

民國 95 年 3 月



新竹市東區光埔自辦市地重劃區
重劃計畫書

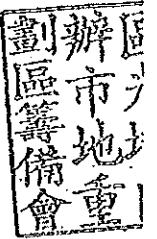
2

新竹市東區光埔自辦市



會 編 製

新竹市東區光埔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，範圍包括國道段、光武段、復興段及長春段之部份土地，其範圍四至如下：
東：以冷水坑溪（都市計畫綠 7、綠 8 及綠 9）為界。
西：以光復路一段 576 巷為界。
南：以光復路為界。
北：以埔頂路為界。

貳、法律依據：

- 一、依據平均地權條例第五十八條第二項規定辦理。
- 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 95 年 1 月 3 日府地劃字第 0950000616 號函核定。（附件一）
- 四、本重劃區都市計畫發布日期及文號：
 - （一）新竹市政府中華民國 93 年 4 月 15 日府都計字第 09300489932 號函公告發佈實施「擴大新竹市都市計畫（高速公路新竹交流道附近地區）」案。（附件二）
 - （二）新竹市政府中華民國 94 年 7 月 8 日府都計字第 09400642772 號函公告發佈實施「變更擴大新竹市都市計畫（高速公路新竹交流道附近地區）（原區段徵收地區增列市地重劃開發方式）專案通盤檢討」案。（附件三）
- 五、「擴大新竹市都市計畫（高速公路新竹交流道附近地區）」案，屬主要計畫具有都市計畫法第 22 條第 1 項規定內容。

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 15.278556 公頃，可節省徵收經費約 813,388,225 元整（以當期公告現值加四成計算），重劃區公共設施工程費及地上物拆遷補償費約 1,404,685,704 元整，合計可節省政府財政支出 2,218,073,929 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 15.278556 公頃，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，重劃後可提供建築面積約 29.615884 公頃。

(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、商業及產業發展用地，提高土地利用價值，實質帶動本區各方面建設發展。

新竹市東

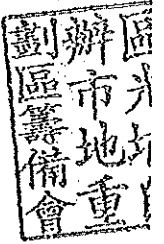
劃辦
區市
籌地
備會
重

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	3 人	22252.30	
私有	1267 人	426692.1	
總計	1270 人	448944.4	

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：



私有土地所有權人人數					私有土地所有權人面積				
總 人 數	申請 (同意)人數		未申請 (同意)人數		總面積(m ²)	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 (%)
公有土地面積：22252.30 m ²					可抵充之公地面積：8476.00 m ²				

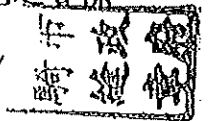


備註：表中所列面積均以實際測量為準。

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 0.8476 公頃，依平均地權條例施行第六十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邊界分割測量後之公、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	7.264406 公頃
公園兼兒童遊戲場	1.435730 公頃
停 車 場	1.068435 公頃
綠 地	1.299619 公頃
學 校	3.654196 公頃
增 設 道 路	0.556170 公頃
合 計	15.278556 公頃

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。

$$152785.56 - 8476.00 = 144309.56 \text{ 平方公尺}$$

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 = ((共同負擔之公共設施用地面積 - 原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地抵充面積) ÷ (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)) × 100%

$$32.76\% = ((152785.56 - 8476.00) \div (448944.40 - 8476.00)) \times 100\%$$

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	517,000,000	791,000,000	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、路燈及共同管溝工程等。
	電力工程	55,000,000		
	電信工程	25,000,000		
	自來水工程	17,000,000		
	公園兼兒童遊戲場工程	107,000,000		
	綠地工程	45,000,000		
	停車場工程	25,000,000		
土地改良物拆遷補償費	490,000,000	490,000,000	1,404,685,704	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主管機核備之金額為準。
重劃作業費 (詳如附件四)	22,135,000	22,135,000		四、貸款利息以五大銀行平均基準利率 3.8964%(以兩年計)。
貸款利息	101,550,704	101,550,704		

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))」 × 100%

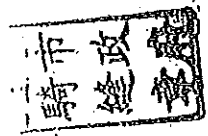
$$18.72\% = (1281000000 + 22135000 + 101550704) \div (17034 \times (448944.40 - 8476.00)) \times 100\%$$



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

$$51.48\% = 32.76\% + 18.72\%$$



拾壹、本重劃區減輕負擔原則：

依平均地權條例第六十條規定，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。

拾貳、財務計畫：包括資金需求總額、貸款及償還計畫。

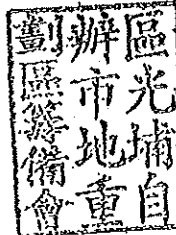
一、資金需求總額新台幣 1,404,685,704 元。

二、貸款計畫：

前開款項擬由土地所有權人所成立之理事會向九鼎開發建設股份有限公司或銀行貸款籌措。

三、償還計畫：

由土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地出售款或繳納差額地價償還。



拾參、預定重劃工作進度。(如附件五)

本重劃區預定工作期間，自民國 94 年 7 月 1 日至民國 97 年 3 月 31 日止。

拾肆、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。(詳如附件六)

新竹市政府 函

300
新竹市埔頂路270號

地址：300新竹市中正路120號
承辦人：吳玉蓮
電話：03-5216121轉328
電子信箱：01559@ems.hccg.gov.tw

受文者：新竹市東區光埔自辦市地重劃區籌備會

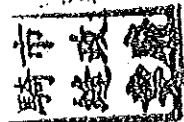
發文日期：中華民國95年1月3日

發文字號：府地劃字第0950000616號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如說明三(正本不檢說明五)



主旨：為 貴會申請核定本市東區光埔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19條及第20條第3項規定尚符，准予核定擬辦重劃範圍及重劃名稱為「新竹市東區光埔自辦市地重劃區」，復請 查照。

說明：

- 一、依「新竹市關埔都市計畫區自辦市地重劃輔導推動小組」(以下簡稱輔導推動小組)第1、2、3、4、5次會議決議辦理兼復 貴會94年12月19日光埔自劃字第94002號函辦理。
- 二、本案業於94年9月28日會同財政部國有財產局台灣中區辦事處新竹分處、新竹市農田水利會、新竹市東區新莊里、埔頂里、龍山里里辦公處、新竹市東區區公所、新竹市地政事務所及本市環境保護局、本府都市發展局、工務局、建設局、交通局、財政局、本局等實地會勘完竣，並截至目前為止已召開5次「輔導推動小組」會議研商區內申請自辦市地重劃作業相關應行配合注意事宜，謹檢附「新竹市東區光埔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參照辦理，至該會勘意見與該「輔導推動小組」第1、2、3、4、5次會議決議有所出入者，請依「輔導推動小組」會議決議辦理。

新竹市東



三、次依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第23條規定，重劃範圍經核定後，籌備會應以書面載明重劃相關事項，徵求擬辦重劃地區內土地所有權人之意見，是除請 貴會確
前開規定續辦外，並請就本案自辦市地重劃相關內容向區內
土地所有權人詳細說明。

四、有關「輔導推動小組」第4、5次會議決議惠請 貴會提供前本府建議打通之4-8-15M、3-1-20M及4-6-8M原住宅區變更計畫道路等參與自辦市地重劃共同開發時，其配地或領取現金補償之相關數據資料予本府，俾供整理上開道路用地參與自辦市地重劃與一般徵收對該等土地所有權人之優劣分析，並供本府都市發展局做為日後都市計畫檢討變更開發方式之說明佐參資料乙節，請於文到1個月內備齊資料報府憑辦，另「輔導推動小組」歷次會議決議涉屬 貴會權責者，併請確依該會議決議辦理。

五、副本抄送財政部國有財產局台灣中區辦事處新竹分處、新竹市農田水利會、新竹市東區新莊里、埔頂里、龍山里里辦公處、新竹市東區區公所、新竹市地政事務所及本市環境保護局、本府都市發展局、工務局、建設局、交通局及財政局。(本案申辦重劃範圍業依「輔導推動小組」會議決議調整擬辦範圍，隨文檢附調整後重劃範圍圖籍及該會勘紀錄各乙份)

正本：新竹市東區光埔自辦市地重劃區籌備會

副本：財政部國有財產局臺灣中區辦事處新竹分處、新竹農田水利會、新竹市新莊里里辦公處、新竹市東區埔頂里里辦公處、新竹市東區龍山里里辦公處、新竹市東區區公所、新竹市地政事務所、本府都市發展局、本府工務局(建築管理課、土木課、下水道課)、本府交通局、本府財政局、本府地政局

市長 林政則

新竹市東

辦市地重
劃區籌備會

新竹市政府

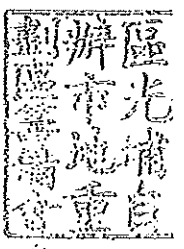
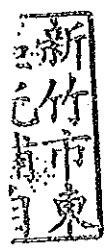
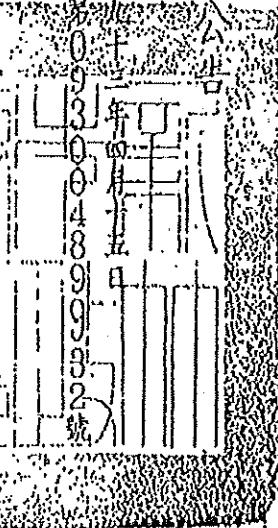
發文日期：中華民國九十二年四月十五日
營文字號：府都計字第092008744號

主旨：公告發布實施「擴大新竹市都市計畫（高速公路新竹交流道附近地區）」案。
依據：

- 一、都市計畫法第二十一條。
- 二、內政部九十二年三月十二日台內營字第0920085147號函及九十二年六月十九日內授營都字第092008744號函辦理。

公告事項：

- 一、公告地點：本府都市發展局都市計畫課（新竹市中央路一〇九號三樓）。
- 二、公告圖說：計畫書及計畫圖。
- 三、本計畫案自民國九十三年四月十五日零時起生效，原「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」新竹市部分「同時併予廢除」。



都計
13

市長 林政則 出國

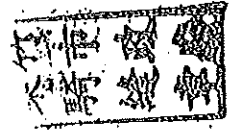
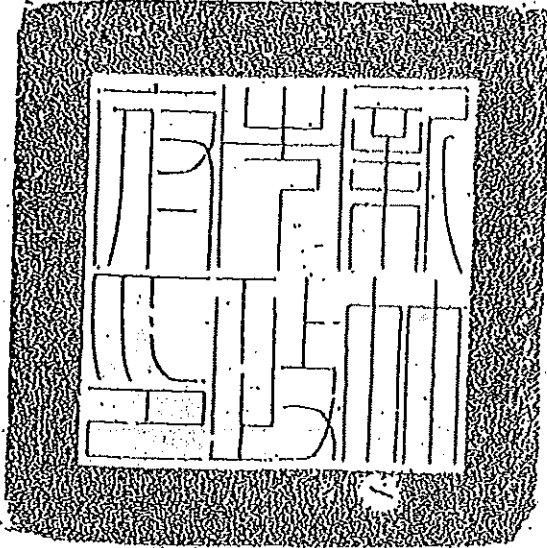
代理人 行

檔 號：

保存年限：

新竹市政府 公告

發文日期：中華民國94年7月8日
發文字號：府都計字第09400642772號
附件：



主旨：公告發布實施「變更擴大新竹市都市計畫（高速公路新竹交流道附近地區）（原區段徵收地區增列市地重劃開發方式）專案通盤檢討」案。

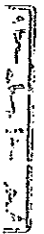
依據：

- 一、都市計畫法第二十一條。
- 二、內政部94年6月22日台內營字第0940084153號函。

公告事項：

- 一、公告地點：本府都市發展局都市計畫課（新竹市中央路109號3樓）。
- 二、公告圖說：旨揭都市計畫書。
- 三、旨揭計畫案自民國94年7月8日起生效。

市長 林 政 則

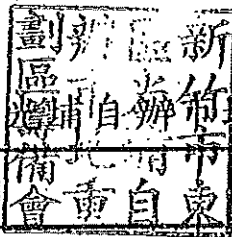


新竹市東區光埔自辦地重劃區重劃作業費編列標準表

項目	單位	單價	計算公式	備註
一、人事費				
1、技術員	月	50,000	$50000 \times 30 \times 5 = 7500000$	
2、技工	月	40,000	$40000 \times 30 \times 5 = 6000000$	
二、業務費				
1、郵電費	月	8,000	$8000 \times 28 = 224000$	
2、文具紙張印刷	月	5,000	$5000 \times 28 = 140000$	
3、加班誤餐費	月	8,000	$8000 \times 28 = 224000$	
4、房租費	月	8,000	$8000 \times 28 = 224000$	
5、水電費	月	5,000	$5000 \times 28 = 140000$	
6、其他				
A、地籍測量				
邊界分割	筆	400	$400 \times 20 \times 45 = 360000$	每公頃以20筆計
範圍鑑界	筆	2,000	$2000 \times 10 \times 45 = 900000$	每公頃以10筆計
重劃後確定測量		5,000	5000	每重劃區以5000計
重劃後各宗地測量	筆	2,000	$2000 \times 40 \times 45 = 3600000$	每公頃以40筆計
各宗界樁埋設	筆	260	$260 \times 40 \times 45 = 468000$	每公頃以40筆計
B、重劃區中心樁範圍界樁測量埋設	支	2,500	$2500 \times 20 \times 45 = 2250000$	每公頃以20支樁計
三、旅運費		20,000	20000	每重劃區以20000計
四、設備費		80,000	80000	購置儀器
合計			22135000	

辦理面積在五公頃以下者，人事費每年以聘用技術員及技工一人為限，如超過五公頃以上，每增加一公頃增加20%。

新竹市東區自辦市地重劃區程序進度表



序	工作項目	預定工作程序進度
一	重劃之發起及成立籌備會	自 94 年 7 月 1 日至 94 年 8 月 31 日
二	申請核定重劃範圍	自 94 年 9 月 1 日至 95 年 1 月 31 日
三	徵求土地所有權人同意	自 94 年 5 月 1 日至 95 年 1 月 31 日
四	研訂自辦市地重劃書及核定	自 95 年 3 月 16 日至 95 年 4 月 30 日
五	公告重劃計畫書	自 95 年 5 月 1 日至 95 年 5 月 31 日
六	研擬重劃會章程草案	自 95 年 6 月 1 日至 95 年 6 月 15 日
七	成立重劃會	自 95 年 6 月 16 日至 95 年 6 月 30 日
八	籌編經費及公告禁止移轉等事項	自 95 年 7 月 1 日至 95 年 7 月 31 日
九	現況調查及測量	自 95 年 7 月 1 日至 95 年 7 月 31 日
十	工程規劃設計及審核	自 95 年 8 月 1 日至 95 年 8 月 31 日
十一	查估重劃前、後地價及審核	自 95 年 8 月 1 日至 95 年 8 月 31 日
十二	查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償	自 95 年 12 月 1 日至 96 年 3 月 31 日
十三	申請工程施工	自 95 年 12 月 1 日至 96 年 9 月 30 日
十四	土地分配設計及計算負擔	自 95 年 9 月 1 日至 96 年 9 月 30 日
十五	公告、公開閱覽重劃分配結果及其異議之處理	自 96 年 10 月 1 日至 96 年 10 月 31 日
十六	工程驗收及接管	自 96 年 10 月 1 日至 96 年 10 月 31 日
十七	申請地籍整理及土地登記	自 96 年 11 月 1 日至 96 年 11 月 30 日
十八	辦理土地交接及清償	自 96 年 12 月 1 日至 96 年 12 月 31 日
十九	申請核發重劃費用負擔證明書	自 97 年 1 月 1 日至 97 年 1 月 31 日
二十	財務結算	自 97 年 2 月 1 日至 97 年 2 月 28 日
二十一	撰寫重劃報告	自 97 年 3 月 1 日至 97 年 3 月 15 日
二十二	報請解散重劃會	自 97 年 3 月 16 日至 97 年 3 月 31 日

新竹市東區自辦市地重劃區籌備會

本表工作項目及預定工作程序進度，可視重劃區實際狀況自行調整研訂。