等兩筆地號之土地，亦請納入討論。 	<p>建議未便採納。</p> <p>理由： 經查校地範圍內仍有部分尚未取得之私有土地，建議應由校方先行釐清校地實際使用範圍與原設校申請範圍後，再向內政部提出陳情。</p>	建議依規畫單位處理情形通過。	依作業單位初核意見通過。

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 1.0391 公頃。

(二)土地使用計畫內容

使用分區包括第二種住宅區及第二種商業區，面積計 0.6429 公頃，公共設施用地包括學校用地及公園用地，面積計 0.3962 公頃。

表 1 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	第二種住宅區	0.5429	52.25%
	第二種商業區	0.1000	9.62%
	小 計	0.6429	61.87%
公共設施 用地	學校用地	0.0657	6.32%
	公園用地	0.3305	31.81%
	小 計	0.3962	38.13%
合 計		1.0391	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. 本案變更為住宅區及商業區之土地，重劃後地價約以 33,490 元/m²(11.07 萬元/坪) 估算。

(二)預估重劃總費用：1+2+3=6,226 萬元

1. 重劃費用：約 2,868 萬元
2. 工程費用：約 2,909 萬元
3. 貸款利息：約 449 萬元

(三)預估平均重劃負擔比率：1+2=56.02%

1. 公共設施用地平均負擔比率=38.13%
2. 費用平均負擔比率=17.89%

表 2 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)	1.04		
2	B1. 第二種住宅區面積(公頃)	0.54		
	B2. 第二種商業區面積(公頃)	0.10		
3	公共 設施 用地	C. 全部面積(公頃)	0.40	
		D. 共同負擔面積(公頃)	0.40	
		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	38.13%	=(D-E)/(A-E)
4	開發 費用	G. 重劃作業費及補償費(萬元)	2,868	
		H. 開發工程費(萬元)	2,909	
		I. 貸款利息(萬元)	449	
		J. 重劃總費用合計(萬元)	6,226	=(G)+(H)+(I)
		K. 預估重劃後平均地價(萬元/坪)	11.07	
	L. 平均負擔比率	17.89%	=(J)/(K)*(A-E)	
5	重劃總平均負擔比率	56.02%	=(F)+(L)	
6	土地所有權人領回抵費地比率	43.98%	=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。

四、市地重劃可行性評估認可函

檔 號：

保存年限：

新竹縣政府 書函

地址：30210新竹縣竹北市光明六路10號

承辦人：鄭戎凱

電話：03-5518101分機3317

傳真：03-5519048

電子信箱：10013217@hchg.gov.tw

受文者：本府產業發展處城鄉發展科

發文日期：中華民國110年6月23日

發文字號：府地劃字第1104255625號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關「變更新埔都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」市地重劃可行性評估（第2次修正）乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴處110年05月31日府產城字第1105201527號書函。
- 二、依其所送資料，「變更新埔都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」辦理市地重劃之可行性評估，茲提供意見如下：
 - (一)查本案重劃總面積為1.0391公頃，開發總費用約為6,226萬元，公共設施用地負擔約為38.13%，費用負擔約為17.89%，預估重劃後地價約為33,490元/m²，重劃負擔總平均負擔比率預估約56.02%，後續實際辦理時應符合平均地權條例第60條第3項規定：「依第一項規定折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積百分之四十五為限。但經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限」。
 - (二)旨案以市地重劃方式開發，倘須辦理環境影響評估、水土保持計畫等，建請先完成之；另重劃區內公共設施(公園、綠地、廣場、停車場及道路用地)接管權責單位應先行釐清，以利重劃順利結案。
 - (三)另建請本案開發主體不應僅限於本府。
 - (四)綜上，本案所送可行性評估報告基本上可行，惟未來辦



附件四 歷次專案小組會議紀錄

討論事項 及編號	專案小組 第一次	所屬鄉鎮市：新埔鎮	日期：109年2月21日
案 由	「變更新埔都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」		
說 明	<p>一、本案緣起： 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。</p> <p>二、本案辦歷程說明： (一)本府於108年7月30日起至同年8月28日止(共計30天)辦理公開展覽，並於108年8月13日假新埔鎮公所二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3件，申請列席本縣都委會說明共0件。 (三)本案經簽奉核可，由本會陳委員偉志(召集人)、魏委員嘉憲、游委員志祥、閻委員克勤、劉委員馨隆、林委員天俊及許委員文龍等7位委員組成專案小組。</p> <p>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： (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。</p> <p>六、計畫範圍： 本計畫區位於鎮公所所在地，其範圍東至霄裡溪，南面與西面止於鳳山溪，北臨山坡地；行政區域包括新埔、新生、新民三里之全部範圍，及五埔、四座、早坑、田新等里之一部分。</p> <p>七、本次檢討變更內容： 詳表一變更內容明細表。</p> <p>八、事業及財務計畫：</p>		

討論事項 及編號	專案小組 第一次	所屬鄉鎮市：新埔鎮	日期：109年2月21日
案由	「變更新埔都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」		
	<p>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。</p> <p>九、本案人民團體陳情意見： 詳附件二公民或團體陳情意見綜理表。</p>		
作業單位 初核意見	<p>一、請規劃單位就下列各點補充說明：</p> <p>(一)本計畫案內現況基礎資料請更新至 108 年，如：本計畫現況人口、公共設施開闢及取得情形等。</p> <p>(二)本計畫公共設施用地需求分析</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 學校用地需求 <ol style="list-style-type: none"> (1)本計畫目標年本計畫區文中、文小之學齡人口數推估情形，並請補充相關推估說明，以作為評估學校用地需求推估之依據。 (2)查國民小學及國民中學設施設備基準前於 108 年 7 月 24 日修正，並自 108 年 8 月 1 日起生效，故有關本計畫國民中小學校校地需求面積應配合重新檢討更新。 2. 公園及兒童遊樂場用地：有關公兒用地應以閭鄰單元檢討為原則，請規劃單位說明本案檢討分析基礎之依據為何？並請補充本計畫以閭鄰單元為分析基準之檢討內容。 3. 請規劃單位說明及補充公共設施用地檢討內容之計算方式，以利瞭解本計畫公共設施用地供給及需求之合理性。 <p>(三)公共設施用地檢討規劃構想</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 針對本計畫 5 項公共設施經檢討後仍不足之情形，建議規劃單位以表格補充說明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，得不受通盤檢討後 5 項公共設施用地計畫面積不得低於通盤檢討前計畫劃設面積限制之規定，以供本縣都市計畫委員會審議。 2. 有關本案公共設施用地機關協調會議等相關資料，請納入計畫書附件供審議之參考。 3. 請規劃單位說明本案納入整體開發取得之公共設施 		

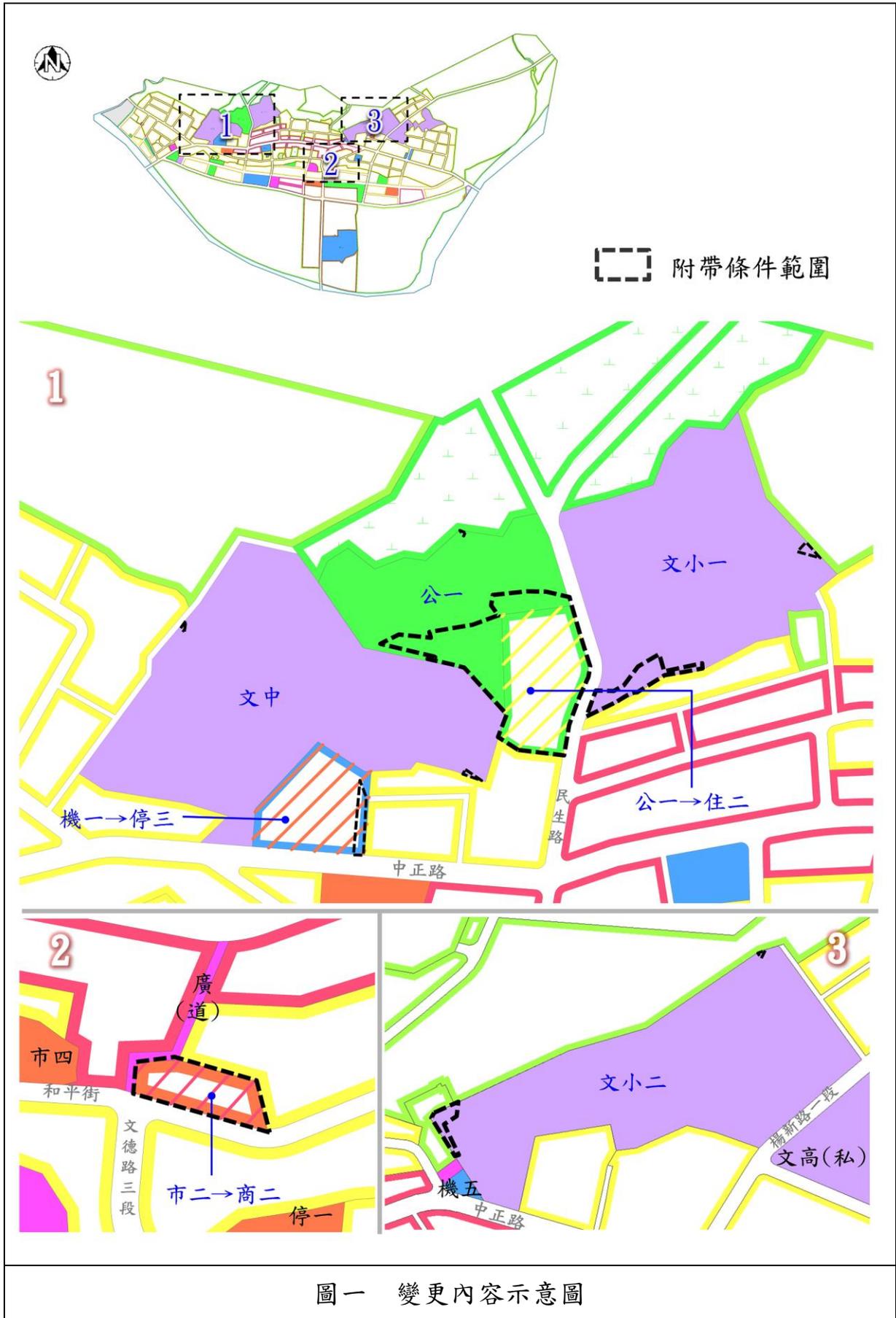
討論事項 及編號	專案小組 第一次	所屬鄉鎮市：新埔鎮	日期：109年2月21日
案由	「變更新埔都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」		
	<p>用地勘選原則為何。</p> <p>(四)實施進度與經費</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案計畫草案係延續內政部營建署補助本縣辦理新竹縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案規劃內容，依照內政部營建署指示有關具體事業及財務計畫內容，各該需地機關配合編列預算取得期程應與本次通盤檢討開發期程110年一致(內政部營建署106年3月14日營署都字第1061003840號函)。 2. 次查本計畫草案內容之計畫目標年期為115年，故請規劃單位說明實施進度與經費表訂定期程為130年之理由及依據。 <p>二、請相關單位協助確認事項</p> <ol style="list-style-type: none"> (一)請本府教育處提供各校學生數及未來5年學生人口預估數，俾利規劃單位核實檢討本計畫內國民中小學劃設面積是否足敷需求。 (二)機關用地(一)原係經公所評估已無使用需求，草案變更為停車場用地，惟公展期間提出公所提出陳情意見(人陳三)建議維持原用地，請新埔鎮公所說明，並請再次確認經營之公共設施用地是否無使用需求。 (三)有關本計畫納入變更之公共設施保留地，請相關單位再次確認有、無使用需求(附件三)。 (四)本案開發方式係以跨區市地重劃方式辦理整體開發，開發主體為本府，據此，有關本案重劃可行性評估及執行方式，請本府地政處重劃科表示意見。 		
縣都委會 專案小組 初步建議	<p>除作業單位綜合意見外，請規劃單位依照下列專案小組建議意見修正後，逕提縣都委會大會審議。</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、本計畫區之公共設施保留地，請新埔鎮公所及相關單位於文到7日內確認是否無使用需求。 二、有關變1案之機關用地(機一)，經新埔鎮公所與會代表表示仍有使用需求，故維持為機關用地外，其餘公共設施保留地納入本次公共設施用地通盤檢討辦理。 三、本計畫以跨區市地重劃方式辦理之可行性部分，請規劃單位核實評估，於提送本縣都市計畫委員會審議前，由作業 		

討論事項 及編號	專案小組 第一次	所屬鄉鎮市：新埔鎮	日期：109年2月21日
案由	「變更新埔都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」		
	<p>單位將相關資料轉送本府地政處確認。</p> <p>四、請規劃單位將經內政部核准之「新竹縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案(期末報告書)」內容摘錄至計畫書。</p>		

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 偏西北側	機關用地 (機一) (0.03)	停車場用地 (停三)(附) (0.03)	原機一用地係供鎮公所及其他機關使用，公所已搬遷至新行政大樓，考量現況及周邊土地使用情形，本次檢討變更為停車場用地。	附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。 註：原已取得之機一用地變更為停車場用地部分(0.48公頃)，不納入重劃範圍。
		機關用地 (機一) (0.48)	停車場用地 (停三)(0.48)		
	計畫區中央 偏東側	市場用地 (市二) (0.10)	第二種 商業區(附) (0.10)	經公所確認已無使用需求，考量現況土地使用情形，本次檢討變更為第二種商業區。	
	計畫區中央 偏西北側	公園用地 (公一) (0.54)	第二種 住宅區(附) (0.54)	1. 經公所確認已無需求，本次檢討將部分土地變更為第二種住宅區。 2. 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，併同取得部分公一用地。	
		公園用地 (公一) (0.33)	公園用地 (公一)(附) (0.33)		
	計畫區中央 偏西北側	學校用地 (文小一) (0.04)	學校用地 (文小一)(附) (0.04)	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，併同取得部分文小一、部分文小二及部分文中用地。	
	計畫區中央 偏東北側	學校用地 (文小二) (0.03)	學校用地 (文小二)(附) (0.03)		
計畫區中央 偏西北側	學校用地 (文中) (0.003)	學校用地 (文中)(附) (0.003)			

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	第一種住宅區	12.12		12.12	9.94%	4.65%
	第二種住宅區	38.26	0.54	38.80	31.81%	14.90%
	第一種商業區	2.21		2.21	1.81%	0.85%
	第二種商業區	4.72	0.10	4.82	3.95%	1.85%
	工業區	14.75		14.75	12.09%	5.66%
	古蹟保存區	0.53		0.53	0.43%	0.20%
	灌溉溝渠專用區	0.10		0.10	0.08%	0.04%
	宗教專用區	0.61		0.61	0.50%	0.23%
	電信專用區	0.10		0.10	0.08%	0.04%
	文化專用區	0.14		0.14	0.11%	0.05%
	農業區	123.24		123.24	--	47.33%
	河川區	15.05		15.05	--	5.78%
	小 計	211.83	0.64	212.47	60.81%	81.59%
公 共 設 施 用 地	機關用地	5.50	-0.51	4.99	4.09%	1.92%
	學校用地(文小)	5.43		5.43	4.45%	2.09%
	學校用地(文中)	3.13		3.13	2.57%	1.20%
	學校用地(文高(私))	2.09		2.09	1.71%	0.80%
	市場用地	0.90	-0.10	0.80	0.66%	0.31%
	公園用地	2.79	-0.54	2.25	1.84%	0.86%
	公園兼兒童遊樂場用地	1.27		1.27	1.04%	0.49%
	綠地用地	0.16		0.16	0.13%	0.06%
	社教用地	0.14		0.14	0.11%	0.05%
	廣場用地	0.17		0.17	0.14%	0.07%
	廣場兼停車場用地	0.66		0.66	0.54%	0.25%
	廣場用地兼供道路使用	0.08		0.08	0.07%	0.03%
	停車場用地	0.76	0.51	1.27	1.04%	0.49%
	加油站用地	0.16		0.16	0.13%	0.06%
	環保設施用地	1.44		1.44	1.18%	0.55%
	道路用地	21.08		21.08	17.28%	8.10%
	電路鐵塔用地	0.03		0.03	0.02%	0.01%
	公墓用地	2.66		2.66	2.18%	1.02%
	河川用地	0.12		0.12	--	0.05%
小 計	48.57	-0.64	47.93	39.23%	18.41%	
都市發展用地面積		121.99	--	121.99	100.00%	--
都市計畫總面積		260.40	0.00	260.40	--	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 1.07 公頃。

(二)土地使用計畫內容

使用分區包括第二種住宅區及第二種商業區，面積計 0.64 公頃，公共設施用地包括學校用地、停車場用地及公園用地，面積計 0.43 公頃。

表一 新埔都市計畫區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	第二種住宅區	0.54	50.78%
	第二種商業區	0.10	9.35%
	小 計	0.64	60.13%
公共設施 用地	學校用地	0.07	6.15%
	停車場用地	0.03	2.81%
	公園用地	0.33	30.91%
	小 計	0.43	39.87%
合 計		1.07	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. 本案變更為住宅區及商業區之土地，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 47,840 元/m²(15.81 萬元/坪)。

(二) 預估重劃總費用：1+2+3=2,620 萬元

1. 重劃費用：約 1,872 萬元

2. 工程費用：約 559 萬元

3. 貸款利息：約 189 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=39.87%

2. 費用平均負擔比率=5.12%

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)	1.07	
2	B1. 住宅區面積(公頃)	0.54	
	B2. 商業區面積(公頃)	0.10	
3	公共設施用地	C. 全部面積(公頃)	0.43
		D. 共同負擔面積(公頃)	0.43
		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	39.87% = (D-E)/(A-E)
4	開發費用	G. 重劃作業費及補償費(萬元)	1,872
		H. 開發工程費(萬元)	559
		I. 貸款利息(萬元)	189
		J. 重劃總費用合計(萬元)	2,620 = (G)+(H)+(I)
		K. 預估重劃後平均地價(萬元/坪)	15.81
		L. 平均負擔比率	5.12% = (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。