



新竹市政府

**新竹市臺大醫院新竹南雅院區
周邊地區市地重劃案
成 果 報 告 書**

中華民國 111 年 10 月

目 錄

壹、緒論	1
一、計畫緣起	1
二、開發目的	1
三、辦理流程	3
貳、重劃區名稱、位置、面積及參與人數.....	4
參、辦理經過	5
一、都市計畫擬定	5
二、參與重劃意見調查	6
三、舉辦市地重劃座談會	6
四、重劃計畫書之擬訂、核定及公告通知.....	9
五、土地改良物之拆遷補償	11
六、重劃前後地價評定	11
七、核發重劃負擔總費用證明書	12
八、土地分配	15
九、重劃土地權利變更登記	17
十、核發重劃負擔總費用證明書	17
十一、土地交接	18
十二、抵費地處理	20
肆、重劃負擔	21
一、公共設施用地負擔	21

二、重劃費用負擔	21
伍、重劃工程	22
陸、地籍整理情形	24
一、控制測量	24
二、圖根測量	24
三、圖根點再加密測量	24
四、界址測量	24
五、重測系統磁性檔建立.....	24
六、複丈系統磁性檔錄製.....	25
七、辦理土地登記作業	25
柒、抵費地處理經費收支情形	25
捌、重劃效益	27
一、促進土地最適利用、改善市容環境.....	27
二、節省政府財政支出	28
三、提供醫學中心設施用地	28
玖、異議情形及處理經過	29
一、座談會階段.....	29
二、土地分配階段	30
三、土地點交階段	30
拾、檢討與建議	30
一、文大用地列入共同負擔之挑戰.....	30

二、重劃工程招標與施作 31

壹、緒論

一、計畫緣起

為提升整體大新竹地區醫療水準，並因應臺大醫院新竹分院考量醫院整體需求與未來發展方向，經教育部民國 103 年 3 月 7 日臺教高(三)字第 1030028744 號函同意籌設國立臺灣大學醫學院附設醫院新竹分院滿雅院區興辦事業計畫，配合變更新竹(西北地區)細部計畫之公園四與文高用地，設置急重症中心及教學研究中心，以提升醫療保健品質及重大災害緊急救護能力，滿足新竹地區民眾醫療需求；並結合周邊研發資源，推動相關生技醫療研發產業發展。

為取得文大用地內臺灣新竹農田水利會土地，及解編變更原細部計畫市三公共設施保留地及週邊土地(第一種住宅區及道路用地)，並取得道路用地，採跨區市地重劃方式辦理，以兼顧土地所有權人權益。

二、開發目的

- (一)配合教育部民國 103 年 3 月 7 日臺教高(三)字第 1030028744 號函同意籌設國立臺灣大學醫學院附設醫院新竹分院滿雅院區興辦事業計畫，設置急重症中心及教學研究中心，以提升新竹地區醫療品質，爰藉由跨區市地重劃取得文大用地內部份土地。
- (二)因應都市發展趨勢及兼顧公共設施保留地土地所有權人權益。
- (三)本重劃區位於新竹市北區武陵段及福林段，武陵段現況為溝渠(旱溝)，福林段現況有小型工廠及資源回收處理廠，地籍零亂不整。重劃後武陵段變更為文大用地與其他周邊

土地整併供臺大醫院新竹分院，擴建設置急重症中心及教學研究中心；福林段土地規劃為住宅區及道路用地，各宗土地分配住宅區後成為大小適宜、形狀方整，並可直接臨路且立即可供建築使用之土地。



圖 1 武陵段重劃前土地使用現況圖



圖 2 福林段重劃前土地使用現況圖

三、辦理流程

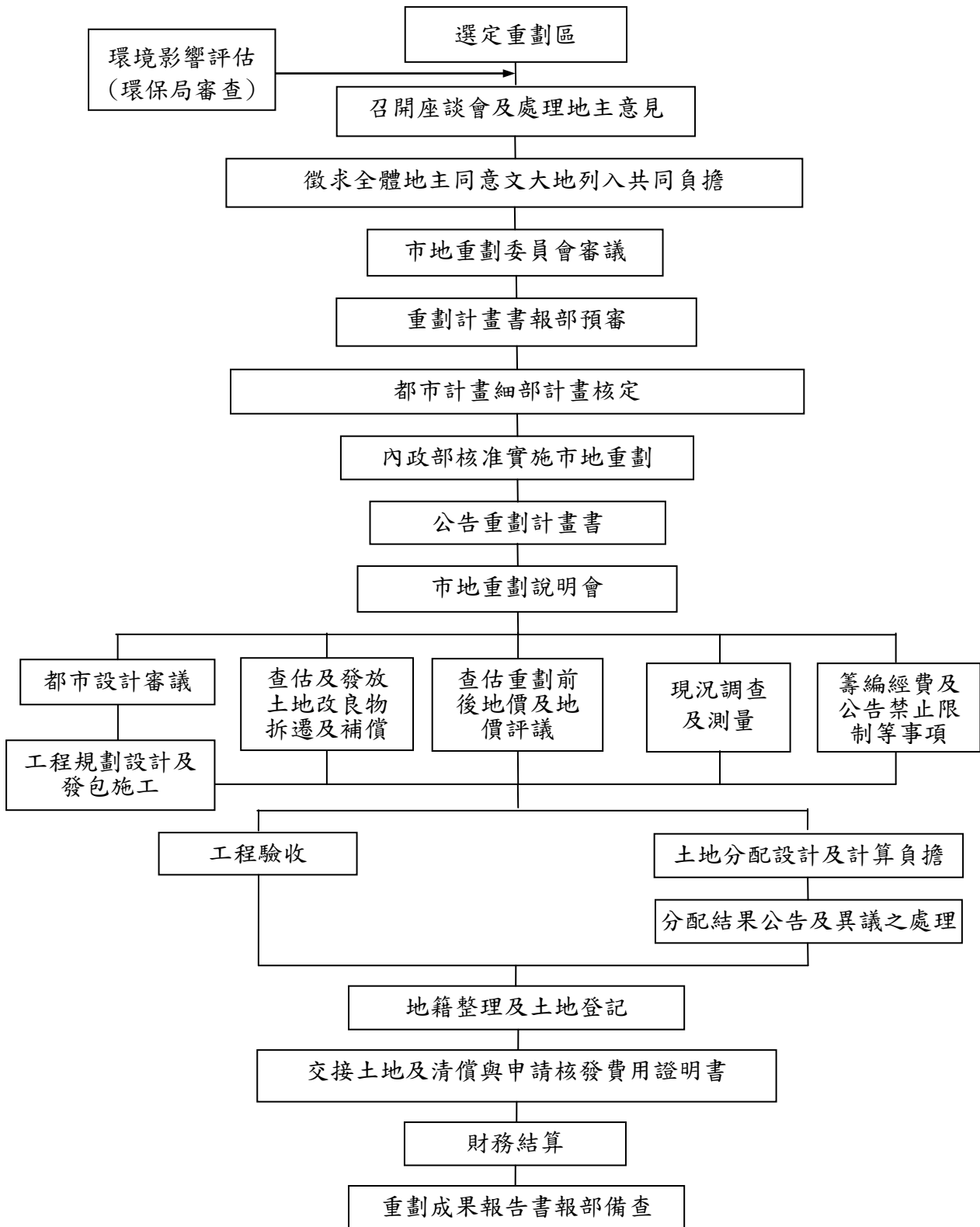


圖3 新竹市臺大醫院新竹浦雅院區周邊地區市地重劃區辦理流程圖

貳、重劃區名稱、位置、面積及參與人數

本重劃區定名為「新竹市臺大醫院新竹滿雅院區周邊地區市地重劃區」，其位置說明如下：

- A. 臺大醫院新竹滿雅院區預定地內之臺灣新竹農田水利會（現改制為-行政院農業委員會農田水利署新竹管理處）土地，位於武陵高架橋以南、滿雅街以北、西臨東門大溝、東至武陵路 196 巷之文大用地，面積約為 1,425 平方公尺（依重劃前地籍）。
- B. 位鐵道路以南、東大路以西之住二用地及道路用地，面積約 2,492 平方公尺（依重劃前地籍）。

總面積：約 3,917 平方公尺，重劃前土地筆數 36，土地所有權人數計 18 人，詳如表 1 所示。



圖4 重劃區位置圖

表1 重劃前土地權屬一覽表

項目	土地所有權 人數	面積 (平方公尺)	備註
公有	1	94	國有財產署
私有	17	3,823	含臺灣新竹農田水利會(改制前)
總計	18	3,917	

備註：

1. 上述面積為重劃前登記面積，重劃後登記面積為3,928.54平方公尺。
2. 臺灣新竹農田水利會於109年10月1日改制為行政院農業委員會農田水利署新竹管理處，惟本案開發當時仍屬私法人，土地為私有。

表2 重劃前後面積及土地使用分區對照表

重劃計畫書(都市計畫)登載面積			重劃後土地登記面積		
項目	面積(m ²)	百分比	項目	面積(m ²)	百分比
住二	2,178.00	55.60%	住二	2,180.89	55.51%
文大用地	1,425.00	36.38%	文大用地	1,441.50	36.69%
道路用地	314.00	8.02%	道路用地	306.15	7.79%
合計	3,917.00	100.00%	合計	3,928.54	100.00%

參、辦理經過

一、都市計畫擬定

自教育部民國103年3月7日臺教高(三)字第1030028744號函同意籌設國立臺灣大學醫學院附設醫院新竹分院浦雅院區興辦事業計畫後，內政部亦於同年5月7日內授營都字第1030151810號函指示本府依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理都市計畫變更事宜，本府即於同年辦理主要計畫及其細部計畫變更作業，採跨區市地重劃方式取得文大用地內臺灣新竹農田水利會土地，及解編變更原市三公共設施保留地及週邊土地

(第一種住宅區及道路用地)並取得道路用地。

案經 103 年 8 月 18 日~103 年 9 月 16 日、104 年 12 月 4 日~105 年 1 月 2 日兩次公開展覽，並經新竹市都市計畫委員會 103 年 9 月 23 日第 242 次會議、105 年 1 月 20 日第 253 次會議、105 年 6 月 24 日第 255 次會議，及內政部都市計畫委員會 104 年 11 月 24 日第 864 次會議審查通過，於 107 年 4 月 30 日發布實施主要計畫-「變更新竹(含香山)都市計畫(配合國立臺灣大學醫學院附設醫院新竹分院湳雅院區)案」，及細部計畫-「變更新竹(西北地區)(配合國立臺灣大學醫學院附設醫院新竹分院湳雅院區)細部計畫案」。

二、參與重劃意見調查

本案於都市計畫擬定階段，業於 104 年 4 月 27 日「臺灣大學醫學院附設醫院新竹分院擴建都市計畫變更及書圖製作委託技術服務案」第 6 次工作會議邀集跨區市地重劃區內土地所有權人說明並徵求參與市地重劃意願，於 104 年 5 月 1 日府都規字第 1040071180 號函文檢送「臺灣大學醫學院附設醫院新竹分院擴建都市計畫變更及書圖製作委託技術服務案」第 6 次工作會議會議紀錄時，請私有地主於同年 5 月 11 日前協助填寫參與重劃意見調查，獲全體土地所有權人書面原則同意參與跨區市地重劃。

三、舉辦市地重劃座談會

依市地重劃實施辦法第 14 條規定，重劃地區選定後，主管機關應舉辦座談會，並擬具市地重劃計畫書，通知土地所有權人，本府於 105 年 5 月 14 日假本市第五會議室舉行市地重劃第一次座談會，會中土地所有權人認為領回比例僅 50% 過低，且文大用地非屬市地重劃十項共同負擔之公共設施用地，依據市地重

劃實施辦法第 23 條第 2 項規定，納入重劃共同負擔需由重劃區全體土地所有權人同意為之，故本府為達成取得文大用地以提升本市醫療水準之使命，會後不斷親訪溝通，最終本府研議另行編列預算補助本重劃區內工程費用及地上物拆遷補償費，以大幅減輕地主重劃費用負擔，領回比例由 50% 提升至 55% 後，全體土地所有權人方同意參與本案重劃及將文大用地納入重劃公共設施用地負擔。前述溝通內容於 106 年 5 月 17 日假本市第五會議室舉行市地重劃第二次座談會重申落入會議紀錄，並於會後取得全體土地所有權書面同意書。



圖 5 105 年 5 月 14 日新竹市臺大醫院新竹滿雅院區周邊地區市地重劃第一次座談會



圖 6 106 年 5 月 17 日新竹市臺大醫院新竹滿雅院區周邊地區市地重劃第二次座談會

新竹市臺大醫院新竹浦雅院區周邊地區市地重劃同意書

為促進土地建築使用以達到地盡其利之目的，立同意書人_____同意參加貴府擬辦之新竹市臺大醫院新竹浦雅院區周邊地區市地重劃及同意將區內文大用地納入重劃公共設施用地負擔。

一、重劃區範圍如附範圍圖，總面積約 3,917 平方公尺。

二、公共設施用地負擔項目、面積及比率：

(一)公共設施用地負擔項目：道路用地及文大用地

(二)公共設施用地負擔面積：約 1,739 平方公尺

(三)公共設施用地負擔比率：約 44.25%

三、重劃費用金額及負擔比率：(工程費用及地上物拆遷補償費由市府支應)

(一)重劃費用：新台幣約 2,494,680 元。

(二)費用負擔比率：約 0.75%

四、重劃總平均負擔比率：約 45%(44.25%+0.75%)

五、參加重劃之土地標示及面積如下：

鄉鎮市區	段	地號	面積(m ²)	持分	持分面積(m ²)	備註
新竹市	福林段	247-1	170.00	5/48	17.71	
新竹市	福林段	247-4	193.00	1/1	193.00	

此致

新竹市政府

土地所有權人：

(簽名蓋印鑑章)

國民身分證統一編號/統一編號：

戶籍住址：

通訊住址：

手機：

市話：

中 華 民 國 年 月 日

備註：本同意書應檢附土地所有權人身分證影本、**印鑑證明(申請目的請載明:同意市地重劃)**；如為法人，請檢附法人登記證明文件及其代表人資格證明、設立或變更登記表或抄錄本之影本。

圖 7 新竹市臺大醫院新竹浦雅院區周邊地區市地重劃同意書

四、重劃計畫書之擬訂、核定及公告通知

依據「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」規定，都市計畫經都委會審定後，先行擬具市地重劃計畫書送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具都市計畫書圖報核及公告實施，故本案重劃計畫書依據前述原則於 106 年 11 月 10 日先行送內政部審核，經退回修正後於 107 年 2 月 26 日再行送審通過，經本案都市計畫發布實施後，本府以 107 年 5 月 2 日府地劃字第 1070069418 號函報請內政部核定，經內政部以 107 年 5 月 14 日內授中辦地字第 1070020726 號函核定後，於 107 年 5 月 17 日以府地劃字第 107077385 號辦理公告，並以同日函通知土地所有權人，公告期間自 107 年 5 月 21 日起至 107 年 6 月 20 日止，計 30 日。

重劃計畫書公告期間，本府於 107 年 5 月 17 日以府地劃字第 1070077385 號函通知土地所有權人於 107 年 6 月 11 日假本市第五會議室舉行市地重劃說明會，說明本區重劃意旨、計畫要點及相關權益。



圖 8 107 年 6 月 11 日新竹市臺大醫院新竹滙雅院區周邊地區市地重劃說明會

檔 號：

保存年限：

新竹市政府 公告

發文日期：中華民國107年5月17日
發文字號：府地劃字第1070077385號
附件：



主旨：公告新竹市臺大醫院新竹滿雅院區周邊地區市地重劃案重劃計畫書、圖。

依據：

- 一、平均地權條例第56條規定及市地重劃實施辦法第16條規定。
- 二、內政部107年5月14日內授中辦地字第1070020726號函核定。

公告事項：

- 一、公告期間：自107年5月21日起至107年6月20日止共計30日。
- 二、公告地點：新竹市政府地政處（新竹市中正路120號）、新竹市北區區公所（新竹市國華街69號3、4樓）、新竹市地政事務所（新竹市光華東街60號）
- 三、土地所有權人對重劃計畫書有反對意見者，應於公告期間內以書面向本府提出理由，並應載明土地所有權人姓名、住址及土地座落、面積並簽名蓋章。
- 四、附市地重劃計畫書、圖（存放在公告地點）。

市長 林智堅

第1頁 共1頁

圖 9 新竹市臺大醫院新竹滿雅院區周邊地區市地重劃計畫書公告文

五、土地改良物之拆遷補償

本府爰以 107 年 6 月 20 日府地劃字第 1070095170 號函公告土地改良物之拆遷補償數額，公告期間為 107 年 6 月 22 日至 107 年 7 月 23 日止計 30 日，公告期間並無權利人提出異議。嗣後本府訂於 107 年 7 月 30 日假臺灣銀行新竹分行辦理發價作業（如圖 9 所示），完成重劃區內地上物拆遷補償作業，並順利完成土地騰空點交，本重劃區地上物補償金額總計共新台幣 622 萬 5,913 元整。



圖 10 新竹市臺大醫院新竹浦雅院區周邊地區市地重劃補償費發價作業現場

六、公告禁止事項

為配合重劃各階段作業需要，避免本重劃區內土地形貌變更或產權變動影響重劃工程施作、負擔計算、土地分配及權利變更登記等作業，本府依平均地權條例第 59 條規定，以 108 年 2 月 18 日府地劃字第 1080032340 號函呈報內政部，經內政部 108 年 2 月 22 日內授中辦地字第 1080000597 號函核定，並以本府 108 年 2 月 26 日府地劃字第 1080038387 號函公告本重劃區之禁止或

土地移轉、分割、設定負擔、建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形，禁止期間自 108 年 3 月 1 日起至 108 年 12 月 31 日止，計 10 個月。

七、重劃前後地價評定

按市地重劃實施辦法第 20 條之規定，本重劃區重劃前地價係調查區內各宗土地之位置、地勢、交通、使用狀況等基礎，並參考當期公告土地現值及實價登錄買賣實例，估計武陵段重劃前地價為每平方公尺 54,000 元整及福林段重劃前地價為每平方公尺 59,600 元整；至重劃後地價則係參酌重劃後土地位置、交通、土地使用分區、鄰里環境、未來發展情形等條件，估計武陵段公共設施用地（文大用地）為每平方公尺 83,175 元，福林段劃分成 3 個地價等級，公共設施用地（道路用地）為每平方公尺 77,630 元整；第二種住宅區 B1 街廓為每平方公尺 110,900 元整；第二種住宅區 B2 街廓為每平方公尺 99,810 元整。武陵段及福林段重劃前後地價如圖 11、12 所示。

嗣後本府於 107 年 12 月 13 日提請本市地價及標準地價評議委員會召開第 3 次會議評定上開本重劃區重劃前後地價在案，以作為本重劃區負擔計算、土地分配及地價補償之依據。

新竹市臺大醫院新竹分院滿雅院區市地重劃案重劃前地價圖

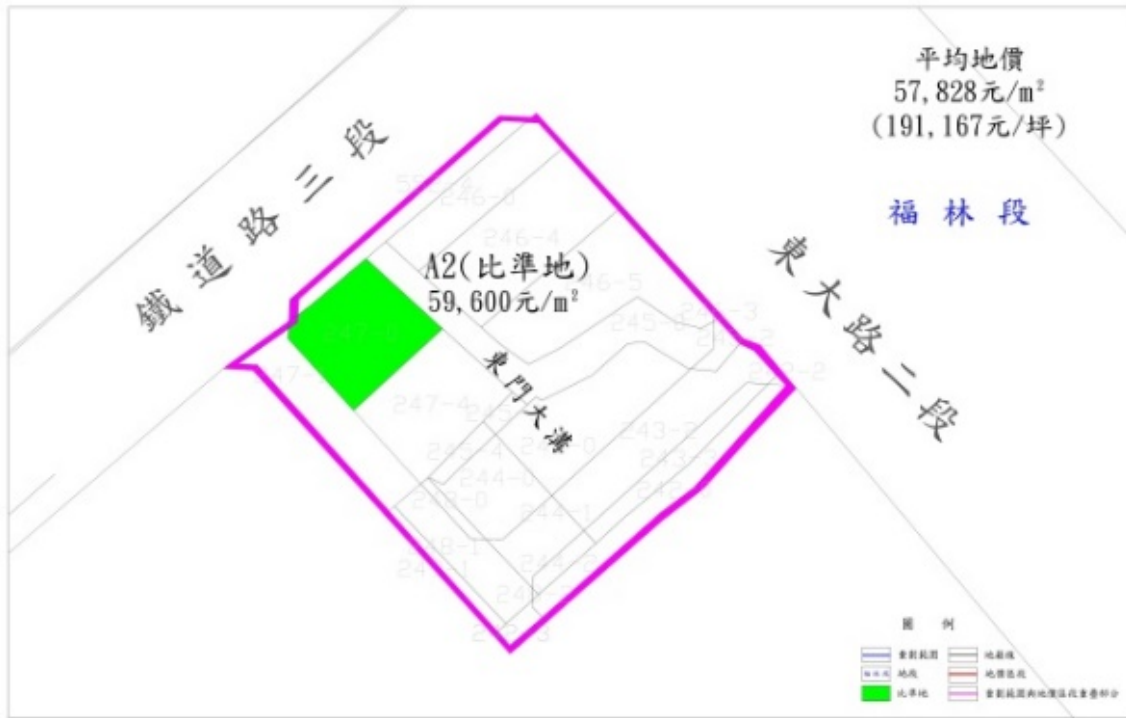


新竹市臺大醫院新竹分院滿雅院區市地重劃案重劃後地價圖



圖11 武陵段重劃前後地價對照圖

新竹市臺大醫院新竹分院浦雅院區市地重劃案重劃前地價圖



新竹市臺大醫院新竹分院浦雅院區市地重劃案重劃後地價圖

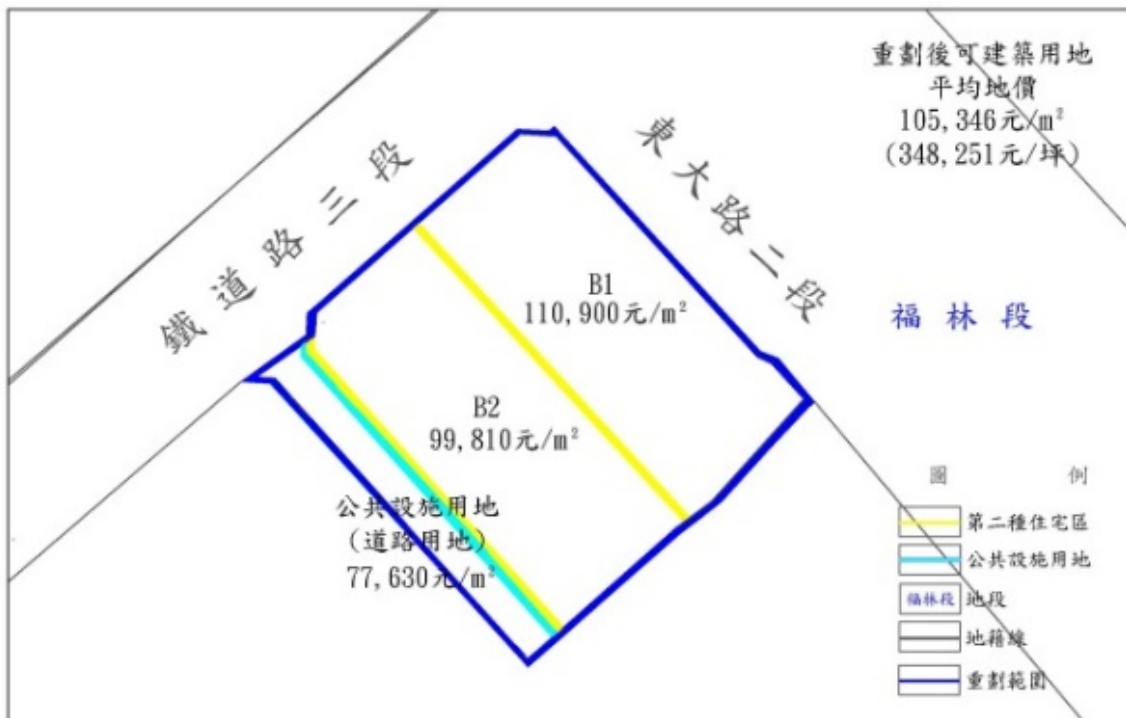


圖12 福林段重劃前後地價對照圖

八、土地分配

為使土地所有權人充分了解土地分配方式以及給予本區土地所有權人調整土地分配位置之彈性，本府於 108 年 4 月 29 日及同年 7 月 11 日前後召開 2 次土地分配草案說明會（如圖 13、14 所示）。



圖 13 108 年 4 月 29 日土地分配草案說明會辦理情形



圖 14 108 年 7 月 11 日土地分配草案說明會辦理情形

本府於 108 年 8 月 6 日以府地劃字第 10801202951 號公告本重劃區土地分配結果，公告期間自 108 年 8 月 12 日起至同年 9 月 11 日止，共計 30 日，公告期間土地所有權人黃木水等 4 人提出土地分配位置調整異議，經本府評估黃木水等人重劃前土地分布狀態，臨東大路側比例顯大於臨 6 米計畫道路比例，認為其分配位置調整異議，其主張非無理由，故研擬方案後與土地所有權人協商取得共識，並於 109 年 3 月 13 日報請市地重劃委員會審

議後以抵費地與其土地互換方式處理（如圖 15 所示），該異議案件處理完成。

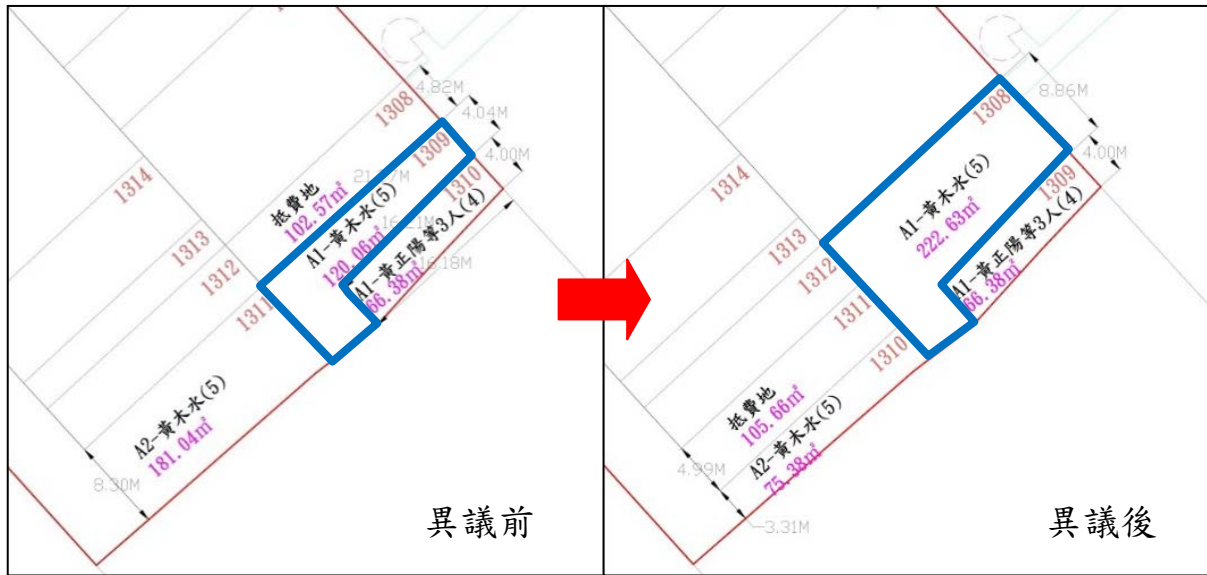


圖 15 土地分配異議前後對照圖

經重劃後土地分配確定後，總面積計 3,928.54 平方公尺，分配土地筆數 15 筆，土地權屬等分析情形詳如表 3 所示。

表 3 重劃後地號、面積、權屬及人數一覽表

地段	重劃後地號	面積 (平方公尺)	所有權 人人數	權屬	備註
福林段	13040000	197.90	1	私有	
福林段	13050000	155.54	1	私有	
福林段	13060000	156.10	1	私有	
福林段	13070000	290.11	1	私有	
福林段	13120000	101.92	1	私有	
福林段	13130000	65.54	1	私有	
福林段	13140000	158.35	7 人共有	私有	
福林段	13150000	585.38	1	國有	
福林段	13160000	306.15	1	市有	道路用地
福林段	13170000	222.63	1	國有	
福林段	13180000	66.38	3 人共有	私有	
福林段	13190000	75.38	1	私有	
福林段	13200000	105.66	1	市有	抵費地
武陵段	12000000	1430.08	1	市有	文大用地
武陵段	12010000	11.42	1	市有	文大用地
總計		3928.54			

九、重劃土地權利變更登記

本重劃區於土地分配結果公告期滿確定及異議案件處理完竣後，本府分別於 108 年 10 月 16 日、109 年 5 月 18 日囑託新竹地政事務所辦理土地權利變更登記，該所分別於 108 年 10 月 25 日、109 年 5 月 28 日登記完畢。

本重劃區參與人數公、私有地主合計 18 人，經土地分配結果，除國有財產署因未達最小配地面積，改領地價補償費新台幣 780 萬 8,025 元整外，其餘 17 位地主皆領回土地。

十、核發重劃負擔總費用證明書

本重劃區第一次核發之重劃負擔總費用證明書計 13 張，本府以 108 年 12 月 4 日府地劃字第 10801824561 號函通知各土地所有權人領取；第二次核發之重劃負擔總費用證明書計 4 張，本府以 109 年 6 月 3 日府地劃字第 10900841081 號函通知各土地所有權人領取。

十一、土地交接

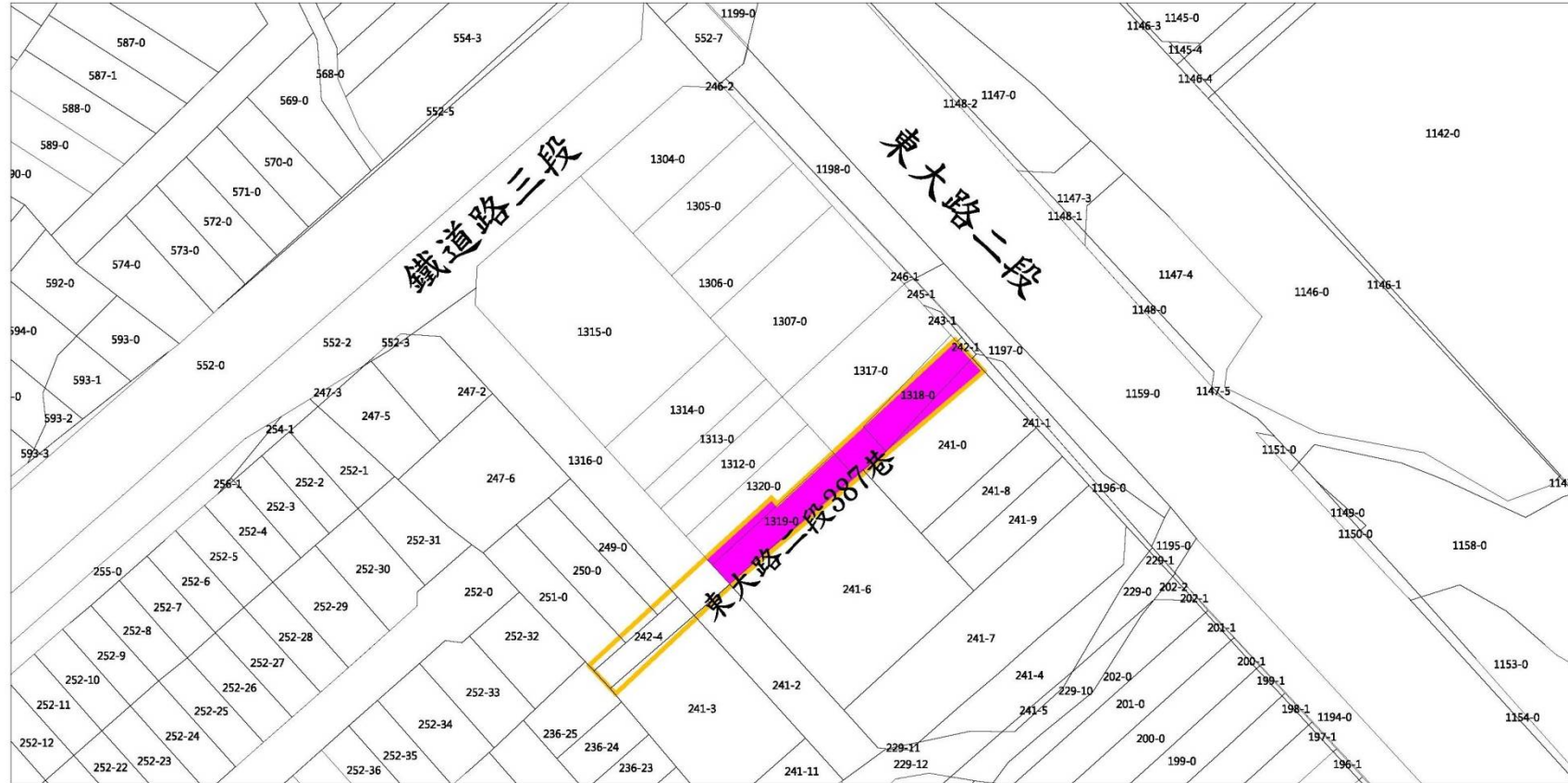
本案土地交接作業首於 108 年 12 月 13 日交付私有土地所有權人(如圖 16 所示)，土地所有權人異議本區尚有東大路二段 387 巷部分巷道尚未完成廢巷程序，有妨礙重劃後福林段 1317、1318、1319 等地號土地所有權之使用(如圖 17 所示)，本府同意暫不予點交。



圖 16 108 年 12 月 13 日第一次土地交接作業現場

廢止現有道路示意圖

巷道土地座落:新竹市福林段(241、241-6、1317、1318、1319及1320)地號



圖例

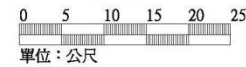
-  現有道路(新竹市福林段242-4、1319地號全部及241、241-2、241-3、241-6、249、250、251、1316、1317、1318、1320地號部分)
 -  廢道部分(新竹市福林段1319地號全部及241、241-6、1317、1318、1320地號部分)
- 廢道面積:207.12m²

說明:

- 1.坐標系統:TWD97
- 2.地圖投影:採用二度分帶橫梅氏投影, 投影坐標原點向西平移250000m, 中央子午線 121°E, 中央子午線投影尺度比 0.9999。
- 3.地籍圖:新竹市福林段屬數位化區地籍圖, 原坐標系統為TWD97。



比例尺:1:500



測量單位:環宇測量工程顧問有限公司
現況測繪日期:中華民國105年10月24日
測量技師簽證:

圖 17 廢止現有道路示意圖

經本府 109 年 6 月 24 日辦理廢巷公告後，重劃區外之相關權利關係人於公告期間內提起訴願，案經內政部 110 年 2 月 20 日台內訴字第 1100420281 號函決定訴願不受理，並經二個月期滿未再提起行政訴訟，廢巷程序遂告完成，對於因廢巷而受影響之土地於 110 年 5 月 21 日賡續辦理土地點交作業(如圖 18 所示)。

另公共設施用地部分於 109 年 8 月 19 日辦理公共設施用地(道路用地 1 筆)交接作業，另同年 11 月 10 日辦理公共設施用地(文大用地 2 筆)交接作業。



圖 18 110 年 5 月 21 日第二次土地交接作業現場

十二、抵費地處理

本重劃區抵費地僅福林段 1320 地號 1 筆，面積計 105.66 平方公尺，屬第二種住宅區(建蔽率、容積率)，以底價新台幣 1,663 萬(約 52 萬/坪)於 110 年 10 月 1 日辦理首次標售，因無人投標而流標，復於 110 年 12 月 15 日以相同底價辦理第二次



圖 19 抵費地位置圖

標售，以新台幣 1,666 萬 6,000 元整標出，土地位置如圖 19 所示。

肆、重劃負擔

依據重劃計畫書所載本重劃區公共設施用地平均負擔比率為44.11%，重劃費用平均負擔比率為5.09%，合計總平均負擔比率為49.20%，經本府平均地權基金補助工程費、補償費後調降總平均負擔比率為45%。重劃區相關負擔詳如表4所示。

一、公共設施用地負擔

本重劃區重劃前可抵充土地包含已登記土地及未登記土地兩部份，已登記土地為中華民國財政部國有財產署管有之土地，面積20平方公尺，另未登記地面積為11.55平方公尺；本區重劃共同負擔之公共設施用地計有道路用地及文大用地，面積約1,747.66平方公尺，參加重劃土地所有權人平均負擔比率為44.04%。

二、重劃費用負擔

本重劃區之費用負擔含工程費用、重劃費用及貸款利息共計16,984,307元整，為提高參與重劃地主之開發意願，並加速取得本市重大醫療建設用地，本府與全體地主達成協議，負擔比例由原先50%降至45%，超過部分由本市實施平均地權基金補助，故調降後費用平均負擔比例0.96%。

表 4 計算負擔總計表

重劃前情形	重劃區實測土地面積	3,928.55 m ²		重劃後情形	八 評定之重劃後平均地價及總地價	總地價：	229,747,870 元		
	1、私有土地面積	3,823.00 m ²			九	重劃後可分配土地面積：	每平方公尺單價：	105,346 元	
	2、公有土地面積	94.00 m ²				重劃後可分配土地面積：	2,180.89 m ²		
	3、未登記土地面積	11.55 m ²				十 重劃前後每平方公尺平均地價上漲率：	182.21 %		
	4、實測誤差面積	0.00 m ²				十一	公共設施用地一般負擔係數：	0.23481669	
	原公有道路溝渠河川及未登記等土地抵充面積	31.55 m ²		$\frac{1667.36 \times 57,816}{105,346 \times (3,928.55 - 31.55)} = 0.23481669$					
	二	1、已登記土地面積	20.00 m ²		計算負擔	十二	費用負擔係數：	0.01710570	
		2、未登記土地面積	11.55 m ²			$\frac{3,930,000}{105,346 \times (3,928.55 - 1,747.66)} = 0.01710570$			
	三	重劃區所有權人數	18 人			十三	平均負擔比率	45.00 %	
		1、私有權人數：	17 人				1、公共設施用地負擔比率：	44.04 %	
2、公有權人數：		1 人		2、費用負擔比率：			0.96 %		
四	私有土地所有權人申請(同意)辦理重劃情形	人數：	17 人	100.00 %		備註	1. 公共設施用地負擔比率		
		面積：	3823.00 m ²	100.00 %			$\frac{1,747.66 - 31.55}{3,928.55 - 31.55} = 0.4404 = 44.04\%$		
五	評定之重劃前平均地價及總地價	總地價：	225,307,392 元			2. 費用負擔比率			
		每平方公尺單價：	57,816 元			$\frac{3,930,000}{105,346 \times (3,928.55 - 31.55)} = 0.0096 = 0.96\%$			
各項負擔情形	六	公共設施用地扣除抵充土地後共同負擔面積		1,716.11 m ²					
		1、臨街地特別負擔×(1-C)	48.75 m ²						
		2、一般負擔	1,667.36 m ²						
七	費用負擔總額	3,930,000 元							

伍、重劃工程

因本重劃面積僅0.39公頃，且位於都市核心區域，周邊公共設施已臻完備，重劃工程施作項目相對單純，故與本市「青草湖周邊地區重劃案」合併辦理委託規劃設計、監造及工程發包施作等事宜。

受限於本府員額編制人力不足且未有重劃工程實務辦理經驗，故本府於104年9月即委託內政部土地重劃工程處（北區第一開發隊）擔任本重劃案及本市「青草湖周邊地區市地重劃案」之工程專案管理，藉由其協助各縣市辦理重劃豐富經驗，指導本重劃區相關工程契約、規劃設計與監造、發包施作等整合、協調、及工程管理、督導、查驗等諸多事宜。

本重劃區工程與青草湖周邊地區市地重劃區工程併案發包施作，於107年4月20日開工，於108年4月7日竣工，同年10月8日工程驗收合格，合計工程施工期間為340日曆天，缺失改善逾期26日曆天。本案工程施作期間，共召開46次施工進度檢討協調會議，積極督辦重劃工程業務；於107年9月17日經內政部土地重劃工程處業務督導列為甲等、107年年11月30日內政部土地重劃工程處工程施工督導小組督導列為甲等，並於108年1月10日經本府工程施工查核小組查核列為甲等；施工過程照片如圖17所示。



圖20 重劃區施工過程

陸、地籍整理情形

一、控制測量

辦理市地重劃地區之測量基準，依照基本測量實施規則第 6 條規定，採一九九七坐標系統(TWD97)，本計畫測量作業進行前首先清查新竹市政府之加密控制點，於該基地之鄰近區域已辦竣地籍整理且已布設加密控制點。依據地籍測量實施規則第 13 條之 1、13 條之 2 辦理加密控制點檢測，經檢測無誤後，作為地籍整理、都市計畫樁位及清理補建、工程施工等測量之依據。

二、圖根測量

為利都市計畫樁聯(檢)測、地形測量及工程施工檢測，於各街廓道路之路口、轉折點等固定物處佈設圖根點埋設測量標，俾供後續土地複丈需要。依本區附近檢測無誤之加密控制點逐級佈建導線均勻分佈，施以網形平差計算成果，以利各種測量之使用。

三、圖根點再加密測量

為測定分配成果、埋設界標及市地重劃後地政事務所地籍管理之需要，於街廓施作完成後依原控制點網辦理圖根加密測量。

四、界址測量

1. 已完成分配之土地及公共設施用地等應依分配結果實地進行界址放樣測量並埋設界樁。
2. 完成界址測量後應再進行界址確定檢測以確保各宗土地經界位置之正確。

五、重測系統磁性檔建立

依地籍圖重測系統建立控制點檔、界址坐標檔、地號界址檔、宗地資料檔。

六、複丈系統磁性檔錄製

將地籍圖重測系統建立之控制點檔、界址坐標檔、地號界址檔、宗地資料檔等轉換成地政事務所之土地複丈系統格式，供地籍管理使用。

七、辦理土地登記作業

本重劃區於土地分配結果公告期滿確定及異議案件處理完竣並按照前述作業程序完成地籍測量作業後，本府函請新竹地政事務所辦理土地權利變更登記。

柒、抵費地處理經費收支情形

為順利取得本重劃區內全體地主同意將文大用地納入共同負擔項目並降低地主負擔，本重劃區內工程費用及地上物拆遷補償費係由本市實施平均地權基金補助，故財務結算收支表不予計列。

本重劃區開發總支出為新台幣 915 萬 268 元整，區內抵費地（面積 105.66 平方公尺）經本府於 110 年 12 月 14 日辦理公開標售作業完竣，標售金額為新台幣 1,666 萬 6,000 元整，收支相抵後，本重劃區盈餘新台幣 751 萬 5,732 元整（詳如表 5），並於 111 年 6 月 13 日府地劃字第 11100336791 號公告辦理財務結算收支情形公告。

表5 財務結算收支明細表

新竹市臺大醫院新竹分院湳雅院區市地重劃區
財務結算收支明細表

111年6月13日

重 劃 事 業 收 入			重 劃 事 業 支 出		
項 目	金額(元)	備 註	項 目	金額(元)	備 註
一 差額地價收入	無		一 重劃工程費	無	依據本市實施平均地權基金收支保管及運用辦法第4條，補助臺大醫院湳雅院區市地重劃工程費及地上物補償費。
二 抵費地出售收入	16,666,000	抵費地計 <u>1</u> 筆，面積 <u>105.66</u> 平方公尺，已出售 <u>1</u> 筆 <u>105.66</u> 平方公尺。	二 重劃業務費	1,208,622	
三 未出售抵費地	無	未出售抵費地計 <u>0</u> 筆。	三 地價補償費	7,808,025	未達分配土地之地價補償費
			四 貸款利息	133,621	
			五 差額地價補償	無	
小計	16,666,000		小計	9,150,268	
盈餘(虧損)	新台幣柒佰伍拾壹萬伍仟柒佰參拾貳元整				
說明	依照平均地權條例施行細則第84條及市地重劃實施辦法第56條規定，本重劃區盈餘款半數作為增添區內公共設施建設、管理、維護之費用及半數撥充實施平均地權基金(如有虧損時，由實施平均地權基金補貼之)。				

捌、重劃效益

一、促進土地最適利用、改善市容環境

本區土地於重劃前，共分兩區，其中滿雅院區用地為荒地並未使用；另一位於東大路以西與鐵道路以南用地，為資源回收廠及一間小型鐵皮工廠座落，大部分地籍不規則，經重劃土地分配設計後，各筆土地大小適宜、形狀方整，已無畸零之土地（如圖21、22、23所示），使土地所有權人可充分有效使用土地，並改善市容環境。其中滿雅院區在臺大醫院尚未完成開發使用前，本府先行整闢成公園、綠地等開放空間，供周邊居民使用，並不定期舉辦戶外藝文活動，廣受市民好評。



圖21 武陵段重劃前後現況比較圖



圖22 福林段重劃前後現況比較圖

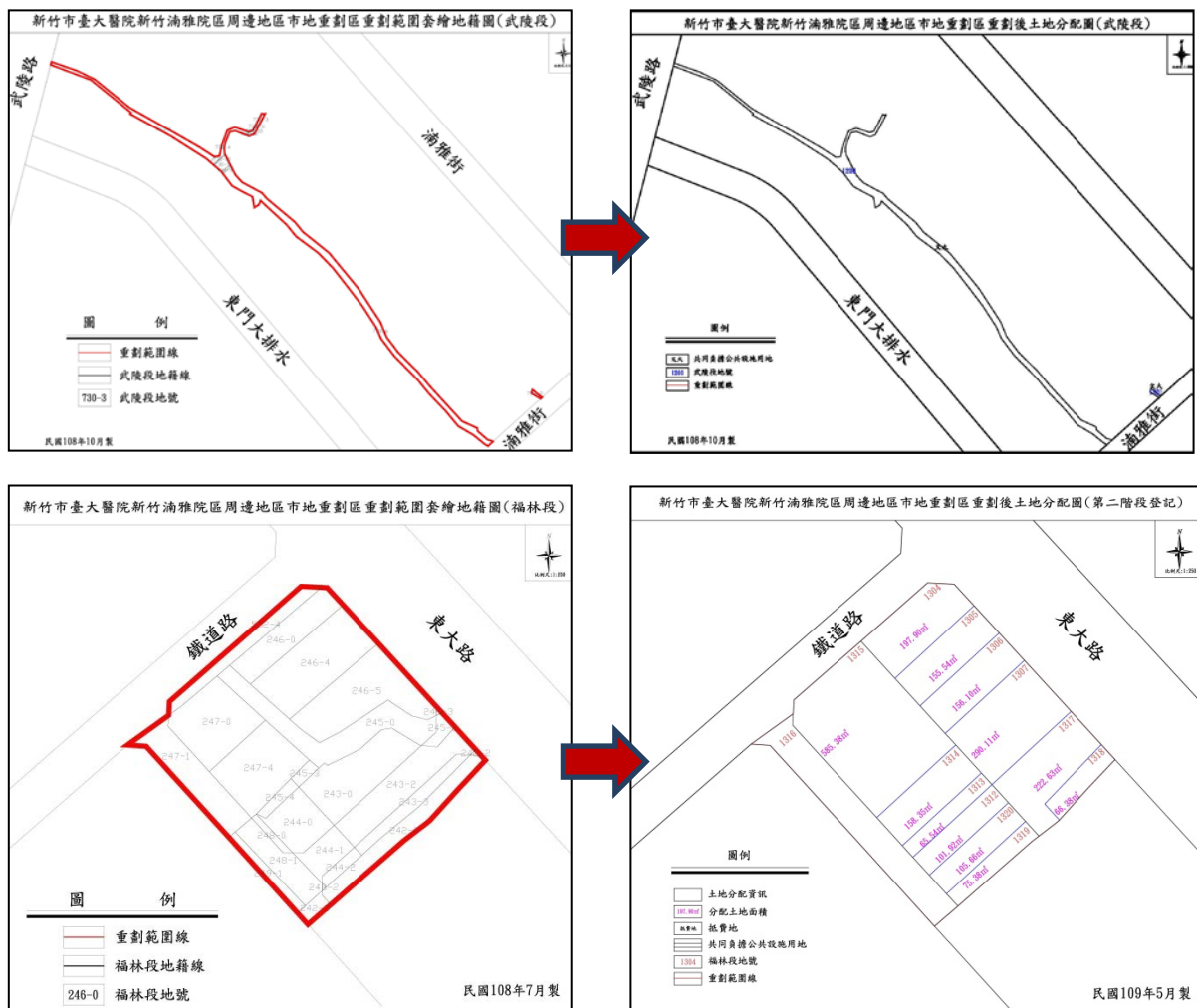


圖 23 重劃前後地籍之比較

二、節省政府財政支出

本重劃區內之文大用地、計畫道路用地及重劃費用及貸款利息等均為參加重劃土地所有權人，按其土地受益比例共同負擔。節省政府巨額購地及建設經費支出，有效減輕本府財政負擔。

三、提供醫學中心設施用地

本次採跨區公辦市地重劃方式取得，是市府、地主、市民的三贏方案。臺大醫院洵雅院區位於台68快速道路武陵路旁，不僅鄰近市區可及性佳，商業、生活機能近年來也逐步提升，未來臺

大醫院進駐後，將更進一步提升大新竹地區醫療品質與資源。

玖、異議情形及處理經過

本案土地所有權人提出異議情形有三，以下分列說明其情形及處理經過。

一、座談會階段（異議：負擔過重，公設用地非直接受惠）

本案係為跨區辦理市地重劃案，主要係為因應臺大醫院新竹分院考量醫院整體需求與未來發展方向，擴建設置急重症中心及教學研究中心，以提升醫療保健品質及重大災害緊急救護能力，滿足新竹地區民眾醫療需求；並結合周邊研發資源，推動生技醫療研發產業發展，提升整體大新竹地區醫療水準，故將文大用地納入本區以作為前述發展之需，惟該用地納入後一方面增加土地所有權人之負擔，一方面該用地並未使區內參與重劃之土地所有權人直接受惠，故為土地所有權人所反對；此外文大用地非屬共同負擔之公共設施用地，需區內參與重劃之土地所有權人全體同意，因此，本府於105年5月14日及106年5月17日召開兩次重劃座談會以及期間本府不斷親訪溝通本案重要性並同意採補貼工程費及地上物補償費方式後，始將平均重劃負擔比率由49.20%降至45%。

本重劃區參與地主雖僅有18位，惟因需取得全體土地所有權人同意書，地主們彼此互相觀望，雖有開發意願卻不願先行出具同意書，故困難程度不同於一般公辦市地重劃案，經本府團隊不斷親自拜訪持續溝通，兩次重劃座談會歷經一年時間，方取得土地所有權人全數同意參與本案重劃及將文大用地納入重劃公共設施用地負擔。

二、土地分配階段（異議：土地分配位置）

為使土地分配作業順遂進行，本案於108年4月29日及同年7月11日前後召開2次「土地分配草案說明會」。惟依據前述會議之決議於108年8月6日府地劃字第10801202951號公告本重劃區土地分配結果，公告期間土地所有權人黃木水等4人仍提出土地分配位置調整異議，後續經與異議人協商討論後決議以抵費地與其土地調整分配位置後（詳前圖15），該異議案件處理完成。

三、土地點交階段（異議：廢巷爭議問題）

本重劃區內原有一既有巷道，專供重劃區外巷尾兩棟透天住宅通行使用，係早期土地買賣供其通行使用，後經編定為東大路二段387巷，重劃後變更為住二用地，雖都市計畫另有提供6米計畫道路供通行，惟該巷道使用人一再向本府陳情並主張該巷道為其專用巷道不得廢除。經重劃後分配該地位置之土地所有權人（原巷道土地之繼承人）提出點交異議，應俟廢巷程序完成後方同意土地點交，案經本府都市發展處辦竣廢巷程序後，於110年5月21日賡續辦理土地點交作業。

拾、檢討與建議

本重劃區自105年5月14日首次辦理市地重劃座談會至110年5月21日辦竣全數土地點交作業耗時5年光景，對重劃總面積僅約0.39公頃之地區而言，相對花費較多作業時間，主要係因「文大用地」列入共同負擔需徵求全體土地所有權人同意所致，以下就本重劃案執行過程中重要關鍵提供未來執行重劃作業時之參考：

一、文大用地列入共同負擔之挑戰

本市地重劃案係為提升大新竹地區醫療水準，取得文大用地內臺灣新竹農田水利會土地（現改制為：行政院農業委員會農田

水利署新竹管理處)，及解編變更市三公共設施保留地及週邊土地，並取得道路用地，採跨區市地重劃辦理之土地整體開發方式，惟「文大用地」非屬平均地權條例第60條、市地重劃實施辦法第21條所列之十項共同負擔項目，如欲納入共同負擔者，按市地重劃實施辦法第23條第2項之規定：「…非經重劃區全體土地所有權人之同意，不得列為共同負擔。」，亦即本重劃案成敗關鍵係取得公、私有地主100%同意書，缺一不可。

換言之，政府機關如欲以市地重劃方式無償取得現行法定十項共同負擔項目以外之公共設施用地時，無論參與重劃之地主實際持分土地面積多寡，任何人均可以此做為開發交換條件，要求領回更多土地，變更利得將多數歸私，甚至直接或間接（行蹤不明、無人繼承…等）否決重劃案之執行，將嚴重妨礙地方都市發展與空間治理政策。

所幸本重劃區公、私有地主僅18位，多有親屬或鄰里關係，彼此熟悉亦能取得聯繫方式，故經主要意見領袖同意平均領回比例由50%提升至55%後，方能陸續取得全體同意書。

因此，建議本府都市計畫與土地開發政策，在「全體同意」的現行法令限制未予檢討修正前，十項共同負擔項目以外之公共設施用地，應儘量避免以市地重劃方式取得或應於都市計畫研擬階段逕為確定地主開發意願、取得開發同意書，以加速市地重劃作業執行。

二、重劃工程招標與施作

考量本重劃區面積僅0.39公頃，文大用地內現況平整無須整地亦無任何土建工程，實際工程施作範圍限於鐵道路以南、東大路以西約0.25公頃範圍，周邊公共設施已臻完善，故本重劃工程主要為整地、闢建6米計畫道路（長度約50公尺）、道路側溝等

工項，相對單純，且為加速重劃作業，於105年7月即併同本市青草湖周邊地區市地重劃區工程辦理規劃設計與監造招標作業，先行辦理規劃設計，期於辦竣地上物拆遷補償後，即可立即啟動重劃工程作業。

基於本重劃工程施工單純，發包工程預算僅435萬元，且大新竹地區近年房地產及公共建設蓬勃發展，營造業工程應接不暇，為提高優質營造業投標意願、減少流標，故與青草湖周邊地區市地重劃區工程合併，工程預算為3,905萬元整，採評分及格最低標方式辦理公開招標，惟於106年12月5日首次開標，即因無人投標而流標，第二次開標僅一家投標卻因評選分數不合格，於107年1月16日辦理廢標，第三次招標終於有兩家投標，一家評選及格，並於107年2月22日辦理決標。研判投標意願低落之原因，除大新竹地區房地產營造工程利潤可圖、營建人力吃緊、本案工程預算總額過低之外，市地重劃工程又涉及大地工程、地籍測量、維生系統（水、電、瓦斯）拆遷、佈設整合與施工，協調介面相對繁雜多元，在地營建業者少有實際執行重劃工程之經驗，故投標誘因不足。

本案重劃計畫書於107年6月20日公告期滿、地上物查估補償於107年7月30日辦竣發放作業，且青草湖周邊地區市地重劃工程已先於107年4月20日開始施工，按理本重劃區應可即刻執行重劃工程施工作業，卻因工程契約視兩個重劃區為一案，且營造廠商因人力、物力吃緊、資金控管調度能力欠佳、施工管理、文書作業能力不足…等因素，致兩個重劃區工程無法同時展開作業，僅能先行施作青草湖周邊地區市地重劃工程後，再進行本案重劃工程。合計兩重劃區施工期間為340天，幸有內政部土地重劃工程處擔任專案管理，定期追蹤、列管、督辦各項工程業務，方能如期完成施工，惟最後驗收缺失改善卻仍逾期26天，故營造廠施作

與管理能力顯有不足。

因此，建議未來重劃工程應針對重劃區工程特性，研擬不同招標策略，並嚴格慎選施作廠商，確保工程如期如質完成。