

變更擴大新竹市都市計畫(高速公路  
新竹交流道附近地區)(原區段徵收  
地區增列市地重劃開發方式)專案通  
盤檢討書

新 竹 市 政 府  
中 華 民 國 94 年 6 月

新竹市變更都市計畫審核摘要表		
項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更擴大新竹市都市計畫(高速公路新竹交流道附近地區)(原區段徵收地區增列市地重劃開發方式)專案通盤檢討案	
變更都市計畫法令依據	1. 都市計畫法第二十六條。 2. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十三條第一項第四款(內政部九十三年四月五日台內營字第 0930005489 號函)	
變更都市計畫機關	新竹市政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	—	
本案公開展覽之起訖日期	公 告 徵求意見	自民國 93 年 4 月 30 日起至民國 93 年 5 月 29 日止，計 30 天。 刊登於 93 年 4 月 30 日(聯合報第 F3 版)、93 年 5 月 1 日(中國時報第 F6 版)、93 年 5 月 2 日(自由時報第 63 版)。
	公開展覽	自民國 93 年 11 月 25 日起至民國 93 年 12 月 26 日止，計 30 天。 刊登於 93 年 11 月 26 日(自由時報第 53 版)、93 年 11 月 27 日(聯合報第 F1 版)、93 年 11 月 28 日(中國時報第 F7 版)。
	公 開 說 明 會	於民國 93 年 12 月 14 日上午 10 時假新竹市新莊里集會所舉行。
人民團體對本案之反映意見	詳附錄一公民或團體陳情意見綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣(市)級	新竹市都市計畫委員會 94 年 2 月 3 日第 151 次會審查通過。
	內政部級	內政部都市計畫委員會 94 年 4 月 26 日第 607 次會審查通過。

# 壹、前言

## 一、計畫緣起

為使高科技產業永續發展，並與本市之整體發展結構相互融合，成為共生共榮之有機體，使其兼具人文、生態、科技等多樣化永續發展的現代化「綠」城市，本府爰構想結合新竹科學園區、清華大學、交通大學及財團法人工業研究院等，將新竹地區發展為台灣北部區域高科技產業及相關學科的學術、研發重鎮，案經報奉行政院以八十二年十月十四日台八十二科字第三六一九〇號函核定「新竹科學城發展計畫」；復經行政院以八十三年六月二十七日台八十三內二四四八四號函同意為因應前核定之「新竹科學城發展計畫」及全市未來整體發展之需要，准將全市轄區納入都市計畫範圍辦理擴大都市計畫；另依內政部八十七年十月十九日台八十七內營字第八七〇八四五八號函同意將「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」依新竹市、縣轄區為範圍，分別併入新竹市都市計畫及新竹縣竹東（二重、三重地區）都市計畫。準此爰廢除「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」，並擬定「擴大新竹市都市計畫（高速公路新竹交流道附近地區）」，作為承續新竹科學城發展計畫，發展後期轉型基地（衛星園區）之指導。

查「擴大新竹市都市計畫（高速公路新竹交流道附近地區）」業於內政部都市計畫委員會九十年十一月六日第五二一次會議審決，並經內政部九十二年三月十二日台內營字第 0920085147 號函核定在案。后經本府審慎評估目前市場景氣狀況、都市發展需求及市府財政、行政之執行能力等因素後，認為該計畫範圍內原指定採「區段徵收」方式辦理地區，確有增列得酌予採行「市地重劃」方式開發之必要性，其主要考量理由及未來處理原則包括：

- 一、增列之「市地重劃」開發方式，可減輕本府籌措土地及部分地上物補償費等財務負擔。
- 二、採「市地重劃」開發方式，可鼓勵民間自行辦理，加速地區開發時程。
- 三、「市地重劃」開發方式採原位次分回原則，可持續維繫地區鄰里結構與情感。
- 四、增列之「市地重劃」開發方式與原計畫指定之「區段徵收」，兩者之開發負擔差距不得太大。

五、將來若「市地重劃」採分期分區開發時，各區重劃負擔應不低於全區的平均負擔。

綜合上開所述，為因應實際需要，本府爰依內政部九十二年一月十四日臺內營字第○九二○○八四○七七號函修正「都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，應辦理區段徵收」規定特殊案例之處理原則貳之規定，依行政程序專案層報行政院以九十三年三月二十四日院臺內字第 0930011870 號函同意增列「市地重劃方式開發」（詳附錄二）；為加速本市之整體健全發展，本府旋於民國九十三年四月十五日發布實施「擴大新竹市都市計畫（高速公路新竹交流道附近地區）案」，並依內政部九十三年四月五日台內營字第 0930005489 號函示，以九十三年四月二十九日府都規字第 09300536862 號公告辦理「擴大新竹市都市計畫（高速公路新竹交流道附近地區）增列市地重劃開發方式專案通盤檢討案」。

## 二、計畫範圍與面積

「擴大新竹市都市計畫（高速公路交流道附近地區）」範圍包括新竹市光復路以北，中山高速公路以東，頭前溪以南以及柯子湖溪所圍地區，面積合計約 327.26 公頃。

本計畫擬採增列市地重劃之範圍，係以「擴大新竹市都市計畫（高速公路交流道附近地區）」原擬辦區段徵收之區域，包括光復路既成社區以北、中山高速公路以東、農業區以南及新竹縣市界（柯子湖溪）以西所圍範圍，不含光復路既成社區、公道五、園區經國橋三十米道路，合計面積約 151.28 公頃（詳圖一）。

## 貳、法令依據

- 一、都市計畫法第二十六條。
- 二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十三條第一項第四款(內政部九十三年四月五日台內營字第 0930005489 號函核准)。

## 參、現行都市計畫概要

### 一、發布實施經過

「擴大新竹市都市計畫(高速公路新竹交流道附近地區)」係於民國九十三年四月十五日發布實施。

### 二、計畫範圍

計畫範圍主要包括新竹市光復路以北，中山高速公路以東，頭前溪以南以及柯子湖溪所圍地區，面積合計約三二七·二六公頃（詳圖二）。

### 三、計畫年期與人口

#### （一）計畫年期

以民國一一四年為計畫目標年。

#### （二）計畫人口

計畫人口為三〇、〇〇〇人，居住密度每公頃四〇〇人。

### 四、土地使用計畫

主要劃設住宅區、商業區、工業區、農業區、科技產業專用區、啟智中心專用區、商務專用區、研究專用區、研發策略產業區及河川區等（詳表一）。

## 五、公共設施計畫

計畫區共劃設機關用地二處、文小用地三處、文中用地二處、市場用地二處、停車場用地三處、公園用地一處、公園兼兒童遊樂場用地八處、綠地用地十三處、廣場用地二處、道路、鐵路用地、高速公路用地、變電所用地三處、污水處理場一處及交通用地三處（詳表二）。

## 六、交通系統計畫

計畫區西側經由環狀計畫道路(2-3、2-4、3-1)、縱向道路(2-2)及其他主、次要、出入道路可分別聯繫中山高速公路、東西向快速道路、公道五及光復路等，對外交通可及性高。計畫區北側由於目前仍維持農業使用現況，因此先行規劃必要之聯繫性計畫道路，包括經國橋三十米道路(可經由既有道路接引道連接)及內灣線鐵路南北兩側分別規劃八公尺寬之計畫道路，構成十字型道路發展軸線，以供實際發展之用（詳表三）。

## 七、開發方式

為健全計畫區之發展，依不同地區發展特性，研訂數種開發方式（詳表四）。

表一 本計畫區現行都市計畫土地使用面積分配表

土地使用類別		面積 (公頃)	佔計畫面積 百分比(%)	佔都市發展用地 面積百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	73.36	22.42	27.96
	商業區	12.89	3.94	4.91
	零星工業區	1.96	0.60	0.75
	農業區	64.89	19.83	--
	科技產業專用區	3.51	1.07	1.34
	啟智中心專用區	0.42	0.13	0.16
	商務專用區	6.21	1.90	2.37
	研究專用區	18.18	5.56	6.93
	研發策略產業區	37.04	11.32	14.12
	河川區	4.47	1.37	1.70
小計	222.93	68.12	60.24	
公共 設施 用地	機關用地	1.73	0.53	0.66
	學校用地	15.39	4.70	5.87
	市場用地	0.56	0.17	0.21
	停車場用地	1.29	0.39	0.49
	公園用地	5.50	1.68	2.10
	公園兼兒童 遊樂場用地	3.59	1.10	1.37
	綠地用地	14.15	4.32	5.39
	廣場用地	0.56	0.17	0.21
	道路用地	44.62	13.63	17.01
	鐵路用地	4.27	1.30	1.63
	高速公路用地	0.81	0.25	0.31
	變電所用地	5.66	1.73	2.16
	污水處理廠用地	1.98	0.61	0.75
	交通用地	4.22	1.29	1.61
小計	104.33	31.88	39.76	
都市發展用地		262.37	--	100.00
都市計畫面積		327.26	100.00	--

註：1. 都市發展用地不含農業區。

2. 表中所列面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

3. 資料來源：新竹市政府，2003，「擴大新竹市都市計畫（高速公路新竹交流道附近地區）案」書，第六〇頁。



表二 本計畫區現行都市計畫公共設施用地面積分配表

公共設施用地類別	編號	面積(公頃)	位置
機關用地	機一	1.43	計畫區西南側
	機二	0.30	原機二
學校用地	文小一	2.33	龍山國小
	文小二	1.90	關東國小
	文小三	3.55	計畫區中央
	文中一	2.88	光武國中
	文中二	4.73	計畫區東南側
市場用地	市一	0.27	原市三
	市二	0.29	關東市場
停車場用地	停一	1.07	計畫區西南側
	停二	0.22	原停二
公園用地		5.50	計畫區東側
公園兼兒童遊樂場用地	公兒一	0.27	原公兒一
	公兒二	0.20	原公兒二
	公兒三	0.30	原公兒三
	公兒四	0.20	原公兒四
	公兒五	0.43	計畫區西南側
	公兒六	0.43	計畫區中央
	公兒七	0.61	計畫區南側
	公兒八	1.15	計畫區東南側
綠地用地	綠一	2.32	計畫區北側
	綠二	4.89	計畫區北側
	綠三	4.25	計畫區北側
	綠四	0.05	計畫區西側
	綠五	0.14	計畫區中央
	綠六	0.26	計畫區中央
	綠七	0.21	計畫區中央
	綠八	0.25	計畫區中央
	綠九	0.33	計畫區南側
	綠十	1.17	計畫區東側
	綠十一	0.01	計畫區西南側
	綠十二	0.22	計畫區南側
	綠十三	0.05	計畫區南側
廣場用地	廣一	0.24	計畫區南側
	廣二	0.32	計畫區南側
道路用地		44.62	
鐵路用地		4.27	計畫區東側
高速公路用地		0.81	計畫區西側
變電所用地	變一	0.51	計畫區北側
	變二	1.45	計畫區西側
	變三	3.70	計畫區西南側
污水處理廠用地		1.98	計畫區北側
交通用地	交一	3.02	計畫區西側
	交二	0.90	計畫區南側
	交三	0.30	計畫區南側
合計		104.33	

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 資料來源：新竹市政府，2003，「擴大新竹市都市計畫（高速公路新竹交流道附近地區）案」書，第六一頁。

表三 本計畫區現行計畫道路編號明細表

道路編號	起訖點	寬度(公尺)	長度(公尺)	備註
1-1	西接高速公路，東至竹東	50	1,230	
2-1	西接高速公路，東接3-2號道路	30	470	原一號道路
2-2	北接經國橋，南接2-1號道路	30	2,130	
2-3	西接2-2號道路，東接2-4號道路	30	1,170	
2-4	向北通過內灣線鐵路接4-7號道路，南接3-2號道路	30	750	
3-1	位於商業核心區外圍之環狀道路，可連接1-1號、2-2號、2-3號等道路	20	2,790	
3-2	西接2-1號道路，東至竹東	20	1,880	原二號道路
4-1	北接4-4號道路，南至文小(一)北側住宅區	15	270	
4-2	西接3-1號道路，東接4-3號道路	15	280	
4-3	北接4-4號道路，南接3-1號道路	15	200	
4-4	西接3-1號道路，東接4-6號道路	15	880	
4-5	北接4-6號道路，南接4-4號道路	15	150	
4-6	西接2-2號道路，向北通過內灣線鐵路、4-7號道路至綠(三)南側的研究專用區	15	1,420	
4-7	沿內灣線鐵路旁，北接4-6號道路，南至文中(二)	15	1,890	
4-8	西接3-1號道路，東接2-4號道路	15	660	
4-9	北接5-4號道路，南接3-2號道路	15	510	
4-10	西接2-4號道路，東接4-7號道路	15	360	
5-1	西至西側計畫邊界，東接2-2號、2-3號道路	12	430	原十一號道路
5-2	北接5-3號道路，南接3-2號道路	12	510	原九號道路
5-3	北接2-3號道路，南接3-2號道路	12	760	原十號道路
5-4	北接2-3號、2-4號道路，南接3-2號道路	12	680	原十一號道路
6-1	北接3-1號道路，南接3-2號道路	10	290	

註：1. 表內道路應以核定計畫圖實地釘樁距離為準。

2. 資料來源：新竹市政府，2003，「擴大新竹市都市計畫（高速公路新竹交流道附近地區）案」書，第六二頁。

表四 各區之開發主體及開發方式表

範圍	開發主體	開發方式	備註
原都市計畫建成區	地主\市府\開發商	一、開發許可 (一) 住宅區變更為商業區 (二) 零工三變更 二、區段徵收(住宅區變更為綠地、變電所用地、道路用地;工業區變更為機關用地;道路用地變更為公(兒)用地;啟智中心專用區變更為住宅區、道路用地;公(兒)用地變更為道路用地) 三、一般徵收(原計畫劃設之公共設施) 四、都市更新(適用都市更新條例與新竹市都市更新之相關規定辦理者)	一、零工三變更依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及本計畫規定辦理，並以變更為商務專用區為原則。 二、原鐵路用地變更為道路用地者，僅使用路權，不納入區段徵收取得。 三、工業區變更為變電所用地，河道用地變更為河川區，排水溝變更為綠地，道路用地變更為住宅區部分，係配合目前實際使用現況及未來發展所需予以調整，不涉及變更回饋。
原都市計畫農業區、零工四、零工五、零工六	市府\地主\開發商	區段徵收	
原非都市土地特定農業區	地主	一、開發許可(農業區) 二、區段徵收(未開闢之計畫道路、綠地) 三、征購(鐵路用地)	一、農業區之開發依「都市計畫農業區變更使用審議規範」之規定辦理。 二、鐵路用地視實際需求辦理。

註：1. 原都市計畫建成區係指原都市計畫(即「高速公路新竹交流道特定區計畫」)範圍扣除農業區、零工四、零工五、零工六後所剩餘之地區。

2. 資料來源：新竹市政府，2003，「擴大新竹市都市計畫(高速公路新竹交流道附近地區)案」書，第七六頁。

## 肆、變更內容

由於本次專案通盤檢討案僅係針對「擴大新竹市都市計畫（高速公路新竹交流道附近地區）案」原擬採區段徵收開發方式地區，增列市地重劃開發方式，故僅於前開計畫書第五章第七節事業及財務計畫部分內容有所調整與增列。

另「擴大新竹市都市計畫（高速公路新竹交流道附近地區）案」計畫名稱原為「擴大及變更高速公路新竹交流道附近特定區計畫—新竹市部分」，惟於九十年十一月六日內政部都市計畫委員會第五二一次會議，決議依專案小組審查意見建議，改以都市計畫法第十條規定，將本案計畫範圍以納入擴大新竹（含香山）都市計畫方式辦理。故「擴大新竹市都市計畫（高速公路新竹交流道附近地區）案」應屬市鎮計畫之主要計畫層級（且依原報部審議之計畫名稱、內容與精神，該計畫已具有細部計畫實質內容），惟當時並未配合修正法令依據，故本次亦一併變更「擴大新竹市都市計畫（高速公路新竹交流道附近地區）案」之辦理（法令）依據。

其餘未變更內容仍應以「擴大新竹市都市計畫（高速公路新竹交流道附近地區）案」計畫書圖內容為準。變更內容詳表五。

表五 變更內容明細表

編號	變更位置	變更計畫內容				變更理由
		原計畫		新計畫		
一	原計畫第五章第七節之一、開發方式及進度	範圍	開發主體	開發方式	備註	原計畫規定區段徵收方式開發地區之規模龐大，考量都市景氣、發展需求及市政府財政、行政執行力等因素，予以重劃之必要性，並依行政院增列市地重劃開發方式。
		原都市計畫建成區	地主／市府／開發商	一、開發許可 (一)住宅區變更為商業區 (二)零工三變更 二、區段徵收(住宅區變更為綠地、變電用地、道路用地；工業區變更為機關用地；道路用地變更為公(兒)用地；啟智中心專用區變更為住宅區、道路用地；公(兒)用地變更為道路用地) 三、一般徵收(原計畫劃設之公共設施) 四、都市更新(適用都市更新條例與新竹市都市更新之相關規定辦理者)	一、零工三變更依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及本計畫規定辦理，並以變更為商務專用區為原則。 二、原鐵路用地變更為道路用地者，僅使用路權，不納入區段徵收取得。 三、工業區變更為變電所用地，河道用地變更為河川區，排水溝變更為綠地，道路用地變更為住宅區部分，係配合目前實際使用現況及未來發展所需予以調整，不涉及變更回饋。	
		原都市計畫農業區、零工四、零工五、零工六	市府／地主／開發商	區段徵收		
		原非都市土地特定農業區	地主	一、開發許可(農業區) 二、區段徵收(未開闢之計畫道路、綠地) 三、征購(鐵路用地)	一、農業區之開發依「都市計畫農業區變更使用審議規範」之規定辦理。 二、鐵路用地視實際需求辦理。	
		註：原都市計畫建成區係指原都市計畫(即「高速公路新竹交流道特定區計畫」)範圍扣除農業區、零工四、零工五、零工六後所剩餘之地區。				
		範圍	開發主體	開發方式	備註	
		原都市計畫建成區	地主／市府／開發商	一、開發許可 (一)住宅區變更為商業區 (二)零工三變更 二、區段徵收、市地重劃(住宅區變更為綠地、變電用地、道路用地；工業區變更為機關用地；道路用地變更為公(兒)用地；啟智中心專用區變更為住宅區、道路用地；公(兒)用地變更為道路用地) 三、一般徵收(原計畫劃設之公共設施) 四、都市更新(適用都市更新條例與新竹市都市更新之相關規定辦理者)	一、零工三變更依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及本計畫規定辦理，並以變更為商務專用區為原則。 二、原鐵路用地變更為道路用地者，僅使用路權，不納入區段徵收取得。 三、工業區變更為變電所用地，河道用地變更為河川區，排水溝變更為綠地，道路用地變更為住宅區部分，係配合目前實際使用現況及未來發展所需予以調整，不涉及變更回饋。	
		原都市計畫農業區、零工四、零工五、零工六	市府／地主／開發商	區段徵收、市地重劃		
		原非都市土地特定農業區	地主	一、開發許可(農業區) 二、區段徵收、市地重劃(未開闢之計畫道路、綠地) 三、征購(鐵路用地)	一、農業區之開發依「都市計畫農業區變更使用審議規範」之規定辦理。 二、鐵路用地視實際需求辦理。	
		註：原都市計畫建成區係指原都市計畫(即「高速公路新竹交流道特定區計畫」)範圍扣除農業區、零工四、零工五、零工六後所剩餘之地區。				

編號	變更位置	變更計畫內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
二	原計畫第五章第七節之一、開發方式及進度	無。	(四)市地重劃(詳伍之一開發方式及進度)	為符合社會化、公平、正義原則，本計畫區公共設施用地及案之開發負擔合理，擬具市地重劃之開發方式之相關規定。
三	原計畫第五章第七節之二、財務計畫	無。	(三)市地重劃(詳伍之二財務計畫)	依據擬採市地重劃之開發方式，進行開發之評估與說明。
四	原計畫書變更都市計畫審核摘要表及第一章第三節之辦理依據	一、都市計畫法第十二條、第十六條、第二十六條。 二、依行政院八十三年六月廿七日台八十三內二四四八四號函辦理。 三、依內政部八十七年十月十九日台八十七內營字第八七〇八四五八號函辦理。	一、都市計畫法第十條。 二、依行政院八十三年六月廿七日台八十三內二四四八四號函辦理。 三、依內政部八十七年十月十九日台八十七內營字第八七〇八四五八號函辦理。	依據內政部都市計畫委員會第五二次會議調整計畫名，配合調整法令。

註：原計畫書係指新竹市政府，2003，「擴大新竹市都市計畫（高速公路新竹交流道附近地區）案」書

## 伍、事業及財務計畫

### 一、開發方式及進度

#### (一) 開發方式及開發主體

表六 各區之開發主體及開發方式表

範圍	開發主體	開發方式	備註
原都市計畫建成區	地主\市府\開發商	一、開發許可 (一) 住宅區變更為商業區 (二) 零工三變更 二、區段徵收、市地重劃(住宅區變更為綠地、變電所用地、道路用地;工業區變更為機關用地;道路用地變更為公(兒)用地;啟智中心專用區變更為住宅區、道路用地;公(兒)用地變更為道路用地) 三、一般徵收(原計畫劃設之公共設施) 四、都市更新(適用都市更新條例與新竹市都市更新之相關規定辦理者)	一、零工三變更依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及本計畫規定辦理,並以變更為商務專用區為原則。 二、原鐵路用地變更為道路用地者,僅使用路權,不納入區段徵收取得。 三、工業區變更為變電所用地,河道用地變更為河川區,排水溝變更為綠地,道路用地變更為住宅區部分,係配合目前實際使用現況及未來發展所需予以調整,不涉及變更回饋。
原都市計畫農業區、零工四、零工五、零工六	市府\地主\開發商	區段徵收、市地重劃	
原非都市土地特定農業區	地主	一、開發許可(農業區) 二、區段徵收、市地重劃(未開闢之計畫道路、綠地) 三、征購(鐵路用地)	一、農業區之開發依「都市計畫農業區變更使用審議規範」之規定辦理。 二、鐵路用地視實際需求辦理。

註：原都市計畫建成區係指原都市計畫(即「高速公路新竹交流道特定區計畫」)範圍扣除農業區、零工四、零工五、零工六後所剩餘之地區。

## (二) 市地重劃

1. 本計畫區範圍內規定以「區段徵收方式」辦理整體開發之地區，均得改採「市地重劃方式」辦理整體開發，並得依平均地權條例第五十八條規定，獎勵土地所有權人自行組織重劃會辦理之。
2. 本計畫區範圍內規定以「區段徵收方式」辦理整體開發之地區，若改採「市地重劃方式」辦理整體開發者，得依都市計畫法第十七條規定，訂定分區發展優先次序，次第訂定細部計畫建設之；或得由土地權利關係人依都市計畫法第二十四條規定，自行擬定細部計畫；其所得增設之公共設施用地應以補足本計畫區未達都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定標準之公共設施用地為優先，並應符合平均地權條例第六十條規定之十項供公共使用之用地為限，且應以另計方式將其納入重劃負擔計算。
3. 本計畫區範圍內規定以「區段徵收方式」或「市地重劃方式」辦理整體開發之公共設施用地劃設比例應一致，且該市地重劃負擔比例應依市地重劃相關法令規定辦理。
4. 本計畫區範圍內既有合法社區、聚落、零星房屋於辦理市地重劃時之處理原則如下：
  - (1) 市地重劃之範圍與內容，以市地重劃主管機關報經核定之市地重劃計畫書圖範圍與內容為準。
  - (2) 本計畫區範圍內既有合法社區、聚落或建物密集地區，原則上不納入市地重劃範圍內；至於納入市地重劃範圍內之合法房屋，得於辦理市地重劃時由市地重劃主管機關依市地重劃實施辦法之相關規定辦理。
  - (3) 經核定未納入市地重劃地區，則採開發許可方式辦理。
5. 市地重劃土地所有權人平均得分配領回之土地面積，原則上以不超過重劃範圍面積之百分之四十二作為估算財務之依據，土地所有權人平均得分配領回之土地面積的實際比例應以市地重劃主管機關報經核定之比例為準。
6. 若由土地所有權人依平均地權條例第五十八條規定採行「市地重劃方式」辦理整體開發者，得由土地權利關係人審酌實際情形，採「另行擬定細部計畫，以市地重劃方式辦理整體開發」或「逕依市地重劃相關法令規定」辦理之，惟其開發範圍不得小於一個街廓。
7. 若由土地所有權人依平均地權條例第五十八條規定採行「市地重劃方式」辦理整體開發，且以「另行擬定細部計畫，以市地重劃



方式辦理整體開發」者，其於擬定細部計畫時，除得依市地重劃實施辦法第二十八條規定增設或拓寬為八公尺計畫道路外，若擬增設公共設施用地，則以公園、兒童遊樂場、「公(兒)」、綠地、廣場、停車場等項為原則；惟應另計其公共設施用地負擔比例。

8. 若由土地所有權人依平均地權條例第五十八條規定逕依市地重劃相關法令規定採行「市地重劃方式」辦理整體開發者，若須依市地重劃實施辦法第二十八條規定增設或拓寬為八公尺道路者，應另計其公共設施用地負擔比例。

9. 開發進度(詳表七)

本計畫範圍內若改採「市地重劃方式」辦理整體開發，預定開發時程為三年辦理完成，其工作項目包括：

- (1) 都市計畫專案通盤檢討完成法定程序公告發布實施及都市計畫樁位測釘與公告。
- (2) 辦理地籍逕為分割、市地重劃範圍勘定及預估共同負擔之公共設施用地負擔比例。
- (3) 擬具市地重劃計畫書圖及報請核定、公告與反對意見處理。
- (4) 籌編經費、測量製圖及面積計算、補償費發放及提存、公共工程規劃設計。
- (5) 查定地價、編造各種清冊、工程發包施工。
- (6) 分配設計及計算負擔。
- (7) 分配結果公告及異議處理。
- (8) 地籍整理及地價換算。
- (9) 交接及清償。
- (10) 財務結算及成果報告。

## 二、財務計畫

(一) 擬辦區域範圍(詳圖一)

光復路既成社區以北、中山高速公路以東、農業區以南及新竹縣市界(柯子湖溪)以西所圍範圍，不含光復路既成社區、公道五、園區經國橋三十米道路，合計面積約一五一·二八公頃。

(二) 預定開發時間

三年。



表八 市地重劃開發費用概算表

開發費用項目	單位	數量	參考單價	複費 (萬元)	備註
一、市地重劃作業費用				18,910	
(一)地籍整理費用	公頃	151.28	25 萬元/公頃	3,782	
(二)辦理重劃必要之業務費用	公頃	151.28	100 萬元/公頃	15,128	
二、補償費用				196,941	
(一)分配之土地面積未達最小標準者之現金補償	公頃	3.72	4,141 萬元/公頃	15,405	因本計畫區有最小建築基地規模管制規定，其中住宅區10m×20m、第一種商業區5m×15m，其餘為1/3街廓或1/2街廓或全街廓；若設定土地所有權人得分配領回之土地面積為42%，則重劃前土地面積小於179m <sup>2</sup> 者，除非與其他土地所有權人合併分配，或繳納差額地價，或調整分配位次，否則只好領取現金補償；採保守估計，設定重劃前土地面積小於200m <sup>2</sup> 者均採領取現金補償方式處理，則其面積約有37,193m <sup>2</sup> ，土地所有權人約有1,603人；其現金補償額度，以民國93私有地平均公告現值約4,140.20元/m <sup>2</sup> 加四成估算。
(二)土地改良物拆遷補償費用	公頃	151.28	1,200 萬元/公頃	181,536	依地上物拆遷補償及查估作業標準估計
三、工程費用	公頃	151.28	2,200 萬元/公頃	332,816	
四、主共同管道費用	公里	5.00	30,000 萬元/公里	150,000	納入電力、電信、瓦斯、自來水、污水等系統之管線
五、貸款利息	%	5.00		104,800	以單利年息5%計算
合計				803,467	

註：本表估算費用僅供參考，實際所需開發費用以辦理市地重劃時之法令及實際費用為準。

#### (四) 土地處分方式(詳表九)

1. 土地所有權人平均得分配領回之土地面積(包括住宅區、商業區、商務專用區及部分研發策略產業區)共佔四〇·四六%，面積約六一·二一公頃(已扣除領取現金補償之面積)。
2. 公園、公(兒)、綠地、學校、道路及停車場等公共設施用地，無償登記為本府所有，共佔三六·六三%，面積約五五·四一公頃。
3. 機關用地、污水處理廠用地、交通用地及變電所用地等公共設施用地，面積約一〇·二三公頃，由本府以抵費地方式取得，並依

市地重劃實施辦法第五十四條規定處理。

4. 其餘可供建築土地共佔一六·一五%，面積約二四·四三公頃，應依市地重劃實施辦法第五十四條規定處理。

表九 市地重劃土地處分方式表

土地使用類別		面積 (公頃)	比例 (%)	備註
土地使用 分區	住宅區	14.51	9.59	土地所有權人重劃後分配 領回之土地面積，約佔市地 重劃區之40.46%(已扣除 領取現金補償者之面積)
	商業區	9.70	6.41	
	商務專用區	6.21	4.11	
	研發策略產業區	30.79	20.35	
		6.25	4.13	剩餘可標售地
	研究專業區	18.18	12.02	剩餘可標售地
	小計(A)	85.64	56.61	
讓售或有 償撥用之 公共設施 用地	機關用地	1.43	0.95	依財務計畫需要，有償或無 償撥供需地機關或讓售供 公營事業機構使用
	變電所用地	3.50	2.31	
	污水處理廠用地	1.98	1.31	
	交通用地	3.32	2.19	
	小計	10.23	6.76	
無償取得 之公共設 施用地	公園用地	5.50	3.64	
	公園用地兼兒童 遊樂場使用	2.64	1.74	
	綠地用地	13.87	9.17	
	學校用地	8.28	5.47	
	道路用地	24.05	15.90	
	停車場用地	1.07	0.71	
	小計	55.41	36.63	
總計		151.28	100.00	
土地所有權人分配 領回之土地面積(B)		61.21	40.46	市地重劃總面積之40.46%
可標售建地(A-B)		24.43	16.15	訂定底價公開標售

註：土地處分方式應以市地重劃計畫為準。

#### (五) 重劃後土地所有權人平均分配領回土地面積比例分析

本計畫區應整體開發之面積廣大，開發時間相對較長，因地形關係開發成本高，利息負擔雖因地價補償費之降低較之區段徵收減輕許多，然公共設施用地面積佔市地重劃總面積高達約四三·三九%，而為延續新竹科學工業園區高科技產業發展，提供技術轉型為以研發為主之誘因與契機，並配合新興策略型產業之發展趨勢，作為本計畫區之發展重點，引導新竹地區高科技產業建構完整的產業連結鏈，故規劃住宅區、商業區及商務專用區面積約僅三〇·四二公頃，約佔市地重劃總面積比例二〇·一〇%，研發策略產業區及研究專用區面積約五五·一二公頃，約佔市地重劃總面積比例三六·五〇%，以達成計畫目的；因此，以一般可供

建築使用之住宅區、商業區及商務專用區土地作為土地所有權人分配領回之土地面積有限，尚需分配領回部分研發策略產業區土地，然研發策略產業區及研究專用區之使用有其都市計畫土地使用分區管制之相關規定及特殊條件，衡酌上開特殊因素，未來採市地重劃方式辦理整體開發時，仍必須面對無法完全採「按原位次分配之原則」的問題，擬以市地重劃總面積之四〇·四六%，約六一·二一公頃的可供建築使用土地，作為土地所有權人平均得分配領回之土地。

#### (六) 財務分析

依市地重劃開發費用概算，若本府擬以無償方式取得機關用地、污水處理廠用地、交通用地，則可供標、讓售土地約二七·九三公頃(含研發策略產業區約六·二五公頃、研究專用區約一八·一八公頃、變更所用地約三·五〇公頃)，每平方公尺應分擔之開發成本初估約二·八八萬元；與本計畫區之土地市價相較，市地重劃之財務應可平衡。依據高科技廠商及地主意願之反應，本市地重劃區之財務能否達自償性原則，其關鍵點在於學術研究機構及高科技廠商是否願意投資土地之固定成本；準此為減輕政府投資風險，宜採分期分區辦理開發較為合理，故宜將住宅區、商業區、商務專用區及其必要公共設施用地列為優先開發。

#### (七) 財源籌措

1. 本府自行籌墊。
2. 向本市平均地權基金貸款。
3. 向中央地方建設基金貸款。
4. 由需地機關(即本府以外之目的事業主管機關、公營事業機構)籌墊。

#### (八) 處理方式

考量市場景氣狀況，都市發展需求，高科技廠商、學術研究機構投資土地固定成本與土地所有權人之意願，及本府財政、行政之執行能力，得以分期分區方式辦理市地重劃開發作業；若採分期分區開發，則將住宅區、商業區、商務專用區及其必要公共設施用地列為優先開發；另為加速地區開發建設，掌握不動產市場競爭之區位優勢，創造優質之居住生活環境，健全本市之整體發展，宜引進民間資金與管理資源，加速計畫目標之達成，且採市地重劃方式土地所有權人領回之土地比例略高於區段徵收方式。綜上評估，本案增列市地重劃方式具可行性，另若未來無法以市地重劃方式開發時將以區段徵收方式辦理。