

討論事項及編號	第 3 2 2 次 第 6 案	所屬鄉鎮市： 芎 林 鄉	日期：110 年 9 月 1 日
案由	「變更芎林都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」		
說明	一、本案緣起： 民國 81 年以前已發布實施之都市計畫，大多未於都市計畫書表明財務計畫或附帶規定公共設施用地採區段徵收或市地重劃方式辦理，致公共設施保留地之取得及興闢需透過一般徵收方式辦理，其費用全由政府負擔。統計全國尚未取得公共設施保留地約 2 萬餘公頃，所需徵購費用計約 7 兆餘元，實非政府財政所能負擔。 監察院於民國 101 年 12 月針對都市計畫公共設施保留地提出「逾數十年不取得又不主動辦理解編之公共設施保留地問題，究應如何解決」問題，內政部於民國 102 年 11 月擬具「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，積極協助地方政府辦理都市計畫公共設施保留地之檢討變更事宜。 爰此，新竹縣政府依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理全縣各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討，藉以解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題。另為確認及彙整各使用或管理單位之土地使用需求，本府業於民國 104 年 8 月依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 45 條規定召開機關協調會議，以協調各使用或管理機關，並依各機關評估使用需求，辦理後續計畫檢討作業。 二、本案辦理歷程說明： 自民國 108 年 9 月 12 日起公開展覽 30 日(至同年 10 月 12 日止)；於民國 108 年 9 月 27 日假芎林鄉公所三樓會議室辦理公開展覽說明會。 三、變更機關：新竹縣政府。 四、規劃單位：安邦工程顧問股份有限公司。 五、法令依據： (一)都市計畫法第 26 條。 (二)都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款。 六、計畫範圍： 以芎林鄉公所所在地之街道為中心，北面自市街		

討論事項及編號	第 3 2 2 次 第 6 案	所屬鄉鎮市： 芎 林 鄉	日期：110 年 9 月 1 日
案由	「變更芎林都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」		
	地北側之山嶺起，南面止於九芎林溪及往竹東道路兩側約 100 公尺處，東面自大華科技大學右側之水溝向西南延伸，西面至往新竹道路分叉口西南約 350 公尺處，計畫面積 110.70 公頃。 七、變更內容： 變更內容明細表及示意圖詳計畫書及附件一。 八、本案人民團體陳情意見： 本案公開展覽期間(含逾期)公民或團體陳情意見共 2 件，皆未申請列席，詳附件二。 九、辦理經過： 1. 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)、游委員志祥、魏委員嘉憲、閻委員克勤、洪委員崇文、黃委員書偉、劉委員馨隆。 2. 嗣後，本案改由謝委員政穎、方委員溪泉及朱委員彥龍聘任，其餘成員陳委員偉志(小組召集人)、游委員志祥、魏委員嘉憲、黃委員書偉維持不變。 3. 本案專案小組於民國 109 年 3 月 4 日、110 年 4 月 20 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，獲致初步建議意見，修正之計畫書、圖經作業單位查核後，提請大會審議，各次專案小組審查紀錄詳附件三。		
作業單位 初核意見	請規劃單位就下列事項修正，其餘建請准照專案小組初步建議意見通過： 一、本案應依本縣國土計畫年期提列變更案。 二、計畫書修正部份： (一)基礎資料請更新至最新年度。 (二)檢討前後土地使用計畫面積表請將本案附帶條件之分區面積分列。 (三)各需地機關回覆公文請納入計畫書附件。		
縣都委會 決議	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。		

110 年 4 月 20 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

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、考量市二用地之舊市場遷建計畫及攤商安置事宜尚未明確，故予以維持原計畫，後續納入變更芎林都市計畫(第四次通盤檢討)案辦理。	遵照辦理。
二、有關文大用地變更為保護區之南側部分，考量該土地原計畫擬定前及毗鄰土地之非都市土地編定情形，調整變更為農業區；惟請業務單位再予確認，倘內政部營建署有調整都市計畫邊界之相關案例，亦可比照辦理。	遵照辦理，本案修正後變更內容詳表一及圖一，公民或團體陳情意見綜理表詳表二。
三、另文大用地變更為住宅區部份，依本縣公設專案通檢通案原則，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市地重劃整體開發者，則以繳納土地市價 45%之代金方式，變更為住宅區(附)。	
四、本案修正後變更內容詳表 1 及圖 1，公民或團體陳情意見綜理表詳表 2。	

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
		原計畫	新計畫	
1	計畫區東北側	學校用地 (文大) (0.40)	<u>農業區</u> (0.36)	依大華學校財團法人敏實科技大學109.11.5敏總字第1090007296號函表示已無使用需求，考量周邊非都市土地編定情形， <u>文大用地北側未取得土地檢討變更為農業區；文大用地西側未取得土地檢討變更為農業區及保護區。</u>
			<u>保護區</u> (0.03)	
			住宅區 (附) (0.007)	1. 依大華學校財團法人敏實科技大學109.11.5敏總字第1090007296號函表示已無使用需求，另查民國64年原計畫擬定時依其學校使用範圍劃設為學校用地，惟至今仍未取得及開闢使用，爰依其規劃原意檢討變更為住宅區。 2. 另考量未取得土地面積狹小且本案並無劃設整體開發範圍，爰依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%繳納代金，以維護公平之原則。 附帶條件： <u>住宅區(附)範圍內全體土地所有權人同意以變更範圍內土地總面積45%（面積以謄本面積計算之）折算代金於申請建築執照前繳交予新竹縣政府，則其土地得建築使用。並應依下列規定辦理：</u> <u>(1)代金之計算＝變更範圍總面積(m²)×回饋代金比例(45%)×市價(元/m²)。</u> <u>(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。</u> <u>(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」。</u>
2	計畫區中央，文小用地東北側	兒童遊樂場用地(兒二) (0.02)	保護區 (0.02)	依芎林鄉公所109.9.7芎鄉建字第1093005305號函表示已無使用需求，且該土地地形陡峭不易使用，檢討變更為毗鄰之保護區。

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
		原計畫	新計畫	
1	計畫區東北側	學校用地 (文大) (0.39)	農業區 (0.06)	依大華學校財團法人敏實科技大學109.11.5敏總字第1090007296號函表示已無使用需求，考量現況部分地形陡峭及土地使用情形，文大用地北側未取得土地檢討變更為農業區；文大用地西側未取得土地檢討變更為保護區。
			保護區 (0.33)	
			住宅區 (0.007)	依大華學校財團法人敏實科技大學109.11.5敏總字第1090007296號函表示已無使用需求，另查民國65年原計畫擬定時依其學校使用範圍劃設為學校用地，惟至今仍未取得及開闢使用，爰依其規劃原意並考量該未取得土地之面積狹小，檢討變更為住宅區且免予回饋。
2	計畫區中央，文小用地東北側	兒童遊樂場用地(兒二) (0.02)	保護區 (0.02)	依芎林鄉公所109.9.7芎鄉建字第1093005305號函表示已無使用需求，且該土地地形陡峭不易使用，檢討變更為毗鄰之保護區。

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

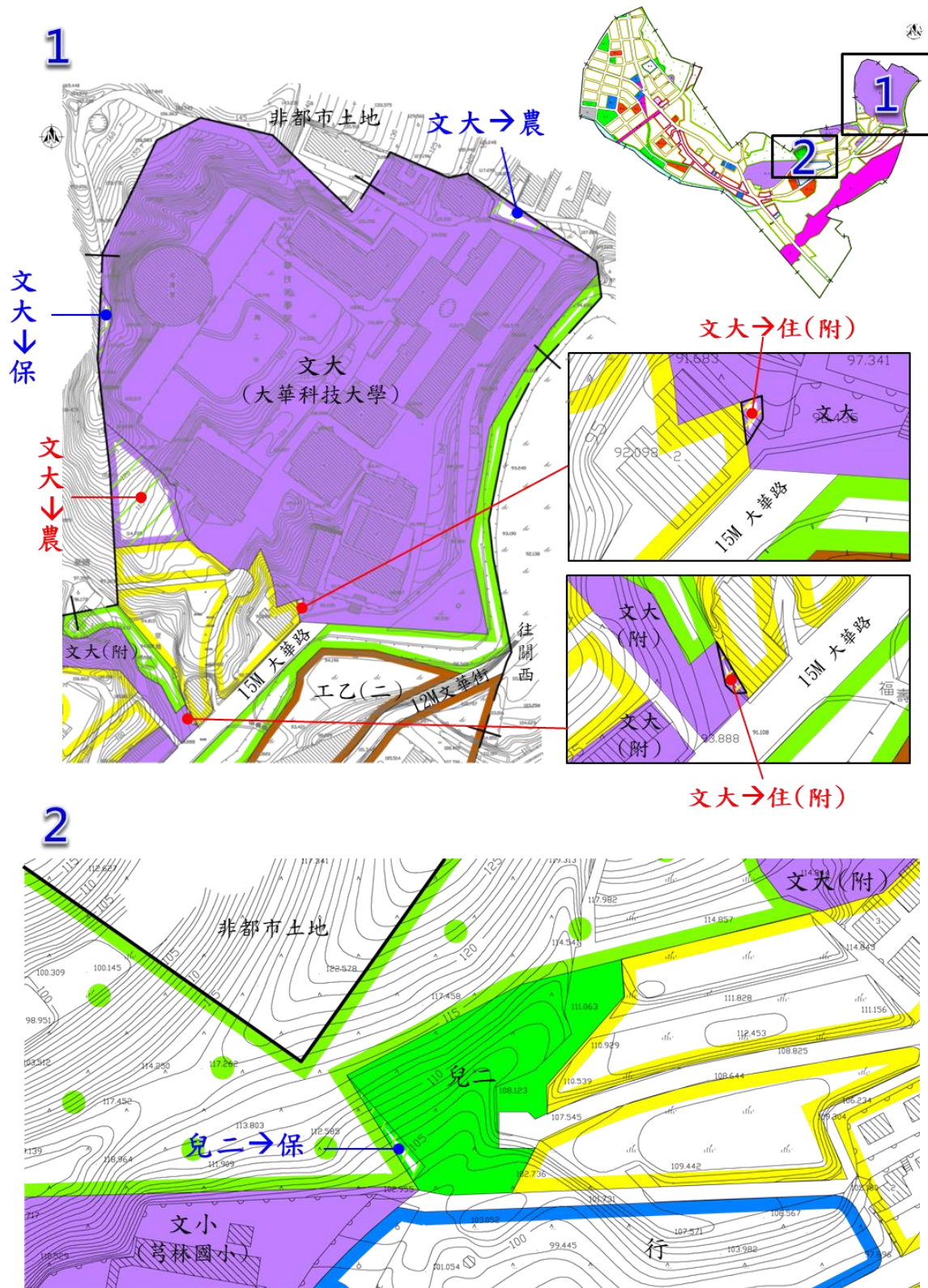


圖 1-1 本次變更內容示意圖

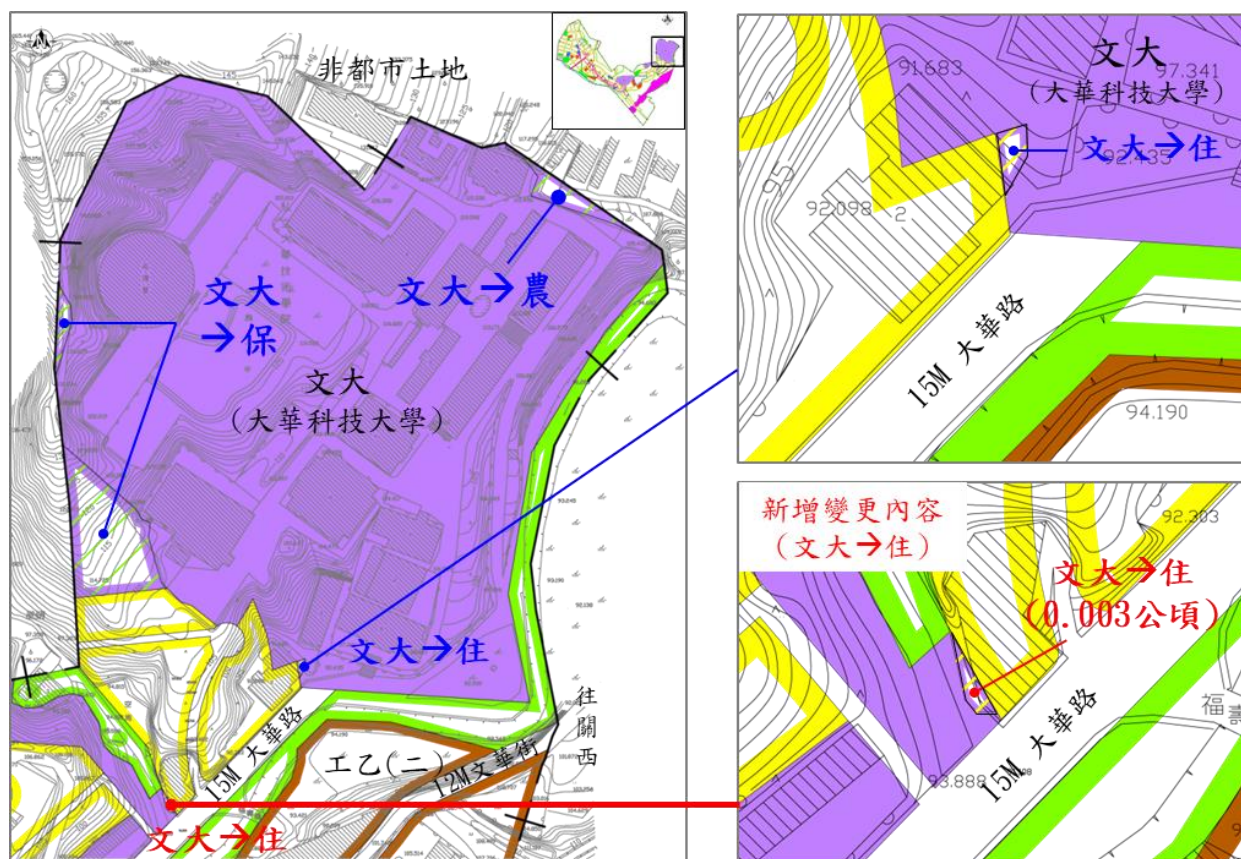


圖 1-2 前次變更內容示意圖

表 1-3 檢討前後土地使用計畫面積表

項 目			檢討前 計畫面積 (公頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	檢討後 計畫面積 (公頃)	占都市發展用 地面積比例	占都市計畫 總面積比例
土 地使 用 分 區	住宅區		29.53	<u>0.007</u>	<u>29.54</u>	35.14%	26.68%
	商業區		4.77	--	4.77	5.68%	4.31%
	乙種工業區		2.74	--	2.74	3.26%	2.48%
	宗教專用區		0.13	--	0.13	0.15%	0.12%
	加油站專用區		0.21	--	0.21	0.25%	0.19%
	行政區		1.73	--	1.73	2.06%	1.56%
	農會專用區		0.40	--	0.40	0.48%	0.36%
	河川區		1.82	--	1.82	--	1.64%
	農業區		15.62	<u>0.36</u>	<u>15.98</u>	--	<u>14.44%</u>
	保護區		8.81	<u>0.05</u>	<u>8.86</u>	--	<u>8.00%</u>
	郵政專用區		0.09	--	0.09	0.11%	0.08%
	小 計		65.85	0.41	66.26	<u>47.13%</u>	59.86%
公 共 設 施 用 地	機關用地		0.85	--	0.85	1.01%	0.77%
	學校用地	文小用地	3.03	--	3.03	3.60%	2.74%
		文大用地	10.00	<u>-0.40</u>	<u>9.60</u>	11.43%	<u>8.67%</u>
	兒童遊樂場用地		0.77	-0.02	0.75	0.90%	0.68%
	公園用地		1.73	--	1.73	2.06%	1.56%
	廣場用地		0.28	--	0.28	0.33%	0.25%
	市場用地		0.97	--	0.97	1.15%	0.88%
	停車場用地		1.27	--	1.27	1.51%	1.15%
	社教用地		0.09	--	0.09	0.11%	0.08%
	綠地		0.81	--	0.81	0.96%	0.73%
	車站用地		0.15	--	0.15	0.18%	0.14%
	環保設施用地		0.49	--	0.49	0.58%	0.44%
	道路用地		16.33	--	16.33	19.43%	14.75%
	高速公路用地		7.64	--	7.64	9.09%	6.90%
	高速公路聯絡道用地		0.44	--	0.44	0.52%	0.40%
	小 計		44.85	-0.41	44.44	<u>52.87%</u>	40.14%
	都市發展用地面積			84.45	-0.41	84.04	100.00%
都市計畫總面積			110.70	--	110.70	--	100.00%

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

附件二 公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	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	祭祀公業法人新竹縣劉傳老(管理者劉○昌)	文昌段 422-1 地號	本公業土地被劃為既成道路，逾數十年不徵收，並課稅數十年。	請政府徵收或收購。	建議不予採納。 理由： 所陳土地位於 4 公尺計畫道路，現況已供作文昌街 46 巷使用，惟本案並無劃設整體開發範圍，後續應由需地單位採徵購方式、都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法、獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法、都市計畫容積移轉辦法等規定辦理用地取得。	建議依本次提會建議處理情形通過。	准照作業單位初核意見通過。	依縣都委會專案小組初步建議意見通過。
公展人 2	土地所有權人 徐○宏 代表人 楊○菊	文昌段 40 地號	權狀字第：097 東地土字第 018384 號，地目是田，位置在水圳旁。經都更後建築圍籬柵欄(如圖)，無法進出使用。	請開通柵欄門讓我們可以進出使用。	建議不予採納。 理由： 所陳土地位於河川區，非屬本次檢討之範圍，建議移請鄉公所協助處理。	所陳地號屬河川區，另有關圍籬柵欄部份位於上德段區段徵收範圍之公四用地，又所陳事項非屬本縣都市計畫委員會之權責，轉請本府公用事業科妥處。	依作業單位初核意見通過；惟有關圍籬柵欄部分位於上德段區段徵收範圍之公四用地，轉請本府公用事業科納入芎林特色公園規劃研議。	依縣都委會專案小組初步建議意見通過。

附件三 歷次專案小組會議紀錄

(一)109 年 3 月 4 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：芎林鄉	日期：108 年 3 月 4 日
案 由	「變更芎林都市計畫(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、本案辦理歷程說明： (一)自民國 108 年 9 月 12 日起公開展覽 30 天；於民國 108 年 9 月 27 日假芎林鄉公所三樓會議室辦理公開展覽說明會。 (二)公開展覽期間公民或團體陳情意見共 2 件。 (三)本案前經簽奉核准由陳委員偉志(小組召集人)、魏委員嘉憲、游委員志祥、謝委員政穎、閻委員克勤、吳委員金泰及劉委員馨隆等 7 位委員組成專案小組。 (四)嗣後，因更聘本縣「109 年度都市計畫委員」致部分委		

討 論 事 項 及 編 號	專案小組 第一次	所屬鄉鎮市：芎林鄉	日期：108 年 3 月 4 日
案 由	「變更芎林都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」		
	員異動，故本案改由閻委員克勤聘任，其餘成員陳委員偉志 (小組召集人)、魏委員嘉憲、游委員志祥、洪委員崇文、黃委員書偉、劉委員馨隆維持不變。 三、擬定機關：新竹縣政府 四、規劃單位：安邦工程顧問股份有限公司 五、法令依據： (一)都市計畫法第 26 條 (二)都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款。 六、計畫範圍： 本計畫區位於新竹縣芎林鄉，鄰近包括國道三號竹林交流道及南寮竹東快速道路，計畫範圍以芎林鄉公所所在地之街道為中心，北面自市街地北側之山嶺起，南面止於九芎林溪及往竹東道路兩側約 100 公尺處，東面自大華科技大學右側之水溝向西南延伸起，西面至往新竹道路分叉口西南約 350 公尺處，計畫面積 110.70 公頃。 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 2 件，其中申請列席說明計 0 件，詳附件二。。		
作業單位 初核意見	一、本計畫案內現況公共設施開闢、取得情形及相關基礎資料請更新至 108 年。 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；另於都市計畫書內檢附 105 年 9 月 21 日學校用地交流會之相關文件。 三、本計畫區亦辦理第四次通盤檢討，目前於縣都委會審議中，請規劃單位參考計畫草案對於公共設施用地檢討內容，互相配合。 四、請相關單位協助確認事項： (一)請芎林鄉公所及相關單位再予確認納入本案檢討變更之公共設施保留地是否已無使用需求；另依據芎林鄉公所		

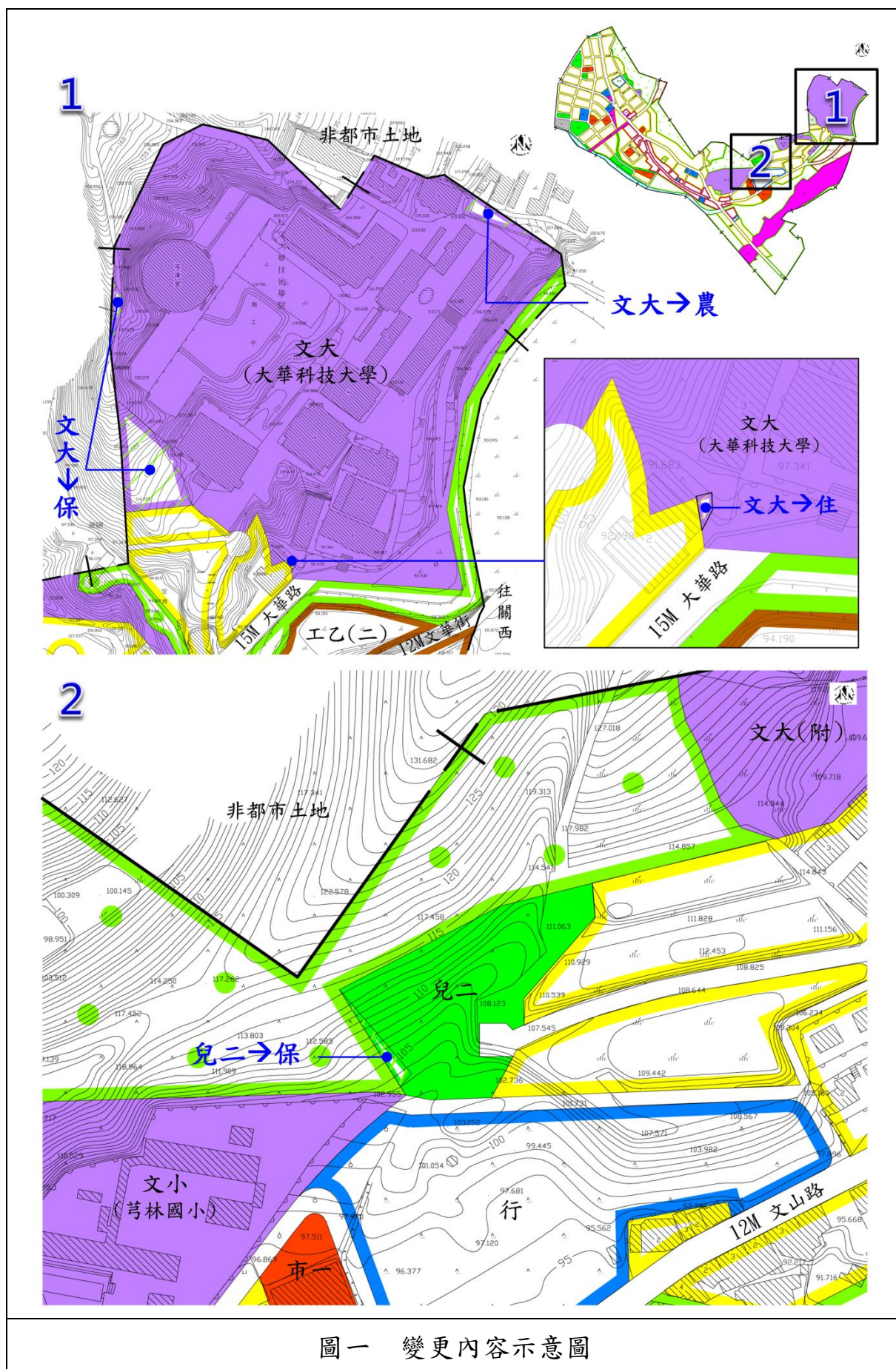
討 論 事 項 及 編 號	專案小組 第一次	所屬鄉鎮市：芎林鄉	日期：108 年 3 月 4 日
案 由	「變更芎林都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」		
	106 年 6 月 30 日芎鄉建字第 1063003416 號函表示機二及停二仍有使用需求，惟目前仍未編列上開土地徵收預算，又市場用地於計畫書所載仍有使用需求，故請公所說明用地取得期程。 (二)有關文小用地業於 105 年 9 月 21 日學校用地交流會確認無使用需求，但未納入本案檢討變更部分，請規劃單位再予說明。 (三)有關變 1 案變更文大用地部分，因本計畫區刻正辦理都市計畫第四次通盤檢討，其中亦涉及文大用地調整變更，請大華科技大學再予說明所提出納入變更之地號有無重複，及是否已無用地需求。 (四)另文大用地變更為住宅區部分，其於擬訂芎林都市計畫已劃定為學校用地，其地上物是否為都市計畫發布實施前已存在之合法建物？又文大用地變更為住宅區，是否得免予回饋，其依據為何？請規劃單位再予說明，並請確認是否已清查文大用地範圍內已無使用需求之公設保留地。 (五)本案採跨區市地重劃方式開發，開發單位為本府，有關財務可行性及執行方式，請重劃科先行表示意見。		
其他單位 意見	一、芎林鄉公所：市二有拆遷計畫正在進行，未來應無使用需求、市一已申請獎投，仍請維持市場用地，另機二、停二仍使用需求，兒二已無使用需求。 二、本府公用事業科：有關市一部分，業者於 106 年已申請獎投並經本府核准，目前尚有縣有土地取得問題在程序中，故建議依公所意見，維持原使用。 三、大華科技大學：納入變更案的部分，確認已無使用需求。 四、本府教育處國教科：芎林國小部分仍有使用需求、部分沒有。		

討 論 事 項 及 編 號	專案小組 第一次	所屬鄉鎮市：芎林鄉	日期：108 年 3 月 4 日
案 由	「變更芎林都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」		
縣都委會 專案小組 初步建議	請規劃單位就下列各點補充相關資料後，併同人民陳情意見，提下次專案小組續討論： 一、請公所再以正式公文回覆上開公設保留地之處理方案，倘涉需由公所自行取得者，請於來文敘明於民國 110 年取得；另有關市二的拆遷計畫期程，請一併於來文中敘明。 二、有關本計畫區文小部分，仍請本府教育處以公文回覆是否仍有用地需求，倘有使用需求，需於來文註明於民國 110 年取得。 三、涉及文大範圍變更案部分，請大華科技大學再行確認涉本案變更範圍之土地是否為民國 64 年劃定為文大用地之實際使用範圍，並請規劃單位查核前述土地於民國 64 年以前之非都市土地使用地編定狀況。		

表一 變更內容明細表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
1	計畫區東北側	學校用地 (文大) (0.39)	農業區 (0.06)	經民國105年9月21日學校用地意見交流會議確認已無使用需求，考量現況部分地形陡峭及土地使用情形，文大用地北側未取得土地檢討變更為農業區；文大用地西側未取得土地檢討變更為保護區。
			保護區 (0.33)	
			住宅區 (0.003)	經民國105年9月21日學校用地意見交流會議確認已無使用需求，另查民國65年原計畫擬定時依其學校使用範圍劃設為學校用地，惟至今仍未取得及開闢使用，爰依其規劃原意並考量該未取得土地之面積狹小，檢討變更為住宅區且免予回饋。
2	計畫區中央， 文小用地東北側	兒童遊樂場 用地(兒二) (0.02)	保護區 (0.02)	經民國105年8月25日與芎林鄉公所研商，公所表示已無使用需求，且該土地地形陡峭不易使用，檢討變更為毗鄰之保護區。

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	29.53	0.00 3	29.5 3	35.14%	26.68 %	
	商業區	4.77	--	4.77	5.68%	4.31%	
	乙種工業區	2.74	--	2.74	3.26%	2.48%	
	宗教專用區	0.13	--	0.13	0.15%	0.12%	
	加油站專用區	0.21	--	0.21	0.25%	0.19%	
	行政區	1.73	--	1.73	2.06%	1.56%	
	農會專用區	0.40	--	0.40	0.48%	0.36%	
	河川區	1.82	--	1.82	--	1.64%	
	農業區	15.62	0.06	15.6 8	--	14.16 %	
	保護區	8.81	0.35	9.16	--	8.27%	
	郵政專用區	0.09	--	0.09	0.11%	0.08%	
	小 計	65.85	0.41	66.2 6	47.12%	59.86 %	
	公 共 設 施 用 地	機關用地		0.85	--	0.85	1.01%
學校用 地		文小用地	3.03	--	3.03	3.60%	2.74%
		文大用地	10.00	-0.3 9	9.61	11.43%	8.68%
兒童遊樂場用地		0.77	-0.0 2	0.75	0.90%	0.68%	
公園用地		1.73	--	1.73	2.06%	1.56%	
廣場用地		0.28	--	0.28	0.33%	0.25%	
市場用地		0.97	--	0.97	1.15%	0.88%	
停車場用地		1.27	--	1.27	1.51%	1.15%	
社教用地		0.09	--	0.09	0.11%	0.08%	
綠地		0.81	--	0.81	0.96%	0.73%	
車站用地		0.15	--	0.15	0.18%	0.14%	
環保設施用地		0.49	--	0.49	0.58%	0.44%	
道路用地		16.33	--	16.3 3	19.43%	14.75 %	
高速公路用地		7.64	--	7.64	9.09%	6.90%	
高速公路聯絡道用 地		0.44	--	0.44	0.52%	0.40%	

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
	小 計	44.85	-0.4 1	44.4 4	52.88%	40.14 %
都市發展用地面積		84.45	-0.4 1	84.0 4	100.00%	--
都市計畫總面積		110.7 0	--	110. 70	--	100.0 0%

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

(二) 110 年 4 月 20 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：芎林鄉	日期：110 年 4 月 20 日
案 由	「變更芎林都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」		
說 明	一、本案緣起： (一)本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。 (二)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、本案辦理歷程說明： 自民國 108 年 9 月 12 日至 108 年 10 月 12 日止公開展覽 30 日；於民國 108 年 9 月 27 日假芎林鄉公所三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： (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： 以芎林鄉公所所在地之街道為中心，北面自市街地北側之山嶺起，南面止於九芎林溪及往竹東道路兩側約 100 公尺處，東面自大華科技大學右側之水溝向西南延伸起，西面至往新竹道路分叉口西南約 350 公尺處，計畫面積 110.70 公頃。 七、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 2 件，皆未申請列席。 八、辦理經過： 1. 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)、游委員志祥、魏委		

	員嘉憲、閻委員克勤、洪委員崇文、黃委員書偉、劉委員馨隆。 2. 嗣後，本案改由謝委員政穎、方委員溪泉及朱委員彥龍聘任，其餘成員陳委員偉志(小組召集人)、游委員志祥、魏委員嘉憲、黃委員書偉維持不變。 3. 本案專案小組於 109 年 3 月 4 日召開新竹縣都市計畫委員會第一次專案小組會議審議，經規劃單位依專案小組初步建議意見補充、修正後，再提請本次專案小組審議。 九、本案處理情形及提會修正內容詳附件。
作業單位 初核意見	一、有關市場用地(二)，公所前於 109 年 8 月 5 日芎鄉建字第 1094500235 號函表示，目前舊市場已計畫異地重建，於 109 年 12 月 31 日後進行攤商臨時安置事宜，應無公設保留地之需求，故請公所再予說明遷建計畫時程，倘已有相關時程，是否能納入本案一併檢討。 二、有關本次文大用地變更部分，雖經 109 年 11 月 5 日敏總字 1090007296 號函表示已無使用需求惟其地號是否為學校籌設計畫之範圍請大華學校財團法人敏實科技大學再予說明。 三、再查本次文大用地變更為住宅區土地，分別為大華段 76、231-1、232-1 及 236-1 地號等 4 筆，皆無合法建物，依 109 年 7 月 21 日召開之「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」縣都委會專案小組初步建議：「(一)屬合法建物者，變更為住宅區免予回饋。(二)非屬合法建物，經試算市地重劃相關費用後，如市地重劃平均總負擔未高於 45%，則變更為住宅區(附)，並納入本案市地重劃整體開發辦理。(三)非屬合法建物，惟因建物密集拆遷補償費用過高或面積狹小不宜納入市地重劃整體開發者，則以繳納土地市價 45%之代金方式，變更為住宅區(附)。(計畫區如已有以市地重劃整體開發為住(附)者，視計畫區情形調整為住(附 1、附 2)之名稱)」，本案檢討變更為住宅區且免予回饋，其依據為何？請規劃單位再予說明。
其他單位 意見	一、芎林鄉公所：市二用地確認已無使用需求，另舊市場遷建計畫及攤商安置事宜尚在規劃進行中。 二、大華學校財團法人敏實科技大學：原計畫擬定時文大用地之範圍係依據當時專科學校相關法規劃設，考量近年少子化因素，有關本次文大用地納入變更案部分，確認已無使

	用需求。 三、教育部(書面資料)： 1. 查本案涉及土地使用分區變更事項之新竹縣芎林鄉大華段 76、231-1、232-1、236-1 地號等 4 筆土地，現況非屬大華學校財團法人所有，亦非本部 108 年 5 月 20 日核准該法人處分之土地範圍，先予敘明。 2. 上開 4 筆土地之土地使用分區變更上無損大華學校財團法人、大華學校財團法人敏實科技大學權益及校務進行，尚無涉該校之籌設計畫，爰本部無意見。
縣都委會 專案小組 初步建議	請規劃單位依歷次專案小組初步建議意見彙整資料，並授權業務單位查核後，逕提縣都委會大會審議。 一、考量市二用地之舊市場遷建計畫及攤商安置事宜尚未明確，故予以維持原計畫，後續納入變更芎林都市計畫(第四次通盤檢討)案辦理。 二、有關文大用地變更為保護區之南側部分，考量該土地原計畫擬定前及毗鄰土地之非都市土地編定情形，調整變更為農業區；惟請業務單位再予確認，倘內政部營建署有調整都市計畫邊界之相關案例，亦可比照辦理。 三、另文大用地變更為住宅區部份，依本縣公設專案通檢通案原則，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市地重劃整體開發者，則以繳納土地市價 45%之代金方式，變更為住宅區(附)。 四、本案修正後變更內容詳表 1 及圖 1，公民或團體陳情意見綜理表詳表 2。

表 1 修正後變更內容明細表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
1	計畫區 東北側	學校用地 (文大) (0.40)	農業區 (0.36)	依大華學校財團法人敏實科技大學109.11.5敏總字第1090007296號函表示已無使用需求， <u>考量周邊非都市土地編定情形</u> ，文大用地北側未取得土地檢討變更為農業區；文大用地西側未取得土地檢討變更為農業區及保護區。
			保護區 (0.03)	
			住宅區 (附) (0.007)	1. 依大華學校財團法人敏實科技大學109.11.5敏總字第1090007296號函表示已無使用需求，另查民國64年原計畫擬定時依其學校使用範圍劃設為學校用地，惟至今仍未取得及開闢使用，爰依其規劃原意檢討變

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
				更為住宅區。 2. 另考量未取得土地面積狹小且本案並無劃設整體開發範圍，爰依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%繳納代金，以維護公平之原則。 附帶條件： 住宅區(附)範圍內全體土地所有權人同意以變更範圍內土地總面積45% (面積以謄本面積計算之) 折算代金於申請建築執照前繳交予新竹縣政府，則其土地得建築使用。並應依下列規定辦理： 1. 代金之計算＝變更範圍總面積(m²)×回饋代金比例(45%)×市價(元/m²)。 2. 代金數額以市價計算，應委託3家以上專業估價者查估後評定之，查估金額以最高價為原則，上述所需查估費用皆由申請人負擔，本府得指定1家專業估價者，其餘由申請人自行委託。其估價成果應提送本縣都市計畫委員會報告。 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」。
2	計畫區中央，文小用地東北側	兒童遊樂場用地(兒二)(0.02)	保護區(0.02)	依芎林鄉公所109.9.7芎鄉建字第1093005305號函表示已無使用需求，且該土地地形陡峭不易使用，檢討變更為毗鄰之保護區。

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

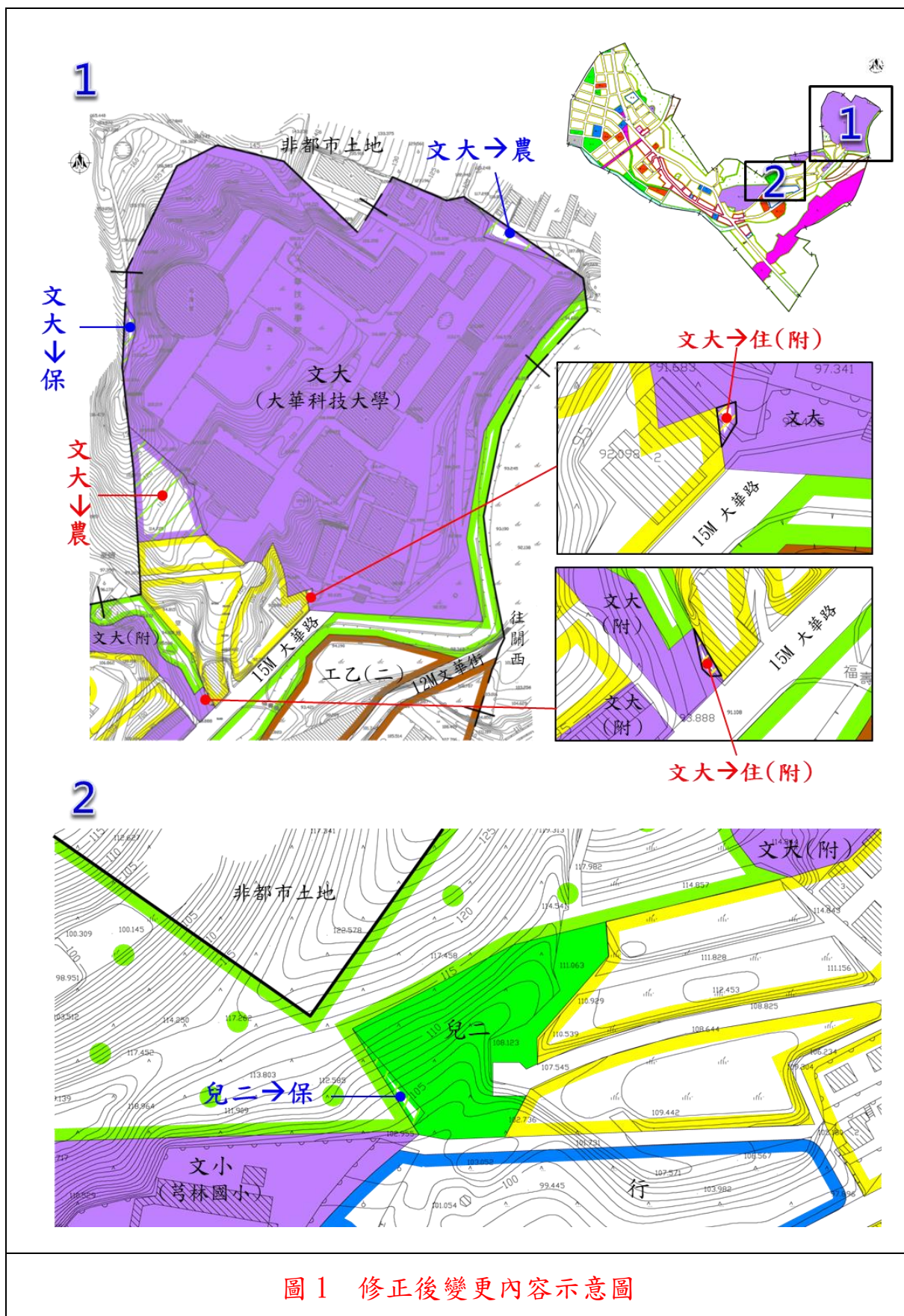


表 2 公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	業務單位初核意見	縣都委會專案小組初步建議意見
公展人 1	祭祀公業法人新竹縣劉傳老(管理者劉○昌)	文昌段 422-1 地號	本公業土地被劃為既成道路，逾數十年不徵收，並課稅數十年。	請政府徵收或收購。	建議不予採納。 理由： 所陳土地位於 4 公尺計畫道路，現況已供作文昌街 46 巷使用，惟本案並無劃設整體開發範圍，後續應由需地單位採徵購方式、都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法、獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法、都市計畫容積移轉辦法等規定辦理用地取得。	建議依本次提會建議處理情形通過。	依業務單位初核意見通過。
公展人 2	土地所有權人 徐○宏 代表人 楊○菊	文昌段 40 地號	權狀字第：097 東地土字第 018384 號，地目是田，位置在水圳旁。經都更後建築圍籬柵欄(如圖)，無法進出使用。	請開通柵欄門讓我們可以進出使用。	建議不予採納。 理由： 所陳土地位於河川區，非屬本次檢討之範疇，建議移請鄉公所協助處理。	所陳地號屬河川區，另有關圍籬柵欄部份位於上德段區段徵收範圍之公四用地，又所陳事項非屬本縣都市計畫委員會之權責，轉請本府公用事業科妥處。	依業務單位初核意見通過；惟有關圍籬柵欄部分位於上德段區段徵收範圍之公四用地，轉請本府公用事業科納入芎林特色公園規劃研議。

附件

109 年 3 月 4 日新竹縣都市計畫委員會第 1 次專案小組會議

初步建議及處理情形對照表

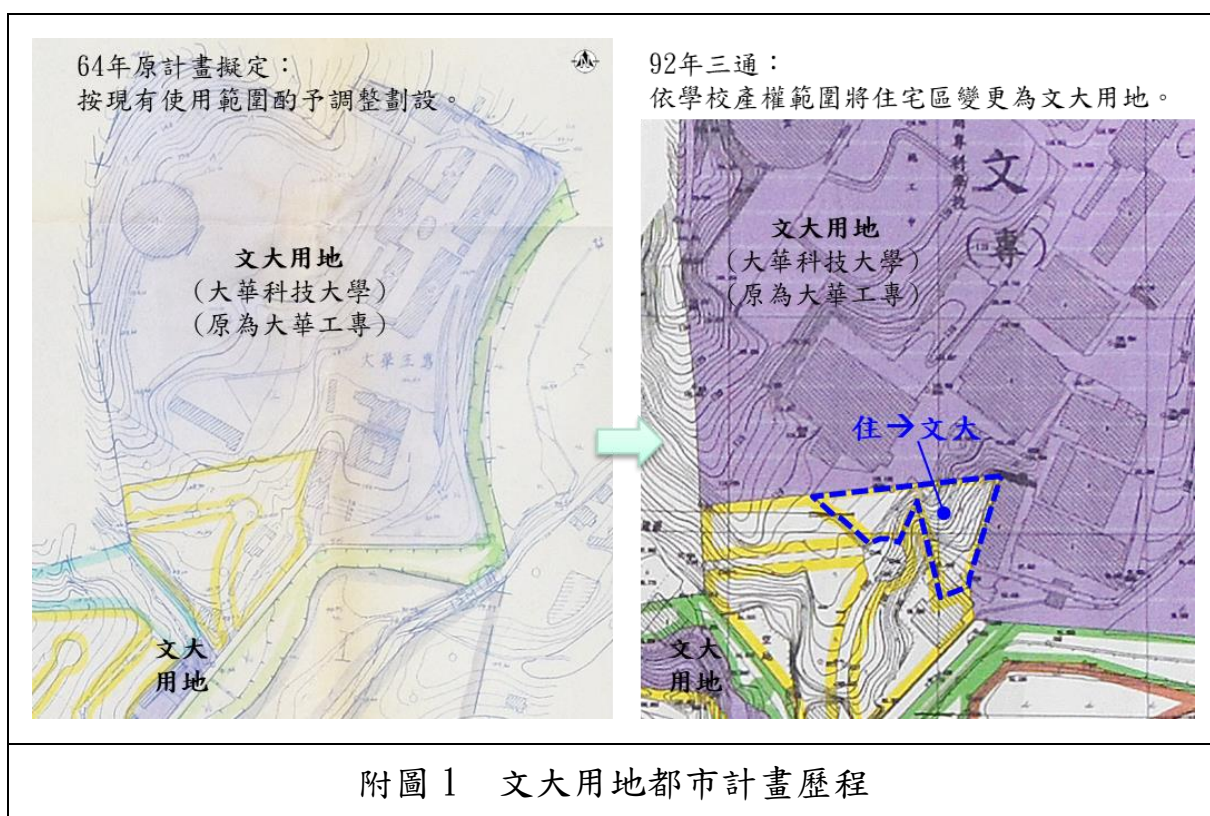
專案小組初步建議	處理情形及說明
請規劃單位就下列各點補充相關資料後，併同人民陳情意見，提下次專案小組繼續討論：	-
一、請公所再以正式公文回覆上開公設保留地之處理方案，倘涉需由公所自行取得者，請於來文敘明於民國 110 年取得；另有關市二的拆遷計畫期程，請一併於來文中敘明。	詳附表 1 相關需用單位回復情形表。
二、有關本計畫區文小部分，仍請本府教育處以公文回覆是否仍有用地需求，倘有使用需求，需於來文註明於民國 110 年取得。	
三、涉及文大範圍變更案部分，請大華科技大學再行確認涉本案變更範圍之土地是否為民國 64 年劃定為文大用地之實際使用範圍，並請規劃單位查核前述土地於民國 64 年以前之非都市土地使用地編定狀況。	1. 大華科技大學原為「私立大華農業專科學校」，於民國 56 年設立，其文大用地之範圍為民國 64 年擬定都市計畫時按現有使用範圍酌予調整劃設，詳附圖 1。 2. 本次檢討變 1 案，係變更文大用地內之未取得土地為住宅區、保護區及農業區，依民國 64 年發布都市計畫之地形圖顯示，係學校地形稜線範圍內，惟未有使用之情形，詳附圖 2；並經大華科技大學 109.11.5. 敏總字第 1090007296 號函表示已無使用需求，詳附表 1。 3. 經查民國 64 年以前之非都市土地編定主要為山坡地保育區之農牧用地及林業用地等，詳附圖 3。 4. 另再清查，變 1 案文大用地變更為

專案小組初步建議	處理情形及說明
	住宅區於公展時漏列一處 3 筆其他私有土地(約 34 m ²)，故建議增加文大用地變更為住宅區之面積(原公展草案 32 m ² +本次增加 34 m ² =67 m ² ，約 0.007 公頃)，詳附表 3 及附圖 5。

附表 1 本計畫區公保地相關需用單位回復情形表

用地		編號	劃設面積(公頃)		本案修正後 檢討內容	需地 單位	109 年需求 確認情形
			現行	未取得			
納入 本次公展 草案	學校	文大 (大華科大)	10.00	0.39	已無使用需求，北側部分變更為農業區，西側部分變更為保護區，南側部分變更為住宅區(免回饋)。	大華科技大學	無使用需求。(大華學校財團法人敏實科技大學 109.11.5 敏總字第 1090007296 號函)
	兒童遊樂場	兒二	0.48	0.02	已無使用需求，且該土地地形陡峭不易使用，檢討變更為毗鄰之保護區。	芎林鄉公所	無使用需求。(芎林鄉公所 109.9.7 芎鄉建字第 1093005305 號函)
未納入 本次公展 草案	機關	機二 (鄉公所)	0.08	0.01	仍有使用需求，維持原計畫，惟本案並無劃設整體開發範圍，將以徵收或其他方式取得。	芎林鄉公所	有使用需求，無財務計畫。(芎林鄉公所 109.9.7 芎鄉建字第 1093005305 號函)
	學校	文小 (芎林國小)	3.03	0.05	土地形狀畸零，維持原計畫，將以徵收或其他方式取得。	本府教育處(國民教育科)	有使用需求。(新竹縣政府 109.8.24 府教國字第 1093716997 號函)
	市場	市一 (青果社芎林集貨場)	0.57	0.57	仍有使用需求，維持原計畫，惟本案並無劃設整體開發範圍，將以徵收或其他方式取得。	芎林鄉公所	有使用需求，已申請獎投並核准在案。(芎林鄉公所 109.9.7 芎鄉建字第 1093005305 號函)

		市二 (公有零售市場)	0.20	0.20			尚未提供拆遷計畫。 (芎林鄉公所 109.8.5 芎鄉建 字第 1094500235 號函)
	停車場	停二 (芎林鄉 停車場)	0.47	0.001			有使用需求，無 財務計畫。(芎林 鄉公所 109.9.7 芎鄉建字第 1093005305 號 函)



項 目		面積 (公頃)	變更內容
已 取 得	魏憶龍 (信託大華學校財團法人)	9.61	-
	大華學校財團法人		
	國產署		
未 取 得	私人 (含公私共有1筆)	0.39	變更為保護 區、農業區 及住宅區
-	共 計	10.00	-



附圖 2 文大用地地籍及產權情形



地段	地號	面積(m ²)	所有權人	民國64年以前編定狀況		變更內容
				使用分區	使用地類別	
大華段	11	2.06	其他私人8人	山坡地保育區	農牧用地	文大→農
	12	60.69	其他私人25人		水利用地	
	13	219.11	其他私人14人		農牧用地	
	14	152.87	其他私人8人		農牧用地	
	15	62.88	其他私人1人		農牧用地	
	16	60.14	其他私人14人		農牧用地	
	17	62.43	其他私人25人		農牧用地	
	39	283.89	其他私人1人	山坡地保育區	林業用地	文大→保
	48-1	1.97	其他私人1人		暫未編定	
	49-1	6.85	其他私人1人		暫未編定	
	50	2,405.56	其他私人2人		暫未編定	
	91	525.98	公私共有(私人25)		農牧用地	文大→住
	76	32.54	其他私人1人		林業用地	
	231-1	0.63	其他私人1人	查無資料		公展漏列 (應為文大→住)
	232-1	11.72	其他私人1人			
	236-1	22.62	其他私人1人			
水坑貳段	903	342.00	其他私人2人	山坡地保育區	暫未編定	文大→保

附圖 3 變更部分文大用地範圍及周邊非都市土地使用地編定狀況

附表 2 變更內容明細表(公展草案)

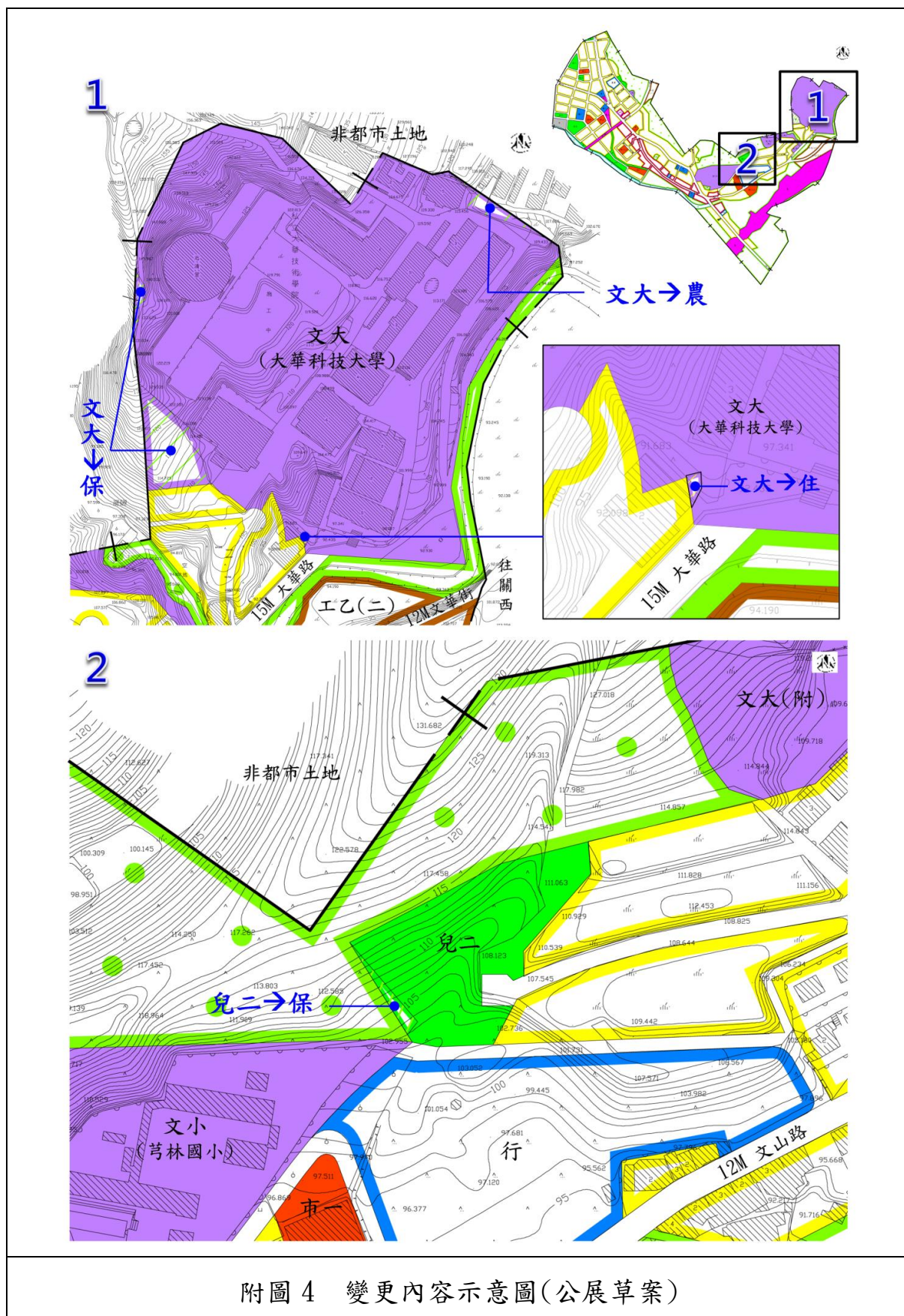
編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
1	計畫區東北側	學校用地 (文大) (0.39)	農業區 (0.06)	經民國105年9月21日學校用地意見交流會議確認已無使用需求，考量現況部分地形陡峭及土地使用情形，文大用地北側未取得土地檢討變更為農業區；文大用地西側未取得土地檢討變更為保護區。
			保護區 (0.33)	
			住宅區 (0.003)	經民國105年9月21日學校用地意見交流會議確認已無使用需求，另查民國65年原計畫擬定時依其學校使用範圍劃設為學校用地，惟至今仍未取得及開闢使用，爰依其規劃原意並考量該未取得土地之面積狹小，檢討變更為住宅區且免予回饋。
2	計畫區中央，文小用地東北側	兒童遊樂場用地(兒二) (0.02)	保護區 (0.02)	經民國105年8月25日與芎林鄉公所研商，公所表示已無使用需求，且該土地地形陡峭不易使用，檢討變更為毗鄰之保護區。

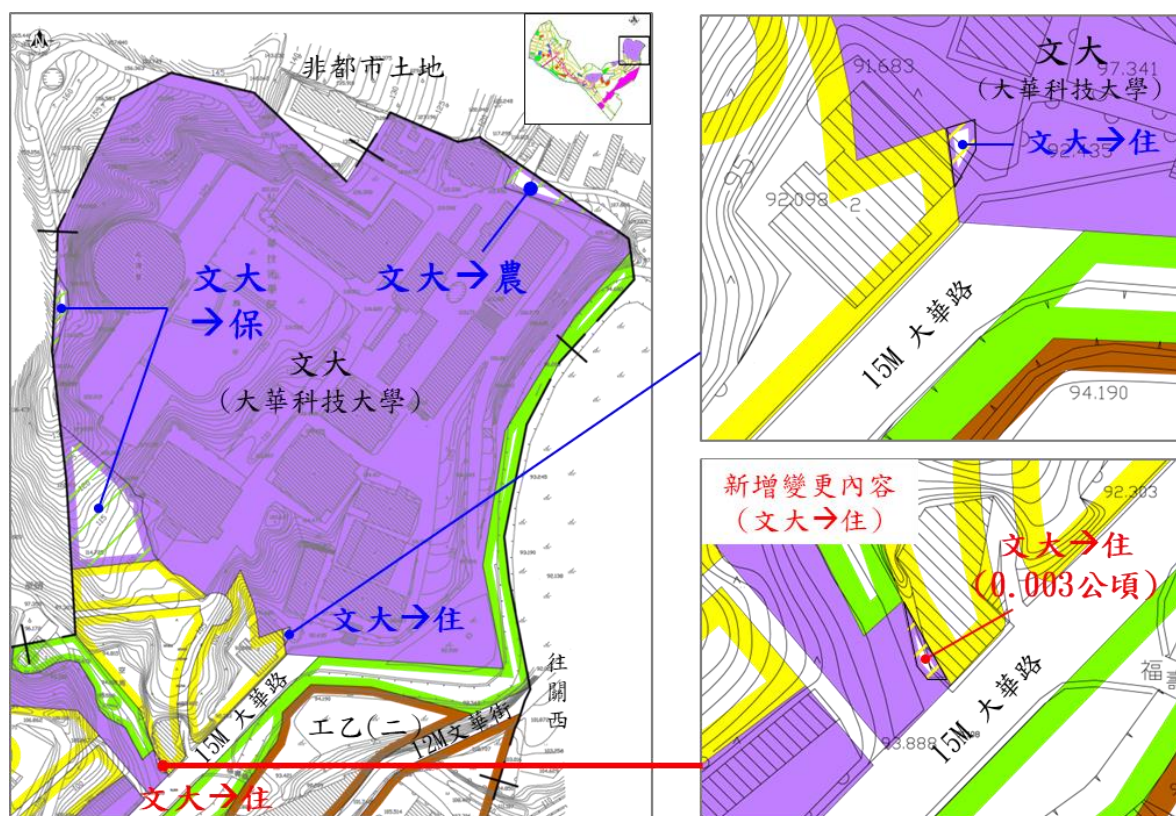
註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

附表 3 修正後變更內容明細表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
1	計畫區東北側	學校用地 (文大) (0.39)	農業區 (0.06)	依大華學校財團法人敏實科技大學109.11.5敏總字第1090007296號函表示已無使用需求，考量現況部分地形陡峭及土地使用情形，文大用地北側未取得土地檢討變更為農業區；文大用地西側未取得土地檢討變更為保護區。
			保護區 (0.33)	
			住宅區 (0.007)	依大華學校財團法人敏實科技大學109.11.5敏總字第1090007296號函表示已無使用需求，另查民國65年原計畫擬定時依其學校使用範圍劃設為學校用地，惟至今仍未取得及開闢使用，爰依其規劃原意並考量該未取得土地之面積狹小，檢討變更為住宅區且免予回饋。
2	計畫區中央，文小用地東北側	兒童遊樂場用地(兒二) (0.02)	保護區 (0.02)	依芎林鄉公所109.9.7芎鄉建字第1093005305號函表示已無使用需求，且該土地地形陡峭不易使用，檢討變更為毗鄰之保護區。

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。





附圖 5 變 1 案增加文大用地變更為住宅區面積之位置示意圖