

討論事項 及 編 號	第 322 次 第 2 案	所屬鄉鎮市：湖口鄉	日期：110 年 9 月 1 日
案 由	「變更湖口(老湖口地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」		
說 明	一、本案緣起： 民國 81 年以前已發布實施之都市計畫，大多未於都市計畫書表明財務計畫或附帶規定公共設施用地採區段徵收或市地重劃方式辦理，致公共設施保留地之取得及興闢需透過一般徵收方式辦理，其費用全由政府負擔。統計全國尚未取得公共設施保留地約 2 萬餘公頃，所需徵購費用計約 7 兆餘元，實非政府財政所能負擔。 監察院於民國 101 年 12 月針對都市計畫公共設施保留地提出「逾數十年不取得又不主動辦理解編之公共設施保留地問題，究應如何解決」問題，內政部於民國 102 年 11 月擬具「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，積極協助地方政府辦理都市計畫公共設施保留地之檢討變更事宜。 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： 自民國 108 年 7 月 31 日起公開展覽 30 日(至同年 8 月 30 日止)；於民國 108 年 8 月 12 日假湖口鄉公所六樓活動中心舉辦說明會。 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： 本計畫區位於新竹縣湖口鄉南側，計畫範圍東至湖東橋以東約 110 公尺，南至高速公路用地，西至 117 縣		

	道以西約 500 公尺，北以湖口都市計畫區為界，計畫面積為 150.00 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 1 件，已申請列席本縣都委會說明共 1 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、游委員志祥、洪委員崇文、林委員天俊、白委員仁德、李委員錦復等 7 位委員。 (二)嗣後，本案改由劉委員馨隆、李委員昌憲聘任，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、林委員天俊維持不變。 (三)本案專案小組於民國 109 年 3 月 12 日、109 年 12 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，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。
作業單位 初核意見	請規劃單位就下列事項說明，其餘建請准照專案小組初步建議意見通過： 一、 本案應依本縣國土計畫年期及人口提列變更案。 二、 計畫書修正部份： (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	本案准照專案小組初步建議意見及作業單位初核意見通過，免再提會討論，並授權作業單位查核後，逕送內政部都市計畫委員會審議。

109 年 12 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

專案小組初步建議	處理情形及說明
請規劃單位依歷次專案小組初步建議意見彙整資料，並授權業務單位查核後，逕提縣都委會大會審議。 一、本計畫區之公共設施保留地(市場用地)，經湖口鄉公所代表表示確已無使用需求，故納入本案辦理檢討變更。	遵照辦理。
二、為配合重劃可行性，同意會上所提方案(部分公兒三及左側人行步道用地變更為住宅區，並納入跨區整體開發)，請規劃單位依方案修正都市計畫書、圖。	遵照辦理，詳計畫書、圖。
三、送本縣都市計畫委員會審議前，仍請本府地政處確認本計畫之跨區市地重劃可行性。	1. 遵照辦理。 2. 本府地政處業以民國 110 年 8 月 25 日府地劃字第 1104258512 號函表示本案市地重劃可行性評估報告尚屬可行。
四、公民或團體陳情意見，詳附件二。	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	計畫區東南側之文小用地	學校用地(文小)(0.69)	學校用地(文小)(附)(0.16)	1. 依湖口國小109年3月27日湖小總字第1092300014號函及新竹縣政府109年6月4日府教國字第1090029626號函表示部分土地仍有使用需求，本次檢討將部分文小用地維持原計畫並透過整體開發方式取得。 2. 其餘已無使用需求之部分土地，本次檢討變更為住宅區及道路用地，並透過整體開發方式取得興闢公共設施。	附帶條件：應以市地重劃方式辦理跨區整體開發。
			住宅區(附)(0.43)		
			道路用地(附)(0.10)		
	計畫區南側之市場用地	市場用地(市)(0.13)	商業區(附)(0.13)	經公所確認已無使用需求，本次檢討變更為商業區。	
	計畫區北側之公兒一用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒一)(0.20)	住宅區(附)(0.10)	1. 考量地區使用需求及整體開發財務可行性，本次檢討部分變更為住宅區。	
			兒童遊樂場用地(附)(0.10)	2. 另剩餘之公兒用地面積較小，本次檢討變更為兒童遊樂場用地，並透過整體開發方式取得興闢公共設施。	
	計畫區南側之公兒二用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒二)(0.20)	住宅區(附)(0.20)	考量公兒二用地鄰近農業區且周邊已有可替代其功能性之公兒用地，本次檢討變更為住宅區，並透過整體開發方式取得興闢公共設施。	
	計畫區南側之停一用地	停車場用地(停一)(0.07)	停車場用地(停一)(附)(0.07)	經公所確認仍有使用需求，本次檢討維持原計畫，納入本案整體開發取得。	
	計畫區南側之公兒三用地與人行步道用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒三)(0.20)	兒童遊樂場用地(附)(0.17)	1. 考量地區使用需求、整體開發財務可行性，本次檢討部分公兒三及左側人行步道用地變更為住宅區。	
			住宅區(附)(0.03)	2. 另剩餘之公兒三檢討變更	

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
		<u>人行步道用地</u> (0.01)	<u>住宅區(附)</u> (0.01)		
2	計畫區東南側，文小用地東側之人行步道用地	人行步道用地 (0.05)	<u>農業區</u> (0.05)	本次檢討配合部分文小用地之變更內容，將文小用地旁之人行步道用地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 1-1 本次變更內容示意圖

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	計畫區東南側之文小用地	學校用地(文小)(0.69)	學校用地(文小)(附)(0.16)	1. 依湖口國小109年3月27日湖小總字第1092300014號函及新竹縣政府109年6月4日府教國字第1090029626號函表示部分土地仍有使用需求，本次檢討將部分文小用地維持原計畫並透過整體開發方式取得。 2. 其餘已無使用需求之部分土地，本次檢討變更為住宅區及道路用地，並透過整體開發方式取得興闢公共設施。	附帶條件：應以市地重劃方式辦理跨區整體開發。
			住宅區(附)(0.43)		
			道路用地(附)(0.10)		
	計畫區南側之市場用地	市場用地(市)(0.13)	商業區(附)(0.13)	經公所確認已無使用需求，本次檢討變更為商業區。	
	計畫區北側之公兒一用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒一)(0.20)	住宅區(附)(0.10)	1. 考量地區使用需求及整體開發財務可行性，本次檢討部分變更為住宅區。	
			兒童遊樂場用地(附)(0.10)	2. 另剩餘之公兒用地面積較小，本次檢討變更為兒童遊樂場用地，並透過整體開發方式取得興闢公共設施。	
	計畫區南側之公兒二用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒二)(0.20)	住宅區(附)(0.20)	考量公兒二用地鄰近農業區且周邊已有可替代其功能性之公兒用地，本次檢討變更為住宅區，並透過整體開發方式取得興闢公共設施。	
	計畫區南側之停一用地	停車場用地(停一)(0.07)	停車場用地(停一)(附)(0.07)	經公所確認仍有使用需求，本次檢討維持原計畫，納入本案整體開發取得。	
	計畫區南側之公兒三用地與人行步道用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒三)(0.20)	兒童遊樂場用地(附)(0.17)	1. 考量地區使用需求、整體開發財務可行性，本次檢討部分公兒三及左側人行步道用地變更為住宅區。	
			住宅區(附)(0.03)	2. 另剩餘之公兒三檢討變更	

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
		<u>人行步道用地</u> (0.01)	<u>住宅區(附)</u> (0.01)		
2	計畫區東南側，文小用地東側之人行步道用地	人行步道用地 (0.05)	<u>農業區</u> (0.05)	本次檢討配合部分文小用地之變更內容，將文小用地旁之人行步道用地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 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	15.09	0.77	15.86	42.89%	10.57%
	商業區	0.27	0.13	0.40	1.08%	0.27%
	傳統建築區	2.03		2.03	5.49%	1.35%
	零星工業區	0.10		0.10	0.27%	0.07%
	古蹟保存區	0.31		0.31	0.84%	0.21%
	殘障教養機構專用區	1.11		1.11	3.00%	0.74%
	電信專用區	0.08		0.08	0.22%	0.05%
	宗教專用區	0.23		0.23	0.62%	0.15%
	農業區	112.97	0.05	113.02	--	75.35%
	小 計	132.19	0.95	133.14	54.41%	88.76%
公共 設施 用地	機關用地	0.23		0.23	0.62%	0.15%
	學校用地	2.81	-0.53	2.28	6.17%	1.52%
	零售市場用地	0.13	-0.13	0.00	0.00%	0.00%
	停車場用地	0.28		0.28	0.76%	0.19%
	廣場兼停車場用地	0.12		0.12	0.32%	0.08%
	加油站用地	0.12		0.12	0.32%	0.08%
	公園兼兒童遊樂場 用地	0.60	-0.60	0.00	0.00%	0.00%
	兒童遊樂場用地	0.00	0.27	0.27	0.73%	0.18%
	電路鐵塔用地	0.12		0.12	0.32%	0.08%
	人行步道用地	0.25	-0.06	0.19	0.51%	0.13%
	道路用地	13.15	0.10	13.25	35.83%	8.83%
	小 計	17.81	-0.95	16.86	45.59%	11.24%
都市發展用地面積		37.03	-0.05	36.98	100.00%	--
都市計畫總面積		150.00	0.00	150.00	--	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	許○綸 (列席) 108.8.28.	計畫區北側之公兒一用地及計畫區南側之公兒二用地。	反對以財務可行性、鄰近有公園為由變更公園為住宅。	檢討其他公設替代公園。	建議不予採納。 理由： 本次檢討係為解決公共設施保留地(塊狀為主)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、商等使用分區)，雖目前草案內容解編部分公園兼兒童遊樂場用地，惟重劃後實際開闢面積增加，使民眾享有更多的休憩空間。	1. 依本次提案內容，通盤檢討後將變更0.3公頃公兒用地為住宅區(附)，整體開發完成後，將開闢0.3公頃兒童遊樂場用地。 2. 湖口鄉公所109年7月2日函文表示公兒一、公兒二仍有使用需求，惟目前無具體財務計畫，並建議本府納入本專案通盤檢討辦理。 3. 請湖口鄉公所說明後，提請委員會討論。	依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。

附件三 修正後市地重劃可行性評估

一、開發範圍及計畫內容

(一)開發範圍及面積

依本案辦理跨區整體開發原則，開發單位得自行評估整體開發之可行性，採聯合周圍數個計畫區或同一計畫區模式辦理跨區整體開發，合計面積約 1.4841 公頃。

(二)土地使用計畫內容

土地使用分區包括住宅區及商業區，面積計 0.8926 公頃，公共設施用地包括學校用地(文小)、停車場用地、公園兼兒童遊樂場用地及道路用地等，面積計 0.5915 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	住宅區	<u>0.7642</u>	<u>51.52</u>
	商業區	<u>0.1280</u>	<u>8.62</u>
	小 計	<u>0.8926</u>	<u>60.14</u>
公共設施用地	學校用地(文小)	<u>0.1574</u>	<u>10.61</u>
	停車場用地	<u>0.0672</u>	<u>4.53</u>
	公園兼兒童遊樂場用地	<u>0.2665</u>	<u>17.96</u>
	道路用地	<u>0.1004</u>	<u>6.77</u>
	小 計	<u>0.5915</u>	<u>39.86</u>
合 計		<u>1.4841</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. 重劃工程費用略以重劃區總面積每公頃 2,800 萬元估算。
2. 重劃期程為 2.5 年；貸款利息以年利率 3%計算。
3. 本案變更為住宅區及商業區土地，重劃後地價平均地價略以 29,650 元/m²(9.8 萬元/坪)估算。

(二)預估重劃總費用： $1+2+3=5,296$ 萬元

1. 重劃費用：約 759 萬元

2. 工程費用：約 4,155 萬元

3. 貸款利息：約 382 萬元

(三)預估平均重劃負擔比率： $1+2=51.89\%$

1. 公共設施用地平均負擔比率 $=39.86\%$

2. 費用平均負擔比率 $=12.04\%$

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>1.4841</u>	
2	B1. 住宅區面積(公頃)		<u>0.7646</u>	
	B2. 商業區面積(公頃)		<u>0.1280</u>	
3	公共 設施 用地	C. 全部面積(公頃)	<u>0.5915</u>	
		D. 共同負擔面積(公頃)	<u>0.5915</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>39.86%</u>	$=(D-E)/(A-E)$
4	開發 費用	G. 重劃作業費及補償費(萬元)	<u>759</u>	
		H. 開發工程費(萬元)	<u>4,155</u>	
		I. 貸款利息(萬元)	<u>382</u>	
		J. 重劃總費用合計(萬元)	<u>5,296</u>	$=(G)+(H)+(I)$
		K. 預估重劃後平均地價(萬元/坪)	<u>9.80</u>	
		L. 平均負擔比率	<u>12.04%</u>	$=(J)/(K)*(A-E)$
5	重劃總平均負擔比率		<u>51.89%</u>	$=(F)+(L)$
6	土地所有權人領回抵費地比率		<u>48.11%</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。

附件四 歷次專案小組會議紀錄

(一)109 年 3 月 12 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 1 次	所屬鄉鎮市：湖口鄉	日期：109 年 3 月 12 日
案 由	「變更湖口(老湖口地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」		
說 明	一、本案緣起： 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)本府於 108 年 7 月 31 日起辦理公開展覽 30 天，並於 108 年 8 月 12 日假湖口鄉公所六樓活動中心舉辦說明會。 (二)公開展覽期間(含逾期)公民或團體陳情意見共 1 建，申請列席本縣都市計畫委員會說明共 1 件(詳附件二)。 (三)本案經簽奉核可，由本會陳委員偉志(召集人)、魏委員嘉憲、游委員志祥、洪委員崇文、林委員天俊、白前委員仁德、李前委員錦復等 7 位委員組成專案小組，嗣後本縣 109 年度都市計畫委員會成員異動，故再簽請劉委員馨隆、李委員昌憲組成專案小組續行審議。 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： 本計畫區位於新竹縣湖口鄉南側，計畫範圍東至湖東橋以東約 110 公尺，南至高速公路用地，西至 117 縣道以西約 500 公尺，北以湖口都市計畫區為界，計畫面		

	積為 150.00 公頃。 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。
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，包括現況人口、公共設施開闢及取得情形等。 (二)本計畫公共設施用地需求分析： 1. 學校用地需求：國民小學及國民中學設施設備基準於 108 年 7 月 24 日修正，並自 108 年 8 月 1 日起生效，故有關本計畫國民中小學校校地需求面積應配合重新檢討更新。 2. 公園及兒童遊樂場用地：有關閭鄰單元檢討，建議以村界為閭鄰單元，經檢討本計畫分為 1 處閭鄰單元為分析基準，請說明分析基礎之依據為何。 (三)公共設施用地檢討規劃構想： 1. 本案公共設施用地需求檢討構想係以生活圈模式檢討其必要劃設之項目，請說明本計畫區應優先劃設哪些公共設施項目。 2. 考量計畫草案內容僅針對部分公共設施保留地說明，爰請規劃單位清楚敘明本計畫內每一處公共設施保留地分析檢討結果，包括論述基礎、規劃原則及協調會紀錄等，俾供後續審議之參考。 3. 廣場兼停車場用地(一)及(二)係變更湖口(老湖口地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案內第 8、9 案之附帶條件應無償提供變更範圍內之土地作廣場兼停車場用地供公眾使用，並由土地所有權人自行開闢完成及維護管理，非計畫書草案內容屬附帶條件整體開發地區，此部份文字內容誤植，請予以更正(詳計畫書草案內容表 4-5)。 (四)實施進度與經費 1. 本案計畫草案係延續內政部營建署補助本縣辦理新竹縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案規劃內容，依照內政部營建署指示有關具體事業及財務計畫內容，各該需地機關配合編列預算取得期程應與本次通盤檢討開發期程 110 年一致(內政部營建署

	106 年 3 月 14 日營署都字第 1061003840 號函)。 2. 另檢視本計畫草案內容之計畫目標年期為 115 年，故請規劃單位說明實施進度與經費表訂定期程為 130 年之理由及依據。 二、請相關單位協助確認事項： (一)請本府教育處提供各校學生數及未來 5 年學生人口預估數，俾利規劃單位核實檢討本計畫內國民中小學劃設面積是否足敷需求。 (二)有關本計畫區內公共設施保留地，請湖口鄉公所及相關單位再次確認是否有使用需求(附件三)。 1. 機關用地(二)已於變更湖口(老湖口地區)都市計畫(第三次通盤檢討)計畫(草案)內原指定用途由湖鏡派出所變更為供地方政府及其所屬機關辦公廳設使用，請擬定機關湖口鄉公所說明提出此變更內容，是否於機關協調會討論有其他公務機關有使用需求。 2. 加油站用地於規劃草案內容維持原計畫，應由目的事業主管機關擬定具體事業及財務計畫、編列預算取得；另參考變更湖口(老湖口地區)都市計畫(第三次通盤檢討)計畫(草案)內之變更理由係為配合中國石油公司民營化建議加油站用地變更為加油站專用區，經調閱建造執照及使用執照資料，目前台灣中油股份有限公司(台灣中油湖口站)僅申請湖鏡段 349 地號土地作加油站使用，爰請台灣中油股份有限公司確認湖鏡段 202、205、208 地號共 3 筆土地是否仍有使用，倘無使用需求，建議檢討變更為其他適宜之土地使用分區。 (三)本案開發方式係以跨區市地重劃方式辦理整體開發，開發主體為本府，據此，有關本案重劃可行性評估及執行方式，請本府地政處重劃科表示意見。
縣都委會 專案小組 初步建議	一、計畫書變更內容明細表，如屬同一種公共設施保留地變更為其他土地使用分區或公共設施用地時，原計畫欄位無須重複填列屬何種公共設施保留地，建議撰寫方式應力求簡單扼要，清楚明瞭。 二、有關公展草案內容學校用地緊鄰住宅區，住宅區與農業區間留設 8 公尺道路用地(即變更編號 1)，並將人行步道變更毗鄰農業區(即變更編號 2)，惟參照原都市計畫規劃學校東側劃設 4 公尺寬人行步道即作為通學步道之用

意，建議調整該土地使用配置內容，將 8 公尺寬都市計畫道路與住宅區(附)兩者位置予以對調，較符合上述功能。

- 三、依照都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 1 項第 1 款及第 2 款分別規定，兒童遊樂場及公園最小面積不得小於 0.1 及 0.5 公頃，建議修正變更內容編號 1 之「鄰里公園兼兒童遊樂場用地」為「兒童遊樂場用地」，以符上開法令規定。

變更內容編號 1		建議修正變更內容如下
鄰里公園兼兒童遊樂場用地(一)0.2 公頃	住宅區(附)0.1 公頃	住宅區(附)0.1 公頃
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附)0.1 公頃	兒童遊樂場用地(附)0.1 公頃
鄰里公園兼兒童遊樂場用地(三)0.2 公頃	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(三)0.2 公頃	兒童遊樂場用地(附)0.2 公頃

- 四、經台灣中油股份有限公司油品行銷事業部竹苗營業處及本府警察局分別表示加油站用地(中油湖口站)及機關用地(供湖鏡派出所)皆有需求，後續將配合計畫時程 110 年編列預算取得公共設施用地；另本府教育處表示學校用地後續將請湖口國小協助確認再予回復。據此，本案請需用單位正式函文檢附具體財務計畫供規劃單位納入計畫書內，作為各級都市計畫委員會審議之參考依據。

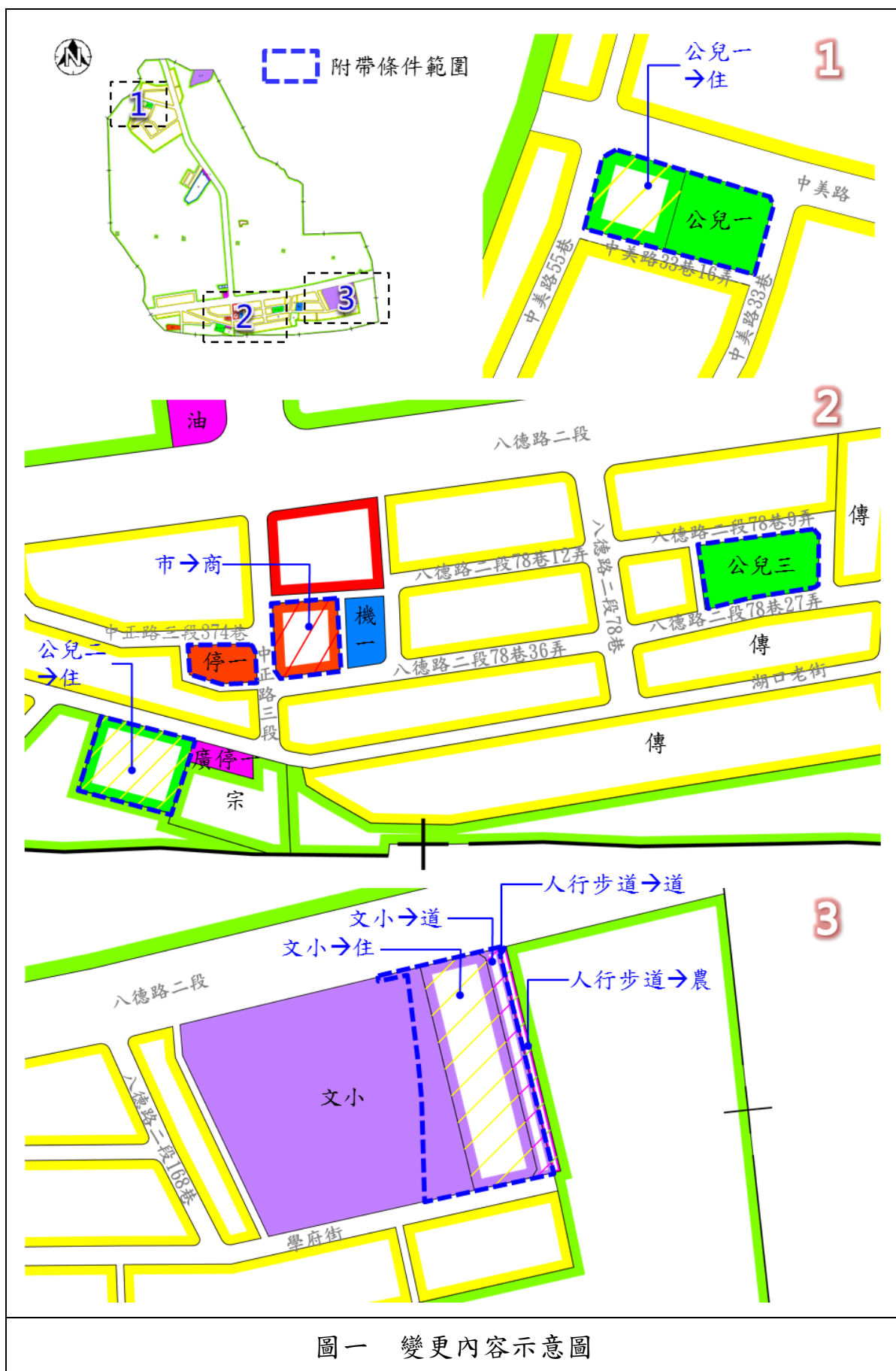
- 五、請規劃單位依照出席委員建議事項、地政處書面意見(附件)及作業單位之初核意見修正計畫書內容，併同公民或團體陳情意見，提下次專案小組續討論。

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	計畫區東南側之文小用地	學校用地(文小)(0.16)	學校用地(文小)(附)(0.16)	依新竹縣政府107年7月26日府教國字第1070094330號函表示湖口鄉三元段860地號及部分854、855及856地號共4筆未取得之土地仍有使用需求，本次檢討透過整體開發方式併同取得。	附帶條件：應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。
		學校用地(文小)(0.43)	住宅區(附)(0.43)	其餘湖口鄉三元段部分854、855及856地號已無使用需求之土地，本次檢討變更為住宅區及道路用地，並透過整體開發方式併同取得興闢公共設施。	
		學校用地(文小)(0.10)	道路用地(附)(0.10)		
	計畫區東南側，文小用地東側之人行步道用地	人行步道用地(0.0006)	道路用地(附)(0.0006)	本次檢討配合部分文小用地之變更內容，將文小用地旁之人行步道用地變更為毗鄰之農業區及道路用地，並透過整體開發方式併同取得興闢公共設施，其中變更為道路用地部分，係為8公尺道路之截角。	
	計畫區南側之市場用地	市場用地(市)(0.13)	商業區(附)(0.13)	經公所確認已無使用需求，本次檢討變更為商業區。	
	計畫區北側之公兒一用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒一)(0.10)	住宅區(附)(0.10)	考量地區使用需求及整體開發財務可行性，本次檢討部分變更為住宅區；部分維持為公兒用地，並透過整體開發方式併同取得興闢公共設施。	
		鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒一)(0.10)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒一)(附)(0.10)		
	計畫區南側之公兒二用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒二)(0.20)	住宅區(附)(0.20)	考量公兒二用地鄰近農業區且周邊已有可替代其功能性之公兒用地，本次檢討將變更為住宅區，並透過整體開發方式併同取得興闢公共設施。	
	計畫區南側之公兒三用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒三)(0.20)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒三)(附)(0.20)		

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
	計畫區南側之停一用地	停車場用地 (停一) (0.07)	停車場用地 (停一)(附) (0.07)		
2	計畫區東南側，文小用地東側之人行步道用地	人行步道用地 (0.05)	農業區 (0.05)	本次檢討配合部分文小用地之變更內容，將文小用地旁之人行步道用地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	15.09	0.73	15.82	42.78%	10.55%
	商業區	0.27	0.13	0.40	1.08%	0.27%
	傳統建築區	2.03		2.03	5.49%	1.35%
	零星工業區	0.10		0.10	0.27%	0.07%
	古蹟保存區	0.31		0.31	0.84%	0.21%
	殘障教養機構專用區	1.11		1.11	3.00%	0.74%
	電信專用區	0.08		0.08	0.22%	0.05%
	宗教專用區	0.23		0.23	0.62%	0.15%
	農業區	112.97	0.05	113.02	--	75.35%
	小 計	132.19	0.91	133.10	54.30%	88.73%
公共 設施 用地	機關用地	0.23		0.23	0.62%	0.15%
	學校用地	2.81	-0.53	2.28	6.17%	1.52%
	零售市場用地	0.13	-0.13	0.00	0.00%	0.00%
	停車場用地	0.28		0.28	0.76%	0.19%
	廣場兼停車場用地	0.12		0.12	0.32%	0.08%
	加油站用地	0.12		0.12	0.32%	0.08%
	公園兼兒童遊樂場用地	0.60	-0.30	0.30	0.81%	0.20%
	電路鐵塔用地	0.12		0.12	0.32%	0.08%
	人行步道用地	0.25	-0.05	0.20	0.54%	0.13%
	道路用地	13.15	0.10	13.25	35.83%	8.83%
	小 計	17.81	-0.91	16.90	45.70%	11.27%
都市發展用地面積		37.03	-0.05	36.98	100.00%	--
都市計畫總面積		150.00	0.00	150.00	--	100.00%

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

附件一 市地重劃可行性評估

一、開發範圍及計畫內容

(一)開發範圍及面積

依本案辦理跨區整體開發原則，開發單位得自行評估整體開發之可行性，採聯合周圍數個計畫區或同一計畫區模式辦理跨區整體開發，合計面積約 1.49 公頃。

(二)土地使用計畫內容

土地使用分區包括住宅區及商業區，面積計 0.86 公頃，公共設施用地包括學校用地(文小)、停車場用地、公園兼兒童遊樂場用地及道路用地等，面積計 0.63 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	住宅區	0.73	48.82
	商業區	0.13	8.75
	小 計	0.86	57.57
公共設施 用地	學校用地(文小)	0.16	10.79
	停車場用地	0.07	4.71
	公園兼兒童遊樂場用地	0.30	20.19
	道路用地	0.10	6.74
	小 計	0.63	42.43
合 計		1.49	100.00

註：表內面積應以核定圖實際測量分割為準。

二、開發主體及方式：以市地重劃方式辦理跨區整體開發，開發主體為新竹縣政府。

三、重劃可行性評估

(一)基本假設

1. 私有土地所有權人重劃後應分配之土地面積未達最小分配面積標準二分之一者皆與其他土地所有權人合併分配土地，無發給現金補償。
2. 不考慮重劃後與土地所有權人差額地價退補。
3. 重劃期程為 2.5 年；貸款利息以年利率 3% 計算。
4. 本案變更為住宅區土地，重劃後地價將參考其鄰近土地交易價格訂定。經查詢「內政部不動產交易實價查詢服務網」實價登錄近兩年平均交易價格：約 35,120 元/m²(11.61 萬元/坪)。

(二)預估重劃總費用：1+2+3=1,067 萬元

1. 重劃費用：約 354 萬元
2. 工程費用：約 636 萬元
3. 貸款利息：約 77 萬元

(三)預估平均重劃負擔比率：1+2=44.47%

1. 公共設施用地平均負擔比率=42.43%
2. 費用平均負擔比率=2.04%

表二 重劃開發之重劃負擔計算表

項次	項目		單位	備註
1	A. 重劃範圍面積(公頃)		1.49	
2	B1. 住宅區面積(公頃)		0.73	
	B2. 商業區面積(公頃)		0.13	
3	公共設施用地	C. 全部面積(公頃)	0.63	
		D. 共同負擔面積(公頃)	0.63	
		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	42.43%	=(D-E)/(A-E)
4	開發費用	G. 重劃作業費及補償費(萬元)	354	
		H. 開發工程費(萬元)	636	
		I. 貸款利息(萬元)	77	
		J. 重劃總費用合計(萬元)	1,067	=(G)+(H)+(I)
		K. 預估重劃後平均地價(萬元/坪)	11.61	
		L. 平均負擔比率	2.04%	=(J)/(K)*(A-E)
5	重劃總平均負擔比率		44.47%	=(F)+(L)
6	土地所有權人領回抵費地比率		55.53%	=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 12 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 2 次	所屬鄉鎮市：湖口鄉	日期：109 年 12 月 22 日
案 由	「變更湖口(老湖口地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」		
說 明	一、本案緣起： (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： (一)本府於 108 年 7 月 31 日起辦理公開展覽 30 天，並於 108 年 8 月 12 日假湖口鄉公所六樓活動中心舉辦說明會。 (二)公開展覽期間(含逾期)公民或團體陳情意見共 1 件，申請列席本縣都市計畫委員會說明共 1 件。 (三)本案經簽奉核可，由本會陳委員偉志(召集人)、魏委員嘉憲、游委員志祥、洪委員崇文、林委員天俊、白前委員仁德、李前委員錦復等 7 位委員組成專案小組，嗣後本縣 109 年度都市計畫委員會成員異動，故再簽請劉委員馨隆、李委員昌憲組成專案小組續行審議。 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： (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湖口鄉南側，計畫範圍東至湖東橋以東約 110 公尺，南至高速公路用地，西至 117 縣道以西約 500 公尺，北以湖口都市計畫區為界，計畫面		

	積為 150.00 公頃。 七、本次檢討變更內容： 詳表 1 修正後變更內容明細表。 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、查公兒一現況似有房屋坐落，請規劃單位先查核是否為合法建物及其分布位置。 二、本次公民或團體所提意見之建議處理情形及業務單位初核意見，詳附件二。
縣都委會 專案小組 初步建議	請規劃單位依歷次專案小組初步建議意見彙整資料，並授權業務單位查核後，逕提縣都委會大會審議。 一、本計畫區之公共設施保留地(市場用地)，經湖口鄉公所代表表示確已無使用需求，故納入本案辦理檢討變更。 二、為配合重劃可行性，同意會上所提方案(部分公兒三及左側人行步道用地變更為住宅區，並納入跨區整體開發)，請規劃單位依方案修正都市計畫書、圖。 三、送本縣都市計畫委員會審議前，仍請本府地政處確認本計畫之跨區市地重劃可行性。 四、公民或團體陳情意見，詳附件二。

表一 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	計畫區東南側之文小用地	學校用地 (文小)(0.69)	學校用地 (文小)(附) (0.16)	1. 依湖口國小109年3月27日湖小總字第1092300014號函及新竹縣政府109年6月4日府教國字第1090029626號函表示部分土地仍有使用需求，本次檢討將部分文小用地維持原計畫並透過整體開發方式取得。 2. 其餘已無使用需求之部分土地，本次檢討變更為住宅區及道路用地，並透過整體開發方式取得興闢公共設施。	附帶條件： 應以市地重劃方式辦理跨區整體開發。
			住宅區(附) (0.43)		
			道路用地(附) (0.10)		
	計畫區南側之市場用地	市場用地 (市)(0.13)	商業區(附) (0.13)	經公所確認已無使用需求，本次檢討變更為商業區。	
	計畫區北側之公兒一用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒一) (0.20)	住宅區(附) (0.10)	1. 考量地區使用需求及整體開發財務可行性，本次檢討部分變更為住宅區。 2. 另剩餘之公兒用地面積較小，本次檢討變更為兒童遊樂場用地，並透過整體開發方式取得興闢公共設施。	
			兒童遊樂場用地 (附)(0.10)		
	計畫區南側之公兒二用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒二) (0.20)	住宅區(附) (0.20)	考量公兒二用地鄰近農業區且周邊已有可替代其功能性之公兒用地，本次檢討變更為住宅區，並透過整體開發方式取得興闢公共設施。	
	計畫區南側之停一用地	停車場用地 (停一) (0.07)	停車場用地 (停一)(附) (0.07)	經公所確認仍有使用需求，本次檢討維持原計畫，納入本案整體開發取得。	
	計畫區南側之公兒三用地與人行步道用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒三) (0.20)	兒童遊樂場用地 (附)(0.17)	1. 考量地區使用需求、整體開發財務可行性，本次檢討部分公兒三及左側人行步道用地變更為住宅區。 2. 另剩餘之公兒三檢討變更為兒童遊樂場用地，並透過整體開發方式取得興闢公共設施。	
			住宅區 (附)(0.03)		
		人行步道用地 (0.01)	住宅區(附) (0.01)		

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
2	計畫區東南側，文小用地東側之人行步道用地	人行步道用地 (0.05)	農業區 (0.05)	本次檢討配合部分文小用地之變更內容，將文小用地旁之人行步道用地變更為毗鄰之農業區。	



圖一 修正後變更內容示意圖

表二 修正後變更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	15.09	0.77	15.86	42.89%	10.57%
	商業區	0.27	0.13	0.40	1.08%	0.27%
	傳統建築區	2.03		2.03	5.49%	1.35%
	零星工業區	0.10		0.10	0.27%	0.07%
	古蹟保存區	0.31		0.31	0.84%	0.21%
	殘障教養機構專用區	1.11		1.11	3.00%	0.74%
	電信專用區	0.08		0.08	0.22%	0.05%
	宗教專用區	0.23		0.23	0.62%	0.15%
	農業區	112.97	0.05	113.02	--	75.35%
	小 計	132.19	0.95	133.14	54.41%	88.76%
公共設施 用地	機關用地	0.23		0.23	0.62%	0.15%
	學校用地	2.81	-0.53	2.28	6.17%	1.52%
	零售市場用地	0.13	-0.13	0.00	0.00%	0.00%
	停車場用地	0.28		0.28	0.76%	0.19%
	廣場兼停車場用地	0.12		0.12	0.32%	0.08%
	加油站用地	0.12		0.12	0.32%	0.08%
	公園兼兒童遊樂場 用地	0.60	-0.60	0.00	0.00%	0.00%
	兒童遊樂場用地	0.00	0.27	0.27	0.73%	0.18%
	電路鐵塔用地	0.12		0.12	0.32%	0.08%
	人行步道用地	0.25	-0.06	0.19	0.51%	0.13%
	道路用地	13.15	0.10	13.25	35.83%	8.83%
	小 計	17.81	-0.95	16.86	45.59%	11.24%
都市發展用地面積		37.03	-0.05	36.98	100.00%	--
都市計畫總面積		150.00	0.00	150.00	--	100.00%

附件一 市地重劃可行性評估

一、開發範圍及計畫內容

(一)開發範圍及面積

依本案辦理跨區整體開發原則，開發單位得自行評估整體開發之可行性，採聯合周圍數個計畫區或同一計畫區模式辦理跨區整體開發，合計面積約 1.4841 公頃。

(二)土地使用計畫內容

土地使用分區包括住宅區及商業區，面積計 0.8926 公頃，公共設施用地包括學校用地(文小)、停車場用地、公園兼兒童遊樂場用地及道路用地等，面積計 0.5915 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	住宅區	0.7642	51.52
	商業區	0.1280	8.62
	小 計	0.8926	60.14
公共設施用地	學校用地(文小)	0.1574	10.61
	停車場用地	0.0672	4.53
	公園兼兒童遊樂場用地	0.2665	17.96
	道路用地	0.1004	6.77
	小 計	0.5915	39.86
合 計		1.4841	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. 本案變更為住宅區及商業區土地，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 30,340 元/m²(10.03 萬元/坪)。

(二)預估重劃總費用：1+2+3=1,951 萬元

1. 重劃費用：約 543 萬元
2. 工程費用：約 1,267 萬元
3. 貸款利息：約 141 萬元

(三)預估平均重劃負擔比率：1+2=44.19%

1. 公共設施用地平均負擔比率=39.86%
2. 費用平均負擔比率=4.33%

表二 重劃開發之重劃負擔計算表

項次	項目		單位	備註
1	A. 重劃範圍面積(公頃)		1.4841	
2	B1. 住宅區面積(公頃)		0.7646	
	B2. 商業區面積(公頃)		0.1280	
3	公共設施用地	C. 全部面積(公頃)	0.5915	
		D. 共同負擔面積(公頃)	0.5915	
		E. 原公有道路、溝渠、河川及未登錄土地面積(公頃)	-	
		F. 平均負擔比率	39.86%	=(D-E)/(A-E)
4	開發費用	G. 重劃作業費及補償費(萬元)	543	
		H. 開發工程費(萬元)	1,267	
		I. 貸款利息(萬元)	141	
		J. 重劃總費用合計(萬元)	1,951	=(G)+(H)+(I)
		K. 預估重劃後平均地價(萬元/坪)	10.03	
		L. 平均負擔比率	4.33%	=(J)/(K)*(A-E)
5	重劃總平均負擔比率		44.19%	=(F)+(L)
6	土地所有權人領回抵費地比率		55.81%	=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

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	縣都會專案小組初步建議意見
公展人1	許○綸 (列席) 108.8.28.	計畫區北側之公兒一用地及計畫區南側之公兒二用地。	反對以財務可行性、鄰近有公園為由變更公園為住宅。	檢討其他公設替代公園。	建議不予採納。 理由： 本次檢討係為解決公共設施保留地(塊狀為主)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、商等使用分區)，雖目前草案內容解編部分公園兼兒童遊樂場用地，惟重劃後實際開闢面積增加，使民眾享有更多的休憩空間。	4. 依本次提案內容，通盤檢討後將變更0.3公頃公兒用地為住宅區(附)，整體開發完成後，將開闢0.3公頃兒童遊樂場用地。 5. 湖口鄉公所109年7月2日函文表示公兒一、公兒二仍有使用需求，惟目前無具體財務計畫，並建議本府納入本專案通盤檢討辦理。 6. 請湖口鄉公所說明後，提請委員會討論。	依業務單位初核意見通過。