

新竹市東區科商自辦市地重劃區籌備會 公告

發文日期：中華民國 103 年 7 月 3 日

發文字號：(103) 竹科商自籌字第 005 號

主旨：公告新竹市東區科商自辦市地重劃區重劃計畫書。

依據：

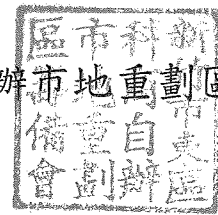
- 一、依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 27 條規定辦理。
- 二、本自辦市地重劃區之重劃計畫書業獲新竹市政府 103 年 6 月 30 日府地劃字第 1030133157 號函核定在案。

公告事項：

- 一、公告期間：自 103 年 7 月 7 日起至 103 年 8 月 6 日止，計 30 日。
- 二、公告地點：新竹市政府、新竹市東區區公所及新竹市東區科商自辦市地重劃區籌備會會址。
- 三、土地所有權人對於本自辦重劃區重劃計畫書內容如有反對意見時，請於上述公告期間內以書面載明理由及其所有土地之座落、面積暨姓名、住址，於簽名蓋章後，向本籌備會提出，並副知新竹市政府。
- 四、檢附重劃計畫書圖乙份。

新竹市東區科商自辦市地重劃區籌備會

代表人：潘同記



會址：新竹市公道五路三段 188 號

新竹市東區科商自辦市地重劃區
重劃計畫書

新竹市東區科商自辦市地重劃區籌備會



中華民國 103 年 6 月 5 日

新竹市東區科商自辦市地重劃區重劃計畫書

壹、重劃地區及範圍：

一、重劃地區及範圍

(一) 本自辦市地重劃區位於新竹市東區，重劃範圍係依據新竹市政府民國 96 年 1 月 17 日府都計字第 09600059793 號公告發布實施「變更新竹科技特定區計畫細部計畫（配合第 2 整體開發區塊開發）」劃定之範圍，以東明段 971、971-4、971-5、971-12、971-13、972、972-5、972-6 及 972-7 地號等 9 筆土地地籍線為界，其四至範圍大致分述如下：(重劃範圍圖詳見附件一、二)

東至：至 Y-3 道路(含)為界。

西至：至 Y-4 道路(含)為界。

南至：至公道五路北側，不含東明段 970-6 地號。

北至：至綠地「綠四」及「綠五」之邊界為界。

(二) 重劃區總面積約 10.6423 公頃。

二、本重劃區名稱：「新竹市東區科商自辦市地重劃區」。

貳、法令依據

一、平均地權條例第五十八條規定辦理。

二、依據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辦理。

三、新竹市政府於民國 100 年 8 月 16 日府地劃字第 1000093949 號函核准本案成立籌備會在案(詳見附件三)。

四、本重劃區範圍依民國 96 年 1 月 17 日府都計字第 09600059792 號函發布實施之主要計畫以及民國 96 年 1 月 17 日府都計字第 09600059793 號函發布實施之細部計畫，申請重劃範圍，業經新竹市政府民國 100 年 11 月 9 日府地劃字第 1000130025 號函核准在案(詳見附件四)。

參、辦理重劃原因及預期效果：

一、辦理重劃原因：

- (一) 本重劃區座落於「新竹科技特定區計畫-指定整體開發區塊編號二」範圍，於都市計畫書中明訂此細部計畫區於取得開發許可後，得由整體開發區之開發者自籌財源，配合實質開發進度及公共設施用地開闢時程之需求，採自辦市地重劃方式辦理本細部計畫區內基盤設施及公共設施之興闢。
- (二) 新竹地區因高科技產業之蓬勃發展及產業群聚效應，民間及公部門投資開發規模大小不一之產業園區眾多，公部門所開發之園區因有政策及資金之強力後援，基盤設施完善，加上進駐廠商多可享有租稅或相關之獎勵優惠措施，因此常呈現供不應求之狀況，相較於政策扶植之科學工業園區，本重劃區未來將形塑本區之自有特色，提供優質之形象及環境，以提升競爭力。
- (三) 本重劃區未來將以機能健全，安全及舒適之綠色科技商務園區用地為主，並融合人文、自然及科技之優質產業環境，配合產業及工作人員之需求提供多元的餐飲、教育訓練、會議、生活、休閒娛樂等支援性設施，以達到機能健全、安全、舒適，以人為本之國際性科技商務園區。
- (四) 本自辦市地重劃完成後可促進區內土地開發利用，完成各項公共設施建設、地籍整理、美化市容與景觀，並可增加政府稅收。最終目的為塑造整齊美觀的科技產業發展環境。

二、預期效益：

- (一) 公共設施完善：本重劃區辦理完成區內公共設施（如道路、側溝、自來水、電力、電信及共同管溝等）均將隨同施設完竣。預計重劃完成後，開闢完成之綠地用地面積約為 0.2947 公頃、道路面積約 1.7378 公頃，合計約 2.0325 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道路、綠地等公共設施用地面積約合計 2.0325 公頃，以重劃區內公共設施用地 102 年平均公告土地現值 37,000 元/m²加計四成計算，可節省用地徵收費用約 1,052,835,000 元，及公共設施開闢工程經費約 219,600,000 元，合計約 1,272,435,000 元。
- (三)消除畸零地：重劃後土地地形方正完整，方可建築使用，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建築開發面積約 8.6098 公頃之科技商務區土地。
- (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開發使用，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，以充裕市府的財政，加速市政建設。
- (五)改善生活環境，提高生活品質，建立整體、便利、景觀、綠色的國際性科技商務園區。

肆、重劃區內公私有土地總面積及土地所有權人總數，申請情形：

一、公私有土地面積及人數

本區土地總面積約 10.6423 公頃，土地所有權人總數為 2 人，皆為私有土地，列表說明如下表：

項目	土地所有權人數	面積（公頃）	備註
私有	台灣肥料股份有限公司	10.4197	
	臺灣新竹農田水利會	0.2226	
總計		10.6423	

註：本表面積係依土地登記謄本所載面積摘錄統計計算，其實際面積應依都市計畫樁位測定後之實測面積為準。

二、私有土地所有權人同意辦理重劃情形：

本重劃區範圍內共計 9 筆土地，所有權人 2 人，目前同意參與自辦市地重劃比例，土地面積及人數，詳如下表所示：

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
2	2	100%	0	0%	10.6423	10.6423	100%	0	0%
公有土地面積：0 公頃									

註：本表面積係依土地登記謄本所載面積摘錄統計計算，其實際面積應依都市計畫樁位測定後之實測面積為準。

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)	備註
綠地用地	0.2947	
道路用地	1.7378	
合計	2.0325	

註：本表面積係依土地登記謄本所載面積摘錄統計計算，其實際面積應依都市計畫樁位測定後之實測面積為準。

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：2.0325 公頃

(二) 重劃區總面積：10.6423 公頃

(三) 公共設施用地平均負擔比例：19.098%

公共設施用地負擔總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積

＝
重劃區總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積

＝
 $\frac{2.0325 \text{ 公頃} - 0 \text{ 公頃}}{10.6423 \text{ 公頃} - 0 \text{ 公頃}} \times 100\% = 19.098\%$

陸、預估費用負擔：

一、費用負擔總額概估為新臺幣 1,317,219,788 元

項目		預估金額 (元)	合計(元)	總計(元)	備註
壹、 工程 費用	整地工程	27,981,741	211,000,000	1,317,219,788	
	道路工程	14,726,434			
	共同管道工程 (或寬頻管道工程)	65,699,309			
	排水工程	7,845,812			
	污水工程	11,884,725			
	公共照明工程	4,289,460			
	綠帶景觀工程	16,707,297			
	雜項工程	10,005,320			
	施工環境保護執行計畫	500,000			
	環境影響評估監測	3,600,000			
	環保清潔費約	159,140			1-8 項之 0.1%。
	安全衛生管理費	318,280			1-8 項之 0.2%。
	工管品質管理費	954,841			1-8 項之 0.3%。
	包商利潤	11,139,807			1-8 項之 7%。
	營業稅	8,790,608			1-8 項之 5%。
	綜合保險	2,387,101			1-8 項之 1.5%。
	二、空氣污染防治費	477,420			1-8 項之 0.3%。
	三、工程規劃、設計、監造費	8,752,705			1-8 項之 5.5%。
	四、 公用 事業 管線 費用	1. 自來水管線費			1,478,000
	2. 電力管線工程費	1,868,000			
	3. 電信管線工程費	4,434,000			
	4. 瓦斯管線工程費	7,000,000			

貳、新竹市自辦市地重劃區管理維護經費		9,330,000	9,330,000	
參、重劃作業費	一、重劃會務人員薪資	31,310,000	49,216,000	重劃會總幹事、副總幹事及駐點專業人員(4人)等之薪資(含年終獎金、勞健保、退休金等)，以及交通費、差旅費。聘任期暫訂72個月。
	二、重劃相關業務委外執行費用	10,670,000		工作內容包括： 1. 出席各類會議、審查之協調溝通及意見修補正。 2. 土地分配、地籍整理。 3. 相關重劃作業之處理。 4. 計畫書圖之編制。 5. 測量相關作業。 6. 地上物查估及核算。 7. 重劃前、後地價調查及協助評議。
	三、雜支相關費用-郵電、網路費用	288,000		4,000元/月，72個月。
	四、雜支相關費用-文書、印刷費用	1,728,000		24,000元/月，72個月。
	五、雜支相關費用-房租費用	3,780,000		52,500元/月，72個月。
	六、雜支相關費用-其他費用	1,440,000		20,000元/月，72個月。
	肆、地上物拆遷補償費	933,038,285		933,038,285
伍、貸款利息費用	114,635,503	114,635,503		

二、預估費用負擔比率

$$\begin{aligned}
 & \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \\
 & = \frac{1,317,219,788 \text{ 元}}{68,600 \text{ 元/m}^2 \times (106,423 \text{ m}^2 - 0 \text{ m}^2)} \times 100\% = 18.042\%
 \end{aligned}$$

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：19.098%。

二、重劃費用負擔比率：18.042%。

三、合計平均重劃負擔比率：37.14%。

捌、重劃負擔減輕原則：

有關重劃負擔減輕原則部分，俟重劃會成立後，由會員大會決議辦理之。

玖、財務計劃：

一、資金需求總額約新台幣 1,317,219,788 元。

二、貸款計畫：前款所需經費由重劃會自行籌措支應。

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依其未建築土地折價抵付之抵費地出售款償還，以及繳納差額地價償還之。

拾、預定重劃作業進度：

本重劃區預定工作期間約為 6.5 年，民國 100 年 8 月至民國 107 年 1 月止（詳見如下預定進度表）。

工作項目	工作內容	預定工作進度		
		月數	起迄年月	備註
1	發起成立籌備會	1	自 100 年 8 月 1 日至 100 年 8 月 31 日	100 年 8 月 16 日核准成立籌備會
2	重劃範圍申請核定	1	自 100 年 11 月 1 日至 100 年 11 月 30 日	100 年 11 月 9 日核定重劃範圍
3	研訂市地重劃計畫書草案	2	自 102 年 6 月 1 日至 102 年 7 月 31 日	

工作項目		工作內容	預定工作進度		
			月數	起迄年月	備註
		劃計畫書			
4	舉行土地所有權人座談會、處理反對意見及徵求同意	1. 通知、召開座談會 2. 徵求同意，並製作意見分析表	8	自 102 年 8 月 1 日 至 103 年 3 月 31 日	
5	重劃計畫書報核及公告	1. 重劃計畫書提交新竹市政府審核 2. 公告重劃計畫書 3. 通知各土地所有權人	4	自 103 年 4 月 1 日 至 103 年 7 月 31 日	
6	研擬重劃會章程	擬訂重劃會章程	1	自 103 年 7 月 1 日 至 103 年 7 月 31 日	
7	成立重劃會	1. 召開第一次會員大會、訂定重劃會章程 2. 成立重劃會	2	自 103 年 8 月 1 日 至 103 年 9 月 30 日	
8	籌編經費	1. 預算之編列 2. 經費籌措之方式 3. 經費籌措之手續	2	自 103 年 8 月 1 日 至 103 年 9 月 30 日	
9	公告禁止土地移轉及禁建等事項	1. 視實際狀況函報主管單位 2. 公告並協助通知有關機關	18	自 103 年 10 月 1 日 至 105 年 3 月 31 日	
10	現況調查及測量	1. 現況測量 2. 土地使用現況調查	2	自 102 年 4 月 1 日 至 102 年 5 月 31 日	
11	工程規劃設計	1. 協助工程規劃設計並聯繫公用事業單位 2. 工程規劃設計	5	自 103 年 10 月 1 日 至 104 年 2 月 28 日	
12	查定重劃前後地價及報請核定	1. 查估重劃前地價 2. 查估重劃後地價 3. 提請地價評議委員會評議	5	自 103 年 10 月 1 日 至 104 年 2 月 28 日	
13	查估及發放土地改良物或墳墓拆	1. 土地改良物查估及補償	3	自 103 年 10 月 1 日 至 103 年 12 月 31 日	

工作項目	工作內容	預定工作進度		
		月數	起迄年月	備註
	遷補償費	2. 公告通知領取補償費或法院提存		
14	土地所有權人辦理地上物拆遷	土地所有權人辦理	12	自 104 年 1 月 1 日 至 104 年 12 月 31 日
15	重劃工程發包施工	1. 工程發包 2. 工程施工、監造及驗收	18	自 105 年 1 月 1 日 至 106 年 6 月 30 日
16	土地分配設計及計算負擔	1. 土地分配設計 2. 計算重劃負擔	4	自 105 年 1 月 1 日 至 105 年 4 月 30 日
17	土地分配結果公告及異議處理	1. 土地分配結果公告通知土地所有權人 2. 異議處理	4	自 105 年 9 月 1 日 至 105 年 12 月 31 日
18	地籍整理及土地權利變更登記	1. 他項權利處理 2. 土地權利變更登記 3. 地籍整理	4	自 106 年 1 月 1 日 至 106 年 4 月 30 日
19	交接土地及清償	1. 埋設界樁 2. 現地標示重劃後地號 3. 通知地主點交土地	3	自 106 年 5 月 1 日 至 106 年 7 月 31 日
20	申請核發重劃費用負擔證明書	1. 按戶按宗列冊編造「重劃費用負擔清冊」 2. 編造「土地重劃總費用證明書」三份 3. 一份函知土地所有權人，一份通知稅捐機關，一份存查地政處。	3	自 106 年 8 月 1 日 至 106 年 10 月 31 日
21	財務結算	1. 抵費地之處理 2. 抵費地出售後盈餘款之處理 3. 財務結算	1	自 106 年 11 月 1 日 至 106 年 11 月 30 日
22	成果報告	撰寫成果報告	1	自 106 年 12 月 1 日 至 106 年 12 月 31 日

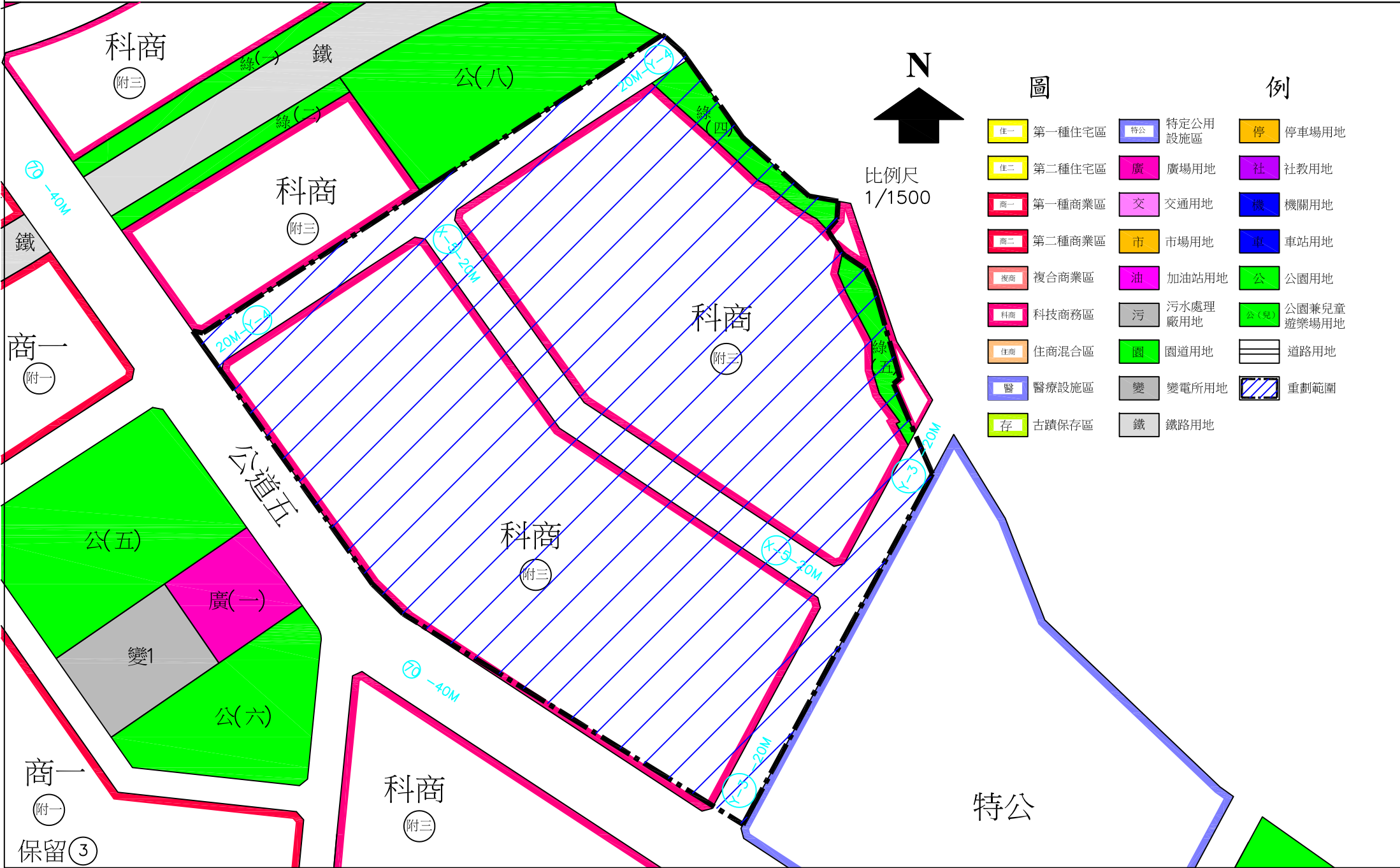
工作項目	工作內容	預定工作進度		
		月數	起迄年月	備註
23	重劃會解散		107年1月1日起	

註：表列時程係預擬期程，實際仍以執行期程為準

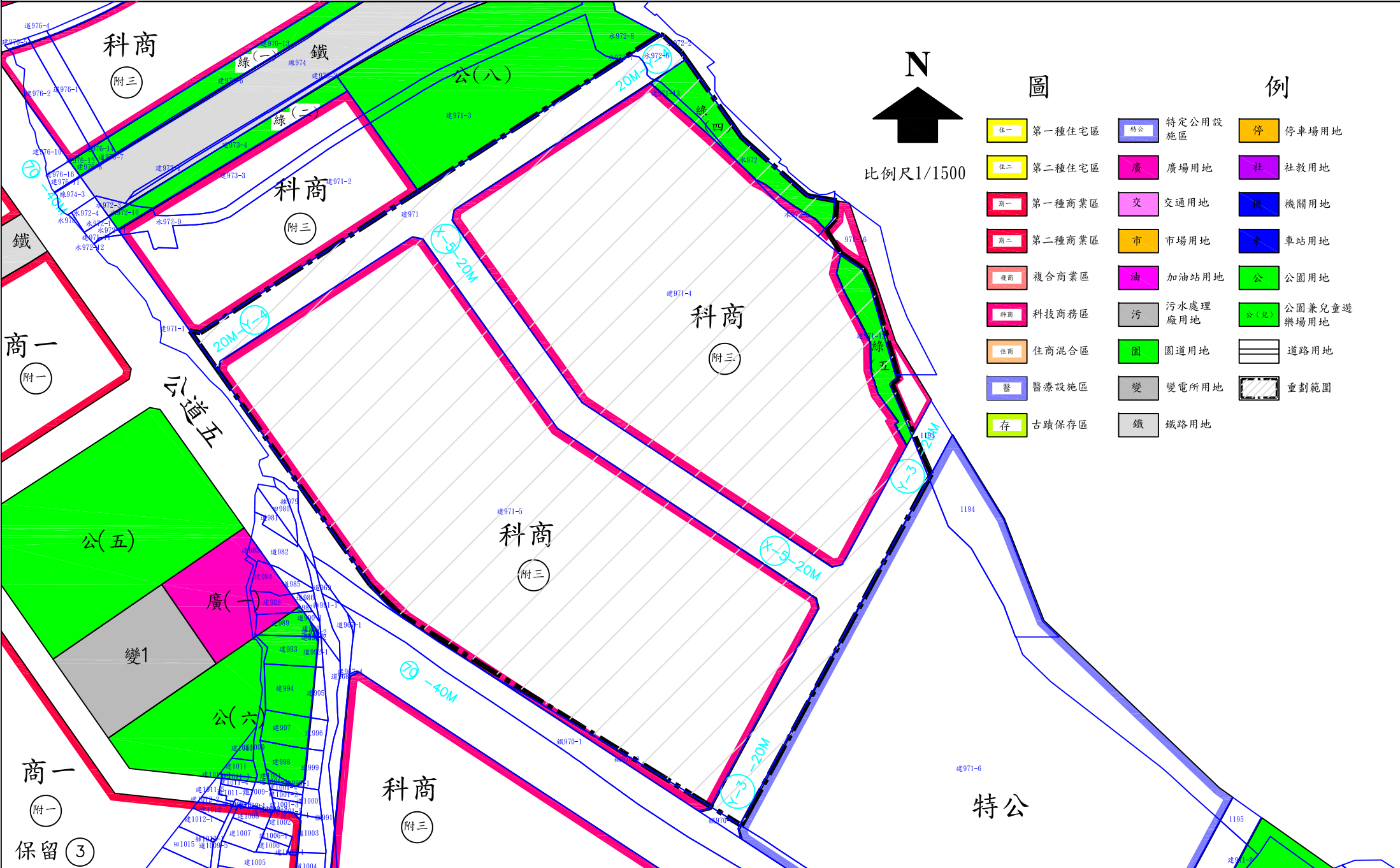
拾壹、附件：

- 一、新竹市東區科商自辦市地重劃區重劃範圍及位置圖。
- 二、新竹市東區科商自辦市地重劃區都市計畫地籍套繪圖。
- 三、新竹市政府於民國100年8月16日府地劃字第1000093949號函核准本案成立籌備會。
- 四、新竹市政府民國100年11月9日府地劃字第1000130025號函核定本案重劃範圍。

附件一 新竹市東區商科自辦市地重劃區重劃範圍及位置圖



附件二 新竹市東區商科自辦市地重劃區都市計畫地籍套繪圖



正本

檔 號：

附件三

保存年限：

新竹市政府 函

地址：30051新竹市中正路120號

承辦人：劉蕙菁

電話：03-5216121#328

電子信箱：01793@ems.hccg.gov.tw

受文者：發起人代表：台灣肥料股份有限公司被授權人康其萬先生
(請惠予轉知本案發起人等)

發文日期：中華民國100年8月16日

發文字號：府地劃字第1000093949號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：無。

主旨：貴公司(會)等2人申請發起成立本市東區科商自辦市地重劃區籌備會乙案，經查檢附資料尚符合獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第8條規定，准予成立，請查照。

說明：依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第8條規定辦理兼復貴公司(會)等2人100年8月11日100竹科商自籌字第001號函。

正本：發起人代表：台灣肥料股份有限公司被授權人康其萬先生(請惠予轉知本案發起人等)

副本：本府地政處

市長許明財

本案依分層負責規定授權主管處長決行

正本

檔號：

保存年限：

附件四

新竹市政府 函

300
新竹市公道五路三段188號

地址：30051新竹市中正路120號
承辦人：劉蕙菁
電話：03-5216121#328
電子信箱：01793@ems.hccg.gov.tw

受文者：新竹市東區科商自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國100年11月9日

發文字號：府地劃字第1000130025號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

裝

主旨：為 貴會申請核定新竹市東區科商自辦市地重劃區擬辦重劃範圍案，核與「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第21、22條規定尚符，准予所擬重劃範圍，復請 查照。

說明：

- 一、復 貴會100年8月30日竹科商自籌字第003號函。
- 二、本案業於100年9月20日會同相關機關（單位）實地會勘完竣，謹檢附「新竹市東區科商自辦市地重劃區籌備會申請核定重劃範圍會勘暨查明紀錄表」乙份，惠請 貴會確依前開表列各相關單位所提意見辦理。
- 三、惠請 貴會確依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第25條規定舉辦座談會，就本案自辦市地重劃意旨及相關內容向區內土地所有權人詳細說明，並以書面載明重劃相關事項，依97年10月24日內授中辦地字第0970724416號函及98年3月19日內授中辦地字第09807238963號函規定，徵求擬辦重劃地區內土地所有權人之意見。

訂

正本：新竹市東區科商自辦市地重劃區籌備會

副本：臺灣省新竹農田水利會、新竹市東區區公所、新竹市東區前溪里辦公處、新竹市東區東勢里辦公處、新竹市地政事務所、本府都市發展處、本府工務處(建築管理科、土木工程科、下水道科)、本府交通處、本府觀光處、本府地政處

線

市長許明財

本案依分層負責規定授權主管處長執行

新竹市東區科商自辦市地重劃區籌備會重劃範圍會勘暨查明紀錄表

會勘日期：100年9月20日(星期二)上午9時30分

單位	會勘或查明事項	會勘暨查明意見	會勘(查明)人員
新竹農田水利會	申請範圍有無影響區內外水利設施及其需配合事項：	一、本會所有新竹市東明段 972、972-5、972-6、972-7 地號等 4 筆水利地，同意參加第二期重劃。 二、新竹站隆恩圳幹線有部分位於同段 972 地號，預定為綠地用地，請重劃會考量整體開發規劃設計該段隆恩圳-座槽，以配合增加整體景觀。 三、渠道周邊應設置安全防護措施。 四、重劃區範圍內之排水不得導入隆恩圳，應排入市區排水系統內。	楊鈞隆 葉佳煥
新竹市東區公所	申請範圍有無需配合或注意事項	若有三七五租約之土地，請依三七五減租條例及相關法規辦理，並副知本所，以利列管。	吳念勤
新竹市東區前溪里辦公處	申請範圍有無需配合或注意事項	無。	吳榮聲
新竹市東區東勢里辦公處	申請範圍有無需配合或注意事項	無。	—
新竹市地政事務所	一、範圍圖資料與地籍圖是否相符： 二、地籍整理應注意及配合事項：	會勘範圍與地籍圖相符合。	管台新
本府都市發展處	一、都市計畫、細部計畫名稱及發布實施日期文號： 二、是否符合都市計畫書規定指定整體開發範圍？ 三、都市計畫書是否完成法定程序？ 四、所附套繪圖是否與細部計畫相符： 五、申請範圍使用分區： 六、申請範圍有無位於都市計畫檢討變更地區且涉及重劃範圍內之都市計畫變更者： 七、申請範圍內有無經政府擬定開發計畫或有重大建設者： 八、申請範圍街廓是否有礙市容瞻瞻及調整意見： 九、是否指定以其他方式開發及其他應配合事項：	一、查本案屬 96 年 1 月 17 日府都計字第 09600059792 號發布實施「變更新竹科技特定區計畫(配合第 2 整體開發區塊開發)主要計畫」、96 年 1 月 17 日府都計字第 09600059793 號發布實施「變更新竹科技特定區計畫細部計畫(配合第 2 整體開發區塊開發)」範圍內，屬已完成開發許可之整體開發區塊編號 2。另本府目前刻正辦理「變更新竹科技特定區計畫專案通盤檢討案(第一階段配合世博台灣館產創園區周邊開發)主要計畫暨細部計畫案(草案)」，案地尚無涉上開草案之變更。 二、本案範圍內尚未測釘都市計畫書格位，其使用分區請依都市計畫土地使用分區證明書為準，至其套繪圖是否與細部計劃相符應請本於權責核處。	王宏仁
本府工務處(建築管理科)	一、申請範圍是否有禁、限建及其需配合事項： 二、申請範圍內外有無造成時零地及其需配合事項： 三、申請範圍有無開發、建設計畫：	一、並無接獲禁限建相關通知。 二、倘重劃後土地涉時零地，請依新竹市時零地使用規則規定辦理。 三、無開發計畫。	賴攸晨 蘇文彬
本府工務處(土木工程科)	申請範圍有無公共工程建設計畫及其需配合、調整事項：	於東明段 971 地號及同段 971-5 地號(臨近公道五路)，將辦理 Y-3 道路部分開闢。	郭彥彰 簡文欽
本府工務處(下水道科)	一、申請範圍有無影響區內外排水及其需配合、調整事項： 二、申請範圍有無需設置專用下水道、污水處理設施及其需配合事項：	一、請評估本申請範圍集水面積之逕流量，匯入溪埔子排水支線是否足以容納？另其他相關事宜，請依水利法相關規定辦理。 二、另本申請範圍屬公共下水道尚未到達區域；請逕依下水道法第 8 條暨下水道法施行細則第 4 條相關規定辦理。	洪唯評 李明軒
本府交通處	申請範圍有無影響區內外交通系統及其需配合、調整事項：	一、以一般規劃而言，區內聯外道路應與外部既有道路或都市計畫道路相互配合及串連，並以正交規劃為原則，以維持道路線形、設計標準的一致性。 二、區域內部之規劃道路亦應與現有巷道正交、妥適順接。 三、相關交通工程設施請依「道路交通標誌標線號誌設置規則」辦理，並請一併將重劃區範圍週邊路名牌標誌、標線及號誌工程納入規劃及設置。 四、本案規劃為科商區使用，請注意停車需求須滿足內部化條件，另若經專業評估未來外部確有停車衍生需求，且需供比大於 1 時，則得規劃路外停車場，惟其單一停車用地面積應至少達	楊舜棠