

「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)

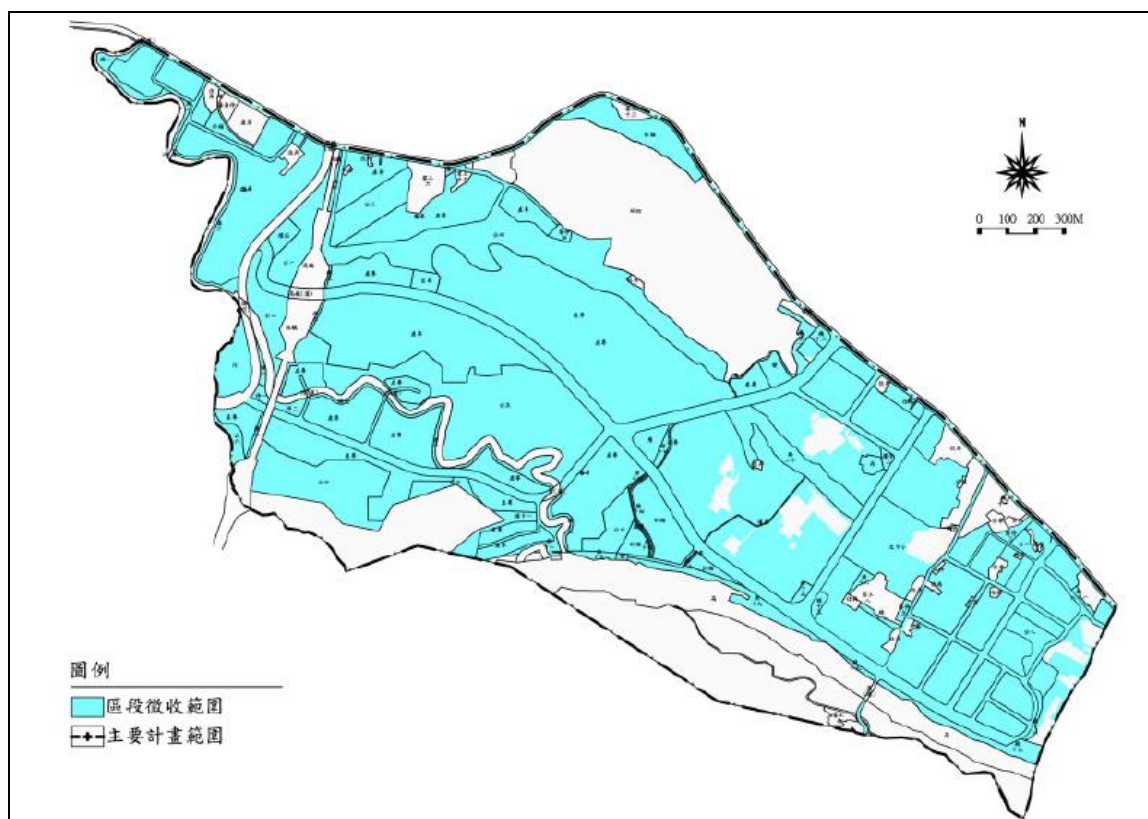


圖 1 區段徵收範圍示意圖

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

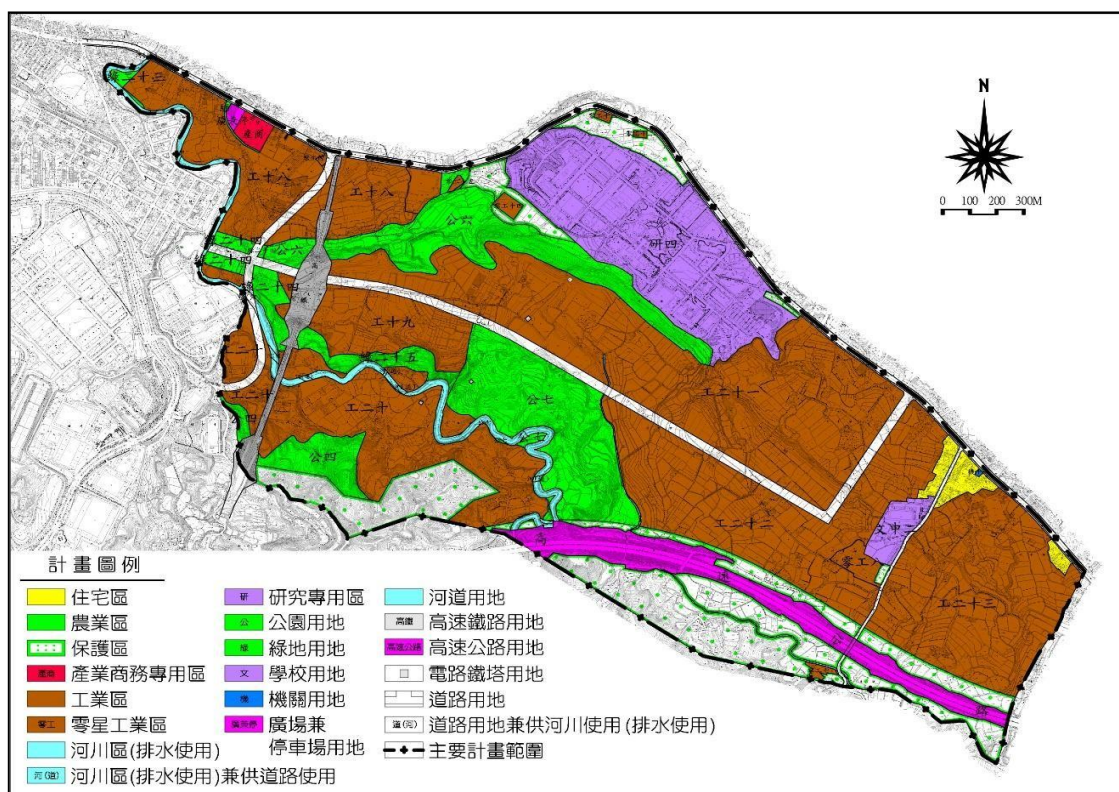


圖 2 現行主要計畫示意圖

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。

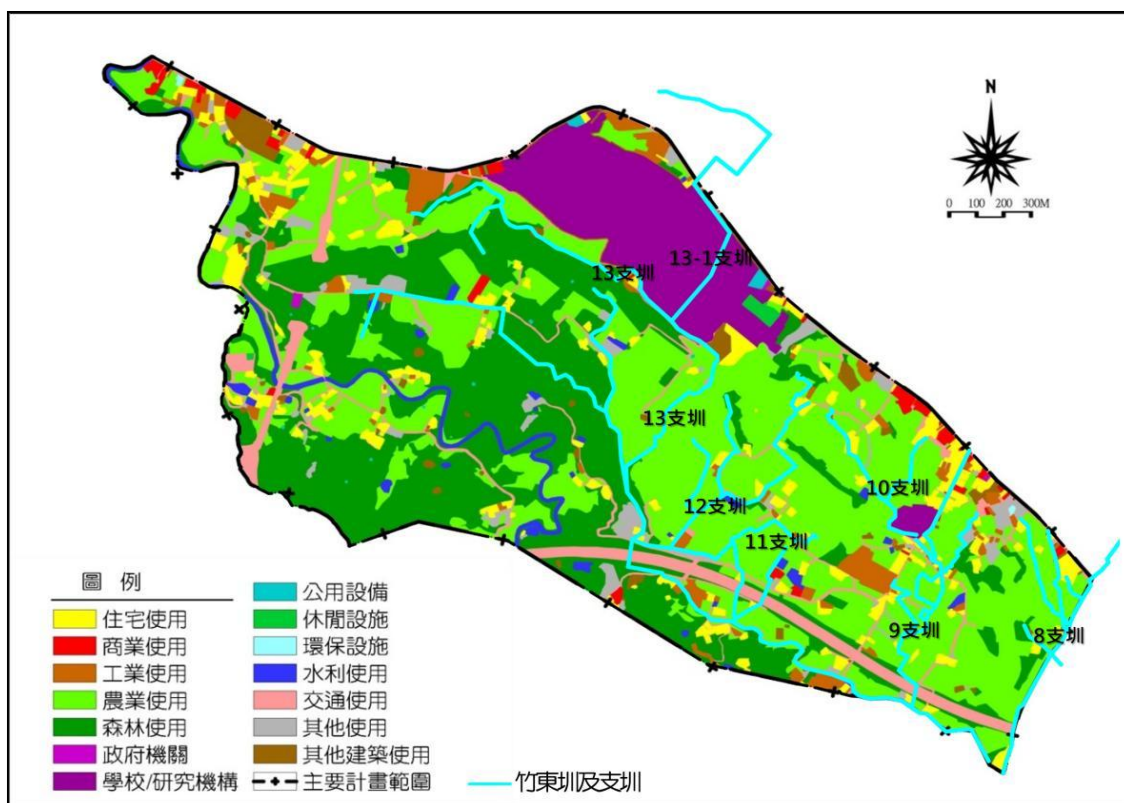


圖 3 土地使用現況及竹東圳支圳分布示意圖

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。