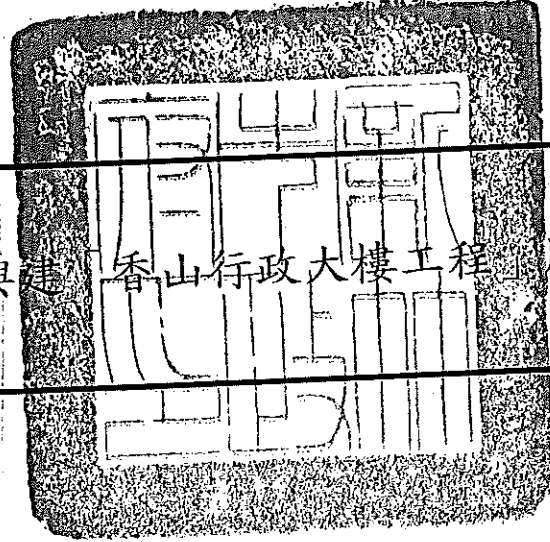


新竹市政府辦理興建香山行政大樓工程用地徵收計畫書



新 竹 市 政 府

中 華 民 國 101 年 10 月

徵收土地計畫書

新竹市政府為興建香山行政大樓工程需要，擬徵收坐落新竹市信義段 285-1 地號等 23 筆土地，合計面積 0.543335 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

為興建香山行政大樓工程必需使用本案土地。

二、徵收土地所在地範圍及面積

(一) 擬徵收坐落新竹市信義段 285-1 地號等 23 筆土地，合計面積 0.543335 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。

三、興辦事業之種類及法令依據

(一) 興辦事業之種類：政府機關、地方自治機關及其他公共建築。

(二) 興辦事業之法令依據：依據土地徵收條例第 3 條第 6 款及都市計畫法第 48 條規定。

(三) 奉准興辦事業文件：本案土地屬機關用地，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 101 年度新竹市都市開發暨更新基金—都市開發與更新科目預算項下，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：

本計畫工程興建目的係為加強香山區各行政部門內部橫向連繫及公共建設之完整性，可使洽公民眾減少於各機關奔波之苦。研擬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 0.5451 公頃，用地範圍內之公有土地均納入，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：

目前香山區區公所、戶政事務所、衛生所等公務部門服務設施及建築均已老舊不敷使用，本計畫工程係依現行都市計畫所規劃之機關用地辦理興建，達成都市計畫規劃目標，用地勘選並無其他可替代地區適合興建。

(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、聯合開發、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、聯合開發：聯合開發方式，雖係公私合作共同進行開發建設方式之一，惟目前相關法令制度尚未完全建立，且涉及資金籌措等技術問題，亦不可行。
- 3、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，本案迄今尚未接獲土地所有權人願意捐贈土地之意思表示。
- 4、公私有地交換：本案取得之土地均須作為香山行政大樓及相關設施使用，為機關用地，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。
- 5、以上四種其他取得方式經研判為不可行，業經本府召開協議價購會議，與所有權人協議結果，皆無法達成協議，依規定辦理徵收。

(五) 其他評估必要性理由：

- 1、公益性：工程完成後可有效減輕並改善該民眾接洽公務或申請各項補助往返的不便。
- 2、必要性：原有辦公廳舍狹小老舊，建築物使用逾 50 年，原地亦無法整修，現行廳舍空間已不敷使用，影響市民洽公及服務品質甚鉅，故急需興建新辦公大樓。
- 3、適當性：本工程用地係屬都市計畫土地，使用分區為機關用地，未有破壞自然環境生態之影響，香山區人口數逐年增長，洽公人亦隨之增加，且該區聯外道路四通八達，前有電信局及郵局後有公有停車場規劃完善，為此徵收土地有其適當性。
- 4、合法性：本工程依據土地徵收條例第 3 條第 6 款及都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款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：案內徵收土地 23 筆，面積約 0.543335 公頃，土地上無住家，故無因徵收影響之人口，工程完成後受益居民約 1,000 人次/天以上，縮短民眾往返各機關之時間。
- 2、年齡結構及徵收計畫對周圍社會現況：土地上無住家，故無因徵收影響之人口年齡結構，原香山區區公所、戶政事務所、衛生所等公務部門均分散於本區各地，本案徵收計畫可統整各公部門之服務功能、增進公共建設完善性、凝聚居民間社區意識及強化社會化功能，全面提昇居民生活品質。
- 3、弱勢族群生活型態及健康風險之影響程度：案內並無住家及嫌惡設施，故無弱勢族群無影響生活型態及民眾健康風險。

（二）經濟因素：

- 1、徵收計畫對稅收、糧食安全：本案香山行政大樓興建完成，將帶動附近經濟繁榮，間接增加本市財政及經濟產值盈收，無糧食安全問題。

- 2、增減就業或轉業人口：因香山行政大樓之興建，對香山區市民將會有一個完整多功能大樓，洽公環境改變，人口聚集將逐年提昇，周圍住宅品質亦隨之改善。並可帶動附近經濟繁榮，增加就業人口。
- 3、徵收費用：應需補償金額：258,661,000 元。
- 4、各級政府配合興辦公共設施與政府財務支出及負擔情形：本案所需經費編列於新竹市政府 101 年度新竹市都市開發暨更新基金—都市開發與更新科目。
- 5、農林漁牧產業鏈及土地利用完整性：本案土地未涉農林漁牧產業，對農林漁牧產業鏈並無影響，本案已完成整體之土地規劃，銜接現有郵局、中華電信單位，使民眾洽公更為便利，促進土地利用完整性。

(三) 文化及生態因素：

- 1、因徵用計畫而導致城鄉自然風貌：因香山行政大樓之興建，可使居民及公務部門擁有較好環境，在辦理藝文展演活動、政令宣導、文化傳承、生態保育等研習活動，提昇文化水準。
- 2、文化古蹟：本工程範圍內周邊並無文化古蹟、遺址或登錄之歷史建築。
- 3、生活條件或模式發生改變及對該地區生態環境：本計畫對於現有地方道路等均維持其機能，避免對當地居民生活產生影響，範圍內周邊並未有公告生態保護區，故無影響地區生態環境。
- 4、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，工程施作後對於周邊居民生活或社會整體無影響。

(四) 永續發展因素：

- 1、國家永續發展政策：本計畫工程係依現行都市計畫所規劃之機關用地辦理興建，區內住宅區、商業區、工業區規劃完善，案內香山行政大樓將涵蓋區公所、衛生所、戶政事務所、綜合大禮堂、里集會所、停車空間等，興建完成後，人口聚集促進商業行為，

加速區內經濟繁榮，配合國家永續發展政策，達成都市計畫規劃目標。

- 2、永續指標及國土計畫：本案所需土地屬都市計畫機關用地，業獲內政部都市計畫委員會 95 年 8 月 22 日第 639 次會議審議通過，並經本府 95 年 10 月 16 日府都計字第 09501027212 號公告發布實施，符合台灣永續發展指標系統中都市發展之永續指標之規定。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機關用地，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：綜觀香山行政大樓興建後可加強公務部門組織之內部橫向聯繫，各相關業務溝通方便，提升行政效率加強為民服務品質，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

徵收範圍內之土地現況為荒蕪雜草空地。

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

本案工程用地東臨牛埔東路 275 巷、南側為育德街、西側緊臨郵局、中華電信機房接牛埔南路、北側臨牛埔南路 48 巷。

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 2 月 9 日、101 年 3 月 28 日將舉辦第一場、第二場公

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、新竹市香山區公所及香山區中埔里辦公處之公告處所，與牛埔里、中埔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 3 月 1 日、101 年 4 月 16 日舉行公聽會。詳如后附公告與刊登青年日報報紙文件影本及張貼於新竹市政府網站證明文件，及二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十條第一項第三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 3 月 9 日、101 年 5 月 3 日公告於需用土地所在地之公共地方、新竹市政府、新竹市香山區公所及香山區中埔里辦公處之公告處所，與牛埔里、中埔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。詳如后附公告及張貼於需用土地人網站證明文件。
- (四) 已於 101 年 4 月 16 日第二場公聽會已針對 101 年 3 月 1 日第一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 101 年 5 月 2 日府民行字第 1010051424 號函檢送之會議紀錄。

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 101 年 7 月 18 日府民行字第 1010082580 號函通知土地所有權人協議，並於 101 年 7 月 31 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以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，已書面通知土地所有權人陳述意見。所有權人謝欽銘先生等 14 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。協議通知及給予所有權人陳述意見機會之通知均已合法送達。

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：興建香山行政大樓，可加強香山區各行政部門內部橫向連繫及公共建設之完整性，可使洽公民眾減少於各機關奔波之苦，提升為民服務效能。

(二) 計畫範圍：詳如徵收土地圖說。

(三) 計畫進度：預定 102 年 10 月開工，104 年 12 月完工。

十八、應需補償金額總數及其分配

(一) 應需補償金額總數：258,661,000 元。

(二) 地價補償金額：258,661,000 元。

(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。

十九、準備金額總數及其來源

(一) 準備金額總數：320,000,000 元。

(二) 經費來源及概算：編列於新竹市政府 101 年度新竹市都市開發暨更新基金—都市開發與更新科目預算（如預算書影本）

新竹香山行政大樓土地
協議價購價格參考價清冊

編號	地段	地號	面積 (M ²)	101年度 土地公告現值 (每平方公尺單價) (A)		
1	信義段	285-1	21.00	38000	54,450	180,000
2	信義段	287	16.00	38000	54,450	180,000
3	信義段	292	6.00	38000	54,450	180,000
4	信義段	298	72.00	27500	39,325	130,000
5	信義段	299	72.00	27500	39,325	130,000
6	信義段	300	71.00	27500	39,325	130,000
7	信義段	301	68.00	27500	39,325	130,000
8	信義段	302	67.00	27500	39,325	130,000
9	信義段	303	63.00	33000	47,248	156,190
10	信義段	304	63.00	38000	54,450	180,000
11	信義段	305	111.00	38000	54,450	180,000
12	信義段	310-1	166.00	32054	45,885	151,687
13	信義段	310-2	504.00	32917	47,128	155,794
14	信義段	311	41.00	27500	39,325	130,000
15	信義段	312	339.00	27500	39,325	130,000
16	信義段	326	4.00	27500	39,325	130,000
17	信義段	327	7.00	27500	39,325	130,000
18	信義段	329	152.00	27500	39,325	130,000
19	信義段	330	1,354.00	27500	39,325	130,000
20	信義段	331	52.00	27500	39,325	130,000
21	信義段	332	1,804.00	27500	39,325	130,000
22	信義段	333	55.00	27500	39,325	130,000
23	信義段	334	153.00	27500	39,325	130,000
24	信義段	335	190.00	27500	39,325	130,000
合計24筆土地			5,451.00			

附件：

- 一、舉辦公聽會之紀錄影本或抄件。
- 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、公益性及必要性評估報告
- 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及新竹市政府地政處提供協議價格文件。
- 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。

