

變更芎林都市計畫(第三次通盤檢討)  
再提會討論案(涉及區段徵收範圍部分)書

擬定機關：芎林鄉公所  
中華民國九十九年三月

# 新竹縣 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更芎林都市計畫(第三次通盤檢討)再提會討論案 (涉及區段徵收範圍部分)案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第二十六條	
變 更 都 市 計 畫 機 關	芎林鄉公所	
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	公 告 徵 求 意 見	85.12.01 85.12.30 止公告 30 天 刊登 85.12.01 中國時報
	公 開 展 覽	88.06.09 88.07.08 止公開展覽 30 天 刊登 88.06.09 聯合報
	說 明 會	88.06.25 於芎林鄉公所舉行
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳人民團體陳情意見表	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	鄉 級	91.07.16 第 1 次會議通過 91.08.07 第 2 次會議通過 91.10.09 第 3 次會議通過
	縣 級	92.03.07 第 162 次會議通過
	部 級	94.02.22 第 603 次會議通過 97.04.01 第 679 次會議通過

## 目 錄

壹、前言.....	1
貳、法令依據.....	1
參、變更位置.....	1
肆、變更理由.....	1
伍、變更內容.....	3
陸、部都委會決議附帶說明.....	3
柒、事業及財務計畫.....	4
捌、區段徵收辦理情形說明.....	5
附件一 新竹縣政府區段徵收可行性報告函.....	13
附件二 新竹縣政府區段徵收範圍土地及徵收土地改良物公告函.....	18

## 表 目 錄

表一 變更芎林都市計畫(第三次通盤檢討)再提會討論案(涉及區段徵收範圍部分)變更內容明細表.....	8
表二 變更芎林都市計畫(第三次通盤檢討)再提會討論案(涉及區段徵收範圍部分)前後土地使用計畫面積表.....	9
表三 變更芎林都市計畫(第三次通盤檢討)再提會討論案(涉及區段徵收範圍部分)土地使用分區管制要點對照表.....	10
表四 區段徵收成本估算表.....	11
表五 區段徵收土地面積分配表.....	12
表六 區段徵收領回抵價地與標讓售土地平均底價之關聯分析表.....	12

## 圖 目 錄

圖一 變更芎林都市計畫(第三次通盤檢討)再提會討論案(涉及區段徵收範圍部分)變更位置示意圖.....	6
圖二 變更芎林都市計畫(第三次通盤檢討)再提會討論案(涉及區段徵收範圍部分)防救災示意圖.....	7

## 壹、前言

變更芎林都市計畫(第三次通盤檢討)案，前經 91 年 7 月 30 日內政部都市計畫委員會第 539 次會議審決，除原芎林鄉都市計畫委員會審議完竣之變更內容明細表第八案，因尚未獲致具體決議，暫予保留另案專案辦理外，其餘部分為避免延宕核定時程請縣政府先行層報核定。該第三次通盤檢討案，新竹縣政府於 92 年 3 月 14 日發布實施。

本暫予保留再提會討論案，(係變更芎林都市計畫(第三次通盤檢討)案，原芎林鄉都市計畫委員會審議完竣之變更內容明細表第八案)共計 3 個變更案，並於 94 年 2 月 22 日經內政部都市計畫委員會第 603 次會議通過，其中變更內容明細表第三案(高速公路變更為農業區)，因未涉及區段徵收範圍及避免影響民眾權益，故先於 95 年 6 月 16 日發布實施。其餘部分因涉及區段徵收範圍，故依 94 年 2 月 22 日經內政部都市計畫委員會第 603 次會議紀錄：「須先行依土地徵收條例第四條規定，先行辦理區段徵收及依土地徵收條例第二十條第一項、第三項但書規定辦理後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到三年內完成者，請新竹縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。」

另因本案位於自來水水源、水質、水量保護區，依規定需先行辦理環境影響評估，該項評估作業時間冗長，故新竹縣政府於 97 年 2 月 18 日向內政部提出申請延長開發期程 2 年，並經 97 年 4 月 1 日內政部都市計畫委員會第 679 次會議決議，同意新竹縣政府申請延長開發期程。

爰此，新竹縣政府業依上述相關決議於 99 年 1 月 15 日完成辦理區段徵收前期相關作業及公告，故依 94 年 2 月 22 日經內政部都市計畫委員會第 603 次會議紀錄，製作計畫書、圖報請內政部核定。

## 貳、法令依據

都市計畫法第二十六條。

## 參、變更位置

計畫區西側之部分農業區(詳圖一)。

## 肆、變更理由

一、配合人口成長趨勢及計畫年期調整，本計畫區已呈現成長之現象，而人口成長的增加量可藉由未來建設計畫的影響逐一剖析如下：

(一)週邊人口磁吸效應

芎林都市計畫地區經本次檢討變更完成後，區內公共設施、文教設施以及都市基盤設施均已大幅改善，而提升生活品質，且因週邊交通動線系統之可及性效應而刺激人口集中移動，故將對計畫區週邊人口產生磁吸現象，增加本計畫區之人口總數。

## (二)學術、產業建設計畫之效應

大華技術學院為都市計畫區內現有之大學院校，其學生人數約一萬一千人，致計畫區內之發展用地已無法容納該校師生發展之需求，且交通大學亦預計未來五年內於本鄉設立一百公頃大學城計畫，學生總數約兩萬人，更彰顯現況都市計畫內發展用地面積之不足。

清華大學預定地距本都市計畫區約十公里，預估學生規模約三千人，以及目前建校中且距本計畫區約十五公里之台灣大學和在竹北市設校之台灣科技大學，皆可能受到本鄉之鄉村生活環境吸引部份學生與教職活動人口移入。

部份新竹市人口，因腹地不足且發展受限，道路寬度不足使得市區交通量過大而無法負荷，造成各項生活的不便；以及工業技術研究院的高科技人才部份居住於本鄉非都市計畫區，未來皆可能因生活品質較高而吸引進入本鄉都市計畫區居住。

上述之相關建設計畫，均對本計畫區直接產生外移人口效應以及間接流動人口遷移影響，而此皆為跳脫人口成長趨勢所預測之數值，因此推估較原預期計畫人口數 6000 人增加 3000 人，故作為人口之調整依據。

- 二、配合計畫年期、人口調整及未來發展需要變更部分農業區為都市發展用地。
- 三、為配合實際需要，予以修訂部分土地使用分區管制要點。
- 四、本鄉都市計畫區呈東北高，西南低之地勢，橫貫其中計有東山溪及下山大圳，都市計畫區邊緣尚有九芎林溪，其水文特徵為河川洪水量多、流域寬度狹窄、溪流端急曲折而直流，但於豪雨期間，山區大量雨水會流入東山溪，保障平地之都市計畫區之安全。而平地部份則有農田水利會之下山大圳，其寬度達五公尺，寬達三公尺，故周邊地區雨水並不會進入現有變更區。九芎林溪貫穿本鄉中水坑村、非都市計畫區及都市計畫區邊緣，而排入頭前溪，未排入上述兩條溪之雨水則排入九芎林溪，因其寬度達二十公尺，因此，排水量足以負荷。
- 五、為加強都市計畫避難場所設施及路線之設計，都市防災計畫應納入考量，本案計畫區將依都市防災概念建立防救災據點、防救災

路線及緊急疏散方向，作為民眾遭遇不可抗拒之緊急災害時，對於避難場所及逃生路線能有所參考（詳圖二）。

#### (一)防救災據點

災害發生時，主要以都市發展用地範圍內之學校用地、公園、兒童遊樂場及外圍農業區、保護區等空曠場地為防救災避難場所，並以芎林鄉公所為防救災指揮中心；消防隊為防救災警察消防據點。另外考量避難民眾之存活條件，故並須確保飲用水源(如緊急供水站等)。

#### (二)防救災路線

主要以區內之 12M 以上聯外及主要道路作為防救災路線，並建議加強建物、橋墩、道路等之安全標準，且應大規模設置避難場所與避難路線之指示牌、標示牌。

#### (三)疏散方向

原則上以都市發展用地外圍之空曠地區(如農業區、保護區)或都市永久性空地(如學校用地、公園用地、兒童遊樂場用地等)為緊急疏散方向。

#### (四)緊急醫療及通訊系統

每個村里應設置救護班與地區診所醫院建立互動，並擴大與區域醫院聯繫，建立具層級性緊急醫療系統。防救災行政體系應建立無線網路通訊系統，組織一個監控中心，可連結交通、能源管線、醫療機構等系統，並且形成完善對外資訊通報系統。

## 伍、變更內容

- 一、計畫人口由 6,000 人調整至 9,000 人。(詳表一)
- 二、變更部分農業區(19.10 公頃)為住宅區(一)(10.05 公頃)、機關用地(0.50 公頃)、公園用地(1.73 公頃)、兒童遊樂場用地(0.11 公頃)、停車場用地(0.67 公頃)、市場用地(0.20 公頃)、廣場用地(0.28 公頃)、綠地(0.79 公頃，為配合本計畫區段徵收開發需要，得於綠地用地上，作為現存廟宇之安置)、環保設施用地(0.49 公頃)、車站用地(0.15 公頃)及道路用地(4.13 公頃)。並規定須以區段徵收方式開發。且原計畫之停車場用地(一)，一併納入區段徵收範圍。(詳表一、表二)
- 三、修訂土地使用分區管制要點。(詳表三)

## 陸、部都委會決議附帶說明

- 一、請新竹縣政府另依土地徵收條例第四條規定，先行辦理區段徵收

及依土地徵收條例第二十一條第一項、第三項但書規定辦理後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到三年內完成者，請新竹縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

- 二、委員會審議通過紀錄文到三年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。
- 三、有關環境影響評估部分應依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」相關規定辦理。

## 柒、事業及財務計畫

本案以區段徵收方式辦理開發，變更內容為變更農業區為住宅區、機關用地、公園用地、兒童遊樂場用地、停車場用地、廣場用地、市場用地、綠地、環保設施用地、車站用地、道路用地等，相關評估及經費分述如下（詳附件一）：

### 一、區段徵收財務可行性評估前提說明

- （一）本區區段徵收暫以土地所有權人領回抵價地比例百分之百計算，於區段徵收開發成本面及敏感性分析時，再行各別分析土地有權人領回抵價地比例從百分之百至百分之五十之財務狀況。
- （二）本案預計發還土地所有權人抵價地面積比例為徵收私有土地總面積之百分之四十估算，其實際抵價地比例應視辦理開發當時經主管機關核定之區段徵收計畫為準。
- （三）考量本區徵收之成本收益計價基準會因時間變動而有所不同，本評估案應以立即可辦理區段徵收，並於5年內完成區段徵收估算，以符合財務可行性之保守原則。
- （四）辦理區段徵收開發，其財務係以自償為原則，本案係以所有土地全部標售惟評估基準，以回收開發經費。

### 二、區段徵收成本估算（詳表四）。

### 三、區段徵收土地面積分配（詳表五）。

### 四、區段徵收開發成本面及敏感性分析（詳表六）。

### 五、小結

- （一）本案財務經可行性評估後，案依土地所有權人領回抵價地比例不同，其可標讓售土地之每坪負擔開發成本平均底價，均需九萬三千元以上。
- （二）本案住宅區僅佔全區區段徵收面積52.6%，建議降低公共設施比例，以增加財務可行性。
- （三）本案區段徵收部分地區地勢高低差距甚大，應依高程確實

估算填土數量，計算開發費用以符實際。

## 捌、區段徵收辦理情形說明

本案土地開發方式採區段徵收作業進行，其相關作業進度說明如下（詳附件二）：

### 一、依據：

- （一）奉內政部 98 年 11 月 26 日內授中辦地字第 0980726056 號函核准徵收。
- （二）土地徵收條例第 4、18、24 條規定辦理。

### 二、公告：

- （一）公告期間：自民國 98 年 12 月 17 日起至 99 年 1 月 15 日止計 30 日。
- （二）本案區段徵收範圍包括綠獅段 423 地號等 231 筆私有土地，合計面積 18.4001 公頃，區段徵收計畫書、區段徵收範圍地籍圖及地價補償費清冊、建築改良徵收補償費清冊、工廠機具設備及水產物、畜禽類遷移費清冊、農漁林作物徵收補償費清冊、墳墓遷葬廢清冊及相關救濟金清冊等資料，陳列於新竹縣政府（地政處）、芎林鄉公所及竹東地政事務所公告欄以及新竹縣府地政處網站。

### 三、受理申領抵價地時間、地點：

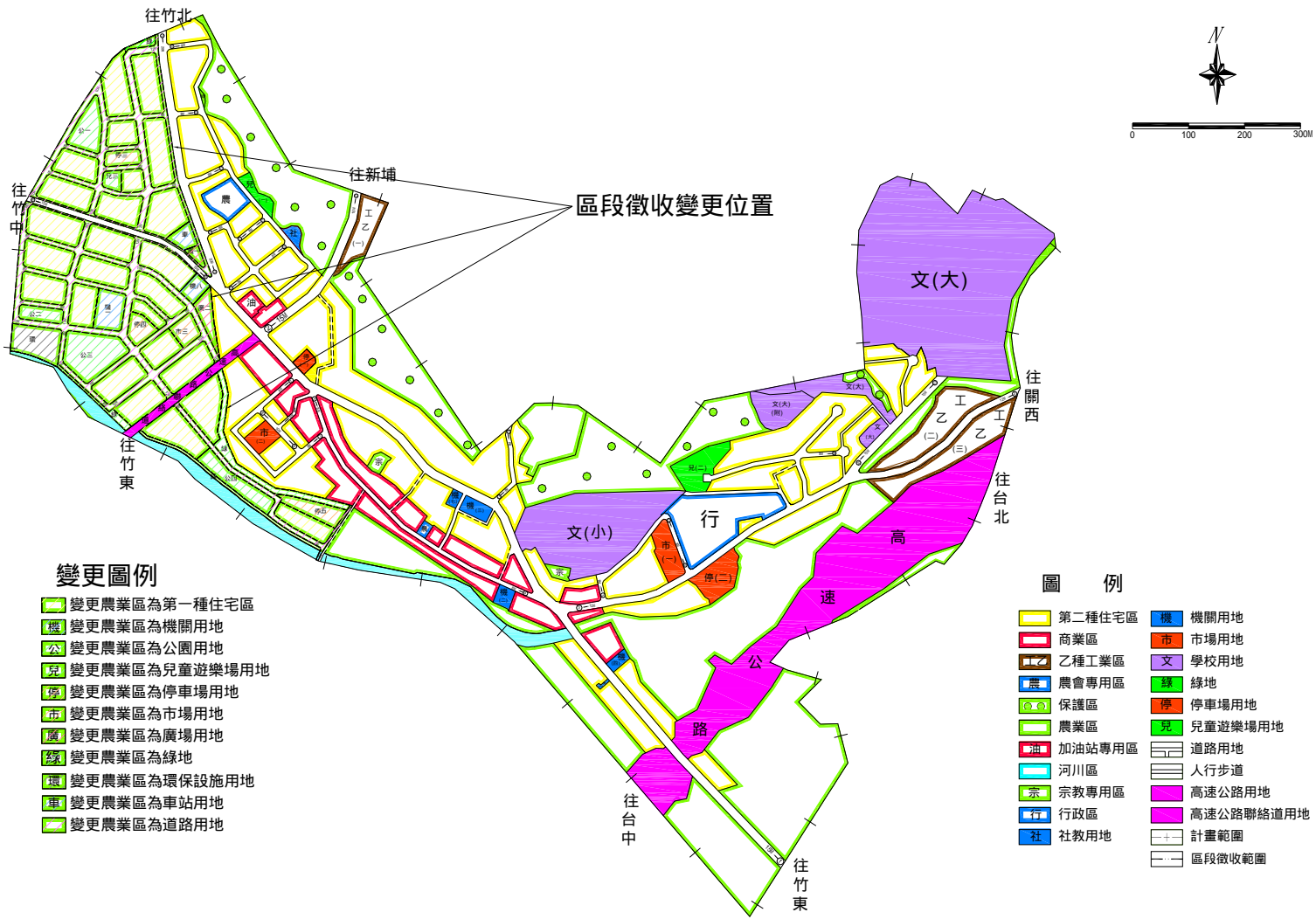
- （一）日期：98 年 12 月 17 日起至 99 年 1 月 15 日止。
- （二）時間：星期一至星期六每日上午 9 時至 12 時，下午 13 時至 16 時止。
- （三）地點：芎林鄉文林集會所（新竹縣芎林鄉文山路 327 號），並設有專人輔導及解說。

### 四、發放地上物補償費及地價補償費時間、地點：

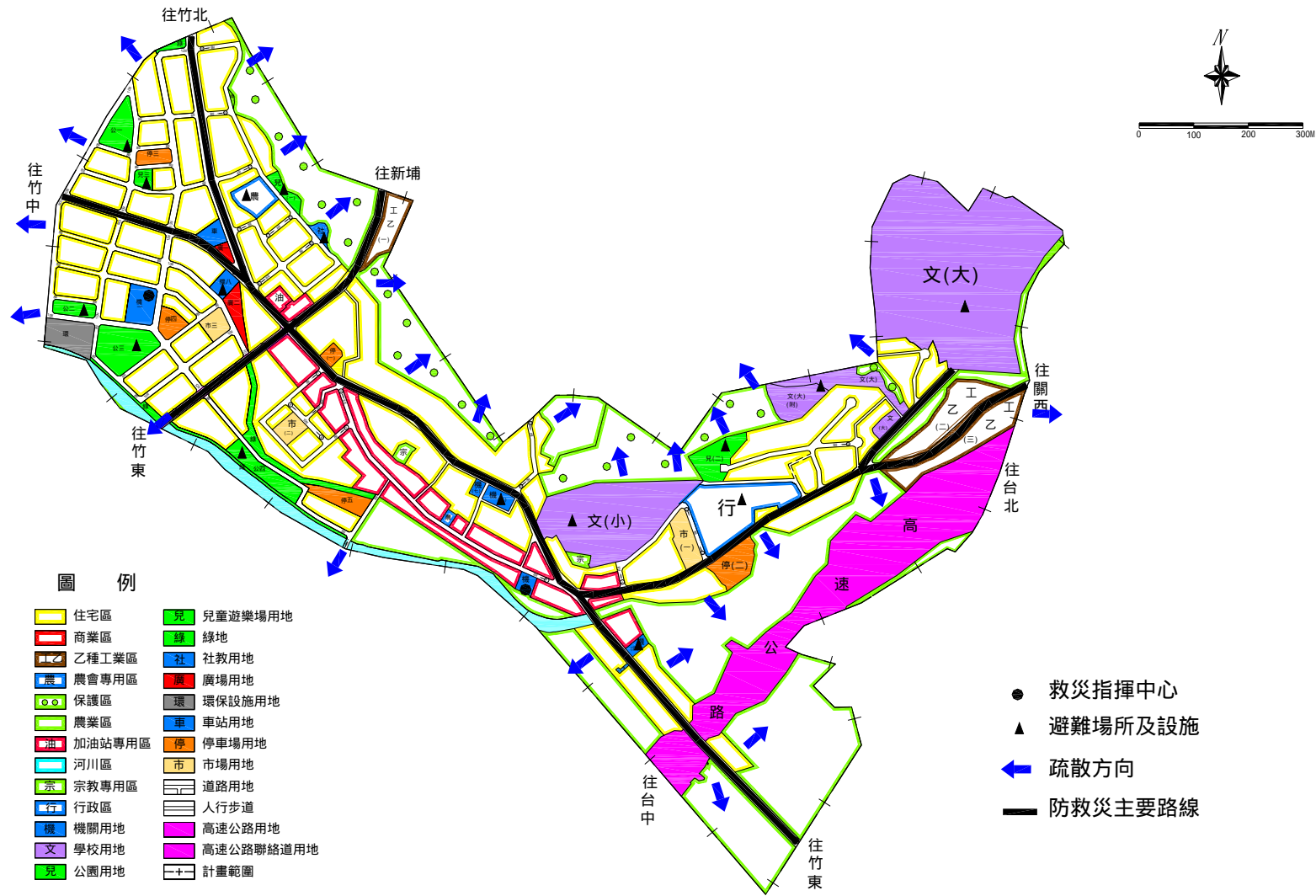
- （一）日期：99 年 1 月 26 日起至 99 年 1 月 28 日。
- （二）時間：上午 9 時至 12 時，下午 13 時至 16 時止。
- （三）地點：芎林鄉文林集會所（新竹縣芎林鄉文山路 327 號）。



圖一 變更芎林都市計畫(第三次通盤檢討)再提會討論案(涉及區段徵收範圍部分)變更位置示意圖



圖二 變更芎林都市計畫(第三次通盤檢討)再提會討論案(涉及區段徵收範圍部分)防救災示意圖



表一 變更芎林都市計畫(第三次通盤檢討)再提會討論案(涉及區段徵收範圍部分)變更內容明細表

編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
一		計畫人口	計畫人口 6,000 人	計畫人口 9,000 人	配合人口成長趨勢、計畫年期調整及未來發展需求。	
二	變八	本計畫區內部分農業區	農 業 區 (19.10)	住宅區(一) (10.05) 機關用地 (0.50) 公園用地 (1.73) 兒童遊樂場用地 (0.11) 停車場用地 (0.67) 市場用地 (0.20) 廣場用地 (0.28) 綠地(0.79) 環保設施用地 (0.49) 車站用地 (0.15) 道路用地 (4.13)	一、配合計畫年期、人口調整及未來發展需要變更部分農業區為都市發展用地。 二、本區以區段徵收方式辦理開發，為解決芎林商業區停車問題，將原計畫停車場用地(一)，一併納入區段徵收範圍。	機關一供鄉公所使用、機關八供消防隊使用。
四		土地使用分區管制要點	已訂定	修訂	配合實際需要予以修訂。	詳表三

註：1. 凡本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原計畫為準。

2. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表二 變更芎林都市計畫(第三次通盤檢討)再提會討論案(涉及區段徵收範圍部分)前後土地使用計畫面積表

項 目	本次變更前	本次變更	本 次 變 更 後			備 註		
	計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	計畫面積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)			
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	19.48	+10.05	29.53	34.97	26.68		
	商 業 區	4.77	-	4.77	5.65	4.31		
	乙種工業區	2.74	-	2.74	3.25	2.47		
	宗教專用區	0.13	-	0.13	0.15	0.12		
	加油站專用區	0.21	-	0.21	0.25	0.19		
	行 政 區	1.73	-	1.73	2.05	1.56		
	農會專用區	0.40	-	0.4	0.47	0.36		
	河 川 區	1.82	-	1.82	-	1.64		
	農 業 區	34.72	-19.10	15.62	-	14.11		
	保 護 區	8.81	-	8.81	-	7.96		
	小 計	74.81	-9.05	65.76	46.79	59.40		
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	0.44	+0.50	0.94	1.11	0.85		
	學 校 用 地	文 小	3.03		3.03	3.59	2.74	
		文 大	10.00		10.00	11.84	9.04	
	公 園 用 地	0	+1.73	1.73	2.05	1.56		
	兒童遊樂場用地	0.66	+0.11	0.77	0.91	0.70		
	停 車 場 用 地	0.60	+0.67	1.27	1.50	1.15		
	廣 場 用 地	0	+0.28	0.28	0.33	0.25		
	市 場 用 地	0.77	+0.20	0.97	1.15	0.87		
	社 教 用 地	0.09	-	0.09	0.10	0.08		
	綠 地	0.02	+0.79	0.81	0.96	0.73		
	環保設施用地	0	+0.49	0.49	0.58	0.44		
	車 站 用 地	0	+0.15	0.15	0.18	0.14		
	道 路 用 地	12.20	+4.13	16.33	19.34	14.75	含人行步道	
	高速公路用地	7.64	-	7.64	9.05	6.90		
高速公路 聯絡道用地	0.44	-	0.44	0.52	0.40			
小 計	35.89	+9.05	44.95	53.21	40.60			
合 計 ( 1 )	65.35	+19.10	84.45	100.00	-			
合 計 ( 2 )	110.70		110.70	-	100.00			

註：1.表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展用地面積不包含河川區及農業區、保護區。

3.百分比(1)係指都市發展用地面積百分比；百分比(2)係指總計畫面積百分比。

表三 變更芎林都市計畫(第三次通盤檢討)再提會討論案(涉及區段徵收範圍部分)土地使用分區管制要點對照表

原 條 文	新 條 文	備 註
二、住宅區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。	二、住宅區(一)之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十；住宅區(二)之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十，惟若建蔽率不大於百分之五十時，容積率得調整為不得大於百分之二百。	涉及區段徵收範圍內為住宅區(一)，其餘為住宅區(二)。
增列	十五、本計畫區內申請建築之建築基地達二平方公尺以上者於申請建照時，應送「新竹縣都市設計審議委員會」審查後，始得發照建築，並得給予一定比例之容積獎勵。	為塑造都市景觀。
增列	十六、本計畫區內臨住宅區之綠地應設置人行步道。	
十五、建築基地內之法定空地，應留設二分之一以上種植花草樹木。	十七、建築基地內之法定空地，應留設二分之一以上種植花草樹木。	條次修正
十六、本要點未規定事項、適用其他法令規定辦理。	十八、本要點未規定事項、適用其他法令規定辦理。	條次修正

表四 區段徵收成本估算表

項目		單位	數量	參考單價 (萬元)	複費 (萬元)
區段徵收作業費		公頃	19.10	80	1528
補償價	地價補償費	公頃	-	-	-
	地上物補償費	公頃	19.10	1300	24830
	小計	-	-	-	24830
公共工程費用	整地	公頃	19.10	60	1,146
	道路	公頃	4.13	1,500	6,195
	地下管道	公頃	4.13	3,000	12,390
	污雨水下水道	公頃	19.10	150	2,865
	停車場	公頃	0.80	5,000	4,000
	公園	公頃	1.73	3,000	5,190
	兒童遊樂場	公頃	0.11	2,000	220
	綠地	公頃	0.79	2,500	1,975
	廣場	公頃	0.28	5,000	1,400
	溝渠	式	1	-	500
	填土	立方公尺	414800	0.03	12,444
	車站用地	公頃	0.15	5,000	750
	工程管理費	式	1	-	3,926
	小計	-	-	-	53,001
貸款利息		式	1	-	11,904
合計		-	-	-	91,263

表五 區段徵收土地面積分配表

項目	面積（公頃）	比例（%）
區段徵收總面積（公頃）	19.1	100.00%
抵價地總面積（總面積 × 40%）	7.64	40.00%
無償公共設施用地面積（公頃）	9.05	47.38%
政府可標（讓）售土地	2.41	12.62%

表六 區段徵收領回抵價地與標讓售土地平均底價之關聯分析表

項目	抵價地領回比例					
	100%	90%	80%	70%	60%	50%
區段徵收總面積（公頃）	19.10	19.10	19.10	19.10	19.10	19.10
無償公共設施用地面積（公頃）	9.05	9.05	9.05	9.05	9.05	9.05
抵價地面積（公頃）	7.64	6.88	6.11	5.35	4.58	3.82
標讓售土地面積（公頃）	2.41	3.17	3.94	4.70	5.47	6.23
需要發放補償地價土地面積（公頃）	0.00	1.91	3.82	5.73	7.64	9.55
需發放補償地價款（未含利息）（萬元）	0.00	16044.00	32088.00	48132.00	64176.00	80220.00
需發放補償地價款（含利息）（萬元）	0.00	17969.28	35938.56	53907.84	71877.12	89846.40
未加計補償地價之總費用（萬元）	85656.00	85656.00	85656.00	85656.00	85656.00	85656.00
區段徵收開發總費用（萬元）	85656.00	103625.28	121594.56	139563.84	157533.12	175502.40
可標讓售土地平均底價（元/平方公尺）	35541.91	32648.17	30877.24	29681.80	28820.55	28170.53
可標讓售土地平均底價（元/坪）	117288.30	107738.95	101894.88	97949.95	95107.81	92962.75

註：

1. 補償地價以區段平均公告現值 6000 元/平方公尺再加計四成計算。
2. 補償地價加計之利息支出，以補償地價發放後五年完成區段徵作業所須之利息計算，貸款利率以年利率 3%。

正本

檔 號:  
保存年限:

附件

新竹縣政府地政局 函

受文者：工務局

發文日期：中華民國94年1月28日

發文字號：地徵字第0944211447號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

地址：新竹縣竹北市光明六路10號  
承辦人：古瓊漢  
電話：035518101-258  
電子郵件：1000391@hchg.gov.tw

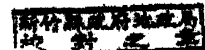
主旨：檢送變更芎林都市計劃（第三次通盤檢討）區段徵收可行性評估報告乙份供參，請 查照。

說明：復責局九十四年一月二十日工都字第0943631142號函。

正本：工務局

副本：財政局、地政局

局長 鄭福生





### 變更芎林都市計畫 (第三次通盤檢討) 區段徵收可行性評估報告

#### 一、區段徵收財務可行性評估前提說明

1. 本區區段徵收暫以土地所有權人領回抵償地比例百分之百計算，於區段徵收開辦成本面及徵收性分析時，再行各別分析土地所有權人領回抵償地比例從百分之百至百分之五十之財務狀況。
2. 本案預計發還原土地所有權人抵償地面積比例為徵收私有土地總面積之百分之四十估算，其實際抵償地比例應視辦理開辦當時經主管機關核定之區段徵收計畫為準。
3. 考量本區徵收之成本收益計畫基準會因時間變動而有所不同，本評估案應以立即可辦理區段徵收，並於五年內完成區段徵收估算，以符合財務可行性評估之保守原則。
4. 辦理區段徵收開發，其財務係以自償為原則，本案係以所有土地全額標售為評估基準，以回收開發經費。

#### 二、區段徵收後土地分配面積表

項目	面積	百分比
住宅區	10.05	52.62
機關用地	0.5	2.62
公園用地	1.73	9.06
兒童遊樂場用地	0.11	0.58
停車場用地	0.67	3.51
廣場用地	0.28	1.47
市場用地	0.2	1.05
綠地	0.79	4.14
環保設施用地	0.49	2.57
車站用地	0.15	0.79
道路用地	4.13	21.62
合計	19.1	100

三、區段徵收成本估算

項目	單位	數量	參考單價(萬元)	經費 (萬元)
區段徵收作業費	公頃	19.1	80	1528
地價補償費	公頃			0
地上物補償費	公頃	19.1	1300	24830
小計				24830
整地	公頃	19.1	60	1146
道路	公頃	4.13	1,500	6,195
地下管道	公頃	4.13	3,000	12,390
污雨水下水道	公頃	19.1	150	2,865
停車場	公頃	0.8	5,000	4,000
公園	公頃	1.73	3,000	5,190
兒童遊樂場	公頃	0.11	2,000	220
綠地	公頃	0.79	2,500	1,975
廣場	公頃	0.28	5,000	1,400
溝渠	式	1		500
填土	立方公尺	414800	0.03	12,444
車站用地	公頃	0.15	5,000	750
工程管理費	式	1		3,926
小計				53,001
貸款利息	式	1		11,904
合計				91,263

公共工程費用

三、區段徵收土地面積分配表

項目	面積(公頃)	比例(%)
區段徵收總面積(公頃)	19.1	100.00%
抵償地總面積(總面積×40%)	7.64	40.00%
無償公共設施用地面積(公頃)	9.05	47.38%
政府可採(讓)售土地	2.41	12.62%

四、區段徵收開發成本面及敏感性分析

項目	區段徵收領回抵償地與採讓售土地平均底價之關聯分析表					
	100%	90%	80%	70%	60%	50%
區段徵收總面積(公頃)	19.10	19.10	19.10	19.10	19.10	19.10
無償公共設施用地面積(公頃)	9.05	9.05	9.05	9.05	9.05	9.05
抵償地面積(公頃)	7.64	6.88	6.11	5.35	4.58	3.82
採讓售土地面積(公頃)	2.41	3.17	3.94	4.70	5.47	6.23
需要發放補償地價土地面積(公頃)	0.00	1.91	3.82	5.73	7.64	9.55
需要發放補償地價款(未含利息)(萬元)	0.00	16044.00	32088.00	48132.00	64176.00	80220.00
需發放補償地價款(含利息)(萬元)	0.00	17969.28	35938.56	53907.84	71877.12	89846.40
未加計補償地價之總費用(萬元)	85656.00	85656.00	85656.00	85656.00	85656.00	85656.00
區段徵收開發總費用(萬元)	85656.00	103625.28	121594.56	139563.84	157533.12	175502.40
可採讓售土地平均底價(元/平方公尺)	35541.91	32648.17	30877.24	29681.80	28320.55	28170.53
可採讓售土地平均底價(元/年)	117288.30	107738.95	101894.88	97949.95	95107.81	92962.75

註：1. 補償地價以區段平均公告現值6000元/平方公尺再加計四成計算。  
 2. 補償地價加計之利息支出，以補償地價發放後五年完成區段徵收作業所須之利息計算，貸款利率以年利率8%。

**五、結論**

1. 本案財務經可行性評估後，案依土地所有權人領回抵價地比例不同，其可採讓售土地之每坪負擔開發成本平均底價，均需九萬三千元以上。
2. 本案住宅區僅佔全區區段徵收面積百分之五十二點六，建議降低公共設施比例，以增加財務可行性。
3. 本案區段徵收部分地區地勢高低差距甚大，請規劃單位依實際確實估算填土數量，計算開挖費用，以符實際。

附件二 新竹縣政府區段徵收範圍土地及徵收土地改良物公告函 (1/5)

備 註：  
保存年限：

新竹縣政府 公告

發文日期：中華民國98年12月9日  
發文字號：府地徵字第0980185420B號

主旨：公告本府辦理新竹縣芎林都市計畫區段徵收範圍土地及併徵收公私有土地上之私有土地改良物。

依據：

- 一、奉內政部98年11月26日內授中辦地字第0980726056號地徵准徵收。
- 二、土地徵收條例第4、18、24條規定辦理。

公告事項：

- 一、需用土地人：新竹縣政府。
- 二、興辦事業之種類：開發新社區。
- 三、核准徵收機關及文號：內政部98年11月26日內授中辦地字第0980726056號函。
- 四、本案區段徵收範圍包括綠獅段423地號等231筆私有土地，合計面積18.4001公頃，區段徵收計畫書、區段徵收範圍地籍圖及地價補償費清冊、建築改良徵收補償費清冊、工廠機具設備及水產物、畜禽類遷移費清冊、農漁林作物徵收補償費清冊、墳墓遷葬費清冊及相關救濟金清冊等資料，陳列於本府（地政處）、芎林鄉公所及竹東地政事務所公告欄以及本府地政處網站/最新消息 (<http://www.hsinchu.gov.tw/landweb/public/news/>)，請台端自行前往閱覽。
- 五、公告期間：自民國98年12月17日起至99年1月15日止計30日。
- 六、土地權利關係人對於區段徵收公告事項如有異議，應於公告期間內檢具相關證明文件，以書面向本府提出，逾期不

予受理。本府對於異議事項將予以查明處理，並將查處結果以書面通知土地權利關係人。土地權利關係人對於徵收補償價額不服本府查處情形者，應於查處通知送達之日起30日內以書面敘明不服查處之事實及理由，經本府審查後，得提請地價評議委員會複議，或於上開期限內繕具訴願書送達本府轉陳管轄機關處理。

- 七、本案奉准徵收之土地或土地改良物，自公告日起，除於公告前因繼承、強制執行或法院之判決而取得所有權或他項權利，並於公告期間內申請登記者外，不得分割、合併、移轉或設定負擔。土地權利人或使用人亦不得在該土地上為建築改良物之新建、增建、改建或採取土石、變更地形或為農作改良物之增加種植；其於公告時已在工作中者，應即停止。
- 八、被徵收土地之地價補償費，以99年公告土地現值加發四成補償計算，台端可依個人意願選擇下列一種補償方式：
- (一)全部領取現金補償。
  - (二)全部申請發給抵價地。
  - (三)部分領取現金補償，部分申請發給抵價地。
- 九、本區段徵收區抵價地總面積為徵收私有土地面積百分之四十，被徵收私有土地所有權人應領回抵價地之面積，按其申請發給抵價地補償地價與區段徵收補償總地價總額之比例計算其應領之權利價值，並以該抵價地之單位地價折算之。
- 十、受理申領抵價地時間、地點方式如后：
- (一)時間：98年12月17日起至99年1月15日止，為星期一至星期六每日上午9時至12時，下午13時至16時止。
  - (二)地點：文林集會所（新竹縣芎林鄉文山路327號），並設有專人輔導及解說。

騎  
縫  
章

(三)方式：請土地所有權人攜帶國民身分證、印鑑章、戶籍謄本及印鑑證明並檢具抵價地申請書及相關文件（詳如申請發給抵價地應備證明文件須知）及歸戶清冊，親自至受理申請地點提出申請，逾期不予受理（以掛號郵寄方式辦理者，以郵戳為憑，郵寄地址：新竹縣竹北市光明六路10號地政處徵收科收，電話：(03) 5518101轉3382、3385、3386）。

十一、本區段徵收範圍內既成建物之處理原則：

(一)本區段徵收範圍內之建物，凡妨礙都市計畫及區段徵收計畫者，一併徵收並拆除。

(二)其餘合法建物所有權人申請原地配還應於徵收公告期間內（99年1月18日前）提出申請，經本府審核認定不影響都市計畫及區段徵收計畫，始得予保留不予徵收，逾申請期限未提出申請者，其建物一併徵收並拆除。

(三)申請建物原地配還時，其建物基地之土地所有權人應於徵收公告期間內申請領回抵價地，並以其應領抵價原位置分配，如建物所有權人非屬座落土地之土地所有權人，該建物所有權人如要保留建物，應協調土地所有權人申請發給抵價地，並同意其申請保留，始得申請保留。

十二、本區抵價地分配，除准予保留之合法建築物基地可按原位置分配外，其餘均以原土地所有權人公開抽籤並由其自行選擇分配街廓為準；建物保留原位置分配之面積，係以保留建物所需基地面積為限，該建物基地所有權人如有剩餘應配面積，仍應參加抽籤配地。

十三、申請發給抵價地之原有土地上，如於89年1月28日以前訂有耕地三七五租約或設定他項權利或限制登記者，應於申請時提出下列文件：

(一)89年1月28日以前訂有耕地三七五租約者，應提出按區

騎縫章

騎  
縫  
章

- 段徵收補償地價三分之一補償承租人之證明文件。
- (二) 設定地上權、地役權或永佃權者，應提出補償地上權、地役權或永佃權人之證明文件。
  - (三) 設定抵押權或典權者，應提出抵押權或典權之清償、回贖或同意塗銷之證明文件。
  - (四) 設有限制登記者，應提出已為塗銷限制登記之土地登記謄本或預告登記權利人同意塗銷之證明文件。
- 十四、土地所有權人申請發給抵償地之原有土地上，於89年1月28日以前訂有耕地三七五租約或設定地上權、地役權或永佃權等他項權利者，除依第十一點第(一)(二)款辦理外，並得於公告期間內，請求本府邀集承租人或其他項權利人協調；其經協調合於下列情形者，得由本府就其應領之補償地價辦理代為扣繳清償及註銷租約或塗銷他項權利，並以剩餘應領補償地價申請發給抵償地。
- (一) 補償金額或權利價值經雙方確定，並同意由本府代為扣繳清償。
  - (二) 承租人或其他項權利人同意註銷租約或塗銷他項權利。
- 十五、土地所有權人申請發給抵償地之原有土地上設定有抵押權或典權者，台端及該他項權利人得申請於發給之抵償地設定抵押權或典權，申請時並應提出同意塗銷原有土地抵押權之證明文件。重新設定抵押權或典權之權利範圍、價值、次序等內容，由台端及該他項權利人協議定之。
- 十六、被徵收土地所有權人未於公告期間內申請發給抵償地者，本府將另以書面通知台端發放地價補償費，屆時再請台端依指定時間及地點前往領償，逾期未領或拒領者，轉存國庫保管專戶；逾15年未領之補償費，歸屬國庫。另申請領回抵償地者，經收件後，本府於徵收公告期滿後2個月內審查完畢，審查結果應予補正者，申請人應



於接到本府通知書之日起3個月內補正；申請人於補正期限屆滿之日前提出請求展延補正期限者，在不影響整體開發作業及時程原則下，得酌予展延。本府於申請人補正後15日內審查完畢，並將審查結果，以書面通知申請人，經審查不符規定者或應補正且未於規定期限內補正者，則核定不發給抵償地，並於核定之次日起15日內發給現金補償；經核定發給抵償地者，視為地價補償完竣。

- 十七、台端被徵收土地改良物依法應發給之補償費，請台端依個人歸戶號，按通知附件八地上物補償費發放日程表指定時間及地點前往文林集會所（新竹縣芎林鄉文山路327號）領取，逾期未領或拒領者，轉存國庫保管專戶；逾15年未領之補償費，歸屬國庫，申請合法建物原位置配還者地上物補償費暫不發放，若經會勘認定應一併徵收並拆除者，於核定之日起15日內發放。
- 十八、申請發給抵償地所需書表及應備證明文件須知，本府將隨徵收通知寄送所有權人，另本府地處網站/下載專區亦有書表提供下載使用。

騎縫章

縣長 鄭永金

# 變更芎林都市計畫(第三次通盤檢討) 再提會討論案(涉及區段徵收範圍部分)書

擬定機關：芎林鄉公所

規劃單位：內政部營建署城鄉發展分署

編訂時間：中華民國八十六年十一月

第一次修訂：中華民國九十二年九月

第二次修訂：中華民國九十四年八月

第三次修訂：中華民國九十五年二月

第四次修訂：中華民國九十九年三月