

新竹市政府辦理「新竹市示範市場綜合大樓 BOT 案」用地徵收計畫書



新竹市政府

中華民國一〇二年四月十一日

徵收土地計畫書

新竹市政府為辦理「新竹市示範市場綜合大樓 BOT 案」需要，擬徵收坐落新竹市北門段 853-1 地號等 2 筆土地，合計面積 0.0005 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 14 份，請准予照案徵收。

本案用地原屬本府 71 年 2 月 2 日七一府建都字第 23558 號發布新竹西南、西北地區細部計畫並配合於變更主要計畫案之「市場用地」，後為配合未來發展需要，依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規劃示範市場綜合大樓，藉由多目標市場用地之興建，提昇地區生活品質、增加停車空間、提高土地利用價值、創造居民就業機會，擬定變更新竹(西北地區)細部計畫(配合市四用地規劃作市場綜合大樓使用)案，案經本市都市計畫委員會 101 年 4 月 12 第 222 次會議審查通過，本府 101 年 6 月 4 日府都計字第 10100650242 號發布(變更內容：(一)原計畫之公共設施明細表備註欄載有「果菜批發市場」等文字予以刪除。(二)原計畫之土地使用分區管制載有「(二)餘依『台灣省零售市場建築規格』規定」等文字予以刪除。)。本案經簽奉核可，依促進民間參與公共建設法鼓勵民間投資開發方式辦理。

此請

內政部

一、徵收土地原因

為辦理「新竹市示範市場綜合大樓 BOT 案」，必需使用本案土地。

二、徵收土地所在地範圍及面積

(一)擬徵收坐落新竹市北門段 853-1 地號等 2 筆土地，合計面積 0.0005 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，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：其他依法得徵收土地之事業。

(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 10 款及都市計畫法第 48 條、促進民間參與公共建設法第 3 條第 1 項第 11 款、第 8 條第 1 項第 1 款、第 16 條規定。

(三)奉准興辦事業文件：

本案土地屬市場用地，本府本於權責辦理，依法無須報目的事業主管機關同意，為辦理本項工程，本府已編列經費於 101 年度預算市場管理-市場管理-設備及投資項下支應，並簽准保留至 102 年度，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：

本興辦事業計畫之基地因原果菜批發市場遷移與現況停車

場無法滿足需求，為提高土地利用價值與地區生活品質，因此依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」與「促進民間參與公共建設法」規劃市場綜合大樓。惟北門段 853-1 與 451-2 地號共 2 筆私有土地位於本基地之角地位置，為求土地整體開發與利用，因此須取得上開 2 筆私有土地，以利規劃上更具完整性。

(二)預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由：

本案工程用地面積為0.4656 公頃，本興辦事業計畫之基地中99.89%均為公有地，僅0.11%為私有土地，預定徵收私有土地面積為0.0005公頃，已將私有土地徵收範圍降到最低限度。

(三)用地勘選有無其他可替代地區：

本興辦事業計畫依現行都市計畫規劃之市場用地辦理興建，達成都市計畫目標，用地勘選並無其他可替代地區。

(四)是否有其他取得方式：

本案興建市場綜合大樓係長久使用性質，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：因本案市場大樓係長久使用，為配合整體的工程施工及管理需要，不宜以設定地上權方式取得。
2. 聯合開發：本案私有土地所佔比例極少，若依聯合開發方式，不具可行性。
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. 公私有地交換：本案取得之土地均須作為市場及相關商業設施使用，為市場用地，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。
5. 以上四種其他取得方式經研判為不可行，業經本府召開用地取得協議會議，與所有權人協議以價購方式取得，出席會議之土地所有權人「鄭奕炫」同意價購，惟其土地屬公司共有土地，無法取得全體共有人同意書，是無法達成協議，另未出席會議之所有權人，視為協議不成，本府則依法辦理徵收。

(五)其他評估必要性理由：

本計畫基地屬「變更新竹(西北地區)細部計畫」中之「市四」用地，考量地區對於市場的使用需求及停車場缺乏的現況，本府欲依「促進民間參與公共建設法」引入民間投資興建與營運市場綜合大樓，為兼顧政策與後續執行，希望能以最適方案進行規劃。

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：徵收私有土地2筆，面積約為5平方公尺，用地範圍內無地上物，爰徵收後所影響人口及年齡結構有限，本工程興建後可增加就業機會，提高土地利用價值。
2. 徵收計畫對周圍社會現況之影響：本計畫可改善地區對市

場的需求，提高生活品質，其工程徵收用地之公有土地佔99.89%，私有土地僅佔0.11%，市場綜合大樓的建設能提供附近居民便利的採購需求，並不會使既有的傳統市場功能消失。

3. 徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響程度：本工程用地現況即為市場用地使用，現況5平方公尺的私人土地，將依規辦理徵收，為解決本市的停車需求不足問題，並改善現有的市場功能，故辦理本計畫市場綜合大樓新建工程，用地範圍內無弱勢族群居住，對生活型態不致產生影響。
4. 徵收計畫對居民健康風險之影響程度：本工程用地內未涉及污染事業及嫌惡設施，對居民健康風險不致造成影響。

(二)經濟因素：

1. 徵收計畫對稅收之影響：本計畫工程完成後，提供當地停車與市場需求，可改善當地停車問題外，也促進土地有效利用與經濟繁榮，增加就業需求，以活絡鄰近地區之產業與增加相關經濟產值，進而增加稅收。
2. 徵收計畫對糧食安全影響：本計畫用地範圍內並無米、麥等主要糧食種植，故無影響糧食安全之疑慮。
3. 徵收計畫造成增減就業或轉業人口：本計畫興建市場綜合大樓，一、二樓部分仍維持原零售市場使用，對需就業或轉業人口之影響輕微。本工程完工後，除改善市場使用，並可增加停車空間，更能引入其它更多元的商業設施使用，應有利於帶動人口成長，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：本工程應需補償金額約為 760,000 元，本府已編列經費 101 年度預算市場管理-市場管理-設備及投資項下支應，並簽准保留至 102 年度。

5. 徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響：本工程範圍無農業、林業、漁業及畜牧業相關產出，故不造成影響。
6. 徵收計畫對土地利用完整性影響：本工程用地大多為公有土地，且工程完工後可促進經濟發展及公共設施用地整體規劃利用，使土地利用更具完整性。

(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：本計畫工程對周邊視覺景觀之影響已納入規劃設計中考量，避免影響原有城鄉自然風貌，對於開放空間要求一定比率以上之綠覆率。
2. 因徵收計畫而導致文化古蹟之改變：本工程徵收土地範圍內並無古蹟、遺址或登錄之歷史建築，故對文化古蹟並無影響。若日後施工倘發現地下相關資產將責承包商依文化資產等相關規定辦理。
3. 因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變：本計畫用地範圍約4,656平方公尺，將於施工期間設置防護設施，以減少對居民生活環境與安全之直接影響，另本工程完工後，可提升市場功能與當地居民生活條件並改善停車問題。
4. 徵收計畫對該地區生態環境之影響：本工程區域內以商業區為主，週遭並未有公告生態保護區，對該地區生態環境無影響。
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

道路、排水溝等設施均將維持其機能，儘量避免對當地居民生活產生影響，故對周邊居民及社會整體影響尚屬輕微。

(四)永續發展因素：

1. 國家永續發展政策：本計畫公共建設採民間參與方式辦理擬達成之目標為：藉由多目標市場用地之興建，提昇地區生活品質、增加停車空間、提高土地利用價值、創造居民就業機會，對於國家永續發展有一定助益。

2. 永續指標：

本案所需土地屬都市計畫劃設之市場用地，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。

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市場用地，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：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，依徵收計畫個別情形認為適當。

2. 認為適當或應加以評估參考事項：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。

(1) 公益性：

- a. 工程施作完成可提高保障人民生命財產安全目標。
- b. 受益人口數多於徵收土地所影響人數。
- c. 選擇使用私有土地最少地點施設，提升土地利用價值。
- d. 促進周遭土地合理利用及產業運輸。
- e. 改善現況市場使用低落問題。

- f. 引入多目標停車空間，紓解週邊停車需求。
- g. 提供其他商業性設施使用，提升土地利用價值，增進地區及社會整體發展。

(2) 必要性：

本計畫屬促參法第3條所稱之重大公共建設，符合行政院公共工程委員會中華民國八十九年十月二十七日(八九)工程技字第八九〇三一五〇〇號函之「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」中之重大商業設施第1項：經直轄市、縣(市)政府認定之供應蔬果、魚肉及日常生活用品等零售業者集中營業之市場。本零售市場之開發，可供應北區、香山區等廣大區域民眾日常生活採購與所需，並解決當地停車位不足問題。

(3) 適當性：

本計畫工程屬重大商業設施，依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規劃市場綜合大樓。並依「促進民間參與公共建設法」引入民間投資興建營運。

(4) 合法性：

本案興辦事業之種類及法令依據，係依據土地徵收條例第3條第10款及都市計畫法第48條、促進民間參與公共建設法第3條第1項第11款、第8條第1項第1款、第16條規定辦理，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。

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

本案用地北門段 451-2 地號臨中正路與城北街 136 巷，而北門段 853-1 地號則臨城北街，東側與南側為商業區，西側與北側為住宅區。

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)第一場公聽會以本府 101 年 8 月 15 日府產市字第 1010099323 號函將舉辦公聽會之事由、日期及地點公告於本府、本市各區公所之公告處所及本府網站等，並以本府 101 年 8 月 20 日府產市字第 1010097784 號函依土地登記簿所載住址通知有關之土地所有權人，並刊登 101 年 8 月 27 日青年日報，於 101 年 9 月 3 日舉行，公聽會紀錄並於 101 年 9 月 10 日公告於本府、本市各區公所公告處所及張貼本府網站。(詳如后附公告與刊登新聞紙、張貼網站文件影本)

(二)第二場公聽會以本府 101 年 9 月 10 日府產市字第 1010110768 號函將舉辦公聽會之事由、日期及地點公告

於本府、本市各區公所公告處所及本府網站，101 年 9 月 10 日依土地登記簿所載住址通知有關之土地所有權人，並刊登 101 年 9 月 21 日青年日報，於 101 年 9 月 28 日舉行公聽會，公聽會紀錄業於 101 年 10 月 17 日公告於本府、本市各區公所及本府網站。(詳如后附公告與刊登新聞紙、張貼網站文件影本)

(三)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。(詳如后附興辦事業計畫之公益性及必要性評估報告影本)

(四)本案於申請徵收前已依規定，舉辦兩次公聽會，相關權利人及利害關係人所陳述意見，除經本府現場說明，亦均記載於紀錄中，並書面通知陳述意見之權利人。(詳如後附公聽會紀錄影本及公聽會所有權人及利害關係人陳述意見及相關回應處理情形一覽表。)

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)本府以 101 年 12 月 14 日府產市字第 1010155768 號開會通知單通知土地所有權人協議以價購方式取得，並於 102 年 3 月 15 日與土地所有權人協議，協議之開會通知單及會議紀錄均已合法送達，詳如後附協議通知及協議紀錄影本。經協議結果，出席會議之土地所有權人「鄭奕炫」同意價購，惟其土地屬公同共有土地，無法取得全體共有人同意書，是無法達成協議，另未出席協議會者，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。

(二)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、稅務等機關查明新址，並以書面通知土地所有權人陳述意見（詳如後附影本），且已合法送達（詳如後附 102 年 1 月 10 日府產市字第 1010154103 號公告影本及相關查址函文影本）。參加開會之土地所有權人「鄭奕炫」於會議上提出陳述意見，經本府及相關單位於會議上答覆外，並列入紀錄，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均無提出陳述意見。

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。（本案用地範圍內並無建築改良物，爰無需依土地徵收條例第 34-1 條規定訂立安置措施）。

十七、興辦事業概略及其計畫進度

(一)計畫目的：本計畫公共建設項目為示範市場綜合大樓。本計畫公共建設採民間參與方式辦理擬達成之目標為：藉由多目標市場用地之興建，提昇地區生活品質、增加停車空間、提高土地利用價值、創造居民就業機會，因此依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」與「促進民間參與公共建設法第8條第1項第1款」規劃市場綜合大樓。

本計畫之興建營運期間自契約簽訂之日開始起算，為期三十年。本計畫民間參與之方式屬由民間機構投資興建並為營運，營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府(即 BOT 模式)。

本計畫作多目標使用，准許使用項目為零售市場、宴會場地及餐廳(或法令許可之商業設施)、停車場及公共開放空間使用。

(二)計畫範圍：詳如徵收土地圖說。

(三)計畫進度：預定於 103 年 6 月開工，105 年 6 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 760,000 元。

(二)地價補償金額：新台幣 760,000 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：新台幣 1,000,000 元。

(二)經費來源及概算：用地補償費編列新竹市政府 101 年度
預算市場管理-市場管理-設備及投資項下支應，並簽准
保留至 102 年度。

附件：

- (一)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。
- (二)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。
- (三)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。
- (四)興辦事業計畫公益性及必要性評估報告。
- (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)通知土地所有權人協議會議之文件影本及相關查址函文影本。
- (七)與土地所有權人協議會議紀錄之影本。
- (八)所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表。
- (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及新竹市地政事務所擬評市價文件。
- (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 許明財

中 華 民 國 1 0 2 年 4 月 1 1 日