

擬定新竹市都市計畫  
(新竹機場附近地區)  
主要計畫書

新竹市政府編製

中華民國九十五年十月

## 第一章 緒論

### 第一節 計畫緣起與目的

### 第二節 法令依據

### 第三節 計畫範圍與面積

## 第一章 緒論

### 第一節 計畫緣起與目的

#### 一、計畫緣起

為因應行政院核定「新竹科學城發展計畫」所帶來之人口、產業、交通與環保……等實質發展產生的衝擊，亦考量本市未來發展需求，及解決本市目前非都市土地過度利用的問題，新竹市政府於民國八十三年呈報行政院核准，將全市轄區納入都市計畫範圍並辦理擴大都市計畫。經考量地區特性、計畫範圍完整性、自然界線、行政區域、現有都市計畫區分佈等因素後，將現有市內非都市土地劃分為「頭前溪沿岸地區」、「新竹機場附近地區」及「香山丘陵附近地區」等三個地區，分區辦理擴大都市計畫之先期整體規劃與法定都市計畫書圖製作。本計畫即屬其中「新竹機場附近地區」之整體計畫工作。

此外，新竹漁港特定區主要計畫範圍受本案擴大都市計畫範圍橫隔於本市西北隅，本案之規劃影響其與市區間之聯絡甚鉅，且由於新竹市政府刻正積極推動「新竹市沿海十七公里觀光帶」規劃，亦有必要重新檢討其未來發展定位；是故，本案一併將「新竹漁港特定區」主要計畫納入研究範圍進行整體都市發展規劃，以促進西北地區之整體發展，落實全市未來發展願景。

#### 二、計畫目的

本案計畫目標係期望透過客觀、科學且務實的角度，來進行全區發展適宜性分析與檢討，並藉由完整專業規劃策略的運用與執行，完整建構全區發展架構與促進土地有效利用。

是故，本計畫針對新竹機場附近地區之規劃，擬達成以下目的：

- (一)預先規劃並落實新竹科學城發展計畫所需發展用地。
- (二)重新檢視與調整新竹市西北地區整體發展定位與空間發展架構。
- (三)加速機場附近地區非都市土地檢討並納入都市計畫範圍。
- (四)有效整合毗鄰都市計畫與實質環境發展。
- (五)積極引導重要觀光遊憩資源與據點之開發利用。

(六)妥適規劃海岸地區、頭前溪沿岸地區、機場禁限建地區等環境敏感地區，兼顧環境維護與都市發展，落實永續發展及土地合理利用之目標。

## 第二節 法令依據

依據內政部 93 年 4 月 30 日(93)內營字第 0930083648 號函修正「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」辦理。

依據總統府 91 年 2 月 27 日(91)華總一義字第 09100239060 號函修正「都市計畫法第十條」辦理。

### 第三節 計畫範圍與面積

#### 一、計畫位置

新竹市位處台灣地區之西北部，屬北部區域範圍。本案位於新竹市西北側與竹北市之交界處，北鄰頭前溪沿岸與竹北市交界至舊港地區、東接新竹市中心、南鄰香山丘陵，西接台灣海峽。

#### 二、研究範圍

以新竹市都市計畫西北側地區為範圍；即東至金雅里東界及新竹（含香山）都市計畫區西側界線、南與新竹（朝山地區）都市計畫區相接、西至西側沿海、北至新竹市界，涵蓋新竹機場鄰近地區（研究範圍詳圖 1-3-1 所示），研究範圍總面積約 1907.5859 公頃。

#### 三、計畫範圍

考量計畫範圍之自然界線、行政區域、地籍資料及鄰近都市計畫，規劃範圍為機場周邊原未擬定都市計畫之地區，經套疊地籍、地形測量圖及行政區域圖（里界、市界）後，本區面積約為 1,805.3079 公頃。

範圍詳述如下：

新竹機場周邊非都市土地地區係指新竹漁港特定區計畫、新竹（香山）都市計畫及新竹（朝山）都市計畫所圍成之非都市土地地區。東至本市金雅里東界、東南側鄰接「新竹（含香山）都市計畫」區之計畫範圍線、南接「新竹（朝山地區）都市計畫」區北界，西臨台灣海峽，西北與「新竹漁港特定區主要計畫」區相鄰接（但不包括「新竹漁港特定區主要計畫」範圍），北至以新竹縣市界（詳圖 1-3-2）。

## 第六章 實質發展計畫

第一節 計畫範圍、年期、性質、人口與密度

第二節 土地使用計畫

第三節 公共設施計畫

第四節 交通運輸計畫

第五節 都市防災計畫

第六節 觀光遊憩計畫

## 第六章 實質發展計畫

### 第一節 計畫範圍、年期、性質、人口與密度

本案研究範圍主要包括新竹機場辦理新訂都市計畫地區及原新竹漁港特定區二大部分，故本章實質計畫內容僅說明新竹機場週邊擬辦理新訂都市計畫內容。

#### 一、計畫位置與範圍

本計畫地區範圍東以本市金雅里與舊社里交界為界，東南接「新竹(含香山)都市計畫」區之西北界，南接「新竹(朝山地區)都市計畫」區之北界，西北臨接「新竹市漁港特定區計畫」及台灣海峽，北以新竹市與新竹縣交界為界，計畫面積約為 1805.10 公頃。

#### 二、計畫目標年

參酌「台灣北部區域計畫(第二次通盤檢討)草案」及「新竹市全市轄區納入都市計畫都市發展總量評估與研究(期末報告)」等相關上位計畫年期，以民國 110 年為計畫目標年。

#### 三、計畫性質

為配合新竹市全市轄區納入都市計畫而辦理之新訂都市計畫，屬市鎮計畫之主要計畫。

#### 四、計畫人口與居住密度

經人口推估及全市人口總量之分派結果，訂定本計畫之計畫人口為 52,500 人。依據土地使用規劃構想分配至規劃範圍內五處住宅鄰里單元，平均居住密度每公頃約 295 人。



## 第二節 土地使用計畫

配合土地使用規劃構想，各分區劃設目的與成果如下：

### 一、住宅區

本計畫配合中心成長外溢效果所劃設之新興住宅區及維護原有住宅區其合法使用權益和需求，劃設三種不同類別使用住宅區分布於機場東西側，以滿足其各使用機能。計畫面積 202.26 公頃。

### 二、商業區

本計畫配合鄰里性商業區及整體開發區位，分別於機場東北側及東南側之整體開發地區劃設第二之一種商業區各一處，引入鄰里性商業設施以提高購物便利，滿足商業服務需求。計畫面積 3.33 公頃。

### 三、零星工業區

配合原非都市土地丁種建築用地位於本計畫農業區範圍內者，經意願調查結果檢具相關文件表示仍將繼續作為工業使用，且面積規模在 5 公頃以下者，配合相關法令劃設為零星工業區。規劃結果共計劃設零星工業區二處，分別位於機場西側及東北側；計畫面積約 0.56 公頃。

### 四、遊憩區

配合本案濱海遊憩區整體規劃內容，將港南活動中心濱海沿線風景優美、交通便利、具有觀光遊憩發展潛力地區劃設為遊憩區，提供濱海遊憩事業開發使用。計畫面積約 180.62 公頃。

### 五、河川區

依頭前溪及客雅溪之河川治理線範圍與三姓公河流域現況，劃設為河川區，以利主管機關維護整治，並作為都市設計景觀元素。其中客雅溪治理線尚未公告前，先以現況劃設，待其公告後再行調整。計畫面積約 107.60 公頃。

### 六、農業區

考量發展目標與環境特性，發展區外既有農地，儘量保留作為農業區

以供都市發展儲備用地，或保留作戶外空間使用。計畫面積約 517.81 公頃。

#### 七、保護區

為維護金城湖地區之動植物生態資源，將新竹市政府依野生動物保育法公告之「新竹市濱海野生動物保護區」屬於緩衝區之金城湖地區劃為保護區，以保存自然生態。計畫面積約 10.19 公頃。

土地使用計畫如圖 6-2-1 及表 6-2-1 所示。

表6-2-1 擬定新竹市都市計畫(機場附近地區)土地使用面積分配表

項 目		面積(公頃)	百分比 1	百分比 2
土地 使用 計畫	住宅區	202.26	11.20%	20.45%
	商業區	3.33	0.19%	0.34%
	零星工業區	0.56	0.03%	0.06%
	遊憩區	180.62	10.01%	--
	農業區	517.81	28.69%	--
	河川區	107.60	5.96%	--
	保護區	10.19	0.56%	--
	小計	1022.37	56.64%	20.85%
公共 設施 用地	公園	19.55	1.08%	1.97%
	綠地	1.88	0.10%	0.19%
	體育場	6.06	0.34%	0.61%
	廣場	0.10	0.01%	0.01%
	停車場	0.95	0.03%	0.10%
	機關	0.42	0.05%	0.04%
	文中	3.59	0.20%	0.36%
	文小	3.28	0.18%	0.33%
	抽水站	0.01	0.00%	0.00%
	變電所	0.80	0.04%	0.08%
	批發市場	1.03	0.06%	0.10%
	零售市場	0.14	0.01%	0.01%
	溝渠	8.59	0.48%	0.87%
	機場	594.38	32.93%	60.11%
	垃圾掩埋場	32.88	1.82%	3.32%
	污水處理廠	17.20	0.95%	1.74%
	堤防	1.82	0.10%	0.18%
	快速道路	22.08	1.22%	2.23%
道路	67.96	3.76%	6.87%	
小計	782.73	43.36%	79.15%	
總面積		1,805.10	100.00%	--
都市發展用地		988.88		100.00%

說明：1. 都市發展用地不含農業區、河川區、保護區及遊憩區。

2. 表中所列面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

3. 百分比 1 則為各用地/總面積\*100 所得之數值。

百分比 2 則為各都市發展用地/總都市發展用地面積\*100 所得之數值。

資料來源：本計畫整理

### 第三節 公共設施與公用設備計畫

#### 一、公共設施計畫

依據人口預測發展、現況分析及未來發展需求，將公共設施依其需求劃設，而在學校用地方面，因近年來出生率下降，就學人口也逐年下降，故學校用地就以目前已有學校來劃設之。

##### (一)機場用地

配合現況新竹軍用機場劃設，屬全市性之公共設施，計畫面積 594.38 公頃。

##### (二)垃圾掩埋場

配合現況浸水垃圾掩埋場劃設，屬全市性之公共設施，計畫面積 32.88 公頃。

##### (三)污水處理場

配合現況水資源回收中心劃設，屬全市性之公共設施，計畫面積 17.20 公頃。

##### (四)體育場用地

為配合人口成長，發展體育運動，於計畫區東北側劃設體育場用地一處，屬地區性之公共設施，計畫面積 6.06 公頃。

##### (五)機關用地

配合第二警政大樓興建需要，於鄰里單元七劃設機關用地一處，屬地區性公共設施，計畫面積 0.42 公頃。

##### (六)變電所用地

配合浦雅變電所設置需要劃設變電所用地一處，屬地區性公共設施，計畫面積 0.80 公頃。

##### (七)批發市場

配合現況魚市場劃設批發市場用地一處，屬地區性公共設施，計畫面積 1.03 公頃。

##### (八)公園用地

配合全區景觀道路及都市藍帶等都市發展軸線，共劃設公園用地 19 處，屬鄰里性公共設施，計畫面積 19.55 公頃。

##### (九)綠地

為適度隔離機場與周邊土地使用，或配合農村社區土地重劃成果，配

合地形作為社區與周邊農業區之隔離空間，劃設綠地 5 處，屬鄰里性公共設施，計畫面積 1.88 公頃。

(十)廣場用地

屬鄰里性公共設施，計畫面積 0.10 公頃。

(十一)國小用地

保留原有計畫區國小用地 2 處，屬鄰里性公共設施，計畫面積 3.28 公頃。

(十二)國中用地

保留原有國中用地 1 處，屬鄰里性公共設施，計畫面積 3.59 公頃。

(十三)停車場用地

保留原農村社區土地重劃所劃設之停車場用地 2 處，屬鄰里性公共設施，計畫面積合計 0.95 公頃。

(十四)零售市場用地

配合現況士林市場範圍劃設，屬鄰里性公共設施，計畫面積合計 0.14 公頃。

(十五)抽水站用地

配合新竹市政府設置南寮地區抽水站需要劃設，屬鄰里性公共設施，計畫面積合計 0.01 公頃。

(十六)堤防用地

頭前溪沿岸與東西向快速道路間之範圍屬之，屬全市性公共設施，計畫面積合計 1.82 公頃。

表6-3-1 計畫範圍公共設施用地明細表

項目	編號	面積 (m <sup>2</sup> )	備註	
公園用地	公 1	1,513	港南農村社區土地重劃成果	
	公 2	2,422	港南農村社區土地重劃成果	
	公 3	4,569	華江橋東側公園	
	公 4	7,819	華江橋西側公園	
	公 7	21,928	鄰里單元 4	
	公 8	9,281	鄰里單元 5	
	公 9	6,847	鄰里單元 5	
	公 10	21,002	鄰里單元 6	
	公 11	9,210	鄰里單元 7	
	公 12	2,994	鄰里單元 7	
	公 13	5,159	鄰里單元 7	
	公 14	8,008	鄰里單元 7	
	公 15	3,464	鄰里單元 7	
	公 16	19,551	鄰里單元 4	
	公 17	25,948	鄰里單元 4	
	公 18	20,490	鄰里單元 7	
	公 19	25,353	鄰里單元 7	
		小計	195,216	
	綠地	綠 5	12,005	
綠 6		629	浸水農村社區土地重劃成果	
綠 7		2,701		
綠 8		2,434	鄰里單元 5	
綠 9		990	鄰里單元 6	
		小計	18,759	
體育場用地	體	60,616	鄰里單元 7	
廣場用地	廣 1	1,070	港南農村社區土地重劃成果	
	小計	1,070		
國小用地	文小 1	10,424	港南國小	
	文小 3	25,536	虎林國小	
	小計	35,960		
國中用地	文中 2	32,866	虎林國中	
停車場用地	停 2	6,508	鄰里單元五	
	停 4	3,039	鄰里單元七	
	小計	8,229		
機關用地	機 2	4,854	鄰里單元七，警察局使用	
	小計	4,854		
抽水站用地	抽	57		
變電所用地	變	8,049	供滄雅變電所使用	

項目	編號	面積 (m <sup>2</sup> )	備註
批發市場用地	批	10,328	魚市場
零售市場用地	市	1,426	士林市場
溝渠	溝	8,5869	
機場		5,948,366	新竹機場
垃圾掩埋場	垃	325,827	浸水垃圾掩埋場
污水處理廠	污	172,061	客雅水資源處理中心
堤防		18,176	

## 二、公用設備計畫

由於公用設備之設置，應由全市性角度考量進行規劃，故本計畫配合新竹市既有之上下水道系統規劃內容說明如下：

### (一)給水系統

依估算之需水量，計畫區內之用水將配合建設時程，由開發單位向自來水公司申請，並由其調配支應。

### (二)雨水下水道系統

計畫區內已有客雅溪等溪流可作為主要排水路，未來將利用計畫道路佈設排水邊溝、排水涵管等設施，利用重力引流至新竹市既有之主要排水路。

### (三)污水下水道系統

本計畫西南側鄰接新竹市污水處理廠用地，已佈設有污水主幹管；而本計畫內之鄰里單元大多為既有之建成區，可透過原有污水管線系統排放廢污水。至於新開發地區則可利用本次新訂都市計畫建議設置之次幹管與幹管分枝（詳圖 6-3-1）處理一般家庭污水，工業區部分則因本計畫區僅劃設二處低污染性之零星工業區，規模及影響甚微，故可併入家庭污水一併處理。

### (四)電力系統

依第七章推估之用電需求，本區電力系統之規劃原則說明如下：

1. 既有聚落部份以現有供電管路為基礎延伸至鄰里單元其他未發展地區。
2. 鄰里單元五、六、七內之整體開發地區配合主要道路為主輸配電線路。
3. 除整體開發地區之輸配線路以一次施工為原則外，其餘地區視開發進度由電力事業主管機關規劃增設。

## 第四節 交通運輸計畫

本計畫位於新竹市西北側，配合規劃目標與區域交通系統，建構全區道路系統，經規劃後道路系統共分為快速道路、聯外道路、主要道路、及次要道路等四個層級。(詳見表 6-4-1 及圖 6-4-1)

### 一、快速道路

快速道路面積合計約 22.08 公頃。

#### (一)1-2 號道路(台 61 號，西濱快速道路)

計畫寬度 40 公尺，現有西濱快速道路於新竹市路段部分與台 15 號省道共用，快速道路高架起點北起客雅溪口，往南至香山通往新竹縣。

#### (二)1-3 號道路(台 68 號，東西向快速道路)

現有寬度 40 至 50 公尺不等。東西向快速道路西起漁港特定區、沿新竹市北端之頭前溪向東延伸。

### 二、聯外道路

聯外道路係為聯絡計畫區與外圍地區縣市、鄉鎮重要之道路。

#### (一)1-4 號道路

計畫寬度 30-40 公尺，為機場北側之重要聯外道路，西起漁港特定區(天府路)，穿越機場部分係以地下道形式穿越，往東銜接東大路。

#### (二)2-1 號道路(台 15 線省道部分道路)

計畫寬度 30 公尺，為機場西側之重要聯外道路。北起漁港特定區，南至客雅溪口與台 64 號快速道路相接後通往新竹縣。

#### (三)2-2 號道路

計畫寬度 30 公尺，即現況東大路二段，為機場北側之重要聯外道路。

#### (四)6-1 號道路

計畫寬度 15 公尺，即現況延平路一、二段，為機場南側之重要聯外道路。西起機場南側，東至新竹市中心。

### 三、主要道路

#### (一)2-3 號道路

計畫寬度 30 公尺，為分擔延平路及範圍外台一號替代道路、中華路等三條聯外道路交通負荷；為機場東南側鄰里單元間之南北向主要道路。



## (二)3-1 號道路(吉羊路)

計畫寬度 27 公尺，係依地籍分割寬度劃設，為機場東北側之主要道路。

## (三)4-1 號道路

計畫寬度 25 公尺，依現況海埔路拓寬劃設，為通往港南風景區等濱海遊憩據點之重要東西向主要道路。

## (四)4-2 號道路

計畫寬度 25 公尺，依現況浸水北街拓寬劃設，北起延平路，南至計畫區南界，為浸水社區西側南北向主要道路。

## (五)4-3 號道路(中正路)

計畫寬度 25 公尺，為機場東北側之主要道路。

## (六)4-4 號道路

計畫寬度 25 公尺，南起吉羊路往北銜接至東西向快速道路橋下便道，構成鄰里單元七之發展邊界與體育場用地之主要出入道路。

## (七)6-1 號道路

計畫寬度 15 公尺，利用延平路為基礎作為機場西南側之重要南北向主要道路。

## (八)6-9 號道路

計畫寬度 15 公尺，為建構機場東北側鄰里單元完整主要道路系統，並做為鄰里單元之發展邊界，參酌現況聚落發展劃設。

## (九)6-19 號道路

計畫寬度 15 公尺，保留現有東大路沿機場北側彎繞路段，作為本計畫區與漁港特定區之主要聯絡道路。

## (十)7-2 號道路

計畫寬度 12 公尺，利用現況牛埔北路拓寬劃設，以作為機場東南側聚落間重要之東西向主要道路。

#### 四、次要道路

配合各鄰里單元出入需要，在主要道路系統架構下，增設八至十五公尺之次要道路系統，以提高鄰里單元之可及性。另為考慮行人通行必要，保留既有社區已留設之寬度 6 公尺以下步道。

上述道路面積合計約 67.96 公頃。

表6-4-1 計畫範圍道路編號明細表

編號	起訖點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
1-2	北起客雅西出海口，南至計畫區南界	45(不等寬)	2683	台 61 號西濱快速道路
1-3	西起漁港特定區東界，東至計畫區東界	40-50	2188	台 68 號東西向快速道路
1-4	西起漁港特定區東界，東至吉羊路	30-40	1134	天府路(含地下段)
2-1	北起漁港特定區南端，南至港南國小西側。	30	1609	台 15 號
2-2	西起吉羊路，東至計畫區東界	30	797	東大路二段
2-3	東起成功路、和平路口，南至計畫區東南界	30	3509	新劃設
3-1	北起東大路、南至中正路	27	672	吉羊路
3-2	北起三姓公溪、南至 1-2 號道路	26-8	850	新劃設
4-1	西起港南活動中心，東至台 15 號道路	25	1449	海埔路
4-2	北起機場南端，南至三姓公溪北側	25	879	新劃設
4-3	西起機場東北側，東至計畫區東界	25	756	中正路
4-4	北起東西向快速道路橋下聯絡道，南至東大路	25	556	新劃設
4-5	北起計畫範圍北側，南至 4-9 號道路	25	1473	新劃設
4-6	北起計畫範圍北側，南至 4-9 號道路	25	1450	新劃設
4-7	東起 4-5 號道路，西至遊憩區	25	815	新劃設
4-8	東起 4-5 號道路，西至遊憩區	25	921	新劃設
4-9	東起 4-5 號道路，西至遊憩區	25	800	新劃設
5-1	北起港南國小南端，南至西濱快速道路北端	20	720	台 15 號道路
6-1	西北起台 15 號道路，東到計畫區東界	15	5355	延平路二段
6-2	港南農區社區土地重劃區北側	15	478	新劃設
6-3	西北起港南國小南側，南至香雅橋北側	15	538	新劃設
6-4	北起機場東側，南至延平路	15	1166	新劃設
6-5	鄰里單元六公園用地南側	15	433	新劃設
6-6	鄰里單元六公園用地北側	15	447	新劃設
6-7	鄰里單元六公園用地西側	15	212	新劃設
6-8	鄰里單元六公園用地東側	15	315	新劃設
6-9	鄰里單元七北界	15	821	新劃設
6-10	鄰里單元七北側	15	816	新劃設
6-11	魚市場北側	15	515	新劃設
6-12	魚市場南側	15	775	新劃設
6-13	鄰里單元七西北側南北向主要道路	15	329	新劃設
6-14	鄰里單元七中北側南北向主要道路	15	365	新劃設
6-15	魚市場東側	15	639	新劃設
6-16	鄰里單元七中央南側南北向主要道路	15	388	新劃設
6-17	鄰里單元七東南側南北向主要道路	15	399	新劃設
6-19	西起漁港特定區東界、東至天府路地下道出口	15	901	東大路
6-20	北此河川區、南至 1-2 號道路	15-4	820	新劃設
7-1	西起浸水聚落東側，東至新劃設之 2-2 號道路	12	344	新劃設
7-2	北起延平路、南至計畫區南界	12	604	牛埔北路
8-1	北起漁港特定區計畫南界，南至 6-1 號道路	10	699	新劃設
8-2	港南農村社區土地重劃區中央	10	364	新劃設
8-3	華江社區中央南北向主要道路	10	577	新劃設
8-4	華江社區中央東西向主要道路	10	338	新劃設
8-6	西起虎林國中東側，南至延平路	10	688	新劃設
8-7	實踐新村中央東西向主要道路	10	435	新劃設
8-8	實踐新村西側南北向主要道路	10	211	新劃設

編號	起訖點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
8-9	實踐新村東側南北向主要道路	10	192	新劃設
8-10	南勢里西側南北向主要道路	10	65	新劃設
8-11	鄰里單元六公園用地北側	10	300	新劃設
8-12	鄰里單元六公園用地東側	10	73	新劃設
8-13	鄰里單元六公園用地南側	10	135	新劃設
8-14	鄰里單元六公園用地東側	10	306	新劃設
8-15	鄰里單元六公園用地南側	10	411	新劃設
8-16	北起 6-9 道路，東至東門大排水北側	10	321	新劃設
8-17	東門大排水南側東西向主要道路	10	163	新劃設
8-18	西起吉羊路，東至 6-16 號道路	10	387	新劃設
8-19	鄰里單元七西南側	10	348	新劃設
8-20	北起東大路，東至計畫區東界	10	341	境福街
8-21	8-20 號道路西側	10	104	新劃設
8-22	鄰里單元七西北側	10	122	新劃設
8-23	北起 6-9 號道路、南至東大路	10	353	新劃設
8-24	北起 6-9 號道路、南至 8-16 號道路	10	93	新劃設
8-25	北起 6-9 號道路、南至東門大排水	10	160	新劃設
8-26	北起 6-10 號道路、南至東大路	10	187	新劃設
8-27	北起 6-10 號道路、南至東大路	10	176	新劃設
8-28	鄰里單元七文中用地西側	10	195	新劃設
8-29	北起 8-20 號道路、南至 6-12 號道路	10	184	新劃設
8-30	北起 6-12 號道路、南至中正路	10	211	新劃設
8-31	北起 6-12 號道路、南至中正路	10	222	新劃設
其他	配合現有道路寬度及農村社區土地重劃成果，配設部分 9、8、6、5 公尺道路及寬度 4 公尺以下之人行步道	9、8、6、5、4、2		寬度 10 公尺以下道路不編號

註：上述計畫道路以實地測量或現地放樣寬度為準。

資料來源：本計畫整理

## 第五節 都市防災計畫

本計畫防災計畫主要以防災生活避難圈理念規劃，依計畫區範圍內五個鄰里單元，分別劃設防災生活避難圈，作為避難救災之行政管理參據，各避難圈域可依據其本身之區位及空間設施條件，分別訂定合適的避難救災行為，並作為相互支援的最小單位。

都市計畫通盤檢討時，應就都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討。本計畫依據上述規定劃設之防災內容如下：

### 一、防災設施與避難場所（詳表 6-5-1 及圖 6-5-1）

#### （一）救災指揮中心

指定計畫區港南國小、浸水漁港駐在所、浸水里活動中心、虎山社區活動中心、新竹市消防局大樓、第二警政大樓為救災指揮中心。

#### （二）臨時避難場所

此一層級主要以暫時收容無法直接進入中長期收容場所的避難人員為主，以等待救援的方式，經由導引進入層級較高的收容所。

指定計畫區內計畫興闢之鄰里公園、停車場與建物退縮開放空間，提供為臨時避難之場所，以提供數量多而分散的容納空間。

#### （三）中長期收容場所

此一據點劃設的目的，在於提供災後都市復健完成前，進行避難生活所需設施，因此必須擁有較完善的設施及可供蔽護的場所。就現有空間資源來看，中小學的分佈區域廣，且擁有進行災後對應活動之廣場設施，是較理想的對象。

指定計畫區內港南國小、虎林國中、虎林國小等用地，提供為中長期收容場所供，平時存放救災醫療設施及物質，災害發生後可供安置災民使用。

### 二、避難及救災動線

#### （一）緊急避難道路動線

避難道路為都市災害發生時避難逃生之用，為大量疏散避難逃生流量，以達迅速避難之目的，指定計畫區內之避難道路之道路寬度為 20 公尺以上之道路。

## (二)救援、輸送道路

救援、輸送道路為都市災害發生時，供各種救災、救助、救急、輸送等之用，使救災人車迅速到達災害發生地，指定計畫區內之救援、輸送道路寬度為 15 公尺以上之道路。

## 三、火災延燒防止地帶

指定計畫區之道路、水圳為火災延燒防止地帶，並針對道路兩側建物材質與防火植栽之相關規定說明如下：

- (一)依據建築技術規則建築設計施工編第 1 條 28 款規定，計畫區道路兩側建物材質將採混凝土、磚或空心磚、瓦、石料、鋼鐵、鋁、玻璃、玻璃纖維、礦棉、陶瓷品、砂漿、石灰及其他經中央主管建築機關認定符合耐燃一級之不因火熱引起燃繞、熔化、破裂變形及產生有害氣體之材料。
- (二)防火植栽乃具有遮斷大火延燒、輻射熱及緩衝暴風壓之功能。因此植栽樹種以耐火樹種為原則；另為防止引起公園大火延燒，公園最大綠蔽率應在 60%以下。(詳見圖 6-5-2)

表 6-5-1 防災項目及內容分析表

防災項目	調查內容	處數	面積(公頃)
防災路線	緊急道路 (20 公尺寬以上計畫道路)	17 條	-
	救援、輸送道路 (15 公尺寬以上、河岸道路)	18 條	-
防災避難場所	1. 公園	19 處	19.55
	2. 體育場所	1 處	6.06
	3. 廣場	1 處	0.10
	4. 綠地	5 處	1.88
	5. 停車場	2 處	0.95
	6. 學校	3 處	6.87
收容場所	中長期收容所	7 處	-
防災設施	1. 救災指揮中心	5 處	-
	2. 臨時避難場所	39 處	-
	3. 火災延燒防止地帶	-	-
合計	-	--	44.2002

資料來源:本計畫整理

## 第六節 觀光遊憩計畫

以現有自然環境資源整合周圍附近地區，並配合研究範圍全區觀光遊憩發展計畫，發展戶外遊憩、生態教育和旅遊服務的活動區域為主，提供豐富多樣化的觀光休閒體驗，提供民眾休閒假日的好去處，也可吸引外來遊客增進人潮。在本計畫區之中以「綠野生態博物園區」為主題，規劃三個地區供民眾使用：

### 一、港南青年活動中心

以現有港南青年活動中心為主，現已開放使用，並結合港南運河及週邊農業區，利用海濱、運河、人造沙丘等自然環境條件，具冒險性、刺激性、競賽性為特色之戶外活動場地，如風力車、沙灘車、滑板車、小型賽車、多人協力車等活動場地，強化既有設施之動態性與趣味性。同時亦可增設露營、烤肉、團康活動、會議等靜態設施。(詳圖 6-6-1)

### 二、生態濕地公園

以金城湖、海埔地及客雅溪河口為範圍，規劃以自然棲地及濕地生態環境為主題的生態濕地公園，提供各類濕地生物棲息的自然環境，作為生態教育、生物多樣性保育示範、生態觀賞的場所。主題特色則以濕地生態、生態工法河堤、生態灌溉溝渠、生態農園的展示及導覽、解說、體驗、生態維護管理為重點。(詳圖 6-6-2)

### 三、遊憩區

以海埔段為範圍，東至港北溝為界，規劃目的以配合發展濱海地區遊憩活動而劃設。並與港南風景區結合為大區域遊憩區，符合地方需求發展，提供遊憩設施發展空間。(詳圖 6-6-3)

在道路劃設方面，將當作遊憩區內的主要聯絡道路使用，且便利大型車輛進出之因素，因此劃設 25M 寬道路。

## 第七章 土地開發方式與財務計畫

### 第一節 土地開發方式與經費

### 第二節 分期分區發展計畫

### 第三節 可行性分析

## 第七章 土地開發與財務計畫

### 第一節 土地開發方式與經費

#### 一、開發主體與方式

本計畫因以機場附近舊有聚落為基礎，同時承接新竹市中心發展之新興腹地，計畫範圍應分別以不同開發方式因應之。屬本次選定作為新興發展腹地者，在各鄰里單元中以區段徵收或市地重劃二種方式開發，並選定兩個社區作為都市更新地區。而聯外交通道路系統即採一般徵收方式。

將其全區開發方式與開發主體分為下列四種分述：(圖 7-1-1)

#### (一)開發許可：

1. 適用範圍：本計畫所計畫開發之遊憩區。

(1) 最小開發規模：2 公頃以上

(2) 建蔽率、容積率、綠覆率如下表：

開發面積規模	建蔽率	容積率	綠化率	備註
2~5 公頃	40%	40%	35%以上	
5 公頃以上	40%	80%	35%以上	5 公頃以上獎勵容積加倍

(3) 基地 30% 以上應配置必要的公共設施自行興建、管理、維護。

(4) 以開發計畫區內居住人口或服務人口使用車輛預估值之 0.2 倍規劃區內停車場或停車空間。

(5) 應擬具開發計畫提市都市設計審議委員會審議通過始得開發建築。

(6) 開發計畫書應包括下列事項：

#### 1. 全區基礎調查資料

包括：(1) 精度 1/300 以內地形測量圖

(2) 自然生態資源

(3) 區內土地權屬及建物使用現況

(4) 地下水文調查

#### 2. 環境整合分析

包括：(1) 實質環境分析 (土地使用現況、交通人行動線、開放空間)

(2) 基地發展潛力與限制

(3) 相關課題與對策

#### 3. 環境影響分析 (含交通衝擊分析)



#### 4. 整體開發計畫

包括：(1)整體發展配置計畫

(2)土地利用計畫

(3)開放空間及停車空間規劃

(4)建築規劃

(5)景觀規劃

(6)防災規劃

(7)指標及解說系統

#### 5. 經營管理及財務計畫

### (二)區段徵收(或市地重劃地區)

1. 範圍：依實質計畫劃設選定之各鄰里單元全區為區段徵收實施範圍

(扣除都市更新地區及學校用地)，面積約 233.68 公頃。

2. 本計畫區範圍內既有合法社區、聚落、零星房屋於辦理區段徵收時之彈性處理原則如下：

(1)區段徵收之範圍與內容，應以區段徵收主管機關報經核定之區段徵收計畫書範圍與內容為準。

(2)範圍既有合法社區、聚落或建物密集地區，原則上建議不納入區段徵收範圍，至於納入區段徵收範圍之合法房屋，在不妨礙都市計畫及區段徵收計畫原則下，得由區段徵收主管機關於辦理區段徵收時按原位置分配之。

(3)經核定不納入區段徵收地區，則比照已發展區採用開發回饋方式辦理。

3. 區段徵收之抵價地發還比例係以 40%為財務估算依據，實際之抵價地發還比例應以區段徵收主管機關報經核定之比例為準。其財務評估結果在抵價地發還 40%情況下，應可完全自償；並可視投資開發者之財務能力分期分區開發。

4. 指定區段徵收範圍亦可由土地所有權人依市地重劃相關規定，以市地重劃方式開發。

#### 5. 工作項目

本計畫區段徵收之預定時程為四年，其工作項目包括：

- (1) 完成都市計畫程序
- (2) 都市計畫釘樁作業
- (3) 區段徵收範圍測定及擬定區段徵收計畫書圖
- (4) 區段徵收公告、申領抵價地審理、補償費發放及提存、產權囑託登記
- (5) 公共工程規劃設計及施工發包
- (6) 地籍整理及配地作業
- (7) 財務結算、政府取得剩餘可建築土地等七項。

### (三)一般徵收地區

為建立全市完整之道路交通系統，本次新訂都市計畫劃設多條聯外及主要道路部分，以及包括區域型大型公共設施及客雅溪等大規模之水域整治、堤防工程等，亦應由中央主管機關及新竹市政府依權責分別辦理。

### (四)鼓勵都市更新地區

經本計畫指定為鼓勵辦理都市更新之天祥社區及南勢社區範圍，得由公私部門土地所有權人、開發商、或新竹市政府優先依「都市更新條例」及新竹市都市更新之相關規定辦理，以改善居住環境品質。若未以都市更新方式開發時，得由新竹市政府依已發展區之相關規定開發。

表 7-1-1 開發方式及開發主體實施範圍說明表

開發方式	實施範圍	開發主體	開發進度
開發許可	遊憩區	地主/開發商	1. 視政府財務負擔能力調整。 2. 訂定獎勵措施鼓勵民間參與開發建設。
區段徵收(或市地重劃)	鄰里單元3至7(除一般徵收及都市更新範圍外)	新竹市政府 或土地所有權人	1. 由政府辦理時視政府舉債能力及全市開發進度調整。 2. 訂定獎勵措施鼓勵民間於五年內開發。
爭取專案補助，採一般徵收	尚未開闢之聯外道路及全市性公共設施： 1. 含新劃設、尚未開闢之聯外道路(如新劃設之西濱快速道路、天府路、3-14號道路等)。 2. 其他大型公共設施如污水處理場、河川溝渠等。	新竹市政府	1. 視政府財務負擔能力調整。 2. 爭取專案補助。
鼓勵都市更新	南勢社區及天祥社區	新竹市政府 或土地所有權人	1. 視政府財務負擔能力調整。 2. 訂定獎勵措施鼓勵民間於五年內參與開發建設。

註：已開闢之公共設施不列入。

## 二、區段徵收

### (一)區段徵收範圍與面積

依「新訂或擴大都市計畫執行要點」第九點規定略以：都市計畫之新訂或擴大，除特殊原因報院核准者外，應以區段徵收方式辦理開發，故本擴大都市計畫原則上全區均應以區段徵收方式開發。但依內政部九十二年一月十四日台內營字第○九二○○八四○七七號函示內容第五點規定略以：現有聚落合法建物密集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…，為如經審定免辦理區段徵收者，仍應有適當之自願捐贈回饋措施，納入計畫書規定，以符合開發許可之精神及社會公平正義原則。

準此，經考量發展現況與產權、公共設施類型與設置目的等因素後，依實質計畫劃設選定之各鄰里單元全區為區段徵收實施範圍(扣除都市更新地區及學校用地)，面積約 233.68 公頃。實際區段徵收實施範圍仍應以主管機關報奉核定後之範圍為準。

### (二)土地配置計畫

考慮區段徵收地區環境需求及全區都市設計成果，區段徵收地區除住宅區外另配設公共設施。區段徵收範圍內之土地使用配置如表 7-1-2 所示。

### (三)事業及財務計畫

#### 1. 開發方式及開發主體

依前述說明，新訂或擴大都市計畫除符合內政部九十二年一月十四日台內營字第○九二○○八四○七七號函示之條件，並報經中央主管機關核准者得以其他方式開發外，應以「區段徵收」方式開發。

現行區段徵收相關法令規定，區段徵收之開發主體為縣(市)政府，故本案擴大都市計畫區段徵收之開發主體為新竹市政府。

#### 2. 分期分區發展

因本案辦理區段徵收規模不大，為有效促進整體發展，宜一次全區分期開發。參考相關辦理案例，全案預計分期 4 年開發完成。惟為考慮民間辦理可行性，亦可依鄰里單元區分為五處，以降低民間開發商須籌措資金的財務門檻。

表 7-1-2 區段徵收範圍內土地使用分配表

單位：公頃

地區別		鄰里三	鄰里四	鄰里五	鄰里六	鄰里七	面積	百分比
有償土地	住宅區	31.76	18.7	28.47	31.16	47.22	157.31	67%
	商業區	0	0	1.63	0	1.7	3.33	1%
	變電所用地	0	0	0	0	0.8	0.8	0.5%
	機關用地	0	0	0.15	0	0.49	0.64	0.5%
	小計	31.76	18.7	30.25	31.16	50.21	162.08	69%
無償提供之公共設施用地	體育場	0	0	0	0	6.06	6.06	3%
	公園	2.41	7.59	5.79	2.1	7.52	25.41	11%
	廣場	0.1	0.1	0.11	0	0	0.31	0.5%
	綠地	0.54	0.03	0.39	0.1	0	1.06	0%
	兒童遊戲場	0.74	0.35	1.05	0.76	0.94	3.84	1%
	停車場	0	0.1	0.76	0	0.3	1.16	0.5%
	河道溝渠	0	0	1.36	0	0.68	2.04	0.5%
	市場	0	0	0	0	0.14	0.14	0%
	批發市場	0	0	0	0	1.03	1.03	0.5%
	道路	6.1	3.3	3.64	4.42	13.09	30.55	14%
	小計	9.89	11.47	13.10	7.38	29.76	71.6	31%
合計	41.65	30.17	43.35	38.54	79.97	233.68	100%	

註：上表面積已扣除都市更新地區及學校用地面積

### 3. 實施進度

本計畫區段徵收之預定開發時程為四年，其工作項目包括（1）完成都市計畫程序，（2）都市計畫釘樁作業，（3）區段徵收範圍測定及擬定區段徵收計畫書圖，（4）區段徵收公告、申領抵價地審理、補償費發放及提存、產權囑託登記，（5）公共工程規劃設計及施工發包，（6）地籍整理及配地作業，（7）財務結算、政府取得剩餘可建築土地，等七項。

至於標讓售年期則分別以五年及十年估算，其財務評估結果均顯示若本案開發後之土地標讓售價格可達平均水準時，將可達到財務自償。

表 7-1-3 區段徵收開發進度表

項目別 \ 年別	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年
1 完成都市計畫程序	*****			
2 都市計畫釘樁作業		*****		
3 區段徵收範圍測定及擬定區段徵收計畫書圖	*****	*****		
4 區段徵收公告、申領抵價地審理、補償費發放及提存、產權囑託登記		*****	***	
5 公共工程規劃設計及施工發包		*****	*****	****
6 地籍整理及配地作業			*****	***
7 財務結算、政府取得剩餘可建築土地				*****

註：實際進度由開發主管機關視實際行況酌予調整。

#### 4. 財務計畫：

##### (1) 區段徵收財務可行性評估前提說明

A：區內公有土地參與區段徵收分為無償與有償作價二種，其中無償部分係指已開闢使用之道路及溝渠，本計畫區內之面積約為 3.89 公頃；其餘屬有償部分，假設其領地比例與區內問卷調查成果相同約為 55%，其餘以公告現值作價納入評估。

B：區段徵收範圍內無曾辦理重劃地區，因此抵價地面積皆以區段徵收面積之四成計算。

C：依問卷調查統計成果，假設計畫區內土地所有人申領抵價地比例為 55%。

D：區段徵收工程以四年完成估算，標售期以五年估算。

##### (2) 區段徵收成本估算

總成本包括行政作業費、地價與地上物補償費、公共工程費用、公用事業地下管線分攤費用及利息等，以五年標售期為例，所需之總費用約 213.17 億元(見表 7-1-4)。各項成本估算說明如下：

表 7-1-4 總作業費用統計表

費用項目	總價(千元)
行政作業費	186,944
地價與地上物補償費	12,852,400
公共工程費	3,344,659
公用事業地下管道分攤費	669,405
五年利率(5%)	4,263,352
總計	21,316,760

資料來源：本計畫整理

## A：土地整理與行政作業費

土地整理與行政作業費包括地籍整理及相關業務費等，其中公共工程及設施規劃設計監造費按直接工程費的5%計算，合計約13,596萬元。(見表7-1-5)

表 7-1-5 土地整理與行政作業費

行政作業及規劃費	單價(千元/公頃)	面積(公頃)	總價(千元)
1. 地籍整理費用	200	233.68	46,736
2. 其他業務費用	600	233.68	140,208
合 計	--	--	186,944

資料來源：本計畫整理

## B：地上物補償費

地上物補償費除建物、農作物、土地改良物拆遷補償費與遷移費外，尚包括房租補助以及自動拆遷獎勵金、救濟金等，以每公頃1,100萬元估算(新竹交流道案以1,200萬元估算/公頃)，需25.70億。地價補償費部分，有償公有地部分依全區平均公告現值作價，私有土地部分則加四成估算，合計需要地價補償費102.8億。

## C：公共設施費用

公共設施費用區分為直接工程費、工程管理監造費、工程預備費等項，各項費用說明如后(見表7-1-6)，合計公共工程費用約需33.45億。

表 7-1-6 公共設施工程費用統計表

費用項目	單價(千元/公頃)	面積(公頃)	總價(千元)
1. 直接工程費			
整地	300	233.28	70,014
道路	15,000	30.55	458,250
停車場用地	20,000	1.16	23,200
鄰里公園	20,000	25.41	508,200
市場(含批發市場)	20,000	1.17	23,400
綠地	20,000	1.06	21,200
廣場	20,000	0.31	6,200
兒童遊戲場用地	20,000	3.84	76,800
體育場用地	-	6.06	-
雨水下水道			
下水道	1,000	114.92	114,917
雨水截流管線	20	22983.40	459,668

小計			574,585
污水下水道	22	17400.00	382,800
直接工程費小計			2,719,234
2. 工程管理費(包括工程規劃設計監造)(直接工程費之13%)			353,501
3. 工程預備費(直接工程費之10%)			271,924
合計			3,344,659

資料來源：本計畫整理

## D：公用事業地下管道分攤費用

因應新社區的開發，對於自來水、電力等公用事業新設管線之需求，比照竹北斗崙擴大都市計畫案估算，其經費分擔約 6.69 億元。

## E：貸款利息

貸款利息支出以年利率 5% 複利保守估計，包括五年標售期之總利息約為 43.49 億元。但因公共工程完工後即可預售或標讓售可建築用地，故實際上支利息支出應較估算數量少。

## (3) 標讓售收入

本區可標讓售土地包括住宅區、商業區、變電所用地與機關用地等，參考鄰近地區近年成交地價（表 11-2-6）與新竹市全市住宅區與商業區土地價格估算，則標讓售收入約為 167.20 億（表 7-1-7）。

表 7-1-7 標讓售收入統計表

標售土地	面積(公頃)	單價(元/m <sup>2</sup> )	複價(千元)
住宅區	70.78	44,600	31,567,880
商業區	1.49	116,300	1,732,870
小計	72.27		33,300,750
<b>讓售土地</b>			--
變電所專用區	0.80	44,600	356,800
機關	0.64	44,600	285,440
小計	1.44		642,240
合計	73.71		33,942,990

## (4) 財務評估結果

以五年標售完成估算，則本區段徵收尚可盈餘 12.63 億元。



### (5)財源籌措：

本區段徵收若由公部門辦理時，其財源籌措可由以下三種途徑籌措：

- A：臺灣省各縣市實施平均地權基金。
- B：臺灣省建設基金。
- C：公民營行庫借貸。

區段徵收作業除由市政府主辦或委由民間辦理地籍整理、測量等相關作業外，並可參酌其他縣市案例由民間參與投資，減輕政府興辦公共事業之財務壓力。

## 三、市地重劃

為善用民間力量參與地方建設，減低政府開發壓力，本案經初步評估亦可以市地重劃方式辦理，透過市地重劃財務評估驗證後顯示，本案應具市地重劃財務可行性。相關假設財務假設條件及評估結果說明如下：

### (一)評估假設條件

1. 開發範圍與內容比照區段徵收作業。
2. 開發期程亦以四年估算，因重劃後土地大部份發還原所有權人或開發者，土地去化問題較單純。
3. 利率以年利率 5%計算。
4. 體育場用地由政府有償取得。
5. 重劃後地價比照區段徵收財務評估，以住宅區單價 44,600 元/m<sup>2</sup>，商業區單價 116,300 元/m<sup>2</sup>。變電所與機關用地則比照住宅區地價估算。

### (二)財務評估試算

#### 1. 選取範圍及土地使用配置

除納入上述區段徵收範圍外，本計畫另試算加計以開發區之鄰里性公共設施用地發現，若納入鄰里性公共設施，則總負擔將高達 63%，已不具財務可行性。故市地重劃實施範圍應與區段徵收相同。市地重劃地區之土地使用面積分配如表 7-1-2 所示。

#### 2. 負擔比例

依「平均地權條例施行細則」之相關規定估算結果，本區之公共設施負擔比為 46.75%，費用負擔比為 8.85%，合計總負擔比例為 55.59%，則土地所有權人可領回土地面積平均比例為 44.41%。(表 7-1-8 所示)

表 7-1-8 市地重劃負擔比例估算表

項目	數量	單位
總面積	233.68	公頃
有償公有土地面積	20.59	公頃
無償公有土地面積	3.89	公頃
公共設施負擔比例	29.72%	
費用負擔比例	5.65%	
總負擔比例	<b>35.37%</b>	
領回土地比例	64.63%	
重劃後平均地價	48,105	元/m <sup>2</sup>

資料來源：本計畫整理

## 第二節 分期分區發展計畫

一、本新訂都市計畫面積一千八百餘公頃，其中都市發展用地亦廣達 983.15 公頃，為使公共投資能次第發揮最大效用，參酌「都市計畫法」第 17 條之規定，訂定分期分區發展計畫。爰此，本擴大都市計畫擬劃設優先發展區及後期發展區二種（參閱圖 7-2-1）。

### （一）優先發展區

以鄰里單元三～鄰里單元七及全市性公共設施為主，包括住宅區、商業區、公園、國民中小學、主要道路及體育場用地等，未來應由新竹市政府徵收或辦理整體開發者。

### （二）後期發展區

包括尚未完成協商之西濱快速道路後 800 公尺段、堤防用地及涉及一般徵收區、天府路地下化工程等，可視與其他主管機關協商進度辦理。

## 二、分區發展優先次序

### （一）優先發展區

為帶動地方發展建設，選定鄰里單元三～七等區段徵收範圍為優先發展地區，應於細部計畫佈實施後五年內進行開發建設。

### （二）後期發展區

為避免對政府財力造成過重之負擔，後期發展區應俟優先發展區開發建設達百分之八十以上，或市政府取得相關經費補助後辦理。

### 第三節 可行性分析

#### 一、區段徵收

##### (一)財務可行性分析

依前述財務可行性分析結果可知，本案辦理區段徵收開發，經評估其可標讓售土地之平均底價低於現況市價，代表本案具財務可行性。融資方面，則可由平均地權基金、臺灣省建設基金或向公民營行庫借貸，以籌足所需之開發資金。

##### (二)土地所有權人意願可行性分析

問卷調查成果顯示，反對區段徵收（或一切開發）者9人，僅佔回收比例之4.68%，顯示本區絕大多數土地所有權人贊成開發。

##### (三)技術可行性分析

區段徵收作業於國內已有三十餘年之實施經驗，故在技術及工程上皆無執行困難。惟為考量地方政府人力限制，亦可依「委託事業機構法人或學術團體辦理區段徵收業務辦法」委外辦理。

#### 二、市地重劃

本案列入市地重劃開發方式主要目的在提供民間參與開發機會，並可達到降低政府開發壓力之雙重目標，故若重劃後地主領回土地比例高於區段徵收（40%）則具有相對優勢。

#### 三、結論

經從財務、技術、居民意願等項度綜合評估後，初步判定本案之區段徵收應具有相當之可行性，惟實際辦理時，應就區段徵收範圍、主辦單位財源籌措能力、發還抵價地比例及不動產市場等因素再予審慎評估。而市地重劃方式開發，經過評估之後，因地主平均領回土地比例約為44.27%，應已具有財務可行性。