

新竹市東區東光自辦市地重劃區

重劃計畫書

【核定版】

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



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、本重劃區所屬之都市計畫為「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(保留案第 11 案)」、「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)細部計畫(保留案第 11 案)」等 2 案，業經新竹市政府 108 年 10 月 17 日府都規字第 10801522051 號公告發布實施(附件二)。

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
公有土地面積：0公頃					可抵充之公地面積：0公頃				

註 1：本表計算之人數及面積比例，以中華民國 107 年 12 月 31 日土地登記簿資料為準。

註 2：本重劃區於 106 年 06 月 16 日核准成立籌備會，並於 106 年 08 月 23 日核准成立重劃會。重劃區會員共計 31 人。

註 3：本表依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 26 條規定，籌備會核准成立之日起前一年至重劃會申請核准實施市地重劃之日前取得所有權之重劃範圍土地，除繼承取得者外，其持有土地面積合計未達本重劃區都市計畫規定最小建築基地面積 2000 m² 之土地所有權人(共計 10 人，面積 3882.59 m²)，不計入同意與不同意人數及土地面積比例。故本重劃區可計總人數為 21 人，可計總面積為 1.390541 公頃。

註 4：本表所計人數及面積，因其一人已歿，尚未辦理繼承，故應依市地重劃實施辦法第 15 條規定，以土地登記簿記載為準，計入可計人數及面積。

註 5：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		本項費用(包括電力、電信、自來水、天然氣等事業單位管線工程)係屬預估，於土地分配計算負擔時將依各管線事業機構出具發票或繳費收據所載之費用為準(內政部107年2月8日內投中辦字第1071301538號函)
	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(附件三)	
	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。(附件四)		
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

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

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(附件五)。

拾肆、重劃範圍暨都市計劃地籍套繪圖(附件六)

拾伍、重劃座談會會議紀錄(附件七)

附件：

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



<附件一>

正本

檔 號：

保存年限：

新竹市政府



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。

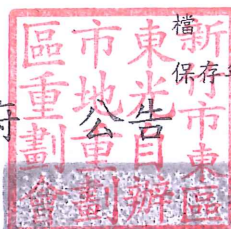
正本：新竹市東區東光自辦市地重劃區重劃會（理事長林明儒）

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、郭雨田、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>

新竹市政府



號：
保存年限：

發文日期：中華民國108年10月17日
發文字號：府都規字第10801522051號
附件：



主旨：公告發布實施「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(保留案第11案)」、「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)細部計畫(保留案第11案)」等2案。

依據：都市計畫法第21條暨23條規定。

公告事項：

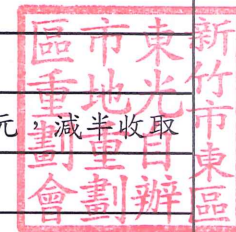
- 一、公告日期：自民國108年10月18日起至108年11月16日止計30天。
- 二、公告地點：本府都市發展處3樓閱覽室(新竹市中正路146號3樓)，或可連結至「新竹市都市計畫資訊服務網」網站(<http://landuse.hccg.gov.tw>)瀏覽查詢。
- 三、公告圖說：計畫書、圖。
- 四、本案自民國108年10月18日零時起生效。

市長 林智堅

<附件三>

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	月	3,000	24	72,000	
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。



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

進階查詢

請輸入E-Mail

訂閱

清除

開放資料 外匯存底 匯率 外匯 利率

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

<附件五>

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 109 年 02 月
08. 公告重劃計畫書並通知	自 109 年 02 月至 109 年 04 月
09. 籌編經費及公告禁止移轉等事項	自 109 年 03 月至 109 年 04 月
10. 現況調查及測量	自 109 年 04 月至 109 年 05 月
11. 查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自 109 年 05 月至 109 年 06 月
12. 工程規劃設計及施工	自 109 年 04 月至 110 年 02 月
13. 查估重劃前後地價	自 109 年 12 月至 110 年 02 月
14. 計算負擔及土地分配設計	自 110 年 02 月至 110 年 03 月
15. 分配結果公告及異議處理	自 110 年 03 月至 110 年 05 月
16. 申請地籍整理及土地登記	自 110 年 05 月至 110 年 06 月
17. 土地交接及清償	自 110 年 06 月至 110 年 07 月
18. 申請核發重劃費用負擔證明書	自 110 年 06 月至 110 年 07 月
19. 財物結算及撰寫重劃報告書	自 110 年 08 月至 110 年 09 月
20. 重劃會解散	自 110 年 09 月至 110 年 10 月

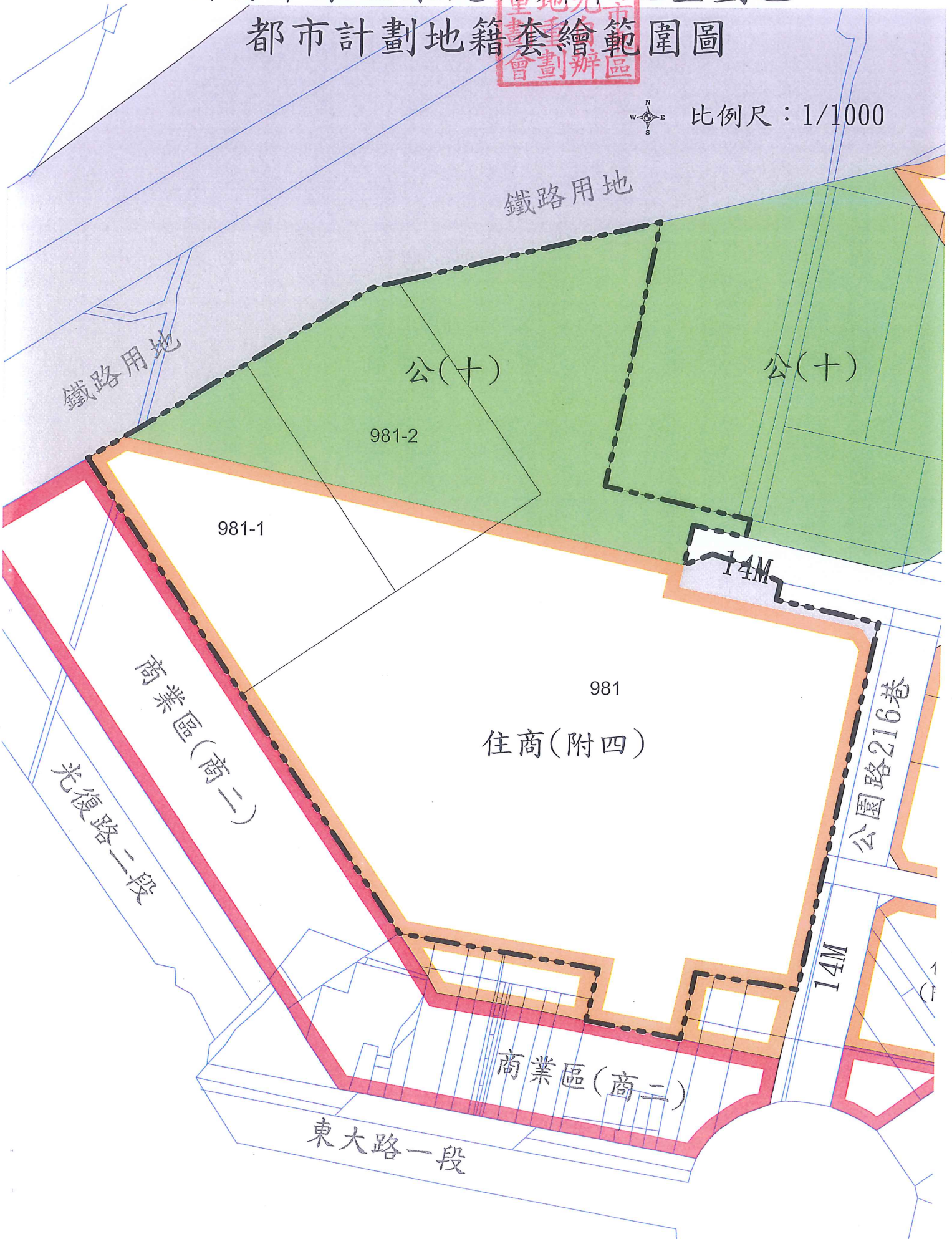
備註：本表工作項目及預定工作程序及進度，可視重劃區實際狀況調整。

<附件六>

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



<附件七>

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

新竹市東區東光區重劃區
重劃意旨說明座談會

新竹市東區
重劃區
辦理
座談會
照片

1



2



3

