



新竹市政府
Hsinchu City Government



新竹市青草湖
周邊地區市地重劃案
成果報告書

中華民國 112 年 4 月

目 錄

壹、緒論	1
一、計畫緣起	1
二、開發目的	5
三、辦理流程	7
貳、重劃區名稱、位置、面積及參與人數.....	8
參、辦理經過	9
一、都市計畫擬定	9
二、參與重劃意見調查及舉辦市地重劃座談會....	10
三、重劃計畫書之擬訂、核定及公告通知.....	11
四、土地改良物之拆遷補償	14
五、公告禁止事項	14
六、重劃前後地價評定	15
七、土地分配	17
八、重劃土地權利變更登記	19
九、土地交接及核發重劃負擔總費用證明書.....	19
十、抵費地處理	20
肆、重劃負擔	22
一、公共設施用地負擔	22
二、重劃費用負擔	22
伍、重劃工程	23

陸、地籍整理情形	24
一、重劃前共有土地情形	24
二、重劃前後地段命名及報核	26
柒、抵費地處理經費收支情形	27
捌、重劃效益	28
一、改善當地環境、提升土地利用價值.....	28
二、公共設施完善，提升觀光效益.....	30
玖、異議情形及處理經過	30
一、張傳貞案	30
二、黃鄭美雲案	31
三、靈隱寺案	31
拾、檢討與建議	32
一、公共設施解編與都市計畫變更.....	32
二、土地使用分區變更前後之地價評估.....	32
三、重劃工程招標與施作	33

壹、緒論

一、計畫緣起

青草湖水庫於民國 45 年興建完成，位於新竹市南區客雅溪中游，早期為新竹兼具灌溉及觀光功能之水庫與著名風景區，首於民國 70 年 5 月 12 日發布實施「新竹都市計畫(青草湖風景區)細部計畫案」，將此區規劃為青草湖風景區，並增闢各項觀光遊憩設施。後因天災、上游濫建等原因造成水庫淤積，經 76 年公告廢止水庫功能後，遊客亦逐漸流失，本府自 96 年起著手辦理青草湖水庫重生計畫，並於 99 年 1 月 19 日公告發布實施「變更新竹都市計畫(青草湖風景區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」，雖已重塑青草湖美景，惟因受限土地使用分區規劃與土地使用管制規定，該計畫缺乏可提供觀光活動發展之腹地，影響觀光發展推動。故本府爰依都市計畫法及都市計畫定期通盤檢討實施辦法等相關規定，並依循上位及相關計畫之指導，於 104 年 2 月 16 日發布實施「變更新竹都市計畫(青草湖風景區)細部計畫(第三次通盤檢討)案」，並附帶條件指定青草湖周邊地區以市地重劃方式辦理整體開發。

嗣後於研擬重劃計畫書草案期間，經地形測量及地籍檢討時發現：

1. 南側計畫道路未納入重劃範圍，且現況道路開闢未達計畫道路邊界，以致重劃後土地產生不直接臨路之情形。
2. 北側計畫道路未納入重劃範圍，且現況道路與甲之三種風景區有重疊現象。
3. 原臨青草湖邊之南側重劃範圍邊界部分土地坍塌沒入青草湖，且有繼續崩塌之虞，致使重劃工程無法施作。

以上問題已嚴重妨礙市地重劃作業、工程施工及後續土地利用分配，經辦理都市計畫檢討及變更後，本府於 106 年 9 月 19 日府都規字第 10601349021 號公告發布實施「變更新竹市都市計畫（青草湖風景區）細部計畫（配合新竹市青草湖周邊地區市地重劃範圍調整整體開發範圍）案」，納入周邊計畫道路、水域用地，排除已取得所有權之公園用地等並調整重劃範圍，由原先 31,026.85 m²調整為 29,832.63 m²，重劃名稱為：「新竹市青草湖周邊地區市地重劃區」。

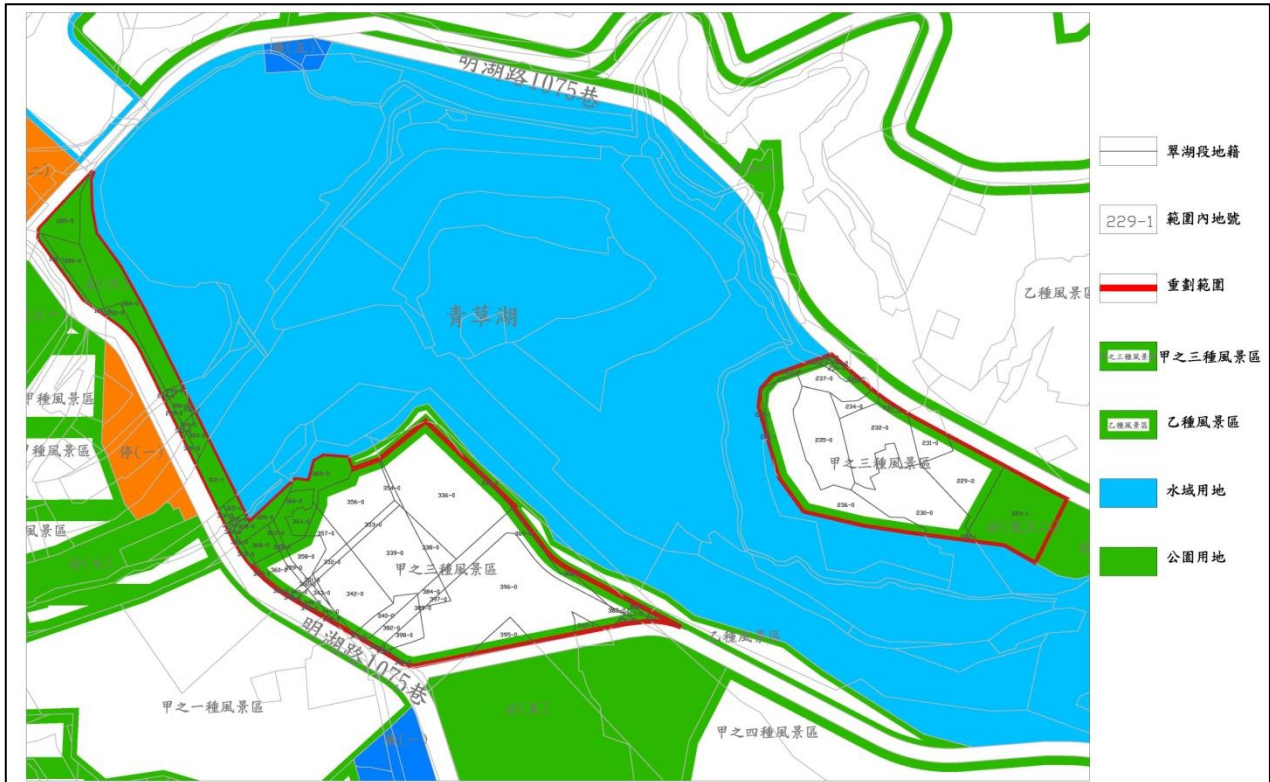


圖 1 新竹市青草湖市地重劃區範圍套繪都市計畫圖(變更前)



圖 2 新竹市青草湖市地重劃區範圍套繪都市計畫圖(變更後)

檔 號：

保存年限：

新竹市政府 公告

發文日期：中華民國106年9月19日
發文字號：府都計字第10601349021號
附件：



主旨：公告發布實施「變更新竹市都市計畫（青草湖風景區）細部計畫（配合新竹市青草湖周邊地區市地重劃範圍調整整體開發範圍）」案。

依據：都市計畫法第21、23條。

公告事項：

- 一、公告日期：自民國106年9月20日起至106年10月19日止計30天。
- 二、公告地點：本府都市發展處1樓閱覽區（新竹市中央路109號1樓）。
- 三、公告圖說：計畫書、圖。
- 四、本計畫案自民國106年9月20日零時起生效。

市長 林智堅

第1頁 共1頁

圖 3 都市計畫發布公告

二、開發目的

- (一) 本重劃區周邊腹地為青草湖觀光發展重點區域，原都市計畫於青草湖南側劃設有 1 處公園用地、1 處碼頭用地等公設用地及 1 處乙種風景區與甲種風景區；另於青草湖北側劃設 1 處約 17,800 m²之公園用地，供觀光遊憩使用，惟因青草湖逐年淤積，觀光效益日漸低落，相關公共設施用地遲未徵收開闢。故為解決公共設施保留地，並促進青草湖觀光發展，都市計畫遂辦理土地使用分區變更為甲之三風景區（建蔽率 20%、容積率 60%），另考量該範圍內土地地籍凌亂，產權持分複雜，為利於土地所有權人整合建築及促進土地開發，故指定以市地重劃方式辦理整體開發。
- (二) 重劃完成後，提供 23,201.80 m²甲之三種風景區可建築用地，作為觀光發展腹地，提升土地利用價值。
- (三) 經 106 年都市計畫調整後之市地重劃範圍納入周邊計畫道路及水域用地(重劃前現況已作為水岸觀景台)，闢建公園與道路，保障公設保留地土地所有權人之權益，並確保重劃後各宗土地可直接臨路。
- (四) 本重劃重劃前現況大部分為雜木、林地、空地使用、部分停車場使用，區內存有廟宇及鐵皮搭建地上物(如圖 4 所示)，地籍零亂不整，環境雜亂，經本案重劃工程及青草湖清淤及周邊景觀改善工程陸續完成後，已成為近年本市新興遊憩景點，吸引旅客絡繹不絕。



圖 4 重劃前土地使用狀況圖

三、辦理流程

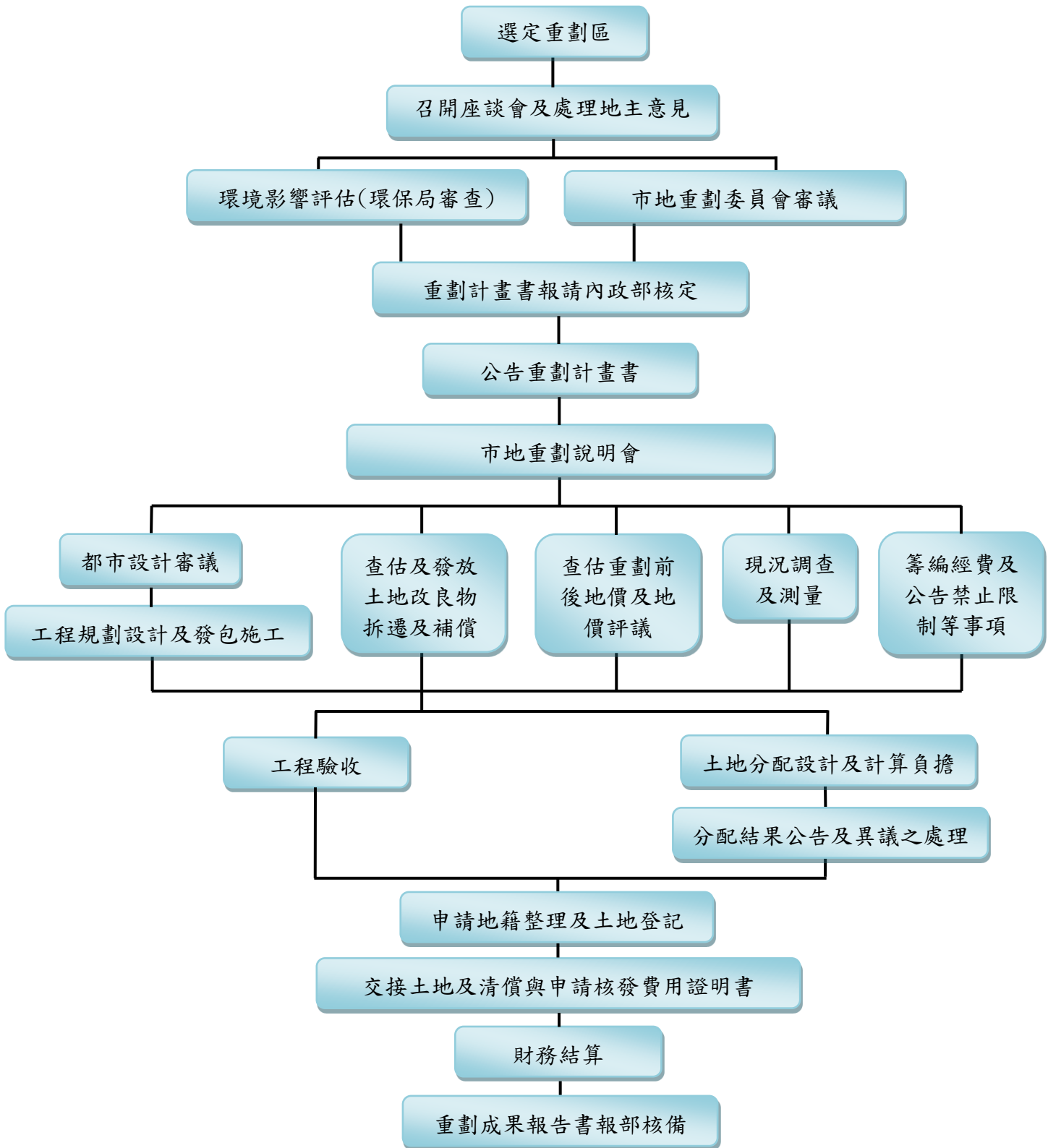


圖5 新竹市青草湖周邊地區市地重劃區辦理流程圖

貳、重劃區名稱、位置、面積及參與人數

本重劃區辦理範圍如圖 6，位置及面積說明如下：

- A. 位於公(兒)二用地以西、青草湖以東及以北、乙種風景區以南，面積約 9,616.30 m²。
- B. 位於明湖路 1075 巷以東及以北、青草湖以南及以西，面積約 20,215.84 m²。總面積：29,832.14 m²，重劃前土地筆數 110，土地所有權人數計 129 人，詳如表 1 所示。



圖6 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 (m ²)	備註
公有	4	3,259.58	國有財產署、新竹市政府、新竹縣政府、臺北市政府
私有	125	26,573.05	
總計	129	29,832.63	

備註：依據重劃計劃書登載面積，重劃後登記面積為29,832.10m²。

表2 重劃後土地使用分區彙整表

重劃後土地登記面積		
項目	面積 (m ²)	百分比
甲之三種風景區	23,201.80	77.77%
公(六)用地	3,412.48	11.44%
道路用地	2,843.21	9.53%
水域用地	374.61	1.26%
合計	29,832.10	100.00%

參、辦理經過

一、都市計畫擬定

青草湖風景區細部計畫自 70 年 5 月 12 日公告發布實施逾 30 年後，為因應本市各項重大公共建設陸續推動及社會經濟層面之迅速變遷，爰依都市計畫法及都市計畫定期通盤檢討實施辦法等相關規定辦理通盤檢討，並於 104 年 2 月 16 日府都規字第 10400346941 號公告發布實施「變更新竹都市計畫（青草湖風景

區)細部計畫(第三次通盤檢討)案」,並附帶條件指定青草湖周邊地區以市地重劃方式辦理整體開發。

嗣後於研擬重劃計畫書草案期間,經套繪都市計畫樁位圖、地籍圖及地形圖後發現有周邊未開闢之計畫道路未納入市地重劃範圍、部分重劃區土地坍塌沒入青草湖,致市地重劃作業窒礙難行,確有調整市地重劃範圍之必要,爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理都市計畫檢討變更,並於 106 年 9 月 19 日發布實施「變更新竹市都市計畫(青草湖風景區)細部計畫(配合新竹市青草湖周邊地區市地重劃範圍調整整體開發範圍)案」。

二、參與重劃意見調查及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,主管機關應通知土地所有權人舉辦座談會,並擬具市地重劃計畫書,報請上級主管機關核定。

本案首先依據 104 年 2 月 16 日發布實施「變更新竹都市計畫(青草湖風景區)細部計畫(第三次通盤檢討)案」指定以市地重劃方式辦理之整體開發範圍,於 105 年 5 月 14 日假新竹市東區消防教育訓練基地舉行第一次座談會,會中及會後均無土地所有權人反對參與重劃,所提意見多為乙種風景區規定項目、市地重劃配地及區外土地納入重劃問題等事項。

後為辦理都市計畫變更,調整市地重劃範圍之需要,因涉及土地所有權人權益,遂於 106 年 7 月 6 日假新竹市東區消防局教育訓練基地召開第二次座談會,會中及會後亦無土地所有權人反對調整重劃範圍及參與重劃,所提意見多為地上物拆除復原問題、市地重劃配地問題、最小分配面積訂定及地主整合問題等。



圖 7 105 年 5 月 14 日新竹市青草湖周邊地區
市地重劃第一次座談會



圖 8 106 年 7 月 6 日新竹市青草湖周邊地區
市地重劃第二次座談會

三、重劃計畫書之擬訂、核定及公告通知

本案經 106 年 9 月 19 日發布實施「變更新竹市都市計畫（青草湖風景區）細部計畫（配合新竹市青草湖周邊地區市地重劃範圍調整整體開發範圍）案」調整市地重劃範圍後，本府首以 106 年 9 月 21 日府地劃字第 1060135999 號函報請內政部核定，依審

查意見修正後，再以 106 年 12 月 8 日府地劃字第 1060176364 號函報請內政部核定，內政部以 106 年 12 月 26 日內授中辦地字第 1060069748 號函核定後，本府旋即於 107 年 1 月 2 日府地劃字第 1060185527 號公告辦理，公告期間自 107 年 1 月 4 日起至 107 年 2 月 5 日止計 30 日，並同步通知土地所有權人於 107 年 1 月 19 日假新竹市東區消防教育訓練基地舉行市地重劃說明會，說明本區開發意旨、計畫要點及土地所有權人相關權益。



圖 9 107 年 1 月 19 日新竹市青草湖
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1月2日
發文字號：府地劃字第1060185527號
附件：



裝
訂
線
主 旨：公告新竹市青草湖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106年12月26日內授中辦地字第1060069748號函核定。

公 告 事 項：

- 一、公告期間：自107年1月4日起至107年2月2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）、新竹市東區區公所（新竹市民族路40號）、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

圖 10 新竹市青草湖周邊地區市地重劃計畫書公告文

四、土地改良物之拆遷補償

重劃計畫書公告實施後，本府續以 107 年 2 月 5 日府地劃字第 1070016238 號公告並通知土地所有權人本案土地改良物之拆遷補償數額，公告期間為 107 年 2 月 6 日至 107 年 3 月 8 日止計 30 日，公告期間有權利人提出異議，皆為土地改良物補償費數額問題。本府分別訂於 107 年 7 月 30 日及 108 年 10 月 16 日假臺灣銀行新竹分行辦理發價作業（如圖 11 所示），完成重劃區內地上物拆遷補償作業。總計本重劃區地上物補償金額總計共新台幣 445 萬 3,078 元整。



圖 11 新竹市青草湖周邊地區市地重劃補償費發價作業現場

五、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 1080032336 號函呈報內政部，經內政部 108 年 2 月 22 日內授中辦地字第 1080000598 號函核定，並以本府 108 年 2 月 26 日府地劃字第 1080038395 號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

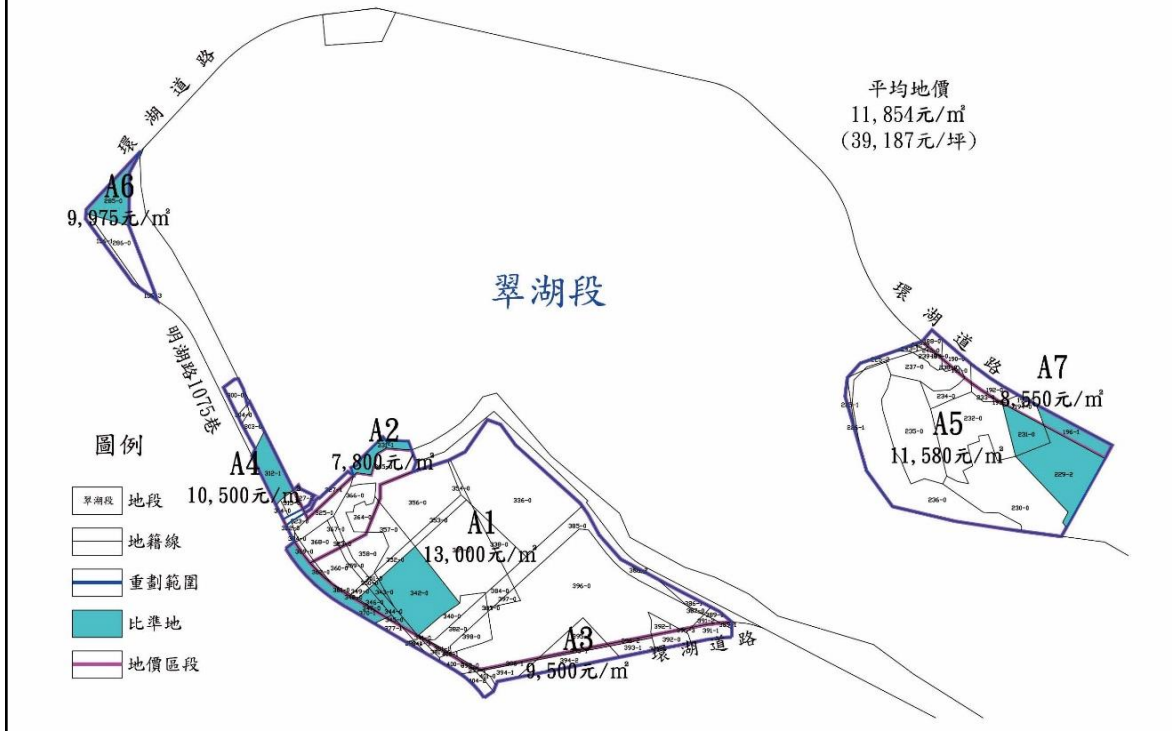
建及採取土石或變更地形，禁止期間自 108 年 3 月 1 日起至 108 年 12 月 31 日止，計 10 個月。

六、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，估計翠湖段重劃前地價劃分成 7 個地價等級，A1：13,000 元/m²、A2：7,800 元/m²、A3：9,500 元/m²、A4：10,500 元/m²、A5：11,580 元/m²、A6：9,975 元/m²、A7：8,550 元/m²，；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，翠湖段劃分成 3 個地價等級，公共設施用地（道路用地、公園用地）為 19,100 元/m²；甲之三種風景區 B1 街廓為 25,500 元/m²；甲之三種風景區 B2 街廓為 23,500 元/m²。翠湖段重劃前後地價（如圖 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。

新竹市青草湖周邊地區市地重劃案重劃前地價圖



新竹市青草湖周邊地區市地重劃案重劃後地價圖



圖12 重劃前後地價對照圖

七、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 8 月 5 日召開「土地分配草案說明會」(如圖 13 所示)，會中土地所有權人提出重劃後土地配回率、重劃前後地價、重劃後土地分配位置、五路財神廟拆除等問題。

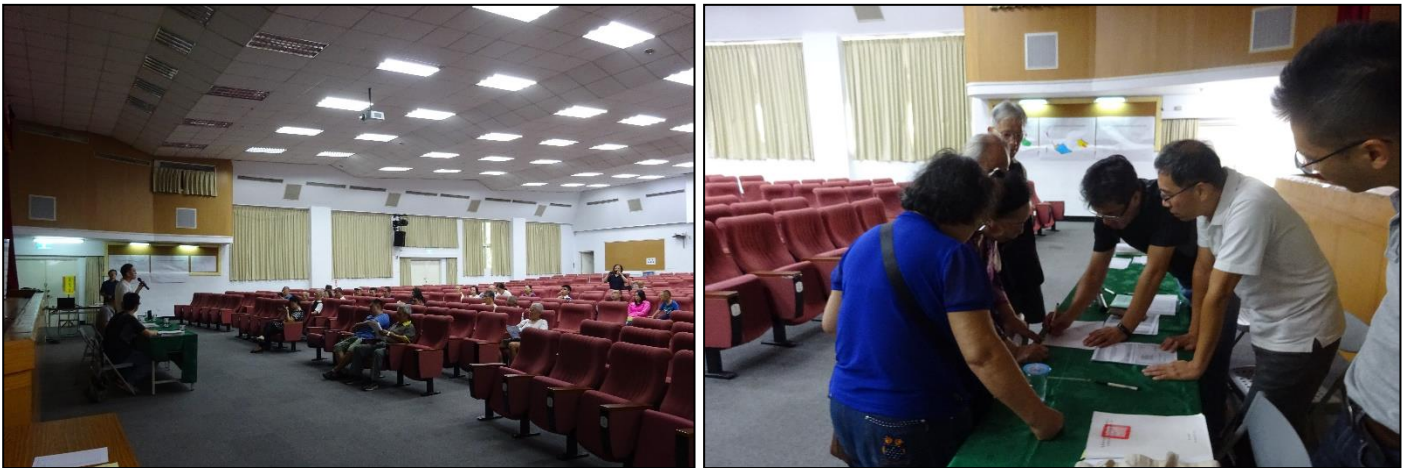


圖 13 108 年 8 月 5 日土地分配草案說明會辦理情形

本府以 108 年 9 月 19 日府地劃字第 10801414901 號公告本重劃區土地分配結果，公告期間自 108 年 9 月 20 日起至同年 10 月 21 日止，共計 30 日，公告期間土地所有權人張傳貞、黃鄭美雲、靈隱寺等人提出共同負擔比例、重劃前後地價疑慮、土地取配面積不符、土地分配位置調整等異議案件。案經研擬具體方案後，於 109 年 3 月 13 日提報 109 年度本市市地重劃委員會第 1 次會議調處：張傳貞案同意採差額地價補償；黃鄭美雲案同意與抵費地互換位置並單獨領回土地，其餘共有人同意改領差額地價補償；靈隱寺案調處不成，於 109 年 4 月 16 日報請內政部裁決，經內政部 109 年 8 月 3 日裁決同意維持本府原公告分配結果，本府於 109 年 8 月 25 日通知靈隱寺依原公告分配結果辦理土地分配。土地分配異議調整成果圖(如圖 14 所示)。

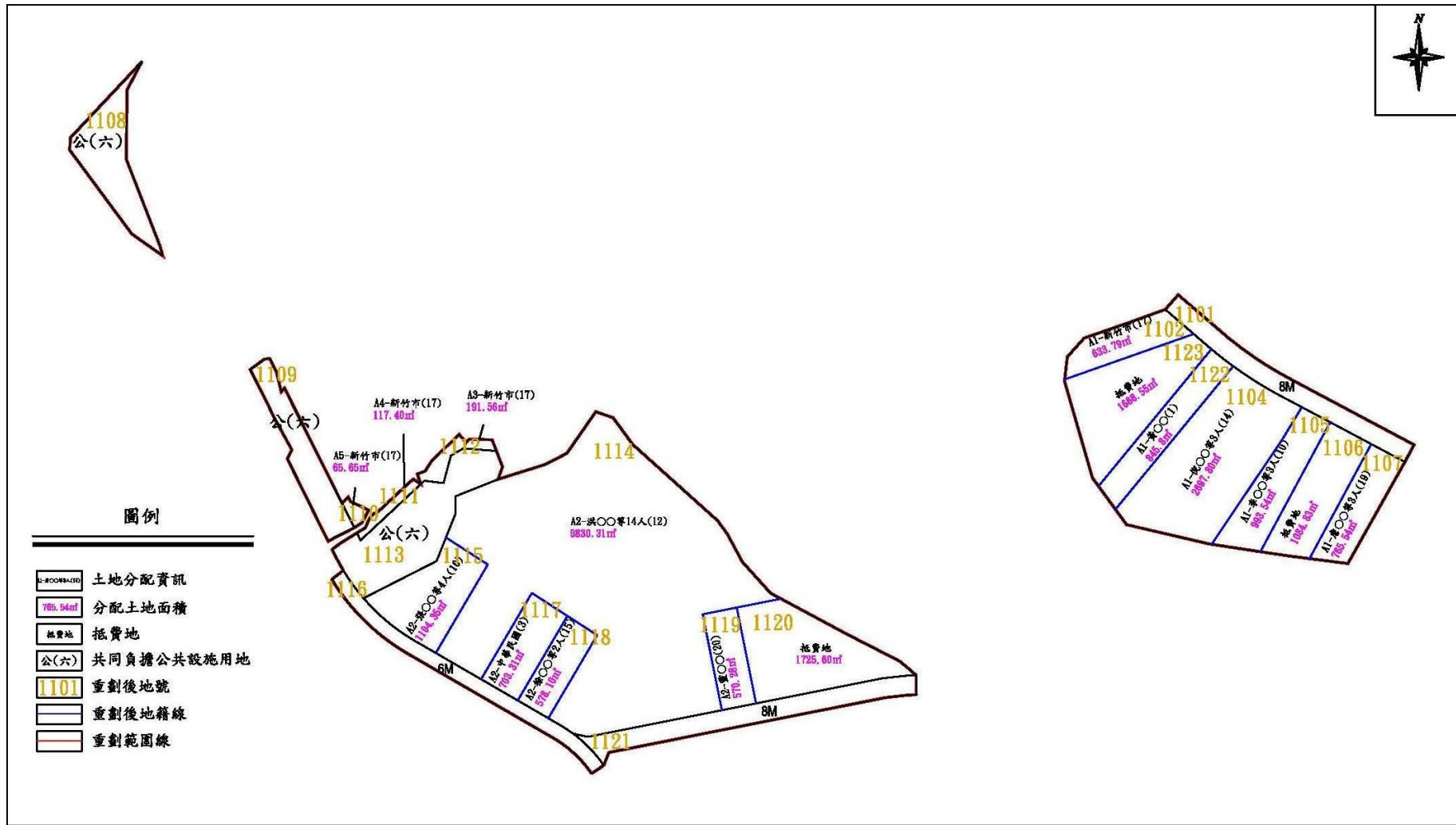


圖 14 土地分配異議調整成果圖

八、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 11 月 20 日府地劃字第 1080175058 號函、109 年 5 月 18 日府地劃字第 1090073970 號函（張傳貞案、黃鄭美雲案）、109 年 10 月 20 日府地劃字第 1090158434 號函（靈隱寺案）囑託新竹地政事務所辦理土地權利變更登記，全案辦竣土地登記作業。

九、土地交接及核發重劃負擔總費用證明書

本府分別於 109 年 6 月 3 日府地劃字第 10900843431 號函通知各土地所有權人（靈隱寺除外）於同年 6 月 12 日辦理土地交接並當場核發重劃負擔總費用證明書（如圖 15 所示）；於 109 年 11 月 30 日府地劃字第 10901799851 號函通知靈隱寺於同年 12 月 9 日辦理土地交接並當場核發重劃負擔總費用證明書（如圖 16 所示）。



圖 15 109 年 6 月 12 日第一次土地交接
及核發負擔費用證明書作業現場



圖 16 109 年 12 月 9 日第二次土地交接及核發負擔費用證明書作業現場

十、抵費地處理

本重劃區共計取得翠湖段 1106 地號（面積：1,084.83 m²）、1120 地號（面積：1,725.60 m²）、1123 地號（面積：1,668.55 m²）等 3 筆抵費地，另本府經管土地參與重劃後領回翠湖段 1102 地號（面積：633.79 m²）1 筆市有可建築用地。考量土地位置及整體利用開發，本府將翠湖段 1102 地號市有地、1106 及 1123 地號抵費地等 3 筆土地共同標售，面積共計 3,387.17 m²，以底價新台幣 2 億 288 萬（約 19.8 萬/坪）於 111 年 5 月 9 日辦理首次標售，以總額 2 億 6,588 萬 8,999 元（約 25.9 萬/坪）標出，其中抵費地標售收入為 2 億 1,614 萬 1,167 元整，土地標售位置（如圖 17 所示）。剩餘南側翠湖段 1120 地號抵費地，將視周邊發展情形、市場景氣及土地政策方向擇期辦理標售。

肆、重劃負擔

按本案土地分配公告之計算負擔總計表所載，本重劃區公共設施用地平均負擔比率為20.01%，重劃費用平均負擔比率為8.28%，合計總平均負擔比率為28.29%，相關負擔詳如表3所示。

一、公共設施用地負擔

本重劃區重劃前可抵充土地，為新竹市政府與中華民國財政部國有財產署管有之土地，抵充面積共356.53m²，本區重劃共同負擔之公共設施用地計有道路用地(面積2,843.27m²)、公園用地(面積3,412.46m²)，面積合計為6,255.73m²，參加重劃土地所有權人平均負擔比率為20.01%。

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60,153,331元整，費用平均負擔比例8.28%。

表3 計算負擔總計表

新竹市青草湖周邊地區市地重劃區 計算負擔總計表

重劃前情形		重劃後情形		計算負擔		備註					
一	重劃區實測土地面積	29,832.14 m ²		八	評定之重劃後平均地價及總地價	總地價：	581,421,251 元				
	1、私有土地面積	26,572.53 m ²			每平方公尺單價：	24,661 元					
	2、公有土地面積	3,259.61 m ²			九	重劃後可分配土地面積：	23,576.41 m ²				
	3、未登記土地面積	0.00 m ²				十	重劃前後每平方公尺平均地價上漲率：	207.55 %			
	4、實測誤差面積	0.00 m ²					公共設施用地一般負擔係數：	0.09000529			
	原公有道路溝渠河川及未登記等土地抵充面積	356.53 m ²					十一	$\frac{5506.20 \times 11,882}{24,661 \times (29,832.14 - 356.53)} = 0.09000529$			
	1、已登記土地面積	356.53 m ²						費用負擔係數：	0.10345973		
	2、未登記土地面積	0.00 m ²						十二	$\frac{60,153,331}{24,661 \times (29,832.14 - 6,255.73)} = 0.10345973$		
	重劃區所有權人數	132 人							平均負擔比率	28.29 %	
	1、私有人數：	128 人							十三	1、公共設施用地共同負擔	20.01 %
2、公有人數：	4 人		2、費用負擔	8.28 %							
私有土地所有權人申請(同意)辦理重劃情形	人數：	人	%	五						評定之重劃前平均地價及總地價	
	面積：	公頃	%		總地價：					350,232,865 元	
					每平方公尺單價：	11,882 元					
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			5,899.20 m ²					1. 公共設施用地負擔比率	
		1、臨街地特別負擔×(1-C)			393.00 m ²		$\frac{6,255.73 - 356.53}{29,832.14 - 356.53} = 0.2001 = 20.01\%$				
		2、一般負擔			5,506.20 m ²		2. 費用負擔比率				
		費用負擔總額			60,153,331 元		$\frac{60,153,331}{24,661 \times (29,832.14 - 356.53)} = 0.0828 = 8.28\%$				

伍、重劃工程

本重劃區面積僅2.98公頃，本市「臺大醫院新竹滿雅院區周邊地區重劃案」面積更僅有0.39公頃，因執行期間重疊，故重劃工程合併辦理委託規劃設計、監造委外招標等事宜。

受限於本府員額編制人力不足且未有辦理重劃工程實務經驗，故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。



圖18 重劃區施工過程

為便於工程管理及擴大發包金額以提高營造廠商投標意願，本重劃區工程與臺大醫院新竹滄雅院區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18所示。

陸、地籍整理情形

一、重劃前共有土地情形：

本重劃區重劃前土地，公有土地計28筆，私有土地計73筆，公私共有土地計11筆，重劃前後筆數暨共有土地產權變動情形參見表4及表5。

表 4 重劃前後土地筆數對照表

項目	土地權屬				土地筆數合計	備註
	公有地筆數	私有地筆數	公私共有地筆數	抵費地筆數		
重劃前	28	73	11	-	112	
重劃後	11	8	0	3	22	公有地內含道路3筆、公園2筆及水域用地3筆

表 5 重劃前後共有土地權屬異動統計表

重劃前共有土地					重劃後共有土地				
土地筆數	地段	地號	面積 (m ²)	共有人數	土地筆數	地段	地號	面積 (m ²)	共有人數
1	翠湖	190	54.00	3	1	翠湖	1105	993.54	3
1		234	67.22	3					
1		235	1275.60	3					
1		238	7.90	3					
1	翠湖	315	90.67	7	1	翠湖	1114	9830.31	14
1		323	38.39	7					
1		325	259.41	7					
1		327-1	117.40	7					
1		327-2	65.65	7					
1		331-1	191.56	12					
1		336	2525.18	12					
1		338	273.46	12					
1		339	1428.26	12					
1		342	1048.21	12					
1		352	89.33	6					
1		353	126.30	6					
1		354	51.06	12					
1		356	1073.10	12					
1		357	309.42	12					
1		364	179.74	12					
1		365	419.51	12					
1		366	163.48	5					
1		383	3.07	6					
1		384	115.83	6					
1		385	599.18	6					
1		395	310	12					
1		395-1	39.41	12					
1		396	4143.72	12					
1		396-1	23.98	12					
1		396-2	29.35	12					
1		396-3	6.20	12					
1		397	53.47	12					
1		399	15.34	12					
1		399-1	5.91	12					
1		400-1	0.6	6					
1		400-2	82.84	6					
1	翠湖	193	0.49	3	1	翠湖	1104	2697.80	3
1		194	146.14	3					

重劃前共有土地					重劃後共有土地				
土地筆數	地段	地號	面積 (m ²)	共有 人數	土地 筆數	地段	地號	面積 (m ²)	共有 人數
1		226-1	59.92	3					
1		231	370.22	3					
1		232	1236.57	3					
1		236	2008.60	3					
1	翠湖	340	249.30	2	1	翠湖	1118	578.1	2
1		341	2.45	2					
1		381	41.40	2					
1		381-1	10.13	2					
1		382	286.87	2					
1		398	217.78	2					
1	翠湖	343	26.05	3	1	翠湖	1115	1104.35	4
1		345	11.41	4					
1		346	102.95	4					
1		347	8.20	4					
1		348	4.05	4					
1		349	36.06	4					
1		351	14.29	3					
1		358	328.03	3					
1		359	83.13	1					
1		360	324.53	4					
1		361	7.92	4					
1		362	21.67	4					
1		368	249.93	4					
1		369	36.26	4					
1		370-1	263.56	4					
1		377-1	72.09	4					
1		386-1	74.99	4					
1		386-2	7.44	4					
1	387	4.26	4						
1	翠湖	229-2	1080.26	3	1	翠湖	1107	765.54	3

二、重劃前後地段命名及報核

因本案開發範圍小，為方便重劃後整體土地地籍管理，重劃完成後仍維持原地段-翠湖段不予調整，以地號續編方式編載地號，並經內政部107年5月25日台內地字第1070035606號函核定在案。

柒、抵費地處理經費收支情形

本案於 112 年 2 月 21 日府地劃字第 11200143231 號公告財務結算，本重劃區開發總支出為新台幣 9,772 萬 2,720 元整；區內抵費地共 3 筆，面積合計 4,478.98 m²，經本府於 111 年 5 月 9 日公開標售結果，翠湖段 1106、1123 地號標脫，抵費地收入金額為 2 億 1,614 萬 1,167 元整，翠湖段 1120 地號流標，按重劃後評定地價 25,500 元/m²計列未出售抵費地金額為 4,400 萬 2,800 元整，故總收入金額為 2 億 6,014 萬 3,967 元。收支相抵後，本重劃區盈餘 1 億 6,242 萬 1,247 元。

表 6 財務結算收支明細表

新竹市青草湖周邊地區市地重劃區
財務結算收支明細表

112年2月21日

重 劃 事 業 收 入		重 劃 事 業 支 出	
項目	金額(元)	項目	金額(元)
一 差額地價收入		重劃工程費	45,903,964
二 抵費地出售收入	216,141,167	二 重劃業務費	2,534,185
三 未出售抵費地	44,002,800	三 土地及地上物補償費	38,931,861
		四 貸款利息	1,442,497
		五 差額地價補償	8,910,213
小計	260,143,967	小計	97,722,720
盈餘	新台幣壹億陸仟貳佰肆拾貳萬壹仟貳佰肆拾柒元整		
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、改善當地環境、提升土地利用價值

本重劃區位於新竹市東區青草湖北側地區與南側地區，重劃前現況大部分為雜木林地、空地使用、部分作停車場使用，環境髒亂，地籍產權畸零不整、持分複雜。重劃後各宗土地產權單純且直接臨路，並清除雜木竹林、保留老樹、整頓環境，做為青草湖觀光發展腹地及資源；由重劃前乏人問津之邊陲荒地變成市場高價競標之水岸建築儲備用地。

重劃前



重劃後

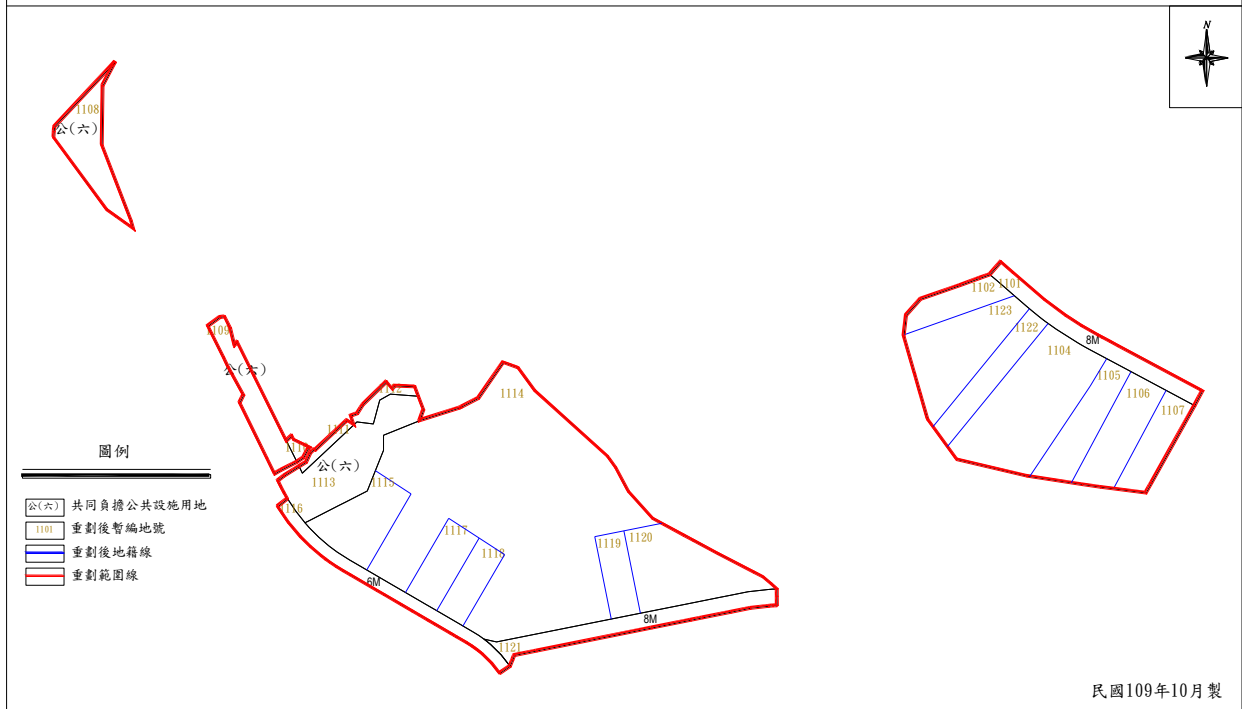


圖 19 重劃前後土地使用現況圖

新竹市青草湖周邊地區市地重劃區重劃前地籍圖



新竹市青草湖周邊地區市地重劃區重劃後地籍圖



民國109年10月製

圖 20 重劃前後地籍之比較

二、公共設施完善，提升觀光效益

以本案市地重劃工程為中心，於完成重劃範圍內之青草湖公園、計畫道路取得開闢後，本府爭取中央經費補助及地方配合款，陸續完成明湖公園改造、青草湖清淤、環青草湖道路、路燈及景觀改善等相關工程，將原本破敗陰鬱、遊客稀疏之青草湖打造成新竹市近年新興觀光景點，人潮絡繹不絕，好評不斷。

玖、異議情形及處理經過

本案辦理期間，土地所有權人主要於土地分配階段提起異議，情形有三，以下分列說明其情形及處理經過。

一、張傳貞案

張傳貞等 4 人異議案主要爭點在於都市計畫變更(104 年)指定以市地重劃整體開發前(104 年前)，其土地使用分區已為「甲種風景區」(建蔽率 20%、容積率 60%)，可直接申請建築開發之土地，經 104 年之都市計畫變更為「甲之三種風景區」(建蔽率 20%、容積率 60%)，而其周邊之公園等公設保留地則解編變更甲之三種風景區，又經重劃前後地價評定為同一區段，被課予相同負擔，顯有不公。對此，本府認為雖在法令規範下土地分配結果雖無違誤，但因都市計畫土地使用分區變更並未明顯提升地主原「甲種風景區」之使用強度與土地價值，反因參與市地重劃負擔，減損原「甲種風景區」之可利用面積，遂令地主產生相對剝奪感，異議人主張非無理由。故針對張傳貞等 4 人持有之原「甲種風景區」變更為「甲之三風景區」翠湖段 358 地號等五筆土地，與異議人協商藉由調降地價上漲率酌予減輕其負擔，並採差額地價補償方式辦理，於 109 年 3 月 13 日提報 109 年度本市市地重劃委

員會第1次會議調處通過，本異議案件處理完成。

二、黃鄭美雲案

黃鄭美雲與其他共有人原分配至翠湖段1106地號，公告期間主張單獨領回土地，其餘林嘉和等6位共有人亦以書面同意其主張，本府遂與異議人研商將其土地與部分抵費地交換（改配為翠湖段1122地號），而林嘉和等6位共有人持分之土地，因未達最小分配面積1/2無法分配土地，改按差額地價發給現金補償，於109年3月13日提報109年度本市市地重劃委員會第1次會議調處通過（如圖21所示），該異議案件處理完成。

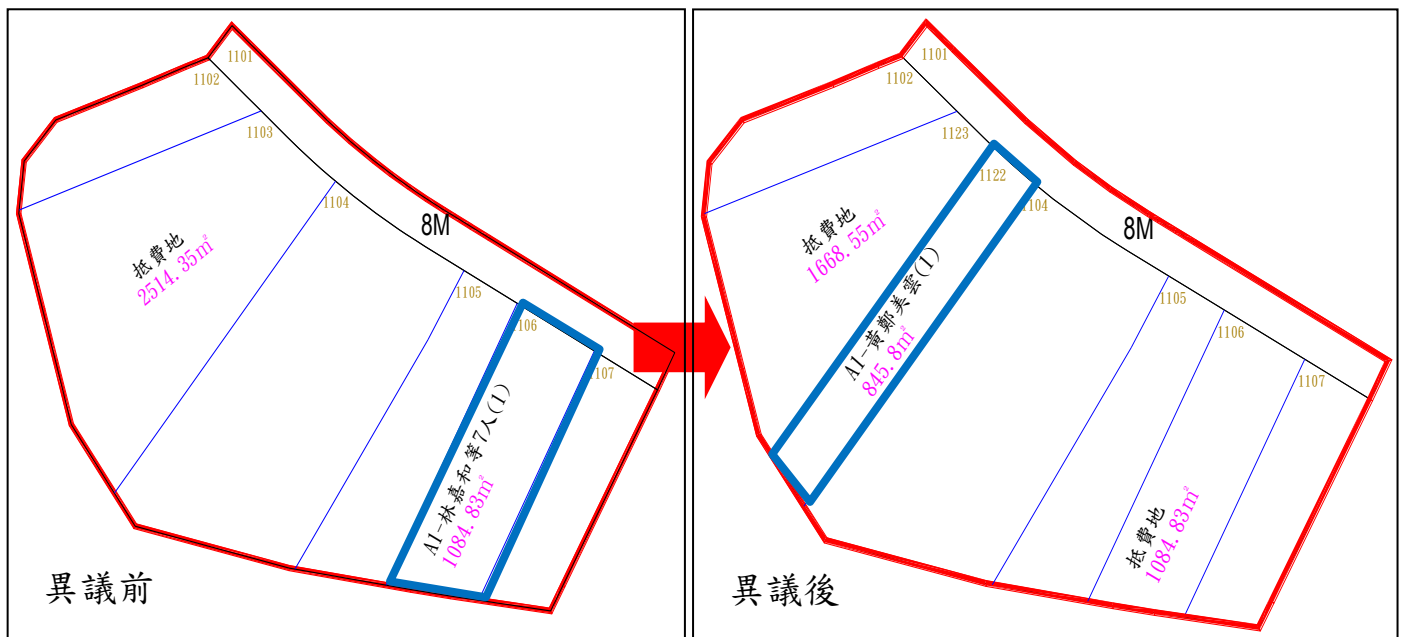


圖 21 黃鄭美雲土地分配異議前後對照圖

三、靈隱寺案

因靈隱寺重劃前土地主要位於計畫道路，本府依據重劃前後地價及土地分配計算公式，重劃後土地配於翠湖段1119地號，配回率為54.06%，低於全區平均配回率71.71%，靈隱寺主張配回面積不足提出異議，經本府檢核土地分配結果並無違誤，於109年

3月13日提報109年度本市市地重劃委員會第1次會議調處，調處不成立，遂依市地重劃實施辦法第35條規定，於109年4月16日府地劃字第1090057205號函報請內政部裁決，經內政部109年8月3日台內地字第1090263840號函裁決同意維持本府原公告分配結果，本府以109年8月25日府地劃字第1090129473號函通知靈隱寺依原公告分配結果辦理土地分配，靈隱寺未於法定期間提請訴願，土地分配結果確定，該異議案件處理完成。

拾、檢討與建議

一、公共設施解編與都市計畫變更

本市地重劃案之辦理緣由，主要係解編及取得公園等公共設施保留地，並提供觀光發展腹地，惟於都市計畫通盤檢討劃設市地重劃整體開發區時，漏未辦理地形、地籍清查，致都市計畫細部計畫發布實施後，於重劃計畫書草案擬定期間，才發現周邊計畫道路未納入、部分重劃範圍土地崩塌沒入湖區等妨礙土地分配及工程施工之課題，而需重新辦理都市計畫個案變更事宜，延遲市地重劃辦理期程。

因此建議爾後都市計畫變更或擬定期間，以區段徵收或市地重劃方案整體開發時，勘選區域仍應依相關辦法及內政部頒訂之相關作業手冊、勘選原則辦理。

二、土地使用分區變更前後之地價評估

由前述張傳貞異議案件中，重劃（都市計畫變更）前後，未有變更利得卻仍需與其他參與重劃而改變其使用性質、強度之土地，課予相同之重劃負擔，地主勢必產生相對剝奪感。該異議案件中，土地現況久未經開發使用，雜木竹林充斥，查估當時難以

辨別其重劃前土地使用價值，當地又位處郊區，查估當時之公告現值亦無法辨別該土地與原公共設施保留地之區別，雖重劃前後地價之評估過程並無違誤，異議人之主張亦非無正當理由，故建議爾後於評估重劃前後地價時，仍應參考重劃（都市計畫變更）前後之土地分區、法定開發強度，做成不同重劃地價區段，以避免產生類此推遲土地開發利用以配合參與都市計畫整體開發，無實質變更發展強度卻仍課予相同負擔之情形發生。

三、重劃工程招標與施作

本案於105年7月即併同本市臺大醫院滄雅院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。

本案工程預算為3,470萬元整，臺大醫院滄雅院區市地重劃區工程預算為435萬元整，為便於工程管理及擴大發包金額以提高營造廠商投標意願，故重劃工程合併發包，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。

重劃工程執行期間，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，僅能先行施作本案重劃工程後，再進行臺大醫院滄雅院區市地重劃區工程。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。