

「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫（第二次通盤檢討）

-新竹縣轄部分(竹東鎮)」區段徵收案

- 一、案件性質：公益性及必要性評估報告
- 二、申請人：新竹縣政府
- 三、法令依據：土地徵收條例第 4 條第 1 項第 3 款。
- 四、興辦事業性質：都市土地之農業區、工業區變更為建築用地。
- 五、都市計畫審議過程：

（一）本案原位於「新竹科學工業園區特定區主要計畫」第三期發展地區，然因劃設後未能如期開發，新竹縣政府考量原規劃為科學工業園區之目的已有不符，並依都市空間結構及土地使用需求重新檢討土地使用規劃內容，以配合該縣產業發展及與科學工業園區產業鏈結，期藉由完善公共設施及生活、產業、服務機能之提供，創造優質環境品質，並採區段徵收作為開發方式。

（二）上開都市計畫案前經本部都市計畫委員會（下稱都委會）專案小組於 108 年起陸續召開 5 次專案小組會議，至 113 年 4 月 19 日第 5 次會議決議請新竹縣政府就區段徵收計畫之公益性及必要性評估提經本部土地徵收審議小組（下稱土徵小組）報告後，逕提本部都委會審議。

六、開發面積及範圍位置：（詳報告書第 8-11 頁）

- （一）開發面積：本案區段徵收面積為 310.83 公頃。
- （二）開發範圍位置：計畫範圍位於新竹縣竹東鎮頭重里、二重里、三重里及柯湖里之部分地區，東以細部計畫範圍為界；西臨柯子湖溪；南側約以國道 3 號及保護區為界；北臨竹東鎮中興路(122 線)。(如圖 1)

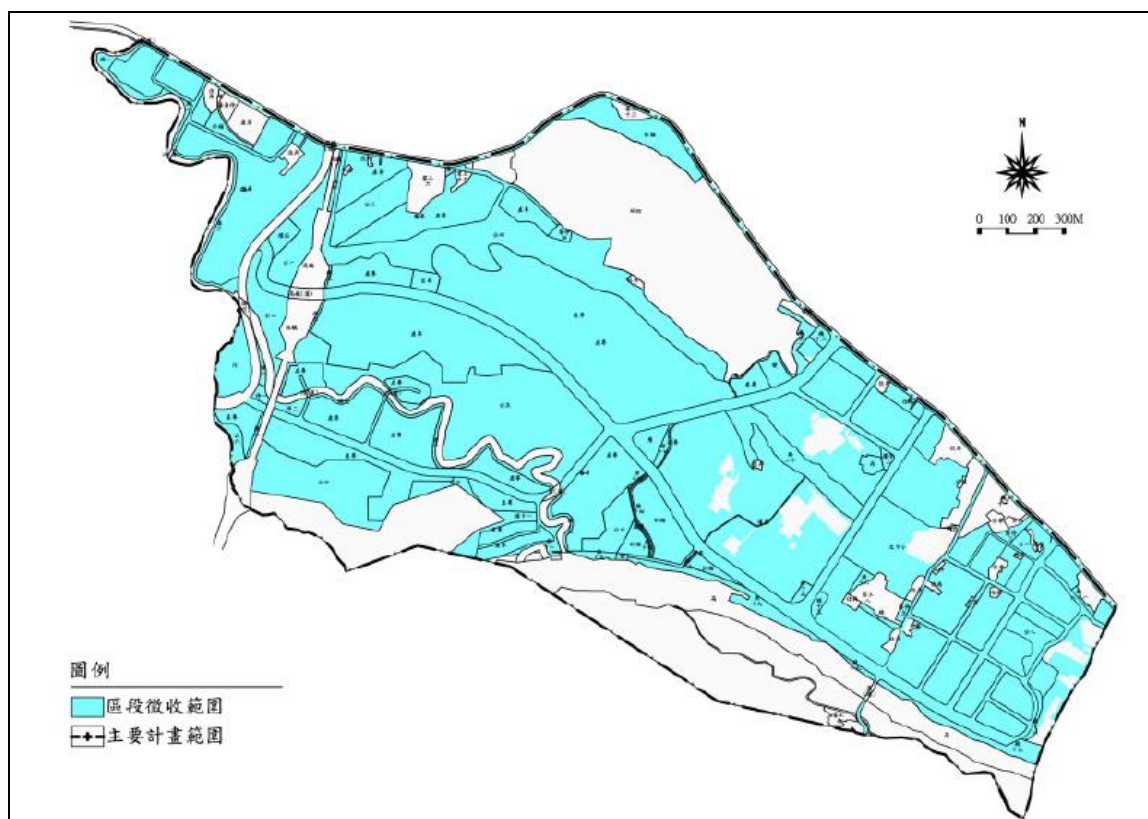


圖 1 區段徵收範圍示意圖

## 七、 現行土地使用分區情形：(詳報告書第 15 頁)

本案位於「新竹科學工業園區特定區主要計畫」-新竹縣轄部分(竹東鎮)範圍內，現行計畫土地使用分區為住宅區、工業區、零星工業區、研究專用區、產業商務專用區、農業區、保護區、河川區(排水使用)及河川區(排水使用)兼供道路使用等 9 類土地使用分區，以及機關、學校、公園、綠地、廣場兼停車場、電路鐵塔、高速鐵路、河道、道路用地等公共設施用地。

表 1 本案都市計畫現行主要計畫面積表

項目		計畫面積 (公頃)	比例(%)
土地 使用 分區	住宅區	3.93	0.87
	工業區	226.39	49.87
	零星工業區	5.06	1.11
	研究專用區	43.44	9.57
	產業商務專用區	1.35	0.30
	農業區	0.49	0.11

	保護區	53.14	11.71
	河川區(排水使用)	8.73	1.92
	河川區(排水使用)兼供道路使用	0.30	0.07
	小計	342.83	75.52
公共設施用地	機關用地	0.05	0.01
	學校用地	3.44	0.76
	公園用地	51.82	11.42
	綠地用地	8.36	1.84
	廣場兼停車場用地	0.44	0.10
	電路鐵塔用地	0.09	0.02
	高速鐵路用地	6.62	1.46
	高速鐵路兼供道路使用	0.0009	0.0002
	河道用地	1.09	0.24
	道路用地(含高速公路用地)	39.02	8.60
	道路用地兼供河川區(排水使用)	0.18	0.04
	小計	111.11	24.48
合計		453.94	100.00

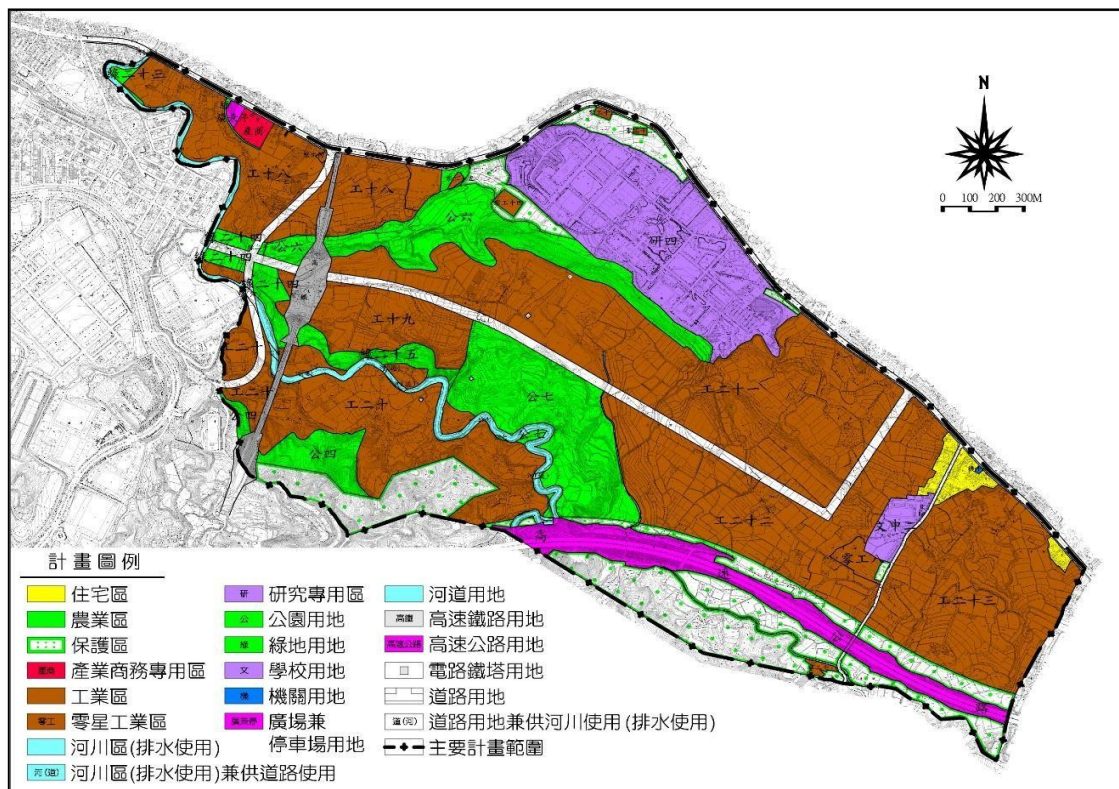


圖 2 現行主要計畫示意圖

八、**土地權屬**：計畫範圍土地權屬多為私有土地，計有 290.3713 公頃，約占總面積 93.39%。另公有土地面積為 20.3497 公頃，占總面積 6.54%，範圍內土地權屬如下。（詳報告書第 12 頁）

表 2 區段徵收範圍土地權屬一覽表

土地權屬			面積（公頃）	百分比（%）
所有權人		管理者		
公有土地	中華民國	財政部國有財產署	10.4008	3.35
		農業部農田水利署	1.8350	0.59
		新竹縣政府	5.2960	1.70
		新竹縣竹東鎮公所	0.2095	0.07
	新竹縣	新竹縣政府	0.2579	0.08
		新竹縣竹東鎮公所	0.0389	0.03
	新竹市	新竹市政府	0.0849	0.66
	竹東鎮	新竹縣竹東鎮公所	2.0576	0.07
	望安鄉	澎湖縣望安鄉公所	0.2079	3.35
	小計		20.3497	6.54
私有土地			290.3713	93.39
未登錄地			0.2050	0.07
合計			310.9260	100.00

註：本表面積係以地籍謄本登載面積統計，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

## 九、**使用現況**：（詳報告書第 16 頁）

現況多為耕地及雜林，其中沿特九號計畫道路（縣道 122 號；中興路）建物較為密集，多為住宅及商業使用。



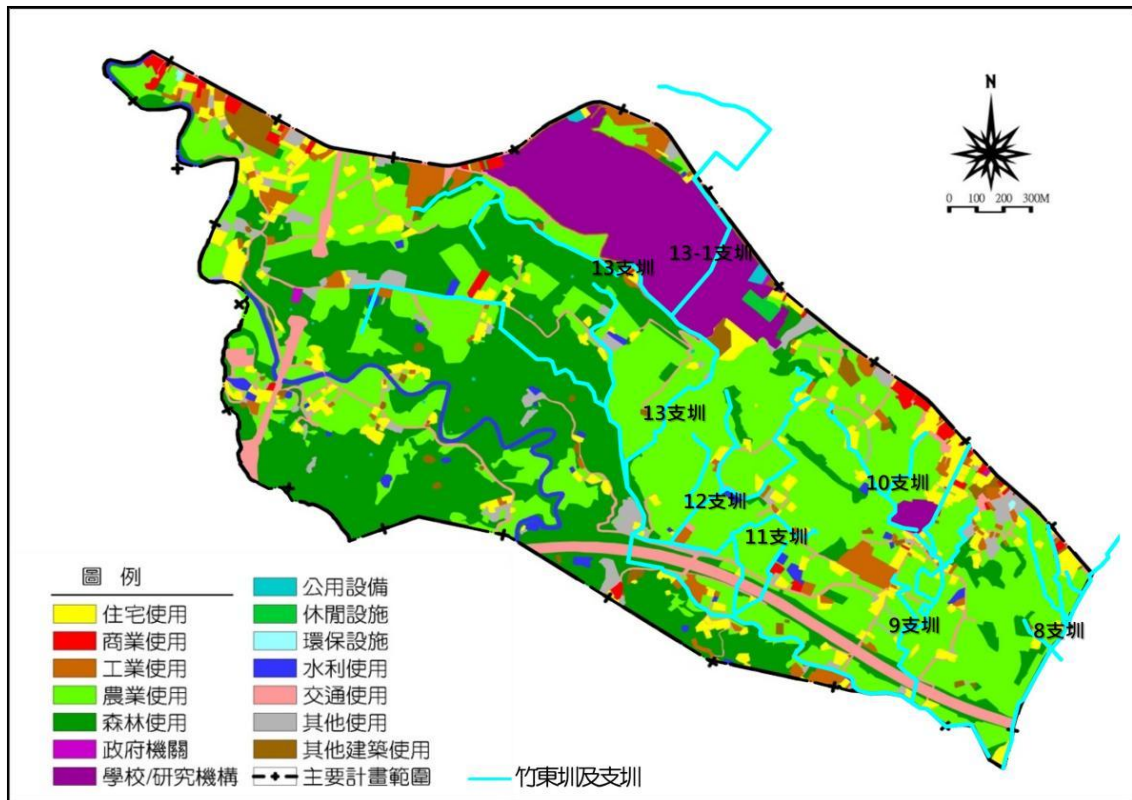


圖 3 土地使用現況及竹東圳支圳分布示意圖

#### 十、變更後使用配置情形：(詳報告書第 24-28 頁及附錄)



圖 4 主要計畫土地使用計畫示意圖

表 3 本案土地使用規劃面積表

項目			主要計畫面積		細部計畫面積		剔除區徵面積		納入區徵面積	
			面積 (公頃)	百分比 (%)	面積 (公頃)	百分比(%)	面積 (公頃)	百分比(%)	面積 (公頃)	百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	第 1 種住宅區	60.10	13.24	13.19	3.21			13.19	4.24
		第 2 種住宅區			35.62	8.66			35.62	11.46
		第 3 種住宅區			3.96	0.96	3.96	3.95		
		住宅區(再發展區)	5.16	1.14	5.16	1.26	5.16	5.15		
		小計	65.26	14.38	57.93	14.09	9.12	9.09	48.81	15.70
	商業區		3.52	0.78	3.52	0.86			3.52	1.13
	宗教專用區		0.43	0.09	0.43	0.1	0.43	0.43		
	零星工業區		4.69	1.03	4.69	1.14	4.69	4.68		
	研究專用區		42.77	9.42	新竹科學工業園區特定區工業技術研究院中興院區細部計畫					
	產業專用區	第一種產業專用區	83.11	18.31	62.09	15.1			62.09	19.98
		第二種產業專用區			20.56	5			20.56	6.61
		小計			82.65	20.1			82.65	26.59
	產業商務專用區		1.35	0.30	1.35	0.33	1.35	1.35		
	自來水事業專用區		0.62	0.14	0.62	0.15			0.62	0.20
	保存區		0.45	0.10	0.45	0.11			0.45	0.14
	農業區		36.91	8.13	36.91	8.98	7.05	7.03	29.86	9.61
	保護區		37.87	8.34	37.87	9.21	37.87	37.76		
	河川區(排水使用)		8.60	1.89	8.60	2.09	8.60	8.58		
	河川區(排水使用)兼供道路使用		0.24	0.05	0.24	0.06	0.24	0.24		

	灌溉專用區	0.62	0.14	0.62	0.15			0.62	0.20
	合計	286.44	63.10	235.88	57.37	69.35	69.15	166.53	53.58
公共設施用地	機關用地	0.41	0.09	0.41	0.10	0.06	0.06	0.35	0.11
	社會福利設施用地	9.37	2.06	9.37	2.28			9.37	3.01
	學校用地	7.45	1.64	7.45	1.81	1.60	1.60	5.85	1.88
	公園用地	54.77	12.07	54.77	13.32			54.77	17.62
	公園兼兒童遊樂場用地	--	--	1.40	0.34			1.40	0.45
	兒童遊樂場用地	--	--	0.50	0.12			0.50	0.16
	綠地	17.97	3.96	17.97	4.37	0.19	0.19	17.78	5.72
	停車場用地	0.67	0.15	0.67	0.16			0.67	0.22
	廣場兼停車場用地	2.45	0.54	3.50	0.85	0.44	0.44	3.06	0.98
	廣場用地	1.09	0.24	1.09	0.27			1.09	0.35
	污水處理廠用地	2.40	0.53	2.40	0.58			2.40	0.77
	變電所用地	0.81	0.18	0.81	0.20			0.81	0.26
	環保設施用地	0.77	0.17	0.77	0.19			0.77	0.25
	高速鐵路用地	6.14	1.35	6.14	1.49	6.14	6.12		
	道路用地	44.28	9.75	49.25	11.98	3.77	3.76	45.48	14.63
	高速公路用地	17.52	3.86	17.52	4.26	17.52	17.47		
	高速鐵路用地兼供道路使用	0.50	0.11	0.50	0.12	0.50	0.50		
	高速公路用地兼供道路使用	0.09	0.02	0.09	0.02	0.09	0.09		
	河道用地	0.63	0.14	0.63	0.15	0.63	0.63		
	合計	167.50	36.90	175.24	42.63	30.94	30.85	144.30	46.42
總面積		453.94	100.00	411.12	100.00	100.29	100.00	310.83	100.00

## 十一、專案小組會議經過情形（召集委員為林委員旺根）：

（一）本案區段徵收公益性及必要性報告與就開發範圍及抵價地比例等預先審查案，前經本部土徵小組專案小組分別於 113 年 10 月 7 日及 114 年 3 月 26 日赴現地勘查聽取民眾陳情意見與召開 2 次會議討論獲致相關建議意見，委員主要建議意見如下：

1. 本案擬採區段徵收取得之農業區土地面積約 30 公頃，除未來配售予原土地所有權人外，縣府擬規劃為新農創新專區，相關規劃方向及執行方式請再加強說明，以釐清其必要性。
2. 請縣府就未來取得產業專用區之合作開發模式及土地所有權人與產業廠商之媒合方式補充說明。
3. 請縣府按「整體開發地區社會住宅土地規劃及取得實施方案」規範之 3%，補足區內應劃設供社會住宅使用之土地及評估區位之適宜性。
4. 請補充說明與鄰近之「新訂臺灣知識經濟旗艦園區特定區計畫」政策目標及推動順序等，俾瞭解其關聯性。
5. 請就開發成本、開發後地價等影響因素詳細核實評估提高本案抵價地比例或加強論述抵價地比例無法再提高之具體理由，以確保民眾權益。

（二）新竹縣政府業依前開專案小組會議之建議意見擬具回覆說明及檢送修正後之評估報告書到部，案經林召集委員旺根同意逕提本部土徵小組會議討論。



「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(第二次  
通盤檢討)-新竹縣轄部分(竹東鎮)案」

區段徵收公益性及必要性評估報告

新 竹 縣 政 府

民 國 114 年 7 月

# 目錄

目錄.....	i
圖目錄.....	iii
表目錄.....	iii
壹、報告機關.....	1
貳、法令依據.....	1
一、《土地徵收條例》第4條第1項第3款.....	1
二、《土地徵收條例》第3-1條、第3-2條.....	1
三、其他法令依據.....	1
參、開發目的.....	4
一、計畫緣起.....	4
二、區段徵收公益性及必要性概述.....	5
肆、區段徵收預計範圍及面積.....	8
一、區段徵收勘選原則.....	8
二、區段徵收範圍四至及面積.....	10
三、區段徵收範圍圖.....	10
伍、土地權屬及其面積情形.....	12
一、公有土地筆數及面積.....	12
二、私有土地筆數及面積.....	12
陸、土地使用現況概述.....	14
一、目前土地使用分區及編定情形.....	14
二、現況使用情形.....	16
三、區內是否有特定農業區農牧用地.....	17
四、是否曾經農地重劃及農業主管機關同意情形.....	17
柒、都市計畫或土地使用配置規劃情形.....	18
一、區位選定及範圍劃定之理由.....	18
二、發展機能及定位.....	18
三、土地使用規劃情形.....	24
捌、都市計畫召開說明會情形.....	29
一、是否有通知區內地主：是.....	29
二、駐點說明.....	29
三、人民陳情意見（涉區段徵收部分）處理情形.....	30
四、農業區保留問卷調查.....	33
玖、公益性評估.....	34
一、社會因素評估.....	34
二、經濟因素評估.....	36

三、文化及生態因素評估 .....	40
四、永續發展因素評估 .....	43
五、區段徵收公益性綜合分析 .....	47
<b>拾、必要性評估 .....</b>	<b>49</b>
一、開發範圍之選定及面積規劃是否合理 .....	49
二、用地範圍有無其他可替代地區 .....	53
三、是否可改以其他方式取得 .....	54
四、轄區內以區段徵收開發方式開發地區之辦理情形 .....	58
五、區段徵收財務計畫之可行 .....	61
六、區段徵收必要性綜合分析 .....	72
<b>拾壹、土地所有權人權益保障情形 .....</b>	<b>73</b>
一、徵收補償情形 .....	73
二、預計抵價地比例規劃情形 .....	74
三、徵收後安置、就業輔導具體作法或救濟計畫擬訂情形 .....	74
四、土地所有權人參與區段徵收及繼續從事耕作意願調查情形 .....	75
附件一、公益性及必要性評估分析表（區段徵收）	
附件二、區段徵收開發範圍及抵價地比例自行評估檢覈表	
附件三、內政部都市計畫委員會專案小組第 5 次會議紀錄	
附件四、產業用地需求相關函文及桃竹苗大砂谷計畫	
附件五、計畫區內文史調查作業	
附件六、監察院調查意見處理情形對照表	
附件七、113 年 4 月 19 日內政部都市計畫委員會專案小組第 5 次會議紀結論檢討之主要計畫及細部計畫內容示意圖	
附錄 土地使用計畫面積表	

## 圖目錄

圖 1	區段徵收範圍示意圖 .....	11
圖 2	土地權屬分布示意圖 .....	13
圖 3	現行主要計畫示意圖 .....	14
圖 4	土地使用現況及竹東圳支圳分布示意圖 .....	16
圖 5	交通運輸系統現況示意圖 .....	17
圖 6	主要計畫土地使用計畫示意圖 .....	27
圖 7	細部計畫土地使用計畫示意圖 .....	28
圖 8	區段徵收範圍內土地所有權人意願情形分布示意圖 .....	30

## 表目錄

表 1	土地權屬一覽表 .....	12
表 2	本案都市計畫現行主要計畫面積表 .....	15
表 3	新竹縣產業用地供給現況綜整 .....	20
表 4	新竹縣轄都市計畫地區採區段徵收或重劃方式開發之都市發展率統計表 .....	21
表 5	本案區段徵收範圍土地使用規劃面積表 .....	25
表 6	公民或團體陳情意見類型統計表 .....	31
表 7	新竹縣竹東鎮近 10 年人口成長及結構彙整表 .....	34
表 8	開發後地價稅估算表 .....	36
表 9	開發後房屋稅估算表 .....	37
表 10	區段徵收公益性評估彙整表 .....	48
表 11	各種開發方式可行性評估比較表 .....	56
表 12	新竹縣轄內辦理區段徵收開發情形分析表 .....	58
表 13	公共設施開闢經費概算表 .....	62
表 14	區段徵收開發費用分析表 .....	63
表 15	計畫區鄰近住宅區 109~112 年度實際買賣案例綜理表 .....	64
表 16	土地標售價格一覽表 .....	65
表 17	計畫區鄰近農業區 109~112 年度實際買賣案例綜理表 .....	66
表 18	有償撥用及專案讓售綜理表 .....	66
表 19	區段徵收分年現金流量表 .....	67
表 20	區段徵收敏感性分析與風險評估表 .....	69
表 21	抵價地比例與地主領現金比敏感性分析評估表 .....	70
表 22	產業專用區專案讓售新竹科學園區財務分析評估表 .....	71
表 23	區段徵收必要性評估彙整表 .....	72

## 壹、報告機關

本案案名原為「變更竹東鎮（工研院暨附近地區）特定區主要計畫（第二次通盤檢討）案」，依據監察院 108 年 9 月 9 日院台內字第 1081930725 號函調查意見，配合修正為「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(第二次通盤檢討)-新竹縣轄部分(竹東鎮)案」(以下簡稱本案)，本案之報告機關(區段徵收需用土地人)為新竹縣政府。

## 貳、法令依據

### 一、《土地徵收條例》第 4 條第 1 項第 3 款

依據《土地徵收條例》第 4 條第 1 項第 3 款規定，略以：「都市土地之農業區、保護區變更為建築用地或工業區變更為住宅區、商業區者」，得為區段徵收。

### 二、《土地徵收條例》第 3-1 條、第 3-2 條

依據《土地徵收條例》第 3-1 條第 2 項規定：「對於經依都市計畫法、區域計畫法或國家公園法劃設或變更後，依法得予徵收或區段徵收之農用地，於劃設或變更時，應經目的事業主管機關考量徵收之公益性及必要性」；並依據同條例第 3-2 條規定，需用土地人興辦事業徵收土地時，應依社會因素、經濟因素、文化及生態因素、永續發展因素及其他因素評估興辦事業之公益性及必要性。本案即依據《土地徵收條例》第 3-1 條及第 3-2 條規定進行公益性及必要性之綜合評估分析。

### 三、其他法令依據

- (一) 依據《區段徵收實施辦法》第 4 條規定：「1、都市計畫之變更、新訂、擴大或農村社區實施更新或非都市土地實施開發建設，擬以區段徵收方式開發時，由需用土地人會同當地直轄市或縣（市）主管機關及其他相關機關勘選區段徵收範圍，並填寫區段徵收評估報告書，作為各級都市計畫委員會審議都市計畫或區域計畫委員會審議區域計畫之參考；2、需用土地人應於內政部區域計畫委員會或內政部都市

計畫委員會審議通過前，向內政部土地徵收審議小組報告其公益性及必要性」。

(二) 行政院 81 年 7 月 28 日臺 81 內字第 26274 號函表示「因都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地，應辦理區段徵收」。

(三) 行政院 91 年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函表示，都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地，應辦理區段徵收，但如符合下列各點特殊案例處理原則者，准予授權由都市計畫核定機關都市計畫委員會，依法定程序審定其適當之開發方式，免再個案層層請示。本案情形與前開函示規定之 8 項特殊案例之處理原則及本案適用情形說明如下：

8 項特殊案例處理原則	本案適用情形
1.於 78 年 9 月 19 日行政院核定「改善當前住宅問題重要措施」前，業經各級都市計畫委員會審決或本部已同意採市地重劃方式辦理者。	本案範圍現行計畫主要為工業區、農業區、保護區及公共設施用地，故未符規定。
2.開發面積小於 1 公頃者，經直轄市、縣（市）政府都市計畫單位會同地政單位評估確定難以區段徵收方式辦理者。	本案開發面積為 310.83 公頃，故未符規定。
3.計畫書圖不符，發照錯誤或地形修測等因素所致變更都市計畫者。	本案為新竹科學工業園區特定區主要計畫(第二次通盤檢討)-新竹縣轄部分(竹東鎮)，係都市計畫辦理通盤檢討，依循內政部都市計畫委員會決議辦理變更都市計畫，故未符規定。
4.變更都市計畫地區公共設施用地比例過高，分回地主抵價地面積不足 40%，需併鄰近地區辦理市地重劃者。	本案抵價地比例考量地區特性、開發目的、開發總費用、公共設施用地比例、土地使用強度、土地所有權人受益程度及實際發展狀況等因素，暫評估本區之抵價地比例以 40%計，無需併鄰近地區辦理市地重劃，故未符規定。



8 項特殊案例處理原則	本案適用情形
5.現有聚落合法建築密集者。	計畫範圍內現有聚落合法建築物密集處為現行計畫住宅區及於本次通盤檢討劃為住宅區(再發展區)並剔除區段徵收範圍，其餘現況仍以農業使用或閒置為主，故未符規定。
6.除政府有整體開發計畫者外，依據部頒相關之都市計畫農業區、保護區檢討變更審議規範或工業區毗鄰土地變更處理原則辦理者。	本案係屬新竹科學工業園區特定區主要計畫，為政府有整體開發計畫範疇，故未符規定。
7.依都市更新條例相關規定實施都市更新者。	現況仍以農業使用或閒置為主，無實施都市更新之必要，故未符規定。
8.屬於教育文化、醫療服務、社會福利或公益事業使用者。	本案以導入產業發展及生活服務相關之住宅、商業及公共設施用地，故未符規定。

至於如有不符合前項 8 點情形，且計畫不以區段徵收開發之都市計畫案，應請直轄市、縣（市）政府就其開發方式確實無法依院函規定辦理之理由，依行政程序專案層報行政院核示。

## 參、開發目的

### 一、計畫緣起

「新竹科學工業園區特定區主要計畫」原係由臺灣省政府擬定規劃，於 70 年 5 月 20 日發布實施。其後因應科學工業園區之快速發展需要，由臺灣省政府依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，辦理「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫（部分零星工業區、農業區、保護區、學校用地、機關用地、道路用地、河道為工業區、農業區、保護區、學校用地、公園、綠地、道路用地）案」，於 76 年 12 月 4 日發布實施，變更園區三路以東保護區、農業區為工業區、道路用地、公園用地等，變更後之工業區增加約三百多公頃，限作為「科學工業園區設置管理條例」所容許之工業使用。該次總變更面積約五百多公頃，變更範圍列為新竹科學工業園區特定區第三期發展地區，並分為五階段開發，其中第四及第五開發階段位屬本計畫範圍。變更後區內工業區及公共設施為主之土地，本應由需地機關即科學工業園區管理局依「科學工業園區設置管理條例」採一般徵收辦理。

然需地機關因故於 79 年間辦理撤銷徵收而放棄開發，本計畫區在完成都市計畫發布後未能採一般徵收取得土地進行開發，且科學工業園區管理局亦表示放棄辦理徵收，本計畫續於 84 年 8 月辦理恢復原使用分區之專案通盤檢討，惟經精省前臺灣省都市計畫委員會 86 年 8 月 6 日第 534 次會議決議「併入第二次通盤檢討案研處」，臺灣省住都處辦理第二次通盤檢討期間，規劃草案以仍繼續維持工業使用，由科學工業園區管理局上報行政院修正園區設置管理條例或以區段徵收方式辦理新市鎮規劃為方案。同時本特定區主要計畫經政府組織架構調整（87、88 年精省及地方制度法發布），改由新竹縣政府（後稱本府）為擬定機關，並續依都市計畫法第 26 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定辦理通盤檢討。

後於 91 年時為延續省住都處辦理之第二次通盤檢討草案，並參酌規劃過程民眾陳情意見，啟動第二次通盤檢討作業，辦理三次公開展覽及舉辦多場民眾說明會，同時提交各級都市計畫委員會審議，歷經十四次內政部都市計畫委員會（以下簡稱「部都委會」）專案小組審查及四次部都委員

會大會審議(94年9月6日第616次會議、95年5月2日第632次會議、97年7月15日第686次會議及98年12月22日第721次會議)。但本府與委託整體開發單位因雙方契約履約等問題而未完成第二次通盤檢討法定程序。

竹科園區受到外在產業環境變遷快速，原審議通過之土地使用計畫因故未能發布實施，導致計畫區內部分土地閒置已久，本計畫區原規劃為科學工業園區之目的已不符，應考量當前都市空間結構及土地使用需求重新檢討土地使用規劃內容，以維護土地所有權人權益、加速都市土地合理利用，本案空間區位仍位於重大產業軸線上並緊鄰既有科學園區，相關必要性、支援性廠商在空間區位上有相當的設置廠房需求，且依據國家發展委員會112年11月6日表示桃竹苗地區因竹科四十多年來的發展優勢，產業上中下游供應鏈完整，已成為國際半導體產業聚落重鎮，未來竹科將持續推動竹科三期(本案計畫範圍)、竹科X基地二期及龍潭園區擴建，構建桃竹苗科技產業聚落，因此配合新竹縣產業發展及與科學工業園區產業鏈結，本府爰延續辦理主要計畫第二次通盤檢討作業，並依循該主要計畫之指導，依法重新檢討土地使用規劃內容，考量本計畫發展目標、當前都市空間結構、產業專用區用地取得、遵循計畫人口分派及整體區域土地使用需求性質，擬定本細部計畫，即「擬定新竹科學工業園區特定區-新竹縣轄(竹東鎮部分)(配合主要計畫第二次通盤檢討)細部計畫」案，期藉由完善公共設施及生活、產業、服務機能之提供，創造優質環境品質，以符區段徵收目的及土地使用需求。

## 二、區段徵收公益性及必要性概述

### (一) 國家科技產業發展延續之考量

依據國家發展委員會112年11月6日表示，桃竹苗地區因竹科累積四十多年來的發展優勢，產業上中下游供應鏈完整，已成為國際半導體產業聚落重鎮，未來竹科將持續推動竹科三期及相關計畫。爰此，本計畫與新竹科學工業園區間之產業鍊結發展，已為國家重大產業政策之一環。且本計畫須優先考量國家重大產業政策，延續其科技產業鏈的空間定位與機能，並持續檢視目前都市空間結構及相關土地使用需求，配



合劃設相使用分區並結合產業政策，規劃出以兼具產業、居住與改善當地基礎設施需求之土地使用內容，並因應國家科技產業發展及關聯產業用地不足，並透過本案區段徵收整體開發取得產業用發展用地，期讓該計畫區不僅成為科技重鎮，且為維護農業生產環境，保障農民耕作權益，並兼顧產業用地供需，加上完善公共設施加速提升都市發展機能，亦能打造成生活品質一流的宜居地區。

## （二）規劃適當公共設施之考量



配合原始地形留設大面積之開放空間，並以公園、綠地用地等方式劃設，維持原始生態環境、表土保護為規劃原則，並以生態工法建構生態步道等遊憩設施，達自然生態保護與都市休憩空間之共存。

配合計畫人口及學校用地現況增加學校用地，並朝向國中小合併方式配置。配合產業用地之管理、用水、用電及污水排放等，設置相關公用設備用地（機關、變電所、自來水、污水處理廠）。

## （三）生態景觀之考量



在地形較陡的丘陵地形（四、五級坡）、環境敏感地區（高鐵禁建、高速公路禁建、活動斷層、地質敏感區）等不適宜開發地區，留設為保護區、公園及綠地用地，另藉由道路系統規劃佈設維生管線，大幅提升生活環境品質。

## （四）達成整體道路系統路網之考量

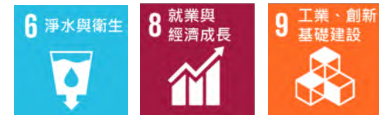


計畫區既有之聯外主軸動線為北側之中興路，向西可連結新竹市及科學園區；向東則串連竹東鎮之市中心地區。故就新設之聯外系統而言，主要之概念在於建構得以直接連絡科學園區與中興路之主軸動線系統，以有效聯結計畫區與科學園區。區內主要聯外道路系統將首要考慮柯湖

路、學府路與雲南路，另外與周邊都市串連需求包括力行路、明星一路以及中央路。

此外，整合協調相關單位新闢或延伸既有客運路線至「上員火車站」、「竹中車站」或「慈雲路公路轉運站」，加強本計畫區與主要大眾運輸場站之連通便利性，強化大眾運具服務，減少私人運具使用。

### (五) 都市發展機能之考量



透過本案區段徵收開發延續周邊既有建成區之住、商發展機能。並藉由區段徵收公共工程發展高品質、可靠、永續、具韌性的基礎設施，包含公園、道路、停車場、雨汙水下水道、滯排洪設施等。

綜上，基於計畫與空間機能之延續性，若非以區段徵收辦理整體開發，則無法完備區域之發展機能，以及兼顧開發方式之一致性與公平性；同時，透過區段徵收開發，區內基礎公共設施得以整體規劃，除建構區域生態景觀廊道，更強化對於極端氣候突發性洪災之應變能力。

## 肆、區段徵收預計範圍及面積

### 一、區段徵收勘選原則

依據《區段徵收實施辦法》第3條規定，都市計畫規定應辦理區段徵收地區，其細部計畫已發布實施且明確記載區段徵收範圍者，依其範圍辦理；未明確記載區段徵收範圍者，由需用土地人會同當地直轄市或縣（市）主管機關及其他相關機關勘選。

本案區段徵收範圍係依循76年發布實施「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫（部分零星工業區、農業區、保護區、學校用地、機關用地、道路用地、河道為工業區、農業區、保護區、學校用地、公園、綠地、道路用地）案」所列之新竹科學工業園區特定區第三期發展地區，為五階段開發之第四、五開發階段，其範圍主要以中興路、柯子湖溪、國道2號、計畫區南側保護區及東側計畫邊界所框選之範圍，但不包含以下地區，相關說明如下：

- （一）主要計畫通盤檢討前，原計畫已劃設為住宅區者，且包括98年2月3日府工都字第0980005802B號函發布實施將前開部分住宅區變更為機關用地（係供二重埔警察局使用）者。
- （二）本次主要計畫通盤檢討後，配合現況使用變更為住宅區（再發展區）者。
- （三）本次主要計畫通盤檢討後劃設為零星工業區者。
- （四）現況已開闢之二重國中校地、道路用地、高速鐵路用地、高速公路用地及高速公路用地兼供道路使用。
- （五）本次主要計畫通盤檢討後劃設為保護區者，主要係地形較陡的丘陵地形（四、五級以上坡度土地）、環境敏感地區（如高鐵禁建、高速公路禁建、活動斷層、地質敏感區）等不適宜開發地區，留設為保護區，故不納入區段徵收範圍。



(六) 原地保留者之農業區(無意願參與區段徵收者)，主要係配合訪談意見及問卷調查調整保留農業用地及原有灌溉水圳、湧泉等，依據持分土地所有權納入區段徵收意願處理原則辦理。

(七) 經濟部公告之「柯子湖溪排水設施範圍」及「柯子湖溪排水治理計畫堤防預定線(用地範圍)」，業於 99 年 3 月 19 日府工都字第 0990037805B 號函公告發布實施在案，已有財務計畫開闢，故不納入區段徵收範圍。

(八) 變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(部分零星工業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地及部分農業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地)案—新竹縣轄部分，於 110 年 5 月 14 日府產城字第 1100019398B 號函公告發布實施在案，故不納入區段徵收範圍。

有關本案配合土地所有權人區段徵收意願之處理措施如下：

(一) 表示需建物原地保留者劃設為住宅區(再發展區)，並為促進住宅區(再發展區)之整體更新及再發展，於細部計畫訂定申請整體開發及獎勵措施。

(二) 其他原地保留

1. 任一土地持分所有權人反對區段徵收則剔除區段徵收範圍。
2. 非屬建物密集地區，劃設為農業區原地保留。
3. 營運中或有汙染疑慮之零星工業區則維持原土地使用分區。

(三) 納入區段徵收整體開發

1. 有意願納入區段徵收整體開發之土地。
2. 位於重要公共設施、道路系統無法避免且無法調整之土地。
3. 無意願者且非位屬農業區，如有建物須保留者則劃設為住宅區(再發展區)，其餘土地納入區段徵收，如有農耕需求者則配售農業區。

## 二、區段徵收範圍四至及面積

細部計畫區總面積約 411.12 公頃，經初步勘選建議不納入區段徵收範圍之面積約 100.37 公頃（詳圖 1 所示），故細部計畫區納入區段徵收範圍之面積約 310.83 公頃，惟其實際面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

- （一）東側以細部計畫範圍為界。
- （二）南側以國道 3 號、保護區為界，並包含國道 3 號南側之學府路。
- （三）西側以柯子湖溪及細部計畫範圍為界，但不包含柯子湖溪。
- （四）北側以 20M-1 計畫道路(中興路)道路中心線為界。

## 三、區段徵收範圍圖

圖 1 為區段徵收範圍示意圖。

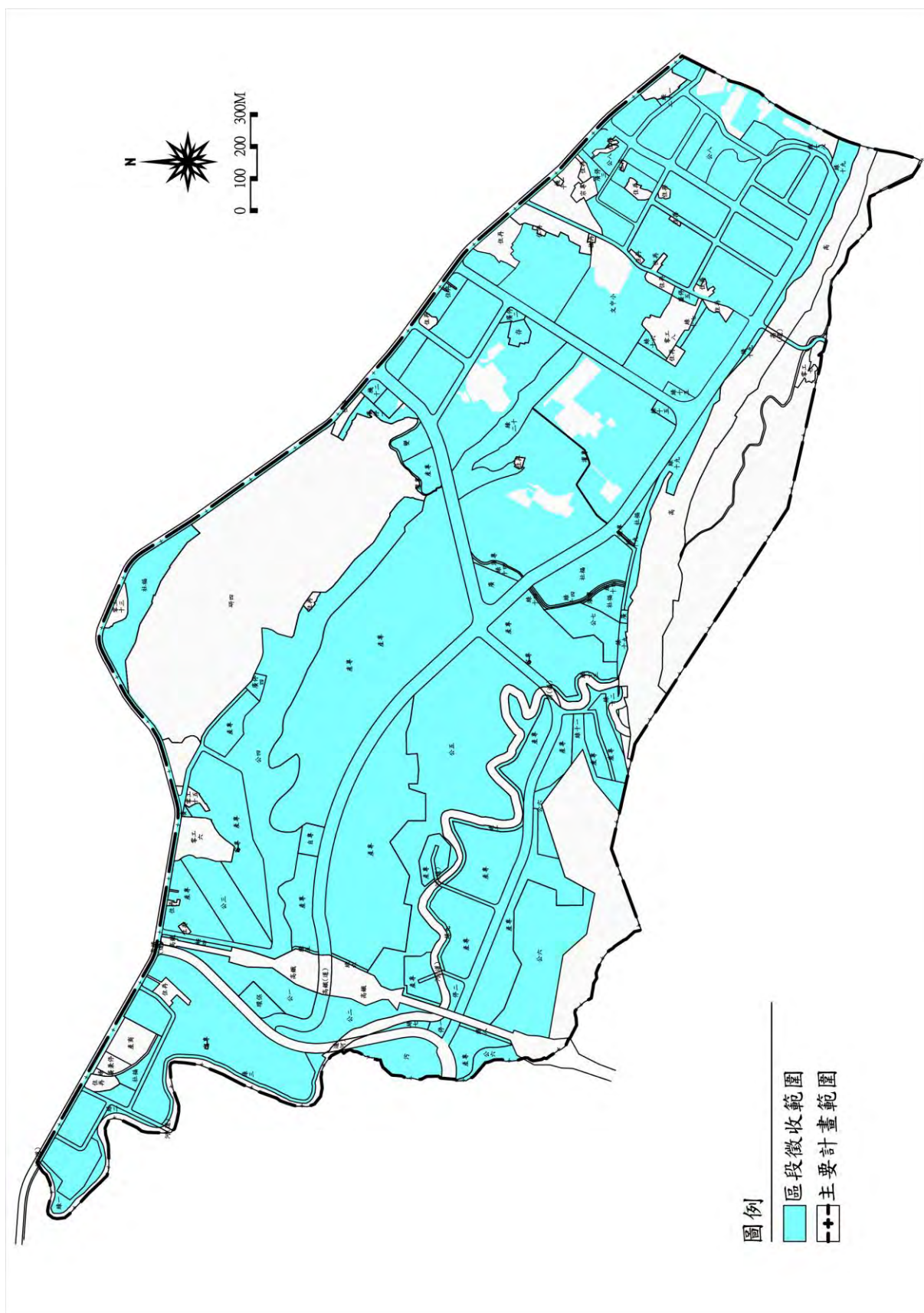


圖 1 區段徵收範圍示意圖

註：底圖為 113 年 4 月 19 日內政部都市計畫委員會專案小組聽取新竹縣政府簡報「變更竹東鎮（工研院暨附近地區）特定區主要計畫（第二次通盤檢討）案」第 5 次會議紀結論檢討之主要計畫示意圖(案名修正參照壹、報告機關)。

## 伍、土地權屬及其面積情形

### 一、公有土地筆數及面積

公有土地共424筆，地籍面積合計約20.3497公頃，占總面積之6.54%，其中以財政部國有財產署管理之國有土地為最多，地籍面積約10.4008公頃（占3.35%）；其次為新竹縣政府管理之土地，地籍面積約5.5539公頃（占1.79%）；再其次為新竹縣竹東鎮公所管理之土地，地籍面積約2.2671公頃（占0.79%）。

### 二、私有土地筆數及面積

區段徵收範圍內多屬私有土地，私有土地共3,406筆，地籍面積合計約為290.3713公頃，占總面積之93.39%。

表1為土地權屬彙整表；圖2為土地權屬分布示意圖。

表1 土地權屬一覽表

土地權屬			面積（公頃）	百分比（%）
所有權人		管理者		
公有土地	中華民國	財政部國有財產署	10.4008	3.35
		農業部農田水利署	1.8350	0.59
		新竹縣政府	5.2960	1.70
		新竹縣竹東鎮公所	0.2095	0.07
	新竹縣	新竹縣政府	0.2579	0.08
		新竹縣竹東鎮公所	0.0389	0.03
	新竹市	新竹市政府	0.0849	0.66
	竹東鎮	新竹縣竹東鎮公所	2.0576	0.07
	望安鄉	澎湖縣望安鄉公所	0.2079	3.35
	小計		20.3497	6.54
私有土地			290.3713	93.39
未登錄地			0.2050	0.07
合計			310.9260	100.00

註：本表面積係以地籍謄本登載面積統計，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。



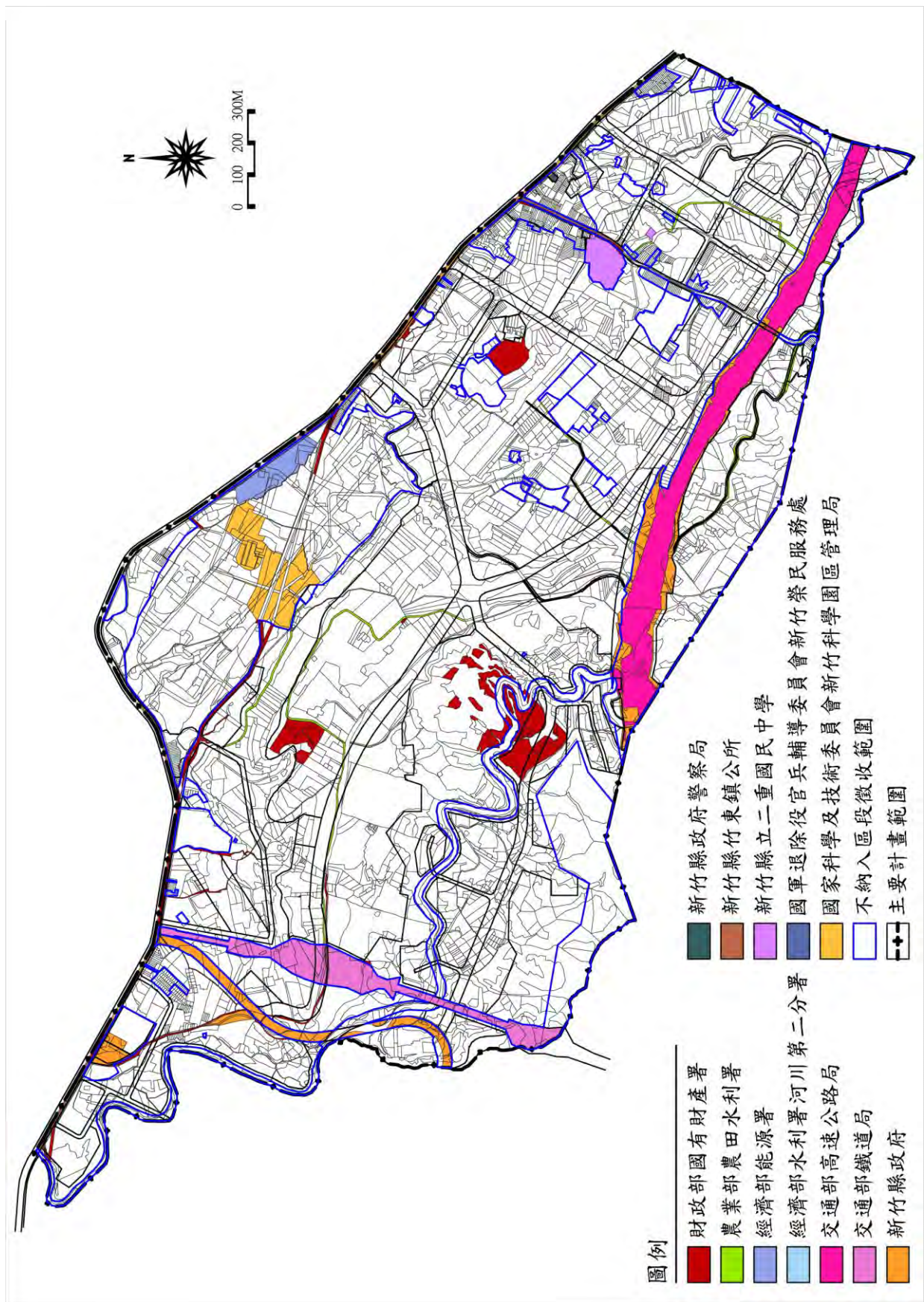


圖 2 土地權屬分布示意圖



## 陸、土地使用現況概述

### 一、目前土地使用分區及編定情形

本案位於「新竹科學工業園區特定區主要計畫」-新竹縣轄部分(竹東鎮)範圍內，目前土地使用分區包含住宅區、工業區、零星工業區、研究專用區、產業商務專用區、農業區、保護區、河川區(排水使用)及河川區(排水使用)兼供道路使用等 9 類土地使用分區，以及機關、學校、公園、綠地、廣場兼停車場、電路鐵塔、高速鐵路、河道、道路用地等公共設施用地。

表 2 為本案都市計畫現行主要計畫面積表；圖 3 為現行主要計畫示意圖。

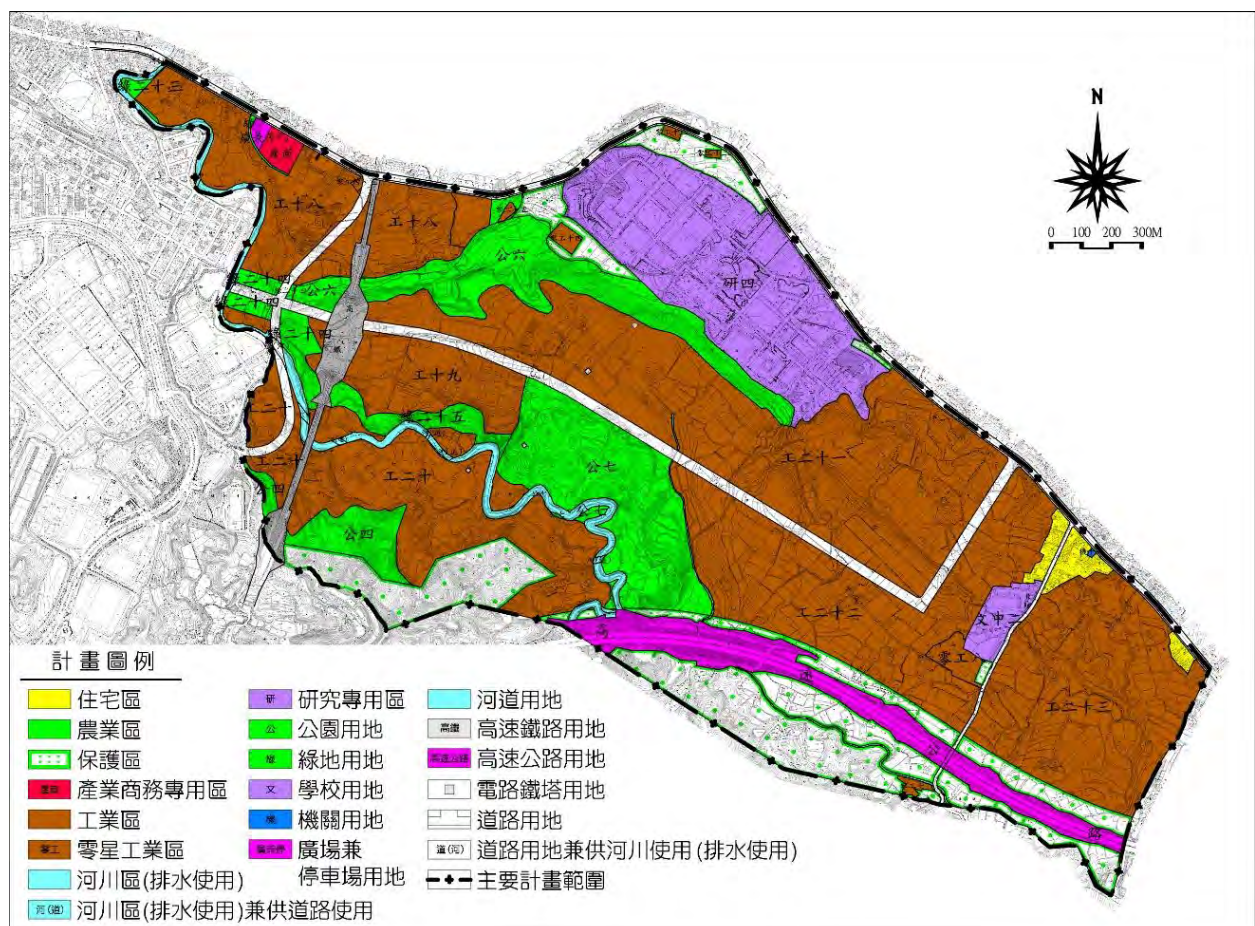


圖 3 現行主要計畫示意圖



表 2 本案都市計畫現行主要計畫面積表

項目		計畫面積 (圖面實際量測) <sup>註 2</sup>	佔計畫區總 面積比例	佔都市發展用 地面積比例
土地 使用 分區	住宅區	3.93	0.87	1.00
	工業區	226.39	49.87	57.86
	零星工業區	5.06	1.11	1.29
	研究專用區	43.44	9.57	11.10
	產業商務專用區	1.35	0.30	0.35
	農業區	0.49	0.11	-
	保護區	53.14	11.71	-
	河川區(排水使用)	8.73	1.92	-
	河川區(排水使用)兼供道路使用	<u>0.30</u>	0.07	-
	小計	<u>342.83</u>	<u>75.52</u>	<u>71.60</u>
公共 設施 用地	機關用地	0.05	0.01	0.01
	學校用地	3.44	0.76	0.88
	公園用地	51.82	11.42	13.24
	綠地用地	8.36	1.84	2.14
	廣場兼停車場用地	0.44	0.10	0.11
	電路鐵塔用地	0.09	0.02	0.02
	高速鐵路用地	6.62	1.46	1.69
	高速鐵路兼供道路使用	0.00 <sup>註 1</sup>	0.00 <sup>註 1</sup>	0.00 <sup>註 1</sup>
	河道用地	1.09	0.24	0.28
	道路用地(含高速公路用地)	39.02	8.60	9.97
	道路用地兼供河川區(排水使用)	0.18	0.04	0.05
	小計	111.11	24.48	28.40
合計		453.94	100.00	-
都市發展用地		<u>391.28</u>	-	100.00

資料來源：變更新竹科學工業園區特定區主要計畫-新竹縣轄部分(竹東鎮部分)(配合 122 線(中興路)銜接新竹科學園區新闢道路)-部分河川區及河道用地兼供道路使用變更案，新竹縣政府，109 年。  
變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(部分零星工業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地及部分農業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地)案—新竹縣轄部分，新竹縣政府，110 年。

註 1：\*實際面積為 0.0009 公頃，其百分比為 0.0002。

註 2：計畫面積則為重製後圖面實際量測之數值。

註 3：表內面積僅供參考，實際面積應以實際地籍分割測量面積為準。

## 二、現況使用情形

### （一）土地使用現況

現況多為耕地及雜林，其中沿特九號計畫道路（縣道 122 號；中興路）建物密集，多為住宅及商業使用。

圖 4 為土地使用現況及竹東圳支圳分布示意圖。

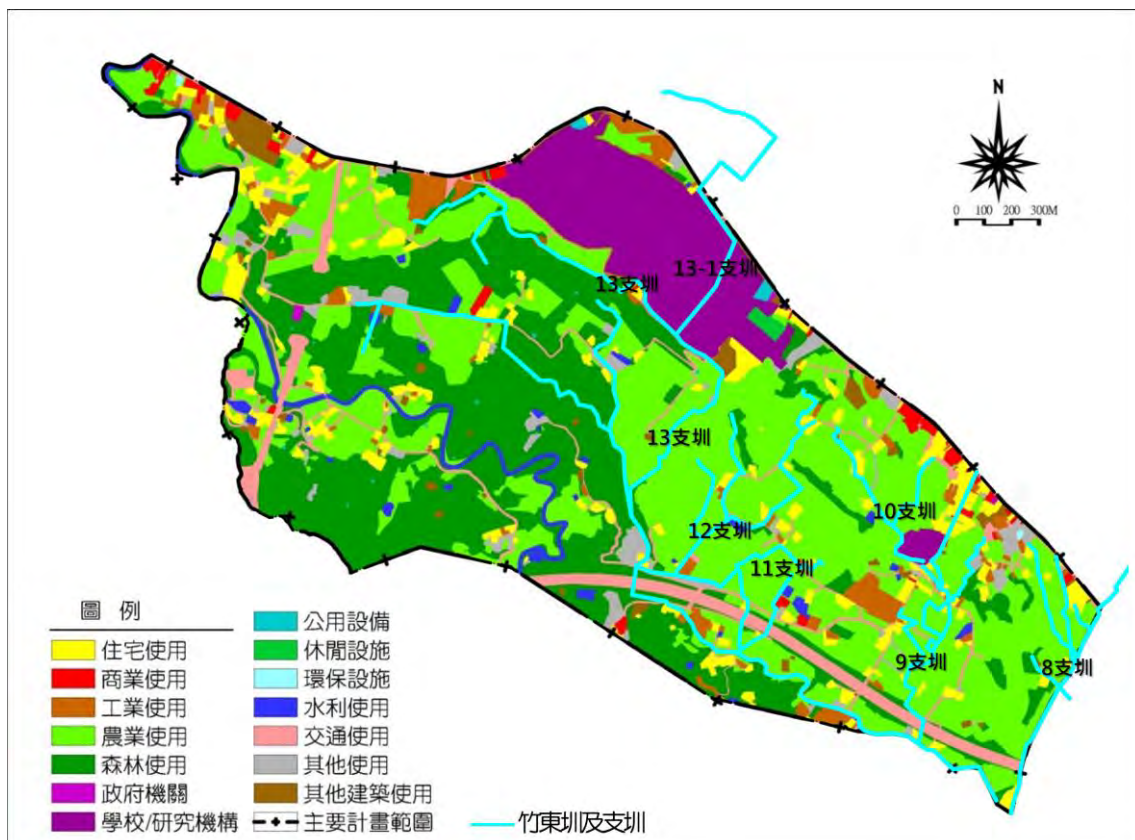


圖 4 土地使用現況及竹東圳支圳分布示意圖

### （二）交通運輸系統現況

聯外道路包含國道 3 號、台 68 線、縣道 122（中興路四段）、高鐵橋下聯絡道（東科路）。區內道路為學府路（竹 46 線）現況為約 10 公尺寬之單線道路，範圍內目前之聯絡通行道路包含柯湖路現況為路寬約 6 公尺之無分隔雙向道，範圍內既有道路雲南路（約 8 公尺寬）、民生路（約 4 公尺寬）。本案範圍內因現況使用多為農田，因此在道路系統部分未能與周邊地區有效連通。

圖 5 為交通運輸系統現況示意圖。

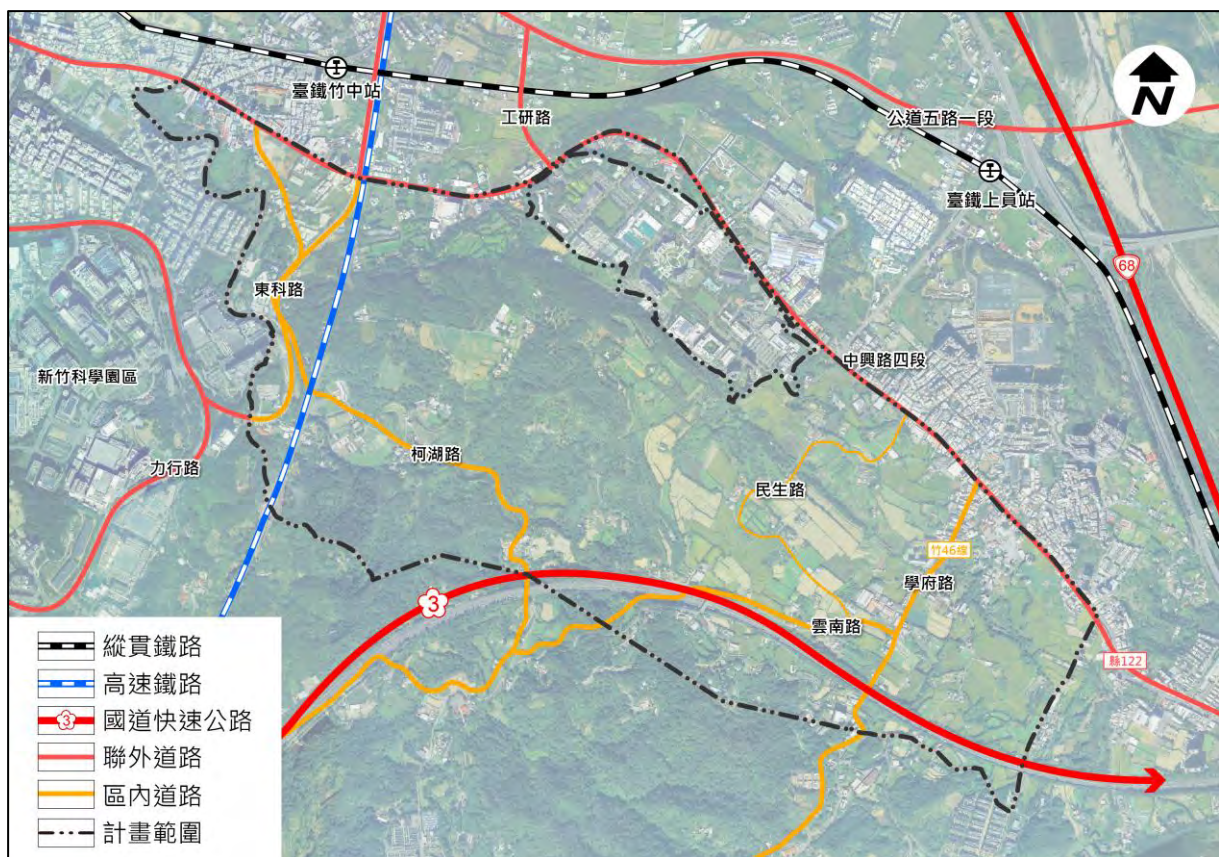


圖 5 交通運輸系統現況示意圖

### 三、區內是否有特定農業區農牧用地

本案係屬都市計畫範圍，因全區皆為都市計畫區，故無特定農業區農牧用地。

### 四、是否曾經農地重劃及農業主管機關同意情形

經本府地政處表示本案非屬農地重劃地區，未曾辦理農地重劃。有關農業主管機關意見已於歷次專案小組進行討論。

# 柒、都市計畫或土地使用配置規劃情形

## 一、區位選定及範圍劃定之理由

「擬定新竹科學工業園區特定區主要計畫」擬定之初為配合經濟發展需要，建立優良之研究環境及高科技生產設立新竹科學工業園區而劃設，因科學園區管理局表示因徵收價格放棄辦理徵收，且本計畫區原規劃為科學工業園區之目的已不符，應考量當前都市空間結構及土地使用需求重新檢討土地使用規劃內容，但後續廠商意願調查及科管局回覆意見表示於本計畫區仍有用地需求，且依據國家發展委員會 112 年 11 月 6 日表示桃竹苗地區因竹科四十多年來的發展優勢，產業上中下游供應鏈完整，已成為國際半導體產業聚落重鎮，未來竹科將持續推動竹科三期(本案計畫範圍)、竹科 X 基地二期及龍潭園區擴建，構建桃竹苗科技產業聚落，本案空間區位仍位於重大產業軸線上，因此配合新竹縣產業發展及與科學園區產業鏈結，維持計畫規劃原意，但調整計畫目標及發展定位，以符區段徵收目的及土地使用需求，並透過整體開發方式促進土地合理有效利用。

## 二、發展機能及定位

### (一) 產業專用區

新竹縣產業用地包括報編工業區、科學園區、都市計畫工業區及非都市土地丁種建築用地，面積合計約 2,108.61 公頃，整體使用率約為 93.13%，尚未利用土地面積約 144.84 公頃。但依據新竹縣國土計畫推估需求面積 556.12 公頃，故產業用地面積供給明顯不足。

另依據新竹縣都市計畫都市發展暨工業區變更策略（內政部 105 年 12 月備查）推估新竹縣 105~115 年產業用地需求增量約 117.32 公頃。



其中次要核心（竹北市）、地方核心（竹東鎮、新豐鄉、湖口鄉）115年產業用地增量需求約85.20至87.42公頃。新竹縣產業投資窗口統計103年至目前計有83間廠商，提案需求面積為129.68公頃，且廠商意願調查需求面積約105公頃。

依據本府與新竹科學園區管理局110年7月1日召開之產業定位與區位研商會議決議(詳附件四)表示，本案規劃引入產業類別係以科學園區六大產業為原則，以提供或支援地方政府及新竹科學園區發展腹地之需求。本計畫為「擬定新竹科學工業園區特定區主要計畫」範圍之一部分(原竹科三期計畫)，竹科三期為112年11月6日國家發展委員會宣告之桃竹苗大矽谷計畫中推動產業聚落建設基地之一。在本案審議過程中，科管局表示對於本計畫區內有具體產業用地需求，以供作為竹科上中下游產業鏈腹地。

承上，依據科技部新竹科學園區管理局(後簡稱科管局)108年4月17日竹建字第1080011180號函(詳附件四)表示，全國科學園區新增用地將以科學園區周邊整體生活圈土地為評估用地，且為透過與地方合作，進行整體規劃開發，函中已敘明將本特定區計畫之產業用地列為優先考量地區。考量產業專用區之街廓完整利用與配置、整體集中管理及土地使用屬性等因素，預估以本案所劃設之第一種產業專用區土地為本府取得目標，目前初步約以30至50公頃為進行合作開發之預估面積，後續可採專案讓售方式，提供科管局取得本計畫產業專用區土地，有關科管局對於本案需求說明及最新評估說明情形詳附件四114年5月29日竹企字第1140017329號函。

本計畫之產業用地區位，規劃過程檢視非位於環境敏感地區、既有農業生產地區、古蹟保存地區，並排除既有聚落密集地區，且透過區內主要道路系統之聯結，將直接與新竹科學園區之交通系統連接。爰本案產業專用區所劃設區位，將串聯現有竹科交通及機能，為極適宜之產業鏈發展腹地。

表 3 新竹縣產業用地供給現況綜整表

單位：公頃、%

類別	名稱	所在地	面積	使用率	尚未利用 土地面積	備註
報 編 工 業 區	1.新竹工業區	湖口鄉	517.00	100.00	0.00	綜合型工業區
	2.鳳山工業區	湖口鄉	9.14	0.00	9.14	綜合型工業區，開發中
	1、2 小計		526.14	98.26	9.14	
	3.大旱工業區	關西鎮	12.95	97.61	0.31	已全部編定為丁種建築用地
	4.內立工業區	新埔鎮	21.16	68.57	6.65	55.60%編定為丁種建築用地，其餘為農牧、水利及交通用地
	5.新豐中崙段、 湖口汶山段 工業區	新豐鄉 湖口鄉	13.39	100.00	0.00	98.35%(12.79 公頃)編定為丁種建築用地，1.20%(0.16 公頃)編定為特定目的事業用地，其餘為農牧及水利用地
	6.五華工業區	芎林鄉	39.01	73.93	10.17	65.45%(16.36 公頃)編定為丁種建築用地，其餘為農牧、林業、水利、交通用地及暫未編定
	7.北埔工業區	北埔鄉	35.44	100.00	0.00	已全部編定為丁種建築用地，且土地 99.99%為友達光電股份有限公司所有
	3~7 小計		121.95	85.95	17.13	
科 學 園 區	竹科生醫園區	竹北市	38.10	100.00	0.00	引入「新藥研發」與「高階醫療器材研發」產業。
	竹科新竹園區	寶山鄉	653.00	100.00	0.00	已全數出租
	小計		691.10	100.00	0.00	
	都市計畫工業區		389.08	69.53	118.57	註
合計			2,108.61	93.13	144.84	

資料來源：新竹縣國土計畫 110.04；本計畫彙整。註：不含本計畫原工業區面積。

## (二) 住宅區

### 1、計畫人口推估

#### (1) 現況人口自然成長趨勢推估

以計畫區近 10 年（民國 102 年至 112 年）人口統計資料，採線性、對數、乘冪及指數回歸，排除差異過大之值，推計至目標年 125 年之人口數約介於 2,392 人至 3,246 人之間。

#### (2) 產業用地所衍生之人口



以科技部新竹科學工業園區 113 年 10 月新竹園區、竹南園區、龍潭園區及新竹生醫園區總員工數以及使用面積(園區面積×出租率)，平均就業人口密度每公頃 181 人(172,703 人/953.77 公頃)，考產業發展程度(分階段達成)，預估本案計畫年期 125 年約可達平均數據的 95%，本計畫區內預計劃設 83 公頃產業專用區，預計可引進就業人口約 14,278 人。

另依竹科人口推估案例，每就業人口扶養 2.2 人，假設計畫區內 50%之就業人口居住於本計畫住宅區，預計未來衍生居住人口約 15,705 人。

### (3) 推估之目標年人口

將現況人口依自然成長趨勢之預估人口數與產業用地推估之衍生人口數相加總，推估本計畫目標年(125 年)之人口數約 18,097 至 18,951 人，本計畫以 18,500 人為本計畫之計畫人口。

## 2、新竹縣以區段徵收或重劃方式開發之都市發展率

本縣都市計畫地區之工業區或產業專用區發展情形，多屬已完成整合並逕依都市計畫條件逕行開發之案件，有關採區段徵收或市地重劃進行整體開發案多屬以住宅、商業區及公共設施用地為主之新市區建設案例，相關案例自完成都市計畫公告實施發展至今約為 10-20 年之間，依據各都市計畫地區通盤檢討及個案變更調查資料整理如表 4 所示。

表 4 新竹縣轄都市計畫地區採區段徵收或重劃方式開發之都市發展率統計表

次序	計畫或整體開發區名稱	土地使用分區	發展率	都市計畫實施日期及資料來源說明	
1	竹北(含斗崙地區)都市計畫	第一種住宅區	87.48%	包含：縣治二期區徵、縣治三期區徵、華興區徵、斗崙區徵	1.資料來源：112 年 5 月 23 日本府提報內政部審議之「擴大及變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第五次通盤檢討)案」審議計畫書之主要計畫之住商分區發展率。 2.現行計畫：104 年 10 月 2 日公告發布
		第二種住宅區	91.74%	包含：縣治一期區徵、東華自辦重劃、華興自辦重劃、府前自辦重劃、縣興自辦重劃、豆子埔重劃、水瀧重劃	
		第一種商業區	97.63%	包含：興崙自辦重劃、斗崙區徵	

次序	計畫或整體開發區名稱	土地使用分區	發展率	都市計畫實施日期及資料來源說明	
		第二種商業區	91.99%	包含：縣治一期區徵、縣治二期區徵、縣治三期區徵	實施之「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第四次通盤檢討)案」。
		第三種商業區	95.81%	包含：豆子埔重劃、水瀧重劃	
2	高速鐵路新竹車站特定區計畫	住宅區	87.99%	1.擬定都市計畫案於 88 年 10 月公告發布實施。 2.資料來源：113 年 9 月本府辦理「變更高速鐵路新竹車站特定區計畫(第四次通盤檢討)案」公開展覽前資料蒐集作業之發展率數據。	
		第一種商業區	71.29%		
		第二種商業區	100.00%		
3	新豐松林社區	第二種住宅區	82.60%	1.擬定都市計畫案於 87 年 6 月 26 日公告發布實施。 2.資料來源：113 年 7 月 15 日公告發布實施「變更新豐(山崎地區)都市計畫松林社區細部計畫(第二次通盤檢討)書」。	
4	新豐明新重劃區	第三種住宅區	69.98%	1.擬定都市計畫案於 104 年 12 月 22 日公告發布實施。 2.資料來源 113 年 7 月 15 日公告發布實施「變更新豐(山崎地區)都市計畫(部分農業區為第三種住宅區、第二種商業區、機關用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、道路用地)細部計畫(第一次通盤檢討)案」。	
		第二種商業區	100%		
5	新埔都市計畫(中正路以西、鳳山溪以北地區以及田新路以北地區)細部計畫	第一種住宅區	37.28%	1.擬定都市計畫案於 100 年 3 月 14 日公告發布實施。 2.資料來源：107 年 3 月 5 日公告實施「變更新埔都市計畫(部分住宅區、商業區、道路用地為市場用地，部分道路用地、人行步道用地、住宅區為廣場用地間供道路使用)(配合客家文化生活環境營造計畫)」。	
		第一種商業區	52.57%		
6	竹東都市計畫(原工十一工業區變更為住宅區、商業區及停車場用地)細部計畫	住宅區	89.81%	1.擬定都市計畫案於 90 年 9 月 24 日公告發布實施。 2.資料來源：109 年 4 月 28 日公告發布實施「變更竹東都市計畫(原工十一工業區變更為住宅區、商業區及停車場用地)細部計畫(第一次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」。	
		商業區	85.34%		
7	竹東都市計畫大林路附近(原工十)細部計畫	住宅區	93.79%	1.擬定都市計畫案於 85 年 12 月 4 日公告發布實施。 2.資料來源：111 年 11 月 23 日公告發布實施「變更竹東都市計畫大林路附近(原工十)細部計畫(第一次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案(第一階段)」。	
		商業區	38.87%		
8	湖口(王爺壠地區)	第一種住宅區	50.31%	1.擬定都市計畫案於 97 年 3 月 31 日公告發布實施。 2.資料來源：「變更湖口都市計畫(第三次通盤檢討)案」111 年 3 月 21 日公開展覽階段資料。	
		第一種商業區	77.95%		

註：以本縣轄都市計畫地區辦理通盤檢討或個案變更作業調查統計資料為準，因個案因素受限開發之地區不予提列。

### 3、住宅區劃設面積

住宅區檢討基準係以計畫人口 18,500 人及參考新竹縣國土計畫(110 年 4 月)之居住水準( $60\text{m}^2\sim70\text{m}^2/\text{人}$ )推估，再以平均容積率 180%計算，需劃設約 67 公頃以上之住宅區以滿足居住之基本標準。

本計畫區內中興路及學府路兩側為既有聚落，現況有許多住宅、店舖等生活圈，爰就現行住宅區範圍劃設為住 3，以供維持為原來住宅使用；另部分住宅密集區因非屬現行計畫之住宅區範圍，則規劃為住宅區(再發展區)以維持其居住權益，並滿足當地居住人口需求。因本計畫須因應產業發展需求，並提供本計畫因劃設產業專用區後，所產生關連性三級產業用地需求，服務就業及居住人口，滿足其就業生活之機能。考量鄰近都市計畫區之人口達成率皆為 8 成以上，因此須於本計畫區劃設住宅區(住 1 及住 2)，以容納未來新增之計畫人口，並降低由其他地區就業通勤之交通量，改善竹科地區沉重負荷之交通水準。

住宅區劃設區位係依據區段徵收意願調查中有意願納入區段徵收者之土地分布、現行計畫住宅區、學校用地以及現況住宅聚落鄰近地區(1.現行二重埔學府路生活圈 2.鄰近新竹市金山街及柯湖路西側)劃設。

### (三) 農業區

計畫區內二重埔、三重埔地區地形為區內較為平坦處現況主要以農業使用為主，考量現況使用及農地紋理，爰本計畫依據現況農耕紋理並結合灌溉水圳，於本地區劃設完整農業區街廓。另配合土地所有權人農耕意見，另核對本地區取得產銷履歷驗證農地分布情形，保留於二重埔、三重埔地區既有農耕範圍土地達 36 公頃，將持續維持農業生產環境，由現行計畫工業區檢討為農業區；另後續如由本府取得之農業區土地，亦將提供有農耕需求之農民耕作。

本府於 107 年 10 月期間進行本計畫土地所有權人參與區段徵收意願調查作業，其中無意願參與區段徵收地主且欲保留農耕面積為 34.81 公頃，本府參酌地主意願、現況農作使用土地及農業部提供之取得產銷履歷驗證農地分布，規劃約 36 公頃農業區，該面積應尚能滿足地主農業耕作意願及需求，另尚劃設可作農業使用之保護區 37 公頃，合計後足以因應當地農民維持農業生產之意願與需求。

承上，在農業區規劃上本府除考量上述農地所有權人意願外，亦與農耕現況及灌排水圳範圍結合，目前在區位上優先將二重埔及三重埔地勢較平坦之區域保留，劃設為完整區塊之農業區，透過區段徵收工程改良灌溉排水、配置農水路，改善及提升農業生產環境，以適應新農業技術之要求，促進土地之高度利用，並確保農業使用與區位之完整性。

#### （四）公共設施及交通系統

在地形較陡的丘陵地形（四、五級坡）、環境敏感地區（高鐵禁建、高速公路禁建、活動斷層、地質敏感區）等不適宜開發地區，留設為保護區、公園及綠地用地，另藉由道路系統規劃佈設維生管線，大幅提升生活環境品質。

考量開發完成後新增之居住人口及商業活動，劃設必要性之服務型公共設施（如停車場）。配合計畫人口及學校用地現況增加學校用地，並朝向國中小合併方式配置。配合產業用地之管理、用水、用電及污水排放等，設置相關公用設備用地（機關、變電所、自來水、污水處理廠）。

計畫區既有之聯外主軸動線為北側之中興路，向西可連結新竹市及科學園區；向東則串連竹東鎮之市中心地區。故就新設之聯外系統而言，主要之概念在於建構得以直接連絡科學園區與中興路之主軸動線系統，以有效聯結計畫區與科學園區，並配合計畫區內新闢之東科路（高鐵橋下聯絡道延伸至竹科），建全區內道路系統，以紓解新竹縣市園區附近地區交通壅塞之問題。

### 三、土地使用規劃情形

本開發區土地使用計畫方案目前提內政部都市計畫委員會專案小組審查中，依 113 年 4 月 19 日本案第五次專案小組審查意見修改土地使用配置。

審議中細部計畫土地使用計畫示意圖詳圖 6，區段徵收範圍土地使用計畫面積統計詳表 4。

#### （一）土地使用分區

本案區段徵收範圍內規劃有第一種住宅區、第二種住宅區、商業區

及第一種產業專用區、第二種產業專用區、自來水事業專用區、保存區、農業區及灌溉專用區等 9 類土地使用分區，面積約 166.53 公頃，占區段徵收面積約 53.58%。

## (二) 公共設施用地

本案區段徵收範圍內規劃有機關、社會福利設施、學校、公園、停車場、道路等 14 類公共設施，面積約 144.30 公頃，占區段徵收面積約 46.42%。

表 5 本案區段徵收範圍土地使用規劃面積表

項目			細部計畫面積		剔除區徵面積		納入區徵面積	
			面積 (公頃)	百分比 (%)	面積 (公頃)	百分比 (%)	面積 (公頃)	百分比 (%)
土地 使用 分區	住宅區	第 1 種住宅區	13.19	7.53			13.19	4.24
		第 2 種住宅區	35.62	20.33			35.62	11.46
		第 3 種住宅區	3.96	2.26	3.96	3.95		
		住宅區(再發展區)	5.16	2.94	5.16	5.15		
		小計	57.93	33.06	9.12	9.09	48.81	15.70
	商業區		3.52	2.01			3.52	1.13
	宗教專用區		0.43	0.25	0.43	0.43		
	零星工業區		4.69	2.68	4.69	4.68		
	第一種產業專用區		62.09	35.43			62.09	19.98
	第二種產業專用區		20.56	11.73			20.56	6.61
	產業商務專用區		1.35	0.77	1.35	1.35		
	自來水事業專用區		0.62	0.35			0.62	0.20
	保存區		0.45	0.26			0.45	0.14
	農業區		36.91	21.06	7.05	7.03	29.86	9.61
	保護區		37.87	21.61	37.87	37.76		
	河川區(排水使用)		8.60	4.91	8.60	8.58		
	河川區(排水使用)兼供道路使用		0.24	0.14	0.24	0.24		
	灌溉專用區		0.62	0.35			0.62	0.20
	合計		235.88	57.37	69.35	69.15	166.53	53.58
公共 設施 用地	機關用地		0.41	0.10	0.06	0.06	0.35	0.11
	社會福利設施用地		9.37	2.28			9.37	3.01
	學校用地		7.45	1.81	1.60	1.60	5.85	1.88
	公園用地		54.77	13.32			54.77	17.62
	公園兼兒童遊樂場用地		1.40	0.34			1.40	0.45
	兒童遊樂場用地		0.50	0.12			0.50	0.16
	綠地		17.97	4.37	0.19	0.19	17.78	5.72
	停車場用地		0.67	0.16			0.67	0.22
	廣場兼停車場用地		3.50	0.85	0.44	0.44	3.06	0.98

項目	細部計畫面積		剔除區徵面積		納入區徵面積	
	面積 (公頃)	百分比 (%)	面積 (公頃)	百分比 (%)	面積 (公頃)	百分比 (%)
廣場用地	1.09	0.27			1.09	0.35
污水處理廠用地	2.40	0.58			2.40	0.77
變電所用地	0.81	0.20			0.81	0.26
環保設施用地	0.77	0.19			0.77	0.25
高速鐵路用地	6.14	1.49	6.14	6.12		
道路用地	49.25	11.98	3.77	3.76	45.48	14.63
高速公路用地	17.52	4.26	17.52	17.47		
高速鐵路用地兼供道路使用	0.50	0.12	0.50	0.50		
高速公路用地兼供道路使用	0.09	0.02	0.09	0.09		
河道用地	0.63	0.15	0.63	0.63		
合計	175.24	42.63	30.94	30.85	144.30	46.42
總面積	411.12	100.00	100.29	100.00	310.83	100.00

註：實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。





圖 6 主要計畫土地使用計畫示意圖

註：依 113 年 10 月 7 日內政部土地徵收審議小組專案小組聽取本府簡報「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(第二次通盤檢討)-新竹縣轄部分(竹東鎮)案」第 1 次會議紀錄檢討之主要計畫示意圖。

## 捌、都市計畫召開說明會情形

### 一、是否有通知區內地主：是

本案依都市計畫法第 19 條規定辦理公開展覽及說明會。

- (一)公開展覽：本案於民國 107 年 5 月 22 日起辦理都市計畫草案公開展覽共計 30 天，並登報週知公開展覽時間。分別於聯合報 107 年 5 月 22 日 D4 版、107 年 5 月 23 日 D4 版及 107 年 5 月 24 日 D4 版刊登。
- (二)公開說明會：於民國 107 年 6 月 2 日(星期六)上午 10 時 00 分假竹東鎮二重國小活動中心(禮堂)(新竹縣竹東鎮光明路 32 號)辦理公開展覽說明會。
- (三)土地所有權人通知：除請本案範圍內之相關里長以宣傳單通知周邊居民外，為利土地所有權人了解本案內容，並以掛號通知區內土地所有權人。

### 二、駐點說明

於 107 年 10 月 15 日至 11 月 9 日辦理針對計畫區內(包含本次不納入區段徵收之範圍)土地所有權人意願調查，作為瞭解土地所有權人對本案採區段徵收開發辦理意願及辦理區段徵收範圍調整之重要參考依據，並於 107 年 10 月 15 日至 11 月 9 日之每週二、五上午 10 時至下午 4 時於竹東鎮二重社區活動中心(五穀宮旁)進行駐點說明，並於駐點結束後，於 107 年 12 月 17 日至 108 年 1 月 11 日期間針對未回覆問卷、持有土地同時位於區段徵收及保護區、河川區等不納入區段徵收範圍者、持反對意見者進行追蹤了解及現地訪談，原反對區段徵收面積(區段徵收範圍內約 25.19 公頃)中約有 59.76%改為有意願，其餘則維持反對意見(約 15.05 公頃)，其中建物保留部分合計約 8.36%，保留農地部分合計約 17.82%。後續並依意願調查結果訂定區段徵收範圍調整原則。



另無意願者位於區段徵收範圍內之面積約 8.05 公頃，主要係位於公園用地及重要計畫道路用地，其分布情形詳圖 8。

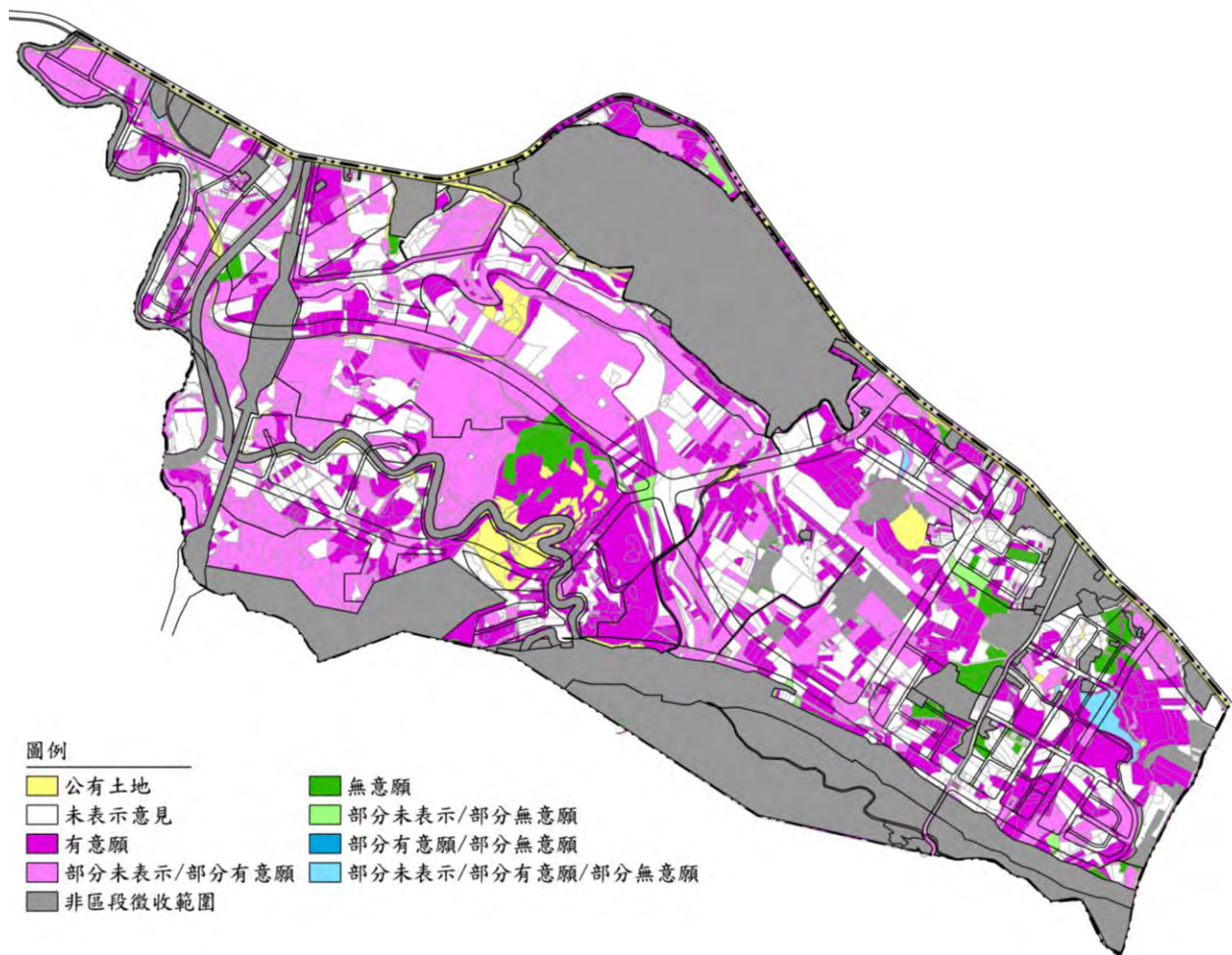


圖 8 區段徵收範圍內土地所有權人意願情形分布示意圖

### 三、人民陳情意見（涉區段徵收部分）處理情形

本計畫於新竹縣都市計畫委員會審議階段於 107 年 7 月 31 日、8 月 13 日、8 月 31 日、9 月 6 日召開第 1~4 次專案小組會議聽取公民或團體陳情意見(含逾期共 787 件)，續於 108 年 2 月 22 日、3 月 13 日、3 月 25 日、108 年 4 月 9 日、4 月 22 日召開第 5~9 次專案小組會議，審議公民或團體陳情意見(含逾人陳)、土地使用(區段徵收範圍)調整原則、土地使用配置計畫及土地使用管制要點、都市設計審議原則等，並獲致具體初步建議意見，並提 108 年 5 月 22 日新竹縣都市計畫委員會第 303 次會議審議修正後通過，並配合調整主要計畫與細部計畫土地使用配置及相關內容。

另於內政部都市計畫委員會審議階段，於 108 年 8 月 14 日、109 年 6 月 24 日、12 月 28 日、112 年 4 月 26 日及 113 年 4 月 19 日召開 5 次專案小組，期間逕向內政部陳情案件共 69 案，歷次專案小組均有邀請計畫區內正反雙方及相關團體代表完整表達其意見，並於第 5 次專案小組獲致具體初步建議意見，且正反雙方團體代表亦達到共識，並配合調整主要計畫與細部計畫土地使用配置及相關內容。

表 6 公民或團體陳情意見類型統計表

序 號	陳情類型		公開展覽(縣都委)	逕向內政部	合計
	大項	細項	(案)	(案)	(案)
一	土地使用	規劃建議	24	17	41
		涉及特定專用區規劃建議	6	3	9
二	開發方式	反對區段徵收開發	311	15	326
		納入區段徵收範圍	441	29	470
三	其他(區徵配地、行政相關、契約)		5	5	10
合計			787	69	856

註：公民或團體逕向內政部陳情意見綜理表詳參附件三(內政部都委會專案小組第 5 次會議紀錄)

本府另於 112 年 8 月及 113 年 1 月，與二、三重埔地方農民說明縣府農業區劃設原則、聽取及溝通農民維持農業使用訴求，並核實檢討訴求及計畫內容，優先考量現地耕作情形與灌排範圍。



其中，涉及區段徵收部分主要陳情內容及處理情形分述如下：

- (一) 建議納入區段徵收範圍：部分位於保存區、保護區、住宅區(再發展區)之土地所有權人陳情建議納入區段徵收範圍，有關保護區部分，本計畫民國 76 年發布實施之「變更新竹科學工業園區特定區計畫(部份零星工業區、農業區、保護區、學校用地、機關用地、道路用地、河道為工業區、農業區、保護區、學校用地、公園、綠

地、道路用地)案之分期分區發展示意圖，第三期開發範圍於本計畫區主要係以現行計畫為工業區部分，並無包含保護區之土地，位於高速公路南側區域之保護區，且非屬上揭計畫第三期開發範圍，依據本次通盤檢討部專案小組第三次會議紀錄(略以)保護區除有劃設公共設施之必要，因現行都市計畫都市發展用地尚未開發，無立即變更都市計畫之必要，建議維持現行計畫。

(二)建議採市地重劃整體開發：市地重劃分配土地係採按原有位次分配予原土地所有權人，政府可取得之土地為私有土地分配完後之抵費地，分配後將使得產業專用區土地破碎化，無法集中取得相關用地(產業專用區)及完整利用，將無法配合科技部產業用地需求(完整範圍土地)，且本案產業專用區請由縣政府取得後納入園區擴建需地，屬私人土地不予納入。本計畫區為維護農業生產及水圳紋理，以及參酌地主意願及現況作農作使用之土地分布狀況，於本次通盤檢討增加農業區面積，以供農業生產、休閒農場等使用，而農業區無法納入市地重劃範圍辦理分配可建築土地，另市地重劃分配土地係採原地原位置分配方式，無法集中取得產業發展用地，使得土地破碎化無法完整利用及管理，經本案評估市地重劃較不適合本案整體開發方式，且以市地重劃方式辦理其負擔過高。故有關陳情建議採市地重劃開發，以及建議民間自辦或公辦之意見，均未便採納，併同相關法令規定內容妥予敘明。

(三)建議保留農地及解編都市計畫：本府於 109 年 3 月 31 日將本計畫目前草案之農業生產環境及規劃資料檢送農業部(原農委會)，農業部(原農委會)續於 109 年 4 月 22 日農企字第 1090990307 號函表示須確認劃設之農業區是否足夠因應當地農民維持農業生產之意願及需求，以及是否為現行主要農業生產地區，並確認竹東圳支線經開發後之上、下游灌排水路輸水功能及農業灌溉權益。本次通盤檢討參酌地主意願及現況作農耕之土地分布狀況，規劃適當農業區面積，以供區內有意願從事農業生產、休閒農場等使用之土地所有權人可原地保留或調整配售。對於解編之訴求，本案將透過都市計畫程序，配合現況使用或未來發展需求調整為適當土地使用分區。

(四)建議原地保留、剔除或納入於區段徵收範圍：考量本案範圍內現存多處屬都市計畫擬定前之合法建築基地所興建既有住宅社區及建築群落，以及具古蹟身份與文化資源潛力資源，如華陽社區、九牧第等，為維持其現有生活關係網絡及財產權，於不影響全區都市結構發展與整體開發前提下予以原地保存，住宅社區則規劃為住宅區(再發展區)，且不納入區段徵收開發，另考量現況既有聚落紋理及範圍完整性、避免既有社區聚落拆遷，爰依聚落範圍予以原地保留，為促進住宅區(再發展區)之整體更新及再發展，並於細部計畫訂定「住宅區再發展區開發要點」，未來得透過前開獎勵措施辦理再開發發展工作，逐步改善社區整體環境。

#### 四、農業區保留問卷調查

依據本案 113 年 4 月 19 日內政部都委會第五次專案小組會議記錄中農業部提出部分單獨零星坵塊之農業區，因無灌溉圳路可供溉，若單獨為零星坵塊新設渠道不符經濟效益，未來須自覓水源，在農業利用上應酌予考量及評估，故本府於 113 年 4 月 29 日至 5 月 3 日徵詢前述區域範圍土地所有權人區段徵收及農耕參與意願，區域位置包含中興路、東科路交叉路口東側農業區、中興路、頭重路交叉路口兩側農業區及工研院南側農業區、保護區，並已依問卷回復情形調整及配合現況使用及未來發展需求調整為適當土地使用分區。

## 玖、公益性評估

### 一、社會因素評估

#### (一) 徵收所影響人口之多寡、年齡結構

##### 1、區段徵收前所影響之人口

本案區段徵收範圍內現行計畫多為工業區，因尚未開闢，現況多為農業使用，僅部分人口或戶籍設籍於此，且區段徵收範圍以剔除既有聚落，因此徵收對現住人口及年齡結構影響極少，依據內政部 112 年底人口點位資料統計，區段徵收範圍內人口數共計 1,044 人。

##### 2、區段徵收後可供居住人口與結構推估

###### (1) 本案人口推計

參酌新竹縣國土計畫每人居住樓地板面積 60~70 平方公尺，並依據本案之土地使用計畫估算未來居住人口，本案新增劃設住宅區 48.81 公頃(細部計畫面積)，容納人口以容積率 180%估算，每人居住樓地板面積以 65 平方公尺，居住人口預計增加約 13,517 人。

###### (2) 本案人口結構

本案行政轄區隸屬於新竹縣竹東鎮，近 10 年竹東鎮人口呈現微幅負成長，但於 112 年人口成長且戶數微幅提升、戶量介於 2~3 人，顯示竹東鎮雖整體人口數成長幅度不高，但仍有新增之居住需求，家戶結構轉變為 2~3 人之小家庭。

表 7 新竹縣竹東鎮近 10 年人口成長及結構彙整表

年度	人口數(人)	成長率(%)	戶數(戶)	戶量(人)
103 年	96,059	-0.28	32,276	2.98
104 年	96,311	0.26	32,817	2.93
105 年	96,817	0.53	33,494	2.89
106 年	96,918	0.10	33,974	2.85
107 年	96,380	-0.56	34,116	2.83
108 年	97,127	0.78	34,958	2.78
109 年	97,100	-0.03	35,407	2.74
110 年	96,590	-0.53	35,813	2.70
111 年	96,375	-0.22	36,157	2.67
112 年	96,906	0.55	36,585	2.65

資料來源：新竹縣政府主計處統計年報，103 年~112 年。



## （二）徵收計畫對周圍社會現況之影響

本案土地使用分區主要係屬工業區，長期未徵收開闢致環境與鄰近建成環境不具協調性。本案因應未來產業發展及居住需求，整體規劃建置開放空間及交通系統，將有效提升該地區都市機能。

考量開發完成後新增之居住人口及商業活動，劃設必要性之服務型公共設施（如停車場）。配合計畫人口及學校用地現況增加學校用地，並朝向國中小合併方式配置。配合產業用地之管理、用水、用電及污水排放等，設置相關公用設備用地（機關、變電所、自來水、污水處理廠）。

此外，以區段徵收方式進行開發，土地所有權人可透過選擇領回抵價地的方式，維繫原有之社會關係，並能共享土地開發完成後土地利用價值明顯提升的實質效益。

## （三）徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響

本案區段徵收範圍內現況共有 2 戶中低收入戶、7 戶低收入戶生活扶助等級第三款，後續辦理區段徵收作業階段，經查若屬弱勢住民未來擬透過社會救助系統協助其就業及生活維持，以紓解因徵收所造成現居住戶之衝擊；另為落實土徵條例第 34-1 條規定訂定本區段徵收安置計畫：包含提供範圍內因徵收而遭拆除之合法建物房屋租金補助費，另針對範圍內因徵收而遭拆除之合法建物之所有權人為列冊之低或中低收入戶，因徵收致無屋可居住；或徵收公告一年前於區段徵收範圍內設有戶籍且有居住事實之現住戶，其生活確實艱困或年老無依，經本府社會處查訪屬實者，提供特別救助金。並請相關單位進行生活型態、重建社會關係或謀生生活方式評估。

另本案近期配合行政院社會住宅政策，於計畫區規劃 9.37 公頃之社會福利設施用地，供未來興建社會住宅使用，使社會上相對弱勢族群於居住需求上提供相對可負擔的社會福利住宅，其房屋以只租不售為原則，落實推動住宅政策之原意。

## （四）徵收計畫對健康風險之影響

### 1、提供及完善緊急避難空間

就都市防災而言，配合區內道路系統建立防救災動線，將依據服務功能或寬度劃分為緊急避難道路、救援輸送道路及避難輔助道路等，以及利用鄰里性公共設施、學校、機關等，設置緊急避難據點、臨時收容及物資支援據點、警消據點及醫療據點。

### 2、增加休閒遊憩空間

配合計畫區內整體開發，提供周邊地區完整之公共開放空間系統，使都市休閒遊憩環境更具便利性及連貫，重建人與土地之密切共存關係，並有助居民身心健康。

## 二、經濟因素評估

### （一）徵收計畫對稅收影響

#### 1、地價稅

本案現行計畫為工業區、農業區、保護區及公共設施用地，依土地稅法第 22 條第 1 項規定徵收田賦，惟田賦之徵收已於 76 年公告暫停課徵，故不計算原計畫課徵之地價稅額。區段徵收開發後，參考鄰近地區之產業使用分區、住宅區、商業區公告地價，推估開發後衍生地價稅約為 6,657.91 萬元，對本縣整體地價稅收影響顯著。

表 8 為開發後地價稅估算表。

表 8 開發後地價稅估算表

土地使用分區		面積 (公頃)	公告地價 (元/m <sup>2</sup> )	申報地價占公 告地價之比率	適用 稅率	地價稅 (萬元)
開 發 後	住宅區	48.81	5,000	80%	2‰	390.48
	商業區	3.52	4,200	80%	10‰	118.27
	產業專用區	82.65	9,300	80%	10‰	6,149.16
總計 (萬元)						6,657.91

註：開發後住宅區、商業區、產業專用區公告地價依鄰近地區之住宅區、商業區及工業區 113 年公告地價計算之。

## 2、房屋稅

未來本地區開發後發展成熟時，估算區段徵收後房屋稅額為 23,600 萬元，對本縣整體房屋稅收影響顯著。

表 9 為開發後房屋稅估算表。

表 9 開發後房屋稅估算表

土地使用分區		面積 (公頃)	建蔽率 (%)	容積率 (%)	標準 單價	樓地板 面積 (m <sup>2</sup> )	適用 稅率	房屋稅 (萬元)
開發後	住宅區	48.72	60	200	5,600	974,400	1.20%	6,560.06
	商業區	3.52	80	240	6,420	84,480	3.00%	1,627.08
	產業專用區	82.65	60	210	5,920	1,735,650	1.50%	15,412.57
總計 (萬元)								23,599.72

註 1：標準單價參照「新竹縣房屋標準單價表」，住宅區第 3 類鋼筋混凝土 5 層樓計，每平方公尺 5,600 元；商業使用採第 2 類鋼筋混凝土 6 層樓計，每平方公尺 6,420 估列，產業專用區採第 2 類鋼筋混凝土 4 層樓計，每平方公尺 5,920 估列。

註 2：適用稅率住宅用途採 1.20%，商業用途採 3.00% 計之，營業用房屋稅率是 3%，合法登記工廠的房屋稅按營業用稅率減半徵收。

註 3：折舊率及折舊年數均不計之；街路等級調整率不計之。

## 3、其他

本案開發後主要提供產業發展住宅及商業使用，將增加居住人口及活動人口，衍生之人口其消費行為、工作收入將有助於增進地方財政，對於地方政府之稅收應有正面之影響。

### (二) 徵收計畫對糧食安全影響

依據本府農業處 112 年統計新竹縣總耕地面積為 27,266.80 公頃，其中竹東鎮耕地面積為 1,549.47 公頃，占新竹縣總耕地面積比例為 5.68%，計畫範圍內取得產銷履歷驗證農地約 11.15 公頃，其中位於農業區 6.16 公頃，開發後對於農業產值影響範圍極小，故開發後並不影響立即性之糧食供應問題。

本計畫於 70 年擬定時大多劃設為農業區及保護區，後於 76 年配合新竹園區用地需求變更為工業區及其他公共設施，依據本府農業處表示 107 年辦理之區段徵收意願調查之無意願參與區段徵收者欲保留農耕面積為 34.81 公頃，本計畫目前規劃 36.91 公頃農業區，應尚能因應當地



農民維持農業生產之意願及需求。且依據新竹縣國土計畫農地資源空間規劃成果，本計畫區段徵收地區並未位於範圍內。

### （三）徵收計畫造成增減就業或轉業人口

本計畫自 70 年發布實施，擬定時大多劃設為農業區及保護區，76 年辦理個案變更將農業區、保護區變更為工業區及其他用地，80 年辦理第一次通盤檢討，臺灣省住都處辦理第二次通盤檢討期間，規劃草案仍維持工業使用，由科學工業園區管理局上報行政院修正園區設置管理條例或以區段徵收方式辦理新市鎮開發。但自前一次通盤檢討迄今已逾 32 年，除工業區土地仍受前開限制使用外，公共設施亦無開闢計畫，故現況多數土地仍維持農業使用為主，故目前就業情形以農耕為主，其餘建成地區如中興路沿線、學府路沿線之部分商業零售，零星工業區之產業發展均已剔除於區段徵收範圍，故徵收計畫對建成區並無影響。

而針對區段徵收範圍內既有之農業使用及農耕需求部分，本案於 107 年 10 月期間進行本計畫土地所有權人參與區段徵收意願調查作業，其中無意願參與區段徵收地主且欲保留農耕面積為 34.81 公頃，本府參酌地主意願、現況農作使用土地及農業部提供之取得產銷履歷驗證農地分布，規劃約 36.91 公頃農業區，該面積應尚能滿足地主農業耕作意願及需求，另尚劃設可作農業使用之保護區 37.87 公頃，合計後足以因應當地農民維持農業生產之意願與需求。

區段徵收完成後新增之就業人口部分，參考科技部新竹科學工業園區 113 年 10 月新竹園區、竹南園區、龍潭園區及新竹生醫園區總員工數以及使用面積(園區面積×出租率)，平均就業人口密度每公頃 181 人(172,703 人/953.77 公頃)，考產業發展程度(分階段達成)，預估本案計畫年期 125 年約可達平均數據的 95%，本計畫區內預計劃設 83 公頃產業專用區，預計可引進就業人口約 14,278 人。

### （四）徵收費用的及對各級政府配合興辦公共設施與政府財政支出及負擔情形

本案開發由縣府自行籌措費用，並藉由區段徵收配回抵價地後剩餘土地標售，以自償性開發方式達到財務平衡。本案區段徵收開發費用包括地價補償費、地上物補償費、公共設施工程費用、土地整理及貸款利

息等，依區內私有土地所有權人選擇以領取現金補償地價比例之費用多寡而有所差異，預計總開發成本約 256.41 億元，每公頃單位成本約 8,249 萬元間。

未來建議由新竹縣政府平均地權基金先行墊付開發費用，若有不足亦可依都市計畫法第 77 條規定辦理或向銀行貸款，並由區段徵收標讓售可建築土地之收入優先償還開發成本。

## **(五) 徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響**

本案區段徵收範圍內未有林業、漁業、牧業等產業使用，區段徵收範圍與農業區相鄰處有道路用地為隔離設施，降低對農田之影響；另計畫區規劃時亦考量既有灌溉水圳及農路分布，避免南至北向灌溉水源之阻斷，透過區段徵收工程改良灌溉排水，改善及提升農業生產環境，促進土地利用，並確保農業使用與區位之完整性。本案開發後對於一級產業鏈應無顯著影響。

本區域開發後，整體農業生產條件將較現況獲得改善與提升，可提供農具機械與設施進駐之運用契機，以因應日新月異之農業技術與農業產業需求，提升本地區農業生產競爭力，促進整體環境之土地利用，打造優質農業生產專用區，後續將規劃優先引入科技農業、智慧農業、精緻農業、循環農業及創新農業，期能有效提高產業生產價值及相關加值效果，吸引與提供務農需求者及青年農民進駐，提升本地區農業生產競爭力，建構新農業創新專區。

## **(六) 徵收計畫對土地利用完整性影響**

區徵範圍內擬採用區段徵收之開發方式，透過整體開發，使土地資源有效和利用，並配合周邊土地使用規劃適宜之住宅區、商業區及相關公共設施與道路系統，在適當區位配置公共設施縫合既有發展區與新興發展區，其餘道路系統之規劃皆能順利銜接周邊道路系統，開發後有助於提升整體土地利用效益與完整性，並致力於生態保育、展現多元治水、實踐綠色運輸生活的高優質環境品質。

### 三、文化及生態因素評估

#### (一) 因徵收計畫而導致城鄉風貌改變

本計畫於 70 年擬定時大多劃設為農業區及保護區，後於 76 年配合新竹園區用地需求變更為工業區及其他公共設施，除擬定前為農建地之土地可興建房屋外，其餘變更為工業區地區因原都市計畫書規定應依「科學園區設置管理條例」方式辦理一般徵收，受限於設管條例開發之規定，故計畫區內近 40 年土地多無建築開發利用，長期低度利用，公共設施亦無開闢計畫，目前區段徵收範圍內現況多作為農業使用，景象單一，且因受限開發，相關公共設施及交通建設較為缺乏。

考量未來都市發展及產業用地需求，將變更土地使用為產業專用區、住宅區、商業區、公園用地、學校用地、道路用地及其他必要之公共設施用地，未來為產業發展為主、住宅機能為輔的新市鎮建設，未來透過都市計畫管制，以及完備系統性公園綠帶系統，將提升整體城鄉風貌。

區段徵收範圍內二重埔、三重埔地區地形為區內較為平坦處，主要以農業使用為主，農糧作物主要分布於西側及高速鐵路東側之柯湖里地區，以及計畫區東側之三重埔地區，本案參酌歷次部都專案小組及相關單位意見所劃設農業區約 37 公頃，本部分將維持原有農田城鄉風貌。考量因土地使用計畫調整及辦理徵收計畫後，該地區之城鄉風貌改變，而為維護農業生產及地方環境紋理，以及參酌地主意願及現況作農作使用之土地分布狀況，劃設農業區因應，並透過區段徵收工程改良灌溉排水、配置農水路，改善及提升農業生產環境，而為避免影響鄰近農業區生產，計畫區周邊以道路為隔離設施，內部以整體開發規劃適宜開放空間，調整與計畫區周邊之環境協調性。

#### (二) 因徵收計畫而導致文化古蹟改變

依據本府文化局於 92 年間完成「新竹縣傳統聚落與傳統建築調查研究」，報告列有天祿堂劉屋(傳經第)及西河堂林屋(九牧第)，依據文化資產保存法第 17 條、古蹟指定及廢止審查辦法第 4 條、第五條暨 107 年 4 月 20 日「107 年新竹縣古蹟歷史建築審議委員會第 1 次審查會議」，

將九牧第於 107 年 12 月 5 日公告為本縣縣定古蹟，並配合公告之定著土地範圍之面積及地號變更為保存區，已妥善維護既有文化資產，不至於導致文化古蹟之改變。另依據文化部文化資產局 109 年 4 月 22 日文資蹟字第 1093004424 號函說明三表示：「另旨案計畫範圍未涉及國家古蹟保存區、重要聚落建築群及重要文化景觀。另有關本案保存文史地點及相關原則，亦於內政部都委會專案小組階段進行討論及確認，本府前於 109 年 3 月期間與地方文史工作者進行現地調查，並於計畫內容配合檢討及劃設，相關文史調查詳附件五。

### **(三) 因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變**

本案區段徵收範圍內現況多為農業使用，既有聚落部分為現行計畫住宅區(第三種住宅區)，以及參採原地保留訴求劃設為住宅區(再發展區)，皆剔除徵收範圍外，另依據現況使用及農地紋理及地主及農地需求，保留竹東圳 8、11、12 及 13 支線、劃設灌排無虞之農業區供耕地原位置保留或有農耕需求之土地所有權人選配，可維繫既有生活條件。本案開發後將挹注地區之居住機能與商業服務，並提升整體交通轉運、休憩活動之機能，對於周邊居民原本之生活條件或模式有正向之影響，相關內容併入(五)徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響敘明。

計畫區既有之聯外主軸動線為北側之中興路，向西可連結新竹市及科學園區；向東則串連竹東鎮之市中心地區。故就新設之聯外系統而言，主要之概念在於建構得以直接連絡科學園區與中興路之主軸動線系統，以有效聯結計畫區與科學園區，並配合計畫區內新闢之生活圈計畫道路(高鐵橋下聯絡道延伸至竹科工程)，建全區內道路系統。

### **(四) 徵收計畫對地區生態環境之影響**

在地形較陡的丘陵地形(四、五級坡)、環境敏感地區(高鐵禁建、高速公路禁建、活動斷層、地質敏感區)等不適宜開發地區，留設為保護區、公園及綠地用地，另藉由道路系統規劃佈設維生管線，大幅提升生活環境品質。

沿柯子湖溪東北側由於地勢較陡，因此開發程度較低且植被覆蓋較為完整，為顧及水土保持及提供當地生物棲息生存環境，主要劃設為公

園用地，現地保留自生植被，保留棲地天然現況並盡量維持生態區塊之完整性，維持動物棲所的生態功能，避免棲地破碎化。另柯子湖溪側劃設公園及帶狀綠地串聯，整合具親水功能之藍綠軸線，並成為可完整連結河谷地區與西側階地地區之開放空間系統。

經查詢新竹縣政府農業處「新竹縣受保護樹木」之分布情形，本案區段徵收範圍內有一公告列冊之珍貴老樹，經確認後該樹位於目前規劃之綠地用地上，未來開發應可保存該樹木，後續如實際開發如有實質影響樹木者，則再配合調整土地使用變更。區段徵收範圍現況以農業種植旱作為主，而本計畫區內擁有豐富的水圳系統，為可提升都市整體環境品質之重要元素，並整合自然生態保育、景觀美質、文化資源保存等功能，形成良好環境教育場域。

#### **（五）徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響**

本案區段徵收開發後將改善本地區道路交通服務品質，增加產業發展及就業機會，並提升整體商業及休憩機能，對於周邊居民及社會整體有正向之影響。

- 1、提供產業發展用地：竹科園區受到外在產業環境變遷快速，原審議通過之土地使用計畫因故未能發布實施，導致計畫區內部分土地閒置已久，本計畫區原規劃為科學工業園區之目的已不符，應考量當前都市空間結構及土地使用需求重新檢討土地使用規劃內容，以維護土地所有權人權益、加速都市土地合理利用，且本案空間區位仍位於重大產業軸線上並緊鄰既有科學園區，相關必要性、支援性廠商在空間區位上有相當的設置廠房需求，因此配合新竹縣產業發展及與科學工業園區產業鏈結，新竹縣政府爰辦理主要計畫第二次通盤檢討作業，並依循該主要計畫之指導，辦理本細部計畫，即「擬定竹東鎮（工研院附近地區）細部計畫」，期藉由完善公共設施及生活、產業、服務機能之提供，創造優質環境品質。
- 2、交通層面：本案區段徵收範圍因現行土地使用分區為工業區、農業區、保護區及公共設施用地，因多年未完成開發，道路系統未能有效與既有建成區及其他地區連接。未來俟本案區段徵收工程完工後，

東西向為 40 公尺主要計畫道路可銜接東科路、學府路，南北向為 30 公尺計畫道路可銜接北側明星路，並提供更完善的大眾運輸條件，得結合鐵路系統、公車系統、本案所規劃之舒適的人本街道環境。

3、商業服務：本案區段徵收範圍內現況大致為農業使用與閒置使用，周邊商業活動分布於中興路一帶沿街式店鋪。本案區段徵收開發後擬導入大型商業服務，有別於以往沿街單點式消費習慣，擬結合周邊小型店鋪創造聚集經濟。

4、休憩環境：本計畫將於區內設置公園用地、綠地等開放空間，開闢完成後可供周圍社區居民休閒、遊憩使用，有利提升居民健康及改善生活型態，形成區域主要景觀綠廊，提供居民各類休憩機能之共融場域。

## 四、永續發展因素評估

### （一）國家永續發展政策

本案依行政院國家永續發展委員會民國 98 年提出之「永續發展政策綱領」，其永續發展願景為：當代及未來世代均能享有「寧適多樣的環境生態」、「活力開放的繁榮經濟」及「安全和諧的福祉社會」。

本案在居住環境方面基於環境寧適性進行規劃，住宅區儘可能鄰近開放性休憩空間；在商業機能則鼓勵大型商業模式創造聚集經濟；在公共設施方面基於生態多樣性進行規劃，並優先預防未來極端氣候可能造成的災害，達成讓當代及未來世代均能享有宜居且永續之居住環境。

### （二）永續指標

#### 1、行政院永續發展政策綱領

依循「永續發展政策綱領」之發展願景及目標，包含「永續的環境」、「永續的社會」、「永續的經濟」等層面逐一檢視。

層面	檢視內容	本案檢視結果
1 永續環境	1-1 水	透過本案區段徵收開發完善區域污水下水道系統及滯（排）洪設施，提高污水下水道普及率，降低潛在淹水風險，有利於提昇整體公共衛生安全；並透過開



層面	檢視內容	本案檢視結果
		闢大面積公園綠地、退縮空間綠化設施及較低強度之建蔽率，有助於提升地區整體透水及保水功能。
	1-2 土地	透過本案區段徵收開發為方整之住宅區、商業區及產業專用區街廓，並開闢公共設施，有利於土地利用之完整性，創造寧適生活環境。
	1-3 生物多樣性	在地形較陡的丘陵地形（四、五級坡）、環境敏感地區（高鐵禁建、高速公路禁建、活動斷層、地質敏感區）等不適宜開發地區，留設為保護區、公園及綠地用地，透過計畫道路串聯區內各項公共設施，並透過未來區段徵收工程以運用減量、輕量及生態等設計原則進行開闢，形成微型生態廊道，維護並強化地區生物多樣性。
2 永續社會	2-1 人口與健康	本案區段徵收開發後預計引進約 <u>13,517</u> 居住人口，透過區段徵收取得開闢 <u>74.45</u> 公頃公園綠地，人均綠地約為每人 <u>55</u> 平方公尺，遠高於世界衛生組織（WHO）人均綠地 8 平方公尺之標準，以及國際自然保護聯盟（IUCN）所訂定先進國家中都市居民人均綠地 20 平方公尺之標準，並有助於提升區域整體健康生活。
	2-2 居住環境	本案區段徵收範圍內共規劃 <u>48.81</u> 公頃住宅區，皆有鄰近公園、綠地、兒童遊樂場等休憩設施，未來開發後透過建築物退縮規定留設系統性人行步道與區內綠色開放空間串聯，提供居民良好景觀及休憩場所。
	2-3 文化多樣性	九牧第於 107 年 12 月 5 日公告為本縣縣定古蹟，並配合公告之定著土地範圍之面積及地號變更為保存區，藉以妥善保存歷史資源，並保留活化彈性。
	2-4 災害防救	本案在土地使用規劃時於適當區位留設開放空間，透過未來區段徵收工程設置滯排洪設施，降低致災風險。
3 永續經濟	3-1 經濟發展	本案為「擬定新竹科學工業園區特定區主要計畫」範圍之一部分(原竹科三期計畫)，竹科三期為 112 年 11 月 6 日國家發展委員會宣告之桃竹苗大矽谷計畫中推動產業聚落建設基地之一。科管局表示對於本計畫區內有具體產業用地需求，以供作為竹科上中下游產業鏈腹地。可望創造聚集經濟、朝向體驗經濟發展，實現更高附加價值的經濟力。本計畫區內預計劃設 83 公頃產業專用區，預計可引進就業人口約 <u>14,278</u> 人。
	3-2 產業發展	本計畫與新竹科學工業園區間之產業鍊結發展，為國家重大產業政策之一環。考量國家重大產業政策及延續其科技產業鏈的空間定位與機能，並持續檢視目前都市空間結構及相關土地使用需求，配合劃設相使用分區並結合產業政策，規劃出以兼具產業、居住與改善當地基礎設施需求之土地使用內容，期讓該計畫區

層面	檢視內容	本案檢視結果
		成為科技重鎮，也能打造成宜居地區。
	3-3 交通發展	本案透過引導大眾運輸轉乘，培養依賴大眾運輸之人口，並透過區段徵收開闢系統性公共設施，構建友善的人本使用環境。

## 2、聯合國永續發展目標 (SDGs)

聯合國於 2012 年重申對永續發展的承諾，並於 2015 年制定一系列永續發展目標 (Sustainable Development Goals, SDGs)，奠定未來 15 年 (2016~2030 年) 全球對永續發展的共識，SDGs 包含 17 項目標 (SDG1~SDG17) 及 169 項細項目標 (Targets)。2016 年聯合國人居署提出新都市議程 (New Urban Agenda, NUA)，主題為「緊湊型可持續城市，讓生活更美好」，並強調應以永續發展為目標，並建議其中又以「SDG11 永續城鄉」首重檢視。本案在規劃及開發階段共落實 9 項永續發展目標，茲分述說明如下：

項目	核心精神	本案應對作為
 <b>3 健康與福祉</b>	確保及促進各年齡層健康生活與福祉	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 本案區段徵收範圍內共規劃有公園用地 54.77 公頃、綠地用地 17.78 公頃，大面積的開放休憩空間有助於鼓勵民眾外出進行休閒活動，增進民眾身心健康。</li> <li>■ 本案於土地使用分區管制要點中訂定建築物退縮規定，提升自然健康之居住環境品質。</li> </ul>
 <b>4 優質教育</b>	確保有教無類、公平及高品質的教育，及提倡終身學習	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 計畫區現況有一處面積 3.44 公頃之文中用地，考量未來整體開發引進居住人口，將有學齡人口就讀國中及國小之需求，依計畫人口檢討尚需增加之學校用地，並配合實際發展需求劃設。透過整體開發，將可取得學校擴充校地，以利校區整體規劃利用，健全教學環境品質。</li> </ul>
 <b>6 淨水與衛生</b>	確保所有人都能享有水、衛生及其永續管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 透過區段徵收工程之共同管線設置，將確保區域內所有人均能普遍和公平獲得安全且可負擔的自來水供給無虞。</li> <li>■ <u>透過區段徵收工程於主要依計畫道路沿線布設雨水下水道及污水下水道系統管線，並以重力流方式收集污水，匯入污水處理廠集中處理。</u></li> </ul>
 <b>8 就業與經濟成長</b>	促進包容且永續的經濟成長，讓每個人都有一份好工作	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 本計畫為「擬定新竹科學工業園區特定區主要計畫」範圍之一部分(原竹科三期計畫)，竹科三期為 112 年 11 月 6 日國家發展委員會宣告之桃竹苗大矽谷計畫中推動產業聚落建設基地之一。在本案審議過程中，科管局表示對於本計畫區內有具體產業用地需求，以供作為竹科上中下游產業鏈腹地。可望創造聚集經濟、朝向體驗經濟發展，</li> </ul>

項目	核心精神	本案應對作為
		<p>實現更高附加價值的經濟力。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 本計畫區內預計劃設 83 公頃產業專用區，預計可引進就業人口約 14,278 人。</li> </ul>
 <p>9 工業、創新 基礎建設</p>	<p>建立具有韌性的基礎建設，促進包容且永續的工業，並加速創新</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 藉由區段徵收公共工程發展高品質、可靠、永續、具韌性的基礎設施，包含公園、道路、停車場、雨汙水下水道、滯排洪設施等。</li> <li>■ <u>本案空間區位位於重大產業軸線上並配合新竹縣產業發展及與科學園區產業鏈結，並因應國家科技產業發展及關聯產業用地不足，並透過本案區段徵收整體開發取得產業用發展用地。</u></li> </ul>
 <p>10 減少不平等</p>	<p>減少國內及國家間的不平等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 區段徵收作業可確保範圍內既有土地所有權人參與機會及財務計畫平等，無不平等現象。</li> <li>■ <u>配合行政院社會住宅政策，於計畫區規劃 9.37 公頃之社會福利設施用地，供未來興建社會住宅使用，使社會上相對弱勢族群於居住需求上提供相對可負擔的社會福利住宅，落實推動住宅政策之原意。</u></li> </ul>
 <p>11 永續城市</p>	<p>建構具包容、安全、韌性及永續特質的城市</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 本案規劃 48.81 公頃之住宅區，以容納未來因產業發展新增之計畫人口，並降低由其他地區就業通勤之交通量，改善竹科地區沉重負荷之交通水準。本案亦確保所有人都可取得適當的、可負擔的住宅及基本服務。</li> <li>■ 藉由區段徵收公共工程發展高品質、可靠、永續、具韌性的基礎設施，包含公園、道路、停車場、雨汙水下水道、滯排洪設施等。</li> <li>■ <u>藉由都市發展開發，建立地區都市計畫防災體系，以計畫道路規劃防救災動線，設置防救災據點，並因應相關災害提出預防及因應措施，以計畫道路考量排水規劃，火災延燒防止帶係結合道路及開放空間系統，提供防災避難疏散之場所並兼具火災延燒防止隔離功能，提升都市防災機能。</u></li> </ul>
 <p>15 陸地生態</p>	<p>保育及永續利用陸域生態系，確保生物多樣性並防止土地劣化</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 在地形較陡的丘陵地形（四、五級坡）、環境敏感地區（高鐵禁建、高速公路禁建、活動斷層、地質敏感區）等不適宜開發地區，留設為保護區、公園及綠地用地，另藉由道路系統規劃佈設維生管線，大幅提升生活環境品質。</li> </ul>
 <p>16 和平與正義 制度</p>	<p>促進和平多元的社會，確保司法平等，建立具公信力且廣納民意的體系</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 本案於規劃階段、審議階段，所皆獲之人民陳情意見，無論位處計畫範圍內、外皆謹慎處理，確保民眾既有權益不受影響，且儘可能於規劃願景及開發實務兩者中間取得平衡。</li> </ul>

### （三）國土計畫

「全國國土計畫」以「安全-環境保護，永續國土資源」、「有序-經濟發展，引導城鄉發展」、「和諧-社會公義，落實公平正義」為空間發展總目標，「新竹縣國土計畫」依循其指導及《國土計畫法》第 10 條規定，訂定新竹縣永續發展目標，分別為：一、科技智慧—結合智慧城市，創造適宜居住之科技城；二、韌性城市—因應氣候變遷，強化國土調適能力；三、客家文化—發揚客家人文，形塑深厚文化底蘊觀光區域；四、生態原鄉—尊重原民文化，確保環境保育與原鄉生活之和諧發展。

本案依循「新竹縣國土計畫」之指導，因緊鄰有「台灣矽谷」之稱的新竹科學工業園區，區內所規劃之產業園區未來亦將作為高科技產業發展之用，但是區內有天然湧泉、豐沃農田、客家庄等自然及文化資源，在規劃中將保留自然地景及部分農業生產環境，使本計畫區成為集合「創造生產、提升生活及保育生態」之發展地區，透過檢討土地使用之適宜性、健全公共設施建設等，以改善生活設施與引導潛力地區有秩序地發展，落實集約發展。

## 五、區段徵收公益性綜合分析

本案區段徵收作業於公益性評估上，具公益性之指標為 17 項，中性之指標為 1 項，不具公益性之指標為 0 項。

綜上，在社會因素評估面向，透過區段徵收開發整備公共設施服務機能，對於周邊居民生活服務機能有正向之影響。在經濟因素評估面向，本案開發後預估每年透過地價稅、房屋稅得增加政府稅收約 29,805 萬元，並撙節 117 億元公共設施用地取得與開闢費用，進而增進土地利用完整性。在文化生態評估面向，本案區段徵收整體規劃公共設施，建構竹東鎮及產業廊帶中重要生態景觀廊道，並保存維護縣定古蹟九牧第，保留文化場域活化彈性。在永續發展因素評估面向，本案依循新竹縣國土計畫之指導，以產業發展導向之開發理念規劃，健全區域公共設施建設，符合國家永續發展政策。

表 10 為本案區段徵收公益性評估彙整表。

表 10 區段徵收公益性評估彙整表

評估項目		具公益性	無關公益性	不具公益性	頁碼
社會因素	1.徵收影響人口多寡及年齡結構		V		P.32
	2.徵收對周圍社會現況之影響程度	V			P.33
	3.徵收對弱勢族群生活型態之影響程度	V			P.33
	4.徵收對健康風險之影響程度	V			P.34
經濟因素	1.徵收計畫對稅收影響	V			P.34
	2.徵收計畫對糧食安全影響	V			P.35
	3.徵收計畫對於增減就業或轉業人口	V			P.36
	4.徵收費用及各級政府配合興辦公共設施與政府財政支出及負擔情形	V			P.36
	5.徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響	V			P.37
	6.徵收計畫對土地利用完整性影響	V			P.37
文化生態因素	1.因徵收計畫而導致城鄉自然風貌改變	V			P.37
	2.因徵收計畫而導致文化古蹟改變	V			P.38
	3.因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變	V			P.38
	4.徵收計畫對該地區生態環境之影響	V			P.39
	5.徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響	V			P.40
永續發展因素	1.國家永續發展政策	V			P.41
	2.永續指標	V			P.41
	3.國土計畫	V			P.45
符合指標合計		17	1	-	18

## 拾、必要性評估

### 一、開發範圍之選定及面積規劃是否合理

本案開發範圍之選定理由如下：

#### (一) 因應國家政策發展，配合科技產業發展整體空間機能延續之必要性

依據國家發展委員會 112 年 11 月 6 日表示，桃竹苗地區因竹科累積四十多年來的發展優勢，產業上中下游供應鏈完整，已成為國際半導體產業聚落重鎮，未來竹科將持續推動竹科三期及相關計畫，為桃竹苗大矽谷計畫中推動產業聚落建設基地之一。爰此，本計畫與新竹科學園區間之產業鍊結發展，已為國家重大產業政策之一環。且本計畫須優先考量國家重大產業政策，延續其科技產業鏈的空間定位與機能，並持續檢視目前都市空間結構及相關土地使用需求，配合劃設相使用分區並結合產業政策，規劃出以兼具產業、居住與改善當地基礎設施需求之土地使用內容，並透過本案區段徵收整體開發，期讓該計畫區不僅成為科技重鎮，也能打造成生活品質一流的宜居地區。

承上，依據科技部新竹科學園區管理局 108 年 4 月 17 日竹建字第 1080011180 號函(詳附件四)表示，全國科學工業園區新增用地將以科學工業園區周邊整體生活圈土地為評估用地，且為透過與地方合作，進行整體規劃開發，函中已敘明將本特定區計畫之產業用地列為優先考量地區。

#### (二) 規劃適當公共設施之必要性

配合原始地形留設大面積之開放空間，並以公園、綠地用地等方式劃設，維持原始生態環境、表土保護為規劃原則，並以生態工法建構生態步道等遊憩設施，達自然生態保護與都市休憩空間之共存。

配合計畫人口及學校用地現況增加學校用地，並朝向國中小合併方式配置。配合產業用地之管理、用水、用電及污水排放等，設置相關公用設備用地（機關、變電所、自來水、污水處理廠）。



### (三) 達成整體道路系統路網的基本需求

計畫區既有之聯外主軸動線為北側之中興路，向西可連結新竹市及科學園區；向東則串連竹東鎮之市中心地區。故就新設之聯外系統而言，主要之概念在於建構得以直接連絡科學園區與中興路之主軸動線系統，以有效聯結計畫區與科學園區。區內主要聯外道路系統將首要考慮東科路、學府路與雲南路，另外與周邊都市串連需求包括力行路、明星一路以及中央路。

此外，整合協調相關單位新闢或延伸既有客運路線至「上員火車站」、「竹中車站」或「慈雲路公路轉運站」，加強本計畫區與主要大眾運輸場站之連通便利性，強化大眾運具服務，減少私人運具使用。

基於整體產業發展之延續性，綜合考量都市生活服務、商業發展機能，以及交通區位條件、都市防災機制，選定本案區段徵收開發範圍，開發面積為 309.80 公頃，範圍及面積均屬合理。

### (四) 農業生產區域納入區段徵收範圍之必要性

#### 1、農業區環境現況與課題

目前規劃農業區街廓範圍，現況雖以農業使用為主，惟仍有零星住宅建築分布，並以此區域內之竹東鎮民生路(約 3M 寬)為交通主要出入動線，且尚需兼具農耕機具出入路徑。依據區內居民所表示陳情意見，本計畫因受限區域內道路狹小車輛不易會車，已影響救護與消防車等急救災動線及救援時效。另民生基礎建設不足，目前無自來水、天然瓦斯管線等，亦影響現地耕作農民與居住民眾之生活品質。

#### 2、改善與提升農業區生產環境

目前所規劃二重埔主要農業街廓，開發後四周將被 40M 及 30M 寬穿越性主要幹道予以切割，路面高程勢將與農地現況產生高程落差，為維持農業區基本運作及農民出入功能，區內必須就地形高程差、公共設施以及維持灌排水路等課題進行整體評估。

本計畫農業區納入區段徵收範圍，將透過區段徵收工程整合畸零不

整、不利灌排與農耕、以及不符效益之農地，並重新規劃興修水利，改良灌溉排水、配置農水路，使每區塊農地能臨路、直接灌溉及排水，達到改良目前農地坵塊、地形高程差等限制，優化區內農地條件，提升本區域整體農業生產環境，銜接計畫全區整體開發後空間環境。



農業區內現況情形照片

資料來源：內政部都市計畫委員會專案小組陳情民眾陳情資料

### 3、建構優質生產環境及新農業創新專區：

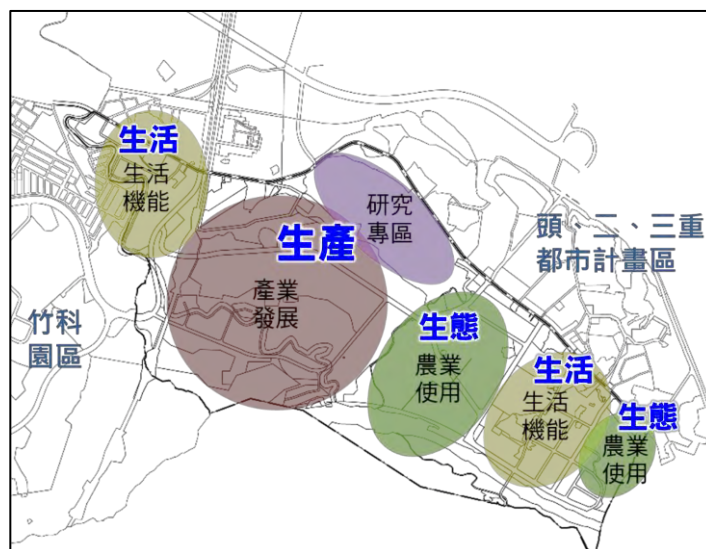
呼應農業部所提「新農業創新推動方案」，本計畫納入區段徵收範圍之農業區，旨在建立兼顧保障農民、農業發展及環境永續新典範。開發後，整體農業生產條件將較現況獲得改善與提升，可提供農具機械與設施進駐與運用契機，以因應日新月異之農業技術與農業產業需求。另亦可同時節省農事生產者勞力、降低經營與耕作成本，提升本地區農事生產競爭力，促進整體區域環境之土地利用，打造優質農業生產專用區。



結合省工農業政策提供農具機械順利進駐



考量本計畫農業區之空間區位係位於整體開發區中心位置，開發後周邊交通動線及公共設施完善，發展定位上宜有別於一般傳統農業區，以發揮整體土地利用及農業生產價值。本農業區空間定位與產業發展目標，將結合周邊區域發展、都市紋理與機能，營造一處兼具生活、生產、生態的優質農業示範場域。



關於本計畫農業生產區域的產業生產與土地使用之目標，本府將規劃優先引入科技農業、智慧農業、精緻農業、循環農業及創新農業，期能有效提高產業生產價值及相關加值效果，吸引與提供務農需求者及青年農民進駐，提升本區農業生產競爭力，建構新農業創新專區。



引入科技農業、智慧農業、精緻農業、循環農業及創新農業提高整體土地利用

#### **4、整合零星保留土地與農業區整體規劃考量：**

農業區街廓現況以農業耕作環境為主體，並依農業部、客委會及當地農民意見應予適度保留之必要性，目前農業區街廓約有 7 公頃之土地所有權人表達不參與開發，其餘範圍(面積約 29.9 公頃)之土地所有權人為未反對或有意願參與本案區段徵收。

承上，區內 7 公頃無意願參與開發部分將剔除於區段徵收範圍，惟其零星分布於農業街廓內，考量農業生產環境需兼顧連貫與完整性(如水圳灌溉及農機具出入)，不適合僅就零星土地劃設農業區。本計畫考量農業主管機關意見，為維持農業紋理及機能，爰將同街廓內其餘 29.9 公頃之農業生產環境納入區段徵收範圍，後續由本府取得之本部分農業區土地，後續將提供選配農業區之土地所有權人、有農耕需求者或青年農民進駐之農業使用。

## **二、用地範圍有無其他可替代地區**

本案區段徵收範圍位於新竹科學工業園區特定區主要計畫內，為既有之都市計畫，範圍內之產業用地區位，規劃過程檢視非位於環境敏感地區、既有農業生產地區、古蹟保存地區，並排除既有聚落密集地區，且透過區內主要道路系統之聯結，將直接與新竹科學園區之交通系統連接，爰本案產業專用區所劃設區位，將串聯現有竹科交通及機能，為極適宜之產業鏈發展腹地，且位於重大產業軸線上。

因應產業發展需求，並提供本計畫因劃設產業專用區後，所產生關連性三級產業用地需求、服務就業及居住人口，滿足其就業生活之機能。因此須劃設住宅區以容納未來新增之計畫人口，並降低由其他地區就業通勤之交通量，改善竹科地區沉重負荷之交通水準。

在農業區規劃上除考量上述農地所有權人意願外，亦與農耕現況及灌排水圳範圍結合，目前在區位上優先將二重埔及三重埔較地勢平坦之區域保留，並劃設為完整區塊之農業區，並維持其農田水圳灌溉功能，確保既有農耕空間紋理與區位之完整性。

因此配合新竹縣產業發展及與科學工業園區產業鏈結、未來就業人

口居住需求及農耕需求，就本案用地範圍之土地屬性與特殊區位條件等因素，用地範圍無其他可替代性。

### 三、是否可改以其他方式取得

依據現行都市計畫相關規定，得以一般徵收、市地重劃、區段徵收、都市更新、開發許可、容積移轉、捐贈土地或代金方式取得公共設施用地，本計畫所規劃整體開發面積約 310 公頃，以產業發展為計畫主軸，並取得產業用地為本計畫整體開發目標。本案亦須劃設許多公共設施用地，以滿足整體產業及周邊環境建置，倘一般徵收方式則增加政府財政困難，且科學園區管理局當年既因徵收價格落差過大造成民眾強烈反彈而放棄辦理徵收，而開發許可、容積移轉、捐贈土地或代金方式為點狀式方式，較不適宜本計畫開發方式。因此以區段徵收方式整體開發有利於政府取得必要之公共設施及產業發展用地，且農業區但有意願開發之土地所有權人，亦可透過區段徵收選配至其他可建築用地，無意願參與區徵所有權人以原地保留方式為原則，不參與開發。

#### （一）一般徵收

若以一般徵收方式僅能取得一般公共設施用地，且財務負擔大，無土地標售供償還。因本計畫整體開發面積超過 300 公頃，且部分為大型公共設施用地，以一般徵收方式則增加政府財政困難，科學工業園區管理局曾因縣市徵收價格落差過大造成民眾反彈而放棄辦理徵收。

#### （二）市地重劃開發方式檢核

因農業區土地無法納入市地重劃範圍辦理分配可建築土地，且土地分配以原位次分配為原則，故於法令面而言市地重劃尚不可行。開發完成後剩餘土地得以出售據以償還開發費用。惟抵費地因重劃分配之原位置分配原則，而細碎分布於各街廓中，不利於完整出售使用。另經試算，本案開發後公共設施用地比例則達 46.37%，如加上費用負擔，財務負擔恐過大，無法達成市地重劃開發平衡之原意，故以市地重劃方式辦理不具可行性。且本案不符合行政院函示規定 8 項特殊處理原則，須經行政院專案核准後始能更改為市地重劃，另須重新辦理都市計畫程序。

## **1、可取得非屬重劃共同負擔之公共設施用地**

本案欲取得機關用地、社會福利設施用地、變電所用地及環保設施用地，非屬重劃 10 項可共同負擔之鄰里性公共設施用地，無法採以市地重劃方式辦理用地取得。且範圍內約 6.54%為公有土地，透過區段徵收，公有土地管理機關可採作價或領回土地方式參與整體開發，有助於開發後土地之使用規劃分配，達成政策發展目標。

## **2、透過區段徵收能有效開闢公共設施用地。**

本案採區段徵收方式開發，開發完成後土地可集中利用，並可一次性取得所需之新竹科學園區及新竹縣所需之產業儲備用地、機關用地、學校用地、社會福利設施用地及公園用地等 13 項公共設施用地，較能達成開發之公益性政策目標，相較以市地重劃方式開發具使用效益。若以市地重劃開發，將無法取得大規模及同等公共設施之服務水準，難以滿足政策需求。透過區段徵收，可取得公共設施用地及公共工程建設經費，以整體開發完成本區各項公共設施用地和公用設備，較符合整體開發效益。

## **3、透過區段徵收以兼顧社會公平原則並改善生活空間**

區段徵收屬自償性開發事業，即公私互利、政府與民眾雙贏。就土地所有權人而言，可以依其需求選擇領取現金補償或參與區段徵收享有領回區塊完整之可建築土地之機會；政府可達到完善地區公共設施及提升居住環境品質等外部效益。

## **4、未能符合本次開發目的需求**

本案開發目的之一即為因應新竹科學園區產業用地飽和，希冀透過本次開發取得產業儲備用地，若採用市地重劃方式開發為原位次分配，無法達到本案開發需求。

### **(三) 區段徵收**

採區段徵收方式辦理，土地所有權人可以選擇領回徵收後可供建築之抵價地折算抵付地價補償費，共享開發效益與土地增值，政府為公共利益，規劃大面積開放綠地及其他公共設施，同時亦可兼顧土地所有權



人權益，較其他方式有利。開發完成後剩餘土地得以出售據以償還開發費用。抵價地分配完成後剩餘土地較為集中完整，有利於土地處分，進而帶動整體發展。

都市土地常見開發方式為市地重劃或區段徵收，尚可以協議價購、徵收等方式取得。茲針對一般徵收、市地重劃及區段徵收之合理性、必要性及對於地主權益保障等面向，綜合評估比較其可行性。

表 11 各種開發方式可行性評估比較表

項目	一般徵收	市地重劃	區段徵收
法源依據	依《土地徵收條例》第 3 條規定，及《都市計畫法》第 48 條規定，得以一般徵收方式取得。	依《平均地權條例》第 56 條規定辦理市地重劃。另涉及專案報行政院核准事項。	依《土地徵收條例》第 4 條規定，及《都市計畫法》第 68 條亦規定，實施區段徵收。
開發目的	擬徵收私有土地之使用分區需為公共設施用地。	範圍內公私有土地均納入一併開發，得以落實都市計畫整體開發之目標。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 範圍內公私有土地均納入一併開發整理，落實都市計畫整體開發之目標。</li> <li>• <u>配合國家產業發展政策，完整取得產業發展用地。</u></li> </ul>
財務自償之必要性	取得一般公共設施用地，須採編列年度預算方式由平均地權基金項下支應，而無法透過貸款計畫取得所需資金，開發費用無法達成自償，對於需地機關財務負擔最大。	除編列預算由平均地權基金支應外，亦得擬具貸款計畫向外融資，並透過出售抵費地所得價金償還所貸資金進而達成財務自償目的。	除編列預算由平均地權基金支應外，亦得擬具貸款計畫向外融資，並透過開發完成後剩餘土地出售所得價金償還所貸資金，達成財務自償目的。
土地處分之靈活性	因擬徵收私有土地之土地使用分區須為公共設施用地，且公有土地僅得以有（無）償撥用方式取得，爾後土地出售須受土地法第 25 條暨相關公有土地處理規定限制。無法源依據取得公設用地以外之土地。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>開發完成後剩餘土地得以出售據以償還開發費用。惟抵費地因重劃分配之原位置分配原則，而細碎分布於各街廓中，不利於完整出售使用。</u></li> <li>• 農業區無法納入市地重劃範圍辦理分配可建築土地</li> <li>• 市地重劃分配土地係採按原有位次分配予原土地所有權人，政府可取得之土地為私有土地分配完後之抵費地，分配後將使得產業專用區土地破碎化，無法集中取得相關用地(產業專用區)及完整利用，將無法配合科技部產業用地需求(完整範圍土地)。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 開發完成後剩餘土地得以出售據以償還開發費用。抵價地分配完成後剩餘土地較為集中完整，有利於土地處分，進而帶動整體發展。</li> <li>• 有利於政府取得必要之公共設施及產業發展用地。</li> <li>• 農業區但有意願開發之土地所有權人，亦可透過區段徵收選配至其他可建築用地。</li> <li>• 無意願參與區徵所有權人以原地保留方式為原則，不參與開發。</li> </ul>

項目	一般徵收	市地重劃	區段徵收
		<ul style="list-style-type: none"> <li>本案產業專用區請由縣政府取得後納入園區擴建需地，屬私人土地不予納入。</li> </ul>	
地主權益保障	僅針對公共設施用地，私有地主依照市價徵收之土地價款，辦理領取現金補償；公有土地則以有（無）償撥用方式撥供使用，無法參與分配土地，其他鄰接地區仍維持農業區，影響土地價值與權益。	需按受益比例共同負擔區內公共設施與工程經費，但重劃後得依原位次分配土地，地主並享有地價稅、土地增值稅等減稅優惠，可保障地主權益。惟本案不符合行政院函示規定 8 項特殊處理原則，須經行政院專案核准後始能更改為市地重劃，另須重新辦理都市計畫程序。	私有土地所有權人可參與配地或選擇依照市價徵收之土地價款，地主權益不受地價波動影響，且地主可享有地價稅、土地增值稅等減稅優惠，可保障地主權益。且本案地主高達九成贊同辦理都市計畫變更，且表達應盡速辦理區段徵收作業。
補償方式	私有土地僅得領取現金補償；公有土地則以有（無）償撥用方式撥供使用，均無法分配土地。	私有土地所有權人及公有土地管理機關均以分配土地為原則，未達最小分配面積始得領取現金補償。	私有土地所有權人得選擇領取現金補償或領取抵價地；公有土地管理機關得協調以作價方式或領回土地參與開發，選擇彈性最高。
財務計畫可行性	依實價登錄周邊土地交易價格，土地補償金費用初估約需 465 億元，對於政府財政負擔過大，不具可行性。	本案共同負擔公共設施用地負擔比例為 46.37%，費用負擔依區段徵收成本扣除(土地補償費)計算，費用負擔比例為 14.87%，總負擔合計 61.24%，高於所規定以整體重劃共同負擔比例 45%原則， <u>須取得過半地主同意。</u>	以區段徵收方式辦理整體開發，初步預估 90%領地、10%領取補償金，開發經費約 256 億元，淨現值約 4,718 萬元、本益比 1.04， <u>顯示財務計畫可行。</u>
整體評估	不可行	不可行	可行

#### （四）本案採先行區段徵收之說明

為加速取得產業專用區土地及避免本案都市計畫發布實施後土地使用分區已完成變更，因不同使用分區將使同一都市計畫範圍內之原土地區位、條件相似之所有權人之間因座落分區不同而造成價值差異，而影響徵收補償公平性，增加被徵收人之相對被剝奪感，進而影響本案區段徵收整體作業推動。另考量都市計畫發布實施期程有其不確定性，待都市計畫發布後辦理區段徵收恐影響已評定之徵收地價。綜上所述，本案擬採先行區段徵收方式辦理開發。

#### 四、轄區內以區段徵收開發方式開發地區之辦理情形

表 12 為新竹縣轄內辦理區段徵收開發情形分析表。

表 12 新竹縣轄內辦理區段徵收開發情形分析表

案名	行政區	區段徵收面積	位置	願景	區段徵收辦理情形、進度與規劃內容
高速鐵路 新竹車站 特定區	竹北市	307.66 公頃	東至竹 20 鄉道計畫道路為界，西至竹北市斗崙都市計畫區為界，南至頭前溪堤防為界，北至 120 縣道為界。	為配合高速鐵路興建，提供車站毗鄰都市及各主要據點，藉由土地利用之整體規劃及便捷之聯外交通系統規劃，透過轉乘系統使用高鐵，以吸引人口及產業進駐，增進地方繁榮，提高土地利用價值，帶動當地之發展，讓民眾與政府共享高速鐵路開發之效益。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 辦理總經費約 124.90 億元。</li> <li>■ 抵價地比例：40.00%。</li> <li>■ 87 年 12 月 23 日內政部核准區段徵收。</li> <li>■ 公告徵收：88 年 03 月 16 日~88 年 04 月 15 日</li> <li>■ 工程施工：90 年 11 月 22 日~93 年 05 月 31 日</li> <li>■ 抵價地分配：92 年 07 月 22 日~93 年 07 月 22 日</li> </ul> 規劃住宅區、商業區、車站專用區、產業專用區及宗教保存區等分區共 160.25 公頃，公共設施用地劃設共 147.41 公頃，公設比為 47.91%。
縣治遷建 第二期	竹北市	240.61 公頃	東至嘉興路以東約 300 公尺處與高速鐵路新竹車站特定區計畫範圍為界。西至縣治一期相鄰範圍為界。南至頭前溪北岸之灌溉水圳為界。北至豆子埔市地重劃邊界為界。	規劃續辦取得機關用地、文化中心、中山高速公路增建竹北交流道、豆子埔溪整治、體育公園及學校、市場、道路等公共設施用地，以完成整體新縣治之建設。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 辦理總經費約 279.28 億元。</li> <li>■ 抵價地比例：40%。</li> <li>■ 87 年 10 月 21 日內政部核准區段徵收。</li> <li>■ 公告徵收：88 年 02 月 28 日~88 年 03 月 30 日</li> <li>■ 工程施工：88 年 08 月 01 日~91 年 04 月 01 日</li> <li>■ 抵價地分配：90 年 09 月 29 日~91 年 02 月 28 日</li> </ul> 規劃住宅區及商業區等分區共 92.99 公頃，公共設施用地劃設共 147.62 公頃，公設比為 61.35%。
新豐松林 社區	新豐鄉	9.58 公頃	東至緊臨自辦市地重劃為區界。西至 13 號道西段連接至康樂路為界。南至文小二南側 8 公尺道路及台一號省道西北側住宅區為界。北至 13 號道路	取得本縣新豐鄉松林地區國民小學地，並有效開發利用土地資源，提供適切公共設施，建立完善之交通網路，有效率開發建設一個以居住功能為主之都市生活環境空間，創造人性化、生活化的土地使用模式，合理	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 辦理總經費約 9.75 億元。</li> <li>■ 抵價地比例：40%。</li> <li>■ 90 年 7 月 2 日內政部核准區段徵收。</li> <li>■ 93 年 3 月 15 日辦理完成。</li> </ul> 規劃住宅區共 4.87 公頃，公共設施用地劃設共 4.71 公頃，公設比為 49.16%。

案名	行政區	區段徵收面積	位置	願景	區段徵收辦理情形、進度與規劃內容
			為界。	引導並加強管制土地開發利用確保居住生活品質。	
竹北(斗崙地區)	竹北市	112.89 公頃	東至自強南路為界；西至縱貫鐵路與省道台一線為界；南至沿頭前溪北岸堤防線為界；北至福興路為界。	整體規劃開發都市邊際土地及改善交通動線，以為高速鐵路未來之聯絡路網；取得文大用地及其他公共設施用地，以建構整體性都市發展空間結構，提供民眾完善公共設施服務品質，有效開發利用土地資源，促進地方繁榮發展。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 辦理總經費約 35.64 億元。</li> <li>■ 抵價地比例：40%。</li> <li>■ 95 年 01 月 26 日內政部核准區段徵收。</li> <li>■ 公告徵收：95 年 03 月 01 日~95 年 03 月 31 日</li> <li>■ 工程施工：96 年 06 月 01 日~98 年 08 月 28 日</li> <li>■ 抵價地分配：97 年 07 月 07 日~97 年 07 月 15 日</li> </ul> 規劃住宅區、商業區及加油站用地共 40.20 公頃，公共設施用地劃設共 72.69 公頃，公設比為 64.39%。
竹北(縣治三期)	竹北市	73.41 公頃	東至竹北縣治三期區段徵收 8 米計畫道路為界；西至以中正國小及中山高速公路為界；南至勝利八街為界；北至以中山路及八米計畫道路為界。	本區域人口及產業之快速成長,且新竹縣政府為供台灣大學設立竹北分校之需要,以充分結合大學與地方的發展,促進地方繁榮與提昇產業競爭力。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 辦理總經費約 41.62 億元。</li> <li>■ 抵價地比例：40%。</li> <li>■ 95 年 3 月 31 日內政部核准區段徵收。</li> <li>■ 公告徵收：95 年 06 月 19 日~95 年 07 月 19 日</li> <li>■ 工程施工：97 年 06 月 01 日~100 年 05 月 03 日</li> <li>■ 抵價地分配：98 年 09 月 21 日~98 年 09 月 28 日</li> </ul> 規劃住宅區、商業區及工業區等分區共 34.58 公頃，公共設施用地劃設共 38.83 公頃，公設比為 52.89%。
竹北(華興社區)	竹北市	20.63 公頃	東至博愛街以東；西至以中正西路；南至豆子埔溪及計畫道路 30 米外環道為界；北至以都市計畫 10 米計畫道路為界。	為因應大新竹地區及社區迅速發展之需要,積極辦理教育資源的投入設置,並配合都市發展機能,整合都市空間發展結構,均衡都市發展型態,加強土地利用。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 辦理總經費約 11.69 億元。</li> <li>■ 抵價地比例：40%。</li> <li>■ 95 年 03 月 31 日內政部核准區段徵收。</li> <li>■ 公告徵收：95 年 06 月 19 日~95 年 07 月 19 日</li> <li>■ 工程施工：97 年 06 月 12 日~100 年 06 月 30 日</li> <li>■ 抵價地分配：98 年 08 月 31 日~98 年 09 月 08 日</li> </ul> 規劃住宅區共 10.05 公頃，公共設施用地劃設共 10.58 公頃，公設比為 51.28%。
湖口(王爺壠地區)	湖口鄉	70.49 公頃	東至以中正路為界；西至主要以縱貫鐵路為界；南至老湖口都市計畫地區相接；北至北臨北勢溪。	本計畫區將以中低密度之開發為主，配合基地現有紋裡，配置公園、綠地、道路系統，並配合本計畫區之座向，以改善原都市發展地區公共設施用地不足之問題，提供高品質之住居空間，改	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 辦理總經費約 25.81 億元。</li> <li>■ 抵價地比例：40%。</li> <li>■ 96 年 02 月 06 日內政部核准區段徵收。</li> <li>■ 公告徵收：96 年 03 月 15 日~96 年 04 月 13 日</li> <li>■ 工程施工：98 年 03 月 15 日~101 年 03 月 31 日</li> <li>■ 抵價地分配：98 年 11 月 02 日~98 年 11 月 27 日</li> </ul> 規劃住宅區、商業區、車站專用區及加油站用地共 36.63

案名	行政區	區段徵收面積	位置	願景	區段徵收辦理情形、進度與規劃內容
				善生活環境品質。	公頃，公共設施用地劃設共 33.86 公頃，公設比為 48.04%。
新埔田新	新埔鎮	26.41 公頃	北側與西側均緊鄰新埔都市計畫區，南至田新路，東以田新路與中正路口為界。	擬以區段徵收方式進行整體規劃及開發，以提供居住及地區商業機能，並藉由增加綠美化及鄰里活動休憩場所等公共設施用地，提供良好之居住環境品質及塑造具地方特色之商業動空間為目標，以及解決新埔鎮污水處理廠與鎮公所在地之需求。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 辦理總經費約 15.4 億元</li> <li>■ 抵價地比例：40%。</li> <li>■ 99 年 5 月 17 日內政部核准區段徵收。</li> <li>■ 公告徵收：99 年 05 月 31 日~99 年 06 月 30 日</li> <li>■ 工程施工：101 年 02 月 21 日~105 年 07 月 26 日</li> <li>■ 抵價地分配：103 年 05 月 14 日~103 年 05 月 22 日</li> </ul> 規劃商業區、住宅區及宗教區等分區共 14.72 公頃，公共設施用地劃設共 11.69 公頃，公設比為 44.26%。
芎林都市計畫	芎林鄉	19.16 公頃	位於本縣芎林鄉都市計畫區區內之西側，東側鄰近廣福宮；西至芎林都市計畫西側；東北鄰文山路(縣道 123 號)；光明街與文德路以震旦方向貫穿本區	為因應芎林鄉都市計畫人口成長趨勢及計畫年期發展，並配合高科技產業的升級及轉型，吸引高科技人才進駐，提升竹科生活機能與區域生活，將變更部分農業區為都市發展用地，以紓解現有住宅區及公共設施不足之現象	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 辦理總經費約 9.32 億元。</li> <li>■ 抵價地比例：40%。</li> <li>■ 98 年 11 月 26 日內政部核准區段徵收。</li> <li>■ 公告徵收：98 年 12 月 17 日~99 年 01 月 15 日</li> <li>■ 工程施工：102 年 07 月 20 日~106 年 03 月 06 日</li> <li>■ 抵價地分配：104 年 09 月 21 日~104 年 09 月 22 日</li> </ul> 規劃住宅區共 9.89 公頃，公共設施用地劃設共 9.27 公頃，公設比為 48.38%。

資料來源：新竹縣政府地政處提供。

## 五、區段徵收財務計畫之可行

### (一) 開發總費用

依「平均地權條例施行細則」第 78 條第 1 項第 3 款規定，區段徵收開發總費用係指徵收私有地之現金補償地價、有償撥用公有地地價、無償撥用公有出租耕地、補償承租人地價、公共設施費用及貸款利息等項目之支出總額。本案採區段徵收方式開發，開發總成本共約 2,564,138 萬元，所包含項目及經費所需開發總成本其各項費用需求說明如下：

#### 1、抵價地比例

依據《土地徵收條例》第 39 條第 2 項規定，區段徵收抵價地總面積，以徵收總面積 50%為原則。因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限，但不得少於 40%。

本案抵價地比例考量地區特性、開發目的、開發總費用、公共設施用地比例、土地使用強度、土地所有權人受益程度及實際發展狀況等因素，暫評估本區之抵價地比例以 40%計，惟實際發還比例應視辦理開發當時主管機關核定之區段徵收計畫書為準。

#### 2、地價補償費

依據《土地徵收條例》第 30 條規定，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價，在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。依據 101 年 6 月 5 日台內地字第 1010199193 號公告實施之土地徵收補償市價查估辦法，市價查估應於預定徵收土地範圍內選定具代表性之土地為比準地，再就範圍內各宗地個別因素進行調整。經查詢內政部不動產交易實價登錄資料 109 年度~112 年度實際買賣案例，成交價格每坪約 4~7 萬元。另參考本府工務處 107 年「高鐵橋下聯絡道延伸至竹科新闢工程(中興路至力行路段)」，該土地徵收之市價查估結果，大多為每平方公尺 15,800~17,700 元，僅少數幾筆臨中興路之土地為每平方公尺 47,900 元。基於財務評估風險考量，本案地價補償費以每平方公尺 18,000 元作為財務評估之假設條件。

經查本案公有土地除現況均供道路或通路使用，依土地徵收條例第



43 條規定，應無償撥供主管機關統籌規劃開發，假設公有土地以領回土地方式參與開發，私有土地參考新竹縣及鄰近地區辦理區段徵收之經驗，以 10%領取現金補償估算（含預估配售農業區），本案所需籌措之地價補償費用約需 522,588 萬元。

### 3、地上物補償費

依據新竹縣政府有關地上物補償費相關標準，概估區段徵收範圍內地上物補償費（含房屋津貼），預估約為 456,920 萬元。惟本案尚未進入實質區段徵收作業程序階段，實際應於地上物查估當期另行調查估計。

### 4、公共設施費用

公共設施開發經費包括道路用地建設費、自來水及污水下水道工程費、電力電信管線工程費、景觀工程費及工程管理費，實際工程費用約 1,169,029 萬元，再依政府採購法加計工程管理費，以總工程費用 5%提列，公共設施開闢經費合計約 1,227,480 萬元（詳見表 13）。

表 13 公共設施開闢經費概算表

項目	單價 (萬元/公頃)	面積 (公頃)	總價 (萬元)	備註
整地工程	735	310.83	228,460	
道路工程	2,500	45.48	113,700	含雨水下水道工程
自來水工程	650	310.83	202,040	
污水下水道工程	650	310.83	202,040	
電力、電信管線工程	650	310.83	202,040	
景觀工程	2,800	78.60	220,080	公園、廣場及綠地工程
其他公共設施	1,000	0.67	670	停車場
工程管理費	-	-	58,451	以直接工程費 5%估算
合 計			1,227,480	

註：本區段徵收開發總費用係屬預估，未來應依實際發生之費用為準。非區段徵收共同負擔之公共設施以平均地權基金為經費來源支出。

資料來源：本計畫整理。

### 5、土地整理費用

土地整理費用包括依法應發給之自動拆遷獎勵金、救濟金、地籍整理費及其他辦理土地整理必要之費用，其中，行政作業費包括數值地形測量作業費、都市計畫作業費、都市計畫樁位測釘費、區段徵收作業費等以每公頃 150 萬元預估約為 46,625 萬元；自動拆遷獎勵金及救濟金部

分，以建物補償費之10%估算，自動拆遷獎勵金及救濟金合計約為45,692萬元，合計約為92,317萬元。

## 6、管理維護費用

依土地徵收條例施行細則第51條規定提列公共設施管理維護費，按開發總面積每公頃每年5萬元，提列5年，共計約7,771萬元。

## 7、貸款利息

財務分析作業中，利息一般係參照五大銀行放款利率預估，經查113年6月13日五大銀行（台銀、合庫銀、一銀、華銀及彰銀）平均基準利率為3.22%。本案從初期到完成土地標售預計以六年開發期計之，利以年利率複利計算，依開發年期及工程進度分年動支，計息6年，預計支出257,063萬元。

## 8、區段徵收費費用概估

依據前述各項費用合計本案所需之資金需求及財務負擔，其成本主要隨區內土地所有權人選擇，以領取現金補償地價之費用多寡而波動，初步預估私有土地90%領地、10%領取補償金，推估本案之總開發成本約256億4,138萬元。

表14為區段徵收開發費用分析表。

表14 區段徵收開發費用分析表

項目			數量 (公頃)	單位	單價 (萬元)	總價 (萬元)
一	徵收土地之現金補償		29.03	公頃	18,000	522,588
二	地上物補償費		310.83	公頃	1,470	456,920
三	土地整理費用	行政作業費	310.83	公頃	150	46,625
		自動拆遷獎勵金 <sup>1</sup>	1	式	-	45,692
四	公共設施費用		1	式	-	1,227,480
五	管理維護費用 <sup>2</sup>		310.83	公頃	25	7,771
六	貸款利息		-	3.22%	-	257,063
開發總費用				-	-	2,564,138
註 1：以建物拆遷費用之 10% 估算。						
註 2：每公頃每年 5 萬元，提列 5 年估算。						

註：本區段徵收開發總費用係屬預估，未來應依實際發生之費用為準。

## (二) 償債能力及收支平衡分析

### 1、土地標售價格

依土地徵收條例第 44 條規定，撥用或讓售地價及標售底價，以開發總費用為基準，按其土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施及預期發展整條件之優劣估定之。而區段徵收屬自償性土地開發，其財務計畫以收入與支出平衡為原則，區段徵收的收入主要來自於剩餘土地的標（讓）售所得，而標（讓）售底價以回收預計支出之開發總費用為準，不以營利為目的。財務評估是為推估區段徵收完成整體作業後，其土地標（讓）售之總收入扣除各項作業成本是否有盈餘，以做為區段徵收財務可行性之判斷依據。

#### (1) 住宅區

參酌計畫區周邊熟成地區市價交易情形，以近 3 年來（民國 109 年 1 月至 112 年 12 月）土地成交價進行評估，住宅區均價約為每坪 19.19 萬元，鑒於本計畫區周邊住宅發展已臻成熟，預估開發後第一種住宅區地價採 55,000 元/㎡估算，第二種住宅區地價採 60,000 元/㎡估算。

表 15 計畫區鄰近住宅區 109~112 年度實際買賣案例綜理表

區段位置或區段門牌	交易日期	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)
二重埔段 348-3 地號	109/11/10	67.73	18.70	3.63
重光段 151-4 地號	109/11/19	43.89	15.90	2.76
二重埔段 200-238 地號	109/11/26	79.02	18.70	4.23
二重埔段 200-71 地號	110/03/17	345.00	14.30	24.20
旭光段 408 地號	110/07/17	1700.00	23.20	73.17
二重埔段 200-71 地號	110/10/22	508.00	21.00	24.20
二重埔段 295-13 地號	110/10/26	530.00	22.50	23.59
三重埔段 98-28 地號	110/11/02	830.00	18.90	43.86
二重埔段 348 地號	112/03/15	265.59	19.50	13.61
平均			19.19	

資料來源：內政部不動產交易實價登錄資料。

## (2) 商業區

經查計畫區鄰近地區 109~112 年度並無商業區土地交易資料，故依內政部地政司 113 年 1 月 15 日發布第 61 期「都市地價指數」有關全國地區都市土地平均區段地價表資料顯示，商業區平均區段地價為 80,119 元/m<sup>2</sup>（約為 26.49 萬/坪）。商業區土地因尚待商業聚集效益成熟，故經成熟度修正採 75,000 元/m<sup>2</sup>估算。

## (3) 產業專用區

產業專用區則以寶山鄉工業區平均區段地價 42,811 元/m<sup>2</sup>及竹東鎮工業區平均區段地價 28,666 元/m<sup>2</sup>平均估算，考量本計畫區產業專用區較一般工業區具使用彈性，因次預估開發後第一種產業專用區地價採 46,000 元/m<sup>2</sup>估算，第二種產業專用區地價採 48,000 元/m<sup>2</sup>估算。

表 16 土地標售價格一覽表

土地標售價格	每平方公尺標售單價 (元/平方公尺)	每坪標售單價 (萬元/坪)
第一種住宅區	55,000	18.18
第二種住宅區	60,000	19.83
商業區	75,000	24.79
第一種產業專用區	46,000	15.21
第二種產業專用區	48,000	15.87

## 2、可標售土地及收入

預估私有土地所有權人領回抵價地面積

$$= (290.3267 \times 40\%) \times 90\% \div 104.52 (\text{公頃})$$

預估公有土地管理機關領回土地面積 =  $1.7310 \times 40\% \div 0.69 (\text{公頃})$

剩餘可標售土地面積 = 開發後可建築用地 - 領回抵價地面積 - 公地管理機關領回土地面積 =  $134.98 - 104.52 - 0.69 \div 29.77 (\text{公頃})$

依據 108 年度及 109 年度新竹縣政府辦理區段徵收可建築用地、縣有非公用土地及市地重劃抵費地標售案開標結果計算溢價率約 116%，假設本計畫區剩餘可標售土地為第一種產業專用區，本案標售土地單價以第一種產業專用區區段地價乘以溢價率 118% 後為 53,360 元/m<sup>2</sup>估算標售剩餘地收入，預估售地收入約 1,588,526 萬元。

### 3、農業區配售收入

本計畫於區段徵收範圍規劃 29.86 公頃之農業區土地，供有務農需求之土地所有權人集中配售買回，經查詢內政部不動產交易實價登錄資料 109~112 年度計畫區鄰近農業區實際買賣案例，成交平均價格約 22,688 元/㎡（約 7.50 萬元），本計畫農業區配售單價以 23,000 元/㎡估算，可配售價值共 686,780 萬元。

表 17 計畫區鄰近農業區 109~112 年度實際買賣案例綜理表

區段位置或區段門牌	交易日期	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)
志學段 558 地號	110/02/06	115.00	3.10	36.92
明星段 555-2 地號	110/07/20	618.00	6.70	92.85
明星段 562-12 地號	110/03/24	200.00	10.90	18.34
重光段 232 地號	111/05/04	155.00	8.00	19.43
富貴段 459-4 地號	112/07/19	130.00	4.50	28.61
富貴段 559 地號	111/07/16	770.00	7.10	107.82
重光段 76 地號	109/11/09	300.00	10.00	30.07
富貴段 459-4 地號	112/07/19	130.00	4.50	28.61
富貴段 567 地號	111/05/04	445.00	11.70	38.07
明星段 598-2 地號	111/01/15	300.00	9.20	32.72
富貴段 374-4 地號	112/09/19	140.75	6.80	20.77
平均			7.50	

資料來源：內政部不動產交易實價登錄資料。

### 4、有償撥用及專案讓售收入

機關用地、污水處理廠用地、環保設施用地為有償撥用，變電所用地及自來水事業專用區為專案讓售，可讓售價值共 451,990 萬元。

表 18 有償撥用及專案讓售綜理表

項目	使用分區	面積 (公頃)	標售面積 (公頃)	單價		可標售價值 (萬元)
				(萬元/㎡)	(萬元/坪)	
有償 撥用	機關用地	0.35	0.35	3.30	10.91	11,550
	社會福利設施用地	9.37	9.37	3.30	10.91	309,210
	污水處理廠用地	2.40	2.40	3.00	9.92	72,000
	環保設施用地	0.85	0.85	2.35	7.77	19,975
專案 讓售	變電所用地	0.81	0.81	2.55	8.43	20,655
	自來水事業專用區	1.17	1.17	3.00	9.92	35,100
合計		14.40	14.40	-	-	451,990

註：單價依計畫區內或鄰近地區相同使用分區之公告現值做為評估單價，實際價格依專案讓售計畫及核定區段徵收計畫書為主。

## 5、財務可行性分析

土地所有權人申領抵價地補償情形將影響辦理前期貸款利息支出與開發後剩餘可建築土地面積，本案以私有土地 90%領地、10%領取補償金，當抵價地發還比例 40.00%、NPV 折現率假設為 2%時，其淨現值（NPV）為 4,718 萬元、益本比（B/C）為 1.04，顯示財務計畫尚可行。

## 6、財源籌措

本案區段徵收開發總費用籌措方式包括編列預算、向平均地權基金貸款、向金融機構貸款等方式。

表 19 區段徵收分年現金流量表

費用項目		金額	年度					
			114	115	116	117	118	119
支出	土地補償費	522,588	522,588	-	-	-	-	-
	地上物補償費	456,920	456,920		-	-	-	-
	土地整理費用	92,317	59,679	11,656	9,325	6,994	2,331	2,331
	公共設施費用	1,227,480	409,160	409,160	409,159	-	-	-
	管理維護費用	7,771	-	-	7,771	-	-	-
	貸款利息	257,063	46,637	61,689	77,401	71,336		
	合計	2,564,138	1,494,985	482,505	503,656	78,330	2,331	2,331
收入	標售土地 (含專案讓售、 農業區配售)	2,727,296	-	-	272,730	818,189	1,090,918	545,459
現金流量		163,158	-1,494,985	-482,505	-230,926	739,859	1,088,587	543,128
B/C		1.04						
IRR		2.06%						
NPV (萬元)		4,718						



### (三) 區段徵收敏感性分析與風險評估

鑑於前述財務分析之假設變數，存有甚多不確定之因素，本計畫選擇較不易掌控之變數進行敏感性分析，以利未來實際開發時之財務控管。在同時影響收支之變數部分，選擇抵價地申領比例及抵價地比例；在影響收入之變數部分，選擇平均標售單價；在影響支出之變數部分，則選擇貸款利率及地價補償費用，選擇此五項作為敏感性分析之變數。

#### 1、地主申領抵價地比例

本財務計畫係以 90%申領抵價地比例作為原方案進行試算，地主申領抵價地比例越高，雖就整體開發之盈餘而言較為不利，但對於土地銷售之壓力相對減輕，達成計畫目的之機會較高。

#### 2、平均標售單價

本財務計畫係以 53,360 元/m<sup>2</sup>作為原方案進行試算，應具有價格上之銷售優勢；惟若因鄰近環保設施或特種場所造成銷售狀況不佳，可適度依市場反應調降售價。以本財務試算結果而言，當平均標售單價調降至 53,187 元/m<sup>2</sup>以下時，整體財務將無法達成平衡。

#### 3、貸款利率

就貸款利率而言，本財務計畫係以相對保守之年息 3.22%作為原方案進行試算，實際應較試算假設為低，財務狀況將趨於良好。由本財務試算結果可知，當貸款利率上下變動 0.25%時，總開發費用之增減幅度約在正負 0.80%，財務影響性不高，實際開發時，應以其他之不確定性因子為優先管控之對象，以降低開發之財務風險。

#### 4、抵價地比例

本案以私有土地領地比例為 90%，計算抵價地比例由 40%至 42%之財務情形，當抵價地比例為 40.5%時，淨現值為-59,440 萬元，財務將無法自償，而抵價地比例訂為 40%時，淨現值為正值。為避免本案財務受土地所有權人領地及領現意願影響，且未來尚有物價上漲等不確定因素，故本案抵價地比例建議為 40%尚屬合理。

#### 5、地價補償費用

本財務計畫之地價補償費用係以 18,000 元/平方公尺作為原方案進

行試算，地價補償費用為區段徵收支出成本項目之一，而在合理補償價格範圍內，地價補償費用越低、支出成本越低，整體財務可達成平衡並有盈餘，反之費用越高、支出成本則越高，整體財務將無法達成平衡。

表 20 區段徵收敏感性分析與風險評估表

項目		預計抵價地面積（公頃）	可標讓售面積（公頃）	平均開發成本（元/m <sup>2</sup> ）	B/C	IRR	NPV（萬元）
申領抵價地比例	95%	111.02	23.96	94,666	1.04	2.18	11,215
	<b>90%</b>	<b>105.21</b>	<b>29.77</b>	<b>86,132</b>	<b>1.04</b>	<b>2.06</b>	<b>4,718</b>
	85%	99.40	35.58	80,383	1.04	1.98	-1,775
	80%	93.60	41.38	76,248	1.04	1.91	-8,271
	75%	87.79	47.19	73,130	1.04	1.86	-14,766
平均標售單價（元/m <sup>2</sup> ）	51,000	105.21	29.77	86,139	1.02	1.18	-59,513
	53,000	105.21	29.77	86,133	1.04	1.93	-5,080
	<b>53,360</b>	<b>105.21</b>	<b>29.77</b>	<b>86,132</b>	<b>1.04</b>	<b>2.06</b>	<b>4,718</b>
	55,000	105.21	29.77	86,126	1.06	2.67	49,355
	57,000	105.21	29.77	86,120	1.08	3.39	103,789
貸款利率	3.75%	105.21	29.77	87,625	1.02	1.49	-37,428
	3.50%	105.21	29.77	86,918	1.03	1.76	-17,476
	<b>3.22%</b>	<b>105.21</b>	<b>29.77</b>	<b>86,132</b>	<b>1.04</b>	<b>2.06</b>	<b>4,718</b>
	3.00%	105.21	29.77	85,518	1.05	2.30	22,045
	2.75%	105.21	29.77	84,825	1.06	2.57	41,611
抵價地比例	<b>40%</b>	<b>105.21</b>	<b>29.77</b>	<b>86,132</b>	<b>1.04</b>	<b>2.06</b>	<b>4,718</b>
	40.5%	106.53	28.45	90,120	1.02	1.18	-59,440
	41%	107.84	27.14	94,496	0.99	0.29	-123,597
	41.5%	109.16	25.82	99,317	0.96	-0.62	-187,755
	42%	110.47	24.51	104,655	0.93	-1.55	-251,911
地價補償費（元/m <sup>2</sup> ）	16,000	105.21	29.77	83,918	1.07	2.96	69,110
	17,000	105.21	29.77	85,025	1.06	2.2.51	36,914
	<b>18,000</b>	<b>105.21</b>	<b>29.77</b>	<b>86,132</b>	<b>1.04</b>	<b>2.06</b>	<b>4,718</b>
	19,000	105.21	29.77	87,239	1.03	1.63	-27,478
	20,000	105.21	29.77	88,346	1.02	1.20	-59,673

表 21 抵價地比例與地主領現金比敏感性分析評估表

抵價地比例	地主領現比例	區段徵收開發總費用(萬元)	可標讓售面積(公頃)	土地處分收入(萬元)	區段徵收盈餘(萬元)	B/C	IRR	NPV(萬元)
40%	0%	1,972,914	18.16	2,107,622	134,708	1.05	2.33	17,707
	5%	2,268,525	23.96	2,417,459	148,934	1.05	2.18	11,215
	10%	2,564,138	29.77	2,727,296	163,158	1.04	2.06	4,718
	20%	3,155,362	41.38	3,346,969	191,607	1.04	1.91	-8,271
40.5%	0%	1,973,165	16.70	2,029,701	56,536	1.01	0.99	-53,533
	5%	2,268,763	22.58	2,343,411	74,648	1.01	1.10	-56,485
	10%	2,564,364	28.45	2,657,121	92,757	1.02	1.18	-59,440
	20%	3,155,563	40.21	3,284,540	128,977	1.02	1.29	-65,347
41%	0%	1,973,416	15.24	1,951,780	-21,636	0.97	-0.38	-124,771
	5%	2,269,002	21.19	2,269,363	361	0.98	0.01	-124,183
	10%	2,564,590	27.14	2,586,946	22,356	0.99	0.29	-123,597
	20%	3,155,764	39.04	3,222,111	66,347	1.00	0.67	-122,424
41.5%	0%	1,973,666	13.78	1,873,859	-99,807	0.93	-1.79	-196,008
	5%	2,269,240	19.80	2,195,315	-73,925	0.95	-1.12	-191,880
	10%	2,564,816	25.82	2,516,771	-48,045	0.96	-0.62	-187,755
	20%	3,155,965	37.87	3,159,682	3,717	0.98	0.04	-179,498
42%	0%	1,973,917	12.32	1,795,938	-177,979	0.89	-3.24	-267,248
	5%	2,269,479	18.41	2,121,267	-148,212	0.92	-2.26	-259,579
	10%	2,565,042	24.51	2,446,595	-118,447	0.93	-1.55	-251,911
	20%	3,156,166	36.70	3,097,253	-58,913	0.96	-0.60	-236,574

#### (四) 產業專用區專案讓售新竹科學園區財務分析評估

本計畫產業專用區規劃引入產業類別係以科學園區六大產業為原則，以提供或支援地方政府及新竹科學園區發展腹地需求。依據 110 年 7 月 1 日本府與科國家科學及技術委員會新竹科學園區管理局(以下簡稱竹科管理局)所召開產業定位與區位研商會議以及 108 年 4 月 17 日函文(詳附件四)表示，將不以園區自行開發為單一方式，將透過與地方合作，進行整體規劃開發。本案產業專用區除依據區段徵收規定分配予計畫區內之土地所有權人，剩餘由本府取得之產業專用區土地，將參照上揭會議結論，由本府與竹科管理局所進行合作開發。並依結論(詳附件四「新竹科學園區(寶山用地)第 2 期擴建計畫」進度督導會議會議記錄第二點

第四項)以較大面積且完整街廓之第一種產業專用區專案讓售予科管局，另科管局對於本案最新評估需求面積為 30 公頃~50 公頃(詳附件四 114 年 5 月 29 日竹企字第 1140017329 號函)，因區段徵收其財務計畫以收入與支出平衡為原則，故讓售底價以回收預計支出之開發總費用為準，故在財務平衡下針對專案讓售面積 30 公頃~50 公頃，調整地主申領抵價地比例、專案讓售價價格進行財務分析，相關財務評估如下表。

表 22 產業專用區專案讓售新竹科學園區財務分析評估表

項目		私有地主申領 抵價地比例	專案讓售單價 (元/㎡)	土地處分收入 (萬元)	B/C	IRR	NPV (萬元)
專案讓售面積(公頃)	29.77 (原方案)	90%	53,360	2,727,296	1.04	2.06	4,718
	35	89.8%	53,222	2,727,296	1.04	2.01	675
	40	81.1%	53,590	3,288,029	1.04	2.02	1,592
	45	76.8%	53,682	3,559,787	1.04	2.01	849
	50	72.5%	53,774	3,832,463	1.04	2.01	946

## 六、區段徵收必要性綜合分析

本案區段徵收作業於必要性評估上，顯示各評估面向皆具備必要性。在開發範圍選定與開發方式之評估部分，本計畫所規劃整體開發面積約 310 公頃，以產業發展為計畫主軸，並取得產業用地為本計畫整體開發目標。本案亦須劃設為許多公共設施用地，以滿足整體產業及周邊環境建置，倘一般徵收方式則增加政府財政困難，因此以區段徵收方式整體開發有利於政府取得必要之公共設施及產業發展用地。對於私有土地所有權人而言，領回之抵價地面積雖較原有土地少，但因其容許使用項目及強度均提高，且區段徵收完成後，周邊公共設施服務提升，可提高土地利用價值，因此本案開發可創造公私利益雙贏局面。

表 23 為本案區段徵收必要性評估彙整表。

**表 23 區段徵收必要性評估彙整表**

評估項目	說明	具必要性	無關必要性	不具必要性	頁碼
開發範圍之選定及面積規劃是否合理	在整體產業發展之延續性、都市機能完備、都市防災應變與交通發展需求之考量下，範圍及面積均屬合理。	V			P.47
用地範圍有無其他替代地區	無其他可替代性。	V			P.48
是否可改其他方式取得	本計畫以產業發展為計畫主軸，並取得產業用地為本計畫整體開發目標，以區段徵收方式整體開發有利於政府取得必要之公共設施及產業發展用地。	V			P.49
轄區內以區段徵收方式開發地區之辦理情形	其他以區段徵收辦理之地區以竹北為主，抵價地比列為 40%，本案參照辦理。	V			P.52
區段徵收財務計畫之可行性	抵價地比例 40%，預估 90% 申領地價地，其淨現值(NPV)約 3,561 萬元、內部報酬率(IRR) 2.05%、益本比(B/C) 1.04，顯示財務計畫可行。	V			P.55
符合指數合計		5	0	0	

## 拾壹、土地所有權人權益保障情形

### 一、徵收補償情形

#### (一) 土地徵收補償費概估

依《土地徵收條例》第 30 條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價……」及第 39 條規定「……地價補償得經土地所有權人申請，以徵收後可供建築之抵價地折算抵付……」，土地所有權人得選擇領取以市價計算之地價補償費，或選擇領取開發後之可建築土地（抵價地）折算抵付地價補償費。

依據 101 年 6 月 5 日台內地字第 1010199193 號公告實施之土地徵收補償市價查估辦法，市價查估應於預定徵收土地範圍內選定具代表性之土地為比準地，再就範圍內各宗地個別因素進行調整。經查詢內政部不動產交易實價登錄資料 106 年度實際買賣案例，成交價格每坪約 2~5 萬元。另參考本府工務處 107 年「高鐵橋下聯絡道延伸至竹科新闢工程(中興路至力行路段)」，該土地徵收之市價查估結果，大多為每平方公尺 15,800~17,700 元，僅少數幾筆臨中興路之土地為每平方公尺 47,900 元。基於財務評估風險考量，本案地價補償費以每平方公尺 18,000 元作為財務評估之假設條件。

經查本案公有土地除現況均供道路或通路使用，依土地徵收條例第 43 條規定，應無償撥供主管機關統籌規劃開發，假設公有土地以領回土地方式參與開發，私有土地參考新竹縣及鄰近地區辦理區段徵收之經驗，以 10%領取現金補償估算（含預估配售農業區），本案所需籌措之地價補償費用約需 522,588 萬元。

#### (二) 土地改良物拆遷補償費概估

依據新竹縣政府有關地上物補償費相關標準，概估區段徵收範圍內地上物補償費（含房屋津貼），預估約為 456,920 萬元。



## 二、預計抵價地比例規劃情形：40 %

依《土地徵收條例》第 39 條第 2 項規定，略以：「抵價地總面積，以徵收總面積 50% 為原則。因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於 40%」。

本案抵價地比例考量地區特性、開發目的、開發總費用、公共設施用地比例、土地使用強度、土地所有權人受益程度及實際發展狀況等因素，暫評估本區之抵價地比例以 40% 計，惟實際發還比例應視辦理開發當時主管機關核定之區段徵收計畫書為準。

## 三、徵收後安置、就業輔導具體作法或救濟計畫擬訂情形

依據《區段徵收實施辦法》第 17 條規定：「區段徵收範圍內有本條例第 34-1 條規定情形或合法建築改良物需辦理拆遷安置者，由需用土地人會商直轄市或縣（市）主管機關訂定安置計畫」，另依據《土地徵收條例》第 34-1 條規定：「徵收公告一年前有居住事實之低收入戶或中低收入戶人口，因其所有建築改良物被徵收，致無屋可居住者，或情境相同經直轄市或縣（市）政府社會工作人員查訪屬實者，需用土地人應訂定安置計畫，並於徵收計畫書內敘明安置計畫情形。前項安置，包括安置住宅、購置住宅貸款利息補貼、租金補貼等」。

### （一）申請原位置保留分配

在區段徵收階段，於不妨礙都市計畫及區段徵收計畫情形下，區段徵收範圍內之合法建物，經核定領有抵價地者，建物所有權人得申請按原位置保留分配。

### （二）地上物補償費

針對區段徵收範圍內之拆遷戶提供地上物拆遷補償，包括建築改良物補償費、合法建物之營業損失補償費、工廠動力機具搬遷費及人口遷移費，補償遷移戶因徵收產生之各項損失，並供居民作為遷徙安置費用。

### （三）中、低收入戶安置

本案區段徵收範圍內現況共有 2 戶中低收入戶、7 戶低收入戶生活扶

助等級第三款，後續將請相關單位進行生活型態、重建社會關係或謀生生活方式評估。另本案近期配合行政院社會住宅政策規劃社會住宅儲備用地(社會福利設施用地)，供未來興建社會住宅使用，使社會上相對弱勢族群於居住需求上提供相對可負擔的社會福利住宅，其房屋以只租不售為原則，落實推動住宅政策之原意。

#### 四、土地所有權人參與區段徵收及繼續從事耕作意願調查情形

為瞭解區段徵收範圍內土地所有權人對區段徵收的觀點與關切事項，本案於 107 年 10 月 15 日至 11 月 9 日辦理針對計劃區內(包含本次不納入區段徵收之範圍)土地所有權人意願調查，作為瞭解土地所有權人對本案採區段徵收開發辦理意願及辦理區段徵收範圍調整之重要參考依據，並於 107 年 10 月 15 日至 11 月 9 日之每週二、五上午 10 時至下午 4 時於竹東鎮二重社區活動中心（五穀宮旁）進行駐點說明，並於駐點結束後，針對未回覆問卷、持有土地同時位於區段徵收及保護區、河川區等不納入區段徵收範圍者、持反對意見者進行追蹤了解及現地訪談。以下僅針對其他私有地主對於區段徵收辦理意願及繼續從事耕作意願說明如下：

於該次土地所有權人意願調查中表示「有意願」者佔 50.88%；表示「無意願」者佔 2.81%；未填答問卷面積佔 46.31%。其中有農耕意願(包含有意願者)面積約 34.81 公頃。

	有意願	無意願	未填答	合 計
持有面積(平方公尺)	1,459,417.69	80,654.92	1,418,822.46	2,868,214.15
比例 (%)	50.88	2.81	46.31	100.00