

新竹市東區東光自辦市地重劃區申請核准實施市地重劃案聽證會議紀錄

一、案由：新竹市東區東光自辦市地重劃區重劃會申請核准實施市地重劃

二、主持人：逢甲大學土地管理學系辛年豐副教授

三、聽證期日：108年4月12日（星期五）上午10時

四、聽證場所：新竹市政府綜合大禮堂（地址：新竹市中正路120號）

五、出席人員：詳附件一

六、聽證會議過程：

（一）開場

司儀：新竹市東區東光自辦市地重劃區申請核准實施市地重劃案聽證會，聽證會開始，主持人說明。

（二）主持人說明

主持人：副座、科長、在座各位同仁、重劃會、還有一般民眾，大家早安大家好，我們今天所要處理的是新竹市東區東光自辦市地重劃案整個計畫書的聽證會，這個我先簡單說明一下，就是說這個聽證會主要是要處理的，是有關這個自辦市地重劃案相關的計畫書，以及相關內容的一個蒐集一些意見，那我們所要針對的，主要是涉及到這個個案裡面的權利的相關的利害關係人，或者是土地所有權人的一個法律上的有權利的人他們的意見的蒐集，那最主要這個蒐集最後我們會再進入到我們府內的審議會，所以這個意見，蒐集到相關的意見，以及釐清相關的一些爭點之後，那會交由審議會去做最終的決定，這是聽證制度最主要能夠發揮的作用，所以主要是希望能夠透過這個制度，讓我們的審議，或者說我們的決定可以更好，這個是第一個。

第二個就是說，這個是自辦市地重劃案，所以依照獎辦，就是獎勵土地所有權人辦理市地重劃的要點，現在有明文的規定，這也是因應大法官釋字739號解釋之後，要求說要有這樣子更為嚴謹的正當法律程序，所以我們依法就必須要來辦理這個聽證程序，這個是有關背景的說明。

那下一個程序，應該我們就請那個今天就請業務單位先做一個簡單的說明跟報告，然後接下來我們也會請我們這個規劃的這個重劃會，來做一個簡單的報告，然後如果有人要做一個陳述意見，或者是有一些不一樣

的想法的時候，我們就後續會進入到具體的答詢，那我們現在程序上大概是這樣子，我們就請那個業務單位來做一下報告，謝謝。

（二）業務單位報告

司儀：業務單位報告。

重劃科科长：主席、副處長、都發處、還有在場各位同仁、還有各位鄉親，業務單位在這邊做一個簡單的報告。接下來業務單位就簡單報告一下就是聽證會的程序簡報，那聽證的流程以及一些的注意事項的說明，我們分為肆個部分來做簡報。

第壹個是聽證的必要性，依照這個獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 27 條規定，直轄市或縣（市）主管機關受理申請核准實施市地重劃後，應檢送重劃計畫書草案，通知土地所有權人及已知之利害關係人舉辦聽證。那直轄市或縣（市）主管機關應以合議制方式審議第 25 條（重劃計畫書草案）申請案件，並應以公開方式舉行聽證，就是我們現在這個聽證的程序，斟酌全部聽證之結果，說明採納及不採納之理由，作成准駁之決定。

那我們聽證會的議程，現在就是業務單位報告，接下來重劃會的報告，還有出席者的陳述意見、再宣讀未出席者書面說明、那由相關人員的答詢、出席者發問，還有發言內容確認，接下來就是主持人結語。

那有關聽證會議的一些注意事項，當事人以及已知的利害關係人陳述意見或發問的話，要依這個照順序來發言，依照登記順序發言。陳述意見的話每人 5 分鐘，並以 1 次為限。發問的條件必需先主持人同意之後才能夠發問。那發問的時間每人以 3 分鐘，並以 2 次為限。那回應的話每人是 5 分鐘。如果過號處理的方式：依唱名 3 次未到場，則視為過號，於其他陳述意見後才可補行發言。

接下來就是注意事項的第 2 部分，發問答詢的說明是以採統問統答的方式、主席指定相關人員回答、超過時間應停止發言，如果沒有停止的話，該發言的話不予紀錄。

那注意事項第 3 個部分的話，聽證是否終結的話，在經過充分陳述，宣布聽證的終結。那紀錄公布的方式，本次聽證會議是採全程的錄影、錄

音。聽證會會議及紀錄完成後將公開於新竹市政府的地政處網站供公開閱覽。那會議紀錄的簽認，如果聽證紀錄由主持人指定的日期、場所供發言代表及其他出席列席陳述意見者閱覽，並請其簽名或蓋章。那如果這個發言代表以及其他出列席人員拒絕簽名、蓋章或未於指定日期、場所閱覽者，應記名其事由。

我們這第肆個部分，聽證會議紀錄，聽證會議紀錄將供這個新竹市政府的市地重劃委員會委員來參酌。如果是會後提出意見的處理部分，我們將不納入聽證紀錄，但是會供新竹市政府市地重劃委員會來參酌，簡報結束，謝謝。

主持人：謝謝科長的說明，那麼我們就依照既有的流程進入到下一個階段，我們請重劃會來為我們做一下報告，如果在場的如果有土地所有權人的話，等一下我們才會進入到答詢的程序，我們請重劃會。

（三）重劃會報告

重劃會代表：主席、各位長官、各位聽眾，大家好。今天為大家報告重劃計畫書的一個相關的內容。

那我們總共有玖個議題，第壹是重劃地區跟範圍、第貳是法令依據、第參是重劃區內公私有土地面積跟所有權人總數、第肆是私有土地所有權人申請重劃的情形、第伍是預估公共設施用地負擔、陸是預估費用負擔、柒是所有權人平均重劃負擔比率的一個概計、捌是財務計劃、玖是預定重劃的一個作業進度。

那首先是我們重劃區的這個位置，重劃區就是在圖標示的位置在公園路216巷跟這個光復路附近，這是我們重劃地區的一個位置，重劃區的範圍總共有含這個新竹市東光段981、981-1、-2地號等土地，然後總面積是1.7788公頃，就是圖上所示的這些面積。

那第貳是法令依據，重劃區是屬於變更新竹科技特定區計畫專案通盤檢討的一個主要計畫案，然後也經這個103年內政部的這個委員會第840次大會審定，它是屬於整體開發地區的編號是第11案，然後它細部計畫也經過104年新竹市都委會第250次大會審竣，然後也在106年的時候我們有申請這個重劃計畫的開發延期3年，也經內政部的同意。然後

第 2 是平均地權條例第 58 條規定，第 3 是依照獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法規定，然後本重劃區的範圍經新竹市政府 107 年核定在案。

然後第參重劃區內私有土地面積跟所有權的人數，那重劃區它目前全部都是私有土地，總共 31 位，然後面積是 1.7788 公頃。

然後目前申請重劃的一個情形，那 31 位目前有同意的部分是 30 位，佔了 96.77%，另外 1 位是因為還沒有辦繼承，所以還沒簽到一個同意書，面積的部分就是也是 1.719507，佔了 96.67%。

然後第伍是預估公共設施用地的一個負擔，那總共有劃設了這個公園用地跟道路用地，公園用地的部分佔了 28.8%、道路用地的部分佔 1.2%，所以全部公共設施用地面積是 0.5337 公頃，然後是 30%。然後第陸是預估的一個費用負擔，然後這個總共有 3 項費用，第 1 個是工程費，第 2 個是重劃費用，第 3 個是貸款利息，然後工程費部分有整地、道路工程、側溝工程還有那個路燈的工程、然後還有公園工程、所以全部的一個工程費用是 1500 多萬，然後重劃費用部分有地上物拆遷補償費跟作業費，然後地上物拆遷補償費大概是 1 億 4000 多萬，然後重劃費用是 200 多萬，所以總計的重劃費用是 1 億 4800 多萬，貸款利息的部分是 800 多萬，所以總加計的重劃費用是 1 億 7000 多萬。所以把這個全部的這個費用除以重劃後的預估的一個平均地價跟它的面積，算出來之後的預估的費用負擔是 13.8%。

所以全部所有權人的這個平均負擔比率，就是把公共設施用地負擔比率 30% 加上重劃費用負擔 13.8%，所以總計的重劃負擔是 43.8%。

然後捌預估財務計劃，資金需求就是新台幣 1 億 7180 萬。然後貸款部分是由重劃區這個理事會代為申請貸款支付，然後償還計畫的部分的是重劃後土地登記完竣且重劃工程完成驗收，經主管機關接管後，由區內土地所有權人按土地受益比例共同負擔，並以區內未建築土地來折價抵付的抵費地來出售或是繳納差額地價部分來償還。

然後玖預計的一個重劃作業進度，那重劃期間預計大概是 36 個月的時間，從 106 年 6 月至 109 年 6 月為止，報告結束，謝謝。

主持人：好謝謝重劃會的報告，先跟各位補充說明一下，因為這個個案是由新竹市政府來主辦的喔，所以在這個個案裡面，重劃會的角色，大致上也是跟土地所有權人是立於對等的，也就是說剛才報告是一個基礎的一個案例式子，也就是說在重劃會的規劃，那如果呢如果有土地所有權人有不一樣的意見，或者說要提出一些可以供我們後續討論的部分的時候，那等一下當然就是由土地所有權人，或者是利害關係人來提出來喔。好 OK，這是有關地位的部分，先跟各位做這樣的釐清，接下來我們就進入到下一個程序，也就是出席者陳述意見的部分。

(四) 出席者陳述意見或發問 (本案無出席者陳述意見或發問)

主持人：那麼出席者的部分，目前沒有喔，那在座...？有嗎？也沒有土地所有權人，今天沒有土地所有權人出席是不是？好 OK，那我們就...如果是這樣子的話，我們就進入到下一個程序啦。

(五) 宣讀未出席者書面意見 (本案無未出席者書面意見)

主持人：既然沒有土地所有權人出席，那有沒有那個未出席者的書面意見？也沒有！也沒有！。

(六) 相關人員答詢 (本案無相關人員答詢)

主持人：好吧！既然也沒有的話，也就沒有什麼相關人員答詢的問題了嘛。

(七) 出席者發問 (本案無出席者發問)

主持人：所以整個的程序，嗯...到目前為止，那出席者發問，看起來這個程序也就沒有必要再進行下去了，那如果是這樣子的話，整個程序大概就是...。

(八) 發言內容之確認 (本案無發言內容)

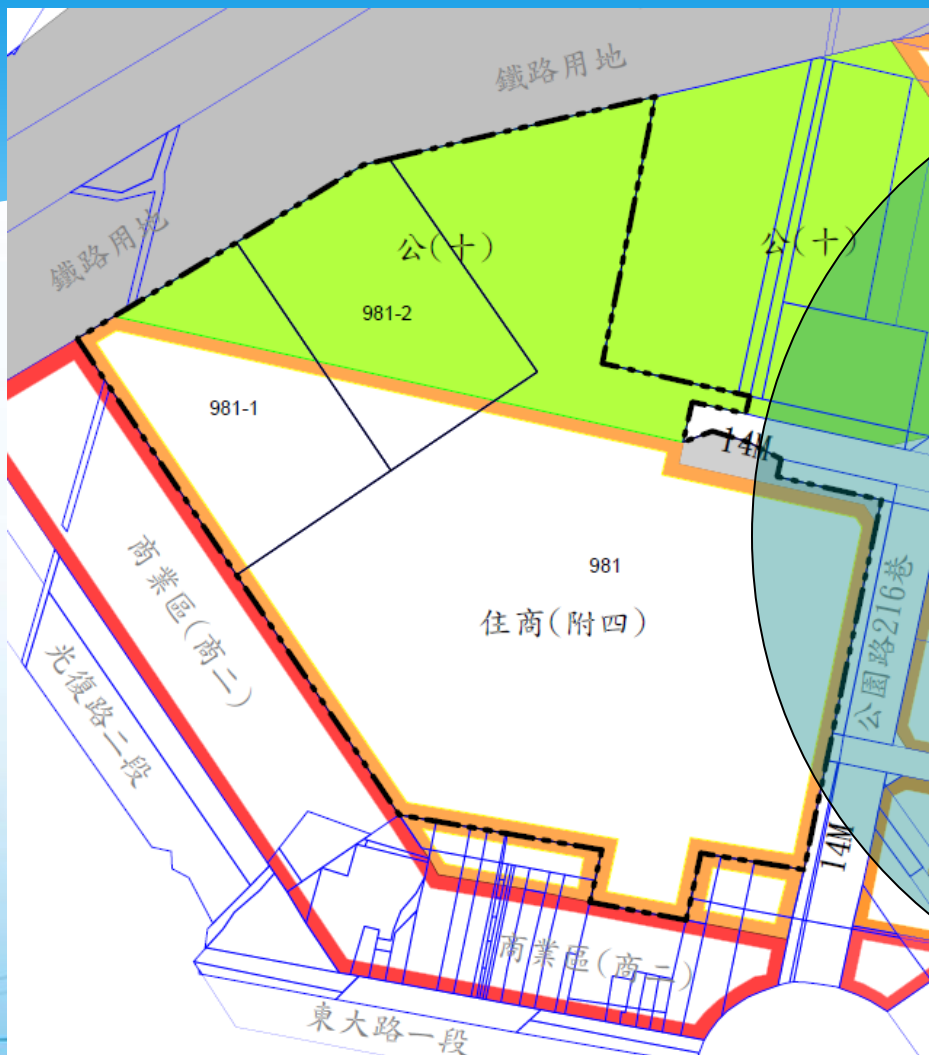
(九) 主持人結語

主持人：所以我們今天就是主要就是，由我們的重劃會來做說明啦，那麼這個也有一個好處啦，就是說我們的市民大眾喔，也有機會可以知道這個重劃案的進行，以及未來我們的都市會長成什麼樣子啦，這個某種程度也是一種資訊公開喔，那麼雖然民眾比較...有民眾參與，但是沒有土地所有權人參與，所以本案應該就比較沒有具體的爭議啦，這個是我

們目前的問題，其實剛才我最後講的這段話，某種程度也代表了一個主持人的結語，如果這樣子的話...，公開聽證紀錄通常就是我們今天結束之後，大概是應該是一個月內就要解決...，就在網站上公開，對...OK，但是我們今天有這個程序與相關進行的一些流程還是要公開，這是必須的。好 OK，如果沒有不同的意見的話，我們今天就進行到這邊吧，謝謝，那我們就散會。

七、相關資料：

- (一) 主辦機關簡報資料
- (二) 重劃會簡報資料
- (三) 重劃計畫書草案



聽證會議 程序簡報

報告單位：新竹市政府地政處重劃科/日期：108年04月12日

聽證流程及 注意事項說明

簡報大綱

壹、聽證必要性

貳、聽證議程

參、聽證會議注意事項

肆、會議紀錄

壹、聽證必要性

依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第27條規定：

直轄市或縣（市）主管機關受理申請核准實施市地重劃後，應檢送重劃計畫書草案，通知土地所有權人及已知之利害關係人舉辦聽證，……。

直轄市或縣（市）主管機關應以合議制方式審議第二十五條（重劃計畫書草案）申請案件，並應以公開方式舉行聽證，斟酌全部聽證之結果，說明採納及不採納之理由，作成准駁之決定。……。

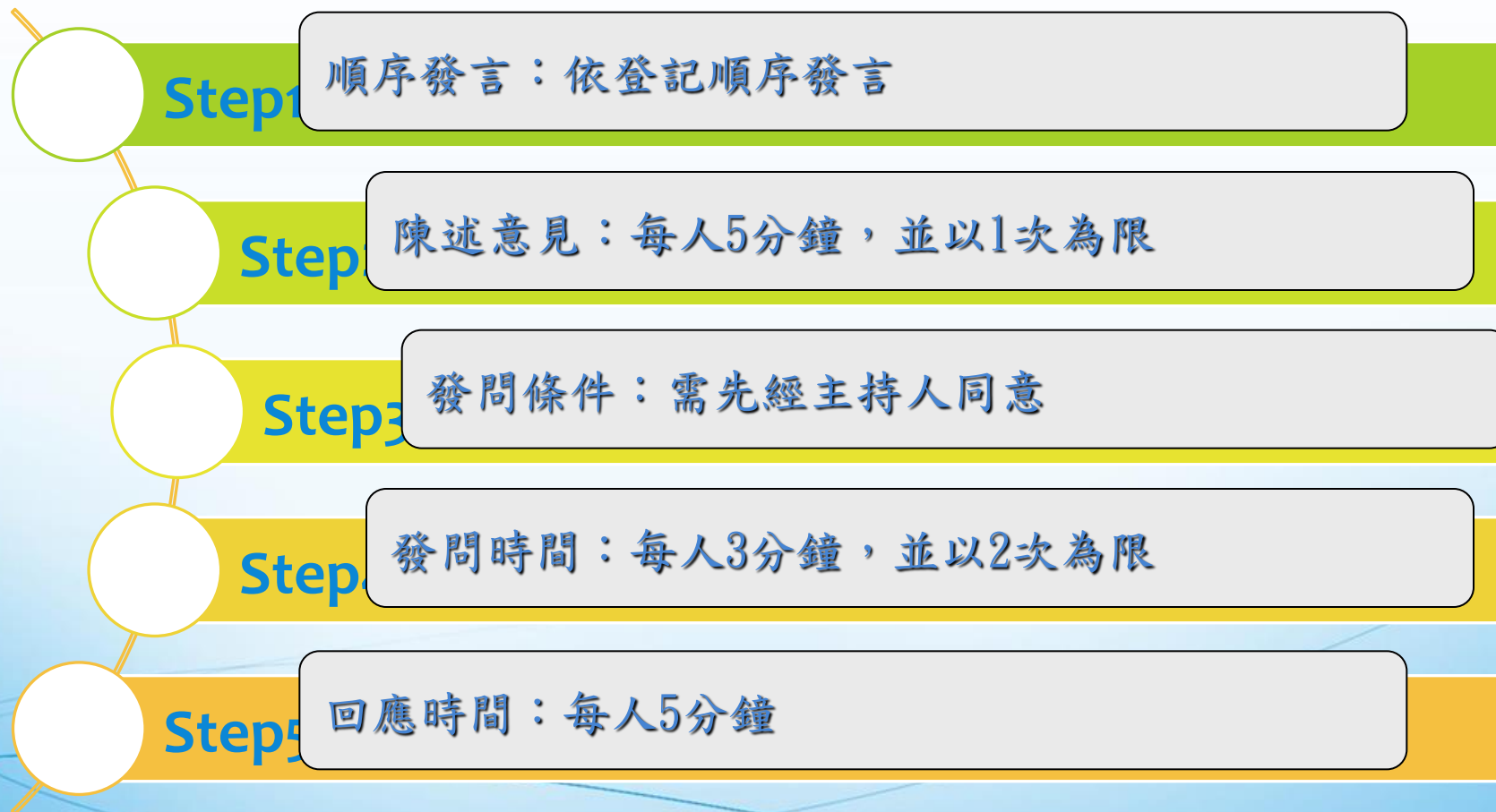
貳、聽證議程

項次	預定時間	預計時間	議程
1	09:45~10:00	15分鐘	報到(含身分查核)
2	10:00~10:10	10分鐘	主持人說明
3	10:10~10:20	10分鐘	業務單位報告
4	10:20~10:30	10分鐘	重劃會報告
5	10:30~11:10	40分鐘	出席者陳述意見
6	11:10~11:20	10分鐘	宣讀未出席者書面意見
7	11:20~11:40	20分鐘	相關人員答詢
8	11:40~11:50	10分鐘	出席者發問
9	11:50~12:00	10分鐘	發言內容之確認
10	12:00~12:10	10分鐘	主持人結語

備註：上述時程，主持人認為有必要時得予調整或順延或終結之。

* 參、聽證會議注意事項1/3

當事人及已知利害關係人陳述意見或發問



★ 過號處理方式：

倘唱名3次未到場，則視為過號，於其他陳述意見後才可補行發言。

* 參、聽證會議注意事項2/3

發問答詢說明

統問統答

主席指定
相關人員
回答

超過時間應
停止發言，
如未停止，
該發言不予紀錄。



* 參、聽證會議注意事項3/3

聽證是
否終結

業經充分陳述，宣布聽證終結。

紀錄公
布方式

本次聽證會議採全程錄影、錄音。聽證會會議紀錄完成後將公開於新竹市政府地政處網站供公開閱覽。

會議紀
錄簽認

聽證紀錄由主持人指定日期、場所供發言代表及其他出列席陳述意見者閱覽，並請其簽名或蓋章。

★ 發言代表及其他出列席人員拒絕簽名、蓋章或未於指定日期、場所閱覽者，應記名其事由。

肆、聽證會議紀錄

聽證紀錄：

聽證紀錄將供
新竹市政府市地重劃
委員會參酌。

會後提出意見之處理：

會後提出意見者，
將不納入聽證紀錄，
唯供新竹市政府市地重劃
委員會參酌。

簡報結束



.....
Thank you for your listening



新竹市東區東光自辦市地重劃區 申請核准實施市地重劃案 聽證會



108年04月12日



新竹市東區東光自辦市地重劃區 重劃會說明目錄

壹、重劃地區及範圍

貳、法令依據

參、重劃區內公私有土地總面積及土地所有權人總數

肆、重劃區內私有土地所有權人申請重劃情形

伍、預估公共設施用地負擔

陸、預估費用負擔

柒、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

捌、財務計劃

玖、預定重劃作業進度

壹、重劃地區及範圍

一、重劃地區位置



壹、重劃地區及範圍

二、重劃區範圍



◎本重劃區範圍包含新竹市東光段981、
981-1、981-2 地號等3筆土地，
總面積約**1.7788**公頃。

貳、法令依據

- ◎本重劃區所屬都市計畫為「變更新竹科技特定區計畫專案通盤檢討(配合世博台灣館產創園區周邊開發)主要計畫案」內，業經103年11月25日內政部都市計畫委員會第840次大會審定在案，本區係屬新竹科技特定區計畫內之整體開發區編號11案，細部計畫經104年8月12日新竹市都市計畫委員會第250次大會審竣在案，並經106年11月21日內政部都市計畫委員會第912次大會決議通過延長市地重劃計畫開發期程3年至109年11月25日。
- ◎平均地權條例第58條規定辦理。
- ◎獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法規定辦理。
- ◎本重劃區範圍業經新竹市政府107年07月30日府地劃字第1070115972號函核定在案。

參、重劃區內公私有土地總面積 及土地所有權人總數

項 目	土地所有權人數	面積（公頃）	備 註
公 有	0	0.0000	本表依地籍謄本 登記面積計算之
私 有	31	1.7788	
未登錄地	0	0.0000	
合 計	31	1.7788	

註：本表面積係依土地登記謄本面積計算，其實際面積應依實地測量面積為準。

肆、重劃區內私有土地所有權人申請重劃情形

私有土地所有權人人數					私有土地面積				
總人數	申請(同意) 情形		未申請(同意) 情形		總面積 (公頃)	申請(同意) 面積(公頃)		未申請(同意) 面積(公頃)	
	人數	比率	人數	比率		面積	比率	面積	比率
31	30	96.77%	1	3.23%	1.778800	1.719507	96.67%	0.059293	3.33%
公有土地面積：0公頃					可抵充之公地面積：0公頃				

註1：本表面積係依土地登記謄本面積計算，其實際面積應依實地測量面積為準。

註2：本表所計之人數及面積，應以申請核准實施市地重劃時為準。

伍、預估公共設施用地負擔

一、列入共同負擔之公共設施用地項目及面積

項 目		面積(公頃)	比率(%)	備註
1	公(十)公園用地	0.5121	28.8%	本表公共設施用地 實際面積，以依法 釘樁、分割、登記 之面積為準。
2	道路用地	0.0216	1.2%	
公共設施用地面積合計		0.5337	30.0%	

二、公共設施用地平均負擔比例

(一)重劃區共同負擔公共設施用地總面積：0.5337公頃

(二)重劃區總面積：1.7788公頃

(三)公共設施用地平均負擔比例：30.00%

$$\begin{aligned} \text{公共設施用地負擔比率} &= \frac{\text{重劃區共同負擔公共設施用地總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川、及未登記地等抵充面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川、及未登記地等抵充面積}} \times 100\% \\ 30.00\% &= \frac{0.5337 - 0.0000}{1.7788 - 0.0000} \times 100\% \end{aligned}$$

陸、預估費用負擔

一、費用負擔總額概估

項目		金額 (元)	備註
工程費	整地、道路工程(含挖土填方、側溝排水、路燈照明)	4,204,000	1. 工程金額包含規劃設計、工程施工、管理監造、稅賦保險及空污防制費等。 2. 工程項目包含假設工程、挖土填方、道路工程、側溝排水工程、路燈照明工程、公園設施工程、雜項工程等。 3. 本項費用以重劃會將本區重劃工程規劃設計及工程預算書圖送請主管機關核定之數額為準。
	公園工程	10,000,000	
	管線工程	1,000,000	
	小計	15,204,000	
重劃費用	地上物拆遷補償費	145,500,000	本費用以理事會查定提交會員大會通過，送主管機關核定之金額為準
	重劃作業費	2,514,100	含各項重劃業務、地政規費及相關行政費用(附件二)
	小計	148,014,100	
貸款利息		8,585,272	貸款金額計算，以年息2.63%(五大銀行平均基準利率)計算期限2年。(附件三)
總計		171,803,372	

二、預估費用負擔比率

$$\text{費用負擔比率} = \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃作業費用總額} + \text{貸款利息}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川、及未登記地等抵充面積})} \times 100\%$$

$$13.80\% = \frac{15,204,000 + 148,014,100 + 8,585,272}{70,000 \times (17,788 - 0)} \times 100\%$$

柒、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

土地所有權人
平均重劃負擔比率 = 公共設施用地負擔比率 + 費用負擔比率

一、共同負擔之公共設施用地負擔比率：30.00%

二、重劃費用負擔比率：13.80%

三、合計平均重劃負擔比率：43.80%

捌、財務計畫

一、資金需求總額：約新台幣1億7180萬餘元。

二、貸款計畫：

由本重劃區理事會代為申請貸款支應。

三、償還計畫：

於重劃後土地登記完竣且重劃工程完成驗收，並經主管機關接管後，由區內土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付之抵費地出售價款或繳納差額地價償還。

玖、預定重劃作業進度

本重劃區工作期間
預計為36個月，
自106年06月
至109年06月止

新竹市東區東光自辦市地重劃區預定工作進度表

工作項目	預定工作進度
01. 發起成立籌備會	自 106 年 06 月 至 106 年 06 月
02. 辦理重劃座談說明會	自 106 年 07 月 至 106 年 07 月
03. 研擬重劃會章程草案	自 106 年 07 月 至 106 年 07 月
04. 召開重劃會成立大會申請核准成立重劃會	自 106 年 07 月 至 106 年 08 月
05. 申請核定重劃範圍	自 106 年 09 月 至 107 年 07 月
06. 徵求土地所有權人同意	自 107 年 08 月 至 107 年 09 月
07. 研訂自辦市地重劃計畫書及申請核定	自 107 年 08 月 至 107 年 12 月
08. 公告重劃計畫書並通知	自 107 年 12 月 至 108 年 02 月
09. 籌編經費及公告禁止移轉等事項	自 108 年 01 月 至 108 年 02 月
10. 現況調查及測量	自 108 年 02 月 至 108 年 03 月
11. 查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自 108 年 03 月 至 108 年 04 月
12. 工程規劃設計及施工	自 108 年 02 月 至 108 年 12 月
13. 查估重劃前後地價	自 108 年 10 月 至 108 年 12 月
14. 計算負擔及土地分配設計	自 108 年 12 月 至 109 年 01 月
15. 分配結果公告及異議處理	自 109 年 01 月 至 109 年 03 月
16. 申請地籍整理及土地登記	自 109 年 03 月 至 109 年 04 月
17. 土地交接及清償	自 109 年 04 月 至 109 年 05 月
18. 申請核發重劃費用負擔證明書	自 109 年 04 月 至 109 年 05 月
19. 財物結算及撰寫重劃報告書	自 109 年 05 月 至 109 年 06 月
20. 重劃會解散	自 109 年 06 月 至 109 年 06 月

備註：本表工作項目及預定工作程序及進度，可視重劃區實際狀況調整。

新竹市東區東光自辦市地重劃區

重劃計畫書(草案)

新竹市東區東光自辦市地重劃區重劃會 製



新竹市東區東光自辦市地重劃區重劃計畫書(草案)

壹、重劃地區及其範圍：

- 一、重劃區名稱：新竹市東區東光自辦市地重劃區。
- 二、重劃地區四至範圍說明：
本自辦市地重劃區係位於新竹市東區內，範圍包括東光段內之部份土地，其四至範圍如下：
東：以東光段 981 地號東側臨公園路 216 巷為界。
西：以東光段 981-1 地號西側臨鐵路用地為界。
南：以東光段 981 地號南側臨商二商業區為界。
北：以東光段 981 地號北側臨鐵路用地為界。

貳、法令依據

- 一、平均地權條例第 58 條規定辦理。
- 二、依平均地權條例暨其施行細則、市地重劃實施辦法、獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法規定辦理。
- 三、本重劃區範圍業經新竹市政府 107 年 07 月 30 日府地劃字第 1070115972 號函核定在案(附件一)。
- 四、本重劃區所屬都市計畫為「變更新竹科技特定區計畫專案通盤檢討(配合世博台灣館產創園區周邊開發)主要計畫案」內，業經 103 年 11 月 25 日內政部都市計畫委員會第 840 次大會審定在案，本區係屬新竹科技特定區計畫內之整體開發區編號 11 案，細部計畫經 104 年 8 月 12 日新竹市都市計畫委員會第 250 次大會審竣在案，並經 106 年 11 月 21 日內政部都市計畫委員會第 912 次大會決議通過延長市地重劃計畫開發期程 3 年至 109 年 11 月 25 日。

參、辦理重劃原因及預期效益：

- 一、辦理重劃原因：
 - (一) 本重劃區經都市計畫規劃為住商混和區，但目前大部份土地均閒置少利用，部分土地出租，其經濟效益較低。
 - (二) 地籍未有規劃，部分畸零地不整，不利建築使用。
 - (三) 公共設施缺乏，土地利用效益較低。
- 二、預期效益：
 - (一) 公共設施完善：本重劃區辦理完成後，區內公共設施(道路、公園、電力、電信、自來水)均將隨同施設完竣。預計重劃後，公共設施(道路、公園)開闢面積約 0.5337 公頃。
 - (二) 減輕政府財力負擔：本重劃區辦理完竣後，政府因此無償取

得之公園及道路等用地面積約計 0.5337 公頃，約可節省徵收費用約新台幣 3 億 5864 萬餘元；又重劃區公共設施工程費、地上物拆遷補償費及重劃相關費用約節省 1 億 7180 萬餘元；合計可節省政府財政支出約新台幣 5 億 3044 萬餘元。

- (三) 消除畸零地：重劃後地籍重新整理，土地地形方正，並立可建築使用，公共設施完整，提高土地利用及增值，從而促進地方的發展與繁榮，本重劃自完成後可供之建築面積約 1.2451 公頃。
- (四) 廣建財源、充裕地方財政：重劃完成後由於公共設施的完竣，土地方正完整，必當刺激土地的建築使用，從而建立政府永久的稅源如：地價稅、房屋稅、契稅及土地增值稅……等，以充裕地方的財政，加速地方建設。
- (五) 改善生活環境：可提高生活品質，並建立完整、優美與舒適的住宅社區。

肆、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人總數：

項目	土地所有權人數	面積(公頃)	備註
公有	0	0.0000	本表依地籍謄本登記面積計算之
私有	31	1.7788	
未登錄地	0	0.0000	
合計	31	1.7788	

註：本表所列面積係以土地登記簿所載計算，實際應以未來測量為準。

伍、土地所有權人申請(同意)重劃情形：

私有土地所有權人人數					私有土地面積				
總人數	申請(同意)情形		未申請(同意)情形		總面積(公頃)	申請(同意)面積(公頃)		未申請(同意)面積(公頃)	
	人數	比率	人數	比率		面積	比率	面積	比率
	31	30	96.77%	1		3.23%	1.778800	1.719507	96.67%
公有土地面積：0公頃					可抵充之公地面積：0公頃				

註：本表面積係依土地登記謄本面積計算，其實際面積應依實地測量面積為準。

陸、重劃區內原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地面積。

本重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川等已登記及未登記土地面積：0 公頃(本重劃區內土地均為私有)。

柒、土地總面積：(計畫範圍內之公、私有土地面積及未登記地之計算面積。)

- 一、重劃區範圍內之公有土地面積：0 公頃
- 二、重劃區範圍內之私有土地面積：1.7788 公頃
- 三、重劃區範圍內之抵充地或未登記地之面積：0 公頃
- 四、本重劃區土地總面積：1.7788 公頃

捌、預估公共設施用地負擔：

一、列入共同負擔之公共設施用地項目及面積：

項目	面積(公頃)	比率(%)	備註
1 公(十)公園用地	0.5121	28.8%	本表公共設施用地實際面積，以依法釘樁、分割、登記之面積為準。
2 道路用地	0.0216	1.2%	
公共設施用地面積合計	0.5337	30.0%	

二、公共設施用地平均負擔比例：

- (一) 重劃區共同負擔公共設施用地總面積：0.5337 公頃。
- (二) 重劃區總面積：1.7788 公頃。
- (三) 公共設施用地平均負擔比例：30%。

$$\text{公共設施用地負擔比率} = \frac{\text{重劃區共同負擔公共設施用地總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川、及未登記地等抵充面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川、及未登記地等抵充面積}} \times 100\%$$

$$30.00\% = \frac{0.5337 - 0.0000}{1.7788 - 0.0000} \times 100\%$$

玖、預估費用負擔：

(一) 費用負擔總額概估：

項目	金額(元)	備註	
工程費	整地、道路工程(含挖土填方、側溝排水、路燈照明)	4,204,000	1. 工程金額包含規劃設計、工程施工、管理監造、稅賦保險及空污防制費等。 2. 工程項目包含假設工程、挖土填方、道路工程、側溝排水工程、路燈照明工程、公園施設工程、雜項工程等。 3. 本項費用以重劃會將本區重劃工程規劃設計及工程預算書圖送請主管機關核定之數額為準。
	公園工程	10,000,000	
	管線工程	1,000,000	
	小計	15,204,000	
重劃費用	地上物拆遷補償費	145,500,000	本費用以理事會查定提交會員大會通過，送主管機關核定之金額為準
	重劃作業費	2,514,100	含各項重劃業務、地政規費及相關行政費用(附件二)
	小計	148,014,100	
貸款利息	8,585,272	貸款金額計算，以年息2.63%(五大銀行平均基準利率)計算期限2年。(附件三)	
總計	171,803,372		

註：本表費用應依主管機關核定金額為準，或以實際發放繳費收據金額為準。

(二) 預估費用負擔比率

$$\begin{aligned} \text{費用負擔比率} &= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃作業費用總額} + \text{貸款利息}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川、及未登記地等抵充面積})} \times 100\% \\ 13.80\% &= \frac{15,204,000 + 148,014,100 + 8,585,272}{70,000 \times (17,788 - 0)} \times 100\% \end{aligned}$$

拾、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：

$$\text{土地所有權人平均重劃負擔比率} = \text{公共設施用地負擔比率} + \text{費用負擔比率}$$

- 一、共同負擔之公共設施用地負擔比率：30.00%
- 二、重劃費用負擔比率：13.80%
- 三、合計平均重劃負擔比率：43.80%

拾壹、重劃範圍內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則：無

拾貳、財務計劃：

- 一、資金需求總額約新台幣 1 億 7180 萬餘元。
- 二、貸款計畫：

前項所需費用擬由本重劃區理事會代為申請貸款支應。

三、償還計畫：

於重劃後土地登記完竣且重劃工程完成驗收，並經主管機關接管後，由區內土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付之抵費地出售價款或繳納差額地價償還。

四、財務平衡：

預估土地所有權人平均負擔約 43.80%，重劃後領回 56.20% 土地估算，考量土地交換分合，並依市地重劃相關規定辦理，土地所有權人配回 0.9997 公頃，然本區劃設可建築用地面積 1.2451 公頃，扣除前述土地所有權人可配回 0.9997 公頃土地後，預估尚餘 0.2454 公頃抵費地可出售；考量未來實際辦理重劃，以及土地所有權人同意領回 56.20% 土地前提下，在財務上應可平衡。

拾參、預定重劃作業進度：

本重劃區工作期間預計為 36 個月，計自 106 年 06 月至 109 年 06 月止(附件四)。

拾肆、重劃範圍暨都市計劃地籍套繪圖(附件五)

拾伍、重劃座談會會議紀錄(附件六)



附件：

- 一、重劃範圍核定函。
- 二、重劃作業費用明細表。
- 三、107年07月03日五大銀行平均基準利率。
- 四、重劃區預定工作進度表。
- 五、重劃區都市計劃套繪地籍範圍圖。
- 六、座談會會議紀錄。

(附件一)

正本

檔 號：

保存年限：

新竹市政府 函



地址：30051新竹市中正路120號

承辦人：劉樹芳

電話：03-5216121分機331

傳真：03-5229880

403

臺中市西區大業北路37號1樓

受文者：新竹市東區東光自辦市地重劃區重劃會（理事長林明儒）

發文日期：中華民國107年7月30日

發文字號：府地劃字第1070115972號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

主旨：有關貴會申請核定新竹市東區東光自辦市地重劃區重劃範圍乙案，准予核定，請查照。

說明：

- 一、依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第20條規定辦理兼復貴會106年11月15日東光自重字第1061115010號函。
- 二、旨揭重劃區範圍業經本市市地重劃委員會107年第1次會議審議通過，檢送核定重劃區都市計畫地籍套繪範圍圖1份。
- 三、對本案處分如有不服，請依訴願法第14條及第58條規定，自處分函收到起30日內，繕具訴願書，經由本府向內政部提起訴願。
- 四、副本抄送重劃區內土地所有權人及已知利害關係人，本案重劃範圍核定函、公告文及重劃區都市計畫地籍套繪範圍圖公告本府公告欄及地政處網站，請逕行前往閱覽或上網查詢。
- 五、副本抄送本府行政處請張貼公告文、重劃範圍核定函及重劃範圍圖於本府公告欄。

正本：新竹市東區東光自辦市地重劃區重劃會（理事長林明儒）

副本：李建忠、林育綾、林明儒、林亮瑄、林宸瑋、林張淑文、林瑜莉、林瑞菁、林瑞華、張二梅、張浩元、梁毓松、郭兩田、郭張雪媛、陳木澤、陳楊鏘峰、楊宗儒、楊宗樺、楊宗穎、楊宗霖、楊柯淑媛、楊建成、楊婷雅、楊惠晴、楊智晴、楊鏘美、誠創投資股份有限公司、道祖企業股份有限公司、鄭森渝、鄭鴻鈞、豐興鋼鐵股份有限公司、江政陽、李家圻、李維洛、林大鈞、林才翔、郭嘉麟、陳信宏、本府行政處、本府地政處（均含附件）

市長 林智堅

(附件二)

新竹市東區東光自辦市地重劃區重劃作業費用明細表

項目	單位	單價	數量	總價	備註
一、人事費					
(一) 土地開發人員	元/年(人)	520,000	2年(1人)	1,040,000	每人每月40,000元，每年以13個月計算
(二) 作業人員	元/年(人)	390,000	2年(1人)	780,000	每人每月30,000元，每年以13個月計算
二、業務費					
(一) 郵電費	月	5,000	24	120,000	
(二) 文具、紙張、印刷	月	3,000	24	72,000	
(三) 加班、誤餐費	月	5,000	24	120,000	
(四) 水電費	月	3,000	24	72,000	
三、地籍整理費用					
(一) 地形測量	公頃	15,000	1.78	26,700	
(二) 邊界分割	筆	400	0	0	土地分割規費每筆800元，減半收取
(三) 土地分配及成果圖	公頃	80,000	1.78	142,400	
(四) 各宗土地界樁埋設	筆	1,500	10	15,000	
(五) 重劃後確定測量	筆	400	10	4,000	土地鑑界規費每筆800元，減半收取
(六) 道路中心樁埋設	支	5,000	0	0	
四、旅運費					
五、設備費					
		50,000	1	50,000	電腦設備
總計				2,514,100	



註：重劃期間以24個月計算。



您在這裡 首頁 > 貨幣政策與支付系統 > 利率及準備率 > 利率 > 「五大銀行平均存款利率」與「五大銀行平均基準利率」 [回上一頁](#)

「五大銀行平均存款利率」與「五大銀行平均基準利率」

	日期：107年7月3日 單位：年息百分比率
	一、「五大銀行平均存款利率」
	一個月期：0.60 三個月期：0.64 六個月期：0.78 九個月期：0.89 一年期：1.04 二年期：1.05 三年期：1.07
	二、「五大銀行平均基準利率」：2.63
	說明： 1.五大銀行為台灣銀行、合作金庫銀行、第一銀行、華南銀行及台灣土地銀行。 2.存款利率為一般定期存款固定利率。

[回頁首](#) [回上一頁](#)

收合

最新消息	貨幣政策與 支付系統	發行貨幣	外匯資訊	國庫收支與 政府債券	統計與 出版品	主題服務	認識央行
最新消息	貨幣政策簡介	發行貨幣專區	外匯法規	國庫收支	統計	中央銀行整合 服務網	央行簡介
新聞稿	貨幣政策工具	統計資料	外匯通函彙編	中央政府債券	出版品	金融穩定與監 理	現任首長
	理監事會議決 議	破獲偽造新臺 幣案件之獎金 核發原則	新臺幣對美元 銀行間成交之 收盤匯率			央行主管法令 規章	歷任首長
	向立法院報告	相關規定事項	進出口外匯收 支統計			重大政策	組織與職掌
	利率及準備率	新臺幣短片及 防偽	地區性金融統 計填表資訊			經濟金融動態	理監事名單
	重要支付系統 概述	中央印製廠				主動公開政府 資訊	現任一級主管
		中央造幣廠				資料開放	職員進用方式
							首長演講辭

(附件四)

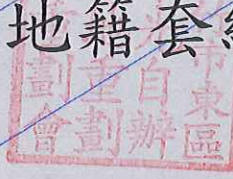
新竹市東區東光自辦市地重劃區預定工作進度表

工作項目	預定工作進度
01. 發起成立籌備會	自 106 年 06 月至 106 年 06 月
02. 辦理重劃座談說明會	自 106 年 07 月至 106 年 07 月
03. 研擬重劃會章程草案	自 106 年 07 月至 106 年 07 月
04. 召開重劃會成立大會申請核准成立重劃會	自 106 年 07 月至 106 年 08 月
05. 申請核定重劃範圍	自 106 年 09 月至 107 年 07 月
06. 徵求土地所有權人同意	自 107 年 08 月至 107 年 09 月
07. 研訂自辦市地重劃計畫書及申請核定	自 107 年 08 月至 107 年 12 月
08. 公告重劃計畫書並通知	自 107 年 12 月至 108 年 02 月
09. 籌編經費及公告禁止移轉等事項	自 108 年 01 月至 108 年 02 月
10. 現況調查及測量	自 108 年 02 月至 108 年 03 月
11. 查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自 108 年 03 月至 108 年 04 月
12. 工程規劃設計及施工	自 108 年 02 月至 108 年 12 月
13. 查估重劃前後地價	自 108 年 10 月至 108 年 12 月
14. 計算負擔及土地分配設計	自 108 年 12 月至 109 年 01 月
15. 分配結果公告及異議處理	自 109 年 01 月至 109 年 03 月
16. 申請地籍整理及土地登記	自 109 年 03 月至 109 年 04 月
17. 土地交接及清償	自 109 年 04 月至 109 年 05 月
18. 申請核發重劃費用負擔證明書	自 109 年 04 月至 109 年 05 月
19. 財物結算及撰寫重劃報告書	自 109 年 05 月至 109 年 06 月
20. 重劃會解散	自 109 年 06 月至 109 年 06 月

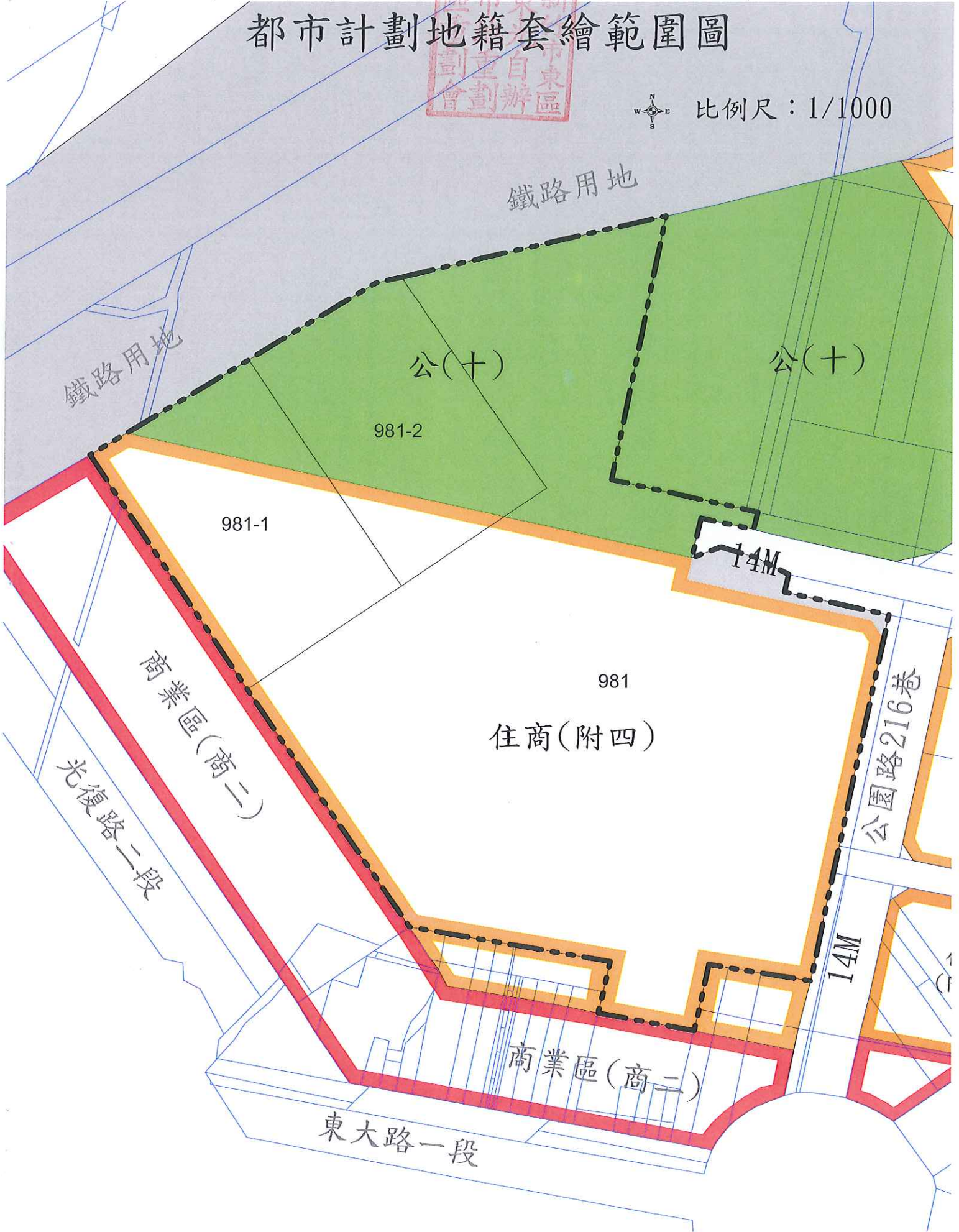
備註：本表工作項目及預定工作程序及進度，可視重劃區實際狀況調整。

(附件五)

新竹市東區東光自辦市地重劃區 都市計畫地籍套繪範圍圖



比例尺：1/1000



(附件六)

新竹市東區東光自辦市地重劃區 重劃意旨說明座談會會議紀錄

- 一、時間：民國 106 年 07 月 06 日(星期四)上午 11 時
- 二、地點：新竹市華麗雅緻餐廳(新竹市東區公園路 216 巷 30 號)
- 三、與會人員：詳如出席簽到簿
- 四、會議內容：詳如座談會會議資料
- 五、座談討論：

1. 土地所有權人提問：

本重劃區召開會員大會成立重劃會大約多久時間？又現有部分土地所有權人正辦理過戶，屆時應由何者出席會員大會？

A. 籌備會回答：

經本次座談會後，本重劃區下次會議將召開重劃會成立大會，通過重劃會章程並選舉理事、監事，以成立重劃會；屆時，將於開會前 15 日通知各土地所有權人。

會員大會召開，係以當時全區內之各土地所有權人為會員，故近日內若有土地所有權移轉者，即以開會當時之土地所有權人為應出席會員。

2. 土地所有權人提問：

本重劃區召開會員大會是否得委託他人出席？又選任之理事及監事，於召開理事或監事會議時是否得委託他人出席？

A. 籌備會回答：

依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 13 條規定，會員大會舉辦時，會員如不能親自出席者，得以書面委託他人代理，但受託人接受委託人數不得超過區內私有土地所有權人人數十分之一。

依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 16 條規定，重劃會理事、監事應親自出席理事、監事會議，不得委託他人代理。但理事、監事為政府機關或法人者，得由代表人或指派代表行使之。故欲擔任理事、監事之候選人選，應於重劃會成立大會時親自出席，否則於會後無法召開第一次理事會選舉理事長。

(四) 散會

新竹市東區東光自辦市地重劃區
重劃意旨說明座談會會議照片

1



2



3



附件一

出席人員名冊

身分/單位	姓名
主持人	辛年豐
本府都市發展處	楊惠婷
本府都市發展處	秦嘉珮
本府地政處	曾淑英
本府地政處	劉志力
本府地政處	劉樹芳
新竹市東區東光自辦 市地重劃區重劃會	萬○○
土地所有權人或 已知利害關係人	無