

第七章 實施進度及經費

壹、實施進度

一、開發方式

(一)計畫範圍(一)

- 1.依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定，申請人以全部捐贈公共設施用地方式辦理。
- 2.公共設施用地由申請人負責開闢。
- 3.樁位測釘及其費用申請人辦理及負擔，以符「社會成本內部化原則」。

(二)計畫範圍(二)

納入本計畫變更為道路用地或廣場用地兼供道路使用部分，申請人業已取得土地所有權或切結書(詳附件六)，承諾並切結於本計畫公告發布實施後三個月內，無償捐贈登記予新竹縣政府所有。

(三)計畫範圍(三)

申請人同意將其變更回饋納入本案一併予以捐贈回饋(比照變更為科技服務專用區捐贈40.5%公共設施用地方式計算)。另由新竹縣政府辦理竹東(頭重、二重、三重)都市計畫通盤檢討時，研議變更為科技商務服務專用區。

(四)計畫範圍(四)

包括旭光段71-2、74-2、74-3、75-1、76-1、154-1、155、159-1、182-1等9筆土地，屬於本案申請人持份部分，應於本計畫發布實施後三個月內無償捐贈予新竹縣政府。另由新竹縣政府辦理竹東(頭重、二重、三重)都市計畫通盤檢討時，研議變更為適當用地。

二、捐贈回饋

(一)依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第6點之規定(略)：變更為住宅區、商業區應捐贈公共設施用地及可建築土地面積之合計佔變更工業區土地總面積之比例，分別不得低於37%、40.5%；變更為其他使用分區者，由都市計畫委員會視實際情形審決之，其中應捐贈之公共設施用地不得低於變更工業區土地總面積30%。

(二)捐贈公共設施用地

1.計畫範圍(一)

變更為科技商務服務專用區應捐贈回饋比例為40.5%，並全部捐贈公共設施用地，計3.8844公頃($9.5909 \times 40.5\% = 3.8844$)。

2.計畫範圍(二)

納入本計畫變更為道路用地(面積0.0047公頃)或廣場用地兼供道路使用(面積0.0018公頃)部分，承諾並切結於本計畫公告發布實施後三個月內，無償捐贈登記予新竹縣政府所有，合計為0.0065公頃。

3.計畫範圍(三)

比照計畫範圍(一)之回饋比例40.5%，由申請人同意將其變更回饋納入本案一併予以捐贈回饋，經計算為0.0092公頃($=0.0226 \times 40.5\%$)。

4.捐贈公共設施用地合計

合計本計畫捐贈公共設施用地面積為3.9001公頃($=3.8844 + 0.0065 + 0.0092$)(實際面積依實地測量分割為準)。

(三)捐贈甲種工業區

光明路北段(現行計畫為10M計畫道路)毗鄰本計畫區部分，路權範圍外東側2M工業區，地號包括旭光段71-2、74-2、74-3、75-1、76-1、154-1、155、159-1、182-1等9筆土地，屬於本案申請人持份

部分，應於本計畫發布實施後三個月內無償捐贈予新竹縣政府，合計0.0433公頃。

(四)捐贈自由街全線開闢為12M之工程經費

自由街(12M-4號計畫道路)係屬原計畫所劃設之計畫道路，現況該道路尚未全線貫通，此道路之全線貫通將可提供本計畫區及週邊社區銜接中興路聯外更便捷之替代路徑，亦有助於分散光明路、民族路與中央路之車流，舒緩交通壓力，惟此計畫道路全線尚未開足12M，且中段有部分土地未貫通。故為使本計畫之交通運輸效益提升，後續應由政府相關單位持續辦理該計畫道路全線用地取得作業。惟申請人承諾於本計畫公告發布實施後三個月內，捐贈1,650萬元作為開闢自由街之工程經費。

(五)捐贈自由街未貫通部分之私有土地取得費用

自由街中段尚未開通部分(包括重光段166地號之部分範圍，未開通面積約0.0658公頃)(詳圖7-5所示)之私有土地取得費用，申請人承諾於細部計畫公告發布實施，且於新竹縣政府提供照「土地徵收補償市價查估辦法」所估算市價之金額後，3個月內捐贈予新竹縣政府。

(六)捐贈之公共設施用地應於本計畫公告實施後，由開發者整體規劃、負責興闢完成後捐贈予新竹縣政府。

(七)開發者應負責認養本計畫所捐贈公園用地之管理與維護，管理維護期限應至少10年。

(八)前述有關捐贈回饋事項，均應納入協議書載明。

(九)比較回饋可建築用地與公共設施用地之價值

表 7-1 本計畫捐贈公共設施用地價值比較表

項目		方案一 捐贈可建築用地(10.5%)+ 公共設施用地(30%)	方案二 捐贈公共設施用地(40.5%) (本計畫採用，實際捐贈 40.6%)
捐贈建地面積(公頃)		1.0071	-
捐贈公設用地面積(公頃)		2.8930	3.9001
合計		3.9001	3.9001
土地價值(萬)	建地(註1)	76,162	-
	公設(註2)	210,032	283,147
	小計	286,194	283,147
公設用地工程經費(萬)(註3)		10,502	14,157
總價值		296,696	297,304

註:1. 建地單價:比照周邊科技商務專用區市價約 25 萬/坪。

2. 公設單價:比照周邊住宅區、商業區市價約 24 萬/坪。

3. 公設工程經費單價:1.2 萬/坪。

前述兩者捐贈價值約相差608萬元，惟竹東(頭二三重)都市計畫區無大型公園綠地等開放空間，五項公設計畫面積4.8094(僅占計畫面積1.21%)，開闢面積僅1.6566(僅占計畫面積0.42%)，不足34.8226公頃。另竹東(頭二三重)都市計畫區之停車場亦嚴重不足(需求1,340部停車位、計畫面供給285部，現況實際開闢之供給約170部)。且本計畫區周邊既有住宅社區密集，嚴重影響環境品質。

爰此，本計畫區以全部捐贈公共設施用地方式辦理回饋，五項公設除滿足本計畫區內部10%(0.9591公頃)需求外，額外提供13.29%(1.2745公頃)公園用地予周邊社區使用。本計畫劃設之停車場用地除滿足本計畫區內部需求外(73部)，額外提供約135部停車空間供周邊社區使用，可增加鄰近地區之地方性公共設施供給，提升整體環境品質。

本案變更後之公共設施用地除因應地形地勢及地方紋理劃設於北側及南側外，臨光明路劃設公園用地及停車場用地，以達開發空間集中設置之效用，並塑造本計畫區優質環境品質及作為居民或商業消費活動人潮休憩場所，符合公益性及使用之合理性。

三、開發期程

(一)科技商務服務專用區

依據交通影響分析結果，本計畫區在未有其他相關改善策略之情境下，全區開發時光明路將達E級之服務水準，若僅就全區50%之『商務及服務業』允建樓地板面積進行開發，則可維持光明路於D級以上之正常服務水準；而在自由街開通之交通改善措施執行後，光明路於本計畫區全區開發情境下始得維持D級以上之正常行車水準。故本計畫區之科技商務服務專用區分期分區開發如下：

- 1.本計畫於公告發布實施後三年內完成計畫區範圍50%之『商務及服務業』所有建築執照之申請。
- 2.本計畫應俟自由街開通後始得申請『住宅』之使用執照。

(二)公共設施用地

計畫範圍(一)及計畫範圍(三)部分所回饋捐地之公共設施用地，應於本計畫公告發布實施後三年內完成開闢，並回饋捐地予新竹縣政府。

計畫範圍(二)部分，應於本計畫公告發布實施後三個月內，將其土地無償捐贈登記予新竹縣政府所有。

(三)甲種工業區

屬於本案申請人持份部分，應於本計畫發布實施後三個月內無償捐贈予新竹縣政府。

(四)捐贈自由街全線開足12M之工程經費

應於本計畫公告發布實施後三個月內捐贈。

(五))捐贈自由街未貫通部分之私有土地取得費用

應於本計畫公告發布實施後，且於新竹縣政府提供照「土地徵收補償市價查估辦法」所估算市價之金額後，於三個月內捐贈予新竹縣政府。

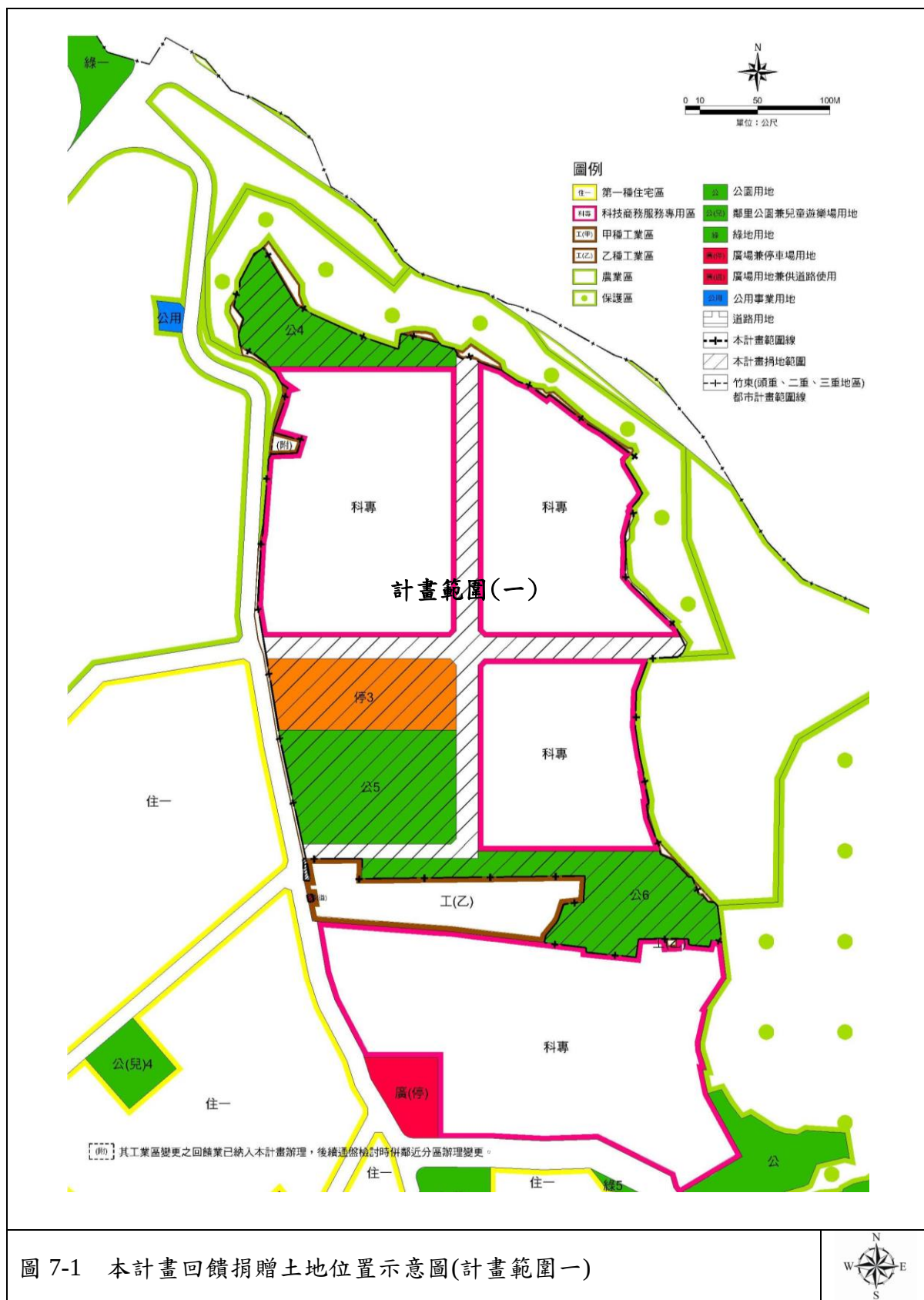


圖 7-1 本計畫回饋捐贈土地位置示意圖(計畫範圍一)

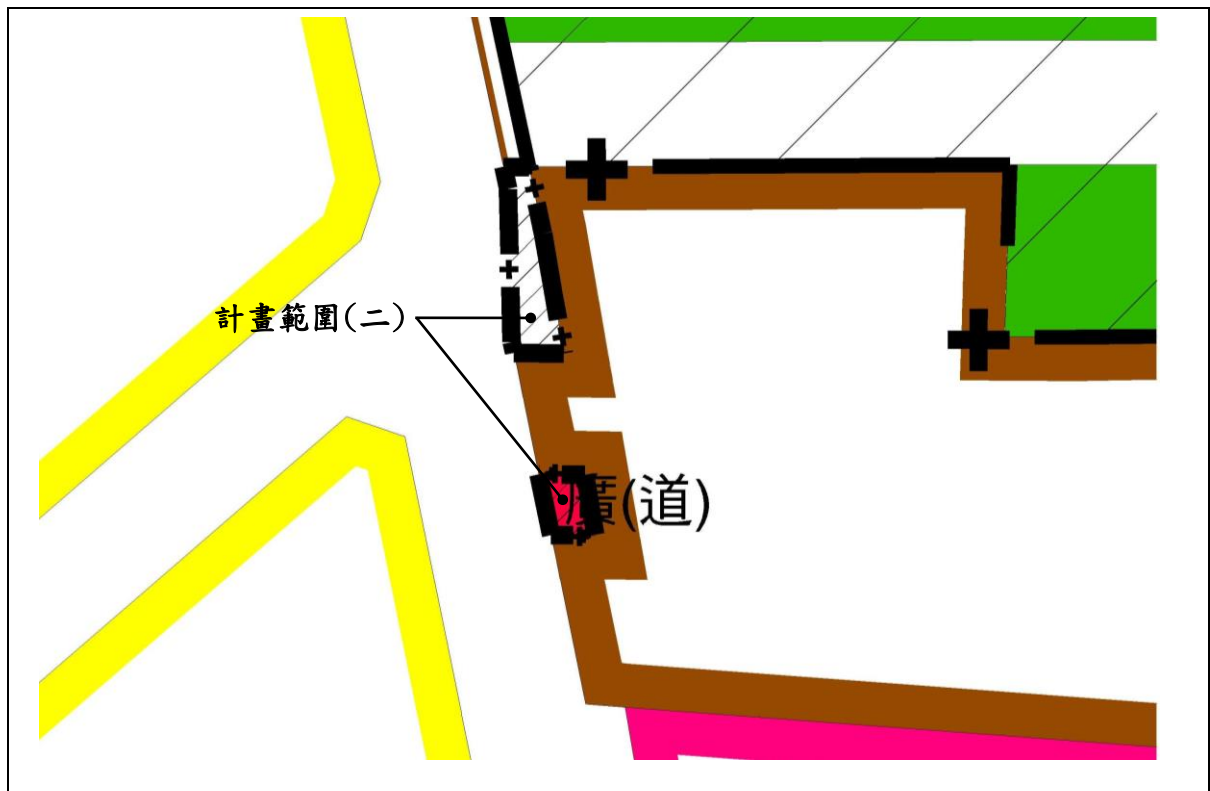


圖 7-2 本計畫回饋捐贈土地位置示意圖(計畫範圍二)

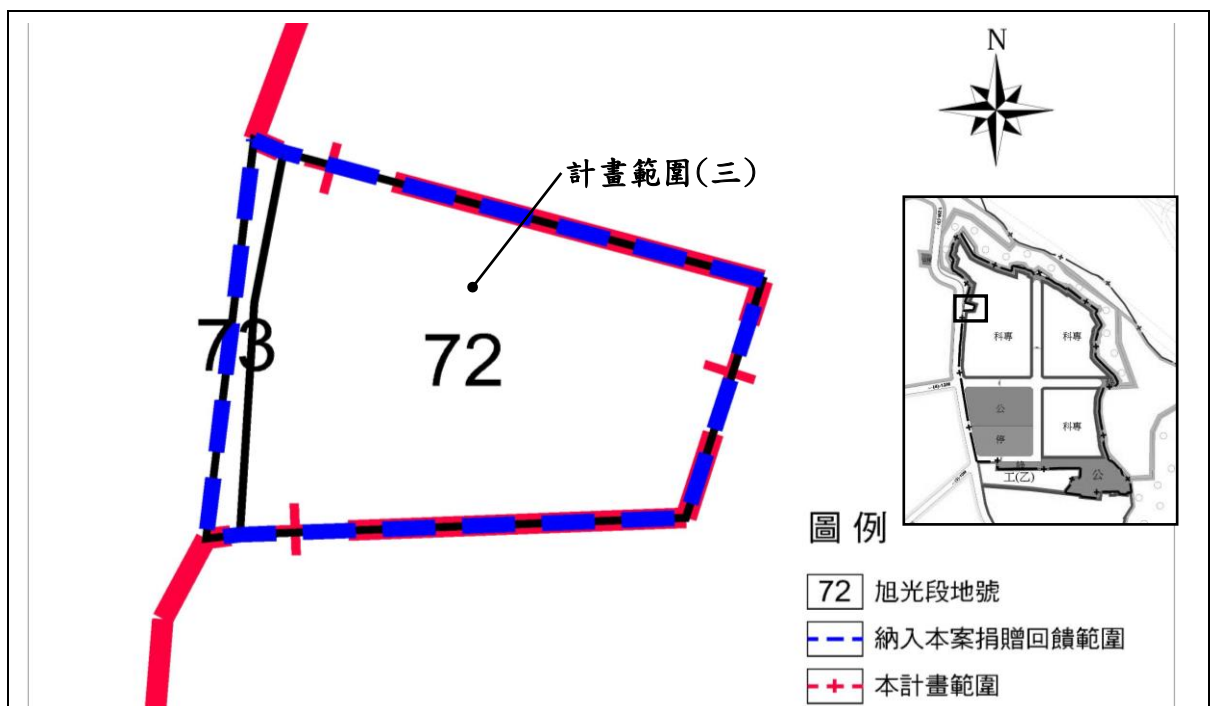
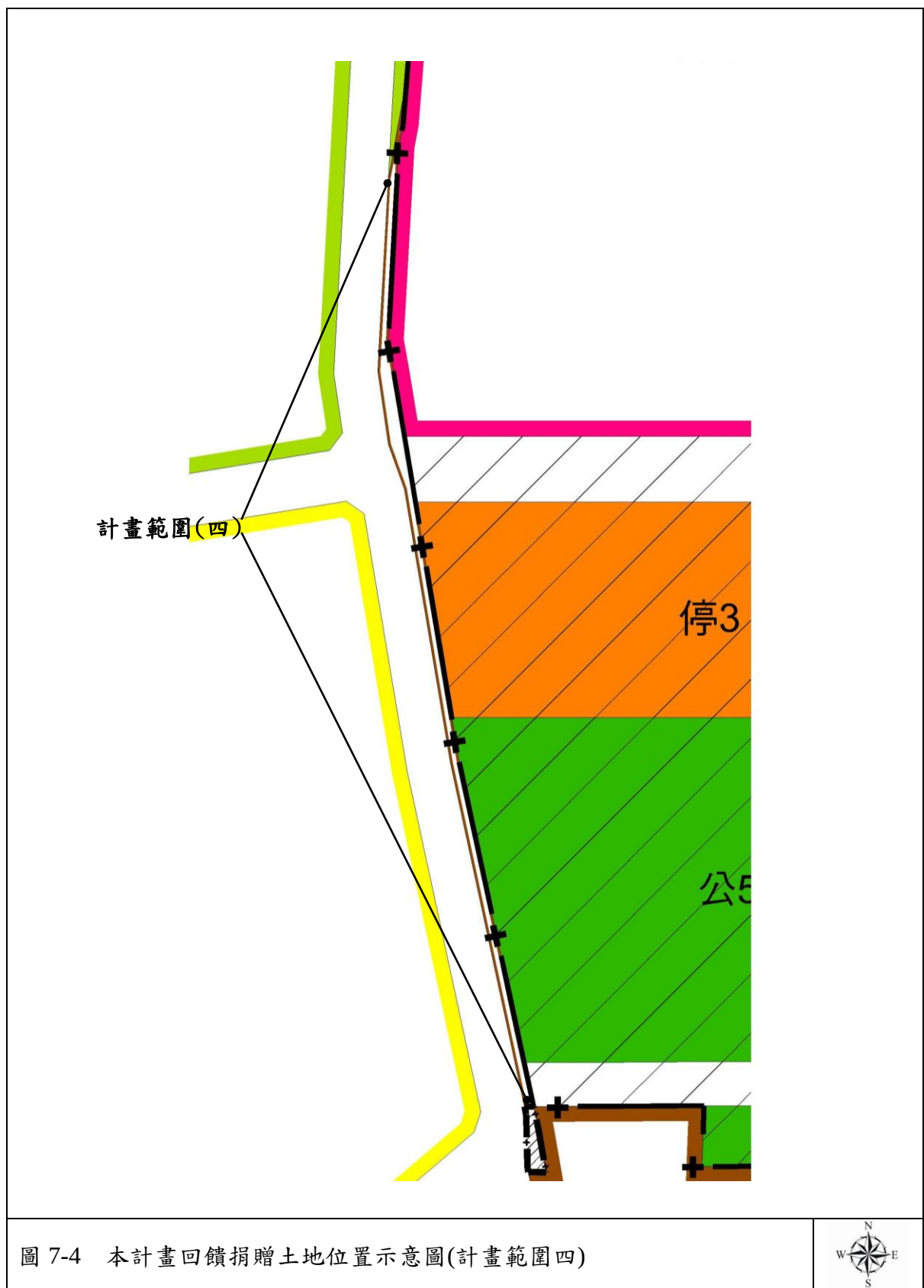
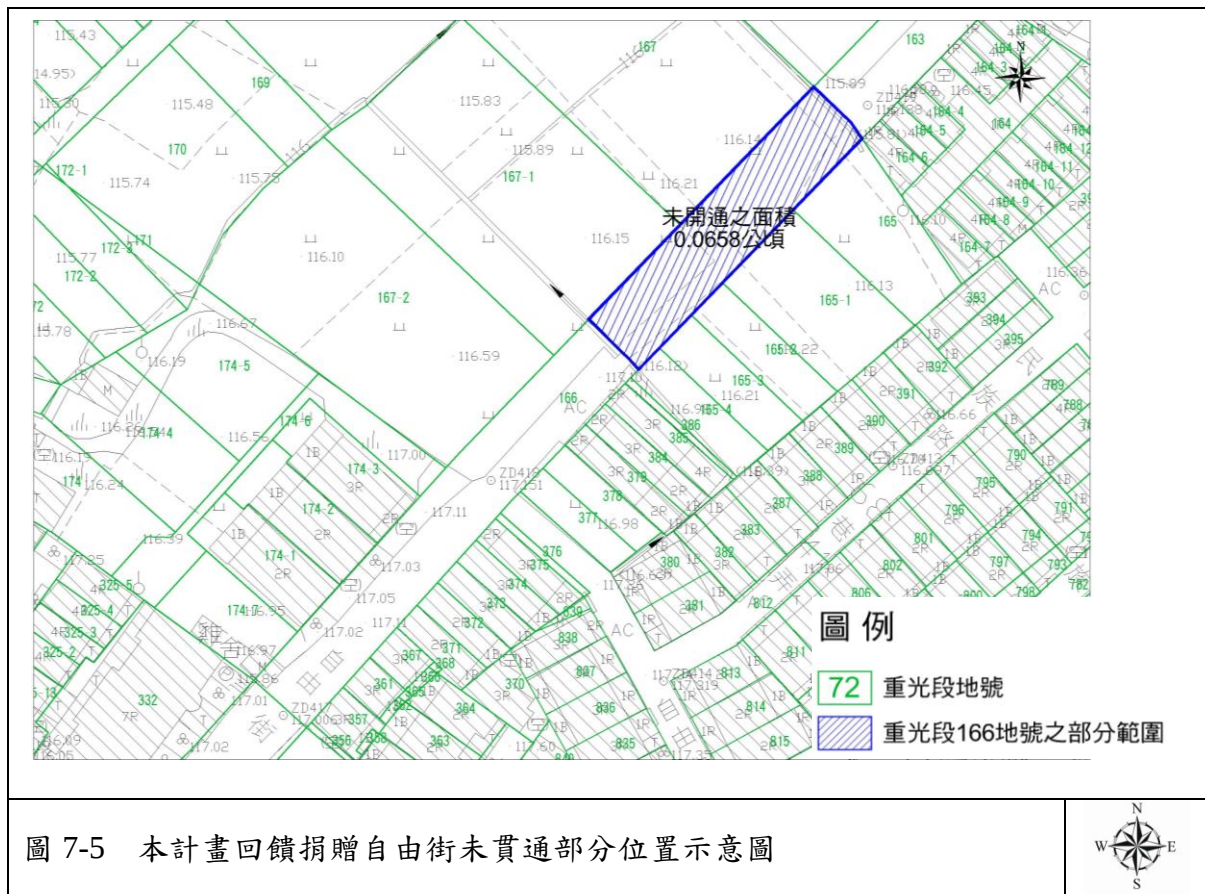


圖 7-3 本計畫回饋捐贈土地位置示意圖(計畫範圍三)







貳、實施經費

(一)科技商務服務專用區

- 1.土地成本：20億3,715萬元。
- 2.先期工程費用(不含公共設施用地)：3,230萬元。
- 3.營建費用：69億3,126萬元。
- 4.稅雜費用：3億2,774萬元。
- 5.合計：上列經費合計為93億2,845萬元。

(二)公共設施用地

計畫範圍(一)及計畫範圍(三)部分所回饋捐地之公共設施用地，包括公園、停車場及道路用地。其中公園用地開闢經費為8,108萬元，停車場用地開闢經費為2,266萬元，道路用地開闢經費為3,760萬元，總計約需14,134萬元，詳表7-1。

計畫範圍(二)所回饋捐地之公共設施用地，包括廣場用地兼供道路使用及道路用地。其土地取得成本為1,291萬元，地上物拆除成本為350萬元。

(三)甲種工業區(計畫範圍(四))

面積為0.0433公頃，土地取得為875萬元。

(四)捐贈自由街全線開闢為12M之工程經費

自由街中段部分土地未貫通部分，其工程經費為1,650萬。

(五)捐贈自由街未貫通部分之私有土地取得費用

自由街中段部分土地未貫通部分，其私有土地取得經費依新竹縣政府照「土地徵收補償市價查估辦法」所估算市價為準。

表 7-2 本計畫實施進度及經費表

分區及用地 種類			面積 (公頃)	土地取得方式					開闢經費（萬元）			主辦 單位	預定 完成 期限	備註 經費 來源
				徵 購	市地 重劃	公地 撥用	獎勵 投資	其 他	工程成本	其他	合計			
科技商務服務專用區			5.6973					V	696,356	236,489	932,845	申請 人	細部計 畫公告 發布實 施日起 3 年內	銀行貸 款、自 有資金
公共 設施 用地	計畫 範圍 (一) 、 (三)	公園 用地	2.2336					V	8,108		8,108			
		停車 場用 地	0.6242					V	2,266		2,266			
		道路 用地	1.0358					V	3,760		3,760			
		合計	3.8936	—					14,134	—	14,134	—	—	—
	計畫 範圍 (二)	廣場 用地 兼供 道路 使用	0.0018					V	97	357	454	申請 人	細部計 畫公告 發布實 施日起 3 個月內	銀行貸 款、自 有資金
		道路 用地	0.0047					V	253	934	1,187			
合計		0.0065	-					350	1,291	1,641				
甲種工業區(計畫 範圍(四))			0.0433					V	-	875	875	申請 人	細部計 畫公告 發布實 施日起 3 個月內	銀行貸 款、自 有資金
自由 街全 線開 闢為 12M	道路用地		-					V	1,650	-	1,650	申請 人(註 3)、地 方政 府	細部計 畫公告 發布實 施日起 3 個月內	銀行貸 款、自 有資金
自由 街未 貫通 部分	道路用地		-					V	--	依新竹 縣政府 照「土地 徵收補 償市價 查估辦 法」所估 算市價 為準	--	申請 人(註 3)、地 方政 府	細部計 畫公告 發布實 施，且於 新竹縣 政府提 供照「土 地徵收 補償市 價查估 辦法」所 估算市 價之金 額後，3 個月內	銀行貸 款、自 有資金

註：1.本表開發經費及預定完成期限得視相關部門行政、審查進度及市場情形酌予調整之。

2.表內面積僅供參考，實施時應以核定計畫圖實際測量分割面積為準。

3.係指捐贈該項費用。