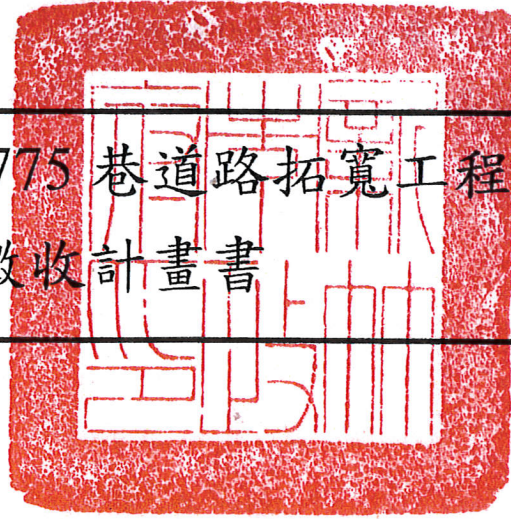


新竹市明湖路 775 巷道路拓寬工程用地
徵收計畫書



新 竹 市 政 府

中 華 民 國 102 年 10 月

102A0200326

徵收土地計畫書

新竹市政府為辦理新竹市明湖路 775 巷道路拓寬工程需要，擬徵收坐落新竹市翠湖段 786 地號等 7 筆土地，合計面積 0.020575 公頃，茲依照土地徵收條例第 13 條及第 13 條之 1 規定，擬具計畫書並檢同有關附件計 13 份，請准予照案徵收。

此請

內政部

一、徵收土地原因

為辦理新竹市明湖路 775 巷道路拓寬工程必需使用本案土地。

二、徵收土地所在地範圍及面積

(一) 擬徵收坐落新竹市翠湖段 786 地號等 7 筆土地，合計面積 0.020575 公頃。詳如徵收土地清冊與徵收土地圖說。

(二) 本案勘選徵收用地範圍已依徵收土地範圍勘選作業要點規定辦理，並已依該要點第二點規定檢視需用土地範圍位置之適當性及必要性。

三、興辦事業之種類及法令依據

(一) 興辦事業之種類：交通事業。

(二) 興辦事業之法令依據：依據土地徵收條例第 3 條第 2 款及都市計畫法第 48 條規定。

(三) 奉准興辦事業文件：本案土地屬道路用地，新竹市政府本於權責辦理，依法無須報目的事業主管機關同意，為辦理該項工程，並已編列經費於新竹市政府 101、102 年度道路橋樑工程—道路橋樑工程—設備及投資—土地(配合道路橋樑工程用地取得地上物拆除及補償費)科目預算項下，101 年度並已奉保留至 102 年度繼續支用，詳如后附證明文件。

四、興辦事業計畫之必要性說明



(一) 本計畫目的與預計徵收私有土地合理關連理由：

本計畫工程目的係為道路設施設置亦整合地方道路需求，完善都市範圍內公共設施，紓緩明湖路通往青草湖風景區平日及假日所帶來的車潮，避免觀光發展影響當地居民生活及交通服務水準，健全周邊道路之交通網路及防救災機能，並提升市民生活環境品質。興闢範圍已優先將區內公有土地納入，儘可能降低私有土地徵收面積。

(二) 預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由：

本計畫工程預定取得用地面積為 0.34409 公頃，徵收私有土地 0.020575 公頃，其中用地範圍內 94.02% 均為公有土地，僅 5.98% 為私有土地，已使私有土地之徵收範圍降到最低限度。

(三) 用地勘選有無其他可替代地區：

本計畫工程為完善道路設施設置亦整合地方道路需求，考量交通流量及現有住宅密集度，紓緩明湖路通往青草湖風景區平日及假日所帶來的車潮，故本計畫工程係依現行都市計畫所規劃之道路用地辦理，達成都市計畫規劃目標，用地勘選並無其他可替代地區。

(四) 是否有其他取得方式：

本計畫工程屬永久性設施，以取得土地所有權為原則，若以其他方式取得，如設定地上權、捐贈、公私有地交換等方式，經研判為不可行，故無其他取得方式，理由如下：

- 1、地上權：因本案工程係永久使用，以取得土地所有權為原則，為配合工程施工及整體管理需要，不宜以設定地上權方式取得。
- 2、捐贈：私人捐贈雖係公有土地來源之一，但仍須視土地所有權人意願主動提出，本案迄未接獲土地所有權人願意捐贈土地之意思表示。
- 3、公私有地交換：本案取得之土地均須作為道路設施使用，為道路用地，本府目前持有土地均有其特定使用之用途，依「新竹市市有財產管理自治條例」第 60 條略以：「非公用不動產與私有不動產不得相互交換產權…。」，故以地易地公私有地交換，本市礙



難辦理。

- 4、以上三種其他取得方式經研判為不可行，業經本府召開取得協議會議，與所有權人協議結果，部分所有權人無法達成協議，故依規定辦理徵收。

(五) 其他評估必要性理由：經評估本工程符合下列公益性、必要性、適當性及合法性，應屬適當。

- 1、公益性：工程可有效紓緩明湖路通往青草湖風景區平日及假日所帶來的車潮，避免觀光發展影響當地居民生活及交通服務水準，健全周邊道路之交通網路及防救災機能，提升市民生活環境品質，對民眾有其公益性。
- 2、必要性：本計畫道路為係執行「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」，有助於改善交通，紓緩明湖路通往青草湖風景區平日及假日所帶來的車潮，提升市民生活環境品質，已成為市民通往青草湖風景區運動休閒重要路線之一，共同推動新竹地方文化觀光及創意產業之發展，提升城市行銷之效益，帶動周邊地區經濟繁榮，並配合國家永續發策，達成都市計畫規劃目標，故有其開通之必要性。
- 3、適當性：本道路工程屬市區重要聯絡道路，有效解決明湖路通往青草湖風景區之道路交通擁塞現象，促進土地有效利用與經濟繁榮，提升整體地區發展，並提高市民生活品質，對於地區永續發展有正向的助益，為此徵收應有其適當性。
- 4、合法性：本工程依據土地徵收條例第 3 條第 2 款及都市計畫法第 42、48 條規定及程序辦理用地取得，相關公告及開會均通知地方及土地所有權人，自有其法律合法性。

五、公益性及必要性評估報告

(一) 社會因素：

- 1、徵收所影響人口之多寡、年齡結構：

案內徵收土地 7 筆，面積約 0.020575 公頃，用地範圍內並無住家，

爰無徵收而影響人口遷移及年齡結構，本工程開通後，受益人數約 2,000 次/天以上，不但可紓緩明湖路通往青草湖風景區平日及假日所帶來的車潮，健全周邊道路之交通網路及防救災機能，並提升市民生活環境品質。

2、徵收計畫對周圍社會現況之影響：

本工程為青草湖風景區細部計畫東西向內聯絡道路，工程開通後，紓解由明湖路通往青草湖風景區道路之交通擁塞現象，除改善交通外，也促進土地有效利用與經濟繁榮，提升整體社區發展，並提高市民生活品質，對於地區永續發展也有正向的助益。

3、徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響：

本工程案內並無住家，故無弱勢族群對生活型態不致產生影響，且本計畫道路開通後，可紓解明湖路通往青草湖風景區之道路交通擁塞現象，提供更便捷安全道路，促進經濟發展，帶動人口成長，提昇居民生活環境品質。

4、徵收計畫對居民健康風險之影響程度：

本工程沿線用地內無嫌惡設施未涉及工業區或污染事業使用，對居民健康風險不致造成影響。

(二) 經濟因素：

1、徵收計畫對稅收影響：

本計畫道路開通後，可紓緩明湖路通往青草湖風景區平日及假日所帶來的車潮，避免觀光發展影響當地居民生活及交通服務水準，健全周邊道路之交通網路及防救災機能，並提升市民生活環境品質，以帶動附近經濟繁榮，間接增加本市財政稅收及相關經濟產值盈收。

2、徵收計畫對糧食安全影響：

本計畫道路用地範圍內，並未種植米、麥等主要糧食，故對糧食安全並無影響。

3、徵收計畫造成增減就業或轉業人口：



本計畫道路開通後，有助於改善交通，提升市民生活環境品質，已成為市民通往青草湖風景區運動休閒重要路線之一，共同推動新竹地方文化觀光及創意產業之發展，提升城市行銷之效益，帶動周邊地區經濟繁榮，提高人口成長，提昇居民就業機會。

4、徵收費用及各級政府配合興辦公共設施與政府財務支出及負擔情形：

本案應需補償金額：約 8,333,000 元，所需用地經費編列於新竹市政府 101、102 年度道路橋樑工程—道路橋樑工程—設備及投資—土地（配合道路橋樑工程用地取得地上物拆除及補償費）科目，101 年度並已奉保留至 102 年度繼續支用。

5、徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響：

本案土地未涉農林漁牧產業，對農林漁牧產業鏈並無影響。

6、徵收計畫對土地利用完整性影響：

本案已完成整體之土地規劃，銜接青草湖風景區及鳳凰橋通古奇峰風景區，道路工程完工後有助於明湖路通往風景區之出入交通改善，縮短通勤時程，使土地利用更具完整性，並促進經濟發展及公共設施用地整體規劃利用。

(三) 文化及生態因素：

1、因徵收計畫而導致城鄉自然風貌改變：

本計畫道路工程儘量結合當地景觀，將計畫道路對周邊視覺景觀影響納入規劃設計考量，以避免影響原有城鄉自然風貌。

2、因徵收計畫而導致文化古蹟改變：

本工程徵收土地範圍內並無古蹟、遺址或登錄之歷史建築，故對文化古蹟無影響。

3、因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變：

本計畫道路已成為市民通往青草湖風景區運動休閒重要路線之一，有助於改善交通，提升當地居民生活條件及環境品質，共同推動新竹地方文化觀光及創意產業之發展，提升城市行銷之效



益，帶動周邊地區經濟繁榮。

4、徵收計畫對該地區生態環境之影響：

本工程已依現有地形加以辦理改善闢建完成，道路沿線並未有公告生態保護區，故無影響地區生態環境之虞。

5、徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響：

本計畫對於現有地方道路、設施等均維持其機能，且道路工程完工後，可縮短通勤時間，使當地居民生活條件提升，交通更便利，不僅有助地方發展，健全本市交通網路系統，且提高周邊居民生活品質。

(四) 永續發展因素：

1、國家永續發展政策：

本計畫係依都市計畫所規劃之道路用地辦理興闢，為新竹都市計畫（青草湖風景區）細部計畫區東西向之聯絡道路，完工後可紓緩明湖路通往青草湖風景區平日及假日所帶來的車潮，避免觀光發展影響當地居民生活及交通服務水準，健全周邊道路之交通網路及防救災機能，並提升市民生活環境品質，配合國家永續發展政策，達成都市計畫規劃目標。

2、永續指標：

本案所需土地屬都市計畫道路用地，業經都市計畫委員會審議通過並經本府 99 年 1 月 19 日府都計字第 09900058292 號公告發布實施之「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）案計畫範圍內，符合台灣永續發展指標系統中都市發展之 DSR 永續指標之規定。

3、國土計畫：

我國國土計畫分為非都市土地計畫與都市計畫，本案所需土地為都市計畫道路用地，故本案為執行國土計畫下之都市計畫。

(五) 其他因素：

1、依徵收計畫個別情形：



綜觀本案係執行都市計畫第 48 條所規定之公共設施保留地之取得，為提供本市民眾交通安全必要通路，規劃符合區域永續發展之政策方向，對於徵收計畫個別情形，應為適當之事項。

2、認為適當或應加以評估參考之事項：本工程符合公益性、必要性、適當性及合法性，經評估應屬適當。

六、土地使用之現狀及其使用人之姓名、住所

(一) 徵收範圍內之土地現況為道路。

(二) 本工程用地路權範圍內私有既成道路，均已列入徵收。

七、土地改良物情形

無。

八、一併徵收土地改良物

無。

九、四鄰接連土地之使用狀況及其改良情形

本案用地西起明湖路，東接鳳凰橋通古奇峰風景區，南北兩側皆為青草湖風景區。

十、徵收土地區內有無古蹟、遺址或登錄之歷史建築，並註明其現狀及維護措施

無。

十一、舉行公聽會、說明會、聽證之情形，並應檢附會議紀錄及出席紀錄

(一) 業於 101 年 5 月 16 日、101 年 7 月 2 日、102 年 9 月 4 日、102 年 10 月 8 日將舉辦第一場、第二場、第三場、第四場公聽會之事由、日期及地點公告於需用土地所在地之公共地方、新竹市政府、新竹市各區公所及東區柴橋里、湖濱里及明湖里辦公處之公告處所，與里住戶之適當公共位置，依土地登記簿所載住址通知有關之土地所有權人，且刊登青年日報及張貼於新竹市政府網站，並於 101 年 6 月 5 日、101 年 7 月 13 日、102 年 9 月 13 日、102 年 10 月 17 日舉行公聽會。詳如后附公告與刊登青年日報、臺灣導報報紙文件影本及張貼於新竹市政府網站證明文件，及四場公聽會

之紀錄影本。

- (二) 公聽會上業依土地徵收條例施行細則第 10 條第 1 項第 3 款規定說明興辦事業概況與事業計畫之公益性、必要性、適當性及合法性，並已拍照存檔。
- (三) 公聽會會議紀錄已依規定載明相關事項，並於 101 年 6 月 14 日、101 年 7 月 19 日、102 年 9 月 13 日、102 年 10 月 18 日公告於需用土地所在地之公共地方、新竹市政府、新竹市各區公所及東區柴橋里、湖濱里及明湖里辦公處之公告處所，與里住戶之適當公共位置，及張貼於新竹市政府網站，並書面通知陳述意見之土地所有權人及利害關係人。詳如后附會議紀錄公告及張貼於需用土地人網站證明文件。
- (四) 已於 102 年 10 月 17 日第四場公聽會已針對 101 年 6 月 5 日第一場、101 年 7 月 13 日第二場公聽會、102 年 9 月 13 日第三場公聽會土地所有權人及利害關係人陳述意見進行明確回應及處理，詳如后附 102 年 10 月 18 日府工土字第 1020367179 號函檢送之會議紀錄。另有關第一場公聽會未具名人士所陳述本計畫道路開闢後，本市免費公車是否可納入行經路線之意見，除於會中說明答復，並記錄於公聽會會議紀錄外，本府已訪查其為劉麗玲女士，業以回應其陳述意見在案，詳如后附本府 102 年 9 月 12 日府工土字第 1020350043 號函影本。

十二、與土地所有權人或土地改良物所有權人協議價購或以其他方式取得之經過情形及所有權人陳述意見之情形

- (一) 以 102 年 3 月 27 日、102 年 4 月 9 日、102 年 4 月 22 日府工土字第 1020035815、1020042380、1020048448 號開會通知單通知土地所有權人協議，並於 102 年 5 月 13 日與土地所有權人協議，詳如后附協議通知及與土地所有權人協議以價購或其他方式取得不成之證明文件或協議紀錄影本。
- (二) 申請徵收前，協議通知及給予所有權人陳述意見機會之通知，依土地登記住址通知土地所有權人，寄達不到者，亦向戶政及



稅務機關查明新址，已書面通知土地所有權人陳述意見，均已合法送達，詳如后附本府 102 年 4 月 12 日、102 年 6 月 19 日府工土字第 10200405532、1020307381 號公告影本及相關查址函文影本。所有權人林振寬等人於得提出陳述意見之期限內有提出陳述意見，詳如后附陳述書及陳述意見回應處理情形相關函文影本及所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表，其餘所有權人於得提出陳述意見之期限內無提出陳述意見。

- (三) 案內土地所有權人林照雄、黃文釗等 2 人協議通知及給予所有權人陳述意見機會之通知及用地取得協議會議紀錄，均已合法送達，其住址為有效住址，故無向戶政及稅務機關查明新址，詳如后附林照雄、黃文釗等 2 人新竹市政府送達證書影本。
- (四) 案內土地所有權人黃錫建已歿，協議通知及給予所有權人陳述意見機會之通知，依本市東區戶政事務所函查之資料通知其繼承人黃寶吉等 2 人，詳如后附黃錫建繼承系統表，並已書面通知繼承人陳述意見，均已合法送達，詳如后附本府 102 年 4 月 12 日、102 年 6 月 19 日府工土字第 10200405532、1020307381 號公告影本及相關查詢繼承人函文影本。
- (五) 本案工程用地範圍內，經查私有土地無土地改良物，故無須一併徵收土地改良物，土地改良物係位於公有土地上，本府依「新竹市辦理公共工程建築改良物拆遷補償自治條例」及「新竹市 102 年度辦理徵收土地農林作物及魚類、畜禽補償遷移費查估基準」規定予以救濟，且公有土地改良物所有權人業於 102 年 9 月 16 日具領完竣，詳如后附 102 年 9 月 16 日收據影本。
- (六) 本案係依規定以市價與土地所有權人協議，其價格係參考政府相關公開資訊及不動產仲介業之相關訊息，及參考 101 年 12 月 22 日本市地價及標準地價評議委員會 101 年第 5 次會議評議通過市價價格，並排除其他不尋常之情形，經綜合評估後認為地價評議委員會評定價格對所有權人較有利益，所以參考地評會評議之價格與土地所有權人進行協議，詳如后附本案協議



價格明細及相關價格查詢資料影本。

十三、土地所有權人或管理人姓名住所

詳附徵收土地清冊。

十四、被徵收土地之使用配置

詳如土地使用計畫圖。

十五、有無涉及原住民土地之徵收

無。

十六、安置計畫

無，本案計畫範圍內無徵收建築改良物，無需依土地徵收條例第34條之1規定訂立安置計畫。

十七、興辦事業概略及其計畫進度

(一) 計畫目的：本計畫工程目的係為道路設施設置，亦整合地方道路需求，完善都市範圍內公共設施，紓緩明湖路通往青草湖風景區平日及假日所帶來的車潮，避免觀光發展影響當地居民生活及交通服務水準，健全周邊道路之交通網路及防救災機能，並提升市民生活環境品質。

(二) 計畫範圍：詳如徵收土地圖說。

(三) 計畫進度：預訂於103年05月開工，104年03月31日完工。

十八、應需補償金額總數及其分配

(一) 應需補償金額總數：8,333,000元（依變動幅度調整後之金額）。

(二) 地價補償金額：8,333,000元（依變動幅度調整後之金額）。

(三) 土地改良物補償金額：0元。

(四) 遷移費金額：0元。

(五) 其他補償費：0元。

本案依評定之市價變動幅度為116.54%（如後附市價變動幅度評議表），經計算調整後，應需補償金額總數為8,333,000元，準備之金額足敷支應。

十九、準備金額總數及其來源

(一) 準備金額總數：23,000,000元。



(二) 經費來源及概算：編列於新竹市政府 101、102 年度道路橋樑工程—道路橋樑工程—設備及投資—土地（配合道路橋樑工程用地取得地上物拆除及補償費）科目預算，101 年度並已奉保留至 102 年度繼續支用（如本府歲出保留申請明細表影本）。

附件：

- 一、奉准興辦事業計畫文件影本。
- 二、舉辦公聽會之公告與刊登政府公報或新聞紙及張貼於需用土地人網站證明等文件影本。
- 三、舉辦公聽會之紀錄影本或抄件、會議紀錄公告及其張貼於需用土地人網站證明、通知陳述意見之土地所有權人及利害關係人等證明文件影本。
- 四、通知土地所有權人協議價購或以其他方式取得之文件影本。
- 五、與土地所有權人協議價購或以其他方式取得不成之證明文件或協議紀錄之影本或抄件。
- 六、給予所有權人陳述意見書面通知影本。
- 七、所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表。
- 八、徵收土地清冊。
- 九、有無妨礙都市計畫證明書。
- 十、新竹市政府地價評議委員會評定之徵收補償市價文件。
- 十一、經費來源證明文件。
- 十二、徵收土地圖說。
- 十三、土地使用計畫圖

需用土地人：新竹市政府
代 表 人：市長 許明財

中 華 民 國 1 0 2 年 1 0 月 2 8 日