

討論事項 及編號	第 322 次 第 4 案	所屬鄉鎮市：關西鎮	日期：110 年 9 月 1 日
案由	「變更關西都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」		
說明	一、本案緣起： 民國 81 年以前已發布實施之都市計畫，大多未於都市計畫書表明財務計畫或附帶規定公共設施用地採區段徵收或市地重劃方式辦理，致公共設施保留地之取得及興闢需透過一般徵收方式辦理，其費用全由政府負擔。統計全國尚未取得公共設施保留地約 2 萬餘公頃，所需徵購費用計約 7 兆餘元，實非政府財政所能負擔。 監察院於民國 101 年 12 月針對都市計畫公共設施保留地提出「逾數十年不取得又不主動辦理解編之公共設施保留地問題，究應如何解決」問題，內政部於民國 102 年 11 月擬具「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，積極協助地方政府辦理都市計畫公共設施保留地之檢討變更事宜。 爰此，新竹縣政府依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理全縣各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討，藉以解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題。另為確認及彙整各使用或管理單位之用地使用需求，本府業於民國 104 年 8 月依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 45 條規定召開機關協調會議，以協調各使用或管理機關，並依各機關評估使用需求，辦理後續計畫檢討作業。 二、本案辦歷程說明： 自民國 108 年 8 月 2 日起計 30 日公開展覽(至同年 9 月 1 日)，於民國 108 年 8 月 15 日假關西鎮公所二樓會議室辦理公開展覽說明會。 三、變更機關：新竹縣政府。 四、規劃單位：安邦工程顧問股份有限公司。 五、法令依據： (一)都市計畫法第 26 條。 (二)都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款。 六、計畫範圍： 計畫範圍以關西鎮公所所在地為中心，東至關西農校東側之小溪，西南至鳳山溪，北至丘陵山腳地。包含東興		

	里、西安里及南雄里之全部，北山里、北斗里、仁安里、東安里、東山里、東光里及南山里之部分，計畫面積 441.84 公頃。 七、本次檢討變更內容： 變更內容明細表及示意圖詳計畫書及附件一。 八、本案人民團體陳情意見： 本案公開展覽期間(含逾期)公民或團體陳情意見共 7 件，已申請列席本縣都委會說明共 4 件（詳附件二）。 九、事業及財務計畫： 本次變更指定附帶條件整體開發地區以市地重劃方式辦理，詳附件三修正後市地重劃可行性評估 十、辦理經過： (一)本案因案情複雜簽奉核可組成專案小組審議，專案小組委員包括陳委員偉志(小組召集人)、魏委員嘉憲、洪委員崇文、解委員鴻年、黃委員書偉、林委員天俊、朱委員彥龍等 7 位委員。 (二)嗣後，本案改由謝委員政穎聘任，其餘成員陳委員偉志(小組召集人)、魏委員嘉憲、解委員鴻年、黃委員書偉、林委員天俊、朱委員彥龍維持不變。 (三)本案專案小組於民國 109 年 2 月 16 日、110 年 6 月 22 日召開新竹縣都市計畫委員會第 1 次、第 2 次專案小組會議審議，除前次專案小組初步建議下述等 2 點需留待大會討論外，其餘已獲致具體初步建議意見，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。 1. 公一及公兒四尚有未取得私有公共設施保留地，請研擬修正方案妥善解決公共設施用地長久未取得問題。 2. 有關市二用地係因現況建物密集，考量整體財務平衡無法納入跨區市地重劃辦理，請就原有取得合法建物資料，研議繳交回饋代金方案。
作業單位 初核意見	請規劃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： 一、有關前次專案小組初步建議，針對公一、公兒四及市二用地需再研擬修正方案，本次規劃單位研提修正變 3 案及新增變 4 案，請說明內容後提請委員會討論，另涉及變 3 案部分，將住宅區變更為道路用地(附 1)，請再予

	補充說明規劃原意。 二、 本案應依本縣國土計畫年期及人口提列變更案。 三、 計畫書圖內容修正事項如下： （一）基礎資料請更新至最新年度。 （二）各需地機關回覆公文請納入計畫書附件。
縣都委會 決議	本案准照餘准照專案小組初步建議意見及作業單位初核意見通過，免再提會討論，並授權業務單位查核後，逕送內政部都市計畫委員會審議。

110 年 6 月 22 日新竹縣都市計畫委員會第 2 次專案小組會議
初步建議及處理情形對照表

第 2 次專案小組初步建議	處理情形及說明
請規劃單位(申請單位)依下列各點、作業單位初核意見及歷次專案小組初步建議意見彙整資料，並授權作業單位查核後，逕提縣都委會大會審議。	
一、變更內容變 1 及變 2 案，照本次提會內容通過(詳附件 1)。	遵照辦理。
二、本次提會資料變 3 案，公一及公兒四尚有未取得私有公共設施保留地，請研擬修正方案妥善解決公共設施用地長久未取得問題。	遵照辦理，詳附件一表三依第 2 次專案小組初步建議修正後變更內容明細表變 3 案。
三、有關市二用地係因現況建物密集，考量整體財務平衡無法納入跨區市地重劃辦理，請規劃單位就原有取得合法建物資料，研議繳交回饋代金方案。	遵照辦理，詳附件一表三依第 2 次專案小組初步建議修正後變更內容明細表變 4 案。
四、本次收受 7 件公民或團體陳情意見，本次會議決議詳附件 4。	遵照辦理。

附件一 本次與前次提會變更內容對照

表 1-1 本次變更內容明細表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	計畫區中央偏西北側	機關用地 (機四) (0.18)	住宅區 (0.18)	1. 經本府消防局109年3月18日竹縣消行字第1095001735號函表示未開闢使用之土地已無使用需求，故將消防局關西分隊產權範圍土地及其必要進出通路維持為機關用地，其餘回復為住宅區。 2. 機四用地於63年都市計畫劃設之使用分區為住宅區，於72年第一次通盤檢討變更住宅區為機四用地迄今，故依新竹縣各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則第2條規定，恢復原土地使用分區者，可不需回饋。	
2	計畫區西北側	學校用地 (文中一) (0.15)	農業區 (0.15)	經本府教育處107年7月26日府教國字第1070094330號函表示，關西鎮正義段204地號等11筆土地無使用需求，本次檢討予以變更為毗鄰之農業區。	
3	計畫區中央偏東側，文高職南側	公園用地 (公一) (1.30)	住宅區 (附1) (1.30)	1. 為解決公共設施保留地長久無法徵收取得開闢之問題，檢討解編公共設施用地，並考量土地使用現況及整體開發財務可行性，併同取得及興闢部分公園用地。 2. 考量新劃設住宅區之重劃配地需要，新增計畫道路用地。	附帶條件： 應以市地重劃方式辦理跨區整體開發。
		公園用地 (公一) (0.29)	公園用地 (公一) (附1) (0.29)		
		公園用地 (公一) (0.28)	道路用地 (附1) (0.28)		

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
		<u>住宅區</u> (0.0008)	<u>道路用地</u> (附 1) (0.0008)		
	<u>計畫區</u> <u>中央偏</u> <u>西側，</u> <u>文小一</u> <u>西側</u>	<u>鄰里公園</u> <u>兼兒童遊</u> <u>樂場用地</u> (公兒四) (0.21)	<u>住宅區</u> (附 1) (0.21)	<u>為解決公共設施保留地長久無法徵收取得開闢之問題，本次檢討予以解編部分尚未開闢使用之公兒四用地，考量現況土地使用情形及整體開發財務可行性，本次檢討變更為住宅區，並透過整體開發方式併同取得及興闢。</u>	
		<u>鄰里公園</u> <u>兼兒童遊</u> <u>樂場用地</u> (公兒四) (0.09)	<u>鄰里公園</u> <u>兼兒童遊</u> <u>樂場用地</u> (公兒四) (附 1) (0.09)		
		<u>學校用地</u> (文小一) (0.008)	<u>鄰里公園</u> <u>兼兒童遊</u> <u>樂場用地</u> (公兒四) (附 1) (0.008)		
				<u>部分學校用地位於學校圍牆外，現況已開闢為人行步道使用，配合公兒四用地整體規劃變更方案，將部分學校用地檢討變更為鄰里公園兼兒童遊樂場用地，並透過整體開發方式併同取得及興闢。</u>	

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
4	<u>計畫區中央偏東側，機二西側</u>	<u>市場用地(市二)(0.13)</u>	<u>住宅區(附2)(0.13)</u>	1. <u>基地現況已作為民宅使用，另參採關西鎮公所108年8月30日關鎮建字第1083400914號函之意見，檢討變更為毗鄰之住宅區。</u> 2. <u>市二用地現況建物密集，考量整體開發財務平衡，無法併同納入整體開發範圍，但為維護公平原則，應按新竹縣土地變更通案性原則繳納回饋代金。有關回饋標準則分別依屬現有合法建物部分，採新竹縣各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則辦理，非屬現有合法建物部分，則採新竹縣公共設施用地專案通盤檢討通案性原則辦理。</u>	附帶條件2： 住宅區(附2)範圍內全體土地所有權人同意以變更範圍內土地(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： 1. <u>屬現有合法建物部分：</u> (1) <u>代金之計算＝變更範圍總面積(m²)×回饋代金比例30%)×市價(元/m²)。</u> (2) <u>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。</u> (3) <u>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」。</u> 2. <u>非屬現有合法建物部分：</u> <u>除回饋代金比例為45%外，其餘比照前開(2)、(3)方式辦理。</u>

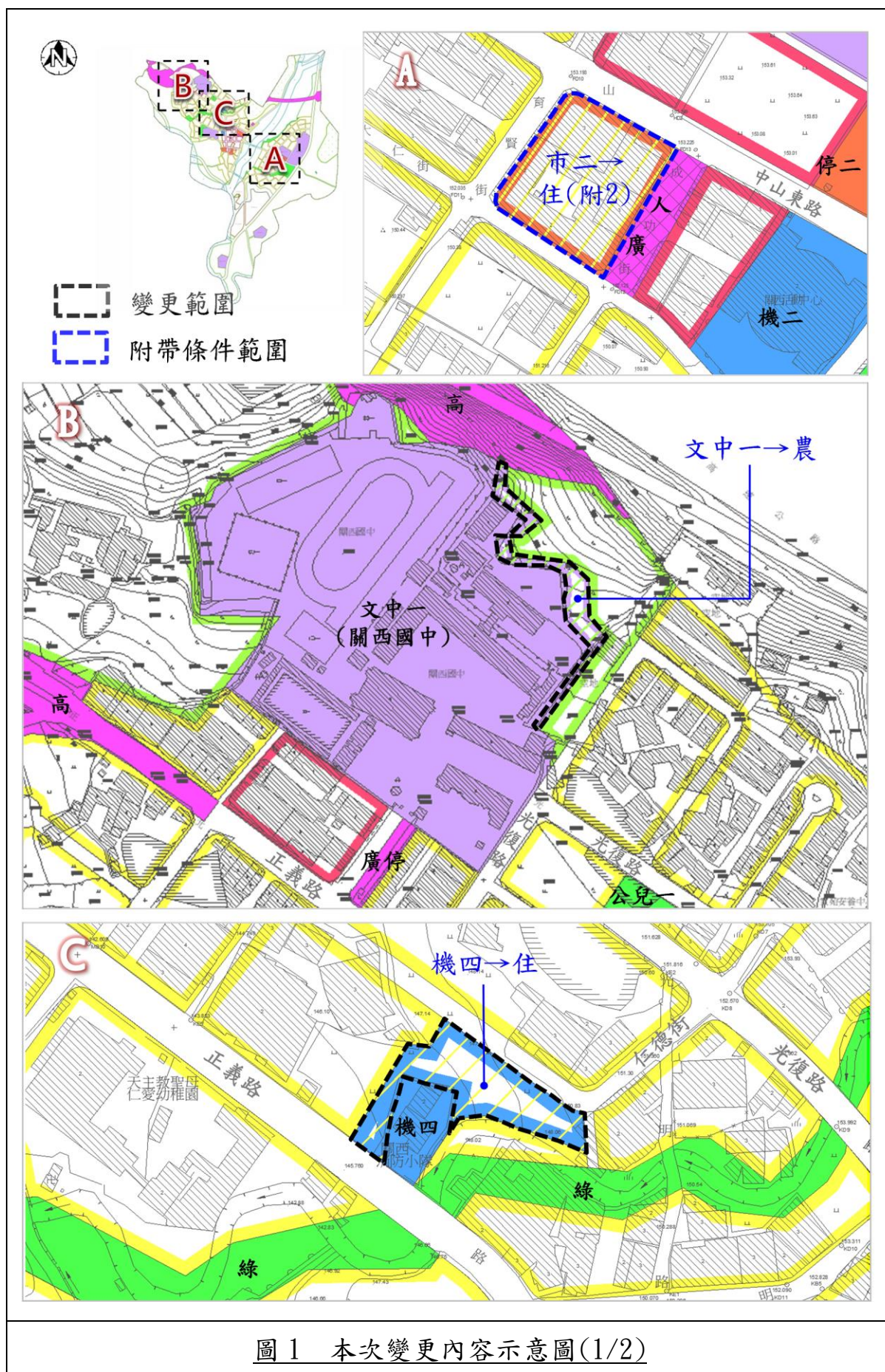
註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

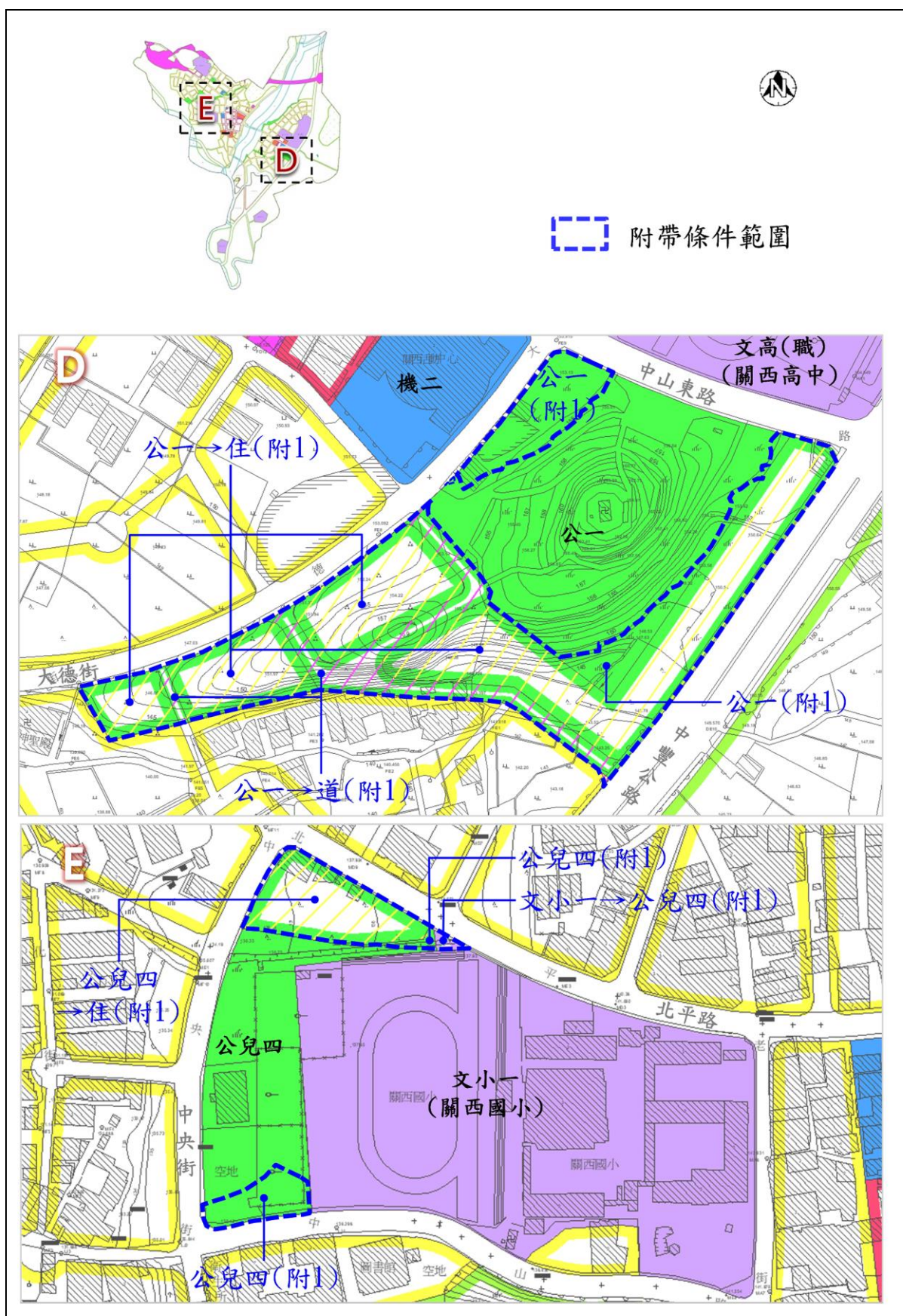
表 1-2 前次變更內容明細表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	計畫區中央偏西北側	機關用地 (機四) (0.18)	住宅區 (0.18)	1. 經本府消防局109年3月18日竹縣消行字第1095001735號函表示未開闢使用之土地已無使用需求，故將消防局關西分隊產權範圍土地及其必要進出通路維持為機關用地，其餘回復為住宅區。 2. 機四用地於63年都市計畫劃設之使用分區為住宅區，於72年第一次通盤檢討變更住宅區為機四用地迄今，故依新竹縣各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則第2條規定，恢復原土地使用分區者，可不需回饋。	
2	計畫區西北側	學校用地 (文中一) (0.15)	農業區 (0.15)	經本府教育處107年7月26日府教國字第1070094330號函表示，關西鎮正義段204地號等11筆土地無使用需求，本次檢討予以變更為毗鄰之農業區。	
3	計畫區中央偏東側，文高職南側	公園用地 (公一) (0.45)	住宅區 (附1) (0.45)	1. 為解決公共設施保留地長久無法徵收取得開闢之問題，檢討解編緊臨重要道路之部分尚未開闢使用之公共設施用地，並考量土地使用現況及整體開發財務可行性，併同取得及興闢部分公園用地。 2. 考量土地使用情形，維持公園用地南側住宅區既成住戶之通行使用需要，興闢道路用地。	附帶條件： 應以市地重劃方式辦理跨區整體開發。
		公園用地 (公一) (0.20)	公園用地 (公一) (附1) (0.20)		
		公園用地 (公一) (0.02)	道路用地 (附1) (0.02)		

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
	計畫區 中央偏 西側， 文小一 西側	鄰里公園 兼兒童遊 樂場用地 (公兒四) (0.21)	住宅區 (附1) (0.21)	為解決公共設施保留地長久無法徵收取得開闢之問題，本次檢討予以解編部分尚未開闢使用之公兒四用地，考量現況土地使用情形及整體開發財務可行性，本次檢討變更為住宅區，並透過整體開發方式併同取得及興闢。	
		鄰里公園 兼兒童遊 樂場用地 (公兒四) (0.09)	鄰里公園 兼兒童遊 樂場用地 (公兒四) (附1) (0.09)		
		學校用地 (文小一) (0.008)	鄰里公園 兼兒童遊 樂場用地 (公兒四) (附1) (0.008)	部分學校用地位於學校圍牆外，現況已開闢為人行步道使用，配合公兒四用地整體規劃變更方案，將部分學校用地檢討變更為鄰里公園兼兒童遊樂場用地，並透過整體開發方式併同取得及興闢。	

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。





附件二 公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位初核意見	專案小組建議內容	縣都委會決議
公展人1	姜○菊	關西鎮正義段611-3地號	本人姜秋菊為正義段 0611-0003 所有權人，此土地非屬機關用地，所以並非屬本案機四變更項目，懇請查明，並予以更正。		建議予以採納。 理由： 1. 經套疊陳情土地之使用分區為住宅區，少部分土地位於機四用地範圍。 2. 經本府消防局表示未開闢使用之機四用地已無使用需求，故修正公展草案內容，將消防局關西分隊產權範圍土地及其必要進出通路維持為機關用地，其餘回復為住宅區。	同作業單位意見二。	照本次專案小組初步建議一辦理。	依縣都委會專案小組初步建議通過。
公展人2	吳○織、吳○縉	關西鎮正義段609、	察院於102年5月審議通過糾正內政部及各級地方政府有關「各級都市計畫權責機關	1. 有關關西鎮機四用地範圍，陳情人等	建議酌予採納。 理由： 1. 陳情土地正義	同作業單位意見二。	照本次專案小組初步建議一辦理。	依縣都委會專案小組初步建議通過。

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	專案小組 建議內容	縣都委會 決 議
		614-1 地號	任令部分都市計畫公共設施保留地長達 3、40 年迄未取得，嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權」按「都市計畫編定公共設施用地，最長應於 25 年內完成，逾 25 年仍未取得開發之公共設施用地，理應限期檢討，對不必要的部分應儘速解編，如逾 3、40 年仍不取得使用，更表示已無公共設施用地保留之必要。 關西鎮都市計畫 63 年 1 月 18 日公告施實迄今已逾 45 年，有關關西鎮機四用地理應無條件解編，改為住宅用地，以彌補所有權人的損失；且方案計畫道路開發是大有為政府為城鎮發展，居民生活通暢應有的作為，其規劃及施作工程費若為大有為政府理應編列預算有計畫作為，非借由解編之便，慷他人之慨，大有為政府於心何忍，造成所有人在遭受凍結 45 年之後又再一次損失。	所有之私有土地(正義段 609、614-1 地號)，雖位於機關用地上，但消防局(關西消防分隊)自都市計畫發佈以來至今已逾 45 年，未使用部分(權責單位已無需求，同意解編)不應納入，檢討解編，以保障人民之財產權。 2. 機 4 用地變更案，倘如依變更計畫書(P51)採市地重劃方式辦理整體開發，開發主體為新竹縣政府；如為屬	段 609 地號為機四用地，正義段 614-1 地號部分為機四用地、部分為綠地、部分為住宅區。 2. 經本府消防局表示未開闢使用之機四用地已無使用需求，故修正公展草案內容，將消防局關西分隊產權範圍土地及其必要進出通路維持為機關用地，其餘回復為住宅區。機關用地少數尚未取得部分採一般徵收、容積移			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	專案小組 建議內容	縣都委會 決 議
				實，不知何年何月才會辦理？另正義段 621 地號土地(8 米計畫道路)業已開闢，為何納入變更計畫？應予以剔除。	轉或其他方式取得。 3. 正義段 614-1 地號部分為住宅區，無公設保留地之問題。正義段 614-1 地號部分為圳溝流經之綠地，參照本案變更公共設施用地變更原則第五點之(三)內容，河川兩側之綠地，維持不予變更。 4. 開發期程仍以實際辦理市地重劃開發時為準。正義段 621 地號屬計畫道路，現況僅部分面積			

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	專案小組建議內容	縣都委會決議
					開闢為道路，惟尚未取得，故公展草案納入本案整體開發，以利變更後住宅區重劃配地。惟配合上點變更內容之調整，機四用地北側之道路用地，後續仍改由需地機關以徵收或其他方式取得。			
公展人3	劉○英妹、劉○任、劉○印、魏○璟(列席)	關西鎮正義段204、205、212、212-1地號	204、205、212、212-1四筆土地部分是學校用地，部分是農業區，而週遭已全部是建地，只這四筆土地是農業區，顯然對地主權益不公平，建請納入變更為住宅區。		建議未便採納。 理由： 1. 陳情土地正義段204、205、212(部分)地號為文中一用地，正義段212-1地號為農業	依規劃單位處理情形辦理。	照作業單位初審意見通過。	依縣都委會專案小組初步建議通過。

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	專案小組建議內容	縣都委會決議
					區。 2. 所陳土地屬文中一用地部分，經關西國中確認無使用需求，故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。另屬農業區部分則宜納入定期通盤檢討辦理。			
公展人 4	關西鎮公所		1. 關西分駐所縣府已公告為縣定古蹟保存區，目前整修中，俟整修完工，文化局計畫點交鎮公所經管，建請將「市四」用地檢討變更為「古蹟保存區」，以處理土地管用合一問題。 2. 停一及人廣用地，檢討變更為鎮公所遷建之機關用地，並載		建議未便採納。 理由： 1. 公保地專案通檢係為解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題，而關西分駐所皆為公有	依規劃單位處理情形辦理。	有關市 2 用地部分，依本次專案小組意見三辦理，其餘照作業單位初審意見通過。	依縣都委會專案小組初步建議通過。

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	專案小組 建議內容	縣都委會 決 議
			明多目標使用，與公共停車場共構。 3. 市二及鄰接廣場用地檢討變更為住宅區。 4. 圖示區域檢討改劃設公園兼農產市集及高速公路用地。		土地，非本案主要處理範疇。另經查市四用地為尚未公告實施之變更關西都市計畫（第三次通盤檢討）（第二段）案變6案，已變更為公園用地、步道用地、商業區（附）及住宅區（附），故應依該通盤檢討審定內容辦理。 2. 停一及人廣用地均已全部取得，建議待需地機關提出具體之事業及財務計畫後，再			

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	專案小組 建議內容	縣都委會 決 議
					行納入通盤檢討或辦理專案變更。 3. 依本案公共設施用地變更原則第三(二)2點內容，無使用需求之市場用地可檢討變更為其他適當區，並以跨區市地重劃辦理整體開發，惟市二用地現況已作民宅及店鋪使用，考量整體開發財務平衡，無法併同納入整體開發範圍，建議另行納入通盤檢討辦理。 4. 市二用			

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	專案小組 建議內容	縣都委會 決 議
					地東側 之人廣 用地目 前已作 道路使 用（成 功街），考 量地區 交通及 防、救 災需求 宜維持 原 計 畫，因 道路用 地非本 案公共 設施用 地變更 原則第 十五點 內容， 建議另 行納入 通盤檢 討 辦 理。 5. 高速公 路用地 及周邊 土地倘 有使用 變更需 求，因 不在本 次公設 通檢範 疇，建 議另行 納入通 盤檢討 或辦理 專案變 更。			
公	陳○開	關西	1. 關西段 964 及	請 貴府	建議予以	同作業單	照本次專	依縣都

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	專案小組建議內容	縣都委會決議
展人5	(列席)	鎮西安段964、1313地號	1313 地號土地兩筆於民國 63 年都市計畫編定為學校預定地。 2. 因受少子化影響學校無需擴大面積，改為公園預定地迄今已 45 年。 3. 目前緊臨該土地已設置北平公園一處提供民眾休憩之用。 4. 關西鎮當時劃定公園預定地時人口數為 40,000 多人，現在常住人口只有 28,000 多人，人口減少嚴重。	通盤檢討有無需要擴大公園面積(北平公園)?如需要擴大請儘先辦理用地徵收，否則請予解編，以維護地主權益。	採納。 理由： 陳情土地西安段 964 地號為文小一用地，本案擬變更為公兒四用地，並納入本案市地重劃範圍併同取得。西安段 1313 地號為公兒四用地，本案擬變更為住宅區，並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。	位初核意見四。	案小組初步建議二辦理。	委會專案小組初步建議通過。
公展人6	張○德、吳○鳳、蔡○驊(列席)	關西鎮東安段 213、214、215、216 地號	213、214 地號由張明德先生持有，215 地號由吳素鳳小姐持有，216 地號由蔡定驊先生持有，上述地號四筆土地都市計畫編定為公園預定地甚久，未徵收使用，影響土地持有人權益甚巨。	請同意解除編定回復原始地目，歸還地主土地使用權益。	建議予以採納。 理由： 陳情土地正義段 213、214、215、216 地號為公一用地，並納入本案市地重劃範圍併同取得，重劃完成後土地所	依規劃單位處理情形辦理。	照本次專案小組初步建議一辦理。	依縣都委會專案小組初步建議通過。

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	專案小組建議內容	縣都委會決議
					有權人可依其權利價值配回可建築土地。			
逾人1	關西鎮公所		有關「變更關西都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」本縣都市計畫委員會第1次專案小組會議紀錄本鎮補充意見，詳如說明二，請鑒核。 二、有關公設用地是否有使用需求，俟變更關西都市計畫第四次通盤檢討完竣後，再行確認需求及編列後續預算事宜，尚祈諒察。		建議未便採納。 理由： 公保地專案通檢係為解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題。而貴公所辦理之關西都市計畫第四次通盤檢討案尚為草案階段，仍宜確認各用地之需求，以利本案檢討作業進行。	同作業單位初核意見一。	照作業單位初審意見通過。	依縣都委會專案小組初步建議通過。

附件三 修正後市地重劃可行性評估

一、開發範圍及計畫內容

(一)開發範圍及面積

依本案辦理跨區整體開發原則，開發單位得自行評估整體開發之可行性，採聯合周圍數個計畫區或同一計畫區模式辦理跨區整體開發，合計面積約 2.1839 公頃。

(二)土地使用計畫內容

包括住宅區面積為 1.5131 公頃及公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地及道路用地面積為 0.6708 公頃。

表一 土地使用計畫面積表

項 目		面積(公頃)	百分比(%)
使用分區	<u>住宅區</u>	<u>1.5131</u>	<u>69.28</u>
	<u>小 計</u>	<u>1.5131</u>	<u>69.28</u>
公共設施 用地	<u>公園用地</u>	<u>0.2851</u>	<u>13.06</u>
	<u>鄰里公園兼兒童遊樂場用地</u>	<u>0.1025</u>	<u>4.69</u>
	<u>道路用地</u>	<u>0.2832</u>	<u>12.97</u>
	<u>小 計</u>	<u>0.6708</u>	<u>30.72</u>
合 計		<u>2.1839</u>	<u>100.00</u>

註：表內面積應以核定圖實際測量分割為準。

二、開發方式：以市地重劃方式辦理跨區整體開發。

三、重劃可行性評估

(一)基本假設

1. 重劃工程費用略以重劃區總面積每公頃 2,800 萬元估算。
2. 重劃期程為 2.5 年；貸款利息以年利率 3%計算。
3. 本案變更為住宅區土地，重劃後地價平均地價略以 26,680 元/m²(8.82 萬元/坪)估算。

(二)預估重劃總費用： $1+2+3=11,707$ 萬元

1. 重劃費用：約 4,747 萬元
2. 工程費用：約 6,115 萬元

3. 貸款利息：約 845 萬元

(三) 預估平均重劃負擔比率：1+2=50.81%

1. 公共設施用地平均負擔比率=30.72%

2. 費用平均負擔比率=20.09%

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>2.1839</u>	
2	B1. 住宅區面積(公頃)		<u>1.5131</u>	
	B2. 商業區面積(公頃)		—	
3	公共設施 用地	C. 全部面積(公頃)	<u>0.6708</u>	
		D. 共同負擔面積(公頃)	<u>0.6708</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>30.72%</u>	=(D-E)/(A-E)
4	開發費用	G. 重劃作業費及補償費(萬元)	<u>4,747</u>	
		H. 開發工程費(萬元)	<u>6,115</u>	
		I. 貸款利息(萬元)	<u>845</u>	
		J. 重劃總費用合計(萬元)	<u>11,707</u>	=(G)+(H)+(I)
		K. 預估重劃後平均地價(萬元/坪)	<u>8.82</u>	
		L. 平均負擔比率	<u>20.09%</u>	=(J)/(K)*(A-E)
5	重劃總平均負擔比率		<u>50.81%</u>	=(F)+(L)
6	土地所有權人領回抵費地比率		<u>49.19%</u>	=1-重劃負擔比率

註：本表計算僅供參考，重劃總負擔比例應以實際辦理市地重劃開發時為準。

附件四 歷次縣都委會專案小組會議紀錄

(一)109 年 2 月 26 日新竹縣都市計畫委員會第 1 次專案小組會議紀錄

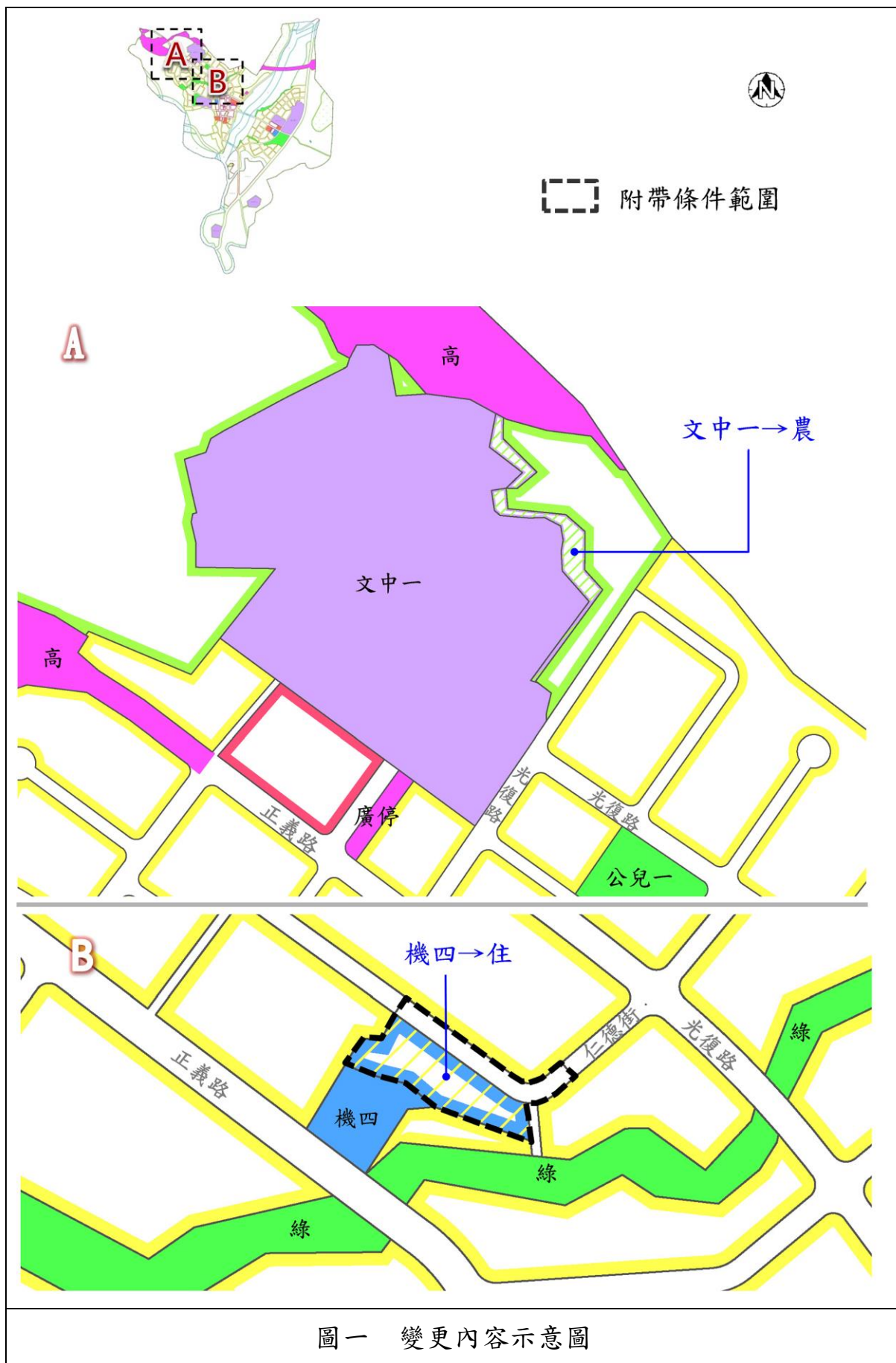
討論事項 及編號	專案小組 第一次	所屬鄉鎮市：關西鎮	日期：109 年 2 月 26 日
案 由	「變更關西都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」		
說 明	一、本案緣起： 新竹縣政府依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理全縣各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討，藉以解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題。另為確認及彙整各使用或管理單位之土地使用需求，本府業於民國 104 年 8 月依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 45 條規定召開機關協調會議，以協調各使用或管理機關，並依各機關評估使用需求，辦理後續計畫檢討作業。 二、本案辦歷程說明： 自民國 108 年 8 月 2 日起公開展覽 30 天；於民國 108 年 8 月 15 日假關西鎮公所二樓會議室辦理公開展覽說明會。 三、擬定機關：新竹縣政府。 四、規劃單位：安邦工程顧問股份有限公司。 五、法令依據：都市計畫法第 26 條。 六、計畫範圍： 計畫範圍以關西鎮公所所在地為中心，東至關西農校東側之小溪，西南至鳳山溪，北至丘陵山腳地。包含東興里、西安里及南雄里之全部，北山里、北斗里、仁安里、東安里、東山里、東光里及南山里之部分。 七、本次檢討變更內容： 詳表一變更內容明細表。 八、事業及財務計畫： 本次變更指定附帶條件整體開發地區以市地重劃方式辦理，詳附件一市地重劃可行性評估。 九、本案人民團體陳情意見： 詳附件二公民或團體陳情意見綜理表。		

作業單位 初核意見	一、 請規劃單位就下列各點補充說明： (一) 本計畫案內現況基礎資料請更新至 108 年，另公共設施開闢及取得情形請補充調查統計年期。 (二) 查國民小學及國民中學設備基準前於 108 年 7 月 24 日修正，並自 108 年 8 月 1 日起生效，請配合重新檢討本計畫國民中小學校用地需求。 (三) 本案多處公共設施保留地(機一、文高(職)、市三、市四、加油站用地、公園用地、公兒四)敘述需用單位仍有使用需求，惟未見相關證明文件或協商會議內容，請再補充說明於報告書，俾供後續審議之參考。 (四) 本案市二用地，公開展覽為維持原計畫不予變更，惟公展人 4(陳情人-關西鎮公所)處理方式，規劃單位建議變更為住宅區(再發展區)，請規劃單位再補充說明該用地變更原則及內容。 二、 有關本計畫區經檢討後維持原計畫之公共設施保留地，請關西鎮公所及相關單位再予確認是否仍有使用需求(附件三)。倘仍有需求，後續應有具體事業財務計畫及預算。 三、 本案開發方式係以市地重劃方式辦理整體開發，開發主體為本府，據此，有關本案重劃可行性評估及執行方式，請本府地政處重劃科表示意見。
縣都委會 專案小組 初步建議	一、 有關本計畫區之公共設施保留地，請關西鎮公所及相關單位確認是否無使用需求(附件三)；倘確認有使用需求，應研提具體財務計畫(取得期程為 110 年)，否則納入本次公共設施專案通盤檢討案內研議。 二、 有關消防局使用之機四用地，建議調閱建照資料，確認出入口，倘出入口為私有公共設施保留地，建議編列預算取得。 三、 另請消防局確認機四用地周邊零碎私有公共設施保留地是否仍有使用需求。倘無使用需求，建議規劃單位納入重劃範圍。 四、 本案重劃範圍小，恐開發效益低。另評定價格似有高估情形及拆遷補償單價請依最新補償標準估算，請規劃單位再予修正。

表一 變更內容明細表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	計畫區中央偏西北側	機關用地 (機四) (0.14)	住宅區 (附) (0.14)	經公所確認未開闢使用之土地已無使用需求，故將部分土地變更為住宅區。	附帶條件： 應以政府公辦方式辦理市地重劃整體開發。
		道路用地 (0.07)	道路用地 (附) (0.07)	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。	
2	計畫區西北側	學校用地 (文中一) (0.15)	農業區 (0.15)	經本府教育處107年7月26日府教國字第1070094330號函表示，關西鎮正義段204地號等11筆土地無使用需求，本次檢討予以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。



表二 變更前後土地使用面積對照表

項 目		檢討前計畫面積 (公頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	檢討後計畫面積 (公頃)	占都市發展用地面積比例	占都市計畫總面積比例
土地 使用 分 區	住宅區	76.42	0.14	76.56	40.56%	17.33%
	商業區	7.09		7.09	3.76%	1.60%
	工業區	1.14		1.14	0.60%	0.26%
	乙種工業區	17.21		17.21	9.12%	3.90%
	保存區	0.52		0.52	0.28%	0.12%
	農業區	148.16	0.15	148.31	--	33.57%
	保護區	24.19		24.19	--	5.47%
	行水區	34.58		34.58	--	7.83%
	河川區	44.37		44.37	--	10.04%
	河川區兼供道路使用	1.61		1.61	--	0.36%
	電信專用區	0.05		0.05	0.03%	0.01%
	小 計	355.34	0.29	355.63	54.33%	80.49%
公 共 設 施 用 地	機關用地	1.07	-0.14	0.93	0.49%	0.21%
	學校用地(文小)	6.28		6.28	3.33%	1.42%
	學校用地(文中)	6.39	-0.15	6.24	3.31%	1.41%
	學校用地(文高職)	6.85		6.85	3.63%	1.55%
	公園用地	3.08		3.08	1.63%	0.70%
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	2.22		2.22	1.18%	0.50%
	綠地	3.02		3.02	1.60%	0.68%
	市場用地	1.11		1.11	0.59%	0.25%
	停車場用地	0.84		0.84	0.44%	0.19%
	加油站用地	0.15		0.15	0.08%	0.03%
	郵政事業用地	0.07		0.07	0.04%	0.02%
	廣場用地	0.05		0.05	0.03%	0.01%
	廣場兼停車場用地	0.06		0.06	0.03%	0.01%
	人行廣場用地	0.28		0.28	0.15%	0.06%
	高速公路用地	16.00		16.00	8.48%	3.62%
	道路用地	39.03		39.03	20.67%	8.83%
	小 計	86.50	-0.29	86.21	45.67%	19.51%
都市發展用地面積		188.93	-0.15	188.78	100.00%	--
都市計畫總面積		441.84	0.00	441.84	--	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整體開發，合計面積約 0.21 公頃。

(二)土地使用計畫內容

包括住宅區面積為 0.14 公頃及道路用地面積為 0.07 公頃。

表一 關西都市計畫區重劃開發範圍之土地使用計畫面積表

項 目		面積(公頃)	百分比(%)
使用分區	住宅區	0.14	68.55
	小 計	0.14	68.55
公共設施用地	道路用地	0.07	31.45
	小 計	0.07	31.45
合 計		0.21	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整體開發，開發主體為新竹縣政府。

三、重劃可行性評估

(一)基本假設

1. 私有土地所有權人重劃後應分配之土地面積未達最小分配面積標準二分之一者皆與其他土地所有權人合併分配土地，無發給現金補償。
2. 不考慮重劃後與土地所有權人差額地價退補。
3. 重劃期程為 2.5 年；貸款利息以年利率 3%計算。
4. 本案變更為住宅區土地，重劃後地價將參考其鄰近土地交易價格訂定。經查詢「內政部不動產交易實價查詢服務網」實價登錄近兩年平均交易價格約為 31,760 元/m²(10.5 萬元/坪)。

(二)預估重劃總費用：1+2+3=898 萬元

1. 重劃費用：約 21 萬元
2. 工程費用：約 812 萬元
3. 貸款利息：約 65 萬元

(三) 預估平均重劃負擔比率： $1+2=44.88\%$

1. 公共設施用地平均負擔比率 $=31.45\%$
2. 費用平均負擔比率 $=13.43\%$

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)		0.21	
2	B1. 住宅區面積(公頃)		0.14	
	B2. 商業區面積(公頃)		-	
3	公共設施用地	C. 全部面積(公頃)	0.07	
		D. 共同負擔面積(公頃)	0.07	
		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	31.45%	$=(D-E)/(A-E)$
4	開發費用	G. 重劃作業費及補償費(萬元)	21	
		H. 開發工程費(萬元)	812	
		I. 貸款利息(萬元)	65	
		J. 重劃總費用合計(萬元)	898	$=(G)+(H)+(I)$
		K. 預估重劃後平均地價(萬元/坪)	10.50	
		L. 平均負擔比率	13.43%	$=(J)/(K)*(A-E)$
5	重劃總平均負擔比率		44.88%	$=(F)+(L)$
6	土地所有權人領回抵費地比率		55.12%	$=1-\text{重劃負擔比率}$

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

變更關西都市計畫(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
公 展 人 1	姜○菊	關西鎮 正義段 611-3 地號	本人姜秋菊為正義段0611-0003所有權人，此土地非屬機關用地，所以並非屬本案機四變更項目，懇請查明，並予以更正。		建議酌予採納。 理由： 1. 經查陳情地號土地之使用分區為住宅區，惟經套疊都市計畫圖及地籍圖，本地號少部分位於機四用地範圍。 2. 機四用地於63年都市計畫之使用分區為住宅區，於72年第一次通盤檢討時由住宅區變更為機四用地迄今，故建議本地號少部分位於機四用地之範圍，回復原住宅區，並依新竹縣各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則第二條規定，可不需回饋辦理。	
公 展 人 2	吳○ 織、吳○ 縉	關西鎮 正義段 609、 614-1 地號	察院於102年5月審議通過糾正內政部及各級地方政府有關「各級都市計畫權責機關任令部分都市計畫公共設施保留地長達3、40年迄未取得，嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權」按「都市計畫編定公共設施用地，最長應於25年內完成，逾25年仍未取得開發之公共設施用地，理應限期檢討，對不必要的部分應儘速解編，如逾3、40	1. 有關關西鎮機四用地範圍，陳情人等所有之私有土地(正義段609、614-1地號)，雖位於機關用地上，但消防局(關西消防分隊)自都市計畫發佈以來至今已逾45年，未使用部分(權責單位已無需	建議酌予採納。 理由： 1. 機四用地未開闢使用土地經公所評估已無使用需求，爰將機四北側檢討變更為住宅區；另考量用地完整性及日後重劃配地之可行性，機四用地南側未開闢使用土地仍維持原計畫，將由用地機關採一般徵收、容積移轉或其他方式取得及開闢。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	業務單位 初核意見
			年仍不取得使用，更表示已無公共設施用地保留之必要。 關西鎮都市計畫 63 年 1 月 18 日公告施實迄今已逾 45 年，有關關西鎮機四用地理應無條件解編，改為住宅用地，以彌補所有權人的損失；且方案計畫道路開發是大有為政府為城鎮發展，居民生活通暢應有的作為，其規劃及施作工程費若為大有為政府理應編列預算有計畫作為，非借由解編之便，慷他人之慨，大有為政府於心何忍，造成所有人在遭受凍結 45 年之後又再一次損失。	求，同意解編）不應納入，檢討解編，以保障人民之財產權。 2. 機 4 用地變更案，倘如依變更計畫書 (P51) 採市地重劃方式辦理整體開發，開發主體為新竹縣政府；如為屬實，不知何年何月才會辦理？另正義段 621 地號土地（8 米計畫道路）業已開闢，為何納入變更計畫？應予以剔除。	2. 開發期程仍以實際辦理市地重劃開發時為準。正義段 621 地號屬計畫道路，現況僅部分面積開闢為道路，惟尚未取得，爰納入本案整體開發。	
公展人 3	劉○英妹、劉○任、劉○印、魏○璟（列席）	關西鎮正義段 204、205、212、212-1 地號	204、205、212、212-1 四筆土地部分是學校用地，部分是農業區，而週遭已全部是建地，只這四筆土地是農業區，顯然對地主權益不公平，建請納入變更為住宅區。		建議未便採納。 理由： 本次專案通盤檢討係為解決公共設施保留地無法徵收取得開闢之問題，所陳土地宜納入定期通盤檢討辦理。	
公展人 4	關西鎮公所		1. 關西分駐所縣府已公告為縣定古蹟保存區，目前整修中，俟整修完工，文化局計畫點交鎮公所經管，建請將「市四」用地檢討變更為「古蹟保存區」，以處理土地管用合一問題。 2. 停一及人廣用地，檢		建議酌予採納。 理由： 1. 市二用地現況均已建築民宅及店鋪使用，適宜檢討變更為住宅區（再發展區），降低其容積率，免變更回饋。 2. 市二用地鄰近之	

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
			討變更為鎮公所遷建之機關用地，並載明多目標使用，與公共停車場共構。 3. 市二及鄰接廣場用地檢討變更為住宅區。 4. 圖示區域檢討改劃設公園兼農產市集及高速公路用地。		人廣用地目前已作道路使用，宜維持原計畫。 3. 停一及人廣用地已全部取得，建議依需地機關之使用需求，納入檢討變更。 3. 市四、高速公路用地及周邊土地等，仍有未取得之私有土地，相關興辦事業計畫尚未明確前，建議依未來需地機關之使用需求，另行納入通盤檢討或專案變更辦理。	
公 展 人 5	陳○開 (列席)	關西鎮 西安段 964、 1313 地 號	1. 關西段 964 及 1313 地號土地兩筆於民國 63 年都市計畫編定為學校預定地。 2. 因受少子化影響學校無需擴大面積，改為公園預定地迄今已 45 年。 3. 目前緊臨該土地已設置北平公園一處提供民眾休憩之用。 4. 關西鎮當時劃定公園預定地時人口數為 40,000 多人，現在常住人口只有 28,000 多人，人口減少嚴重。	請 貴府通盤檢討有無需要擴大公園面積(北平公園)?如需要擴大請儘先辦理用地徵收，否則請予解編，以維護地主權益。	建議酌予採納。 理由： 1. 西安段 964 地號為文小一用地，未取得土地畸零狹小無法使用，本次檢討維持原計畫不予變更，考量整體開發財務平衡，無法併同納入整體開發範圍，將以徵收或其他方式取得。 2. 西安段 1313 地號為公兒四用地，經公所評估未取得土地仍有使用需求，本次檢討維持原計畫不予變更，考量整體開發財務平衡，無法併同納入整體開發範圍，將以徵收或	

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
					其他方式取得。	
公 展 人 6	張○ 德、吳○ 鳳、蔡○ 驊 (列席)	關西鎮 東安段 213、 214、 215、 216 地 號	213、214 地號由張明德先生持有，215 地號由吳素鳳小姐持有，216 地號由蔡定驊先生持有，上述地號四筆土地都市計畫編定為公園預定地甚久，未徵收使用，影響土地持有人權益甚巨。	請同意解除編定回復原始地目，歸還地主土地使用權益。	建議未便採納。 理由： 公一用地經公所評估未取得土地仍有使用需求，本次檢討維持原計畫不予變更，考量整體開發財務平衡，無法併同納入整體開發範圍，將以徵收或其他方式取得。	

附件三 請相關單位重新確認是否有使用需求

表一 已納入本次公展草案之公設用地(共計 3 處)

項目	編號	劃設面積 (公頃)	未取得面積 (公頃)	段別	需用單位
學校用地	文中一	4.26	0.15	0398 正義段	教育處/ 關西國中
機關用地	機四	0.26	0.14	0398 正義段	關西鎮公所
道路用地	-	-	0.07	0398 正義段	關西鎮公所

表二 未納入本次公展草案之公設用地(共計 15 處)

項目	編號	劃設面積 (公頃)	未取得面積 (公頃)	段別	需用單位
機關	機一	0.28	0.01	0397 西安段	關西鎮公所
	機四	0.26	0.04	0398 正義段	消防局/ 關西分隊
學校	文小一	2.45	0.005	0397 西安段	教育處/ 關西國小
	文小二	1.82	0.004	0392 關農段	教育處/ 東安國小
	文中一	4.26	0.71	0398 正義段	教育處/ 關西國中
	文高(職)	6.85	0.01	0392 關農段	教育處/ 關西高中
市場	市二	0.40	0.40	0393 東安段	關西鎮公所
	市三	0.36	0.17	0397 西安段	關西鎮公所
	市四	0.35	0.02	0396 中山段	關西鎮公所
廣場兼 停車場用地	廣停	0.06	0.002	0398 正義段	關西鎮公所
人行廣場 用地	人廣	0.28	0.10	0393 東安段 0395 明德段	關西鎮公所
加油站用地	油	0.15	0.02	0394 光明段	台灣中油公司
公園 用地	公一	3.08	1.68	0393 東安段	關西鎮公所
鄰里公園兼 兒童遊樂場 用地	公兒一	0.33	0.15	0398 正義段	關西鎮公所
	公兒四	0.83	0.31	0397 西安段	關西鎮公所

註：已全部取得、已有具體取得時程或附帶條件整體開發地區之公設用地及公共及公用事業用地、河道或溝渠用地、道路用地等不列計。

(二)108 年 7 月 15 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：關西鎮	日期：110 年 6 月 22 日
案 由	「變更關西都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」		
說 明	一、本案緣起： 新竹縣政府依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理全縣各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討，藉以解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題。另為確認及彙整各使用或管理單位之土地使用需求，本府業於民國 104 年 8 月依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 45 條規定召開機關協調會議，以協調各使用或管理機關，並依各機關評估使用需求，辦理後續計畫檢討作業。 二、本案辦歷程說明： 自民國 108 年 8 月 2 日起公開展覽 30 天，於民國 108 年 8 月 15 日假關西鎮公所二樓會議室辦理公開展覽說明會，專案小組於 109 年 2 月 26 日召開第 1 次會議。 三、擬定機關：新竹縣政府。 四、規劃單位：安邦工程顧問股份有限公司。 五、法令依據：都市計畫法第 26 條。 六、計畫範圍： 計畫範圍以關西鎮公所所在地為中心，東至關西農校東側之小溪，西南至鳳山溪，北至丘陵山腳地。包含東興里、西安里及南雄里之全部，北山里、北斗里、仁安里、東安里、東山里、東光里及南山里之部分。 七、本次檢討變更內容： 詳表一變更內容明細表。 八、本案人民團體陳情意見： 本案公展期間人陳意見共 6 件，其中申請列席說明計 3 件，逾公展期間人陳意見共 1 件，申請列席說明計 1 件，詳附件四。 九、本次會議召開乃依據第 1 次專案小組出席委員初步建議事項處理情形(詳附件一)及公民或團體陳情意見提會討論。		
作業單位	四、有關前次專案小組初步建議「請公所確認是否無使用需		

初核意見	求，倘有使用需求，應研提具體財務計畫(取得期程為110年)，否則納入本次公共設施專案通盤檢討案內研議」，關西鎮公所於會後函復「俟變更關西都市計畫第四次通盤檢討完竣後，再行確認需求及編列後續預算事宜」，因本案通檢係為解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題，查公所刻正辦理第四次通盤檢討案尚於草案階段，為確保私有公共設施保留地地主權益，請關西鎮公所說明本次提會草案公一及公兒四調整為住宅區(附)，該2筆公共設施用地是否仍有使用需求或相關意見，以利本案檢討作業進行。 五、本案機四用地經消防局回函確認已無使用需求，本次提會草案除產權範圍及其必要進出通路外，其餘回復原使用分區為住宅區，並依本縣各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則不需回饋，查「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」經檢討可變更公共設施用地為住宅區、商業區或其他使用分區之土地，以辦理跨區整體開發等配套措施進行，涉及本次提案內容恢復原分區不納入整體開發範圍之處理方式，是否符合前開原則，請規劃單位說明後提請委員會討論。 六、本案市二用地現況已作民宅及店舖使用且公所建議變更為住宅區，惟考量整體財務平衡無法納入跨區市地重劃辦理整體開發，建議維持原計畫，後續納入通盤檢討辦理，請規劃單位說明是否有其他方式辦理檢討變更(例如:繳納代金)後提請委員會討論。 七、有關變更編號3擬將文小一(關西國小)北側範圍部分調整鄰里公園兼兒童遊樂場用地，係因該範圍為學校圍牆外且配合現況作調整，查前於需求調查時本府教育處及關西國小未回復使用需求，爰本次會議仍請本府教育處及關西國小表示意見俾利本案後續進行。 八、本次機一、文小二(東安國小)、廣停、公兒一、公一(部分用地)等5項公共設施用地考量整體財務平衡及文高(職)(關西高中)非屬市地重劃負擔項目，規劃單位建議維持原計畫不予變更，請再予補充說明財務不可行理由及篩選納入重劃範圍公共設施之條件後提請委員會討論。 九、有關人民陳情意見處理情形及作業單位初核意見，詳附表4。
縣都委會	請規劃單位(申請單位)依下列各點、作業單位初核意見及歷次

專案小組 初步建議	專案小組初步建議意見彙整資料，並授權作業單位查核後，逕提縣都委會大會審議。 一、變更內容變 1 及變 2 案，照本次提會內容通過(詳附件 1)。 二、本次提會資料變 3 案，公一及公兒四尚有未取得私有公共設施保留地，請研擬修正方案妥善解決公共設施用地長久未取得問題。 三、有關市二用地係因現況建物密集，考量整體財務平衡無法納入跨區市地重劃辦理，請規劃單位就原有取得合法建物資料，研議繳交回饋代金方案。 四、本次收受 7 件公民或團體陳情意見，本次會議決議詳附件 4 五、有關本案市地重劃財務可行性評估，請本府地政處重劃科確認後逕提縣都委會審議。
----------------------	--

附件 1 變更內容

表一 變更內容明細表(公展草案)

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	計畫區中央偏西北側	機關用地 (機四) (0.14)	住宅區 (附) (0.14)	經公所確認未開闢使用之土地已無使用需求，故將部分土地變更為住宅區。	附帶條件： 應以政府公辦方式辦理市地重劃整體開發。
		道路用地 (0.07)	道路用地 (附) (0.07)	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。	
2	計畫區西北側	學校用地 (文中一) (0.15)	農業區 (0.15)	經本府教育處107年7月26日府教國字第1070094330號函表示，關西鎮正義段204地號等11筆土地無使用需求，本次檢討予以變更為毗鄰之農業區。	

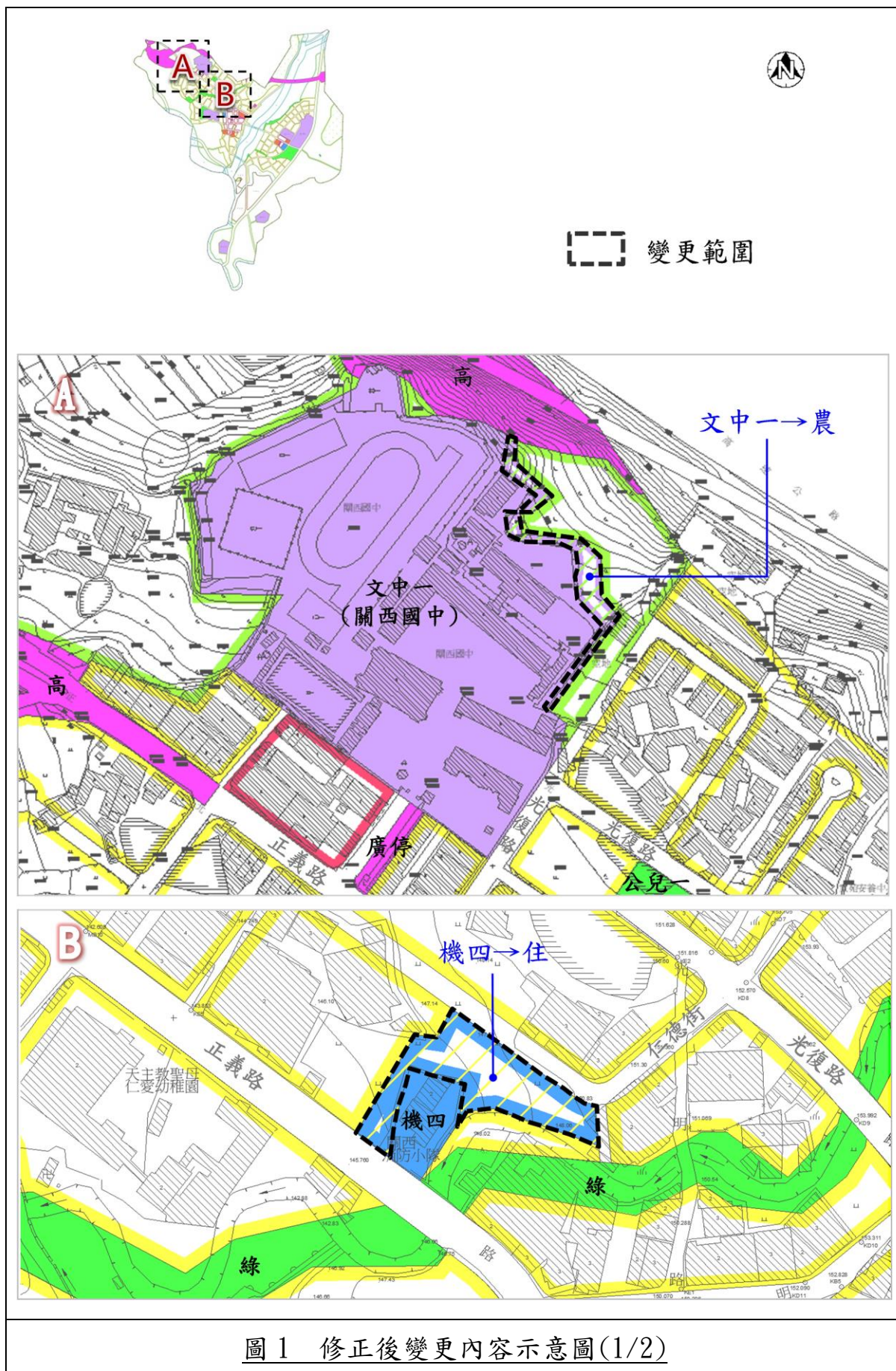
註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

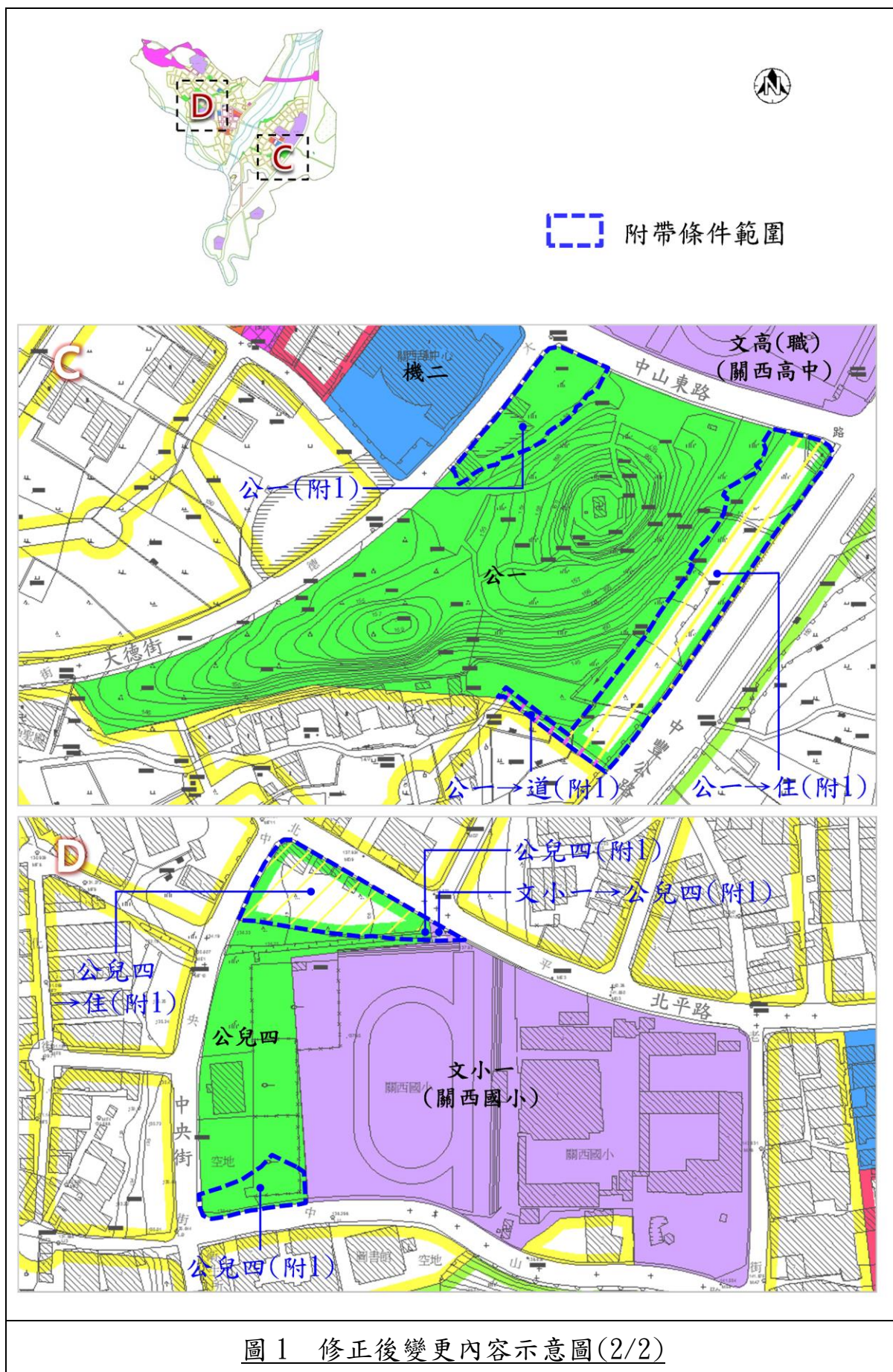
表二 修正後變更內容明細表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	計畫區中央偏西北側	機關用地 (機四) (0.18)	住宅區 (0.18)	1. 經本府消防局109年3月18日竹縣消行字第1095001735號函表示未開闢使用之土地已無使用需求，故將消防局關西分隊產權範圍土地及其必要進出通路維持為機關用地，其餘回復為住宅區。 2. 機四用地於63年都市計畫劃設之使用分區為住宅區，於72年第一次通盤檢討變更住宅區為機四用地迄今，故依新竹縣各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則第2條規定，恢復原土地使用分區者，可不需回饋。	

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
2	計畫區西北側	學校用地 (文中一) (0.15)	農業區 (0.15)	經本府教育處107年7月26日府教國字第1070094330號函表示，關西鎮正義段204地號等11筆土地無使用需求，本次檢討予以變更為毗鄰之農業區。	
3	計畫區中央偏東側， 文高職南側	公園用地 (公一) (0.45)	住宅區 (附1) (0.45)	1. 為解決公共設施保留地長久無法徵收取得開闢之問題，檢討解編緊臨重要道路之部分尚未開闢使用之公共設施用地，並考量土地使用現況及整體開發財務可行性，併同取得及興闢部分公園用地。 2. 考量土地使用情形，維持公園用地南側住宅區既成住戶之通行使用需要，興闢道路用地。	附帶條件： 應以市地重劃方式辦理跨區整體開發。
		公園用地 (公一) (0.20)	公園用地 (公一)(附1) (0.20)		
		公園用地 (公一) (0.02)	道路用地 (附1) (0.02)		
	計畫區中央偏西側， 文小一西側	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒四) (0.21)	住宅區 (附1) (0.21)	為解決公共設施保留地長久無法徵收取得開闢之問題，本次檢討予以解編部分尚未開闢使用之公兒四用地，考量現況土地使用情形及整體開發財務可行性，本次檢討變更為住宅區，並透過整體開發方式併同取得及興闢。	
		鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒四) (0.09)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒四)(附1) (0.09)		
		學校用地 (文小一) (0.008)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒四)(附1) (0.008)	部分學校用地位於學校圍牆外，現況已開闢為人行步道使用，配合公兒四用地整體規劃變更方案，將部分學校用地檢討變更為鄰里公園兼兒童遊樂場用地，並透過整體開發方式併同取得及興闢。	

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。





附件 2 市地重劃可行性評估

一、開發範圍及計畫內容

(一)開發範圍及面積

依本案辦理跨區整體開發原則，開發單位得自行評估整體開發之可行性，採聯合周圍數個計畫區或同一計畫區模式辦理跨區整體開發，合計面積約 0.9935 公頃。

(二)土地使用計畫內容

包括住宅區面積為 0.6685 公頃及公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地及道路用地面積為 0.3250 公頃。

表一 土地使用計畫面積表

項 目		面積(公頃)	百分比(%)
使用分區	<u>住宅區</u>	<u>0.6685</u>	<u>67.29</u>
	<u>小 計</u>	<u>0.6685</u>	<u>67.29</u>
公共設施 用地	<u>公園用地</u>	<u>0.1976</u>	<u>19.89</u>
	<u>鄰里公園兼兒童遊樂場用地</u>	<u>0.1025</u>	<u>10.32</u>
	<u>道路用地</u>	<u>0.0249</u>	<u>2.51</u>
	<u>小 計</u>	<u>0.3250</u>	<u>32.71</u>
合 計		<u>0.9935</u>	<u>100.00</u>

註：表內面積應以核定圖實際測量分割為準。

二、開發方式：以市地重劃方式辦理跨區整體開發。

三、重劃可行性評估

(一)基本假設

1. 私有土地所有權人重劃後應分配之土地面積未達最小分配面積標準二分之一者皆與其他土地所有權人合併分配土地，無發給現金補償。
2. 不考慮重劃後與土地所有權人差額地價退補。
3. 重劃期程為 2.5 年；貸款利息以年利率 3%計算。
4. 本案變更為住宅區土地，重劃後地價以 26,680 元/m²(8.82 萬元/坪)估算。

(二)預估重劃總費用： $1+2+3=7,169$ 萬元

1. 重劃費用：約 3,870 萬元

2. 工程費用：約 2,782 萬元

3. 貸款利息：約 517 萬元

(三)預估平均重劃負擔比率： $1+2=59.76\%$

1. 公共設施用地平均負擔比率=32.71%

2. 費用平均負擔比率=27.05%

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>0.9935</u>	
2	B1. 住宅區面積(公頃)		<u>0.6685</u>	
	B2. 商業區面積(公頃)		—	
3	公共設施 用地	C. 全部面積(公頃)	<u>0.3250</u>	
		D. 共同負擔面積(公頃)	<u>0.3250</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>32.71%</u>	$=(D-E)/(A-E)$
4	開發費用	G. 重劃作業費及補償費(萬元)	<u>3,870</u>	
		H. 開發工程費(萬元)	<u>2,782</u>	
		I. 貸款利息(萬元)	<u>517</u>	
		J. 重劃總費用合計(萬元)	<u>7,169</u>	$=(G)+(H)+(I)$
		K. 預估重劃後平均地價(萬元/坪)	<u>8.82</u>	
		L. 平均負擔比率	<u>27.05%</u>	$=(J)/(K)*(A-E)$
5	重劃總平均負擔比率		<u>59.76%</u>	$=(F)+(L)$
6	土地所有權人領回抵費地比率		<u>40.24%</u>	$=1-\text{重劃負擔比率}$

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 3 相關單位重新確認有否使用需求表

項目 用地		編號	劃設 面積 (公頃)	未取得 面積 (公頃)	需用 單位	109 年需求 確認情形	辦理情形 及說明
已納入 本次公展 草案	學校 用地	文中 一	4.26	0.15	關西 國中	正義段 204、205、212、216-1、216-2、216-4、216-6、216-7、261-8、239 及 240 地號等 11 筆土地，經本縣關西國中確認無使用需求。 (新竹縣政府教育處 109 年 11 月 27 日府教 國 字 第 1090392525 號函)	教育處函復無使用需求地號與變 2 案變更範圍一致。
	機關 用地	機四	0.26	0.14	關西鎮 公所	無使用需求。 (新竹縣政府消防局 109 年 3 月 18 日竹縣消 行 字 第 1095001735 號函)	詳表二修正後變更內容明細表變 1 案。
	道路 用地	-	0.07	0.07	關西鎮 公所	-	-
未納入 本次公展 草案	機關	機一	0.28	0.01	關西鎮 公所	有關公設用地是否有使用需求，俟變更關西都市計畫第四次通盤檢討完竣後，再行確認需求及編列後續預算事宜。 (新竹縣關西鎮公所 109 年 3 月 19 日關鎮建字第 1090003404 號函)	未取得土地面積狹小，且為維持用地完整性，建議維持原計畫不予變更，請需地機關儘快以徵收或其他方式取得。
		機四	0.26	0.04	消防局 關西分 隊	無使用需求。 (新竹縣政府消防局 109 年 3 月 18 日竹縣消 行 字 第 1095001735 號函)	詳表二修正後變更內容明細表變 1 案。
	學校	文小 一	2.45	0.005	關西 國小	-	詳表二修正後變更內容明細表變 3 案。
		文小 二	1.82	0.004	東安 國小	-	未取得土地面積狹小，且為維持用地完整性，建議維持原計畫，考量整體開發財

項目 用地	編號	劃設 面積 (公頃)	未取得 面積 (公頃)	需用 單位	109 年需求 確認情形	辦理情形 及說明
						務平衡，無法併同納入整體開發範圍，請需地機關儘快以徵收或其他方式取得。
	文中一	4.26	0.71	關西國中	正義段 35、39、213、214 及 260-1 地號等 5 筆土地，經本縣關西國中確認有使用需求，前揭土地位於該校校區內。 (新竹縣政府教育處 109 年 11 月 27 日府教國字第 1090392525 號函)	建議依教育處函復將有使用需求地號維持原計畫，考量整體開發財務平衡，無法併同納入整體開發範圍，請需地機關儘快以徵收或其他方式取得。
	文高(職)	6.85	0.01	關西高中	-	未取得土地面積狹小，且為維持用地完整性，建議維持原計畫，因非屬市地重劃共同負擔項目，請需地機關儘快以徵收或其他方式取得。
	市場	市二	0.40	關西鎮公所	同機一。	詳附件四公展人 4 案理由第 3 點。
		市三	0.36	關西鎮公所	同機一。	經查尚未公告實施之變更關西都市計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)案變 5 案，已將市三用地變更為住宅區(附)、道路用地，惟尚未辦理回饋協議事宜，故應依該通盤檢討審定內容辦理。
		市四	0.35	關西鎮公所	同機一。	經查尚未公告實施之變更關西都市計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)案變 6 案，已將市四用地變更為公園用地、步道用地、商業區(附)、住宅區(附)，惟尚未

項目 用地	編號	劃設 面積 (公頃)	未取得 面積 (公頃)	需用 單位	109 年需求 確認情形	辦理情形 及說明
						辦理回饋協議事宜，故應依該通盤檢討審定內容辦理。
廣場 兼停車場 用地	廣停	0.06	0.002	關西鎮 公所	同機一。	同文小二。
人行 廣場 用地	人廣	0.28	0.10	關西鎮 公所	同機一。	市二用地東側之人廣用地目前已作道路使用(成功街)，考量地區交通及防、救災需求宜維持原計畫，因道路用地非本案公共設施用地變更原則第十五點內容，建議另行納入通盤檢討辦理。
加油 站用 地	油	0.15	0.02	台灣中 油公司	光明段 267 地號加油站用地經查本處無業務使用需求。 (台灣中油股份有限公司油品行銷事業部竹苗營業處 109 年 3 月 5 日竹行發字第 10900472620 號函)	經查尚未公告實施之變更關西都市計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)案變 3 案，已將加油站用地變更為加油站專用區，未取得之私有土地併鄰近分區變更為住宅區(附)，惟尚未辦理回饋協議事宜，故應依該通盤檢討審定內容辦理。
公園 用地	公一	3.08	1.68	關西鎮 公所	同機一。	1. 詳表二修正後變更內容明細表變 3 案。 2. 考量整體開發財務平衡，部分未取得公一用地無法併同納入整體開發範圍，請需地機關儘快以徵收或其他方式取得。
鄰里 公園 兼兒	公兒 一	0.33	0.15	關西鎮 公所	同機一。	經檢討周邊無可替代其功能性之公共設施，為確保都市居

項目 用地		編號	劃設 面積 (公頃)	未取得 面積 (公頃)	需用 單位	109 年需求 確認情形	辦理情形 及說明
	童遊 樂場 用地						住環境品質，建議維持原計畫，考量整體開發財務平衡，無法併同納入整體開發範圍，請需地機關儘快以徵收或其他方式取得。
		公兒 四	0.83	0.31	關西鎮 公所	同機一。	詳表二修正後變更內容明細表變3案。

附件 4 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	專案小組 建議內容
公展人 1	姜○菊	關西鎮正義段 611-3 地號	本人姜秋菊為正義段 0611-0003 所有權人，此土地非屬機關用地，所以並非屬本案機四變更項目，懇請查明，並予以更正。		建議予以採納。 理由： 1. 經套疊陳情土地之使用分區為住宅區，少部分土地位於機四用地範圍。 2. 經本府消防局表示未開闢使用之機四用地已無使用需求，故修正公展草案內容，將消防局關西分隊產權範圍土地及其必要進出通路維持為機關用地，其餘回復為住宅區。	同作業單位意見二。	照本次專案小組初步建議一辦理。
公展人 2	吳○織、吳○縉	關西鎮正義段 609、614-1 地號	察院於 102 年 5 月審議通過糾正內政部及各級地方政府有關「各級都市計畫權責機關任令部分都市計畫公共設施保留地長達 3、40 年迄未取得，嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權」按「都市計畫編定公共設施用地，最長應於 25 年內完成，逾 25 年仍未取得開發之公共設施用地，理應限期檢討，對不必要的部分應儘速解編，如逾 3、40 年仍不取得使用，更	1. 有關關西鎮機四用地範圍，陳情人等所有之私有土地（正義段 609、614-1 地號），雖位於機關用地上，但消防局（關西消防分隊）自都市計畫發佈以來至今已逾 45 年，未使用部分（權責	建議酌予採納。 理由： 1. 陳情土地正義段 609 地號為機四用地，正義段 614-1 地號部分為機四用地、部分為綠地、部分為住宅區。 2. 經本府消防局表示未開闢使用之機四用地已無使用需求，故修正公展草案內容，將消防局關西分隊產權範圍土地及其必要進出通路維持為機關用地，其餘回	同作業單位意見二。	照本次專案小組初步建議一辦理。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位 初核意見	專案小組 建議內容
			表示已無公共設施用地保留之必要。 關西鎮都市計畫63年1月18日公告施實迄今已逾45年，有關關西鎮機四用地應無條件解編，改為住宅用地，以彌補所有權人的損失；且方案計畫道路開發是大有為政府為城鎮發展，居民生活通暢應有的作為，其規劃及施作工程費若為大有為政府理應編列預算有計畫作為，非借由解編之便，慷他人之慨，大有為政府於心何忍，造成所有人在遭受凍結45年之後又再一次損失。	單位已無需求，同意解編）不應納入，檢討解編，以保障人民之財產權。 2. 機4用地變更案，倘如依變更計畫書(P51)採市地重劃方式辦理整體開發，開發主體為新竹縣政府；如為屬實，不知何年何月才會辦理？另正義段621地號土地（8米計畫道路）業已開闢，為何納入變更計畫？應予以剔除。	復為住宅區。機關用地少數尚未取得部分採一般徵收、容積移轉或其他方式取得。 3. 正義段614-1地號部分為住宅區，無公設保留地之問題。正義段614-1地號部分為圳溝流經之綠地，參照本案變更公共設施用地變更原則第五點之(三)內容，河川兩側之綠地，維持不予變更。 4. 開發期程仍以實際辦理市地重劃開發時為準。正義段621地號屬計畫道路，現況僅部分面積開闢為道路，惟尚未取得，故公展草案納入本案整體開發，以利變更後住宅區重劃配地。惟配合上點變更內容之調整，機四用地北側之道路用地，後續仍改由需地機關以徵收或其他方式取得。		
公	劉○英	關西鎮	204、205、212、		建議未便採納。	依規劃單	照作業單

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	專案小組 建議內容
展 人 3	妹、劉○ 任、劉○ 印、魏○ 璟 (列席)	正義段 204、 205、 212、 212-1 地號	212-1 四筆土地部分是學校用地，部分是農業區，而週遭已全部是建地，只這四筆土地是農業區，顯然對地主權益不公平，建請納入變更為住宅區。		理由： 1. 陳情土地正義段 204、205、212(部分)地號為文中一用地，正義段 212-1 地號為農業區。 2. 所陳土地屬文中一用地部分，經關西國中確認無使用需求，故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。另屬農業區部分則宜納入定期通盤檢討辦理。	位處理情形辦理。	位初審意見通過。
公 展 人 4	關西鎮公所		1. 關西分駐所縣府已公告為縣定古蹟保存區，目前整修中，俟整修完工，文化局計畫點交鎮公所經管，建請將「市四」用地檢討變更為「古蹟保存區」，以處理土地管用合一問題。 2. 停一及人廣用地，檢討變更為鎮公所遷建之機關用地，並載明多目標使用，與公共停車		建議未便採納。 理由： 1. 公保地專案通檢係為解決公共設施用地經計畫設保留而長期未取得之問題，而關西分駐所皆為公有土地，非本案主要處理範疇。另經查市四用地為尚未公告實施之變更關西都市計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)案變 6 案，已變更為公園用地、步道用	依規劃單位處理情形辦理。	有關市 2 用地部分，依本次專案小組意見三辦理，其餘照作業單位初審意見通過。

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	專案小組 建議內容
			場共構。 3. 市二及鄰接廣場用地檢討變更為住宅區。 4. 圖示區域檢討改劃設公園兼農產市集及高速公路用地。		地、商業區(附)及住宅區(附)，故應依該通盤檢討審定內容辦理。 2. 停一及人廣用地均已全部取得，建議待需地機關提出具體之事業及財務計畫後，再行納入通盤檢討或辦理專案變更。 3. 依本案公共設施用地變更原則第三(二)2點內容，無使用需求之市場用地可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，惟市二用地現況已作民宅及店鋪使用，考量整體開發財務平衡，無法併同納入整體開發範圍，建議另行納入通盤檢討辦理。 4. 市二用地東側之人廣用地目前已作道路使用(成功街)，考量地區交通及防、救災需求宜維持原計畫，因道路用地非本案公共設施用地變更原則第十五點內容，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	專案小組 建議內容
					議另行納入通盤檢討辦理。 5. 高速公路用地周邊土地多為農業區，相關興辦事業計畫尚未明確前，建議另行納入通盤檢討或辦理專案變更。		
公 展 人 5	陳○開 (列席)	關西鎮 西安段 964、 1313 地 號	1. 關西段 964 及 1313 地號土地兩筆於民國 63 年都市計畫編定為學校預定地。 2. 因受少子化影響學校無需擴大面積，改為公園預定地迄今已 45 年。 3. 目前緊臨該土地已設置北平公園一處提供民眾休憩之用。 4. 關西鎮當時劃定公園預定地時人口數為 40,000 多人，現在常住人口只有 28,000 多人，人口減少嚴重。	請 貴府通盤檢討有無需要擴大公園面積(北平公園)?如需要擴大請儘先辦理用地徵收，否則請予解編，以維護地主權益。	建議予以採納。 理由： 陳情土地西安段 964 地號為文小一用地，本案擬變更為公兒四用地，並納入本案市地重劃範圍併同取得。西安段 1313 地號為公兒四用地，本案擬變更為住宅區，並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。	同作業單位初核意見四。	照本次專案小組初步建議二辦理。
公 展 人 6	張○德、 吳○鳳、 蔡○驊 (列席)	關西鎮 東安段 213、 214、 215、 216 地 號	213、214 地號由張明德先生持有，215 地號由吳素鳳小姐持有，216 地號由蔡定驊先生持有，上述地號四筆土地都市計畫編定為公園	請同意解除編定回復原始地目，歸還地主土地使用權益。	建議予以採納。 理由： 陳情土地正義段 213、214、215、216 地號為公一用地，並納入本案市地重劃範圍併同取得，重劃完成後	依規劃單位處理情形辦理。	照本次專案小組初步建議一辦理。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位 初核意見	專案小組 建議內容
			預定地甚久，未徵收使用，影響土地持有人權益甚巨。		土地所有權人可依其權利價值配回可建築土地。		
逾人 1	關西鎮公所		有關「變更關西都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」本縣都市計畫委員會第1次專案小組會議紀錄本鎮補充意見，詳如說明二，請鑒核。 二、有關公設用地是否有使用需求，俟變更關西都市計畫第四次通盤檢討完竣後，再行確認需求及編列後續預算事宜，尚祈諒察。		建議未便採納。 理由： 公保地專案通檢係為解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題。而貴公所辦理之關西都市計畫第四次通盤檢討案尚為草案階段，仍宜確認各用地之需求，以利本案檢討作業進行。	同作業單位初核意見一。	照作業單位初審意見通過。

附件四 歷次專案小組會議紀錄

(一)109 年 2 月 16 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：關西鎮	日期：109 年 2 月 26 日
案 由	「變更關西都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」		
說 明	一、本案緣起： 新竹縣政府依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理全縣各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討，藉以解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題。另為確認及彙整各使用或管理單位之土地使用需求，本府業於民國 104 年 8 月依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 45 條規定召開機關協調會議，以協調各使用或管理機關，並依各機關評估使用需求，辦理後續計畫檢討作業。 二、本案辦歷程說明： 自民國 108 年 8 月 2 日起公開展覽 30 天；於民國 108 年 8 月 15 日假關西鎮公所二樓會議室辦理公開展覽說明會。 三、擬定機關：新竹縣政府。 四、規劃單位：安邦工程顧問股份有限公司。 五、法令依據：都市計畫法第 26 條。 六、計畫範圍： 計畫範圍以關西鎮公所所在地為中心，東至關西農校東側之小溪，西南至鳳山溪，北至丘陵山腳地。包含東興里、西安里及南雄里之全部，北山里、北斗里、仁安里、東安里、東山里、東光里及南山里之部分。 七、本次檢討變更內容： 詳表一變更內容明細表。 八、事業及財務計畫： 本次變更指定附帶條件整體開發地區以市地重劃方式辦理，詳附件一市地重劃可行性評估。 九、本案人民團體陳情意見： 詳附件二公民或團體陳情意見綜理表。		

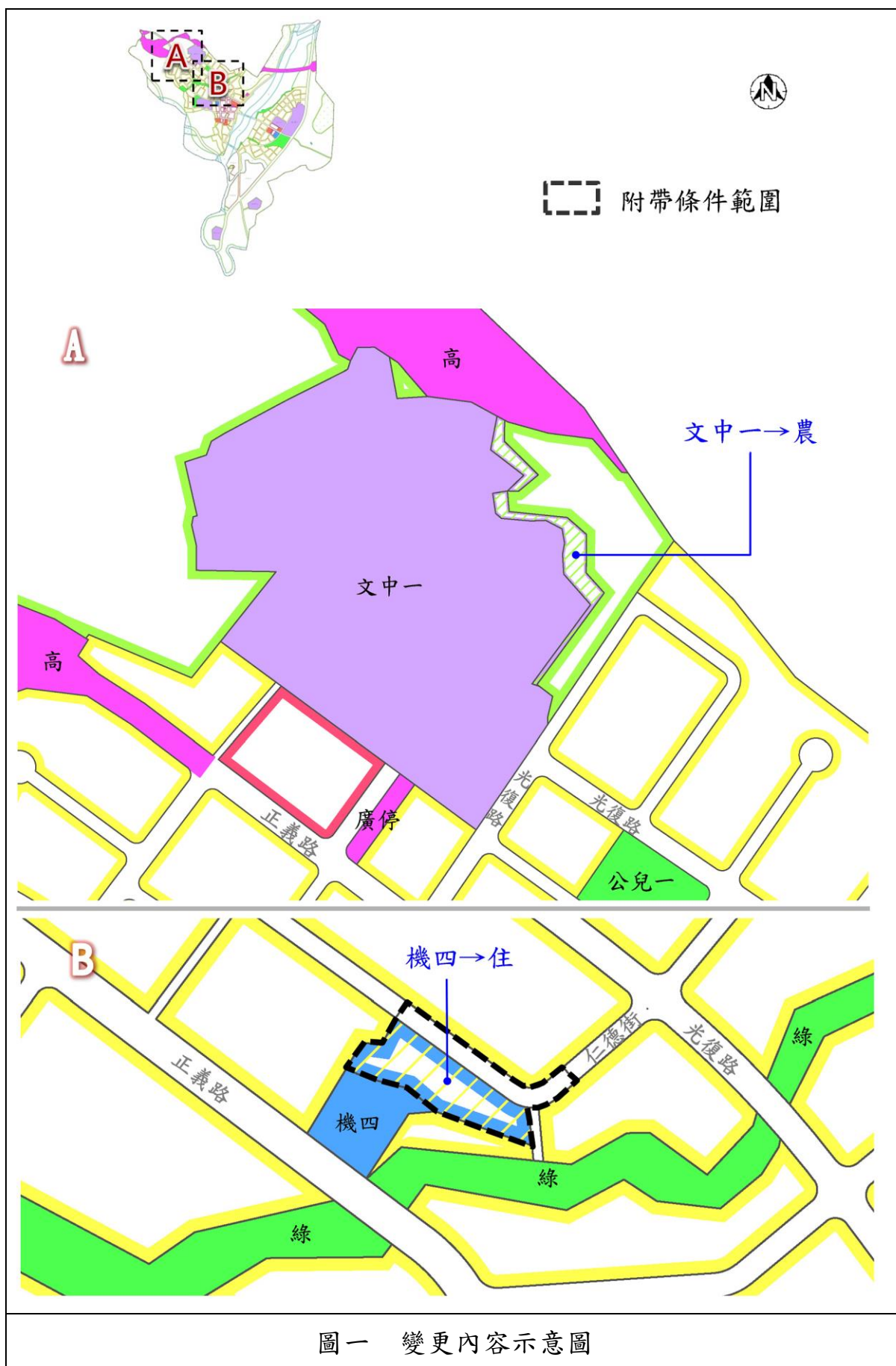
作業單位 初核意見	四、請規劃單位就下列各點補充說明： (五) 本計畫案內現況基礎資料請更新至 108 年，另公共設施開闢及取得情形請補充調查統計年期。 (六) 查國民小學及國民中學設備基準前於 108 年 7 月 24 日修正，並自 108 年 8 月 1 日起生效，請配合重新檢討本計畫國民中小學校用地需求。 (七) 本案多處公共設施保留地(機一、文高(職)、市三、市四、加油站用地、公園用地、公兒四)敘述需用單位仍有使用需求，惟未見相關證明文件或協商會議內容，請再補充說明於報告書，俾供後續審議之參考。 (八) 本案市二用地，公開展覽為維持原計畫不予變更，惟公展人 4(陳情人-關西鎮公所)處理方式，規劃單位建議變更為住宅區(再發展區)，請規劃單位再補充說明該用地變更原則及內容。 五、有關本計畫區經檢討後維持原計畫之公共設施保留地，請關西鎮公所及相關單位再予確認是否仍有使用需求(附件三)。倘仍有需求，後續應有具體事業財務計畫及預算。 六、本案開發方式係以市地重劃方式辦理整體開發，開發主體為本府，據此，有關本案重劃可行性評估及執行方式，請本府地政處重劃科表示意見。
縣都委會 專案小組 初步建議	五、有關本計畫區之公共設施保留地，請關西鎮公所及相關單位確認是否無使用需求(附件三)；倘確認有使用需求，應研提具體財務計畫(取得期程為 110 年)，否則納入本次公共設施專案通盤檢討案內研議。 六、有關消防局使用之機四用地，建議調閱建照資料，確認出入口，倘出入口為私有公共設施保留地，建議編列預算取得。 七、另請消防局確認機四用地周邊零碎私有公共設施保留地是否仍有使用需求。倘無使用需求，建議規劃單位納入重劃範圍。 八、本案重劃範圍小，恐開發效益低。另評定價格似有高估

	情形及拆遷補償單價請依最新補償標準估算，請規劃單位再予修正。
--	--------------------------------

表一 變更內容明細表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	計畫區中央偏西北側	機關用地 (機四) (0.14)	住宅區 (附) (0.14)	經公所確認未開闢使用之土地已無使用需求，故將部分土地變更為住宅區。	附帶條件： 應以政府公辦方式辦理市地重劃整體開發。
		道路用地 (0.07)	道路用地 (附) (0.07)	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。	
2	計畫區西北側	學校用地 (文中一) (0.15)	農業區 (0.15)	經本府教育處107年7月26日府教國字第1070094330號函表示，關西鎮正義段204地號等11筆土地無使用需求，本次檢討予以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 變更內容示意圖

表二 變更前後土地使用面積對照表

項 目		檢討前計畫面積 (公頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	檢討後計畫面積 (公頃)	占都市發展用地面積比例	占都市計畫總面積比例
土地 使用 分 區	住宅區	76.42	0.14	76.56	40.56%	17.33%
	商業區	7.09		7.09	3.76%	1.60%
	工業區	1.14		1.14	0.60%	0.26%
	乙種工業區	17.21		17.21	9.12%	3.90%
	保存區	0.52		0.52	0.28%	0.12%
	農業區	148.16	0.15	148.31	--	33.57%
	保護區	24.19		24.19	--	5.47%
	行水區	34.58		34.58	--	7.83%
	河川區	44.37		44.37	--	10.04%
	河川區兼供道路使用	1.61		1.61	--	0.36%
	電信專用區	0.05		0.05	0.03%	0.01%
	小 計	355.34	0.29	355.63	54.33%	80.49%
公 共 設 施 用 地	機關用地	1.07	-0.14	0.93	0.49%	0.21%
	學校用地(文小)	6.28		6.28	3.33%	1.42%
	學校用地(文中)	6.39	-0.15	6.24	3.31%	1.41%
	學校用地(文高職)	6.85		6.85	3.63%	1.55%
	公園用地	3.08		3.08	1.63%	0.70%
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	2.22		2.22	1.18%	0.50%
	綠地	3.02		3.02	1.60%	0.68%
	市場用地	1.11		1.11	0.59%	0.25%
	停車場用地	0.84		0.84	0.44%	0.19%
	加油站用地	0.15		0.15	0.08%	0.03%
	郵政事業用地	0.07		0.07	0.04%	0.02%
	廣場用地	0.05		0.05	0.03%	0.01%
	廣場兼停車場用地	0.06		0.06	0.03%	0.01%
	人行廣場用地	0.28		0.28	0.15%	0.06%
	高速公路用地	16.00		16.00	8.48%	3.62%
	道路用地	39.03		39.03	20.67%	8.83%
	小 計	86.50	-0.29	86.21	45.67%	19.51%
都市發展用地面積		188.93	-0.15	188.78	100.00%	--
都市計畫總面積		441.84	0.00	441.84	--	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整體開發，合計面積約 0.21 公頃。

(二)土地使用計畫內容

包括住宅區面積為 0.14 公頃及道路用地面積為 0.07 公頃。

表一 關西都市計畫區重劃開發範圍之土地使用計畫面積表

項 目		面積(公頃)	百分比(%)
使用分區	住宅區	0.14	68.55
	小 計	0.14	68.55
公共設施 用地	道路用地	0.07	31.45
	小 計	0.07	31.45
合 計		0.21	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整體開發，開發主體為新竹縣政府。

三、重劃可行性評估

(一)基本假設

1. 私有土地所有權人重劃後應分配之土地面積未達最小分配面積標準二分之一者皆與其他土地所有權人合併分配土地，無發給現金補償。
2. 不考慮重劃後與土地所有權人差額地價退補。
3. 重劃期程為 2.5 年；貸款利息以年利率 3%計算。
4. 本案變更為住宅區土地，重劃後地價將參考其鄰近土地交易價格訂定。經查詢「內政部不動產交易實價查詢服務網」實價登錄近兩年平均交易價格約為 31,760 元/m²(10.5 萬元/坪)。

(二)預估重劃總費用：1+2+3=898 萬元

1. 重劃費用：約 21 萬元
2. 工程費用：約 812 萬元
3. 貸款利息：約 65 萬元

(三) 預估平均重劃負擔比率： $1+2=44.88\%$

1. 公共設施用地平均負擔比率 $=31.45\%$
2. 費用平均負擔比率 $=13.43\%$

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)		0.21	
2	B1. 住宅區面積(公頃)		0.14	
	B2. 商業區面積(公頃)		-	
3	公共設施用地	C. 全部面積(公頃)	0.07	
		D. 共同負擔面積(公頃)	0.07	
		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	31.45%	$=(D-E)/(A-E)$
4	開發費用	G. 重劃作業費及補償費(萬元)	21	
		H. 開發工程費(萬元)	812	
		I. 貸款利息(萬元)	65	
		J. 重劃總費用合計(萬元)	898	$=(G)+(H)+(I)$
		K. 預估重劃後平均地價(萬元/坪)	10.50	
		L. 平均負擔比率	13.43%	$=(J)/(K)*(A-E)$
5	重劃總平均負擔比率		44.88%	$=(F)+(L)$
6	土地所有權人領回抵費地比率		55.12%	$=1-\text{重劃負擔比率}$

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

變更關西都市計畫(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
公 展 人 1	姜○菊	關西鎮 正義段 611-3 地號	本人姜秋菊為正義段0611-0003所有權人，此土地非屬機關用地，所以並非屬本案機四變更項目，懇請查明，並予以更正。		建議酌予採納。 理由： 1. 經查陳情地號土地之使用分區為住宅區，惟經套疊都市計畫圖及地籍圖，本地號少部分位於機四用地範圍。 2. 機四用地於63年都市計畫之使用分區為住宅區，於72年第一次通盤檢討時由住宅區變更為機四用地迄今，故建議本地號少部分位於機四用地之範圍，回復原住宅區，並依新竹縣各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則第二條規定，可不需回饋辦理。	
公 展 人 2	吳○ 織、吳○ 縉	關西鎮 正義段 609、 614-1 地號	察院於102年5月審議通過糾正內政部及各級地方政府有關「各級都市計畫權責機關任令部分都市計畫公共設施保留地長達3、40年迄未取得，嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權」按「都市計畫編定公共設施用地，最長應於25年內完成，逾25年仍未取得開發之公共設施用地，理應限期檢討，對不必要的部分應儘速解編，如逾3、40	1. 有關關西鎮機四用地範圍，陳情人等所有之私有土地(正義段609、614-1地號)，雖位於機關用地上，但消防局(關西消防分隊)自都市計畫發佈以來至今已逾45年，未使用部分(權責單位已無需	建議酌予採納。 理由： 1. 機四用地未開闢使用土地經公所評估已無使用需求，爰將機四北側檢討變更為住宅區；另考量用地完整性及日後重劃配地之可行性，機四用地南側未開闢使用土地仍維持原計畫，將由用地機關採一般徵收、容積移轉或其他方式取得及開闢。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	業務單位 初核意見
			年仍不取得使用，更表示已無公共設施用地保留之必要。 關西鎮都市計畫 63 年 1 月 18 日公告施實迄今已逾 45 年，有關關西鎮機四用地理應無條件解編，改為住宅用地，以彌補所有權人的損失；且方案計畫道路開發是大有為政府為城鎮發展，居民生活通暢應有的作為，其規劃及施作工程費若為大有為政府理應編列預算有計畫作為，非借由解編之便，慷他人之慨，大有為政府於心何忍，造成所有人在遭受凍結 45 年之後又再一次損失。	求，同意解編）不應納入，檢討解編，以保障人民之財產權。 2. 機 4 用地變更案，倘如依變更計畫書 (P51) 採市地重劃方式辦理整體開發，開發主體為新竹縣政府；如為屬實，不知何年何月才會辦理？另正義段 621 地號土地（8 米計畫道路）業已開闢，為何納入變更計畫？應予以剔除。	2. 開發期程仍以實際辦理市地重劃開發時為準。正義段 621 地號屬計畫道路，現況僅部分面積開闢為道路，惟尚未取得，爰納入本案整體開發。	
公展人 3	劉○英妹、劉○任、劉○印、魏○璟（列席）	關西鎮正義段 204、205、212、212-1 地號	204、205、212、212-1 四筆土地部分是學校用地，部分是農業區，而週遭已全部是建地，只這四筆土地是農業區，顯然對地主權益不公平，建請納入變更為住宅區。		建議未便採納。 理由： 本次專案通盤檢討係為解決公共設施保留地無法徵收取得開闢之問題，所陳土地宜納入定期通盤檢討辦理。	
公展人 4	關西鎮公所		1. 關西分駐所縣府已公告為縣定古蹟保存區，目前整修中，俟整修完工，文化局計畫點交鎮公所經管，建請將「市四」用地檢討變更為「古蹟保存區」，以處理土地管用合一問題。 2. 停一及人廣用地，檢		建議酌予採納。 理由： 1. 市二用地現況均已建築民宅及店鋪使用，適宜檢討變更為住宅區（再發展區），降低其容積率，免變更回饋。 2. 市二用地鄰近之	

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
			討變更為鎮公所遷建之機關用地，並載明多目標使用，與公共停車場共構。 3. 市二及鄰接廣場用地檢討變更為住宅區。 4. 圖示區域檢討改劃設公園兼農產市集及高速公路用地。		人廣用地目前已作道路使用，宜維持原計畫。 3. 停一及人廣用地已全部取得，建議依需地機關之使用需求，納入檢討變更。 3. 市四、高速公路用地及周邊土地等，仍有未取得之私有土地，相關興辦事業計畫尚未明確前，建議依未來需地機關之使用需求，另行納入通盤檢討或專案變更辦理。	
公 展 人 5	陳○開 (列席)	關西鎮 西安段 964、 1313 地 號	1. 關西段 964 及 1313 地號土地兩筆於民國 63 年都市計畫編定為學校預定地。 2. 因受少子化影響學校無需擴大面積，改為公園預定地迄今已 45 年。 3. 目前緊臨該土地已設置北平公園一處提供民眾休憩之用。 4. 關西鎮當時劃定公園預定地時人口數為 40,000 多人，現在常住人口只有 28,000 多人，人口減少嚴重。	請 貴府通盤檢討有無需要擴大公園面積(北平公園)?如需要擴大請儘先辦理用地徵收，否則請予解編，以維護地主權益。	建議酌予採納。 理由： 1. 西安段 964 地號為文小一用地，未取得土地畸零狹小無法使用，本次檢討維持原計畫不予變更，考量整體開發財務平衡，無法併同納入整體開發範圍，將以徵收或其他方式取得。 2. 西安段 1313 地號為公兒四用地，經公所評估未取得土地仍有使用需求，本次檢討維持原計畫不予變更，考量整體開發財務平衡，無法併同納入整體開發範圍，將以徵收或	

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
					其他方式取得。	
公 展 人 6	張○ 德、吳○ 鳳、蔡○ 驊 (列席)	關西鎮 東安段 213、 214、 215、 216 地 號	213、214 地號由張明德先生持有，215 地號由吳素鳳小姐持有，216 地號由蔡定驊先生持有，上述地號四筆土地都市計畫編定為公園預定地甚久，未徵收使用，影響土地持有人權益甚巨。	請同意解除編定回復原始地目，歸還地主土地使用權益。	建議未便採納。 理由： 公一用地經公所評估未取得土地仍有使用需求，本次檢討維持原計畫不予變更，考量整體開發財務平衡，無法併同納入整體開發範圍，將以徵收或其他方式取得。	

附件三 請相關單位重新確認是否有使用需求

表一 已納入本次公展草案之公設用地(共計 3 處)

項目	編號	劃設面積 (公頃)	未取得面積 (公頃)	段別	需用單位
學校用地	文中一	4.26	0.15	0398 正義段	教育處/ 關西國中
機關用地	機四	0.26	0.14	0398 正義段	關西鎮公所
道路用地	-	-	0.07	0398 正義段	關西鎮公所

表二 未納入本次公展草案之公設用地(共計 15 處)

項目	編號	劃設面積 (公頃)	未取得面積 (公頃)	段別	需用單位
機關	機一	0.28	0.01	0397 西安段	關西鎮公所
	機四	0.26	0.04	0398 正義段	消防局/ 關西分隊
學校	文小一	2.45	0.005	0397 西安段	教育處/ 關西國小
	文小二	1.82	0.004	0392 關農段	教育處/ 東安國小
	文中一	4.26	0.71	0398 正義段	教育處/ 關西國中
	文高(職)	6.85	0.01	0392 關農段	教育處/ 關西高中
市場	市二	0.40	0.40	0393 東安段	關西鎮公所
	市三	0.36	0.17	0397 西安段	關西鎮公所
	市四	0.35	0.02	0396 中山段	關西鎮公所
廣場兼 停車場用地	廣停	0.06	0.002	0398 正義段	關西鎮公所
人行廣場 用地	人廣	0.28	0.10	0393 東安段 0395 明德段	關西鎮公所
加油站用地	油	0.15	0.02	0394 光明段	台灣中油公司
公園用地	公一	3.08	1.68	0393 東安段	關西鎮公所
鄰里公園兼 兒童遊樂場 用地	公兒一	0.33	0.15	0398 正義段	關西鎮公所
	公兒四	0.83	0.31	0397 西安段	關西鎮公所

註：已全部取得、已有具體取得時程或附帶條件整體開發地區之公設用地及公共及公用事業用地、河道或溝渠用地、道路用地等不列計。

(二)110 年 6 月 22 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：關西鎮	日期：110 年 6 月 22 日
案由	「變更關西都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」		
說明	一、本案緣起： 新竹縣政府依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理全縣各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討，藉以解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題。另為確認及彙整各使用或管理單位之土地使用需求，本府業於民國 104 年 8 月依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 45 條規定召開機關協調會議，以協調各使用或管理機關，並依各機關評估使用需求，辦理後續計畫檢討作業。 二、本案辦歷程說明： 自民國 108 年 8 月 2 日起公開展覽 30 天，於民國 108 年 8 月 15 日假關西鎮公所二樓會議室辦理公開展覽說明會，專案小組於 109 年 2 月 26 日召開第 1 次會議。 三、擬定機關：新竹縣政府。 四、規劃單位：安邦工程顧問股份有限公司。 五、法令依據：都市計畫法第 26 條。 六、計畫範圍： 計畫範圍以關西鎮公所所在地為中心，東至關西農校東側之小溪，西南至鳳山溪，北至丘陵山腳地。包含東興里、西安里及南雄里之全部，北山里、北斗里、仁安里、東安里、東山里、東光里及南山里之部分。 七、本次檢討變更內容： 詳表一變更內容明細表。 八、本案人民團體陳情意見： 本案公展期間人陳意見共 7 件，其中申請列席說明計 3 件，逾公展期間人陳意見共 1 件，申請列席說明計 1 件，詳附件四。 九、本次會議召開乃依據第 1 次專案小組出席委員初步建議事		

	項處理情形(詳附件一)及公民或團體陳情意見提會討論。
作業單位 初核意見	十、有關前次專案小組初步建議「請公所確認是否無使用需求，倘有使用需求，應研提具體財務計畫(取得期程為110年)，否則納入本次公共設施專案通盤檢討案內研議」，關西鎮公所於會後函復「俟變更關西都市計畫第四次通盤檢討完竣後，再行確認需求及編列後續預算事宜」，因本案通檢係為解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題，查公所刻正辦理第四次通盤檢討案尚於草案階段，為確保私有公共設施保留地地主權益，請關西鎮公所說明本次提會草案公一及公兒四調整為住宅區(附)，該2筆公共設施用地是否仍有使用需求或相關意見，以利本案檢討作業進行。 十一、本案機四用地經消防局回函確認已無使用需求，本次提會草案除產權範圍及其必要進出通路外，其餘回復原使用分區為住宅區，並依本縣各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則不需回饋，查「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」經檢討可變更公共設施用地為住宅區、商業區或其他使用分區之土地，以辦理跨區整體開發等配套措施進行，涉及本次提案內容恢復原分區不納入整體開發範圍之處理方式，是否符合前開原則，請規劃單位說明後提請委員會討論。 十二、本案市二用地現況已作民宅及店舖使用且公所建議變更為住宅區，惟考量整體財務平衡無法納入跨區市地重劃辦理整體開發，建議維持原計畫，後續納入通盤檢討辦理，請規劃單位說明是否有其他方式辦理檢討變更(例如:繳納代金)後提請委員會討論。 十三、有關變更編號3擬將文小一(關西國小)北側範圍部分調整鄰里公園兼兒童遊樂場用地，係因該範圍為學校圍牆外且配合現況作調整，查前於需求調查時本府教育處及關西國小未回復使用需求，爰本次會議仍請本府教育處及關西國小表示意見俾利本案後續進行。 十四、本次機一、文小二(東安國小)、廣停、公兒一、公一(部分用地)等5項公共設施用地考量整體財務平衡及文高(職)(關西高中)非屬市地重劃負擔項目，規劃單位建議維持原計畫不予變更，請再予補充說明財務不可行理由及篩選納入重劃範圍公共設施之條件後提請委員會討論。 十五、有關人民陳情意見處理情形及作業單位初核意見，詳

	附表 4。
縣都委會 專案小組 初步建議	請規劃單位(申請單位)依下列各點、作業單位初核意見及歷次專案小組初步建議意見彙整資料，並授權作業單位查核後，逕提縣都委會大會審議。 一、 變更內容變 1 及變 2 案，照本次提會內容通過(詳附件 1)。 二、 本次提會資料變 3 案，公一及公兒四尚有未取得私有公共設施保留地，請研擬修正方案妥善解決公共設施用地長久未取得問題。 三、 有關市二用地係因現況建物密集，考量整體財務平衡無法納入跨區市地重劃辦理，請規劃單位就原有取得合法建物資料，研議繳交回饋代金方案。 四、 本次收受 7 件公民或團體陳情意見，本次會議決議詳附件 4。

表一 變更內容明細表(公展草案)

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	計畫區中央偏西北側	機關用地 (機四) (0.14)	住宅區 (附) (0.14)	經公所確認未開闢使用之土地已無使用需求，故將部分土地變更為住宅區。	附帶條件：應以政府公辦方式辦理市地重劃整體開發。
		道路用地 (0.07)	道路用地 (附) (0.07)	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。	
2	計畫區西北側	學校用地 (文中一) (0.15)	農業區 (0.15)	經本府教育處107年7月26日府教國字第1070094330號函表示，關西鎮正義段204地號等11筆土地無使用需求，本次檢討予以變更為毗鄰之農業區。	

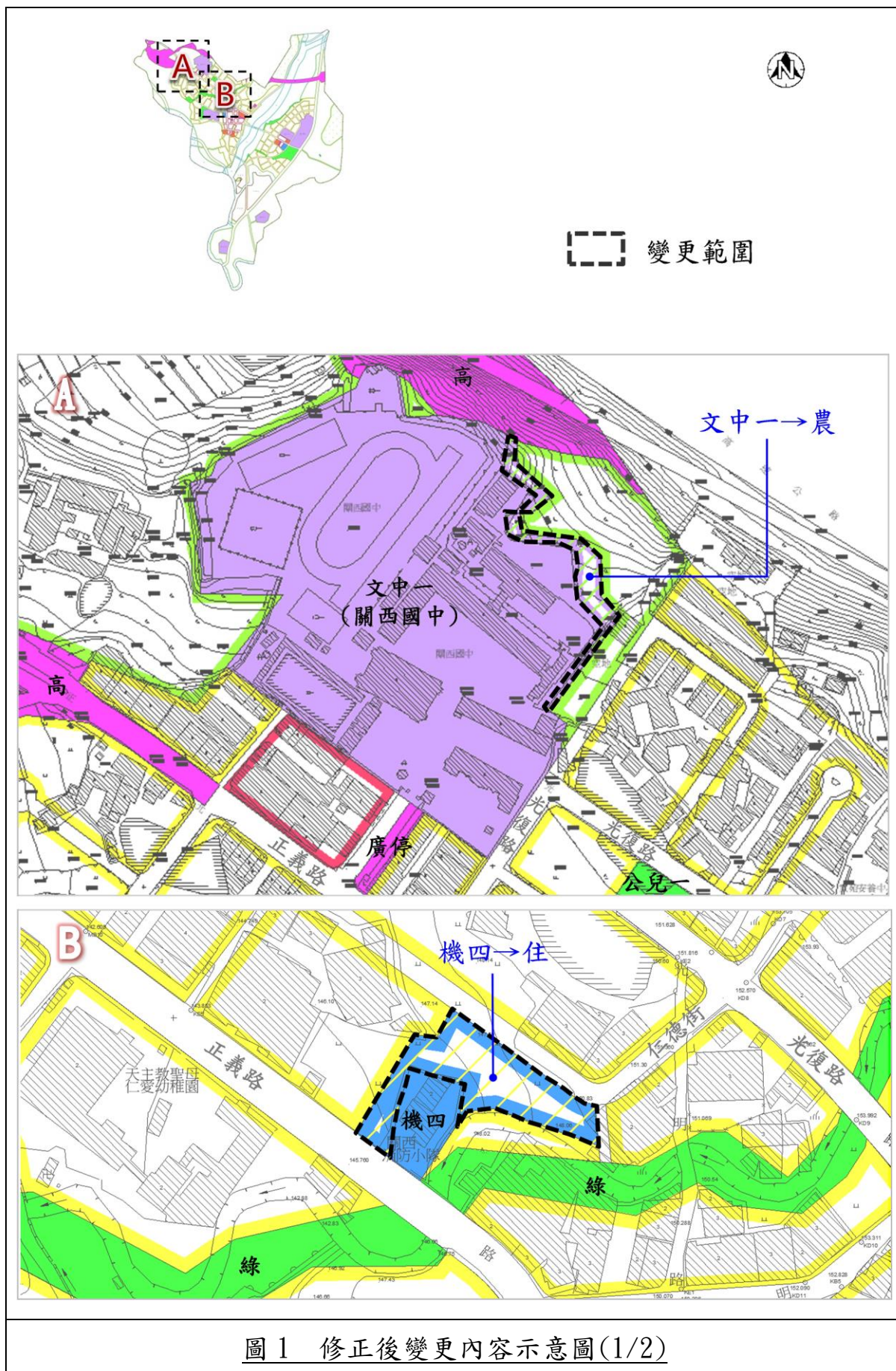
註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

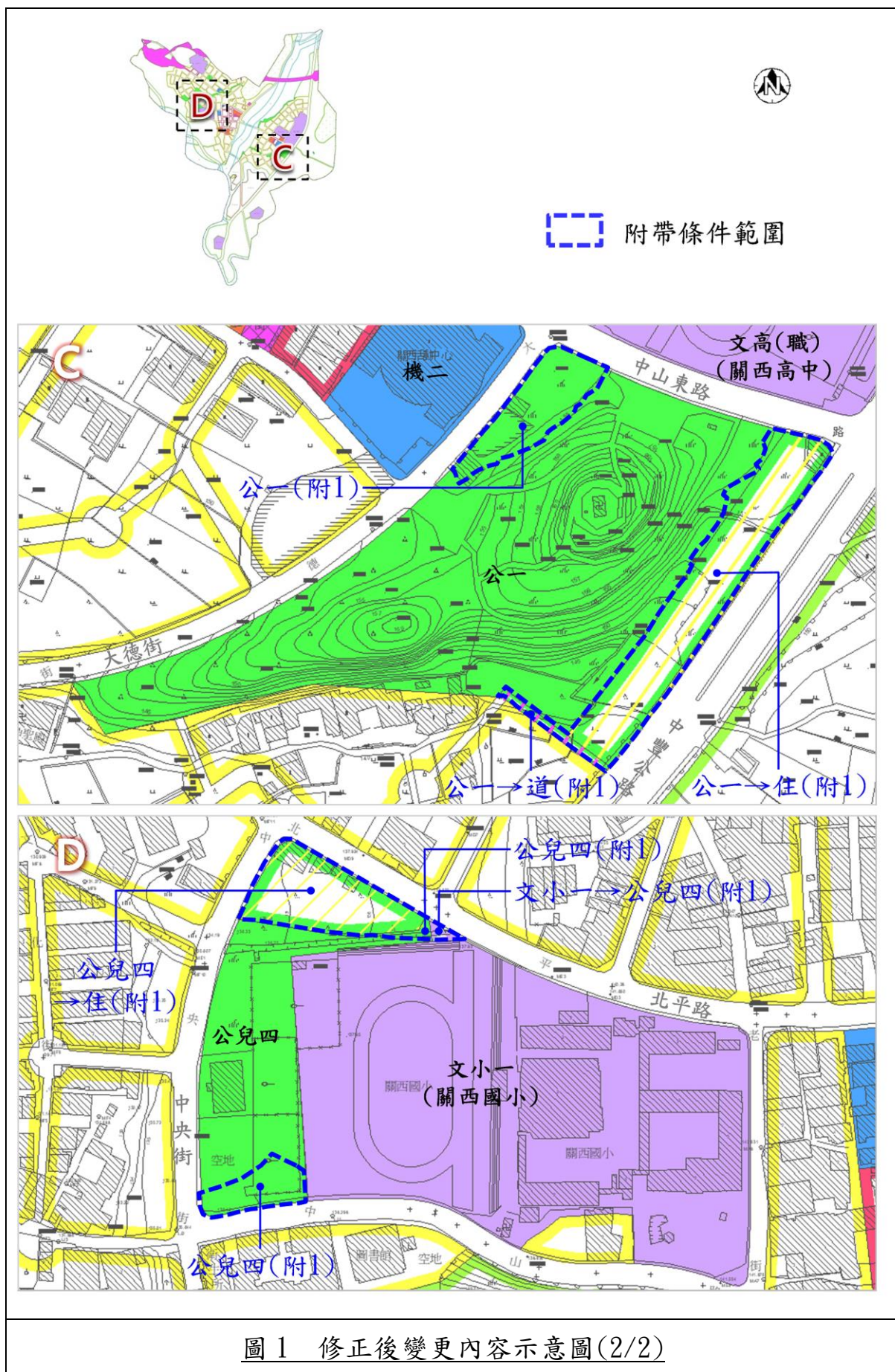
表二 修正後變更內容明細表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	計畫區中央偏西北側	機關用地 (機四) (0.18)	住宅區 (0.18)	1. 經本府消防局109年3月18日竹縣消行字第1095001735號函表示未開闢使用之土地已無使用需求，故將消防局關西分隊產權範圍土地及其必要進出通路維持為機關用地，其餘回復為住宅區。 2. 機四用地於63年都市計畫劃設之使用分區為住宅區，於72年第一次通盤檢討變更住宅區為機四用地迄今，故依新竹縣各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則第2條規定，恢復原土地使用分區者，可不需回饋。	
2	計畫區西北側	學校用地 (文中一) (0.15)	農業區 (0.15)	經本府教育處107年7月26日府教國字第1070094330號函表示，關西鎮正義段204地號等11筆土地無使用需求，本次檢討予以變更為毗鄰之農業區。	
3	計畫區中央偏東側，文高職南側	公園用地 (公一) (0.45)	住宅區 (附1) (0.45)	1. 為解決公共設施保留地長久無法徵收取得開闢之問題，檢討解編緊臨重要道路之部分尚未開闢使用之公共設施用地，並考量土地使用現況及整體開發財務可行性，併同取得及興闢部分公園用地。 2. 考量土地使用情形，維持公園用地南側住宅區既成住戶之通行使用需要，興闢道路用地。	附帶條件： 應以市地重劃方式辦理跨區整體開發。
		公園用地 (公一) (0.20)	公園用地 (公一) (附1) (0.20)		
		公園用地 (公一) (0.02)	道路用地 (附1) (0.02)		

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
	計畫區 中央偏 西側， 文小一 西側	鄰里公園 兼兒童遊 樂場用地 (公兒四) (0.21)	住宅區 (附1) (0.21)	為解決公共設施保留地長久無法徵收取得開闢之問題，本次檢討予以解編部分尚未開闢使用之公兒四用地，考量現況土地使用情形及整體開發財務可行性，本次檢討變更為住宅區，並透過整體開發方式併同取得及興闢。	
		鄰里公園 兼兒童遊 樂場用地 (公兒四) (0.09)	鄰里公園 兼兒童遊 樂場用地 (公兒四) (附1) (0.09)		
		學校用地 (文小一) (0.008)	鄰里公園 兼兒童遊 樂場用地 (公兒四) (附1) (0.008)	部分學校用地位於學校圍牆外，現況已開闢為人行步道使用，配合公兒四用地整體規劃變更方案，將部分學校用地檢討變更為鄰里公園兼兒童遊樂場用地，並透過整體開發方式併同取得及興闢。	

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。





附件 2 市地重劃可行性評估

一、開發範圍及計畫內容

(一)開發範圍及面積

依本案辦理跨區整體開發原則，開發單位得自行評估整體開發之可行性，採聯合周圍數個計畫區或同一計畫區模式辦理跨區整體開發，合計面積約 0.9935 公頃。

(二)土地使用計畫內容

包括住宅區面積為 0.6685 公頃及公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地及道路用地面積為 0.3250 公頃。

表一 土地使用計畫面積表

項 目		面積(公頃)	百分比(%)
使用分區	<u>住宅區</u>	<u>0.6685</u>	<u>67.29</u>
	<u>小 計</u>	<u>0.6685</u>	<u>67.29</u>
公共設施 用地	<u>公園用地</u>	<u>0.1976</u>	<u>19.89</u>
	<u>鄰里公園兼兒童遊樂場用地</u>	<u>0.1025</u>	<u>10.32</u>
	<u>道路用地</u>	<u>0.0249</u>	<u>2.51</u>
	<u>小 計</u>	<u>0.3250</u>	<u>32.71</u>
合 計		<u>0.9935</u>	<u>100.00</u>

註：表內面積應以核定圖實際測量分割為準。

二、開發方式：以市地重劃方式辦理跨區整體開發。

三、重劃可行性評估

(一)基本假設

1. 私有土地所有權人重劃後應分配之土地面積未達最小分配面積標準二分之一者皆與其他土地所有權人合併分配土地，無發給現金補償。
2. 不考慮重劃後與土地所有權人差額地價退補。
3. 重劃期程為 2.5 年；貸款利息以年利率 3%計算。
4. 本案變更為住宅區土地，重劃後地價以 26,680 元/m²(8.82 萬元/坪)估算。

(二)預估重劃總費用： $1+2+3=7,169$ 萬元

1. 重劃費用：約 3,870 萬元

2. 工程費用：約 2,782 萬元

3. 貸款利息：約 517 萬元

(三)預估平均重劃負擔比率： $1+2=59.76\%$

1. 公共設施用地平均負擔比率=32.71%

2. 費用平均負擔比率=27.05%

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>0.9935</u>	
2	B1. 住宅區面積(公頃)		<u>0.6685</u>	
	B2. 商業區面積(公頃)		—	
3	公共設施 用地	C. 全部面積(公頃)	<u>0.3250</u>	
		D. 共同負擔面積(公頃)	<u>0.3250</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>32.71%</u>	$=(D-E)/(A-E)$
4	開發費用	G. 重劃作業費及補償費(萬元)	<u>3,870</u>	
		H. 開發工程費(萬元)	<u>2,782</u>	
		I. 貸款利息(萬元)	<u>517</u>	
		J. 重劃總費用合計(萬元)	<u>7,169</u>	$=(G)+(H)+(I)$
		K. 預估重劃後平均地價(萬元/坪)	<u>8.82</u>	
		L. 平均負擔比率	<u>27.05%</u>	$=(J)/(K)*(A-E)$
5	重劃總平均負擔比率		<u>59.76%</u>	$=(F)+(L)$
6	土地所有權人領回抵費地比率		<u>40.24%</u>	$=1-\text{重劃負擔比率}$

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 3 相關單位重新確認有否使用需求表

項目 用地		編號	劃設 面積 (公頃)	未取得 面積 (公頃)	需用 單位	109 年需求 確認情形	辦理情形 及說明
已納入 本次公展 草案	學校 用地	文中 一	4.26	0.15	關西 國中	正義段 204、205、212、216-1、216-2、216-4、216-6、216-7、261-8、239 及 240 地號等 11 筆土地，經本縣關西國中確認無使用需求。 (新竹縣政府教育處 109 年 11 月 27 日府教 國 字 第 1090392525 號函)	教育處函復無使用需求地號與變 2 案變更範圍一致。
	機關 用地	機四	0.26	0.14	關西鎮 公所	無使用需求。 (新竹縣政府消防局 109 年 3 月 18 日竹縣消 行 字 第 1095001735 號函)	詳表二修正後變更內容明細表變 1 案。
	道路 用地	-	0.07	0.07	關西鎮 公所	-	-
未納入 本次公展 草案	機關	機一	0.28	0.01	關西鎮 公所	有關公設用地是否有使用需求，俟變更關西都市計畫第四次通盤檢討完竣後，再行確認需求及編列後續預算事宜。 (新竹縣關西鎮公所 109 年 3 月 19 日關鎮建字第 1090003404 號函)	未取得土地面積狹小，且為維持用地完整性，建議維持原計畫不予變更，請需地機關儘快以徵收或其他方式取得。
		機四	0.26	0.04	消防局 關西分 隊	無使用需求。 (新竹縣政府消防局 109 年 3 月 18 日竹縣消 行 字 第 1095001735 號函)	詳表二修正後變更內容明細表變 1 案。
	學校	文小 一	2.45	0.005	關西 國小	-	詳表二修正後變更內容明細表變 3 案。
		文小 二	1.82	0.004	東安 國小	-	未取得土地面積狹小，且為維持用地完整性，建議維持原計畫，考量整體開發財

項目 用地	編號	劃設 面積 (公頃)	未取得 面積 (公頃)	需用 單位	109 年需求 確認情形	辦理情形 及說明
						務平衡，無法併同納入整體開發範圍，請需地機關儘快以徵收或其他方式取得。
	文中一	4.26	0.71	關西國中	正義段 35、39、213、214 及 260-1 地號等 5 筆土地，經本縣關西國中確認有使用需求，前揭土地位於該校校區內。 (新竹縣政府教育處 109 年 11 月 27 日府教國字第 1090392525 號函)	建議依教育處函復將有使用需求地號維持原計畫，考量整體開發財務平衡，無法併同納入整體開發範圍，請需地機關儘快以徵收或其他方式取得。
	文高(職)	6.85	0.01	關西高中	-	未取得土地面積狹小，且為維持用地完整性，建議維持原計畫，因非屬市地重劃共同負擔項目，請需地機關儘快以徵收或其他方式取得。
	市場	市二	0.40	關西鎮公所	同機一。	詳附件四公展人 4 案理由第 3 點。
		市三	0.36	關西鎮公所	同機一。	經查尚未公告實施之變更關西都市計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)案變 5 案，已將市三用地變更為住宅區(附)、道路用地，惟尚未辦理回饋協議事宜，故應依該通盤檢討審定內容辦理。
		市四	0.35	關西鎮公所	同機一。	經查尚未公告實施之變更關西都市計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)案變 6 案，已將市四用地變更為公園用地、步道用地、商業區(附)、住宅區(附)，惟尚未

項目 用地	編號	劃設 面積 (公頃)	未取得 面積 (公頃)	需用 單位	109 年需求 確認情形	辦理情形 及說明
						辦理回饋協議事宜，故應依該通盤檢討審定內容辦理。
廣場 兼停車場 用地	廣停	0.06	0.002	關西鎮 公所	同機一。	同文小二。
人行 廣場 用地	人廣	0.28	0.10	關西鎮 公所	同機一。	市二用地東側之人廣用地目前已作道路使用(成功街)，考量地區交通及防、救災需求宜維持原計畫，因道路用地非本案公共設施用地變更原則第十五點內容，建議另行納入通盤檢討辦理。
加油 站用 地	油	0.15	0.02	台灣中 油公司	光明段 267 地號加油站用地經查本處無業務使用需求。 (台灣中油股份有限公司油品行銷事業部竹苗營業處 109 年 3 月 5 日竹行發字第 10900472620 號函)	經查尚未公告實施之變更關西都市計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)案變 3 案，已將加油站用地變更為加油站專用區，未取得之私有土地併鄰近分區變更為住宅區(附)，惟尚未辦理回饋協議事宜，故應依該通盤檢討審定內容辦理。
公園 用地	公一	3.08	1.68	關西鎮 公所	同機一。	1. 詳表二修正後變更內容明細表變 3 案。 2. 考量整體開發財務平衡，部分未取得公一用地無法併同納入整體開發範圍，請需地機關儘快以徵收或其他方式取得。
鄰里 公園 兼兒	公兒 一	0.33	0.15	關西鎮 公所	同機一。	經檢討周邊無可替代其功能性之公共設施，為確保都市居

項目 用地		編號	劃設 面積 (公頃)	未取得 面積 (公頃)	需用 單位	109 年需求 確認情形	辦理情形 及說明
	童遊 樂場 用地						住環境品質，建議維持原計畫，考量整體開發財務平衡，無法併同納入整體開發範圍，請需地機關儘快以徵收或其他方式取得。
		公兒 四	0.83	0.31	關西鎮 公所	同機一。	詳表二修正後變更內容明細表變3案。

附件 4 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	專案小組 建議內容
公展人 1	姜○菊	關西鎮 正義段 611-3 地號	本人姜秋菊為正義段 0611-0003 所有權人，此土地非屬機關用地，所以並非屬本案機四變更項目，懇請查明，並予以更正。		建議予以採納。 理由： 1. 經套疊陳情土地之使用分區為住宅區，少部分土地位於機四用地範圍。 2. 經本府消防局表示未開闢使用之機四用地已無使用需求，故修正公展草案內容，將消防局關西分隊產權範圍土地及其必要進出通路維持為機關用地，其餘回復為住宅區。	同作業單位 意見二。	照本次專案小組初步建議一辦理。
公展人 2	吳○織、 吳○縉	關西鎮 正義段 609、 614-1 地號	察院於 102 年 5 月審議通過糾正內政部及各級地方政府有關「各級都市計畫權責機關任令部分都市計畫公共設施保留地長達 3、40 年迄未取得，嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權」按「都市計畫編定公共設施用地，最長應於 25 年內完成，逾 25 年仍未取得開發之公共設施用地，理應限期檢討，對不必要	1. 有關關西鎮機四用地範圍，陳情人等所有之私有土地(正義段 609、614-1 地號)，雖位於機關用地上，但消防局(關西消防分隊)自都市計	建議酌予採納。 理由： 1. 陳情土地正義段 609 地號為機四用地，正義段 614-1 地號部分為機四用地、部分為綠地、部分為住宅區。 2. 經本府消防局表示未開闢使用之機四用地已無使用需求，故修正公展草案內容，將消	同作業單位 意見二。	照本次專案小組初步建議一辦理。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位 初核意見	專案小組 建議內容
			的部分應儘速解編，如逾3、40年仍不取得使用，更表示已無公共設施用地保留之必要。 關西鎮都市計畫63年1月18日公告施實迄今已逾45年，有關關西鎮機四用地理應無條件解編，改為住宅用地，以彌補所有權人的損失；且方案計畫道路開發是大有為政府為城鎮發展，居民生活通暢應有的作為，其規劃及施作工程費若為大有為政府理應編列預算有計畫作為，非借由解編之便，慷他人之慨，大有為政府於心何忍，造成所有人在遭受凍結45年之後又再一次損失。	畫發佈以來至今已逾45年，未使用部分(權責單位已無需求，同意解編)不應納入，檢討解編，以保障人民之財產權。 2. 機4用地變更案，倘如依變更計畫書(P51)採市地重劃方式辦理整體開發，開發主體為新竹縣政府；如為屬實，不知何年何月才會辦理？另正義段621地號土地(8米計畫道路)業已開闢，為	防局關西分隊產權範圍土地及其必要進出通路維持為機關用地，其餘回復為住宅區。機關用地少數尚未取得部分採一般徵收、容積移轉或其他方式取得。 3. 正義段614-1地號部分為住宅區，無公設保留地之問題。正義段614-1地號部分為圳溝流經之綠地，參照本案變更公共設施用地變更原則第五點之(三)內容，河川兩側之綠地，維持不予變更。 4. 開發期程仍以實際辦理市地重劃開發時為準。正義段621地號屬計畫道路，現況僅部分面積開闢為道路，惟尚未取得，故公展草案納入本案整體開發，以利變更		

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	專案小組 建議內容
				何納入變更計畫？應予以剔除。	後住宅區重劃配地。惟配合上點變更內容之調整，機四用地北側之道路用地，後續仍改由需地機關以徵收或其他方式取得。		
公展人3	劉○英妹、劉○任、劉○印、魏○璟 (列席)	關西鎮正義段204、205、212、212-1地號	204、205、212、212-1四筆土地部分是學校用地，部分是農業區，而週遭已全部是建地，只這四筆土地是農業區，顯然對地主權益不公平，建請納入變更為住宅區。		建議未便採納。理由： 1. 陳情土地正義段204、205、212(部分)地號為文中一用地，正義段212-1地號為農業區。 2. 所陳土地屬文中一用地部分，經關西國中確認無使用需求，故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。另屬農業區部分則宜納入定期通盤檢討辦理。	依規劃單位處理情形辦理。	照作業單位初審意見通過。
公展人4	關西鎮公所		1. 關西分駐所縣府已公告為縣定古蹟保存區，目前整修中，俟整修完		建議未便採納。理由： 1. 公保地專案通檢係為解決公共設施	依規劃單位處理情形辦理。	有關市2用地部分，依本次專案小組意見三

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	專案小組 建議內容
			工，文化局計畫點交鎮公所經管，建請將「市四」用地檢討變更為「古蹟保存區」，以處理土地管用合一問題。 2. 停一及人廣用地，檢討變更為鎮公所遷建之機關用地，並載明多目標使用，與公共停車場共構。 3. 市二及鄰接廣場用地檢討變更為住宅區。 4. 圖示區域檢討改劃設公園兼農產市集及高速公路用地。		用地經劃設保留而長期未取得之問題，而關西分駐所皆為公有土地，非本案主要處理範疇。另經查市四用地為尚未公告實施之變更關西都市計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案變6案，已變更為公園用地、步道用地、商業區（附）及住宅區（附），故應依該通盤檢討審定內容辦理。 2. 停一及人廣用地均已全部取得，建議待需地機關提出具體之事業及財務計畫後，再行納入通盤檢討或辦理專案變更。 3. 依本案公共設施用地變更原則第三（二）2點內容，無使用需求之市場用地可檢討變更為其他適當分區，並以		辦理，其餘照作業單位初審意見通過。

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	專案小組 建議內容
					跨區市地重劃辦理整體開發，惟市二用地現況已作民宅及店鋪使用，考量整體開發財務平衡，無法併同納入整體開發範圍，建議另行納入通盤檢討辦理。 4. 市二用地東側之人廣用地目前已作道路使用(成功街)，考量地區交通及防、救災需求宜維持原計畫，因道路用地非本案公共設施用地變更原則第十五點內容，建議另行納入通盤檢討辦理。 5. 高速公路用地及周邊土地倘有使用變更需求，因不在本次公設通檢範疇，建議另行納入通盤檢討或辦理專案變更。		
公展	陳○開 (列席)	關西鎮 西安段	1. 關西段 964 及 1313 地號土地	請 貴府 通盤檢討	建議予以採納。 理由：	同作業單位 初核意見四。	照本次專 案小組初

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	專案小組 建議內容
人 5		964、 1313 地 號	兩筆於民國 63 年都市計畫編定為學校預定地。 2. 因受少子化影響學校無需擴大面積，改為公園預定地迄今已 45 年。 3. 目前緊臨該土地已設置北平公園一處提供民眾休憩之用。 4. 關西鎮當時劃定公園預定地時人口數為 40,000 多人，現在常住人口只有 28,000 多人，人口減少嚴重。	有無需要擴大公園面積(北平公園)?如需要擴大請儘先辦理用地徵收，否則請予解編，以維護地主權益。	陳情土地西安段 964 地號為文小一用地，本案擬變更為公兒四用地，並納入本案市地重劃範圍併同取得。西安段 1313 地號為公兒四用地，本案擬變更為住宅區，並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。		步建議二 辦理。
公 展 人 6	張○德、 吳○鳳、 蔡○驊 (列席)	關西鎮 、東安段 213、 214、 215、 216 地 號	213、214 地號由張明德先生持有，215 地號由吳素鳳小姐持有，216 地號由蔡定驊先生持有，上述地號四筆土地都市計畫編定為公園預定地甚久，未徵收使用，影響土地持有人權益甚巨。	請同意解除編定回復原始地目，歸還地主土地使用權益。	建議予以採納。 理由： 陳情土地正義段 213、214、215、216 地號為公一用地，並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。	依規劃單位 處理情形辦 理。	照本次專 案小組初 步建議一 辦理。
逾 人 1	關西鎮 公所		有關「變更關西都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」本縣都市計畫委員會第 1 次專案小組會議紀錄本鎮補充意		建議未便採納。 理由： 公保地專案通檢係為解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問	同作業單位 初核意見一。	照作業單 位初審意 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	專案小組 建議內容
			見，詳如說明二，請鑒核。 二、有關公設用地是否有使用需求，俟變更關西都市計畫第四次通盤檢討完竣後，再行確認需求及編列後續預算事宜，尚祈諒察。		題。而貴公所辦理之關西都市計畫第四次通盤檢討案尚為草案階段，仍宜確認各用地之需求，以利本案檢討作業進行。		



附件1

變更關西都市計畫 (公共設施用地專案通盤檢討)案

新竹縣都市計畫委員會 第2次專案小組會議

新竹縣政府
中華民國110年6月22日





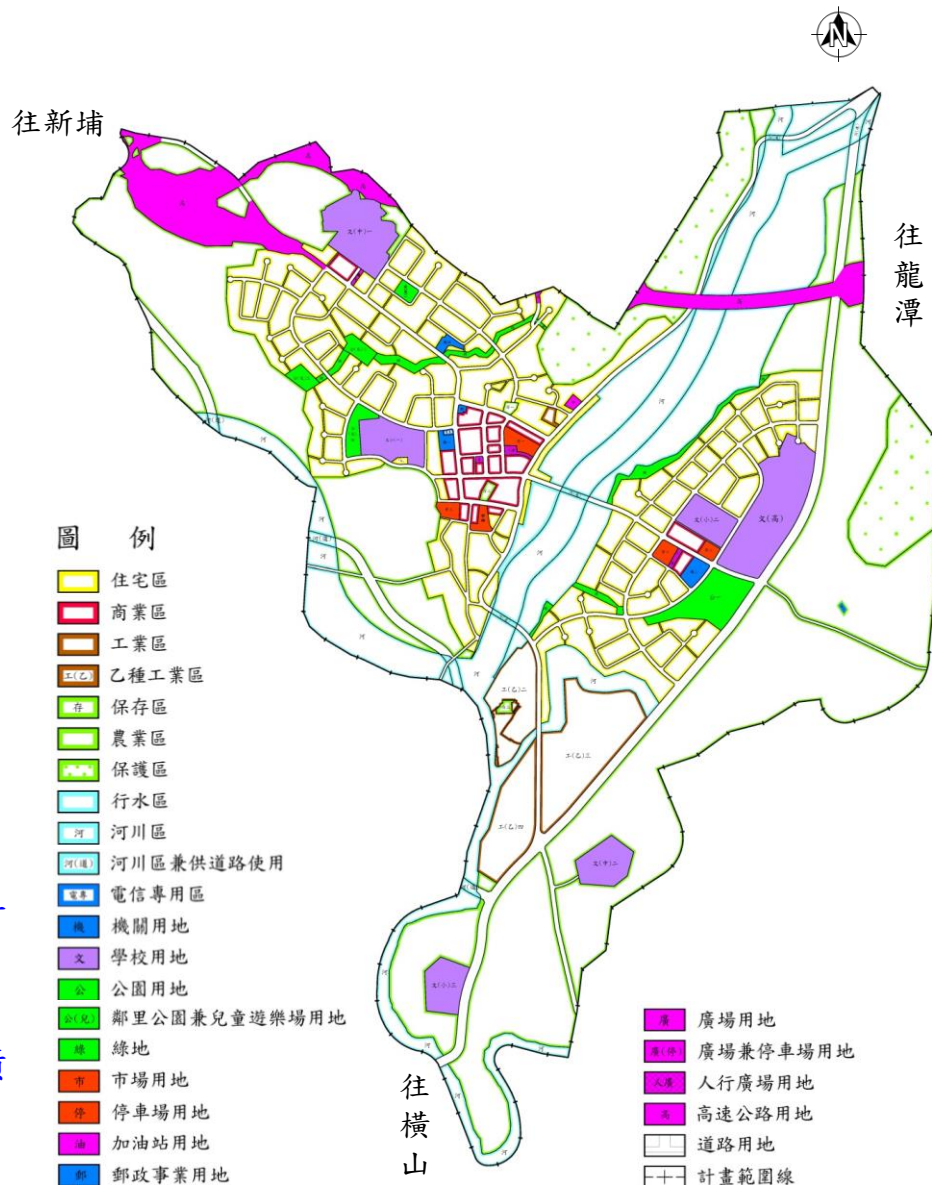
◆ 計畫區辦理變更歷程：

- 63年1月18日公告實施關西都市計畫案
- 72年11月21日公告實施第一次通檢案
- 85年10月16日公告實施第二次通檢案
- 99年5月20日公告實施第三次通檢(第一階段)案
- 101年12月20日公告實施部分農業區為道路用地、部分河川區為河川區兼供道路使用、部分道路用地為農業區及部分河川區兼供道路使用為河川區案

◆ 計畫人口：25,000人

◆ 土地使用計畫：劃設各項使用分區面積合計355.34公頃，占計畫區面積比例80.42%。

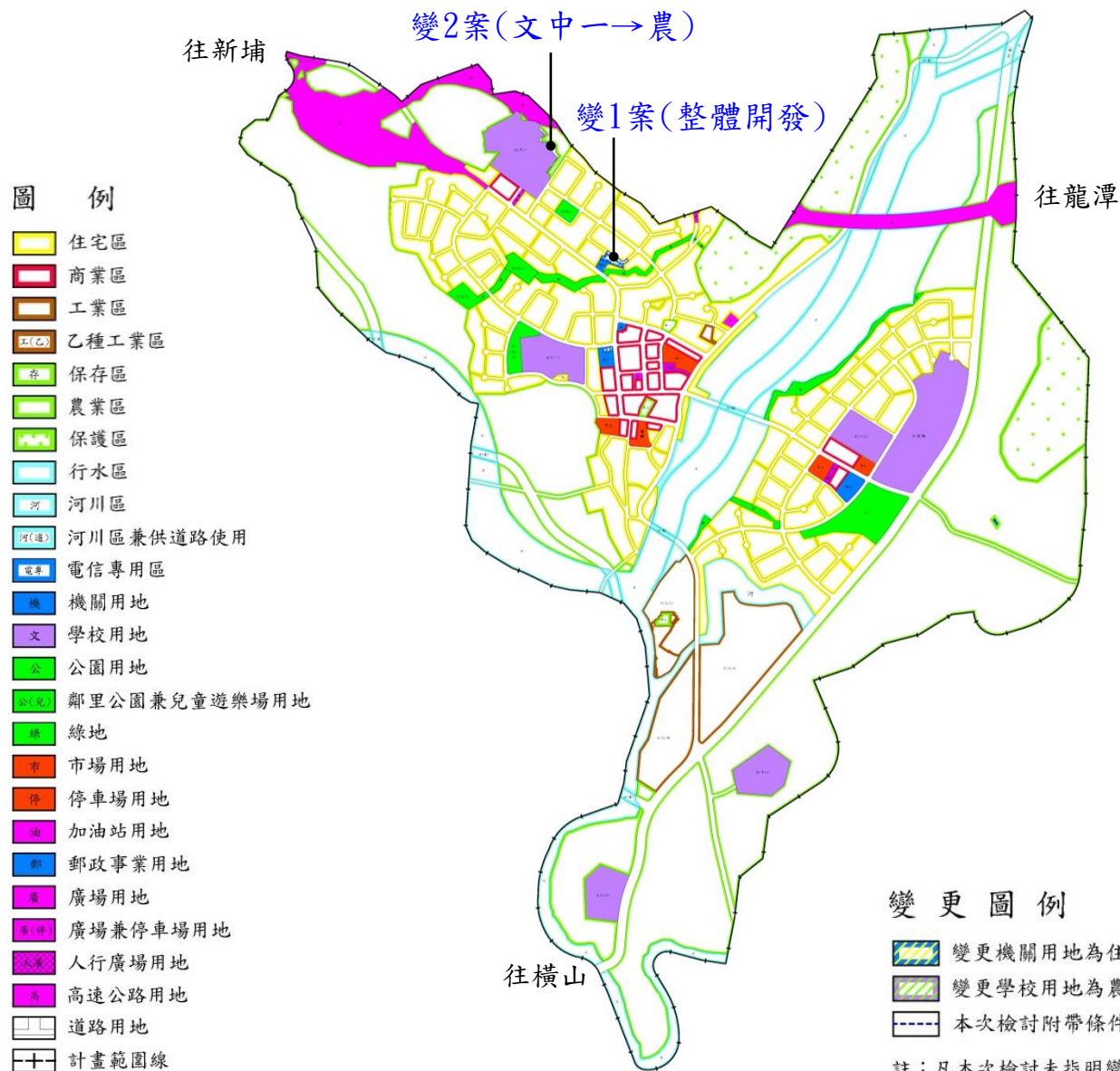
◆ 公共設施計畫：劃設各項公共設施用地面積合計86.50公頃，占計畫區面積比例19.58%。





公展檢討變更位置及內容

3



用地	處數	編號
機關	1	機四
學校	1	文中一
道路	1	
合計	3	

變更圖例

- 變更機關用地為住宅區
- 變更學校用地為農業區
- 本次檢討附帶條件範圍線

註：凡本次檢討未指明變更部分應以原計畫為準



第1次專案小組意見處理情形

4

109.2.26. 專案小組初步建議	處理情形及說明
一、本計畫區之公設保留地，請關西鎮公所及相關單位確認是否無使用需求；倘確認有使用需求，應研提具體財務計畫(取得期程為110年)，否則納入本次公共設施專案通盤檢討案內研議。	詳相關單位重新確認有否使用需求表(下表、提案單附件三)。
四、本案重劃範圍小，恐開發效益低。另評定價格似有高估情形及拆遷補償單價請依最新補償標準估算，請規劃單位再予修正。	詳提案單附件二市地重劃可行性評估。

相關單位重新確認有否使用需求

■ 已納入本次公展草案之公設用地(計2處)

用地	編號	劃設面積 (公頃)	未取得面積 (公頃)	需用單位	109年需求確認情形	辦理情形及說明
學校	文中一	4.26	0.15	關西國中	正義段204地號等11筆未取得土地經教育處表示無使用需求。	無使用需求地號與變2案變更範圍一致，予以變更為毗鄰之農業區(0.15公頃)。
機關	機四	0.26	0.14	關西鎮公所	經消防局表示未開闢使用部分已無使用需求。	將消防局關西分隊產權範圍土地及其必要進出通路維持為機關用地，其餘回復為住宅區。
道路	-	-	0.07	關西鎮公所	-	-



相關單位重新確認有否使用需求

5

■ 未納入本次公展草案之公設用地(計15處)

用地	編號	劃設面積 (公頃)	未取得面積 (公頃)	需用單位	109年需求確認情形	辦理情形及說明
機關	機一	0.28	0.01	關西鎮公所	公設用地有否使用需求，俟關西四通檢討後，再行確認需求及編列後續預算事宜。	未取得土地面積狹小，且為維持用地完整性，建議維持原計畫不予變更，請需地機關儘快以徵收或其他方式取得。
	機四	0.26	0.04	消防局關西分隊	無使用需求。	詳修正後變更內容明細表變1案。
學校	文小一	2.45	0.005	關西國小	-	詳修正後變更內容明細表變3案。
	文小二	1.82	0.004	東安國小		未取得土地面積狹小，且為維持用地完整性，建議維持原計畫，考量整體開發財務平衡，無法併同納入整體開發範圍，請需地機關儘快以徵收或其他方式取得。
	文中一	4.26	0.71	關西國中	正義段35、39、213、214及260-1地號等5筆土地，經關西國中確認有使用需求，前揭土地位於該校校區內。	建議依教育處函復將有使用需求地號維持原計畫，考量整體開發財務平衡，無法併同納入整體開發範圍，請需地機關儘快以徵收或其他方式取得。
	文高(職)	6.85	0.01	關西高中	-	未取得土地面積狹小，且為維持用地完整性，建議維持原計畫，因非屬市地重劃共同負擔項目，請需地機關儘快以徵收或其他方式取得。
廣兼停	廣停	0.06	0.002	關西鎮公所	同機一。	同文小二。
人行廣場	人廣	0.28	0.10	關西鎮公所	同機一。	人廣用地目前已作道路使用(成功街)，考量地區交通及防、救災需求宜維持原計畫，因道路用地非本案公共設施用地變更原則第十五點內容，建議另行納入通盤檢討辦理。



相關單位重新確認有否使用需求

6

■ 未納入本次公展草案之公設用地(續)

用地	編號	劃設面積 (公頃)	未取得面積 (公頃)	需用單位	109年需求 確認情形	辦理情形及說明
市場	市二	0.40	0.40	關西鎮公所	同機一。	詳公展人4案理由第3點。
	市三	0.36	0.17	關西鎮公所	同機一。	尚未公告實施之關西三通(第二階段)變5案， 已將市三變更為住宅區(附)、道路 ，惟未辦理回饋協議， 應依通檢審定內容辦理。
	市四	0.35	0.02	關西鎮公所	同機一。	尚未公告實施之關西三通(第二階段)變6案， 已將市四變更為公園、步道、商(附)、住(附) ，惟未辦理回饋協議， 應依通檢審定內容辦理。
加油站	油	0.15	0.02	台灣中油公司	光明段267地號無使用需求。	尚未公告實施關西三通(第二階段)變3案， 已將加油站用地變更為加油站專用區 ， 未取得之私有土地併鄰近分區變更為住(附) ，惟未辦理回饋協議， 應依通檢審定內容辦理。
公園	公一	3.08	1.68	關西鎮公所	同機一。	1. 詳修正後變更內容明細表 變3案 。 2. 考量整體開發財務平衡， 部分未取得公一用地無法併同納入整體開發範圍 ，請需地機關儘快以徵收或其他方式取得。
鄰里公園兼兒童遊樂場	公兒一	0.33	0.15	關西鎮公所	同機一。	經檢討周邊無可替代其功能性之公共設施，為確保都市居住環境品質，建議 維持原計畫 ，考量整體開發財務平衡，無法併同納入整體開發範圍，請需地機關儘快以徵收或其他方式取得。
	公兒四	0.83	0.31	關西鎮公所	同機一。	詳修正後變更內容明細表 變3案 。

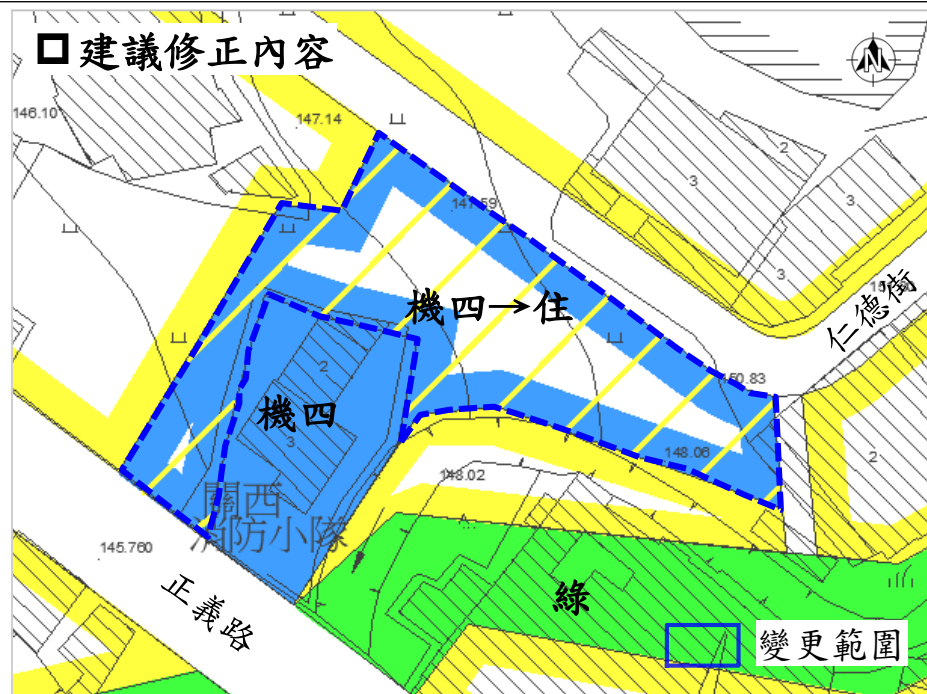
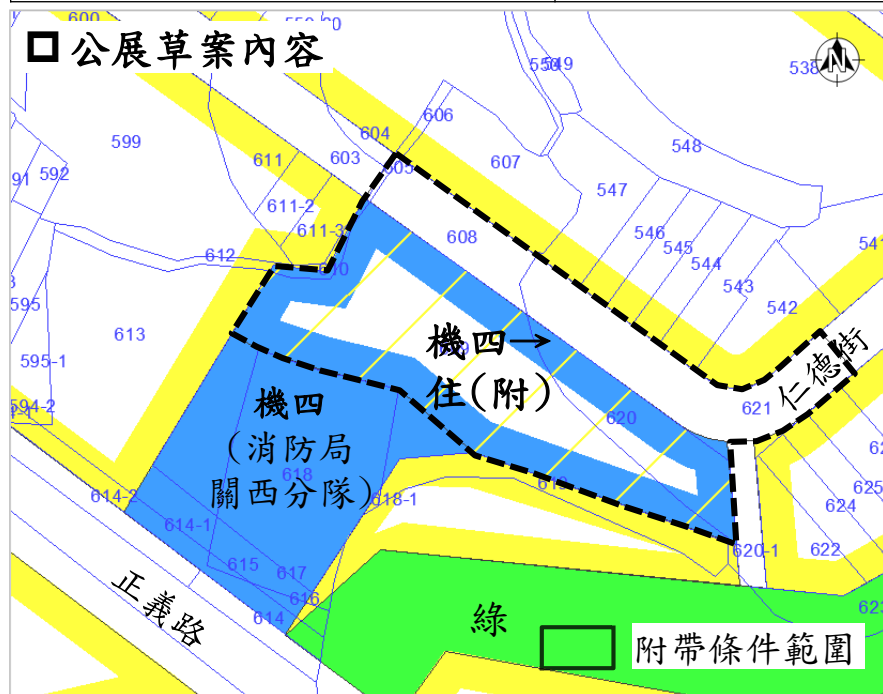
註：已全部取得、已有具體取得時程或附帶條件整體開發地區之公設用地、公共及公用事業用地、河道或溝渠用地及道路用地(除整體開發須併同取得開闢之道路用地外)暫不列計。



第1次專案小組意見處理情形

7

109.2.26. 專案小組初步建議	處理情形及說明
二、有關消防局使用之機四用地，建議調閱建照資料，確認出入口，倘出入口為私有公共設施保留地，建議編列預算取得。 三、另請消防局確認機四用地周邊零碎私有公共設施保留地是否仍有使用需求。倘無使用需求，建議規劃單位納入重劃範圍。	1. 經調閱建照資料，機四用地建築位置為正義段617、618及618-1地號，並已取得615地號之土地使用權同意書作為出入使用。 2. 消防局109.3.18. 函示：未開闢之機四用地已無使用需求，爰建議將消防局關西分隊產權範圍土地及必要進出通路維持為機關用地，其餘回復為住宅區。惟機關非屬重劃共同負擔，請需地機關儘快以徵收或其他方式取得。 3. 機四用地於63年都市計畫劃設之使用分區為住宅區，於72年第一次通盤檢討變更住宅區為機四用地迄今，故建議依新竹縣各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則第2條規定，恢復原土地使用分區者，可不需回饋。 4. 配合上述變更內容之調整，公展草案機四用地北側併同取得之道路用地，後續應由需地機關以徵收或其他方式取得。





作業單位初核意見補充說明

8

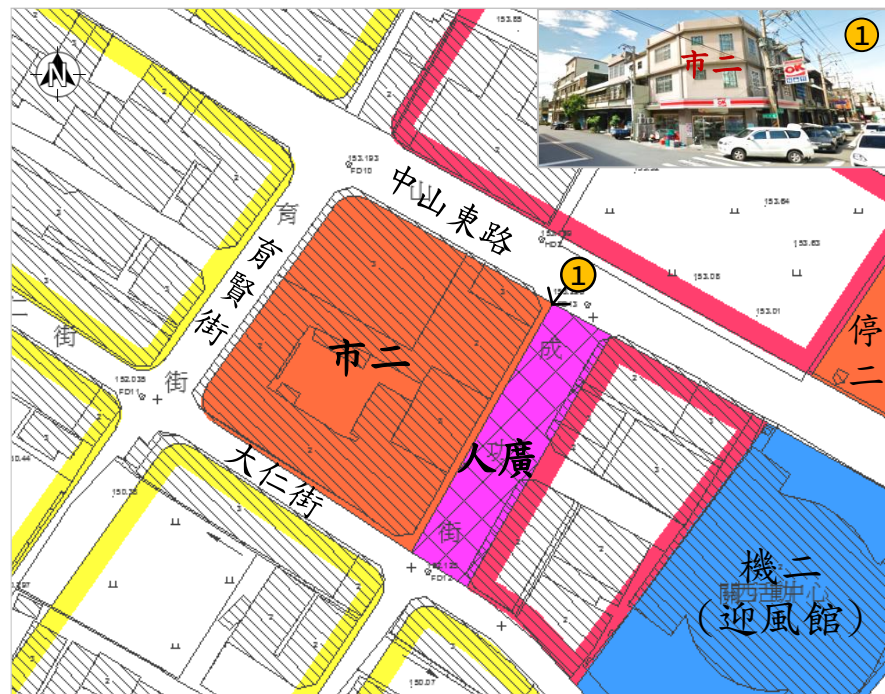
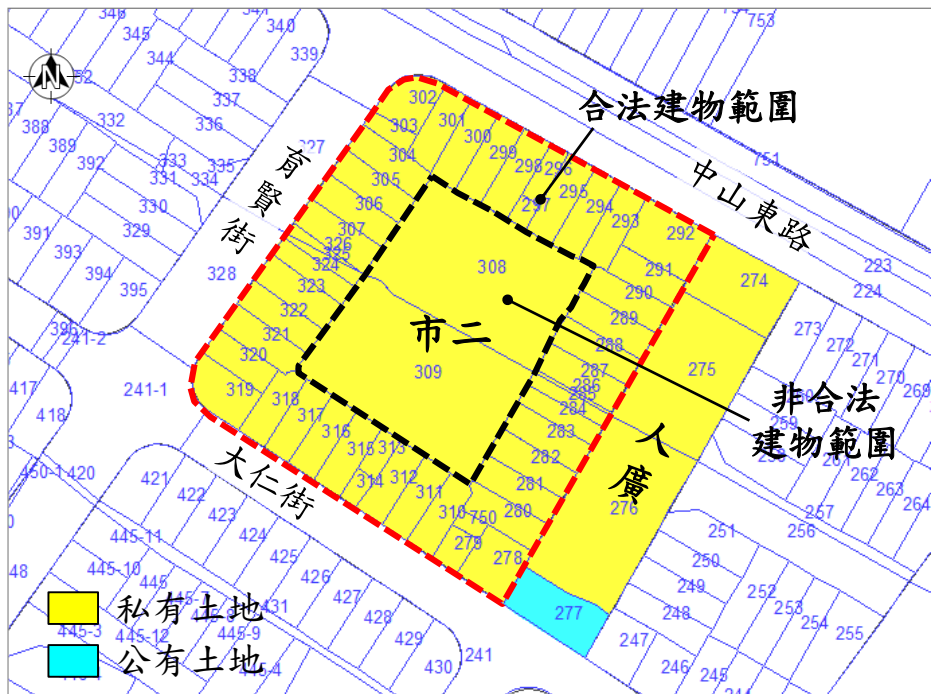
作業單位初核意見	補充說明
一、前次小組初步建議「請公所確認是否無使用需求，倘有使用需求，應研提具體財務計畫(取得期程為110年)，否則納入本次公共設施專案通盤檢討案內研議」，公所函復「俟關西四通檢討完竣後，再行確認需求及編列預算」，因本案係為解決公設用地經劃設保留而長期未取得之問題，查公所刻正辦理四通尚於草案階段，為確保私有公設保留地地主權益，請公所說明提會草案公一及公兒四調整為住(附)，該2筆公設用地是否仍有使用需求或相關意見，以利檢討作業進行。	—
二、機四用地經消防局回函確認已無使用需求，本次提會草案除產權範圍及其必要進出通路外，其餘回復原使用分區為住宅區，並依本縣各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則不需回饋，查「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」經檢討可變更公共設施用地為住宅區、商業區或其他使用分區之土地，以辦理跨區整體開發等配套措施進行，涉及本次提案內容恢復原分區不納入整體開發範圍之處理方式，是否符合前開原則，請規劃單位說明後提請委員會討論。	1. 本專通案係依部頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理檢討。 2. 惟考量機四用地於民國72年關西一通由住宅區變更為機四用地迄今，故建議依「新竹縣各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」第2條：變更回饋標準，...恢復原土地使用分區者，經都委會審議通過後可不需回饋之原則辦理。
六、有關人民陳情意見處理情形及作業單位初核意見，詳附表4。	—



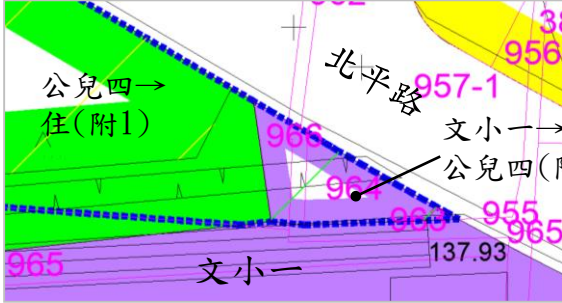
作業單位初核意見補充說明

9

作業單位初核意見	補充說明
三、市二現況已作民宅及店舖使用且公所建議變更為住宅區，考量整體財務平衡無法納入跨區市地重劃辦理整體開發，建議維持原計畫，後續納入通盤檢討辦理，請規劃單位說明是否有其他方式辦理檢討變更(例如:繳納代金)後提請委員會討論。	1. 依本縣公設專通之通案性原則，非屬合法建物，惟因建物密集拆遷補償費用過高或面積狹小不宜納入重劃整體開發者，以繳納土地市價45%代金方式，變更為住宅區(附)。 2. 考量市二現況已作民宅及店舖使用，如納入通盤檢討辦理，得依「新竹縣各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」之回饋標準，公設變更為住宅區約回饋30%辦理，較有利土地所有權人。 3. 市場用地得依公共設施多目標使用(1~2樓作超市，3樓以上作住宅)及都市更新機制，以整體規劃設計，可促進地區公共服務機能。 4. 綜上，建議市二用地維持原計畫，納入後續通盤檢討辦理。





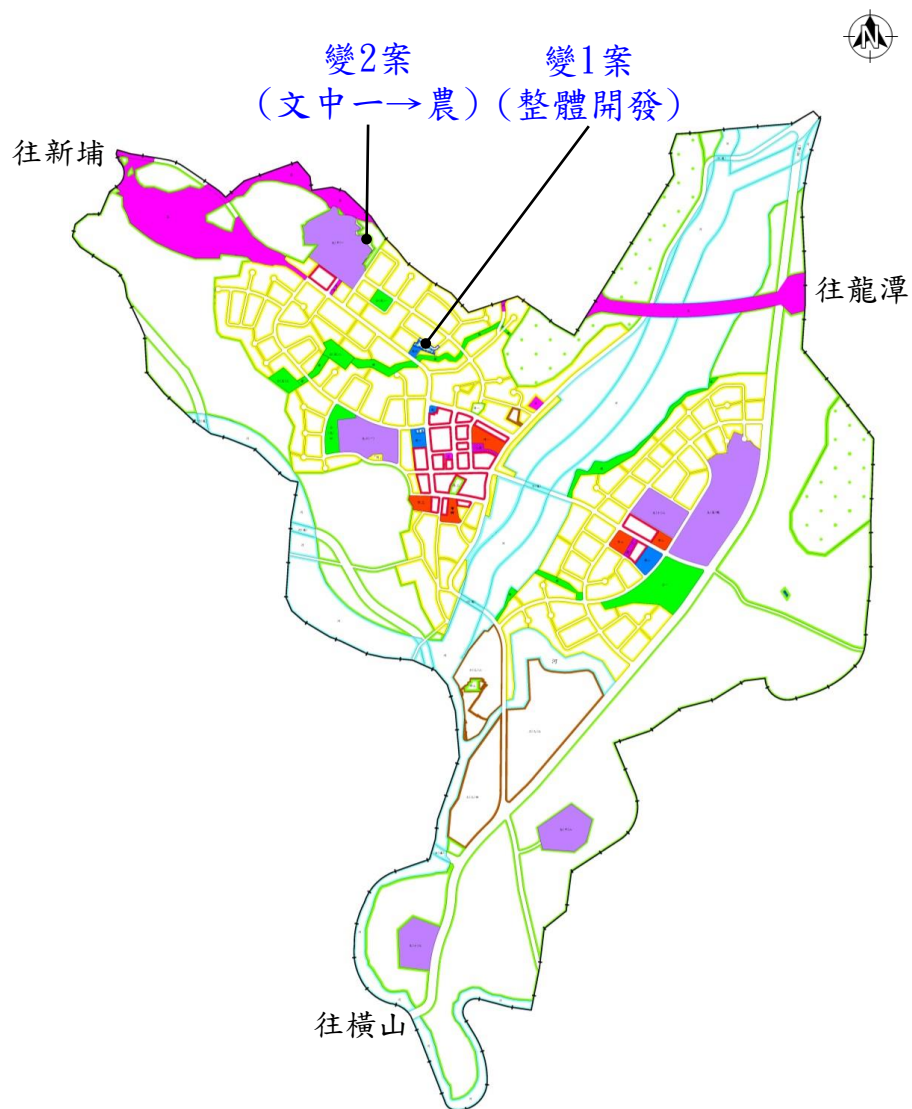
作業單位初核意見	補充說明
四、變3案擬將文小一北側部分調整為公兒用地，因該範圍為學校圍牆外且配合現況作調整，前於需求調查時教育處及關西國小未回復需求，爰請教育處及關西國小表示意見俾利本案後續進行。	--  
五、機一、文小二(東安國小)、廣停、公兒一、公一等5項公設用地考量整體財務平衡及文高(職)(關西高中)非屬市地重劃負擔項目，規劃單位建議維持原計畫，請補充說明財務不可行理由及篩選納入重劃範圍公共設施之條件後提請委員會討論。	1. 機一、文高(職)用地因未取得土地面積狹小，且為維持用地完整性，建議維持原計畫，另因非屬市地重劃共同負擔項目，無法納入重劃取得。 文小二、廣停用地因未取得土地面積狹小，且為維持用地完整性，建議維持原計畫，考量整體開發財務平衡，無法併同納入整體開發範圍。 公兒一用地經檢討周邊無可替代其功能性之公設，為確保都市居住環境品質，建議維持原計畫，考量整體開發財務平衡，無法併同納入整體開發範圍。 公一用地已納入部分土地變更為住宅區，考量整體開發財務平衡，部分用地無法併同納入整體開發範圍。 2. 通常重劃範圍之公設比約30~40%，依各項工程費、拆遷補償費、重劃後地價等因素估算後，土地所有權人分回約50~55%，重劃財務較可行。本次檢討未納入整體開發者，仍請需地機關儘快以徵收或其他方式取得。 3. 本案公設用地納入整體開發勸選原則如下： (1) 土地分配以原位次為原則，為避免地價差異過大，釋出可建築土地之毗鄰或其周邊尚未開闢取得之公設保留地，優先納入整開範圍。 (2) 以未開闢之公設為優先；其次為已開闢但部分土地尚未取得者。 (3) 於整體開發財務可行前提下，納入整體開發取得之用地類別依序如下：公園、兒、綠、廣、停、學校、道(配合重劃配地需求)。



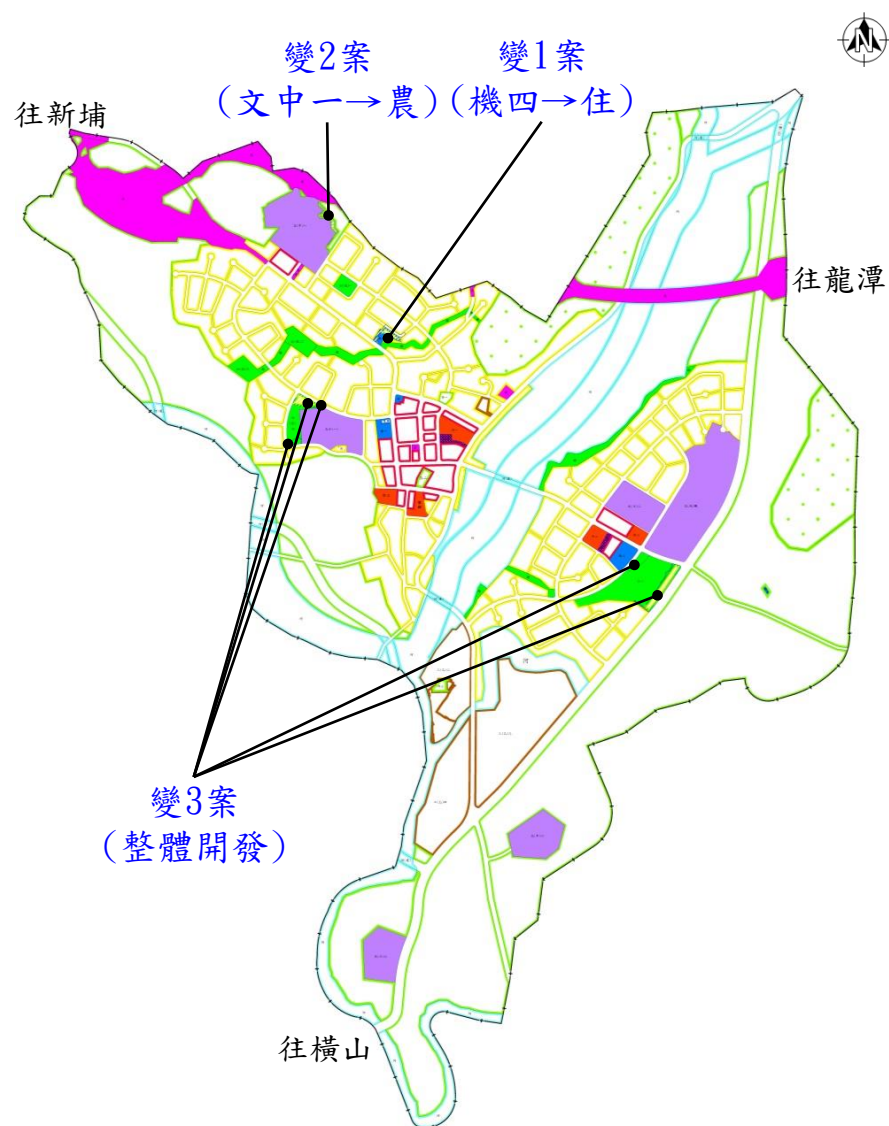
第一次專案小組後修正建議

11

■ 公展草案內容



■ 本次提會內容

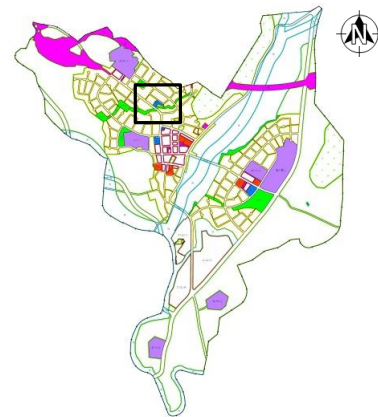




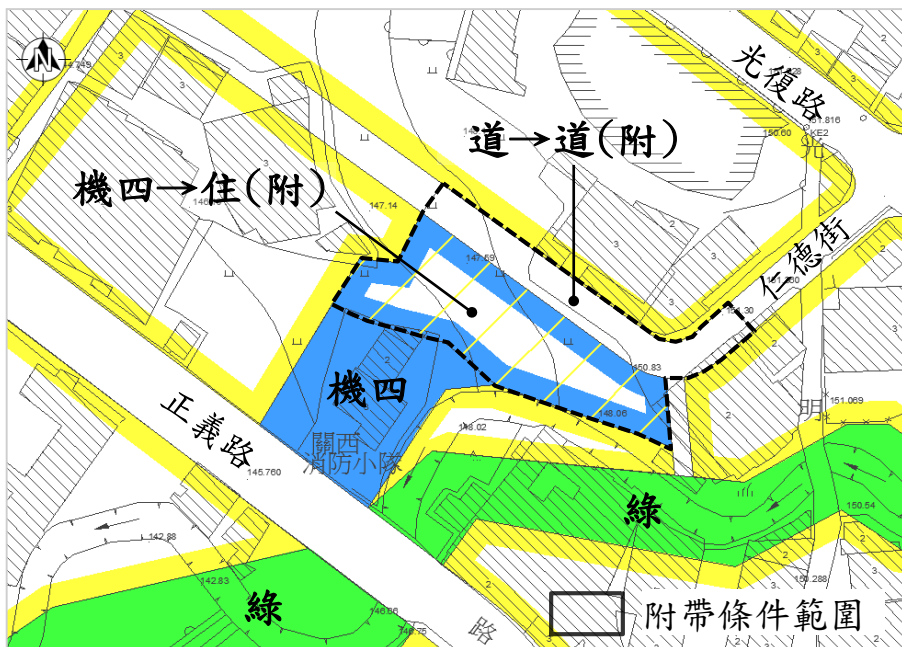
變1案(修正後)

12

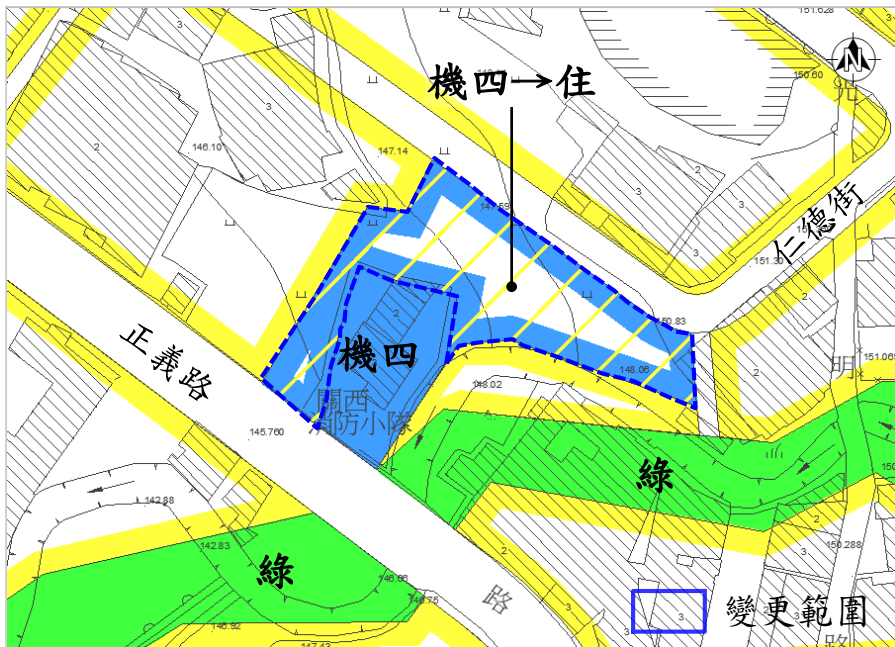
編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
1	計畫區 中央偏 西北側	機關 用地 (機四) (0.18)	住宅區 (0.18)	1. 經本府消防局109年3月18日竹縣消行字第1095001735號函表示未開闢使用之土地已無使用需求，故將消防局關西分隊產權範圍土地及其必要進出通路維持為機關用地，其餘回復為住宅區。 2. 機四用地於63年都市計畫劃設之使用分區為住宅區，於72年第一次通盤檢討變更住宅區為機四用地迄今，故依新竹縣各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則第2條規定，恢復原土地使用分區者，可不需回饋。



公展草案內容



本次提會內容

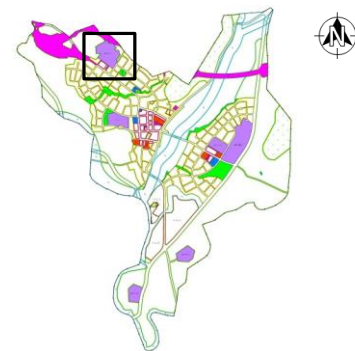




變2案

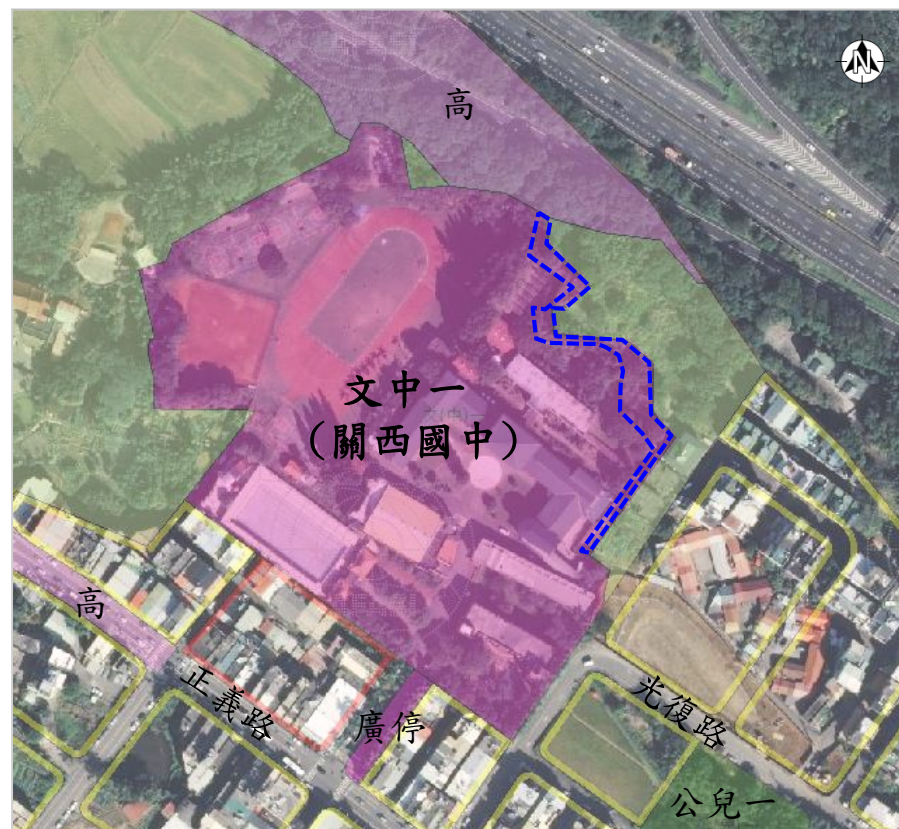
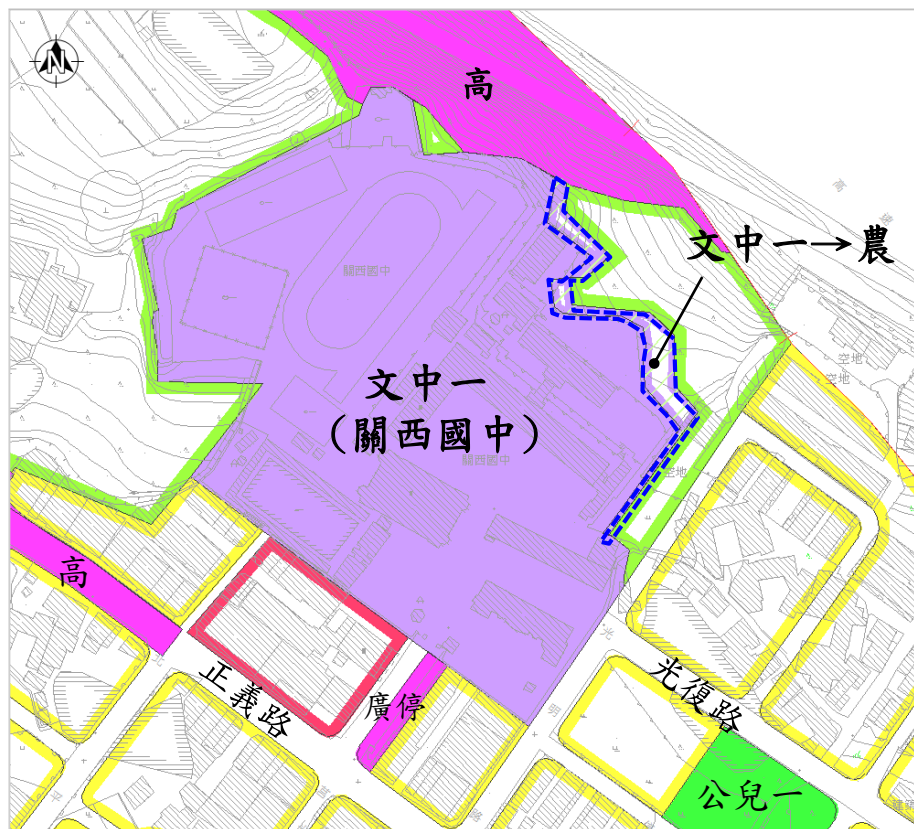
13

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
2	計畫區西北側	學校用地 (文中一) (0.15)	農業區 (0.15)	經本府教育處107年7月26日府教國字第1070094330號函表示關西鎮正義段204地號等11筆土地無使用需求，本次檢討予以變更為毗鄰之農業區。



公展草案內容

變更範圍

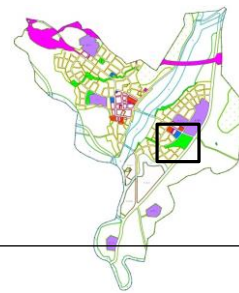




變3案(修正後新增案)

14

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 中央偏 東側， 文高職 南側	公園用地 (公一)(0.45)	住宅區 (附1)(0.45)	1. 為解決公共設施保留地長久無法徵收取得開闢之問題，檢討解編緊臨重要道路之部分尚未開闢使用之公共設施用地，並考量土地使用現況及整體開發財務可行性，併同取得及興闢部分公園用地。 2. 考量土地使用情形，維持公園用地南側住宅區既成住戶之通行使用需要，興闢道路用地。	附帶條件： 應以市地重劃方式辦理跨區整體開發。
		公園用地 (公一)(0.20)	公園用地 (公一) (附1)(0.20)		
		公園用地 (公一)(0.02)	道路用地 (附1)(0.02)		



■ 本次提會內容



■ 現行計畫內容

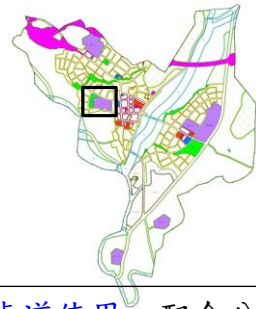




變3案(修正後新增案)

15

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
3	計畫區	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒四)(0.21)	住宅區(附1)(0.21)	為解決 <u>公共設施保留地長久無法徵收取得開闢之問題</u> ，本次檢討予以解編部分尚未開闢使用之公兒四用地，考量現況土地使用情形及整體開發財務可行性，本次檢討 <u>變更為住宅區</u> ，並透過整體開發方式併同取得及興闢。
	中央偏西側，文小一	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒四)(0.09)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒四)(附1)(0.09)	
	西側	學校用地(文小一)(0.008)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒四)(附1)(0.008)	部分學校用地位於 <u>學校圍牆外</u> ，現況已開闢為 <u>人行步道使用</u> ，配合公兒四用地整體規劃變更方案，將部分學校用地檢討變更為 <u>鄰里公園兼兒童遊樂場用地</u> ，並透過整體開發方式併同取得及興闢。



□ 本次提會內容



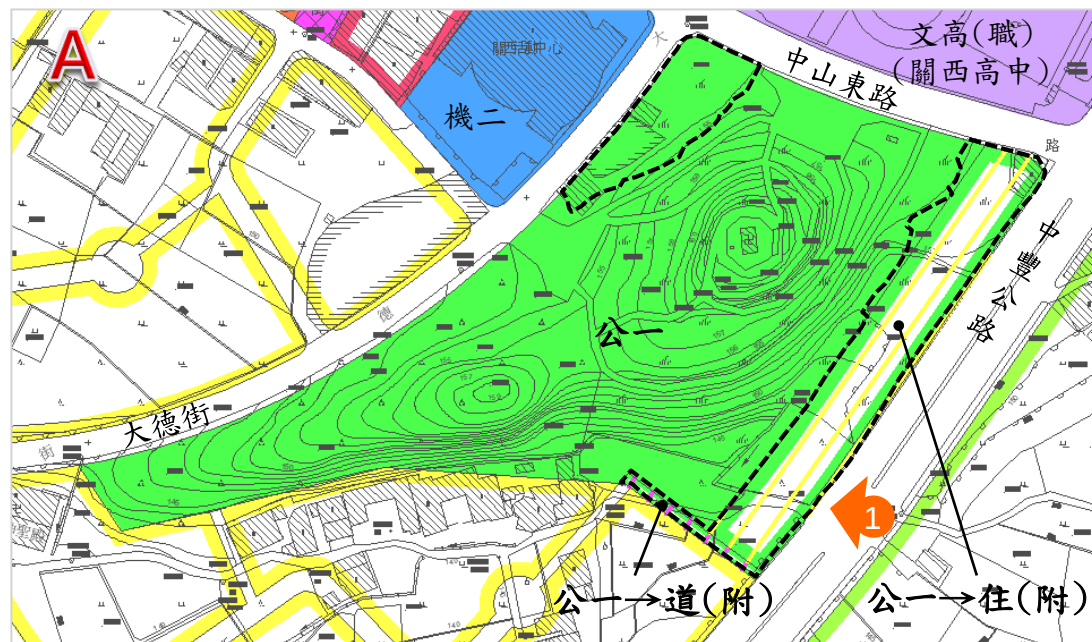
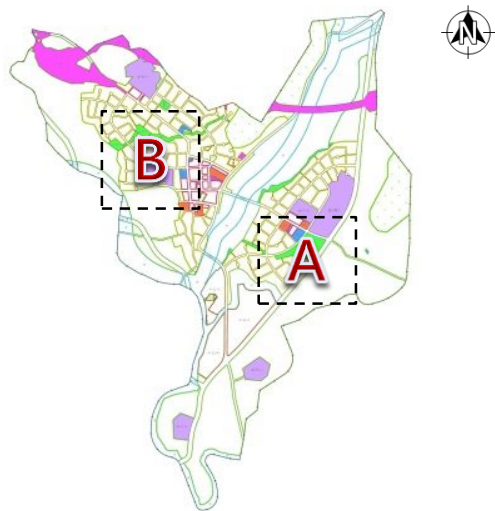
□ 現行計畫內容





附帶條件整體開發地區(修正後新增案)

16



附帶條件範圍



市地重劃可行性評估(修正後新增案)

17

※基本假設

- 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。
- 不考慮重劃後與土地所有權人差額地價退補。
- 重劃期程為2.5年；貸款利息以年利率3%計算。
- 本案變更為住宅區土地，重劃後地價以26,680元/m²(8.82萬元/坪)估算。

項次	項 目		單位	備 註
1	A. 重劃範圍面積(公頃)		0.9935	
2	B1. 住宅區面積(公頃)		0.6685	
	B2. 商業區面積(公頃)		-	
3	公共設施用地	C. 全部面積(公頃)	0.3250	
		D. 共同負擔面積(公頃)	0.3250	
		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	32.71%	=(D-E)/(A-E)
4	開發費用	G. 重劃作業費及補償費(萬元)	3,870	
		H. 開發工程費(萬元)	2,782	
		I. 貸款利息(萬元)	517	
		J. 重劃總費用合計(萬元)	7,169	=(G)+(H)+(I)
		K. 預估重劃後平均地價(萬元/坪)	8.82	
		L. 平均負擔比率	27.05%	=(J)/(K)*(A-E)
5	重劃總平均負擔比率		59.76%	=(F)+(L)
6	土地所有權人領回抵費地比率		40.24%	=1-重劃負擔比率

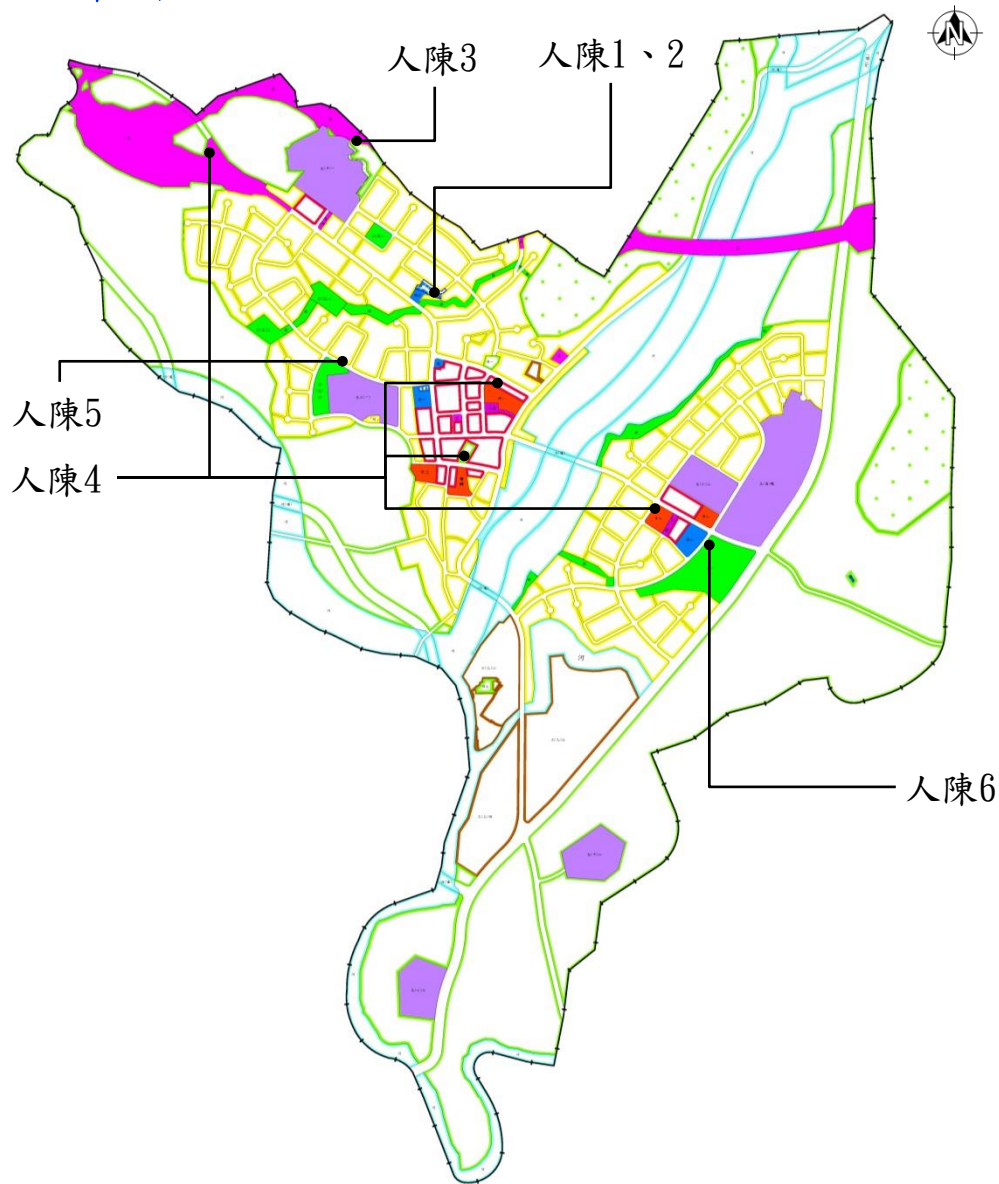
項 目		面積 (公頃)	百分比 (%)
使用分區	住宅區	0.6685	67.29
	小計	0.6685	67.29
公共設施用地	公園用地	0.1976	19.89
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.1025	10.32
	道路用地	0.0249	2.51
	小計	0.3250	32.71
	合 計	0.9935	100.00

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。



項目	人陳編號	陳情內容摘要
機關用地	1	土地 非屬機關用地 。
	2	解編無使用需求機四用地 ，併同取得道路用地已開闢，應予以剔除。
學校用地	3	無使用需求學校用地應變更為住宅區 。
市場用地	4	市四已公告為縣定古蹟，建請變更為古蹟保存區。 市二及鄰接廣場用地檢討變更為住宅區 。
停車場用地	4	停一及廣一用地變更為公所遷建之機關用地 。
高速公路用地	4	部分高速公路用地及農業區改劃設公園兼農產市集及高速公路用地 。
學校及公兒用地	5	如有需求請辦理 用地徵收 ，否則請予 解編 。
公園用地	6	編定為公園甚久，未徵收使用，影響持有人權益甚巨。
-	逾1	公設用地需求 ，俟關西四通完竣後， 再行確認 。

◆ 計7件





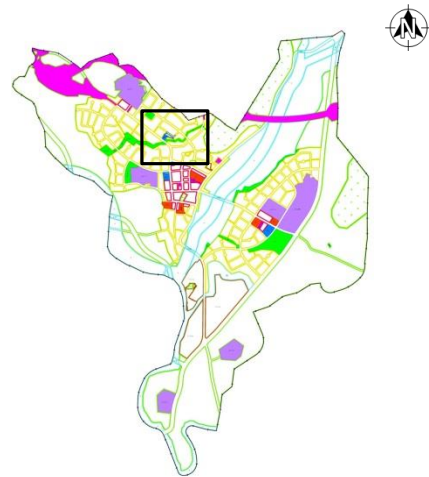
公展人陳1：姜○菊

19

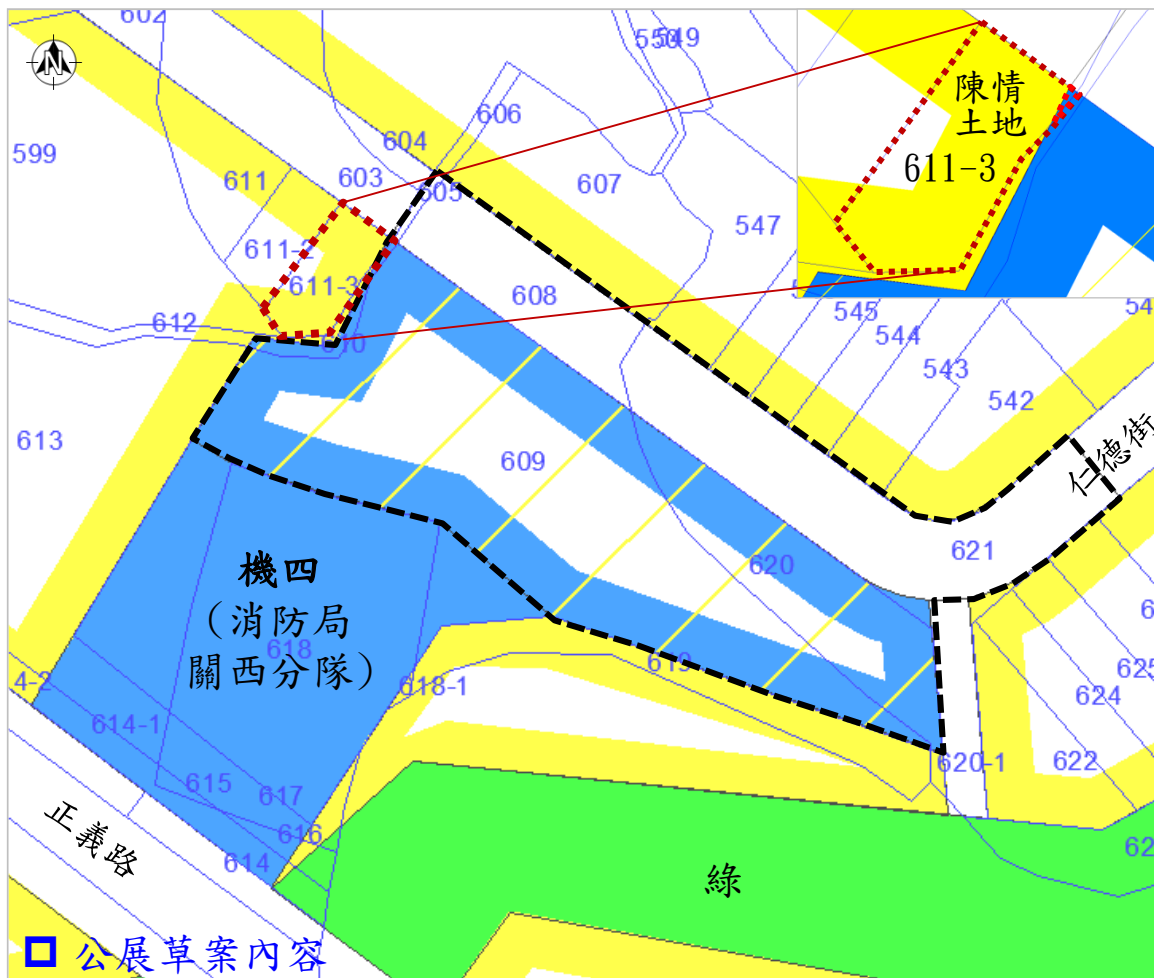
陳情位置：關西鎮正義段611-3地號

陳情意見：

正義段611-3土地非屬機關用地，所以並非屬本案機四變更項目。



□ 附帶條件範圍



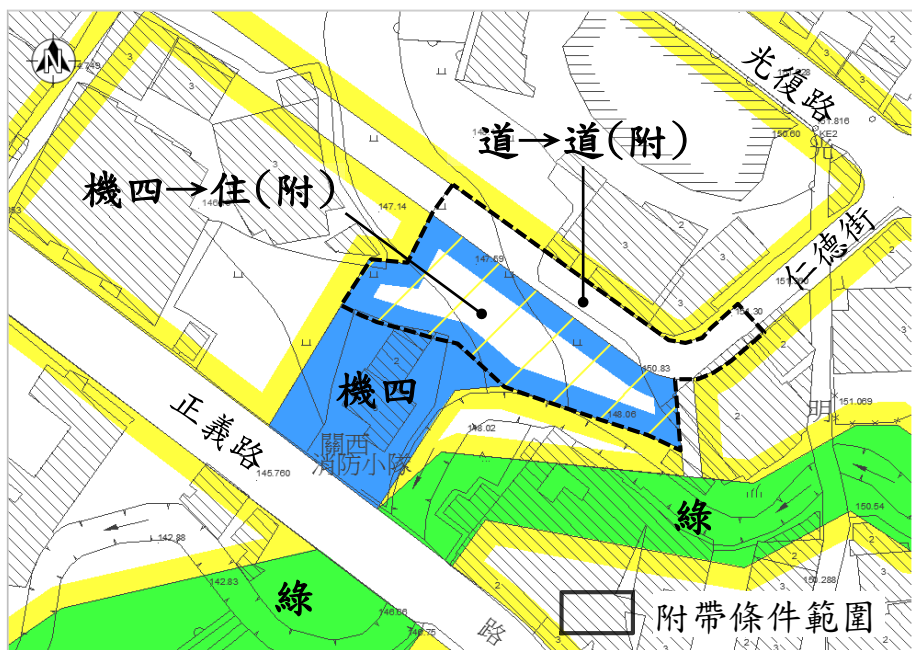


建議酌予採納。理由：

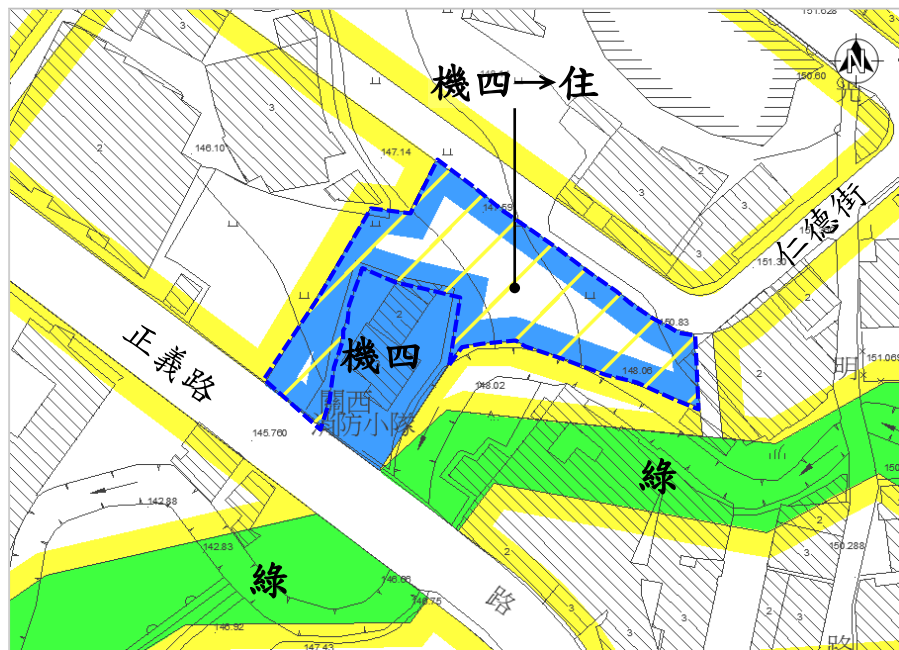
1. 經套疊陳情土地之使用分區為住宅區，少部分土地位於機四用地範圍。
2. 經本府消防局表示未開闢使用之機四用地已無使用需求，故修正公展草案內容，將消防局關西分隊產權範圍土地及其必要進出通路維持為機關用地，其餘回復為住宅區。

業務單位初核意見：同作業單位初核意見二。

□ 公展草案內容



□ 本次提會內容





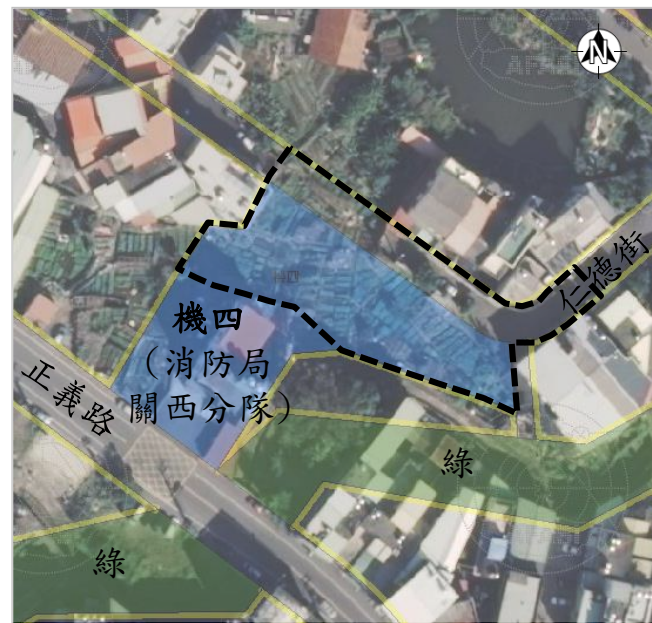
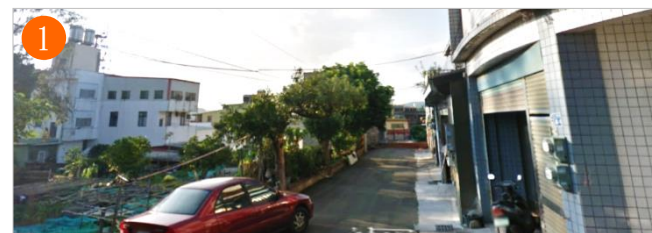
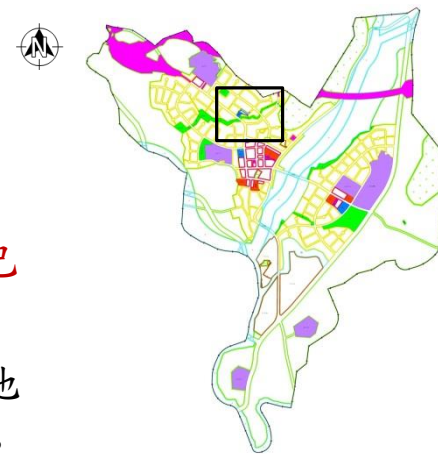
公展人陳2：吳○織、吳○縉

21

陳情位置：關西鎮正義段609、614-1地號

陳情意見：

1. 陳情土地消防局自都市計畫發布以來至今已逾45年，未使用部分(已無需求，同意解編)不應納入，以保障人民之財產權。
2. 本案採市地重劃整體開發，不知何年何月才會辦理？另正義段621地號土地(8米計畫道路)業已開闢，為何納入變更計畫？應予以剔除。





建議酌予採納。理由：

1. 陳情土地正義段609地號為機四用地，正義段614-1地號部分為機四用地、部分為綠地、部分為住宅區。
2. 經本府消防局表示未開闢使用之機四用地已無使用需求，故修正公展草案內容，將消防局關西分隊產權範圍土地及其必要進出通路維持為機關用地，其餘回復為住宅區。機關用地少數尚未取得部分採一般徵收、容積移轉或其他方式取得。
3. 正義段614-1地號部分為住宅區，無公設保留地之問題。正義段614-1地號部分為圳溝流經之綠地，參照本案變更公共設施用地變更原則第五點之(三)內容，河川兩側之綠地，維持不予變更。
4. 開發期程仍以實際辦理市地重劃開發時為準。正義段621地號屬計畫道路，現況僅部分面積開闢為道路，惟尚未取得，故公展草案納入本案整體開發，以利變更後住宅區重劃配地。惟配合上點變更內容之調整，機四用地北側之道路用地，後續仍改由需地機關以徵收或其他方式取得。

業務單位初核意見：

同作業單位初核意見二。





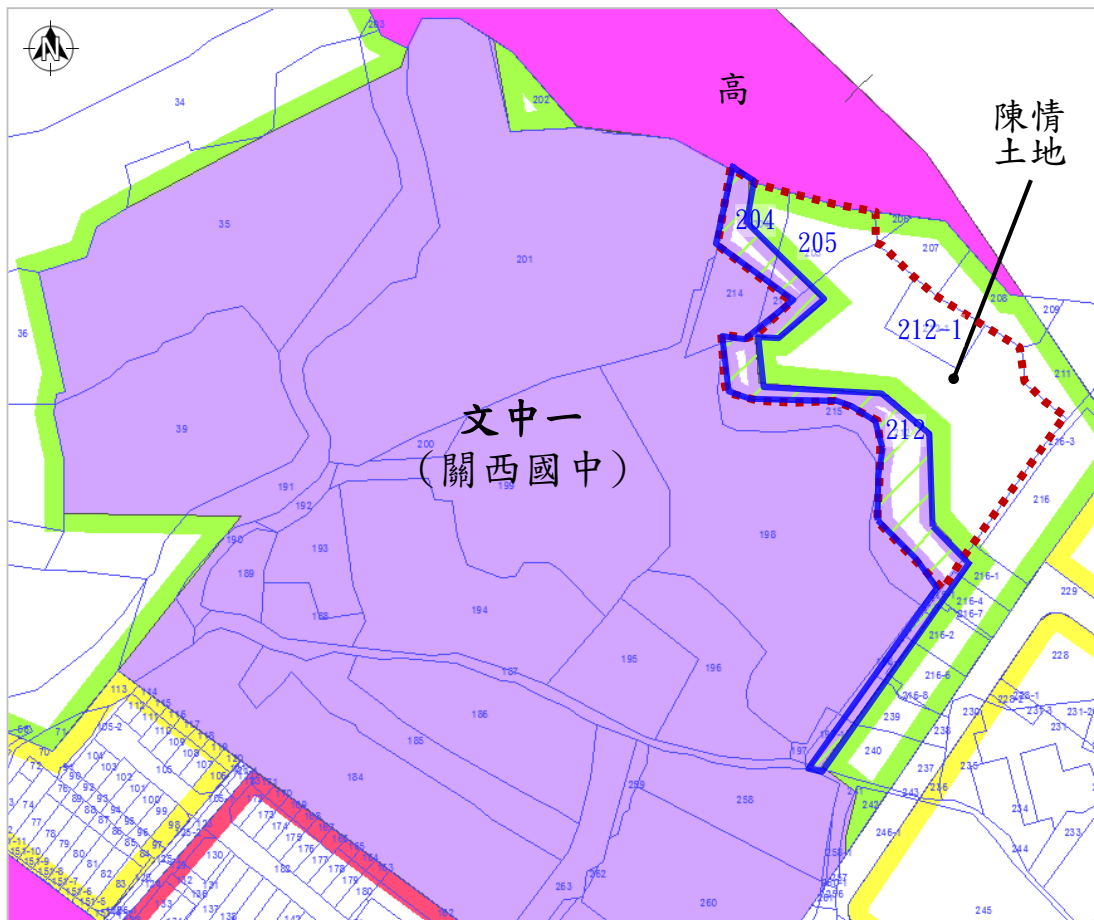
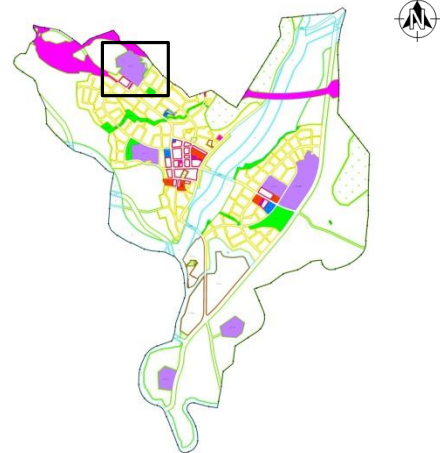
公展人陳3：劉游○妹、劉○任、劉○印、魏○璟

23

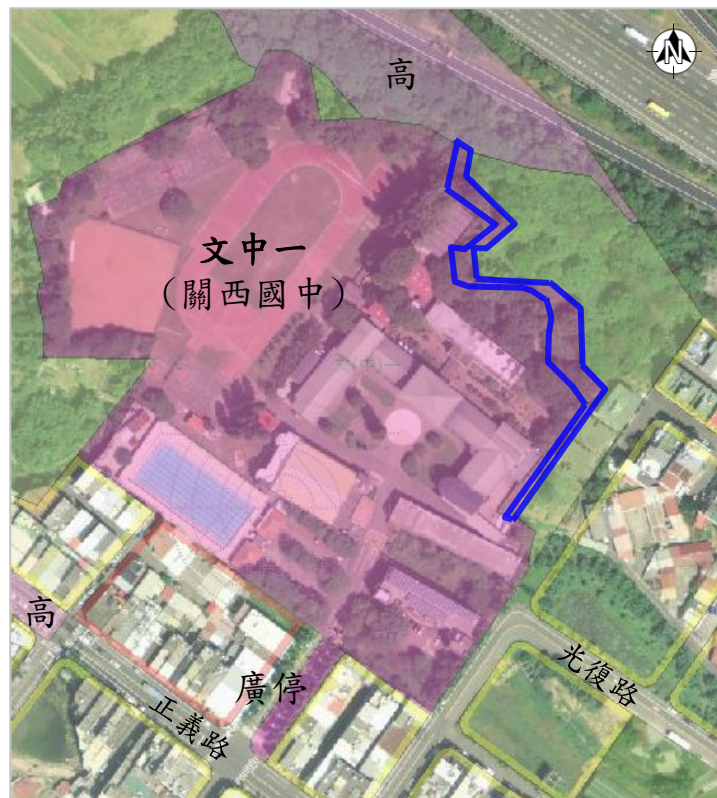
陳情位置：關西鎮正義段204、205、212、212-1地號

陳情意見：

204、205、212、212-1四筆土地部分是學校用地，部分是農業區，而周遭已全部是建地，只這四筆土地是農業區，顯然對地主權益不公平，建請納入變更為住宅區。



變更範圍

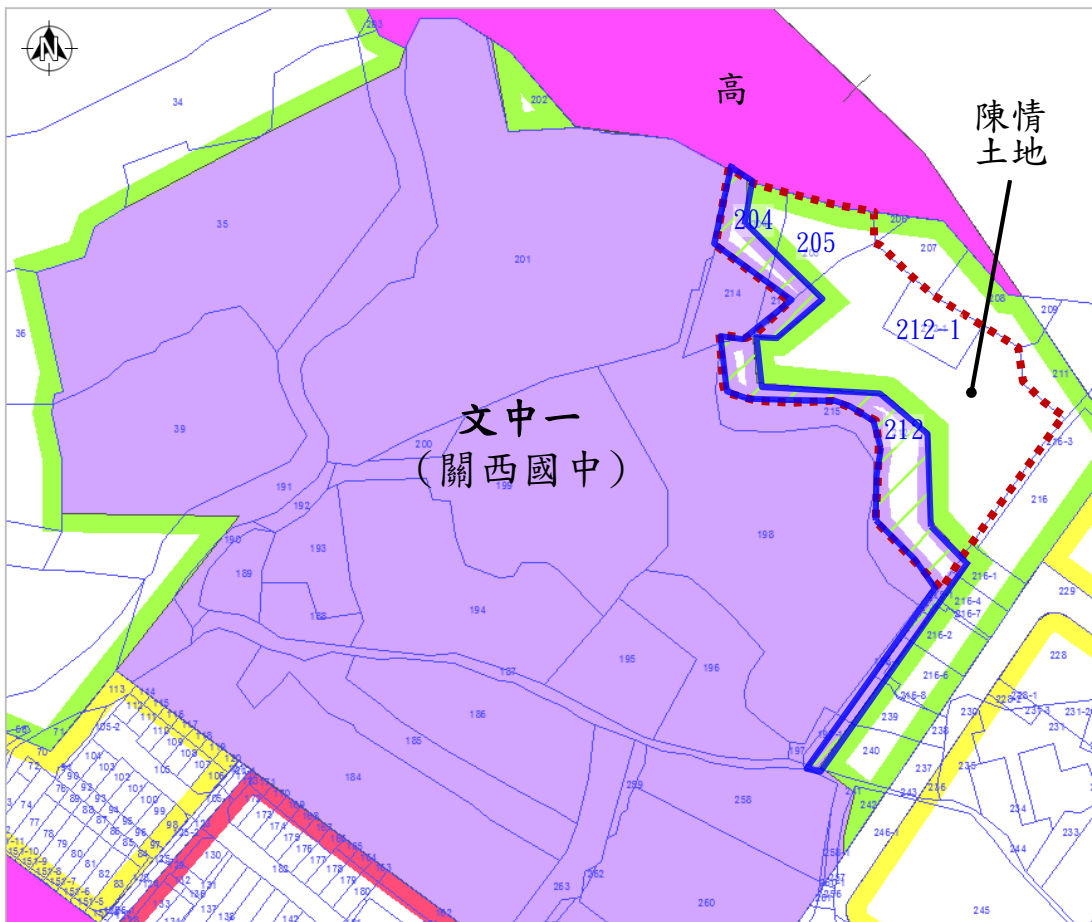




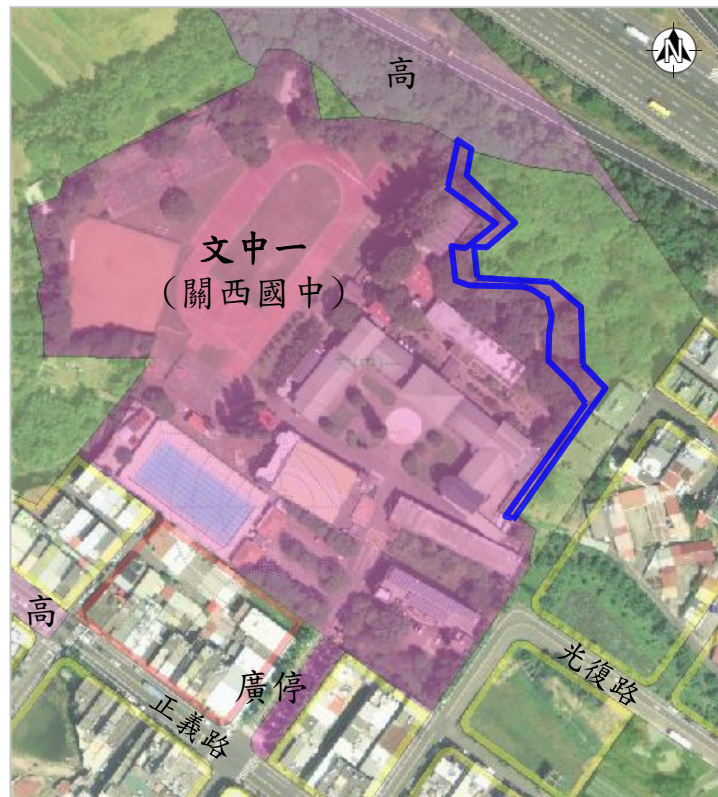
建議未便採納。理由：

1. 陳情土地正義段204、205、212(部分)地號為**文中一**用地，正義段212-1地號為**農業區**。
2. 所陳土地屬文中一用地部分，經**關西國中**確認無使用需求，故檢討變更為毗鄰之**農業區**。另屬**農業區**部分則宜納入定期通盤檢討辦理。

業務單位初核意見：依規劃單位處理情形辦理。



 變更範圍





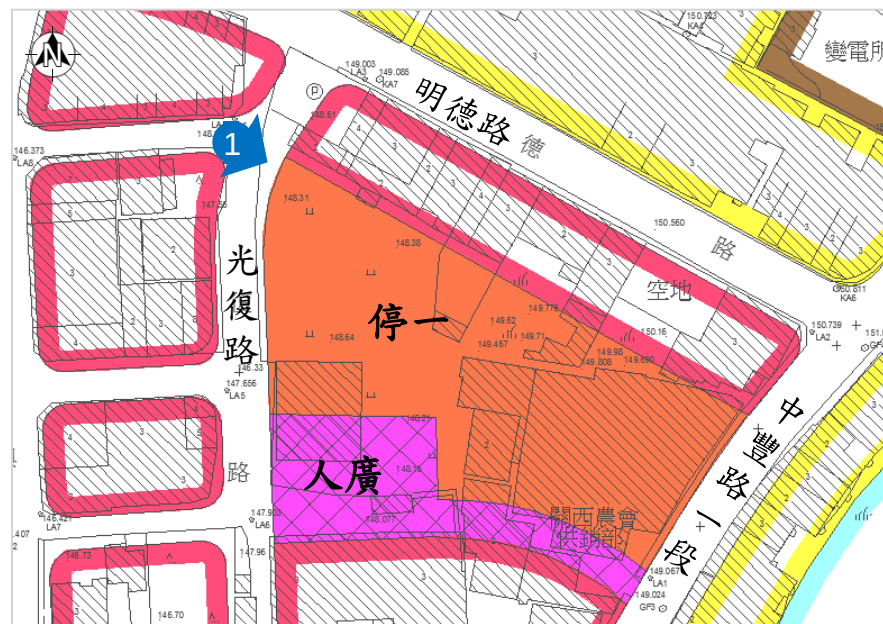
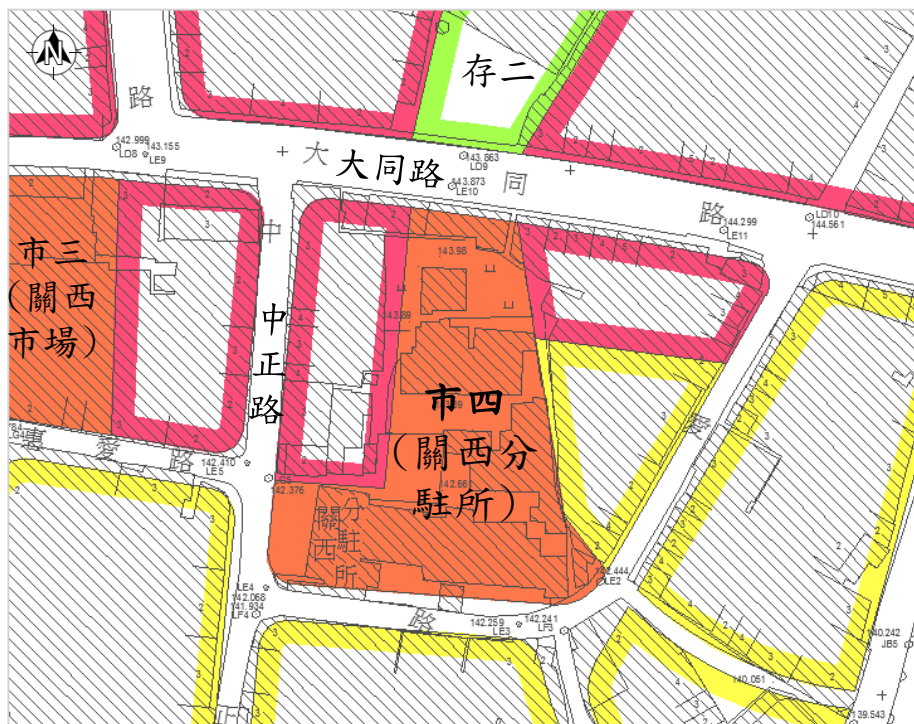
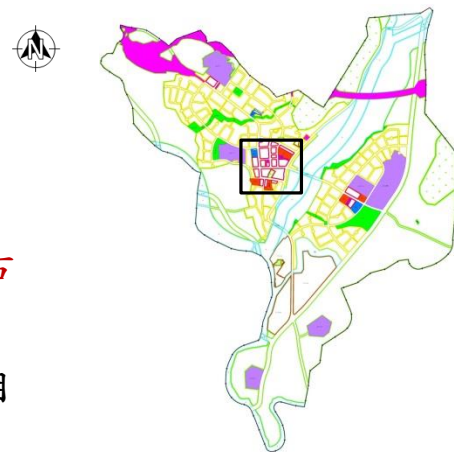
公展人陳4：關西鎮公所

25

陳情位置：

陳情意見：

1. 關西分駐所已公告為縣定古蹟保存區，目前整修中，俟整修完工，文化局計畫點交鎮公所經營，建請將「市四」用地檢討變更為「古蹟保存區」，以處理土地管用合一問題。
2. 停一及人廣用地，檢討變更為鎮公所遷建之機關用地，並載明多目標使用，與公共停車場共構。



■ 產權：市四多為公有，僅3筆土地未取得，未取得面積236.37m²，未取得率約6.75%。)



■ 產權：
停一及人廣產權皆為公有。



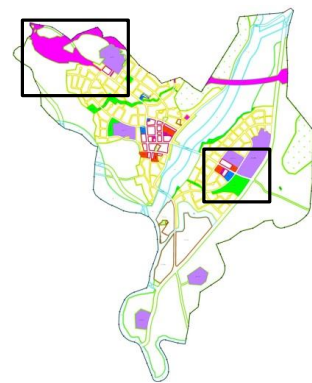
公展人陳4：關西鎮公所

陳情位置：

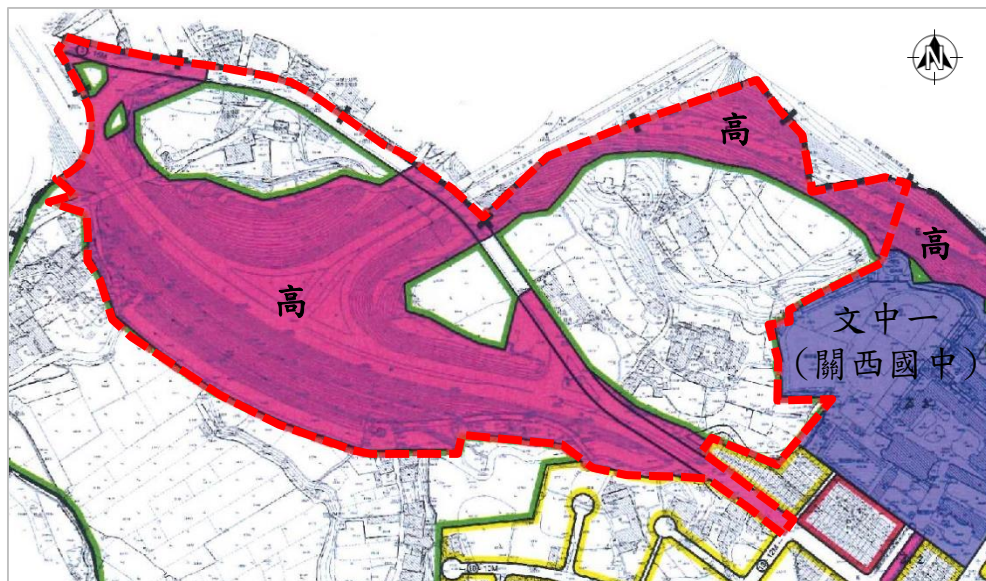
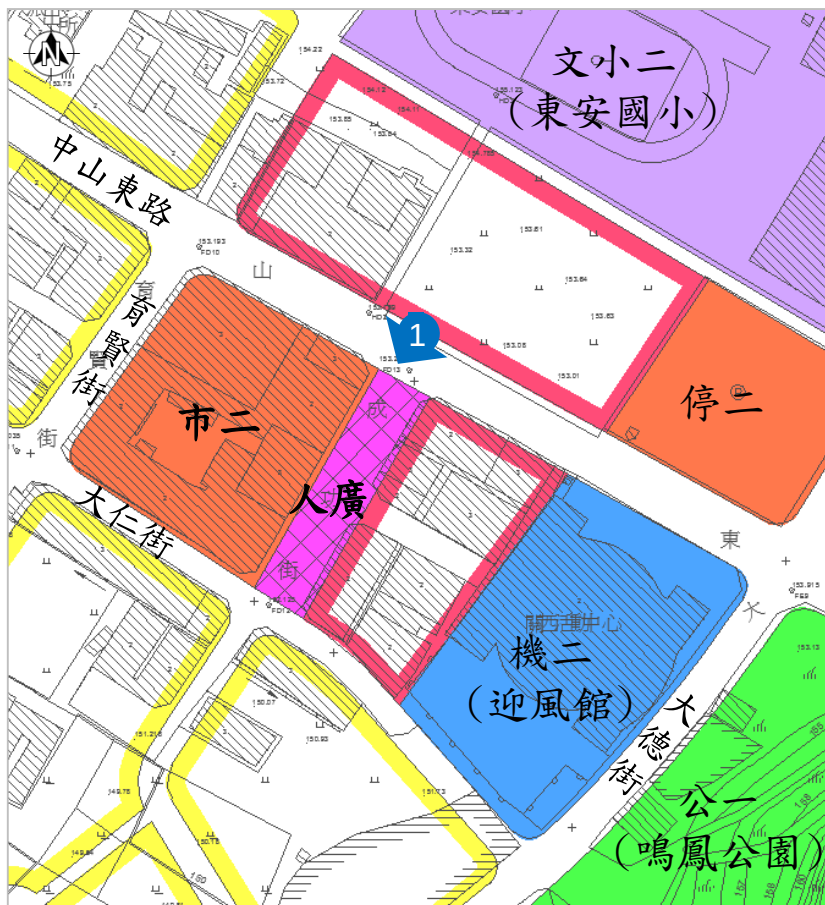
陳情意見：

3. 市二及鄰接廣場用地檢討變更為住宅區。

4. 圖示區域檢討改劃設公園兼農產市集及高速公路用地。



26



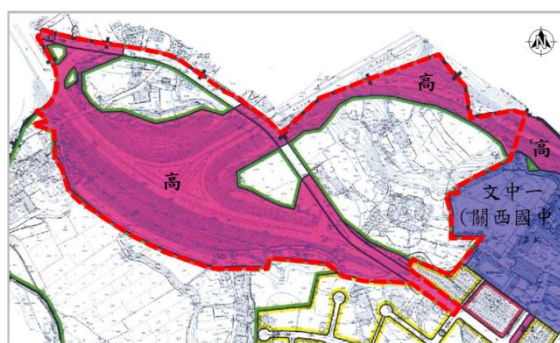
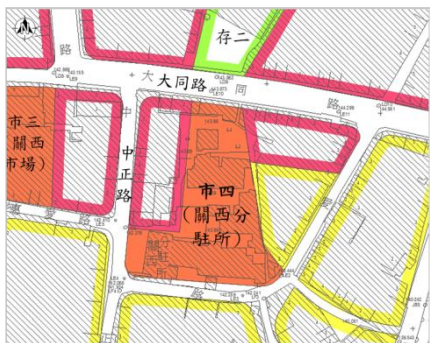
■ 產權：市二產權皆為私有。人廣產權多為私有，已取得面積119.44m²，取得率約10.73%。



建議未便採納。理由：

1. 公保地專通案為解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題，而關西分駐所皆為公有土地，非本案主要處理範疇。另市四用地為尚未公告實施之關西三通變6案，已變更為公園用地、步道用地、商業區(附)及住宅區(附)，故應依該通盤檢討審定內容辦理。
2. 停一及人廣用地均已全部取得，建議待需地機關提出具體之事業及財務計畫後，再行納入通盤檢討或辦理專案變更。
3. 市二用地現況已作民宅及店鋪使用，考量整體開發財務平衡，無法併同納入整體開發範圍，建議另行納入通盤檢討辦理。
4. 市二用地東側之人廣用地目前已作道路使用(成功街)，考量地區交通及防、救災需求宜維持原計畫，因道路用地非本案變更原則第15點內容，建議另行納入通盤檢討辦理。
5. 高速公路用地及周邊土地仍有未取得之私有土地，相關興辦事業計畫尚未明確前，建議另行納入通盤檢討或辦理專案變更。

業務單位初核意見：依規劃單位處理情形辦理。





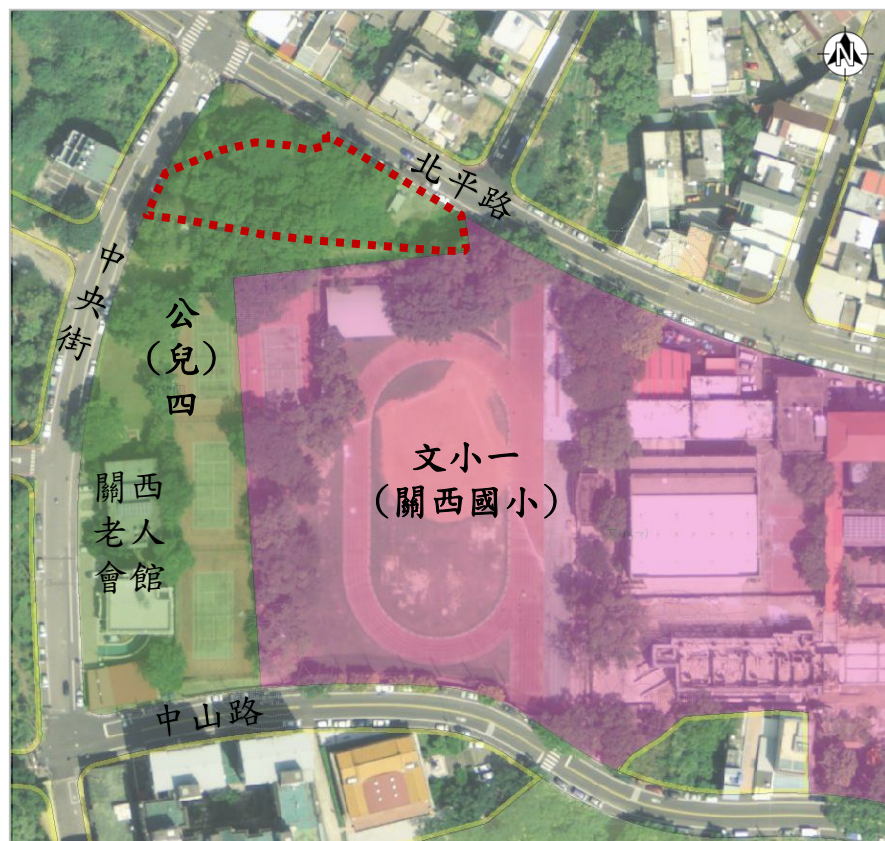
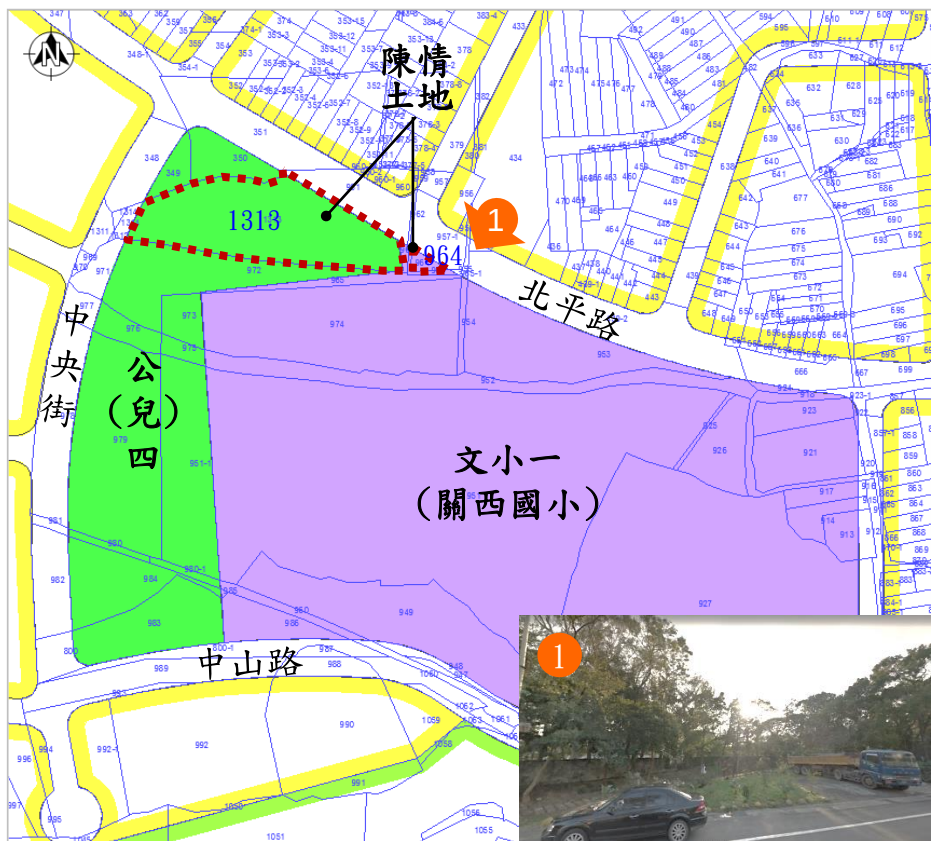
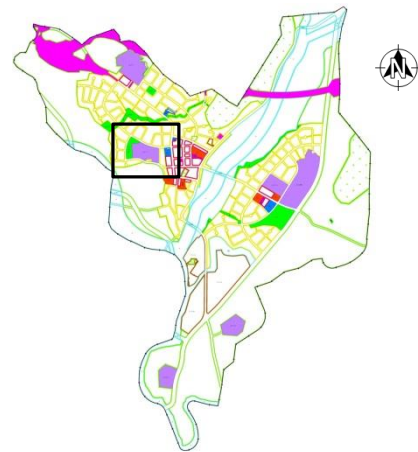
公展人陳5：陳○開

28

陳情位置：關西鎮西安段964、1313地號

陳情意見：

1. 於民國63年都市計畫編定為學校預定地，因受少子化影響學校無需擴大面積，改為公園預定地迄今已45年。
2. 關西鎮當時劃定公園預定時人口數為40,000多人，現在常住人口只有28,000多人，人口減少嚴重。有無需要擴大公園面積(北平公園)? 如需要擴大請儘先辦理用地徵收，否則請予解編，以維護地主權益。





建議予以採納。理由：

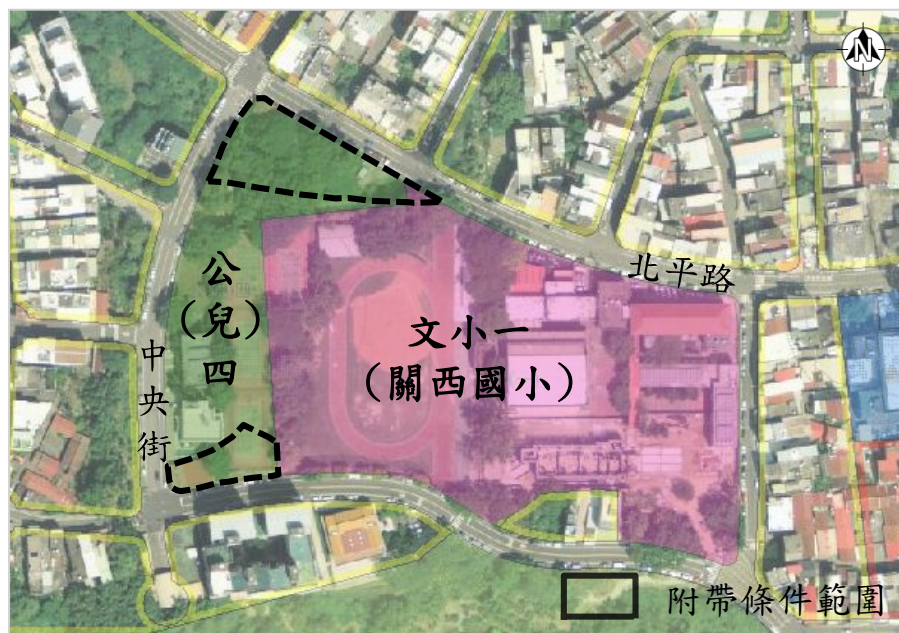
陳情土地西安段964地號為文小一用地，本案擬變更為公兒四用地，並納入市地重劃範圍併同取得。西安段1313地號為公兒四用地，擬變更為住宅區，並納入市地重劃範圍，重劃完成後土地所有權人可依其權利價值配回可建築土地。

業務單位初核意見：同作業單位初核意見四。

□ 本次提會內容



□ 現行計畫內容





公展人陳6：張○德、吳○鳳、蔡○驊

30

陳情位置：關西鎮東安段213、214、215、216地號

陳情意見：

1. 陳情地號四筆土地都市計畫編定為公園預定地甚久，未徵收使用，影響土地持有人權益。
2. 請同意解除編定回復原始地目，歸還地主土地使用權益。





建議予以採納。理由：

陳情土地正義段213、214、215、216地號為**公一用地**，並納入本案**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**。

業務單位初核意見：依規劃單位處理情形辦理。



□ 本次提會內容



□ 現行計畫內容





公展逾人陳1：關西鎮公所

陳情位置：

陳情意見：

有關公設用地是否有使用需求，俟變更關西都市計畫第四次通盤檢討完竣後，再行確認需求及編列後續預算事宜，尚祈諒察。



32

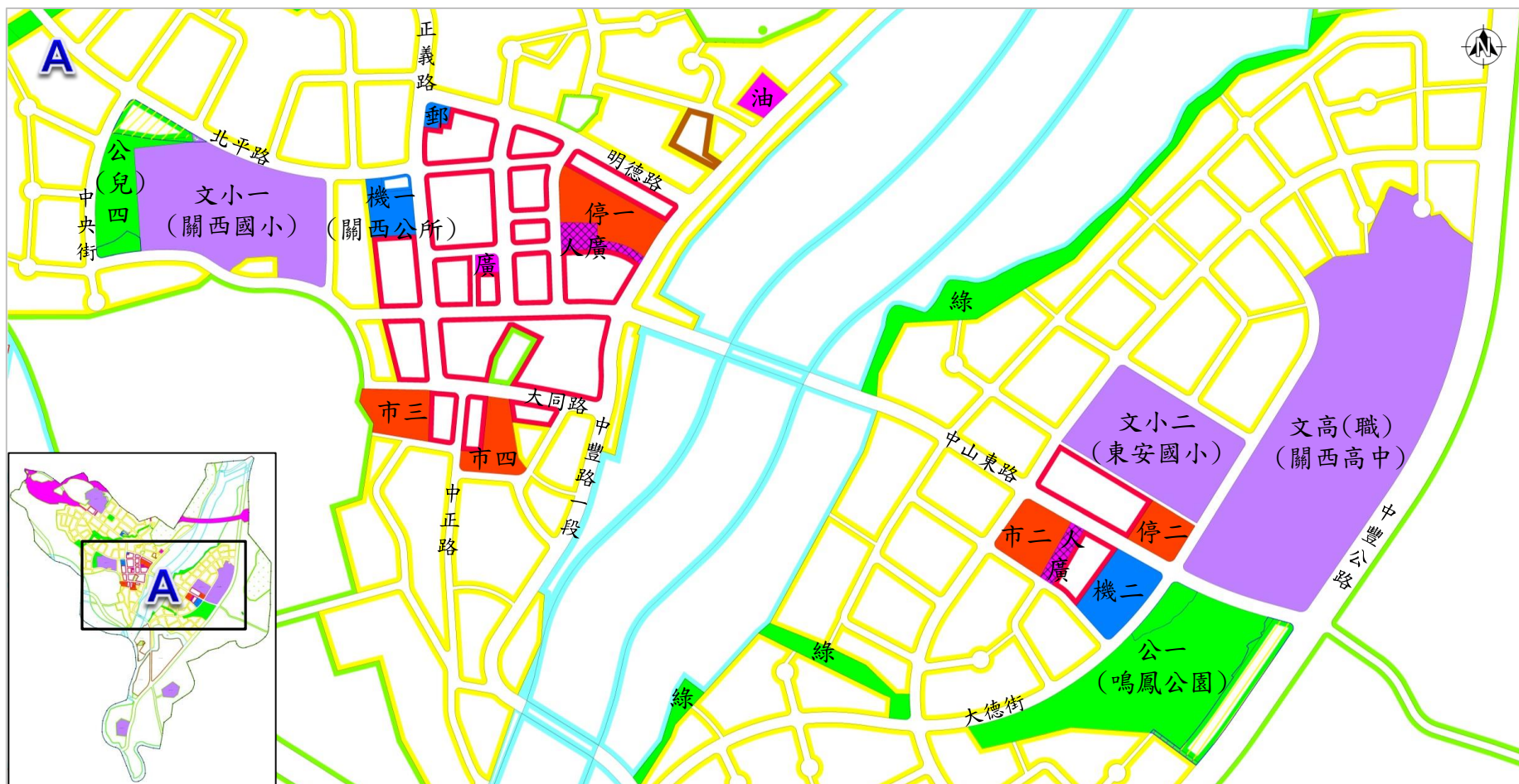




建議未便採納。理由：

本專案為解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題，而貴公所辦理之關西都市計畫第四次通盤檢討案尚為草案階段，仍宜確認各用地之需求，以利本案檢討作業進行。

業務單位初核意見：





簡報完畢
敬請指教