

討論事項 及 編 號	第 323 次 第 3 案	所屬鄉鎮市：北埔鄉	日期：110 年 10 月 21 日
案 由	「變更北埔 (含鄉公所地區)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 10 月 17 日起公開展覽 30 日(至同年 11 月 15 日止)；於民國 108 年 10 月 31 日假北埔鄉公所三樓會議室舉辦說明會。 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： 位於北埔鄉公所所在地，其計畫範圍東至北埔公園以東約 100 公尺處，西至北埔國中以西約 100 公尺處，		

	南、北以峨眉溪支流為界，計畫面積為 149.70 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 14 件，已申請列席本縣都委會說明共 10 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(召集人)、魏委員嘉憲、洪委員崇文、閻委員克勤、黃委員書偉、劉委員馨隆及林委員天俊等 7 位委員。 (二)嗣後，本案改由吳委員國寶、李委員昌憲及朱委員彥龍聘任，其餘成員陳委員偉志(小組召集人)、魏委員嘉憲、黃委員書偉及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、110 年 4 月 19 日、110 年 9 月 6 日召開新竹縣都市計畫委員會第 1 次、第 2 次、第 3 次專案小組會議審議，獲致初步建議意見，修正之計畫書、圖經作業單位查核後，除公民或團體所提補充陳情意見及新增變更案(變 1 案-計畫目標年、變 2 案-計畫人口)因案情單純，併同前次會議修正內容提請大會審議，各次專案小組審查紀錄附件四。
作業單位 初核意見	除將各需地機關回覆公文納入計畫書附件外，其餘建請准照專案小組初步建議意見通過。
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 9 月 6 日新竹縣都市計畫委員會第 3 次專案小組會議
初步建議及處理情形對照表

專案小組初步建議	處理情形及說明
一、有關納入變 1 案以跨區市地重劃方式辦理整體開發之土地範圍，考量公共設施負擔比例及整體財務可行性等情形，爰照本次提會之內容辦理，惟有關重劃後周邊仍有未取得、未開闢之道路用地部分，經本府地政處與會代表表示，建議請北埔鄉公所於該區市地重劃完成前完成道路開闢作業。	--
二、請規劃單位依歷次專案小組初步建議意見及下列各點意見彙整資料，並授權業務單位查核修正後計畫書、圖後，逕提縣都委會大會審議。 (一)有關本次提會變更案涉代金繳納時機部分，請參照本縣都市計畫委員會第 321、322 次會議決議修正為：「……折算代金於申請建造執照前繳交予新竹縣政府，……」辦理。 (二)公民或團體(含逾期)陳情意見處理情形，詳附件三。 (三)本次提會變更案之市地重劃可行性評估，詳附件四。本案送本縣都市計畫委員會・審議前，仍請本府地政處確認本案跨區市地重劃之可行性。	1. 遵照辦理，詳本次變更內容明細表。 2. 遵照辦理。 3. 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

縣都委會審竣編號	公展編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
1	-	計畫目標年	民國 110 年	民國 125 年	配合全國國土計畫之計畫年期，調整計畫目標年期。	
2	-	計畫人口	10,000 人	6,000 人	配合新竹縣國土計畫人口分派，調整計畫人口。	
3	1	計畫區中央，停一西側	市場用地(市一) (0.09)	商業區(附) (0.09)	經北埔鄉公所確認已無使用需求，考量現況土地使用情形，檢討變更為商業區及停車場用地，並納入整體開發。	附帶條件： <u>應以市地重劃方式辦理跨區整體開發。</u>
			市場用地(市一) (0.11)	停車場用地(附) (0.11)		
		計畫區中央，停一東側道路	道路用地 (0.04)	道路用地(附) (0.04)	考量重劃配地實際之可行性，該道路尚未開闢，應配合整體開發地區併同取得。	
		計畫區中央，市一東側	停車場用地(停一) (0.09)	商業區(附) (0.09)	考量周邊整體發展，已將停一東側之市場用地部分變更為停車場用地，故將停一變更為商業區，並納入整體開發。	
		計畫區中央，市一西側	公園兼兒童遊樂場用地(公兒二) (0.21)	住宅區(附) (0.23)	經北埔鄉公所確認已無使用需求，檢討變更為住宅區，納入整體開發。	
			人行步道用地 (0.02)		公兒二西北側之4公尺人行步道用地尚未開闢，一併納入變更及整體開發。	
		計畫區西側，電信專用區西側	公園兼兒童遊樂場用地(公兒一) (0.14)	住宅區(附) (0.16)	經北埔鄉公所確認已無使用需求，檢討變更為毗鄰分區之住宅區，納入整體開發。	
			人行步道用地 (0.02)		公兒一東北側之4公尺人行步道尚未開闢，一併納入變更及整體開發。	
		計畫區東側，機八	停車場用地(停二)	停車場用地(停二)(附)	已開闢為私人停車場使用，考量公所仍有使用需求，檢	

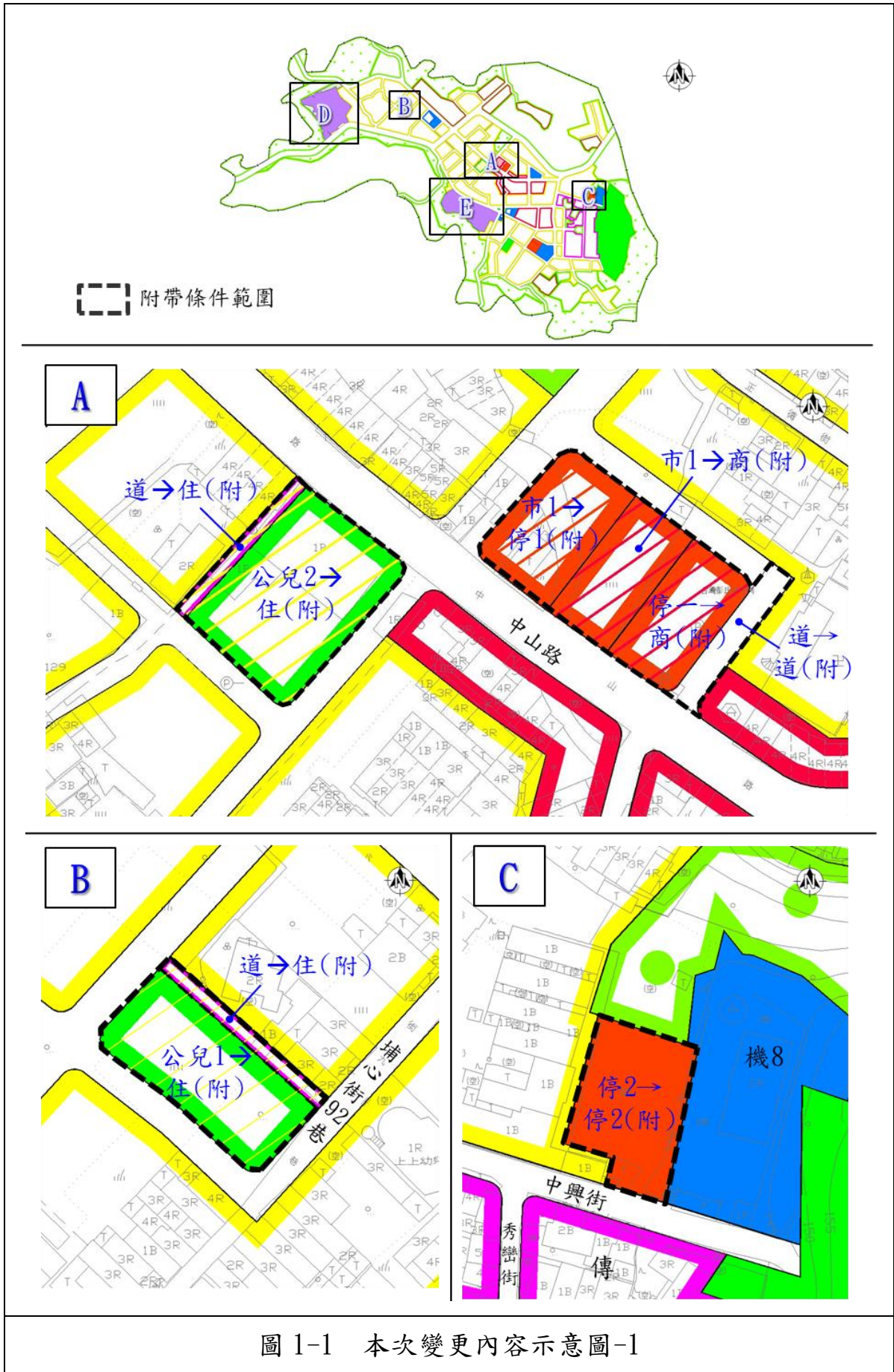
縣都會 委會 審竣 編號	公 展 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
		西側	(0.13)	(0.13)	討維持為原計畫，並納入整體開發取得。	
4	2	計畫區中央偏南側，北埔國小南側邊界	學校用地 (文小) (0.01)	住宅區 (附1) (0.01)	1. 經北埔國小確認已無使用需求，考量土地使用情形，檢討為住宅區(變更地號包括埔興段904、904-2地號)。 2. 另考量未取得土地面積狹小且不宜納入本案整體開發範圍，爰依新竹縣公共設施用地專案通盤檢討案市地重劃整體開發方式之平均負擔比例45%繳納代金，以維護公平之原則。	附帶條件： 住宅區(附1)範圍內全體土地所有權人以土地總面積45%折算代金於申請建造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(m^2)×回饋代金比例(45%)×市價(元/m^2)。 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

縣都會 委會 審竣 編號	公 展 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
						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」。
5	2	計畫區中央偏南側，北埔國小南側邊界	學校用地 (文小) (0.02)	<u>保護區</u> (0.02)	為北埔國小邊界之5處畸零土地， <u>北埔國小確認已無使用需求，考量土地使用情形，檢討為毗鄰之保護區。</u>	變更地號包括埔興段755-1、923、926-1、927、929-1、939、948及952等8筆地號。
6	3	計畫區西北側，北埔國中南側	學校用地 (文中) (0.003)	<u>住宅區</u> (附1) (0.003)	1. 經北埔國中確認已無使用需求，考量土地使用情形，檢討為住宅區。(變更地號為埔中段1067地號。) 2. 另考量未取得土地面積狹小且不宜納入本案整體開發範圍，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1)範圍內全體土地所有權人以土地總面積45%折算代金於申請建造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

縣都 委會 審竣 編號	公 展 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
						： 1. 代金之計算＝變更範圍總面積(m^2)×回饋代金比例(45%)×市價(元/m^2)。 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

縣都會 委會 審竣 編號	公 展 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
						<u>專戶」。</u>
7	3	計畫區西北側，北埔國中西側及北側	學校用地 (文中) (0.45)	<u>保護區</u> (0.45)	為北埔國中邊界之4處畸零土地，經北埔國中確認已無使用需求，考量土地現況為坡度陡峭地，地勢高差為5至6公尺，無法納入整體開發利用，檢討為毗鄰之保護區。	<u>變更地號包括埔中段1028、1071、1073、1074-1、1074-2、1078、1079、1082、1083、1084、1085、1155等12筆地號。</u>

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



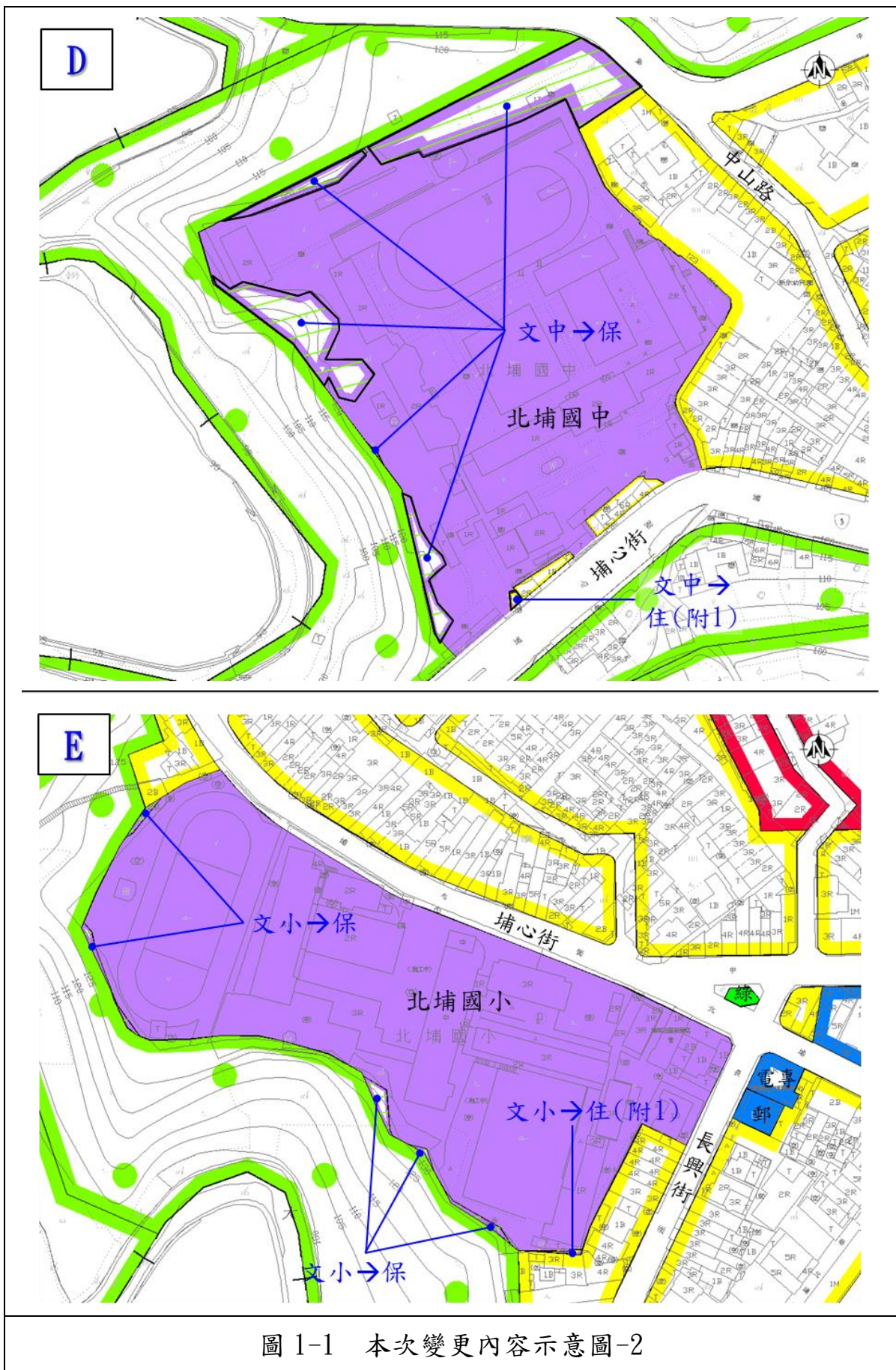


圖 1-1 本次變更內容示意圖-2

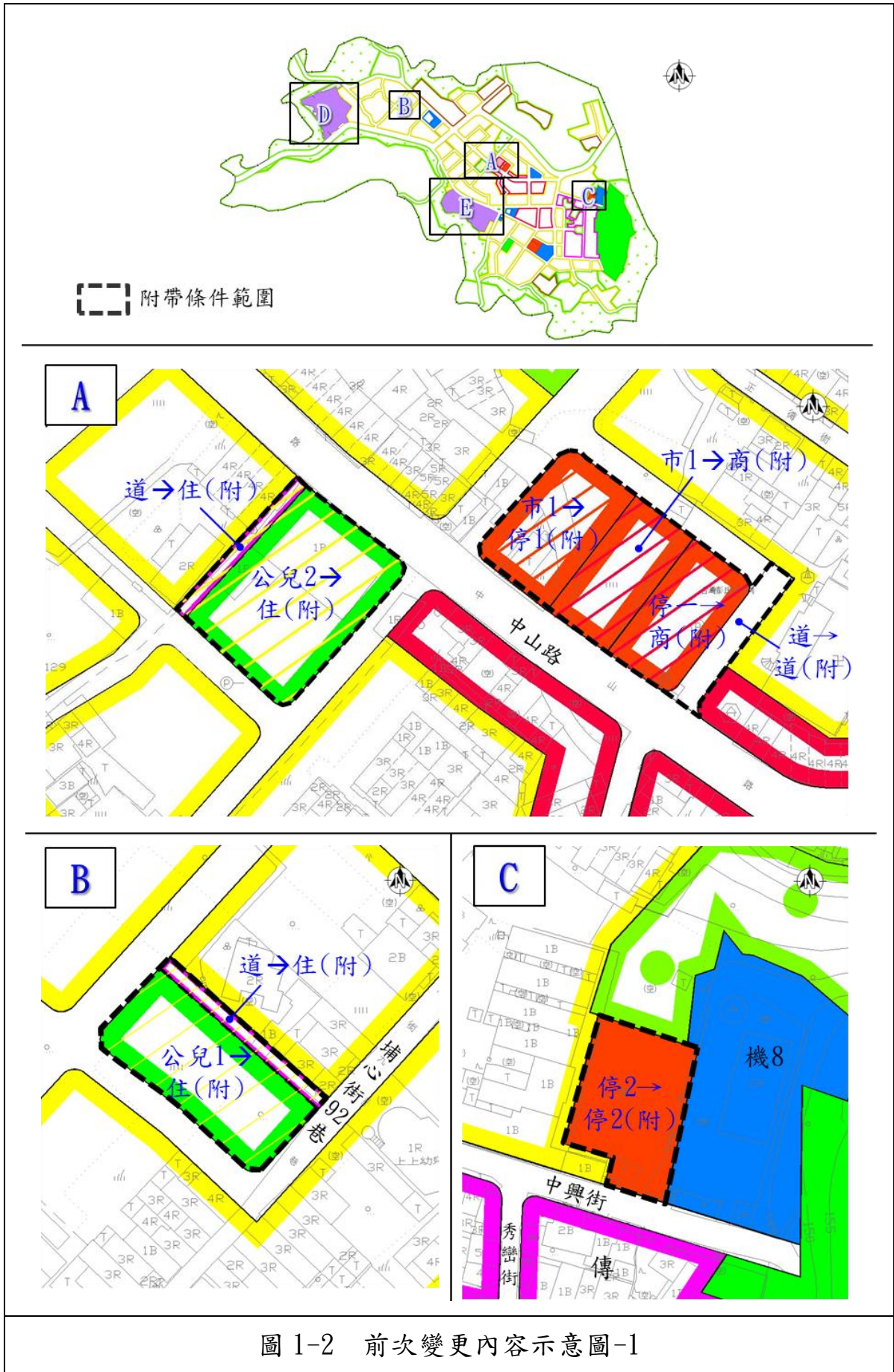
表 1-2 前次變更內容明細表

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，停一西側	市場用地 (市一) (0.09)	商業區 (附) (0.09)	經北埔鄉公所確認已無使用需求，考量現況土地使用情形，檢討變更為商業區及停車場用地，並納入整體開發。	附帶條件： <u>應以市地重劃方式辦理跨區整體開發。</u>
		市場用地 (市一) (0.11)	停車場用地 (附) (0.11)		
	計畫區中央，停一東側道路	道路用地 (0.04)	道路用地 (附) (0.04)	考量重劃配地實際之可行性，該道路尚未開闢，應配合整體開發地區併同取得。	
	計畫區中央，市一東側	停車場用地 (停一) (0.09)	商業區 (附) (0.09)	考量周邊整體發展，已將停一東側之市場用地部分變更為停車場用地，故將停一變更為商業區，並納入整體開發。	
	計畫區中央，市一西側	公園兼兒童遊樂場用地 (公兒二) (0.21)	住宅區 (附) (0.23)	經北埔鄉公所確認已無使用需求，檢討變更為住宅區，納入整體開發。	
		人行步道用地 (0.02)		公兒二西北側之4公尺人行步道用地尚未開闢，一併納入變更及整體開發。	
	計畫區西側，電信專用區西側	公園兼兒童遊樂場用地 (公兒一) (0.14)	住宅區 (附) (0.16)	經北埔鄉公所確認已無使用需求，檢討變更為毗鄰分區之住宅區，納入整體開發。	
		人行步道用地 (0.02)		公兒一東北側之4公尺人行步道尚未開闢，一併納入變更及整體開發。	
	計畫區東側，機八西側	停車場用地 (停二) (0.13)	停車場用地 (停二)(附) (0.13)	已開闢為私人停車場使用，考量公所仍有使用需求，檢討維持為原計畫，並納入整體開發取得。	

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
2	計畫區中央偏南側，北埔國小南側邊界	學校用地 (文小) (0.01)	住宅區 (附) (0.01)	1. 經北埔國小確認已無使用需求，考量土地使用情形，檢討為住宅區(變更地號包括埔興段904、904-2地號)。 2. 另考量未取得土地面積狹小且不宜納入本案整體開發範圍，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以土地總面積45%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

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
					<u>土地使用代金專戶」。</u>
		學校用地 (文小) (0.02)	<u>保護區</u> (0.02)	為北埔國小邊界之5處畸零土地， <u>北埔國小確認已無使用需求，考量土地使用情形，檢討為毗鄰之保護區。</u>	<u>變更地號包括埔興段755-1、923、926-1、927、929-1、939、948及952等8筆地號。</u>
3	計畫區西北側，北埔國中南側	學校用地 (文中) (0.003)	<u>住宅區(附)</u> (0.003)	1. 經北埔國中確認已無使用需求，考量土地使用情形，檢討為 <u>住宅區。(變更地號為埔中段1067地號。)</u> 2. 另考量未取得土地面積狹小且不宜納入本案整體開發範圍，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。	<u>附帶條件：同變2案。</u>
	計畫區西北側，北埔國中西側及北側	學校用地 (文中) (0.45)	<u>保護區</u> (0.45)	為北埔國中邊界之4處畸零土地，經北埔國中確認已無使用需求，考量土地使用情形，檢討為保護區。	<u>變更地號包括埔中段1028、1071、1073、1074-1、1074-2、1078、1079、1082、1083、1084、1085、1155等12筆地號。</u>

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



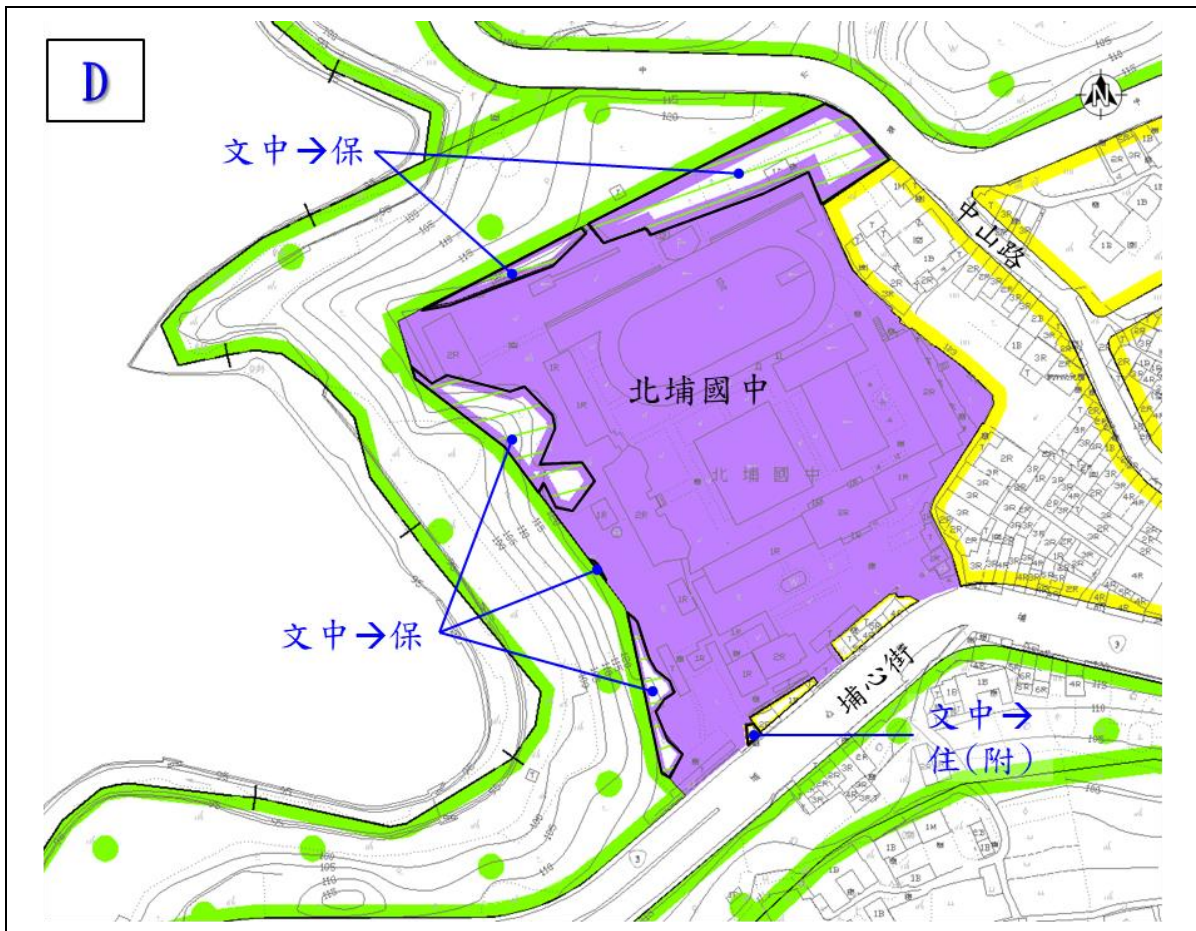


圖 1-2 前次變更內容示意圖-2

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		19.41	0.40	19.81	29.94%	13.24%
	商業區		2.73	0.18	2.91	4.40%	1.94%
	工業區		5.36	-	5.36	8.10%	3.58%
	古蹟保存區		0.92	-	0.92	1.39%	0.61%
	農會專用區		0.04	-	0.04	0.06%	0.03%
	電信專用區		0.23	-	0.23	0.35%	0.15%
	保護區		30.22	0.47	30.69	-	20.50%
	農業區		52.83	-	52.83	-	35.29%
	傳統聚落保存區		3.58	-	3.58	5.41%	2.39%
	住宅區(特)		4.34	-	4.34	6.56%	2.90%
	商業區(特)		0.59	-	0.59	0.89%	0.39%
	小 計		120.25	1.05	121.30	57.09%	81.03%
公 共 設 施 用 地	機關用地		1.89	-	1.89	2.86%	1.26%
	學校用地	文小	2.08	-0.03	2.05	3.10%	1.37%
		文中	3.30	-0.45	2.85	4.30%	1.90%
	公園用地		4.58	-	4.58	6.92%	3.06%
	公園兼兒童遊樂場用地		0.56	-0.35	0.21	0.32%	0.14%
	零售市場用地		0.40	-0.20	0.20	0.30%	0.13%
	停車場用地		0.32	0.02	0.34	0.51%	0.23%
	綠地用地		0.10	-	0.10	0.15%	0.07%
	郵政事業用地		0.02	-	0.02	0.03%	0.01%
	道路廣場用地		16.20	-0.04	16.16	24.42%	10.79%
	小 計		29.45	-1.05	28.40	42.91%	18.97%
都市發展用地面積			66.65	-0.47	66.18	100.00%	-
都市計畫總面積			149.70	-	149.70	-	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	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	陳○宗 (列席)	埔中段 448地號	本土地長期被規劃成機關用地，無法使用，權益受損極大，如今再次被規劃成綠地，土地使用權益延續受損更大。	建議能與鄰旁機關用地變更為住宅區，相同規劃方式以便後續使用發展。	建議不予採納。 理由： 陳情土地為機關用地，依109.8.7北鄉建字第1090054179號函，經鄉公所重新檢討，擬編列預算徵收本機關用地作為消防隊使用，故仍維持原計畫。	建議照處理情形通過。	建議依作業單位初核意見通過。	
公展人2	彭○貴	埔中段 1155地號	1. 有關變3案(北埔國中)屬都市計畫編定為文教用地。 2. 鑒於北埔鄉近年人口結構(逐年減少)屬編訂已不符原目的。 3. 變3部分將大部分變更為保護區與不符本鄉未來發展需要，(北埔)市街未來可供興建住宅地區。 4. 為實踐土地正義宜請加以檢討。	建請予以解編並考量以整體開發方式將保護區撤除，俾求土地有效利用及維護地主權益。	建議不予採納。 理由： 1. 陳情土地為文中用地，經北埔國中確認已無使用需求。 2. 考量土地使用情形，周邊土地為坡度陡峭地區，無法整體利用，故變更為保護區。	有關處理情形提及土地為坡度陡峭地區部份，請規劃單位詳敘現況地形、坡度無法整體利用之原因，納入變更理由修正後，餘建議照處理情形通過。	建議依作業單位初核意見，於變更理由補充修正後通過。	
公展	彭○雄 (列席)	埔中段 636、660	新竹縣政府八年前取消老人年金，拚建設，但北埔鄉	北埔鄉埔中段660地號(道路	建議部分採納。 理由：	公兒(一)東北側之4米人行	建議依處理情形通過。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	作業單位 初核意見	縣都委會專案小組 初步建議意見	縣都委會 決議
人 3		地號	未見有建設及福利，並且停擺，社區居民感覺交通不便，只能在自己家屋簷下聚談，孩童在馬路上跑跳，非縣政府之德政吧！	用地)及 636 地號(公兒一)為北埔鄉都市計畫用地公布實施，已達 20 多年未兌現開發，此縣道往北埔鄉、峨眉鄉、寶山鄉，三鄉鎮交通會更便利，迫切希望縣政府協助開通道路及公園設置。	1. 本次專案通檢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，埔中段 636 地號為公兒一用地部份，已納入變 1 案檢討採整體開發方式辦理。 2. 計畫道路部分(埔中段 660 地號)因涉及整體開發財務能力有限，暫無法檢討解決，建議另依「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」及「都市計畫容積移轉辦法」等相關規定辦理。	步道用地(埔中段 565 地號、部分埔中段 564、660 地號)納入變更為住宅區(附)，其周邊未取得之道路用地，是否得納入整體開發併同取得，請規劃單位說明後提請委員會討論。		
公 展 人	林○瑩（ 列席）林 務局	公園段 189 地號	機八用地內之 189 地號現況為林木，且與秀巒公園相鄰，目前公所也與林務局訂	建議將 189 地號變更為公園用地。	建議不予採納。 理由： 1. 陳情地號非屬平	建議照處理情形通過。	建議依作業單位初核意見通過。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	作業單位 初核意見	縣都委會專案小組 初步建議意見	縣都委會 決議
4			定「北埔鄉公園用地契約」為符合使用目的，建請變更為公園用地。		坦地形，未納入機關用地整體利用，部分已為秀巒公園之使用範圍，部分屬閒置之公有土地；閒置部分之土地與現有秀巒公園有地勢之高差，不易納入公園整體利用。 2. 本公保地專案通檢為解決公共設施保留地無法徵收取得開闢之問題，所陳土地已屬公有土地，建議再考量機關用地之未來需求性，納入通盤檢討辦理。			
公展人5	溫○宏 (列席)	公園段 207、 207-3、 207-4、 207-5、	1. 該地離市中心一級古蹟「金廣福」僅 20 公尺，路寬僅 10 米，為觀光客之必經之路，且該地兩旁已有兩家大型停車場，營業	1. 請將上開土地，列入「商業用地」考量。 2. 該土地為目	建議不予採納。 理由： 所陳土地為住宅區，非屬本案公保地專通檢討範疇。	建議照處理情形通過。	建議依作業單位初核意見通過。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	作業單位 初核意見	縣都委會專案小組 初步建議意見	縣都委會 決議
		207-6、 207-7、 207-8、 207-9、 182	逾 10 年。 2. 該地原為北埔發展觀光的第一家「北埔擂茶」店址，自民國 91 年至今，營業超過 18 年，服務觀光客超過數十萬人次，為北埔觀光打卡聖地。 3. 該地為秀巒公園入口，每日登山遊園人數甚多，且為垃圾車及大型汽車來往大湖必經之地，日夜人車眾多已不能視為「住宅區」。 4. 該地為具有開發潛力的素地，未來開發商機無窮，且可增加政府財源。	前北埔市中心，唯一僅存的大面積平整素地，開發商機無限，可帶動當地繁榮及政府收入。 3. 至少須將 207-5~207-9 地號編為「商業區」，以符合長期以來該地之使用現況，因該地已開店經營服務觀光超過 10 餘年，服務人次超過數十萬人。				
公 展 人 6	葉○田(列席)	變 1 案市場用地	先前已徵收馬路，此次變更案是否得基於地主權益，徵收土地相對減少。		建議不予採納。 理由： 本案檢討變更以跨區市地重劃開發辦理，後續依市地重	建議照處理情形通過。	建議依作業單位初核意見通過。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	作業單位 初核意見	縣都委會專案小組 初步建議意見	縣都委會 決議
					劃相關法令規定辦理土地分配。所陳已徵收之道路用地與本案無涉。			
公展人 7	彭○雄、 彭○樂 (列席)	埔中段 1155地號	埔中段 1155 地號為學校用地(北埔國中)，20 年前未徵收，影響地主之規劃，北埔鄉長年居住人口未超過 10,000 人，少子化，學生人數更少。 1. 原有校地已是足夠，無需增加。 2. 後段地勢與寶山道路坡坎落差 5-6 公尺。 3. 如被徵收後段農地無法通行該如何處置。	學校用地如未解編，需一年內辦理按實價，加 40%徵收，否則應解編還原地主規劃利用。撤銷保護區，恢復原住宅區。	建議不予採納。 理由： 1. 所陳土地經北埔國中確認已無使用需求。 2. 本地號與周邊地形落差較大，故檢討為保護區，變更後不會影響原來之通行。	有關處理情形提及地形落差部份，請規劃單位詳敘現況地形、坡度情形，納入變更理由修正後，餘建議照處理情形通過。	建議依作業單位初核意見，於變更理由補充修正後通過。	
公展人 8	彭○輝、 彭○增 (列席)	埔 中 段 1155 地 號	同公展人 7 案。	同公展人 7 案。	建議不予採納。 理由： 建議併公展人 7 案。	建議照公展人 7 案初核意見辦理。	建議依作業單位初核意見通過。	
公展人 9	彭○輝、 彭○增 (列席)	埔中段 636、660 地號	同公展人 3 案。	同公展人 3 案。	建議不予採納。 理由： 建議併公展人 3 案。	建議照公展人 3 案初核意見辦理。	建議照處理情形通過。	
公	祭祀公業	鄉所段	關於北埔都市計畫變更案，暨鄉所段 504-3		建議不予採納。	1. 查鄉所段	建議照處理情形通	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	作業單位 初核意見	縣都委會專案小組 初步建議意見	縣都委會 決議
展 人 10	彭○祠	504-3、 551、560 地號	、551、560 地號等 3 筆土地，於 3、40 年前被劃設為道路用地，目前已無開設道路之必要性，另鄉所段 555、556、570 等 3 筆土地為停車場用地，上述 6 筆土地目前為本祠堂之廣場，做為每年祠堂祭祀大典使用，且位於本宗祠圍牆範圍內，本從為台灣全省彭姓之大宗祠，亦為彭姓精神寄託之所在，也為北埔重要地標，建請考量保持本宗祠之完整性，於圍牆範圍內之公共設施保留地，依法予以還地於民，併同鄉所段 548 地號地，予以變更為宗教專用區。		理由： 1. 陳情土地(鄉所段 548 地號)為住宅區，非本次公保地專通檢討範疇。 2. 陳情土地(鄉所段 555、556、570 地號等 3 筆土地)為停車場用地，經公所確認尚有需求，考量周邊整體發展，檢討變更為商業區，納入整體開發。 3. 陳情土地(鄉所段 504-3、560 地號土地)為道路用地，考量重劃配地實際之可行性，該道路尚未開闢，應配合整體開發地區併同取得；陳情土地(鄉所段 551 地號)為道路用地，考	504-3、551 及 560 地號等 3 筆土地為未取得之道路用地，本次僅將鄉所段 504-3 及部分 560 地號納入整體開發取得，仍有部分道路用地未一併取得，考量納入整體開發範圍應有一致性之處理原則，請規劃單位說明後，提請委員會討論。 2. 除初核意見第 1 點外，餘建議照處理情形	過。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	作業單位 初核意見	縣都委會專案小組 初步建議意見	縣都委會 決議
					量公設負擔比過高，無法將其納入，建議後續採徵收、容積移轉、獎投辦法等方式取得。	通過。		
公 展 人 11	彭○源 (列席) 108.1031	埔中段 222、223 地號	目前本人土地被劃分為公兒二，本人希望此地分區為住宅區，能原地原配。		建議予以採納。 理由： 依 109.8.7 北鄉建字第 1090054179 號函，公所已無使用需求，將公兒二用地變更為住宅區，納入整體開發；土地分配事宜後續仍依市地重劃相關法令規定辦理。	建議照處理情形通過。	依作業單位初核意見通過。	
公 展 人 12	詹○宗 (列席)	公園段 206-4	變更北埔都市計畫，應以北埔地區的需求為主軸，北埔人口逐年，目前約只有 9,200 人，人口老化，加上少子化，到處都有空屋，幸好北埔是觀光地區，減緩了人口的外移。一個觀光區需要的是停車場和公共設施，而不是住宅區，非假日住	請取消變 1 案：停 2→住。讓來北埔觀光客有停車的地方以及我弟弟有工作的。	建議予以採納。 理由： 依 109.8.7 北鄉建字第 1090054179 號函，配合公所整體規劃需要，停二用地維持原計畫，並納入變 1 案以整體開發方式取得。	建議照處理情形通過。	依作業單位初核意見通過。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	作業單位 初核意見	縣都委會專案小組 初步建議意見	縣都委會 決議
			家的車子都是停在道路上，沒有停車場，請問觀光客的車子要停在哪裡呢？同時我有一位重度身心障礙的弟弟，現在那塊土地我們規劃成停車場，作為弟弟的庇護工場，讓他在那工作，村外接觸，學習社會行為，也有收入，維持生活，因為在鄉下政府沒有規劃任何機構，可以讓身心障礙者有安置的場所。					
公展人 13	北埔鄉公所		1. 機關用地變更為住宅區與綠地，初步分析機關用地上有需求，且電專區緊鄰住宅區是否適宜，亦有討論空間。 2. 停車場用地變更為住宅區，初步分析本鄉公有停車位嚴重不足，且現況亦已規劃為私人停車場使用，故有保留之必要。 3. 市場用地變更為商業區。經查本鄉目前傳統市場不足，導致多處路側有許多臨時攤位設置，影響環境整潔及市容觀瞻，故須研議評估該市場用地之保留。 4. 有關變 2、3 案係屬學校用地全屬，惟據了解目前學校有校舍改建之需求，故是否變更為保護區仍亦討論考量。		建議部分採納。 理由： 配合北埔都市計畫第三次通盤檢討，整體意見修正如下： 1. 機關用地維持原計畫：機(二)已編年度預算取得、機(三)已納入第三次通盤檢討處理、機(七)有使用需求承租中(109.8.7 北鄉建	建議照處理情形通過。	依作業單位初核意見通過。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	作業單位 初核意見	縣都委會專案小組 初步建議意見	縣都委會 決議
					字第 1090054179) 。 2. 停車場用地(停二)維持原計畫，並以整體開發方式取得。 3. 市場用地變更為商業區及停車場用地，以符實際需求。 4. 學校用地配合學校需求，整體檢討變更。			
逾人 1	詹○宗	公園段 206、 206-1、 206-3、 206-4、 181-4、 181-10、 183、 183-1、 183-2、 183-3	110 年 5 月 6 日 1. 都市計畫的目的是人口增加，地方繁榮，公共設施不足，才提出。當年北埔的人口是一萬多人，現在北埔人口才八千多人，還在減少中，連北埔鄉公所的人事編制都縮編，目前北埔鄉公所提的是民國 100 年公布實施(保留案)。為何當年沒有徵收，現在人口減少非常嚴重，還提過去的保留案，請問鄉公所適切嗎？有需求嗎？ 2. 我們家有一位重度(唐氏症)的身心障礙兒子(附件一)，家有身心障礙的兒女，家長是非常艱辛，一支蠟燭兩頭燒，內心的煎熬、痛苦，非外人能了解，因為他們的		建議不予採納。 理由： 陳情土地位於停二用地，考量公所仍有使用需求，本次透過整體開發以市地重劃方式併同取得興闢公共設施，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。	建議照處理情形通過。	依作業單位初核意見通過。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	作業單位 初核意見	縣都委會專案小組 初步建議意見	縣都委會 決議
			智商、行為、思考模式、動作，很難與正常人一樣，雖然經過教育，他們的進步是有限的，有些是極有限，除非是神蹟或奇蹟，不然的話他們是一輩子都不可能成為正常人。因為北埔鄉沒有能夠提供我兒子就業的庇護工場，為了我的身障兒子有機會能夠與外界接觸、互動，學習社會行為和就業，早在民國 97 年 6 月 6 日就申請合法的停車場(附件二)，因此我們經營停車場的宗旨不是單為金錢，而是讓我的兒子在停車場能夠學人際互動和就業。因為經營停車場我的兒子有學習的機會和場所，如今他有明顯的進步，也會賺錢，因此我的停車場也就是我的兒子就業場所。 3. 身心障礙者權益保障法(附件三)第十六條：身心障礙者之人格合法權益，應受尊重及保障，對其接受教育、應考，進用、就業、居住，遷徙，醫療等權益，不得有歧視之對待。北埔鄉公所變更北埔都市計畫案，徵收我的停車場用地，然後我們就必須打包走人，那我的兒子就失業了，我也已經 76 歲了，沒有經濟來源，請問北埔鄉公所可以用變更都市計畫案的理由，來違反身心障礙者權益保障法嗎嗎？而不管身心障礙者的權益和生計嗎？ 4. 我的停車場用地部分被列入古蹟的範圍(					

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	作業單位 初核意見	縣都委會專案小組 初步建議意見	縣都委會 決議
			附件四)，請問鄉公所還要徵收我的停車場用地嗎？ 5. 北埔鄉公所在南興村鄧南光影像館旁邊，擁有一個全鄉最大的公有停車場，共有二百個停車位(附件五)，然而我的停車場面積只有 376.17 平方公尺而已，北埔鄉公所明知早在民國 97 年我們就經營停車場，還要徵收我們的停車場用地，難道我們不能經營停車場，只有鄉公所才可以經營？北埔鄉還有許多停車場，為何鄉公所單單徵收我的停車場用地呢？非常明顯可見，用公權力與民爭利，特別是與最弱勢的重度身心障礙者爭利。臺灣標榜是民主自由的國家，請問請問鄉公所的徵收案有民主嗎？是不是已經違反了身心障礙者權益保障法？ 6. 北埔鄉公所以變更北埔都市計畫案，徵收我的停車場用地，那我就依身心障礙者權益保障法第 16 條，請求撤銷徵收案，以保障我兒子的就業權。 110 年 9 月 29 日補充意見 1. 陳情人已取得新竹縣停車場登記，自 110 年 9 月 13 日至 115 年 6 月 7 日止。地號：公園段 206、206-1、206-3、206-4、181-4、181-10、183、183-1、183-2、183-3					

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	作業單位 初核意見	縣都委會專案小組 初步建議意見	縣都委會 決議
			等 10 筆地號。 2. 陳情人經營停車場的目的是為了幫助身心障礙兒子的日常生活訓練和就業，同時幫助其他身心障礙也是陳情人的目標。 3. 經營停車場讓來北埔鄉觀光客有停車場地，並且提供了觀光客滿意的停車場地和優質的服務態度(有樹林的 P 在網路評比分數是非常高)對北埔鄉的觀光發展有很大的幫助。 4. 綜觀上述的理由，北埔鄉公所，變更陳情人的土地不單純，沒有為身心障礙者著想，不是民族國家地方政府應有的作法。					

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

本案為同一計畫區辦理跨區整體重劃開發，合計面積約 0.8638 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，面積合計 0.8638 公頃，公共設施用地包括停車場用地及道路廣場用地等，面積合計 0.2836 公頃。

表 6-1 重劃開發範圍之土地使用計畫面積表

項 目		面積(公頃)	百分比(%)
使用 分區	住宅區	0.3963	45.88
	商業區	0.1839	21.29
	小 計	0.5802	67.17
公共 設施 用地	停車場用地	0.2440	28.25
	廣場兼道路用地	0.0396	4.58
	小 計	0.2836	32.83
合 計		0.8638	100.00

註：表內面積應以核定圖實際測量分割為準。

二、開發方式：以市地重劃方式辦理跨區整體開發。

三、重劃可行性評估

(一)基本假設

1. 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」近兩年平均交易價格約 21,800 元/m²(7.20 萬元/坪)。

(二)預估重劃總費用：1+2+3=4,733 萬元

1. 重劃費用：約 1,973 萬元
2. 工程費用：約 2,419 萬元

3. 貸款利息：約 341 萬元

(三) 預估平均重劃負擔比率：1 + 2 = 42.04%

1. 公共設施用地平均負擔比率 = 32.83%

2. 費用平均負擔比率 = 25.13%

表 6-2 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)		0.8638	
2	B1. 住宅區面積(公頃)		0.3963	
	B2. 商業區面積(公頃)		0.1839	
3	公共設施用地	C. 全部面積(公頃)	0.2836	
		D. 共同負擔面積(公頃)	0.2836	
		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	32.83%	=(D-E)/(A-E)
4	開發費用	G. 重劃作業費及補償費(萬元)	1,973	
		H. 開發工程費(萬元)	2,419	
		I. 貸款利息(萬元)	341	
		J. 重劃總費用合計(萬元)	4,733	=(G)+(H)+(I)
		K. 預估重劃後平均地價(萬元/坪)	7.20	
		L. 平均負擔比率	25.13%	=(J)/(K)*(A-E)
5	重劃總平均負擔比率		57.96%	=(F)+(L)
6	土地所有權人領回抵費地比率		42.04%	=1-重劃負擔比率

註：本表計算僅供參考，重劃總負擔比例應以實際辦理市地重劃開發時為準。

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 第一次	所屬鄉鎮市：北埔鄉	日期：109 年 3 月 12 日
案由	「變更北埔(含鄉公所地區)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： (一)本府於 108 年 10 月 17 日起至同年 11 月 15 日止(共計 30 天)辦理公開展覽，並於 108 年 10 月 31 日假北埔鄉公所三樓會議室辦理公開展覽說明會。 (二)公開展覽期間(含逾期)公民或團體陳情意見共 13 件，申請列席本縣都委會說明共 10 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、洪委員崇文、閻委員克勤、黃委員書偉、劉委員馨隆及林委員天俊等 7 位委員組成專案小組。 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： 位於北埔鄉公所所在地，其計畫範圍東至北埔公園以東約 100 公尺處，西至北埔國中以西約 100 公尺處，南、北以峨眉溪支流為界，計畫面積為 149.70 公頃。 七、本次檢討變更內容：		

	詳表 1 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 1 市地重劃可行性評估。 九、本案人民團體陳情意見： 詳附件 2 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配合修正或補充說明： (一)本計畫案內現況基礎資料請更新至 108 年，如：本計畫現況人口、公共設施開闢及取得情形等。 (二)部分變更範圍係參照土地權屬以地籍線作為變更範圍界線，涉及變更範圍之地段地號建議納入變更內容明細表內，俾利核對。 (三)本計畫公共設施用地需求分析 1. 學校用地需求 (1)本計畫目標年本計畫區文中、文小之學齡人口數推估情形，並請補充相關推估說明，以作為評估學校用地需求推估之依據。 (2)查國民小學及國民中學設施設備基準前於 108 年 7 月 24 日修正，並自 108 年 8 月 1 日起生效，故有關本計畫國民中小學校校地需求面積應配合重新檢討更新。 2. 公園及兒童遊樂場用地：有關公兒用地應以閭鄰單元檢討為原則，請規劃單位說明本案檢討分析基礎之依據為何？並請補充本計畫以閭鄰單元為分析基準之檢討內容。另本案共劃設一處公園用地、三處公兒用地，取得率分別為 60.48%及 1.63%，惟本次僅將公兒二納入檢討範疇，其公園用地、公兒一及公兒三之使用需求、未納入檢討之理由等，請補充說明之。 3. 停車場用地：停車場用地，經檢討計畫區劃設之停車場用地面積已不足 1.13 公頃，本次規劃將停二用地變更為住宅區，其變更理由之分析依據及效益評估為何？另停車場變更為住宅區後，其停車場用地之需求面積較變更前少，其計算方式請重新檢核修正。 4. 請規劃單位說明及補充各項公共設施用地檢討內容之依據及計算方式，以利瞭解本計畫公共設施用地供給及需求之合理性。

	(四)公共設施用地檢討規劃構想 1. 針對本計畫 5 項公共設施經檢討後仍不足之情形，建議規劃單位以表格補充說明符合都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」審議原則，得不受通盤檢討後 5 項公共設施用地計畫面積不得低於通盤檢討前計畫劃設面積限制之規定，以供本縣都市計畫委員會審議。 2. 有關本案公共設施用地機關協調會議等相關資料，請納入計畫書附件供審議之參考。 3. 請規劃單位說明本案納入整體開發取得之公共設施用地勘選原則為何。 (五)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. 次查本計畫草案內容之計畫目標年期為 115 年，故請規劃單位說明實施進度與經費表訂定期程為 130 年之理由及依據。 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)有關本計畫納入變更之公共設施保留地，請相關單位再次確認有、無使用需求(附件 3)。 (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	請規劃單位依作業單位初核意見及下列各點意見修正後，併同尚未審議事項，提下次專案小組續討論： 一、有關停二用地之變更，請將需地機關之使用需求及後續使用計畫納入變更理由敘明，且私人停車場不宜作為評估停車場用地之考量。 二、本案之計畫人口數建議參考「變更北埔(含鄉公所地區)

	都市計畫(第三次通盤檢討)案」之計畫人口數檢核。 三、請規劃單位向北埔鄉公所確認納入「變更北埔(含鄉公所地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」規劃之公共設施保留地之項目，其餘未有規劃者再納入本案研議處理。
--	---

表 1 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，電專東側	機關用地 (機二) (0.16)	住宅區 (0.16)	經北埔鄉公所確認已無使用需求，考量現況土地使用情形，檢討為住宅區，納入整體開發。	附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。
	計畫區中央偏西北側，電專北側	機關用地 (機二) (0.034)	綠地用地 (0.034)	經北埔鄉公所確認已無使用需求，考量現況土地使用情形，檢討為綠地用地，納入整體開發取得。	
	計畫區中央，停一西側	市場用地 (市一) (0.20)	商業區 (0.20)	經北埔鄉公所確認已無使用需求，考量現況土地使用情形，檢討為商業區，納入整體開發。	
	計畫區中央，市一東側	停車場用地 (停一) (0.08)	停車場用地 (停一) (0.08)	現況已為彭氏宗祠前停車場，考量停車使用情形，維持原計畫，納入整體開發。	
	計畫區東側，機八西側	停車場用地 (停二) (0.16)	住宅區 (0.16)	已開闢為私人停車場使用，考量使用效益不足，檢討為住宅區，納入整體開發。	
	計畫區中央，市一西側	公園兼兒童遊樂場用地 (公兒二) (0.22)	公園兼兒童遊樂場用地 (公兒二) (0.22)	經北埔鄉公所確認仍有使用需求，維持原計畫，納入整體開發取得。	
2	計畫區中央偏南側，北埔國小邊界	學校用地 (文小) (0.01)	住宅區 (再) (0.01)	經北埔國小確認已無使用需求，考量土地使用情形，檢討為住宅區(再發展區)。	變更地號包括埔興段 904 地號及埔興段部分 952 地號。本案為低價值變更為高價值之土地，雖不納入整體開發，為維護公平原則，故調降變更後之容積率不得大於 110%。
	計畫區中央偏南側	學校用地 (文小)	保護區 (0.02)	經北埔國小確認已無使用需求，考量土地使用情形	北埔國小邊界，共 5 處。

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
	，北埔國小 邊界	(0.02)		，檢討為保護區。	
3	計畫區西 北側，北埔 國中南側	學校用地 (文中) (0.003)	住宅區 (再) (0.003)	經北埔國中確認已無使用 需求，考量土地使用情形 ，檢討為住宅區(再發展區)。	變更地號為埔 中段 1067 地 號。 本案為低價值 變更為高價值 之土地，雖不納 入整體開發，為 維護公平原則，故調降變更 後之容積率不得大於110%。
	計畫區西 北側，北埔 國中西側 及北側。	學校用地 (文中) (0.45)	保護區 (0.45)	經北埔國中確認已無使用 需求，考量土地使用情形 ，檢討為保護區。	北埔國中邊 界，共4處。
4	土地使 用分區 管制 要點	增訂土地使用分區管制要 點如下：住宅區(再發展區)建蔽率不得大於60%，容 積率不得大於110%。		配合本次檢討變更內容， 增訂土地使用管制規定。	

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

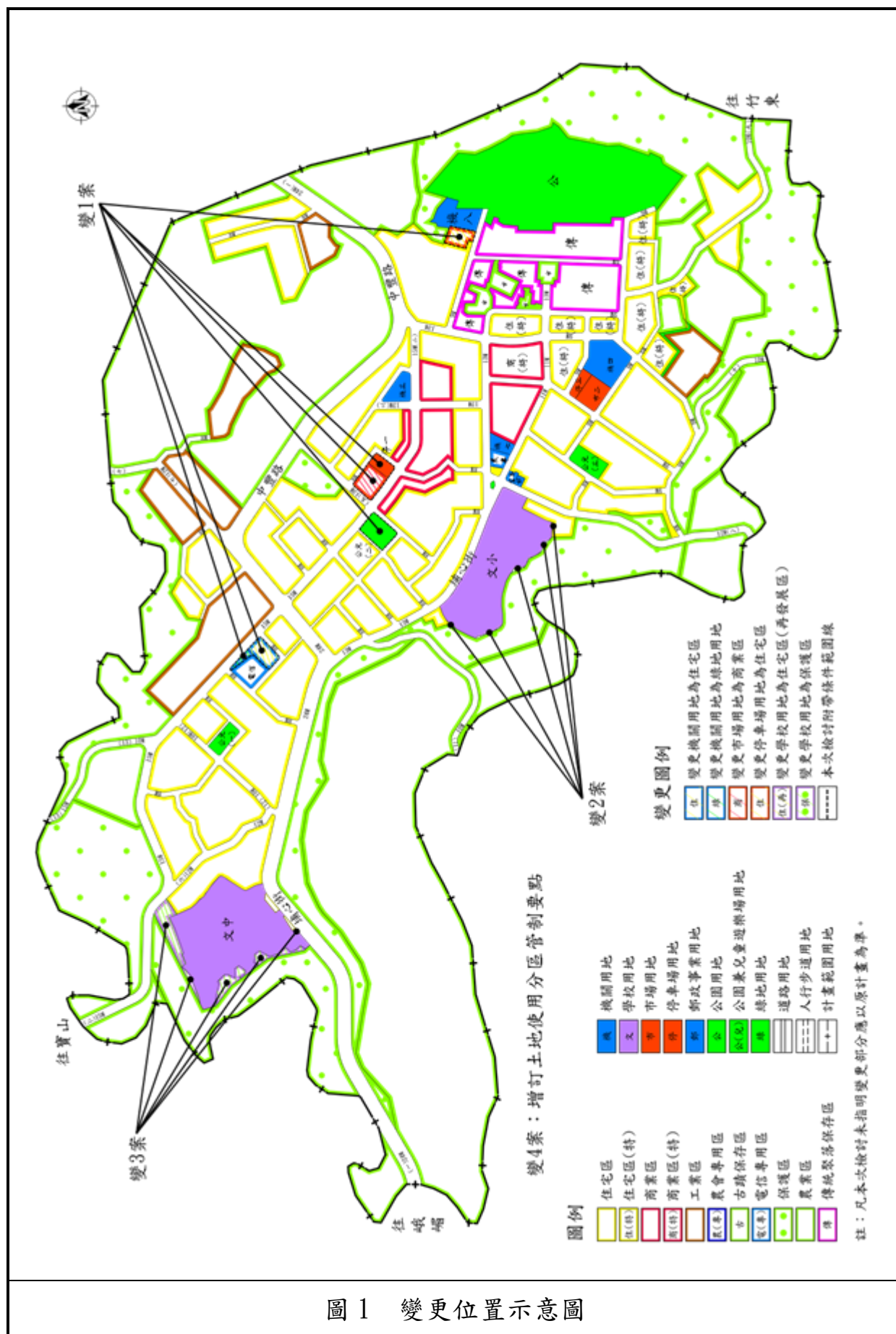


圖 1 變更位置示意圖

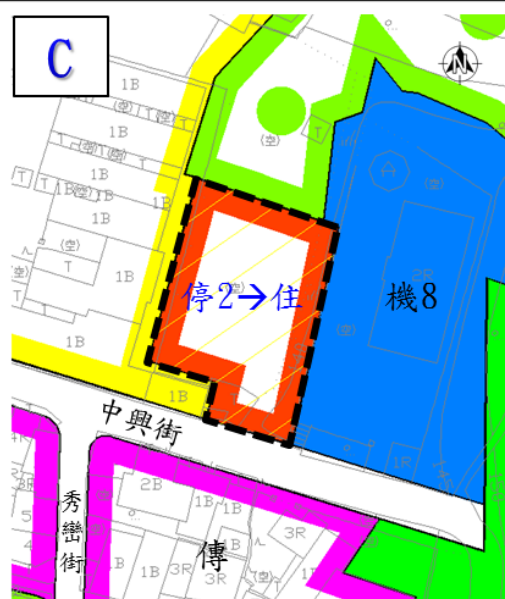
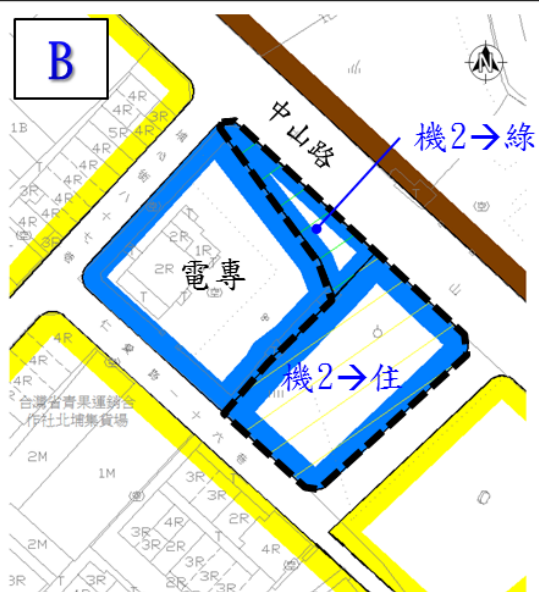
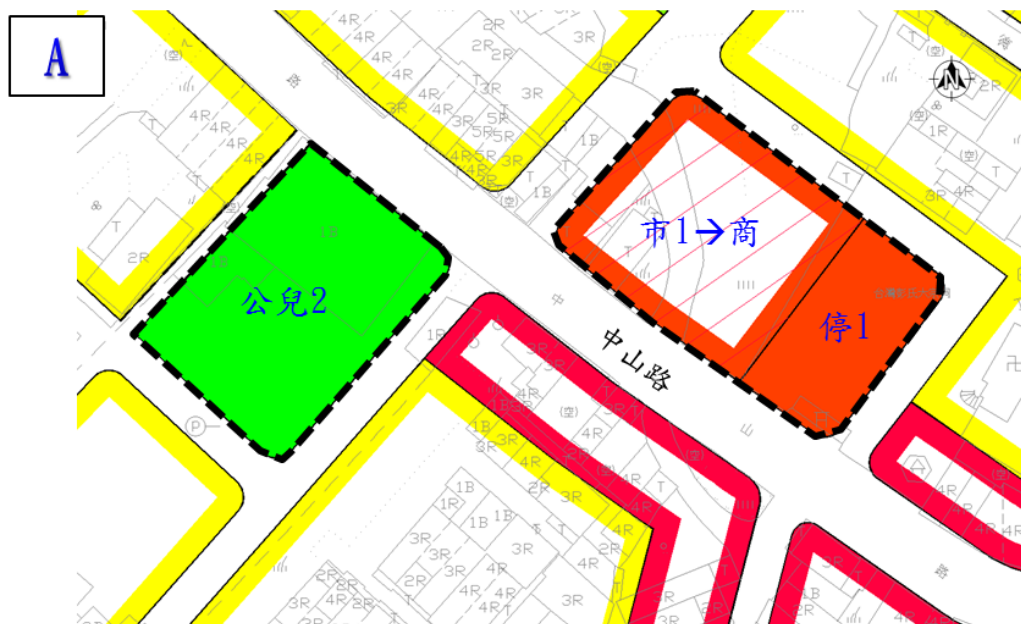
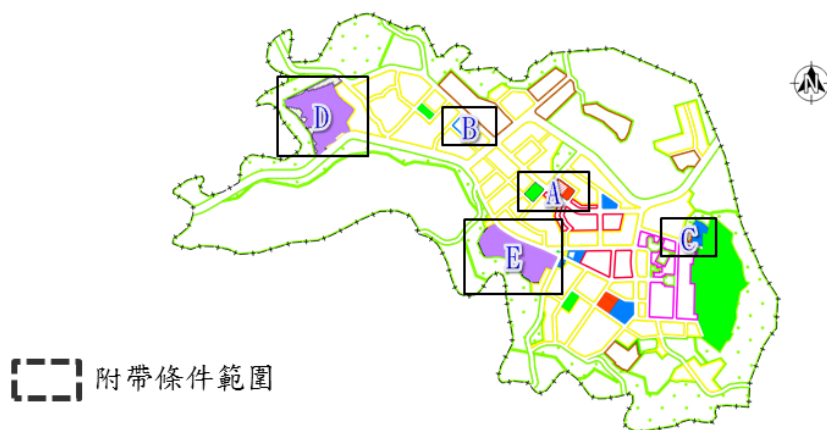


圖 2 變更內容明細表第 1 案示意圖

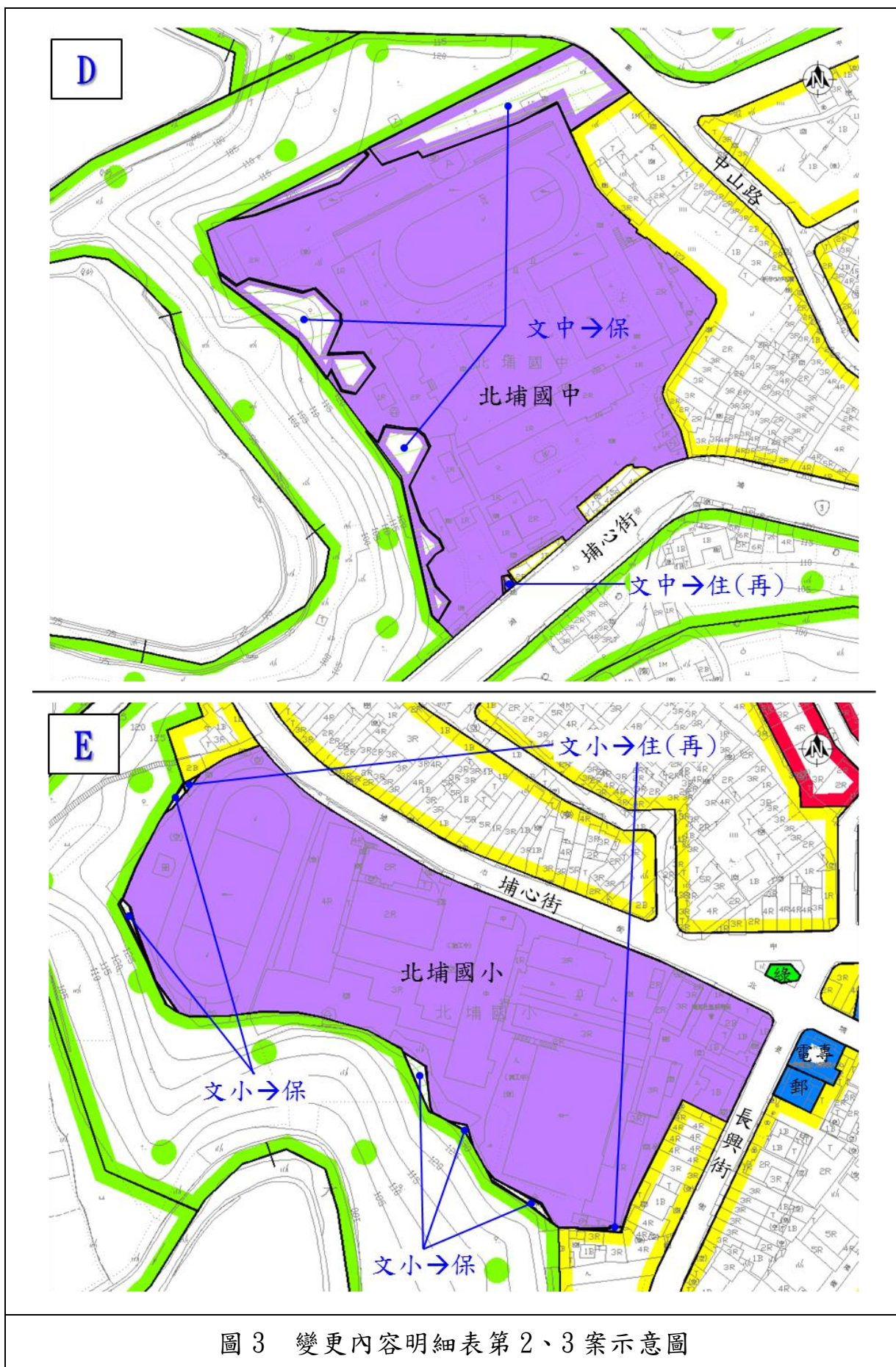


圖 3 變更內容明細表第 2、3 案示意圖

表 2 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	19.41	0.32	19.73	29.81%	13.18%
	商業區	2.73	0.20	2.93	4.43%	1.96%
	工業區	5.36	-	5.36	8.10%	3.58%
	古蹟保存區	0.92	-	0.92	1.39%	0.61%
	農會專用區	0.04	-	0.04	0.06%	0.03%
	電信專用區	0.23	-	0.23	0.35%	0.15%
	保護區	30.22	0.47	30.69	-	20.50%
	農業區	52.83	-	52.83	-	35.29%
	傳統聚落保存區	3.58	-	3.58	5.41%	2.39%
	住宅區(特)	4.34	-	4.34	6.56%	2.90%
	商業區(特)	0.59	-	0.59	0.89%	0.39%
	住宅區(再發展區)		0.01	0.013	0.02%	0.01%
	小 計	120.25	1.00	121.25	57.02%	81.00%
公 共 設 施 用 地	機關用地	1.89	-0.19	1.70	2.56%	1.13%
	學校用地文小	2.08	-0.03	2.05	3.10%	1.37%
	學校用地文中	3.30	-0.45	2.85	4.30%	1.90%
	公園用地	4.58	-	4.58	6.92%	3.06%
	公園兼兒童遊樂場用地	0.56	-	0.56	0.85%	0.37%
	零售市場用地	0.40	-0.20	0.20	0.30%	0.13%
	停車場用地	0.32	-0.16	0.16	0.24%	0.11%
	綠地用地	0.10	0.03	0.13	0.20%	0.09%
	郵政事業用地	0.02	-	0.02	0.03%	0.01%
	道路廣場用地	16.20	-	16.20	24.48%	10.82%
	小 計	29.45	-1.00	28.45	42.98%	19.00%
都市發展用地面積		66.65	-	66.18	100.00%	-
都市計畫總面積		149.70	-	149.70	-	100.00%

註：表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

附件 1 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

本案為同一計畫區辦理跨區整體重劃開發，合計面積約 0.85 公頃。

(二)土地使用計畫內容

土地使用分區包括住宅區，面積計 0.52 公頃，公共設施用地包括停車場用地、公園兼兒童遊樂場用地及綠地用地等，面積計 0.33 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(%)
土地 使用分區	住宅區	0.32	37.47
	商業區	0.20	23.42
	小 計	0.52	60.89
公共設施 用地	停車場用地	0.22	25.76
	公園兼兒童遊樂場用地	0.08	9.37
	綠地用地	0.03	3.98
	小 計	0.33	39.11
合 計		0.85	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：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 18,755 元/m²(6.2 萬元/坪)。

(二)預估重劃總費用：889 萬元

1. 重劃費用：約 154 萬元

2. 工程費用：約 671 萬元

3. 貸款利息：約 64 萬元

(三)預估平均重劃負擔比率：1+2=44.66%

1. 公共設施用地平均負擔比率=39.11%

2. 費用平均負擔比率=5.55%

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)		0.85	
2	B1. 住宅區面積(公頃)		0.32	
	B2. 商業區面積(公頃)		0.20	
3	公共 設施 用地	C. 全部面積(公頃)	0.33	
		D. 共同負擔面積(公頃)	0.33	
		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	39.11%	=(D-E)/(A-E)
4	開發 費用	G. 重劃作業費及補償費(萬元)	154	
		H. 開發工程費(萬元)	671	
		I. 貸款利息(萬元)	64	
		J. 重劃總費用合計(萬元)	889	=(G)+(H)+(I)
		K. 預估重劃後平均地價(萬元/坪)	6.20	
		L. 平均負擔比率	5.55%	=(J)/(K)*(A-E)
5	重劃總平均負擔比率		44.66%	=(F)+(L)
6	土地所有權人領回抵費地比率		55.34%	=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 2 公民或團體陳情意見綜理表

變更北埔都市計畫(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	陳○宗 (列席)	埔中段 448 地 號	本土地長期被規劃成機關用地，無法使用，權益受損極大，如今再次被規劃成綠地，土地使用權益延續受損更大。	建議能與鄰旁機關用地變更為住宅區，相同規劃方式以便後續使用發展。	建議未便採納。 理由： 1. 考量該宗地深度較淺，加上建築退縮因素，不宜作為可建築土地，故變更為綠地用地。 2. 日後重劃配地將依法原位次配回。	
公展人 2	彭○貴	埔中段 1155 地 號	1. 有關變 3 案(北埔國中)屬都市計畫文教用地。 2. 鑒於北埔鄉近年人口結構逐年減少，編訂已不符原目的。 3. 變 3 部分將大部分變更為保護區，不符本鄉未來發展需要，(北埔)市街未來可供興建住宅地區。 4. 為實踐土地正義，宜請加以檢討。	建請予以解編並考量以整體開發方式將保護區撤除，俾求土地有效利用及維護地主權益。	建議未便採納。 理由： 1. 該宗地經北埔國中確認已無使用需求。 2. 考量土地使用情形，周邊土地為坡度陡峭地區，無法整體利用，故變更為保護區。	
公展人 3	彭○雄 (列席)	埔中段 636、 660 地 號	新竹縣政府八年前取消老人年金，拚建設，但北埔鄉未見有建設及福利，並且停擺，社區居民感覺交通不便，只能在自己家屋簷下聚談，孩童在馬路上跑跳，非縣政府之德政吧！	北埔鄉埔中段 660 地號(道路用地)及 636 地號(公兒一)為北埔鄉都市計畫用地公布實施，已達 20 多年未兌現開發，此縣道往北埔鄉、峨眉鄉、寶山鄉，三鄉鎮交通會更便利，迫切希望縣政府協助開通道路及公園設置。	建議酌予採納。 理由： 1. 本次專案通檢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，公兒一用地將納入整體開發檢討。 2. 計畫道路部分涉及整體開發財務能力有限，暫無法檢討解決，建議另依「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」及「	

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
					都市計畫容積移轉辦法」等相關規定辦理。	
公展人 4	林○瑩 (列席) 林務局	公園段 189 地號	機八用地內之 189 地號現況為林木，且與秀巒公園相鄰，目前公所也與林務局訂定「北埔鄉公園用地契約」為符合使用目的，建請變更為公園用地。	建議將 189 地號變更為公園用地。	建議未便採納。 理由： 1. 本地號非屬平坦地形，未納入機關用地整體利用，部分已為秀巒公園之使用範圍，部分屬閒置之公有土地；閒置部分之土地與現有秀巒公園有地勢之高差，不易納入公園整體利用。 2. 本公保地專案通檢為解決公共設施保留地無法徵收取得開闢之問題，所陳土地已屬公有土地，建議再考量機關用地之未來需求性，納入通盤檢討辦理。	
公展人 5	溫○宏 (列席)	公園段 207、 207-3 、207-4 、207-5 、207-6 、207-7 、207-8 、207-9 、182	1. 該地離市中心一級古蹟「金廣福」僅 20 公尺，路寬僅 10 米，為觀光客之必經之路，且該地兩旁已有兩家大型停車場，營業逾 10 年。 2. 該地原為北埔發展觀光的第一家「北埔擂茶」店址，自民國 91 年至今，營業超過 18 年，服務觀光客超過數十萬人次，為北埔觀光打卡聖地。 3. 該地為秀巒公園入口，每日登山遊園人數甚	1. 請將上開土地，列入「商業用地」考量。 2. 該土地為目前北埔市中心，唯一僅存的大面積平整素地，開發商機無限，可帶動當地繁榮及政府收入。 3. 至少須將 207-5~207-9 地號編為「商業區」，以符合長期以來該地	建議未便採納。 理由： 所陳土地為住宅區，非屬本案公保地專通檢討範疇。	

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
			多，且為垃圾車及大型汽車來往大湖必經之地，日夜人車眾多已不能視為「住宅區」。 4. 該地為具有開發潛力的素地，未來開發商機無窮，且可增加政府財源。	之使用現況，因該地已開店經營服務觀光超過 10 餘年，服務人次超過數十萬人。		
公展人 6	葉○田 (列席)	變 1 案 市場用地	先前已徵收馬路，此次變更案是否得基於地主權益，徵收土地相對減少。		建議未便採納。 理由： 本案檢討變更以跨區市地重劃開發辦理，土地所有權人平均配回約 55%之可建築用地，係配合中央政府政策，與先前已徵收道路無關。	
公展人 7	彭○雄、彭○樂 (列席)	埔中段 1155 地號	埔中段 1155 地號為學校用地(北埔國中)，20 年前未徵收，影響地主之規劃，北埔鄉長年居住人口未超過 10,000 人，少子化，學生人數更少。 1. 原有校地已是足夠，無需增加。 2. 後段地勢與寶山道路坡坎落差 5-6 公尺。 3. 如被徵收後段農地無法通行該如何處置。	學校用地如未解編，需一年內辦理按實價，加 40% 徵收，否則應解編還原地主規劃利用。撤銷保護區，恢復原住宅區。	建議未便採納。 理由： 1. 所陳土地經北埔國中確認已無使用需求。 2. 本地號與周邊地形落差較大，故檢討為保護區，變更後，並不會影響原來之通行，	
公展人 8	彭○輝、彭○增 (列席)	埔中段 1155 地號	如公展人 7 案。	如公展人 7 案。	建議未便採納。 理由： 併公展人 7 案。	
公展人 9	彭○輝、彭○增 (列席)	埔中段 636、660 地號	如公展人 3 案。	如公展人 3 案。	建議未便採納。 理由： 併公展人 3 案。	
公展人	祭祀公業彭○祠	鄉所段 504-3、551、	關於北埔都市計畫變更案，暨鄉所段 504-3、551、560 地號 3 筆土地，於 3、40 年前被劃設為道路用地，目前已無開設道路之		建議酌予採納。 理由： 1. 548 地號屬住宅	

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
10		560 地號	必要性，另鄉所段 555、556、570 地號等 3 筆土地，亦於 3、40 年前被劃設為停車場用地，上述 6 筆土地目前為本祠堂之廣場，做為每年祠堂祭祀大典使用，且位於本宗祠圍牆範圍內，為台灣全省彭姓之大宗祠，亦為彭姓精神寄託之所在，也為北埔重要地標，建請考量保持本宗祠之完整性，於圍牆範圍內之公共設施保留地，依法予以還地於民，併同鄉所段 548 地號地，予以變更為宗教專用區。		區，非本次公保地專通檢討範疇。 2. 另六筆土地屬道路及停車場用地，如變更為宗教專用區，且承諾部分土地不影響市中心區所需之停車及出入道路使用者，則同意予以變更。	
公展人 11	彭○源 (列席) 108.10 31	埔中段 222、 223 地 號	目前本人土地被劃分為公兒二，本人希望此地分區為住宅區，能原地原配。		建議未便採納。 理由： 此地已為公兒二用地，無法原地原配，盡量在原地附近配回可建築土地。	
公展人 12	詹○宗 (列席)	公園段 0206-0 004	變更北埔都市計畫，應以北埔地區的需求為主軸，北埔人口逐年，目前約只有 9,200 人，人口老化，加上少子化，到處都有空屋，幸好北埔是觀光地區，減緩了人口的外移。一個觀光區需要的是停車場和公共設施，而不是住宅區，非假日住家的車子都是停在道路上，沒有停車場，請問觀光客的車子要停在哪裡呢？同時我有一位重度身心障礙的弟弟，現在那塊土地我們規劃成停車場，作為弟弟的底護工場，讓他在那工作，村外接觸，學習社會行為，也有收入，維持生活，因為在鄉下政府沒有規劃任何機構，可以讓身心障礙者有安置的場所。	請取消變 1 案：停 2→住。讓來北埔觀光客有停車的地方以及我弟弟有工作的。	建議酌予採納。 理由： 1. 本次檢討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，係將低價值土地變更為高價值土地，併整體開發取得公設用地，將部分公共設施保留地變更為可建築土地，再採公辦跨區市地重劃開發，使公共設施保留地土地所有權人配回約 55%之可建築用地，為配合中央政府政策。 2. 配合北埔三通研議結果。	
公展	北埔鄉公所		1. 機關用地變更為住宅區與綠地，初步分析機關用地上有需求，且電專區緊鄰住宅區		建議酌予採納。 理由：	

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
人 13			是否適宜，亦有討論空間。 2. 停車場用地變更為住宅區，初步分析本鄉公有停車位嚴重不足，且現況亦已規劃為私人停車場使用，故有保留之必要。 3. 市場用地變更為商業區。經查本鄉目前傳統市場不足，導致多處路側有許多臨時攤位設置，影響環境整潔及市容觀瞻，故須研議評估該市場用地之保留。 4. 有關變 2、3 案係屬學校用地全屬，惟據了解目前學校有校舍改建之需求，故是否變更為保護區仍亦討論考量。		配合北埔都市計畫第三次通盤檢討之規劃討論結果，若機關、學校等單位有使用需求，還請發文給縣政府並提出事業財務計畫，將遵照辦理。	

附件 3 請相關單位確認是否有使用需求

項目	編號	面積(公頃)	需用單位
機關用地	機二	0.19	新竹縣北埔鄉公所
	機三	0.04	新竹縣北埔鄉公所
	機七	0.09	衛生所暨群體醫療中心、鄉立圖書館、老人文康活動中心
學校用地	文小一 (北埔國小)	2.08	本府教育處(國民教育科)
	文中 (北埔國中)	3.30	本府教育處(國民教育科)
市場用地	市一	0.20	新竹縣北埔鄉公所
停車場用地	停一	0.08	新竹縣北埔鄉公所
	停二	0.16	新竹縣北埔鄉公所
公園用地	公一	1.76	新竹縣北埔鄉公所
公園兼兒童遊樂場用地	公兒一	0.18	新竹縣北埔鄉公所
	公兒二	0.22	新竹縣北埔鄉公所
	公兒三	0.16	新竹縣北埔鄉公所

(二)110 年 4 月 19 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：北埔鄉	日期：110 年 4 月 19 日
案 由	「變更北埔(含鄉公所地區)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： (一)本府於民國 108 年 10 月 17 日起計 30 日公開展覽，並於民國 108 年 10 月 31 日假北埔鄉公所三樓會議室辦理公開展覽說明會。 (二)公開展覽期間(含逾期)公民或團體陳情意見共 13 件，申請列席本縣都市計畫委員會說明共 10 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、洪委員崇文、閻委員克勤、黃委員書偉、劉委員馨隆及林委員天俊等 7 位委員組成專案小組，專案小組於 109 年 3 月 12 日召開第 1 次組會議審議，嗣後 110 年度都市計畫委員會成員異動，爰簽准由吳委員國寶、李委員昌憲及朱委員彥龍組成專案小組續行審議。 (四)審議程序：於 109 年 3 月 12 日召開 1 次縣都市計畫委員會專案小組審議。 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： 位於北埔鄉公所所在地，其計畫範圍東至北埔公園以東約 100 公尺處，西至北埔國中以西約 100 公尺處，南、北以峨眉溪支流為界，計畫面積為 149.70 公頃。 七、本次檢討變更內容： 原公展變更內容明細表詳附表 1、變更示意圖詳附圖 1，修正後變更內容明細表詳附表 2，修正後變更內容詳附圖 2、3。 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，修正後市地重劃可行性評估詳附件二。 九、人民團體陳情意見及處理情形綜理表詳附圖 3、附表 4 所示。 十、本案專案小組於 109 年 3 月 12 日召開本縣都市計畫委員會第 1 次專案小組會議審議，經規劃單位依作業單位初核意見及專案小組初步建議意見補充、修正計畫內容後，再提請本次專案小組審議。
作業單位 初核意見	一、請規劃單位說明本次提會方案與公開展覽(草案)方案之差異內容，調整後方案提請專案小組討論。 二、本案公開展覽期間人民團體陳情意見共 13 件，本次會議請陳情人列席說明後提請委員會討論。公開展覽期間人民團體陳情意綜理表，詳附表 4。 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	請規劃單位依作業單位初核意見及下列各點補充資料後，併同尚未審議事項及人民陳情意見處理情形，提下次專案小組續討論： 一、有關公共設施用地保留地之處理方式，如經需地機關確認已無使用需求者，應有一致性之處理原則；另針對未納入跨區整體開發，其變更為其他使用分區之土地者，建議依本府通案性處理原則檢討辦理。

	二、有關公兒(三)用地前經北埔鄉公所確認納入「變更北埔(含鄉公所地區)第三次通盤檢討案」研議處理，倘北埔鄉公所評估有納入本案處理之必要，請以書面方式提送人民團體陳情意見，以利錄案參酌研議。 三、學校用地(北埔國中、北埔國小)部份，經教育處及學校等與會單位表示，確認文小用地(北埔國小)之埔興段 939、948 地號等 2 筆地號土地及文中用地(北埔國中)之埔中段 1075 地號等 1 筆土地，仍有使用需求，其餘學校用地使用範圍，請教育處於會議記錄文到 14 日內函復業務單位確認管轄之公共設施保留地是否有使用需求，倘仍有使用需求，應研提具體財務計畫（取得期限限民國 110 年前完成）；倘未見回復或未能擬具財務計畫作為旨案作業依據，則本府後續將該用地納入旨揭案檢討。
--	--

附件一 新竹縣都市計畫委員會第 1 次專案小組會議
處理情形對照表

一、專案小組初步建議事項處理情形對照表

專案小組初步建議	處理情形及說明
請規劃單位依作業單位初核意見及下列各點補充資料後，併同尚未審議事項，提下次專案小組續討論：	
一、有關停二用地之變更，請將需地機關之使用需求及後續使用計畫納入變更理由敘明，且私人停車場不宜作為評估停車場用地之考量。	遵照辦理，依 109.4.24. 與北埔鄉公所協調會議，考量北埔秀巒公園遊客之停車需求，仍應維持為原停車場用地。詳附表 2。
二、本案之計畫人口數建議參考「變更北埔(含鄉公所地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」之計畫人口數檢核。	1. 本案公共設施保留地專案通檢之檢核人口係依據新竹縣區域計畫(草案)已分派及訂定各都市計畫區民國 115 年之計畫人口，但考量各都市計畫區近十年人口成長情形及發展率，本計畫區及少數幾處計畫區之計畫人口有微幅調整外，其餘都市計畫區維持新竹縣區域計畫(草案)內容，作為本案檢討公共設施用地之依據。此為全縣一致性之規劃作法，全縣性整體規劃報告之檢核人口亦業經內政部審議修正通過，計畫書內亦敘明在案。 2. 新竹縣區域計畫推估 115 年本計畫區之計畫人口為 7,000 人，本計畫區三通草案修訂之計畫人口同為 7,000 人，但公設專案通檢之檢核人口係以 4,200 人作為標準，以符實際

專案小組初步建議	處理情形及說明
	人口成長狀況。
三、請規劃單位向北埔鄉公所確認納入「變更北埔(含鄉公所地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」規劃之公共設施保留地之項目，其餘未有規劃者再納入本案研議處理。	遵照辦理，109.4.24. 已與北埔鄉公所召開研商會議，重新修正檢討內容，修正後變更內容詳附表 2。

二、作業單位初核意見處理情形對照表

作業單位初核意見	處理情形及說明
一、本計畫案內現況基礎資料請更新至 108 年，如：本計畫現況人口、公共設施開闢及取得情形等。	1. 公設開闢及取得情形，本次公展草案內容已依 108 年地籍資料更新。 2. 如涉及本次變更方案需更新有關資料，將優先處理。 3. 其他資料將陸續更新，並俟縣都委會審竣後，提報內政部審議前，一併配合納入修正計畫書。
二、部分變更範圍係參照土地權屬以地籍線作為變更範圍界線，涉及變更範圍之地段地號建議納入變更內容明細	已修正，詳附表 2。

作業單位初核意見	處理情形及說明
表內，俾利核對。	
三、本計畫公共設施用地需求分析 1. 學校用地需求分析 (1) 本計畫目標年本計畫區文中、文小之學齡人口數推估情形，並請補充相關推估說明，以作為評估學校用地需求推估之依據。 (2) 查國民小學及國民中學設施設備基準前於 108 年 7 月 24 日修正，並自 108 年 8 月 1 日起生效，故有關本計畫國民中小學校校地需求面積應配合重新檢討更新。 2. 公園及兒童遊樂場用地：有關公兒用地應以閭鄰單元檢討為原則，請規劃單位說明本案檢討分析基礎之依據為何？請補充本計畫以閭鄰單元為分析基準之檢討內	1. 已補充說明，詳如檢討後公共設施用地需求計算表。 2. 已配合檢討更新，詳如檢討後公共設施用地需求計算表。 1. 依規劃原則每一鄰里單元內居住人口以不超過 10,000 人為限，本計畫區以檢核人口 4,200 人為基準，略分為 1 處閭鄰單元，經檢討本計畫區之公園及兒童遊樂場用地面積，可滿足檢討需求。 2. 公園用地未取得土地為 1.81 公頃，面積過於龐大，無法以重劃之公設負擔取得，本次已將公兒一及公兒二納入檢討，詳附表 2。

作業單位初核意見	處理情形及說明
容。另本案共劃設一處公園用地、三處公兒用地，取得率分別為 60.48%及 1.63%，惟本次僅將公兒二納入檢討範疇，其公園用地、公兒一及公兒三之使用需求、未納入檢討之理由等，請補充說明之。 3. 停車場用地：停車場用地，經檢討計畫區劃設之停車場用地面積已不足 1.13 公頃，本次規劃將停二用地變更為住宅區，其變更理由之分析依據及效益評估為何？另停車場變更為住宅區後，其停車場用地之需求面積較變更前少，其計算方式請重新檢核修正。 4. 請規劃單位說明及補充公共設施用地檢討內容之計算方式，以利瞭解本計畫公共設施用地供給及需求之合理性。	3. 依北埔鄉公所 109 年 8 月 7 日北鄉建字第 1090054179 號函示，業已將公兒三納入北埔第三次通盤檢討。 本次已將停車場用地維持為原計畫，詳如附表 2。 補充說明，詳如檢討後公共設施用地需求計算表。
四、公共設施用地檢討規劃構想 1. 針對本計畫 5 項公共設施經檢討後仍不足之情形，建議規劃單位以表格	遵照辦理，以補充於簡報說明資料內，另俟縣都委會審竣後，提報內政部審議前，一併配合

作業單位初核意見	處理情形及說明
補充說明符合都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」審議原則，得不受通盤檢討後 5 項公共設施用地計畫面積不得低於通盤檢討前計畫劃設面積限制之規定，以供本縣都市計畫委員會審議。 2. 有關本案公共設施用地機關協調會議等相關資料，請納入計畫書附件供審議之參考。 3. 請規劃單位說明本案納入整體開發取得之公共設施用地勘選原則為何。	修正於計畫書。 遵照辦理，俟縣都委會審竣後，提報內政部審議前，一併配合修正計畫書。 勘選原則於計畫書第 26 頁已敘明。
五、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	1. 計畫年期係配合區域計畫為民國 115 年。 2. 用地取得期程係參酌都市計畫法第 5 條規定，依據現在及既往情況，並預計 25 年內之發展情形訂定之。而本案係於 105 年辦理規劃作業，故依上述規定暫訂為民國 130 年，依照內政部指示應修正為民國 110 年，惟該年期將屆，建議後續於內政部審議時提出並配合修正。

作業單位初核意見	處理情形及說明
1061003840 號函)。 2. 次查本計畫草案內容之計畫目標年期為115年，故請規劃單位說明實施進度與經費表訂定期程為130年之理由及依據。	

檢討後公共設施用地需求計算表

項 目	劃設標準(檢核人口4,200人) (略分為1處閭鄰單元)	計算方式	面積(公頃)			備 註
			用地需求	劃設面積	超過或不足	
文小	每校面積不小於2公頃，每生不得小於13.8m ² 。	$4,200\text{人} \times 5.92\% \times 13.8 / 10,000 = 0.34\text{公頃}$	2.00	2.05	+0.05	
文中	每校面積不小於2.5公頃，每生不得小於16.7m ² 。	$4,200\text{人} \times 2.93\% \times 16.7 / 10,000 = 0.21\text{公頃}$	2.50	2.85	+0.35	
公園	按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於0.5公頃	$1 \times 0.5 = 0.5\text{公頃}$	0.50	4.58	+4.08	
	社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在10萬人以上，最小面積不少於4公頃					
兒童遊樂場	按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於0.1公頃	$1 \times 0.1 = 0.1\text{公頃}$	0.10	0.16	+0.06	
停車場	不低於車輛預估數20%。	$(4,200\text{人} / 1,000) \times 289 \times 20\% \times (25\text{m}^2 / 10,000) = 0.61\text{公頃}$	0.61	0.32	-0.29	
公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場等用地	檢討後之計畫面積，不得低於檢討前計畫劃設之面積。	-	5.24	4.84	-0.40	符合都市計畫定期通盤檢討辦法第17條第2項「情形特殊」審議原則第4款。
	不低於計畫區總面積10%。	$149.7 \times 10\% = 14.97\text{公頃}$	14.97		-10.13	

附表 1 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，電專東側	機關用地 (機二) (0.16)	住宅區 (0.16)	經北埔鄉公所確認已無使用需求，考量現況土地使用情形，檢討為住宅區，納入整體開發。	附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。
	計畫區中央偏西北側，電專北側	機關用地 (機二) (0.034)	綠地用地 (0.034)	經北埔鄉公所確認已無使用需求，考量現況土地使用情形，檢討為綠地用地，納入整體開發取得。	
	計畫區中央，停一西側	市場用地 (市一) (0.20)	商業區 (0.20)	經北埔鄉公所確認已無使用需求，考量現況土地使用情形，檢討為商業區，納入整體開發。	
	計畫區中央，市一東側	停車場用地 (停一) (0.08)	停車場用地 (停一) (0.08)	現況已為彭氏宗祠前停車場，考量停車使用情形，維持原計畫，納入整體開發。	
	計畫區東側，機八西側	停車場用地 (停二) (0.16)	住宅區 (0.16)	已開闢為私人停車場使用，考量使用效益不足，檢討為住宅區，納入整體開發。	
	計畫區中央，市一西側	公園兼兒童遊樂場用地 (公兒二) (0.22)	公園兼兒童遊樂場用地 (公兒二) (0.22)	經北埔鄉公所確認仍有使用需求，維持原計畫，納入整體開發取得。	
2	計畫區中央偏南側，北埔國小邊界	學校用地 (文小) (0.01)	住宅區 (再) (0.01)	經北埔國小確認已無使用需求，考量土地使用情形，檢討為住宅區(再發展區)。	變更地號包括埔興段 904 地號及埔興段部分 952 地號。本案為低價值變更為高價值之土地，雖不納入整體開發，為維護公平原則，故調降變更後之容積率不得大於 110%。
	計畫區中央偏南側，北埔國小邊界	學校用地 (文小) (0.02)	保護區 (0.02)	經北埔國小確認已無使用需求，考量土地使用情形，檢討為保護區。	北埔國小邊界，共 5 處。

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
3	計畫區西北側，北埔國中南側	學校用地 (文中) (0.003)	住宅區 (再) (0.003)	經北埔國中確認已無使用需求，考量土地使用情形，檢討為住宅區(再發展區)。	變更地號為埔中段 1067 地號。 本案為低價值變更為高價值之土地，雖不納入整體開發，為維護公平原則，故調降變更後之容積率不得大於 110%。
	計畫區西北側，北埔國中西側及北側	學校用地 (文中) (0.45)	保護區 (0.45)	經北埔國中確認已無使用需求，考量土地使用情形，檢討為保護區。	北埔國中邊界，共 4 處。
4	土地使用分區管制要點	增訂土地使用分區管制要點如下：住宅區(再發展區)建蔽率不得大於60%，容積率不得大於110%。		配合本次檢討變更內容，增訂土地使用管制規定。	

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



附圖 1 變更位置示意圖(公展草案)

附表 2 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，停一西側	市場用地 (市一) (0.16)	商業區 (附) (0.16)	經北埔鄉公所確認已無使用需求，考量現況土地使用情形，檢討變更為商業區及停車場用地，並納入整體開發。	附帶條件： <u>應以市地重劃方式辦理跨區整體開發。</u>
		市場用地 (市一) (0.04)	停車場用地 (附) (0.04)		
	計畫區中央，市一東側	停車場用地 (停一) (0.09)	停車場用地 (停一)(附) (0.09)	現況已為彭氏宗祠前停車場，考量停車使用情形，維持原計畫，並納入整體開發取得。	
	計畫區東側，機八西側	停車場用地 (停二) (0.13)	停車場用地 (停二)(附) (0.13)	已開闢為私人停車場使用，考量公所仍有使用需求，檢討維持為原計畫，並納入整體開發取得。	
	計畫區西側，電信專用區西側	公園兼兒童遊樂場用地 (公兒一) (0.18)	住宅區 (附) (0.20)	經北埔鄉公所確認已無使用需求，檢討變更為毗鄰分區之住宅區，納入整體開發。	
		道路廣場用地 (0.02)		公兒一東北側之4公尺人行步道尚未開闢，一併納入變更及整體開發。	
	計畫區中央，市一西側	公園兼兒童遊樂場用地 (公兒二) (0.22)	住宅區 (附) (0.24)	經北埔鄉公所確認已無使用需求，檢討變更為住宅區，納入整體開發。	
		道路廣場用地 (0.02)		公兒二西北側之4公尺人行步道用地尚未開闢，一併納入變更及整體開發。	
	計畫區中央偏南側，北埔國小邊界	學校用地 (文小) (0.02)	學校用地 (文小) (附) (0.02)	為北埔國小邊界之5處畸零土地。雖北埔國小確認已無使用需求，考量學校用地之完整性，及重劃財務之可行性，納併整體開發取得。	
					變更地號包括 埔興段 755-1、 923、926-1、 927、929-1、 939、948、952 等 8 筆地號。
2	計畫區中央偏南側，北埔國	學校用地 (文小) (0.01)	住宅區 (0.01)	經北埔國小確認已無使用需求，考量土地使用情形，檢討為住宅區。由於變更部分	變更地號包括 埔興段 904、 904-2 地號。

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
	小邊界			<u>已有部分建物存在且面積狹小，故免變更回饋。</u>	
3	計畫區西北側，北埔國中南側	學校用地(文中)(0.003)	住宅區(0.003)	經北埔國中確認已無使用需求，考量土地使用情形，檢討為住宅區。 <u>由於變更部分已有部分建物存在且面積狹小，故免變更回饋。</u>	變更地號為埔中段1067地號。
	計畫區西北側，北埔國中西側及北側	學校用地(文中)(0.45)	保護區(0.45)	<u>為北埔國中邊界之4處畸零土地，經北埔國中確認已無使用需求，考量土地使用情形，檢討為保護區。</u>	<u>變更地號包括埔中段1028、1071、1073、1074-1、1074-2、1075、1076、1078、1079、1082、1083、1084、1085、1155等14筆地號。</u>

註：1. 修正部分打底線。

2. 部分公共設施用地面積之計畫面積與實際量測不同，本表以實際量測面積為準。

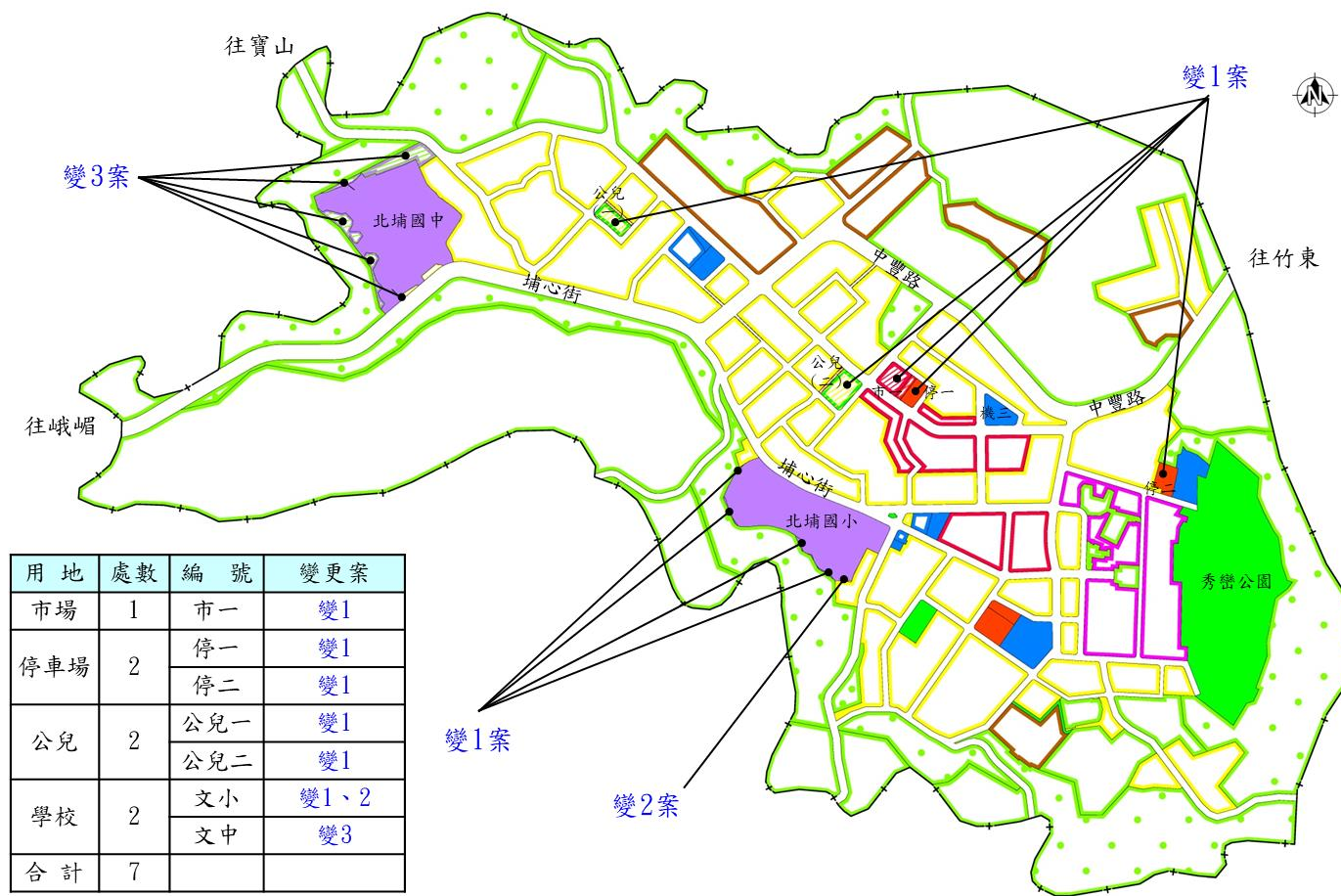
3. 刪除公展內容部分如下：

(1) 變1案(機二用地變更為住宅區0.16公頃)。

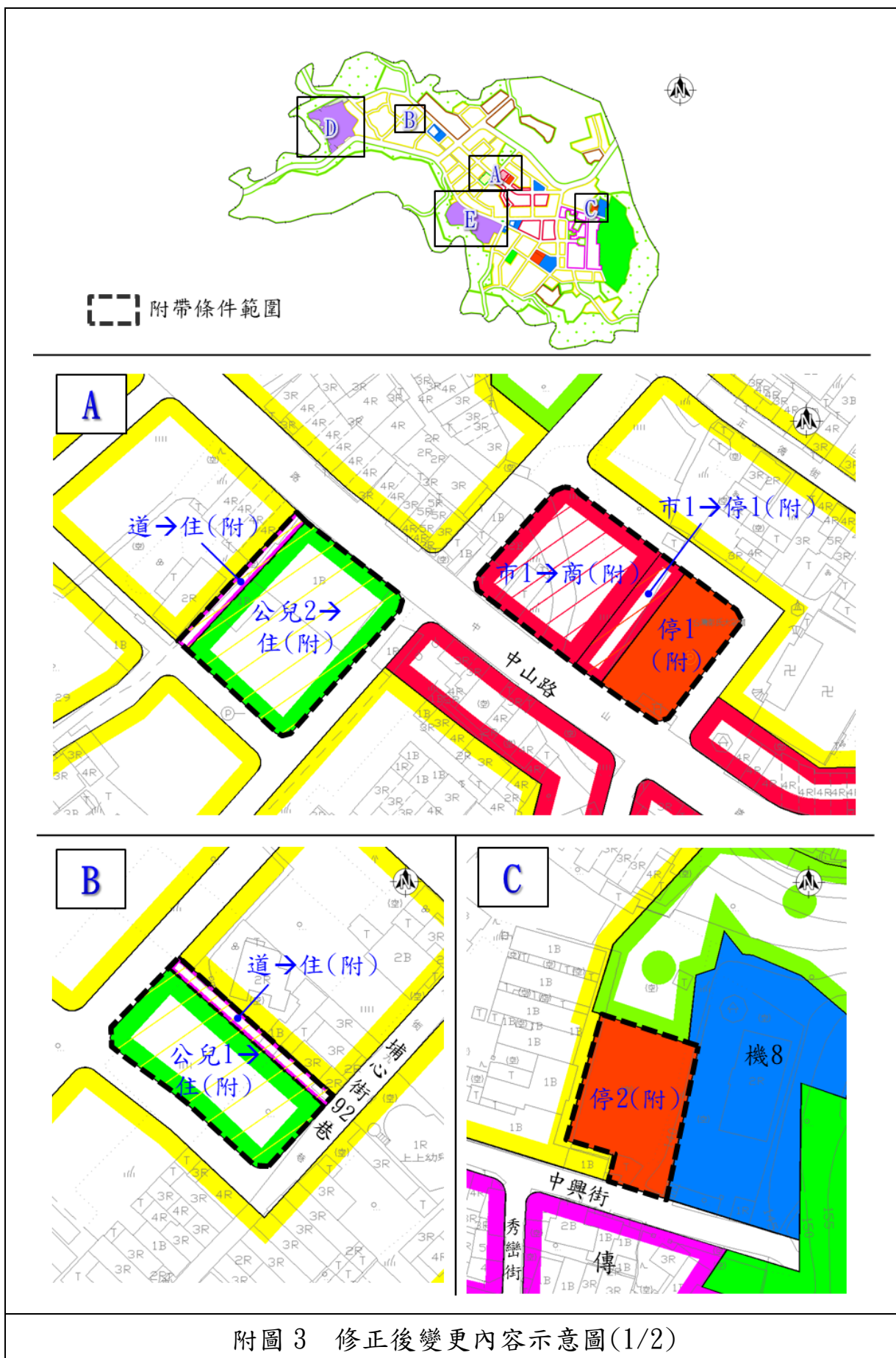
理由：經北埔鄉公所重新確認尚有使用需求，後續將編列預算取得，故檢討維持原計畫。

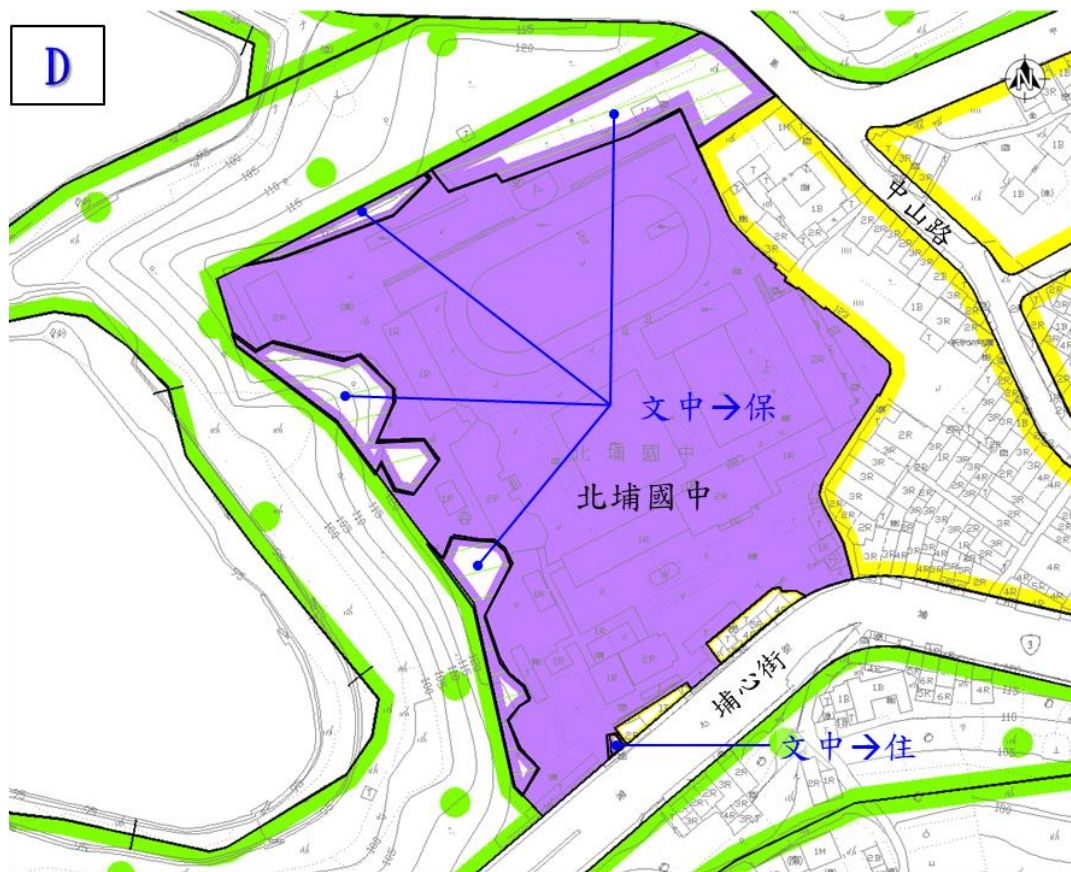
(2) 刪除公展內容變4案(增訂住宅區(再發展區)土地使用分區管制要點)。

理由：變2、3案改為學校用地變更為住宅區，故已無住宅區(再發展區)之分區。



附圖 2 修正後變更位置示意圖





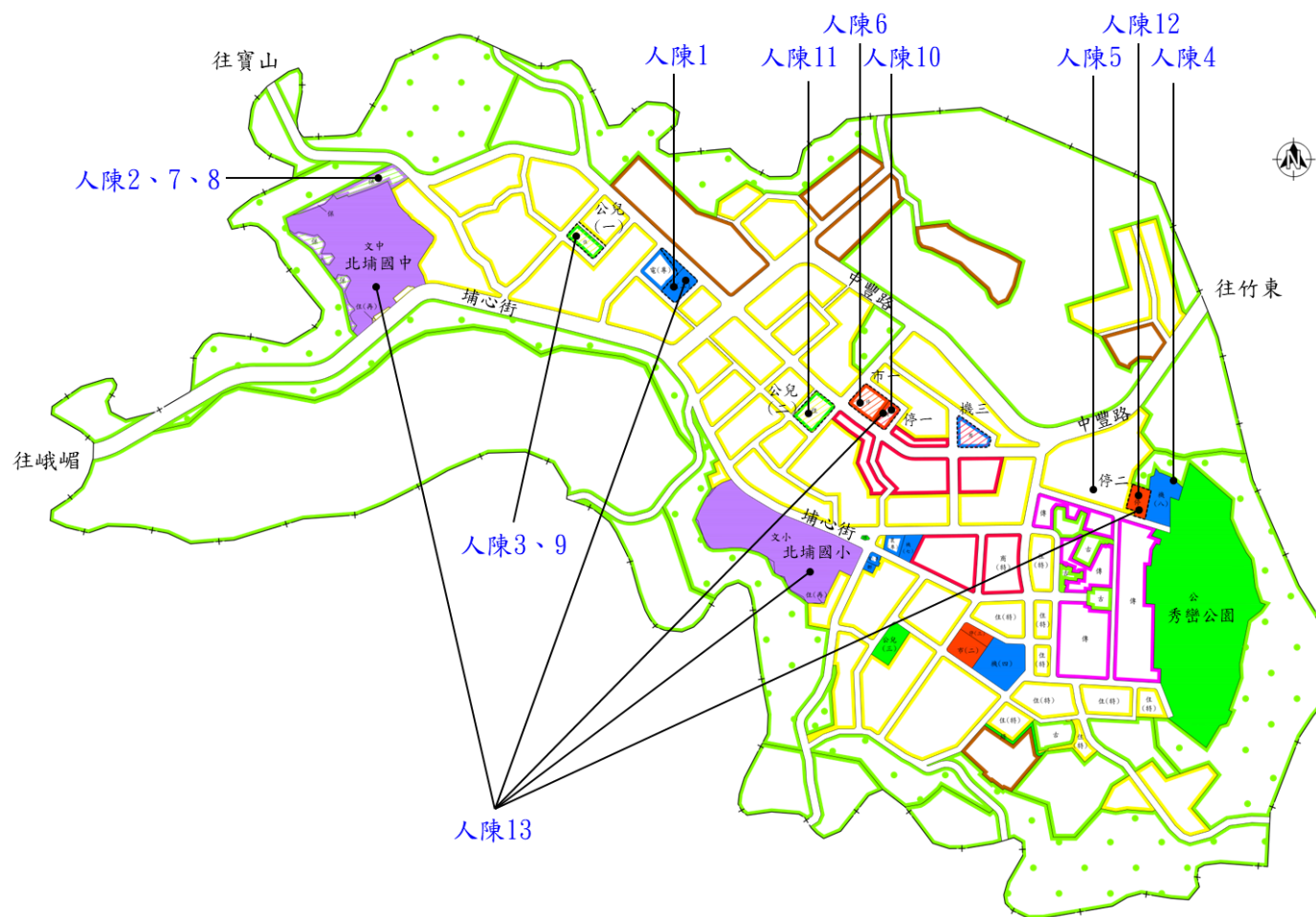
附圖 3 修正後變更內容示意圖(2/2)

附表 3 109 年公共設施用地需求確認情形表

項目用地		編號	面積(公頃)		本案原公展方案 檢討內容	需地 單位	109 年需求 確認情形
			現行	未取得			
已納入 本次公 展草 案	機關	機二	0.19	0.17	尚未開闢使用，經北埔鄉公所確認已無使用需求，建議變更為住宅區。	北埔鄉公所	有需求，並將編列年度預算徵收。(109.8.7 北鄉建字第 1090054179)
		機三	0.17	0.1697	無。		已納入第三次通盤檢討研議，俟本所行政大樓遷移後解編為商業區。
	市場	市一	0.20	0.20	尚未開闢使用，經北埔鄉公所確認已無使用需求，建議變更為商業區。		無需求，建議併停一作停車場。(109.8.7 北鄉建字第 1090054179)
	停車場	停一	0.08	0.079	現況為彭氏宗祠停車場，鄰近北埔老街，使用效益較大，建議維持原計畫。		有需求，應保留。(109.8.7 北鄉建字第 1090054179)
		停二	0.16	0.14	已開闢為私人停車場使用，考量使用效益較不足，建議變更為住宅區。		
	鄰里公園兼兒童遊樂場	公兒一	0.18	0.18	無。		無需求。(109.8.7 北鄉建字第 1090054179)
		公兒二	0.22	0.211	尚未開闢使用，經北埔鄉公所確認仍有使用需求，建議維持原計畫。		
	學校	文小一	2.08	0.41	經北埔國小確認僅埔興段 922 地號有需求，其餘已無使用需求，考量土地使用情形，檢討變更為學校用地。	新竹縣政府 教育處	埔興段 922 地號有需求。(109.3.17 府教國字第 1090343139)
		文中	3.30	0.46	已開闢供北埔國中使用，考量現況土地使用情形，建議維持原計畫。		
	未納入 本次公 展草 案	機關 機七	0.09	0.09	已開闢供衛生所暨群體醫療中心、鄉立圖書館、老人文康活動中心使用，建議維持原計畫。	北埔鄉公所	有需求。(109.8.7 北鄉建字第 1090054179)
	公園 公一	公一	4.58	1.81	無。		

	鄰里公園兼兒童遊樂場	公兒三	0.16	0.16	無。		有需求，已納入三通研議以整體開發辦理。 (109.8.7 北鄉建字第 1090054179)
--	------------	-----	------	------	----	--	---

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



附圖 4 人民陳情位置示意圖

附表 4 人民或團體陳情意見表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	作業單位初核意見	第 2 次專案小組初步建議意見
公展人 1	陳○宗 (列席)	埔中段 448 地號	本土地長期被規劃成機關用地，無法使用，權益受損極大，如今再次被規劃成綠地，土地使用權益延續受損更大。	建議能與鄰旁機關用地變更為住宅區，相同規劃方式以便後續使用發展。	建議未便採納。 理由： 依據 109.8.7 北鄉建字第 1090054179 號函，經鄉公所重新檢討，擬編列預算徵收本機關用地作為消防隊使用，故仍維持原計畫。	建議照處理情形通過。	
公展人 2	彭○貴	埔中段 1155 地號	1. 有關變 3 案(北埔國中)屬都市計畫編定為文教用地。 2. 鑒於北埔鄉近年人口結構(逐年減少)屬編訂已不符原目的。 3. 變 3 部分將大部分變更為保護區與不符本鄉未來發展需要，(北埔)市街未來可供興建住宅地區。 4. 為實踐土地正義宜請加以檢討。	建請予以解編並考量以整體開發方式將保護區撤除，俾求土地有效利用及維護地主權益。	建議未便採納。 理由： 1. 該宗地經北埔國中確認已無使用需求。 2. 考量土地使用情形，周邊土地為坡度陡峭地區，無法整體利用，故變更為鄰近分區為保護區。	有關處理情形提及土地為坡度陡峭地區部份，請規劃單位詳敘現況地形、坡度無法整體利用之原因，納入處理情形修正後，餘建議照處理情形通過。	
公展人 3	彭○雄 (列席)	埔中段 636、660 地號	新竹縣政府八年前取消老人年金，拚建設，但北埔鄉未見有建設及福利，並且停擺，社區居民感覺交通不便，只能在自己家屋簷下聚談，孩童在馬	北埔鄉埔中段 660 地號(道路用地)及 636 地號(公兒一)為北埔鄉都市計畫用地公布實施，已	建議酌予採納。 理由： 1. 本次專案通檢為解決公共設施保留地(塊狀為主)無法徵收取得開	1. 依據「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理跨區	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	作業單位初核意見	第2次專案小組初步建議意見
			路上跑跳，非縣政府之德政吧！	達20多年未兌現開發，此縣道往北埔鄉、峨眉鄉、寶山鄉，三鄉鎮交通會更便利，迫切希望縣政府協助開通道路及公園設置。	關之問題，埔中段636地號為公兒一用地部份，已納入變1案檢討採整體開發方式辦理。 2. 計畫道路部分(埔中段660地號)因涉及整體開發財務能力有限，暫無法檢討解決，建議另依「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」及「都市計畫容積移轉辦法」等相關規定辦理。	整體開發第四點(略)：「考量實際開發之可行性，檢討後仍保留之道路用地是否納入跨區整體開發範圍，應視各案開發之可行性，由各及都市計畫委員會審議決定……」。 2. 有關陳情位置埔中段660地號(道路用地)與變1案位置相鄰，請規劃單位說明檢討後該道路用地是否仍保留，並說明納入跨區整體開發	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	作業單位初核意見	第2次專案小組初步建議意見
						之可行性後 提請委會會 討論。	
公展 人 4	林○瑩 (列席) 林務局	公園段 189 地號	機八用地內之 189 地號現況為林木，且與秀巒公園相鄰，目前公所也與林務局訂定「北埔鄉公園用地契約」為符合使用目的，建請變更為公園用地。	建議將 189 地號變更為公園用地。	建議未便採納。 理由： 1. 本地號非屬平坦地形，未納入機關用地整體利用，部分已為秀巒公園之使用範圍，部分屬閒置之公有土地；閒置部分之土地與現有秀巒公園有地勢之高差，不易納入公園整體利用。 2. 本公保地專案通檢為解決公共設施保留地無法徵收取得開闢之問題，所陳土地已屬公有土地，建議再考量機關用地之未來需求性，納入通盤檢討辦理。	建議照處理情形通過。	
公展 人 5	溫○宏 (列席)	公園段 207 、207-3、 207-4、 207-5、 207-6、	1. 該地離市中心一級古蹟「金廣福」僅 20 公尺，路寬僅 10 米，為觀光客之必經之路，且該地兩旁已有兩家大型停車場，營業逾 10 年。	1. 請將上開土地，列入「商業用地」考量。 2. 該土地為目前北埔市中心，唯一僅	建議未便採納。 理由： 所陳土地為住宅區，非屬本案公保地專通檢討範疇。	建議照處理情形通過。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	作業單位初核意見	第2次專案小組初步建議意見
		207-7、 207-8、 207-9、182	2. 該地原為北埔發展觀光的第一家「北埔擂茶」店址，自民國 91 年至今，營業超過 18 年，服務觀光客超過數十萬人次，為北埔觀光打卡聖地。 3. 該地為秀巒公園入口，每日登山遊園人數甚多，且為垃圾車及大型汽車來往大湖必經之地，日夜人車眾多已不能視為「住宅區」。 4. 該地為具有開發潛力的素地，未來開發商機無窮，且可增加政府財源。	存的大面積平整素地，開發商機無限，可帶動當地繁榮及政府收入。 3. 至少須將 207-5~207-9 地號編為「商業區」，以符合長期以來該地之使用現況，因該地已開店經營服務觀光超過 10 餘年，服務人次超過數十萬人。			
公展人 6	葉○田(列席)	變1案市場用地	先前已徵收馬路，此次變更案是否得基於地主權益，徵收土地相對減少。		建議未便採納。 理由： 本案檢討變更以跨區市地重劃開發辦理，後續依市地重劃相關法令規定辦理土地分配。所陳已徵收之道路用地與本案無涉。	建議照處理情形通過。	
公展人 7	彭○雄、彭○樂(列席)	埔中段 1155 地號	埔中段 1155 地號為學校用地(北埔國中)，20 年前未徵收，影響地主之規劃，北埔鄉長年居住人口未超過 10,000 人，	學校用地如未解編，需一年內辦理按實價，加 40%徵收，否則應解編還	建議未便採納。 理由： 1. 所陳土地經北埔國中確認已無使用需求。	有關處理情形提及地形落差部份，請規劃單位詳敘現況地形、	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	作業單位初核意見	第2次專案小組初步建議意見
			少子化，學生人數更少。 1. 原有校地已是足夠，無需增加。 2. 後段地勢與寶山道路坡坎落差 5-6 公尺。 3. 如被徵收後段農地無法通行該如何處置。	原地主規劃利用。 撤銷保護區，恢復原住宅區。	2. 本地號與周邊地形落差較大，故檢討為保護區，變更後，並不會影響原來之通行。	坡度情形，併納入處理情形修正後，餘建議照處理情形通過。	
公展人 8	彭○輝、彭○增(列席)	埔中 段 1155 地號	同公展人 7 案。	同公展人 7 案。	建議未便採納。 理由： 建議併公展人 7 案。	建議照公展人 7 案初核意見辦理。	
公展人 9	彭○輝、彭○增(列席)	埔中段 636、660 地號	同公展人 3 案。	同公展人 3 案。	建議未便採納。 理由： 建議併公展人 3 案。	建議照公展人 3 案初核意見辦理。	
公展人 10	祭祀公業彭○祠	鄉所段 504-3、551、560 地號	關於北埔都市計畫變更案，暨鄉所段 504-3、551、560 地號等 3 筆土地，於 3、40 年前被劃設為道路用地，目前已無開設道路之必要性，另鄉所段 555、556、570 等 3 筆土地為停車場用地，上述 6 筆土地目前為本祠堂之廣場，做為每年祠堂祭祀大典使用，且位於本宗祠圍牆範圍內，本從為台灣全省彭姓之大宗祠，亦為彭姓精神寄託之所在，也為北埔重要地標，建請考量保持本宗祠之完整性，於圍牆範圍內之公共設施保留地，依法予以還地於民，併同鄉所段 548 地號地，予以變更為宗教專用區。		建議未便採納。 理由： 1. 鄉所段 548 地號屬住宅區，非本次公保地專通檢討範疇。 2. 鄉所段 555、556、570 地號等 3 筆土地為停車場用地，經公所確認尚有需求，維持原計畫，並納入整體開發取得。	建議照處理情形通過。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	作業單位初核意見	第 2 次專案小組初步建議意見
					3. 另鄉所段 504-3、551、560 地號等 3 筆土地為道路用地，考量公設負擔比過高，無法將其納入，建議後續採徵收、容積移轉、獎投辦法等方式取得。		
公展人 11	彭○源 (列席) 108.10 31	埔中段 222、223 地號	目前本人土地被劃分為公兒二，本人希望此地分區為住宅區，能原地原配。		建議予以採納。 理由： 依據 109.8.7 北鄉建字第 1090054179 號函，公所已無使用需求，將公兒二用地變更為住宅區，納入整體開發；土地分配事宜後續仍依市地重劃相關法令規定辦理。	建議照處理情形通過。	
公展人 12	詹○宗 (列席)	公園段 0206-0004	變更北埔都市計畫，應以北埔地區的需求為主軸，北埔人口逐年，目前約只有 9,200 人，人口老化，加上少子化，到處都有空屋，幸好北埔是觀光地區，減緩了人口的外移。一個觀光區需要的是停車場和公共設施，而不是住宅區，非假日住家的車子都是停在道路上，沒有停車場，請問觀光客	請取消變 1 案：停 2 → 住。讓來北埔觀光客有停車的地方以及我弟弟有工作的。	建議予以採納。 理由： 依據 109.8.7 北鄉建字第 1090054179 號函，配合公所整體規劃需要，停二用地維持原計畫，並納入變 1 案以整體開發方式取得。	建議照處理情形通過。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	作業單位初核意見	第2次專案小組初步建議意見
			的車子要停在哪裡呢?同時我有一位重度身心障礙的弟弟，現在那塊土地我們規劃成停車場，作為弟弟的庇護工場，讓他在那工作，村外接觸，學習社會行為，也有收入，維持生活，因為在鄉下政府沒有規劃任何機構，可以讓身心障礙者有安置的場所。				
公展人13	北埔鄉公所		1. 機關用地變更為住宅區與綠地，初步分析機關地上有需求，且電專區緊鄰住宅區是否適宜，亦有討論空間。 2. 停車場用地變更為住宅區，初步分析本鄉公有停車位嚴重不足，且現況亦已規劃為私人停車場使用，故有保留之必要。 3. 市場用地變更為商業區。經查本鄉目前傳統市場不足，導致多處路側有許多臨時攤位設置，影響環境整潔及市容觀瞻，故須研議評估該市場用地之保留。 4. 有關變2、3案係屬學校用地全屬，惟據了解目前學校有校舍改建之需求，故是否變更為保護區仍亦討論考量。		建議酌予採納。 理由： 配合北埔都市計畫第三次通盤檢討初稿，整體意見修正如下： 1. 機關用地維持原計畫，並以徵收方式取得。 2. 停車場用地(停二)維持原計畫，並以整體開發方式取得。 3. 市場用地變更為商業區及停車場用地，以符實際需求。 4. 學校用地配合學校需求，整體檢討變更。	建議照處理情形通過。	

附件二 修正後市地重劃可行性評估

本重劃案辦理開發時，縣政府相關主管單位應一併辦理現有市一及停一用地周邊計畫道路之徵收與開闢，以利重劃配地作業。

一、開發範圍及計畫內容

(一)開發範圍及面積

本案為同一計畫區辦理跨區整體重劃開發，合計面積約 0.8492 公頃。

(二)土地使用計畫內容

重劃範圍土地使用計畫面積參見下表：

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(%)
土地 使用分區	住宅區	0.3963	46.67
	商業區	0.1600	18.84
	小 計	0.5563	65.51
公共設施 用地	停車場用地	0.2679	31.55
	學校用地(文小)	0.0250	2.94
	小 計	0.2929	34.49
合 計		0.8492	100.00

註：表內面積應以核定圖實際測量分割為準。

二、開發方式：以市地重劃方式辦理跨區整體開發。

三、重劃可行性評估

(一)基本假設

1. 私有土地所有權人重劃後應分配之土地面積未達最小分配面積標準二分之一者皆與其他土地所有權人合併分配土地，無發給現金補償。
2. 不考慮重劃後與土地所有權人差額地價退補。
3. 重劃期程為 2.5 年；貸款利息以年利率 3%計算。
4. 本案變更為住宅區及商業區之土地，重劃後地價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 20,900 元/m²(6.90 萬元/坪)。

(二)預估重劃總費用：1+2+3=1,926 萬元

1. 重劃費用：約 1,399 萬元

2. 工程費用：約 388 萬元

3. 貸款利息：約 139 萬元

(三)預估平均重劃負擔比率：1+2=44.22%

1. 公共設施用地平均負擔比率=33.15%

2. 費用平均負擔比率=11.07%

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)		0.8492	
2	B1. 住宅區面積(公頃)		0.3963	
	B2. 商業區面積(公頃)		0.1600	
3	公共 設施 用地	C. 全部面積(公頃)	0.2929	
		D. 共同負擔面積(公頃)	0.2929	
		E. 原公有道路、溝渠、河川及未登錄土地面積(公頃)	0.0171	
		F. 平均負擔比率	33.15%	=(D-E)/(A-E)
4	開發 費用	G. 重劃作業費及補償費(萬元)	1,399	
		H. 開發工程費(萬元)	388	
		I. 貸款利息(萬元)	139	
		J. 重劃總費用合計(萬元)	1,926	=(G)+(H)+(I)
		K. 預估重劃後平均地價(萬元/坪)	6.90	
		L. 平均負擔比率	11.07%	=(J)/(K)*(A-E)
5	重劃總平均負擔比率		44.22%	=(F)+(L)
6	土地所有權人領回抵費地比率		55.78%	=1-重劃負擔比率

註：本表計算僅供參考，重劃總負擔比例應以實際辦理市地重劃開發時為準。

(三)110 年 9 月 6 日新竹縣都市計畫委員會第 3 次專案小組會議紀錄

討論事項 及編號	專案小組 第 3 次	所屬鄉鎮市：北埔鄉	日期：110 年 9 月 6 日
案由	變更北埔(含鄉公所地區)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、本案辦歷程說明： 自民國 108 年 10 月 17 日起辦理公開展覽 30 日(至同年 11 月 16 日止)；於民國 108 年 10 月 31 日假北埔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。		

討論事項 及編號	專案小組 第 3 次	所屬鄉鎮市：北埔鄉	日期：110 年 9 月 6 日
案 由	變更北埔(含鄉公所地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案		
	(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： 位於北埔鄉公所所在地，其計畫範圍東至北埔公園以東約 100 公尺處，西至北埔國中以西約 100 公尺處，南、北以峨眉溪支流為界，計畫面積為 149.70 公頃。 七、變更內容： 原公展變更內容明細詳附件二表 2-2，修正後變更內容明細表詳附件二表 2-1，修正後變更內容詳附圖 2-1、2-2。 八、本案人民團體陳情意見： 公開展覽期間(含逾期)公民或團體陳情意見共 14 件，已申請列席本縣都市計畫委員會說明共 10 件，詳附件三。 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，修正後市地重劃可行性評估詳附件四。 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(召集人)、魏委員嘉憲、洪委員崇文、閻委員克勤、黃委員書偉、劉委員馨隆及林委員天俊等 7 位委員。 (二)嗣後，110 年度都市計畫委員成員異動，改由吳委員國寶、李委員昌憲及朱委員彥龍聘任，其餘成員陳委員偉志(小組召集人)、魏委員嘉憲、黃委員書偉及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、110 年 4 月 19 日召開第 1 次、第 2 次專案小組會議審議。 十一、本次會議召開乃依據 110 年 4 月 19 日本縣都市計畫委員會第 2 次專案小組會議出席委員初步建議事項，經規		

討論事項 及編號	專案小組 第 3 次	所屬鄉鎮市：北埔鄉	日期：110 年 9 月 6 日
案 由	變更北埔(含鄉公所地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案		
	劃單位依作業單位初核意見及專案小組初步建議意見補充、修正計畫內容後，並針對尚未審議之公民或團體陳情意見（詳附件三初步建議及處理情形對照表），再提請本次專案小組審議。		
作業單位 初核意見	一、前次專案小組建議意見續討論事項 （一）有關本計畫區之公兒(三)、文中及文小用地於前次會議尚未確認使用需求部分，請規劃單位說明該公共設施保留地之處理情形(詳附件一)。 （二）本次公民或團體所提意見共 14 件(截至 110 年 8 月 30 日止)已於前次會議列席陳述意見，本案人民團體陳情意綜理表，詳附件三，提請委員會審議。 二、新增討論事項 （一）本次提會修正方案與公開展覽(草案)方案之差異內容(詳附件二)，請規劃單位說明後提請委員會討論。 （二）變更案第 1 案納入整體開發範圍取得，其下列各塊狀公設保留地周邊道路用地、人行步道用地僅部分納入整體開發取得、部分未納入，建議納入整體開發範圍應有一致性之處理原則，請規劃單位分別說明後，提請委員會討論。 1. 市一用地、停一用地：該用地東側、北側皆尚有未取得之道路用地(鄉所段 504-3、551 及 560 地號等 3 筆土地)，惟本次僅將東側之道路用地(鄉所段 504-3 及部分 560 地號)納入整體開發取得。 2. 公兒(二)：僅公兒(二)臨中山路部分已取得，本次將西側之 4 米人行步道用地(埔中段 215 地號、部分埔中段 204 地號)納入變更為住宅區(附)，其周邊未取得之道路用地，是否得納入整體開發併同取得。 3. 公兒(一)：本次將東北側之 4 米人行步道用地(埔中段		

討論事項 及編號	專案小組 第 3 次	所屬鄉鎮市：北埔鄉	日期：110 年 9 月 6 日
案 由	變更北埔(含鄉公所地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案		
	565 地號、部分埔中段 564、660 地號)納入變更為住宅區(附)，其周邊未取得之道路用地，是否得納入整體開發併同取得。 三、本次提會修正後變更內容明細表，第 2 案文小用地、第 3 案文中用地，變更後分區及開發方式皆不相同，建議變更案應分項表列。		
縣都委會 專案小組 初步建議	一、有關納入變 1 案以跨區市地重劃方式辦理整體開發之土地範圍，考量公共設施負擔比例及整體財務可行性等情形，爰照本次提會之內容辦理，惟有關重劃後周邊仍有未取得、未開闢之道路用地部分，經本府地政處與會代表表示，建議請北埔鄉公所於該區市地重劃完成前完成道路開闢作業。 二、請規劃單位依歷次專案小組初步建議意見及下列各點意見彙整資料，並授權業務單位查核修正後計畫書、圖後，逕提縣都委會大會審議。 (一)有關本次提會變更案涉代金繳納時機部分，請參照本縣都市計畫委員會第 321、322 次會議決議修正為：「……折算代金於申請建造執照前繳交予新竹縣政府，……」辦理。 (二)公民或團體(含逾期)陳情意見處理情形，詳附件三。 (三)本次提會變更案之市地重劃可行性評估，詳附件四。本案送本縣都市計畫委員會審議前，仍請本府地政處確認本案跨區市地重劃之可行性。		

附件一

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
請規劃單位依作業單位初核意見及下列各點補充資料後，併同尚未審議事項及人民陳情意見處理情形，提下次專案小組續討論：	
一、有關公共設施用地保留地之處理方式，如經需地機關確認已無使用需求者，應有一致性之處理原則；另針對未納入跨區整體開發，其變更為其他使用分區之土地者，建議依本府通案性處理原則檢討辦理。	遵照辦理。
二、有關公兒(三)用地前經北埔鄉公所確認納入「變更北埔(含鄉公所地區)第三次通盤檢討案」研議處理，倘北埔公所鄉公所評估有納入本案處理之必要，請以書面方式提送人民團體陳情意見，以利錄案參酌研議。	本專案另於 110.5.5. 與北埔鄉公所第三次通盤檢討專案共同討論，獲致建議修正方案如下(詳表 1)： 1. 公兒(三)及機(三)用地另行納入第三次通盤檢討案辦理。 2. 停(一)東側計畫道路納入整體開發，以利東北側住宅區既有住戶進出。 故重新修正本案整體開發變更內容詳附件二表 2-1 及圖 2-1、2-2。
三、學校用地(北埔國中、北埔國小)部份，經教育處及學校等與會單位表示，確認文小用地(北埔國小)之埔興	1. 北埔國小部分 依北埔國小 110 年 5 月 25 日北國小總字第 1102700020 號函表

專案小組初步建議	處理情形及說明
段 939、948 地號等 2 筆地號土地及文中用地(北埔國中)之埔中段 1075 地號等 1 筆土地，仍有使用需求。其餘學校用地使用範圍，請教育處於會議記錄文到 14 日內函復業務單位確認管轄之公共設施保留地是否有使用需求，倘仍有使用需求，應研提具體財務計畫(取得期限民國 110 年前完成)；倘未見回復或未能擬具財務計畫作為旨案作業依據，則本府後續將該用地納入旨揭案檢討。	示，經鑑界結果，確認埔興段 927、755-1、929-1、939、948 均未占用鄰地，亦無使用需求。故本案檢討變更為毗鄰之保護區。 2. 北埔國中部分 依北埔國中 110 年 5 月 24 日新縣北中總字第 1102400053 號函表示，經鑑界結果，確認埔中段 1028、1071、1073、1074-1、1074-2、1076、1078、1079、1082、1083、1084、1085 及 1155 等 13 筆地號無使用需求。故本案檢討變更為毗鄰之保護區。(其中 1076 地號為已取得之土地，仍維持為文中用地)

表 1 本次提會修正公共設施用地需求確認情形表

項目用地		編號	面積(公頃)		本案檢討內容	需地單位	需求確認情形
			現行	未取得			
已納入公設專案通檢	市場	市一	0.20	0.20	經北埔鄉公所確認已無使用需求，考量現況土地使用情形，檢討變更為商業區及停車場用地，並納入整體開發。	北埔鄉公所	無需求，建議併停一作停車場。(109.8.7 北鄉建字第 1090054179)
	停車場	停一	0.08	0.079	<u>考量周邊整體發展，已將停一東側之市場用地部分變更為停車場用地，故將停一變更為商業區，並納入整體開發。</u>		有需求，應保留。(109.8.7 北鄉建字第 1090054179)
		停二	0.16	0.14	經北埔鄉公所確認仍有使用需求，建議維持原計畫，並納入整體開發取得。		
	鄰里公園兼兒童遊樂場	公兒一	0.18	0.18	經北埔鄉公所確認已無使用需求，檢討變更為毗鄰分區之住宅區，納入整體開發。		無需求。(109.8.7 北鄉建字第 1090054179)
		公兒二	0.22	0.211	經北埔鄉公所確認已無使用需求，檢討變更為毗鄰分區之住宅區，納入整體開發。		
	學校	文小一	2.08	0.41	經北埔國小確認僅埔興段 922 地號有需求，其餘已無使用需求，考量學校已無使用需求及土地使用情形，檢討為毗鄰之保護區。	新竹縣政府教育處	1. 埔興段 922 地號有需求。(109.3.17 府教國字第 1090343139) 2. 埔興段 927、755-1、929-1、939 及 948 等 5 筆土地無使用需求。(110.5.27 府教國字第 1100358113)
		文中	3.30	0.46	經北埔國中確認僅埔中段 1075 地號有需求，其餘已無使用需求，考量學校已無使用需求及土地使用情形，檢討為毗鄰之保護區。		埔中段 1075 地號有需求，其餘地號無需求。(110.5.31 府教國字第 1103714633)

項目用地		編號	面積(公頃)		本案檢討內容	需地	需求
未 納 入 公 設 專 案 通 檢	機關	機二	0.19	0.17	經北埔鄉公所確認仍有使用需求，建議維持原計畫。	北埔鄉公所	有需求，並將編列年度預算徵收。(109.8.7 北鄉建字第 1090054179)
		機三	0.17	0.1697			有需求，已納入第三次通盤檢討。(109.8.7 北鄉建字第 1090054179)
		機七	0.09	0.09	經北埔鄉公所確認仍有使用需求，建議維持原計畫。		有需求，承租中。(109.8.7 北鄉建字第 1090054179)
	公園	公一	4.58	1.81	經北埔鄉公所確認仍有使用需求， <u>但因公共設施保留地面積大、財務不可行</u> ，建議維持原計畫。		有需求。(109.8.7 北鄉建字第 1090054179)
	鄰里公園兼兒童遊樂場	公兒三	0.16	0.16	經北埔鄉公所確認仍有使用需求，建議維持原計畫。		有需求，已納入第三次通盤檢討。(109.8.7 北鄉建字第 1090054179)

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 本次提會修正與公展版變更內容對照

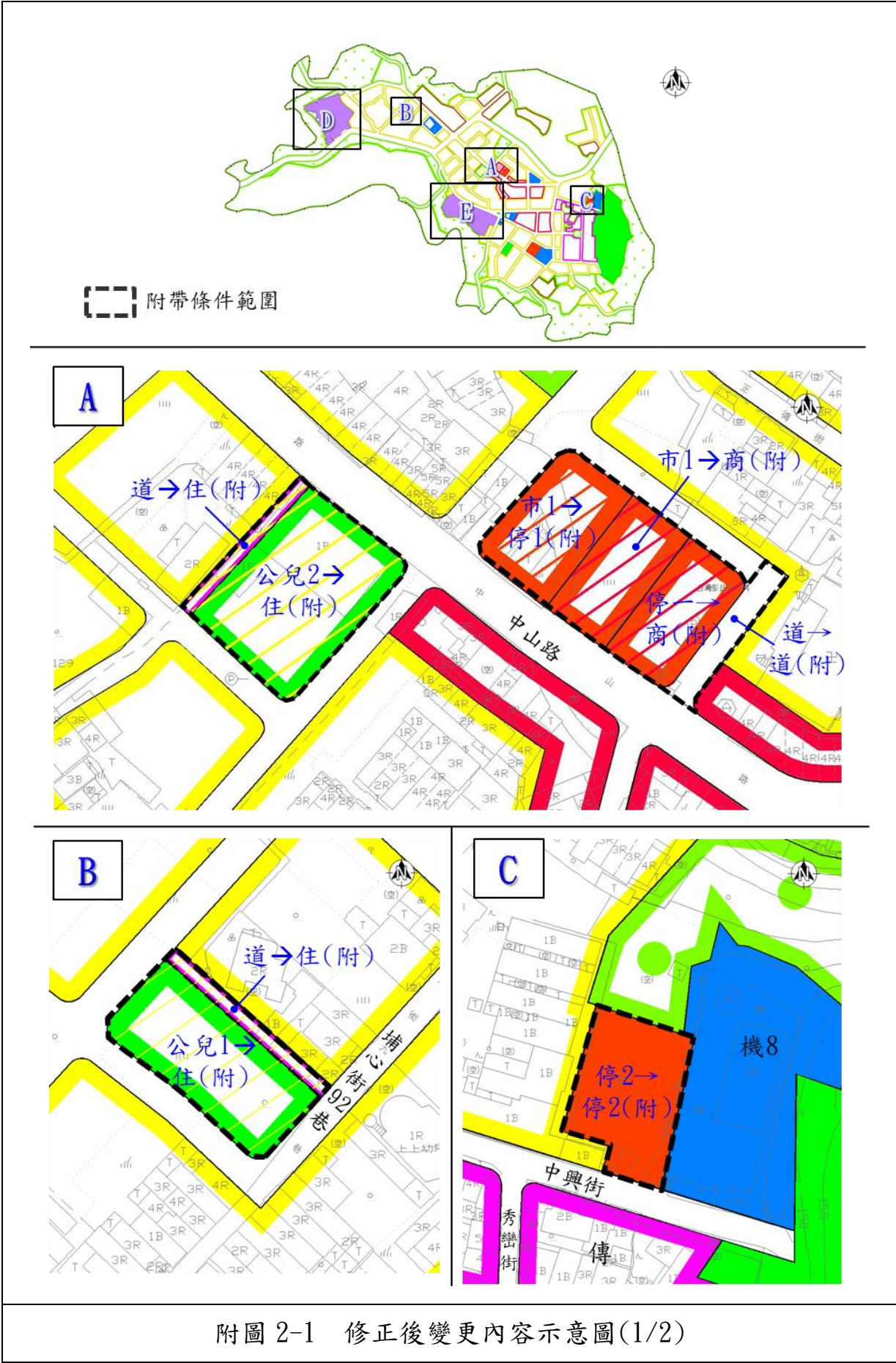
表 2-1 本次提會修正變更內容明細表

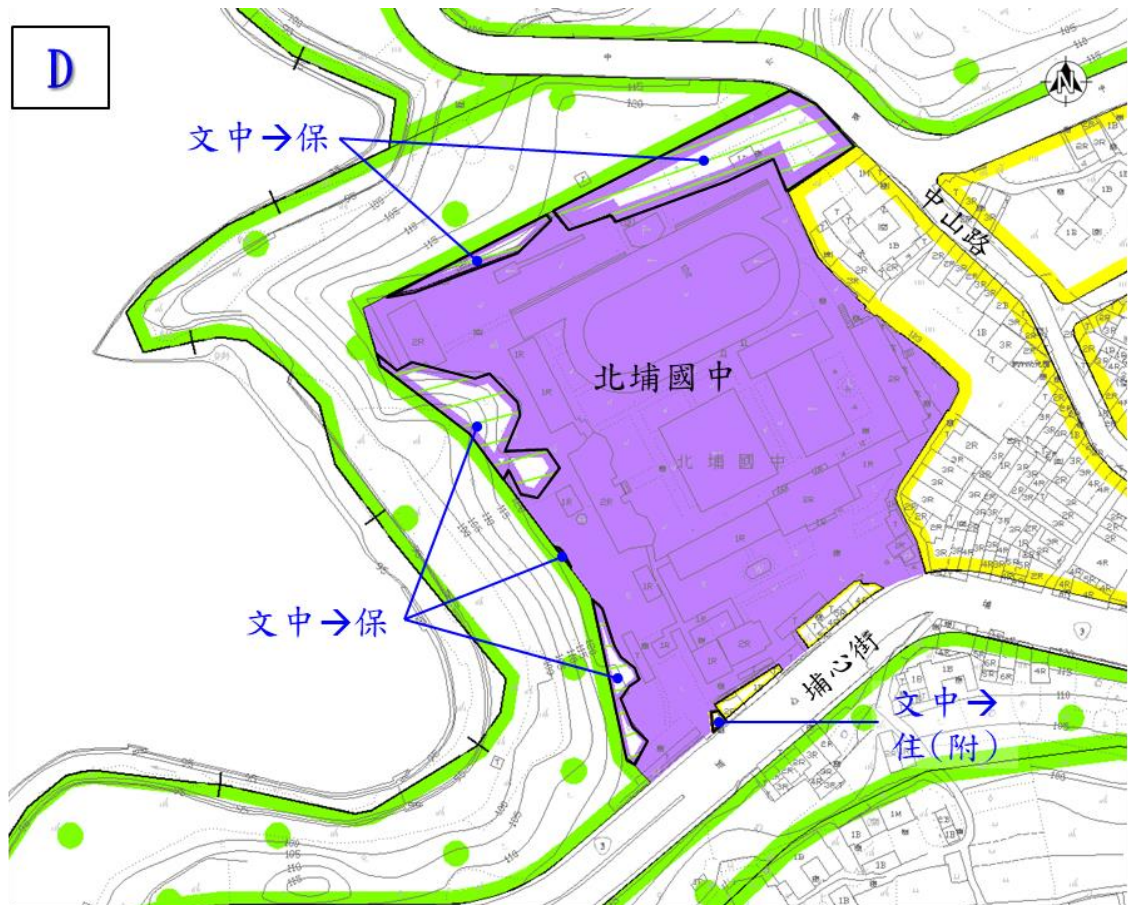
編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	計畫區中央，停一西側	市場用地 (市一) (0.09)	商業區 (附) (0.09)	經北埔鄉公所確認已無使用需求，考量現況土地使用情形，檢討變更為商業區及停車場用地，並納入整體開發。	附帶條件： <u>應以市地重劃方式辦理跨區整體開發。</u>
		市場用地 (市一) (0.11)	停車場用地 (附) (0.11)		
	計畫區中央，停一東側道路	道路用地 (0.04)	道路用地 (附) (0.04)	考量重劃配地實際之可行性，該道路尚未開闢，應配合整體開發地區併同取得。	
	計畫區中央，市一東側	停車場用地 (停一) (0.09)	商業區 (附) (0.09)	考量周邊整體發展，已將停一東側之市場用地部分變更為停車場用地，故將停一變更為商業區，並納入整體開發。	
	計畫區中央，市一西側	公園兼兒童遊樂場用地 (公兒二) (0.21)	住宅區 (附) (0.23)	經北埔鄉公所確認已無使用需求，檢討變更為住宅區，納入整體開發。	
		人行步道用地 (0.02)		公兒二西北側之4公尺人行步道用地尚未開闢，一併納入變更及整體開發。	
	計畫區西側，電信專用區西側	公園兼兒童遊樂場用地 (公兒一) (0.14)	住宅區 (附) (0.16)	經北埔鄉公所確認已無使用需求，檢討變更為毗鄰分區之住宅區，納入整體開發。	
		人行步道用地 (0.02)		公兒一東北側之4公尺人行步道尚未開闢，一併納入變更及整體開發。	
	計畫區東側，機八西側	停車場用地 (停二) (0.13)	停車場用地 (停二)(附) (0.13)	已開闢為私人停車場使用，考量公所仍有使用需求，檢討維持為原計畫，並納入整體開發取得。	

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
2	計畫區中央偏南側，北埔國小南側邊界	學校用地 (文小) (0.01)	住宅區 (附) (0.01)	1. 經北埔國小確認已無使用需求，考量土地使用情形，檢討為住宅區(變更地號包括埔興段904、904-2地號)。 2. 另考量未取得土地面積狹小且不宜納入本案整體開發範圍，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以土地總面積45%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

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
3					<u>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>
		學校用地 (文小) (0.02)	<u>保護區</u> (0.02)	為北埔國小邊界之5處畸零土地， <u>北埔國小確認已無使用需求，考量土地使用情形，檢討為毗鄰之保護區。</u>	<u>變更地號包括埔興段755-1、923、926-1、927、929-1、939、948及952等8筆地號。</u>
	計畫區西北側，北埔國中南側	學校用地 (文中) (0.003)	<u>住宅區(附)</u> (0.003)	1. 經北埔國中確認已無使用需求，考量土地使用情形， <u>檢討為住宅區。(變更地號為埔中段1067地號。)</u> 2. 另考量未取得土地面積狹小且不宜納入本案整體開發範圍，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。	<u>附帶條件：同變2案。</u>
	計畫區西北側，北埔國中西側及北側	學校用地 (文中) (0.45)	保護區 (0.45)	為北埔國中邊界之4處畸零土地，經北埔國中確認已無使用需求，考量土地使用情形， <u>檢討為保護區。</u>	<u>變更地號包括埔中段 1028、1071、1073、1074-1、1074-2、1078、1079、1082、1083、1084、1085、1155 等12 筆地號。</u>

註：修正部分打底線。





附圖 2-2 修正後變更內容示意圖(2/2)

表 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	19.41	0.40	19.81	29.94%	13.24%
	商業區	2.73	0.18	2.91	4.40%	1.94%
	工業區	5.36	-	5.36	8.10%	3.58%
	古蹟保存區	0.92	-	0.92	1.39%	0.61%
	農會專用區	0.04	-	0.04	0.06%	0.03%
	電信專用區	0.23	-	0.23	0.35%	0.15%
	保護區	30.22	0.47	30.69	-	20.50%
	農業區	52.83	-	52.83	-	35.29%
	傳統聚落保存區	3.58	-	3.58	5.41%	2.39%
	住宅區(特)	4.34	-	4.34	6.56%	2.90%
	商業區(特)	0.59	-	0.59	0.89%	0.39%
	小 計	120.25	1.05	121.30	57.09%	81.03%
	機關用地	1.89	-	1.89	2.86%	1.26%
公 共 設 施 用 地	學校用地文小	2.08	-0.03	2.05	3.10%	1.37%
	學校用地文中	3.30	-0.45	2.85	4.30%	1.90%
	公園用地	4.58	-	4.58	6.92%	3.06%
	公園兼兒童遊樂場用地	0.56	-0.35	0.21	0.32%	0.14%
	零售市場用地	0.40	-0.20	0.20	0.30%	0.13%
	停車場用地	0.32	0.02	0.34	0.51%	0.23%
	綠地用地	0.10	-	0.10	0.15%	0.07%
	郵政事業用地	0.02	-	0.02	0.03%	0.01%
	道路廣場用地	16.20	-0.04	16.16	24.42%	10.79%
	小 計	29.45	-1.05	28.40	42.91%	18.97%
	都市發展用地面積	66.65	-	66.18	100.00%	-
都市計畫總面積		149.70	-	149.70	-	100.00%

表 2-2 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	備註
		原計畫	新計畫		
1	計畫區中央偏西北側，電專東側	機關用地 (機二) (0.16)	住宅區 (0.16)	經北埔鄉公所確認已無使用需求，考量現況土地使用情形，檢討為住宅區，納入整體開發。	附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。
	計畫區中央偏西北側，電專北側	機關用地 (機二) (0.034)	綠地用地 (0.034)	經北埔鄉公所確認已無使用需求，考量現況土地使用情形，檢討為綠地用地，納入整體開發取得。	
	計畫區中央，停一西側	市場用地 (市一) (0.20)	商業區 (0.20)	經北埔鄉公所確認已無使用需求，考量現況土地使用情形，檢討為商業區，納入整體開發。	
	計畫區中央，市一東側	停車場用地 (停一) (0.08)	停車場用地 (停一) (0.08)	現況已為彭氏宗祠前停車場，考量停車使用情形，維持原計畫，納入整體開發。	
	計畫區東側，機八西側	停車場用地 (停二) (0.16)	住宅區 (0.16)	已開闢為私人停車場使用，考量使用效益不足，檢討為住宅區，納入整體開發。	
	計畫區中央，市一西側	公園兼兒童遊樂場用地 (公兒二) (0.22)	公園兼兒童遊樂場用地 (公兒二) (0.22)	經北埔鄉公所確認仍有使用需求，維持原計畫，納入整體開發取得。	
2	計畫區中央偏南側，北埔國小邊界	學校用地 (文小) (0.01)	住宅區 (再) (0.01)	經北埔國小確認已無使用需求，考量土地使用情形，檢討為住宅區(再發展區)。	變更地號包括埔興段 904 地號及埔興段部分 952 地號。本案為低價值變更為高價值之土地，雖不納入整體開發，為維護公平原則，故調降變更後之容積率不得大於 110%。
	計畫區中央偏南側，北埔國小邊界	學校用地 (文小) (0.02)	保護區 (0.02)	經北埔國小確認已無使用需求，考量土地使用情形，檢討為保護區。	北埔國小邊界，共 5 處。

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
3	計畫區西北側，北埔國中南側	學校用地 (文中) (0.003)	住宅區 (再) (0.003)	經北埔國中確認已無使用需求，考量土地使用情形，檢討為住宅區(再發展區)。	變更地號為埔中段 1067 地號。 本案為低價值變更為高價值之土地，雖不納入整體開發，為維護公平原則，故調降變更後之容積率不得大於 110%。
	計畫區西北側，北埔國中西側及北側	學校用地 (文中) (0.45)	保護區 (0.45)	經北埔國中確認已無使用需求，考量土地使用情形，檢討為保護區。	北埔國中邊界，共 4 處。
4	土地使用分區管制要點	增訂土地使用分區管制要點如下：住宅區(再發展區)建蔽率不得大於60%，容積率不得大於110%。		配合本次檢討變更內容，增訂土地使用管制規定。	

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

附件三 人民或團體陳情意見表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	作業單位 初核意見	第3次專案小組 初步建議意見
公展人1	陳○宗 (列席)	埔中段 448 地號	本土地長期被規劃成機關用地，無法使用，權益受損極大，如今再次被規劃成綠地，土地使用權益延續受損更大。	建議能與鄰旁機關用地變更為住宅區，相同規劃方式以便後續使用發展。	建議不予採納。 理由： 陳情土地為機關用地，依109.8.7 北鄉建字第1090054179 號函，經鄉公所重新檢討，擬編列預算徵收本機關用地作為消防隊使用，故仍維持原計畫。	建議照處理情形通過。	建議依作業單位初核意見通過。
公展人2	彭○貴	埔中段 1155 地號	1. 有關變3案(北埔國中)屬都市計畫編定為文教用地。 2. 鑒於北埔鄉近年人口結構(逐年減少)屬編訂已不符原目的。 3. 變3部分將大部分變更為保護區與不符本鄉未來發展需要，(北埔)市街未來可供興建住宅地區。 4. 為實踐土地正義宜請加以檢討。	建請予以解編並考量以整體開發方式將保護區撤除，俾求土地有效利用及維護地主權益。	建議不予採納。 理由： 1. 陳情土地為文中用地，經北埔國中確認已無使用需求。 2. 考量土地使用情形，周邊土地為坡度陡峭地區，無法整體利用，故變更為保護區。	有關處理情形提及土地為坡度陡峭地區部份，請規劃單位詳敘現況地形、坡度無法整體利用之原因，納入變更理由修正後，餘建議照處理情形通過。	建議依作業單位初核意見，於變更理由補充修正後通過。
公展人3	彭○雄 (列席)	埔中段 636 、660 地號	新竹縣政府八年前取消老人年金，拚建設，但北埔鄉未見有建設及福利，並且停擺，社區居民感覺交通不便，只能在	北埔鄉埔中段 660 地號(道路用地)及 636 地號(公兒一)為北埔鄉都市計畫	建議部分採納。 理由： 1. 本次專案通檢為解決公共設施保留地(塊狀	公兒(一)東北側之 4 米人行步道用地(埔中段 565 地號、部分埔中	建議依處理情形通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	作業單位 初核意見	第3次專案小組 初步建議意見
			自己家屋簷下聚談，孩童在馬路上跑跳，非縣政府之德政吧！	用地公布實施，已達20多年未兌現開發，此縣道往北埔鄉、峨眉鄉、寶山鄉，三鄉鎮交通會更便利，迫切希望縣政府協助開通道路及公園設置。	為主)無法徵收取得開闢之問題，埔中段636地號為公兒一用地部份，已納入變1案檢討採整體開發方式辦理。 2.計畫道路部分(埔中段660地號)因涉及整體開發財務能力有限，暫無法檢討解決，建議另依「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」及「都市計畫容積移轉辦法」等相關規定辦理。	段564、660地號)納入變更為住宅區(附)，其周邊未取得之道路用地，是否得納入整體開發併同取得，請規劃單位說明後提請委會討論。	
公展 人 4	林○瑩 (列席) 林務局	公園段189 地號	機八用地內之189地號現況為林木，且與秀巒公園相鄰，目前公所也與林務局訂定「北埔鄉公園用地契約」為符合使用目的，建請變更為公園用地。	建議將189地號變更為公園用地。	建議不予採納。 理由： 1. 陳情地號非屬平坦地形，未納入機關用地整體利用，部分已為秀巒公園之使用範圍，部分屬閒置之公有土地；閒置部分之土地與現有秀巒公園有地勢之高差，不易納入公園整體利用。 2. 本公保地專案通檢為	建議照處理情形通過。	建議依作業單位初核意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	作業單位 初核意見	第3次專案小組 初步建議意見
					解決公共設施保留地無法徵收取得開闢之問題，所陳土地已屬公有土地，建議再考量機關用地之未來需求性，納入通盤檢討辦理。		
公展人5	溫○宏 (列席)	公園段 207、207-3、207-4、207-5、207-6、207-7、207-8、207-9、182	1. 該地離市中心一級古蹟「金廣福」僅 20 公尺，路寬僅 10 米，為觀光客之必經之路，且該地兩旁已有兩家大型停車場，營業逾 10 年。 2. 該地原為北埔發展觀光的第一家「北埔擂茶」店址，自民國 91 年至今，營業超過 18 年，服務觀光客超過數十萬人次，為北埔觀光打卡聖地。 3. 該地為秀巒公園入口，每日登山遊園人數甚多，且為垃圾車及大型汽車來往大湖必經之地，日夜人車眾多已不能視為「住宅區」。 4. 該地為具有開發潛力的素地，未來開發商機無窮，且可增加政府財源。	1. 請將上開土地，列入「商業用地」考量。 2. 該土地為目前北埔市中心，唯一僅存的大面積平整素地，開發商機無限，可帶動當地繁榮及政府收入。 3. 至少須將 207-5~207-9 地號編為「商業區」，以符合長期以來該地之使用現況，因該地已開店經營服務觀光超過 10 餘年，服務人次超過數十萬人。	建議不予採納。 理由： 所陳土地為住宅區，非屬本案公保地專通檢討範疇。	建議照處理情形通過。	建議依作業單位初核意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	作業單位 初核意見	第3次專案小組 初步建議意見
公展人6	葉○田(列席)	變1案市場用地	先前已徵收馬路，此次變更案是否得基於地主權益，徵收土地相對減少。		建議不予採納。 理由： 本案檢討變更以跨區市地重劃開發辦理，後續依市地重劃相關法令規定辦理土地分配。所陳已徵收之道路用地與本案無涉。	建議照處理情形通過。	建議依作業單位初核意見通過。
公展人7	彭○雄、彭○樂(列席)	埔中段1155地號	埔中段1155地號為學校用地(北埔國中)，20年前未徵收，影響地主之規劃，北埔鄉長年居住人口未超過10,000人，少子化，學生人數更少。 1. 原有校地已是足夠，無需增加。 2. 後段地勢與寶山道路坡坎落差5-6公尺。 3. 如被徵收後段農地無法通行該如何處置。	學校用地如未解編，需一年內辦理按實價，加40%徵收，否則應解編還原地主規劃利用。撤銷保護區，恢復原住宅區。	建議不予採納。 理由： 1. 所陳土地經北埔國中確認已無使用需求。 2. 本地號與周邊地形落差較大，故檢討為保護區，變更後不會影響原來之通行。	有關處理情形提及地形落差部份，請規劃單位詳敘現況地形、坡度情形，納入變更理由修正後，餘建議照處理情形通過。	建議依作業單位初核意見，於變更理由補充修正後通過。
公展人8	彭○輝、彭○增(列席)	埔中段1155地號	同公展人7案。	同公展人7案。	建議不予採納。 理由： 建議併公展人7案。	建議照公展人7案初核意見辦理。	建議依作業單位初核意見通過。
公展人	彭○輝、彭	埔中段636、660	同公展人3案。	同公展人3案。	建議不予採納。 理由：	建議照公展人3案初核意見辦理。	建議照處理情形通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	作業單位 初核意見	第3次專案小組 初步建議意見
9	○增 (列席)	地號			建議併公展人3案。		
公展 人 10	祭祀公 業彭○ 祠	鄉所段 504-3、551 、560地號	關於北埔都市計畫變更案，暨鄉所段504-3、551、560地號等3筆土地，於3、40年前被劃設為道路用地，目前已無開設道路之必要性，另鄉所段555、556、570等3筆土地為停車場用地，上述6筆土地目前為本祠堂之廣場，做為每年祠堂祭祀大典使用，且位於本宗祠圍牆範圍內，本從為台灣全省彭姓之大宗祠，亦為彭姓精神寄託之所在，也為北埔重要地標，建請考量保持本宗祠之完整性，於圍牆範圍內之公共設施保留地，依法予以還地於民，併同鄉所段548地號地，予以變更為宗教專用區。		建議不予採納。 理由： 1. 陳情土地(鄉所段548地號)為住宅區，非本次公保地專通檢討範疇。 2. 陳情土地(鄉所段555、556、570地號等3筆土地)為停車場用地，經公所確認尚有需求，考量周邊整體發展，檢討變更為商業區，納入整體開發。 3. 陳情土地(鄉所段504-3、560地號土地)為道路用地，考量重劃配地實際之可行性，該道路尚未開闢，應配合整體開發地區併同取得；陳情土地(鄉所段551地號)為道路用地，考量公設負擔比過高，無法將其納入，建議後續採徵收、容積移轉	1. 查鄉所段504-3、551及560地號等3筆土地為未取得之道路用地，本次僅將鄉所段504-3及部分560地號納入整體開發取得，仍有部分道路用地未一併取得，考量納入整體開發範圍應有一致性之處理原則，請規劃單位說明後，提請委員會討論。 2. 除初核意見第1點外，餘建議照處理情形通過。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	作業單位 初核意見	第3次專案小組 初步建議意見
					、獎投辦法等方式取得。		
公展人 11	彭○源 (列席) 108.10 31	埔中段 222、223 地號	目前本人土地被劃分為公兒二，本人希望此地分區為住宅區，能原地原配。		建議予以採納。 理由： 依 109.8.7 北鄉建字第 1090054179 號函，公所已無使用需求，將公兒二用地變更為住宅區，納入整體開發；土地分配事宜後續仍依市地重劃相關法令規定辦理。	建議照處理情形通過。	依作業單位初核意見通過。
公展人 12	詹○宗 (列席)	公園段 0206-0004	變更北埔都市計畫，應以北埔地區的需求為主軸，北埔人口逐年，目前約只有 9,200 人，人口老化，加上少子化，到處都有空屋，幸好北埔是觀光地區，減緩了人口的外移。一個觀光區需要的是停車場和公共設施，而不是住宅區，非假日住家的車子都是停在道路上，沒有停車場，請問觀光客的車子要停在哪裡呢？同時我有一位重度身心障礙的弟弟，現在那塊土地我們規劃成停車場，作為弟弟的庇護工場，讓他在那工作，村外接觸，學	請取消變 1 案：停 2 → 住。讓來北埔觀光客有停車的地方以及我弟弟有工作的。	建議予以採納。 理由： 依 109.8.7 北鄉建字第 1090054179 號函，配合公所整體規劃需要，停二用地維持原計畫，並納入變 1 案以整體開發方式取得。	建議照處理情形通過。	依作業單位初核意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	作業單位 初核意見	第3次專案小組 初步建議意見
			習社會行為，也有收入，維持生活，因為在鄉下政府沒有規劃任何機構，可以讓身心障礙者有安置的場所。				
公展 人 13	北埔鄉 公所		1. 機關用地變更為住宅區與綠地，初步分析機關用地上有需求，且電專區緊鄰住宅區是否適宜，亦有討論空間。 2. 停車場用地變更為住宅區，初步分析本鄉公有停車位嚴重不足，且現況亦已規劃為私人停車場使用，故有保留之必要。 3. 市場用地變更為商業區。經查本鄉目前傳統市場不足，導致多處路側有許多臨時攤位設置，影響環境整潔及市容觀瞻，故須研議評估該市場用地之保留。 4. 有關變2、3案係屬學校用地全屬，惟據了解目前學校有校舍改建之需求，故是否變更為保護區仍亦討論考量。		建議部分採納。 理由： 配合北埔都市計畫第三次通盤檢討，整體意見修正如下： 1. 機關用地維持原計畫：機(二)已編年度預算取得、機(三)已納入第三次通盤檢討處理、機(七)有使用需求承租中(109.8.7 北鄉建字第1090054179)。 2. 停車場用地(停二)維持原計畫，並以整體開發方式取得。 3. 市場用地變更為商業區及停車場用地，以符實際需求。 4. 學校用地配合學校需求，整體檢討變更。	建議照處理情形通過。	依作業單位初核意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	作業單位 初核意見	第3次專案小組 初步建議意見
逾人 1	詹○宗	公園段 0206-0004	1. 都市計畫的目的是人口增加，地方繁榮，公共設施不足，才提出。當年北埔的人口是一萬多人，現在北埔人口才八千多人，還在減少中，連北埔鄉公所的人事編制都縮編，目前北埔鄉公所提的是民國100年公布實施(保留案)。為何當年沒有徵收，現在人口減少非常嚴重，還提過去的保留案，請問鄉公所適切嗎？有需求嗎？ 2. 我們家有一位重度(唐氏症)的身心障礙兒子(附件一)，家有身心障礙的兒女，家長是非常艱辛，一支蠟燭兩頭燒，內心的煎熬、痛苦，非外人能了解，因為他們的智商、行為、思考模式、動作，很難與正常人一樣，雖然經過教育，他們的進步是有限的，有些是極有限，除非是神蹟或奇蹟，不然的話他們是一輩子都不可能成為正常人。因為北埔鄉沒有能夠提供我兒子就業的庇護工場，為了我的身障兒子有機會能夠與外界接觸、互動，學習社會行為和就業，早在民國97年6月6日就申請合法的停車場(附件二)，因此我們經營停車場的宗旨不是單為金錢，而是讓我的兒子在停車場能夠學人際互動和就業。因為經營停車場我的兒子有學習的機會和場所，如今他有明顯的進步，也會賺錢，因此我的停車場也就是我的兒子就業場所。 3. 身心障礙者權益保障法(附件三)第十六條：身心障礙者之人格合法權益，應受尊重及保障，對其接受教育、應考，進用、就業、居住，遷徙，醫		建議不予採納。 理由： 陳情土地位於停二用地，考量公所仍有使用需求，本次透過整體開發以市地重劃方式併同取得興闢公共設施，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。	建議照處理情形通過。	依作業單位初核意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	作業單位 初核意見	第 3 次專案小組 初步建議意見
			療等權益，不得有歧視之對待。北埔鄉公所以變更北埔都市計畫案，徵收我的停車場用地，然後我們就必須打包走人，那我的兒子就失業了，我也已經 76 歲了，沒有經濟來源，請問北埔鄉公所可以用變更都市計畫案的理由，來違反身心障礙者權益保障法嗎嗎？而不管身心障礙者的權益和生計嗎？ 4. 我的停車場用地部分被列入古蹟的範圍(附件四)，請問鄉公所還要徵收我的停車場用地嗎？ 5. 北埔鄉公所在南興村鄧南光影像館旁邊，擁有一個全鄉最大的公有停車場，共有二百個停車位(附件五)，然而我的停車場面積只有 376.17 平方公尺而已，北埔鄉公所明知早在民國 97 年我們就經營停車場，還要徵收我們的停車場用地，難道我們不能經營停車場，只有鄉公所才可以經營？北埔鄉還有許多停車場，為何鄉公所單單做收我的停車場用地呢？非常明顯可見，用公權力與民爭利，特別是與最弱勢的重度身心障礙者爭利。臺灣標榜是民主自由的國家，請問請問鄉公所的徵收案有民主嗎？是不是已經違反了身心障礙者權益保障法？ 6. 北埔鄉公所以變更北埔都市計畫案，徵收我的停車場用地，那我就依身心障礙者權益保障法第 16 條，請求撤銷徵收案，以保障我兒子的就業權。				

附件四 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 0.8638 公頃。

(二)土地使用計畫內容

重劃範圍土地使用計畫面積參見下表：

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(%)
土地 使用分區	住宅區	0.3963	45.88
	商業區	0.1839	21.29
	小 計	0.5802	67.17
公共設施 用地	停車場用地	0.2440	28.25
	道路廣場用地	0.0396	4.58
	小 計	0.2836	32.83
合 計		0.8638	100.00

註：表內面積應以核定圖實際測量分割為準。

二、開發方式：以市地重劃方式辦理跨區整體開發。

三、重劃可行性評估

(一)基本假設

1. 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之土地，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 21,800 元/m²(7.2 萬元/坪)。

(二)預估重劃總費用：1+2+3=4,733 萬元

1. 重劃費用：約 1,973 萬元

2. 工程費用：約 2,419 萬元

3. 貸款利息：約 341 萬元

(三) 預估平均重劃負擔比率：1+2=57.96%

1. 公共設施用地平均負擔比率=32.83%

2. 費用平均負擔比率=25.13%

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)		0.8638	
2	B1. 住宅區面積(公頃)		0.3963	
	B2. 商業區面積(公頃)		0.1839	
3	公共 設施 用地	C. 全部面積(公頃)	0.2836	
		D. 共同負擔面積(公頃)	0.2836	
		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	32.83%	=(D-E)/(A-E)
4	開發 費用	G. 重劃作業費及補償費(萬元)	1,973	
		H. 開發工程費(萬元)	2,419	
		I. 貸款利息(萬元)	341	
		J. 重劃總費用合計(萬元)	4,733	=(G)+(H)+(I)
		K. 預估重劃後平均地價(萬元/坪)	7.20	
		L. 平均負擔比率	25.13%	=(J)/(K)*(A-E)
5	重劃總平均負擔比率		57.96%	=(F)+(L)
6	土地所有權人領回抵費地比率		42.04%	=1-重劃負擔比率

註：本表計算僅供參考，重劃總負擔比例應以實際辦理市地重劃開發時為準。