

討論事項 及編號	第 323 次 第 1 案	所屬鄉鎮市：竹東鎮	日期：110 年 10 月 21 日
案由	「變更竹東(頭重、二重、三重地區)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 9 月 4 日起計 30 日公開展覽(至同年 10 月 4 日)，於民國 108 年 9 月 25 日假竹東鎮公所三樓會議室會議室辦理公開展覽說明會。 三、變更機關：新竹縣政府。 四、規劃單位：安邦工程顧問股份有限公司。 五、法令依據： (一)都市計畫法第 26 條。 (二)都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款。 六、計畫範圍： 計畫範圍東面至內灣線鐵路西側水溝及三角城溝，西		

	南面接新竹科學工業園區，北面以台灣日光燈公司及碧悠電子公司北側約 40 至 150 公尺處之水溝為界，計畫面積合計為 396.32 公頃。 七、本次檢討變更內容： 變更內容明細表及示意圖詳計畫書及附件一。 八、本案人民團體陳情意見： 本案公開展覽期間(含逾期)公民或團體陳情意見共 13 件，已申請列席本縣都委會說明共 6 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)、林委員鶴斯、魏委員嘉憲、謝委員政穎、洪委員崇文、劉委員金星、林委員天俊等 7 位委員。 (二)嗣後本縣 109 年度都市計畫委員會成員異動，本案改由閻委員克勤、朱委員彥龍聘任，其餘成員陳委員偉志(小組召集人)、林委員鶴斯、魏委員嘉憲、洪委員崇文、林委員天俊維持不變。 (三)今本縣 110 年度都市計畫委員會成員異動，故再簽請黃委員書偉、謝委員孟展組成專案小組，其餘成員陳委員偉志(小組召集人)、林委員鶴斯、魏委員嘉憲、林委員天俊、朱委員彥龍維持不變。 (三)本案專案小組於民國 108 年 12 月 25 日、110 年 8 月 24 日 110 年 9 月 13 日召開新竹縣都市計畫委員會第 1、2、3 次專案小組會議審議，除前次專案小組初步建議涉及計畫區東南側二重國小西側機關用地及停車場用地調整內容，請規劃單位再考量後續市地重劃可行性問題研擬妥適方案，其餘已獲致具體初步建議意見，另本次新增變更案(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	請規劃單位就下列事項說明及修正，其餘建請准照專案小組初步建議意見通過： 一、 有關前次專案小組初步建議，請規劃單位考量市地重劃

	可行性，研擬計畫區東南側二重國小西側機關用地及停車場用地方案內容，請說明處理情形內容再請本府地政處重劃科表示意見 二、有關計畫書圖內容修正部分，請將各需地機關回覆公文請納入計畫書附件。
縣都委會 決議	本案准照餘准照專案小組初步建議意見及作業單位初核意見通過，免再提會討論，並授權業務單位查核後，逕送內政部都市計畫委員會審議。

110 年 9 月 13 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
請規劃單位(申請單位)依下列各點、作業單位初核意見及歷次專案小組初步建議意見彙整資料，並授權作業單位查核後，逕提縣都委會大會審議。 一、變 1 案內文小一變更為住宅區(附 2)附帶條件內容，照本次提會內容通過(詳表 1)。	遵照辦理，詳本次變更內容明細表。
二、變 1 案計畫區東南側二重國小西側方案內容，市場用地西側變更為廣兼道(附)。	遵照辦理，詳本次變更內容明細表。
三、變 1 案公兒四部分，調整西側狹長型住宅區為廣場用地，以利後續使用。	遵照辦理，詳本次變更內容明細表。
四、有關變 1 案(編號 1)計畫區東南側二重國小西側機關用地及停車場用地調整內容，請規劃單位再考量後續市地重劃可行性問題研擬妥適方案。另針對該變更案規劃單位考量竹東圳水路需求，將水路經過地區劃設為停(附)及道(附)，惟經行政院農業委員會農田水利署新竹管理處表示非屬灌溉水路，後續再予確認是否為排水溝渠，並於後續施工時一併納入設計考量。	遵照辦理，詳本次變更內容明細表。
五、有關公一、公二、兒一、兒二等公共設施用地，考量整體財務平衡，無法納入	遵照辦理。

專案小組初步建議	處理情形及說明
重劃範圍，故本次維持原計畫。	
六、有關文小一東側部分，按本府教育處 110 年 6 月 24 日府教國字第 1103768150 號函編列預算進行徵收取 得，後續視實際執行狀況滾動式檢討。	遵照辦理，詳本次變更內容明 細表。
七、有關人民或團體陳情意見，本次會議決 議詳附件 4。	遵照辦理。

附件一 本次與前次提會變更內容對照

縣都委會審竣編號	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	21,000 人	26,000 人	配合新竹縣國土計畫人口分派，調整計畫人口。	
3	1	計畫區東南側，二重國小西側	機關用地(機)(0.26)	住宅區(住一)(附 1)(0.26)	依竹東鎮公所民國106年6月26日竹鎮建字第1065004645號函示已無使用需求，考量現況土地使用情形，檢討變更為住宅區、廣場用地及停車場用地，納入整體開發。	附帶條件 1：應以市地重劃方式辦理跨區整體開發。
			機關用地(機)(0.03)	廣場用地(附 1)(0.03)		
			機關用地(機)(0.06)	停車場用地(附 1)(0.06)		
			停車場用地(停一)(0.15)	停車場用地(停一)(附 1)(0.15)	考量地區現況使用需求，檢討維持原計畫，並納入整體開發取得。	
			零售市場用地(市)(0.21)	住宅區(住一)(附 1)(0.21)	依竹東鎮公所民國106年6月26日竹鎮建字第1065004645號函示已無使用需求，考量現況土地使用情形，檢討將部分範圍變更為住宅區；另為銜接東北側既成道路及配合竹東圳水路穿越需要，變更為廣場兼道路用地，並透過整體開發方式併同取得。	
			零售市場用地(市)(0.02)	廣場兼道路用地(附 1)(0.02)		
		計畫區西南側，竹中國小東北側	學校用地(文小二)(0.01)	學校用地(文小二)(附 1)(0.01)	經民國105年10月28日竹中國小回覆仍有使用需求，故將竹中段461、461-1、461-2、461-3、461-4、481、483、787-1地號檢討維持為原計畫，併同納入整體開發取得。	
		計畫區東南側	鄰里公園兼兒童遊樂場	住宅區(住一)	1. 依竹東鎮公所民國106年6月 26 日 竹 鎮 建 字 第	

縣都委會審竣編號	編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
			用地 (公兒一) (0.08)	(附1) (0.08)	1065004645號函示，公兒用地已無使用需求，考量現況土地使用情形，檢討變更為毗鄰之住宅區。 2. 考量公兒二用地狹長，無法作為可建築用地，故檢討維持為原計畫，併同納入整體開發取得。	
			鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公兒二) (0.03)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒二)(附1) (0.03)		
	-	計畫區東南側	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公兒三) (0.12)	住宅區 (住一) (附1) (0.12)	考量公所無使用需求，檢討變更為住宅區，納入整體開發。	
	-		鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公兒三) (0.08)	綠地用地 (附1) (0.08)	配合地區土地現況及土地公座落，變更為綠地，納入整體開發。	
	-	計畫區中央偏東南側	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒四)(0.10)	住宅區 (附1) (0.10)	考量公所已無使用需求，另配合人民陳情西側住宅區重光段722地號建築基地面寬不足及變更後住宅區進出使用需求，檢討變更為住宅區，納入整體開發。	
	-		鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒四)(0.10)	廣場用地 (附1) (0.10)	考量公所已無使用需求，檢討變更為廣場用地，納入整體開發。	
	1	計畫區東南側，二重國小北側	綠地 (綠五) (0.008)	綠地 (綠五) (附1) (0.008)	考量土地面積狹小無法作為可建築用地，故檢討維持為原計畫，併同納入整體開發取得。	
4	3	計畫區中央偏東北側	綠地 (綠一) (0.24)	農業區 (0.24)	考量現況土地使用情形，檢討變更為原使用分區之農業區。	
5	-	計畫區中央偏東側，中	加油站用地 (油二) (0.24)	加油站專用區 (0.24)	1. 為現有私人合法申請經營之加油站，土地為私有，故檢討變更為加油站專用區	

縣都委會審竣編號	編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
		興路與明星路交叉口		附帶條件：不得依「加油站設置管理規則」第26條第2項1~14款全部項目使用。	。又本案無增加或改變容許使用項目，亦未增加土地使用強度及利用價值，爰免予回饋。 2. 原加油站用地尚有未利用之其他私人土地及國有地部分，檢討變更為原使用分區之農業區。	
			加油站用地(油二)(0.03)	農業區(0.03)		
6	-	計畫區中央偏東北側	公用事業用地(0.03)	農業區(0.03)	為解決公共設施保留地無法徵收取得開闢之問題，考量需地機關已無使用需求，故檢討變更為原使用分區之農業區。	
7	2	計畫區東南側，二重國小南側	學校用地(文小一)(0.28)	住宅區(附2)(0.28)	1. 現況已為民宅使用，難以用整體開發方式辦理，爰檢討變更為住宅區。 2. 經查變更範圍為民國69年興建之合法建物，在都市計畫發布前既有合法建物登記之土地得免變更回饋。非屬現有合法建物部分，則採新竹縣公共設施用地專案通盤檢討通案性原則辦理。	附帶條件2： 住宅區(附2)範圍內如屬合法建物免繳回饋代金，如屬非合法建物，土地所有權人同意以變更範圍內土地(面積以謄本面積計算之)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。非屬合法建物部分應依下列規定辦理： (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)。

縣都會 委會 審竣 編號	編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	備 註
			原計畫	新計畫		
						(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」。

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	建議處理情形	作業單位初核意見	第2次專案小組建議內容	本次提會建議處理情形	本次提會作業單位初核意見	第3次專案小組建議內容	縣都委會決議
公展人1	徐○清(列席)	旭光段492、492-1、494、494-1、495等五筆土地	有關二重國小(文小一)用地陳情如下： 1. 民國78年二重國小公共設施保留地徵收，我們徐阿武家族座落於竹東二重埔段100-106地號(542m ²)及110-104地號(60m ²)被二重國小徵收，造成通往目前竹東鎮旭光段492等5筆土地沒有道路可通行，灌溉水源也被切斷完全無法耕作(如附件一)。 2. 上述5筆土地被都市計畫編列為公共設施保留地，30多年來完全沒有徵收，加上少子化的現象，多年來二重國小都以就地	由於竹東鎮旭光段492、492-1等5筆土地鄰近國小、郵局、農會、警察局與住宅區，生活機能非常好，懇請能將上述5筆土地重新規劃成住宅建地，以利土地發展，讓竹東二重地區更繁榮為盼。	建議不予採納。 理由： 1. 陳情土地(旭光段492、492-1、494、494-1地號)屬於文小一用地，考量學校仍有使用需求，故本次檢討維持原計畫，以市地重劃方式辦理跨區整體開發。 2. 陳情土地(旭光段495地號)為公一用地，考量現況使用情形及整體開發財務可行性及開發效益，無法以整體開發方式處理，故未納入本次檢討範疇。 3. 經民國110年7	1. 有關文小一用地依規劃單位建議處理情形。 2. 有關旭光段495地號為公1用地，本次提會草案為維持原計畫，請規劃單位依作業單位意見二(一)補充說明後提請委員會討論。	留待下次專案小組討論。	建議不予採納。 理由： 1. 陳情土地(旭光段492、492-1、494、494-1地號)屬於文小一用地，考量學校仍有使用需求，經二重國小110.6.4新二國小總字第1102400092號函確認以編列預算辦理徵收取得。故本次檢討維持原計畫。 2. 陳情土地(旭光段495地號)為公一用地，考量現況使用情形及整體開發財務可行性及開發效益，無法以整體開發方式處理，故未納入本次檢討範疇。	同作業單位初核意見四。	照第3次專案小組初步建議五、六辦理。	依縣都委會專案小組初步建議通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位初核意見	第2次專案小組建議內容	本次提會建議處理情形	本次提會作業單位初核意見	第3次專案小組建議內容	縣都委會決議
			重建就能解決校地問題，完全沒有徵收土地建校的需要。 3. 我們曾多次向相關單位陳情(如附件二、附件三)將土地解編為住宅區，均未獲得妥善的回應		月2日學校回覆仍有使用需求，故維持原計畫。						
公展人2	徐○祥(列席)	同公展人1	同公展人1。	同公展人1。	建議不予採納。理由： 併公展人1案。	併人1作業單位意見。	同公展人1。	同公展人1	併人1作業單位意見。	照作業單位初核意見辦理。	依縣都委會專案小組初步建議通過。
公展人3	徐○欽(列席)	同公展人1	同公展人1。	同公展人1。	建議不予採納。理由： 併公展人1案。	併人1作業單位意見。	同公展人1。	同公展人1	併人1作業單位意見。	照作業單位初核意見辦理。	依縣都委會專案小組初步建議通過。
公展人4	蘇○珠、葉○明、葉○珍(列席)	旭光段0344、0345、0225地號	為繁榮社區發展，讓後代青年有創業機會，我們必須有個舞台讓他們發揮，故所有權人：蘇雪珠、林茂、葉雲明、葉雲堂、葉菊珍、葉秀	1. 後續程序進行狀況請函知說明。 2. 依內政部102年啟動「還地於民」之計	建議部分採納。理由： 1. 陳情土地旭光段344部分公兒三用地部分為道路用地，	依規劃單位處理情形辦理。	照作業單位初審意見通過。	-	-	-	依縣都委會專案小組初步建議通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位 初核意見	第 2 次 專案小組建議 內容	本次提會建議處理 情形	本次提會 作業單位 初核意見	第 3 次 專案小組建議 內容	縣都委 會 決 議
			珍、葉瑞娥所持有之土地座落於新竹縣竹東鎮旭光段 0344、0345、0225 地號共 3 筆，擬陳情將此公共設施保留地解編為商業、住宅區。	畫，小市民憑著相信政府的誠意下，擬申請公共設施保留地解編。	涉及公兒三範圍，本次草案調整為住宅區及廣場用地【變 1 案】，以市地重劃方式辦理跨區整體開發。 2. 陳情土地旭光段 225、345 及旭光段 344 部分土地為道路用地，非本案公共設施用地變更原則第十五點內容，得配合整體開發地區取得之道路用地，非屬本次公設專通檢討之範疇。						
公展人 5	彭○堯	上員段	1. 原計畫之路線經過本件房屋，由北延至南之規劃是非常不恰當，於民國 99.12.10 已提出陳情，看了地圖	1. 二重之市場用地必需再擴大，比原來大一倍之規劃，人口不斷大量增加	建議不予採納。 理由： 1. 市場用地擴大之建議，將增加土地徵收之龐大經費，且	依規劃單位處理情形辦理。	照作業單位初審意見通過。	-	-	-	依縣都委會專案小組初步建議通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位 初核意見	第 2 次 專案小組建議 內容	本次提會建議處理 情形	本次提會 作業單位 初核意見	第 3 次 專案小組建議 內容	縣都委會 決議
			發現有一條小線條，如果是水圳者，是可以符合要求，即旭光段內減少損失。(原陳情人彭中山) 2. 光明路與科學路之夾縫之土地，是市場用地，必須維持而且還要擴大面積，原因二重埔地區之人口不斷增加、高樓大廈林立，應予隨地方之發展，必須再擴大市場用地。	中，必須要有遠程目標之計畫。 2. 這一段之光明路寬 10M，必需擴大至 12 M，左右是空地，擴大無困難。 3. 上列(1)之原先規劃是於上員段，如果是涸土水圳之上面，則旭光段較為理想。	仍無法解決公保地問題。本案係為了解決公共設施保留地無法徵收取得之問題。 2. 所陳道路之內容，非本案公共設施用地變更原則第十五點內容，得配合整體開發地區取得之道路用地，非屬本次公設專通檢討之範疇。						
公展人 6	戴○娟(列席)	旭光段 489 地號	二重國小附近的住宅區已經非常飽和，這次公共設施保留地預將變更為住宅區、商業區，為什麼不把公一徵收做為環境更新，讓社區有公園綠地人民有活動空間，而是把公一繼續荒廢，對這次變更案沒有什麼改	1. 希望把旭光段 489 地號及周邊土地做為公園使用，不然就把土地還給百姓做住宅使用，讓都市更新活化土地使用，二重埔已經 20-30 年	建議不予採納。 理由： 1. 考量現況使用情形及整體開發財務可行性及開發效益，故維持原計畫。 2. 建議未來以徵收、公有地交換或容積移轉	同作業單位意見二(一)。	留待下次專案小組討論。	建議不予採納。 理由： 1. 考量現況使用情形及納入本案整體重劃開發併同取得財務無法負擔，故維持原計畫。 2. 本用地涉及刻正報部審議之第三次通盤檢討變更	同作業單位初核意見四。	照第 3 次專案小組初步建議五辦理。	依縣都委會專案小組初步建議通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位 初核意見	第2次 專案小組建議 內容	本次提會建議處理 情形	本次提會 作業單位 初核意見	第3次 專案小組建議 內容	縣都委會 決議
			變及意義。	沒有進步了。 2. 489 等地號建 請納入重劃 開發取得。 3. 前開重劃範 圍原變更為 住宅區部分 變更為商業 區。	等方式取得			案，包括取消其 臨接之 12 公尺計 畫道路，案件尚 未審定，無法具 體納入本次專案 通檢。 3. 建議未來以徵 收、公有地交換 或容積移轉等方 式取得。			
公展 人 7	李○良		1. 縣府此次公辦市 地重劃，變更不必 要之公設以取得 必要之公設，不必 要之公設依「都市 計畫公共設施保 留地檢討變更作 業原則」應指：1. 計畫區內公設多 已開闢，有重複或 閒置之公設，2. 預 期計畫人口數因 高齡少子化而逐 年減少，以無興闢 之需要。 2. 本都計公設劃設 51 筆用地，經多年	1. 個人建議針 對本都市計 畫採下列方 式辦理，考量 本都計區內 仍有許多非 都市發展區 (都市發展區 為 134.05 公 頃僅 34%、 6-7 頁)，其中 有不少區域 位於精華地 段，發展潛力 非常良好，例 如中興路三 段、四段、明	建議不予採納。 理由： 1. 本案公設專案 通檢辦理目的 係為解決公共 設施用地經劃 設保留而長期 未取得問題，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	依規劃單位處 理情形辦理。	留待下 次專案 小組討 論。	建議部分採納。 理由： 1. 本案公設專案通 檢辦理目的係為 解決公共設施用 地經劃設保留而 長期未取得問 題，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。	同作業單 位初核意 見三。	1. 照第 3 次專 案小組 初步建 議四辦 理。 2. 其餘 依規劃 單位處 理情形 辦理。	依縣都 委會專 案小組 初步建 議通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位 初核意見	第 2 次 專案小組建議 內容	本次提會建議處理 情形	本次提會 作業單位 初核意見	第 3 次 專案小組建議 內容	縣都委會 決 議
			後其中 24 筆開闢率依然 0%(29-30 頁)，難謂重複或閒置情形，又本都計人口 115 年時容納人數會增加(21 頁)，故案內根本沒有上述不必要之公設。 3. 本都計為市鎮計畫，系爭變更案(35 頁)解編唯一機關、市場用地 2 項計畫面積為零，此有違全國區域計畫「都市階層與公用及公共設施參考表」。 4. 變更停車場用地(36 頁)是完全違反本地需求，不符合變更原則。	星一路兩側臨路地等，如果保留本案機關、市場、停車場(停一)用地與非發展區一起納入辦理公辦市地重劃，除可以取得公設用地的目標外，同時也一併滿足本區對住商業用地的需求，亦不對縣府財政產生負擔，可謂創造多贏。 2. 本縣內 17 個都市計畫區僅有 2 個預期在 115 年時容納人口數將會增加(21 頁)，如縣府能聚焦本都	回一定比例的可建築用地。 2. 公展草案之人口推估係參照當時新竹縣區域計畫，現如今應依新竹縣國土計畫所推估之數字為準。			2. 已調整變一案，保留並擴大停車場用地。 3. 公展草案之人口推估係參照當時新竹縣區域計畫，現如今應依新竹縣國土計畫所推估之數字為準。			

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	第 2 次 專案小組建議 內容	本次提會建議處理 情形	本次提會 作業單位 初核意見	第 3 次 專案小組建議 內容	縣都委 會 決 議
				計區，妥為規劃、開發，相信對於竹東鎮人口達到數十萬人的政策目標，有很大助益。							
公展人 8	張○銘	公兒一和公兒二附近	1. 公兒一開闢屬於長條型僅 0.08 公頃，而公兒二更小只有 0.02 公頃，同樣狹長型，且此兩處公兒用地處於人口較為稀少邊陲地帶，無法合併使用，中間道路也是透過此次公設通檢才得以取得，但道路內部並未有任何的住宅可供串聯使用，並無公益及取得效益，及於透過此次公設通檢取得道路，未來只要再徵收道路用地銜接到內部乙種工業用地才得以申請一般商業設施的房屋合法化，因為依據新竹縣都市計畫甲、乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施暨一般商業設施總量管制作業要點的需求，必須要臨開闢 8 米道路，但香草天空社區所經過的中興路二段 318 巷並非為 8 米開闢道路，故為了避免有圖利香草天空合法化之嫌，故建議取消公兒一和公兒二及一直往北之	建議部分採納。 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，落實都市計畫，健全都市發展，並無圖利他人之嫌。 2. 道路不屬於本次檢討範疇。 3. 考量公兒四現況使用情形及整體開發財務可行性及開發效益，無法以整體開發方式處理，本次檢討範疇。停一及機關用地同理由一。 4~6. 所提建議事項	同作業單位意見二（一）。	照本次專案小組初步建議十辦理。	建議部分採納。 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，落實都市計畫，健全都市發展，並無圖利他人之嫌。 2. 道路不屬於本次檢討範疇。 3. 考量公兒四現況使用情形及整體開發財務可行性及開發效益，已局部檢討變更並納入整體開發方式處理。停一及機關用地同理由	同作業單位初核意見二。	1. 照第 3 次專案小組初步建議四辦理。 2. 其餘依規劃單位處理情形辦理。	依縣都委會專案小組初步建議通過。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位 初核意見	第 2 次 專案小組建議 內容	本次提會建議處理 情形	本次提會 作業單位 初核意見	第 3 次 專案小組建議 內容	縣都委會 決 議
			12 米計畫道路，解編為農業區或保護區。 2. 文小一尚未徵收道路，未臨開闢道路之土地，故建議縣府可以取消公一旁的 12 米道路，讓尚未徵收的文小用地得以編列合理預算市價徵收。 3. 公兒四納入變更計畫內，讓民族公園完全徵收使用，停一用地變更為商業用地，屬性與周邊相同，機關用地部分變更為停車場用地，以提供周邊商業區、住宅區與學校停車使用。 4. 綠五用地面積過於狹小長條，透過公設通盤檢討取得也難以整體利用，建議不納入變更範圍，讓地主容積移轉方式處分土地或是鎮公所編列預算徵收。 5. 綠四用地並未有任何聯外道路，無法作為公設使用，建議不納入變更範圍或變更為住宅區，讓地主可以容積移轉或是相鄰住宅區合併使用。 6. 竹中國小目前學生人數並未有大幅增加的情況，且未徵收毗零地微小面積未臨道路小面積土地，縣政府應可逐年編列預算徵收。		將納入規劃參考，綠四為變 3 案案；綠五、文中一為變 1 案。			一。 4~6. 所提建議事項將納入規劃參考，綠五為變 1 案。			

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	第2次專案小組建議內容	本次提會建議處理情形	本次提會作業單位初核意見	第3次專案小組建議內容	縣都委會決議
公展人9	徐○祥、徐○娥	同公展人1	同公展人1。	同公展人1。	建議不予採納。 理由： 同公展人1案。	併公展人1。	同公展人1。	同公展人1	併公展人1。	照作業單位初核意見辦理。	依縣都委會專案小組初步建議通過。
公展人10	彭○嬌、吳○屏(列席)	竹東鎮志學段1186地號	仍維持鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒二)其附帶條件採跨區市地重劃方式進行整體開發。		建議予以採納。 理由： 建議意見同公展草案。	依規劃單位處理情形辦理。	照作業單位初審意見通過。	-	-	-	依縣都委會專案小組初步建議通過。
逾人1	竹東鎮公所		變3案綠地變更為農業區範圍裡，現況有光明路，建議變更為道路用地。	擬請縣政府重新檢討現況供道路使用的部分，是否變更為道路用地(道路約佔1/3之面積)。	建議不予採納。 理由： 1. 本案公設專案通檢的目的係為解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得問題，綠地的處理方式為變4案。 2. 有關現況供道路使用，非屬本次公設專案通檢之範疇。建議將道路問題納入下一次通盤檢討辦	依規劃單位處理情形辦理。	照作業單位初審意見通過。	-	-	-	依縣都委會專案小組初步建議通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位 初核意見	第 2 次 專案小組建議 內容	本次提會建議處理 情形	本次提會 作業單位 初核意見	第 3 次 專案小組建議 內容	縣都委會 決 議
					理。						
逾人 2	彭○灝	志學段 1177 地 號	我本人彭學灝向專辦人員陳情，請將相鄰之 12 米道路向另一邊規劃避免徵用本人完整之土地房屋，讓我維持我的生計。	請避免徵用本人地房屋。	建議不予採納。 理由： 1. 陳情土地(志學段 1177 地號)包含公兒一與道路用地。 2. 本案公設專案通檢辦理目的係為解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得問題，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。	依規劃單位處理情形辦理。	照本次專案小組初步建議四辦理。	-	-	-	依 縣 都 委 會 專 案 小 組 初 步 建 議通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位初核意見	第2次專案小組建議內容	本次提會建議處理情形	本次提會作業單位初核意見	第3次專案小組建議內容	縣都委會決議
逾人3	邱○春	重光段721地號	民國 70 餘年竹東鎮都市計畫重新檢討時，將重光段 721 地號編定為公園：公共設施保留地，但卻也將 722 地號(住宅用地)規劃成面寬 2 米多，深約 38 米之細長型土地，根本無法利用。當時本人在 721 地號上蓋有一座鐵皮屋，位置及照片如附圖一、圖二所示。在盧東文議員任鎮長期間，主動徵求家母及本人同意下，編列經費，在該地種植花木，建造涼亭、舞台、鋪設地磚及圍牆等設施，開發成現今之公園，卻將 722 地號規劃成公園之出入口及水溝，如附圖三照片所示。以上種種因素使本人已無法有效利用該筆 722 地號土地，影	今適逢鎮公所針對本區作第三次通盤檢討，本人希望再規劃時，將 722 地號土地換至現成之鐵皮屋基地所在地 721 地號上，且鄰屋寬距 3 米，土地面寬 5 米，深度依 722 地號總公告現值等值換算，以維護本人之權益，是所至盼。	建議予以採納。 理由： 陳情土地位於公兒四，考量該用地均為陳情人之土地，本次檢討新增變 4 案，採用等面積方式調整公兒四用地與周邊住宅區之範圍，使重光段 722 地號住宅區土地面寬達 5 公尺，以利建築使用。	同作業單位意見二(三)。	留待下次專案小組討論。	建議予以採納。 理由： 1. <u>陳情土地位於公兒四，考量該用地均為陳情人之土地，本次檢討納入變 1 案，檢討局部變更為住宅區及廣場用地，納入整體開發。</u> 2. 陳情西側住宅區重光段 722 地號建築基地面寬不足問題，已檢討公兒四用地局部變更為住宅區，以利建築或進出使用。	同作業單位意見一。	照第 3 次專案小組初步建議三辦理。	依縣都委會專案小組初步建議通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位 初核意見	第 2 次 專案小組建議 內容	本次提會建議處理 情形	本次提會 作業單位 初核意見	第 3 次 專案小組建議 內容	縣都委會 決 議
			響本人權益甚鉅。								

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 1.2688 公頃。

(二)土地使用計畫內容

土地使用分區為住宅區，面積計 0.7808 公頃，公共設施用地包括公園兼兒童遊樂場用地、學校用地、綠地用地、停車場用地、廣場用地及廣場兼道路用地等，面積計 0.4880 公頃。

表 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	0.7808	61.54
	小 計	0.7808	61.54
公共 設施 用地	公園兼兒童遊樂場用地	0.0275	2.17
	學校用地	0.0115	0.91
	綠地用地	0.0980	7.72
	停車場用地	0.2100	16.55
	廣場用地	0.1210	9.54
	廣場兼道路用地	0.0200	1.58
	小 計	0.4880	38.46
合 計		1.2688	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. 本案變更為住宅區之土地，重劃後地價平均地價以 36,754 元/

m²(12.15 萬元/坪)估算。

(二)預估重劃總費用：1+2+3=6,763 萬元

1. 重劃費用：約 2,722 萬元

2. 工程費用：約 3,553 萬元

3. 貸款利息：約 488 萬元

(三)預估平均重劃負擔比率：1+2=51.77%

1. 公共設施用地平均負擔比率=38.46%

2. 費用平均負擔比率=13.31%

表 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)		1.2688	
2	B. 住宅區面積(公頃)		0.7808	
3	公共設施 用地	C. 全部面積(公頃)	0.4880	
		D. 共同負擔面積(公頃)	0.4880	
		E. 原公有道路、溝渠、河川及未登錄土地面積(公頃)	-	
		F. 平均負擔比率	38.46%	=(D-E)/(A-E)
4	開發費用	G. 重劃作業費及補償費(萬元)	2,722	
		H. 開發工程費(萬元)	3,553	
		I. 貸款利息(萬元)	488	
		J. 重劃總費用合計(萬元)	6,763	=(G)+(H)+(I)
		K. 預估重劃後平均地價(萬元/坪)	12.15	
		L. 平均負擔比率	14.50%	=(J)/(K)*(A-E)
5	重劃總平均負擔比率		52.96%	=(F)+(L)
6	土地所有權人領回抵費地比率		47.04%	=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 歷次縣都委會專案小組會議紀錄

(一)108 年 12 月 25 日新竹縣都市計畫委員會第 1 次專案小組會議紀錄

討論事項 及 編 號	專案小組 第一次	所屬鄉鎮市：竹東鎮	日期：108 年 12 月 25 日
案 由	「變更竹東(頭重、二重、三重地區)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、本案辦理歷程說明： (一)本府於 108 年 9 月 4 日起至同年 10 月 4 日止(共計 30 天)辦理公開展覽，並於 108 年 9 月 25 日假竹東鎮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 6 件。 (三)本案經簽奉核可，由本會陳委員偉志(召集人)、林委員鶴斯、魏委員嘉憲、謝委員政穎、洪委員崇文、劉委員金星及林委員天俊等 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：計畫範圍東面至內灣線鐵路西側水溝及三角城溝，西南面接新竹科學工業園區，北面以台灣日光燈公司及碧悠電子公司北側約 40 至 150 公尺處之水溝為界，計畫面積合計為		

討論事項 及 編 號	專案小組 第一次	所屬鄉鎮市：竹東鎮	日期：108 年 12 月 25 日
案 由	「變更竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」		
	396.32 公頃。 七、變更理由及內容：詳如附后。 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。		
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：如本計畫現況人口、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：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：有關閭鄰單元檢討，應以里界為閭鄰單元，本計畫區內共計 4 個里，惟本計畫分為 3 處閭鄰單元為分析基準，爰請說明其分析基礎之依據為何。 3. 請規劃單位說明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。 (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. 另本次公展期間民眾針對公一及公兒三提出陳情意見，建議變更為其他分區，惟竹東鎮公所 106 年 6 月 26 日函文表示公一、公二、公兒一、公兒二及公兒三皆無使用需求，惟草案內容仍維持原計畫，留待鎮公所取得。 3. 依照目前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。 4. 有關油一用地業已納入變更竹東(頭重、二重、三重		

討論事項 及 編 號	專案小組 第一次	所屬鄉鎮市：竹東鎮	日期：108 年 12 月 25 日
案 由	「變更竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」 地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案內研議，故本案內容應配合修正。 5. 至於油二用地於規劃草案內容維持原計畫，留待需用機關取得，現況已為台塑石化股份有限公司經營作加油站使用，故該加油站用地是否應檢討變更為加油站專用區，抑或納入變更竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案檢討變更為加油站專用區，提起討論。 (四)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，又部分道路用地納入跨區市地重劃範圍之依據為何。 (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)有關本計畫未納入變更之公共設施保留地，請相關單位再次確認是否無使用需求。 (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。		
專案小組 初步建議	一、有關本計畫人口請務必核實檢討，依照竹東(頭重、二重、三重地區)現行計畫人口為 21000 人，惟本案公共設施專案通盤計畫人口提高至 22000 人，是否因該地區現況人		

討論事項 及 編 號	專案小組 第一次	所屬鄉鎮市：竹東鎮	日期：108 年 12 月 25 日
案 由	「變更竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」		
	口趨近計畫人口或是人口成長率持續上升等因素，規劃單位應清楚說明其訂定理由。 二、另針對本計畫 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。 三、有關油二用地部分，請規劃單位釐清台塑石化股份有限公司申請核准設置之範圍，再提下次專案小組討論。 四、另部分道路用地納入跨區市地重劃範圍之原因，請補充於變更內容明細表之變更理由。 五、請相關單位協助事項 (一)有關本計畫區之公共設施保留地，請竹東鎮公所及相關單位於文到 7 日內確認是否無使用需求(附件二)；倘確認有使用需求，應研提具體財務計畫(取得期程為 110 年)，否則納入本次公共設施專案通盤檢討案內研議。 (二)本案開發方式採跨區市地重劃方式辦理整體開發，請本府地政處重劃科針對本案重劃可行性評估及執行方式提供書面意見。 六、請規劃單位依照出席委員建議事項及作業單位之初核意見予以補充修正計畫書內容，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，二重國小西側	機關用地 (機) (0.33)	住宅區 (住一) (附) (0.33)	1. 依竹東鎮公所民國106年6月26日竹鎮建字第1065004645號函示已無使用需求，考量現況土地使用情形，檢討變更為住宅區，納入整體開發。 2. 本溝渠現況係供竹東圳水路改道之用，故檢討變更為溝渠用地，並納入整體開發取得。	附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。
		機關用地 (機) (0.02)	溝渠用地 (附) (0.02)		
		停車場用地 (停一) (0.15)	住宅區 (住一) (附) (0.15)	依竹東鎮公所民國106年6月26日竹鎮建字第1065004645號函示已無使用需求，考量現況土地使用情形，檢討變更為住宅區，納入整體開發。	
		零售市場用地(市) (0.21)	住宅區 (住一) (附) (0.21)	依竹東鎮公所民國106年6月26日竹鎮建字第1065004645號函示已無使用需求，考量現況土地使用情形，檢討將部分範圍變更為住宅區；已屬既成道路部分，則變更為道路用地，並透過整體開發方式併同取得。	
		零售市場用地(市) (0.02)	道路用地 (附) (0.02)		
	計畫區東南側，二重國小東側	學校用地 (文小一) (0.40)	學校用地 (文小一) (附) (0.40)	經民國105年10月28日二重國小回覆仍有使用需求，故檢討維持為原計畫，併同納入整體開發取得。	
	計畫區西南側，竹中國小東北側	學校用地 (文小二) (0.01)	學校用地 (文小二) (附) (0.01)	經民國105年10月28日竹中國小回覆仍有使用需求，故檢討維持為原計畫，併同納入整體開發取得。	
	計畫區東南側	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公兒一) (0.08)	住宅區 (住一) (附) (0.08)	1. 依竹東鎮公所民國106年6月26日竹鎮建字第1065004645號函示，公兒用地已無使用需求，考量現況土地使用情形，檢討變更為毗鄰之分區及用地。	
		道路用地 (0.05)	道路用地 (附)		

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
			(0.05)		
		鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公兒二) (0.02)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公兒二) (附) (0.02)	2. 考量計畫道路東側所剩餘之公兒用地狹長，無法作為可建築用地，故檢討維持為原計畫，併同納入整體開發取得。	
	計畫區東南側，二重國小北側	綠地 (綠五) (0.008)	綠地 (綠五) (附) (0.008)	考量土地面積狹小無法作為可建築用地，故檢討維持為原計畫，併同納入整體開發取得。	
	計畫區中央西南側	綠地 (綠四) (0.008)	綠地 (綠四) (附) (0.008)	考量未取得土地位於計畫範圍邊界處，且面積狹小畸零，故檢討維持原計畫，併同納入整體開發取得。	
2	計畫區東南側，二重國小南側	學校用地 (文小一) (0.28)	住宅區 (再發展區) (0.28)	1. 現況已為民宅使用，且多屬合法建物，難以用整體開發方式辦理，爰檢討變更為住宅區(再發展區)。 2. 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120%。	1. 屬合法建物者，其基準容積率以本案市地重劃公共設施平均負擔比例40%為調降基準。 2. 非屬合法建物者應先繳納基地面積*50%之代金後，始得比照合法建物辦理申請開發。其中代金之繳納，比照「新竹縣各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」辦理。
3	計畫區中央偏東北側	綠地 (綠一) (0.24)	農業區 (0.24)	考量現況土地使用情形，檢討變更為毗鄰之農業區。	

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
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 120%。		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。

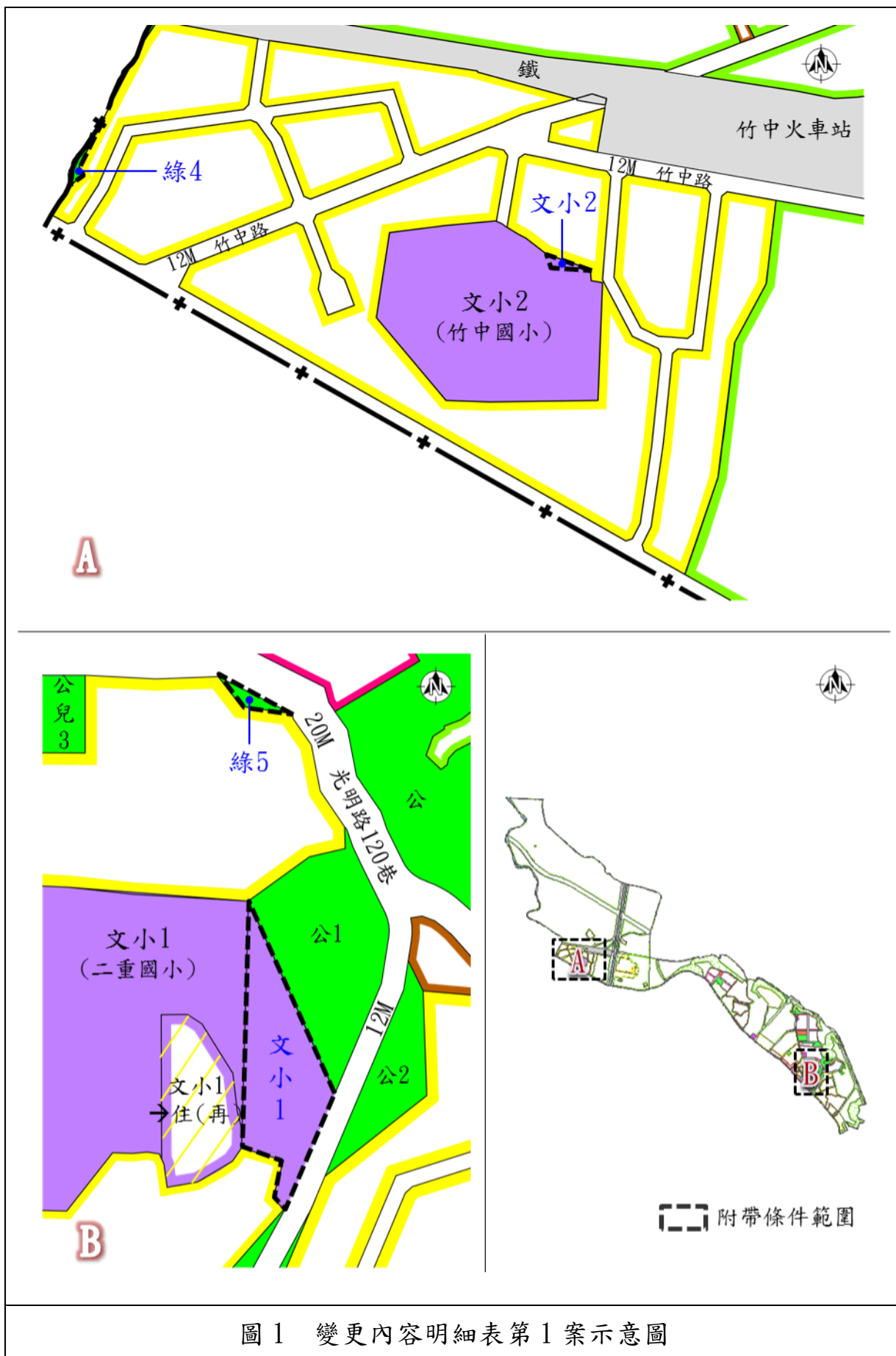


圖 1 變更內容明細表第 1 案示意圖

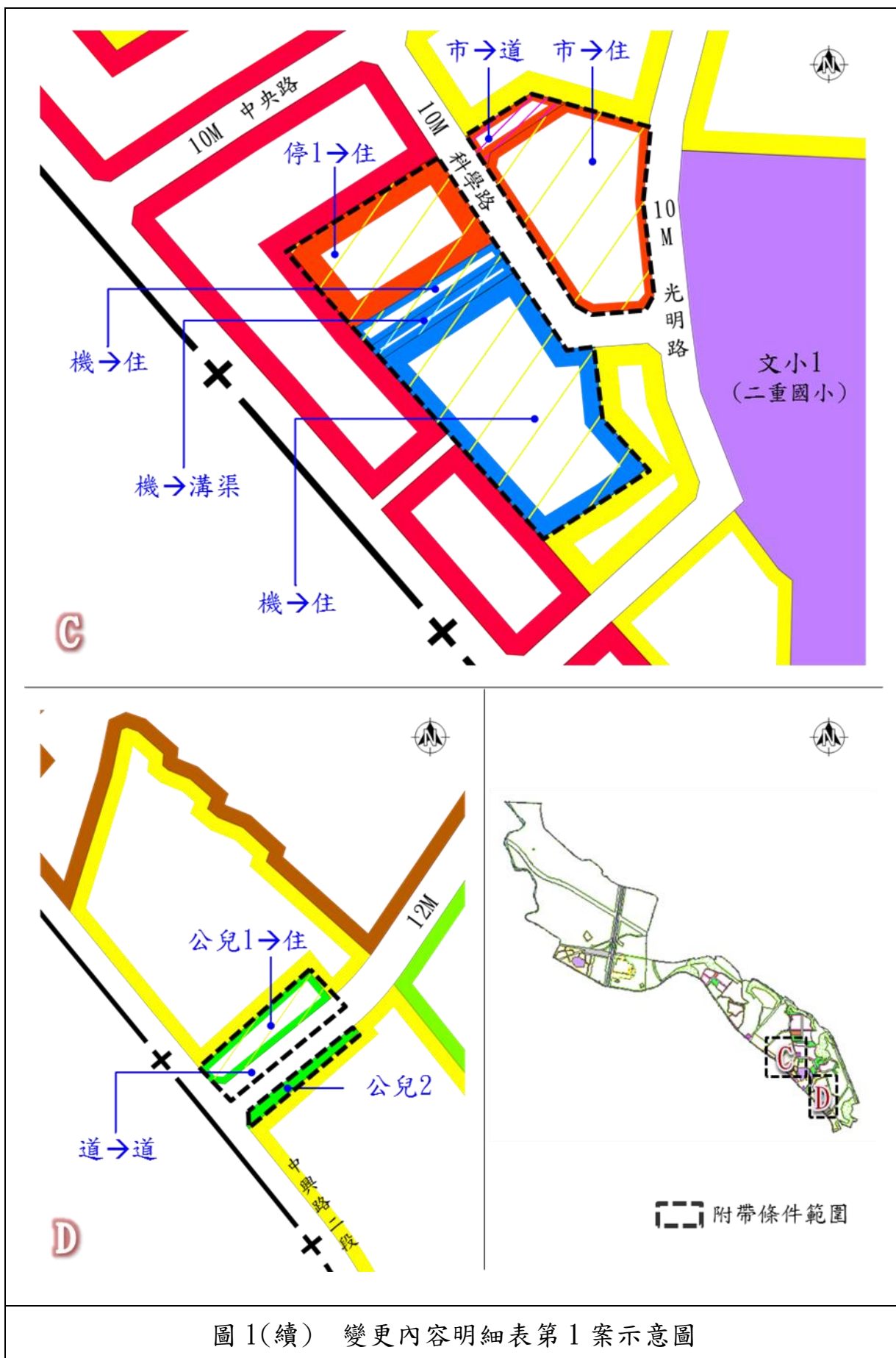
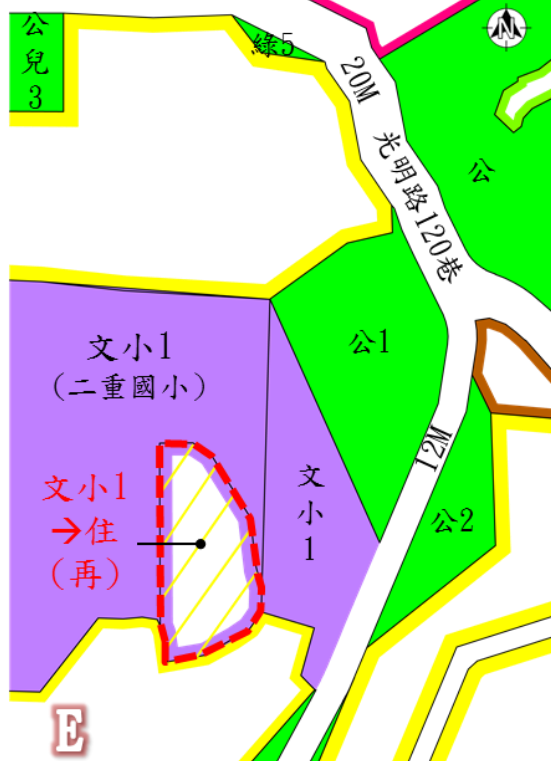


圖 1(續) 變更內容明細表第 1 案示意圖

變2案



變2、3案範圍

變3案

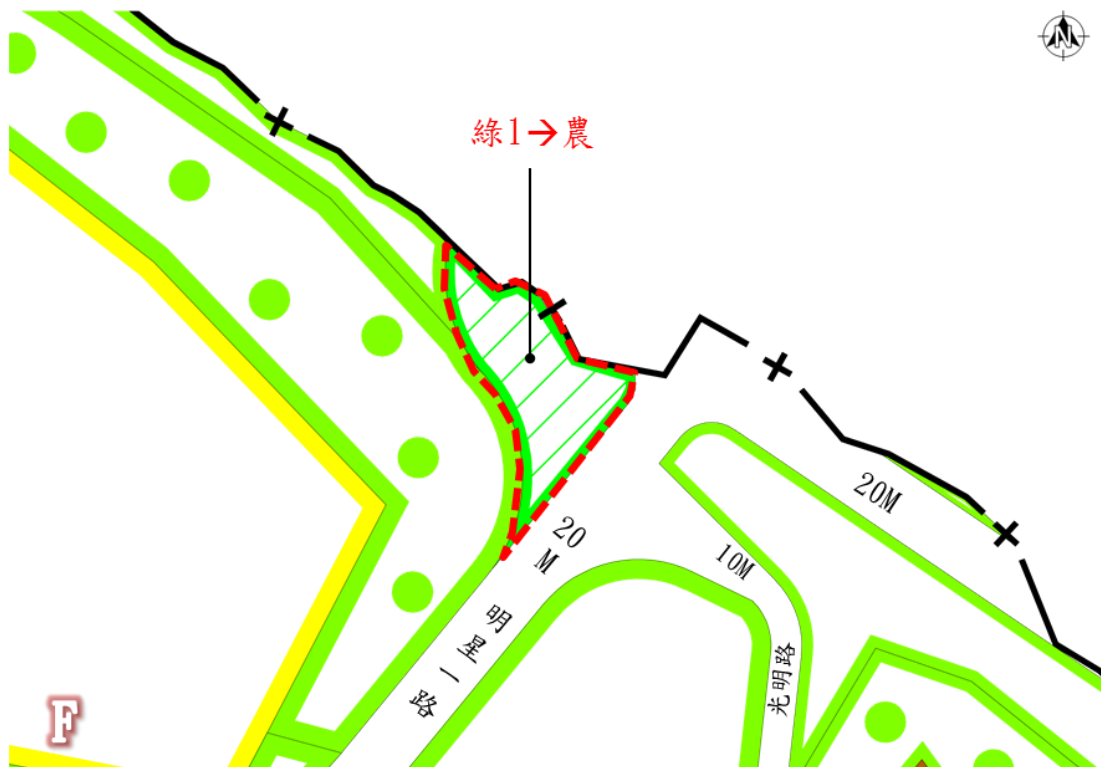


圖 2 變更內容明細表第 2、3 案示意圖

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	41.62	+0.77	42.38	31.68%	10.69%
	住宅區(再發展區)	-	+0.28	0.28	0.21%	0.07%
	商業區	1.96	-	1.96	1.46	0.49%
	科技商務服務專用區	15.66	-	15.66	11.70%	3.95%
	工業區	15.79	-	15.79	11.80%	3.98%
	零星工業區	1.45	-	1.45	1.08%	0.37%
	農業區	237.62	+0.24	237.86	-	60.02%
	保護區	24.65	-	24.65	-	6.22%
	小 計	338.74	1.29	340.02	57.93%	85.79%
公 共 設 施 用 地	機關用地	0.35	-0.35	0.00	0.00%	0.00%
	學校用地	4.12	-0.28	3.84	2.87%	0.97%
	零售市場用地	0.23	-0.23	0.00	0.00%	0.00%
	公園用地	4.89	-	4.89	3.65%	1.23%
	兒童遊樂場用地	0.29	-	0.29	0.22%	0.07%
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.51	-0.08	0.43	0.32%	0.11%
	綠地用地	2.36	-0.24	2.12	1.59%	0.54%
	廣場用地	0.03	-	0.03	0.02%	0.01%
	廣場兼停車場用地	0.21	-	0.21	0.16%	0.05%
	廣場用地兼供道路使用	0.002		0.002	0.00%	0.00%
	停車場用地	1.13	-0.15	0.98	0.73%	0.25%
	加油站用地	0.39	-	0.39	0.29%	0.10%
	公用事業用地	0.03	-	0.03	0.02%	0.01%
	溝渠用地	2.70	+0.02	2.72	2.04%	0.69%
	電路鐵塔用地	0.01	-	0.01	0.01%	0.00%
	高速鐵路用地	2.41	-	2.41	1.80%	0.61%
	鐵路用地	4.58	-	4.58	3.42%	1.16%
	鐵路用地兼供道路使用	0.31	-	0.31	0.23%	0.08%
	道路用地(含人行步道用地)	33.04	+0.02	33.06	24.71%	8.34%
	小 計	57.58	-1.29	56.30	42.07%	14.21%
都市計畫總面積		396.32	-	396.32	--	100.00%
都市發展用地面積		134.05	-0.24	133.81	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

本案為同一計畫區辦理跨區整體重劃開發，合計面積約 1.30 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 0.76 公頃，公共設施用地包括學校用地、公園用地、停車場用地、兒童遊樂場用地及道路用地等，面積計 0.54 公頃。，占計畫總面積 41.42%。

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	0.76	58.58
	小 計	0.76	58.58
公共設施 用地	學校用地	0.41	31.47
	公園兼兒童遊樂場用地	0.02	1.54
	綠地用地	0.02	1.23
	溝渠用地	0.02	1.81
	道路用地	0.07	5.37
	小 計	0.54	41.42
合 計		1.30	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 63,525 元/m²(21 萬元/坪)。

(二)預估重劃總費用：1+2+3=2,426 萬元

1. 重劃費用：約 1,170 萬元

2. 工程費用：約 1,081 萬元

3. 貸款利息：約 175 萬元

(三)預估平均重劃負擔比率：1+2=44.35%

1. 公共設施用地平均負擔比率=41.42%

2. 費用平均負擔比率=2.93%

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)		1.30	
2	B1. 住宅區面積(公頃)		0.76	
3	公共 設施 用地	C. 全部面積(公頃)	0.54	
		D. 共同負擔面積(公頃)	0.54	
		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	41.42%	=(D-E)/(A-E)
4	開發 費用	G. 重劃作業費及補償費(萬元)	1,170	
		H. 開發工程費(萬元)	1,081	
		I. 貸款利息(萬元)	175	
		J. 重劃總費用合計(萬元)	2,426	=(G)+(H)+(I)
		K. 預估重劃後平均地價(萬元/坪)	21.00	
		L. 平均負擔比率	2.93%	=(J)/(K)*(A-E)
5	重劃總平均負擔比率		44.35%	=(F)+(L)
6	土地所有權人領回抵費地比率		55.65%	=1-重劃負擔比率

註：本表計算僅供參考，重劃總負擔比例應以實際辦理市地重劃開發時為準。

(二)110 年 8 月 24 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：竹東鎮	日期：110 年 8 月 24 日
案 由	「變更竹東(頭重、二重、三重地區)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)本計畫於 103 年 1 月 20 日起至 103 年 2 月 24 日止辦理公告徵求意見，公民或團體陳情意見共 2 件。 (二)本府於民國 108 年 9 月 4 日起計 30 日公開展覽，並於民國 108 年 9 月 25 日假竹東鎮公所三樓會議室辦理公開展覽說明會。 (三)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 6 件。 (四) 本案經簽奉核可，由本會陳委員偉志（召集人）、林委員鶴斯、魏委員嘉憲、謝委員政穎、洪委員崇文、劉委員金星及林委員天俊等 7 位委員組成專案小組，今本縣 110 年度都市計畫委員會成員異動，故再簽請謝委員孟展、朱委員彥龍組成專案小組續行審議。 三、變更機關：新竹縣政府。 四、規劃單位：安邦工程顧問股份有限公司。		

	五、法令依據： (一)都市計畫法第 26 條。 (二)都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款。 六、計畫範圍： 計畫範圍東面至內灣線鐵路西側水溝及三角城溝，西南面接新竹科學工業園區，北面以台灣日光燈公司及碧悠電子公司北側約 40 至 150 公尺處之水溝為界，計畫面積合計為 396.32 公頃。 七、本次檢討修正後變更內容： 詳附表 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，詳附件二修正後市地重劃可行性評估。 九、本案人民團體陳情意見： 公民或團體陳情意見詳附表 3。 十、本次會議召開係依據 108 年 12 月 25 日本縣都市計畫委員會第 1 次專案小組出席委員初步建議事項及公民或團體陳情意見提會討論。
作業單位初核意見	一、有關前次專案小組初步建議「請竹東鎮公所確認是否無使用需求，倘有使用需求，應研提具體財務計畫(取得期程為 110 年)，否則納入本次公共設施專案通盤檢討案內研議」，除已正式函覆無使用需求公共設施已納入公展草案調整外，本次提會草案針對未回復使用需求公共設施進行調整，請各需用單位表示意見： (一) <u>竹東鎮公所：</u> 1. 變 1 案：公兒三變更為住宅區(附)。 2. 變 3 案：綠四恢復原分區之住宅區。 3. 變 4 案：綠一檢討變更為毗鄰之農業區。 4. 變 5 案：公兒四變更為住宅區，住宅區變更為公兒四。 5. 變 8 案：部分停二用地變更為毗鄰之農業區 (二) <u>台塑石油有限公司(竹鶯股份有限公司)、公用事業科：</u> 變 6 案：加油站用地變更為加油站專用區、農業區。 (三) <u>中油公司、公用事業科：</u>

	變 7 案:公用事業用地變更為公用事業專用區，查前開用地源於本計畫區第 2 次通盤檢討(92 年 12 月 8 日)配合中油公司管線計畫調整農業區為公用事業用地(天然氣減壓站)，次查該用地迄今似未開闢，請需用單位說明該用地是否仍有使用需求，倘已無使用需求是否恢復原分區。 二、 有關下述公共設施用地規劃單位建議維持原計畫不予變更，請依下述意見說明： (一) 本次公一、公二、兒一、兒二、兒三等公共設施用地，請需用單位竹東鎮公所表示是否仍有使用需求，倘無需求，是否得變更為其他適宜分區，以維護私有公共設施保留地地主之權益。 (二) 本次公兒四(民族公園)部分已開闢為民族公園(產權私有)，規劃單位考量財務理由維持原計畫，請再予補充說明財務不可行理由及篩選納入重劃範圍公共設施之條件後提請委員會討論。 (三) 變 5 案： 1. 本次公兒四係因逾人 3 陳情，將部分未開闢公兒四範圍調整為住宅區，該劃設範圍是否為陳情人陳述範圍，另再劃設住宅區為公兒四範圍，增加私有公共設施保留地，請再予說明規劃原意後提請委員會討論。 2. 另本案公兒四除逾人陳 3 陳情範圍外，該用地似仍有未開闢範圍，請說明處理方式後提請委員會討論。 三、 本次草案變 1 案【C 區】，本次將市場用地西側變更為道(附)，惟該道路似未有完整系統性串連，請規劃單位說明該道路劃設原意後提請委員會討論。 四、 本次草案變 1 案【D 區】，公兒一東側現行計畫為 15M 計畫道路，非附圖 1 所標示寬度，另該案僅納入部分道路用地於整體開發範圍，請規劃單位再予說明規劃原意後提請委員會討論。 五、 本案開發方式採跨區市地重劃方式辦理整體開發，請本府地政處重劃科針對本案重劃可行性評估及執行方式提供意見。 六、 本案報告書計畫人口請依國土計畫分派人口數予以修正，另請再補充本案計畫年期於報告書。
--	---

	七、有關人民陳情意見處理情形及作業單位初核意見，詳附件三。
縣都委會 專案小組 初步建議	請規劃單位依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、有關文小一(二重國小)學童人數快速增加，經確認後仍有使用需求，倘於該專案通盤檢討(草案)併同納入整體開發進行取得，恐影響校舍開闢時程，請本府教育處再予確認是否以編列預算進行徵收取得。 二、有關變 1 案(編號 1)計畫區東南側二重國小西側調整內容，考量後續市地重劃可行性問題，請規劃單位與本府地政處研商，研擬妥適方案。 三、變 1 案-綠四用地已納入本計畫區第三次通盤檢討處理，故剔除本次檢討內容。 四、變 1 案-公兒一旁道路用地(附)部分已納入本計畫區第三次通盤檢討處理，故剔除本次檢討內容。 五、變 2 案文小一變更為住宅區部分，係因於都市計畫發布前為既有合法建物故免於回饋，惟查該範圍內似未全部範圍均有合法建物證明，爰請再研擬適妥方案。 六、變 5 案，請竹東鎮公所再予確認公兒四(民族公園)開闢狀況及使用需求，倘無使用需求請納入旨案整體開發。 七、變 6 案，本案油二用地變更為加油站專用區，經竹鶯企業股份有限公司表示未來無有「加油站設置管理規則」第 26 條兼營項目使用，故無涉增加使用強度及利用價值，免予回饋。 八、變 7 案，本案公用事業用地經台灣中油股份有限公司天然氣事業部公用天然氣營業處表示無使用需求，爰恢復原分區。 九、變 8 案，停 8 係屬本計畫區第 2 次通盤檢討(現行計畫)變 6 案之附帶條件，故剔除本次提案內容。 十、有關公一、公二、兒一、兒二、兒三等公共設施用地，經竹東鎮公所表示已無使用需求，請規劃單位再予研議草案，以維護私有公共設施保留地地主之權益。 - 十一、變 1 案內文小二、公兒 1、公兒 2、公兒 3、綠 5；變 4 案；變 5 案；變 6 案內部分油二用地，照本次提會內容通過(詳附表 1)。 - 十二、本次收受 7 件公民或團體陳情意見，本次會議決議詳附件 4，其餘留待下次專案小組討論。

附表 1 修正後變更內容明細表

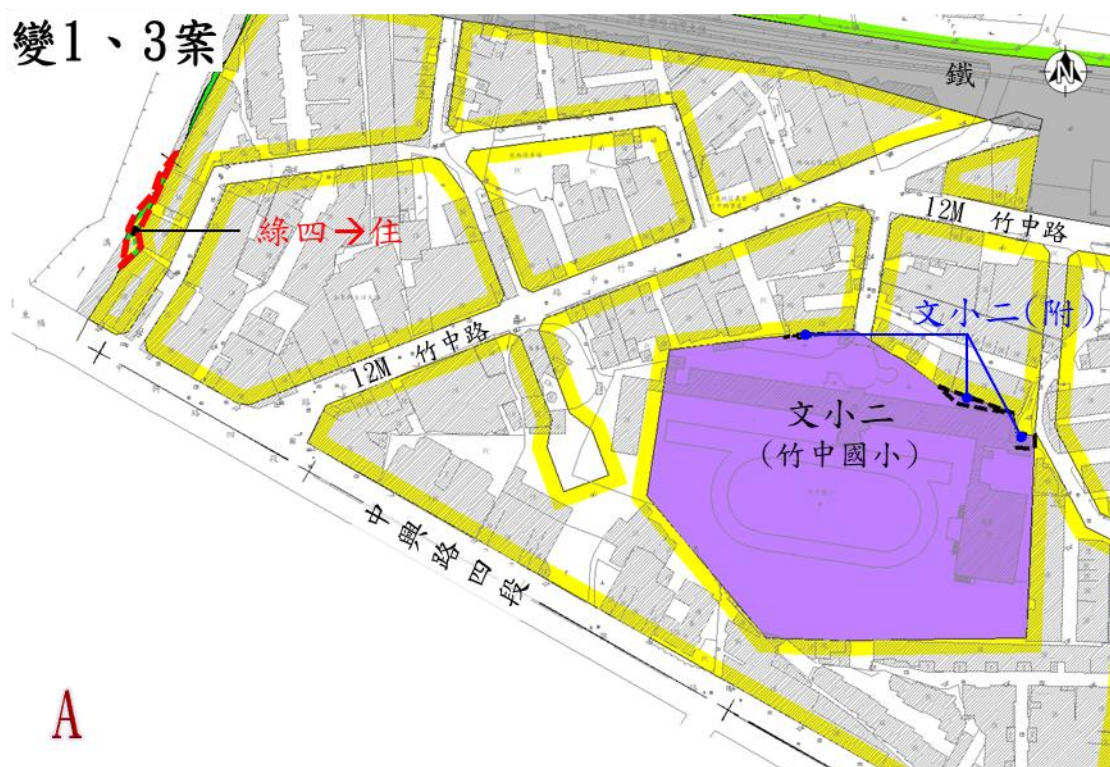
編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	計畫區東南側，二重國小西側	機關用地(機) (0.33)	住宅區(住一) (附) (0.33)	1. 依竹東鎮公所民國106年6月26日竹鎮建字第1065004645號函示已無使用需求，考量現況土地使用情形，檢討變更為住宅區，納入整體開發。 2. 本溝渠現況係供竹東圳水路改道之用，故檢討變更為溝渠用地，並納入整體開發取得。	<u>附帶條件：應以市地重劃方式辦理跨區整體開發。</u>
		機關用地(機) (0.02)	溝渠用地(附) (0.02)		
		停車場用地(停一) (0.15)	住宅區(住一) (附) (0.15)	依竹東鎮公所民國106年6月26日竹鎮建字第1065004645號函示已無使用需求，考量現況土地使用情形，檢討變更為住宅區，納入整體開發。	
		零售市場用地(市) (0.21)	住宅區(住一) (附) (0.21)	依竹東鎮公所民國106年6月26日竹鎮建字第1065004645號函示已無使用需求，考量現況土地使用情形，檢討將部分範圍變更為住宅區；已屬既成道路部分，則變更為道路用地，並透過整體開發方式併同取得。	
		零售市場用地(市) (0.02)	道路用地(附) (0.02)		
	計畫區東南側，二重國小東側	學校用地(文小一) (0.40)	學校用地(文小一) (附) (0.40)	經二重國小 <u>確認有使用需求</u> ，故檢討維持為原計畫，併同納入整體開發取得。	
	計畫區西南側，竹中國小東北側	學校用地(文小二) (0.01)	學校用地(文小二) (附) (0.01)	經民國105年10月28日竹中國小回覆仍有使用需求，故將竹中段461、461-1、461-2、461-3、461-4、481、483、787-1地號檢討維持為原計畫，併同納入整體開發取得。	
	計畫區東南側	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒一)	住宅區(住一) (附) (0.08)	1. 依竹東鎮公所民國106年6月26日竹鎮建字第1065004645號函示，公兒用地已無使用需求，考量現況	

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
		(0.08)		土地使用情形，檢討變更為毗鄰之分區及用地。 <u>2. 道路用地均尚未取得，惟後續重劃配地作業，將部分道路納入整體開發範圍。</u> <u>3. 考量計畫道路東側所剩餘之公兒用地狹長，無法作為可建築用地，故檢討維持為原計畫，併同納入整體開發取得。</u>	
		道路用地 (0.05)	道路用地 (附) (0.05)		
		鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公兒二) (0.02)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公兒二) (附) (0.02)		
	計畫區東南側	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公兒三) (0.20)	住宅區 (住一) (附) (0.20)	考量公所無使用需求，檢討變更為住宅區，納入整體開發。	
	計畫區東南側，二重國小北側	綠地 (綠五) (0.008)	綠地 (綠五) (附) (0.008)	考量土地面積狹小無法作為可建築用地，故檢討維持為原計畫，併同納入整體開發取得。	
2	計畫區東南側，二重國小南側	學校用地 (文小一) (0.28)	住宅區 (0.28)	1. 現況已為民宅使用，難以用整體開發方式辦理，爰檢討變更為住宅區。 <u>2. 經查變更範圍為民國 69 年興建之合法建物，在都市計畫發布(民國 71 年)前既有合法建物登記之土地得免變更回饋。</u>	
3	計畫區中央西南側	綠地 (綠四) (0.008)	住宅區 (0.008)	考量未取得土地在都市計畫變更為綠地前原使用分區為住宅區，故將綠地檢討變更為原使用分區之住宅區。	
4	計畫區中央偏東北側	綠地 (綠一) (0.24)	農業區 (0.24)	考量現況土地使用情形，檢討變更為毗鄰之農業區。	
5	計畫區中央偏東南側	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公兒四) (48 m ²)	住宅區 (48 m ²)	1. 現有住宅區重光段722地號之面寬僅2.1公尺，深度約38公尺，為細長型土地，無法建築使用。 2. 等面積調整公兒四用地與	

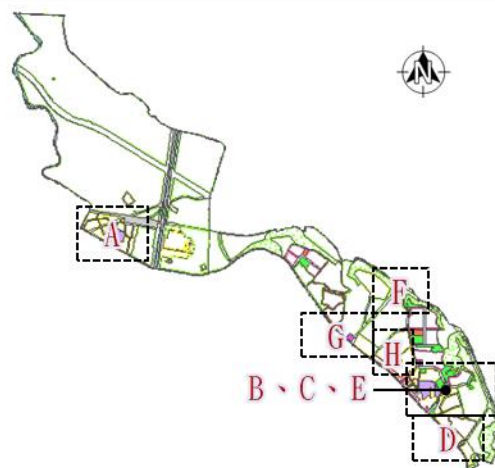
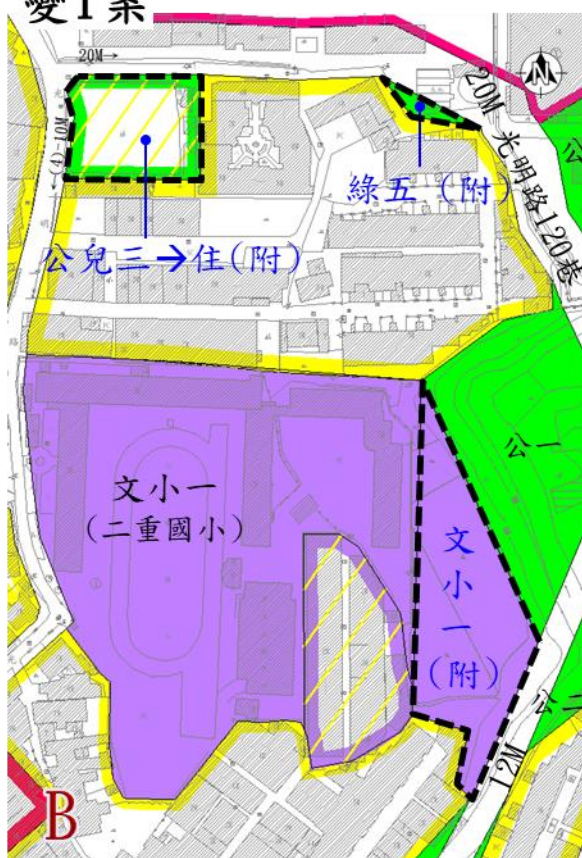
編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
		<u>住宅區</u> (48 m ²)	<u>鄰里公園兼兒童遊樂場用地</u> (公兒四) (48 m ²)	<u>周邊住宅區之範圍，使重光段722地號住宅區土地面寬達5公尺，以利建築使用。</u>	
<u>6</u>	<u>計畫區中央偏東側，中興路與明星路交叉口</u>	<u>加油站用地</u> (油二) (0.24)	<u>加油站專用區</u> (0.24)	1. 本次檢討係為解決公共設施保留地無法徵收取得開闢之問題，考量其土地所有權人屬竹鶯企業股份有限公司所有(屬法人)，且本案無增加或改變容許使用項目，亦未增加土地使用強度及利用價值，爰免予回饋，故檢討變更為加油站專用區。 2. 原加油站用地尚有未利用之其他私人土地及國有地檢討變更為毗鄰之農業區。	
		<u>加油站用地</u> (油二) (0.03)	<u>農業區</u> (0.03)		
<u>7</u>	<u>計畫區中央偏東北側</u>	<u>公用事業用地</u> (0.03)	<u>公用事業專用區</u> (0.03)	本次檢討係為解決公共設施保留地無法徵收取得開闢之問題，考量本案無增加或改變容許使用項目，亦未增加土地使用強度及利用價值，爰免予回饋，故檢討變更為公用事業專用區。	
<u>8</u>	<u>計畫區中央</u>	<u>停車場用地</u> (停二) (0.10)	<u>農業區</u> (0.10)	<u>考量公所已無使用需求，故檢討變更為毗鄰之農業區。</u>	

註：修正部分打底線。

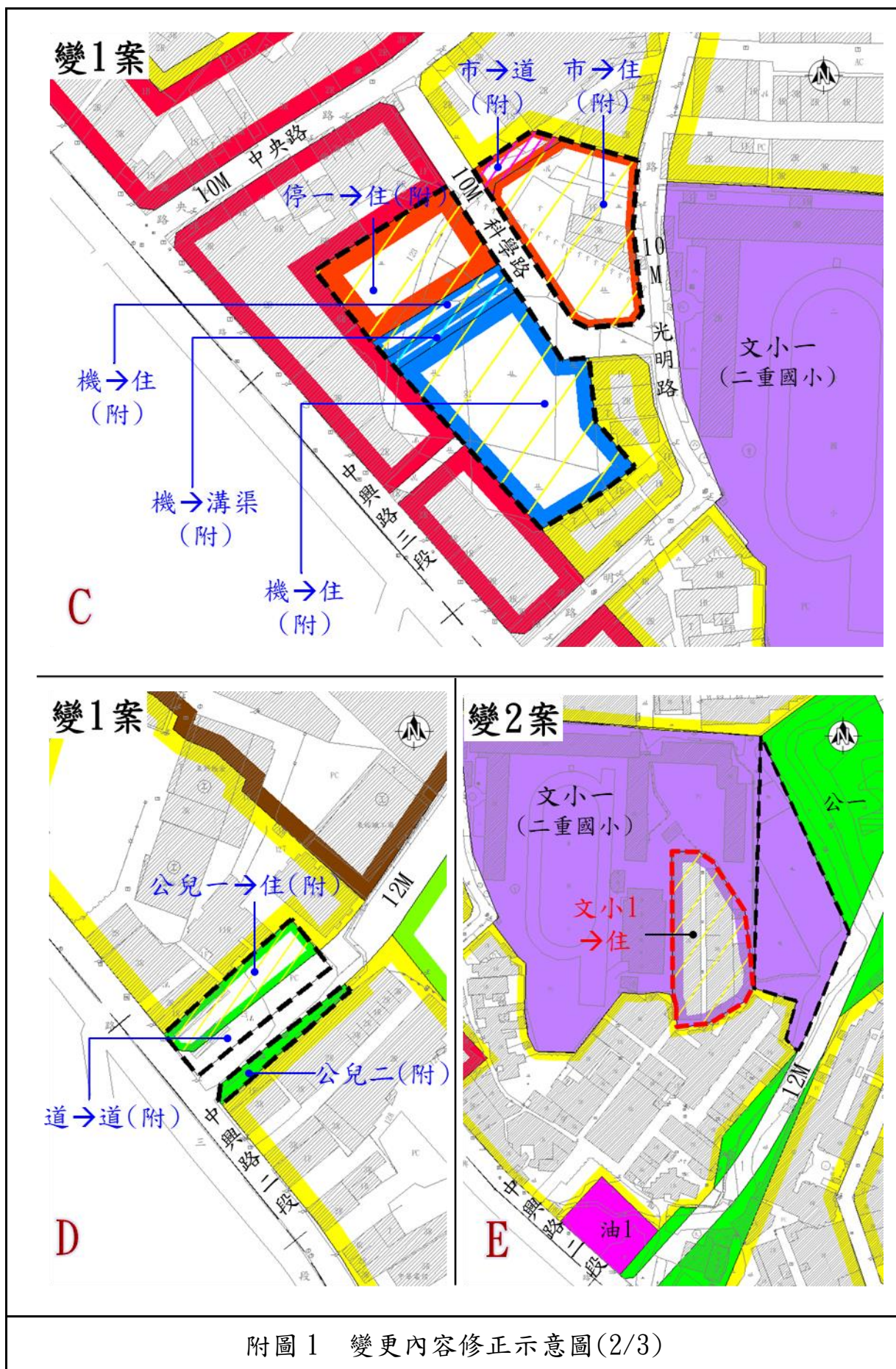
變1、3案



變1案



附圖 1 變更內容修正示意圖(1/3)

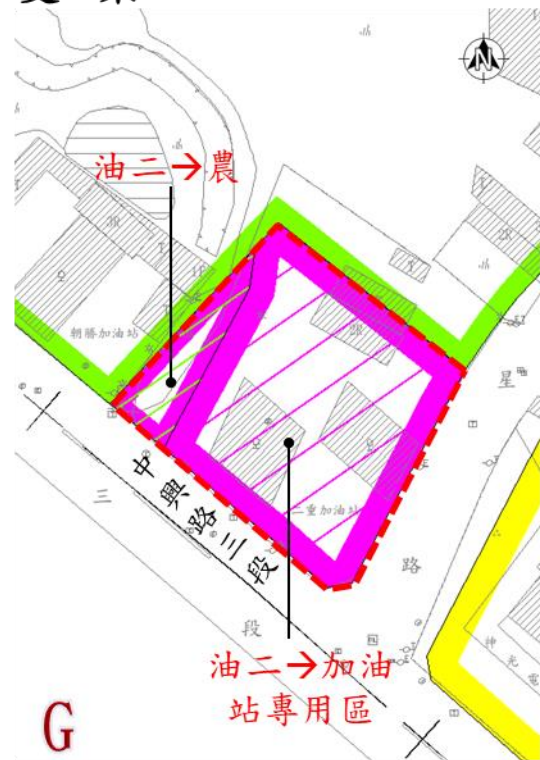


附圖 1 變更內容修正示意圖(2/3)

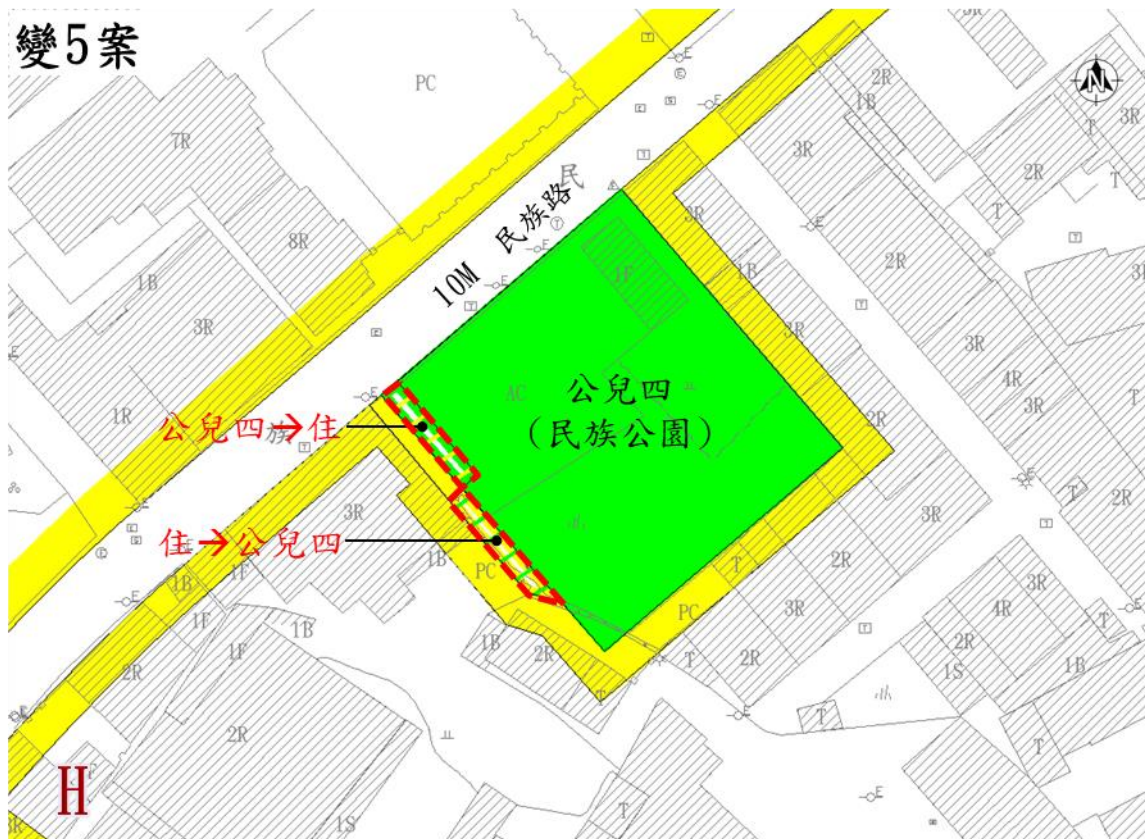
變4、7案



變6案



變5案



附圖 1 變更內容修正示意圖(3/3)

附表 4 109 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 本次草案	機關	機	0.35	0.3488	未開闢使用，公所已無使用需求，本次檢討變更為住宅區與溝渠用地，併同納入整體開發。	竹東鎮公所	無需求，(106.6.26.竹鎮建字第1065004645號函)。
	學校	文小一	2.44	0.68	經民國110年7月2日二重國小回覆仍有使用需求，故檢討維持為原計畫，併同納入整體開發取得。 (另增加有需求之627-1、628-1、630-1地號併同納入整體開發取得)	新竹縣政府教育處	竹東鎮旭光段627-1、628-1、630-1地號有需求，(府教國字第1093711391、府產城字第1105257007號函)。
		文小二	1.68	0.01	經民國105年10月28日竹中國小回覆仍有使用需求，故檢討維持為原計畫，併同納入整體開發取得。	新竹縣政府教育處	竹東鎮竹中段483、787-1、858-1地號有需求，(府教國字第1093753134號函)。
	市場	市一	0.23	0.23	未開闢使用，公所已無使用需求，考量現況土地使用情形，本次檢討將部分範圍變更為住宅區；已屬既成道路部分，則變更為道路用地，並透過整體開發方式併同取得。	竹東鎮公所	無需求，(106.6.26.竹鎮建字第1065004645號函)。
	停車場	停一	0.15	0.14	依竹東鎮公所民國106年6月26日竹鎮建字第1065004645號函示已無使用需求，考量現況土地使用情形，檢討變更為住宅區，納入整體開發。	竹東鎮公所	
	鄰里公園兼兒童遊	公兒一	0.08	0.0769	依竹東鎮公所民國106年6月26日竹鎮建字第1065004645號函示，公兒用地已無使用	竹東鎮公所	

項目用地	編號	面積(公頃)		本案檢討內容	需地單位	109 年需求 確認情形
		現行	未取得			
	樂場			需求，考量現況土地使用情形，檢討變更為毗鄰之分區及用地。		
		公兒二	0.03	0.02	考量計畫道路東側所剩餘之公兒用地狹長，無法作為可建築用地，故檢討維持為原計畫，併同納入整體開發取得。	
		公兒三	0.20	0.20	考量公所無使用需求，檢討變更為住宅區，納入整體開發。	
	綠地	綠一	0.24	0.18	考量現況土地使用情形，檢討變更為毗鄰之農業區。	公所未回覆。
		綠四	0.02	0.008	考量未取得土地在都市計畫變更為綠地前原使用分區為住宅區，故將綠地檢討變更為原使用分區之住宅區。	公所未回覆。
		綠五	0.02	0.008	考量土地面積狹小無法作為可建築用地，故檢討維持為原計畫，併同納入整體開發取得。	公所未回覆。
	公用事業	公用	0.03	0.03	公共及公用事業用地，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。	公所未回覆。
	停車場	停二	0.10	0.10	已有附帶條件整體開發地區，故維持為原計畫。	公所未回覆。
	未納入本	公一	0.54	0.24	考量現況使用情形及整體開發財務可行性及開發效益，建議維持原計畫。	公所未回覆。
		公二	0.21	0.09		公所未回覆。

項目用地		編號	面積(公頃)		本案檢討內容	需地單位	109 年需求 確認情形
			現行	未取得			公所未回覆。
次 草 案	鄰里公園兼兒童遊樂場	公兒四	0.20	0.20	現況為民族公園仍有使用需求，建議維持原計畫。考量整體開發財務可行性及開發效益，無法併同納入整體開發範圍，故將以徵收或其他方式取得。		公所未回覆。
	兒童遊樂場	兒一	0.20	0.11	考量現況使用情形及整體開發財務可行性及開發效益，建議維持原計畫。		公所未回覆。
		兒二	0.06	0.06			公所未回覆。
		兒三	0.03	0.02			公所未回覆。

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 公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	建議處理情形	作業單位初核意見	第2次專案小組建議內容
公展人1	徐○清 (列席)	旭光段 492、 492-1、 494、 494-1、 495 等五筆土地	有關二重國小(文小一)用地陳情如下： 1. 民國78年二重國小公共設施保留地徵收，我們徐阿武家族座落於竹東二重埔段100-106地號(542 m ²)及110-104地號(60 m ²)被二重國小徵收，造成通往目前竹東鎮旭光段492等5筆土地沒有道路可通行，灌溉水源也被切斷完全無法耕作(如附件一)。 2. 上述5筆土地被都市計畫編列為公共設施保留地，30多年來完全沒有徵收，加上少子化的現象，多年來二重國小都以就地重建就能解決校地問題，完全沒有徵收土地建校的需要。 3. 我們曾多次向相關單位陳情(如附件二、附件三)將土地解編為住宅區，均未獲得妥善的回應。	由於竹東鎮旭光段492、492-1等5筆土地鄰近國小、郵局、農會、警察局與住宅區，生活機能非常好，懇請能將上述5筆土地重新規劃成住宅建地，以利土地發展，讓竹東二重地區更繁榮為盼。	建議不予採納。 理由： 1. 陳情土地(旭光段492、492-1、494、494-1地號)屬於文小一用地，考量學校仍有使用需求，故本次檢討維持原計畫，以市地重劃方式辦理跨區整體開發。 2. 陳情土地(旭光段495地號)為公一用地，考量現況使用情形及整體開發財務可行性及開發效益，無法以整體開發方式處理，故未納入本次檢討範	1. 有關文小一用地依規劃單位建議處理情形。 2. 有關旭光段495地號為公1用地，本次提會草案為維持原計畫，請規劃單位依作業單位意見二(一)補充說明後提請委員會討論。	留待下次專案小組討論。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位初核意見	第2次專案小組建議內容
					疇。 3. 經民國110年7月2日學校回覆仍有使用需求，故維持原計畫。		
公展人2	徐○祥(列席)	同公展人1	同公展人1。	同公展人1。	建議不予採納。 理由： 併公展人1案。	併人1作業單位意見。	同公展人1。
公展人3	徐○欽(列席)	同公展人1	同公展人1。	同公展人1。	建議不予採納。 理由： 併公展人1案。	併人1作業單位意見。	同公展人1。
公展人4	蘇○珠、葉○明、葉○珍(列席)	旭光段0344、0345、0225地號	為繁榮社區發展，讓後代青年有創業機會，我們必須有個舞台讓他們發揮，故所有權人：蘇雪珠、林茂、葉雲明、葉雲堂、葉菊珍、葉秀珍、葉瑞娥所持有之土地座落於新竹縣竹東鎮旭光段0344、0345、0225地號共3筆，擬陳情將此公共設施保留地解編為商業、住宅區。	1. 後續程序進行狀況請函知說明。 2. 依內政部102年啟動「還地於民」之計畫，小市民憑著相信政府的誠意下，擬申請公共設施保留地解編。	建議部分採納。 理由： 1. 陳情土地旭光段344部分公兒三用地部分為道路用地，涉及公兒三範圍，本次草案調整為住(附)【變1案】，以市地重劃方式辦理跨區整體開發。 2. 陳情土地旭光段225、345及旭	依規劃單位處理情形辦理。	照作業單位初審意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位初核意見	第2次專案小組建議內容
					光段 344 部分土地為道路用地，非本案公共設施用地變更原則第十五點內容，得配合整體開發地區取得之道路用地，非屬本次公設專通檢討之範疇。		
公展人 5	彭○堯	上員段	1. 原計畫之路線經過本件房屋，由北延至南之規劃是非常不恰當，於民國 99.12.10 已提出陳情，看了地圖發現有一條小線條，如果是水圳者，是可以符合要求，即旭光段內減少損失。(原陳情人彭中山) 2. 光明路與科學路之夾縫之土地，是市場用地，必須維持而且還要擴大面積，原因二重埔地區之人口不斷增加、高樓大廈林立，應予隨地方之發展，必須再擴大市場用地。	1. 二重之市場用地必需再擴大，比原來大一倍之規劃，人口不斷大量增加中，必須要有遠程目標之計畫。 2. 這一段之光明路寬 10M，必需擴大至 12 M，左右是空地，擴大無困難。 3. 上列(1)之原先規劃是於上員段，如果是涸土水圳之上面，則旭光段較為理想。	建議不予採納。 理由： 1. 市場用地擴大之建議，將增加土地徵收之龐大經費，且仍無法解決公保地問題。本案係為了解決公共設施保留地無法徵收取得之問題。 2. 所陳道路之內容，非本案公共設施用地變更原則第十五點內容，得配	依規劃單位處理情形辦理。	照作業單位初審意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位 初核意見	第2次專案 小組建議內容
					合整體開發地區取得之道路用地，非屬本次公設專通檢討之範疇。		
公展人6	戴○娟 (列席)	旭光段489地號	二重國小附近的住宅區已經非常飽和，這次公共設施保留地預將變更為住宅區、商業區，為什麼不把公一徵收做為環境更新，讓社區有公園綠地人民有活動空間，而是把公一繼續荒廢，對這次變更案沒有什麼改變及意義。	1. 希望把旭光段489地號及周邊土地做為公園使用，不然就把土地還給百姓做住宅使用，讓都市更新活化土地使用，二重埔已經20-30年沒有進步了。 2. 489等地號建請納入重劃開發取得。 3. 前開重劃範圍原變更為住宅區部分變更為商業區。	建議不予採納。 理由： 1. 考量現況使用情形及整體開發財務可行性及開發效益，故維持原計畫。 2. 建議未來以徵收、公有地交換或容積移轉等方式取得。	同作業單位意見二(一)。	留待下次專案小組討論。
公展人7	李○良		1. 縣府此次公辦市地重劃，變更不必要之公設以取得必要之公設，不必要之公設依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」應指：1. 計畫區內公設多已開闢，有重複或閒置之公設，2. 預期計畫人口數因高齡少子化而逐年減少，以無興	1. 個人建議針對本都市計畫採下列方式辦理，考量本都計區內仍有許多非都市發展區(都市發展區為134.05公頃僅34%、6-7頁)，其中有不少區域位於精華地段，發展潛力非常良好，例如中興路三段、四段、	建議不予採納。 理由： 1. 本案公設專案通檢辦理目的係為解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得問題，因此透過都市計畫變更將部分	依規劃單位處理情形辦理。	留待下次專案小組討論。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位 初核意見	第 2 次專案 小組建議內容
			闢之需要。 2. 本都計公設劃設 51 筆用地，經多年後其中 24 筆開闢率依然 0% (29-30 頁)，難謂重複或閒置情形，又本都計人口 115 年時容納人數會增加(21 頁)，故案內根本沒有上述不必要之公設。 3. 本都計為市鎮計畫，系爭變更案(35 頁)解編唯一機關、市場用地 2 項計畫面積為零，此有違全國區域計畫「都市階層與公用及公共設施參考表」。 4. 變更停車場用地(36 頁)是完全違反本地需求，不符合變更原則。	明星一路兩側臨路地等，如果保留本案機關、市場、停車場(停一)用地與非發展區一起納入辦理公辦市地重劃，除可以取得公設用地的目標外，同時也一併滿足本區對住商業用地的需求，亦不對縣府財政產生負擔，可謂創造多贏。 2. 本縣內 17 個都市計畫區僅有 2 個預期在 115 年時容納人口數將會增加(21 頁)，如縣府能聚焦本都計區，妥為規劃、開發，相信對於竹東鎮人口達到數十萬人的政策目標，有很大助益。	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。 2. 公展草案之人口推估係參照當時新竹縣區域計畫，現如今應依新竹縣國土計畫所推估之數字為準。		
公展人 8	張○銘	公兒一和公兒二附近	1. 公兒一開闢屬於長條型僅 0.08 公頃，而公兒二更小只有 0.02 公頃，同樣狹長型，且此兩處公兒用地處於人口較為稀少邊陲地帶，無法合併使用，中間道路也是透過此次公設通檢才得以取得，但道路內部並未有任何的住宅可供串聯使用，並無公益及取得效益，及於透過此次公設通檢取得道路，未來只要		建議部分採納。 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	同作業單位意見二(一)。	照本次專案小組初步建議十辦理。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位 初核意見	第 2 次專案 小組建議內容
			再徵收道路用地銜接到內部乙種工業用地才得以申請一般商業設施的房屋合法化，因為依據新竹縣都市計畫甲、乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施暨一般商業設施總量管制作業要點的需求，必須要臨開闢 8 米道路，但香草天空社區所經過的中興路二段 318 巷並非為 8 米開闢道路，故為了避免有圖利香草天空合法化之嫌，故建議取消公兒一和公兒二及一直往北之 12 米計畫道路，解編為農業區或保護區。 2. 文小一尚未徵收道路，未臨開闢道路之土地，故建議縣府可以取消公一旁的 12 米道路，讓尚未徵收的文小用地得以編列合理預算市價徵收。 3. 公兒四納入變更計畫內，讓民族公園完全徵收使用，停一用地變更為商業用地，屬性與周邊相同，機關用地部分變更為停車場用地，以提供周邊商業區、住宅區與學校停車使用。 4. 綠五用地面積過於狹小長條，透過公設通盤檢討取得也難以整體利用，建議不納入變更範圍，讓地主容積移轉方式處分土地或是鎮公所編列預算徵收。 5. 綠四用地並未有任何聯外道路，無法作為公設使用，建議不納入變更範圍或變更為住宅區，讓地主可以容積移轉或是相鄰住宅區合併使用。 6. 竹中國小目前學生人數並未有大增加的情況，且未徵收毗鄰地微小面積未臨道路小面積土地，縣政府應可逐年編列預算徵收。		開闢之問題，落實都市計畫，健全都市發展，並無圖利他人之嫌。 2. 道路不屬於本次檢討範疇。 3. 考量公兒四現況使用情形及整體開發財務可行性及開發效益，無法以整體開發方式處理，本次檢討範疇。停一及機關用地同理由一。 4~6. 所提建議事項將納入規劃參考，綠四為變 3 案；綠五、文中一為變 1 案。		
公展	徐○祥、徐范	同公展人 1	同公展人 1。	同公展人 1。	建議不予採納。	併公展人 1。	同公展人 1。

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	第2次專案小組建議內容
人9	○娥				理由： 同公展人1案。		
公展人10	彭○嬌、吳○屏 (列席)	竹東鎮志學段1186地號	仍維持鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒二)其附帶條件採跨區市地重劃方式進行整體開發。		建議予以採納。 理由： 建議意見同公展草案。	依規劃單位處理情形辦理。	照作業單位初審意見通過。
逾人1	竹東鎮公所		變3案綠地變更為農業區範圍裡，現況有光明路，建議變更為道路用地。	擬請縣政府重新檢討現況供道路使用的部分，是否變更為道路用地(道路約佔1/3之面積)。	建議不予採納。 理由： 1. 本案公設專案通檢的目的係為解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得問題，綠地的處理方式為變4案。 2. 有關現況供道路使用，非屬本次公設專通檢討之範疇。建議將道路問題納入下一次通盤檢討辦理。	依規劃單位處理情形辦理。	照作業單位初審意見通過。
逾人2	彭○灝	志學段1177地號	我本人彭學灝向專辦人員陳情，請將相鄰之12米道路向另一邊規劃避免徵用本人完整之土地房屋，讓我維持我的生計。	請避免徵用本人地房屋。	建議不予採納。 理由： 1. 陳情土地(志學段1177地號)包含公兒一與道路用	依規劃單位處理情形辦理。	照本次專案小組初步建議四辦理。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位 初核意見	第 2 次專案 小組建議內容
					地。 2. 本案公設專案通檢辦理目的係為解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得問題，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。		
逾人 3	邱○春	重光段 721 地號	民國 70 餘年竹東鎮都市計畫重新檢討時，將重光段 721 地號編定為公園：公共設施保留地，但卻也將 722 地號(住宅用地)規劃成面寬 2 米多，深約 38 米之細長型土地，根本無法利用。當時本人在 721 地號上蓋有一座鐵皮屋，位置及照片如附圖一、圖二所示。在盧東文議員任鎮長期間，主動徵求家母及本人同意下，編列經	今適逢鎮公所針對本區作第三次通盤檢討，本人希望再規劃時，將 722 地號土地換至現成之鐵皮屋基地所在地 721 地號上，且鄰屋寬距 3 米，土地面寬 5 米，深度依 722 地號總公告現值等值換算，以維護本人之權益，是所至盼。	建議予以採納。 理由： 陳情土地位於公兒四，考量該用地均為陳情人之土地，本次檢討新增變 4 案，採用等面積方式調整公兒四用地與周邊住宅區之範圍，使重光段 722 地號住宅區土地面寬達 5 公尺，以利	同作業單位意見二(三)。	留待下次專案小組討論。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位 初核意見	第 2 次專案 小組建議內容
			費，在該地種植花木，建造涼亭、舞台、鋪設地磚及圍牆等設施，開發成現今之公園，卻將 722 地號規劃成公園之出入口及水溝，如附圖三照片所示。以上種種因素使本人已無法有效利用該筆 722 地號土地，影響本人權益甚鉅。		建築使用。		

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

本案為同一計畫區辦理跨區整體重劃開發，合計面積約 1.50 公頃。

(二)土地使用計畫內容

變更後土地使用計畫內容如下表：

附表 4 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	0.9664	64.38
	小 計	0.9664	64.38
公共設施 用地	公園兼兒童遊樂場用地	0.0200	1.33
	學校用地	0.4130	27.51
	綠地用地	0.0080	0.53
	溝渠用地	0.0236	1.57
	道路用地	0.0700	4.66
	小 計	0.5346	36.62
合 計		1.5010	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，重劃後地價平均地價略以 45,375 元/m²(15 萬元/坪)估算。

(二)預估重劃總費用：1+2+3=7,704 萬元

1. 重劃費用：約 2,945 萬元
2. 工程費用：約 4,203 萬元

3. 貸款利息：約 556 萬元

(三) 預估平均重劃負擔比率：1+2=46.93%

1. 公共設施用地平均負擔比率=35.62%

2. 費用平均負擔比率=11.31%

附表 5 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)		1.50	
2	B. 住宅區面積(公頃)		0.97	
3	公共 設施 用地	C. 全部面積(公頃)	0.53	
		D. 共同負擔面積(公頃)	0.53	
		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	35.62%	=(D-E)/(A-E)
4	開發 費用	G. 重劃作業費及補償費(萬元)	2,945	
		H. 開發工程費(萬元)	4,203	
		I. 貸款利息(萬元)	556	
		J. 重劃總費用合計(萬元)	7,704	=(G)+(H)+(I)
		K. 預估重劃後平均地價(萬元/坪)	15.00	
		L. 平均負擔比率	11.31%	=(J)/(K)*(A-E)
5	重劃總平均負擔比率		46.93%	=(F)+(L)
6	土地所有權人領回抵費地比率		53.07%	=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 13 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：竹東鎮	日期：110 年 9 月 13 日
案 由	「變更竹東(頭重、二重、三重地區)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)本計畫於 103 年 1 月 20 日起至 103 年 2 月 24 日止辦理公告徵求意見，公民或團體陳情意見共 2 件。 (二)本府於民國 108 年 9 月 4 日起計 30 日公開展覽，並於民國 108 年 9 月 25 日假竹東鎮公所三樓會議室辦理公開展覽說明會。 (三)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 6 件。 (四) 本案經簽奉核可，由本會陳委員偉志(召集人)、林委員鶴斯、魏委員嘉憲、謝委員政穎、洪委員崇文、劉委員金星及林委員天俊等 7 位委員組成專案小組，今本縣 110 年度都市計畫委員會成員異動，故再簽請謝委員孟展、朱委員彥龍組成專案小組續行審議。 三、變更機關：新竹縣政府。 四、規劃單位：安邦工程顧問股份有限公司。 五、法令依據： (一)都市計畫法第 26 條。		

	(二)都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款。 六、計畫範圍： 計畫範圍東面至內灣線鐵路西側水溝及三角城溝，西南面接新竹科學工業園區，北面以台灣日光燈公司及碧悠電子公司北側約 40 至 150 公尺處之水溝為界，計畫面積合計為 396.32 公頃。 七、本次檢討修正後變更內容： 詳表 2-2 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，詳附件四修正後市地重劃可行性評估。 九、本案人民團體陳情意見： 公民或團體陳情意見詳附件三。 十、本次會議召開係依據 110 年 8 月 24 日本縣都市計畫委員會第 2 次專案小組出席委員初步建議事項，本次討論內容如下： (一) 變 1 案(編號 1)計畫區東南側二重國小西側調整內容，考量後續市地重劃可行性問題，請規劃單位研擬妥適方案。 (二) 有關文小一(二重國小)學童人數快速增加，經確認後仍有使用需求，本次是否納入該專案通盤檢討(草案)進行開發取得，或另行編列預算進行徵收取得，加速校舍開闢時程。 (三) 有關公兒四(民族公園)倘無使用需求請納入旨案整體開發。 (四) 有關公一、公二、兒一、兒二、兒三等公共設施用地，經竹東鎮公所表示已無使用需求，請規劃單位再予研議草案，以維護私有公共設施保留地地主之權益。 (五) 文小一變更為住宅區部分，係因於都市計畫發布前為既有合法建物故免於回饋，惟查該範圍內似未全部範圍均有合法建物證明，爰請再研擬適妥方案。 (六) 有關人 1、人 2、人 3、人 6、人 7、人 9、逾人 3 等 7 件公民或團體陳情意見提會討論。
作業單位 初核意見	一、 本次提會草案將公兒四調整為住(附 1)及廣場用地(附 1)，該範圍西側留設狹長型住宅區，是否影響後續使用，

	請說明規劃原意後提請委員會討論。 二、考量後續市地重劃可行性問題，本次修正變1案【A區】計畫區東南側二重國小西側方案內容，請本府地政處表示意見。另本次將市場用地西側變更為道(附)，惟該道路似未有完整系統性串連，請規劃單位說明該道路劃設原意後提請委員會討論。 三、有關本次修正變1案【A區】計畫區東南側二重國小西側方案內容，本次提會變更理由內考量竹東圳水路需求，爰將水路經過地區劃設為停(附)及道(附)，請行政院農業委員會農田水利署新竹管理處及土地管理機關財政部國有財產署先行表示意見，該水路是否仍有使用需求。 四、本次公一、公二、兒一、兒二等公共設施用地，經前次專案小組會議竹東鎮公所表示已無使用需求，本次提案草案規劃單位考量整體財務平衡，無法納入重劃範圍，維持原計畫，惟為維護私有公共設施保留地地主之權益，是否得變更為其他適宜分區，請規劃單位說明。另請再補充說明財務不可行理由及篩選納入重劃範圍公共設施之條件後提請委員會討論。 五、有關文小一變更為住宅區部分，係有部分土地於都市計畫發布前為既有合法建物故免於回饋，請再予釐清合法建物土地範圍，並於變更明細表拆分為2種變更案(免回饋之住宅區、附帶條件之住宅區)。 六、有關人民陳情意見處理情形及作業單位初核意見，詳附件三。
縣都委會 專案小組 初步建議	請規劃單位(申請單位)依下列各點、作業單位初核意見及歷次專案小組初步建議意見彙整資料，並授權作業單位查核後，逕提縣都委會大會審議。 一、變1案內文小一變更為住宅區(附2)附帶條件內容，照本次提會內容通過(詳附表1)。 二、變1案計畫區東南側二重國小西側方案內容，市場用地西側變更為廣兼道(附)。 三、變1案公兒四部分，調整西側狹長型住宅區為廣場用地，以利後續使用。 四、有關變1案(編號1)計畫區東南側二重國小西側機關用地及停車場用地調整內容，請規劃單位再考量後續市地重劃可行性問題研擬妥適方案。另針對該變更案規劃單位考量竹東圳水路需求，將水路經過地區劃設為停(附)

	及道(附)，惟經行政院農業委員會農田水利署新竹管理處表示非屬灌溉水路，後續再予確認是否為排水溝渠，並於後續施工時一併納入設計考量。 五、有關公一、公二、兒一、兒二等公共設施用地，考量整體財務平衡，無法納入重劃範圍，故本次維持原計畫。 六、有關文小一東側部分，按本府教育處 110 年 6 月 24 日府教國字第 1103768150 號函編列預算進行徵收取得，後續視實際執行狀況滾動式檢討。 七、有關人民或團體陳情意見，本次會議決議詳附件 4。
--	--

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、有關文小一(二重國小)學童人數快速增加，經確認後仍有使用需求，倘於該專案通盤檢討(草案)併同納入整體開發進行取得，恐影響校舍開闢時程，請本府教育處再予確認是否以編列預算進行徵收取得。	經二重國小 110.6.4 新二國小總字第 1102400092 號函確認以編列預算辦理徵收取得。
二、有關變 1 案(編號 1)計畫區東南側二重國小西側調整內容，考量後續市地重劃可行性問題，請規劃單位與本府地政處研商，研擬妥適方案。	已修正，參見修正後變 1 案。
三、變 1 案-綠四用地已納入本計畫區第三次通盤檢討處理，故剔除本次檢討內容。	遵照辦理。
四、變 1 案-公兒一旁道路用地(附)部分已納入本計畫區第三次通盤檢討處理，故剔除本次檢討內容。	遵照辦理。
五、變 2 案文小一變更為住宅區部分，係因於都市計畫發布前為既有合法建物故免於回饋，惟查該範圍內似未全部範圍均有合法建物證明，爰請再研擬適妥方案。	已修正，參見修正後變 2 案。
六、變 5 案，請竹東鎮公所再予確認公	已修正，參見修正後變 1 案公兒

專案小組初步建議	處理情形及說明
兒四(民族公園)開闢狀況及使用需求，倘無使用需求請納入旨案整體開發。	四變更部分。
七、變6案，本案油二用地變更為加油站專用區，經竹鶯企業股份有限公司表示未來無有「加油站設置管理規則」第26條兼營項目使用，故無涉增加使用強度及利用價值，免予回饋。	遵照辦理。
八、變7案，本案公用事業用地經台灣中油股份有限公司天然氣事業部公用天然氣營業處表示無使用需求，爰恢復原分區。	遵照辦理。
九、變8案，停8係屬本計畫區第2次通盤檢討(現行計畫)變6案之附帶條件，故剷除本次提案內容。	遵照辦理。
十、有關公一、公二、兒一、兒二、兒三等公共設施用地，經竹東鎮公所表示已無使用需求，請規劃單位再予研議草案，以維護私有公共設施保留地地主之權益。	此五處公設用地建議維持原計畫，後續另以徵收、公私有土地交換或容積移轉等方式辦理取得。理由如下： 1. 該五處用地合計面積1.02公頃，土地未取得比例約52%，納入本案整體重劃開發併同取得財務無法負擔。 2. 該五處用地涉及刻正報部審議之第三次通盤檢討變更第2-18及2-26案，涉及兒三用地附帶條件重劃取得，並取消其臨接之12公尺計畫道路，案件尚未

專案小組初步建議	處理情形及說明
	審定，無法具體納入本次專案通檢。
十一、變 1 案內文小二、公兒 1、公兒 2、公兒 3、綠 5；變 4 案；變 5 案；變 6 案內部分油二用地，照本次提會內容通過(詳附表 1)。	配合重新調整整體開發之變 1 案，局部修正規劃內容，參見修正後之變 1 案。
十二、本次收受 7 件公民或團體陳情意見，本次會議決議詳附件 4，其餘留待下次專案小組討論。	配合辦理。

附件二 本次提會修正與公展版變更內容對照

表 2-1 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	計畫區東南側，二重國小西側	機關用地 (機) (0.33)	住宅區 (住一) (附) (0.33)	1. 依竹東鎮公所民國106年6月26日竹鎮建字第1065004645號函示已無使用需求，考量現況土地使用情形，檢討變更為住宅區，納入整體開發。 2. 本溝渠現況係供竹東圳水路改道之用，故檢討變更為溝渠用地，並納入整體開發取得。	附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。
		機關用地 (機) (0.02)	溝渠用地 (附) (0.02)		
		停車場用地 (停一) (0.15)	住宅區 (住一) (附) (0.15)	依竹東鎮公所民國106年6月26日竹鎮建字第1065004645號函示已無使用需求，考量現況土地使用情形，檢討變更為住宅區，納入整體開發。	
		零售市場用地(市) (0.21)	住宅區 (住一) (附1) (0.21)	依竹東鎮公所民國106年6月26日竹鎮建字第1065004645號函示已無使用需求，考量現況土地使用情形，檢討將部分範圍變更為住宅區；已屬既成道路部分，則變更為道路用地，並透過整體開發方式併同取得。	
		零售市場用地(市) (0.02)	道路用地 (附) (0.02)		
	計畫區東南側，二重國小東側	學校用地 (文小一) (0.40)	學校用地 (文小一) (附) (0.40)	經二重國小回覆學校東側仍有使用需求，另縣政府民國109年2月19日府教國字第1093711391號函示，學校西南側旭光段627-1、628-1、630-1地號有需求，故前開未取得土地檢討維持為原計畫，併同納入整體開發取得。	
	計畫區西南側，竹中國	學校用地 (文小二) (0.01)	學校用地 (文小二) (附)	經民國105年10月28日竹中國小回覆仍有使用需求，故檢討維持為原計畫，併同納	

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
	小東北側		(0.01)	入整體開發取得。	
	計畫區東南側	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公兒一) (0.08)	住宅區 (住一) (附) (0.08)	1. 依竹東鎮公所民國106年6月26日竹鎮建字第1065004645號函示，公兒用地已無使用需求，考量現況土地使用情形，檢討變更為毗鄰之分區及用地。 2. 考量計畫道路東側所剩餘之公兒用地狹長，無法作為可建築用地，故檢討維持為原計畫，併同納入整體開發取得。	
		道路用地 (0.05)	道路用地 (附) (0.05)		
		鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公兒二) (0.02)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公兒二) (附) (0.02)		
	計畫區東南側，二重國小北側	綠地 (綠五) (0.008)	綠地 (綠五) (附) (0.008)	考量土地面積狹小無法作為可建築用地，故檢討維持為原計畫，併同納入整體開發取得。	
	計畫區中央西南側	綠地 (綠四) (0.008)	綠地 (綠四) (附) (0.008)	考量未取得土地位於計畫範圍邊界處，且面積狹小畸零，故檢討維持原計畫，併同納入整體開發取得。	
2	計畫區東南側，二重國小南側	學校用地 (文小一) (0.28)	住宅區 (再發展區) (0.28)	1. 現況已為民宅使用，且多屬合法建物，難以用整體開發方式辦理，爰檢討變更為住宅區(再發展區)。 2. 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120%。	1. 屬合法建物者，其基準容積率以本案市地重劃公共設施平均負擔比例40%為調降基準。 2. 非屬合法建物者應先繳納基地面積*50%之代金後，始得

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
					比照合法建物辦理申請開發。其中代金之繳納，比照「新竹縣各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」辦理。
3	計畫區中央偏東北側	綠地 (綠一) (0.24)	農業區 (0.24)	考量現況土地使用情形，檢討變更為毗鄰之農業區。	
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120%。		配合本次檢討變更內容，增訂土地使用管制規定。	

表 2-2 修正後變更內容明細表

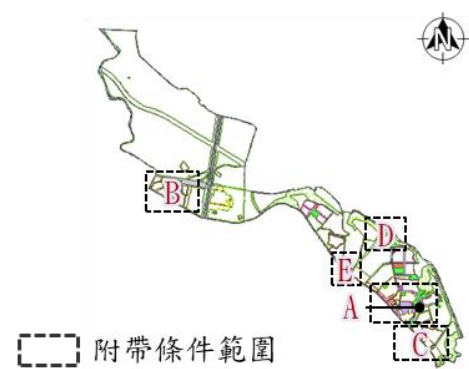
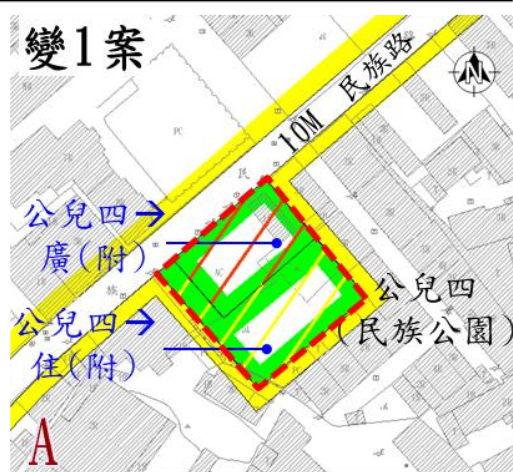
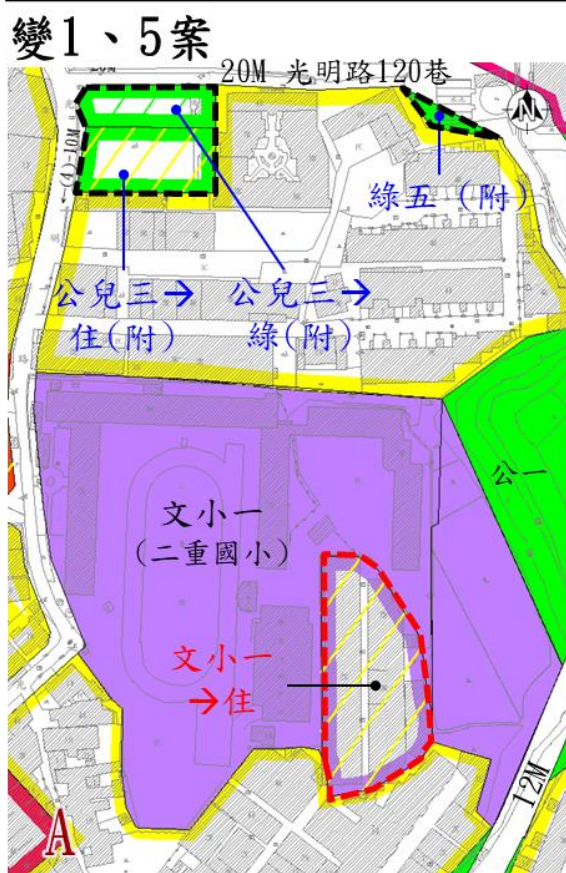
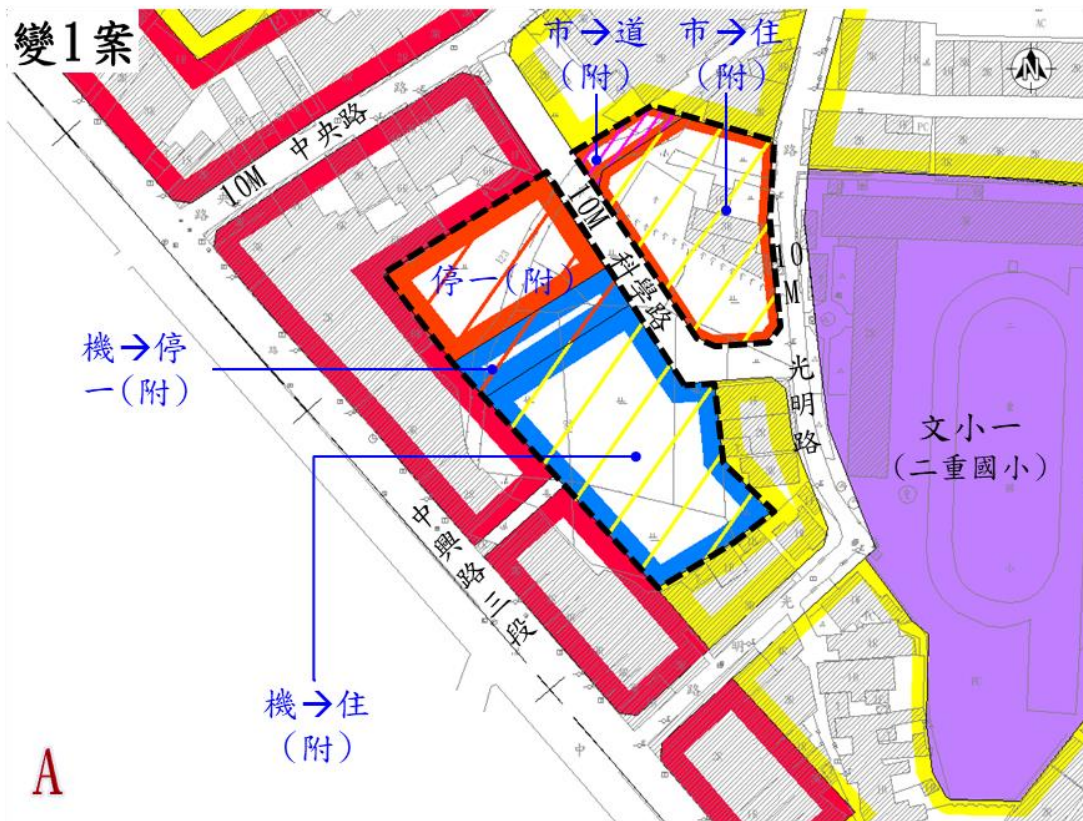
編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	計畫區東南側，二重國小西側	機關用地 (機) (0.29)	住宅區 (住一) (附1) (0.29)	1. 依竹東鎮公所民國106年6月26日竹鎮建字第1065004645號函示已無使用需求，考量現況土地使用情形，檢討變更為住宅區，納入整體開發。 2. <u>考量竹東圳水路改道及銜接需要，檢討局部變更為停車場用地，並納入整體開發。</u>	附帶條件1： <u>應以市地重劃方式辦理跨區整體開發。</u>
		機關用地 (機) (0.06)	<u>停車場用地</u> (附1) (0.06)		
		停車場用地 (停一) (0.15)	<u>停車場用地</u> (停一) (附1) (0.15)		
		零售市場用地(市) (0.21)	住宅區 (住一) (附1) (0.21)	依竹東鎮公所民國106年6月26日竹鎮建字第1065004645號函示已無使用需求，考量現況土地使用情形，檢討將部分範圍變更為住宅區； <u>另為銜接東北側既成道路及配合竹東圳水路穿越需要，變更為道路用地，並透過整體開發方式併同取得。</u>	
		零售市場用地(市) (0.02)	道路用地 (附1) (0.02)		
	計畫區西南側，竹中國小東北側	學校用地 (文小二) (0.01)	學校用地 (文小二) (附1) (0.01)	經民國105年10月28日竹中國小回覆仍有使用需求，故將竹中段461、461-1、461-2、461-3、461-4、481、483、787-1地號檢討維持為原計畫，併同納入整體開發取得。	
	計畫區東南側	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公兒一) (0.08)	住宅區 (住一) (附1) (0.08)	1. 依竹東鎮公所民國106年6月26日竹鎮建字第1065004645號函示，公兒用地已無使用需求，考量現況土地使用情形，檢討變更為毗鄰之住宅區。 2. 考量公兒二用地狹長，無法作為可建築用地，故檢討維持為原計畫，併同納入整體開發取得。	
		鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公兒二) (0.03)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒二)(附1) (0.03)		

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 東南側	鄰里公園兼 兒童遊樂場 用地 (公兒三) (0.12)	住宅區 (住一) (附1) (0.12)	考量公所無使用需求，檢討變更為住宅區，納入整體開發。	
		鄰里公園兼 兒童遊樂場 用地 (公兒三) (0.08)	綠地用地 (附1) (0.08)	配合地區土地現況及土地公座落，局部變更為綠地。	
	計畫區 中央偏 東南側	鄰里公園兼 兒童遊樂場 用地(公兒 四)(0.11)	住宅區 (附1) (0.11)	考量公所已無使用需求，另配合人民陳情西側住宅區重光段722地號建築基地面寬不足及變更後住宅區進出使用需求，檢討局部變更為住宅區，納入整體開發。	
		鄰里公園兼 兒童遊樂場 用地(公兒 四)(0.08)	廣場用地 (附1) (0.08)	考量公所已無使用需求，檢討局部變更為廣場用地，納入整體開發。	
	計畫區 東南側， 二重國 小北側	綠地 (綠五) (0.008)	綠地 (綠五) (附1) (0.008)	考量土地面積狹小無法作為可建築用地，故檢討維持為原計畫，併同納入整體開發取得。	
2	計畫區 中央偏 東北側	綠地 (綠一) (0.24)	農業區 (0.24)	考量現況土地使用情形，檢討變更為原使用分區之農業區。	
3	計畫區 中央偏 東側，中 興路與 明星路 交叉口	加油站用地 (油二) (0.24)	加油站專用 區 (0.24) 附帶條件：不得依「加油站設置管理規則」第26條第2項1~14款全部項目使用。	1. 為現有私人合法申請經營之加油站，土地為私有，故檢討變更為加油站專用區。又本案無增加或改變容許使用項目，亦未增加土地使用強度及利用價值，爰免予回饋。 2. 原加油站用地尚有未利用之其他私人土地及國有地部分，檢討變更為毗鄰之農業區。	
		加油站用地 (油二) (0.03)	農業區 (0.03)	—	

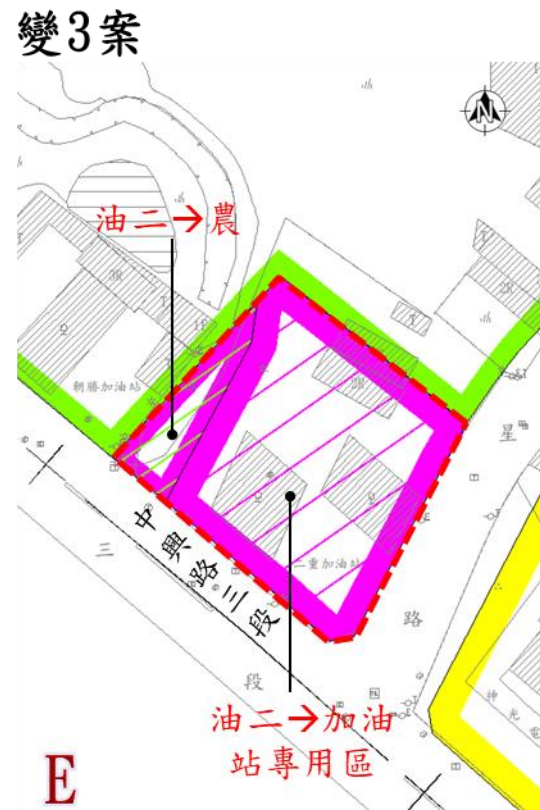
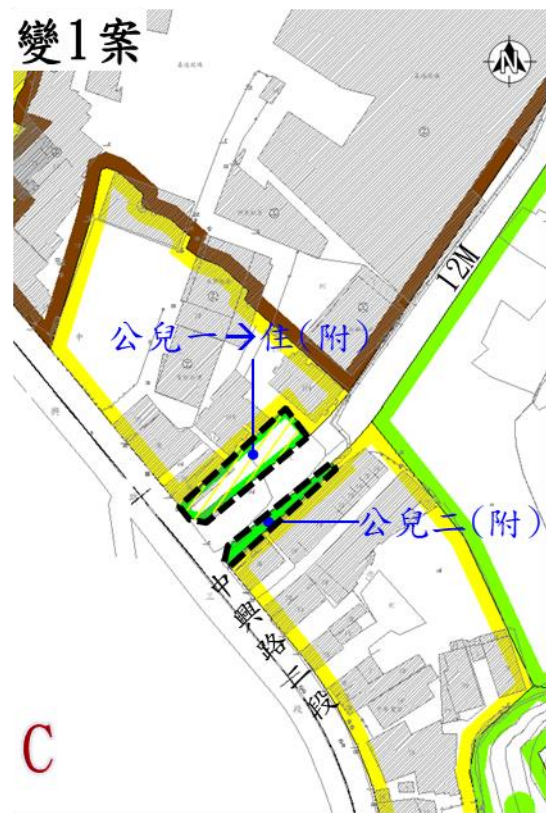
編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
4	計畫區 中央偏 東北側	公用事業 用地 (0.03)	農業區 (0.03)	為解決公共設施保留地無法徵收取得開闢之問題，考量需地機關已無使用需求，故檢討變更為農業區。	
5	計畫區 東南側， 二重國小 南側	學校用地 (文小一) (0.28)	住宅區 (附2) (0.28)	1. 現況已為民宅使用，難以用整體開發方式辦理，爰檢討變更為住宅區。 2. 經查變更範圍為民國69年興建之合法建物，在都市計畫發布前既有合法建物登記之土地得免變更回饋。惟查該範圍內並非全部均有合法建物證明，為維護公平原則，應按新竹縣土地變更通案性原則繳納回饋代金。非屬現有合法建物部分，則採新竹縣公共設施用地專案通盤檢討通案性原則辦理。	附帶條件2： 住宅區(附2)範圍內如屬合法建物免繳回饋代金，如屬非合法建物，土地所有權人同意以變更範圍內土地(面積以騰本面積計算之)折算代金於申請建築執照前繳交予新竹縣政府，則其土地得建築使用。非屬合法建物部分應依下列規定辦理： 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

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
					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」。

註：修正部分打底線。



附圖 1 變更內容修正示意圖(1/2)



附圖 1 變更內容修正示意圖(2/2)

表 2-3 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			
已納入本次草案	機關	機	0.35	0.3488	1. 依竹東鎮公所民國 106 年 6 月 26 日竹鎮建字第 1065004645 號函示已無使用需求，考量現況土地使用情形，檢討變更為住宅區，納入整體開發。 2. 考量竹東圳水路改道及銜接需要，檢討局部變更為停車場用地，並納入整體開發。	竹東鎮公所	無需求，(106.6.26. 竹鎮建字第 1065004645 號函)。
	學校	文小一	2.44	0.68	經民國 110 年 7 月 2 日二重國小回覆仍有使用需求，故檢討維持為原計畫。	新竹縣政府教育處	竹東鎮旭光段 627-1、628-1、630-1 地號有需求，(府教國字第 1093711391、府產城字第 1105257007 號函)。
		文小二	1.68	0.01	經民國 105 年 10 月 28 日竹中國小回覆仍有使用需求，故檢討維持為原計畫，併同納入整體開發取得。	新竹縣政府教育處	竹東鎮竹中段 483、787-1、858-1 地號有需求，(府教國字第 1093753134 號函)。
	市場	市一	0.23	0.23	依竹東鎮公所民國 106 年 6 月 26 日竹鎮建字第 1065004645 號函示已無使用需求，考量現況土地使用情形，檢討將部分範圍變更為住宅區；另為銜接東北側既成道路及配合竹東圳水路穿越需要，變更為道路用地，並透過整體開發方式併同取得。	竹東鎮公所	無需求，(106.6.26. 竹鎮建字第 1065004645 號函)。
	停車	停一	0.15	0.14	考量地區現況使用需	竹東鎮	

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					
鄰里公園兼兒童遊樂場	場			求，檢討維持原計畫，並納入整體開發取得。	公所			
	公兒一	0.08	0.0769	依竹東鎮公所民國 106 年 6 月 26 日竹鎮建字第 1065004645 號函示，公兒用地已無使用需求，考量現況土地使用情形，檢討變更為毗鄰之住宅區。	竹東鎮公所			
	公兒二	0.03	0.02	考量公兒二用地狹長，無法作為可建築用地，故檢討維持為原計畫，併同納入整體開發取得。	竹東鎮公所			
	公兒三	0.20	0.20	考量公所無使用需求及現況土地使用情形，檢討變更為住宅區及綠地，納入整體開發。	竹東鎮公所		公所未回覆。	
	公兒四	0.20	0.20	考量公所已無使用需求及現況土地使用情形，檢討變更為住宅區及廣場用地，納入整體開發。	竹東鎮公所	公所未回覆。		
	綠地	綠一	0.24	0.18	考量現況土地使用情形，檢討變更為原使用分區之農業區。	需地機關	公所未回覆。	
		綠五	0.02	0.008	考量土地面積狹小無法作為可建築用地，故檢討維持為原計畫，併同納入整體開發取得。		公所未回覆。	
	公用事業	公用	0.03	0.03	考量需地機關無使用需求，檢討變更為原使用分區之農業區。。	需地機關	公所未回覆。	
	未納入	停車場	停二	0.10	0.10	已有附帶條件整體開發地區，故維持為原計畫。	竹東鎮公所	公所未回覆。

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				
本次草案	綠地	綠四	0.02	0.008	考量該用地已納入第三次通盤檢討處理，故檢討維持為原計畫。	需地機關	公所未回覆。
	公園	公一	0.54	0.24	考量現況使用情形及整體開發財務可行性及開發效益，建議維持原計畫。	竹東鎮公所	公所未回覆。
		公二	0.21	0.09			公所未回覆。
	兒童遊樂場	兒一	0.20	0.11	考量現況使用情形及整體開發財務可行性及開發效益，建議維持原計畫。		公所未回覆。
		兒二	0.06	0.06			公所未回覆。
		兒三	0.03	0.02	考量該用地已納入第三次通盤檢討處理，故檢討維持為原計畫。		公所未回覆。

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	建議處理情形	作業單位 初核意見	第 2 次 專案小 組建議 內容	本次提會建議處理情形	本次提會 作業單位 初核意見	第 3 次 專案小組建 議內容
公展人 1	徐○清 (列席)	旭光段 492、 492-1、 494、 494-1、 495 等 五筆土 地	有關二重國小(文小一)用地陳情如下： 1. 民國 78 年二重國小公共設施保留地徵收，我們徐阿武家族座落於竹東二重埔段 100-106 地號(542 m ²)及 110-104 地號(60 m ²)被二重國小徵收，造成通往目前竹東鎮旭光段 492 等 5 筆土地沒有道路可通行，灌溉水源也被切斷完全無法耕作(如附件一)。 2. 上述 5 筆土地被都市計畫編列為公共設施保留地，30 多年來完全沒有徵收，加上少子化的現象，多年來二重國小都以就地重建就能解決校地問題，完全沒有徵收	由於竹東鎮旭光段 492、492-1 等 5 筆土地鄰近國小、郵局、農會、警察局與住宅區，生活機能非常好，懇請能將上述 5 筆土地重新規劃成住宅建地，以利土地發展，讓竹東二重地區更繁榮為盼。	建議不予採納。 理由： 1. 陳情土地(旭光段 492、492-1、494、494-1 地號)屬於文小一用地，考量學校仍有使用需求，故本次檢討維持原計畫，以市地重劃方式辦理跨區整體開發。 2. 陳情土地(旭光段 495 地號)為公一用地，考量現況使用情形及整體開發財務可行性及開發效益，無法以整體開發方式處理，故未納入本次檢討範疇。 3. 經民國 110 年 7 月 2 日學校回覆仍有使用需求，	1. 有關文小一用地依規劃單位建議處理情形。 2. 有關旭光段 495 地號為公 1 用地，本次提會草案為維持原計畫，請規劃單位依作業單位意見二(一)補充說明後提請委員會討論。	留待下次專案小組討論。	建議不予採納。 理由： 1. 陳情土地(旭光段 492、492-1、494、494-1 地號)屬於文小一用地，考量學校仍有使用需求，經二重國小 110.6.4 新二國小總字第 1102400092 號函確認以編列預算辦理徵收取得。故本次檢討維持原計畫。 2. 陳情土地(旭光段 495 地號)為公一用地，考量現況使用情形及整體開發財務可行性及開發效益，無法以整體開發方式處理，故未納入本次檢討範疇。	同作業單位初核意見四。	照本次專案小組初步建議五、六辦理。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位 初核意見	第 2 次 專案小組建議 內容	本次提會建議處理情形	本次提會 作業單位 初核意見	第 3 次 專案小組建議 內容
			土地建校的需要。 3. 我們曾多次向相關單位陳情(如附件二、附件三)將土地解編為住宅區，均未獲得妥善的回應		故維持原計畫。					
公展人 2	徐○祥(列席)	同公展人 1	同公展人 1。	同公展人 1。	建議不予採納。 理由： 併公展人 1 案。	併人 1 作業單位意見。	同公展人 1。	同公展人 1	併人 1 作業單位意見。	照作業單位初核意見辦理。
公展人 3	徐○欽(列席)	同公展人 1	同公展人 1。	同公展人 1。	建議不予採納。 理由： 併公展人 1 案。	併人 1 作業單位意見。	同公展人 1。	同公展人 1	併人 1 作業單位意見。	照作業單位初核意見辦理。
公展人 4	蘇○珠、葉○明、葉○珍(列席)	旭光段 0344、0345、0225 地號	為繁榮社區發展，讓後代青年有創業機會，我們必須有個舞台讓他們發揮，故所有權人：蘇雪珠、林茂、葉雲明、葉雲堂、葉菊珍、葉秀珍、葉瑞娥所持有之土地座落於新竹縣竹東鎮旭光段 0344、0345、0225 地號共 3 筆，擬陳情將此公共設施保留地	1. 後續程序進行狀況請函知說明。 2. 依內政部 102 年啟動「還地於民」之計畫，小市民憑著相信政府的誠意下，擬申請公共設施保留地解編。	建議部分採納。 理由： 1. 陳情土地旭光段 344 部分公兒三用地部分為道路用地，涉及公兒三範圍，本次草案調整為住宅區及廣場用地【變 1 案】，以市地重劃方式辦理跨區整	依規劃單位處理情形辦理。	照作業單位初審意見通過。	-	-	-

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位 初核意見	第2次 專案小 組建議 內容	本次提會建議處理情形	本次提會 作業單位 初核意見	第3次 專案小組建 議內容
			解編為商業、住宅區。		體開發。 2. 陳情土地旭光段225、345及旭光段344部分土地為道路用地，非本案公共設施用地變更原則第十五點內容，得配合整體開發地區取得之道路用地，非屬本次公設專通檢討之範疇。					
公展人5	彭○堯	上員段	1. 原計畫之路線經過本件房屋，由北延至南之規劃是非常不恰當，於民國99.12.10已提出陳情，看了地圖發現有一條小線條，如果是水圳者，是可以符合要求，即旭 2. 光明路與科學路之夾縫之土地，是市場用地，必須維持	1. 二重之市場用地必需再擴大，比原來大一倍之規劃，人口不斷大量增加中，必須要有遠程目標之計畫。 2. 這一段之光明路寬10M，必需擴大至12M，左右是空地，擴大無困難。 3. 上列(1)之原	建議不予採納。 理由： 1. 市場用地擴大之建議，將增加土地徵收之龐大經費，且仍無法解決公保地問題。本案係為了解決公共設施保留地無法徵收取得之問題。 2. 所陳道路之內容，非本案公共設施用地變更	依規劃單位處理情形辦理。	照作業單位初審意見通過。	-	-	-

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位 初核意見	第 2 次 專案小 組建議 內容	本次提會建議處理情形	本次提會 作業單位 初核意見	第 3 次 專案小組建 議內容
			而且還要擴大面積，原因二重埔地區之人口不斷增加、高樓大廈林立，應予隨地方之發展，必須再擴大市場用地。	先規劃是於上員段，如果是涸土水圳之上面，則旭光段較為理想。	原則第十五點內容，得配合整體開發地區取得之道路用地，非屬本次公設專通檢討之範疇。					
公展人 6	戴○娟 (列席)	旭光段 489 地 號	二重國小附近的住宅區已經非常飽和，這次公共設施保留地預將變更為住宅區、商業區，為什麼不把公一徵收做為環境更新，讓社區有公園綠地人民有活動空間，而是把公一繼續荒廢，對這次變更案沒有什麼改變及意義。	1. 希望把旭光段 489 地號及周邊土地做為公園使用，不然就把土地還給百姓做住宅使用，讓都市更新活化土地使用，二重埔已經 20-30 年沒有進步了。 2. 489 等地號建請納入重劃開發取得。 3. 前開重劃範圍原變更為住宅區部分變更為商業區。	建議不予採納。 理由： 1. 考量現況使用情形及整體開發財務可行性及開發效益，故維持原計畫。 2. 建議未來以徵收、公有地交換或容積移轉等方式取得	同作業單位意見二(一)。	留待下次專案小組討論。	建議不予採納。 理由： 1. 考量現況使用情形及納入本案整體重劃開發併同取得財務無法負擔，故維持原計畫。 2. 本用地涉及刻正報部審議之第三次通盤檢討變更案，包括取消其臨接之 12 公尺計畫道路，案件尚未審定，無法具體納入本次專案通檢。 3. 建議未來以徵收、公有地交換或容積移轉等方式取得。	同作業單位初核意見四。	照本次專案小組初步建議五辦理。
公展	李一良		1. 縣府此次公辦市地重劃，變更不必要	1. 個人建議針對本都市計畫採	建議不予採納。	依規劃單位處理情形辦理。	留待下次專案	建議部分採納。	同作業單位初核意見	1. 照本次專案小組初步

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	第 2 次 專案小組建議 內容	本次提會建議處理情形	本次提會 作業單位 初核意見	第 3 次 專案小組建議 內容
人 7			之公設以取得必要之公設，不必要之公設依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」應指：1. 計畫區內公設多已開闢，有重複或閒置之公設，2. 預期計畫人口數因高齡少子化而逐年減少，以無興闢之需要。 2. 本都計公設劃設 51 筆用地，經多年後其中 24 筆開闢率依然 0%(29-30 頁)，難謂重複或閒置情形，又本都計人口 115 年時容納人數會增加(21 頁)，故案內根本沒有上述不必要之公設。 3. 本都計為市鎮計畫，系爭變更案(35 頁)解編唯一機關、市場用地 2 項計畫面積為零，此	下列方式辦理，考量本都計區內仍有許多非都市發展區(都市發展區為 134.05 公頃僅 34%、6-7 頁)，其中有不少區域位於精華地段，發展潛力非常好，例如中興路三段、四段、明星一路兩側臨路地等，如果保留本案機關、市場、停車場(停車)用地與非發展區一起納入辦理公辦市地重劃，除可以取得公設用地的目標外，同時也一併滿足本區對住商業用地的需	理由： 1. 本案公設專案通檢辦理目的係為解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得問題，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。 2. 公展草案之人口推估係參照當時新竹縣區域計畫，現如今應依新竹縣國土計畫所推估之數字為準。		小組討論。	理由： 1. 本案公設專案通檢辦理目的係為解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得問題，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。 2. 已調整變一案，保留並擴大停車場用地。 3. 公展草案之人口推估係參照當時新竹縣區域計畫，現如今應依新竹縣國土計畫所推估之數字為準。	見三。	建議四辦理。 2. 其餘依規劃單位處理情形辦理。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位 初核意見	第 2 次 專案小 組建議 內容	本次提會建議處理情形	本次提會 作業單位 初核意見	第 3 次 專案小組建 議內容
			有違全國區域計畫「都市階層與公用及公共設施參考表」。 4. 變更停車場用地(36 頁)是完全違反本地需求，不符合變更原則。	求，亦不對縣府財政產生負擔，可謂創造多贏。 2. 本縣內 17 個都市計畫區僅有 2 個預期在 115 年時容納人口數將會增加(21 頁)，如縣府能聚焦本都計區，妥為規劃、開發，相信對於竹東鎮人口達到數十萬人的政策目標，有很大助益。						
公展人 8	張○銘	公兒一和公兒二附近	1. 公兒一開闢屬於長條型僅 0.08 公頃，而公兒二更小只有 0.02 公頃，同樣狹長型，且此兩處公兒用地處於人口較為稀少邊陲地帶，無法合併使用，中間道路也是透過此次公設通檢才得以取得，但道路內部並未有任何的住宅可供串聯使用，並無公益及取得效益，及於透過此次公設通檢取得道路，未來只要再徵收道路用地銜接	建議部分採納。 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，落實都市計畫，健全都市發展，並無圖利他人之嫌。	同作業單位意見二(一)。	照本次專案小組初步建議十辦理。	建議部分採納。 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，落實都市計畫，健全都市發展，並無圖利他人之嫌。	同作業單位初核意見二。	1. 照本次專案小組初步建議四辦理。 2. 其餘依規劃單位處理情形辦理。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位 初核意見	第 2 次 專案小 組建議 內容	本次提會建議處理情形	本次提會 作業單位 初核意見	第 3 次 專案小組建 議內容
			到內部乙種工業用地才得以申請一般商業設施的房屋合法化，因為依據新竹縣都市計畫甲、乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施暨一般商業設施總量管制作業要點的需求，必須要臨開闢 8 米道路，但香草天空社區所經過的中興路二段 318 巷並非為 8 米開闢道路，故為了避免有圖利香草天空合法化之嫌，故建議取消公兒一和公兒二及一直往北之 12 米計畫道路，解編為農業區或保護區。 2. 文小一尚未徵收道路，未臨開闢道路之土地，故建議縣府可以取消公一旁的 12 米道路，讓尚未徵收的文小用地得以編列合理預算市價徵收。 3. 公兒四納入變更計畫內，讓民族公園完全徵收使用，停一用地變更為商業用地，屬性與周邊相同，機關用地部分變更為停車場用地，以提供周邊商業區、住宅區與學校停車使用。 4. 綠五用地面積過於狹小長條，透過公設通盤檢討取得也難以整體利用，建議不納入變更範圍，讓地主容積移轉方式處分土地或是鎮公所編列預算徵收。 5. 綠四用地並未有任何聯外道路，無法作為公設使用，建議不納入變更範圍		2. 道路不屬於本次檢討範疇。 3. 考量公兒四現況使用情形及整體開發財務可行性及開發效益，無法以整體開發方式處理，本次檢討範疇。停一及機關用地同理由一。 4~6. 所提建議事項將納入規劃參考，綠四為變 3 案案；綠五、文中一為變 1 案。			2. 道路不屬於本次檢討範疇。 3. 考量公兒四現況使用情形及整體開發財務可行性及開發效益，已局部檢討變更並納入整體開發方式處理。停一及機關用地同理由一。 4~6. 所提建議事項將納入規劃參考，綠五為變 1 案。		

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	第 2 次 專案小組建議 內容	本次提會建議處理情形	本次提會 作業單位 初核意見	第 3 次 專案小組建議 內容
			或變更為住宅區，讓地主可以容積移轉或是相鄰住宅區合併使用。 6. 竹中國小目前學生人數並未有大幅增加的情況，且未徵收毗零地微小面積未臨道路小面積土地，縣政府應可逐年編列預算徵收。							
公展人 9	徐○祥、徐○范	同公展人 1	同公展人 1。	同公展人 1。	建議不予採納。 理由： 同公展人 1 案。	併公展人 1。	同公展人 1。	同公展人 1	併公展人 1。	照作業單位初核意見辦理。
公展人 10	彭○嬌、吳○屏 (列席)	竹東鎮志學段 1186 地號	仍維持鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒二)其附帶條件採跨區市地重劃方式進行整體開發。		建議予以採納。 理由： 建議意見同公展草案。	依規劃單位處理情形辦理。	照作業單位初審意見通過。	-	-	-
逾人 1	竹東鎮公所		變 3 案綠地變更為農業區範圍裡，現況有光明路，建議變更為道路用地。	擬請縣政府重新檢討現況供道路使用的部分，是否變更為道路用地(道路約佔 1/3 之面積)。	建議不予採納。 理由： 1. 本案公設專案通檢的目的係為解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得問題，綠地的處理方式為變 4 案。 2. 有關現況供道路	依規劃單位處理情形辦理。	照作業單位初審意見通過。	-	-	-

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位 初核意見	第 2 次 專案小組建議 內容	本次提會建議處理情形	本次提會 作業單位 初核意見	第 3 次 專案小組建議 內容
					使用，非屬本次公設專通檢討之範疇。建議將道路問題納入下一次通盤檢討辦理。					
逾人 2	彭○灝	志學段 1177 地號	我本人彭學灝向專辦人員陳情，請將相鄰之 12 米道路向另一邊規劃避免徵用本人完整之土地房屋，讓我維持我的生計。	請避免徵用本人地房屋。	建議不予採納。 理由： 1. 陳情土地(志學段 1177 地號)包含公兒一與道路用地。 2. 本案公設專案通檢辦理目的係為解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得問題，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。	依規劃單位處理情形辦理。	照本次專案小組初步建議四辦理。	-	-	-

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位 初核意見	第2次 專案小 組建議 內容	本次提會建議處理情形	本次提會 作業單位 初核意見	第3次 專案小組建 議內容
逾人 3	邱○春	重光段 721 地 號	民國 70 餘年竹東鎮都市計畫重新檢討時，將重光段 721 地號編定為公園：公共設施保留地，但卻也將 722 地號(住宅用地)規劃成面寬 2 米多，深約 38 米之細長型土地，根本無法利用。當時本人在 721 地號上蓋有一座鐵皮屋，位置及照片如附圖一、圖二所示。在盧東文議員任鎮長期間，主動徵求家母及本人同意下，編列經費，在該地種植花木，建造涼亭、舞台、鋪設地磚及圍牆等設施，開發成現今之公園，卻將 722 地號規劃成公園之出入口及水溝，如附圖三照片所示。以上種種因素使本人已無法有效利用該筆 722 地號土地，影響本人權益甚鉅。	今適逢鎮公所針對本區作第三次通盤檢討，本人希望再規劃時，將 722 地號土地換至現成之鐵皮屋基地所在地 721 地號上，且鄰屋寬距 3 米，土地面寬 5 米，深度依 722 地號總公告現值等值換算，以維護本人之權益，是所至盼。	建議予以採納。 理由： 陳情土地位於公兒四，考量該用地均為陳情人之土地，本次檢討新增變 4 案，採用等面積方式調整公兒四用地與周邊住宅區之範圍，使重光段 722 地號住宅區土地面寬達 5 公尺，以利建築使用。	同作業單位意見二(三)。	留待下次專案小組討論。	建議予以採納。 理由： 1. <u>陳情土地位於公兒四，考量該用地均為陳情人之土地，本次檢討納入變 1 案，檢討局部變更為住宅區及廣場用地，納入整體開發。</u> 2. 陳情西側住宅區重光段 722 地號建築基地面寬不足問題，已檢討公兒四用地局部變更為住宅區，以利建築或進出使用。	同作業單位意見一。	照本次專案小組初步建議三辦理。

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

本案為同一計畫區辦理跨區整體重劃開發，合計面積約 1.27 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 4-1 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(%)
土地 使用分區	住宅區	0.8161	64.32
	小 計	0.8161	64.32
公共設施 用地	公園兼兒童遊樂場用地	0.0275	2.17
	學校用地	0.0115	0.91
	綠地用地	0.0980	7.72
	停車場用地	0.2100	16.55
	廣場用地	0.0857	6.75
	道路用地	0.0200	1.58
	小 計	0.4527	35.68
合 計		1.2688	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，重劃後地價平均地價略以 45,375 元/m²(15 萬元/坪)估算。

(二)預估重劃總費用：1+2+3=7,140 萬元

1. 重劃費用：約 3,072 萬元
2. 工程費用：約 3,553 萬元
3. 貸款利息：約 515 萬元

(三)預估平均重劃負擔比率： $1+2=48.08\%$

1. 公共設施用地平均負擔比率 $=35.68\%$

2. 費用平均負擔比率 $=12.40\%$

表 4-2 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)		1.27	
2	B. 住宅區面積(公頃)		0.82	
3	公共 設施 用地	C. 全部面積(公頃)	0.45	
		D. 共同負擔面積(公頃)	0.45	
		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	35.68%	$=(D-E)/(A-E)$
4	開發 費用	G. 重劃作業費及補償費(萬元)	3,072	
		H. 開發工程費(萬元)	3,553	
		I. 貸款利息(萬元)	515	
		J. 重劃總費用合計(萬元)	7,140	$=(G)+(H)+(I)$
		K. 預估重劃後平均地價(萬元/坪)	15.00	
		L. 平均負擔比率	12.40%	$=(J)/(K)*(A-E)$
5	重劃總平均負擔比率		48.08%	$=(F)+(L)$
6	土地所有權人領回抵費地比率		51.92%	$=1-\text{重劃負擔比率}$

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。