第捌章　實施進度及經費

第一節　開發方式及主體

本計畫範圍內除不納入區段徵收範圍者外，其餘面積 289.25 公頃以區段徵收方式辦理開發（詳圖 8-1 所示），全區一次開發，約 116 年完成。

為配合本計畫區開發方式，未來辦理程序應依土地徵收條例第 4 條規定，先行辦理區段徵收，俟符合土地徵收條例第 20 條第 1 項、第 3 項但書規定後，再檢具變更計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內完成者，應由新竹縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

一、區段徵收

本計畫範圍內除不納入區段徵收範圍者外，其開發方式係以區段徵收方式辦理整體開發，並依土地徵收條例及其相關法令規定辦理用地取得及相關事宜。

（一）區段徵收範圍

本計畫不納入區段徵收範圍勘選原則及相關說明如下：

1.本次主要計畫通盤檢討前，現行計畫已劃設為住宅區者，且包括 98 年 2 月 3 日府工都字第 0980005802B 號函發布實施將前開部分住宅區變更為機關用地（係供二重埔警察局使用）者，不納入區段徵收範圍。

2.本次主要計畫通盤檢討後依現況使用劃設為住宅區並個別回饋者，不納入區段徵收範圍。

3.本次主要計畫通盤檢討後劃設為零星工業區者，不納入區段徵收範圍。

4.現況已開闢之二重國中校地部分、高速鐵路用地、高速公路用地及高速公路用地兼供道路使用，不納入區段徵收範圍。

5.本次主要計畫通盤檢討後劃設為農業區、客家休閒農業專用區、保護區者，不納入區段徵收範圍。

6.經濟部公告之「柯子湖溪排水設施範圍」及「柯子湖溪排水治理計畫堤防預定線（用地範圍）」，業於 99 年 3 月 19 日府工都字第 0990037805B 號函公告發布實施在案，不納入區段徵收範圍。

7.變更新竹科學工業園區特定區主要計畫-新竹縣轄部分（竹東鎮部份）(配合 122 線（中興路）銜接新竹科學園區新闢道路）(第一階段）於 106 年 7 月 27 日府產城字第 1060092763B 號函公告發布實施在案，由內政部營建署補助與新竹縣政府編列經費開闢，不納入區段徵收範圍。

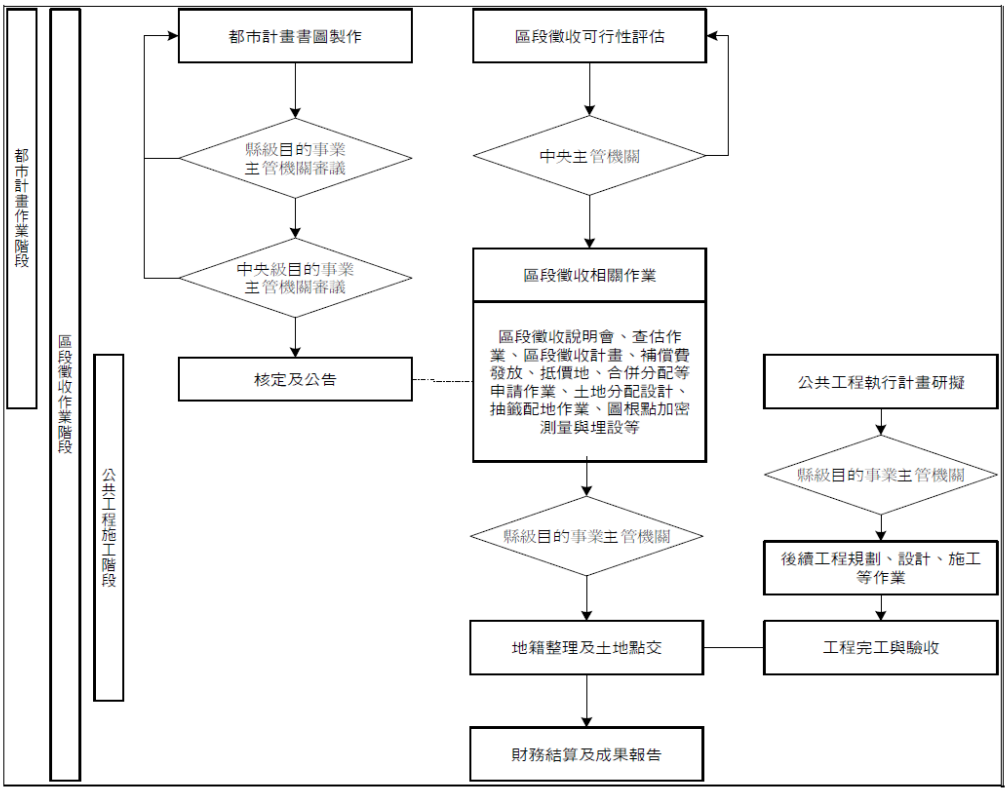
8.主要計畫通盤檢討範圍內除已開闢之中興路道路用地納入徵收範圍，現行計畫未開闢之道路用地經通盤檢討已併緊臨土地使用分區及公共設施用地變更者亦納入徵收範圍，但考量緊臨土地使用現況需要而維持現行計畫道路用地者（如緊鄰研究專用區、零星工業區、農業區），不納入區段徵收範圍。

（二）有關本計畫區段徵收執行要點說明如下：

1.開發期程：全區一次開發。

2.開發主體：新竹縣政府。

3.作業程序：主要工作項目包括都市計畫作業階段、區段徵收階段及公共工程階段，都市計畫及區段徵收作業步驟流程如下圖。



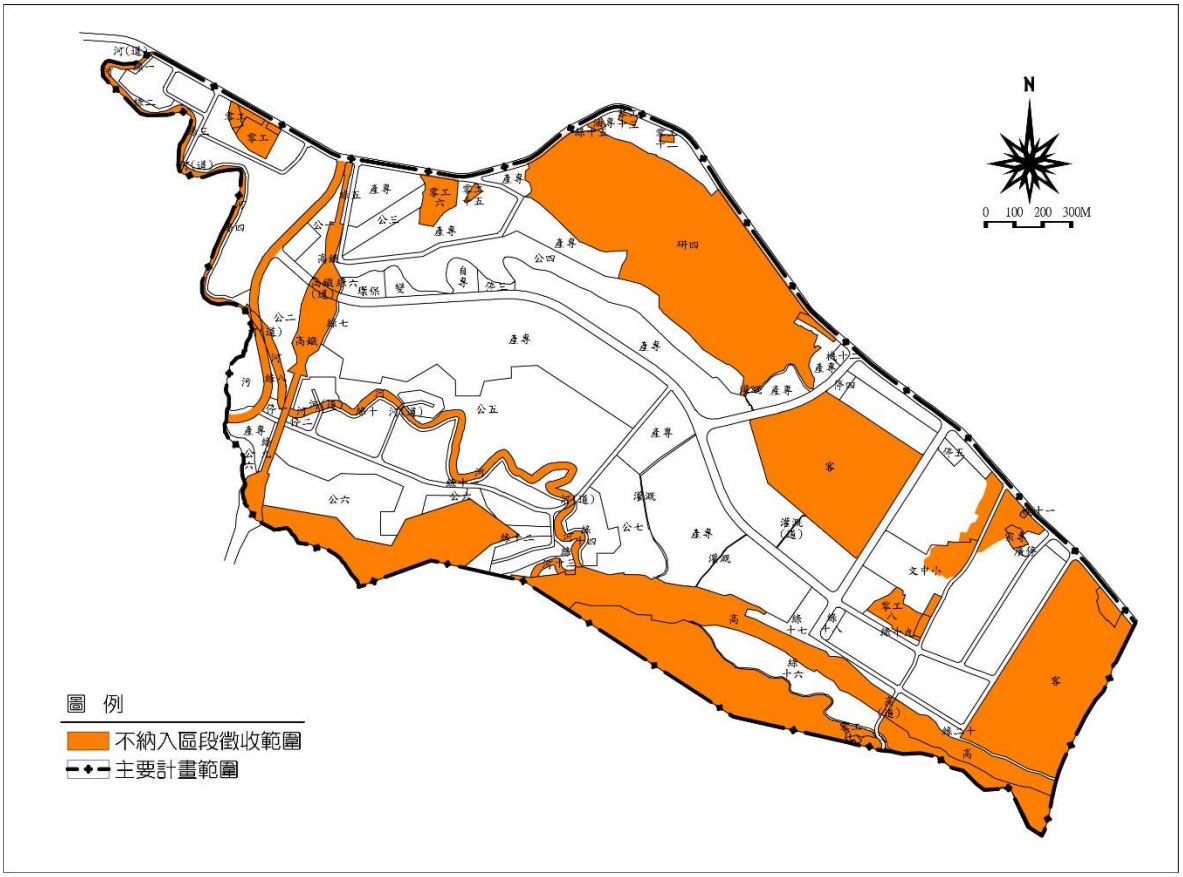
（三）區段徵收財務計畫

本案區段徵收預估開發總成本額約為 1,422,628 萬元（表 8-1）。

表 8-1　本計畫區段徵收開發總費用及開發總成本估算表

項目	數量(公頃)	複價(萬元)	備註
一、徵收土地補償費			
（一）私有土地領取現金補償	38.37	464,301	領取現金補償比例為 15%
（二）地上物補償費	289.25	289,250	每公頃 1000 萬元計算
二、公共設施費用	130.02	414,600	
三、公共設施管理維護費	130.02	4,339	
四、土地整理費用	289.25	115,700	
五、貸款利息	-	134,438	一、二、三、四項費用以年利率 4%，年期 6 年複利計算
六、實際開發總成本		1,422,628	

註：本區段徵收開發總費用係屬預估，未來應依實際發生之費用為準。
資料來源：本計畫整理。



資料來源：本計畫繪製

圖 8-1　本計畫不納入區徵範圍示意圖

二、其他

除區段徵收、已開闢並取得之公共設施用地及柯子湖溪外，其餘公共設施用地取得方式說明如下：

道路用地（0.60 公頃）部分除由目的事業主管機關依規辦理用地取得事宜外，如其區位與既有工廠、工研院、聚落相鄰，得納入該相鄰之土地辦理整體開發。

（一）零星工業區

1.後續整體處理原則

本計畫區未來之整體都市發展結構係以集中劃設之產業專用區為產業引入核心，其餘地區以發展衍生性服務產業、商業服務及居住功能為主，因此對於本次檢討後仍維持零星工業區部分，因其零星分布於計畫區內，對周圍環境可能產生負面之影響，因此有鑑於本計畫區長期之發展願景而言，建議後續土地所有權人若有意願，計畫區內全部零星工業區得另依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及相關規定檢討變更為非工業使用。

2.個別基地特殊性處理說明

(1)豐邦公司部分

零星工業區（豐邦公司）與其相鄰之農業區及 5 公尺道路用地之完整範圍（詳圖 8-2），考量整體產業發展，建議維持現行計畫，不納入區段徵收，以符合公平正義原則，未來如需變更，則由土地所有權人另案依相關法令規定辦理。惟考量本計畫區長期之發展願景，其後續變更原則說明如后：

A.豐邦公司後續若預就上述範圍完整作工業使用，則其零星工業區與中興路間之農業區及 5 公尺道路用地，建議另案循「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」、「都市計畫農業區變更使用審議規範」及相關規定辦理變更為工業使用，惟應妥善處理工業使用對環境之影響與衝擊。

B.豐邦公司後續若不作工業使用，則其零星工業區、與中興路間之農業區及 5 公尺道路用地之完整範圍，則建議應整體另案循「都市計畫工業區檢討變更審議規範」、「都市計畫農業區變更使用審議規範」及相關規定辦理變更為非工業使用。

(2)零星工業區（零工六）

零星工業區（零工六）及北側 5 公尺道路用地之完整範圍（詳圖 8-3），未來如需變更，則由土地所有權人另案依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及相關規定辦理變更為非工業使用。

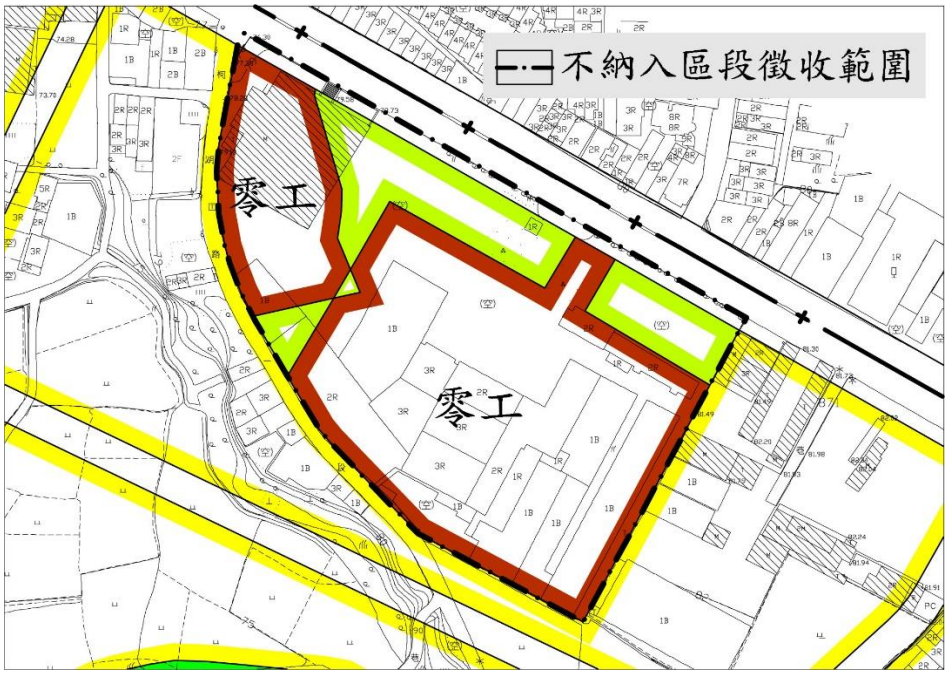


圖 8-2　零星工業區(豐邦)、相鄰農業區及 5 公尺道路用地不納入區段徵收範圍示意圖

圖 8-3　零星工業區(零工六)及 5 公尺道路用地不納入區段徵收範圍示意圖

（二）工研院鄰中興路 5 公尺道路用地

工研院鄰中興路部分之 5 公尺道路用地（詳圖 8-4、8-5、8-6），考量其現況已為工研院之圍牆及綠化設施帶使用，故就整體發展考量，建議維持現行計畫，不納入區段徵收，未來如有變更之需要，再行依法另案辦理。

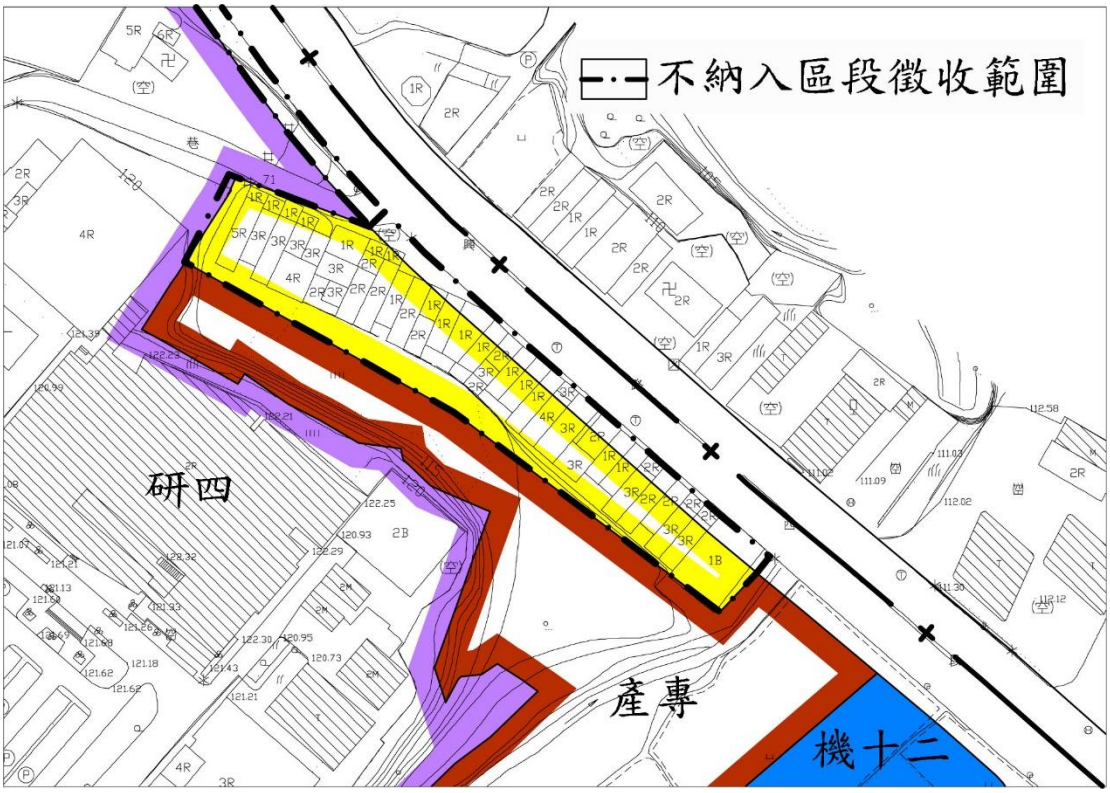


圖 8-4　工研院東側住宅區及 5 公尺道路用地不納入區段徵收範圍示意圖

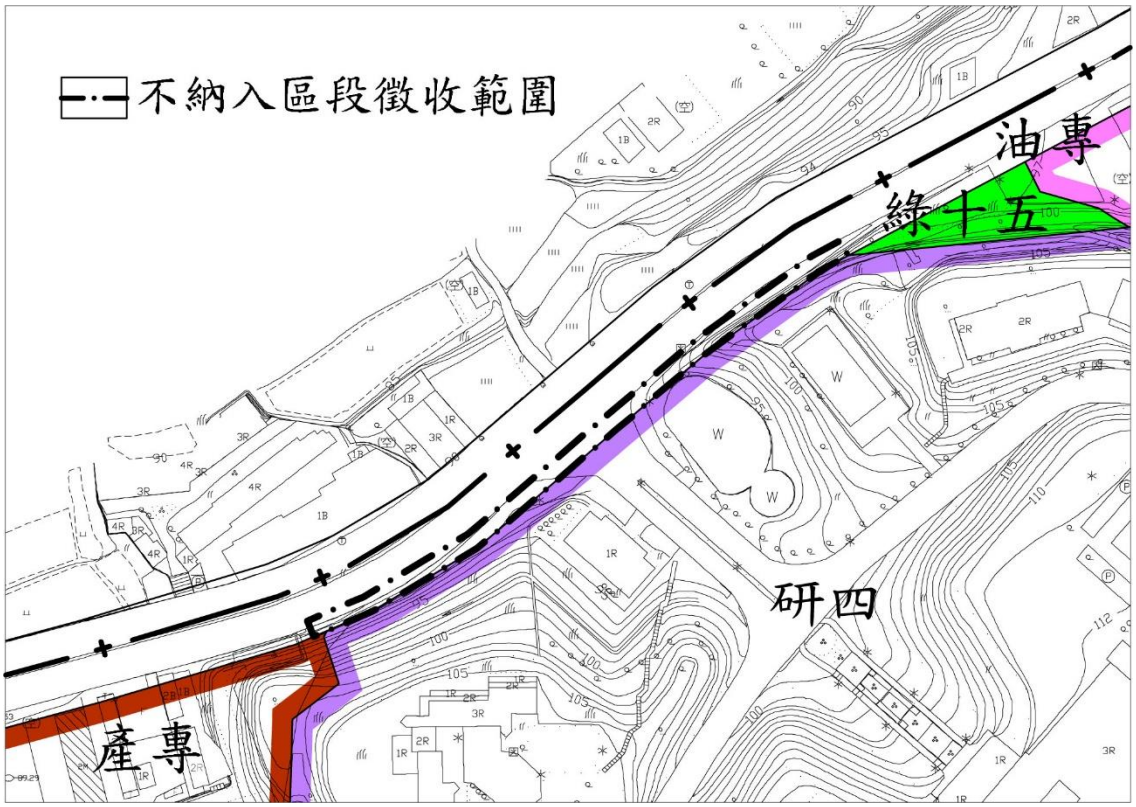


圖 8-5　工研院鄰中興路之 5 公尺道路用地不納入區段徵收範圍示意圖 1/2

圖 8-6　工研院鄰中興路之 5 公尺道路用地不納入區段徵收範圍示意圖 2/2

第二節　實施進度及經費

本計畫區採區段徵收開發部分，其實施進度預計於 116 年完成，道路用地部分應配合相鄰土地整體開發期程而定，至於河川區（排水使用）及河川區（排水使用）兼供道路使用則配合經濟部水利署辦理期程而定，惟配合本計畫區段徵收時程建議應於 110 年前完成。

表 8-2　實施進度及經費估算表(採徵收(協議價購)、撥用方式取得之公共設施用地部分)

項目	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(年度)	經費來源
		徵收	撥用	協議價購	其他	土地徵購及地上物補償費	工程及設計費	合計			
道路用地	3.77	V	V	V	V	72,107	89,238	161,345	新竹縣政府	110	內政部營建署補助與新竹縣政府編列預算
河川區(排水使用)	8.88	V	V	V	V	36,447	-	36,447	水利署	110	水利署編列預算
河川區(排水使用)兼供道路使用	0.34	V	V	V	V	1,849	-	1,849	水利署	110	水利署編列預算
合計	12.99					110,403	89,238	199,641	-	-	-

註：1.開闢經費及預定完成期限係屬預估，未來應依主辦單位實際辦理情形而定。

2.道路用地系摘自「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫-新竹縣轄部分（竹東鎮部份）(配合 122 線（中興路）銜接新竹科學園區新闢道路）案（第一階段）」其業於 106 年 7 月 27 日府產城字第 1060092763B 號號函公告發布實施在案。

3.河川區(排水使用)及河川區(排水使用)兼供道路使用部分，係摘自「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(第二次通盤檢討) -新竹縣轄部分(竹東鎮)變更內容第 7-2、8-6、10-2 案(配合柯子湖溪排水工程整治計畫部分)」，其業於 99 年 3 月 19 日府工都字第 0990037805B 號函公告發布實施在案。

4.河川區(排水使用)及河川區(排水使用)兼供道路使用係屬水利署權責，其地上物補償、工程及設計費應依其實際辦理情形而定。