

討論事項 及編號	第 322 次 第 3 案	所屬鄉鎮市：竹北市	日期：110 年 9 月 1 日
案 由	「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」暨「變更竹北(縣治附近地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案、變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併體育公園附近地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案及變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫(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、本案辦理歷程說明：</p> <p>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 3 日於本府前棟三樓第二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>位於竹北市中央，北至鳳山西南側、南至頭前溪北岸、西抵新社國小 300 公尺處、東以嘉興路以東約 300 公尺處為界，計畫面積為 1,204.5831 公頃。</p> <p>本次專案通盤檢討範圍包括「竹北(含斗崙地區)都市計畫」1 處主要計畫及「竹北(縣治附近地區)細部計畫」、「竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併體育公園附近地區)細部計畫」及「竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫」等 3 處細部計畫之公共設施用地。</p> <p>七、變更內容：</p> <p>變更內容明細表及示意圖詳計畫書及附件一。</p> <p>八、本案人民團體陳情意見：</p> <p>本案公開展覽期間(含逾期)公民或團體陳情意見共 50 件，已申請列席本縣都委會說明共 31 件，詳附件二。</p> <p>九、事業及財務計畫：</p> <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(小組召集人)、魏委員嘉憲、游委員志祥、洪委員崇文、閻委員克勤、黃委員書偉及劉委員馨隆等 7 位委員。</p> <p>(二)嗣後，本案改由白委員仁德、方委員溪泉、謝委員孟展聘任，其餘成員陳委員偉志(小組召集人)、魏委員嘉憲、游委員志祥、黃委員書偉維持不變。</p> <p>(三)本案專案小組於民國 108 年 7 月 25 日、109 年 9 月 21 日、110 年 4 月 19 日召開新竹縣都市計畫委員會第 1 次、第 2 次、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附件四。</p>
<p>作業單位 初核意見</p>	<p>有關「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併體育公園附近地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」，依據本案第 1 次專案小組出席委員初步建議意見：「有關整體開發單元部分，請規劃單位配合上開變更方案及財務可行性後，研擬以各細部計畫區為開發單元之可行性」，及本案專案小組審議過</p>

	<p>程中，原公展草案中部分擬解編之公共設施用地，經需地機關表示仍有使用需求，考量整體開發之財務可行性，部分可併同取得之公共設施用地，將無法納入整體開發範圍，後續仍需由需地機關以徵收或其他方式取得，故「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併體育公園附近地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」於本次檢討中無變更調整，建請准以撤案。</p> <p>請規劃單位及相關單位就下列事項說明及修正，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、 有關「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」之市地重劃可行性評估，前經本府地政處重劃科於本案 110 年 4 月 19 日第 3 次專案小組會議提出建議意見，並未經專案小組委員採納。嗣後，重劃科於 110 年 7 月 22 日函文表示本案市地重劃可行性評估因開發區塊分布零散、地價差異大等因素，辦理市地重劃不可行，惟前開意見涉及調整第 3 次專案小組會議初步建議方案，故仍請本府地政處重劃科說明後，提請委員會審議(詳附件五)。</p> <p>三、 計畫書修正部份：</p> <p>(一)基礎資料、都市計畫歷程請更新至最新年度。</p> <p>(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。</p> <p>(三)各需地機關回覆公文請納入計畫書附件。</p>
<p>縣都委會 決議</p>	<p>本案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。</p>

110 年 4 月 19 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

第 3 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、有關主要計畫變 4 案及整併舊市區附近地區細部計畫變 5 案，依本次提會內容通過，詳表四及表五。	遵照辦理。
二、公民或團體陳情意見，詳附件二。	遵照辦理。
三、依竹北市公所提需求將公兒 3、廣停 2、市 2、公 10、公兒 2、公兒 5、公 1 等公共設施用地維持原計畫不予變更，唯仍請竹北市公所提供前開用地取得之具體財務計畫及時程。	敬悉。
四、配合本次提會變更案，修正本案市地重劃可行性評估，詳附件一本案送本縣都市計畫委員會審議前，仍請本府地政處確認本案二處細部計畫區之跨區市地重劃可行性。	遵照辦理。

附件一 本次與前次提會變更內容對照

表 1-1 「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

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	計畫區北側之機1用地	機關用地(機1) (1.0434)	乙種工業區(附1)(1.0434)	部分已開闢為水產試驗所，未取得未開闢土地經公所及水產試驗所皆確認已無使用需求，考量現況使用情形，本次檢討變更為乙種工業區。	附帶條件1： 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之機2用地	機關用地(機2) (0.0077)	廣場用地(廣11) (附1)(0.0077)	部分已開闢供竹北市公所使用，未取得未開闢土地經公所確認已無使用需求，考量現況使用情形，本次檢討變更為廣場用地。	
	計畫區中央偏北側之機13用地	機關用地(機13) (0.1121)	第三種商業區(附1)(0.1121)	尚未開闢使用，經公所確認已無使用需求，考量現況土地使用情形，本次檢討變更為第三種商業區。	
	計畫區西側之機14、市7及道路用地	機關用地(機14) (0.1348)	第一種商業區(附1)(0.1348)	機14及市7用地尚未開闢使用，經公所確認已無需求，本次檢討變更為第一種商業區。	
		市場用地(市7) (0.1660)	第一種商業區(附1)(0.1660)		
		道路用地(0.0865)	道路用地(附1)(0.0865)		
	計畫區中央偏西北側之市3用地	市場用地(市3) (0.2859)	第三種商業區(附1)(0.2859)	尚未開闢使用，經公所確認已無使用需求，考量現況使用情形，本次檢討變更為第三種商業區。	
	計畫區內	學校用地(文小2) (0.0001)	學校用地(文小2)(附1)(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，併同取得部分文小2、文小4、市1、廣(停)3、廣3、兒2、兒3、兒4、綠2	
學校用地(文小4) (0.0032)		學校用地(文小4)(附1)(0.0032)			

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註		
		原計畫	新計畫				
		市場用地 (市1) (0.0240)	市場用地 (市1)(附1) (0.0240)	、綠18及綠20用地。			
		廣場兼停車場 用地(廣(停)3) (0.0095)	廣場兼停車場用 地(廣(停)3)(附 1)(0.0095)				
		廣場用地 (廣3) (0.0319)	廣場用地 (廣3)(附1) (0.0319)				
		兒童遊樂場用 地 (兒2) (0.1439)	兒童遊樂場 用地(兒2) (附1)(0.1439)				
		兒童遊樂場用 地(兒3) (0.1909)	兒童遊樂場 用地(兒3) (附1)(0.1909)				
		兒童遊樂場用 地(兒4) (0.4626)	兒童遊樂場 用地(兒4) (附1)(0.4626)				
		綠地(綠2) (0.0040)	綠地(綠2) (附1)(0.0040)				
		綠地 (綠18) (0.0746)	綠地(綠18) (附1)(0.0746)				
		綠地 (綠20) (0.0271)	綠地(綠20) (附1)(0.0271)				
2	計畫區北 側之機1 用地	機關用地 (機1) (1.0362)	農業區 (1.0362)			部分已開闢為水產試驗 所，未取得未開闢土地 經公所及水產試驗所皆 確認已無使用需求，故 檢討變更為毗鄰之農業 區。	

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
3	計畫區中央之機6用地	機關用地 (機6) (0.1132)	第三種商業區 (附2) (0.1132)	<p>1. 部分已開闢供地政事務所使用，未取得未開闢土地經竹北地政事務所109年6月23日北地所測字第1092300350號函確認未取得用地暫無使用需求，考量周邊土地使用情形，故本次檢討變更為第三種商業區。</p> <p>2. 考量機6用地曾經辦理市地重劃，為處理不同性質之重劃負擔，雖不納入市地重劃整體開發，但為維護公平之原則，應採差額負擔辦理，故以新竹縣公共設施用地專案通盤檢討案市地重劃整體開發方式之平均負擔比例45%，扣除前次重劃之平均負擔比例24.55%，應補差額負擔20.45%。</p>	<p>附帶條件2： 第三種商業區(附2)範圍內全體土地所有權人同意以變更範圍內土地總面積20.45% (面積以騰本面積計算之) 折算代金於申請建築執照前繳交予新竹縣政府，則其土地得建築使用。並應依下列規定辦理：</p> <p>1 代金之計算=變更範圍總面積(m²)×回饋代金比例(20.45%)×市價(元/m²)。</p> <p>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。</p> <p>3 繳交之代金依「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」。</p>

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
4	<u>計畫區北側之機關用地</u>	<u>機關用地(機1)(0.0226)</u>	<u>乙種工業區(0.0226)</u>	<p>1. <u>部分已開闢為水產試驗所，未取得未開闢土地經公所及水產試驗所皆確認已無使用需求，考量現況使用情形，本次檢討變更為乙種工業區。</u></p> <p>2. <u>泰和段643地號經查屬都市計畫發布實施前已存在之合法建物，參採公展人2案建議事項部分內容，變更為乙種工業區且免予回饋。</u></p>	

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 「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」本次變更內容示意圖-1

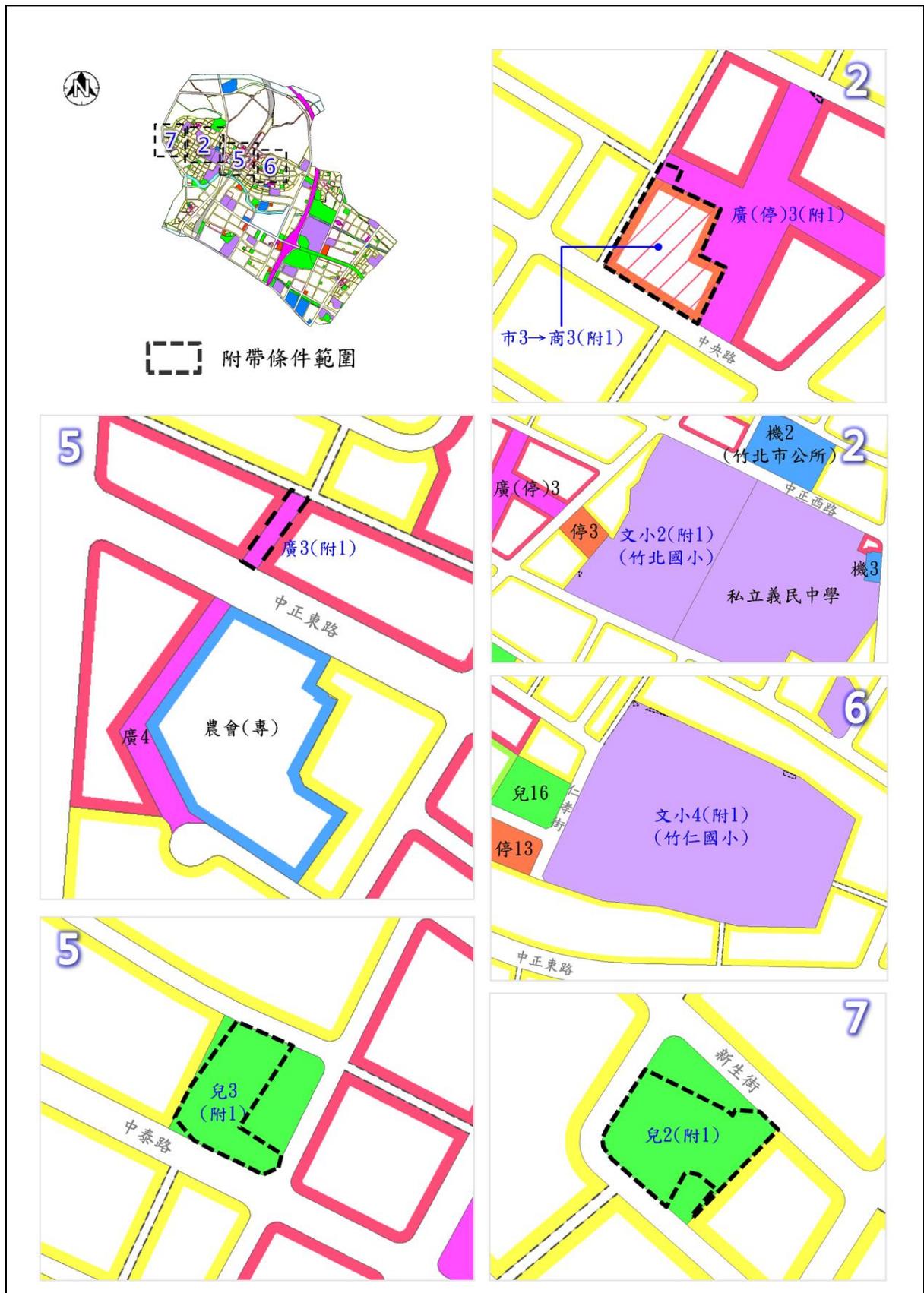


圖 1-1 「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」本次變更內容示意圖-2

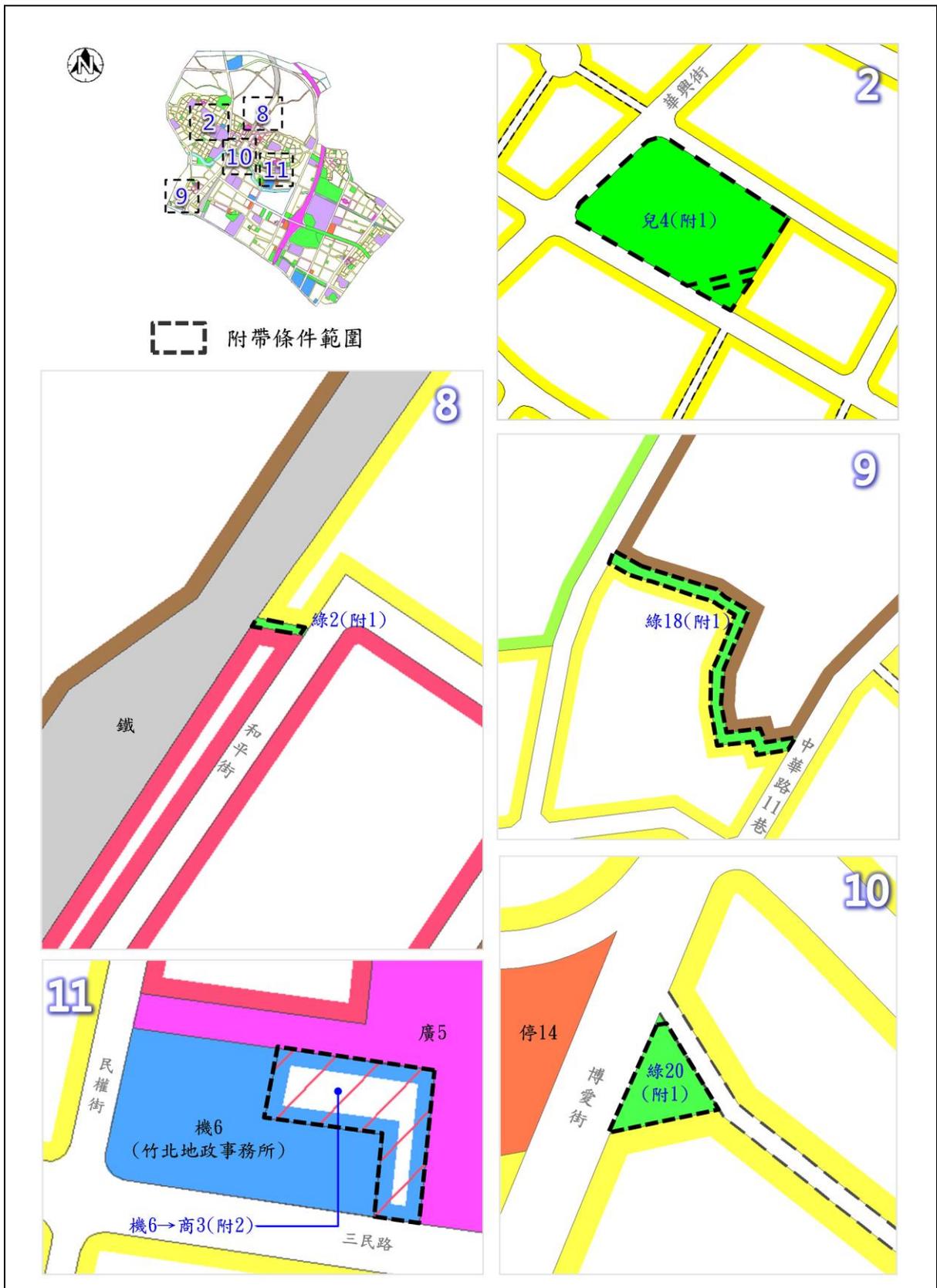


圖 1-1 「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」本次變更內容示意圖-3

表 1-2 「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

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	計畫區北側之機1用地	機關用地(機1) (1.0434)	乙種工業區(附1)(1.0434)	部分已開闢為水產試驗所，未取得未開闢土地經公所及水產試驗所皆確認已無使用需求，考量現況使用情形，本次檢討變更為乙種工業區。	附帶條件1： 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之機2用地	機關用地(機2) (0.0077)	廣場用地(廣11) (附1)(0.0077)	部分已開闢供竹北市公所使用，未取得未開闢土地經公所確認已無使用需求，考量現況使用情形，本次檢討變更為廣場用地。	
	計畫區中央偏北側之機13用地	機關用地(機13) (0.1121)	第三種商業區(附1)(0.1121)	尚未開闢使用，經公所確認已無使用需求，考量現況土地使用情形，本次檢討變更為第三種商業區。	
	計畫區西側之機14、市7及道路用地	機關用地(機14) (0.1348)	第一種商業區(附1)(0.1348)	機14及市7用地尚未開闢使用，經公所確認已無需求，本次檢討變更為第一種商業區。	
		市場用地(市7) (0.1660)	第一種商業區(附1)(0.1660)		
		道路用地(0.0865)	道路用地(附1)(0.0865)		
	計畫區中央偏西北側之市3用地	市場用地(市3) (0.2859)	第三種商業區(附1)(0.2859)	尚未開闢使用，經公所確認已無使用需求，考量現況使用情形，本次檢討變更為第三種商業區。	
計畫區內	學校用地(文小2) (0.0001)	學校用地(文小2)(附1)(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，併同取得部分文小2、文小4、市1、廣(停)3、廣3、兒2、兒3、兒4、綠2		
	學校用地(文小4) (0.0032)	學校用地(文小4)(附1)(0.0032)			

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註		
		原計畫	新計畫				
		市場用地 (市1) (0.0240)	市場用地 (市1)(附1) (0.0240)	、綠18及綠20用地。			
		廣場兼停車場 用地(廣(停)3) (0.0095)	廣場兼停車場用 地(廣(停)3)(附 1)(0.0095)				
		廣場用地 (廣3) (0.0319)	廣場用地 (廣3)(附1) (0.0319)				
		兒童遊樂場用 地 (兒2) (0.1439)	兒童遊樂場 用地(兒2) (附1)(0.1439)				
		兒童遊樂場用 地(兒3) (0.1909)	兒童遊樂場 用地(兒3) (附1)(0.1909)				
		兒童遊樂場用 地(兒4) (0.4626)	兒童遊樂場 用地(兒4) (附1)(0.4626)				
		綠地(綠2) (0.0040)	綠地(綠2) (附1)(0.0040)				
		綠地 (綠18) (0.0746)	綠地(綠18) (附1)(0.0746)				
		綠地 (綠20) (0.0271)	綠地(綠20) (附1)(0.0271)				
2	計畫區北 側之機1 用地	機關用地 (機1) (1.0362)	農業區 (1.0362)			部分已開闢為水產試驗 所，未取得未開闢土地 經公所及水產試驗所皆 確認已無使用需求，故 檢討變更為毗鄰之農業 區。	

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
3	計畫區中央之機6用地	機關用地 (機6) (0.1132)	第三種商業區 (附2) (0.1132)	<p>1. 部分已開闢供地政事務所使用，未取得未開闢土地經竹北地政事務所109年6月23日北地所測字第1092300350號函確認未取得用地暫無使用需求，考量周邊土地使用情形，故本次檢討變更為第三種商業區。</p> <p>2. 考量機6用地曾經辦理市地重劃，為處理不同性質之重劃負擔，雖不納入市地重劃整體開發，但為維護公平之原則，應採差額負擔辦理，故以新竹縣公共設施用地專案通盤檢討案市地重劃整體開發方式之平均負擔比例45%，扣除前次重劃之平均負擔比例24.55%，應補差額負擔20.45%。</p>	<p>附帶條件2： 第三種商業區(附2)範圍內全體土地所有權人同意以變更範圍內土地總面積20.45% (面積以騰本面積計算之) 折算代金於申請建築執照前繳交予新竹縣政府，則其土地得建築使用。並應依下列規定辦理：</p> <p>1 代金之計算=變更範圍總面積(m²)×回饋代金比例(20.45%)×市價(元/m²)。</p> <p>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。</p> <p>3 繳交之代金依「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」。</p>

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
4	<u>計畫區北側之機關用地</u>	<u>機關用地(機1)(0.0226)</u>	<u>乙種工業區(0.0226)</u>	<p>1. <u>部分已開闢為水產試驗所，未取得未開闢土地經公所及水產試驗所皆確認已無使用需求，考量現況使用情形，本次檢討變更為乙種工業區。</u></p> <p>2. <u>泰和段643地號經查屬都市計畫發布實施前已存在之合法建物，參採公展人2案建議事項部分內容，變更為乙種工業區且免予回饋。</u></p>	



圖 1-2 「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」前次變更內容示意圖-1

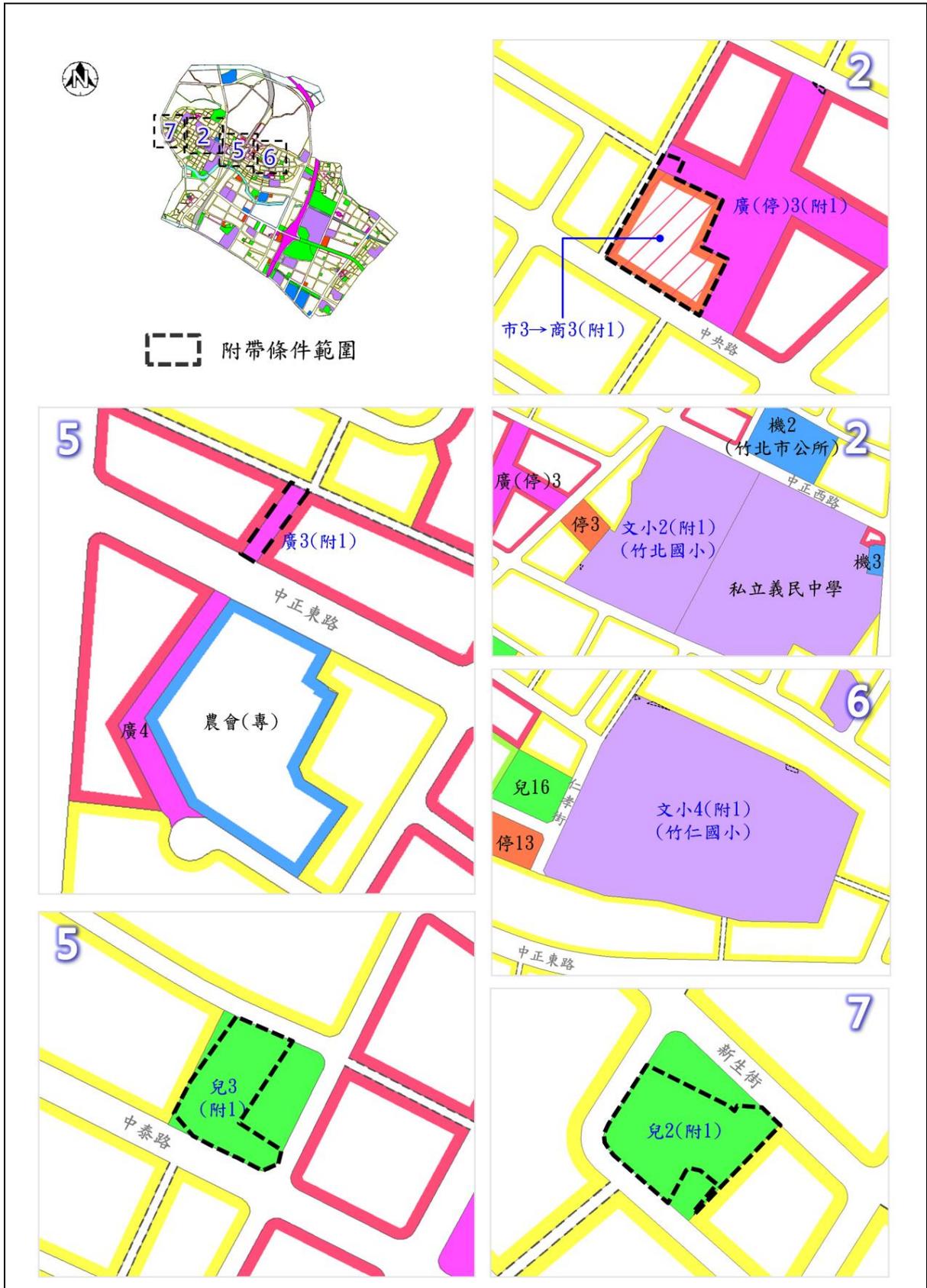


圖 1-2 「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」前次變更內容示意圖-2

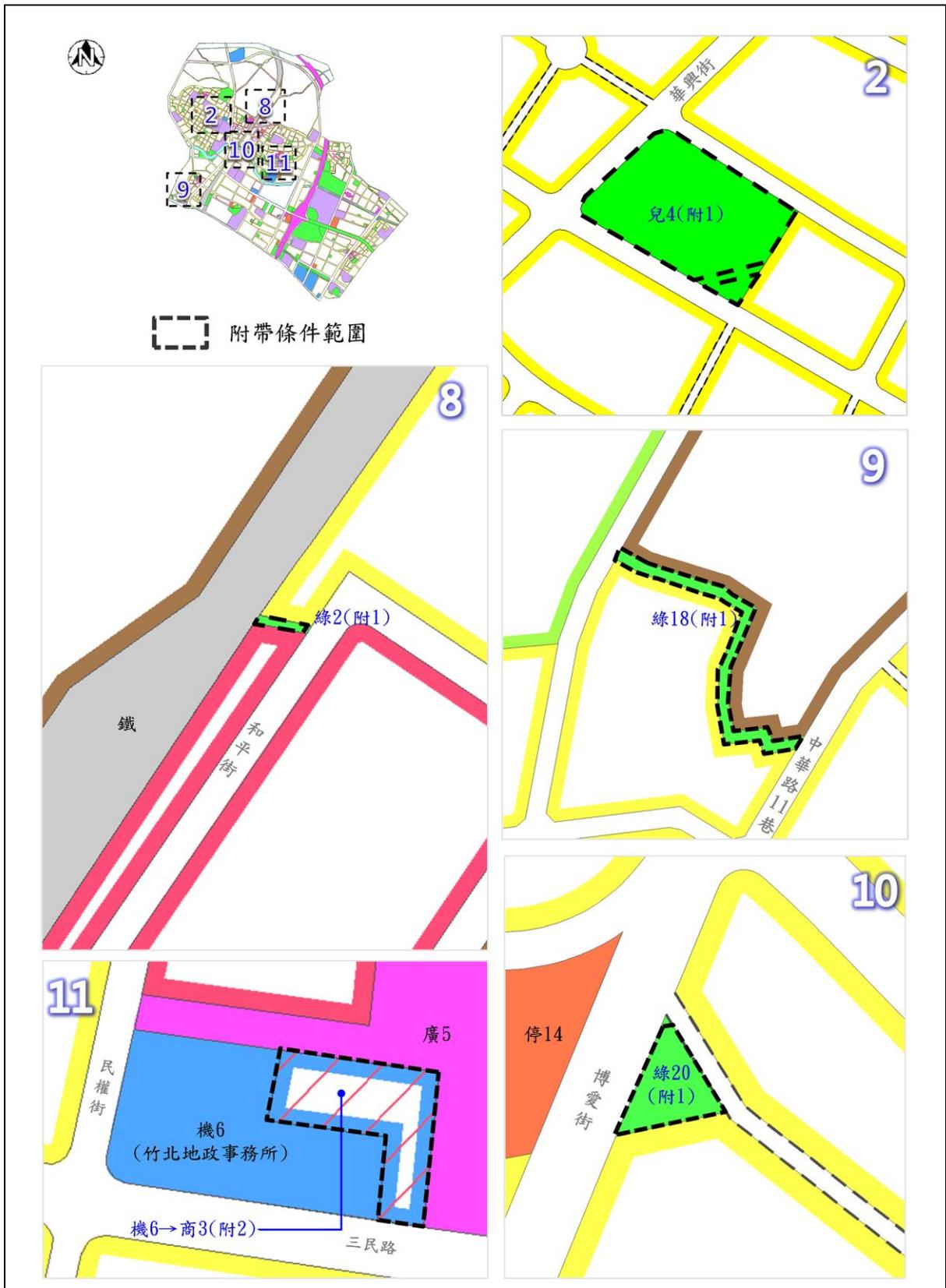


圖 1-3 「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」前次變更內容示意圖-3

表 1-3 「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」
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	第一種住宅區	174.2399	--	174.2399	15.62%	14.46%
		第二種住宅區	223.6341	--	<u>223.6341</u>	<u>20.04%</u>	<u>18.57%</u>
		第三種住宅區	0.1898	--	0.1898	0.02%	0.02%
		再發展區	0.3269	--	0.3269	0.03%	0.03%
		小計	398.3907	--	<u>398.3907</u>	<u>35.71%</u>	<u>33.07%</u>
	商 業 區	第一種商業區	9.7421	<u>0.3008</u>	<u>10.0429</u>	<u>0.90%</u>	<u>0.83%</u>
		第二種商業區	31.7354	--	31.7354	2.84%	2.63%
		第三種商業區	22.8549	0.5112	23.3661	2.09%	1.94%
		小計	64.3324	<u>0.8120</u>	<u>65.1444</u>	<u>5.84%</u>	<u>5.41%</u>
	乙種工業區	189.7729	1.0660	190.8389	17.10%	15.84%	
	特種工業區	0.3142	--	0.3142	0.03%	0.03%	
	農業區	43.6337	1.0362	44.6699	--	3.71%	
	保存區	0.4699	--	0.4699	0.04%	0.04%	
	寺廟專用區	0.9045	--	0.9045	0.08%	0.08%	
	行政區	19.8461	--	19.8461	1.78%	1.65%	
	農會專用區	0.6902	--	0.6902	0.06%	0.06%	
	醫療專用區	0.2574	--	0.2574	0.02%	0.02%	
	電信專用區	0.3388	--	0.3388	0.03%	0.03%	
	溝渠專用區	0.5604	--	0.5604	0.05%	0.05%	
	河川區	28.4987	--	28.4987	--	2.37%	
	河川區(兼供道路使用)	1.1436	--	1.1436	--	0.09%	
	加油站專用區	0.4545	--	0.4545	0.04%	0.04%	
	鐵路專用區	0.8480	--	0.8480	0.08%	0.07%	
	特色產業專用區	0.8534	--	0.8534	0.08%	0.07%	
	文教區	13.3257	--	13.3257	1.19%	1.11%	
	合 計		764.6351	<u>2.9142</u>	<u>767.5493</u>	<u>62.13%</u>	<u>63.72%</u>
	公 共 設 施 用 地	機關用地	17.2168	<u>-2.4700</u>	<u>14.7468</u>	<u>1.32%</u>	<u>1.22%</u>
車站用地		0.9151	--	0.9151	0.08%	0.08%	
文化中心用地		2.6034	--	2.6034	0.23%	0.22%	
自來水事業用地		0.2206	--	0.2206	0.02%	0.02%	
學 校		文小	27.1248	--	27.1248	2.43%	2.25%
		文中	15.6894	--	15.6894	1.41%	1.30%

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
用地	文高	4.3068	--	4.3068	0.39%	0.36%
	文大	24.5800	--	24.5800	2.20%	2.04%
	小計	71.7010	--	71.7010	6.43%	5.95%
文教用地		7.0406	--	7.0406	0.63%	0.58%
私立義民中學用地		3.4977	--	3.4977	0.31%	0.29%
社教用地		2.0244	--	2.0244	0.18%	0.17%
市場用地		1.3438	<u>-0.4519</u>	<u>0.8919</u>	<u>0.08%</u>	<u>0.07%</u>
停車場用地		8.1207	--	8.1207	0.73%	0.67%
廣場兼停車場用地		3.1062	--	<u>3.1062</u>	<u>0.28%</u>	<u>0.26%</u>
廣場用地		1.3243	<u>0.0077</u>	<u>1.3320</u>	<u>0.12%</u>	<u>0.11%</u>
廣場用地(兼供道路使用)		0.0580	--	0.0580	0.01%	0.00%
公園用地		25.6492	--	25.6492	2.30%	2.13%
兒童遊樂場用地		6.7506	--	<u>6.7506</u>	<u>0.61%</u>	<u>0.56%</u>
公園兼兒童遊樂場用地		4.3006	--	4.3006	0.39%	0.36%
綠地用地		3.6837	--	3.6837	0.33%	0.31%
體育場(運動公園)用地		19.5490	--	19.5490	1.75%	1.62%
體育園區用地		1.6590	--	1.6590	0.15%	0.14%
綠能園區用地		13.4276	--	13.4276	1.20%	1.11%
園林道路用地		7.9682	--	7.9682	0.71%	0.66%
加油站用地		0.6593	--	0.6593	0.06%	0.05%
鐵路用地		15.5056	--	15.5056	1.39%	1.29%
鐵路用地(兼供道路使用)		0.3766	--	0.3766	0.03%	0.03%
變電所用地		1.2468	--	1.2468	0.11%	0.10%
環境保護設施用地		0.5378	--	0.5378	0.05%	0.04%
河道用地		14.4599	--	14.4599	--	1.20%
河道用地兼供道路使用		0.0091	--	0.0091	--	0.00%
河道用地兼供步道及自行車道使用		0.0295	--	0.0295	--	0.00%
溝渠用地		1.7986	--	1.7986	0.16%	0.15%
高速公路用地		27.1136	--	27.1136	2.43%	2.25%
高速公路用地(兼供道路使用)		0.1208	--	0.1208	0.01%	0.01%
人行步道用地		3.0263	--	3.0263	0.27%	0.25%
道路用地		170.0226	--	170.0226	15.24%	14.11%

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
道路用地(兼供河川使用)	2.8810	--	2.8810	0.26%	0.24%
合 計	439.9480	<u>-2.9142</u>	<u>437.0338</u>	<u>37.87%</u>	<u>36.28%</u>
都市發展用地面積	1,116.8086	--	1,115.7724	100.00%	--
都市計畫總面積	1,204.5831	--	1,204.5831	--	100.00%

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表 1-4 「變更竹北(縣治附近地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」
 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	計畫區西側之機14、市7及道路用地	機關用地 (機14) (0.1348)	第一種商業區(附1) (0.1348)	機14及市7用地尚未開闢使用，經公所確認已無需求，本次檢討變更為第一種商業區。	附帶條件1： <u>應以市地重劃方式辦理跨區整體開發。</u>
		市場用地 (市7) (0.1660)	第一種商業區(附1) (0.1660)		
		道路用地 (0.0865)	道路用地 (附1) (0.0865)		
	計畫區西側之綠18用地	綠地(綠18) (0.0746)	綠地(綠18) (附1) (0.0746)	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，併同取得綠18用地。	

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

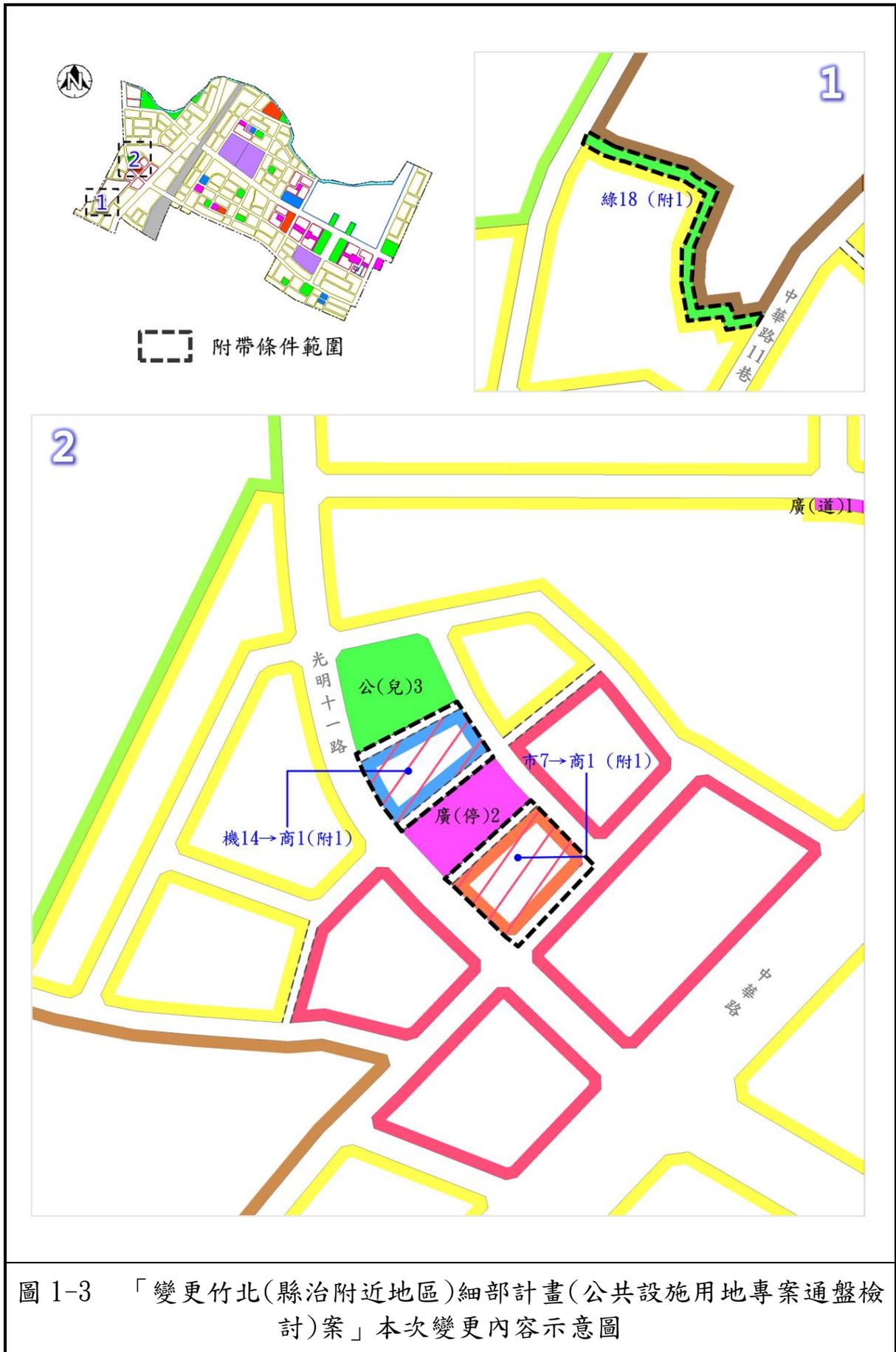


圖 1-3 「變更竹北(縣治附近地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」本次變更內容示意圖

表 1-5 「變更竹北(縣治附近地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」
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	計畫區西側之機14、市7及道路用地	機關用地 (機14) (0.1348)	第一種商業區(附1) (0.1348)	機14及市7用地尚未開闢使用，經公所確認已無需求，本次檢討變更為第一種商業區。	附帶條件1： <u>應以市地重劃方式辦理跨區整體開發。</u>
		市場用地 (市7) (0.1660)	第一種商業區(附1) (0.1660)		
		道路用地 (0.0865)	道路用地 (附1) (0.0865)		
	計畫區西側之綠18用地	綠地(綠18) (0.0746)	綠地(綠18) (附1) (0.0746)	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，併同取得綠18用地。	

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

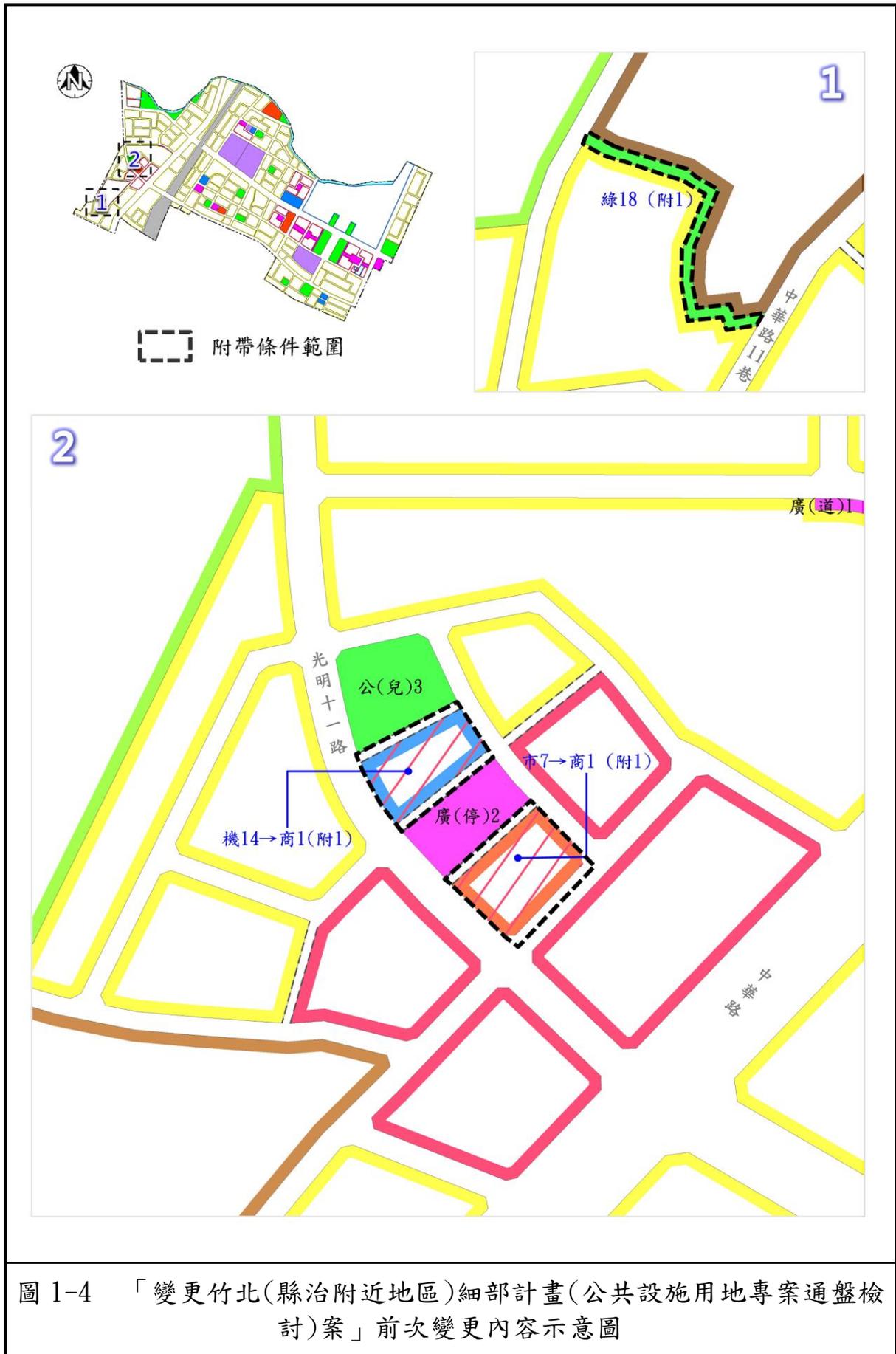


表 1-6 「變更竹北(縣治附近地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」
檢討前後土地使用計畫面積表

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)	占都市計畫 總面積比例	
土 地 使 用 分 區	第二種住宅區	71.3379	—	71.3379	40.12%	
	第一種商業區	3.0410	0.3008	3.3418	1.88%	
	第二種商業區	6.8886	--	6.8886	3.87%	
	乙種工業區	2.1499	--	2.1499	1.21%	
	行政區	19.2725	--	19.2725	10.84%	
	醫療專用區	0.2574	--	0.2574	0.14%	
	保存區	0.1277	--	0.1277	0.07%	
	特色產業專用區	0.8534	--	0.8534	0.48%	
	合 計	103.9284	0.3008	104.2292	58.62%	
公 共 設 施 用 地	機關用地	0.8624	-0.1348	0.7276	0.41%	
	學校 用地	文小用區	4.3210	--	4.3210	2.43%
		文中用區	2.5831	--	2.5831	1.45%
		小計	6.9041	--	6.9041	3.88%
	公園用地	4.9417	--	4.9417	2.78%	
	公園兼兒童遊樂場用地	1.8929	—	1.8929	1.06%	
	綠地用地	0.2606	--	0.2606	0.15%	
	廣場兼停車場用地	2.3549	—	2.3549	1.32%	
	廣場用地(兼供道路使用)	0.0580	--	0.0580	0.03%	
	市場用地	0.3785	-0.1660	0.2125	0.12%	
	社教用地	0.1303	--	0.1303	0.07%	
	停車場用地	1.6134	--	1.6134	0.91%	
	加油站用地	0.3827	--	0.3827	0.22%	
	車站用地	0.9151	--	0.9151	0.51%	
	道路用地	44.6422	—	44.6422	25.11%	
	河道用地	2.5378	--	2.5378	1.43%	
	鐵路用地	5.9976	--	5.9976	3.37%	
高速公路用地	0.0151	--	0.0151	0.01%		
合 計	73.8873	-0.3008	73.5865	41.38%		
都市計畫總面積		177.8157	--	177.8157	100.00%	

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表 1-7 「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」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	計畫區北側之機1用地	機關用地 (機1) (1.0434)	乙種工業區(附1) (1.0434)	部分已開闢為水產試驗所，未取得未開闢土地經公所及水產試驗所皆確認已無使用需求，考量現況使用情形，本次檢討變更為乙種工業區。	附帶條件1： <u>應以市地重劃方式辦理跨區整體開發。</u>
	計畫區中央偏西側之機2用地	機關用地 (機2) (0.0074)	廣場用地 (廣11) (附1) (0.0074)	部分已開闢供竹北市公所使用，未取得未開闢土地經公所確認已無使用需求，考量現況使用情形，本次檢討變更為廣場用地。	
	計畫區中央之機13用地	機關用地 (機13) (0.1121)	第三種商業區 (附1) (0.1121)	尚未開闢使用，經公所確認已無使用需求，考量現況土地使用情形，本次檢討變更為第三種商業區。	
	計畫區中央偏西側之市3用地	市場用地 (市3) (0.2859)	第三種商業區 (附1) (0.2859)	尚未開闢使用，經公所確認已無使用需求，考量現況使用情形，本次檢討變更為第三種商業區。	
	計畫區中央	學校用地 (文小2) (0.0001)	學校用地 (文小2) (附1) (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，併同取得部分文小2、文小4、市1、廣(停)3、廣3、兒2、兒3、兒4、綠2及綠20用地。	
	學校用地 (文小4) (0.0032)	學校用地 (文小4) (附1) (0.0032)			
	市場用地 (市1) (0.0240)	市場用地 (市1) (附1) (0.0240)			
	廣場兼停車場用地(廣(停)3) (0.0095)	廣場兼停車場用地 (廣(停)3)(附1) (0.0095)			

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
		廣場用地 (廣 3) (0.0319)	廣場用地 (廣 3) (附 1) (0.0319)		
		兒童遊樂場 用地(兒 2) (0.1439)	兒童遊樂場用地 (兒 2) (附 1) (0.1439)		
		兒童遊樂場 用地(兒 3) (0.1909)	兒童遊樂場用地 (兒 3) (附 1) (0.1909)		
		兒童遊樂場 用地(兒 4) (0.4626)	兒童遊樂場用地 (兒 4) (附 1) (0.4626)		
		綠地(綠 2) (0.0040)	綠地(綠 2) (附 1) (0.0040)		
		綠地 (綠 20) (0.0271)	綠地(綠 20) (附 1) (0.0271)		
2	計畫區 北側之 機1用地	機關用地 (機 1) (1.0362)	農業區 (1.0362)	部分已開闢為水產試驗所，未取得未開闢土地經公所及水產試驗所皆確認已無使用需求，故檢討變更為毗鄰之農業區。	
3	計畫區 範圍及 面積	計畫面積 (511.0684)	計畫面積 (510.0322)	配合變2案部分機關用地(機1)變更為農業區，剔除於計畫範圍外，調整計畫範圍及面積。	

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
4	計畫區東側之機6用地	機關用地 (機6) (0.1132)	第三種商業區 (附2) (0.1132)	<p>1. 部分已開闢供地政事務所使用，未取得未開闢土地經竹北地政事務所109年6月23日北地所測字第1092300350號函確認未取得用地暫無使用需求，考量周邊土地使用情形，故本次檢討變更為第三種商業區。</p> <p>2. 考量機6用地曾經辦理市地重劃，為處理不同性質之重劃負擔，雖不納入市地重劃整體開發，但為維護公平之原則，應採差額負擔辦理，故以新竹縣公共設施用地專案通盤檢討案市地重劃整體開發方式之平均負擔比例45%，扣除前次重劃之平均負擔比例24.55%，應補差額負擔20.45%。</p>	<p>附帶條件2： 第三種商業區(附2)範圍內全體土地所有權人同意以變更範圍內土地總面積20.45% (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，則其土地得建築使用。並應依下列規定辦理：</p> <p>1 代金之計算=變更範圍總面積(m²)×回饋代金比例(20.45%)×市價(元/m²)。</p> <p>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。</p> <p>3 繳交之代金依「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」。</p>

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
5	計畫區 北側之 機1用地	機關用地 (機1) (0.0226)	乙種工業區 (0.0226)	乙種工業區 (0.0226)	1. 部分已開闢為水產試驗所，未取得未開闢土地經公所及水產試驗所皆確認已無使用需求，考量現況使用情形，本次檢討變更為乙種工業區。 2. 泰和段643地號經查屬都市計畫發布實施前已存在之合法建物，參採公展人2案建議事項部分內容，變更為乙種工業區且免予回饋。

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

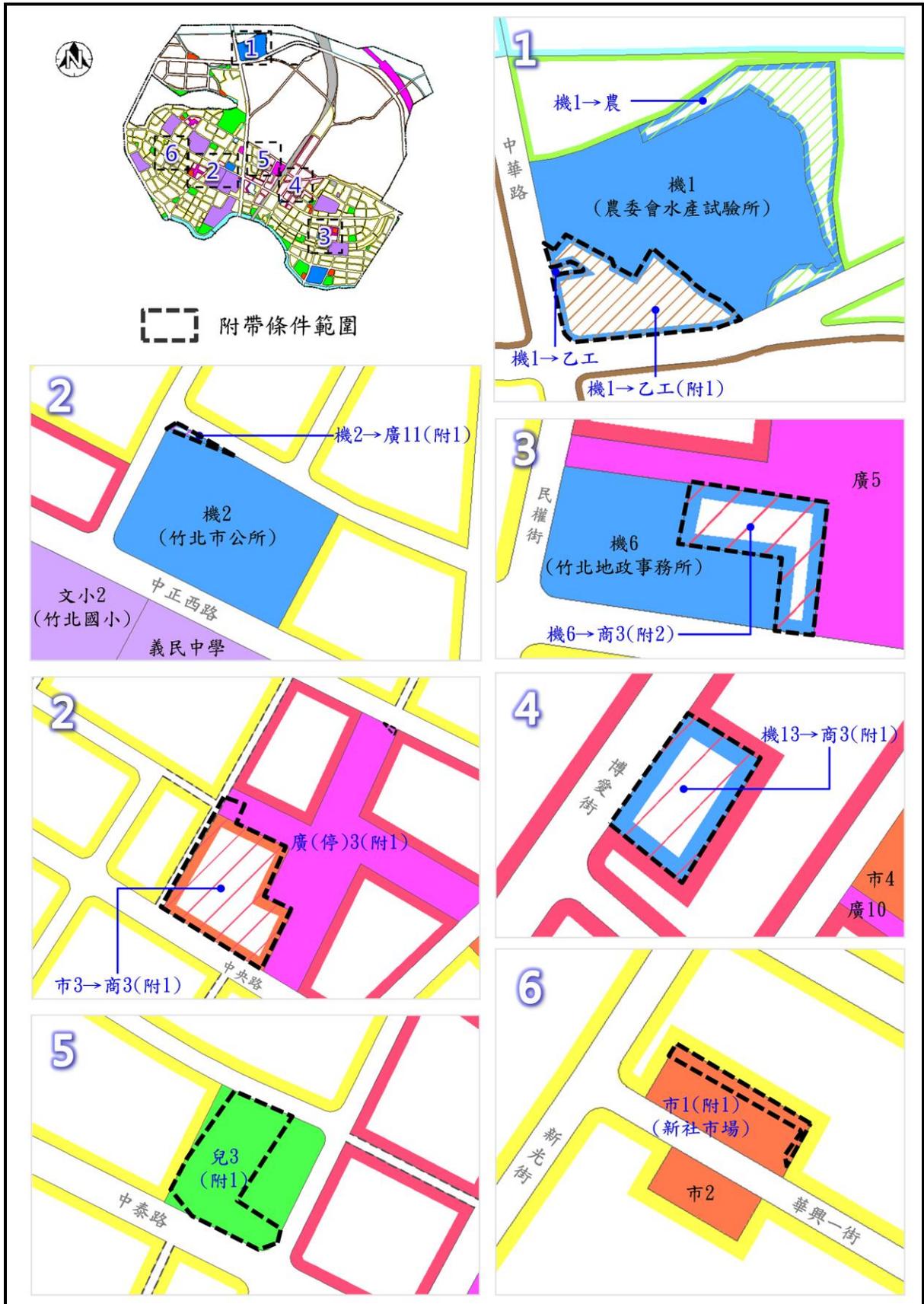


圖 1-5 「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」本次變更內容示意圖-1

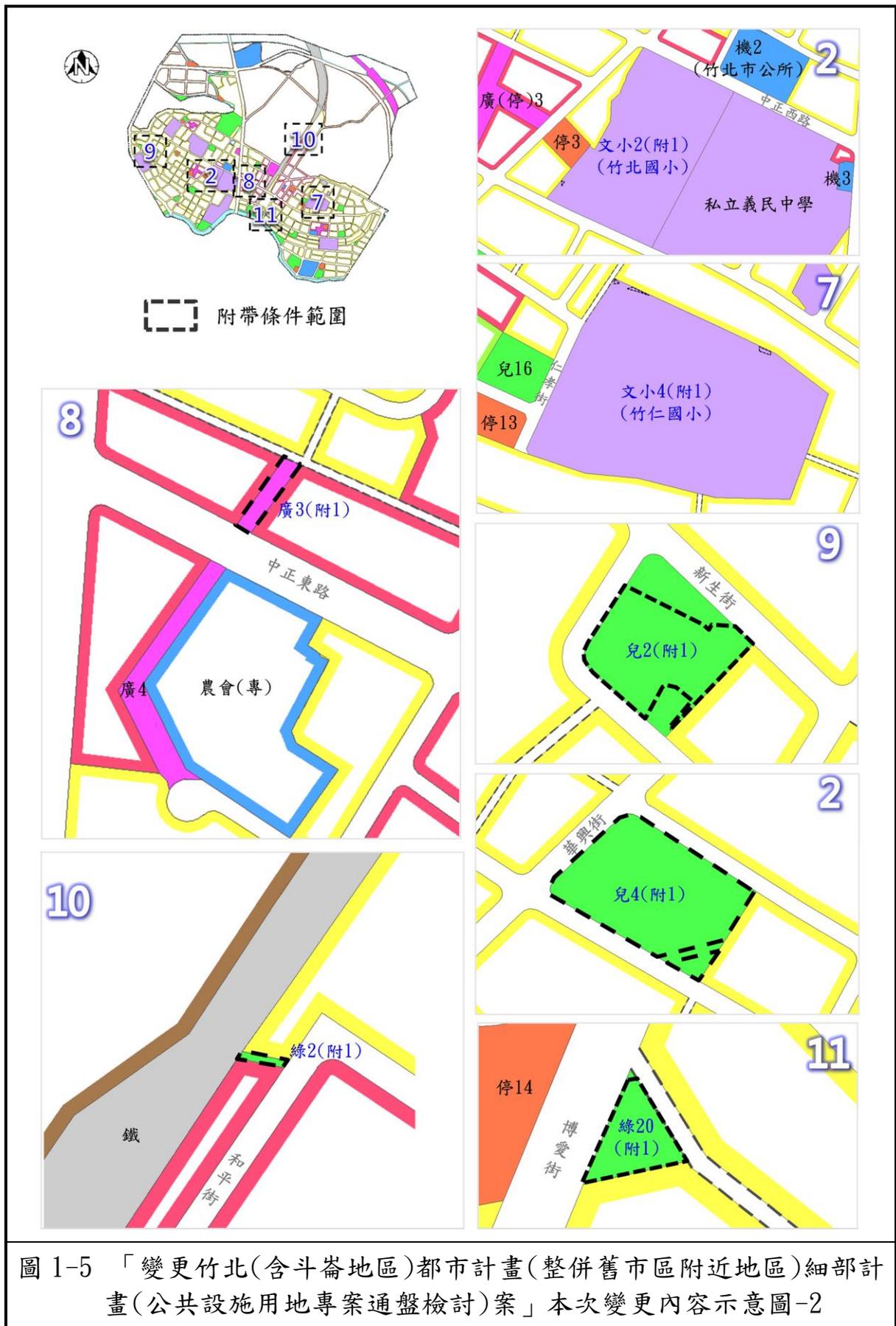


圖 1-5 「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」本次變更內容示意圖-2

表 1-8 「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」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	計畫區北側之機1用地	機關用地 (機1) (1.0434)	乙種工業區(附1) (1.0434)	部分已開闢為水產試驗所，未取得未開闢土地經公所及水產試驗所皆確認已無使用需求，考量現況使用情形，本次檢討變更為乙種工業區。	附帶條件1： <u>應以市地重劃方式辦理跨區整體開發。</u>
	計畫區中央偏西側之機2用地	機關用地 (機2) (0.0074)	廣場用地 (廣11) (附1) (0.0074)	部分已開闢供竹北市公所使用，未取得未開闢土地經公所確認已無使用需求，考量現況使用情形，本次檢討變更為廣場用地。	
	計畫區中央之機13用地	機關用地 (機13) (0.1121)	第三種商業區 (附1) (0.1121)	尚未開闢使用，經公所確認已無使用需求，考量現況土地使用情形，本次檢討變更為第三種商業區。	
	計畫區中央偏西側之市3用地	市場用地 (市3) (0.2859)	第三種商業區 (附1) (0.2859)	尚未開闢使用，經公所確認已無使用需求，考量現況使用情形，本次檢討變更為第三種商業區。	
	計畫區中央	學校用地 (文小2) (0.0001)	學校用地 (文小2) (附1) (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，併同取得部分文小2、文小4、市1、廣(停)3、廣3、兒2、兒3、兒4、綠2及綠20用地。	
	學校用地 (文小4) (0.0032)	學校用地 (文小4) (附1) (0.0032)			
	市場用地 (市1) (0.0240)	市場用地 (市1) (附1) (0.0240)			
	廣場兼停車場用地(廣(停)3) (0.0095)	廣場兼停車場用地 (廣(停)3)(附1) (0.0095)			

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
		廣場用地 (廣 3) (0.0319)	廣場用地 (廣 3) (附 1) (0.0319)		
		兒童遊樂場 用地(兒 2) (0.1439)	兒童遊樂場用地 (兒 2) (附 1) (0.1439)		
		兒童遊樂場 用地(兒 3) (0.1909)	兒童遊樂場用地 (兒 3) (附 1) (0.1909)		
		兒童遊樂場 用地(兒 4) (0.4626)	兒童遊樂場用地 (兒 4) (附 1) (0.4626)		
		綠地(綠 2) (0.0040)	綠地(綠 2) (附 1) (0.0040)		
		綠地 (綠 20) (0.0271)	綠地(綠 20) (附 1) (0.0271)		
2	計畫區 北側之 機1用地	機關用地 (機 1) (1.0362)	農業區 (1.0362)	部分已開闢為水產試驗所，未取得未開闢土地經公所及水產試驗所皆確認已無使用需求，故檢討變更為毗鄰之農業區。	
3	計畫區 範圍及 面積	計畫面積 (511.0684)	計畫面積 (510.0322)	配合變2案部分機關用地(機1)變更為農業區，剔除於計畫範圍外，調整計畫範圍及面積。	

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
4	計畫區東側之機6用地	機關用地 (機6) (0.1132)	第三種商業區 (附2) (0.1132)	<p>1. 部分已開闢供地政事務所使用，未取得未開闢土地經竹北地政事務所109年6月23日北地所測字第1092300350號函確認未取得用地暫無使用需求，考量周邊土地使用情形，故本次檢討變更為第三種商業區。</p> <p>2. 考量機6用地曾經辦理市地重劃，為處理不同性質之重劃負擔，雖不納入市地重劃整體開發，但為維護公平之原則，應採差額負擔辦理，故以新竹縣公共設施用地專案通盤檢討案市地重劃整體開發方式之平均負擔比例45%，扣除前次重劃之平均負擔比例24.55%，應補差額負擔20.45%。</p>	<p>附帶條件2： 第三種商業區(附2)範圍內全體土地所有權人同意以變更範圍內土地總面積20.45% (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，則其土地得建築使用。並應依下列規定辦理：</p> <p>1 代金之計算=變更範圍總面積(m²)×回饋代金比例(20.45%)×市價(元/m²)。</p> <p>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。</p> <p>3 繳交之代金依「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」。</p>

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
5	計畫區 北側之 機1用地	機關用地 (機1) (0.0226)	乙種工業區 (0.0226)	乙種工業區 (0.0226)	1. 部分已開闢為水產試驗所，未取得未開闢土地經公所及水產試驗所皆確認已無使用需求，考量現況使用情形，本次檢討變更為乙種工業區。 2. 泰和段643地號經查屬都市計畫發布實施前已存在之合法建物，參採公展人2案建議事項部分內容，變更為乙種工業區且免予回饋。

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

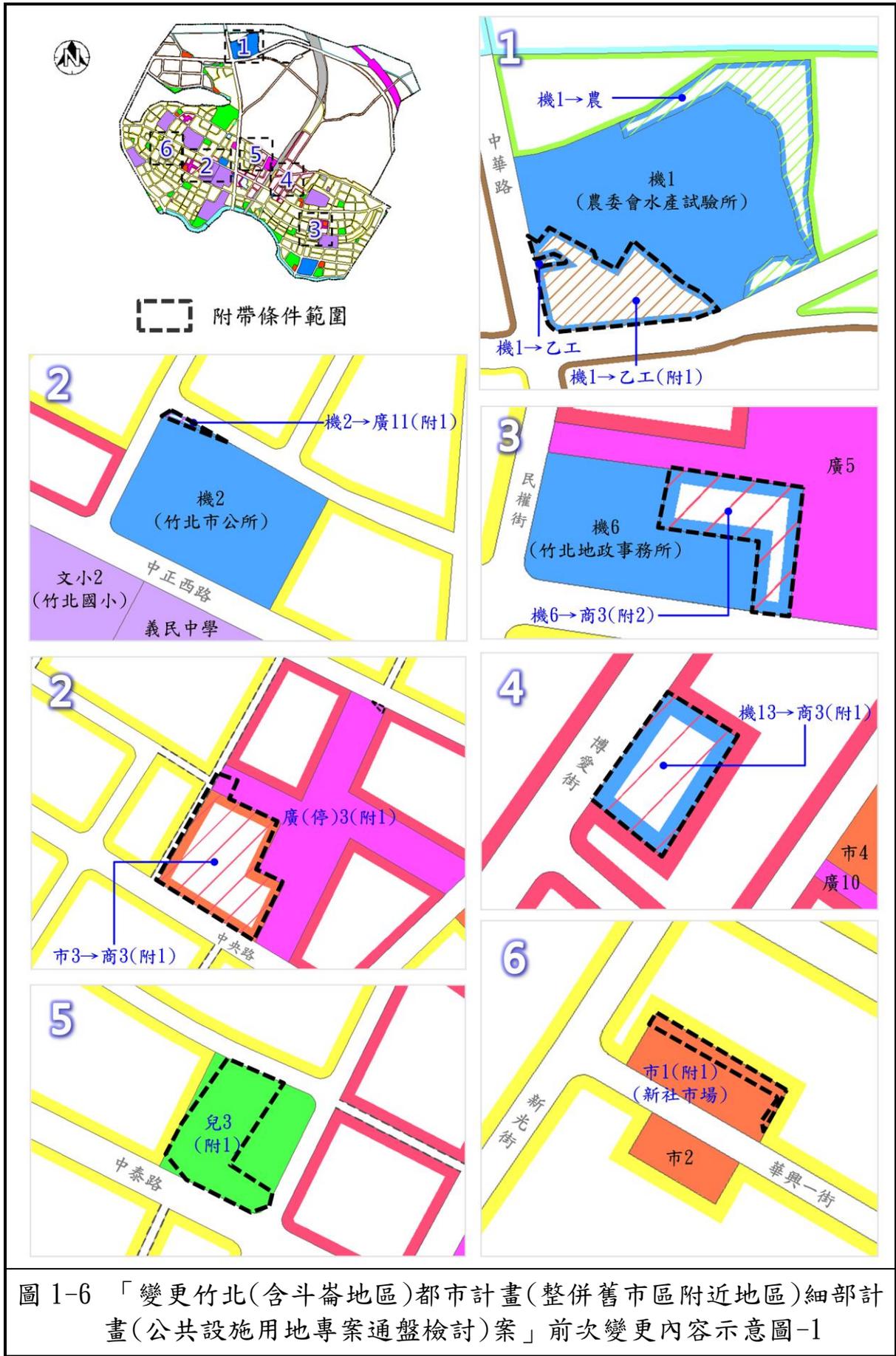


圖 1-6 「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」前次變更內容示意圖-1

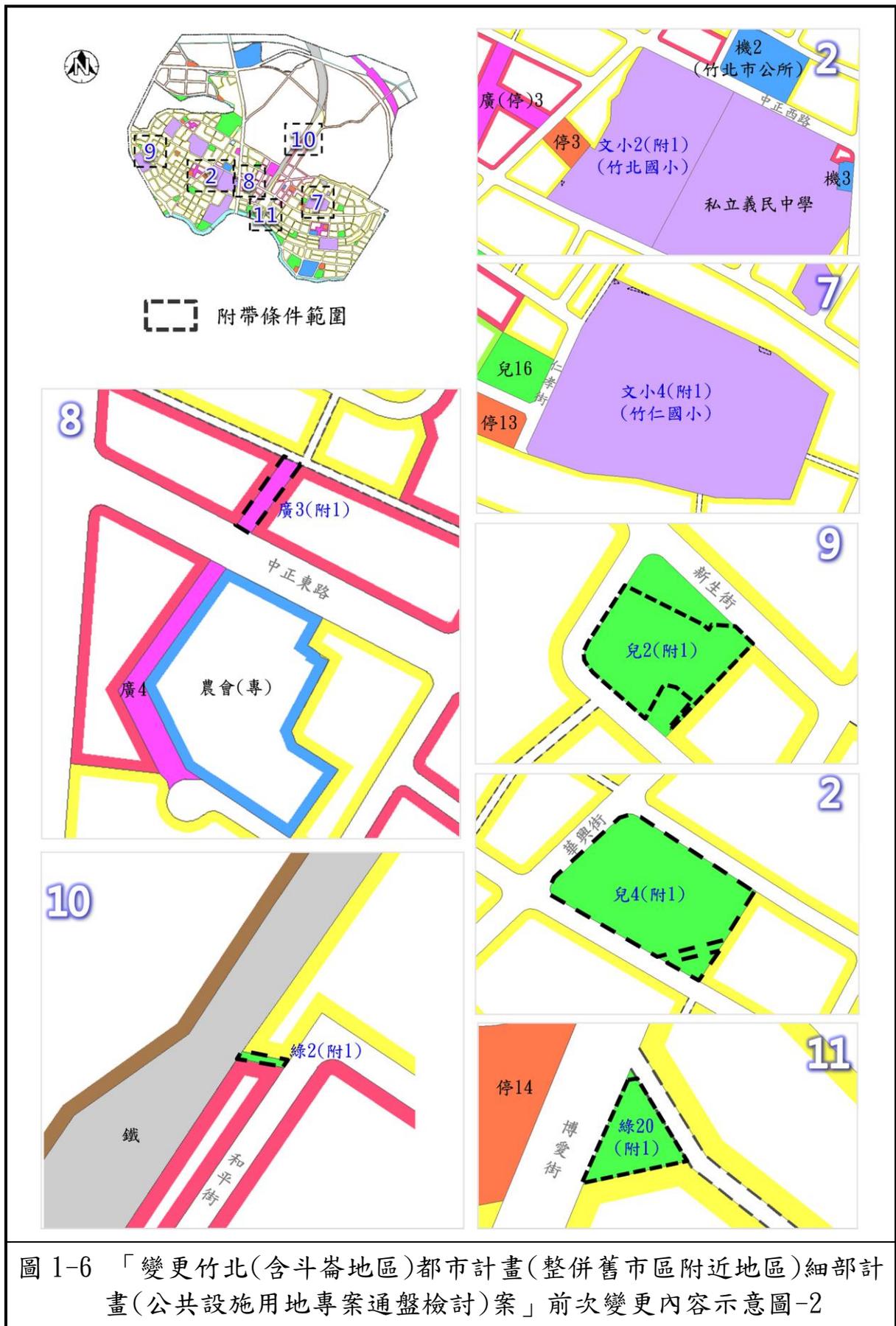


圖 1-6 「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」前次變更內容示意圖-2

表 1-9 「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」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	估計畫總面積比例	
土地 使用 分區	住宅區	第 1 種住宅區	25.2575	--	25.2575	5.32%	4.95%
		第 2 種住宅區	102.7153	--	102.7153	21.64%	20.14%
		第 3 種住宅區	7.7690	--	7.7690	1.64%	1.52%
		第 3 種住宅區(特)	0.1892	--	0.1892	0.04%	0.04%
		小 計	135.9310	--	135.9310	28.63%	26.65%
	第 3 種商業區	18.2439	0.5112	18.7551	3.95%	3.68%	
	工業區	乙種工業區(一)	12.1624	--	12.1624	2.56%	2.38%
		乙種工業區	163.5875	1.0660	164.6535	34.68%	32.28%
		小 計	175.7499	1.0660	176.8159	37.25%	34.67%
	保存區	0.1004	--	0.1004	0.02%	0.02%	
	寺廟專用區(三)	0.3718	--	0.3718	0.08%	0.07%	
	農會專用區	0.6902	--	0.6902	0.15%	0.14%	
	電信專用區	0.1990	--	0.1990	0.04%	0.04%	
	河川區	26.7094	--	26.7094	--	5.24%	
	河川區(兼供道路使用)	0.9195	--	0.9195	--	0.18%	
合 計	358.9151	1.5772	360.4923	70.12%	70.68%		
農業區	0.0000	1.0362	1.0362	--	--		
公共 設施 用地	機關用地	6.8357	-2.3352	4.5005	0.95%	0.88%	
	文化中心用地	2.6034	--	2.6034	0.55%	0.51%	
	學校用地	文小用區	9.5779	--	9.5779	2.02%	1.88%
		文中用區	5.6093	--	5.6093	1.18%	1.10%
		文高用地	4.3068	--	4.3068	0.91%	0.84%
		小 計	19.4940	--	19.4940	4.11%	3.82%
	私立義民中學用地	3.4977	--	3.4977	0.74%	0.69%	
	社教用地	0.1111	--	0.1111	0.02%	0.02%	
	市場用地	0.9982	-0.2859	0.7123	0.15%	0.14%	
	停車場用地	2.0211	--	2.0211	0.43%	0.40%	
	廣場兼停車場用地	1.7540	--	1.7540	0.37%	0.34%	
	廣場用地	1.3627	0.0077	1.3704	0.29%	0.27%	
	廣場用地(兼供道路使用)	0.0430	--	0.0430	0.01%	0.01%	
公園用地	7.8654	--	7.8654	1.66%	1.54%		
兒童遊樂場用地	4.3469	--	4.3469	0.92%	0.85%		

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	佔計畫總 面積比例
公園兼兒童遊樂場用地	0.0624	--	0.0624	0.01%	0.01%
綠地用地	0.2861	--	0.2861	0.06%	0.06%
體育場(運動公園)用地	1.3269	--	1.3269	0.28%	0.26%
加油站用地	0.2766	--	0.2766	0.06%	0.05%
鐵路用地	9.3111	--	9.3111	1.96%	1.83%
鐵路用地(兼供道路使用)	0.3766	--	0.3766	0.08%	0.07%
變電所用地	0.2688	--	0.2688	0.06%	0.05%
公用事業用地	0.0394	--	0.0394	0.01%	0.01%
河道用地	7.6354	--	7.6354	--	1.50%
河道用地兼供道路使用	0.0091	--	0.0091	--	0.00%
河道用地兼供步道及自行車道使用	0.0295	--	0.0295	--	0.01%
溝渠用地	1.8279	--	1.8279	0.39%	0.36%
高速公路用地	4.8644	--	4.8644	1.02%	0.95%
人行步道用地	2.0802	--	2.0802	0.44%	0.41%
道路用地	72.8228	--	72.8228	15.34%	14.28%
道路用地(兼供河川使用)	0.0029	--	0.0029	0.00%	0.00%
合 計	152.1533	-2.6134	149.5399	29.88%	29.32%
都市發展用地面積	475.7655	--	474.7293	100.00%	--
總 計	511.0684	-1.0362	510.0322	--	100.00%

註1：本次變更為農業區部分，剔除於計畫範圍外，故於總計扣除該面積。

註2：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	作業單位初核意見	縣都委會專案小組初步建議意見	縣都委會決議
公 展 人1	林○榮 (列席)	竹北市泰和段 87、89、91、95、216、228、242地號 竹北市沿河街181巷23號	以上地段土地已於民國61年即劃定為都市計畫使用分區用地，迄今已逾四十多年，既未取得開發之公共設施用地，也未予以解編，嚴重影響了人民的生存權和財產權，請妥善解決這些保留用地的問題。	希望228地號還原為乙種工業用地；216地號還原為自用住宅用地；其他的87、89、91、95、242地號希望變更為其他公共設施用地或乙種工業用地或政府可用之需地機關。	建議未便採納。 理由： 1. 陳情土地經行政院農業委員會水產試驗所淡水養殖研究中心竹北試驗場代表於本縣都市計畫委員會108年7月25日第1次專案小組會議表示尚未取得之機關用地(1)已無使用需求，爰依本案公共設施用地變更原則第九(三)點內容，檢討變更為其他適當分區。 2. 有關陳情土地泰和段87、89、91、95、216、228、242地號依本案檢討為適宜分區之變更原則第二(二)點內容，檢討變更為毗鄰之農業區。	建議依規劃單位處理情形辦理。	建議照作業單位初核意見辦理。	依縣都委會專案小組初步建議意見通過。
公 展 人2	廖○增、廖○照、廖○祥 (列席)	竹北市泰和段 642、643、644地號 竹北市中華路752號	1. 地號泰和段643號地目為建地，不應比照機關用地配置。 2. 縱貫路徵收時本人已損失很大，本次是否可用繳納代金方式，減少分攤公共設施比例。 3. 中華路已發展為商業區，本人前端臨中華路土地，是否可變為商業區或住宅區。	1. 地號泰和段643號，宜按建地比例配置。 2. 本次都更是否用繳納代金方式，減少分攤公共設施比例。 3. 臨近中華路土地，建議變更為商業區或住宅區。	建議酌予採納。 理由： 1. 陳情土地經行政院農業委員會水產試驗所淡水養殖研究中心竹北試驗場代表於本縣都市計畫委員會108年7月25日第1次專案小組會議表示尚未取得之機關用地(1)已無使用需求，爰依本案公共設施用地變更原則第九(三)點內容，檢討變更為其他適當分區，並以跨區市地重劃辦理整體開發。 2. 考量周邊土地使用分區，陳情土地泰和段642及644地號擬	經查泰和段643地號坐落之合法建物保存登記(泰和段121、122建號)為住家用途，有關前開地號變更為乙種工業區且免予回饋部分，請規劃單位補充說明。	建議照作業單位初核意見辦理。	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	作業單位初核意見	縣都委會專案小組初步建議意見	縣都委會決議
					變更為毗鄰之乙種工業區並納入市地重劃範圍，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。 3. 另陳情土地泰和段 643 地號經查屬都市計畫發布實施前已存在之合法建物，爰變更為乙種工業區且免予回饋。			
公 展 人 ³	范○富 (列席)	竹北市泰和段 269 地號	<p>1. 本市民係訂計劃原地號原土地上新建一般住宅做為自用，此次收到政府預推動公共設施保留地通盤檢討案，雖政府本意是好，但因市民本筆土地存屬自用，按此變案計劃劃回原土地之 55% 並參見都市計畫內的土地建蔽率所規範的範圍後，本市民配回後的土地所能施建的建築坪數已所剩無幾。</p> <p>2. 再來，此次通盤檢討是包含全竹北市區域內多種使用類別的土地段一併做統一變案，表面上雖說可參與其他地段的分配或抽籤，但殊不知先同地段多地主的情況下要公平處理就夠為繁瑣，更妄論跨不同地段多種使用類別的土地分配了，本市民也不覬覦其他商業、住宅區區段內的土地，只希望在自己的土地上做合法的</p>	<p>1. 對照陳情第 1 條：希望政府相關單位能體查居民生活的不易，懇請配回土地比例能有所增加。</p> <p>2. 對照陳情第 2 條：故建議本泰和段做為乙種工業地段同此次通盤檢討變案中的其他區段一樣變更，但泰和段能就同自己地段內的土地單區整合，和其他區段分隔開來，請鈞長優予考量。</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 本案係採跨區市地重劃辦理整體開發，重劃總平均負擔比率約 44.47%，惟實際負擔情形仍以核定之重劃計畫書為準。</p> <p>2. 陳情地號土地已納入本案市地重劃範圍擬變更為乙種工業區，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。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。</p>	建議依規劃單位處理情形辦理。	建議照作業單位初核意見辦理。	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	作業單位初核意見	縣都委會專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			自我應用就好。					
公展人4	黃○明、黃○怡、黃○政(列席)	竹北市豆子埔段817、817-1地號	<ol style="list-style-type: none"> 1. 變更上開貳筆土地為商業區。 2. 該地於 67 年市地重劃編為機關用地迄今已有 41 年之久，未能有效運用，影響所有權人權益甚鉅。 3. 地政事務所也沒有徵收開發之計劃與需求，其自事務所，尚有大片地空供做停車場。 4. 該地四周大廈大樓林立，僅棄該地不開發利用，殊屬怪異。 5. 該地若改編地目，將被剝削，有如一頭牛，被剝兩層皮，且拖達 41 年之久，這些虧損誰負。 6. 該地改為商業區，對市區繁榮、政府稅收有利，又臨第二市場，改為商業區，以符實際。 	建議改編為商業區，以解民怨民困，以不附條件為前提，或以回饋方式折中，僅此。	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 陳情土地屬於機關用地(6)，經竹北地政事務所 109 年 6 月 23 日北地所測字第 1092300350 號函確認未取得用地暫無使用需求，考量周邊土地使用情形，故本次檢討變更為第三種商業區(附 2)。 2. 考量陳情土地曾經辦理市地重劃，為處理不同性質之重劃負擔，雖不納入市地重劃整體開發，但為維護公平之原則，應採差額負擔辦理，故以新竹縣公共設施用地專案通盤檢討案市地重劃整體開發方式之平均負擔比例 45%，扣除前次重劃之平均負擔比例 24.55%，應補差額負擔 20.45%。 3. 本次檢討變更為第三種商業區(附 2)範圍內全體土地所有權人同意以變更範圍內土地總面積 20.45% (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，則其土地得建築使用。 	考量已採納陳情人意見以回饋差額方式辦理，建議處理情形應修正為「建議予以採納」，其餘依規劃單位處理情形辦理。	建議照作業單位初核意見辦理。	依縣都委會專案小組初步建議意見通過。
公	邱○	竹北市豆	1. 竹北地政事務所旁機關用	1. 為保障地主權益，再	建議併公展人 4 案意見辦理。	考量已部分採	建議照作業單位	依縣都委

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位初核意見	縣都委會專案小組初步建議意見	縣都委會決議
展人5	娥、陳○偉 (列席)	子埔段 819-1 地號	地，自民國 67 年第一次重劃至今有 41 年之久，竹北地政事務所表明未有徵收開闢計劃。 2. 該地改編商業區，對市區繁榮，政府稅收亦有利，該地臨近第二市場，改為商業區，以符實際。	次呈請 貴府能依地主請求，不應附任何條件變更使用分區商業區或住宅區。還地予民，于紓民怨。		納陳情人意見變更為商業區，建議處理情形應為「建議酌予採納」，其餘併公展人4案辦理。	初核意見辦理。	會專案小組初步建議意見通過。
公展人6	王○正 (列席)	竹北市站前段 758、758-1、757、757-1 地號 博愛街	長期無法開發利用，因為捐贈機關用地之共有人無法配合，還須購買來捐贈。	1. 原地原配。 2. 原機關用地是因警察局占用而形成，今日卻須捐贈土地來處理，是否有欠公平。 3. 原捐贈面積本人位於 758、758-1 位於博愛街，由縣府徑為分割 758-1 為原來捐贈面積，是否能依舊捐贈面積來處理。 757、757-1 地位於後方，無道路進出，是否依公告現值比例來分算捐贈比例。	建議未便採納。 理由： 1. 陳情地號土地已納入本案市地重劃範圍擬變更為第三種商業區，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。 2. 本案係採跨區市地重劃辦理整體開發，重劃總平均負擔比率約 44.47%，惟實際負擔情形仍以核定重劃計畫書為準。	建議依規畫單位處理情形辦理。	建議照作業單位初核意見辦理。	依縣都委會專案小組初步建議意見通過。
公展人7	林○彥 (列席)		變一案中竹北西區光明十一路有三塊用地，分別是機14、廣(停)2、市 7，將全改為商業用地，我們的機關用地、停車場、市場用地變更為商業建地?理由為何?	機關用地、公共設施用地，可規劃的選擇很多。 1. 新竹 40 年未規劃國民住宅、社會住宅是否向中央爭取經費研議。 2. 新竹縣都更後，商業	建議未便採納。 理由： 1. 本次檢討係為解決公共設施保留地無法徵收取得開闢之問題，惟本計畫區已無其他可建築土地可納併整體開發取得公設用地，因此透過都市計畫變更將部分公共設施保留地變更	考量已部分採納陳情人意見，建議處理情形應修正為「建議酌予採納」，其餘依規畫單位處理情形辦理。	建議照作業單位初核意見辦理。	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	作業單位初核意見	縣都委會專案小組初步建議意見	縣都委會決議
				<p>區成形，停車場用地常扮演彈性用地的角色，先拿掉停車場改設商業住宅大樓，似乎本末倒置。</p> <p>3. 我們重視住宅經濟，但更重視符合多元化的柔性視覺等舒適環境，一個區域性規劃都是硬梆梆大樓，並不是進步的思維。</p>	<p>為可建築土地，再採跨區市地重劃開發方式使公共設施保留地土地所有權人配回一定比例的可建築用地（住宅區、商業區等使用分區），雖目前草案內容解編部分公園用地，惟重劃後實際開闢面積增加，使民眾享有更多的休憩空間。</p> <p>2 另依竹北市公所 109 年 2 月 10 日竹市工字第 1092500282 號函及 109 年 6 月 16 日竹市工字第 1092501394 號函表示廣(停)2 用地仍有使用需求，竹北市公所將視預算編列情形逐年徵收開闢或納入都市計畫第五次通盤檢討優先次序表，加速用地開發，爰修正變更內容將廣場兼停車場用地(2)維持原計畫不予變更。</p>			
公 展 人 8	徐○ 玲、徐 ○權、 徐○華 (列席)	竹北市中 興段 830 地號	<p>因此筆私有土地位於竹北六家國小校區中央位置，且六家國小已使用該筆土地多年，政府卻未按照徵收機制予以徵收，也從未向土地所有權人支付過分文使用費，現今土地所有權人還在過著租屋的生活。</p> <p>經多位土地所有權人商議的結果，決議請新竹縣政府予以合情合理的價格予以徵收該筆土地。感恩市府德政！。</p>	<p>因該筆土地之所有權人，基於經濟狀況的不允許，至今還在租屋生活。</p> <p>建議新竹縣政府考慮以地換地(換宅)的方式，予以徵收，讓小老百姓得以有個遮風避雨之地。感恩政府德政！</p>	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由： 陳情地號於公開展覽草案為納入本案市地重劃範圍併同取得，惟經竹北市公所重新確認公共設施用地之使用需求後，因大幅減少可建築土地之面積，爰部分公展草案併同取得之公共設施用地，將無法納入本案整體開發範圍，後續仍由需地機關以徵收或其他方式取得。</p>	陳情位置為「竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併體育公園附近地區)細部計畫」範圍內土地，因竹北市公所重新確認公共設施用地使用需求後，本細部計畫區已無適當塊狀公共	陳情土地近期已透過容積移轉方式取得，已無陳情意見所述用地待徵收之問題，建議不予討論。	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	作業單位初核意見	縣都委會專案小組初步建議意見	縣都委會決議
						設施用地可供變更，整體開發財務評估不可行，故建議依規劃單位處理情形辦理。		
公展人9	徐○雄、徐○忠、徐○樑、徐○蓉、徐○偉(列席)	竹北市中興段 830 地號	因此筆私有土地位於竹北六家國小校區內，且六家國小已使用該筆土地多年，政府卻未按照徵收機制予以徵收，也從未向土地所有權人支付過分文使用費。現今土地所有權人還在過著租屋生活，經多位土地所有權人商議結果，決議請新竹縣政府予以合理價格給予徵收該筆土地。	因該筆土地之所有權人，基於經濟狀況的不允許，至今還在租屋生活。 建議新竹縣政府考慮以地易地(換宅)的方式，予以徵收，讓小老百姓得以有個遮風避雨之地。感恩政府德政!	建議併公展人 8 案意見辦理。	建議依規劃單位處理情形辦理。	建議併公展人 8 案意見辦理。	依縣都委會專案小組初步建議意見通過。
公展人 10	新竹縣政府教育處(列席)	竹北市國義段 60 地號	為提高文小用地現有空間之使用，以增加辦理公共化教保服務幼兒園機會，並簡化變更流程。	請將「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」區內之文小 10 用地(文小用地)變更為「文小用地並兼供幼兒園用地」。	建議未便採納。 理由： 依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法學校用地得作為幼兒園使用，且為增益土地有效利用並避免計畫內容動輒變更，建議維持原計畫。	本次公共設施用地專案通盤檢討係為解決公共設施保留地經劃設久未徵收問題，陳情人所提意見非屬前開範疇，故建議依規劃單位處理情形辦理。	建議照作業單位初核意見辦理。	依縣都委會專案小組初步建議意見通過。
公展人 11	劉○喜、劉林○英、劉	竹北市站後段 728、729 地號	1. 針對竹北市站後段 728 和 729 地號土地。(原 728、729、732 地號三筆土地屬，同一地主所有)。若配	1. 請求縣政府同意將站後段 732 號土地，合併加入此次變更都市計劃內。(地主	建議未便採納。 理由： 1. 陳情土地站後段 728 及 729 地號為廣場用地(3)，已納入本案	建議依規劃單位處理情形辦理。	建議照作業單位初核意見辦理。	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	作業單位初核意見	縣都委會專案小組初步建議意見	縣都委會決議
	○珠、 劉○ 杏、劉 ○圓 (列席)		合縣政府落實此變更政策。 2. 站後段 732 地號面積為 75.08 平方公尺。建地面積小於都市計劃內，最小可用建築面積，無法興建為住宅。	期望縣政府比照區段徵收或其他優渥方式加入) 2. 請求縣政府發文同意 732 號地號，合法准予申請興建為住宅。 3. 兩項擇一或其他可行替代方案。	市地重劃範圍併同取得，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。 2. 站後段 732 地號為第三種商業區，無公設保留地之問題。至所陳合法准予申請興建為住宅部分，尚無涉都市計畫事項，應依相關建築規定申請辦理。			過。
公 展 人 12	李○甫 (列席)	竹北市站 後段 1101、 1102 地 號	民國 60 年 4 月 1 日都市計畫實施至今逾 48 年，公設地至今無解決，影響人民權益。	希望能儘速徵收或以地易地。	建議酌予採納。 理由： 1. 陳情土地站後段 1101 地號屬於第二種住宅區，無公設保留地之問題。 2. 陳情土地站後段 1102 地號部分屬於道路用地，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，後續應由需地機關以徵收或其他方式取得；部分屬於廣場用地(4)，於公開展覽草案為納入本案市地重劃範圍，惟經竹北市公所重新確認公共設施用地之使用需求後，因大幅減少可建築土地之面積，爰部分公展草案併同取得之公共設施用地，將無法納入本案整體開發範圍，後續仍由需地機關以徵收或其他方式取得。	1. 陳情位置為「竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫」範圍內土地，因竹北市公所重新確認公共設施用地使用需求後，本細部計畫區可供變更塊狀公共設施用地已減少，在整體開發財務評估下，站後段 1102 地號屬廣場用地部分納入整	建議照作業單位初核意見辦理。	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	作業單位初核意見	縣都委會專案小組初步建議意見	縣都委會決議
						體開發範圍將致使財務不可行，故建議依規劃單位處理情形辦理。 2. 其餘依規劃單位處理情形辦理。		
公展人 13	新竹縣竹北市中興里辦公室(莊○樹里長等 223 人)	公園用地(公十)	關於竹北縣政府擬將公十預定地變更為第二種住宅用地一案(公展草案)，居民希望保留公十公園，不要變更使用，待縣府有更多經費時，能將公十更完整規畫，說明如下： 1. 公十已於 2018 年 8 月落成為中興公園，並由何市長主持啟用典禮，竹北市公所透過引進民間資源開發並建置為休憩公園，完成後又再捐贈予市公所，中興公園目前已在使用的，並非都更計畫書中的未使狀態，此都更計畫不符合公十用地現況，變更也不符合居民期待，也破壞市公所財產。 2. 變更公十違背信賴保護原則，中興公園已在使用的，是為竹北市很重要的市民休閒場所。行政程序法第 8 條明文：「行政行為，應以	以上希望透過連署活動，讓縣長與縣府瞭解居民迫切希望保留公十的需求。	建議酌予採納。 理由： 考量公園用地(10)現況部分已開闢使用，且近期已有部分面積土地經容積移轉取得，另考量地區民眾使用需求及依竹北市公所 109 年 2 月 10 日竹市工字第 1092500282 號函及 109 年 6 月 16 日竹市工字第 1092501394 號函表示公園用地(10)仍有使用需求，竹北市公所將視預算編列情形逐年徵收開闢或納入都市計畫第五次通盤檢討優先次序表，加速用地開發，爰修正變更內容將公園用地(10)維持原計畫不予變更。	建議依規劃單位處理情形辦理。	建議照作業單位初核意見辦理。	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	作業單位初核意見	縣都委會專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			<p>誠實信用之方法為之，並應保護人民正當合理之信賴。」即所謂之信賴保護原則，而針對此原則在行政程序法中亦有其他相關之規定。而信賴保護原則主要係源自於法治國家之法安定性原則而來，指人民因信賴特定之行政行為所形成之法秩序，進而安排其生活或處置財產時，基於誠信原則不能因嗣後行政行為之變動，而影響人民既有之權益，使之遭受不可遇見之損害。</p> <p>3. 以居民身心健康的長遠角度來看，一個城市必須有休息呼吸的空間，這個區域裡面這座公園是市民均有的，竹北市比新竹更適合居住的很重要原因之一就是竹北市有更多的公園以及綠化環境，今天把公園消滅了，未來子子孫孫就少了健康呼吸的空間。</p> <p>4. 公十預定地鄰近嘉興路與福興東路，現況已交通擁擠，若變更為建地吸引更多住戶遷入，交通問題更雪上加霜。</p> <p>5. 公十預定地周邊皆屬總量管制學校，若變更為建地吸</p>					

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位初核意見	縣都委會專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			引更多住戶遷入，勢必加重入學亂象。					
公展人14	莊○樹 (列席)	公10用地	<p>1. 公10用地現已有部份開闢使用，計畫草案與現況已不相符，建議重新評估公10用地變更乙案。</p> <p>2. 草案預計變更公10用地中之0.4979公頃(占公10用地之82%)變更為第二種住宅區，依竹北住二容積率200%計算，約為1600坪住宅建地，可蓋3200坪樓地板面積，以一戶平均30坪計，至少增加100戶以上。然而公10用地之周遭道路與停車空間皆不足。變更住宅用地將導致周邊居民之生活環境大幅惡化，違反了都市計畫法中規定檢討後之服務水準不應低於檢討前之原則。</p> <p>3. 中興里民連署希望保留公10用地人數有二百餘位，足證公10用地確有使用需求。且變更為住宅用地對周邊之交通、生活環境影響甚鉅。</p>	建議維持公10用地，並儘早完成公園建設。建議可採地面公園，地下停車場規劃，以解決周邊停車空間不足之問題，公10用地周邊之道路應儘快連通，以緩解車流問題。	建議併公展人13案意見辦理。	建議依規劃單位處理情形辦理。	建議併公展人13案意見辦理。	依縣都委會專案小組初步建議意見通過。
公	邱○雯	竹北市公	新竹縣政府國際產業發	1. 維持原公10公園(中	建議酌予採納。	有關陳情人所	除補充說明公園	依縣都委

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位初核意見	縣都委會專案小組初步建議意見	縣都委會決議
展 人 15	(列席)	10 公園 (中興公園)	<p>展處公開展覽”變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案計畫書”內所述”公 10 用地劃設面積 0.6041 公頃，現況尚未開闢使用”為誤；現況為公 10 公園(中興公園)目前已有 1/3 區域已開發並命名為中興公園，已於 2018 年由竹北市長主持開幕典禮開放市民使用，使用率極高，市民極為期待公園整體完工；公 10 公園還有兩塊已徵收土地已整地已公告為公園苗圃地。</p> <p>根據 108 年 5 月 3 日新竹縣政府國際產業發展處公開展覽說明會所說明，此計畫書是以 104 年的資料來規劃，計畫書內寫公 10 劃設面積 0.6041 公頃，已取得面積 0.28 公頃；後有建商捐地換取建案容積獎勵並由建商付費開發為公園，佔公 10 1/3 面積為 0.2014 公頃。照前述面積來算，目前未徵收土地只剩 0.1227 公頃(0.6041 公頃-0.28 公頃-0.2014 公頃=0.1227 公頃)，剩不到 20%的面積待政府徵收。</p> <p>公 10 公園(中興公園)週遭為竹北六家舊市區，舊</p>	<p>興公園)規畫，並盡速完成公 10 公園(中興公園)剩餘面積 0.1227 公頃土地徵收，盡速完成公 10 公園(中興公園)建置及開通公園周遭交通道路(嘉豐一街 100 巷 11 弄開通至福興東路二段)，達成有效運用市區土地，打造優質市容，取得政府/人民/地主三贏局面。</p> <p>建議容積獎勵換地較快速可行，縣政府拖這麼多年，不是努力加速達成公 10 的建置，反而想改成建地讓此區環境更加惡化，實在讓縣民失望，明明只差 20%即可完成徵收及建置。</p> <p>建議政府以地換地，以其他地區的地換公 10 土地，完成公 10 100%徵收及建置。</p> <p>2. 公 10 公園(中興公園)臨福興東路二段處，設置地下停車場入口，興建地下三層</p>	<p>理由：</p> <p>1. 建議併公展人 13 案意見辦理。</p> <p>2. 關於建議公園用地(10)設置地下停車場，未來視需用地機關使用需求，得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法相關規定辦理。</p>	<p>提設置地下停車場部分，請竹北市公所說明公 10 開闢狀況，其餘建議依規畫單位處理情形辦理。</p>	<p>用地(10)部分面積土地已開闢為平面停車場使用，其餘建議照作業單位初核意見辦理。</p>	<p>會專案小組初步建議意見通過。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位初核意見	縣都委會專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			<p>市區典型的巷弄狹小、缺乏公共設施及綠地，里長及地方民眾一直殷殷期盼公 10 建置後，能有良好休閒空間及交通道路，尤其 2018 年此區域落成近 300 戶的中大型社區，新居民陸續遷入已反應此區常擁擠。</p> <p>目前已開放使用之公園綠地仍不夠周遭居民使用，計畫道路的開發也待市府努力完成，若將公 10 公園改成住宅建地，將會導致周邊居民生活環境大幅惡化，完全違反都市計畫法中規定，檢討後之服務水準不應低於檢討前之原則，此變更計畫不但違法也非常不適。</p> <p>竹北六家舊市區多年來一直沒有明顯進步發展，主因即為巷弄狹小交通不便，公 10 公園為此區難得的公共設施及綠地，政府若為土地使用及整體開發財務可行性將此地改為建地，實為殺雞取卵之舉，請新竹縣政府國際產業發展處檢討修正計畫。</p> <p>竹北市之所以一直吸引新居民不斷入籍入住，就是有著良好比例的綠地及交通道路，若無良好比例的綠地</p>	<p>停車場，供月租及臨時使用。</p> <p>公 10 公園（中興公園）此區為六家舊市區，巷弄狹小又有商業活動，停車位極為缺乏，若能跟公 10 公園一起建置，不但可帶動此區商業活動升級，也可解決交通亂象。</p>				

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位初核意見	縣都委會專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			及交通道路，多數新居民何不選擇較有財源的新竹市呢？					
公展人 16	陳○中 (列席)	公 10 公園用地	最近縣府因為財政問題計畫變更公 10 公園用地變成住 2 用地，身為住在附近的居民”堅決”反對這提案，這附近原本就沒有公園綠地，公 10 之前九牧世家建商與縣府用容積交換興建的中興公園也才剛落成不久，目前已經有 1/2 面積已經是中興公園，與都市計畫上所說的無使用說法有出路，另外之前無法蓋公園的原因是縣府沒錢徵收，這樣變更有圖利地主的嫌疑，希望縣長能幫助這附近居民想保留公園的想法，謝謝。		建議併公展人 13 案意見辦理。	建議依規劃單位處理情形辦理。	建議併公展人 13 案意見辦理。	依縣都委會專案小組初步建議意見通過。
公展人 17	趙○堯	公 10 用地 竹北市中興里嘉興路 168 巷 11 號 7 樓	1. 本案中提及公 10 用地久未開發，基於財務目的，欲於本案中將公 10 用地之 0.4979 公頃變更為住二使用，然公 10 用地建有公園供附近居民使用早行之已久，此案之述顯見縣府於規劃時未確實考察之義務，若因此拆除既有之公園，更無疑為浪費公帑之舉，計違背財務目的，亦非中央政府與納稅人所樂見。 2. 公 10 位嘉興路與嘉興路	1. 終止包含公 10 用地等綠地之變更，反應對未使用或低度使用之住商用地加課稅收以滿足財務目的。 2. 加速電纜地下化執行，實未使用之公園用地可規劃公共停車場。 3. 加速文中、文小用地之開發建設，降低就學壓力。	建議酌予採納。 理由： 1. 關於建議保留公園用地(10)及綠地等用地，依竹北市公所 109 年 2 月 10 日竹市工字第 1092500282 號函及 109 年 6 月 16 日竹市工字第 1092501394 號函表示公園兼兒童遊樂場用地(3)、廣場兼停車場用地(2)、市場用地(2)、公園用地(10)、公園兼兒童遊樂場用地(2)、公園兼兒童遊樂場用地(5)、公園用地(1)，皆有使用需求，竹北	建議依規劃單位處理情形辦理。	建議照作業單位初核意見辦理。	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	作業單位初核意見	縣都委會專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			<p>168巷處，此處早因電纜佔道及停車空間不足，導致事故與交通壅塞頻繁，然縣府非但未規劃改善之舉。反欲擴大高度使用區域規模，此舉若行，對此處的交通惡況實為雪上加霜，相信除附近居民，亦使許多用路人為之不滿。</p> <p>3. 新竹縣之生育率近年僅次新竹市，而其中又以竹北市為翹楚，故竹北市近來始終面臨嚴苛之就學問題，然縣府明已取得並規劃多處文中、文小用地，卻未積極加以建設，反不停進行徵收低使用之用地如綠地、農地，將地目變更為高度使用之住商用地，此舉不但無助於竹北就學環境惡劣之事實，更可能大幅降低市民之生活品質，此與縣府存在的意義背道而馳，亦違背縣長、市長對將新竹縣打造為樂活城市的承諾。</p>		<p>市公所將視預算編列情形逐年徵收開闢或納入都市計畫第五次通盤檢討優先次序表，加速用地開發，爰修正變更內容將有使用需求之公共設施用地維持原計畫不予變更，因此本案目前並無解編公園及兒童遊樂場用地。</p> <p>2. 關於建議未開闢使用之公園用地設置停車場，視需用地機關使用需求，得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法相關規定辦理。</p> <p>3. 關於加課稅、電纜地下化及文中、文小用地之開發建設，因非屬都市計畫範疇，建議不予討論。</p>			
公展人18	鄧○中 (列席)		<p>1. 公共設施用地已取得，但機關未開闢的土地，應先進行盤點，並由竹北市公所及新竹縣政府共同興建公共設施。</p> <p>2. 公有公設用地(政府已取得或未取得)，都應開闢。</p>	<p>1. 反對竹北公十用地變更為第二種住宅區，反對竹北公兒五變更為第二種住宅區，反對公兒二變更為第二種住宅區。</p> <p>2. 新竹市政府積極的</p>	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 考量地區民眾使用需求及依竹北市公所109年2月10日竹市工字第1092500282號函及109年6月16日竹市工字第1092501394號函表示公園用地</p>	建議依規劃單位處理情形辦理。	建議照作業單位初核意見辦理。	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	作業單位初核意見	縣都委會專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			3. 綠地(公園)之比例應維持法定之比例,甚至更應提高比例。	變更於新竹市內之縣有地(住、商)為公共設施用地,而新竹縣政府大幅度縮減公設用地公園面積,縣府何以向縣民交待! 3. 部分公設用地可多目標使用為青年社會住宅或合宜住宅用地。	(10)、公園兼兒童遊樂場用地(2)及公園兼兒童遊樂場用地(5)仍有使用需求,竹北市公所將視預算編列情形逐年徵收開闢或納入都市計畫第五次通盤檢討優先次序表,加速用地開發,爰修正變更內容將公園用地(10)、公園兼兒童遊樂場用地(2)及公園兼兒童遊樂場用地(5)維持原計畫不予變更。 2. 關於建議公共設施用地多目標使用為青年社會住宅或合宜住宅,視需用地機關使用需求,得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法相關規定辦理。			
公展人 19	林○彥 (列席)		變一案中公十用地,在福興東路的中興公園這空地,將整合公園私有地與公有地,重新規劃成住宅用地,公園似乎縮小改設北邊。	1. 此空地地位於嘉興路與福興東路商圈,商家車潮湧入常造成停車亂象,建議應精算私有地的改配比例,私有住宅應集中在這個部分,公十用地應下挖地下室做停車場,地上空間全街廓做公園綠美化。 2. 竹北東區早期商圈嘉興路與福興東路一帶,停車亂象造成住宅及店家生活困擾,積怨已久,如公十用地的私有用地可由公單位徵收,再	建議併公展人 15 案意見辦理。	建議依規劃單位處理情形辦理。	建議併公展人 15 案意見辦理。	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	作業單位初核意見	縣都委會專案小組初步建議意見	縣都委會決議
				做全街廓的規劃，地上全街廓主題式親子公園遊戲場，地下為停車場，增加稅收，亦是兩全其美的想法。				
公展人 20	竹北市公所函轉首長信箱民眾陳情案 案號：20190503124044		關於竹北縣政府擬將公十預定地變更為第二種住宅用地一案（公展草案），居民希望保留公十公園，不要變更使用，待縣府有更多經費時，能將公十更完整規畫，說明如下： 1. 公十已於 2018 年 8 月落成為中興公園，並由何市長主持啟用典禮，竹北市公所透過引進民間資源開發並建置為休憩公園，完成後再捐贈予市公所，中興公園目前已在使用的，並非都更計畫書中的未使狀態，此都更計畫書不符合公十用地現況，變更也不符合居民期待，也破壞市公所財產。 2. 變更公十違背信賴保護原則，中興公園已在使用的，是為竹北市很重要的市民休閒場所，行政程序法第 8 條明文：「行政行為，應以誠實信用之方法為之，並應保護人民正當合理之信賴。」即所謂之信賴保護原		建議併公展人 13 案意見辦理。	建議依規劃單位處理情形辦理。	建議併公展人 13 案意見辦理。	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	作業單位初核意見	縣都委會專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			<p>則，而針對此原則在行政程序法中亦有其他相關之規定。而信賴保護原則主要係源自於法治國家之法安定性原則而來，指人民因信賴特定之行政行為所形成之法秩序，進而安排其生活或處置財產時，基於誠信原則，不能因嗣後行政行為之變動，而影響人民既有之權益，使之遭受不可遇見之損害。</p> <p>3. 以居民身心健康的長遠角度來看，一個城市必須有休息呼吸的空間，這個區域裡面這座公園是市民均有的，竹北市比新竹更適合居住的很重要原因之一就是竹北市有更多的公園以及綠化環境，今天把公園消滅了，未來子子孫孫就少了健康呼吸的空間。</p> <p>4. 公十預定地鄰近嘉興路與福興東路，現況已交通擁擠，若變更為建地吸引更多住戶遷入，交通問題更雪上加霜。</p> <p>5. 公十預定地周邊皆屬總量管制學校，若變更為建地吸引更多住戶遷入，勢必加重入學亂象。</p> <p>以上希望長官了解居民迫</p>					

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位初核意見	縣都委會專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			切希望保留公十的需求，讓我們下一代的孩子能享有住家附近這座休閒公園，謝謝。					
公展人 21	黃○菱 竹北市公所函轉首長信箱民眾陳情案 案號：20190503125425		關於竹北縣政府擬將公十預定地變更為第二種住宅用地一案（公展草案），居民希望保留公十公園，不要變更使用，待縣府有更多經費時，能將公十更完整規畫，說明如下： 1. 公十已於 2018 年 8 月落成為中興公園，並由何市長主持啟用典禮，竹北市公所透過引進民間資源開發並建置為休憩公園，完成後再捐贈予市公所，中興公園目前已在使用的，並非都更計畫書中的未使狀態，此都更計畫書不符合公十用地現況，變更也不符合居民期待，也破壞市公所財產。 2. 變更公十違背信賴保護原則，中興公園已在使用的，是為竹北市很重要的市民休閒場所，行政程序法第 8 條明文：「行政行為，應以誠實信用之方法為之，並應保護人民正當合理之信賴。」即所謂之信賴保護原則，而針對此原則在行政程序法中亦有其他相關之規		建議併公展人 13 案意見辦理。	建議依規劃單位處理情形辦理。	建議併公展人 13 案意見辦理。	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	作業單位初核意見	縣都委會專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			<p>定。而信賴保護原則主要係源自於法治國家之法安定性原則而來，指人民因信賴特定之行政行為所形成之法秩序，進而安排其生活或處置財產時，基於誠信原則，不能因嗣後行政行為之變動，而影響人民既有之權益，使之遭受不可遇見之損害。</p> <p>3. 以居民身心健康的長遠角度來看，一個城市必須有休息呼吸的空間，這個區域裡面這座公園是市民均有的，竹北市比新竹更適合居住的很重要原因之一就是竹北市有更多的公園以及綠化環境，今天把公園消滅了，未來子子孫孫就少了健康呼吸的空間。</p> <p>4. 公十預定地鄰近嘉興路與福興東路，現況已交通擁擠，若變更為建地吸引更多住戶遷入，交通問題更雪上加霜。</p> <p>5. 公十預定地周邊皆屬總量管制學校，若變更為建地吸引更多住戶遷入，勢必加重入學亂象。</p> <p>以上希望長官了解居民迫切希望保留公十的需求。</p>					
公	蔡○妮		關於竹北縣政府擬將公十預		建議併公展人 13 案意見辦理。	建議依規劃單	建議併公展人 13	依縣都委

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位初核意見	縣都委會專案小組初步建議意見	縣都委會決議
展 人 22	竹北市公所函轉首長信箱民眾陳情案 案號： 20190503 132114		<p>定地變更為第二種住宅用地一案（公展草案），居民希望保留公十公園，不要變更使用，待縣府有更多經費時，能將公十更完整規畫，說明如下：</p> <p>1. 公十已於 2018 年 8 月落成為中興公園，並由何市長主持啟用典禮，竹北市公所透過引進民間資源開發並建置為休憩公園，完成後再捐贈予市公所，中興公園目前已在使用的，並非都更計畫書中的未使狀態，此都更計畫書不符合公十用地現況，變更也不符合居民期待，也破壞市公所財產。 http://ssddnews.com/?ptype=say_1&id=19448</p> <p>2. 變更公十違背信賴保護原則，中興公園已在使用的，是為竹北市很重要的市民休閒場所，行政程序法第 8 條明文：「行政行為，應以誠實信用之方法為之，並應保護人民正當合理之信賴。」即所謂之信賴保護原則，而針對此原則在行政程序法中亦有其他相關之規定。而信賴保護原則主要係源自於法治國家之法安定</p>			位處理情形辦理。	案意見辦理。	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	作業單位初核意見	縣都委會專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			<p>性原則而來，指人民因信賴特定之行政行為所形成之法秩序，進而安排其生活或處置財產時，基於誠信原則，不能因嗣後行政行為之變動，而影響人民既有之權益，使之遭受不可遇見之損害。</p> <p>3. 以居民身心健康的長遠角度來看，一個城市必須有休息呼吸的空間，這個區域裡面這座公園是市民均有的，竹北市比新竹更適合居住的很重要原因之一就是竹北市有更多的公園以及綠化環境，今天把公園消滅了，未來子子孫孫就少了健康呼吸的空間。</p> <p>4. 公十預定地鄰近嘉興路與福興東路，現況已交通擁擠，若變更為建地吸引更多住戶遷入，交通問題更雪上加霜。</p> <p>5. 公十預定地周邊皆屬總量管制學校，若變更為建地吸引更多住戶遷入，勢必加重入學亂象。</p> <p>以上希望長官了解居民迫切希望保留公十的需求。</p>					
公展人	竹北市公所函轉首長		關於縣政府擬將公十預定地變更為第二種住宅用地一案(公展草案)，居民希望保留	1. 以逐年編列預算方式分期分區完成公園建置。	建議併公展人 15 案意見辦理。	建議依規劃單位處理情形辦理。	建議併公展人 15 案意見辦理。	依縣都委會專案小組初步建

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位初核意見	縣都委會專案小組初步建議意見	縣都委會決議
23	信箱民眾陳情案 案號：20190505101818		<p>公十公園預定地，不要變更使用，待縣府有多經費時能將公十完整規劃，說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 提升城市綠地面積乃全球趨勢，WHO 主張公園綠地可降噪、減空污、調節氣溫、提升市民身心靈健康。 2. 積極開闢公園增加綠地，以提升城市價值及競爭力。 3. 公十預定地鄰近嘉興路與福興東路，現況已交通擁擠，若變更為建地吸引更多住戶遷入，交通問題更雪上加霜。 4. 公十預定地周邊皆屬總量管制學校，若變更為建地吸引更多住戶遷入，勢必加重入學亂象。 5. 民國 115 年將進入「超高齡社會」，若再蓋房，未來勢必更多空屋閒置，引發治安問題。 	<ol style="list-style-type: none"> 2. 以中興公園為範例，積極尋找企業捐贈或合作完成公園建置。 3. 以地下建置停車場，上方建置公園為規劃方向，停車場可增加財源，公園可提供遊憩功能，財政與公共設施雙贏。 <p>去年八月才剛蓋好的中興公園，目前已有許多鄰近居民使用。如果政府執意變更此地為住宅大樓，我們將抗爭到底！ http://ssddnews.com/?ptype=say_i&i d=19448</p>				議意見通過。
24	竹北市公所函轉首長信箱民眾陳情案 案號：20190505220528	竹北市公10公園(中興公園)	<p>新竹縣政府國際產業發展處公開展覽變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案計畫書內所述公10用地劃設面積0.6041公頃，現況尚未開闢使用為誤；現況為公10公園(中興公園)目前已有1/3區域已開發並命名為中興公園，已於2018年由竹北</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 維持原公10公園(中興公園)規畫，並盡速完成公10公園(中興公園)剩餘面積0.1227公頃土地徵收，盡速完成公10公園(中興公園)建置及開闢公園周遭交通道路(嘉豐一街100巷11弄開通至福 	建議併公展人15案意見辦理。	建議依規劃單位處理情形辦理。	建議併公展人15案意見辦理。	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	作業單位初核意見	縣都委會專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			<p>市長主持開幕典禮開放市民使用，使用率極高，市民極為期待公園整體完工；公 10 公園還有兩塊已徵收土地已整地已公告為公園苗圃地。</p> <p>根據 108 年 5 月 3 日新竹縣政府國際產業發展處公开展覽說明會所說明，此計畫書是以 104 年的資料來規劃，計畫書內寫公 10 劃設面積 0.6041 公頃，已取得面積 0.28 公頃；後有建商捐地換取建案容積獎勵並由建商付費開發為公園，佔公 10 1/3 面積約為 0.2014 公頃。照前述面積來算，目前未徵收土地只剩 0.1227 公頃(0.6041 公頃-0.28 公頃-0.2014 公頃=0.1227 公頃)，剩不到 20% 的面積待政府徵收。</p> <p>公 10 公園（中興公園）週遭為竹北六家舊市區，舊市區典型的巷弄狹小、缺乏公共設施及綠地，里長及地方民眾一直殷殷期盼公 10 建置後，能有良好休閒空間及交通道路，尤其 2018 年此區域落成近 300 戶的中大型社區，新居民陸續遷入已反應此區非常擁擠。</p> <p>目前已開放使用之公園綠地仍不夠周遭居民使用，</p>	<p>興東路二段)，達成有效運用市區土地，打造優質市容，取得政府/人民/地主三贏局面。</p> <p>建議容積獎勵換地較快速可行，縣政府拖這麼多年，不是努力加速達成公 10 的建置，反而想改成建地讓此區環境更加惡化，實在讓縣民失望，明明只差 20% 即可完成徵收及建置。</p> <p>建議政府以地換地，以其他地區的地換公 10 土地，完成公 10 100% 徵收及建置。</p> <p>2. 公 10 公園（中興公園）臨福興東路二段處，設置地下停車場入口，興建地下三層停車場，供月租及臨停使用。公 10 公園（中興公園）此區為六家舊市區，巷弄狹小又有商業活動，停車位極為缺乏，若能跟公 10 公園一起建置，不但可帶動此區</p>				

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位初核意見	縣都委會專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			<p>計畫道路的開發也待市府努力完成，若將公10公園改成住宅建地，將會導致周邊居民生活環境大幅惡化，完全違反都市計畫法中規定，檢討後之服務水準不應低於檢討前之原則，此變更計畫不但違法也非常不適當。</p> <p>竹北六家舊市區多年來一直沒有明顯進步發展，主因即為巷弄狹小交通不便，公10公園為此區難得的公共設施及綠地，政府若為土地使用及整體開發財務可行性將此地改為建地，實為殺雞取卵之舉，請新竹縣政府國際產業發展處檢討修正計畫。</p> <p>竹北市之所以一直吸引新居民不斷入籍入住，就是有著良好比例的綠地及交通道路，若無良好比例的綠地及交通道路，多數新居民何不選擇較有財源的新竹市呢？</p>	商業活動升級，也可解決交通亂象。				
公展人25	陳○賜、陳○宏、陳○全、陳○源(列席)	竹北市中興段480、572地號 竹北市中興里1鄰	縣府將公園預定地10號變更為建地，我是公園10號的住戶，贊成此地段變更為建地。希望以市價的60%”原地分配”，以維護土地所有權人的權益。	變更建地的地段新建兩旁的道路，以8米的寬度建設，以備消防及交通事故發生時或避免上、下班交通阻塞，請事先預留道路8米寬度，以利緊急狀況的對	建議未便採納。 理由： 1. 建議併公展人13案意見辦理。 2. 關於建議將公園用地(10)西側之人行步道用地變更為8公尺寬道路用地，經竹北市公所重新確認公園用地(10)仍有使用	建議依規劃單位處理情形辦理。	建議照作業單位初核意見辦理。	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	作業單位初核意見	縣都委會專案小組初步建議意見	縣都委會決議
		福興東路二段 31-1 號		應無虞。(附圖一)	需求，爰修正變更內容將公園用地(10)維持原計畫不予變更，因此本案目前並無解編公園用地為可建築土地之情形，建議仍維持人行步道用地，不納入本案檢討變更。			
公展人 26	劉○熾 (列席)	竹北市中興段 593、594、597、575、595、596 地號 竹北市中興里 9 鄰福興東路二段 69 號	本人土地政府要徵收，可是我有件重要條件，請求原地配回。土地所有權人以 60% 配回才合理，因本人有個二哥智能不足，有理講不清，平時有不雅行為(溜鳥)環保局有檢舉檔案，語言障礙脾氣不好與人無法溝通，租屋或安養院無法接受，敬請諒解，請求有原地配回安置所在地。	縣府將公園預定地 10 號變更為建地，我是公園 10 號的住戶，贊成此地段變更為建地，希望以 60% 原地配回，以維護土地所有權人的權益。	建議未便採納。 理由： 1. 建議併公展人 13 案意見辦理。 2. 陳情土地中興段 593、594 及 597 地號為道路用地，於公開展覽草案為納入本案市地重劃範圍併同取得，惟經竹北市公所重新確認公共設施用地之使用需求後，因大幅減少可建築土地之面積，爰部分公展草案併同取得之公共設施用地，將無法納入本案整體開發範圍，後續仍由需地機關以徵收或其他方式取得。	建議依規劃單位處理情形辦理。	建議照作業單位初核意見辦理。	依縣都委會專案小組初步建議意見通過。
公展人 27	鍾○燕 (列席)	竹北市福興路 869 巷	公(兒)5-住 2 等待數十年不徵收不開發，現在解編面臨道路連接福興路 869 巷 8 米道路，無法通窘境。 附件一(現況)、附件二(建議)	應納入福興路 869 巷的開闢。	建議未便採納。 理由： 1. 依竹北市公所 109 年 2 月 10 日竹市工字第 1092500282 號函及 109 年 6 月 16 日竹市工字第 1092501394 號函表示公園兼兒童遊樂場用地(5)仍有使用需求，竹北市公所將視預算編列情形逐年徵收開闢或納入都市計畫第五次通盤檢討優先次序表，加速用地開發，爰修正變更內容將公園兼兒童遊樂場用	1. 竹北市公所 109 年 2 月 10 日及 109 年 6 月 16 日函文表示公兒 5 仍有使用需求，將視預算編列情形逐年徵收開闢或納入都市計畫第五	雖陳情土地已納入都市計畫第五次通盤檢討優先次序表，但仍建請竹北市公所提供用地取得之財務計畫，以保障土地所有權人之權益，其餘建議照作業單位初核意見辦理。	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	作業單位初核意見	縣都委會專案小組初步建議意見	縣都委會決議
					地(5)維持原計畫不予變更。 2. 有關建議事項之道路用地，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，後續應由需地機關以徵收或其他方式取得。	次通盤檢討優先次序表，加速用地開發。 2. 請竹北市公所說明第五次通盤檢討辦理狀況，及本案用地具體財務計畫、取得時程後，提請委員會討論。		
公展人 28	呂○梓 (列席)	竹北市府前段 985、999、1007、1008、1009、1020 地號 竹北市中崙里 23 鄰福興路 883-6 號	1. 市地重劃連一般徵收都不如。我等公設保留地，現公告現值為 64,300 元，依一般徵收加四成為 90,020 元，現經重劃後變為 72,500 元，以領回抵費地 55.04%計，等於只剩 39,904 元，致我等財產剩不到一半。 2. 開發成本分擔未符合比例原則。因本重劃案係採跨區整體開發，然而公(兒)5 與其他區塊相距甚遠，公(兒)5 僅佔整體重劃範圍面積 5.8%，重劃後公共設施只有道路用地一項，故本次開發之公設佔比僅 25.27%，與	1. 依附件(一)所核算，我等領回之抵費地應大於 70%，方屬合理。 2. 公(兒)5 與其他區塊應分開計列開發成本，並分別計算領回抵費地比率，才符合受益者付費之原則。 3. 原土地上之鐵皮屋，應予查估合理補償。	建議未便採納。 理由： 1. 依竹北市公所 109 年 2 月 10 日竹市工字第 1092500282 號函及 109 年 6 月 16 日竹市工字第 1092501394 號函表示公園兼兒童遊樂場用地(5)仍有使用需求，竹北市公所將視預算編列情形逐年徵收開闢或納入都市計畫第五次通盤檢討優先次序表，加速用地開發，爰修正變更內容將公園兼兒童遊樂場用地(5)維持原計畫不予變更。 2. 陳情土地府前段 985、999、1007 及 1009 地號為道路用地，於公开展覽草案為納入本案市地重劃範圍，惟配合前點變更內容調整，已非本案公共設施用地	併公展人 27 案辦理。	建議照作業單位初核意見辦理。	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	作業單位初核意見	縣都委會專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			整體公設比率 40.4%差距為 15.13%，卻要分攤相同之重劃成本，極為不符受益者付費及比例原則。		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，因此後續將由需地機關以徵收或其他方式取得。			
公展人 29	鄭○宗	竹北市府前段 985、999、1007、1008、1009、1020 地號 竹北市中崙里 23 鄰福興路 883-6 號	1. 市地重劃連一般徵收都不如。 我等公設保留地，現公告現值為 64,300 元，依一般徵收加四成為 90,020 元，現經重劃後變為 72,500 元，以領回抵費地 55.04%計，等於只剩 39,904 元，致我等財產剩不到一半。 2. 開發成本分擔未符合比例原則。 因本重劃案係採跨區整體開發，然而公(兒)5 與其他區塊相距甚遠，公(兒)5 僅佔整體重劃範圍面積 5.8%，重劃後公共設施只有道路用地一項，故本次開發之公設佔比僅 25.27%，與整體公設比率 40.4%差距為 15.13%，卻要分攤相同之重劃成本，極為不符受益者付費及比例原則。	1. 依附件(一)所核算，我等領回之抵費地應大於 70%，方屬合理。 2. 公(兒)5 與其他區塊應分開計列開發成本，並分別計算領回抵費地比率，才符合受益者付費之原則。 3. 原土地上之鐵皮屋，應予查估合理補償。	建議併公展人 28 案意見辦理。	併公展人 27 案辦理。	建議併公展人 27 案意見辦理。	依縣都委會專案小組初步建議意見通過。
公展人 30	鄭○珠	竹北市府前段 985、999、1007、1008、	1. 市地重劃連一般徵收都不如。 我等公設保留地，現公告現值為 64,300 元，依一般徵收加四成為 90,020 元，現經重劃後變為 72,500 元，	1. 依附件(一)所核算，我等領回之抵費地應大於 70%，方屬合理。 2. 公(兒)5 與其他區塊應分開計列開發成	建議併公展人 28 案意見辦理。	併公展人 27 案辦理。	建議併公展人 27 案意見辦理。	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	作業單位初核意見	縣都委會專案小組初步建議意見	縣都委會決議
		1009、1020 地號 竹北市中崙里 23 鄰福興路 883-6 號	以領回抵費地 55.04%計，等於只剩 39,904 元，致我等財產剩不到一半。 2. 開發成本分擔未符合比例原則。 因本重劃案係採跨區整體開發，然而公(兒)5 與其他區塊相距甚遠，公(兒)5 僅佔整體重劃範圍面積 5.8%，重劃後公共設施只有道路用地一項，故本次開發之公設佔比僅 25.27%，與整體公設比率 40.4%差距為 15.13%，卻要分攤相同之重劃成本，極為不符受益者付費及比例原則。	本，並分別計算領回抵費地比率，才符合受益者付費之原則。 3. 原土地上之鐵皮屋，應予查估合理補償。				
公展人 31	鄭○蘭	竹北市府前段 985、999、1007、1008、1009、1020 地號 竹北市中崙里 23 鄰福興路 883-6 號	1. 市地重劃連一般徵收都不如。 我等公設保留地，現公告現值為 64,300 元，依一般徵收加四成為 90,020 元，現經重劃後變為 72,500 元，以領回抵費地 55.04%計，等於只剩 39,904 元，致我等財產剩不到一半。 2. 開發成本分擔未符合比例原則。 因本重劃案係採跨區整體開發，然而公(兒)5 與其他區塊相距甚遠，公(兒)5 僅佔整體重劃範圍面積 5.8%，重劃後公共設施只有	1. 依附件(一)所核算，我等領回之抵費地應大於 70%，方屬合理。 2. 公(兒)5 與其他區塊應分開計列開發成本，並分別計算領回抵費地比率，才符合受益者付費之原則。 3. 原土地上之鐵皮屋，應予查估合理補償。	建議併公展人 28 案意見辦理。	併公展人 27 案辦理。	建議併公展人 27 案意見辦理。	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	作業單位初核意見	縣都委會專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			道路用地一項，故本次開發之公設佔比僅 25.27%，與整體公設比率 40.4% 差距為 15.13%，卻要分攤相同之重劃成本，極為不符受益者付費及比例原則。					
公展人 32	鄭○鳳	竹北市府前段 985、999、1007、1008、1009、1020 地號 竹北市中崙里 23 鄰福興路 883-6 號	1. 市地重劃連一般徵收都不如。 我等公設保留地，現公告現值為 64,300 元，依一般徵收加四成為 90,020 元，現經重劃後變為 72,500 元，以領回抵費地 55.04% 計，等於只剩 39,904 元，致我等財產剩不到一半。 2. 開發成本分擔未符合比例原則。 因本重劃案係採跨區整體開發，然而公(兒)5 與其他區塊相距甚遠，公(兒)5 僅佔整體重劃範圍面積 5.8%，重劃後公共設施只有道路用地一項，故本次開發之公設佔比僅 25.27%，與整體公設比率 40.4% 差距為 15.13%，卻要分攤相同之重劃成本，極為不符受益者付費及比例原則。	1. 依附件(一)所核算，我等領回之抵費地應大於 70%，方屬合理。 2. 公(兒)5 與其他區塊應分開計列開發成本，並分別計算領回抵費地比率，才符合受益者付費之原則。 3. 原土地上之鐵皮屋，應予查估合理補償。	建議併公展人 28 案意見辦理。	併公展人 27 案辦理。	建議併公展人 27 案意見辦理。	依縣都委會專案小組初步建議意見通過。
公展人 33	鄭○同(列席)	竹北市府前段 985、999、	1. 市地重劃連一般徵收都不如。 我等公設保留地，現公告現值為 64,300 元，依一般徵	1. 依附件(一)所核算，我等領回之抵費地應大於 70%，方屬合理。	建議併公展人 28 案意見辦理。	併公展人 27 案辦理。	建議併公展人 27 案意見辦理。	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	作業單位初核意見	縣都委會專案小組初步建議意見	縣都委會決議
		1007、1008、1009、1020 地號 竹北市中崙里 23 鄰福興路 883-6 號	收加四成為 90,020 元，現經重劃後變為 72,500 元，以領回抵費地 55.04%計，等於只剩 39,904 元，致我等財產剩不到一半。 2. 開發成本分擔未符合比例原則。 因本重劃案係採跨區整體開發，然而公(兒)5 與其他區塊相距甚遠，公(兒)5 僅佔整體重劃範圍面積 5.8%，重劃後公共設施只有道路用地一項，故本次開發之公設佔比僅 25.27%，與整體公設比率 40.4% 差距為 15.13%，卻要分攤相同之重劃成本，極為不符受益者付費及比例原則。	2. 公(兒)5 與其他區塊應分開計列開發成本，並分別計算領回抵費地比率，才符合受益者付費之原則。 3. 原土地上之鐵皮屋，應予查估合理補償。				過。
公展人 34	鄭○同、鄭○鳳、鄭○蘭、鄭○宗、鄭○珠、鄭○美、蘇○治	公(兒)5	竹北市公(兒)5 用地有條件解編，縣府公辦重劃原土地所有權人應有權益之確保由。 1. 公(兒)5 用地編定近 35 年，因政府財政困難，致土地所有人權益長期受限。今縣府有條件解編併重劃開發，土地所有人都都樂觀其成。 2. 縣府辦理此次專案重劃，以解決公設地難以徵收之問題，開發成本之分擔應以損益平衡為原則。唯詳閱計畫	1. 公(兒)5 區重劃後其公共設施只有道路用地一項 0.0744 公頃，公共設施用地佔比 1.47% (0.0744/5.0726)。依計畫書表 6-2 所示卻需負擔 40.4% 公共設施用地成本，不符受益者付費原則及比例原則。 2. 公(兒)5 用地依一般徵收最低標準是依公告現值計價，今公	建議併公展人 28 案意見辦理。	併公展人 27 案辦理。	建議併公展人 27 案意見辦理。	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	作業單位初核意見	縣都委會專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			<p>書相關數據，有關成本負擔上不符比例原則。</p> <p>3. 重劃成本分擔採用合併與分列計算產生極大的差異，結果致公(兒)5的原土地所有人權益受損甚鉅。</p> <p>A 依計畫書 58 頁表 6-1 及 59 頁表 6-2 之計算結果公共設施負擔比率 40.40%，開發費用負擔比率 4.56%，總負擔比率 44.96%，原土地所有人領回抵費地比率 55.04%。</p> <p>B 依計畫書 51 頁所示，公(兒)5 重劃面積 0.2944 公頃其中第二種住宅區面積 0.22 公頃，道路用地面積 0.0744 公頃，將上述數據導入表 6-2 之計算模式，如附件(一)。其計算結果公共設施負擔比率 25.27%，開發費用負擔比率 4.57%，總負擔比率 29.84%，原土地所有人可領回抵費地比率 70.16%。</p> <p>A 項與 B 項對比兩者領回抵費地之權益相差高達 15.12%。</p>	<p>告現值為 64,300 元，依計畫書所示重劃後地價基準為 72,500 元，吾等依縣府方案所領回抵費地之價值，遠低於原土地依公告現值計算之價值，約只有 62.06% 左右，不具公平正義原則。</p> <p>3. 今專案重劃開發，理應將百姓損失降到最低程度，確保原有財產權益，開發成本負擔以能達到損益平衡，完成原有區域之開發為原則，如附件(二)。</p> <p>4. 基於上述之原因，爭取吾等應有之合法權益，提出我方訴求，既原土地所有權人領回抵費地以百分之七十為原則。雖已書面向縣府提出意見表，然進度與結果難以預料，故懇請蔡議員基於監督縣府之職權，持續為民喉舌，爭取基本應有之權益。</p>				
公	新竹縣		竹北公設專案通檢公園面積		1. 本次檢討係為解決公共設施保	併公展人 37 案	建議併公展人 37	依縣都委

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位初核意見	縣都委會專案小組初步建議意見	縣都委會決議
展人35	議會吳○智議員及邱○雅議員		減少 0.8 公頃的原因為何。		留地無法徵收取得開闢之問題，惟本計畫區已無其他可建築土地可納併整體開發取得公設用地，因此透過都市計畫變更將部分公共設施保留地變更為可建築土地，再採跨區市地重劃開發方式使公共設施保留地土地所有權人配回一定比例的可建築用地（住宅區、商業區等使用分區），雖目前草案內容解編部分公園用地，惟重劃後實際開闢面積增加，使民眾享有更多的休憩空間。 2. 另依竹北市公所 109 年 2 月 10 日竹市工字第 1092500282 號函及 109 年 6 月 16 日竹市工字第 1092501394 號函表示公園兼兒童遊樂場用地(3)、廣場兼停車場用地(2)、市場用地(2)、公園用地(10)、公園兼兒童遊樂場用地(2)、公園兼兒童遊樂場用地(5)、公園用地(1)，皆有使用需求，竹北市公所將視預算編列情形逐年徵收開闢或納入都市計畫第五次通盤檢討優先次序表，加速用地開發，爰修正變更內容將有使用需求之公共設施用地維持原計畫不予變更，因此本案目前並無解編公園用地。	辦理。	案意見辦理。	會專案小組初步建議意見通過。
公展	連○婷議員		就本次計畫書公開展覽內容提出意見如下：	針對細部計畫變更，分別陳述意見如下：	建議酌予採納。 理由：	有關公共設施用地反對變更	建議照作業單位初核意見辦理。	依縣都委會專案小

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位初核意見	縣都委會專案小組初步建議意見	縣都委會決議
人 36	(列席)		<p>1. 本次檢討對象皆為未取得土地，而已取得未開闢之地則仍處於閒置狀態，有本末倒置之嫌：</p> <p>此次都市計畫之檢討中，關於已取得、未開闢之土地皆未納入本次檢討之對象，依計畫書說明，乃係因所屬機關表示皆有使用需求，因此維持原計畫之使用目的而不納入檢討。</p> <p>然若有使用需求，新竹縣政府已取得上開土地所有權多年，卻未遲遲不開闢，且均以財政問題推託之，但就未取得土地部分，所需開闢之成本將勢必高於已取得土地部分，因此擱置已取得土地，而專注於檢討未取得土地之變更，已本末倒置。</p> <p>根據計畫書中所附表格，本計畫中已取得、未開闢之面積共 46.7337 公頃，佔計畫中總公共設施用地面積比例 9.54%，不可謂不大；不論出自何種原因，將這些縣民的土地財產納為公有，又遲遲無法將原先計畫中提供公共設施供縣民使用的內容付諸實行，而今又要再將數個公共設施用地變更為其他用途，新竹縣政府勢</p>	<p>(1) 市 2 用地變更為住宅區案：</p> <p>市 2 用地的對面正是新公有零售市場，經會勘後該地目前已開闢為停車場，供前往市場之消費者之用，且距離該市場最近的停車場僅得此一個，可令居民購買蔬菜較為方便，亦可活絡市場生意，因此有維持之必要性，更不應變更為住宅區，引入更多居民，反而使原來的居民及市場攤販更不方便。</p> <p>(2) 公(兒)2 用地變更為住宅區案：</p> <p>計畫書中陳述該地周遭已有其他公園保留地可替代其功能性，然經會勘後發現，因增加更多新建的公寓大廈，該處住宅密度已逐漸提高，如若再變更為住宅區，即使有其他公園，然對居民而言，必須通過莊敬北路與十興路此等車流</p>	<p>1. 本案係因監察院於民國 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。本次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。關於已取得未開闢之公共設施用地需考量用地機關之開闢期程及建設經費等因素而定，故本次檢討除明確表示無需求者，始予以檢討變更。</p> <p>2. 有關檢討後之五項公共設施用地面積不得低於全部計畫面積 10% 之規定，本案係依據內政部 106 年 5 月 22 日內授營都字第 1060807396 號函【都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「特殊情形」審議原則】揭示，審議原則名列但書「情形特殊」得不受通盤檢討後 5</p>	<p>部分，併公展人 37 案辦理，其餘建議依規劃單位處理情形辦理。</p>		<p>組初步建議意見通過。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位初核意見	縣都委會專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			<p>必需給縣民一個交代，而非幾句「所屬機關認定有/無使用需求」草草應付了事。更不應在已取得土地尚未開闢完成前，即想再針對未取得土地部分進行開發，徒徵土地，侵害土地所有權人之財產權。</p> <p>2. 針對都市計畫法中公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、運動場等五項公共設施面積不能少於總計畫面積的10%的規定，即使其實務上的窒礙難行，但並不代表新竹縣政府不能以此為目標努力，更不應與此目標背道而馳：</p> <p>竹北市是一個人口密度高、人口成長幅度也名列台灣前茅的新興都市，然而在發展的過程中，隨之而來的便是公共設施供應不足、居住環境品質下降的問題：這是每個竹北人都知道的事，想必新竹縣政府應該也很清楚。</p> <p>然而在此次檢討案中，新竹縣政府不但無心解決此一問題，甚至做出顯然只會讓居住品質惡化的決策。除了上述五項設施未達總計畫面積10%的標準以外，停車</p>	<p>量極大的路口，且使用公園之對象多為婦孺，危險性及不便性即大大提升，恐還是難以滿足住戶需求，因此在此表達對此變更案的反對，且主管機關亦應及早開闢，以提高附近居民之生活品質。</p> <p>(3) 公(兒)5 及周遭道路用地變更為住宅區案： 經會勘後發現公兒5 用地交通不便，如若開車前往，迴轉空間已然有限，若再開闢為住宅區，恐有車輛進出及停放的問題。在此建議或可變更為目前竹北極度缺乏的體育用地，用以開闢五人制足球場、羽網排綜合球場等運動空間，提升居民之生活品質。</p> <p>(4) 公10 變更為住宅區及兒童遊樂場案： 計劃書中陳述該地尚未開闢，然經會勘後，發現該地已建好的中興公園有大部</p>	<p>項面積不得低於檢討前之面積限制之內容辦理。</p> <p>3. 依竹北市公所109年2月10日竹市工字第1092500282號函及109年6月16日竹市工字第1092501394號函表示公園兼兒童遊樂場用地(3)、廣場兼停車場用地(2)、市場用地(2)、公園用地(10)、公園兼兒童遊樂場用地(2)、公園兼兒童遊樂場用地(5)、公園用地(1)，皆有使用需求，竹北市公所將視預算編列情形逐年徵收開闢或納入都市計畫第五次通盤檢討優先次序表，加速用地開發，爰修正變更內容將有使用需求之公共設施用地維持原計畫不予變更，因此本案目前並無解編公園、兒童遊樂場及市場用地。</p>			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位初核意見	縣都委會專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			<p>場用地原已離標準短缺了約七公頃，此計畫更加刪減之，且將原本即不敷使用的公園、兒童遊樂場、停車場等設施用地變更為其他用途，甚至變更為住宅區。試問，當公共設施用地原本已連最低標準都達不到的情況下，若新規劃住宅區的人口成功引入後，此區的居住環境、生活品質勢必比之目前更為惡劣。</p> <p>雖新竹縣政府一再表示，全台灣沒有一個都市計畫能夠達到五項公共設施達計畫總面積10%之標準，然並不代表新竹縣政府可以完全無視這個標準，甚至反其道而行，降低公共設施占總面積之比例。</p> <p>良好的居住環境及生活品質是每個新竹縣民都有權利享有及要求的，希望新竹縣政府也能在決策時優先考量這點。</p>	<p>分被畫入變更為住宅區，與計畫書所陳有極大落差，如若變更為住宅區，儼然係浪費已存在之公共設施，完全不可行。為求維持附近居民使用公園之權利，在此亦表達強烈反對。</p>				
公展人37	新竹縣竹北市公所	公10、廣(停)2、公(兒)2及公(兒)5	<p>主旨：有關鈞府辦理「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」內公10、廣(停)2、公(兒)2及公(兒)5計4筆編號用途變更乙案，敬請惠予維持原用途，請鑒核。</p>	<p>說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依據中興里民眾連署書暨本所研議事項辦理。 2. 查旨揭計畫書內計畫區公共設施用地檢討構想表，公10 	<p>建議予以採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 考量現況部分已開闢使用，且近期已有部分面積土地經容積移轉取得，另考量地區民眾使用需求，建議維持原計畫不予變更。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 竹北市公所 <p>以109年2月10日及109年6月16日函文表示公兒3、廣停2、市2、</p>	<p>建議依竹北市公所需求將陳情用地維持原計畫不予變更，惟為維護土地所有權人權益，仍建議竹北市公所提供用地取</p>	<p>依縣都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位初核意見	縣都委會專案小組初步建議意見	縣都委會決議
				擬變更為第二種住宅區；廣(停)2 擬變更為第一種商業區；公(兒)2 及公(兒)5 擬變更為第二種住宅區，惟本市民眾陳情前開公園廣場用地係屬供民眾休憩及綠化環境使用，倘依旨揭計畫書變更，恐影響民眾生活環境至鉅，爰建請鈞府接納民意，維持前開相關用地用途。	2. 因本重劃區已無其他可建築土地可納併整體開發取得公設用地，因此公園用地(10)、廣場兼停車場用地(2)、公園兼兒童遊樂場用地(2)及公園兼兒童遊樂場用地(5)不納本案重劃範圍，後續應由需地機關以徵收或其他方式取得。	公 10、公兒 2、公兒 5、公 1 仍有使用需求，將視預算編列情形逐年徵收開闢或納入都市計畫第五次通盤檢討優先次序表，加速用地開發。 2. 請竹北市公所說明第五次通盤檢討辦理狀況，及本案用地具體財務計畫、取得時程後，提請委員會討論。	得之財務計畫，其餘照建議處理情形辦理。	
公 展 人 38	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。	建議酌予採納。 理由： 1. 本次檢討係為解決公共設施保留地無法徵收取得開闢之問題，惟本計畫區已無其他可建築土地可納併整體開發取得公設用地，因此透過都市計畫變更將部分公共設施保留地變更為可建築土地，再採跨區市地重劃開發方式使公共設施保留	建議依規劃單位處理情形辦理。	建議照作業單位初核意見辦理。	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	作業單位初核意見	縣都委會專案小組初步建議意見	縣都委會決議
					<p>地土地所有權人配回一定比例的可建築用地（住宅區、商業區等使用分區），雖目前草案內容解編部分公園用地，惟重劃後實際開闢面積增加，使民眾享有更多的休憩空間。</p> <p>2. 依竹北市公所 109 年 2 月 10 日竹市工字第 1092500282 號函及 109 年 6 月 16 日竹市工字第 1092501394 號函表示公園兼兒童遊樂場用地(3)、廣場兼停車場用地(2)、市場用地(2)、公園用地(10)、公園兼兒童遊樂場用地(2)、公園兼兒童遊樂場用地(5)、公園用地(1)，皆有使用需求，竹北市公所將視預算編列情形逐年徵收開闢或納入都市計畫第五次通盤檢討優先次序表，加速用地開發，爰修正變更內容將有使用需求之公共設施用地維持原計畫不予變更，因此本案目前並無解編公園及兒童遊樂場用地。</p>			
公展人 39	楊○嬌、羅○堯 (列席)	竹北市府前段 1014-1、1014、1015、1001 地號	市民以上有 4 筆土地其中一筆是(1014-1)這筆在範圍內，其餘 3 筆 1014、1015、1001 地號在一起，是否懇請縣府一併納入市地重劃。否則留下一點點實無作用，感恩、感激不盡。		<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 依竹北市公所 109 年 2 月 10 日竹市工字第 1092500282 號函及 109 年 6 月 16 日竹市工字第 1092501394 號函表示公園兼兒童遊樂場用地(5)仍有使用需求，竹北市公所將視預算編列情形逐年徵收開闢或納入都市</p>	建議依規劃單位處理情形辦理。	建議照作業單位初核意見辦理。	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	作業單位初核意見	縣都委會專案小組初步建議意見	縣都委會決議
					<p>計畫第五次通盤檢討優先次序表，加速用地開發，爰修正變更內容將公園兼兒童遊樂場用地(5)維持原計畫不予變更。因此陳情土地府前段 1014-1 地號已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，後續將由需地機關以徵收或其他方式取得及開闢。</p> <p>2. 本次檢討係為解決公共設施保留地無法徵收取得開闢之問題，陳情土地府前段 1014、1015、1001 地號屬於第二種住宅區，無公設保留地之問題。</p>			
公 展 人 40	楊○德 (列席)	竹北市府 前段 830、 832、 836、 837、 839、 840、 841、 851、852 地號	<p>廢除綠色計劃 8 米巷道，竹北市府前段以地盡其利為宗旨，並增裕稅收。</p> <p>1. 圖(一)為比例尺 1/1200 地籍圖，方塊□為本人土地所在地，視圖便知，原為□型預定巷道，如今後面巷道光明十街已開闢完成，並直通至 20 米路縣政九路。</p> <p>圖(二)同樣 8 米寬度，無影響交通出入，又距離十字路口很近約 30 米，無必要再開另一條巷道。</p> <p>2. 綠色部份道路如不予設置該道路兩側各宗土地均有連接其他道路，不影響其建築使用權益。若開闢此 8</p>		<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 陳情土地屬都市計畫道路用地，考量計畫區周邊道路系統之連貫性及防、救災需求等事項，涉及範圍較廣，建議仍維持道路用地，不納入本案檢討變更。</p> <p>2. 另陳情之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，後續將由需地機關以徵收或其他方式取得及開闢。</p>	1. 本案道路用地前於「變更竹北(縣治附近地區)細部計畫(第三次通盤檢討)案」經公民團體提出陳情意見，決議如下：「建議陳情人取得相關 8 米計畫道路及兩側土地所有權人同意 8 米計畫道	建議照建議處理情形辦理。	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	作業單位初核意見	縣都委會專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			<p>米巷道將造成此巷道與縣政九路距離過短，僅有 30 米，此將增加福興路之交通衝突點。</p> <p>3. 若僅由光明十街 8 米巷道做為巷道兩旁住戶之出入動線已足夠。</p> <p>4. 福興路車輛多速度又快，連行人走路都怕怕，心感不安，心生畏懼，商請各級單位長官鈞酌議處。</p>			<p>路變更為住宅區之同意書，或者俟協調具體共識後，另案納入新竹縣公共設施用地專案通盤檢討案研析將 8 米計畫道路納入整體開發區一併興闢之可行性。」。</p> <p>2. 惟因規劃單位建議處理情形 2 點理由，本案道路用地未納入檢討變更，建議提請委員會討論。</p>		
公展人 41	葉○豪 (列席)	竹北市省道段 980、980-1、980-2、980-3、980-7、979-1、979-2、	<p>1. 不應以道路中心線為市地重劃範圍(省道段 979-4、979-1)，建議應整筆一併納入辦理市地重劃取得，以利後續道路的開闢及使用。</p> <p>2. 此次開發為跨區市地重劃，市地重劃係以原位置配回為原則，不同區位不同地價，易生糾紛及不公情事，</p>		<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 依市地重劃實施辦法第 7 條第 3 點以計畫道路中心線為重劃地區範圍，但路寬在八公尺以下或都市計畫附帶以市地重劃方式開發者，得將道路全寬納入重劃區。爰本案考量財務之可行性，僅能將一半路寬納入本</p>	<p>1. 有關公兒 3 用地部分併公展人 37 案辦理。</p> <p>2. 考量機 14 變更為商 1(附帶條件)街廓周邊尚有 15 公尺計畫</p>	<p>建議將作業單位初核意見第 2 點內容補充於建議處理情形，其餘建議照作業單位初核意見辦理。</p>	<p>依縣都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位初核意見	縣都委會專案小組初步建議意見	縣都委會決議
		979-3、979-4 地號 竹北市光明十一路	且會因地主意見眾多不易整合，建議能以各區位辦理市地重劃為宜。		<p>案整體開發範圍開闢及取得。</p> <p>2. 陳情事項係屬市地重劃事宜，應依市地重劃相關規定辦理。</p> <p>3. 陳情土地省道段 980、980-1、980-2、980-3、980-7 地號為公園兼兒童遊樂場用地(3)，省道段 979-1、979-2、979-3、979-4 地號為道路用地。</p> <p>4. 依竹北市公所 109 年 2 月 10 日竹市工字第 1092500282 號函及 109 年 6 月 16 日竹市工字第 1092501394 號函表示公園兼兒童遊樂場用地(3)仍有使用需求，竹北市公所將視預算編列情形逐年徵收開闢或納入都市計畫第五次通盤檢討優先次序表，加速用地開發，爰修正變更內容將公園兼兒童遊樂場用地(3)維持原計畫不予變更。</p> <p>5. 省道段 979-1 及 979-4 地號部分面積，於公開展覽草案為本案市地重劃範圍，惟配合前點變更內容調整，已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，其中省道段 979-1 地號部分面積雖鄰接本案整體開發範圍，惟考量財務可行性，無法併同納入整體開發範圍，故後續將由需地機關以徵收或其他方式取得。</p>	<p>道路(光明十一路)、兩條 4 公尺人行步道用地供後續通行與建築線指示，及財務評估可行性等因素，所陳省道段 979-1 地號部分面積將不納入整體開發範圍。</p> <p>3. 其餘建議依規劃單位建議處理情形辦理。</p>		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位初核意見	縣都委會專案小組初步建議意見	縣都委會決議
公展人42	陳○來(列席)	竹北市省道段981、983-1地號	<ol style="list-style-type: none"> 1. 臨計畫道路 8 公尺及以下寬度之規劃範圍並未將全寬納入並辦理市地重劃，以維交通安全(市地重劃法第 7 條)。 2. 本案採跨區規劃，將來配地之原則應以同一細部計畫，以原地原配之原則。 3. 檢討範圍內部份公共設施用地已捐贈，應請清查，以提高分配比率，增加意願。 	同上。	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依市地重劃實施辦法第 7 條第 3 點以計畫道路中心線為重劃地區範圍，但路寬在八公尺以下或都市計畫附帶以市地重劃方式開發者，得將道路全寬納入重劃區。爰本案考量財務之可行性，僅能將一半路寬納入本案整體開發範圍開闢及取得。 2. 陳情事項係屬市地重劃事宜，應依市地重劃相關規定辦理。 3. 陳情土地省道段 981 地號為公園兼兒童遊樂場用地(3)，省道段 983-1 地號為道路用地。 4. 依竹北市公所 109 年 2 月 10 日竹市工字第 1092500282 號函及 109 年 6 月 16 日竹市工字第 1092501394 號函表示公園兼兒童遊樂場用地(3)仍有使用需求，竹北市公所將視預算編列情形逐年徵收開闢或納入都市計畫第五次通盤檢討優先次序表，加速用地開發，爰修正變更內容將公園兼兒童遊樂場用地(3)維持原計畫不予變更。 5. 省道段 983-1 地號部分面積，於公開展覽草案為本案市地重劃範圍，惟配合前點變更內容調整，已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 	有關公兒 3 用地部分併公展人 37 案辦理，其餘建議依規劃單位建議處理情形辦理。	建議照作業單位初核意見辦理。	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	作業單位初核意見	縣都委會專案小組初步建議意見	縣都委會決議
					地，因此後續將由需地機關以徵收或其他方式取得。			
公展人43	蘇○鳳(列席)	竹北市中央路253巷	已是既成道路，但是所有權是私人的，這次徵收計畫是否有納入計畫呢？ 1. 是用配地嗎？ 2. 是用補貼金嗎？		陳情土地屬都市計畫道路用地。建議併公展人40案之理由2意見辦理。	建議依規劃單位處理情形辦理。	建議照作業單位初核意見辦理。	依縣都委會專案小組初步建議意見通過。
公展人44	張○枝(列席)	竹北市省道段980、980-7、980-2、980-3、980-1、979-1、979-2、979-3、979-4地號 竹北市光明十一路76號	都市計畫之擬定與變更經常影響民眾財產權益，故其劃定為公共設施用地自當依規定先行擬定取得方式及時程，不應劃定後任由政府單位之推托，甚至達數十年均未依法辦理取得，尚於未取得期間向地主徵繳千分之六的地價稅，建議能政府相關單位早日完成所有公共設施保留地之取得或辦理變更為可建築用地，以維護民眾權益。	1. 開發方式為跨區市地重劃，市地重劃係以原位置配回為原則，不同區位有不同地價，跨區重劃恐易生糾紛及不公平情事，且會因地主意見更生不易整合，不利於市地重劃的執行，宜再審慎評估，建議能以各區位辦理市地重劃為宜，如真有困難無法單獨辦理者，則也應以各細部計畫範圍為跨區辦理為原則。 2. 本次公共設施專案通盤檢討即為解決公共設施保留地未能取得問題，不應以道路的中心線為市地重劃範圍(省道段979-4、979-1)，建議應整筆一併納入	建議未便採納。 理由： 1. 陳情事項係屬市地重劃事宜，應依市地重劃相關規定辦理。 2. 依市地重劃實施辦法第7條第3點以計畫道路中心線為重劃地區範圍，但路寬在八公尺以下或都市計畫附帶以市地重劃方式開發者，得將道路全寬納入重劃區。爰本案考量財務之可行性，僅能將一半路寬納入本案整體開發範圍開闢及取得。 3. 陳情土地省道段980、980-7、980-2、980-3、980-1地號為公園兼兒童遊樂場用地(3)，省道段979-1、979-2、979-3、979-4地號為道路用地。 4. 依竹北市公所109年2月10日竹市工字第1092500282號函及109年6月16日竹市工字第1092501394號函表示公園兼兒童遊樂場用地(3)仍有使用需求，竹北市公所將視預算編列情形逐年徵收開闢或納入都市	1. 有關公兒3用地部分併公展人37案辦理。 2. 考量機14變更為商1(附帶條件)街廓周邊尚有15公尺計畫道路(光明十一路)、兩條4公尺人行步道用地供後續通行與建築線指示，及財務評估可行性等因素，所陳省道段979-1地號部分面積將不納入整體開發範圍。 3. 其餘建議依	建議將作業單位初核意見第2點內容補充於建議處理情形，其餘建議照作業單位初核意見辦理。	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	作業單位初核意見	縣都委會專案小組初步建議意見	縣都委會決議
				<p>辦理市地重劃取得，以利後續道路的開闢及通行。</p> <p>3. 有關重劃可行評估，應請確實將區內之公私有地分別調查明列，並扣除區之公有地後再辦理分析評估，以精確評估市地重劃公共設施負擔比例，建應請再仔細調查並辦理評估。</p>	<p>計畫第五次通盤檢討優先次序表，加速用地開發，爰修正變更內容將公園兼兒童遊樂場用地(3)維持原計畫不予變更。</p> <p>5. 省道段 979-1 及 979-4 地號部分面積，於公開展覽草案為本案市地重劃範圍，惟配合前點變更內容調整，已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，其中省道段 979-1 地號部分面積雖鄰接本案整體開發範圍，惟考量財務可行性，無法併同納入整體開發範圍，故後續將由需地機關以徵收或其他方式取得。</p>	<p>規劃單位建議處理情形辦理。</p>		
公展人 45	陳○文	竹北市府前段 1014-1 地號	本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。	請發給現金補償。	<p>非屬都計範疇，建議不予討論。</p> <p>理由： 計畫書草案所載不考慮重劃後與土地所有權人差額地價退補，係都市計畫變更階段重劃可行性評估之基本假設，惟土地所有權人能否以差額地價退補應以實際辦理市地重劃開發時依市地重劃相關規定辦理。</p>	建議依規劃單位處理情形辦理。	建議照作業單位初核意見辦理。	依縣都委會專案小組初步建議意見通過。
公展人 46	陳○光	竹北市府前段 1014-1 地號	本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。	請發給現金補償。	建議併公展人 45 案意見辦理。	建議依規劃單位處理情形辦理。	建議併公展人 45 案意見辦理。	依縣都委會專案小組初步建議意見通過。
公展	郭○祝	竹北市府前段	本人重劃後應分配之土地面積未達最小分配面積標準二	請發給現金補償。	建議併公展人 45 案意見辦理。	建議依規劃單位處理情形辦	建議併公展人 45 案意見辦理。	依縣都委會專案小

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位初核意見	縣都委會專案小組初步建議意見	縣都委會決議
人47		1014-1地號	分之一。			理。		組初步建議意見通過。
逾公展人1	林○塗(代表人)、林○龍(列席)	竹北市府前段830、832、839、840地號(光明十街，福興路中間)	<p>1. 上述土地被都市計畫定為8米巷預訂地，已是民國70幾年的事。</p> <p>2. 前縣長林光華先生任內，主持的五年一次都市計畫通盤檢討會時，當場宣布光明十街8米巷道取消，廢除，現場有貴府官員多人及土地所有權人多人列席，並有會議紀錄在案。(附表3.)</p> <p>3. 監察院101年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？現今地方政府財政普遍不充裕，預算編列亦應以百姓福祉為優先考量。對部分可有可無之公設保留地也應重新評估其必要性，以保障百姓之基本民生。</p> <p>4. 但因有公告事實，小民的土地一直荒廢圍籬著，等待明確指點，而不可得。</p> <p>5. 附件3中認為，隔鄰兩邊住戶之進出道路皆仰賴光明十街及福興路進出，不知這事實有何干擾不妥？</p>		建議併公展人40案意見辦理。	建議依規劃單位處理情形辦理。	建議併公展人40案意見辦理。	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	作業單位初核意見	縣都委會專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			<p>目前兩側隔鄰皆有獨立出入門戶往來於光明十街和福興路皆無阻礙，出入自由方便，鄰居左邊為三樓居房，右邊鄰居為五樓加蓋內縮兩層之棟樓，兩邊鄰居之出入大門皆不在我土地或與我土地有何牽絆。目前建築技術規則所規範的日照權系針對樓高 7 層樓以上建物作規定。</p> <p>6. 懇請諸公明鑑，既已撤消 8 米巷道路用地徵收，請早日公文告知，小民殷切期盼政府德政早臨，請早日回復住宅用地使用規定，讓民有所居，感念戴德。</p>					
逾 公 展 人 2	張○枝		<p>民等土地為瑩光筆標示位置（部分公兒用地、部分機關用地、部分道路用地），本次公共設施用地專案通盤檢討則是新竹縣政府為解決公共設施保留地劃設數十年未能取得問題，惟經民等陳情後之修正草案內容仍僅圖解決機關用地及市場用地，真的是為德不足，且未能完成中央交付本次專案通盤檢討之目的，懇請委員及主辦單位能再詳為審慎查核。</p> <p>1. 本次未能處理之公兒用地，將留待竹北市公所處理</p>	<p>建請參酌下列建議：</p> <p>1. 本次公共設施專案通盤檢討即為解決公共設施保留地未能取得問題，不應以道路的中心線為市地重劃範圍，建請整筆(省道段 979-4、979-1、983-1)一併納入辦理市地重劃取得，以利後續道路的開闢及通行，且能讓變更後之商業區土地更具效益及防救災。</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 依都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則第 6 條第 1(4) 點考量實際開發之可行性，檢討後仍保留之道路用地，是否納入跨區整體開發範圍，應視個案開發之可行性，由各級都市計畫委員會審議決定，否則原則上不納入整體開發範圍。另依市地重劃實施辦法第 7 條第 3 點以計畫道路中心線為重劃地區範圍，但路寬在八公尺以下或都市計畫附帶以市地重劃方式開發者，得將道路全寬</p>	<p>1. 有關公兒 3 用地部分併公展人 37 案辦理。</p> <p>2. 考量機 14 變更為商 1(附帶條件)街廓周邊尚有 15 公尺計畫道路(光明十一路)、兩條 4 公尺人行步道用地供後續通行與建築線指</p>	<p>建議將作業單位初核意見第 2 點內容補充於建議處理情形，其餘建議照作業單位初核意見辦理。</p>	<p>依縣都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位初核意見	縣都委會專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			<p>取得，是竹北市公所已編列有預算隨即能辦理徵收或再等個數十年？</p> <p>2. 另周邊道路未能一併納入，則所變更之商業用地將不利於防救災及開發效益。</p>	<p>2. 有關重劃可行評估，應請確實將區內之公私有地分別調查明列，並扣除區之公有地後，精確評估市地重劃公共設施負擔比例及可行性。</p> <p>3. 為能確實解決本計畫區公共設施保留地問題，請規劃單位再評估可行性，依市地重劃辦理規定推算應劃設多少商業區土地，確實劃設（可酌減公兒用地），以利未來市地重劃開發具可行性。</p>	<p>納入重劃區。爰本案考量財務之可行性，僅能將一半路寬納入本案整體開發範圍開闢及取得。</p> <p>2. 陳情土地省道段 971 地號為機關用地(14)，省道段 980、980-1 地號為公園兼兒童遊樂場用地(3)，省道段 979-1、979-2、979-3、979-4 地號為道路用地。</p> <p>3. 陳情地號省道段 971 地號擬變更為第一種商業區，省道段 979-2 及 979-3 地號維持原計畫（道路用地），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。</p> <p>4. 依竹北市公所 109 年 2 月 10 日竹市工字第 1092500282 號函及 109 年 6 月 16 日竹市工字第 1092501394 號函表示公園兼兒童遊樂場用地(3)仍有使用需求，竹北市公所將視預算編列情形逐年徵收開闢或納入都市計畫第五次通盤檢討優先次序表，加速用地開發，爰修正變更內容將公園兼兒童遊樂場用地(3)維持原計畫不予變更。</p> <p>5. 省道段 979-1、979-4 及 983-1 地號部分面積，於公開展覽草案為本案市地重劃範圍，惟配合前點變更內容調整，已非本案公共設施用地變更原則第十</p>	<p>示，及財務評估可行性等因素，所陳省道段 979-1 地號部分面積將不納入整體開發範圍。</p> <p>3. 其餘建議依規劃單位建議處理情形辦理。</p>		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位初核意見	縣都委會專案小組初步建議意見	縣都委會決議
					<p>五點內容，得配合整體開發地區取得之道路用地，其中省道段 979-1 地號部分面積雖鄰接本案整體開發範圍，惟考量財務可行性，無法併同納入整體開發範圍，故後續將由需地機關以徵收或其他方式取得。</p> <p>6. 重劃範圍土地除扣除重劃區內原公有道路、溝渠、河川及未登記地等辦理抵充外，其餘土地應依市地重劃相關規定辦理整體開發。</p>			
逾 公 展 人 3	廖○ 增、廖 ○照、 廖○祥	竹北市泰 和段 642、 643、 644、 267-5 地 號	<p>陳情有關竹北市泰和段 642、643、644、267-5 地號長期被編定為機關用地，請求解編。</p> <p>1. 上述地號土地被編訂為機關用地超過 50 年，地上物為竹北市中和街 108 號及中華路 750 和 752 號，這些建物已經是老舊的危險建築，無法改建，影響吾等居住安全。</p> <p>2. 本區機關用地，原為配合水產試驗所擴建之用，然而水產試驗所已表明沒有任何擴建計畫，如附件公文。</p> <p>3. 本區周邊土地，早已發展成工業區，配合地方的發展，敬請通盤檢討將其解編為工業區或住宅區。</p>		<p>建議酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 考量周邊土地使用分區，陳情土地泰和段 642、644 及 267-5 地號擬變更為毗鄰之乙種工業區並納入市地重劃範圍，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。</p> <p>2. 另陳情土地泰和段 643 地號經查屬都市計畫發布實施前已存在之合法建物，爰變更為乙種工業區且免予回饋。</p>	有關泰和段 643 地號併公展人 2 辦理，其餘建議依規劃單位處理情形辦理。	建議照作業單位初核意見辦理。	依縣都委會專案小組初步建議意見通過。

附件三 修正後市地重劃可行性評估

壹、變更竹北(縣治附近地區)細部計畫

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 0.4619 公頃。

(二)土地使用計畫內容

土地使用分區包括第一種商業區，面積計 0.3008 公頃，公共設施用地包括綠地用地及道路用地等，面積計 0.1611 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	第一種商業區	0.3008	65.12
	小 計	0.3008	65.12
公共設施 用地	綠地用地	0.0746	16.15
	道路用地	0.0865	18.73
	小 計	0.1611	34.88
合 計		0.4619	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. 本案變更為第一種商業區土地，重劃後地價將參考其鄰近土地交易價格(「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)及考量重劃後地價上漲率等因素估算，約 80,470 元/m²(26.6 萬元/坪)。

(二)預估重劃總費用：1+2+3=3,004 萬元

1. 重劃費用：約 629 萬元
2. 工程費用：約 2,158 萬元
3. 貸款利息：約 217 萬元

(三)預估平均重劃負擔比率：1+2=42.96%

1. 公共設施用地平均負擔比率=34.88%
2. 費用平均負擔比率=8.08%

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)	0.4619	
2	B1. 第一種商業區面積(公頃)	0.3008	
3	公共設施用地		
	C. 全部面積(公頃)	0.1611	
	D. 共同負擔面積(公頃)	0.1611	
	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	34.88%	=(D-E)/(A-E)
4	開發費用		
	G. 重劃作業費及補償費(萬元)	629	
	H. 開發工程費(萬元)	2,158	
	I. 貸款利息(萬元)	217	
	J. 重劃總費用合計(萬元)	3,004	=(G)+(H)+(I)
	K. 預估重劃後平均地價(萬元/坪)	26.6	
	L. 平均負擔比率	8.08%	=(J)/(K)*(A-E)
5	重劃總平均負擔比率	42.96%	=(F)+(L)
6	土地所有權人領回抵費地比率	57.04%	=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。

貳、變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫

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 2.3462 公頃。

(二)土地使用計畫內容

土地使用分區包括第三種商業區及乙種工業區，面積計 1.4414 公頃，公共設施用地包括學校用地、市場用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、兒童遊樂場用地及綠地用地，面積計 0.9048 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	第三種商業區	0.3980	16.96
	乙種工業區	1.0434	44.47
	小 計	1.4414	61.44
公共設施 用地	學校用地	0.0032	0.14
	市場用地	0.0240	1.02
	廣場用地	0.0396	1.69
	廣場兼停車場用地	0.0095	0.40
	兒童遊樂場用地	0.7974	33.99
	綠地用地	0.0311	1.33
	小 計	0.9048	38.56
合 計		2.3462	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. 本案變更為第三種商業區及乙種工業區土地，重劃後地價將參考其鄰近土地交易價格(「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)及考量重劃後地價上漲率等因素估算，約 46,380 元/m²(15.33 萬元/坪)。

(二)預估重劃總費用：1+2+3=11,733 萬元

1. 重劃費用：約 7,150 萬元
2. 工程費用：約 3,736 萬元
3. 貸款利息：約 847 萬元

(三)預估平均重劃負擔比率：1+2=49.35%

1. 公共設施用地平均負擔比率=38.56%
2. 費用平均負擔比率=10.78%

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)	2.3462	
2	B1. 第三種商業區面積(公頃)	0.3980	
	B2. 乙種工業區面積(公頃)	1.0434	
3	C. 全部面積(公頃)	0.9048	
	D. 共同負擔面積(公頃)	0.9048	
	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	38.56%	=(D-E)/(A-E)
4	G. 重劃作業費及補償費(萬元)	7,150	
	H. 開發工程費(萬元)	3,736	
	I. 貸款利息(萬元)	847	
	J. 重劃總費用合計(萬元)	11,733	=(G)+(H)+(I)
	K. 預估重劃後平均地價(萬元/坪)	15.33	
	L. 平均負擔比率	10.78%	=(J)/(K)*(A-E)
5	重劃總平均負擔比率	49.35%	=(F)+(L)
6	土地所有權人領回抵費地比率	50.65%	=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 25 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： 竹 北 市	日期：108 年 7 月 25 日
案 由	「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」暨「變更竹北(縣治附近地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案、變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併體育公園附近地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案及變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫(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 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 3 日假</p>		

	<p>新竹縣政府前棟三樓第二會議室辦理公開展覽說明會。</p> <p>三、擬定機關：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：都市計畫法第 26 條。</p> <p>六、計畫範圍： 本次專案通盤檢討範圍包括「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫」、「變更竹北(縣治附近地區)細部計畫」、「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併體育公園附近地區)細部計畫」及「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫」1 處主要計畫及 3 處細部計畫之公共設施用地。</p> <p>七、變更主要計畫內容： 詳表一變更內容明細表。</p> <p>八、變更細部計畫內容 詳表三、五、七變更內容明細表。</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，詳附件一市地重劃可行性評估。</p> <p>十、本案人民團體陳情意見： 本案公展期間人陳意見共 47 件，其中申請列席說明計 29 件，詳附件二。</p>
<p>作業單位 初核意見</p>	<p>一、請規劃單位就下列各點補充說明：</p> <p>(一)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。</p> <p>(二)有關本案檢討公共設施供給與需求部份，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，其應優先劃設之公共設施項目為何？另與本計畫第四次通盤檢討之公設檢討內容差異為何？</p> <p>(三)有關納入整體開發取得之公共設施用地勘選原則為何？本案為機關用地、廣場兼停車場用地、市場用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、道路用地變更為住宅區或商業區、工業區、農業區、廣場用地、兒童遊樂場用地、道路用地，是否符合優先劃設原則？</p> <p>(四)請說明納入本次整體開發道路用地劃設基準為何(本</p>

次劃設樣態：機 1 南側 30 米道路用地只納 10 米、機 14 東側 8 米道路用地只納 4 米、公 10 東側整段道路用地納入)？

(五)市地重劃可行性評估財務部份請再詳加說明。

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。

公共設施用地名稱	需用單位或管理機關
機關用地(機 1)	行政院農業委員會水產試驗所淡水養殖研究中心竹北試驗場
機關用地(機 2)	竹北市公所
機關用地(機 6)	竹北地政事務所
市場用地(市 2)	竹北市公所、本府產發處公用科
市場用地(市 3)	竹北市公所、本府產發處公用科
市場用地(市 7)	竹北市公所、本府產發處公用科
廣場兼停車場用地(廣(停)2)	竹北市公所、本府交旅處
公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)2)	竹北市公所、本府產發處公用科
公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)5)	竹北市公所、本府產發處公用科
公園用地(公 10)	竹北市公所、本府產發處公用科

(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。

縣都委會專案小組初步建議意見

一、下列各點請補充相關資料後，再提請下次專案小組審議：

(一)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)有關機關用地(機 1)經行政院農業委員會水產試驗所淡水養殖研究中心竹北試驗場與會代表表示，尚未取得之機關用地部份已無使用需求。

(三)有關機關用地(機 6)經竹北市地政事務所與會代表表

示仍有使用需求，故請本府地政處及竹北市地政事務所審慎評估民國 110 年以前是否可編列相關預算取得用地後，再函復本府。

(四)請竹北市公所確認本次審議內容之竹北(含斗崙地區)都市計畫區內機 2、公(兒)3、廣(停)2、市 7、市 2、市 3、公 10、公(兒)2、公(兒)5 等相關公共設施用地是否仍有使用需求，另併請竹北市公所評估轄下公共設施用地(如:公 1)是否仍有使用需求，如經評估仍有使用需求，再請一併函復本府於民國 110 年以前可取得之文件，供後續調整變更方案參酌。

(五)因本案部分擬解編之公共設施用地，倘竹北市公所表示仍有使用需求而維持原計畫，將減少本案可建築土地之面積，為提高本案整體開發財務之可行性，請本府財政處及地政處協助確認評估可否將縣有可建築土地(住宅區、工業區等)納入本案之整體開發辦理。

(六)有關整體開發單元部分，請規劃單位配合上開意見調整變更方案及修正財務可行性後，研擬以各細部計畫區為開發單元之可行性。

二、有關公展期間人民陳情意見，提下次專案小組審議。

表一 變更竹北(含斗崙地區)都市計畫變更內容明細表

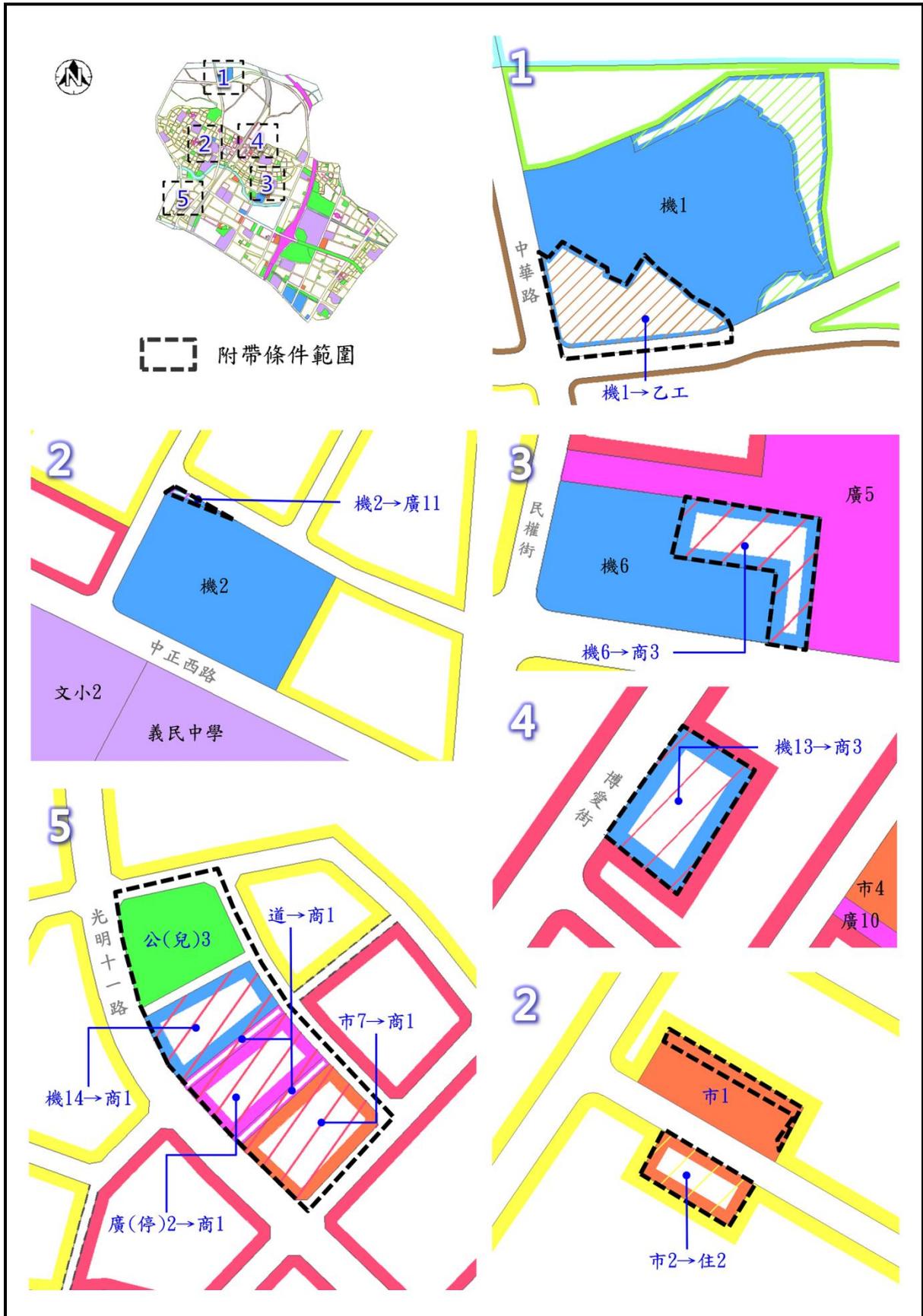
編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	計畫區北側之機1用地	機關用地(機1) (1.0660)	乙種工業區(附)(1.0660)	部分已開闢為水產試驗所，未取得未開闢土地經公所及水產試驗所皆確認已無使用需求，考量現況使用情形，本次檢討變更為乙種工業區。	附帶條件：應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。
		道路用地(0.1644)	道路用地(附)(0.1644)	配合重劃配地需求，透過整體開發方式，併同取得興闢毗鄰道路用地。	
	計畫區中央偏西北側，文小2北側之機2用地	機關用地(機2) (0.0074)	廣場用地(廣11)(附) (0.0074)	部分已開闢供竹北市公所使用，未取得未開闢土地經公所確認已無使用需求，考量現況使用情形，本次檢討變更為廣場用地。	
	計畫區中央廣5南側之機6用地	機關用地(機6) (0.1132)	第三種商業區(附)(0.1132)	部分已開闢供地政事務所使用，未取得未開闢土地經公所確認已無使用需求，考量現況使用情形，本次檢討變更為第三種商業區。	
	計畫區中央偏北側之機13用地	機關用地(機13) (0.1121)	第三種商業區(附)(0.1121)	尚未開闢使用，經公所確認已無使用需求，考量現況土地使用情形，本次檢討變更為第三種商業區。	
	計畫區西側之機14、廣(停)2、市7及道路用地	機關用地(機14) (0.1348)	第一種商業區(附)(0.1348)	機14、廣(停)2、市7、道路用地尚未開闢使用，經公所確認已無需求，本次檢討變更為第一種商業區。	
		廣場兼停車場用地(廣(停)2) (0.1320)	第一種商業區(附)(0.1320)		
市場用地(市7) (0.1660)		第一種商業區(附)(0.1660)			
道路用地(0.0408)	第一種商業區(附)(0.0408)				

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
		道路用地 (0.1195)	道路用地 (附)(0.1195)	配合重劃配地需求，透過整體開發方式，併同取得興闢毗鄰道路用地。	
	計畫區西北側，市1南側之市2用地	市場用地 (市2) (0.0613)	第二種住宅區 (附)(0.0613)	已開闢為新社公有零售市場停車場，經公所確認已無使用需求，本次檢討變更為第二種住宅區。	
	計畫區中央偏西北側，廣(停)3南側之市3用地	市場用地 (市3) (0.2859)	第三種商業區 (附)(0.2859)	尚未開闢使用，經公所確認已無使用需求，考量現況使用情形，本次檢討變更為第三種商業區。	
	計畫區東南側之公10用地	公園用地 (公10) (0.4979)	第二種住宅區 (附)(0.4979)	尚未開闢使用，考量現況土地使用情形及整體開發財務可行性，本次檢討變更為第二種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10) (0.1062)	兒童遊樂場 用地(兒34) (附)(0.1062)		
		道路用地 (0.0799)	道路用地 (附)(0.0799)		配合重劃配地需求，透過整體開發方式，併同取得興闢毗鄰道路用地。
	計畫區中央偏東北側之公(兒)2用地	公園兼兒童遊 樂場用地 (公(兒)2) (0.1935)	第二種住宅區 (附)(0.1935)	尚未開闢使用，經檢討周邊已劃設公11、公(兒)1及兒21等用地，可替代其功能性，本次檢討變更為第二種住宅區。	
	計畫區中央偏南側之公(兒)5用地	公園兼兒童遊 樂場用地 (公(兒)5) (0.1840)	第二種住宅區 (附)(0.1840)	1. 公(兒)5用地尚未開闢使用，經檢討周邊已劃設公8及兒23等用地，可替代其功能性，本次檢討變更為第二種住宅區。 2. 道路用地配合公(兒)5用地檢討變更為第二種住宅區。 3. 配合重劃配地需求，透過整體開發方式，併同取得興闢毗鄰道路用地及第二種住宅區(細部計畫屬道路用地)。	
		道路用地 (0.0366)	第二種住宅區 (附)(0.0366)		
		道路用地 (0.0196)	道路用地 (附)(0.0196)		
		第二種住宅區 (0.0518)	第二種住宅區 (附)(0.0518)		

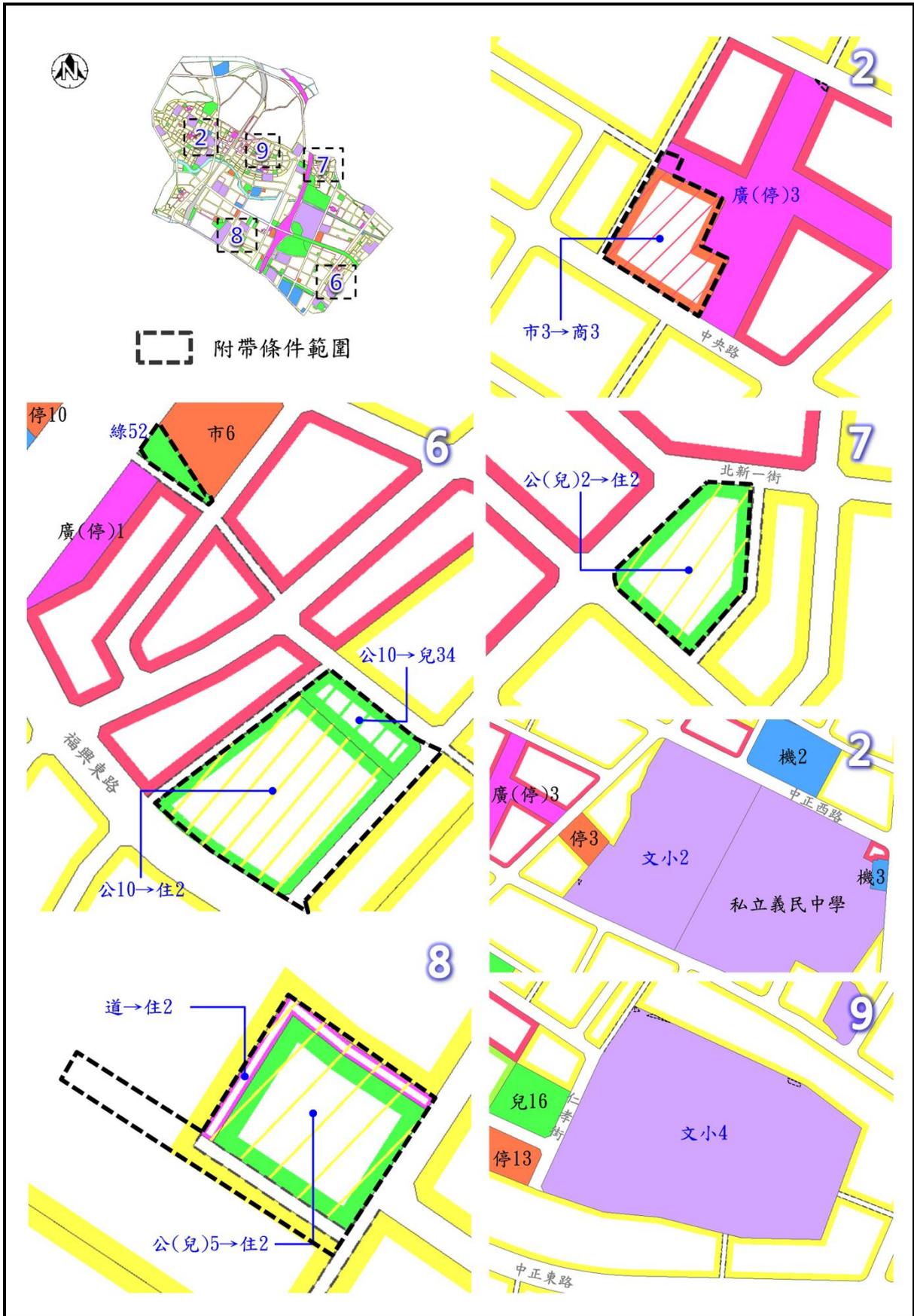
編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
計畫區內	學校用地 (文小2) (0.0001)	學校用地 (文小2)(附) (0.0001)	學校用地 (文小2)(附) (0.0001)	為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過整體開發方式，併同取得部分文小2、文小4、文小9、市1、廣(停)3、廣3、廣4、兒2、兒3、兒4、公兒1、公(兒)3、公(兒)4、綠2、綠4、綠18、綠20及綠52用地。	
	學校用地 (文小4) (0.0032)	學校用地 (文小4)(附) (0.0032)	學校用地 (文小4)(附) (0.0032)		
	學校用地 (文小9) (0.1655)	學校用地 (文小9)(附) (0.1655)	學校用地 (文小9)(附) (0.1655)		
	市場用地 (市1) (0.0240)	市場用地 (市1)(附) (0.0240)	市場用地 (市1)(附) (0.0240)		
	廣場兼停車場 用地(廣(停)3) (0.0095)	廣場兼停車場 用地(廣(停)3) (附)(0.0095)	廣場兼停車場 用地(廣(停)3) (附)(0.0095)		
	廣場用地 (廣3) (0.0319)	廣場用地 (廣3)(附) (0.0319)	廣場用地 (廣3)(附) (0.0319)		
	廣場用地 (廣4) (0.1096)	廣場用地 (廣4)(附) (0.1096)	廣場用地 (廣4)(附) (0.1096)		
	兒童遊樂場 用地(兒2) (0.1439)	兒童遊樂場 用地(兒2)(附) (0.1439)	兒童遊樂場 用地(兒2)(附) (0.1439)		
	兒童遊樂場 用地(兒3) (0.1906)	兒童遊樂場 用地(兒3)(附) (0.1906)	兒童遊樂場 用地(兒3)(附) (0.1906)		
	兒童遊樂場 用地(兒4) (0.4626)	兒童遊樂場 用地(兒4)(附) (0.4626)	兒童遊樂場 用地(兒4)(附) (0.4626)		
	公園兼兒童 遊樂場用地 (公(兒)1) (0.0006)	公園兼兒童 遊樂場用地 (公(兒)1) (附)(0.0006)	公園兼兒童 遊樂場用地 (公(兒)1) (附)(0.0006)		
	公園兼兒童 遊樂場用地 (公(兒)3) (0.1732)	公園兼兒童 遊樂場用地 (公(兒)3) (附)(0.1732)	公園兼兒童 遊樂場用地 (公(兒)3) (附)(0.1732)		

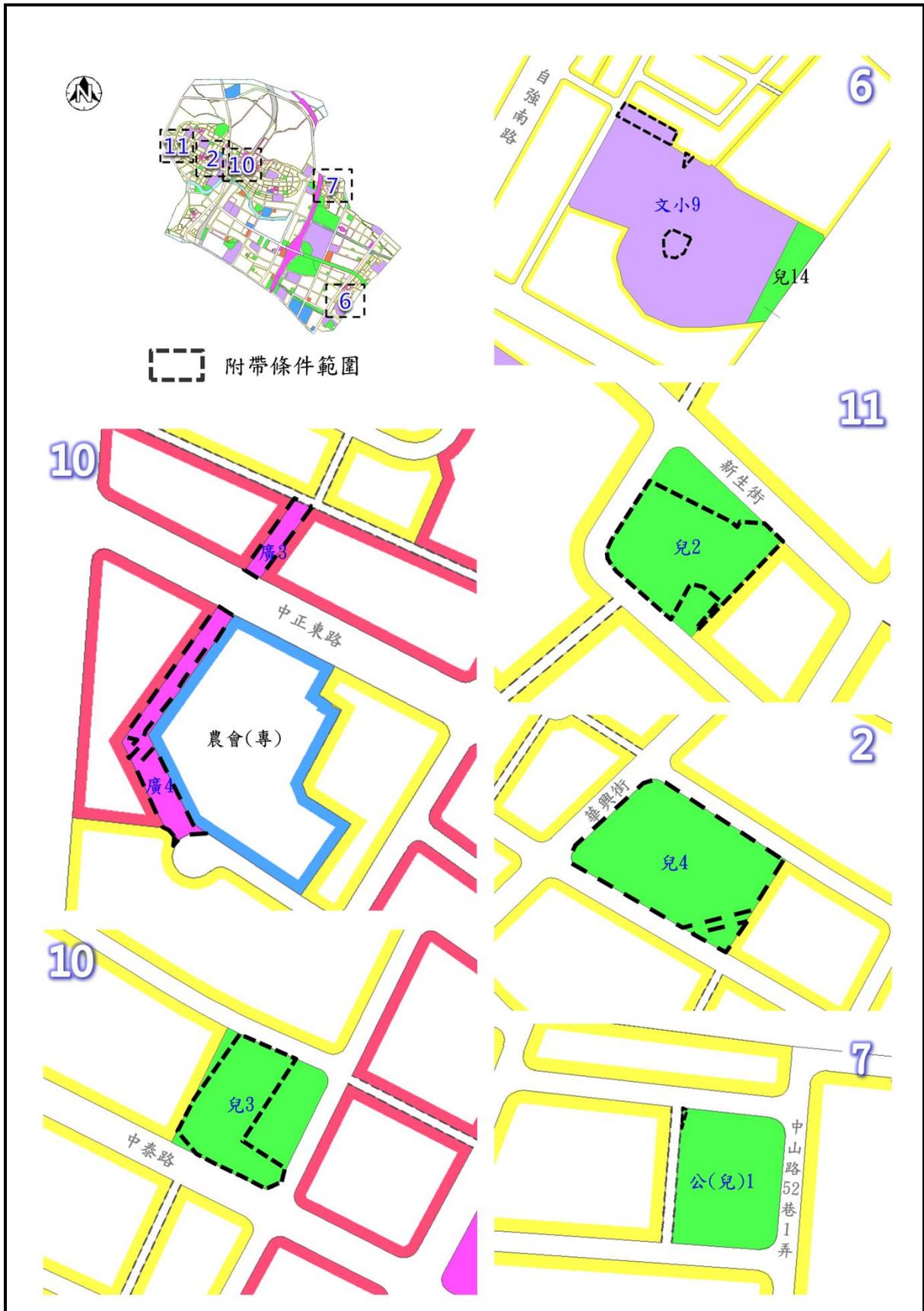
編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
		公園兼兒童遊樂場用地 (公(兒)4) (0.0106)	公園兼兒童遊樂場用地 (公(兒)4) (附)(0.0106)		
		綠地(綠 2) (0.0040)	綠地(綠 2) (附)(0.0040)		
		綠地(綠 4) (0.0303)	綠地(綠 4) (附)(0.0303)		
		綠地(綠 18) (0.0746)	綠地(綠 18) (附)(0.0746)		
		綠地(綠 20) (0.0271)	綠地(綠 20) (附)(0.0271)		
		綠地(綠 52) (0.0361)	綠地(綠 52) (附)(0.0361)		
2	計畫區北側之機1用地	機關用地 (機 1) (1.0362)	農業區 (1.0362)	部分已開闢為水產試驗所，未取得未開闢土地經公所及水產試驗所皆確認已無使用需求，故檢討變更為毗鄰之農業區。	

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

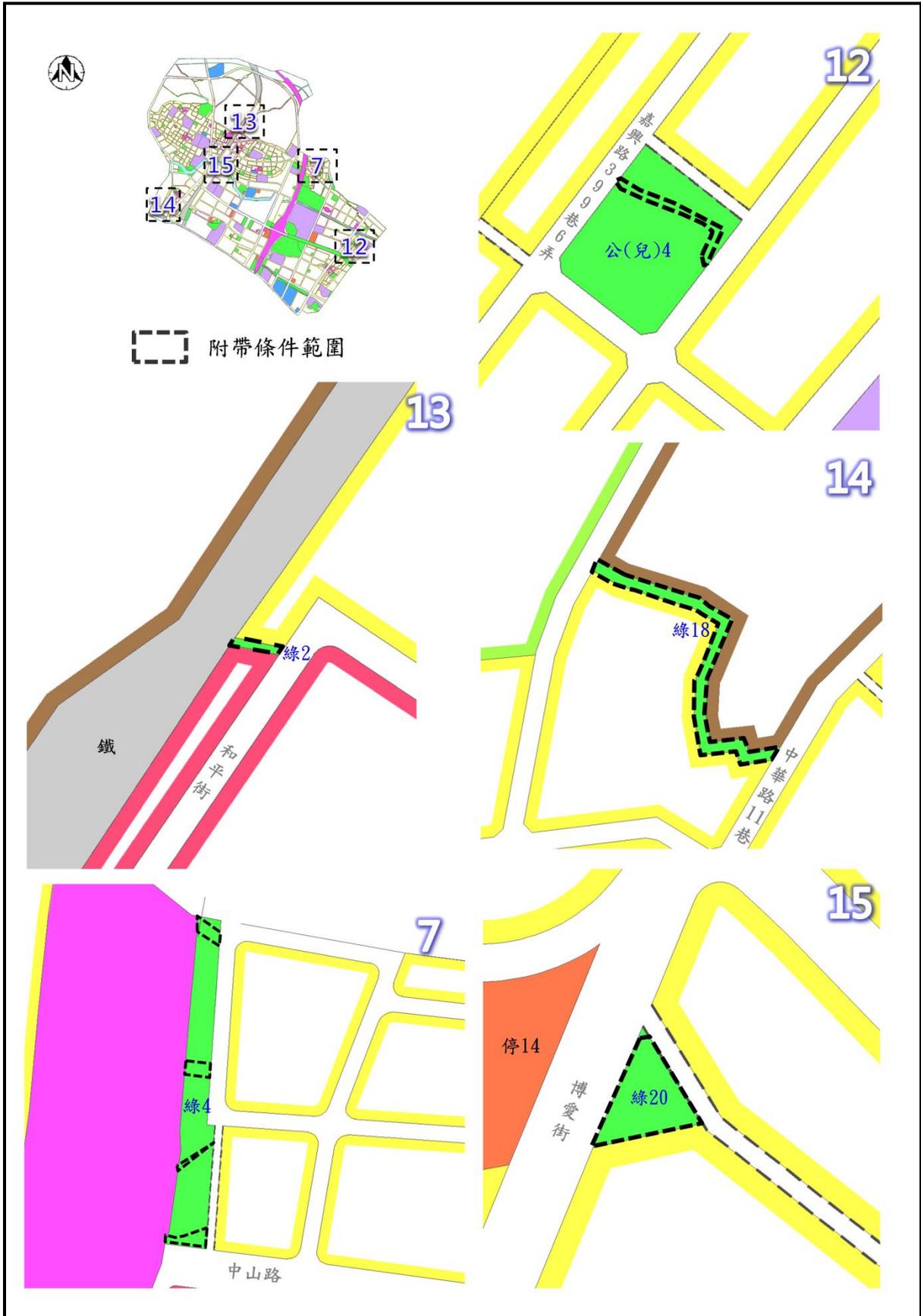


圖一 變更竹北(含斗崙地區)都市計畫變更內容示意圖-1





圖一 變更竹北(含斗崙地區)都市計畫變更內容示意圖-3



圖一 變更竹北(含斗崙地區)都市計畫變更內容示意圖-4

表二 變更竹北(含斗崙地區)都市計畫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	第一種住宅區	174.2399	--	174.2399	15.61%	14.46%
		第二種住宅區	223.6341	0.9733	224.6074	20.13%	18.65%
		第三種住宅區	0.1898	--	0.1898	0.02%	0.02%
		再發展區	0.3269	--	0.3269	0.03%	0.03%
		小計	398.3907	0.9733	399.3640	35.79%	33.15%
	商業區	第一種商業區	9.7421	0.4736	10.2157	0.92%	0.85%
		第二種商業區	31.7354	--	31.7354	2.84%	2.63%
		第三種商業區	22.8549	0.5112	23.3661	2.09%	1.94%
		小計	64.3324	0.9848	65.3172	5.85%	5.42%
	乙種工業區	189.7729	1.0660	190.8389	17.10%	15.84%	
	特種工業區	0.3142	--	0.3142	0.03%	0.03%	
	農業區	43.6337	1.0362	44.6699	--	3.71%	
	保存區	0.4699	--	0.4699	0.04%	0.04%	
	寺廟專用區	0.9045	--	0.9045	0.08%	0.08%	
	行政區	19.8461	--	19.8461	1.78%	1.65%	
	農會專用區	0.6902	--	0.6902	0.06%	0.06%	
	醫療專用區	0.2574	--	0.2574	0.02%	0.02%	
	電信專用區	0.3388	--	0.3388	0.03%	0.03%	
	溝渠專用區	0.5604	--	0.5604	0.05%	0.05%	
	河川區	28.4987	--	28.4987	--	2.37%	
	河川區(兼供道路使用)	1.1436	--	1.1436	--	0.09%	
	加油站專用區	0.4545	--	0.4545	0.04%	0.04%	
	鐵路專用區	0.8480	--	0.8480	0.08%	0.07%	
	特色產業專用區	0.8534	--	0.8534	0.08%	0.07%	
	文教區	13.3257	--	13.3257	1.19%	1.11%	
	合 計	764.6351	4.0603	768.6954	62.23%	63.81%	
	公共 設施 用地	機關用地	17.2168	-2.4697	14.7471	1.32%	1.22%
		車站用地	0.9151	--	0.9151	0.08%	0.08%
文化中心用地		2.6034	--	2.6034	0.23%	0.22%	
自來水事業用地		0.2206	--	0.2206	0.02%	0.02%	
學校 用地		文小	27.1248	--	27.1248	2.43%	2.25%
		文中	15.6894	--	15.6894	1.41%	1.30%
		文高	4.3068	--	4.3068	0.39%	0.36%
		文大	24.5800	--	24.5800	2.20%	2.04%
小計	71.7010	--	71.7010	6.43%	5.95%		

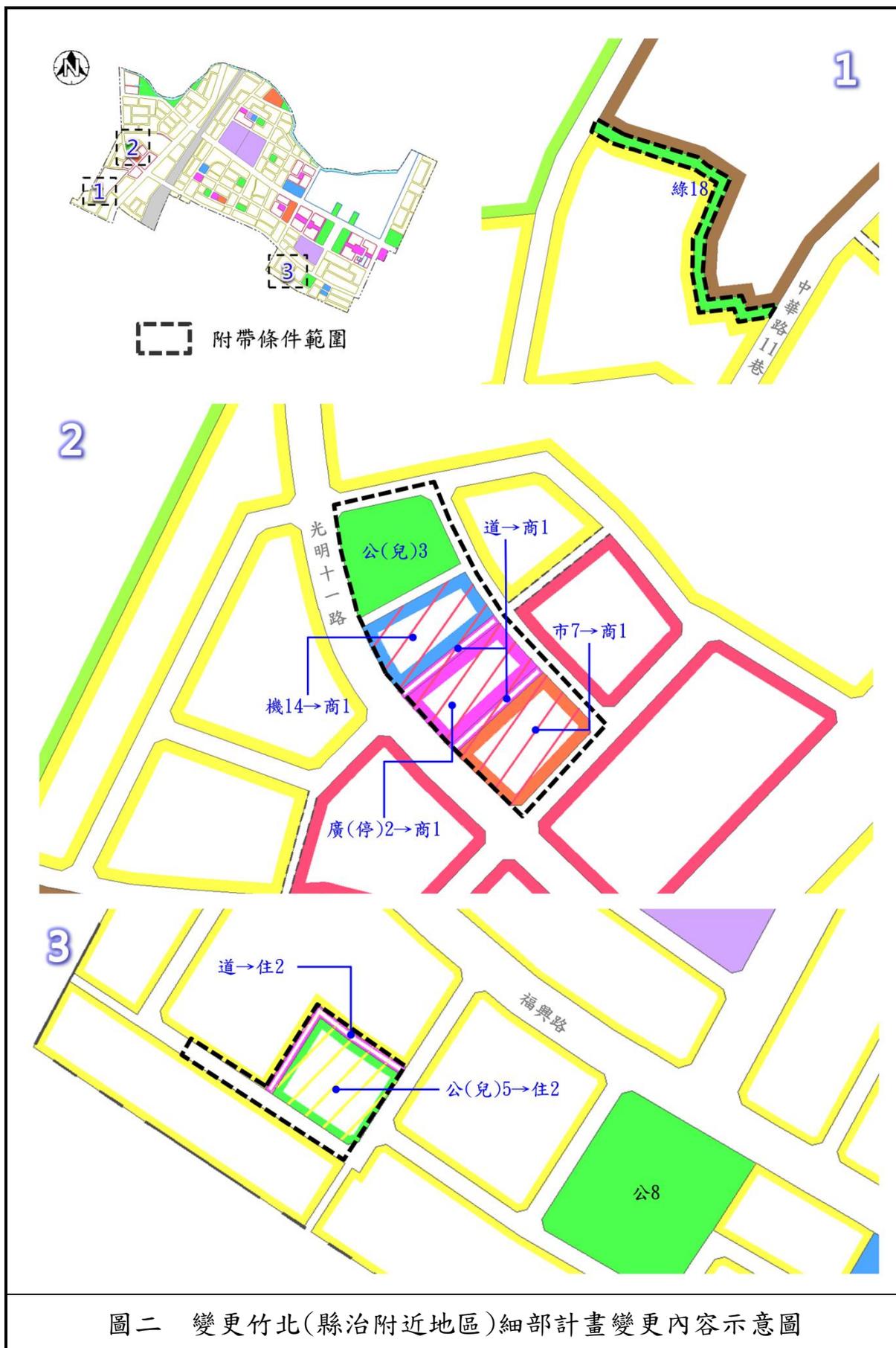
項 目	檢討前計畫 面積(公頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	檢討後計畫 面積(公頃)	占都市發展 用地面積 比例	占都市計 畫總面積 比例
文教用地	7.0406	--	7.0406	0.63%	0.58%
私立義民中學用地	3.4977	--	3.4977	0.31%	0.29%
社教用地	2.0244	--	2.0244	0.18%	0.17%
市場用地	1.3438	-0.5132	0.8306	0.07%	0.07%
停車場用地	8.1207	--	8.1207	0.73%	0.67%
廣場兼停車場用地	3.1062	-0.1320	2.9742	0.27%	0.25%
廣場用地	1.3243	0.0074	1.3317	0.12%	0.11%
廣場用地(兼供道路使用)	0.0580	--	0.0580	0.01%	0.00%
公園用地	25.6492	-0.6041	25.0451	2.24%	2.08%
兒童遊樂場用地	6.7506	0.1062	6.8568	0.61%	0.57%
公園兼兒童遊樂場用地	4.3006	-0.3775	3.9231	0.35%	0.33%
綠地用地	3.6837	--	3.6837	0.33%	0.31%
體育場(運動公園)用地	19.5490	--	19.5490	1.75%	1.62%
體育園區用地	1.6590	--	1.6590	0.15%	0.14%
綠能園區用地	13.4276	--	13.4276	1.20%	1.11%
園林道路用地	7.9682	--	7.9682	0.71%	0.66%
加油站用地	0.6593	--	0.6593	0.06%	0.05%
鐵路用地	15.5056	--	15.5056	1.39%	1.29%
鐵路用地(兼供道路使用)	0.3766	--	0.3766	0.03%	0.03%
變電所用地	1.2468	--	1.2468	0.11%	0.10%
環境保護設施用地	0.5378	--	0.5378	0.05%	0.04%
河道用地	14.4599	--	14.4599	--	1.20%
河道用地兼供道路使用	0.0091	--	0.0091	--	0.00%
河道用地兼供步道及自行車道 使用	0.0295	--	0.0295	--	0.00%
溝渠用地	1.7986	--	1.7986	0.16%	0.15%
高速公路用地	27.1136	--	27.1136	2.43%	2.25%
高速公路用地(兼供道路使用)	0.1208	--	0.1208	0.01%	0.01%
人行步道用地	3.0263	--	3.0263	0.27%	0.25%
道路用地	170.0226	-0.0774	169.9452	15.23%	14.11%
道路用地(兼供河川使用)	2.8810	--	2.8810	0.26%	0.24%
合 計	439.9480	-4.0603	435.8877	37.77%	36.19%
都市發展用地面積	1,116.8086	--	1,115.7724	100.00%	--
都市計畫總面積	1,204.5831	--	1,204.5831	--	100.00%

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表三 變更竹北(縣治附近地區)細部計畫變更內容明細表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	計畫區西側之機14、廣(停)2、市7、人行步道及道路用地	機關用地(機14)(0.1348)	第一種商業區(附)(0.1348)	機14、廣(停)2、市7、道路用地尚未開闢使用，經公所確認已無需求，本次檢討變更為第一種商業區。	附帶條件：應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。
		廣場兼停車場用地(廣(停)2)(0.1320)	第一種商業區(附)(0.1320)		
		市場用地(市7)(0.1660)	第一種商業區(附)(0.1660)		
		道路用地(0.0408)	第一種商業區(附)(0.0408)		
		道路用地(0.1195)	道路用地(附)(0.1195)		
	計畫區中央偏南側之公(兒)5用地	公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)5)(0.1834)	第二種住宅區(附)(0.1834)	1. 公(兒)5用地尚未開闢使用，經檢討周邊已劃設公8等用地，可替代其功能性，本次檢討變更為第二種住宅區。 2. 道路用地配合公(兒)5用地檢討變更為第二種住宅區。 3. 配合重劃配地需求，透過整體開發方式，併同取得興闢毗鄰道路用地。	
		道路用地(0.0366)	第二種住宅區(附)(0.0366)		
		道路用地(0.0744)	道路用地(附)(0.0744)		
	計畫區西側之公(兒)3及綠18用地	公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)3)(0.1732)	公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)3)(附)(0.1732)	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，併同取得公(兒)3及綠18用地。	
		綠地(綠18)(0.0746)	綠地(綠18)(附)(0.0746)		

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



圖二 變更竹北(縣治附近地區)細部計畫變更內容示意圖

表四 變更竹北(縣治附近地區)細部計畫變更前後土地使用面積對照表

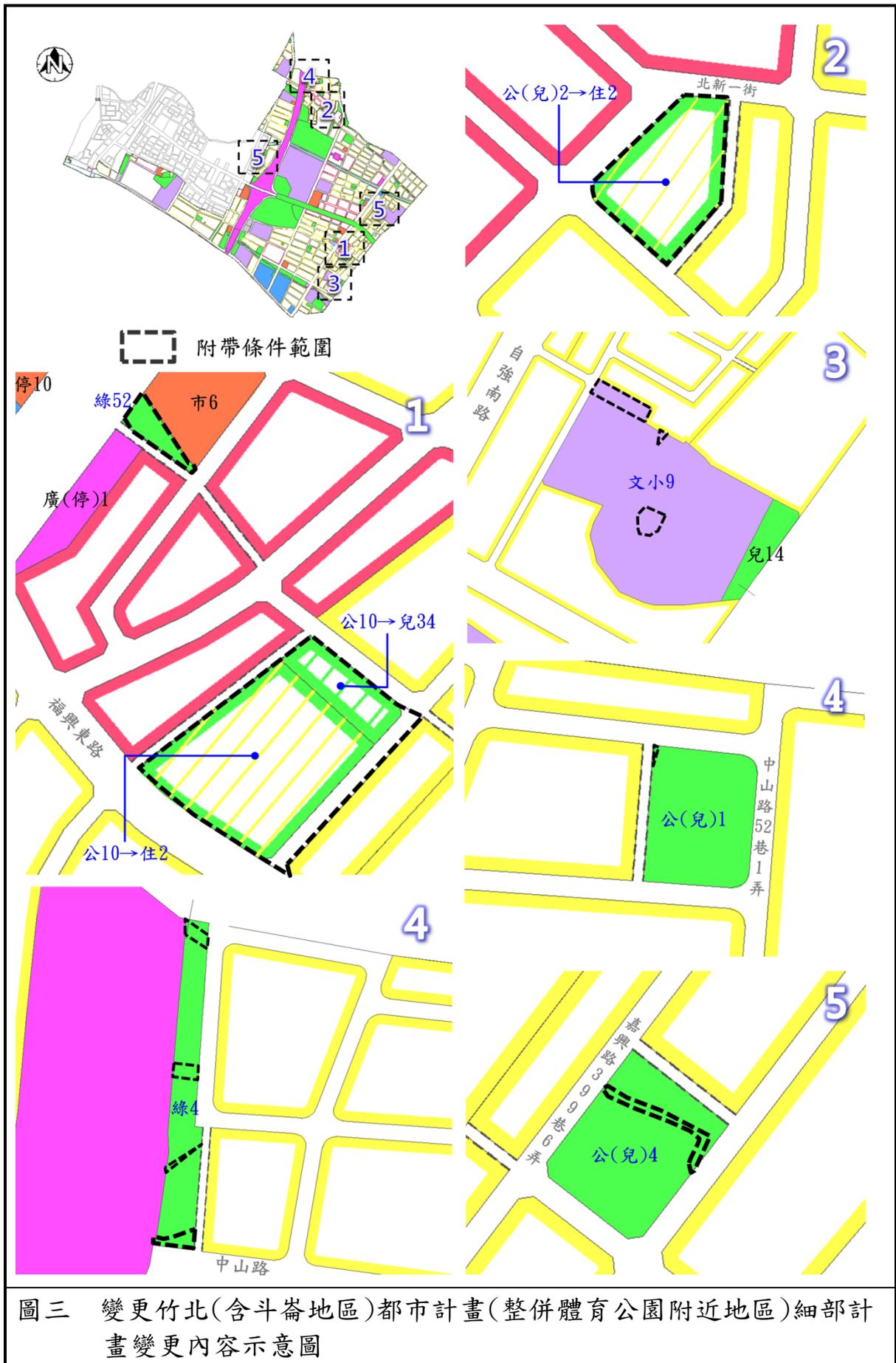
項 目		檢討前計畫 面積(公頃)	本次變更增減 面積(公頃)	檢討後計畫 面積(公頃)	占都市計畫 總面積比例	
土地 使用 分區	第二種住宅區	71.3379	0.2200	71.5579	40.24%	
	第一種商業區	3.0410	0.4733	3.5143	1.98%	
	第二種商業區	6.8886	--	6.8886	3.87%	
	乙種工業區	2.1499	--	2.1499	1.21%	
	行政區	19.2725	--	19.2725	10.84%	
	醫療專用區	0.2574	--	0.2574	0.14%	
	保存區	0.1277	--	0.1277	0.07%	
	特色產業專用區	0.8534	--	0.8534	0.48%	
	合 計	103.9284	0.6933	104.6217	58.84%	
公共 設施 用 地	機關用地	0.8624	-0.1347	0.7277	0.41%	
	學校 用地	文小用區	4.3210	--	4.3210	2.43%
		文中用區	2.5831	--	2.5831	1.45%
		小計	6.9041	--	6.9041	3.88%
	公園用地	4.9417	--	4.9417	2.78%	
	公園兼兒童遊樂場用地	1.8929	-0.1834	1.7095	0.96%	
	綠地用地	0.2606	--	0.2606	0.15%	
	廣場兼停車場用地	2.3549	-0.1319	2.2230	1.25%	
	廣場用地(兼供道路使用)	0.0580	--	0.0580	0.03%	
	市場用地	0.3785	-0.1659	0.2126	0.12%	
	社教用地	0.1303	--	0.1303	0.07%	
	停車場用地	1.6134	--	1.6134	0.91%	
	加油站用地	0.3827	--	0.3827	0.22%	
	車站用地	0.9151	--	0.9151	0.51%	
	道路用地	44.6422	-0.0774	44.5648	25.06%	
	河道用地	2.5378	--	2.5378	1.43%	
	鐵路用地	5.9976	--	5.9976	3.37%	
高速公路用地	0.0151	--	0.0151	0.01%		
合 計	73.8873	-0.6933	73.1940	41.16%		
都市計畫總面積		177.8157	--	177.8157	100.00%	

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表五 變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併體育公園附近地區)細部計畫
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	計畫區東側之公10用地	公園用地 (公10) (0.4979)	第二種住宅區 (附)(0.4979)	尚未開闢使用，考量現況土地使用情形及整體開發財務可行性，本次檢討變更為第二種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。	附帶條件：應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。
		公園用地 (公10) (0.1062)	兒童遊樂場用地 (兒34)(附) (0.1062)		
		道路用地 (0.0799)	道路用地 (附)(0.0799)		
	計畫區北側之公(兒)2用地	公園兼兒童遊樂場用地 (公(兒)2) (0.1935)	第二種住宅區 (附)(0.1935)	尚未開闢使用，經檢討周邊已劃設公11、公(兒)1及兒21等用地，可替代其功能性，本次檢討變更為第二種住宅區。	
	計畫區內	學校用地 (文小9) (0.1655)	學校用地 (文小9)(附) (0.1655)	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9、公(兒)1、公(兒)4、綠4及綠52用地。	
		公園兼兒童遊樂場用地 (公(兒)1) (0.0006)	公園兼兒童遊樂場用地 (公(兒)1) (附)(0.0006)		
		公園兼兒童遊樂場用地 (公(兒)4) (0.0106)	公園兼兒童遊樂場用地 (公(兒)4) (附)(0.0106)		
		綠地(綠4) (0.0303)	綠地(綠4) (附)(0.0303)		
		綠地(綠52) (0.0361)	綠地(綠52) (附)(0.0361)		

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



圖三 變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併體育公園附近地區)細部計畫變更內容示意圖

表六 變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併體育公園附近地區)細部計畫變更前後土地使用面積對照表

項 目		檢討前計畫面積(公頃)	本次變更改增減面積(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	第1種住宅區	126.7712	--	126.7712	27.24%	26.86%
		第2種住宅區	27.2155	0.6914	27.9069	6.00%	5.91%
		再發展區	0.3269	--	0.3269	0.07%	0.07%
		小計	154.3136	0.6914	155.0050	33.30%	32.84%
	商業區	第1種商業區	6.2017	--	6.2017	1.33%	1.31%
		第2種商業區	19.5316	--	19.5316	4.20%	4.14%
		第3種商業區	3.9882	--	3.9882	0.86%	0.84%
		小計	29.7215	--	29.7215	6.39%	6.30%
	乙種工業區	5.9322	--	5.9322	1.27%	1.26%	
	特種工業區	0.3142	--	0.3142	0.07%	0.07%	
	保存區	0.2418	--	0.2418	0.05%	0.05%	
	寺廟專用區(一)	0.1969	--	0.1969	0.04%	0.04%	
	寺廟專用區(二)	0.2598	--	0.2598	0.06%	0.06%	
	電信專用區	0.1398	--	0.1398	0.03%	0.03%	
	溝渠專用區	0.7206	--	0.7206	0.15%	0.15%	
	河川區	2.0500	--	2.0500	--	0.43%	
	河川區(兼供道路使用)	0.2241	--	0.2241	--	0.05%	
	加油站專用區	0.4545	--	0.4545	0.10%	0.10%	
	鐵路專用區	0.8480	--	0.8480	0.18%	0.18%	
	文教區	13.3257		13.3257	2.86%	2.82%	
合 計	208.7427	0.6914	209.4341	44.51%	44.37%		
公共 設施 用地	機關用地	10.3945	--	10.3945	2.23%	2.20%	
	自來水事業用地	0.2206	--	0.2206	0.05%	0.05%	
	學校 用地	文小用區	13.2260	--	13.2260	2.84%	2.80%
		文中用區	7.4967	--	7.4967	1.61%	1.59%
		文大用地	24.5800	--	24.5800	5.28%	5.21%
		小計	45.3027	--	45.3027	9.73%	9.60%
	文教用地	7.0406	--	7.0406	1.51%	1.49%	
	社教用地	1.9133	--	1.9133	0.41%	0.41%	
	市場用地	0.1796	--	0.1796	0.04%	0.04%	
	停車場用地	6.3397	--	6.3397	1.36%	1.34%	
	廣場兼停車場用地	1.2202	--	1.2202	0.26%	0.26%	
	公園用地	14.4042	-0.6041	13.8001	2.96%	2.92%	
兒童遊樂場用地	4.2539	0.1062	4.3601	0.94%	0.92%		

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
公園兼兒童遊樂場用地	3.8810	-0.1935	3.6875	0.79%	0.78%
綠地用地	3.6002	--	3.6002	0.77%	0.76%
體育場(運動公園)用地	18.2221	--	18.2221	3.92%	3.86%
體育園區用地	1.6590	--	1.6590	0.36%	0.35%
綠能園區用地	13.4276	--	13.4276	2.88%	2.84%
園林道路用地	8.5147	--	8.5147	1.83%	1.80%
變電所用地	0.9780	--	0.9780	0.21%	0.21%
環境保護設施用地	0.5378	--	0.5378	0.12%	0.11%
河道用地	4.3184	--	4.3184	--	0.91%
溝渠用地	0.0035	--	0.0035	--	0.00%
高速公路用地	22.2341	--	22.2341	4.78%	4.71%
高速公路用地 (兼供道路使用)	0.1208	--	0.1208	0.03%	0.03%
人行步道用地	0.7675	--	0.7675	0.16%	0.16%
道路用地	90.8796	--	90.8796	19.53%	19.25%
道路用地 (兼供河川使用)	2.8781	--	2.8781	0.62%	0.61%
合 計	263.2917	-0.6914	262.6003	55.49%	55.63%
都市發展用地面積	465.4419	--	465.4419	100.00%	-
總 計	472.0344	--	472.0344	--	100.00%

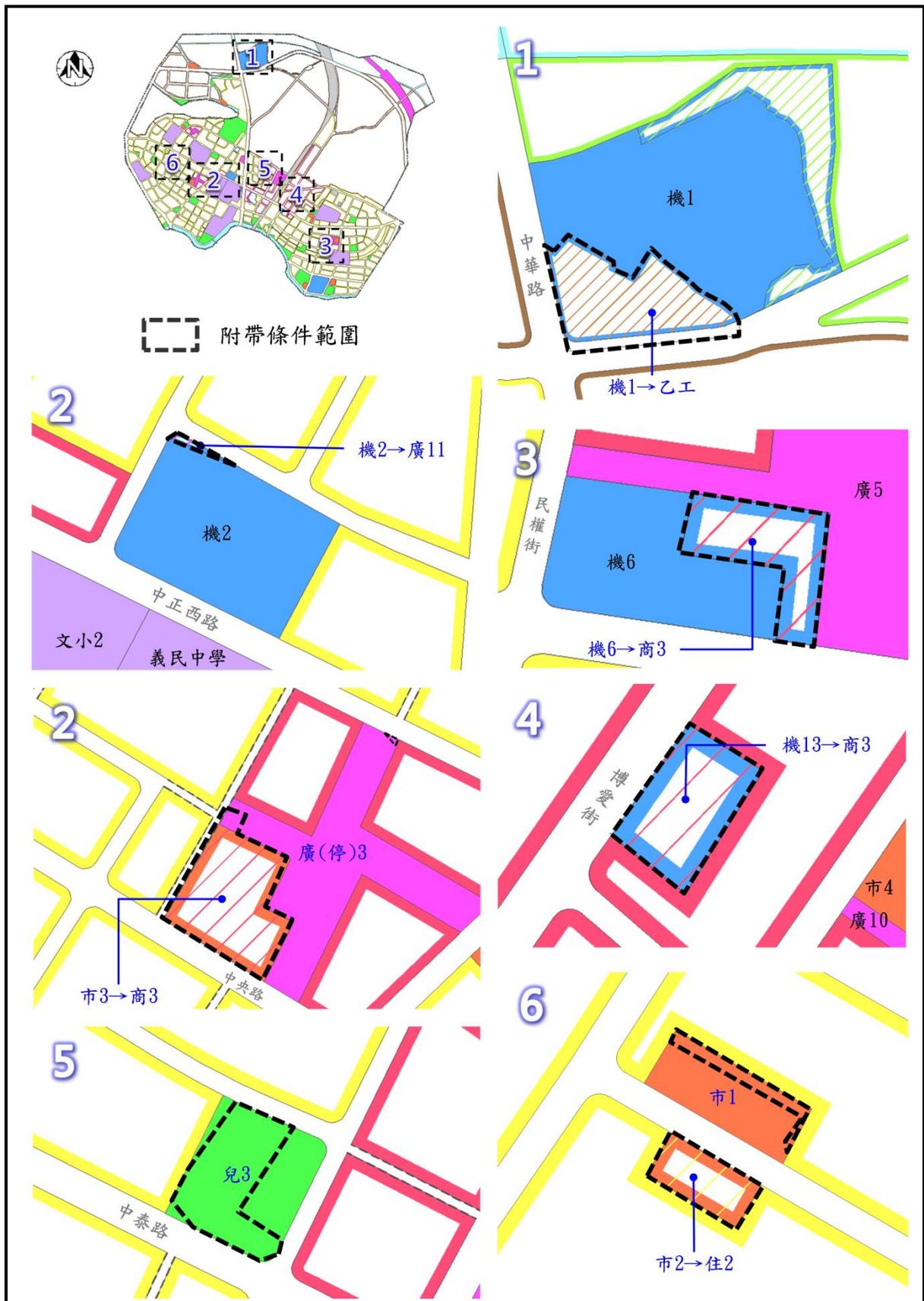
註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表七 變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫變更內容明細表

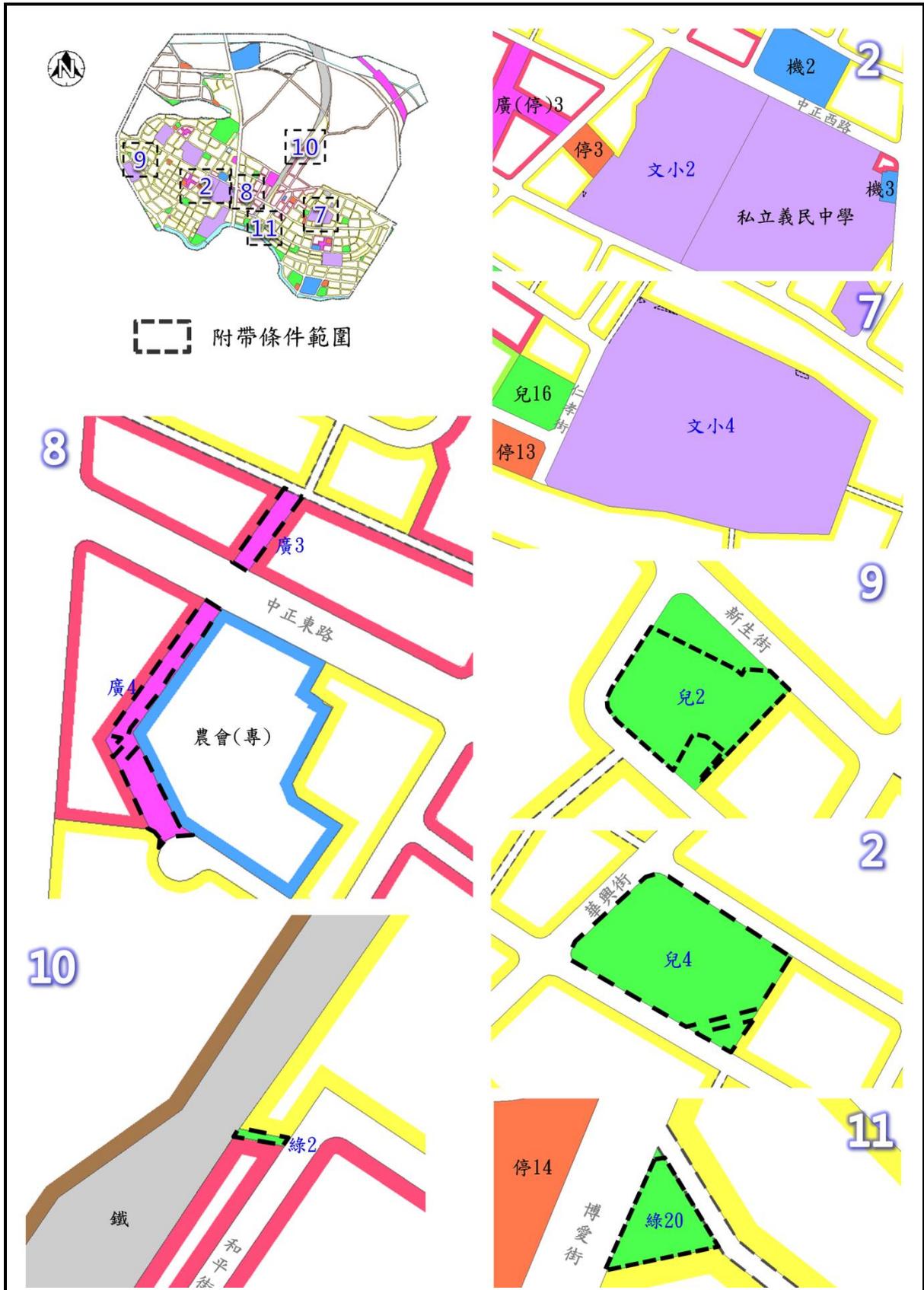
編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	計畫區北側之機1用地	機關用地 (機1) (1.0660)	乙種工業區 (附)(1.0660)	部分已開闢為水產試驗所，未取得未開闢土地經公所及水產試驗所皆確認已無使用需求，考量現況使用情形，本次檢討變更為乙種工業區。	附帶條件：應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。
		道路用地 (0.1644)	道路用地 (附)(0.1644)	配合重劃配地需求，透過整體開發方式，併同取得興闢毗鄰道路用地。	
	計畫區中央偏西側，文小2北側之機2用地	機關用地 (機2) (0.0074)	廣場用地 (廣11)(附) (0.0074)	部分已開闢供竹北市公所使用，未取得未開闢土地經公所確認已無使用需求，考量現況使用情形，本次檢討變更為廣場用地。	
	計畫區東側，廣5南側之機6用地	機關用地 (機6) (0.1132)	第三種商業區 (附)(0.1132)	部分已開闢供地政事務所使用，未取得未開闢土地經公所確認已無使用需求，考量現況使用情形，本次檢討變更為第三種商業區。	
	計畫區中央之機13用地	機關用地 (機13) (0.1121)	第三種商業區 (附)(0.1121)	尚未開闢使用，經公所確認已無使用需求，考量現況土地使用情形，本次檢討變更為第三種商業區。	
	計畫區西側，市1南側之市2用地	市場用地 (市2) (0.0613)	第二種住宅區 (附)(0.0613)	已開闢為新社公有零售市場停車場，經公所確認已無使用需求，本次檢討變更為第二種住宅區。	
	計畫區中央偏西側，廣(停)3南側之市3用地	市場用地 (市3) (0.2859)	第三種商業區 (附)(0.2859)	尚未開闢使用，經公所確認已無使用需求，考量現況使用情形，本次檢討變更為第三種商業區。	
	1	計畫區中央	學校用地 (文小2) (0.0001)	學校用地 (文小2)(附) (0.0001)	

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	
		原計畫	新計畫			
		學校用地 (文小4) (0.0032)	學校用地 (文小4)(附) (0.0032)	部分文小2、文小4、市1、廣(停)3、廣3、廣4、兒2、兒3、兒4、綠2及綠20用地。		
		市場用地 (市1) (0.0240)	市場用地 (市1)(附) (0.0240)			
		廣場兼停車場 用地(廣(停)3) (0.0095)	廣場兼停車場用 地(廣(停)3) (附)(0.0095)			
		廣場用地 (廣3) (0.0319)	廣場用地 (廣3)(附) (0.0319)			
		廣場用地 (廣4) (0.1096)	廣場用地 (廣4)(附) (0.1096)			
		兒童遊樂場 用地(兒2) (0.1439)	兒童遊樂場用地 (兒2)(附) (0.1439)			
		兒童遊樂場 用地(兒3) (0.1906)	兒童遊樂場用地 (兒3)(附) (0.1906)			
		兒童遊樂場 用地(兒4) (0.4626)	兒童遊樂場用地 (兒4)(附) (0.4626)			
		綠地(綠2) (0.0040)	綠地(綠2) (附)(0.0040)			
		綠地(綠20) (0.0271)	綠地(綠20) (附)(0.0271)			
2	計畫區北 側之機1 用地	機關用地 (機1) (1.0362)	農業區 (1.0362)		部分已開闢為水產試驗所，未取得未開闢土地經公所及水產試驗所皆確認已無使用需求，故檢討變更為毗鄰之農業區。	
3	計畫區範圍及面積	計畫面積 (511.0684)	計畫面積 (510.0322)		配合變2案部分機關用地(機1)變更為農業區，別除於計畫範圍外，調整計畫範圍及面積。	

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



圖四 變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫變更內容示意圖-1



圖四 變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫
變更內容示意圖-2

表八 變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫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	估計畫總 面積比例	
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	第1種住宅區	25.2575	--	25.2575	5.32%	4.95%
		第2種住宅區	102.7153	0.0613	102.7766	21.65%	20.15%
		第3種住宅區	7.7690		7.7690	1.64%	1.52%
		第3種住宅區(特)	0.1892	--	0.1892	0.04%	0.04%
		小 計	135.9310	0.0613	135.9923	28.65%	26.66%
	第3種商業區	18.2439	0.5112	18.7551	3.95%	3.68%	
	工 業 區	乙種工業區(一)	12.1624	--	12.1624	2.56%	2.38%
		乙種工業區	163.5875	1.0660	164.6535	34.68%	32.28%
		小 計	175.7499	1.0660	176.8159	37.25%	34.67%
	農業區	0.0000	1.0362	1.0362	--	--	
	保存區	0.1004	--	0.1004	0.02%	0.02%	
	寺廟專用區(三)	0.3718	--	0.3718	0.08%	0.07%	
	農會專用區	0.6902	--	0.6902	0.15%	0.14%	
	電信專用區	0.1990	--	0.1990	0.04%	0.04%	
	河川區	26.7094	--	26.7094	--	5.24%	
河川區(兼供道路使用)	0.9195	--	0.9195	--	0.18%		
合 計	358.9151	2.6747	361.5898	70.13%	70.69%		
公 共 設 施 用 地	機關用地	6.8357	-1.2487	4.5008	0.95%	0.88%	
	文化中心用地	2.6034	--	2.6034	0.55%	0.51%	
	學 校 用 地	文小用區	9.5779	--	9.5779	2.02%	1.88%
		文中用區	5.6093	--	5.6093	1.18%	1.10%
		文高用地	4.3068	--	4.3068	0.91%	0.84%
		小 計	19.4940	--	19.4940	4.11%	3.82%
	私立義民中學用地	3.4977	--	3.4977	0.74%	0.69%	
	社教用地	0.1111	--	0.1111	0.02%	0.02%	
	市場用地	0.9982	-0.3472	0.6510	0.14%	0.13%	
	停車場用地	2.0211	--	2.0211	0.43%	0.40%	
	廣場兼停車場用地	1.7540	--	1.7540	0.37%	0.34%	
	廣場用地	1.3627	0.0074	1.3701	0.29%	0.27%	
	廣場用地(兼供道路使用)	0.0430	--	0.0430	0.01%	0.01%	
公園用地	7.8654	--	7.8654	1.66%	1.54%		
兒童遊樂場用地	4.3469	--	4.3469	0.92%	0.85%		
公園兼兒童遊樂場用地	0.0624	--	0.0624	0.01%	0.01%		

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	估計畫總 面積比例
綠地用地	0.2861	--	0.2861	0.06%	0.06%
體育場(運動公園)用地	1.3269	--	1.3269	0.28%	0.26%
加油站用地	0.2766	--	0.2766	0.06%	0.05%
鐵路用地	9.3111	--	9.3111	1.96%	1.83%
鐵路用地(兼供道路使用)	0.3766	--	0.3766	0.08%	0.07%
變電所用地	0.2688	--	0.2688	0.06%	0.05%
公用事業用地	0.0394	--	0.0394	0.01%	0.01%
河道用地	7.6354	--	7.6354	--	1.50%
河道用地兼供道路使用	0.0091	--	0.0091	--	0.00%
河道用地兼供步道及自行車道使用	0.0295	--	0.0295	--	0.01%
溝渠用地	1.8279	--	1.8279	0.39%	0.36%
高速公路用地	4.8644	--	4.8644	1.02%	0.95%
人行步道用地	2.0802	--	2.0802	0.44%	0.41%
道路用地	72.8228	--	72.8228	15.34%	14.28%
道路用地(兼供河川使用)	0.0029	--	0.0029	0.00%	0.00%
合 計	152.1533	-2.6747	149.4789	29.87%	29.31%
都市發展用地面積	475.7655	--	474.7293	100.00%	--
總 計	511.0684	-1.0362	510.0322	--	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 5.0726 公頃。

(二)土地使用計畫內容

土地使用分區包括第二種住宅區、第一種商業區、第三種商業區及乙種工業區，面積計 3.0235 公頃，公共設施用地包括學校用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、綠地用地及道路用地等，面積計 2.0491 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	第二種住宅區	0.9727	19.18
	第一種商業區	0.4736	9.34
	第三種商業區	0.5112	10.08
	乙種工業區	1.0660	21.01
	小 計	3.0235	59.60
公共設施 用地	學校用地	0.1687	3.33
	市場用地	0.0240	0.47
	廣場用地	0.1489	2.94
	廣場兼停車場用地	0.0095	0.19
	公園兼兒童遊樂場用地	0.1844	3.64
	兒童遊樂場用地	0.9033	17.81
	綠地用地	0.1721	3.39
	道路用地	0.4382	8.64
	小 計	2.0491	40.40
合 計		5.0726	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、商業區及工業區土地，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 72,500 元/m²(23.97 元/坪)。

(二)預估重劃總費用：1+2+3=16,803 萬元

1. 重劃費用：約 7,130 萬元
2. 工程費用：約 8,460 萬元
3. 貸款利息：約 1,213 萬元

(三)預估平均重劃負擔比率：1+2=44.96%

1. 公共設施用地平均負擔比率=40.40%
2. 費用平均負擔比率=4.56%

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)	5.0726	
2	B1. 住宅區面積(公頃)	0.9727	
	B2. 商業區面積(公頃)	0.9848	
	B3. 工業區面積(公頃)	1.0660	
3	公共設施用地	C. 全部面積(公頃)	2.0491
		D. 共同負擔面積(公頃)	2.0491
		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	40.40% =(D-E)/(A-E)
4	開發費用	G. 重劃作業費及補償費(萬元)	7,130
		H. 開發工程費(萬元)	8,460
		I. 貸款利息(萬元)	1,213
		J. 重劃總費用合計(萬元)	16,803 =(G)+(H)+(I)
		K. 預估重劃後平均地價(萬元/坪)	23.97
		L. 平均負擔比率	4.56% =(J)/(K)*(A-E)
5	重劃總平均負擔比率	44.96%	=(F)+(L)
6	土地所有權人領回抵費地比率	55.04%	=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9月21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	專案小組第二次	所屬鄉鎮市：竹北市	日期：109年9月21日
案由	<p>「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」暨「變更竹北(縣治附近地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案、變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併體育公園附近地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案及變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」</p>		
說明	<p>十一、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>十二、本案辦歷程說明：</p> <p>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 3 日假</p>		

	<p>新竹縣政府前棟三樓第二會議室辦理公開展覽說明會。</p> <p>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、洪委員崇文、閻委員克勤、黃委員書偉、劉委員馨隆等 7 位委員組成專案小組，專案小組於 108 年 7 月 25 日召開第 1 次會議。</p> <p>十三、擬定機關：新竹縣政府</p> <p>十四、規劃單位：安邦工程顧問股份有限公司</p> <p>十五、法令依據：都市計畫法第 26 條。</p> <p>十六、計畫範圍：</p> <p>本次專案通盤檢討範圍包括「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫」、「變更竹北(縣治附近地區)細部計畫」、「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併體育公園附近地區)細部計畫」及「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫」1 處主要計畫及 3 處細部計畫之公共設施用地。</p> <p>十七、變更主要計畫內容：</p> <p>詳表一變更內容明細表。</p> <p>十八、變更細部計畫內容</p> <p>詳表三、五變更內容明細表。</p> <p>十九、事業及財務計畫：</p> <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>二十、本案人民團體陳情意見：</p> <p>本案公展期間人陳意見共 47 件，其中申請列席說明計 30 件；逾公展期間人陳意見共 1 件，申請列席說明計 1 件，詳附件二。</p> <p>二十一、 本次會議召開乃依據 108 年 7 月 25 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，並針對公民或團體陳情意見提會討論(詳附件初步建議及處理情形對照表)。</p>
作業單位初核意見	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	一、竹北(含斗崙地區)都市計畫變更內容明細表：詳如表一、竹北(縣治附近地區)細部計畫變更內容明細表：

	<p>詳如表三、竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫變更內容明細表：詳如表五。</p> <p>二、有關公展期間人民陳情意見，提下次專案小組審議。</p>
--	--

表一 修正後變更竹北(含斗崙地區)都市計畫變更內容明細表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	縣都委會第2次專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
1	計畫區北側之機1用地	機關用地(機1) (1.0660)	乙種工業區(附1) (1.0660)	部分已開闢為水產試驗所,未取得未開闢土地經公所及水產試驗所皆確認已無使用需求,考量現況使用情形,本次檢討變更為乙種工業區。	附帶條件1: <u>應以市地重劃方式辦理跨區整體開發。</u>	依本次提會方案通過。
	計畫區中央偏西北側之機2用地	機關用地(機2) (0.0077)	廣場用地(廣11) (附1) (0.0077)	部分已開闢供竹北市公所使用,未取得未開闢土地經公所確認已無使用需求,考量現況使用情形,本次檢討變更為廣場用地。		依本次提會方案通過。
	計畫區中央偏北側之機13用地	機關用地(機13) (0.1121)	第三種商業區(附1) (0.1121)	尚未開闢使用,經公所確認已無使用需求,考量現況土地使用情形,本次檢討變更為第三種商業區。		依本次提會方案通過。
	計畫區西側之機14、市7、及道路用地	機關用地(機14) (0.1348) 市場用地(市7) (0.1660)	第一種商業區(附1) (0.1348) 第一種商業區(附1) (0.1660)	機14及市7用地尚未開闢使用,經公所確認已無需求,本次檢討變更為第一種商業區。		除機14及市7東北側併同取得毗鄰道路用地剔除於本案市

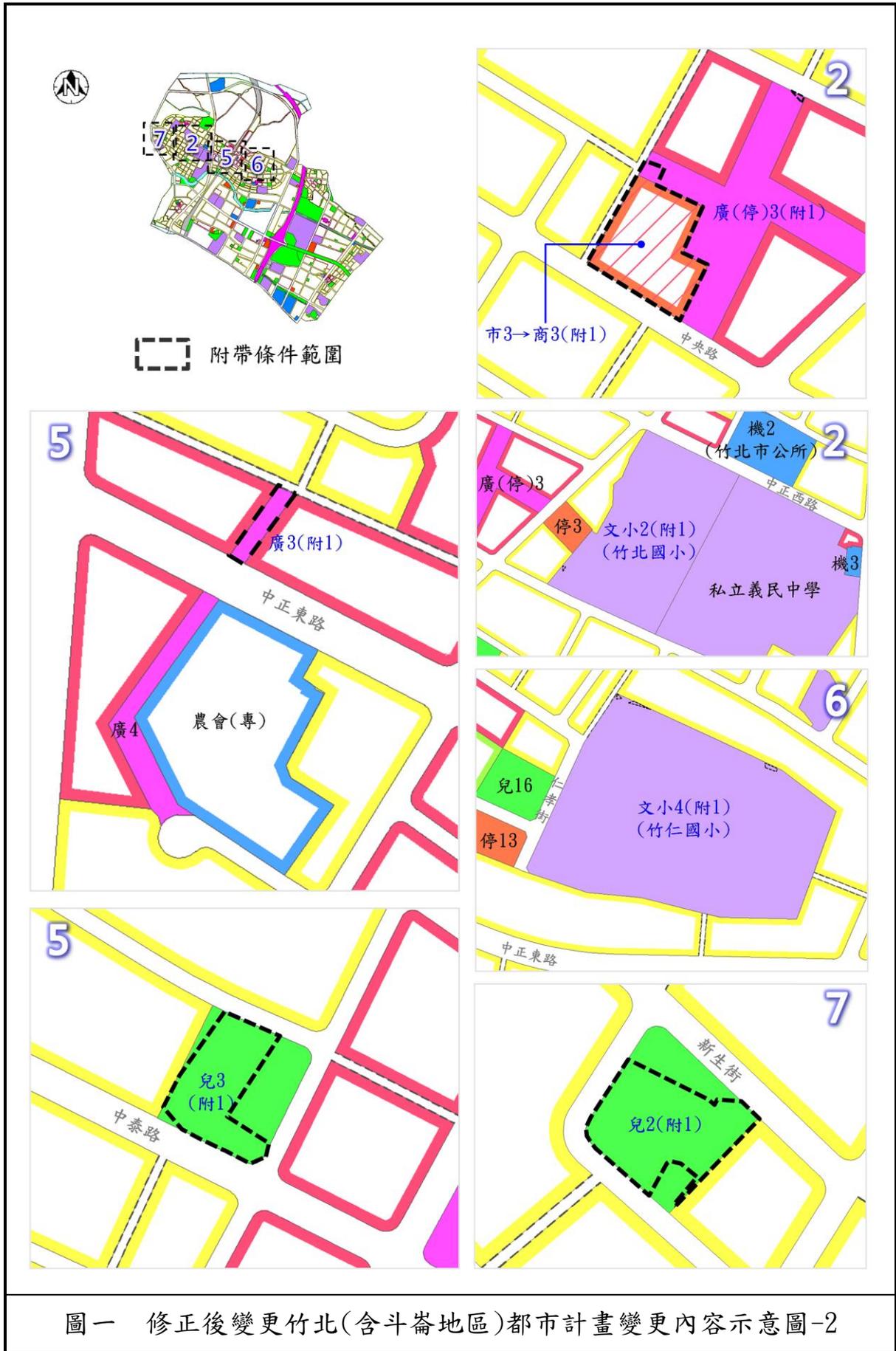
編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
		道路用地 (0.1143→ <u>0.0865</u>)	道路用地 (附1) (0.1143→ <u>0.0865</u>)	配合重劃配地需求,透過整體開發方式,併同取得興關毗鄰道路用地。	縣都委會第2次專案小組初步建議意見地重劃整體開發範圍,建議納入竹北市公共設施送出基地優先次序表中得不用地申請移入容積比之限制指定道路,以加速道路取得及開發,其餘依本次提會方案通過。
	計畫區中央偏西北側之市3用地	市場用地 (市3) (0.2859)	第三種商業區 (附1) (0.2859)	尚未開闢使用,經公所確認已無使用需求,考量現況使用情形,本次檢討變更為第三種商業區。	依本次提會方案通過。
	計畫區內	學校用地 (文小2) (0.0001)	學校用地 (文小2)(附1)(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,併同取得部分文小2、文小4、市1、廣(停)3、廣3、兒2、兒3、兒4、綠2、綠18及綠20用地。	依本次提會方案通過。
		學校用地 (文小4) (0.0032)	學校用地 (文小4)(附1)(0.0032)		
		市場用地 (市1) (0.0240)	市場用地 (市1)(附1) (0.0240)		
		廣場兼停車場用地 (廣(停)3) (0.0095)	廣場兼停車場用地(廣(停)3)(附1)(0.0095)		

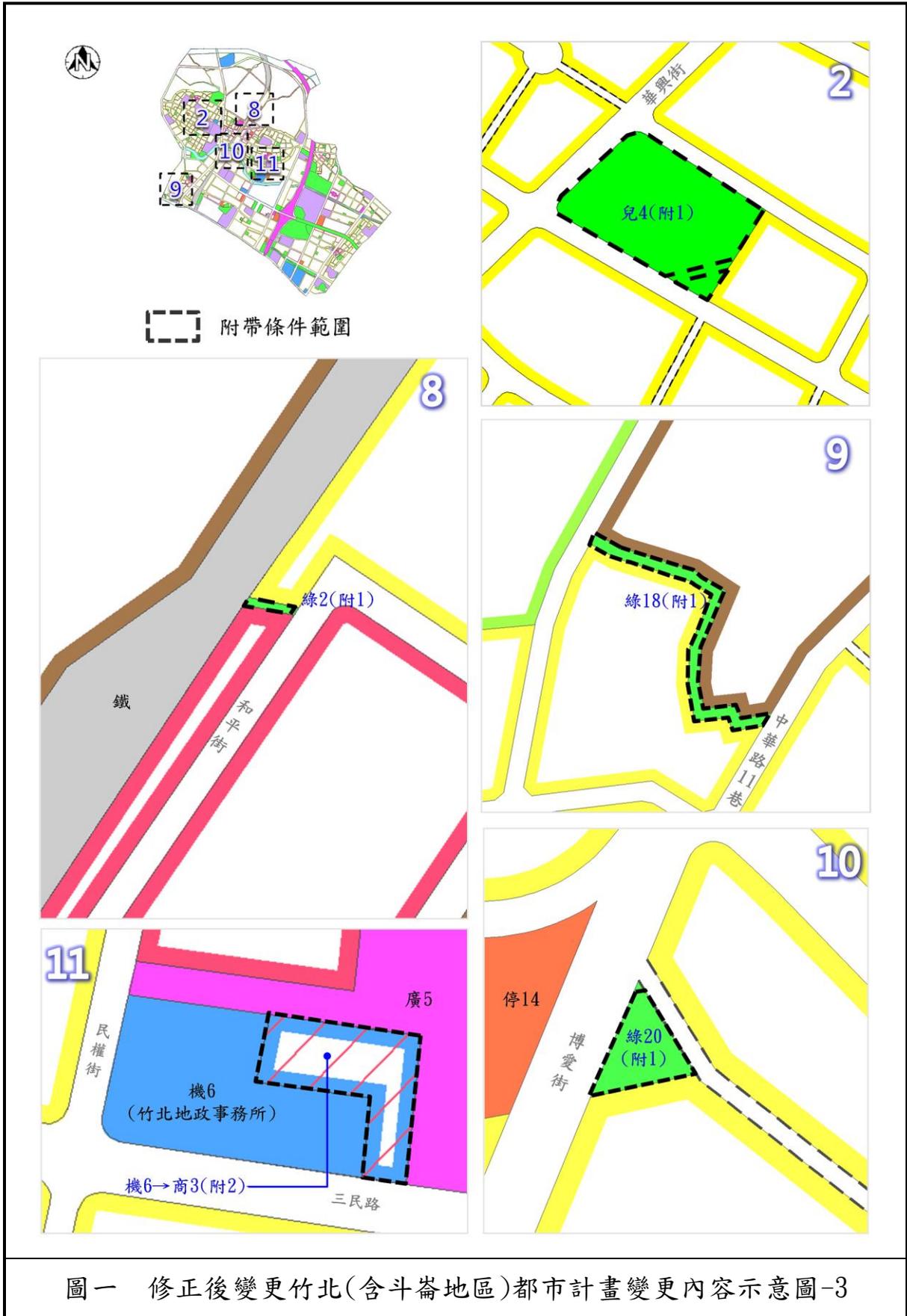
編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	縣都委會 第2次專案 小組初步 建議意見
		原計畫	新計畫			
		廣場用地 (廣3) (0.0319)	廣場用地 (廣3)(附1) (0.0319)			
		兒童遊樂 場用地 (兒2) (0.1439)	兒童遊樂場 用地(兒2) (附1) (0.1439)			
		兒童遊樂 場用地 (兒3) (0.1909)	兒童遊樂場 用地(兒3) (附1) (0.1909)			
		兒童遊樂 場用地 (兒4) (0.4626)	兒童遊樂場 用地(兒4) (附1) (0.4626)			
		綠地(綠2) (0.0040)	綠地(綠2) (附1) (0.0040)			
		綠地 (綠18) (0.0746)	綠地(綠18) (附1) (0.0746)			
		綠地 (綠20) (0.0271)	綠地(綠20) (附1) (0.0271)			
2	計畫區 北側之 機1用 地	機關用地 (機1) (1.0362)	農業區 (1.0362)	部分已開闢為水 產試驗所，未取得 未開闢土地經公 所及水產試驗所 皆確認已無使用 需求，故檢討變更 為毗鄰之農業區。		依本次提 會方案通 過。

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	縣都委會 第2次專案 小組初步 建議意見
		原計畫	新計畫			
3	計畫區 中央之 機6用 地	機關用地 (機6) (0.1132)	第三種 商業區 (附2) (0.1132)	<p>1. 部分已開闢供地政事務所使用，未取得未開闢土地經<u>竹北地政事務所109年6月23日北地所測字第1092300350號函</u>確認未取得用地暫無使用需求，考量<u>周邊土地使用情形</u>，故本次檢討變更為第三種商業區。</p> <p>2. 考量機6用地曾經辦理市地重劃，為處理不同性質之重劃負擔，雖不納入市地重劃整體開發，但為維護公平之原則，應採差額負擔辦理，故以<u>新竹縣公共設施用地專案通盤檢討案市地重劃整體開發方式之平均負擔比例45%</u>，扣除前次重劃之平均負擔比例<u>24.55%</u>，應補差額負擔<u>20.45%</u>。</p>	<p>附帶條件2： <u>第三種商業區(附2)範圍內全體土地所有權人同意以變更範圍內土地總面積20.45%(面積以騰本面積計算之)折算代金於申請建築執照前繳交予新竹縣政府</u>，則其土地得建築使用。並應依下列規定辦理：</p> <p>1 代金之計算=<u>變更範圍總面積(m²)x回饋代金比例(20.45%)x市價(元/m²)</u>。</p> <p>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。</p> <p>3 繳交之代金依「<u>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</u>」繳入「<u>新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金專戶</u>」。</p>	依本次提 會方案通 過。

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。







圖一 修正後變更竹北(含斗崙地區)都市計畫變更內容示意圖-3

表二 修正後變更竹北(含斗崙地區)都市計畫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	第一種住宅區	174.2399	--	174.2399	<u>15.62%</u>	14.46%
		第二種住宅區	223.6341	--	<u>223.6341</u>	<u>20.04%</u>	<u>18.57%</u>
		第三種住宅區	0.1898	--	0.1898	0.02%	0.02%
		再發展區	0.3269	--	0.3269	0.03%	0.03%
		小計	398.3907	--	<u>398.3907</u>	<u>35.71%</u>	<u>33.07%</u>
	商業區	第一種商業區	9.7421	<u>0.3008</u>	<u>10.0429</u>	<u>0.90%</u>	<u>0.83%</u>
		第二種商業區	31.7354	--	31.7354	2.84%	2.63%
		第三種商業區	22.8549	<u>0.5112</u>	<u>23.3661</u>	<u>2.09%</u>	<u>1.94%</u>
		小計	64.3324	<u>0.8120</u>	<u>65.1444</u>	<u>5.84%</u>	<u>5.41%</u>
	乙種工業區	189.7729	1.0660	190.8389	17.10%	15.84%	
	特種工業區	0.3142	--	0.3142	0.03%	0.03%	
	農業區	43.6337	1.0362	44.6699	--	3.71%	
	保存區	0.4699	--	0.4699	0.04%	0.04%	
	寺廟專用區	0.9045	--	0.9045	0.08%	0.08%	
	行政區	19.8461	--	19.8461	1.78%	1.65%	
	農會專用區	0.6902	--	0.6902	0.06%	0.06%	
	醫療專用區	0.2574	--	0.2574	0.02%	0.02%	
	電信專用區	0.3388	--	0.3388	0.03%	0.03%	
	溝渠專用區	0.5604	--	0.5604	0.05%	0.05%	
	河川區	28.4987	--	28.4987	--	2.37%	
	河川區(兼供道路使用)	1.1436	--	1.1436	--	0.09%	
	加油站專用區	0.4545	--	0.4545	0.04%	0.04%	
	鐵路專用區	0.8480	--	0.8480	0.08%	0.07%	
	特色產業專用區	0.8534	--	0.8534	0.08%	0.07%	
	文教區	13.3257	--	13.3257	1.19%	1.11%	
	合 計	764.6351	<u>2.9142</u>	<u>767.5493</u>	<u>62.13%</u>	<u>63.72%</u>	
	公共 設施 用地	機關用地	17.2168	<u>-2.4700</u>	<u>14.7468</u>	1.32%	1.22%
		車站用地	0.9151	--	0.9151	0.08%	0.08%
文化中心用地		2.6034	--	2.6034	0.23%	0.22%	
自來水事業用地		0.2206	--	0.2206	0.02%	0.02%	
學校 用地		文小用地	27.1248	--	27.1248	2.43%	2.25%
		文中用地	15.6894	--	15.6894	1.41%	1.30%
		文高用地	4.3068	--	4.3068	0.39%	0.36%
		文大用地	24.5800	--	24.5800	2.20%	2.04%
		小計	71.7010	--	71.7010	6.43%	5.95%
文教用地		7.0406	--	7.0406	0.63%	0.58%	

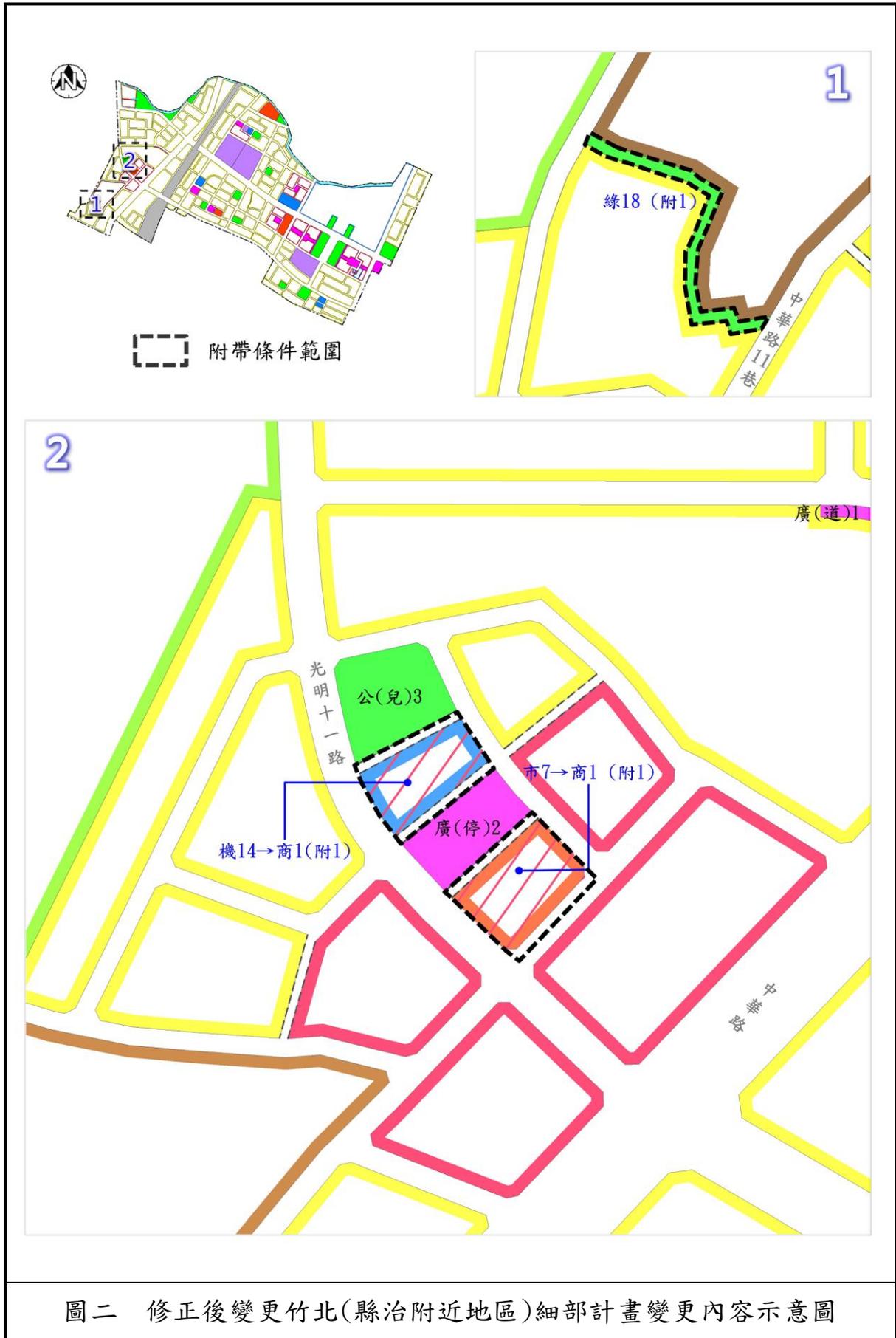
項 目	檢討前計畫 面積(公頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	檢討後計畫 面積(公頃)	占都市發展 用地面積 比例	占都市計 畫總面積 比例
私立義民中學用地	3.4977	--	3.4977	0.31%	0.29%
社教用地	2.0244	--	2.0244	0.18%	0.17%
市場用地	1.3438	<u>-0.4519</u>	<u>0.8319</u>	<u>0.08%</u>	0.07%
停車場用地	8.1207	--	8.1207	0.73%	0.67%
廣場兼停車場用地	3.1062	<u>--</u>	<u>3.1062</u>	<u>0.28%</u>	<u>0.26%</u>
廣場用地	1.3243	0.0077	1.3320	0.12%	0.11%
廣場用地(兼供道路使用)	0.0580	--	0.0580	0.01%	0.00%
公園用地	25.6492	<u>--</u>	<u>25.6492</u>	<u>2.30%</u>	<u>2.13%</u>
兒童遊樂場用地	6.7506	<u>--</u>	<u>6.7506</u>	<u>0.61%</u>	<u>0.56%</u>
公園兼兒童遊樂場用地	4.3006	<u>--</u>	<u>4.3006</u>	<u>0.39%</u>	<u>0.36%</u>
綠地用地	3.6837	--	3.6837	0.33%	0.31%
體育場(運動公園)用地	19.5490	--	19.5490	1.75%	1.62%
體育園區用地	1.6590	--	1.6590	0.15%	0.14%
綠能園區用地	13.4276	--	13.4276	1.20%	1.11%
園林道路用地	7.9682	--	7.9682	0.71%	0.66%
加油站用地	0.6593	--	0.6593	0.06%	0.05%
鐵路用地	15.5056	--	15.5056	1.39%	1.29%
鐵路用地(兼供道路使用)	0.3766	--	0.3766	0.03%	0.03%
變電所用地	1.2468	--	1.2468	0.11%	0.10%
環境保護設施用地	0.5378	--	0.5378	0.05%	0.04%
河道用地	14.4599	--	14.4599	--	1.20%
河道用地兼供道路使用	0.0091	--	0.0091	--	0.00%
河道用地兼供步道及自行車道 使用	0.0295	--	0.0295	--	0.00%
溝渠用地	1.7986	--	1.7986	0.16%	0.15%
高速公路用地	27.1136	--	27.1136	2.43%	2.25%
高速公路用地(兼供道路使用)	0.1208	--	0.1208	0.01%	0.01%
人行步道用地	3.0263	--	3.0263	0.27%	0.25%
道路用地	170.0226	<u>--</u>	<u>170.0226</u>	<u>15.24%</u>	14.11%
道路用地(兼供河川使用)	2.8810	--	2.8810	0.26%	0.24%
合 計	439.9480	<u>-2.9142</u>	<u>437.0388</u>	<u>37.87%</u>	<u>36.28%</u>
都市發展用地面積	1,116.8086	--	1,115.7724	100.00%	--
都市計畫總面積	1,204.5831	--	1,204.5831	--	100.00%

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表三 修正後變更竹北(縣治附近地區)細部計畫變更內容明細表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	縣都委會第2次專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
1	計畫區西側之機14、市7及道路用地	機關用地(機14) (0.1348)	第一種商業區(附1) (0.1348)	機14及市7用地尚未開闢使用，經公所確認已無需求，本次檢討變更為第一種商業區。	附帶條件1： <u>應以市地重劃方式辦理跨區整體開發。</u>	除機14及市7東北側併同取得毗鄰道路用地剔除於本案市地重劃整體開發範圍，建議納入竹北市公共設施送出基地優先次序表中得不受道路用地申請移入容積比例限制之指定道路，以加速道路用地取得及開發，其餘依本次提會方案通過。
		市場用地(市7) (0.1660)	第一種商業區(附1) (0.1660)			
		道路用地 (0.1143→ <u>0.0865</u>)	道路用地(附1) (0.1143→ <u>0.0865</u>)	配合重劃配地需求，透過整體開發方式，併同取得興闢毗鄰道路用地。		
	計畫區西側之綠18用地	綠地(綠18) (0.0746)	綠地(綠18)(附1) (0.0746)	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，併同取得綠18用地。		依本次提會方案通過。

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



表四 修正後變更竹北(縣治附近地區)細部計畫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)	占都市計畫 總面積比例	
土 地 使 用 分 區	第二種住宅區	71.3379	--	71.3379	40.12%	
	第一種商業區	3.0410	<u>0.3008</u>	<u>3.3418</u>	<u>1.88%</u>	
	第二種商業區	6.8886	--	6.8886	3.87%	
	乙種工業區	2.1499	--	2.1499	1.21%	
	行政區	19.2725	--	19.2725	10.84%	
	醫療專用區	0.2574	--	0.2574	0.14%	
	保存區	0.1277	--	0.1277	0.07%	
	特色產業專用區	0.8534	--	0.8534	0.48%	
	合 計	103.9284	<u>0.3008</u>	<u>104.2292</u>	<u>58.62%</u>	
公 共 設 施 用 地	機關用地	0.8624	-0.1348	0.7276	0.41%	
	學校 用地	文小用地	4.3210	--	4.3210	2.43%
		文中用地	2.5831	--	2.5831	1.45%
		小計	6.9041	--	6.9041	3.88%
	公園用地	4.9417	--	4.9417	2.78%	
	公園兼兒童遊樂場用地	1.8929	--	<u>1.8929</u>	<u>1.06%</u>	
	綠地用地	0.2606	--	0.2606	0.15%	
	廣場兼停車場用地	2.3549	--	<u>2.3549</u>	<u>1.32%</u>	
	廣場用地(兼供道路使用)	0.0580	--	0.0580	0.03%	
	市場用地	0.3785	-0.1660	0.2125	0.12%	
	社教用地	0.1303	--	0.1303	0.07%	
	停車場用地	1.6134	--	1.6134	0.91%	
	加油站用地	0.3827	--	0.3827	0.22%	
	車站用地	0.9151	--	0.9151	0.51%	
	道路用地	44.6422	--	<u>44.6422</u>	<u>25.11%</u>	
	河道用地	2.5378	--	2.5378	1.43%	
	鐵路用地	5.9976	--	5.9976	3.37%	
高速公路用地	0.0151	--	0.0151	0.01%		
合 計	73.8873	<u>-0.3008</u>	<u>73.5865</u>	<u>41.38%</u>		
都市計畫總面積		177.8157	--	177.8157	100.00%	

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表五 修正後變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫變更內容明細表

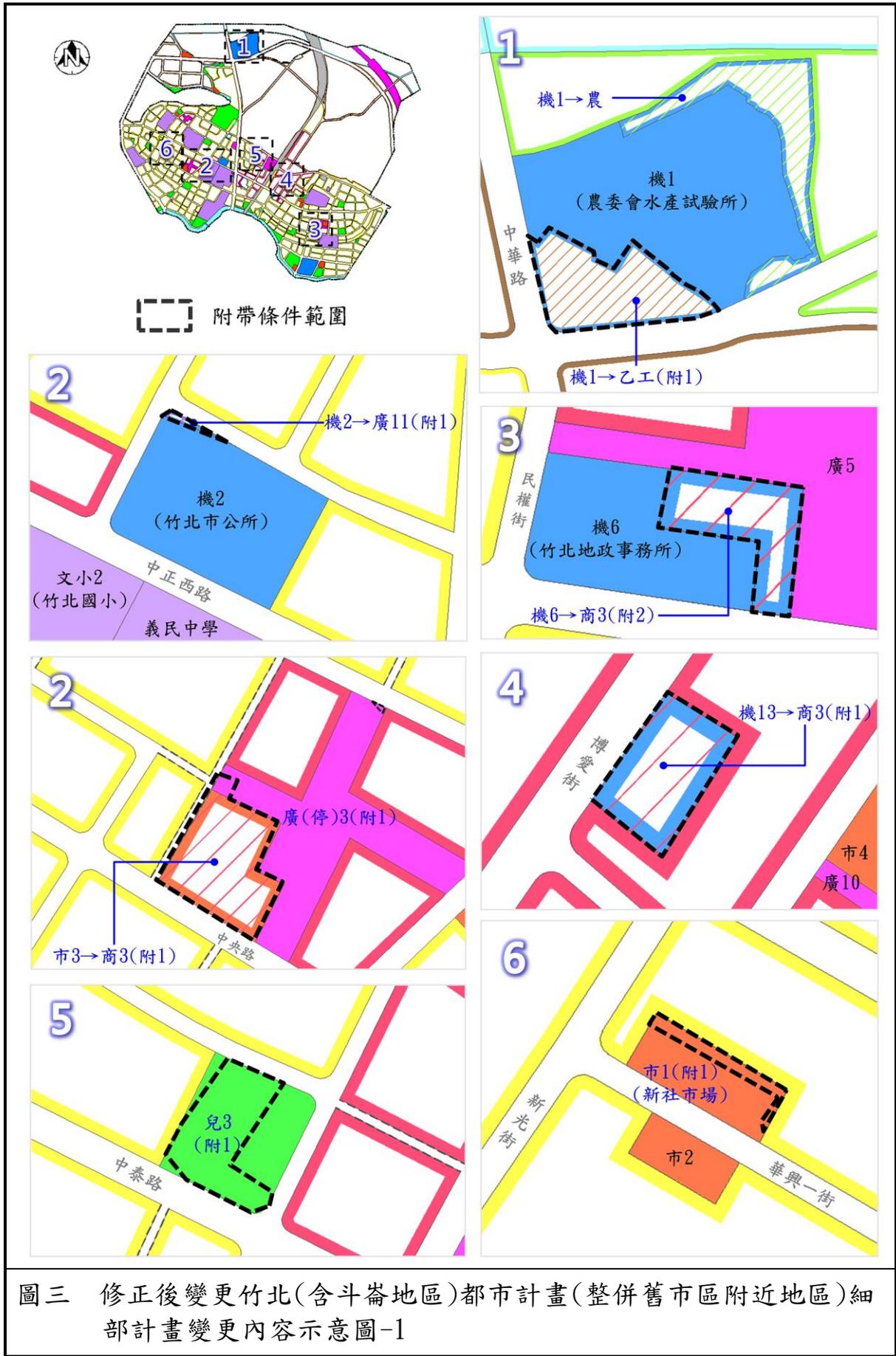
編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	縣都委會第2次專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
1	計畫區北側之機1用地	機關用地(機1) (1.0660)	乙種工業區(附1) (1.0660)	部分已開闢為水產試驗所，未取得未開闢土地經公所及水產試驗所皆確認已無使用需求，考量現況使用情形，本次檢討變更為乙種工業區。	附帶條件1： <u>應以市地重劃方式辦理跨區整體開發。</u>	依本次提會方案通過。
	計畫區中央偏西側之機2用地	機關用地(機2) (0.0074)	廣場用地(廣11) (附1) (0.0074)	部分已開闢供竹北市公所使用，未取得未開闢土地經公所確認已無使用需求，考量現況使用情形，本次檢討變更為廣場用地。		依本次提會方案通過。
	計畫區中央之機13用地	機關用地(機13) (0.1121)	第三種商業區(附1) (0.1121)	尚未開闢使用，經公所確認已無使用需求，考量現況土地使用情形，本次檢討變更為第三種商業區。		依本次提會方案通過。
	計畫區中央偏西側之市3用地	市場用地(市3) (0.2859)	第三種商業區(附1) (0.2859)	尚未開闢使用，經公所確認已無使用需求，考量現況使用情形，本次檢討變更為第三種商業區。		依本次提會方案通過。
	計畫區中央	學校用地(文小2) (0.0001)	學校用地(文小2) (附1) (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		依本次提會方案通過。

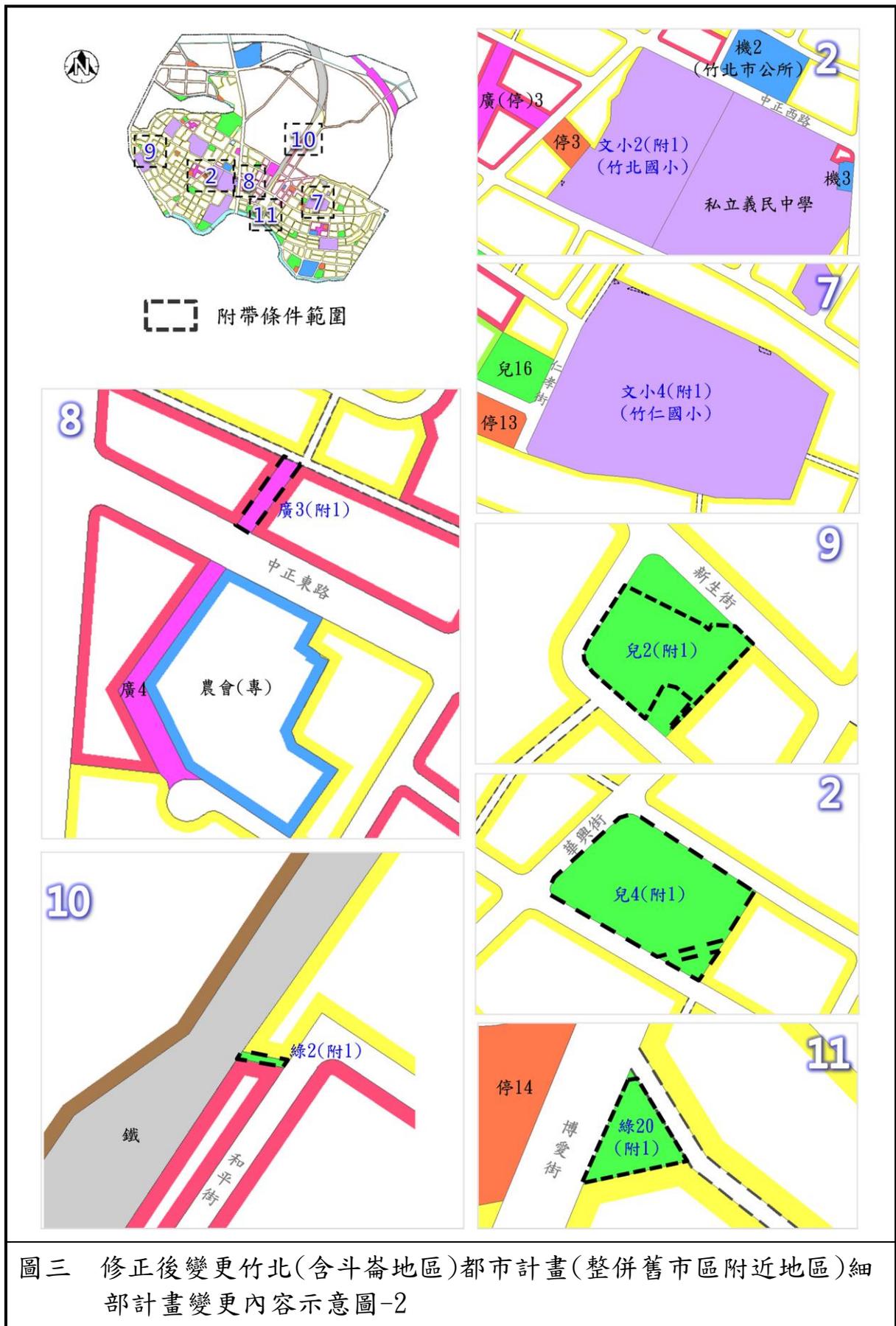
編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	縣都委會第2次專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
		學校用地 (文小4) (0.0032)	學校用地 (文小4) (附1) (0.0032)	，併同取得部分文小2、文小4、市1、廣(停)3、廣3、兒2、兒3、兒4、綠2及綠20用地。		
		市場用地 (市1) (0.0240)	市場用地 (市1) (附1) (0.0240)			
		廣場兼停車場用地(廣(停)3) (0.0095)	廣場兼停車場用地 (廣(停)3) (附1) (0.0095)			
		廣場用地 (廣3) (0.0319)	廣場用地 (廣3) (附1) (0.0319)			
		兒童遊樂場用地(兒2) (0.1439)	兒童遊樂場用地 (兒2) (附1) (0.1439)			
		兒童遊樂場用地(兒3) (0.1909)	兒童遊樂場用地 (兒3) (附1) (0.1909)			
		兒童遊樂場用地(兒4) (0.4626)	兒童遊樂場用地 (兒4) (附1) (0.4626)			
		綠地(綠2) (0.0040)	綠地 (綠2) (附1) (0.0040)			
		綠地 (綠20) (0.0271)	綠地 (綠20) (附1) (0.0271)			

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	縣都委會第2次專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
2	計畫區北側之機1用地	機關用地(機1) (1.0362)	農業區 (1.0362)	部分已開闢為水產試驗所，未取得未開闢土地經公所及水產試驗所皆確認已無使用需求，故檢討變更為毗鄰之農業區。		依本次提會方案通過。
3	計畫區範圍及面積	計畫面積 (511.0684)	計畫面積 (510.0322)	配合變2案部分機關用地(機1)變更為農業區，剔除於計畫範圍外，調整計畫範圍及面積。		依本次提會方案通過。

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	縣都委會第2次專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
4	計畫區東側之機6用地	機關用地(機6) (0.1132)	第三種商業區(附2) (0.1132)	<p>1. 部分已開闢供地政事務所使用，未取得未開闢土地經竹北地政事務所109年6月23日北地所測字第1092300350號函確認未取得用地暫無使用需求，考量周邊土地使用情形，故本次檢討變更為第三種商業區。</p> <p>2. 考量機6用地曾經辦理市地重劃，為處理不同性質之重劃負擔，雖不納入市地重劃整體開發，但為維護公平之原則，應採差額負擔辦理，故以新竹縣公共設施用地專案通盤檢討案市地重劃整體開發方式之平均負擔比例45%，扣除前次重劃之平均負擔比例24.55%，應補差額負擔20.45%。</p>	<p>附帶條件2： 第三種商業區(附2)範圍內全體土地所有權人同意以變更範圍內土地總面積20.45%(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，則其土地得建築使用。並應依下列規定辦理：</p> <p>1 代金之計算=變更範圍總面積(m²)×回饋代金比例(20.45%)×市價(元/m²)。</p> <p>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。</p> <p>3 繳交之代金依「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」。</p>	

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。





表六 修正後變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫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	估計畫總 面積比例	
土地 使用 分區	住宅 區	第 1 種住宅區	25.2575	--	25.2575	5.32%	4.95%
		第 2 種住宅區	102.7153	--	<u>102.7153</u>	21.65%	<u>20.14%</u>
		第 3 種住宅區	7.7690	--	7.7690	1.64%	1.52%
		第 3 種住宅區(特)	0.1892	--	0.1892	0.04%	0.04%
		小 計	135.9310	--	<u>135.9310</u>	<u>28.63%</u>	<u>26.65%</u>
	商業 區	第 3 種商業區	18.2439	<u>0.5112</u>	<u>18.7551</u>	<u>3.95%</u>	<u>3.68%</u>
		小 計	<u>18.2439</u>	<u>0.5112</u>	<u>18.7551</u>	<u>3.95%</u>	<u>3.68%</u>
	工業 區	乙種工業區(一)	12.1624	--	12.1624	2.56%	2.38%
		乙種工業區	163.5875	1.0660	164.6535	34.68%	32.28%
		小 計	175.7499	1.0660	176.8159	37.25%	34.67%
	農業區	0.0000	1.0362	1.0362	--	--	
	保存區	0.1004	--	0.1004	0.02%	0.02%	
	寺廟專用區(三)	0.3718	--	0.3718	0.08%	0.07%	
	農會專用區	0.6902	--	0.6902	0.15%	0.14%	
	電信專用區	0.1990	--	0.1990	0.04%	0.04%	
	河川區	26.7094	--	26.7094	--	5.24%	
	河川區(兼供道路使用)	0.9195	--	0.9195	--	0.18%	
	合 計	358.9151	<u>2.6134</u>	<u>361.5285</u>	<u>70.12%</u>	<u>70.68%</u>	
	公共 設施 用地	機關用地	6.8357	-2.3352	4.5005	0.95%	0.88%
		文化中心用地	2.6034	--	2.6034	0.55%	0.51%
學 校 用 地		文小用地	9.5779	--	9.5779	2.02%	1.88%
		文中用地	5.6093	--	5.6093	1.18%	1.10%
		文高用地	4.3068	--	4.3068	0.91%	0.84%
		小 計	19.4940	--	19.4940	4.11%	3.82%
私立義民中學用地		3.4977	--	3.4977	0.74%	0.69%	
社教用地		0.1111	--	0.1111	0.02%	0.02%	
市場用地		0.9982	<u>-0.2859</u>	<u>0.7123</u>	<u>0.15%</u>	<u>0.14%</u>	
停車場用地		2.0211	--	2.0211	0.43%	0.40%	
廣場兼停車場用地		1.7540	--	1.7540	0.37%	0.34%	
廣場用地		1.3627	0.0077	1.3704	0.29%	0.27%	
廣場用地(兼供道路使用)		0.0430	--	0.0430	0.01%	0.01%	
公園用地	7.8654	--	7.8654	1.66%	1.54%		
兒童遊樂場用地	4.3469	--	4.3469	0.92%	0.85%		

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	估計畫總 面積比例
公園兼兒童遊樂場用地	0.0624	--	0.0624	0.01%	0.01%
綠地用地	0.2861	--	0.2861	0.06%	0.06%
體育場(運動公園)用地	1.3269	--	1.3269	0.28%	0.26%
加油站用地	0.2766	--	0.2766	0.06%	0.05%
鐵路用地	9.3111	--	9.3111	1.96%	1.83%
鐵路用地(兼供道路使用)	0.3766	--	0.3766	0.08%	0.07%
變電所用地	0.2688	--	0.2688	0.06%	0.05%
公用事業用地	0.0394	--	0.0394	0.01%	0.01%
河道用地	7.6354	--	7.6354	--	1.50%
河道用地兼供道路使用	0.0091	--	0.0091	--	0.00%
河道用地兼供步道及自行車道使用	0.0295	--	0.0295	--	0.01%
溝渠用地	1.8279	--	1.8279	0.39%	0.36%
高速公路用地	4.8644	--	4.8644	1.02%	0.95%
人行步道用地	2.0802	--	2.0802	0.44%	0.41%
道路用地	72.8228	--	72.8228	15.34%	14.28%
道路用地(兼供河川使用)	0.0029	--	0.0029	0.00%	0.00%
合 計	152.1533	<u>-2.6134</u>	<u>149.5399</u>	<u>29.88%</u>	<u>29.32%</u>
都市發展用地面積	475.7655	-1.0362	474.7293	100.00%	--
總 計	511.0684	-1.0362	510.0322	--	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 修正後市地重劃可行性評估

壹、變更竹北(縣治附近地區)細部計畫

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 0.4619 公頃。

(二)土地使用計畫內容

土地使用分區包括第一種商業區，面積計 0.3008 公頃，公共設施用地包括綠地用地及道路用地等，面積計 0.1611 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	第一種商業區	<u>0.3008</u>	<u>65.12</u>
	小 計	<u>0.3008</u>	<u>65.12</u>
公共設施 用地	綠地用地	<u>0.0746</u>	<u>16.15</u>
	道路用地	<u>0.0865</u>	<u>18.73</u>
	小 計	<u>0.1611</u>	<u>34.88</u>
合 計		<u>0.4619</u>	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。

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. 本案變更為第一種商業區土地，重劃後地價將參考其鄰近土地交易價格(「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)及考量本案變更為可建築土地之區位條件、周邊公共設施分布情形等因素估算，約 114,950 元/m²(38 萬元/坪)。

(二)預估重劃總費用：1+2+3=2,866 萬元

1. 重劃費用：約 629 萬元
2. 工程費用：約 2,030 萬元
3. 貸款利息：約 207 萬元

(三)預估平均重劃負擔比率：1+2=40.28%

1. 公共設施用地平均負擔比率=34.88%
2. 費用平均負擔比率=5.40%

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)	0.4619	
2	B1. 第一種商業區面積(公頃)	0.3008	
3	C. 全部面積(公頃)	0.1611	
	D. 共同負擔面積(公頃)	0.1611	
	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	34.88%	=(D-E)/(A-E)
4	G. 重劃作業費及補償費(萬元)	629	
	H. 開發工程費(萬元)	2,030	
	I. 貸款利息(萬元)	207	
	J. 重劃總費用合計(萬元)	2,866	=(G)+(H)+(I)
	K. 預估重劃後平均地價(萬元/坪)	38	
	L. 平均負擔比率	5.40%	=(J)/(K)*(A-E)
5	重劃總平均負擔比率	40.28%	=(F)+(L)
6	土地所有權人領回抵費地比率	59.72%	=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。

貳、變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫

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 2.3688 公頃。

(二)土地使用計畫內容

土地使用分區包括第三種商業區及乙種工業區，面積計 1.4640 公頃，公共設施用地包括學校用地、市場用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、兒童遊樂場用地及綠地用地，面積計 0.9048 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	第三種商業區	<u>0.3980</u>	<u>16.80</u>
	乙種工業區	1.0660	<u>45.00</u>
	小 計	<u>1.4640</u>	<u>61.80</u>
公共設施 用地	學校用地	<u>0.0032</u>	<u>0.14</u>
	市場用地	0.0240	<u>1.01</u>
	廣場用地	<u>0.0396</u>	<u>1.67</u>
	廣場兼停車場用地	0.0095	<u>0.40</u>
	兒童遊樂場用地	<u>0.7974</u>	<u>33.66</u>
	綠地用地	<u>0.0311</u>	<u>1.31</u>
	小 計	<u>0.9048</u>	<u>38.20</u>
合 計		<u>2.3688</u>	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。

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. 本案變更為第三種商業區及乙種工業區土地，重劃後地價將參考其鄰近土地交易價格(「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)及考量本案變更為可建築土地之區位條件、周邊公共設施分布情形等因素估算，約 $65,930 \text{ 元/m}^2$ (21.80 萬元/坪)。

(二)預估重劃總費用：1+2+3=9,813 萬元

1. 重劃費用：約 7,726 萬元
2. 工程費用：約 1,379 萬元
3. 貸款利息：約 708 萬元

(三)預估平均重劃負擔比率：1+2=44.48%

1. 公共設施用地平均負擔比率=38.20%
2. 費用平均負擔比率=6.28%

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)	<u>2.3688</u>	
2	B1. 第三種商業區面積(公頃)	<u>0.3980</u>	
	B2. 乙種工業區面積(公頃)	<u>1.0660</u>	
3	C. 全部面積(公頃)	<u>0.9048</u>	
	D. 共同負擔面積(公頃)	<u>0.9048</u>	
	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	<u>38.20%</u>	=(D-E)/(A-E)
4	G. 重劃作業費及補償費(萬元)	<u>7,726</u>	
	H. 開發工程費(萬元)	<u>1,379</u>	
	I. 貸款利息(萬元)	<u>708</u>	
	J. 重劃總費用合計(萬元)	<u>9,813</u>	=(G)+(H)+(I)
	K. 預估重劃後平均地價(萬元/坪)	<u>21.80</u>	
	L. 平均負擔比率	<u>6.28%</u>	=(J)/(K)*(A-E)
5	重劃總平均負擔比率	<u>44.48%</u>	=(F)+(L)
6	土地所有權人領回抵費地比率	<u>55.52%</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。

(三)110年4月19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	專案小組第三次	所屬鄉鎮市：竹北市	日期：110年4月19日
案由	<p>「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」暨「變更竹北(縣治附近地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案、變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併體育公園附近地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案及變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」</p>		
說明	<p>二十二、 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>二十三、 本案辦歷程說明：</p> <p>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 3 日假新竹</p>		

縣政府前棟三樓第二會議室辦理公開展覽說明會。

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、洪委員崇文、閻委員克勤、黃委員書偉、劉委員馨隆等 7 位委員組成專案小組，專案小組於 108 年 7 月 25 日召開第 1 次會議，並於 109 年 9 月 21 日召開第 2 次專案小組會議。

嗣後本縣 110 年度都市計畫委員會成員異動，故再簽請白委員仁德、方委員溪泉、謝委員孟展組成專案小組續行審議。

二十四、 擬定機關：新竹縣政府

二十五、 規劃單位：安邦工程顧問股份有限公司

二十六、 法令依據：都市計畫法第 26 條。

二十七、 計畫範圍：

本次專案通盤檢討範圍包括「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫」、「變更竹北(縣治附近地區)細部計畫」、「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併體育公園附近地區)細部計畫」及「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫」1 處主要計畫及 3 處細部計畫之公共設施用地。

二十八、 變更主要計畫內容：

詳表一變更內容明細表及表四本次提會變更內容明細表。

二十九、 變更細部計畫內容

詳表二、三變更內容明細表及表五本次提會變更內容明細表。

三十、 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。

三十一、 本案人民團體陳情意見：

本案公展期間人陳意見共 47 件，其中申請列席說明計 30 件；逾公展期間人陳意見共 3 件，申請列席說明計 1 件，詳附件二。

三十二、 本次會議召開乃依據 109 年 9 月 21 日本縣都市計畫委員會第 2 次專案小組出席委員初步建議事項，將公民或團體陳情意見提會討論(詳附件初步建議及處理情形對照表)。

另有關主要計畫及整併舊市區附近地區細部計畫變

	<p>1 案「部分機 1 用地變更為乙種工業區(附帶條件)案」，經查泰和段 643 地號屬都市計畫發布實施前已存在之合法建物，參考 109 年 7 月 21 日變更新豐(山崎地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案都市計畫委員會第 3 次專案小組初步建議：「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。」，爰本次提會參採公展人 2 案建議事項部分內容，將泰和段 643 地號變更為乙種工業區且免予回饋。</p>
<p>作業單位 初核意見</p>	<p>一、 經查泰和段 643 地號坐落之合法建物保存登記(泰和段 121、122 建號)為住家用途，有關本次提會新增主要計畫變 4 案(表四)及整併舊市區附近地區細部計畫變 5 案(表五)機關用地變更為乙種工業區且免予回饋部分，請規劃單位補充說明。</p> <p>二、 本案採跨區市地重劃方式開發，有關財務可行性請本府地政處重劃科先行表示意見。</p> <p>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。</p>
<p>縣都委會專案 小組初步建議</p>	<p>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。</p> <p>一、 有關主要計畫變 4 案及整併舊市區附近地區細部計畫變 5 案，依本次提會內容通過，詳表四及表五。</p> <p>二、 公民或團體陳情意見，詳附件二。</p> <p>三、 依竹北市公所所提需求將公兒 3、廣停 2、市 2、公 10、公兒 2、公兒 5、公 1 等公共設施用地維持原計畫不予變更，唯仍請竹北市公所提供前開用地取得之具體財務計畫及時程。</p> <p>四、 配合本次提會變更案，修正本案市地重劃可行性評估，詳附件一。本案送本縣都市計畫委員會審議前，仍請本府地政處確認本案二處細部計畫區之跨區市地重劃可行性。</p>

「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」暨「變更竹北(縣治附近地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案、變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併體育公園附近地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案及變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫(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
<p>一、竹北(含斗崙地區)都市計畫變更內容明細表：詳如表一、竹北(縣治附近地區)細部計畫變更內容明細表：詳如表三、竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫變更內容明細表：詳如表五。</p>	<p>遵照辦理，詳修正後變更內容明細表。</p>
<p>二、有關公展期間人民陳情意見，提下次專案小組審議。</p>	<p>遵照辦理，配合第2次專案小組初步建議意見修正公民或團體陳情意見之建議處理情形，詳附件二公民或團體陳情意見綜理表。</p>

表一 修正後變更竹北(含斗崙地區)都市計畫變更內容明細表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	縣都委會第2次專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
1	計畫區北側之機1用地	機關用地(機1) (1.0660)	乙種工業區(附1) (1.0660)	部分已開闢為水產試驗所,未取得未開闢土地經公所及水產試驗所皆確認已無使用需求,考量現況使用情形,本次檢討變更為乙種工業區。	附帶條件1: 應以市地重劃方式辦理跨區整體開發。	依本次提會方案通過。
	計畫區中央偏西北側之機2用地	機關用地(機2) (0.0077)	廣場用地(廣11) (附1) (0.0077)	部分已開闢供竹北市公所使用,未取得未開闢土地經公所確認已無使用需求,考量現況使用情形,本次檢討變更為廣場用地。		依本次提會方案通過。
	計畫區中央偏北側之機13用地	機關用地(機13) (0.1121)	第三種商業區(附1) (0.1121)	尚未開闢使用,經公所確認已無使用需求,考量現況土地使用情形,本次檢討變更為第三種商業區。		依本次提會方案通過。
	計畫區西側之機14、市7、及道路用地	機關用地(機14) (0.1348)	第一種商業區(附1) (0.1348)	機14及市7用地尚未開闢使用,經公所確認已無需求,本次檢討變更為第一種商業區。		除機14及市7東北側併同取得毗鄰道路用地剔除於本案市地重劃整體開發範圍,建議納入竹北(含斗崙地區)都市計畫第五次通盤檢討優先次序表,以加速道路用地取得及開發,其餘依本次提會方案通過。
		市場用地(市7) (0.1660)	第一種商業區(附1) (0.1660)			
		道路用地(0.1143→ 0.0865)	道路用地(附1) (0.1143→ 0.0865)	配合重劃配地需求,透過整體開發方式,併同取得興闢毗鄰道路用地。		
計畫區中央偏西北側之市3用地	市場用地(市3) (0.2859)	第三種商業區(附1) (0.2859)	尚未開闢使用,經公所確認已無使用需求,考量現況使用情形,本次檢討變更為第三種商業區。	依本次提會方案通過。		

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	縣都委會第2次專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
計畫區內	學校用地(文小2)(0.0001)	學校用地(文小2)(附1)(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，併同取得部分文小2、文小4、市1、廣(停)3、廣3、兒2、兒3、兒4、綠2、綠18及綠20用地。	依本次提會方案通過。		
	學校用地(文小4)(0.0032)	學校用地(文小4)(附1)(0.0032)				
	市場用地(市1)(0.0240)	市場用地(市1)(附1)(0.0240)				
	廣場兼停車場用地(廣(停)3)(0.0095)	廣場兼停車場用地(廣(停)3)(附1)(0.0095)				
	廣場用地(廣3)(0.0319)	廣場用地(廣3)(附1)(0.0319)				
	兒童遊樂場用地(兒2)(0.1439)	兒童遊樂場用地(兒2)(附1)(0.1439)				
	兒童遊樂場用地(兒3)(0.1909)	兒童遊樂場用地(兒3)(附1)(0.1909)				
	兒童遊樂場用地(兒4)(0.4626)	兒童遊樂場用地(兒4)(附1)(0.4626)				
	綠地(綠2)(0.0040)	綠地(綠2)(附1)(0.0040)				
	綠地(綠18)(0.0746)	綠地(綠18)(附1)(0.0746)				
	綠地(綠20)(0.0271)	綠地(綠20)(附1)(0.0271)				

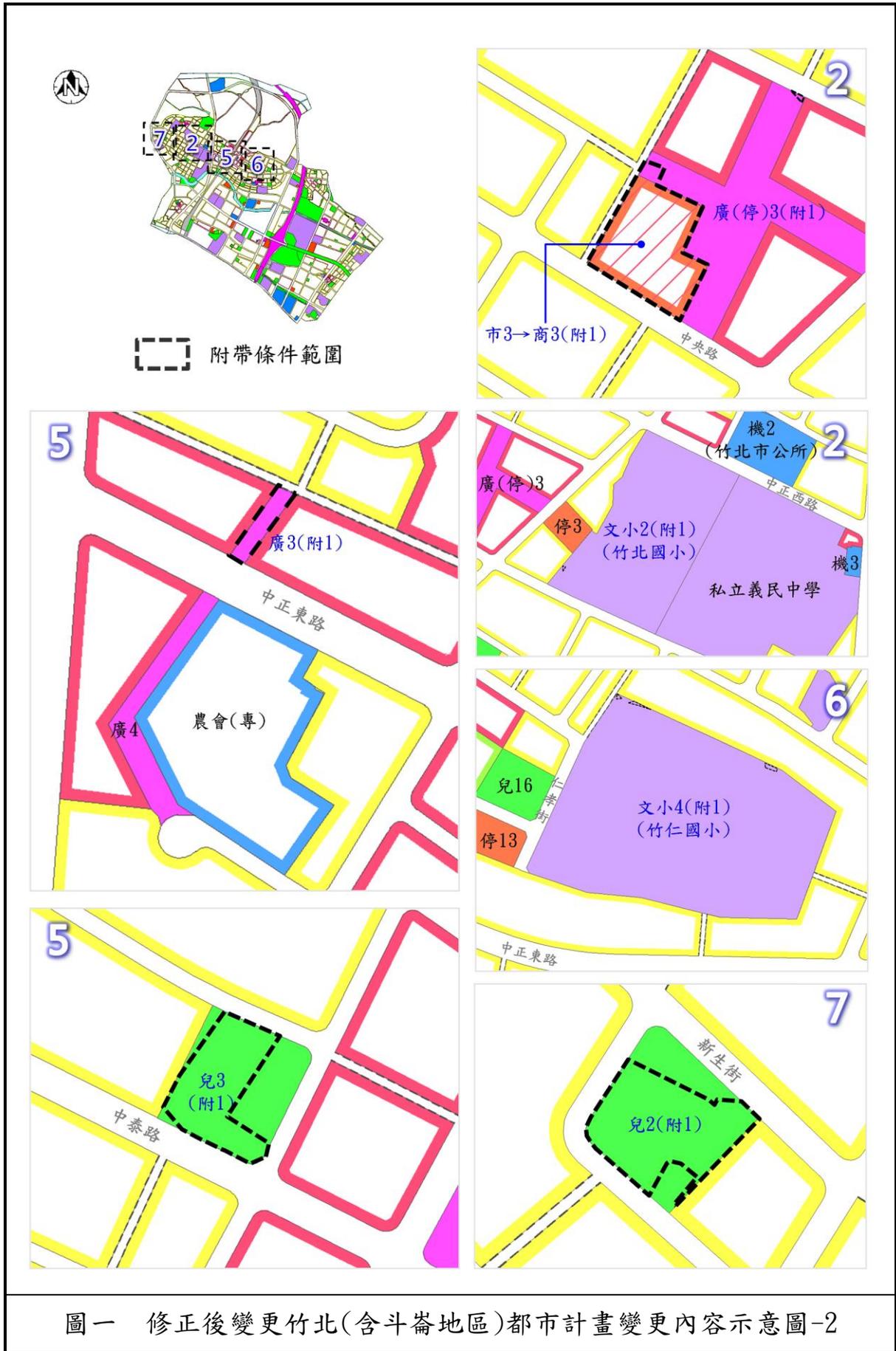
編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	縣都委會第2次專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
2	計畫區北側之機1用地	機關用地(機1) (1.0362)	農業區 (1.0362)	部分已開闢為水產試驗所，未取得未開闢土地經公所及水產試驗所皆確認已無使用需求，故檢討變更為毗鄰之農業區。		依本次提會方案通過。

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	縣都委會第2次專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
3	計畫區中央之機6用地	機關用地(機6)(0.1132)	第三種商業區(附2)(0.1132)	<p>1. 部分已開闢供地政事務所使用，未取得未開闢土地經竹北地政事務所109年6月23日北地所測字第1092300350號函確認未取得用地暫無使用需求，考量周邊土地使用情形，故本次檢討變更為第三種商業區。</p> <p>2. 考量機6用地曾經辦理市地重劃，為處理不同性質之重劃負擔，雖不納入市地重劃整體開發，但為維護公平之原則，應採差額負擔辦理，故以新竹縣公共設施用地專案通盤檢討案市地重劃整體開發方式之平均負擔比例45%，扣除前次重劃之平均負擔比例24.55%，應補差額負擔20.45%。</p>	<p>附帶條件2： 第三種商業區(附2)範圍內全體土地所有權人同意以變更範圍內土地總面積20.45%(面積以騰本面積計算之)折算代金於申請建築執照前繳交予新竹縣政府，則其土地得建築使用。並應依下列規定辦理：</p> <p>1 代金之計算＝變更範圍總面積(m²)×回饋代金比例(20.45%)×市價(元/m²)。</p> <p>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。</p> <p>3 繳交之代金依「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」。</p>	依本次提會方案通過。

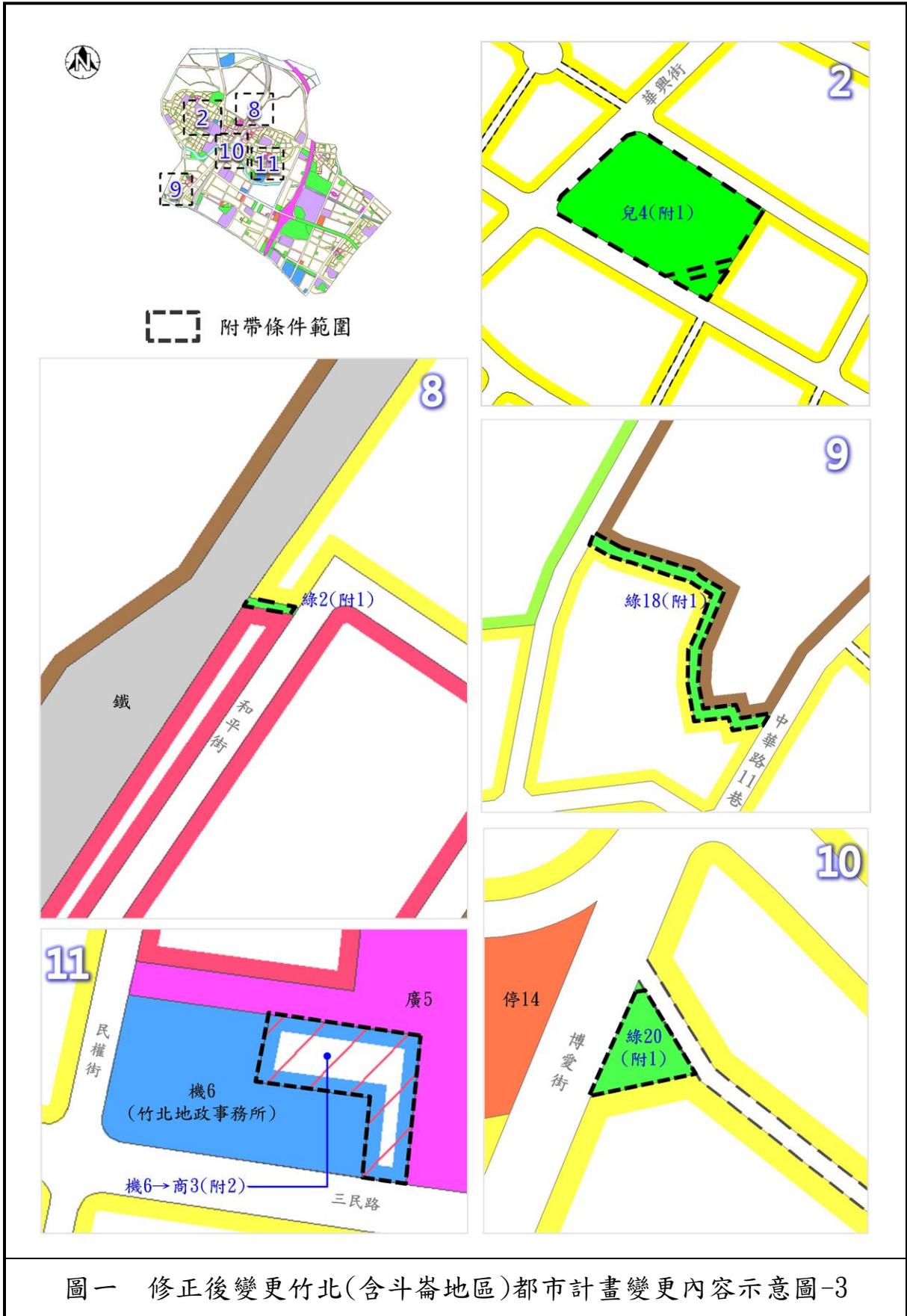
註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



圖一 修正後變更竹北(含斗崙地區)都市計畫變更內容示意圖-1



圖一 修正後變更竹北(含斗崙地區)都市計畫變更內容示意圖-2

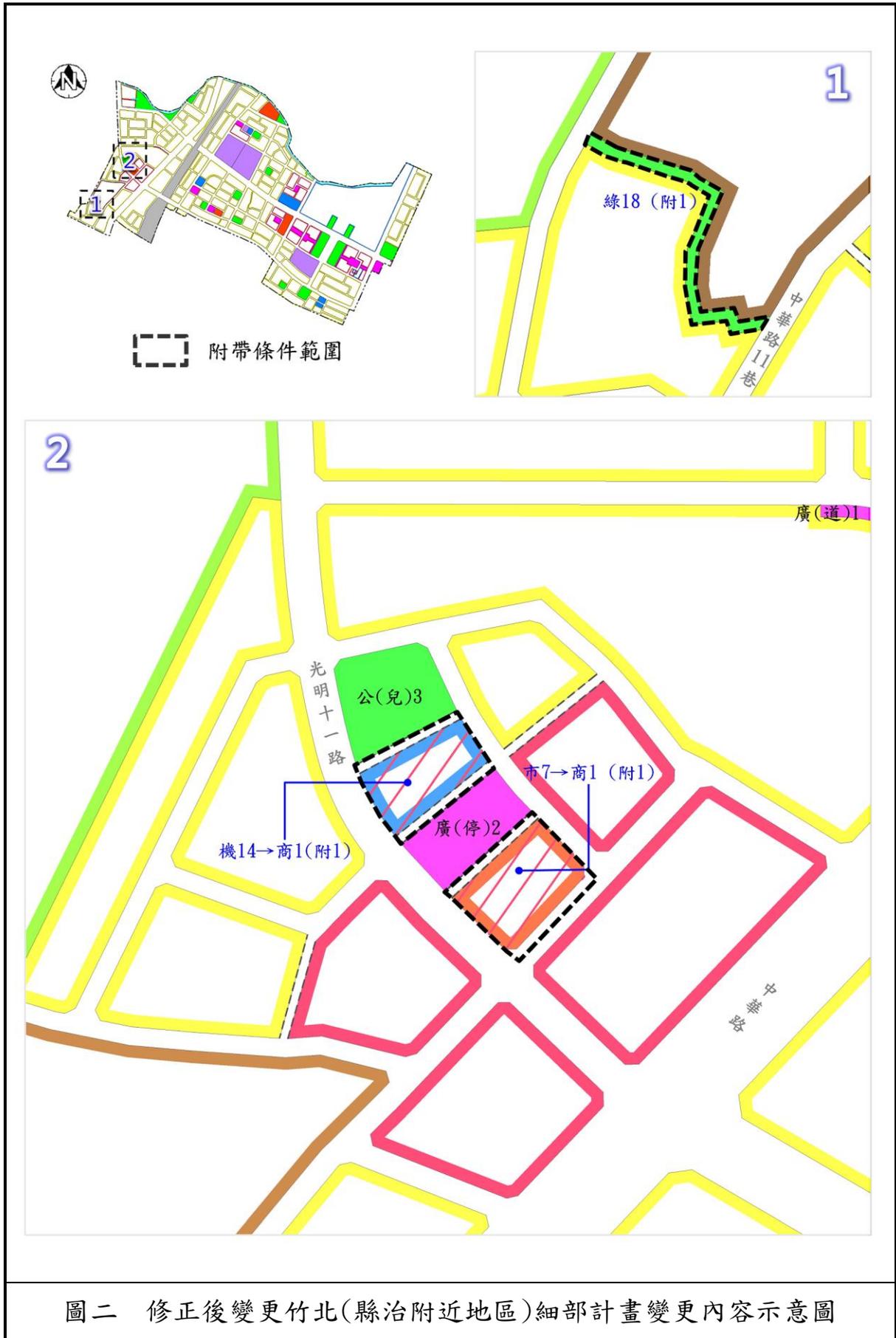


圖一 修正後變更竹北(含斗崙地區)都市計畫變更內容示意圖-3

表二 修正後變更竹北(縣治附近地區)細部計畫變更內容明細表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	縣都委會第2次 專案小組初步 建議意見
		原計畫	新計畫			
1	計畫區 西側之 機14、 市7及 道路用 地	機關用地 (機14) (0.1348)	第一種商業區 (附1) (0.1348)	機14及市7用 地尚未開闢 使用，經公所 確認已無需 求，本次檢討 變更為第一 種商業區。 配合重劃配地 需求，透過整 體開發方式， 併同取得興闢 毗鄰道路用地 。	附帶條件1： 應以市地重 劃方式辦理 跨區整體開 發。	除機14及市7 東北側併同取 得毗鄰道路用 地剔除於本案 市地重劃整體 開發範圍，建議 納入竹北(含斗 崙地區)都市計 畫第五次通盤 檢討優先次序 表，以加速道路 用地取得及開 發，其餘依本次 提會方案通過。
		市場用地 (市7) (0.1660)	第一種商業區 (附1) (0.1660)			
		道路用地 (0.1143→ 0.0865)	道路用地 (附1) (0.1143→ 0.0865)			
	計畫區 西側之 綠18用 地	綠地(綠18) (0.0746)	綠地(綠18) (附1) (0.0746)	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 綠18用地。		依本次提會方 案通過。

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



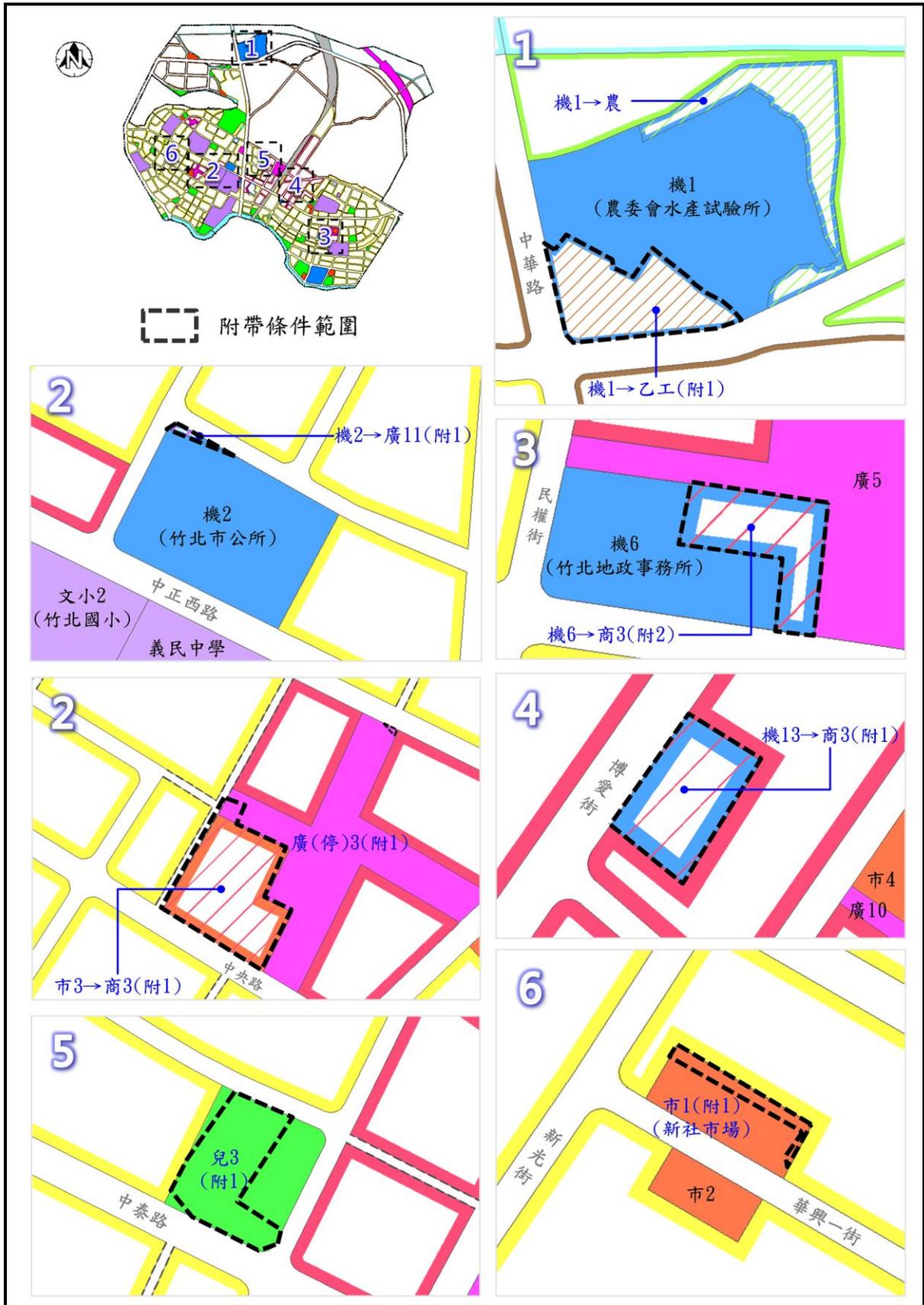
表三 修正後變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫變更內容明細表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	縣都委會第2次專案小組初步建議意見	
		原計畫	新計畫				
1	計畫區北側之機關用地1	機關用地(機1) (1.0660)	乙種工業區(附1) (1.0660)	部分已開闢為水產試驗所，未取得未開闢土地經公所及水產試驗所皆確認已無使用需求，考量現況使用情形，本次檢討變更為乙種工業區。	附帶條件1： 應以市地重劃方式辦理跨區整體開發。	依本次提會方案通過。	
	計畫區中央偏西側之機關用地2	機關用地(機2) (0.0074)	廣場用地(廣11) (附1) (0.0074)	部分已開闢供竹北市公所使用，未取得未開闢土地經公所確認已無使用需求，考量現況使用情形，本次檢討變更為廣場用地。		依本次提會方案通過。	
	計畫區中央之機關用地13	機關用地(機13) (0.1121)	第三種商業區(附1) (0.1121)	尚未開闢使用，經公所確認已無使用需求，考量現況土地使用情形，本次檢討變更為第三種商業區。		依本次提會方案通過。	
	計畫區中央偏西側之市場用地3	市場用地(市3) (0.2859)	第三種商業區(附1) (0.2859)	尚未開闢使用，經公所確認已無使用需求，考量現況使用情形，本次檢討變更為第三種商業區。		依本次提會方案通過。	
	計畫區中央	學校用地(文小2)	學校用地(文小2) (附1) (0.0001)	學校用地(文小4) (附1) (0.0032)		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2、文小4、市1、廣(停)3、廣3、兒2、兒3、兒4、綠2及綠20用地。	依本次提會方案通過。
		學校用地(文小4)	學校用地(文小4) (附1) (0.0032)				
市場用地(市1)		市場用地(市1) (附1) (0.0240)					

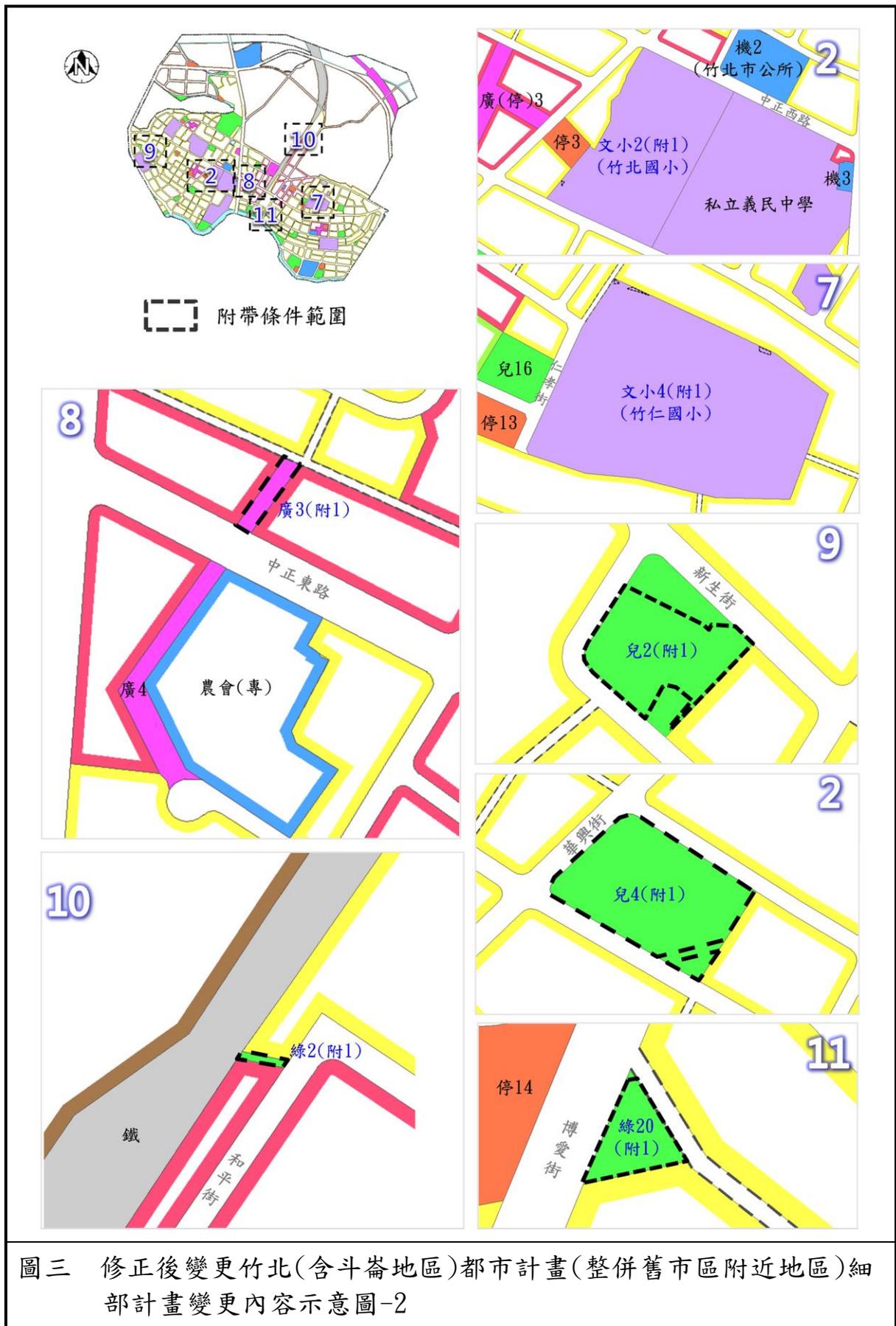
編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	縣都委會第2次專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
		廣場兼停車場用地(廣(停)3) (0.0095)	廣場兼停車場用地 (廣(停)3) (附1) (0.0095)			
		廣場用地 (廣3) (0.0319)	廣場用地 (廣3) (附1) (0.0319)			
		兒童遊樂場用地(兒2) (0.1439)	兒童遊樂場用地(兒2) (附1) (0.1439)			
		兒童遊樂場用地(兒3) (0.1909)	兒童遊樂場用地(兒3) (附1) (0.1909)			
		兒童遊樂場用地(兒4) (0.4626)	兒童遊樂場用地(兒4) (附1) (0.4626)			
		綠地(綠2) (0.0040)	綠地(綠2) (附1) (0.0040)			
		綠地 (綠20) (0.0271)	綠地(綠20) (附1) (0.0271)			
2	計畫區北側機1用地	機關用地 (機1) (1.0362)	農業區 (1.0362)	部分已開闢為水產試驗所，未取得未開闢土地經公所及水產試驗所皆確認已無使用需求，故檢討變更為毗鄰之農業區。		依本次提會方案通過。
3	計畫範圍及面積	計畫面積 (511.0684)	計畫面積 (510.0322)	配合變2案部分機關用地(機1)變更為農業區，剔除於計畫範圍外，調整計畫範圍及面積。		依本次提會方案通過。

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	縣都委會第2次專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
4	計畫區東側機6用地	機關用地(機6) (0.1132)	第三種商業區(附2) (0.1132)	<p>1. 部分已開闢供地政事務所使用，未取得未開闢土地經竹北地政事務所109年6月23日北地所測字第1092300350號函確認未取得用地暫無使用需求，考量周邊土地使用情形，故本次檢討變更為第三種商業區。</p> <p>2. 考量機6用地曾經辦理市地重劃，為處理不同性質之重劃負擔，雖不納入市地重劃整體開發，但為維護公平之原則，應採差額負擔辦理，故以新竹縣公共設施用地專案通盤檢討案市地重劃整體開發方式之平均負擔比例45%，扣除前次重劃之平均負擔比例24.55%，應補差額負擔20.45%。</p>	<p>附帶條件2： 第三種商業區(附2)範圍內全體土地所有權人同意以變更範圍內土地總面積20.45%(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，則其土地得建築使用。並應依下列規定辦理：</p> <p>1 代金之計算=變更範圍總面積(m²)×回饋代金比例(20.45%)×市價(元/m²)。</p> <p>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。</p> <p>3 繳交之代金依「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」。</p>	

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



圖三 修正後變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫變更內容示意圖-1



圖三 修正後變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫變更內容示意圖-2

表四 變更竹北(含斗崙地區)都市計畫變更內容明細表(本次提會內容)

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	縣都委會第3次專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
1	計畫區北側之機1用地	機關用地(機1) (1.0434)	乙種工業區(附1) (1.0434)	部分已開闢為水產試驗所,未取得未開闢土地經公所及水產試驗所皆確認已無使用需求,考量現況使用情形,本次檢討變更為乙種工業區。	附帶條件1: 應以市地重劃方式辦理跨區整體開發。	依本次提會方案通過。
4	計畫區北側之機1用地	機關用地(機1) (0.0226)	乙種工業區(0.0226)	1. 部分已開闢為水產試驗所,未取得未開闢土地經公所及水產試驗所皆確認已無使用需求,考量現況使用情形,本次檢討變更為乙種工業區。 2. 泰和段643地號經查屬都市計畫發布實施前已存在之合法建物,參採公展人2案建議事項部分內容,變更為乙種工業區且免予回饋。		依本次提會方案通過。

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

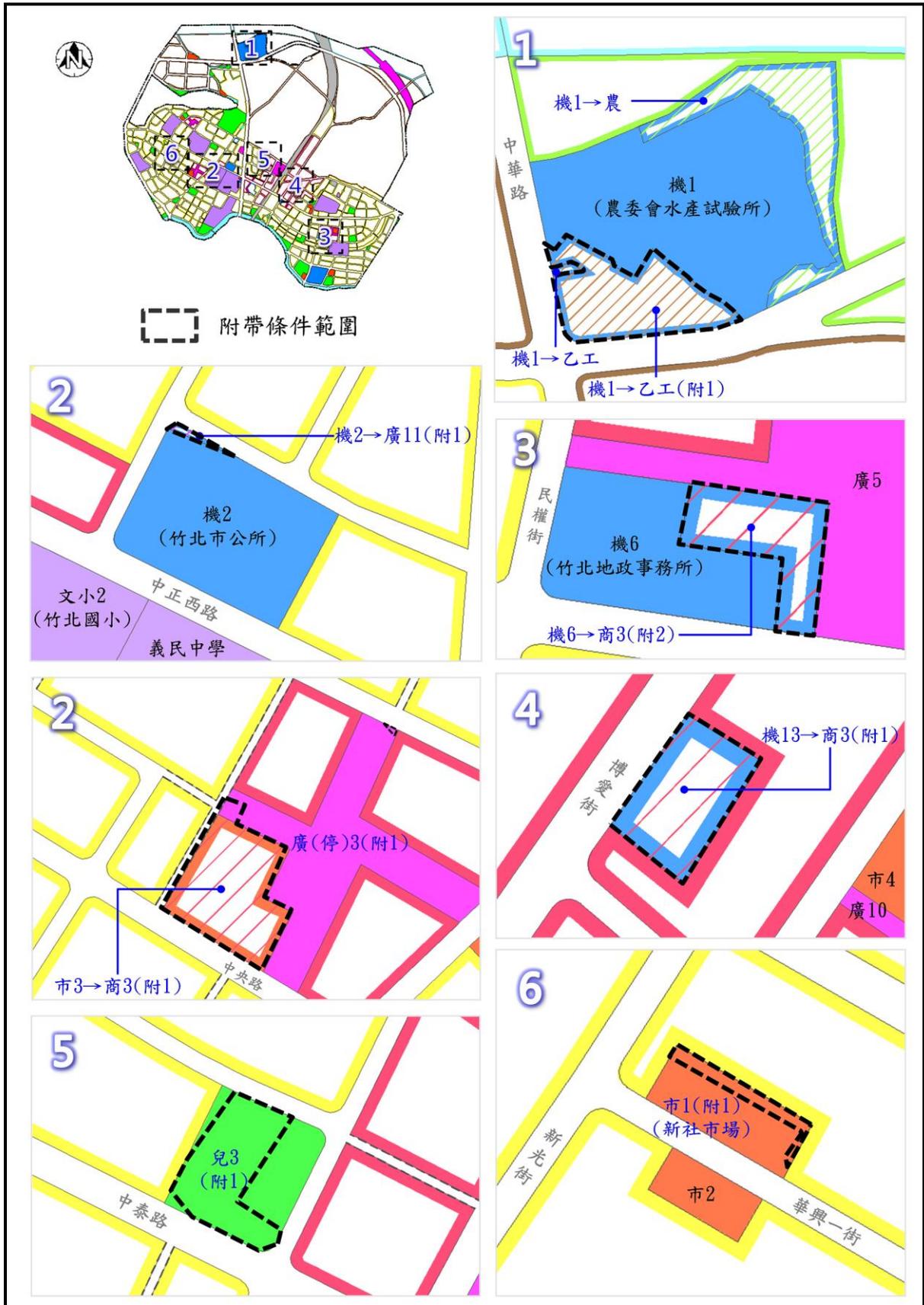


圖四 變更竹北(含斗崙地區)都市計畫變更內容示意圖(本次提會內容)

表五 變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫變更內容明細表(本次提會內容)

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	縣都委會第3次專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
1	計畫區北側之機1用地	機關用地(機1) (1.0434)	乙種工業區(附1) (1.0434)	部分已開闢為水產試驗所,未取得未開闢土地經公所及水產試驗所皆確認已無使用需求,考量現況使用情形,本次檢討變更為乙種工業區。	附帶條件1: 應以市地重劃方式辦理跨區整體開發。	依本次提會方案通過。
5	計畫區北側之機1用地	機關用地(機1) (0.0226)	乙種工業區 (0.0226)	1. 部分已開闢為水產試驗所,未取得未開闢土地經公所及水產試驗所皆確認已無使用需求,考量現況使用情形,本次檢討變更為乙種工業區。 2. 泰和段643地號經查屬都市計畫發布實施前已存在之合法建物,參採公展人2案建議事項部分內容,變更為乙種工業區且免于回饋。		依本次提會方案通過。

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



圖五 變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫變更內容示意圖(本次提會內容)

附件一 市地重劃可行性評估

壹、變更竹北(縣治附近地區)細部計畫

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 0.4619 公頃。

(二)土地使用計畫內容

土地使用分區包括第一種商業區，面積計 0.3008 公頃，公共設施用地包括綠地用地及道路用地等，面積計 0.1611 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	第一種商業區	0.3008	65.12
	小 計	0.3008	65.12
公共設施 用地	綠地用地	0.0746	16.15
	道路用地	0.0865	18.73
	小 計	0.1611	34.88
合 計		0.4619	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. 本案變更為第一種商業區土地，重劃後地價將參考其鄰近土地交易價格(「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)及考量重劃後地價上漲率等因素估算，約 80,470 元/m²(26.6 萬元/坪)。

(二)預估重劃總費用：1+2+3=3,004 萬元

1. 重劃費用：約 629 萬元
2. 工程費用：約 2,158 萬元
3. 貸款利息：約 217 萬元

(三)預估平均重劃負擔比率：1+2=42.96%

1. 公共設施用地平均負擔比率=34.88%
2. 費用平均負擔比率=8.08%

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)	0.4619	
2	B1. 第一種商業區面積(公頃)	0.3008	
3	公共設施用地		
	C. 全部面積(公頃)	0.1611	
	D. 共同負擔面積(公頃)	0.1611	
	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	34.88%	=(D-E)/(A-E)
4	開發費用		
	G. 重劃作業費及補償費(萬元)	629	
	H. 開發工程費(萬元)	2,158	
	I. 貸款利息(萬元)	217	
	J. 重劃總費用合計(萬元)	3,004	=(G)+(H)+(I)
	K. 預估重劃後平均地價(萬元/坪)	26.6	
	L. 平均負擔比率	8.08%	=(J)/(K)*(A-E)
5	重劃總平均負擔比率	42.96%	=(F)+(L)
6	土地所有權人領回抵費地比率	57.04%	=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。

貳、變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫

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 2.3462 公頃。

(二)土地使用計畫內容

土地使用分區包括第三種商業區及乙種工業區，面積計 1.4414 公頃，公共設施用地包括學校用地、市場用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、兒童遊樂場用地及綠地用地，面積計 0.9048 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	第三種商業區	0.3980	16.96
	乙種工業區	1.0434	44.47
	小 計	1.4414	61.44
公共設施 用地	學校用地	0.0032	0.14
	市場用地	0.0240	1.02
	廣場用地	0.0396	1.69
	廣場兼停車場用地	0.0095	0.40
	兒童遊樂場用地	0.7974	33.99
	綠地用地	0.0311	1.33
	小 計	0.9048	38.56
合 計		2.3462	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. 本案變更為第三種商業區及乙種工業區土地，重劃後地價將參考其鄰近土地交易價格(「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)及考量重劃後地價上漲率等因素估算，約 46,380 元/m²(15.33 萬元/坪)。

(二)預估重劃總費用：1+2+3=11,733 萬元

1. 重劃費用：約 7,150 萬元
2. 工程費用：約 3,736 萬元
3. 貸款利息：約 847 萬元

(三)預估平均重劃負擔比率：1+2=49.35%

1. 公共設施用地平均負擔比率=38.56%
2. 費用平均負擔比率=10.78%

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)	2.3462	
2	B1. 第三種商業區面積(公頃)	0.3980	
	B2. 乙種工業區面積(公頃)	1.0434	
3	C. 全部面積(公頃)	0.9048	
	D. 共同負擔面積(公頃)	0.9048	
	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	38.56%	=(D-E)/(A-E)
4	G. 重劃作業費及補償費(萬元)	7,150	
	H. 開發工程費(萬元)	3,736	
	I. 貸款利息(萬元)	847	
	J. 重劃總費用合計(萬元)	11,733	=(G)+(H)+(I)
	K. 預估重劃後平均地價(萬元/坪)	15.33	
	L. 平均負擔比率	10.78%	=(J)/(K)*(A-E)
5	重劃總平均負擔比率	49.35%	=(F)+(L)
6	土地所有權人領回抵費地比率	50.65%	=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

「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案暨「變更竹北(縣治附近地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案、變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併體育公園附近地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案及變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」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	縣都委會第3次專案小組初步建議意見
公展人1	林○榮 (列席)	竹北市泰和段 87、89、91、95、216、228、242 地號 竹北市沿河街 181 巷 23 號	以上地段土地已於民國 61 年即劃定為都市計畫使用分區用地，迄今已逾四十多年，既未取得開發之公共設施用地，也未予以解編，嚴重影響了人民的生存權和財產權，請妥善解決這些保留用地的問題。	希望 228 地號還原為乙種工業用地；216 地號還原為自用住宅用地；其他的 87、89、91、95、242 地號希望變更為其他公共設施用地或乙種工業用地或政府可用之需地機關。	建議未便採納。 理由： 1. 陳情土地經行政院農業委員會水產試驗所淡水養殖研究中心竹北試驗場代表於本縣都市計畫委員會 108 年 7 月 25 日第 1 次專案小組會議表示尚未取得之機關用地(1)已無使用需求，爰依本案公共設施用地變更原則第九(三)點內容，檢討變更為其他適當分區。 2. 有關陳情土地泰和段 87、89、91、95、216、228、242 地號依本案檢討為適宜分區之變更原則第二(二)點內容，檢討變更為毗鄰之農業區。	建議依規劃單位處理情形辦理。	建議照業務單位初核意見辦理，惟陳情土地已納入「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第五次通盤檢討)案」辦理，故本案陳情意見建議納前開通檢研議。
公展人2	廖○增、廖○照、廖○祥 (列席)	竹北市泰和段 642、643、644 地號 竹北市中華路 752 號	1. 地號泰和段 643 號地目為建地，不應比照機關用地配置。 2. 縱貫路徵收時本人已損失很大，本次是否可用繳納代金方式，減少分攤公共設施比例。 3. 中華路已發展為商業區，本人前端臨中華路土地，是否可變為商業區或住宅區。	1. 地號泰和段 643 號，宜按建地比例配置。 2. 本次都更是否用繳納代金方式，減少分攤公共設施比例。 3. 臨近中華路土地，建議變更為商業區或住宅區。	建議酌予採納。 理由： 1. 陳情土地經行政院農業委員會水產試驗所淡水養殖研究中心竹北試驗場代表於本縣都市計畫委員會 108 年 7 月 25 日第 1 次專案小組會議表示尚未取得之機關用地(1)已無使用需求，爰依本案公共設施用地變更原則第九(三)點內	經查泰和段 643 地號坐落之合法建物保存登記(泰和段 121、122 建號)為住家用途，有關前開地號變更為乙種工業區且免予回饋部分，請規劃單位補充說明。	建議照業務單位初核意見辦理。 理由： 泰和段 643 地號(泰和段 121、122 建號)為都市計畫發布實施前合法

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3次專案小組初步建議意見
					<p>容，檢討變更為其他適當分區，並以跨區市地重劃辦理整體開發。</p> <p>2. 考量周邊土地使用分區，陳情土地泰和段 642 及 644 地號擬變更為毗鄰之乙種工業區並納入市地重劃範圍，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。</p> <p>3. 另陳情土地泰和段 643 地號經查屬都市計畫發布實施前已存在之合法建物，爰變更為乙種工業區且免予回饋。</p>		做住宅使用之建物，考量變更為乙種工業區係具有高價值變更為較低價值土地之概念，故免予回饋。
公 展 人 3	范○富 (列席)	竹北市泰和段 269 地號	<p>1. 本市民係訂計劃原地號原土地上新建一般住宅做為自用，此次收到政府預推動公共設施保留地通盤檢討案，雖政府本意是好，但因市民本筆土地存屬自用，按此變案計劃劃回原土地的 55%並參見都市計劃內的土地建蔽率所規範的範圍後，本市民配回後的土地所能施建的建築坪數已所剩無幾。</p> <p>2. 再來，此次通盤檢討是包含全竹北市區域內多種使用類別的土地段一併做統一變案，表面上雖說可參與其他地段的分配或抽籤，但殊不知先同地段多地主的情況下要公平處理就夠為繁瑣，更妄論跨不同地段多種使用類別的土地分配了，本市民也不覬覦其他商</p>	<p>1. 對照陳情第 1 條:希望政府相關單位能體查居民生活的不易，懇請配回土地比例能有所增加。</p> <p>2. 對照陳情第 2 條:故建議本泰和段做為乙種工業地段同此次通盤檢討變案中的其他區段一樣變更，但泰和段能就同自己地段內的土地單區整合，和其他區段分開來，請鈞長優予考量。</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 本案係採跨區市地重劃辦理整體開發，重劃總平均負擔比率約 44.47%，惟實際負擔情形仍以核定之重劃計畫書為準。</p> <p>2. 陳情地號土地已納入本案市地重劃範圍擬變更為乙種工業區，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。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。</p>	建議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	縣都委會第3次專案小組初步建議意見
			業、住宅區區段內的土地，只希望在自己的土地上做合法的自我應用就好。				
公展人4	黃○明、黃○怡、黃○政(列席)	竹北市豆子埔段817、817-1地號	<ol style="list-style-type: none"> 1. 變更上開貳筆土地為商業區。 2. 該地於 67 年市地重劃編為機關用地迄今已有 41 年之久，未能有效運用，影響所有權人權益甚鉅。 3. 地政事務所也沒有徵收開發之計劃與需求，其自事務所，尚有大片地空供做停車場。 4. 該地四周大廈大樓林立，僅棄該地不開發利用，殊屬怪異。 5. 該地若改編地目，將被剝削，有如一頭牛，被剝兩層皮，且拖達 41 年之久，這些虧損誰負。 6. 該地改為商業區，對市區繁榮、政府稅收有利，又臨第二市場，改為商業區，以符實際。 	建議改編為商業區，以解民怨民困，以不附條件為前提，或以回饋方式折中，僅此。	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 陳情土地屬於機關用地(6)，經竹北地政事務所 109 年 6 月 23 日北地所測字第 1092300350 號函確認未取得用地暫無使用需求，考量周邊土地使用情形，故本次檢討變更為第三種商業區(附 2)。 2. 考量陳情土地曾經辦理市地重劃，為處理不同性質之重劃負擔，雖不納入市地重劃整體開發，但為維護公平之原則，應採差額負擔辦理，故以新竹縣公共設施用地專案通盤檢討案市地重劃整體開發方式之平均負擔比例 45%，扣除前次重劃之平均負擔比例 24.55%，應補差額負擔 20.45%。 3. 本次檢討變更為第三種商業區(附 2)範圍內全體土地所有權人同意以變更範圍內土地總面積 20.45% (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，則其土地得建築使用。 	考量已採納陳情人意見以回饋差額方式辦理，建議處理情形應修正為「建議予以採納」，其餘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	邱○娥、陳○偉	竹北市豆子埔段819-1地	<ol style="list-style-type: none"> 1. 竹北地政事務所旁機關用地，自民國 67 年第一次重劃至今有 41 年之久，竹北地政 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 為保障地主權益，再次呈請 貴府能依地主請求，不應附任何條件變 	建議併公展人4案意見辦理。	考量已部分採納陳情人意見變更為商業區，建議處	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	縣都委會第3次專案小組初步建議意見
	(列席)	號	事務所表明未有徵收開闢計劃。 2. 該地改編商業區，對市區繁榮，政府稅收亦有利，該地臨近第二市場，改為商業區，以符實際。	更使用分區商業區或住宅區。還地予民，于紓民怨。		理情形應為「建議酌予採納」，其餘併公展人4案辦理。	
公展人6	王○正 (列席)	竹北市站前段 758、 758-1、 757、 757-1 地號 博愛街	長期無法開發利用，因為捐贈機關用地之共有人無法配合，還須購買來捐贈。	1. 原地原配。 2. 原機關用地是因警察局占用而形成，今日卻須捐贈土地來處理，是否有欠公平。 3. 原捐贈面積本人位於758、758-1 位於博愛街，由縣府徑為分割758-1 為原來捐贈面積，是否能依舊捐贈面積來處理。757、757-1 地位於後方，無道路進出，是否依公告現值比例來分算捐贈比例。	建議未便採納。 理由： 1. 陳情地號土地已納入本案市地重劃範圍擬變更為第三種商業區，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。 2. 本案係採跨區市地重劃辦理整體開發，重劃總平均負擔比率約44.47%，惟實際負擔情形仍以核定重劃計畫書為準。	建議依規畫單位處理情形辦理。	建議照業務單位初核意見辦理。
公展人7	林○彥 (列席)		變一案中竹北西區光明十一路有三塊用地，分別是機 14、廣(停)2、市 7，將全改為商業用地，我們的機關用地、停車場、市場用地變更為商業建地?理由為何?	機關用地、公共設施用地，可規劃的選擇很多。 1. 新竹 40 年未規劃國民住宅、社會住宅是否向中央爭取經費研議。 2. 新竹縣都更後，商業區成形，停車場用地常扮演彈性用地的角色，先拿掉停車場改設商業住宅大樓，似乎本末倒置。	建議未便採納。 理由： 1. 本次檢討係為解決公共設施保留地無法徵收取得開闢之問題，惟本計畫區已無其他可建築土地可納併整體開發取得公設用地，因此透過都市計畫變更將部分公共設施保留地變更為可建築土地，再採跨區市地重劃開發方式使公共設施保留地土地所有權人配回一定比例的可建築用地(住宅區、商業區)	考量已部分採納陳情人意見，建議處理情形應修正為「建議酌予採納」，其餘依規畫單位處理情形辦理。	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	縣都委會第3次專案小組初步建議意見
				3. 我們重視住宅經濟，但更重視符合多元化的柔性視覺等舒適環境，一個區域性規劃都是硬梆梆大樓，並不是進步的思維。	等使用分區)，雖目前草案內容解編部分公園用地，惟重劃後實際開闢面積增加，使民眾享有更多的休憩空間。 2 另依竹北市公所109年2月10日竹市工字第1092500282號函及109年6月16日竹市工字第1092501394號函表示廣(停)2用地仍有使用需求，竹北市公所將視預算編列情形逐年徵收開闢或納入都市計畫第五次通盤檢討優先次序表，加速用地開發，爰修正變更內容將廣場兼停車場用地(2)維持原計畫不予變更。		
公 展 人8	徐○ 玲、徐○ 權、徐○ 華 (列席)	竹北市中 興段830 地號	因此筆私有土地位於竹北六家國小校區中央位置，且六家國小已使用該筆土地多年，政府卻未按照徵收機制予以徵收，也從未向土地所有權人支付過分文使用費，現今土地所有權人還在過著租屋的生活。 經多位土地所有權人商議的結果，決議請新竹縣政府予以合情合理的價格予以徵收該筆土地。感恩市府德政！。	因該筆土地之所有權人，基於經濟狀況的不允許，至今還在租屋生活。建議新竹縣政府考慮以地換地(換宅)的方式，予以徵收，讓小老百姓得以有個遮風避雨之地。感恩政府德政！	建議酌予採納。 理由： 陳情地號於公開展覽草案為納入本案市地重劃範圍併同取得，惟經竹北市公所重新確認公共設施用地之使用需求後，因大幅減少可建築土地之面積，爰部分公展草案併同取得之公共設施用地，將無法納入本案整體開發範圍，後續仍由需地機關以徵收或其他方式取得。	陳情位置為「竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併體育公園附近地區)細部計畫」範圍內土地，因竹北市公所重新確認公共設施用地使用需求後，本細部計畫區已無適當塊狀公共設施用地可供變更，整體開發財務評估不可行，故建議依規劃單位處理情形辦理。	陳情土地近期已透過容積移轉方式取得，已無陳情意見所述用地待徵收之問題，建議不予討論。

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3次專案小組初步建議意見
公展人9	徐○雄、徐○忠、徐○樑、徐○蓉、徐○偉 (列席)	竹北市中興段 830 地號	因此筆私有土地位於竹北六家國小校區內，且六家國小已使用該筆土地多年，政府卻未按照徵收機制予以徵收，也從未向土地所有權人支付過分文使用費。現今土地所有權人還在過著租屋生活，經多位土地所有權人商議結果，決議請新竹縣政府予以合理價格給予徵收該筆土地。	因該筆土地之所有權人，基於經濟狀況的不允許，至今還在租屋生活。建議新竹縣政府考慮以地易地(換宅)的方式，予以徵收，讓小老百姓得以有個遮風避雨之地。感恩政府德政!	建議併公展人 8 案意見辦理。	建議依規畫單位處理情形辦理。	建議併公展人 8 案意見辦理。
公展人 10	新竹縣政府教育處 (列席)	竹北市國義段 60 地號	為提高文小用地現有空間之使用，以增加辦理公共化教保服務幼兒園機會，並簡化變更流程。	請將「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」區內之文小 10 用地(文小用地)變更為「文小用地並兼供幼兒園用地」。	建議未便採納。 理由： 依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法學校用地得作為幼兒園使用，且為增益土地有效利用並避免計畫內容動輒變更，建議維持原計畫。	本次公共設施用地專案通盤檢討係為解決公共設施保留地經劃設久未徵收問題，陳情人所提意見非屬前開範疇，故建議依規畫單位處理情形辦理。	建議照業務單位初核意見辦理。
公展人 11	劉○喜、劉林○英、劉○珠、劉○杏、劉○圓 (列席)	竹北市站後段 728、729 地號	1. 針對竹北市站後段 728 和 729 地號土地。(原 728、729、732 地號三筆土地屬，同一地主所有)。若配合縣政府落實此變更政策。 2. 站後段 732 地號面積為 75.08 平方公尺。建地面積小於都市計畫內，最小可用建築面積，無法興建為住宅。	1. 請求縣政府同意將站後段 732 號土地，合併加入此次變更都市計畫內。(地主期望縣政府比照區段徵收或其他優渥方式加入) 2. 請求縣政府發文同意 732 號地號，合法准予申請興建為住宅。 3. 兩項擇一或其他可行替代方案。	建議未便採納。 理由： 1. 陳情土地站後段 728 及 729 地號為廣場用地(3)，已納入本案市地重劃範圍併同取得，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。 2. 站後段 732 地號為第三種商業區，無公設保留地之問題。至所陳合法准予申請興建為住宅部分，尚無涉都市計畫事項，應依相關建築規定申請辦理。	建議依規畫單位處理情形辦理。	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	縣都委會第3次專案小組初步建議意見
公展人12	李○甫 (列席)	竹北市站後段 1101、 1102 地號	民國 60 年 4 月 1 日都市計畫實施至今逾 48 年，公設地至今無解決，影響人民權益。	希望能儘速徵收或以地易地。	建議酌予採納。 理由： 1. 陳情土地站後段 1101 地號屬於第二種住宅區，無公設保留地之問題。 2. 陳情土地站後段 1102 地號部分屬於道路用地，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，後續應由需地機關以徵收或其他方式取得；部分屬於廣場用地(4)，於公開展覽草案為納入本案市地重劃範圍，惟經竹北市公所重新確認公共設施用地之使用需求後，因大幅減少可建築土地之面積，爰部分公展草案併同取得之公共設施用地，將無法納入本案整體開發範圍，後續仍由需地機關以徵收或其他方式取得。	1. 陳情位置為「竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫」範圍內土地，因竹北市公所重新確認公共設施用地使用需求後，本細部計畫區可供變更塊狀公共設施用地已減少，在整體開發財務評估下，站後段 1102 地號屬廣場用地部分納入整體開發範圍將致使財務不可行，故建議依規劃單位處理情形辦理。 2. 其餘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13	新竹縣竹北市中興里辦公室 (莊○樹里長等 223 人)	公園用地 (公十)	關於竹北縣政府擬將公十預定地變更為第二種住宅用地一案(公展草案)，居民希望保留公十公園，不要變更使用，待縣府有更多經費時，能將公十更完整規畫，說明如下： 1. 公十已於 2018 年 8 月落成為中興公園，並由何市長主持啟	以上希望透過連署活動，讓縣長與縣府瞭解居民迫切希望保留公十的需求。	建議酌予採納。 理由： 考量公園用地(10)現況部分已開闢使用，且近期已有部分面積土地經容積移轉取得，另考量地區民眾使用需求及依竹北市公所 109 年 2 月 10 日竹市工字第 1092500282 號函及 109 年 6 月 16 日竹市工字第 1092501394	建議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	縣都委會第3次專案小組初步建議意見
			<p>用典禮，竹北市公所透過引進民間資源開發並建置為休憩公園，完成後又再捐贈予市公所，中興公園目前已在使用中，並非都更計畫書中的未使狀態，此都更計畫不符合公十用地現況，變更也不符合居民期待，也破壞市公所財產。</p> <p>2. 變更公十違背信賴保護原則，中興公園已在使用中，是為竹北市很重要的市民休閒場所。行政程序法第8條明文：「行政行為，應以誠實信用之方法為之，並應保護人民正當合理之信賴。」即所謂之信賴保護原則，而針對此原則在行政程序法中亦有其他相關之規定。而信賴保護原則主要係源自於法治國家之法安定性原則而來，指人民因信賴特定之行政行為所形成之法秩序，進而安排其生活或處置財產時，基於誠信原則不能因嗣後行政行為之變動，而影響人民既有之權益，使之遭受不可遇見之損害。</p> <p>3. 以居民身心健康的長遠角度來看，一個城市必須有休息呼吸的空間，這個區域裡面這座公園是市民均有的，竹北市比新竹更適合居住的很重要原</p>		<p>號函表示公園用地(10)仍有使用需求，竹北市公所將視預算編列情形逐年徵收開闢或納入都市計畫第五次通盤檢討優先次序表，加速用地開發，爰修正變更內容將公園用地(10)維持原計畫不予變更。</p>		

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3次專案小組初步建議意見
			<p>因之一就是竹北市有更多的公園以及綠化環境，今天把公園消滅了，未來子子孫孫就少了健康呼吸的空間。</p> <p>4. 公十預定地鄰近嘉興路與福興東路，現況已交通擁擠，若變更為建地吸引更多住戶遷入，交通問題更雪上加霜。</p> <p>5. 公十預定地周邊皆屬總量管制學校，若變更為建地吸引更多住戶遷入，勢必加重入學亂象。</p>				
公展人14	莊○樹(列席)	公10用地	<p>1. 公10用地現已有部份開闢使用，計畫草案與現況已不相符，建議重新評估公10用地變更乙案。</p> <p>2. 草案預計變更公10用地中之0.4979公頃(占公10用地之82%)變更為第二種住宅區，依竹北住二容積率200%計算，約為1600坪住宅建地，可蓋3200坪樓地板面積，以一戶平均30坪計，至少增加100戶以上。然而公10用地之周遭道路與停車空間皆不足。變更住宅用地將導致周邊居民之生活環境大幅惡化，違反了都市計畫法中規定檢討後之服務水準不應低於檢討前之原則。</p> <p>3. 中興里民連署希望保留公10用地人數有二百餘位，足證公</p>	建議維持公10用地，並儘早完成公園建設。建議可採地面公園，地下停車場規劃，以解決周邊停車空間不足之問題，公10用地周邊之道路應儘快連通，以緩解車流問題。	建議併公展人13案意見辦理。	建議依規劃單位處理情形辦理。	建議併公展人13案意見辦理。

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	縣都委會第3次專案小組初步建議意見
			10 用地確有使用需求。且變更為住宅用地對周邊之交通、生活環境影響甚鉅。				
公展人 15	邱○雯 (列席)	竹北市公 10 公園 (中興公園)	<p>新竹縣政府國際產業發展處公開展覽”變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案計畫書”內所述”公 10 用地劃設面積 0.6041 公頃，現況尚未開闢使用”為誤；現況為公 10 公園(中興公園)目前已有 1/3 區域已開發並命名為中興公園，已於 2018 年由竹北市長主持開幕典禮開放市民使用，使用率極高，市民極為期待公園整體完工；公 10 公園還有兩塊已徵收土地已整地已公告為公園苗圃地。</p> <p>根據 108 年 5 月 3 日新竹縣政府國際產業發展處公開展覽說明會所說明，此計畫書是以 104 年的資料來規劃，計畫書內寫公 10 劃設面積 0.6041 公頃，已取得面積 0.28 公頃；後有建商捐地換取建案容積獎勵並由建商付費開發為公園，佔公 10 1/3 面積為 0.2014 公頃。照前述面積來算，目前未徵收土地只剩 0.1227 公頃(0.6041 公頃 -0.28 公頃 -0.2014 公頃=0.1227 公頃)，</p>	<p>1. 維持原公 10 公園(中興公園)規畫，並盡速完成公 10 公園(中興公園)剩餘面積 0.1227 公頃土地徵收，盡速完成公 10 公園(中興公園)建置及開闢公園周遭交通道路(嘉豐一街 100 巷 11 弄開通至福興東路二段)，達成有效運用市區土地，打造優質市容，取得政府/人民/地主三贏局面。</p> <p>建議容積獎勵換地較快速可行，縣政府拖這麼多年，不是努力加速達成公 10 的建置，反而想改成建地讓此區環境更加惡化，實在讓縣民失望，明明只差 20%即可完成徵收及建置。</p> <p>建議政府以地換地，以其他地區的地換公 10 土地，完成公 10 100%徵收及建置。</p> <p>2. 公 10 公園(中興公園)臨福興東路二段處，設置地下停車場入口，興</p>	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 建議併公展人 13 案意見辦理。</p> <p>2. 關於建議公園用地(10)設置地下停車場，未來視需用地機關使用需求，得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法相關規定辦理。</p>	<p>有關陳情人所提設置地下停車場部分，請竹北市公所說明公 10 開闢狀況，其餘建議依規劃單位處理情形辦理。</p>	<p>1. 所陳設置地下停車場部分，經竹北市公所出席代表說明公園用地(10)部分面積土地已開闢為平面停車場使用。</p> <p>2. 其餘建議照業務單位初核意見辦理。</p>

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3次專案小組初步建議意見
			<p>剩不到 20% 的面積待政府徵收。</p> <p>公 10 公園（中興公園）週遭為竹北六家舊市區，舊市區典型的巷弄狹小、缺乏公共設施及綠地，里長及地方民眾一直殷殷期盼公 10 建置後，能有良好休閒空間及交通道路，尤其 2018 年此區域落成近 300 戶的中大型社區，新居民陸續遷入已反應此區常擁擠。</p> <p>目前已開放使用之公園綠地仍不夠周遭居民使用，計畫道路的開發也待市府努力完成，若將公 10 公園改成住宅建地，將會導致周邊居民生活環境大幅惡化，完全違反都市計畫法中規定，檢討後之服務水準不應低於檢討前之原則，此變更計畫不但違法也非常不適。</p> <p>竹北六家舊市區多年來一直沒有明顯進步發展，主因即為巷弄狹小交通不便，公 10 公園為此區難得的公共設施及綠地，政府若為土地使用及整體開發財務可行性將此地改為建地，實為殺雞取卵之舉，請新竹縣政府國際產業發展處檢討修正計畫。</p> <p>竹北市之所以一直吸引新</p>	<p>建地下三層停車場，供月租及臨停使用。</p> <p>公 10 公園（中興公園）此區為六家舊市區，巷弄狹小又有商業活動，停車位極為缺乏，若能跟公 10 公園一起建置，不但可帶動此區商業活動升級，也可解決交通亂象。</p>			

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3次專案小組初步建議意見
			居民不斷入籍入住，就是有著良好比例的綠地及交通道路，若無良好比例的綠地及交通道路，多數新居民何不選擇較有財源的新竹市呢？				
公展人16	陳○中 (列席)	公10公園 用地	最近縣府因為財政問題計畫變更公10公園用地變成住2用地，身為住在附近的居民”堅決”反對這提案，這附近原本就沒有公園綠地，公10之前九牧世家建商與縣府用容積交換興建的中興公園也才剛落成不久，目前已經有1/2面積已經是中興公園，與都市計畫上所說的無使用說法有出路，另外之前無法蓋公園的原因是縣府沒錢徵收，這樣變更有圖利地主的嫌疑，希望縣長能幫助這附近居民想保留公園的想法，謝謝。		建議併公展人13案意見辦理。	建議依規劃單位處理情形辦理。	建議併公展人13案意見辦理。
公展人17	趙○堯	公10用地 竹北市中興里嘉興路168巷11號7樓	1. 本案中提及公10用地久未開發，基於財務目的，欲於本案中將公10用地之0.4979公頃變更為住二使用，然公10用地建有公園供附近居民使用早行之已久，此案之述顯見縣府於規劃時未確實考察之義務，若因此拆除既有之公園，更無疑為浪費公帑之舉，計違背財務目的，亦非中央政府與納稅人所樂見。	1. 終止包含公10用地等綠地之變更，反應對未使用或低度使用之住商用地加課稅收以滿足財務目的。 2. 加速電纜地下化執行，實未使用之公園用地可規劃公共停車場。 3. 加速文中、文小用地之開發建設，降低就學壓力。	建議酌予採納。 理由： 1. 關於建議保留公園用地(10)及綠地等用地，依竹北市公所109年2月10日竹市工字第1092500282號函及109年6月16日竹市工字第1092501394號函表示公園兼兒童遊樂場用地(3)、廣場兼停車場用地(2)、市場用地(2)、公園用地(10)、公園兼兒童遊樂場用地(2)、公園兼兒童遊樂場用地(5)、	建議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	縣都委會第3次專案小組初步建議意見
			<p>2. 公 10 位嘉興路與嘉興路 168 巷處，此處早因電纜佔道及停車空間不足，導致事故與交通壅塞頻繁，然縣府非但未規劃改善之舉。反欲擴大高度使用區域規模，此舉若行，對此處的交通惡況實為雪上加霜，相信除附近居民，亦使許多用路人為之不滿。</p> <p>3. 新竹縣之生育率近年僅次新竹市，而其中又以竹北市為翹楚，故竹北市近來始終面臨嚴苛之就學問題，然縣府明已取得並規劃多處文中、文小用地，卻未積極加以建設，反不停進行徵收低使用之用地如綠地、農地，將地目變更為高度使用之住商用地，此舉不但無助於竹北就學環境惡劣之事實，更可能大幅降低市民之生活品質，此與縣府存在的意義背道而馳，亦違背縣長、市長對將新竹縣打造為樂活城市的承諾。</p>		<p>公園用地(1)，皆有使用需求，竹北市公所將視預算編列情形逐年徵收開闢或納入都市計畫第五次通盤檢討優先次序表，加速用地開發，爰修正變更內容將有使用需求之公共設施用地維持原計畫不予變更，因此本案目前並無解編公園及兒童遊樂場用地。</p> <p>2. 關於建議未開闢使用之公園用地設置停車場，視需用地機關使用需求，得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法相關規定辦理。</p> <p>3. 關於加課稅、電纜地下化及文中、文小用地之開發建設，因非屬都市計畫範疇，建議不予討論。</p>		
公展人 18	鄧○中 (列席)		<p>1. 公共設施用地已取得，但機關未開闢的土地，應先進行盤點，並由竹北市公所及新竹縣政府共同興建公共設施。</p> <p>2. 公有公設用地(政府已取得或未取得)，都應開闢。</p> <p>3. 綠地(公園)之比例應維持法</p>	<p>1. 反對竹北公十用地變更為第二種住宅區，反對竹北公兒五變更為第二種住宅區，反對公兒二變更為第二種住宅區。</p> <p>2. 新竹市政府積極的變更於新竹市內之縣有地</p>	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 考量地區民眾使用需求及依竹北市公所 109 年 2 月 10 日竹市工字第 1092500282 號函及 109 年 6 月 16 日竹市工字第 1092501394 號函表示公園用地(10)、公園兼兒童遊</p>	<p>建議依規劃單位處理情形辦理。</p>	<p>建議照業務單位初核意見辦理。</p>

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3次專案小組初步建議意見
			定之比例，甚至更應提高比例。	<p>(住、商)為公共設施用地，而新竹縣政府大幅度縮減公設用地公園面積，縣府何以向縣民交待!</p> <p>3. 部分公設用地可多目標使用為青年社會住宅或合宜住宅用地。</p>	<p>樂場用地(2)及公園兼兒童遊樂場用地(5)仍有使用需求，竹北市公所將視預算編列情形逐年徵收開闢或納入都市計畫第五次通盤檢討優先次序表，加速用地開發，爰修正變更內容將公園用地(10)、公園兼兒童遊樂場用地(2)及公園兼兒童遊樂場用地(5)維持原計畫不予變更。</p> <p>2. 關於建議公共設施用地多目標使用為青年社會住宅或合宜住宅，視需用地機關使用需求，得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法相關規定辦理。</p>		
公展人19	林○彥(列席)		變一案中公十用地，在福興東路的中興公園這空地，將整合公園私有地與公有地，重新規劃成住宅用地，公園似乎縮小改設北邊。	<p>1. 此空地位於嘉興路與福興東路商圈，商家車潮湧入常造成停車亂象，建議應精算私有地的改配比例，私有住宅應集中在這個部分，公十用地應下挖地下室做停車場，地上空間全街廓做公園綠美化。</p> <p>2. 竹北東區早期商圈嘉興路與福興東路一帶，停車亂象造成住宅及店家生活困擾，積怨已久，如公十用地的私有用地可由公單位徵收，再做全街廓的規劃，地上全街廓主題式親子公園遊</p>	建議併公展人15案意見辦理。	建議依規劃單位處理情形辦理。	建議併公展人15案意見辦理。

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	縣都委會第3次專案小組初步建議意見
				戲場，地下為停車場，增加稅收，亦是兩全其美的想法。			
公展人20	竹北市公所函轉首長信箱民眾陳情案 案號：20190503 124044		關於竹北縣政府擬將公十預定地變更為第二種住宅用地一案（公展草案），居民希望保留公十公園，不要變更使用，待縣府有更多經費時，能將公十更完整規畫，說明如下： 1. 公十已於2018年8月落成為中興公園，並由何市長主持啟用典禮，竹北市公所透過引進民間資源開發並建置為休憩公園，完成後再捐贈予市公所，中興公園目前已在使用中，並非都更計畫書中的未使狀態，此都更計畫不符合公十用地現況，變更也不符合居民期待，也破壞市公所財產。 2. 變更公十違背信賴保護原則，中興公園已在使用中，是為竹北市很重要的市民休閒場所，行政程序法第8條明文：「行政行為，應以誠實信用之方法為之，並應保護人民正當合理之信賴。」即所謂之信賴保護原則，而針對此原則在行政程序法中亦有其他相關之規定。而信賴保護原則主要係源自於法治國家之法安定性原則而來，指人民因信賴		建議併公展人13案意見辦理。	建議依規劃單位處理情形辦理。	建議併公展人13案意見辦理。

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	縣都委會第3次專案小組初步建議意見
			<p>特定之行政行為所形成之法律秩序，進而安排其生活或處置財產時，基於誠信原則，不能因嗣後行政行為之變動，而影響人民既有之權益，使之遭受不可遇見之損害。</p> <p>3. 以居民身心健康的長遠角度來看，一個城市必須有休息呼吸的空間，這個區域裡面這座公園是市民均有的，竹北市比新竹更適合居住的很重要原因之一就是竹北市有更多的公園以及綠化環境，今天把公園消滅了，未來子子孫孫就少了健康呼吸的空間。</p> <p>4. 公十預定地鄰近嘉興路與福興東路，現況已交通擁擠，若變更為建地吸引更多住戶遷入，交通問題更雪上加霜。</p> <p>5. 公十預定地周邊皆屬總量管制學校，若變更為建地吸引更多住戶遷入，勢必加重入學亂象。</p> <p>以上希望長官了解居民迫切希望保留公十的需求，讓我們下一代的孩子能享有住家附近這座休閒公園，謝謝。</p>				
公展人21	黃○菱 竹北市公所函轉首長		關於竹北縣政府擬將公十預定地變更為第二種住宅用地一案（公展草案），居民希望保留公十公園，不要變更使用，待縣府		建議併公展人13案意見辦理。	建議依規劃單位處理情形辦理。	建議併公展人13案意見辦理。

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	縣都委會第3次專案小組初步建議意見
	信箱民眾陳情案 案號： 20190503 125425		<p>有更多經費時，能將公十更完整規畫，說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 公十已於 2018 年 8 月落成為中興公園，並由何市長主持啟用典禮，竹北市公所透過引進民間資源開發並建置為休憩公園，完成後再捐贈予市公所，中興公園目前已在使用中，並非都更計畫書中的未使狀態，此都更計畫不符合公十用地現況，變更也不符合居民期待，也破壞市公所財產。 2. 變更公十違背信賴保護原則，中興公園已在使用中，是為竹北市很重要的市民休閒場所，行政程序法第 8 條明文：「行政行為，應以誠實信用之方法為之，並應保護人民正當合理之信賴。」即所謂之信賴保護原則，而針對此原則在行政程序法中亦有其他相關之規定。而信賴保護原則主要係源自於法治國家之法安定性原則而來，指人民因信賴特定之行政行為所形成之法秩序，進而安排其生活或處置財產時，基於誠信原則，不能因嗣後行政行為之變動，而影響人民既有之權益，使之遭受不可遇見之損害。 3. 以居民身心健康的長遠角度 				

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3次專案小組初步建議意見
			<p>來看，一個城市必須有休息呼吸的空間，這個區域裡面這座公園是市民均有的，竹北市比新竹更適合居住的很重要原因之一就是竹北市有更多的公園以及綠化環境，今天把公園消滅了，未來子子孫孫就少了健康呼吸的空間。</p> <p>4. 公十預定地鄰近嘉興路與福興東路，現況已交通擁擠，若變更為建地吸引更多住戶遷入，交通問題更雪上加霜。</p> <p>5. 公十預定地周邊皆屬總量管制學校，若變更為建地吸引更多住戶遷入，勢必加重入學亂象。</p> <p>以上希望長官了解居民迫切希望保留公十的需求。</p>				
公展人22	蔡○妮 竹北市公所函轉首長信箱民眾陳情案 案號：20190503 132114		<p>關於竹北縣政府擬將公十預定地變更為第二種住宅用地一案（公展草案），居民希望保留公十公園，不要變更使用，待縣府有更多經費時，能將公十更完整規畫，說明如下：</p> <p>1. 公十已於2018年8月落成為中興公園，並由何市長主持啟用典禮，竹北市公所透過引進民間資源開發並建置為休憩公園，完成後再捐贈予市公所，中興公園目前已在使用中，並非都更計畫書中的未使</p>		建議併公展人13案意見辦理。	建議依規劃單位處理情形辦理。	建議併公展人13案意見辦理。

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	縣都委會第3次專案小組初步建議意見
			<p>狀態，此都更計畫不符合公十用地現況，變更也不符合居民期待，也破壞市公所財產。 http://ssddnews.com/?ptype=say_1&id=19448</p> <p>2. 變更公十違背信賴保護原則，中興公園已在使用中，是為竹北市很重要的市民休閒場所，行政程序法第8條明文：「行政行為，應以誠實信用之方法為之，並應保護人民正當合理之信賴。」即所謂之信賴保護原則，而針對此原則在行政程序法中亦有其他相關之規定。而信賴保護原則主要係源自於法治國家之法安定性原則而來，指人民因信賴特定之行政行為所形成之法秩序，進而安排其生活或處置財產時，基於誠信原則，不能因嗣後行政行為之變動，而影響人民既有之權益，使之遭受不可遇見之損害。</p> <p>3. 以居民身心健康的長遠角度來看，一個城市必須有休息呼吸的空間，這個區域裡面這座公園是市民均有的，竹北市比新竹更適合居住的很重要原因之一就是竹北市有更多的公園以及綠化環境，今天把公園消滅了，未來子子孫孫就少</p>				

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3次專案小組初步建議意見
			<p>了健康呼吸的空間。</p> <p>4. 公十預定地鄰近嘉興路與福興東路，現況已交通擁擠，若變更為建地吸引更多住戶遷入，交通問題更雪上加霜。</p> <p>5. 公十預定地周邊皆屬總量管制學校，若變更為建地吸引更多住戶遷入，勢必加重入學亂象。</p> <p>以上希望長官了解居民迫切希望保留公十的需求。</p>				
公展人23	竹北市公所函轉首長信箱民眾陳情案 案號：20190505101818		<p>關於縣政府擬將公十預定地變更為第二種住宅用地一案(公展草案)，居民希望保留公十公園預定地，不要變更使用，待縣府有多經費時能將公十完整規劃，說明如下：</p> <p>1. 提升城市綠地面積乃全球趨勢，WHO 主張公園綠地可降低噪、減空污、調節氣溫、提升市民身心靈健康。</p> <p>2. 積極開闢公園增加綠地，以提升城市價值及競爭力。</p> <p>3. 公十預定地鄰近嘉興路與福興東路，現況已交通擁擠，若變更為建地吸引更多住戶遷入，交通問題更雪上加霜。</p> <p>4. 公十預定地周邊皆屬總量管制學校，若變更為建地吸引更多住戶遷入，勢必加重入學亂象。</p>	<p>1. 以逐年編列預算方式分期分區完成公園建置。</p> <p>2. 以中興公園為範例，積極尋找企業捐贈或合作完成公園建置。</p> <p>3. 以地下建置停車場，上方建置公園為規劃方向，停車場可增加財源，公園可提供遊憩功能，財政與公共設施雙贏。</p> <p>去年八月才剛蓋好的中興公園，目前已有許多鄰近居民使用。如果政府執意變更此地為住宅大樓，我們將抗爭到底！ http://ssddnews.com/?ptype=say_i&i d=19448</p>	建議併公展人15案意見辦理。	建議依規劃單位處理情形辦理。	建議併公展人15案意見辦理。

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	縣都委會第3次專案小組初步建議意見
			5. 民國 115 年將進入「超高齡社會」，若再蓋房，未來勢必更多空屋閒置，引發治安問題。				
公展人 24	竹北市公所函轉首長信箱民眾陳情案 案號：20190505 220528	竹北市公 10 公園 (中興公園)	<p>新竹縣政府國際產業發展處公開展覽變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案計畫書內所述公 10 用地劃設面積 0.6041 公頃，現況尚未開闢使用為誤；現況為公 10 公園(中興公園)目前已有 1/3 區域已開發並命名為中興公園，已於 2018 年由竹北市長主持開幕典禮開放市民使用，使用率極高，市民極為期待公園整體完工；公 10 公園還有兩塊已徵收土地已整地已公告為公園苗圃地。</p> <p>根據 108 年 5 月 3 日新竹縣政府國際產業發展處公開展覽說明會所說明，此計畫書是以 104 年的資料來規劃，計畫書內寫公 10 劃設面積 0.6041 公頃，已取得面積 0.28 公頃；後有建商捐地換取建案容積獎勵並由建商付費開發為公園，佔公 10 1/3 面積約為 0.2014 公頃。照前述面積來算，目前未徵收土地只剩 0.1227 公頃(0.6041 公頃-0.28 公頃-0.2014 公頃=0.1227 公頃)，剩不到 20%的面積待政府徵收。</p>	<p>1. 維持原公 10 公園(中興公園)規畫，並盡速完成公 10 公園(中興公園)剩餘面積 0.1227 公頃土地徵收，盡速完成公 10 公園(中興公園)建置及開通公園周遭交通道路(嘉豐一街 100 巷 11 弄開通至福興東路二段)，達成有效運用市區土地，打造優質市容，取得政府/人民/地主三贏局面。</p> <p>建議容積獎勵換地較快速可行，縣政府拖這麼多年，不是努力加速達成公 10 的建置，反而想改成建地讓此區環境更加惡化，實在讓縣民失望，明明只差 20%即可完成徵收及建置。</p> <p>建議政府以地換地，以其他地區的地換公 10 土地，完成公 10 100%徵收及建置。</p> <p>2. 公 10 公園(中興公園)臨福興東路二段處，設置地下停車場入口，興</p>	建議併公展人 15 案意見辦理。	建議依規劃單位處理情形辦理。	建議併公展人 15 案意見辦理。

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	縣都委會第3次專案小組初步建議意見
			<p>公 10 公園（中興公園）週遭為竹北六家舊市區，舊市區典型的巷弄狹小、缺乏公共設施及綠地，里長及地方民眾一直殷殷期盼公 10 建置後，能有良好休閒空間及交通道路，尤其 2018 年此區域落成近 300 戶的中大型社區，新居民陸續遷入已反應此區非常擁擠。</p> <p>目前已開放使用之公園綠地仍不夠周遭居民使用，計畫道路的開發也待市府努力完成，若將公 10 公園改成住宅建地，將會導致周邊居民生活環境大幅惡化，完全違反都市計畫法中規定，檢討後之服務水準不應低於檢討前之原則，此變更計畫不但違法也非常不適當。</p> <p>竹北六家舊市區多年來一直沒有明顯進步發展，主因即為巷弄狹小交通不便，公 10 公園為此區難得的公共設施及綠地，政府若為土地使用及整體開發財務可行性將此地改為建地，實為殺雞取卵之舉，請新竹縣政府國際產業發展處檢討修正計畫。</p> <p>竹北市之所以一直吸引新居民不斷入籍入住，就是有著良好比例的綠地及交通道路，若無良好比例的綠地及交通道路，多</p>	<p>建地下三層停車場，供月租及臨停使用。公 10 公園（中興公園）此區為六家舊市區，巷弄狹小又有商業活動，停車位極為缺乏，若能跟公 10 公園一起建置，不但可帶動此區商業活動升級，也可解決交通亂象。</p>			

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3次專案小組初步建議意見
			數新居民何不選擇較有財源的新竹市呢？				
公展人25	陳○賜、陳○宏、陳○全、陳○源 (列席)	竹北市中興段480、572地號 竹北市中興里1鄰福興東路二段31-1號	縣府將公園預定地10號變更為建地，我是公園10號的住戶，贊成此地段變更為建地。希望以市價的60%“原地分配”，以維護土地所有權人的權益。	變更建地的地段新建兩旁的道路，以8米的寬度建設，以備消防及交通事故發生時或避免上、下班交通阻塞，請事先預留道路8米寬度，以利緊急狀況的對應無虞。(附圖一)	建議未便採納。 理由： 1. 建議併公展人13案意見辦理。 2. 關於建議將公園用地(10)西側之人行步道用地變更為8公尺寬道路用地，經竹北市公所重新確認公園用地(10)仍有使用需求，爰修正變更內容將公園用地(10)維持原計畫不予變更，因此本案目前並無解編公園用地為可建築土地之情形，建議仍維持人行步道用地，不納入本案檢討變更。	建議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26	劉○熾 (列席)	竹北市中興段593、594、597、575、595、596地號 竹北市中興里9鄰福興東路二段69號	本人土地政府要徵收，可是我有件重要條件，請求原地配回。土地所有權人以60%配回才合理，因本人有個二哥智能不足，有理講不清，平時有不雅行為(溜鳥)環保局有檢舉檔案，語言障礙脾氣不好與人無法溝通，租屋或安養院無法接受，敬請諒解，請求有原地配回安置所在地。	縣府將公園預定地10號變更為建地，我是公園10號的住戶，贊成此地段變更為建地，希望以60%原地配回，以維護土地所有權人的權益。	建議未便採納。 理由： 1. 建議併公展人13案意見辦理。 2. 陳情土地中興段593、594及597地號為道路用地，於公開展覽草案為納入本案市地重劃範圍併同取得，惟經竹北市公所重新確認公共設施用地之使用需求後，因大幅減少可建築土地之面積，爰部分公展草案併同取得之公共設施用地，將無法納入本案整體開發範圍，後續仍由需地機關以徵收或其他方式取得。	建議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	縣都委會第3次專案小組初步建議意見
公展人 27	鍾○燕 (列席)	竹北市福興路 869 巷	公(兒)5-住 2 等待數十年不徵收不開發，現在解編面臨道路連接福興路 869 巷 8 米道路，無法通窶境。 附件一(現況)、附件二(建議)	應納入福興路 869 巷的開闢。	建議未便採納。 理由： 1. 依竹北市公所 109 年 2 月 10 日竹市工字第 1092500282 號函及 109 年 6 月 16 日竹市工字第 1092501394 號函表示公園兼兒童遊樂場用地(5)仍有使用需求，竹北市公所將視預算編列情形逐年徵收開闢或納入都市計畫第五次通盤檢討優先次序表，加速用地開發，爰修正變更內容將公園兼兒童遊樂場用地(5)維持原計畫不予變更。 2. 有關建議事項之道路用地，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，後續應由需地機關以徵收或其他方式取得。	1. 竹北市公所 109 年 2 月 10 日及 109 年 6 月 16 日函文表示公兒 5 仍有使用需求，將視預算編列情形逐年徵收開闢或納入都市計畫第五次通盤檢討優先次序表，加速用地開發。 2. 請竹北市公所說明第五次通盤檢討辦理狀況，及本案用地具體財務計畫、取得時程後，提請委員會討論。	經竹北市公所出席代表表示陳情巷道已納入容積移轉送出基地優先次序表，唯仍請竹北市公所提供本案用地取得之具體財務計畫及時程，以保障土地所有權人之權益，其餘照建議處理情形辦理。
公展人 28	呂○梓 (列席)	竹北市府前段 985、999、1007、1008、1009、1020 地號 竹北市中崙里 23 鄰福興路	1. 市地重劃連一般徵收都不如。我等公設保留地，現公告現值為 64,300 元，依一般徵收加四成為 90,020 元，現經重劃後變為 72,500 元，以領回抵費地 55.04% 計，等於只剩 39,904 元，致我等財產剩不到一半。 2. 開發成本分擔未符合比例原則。 因本重劃案係採跨區整體開發，然而公(兒)5 與其他區塊	1. 依附件(一)所核算，我等領回之抵費地應大於 70%，方屬合理。 2. 公(兒)5 與其他區塊應分開計列開發成本，並分別計算領回抵費地比率，才符合受益者付費之原則。 3. 原土地上之鐵皮屋，應予查估合理補償。	建議未便採納。 理由： 1. 依竹北市公所 109 年 2 月 10 日竹市工字第 1092500282 號函及 109 年 6 月 16 日竹市工字第 1092501394 號函表示公園兼兒童遊樂場用地(5)仍有使用需求，竹北市公所將視預算編列情形逐年徵收開闢或納入都市計畫第五次通盤檢討優先次序表，加速用地開發，爰修正變更內容將公園兼兒童遊樂場用地(5)維持原計畫不予變更。	併公展人 27 案辦理。	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	縣都委會第3次專案小組初步建議意見
		883-6 號	相距甚遠，公(兒)5 僅佔整體重劃範圍面積 5.8%，重劃後公共設施只有道路用地一項，故本次開發之公設佔比僅 25.27%，與整體公設比率 40.4% 差距為 15.13%，卻要分攤相同之重劃成本，極為不符受益者付費及比例原則。		更。 2. 陳情土地府前段 985、999、1007 及 1009 地號為道路用地，於公開展覽草案為納入本案市地重劃範圍，惟配合前點變更內容調整，已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，因此後續將由需地機關以徵收或其他方式取得。		
公展人 29	鄭○宗	竹北市府前段 985、999、1007、1008、1009、1020 地號 竹北市中崙里 23 鄰福興路 883-6 號	1. 市地重劃連一般徵收都不如。我等公設保留地，現公告現值為 64,300 元，依一般徵收加四成為 90,020 元，現經重劃後變為 72,500 元，以領回抵費地 55.04% 計，等於只剩 39,904 元，致我等財產剩不到一半。 2. 開發成本分擔未符合比例原則。 因本重劃案係採跨區整體開發，然而公(兒)5 與其他區塊相距甚遠，公(兒)5 僅佔整體重劃範圍面積 5.8%，重劃後公共設施只有道路用地一項，故本次開發之公設佔比僅 25.27%，與整體公設比率 40.4% 差距為 15.13%，卻要分攤相同之重劃成本，極為不符受益者付費及比例原則。	1. 依附件(一)所核算，我等領回之抵費地應大於 70%，方屬合理。 2. 公(兒)5 與其他區塊應分開計列開發成本，並分別計算領回抵費地比率，才符合受益者付費之原則。 3. 原土地上之鐵皮屋，應予查估合理補償。	建議併公展人 28 案意見辦理。	併公展人 27 案辦理。	建議併公展人 27 案意見辦理。
公展	鄭○珠	竹北市府前段	1. 市地重劃連一般徵收都不如。我等公設保留地，現公告現值	1. 依附件(一)所核算，我等領回之抵費地應大於	建議併公展人 28 案意見辦理。	併公展人 27 案辦理。	建議併公展人 27 案意見辦

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3次專案小組初步建議意見
人 30		985、 999、 1007、 1008、 1009、 1020 地號 竹北市中 崙里 23 鄰 福興路 883-6 號	為 64,300 元，依一般徵收加四成為 90,020 元，現經重劃後變為 72,500 元，以領回抵費地 55.04% 計，等於只剩 39,904 元，致我等財產剩不到一半。 2. 開發成本分擔未符合比例原則。 因本重劃案係採跨區整體開發，然而公(兒)5 與其他區塊相距甚遠，公(兒)5 僅佔整體重劃範圍面積 5.8%，重劃後公共設施只有道路用地一項，故本次開發之公設佔比僅 25.27%，與整體公設比率 40.4% 差距為 15.13%，卻要分攤相同之重劃成本，極為不符合受益者付費及比例原則。	70%，方屬合理。 2. 公(兒)5 與其他區塊應分開計列開發成本，並分別計算領回抵費地比率，才符合受益者付費之原則。 3. 原土地上之鐵皮屋，應予查估合理補償。			理。
公 展 人 31	鄭○蘭	竹北市府 前段 985、 999、 1007、 1008、 1009、 1020 地號 竹北市中 崙里 23 鄰 福興路 883-6 號	1. 市地重劃連一般徵收都不如。我等公設保留地，現公告現值為 64,300 元，依一般徵收加四成為 90,020 元，現經重劃後變為 72,500 元，以領回抵費地 55.04% 計，等於只剩 39,904 元，致我等財產剩不到一半。 2. 開發成本分擔未符合比例原則。 因本重劃案係採跨區整體開發，然而公(兒)5 與其他區塊相距甚遠，公(兒)5 僅佔整體	1. 依附件(一)所核算，我等領回之抵費地應大於 70%，方屬合理。 2. 公(兒)5 與其他區塊應分開計列開發成本，並分別計算領回抵費地比率，才符合受益者付費之原則。 3. 原土地上之鐵皮屋，應予查估合理補償。	建議併公展人 28 案意見辦理。	併公展人 27 案辦理。	建議併公展人 27 案意見辦理。

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	縣都委會第3次專案小組初步建議意見
			重劃範圍面積 5.8%，重劃後公共設施只有道路用地一項，故本次開發之公設佔比僅 25.27%，與整體公設比率 40.4% 差距為 15.13%，卻要分攤相同之重劃成本，極為不符受益者付費及比例原則。				
公展人 32	鄭○鳳	竹北市府前段 985、999、1007、1008、1009、1020 地號 竹北市中崙里 23 鄰福興路 883-6 號	1. 市地重劃連一般徵收都不如。我等公設保留地，現公告現值為 64,300 元，依一般徵收加四成為 90,020 元，現經重劃後變為 72,500 元，以領回抵費地 55.04% 計，等於只剩 39,904 元，致我等財產剩不到一半。 2. 開發成本分擔未符合比例原則。因本重劃案係採跨區整體開發，然而公(兒)5 與其他區塊相距甚遠，公(兒)5 僅佔整體重劃範圍面積 5.8%，重劃後公共設施只有道路用地一項，故本次開發之公設佔比僅 25.27%，與整體公設比率 40.4% 差距為 15.13%，卻要分攤相同之重劃成本，極為不符受益者付費及比例原則。	1. 依附件(一)所核算，我等領回之抵費地應大於 70%，方屬合理。 2. 公(兒)5 與其他區塊應分開計列開發成本，並分別計算領回抵費地比率，才符合受益者付費之原則。 3. 原土地上之鐵皮屋，應予查估合理補償。	建議併公展人 28 案意見辦理。	併公展人 27 案辦理。	建議併公展人 27 案意見辦理。
公展人 33	鄭○同(列席)	竹北市府前段 985、999、	1. 市地重劃連一般徵收都不如。我等公設保留地，現公告現值為 64,300 元，依一般徵收加四成為 90,020 元，現經重劃	1. 依附件(一)所核算，我等領回之抵費地應大於 70%，方屬合理。 2. 公(兒)5 與其他區塊應	建議併公展人 28 案意見辦理。	併公展人 27 案辦理。	建議併公展人 27 案意見辦理。

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	縣都委會第3次專案小組初步建議意見
		1007、1008、1009、1020地號 竹北市中崙里23鄰福興路883-6號	後變為72,500元，以領回抵費地55.04%計，等於只剩39,904元，致我等財產剩不到一半。 2. 開發成本分擔未符合比例原則。 因本重劃案係採跨區整體開發，然而公(兒)5與其他區塊相距甚遠，公(兒)5僅佔整體重劃範圍面積5.8%，重劃後公共設施只有道路用地一項，故本次開發之公設佔比僅25.27%，與整體公設比率40.4%差距為15.13%，卻要分攤相同之重劃成本，極為不符合受益者付費及比例原則。	分開計列開發成本，並分別計算領回抵費地比率，才符合受益者付費之原則。 3. 原土地上之鐵皮屋，應予查估合理補償。			
公展人34	鄭○同、鄭○鳳、鄭○蘭、鄭○宗、鄭○珠、鄭○美、蘇○治	公(兒)5	竹北市公(兒)5用地有條件解編，縣府公辦重劃原土地所有權人應有權益之確保由。 1. 公(兒)5用地編定近35年，因政府財政困難，致土地所有人權益長期受限。今縣府有條件解編併重劃開發，土地所有入也都樂觀其成。 2. 縣府辦理此次專案重劃，以解決公設地難以徵收之問題，開發成本之分擔應以損益平衡為原則。唯詳閱計畫書相關數據，有關成本負擔上不符比例原則。 3. 重劃成本分擔採用合併與分	1. 公(兒)5區重劃後其公共設施只有道路用地一項0.0744公頃，公共設施用地佔比1.47%(0.0744/5.0726)。依計畫書表6-2所示卻需負擔40.4%公共設施用地成本，不符受益者付費原則及比例原則。 2. 公(兒)5用地依一般徵收最低標準是依公告現值計價，今公告現值為64,300元，依計畫書所示重劃後地價基準為72,500元，吾等依縣府	建議併公展人28案意見辦理。	併公展人27案辦理。	建議併公展人27案意見辦理。

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	縣都委會第3次專案小組初步建議意見
			<p>列計算產生極大的差異，結果致公(兒)5的原土地所有人權益受損甚鉅。</p> <p>A 依計畫書 58 頁表 6-1 及 59 頁表 6-2 之計算結果公共設施負擔比率 40.40%，開發費用負擔比率 4.56%，總負擔比率 44.96%，原土地所有人領回抵費地比率 55.04%。</p> <p>B 依計畫書 51 頁所示，公(兒)5 重劃面積 0.2944 公頃其中第二種住宅區面積 0.22 公頃，道路用地面積 0.0744 公頃，將上述數據導入表 6-2 之計算模式，如附件(一)。其計算結果公共設施負擔比率 25.27%，開發費用負擔比率 4.57%，總負擔比率 29.84%，原土地所有人可領回抵費地比率 70.16%。</p> <p>A 項與 B 項對比兩者領回抵費地之權益相差高達 15.12%。</p>	<p>方案所領回抵費地之價值，遠低於原土地依公告現值計算之價值，約只有 62.06%左右，不具公平正義原則。</p> <p>3. 今專案重劃開發，理應將百姓損失降到最低程度，確保原有財產權益，開發成本負擔以能達到損益平衡，完成原有區域之開發為原則，如附件(二)。</p> <p>4. 基於上述之原因，爭取吾等應有之合法權益，提出我方訴求，既原土地所有權人領回抵費地以百分之七十為原則。雖已書面向縣府提出意見表，然進度與結果難以預料，故懇請蔡議員基於監督縣府之職權，持續為民喉舌，爭取基本應有之權益。</p>			
公展人 35	新竹縣議會吳○智議員及邱○雅議員		竹北公設專案通檢公園面積減少 0.8 公頃的原因為何。		1. 本次檢討係為解決公共設施保留地無法徵收取得開闢之問題，惟本計畫區已無其他可建築土地可納併整體開發取得公設用地，因此透過都市計畫變更將部分公共設施保留地變更為可建築土地，再採跨區市地重劃開發方式使公共設施保留地土地所有權人配回一定比	併公展人 37 案辦理。	建議併公展人 37 案意見辦理。

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	縣都委會第3次專案小組初步建議意見
					<p>例的可建築用地(住宅區、商業區等使用分區),雖目前草案內容解編部分公園用地,惟重劃後實際開闢面積增加,使民眾享有更多的休憩空間。</p> <p>2.另依竹北市公所109年2月10日竹市工字第1092500282號函及109年6月16日竹市工字第1092501394號函表示公園兼兒童遊樂場用地(3)、廣場兼停車場用地(2)、市場用地(2)、公園用地(10)、公園兼兒童遊樂場用地(2)、公園兼兒童遊樂場用地(5)、公園用地(1),皆有使用需求,竹北市公所將視預算編列情形逐年徵收開闢或納入都市計畫第五次通盤檢討優先次序表,加速用地開發,爰修正變更內容將有使用需求之公共設施用地維持原計畫不予變更,因此本案目前並無解編公園用地。</p>		
公展人36	連○婷 議員(列席)		<p>就本次計畫書公開展覽內容提出意見如下:</p> <p>1. 本次檢討對象皆為未取得土地,而已取得未開闢之地則仍處於閒置狀態,有本末倒置之嫌: 此次都市計畫之檢討中,關於已取得、未開闢之土地皆未納入本次檢討之對象,依計畫書說明,乃係因所屬機關表示皆</p>	<p>針對細部計畫變更,分別陳述意見如下:</p> <p>(1)市2用地變更為住宅區案: 市2用地的對面正是新公有零售市場,經會勘後該地目前已開闢為停車場,供前往市場之消費者之用,且距離該市場最近的停車</p>	<p>建議酌予採納。 理由: 1. 本案係因監察院於民國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</p>	<p>有關公共設施用地反對變更部分,併公展人37案辦理,其餘建議依規畫單位處理情形辦理。</p>	<p>建議照業務單位初核意見辦理。</p>

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3次專案小組初步建議意見
			<p>有使用需求，因此維持原計畫之使用目的而不納入檢討。然若有使用需求，新竹縣政府已取得上開土地所有權多年，卻未遲遲不開闢，且均以財政問題推託之，但就未取得土地部分，所需開闢之成本將勢必高於已取得土地部分，因此擱置已取得土地，而專注於檢討未取得土地之變更，已本末倒置。</p> <p>根據計畫書中所附表格，本計畫中已取得、未開闢之面積共46.7337公頃，估計畫中總公共設施用地面積比例9.54%，不可謂不大；不論出自何種原因，將這些縣民的土地財產納為公有，又遲遲無法將原先計劃中提供公共設施供縣民使用的內容付諸實行，而今又要再將數個公共設施用地變更為其他用途，新竹縣政府勢必需給縣民一個交代，而非幾句「所屬機關認定有/無使用需求」草草應付了事。更不應在已取得土地尚未開闢完成前，即想再針對未取得土地部分進行開發，徒徵土地，侵害土地所有權人之財產權。</p> <p>2. 針對都市計畫法中公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、運動場</p>	<p>場僅得此一個，可令居民購買蔬菜較為方便，亦可活絡市場生意，因此有維持之必要性，更不應變更為住宅區，引入更多居民，反而使原來的居民及市場攤販更不方便。</p> <p>(2)公(兒)2 用地變更為住宅區案： 計畫書中陳述該地周遭已有其他公園保留地可替代其功能性，然經會勘後發現，因增加更多新建的公寓大廈，該處住宅密度已逐漸提高，如若再變更為住宅區，即使有其他公園，然對居民而言，必須通過莊敬北路與十興路此等車流量極大的路口，且使用公園之對象多為婦孺，危險性及不便性即大大提升，恐還是難以滿足住戶需求，因此在此表達對此變更案的反對，且主管機關亦應及早開闢、以提高附近居民之生活品質。</p> <p>(3)公(兒)5 及周遭道路</p>	<p>共設施保留地之檢討變更事宜。本次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。關於已取得未開闢之公共設施用地需考量用地機關之開闢期程及建設經費等因素而定，故本次檢討除明確表示無需求者，始予以檢討變更。</p> <p>2. 有關檢討後之五項公共設施用地面積不得低於全部計畫面積10%之規定，本案係依據內政部106年5月22日內授營都字第1060807396號函【都市計畫定期通盤檢討實施辦法第17條第2項但書「特殊情形」審議原則】揭示，審議原則名列但書「情形特殊」得不受通盤檢討後5項面積不得低於檢討前之面積限制之內容辦理。</p> <p>3. 依竹北市公所109年2月10日竹市工字第1092500282號函及109年6月16日竹市工字第1092501394號函表示公園兼兒童遊樂場用地(3)、廣場兼停車場用地(2)、市場用地(2)、公園用地(10)、公園兼兒童遊樂場用地(2)、公園兼兒童遊樂場用地(5)、公園用地(1)，皆有使用需求，竹</p>		

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3次專案小組初步建議意見
			<p>等五項公共設施面積不能少於總計畫面積的 10%的規定，即使其實務上的窒礙難行，但並不代表新竹縣政府不能以此為目標努力，更不應與此目標背道而馳：</p> <p>竹北市是一個人口密度高、人口成長幅度也名列台灣前茅的新興都市，然而在發展的過程中，隨之而來的便是公共設施供應不足、居住環境品質下降的問題：這是每個竹北人都知道的事，想必新竹縣政府應該也很清楚。</p> <p>然而在此次檢討案中，新竹縣政府不但無心解決此一問題，甚至做出顯然只會讓居住品質惡化的決策。除了上述五項設施未達總計畫面積 10%的標準以外，停車場用地原已離標準短缺了約七公頃，此計畫更加刪減之，且將原本即不敷使用的公園、兒童遊樂場、停車場等設施用地變更為其他用途，甚至變更為住宅區。試問，當公共設施用地原本已連最低標準都達不到的情況下，若新規劃住宅區的人口成功引入後，此區的居住環境、生活品質勢必比之目前更為惡劣。</p>	<p>用地變更為住宅區案：經會勘後發現公兒 5 用地交通不便，如若開車前往，迴轉空間已然有限，若再開闢為住宅區，恐有車輛進出及停放的問題。在此建議或可變更為目前竹北極度缺乏的體育用地，用以開闢五人制足球場、羽網排綜合球場等運動空間，提升居民之生活品質。</p> <p>(4)公 10 變更為住宅區及兒童遊樂場案：計畫書中陳述該地尚未開闢，然經會勘後，發現該地已建好的中興公園有大部分被畫入變更為住宅區，與計畫書所陳有極大落差，如若變更為住宅區，儼然係浪費已存在之公共設施，完全不可行。為求維持附近居民使用公園之權利，在此亦表達強烈反對。</p>	<p>北市公所將視預算編列情形逐年徵收開闢或納入都市計畫第五次通盤檢討優先次序表，加速用地開發，爰修正變更內容將有使用需求之公共設施用地維持原計畫不予變更，因此本案目前並無解編公園、兒童遊樂場及市場用地。</p>		

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3次專案小組初步建議意見
			<p>雖新竹縣政府一再表示，全台灣沒有一個都市計畫能夠達到五項公共設施達計畫總面積 10%之標準，然並不代表新竹縣政府可以完全無視這個標準，甚至反其道而行，降低公共設施占總面積之比例。</p> <p>良好的居住環境及生活品質是每個新竹縣民都有權利享有及要求的，希望新竹縣政府也能在決策時優先考量這點。</p>				
公展人 37	新竹縣竹北市公所	公10、廣(停)2、公(兒)2及公(兒)5	<p>主旨：有關鈞府辦理「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」內公10、廣(停)2、公(兒)2及公(兒)5計4筆編號用途變更乙案，敬請惠予維持原用途，請鑒核。</p>	<p>說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依據中興里民眾連署書暨本所研議事項辦理。 2. 查旨揭計畫書內計畫區公共設施用地檢討構想表，公10擬變更為第二種住宅區；廣(停)2擬變更為第一種商業區；公(兒)2及公(兒)5擬變更為第二種住宅區，惟本市民眾陳情前開公園廣場用地係屬供民眾休憩及綠化環境使用，倘依旨揭計畫書變更，恐影響民眾生活環境至鉅，爰建請鈞府接納民意，維持前開相關用地用途。 	<p>建議予以採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 考量現況部分已開闢使用，且近期已有部分面積土地經容積移轉取得，另考量地區民眾使用需求，建議維持原計畫不予變更。 2. 因本重劃區已無其他可建築土地可納併整體開發取得公設用地，因此公園用地(10)、廣場兼停車場用地(2)、公園兼兒童遊樂場用地(2)及公園兼兒童遊樂場用地(5)不納本案重劃範圍，後續應由需地機關以徵收或其他方式取得。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 竹北市公所以109年2月10日及109年6月16日函文表示公兒3、廣停2、市2、公10、公兒2、公兒5、公1仍有使用需求，將視預算編列情形逐年徵收開闢或納入都市計畫第五次通盤檢討優先次序表，加速用地開發。 2. 請竹北市公所說明第五次通盤檢討辦理狀況，及本案用地具體財務計畫、取得時程後，提請委員 	<p>建議依竹北市公所需求將所陳公共設施用地維持原計畫不予變更，惟為維護土地所有權人權益，唯仍請竹北市公所提供本案用地取得之具體財務計畫及時程，其餘照建議處理情形辦理。</p>

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3次專案小組初步建議意見
						會討論。	
公 展 人 38	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。	建議酌予採納。 理由： 1. 本次檢討係為解決公共設施保留地無法徵收取得開闢之問題，惟本計畫區已無其他可建築土地可納併整體開發取得公設用地，因此透過都市計畫變更將部分公共設施保留地變更為可建築土地，再採跨區市地重劃開發方式使公共設施保留地土地所有權人配回一定比例的可建築用地(住宅區、商業區等使用分區)，雖目前草案內容解編部分公園用地，惟重劃後實際開闢面積增加，使民眾享有更多的休憩空間。 2. 依竹北市公所 109 年 2 月 10 日竹市工字第 1092500282 號函及 109 年 6 月 16 日竹市工字第 1092501394 號函表示公園兼兒童遊樂場用地(3)、廣場兼停車場用地(2)、市場用地(2)、公園用地(10)、公園兼兒童遊樂場用地(2)、公園兼兒童遊樂場用地(5)、公園用地(1)，皆有使用需求，竹北市公所將視預算編列情形逐年徵收開闢或納入都市計畫第五次通盤檢討優先次序表，加速用地開發，爰修正變更內容將有使用需求之公共設施用地維持原計畫不予	建議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	縣都委會第3次專案小組初步建議意見
					變更，因此本案目前並無解編公園及兒童遊樂場用地。		
公 展 人 39	楊○ 嬌、羅○ 堯 (列席)	竹北市府 前段 1014-1、 1014、 1015、 1001地號	市民以上有4筆土地其中一筆是(1014-1)這筆在範圍內，其餘3筆1014、1015、1001地號在一起，是否懇請縣府一併納入市地重劃。否則留下一點點實無作用，感恩、感激不盡。		建議未便採納。 理由： 1. 依竹北市公所109年2月10日竹市工字第1092500282號函及109年6月16日竹市工字第1092501394號函表示公園兼兒童遊樂場用地(5)仍有使用需求，竹北市公所將視預算編列情形逐年徵收開闢或納入都市計畫第五次通盤檢討優先次序表，加速用地開發，爰修正變更內容將公園兼兒童遊樂場用地(5)維持原計畫不予變更。因此陳情土地府前段1014-1地號已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，後續將由需地機關以徵收或其他方式取得及開闢。 2. 本次檢討係為解決公共設施保留地無法徵收取得開闢之問題，陳情土地府前段1014、1015、1001地號屬於第二種住宅區，無公設保留地之問題。	建議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 40	楊○德 (列席)	竹北市府 前段 830、 832、	廢除綠色計畫8米巷道，竹北市府前段以地盡其利為宗旨，並增裕稅收。 1. 圖(一)為比例尺1/1200地籍		建議未便採納。 理由： 1. 陳情土地屬都市計畫道路用地，考量計畫區周邊道路系統之連貫性	1. 本案道路用地前於「變更竹北(縣治附近地區)細部計畫(第三次	建議照建議處理情形辦理。

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	縣都委會第3次專案小組初步建議意見
		836、837、839、840、841、851、852地號	<p>圖，方塊□為本人土地所在地，視圖便知，原為門型預定巷道，如今後面巷道光明十街已開闢完成，並直通至 20 米路縣政九路。</p> <p>圖(二)同樣 8 米寬度，無影響交通出入，又距離十字路口很近約 30 米，無必要再開另一條巷道。</p> <p>2. 綠色部份道路如不予設置該道路兩側各宗土地均有連接其他道路，不影響其建築使用權益。若開闢此 8 米巷道將造成此巷道與縣政九路距離過短，僅有 30 米，此將增加福興路之交通衝突點。</p> <p>3. 若僅由光明十街 8 米巷道做為巷道兩旁住戶之出入動線已足夠。</p> <p>4. 福興路車輛多速度又快，連行人走路都怕怕，心感不安，心生畏懼，商請各級單位長官鈞酌議處。</p>		<p>及防、救災需求等事項，涉及範圍較廣，建議仍維持道路用地，不納入本案檢討變更。</p> <p>2. 另陳情之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，後續將由需地機關以徵收或其他方式取得及開闢。</p>	<p>通盤檢討)案」經公民團體提出陳情意見，決議如下：「建議陳情人取得相關 8 米計畫道路及兩側土地所有權人同意 8 米計畫道路變更為住宅區之同意書，或者俟協調具體共識後，另案納入新竹縣公共設施用地專案通盤檢討案研析將 8 米計畫道路納入整體開發區一併開闢之可行性。」。</p> <p>2. 惟因規劃單位建議處理情形 2 點理由，本案道路用地未納入檢討變更，建議提請委員會討論。</p>	
公展人 41	葉○豪 (列席)	竹北市省道段 980、980-1、980-2、980-3、980-7、	<p>1. 不應以道路中心線為市地重劃範圍(省道段 979-4、979-1)，建議應整筆一併納入辦理市地重劃取得，以利後續道路的開闢及使用。</p> <p>2. 此次開發為跨區市地重劃，市地重劃係以原位置配回為原</p>		<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 依市地重劃實施辦法第 7 條第 3 點以計畫道路中心線為重劃地區範圍，但路寬在八公尺以下或都市計畫附帶以市地重劃方式開發者，得將道路全寬納入重劃區。爰本案考</p>	<p>1. 有關公兒 3 用地部分併公展人 37 案辦理。</p> <p>2. 考量機 14 變更為商 1(附帶條件)街廓周邊尚有 15 公尺計畫</p>	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	縣都委會第3次專案小組初步建議意見
		979-1、979-2、979-3、979-4 地號 竹北市光明十一路	則，不同區位不同地價，易生糾紛及不公情事，且會因地主意見眾多不易整合，建議能以各區位辦理市地重劃為宜。		<p>量財務之可行性，僅能將一半路寬納入本案整體開發範圍開闢及取得。</p> <p>2. 陳情事項係屬市地重劃事宜，應依市地重劃相關規定辦理。</p> <p>3. 陳情土地省道段 980、980-1、980-2、980-3、980-7 地號為公園兼兒童遊樂場用地(3)，省道段 979-1、979-2、979-3、979-4 地號為道路用地。</p> <p>4. 依竹北市公所 109 年 2 月 10 日竹市工字第 1092500282 號函及 109 年 6 月 16 日竹市工字第 1092501394 號函表示公園兼兒童遊樂場用地(3)仍有使用需求，竹北市公所將視預算編列情形逐年徵收開闢或納入都市計畫第五次通盤檢討優先次序表，加速用地開發，爰修正變更內容將公園兼兒童遊樂場用地(3)維持原計畫不予變更。</p> <p>5. 省道段 979-1 及 979-4 地號部分面積，於公開展覽草案為本案市地重劃範圍，惟配合前點變更內容調整，已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，其中省道段 979-1 地號部分面積雖鄰接本案整體開發範圍，惟考量財務可行性，無法併同納入整體開發範圍，故後續將由需地機關以徵收或其他方</p>	<p>道路(光明十一路)、兩條 4 公尺人行步道用地供後續通行與建築線指示，及財務評估可行性等因素，所陳省道段 979-1 地號部分面積將不納入整體開發範圍。</p> <p>3. 其餘建議依規劃單位建議處理情形辦理。</p>	

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3次專案小組初步建議意見
					式取得。		
公 展 人 42	陳○來 (列席)	竹北市省 道段 981、 983-1 地 號	<ol style="list-style-type: none"> 1. 臨計畫道路8公尺及以下寬度之規劃範圍並未將全寬納入並辦理市地重劃，以維交通安全(市地重劃法第7條)。 2. 本案採跨區規劃，將來配地之原則應以同一細部計畫，以原地原配之原則。 3. 檢討範圍內部份公共設施用地已捐贈，應請清查，以提高分配比率，增加意願。 	同上。	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依市地重劃實施辦法第7條第3點以計畫道路中心線為重劃地區範圍，但路寬在八公尺以下或都市計畫附帶以市地重劃方式開發者，得將道路全寬納入重劃區。爰本案考量財務之可行性，僅能將一半路寬納入本案整體開發範圍開闢及取得。 2. 陳情事項係屬市地重劃事宜，應依市地重劃相關規定辦理。 3. 陳情土地省道段981地號為公園兼兒童遊樂場用地(3)，省道段983-1地號為道路用地。 4. 依竹北市公所109年2月10日竹市工字第1092500282號函及109年6月16日竹市工字第1092501394號函表示公園兼兒童遊樂場用地(3)仍有使用需求，竹北市公所將視預算編列情形逐年徵收開闢或納入都市計畫第五次通盤檢討優先次序表，加速用地開發，爰修正變更內容將公園兼兒童遊樂場用地(3)維持原計畫不予變更。 5. 省道段983-1地號部分面積，於公開展覽草案為本案市地重劃範圍，惟配合前點變更內容調整，已 	有關公兒3用地部分併公展人37案辦理，其餘建議依規劃單位建議處理情形辦理。	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	縣都委會第3次專案小組初步建議意見
					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，因此後續將由需地機關以徵收或其他方式取得。		
公展人43	蘇○鳳 (列席)	竹北市中央路253巷	已是既成道路，但是所有權是私人的，這次徵收計畫是否有納入計畫呢？ 1. 是用配地嗎？ 2. 是用補貼金嗎？		陳情土地屬都市計畫道路用地。建議併公展人40案之理由2意見辦理。	建議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44	張○枝 (列席)	竹北市省道段 980、 980-7、 980-2、 980-3、 980-1、 979-1、 979-2、 979-3、 979-4地號 竹北市光明十一路76號	都市計畫之擬定與變更經常影響民眾財產權益，故其劃定為公共設施用地自當依規定先行擬定取得方式及時程，不應劃定後任由政府單位之推托，甚至達數十年均未依法辦理取得，尚於未取得期間向地主徵繳千分之六的地價稅，建請能政府相關單位早日完成所有公共設施保留地之取得或辦理變更為可建築用地，以維護民眾權益。	1. 開發方式為跨區市地重劃，市地重劃係以原位置配回為原則，不同區位有不同地價，跨區重劃恐易生糾紛及不公平情事，且會因地主意見更生不易整合，不利於市地重劃的執行，宜再審慎評估，建議能以各區位辦理市地重劃為宜，如真有困難無法單獨辦理者，則也應以各細部計畫範圍為跨區辦理為原則。 2. 本次公共設施專案通盤檢討即為解決公共設施保留地未能取得問題，不應以道路的中心線為市地重劃範圍(省道段979-4、979-1)，建請應整筆一併納入辦理市地重劃取得，以利後續道	建議未便採納。 理由： 1. 陳情事項係屬市地重劃事宜，應依市地重劃相關規定辦理。 2. 依市地重劃實施辦法第7條第3點以計畫道路中心線為重劃地區範圍，但路寬在八公尺以下或都市計畫附帶以市地重劃方式開發者，得將道路全寬納入重劃區。爰本案考量財務之可行性，僅能將一半路寬納入本案整體開發範圍開闢及取得。 3. 陳情土地省道段980、980-7、980-2、980-3、980-1地號為公園兼兒童遊樂場用地(3)，省道段979-1、979-2、979-3、979-4地號為道路用地。 4. 依竹北市公所109年2月10日竹市工字第1092500282號函及109年6月16日竹市工字第1092501394號函表示公園兼兒童遊樂場用地(3)仍有使用需求，竹	1. 有關公兒3用地部分併公展人37案辦理。 2. 考量機14變更為商1(附帶條件)街廓周邊尚有15公尺計畫道路(光明十一路)、兩條4公尺人行步道用地供後續通行與建築線指示，及財務評估可行性等因素，所陳省道段979-1地號部分面積將不納入整體開發範圍。 3. 其餘建議依規劃單位建議處理情形辦理。	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	縣都委會第3次專案小組初步建議意見
				<p>路的開闢及通行。</p> <p>3. 有關重劃可行評估，應請確實將區內之公私有地分別調查明列，並扣除區之公有地後再辦理分析評估，以精確評估市地重劃公共設施負擔比例，建應請再仔細調查並辦理評估。</p>	<p>北市公所將視預算編列情形逐年徵收開闢或納入都市計畫第五次通盤檢討優先次序表，加速用地開發，爰修正變更內容將公園兼兒童遊樂場用地(3)維持原計畫不予變更。</p> <p>5. 省道段 979-1 及 979-4 地號部分面積，於公開展覽草案為本案市地重劃範圍，惟配合前點變更內容調整，已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，其中省道段 979-1 地號部分面積雖鄰接本案整體開發範圍，惟考量財務可行性，無法併同納入整體開發範圍，故後續將由需地機關以徵收或其他方式取得。</p>		
公展人 45	陳○文	竹北市府前段 1014-1 地號	本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。	請發給現金補償。	<p>非屬都計範疇，建議不予討論。</p> <p>理由： 計畫書草案所載不考慮重劃後與土地所有權人差額地價退補，係都市計畫變更階段重劃可行性評估之基本假設，惟土地所有權人能否以差額地價退補應以實際辦理市地重劃開發時依市地重劃相關規定辦理。</p>	建議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 46	陳○光	竹北市府前段 1014-1 地號	本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。	請發給現金補償。	建議併公展人 45 案意見辦理。	建議依規劃單位處理情形辦理。	建議併公展人 45 案意見辦理。

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	縣都委會第3次專案小組初步建議意見
公展人47	郭○祝	竹北市府前段 1014-1地號	本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。	請發給現金補償。	建議併公展人45案意見辦理。	建議依規劃單位處理情形辦理。	建議併公展人45案意見辦理。
逾公展人1	林○塗 (代表人)、林○龍 (列席)	竹北市府前段 830、832、839、840地號 (光明十街，福興路中間)	<ol style="list-style-type: none"> 上述土地被都市計畫定為8米巷預訂地，已是民國70幾年的事。 前縣長林光華先生任內，主持的五年一次都市計畫通盤檢討會時，當場宣布光明十街8米巷道取消，廢除，現場有貴府官員多人及土地所有權人多人列席，並有會議紀錄在案。(附表3.) 監察院101年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？ 現今地方政府財政普遍不充裕，預算編列亦應以百姓福祉為優先考量。 對部分可有可無之公設保留地也應重新評估其必要性，以保障百姓之基本民生。 但因有公告事實，小民的土地一直荒廢圍籬著，等待明確指點，而不可得。 附件3中認為，隔鄰兩邊住戶之進出道路皆仰賴光明十街及福興路進出，不知這事實有 		建議併公展人40案意見辦理。	建議依規劃單位處理情形辦理。	建議併公展人40案意見辦理。

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	縣都委會第3次專案小組初步建議意見
			<p>何干擾不妥？</p> <p>目前兩側隔鄰皆有獨立出入門戶往來於光明十街和福興路皆無阻礙，出入自由方便，鄰居左邊為三樓居房，右邊鄰居為五樓加蓋內縮兩層之棟樓，兩邊鄰居之出入大門皆不在我土地或與我土地有何牽絆。目前建築技術規則所規範的日照權系針對樓高7層樓以上建物作規定。</p> <p>6. 懇請諸公明鑑，既已撤消8米巷道路用地徵收，請早日公文告知，小民殷切期盼政府德政早臨，請早日回復住宅用地使用規定，讓民有所居，感念戴德。</p>				
逾 公 展 人 2	張○枝		<p>民等土地為螢光筆標示位置(部分公兒用地、部分機關用地、部分道路用地)，本次公共設施用地專案通盤檢討則是新竹縣政府為解決公共設施保留地劃設數十年未能取得問題，惟經民等陳情後之修正草案內容仍僅圖解決機關用地及市場用地，真的是為德不足，且未能完成中央交付本次專案通盤檢討之目的，懇請委員及主辦單位能再詳為審慎查核。</p> <p>1. 本次未能處理之公兒用地，將留待竹北市公所處理取得，是竹北市公所已編列有預算隨</p>	<p>建請參酌下列建議：</p> <p>1. 本次公共設施專案通盤檢討即為解決公共設施保留地未能取得問題，不應以道路的中心線為市地重劃範圍，建請整筆(省道段 979-4、979-1、983-1)一併納入辦理市地重劃取得，以利後續道路的開闢及通行，且能讓變更後之商業區土地更具效益及防救災。</p> <p>2. 有關重劃可行評估，應請確實將區內之公私有</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 依都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則第6條第1(4)點考量實際開發之可行性，檢討後仍保留之道路用地，是否納入跨區整體開發範圍，應視個案開發之可行性，由各級都市計畫委員會審議決定，否則原則上不納入整體開發範圍。另依市地重劃實施辦法第7條第3點以計畫道路中心線為重劃地區範圍，但路寬在八公尺以下或都市計畫附帶以市地重劃方式開發者，得將道路全寬納入重劃區。爰本案考量財務之可行性，僅能將一</p>	<p>1. 有關公兒3用地部分併公展人37案辦理。</p> <p>2. 考量機14變更為商1(附帶條件)街廓周邊尚有15公尺計畫道路(光明十一路)、兩條4公尺人行步道用地供後續通行與建築線指示，及財務評估可行性等因素，所陳省道段979-1地號部分</p>	<p>建議將業務單位初核意見第2點內容補充於建議處理情形，其餘建議照業務單位初核意見辦理。</p>

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3次專案小組初步建議意見
			<p>即能辦理徵收或再等個數十年？</p> <p>2. 另周邊道路未能一併納入，則所變更之商業用地將不利於防救災及開發效益。</p>	<p>地分別調查明列，並扣除區之公有地後，精確評估市地重劃公共設施負擔比例及可行性。</p> <p>3. 為能確實解決本計畫區公共設施保留地問題，請規劃單位再評估可行性，依市地重劃辦理規定推算應劃設多少商業區土地，確實劃設(可酌減公兒用地)，以利未來市地重劃開發具可行性。</p>	<p>半路寬納入本案整體開發範圍開闢及取得。</p> <p>2. 陳情土地省道段 971 地號為機關用地(14)，省道段 980、980-1 地號為公園兼兒童遊樂場用地(3)，省道段 979-1、979-2、979-3、979-4 地號為道路用地。</p> <p>3. 陳情地號省道段 971 地號擬變更為第一種商業區，省道段 979-2 及 979-3 地號維持原計畫(道路用地)，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。</p> <p>4. 依竹北市公所 109 年 2 月 10 日竹市工字第 1092500282 號函及 109 年 6 月 16 日竹市工字第 1092501394 號函表示公園兼兒童遊樂場用地(3)仍有使用需求，竹北市公所將視預算編列情形逐年徵收開闢或納入都市計畫第五次通盤檢討優先次序表，加速用地開發，爰修正變更內容將公園兼兒童遊樂場用地(3)維持原計畫不予變更。</p> <p>5. 省道段 979-1、979-4 及 983-1 地號部分面積，於公開展覽草案為本案市地重劃範圍，惟配合前點變更內容調整，已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，其中省道段 979-1 地號部分面積雖鄰接</p>	<p>面積將不納入整體開發範圍。</p> <p>3. 其餘建議依規劃單位建議處理情形辦理。</p>	

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3次專案小組初步建議意見
					<p>本案整體開發範圍，惟考量財務可行性，無法併同納入整體開發範圍，故後續將由需地機關以徵收或其他方式取得。</p> <p>6. 重劃範圍土地除扣除重劃區內原有道路、溝渠、河川及未登記地等辦理抵充外，其餘土地應依市地重劃相關規定辦理整體開發。</p>		
逾 公 展 人 3	廖○ 增、廖○ 照、廖○ 祥	竹北市泰和段 642、 643、 644、 267-5地 號	<p>陳情有關竹北市泰和段 642、643、644、267-5 地號長期被編定為機關用地，請求解編。</p> <p>1. 上述地號土地被編訂為機關用地超過 50 年，地上物為竹北市中和街 108 號及中華路 750 和 752 號，這些建物已經是老舊的危險建築，無法改建，影響吾等居住安全。</p> <p>2. 本區機關用地，原為配合水產試驗所擴建之用，然而水產試驗所已表明沒有任何擴建計畫，如附件公文。</p> <p>3. 本區周邊土地，早已發展成工業區，配合地方的發展，敬請通盤檢討將其解編為工業區或住宅區。</p>		<p>建議酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 考量周邊土地使用分區，陳情土地泰和段 642、644 及 267-5 地號擬變更為毗鄰之乙種工業區並納入市地重劃範圍，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。</p> <p>2. 另陳情土地泰和段 643 地號經查屬都市計畫發布實施前已存在之合法建物，爰變更為乙種工業區且免予回饋。</p>	有關泰和段 643 地號併公展人 2 辦理，其餘建議依規畫單位處理情形辦理。	建議照業務單位初核意見辦理。

附件五 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

發文日期：中華民國110年7月22日

發文字號：府地劃字第1104211786號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」暨「變更竹北(縣治附近地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」及「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」市地重劃可行性乙案，請查照。

說明：

- 一、依據本府110年05月13日府產城字第1105211445號函辦理。
- 二、依其所送資料，「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」暨「變更竹北(縣治附近地區)細部計畫(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0.4619公頃，開發總費用約為3,004萬元，公共設施用地負擔約為34.88%，費用負擔約為8.08%，預估重劃後地價約為80,470元/m²，重劃負擔總平均負擔比率預估約42.96%。
 - (二)為利重劃業務推展，本案若涉及環境影響評估、水土保持計畫等，建請先完成之；另重劃區內公共設施(綠地用地及道路用地)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尚屬可行，惟未來辦理市地重劃時，應符合市地重劃法規相關之規定。(註：本案重劃可行性評估所列數據及負擔比率，未來仍可能因都市計畫審議時調整、土地交易價格及物價指數變動等相關因素影響而有所修正，故實際數值仍應以未來核定



之重劃計畫書為準)

三、依其所送資料，變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫(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)本案涉及開發區塊共14處，分布零散，地價差異大，大多區塊上建物密集，並不有利於辦理開發。
- (二)可供配地的區域為2個第3種商業區及1個乙種工業區，分別係屬不同之生活圈，其中機關用地1變更為乙種工業區街廓距離其他區塊遙遠，路程約2公里左右，商業區不足以滿足所有原土地位於竹北市區之地主，部分地主將配至乙工，但市地重劃之本質為受益者付費，地主負擔之公共設施用地，非位於其可利用之範圍，損害其權益，降低土地所有權人參與之意願，甚而抗爭。
- (三)綜上所述，考量本案基地條件、開發可行性及地主權益，本案重劃不可行，建請改採其他開發方式。

正本：本府產業發展處

副本：本府地政處
電子公文
交換章