

民國 103 年 4 月

新竹市東區光埔二期自辦市地重劃區
重劃計畫書

新竹市東區光埔二期自辦市地重劃區



製

新竹市東區光埔二期自辦市地重劃區重劃計畫書

壹、重劃區名稱及其範圍：

- 一、重劃區名稱：新竹市東區光埔二期自辦市地重劃區。
- 二、本重劃區座落於新竹市東區境內，範圍包括千甲段、復興段、新莊段、國道段、光武段及關東段之部份土地，其範圍四至如下：
 - 東：以柯子湖溪為界。
 - 西：以中山高速公路為界。
 - 南：以埔頂路為界。
 - 北：以都市計畫第二期發展區與農業區交界為界。

貳、法律依據：

- 一、依據平均地權條例第 58 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、本重劃區重劃範圍業經新竹市政府中華民國 103 年 1 月 22 日府地劃字第 1030056168 號函核定。(附件一)
- 四、本重劃區都市計畫發布日期及文號：
 - (一) 主要計畫：中華民國 103 年 4 月 22 日新竹市政府府都規字第 10300953741 號函公告發佈實施「變更高速公路新竹交流道附近地區計畫(新竹市部分)(第一次通盤檢討)主要計畫(第一階段)」案。
 - (二) 細部計畫：中華民國 103 年 4 月 22 日新竹市政府府都規字第 10300953741 號函公告發佈實施「擬定高速公路新竹交流道附近地區特定區計畫(新竹市部分)(埔頂路以北、新莊車站以東附近地區)細部計畫」案。

參、辦理重劃原因及預期效益：

- 一、原因：
 - (一) 本重劃區目前土地多為農業使用，土地利用效益低落，公共設施不足，道路系統及交通運輸不便，生活品質不盡理想。
 - (二) 本重劃區內地籍凌亂、地形畸零不整、不利建築使用。
 - (三) 本重劃區土地目前多為農業使用，土地價值低落，利用度不佳，影響地區經濟、生活、產業等各層面發展。

二、預期效益：

- (一) 減輕政府財政負擔：

本重劃區辦理完竣後，政府因此可無償取得之公共設施用地約

386430 平方公尺，可節省徵收經費約 15,196,359,750 元整，重劃區公共設施工程費及地上物拆遷補償費約 4,700,699,187 元整，合計可節省政府財政支出 19,897,058,937 元整。

(二) 公共設施建設完善：

本重劃區辦理完成，區內之公共設施均隨同施設完成，預計重劃完成後，政府可無償取得公共設施用地約 386430.00 平方公尺，屆時區內公共設施完善，道路交通系統整齊便利，可大幅提昇當地生活環境品質。

(三) 地籍交換分合，消除畸零細碎土地：

重劃後地籍重新整理，各宗土地大小適宜、地形方正，立可建築使用，提高土地利用度，重劃後可提供建築土地面積約 547917.00 平方公尺（不含農業區）。

(四) 提高區內土地價值，帶動當地產業、經濟、人口等發展：

將原低價值之農業用地開發為高價值之住宅、商業及產業發展等用地，提高土地利用價值，實質帶動本區各方面建設發展。

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	面積 (m ²)	備註
公有	2 人	72065.99	
私有	1758 人	888477.77	
未登錄		8028.24	
總計	1760 人	968572.00	

備註：表中所列面積均以實際測量為準。

伍、土地所有人申請（同意）重劃情形：

總人數	私有土地所有權人人數				總面積(m ²)	私有土地所有權人面積			
	申請 (同意)人數		未申請 (同意)人數			申請 (同意)面積		未申請 (同意)面積	
	人數	比率 (%)	人數	比率 (%)		面積 (m ²)	比率 (%)	面積 (m ²)	比率 (%)
1758	1038	59.04	720	40.96	888477.77	663938.67	74.73	224539.10	25.27
公有土地面積：72065.99 m ²					可抵充之公地面積：24251.12 m ²				

備註：表中所列面積均以實際測量為準。

陸、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充土地面積：

本重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地，面積共計 32279.36 平方公尺，依平均地權條例第 60 條規定抵充為區內共同負擔之公共設施用地。(上述可抵充地面積以負擔總計表為準)

柒、重劃區土地總面積以實際測量後之公、私有土地面積及未登記地之實際面積為準。

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計有：

項目	面積
道 路	162370 平方公尺
公 園	216065 平方公尺
公園兼兒童遊戲場	3275 平方公尺
停 車 場	1982 平方公尺
綠 地	503 平方公尺
廣 場	2235 平方公尺
合 計	386430 平方公尺

備註：表中所列面積均以實際測量為準。

二、土地所有權人負擔公共設施用地面積：

共同負擔之公共設施用地面積－抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積＝土地所有人負擔之公共設施用地面積。

$386430.00 - 24251.12 - 8028.24 = 354150.64$ 平方公尺

三、公共設施用地平均負擔比率：

公共設施用地平均負擔比率＝ $\left(\frac{\text{共同負擔之公共設施用地面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地抵充面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地抵充面積} - (\text{農業區土地面積})} \right) \times 100\%$

$39.26\% = \left(\frac{(386430.00 - 24251.12 - 8028.24) \div (968572.00 - 24251.12 - 8028.24 - (34225))}{1} \right) \times 100\%$

玖、預估費用負擔：

一、預估工程項目及其費用、重劃作業費用及貸款利息之總額：

項目	預估金額(元)	合計(元)	總計	備註	
工程費	道路工程	1,323,658,750	3,347,539,401	5,508,476,044	一、各項費用列入重劃本工程，以重劃會將本區重劃工程規劃設計書圖及工程預算送請主管機關核定金額為準。 二、道路工程含灌溉溝渠、下水道、側溝及路燈等。 三、土地改良物拆遷補償費以理事會查定提交會員大會通過後送新竹市政府備查之金額為準。 四、貸款利息以五大銀行平均基準利率2.88%(以4年計)。
	電力工程	139,150,000			
	電信工程	51,405,000			
	自來水工程	146,050,000			
	公園工程 (含公園兼兒童遊戲場及滯洪池)	1,002,128,931			
	綠地工程	134,933,640			
廣場工程	550,213,080				
公共設施管理維護費	103,426,182	103,426,182			
土地改良物拆遷補償費	1,353,159,786	1,353,159,786			
重劃作業費 (詳如附件二)	146,009,800	146,009,800			
貸款利息	558,340,875	558,340,875			

二、費用平均負擔比率：

費用平均負擔比率 = 「(工程費用總額 + 重劃費用總額 + 貸款利息總額) ÷ (重劃後平均地價 × (重劃區總面積 - 原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地抵充面積 - (農業區土地面積)))」 × 100%

$$13.57\% = (3347539401 + 1602595768 + 558340875) \div (45000 \times (968572.00 - 24251.12 - 8028.24 - (34225))) \times 100\%$$

拾、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=公共設施用地平均負擔比率+費用平均負擔比率

52.83%=39.26%+13.57%

備註：實際負擔比率以新竹市政府核定之計算負擔面積總計表為準

拾壹、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則：無

拾貳、本重劃區負擔減輕原則：

一、依平均地權條例第 60 條規定，按其土地受益比例負擔，至其受益程度俟辦理土地分配時，提本重劃區理事會審議辦理。

二、本案重劃區內農業區分配原則，依內政部都市計畫委員會第 779 及第 789 次會議審定之內容為『考量整體開發區內土地所有權人陳情維持作農業使用，故本次檢討參考大埔案例，建議配合陳情需求及考量公平正義原則，於陳情土地（包括吳世聰先生等 11 人持有 39 筆土地）位置採「等值（重劃前土地所有權人參與重劃土地之“重劃前地價總額”應等於重劃後應分配土地之“重劃後地價總額”）集中規劃」整體劃設農業區（3.4225 公頃），並仍需納入整體開發區。陳情人需於本計畫報請核定前同意切結配回該農業區。且農業區土地以供農民永續經營為主，基於農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，僅得申請興建農舍、農業產銷必要設施或休閒農業設施。不得適用都市計畫法台灣省施行細則第 29 條之 1 與農業生產無關之相關申請容許使用；另規定建築物應先經都市設計審議通過後方得申請建造執照；農業區內農水路之規劃與建設費用由土地所有權人自行負責；且本變更案中農業區未來不得變更為其他使用分區。』本案重劃區內切結配回農業區之土地實際應以新竹市政府核定之重劃前後評議地價為計算基準。

三、本重劃區土地係由農業區變更為第二之一種住宅區、第一種商業區、第二種商業區、產業服務專用區、商務專用區及交通用地等不同使用分區，但變更前已有部份土地已編定為「建」地目土地（如附件四），造成受益不均之現象，依平均地權條例第 60 條規定按其受益比率負擔減輕之原則如下：

1、重劃前「建」地目土地，重劃後分配於第二之一種住宅區者，負擔比率為 30%，分配比率為 70%。

2、重劃前「建」地目土地，重劃後分配於第一種商業區者，負擔比率為 45%，分配率比率為 55%。

- 3、重劃前「建」地目土地，重劃後分配於第二種商業區者，負擔比率為 45%，分配比率為 55%。
- 4、重劃前「建」地目土地，重劃後分配於產業服務專用區者，負擔比率為 40%，分配比率為 60%。
- 5、重劃前「建」地目土地，重劃後分配於商務專用區者，負擔比率為 45%，分配比率為 55%。
- 6、重劃前「建」地目土地，重劃後分配於交通用地者，負擔比率為 30%，分配比率為 70%。

拾參、財務計畫：包括資金需求總額、貸款及償還計畫。

一、資金需求總額新台幣 5,508,476,044 元。

二、財務計畫：

前開款項擬由土地所有權人所成立之理事會向振鼎開發建設股份有限公司或銀行貸款籌措。

三、償還計畫：

由參加重劃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。如無未建築土地者，改以現金繳納；由土地所有權人折價抵付之抵費地出售款或繳納差額地價償還。

拾肆、預定重劃工作進度。(如附件三)

本重劃區預定工作期間，自民國 101 年 1 月 1 日至民國 106 年 6 月 30 日止。

拾伍、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。(詳如附件四)