

變更高速公路頭份交流道  
附近特定區計畫

(第三次通盤檢討)案

之變更內容綜理表第十一案計畫書

擬定機關：苗栗縣政府  
中華民國九十年十二月

## 苗栗縣 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更高速公路頭份交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）案之變更內容綜理表第十一案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第二十六條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十二條	
擬定都市計畫機關	苗栗縣政府	
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	公 告 徵 求 意 見	86.01.06 ~ 85.02.05 刊登 86.01.05 台灣新生報
	公 開 展 覽	89.09.21 ~ 90.10.22 刊登 89.09.19 台灣新生報
	說 明 會	89.10.04 於竹南鎮、頭份鎮公所舉行
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳人民團體陳情意見綜理表	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	縣 級	89.07.14 第 118 次 會 審 議 通 過 89.12.05 第 125 次 會 審 議 通 過
	部 級	89.01.04 第 478 次 會 審 議 通 過 90.08.14 第 515 次 會 審 議 通 過

## 目 錄

壹、前言.....	1
貳、法令依據.....	1
參、變更位置.....	1
肆、變更內容.....	1
伍、變更理由.....	1
陸、土地使用分區管制要點 .....	1
柒、事業及財務計畫.....	1

## 表 目 錄

表一 變更高速公路頭份交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案 之變更內容綜理表第十一案.....	3
表二 事業及財務計畫表.....	5

## 圖 目 錄

圖一 變更高速公路頭份交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案 之變更內容綜理表第十一案變更位置示意圖.....	2
圖二 電力事業專用區基地配置圖.....	4

## 附 件

附件一 變十一案區段徵收可行性評估報告.....	1-1
附件二 噪音及溫熱空氣環境調查之研究-以頭份交流道附近特定區 計畫之個案為例(節錄).....	2-1
附件三 電力事業專用區地權同意書.....	3-1

## 壹、前言

變更高速公路頭份交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案前經八十九年一月四日內政部都市計畫委員會第四七八次會審議完竣，於修改書圖報奉核定前，臺電基於一、配合頭份、竹南地區之經濟發展及近年來之電力需求大幅成長。二、解決新竹科學園區第四期竹南基地建設用電之急迫性需要，原定於民國九十年三月完成本地區電力建設及供輸電線路兩項理由。於八十九年四月申請於頭份交流道特定區內台三號省道東側農業區辦理變更。經內政部營建署函復後，提報八十九年七月十四日苗栗縣都市計畫委員會第一一八次會決議：將規劃內容併入本計畫通盤檢討變更內容綜理表第十一案辦理變更都市計畫，並重新公開展覽，再依法定程序辦理。本案又經九十年八月十四日內政部都市計畫委員會五一五次會審議決議請縣政府修正書圖後，另案報由內政部逕予核定。

## 貳、法令依據

- 一、都市計畫法第二十六條規定。
- 二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十二條規定。

## 參、變更位置

詳見圖一。

## 肆、變更內容

詳如表一。

## 伍、變更理由

詳如表一。

## 陸、土地使用分區管制要點：電力事業專用區部分

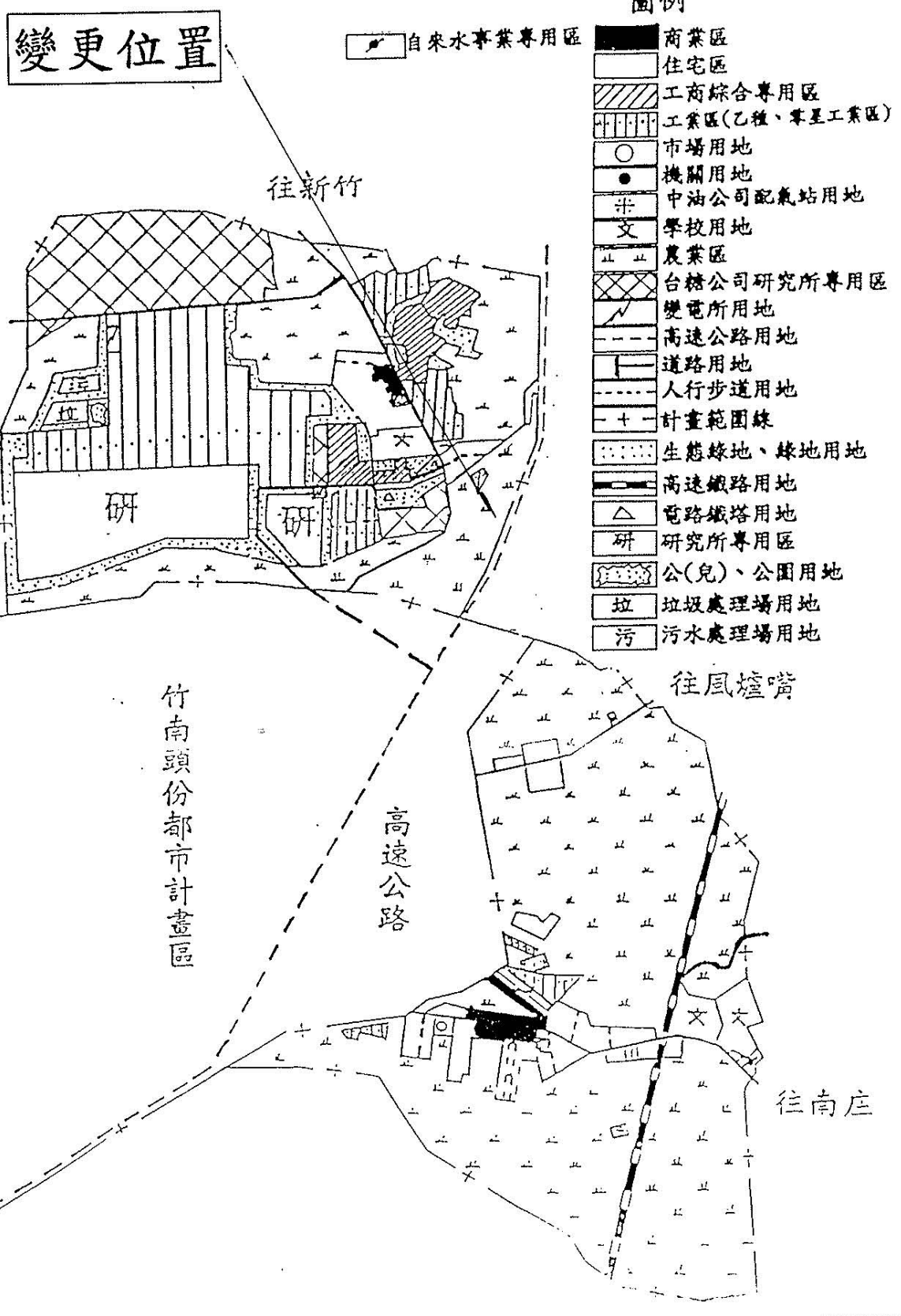
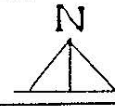
### 電力事業專用區部分

區內供電路鐵塔、電纜管路及相關附屬設施使用，其電路鐵塔及電纜管路以外地區之建築物建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百，並應自住宅區及道路境界線退縮十公尺，退縮部分得計入法定空地但不得圍離，並應妥予植栽綠化(基地配置詳如圖二)。

## 柒、事業及財務計畫

詳如表二。

圖一 變更高速公路頭份交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案之變更內容綜理表第十一案變更位置示意圖

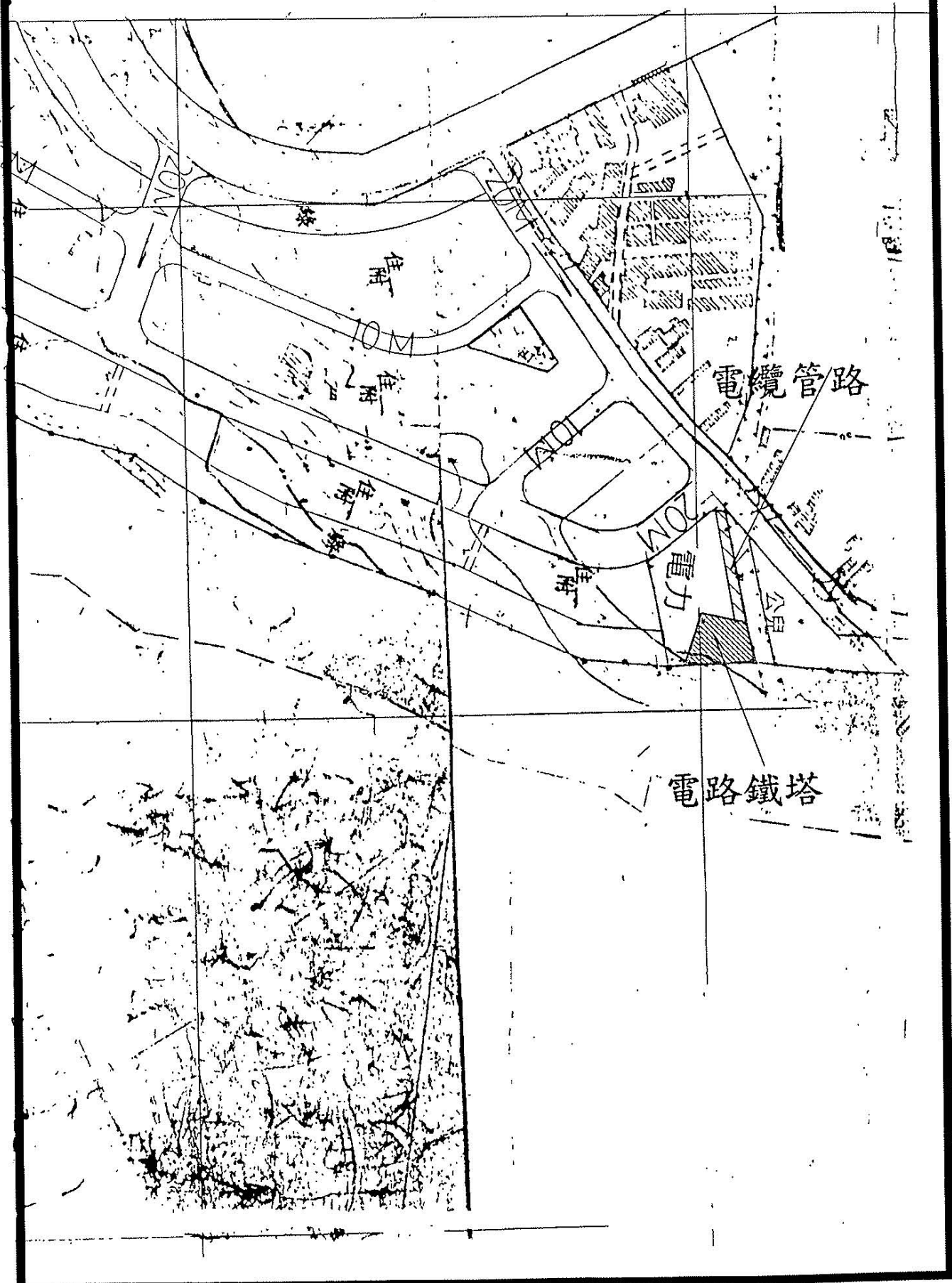


表一 變更高速公路頭份交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案之變更內容明細表第十一案

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
		原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫(公 頃)		
變更內容明細表第十一案	一號路以東及六號路南區間之農業區	農業區 (19.53)	第一種住宅區 (11.39) 公園用地 (1.45) 綠地用地 (2.14) 電力事業專用區 (0.40) 道路用地 (3.28) 溝渠用地 (0.42) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (0.45) 其他規定： 以區段徵收方式開發，電力事業專用區剔除於區段徵收範圍外。	一、本計畫住宅區使用率八一·九%，商業區使用率為七一·九%，現況居住面積發展已接近飽和。 二、依每人五十平方公尺居住面積計算，現行計畫住商用地僅可供居住人口數一〇、三〇〇人，尚不足三、七〇〇人，故配合增設都市發展區。 三、規劃可建地約占百分之五十八，財務計畫應屬可行。	一、89.12.05.縣都市計畫委員會第一二五次會議決議：請台電公司就本案電力事業專用區部分，於內政部都市計畫委員會審議前，取得地權同意書，並完成十公尺綠化植栽設施後通過，剔除於區段徵收範圍外，否則維持內政部都市計畫委員會第四七八次會議決議。 二、檢附 90.11.22.苗栗縣政府依部都委90.08.14決議修正完成之「變十一案區段徵收可行性評估報告」(報告內容載明本案應屬可行，詳附件一)。 三、檢附財團法人成大研究發展基金會之「噪音及溫熱空氣環境調查之研究-以頭份交流道附近特定區計畫之個案為例」研究報告(報告內容載明本案尚屬可行，詳附件二)。 四、檢附電力事業專用區地權同意書(詳附件三)。

註：1 凡本次變更未指明變更部分，均應以原有計畫為準。  
2 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

圖二 電力事業專用區基地配置圖



表二 事業及財務計畫表

公設種類	面積 m <sup>2</sup>	土地取得方式				開闢經費(萬元)				主辦單位	預定完成期限		經費來源
		征購	區段徵收	獎勵投資	其他	土地征購費及地上補償費	整地費	工程費	合計		征購勘測設計	施工	
公(兒)	4,500		✓					1,125	1,125	苗栗縣政府	90~100	90~100	苗栗縣政府編列
綠地	21,400		✓					5,350	5,600	苗栗縣政府	90~100	90~100	苗栗縣政府編列
溝渠	4,200		✓					630	630	苗栗縣政府	90~100	90~100	苗栗縣政府編列
公園	14,500		✓					3,625	3,625	苗栗縣政府	90~100	90~100	苗栗縣政府編列
道路	32,800		✓					8,200	8,200	苗栗縣政府	90~100	90~100	苗栗縣政府編列

註：本表所列經費僅係概估值，而實際開發年期由主辦單位視財力或實際需要的予調整。



附件一變十一案區段徵收可行性評估報告

# 苗栗縣政府 函

受文者：內政部營建署市鄉規劃局【台北市八德路二段三四二號】

機關地址：苗栗縣苗栗市縣府路一〇一號  
傳真：037-364450 承辦人：呂學寬

速別：

密等及解密條件：

發文日期：中華民國九十年十一月二十二日

發文字號：府建都字第九〇〇〇一〇八四五九號

附件：如主旨

主旨：內政部都市計畫委員會第五一五次會議決議修正「變更高速公路頭份交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）案之變十一案」區段徵收可行性評估報告書乙案，業經本府修正完畢，檢送該評估報告書一份，請依內政部都市計畫委員會第五一五次會議決議修正計畫書、圖後送本府轉送內政部核定，請查照。

說明：依據貴局九十年九月二十四日九十市二字第四九九七號函辦理。

正本：內政部營建署市鄉規劃局【台北市八德路二段三四二號】

副本：內政部【台北市徐州路五號】、本府地政局、本府財政局、本府建設局（均附報告書一份）

依分層負責規定

授權局長（室主任）執行

縣長傅學鵬 請假

副縣長 陳秀龍 代行

變更高速公路頭交流道附近特定區計畫（第三次通盤  
檢討）案之變十一案（頭鎮興隆、蟠桃段）區段徵  
收可行性評估報告書

苗栗縣政府

中華民國九十年九月

# 目錄

壹、地主意願.....	1
貳、可行性評估.....	1
參、結語.....	5

## 壹、地主意願：

本變更案係於本計畫本次通盤檢討前公告期間，接受地主聯名陳情，並配合整體規劃予以變更，曾於八十七年五～六月由苗栗縣辦理公開展覽一個月週知變更範圍內地主，期間未接獲異議或反對案，經縣府會同鎮公所人員查訪獲悉大多數地主皆表讚成。

## 貳、可行性評估

依內政部八十九年三月三十一日台（八九）內中地字第八九七八六六一號函頒區段徵收與都市計畫業務聯繫作業要點規定：區段徵收可行性評估內容應包括範圍、面積等基本資料及位置圖、開發目的及預期效益之分析資料、土地使用配置圖、經費、金額來源、償債能力等財務計畫分析資料，目前執行情形及工作進度表、可行性分析、都市計畫執行情形。茲詳細分析如次：

### 一、本區段徵收基本資料（詳表一～表六及圖一）

（一）地區名稱：苗栗縣頭份鎮興隆段、蟠桃段。

（二）面積：區段徵收範圍面積合計一九、一三公頃。

(三)範圍：自1號路至高速公路6號路區間之農業區。

(四)土地權屬：公有土地約〇·八九公頃，皆為現況道路及溝渠，可優先抵充供公共設施使用，佔區段徵收範圍面積四、七%；私有土地約一八·二四公頃，佔區段徵收範圍面積九五·三%。

(五)土地公告現值：農業區內土地每平方公尺二，六〇〇元左右。

(六)現況使用分析：除部分零星農舍外，餘多以農業使用為主。

## 二、本區段徵收計劃可行性分析

(一)開發目的：

本區開發目的，為無償取得區內各項公共設施用地，及提供本計畫未來增加人口居住使用，並導引都市朝有計畫，有秩序方向發展。

(二)辦理依據：

依據行政院八十一年台(81)內字第二六二七四號函指示：「因都市計畫大新訂或農業區、保護區變更為可建築用地或工業區變更為住宅區、商業區者，應辦理區段徵收。」

(三)當地建地需求及發展潛力：

因應本計畫區未來發展需求，且本計畫且現行可建築用地已趨飽和情形，為使地方日後有足夠發展腹地，實有必要辦理本案。

(四)地主結構：

本案區段徵收面積一九·一三公頃，其中私有土地佔一八·二四公頃，地主大多為頭份鎮居民，結構單純。

(五)預計土地所有權人領回抵價地比例：

區段徵收辦理時，應依土地徵收條例第卅九條第二項規定：「以徵收總面積百分之五十為原則。因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限，但不得少於百分之四十。曾經農地重劃者，該重劃地區部分不得少於百分之四十五。」

(六)可建築用地及公共設施用地比率：

其中抵價地佔區段徵收範圍面積之四一·四%，公共設施佔四〇·五%，剩餘地佔一八一·一%，故可建築用地佔五九·五%。

(七) 預估公共設施項目及開發經費：

本區擬辦理環境改良項目含平均地權條例細則第七十條之一列舉得計列開發成本之項目，各項公共設施項目之開發費用貳億參仟柒佰壹拾貳萬元整。

(八) 分配措施：

辦理本案所需人力，除由編制內人員主辦外，不足之人力，擬以區段徵收雇用約僱人員之時機與用人標準之規定，增聘約僱人員協助辦理。

### 三、財務計畫分析

(一) 開發總經費：

公共設施費用，區段徵收開發整地費，土地行政作業費，利息等合計開發費四五，九九一萬元。

(二) 經費來源：全部之開費用擬向公有行庫貸款，並以出售區段徵收後剩餘地之收入，償還貸款。

(三) 目前鄰近土地市價：

目前鄰近地區可建築用地，市價行情每坪約在八、十萬元左右，依本案評估，若地主領回



抵價地之比例為百分之五十，且十五%地主領取補償金計算，則本區可出售剩餘土地（可建築用地）為三·二七公頃，其單位成本約為每平方公尺一三，二五四元（或每坪四三，七三八元），此數約為鄰近相同土地（可建築用地）市價1/2左右，遠低於一般市價。

#### (四) 償債能力

本案全部經費以向行庫款方籌措財源，俟處理剩餘地後，再行償還貸款，由於本區辦理區段徵收後之土地成本單價，低於一般市價，如全部出售足可償還貸款，且尚有盈餘陸仟伍佰捌拾貳萬元。

#### 參、結語

綜合前述說明，本案以區段徵收方式開發其財務計畫可自償性平衡，故應屬可行，而本案若採區段徵收方式開發後，非僅可供未來本計畫增加之人口居住使用，且更可一併開發完成區段徵收範圍內各項公共設施用地，提高本地區之生活環境品質，更能增加政府收益，改善地方財政，進而促使竹南頭份地區之地方建設發展。

表一、土地使用面積分配表

項 目	計 畫 面 積	占計畫面積比例%
第一種住宅區	11.39	59.5
公 園	1.45	7.6
綠 地	2.14	11.2
道 路	3.28	17.1
溝 渠	0.42	2.2
鄰里公園兼兒童遊樂場	0.45	2.4
合 計	19.13	100.0

表二、區段徵收範圍各項用面積分配表

項 目	抵 價 地 按 5 0 %	
	面積 (公頃)	百分比 (%)
抵 價 地	7.92	41.4
公共設施用地	7.74	40.5
剩 餘 地	3.47	18.1
總 面 積	19.13	100.0

註：抵價地應扣除 15%土地所有權人採領地價補償金計算。

表三 公共設施費用概估表

項 目	經 費 概 算
道 路	$3.28 \times 2500$ 萬元/公頃 = 8200 萬
綠 地	$2.14 \times 2500$ 萬元/公頃 = 5350 萬
公 園	$1.45 \times 2500$ 萬元/公頃 = 3625 萬
鄰里公園兼兒童遊樂場	$0.45 \times 2500$ 萬元/公頃 = 1125 萬
溝 渠	$0.42 \times 1500$ 萬元/公頃 = 630 萬
電力、電信、瓦斯……管線 費用	$19.13 \times 2500$ 萬元/公頃 = 4782 萬
合 計	23712 萬

註：本表示未包含土地徵收費用。

表四、土地行政作業費概估表

項 目	單價 (萬元 / 公頃)	面積 (公頃)	總價 (萬元)
區 段 徵 收 作 業 費	50	19.13	956.5
地 價 補 償 費	3640	2.80	10177
地上物補償費 1. (水稻)	30	19.13	573.9
地上物補償費 2. (建築物)	—	—	3600
合 計	—	—	15307.4

註：1. 地價補償費概估 15% 之土地採發放補償金，並依當地公告現值約 2600 元/m<sup>2</sup> 加 40%。

2. 農作改良物補償以水稻每公頃 30 萬元計。

3. 拆遷建築物補償金合計約 3600 萬元。

表五、區段徵收費用概估表

項 目	經費 (萬元)	備 註
公共設施費用	23712	詳表三
區段徵收開發整地費	1913	每公頃一百萬元計
土地行政作業費	15307.4	詳表四
小 計	40932.4	
利 息	5059	年息 6%，複利二年計算
總 開 發 經 費	45991	
剩餘土地之單位成本	13254 元/m <sup>2</sup> 43738 元/坪	85%地主發回抵價地 50%則剩餘土地為 3.47 公頃

表六、財務計畫效益分析表

項 目	面 積 (公頃)	單 價 (萬元/ 公頃)	合 計 (萬元)	備 註
開 發 成 本	開發主體部分	19.13	2404	45991
	其他單位負擔	—	—	—
	合 計			45991
開 發 收 入	讓售及有償撥用	—	—	—
	標售可建築土地	3.47	15151	52573
	合 計			52573
盈 餘			6582	

註：標售可建築土地價格以每坪 5 萬元，即每公頃約 15125 萬元計，合計共得 52573 萬元，扣除總開發成本 45991 萬元後，尚盈餘 6582 萬元。

表七 高速公路頭份交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案之變更內容明細表(變十一案)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
變十一	一號路以東及六號路以南區間之農業區	農業區(19.53)	第一種住宅區(11.39) 公園用地(1.45) 綠地用地(2.14) 電力事業專用區(0.40) 道路用地(3.28) 溝渠用地(0.42) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.45) 其他規定： 以區段徵收方式開發，電力事業專用區別除於區段徵收範圍外。	一、本計畫住宅區八一·九%商業區使用率為七一·九%，現況居住面積發展已接近飽和。 二、依每人五十平方公尺居住面積計算，現行計畫住商用地僅可供居住人口數一〇、三〇〇人，尚不足三、七〇〇人。 三、規劃可建地約占百分之六十，財務計畫應屬可行。	註： 一、89.12.5.縣都市計畫委員會第一二五次會議決議：請台電公司就本案電力事業專用區部分，於內政部都市計畫委員會審議前，取得地權同意書，並完成十公尺綠化植栽設施後通過，剔除於區段徵收範圍外，否則維持內政部都市計畫委員會第四七八次會議決議。 二、檢附 89.6.1.苗栗縣府完成「變十一案區段徵收可行性評估報告(報告內容載明本案應屬可行，詳附件一)及 90.7.27內政部地政司函。 三、檢附財團法人成大研究發展基金會之噪音及溫熱空氣環境調查之研究-以頭份交流道附近特定區計畫之個案為例研究報告(報告內容載明本案尚屬可行，詳附件二)。 四、檢附電力事業專用區地權同意書(詳附件三)。

註：1 凡本次變更未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

2 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

附件二 噪音及溫熱空氣環境調查之研究，以頭份交流道附近特定區計畫之個案為例（節錄）

檔 號：  
保存年限：

內政部營建署市鄉規劃局 函

受文者：本局中區規劃隊

速別：速件

密等及解密條件：

發文日期：中華民國八十八年十一月十一日

發文字號：八八市二字第七九四二號

附件：如文

主旨：檢送「變更高速公路頭份交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）」案內變更

內容綜理表第三案依前省都委會五七四次會決議製作之圖說資料各十二份及環境  
調查資料壹冊，請詳加校核後，依法定程序辦理。請 查照。

正本：內政部營建署中部辦公室（計畫審議科）  
副本：內政部營建署、本局中區規劃隊、二課

代理  
局長 唐明健

機關地址：臺北市八德路二段三四二號二樓  
傳 真：（〇二）二七七一二四八八

# 噪音及溫熱空氣環境調查之研究

—以頭份交流道附近特定區計畫之個案為例—

研究期間：88年6月1日至88年9月30日

---

委託單位：台灣省政府住宅及都市發展處市鄉規劃局

執行單位：財團法人成大研究發展基金會

主持人：賴榮平

共同主持人：江哲銘

研究助理：黃士賓、李彥頤

---

中華民國八十八年九月

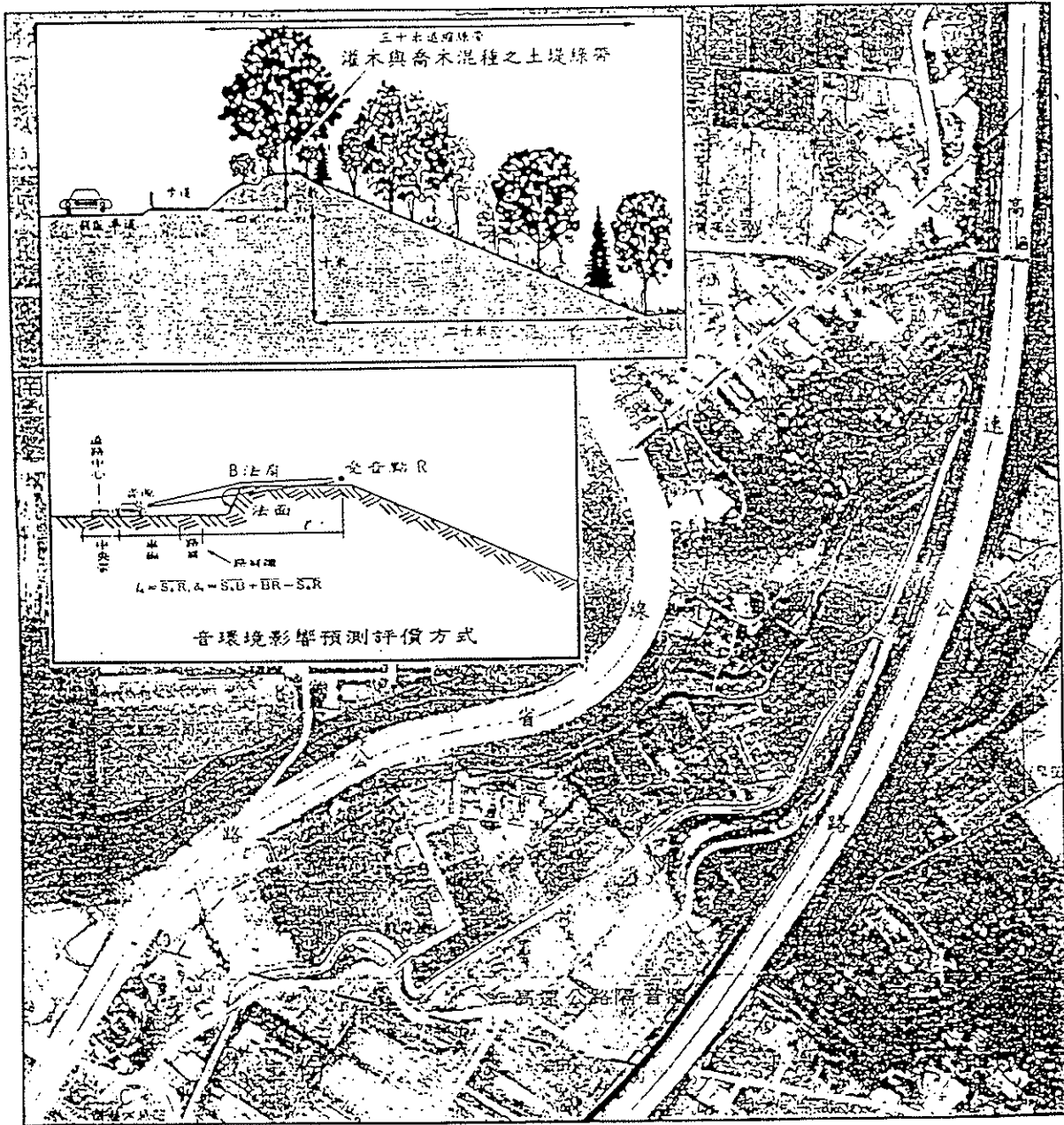


### 4.3 改善對策與建議

對供住宅使用之地區，在噪音環境之條件建議希望能於 60 dB(A)以下，故希望特定區未來若變更爲供住宅使用時能依下述之建議。

- 1.沿省台一線道之南側部份，噪音值約比標準值平均高出 14 dB(A)，北側部份，高出 8 dB(A)，因此，必須設置隔音措施，若以一般高速公路隔音牆則景觀甚差，同時除了受噪音干擾外，尚有空氣污染的問題，因此，建議以高出路面相當於隔音牆高度的「土堤綠帶」來隔絕道路與住宅區，景觀較佳同時也可達到隔音及隔除道路污染的效果，因應未來住宅需求，預估未來 10 年交通量將比現況增加之情形下，建議南側建立退縮 30 公尺以上之「土堤綠帶」或規劃爲公共設施用地，北側則爲退縮 10-20 公尺之「土堤綠帶」再行建築（見示意圖），並於退縮帶上植栽以形成一綠色隔音帶；或其他能降低噪音值並配合景觀之工程手段。
- 2.隔音牆之高度與退縮尺度的計算依據，係依遮蔽角計算隔音土堤的高度，道路高約 3.5m、退縮 30m 後，三層樓的建築可以達到環境噪音法規之標準。
- 3.沿高速公路側之噪音值目前雖未超出環境噪音法規標準，但因應未來 10 年高速公路交通量之成長，勢必對本特定區形成衝擊，故建議沿本區之高速公路側，應全面裝設隔音牆並做適當退縮，退縮距應在 10 公尺以上並以綠帶隔離。
- 4.基地中央區由於目前居住度甚低，環境噪音值平均低於法規準值 10 dB(A)以下，就住宅音環境而言是屬於適合居住使用之寧靜區。
- 5.就溫熱環境分析結果來說，此地區適合自然通風應用，就居住舒適度上來說，本地區之舒適度良好，但由於目前整體基地之保水性較高且多爲綠地，未來規畫上亦應多保留綠地以及確保基地內保水性。
- 6.就空氣污染分析結果來說，區內以  $\text{NO}_2$ 、粉塵量、 $\text{CO}_2$  的濃度較高，在非假日時段  $\text{NO}_2$  濃度高達 295ppb 接近容許臨界 300ppb，粉塵量  $0.039\text{mg}/\text{m}_3$ 、 $\text{CO}_2$  濃度 550ppm，雖然都在臨界值下但都比一般地區高，因此與高速公路及省道隔離是必須的手段，前述建議之土堤綠帶是可行方法之一，退縮綠帶部份其植栽必須以喬木、灌木、草叢混植之方式，以確保基地與公路之隔絕性。

# ■ 噪音及空氣環境建議改善對策



- 基地範圍線
- 高速公路隔音牆
- 建議之建築退縮線



附件三電力事業專用區地權同意書

台灣電力公司輸變電工程處中區施工處 函

機關地址：台中縣豐原市中山路二〇九號

傳真：(〇四)二五二九一二八一

聯絡人：地權二課林三春(〇四)二五二一一五五三

受文者：內政部營建署

速別：

密等及解密條件：

發文日期：中華民國九十年七月二十日

發文字號：D中區地二字第九〇〇七—五四三七Y號

附件：如文

主旨：檢送本公司南湖頂園一六一仟伏輸電線路~~共~~連接站及管路用地，申辦變更都市計畫有關「電力事業專用區」地權同意書正本乙份，請 查收。

說明：依據 貴府八十九年十二月五日召開「苗栗縣都市計畫委員會第一二五次審查會議」第三案決議辦理。

正本：苗栗縣政府

副本：內政部營建署、內政部營建署市鄉規劃局中區規劃隊(均含附件影本)

經理 張宏吉

# 地 權 同 意 書

本人所有土地座落頭份鎮興埔段 1097、1098、1099、1141、1175 號，面積共二五四三平方公尺（詳附圖），為竹南頭份地區經濟繁榮及供電需要，同意變更為電力事業專用區，恐口無憑，特立此書。

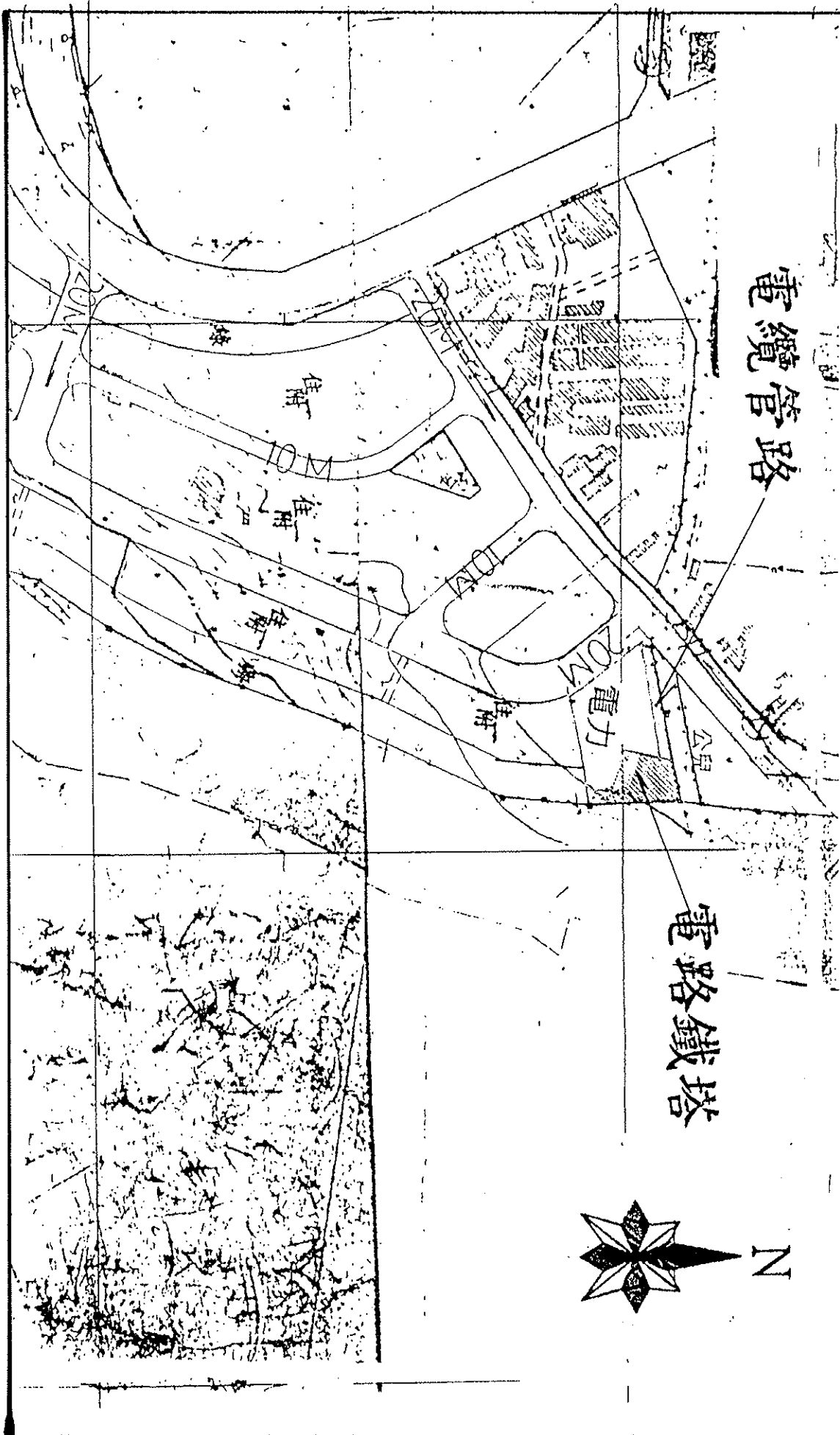
立同意書人：蔡麗絲



身份證字號：G220859151

中 華 民 國 九 十 年 七 月 十 二 日

圖二 電力事業專用區基地配置圖



變更高速公路頭份交流道附近特定區計畫  
(第三次通盤檢討)案  
之變更內容綜理表第  
十一案計畫書

擬定機關：苗栗縣政府

規劃單位：內政部營建署市鄉規劃局

編訂時間：中華民國九十年十二月