



113 / 54 11 / 12

新竹市政府辦理「新竹市高峰路道路拓寬工程(自聖經書院起至財神廟止)」用地徵收計畫書

新 竹 市 政 府

中 華 民 國 104 年 10 月

徵收土地計畫書

新竹市政府辦理「新竹市高峰路道路拓寬工程(自聖經書院起至財神廟止)」需要，擬徵收坐落新竹市建華段 979-1 地號等 17 筆土地，合計面積 0.012784 公頃，茲依照土地徵收條例第 13、13 條之 1 條規定，擬具計畫書並檢同有關附件計 20 份，請准予照案徵收。

此請

內政部

一、徵收土地原因：

為辦理「新竹市高峰路道路拓寬工程(自聖經書院起至財神廟止)」及銜接高峰路 164 巷(長度約 30 公尺、都市計畫寬度 6 公尺)，必需使用本案土地。

二、徵收土地所在地範圍及面積：

(一)擬徵收坐落新竹市建華段 979-1 地號等 17 筆土地，合計面積 0.012784 公頃。詳如徵收土地清冊與徵收土地圖說。

(二)本案勘選徵收範圍已依徵收土地範圍勘選作業要點規定辦理：本案勘選用地屬都市計畫範圍內得徵收之私有土地，以徵收方式取得前，並已依該要點地 2 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)興辦事業之種類及法令依據：依據土地徵收條例第 3 條第 2 款規定及都市計畫法第 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 104 年度道路橋樑工程—道路橋樑工程—設備及投資—土地(追加新竹市高峰路道路工程用地費)科目預算項下支應，業於 104 年 7 月 27 日簽奉核准辦理，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：

本道路拓寬工程(自聖經書院起至財神廟止)，全長約 800 公尺，自聖經書院門口起至財神廟止，將原有約 4~6 公尺寬道路，拓寬為 8 公尺計畫道路。另考量高峰路 164 巷出入問題，同時一併開闢該銜接路段(長度約 30 公尺、都市計畫寬度 6 公尺)。本計畫工程目的係為道路設施開闢，亦整合地方道路需求，完善都市範圍內公共設施，本工程開通後，可紓解科學園區南側一帶上下班之通勤車流，並改善高峰路瓶頸路段之交通壅塞，減輕寶山路交通流量，同時帶動地方繁榮，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，且已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：

本工程預定用地面積為約 0.047070 公頃(已完成價購面積為 0.034287 公頃，本次申請徵收面積為 0.012784 公頃)，其中 92.65% 均為公有地，僅 7.35% 為私有土地，已將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：

本計畫道路，係執行本府於 98 年 11 月 12 日以府都規字第 09801189622 號變更新竹(含香山)都市計畫(第二次通盤檢討)案內，為配合高峰路臨近都市計畫之計畫道路以後銜接，故依既成道路將部分保護區劃設為 8 公尺計畫道路。又為及早改善當地交通環境及減少對鄰近建物之影響，本案將依照原都市計畫 8 公尺計畫道路寬度辦理拓寬作業，如遇道路線形不佳之處，將以工程或交通手法妥予修正克服，提供用路人及當地居民安全且便捷之交通環境，故已儘量使私有土地之徵收範圍、建物拆遷戶數降到最低限度，用地勘選並無其他可替代地區。

(四)是否有其他取得方式：

本案道路工程係永久使用性質，若以其他方式取得，如 1. 設定地上權、2. 聯合開發、3. 捐贈、4. 公私有土地交換等方式，經研判為不可行，理由如下：

1. 設定地上權：因本案工程係永久使用，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，惟本案為取得道路用地，若依聯合開發方式，是不可行。
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同意捐贈土地之意願。
4. 公私有土地交換：本案取得之土地均須作為市區道路及相關設施使用，為道路用地，本府目前持有土地均有其特定使用之用途，依相關法令規定及現實狀況，並無多餘土地可供交換，因此以地易地事宜，尚無從辦理。

以上四種其他取得方式經研判為不可行，經本府召開用地取得協議會議，與所有權人協議結果，同意以價購方式辦理者，擇期通知所有權移轉登記手續；另無法達成協議者，本府基於工程需要，將依土地徵收條例等法令規定申辦徵收。

(五)其他評估必要性理由：

本道路工程屬市區重要聯絡道路，道路開通係為整合地方道路需求，完善都市範圍內公共設施，可改善高峰路瓶頸路段之交通壅塞，減輕寶山路交通流量，並發揮新竹生活圈西南向的幹道功能，大幅改善高峰路、寶山路及食品路一帶之交通壅塞，並減輕高峰路、寶山路交通流量，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，提高市民生活品質，建構本市完整之外環道路系統，健全本市都市交通網路及防救災機能。

五、公益性及必要性評估報告：

(一)社會因素評估：

1. 徵收所影響人口之多寡、年齡結構：

本工程範圍內土地72筆，面積約0.6162公頃，私有土地32筆，面積約0.047070公頃（申請徵收筆數共17筆，面積為0.012784公頃，土地所有權人計有19人）。本工程開通後，受益人數約3萬次/天以上，

不但可分擔科學園區之交通負荷，紓解科學工業園區南側一帶之通勤車流量，改善高峰路之交通壅塞，紓解科學園區員工上下班之車流量，並減輕寶山路交通流量，同時帶動地方繁榮，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。本道路工程徵收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，故徵收影響人口及年齡結構有限。

2. 徵收計畫對周圍社會現況之影響：

本計畫道路為紓解南區、西區及科學園區，發揮新竹生活圈西南向的幹道功能，大幅改善高峰路、寶山路及食品路一帶之交通壅塞，並減輕高峰路、寶山路交通流量，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：

本工程沿線用地內無弱勢族群居住，對生活型態不致產生影響，且本計畫道路開通後，可紓解南區、西區及科學工業園區，發揮新竹生活圈西南向的幹道功能，大幅改善高峰路、寶山路一帶之交通壅塞，並減輕寶山路交通流交通擁塞現象，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) 經濟因素評估：

1. 徵收計畫對稅收之影響：

本計畫道路開通後，紓解南區、西區及科學工業園區，發揮新竹生活圈西南向的幹道功能，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；亦可提高前往周邊風景區觀光客行經之意願，並增加觀光產業活絡鄰近地區相關經濟產值，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之影響：

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之影響：

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、十八尖山及科學工業園區員工上下班等運動休閒重要路線，共同推動新竹地方文化觀光及科技產業之發展，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：

本案用地徵收補償費金額共約為 50,000,000 元，其所需用地經費編列於新竹市政府 104 年度追加減預算道路橋樑工程—道路橋樑工程—設備及投資—土地（追加新竹市高峰路道路工程用地費）科目預算項下支應。

5. 徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響：

本案道路工程範圍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，銜接食品路、高峰路、寶山路及青草湖風景區等，道路工程完工後，有助於紓解高峰路一帶之交通壅塞情形，並減輕寶山路交通流量，縮短通往科學園區通勤時程，使土地利用具完整性，並促進經濟發展及公共設施用地整體規畫利用。

(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：

本計畫道路已成除可改善高峰路一帶之交通壅塞，並減輕寶山路交通流量，有效改善科學園區周邊道路交通負荷，節省社會成本並有效疏散交通流量，提振園區員工之工作士氣，提昇高科技產業之競爭力，並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：

本工程係依現有計畫道路寬度加以辦理改善闢建，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) 永續發展因素評估：

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，本府於98年11月12日以府都規字第09801189622號變更新竹(含香山)都市計畫(第二次通盤檢討)案內，為配合高峰路臨近都市計畫之計畫道路得以銜接，故依既成道路將部分保護區劃設為8公尺計畫道路。完工後可紓緩將改善高峰路一帶之交通壅塞，並減輕寶山路交通流量，同時帶動地方繁榮，串聯本市南區、西區及科學園區，發揮新竹生活圈西南向的幹道功能，有效改善科學園區周邊道路交通負荷，節省社會成本，並有效疏散交通流量，提振園區員工之工作士氣及高科技產業之競爭力，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，本案原為45年5月28日府建土字第17653號發布實施之「新竹都市計畫」範圍內，土地使用分區為無設定區，其中部份路段於71年2月2日納入新竹(西南地區)細部計畫範圍內之道路用地，另部份路段於85年3月26日府工都字第14025號辦理新竹(含香山)都市計畫(第一次通盤檢討)案內，將部分無設定區內除保留現有聚落為住宅區外，其餘坡度陡峭地區變更為保護區。後本府於98年11月12日以府都規字第09801189622號變更新竹(含香山)都市計畫(第二次通盤檢討)案內，為配合高峰路臨近都市計畫之計畫道路以後銜接，故依既成道路將部分保護區劃設為8公尺計畫道路辦理開闢，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)其他因素評估：

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。

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)綜合評估分析：

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。

1. 公益性：

本工程可紓緩將改善高峰路一帶之交通壅塞，並減輕寶山路交通流量，同時帶動地方繁榮，串聯本市南區、西區及科學園區，發揮新竹生活圈西南向的幹道功能，有效改善科學園區周邊道路交通負荷，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，係執行本府於 98 年 11 月 12 日以府都規字第 09801189622 號變更新竹(含香山)都市計畫(第二次通盤檢討)案內，為配合高峰路臨近都市計畫之計畫道路得以銜接，故依既成道路將部分保護區劃設為 8 公尺計畫道路，有助於改善交通，紓緩高峰路及寶山路通往市區及科學園區員工上下班平日及假日所帶來的車潮，提升市民生活環境品質，為南區重要路線之一，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，道路已開通使用，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，有效解決高峰路一帶之交通壅塞，並減輕寶山路交通流量，同時帶動地方繁榮，串聯本市南區道路交通擁塞現象，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：

本案興辦事業係屬交通事業，為公共建設及保障人民生命財產安全所需，依據土地徵收條例第 3 條第 2 款及都市計畫法第 42、48 條等法令及其相關規定程序辦理，自有其法律合法性。

六、土地使用之現狀及其使用人之姓名、住所：

空地，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：

本案用地東、西兩側為住宅用地、保護區，北起聖經書院門口，南至財神廟止。

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、舉行公聽會或說明會之情形：

(一) 業於 103 年 3 月 7 日、103 年 4 月 9 日、104 年 4 月 24 日、104 年 6 月 3 日將舉辦第 1 場、第 2 場、第 3 場、第 4 場公聽會之事由、日期及地點公告於本府、本市各區公所、東區高峰里、仙宮里、建華里、新光里等里辦公處之公告處所、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，並刊登 103 年 3 月 8 日及 103 年 4 月 11 日、104 年 4 月 28 日及 104 年 6 月 4 日台灣導報登、青年日報新聞紙等新聞紙及張貼於本府網站，並於 103 年 3 月 20 日、103 年 4 月 23 日、104 年 5 月 7 日、104 年 6 月 15 日舉行公聽會，詳如后附公告與刊登台灣導報新聞紙、青年日報新聞紙等文件影本及張貼於本府網站證明文件，及 4 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) 第 1、2、3、4 場公聽會會議紀錄已依規定載明相關事項，並於 103 年 4 月 1 日、103 年 5 月 8 日、104 年 5 月 22 日、104 年 6 月 29 日公告於本府、本市各區公所、東區高峰里、仙宮里、建華里、新光里等里辦公處之公告處所、里住戶之適當公共位置，及張貼於本府網站，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 103 年 4 月 23 日第 2 場公聽會已針對 103 年 3 月 20 日第 1 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 103 年 5 月 8 日府工土字第 1030105954 號函檢送之會議紀錄。

(六) 已於 104 年 5 月 7 日第 3 場公聽會已針對第 1、2 場公聽會之土地所有權人及利害關係人所提出陳述意見進行明確回應及處理，因部分內容更正，爰以 104 年 10 月 19 日府工土字第 1040158223 號函送更正後第三次公聽會紀錄，且以 104 年 10 月 19 日府工土字第 1040157421 號公告周知及網站張貼公告。詳如后附上開會議紀錄及公告等相關文件。

(七) 已於 104 年 6 月 15 日第 4 場公聽會已針對已召開第 1、2、3 次公聽會之土地所有權人及利害關係人所提出陳述意見進行明確回應及處理，因部分內容更正，爰以 104 年 10 月 19 日府工土字第 1040157410 號函送檢送第四次公聽會紀錄，且以 104 年 10 月 19 日府工土字第 10401575301 號公告周知及網站張貼公告。詳如后附上開會議紀錄及公告等相關文件。

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) 依土地徵收條例第 11 條規定於 103 年 7 月 3 日府工土字第 1030133943 號函檢附(第 1 場)協議價購說明資料，通知全體土地及土地改良物所有權人協議，並於 103 年 8 月 4 日與土地及土地改良物所有權人協議，經協議結果，本計畫道路因用地範圍內之所有權人、利害關係人對本計畫道路寬度及線形提出疑義，本案是否賡續辦理？本府於 103 年 8 月 7 日專案簽奉市長裁示：「請都市發展處重新檢討取得居民共識後，再辦理道路開闢事宜」，故本府將就本案重新檢討都市計畫線形，俟取得

居民共識後，再辦理後續道路開闢事宜，詳如後附協議通知及與土地及土地改良物所有權人協議以價購或其他方式取得不成之協議紀錄影本。

- (二) 依土地徵收條例第 11 條規定於 104 年 7 月 10 日府工土字第 1040104090 號函檢附(第 2 場)協議價購說明資料，通知全體土地及土地改良物所有權人協議，並於 104 年 8 月 21 日與土地及土地改良物所有權人協議，經協議結果，部分所有權人同意價購、部分所有權人因未於規定期限內送交土地價購同意書之原因，致協議不成，且未出席協議會者，視為協議不成立，本府基於工程需要，依土地徵收條例相關規定申請徵收，詳如後附協議通知及與土地及土地改良物所有權人協議以價購或其他方式取得不成之協議紀錄影本。
- (三) 本案於申請徵收前，已依行政程序法第 102 條規定，併前開開會通知單，依土地登記簿住址通知土地所有權人，寄達不到者，亦向戶政機關查明新址，並以書面通知所有權人陳述意見，且已合法送達(詳如後附 104 年 7 月 17 日府工土字第 10401110111 號公告影本及相關查址函文影本)。參加開會之土地及土地改良物所有權人張堂豐等人所陳述之意見，除經本府及相關單位代表現場說明，亦均已記載於紀錄中，並分別予以函復，其協議會會議紀錄並已書面通知土地所有權人(詳如後附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，未有提出陳述意見。
- (四) 本案係依規定以市價與土地所有權人協議，其協議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、考量徵收土地區域因素，並排除其他不尋常之情形，及參考新竹市地政事務所調查之價格，且係在毗鄰地價區段選取比準地後，蒐集 3 件

與比準地條件相似的正常買賣實例，將其實際成交價格經區域及個別因素之分析調整後，先訂定出毗鄰區段地價，再依毗鄰區段線長度訂定出旨揭工程用地區段地價，並經地價指數修正調整後，訂定出協議價購之價格與土地所有權人進行協議（詳如附件）。

十三、土地或土地改良物所有權人或管理人姓名住所：

詳如徵收土地清冊。

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。（本案工程範圍內未徵收建築改良物，無需依土地徵收條例第34條之1規定，訂立安置計畫）。

十七、興辦事業計畫概略及其計畫進度：

（一）計畫目的：本計畫工程目的係為道路設施開闢，亦整合地方道路需求，完善都市範圍內公共設施，開闢新竹市高峰路道路拓寬工程（自聖經書院起至財神廟止），可紓解科學園區南側一帶上下班之通勤車流，並改善高峰路瓶頸路段之交通壅塞，減輕寶山路交通流量，同時帶動地方繁榮，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，且已儘可能降低私有土地徵收面積。

（二）計畫範圍：詳如徵收土地圖說。

（三）計畫進度：預定於105年7月開工，106年7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：新台幣5,849,550元。

（二）地價補償金額：新台幣5,849,550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：新台幣 50,000,000 元。

(二)經費來源及概算：用地補償費編列於新竹市政府 104 年度道路橋樑工程—道路橋樑工程—設備及投資—土地（追加新竹市高峰路道路工程用地費）科目預算項下支應（如預算書影本）。

附件：

- 一、奉准興辦事業計畫文件影本。
- 二、第一次公聽會之開會通知單、公告與刊登新聞紙等文件影本。
- 三、第一次公聽會會議紀錄影本、所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表。
- 四、第二次公聽會之開會通知單、公告與刊登新聞紙等文件影本。
- 五、第二次公聽會會議紀錄影本、所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表。
- 六、通知土地及土地改良物所有權人協議價購或以其他方式取得之文件影本及相關查址函文影本。
- 七、與土地及土地改良物所有權人協議價購或以其他方式取得不成之會議紀錄影本及所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表。
- 八、協議價購為市價參考文件。
- 九、徵收土地清冊。
- 十、有無妨礙都市計畫證明書。
- 十一、新竹市政府地價評議委員會評定之徵收補償市價文件。
- 十二、經費來源證明文件。
- 十三、徵收土地圖說。
- 十四、土地使用計畫圖。

需用土地人：新竹市政府

代表人：市長 林智堅

中華民國 104 年 10 月 20 日