

台灣知識經濟旗艦園區  
特定區計畫

公益性與必要性  
評估報告

新竹縣政府

中華民國 102 年 11 月

## 目錄

摘要.....	xix
一、報告機關.....	1
二、法令依據.....	1
三、開發目的.....	1
四、區段徵收預計範圍及面積.....	2
五、土地權屬及其面積情形.....	4
六、土地使用現況概述.....	7
七、都市計畫或土地使用配置規劃情形.....	11
八、都市計畫召開說明會情形.....	21
九、公益性評估.....	29
十、必要性評估.....	64
十一、土地所有權人權益保障情形.....	84
結論.....	97

- <附件 1> 行政院核定國家重大建設計畫函
- <附件 2> 內政部區域計畫委員會第 221 次會議紀錄
- <附件 3> 內政部同意新訂都市計畫函
- <附件 4> 本府函詢農委會
- <附件 5> 農委會復函
- <附件 6> 行政院秘書長函
- <附件 7> 農委會復函
- <附件 8> 內政部都市計畫委員會第 720 次會議紀錄
- <附件 9> 本案區段徵收合法建物拆遷安置計畫作業要點草案
- <附件 10> 高鐵新竹車站特定區區段徵收配合比例試算
- <附件 11> 新竹縣辦理公共工程拆除建築改良物查估補償辦法
- <附件 12> 本計畫近期與民眾溝通紀錄

## 圖目錄

圖 1	本計畫區段徵收範圍示意圖 .....	3
圖 2	本計畫區內公有土地分布圖 .....	6
圖 3	使用分區現況圖 .....	8
圖 4	竹北地區東西發展軸向已達高鐵場站開發的臨界點.....	13
圖 5	紅色色塊標示 2001 年至 2010 年間竹北地區新增建物 .....	14
圖 6	本計畫土地使用規劃.....	19
圖 7	近 10 年新竹縣市各鄉鎮市人口增減數.....	29
圖 8	本計畫區內人文地景分佈圖 .....	44
圖 9	本計畫區內現況主要植栽之分佈示意圖.....	48
圖 10	本計畫區內保存文化地景區位示意圖.....	51
圖 11	既有水圳示意圖 .....	53
圖 12	保留水圳示意圖 .....	54
圖 13	民國 98 年本計畫區內開發現況 .....	65
圖 14	本計畫區內買賣實例分布圖 .....	85
圖 15	安置住宅規劃之區位 .....	90
圖 16	民國 98 年本計畫區內開發現況 .....	92

## 表目錄

表 1	本計畫區內土地權屬面積綜理表 .....	5
表 2	區內土地現使用面積統計表 .....	7
表 3	區內建物統計表 .....	9
表 4	本計畫土地使用分區及用地面積 .....	20
表 5	人民陳情意見概要及處理情形 .....	23
表 6	本計畫區內各村里現住人口與戶數一覽表 .....	30
表 7	新竹縣竹北市、芎林鄉二處行政區與區域人口結構比較 .....	30
表 8	新竹縣及竹北市、芎林鄉二處行政區之人口教育程度百分比 .....	31
表 9	周邊地區工業區發展現況 .....	32
表 10	計畫範圍內低收入戶及身心障礙補助一覽表 .....	32
表 11	新竹縣竹北市、芎林鄉農民健康保險及老農津貼人數（100 年） .....	32
表 12	本計畫區 99-100 年度房屋稅統計 .....	36
表 13	新竹縣竹北市、芎林鄉 99-100 年地價稅統計 .....	36
表 14	新竹縣竹北市、芎林鄉 99-100 年土地增值稅統計 .....	37
表 15	本計畫區開發後預估地價稅 .....	38
表 16	台灣地區各縣市稻米收穫面積及產量（民國 99 年） .....	40
表 17	本計畫區內動物生態屬性統計表 .....	46
表 18	本計畫區內植物生態屬性統計表 .....	46
表 19	本計畫開發方式綜合比較表 .....	71
表 20	鄰近區段徵收計畫區推動狀況 .....	72
表 21	開發總費用(私有土地地主 20%領取現金補償) .....	75
表 22	公共設施工程費用估算 .....	76
表 23	本區段徵收後土地處分預估收入 .....	78
表 24	本區段徵收現金流量分析 .....	81
表 25	不同領地比例之財務敏感度分析 .....	82
表 26	不同地價調整之財務敏感度分析 .....	83
表 27	公告土地現值佔一般正常交易價格百分比 .....	84
表 28	擬做為安置住宅之公寓式建物情形調查表 .....	91
表 29	第二次問卷調查結果綜理 .....	93
表 30	第四次問卷調查結果綜理 .....	94
表 31	第五次問卷調查結果綜理 .....	95
表 32	第二次及第四次調查結果消長比較 .....	95

	補正意見	回覆及辦理說明
<p>一</p>	<p>有關本案開發所欲達成之公共利益，除說明開發目的外，請以具體之數據分析說明。</p>	<p>高鐵通車後，竹北地區發展迅速，尤以高鐵周邊為甚，本計畫區緊鄰高鐵新竹站，基地內現約有 2,300 餘戶，人口數超過 8,000 人，住宅與工廠交錯在農田中，生活、工業與農業等環境相互干擾，已面臨都市嚴重失序蔓延與快速發展壓力，本案透過都市計畫妥切規劃、合理管制，可避免不當之開發與濫墾。(詳見報告書第 12 頁)</p> <p>本案依據自然增加法、社會增加法及經濟基礎法推估出計畫人口約為 40,000 人，以人均樓地板面積 50 平方公尺計算，採中低密度發展，規劃住商面積 179 公頃，達抵價地分配之面積 40% 以上。計畫範圍內公園綠地等五項公設面積為 55.96 公頃，達 12.5%，公共設施內容包含完整交通系統、雨汙水處理系統、體育場 5.6 公頃、生態綠廊、親水綠廊、河岸公園等，並劃設客家農業休閒專用區 3.8 公頃，滿足地主農業生產需求，提供在地居民優質的生活環境。(詳見報告書第 20 頁)</p> <p>計畫區內文大用地未來將以無圍牆大學城型態設計，在實質空間呈現時亦與大型開放空間無異，校園面積約 33 公頃，校園內配合水圳留設滯洪空間，並配合都市計畫指定集中留設帶狀開放空間，結合鄰近公園綠地整合，成為面積達 15 公頃以上的中央大型開放空間，未來可提供民眾社區居民使用，並做為大型之防災避難空間。(詳見補充說明)</p> <p>台灣知識經濟旗艦園區計畫區內產業用地面積 82 公頃，與高鐵特定區內生醫園區 38 公頃結合發展，型塑廣達合計 120 公頃之產業聚落，未來產業用地將結合高鐵特定區內生醫園區與交通大學、工研院等相關產業與研究網絡，引進生物科技、IC/SoC 設計等產業。依據新竹科學園區十年發展經驗推估本計畫設置科學園區所能產生的效益，預定在開發五年後將引進 100 家生技、IC/SoC 設計等相關產業廠商，依據竹科 101 年統計，每年人均產值約 700 萬元推估，未來至少增加 35,000 個就業機會與至少 2,450 億元之年產值。</p>

<p>二</p>	<p>有關產業專用區用地需求調查等資料，請以具體數據說明。</p>	<p>依據竹科 101 年統計，園區約有七成產值來自積體電路(IC) 產業，而營業額成長幅度則以生物科技產業 21%最高，顯示兩者為台灣目前最重要的兩項發展產業，亦為新竹地區最具優勢的高科技產業。</p> <p>高鐵特定區內之「新竹生物醫學園區」亦蓬勃發展，38 公頃園區之公共設施建設及景觀工程均已完成，目前生技大樓已落成啟用，新竹生醫園區醫院規劃案已經經建會審查通過，預計 103 年動工，107 年啟用，生醫科技與產品研發中心(與產業及育成中心共同規劃)於 101 年動工，預計 102 年 10 月底完工，目前已核准 18 家廠商進駐(含 2 家竹科至生醫園區擴廠之科學工業)，吸引民間投增資金額達 32.89 億元，顯見已成為帶動我國生技產業發展的領航園區，產業聚落效應已逐漸顯現，生技產業之用地供給明顯不足，本案產業專區可做為未來生醫園區發展腹地。</p> <p>依據 98 年「台灣知識經濟旗艦園區特定區計畫產業專用區暨國立交通大學竹北園區產學合作用地需求調查」問卷，回收 26 份，共計 15 家廠商有意願進駐本特定區，潛在需求土地面積合計約 40~86 公頃，其中短期需用土地面積約 17~39 公頃，1~3 年內進駐為 80%，3~5 年內進駐為 13%，進駐交大竹北園區計畫經營投資項目包括共同成立實驗室及研究中心，進駐產業專用區經營投資項目以研發設計為主，生產組裝次之，銷售服務及運籌管理等亦有意願，可見本計畫確有產業用地之需求及迫切性。</p>
<p>三</p>	<p>有關無償提供 33 公頃文大用地予交通大學部分，請具體分析說明其不影響抵價地比例及財務計畫之情形。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依據「土地徵收條例」第 43 條 第 1 項，區段徵收範圍內之公有土地，管理機關應以作價或領回方式撥供該管區段徵收主管機關統籌規劃開發、分配。但區段徵收前已作為第 44 條 第 1 項第 2 款用地使用者，應無償撥供主管機關統籌規劃開發。</li> <li>2. 以領回土地方式提供者，應以「土地徵收條例」第 44 款第 1 項第 2 款所列之九項公共設施以外之公共設施用地為優先，並依區段徵收計畫辦理。</li> <li>3. 內政部依據「都市計畫法」第 42 條 解</li> </ol>

		<p>釋：「都市計畫規劃之大學用地或文大用地，應屬公共設施。」故交大用地屬「土地徵收條例」第44條第1項第2款所列之九項公共設施以外之公共設施用地。</p> <p>4. 依據「土地徵收條例」第44條第1項第3款規定，主管機關得依財務計畫需要，於徵收計畫書載明公共設施有償或無償撥供需地機關使用；經評估本案區段徵收財務可行，亦可依前述相關法令規定無償撥供交大使用。</p> <p>5. 本案交大用地屬無圍牆大學城對外開放的公共空間，並與社區居民共享資源，肩負公共環境的責任，包括配合內政部都委會要求，集中留設開放空間與東側公園銜接，形成大型的都會公園，兼具都市防災避難功能，並配合劃設滯洪設施，提升區域防洪頻率至100年，亦可作為住商用地及生醫園區的緩衝空間。</p> <p>綜上所述，交大用地係以公有地優先指配，無償撥供交大使用，並登記為國有，符合公地公用原則，不影響原地主領回抵價地（住商用地）的比例，也不影響其他公共設施之整體配置或區段徵收財務之平衡。</p>
四	<p>本案農業用地同意變更使用部分，業經行政院農業委員會101年3月28日農企字第1010712210號函及102年6月21日農企字第1020012631號函，請貴府就農業生產環境之完整性等事項，詳予說明並納入本案報告書內，請依該會前開號函補述之。</p>	<p>敬悉，有關行政院農業委員會二次來函意見可歸納為三項議題：(一)加強與計畫範圍內農地所有權人或關係人（包括自救會團體等）反對意見之協調及溝通過程；(二)擬原地保留之農民權益保障及配套作法；(三)確保農業生產環境完整及相關農業灌溉用水之安全與權益等研擬具體措施。共計上述三項議題，已補充相關因應具體措施及說明於報告書第95-96頁，另亦補充近期本府與地方民眾溝通之相關記錄於附件十二，針對本項補充說明將函復行政院農業委員會並副知鈞部。</p>

五	<p>請詳予補充說明本案產業專用區與文大用地之劃設及本案區段徵收開發面積之合理關聯。</p>	<p>本計畫開發面積為 447 公頃，假設地主領回抵價地比例為 100%，抵價地（住商用地）佔全部開發總面積 179 公頃(40%)，無償公共設施面積 203 公頃（45.4%），其中包含大學面積 33 公頃及九項無償公共設施面積 160.5 公頃。可標讓售土地共 61.42 公頃，做為產業專用區與相關使用。實際面積分配將依照地主領回抵價地比例、抵價地佔原土地面積比例及公共設施劃設比例等條件而有所調整。</p>
六	<p>有關本案開發方式部分，仍請貴府補充就開發目的、可行性、地主權益保障等面向，綜合評估比較各種用地取得方式(至少包括一般徵收、市地重劃、區段徵收、聯合開發等)之比較分析。</p>	<p>敬悉，有關計畫開發方式綜合比較部分，已就開發目的、可行性、地主權益保障等面向，評估四種用地取得方式，詳細內容詳參報告書第 68-71 頁。</p>
七	<p>請補充本案採「先建後拆」安置住宅之規劃時程，另審查意見回覆及辦理說明(第 IX 頁)有關優先買回等語，請查明法令依據。</p>	<p>有關內政部函示安置住宅之「先建後拆」規劃期程乙節，街廓面積合計為：2.8 公頃，此 4 塊街廓目前並無涉及建築物拆遷，如經核定為安置拆遷戶的合宜住宅區域，將於都市計畫審議通過後，預計將進行下列兩種措施，以滿足「先建後拆」之安置需求。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 於工程設計規劃階段納入優先標或第一期工程開發街廓。</li> <li>2. 取得合宜住宅區域內地主同意書，先行開發建築。</li> </ol> <p>另有關審查意見回覆及辦理說明(前版本第 IX 頁)，經查徵收後之安置、就業輔導具體作法或救濟計畫擬訂情形中，無優先買回之規定，相關內容詳參報告書第 86-91 頁。</p>

八	<p>本案三七五租約佃農安置措施，除就佃農原有合法建物居住權益予以安置外，並請補充就業等其他安置措施。</p>	<p>有關保障本案三七五租約佃農居住權益及其合法建物安置處理原則如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 若地主同意配合提供土地權利價值且合法建物非位於公共設施用地範圍原則可原位置保留。</li> <li>2. 專案讓售最小土地配置單元。</li> <li>3. 由本府統籌興建合宜住宅，由具安置資格者，選擇配租或配售。</li> </ol> <p>另在工作就業層面上將參照失業、待業及轉業並有就業意願者之輔導機制予以辦理，後續亦將登記造冊供為相關輔導措施依據。另本案規劃 3.8 公頃「客家農業休閒專用區」供地主選配後所剩之土地，亦將研議相關機制供有意願耕作之三七五租約佃農於本計畫開闢完竣後繼續耕作。</p>
九	<p>本報告書第 24 頁有關抵價地發還比例相關規定，請修正為依土地徵收條例第 39 條辦理。</p>	<p>遵照辦理，已配合修正為「土地徵收條例第 39 條」，修正內容報告書第 24 頁。</p>
十	<p>本報告書審查意見回覆及辦理情形說明第 VI 頁及第 27 頁有關土地徵收條例施行細則第 48 條公有土地分配方式規定，業於 101 年 6 月 27 日修正發布，請配合修訂之。</p>	<p>敬悉，有關報告書第 27 頁引用土地徵收條例施行細則第 48 條部份，已將內文引用部分予以刪除。</p>

1020424 內政部土地徵收審議小組 102.04.24 會議審查意見

(內政部 102.05.23 內授中辦地字第 1026650966 號函)

次序	審查意見	回覆及辦理說明
一	公益性部分	
1	<p>本案既經行政院 93 年核定為重大建設，應再補充其對國家或北部地區之整體經濟效益及公共利益之論述，以強化區段徵收之公益性。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 配合高鐵場站設置，促進台灣高科技產業升級與轉型：台灣高科技產業發展至今，已面臨第二次產業升級與轉型為附加價值高的知識經濟產業，創新設計與技術研發為未來高科技產業推動的關鍵因素，新竹地區有全國最完整的高科技產業基礎、產學研聚落的區域優勢，並落實國家發展高科技政策，填補竹科、新竹生醫園區發展腹地之不足，同時配合高鐵新竹站通車帶來的地方發展壓力，行政院於 93 年 4 月 8 日院臺科字第 0930017126 號函核定本案為國家重大建設計畫，配合高鐵新竹站及新竹生醫園區之設置，結合機能完善的產業專區及基礎研發能量豐沛的研究型大學，以既有半導體產業升級為建構知識經濟體的主力，以新興策略性產業為轉型目標，強化產學研合作，培育高科技人才，推動新興產業的創新研發與應用育成，共同創造產值，增加就業機會，尤以毗鄰高鐵車站與新竹生醫園區，可連結科學城軸線，具備深厚發展潛力，可建構產業升級與轉型所需的優質就業及生活環境，留住人才，帶動臺灣整體高科技產業躍升。</li> <li>2. 符合國土規劃之內涵：本案實施都市計畫可以落實「台灣國土及區域發展實施方案」，亦即竹竹苗都會區之頭前溪兩岸已面臨開發壓力，應儘速規劃為兼顧河川景觀生態之高品質發展區，高鐵新市鎮尤應以高標準進行城市建設，以作為西部發展帶之發展核心；而科學園區周邊機能亦有配套方案，重新建構新竹科學城的基礎建設，落實「新竹科學城發展計畫」。</li> <li>3. 依循都市計畫有機成長的紋理：竹北市都市發展循序漸進，由西向東形成連續性的有機成長，符合都市發展紋理，依據住商用地使用現況估計，縣治一期、二期、高鐵特定區、縣治三期開發率依序達 97%(78 年配地)、83%(91 年配地)、73%(93 年配地)及 58%(98 年配地)，可見本案確有</li> </ol>

		<p>其開發之必要性及急迫性。</p> <p>4. 遏止空間失序蔓延發展：高鐵通車後，竹北地區發展迅速，尤以高鐵周邊為甚，本計畫區緊鄰高鐵新竹站，基地內現約有2,300餘戶，人口處超過8,000人，住宅與工廠交錯在農田裡，生活、工業與農業等環境相互干擾，已面臨都市嚴重失序蔓延與快速發展壓力，本案實施都市計畫，辦理區段徵收，旨在於進行整體規劃及開發，取得公共設施用地，不僅可遏止基地內空間及使用失序蔓延，並完備公共設施，改善環境品質，提高土地利用價值，增進公共利益及福祉。</p>
--	--	--

2	<p>本案規劃 61.42 公頃之產業專用區，應請補充說明該產業用地發展方向與用地需求調查等資料。另因高科技產業市場需求變遷快速，如何保持產業用地使用之彈性，併請新竹縣政府妥予規劃。</p>	<p>目前有關於產業專用區發展方向採低污染性科技研發產業為發展主軸，所劃定產業專用區其區位緊鄰高鐵新竹站區與生物醫學園區，在規劃上則考量區域產業聯繫動線之便利性，集中劃設於高鐵站區東側。在發展策略上將結合區域產業群聚的效應，配合大學城與產業的結合，達成本計畫發展效益。而本計畫亦符合愛台 12 建設五大理念中「建構產業創新環境」以及貼近「發展中部高科技產業新聚落」之相同定位：推動產業園區建設及新世代研究型園區，強化產學合作網路，發展具特色國際村，以吸引國際人才停駐。等相關建設目標。</p> <p>本府近年均積極進行產業招商與調查作業，並將符合低污染發展主軸且有意願進駐之產業別，透過目前所擬訂之都市計畫土地使用管制要點，規定使用性質、強度與開發方式，目前所擬定的產業類別如下：IC 設計、SoC 設計（如整合系統及 IC 設計、設計服務、設計自動化軟硬體、矽智財管理等）、生物科技（如生物資訊、生物晶片、生醫科技等）、醫療服務（如醫院、醫學中心、醫事技術業等）、數位內容及多媒體創意等相關產業。</p> <p>關於如何因應高科技產業變遷並保持土地使用彈性，現階段採透過前開所擬訂之都市計畫機制進行管控，後續為符合相關產業變遷趨勢，本府亦將透過都市計畫審議機制審核新興產業類別並納入本區域土地管制使用要點中予以設置。</p>
3	<p>本案規劃 33.03 公頃之文大用地，預計無償提供交通大學竹北園區使用，請新竹縣政府補充其對財務計畫之影響，並將教育部同意設立相關文件、規劃使用構想、經費來源、預算編列情形及建校規劃時程等事項，補充於本案報告書內。</p>	<p>1. 教育部於民國 97 年 6 月 5 日台高(三)字第 0970097927 號函同意國立交通大學竹北校區籌設計畫，竹北校區主要規劃為提供產學合作研發的資源共享平台，其緊密且立即的產學關係將更有效率的幫助前瞻性產業推動跨領域、整合型之創新設計與技術研發，透過不同的產學合作模式，學校方面獲得研究資源，產業界則可提高創新技術的能見度及群聚效應，帶動地區未來整體發展，提供研究人員就業機會，並可將研究成果貢獻社會、回饋國家。</p>

		<ol style="list-style-type: none"> <li>2. 交大竹北校區所需建設及運作經費由交大以自籌支應，開發策略包含設置專業學院及產業專班與學程、推動產學合作計畫、建立跨領域專業論壇及設立創新創業園區及產業加速器中心，建置包含軟體及硬體計畫的產學合作平台。</li> <li>3. 本府與交通大學簽訂協議書，由交通大學承諾於取得土地使用同意書後，2年內申請建造執照，並於取得建造執照後，3年內完成20,000平方公尺樓地板面積之建築。</li> <li>4. 有關校園整體分期分區開發計畫，預計共分為兩大階段予以進行，首先為區段徵收工程部分，次為校園設施工程部分。在區段徵收工程中，校園內將配合都市計畫中劃設的公共設施用地，包括道路用地、綠地等，配合區段徵收工程一次完成。另考量舊港圳整治工程應與區段徵收一併施工，以同步建立區內完整的水圳綠帶系統。</li> <li>5. 校園規劃分三期開發，第一期開發範圍以40公尺園道南側區域為主，開發年期為本校取得土地的第1至第5年。第二期開發範圍以40公尺園道北側、中央公園南側為主，且園道北側地塊之生態基礎設施系統應一次到位，包括道路、公園、雨水收集系統、道路兩側植栽等，開發年期為本校取得土地的第6至第15年。第三期開發範圍為中央公園北側地塊，包括學人宿舍（與實驗中學），開發年期為本校取得土地的第16至第20年。</li> <li>6. 交大竹北校區用地係以公有地優先指配，無償撥供使用，確實符合公地公用原則，其兼具提升國家及地方產業發展及提供地區休憩及防災功能，亦不影響原地主領回抵價地（住商用地）的比例及整體區段徵收財務平衡，相關財務計畫可行性評估詳報告書第72-79頁。</li> </ol>
--	--	---

4	<p>本案範圍內土地屬特定農業區農牧用地面積高達 372 公頃（占全區 85%），請新竹縣政府依土地徵收條例第 3-1 條暨其施行細則第 2-1 條規定，以及行政院 102 年 2 月 1 日院臺科字第 1020001471 號函示，就總量管制、合理性及使用特定農業區農牧用地之無可替代性等事項補充說明，並於本部都市計畫委員會審議本案都市計畫前，報請中央目的事業主管機關審查後，循程序報請行政院核准。</p>	<p>遵照辦理，本案將循程序報請行政院核准，關於使用特定農業區農牧用地總量管制部份，詳參報告書第 38-40 頁-糧食安全影響及對農林漁牧生產之影響及代價中說明，本案計畫內農地大部份種植水稻，面積佔全縣生產面積約 5%，且已扣除在農地保留範圍以外，對本縣水稻生產之影響不大。</p> <p>本案因結合高鐵站區之區位稀有性及交通樞紐之空間發展優勢，同時配合高鐵新竹站通車帶來的周邊區域空間發展壓力，以及新竹生醫園區之開發等相關地理區位之不可替代因素，未來將連結科學城軸線，運用地理區位發展潛力，建構產業升級與轉型所需的優質就業及生活環境，留住專業人才並帶動臺灣整體高科技產業躍升，相關資料詳報告書第 68 頁。</p>
5	<p>本案農業用地變更使用，經主管機關行政院農委會表示已履行農業發展條例第 10 條規定同意程序，惟為加強對農民權益之保障，併請行政院農委會以書面提供相關意見予新竹縣政府參考辦理。</p>	<p>遵照辦理，有關行政院農委會所提之意見，將納入本報告書中參考辦理。有關加強對農民權益之保障，其農地被徵收後將持續保障領取老農津貼的權益，至於農保部分，依據「農民健康保險被保險人農地被徵收繼續加保作業要點」第 4 點規定，農地被徵收者，自徵收公告期滿第十六日起算，至屆滿三年止，即可持續三年，被徵收農地所有權人經核定領回抵價地者，其續保期間則至抵價地辦竣所有權登記後止。</p> <p>對於有意願繼續耕作之農民，本案除規劃有 3.8 公頃「農業區」可供地主選配，透過農地銀行機制提供農民更多農地資訊，本府將輔導農會提供農地租賃、買賣媒合及農業機械、農業設施獎補助資訊，並提供相關栽培技術諮詢服務，協助農民繼續從事農業耕作。</p>

6	<p>為降低本案開發對周遭農業生產環境的衝擊，除建議儘量保留區內既有灌溉水圳外，請再補充說明其他降低環境衝擊之必要措施或作為。</p>	<p>為降低對周遭農業生產環境的影響，除儘量保留區內既有灌溉水圳外（詳報告書第 39 頁）對土地利用完整性影響：本案範圍盡可能以河川、道路或區域性排水溝等天然界線分隔計畫範圍內外之農地，除維護土地利用完整性，亦可降低對周遭農業生產環境之影響。</p> <p>在後續階段的區段徵收工程中，將規劃有雨水及汙水設施管道，民生汙水將排入汙水排水系統中，而現有的灌溉水圳（東山溪、東興圳及舊港圳）亦已於都市計畫中劃為綠帶或公園用地予以妥適處理，不影響下游灌溉需求，相關規劃內容詳參報告書第 52-53 頁。</p>
二	<p>必要性部分</p>	
1	<p>請詳予補充說明本案區段徵收範圍之勘選原則及開發面積，與區內規劃之 61.42 公頃產業專用區及 33.03 公頃文大用地之合理關聯。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本計畫區面積約為 447.43 公頃，計畫範圍西以竹北（含斗崙地區）都市計畫為界，東以主要道路、水圳等重要地形地貌為界，南隔東興路（120 線）與高速鐵路新竹車站特定區相鄰，南邊溪段部分以高速鐵路新竹車站特定區及頭前溪河川為界，北側在高鐵軌道以西部分，以犁頭山山坡地為界。範圍劃定盡可能以河川、道路或區域性排水溝等天然界線分隔計畫範圍外之農地，降低計畫範圍外農業生產環境之影響與維護土地利用完整性（詳計畫書第 11 頁）。</li> <li>2. 本案國家重大建設計畫核定項目包含產業專區 82 公頃、交大竹北研究校區 40 公頃及國際示範村 20 公頃，合計 142 公頃，產業專區經考量區域產業聯繫動線與貨車進出之便利性，集中劃設於高速鐵路新竹車站特定區東側、東興路道路以南區域，結合區域產業群聚效應，配合大學城與產業的結合，達成本計畫發展效益，另依據都市計畫審議階段，民眾陳情維持東興路不拓寬現狀，本案主要幹道系統調整為南北 40 米園道雙軸線，故產業專區面積調整至約 61.42 公頃（含 40 米園道等公共設施總計 82 公頃）；文大用地則規劃於高速鐵路新竹車站特定區東北側，不僅作為地區產學研合作基地，並結合鄰近住宅社區，整體規劃為大學城為生活區域，配合南北 40 米園道雙軸線規劃，文</li> </ol>

		大用地面積調整至約 33.03 公頃（含 40 米園道等公共設施總計 40 公頃）。以上方案暨經內政部區域計畫委員會及都市計畫委員會審議通過（詳報告書第 15-16 頁）。
2	本案開發方式，除說明依行政院 79 年及 91 年函示以區段徵收方式辦理外，應再補充就開發目的、可行性、地主權益保障等面向，綜合評估比較其他各種用地取得方式之可行性分析資料。	遵照辦理，已就開發目的、可行性、地主權益保障等面向進行補充，內容詳報告書第 68-71 頁。
3	本案經最近一次調查結果，仍有 12% 民眾反對本案，請就民眾反對意見補充具體處理對策及解決方案，並持續加強溝通、宣導。	本案至今本府已做過五次民意調查，有效問卷中贊成比例約為 88%，針對再公展期間之 474 件民眾陳情案，本府已將處理對策及解決方案整理如報告書第 23-28 頁，並由縣長、議長、民意代表、村里長、社區發展協會、及業務單位持續與璞玉自救會做理性之溝通。
三	土地所有權人權益保障情形	
1	本案除以安置街廓土地安置拆遷戶外，並規劃以「先建後拆」方式，興建合宜住宅安置拆遷戶，請補充其與區段徵收開發期程協調配合事宜。至合宜住宅之區位、面積、興建戶數等，併請新竹縣政府預計安置需求，詳實規劃補充於報告書內。	<p>遵照辦理，有關興建合宜住宅之區位及規劃內容已補充於報告書第 86-90 頁。目前預計於街廓 E11、E12、E20 及 E21 計 4 塊街廓（第二種住宅區）作為合宜住宅興建位置，街廓面積合計為 2.75 公頃。以目前擬定的容積率 50% 及建蔽率 200%，約可提供 55,000m<sup>2</sup> 樓地板面積，經估算（每人 50m<sup>2</sup> 樓地板，每戶 2.86 人）後預計可容納 1,100 人及 386 戶。</p> <p>此 4 塊街廓如經核定作為安置拆遷戶的合宜住宅區域，或由推動公辦協力造屋平台方式執行，將於後續工程設計規劃階段納入優先或第一期工程開發街廓，以滿足安置需求。另於辦理區段徵收作業時不作為抵價地及專案讓售之分配使用，相關內容詳報告書第 86-90 頁。</p>

2	<p>本案擬規劃客家農業休閒專用區土地，安置有繼續耕作意願之農民，惟其農民保險資格是否有影響，應予查明，必要時應妥予考量配合調整都市計畫草案；另本案內三七五租約佃農將如何規劃安置，併請補充說明。</p>	<p>關於本案擬規劃「客家農業休閒專用區」土地，為配合農保資格之認定後續擬於都市計畫中調整為「農業區」。而依據農民健康保險被保險人農地被徵收繼續加保作業要點第4點規定，農地被徵收之續保期間如下：</p> <p>一、領有政府補助金：農地被徵收者，自徵收公告期滿第16日起算，至屆滿3年止。</p> <p>二、領有政府抵價地：屬行政院核定為重大公共建設之區段徵收，且被徵收農地所有權人經核定領回抵價地者，其續保期間則至抵價地辦竣所有權登記後止。</p> <p>三、與需地機關協議價購尚未徵收者，自完成土地產權移轉登記日起算，至屆滿3年止。倘被保險人續保期間屆滿時，已無其他農地者，需再購得新農地始得參加農保。另有關375 佃農合法建物安置乙節，處理原則如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 若地主同意配合提供土地權利價值且合法建物非位於公共設施用地範圍原則可原位置保留。</li> <li>2. 專案讓售最小土地配置單元。</li> <li>3. 由本府統籌興建國民住宅，由具安置資格者，選擇配租或配售。</li> </ol>
3	<p>對有意願至區外購置農地繼續耕作之土地所有權人，請新竹縣政府研議建置農地媒合平台（如農地銀行等）。</p>	<p>行政院農業委員會自96年起，已於各農會建置農地銀行，網址為(<a href="http://ezland.coa.gov.tw">http://ezland.coa.gov.tw</a>)，提供農地租售訊息，由各農會擔任農地租售之媒合角色。對於有意願繼續耕作之農民，本案除規劃有3.8公頃「農業區」可供地主選配，透過農地銀行機制提供農民更多農地資訊，本府將輔導農會提供農地租賃、買賣媒合及農業機械、農業設施獎補助資訊，並提供相關栽培技術諮詢服務，協助農民繼續從事農業耕作。</p>

4	<p>本案徵收將影響拆遷戶工作權益，請補充提供就業輔導、職業訓練或介紹等生活重建措施。</p>	<p>一、對於失業、待業及轉業並有就業意願勞工，將依其意願提供就業媒合、職業訓練或創業課程予以輔導就業。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 就業媒合：本府與竹北就業服務站定期或不定期辦理現場就業徵才活動，通知個戶依其意願參與，期能適才適所再進職場；或依其意願個別轉介竹北就業服務站，提供適切服務。</li> <li>2. 職業訓練：提供個戶習得一技之長之訓練課程，促進在地就業。</li> <li>3. 創業輔導：若有創業需求，可提供創業研習課程，提供專業創業諮詢及輔導。</li> </ol> <p>二、如個戶有就業需求，後續將持續登記造冊供本府做為相關輔導措施依據，另現有之青年就業及創業貸款等相關機制，本府亦將主動積極協助與輔導本區域居民辦理。</p>
5	<p>請補充符合土地徵收條例第34條之1之情況特殊者資料，如特殊境遇家庭、中低收入老人、原住民族等弱勢或特殊族群資料。另請補充除配售安置住宅，及全國一致性之租金貼補等社會救助措施外之其他配套安置措施。</p>	<p>遵照辦理，目前經調查預計安置於資料如下：區內竹北市東海里、十興里、隘口里，芎林鄉下山村，低收入戶21戶、身心障礙88人外，特殊境遇15位(4戶)、中低收入戶4位(4戶)、及原住民73人等，依據內政部101年公佈之資料平均戶量為2.85人，初估約86戶具相關安置需求，而本計畫擬設置合宜住宅進行安置，依目前初步規劃方案及內容，預計提供1,100人及386戶之安置空間，其足以滿足前開相關需求戶數；至於租金貼補、社會救助措施及其他配套安置等措施，則將會於區段徵收階段予以審慎通盤評估，有關安置計畫之內容補充詳如報告書第86-90頁。</p>

6	<p>本案開發範圍內既有建物及工廠甚多，除以原位置保留者外，建議於不違反都市計畫規劃目的構想等原則下，剔除於區段徵收外或劃設為再發展區，以降低執行阻力。</p>	<p>本計畫開發範圍中既有建物及工廠最集中的區域為既有道路縣 120（東興路）兩側，並呈線狀分布之型態。關於本項課題，因前述建築線狀分布狀態將與交通大學校區重疊，且其餘部分亦有計畫道路及公共設施等開闢需求，故建議應以公共設施開闢及都市計畫完整性為執行前題，在參酌民眾意願後劃設再發展區或由區段徵收計畫中以原位置保留方式進行。</p>
---	--	--

## 摘要

為配合高速鐵路新竹車站周邊土地使用做合理規劃，紓解竹北地區都市發展壓力，並建置北部區域完整的產業架構，本府規劃「璞玉計畫」。

因「璞玉計畫」符合國家發展政策方向，於 93 年 4 月 8 日經行政院開會同意列為國家重大建設計畫，並正式更名為「台灣知識經濟旗艦園區計畫」；接著經內政部區域計畫委員會 97 年 7 月 24 日同意申請新訂都市計畫，續經內政部都市計畫委員會 98 年 12 月 8 日第 720 次會議審議通過主要計畫，並依規定辦理再公展，前後歷程 12 年尚未定案。

本計畫將高鐵特定區週遭的非都市土地納入都市計畫範圍內，符合行政院核定的「國土空間發展策略計畫」等上位計畫，建立土地合理使用的模式，以完備公共設施、充實生活機能、提高地區環境品質與土地利用價值，其出發點完全基於地區整體發展的迫切必要性，而實施都市計畫係保障地主權益、促進土地利用以及增進公共利益之所必要。

本計畫為竹北地區都市計畫有機連續的成長結果，兼顧當地社會與經濟開發之所需，其中 80% 土地規劃為民眾居住及生活空間，其餘配合科學城定位，而設置產學研用地，以強化在地產學研聚落及競爭優勢。本案並規劃客家休閒農業專區供有意願繼續從事農耕的地主優先選配。

本計畫以區段徵收方式開發，可兼顧保障地主的權益，促進土地利用，增進公共利益。根據最近一次民調統計，將近 88% 的地主同意以區段徵收方式辦理開發。未來辦理區徵收時，本府將積極做好現住戶的安置工作，將現住戶及弱勢者納入安置對象，並提供必要的協助，達成「先建後拆、無縫接軌」的目標。

## 一、報告機關

新竹縣政府。

## 二、法令依據

- (一) 行政院 93 年 4 月 8 日院臺科字第 0930017126 號國家重大建設計畫函(附件 1)。
- (二) 內政部 97 年 7 月 24 日台內營字第 0970118343 號同意新訂「台灣知識經濟旗艦園區特定區計畫」申請案。(內政部區域計畫委員會第 221 次會議紀錄詳見附件 2、內政部核定函詳見附件 3)
- (三) 「土地徵收條例」第 4 條第 1 項第 1 款<sup>1</sup>。
- (四) 其他法令依據：依據「都市計畫法」第 12 條<sup>2</sup>規定擬定都市計畫。

## 三、開發目的

本計畫位於中山高速公路及北二高之間，且毗鄰高鐵站區，對外交通相當便捷，具客家文化特色且環境優質，然而本基地範圍夾在「高鐵新竹車站特定區」、「竹北縣治二期」及「芎林都市計畫」之間，現為缺乏有效管理的非都市土地，基地零星雜亂的開發有快速蔓延的跡象，在高鐵通車後，鄰近地區面臨重大的社會變遷及迅速發展的壓力。

為配合高速鐵路新竹車站周邊土地使用做合理規劃，以結合生態、生活、生產的概念型塑整體空間，紓解竹北地區都市發展壓力，並整合地區高科技產業的升級及轉型，吸引高科技人才進駐，銜接區域產業的網路脈絡，建置北部區域完整的產業架構，本府延續高鐵特定區計畫，規劃高鐵周邊非都市土地納入都市計畫範圍，是為「台灣知識經濟旗艦園區特定區計畫」。

本案既經內政部於 97 年 7 月 24 日同意新竹縣政府申請辦理新訂都市計畫時，規定本計畫開發方式應採區段徵收辦理。故本府為取得特定區都市計畫用地之需要，依據規定辦理區段徵收，以達到以下實施都市計畫之目標：

- (一) 催生大學城以及低汙染高科技研發園區，見夠一個知識經濟的學習型區域。

---

<sup>1</sup> 土地徵收條例第 4 條第 1 項第 1 款：新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者。…

<sup>2</sup> 都市計畫法第 12 條：為發展工業或為保持優美風景或因其他目的而劃定之特定地區，應擬定特定區計畫。

- (二) 創造一個兼顧自然生態與客家文化特性的優質文化生活圈，並設置國際村示範社區，以延攬國際頂尖科技人才進駐。
- (三) 結合與健全新竹科學城的發展，使本地區成為北台灣科技、資訊、金融、經濟與商業的中心。
- (四) 整合竹北、芎林、高鐵六家站區等之都市發展機能，形塑整體空間新風貌。
- (五) 配合高鐵通車，完善鄰近地區交通動線系統，使本地區成為重要交通樞紐。

#### 四、區段徵收預計範圍及面積

##### (一) 區段徵收勘選原則

依據院頒規定，都市計畫之新訂或擴大，除特殊原因報院核准者，應以區段徵收方式開發。本案既經內政部於 97 年 7 月 24 日同意新竹縣政府申請辦理新訂都市計畫時，規定本計畫開發方式應採區段徵收辦理。

本計畫依循此原則，將以區段徵收方式開發。未來計畫區內除既有高鐵軌道（高鐵用地）及已營運中之高鐵維修機廠用地外，均納入區段徵收範圍（詳如圖 1 所示）。

##### (二) 區段徵收範圍四至及面積

區段範圍涵蓋竹北、芎林兩個行政區，位於高速鐵路新竹車站特定區及東側部分，西以竹北（含斗崙地區）都市計畫區為界，南隔東興路（120 線）與高速鐵路新竹車站特定區相鄰，基地南邊西段部分以高速鐵路新竹車站特定區、高鐵機廠用地及頭前溪河川治理線為界，北側在高鐵軌道以西部分以犁頭山山坡地為界。區段徵收面積約 437.62 公頃。

圖 1 本計畫區段徵收範圍示意圖

## 五、土地權屬及其面積情形

本計畫面積為 447.43 公頃，扣除高鐵機廠用地 9.81 公頃，納入區段徵收範圍內之地段共含竹北市東興段、蓮華段、東海窟段東海窟小段、東海窟段旱坑子小段、三崁店段三崁店小段、三崁店段水坑口小段、隘口段、黎頭山下段及芎林鄉下山段下山小段、金獅段等，區段徵收面積為 437.62 公頃，其範圍內相關土地權屬及面積分析詳如表 1 與圖 2 所示。其權屬說明如下：

### （一）公有土地筆數及面積

本計畫區內公有土地筆數合計 850 筆，面積合計約 55.36 公頃，約佔區段徵收總面積 12.65%。以隘口段為公有土地主要分佈地區，呈現大區塊集中情形，其次則為水坑口地區。

### （二）私有土地筆數及面積

本計畫區內私有土地筆數合計 3,330 筆，面積合計約 366.05 公頃，約佔區段徵收總面積 83.65%。

### （三）公私共有土地筆數及面積

本計畫區內公私共有土地筆數合計 29 筆，面積合計約 0.63 公頃，約佔區段徵收總面積 0.15%。

### （四）未登記土地筆數及面積：

本計畫區內未登記土地面積合計約 16.21 公頃，約佔區段徵收總面積 3.70%，完成地籍整理後，依「國有財產法」第 19 條<sup>3</sup>規定，由財政部國有財產局或其所屬分支機構囑託該管直轄市、縣（市）地政機關辦理國有登記。

---

<sup>3</sup>國有財產法第 19 條：尚未完成登記應屬國有之土地，除公用財產依前條規定辦理外，得由財政部國有財產局或其所屬分支機構囑託該管直轄市、縣（市）地政機關辦理國有登記；必要時得分期、分區辦理。

表 1 本計畫區內土地權屬面積綜理表

土地所有權人		管理機關	面積(公頃)	百分比(%)
公有 土地	中華民國	交通部高速鐵路工程局	0.51	0.12%
	中華民國	財政部國有財產局	19.66	4.49%
	中華民國	新竹縣竹北市公所	0.38	0.09%
	中華民國	新竹縣政府	0.67	0.15%
	中華民國	經濟部水利署	0.98	0.22%
	新竹縣	新竹縣竹北市公所	0.14	0.03%
	新竹縣	新竹縣政府	30.02	6.86%
	新竹縣竹北市	新竹縣竹北市公所	1.28	0.29%
	新竹縣竹北市	新竹縣政府	1.35	0.31%
	新豐鄉	-	0.02	0.01%
	澎湖縣望安鄉	望安鄉公所	0.09	0.02%
	新竹縣	-	0.14	0.03%
	芎林鄉	-	0.12	0.03%
	小計			55.36
私有土地			366.05	83.65%
未登錄土地			16.21	3.70%
總計			437.62	100.00%

資料來源：本計畫整理

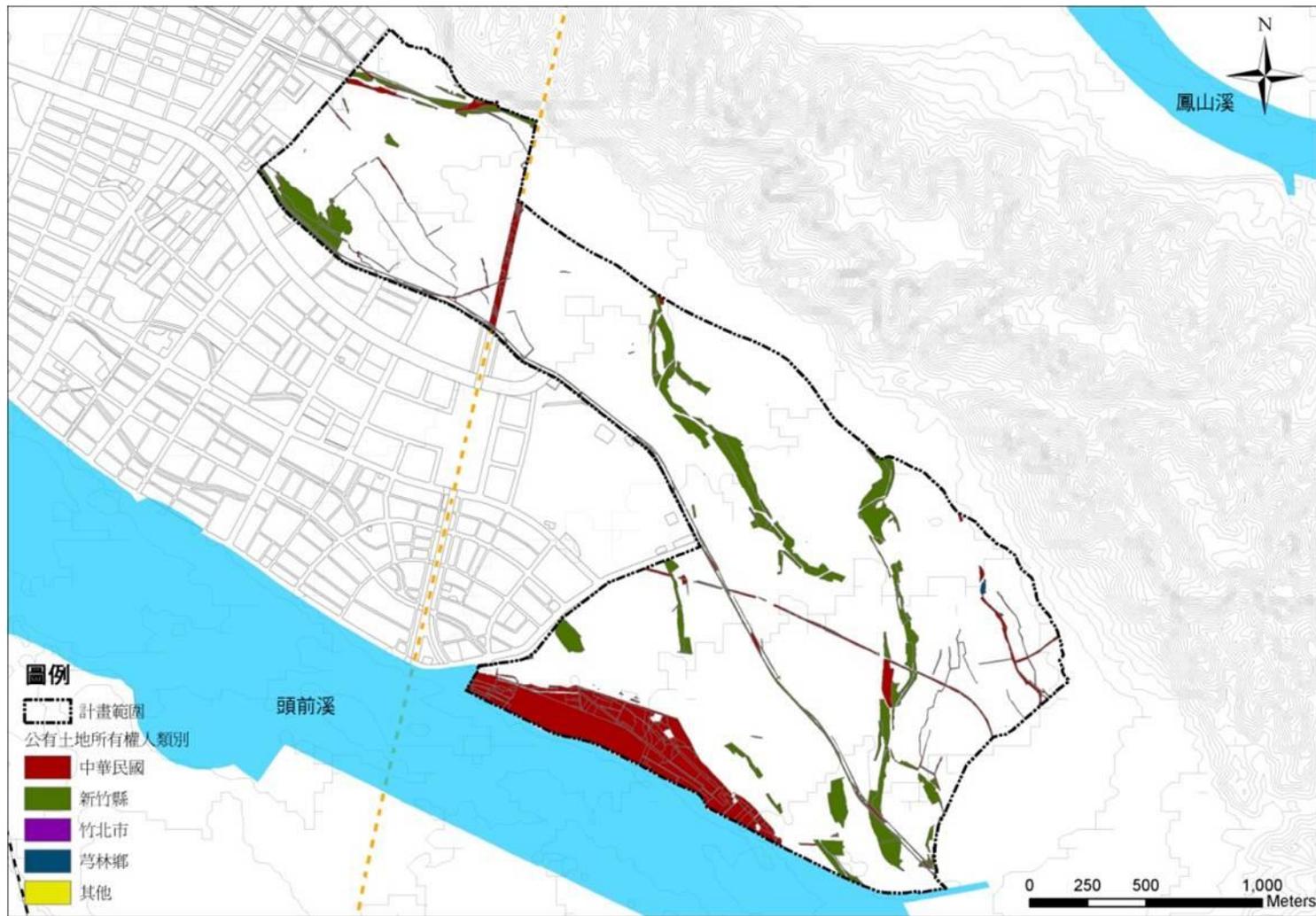


圖 2 本計畫區內公有土地分布圖

## 六、土地使用現況概述

### (一) 目前土地使用分區及編定情形

本計畫區屬非都市土地，計畫範圍內土地使用分區屬特定農業區面積約 421 公頃，佔本計畫面積比例為 94% ，其餘為未登錄地（屬國有地）約 16.2 公頃（包括山坡地、河川地或地籍套疊誤差）及高鐵場站用地 9.8 公頃，使用分區現況如圖 3 所示。

計畫範圍內使用地編定為農牧用地之面積約 372 公頃，佔本計畫面積比例為 83% ，其餘使用地編定為甲種建築、丁種建築、交通、水利、遊憩、墳墓、特定目的事業或暫未編定面積等約 75 公頃。

### (二) 現況使用情形

本計畫區多為農業使用，經本府地上物查估作業現況調查，計畫範圍內之實際稻作面積約 175.65 公頃，佔本計畫面積比例為 40% ，主要位於墳墓用地周邊及距離高鐵站較遠處，零星開發造成農地細碎化，不利於大面積耕作，約 40% 的農地休耕或他用，造林約 12.95 公頃、種植果樹約 28.30 公頃或建築使用等。建物聚落則沿 120 線及計畫區內零星分布，多為五樓以下透天厝，另有多處由甲建用地興建之集合住宅，而傳統的合院建築、客家祠堂仍可見地散見於部分聚落內（詳見表 2）。

表 2 區內土地現使用面積統計表

項目	面積(公頃)	百分比
甲建面積	17.37	3.97%
工廠所佔土地面積	2.57	0.59%
倉庫所占土地面積	4.91	1.12%
一般住宅所占土地面積	13.35	3.05%
集合住宅所占土地面積	1.03	0.24%
造林面積	12.95	2.96%
稻作面積	175.65	40.14%
果樹面積	28.30	6.47%
丁建面積	0.68	0.15%
道路公設面積	21.50	4.91%
河川（水利地）面積	13.04	2.98%
其它	146.27	33.42%
合計	437.62	100.00%

資料來源：本府統計



經本府地上物查估作業現況調查，計畫範圍內之建物共 2242 棟，其中合法建物為 1001 棟，非屬合法建物為 1,241 棟（詳見表 3）。

表 3 區內建物統計表

合法建物(棟數)	1001
非屬合法建物(棟數)	1241
合計	2242

資料來源：本府統計

(三) 區內包含特定農業區農牧用地共 372 公頃，占區段徵收面積 85%，本案於 93 年 4 月 8 日經行政院核定為國家重大建設計畫（參見附件 1）。

(四) 是否曾經農地重劃：經查本區並無曾經辦竣農地重劃之情形。

(五) 農業主管機關同意情形：

依據「農業發展條例」及「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」相關規定，非都市土地特定農業區範圍內農業用地變更案件，應徵詢中央農業主管機關同意。

本案既經內政部於 97 年 7 月 24 日（台內營字函第 0970118343 號函）同意新竹縣政府申請辦理新訂都市計畫；其中 96 年 12 月 27 日內政部區域計畫委員會第 221 次審查會議，行政院農業委員會表達意見如下：(1)原則支持本案之開發；(2)針對計畫區附近未納入計畫範圍之農業用地，未來可能發生違規使用之處理機制，請預為因應。

內政部都市計畫委員會專案小組於 100 年 10 月 21 日作成建議，請農委會具體表示意見。本府於 101 年 10 月 25 日函詢農委會（詳見附件 4），農委會於 101 年 11 月 7 日。

農委會函復謂：查本會主管之「農業發展條例」及「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」相關規定，對於農業用地變更之審查，係訂定審查原則。實務作業方面，...，係由內政部區域計畫委員會(以下簡稱區委會)採合議及併行審查方式，由內政部召開區委會會議，以單一窗口之審議平台匯聚各主管機關意見進行實質審查。本會代表為區委會委員，於開會時，即代表中央農業主管機關立場表達涉及農地變更使用案件之意見（詳見附件 5）。

依行政院秘書長 11 月 19 日函（行政院院臺科字第 1010151013 號函）：本計畫既經行政院 93 年原則同意列為國家重大建設計畫，如計畫內容未有實質重大變更，仍應屬國家重大建設計畫；另為符合土地徵收條例第 3 條之 1 第 4 項，有關特定農業區農牧用地徵收規定，應請新竹縣政府就總量管制、合理性及使用特定農業區農牧用地之無可替代性等事項補充說明，並循程序報核。有關農業用地

變更事宜，農業主管機關之意見應採書面為之，故請農委會另以書面函知新竹縣政府，說明當時審查意見。(詳見附件 6)

針對行政院秘書長意見，農委會於 12 月 19 日函復本府又謂：有關 96 年 12 月 27 日內政部區委會第 221 次會議審查旨揭案件，本會基於本案係 93 年 4 月 8 日行政院函原則同意列為國家重大建設計畫，故於當時表達原則支持(詳見附件 7)。

此外，本案計畫範圍內土地，係位屬特定農業區，主要為水稻生產。依據農委會輔導本縣辦理 95 年度、99 年度及 100 年度農地資源空間規劃報告，農地需求量之估計檢討，以農地適宜性分析為基礎，並融入未來農地面積需求之推估參數進行計算，推估新竹縣至 2030 年未來農地需求面積，考量條件及影響因素，包括 2001 年至 2008 年農地變遷趨勢、2006 年至 2010 年重大建設影響情形、重要交通建設影響區域與情形、休閒農業發展潛力之地區與影響情形，藉由空間規劃委員會、農委會與總顧問團隊之討論，取得一折衷之推算方式，如下計算式：

$$\begin{aligned} & \text{「本次檢討界定之農地需求面積」} \\ & = \text{「99 年檢討農地定義之總面積」} - \text{「擬訂中之變更計畫」} \end{aligned}$$

新竹縣定義農地面積為 27,858 公頃，而本縣近年擬訂中之變更計畫面積包括新竹科學工業園區第三期 454 公頃及本計畫 447 公頃，因此，得出農地需求面積為 26,957 公頃，故上述農地需求面積已扣除本計畫之開發面積。

有關農業生產環境之影響，本計畫區內包含東興圳、舊港圳(斗崙支線)及東山溪(上下游支線)等三條主要水圳流經，除東興圳外，舊港圳(斗崙支線)及東山溪(上下游支線)下游仍有農業灌溉需求，故於本計畫重新規劃水圳之渠道及斷面均以不影響水圳排水為原則，並經本府農業主管機關確認不影響原農業生產環境，相關評估及對策詳見本報告書第 52 頁。

## 七、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

本府為配合高速鐵路新竹車站周邊土地使用的合理規劃，紓解竹北地區都市發展壓力，並建置北部區域完整的產業架構，規劃「璞玉計畫」。因「璞玉計畫」符合國家發展政策方向，經行政院開會同意列為國家重大建設計畫，並正式更名為「台灣知識經濟旗艦園區計畫」，並由本府為開發主體，創造地方及國家發展的契機，並謀求人民最大的福祉。

本案實施都市計畫可以落實「台灣國土及區域發展實施方案」，亦即竹竹苗都會區之頭前溪兩岸已面臨開發壓力，應儘速規劃為兼顧河川景觀生態之高品質發展區；高鐵新市鎮尤應以高標準進行城市建設，以做為西部發展帶之發展核心；而科學園區周邊生活機能亦應有配套方案，重新建構新竹科學城的基礎設施，落實「新竹科學城發展計畫」。

依據行政院 93 年 4 月 8 號院臺科字第 0930017126 號函，配合其內容所提之產業專用區、國際示範村、交大竹北園區修正範圍至 446 公頃，並提出申請新訂都市計畫範圍，具體落實推動「台灣知識經濟旗艦園區」。其理由包括：

#### 1. 因應新竹高鐵場站發展之態勢

新竹高鐵站區是未來桃竹苗區域發展的核心，場站周邊土地的整體規劃及開發必須要有遠見及前瞻性，而非任其現況無秩序的蔓延，造成都市環境空間的失序發展。

就長遠發展的觀點而言，高鐵站區周遭土地承受過多人口發展的壓力，不可能長期維持農業低度使用，而應著眼於未來的國土開發以及新竹都會區的整體發展，進行整體規劃及開發。

#### 2. 重新建構新竹科學城的基礎設施

新竹以科學城定位，竹科、台元、公道五、埔頂、新竹工業區等約 25 萬的員工，加上清大、交大以及工研院，以及商業活動衍生的人口，現代化都市的基礎設施及生活環境必須重新建構。

璞玉計畫與科管局第二任局長李卓顯博士所倡導的新竹科學城發展計畫方向不謀而合，後者因經費因素而未能蒙行政院核定，過去不做，今日後悔，造成竹科周邊基礎設施之嚴重不足。

### 3. 疏解竹北地區面臨沉重的都市化壓力

二十年來，竹北地區歷經數次都市計畫與區段徵收，包括縣治一期、縣治二期、高鐵特定區、縣治三期等計畫區，由西向東快速發展(如圖 4、5 所示)。竹北地區正面臨快速都市化的沈重壓力；若不及早推動新的都市計畫，整體規劃公共設施，未來竹北的生活空間品質將快速惡化。

本計畫因應本身所面臨都市化人口快速成長挑戰，亦可疏解新竹市舊市區過度飽和的成長壓力，是新竹地區都市計畫發展區有機連續成長的必然結果。

### 4. 以整體開發遏止城市空間發展亂象

本特定區計畫範圍內雖仍為特定農業區使用，但依據縣政府的統計數字，在過去十年人口快速增長，住戶從 500 餘戶成長到 2,000 餘戶，呈倍數增長，很明顯已面臨沉重的都市化發展壓力。

倘若開發時程延宕，人口繼續不斷湧入區內，空間亂象迅速蔓延，將增加開發的成本及困難度，而且問題會愈嚴重，屆時想要改善，恐亦無能為力。

### 5. 審議程序冗長應未雨綢繆及早因應

過去十年，竹北市人口數從 9.5 萬增加至 15 萬，每年平均增加 5,000 人，未來 20 年將成長至 25 萬人口的規模，以容納經濟和社會發展所衍生的住宅需求。以台灣動輒長達 10 至 15 年的冗長審議及開發流程，都市計畫當然要有相當的遠見及前瞻性。

以往都市計畫常趕不上地區發展的速度，導致都市周邊非都市土地到處興建房舍或違規使用，公共設施殘缺不全，居住空間品質窳劣。因此，本計畫將高鐵特定區週遭的非都市土地納入都市計畫範圍內，以完備公共設施、充實生活機能、提高地區環境品質與土地利用價值，其出發點完全基於地區整體發展的迫切必要性，而實施都市計畫係保障地主權益、促進土地利用以及增進公共利益之所必要。



圖 4 竹北地區東西發展軸向已達高鐵場站開發的臨界點

圖 5 紅色色塊標示 2001 年至 2010 年間竹北地區新增建物

本案將高鐵周邊非都市土地納入都市計畫範圍，土地使用做合理的規劃，地盡其利，可以保障地主的權益，促進土地利用，增進公共利益。本計畫兼顧社會與經濟開發之所需，其中 80% 土地規劃為居民生活空間，其餘配合科學城定位，而設置產學研用地，以強化在地產學研聚落及競爭優勢。

為因應知識經濟時代的挑戰，本計畫範圍內產業內容將以 IC/SOC、生醫、綠能及相關研發設計展示為發展主軸，並配合國立交通大學竹北園區，建立產學合作的機制，培育台灣高科技人才，尤其毗鄰高鐵車站及新竹生醫園區，可連結為科學城軸線，具有其深厚發展潛力。

另以現地優渥的生態資源及豐富的人文歷史為基底所建構的優質社區環境，可落實行政院經建會所提之國際社區方案，也提升整體新竹科學城的居住品質，其規劃目標如下：

1. 為承接國家發展高科技政策，以及填補竹科和竹北高鐵生醫園區發展腹地之不足，亟需於鄰近覓地進行整體規劃，發揮產業群聚效果

台灣正極力在新一波全球高科技產業轉型中力求突破，尋求更上一層的高科技轉型與定位，將生醫、IC/SoC 設計及綠能等做為科技重點發展項目，因此，高鐵新竹車站特定區 38.3 公頃的產業專區，設置生物醫學園區，然其發展空間有限，實難達成產業群聚之需，故亟需於周邊覓地進行整體規劃，期能相輔相成，共創新機，其宗旨在於促進科技產業升級與轉型，提升城市的競爭力，並創造更多在地的就業機會。

2. 強化新竹地區高科技產業與高等教育競爭優勢，規劃為空間機能完整，兼具科技、教育、研究與地方人文和生態特色的優質之客家生活園區

新竹科學工業園區、新竹工業區、工研院、清大、交大等豐富的科技、產業、研發、教育資源，是目前新竹地區最具產業發展競爭優勢之所在。然而，過去既有相關都市計畫與建設以滿足產業之需，卻缺乏地方人文與生態環境的關懷規劃下，難以彰顯新竹地方特色而成為制式、傳統的一般都市生活地區，難以營造具有地方特色的優質生活環境。簡言之，新竹地區雖有產業競爭優勢，卻缺乏吸引在地子弟回流及高科技人員定住之便利、優質的生活環境，是新竹甚至台灣產業轉型亟待突破的關鍵之一。

在強化新竹地區高科技產業與高等教育的競爭優勢，同時兼顧當地自然生態和客家文化特色的前提下，本計畫以宏觀的視野建構全球化經濟體系中最具競爭力的「學習型區域」，讓它成為一個空間機能完整的科技、教育、研究與客家文化之優質生活園區，為新竹地區的長遠發展注入新的生命力。

### 3. 未經雕琢的璞玉，恐遭蛀蝕之虞，亟待精雕細琢，化為綠色寶石

本計畫位於中山高速公路與北二高之間，竹東-南寮快速道路銜接東西兩側，且毗鄰高鐵站區，對外交通相當便捷，具客家文化特色且環境優質的地域，是落實前述發展目標的最佳基地，也是目前新竹地區最具發展潛力的璞玉。

然而本計畫夾在「高速鐵路新竹車站特定區」、「竹北縣治二期」以及「芎林都市計畫」之間，缺乏有效管理的非都市土地，至今缺乏完善的道路交通系統及公共設施，且基地零星雜亂的開發行為有快速蔓延的跡象，在高鐵通車後周圍鄰近地區將有面臨重大的社會變遷以及迅速發展的壓力，恐怕會有遭受蛀蝕的虞慮。為配合國家發展重點計畫，為迎接新情勢的挑戰，亟需進行前瞻性的整體規劃，並透過新訂都市計畫以及有效可行的開發方式，促進區域土地資源的整合，滿足生醫、綠能及 IC/SoC 設計產業等發展之需求，並創造兼具地方文化及生態的優質生活環境，將此璞玉精雕成綠寶石。

#### (二) 土地使用規劃情形

本計畫在土地使用上主要分為住宅區（含國際示範村）、商業區、產業專用區、客家農業休閒專用區、公共設施用地（含文大用地）等，計畫面積共計 447.4309 公頃，其中住商及公共設施等社區居住及生活空間佔八成以上，產學研基地面積約為二成，主要計畫經內政部都市計畫委員會第 720 次會議審查通過（會議記錄詳見附件五），詳細規劃如圖 6 及表 4 所示，並說明如下：

##### 1. 住宅區

本計畫區內住宅區主要劃設於縣 120 道路北側區域，由西至東區分為 4 個社區生活單元，縣 120 道路南側則配合原隘口里社區之區位，劃設部分住宅區於毗鄰高速鐵路新竹車站特定區處。

其中第一種住宅區（國際示範村）劃設於計畫區東北側之社區生活單元，為高品質的住宅區。其餘住宅區則為第二種住宅區。總計住宅區面積約 151.45 公頃，佔全區總面積之 33.85%。

##### 2. 商業區

商業區依其使用強度及分佈位置之不同，分為第一種商業區及第二種商業區。第一種商業區係規劃於各社區生活單元中心位置之社區鄰里型商業區，屬於服務鄰里及社區之商業區。第二種商業區則為集中在高速鐵路沿線週邊地帶之中心商業區，屬於服務大新竹以及北部區域性需求的高階商業區。總計商業區面積約 27.60 公頃，佔全區總面積之 6.17%。

### 3. 產業專用區

產業專用區經考量區域產業聯繫動線與貨車進出之便利性，集中劃設於高速鐵路新竹車站特定區東側、縣 120 道路以南區域，結合區域產業群聚的效應，配合大學城與產業的結合，達成本計畫發展效益。總計產業專用區面積約 61.42 公頃，佔全區總面積之 13.73%。

### 4. 客家休閒專用區

為保留現有地主未來能繼續從事農業生產的機會，本計畫特於計畫區東北側邊界劃設 6 處「客家農業休閒專用區」，以供農業休閒使用為原則，面積約 3.80 公頃，佔全區總面積之 0.85%。有關「客家農業休閒專用區」未來劃設實際範圍及面積，應於辦理區段徵收時，確定相關地主領回該專用區之意願而定。

### 5. 公共設施用地

本計畫依據地區發展需求並參酌「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之相關規定，設置適當之公共設施用地（詳如表 2 及圖 6），總面積共約 203.15 公頃，約佔全區面積之 45.40%。

#### (1) 學校用地

- A. 文大用地：劃設文大用地，位於高速鐵路新竹車站特定區東北側。未來除作為地區產、學、研合作之基地外，並結合附近住宅社區，整體劃設為大學城生活區域。總計文大用地面積約 33.03 公頃，佔全區總面積 7.38%。
- B. 文中用地劃設文中用地 1 處，主要依據社區生活單元配置，面積約為 2.57 公頃，約佔全區面積 0.58%。
- C. 文小用地劃設文小用地 3 處，主要亦依據社區生活單元配置，以最大效益的服務半徑為原則劃設，合計面積約為 7.03 公頃，約佔全區面積 1.57%。

#### (2) 公園用地

劃設公園用地 22 處（含整體產業園區範圍內 5 處），其中公四計畫開闢為體育公園；公園用地合計面積 24.61 公頃，佔計畫區總面積 5.50%。

#### (3) 綠地用地

劃設綠地用地 38 處（含整體文大校園範圍內 3 處），面積 7.18 公頃，佔計畫區總面積 1.60%。

#### (4) 兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場用地 17 處，面積 5.04 公頃，佔計畫區總面積 1.13%。

#### (5) 體育場用地

劃設體育場用地 1 處，面積 5.61 公頃，佔計畫區總面積 1.60%。

(6) 停車場用地

劃設停車場用地 7 處，面積 2.87 公頃，估計畫區總面積 0.64%。

(7) 機關用地

劃設機關用地 3 處，面積 0.56 公頃，估計畫區總面積 0.13%。

(8) 市場用地

劃設市場用地 1 處，面積 0.50 公頃，估計畫區總面積 0.11%。

(9) 電力設施用地

配合台電公司供電需求，劃設電力設施用地 3 處，面積 0.26 公頃，估計畫區總面積 0.06%。

(10) 變電所用地

配合台電公司供電需求，劃設變電所用地 1 處，面積 0.97 公頃，估計畫區總面積 0.22%。

(11) 水資源回收處理中心用地

劃設水資源回收處理中心用地 1 處，面積 2.14 公頃，估計畫區總面積 0.48%。

(12) 園道用地

配合計畫區動線系統，劃設園道用地 5 處（含整體產業園區範圍內及整體文大校園範圍內各 1 處），面積 24.17 公頃，估計畫區總面積 5.40%。

(13) 道路用地

配合土地使用分區及動線系統配置劃設適當之道路用地，面積 76.81 公頃，估計畫區總面積 17.17%。

(14) 高鐵維修機場用地

為配合高鐵營運需求，留設高鐵維修機場用地 1 處，位於本計畫區西南隅，面積 8.12 公頃，約佔全區面積 1.81%。

(15) 高鐵用地

為配合高鐵營運需求，依據高鐵行經路線，留設高鐵用地一處，供高鐵軌道及其附屬設施使用，面積 1.69 公頃，約佔全區面積 0.38%。

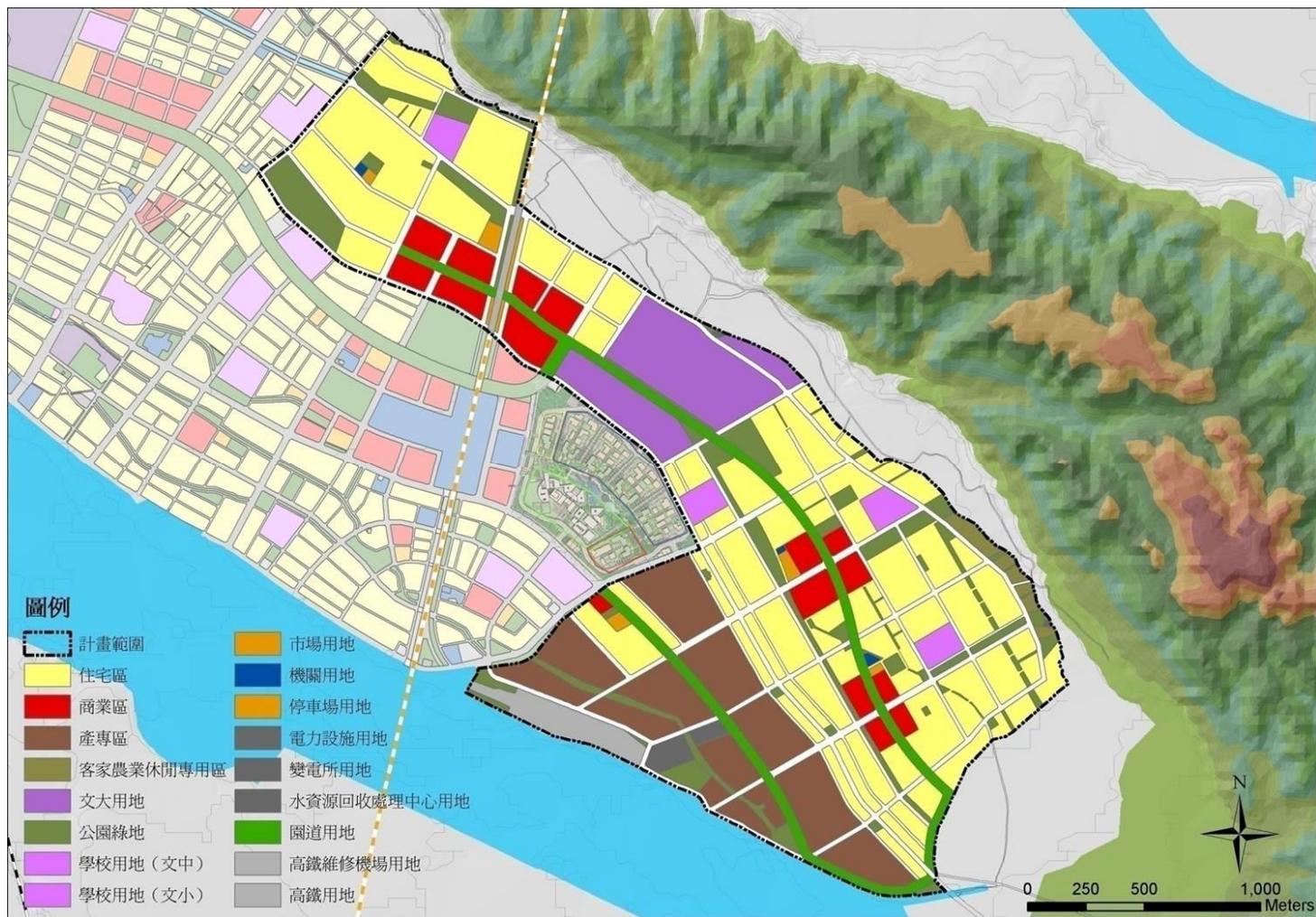


圖 6 本計畫土地使用規劃

表 4 本計畫土地使用分區及用地面積

土地使用分區與用地		面積 (公頃)	佔全區 面積比例		
住宅區	第一種住宅區	17.05	3.81%		
	第二種住宅區	134.40	30.04%		
	小計	151.45	33.85%	住商合計 40.02%	
商業區	第一種商業區	11.13	2.49%		
	第二種商業區	16.48	3.68%		
	小計	27.60	6.17%		
客家農業休閒專用區		3.80	0.85%		
產業專用區		61.42	13.73%		
公共設施 用地	學校用地	學校用地(文大)	33.03	7.38%	
		學校用地(文中)	2.57	0.58%	
		學校用地(文小)	7.03	1.57%	
		小計	42.63	9.53%	
	公園用地	24.61	5.50%	公園綠地公設 比例合計	
	綠地用地	7.18	1.60%		
	兒童遊樂場用地	5.04	1.13%		
	體育場用地	5.61	1.25%		
	停車場用地	2.87	0.64%		
	機關用地	0.56	0.13%		
	市場用地	0.50	0.11%		
	電力設施用地	0.26	0.06%		
	變電所用地	0.97	0.22%		
	水資源回收處理中心用地	2.14	0.48%		
	園道用地	24.17	5.40%		
	道路用地	76.81	17.17%		
	高鐵維修機場用地	8.12	1.81%		
	高鐵用地	1.69	0.38%		
	公共設施用地合計	203.15	45.40%		
全區面積總計		447.43	100.00%		

註：

- 1.面積未來應以依據核定圖實地分割測量面積為準。
- 2.有關「客家農業休閒專用區」未來劃設實際範圍及面積，應於辦理區段徵收時，確定相關地主領回該專用區之意願而定。

## 八、都市計畫召開說明會情形

(一) 是否有通知區內地主：是。

為充分落實社區居民參與的機制，本案推動過程中，自始至終積極與民眾進行溝通說明，共計舉行大型說明會 12 次（含整體規劃、擬訂都市計畫及環評等階段），國際論壇 2 次，青年種子營 1 次，公開展覽 2 次，公聽會 1 次，推動委員會 9 次，非正式溝通及小型座談會達上百次，溝通歷程如下：

### 1. 初期整體規劃階段說明會

- (1) 90 年 6 月 30 日竹東地區說明會
- (2) 90 年 7 月 21 日芎林地區說明會
- (3) 90 年 8 月 4 日竹北地區說明會
- (4) 91 年 7 月 24 日竹北地區說明會
- (5) 91 年 7 月 25 日芎林地區說明會
- (6) 91 年 7 月 26 日竹東地區說明會

### 2. 新竹縣社區總體營造青年種子營：90 年 8 月 30 日～8 月 31 日

### 3. 國際工作坊暨國際論壇：

- (1) 90 年 5 月 14 日～5 月 15 日：以永續城市為主軸，並結合歐洲、美國等都市規劃經驗，針對本案舉行工作坊及論壇，參與者包括美國加州大學柏克萊分校環境設計學院院長 Richard Bender 教授、法國巴黎新市鎮總顧問 Bertrand Warnier 先生、張聖琳教授、美國聖荷西都市發展局專家 Prevetti 女士、台大城鄉基金會夏鑄九教授、劉可強教授、專家學者等三十餘人。
- (2) 98 年 11 月 22 日～11 月 28 日：INTA（國際都市發展協會）秘書長 Michel Sudarskis 先生率領來自英國、法國、西班牙、愛爾蘭、荷蘭等國家 8 位都市設計專業領域的重要成員，會同台灣規劃相關領域之專家學者，參與此次國際工作坊及論壇，將全球嶄新的都市規劃思維帶入新竹地區的長遠發展。

### 4. 擬訂特定區計畫階段，公告徵求意見期間辦理公開說明會

- (1) 97 年 9 月 16 日起公告徵求民眾或團體意見。
- (2) 97 年 10 月 5 日竹北市十興里、東海里公開說明會
- (3) 97 年 10 月 6 日竹北市隘口里公開說明會
- (4) 97 年 10 月 15 日芎林鄉下山村公開說明會

### 5. 擬定特定區計畫公開展覽，舉行說明會並接受人民及團體陳情：

- (1) 97 年 12 月 29 日至 98 年 1 月 27 日，共計 30 天，98 年 1 月 11 日召開公開展覽說明會。
- (2) 99 年 6 月 1 日起至 6 月 30 日止，依據內政部都市計畫委員會決議，辦理都市計畫再公展 30 日，並於 6 月 26 日召開都市計畫再公展說明會。
- (3) 100 年 4 月 20 日，依據新竹縣都市計畫委員會決議，辦理公聽會。
- (4) 都市計畫公開展覽暨說明會均依都市計畫法規定登報周知，並通知各鄉市公所及里長辦公室協助通知地方居民，公聽會則加發掛號信函通知計畫範圍內各所有權人。
6. 環評作業階段：98 年 1 月 22 日召開環境影響民眾說明會。
7. 推動委員會：本特定區計畫擬定規劃過程均充分落實社區居民參與，97 年起本府即協同議會、地方居民代表、交通大學共同組成推動委員會，並定期召開會議討論計畫內容修正方案及研議相關安置辦法：
  - (1) 97 年 4 月 28 日第一次推動委員會。
  - (2) 97 年 5 月 29 日第二次推動委員會。
  - (3) 97 年 7 月 16 日第三次推動委員會。
  - (4) 97 年 8 月 18 日第四次推動委員會。
  - (5) 97 年 9 月 22 日第五次推動委員會。
  - (6) 97 年 11 月 27 日第六次推動委員會。
  - (7) 98 年 6 月 9 日第七次推動委員會。
  - (8) 98 年 8 月 4 日第八次推動委員會。
  - (9) 98 年 10 月 9 日第九次推動委員會。
8. 非正式溝通達上百次，並依據民意斟酌調整計畫內容。

(二) 人民陳情意見（涉及區段徵收部分）處理情形：

本案公開展覽期間之公民及團體陳情意見共 474 件，贊成徵收 32 件，土地使用規劃建議方面 37 件，其中區段徵收建議事項（包含反對徵收）共 405 件，其陳情內容詳如表 5 所示。

表 5 人民陳情意見概要及處理情形

內容分類	陳情內容概要	陳情件數	處理情形
反對區段徵收	反對都市擴張、保留良田	17	本案基地緊鄰高鐵新竹車站，亦為進出新竹之門戶，同時竹北地區的居住及產業人口呈現快速增長，明顯已面臨沉重的發展壓力，為避免因公共設施匱乏，降低生活環境品質以及造成浪費土地資源的負面影響，本府擬訂都市計畫進行整體開發，落實都市成長管理目標；本案並於 98 年 12 月 8 日經內政部都市計畫委員會第 720 次會議審議原則同意本案有其開發之必要性。
	反對徵收	32	
	小地主配地後無力再買地建築	2	
土地分配方式	原戶籍區域配地	5	在不影響土地使用分區的原則下，土地所有權人可依籤號次序選擇區位或申請原位置保留。
	原地原配	55	
	縣 120 沿線原地原配	33	
	抵價地配回是否維持徵收前的持分	2	持分比例與配地作業無關，抵價地配回後之持分方式依土地所有權人自行決定。
	公有地（縣公有地）承租戶參加配回抵價地	74	公有耕地農戶若因辦理區段徵收，其所受之補償依「平均地權條例」第 11 條 <sup>4</sup> 規定略以「除由政府補償承租人為改良土地所支付之費用，及尚未收穫之農作改良物外，並應由土地所有權人，以所得之補償地價，扣除土地增值稅後餘額之三分之一，補償耕地承租人。」
	農舍依建地配地權利價值換算	4	農舍拆遷補償依地上物補償規定辦理。

<sup>4</sup>平均地權條例第 11 條：依法徵收或照價收買之土地為出租耕地時，除由政府補償承租人為改良土地所支付之費用，及尚未收穫之農作改良物外，並應由土地所有權人，以所得之補償地價，扣除土地增值稅後餘額之三分之一，補償耕地承租人。前項補償承租人之地價，應由主管機關於發放補償或依法提存時，代為扣交。公有出租耕地依法撥用時，準用前二項之規定，補償承租人；所需經費，由原管理機關負擔。但為無償撥用者，補償費用，由需地機關負擔。

抵價地比例	配地比例 45%、配地比例 50%、比照高鐵配地比例	296	<p>依據<u>土地徵收條例第 39 條</u><sup>5</sup>規定「抵價地總面積，以徵收總面積百分之五十為原則，其因情形特殊，經上級主管機關核准者，不在此限，但不得少於百分之四十」。本府近年鄰近區域辦理之區段徵收案例皆以百分之四十作為抵價地比例，故抵價地比例不宜有異，擬以百分之四十規劃之。</p> <p>抵價地比例雖為徵收總面積百分之四十，但每一位土地所有權人實際領回抵價地面積須按其土地權利價值及各街廓評定地價計算，故可能高於其被徵收土地總面積百分之四十，亦可能低於其被徵收土地總面積百分之四十。</p> <p>以高鐵新竹車站特定區為例，原農地可配回的土地面積，從商業區 22%到區位較差的住宅用地 75%，原甲建用地則加倍領回，亦即發展強度較高、區位條件較佳的地區，共同負擔比例較高，反之則否，尊重各個地主的選擇，符公平原則（高鐵特定區配地比例如附件 6）。</p>
	建地一坪換一坪	10	
拆遷補償辦法及費用	拆遷補償費用按拆遷當時物價為補償基準	109	<p>有關地上物補償費基準將視本案開辦期程於適當時間點檢討並予以修正，現行本府補償標準如附件 7。</p> <p>另土地公告現值將視本案期程於適當時機提請本縣地價評議委員會討論。</p>
	地上物補償費用提高	7	
	拆遷補償安置辦法比照高鐵	9	
	房租津貼辦法、時間及費用	34	
	地上物補償-稻田補助過低	288	

<sup>5</sup>土地徵收條例第 39 條:區段徵收土地時，應依第三十條規定補償其地價。除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外，其餘各項補償費依第三十一條至第三十四條規定補償之。抵價地總面積，以徵收總面積百分之五十為原則。因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。曾經農地重劃者，該重劃地區部分不得少於百分之四十五。…

	區段徵收作業應對國有地佃農、有屋無地居民及小地主優先安置及配地配套措施	2	<p>相關之安置原則如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 有屋無地者建物原則同意申請原位置保留，除非屋主與地主能夠自行協調，解決用地紛爭。</li> <li>2. 小地主專案讓售最小建築單元，補繳土地價差。</li> <li>3. 公有地佃農由本府興建國民住宅供其承租或購買。</li> </ol>
	先建後拆	19	在不影響都市計畫公共工程施作的原則下，原地主可先建後拆，本府亦將協助統籌造屋、合建造屋，以達「先建後拆、無縫接軌」之目標。
補償費計算基準	公告地價太低應予調高、既有公告現值不公	37	有關地價補償費基準將視本案開辦期程於適當時間點檢討並予以修正，依土徵規定辦理。
其他	民眾可參與「地價評議委員會」	252	依現行規定，地價評議委員會開放民眾出席並可提供意見。
	設立徵收配地諮詢單位，並協助老農	2	本府將循往例設單一窗口，協助配地諮詢服務。
	解決有屋無地的產權糾紛	257	本府將由法制相關單位設立單一窗口提供法律諮詢服務及訴訟協助。

	交大無償取得校地	272	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依據「土地徵收條例」第 43 條<sup>6</sup>第 1 項，區段徵收範圍內之公有土地，管理機關應以作價或領回方式撥供該管區段徵收主管機關統籌規劃開發、分配。但區段徵收前已作為第 44 條<sup>7</sup>第 1 項第 2 款用地使用者，應無償撥供主管機關統籌規劃開發。</li> <li>2. 以領回土地方式提供者，應以「土地徵收條例」第 44 款第 1 項第 2 款所列之九項公共設施以外之公共設施用地為優先，並依區段徵收計畫辦理。</li> </ol>
--	----------	-----	---

<sup>6</sup>土地徵收條例第 43 條：區段徵收範圍內之公有土地，管理機關應以作價或領回土地方式撥供該管區段徵收主管機關統籌規劃開發、分配。但區段徵收前已作為第四十四條第一項第二款用地使用者，應無償撥供主管機關統籌規劃開發。前項以作價方式提供者，其地價準用第三十條規定計算。以領回土地方式提供者，其領回土地面積按區段徵收之抵價地面積比率計算，配回原管理機關，配回之土地應以第四十四條第一項第二款以外之公共設施用地為優先，並依區段徵收計畫處理。

<sup>7</sup>土地徵收條例第 44 條：區段徵收範圍內土地，經規劃整理後，除依第四十三條規定配回原管理機關及第四十三條之一規定配售外，其處理方式如下：一、抵價地發交被徵收土地所有權人領回。其應領回抵價地之面積，由該管直轄市或縣（市）主管機關按其應領地價補償費與區段徵收補償地價總額之比率計算其應領之權利價值，並以實際領回抵價地之單位地價折算之。二、道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場、體育場所及國民學校用地，無償登記為當地直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市）有。三、前款以外之公共設施用地，得由主管機關依財務計畫需要，於徵收計畫書載明有償或無償撥供需地機關或讓售供公營事業機構使用。..

		<p>3. 內政部依據「都市計畫法」第 42 條<sup>8</sup>解釋：「都市計畫規劃之大學用地或文大用地，應屬公共設施。」故交大用地屬「土地徵收條例」第 44 條第 1 項第 2 款所列之九項公共設施以外之公共設施用地。</p> <p>4. 依據「土地徵收條例」第 44 條第 1 項第 3 款規定，主管機關得依財務計畫需要，於徵收計畫書載明公共設施有償或無償撥供需地機關使用；經評估本案區段徵收財務可行，亦可依前述相關法令規定無償撥供交大使用。</p>
--	--	---

<sup>8</sup>都市計畫法第 42 條：都市計畫地區範圍內，應視實際情況，分別設置左列公共設施用地：一、道路、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、民用航空站、停車場所、河道及港埠用地。二、學校、社教機構、體育場所、市場、醫療衛生機構及機關用地。三、上下水道、郵政、電信、變電所及其他公用事業用地。四、本章規定之其他公共設施用地。前項各款公共設施用地應儘先利用適當之公有土地。

			<p>5. 本計畫交大用地屬無圍牆大學城對外開放的公共空間，並與社區居民共享資源，肩負公共環境的責任，包括配合內政部都委會要求，集中留設開放空間與東側公園銜接，形成大型的都會公園，兼具都市防災避難功能，並配合劃設滯洪設施，提升區域防洪頻率至 100 年，亦可作為住商用地及生醫園區的緩衝空間。</p> <p>6. 綜上所述，交大用地係以公有地優先指配，無償撥供交大使用，並登記為國有，符合公地公用原則，不影響原地主領回抵價地(住商用地)的比例，也不影響其他公共設施之整體配置或區段徵收財務之平衡。</p>
	要求地上物重新查估	2	如民眾對查估結果有疑義，可依規定申請複查。
	盡速完成區段徵收作業，避免影響地主權益	3	配合辦理。

資料來源：本計畫整理

備註：人陳意見依陳情意見主題分列，單筆陳情意見可能有多個陳情意見主題，故以陳情意見主題為主計數。

## 九、公益性評估

司法院釋字第 336 號解釋，依都市計畫法在都市計畫地區範圍內設置公共設施用地，以為都市發展之支柱。都市計畫之實施，則為增進公共利益所必要，與憲法第 23 條<sup>9</sup>及第 143 條<sup>10</sup>並無牴觸，就都市計畫的實施而言，區段徵收是一個適當合理有效而公平的工具。其關鍵在作為土地徵收上位計畫的該都市計畫是否為一個必要的計畫，以下就社會、經濟、文化及生態等因素加以評估。

### (一) 社會因素評估

#### 1. 人口結構影響

##### (1) 人口成長現況

至民國 100 年 10 月為止，新竹縣人口總數共 51.7 萬人，其中本計畫區所在二處行政區之人口分別為竹北市 14.6 萬人（居全縣之冠），芎林鄉 2 萬人，合計約 16.6 萬人，如圖 7 所顯示，自民國 89 年以來本縣增加了 7.7 萬人，成長 17.5%，歷年人口平均成長率為 1.8%（民國 89~97 年）。

本計畫區所在二處行政區人口成長以竹北市人口成長幅度居全縣第一，近十年人口成長數 4.9 萬人，平均每年增加 5,000 人，佔同期全縣人口成長數 7.7 萬人的 63.5%，其成長率自民國 89 年起，均維持在 4% 以上，遠高於新竹縣及其他鄉鎮之人口成長速度。芎林鄉之人口成長近年來趨緩，雖仍呈現正成長，但人口增長有限。但整體而言，本計畫區為新竹縣人口成長速度較快的主要地區。

圖 7 近 10 年新竹縣市各鄉鎮市人口增減數

<sup>9</sup>中華民國憲法第 23 條：以上各條列舉之自由權利，除為防止妨礙他人自由、避免緊急危難、維持社會秩序，或增進公共利益所必要者外，不得以法律限制之。

<sup>10</sup>中華民國憲法第 143 條：中華民國領土內之土地屬於國民全體。人民依法取得之土地所有權，應受法律之保障與限制。私有土地應照價納稅，政府並得照價收買。…

## (2) 人口結構現況

依據民國 100 年 10 月新竹縣政府統計資料（詳見表 6），本計畫區內共有 4 個村里，該 4 里目前戶數約為 10,875 戶，人口總數為 30,319 人，約佔竹北、芎林二處行政區總人口總數的 18.17%。

表 6 本計畫區內各村里現住人口與戶數一覽表

鄉 鎮 市	里名	戶數	人數
竹北市	東海里	1,357	3,898
	隘口里	757	1,660
	十興里	8,334	23,378
芎林鄉	下山村	427	1,383
合計		10,875	30,319

資料來源：1.竹北市公所網站 2.內政部戶政司人口統計資料

本計畫區內包含東海里全部、隘口里部分、下山村部分，十興里大部分在縣治二期及高鐵特定區，少部分在本計畫區，98 年經本府辦理地上物查估，估計本計畫區內約有 2,300 戶，人口數約 8,000 人。

## (3) 人口年齡結構

民國 100 年 10 月新竹縣 65 歲以上之老年人口數佔新竹縣總人口的 11.08%，大於台灣省及新竹市之比例，顯示本縣高齡人口較多。此外，依據本計畫範圍內之人口統計，由於本府近年於竹北地區施行都市計畫整體規劃有成，人口大量移入並定居，65 歲以上之老年人口低於新竹縣市平均僅 6.08%，且 0-14 歲之比例高於新竹縣市平均達 27.20%（詳見表 7）。

十興里大部分位於縣治二期及高鐵特定區，住戶的人口年輕化，0-14 歲人口比例高達 31%，許多竹科新婚夫婦或年輕上班族選擇定居在公共設施完整的區段徵收開發區，追尋優質居住和生活空間的人生目標。

表 7 新竹縣竹北市、芎林鄉二處行政區與區域人口結構比較

縣市鄉鎮/年齡	0-14 歲(%)	15~64 歲(%)	65 歲以上(%)
台灣省	15.17	73.99	10.84
新竹縣	18.44	70.49	11.08
竹北市	23.34	69.81	6.85
東海里	13.65	74.47	11.88
隘口里	17.41	72.77	9.82
十興里	31.00	64.83	4.17
芎林鄉	13.72	71.49	14.79
下山村	12.94	69.41	17.64
計畫區內小計	<b>27.20</b>	<b>66.71</b>	<b>6.08</b>

資料來源：1.新竹縣統計要覽、新竹市統計要覽 2.內政部戶政司人口統計資料

#### (4) 教育程度

就新竹縣整體而言，統計至 99 年底，大學及以上人口數佔 26.54%、專科人口佔 11.92%，高中職以上之教育人口佔全縣 70.79% 左右。而本計畫區所在二處行政區之大學以上高等教育人口比例，由於高科技產業人口大量移入，竹北市明顯高於新竹縣平均值以及新竹市，達 37.66%，芎林則低於縣內平均，但仍有 24.30%。顯示新竹地區的高素質人力，在區位上集中在此兩處行政區內(表 8)。

表 8 新竹縣及竹北市、芎林鄉二處行政區之人口教育程度百分比

行政區別/教育程度	大學及以上	專科	高中(職)	國中	國小及以下
新竹市	34.67	11.95	28.74	11.55	13.09
新竹縣	26.54	11.92	32.34	12.68	16.53
竹北市	37.66	13.44	27.81	9.23	11.87
芎林鄉	24.30	12.63	30.74	12.89	19.44

資料來源：新竹縣統計要覽

## 2. 產業概況及影響

本計畫區主要為農業區，經本府地上物查估作業現況調查，計畫範圍內之現有第一期稻作面積約 176 公頃，佔本計畫面積比例為 39%，第二期稻作面積約第一期的 2/3，稻作分布主要位於墳墓用地周邊及距離高鐵站較遠處，稻作年產量約 1,200~1,500 公噸（糙米計），年產值約 2,500 萬~3,000 萬元。現有農地約 40%處於休耕或他用，造林約 12.95 公頃、種植果樹約 28.30 公頃或建築使用等。

建物聚落則沿 120 線及計畫區內零星分布，多為五樓以下透天厝，另有多處甲建用地興建之集合住宅，而傳統的合院建築、客家祠堂仍可見地散見於部分聚落內。

本計畫區沿岸有幾處砂石場，區內有兩處公墓，分別位於計畫區內西側縣道 120 之北方（竹北第一公墓）及南側隘口附近（竹北第二公墓），計畫區目前空地及荒地仍多。

參考新竹科學園區總面積與目前員工數，其平均每公頃就業員工數分別為 215 人/公頃（含公共設施），惟展望未來知識經濟強調技術密集與資本密集之產業型態，本計畫規劃 82 公頃產業專區，故以每公頃就業員工 400 人計算，估計可引進就業人口為 32,800 人（含公共設施）；預計文大可引進研究人員及教職員 3,400 人，合計將可創造知識經濟就業人口約 36,200 人。

新竹周邊地區包括新竹科學園區、新竹工業區、竹南科學園區等發展率均超過 9 成以上，已達飽和；而竹北新竹生醫園區於 100 年 5 月正式啟用標準廠房，其規劃使用率亦已達 90%，顯示近期內新竹地區高科技相關產業用地供給量即將面臨不足（詳如表 9）。

表 9 周邊地區工業區發展現況

名稱	產業用地面積	發展率	主要業種
新竹科學園區	357 公頃	99.85%	半導體製造，IT 產業
新竹湖口工業區	517 公頃	100.00%	傳統產業暨科技產業
竹南科學園區	74.43 公頃	90.40%	光電、生科

資料來源：科學工業園區管理局、經濟部工業局

### 3. 周圍社會現況之影響

本計畫區內有數處既有聚落（如 120 線沿線）及集合住宅，都市計畫均配合劃設為住宅區，在不影響公共設施規劃的前提下，土地所有權人均可選擇就地安置，維繫既有鄰里關係，並避免大規模拆遷。住宅區周邊並提供商業及公共設施服務機能，提升居住環境品質及生活機能，對於鄰近周邊地區之社會現況及空間應有正面之影響。

### 4. 弱勢族群生活型態之影響

本計畫區段徵收範圍包括竹北市十興里、東海里、隘口里及芎林鄉下山村，依據新竹縣政府統計，統計至民國 100 年 11 月，計畫範圍內領有低收入戶 21 戶，身心障礙人數 88 人（詳見表 10），竹北市及芎林鄉合計之農保人數為 3,874 人，老農津貼人數為 4,177 人（詳見表 11）。

區段徵收範圍內之弱勢住民未來如有相關需求，可申請本府已建置之照護機制，此外包括佃農、有屋無地、小地主及低收入戶等將於區段徵收計畫書內載明相關安置及照護機制。

表 10 計畫範圍內低收入戶及身心障礙補助一覽表

	低收入戶	身心障礙
	戶數	人數
東海里	6	33
十興里	12	42
隘口里	0	6
下山村	3	7
合計	21	88

資料來源：新竹縣政府

表 11 新竹縣竹北市、芎林鄉農民健康保險及老農津貼人數（100 年）

	竹北市	芎林鄉	合計
農民健康保險	2,601	1,273	3,874
老農津貼	2,837	1,340	4,177

資料來源：新竹縣政府

有關農保部分，依「農民健康保險條例」第 5 條<sup>11</sup>規定，農會法第 12 條<sup>12</sup>所定之農會會員或非農會會員而年滿 15 歲以上從事農業工作之農民，應為農民健康保險被保險人。從事農業工作農民係指符合「從事農業工作農民申請參加農民健康保險認定標準及資格審查辦法」第 2 條<sup>13</sup>第 1 項各款規定。

依「從事農業工作農民申請參加農民健康保險認定標準及資格審查辦法」第 10 條<sup>14</sup>規定，在依法應完成之細部計畫尚未完成或指定開發方式尚未開發完成，得繼續加保。

依「從事農業工作農民申請參加農民健康保險認定標準及資格審查辦法」第 12 條<sup>15</sup>規定，年滿 65 歲以上累計加保年資滿 8 年之被保險人，其加保資格條件可不受同法第 2 條第 1 項第 4 款有關同戶、農地面積之限制；其持以加保之農地經依法律變更編定為非農業用地，可不受土地使用分區及使用地類別之限制。

依據「農民健康保險條例」第 7 條<sup>16</sup>第 3 款：該條例 97 年 11 月 7 日修正之

<sup>11</sup> 農民健康保險條例第 5 條：農會法第 12 條所定之農會會員應參加本保險為被保險人，並以其所屬基層農會為投保單位。非前項農會會員，年滿十五歲以上從事農業工作之農民，參加本保險為被保險人者，應以其戶籍所在地之基層農會為投保單位。…

<sup>12</sup> 農會法第 12 條：凡中華民國國民，年滿 20 歲，設籍農會組織區域內，實際從事農業，並合於左列各款之一者，經審查合格後，得加入該組織區域之基層農會為會員：一、自耕農。二、佃農。三、農業學校畢業或有農業專著或發明，現在從事農業推廣工作。四、服務於依法令登記之農、林、牧場員工，實際從事農業工作。…

<sup>13</sup> 「從事農業工作農民申請參加農民健康保險認定標準及資格審查辦法」第 2 條：從事農業工作之農民（以下簡稱農民）申請參加農民健康保險，應具備下列各款資格條件：一、年滿 15 歲以上者。二、每年實際從事農業工作時間合計達 90 日以上者。三、無農業以外之專任職業者。四、自有或承租農地依法從事農業工作連續經營滿一年，合於下列各目情形之一者：（一）自有農地者：以本人、配偶、同戶滿 1 年之直系血親、翁姑或媳婦所有農地（包括農、林、漁、牧用地，但三七五減租耕地除外），林地平均每人面積 0.2 公頃以上，其餘農地平均每人面積 0.1 公頃以上，或依法令核准設置之室內固定農業設施平均每人面積 0.05 公頃以上，從事農業生產者。（二）承租農地者：以本人及其配偶承租農地（包括農、林、漁、牧用地），符合下列情形之一者：1.承租三七五減租耕地平均每人面積 0.2 公頃以上，從事農業生產者。2.承租三七五減租耕地以外之農地，林地平均每人面積 0.4 公頃以上，其餘農地平均每人面積 0.2 公頃以上，從事農業生產，訂有租賃契約，經地方法院或民間之公證人公證者。但向政府機關、公立學校或公營事業機構承租農地者，得不經公證。3.自有林地面積未達 0.2 公頃，其餘農地面積未達 0.1 公頃，但連同承租農地面積合計，林地平均每人面積達 0.4 公頃以上，其餘農地平均每人面積達 0.2 公頃以上，從事農業生產者。五、全年實際出售自營農、林、漁、畜產品銷售金額平均每人達月投保金額 3 倍以上或投入農業生產資材平均每人達月投保金額 2 倍以上金額者。六、未領有其他社會保險養老給付或老年給付者。前項第四款之農地應與申請人戶籍所在地之農會組織區域位於同一直轄市、縣（市）或不同一直轄市、縣（市）而相毗鄰之鄉（鎮、市、區）範圍內。

<sup>14</sup> 「從事農業工作農民申請參加農民健康保險認定標準及資格審查辦法」第 10 條第 1 項：以自有農地者身分加保或於民國八十五年五月三十日本辦法修正前以自有農地者配偶身分加保之被保險人，其持以加保之農地經依法律變更編定為非農業用地，在依法應完成之細部計畫尚未完成或指定開發方式尚未開發完成，無法依變更後之土地使用，經取得都市計畫主管機關核發仍依原來農業用地使用分區別或用地別管制使用之證明文件，並符合本辦法有關農地以外之相關規定者，得繼續加保。

<sup>15</sup> 「從事農業工作農民申請參加農民健康保險認定標準及資格審查辦法」第 12 條第 1 項：年滿六十五歲以上累計加保年資滿八年之被保險人，於加保期間實際從事農業工作，其加保資格條件可不受第二條第一項第四款有關同戶、農地面積之限制；其持以加保之農地經依法律變更編定為非農業用地，可不受土地使用分區及使用地類別之限制。

<sup>16</sup> 農民健康保險條例第 7 條：被保險人有下列情形之一者，得繼續參加本保險：一、應徵召服兵役。二、派遣出國訪問、研習或提供服務。三、本條例九十七年十一月七日修正之條文公布前已參加本保險之被保險人，於年滿六十五歲且年資累計達十五年以上，將所有農地全部委由農業主管機關指定之單位協助辦理移轉或出租，致未繼續實際從事農業工作。

條文公布前已參加該保險之被保險人，於年滿 65 歲且年資累計達 15 年以上，將所有農地全部委由農業主管機關指定之單位協助辦理移轉或出租，致未繼續實際從事農業工作者，得繼續參加該保險。如為眷屬加保，或為維持農會會員資格者，自有農地需有 0.1 公頃或承租農地 0.2 公頃，如要擔任農會選任人員者，則必須有自有農地 0.4 公頃。

若當事人未滿 65 歲則適用「農民健康保險被保險人農地被徵收繼續加保作業要點」第 4 點<sup>17</sup>規定，續保期間如下：(一)領地價補償費者，自徵收公告期滿第 16 日起算，至屆滿 3 年止；(3)領回抵價地者，至抵價地辦竣所有權登記後止。

若當事人未滿 65 歲在續保期滿後，符合「從事農業工作農民申請參加農民健康保險認定標準及資格審查辦法」第 2 條第 1 項各款規定者，仍可繼續加保。

茲舉一例，若以本人、配偶、同戶滿一年之直系血親、翁姑或媳婦所有農地，林地平均每人面積 0.2 公頃以上、其餘農地平均每人面積 0.1 公頃以上，或依法令核准設置之室內固定農業設施平均每人面積 0.05 公頃以上，從事農業生產者仍可加保，否則可另行設法重新購置農地面積 0.1 公頃以上或承租農地面積 0.2 公頃以上(林地加倍計算)，實際從事農業生產，以符合續保的資格。

依據本府統計，本計畫區內公有耕地承租人數為 167 人。本計畫區內劃設 3.8 公頃客家農業休閒專用區，未來配餘地可開放予有意願繼續耕作之市民承租，做為公有有機市民農場，維持農業用途，優先租給年滿 65 歲者農民繼續耕作，一方面讓其保有農作生活習慣，另一方面亦可符合繼續加保之規定。

有關老農津貼部分，政府為照顧老年農民生活，增進農民福祉特制訂「老年農民福利津貼」，係鑒於目前公、教人員及勞工，凡參加公、教、勞保者，皆已依法享有退休或老年給付之保障，唯有農民參加農保者，尚未享有老年給付。為照顧農民老年生活，爰在農保條例尚未增列「老年給付」項目前，由政府編列預算，針對符合申領資格之老年農民發放福利津貼。

依「老年農民福利津貼暫行條例」第 3 條<sup>18</sup>規定，老農津貼的請領資格為年滿 65 歲，申領時為參加農民健康保險之農民且加保年資合計 6 個月以上，同一期間未領取政府發放之生活補助或津貼者。

**88.4.30** 修正發布之「老年農民福利津貼申領及核發辦法」已取消老農津貼按年申請之規定，故自 89 年度起（即 88 年 7 月起）合格之老農津貼請領人已不必再按年重新辦理申請（只要其同一期間未領取政府發放之其他生活補助或津

<sup>17</sup>農民健康保險被保險人農地被徵收繼續加保作業要點第 4 點：本要點之續保期間如下：(一)農地被徵收者，自徵收公告期滿第十六日起算，至屆滿三年止。(二)屬行政院核定為重大公共建設之區段徵收，且被徵收農地所有權人經核定領回抵價地者，其續保期間則至抵價地辦竣所有權登記後止。(三)與需地機關協議價購尚未徵收者，自完成土地產權移轉登記日起算，至屆滿三年止。

<sup>18</sup>老年農民福利津貼暫行條例第 3 條：本條例所稱老年農民，應符合下列各款資格條件：一、年滿六十五歲。二、申領時參加農民健康保險之農民且加保年資合計六個月以上者或已領取勞工保險老年給付之漁會甲類會員，且會員年資合計六個月以上者。

貼)，故一旦開始領取老農津貼，可繼續領取至其死亡當月止，農地被徵收不影響其老農津貼之領取。

## 5. 居民健康風險之影響

本計畫區未來引進產業主要為低汙染之知識經濟產業，配合都市計畫全區生態規劃設計，並針對擬定設置高標準之汙水處理設施，對於居民之健康應無負面影響。

### (二) 經濟因素評估

#### 1. 稅收影響

計畫區內現多作農地及零星住宅使用，99年、100年之房屋稅、地價稅及土地增值稅現況統計分別詳如表12、13、14，房屋稅約400萬元/年，地價稅約373萬元/年，土地增值稅約590萬元/年。

計畫區開發後主要做為住宅、商業及知識經濟相關產業使用，將增加居住人口及活動人口，衍生之人口其消費行為、工作收入將依規定課徵相關稅，對地方政府之稅收應有正面影響，但仍應視實際交易情況而定，故稅收非本案主要財務評估考量。

預估開發後地價稅收入估算條件如下，預估地價稅收入為9,100萬（詳見表15）：

- (1) 住、商用地：參酌內政部地政司土地交易價格查詢網中，鄰近本計畫區民國98年第1季至100年第3季之土地交易案例及本縣近期抵價地標售資料，擬訂39,600元/m<sup>2</sup>(每坪約13.1萬元)，做為本案住、商用地標(讓)售價格。
- (2) 產業專用區：考量該區土地使用強度及用途，擬訂30,250元/m<sup>2</sup>(每坪10萬元)，以之做為產業專用區標售價格。
- (3) 客家農業休閒專用區：考量該區土地使用強度及用途，擬訂16,000元/m<sup>2</sup>(每坪約5.3萬元)，以之做為客家農業休閒專用區標售價格。
- (4) 可有償撥用或讓售之公共設施用地：依土地徵收條例第44條規定，九項以外公共設施用地，依法得於徵收計畫書載明有償或無償撥供需地機關或讓售供公營事業機構使用，故案內除九項公共設施用地依規應無償撥用外，其餘公共設施用地如機關用地、市場用地、電力設施用地、變電所用地、水資源回收處理中心用地等，則可有償撥用或讓售，共計4.4308公頃，並斟酌帶動地方公共服務之遠景，暫以28,000元/m<sup>2</sup>(每坪約9.3萬元)，做為有償撥用或讓售單價。

表 12 本計畫區 99-100 年度房屋稅統計

稅收項目	年度	編號(地址件數)	應稅稅額(元)	免稅稅額(元)
房屋稅	99	1,158	4,055,714	346,866
	100	1,140	3,982,554	344,548
總計		2,298	8,038,268	691,414

資料來源：新竹縣政府

表 13 新竹縣竹北市、芎林鄉 99-100 年地價稅統計

稅收項目	年度	鄉鎮	地段	編號(地號件數)	應納稅額(元)	
地價稅	99	竹北市	東興段	2,381	1,288,178	
			蓮華段	474	236,247	
			隘口段	210	95,820	
			東海窟段東海窟小段	629	132,952	
			東海窟段旱坑子小段	931	387,336	
			三崁店段三崁店小段	1,142	391,596	
			三崁店段水坑口小段	321	91,601	
			芎林鄉	下山段下山小段	1,590	432,997
		金獅	1,160	661,960		
	100	竹北市	東興段	2,459	1,268,622	
			蓮華段	534	243,979	
			隘口段	335	102,640	
			東海窟段東海窟小段	742	122,920	
			東海窟段旱坑子小段	927	393,878	
			三崁店段三崁店小段	1,211	415,862	
			三崁店段水坑口小段	335	91,143	
			芎林鄉	下山段下山小段	1,594	437,764
		金獅	1,167	660,988		
	總計	99			8,838	3,718,689
	總計	100			9,304	3,737,800

資料來源：新竹縣政府

表 14 新竹縣竹北市、芎林鄉 99-100 年土地增值稅統計

稅收項目	年度	鄉鎮	地段	地號件數	應納稅額 總額 (元)
土地增值稅	99	竹北市	東興段	593	25,149,247
			蓮華段	252	4,205,213
			隘口段	126	3,158,726
			東海窟段東海窟小段	275	12,076,662
			東海窟段旱坑子小段	468	5,584,385
			三崁店段三崁店小段	596	19,197,907
			三崁店段水坑口小段	522	2,552,358
		芎林鄉	下山段下山小段	923	9,235,927
			金獅	276	3,184,390
	100	竹北市	東興段	502	8,188,291
			蓮華段	33	302,196
			隘口段	175	440,058
			東海窟段東海窟小段	131	10,970,147
			東海窟段旱坑子小段	443	3,021,326
			三崁店段三崁店小段	240	4,947,758
			三崁店段水坑口小段	235	2,155,148
		芎林鄉	下山段下山小段	402	1,631,053
			金獅	219	2,152,952
總計	99			4,031	84,344,815
總計	100			2,380	33,808,929

資料來源：新竹縣政府

表 15 本計畫區開發後預估地價稅

	面積 (公頃)	佔全區面積比例	單價(萬/公頃)	公告現值總額(萬)	備註
住商區	179.05	40.02	39600	7090380	
客專區	3.8	0.85	16000	60800	
產專區	61.42	13.73	30250	1857955	
公設	203.15	45.4	28000	124062.4	註 4
合計	447.42	100		9133197	註 1
公告地價總額				913319.7	註 2
預估地價稅額				9133.197	註 3

註 1.以各區平均標售價格為其平均公告現值

註 2.以公告現值總額之 10 分之 1 為其公告地價總額

註 3.地價稅率以千分之十，不累進計算

註 4.依土地徵收條例第 44 條規定，九項以外公共設施用地，依法得於徵收計畫書載明有償或無償撥供需地機關或讓售供公營事業機構使用，本案可有償撥用或讓售土地，共計 4.4308 公頃。

資料來源：本計畫整理

## 2. 糧食安全影響

台灣糧食自給率約 32%（以熱量計），水稻採計畫生產，每年國內市場需求量約 120 萬公噸，大致可以自給自足，本計畫區域內主要種植作物為水稻。

新竹縣歷年稻米收穫面積與產量統計，從民國 80 年至 88 年間稻米之收穫面積雖有增減，但多維持在 1、2 期稻作合計約 15,000 公頃/年之收穫面積，產量一直維持 6~8 萬公噸/年，但民國 91 年收穫面積與產量下降，收穫面積減少規模至 3 千多公頃，產量則減少至達 1 萬多噸/年，直至民國 94 年才稍有回升，其收穫面積 1、2 期稻作合計 7,055.94 公頃/年，產量約 3 萬公噸/年（參見表 16）。

新竹縣稻米收穫面積和產量減少因素，主要為行政院農業委員會推行水旱田利用的調整計畫，鼓勵稻田轉作或休耕，以利推行規劃性休耕。本縣 100 年度全年休耕面積有 5,852 公頃，農地休耕比例近 4 成，農委會近來推動活化休耕地、獎勵農業生產計畫，以提升國內糧食自給率與維護優良農地永續利用。

## 3. 造成就業及轉業人口

根據本府調查，計畫區範圍內工商登記案合計 110 件，主要位於東興路（120 線）沿線，型態可分為小型零售及服務性商店（41 件）與企業行及工程行（69 件），小型零售及服務性商店就業人數以 3 人估計，企業行及工程行就業人數以 5 人估計，預估目前計畫區內就業人數約 468 人。本案規劃東興路兩側劃設為第二種住宅區，未來在不影響土地使用分區規定的情形下，可依意願申請原地保留。

本計畫區之計畫人口數為 4 萬人，產業專用區預估就業人口數為 37,650 人，交大竹北園區活動人數約 3200 人。由於本計畫以提供優質住宅社區為目標，並考量鄰近地區之發展狀況，故採低密度高品質之規劃，將可吸引鄰近高科技人才進駐，因此依過去新竹科學園區之經驗，未來移入本計畫區之人口，以高教育程度之青壯年人口所佔之比例較高，且其家戶組成應以單身或小家庭為主。

#### 4. 徵收費用及各級政府配合興辦公設設施與政府財務支出及負擔情形

區段徵收之收支係屬自償性之財務計畫，本案以區段徵收範圍內私有土地 20%領取現金補償地價及公有土地部份除縣有地以外之公有土地 100%作價作價方式領回，本計畫區段徵收開發總費用約需 397 億 5,884 萬元，區段徵收後土地處分預估收入約為 449 億 4,877 萬元，預估區段徵收盈餘約 51 億 8,993 萬元，益本比達 1.13，且內部報酬率(IRR)為 2.91，已大於本計畫預估融資利率(2.88%)，至於詳細情形及現金流量分析、自償能力分析、及敏感度分析等請見本報告書 65 頁至 74 頁。

#### 5. 對農林漁牧生產之影響及代價

本計畫主要農作物為水稻，經本府查估作業調查，計畫範圍內稻作面積 176 公頃，以第 1、2 期皆從事稻作估算，本區全年收穫面積約  $176 \times 2 = 352$  公頃，依據台灣地區各縣市稻米收穫面積及產量統計表(詳見表 15)，本縣全年收穫面積為 7,113 公頃，並非主要稻米產地，本區水稻面積佔全縣  $352/7,113 \approx 5\%$ ，且依據農地資源空間規劃報告，本案計畫內農地已扣除在農地保留範圍以外，對本縣水稻生產之影響不大。

#### 6. 對土地利用完整性影響：

本案計畫範圍西以竹北(含斗崙地區)都市計畫為界，東以主要道路、水圳等重要地形地貌為界，南隔東興路(120 線)與高速鐵路新竹車站特定區相鄰，南邊西段部分以高速鐵路新竹車站特定區及頭前溪河川為界，北側在高鐵軌道以西的部分，以犁頭山山坡地為界。範圍劃定盡可能以河川、道路或區域性排水溝等天然界線分隔計畫範圍內外之農地，降低計畫範圍外農業生產環境之影響與維護土地利用完整性。

本案為滿足希望繼續從事農業生產地主之意願，兼顧農耕範圍集中規劃之原則，降低土地分區使用衝突，並維持土地利用之完整性，於區內計畫區邊界劃設「客家農業休閒專用區」3.8 公頃供地主選配，並加註附帶條件：「實際範圍及面積，於辦理區段徵收時，確定相關地主領回該專用區之意願而定。」該分區配餘地未來可開放予有意願繼續耕作之市民承租，做為公有有機市民農場。

表 16 台灣地區各縣市稻米收穫面積及產量（民國 99 年）

		收穫面積 (公頃)	收穫面積佔全 台比例(%)	稻穀產量(公噸)	產量佔全台 比例(%)	稻穀每公頃平 均產量(公噸)
北部地區	台北市	506	0.21	2,055	0.14	4.06
	新北市	196	0.08	1,042	0.07	5.32
	基隆市	0	0	0	0	0
	宜蘭縣	9382	3.85	61,572	4.25	6.56
	桃園縣	11085	4.55	52,921	3.65	4.77
	新竹縣	7113	2.92	34,017	2.35	4.78
	新竹市	1259	0.52	5,744	0.40	4.56
中部地區	苗栗縣	9606	3.94	51,678	3.57	5.38
	台中市	27826	11.41	156,078	10.78	5.61
	彰化縣	47162	19.34	295,801	20.43	6.27
	南投縣	4856	1.99	29,456	2.03	6.07
南部地區	雲林縣	43735	17.93	290,426	20.06	6.64
	嘉義縣	25464	10.44	145,691	10.06	5.72
	嘉義市	1414	0.58	8,308	0.57	5.88
	台南市	14757	6.05	87,503	6.04	5.93
	高雄市	4616	1.89	29,543	2.04	6.40
	屏東縣	6651	2.73	43,622	3.01	6.56
東部	台東縣	12418	5.09	71,080	4.91	5.72
	花蓮縣	15819	6.49	81,473	5.63	5.15
	澎湖縣	0	0	0	0	0
總計		243,865	100	1,448,010	100	5.94

資料來源：行政院農委會農糧署編印資料

### (三) 文化及生態因素評估

#### 1. 人文產業地景分析

##### (1) 夥房

###### A. 意義

客家族的「夥房」，由字意上可知，它是「大夥」而住在一起，往往是數代同堂，有大眾開「伙」之意，影射出凡家族須「同心協力」、「同舟共濟」，以期「共襄盛舉」、發揮出「團結力量」的精神，含意深植其中。由於住的人多，所以一座「夥房」的建築面積，常達二、三百坪，若合庭院計算有廣達數分地者，其規模之大可媲美古時的官家住宅。

從夥房的架構造型，不但可以發現家族同心協力，同舟共濟的精神，同時完完全全地保存了傳統的藝術建築，其造型典雅、細緻，而且還考究了住家的涼爽和通風。

###### B. 空間關係

###### (A) 客家以父系為中心體制的變化

從客家的民居形制中，夥房與豪華農舍正足以代表兩個不同經濟階段演化歷程中，實質空間的代表性產物。

客家以父系為中心的體制來自於家庭經濟的管理權與客家的硬頸精神兩項。在稻米經濟時期，父系長輩掌握家庭經濟大權，不易形成家庭經濟的分化，相對的分家的條件也不易形成。客家人早期對「家」的認知意識，也就是硬頸的傳承精神。雖然「硬頸」在客家話的意思中有保守、固執的涵義，但另一方面也隱含了對父系社會權威的領導性格，使得客家人較遵守傳統體制規範而不易逾越傳統框架，因此對於家的認識即維持在與宗祠或家祠的形制最相近的合院型態上。

本計畫區內有數處既有聚落（如 120 線沿線）及集合住宅，都市計畫均配合劃設為住宅區，在不影響公共設施規劃的前提下，土地所有權人均可選擇就地安置。社區重建將以鄰里為單位，輔導現住戶協力造屋，形成不同型態之建築族群及社區聚落，以維繫既有鄰里關係，以減少傳統人際網絡之破壞。

###### (B) 傳統民宅的主要類型

主要的傳統聚落的建物型態為一條龍、單身手以及三合院，因為夥房維修不易，因此三合院或四合院的夥房已經較少。

住屋空間的架構：如一人端坐，正身為頭、落鵝間為肩、垂直於落鵝的橫屋為其雙臂。其空間的組織：以正廳為中心，橫軸兩端為龍鳳間，向外延伸為灶下、落鵝間等；縱軸以廳下之五星石為中心，後方為屋後背空間（庭院、水井、牲畜、

竹圍)，前方為半開放的過廊至天井至圍牆至禾埕。其建築形式會因其所處環境、家族成員、經濟等方面作一適度的修正。增建的方式為：正身加建落鵝間、橫屋加建、橫屋落鵝間增建、屋後加建（但為禁忌，似雙手被綁）。

## (2) 祭祀空間

伯公廟是居民信仰的依靠。一般認為土地公的由來是源於對土地的崇拜，古代即有祭祀土地的儀式，而土地公即是土地之神。土地公的來歷，實際上是綜合了古代君主所祭「天、地、社、稷」中的地、社、稷之神，本來天地之神，民間是不得祭祀的，大概是土地公由自然神進化為人格神，民間才給他雕像來崇拜。而客家人將土地公稱為伯公，因為土地公的神像為一白鬚老人，像鄉村的白鬚老伯，因而稱為伯公。伯公依其性質可分為庄頭伯公和田頭伯公兩類：

### A. 庄頭伯公（大伯公）

庄頭伯公或稱為大伯公，是全村的守護神，由全村成員共同祭祀，其性質有如里長伯一般，掌管全村的土地，保護村里民的平安以及農作物的收成。一般民眾對於大伯公的定義並不明確，有人認為蓋大廟的即是大伯公，有的則認為經過城隍爺派任的才是大伯公，但這樣的說法都無法準確地表示其特性，大伯公之所以稱大，並非其與田頭伯公之間有神格之差異，而是祂是全村伯公之代表，祂的特性是年代通常較為久遠，且位於人群聚居的地方，有演平安戲與比賽閩雞的活動，有首事（頭家）、爐主的組織，並有收丁錢的經費收入等。

### B. 田頭伯公

田頭伯公是位於田邊具有保護田地功能的伯公，其性質有如鄰長伯一般，掌管的土地範圍較小以管理農作物為主，但因為田頭伯公位於居家附近，所以居民認為其也具有保護居家平安的功能。

伯公廟因是居民信仰的場所，除了廟宇本體之外，其所包含的是廟後的伯公樹、祭祀的空間及休憩的空間，其所形成的整體空間在聚落中佔有重要的地位，特別是大伯公廟，更結合社區活動、節慶拜拜、生活休閒等行為，成為社區的中心。雖然其位置並不定位於聚落的中央，但卻是聚落中最重要的開放空間。而規模較小的田頭伯公廟散落於田園及住屋邊，形成幾戶人家的中心，或共同的休閒場所，特別是初一、十五的祭祀行為或是平安戲的活動中，均成為本區居民互動的動力來源，讓居民之間連結成一個共同體。

## (3) 水圳與其他水利設施

### A. 水圳

水圳的興築在農業社會時代而言，對於居民的生活有著舉足輕重的地位；從日常生活的飲水、灌溉用水、人畜盥洗以至森林水土涵養等；同時創造親水空間、景觀維護也負擔重要的任務。計畫區內水圳主要分為東興圳及舊港圳，水圳呈東

南－西北走向，渠道的型態有草溝渠道、混凝土渠道及卵石渠道，主要功能是灌溉水稻田，可以見到水圳流經水稻田、建物旁或伯公廟旁，在建物旁的水圳還有洗滌的附加功能，水圳也是許多居民在童年嬉戲的重要記憶。

#### B. 過水橋

過水橋有幾種型式，一種是在水圳上搭個距離不長的過水橋，另一種則為水笕，早期是以木頭為材料，引水跨越溝谷，直到近期才使用鋼筋混凝土之方式，槽身多為厚壁及版樑結構，支撐結構多為重力式槽墩。但這不同型式的過水橋具有相同的功能，在於適應不同高低差的水稻田引水灌溉。

#### C. 水圓環

水圓環是東興圳與舊港圳之水源頭，東興圳原稱為「六張犁圳」，120 線道公路南方的農田全靠它耕種。舊港圳則是隘口水汙頭之源頭，位於 120 線道旁。從頭前溪來的水圳在此分流，水在圓環裡繞一圈，可以分流到兩個支線。有居民對兒時的回憶就是在水圓環裡游泳、嬉戲，可見水圓環在水田灌溉的功能上以及民眾的心目中有相當的重要性。

#### D. 水力碾米廠

計畫區內現存的水力碾米廠為東海窟碾米廠，引用舊港圳的水，製作攔水壩的導水渠，利用高低差的水位壓力推動碾米設施。稻穀在輸送的皮帶中，先去皮、再碾壓，透過機器分離，形成糙米、米、食用白米等。過去這是糧食局米倉，儲存的米碾成糙尖，收入由此而來。這裡的碾米設施是 50 年代新式碾米設施。最早是相思樹做成的碾米水車，後來在 50 年代才改成現今保留的樣式。不碾米時將水閘門關起時可以抓魚。過去每天可以抓十斤的魚，現在因水污染就少見了。

有關本計畫區的自然、人文資產現況分佈詳請參見圖 8，保存計畫詳見本章第三節第 4 點「對於城鄉自然風貌、文化古蹟、生活條件貨模式之影響及對策」。

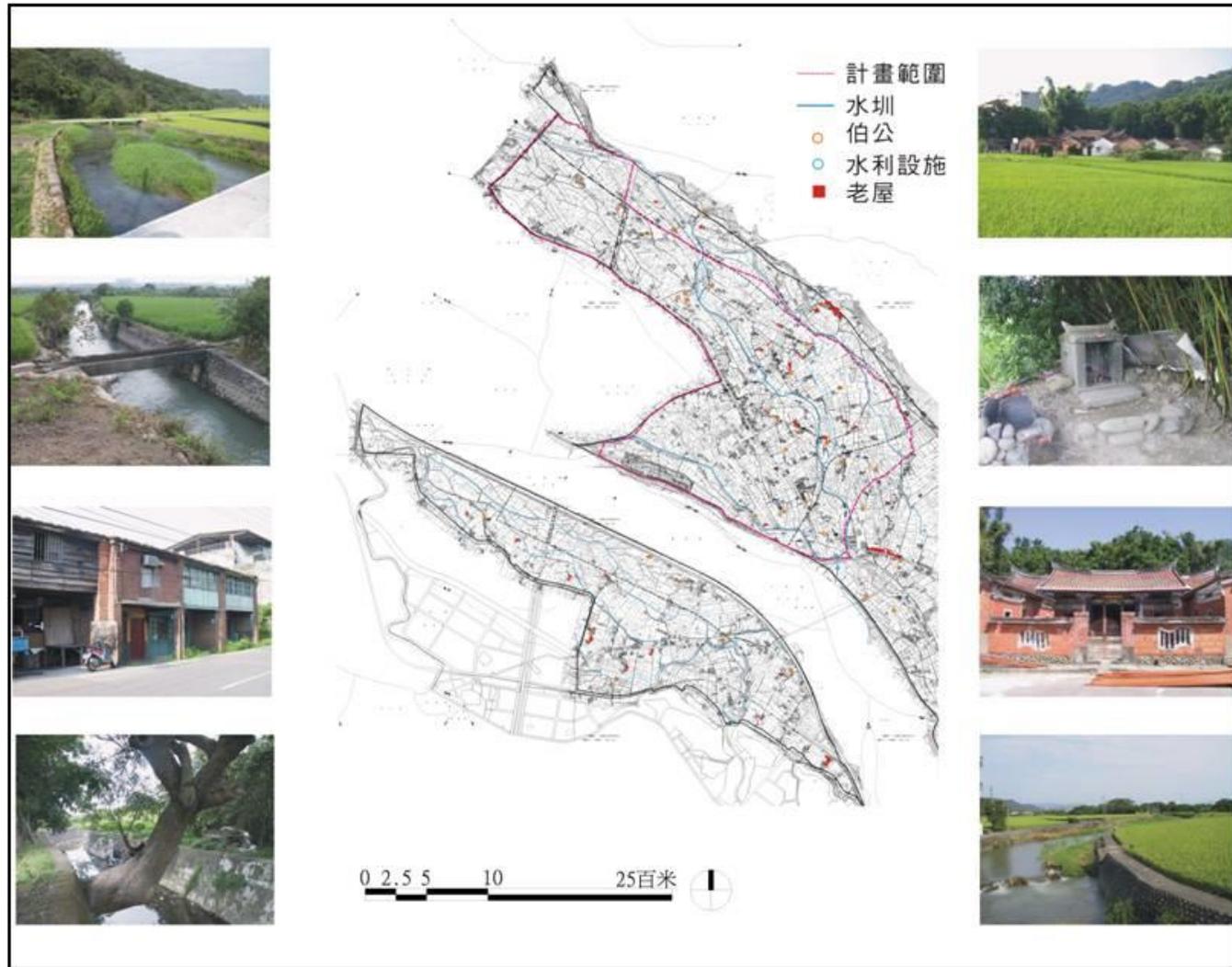


圖 8 本計畫區內人文地景分佈圖

## 2. 自然景觀地景分析

本計畫區地形平坦，除少數夥房、聚落外，多為農田及防風樹林，自然景觀變化性不大。加上鄰近並無遊憩區及大範圍的人工設施物，除散布各處的聚落民房外，尚有農田和灌溉水圳。主要之自然景觀資源有農田景觀、溪流景觀及山岳景觀三類。其分述如下：

### (1) 農田景觀

本計畫區主要地形為沖積平原，因此農田為主要之景觀，其中並以稻田耕作為主，景觀隨稻作成長收穫輪替而變化。近年來田園景觀因農地零星開發蔓延而遭受嚴重破壞。

### (2) 溪流景觀

本計畫區因頭前溪於基地南側流過，為本區重要的自然景觀資源。枯水季時淺而窄，沿岸砂石堆疊，豐水季則河面甚寬，由中正橋上遠眺尚稱壯觀。除此之外，中正橋以西之頭前溪河床上，因新城斷層作用產生斷層之露頭，這般豐富之地質變化地形，當地人稱為「小峽谷」，雖不在本計畫區內，亦為本區附近特殊之自然景觀。

### (3) 山岳景觀

本計畫區北面為犁頭山，為計畫區北向視野之屏風，與平原之農田景觀相連，顯得生機蓬勃、綠意盎然。由山上向下，可俯視本計畫區景觀，遼闊開放。犁頭山雖不在本計畫區內，唯毗鄰本計畫區北側，可作為本計畫區居民的生態教室。本計畫區可透過交大及產業專區所規劃留設的景觀綠廊，串連犁頭山與頭前溪這兩個重要的生態節點。

## 3. 動植物生態

### (1) 陸生動物

依據光宇工程股份公司(2009)之調查結果，共記錄 23 目 56 科 121 種野生動物，包括 9 種哺乳類動物、48 種鳥類、21 種兩棲爬蟲類及 43 種蝶類(詳見表 17)。其中包括大冠鷲、領角鴞等珍貴稀有之第二級保育類 2 種，燕鴿、紅尾伯勞、雨傘節、眼鏡蛇等應予保育之第三級保育類物種 4 種。動物物種均為平地及低海拔丘陵地常見之普遍物種。

表 17 本計畫區內動物生態屬性統計表

種類	目	科	種	保育類		
				瀕臨絕種	珍貴稀有	應予保育
哺乳類	3	5	9	---	---	---
鳥類	13	30	48	---	2	2
兩棲爬蟲類	2	11	21	---	---	2
蝶類	5	10	43	---	---	---
合計	23	56	121	---	2	4

資料來源：光宇工程股份公司（2009）

## (2) 陸域植物生態

### A. 植物種類

本計畫區內調查記錄所得之植物共有 52 科 109 屬 131 種，其中 31 種喬木，18 種灌木，12 種藤木，66 種草本，包含 1 種特有種，69 種原生種，14 種歸化種，47 種栽培種。於植物型態上以草本植物佔多數（50.4%），植物屬性以原生物種最多（52.7%）（詳如表 18）。調查所得之植物中並無政府公告之珍貴稀有或亟待保護植物。

表 18 本計畫區內植物生態屬性統計表

種類	科	屬	種	喬木	藤本	灌木	草本	原生	歸化	栽培
蕨類	3	3	6	0	0	0	6	0	0	0
裸子植物	4	5	5	4	1	0	0	1	0	4
雙子葉植物	37	73	90	28	17	12	33	45	12	32
單子葉植物	8	28	30	3	0	0	27	17	2	11
合計	52	109	131	35	18	12	66	69	14	47

資料來源：光宇工程股份公司（2009）

### B. 植物社會

本計畫區內植物社會依其地景生態可分為平原、溪流與山坡地等三大類型。農田區的農耕地主要靠著五座屋圳與舊港圳兩條溝渠提供灌溉水源，作物多為水稻，少部分為茭白筍、水芋，另有其他雜作；頭前溪水濱或溪中沙洲多見禾本科草類生長，部份河灘地則有水稻、茭白筍、香瓜等農作；犁頭山山坡地經訪談結果得知早期有人為開墾種植果樹、麻竹、長枝竹等，如今多已廢棄，僅於靠近平地地區仍有少量農作，現今山坡上多見相思樹、野桐、白匏子、山黃麻等陽性樹種，屬於次生林演替初期階段。

## C. 植被及土地利用現況

本計畫區之植被及土地利用類型可區分為農田（包括水田、旱田及果園）、防風林、草地、灌叢、墓地、水域及建築用地等七種類型。前二類屬人為植被，其中以農田佔絕大部分面積，防風林則呈線狀散生於田埂或農舍附近；次二類為天然植被之次生植被，分布極為零散，常成鑲嵌狀分布於人為植被之間，二者常交錯分布而難以區分；其餘三類則呈零星分布，墓地於計畫區北側臨 120 線及興隆路東側共兩處，現有建物則大致沿道路兩側分布或散布田間。由於頻受外力干擾，故植物社會之結構與組成並不穩定。

## 4. 對於城鄉自然風貌之影響及對策

### (1) 自然環境風貌

#### A. 植栽（在地防風林及平地造林）

##### (A) 議題

本計畫區內因多作農業使用，仍有許多在地防風林及平地造林等植栽散佈於農田之間（詳見圖 9）。

##### (B) 規劃對策

考量現況植栽之群聚規模、樹齡、樹種、區位（是否鄰近重要路徑或水圳）等條件，配合未來都市發展需求，應予適當保留並劃設為公共開放空間（公園綠地），以充分發揮植栽綠美化與改善微氣候之功效。

#### B. 水圳功能

##### (A) 議題

目前計畫區內因農業灌溉需求，仍有東興圳、舊港圳（斗崙支線）及東山溪（上下山支線）等三條主要水圳流經。

##### (A) 規劃對策

未來除依前述水圳保留原則處理外，亦應配合於這些保留水圳沿線劃設帶狀之公共開放空間（公園綠地），提升水圳的親水與景觀機能。

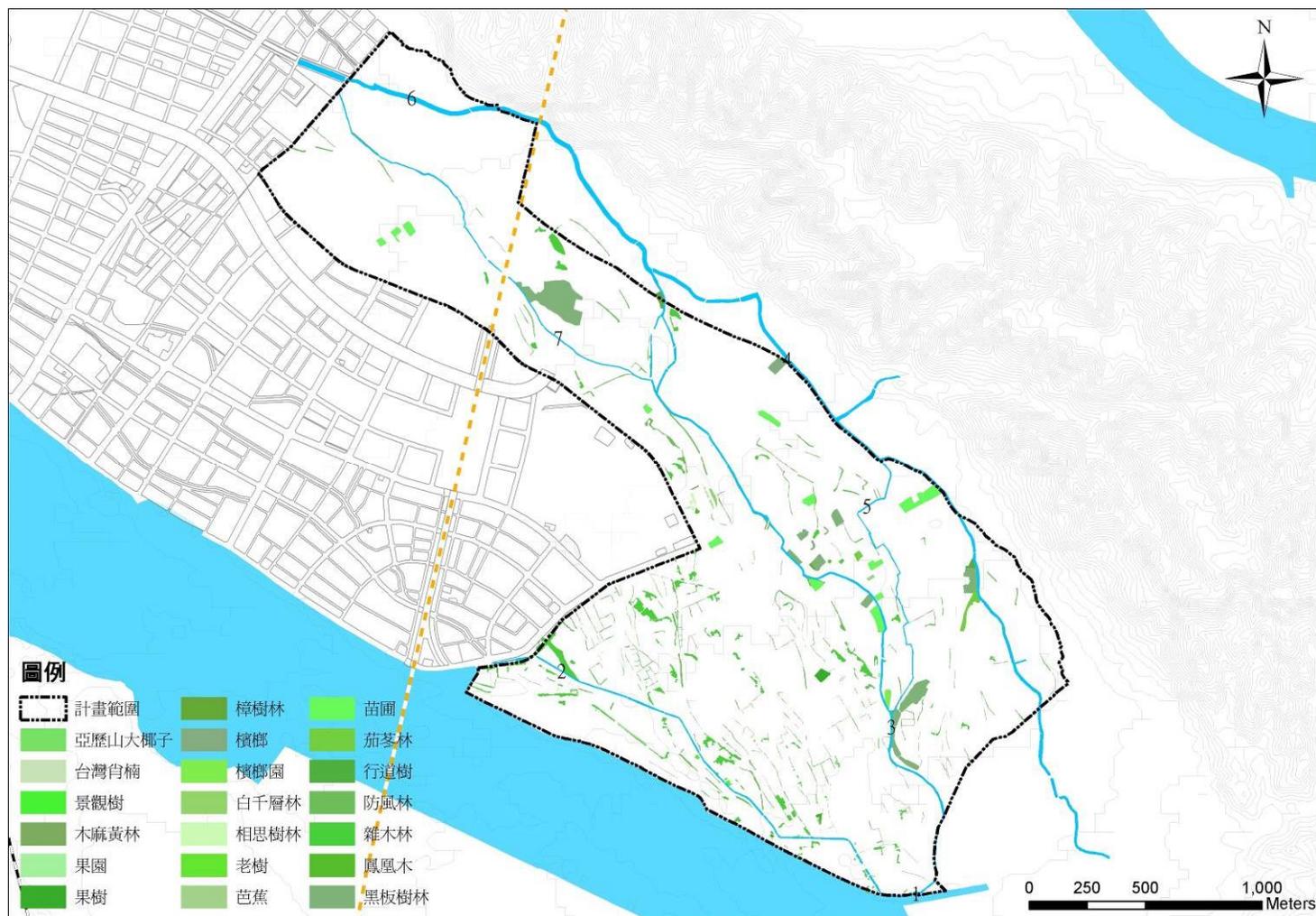


圖 9 本計畫區內現況主要植栽之分佈示意圖

## (2) 視覺走廊風貌

### A. 往犁頭山的視覺背景

#### (A) 議題

本計畫區北倚犁頭山，以原有農村平坦的地貌觀察，無論視覺角度為何，犁頭山均是視覺背景的一部份。然隨著本計畫區的開發，未來都市化、建築物興建後，會否改變此一視覺特性，將是一大課題。

#### (B) 規劃對策

本計畫將對於區內建築物之建築型態與層樓高作必要之規劃管制，使犁頭山此一視覺背景不會因都市開發而無法保留。

### B. 從犁頭山的視覺軸線

#### (A) 議題

犁頭山以本計畫區與頭前溪相隔，以原有農村地貌是可以保持由犁頭山至頭前溪無阻礙之視覺軸線。然隨著本計畫區的開發，未來都市化、建築物興建後，會否改變此一視覺軸線，亦是一大課題。

#### (B) 規劃對策

本計畫應於區內創造西南—東北向的公共開放空間軸線，以維持犁頭山—頭前溪之視覺軸線。

### C. 縣 120 道路視覺走廊

#### (A) 議題

縣 120 道路是本計畫區的主要聯外道路，其道路沿線之視覺景觀及由此往二側犁頭山、頭前溪不同方向的視覺軸線，在本計畫土地開發後，應維持一定之視覺景觀效果。

#### (B) 規劃對策

本計畫應針對區內臨縣 120 道路側之建築開發基地，擬定適當之建築型態管制或留設公共開放空間系統，以型塑此道路沿線之視覺景觀意象。

## 5. 對於文化古蹟之影響與對策

### (1) 砌石與微地形

#### A. 議題

本計畫區因受歷次頭前溪改道影響，微地形層次豐富，並有累積了先民智慧的新舊堤防與砌石地景，其中砌石工藝更是在運用地素材作為防洪構造物的人文地景代表。

## B. 規劃對策

未來本計畫區在開發重整時，除應順應原地形外，亦應善用這些砌石與微地形設計，做為公共開放空間景觀設施的基本素材與設計方針，一方面可以連結在地人文歷史記憶，另一方面也符合本地風土環境特性。

### (2) 伯公、老屋及重要水利設施

#### A. 議題

本計畫區內現仍有許多伯公、老屋及重要的水利設施，本計畫應依據其保存現況、區位、文化價值等條件，列舉其中較為重要之設施建議予以保留於本計畫學校、公園、綠地等用地內之公共開放空間內，並研擬活化再利用之計畫（詳見圖 10）。

#### B. 規劃對策

各伯公及老屋的保存原則將依照房屋本身傾毀、人工化的程度，以及與鄰近伯公廟的距離區位，做為保留劃設之依據，目的是期望在都市計畫開發之後，原有的老屋、伯公廟經過修復的過程，重新在新社區裡辦演社區活動、談天、集會中心。

依據上述情況，在本計畫土地使用分區的劃設上，將相鄰的老屋以及伯公廟或保存良好、有在地特色的建築予以保留，並劃設於公園、綠地、兒童停車場、學校用地內，未來將這些文化資源作有系統、有計畫的保留，做為地方鄉土教材、歷史記憶的共同場所外，亦可做為當地社區居民聚會、連繫感情之活動中心。

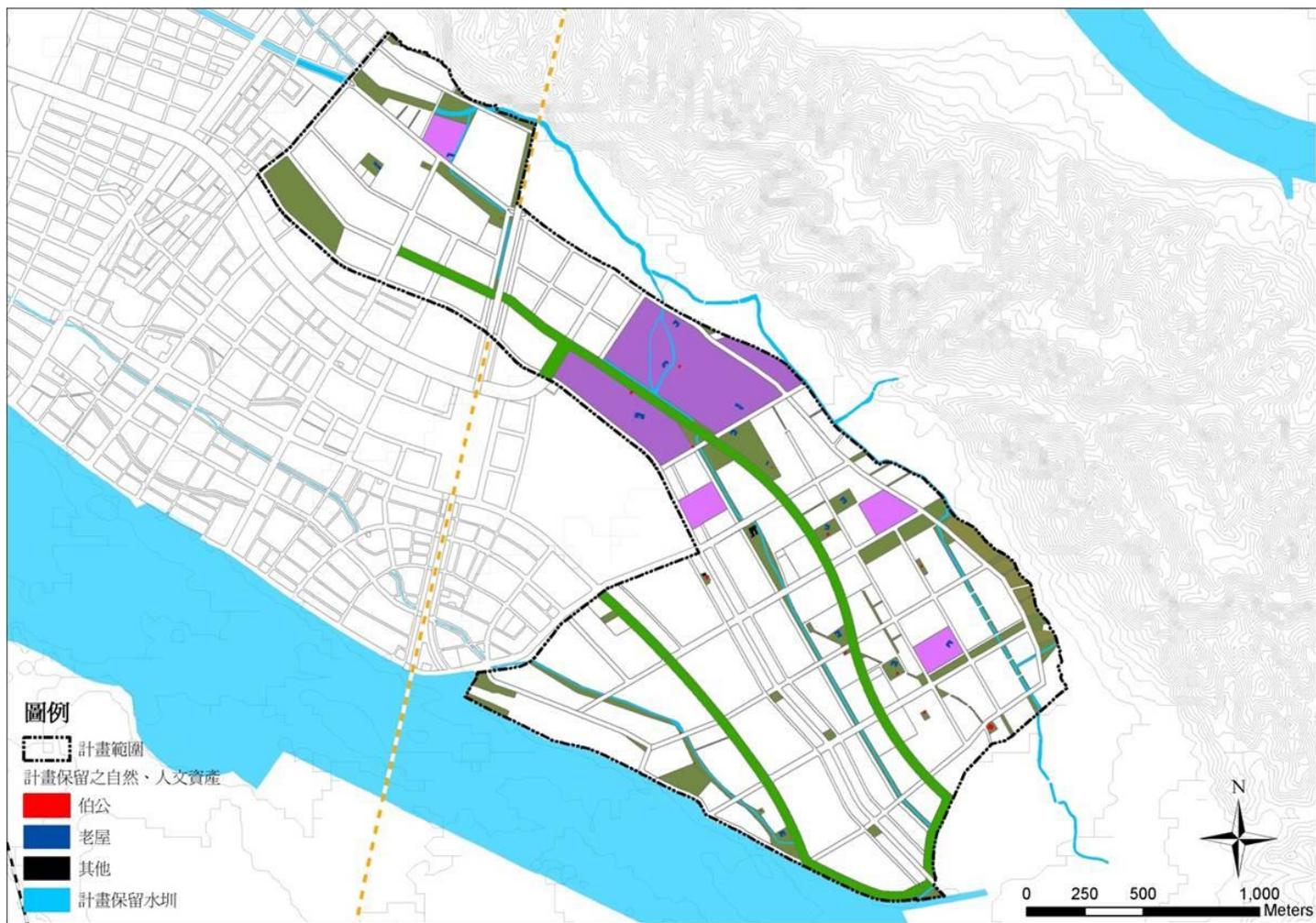


圖 10 本計畫區內保存文化地景區位示意圖

## 6. 對於生活條件或模式之影響及對策

計畫區內，部分水圳下游仍有農業灌溉需求，議題及規劃對策如下：

### A. 議題

(A) 目前計畫區內因農業灌溉需求，仍有東興圳、舊港圳（斗崙支線）及東山溪（上下山支線）等三條主要水圳流經（詳如圖 11）。

(B) 就都市設計的觀點而言，水圳的保留不僅在地景保存上具有非凡的意義，更是未來欲建構完善開放空間系統與塑造良好微氣候環境時不可或缺的重要元素。

### B. 規劃對策

(A) 有關本計畫區水圳的保留，涉及新竹縣政府工務局水利課、經濟部水利署第二河川局、新竹農田水利會等相關主管機關與使用單位的權責，依據民國 97 年 9 月 8 日經濟部水利署第二河川局召開之「易淹水地區水患治理計畫新竹縣管區域排水豆仔埔溪排水系統規劃介面協商及確認會議」之會議結論，其保留方式及型式研析如下：

- a. 東興圳未來已無作為灌溉使用之需求，故可配合都市發展作適當之親水性設計規劃。
- b. 舊港圳（斗崙支線）及東山溪（上下山支線）下游仍有灌溉需求，應予保留；其渠道及斷面設計，在不影響水圳排水功能的前提下，應考量都市整體發展與開放空間系統串連的需求，提出適當之規劃設計。

(B) 在前述原則下，本計畫區未來將保留之水圳區位如圖 12 所示。

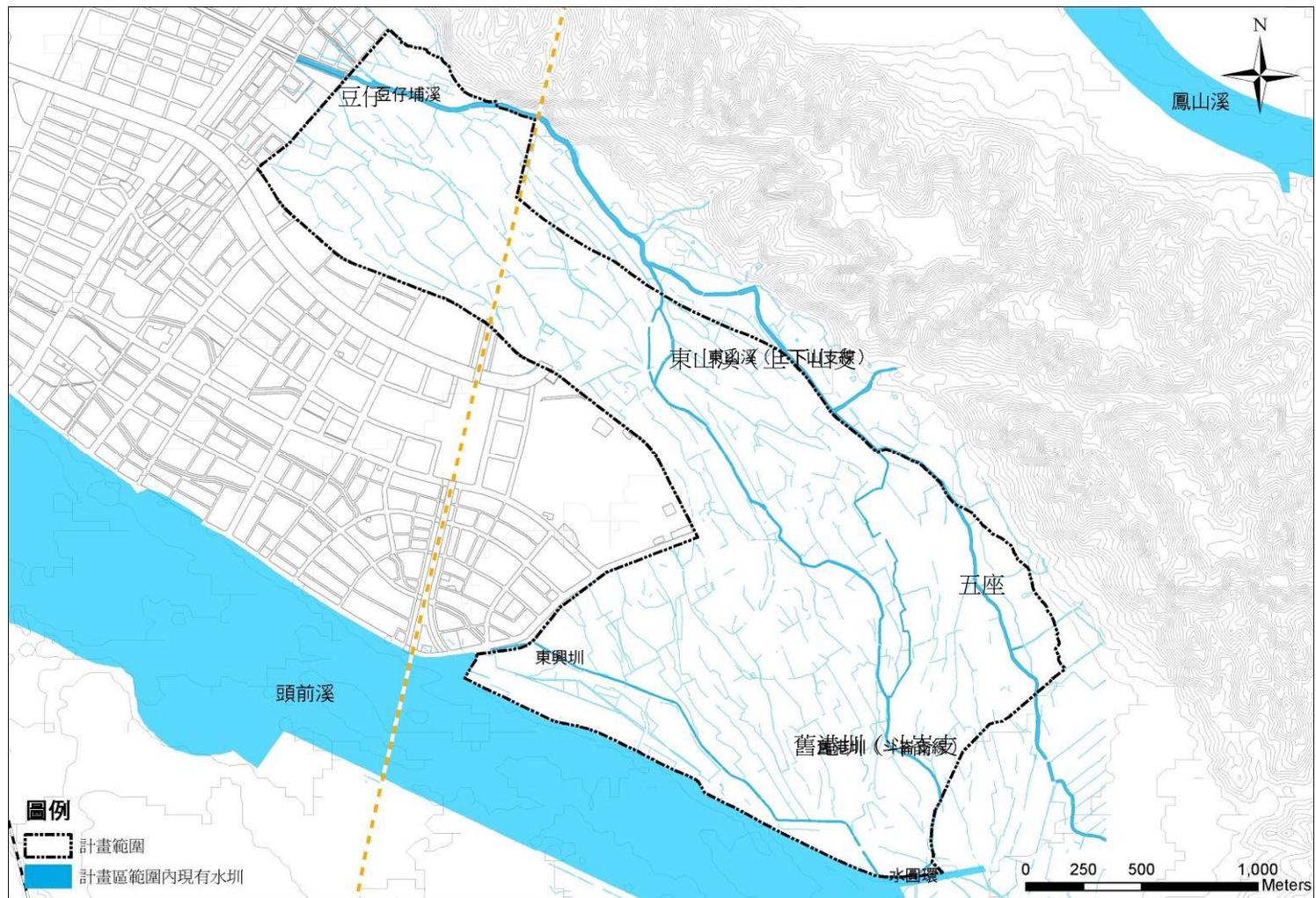


圖 11 既有水圳示意圖

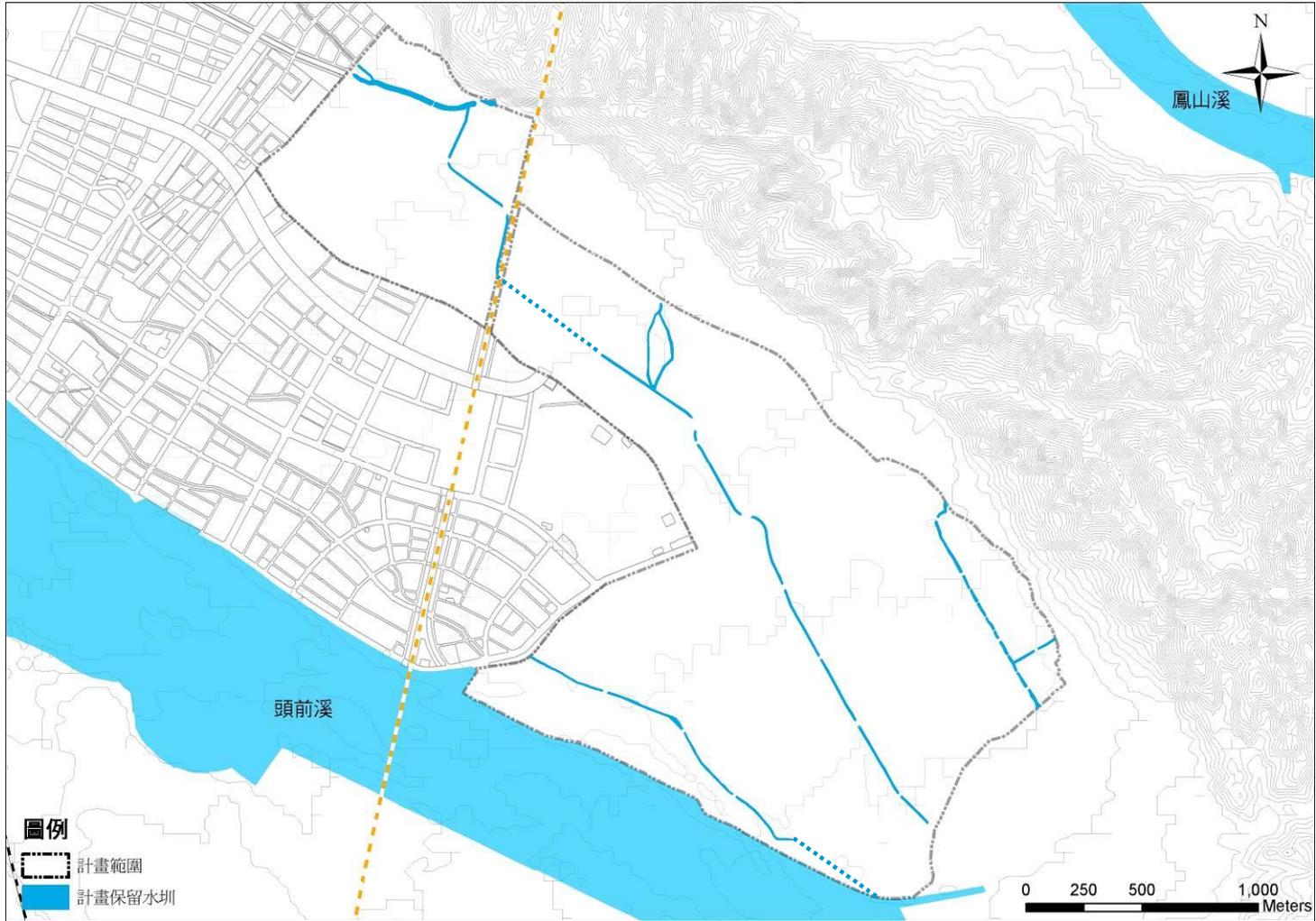


圖 12 保留水圳示意圖

## 7. 生態環境之影響

### (1) 陸域生態之影響

#### A. 植物：

##### (A) 開發前與開發中：

由於開發基地上目前土地利用皆為已開發的農耕地、果園及人工建物，尤以水稻田居多，因此物種的多樣性並不算高。開發本身應會造成人工植被上地貌的改變，植物物種數量上的直接影響較輕微，但開發期間生長快速之先趨物種將大量進入，將降低原本之多樣性。

在本案環境影響評估調查過程中發現 1 種特有種植物臺灣欒樹，此種屬於廣為栽植的景觀行道樹種，數量甚多，因此推測開發行為並不會造成直接的影響。

基地之內的植被為水田、果園及人工建物，整體自然度並不高，但開發移除大量水田可能會造成當地微氣候的改變，且開發基地外側東北方有次生樹林生長，因此施工行為對外側次生林生態應會造成間接干擾。

##### (B) 開發後：

本計畫區內將設置公園綠地、滯洪草塘、生態廊道等，相較施工前或施工中皆有較好的植物生態，施工中揚塵的影響亦隨之消失，配合規劃良好的庭園維護及管理，應能提供較現況良好之植物相，但因為人工植栽之數目及種類有限，故其影響範圍僅在基地內，屬正面輕微之影響。

本計畫的公園系統將保留主要的綠色資源，包括現況平地造林較大片的區域以及老樹的綠色資源，做為公園生態系建立的基底。

#### B. 動物：

##### (A) 開發前與開發中：

由於目前調查範圍內外多為農田與人工建物，且有道路切割，干擾甚大，因此發現的物種種類多為較適應人為干擾且耐受度大的物種，預測開發行為將使原本生活於此地之動物向外遷出，擠壓預定地外族群，但由於預定地周邊相似棲地甚多且多為耐受度大之物種，預期對於本區陸域動物之影響輕微，將維持目前情況。

本案調查到的各種保育類動物皆為普遍常見物種，部份以預定地外自然度較高之林地為棲息環境。預期未來新增工程對於該區不至於造成破壞；另一部份棲息於農耕草生地環境，由於預定地周邊相似棲地仍多，因此僅需減少干擾如噪音及人員機具不必要的進出外圍林地和破壞周邊環境，以維持週邊保育類動物之族群量。

預定地內之土地利用主要為農耕地及人工建物，全區環境均屬已開發狀態，並無原始天然植被，故所發現之動物多為已適應人為干擾物種；推測未來工程應十分類似，對於當地陸域動物生態應不致造成重大影響。目前棲息於調查範圍內之個體應會往周圍類似環境移動，而長期下來本區動物族群將會較目前減少。

(B) 開發後：

若各項污染物排放標準均符合法規標準，且在環境品質標準範圍內，則對動物之影響應屬輕微。對於重新綠化之地區，應規劃成適合動物棲息之環境，則可吸引小型動物重返，以減輕對動物之負面影響。

(2) 水域生態之影響

(A) 開發前與開發中：

經調查頭前溪以及鳳山溪水域生態發現兩種台灣特有種魚類(台灣石魚賓、粗首鱚)，經由藻類、魚類相推測水質狀況大致為中度污染程度。另頭前溪較近鄰開發基地，故影響程度勢必大於鳳山溪。而於施工期間，最值得關注的影響因子，是開挖整地過程中地表裸露以及廢棄土方的處理不當，可能會使大量泥沙被沖刷至溪流中。水中混濁度的增高，會影響水生動物的呼吸機制，造成直接傷害或者間接因為藻類光合作用率降低，以及食物鏈失序等因素，造成不適應之水生物種遭到淘汰，而降低水生物種的歧異度，形成脆弱的水域生態系統。因此，於施工階段，開發單位對於土壤及土方處理的環保觀念和措施，將會影響水域生態的損害程度。

(B) 開發後：

開發後之廢水來源為住宅區、商業區之生活污水、交大竹北園區及產業專用區之生活污水與實驗室廢水。文大用地(含)以西之汙水納入竹北市汙水下水道系統；文大用地以東區域於產業專用區自設水資源回收中心，收集並處理文大用地以東區域之汙水，進流水包括生活汙水、產業專用區實驗是洗滌汙水等，其中產業專用區設置汙水前處理設施，確實將汙水處理至符合本計畫「特定區汙水下水道納管標準」後，納入水資源回收中心進行處理至符合放流水水質標準（ $BOD_5 < 30\text{mg/L}$ 、 $COD < 100\text{mg/L}$ 、 $SS < 30\text{mg/L}$ ）後，以專管排入頭前溪。

8. 週邊居民及社會之影響

本案基地緊臨竹北高鐵站，仍屬非都市土地，生活與農業生產環境嚴重相互干擾，基地內兩處公墓與高鐵特定區僅一街之隔，已面臨社會快速變遷及發展的壓力。

竹北高鐵站區發展現況充分地顯示，未來竹北高鐵站會發展成為中心商業區，屠能模式預測都市土地與競租能力的空間型態，也決定高鐵周邊土地最終的使用

型態及都市空間結構，亦即其竹北高鐵站周邊土地難以繼續維持農業使用。

為避免未來公共設施匱乏，居住及生活環境品質惡化，造成土地資源的錯置與浪費，遏止空間失序的蔓延，其周邊應盡速實施都市計畫，做一整體性的規劃與開發。在工程施作期間、社區聚落及生活型態與地區發展方面之影響包括：

### (1) 工程施作期間影響：

本計畫區內之居民，可能因公共工程施作，而需暫遷移他處，故本府針對現住戶研擬詳盡之拆遷補償、暫時遷移補償以及多元安置計畫，並將弱勢族群包括有屋無地、佃農、公有地承租戶及中低收入戶均納入安置對象，舒緩因區段徵收造成之居住衝擊，以「公辦協力造屋」、「住宅單元整體開發」等現住戶安置計畫，達到「保證先建後拆、輕鬆無縫接軌」，同時營造美好的居住環境與生活環境空間的目標。詳細安置計畫參見本報告書「十一、土地所有權人權益保障情形」章節。

### (2) 社區聚落影響：

積極推動住宅社區重建，延續在地客家文化及鄰里關係，以「公辦協力造屋」、「住宅單元整體開發」等現住戶安置模式，營造具有現代居住及生活空間意涵的客家聚落，新客家聚落具有現代公共衛生、公共安全以及空間型態，現住戶從舊聚落搬到新聚落後，舊聚落予以妥善保存、活化再利用，賦予新的生命。

考量鄰里地緣關係，本府擬在計畫區內推動成立若干新的客家聚落，每個聚落或住宅社區內，現住戶至少占有 60% 以上。新客家聚落，除了反應在空間型態之外，客家人文的活力，要守住在地文化的主體性，讓社區的生命力能夠深根發展。璞玉計畫區段徵收之社區重建理念，完全落實安置戶「先建後拆、無縫接軌」的目標。

以安置現住戶為主要目標的公辦協力造屋模式具有「營造客家新聚落」及「住宅單元整體開發」的雙重指標，分期分區建構若干個新客家聚落單元，維繫既有聚落之間緊密的鄰里關係，做為傳承客家文化的一股在地草根新力量。

### (3) 生活型態影響：

本計畫區現多為農業使用，都市計畫實施後，原有以農耕為主之生活及就業型態將轉變為高科技設計製造服務業及其相關產業為主。本府將結合進駐的單位盡可能提供協助，輔導在地居民就地就業。

為滿足希望繼續從事農業生產土地所有權人之意願，兼顧農耕範圍集中規劃之原則，降低土地分區使用衝突，並維持土地利用之完整性，於區內計畫區邊界劃設「客家農業休閒專用區」3.8 公頃供地主選配，未來該分區配餘地可開放予有意願繼續耕作之市民承租，做為公有有機市民農場。

#### (4) 地區發展影響：

由非都市土地農業區變更為都市發展用地可導正都市的正常發展，避免因鄰近地區的建設，使得本地區之地主在計畫區內零星開發，導致公共設施不足都市景觀不佳等，換言之，為了因應社會變遷之需要，本案以區段徵收做為實施都市計畫的工具，公共設施具有同時性，可以縮短開發時程，減少環境變遷之陣痛。

#### (四) 永續發展因素評估

##### 1. 國家永續發展政策

本案為地方長遠發展之所必要，配合國土規劃、國家重大建設計畫以及新竹科學城發展的需求，以營造低碳、創新及生活的優質環境為宗旨，就竹北高鐵站周邊非都市土地，進行整體規劃及開發，新訂都市計畫的五大核心目標包括高鐵新都心、產業專區、國際示範村、交大竹北校區、生態宜居的城市等。

面臨都市成長的壓力，如何於持續維持經濟活力與競爭力中，確保自然資源與環境品質，維護國人健康與文化資源，提昇社會和諧與福祉，使都市發展符合永續發展原則，本案根據行政院永續發展委員會「永續發展政策綱領」之重點政策評估如下：

##### (1) 永續環境層面

為創造兼顧自然生態與客家文化特性的優質文化生活圈，本案規劃構想之一即為保存地方生態紋理與文化地景，強調永續經營與藍綠生態系統及以人為本、大眾運輸導向之綠色運輸系統。

為維護希望永續務農地主之權益，兼顧農耕範圍集中規劃之原則，本案劃設約 3.8 公頃「客家農業休閒專用區」，提供地主於未來選配之用。若未來區段徵收有配餘農地，可做為公有市民農場，禁止農藥、化肥的使用，鼓勵有機的耕作，使農業可以在都市中與住宅、中低強度的發展並存，讓它成為城市最具吸引力的特色。

本案規劃團隊曾普查基地現有的客家伙房、家祠、寺廟、伯公廟、水力碾米廠、水圳、水汙頭、老樹等文化資產及特殊地景，並且研擬妥善的保存計畫，凡具有保存價值者皆結合公園、綠地、學校用地等公共設施妥善保存(合計 38 處)。希望未來在辦理區段徵收以時，能夠確實在落實當地客家文化以及自然地景的保存計畫。

本案現況水圳（東興圳、舊港圳、五座屋圳）將配合周邊整體土地使用，規劃成為帶狀的綠地與開放空間，串連區域的自行車及人行系統，同時考量景觀、生態滯洪等設置親水、休憩設施。

另就污水處理廠因考量區位、整地高程等因素，規劃為兩個污水處理系統，文大用地以西為界，規劃納入竹北市現行污水下水道處理系統，文大用地東南側區域，將新設污水處理廠達三級污水處理標準，並遵照本案環境影響評估決議將專管排放於滿雅取水口下游 400 公尺處。

## (2) 永續社會層面

本計畫基地位於竹北高鐵站周邊，尚屬非都市土地，計畫面積 447 公頃，在高鐵通車後面臨重大的社會變遷及迅速發展的壓力，現有住戶約 2,300 戶，人口超過 8,000 人，住宅與工廠交錯在農田裡，生活、工業與農業等環境相互干擾，污水任意排放污染農田，已面臨都市嚴重失序蔓延與快速發展壓力。因此，有必要盡速擬訂都市計畫，進行整體開發，善用土地資源，建立土地合理的使用模式，以達成都市成長管理的目標。

竹北市依縣治一期、縣治二期、高鐵特定區等循序漸進，由西向東形成連續性的有機成長，本案依循既有都市發展的紋理，並配合高鐵站區的發展，將周邊土地納入都市計畫。為滿足社會發展的需要，約 80%的土地屬於居住及生活環境空間，另為提供在地就業機會，減沙通勤旅運成本，約 20%的土地為產業專區。

本案實施都市計畫可以配合地方整體發展之需要。在過去 10 年內，竹北市人口激增，年增約 5,000 人，從 91 年的 9 萬人，至 99 年的 15 萬人，預計 20 年內達到 25 萬人口的規模，因此都市計畫應具有前瞻的遠見，依據現在及既往情況，並預計 25 年內之發展情形訂定之。

自民國 72 年起依序規劃縣治一期、縣治二期、高鐵特定區、台科大計畫及縣治三期等，並辦理區段徵收，目前依據住商用地使用現況估計，開發率分別已達到 97%(79 年配地)、83%(91 年配地)、73%(93 年配地)、58%(97 年配地)及 28%，基於新竹地區高科技產業約有 25 萬員工、竹北地區人口的成長速度以及都市蔓延的情形等事實，本案確有其必要性及急迫性。

## (3) 永續經濟層面

就國家的產業政策而言，國土空間發展策略計畫(行政院 99 年 2 月 22 日院臺建字第 0990002926 號函核定)指出高鐵通車後各地區相對區位條件的改變，應以高鐵沿線車站地區為核心，做為新的區域發展節點，將臺灣西部發展建設成為「產業創新走廊」，引進以研發與技術人才為核心的研發與創新產業(R&D & Innovation Based Industries)。

面臨產業結構快速變遷與擴張，台灣必須以研發及設計維持其競爭力，但人才供應嚴重不足，其中又以高階研發人力與專業技術人力需求最為急迫，因此透過研究型大學、研究機構與高科技產業進行產學研合作(包括培育人才、研發前瞻應用技術等)。

本案基地緊臨竹北高鐵站，其產業專區、交大竹北校區與高鐵特定區內之「新竹生物醫學園區」連結，形成完整的產學研聚落，建構專業網絡型的產學研合作平台，促進高科技產業之升級與轉型，帶動知識經濟產業的發展，符合國家重大建設之政策方向。

本案的產業專區以創新研發及設計為主軸，擬引入產業除 IC/SoC 設計之外，尚包括生物醫學、綠色能源、數位內容、多媒體創意、企業總部及相關醫療工商服務、教育設施等相關產業。

## 2. 永續指標

目前全球約近一半的二氧化碳排放量與建築開發有關，世界各國皆紛紛推動高標準生態城市或是綠建築房產。這將不僅是一項公共投資，更是提升未來地產經濟價值的潮流方向，因此，生態城市規劃及人本觀念為本計畫的核心價值。

本計畫提出未來應配合在地氣候與自然環境資源，如風向、地勢、山體、水系等條件，將地區舒適良好的生物性微氣候創造作為環境規劃設計的基礎，運用自然資源調節計畫範圍的微氣候環境，以達到降低石化能源使用、減少碳排放量的生態發展目標，降低都市環境因人類行為而承載的生態足跡總量，規劃策略如下所述。

### (1) 因應當地夏冬氣候特性，運用街道布局與建築型態的結合關係，建立正確的微氣候環境架構

針對冬季西北風及九降風的氣候特性，本計畫參考在地防風林紋理，以街道布局等方式達到冬季擋風的目的，改善居住區微氣候環境條件。在夏季，為了引西南季風進入街區，亦運用街廓布局、道路系統、開放空間系統及建築型態，將風導入街廓中，達到夏季街廓內微氣候流通的目的，達成降溫功用。

### (2) 適當運用水綠系統，形成降溫節能舒適的微氣候環境質量

台灣屬於亞熱帶氣候，夏季高溫，利用水綠空間布局及水體具有冷卻作用的特性，於街廓內適當配置水體與植栽，結合風向創造區內降溫節能的舒適微氣候環境。

### (3) 結合週邊山水資源，形成生態綠網系統

本計畫以自然共生為理念，要求高質量的生態綠化及創造多孔隙的棲地環境，維持植物種類多樣性並進行必要的表土保護。利用基地北山南水的空間資源與區內原有防風林網路，配合新劃設的西南-東北開放空間軸線、公園綠地等，形成區內從山到水的生態綠網系統。

### (4) 創造最大循環自給比率的空間使用型態

利用建築型態、街道空間配置、基盤系統等設計方法，提供水資源循環再利用的可能性，減少水資源消耗。另參考國外都市發展強調都市農耕的作法趨勢，

本計畫在不影響一般土地使用需求的前提下，可考量配置農事活動，盡量提高當地食物來源的供應比例，有效降低食物里程。

#### A. 保水、淨化、循環再利用，應用於不同空間尺度的水概念

當今全球面對氣候變遷的挑戰，以往都市土地開發過程著重於排水工程的治水觀念，已無法完全解決瞬間暴雨頻率增大的情況，目前已逐漸邁向重視「就地滯洪」的觀念，增加雨水滲透、逕流地底的滯洪手法，增加土地的保水功能；另外在水資源利用上強化循環再利用的觀念。

水系統管理概念必須透過不同空間層級共同建構。在建築物尺度，講求水資源循環與再利用，包括雨水與生活雜排水的回收再利用，以降低人均用水量。在建築基地尺度，則必須增加雨水停滯空間，即所謂雨水花園(Rain Garden)，跳脫以往讓雨水迅速排入排水設施的工程觀念。因此基地內必須利用開放空間設置，增加雨水停滯的空間。

而在街廓尺度，則利用「綠色街道」(Green Alley)概念，以透水鋪面為材質考量，讓雨水能就地滲透。

在更大規模的整體開發基地中，應於開放空間內設置雨水貯留設施，強化基地保水功能，同時可創造基地水景空間，提高房產價值。

#### B. 透過節能設計降低石化能源消耗

在節能議題上，應以降低石化能源使用量為主。如建築材料上要求較高的絕緣建材，以降低能源損失；透過建築配置降低電力的損耗，如容易取得日照的座落方式；減少太陽輻射進入建築物，以降低對冷卻能源的需求；透過熱水貯存或其他設施，降低冬季熱水消耗等等。

#### (5) 以大眾運輸導向為主，型塑綠色交通環境

本計畫在空間型態方面提出以「小系統」為主的發展模式，主要以大眾運輸導向的發展概念，提出短距離的緊湊生活單元，在步行可及的範圍內提供居住、就業、購物等多樣生活功能，減少跨區衍生的汽機車里程數，塑造綠色交通環境。本計畫為強化綠色大眾運輸的都市環境營造，在大眾運輸系統與相關都市生活配套基礎上，提出幾點規劃策略。

#### A. 以 Green-TOD 為概念，將計畫範圍區分為八個綠色交通生活單元

本計畫以 Green-TOD 為概念，將計畫範圍區分為八個綠色交通生活單元。每個生活單元以步行或自行車為可及的地理範圍。每個生活單元擁有各自的綠色生活及都市服務機能中心，以短距的緊湊生活單元的概念，盡可能利用步行或自行車方式，即可完成日常生活活動。

## B. 運用高鐵及輕軌效能，配套社區大眾運輸接駁系統

捷運路網效能的提升必須配合週邊公車或接駁車等大眾運輸的建構，因此地區型大眾運輸應配合捷運車站設置，提供週邊社區或特定區域的接駁服務，以提高捷運路網的功用與效能，建立主次完整的接駁系統，降低私人小汽車運具使用比例。

本計畫區內包括產專區、交大校區、生活單元等，建議可運用高鐵與輕軌系統的優勢，進一步建立全區的大眾運輸接駁系統，讓社區居民可透過接駁系統轉接高鐵或輕軌，完成聯繫全島、區域及新竹市區的運輸行為。

## C. 道路系統層級分類、人車分流，強化各自的運輸服務效能

目前道路規劃理念已從「車本交通」轉向為「人本交通」，以人為出發點的交通規劃，著重的是人行與自行車的安全性、舒適性、連續性等。本計畫將區以人車分流的概念，將通過性車流與社區景觀道路分開，降低通過性車流對於區內生活單元的影響或切割。

## D. 提供安全可及便利的人行與自行車系統，創造具有吸引力的綠色交通環境，減少小汽車使用，落實減碳節能目標

本計畫結合區內道路及開放空間系統，建立完整連續的自行車與人行路網，以完善的綠色運具空間基盤，提高綠色運具使用的頻率。

## E. 創造舒適具親和力的街道景觀

所謂綠色大眾運輸為導向的概念，主要目的為改變以往將道路優先提供給汽車的使用慣性，而將道路使用回歸至人本的角度，將人列為優先序位，以人的使用需求來提供舒適、安全的街道空間品質。因此在以人為本的街道空間品質創造上，適度減少道路用地車輛使用為主的比重，進而增加人行、自行車與綠化空間，提供符合人行與騎乘自行車者一個合理的道路路權。並且利用鋪面改善、路口與路型設計手法，融入交通寧靜區的設計概念，減少街道空間車輛使用對於人行或自行車的干擾，賦予人行與自行車一個安全的公共空間使用權。

## (6) 尊重在地歷史脈絡，保全文化地景

文化地景與自然景觀為當地重要的空間表徵，都市開發過程應保存具特色的在地地景資源。尊重並保存原有地景特色的最大意義，在於有助建立地方自明性及歷史記憶傳承。

### A. 結合公園綠地開放空間，永續保存伯公、老建築。老建築可轉成社區活動中心。

### B. 水圳與農耕藝術整合保留，配合舊港圳渠道的整治與保留，於其沿線留設一定之公共開放空間與都市農耕花田，不僅可以塑造區內舒適的都市田園風貌景觀，更進一步維繫了居民、水與農業之間的活動關聯。

- C. 尊重既有微地形，引進永續治水觀念，建立以滯洪為導向的雨水管理系統。
- D. 型塑犁頭山視覺背景及軸線。
- E. 落實生態宜居城市的願景，包括但不限於利用市民農場、綠地和建築物屋頂等空間，推廣都市農業、都市食物花園與都市食物森林，並制定社區生態公約，以期建立零碳社區。

### 3. 國土計畫

本案實施都市計畫可以落實「台灣國土及區域發展實施方案」，亦即竹竹苗都會區之頭前溪兩岸已面臨開發壓力，應儘速規劃為兼顧河川景觀生態之高品質發展區；高鐵新市鎮尤應以高標準進行城市建設，以做為西部發展帶之發展核心；而科學園區周邊生活機能亦應有配套方案，重新建構新竹科學城的基礎設施，落實「新竹科學城發展計畫」。

本案實施都市計畫完全符合國土規劃之內涵，行政院 99 年 2 月 22 日院臺建字第 0990002926 號函核定的「國土空間發展策略計畫」指出以下幾點，皆與本案的計畫目標一致：

- (1) 因應全球空間網絡化以及高鐵通車後各地區相對區位條件的改變，應優先強化策略性的節點（門戶）地區的發展。
- (2) 採綠色大眾運輸導向（Green TOD）發展理念，積極有序地開發重要運輸走廊，包括軌道運輸車站所形成的新運輸走廊。
- (3) 善用高鐵的快速、準點與其帶來的空間效果，進行西部走廊空間的再結構與毗鄰化，運用高鐵車站特定區所擁有之交通機動性、交通可及性及高環境品質三大發展機會，期成為地方新成長中心(growth pole)。
- (4) 沿運輸軸線佈設集約(compact development)混合使用的發展單元，將西部走廊的發展壓力逐漸引導至高鐵與公共運輸的服務範圍之內，避免空間發展持續無序蔓延而蠶食農地，藉集約化發展(compact development)提高公共建設的投資及使用效率。
- (5) 以高鐵沿線車站地區為核心，做為新的區域發展節點，將臺灣西部發展建設成為「產業創新走廊」，引進以研發與技術人才為核心的研發與創新產業（R&D & Innovation Based Industries）。

## 十、必要性評估

### (一) 開發範圍之選定及面積規劃合理性

本案實施都市計畫可以配合地方整體發展之需要，就都市生活之經濟、交通、衛生、保安、文教、康樂等重要設施，作有計畫之發展，並對土地使用作合理之規劃。<sup>19</sup>

在過去 10 年內，竹北市人口激增，年增約 5,000 人，從 91 年的 9 萬人，至 99 年的 15 萬人，預計 20 年內達到 25 萬人口的規模（如圖 13）。而都市計畫應具有前瞻的遠見，「都市計畫法」第 5 條<sup>20</sup>規定，都市計畫應依據現在及既往情況，並預計 25 年內之發展情形訂定之。

本案既經內政部都市計畫委員會 98 年 12 月 8 日第 720 次會議審議，基於行政院 93 年 4 月 8 日原則同意列為國家重大建設計畫，內政部區域計畫委員會 96 年 12 月 27 日原則同意本新訂都市計畫，以及都市計畫委員會委員不反對本府所提需求分析說明等由，本案開發應有必要性，同意本案主要計畫。詳說明如下：

#### 1. 配合高鐵設站規劃

竹北高鐵站在高鐵車站特定區的邊緣，高鐵站並不在高鐵特定區之中心位置，這是全國高鐵場站開發唯一的例外，此乃當初預見未來都市計畫還要繼續向東延伸，迄今本案基地尚未納入都市計畫，以高鐵沿線為界，形成天壤之別的兩個世界，還有兩處大型的公墓與高鐵特定區僅一街之隔。

高鐵為國家重大建設，投資成本超過 4,800 億元，高鐵沿線車站只限於數處，站區周邊腹地有限，土地資源具有稀有性與不可替代性，反之農地散佈全國各地，因此土地使用必須要有合理規劃，以發揮國家重大建設的整體經濟效益。

本案實施都市計畫可以落實竹北高鐵場站的發展願景。民國 96 年高鐵通車後，竹北高鐵站每天進出的旅客超過 3.5 萬人次，成為新竹縣市的門戶，高鐵站區也是新竹的交通樞紐及首善之區，配合地方長遠發展的願景，高鐵周邊地區必須納入都市計畫，以「地盡其利」。

---

<sup>19</sup>都市計畫法第 3 條：本法所稱之都市計畫，係指在一定地區內有關都市生活之經濟、交通、衛生、保安、國防、文教、康樂等重要設施，作有計畫之發展，並對土地使用作合理之規劃而言。

<sup>20</sup>都市計畫法第 5 條：都市計畫應依據現在及既往情況，並預計二十五年內之發展情形訂定之。



圖 13 民國 98 年本計畫區內開發現況

## 2. 符合國土規劃之內涵

本案實施都市計畫可以落實「台灣國土及區域發展實施方案」，亦即竹竹苗都會區之頭前溪兩岸已面臨開發壓力，應儘速規劃為兼顧河川景觀生態之高品質發展區；高鐵新市鎮尤應以高標準進行城市建設，以做為西部發展帶之發展核心；而科學園區周邊生活機能亦應有配套方案，重新建構新竹科學城的基礎設施，落實「新竹科學城發展計畫」。

本案實施都市計畫完全符合國土規劃之內涵，行政院 99 年 2 月 22 日院臺建字第 0990002926 號函核定的「國土空間發展策略計畫」指出以下幾點，皆與本案的計畫目標一致：

- (1) 因應全球空間網絡化以及高鐵通車後各地區相對區位條件的改變，應優先強化策略性的節點（門戶）地區的發展。
- (2) 採綠色大眾運輸導向（Green TOD）發展理念，積極有序地開發重要運輸走廊，包括軌道運輸車站所形成的新運輸走廊。
- (3) 善用高鐵的快速、準點與其帶來的空間效果，進行西部走廊空間的再結構與毗鄰化，運用高鐵車站特定區所擁有之交通機動性、交通可及性及高環境品質三大發展機會，期成為地方新成長中心(growth pole)。
- (4) 沿運輸軸線佈設集約(compact development)混合使用的發展單元，將西部走廊的發展壓力逐漸引導至高鐵與公共運輸的服務範圍之內，避免空間發展持續無序蔓延而蠶食農地，藉集約化發展(compact development)提高公共建設的投資及使用效率。
- (5) 以高鐵沿線車站地區為核心，做為新的區域發展節點，將臺灣西部發展建設成為「產業創新走廊」，引進以研發與技術人才為核心的研發與創新產業（R&D & Innovation Based Industries）。

## 3. 依循都市計畫有機成長的紋理

配合社會變遷與都市發展需要，竹北市依縣治一期、縣治二期、高鐵特定區等循序漸進，由西向東形成連續性的有機成長，本案符合既有都市發展的紋理。自民國 72 年起依序規劃縣治一期、縣治二期、高鐵特定區及台科大計畫等，並辦理區段徵收，目前依據住商用地使用現況估計，開發率分別已達到 97%(78 年配地)、83%(91 年配地)、65%(93 年配地)及 44%(98 年配地)，可見本案確有其必要性及急迫性。

就社會發展而言，新竹地區現有人口數，新竹市約 40 萬人，新竹縣約 50 萬人，統計數字顯示，新竹市居住人口未設籍者約 10 萬人，新竹縣未有確實的統計資料。新竹縣是將會是繼桃園地區成為人口超過 100 萬的生活圈。然而都市計畫規劃的腳步遠遠跟不上社會的變遷，以致必須透過非都市土地開發許可方式

(包括集村農舍與農村社區土地重劃等)增加住商用地的供給，紓解地方發展的壓力，尤以高鐵站區周邊的發展為甚。

依 99 年與 100 年監察院的調查報告分別顯示，全國集村農舍申請案件 85 件，新竹縣佔 40 件，全國農村社區土地重劃申請案件 68 件，新竹縣就占了 31 件，數量均為全國第一，約佔半數左右。由此可見，新竹縣尚有明確的住商用地需求，地方政府本當積極主動地擬訂都市計畫，有系統、有計畫地解決土地使用需求的議題，而非被動消極地以開發許可的方式，腳痛醫腳，頭痛醫頭，窮於應付土地使用變更的壓力。

#### 4. 遏止空間失序蔓延發展

本案實施都市計畫可以遏止基地內空間失序蔓延。本計畫範圍內約有 2,300 餘戶，人口數超過 8,000 人，住宅與工廠交錯在農田裡，生活、工業與農業等環境相互干擾，污水任意排放污染農田，已面臨都市嚴重失序蔓延與快速發展壓力。

為避免未來因公共設施匱乏，降低生活環境品質以及造成浪費土地資源的負面影響，本案應妥為因應實施都市計畫，進行整體規劃及開發，完備公共設施，改善生活環境品質，提高土地利用價值，增進公共利益及人民福祉，並落實追求居住正義及都市成長管理的目標。

#### 5. 落實新竹科學城發展計畫

本案實施都市計畫可以落實「新竹科學城發展計畫」，營造優質的生活、生產及生態的環境空間。新竹定位為科學城，也是全球高科技產業的重鎮，創造雙兆元的年產值，寫下台灣經濟奇蹟，擁有竹科、竹工、台元、工研院、清大、交大等完整的產學研聚落，約有 25 萬名員工，統計約有至少 20 萬個家庭是居住在本地，高科技產業衍生的居住人口估計約 60 萬人以上，由此可見，新竹地區仍有高度的住商用地需求。本案實施都市計畫，可成為科學城的科技生活帶，滿足產業以及居住環境的需求。

#### 6. 國家重大建設計畫

本案實施都市計畫係為配合國家重大建設計畫，迎接 21 世紀知識經濟時代的挑戰。本案毗鄰高鐵車站，生醫園區、產業專區、交大竹北校區及國際示範村等可連結構成科學城軸帶，具有發展潛力，並符合國家發展政策方向，行政院於 93 年核定為國家重大建設計畫。

本案前經行政院列為國家重大建設，明訂交大竹北校區 40 公頃、產業專用區 82 公頃以及國際示範村 20 公頃等發展項目，教育部已核定交大竹北園區籌設計畫，內政部亦同意辦理新訂都市計畫，確定計畫範圍及面積 447 公頃。

## 7. 各級都市計畫審議

- (1) 內政部區域計畫委員會 96 年 12 月 27 日第 221 次審查會議，行政院農業委員會表達意見如下：(1)原則支持本案之開發；(2)針對計畫區附近未納入計畫範圍之農業用地，未來可能發生違規使用之處理機制，請預為因應。
- (2) 內政部都市計畫委員會 98 年 12 月 8 日第 720 次會議記錄：「...基於行政院 93 年 4 月 8 日原則同意列為國家重大建設計畫、本部 97 年 7 月 24 日原則同意本新訂都市計畫、以及本會與會委員不反對縣府所提需求分析說明等由，本案開發應有其必要性。...」

### (二) 用地範圍有無其他可替代地區

本計畫夾在「高速鐵路新竹車站特定區」、「竹北都市計畫」及「芎林都市計畫」之間，缺乏有效管理的非都市土地，至今缺乏完善的道路交通系統及公共設施，且基地零星雜亂的開發行為有快速蔓延的跡象，在高鐵通車後周圍鄰近地區將面臨重大的社會變遷以及迅速發展的壓力，恐怕會有遭受蛀蝕的虞慮。

就土地利用的效益而言，都市計畫應以高鐵站區所產生的交通運輸節點做為最優先的發展區，再漸次向外發展。換言之，高鐵場站用地有其稀有性，且所代表的發展優勢為其他區位所不可替代，因此宜因地制宜，建立土地合理使用的模式，避免土地資源的浪費。

再就產學研用地的區位條件而言，本計畫緊鄰高速鐵路新竹車站特定區及新竹生醫園區開發建設，連結為科學城軸線，整合地區高科技產業的升級與轉型，吸引高科技人才進駐，並銜接區域產業的網路脈絡，建置完整的北部區域產業架構。

總之，為迎接社會發展及科技產業發展新情勢的挑戰，本計畫基地亟需進行前瞻性的整體規劃，並透過新訂都市計畫以及有效可行的開發方式，促進區域土地資源的整合，創造兼具地方文化及生態的優質生活環境，並提供生物醫學園區以及知識經濟產業專區之需，故用地範圍無其他可替代之地區。

### (三) 是否可改以其他方式取得

本案擬將竹北高鐵站周邊土地納入新竹都市計畫範圍內，以社會發展為主軸，有 80%的土地為居民的生活與居住空間，另配合新竹科學園區的定位，規劃 20%為產學研用地（含產業專區與交大用地），產學研聚落效應為支撐在地經濟及提升城市競爭力的關鍵。

都市計畫為土地利用整體規劃的良善制度，實施都市計畫地前提在於公共設施的建設（含公共設施用地的取得及工程經費），其實施工具包括一般徵收、市地重劃與區段徵收等。

區段徵收與一般公用徵收本質不同。一般徵收的地主是特別犧牲，國家應予合理的現金補償。區段徵收地主領回抵價地，土地利用價值提高，屬於受益者，

應有公共設施用地與開發成本等之共同負擔。政府無法再以一般徵收作為都市計畫整體開發的實施工具，其理由包括：

1. 政府無足夠的財源，迄今全國尚有都市計畫公共設施保留地 **12,000** 公頃，所需財源約 **8** 兆元。
2. 以公務預算辦理一般公用徵收，違反受益者付費的基本原則，不符合外部的公平性。
3. 不同地主之間的權益或損失落差太大，土地被劃設為商業區者一夕致富，反之被劃設為公共設施用地者為特別犧牲，不符合內部公平原則。

市地重劃與區段徵收兩者孰劣孰優，除法令的規定之外，亦應從整體規劃的角度視之。以公共設施做為評定一個都市計畫公共環境空間評估的基準，無人可做以下的分類：

- (1) 工業城市：公共設施用地佔計畫面積約 **30%**
- (2) 宜居城市：公共設施用地佔計畫面積約 **40%**
- (3) 花園城市：公共設施用地佔計畫面積約 **50%**

都市計畫第 **45** 條規定，公園、綠地、廣場、體育場所與兒童遊樂場等五項公共設施用地必須佔計畫面積 **10%** 以上。

我國目前有四百多個都市計畫區，傳統的都市計畫最大的癥結在於公共設施比例不足，計畫人口過多造成居住及生活環境空間過度地擁擠，在經濟發展及社會進化到一定階段以後，國人應以追求優質的生活、生產及生態環境品質為共同的目標，非僅以基本的生活溫飽為滿足。

然而，市地重劃適用於既有都市計畫尚未實施整體開發的情形，不涉及土地使用地變更。市地重劃地主領回土地為 **55%**，排擠公共設施的比例，常造成道路狹小，公園綠地不足等問題，並不符合高鐵站周邊長遠發展的利益。

區段徵收以統計做為配地的工具，竹北地區區徵案抵價比例均為 **40%**，在這個平均值的前提下，亦能尊重個別地主的喜好與願望。以高鐵新竹站而言，徵收前原農地公告現值為 **4,500 元/m<sup>2</sup>**，原甲建農地為 **9,000 元/m<sup>2</sup>**，區段徵收後，依據土地權利價值及各街廓評定地價，如原持有農地可領回土地的面積比例約為原土地面積之 **22%~75%**，如原持有甲建用地，可領回土地的面積比例則加倍。

區段徵收配地比例涵蓋市地重劃的配地比例，如選配發展強度較高的商業區或公設較多的住宅用地，共同負擔比例較高，領回的土地面積較小，尊重各地主的選擇，符合內部公平的原則。

行政院依民國 **79** 年全國土地會議之結論，於 **81** 年 **7** 月 **28** 日頒布政策（台 **81** 內字第 **26274** 號函示）：「因都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地者，應辦理區段徵收」，另依行政院 **91** 年 **12** 月 **6** 日月臺內字第 **09100625**

號函示，凡符合下述八點特殊情形者，且計畫不以區段徵收開發之都市計畫案，需敘明確實無法依院函規定辦理之理由，依行政程序專案曾報行政院核示，即可改以其他方式取得。

依行政院 91 年 12 月 6 日月臺內字第 09100625 號函示略以：為繼續落實加強公共建設用地取得，貫徹土地漲價歸公、防止土地投機等政策目標，並縮短都市計畫變更時成，提高行政效率，有關都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地特殊案例之開發方式，建議如有下列各點情形者，准予授權由都市計畫核定機關都市計畫委員依法定程序審定其適當之開發方式，免再個案層層請示，為如經審定免區段徵收者，仍應有適當之自願捐獻回饋措施，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。

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。
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。
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。
4. 變更都市計畫地區公共設施比例過高，分回地主抵價地比例面積不足 40%，須併鄰近都市計畫地區辦理市地重劃者。
5. 現有聚落合法建築密集者。
6. 除政府有整體開發計畫者外，依據部頒之相關都市計畫區、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。
7. 依都市更新條例相關規定實施都市更新者。
8. 屬於教育文化、醫療服務、社會福利或公益事業使用者。

經檢視本案尚無前述八項得免以區段徵收方式辦理之情形，依土地徵收條例第 4 條第 1 項第 1 款或平均地權條例第 53 條第 1 項第 1 款，本案經行政院核准後應施行區段徵收。再者，本案既經內政部於 97 年 7 月 24 日（台內營字函第 0970118343 號函）同意新竹縣政府申請辦理新訂都市計畫時，規定本計畫開發方式應該採區段徵收辦理。

此外，政府為實施都市計畫，辦理區段徵收，取得公共設施用地，而地主享有土地使用變更及整體開發的利益，並擁有完善的居住及生活環境空間，因此有學者稱之為「強制性的土地合作開發事業」。區段徵收實質為超額徵收，地主領回抵價地類似行使申請回復權，領回公共設施以外的建築用地。

表 19 本計畫開發方式綜合比較表

	一般徵收	區段徵收	市地重劃	聯合開發
開發目的	土地徵收條例第三條:國家因公益需要,興辦下列各款事業,得徵收私有土地;徵收之範圍,應以其事業所必須者為限: 一、國防事業。 二、交通事業。 三、公用事業。 四、水利事業。 五、公共衛生及環境保護事業。 六、政府機關、地方自治機關及其他公共建築。 七、教育、學術及文化事業。 八、社會福利事業。 九、國營事業。 一〇、其他依法得徵收土地之事業。	土地徵收條例第四條:有下列各款情形之一者,得為區段徵收: 一、新設都市地區之全部或一部,實施開發建設者。 二、舊都市地區為公共安全、衛生、交通之需要或促進土地之合理使用實施更新者。 三、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。 四、非都市土地實施開發建設者。 五、農村社區為加強公共設施、改善公共衛生之需要或配合農業發展之規劃實施更新者。 六、其他依法得為區段徵收者。	平均地權條例第 56 條: 一、新設都市地區之全部或一部,實施開發建設者。 二、舊都市地區為公共安全、公共衛生、公共交通或促進土地合理使用之需要者。 三、都市土地開發新社區者。 四、經中央主管機關指定限期辦理者。 依照都市計畫規劃內容,將一定區域內,畸零細碎不整之土地,加以重新整理、交換分合,並興建公共設施,使成為大小適宜、形狀方整,各宗土地均直接臨路且立即可供建築使用,然後按原有位次分配予原土地所有權人。	大眾捷運法第 7 條:為有效利用土地資源,促進地區發展,主管機關得辦理大眾捷運系統路線、場、站土地及其毗鄰地區土地之開發。
可行性	政府負擔徵收補償費,現行須以市價補償其土地,造成嚴重之財政負擔,較不可行。	政府負擔徵收補償費及開發費用,配餘地得公開標售以回收開發成本,財務上較為可行。	市地重劃完成之抵費地,政府得公開標售,以回收開發成本,財務上也屬較為可行。	屬捷運交通設施適用
	屬公權力之行使,只有現金補償,土地所有權人大多反對,故實施阻力大。	屬公權力之行使,故大部分土地所有權人同意,惟相對弱勢所有權人無法維持其原有生活之條件與環境,屢屢成為社會事件,而造成阻力。	以民主方式辦理,手段溫和,土地所有權人仍保有其所有權,較能為地主接受。	
	不符內部公平原則	最符合內部公平原則	較符合內部公平原則	
地主權益保障	原土地所有權人只能領取徵收補償費,喪失對土地權利。	原土地所有權人可以領取徵收補償費,喪失對土地權利,或申請領回土地(抵價地)。抵價地總面積以徵收總面積 50%為原則,最低不得少於 40%(曾經辦過農地重劃之土地,最低不得少於 45%)。	以交換分合方式實施土地改良,重劃完成後,原則上按原位次分配,土地所有權人領回土地以重劃區總面積不低於 55%為限	屬捷運交通設施適用,不適宜與本案比較

#### (四) 轄區內以區段徵收方式開發地區之辦理情形

本案公共設施用地比例約 40%，抵價地比例為 40%，其餘部分用以標售、讓售、標租、或設定地上權，以支付開發成本或安置弱勢現住戶等用途。竹北地區縣治一期、二期、高鐵特定區、台科大(斗崙)及縣治三期等各區段徵收之經驗顯示，辦理竹北地區的區段徵收確可達財務平衡(詳見表 19)。

表 20 鄰近區段徵收計畫區推動狀況

都市計畫	面積 (公頃)	規劃 起始	發佈 實施	公告 徵收	完成 配地	發展 率(%)	領地比 (%)
縣治一期	119.03	72 年	75.1.14	74.-.-	79.6.-	96.58	82.3
縣治二期	240.38	79 年	85.6.13	88.2.28	91.2.28	82.74	88.8
高鐵特定區	309.22	85 年	88.10.1	88.3.16	93.5.19	73.03	90.8
台科大案	112.89	88 年	93.7.9	95.2.27	97.7.15	58.34	97.0
縣治三期	75.45	89 年	94.8.4	95.6.19	98.10.9	28.47	98.0

資料來源：本計畫整理

##### 1. 縣治一、二期：

民國 72 年，配合縣市分治，新竹縣政府遷至竹北斗崙地區，規劃面積約 119 公頃，以區段徵收方式開發，於 79 年 6 月完成配地，目前發展率已達 96.58%；民國 79 年，為完成新竹縣治遷建之整體建設，承繼遷建第一期計畫，規劃文化中心、豆子埔溪整治、中山高速公路增建竹北交流道及體育公園用地為目的，規劃面積約 240 公頃，並於 91 年 2 月 28 日完成抵價地分配作業，目前發展率已達 82.74%。

##### 2. 高鐵特定區：

民國 85 年，配合高速鐵路新竹車站設站，考量高鐵車站地區機能之發揮外，以資源整合考量未來都市發展趨勢及空間機能，並側重交通系統聯繫功能，以構成整體性之都市發展系統，規劃面積約 309.22 公頃，並於 93 年 5 月 19 日完成抵價地分配作業，目前發展率已達 73.03%。

##### 3. 台科大案（竹北斗崙地區）：

為整體規劃開發都市邊際土地及改善交通動線，作為高速鐵路未來之聯絡路網，本區段徵收範圍東至縣 117 道（自強南路）為界，西至縱貫鐵路與省道台一線為界，南至頭前溪北岸堤防線為界，北至縣 120 道（福興路）及成功八路為界，整體開發坐落於竹北市嘉興段 150 地號等 655 筆私有土地，計 112.89 公頃，已於 97 年 7 月 15 日完成抵價地分配作業。配餘地標售作業於 97 年 10 月辦理第一次標售，98 年間分別第二、三、四、五次標售，合計已標售出 109 筆土地，發

展率達 58.34%，面積 7.72 公頃，標售收入 69.58 億元，目前發展率已達 58.34%。

#### 4. 縣治三期：

為配合竹北都市計畫及解決中正國小校地不足，於 95 年 6 月 19 日辦理公告徵收，相關之補償費已發放，亦已制訂原位置保留分配要點、合法建物拆遷安置要點及全面抵價地分配要點，合法建物拆遷安置戶已於 98 年 1 月完成抵價地分配，全面配地已於 98 年 10 月 9 日完成，於 99 年 2 月完成合法建物拆遷安置戶抵價地點交，並於 99 年 3 月起辦理全面抵價地點交事宜。配餘地完成標售估價作業，經本縣財產審議委員會審議通過，依計畫分次公開標售，並於 99 年 3、5、7 月及 100 年 3 月辦理 4 次配餘地標售。

#### (五) 區段徵收財務計畫之可行性評估

##### 1. 基本假設與參數設定

- (1) 本案評估期間包括建設階段之施工年期及處分土地之營運年期，依目前預定進度以民國 103 年初至 106 年底為主要施工年期，106 年末至 112 年底為主要營運年期，共計為 10 年。
- (2) 本案預計於民國 103 年初完成區段徵收公告，自 104 年開始陸續進行配地之各項作業，預計 105 年末完成囑託登記，並開始處分賸餘可建築用地，至 112 年完成土地處分。
- (3) 本區權屬目前暫區分為公有、私有與公私共有，故擬假設私有土地面積 20% 選擇領取現金補償，公有土地部份除縣有地以外之公有土地 100% 作價方式領回，並以當期平均市場正常交易價格 11,925 元/m<sup>2</sup>作為補償地價。

##### 2. 開發總費用估算

依「土地徵收條例施行細則」第 51 條<sup>21</sup>規定，區段徵收開發總費用係指徵收土地之現金補償地價、地上物補償費及遷移費、協議價購地價、公有土地以作價方式提供使用之地價款、公共設施費用、公共設施管理維護費、土地整理費用及貸款利息之總額(詳見表 20)。茲針對開發總費用之各項費用估算方式分列如下：

- (1) 土地整理及行政作業費用：土地整理費用指依規定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。另區段徵收範圍勘選、

<sup>21</sup>第 51 條：本條例第四十四條第四項所稱開發總費用，指徵收土地之現金補償地價、本條例第八條及第三十一條至第三十四條規定之補償費及遷移費、本條例第十一條規定之協議價購地價、公有土地以作價方式提供使用之地價款、公共設施費用、公共設施管理維護費、土地整理費用及貸款利息之總額。前項所稱公共設施費用，包括道路、橋樑、溝渠、雨污水下水管道、鄰里公園、廣場、綠地及兒童遊樂場等公共設施之規劃設計費、施工費、材料費、工程管理費、整地費、第五十二條規定需用土地人應分擔之管線工程費用及其他經主管機關核定必要公共設施之全部或部分費用。所稱公共設施管理維護費，指自公共設施完成之日起至移交接管前及移交接管後共計三年內，辦理管理養護所需之費用；其額度以開發總面積每年每公頃新臺幣五萬元為限。所稱土地整理費用，指依其他規定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。前項道路，指區段徵收後登記為直轄市、縣(市)或鄉(鎮、市)有之道路。

區段徵收作業、委外技術服務費等費用，亦為本案成本支出，將此部分視為其他辦理土地整理必要之費用。以每公頃 150 萬元估算，合計為 6 億 5,643 萬元。

- (2) 現金補償地價：土地所有權人申領抵價地比例將影響本案現金補償之金額多寡，故擬假設除縣有地以外之公有土地面積均以作價方式領回補償費，另私有土地面積 20% 選擇領取現金補償，本府亦委託地政事務所依土地屬性、周邊買賣價並排除掉預期因素及其他影響市價的因素後，計算出土地一般的正常交易參考市價為 11,925 元/m<sup>2</sup>（≒39,421 元/坪）作為平均補償單價。
- (3) 地上物補償費及遷移費：本案範圍內地上物以農業使用及雜林、荒地為主；而傳統聚落及建物則主要分佈於縣 120 道(東興路)沿線，其中有相當多為磚造、鋼筋混凝土造或鐵皮造等建物，另區內亦有鋼筋混凝土造或鐵屋架廠房，做為工廠與倉儲使用，未來主要除建物及農作補償費外，尚有機械設備遷移費以及營業損失等費用，故以每公頃 2,200 萬元估算，合計約為 92 億 7,106 萬元。
- (4) 公共設施費用：公共設施費用包括道路、溝渠、雨污水下水管道、鄰里公園、廣場、綠地及兒童遊樂場等公共設施之規劃設計費、施工費、材料費、工程管理費、整地費、應分擔管線工程費用及其他經主管機關核定必要公共設施之全部或部分費用，合計約為 145 億 8,804 萬元，此部份工程費用詳如表 20 所示。
- (5) 公共設施管理維護費：指自公共設施完成之日起至移交接管前及移交接管後共計 3 年內，辦理管理養護所需之費用；其額度以開發總面積每年每公頃新臺幣 3 萬元估算，合計約為 3,939 萬元（詳見表 21）。
- (6) 貸款利息：由上述費用計算後之總額，依現金流量分析每年度資金需求，以年利率 2.88%(目前五大銀行平均基準利率)複利計算，合計約為 37 億 0,891 萬元。

表 21 開發總費用(私有土地地主 20%領取現金補償)

項目		數量 (公頃)	單價 (萬元)	私有土地 20%領現 80%領地	說明
土地整理費&行政作業費		437.62	150	65,643	
現金補償	地價補償費	96.39	11,925	1,149,501	地政事務所依土地屬性、周邊買賣價並排除掉預期因素及其他影響市價的因素後，計算出土地一般的正常交易參考市價作為平均補償單價，另公有土地部份除縣有地以外之公有土地 100%作價方式領回
	地上物補償費	421.41	2,200	927,106	
	小計	-		2,076,607	
公共設施工程費用		1	1,458,804	1,458,804	詳見表 18
公共設施管理維護費		437.62	9	3,939	以每年每公頃 3 萬元估算，共計 3 年。
開發成本合計		-		3,604,993	
貸款利息		-		370,891	依現金流量分析，以年利率 2.88%複利計算。
開發經費總計		-		3,975,884	
住宅區、商業區面積(公頃)		-		179.05	
預計發還私有土地所有權人抵價地面積(公頃)		-		139.10	
配地後剩餘可供標(讓)售之住商土地面積(公頃)		-		39.95	
可標(讓)售之產業專用區面積(公頃)		-		61.42	
可標(讓)售之客家農業休閒專用區面積(公頃)		-		3.80	
可有償撥用或讓售之公共設施用地面積(公頃)		-		4.43	含機關用地、市場用地、電力設施用地、變電所用地、水資源回收處理中心用地等。
可供標(讓)售或有償撥用土地財務平衡單價		-		30,320	元/m <sup>2</sup>
		-		100,231	元/坪

資料來源：本計畫整理

表 22 公共設施工程費用估算

項次	成本項目	工程費(元)	備註
壹	設計階段作業費用	345,363,555	按直接工程成本 3%計
貳	工程建造費	14,242,673,033	註明基準年:99 年 1 月
貳-1	直接工程成本	11,512,118,500	直接工程費(含管線分攤)、包商利潤、營業稅及品管費
A		7,299,100,000	
A-1	整地工程	33,211,136	
A-2	道路工程	2,314,101,000	
A-3	排水工程	1,006,840,000	
A-4	污水下水道工程	1,224,570,000	
A-5	共同管道	1,145,035,000	
A-6	寬頻管道工程	487,233,600	
A-7	照明工程	682,006,600	
A-8	交通工程	42,339,120	
A-9	號誌工程	16,200,000	
A-10	假設工程	347,563,544	
D	公園停車場工程	893,239,900	
D-1	公園工程	741,087,500	
D-2	停車場工程	51,661,800	
D-3	綠地	100,490,600	
E	水資源工程	2,180,000,000	
E-1	水資源回收中心	380,000,000	
E-2	區外污水下水道管線	1,800,000,000	
F	公共管線工程分攤費用	1,139,778,600	
F-1	台電管線分攤	261,018,000	
F-2	電信管線分攤	156,610,800	
F-3	自來水管線分攤	362,525,000	
F-4	瓦斯管線分攤	359,624,800	
貳-2	間接工程成本	1,151,211,850	按直接成本之 10%估列，(工程管理費、工程監造費、空污費、階段性專案管理費及顧問費、環境監測費及初期運轉費)
貳-3	工程預備費	1,151,211,850	按直接成本之 10%估列，(估算精度、品質、完整度)
貳-4	物價調整費	428,130,833	按(直接工程成本+間接工程成本+工程預備費)*年上漲率複利 1.8%
	壹+貳=	14,588,036,588	≐14,588,040,000
註：本次估算包含道路工程、排水、污水下水道、路燈、交通及號誌、寬頻*1、共同管道*2、公園及水資源回收中心及區外放流管*3 註 1：本次寬頻工程為全區段道路概估，但實際施做時視業者需求為主。 註 2：共同管道工程係參考以都市計畫估算，以 30M 以上及 120 線概估。 註 3：水資源回收中心及區外放流管依環評計畫內容概估。			

資料來源：本計畫整理

### 3. 土地處分收入估算

- (1) 住、商用地標(讓)售收入：依據上述假設條件，擬私有土地所有權人均分配於住、商用地，則抵價地分配後預計可取得住、商用地約 61.9163 公頃公頃。參酌內政部地政司土地交易價格查詢網中，鄰近本計畫區民國 98 年第 1 季至 100 年第 3 季之土地交易案例及本縣近期抵價地標售資料，擬訂 39,600 元/m<sup>2</sup>(每坪約 13.1 萬元)，做為本案住、商用地標(讓)售價格，並假設區段徵收完成後第 1~3 年出售 20%，第 4 年以後每年出售 10%至售罄。故估算住商用地標(讓)售收入為 245 億 1,885 萬元（詳如表 22）。
- (2) 產業專用區標(讓)售收入：考量該區土地使用強度及用途，擬訂 30,250 元/m<sup>2</sup>(每坪 10 萬元)，以之做為產業專用區標售價格，並假設於公共設施工程施工完成後第 1、2 年出售 30%，第 3 年出售 40%。故估算產業專用區標(讓)售收入為 185 億 8,055 萬元。
- (3) 客家農業休閒專用區標(讓)售收入：考量該區土地使用強度及用途，擬訂 16,000 元/m<sup>2</sup>(每坪約 5.3 萬元)，以之做為客家農業休閒專用區標售價格，並假設區段徵收完成後第 1~3 年出售 30%，第 4 年出售 10%。故估算客家農業休閒專用區標(讓)售收入為 6 億 875 萬元。
- (4) 可有償撥用或讓售之公共設施用地收入：依土地徵收條例第 44 條規定，九項以外公共設施用地，依法得於徵收計畫書載明有償或無償撥供需地機關或讓售供公營事業機構使用，故案內除九項公共設施用地依規應無償撥用外，其餘公共設施用地如機關用地、市場用地、電力設施用地、變電所用地、水資源回收處理中心用地等，則可有償撥用或讓售，共計 4.4308 公頃，並斟酌帶動地方公共服務之遠景，暫以 28,000 元/m<sup>2</sup>做為有償撥用或讓售單價。故估算有償撥用收入為 12 億 4062 萬元。

表 23 本區段徵收後土地處分預估收入

項目		面積 (公頃)	土地單價 (公頃/萬元)	複價 (萬元)
抵價地 發還面積	私有土地所有權人 (80%地主領回抵價地)	117.1363	-	-
	小計	117.1363	-	-
土地處分 收入	剩餘可標(讓)售之住、商用 地	61.9163	39,600	2,451,885
	可標(讓)售之產業專用區	61.4233	30,250	1,858,055
	可標(讓)售之客家農業休閒 專用區	3.8047	16,000	60,875
	可有償撥用或讓售之公共設 施用地	4.4308	28,000	124,062
	開發總收入(1)	-	-	4,494,877
開發總費用(2)		-	-	3,975,884
盈餘(1)-(2)		-	-	518,993

資料來源：本計畫整理

#### 4. 現金流量分析與自償能力分析

##### (1) 現金流量分析：

現金流量為一公共建設計畫在其投資年限中，為從事營運活動、投資活動而產生的現金流入與流出，其內容為現金及約當現金。其目的為計算自償率之基礎、分析未來產生淨現金流量的能力、分析融資的額度及還本付息的能力，並瞭解計畫之現金收支訊息及財務狀況。

依據本區段徵收作業辦理預定進度、區段徵收開發總費用及區段徵收後土地處分預估收入，預估本區段徵收各年度現金流量詳如表 23 所示。

##### (2) 自償能力分析：

本案以區段徵收範圍內私有土地以 20%領取現金補償地價及公有土地部份除縣有地以外之公有土地 100%作價作價方式領回，本計畫區段徵收開發總費用約需 397 億 5,884 萬元，區段徵收後土地處分預估收入約為 449 億 4,877 萬元，預估區段徵收盈餘約 51 億 8,993 萬元，益本比達 1.13，且內部報酬率(IRR)為 2.91，已大於本計畫預估融資利率（2.88%）。另本案財務平衡單價標(讓)售價格約 30,218 元/m<sup>2</sup>(≒99,894 元/坪)，與周邊客觀條件相同之土地交易價格相仿，又未來開發完成後公共設施完善、交通便利，有助於提升周邊地區土地價格，顯示本計畫區段徵收財務結構足以達成財務自償目標。

## 5. 敏感度分析

前述分析係考量本區特性及其他區段徵收之慣例等因素，在設定固定基礎條件下所產生之單一結果，為多方了解本區財務特性，以下就「抵價地發還比例」及「私有土地所有權人申領抵價地比例」等因素進行領地比例之財務敏感度分析，以期了解相關財務因素調整波動對整體開發財務形成之效果，並藉以提高本區財務評估之可行性：

### (1) 抵價地發還比例：

設定不同基值之抵價地發還比例，分析對本區段徵收財務之變動及影響，故擬訂抵價地發還比例的變動，並輔以現金流量分析，進行財務試算，其中抵價地發還比例以 40%~45% 等比例進行試算，藉以了解本區段徵收案是否能達到財務上之平衡。由表 24 得知當抵價地發還比例越高時，則地主領回抵價地面積亦將增加，相對地，將減少抵價地分配後剩餘可供標(讓)售土地面積，造成土地處分收入及盈餘愈降低。

然就土地所有權人立場，勢必強烈表達爭取更高抵價地發還比例，如何兼顧本案財務穩健及土地所有權人權益下，訂定合理適當之抵價地發還比例。

### (2) 私有土地所有權人申領抵價地比例：

私有土地所有權人申領抵價地之比例，將影響成本面之地價補償費及收入面之土地平均開發成本及剩餘可供標(讓)售土地面積。於上述現金流量與財務效益分析係以私有土地以徵收面積 80% 領回抵價地計算，然私有土地部份將隨市場景氣與否在領現與領地的選擇上產生極大之差距，故以 10% 為變動幅度估算私有土地申領抵價地比例從 60% 至 100% 之不同情形下，對於財務效益之影響。

經估算後，顯示土地所有權人申領抵價地比例愈高，雖可對本案之地價補償費及貸款利息降低進而減少開發總費用，但亦將減少抵價地分配後剩餘可供標(讓)售土地面積，經財務估算結果，對本案盈餘、益本比及內部報酬率愈降低。因此，對開發單位而言，當私有土地所有權人申領抵價地比例愈高，則本案之財務愈不利（詳如表 25）。

總言，且領取抵價地比例低於 80%(含)時，內部報酬率(IRR)高於預估融資利率(2.88%)，本區之財務呈現正值且尚有盈餘，顯示本案償債能力屬良好。另當抵價地比例為調高至 41% 以上時，無論未來私有土地所有權人領地比例多寡，對本案財務將有影響，內部報酬率(IRR)皆低於本計畫預估融資利率(2.88%)，顯示財務較不具開發效益，甚至負值。

另在本計畫區土地平均補償單價已與市價相當之情況下，私有土地所有權人應多數選擇領取抵價地，且本縣鄰近地區已辦理完成之區段徵收中「竹北(斗崙地區)」、「竹北縣治三期」、「竹北華興社區」及刻正辦理中「芎林都市計畫區段

徵收」，其土地所有權人領回抵價地比例均採徵收總面積 40%辦理之，且本區經都市計畫程序變更為可建築用地，土地所有權人已享有因區段徵收開發完成後公共設施完竣，土地價值上漲之效益，爰未來陳報抵價地比例建議訂為 40%。

### (3) 地價補償費：

立法院已於民國 100 年 12 月中三讀通過「土地徵收條例修正案」，規定未來土地徵收應符合公益性及必要性，避免徵收優良農地，以及被徵收之土地應按照市價給予補償。依中華民國 101 年 1 月 4 日華總一義字第 10000300191 號總統令，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。

故本府亦委託地政事務所依土地屬性、周邊買賣價並排除掉預期因素及其他影響市價的因素後，計算出土地一般的正常交易參考市價作為本區土地平均補償單價，其地價補償費對本計畫開發總費用及盈餘等造成影響甚大，根據財務計算結果(以地主申領抵價地比例為百分之 80)在 101 年度土地平均補償單價 11,925 元/m<sup>2</sup> (≒39,421 元/坪) 之情形下，其開發總費用為 397 億 5,884 萬元，與預估開發後收入 449 億 4,877 萬元在財務上尚可平衡。

表 24 本區段徵收現金流量分析

項目		合計	103 年	104 年	105 年	106 年	107 年	108 年	109 年	110 年	111 年	112 年
收入	住宅區、商業區標(讓)售	2,451,885				490,376	490,376	490,377	245,189	245,189	245,189	245,189
	產業專用區標(讓)售	1,858,055					557,417	557,417	743,221			
	客家農業休閒專用區標(讓)售	60,875					18,262	18,262	18,262	6,089		
	可有償撥用或讓售之公共設施用地	124,062					37,219	37,219	49,624			
	小計	4,494,877	0	0	0	490,376	1,103,274	1,103,275	1,056,296	251,278	245,189	245,189
支出	土地整理與行政作業費	65,643	36,105	3,282	3,282	3,282	3,282	3,282	3,282	3,282	3,282	3,282
	地價補償費	1,149,501	1,149,501									
	地上物補償費	927,106	927,106									
	公共設施費用	1,458,804	72,940	510,582	437,641	437,641						
	公共設施管理維護費	3,939		1,313	1,313	1,313						
	小計	3,604,993	2,185,652	515,177	442,236	442,236	3,282	3,282	3,282	3,282	3,282	3,282
分析	當年度收支相抵	889,884	(2,185,652)	(515,177)	(442,236)	48,140	1,099,992	1,099,993	1,053,014	247,996	241,907	241,907
	當年度利息費用	(370,891)	0	(77,784)	(92,760)	(94,046)	(65,074)	(35,269)	(5,958)	0	0	0
	淨現值流量(盈餘)	518,993	(2,185,652)	(592,961)	(534,996)	(45,906)	1,034,918	1,064,724	1,047,056	247,996	241,907	241,907
	累計淨現值流量		(2,185,652)	(2,778,613)	(3,313,609)	(3,359,515)	(2,324,597)	(1,259,873)	(212,817)	35,179	277,086	518,993
	IRR(內部報酬率)	2.91%										
	NPV(淨現值)	\$286,276										

資料來源：本計畫整理

表 25 不同領地比例之財務敏感度分析

發還抵價地比例 (%)	申領抵價地比例 (%)	開發總費用 (萬元)	土地處分收入 (萬元)	盈餘 (萬元)	益本比 (B/C)	內部報酬率 (%)	可供標(讓)售或有償撥用土地面積(公頃)	財務平衡土地處分單價(元/m <sup>2</sup> )
40%	100%	3,006,112	3,335,227	329,115	1.11	2.62%	102.29	29,388
	90%	3,490,998	3,915,054	424,056	1.12	2.79%	116.93	29,855
	80%	3,975,884	4,494,877	505,480	1.13	2.91%	131.58	30,218
	70%	4,460,770	5,074,701	613,931	1.14	2.99%	146.22	30,508
	60%	4,945,655	5,654,528	708,873	1.14	3.06%	160.86	30,745
41%	100%	3,014,287	3,190,271	175,984	1.06	1.43%	98.63	30,561
	90%	3,498,356	3,784,592	286,236	1.08	1.91%	113.64	30,785
	80%	3,982,423	4,378,913	396,490	1.10	2.25%	128.65	30,956
	70%	4,466,493	4,973,234	506,741	1.11	2.49%	143.65	31,092
	60%	4,950,560	5,567,554	616,994	1.12	2.68%	158.66	31,202
42%	100%	3,022,464	3,045,316	22,852	1.01	0.19%	94.97	31,825
	90%	3,505,714	3,654,134	148,420	1.04	1.01%	110.34	31,771
	80%	3,988,965	4,262,948	273,983	1.07	1.57%	125.72	31,729
	70%	4,472,215	4,871,763	399,548	1.09	1.98%	141.09	31,697
	60%	4,955,465	5,480,581	525,116	1.11	2.30%	156.47	31,671
43%	100%	3,030,640	2,900,360	(130,280)	0.96	-1.10%	91.31	33,191
	90%	3,513,071	3,523,672	10,601	1.00	0.07%	107.05	32,817
	80%	3,995,505	4,146,984	151,479	1.04	0.88%	122.79	32,539
	70%	4,477,939	4,770,295	292,356	1.07	1.46%	138.53	32,325
	60%	4,960,371	5,393,607	433,236	1.09	1.91%	154.27	32,154
44%	100%	3,038,815	2,755,404	(283,411)	0.91	-2.46%	87.65	34,670
	90%	3,520,431	3,393,209	(127,222)	0.96	-0.89%	103.76	33,930
	80%	4,002,046	4,031,019	28,973	1.01	0.17%	119.86	33,389
	70%	4,483,663	4,668,824	185,161	1.04	0.93%	135.97	32,976
	60%	4,965,277	5,306,634	341,357	1.07	1.51%	152.07	32,650
45%	100%	3,046,991	2,610,448	(436,543)	0.86	-3.88%	83.99	36,279
	90%	3,527,788	3,262,751	(265,037)	0.92	-1.89%	100.46	35,116
	80%	4,008,586	3,915,054	(93,532)	0.98	-0.56%	116.93	34,281
	70%	4,489,385	4,567,357	77,972	1.02	0.40%	133.41	33,652
	60%	4,970,181	5,219,660	249,479	1.05	1.11%	149.88	33,162

資料來源：本計畫整理

表 26 不同地價調整之財務敏感度分析

地主申領 抵價地比 例(%)	101 年度全 區土地平均 補償單價 (市價)調升 價格(元/m <sup>2</sup> )	土地地價補償單 價		開發總費 用 (萬元)	土地處分 收入 (萬元)	盈餘 (萬元)	益本 比 (B/C)	內部 報酬 率(%)	財務平衡 土地處分 單價 (元/m <sup>2</sup> )
		(元/m <sup>2</sup> )	(元/坪)						
100%	+8,000	19,925	65,868	3,226,029	3,335,227	109,198	1.03	0.82%	31,538
	+6,000	17,925	59,256	3,171,051	3,335,227	164,176	1.05	1.25%	31,000
	+4,000	15,925	52,645	3,116,071	3,335,227	219,156	1.07	1.70%	30,463
	+2,000	13,925	46,033	3,061,091	3,335,227	274,136	1.09	2.15%	29,925
	+1,000	12,925	42,727	3,033,601	3,335,227	301,626	1.10	2.39%	29,657
	+0	11,925	39,421	3,006,112	3,335,227	329,115	1.11	2.62%	29,388
90%	+8,000	19,925	65,868	4,058,147	3,915,054	(143,093)	0.96	-0.84%	34,705
	+6,000	17,925	59,256	3,916,360	3,915,054	(1,306)	1.00	-0.01%	33,492
	+4,000	15,925	52,645	3,774,572	3,915,054	140,482	1.04	0.87%	32,280
	+2,000	13,925	46,033	3,632,785	3,915,054	282,269	1.08	1.80%	31,067
	+1,000	12,925	42,727	3,561,891	3,915,054	353,163	1.10	2.29%	30,461
	+0	11,925	39,421	3,490,998	3,915,054	424,056	1.12	2.79%	29,855
80%	+8,000	19,925	65,868	4,890,261	4,494,877	(395,384)	0.92	-1.91%	37,167
	+6,000	17,925	59,256	4,661,668	4,494,877	(166,791)	0.96	-0.83%	35,430
	+4,000	15,925	52,645	4,433,073	4,494,877	61,804	1.01	0.32%	33,692
	+2,000	13,925	46,033	4,204,478	4,494,877	290,399	1.07	1.56%	31,955
	+1,000	12,925	42,727	4,090,181	4,494,877	404,696	1.10	2.22%	31,086
	+0	11,925	39,421	3,989,397	4,494,877	505,480	1.13	2.91%	30,218
70%	+8,000	19,925	65,868	5,722,379	5,074,701	(647,678)	0.89	-2.65%	39,136
	+6,000	17,925	59,256	5,406,976	5,074,701	(332,275)	0.94	-1.42%	36,979
	+4,000	15,925	52,645	5,091,575	5,074,701	(16,874)	1.00	-0.07%	34,822
	+2,000	13,925	46,033	4,776,172	5,074,701	298,529	1.06	1.39%	32,665
	+1,000	12,925	42,727	4,618,471	5,074,701	456,230	1.10	2.17%	31,586
	+0	11,925	39,421	4,460,770	5,074,701	613,931	1.14	2.99%	30,508
60%	+8,000	19,925	65,868	6,554,495	5,654,528	(899,967)	0.86	-3.20%	40,747
	+6,000	17,925	59,256	6,152,285	5,654,528	(497,757)	0.92	-1.85%	38,246
	+4,000	15,925	52,645	5,750,075	5,654,528	(95,547)	0.98	-0.37%	35,746
	+2,000	13,925	46,033	5,347,863	5,654,528	306,665	1.06	1.25%	33,246
	+1,000	12,925	42,727	5,146,760	5,654,528	507,768	1.10	2.13%	31,995
	+0	11,925	39,421	4,945,655	5,654,528	708,873	1.14	3.06%	30,745

資料來源：本計畫整理

## 十一、土地所有權人權益保障情形

### (一) 徵收法定補償情形（土地市場正常交易價格、拆遷補償等基準）

#### 1. 地價分析

##### (1) 公告土地現值分析：

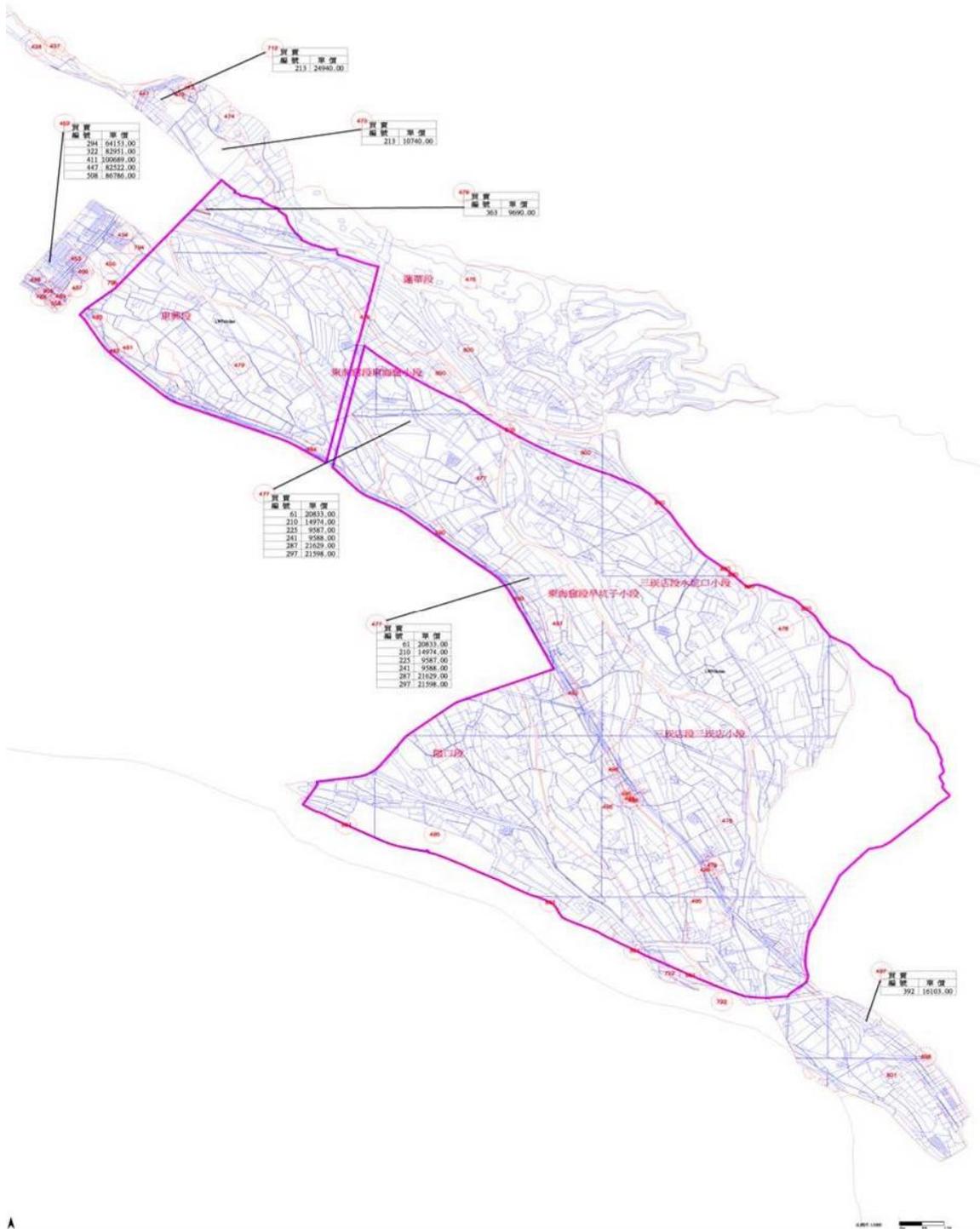
依內政部「公告土地現值占一般正常交易價格百分比」之資料，公告現值占一般正常交易價格百分比為 59.38%(如表 26)，本計畫區 101 年平均公告現值為 5,462 元/m<sup>2</sup>，以此推算，本案土地平均補償單價 11,925 元/m<sup>2</sup>（≒39,421 元/坪）為範圍內土地 101 年度平均公告現值之 218%，並已達新竹縣 101 年度一般正常交易價格之 127%，其價格已與市價相當。

表 27 公告土地現值佔一般正常交易價格百分比

年期	100	101	102	
總計	81.48	83.66	85.27	
新北市	86.12	87.06	88.00	
臺北市	86.70	87.60	88.54	
臺中市	73.75	80.60	80.78	
臺南市	84.51	84.86	84.99	
高雄市	83.18	85.48	86.94	
宜蘭縣	75.19	80.88	83.87	
桃園縣	81.45	83.12	86.35	
新竹縣	59.38	58.38	65.31	
苗栗縣	80.58	83.82	86.32	
彰化縣	79.81	82.63	84.99	
南投縣	80.92	83.01	85.00	
雲林縣	80.93	82.84	85.23	
嘉義縣	80.62	83.15	85.49	
屏東縣	80.71	83.39	85.21	
臺東縣	82.95	84.50	86.95	
花蓮縣	77.53	80.54	83.79	
澎湖縣	45.76	41.39	52.09	
基隆市	84.15	86.30	87.17	
新竹市	66.24	72.79	73.29	
嘉義市	82.39	83.04	85.32	
金門縣	58.78	67.75	72.74	
連江縣	73.55	77.08	81.19	

(2) 地價補償：

立法院已於民國 100 年 12 月中三讀通過「土地徵收條例修正案」，規定未來土地徵收應符合公益性及必要性，避免徵收優良農地，以及被徵收之土地應按照市價給予補償。依中華民國 101 年 1 月 4 日華總一義字第 10000300191 號總統令，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。故本府亦委託地政事務所依土地屬性、周邊買賣價並排除掉預期因素及其他影響市價的因素後，計算出土地一般的正常交易參考市價作為本區土地平均補償單價，本計畫區買賣實例分布圖詳圖 14。



## 2. 改良物拆遷補償

改良物拆遷補償部分，依「新竹縣辦理公共工程拆除建築改良物查估補償辦法」(詳如附件 7)及「新竹縣辦理土地徵收農作物與養殖畜禽及水產物查估基準」等相關規定予以拆遷補償。其補償標準如下：

### (1) 合法建築改良物建築構造物補償費

依「新竹縣辦理公共工程拆除建築改良物查估補償辦法」第 6 條規定，建物之查估補償應依據房屋價格補償標準表及其運用須知(詳見附件 11 之附表一房屋價格補償標準表)、附屬雜項構造物補償標準單價對照表(詳見附件 11 之附表二附屬雜項構造物補償標準表)辦理計算之。

### (2) 非合法建築改良物建築構造物補償費

依「新竹縣辦理公共工程拆除建築改良物查估補償辦法」第 3 條規定，本辦法所稱之建物係指依法興建或建築管理前興建完成之建物。無法提出前項證明文件之建物，按本辦法所訂補償標準百分之七十予以救濟。但查報有案之新違章建物不予救濟或依都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法申請之臨時建築不予補償。

### (3) 建築改良物自動拆除獎勵金

依「新竹縣辦理公共工程拆除建築改良物查估補償辦法」第 9 條規定，建物所有人於指定期間內自動拆除及搬離者，按建物查估補償金額加發五成拆除獎勵金。但附屬雜項構造物不予計列。

### (4) 人口及家具遷移費

依「新竹縣辦理公共工程拆除建築改良物查估補償辦法」第 8 條規定，徵收公告六個月前設有戶籍之現住人口且有居住事實必需遷移者，於建物全部或部分拆除需就地整建暫時遷移，現住人於指定期間內自行搬離，發給人口及家具遷移費。但徵收公告六個月內因結婚或出生而設籍者，不在此限。

### (5) 農作物與養殖畜禽及水產物查估補償

依「新竹縣辦理土地徵收農作物與養殖畜禽及水產物查估基準」第 1、2 條規定，區內農作物(果樹、茶樹、竹類、觀賞花木、造林木及其他各種農作物)、養殖畜禽及水產物(各種養殖之家畜、家禽及水產物)等依本基準查估補償之。

## (二) 預計抵價地比例規劃情形

1. 依據「土地徵收條例」第 39 條規定「抵價地總面積，以徵收總面積百分之五十為原則，其因情形特殊，經上級主管機關核准者，不在此限，但不得少於百分之四十」。
2. 參考上述財務計畫分析，本案以百分之四十做為抵價地比例評估本案，在預估之三種情境中皆可達到財務平衡，且為地區長遠發展，營造優質生活、工作及生態的環境空間，需要規劃完整的公共設施，故抵價地比例以百分之四十訂定之。

## (三) 徵收後之安置、就業輔導具體做法或救濟計畫擬訂情形(生存權保障)

1. 區內既成建物之處理原則：

- (1) 依「土地徵收條例」第 5 條規定，徵收土地時，其土地改良物應一併徵收，故區內之既成建物，原則上應一併徵收後拆除。
- (2) 區段徵收範圍內如不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之既成建築物基地，得按原位置保留分配。
- (3) 為顧及合法建物所有權人申請原位置保留之權益，本府將依「土地徵收條例」第 17 條及「區段徵收實施辦法」第 18 條<sup>22</sup>規定，訂定本區段徵收案之「建物基地申請原位置保留分配審核作業要點」，作為範圍內合法建物所有權人申請原位置保留之審核依據。
- (4) 合法建物所有權人如欲申請原位置保留，應於規定期限內提出申請，逾期未提出申請者，其建物將予以拆除。
- (5) 申請保留建物時，應同時於區段徵收公告期間內申請領回抵價地，並分配於原建物坐落位置，如實際領回抵價地面積大於應領抵價地面積者，則應繳納差額地價。

## 2. 合法建物拆遷安置計畫

本府為保障本區段徵收範圍內被拆遷之合法建物所有權人權益，紓解因區段徵收造成之居住衝擊，將依「區段徵收實施辦法」第 17 條<sup>23</sup>規定，訂定本區段徵收案之「合法建物拆遷安置計畫作業要點」，規劃部分街廓供合法建築改良物所有權人申請領回拆遷安置土地。

### (1) 安置對象及資格

- A. 區段徵收範圍內被拆遷之合法建築物需全部拆除。
- B. 建物所有權人或其配偶或其直系血親於區段徵收公告六個月前設有戶籍，至公告時，仍設籍於該處，且有居住之事實。
- C. 建物所有權人如於區段徵收範圍內無土地，可自行協調房屋座落土地之地主或其他地主同意提供大於或等於該建築基地之抵價地權利價值供安置。

### (2) 安置原則及方式

由本府先行選定安置街廓，並按該街廓最小建築單位面積，以一建物門牌為一安置戶資格。每一安置戶以選配一安置建築單元為原則，但符合下列情形者，得准予不超過其被拆除之合法建物棟數範圍內，配回安置建築單元土地。

- A. 安置戶於區段徵收範圍內擁有二棟以上合法建物，且非屬同一門牌。
- B. 安置戶於其中一棟建物設籍居住外，其餘建物供其配偶或其直系血親居住，且於區段徵收公告六個月前即設有戶籍。

### (3) 安置住宅土地地價方式

- A. 可領回抵價地權利價值大於安置住宅土地權利價值者，於其應領抵價地權利價

<sup>22</sup>區段徵收實施辦法第 18 條：直轄市或縣（市）主管機關受理本條例第四十七條規定申請按原位置保留分配土地，得會商需用土地人訂定原位置保留分配審核作業規定。

<sup>23</sup>區段徵收實施辦法第 17 條：區段徵收範圍內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）主管機關訂定拆遷安置計畫。

值內計扣安置住宅土地權利價值，其剩餘之權利價值，仍可參加抵價地分配作業。

B. 安置戶如於區段徵收範圍內有土地，其可領回抵價地權利價值小於安置住宅土地權利價值者，其不足部分繳納差額地價。

3. 推動公辦協力造屋平台或及興建合宜住宅，安置現住戶及弱勢家庭(包括佃農、有屋無地、小地主及低收入戶等)，安置原則包括：

(1) 不影響都市計畫使用分區之前提下可原位置保留。

(2) 讓售最小土地配置單元。

(3) 多元安置方案：

A. 參考案例：

(A) 台南市鐵路地下化工程專案照顧住宅方案：台南市政府為了照顧拆遷戶，也提出全台僅有的專案照顧住宅方案，擇定在台南副都心市有建築用地上興建照顧住宅，共 350 戶，提供被拆遷戶以成本價來選購，興建的格武也有大樓、透天厝等多種選擇，如此一來，拆遷戶就有機會如願和鄰居住在一塊，兼顧社區情感。

(B) 桃園機場捷運 A7 站合宜住宅招商投資興建(用地預標售)案：以機場捷運 A7 站合宜住宅招商投資興建(用地預標售)案為例，總基地面積為 9.74 公頃，未來將辦理區段徵收取得，本案共分為 4 筆土地(標案)，標售底價為新台幣 36,360 元/平方公尺。但規定乙方標得土地後，應最少興建 2451 戶住宅(不含商業及其他設施);最少出租住宅戶數為 121 戶。乙方並應負責 121 戶出租住宅之經營管理。而乙方之權利為：

a. 取得本案土地所有權。

b. 取得本案規劃設計及投資興建。

c. 取得本案住宅或其他設施之銷售及出租收入。

住宅單元售價則有上限額度之限制、五年內不得移轉買賣之限制。開發期程乙方應於簽約且甲方通知 60 日內完成基本設計，並於甲方核定基本設計圖起 150 日內取得建造執照，於取得建造執照了 30 日內完工並取得使用執照。

本案之開發精神係參考荷蘭等歐洲國家，由政府提供土地，民間非營利組織住宅協會負責規劃設計、興建、出售及出租之管理維護模式，達到提供合理房價之合宜住宅供民眾購買或租用。本案之優點可增加住宅供給並提供較平價之住宅售予一般有需求之民眾，住宅設計品質與工程水準較能避免早期由政府直接興建國宅，品質不佳之詬病。另訂定一定比例之出租單元，照顧中低收入所得者租屋使用之需求，並由民間負責經營管理，較政府部門負責經營管理要有彈性及效率。

但本案之缺點係土地所有權與住宅賣斷予建商，政府的住宅資源一次性的釋出，較無法達到平衡住宅市場價格與提供未來 5 到 10 年內國內外政治、經濟、社會發展條件變遷下，供政府部門中長期住宅政策調控使用之目的。

另台北火車站京站開發案，則是以設定地上權予建商之方式，且建商不得出售予第三人，而足以出售房屋使用權五十年的方式辦理，未來政府部門於收回房屋產權時，只須向原建商辦理點交收回，程序較為單純可行，但房屋使用權之概念以目前社會型態接受度較低。而經濟部近期提出之現代住宅，是指政府僅釋出公有地地上權，公開徵選建商興建，購買者享有 70 年房屋所有權，並可自由買賣，但 70 年後政府部門須收回房屋所有權時，須面對個別房屋所有權人，勢必造成執行上之困擾與困難。

B. 參照上述案例本府將推動興建安置住宅，圈選 4 個住二街廓為建議位置（參見圖 15），安置現住戶及弱勢家庭(包括佃農、有屋無地、小地主及低收入戶等)，原則如下：

- (A) 由縣府統籌興建合宜住宅(含公寓及透天厝)，由具安置資格者，選擇配租或配售，鼓勵民眾參與社區重建，維繫原有的鄰里關係、人際網絡與客家文化地景特色。
- (B) 保留區內戶數較多之公寓供拆遷戶及弱勢族群短期或長期居住，以達成「先建後拆、無縫接軌」的目標。
- (C) 安置整體開發單元，縣府「以地做價」，標售抵價地予優良建設公司，使縣府取得安置住宅之所有權，再專案讓售予有意願的現住戶或專案提供貸款及租金補貼給弱勢、有屋無地者，以減輕其經濟負擔。
- (D) 合宜住宅及安置說明：

推動統籌興建住宅，安置現住戶及弱勢家庭(包括佃農、有屋無地、小地主及低收入戶等)，安置原則包括：

- a. 不影響都市計畫使用分區之前提下可原位置保留。
- b. 讓售最小土地配置單元。
- c. 推動試辦公辦協力造屋：公辦協力造屋的社區重建模式在於透過公部門、專業者、合作開發單位以及社區居民的分工合作，營造美麗的新家園，透過社區重建維繫既有的鄰里關係及人際網絡，並達成"先建後拆、無縫接軌"的目標。本府統籌興建合宜住宅（含公寓及透天厝），由具安置資格者，選擇配租或配售；並鼓勵民眾參與，推動社區建築師制度，協助居民造屋。
- d. 其他並行多元安置方案：每一個安置單元整體開發案，除了前述透天厝之外，另可興建公寓型大廈，專案讓售給弱勢、有屋無地、或有意願的現住戶，以減輕其經濟負擔。若有些安置戶想要獨自造屋，或集合數戶自辦協力造屋，新竹縣政府則透過公開評選的方式，選出社區建築師以及社區建築經理人，提供社區居民空間規劃設計的專業服務，補助設計監造費用，另就規劃設計成果，評選出優秀作品，予以獎勵及表揚，以達到示範之目的。

另本案本府採行多元之安置方案，有關推動公辦協力造屋平台及興建合宜住宅(含公寓及透天)預定於辦理區段徵收前期先行啟動並配合下列措施辦理：

- a. 合宜住宅建築完成之前將依：
  - (a) 新竹縣辦理公共工程拆除建築改良物查估補償辦法第 8 條規定發給人口及家具搬遷費。
  - (b) 保留區內戶數較多之公寓以作為短期或長期之安置住所。
  - (c) 小地主專案讓售最小建築單元。等方式以符合先建後拆之目標。
- b. 依本府經辦區段徵收之案例，多數拆遷戶會選擇先行安置配地自行興建房屋，但若於開辦後仍有安置需求，本府將視情形予以規劃興建數目相當之安置住宅。

依據前述安置原則，初估區內竹北市東海里、十興里、隘口里，芎林鄉下山村，低收入戶 21 戶、身心障礙 88 人外，特殊境遇 15 位(4 戶)、中低收入戶 4 位(4 戶)、及原住民 73 人等，依據內政部 101 年公佈之資料平均戶量為 2.85 人，初估約 86 戶。

圖 15 安置住宅規劃之區位

依據圖 15 所示拆遷戶優先安置區域，分別為：E11、E12、E20 及 E21（第二種住宅區），街廓面積合計為：2.8 公頃。此 4 塊街廓目前並無涉及建築物拆遷，如經核定為安置拆遷戶的合宜住宅區域，亦將於後續工程設計規劃階段納入優先或第一期工程開發街廓，以滿足安置需求。

目前擬定的容積率 50% 及建蔽率 200%，約可提供 55,000 m<sup>2</sup>樓地板面積，經估算（每人 50 m<sup>2</sup>樓地板，每戶 2.86 人）後可容納 1,100 人及 386 戶。參照擬定林口特定區(配合「改善庶民生活行動方案－機場捷運沿線站區周邊土地開發－A7 站區開發案興辦事業計畫」)細部計畫土地使用分區管制要點，第五種住宅區(供平價住宅使用)容積率 60% 及建蔽率 300%，約可提供 82,500 樓地板面積，經估算（每人 50 m<sup>2</sup>樓地板，每戶 2.86 人）後可容納 1,650 人及 579 戶。經上述推估數值確認可滿足目前調查需求之戶數，如考量後續財務計畫執行建議以容積率 60% 及建蔽率 300% 之方案較利本計畫之推動，惟仍須經都市計畫所核定內容為準。

c. 另現存擬做為安置住宅之公寓式建物情形：

甲、公寓式建物分布圖(如圖)

乙、各公寓式建物戶數及建物座落土地使用分區

表 28 擬做為安置住宅之公寓式建物情形調查表

編號	段別地號	建物所有權人	住址	戶數	坐落土地使用分區
編號表 1	東興段 0734-0000 地號	郭榮輝等 12 人	新竹縣竹北市十興里 7 鄰嘉興路 394 巷 198 弄...	12	道路
編號表 2	東興段 0743-0001 地號	柯麗華等 24 人	竹北市十興里嘉興路 394 巷 198 弄...	24	兒一
編號表 3	三坎店段三坎店小段 0005-0031 地號	鍾美娟等 16 人	新竹縣竹北市東海三街 171 巷...	16	住二
編號表 4	三坎店段三坎店小段 0048-0003 地號	許炳文等 62 人	竹北市東興路二段 285 巷...	62	道路
編號表 5	三坎店段三坎店小段 0058-0035 地號	黃久芸等 13 人	竹北市東興路二段 385 巷 2 號...	12	住一
編號表 6	三坎店段三坎店小段 0059-0000、0059-0001、三坎店小段 0059-0009 地號	田喬治等 69 人	竹北市東興路二段 369 巷 12 弄...	62	部分住一部分住二部分道路
編號表 7	三坎店段水坑口小段 0014-0007、0014-0013 地號	官良駿等 8 人	竹北市東海一街 156 巷 51 弄...	8	交大
			合計	196	

依據上表可保留之公寓式建物，編號 3(住二)、編號 5(住一)、及編號 6（部分住一、部分住二、部分道路）初步估計約 70 戶，部份可做為區內弱勢或有意願之民眾短期或長期之安置住所，相關街廓位置詳參圖 16。

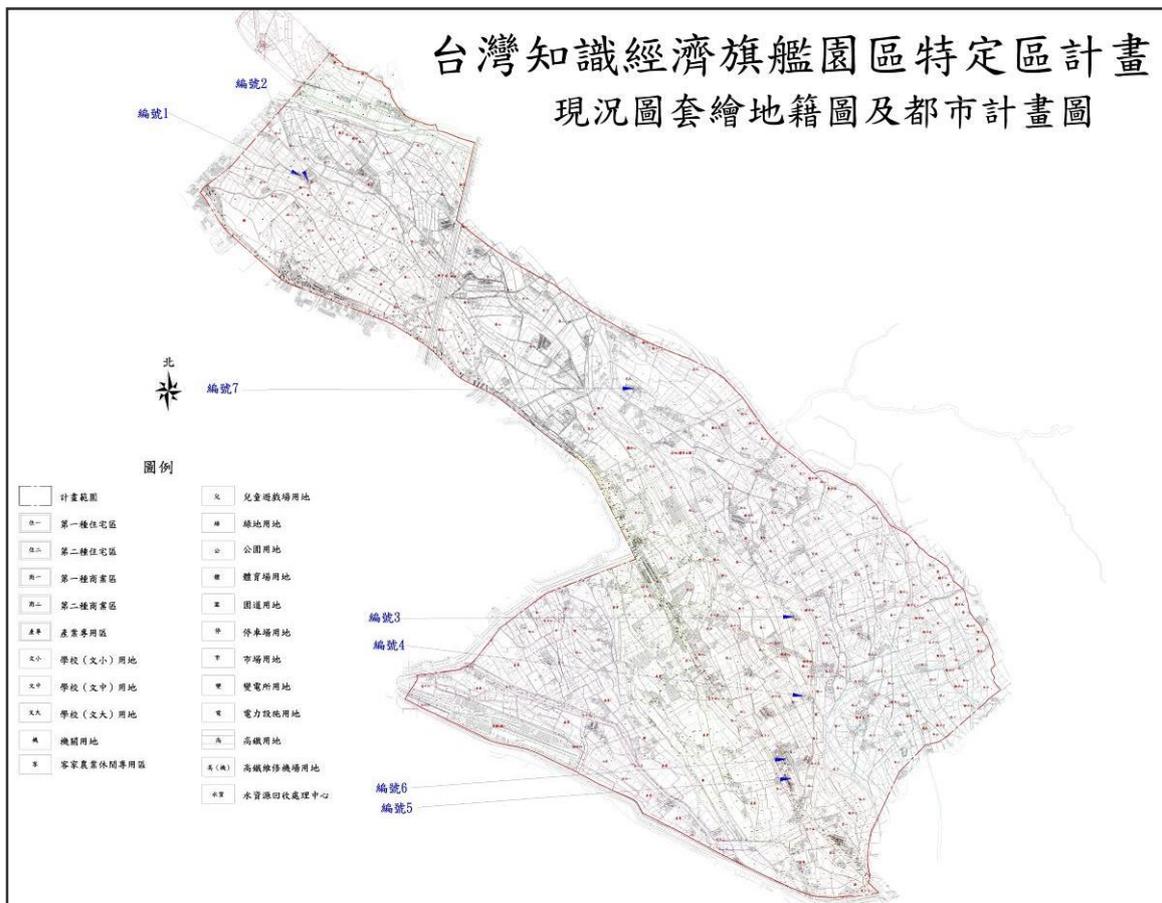


圖 16 民國 98 年本計畫區內開發現況

#### 4. 就業輔導具體作法或救濟計畫擬訂情形

依「新竹縣辦理公共工程拆除建築改良物查估補償辦法」第 8 條規定，徵收公告六個月前設有戶籍之現住人口且有居住事實必需遷移者，於建物全部或部分拆除需就地整建暫時遷移，現住人於指定期間內自行搬離，發給人口及家具遷移費。但徵收公告六個月內因結婚或出生而設籍者，不在此限。前項每戶人口及家具遷移費之補償標準如下：

- (1) 建築物全部拆除之人口遷移費，單身新臺幣 12 萬元；2 人新臺幣 12 萬元；3 人新臺幣 16 萬元；4 人新臺幣 20 萬元；5 人新臺幣 24 萬元；6 人以上新臺幣 28 萬元。
- (2) 建築物部分拆除之人口暫行遷移費，單身新臺幣 9 萬 6 千元；2 人新臺幣 9 萬 6 千元；3 人新臺幣 12 萬 8 千元；4 人新臺幣 16 萬元；5 人新臺幣 19 萬 2 千元；6 人以上新臺幣 22 萬 4 千元。

#### (四) 土地所有權人參與區段徵收意願調查情形

截至 101 年度為止，本案共辦理過五次民意調查，說明如下：

1. 第一次調查：委請國立政治大學商學院民意及市場調查研究中心，針對計畫區內設籍新竹縣市土地所有權人為母體採樣調查。
  - (1) 委辦單位：國立政治大學商學院民意及市場調查研究中心
  - (2) 調查對象：設籍新竹縣市土地所有權人為母體隨機抽樣調查。
  - (3) 調查時間：98 年 7 月 4 日前後
  - (4) 調查內容：贊成辦理及不贊成辦理本案
  - (5) 調查結果：有效樣本 101 份，其中 59.4%表示非常贊成， 22.8%表示還算贊成， 8.9%表示有條件贊成，5%表示不太贊成，4%表示非常不贊成，合計約 91.1%抽樣受訪土地所有權人表示贊成本案。
  
2. 第二次調查：
  - (1) 辦理單位：本府地政處。
  - (2) 調查對象：計畫區內全數土地所有權人。
  - (3) 調查時間：99 年 9 月 29 日至 99 年 10 月 15 日。
  - (4) 調查內容：贊成辦理及不贊成辦理本案。
  - (5) 調查結果：統計至 100 年 2 月 22 日，問卷回收率 76.52%，其中，贊成比例約 80.85%，贊成面積 257.54 公頃，不贊成比例約 19.15%(包含請規劃客專區 1.98%) 不贊成面積約 61.06 公頃，申請客專區人數 49 人，申請面積 4.6 公頃(詳表 28)。

表 29 第二次問卷調查結果綜理

項目	贊成	不贊成(請 規劃農業 區或農業 休閒區)	不贊成 (其他理 由)	問卷 退回	未表態
私有土地所有權人數 (人)	2,005	49	426	417	344
私有土地面積 (ha)	257.55	4.60	56.72	29.00	34.63
佔總人數(3,241 人)比例	61.86%	1.51%	13.14%	12.87%	10.61%
佔收回人數(2,480 人)比例	80.85%	1.98%	17.18%	—	—
佔私地總面積(382.50ha)比例	67.33%	1.20%	14.83%	7.58%	9.05%
佔收回面積(318.86ha)比例	80.77%	1.44%	17.79%	—	—
收回問卷人數佔總數比例	76.52%		—	—	—
收回問卷面積佔私地總面積比例	83.36%		—	—	—

資料來源：新竹縣政府

3. 第三次調查：
  - (1) 辦理單位：本府地政處。
  - (2) 調查時間：100 年 5 月 27 日至 100 年 6 月 30 日

- (3) 調查內容：針對是否願意選配客家農業休閒專用區
- (4) 調查對象：計畫區內全數土地所有權人，約 3,300 人。
- (5) 調查結果：計有林建州先生 1 人申請選配客專區，面積 0.91 平方公尺

4. 第四次調查：

- (1) 辦理單位：本府地政處。
- (2) 調查時間：101 年 1 月 19 日至 101 年 2 月 29 日
- (3) 調查內容：贊成或反對繼續辦理本案
- (4) 調查對象：計畫區內全數私有土地所有權人，3,294 人
- (5) 調查結果：至 2 月 29 日為止，回收有效問卷為 2,416 人，佔全區總人數 3,294 人之百分之 73.35，回收問卷中，87.54% 民眾表示贊成，贊成面積 244.43 公頃，回收問卷中 12.29% 民眾表示不贊成，不贊成面積 40.31 公頃（詳表 29）。

表 30 第四次問卷調查結果綜理

項目	贊成	不贊成	問卷退回	未表態
私有土地所有權人數 (人)	2119	297	144	734
私有土地面積 (ha)	244.43	40.31	11.29	70.03
佔私地總面積(366.05ha)比例	66.78%	10.01%	3.08%	19.13%
佔收回面積(318.86ha)比例	85.84%	14.16%	—	—
收回問卷人數佔總數比例	73.35%		—	—
收回問卷面積佔私地總面積比例	77.79%		—	—

資料來源：新竹縣政府

5. 第五次調查：

- (1) 辦理單位：本府地政處。
- (2) 調查時間：101 年 5 月 21 日至 101 年 6 月 30 日
- (3) 調查內容：為整合區內所有權人不贊成之意見，針對 101.2.28 辦理第四次意見調查，統計結果除同意徵收外，不同意徵收及欲選配客家休閒專用區及農業區者約 308 人，為瞭解該 308 人真正意向，並確認將來計畫區內劃(增)設客專區及農業區面積之參考，本府針對區內不同意辦理本計畫案之土地所有權人(約 308 人)，填寫本計畫案客專區及農業區之預告登記同意書，並請土地所有權人於 6 月 30 日前，以檢附之掛號回郵信封寄回，以作為本府確認客家農業休閒專區面積，及是否需於計畫區內增設農業區之參考。
- (4) 調查對象：計畫區內全數私有土地所有權人，308 人
- (5) 調查結果：截至 6 月 30 日止計有林振煌先生 1 人寄回上開預告登記同意書，並

選填客家農業休閒專區，其所有土地面積合計 1104.04 平方公尺（詳表 30）。

表 31 第五次問卷調查結果綜理

寄件數	已送達 未回覆	選配客專區 (面積)	同意徵收	未退件未 回覆	信件退回
308 件	267 件	1 件 (1104.04)	2 件	5 件	33 件

四次之民意調查中，以第二次及第四次之民意調查屬全區所有權人之意願調查，性質最為相近，2 次民調之消長如表 31：

表 32 第二次及第四次調查結果消長比較

	回收率	贊成人數	贊成面積 (公頃)	反對人數	反對面積 (公頃)	備註
第 2 次民調	76.52% (2480/3241)	80.85% (2005 人)	257.54	19.15% (475 人)	61.06	以有效問卷中之 人數面積計算
第 4 次民調	73.34% (2416/3294)	87.54% (2119 人)	244.05	12.29% (297 人)	40.31	以有效問卷中之 人數面積計算

從上表可發現回收問卷率雖然稍降，但贊成辦理之人數增加反對人數減少，反對辦理之面積亦減少。

#### （五）行政院農業委員會意見回覆及辦理情形說明

行政院農業委員會 101 年 3 月 28 日農企字第 1010712210 號函及 102 年 6 月 21 日農企字第 1020012631 號函，請新竹縣政府就農業生產環境之完整性等事項進行下列補充說明：

意見 1：對於計畫範圍內農地所有權人或關係人之反對意見（包括璞玉計畫自救會、臺灣知識經濟園區自救會及東海隘口農民愛鄉自救會等），敘明相關協調及溝通過程、開發意見之回應說明及妥適之處理方案。

說明 1：本案至今本府已做過五次民意調查，有效問卷中贊成比例約為 88%，另於都市計畫再公展期間（99 年 6 月 1 日起至 6 月 30 日止）共計有 474 件民眾陳情案，本府已將陳情意見分類列並詳述相關處理對策及解決方案，相關內容整理於本計畫都市計畫書及公益性及必要性報告書。前開都市計畫再公展之人民陳情案雖多為反對意見，惟多數屬區段徵收配地及拆遷補償之等關連性課題，現階段則由縣長、議長、民意代表、村里長、社區發展協會及業務單位等，藉由相關非正式拜訪或座談會方式持續與璞玉自救會做理性之溝通。另補充近期共 2 次與

民眾溝通之紀錄文件於附件十二。

意見 2：針對擬原地保留並繼續營農之農民，是否依土地徵收條例規定，就保留區位及農民既有權益保障擬定完整配套作法。

說明 2：

- (1) 對於有意願繼續耕作之農民，本案目前在本計畫東北側規劃有 3.8 公頃「農業區」，配地階段可供地主選配。
- (2) 後續將透過農地銀行機制提供農民更多農地資訊，本府將輔導農會提供農地租賃、買賣媒合及農業機械、農業設施獎補助資訊，並提供相關栽培技術諮詢服務，協助農民繼續從事農業耕作。
- (3) 在加強對農民權益之保障部分，其農地被徵收後將依規定協助確保老農津貼的權益，至於農保部分，依據「農民健康保險被保險人農地被徵收繼續加保作業要點」第四點(二)：屬行政院核定為重大公共建設之區段徵收，且被徵收農地所有權人經核定領回抵價地者，其續保期間則至抵價地辦竣所有權登記後止。倘被徵收農地所有權人以換取補償金之方式，依第四點(一)：農地被徵收者，自徵收公告期滿第十六日起算，至屆滿三年止。

意見 3：考量周邊地區仍從事農業使用，為維護周邊農營農權益，請就不影響該區域之農業生產環境完整，以及確保相關農業灌溉用水之安全與權益等研擬具體措施。

說明 3：本計畫於規劃及區域計畫審議階段，既以降低周遭農業生產環境影響為規劃準則，在計畫範圍界定及對土地利用完整性影響層面，範圍邊界係採以河川、現有道路或區域性排水溝等天然界線分隔計畫範圍內外之農地，除維護土地利用完整性，亦可降低對周遭農業生產環境之影響。

在農業使用灌排水路保留課題上，目前都市計畫配置係以截彎取直方式保留區內既有灌溉水圳功能，故未來並不會影響周邊農地用水權益；並將改善後水圳將劃設為都市計畫園道及綠地用地，整體開發後將構築穿越計畫區之自然綠色廊帶。

在後續階段的區段徵收工程中，將規劃有雨水及汙水設施管道，民生汙水將排入汙水排水系統中，而現有的灌溉水圳（東山溪、東興圳及舊港圳）亦已於都市計畫中劃為綠帶或公園用地予以妥適處理，不影響下游灌溉需求。

## 結論

公共設施為都市計畫的支柱，實施都市計畫為完備公共設施、增進公共利益之所必要，而相較於公用徵收及市地重劃，區段徵收是新訂都市計畫適當、合理、公平而有效的實施工具，其關鍵在於所依據之都市計畫是否有其必要。

本計畫位處「高速鐵路新竹車站特定區」、「竹北都市計畫」及「芎林都市計畫」之間三不管地帶，迄今仍為非都市土地，缺乏完善的道路交通系統及公共設施，基地零星雜亂的開發，早已失序快速蔓延。在高鐵通車之後，高鐵站已成新竹地區的門戶，未來首善之區，面臨重大的社會變遷及迅速發展的壓力。

為避免未來因公共設施匱乏，降低生活環境品質以及造成浪費土地資源的負面影響，本案應妥為因應實施都市計畫，進行整體規劃及開發，完備公共設施，改善生活環境品質，提高土地利用價值，增進公共利益及人民福祉，並落實追求居住正義及都市成長管理的目標。

高鐵場站用地有其稀有性，且所代表的發展優勢為其他區位所不可替代，因此宜因地制宜，建立土地合理使用的模式，都市計畫應以高鐵站區所產生的交通運輸節點做為最優先的發展區，避免土地資源的浪費。本計畫目標符合的「國土空間發展策略計畫」(行政院核定在案)、落實「台灣國土及區域發展實施方案」、「新竹縣綜合發展計畫」等上位計畫。

本計畫係竹北地區都市計畫有機連續成長的客觀而必然的結果，兼顧社會發展以及經濟發展的需要，其中 80%土地規劃為居住及生活空間，其餘 20%配合科學城定位，而設置產學研用地，以強化產學研聚落，以提升城市的競爭力，發展在地經濟，增加就業機會。

就都市計畫的內容而言，本案可以營造合乎生活、研發及生態的優質環境空間，同時保存在地重要的客家伙房、伯公廟、水圳等特殊地景，顧及少數民眾繼續耕作的意願，而劃設客家休閒農業專區。

本案在現住戶的安置則採取多元選擇的方案，地主可獨立或協力造屋，有必要時則由本府統籌興建住宅予以安置，並將有屋無地者、佃農及小地地主納入安置對象，本府將提供現住戶任何必要的協助，積極達成「保證先建後拆、無縫輕鬆接軌」的目標。

























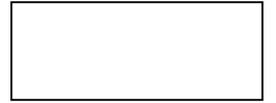














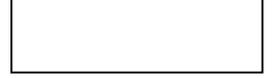


























新竹縣台灣知識經濟旗艦園區區段徵收 合法建物拆遷安置計畫作業要點草案	
要點條文	說明
一、新竹縣政府（以下簡稱本府）為保障「新竹縣台灣知識經濟旗艦園區區段徵收案」區段徵收範圍內被拆除之合法建物所有權人生活權益，紓解因徵收造成之居住衝擊，特依土地徵收條例第四十四條第一項及區段徵收實施辦法第十七條規定，訂定本要點。	闡明本作業要點之法律依據及目的。
二、安置資格及對象： （一）區段徵收範圍內被拆除之合法建物所有權人，符合下列各項資格者，始得列為安置對象（以下簡稱安置戶）： 1、合法建物所有權人或其配偶或其直系血親於區段徵收公告六個月前，已於該合法建物設有戶籍，且至區段徵收公告時，仍設籍於該處。 2、合法建物所有權人於區段徵收範圍內有被徵收之土地，且經核定領回抵價地者；如於區段徵收範圍內無被徵收土地，經自行協調經核定領回抵價地之土地所有權人同意以其抵價地供安置者，其協調對象之應領抵價地權利價值應大於或等於一建築單元權利價值。 （二）區段徵收範圍內被拆除之合法建物，以一建物門牌為一安置戶資格。每一安置戶以選配一安置土地單元為原則，但符合下列情形者，不在此限： 1、安置戶於區段徵收範圍內擁有二棟以上合法建物，且非屬同一門牌。 2、安置戶於其中一棟建物設籍居住外，其餘建物供其配偶或其直系血親居住，且於區段徵收公告六個月前即設有戶籍。	一、第一款明定被拆除之合法建物所有權人申請安置所需符合之資格，始得列為安置戶。 二、安置戶以配置一安置建築單元為原則，惟安置戶符合第二款但書規定情形者，為保障設籍居住者之生活權益，以紓解因徵收造成之居住不便並考量公平原則，准予不超過其被拆除之合法建物棟數範圍內，配回安置建築單元土地。 三、建物基地之應領抵價地權利價值應悉數提供安置；倘由他人提供者，則須提供大於或等於該建物基地之應領抵價地權利價值供安置。

新竹縣台灣知識經濟旗艦園區區段徵收  
合法建物拆遷安置計畫作業要點草案

要點條文	說明
<p>三、安置土地單元分配原則：</p> <p>(一) 安置方式： 由本府先選定安置街廓，供安置戶自行興建使用。</p> <p>(二) 安置街廓選定原則： 1、安置街廓以住宅區為限。 2、考量地域性、安置戶數多寡及其權利價值決定安置街廓數量及位置。</p> <p>(三) 安置土地單元規劃原則： 就選定之街廓依分配方向劃設，每一安置土地單元面寬原則為四點八五公尺。但得視臨街寬度、街廓深度及安置戶權利價值酌予調整為五點四公尺。</p> <p>(四) 安置戶選配安置土地單元原則： 1、安置戶應提供足額之應領權利價值供安置，倘若應領權利價值小於選配安置土地單元之權利價值時，其不足部分應繳納差額地價，其差額地價之計算方式依下列原則辦理： (1) 安置戶選配面寬五點四公尺之安置土地單元者，其應領權利價值按該安置土地單元之區段徵收後評定地價換算可配回土地面積後，剩餘不足之土地面積所繳納之差額地價，應參酌市價計算之。前述所稱市價是以提送新竹縣政府縣有財產審議委員會審議通過為準。 (2) 安置戶選配面寬四點八五公尺安置土地單元時，其應領抵價地權利價值</p>	<p>一、明定安置街廓以住宅區為限，且安置建築單元面寬原則為四點八五公尺，但得依情況將部分建築單元面寬調整為五點四公尺，以便供安置戶自行興建使用。</p> <p>二、第四款第一目明定安置戶選配面寬五點四公尺安置建築單元者，其不足之權利價值，可自行協調經核定可領回抵價地之土地所有權人，同意提供不足部分之權利價值供安置，不得納差額地價。</p> <p>三、第四款第二目明定基於公平正義原則，並考量徵收範圍內可分配之建築用地有限，爰限制差額地價之繳納不得過鉅，以確保區段徵收範圍內土地之合理分配。</p> <p>四、第五款明定安置戶選配安置建築單後，其抵價地權利價值計扣方式。</p>

新竹縣台灣知識經濟旗艦園區區段徵收  
合法建物拆遷安置計畫作業要點草案

要點條文	說明
<p>小於安置土地單元權利價值者，其不足部分應繳納差額地價。</p> <p>2、安置戶經審查後得配回二個以上安置土地單元土地，應提供其足額之應領抵價地權利價值供安置。但安置戶應領抵價地權利價值小於其申請配回安置土地單元土地合計之權利價值者，僅得選配面寬四點八五公尺安置土地單元土地，不足部分應繳納差額地價。</p> <p>3、安置戶如不選配，視為放棄安置資格，但仍得參與抵價地配地作業。</p> <p>(五) 抵價地權利價值計扣方式：</p> <p>1、安置戶應領抵價地權利價值大於安置土地單元權利價值者，於其應領抵價地權利價值內計扣安置土地單元權利價值，其剩餘之權利價值，仍得參與抵價地配地作業。</p> <p>2、安置戶應領抵價地之權利價值小於配回安置土地單元權利價值者，其不足部分應繳納差額地價。</p>	
<p>四、安置戶申請安置作業：</p> <p>(一) 由本府通知被拆除之合法建物所有權人於規定期限內提出書面申請。</p> <p>(二) 通知申請安置時，應敘明事項及準備文件：</p> <p>1、相關申請書表及應備證明文件。</p> <p>2、申請期限、地點及相關注意事項。</p> <p>(三) 由本府收件審查後，如有證件不齊者，應通知其於期限內補正，逾期未補正者，視為放棄安置。</p> <p>(四) 經審查符合資格者，由本府將審查結果以</p>	<p>一、由本府訂定日期舉行合法建物拆遷安置計畫說明會。</p> <p>二、規定安置戶需於規定期限內以書面提出應檢具之文件、申請方式。</p> <p>三、規定需將受理審查結果通知申請人，並辦理安置土地抽籤分配作業。</p>

新竹縣台灣知識經濟旗艦園區區段徵收  
合法建物拆遷安置計畫作業要點草案

要點條文	說明
<p>書面通知申請人並訂期辦理抽籤分配作業。欲合併抽籤者，應於通知申請期間內，檢附申請書、身分證明文件及印鑑證明、推派代表同意書及代表人身分證明文件向本府提出申請。其應領抵價地之權利價值各別計算，參與配地作業。</p>	
<p>五、抽籤分配作業： （一）安置戶抽籤方式規定如下： 1、安置戶應依本府指定通知時間、地點親自到場參加抽籤作業。 2、抽籤作業採公開方式，依本府受理申請安置之收件順序，由安置戶自行抽籤或委託他人代為抽籤，以先抽順序籤（人序籤），再抽土地分配籤（地序籤）方式辦理。 3、安置戶如因故無法親自到場參加抽籤時，應委託代理人（須具有行為能力者）代為抽籤，並備妥代理人身分證明文件、印章及委託人身分證明文件、委託人印鑑章、印鑑證明及委託書，到場參加抽籤作業。 4、安置戶死亡時得由繼承人推派一人，備妥繼承系統表、推派代表同意書、代表人之身分證明文件及相關證明文件參加抽籤作業。 5、合併抽籤分配者，應由該申請合併抽籤之全體安置戶推派其中一人為代表參加抽籤，代表人應攜帶身分證明文件參加抽籤。代表人因故無法親自到場參加抽籤時，應委託代理人（須具有行為能力者），</p>	<p>一、第一款明定安置戶之抽籤方式及應備之相關文件。 二、第二款明定選配安置建築單元之方式及應備之相關文件。 三、第二款第四目至第六目規定安置戶需依所選擇街廓之建築單元次序分配，不得跳號。如安置戶選擇安置土地為街角地時，其安置戶核定領回抵價地權利價值應大於所選擇之街角地權利價值，不得繳納差額地價。 四、第二款第七目及第八目明定安置戶於該梯次遲到時，其補辦理選配作業之程序。若安置戶未按規定選配安置土地時，取消安置資格，但仍可參與全面配地。 五、第三款明定安置戶於安置土地選配作業完竣，如欲互換安置土地之方式，爰以保障安置戶之權益。</p>

新竹縣台灣知識經濟旗艦園區區段徵收  
合法建物拆遷安置計畫作業要點草案

要點條文	說明
<p>並備妥代理人身分證明文件、印章及代表人身分證明文件、印鑑章、印鑑證明及委託書到場參加抽籤作業。</p> <p>6、安置戶經唱名三次未到場，亦未委託代理人或代表人代為抽籤者，視為未到場，由本府指定相關人員當眾代為抽籤，安置戶不得異議。</p> <p>(二) 安置戶選配安置土地單元規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、安置戶由本府依土地分配籤順序，通知各安置戶分梯次辦理。</li> <li>2、安置戶應依本府指定通知時間、地點親自參加選配，如因故無法親自到場參加選配時，應委託代理人（須具有行為能力者）代為選配，並備妥代理人身分證明文件、印章、委託人身分證明文件、印鑑章、印鑑證明及委託書，到場參加選配作業。</li> <li>3、安置戶死亡時得由繼承人推派一人，備妥繼承系統表、推派代表同意書、代表人之身分證明文件及相關證明文件參加選配作業。</li> <li>4、本府將規劃之安置街廓及安置土地單元依序編號，安置戶得自由選配安置街廓並決定選擇街角地或非街角地。但安置戶選擇配回非街角地者，應依街廓配地方向（於安置街廓以箭頭表示）依序選定安置土地單元，不得跳號。但遇有路沖土地時，得跳號依序選擇非路沖土地。</li> <li>5、安置戶選擇配回街角地者，其應領抵價地之權利價值應大於或等於該街角地之權利價值，不得繳納差額地價。</li> </ol>	

新竹縣台灣知識經濟旗艦園區區段徵收  
合法建物拆遷安置計畫作業要點草案

要點條文	說明
<p>6、安置戶經唱名三次未到場時，由次一順序安置戶選配。於當梯次配地結束前，遲到之安置戶可向工作人員報到以補辦理選配作業。但應俟依序選配之安置戶全部完成選配後，再按報到先後順序選配。</p> <p>7、安置戶未依訂定之時間、地點，到場選配安置土地單元者，得由本府另擇期通知選配安置土地單元，但以一次為限。如仍未到場者，視為放棄安置資格，但仍得參與抵價地配地作業。</p> <p>(三) 安置戶得於選配作業完竣後一週內，由安置戶雙方以書面方式向本府申請互換安置土地單元，逾期不予受理。</p> <p>(四) 安置土地單元分配作業完竣後，由本府辦理公告三十日，並以書面通知安置戶。</p>	
<p>六、繳納差額地價、產權登記及土地點交：</p> <p>(一) 繳納差額地價：</p> <p>1、安置戶不須繳納差額地價者，由本府囑託該管登記機關辦理產權登記。</p> <p>2、安置戶須繳納差額地價者，應於本府通知函文送達次日起三十日內繳納差額地價，逾期未繳納者，不予辦理產權登記並視為放棄安置資格，但仍得參與抵價地配地作業。</p> <p>(二) 產權登記方式：</p> <p>1、土地分配結果公告期滿後，由本府囑託該管登記機關辦理產權登記於安置戶；但安置土地單元土地由他人提供者，產權登記予提供土地之所有權人。</p>	<p>一、第一款明定安置戶於選配安置建築單元後，繳納差額地價之規定：</p> <p>1.不須繳納差額地價者，由本府囑託登記機關辦理土地所有權登記。</p> <p>2.須繳納差額地價者，應於通知期限內繳納差額地價。如有逾期不繳納差額地價者，取消安置資格，但仍得參與全面配地，爰以保障其他被徵收土地所有權人之權益。</p> <p>二、第二款規定安置建築單元土地產權登記方式。</p> <p>三、第三款明定土地登記完竣後，主管機關應擇定日期通知安置戶到現</p>

新竹縣台灣知識經濟旗艦園區區段徵收 合法建物拆遷安置計畫作業要點草案	
要點條文	說明
2、如安置土地單元之權利價值，部分由其他土地所有權人提供者，本府依提供之權利價值比例登記共有。 (三) 土地點交： 1、安置戶應依本府指定之日期親自到現場或委託代理人到場以現況點交土地。 2、安置戶未按指定日期到現場點交，亦未委託代理人到場現況點交者，自指定點交之日起，視為已點交並自負保管責任。	場接管，以完成土地移交。安置戶未按指定日期到場接管者，亦未委託代理人到現場時，爰參照土地徵收條例第四十條第六項規定，視為已接管並自指定之日起自負保管責任。
七、情況特殊或其他未盡事宜得提送新竹縣區段徵收委員會審議。	為保障合法建物所有權人居住權益，爰明定本要點未盡事宜或個案特殊情形者，得提送區段徵收委員會審議。

<附件 10> 高鐵新竹車站特定區區段徵收配合比例試算

<附件 11> 新竹縣辦理公共工程拆除建築改良物查估補償辦法  
附表一

房屋價格補償標準表

註：1.以新建房屋各項工程費換算建築物每平方公尺應負擔之概算表。  
2.單位：新臺幣 元。

房屋主要構造及類別									
說明	下列各類建築物主要構造包括其柱、樑、牆壁、床板、屋架並以其使用材料及樓層別補償其建築面積每平方公尺價格。								
房屋構造別	樓層別	房屋構造體每平方公尺補償金額			室內隔牆構造體 不包括表面粉裝每平方公尺補償金額				
		獨立戶	連棟式 邊戶	連棟式 中間	鋼筋混凝土 土牆	二分之一 塊紅磚	檜木造	其他木 造	竹編牆
鋼骨 混凝土造 (鋼筋混凝土 平頂)	三層以下	七千五百 六十八	六千九百 五十二	六千五百 十二	一千二百 九十四	五百十九	四百四 十	三百五 十二	二百六 十四
	四一六層	七千九百 二十	七千二百 六十	六千七百 七十六	"	"	"	"	"
	七層以上	八千三百 十六	七千五百 六十八	七千零四 十	"	"	"	"	"
重量 鋼骨造 (鐵屋架)	三層以下	一萬二千 三百二十	一萬零三 百八十四	八千九百 七十六	"	"	"	"	"
	四層以上	一萬零五 百六十	九千零六 十四	七千九百 二十	"	"	"	"	"
中重量 鋼骨造 (鐵屋架)	平房	四千五百 七十六	四千二百 二十四	三千七百 八十四	"	"	"	"	"
	二層以上	五千二百 八十	四千八百 四十	四千四百	"	"	"	"	"
輕量 鋼骨造 (鐵屋架)	平房	三千二百 五十六	二千九百 零四	二千三百 七十六	"	"	"	"	"
	二層以上	三千六百 零八	三千一百 六十八	二千六百 四十	"	"	"	"	"
鋼筋 混凝土造 (鋼筋混凝土 平頂)	三層以下	七千零四 十	六千六百	六千零七 十二	"	"	"	"	"
	四一六層	七千五百 六十八	七千四十	六千六百	"	"	"	"	"
	七層以上	七千八百 三十二	七千三百 四十八	六千八百 六十四	"	"	"	"	"
鋼筋 混凝土 加強磚造 (鋼筋混凝土 平頂)	平房	四千九百 二十八	四千四百 四十四	三千九百 六十	"	"	"	"	"
	二一三層	五千三百 六十八	四千九百 二十八	四千四百 四十四	"	"	"	"	"
	四層	五千八百 零八	五千三百 六十八	四千八百 八十四	"	"	"	"	"
磚造 (二級木屋架)	平房	三千四百 三十二	二千九百 九十二	二千五百 五十二	"	"	"	"	"
	二一三層	三千六百 九十六	三千二百 五十六	二千九百 零四	"	"	"	"	"
	一級木 平房	四千三百 十二	三千八百 七十二	三千六百 零八	--	--	"	"	"
	一級木 二、三層	四千一百 三十六	三千六百 九十六	三千四百 三十二	--	--	"	"	"

木骨造  (二級木屋架) 或 (三級木屋架)	二級木平房	三千三百四十四	二千九百零四	二千六百四十	--	--	"	"	"
	二級木二、三層	三千一百六十八	二千七百二十八	二千四百六十四	--	--	"	"	"
	杉木平房	三千零八十八	二千六百四十	二千三百七十六	--	--	"	"	"
	杉木二、三層	二千九百零四	二千四百六十四	二千二百	--	--	"	"	"
	什木	二千四百六十四	一千七百六十	一千五百八十四	--	--	--	"	"
石造 (二級木屋架)	平房	二千三百七十六	--	--	--	五百十九	四百四十	"	"
	二層	二千八百六十	--	--	--	"	"	"	"

房屋主要構造及類別									
說明	下列各類建築物主要構造包括其柱、樑、牆壁、床板、屋架並以其使用材料及樓層別補償其建築面積每平方公尺價格。								
房屋構造別	樓層別	房屋構造體每平方公尺補償金額			室內隔牆構造體 不包括表面粉裝每平方公尺補償金額				
		獨立戶	連棟式邊戶	連棟式中間	鋼筋混凝土牆	二分之一塊紅磚	檜木造	其他木造	竹編牆
混凝土加強卵石造 (二級木屋架)	平房	二千九百零四	--	--	--	五百十九	四百四十	三百五十二	二百六十四
	二層	三千三百四十四	--	--	--	"	"	"	"
土磚造 (二級木屋架)	平房	一千四百零八	--	--	--	"	--	"	"
竹造 (竹屋架)	平房	一千四百零八	一千三百二十	一千二百三十二	--	--	--	"	"
簡陋磚造 (二級木屋架)	一塊磚平房	二千一百十二	一千八百四十八	一千六百七十二	--	五百十九	--	"	"
	二分之一塊磚平房	一千三百二十	一千一百四十四	一千零五十六	--	"	--	"	"
簡陋石造 (二級木屋架)	平房	一千零五十六	--	--	--	"	--	"	"
簡陋木造 (三級木屋架)	平房	一千二百三十二	一千零五十六	八百八十	--	"	--	"	"
竹木混合造 (竹屋架)	平房	九百二十四	--	--	--	"	--	"	"
磚竹混合造 (竹屋架)	平房	一千零五十六	--	--	--	"	--	"	"

磚木混合造 (二級木屋架)	下房	一千八百四十八	--	--	--	"	--	"	"
簡陋加強磚造 (鋼筋混凝土平頂)	平房	四千二百二十四	三千七百八十四	三千三百四十四	一千二百九十四	"	四百四十	"	"
	二-三層	四千六百六十四	四千二百二十四	三千七百八十四	"	"	"	"	"
□□石造	平房	一千一百四十四	--	--	--	"	"	"	"
簡陋空心磚造 (二級木屋架)	平房	一千一百四十四	--	--	--	"	"	"	"

粉		裝		造		作		
屋外牆粉裝		室內牆粉裝		屋頂(面)粉裝	樓地板粉裝		天花板粉裝	
獨立戶以建築面積之一.五倍，連棟式以建築面積〇.四倍換算，下列金額表示建築面積每平方公尺之負擔額。		無隔房以建築面積一.六倍，有隔房三.五倍換算，下列金額表示建築面積每平方公尺負擔額。		屋面斜形(蓋瓦)以建築面積之一.四倍換算	包括材料、工資		包括材料、工資	
第一列單價表示獨立戶；第二列單價表示連棟邊戶；第三列單價表示連棟式。		上列單價表示無隔房，下列單價表示有隔房		下列單價表示建築面積每平方公尺負擔額。	下列單價表示建築面積每平方公尺負擔額		下列單價表示建築面積平方公尺負擔額	
特級花崗石、大理石	花崗石、大理石	特級花崗石、大理石	花崗石、大理石	平頂防水工程鋼磚	特級花崗石、大理石	花崗石、大理石	宮殿式畫板	三夾板噴軟木
六千九百九十六	五千二百八十	七千四百六十二	五千六百三十二	二千二百四十四	四千六百六十四	三千五百二十	一千七百十六	一千三百六十四
四千六百六十四	三千五百二十	一萬六千三百二十四	一萬二千三百二十					
一千八百六十六	一千四百零八							
美術牆	鋁料	玻璃磚牆	壓克力板	蓋琉璃瓦	外國地毯	貼大理石碎片	三夾板貼國產壁紙	三夾板貼外國壁布
六千零七十二	三千四百三十二	七千三百九十二	六千五百十二	一千三百六十四	二千六百四十	一千七百六十	一千三百六十四	一千四百零八
四千四百	二千五百五十二	一萬六千一百九十二	一萬四千一百六十八					
一千六百二十八	九百二十四							

鋼磚 二千六百四十 一千九百三十六 七百零四	石質馬賽克 二千二百 一千五百八十四 六百十六	雕刻壁 四千九百二十八 一萬零八百二十四	馬賽克 二千一百十二 四千六百二十	平頂防水工程鋪防熱磚 一千三百二十	國產地毯 一千七百六十	鋼磚 進口磁磚 一千七百六十	釘板油漆 一千一百四十四	克合板 一千二百三十二
異形磁磚 二千五百零八 一千八百四十八 七百零四	木壁板 一千四百九十六 一千零五十六 一百七十六	磁磚 二千一百十二 四千六百二十	外國壁布 一千五百四十 三千三百	蓋石棉瓦 A 級 七百零四	石質馬賽克 磁磚 一千四百五十二	國產樹脂地毯 一千三百二十	石膏板噴 纖維壁材 九百二十四	三夾板 貼國產 壁布 一千零五十六
土質馬賽克 一千五百八十四 一千一百四十四	石片 一千一百四十四 八百八十三 三百五十二	外國壁紙 一千五百八十四 三千四百三十二	木板條 一千二百七十六 二千八百十六	平頂防水工程 七百零四	樺木柴磚 一千四百零八	磨石子磚 一千二百三十二	三夾板貼 塑膠壁布 九百二十四	水泥粉 光貼外 國壁布 九百六十八
杉木板 一千零五十六 八百三十六 二百六十四	白水泥斬石 九百二十四 七百零四 二百六十四	化粧板.布 紋板 一千一百四十四 二千四百六十四	國產壁布 一千一百 一千九百三十六	蓋石棉瓦 B 級 六百十六	土質馬賽克 一千一百四十四	柚木柴磚 一千一百四十四	三夾板噴 纖維壁材 八百八十	釘立體 飾板 八百八十
石棉板 七百零四 五百二十 一百七十六	噴石質加工壁 七百零四 五百二十八 一百七十六	三夾板油漆 八百八十八 一千八百九十二	國產壁紙 八百八十八 一千八百九十二	平頂柏油防水工程 六百十六	尺紅磚 一千零十二	白水泥磨石子 一千零十二	三夾板貼 國產壁紙 八百八十八	普利龍 八百三十六
竹片牆 六百六十 五百十 二百二十	白鐵皮塗白油 六百六十 五百十 二百二十	塑膠壁布 八百八十八 一千八百九十二	纖維壁 七百九十二 一千九百三十六	蓋鍍鋅亞鉛板 五百二十八	什木柴磚 一千零十二	木板 九百六十八	吸音板 七百九十二	三夾板 貼塑膠 紙. 布 紋紙 八百三十六
洗石子 六百六十	噴白水泥 四百四十	三夾板塑膠漆	塑膠壁紙 七百零四	平頂油毛毯 防水工程	水泥色磚	銅條磨石子	水泥粉光 貼國產壁	石膏板

五百十 一百七十六	三百十七 一百三十二	七百九十二 一千七百十六	一千六百零二	四百四十	七百四十八	七百九十二	布 七百零四	六百六十
噴水泥 三百九十六 二百九十 一百三十二	色水泥粉 刷 四百四十 三百十七 一百三十二	洗石子 七百零四 一千五百四十	抹色水泥 四百四十 八百八十	蓋塑膠浪板 四百四十	塌塌米 六百十六	塑膠條磨 石子 六百六十	三夾板油 漆 六百十六	三夾板 塑膠漆 五百七十二
水泥粉光 塑膠 三百五十 二百六十 八十八	水泥粉刷 塗柏油 三百九十六 二百九十 一百三十二	水泥粉光 塑膠漆 三百五十二 七百九十二	噴水泥 三百九十六 八百八十	蓋竹瓦 四百四十	洗石子 四百四十	塑膠地板 四百四十	防火板 五百七十二	鑽泥板 噴漆 四百八十四
清水磚 二百六十 二百零二 八十八	竹編壁 二百六十四 二百零二 八十八	水泥粉光 二百六十四 六百十六	白灰粉制 三百五十二 七百九十二	蓋色水泥瓦 一千二百七十六	色水泥粉 光 二百六十四	橡膠布 三百九十六	水泥粉光 噴軟木 四百四十	蔗板塑 膠漆 四百八十四
水泥粉刷 二百六十 二百零二 八十八	草土壁 二百六十四 二百零二 八十八	磨1分石 子 (白水泥) 一千一百八十 八 二千六百四十	磨1分石 子 (普通水泥) 九百六十八 二千一百五十六	蓋水泥瓦 四百八十四	填土 一百三十二	水泥粉刷 一百七十六	水泥粉光 塑膠漆 二百六十四	噴水泥 二百六十四
抹灰土 一百七十 一百三十 八十八	水泥漆 一百三十二 一百零六 四十四	貼磨石子 片 (白水泥) 二千一百十二 四千六百二十	塑膠漆 八十八 一百七十六	蓋台灣瓦 四百八十四	大理石片 磨石子 一千四百零八	無隔條磨 石子 五百七十二	白灰粉刷 二百六十四	水泥粉 刷 二百二十
磨石子片 四千六百	油漆 一百三十二 一百零六	水泥粉光 水泥漆 四百四十 九百六十	水泥漆 一百七十六 三百五十	蓋土瓦 三百零八	油漆 八十八		水泥粉光 水泥漆 三百零八	水泥粉 光噴磁 漆 四百四十

二千一百	四十四	八	二					
一千五百八十四								
水泥粉光 水泥漆 四百八十四	塑膠漆 八十八 六十二 二十六	水泥粉光 噴磁磚 一千零五十六 一千八百九十二		蓋草 三百零八				三夾板 噴磁漆 七百九十二
三百七十一 一百三十二				平頂防水水 泥粉光 二百六十四				
水泥粉光 噴磁磚 五百七十二 四百五十八 二百二十				木板蓋油毛 毯 二百六十四				

粉 裝 造 作									
門窗裝置			給水、浴、廁設備				電氣設備(包括燈具)		
以建築面積每平方公尺負擔額			以建築面積每平方公尺負擔額，視其設備處數應比例增倍核算				以建築面積每平方公尺負擔額		
種類	第一列表示獨立戶；第二列表示連棟邊戶；第三列表示連棟中間戶。	種類等級	貨別		種類等級	建築類別			
			國產品	外國品		工廠庫房	店舖住宅	高級建築	
鋁門窗	普通	一千四百九十六 一千一百 九百二十四	普通汲取式	二百六十四	--	露出配線 簡易設備 電泡、普通日光燈	二百六十四	三百五十二	四百四十

	發色	一千七百十六 一千二百七十六 一千一百							
一級木窗 鋁門		一千三百六十四 一千零五十六 八百八十八							
鋁窗、 一級木門		一千零十二 七百零四 五百七十二	住宅、普通抽水馬桶水泥、貼馬賽克浴槽	七百零四	--	隱埋式配管線 電泡、普通日光燈	三百九十六	四百八十四	五百七十二
鋼窗、 一級木門		八百八十八 六百六十 五百二十八							
鋁窗、鐵捲門		八百八十八 六百六十 五百二十八	住宅套房、高級沖水馬桶、水泥磁漆浴盆	八百八十八	一千一百四十四	隱埋式配管線 高級燈具	--	五百七十二	七百零四
一級木窗、 鐵捲門		八百三十六 六百十六 四百八十四							
鋼窗、鐵捲門		八百八十八 六百六十 五百二十八	營業建物套房 設備 玻璃、纖維、浴盆	一千一百八十八	一千五百八十四	隱埋式豪華設備 豪華燈具	--	六百六十	八百八十
一級木門、 一級木窗(或 水泥框窗)		八百八十八 六百六十 五百二十八							
二級木窗、 二級木門		六百六十八 五百二十八 四百四十	豪華別墅、大飯店套房、浴室高級設備	一千三百二十	一千七百六十	豪華設備 燈具 並附有自家護電	--	--	一千四百零八
二級木門、 水泥窗		五百二十八 三百七十四 二百六十四							
竹造門窗		三百零八 二百四十六 一百七十六							

三級木門窗	三百七十 二百六十四 二百二十九							
-------	------------------------	--	--	--	--	--	--	--

## 房屋價格補償標準表運用須知

(一) 各類房屋主要構造定義：

- 一、鋼骨混凝土造：柱、樑使用鋼骨為主筋，丸鐵筋為補助筋澆灌混凝土之房屋，其牆壁之床版大部份為鋼筋混凝土造。
- 二、重量鋼骨造：柱、樑使用U型、H型鐵材，或使用大號L型以上規格鐵材或使用L型以上規格鋼材組成之房屋，其牆壁大部分為鋼骨，屋頂為山形鋼造屋架。
- 三、中重量鋼骨造：柱、樑使用中號L型鐵材或管鐵組成之房屋，其屋頂大部分為山型鋼造屋架。
- 四、輕量鋼骨造：柱、樑使用小號L型以下規格鋼材或丸鐵焊接之房屋，其屋頂大部分為山形丸鐵組成屋架。
- 五、鋼筋混凝土造：柱、樑使用丸鐵澆灌混凝土之房屋，其牆壁無承載垂直荷重，四層樓以下間或使用磚或其他建材，但五層以上規定為鋼筋混凝土，屋頂大部份為鋼筋混凝土造或山形鋼材屋架。
- 六、鋼筋混凝土加強磚造：構造主體為磚造，而其柱、樑使用鋼筋混凝土補強，但其牆壁磚仍承載垂直荷重，其床版大部分為鋼筋混凝土，屋頂大部分為鋼筋混凝土或山形木造屋架。
- 七、磚造：柱、牆壁使用紅磚之房屋，樑大部分使用木造，屋頂大部分使用山形木造或竹造屋架。
- 八、木骨造：柱、樑牆壁使用木材之房屋，其屋頂大部分使用山形木造或竹造屋架。
- 九、石造：柱、牆壁使用石塊之房屋，樑大部份使用木造，屋頂大部份為山形木造或竹造之屋架。
- 十、混凝土加強卵石造：柱、牆壁使用卵石用混凝土砌成之房屋，其樑大部份為木造，屋頂大部份為山形木造或竹造屋架。
- 十一、土磚造：柱使用土磚或紅磚砌成，牆壁使用土磚之房屋，屋頂大部份使用木造或竹造屋架。
- 十二、竹造：柱、樑、牆壁使用竹材之房屋，屋頂大部份為竹造。
- 十三、簡陋磚造：其構造與磚造相同，但不依照都市計畫建築法規規定建造，外牆常使用二分之一塊磚厚。
- 十四、簡陋石造：其構造與石造相同，但不依照都市計畫建築法規規定建造，其構造簡陋，大部分為平房。
- 十五、簡陋木屋：其構造與木骨造相同，但不依照都市計畫建築法規規定建造，其構造簡陋，大部分為平房。
- 十六、竹木混合造：柱、樑、牆壁及屋架混合使用竹或木材之房屋，下半牆常使用二分之一塊紅磚砌成。
- 十七、磚竹混合造：柱、樑、牆壁及屋架混合使用紅磚或竹之房屋，下半牆常使用二分之一塊紅磚砌成。
- 十八、磚木混合造：柱、樑、牆壁及屋架混合使用紅磚或木料之房屋，下半牆常使用二分之一塊紅磚砌成。
- 十九、簡陋加強磚造：其構造與加強磚造相同，但不依照都市計畫建築法規規定建造。其屋頂大部份為平頂鋼筋混凝土或山形木造屋架。
- 二十、砗砗石造：柱、牆壁使用石砌成之房屋，其樑、屋架大部份使用木料或

竹木。

廿一、簡陋空心磚造：柱、牆壁使用水泥空心磚砌成之房屋，柱常澆灌鋼筋混凝土加強，屋頂大部份為山形木造或竹造屋架。

廿二、預力混凝土造可以比照混凝土造單價計算。

廿三、「加強磚石造」可以比照「混凝土加強卵石造」單價計算。

#### (二) 鋼筋混凝土造與加強磚造之識別：

一、柱、樑使用混凝土造，樓層雖然四層以下之房屋，而其垂直荷重全部靠其柱或樑承載之構造稱為鋼筋混凝土造，其外牆常使用鋼筋混凝土以外材料如砌紅磚、砌水泥、空心磚等，其柱、樑形態，較牆壁厚度為凸出粗大。至於加強磚造，雖然柱、樑使用鋼筋混凝土，但其磚牆仍承載垂直荷重。

二、依照現行法令規定四樓以上不能建造加強磚造，均應為鋼筋混凝土造。

三、在施工中先做好柱、樑後始砌築磚石者，亦屬鋼筋混凝土造。

#### (三) 獨立戶、連棟邊戶、連棟中間戶之認定。

一、同一業主一棟房屋其層面積超過六百六十平方公尺部分者，認定為連棟邊戶。

二、雙併式二戶建房屋以連棟邊戶計算。

三、連棟分層公寓業主不同時，每層以連棟中間戶（或邊戶）計算。

四、獨立戶分層公寓業主不同時，每層以獨立戶計算。

五、獨立戶分層公寓每層業主不同時，每戶以連棟邊戶計算。

六、原為獨立戶，嗣後隔鄰又使用共同牆壁建築房屋時，原有房屋准按連棟邊戶計算。

#### (四) 添加樓層房屋之認定：

一、原有房屋屋頂再增建樓房時，其構造與原房屋不同或使用簡陋構造或輕量構造者，該增建之樓房以該增建之樓房構造之平房單價計算。

二、原有房屋屋頂增建同一構造一層或數層樓房時，應以連同原有房屋樓層合併改變層數單價計算。

#### (五) 主要結構價格說明：

一、四層以上樓房原「房屋等級查定標準表」係加價計算，現使用「房屋價格補償標準表」則無需再加價。

二、室內隔牆，構造使用一塊磚時，其單價以二分之一塊磚之兩倍計算，如使用四分之一塊磚時以二分之一塊磚之三分之二計算。

三、地下室之造價，每因施工難易及地點、環境之影響，造價則呈參差不一，如未能依本辦法規定查估之建物，得核實查估辦理補償。

四、各種房屋構造之屋架使用材料，記載在其構造下面，其造價單價均已包括在「房屋主要構造」單價之內。無需再另計算。但使用不同一構造材料者，則依下列項目增減其價格：

(1) 鋼筋混凝土平頂每平方公尺佔新臺幣四百八十四元。

(2) 一級木（檜木等）屋架每平方公尺佔新臺幣五百二十八元。

(3) 二級木（梅、杉等）屋架每平方公尺佔新臺幣二百八十二元。

(4) 三級木（什木等）屋架每平方公尺佔新臺幣一百七十六元。

(5) 中量鋼骨架每平方公尺佔新臺幣四百四十元。

輕量鋼骨架每平方公尺新臺幣三百十七元。

五、各種房屋主要構造之外牆造價單價均已包括在「房屋主要構造」單價之內，無需再另外計算，但若無外牆或使用不同材料時，則依左列項目增減其價格：

- (1) 鋼骨混凝土造、鋼筋混凝土造每平方公尺佔新臺幣九百六十八元。
- (2) 重量鋼骨造每平方公尺佔新臺幣四百四十元。
- (3) 中量鋼骨造每平方公尺佔新臺幣三百七十元。
- (4) 輕量鋼骨造每平方公尺佔新臺幣二百二十元。
- (5) 鋼筋混凝土加強磚造，磚造每平方公尺佔新臺幣七百四十八元。
- (6) 木骨造一級木每平方公尺佔新臺幣四百四十元，二級木每平方公尺佔新臺幣三百五十二元，三級木每平方公尺佔新臺幣二百六十四元。
- (7) 簡陋加強磚造或簡陋磚造每平方公尺佔新臺幣三百九十六元。
- (8) 簡陋木造每平方公尺佔新臺幣二百二十元。
- (9) 簡陋空心磚造每平方公尺佔新臺幣二百二十元。
- (10) 外牆使用鋁門窗時，其單價應扣除房屋主要構造外牆造價單價後，再加鋁門窗實際價格計算。

(六) 房屋室內隔牆之說明：

- 一、房屋內部僅有廁所、浴室、廚房之隔牆者，應認定為無隔牆。
- 二、房屋內部隔牆構造不固定，及其隔高在一.八公尺以下者，其價格不予計算。

(七) 粉裝造作部分：

- 一、房屋使用粉裝材料如能精確計算者，則應精確計算，倘有因使用多種材料，而難予確實計算所使用面積百分比時，則以目測共在佔面積比例計算。
- 二、房屋內牆、外牆樓地板或天花板使用多種不同材料時，小部份之材料如未超過同一層各該粉裝項目全部面積百分之十時，可免予單獨計算，而可併入使用大部分材料之面積比例乘其使用材料單價以求其價格，但該小部之單價超過同一層各該粉裝項目單價之五分之一時，則應分別計算。
- 三、每樓層浴廁在一處至三處者，以表列價格計算，四處至六處者以表列價格加倍計數，七處至九處者，以表列價格三倍計算，依此類推。
- 四、給水浴廁簡陋，如有馬桶、無浴槽，或有浴槽無馬桶時，以表列價格之二分之一計算。
- 五、內外部粉裝使用材料種類不同，而單價相同者，可比照類似材料價格計算。

(八) 房屋特殊設備及其分擔：

- 一、各樓層房屋之業主不同時，其頂層，如防水工程、防熱設等設備工程費用由各層業主平均負擔。
- 二、中央系統之空調冷凍設備、昇降機、消防設備、監視系統、高壓受電一次測之電壓十一.四千瓦以上之自設變電設備等，得按構造並參照帳簿所記附屬設備費及憑證核實查估予以補償。
- 三、窗加設鐵柵者，除按表列門窗單價計算外，應加按左列不同種類型態分別加計其價格。其建築物每平方公尺負擔數額如下（新臺幣/元）：

種類型態	說明	獨立戶	連棟邊間戶	連棟中間戶
豪華型	使用銅、不銹鋼或合金美術鐵窗	八百八十	六百六十	五百二十八
美術型	使用角鐵或其形態特殊者	二百六十四	一百三十二	一百零六
普通型	使用圓鐵扁鐵實用型	一百七十六	一百零六	八十八

#### 四、房屋各層樓陽台之計算（新臺幣/元）：

位置	前面	後面	左邊	右邊
單價	一百七十六	一百七十六	一百七十六	一百七十六
備註	如無全面者應依比率核減			

#### 五、房屋屋頂女兒牆之計算（新臺幣/元）：

位置 構造	前面	後面	左邊	右邊
鋼筋混凝土	一百三十二	一百三十二	一百三十二	一百三十二
一塊磚	一百三十二	一百三十二	一百三十二	一百三十二
二分之一塊磚	八十八	八十八	八十八	八十八
備註	各層所有權人不同時應平均分配			

#### （九）房屋高度：

- 一、各種房屋之標準高度每層樓定為二.七公尺至三.六公尺，房屋高度增減比例，訂為每十公分增減百分之一之單價。
- 二、平頂房屋各層高度之測量，為各層之地板面至上一層地板面間之距離。
- 三、斜屋頂房屋前後房屋簷高同一者，其屋面下，外牆高至地面之距離為其樓層高度，前後房屋簷高不同者，採取二項高度之平均值。

#### （十）特殊房屋面積測量及認定：

- 一、房屋各樓層之外柱或外牆呈斜型時，其面積之計算，由地面或各該樓床版起一.五公尺高處測量之。
- 二、各樓層設有夾樓者，其面積不超過該樓房二分之一者，或其樓高在二.五公尺以下者均不計算面積，但應按該樓高度增加單價。
- 三、屋頂樓梯間面積不超過基層面積十分之一時不算面積，若有超過十分之一者，然其層面斜型或樓梯間樓高在二.五公尺以下而無其他用途時不算面積。

附表二

附屬雜項構造物補償標準表

一、棚類：

- 1、鋼架烤漆浪型板頂每平方公尺新臺幣一千四百元。
- 2、鋼架石棉瓦頂每平方公尺新臺幣一千一百五十元。
- 3、磚木柱瓦頂每平方公尺新臺幣一千五百九十元。
- 4、磚木柱鐵皮頂、膠頂每平方公尺新臺幣六百四十元。

二、地坪：

- 1、混凝土水泥路面每平方公尺新臺幣三百元。(十五公分厚)
- 2、瀝青混凝土路面每平方公尺新臺幣二百二十元。
- 3、鋪卵石路面每平方公尺新臺幣二百三十元。
- 4、填碎石級面料(石子路)每平方公尺新臺幣一百十元。(厚度十五公分)
- 5、紅磚地坪每平方公尺新臺幣二百一十五元。
- 6、磁磚地磚、石英磚地磚每平方公尺新臺幣一千元。
- 7、馬賽克地坪每平方公尺新臺幣五百一十五元。
- 8、鋪磨石子地磚每平方公尺新臺幣七百八十元。
- 9、磨石子地坪每平方公尺新臺幣五百四十元。

三、水塔：

- 1、磚造水塔未滿二立方公尺每座新臺幣八千四百元。  
磚造水塔二立方公尺以上每座新臺幣一萬一千八百元。
- 2、鋼筋混凝土造水塔(腳柱高三公尺以內)每立方公尺新臺幣八千四百元。  
鋼筋混凝土造水塔(腳柱高三公尺以上)每立方公尺新臺幣一萬一千二百元。  
鋼筋混凝土造水塔(設於屋頂者)每立方公尺新臺幣五千六百元。  
鐵架造每座新臺幣五千六百元。

四、洋菇寮：

- 1、具特殊設備者每平方公尺新臺幣一千二百元。
- 2、普通設備者每平方公尺新臺幣九百七十元。

五、木、竹籬笆：

- 1、木柵籬每平方公尺新臺幣二百三十七元。
- 2、簡木柵籬每平方公尺新臺幣一百四十七元。
- 3、竹籬每平方公尺新臺幣二百十元。
- 4、簡竹籬每平方公尺新臺幣一百二十六元。

六、假山(包括水地、園景等)：

- 1、十五平方公尺以下每平方公尺新臺幣四千八百元。
- 2、三十平方公尺以下每平方公尺新臺幣四千三百元。(除十五平方公尺部分依前項計算外)
- 3、逾三十平方公尺每平方公尺新臺幣四千元。

七、灌溉、排水用塑膠管：

- 1、直徑八分之三吋塑膠管每公尺新臺幣十二元。
- 2、直徑二分之一吋塑膠管每公尺新臺幣二十元。
- 3、直徑四分之三吋塑膠管每公尺新臺幣三十元。

- 4、直徑一吋塑膠管每公尺新臺幣四十元。
- 5、直徑一又四分之一吋塑膠管每公尺新臺幣五十元。
- 6、直徑一又二分之一吋塑膠管每公尺新臺幣六十元。
- 7、直徑二吋塑膠管每公尺新臺幣七十元。
- 8、直徑二又二分之一吋塑膠管每公尺新臺幣八十元。
- 9、直徑三吋塑膠管每公尺新臺幣九十元。
- 10、直徑四吋塑膠管每公尺新臺幣二百零二元。
- 11、直徑五吋塑膠管每公尺新臺幣二百六十八元。
- 12、直徑六吋塑膠管每公尺新臺幣三百六十元。

八、駁坎、擋土牆：

- 1、乾砌駁坎、護坡每平方公尺新臺幣三百五十五元。(含三十公分卵石牆面新臺幣二百八十六元，二十公分背填卵石新臺幣六十九元。)
- 2、漿砌駁坎、護坡每平方公尺新臺幣八百五十五元。(含三十公分漿砌卵石牆面新臺幣四百七十五元，二十公分背填卵石新臺幣六十九元，一：三：六卵石混凝土二十公分新臺幣三百一十一元。)
- 3、一：三：六混凝土擋土牆每立方公尺新臺幣二千三百元。
- 4、一：二：四混凝土擋土牆每立方公尺新臺幣二千四百五十元。

九、水肥池：

- 1、化糞池：(化糞池屬房屋構造之附帶設備，除房屋部份拆除，經拆除後須新設外，不另估給補償費。)
  - (1) 六人份每座新臺幣一萬一千元。(含施工)
  - (2) 十人份每座新臺幣一萬四千元。(含施工)
  - (3) 二十人份每座新臺幣一萬七千元。(含施工)
  - (4) 三十人份每座新臺幣二萬一千元。(含施工)
  - (5) 四十人份每座新臺幣二萬三千四百元。(含施工)
  - (6) 五十人份每座新臺幣二萬七千三百元。(含施工)
  - (7) 超過五十人份者化糞池每立方公尺新臺幣六千元。(含施工)
- 2、鋼筋混凝土造水肥池每立方公尺新臺幣三千六百元。
- 3、漿砌卵石造水肥池每立方公尺新臺幣一千四百元。
- 4、磚造水肥池每公尺新臺幣一千八百元。

十、鑿井：

- 1、開口井每公尺新臺幣四千八百元。(鋼筋混凝土或石板直徑九十公分(含抽水設備))
- 2、深水井
  - (1) 一吋每公尺新臺幣五百六十元。(含抽水設備)
  - (2) 二至四吋每公尺新臺幣一千一百二十元。(含抽水設備)
  - (3) 五吋每公尺新臺幣一千四百元。(含抽水設備)
  - (4) 六至七吋每公尺新臺幣二千一百元。(含抽水設備)
  - (5) 八至九吋每公尺新臺幣三千二百二十元。(含抽水設備)
  - (6) 十至十一吋每公尺新臺幣四千九百元。(含抽水設備)
  - (7) 十二至十五吋每公尺新臺幣八千四百元。(含抽水設備)
  - (8) 十六吋以上核實查估。

十一、招牌、牌樓遷移補助費：

- 1、大型壓克力、鐵皮招牌遷移補助費每式新臺幣三千元。(含電氣設備)
- 2、中型壓克力、鐵皮招牌遷移補助費每式新臺幣二千元。(含電氣設備)
- 3、小型壓克力招牌、鐵皮招牌遷移補助費每式新臺幣一千元。(含電氣設備)
- 4、高度未達四公尺，寬度未達七公尺鋼架牌樓遷移補助費每座新臺幣一萬一千二百元。(寬度每增加一公尺依上列單價增加一成計算，寬度減少一公尺依上列單價減少一成計算)
- 5、高度四公尺以上，寬度七公尺以上鋼架牌樓遷移補助費每座新臺幣一萬四千元。(寬度每增加一公尺依上列單價增加一成計算，寬度減少一公尺依上列單價減少一成計算)

十二、排(導)水設施：

- 1、一：三：六混凝土排水溝每立方公尺新臺幣五千元。
- 2、水泥粉光二分之一塊磚排水溝每立方公尺新臺幣四千五百元。
- 3、三公尺乘以三公尺箱涵每公尺新臺幣一萬六千一百元。
- 4、二公尺乘以二公尺箱涵每公尺新臺幣一萬一千二百八十元。
- 5、陰井(集水井)每立方公尺新臺幣三千六百元。
- 6、二十公分水泥涵管每支新臺幣一千三百三十元。(每支長度二.五公尺)
- 7、三十公分水泥涵管每支新臺幣一千七百六十元。(每支長度二.五公尺)
- 8、四十公分水泥涵管每支新臺幣二千一百四十元。(每支長度二.五公尺)
- 9、五十公分水泥涵管每支新臺幣三千零四十元。(每支長度二.五公尺)
- 10、六十公分水泥涵管每支新臺幣三千八百四十元。(每支長度二.五公尺)
- 11、七十公分水泥涵管每支新臺幣四千四百四十元。(每支長度二.五公尺)
- 12、八十公分水泥涵管每支新臺幣六千三百六十元。(每支長度二.五公尺)
- 13、九十公分水泥涵管每支新臺幣七千五百元。(每支長度二.五公尺)
- 14、一百公分水泥涵管每支新臺幣九千三百六十元。(每支長度二.五公尺)

十三、 鴿舍：

- 1、鋼筋混凝土或一級木豪華型每平方公尺新臺幣一千五百元。
- 2、水泥柱、木柱一般型每平方公尺新臺幣一千元。
- 3、簡木造每平方公尺新臺幣六百元。

十四、 電動門、鐵捲門：

- 1、電動不銹鋼捲門每平方公尺新臺幣四千六百三十五元。【含電動馬達，仿冒不銹鋼捲門(冷軋鐵板鍍金屬電鍍)應以折價計算】
- 2、不銹鋼伸縮拉門每平方公尺新臺幣四千七百三十元。(剪刀門)
- 3、手拉不銹鋼捲門每平方公尺新臺幣二千八百元。
- 4、電動鐵捲門每平方公尺新臺幣二千五百元。(含烤漆、電動馬達)
- 5、伸縮鐵拉門每平方公尺新臺幣三千三百元。(剪刀門，含油漆)
- 6、手拉鐵捲門每平方公尺新臺幣一千五百元。(含油漆)

- 7、室外電動大門每公尺新臺幣五千元。
- 8、室外手動大門每公尺新臺幣三千五百元。
- 十五、 壁櫥、酒櫥：
  - 1、 高級壁櫥（衣櫥）、酒櫥每尺新臺幣七千元。
  - 2、 二級壁櫥（衣櫥）、酒櫥每尺新臺幣五千元。
- 十六、 挖、填土：
  - 1、 填土方每立方公尺新臺幣五十元。
  - 2、 挖土方每立方公尺新臺幣三十元。
- 十七、 水槽：
  - 1、二分之一塊磚清砌水槽每立方公尺新臺幣一千七百八十元。（含基礎不含水槽蓋）
  - 2、二分之一塊磚單粉水槽每立方公尺新臺幣二千五百三十元。（含基礎不含水槽蓋）
  - 3、二分之一塊磚雙粉水槽每立方公尺新臺幣三千一百三十元。（含基礎不含水槽蓋）
  - 4、四分之一塊磚清砌水槽每立方公尺新臺幣一千零八十五元。（含基礎不含水槽蓋）
  - 5、四分之一塊磚單粉水槽每立方公尺新臺幣一千八百三十五元。（含基礎不含水槽蓋）
  - 6、四分之一塊磚雙粉水槽每立方公尺新臺幣二千四百三十五元。（含基礎不含水槽蓋）
- 十八、 鐵爬梯每平方公尺新臺幣三千九百元。
- 十九、 固定床每平方公尺新臺幣一千元。
- 二十、 電話移機費（外線設施按裝費用，依電信局證明核發。）
  - 1、電話移機費（部份拆除室內移機）每座新臺幣二百元。
  - 2、電話移機費（全棟拆除需遷移地區）每座新臺幣一千元。
- 二十一、 電表遷移補償費每座新臺幣三千三百元。
- 二十二、 瓦斯表遷移補償費
  - 1、 表拆除費每座新臺幣三千五百元。（由需地機關造冊，交瓦斯主管機關具領配合施工。）
  - 2、 瓦斯表拆除新裝費（全棟拆裝需遷移地區）每座新臺幣一萬元。（原有管線可利用者）
  - 3、 瓦斯表新設（全棟拆除需重新申請裝設）每座新臺幣二萬元。
- 二十三、 水表遷移補償費
  - 1、自來水表遷移費（部份拆除不需遷移地區）每座新臺幣三千元。（含管線）
  - 2、自來水表遷移費（全棟拆除需遷移地區）每座新臺幣一萬元。（含管線）
- 二十四、 圍牆：
 

圍牆重建單價表（元 / 平方公尺）：

圍牆造價為長度（公尺）乘以高度（公尺）再乘以單位面積造價（元 / 平方公尺）… A

但A式之單位面積造價為構造金額加上粉刷金額再加上加強柱金額及其他金額… B

B 式之各項金額由下表查填

構造：

- 砌紅磚（十二公分厚）新臺幣四百九十元。
- 砌紅磚（二十四公分厚）新臺幣九百八十元。
- 空心磚（十公分厚）新臺幣五百六十元。
- 空心磚（二十公分厚）新臺幣七百八十元。
- 砌紅磚留孔堆砌（十公分厚）新臺幣四百九十元。
- 混凝土塊板新臺幣四百二十元。
- 砌石塊新臺幣七百七十元。
- 土造新臺幣四百九十元。
- 砌卵石新臺幣四百九十元。
- 砌花磚新臺幣一千一百二十元。
- 鋼鐵條新臺幣五百九十元。
- 鋼筋混凝土造新臺幣一千一百九十元。

粉刷：

- 水泥粉刷新臺幣二百五十元。
- 洗石子類新臺幣六百七十元。
- 噴水泥拉毛粉刷之類新臺幣三百四十元。
- 普通水泥斬石子新臺幣七百八十元。
- 白水泥斬石子新臺幣一千零五十元。
- 漆各種漆料清水磚牆面新臺幣二百五十元。
- 清水磚牆坎縫新臺幣二百十元。
- 貼磁磚新臺幣五百四十元。

加強柱：

- 磚柱造新臺幣三百五十元。
- 鋼筋混凝土柱新臺幣四百二十元。
- 預鑄混凝土柱新臺幣二百八十元。

其他：

- 鋼筋混凝土壓頂樑新臺幣二百五十元。
- 牆頂蓋玻璃瓦新臺幣二千一百元。

附註：一、上表金額均含基礎之工料、丈量高度時由地面量起。

二、粉刷係單面價格，如雙面粉刷時應以表列價格乘以二填列。

三、構造為二種或二種以上材併用時依其比例乘表列金額相加得構造金額，粉刷亦同。

附表三

建築改良物徵收營業損失補償基準

- 一、本基準依土地徵收條例第三十三條第二項規定訂定之。
- 二、本基準之用語定義如下：
  - (一) 合法營業：係指依法取得營業所需相關證照，並正式營業者。
  - (二) 營業停止：係指營業用建築改良物(以下簡稱建物)因徵收需全部拆除而致營業之停止。
  - (三) 營業規模縮小：係指營業用建物因徵收需部分拆除而致原有營業規模之縮小。
  - (四) 營業用建物：係指建物供經營事業使用；其非供營業用之建物，如員工休閒場所、員工餐廳員工宿舍等不包括在內。
- 三、合法營業用建物全部拆除致停止營業時，其損失補償以該事業最近三年向稅捐稽徵機關申報之營利事業所得稅結算申報書上營業淨利加利息收入減利息支出之平均數計算補償之。
- 四、合法營業用建物部分拆除致營業規模縮小時，其損失補償按實際拆除之營業面積與營業總面積之比，乘以該事業近三年度向稅捐稽徵機關申報之營利事業所得稅結算申報書上營業淨利加利息收入減利息支出之平均數計算補償之。  
前項營業面積以登記或申報營業之建物面積為限，不包括非營業用之住宅。  
拆除部分為事業經營之主體或主要設施，致剩餘部分已無法繼續經營者，依第三點之規定補償之。
- 五、合法營業用建物之營業處所有一處以上時，按其被徵收部分占其全部營業處所面積比率，依第三點及第四點規定計算營業損失。
- 六、合法營業用建物之營業損失，未能依第三點至第五點規定計算者，其營業損失按實際拆除部分之營業面積，依下列各款計算補償：
  - (一) 其拆除部分之營業面積在十五平方公尺以下者，發給新臺幣六萬元。
  - (二) 其拆除部分之營業面積超過十五平方公尺未達一百五十平方公尺者，其超過前款部分每平方公尺發給新臺幣一千元，未滿一平方公尺者，以一平方公尺計算。
  - (三) 其拆除部分之營業面積超過一百五十平方公尺者，其超過前二款部分每平方公尺發給新臺幣六百元，未滿一平方公尺，以一平方公尺計算。前項營業面積以登記或申報營業之建物面積為限，不包括非營業用之住宅。
- 七、建物非供合法營業用者，其營業損失不予補償。
- 八、營業性質特殊者，直轄市或縣（市）政府得依當地之情形核實查估，辦理補償。其在查估之認定上有困難或爭議時得委託具有公信力之專業機構查估，並由直轄市或縣（市）政府審核認定之，委託查估之費用由需用土地人負擔。

本計畫近期與民眾溝通紀錄

台灣知識經濟旗艦園區特定區計畫拆遷安置說明論壇 簽到單  
 日期：民國102年10月30日(三)  
 時間：13:30~17:00  
 地點：竹北市東海社區活動中心

編號	單位	簽到處	編號	單位	簽到處
1	新竹縣政府	章仁香	16	社區民眾	郭仁遠
2	新竹縣議會	陳見賢	17	社區民眾	郭文甲
3	徐欣瑩立委	徐欣瑩	18	社區民眾	李禮灼
4	議員	何海銘	19	社區民眾	吳宗金
5	議員	林保光	20	社區民眾	郭文建
6	代表	林維洲	21	社區民眾	尚春蘭
7	代表	杜文中	22	社區民眾	呂鄭美未
8	理事長	呂芳德	23	社區民眾	李秀菊
9	社區民眾	江順裕	24	社區民眾	陳政盛
10	社區民眾	吳永宏	25	社區民眾	張邦甫
11	社區民眾	鄭各享	26	社區民眾	郭國海
12	社區民眾	魏子鈞	27	社區民眾	黃喬通
13	社區民眾	高博銘	28	社區民眾	林豐貴
14	社區民眾	吳勝培	29	社區民眾	林修良
15	社區民眾	黃以亭	30	社區民眾	徐明煒

社區  
 事務

台灣知識經濟旗艦園區特定區計畫拆遷安置說明論壇 簽到單

日期：民國102年10月30日(三)

時間：13:30~17:00

地點：竹北市東海社區活動中心

編號	單位	簽到處	編號	單位	簽到處
1	交通大學		16	新竹市政府	羅昌隆
2	交通大學		17		陳榮志
3	明新科大	吳昌隆	18		鄭春良
4	明新科大		19		黃秉恆
5		陳慶平	20		張文新
6	明新科大	黃靖維	21		周曉丁
7	明新科大	陳玉菁	22		葉錦隆
8	志工	林俊正	23		魏美華
9	環玉環	曾金榮	24		鄭財柱
10	代表主席	林啟賢	25		鄭書谷
11	監理代表	袁煜銘	26		蔡正廣
12	代表	林洪文	27		詹士登
13	代表	林和山	28		蔡崑隆
14	東海理事長	邱仁遠	29		陳海鏡
15			30		何榮輝

台灣知識經濟旗艦園區特定區計畫拆遷安置說明論壇 簽到單

日期：民國102年10月30日(三)

時間：13:30~17:00

地點：竹北市東海社區活動中心

編號	單位	簽到處	編號	單位	簽到處
31	社區民眾	曾松茂	46	社區民眾	林瑞均
32	社區民眾	鄭義良	47	社區民眾	洪祥麟
33	社區民眾	呂芳松	48	社區民眾	徐萬興
34	社區民眾	徐永霖	49	社區民眾	莊錦銘
35	社區民眾	黃明宗	50	社區民眾	劉立閣
36	社區民眾	黃揚璜	51	社區民眾	刁張亞
37	社區民眾	吳德秋	52	社區民眾	張永瑞
38	社區民眾	謝福政	53	社區民眾	梁澄毅
39	社區民眾	葉智昇	54	社區民眾	胡偉瑄
40	社區民眾	胡定宏	55	社區民眾	張家楨
41	社區民眾	陳春統	56	社區民眾	高偉執
42	社區民眾	何勝男	57	社區民眾	周仁輝
43	社區民眾	鄭書倉	58	社區民眾	張茂文
44	社區民眾	林淑惠	59	社區民眾	呂瑞連
45	社區民眾	田義和	60	社區民眾	曾香容

台灣知識經濟旗艦園區特定區計畫拆遷安置說明論壇 簽到單

日期：民國102年10月30日(三)

時間：13:30~17:00

地點：竹北市東海社區活動中心

編號	單位	簽到處	編號	單位	簽到處
61	社區民眾	余錦輝	76	社區民眾	余錦輝
62	社區民眾	胡國治	77	社區民眾	黃譯婷
63	社區民眾	黃詩菊	78	社區民眾	吳國洲
64	社區民眾	楊煥霖	79	社區民眾	于琦玉
65	社區民眾	吳燕妹	80	社區民眾	陳玉明
66	社區民眾	王玲瑋	81	社區民眾	李育恩
67	社區民眾	劉俊弘	82	社區民眾	何祥鉞
68	社區民眾	吳少晴	83	社區民眾	徐奕助
69	社區民眾	黃允揚	84	社區民眾	徐志威
70	社區民眾	劉心志	85	社區民眾	劉俊文
71	社區民眾	汪雲鼎	86	社區民眾	范德娥
72	社區民眾	陳浩富	87	社區民眾	張文鏡
73	社區民眾	郭世炫	88	社區民眾	楊崇清
74	社區民眾	黃瑞明	89	社區民眾	黃清阿
75	社區民眾	陳煥炎	90	社區民眾	胡美霞

台灣知識經濟旗艦園區特定區計畫拆遷安置說明論壇 簽到單

日期：民國102年10月30日(三)

時間：13:30~17:00

地點：竹北市東海社區活動中心

編號	單位	簽到處	編號	單位	簽到處
91	社區民眾	梁鈞強	106	社區民眾	郭文華
92	社區民眾	林德弟	107	社區民眾	陳昭市
93	社區民眾	林世文	108	社區民眾	劉俊文
94	社區民眾	陳蓬英	109	社區民眾	賴瑞英
95	社區民眾	陳水龍	110	社區民眾	陳春連
96	社區民眾	許煥文	111	社區民眾	洪曉滿
97	社區民眾	苑揚源	112	社區民眾	何秀慶
98	社區民眾	劉姿玲	113	社區民眾	朱漢壽
99	社區民眾	彭志晴	114	社區民眾	林國雄
100	社區民眾	韓富娥	115	社區民眾	黃振田
101	社區民眾	陳東男	116	社區民眾	張育華
102	社區民眾	李冬菊	117	社區民眾	呂香慧
103	社區民眾	林思台	118	社區民眾	魏進福
104	社區民眾	詹新江	119	社區民眾	曹双元
105	社區民眾	詹月容	120	社區民眾	陳國帆

台灣知識經濟旗艦園區特定區計畫拆遷安置說明論壇 簽到單

日期：民國102年10月30日(三)  
 時間：13:30~17:00  
 地點：竹北市東海社區活動中心

編號	單位	簽到處	編號	單位	簽到處
121	社區民眾	姜振田	136	社區民眾	劉河光
122	社區民眾	蔡恩榮	137	社區民眾	郭貴顯
123	社區民眾	林建威	138	社區民眾	林德金
124	社區民眾	劉益君	139	社區民眾	林嘉祥
125	社區民眾	王曉華	140	社區民眾	陳桂香
126	社區民眾	黃揚宏	141	社區民眾	賴湘東
127	社區民眾	林明	142	社區民眾	田永尚
128	社區民眾	鄭名慶	143	社區民眾	黃麗如
129	社區民眾	鄒年盛	144	社區民眾	黃森妹
130	社區民眾	王朝輝	145	社區民眾	湯春玉
131	社區民眾	謝昌威	146	社區民眾	郭文芬
132	社區民眾	范文禮	147	社區民眾	郭明成
133	社區民眾	黃福高	148	社區民眾	劉珠珍
134	社區民眾	王政隆	149	社區民眾	謝香琴
135	社區民眾	林冠辰	150	社區民眾	姜文崎

# 支持璞玉計畫親民座談會

時間：102年9月30日

地點：新竹縣政府縣議會

立法委員：徐欣雲

褚賴淑貞

新竹縣政府長官：

鄭香君 副議長

國立交通大學：

議長：竹川英

社區理事長：董煜銘

里長：林穎峰 志明志 林那三  
林浩文

鄉/市民代表：林維洲 杜文中 施浩宗

竹北市愛鄉協會：

萬	任	厚	呂	起	呂	芳	德
劉	清	芝	呂	斌	劉	芳	敏
劉	立	閑	鄒	文	鄒	清	志
林	作	仁	徐	不	陳	紹	木
呂	芳	德	曾	双	蘇	春	仁
呂	鄭	美	郭	通	呂	正	能
呂	金	華	彭	明	港		

竹北市璞玉計畫促進會：

竹北市璞玉計畫促進會：

田永昌

呂昀明

呂芳德

曾于軒

高偉銘

楊益煊

江明發

楊明均

林秉成

郭加添

何曉男

徐信夫

曾金榮

郭文章

謝福龍

地主鄉親：

張德相  
 范德成  
 胡定宏  
 謝易城  
 鄧堂貴  
 戴建森  
 江嘉如  
 戴章仁  
 黃志忠  
 彭月梅  
 蔡明君  
 戴佩綺

戴稚玲 羅加新  
 戴永檀 林德勇  
 蘇文波 林煥良  
 劉瑞元 浩美行  
 黃炎成 村冠后  
 陳順齡 郭文章  
 劉靜芳 呂金華  
 劉淑玲 蔡進福  
 陳奇馨 劉文清  
 鄒年盛 蔡歲隆  
 蔡啟文