

副本

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：曾文賢

電話：(03)5216121分機327

傳真：(03)5229880

受文者：本府地政局

發文日期：中華民國97年4月15日

發文字號：府地劃字第0970037439號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如說明三

主旨：貴會擬具本市東區東明自辦市地重劃區重劃計畫書，經核與相關規定尚符，准予實施市地重劃，復請 查照。

說明：

一、復 貴會97年3月5日(97)竹東明自籌字第005號函。

二、依「變更新竹科技特定區(配合第2整體開發區塊開發)」主要計畫書規定(略以)：「本變更計畫區於取得開發許可後，得由整體開發區內之地主...，採自辦市地重劃之方式辦理本變更計畫區內基盤設施及公共設施之興闢。」，經查本案尚未完成捐地予本府之程序，故尚未取得開發許可，是請 貴會於辦理重劃區內基盤設施及公共設施興闢前，取得開發許可。

三、檢還重劃計畫書乙份，請即依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第27條第2項及第11條規定續辦。

正本：新竹市東區東明自辦市地重劃區籌備會—代表人 黃南鑒 君

副本：本府地政局

市長 林 政 則

# 新竹市東區東明自辦市地重劃區重劃計畫書

## 壹、重劃地區及其範圍

本自辦市地重劃區定名為「新竹市東區東明自辦市地重劃區」，轄屬新竹市。新竹市政府於民國 96 年 11 月 26 日府地劃字第 0960122887 號函核定重劃範圍在案，本重劃範圍包含三區塊，其計畫範圍分述如下：(詳見圖一 重劃範圍圖)

區塊一：北以省道台一線(中華路)為界，東以新竹科技特定區計畫範圍線為界，西以公道五為界，南以 Y-4 號道路為界(不含鐵路用地)。

區塊二：北以公道五為界，南以忠孝路為界，東以 73 號道路為界，西以東進路為界。

區塊三：位於特定公用設施區與公四之間，屬編號 Y-2 道路用地之範圍。

## 貳、法律依據

一、依據平均地權條例第 58 條第 2 項規定辦理。

二、依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 26 條規定辦理。

三、新竹市政府於民國 96 年 5 月 4 日府地劃字第 0960045747 號函核准本案成立籌備會，並依民國 96 年 1 月 17 日府都計字 09600059793 號發布實施之細部計畫，申請重劃範圍，於民國 96 年 11 月 26 日府地劃字第 0960122887 號函核准在案。

## 參、辦理重劃原因及預期效益

### 一、辦理重劃之原因

(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，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，採自辦市地重劃之方式辦理本細部計畫區內基盤設施及公共設施之興闢。

- (二) 配合新竹市政府對「新竹科技特定區」轉型為新都心之願景，達到機能健全、安全、舒適，以人為本之綠色科技商務園區為宗旨，本重劃區未來將發展為一個機能健全且可自給自足之國際化科技商務園區。
- (三) 劃定範圍內之土地所有權人僅為 2 人，分別為台灣肥料股份有限公司及台灣省新竹農田水利會，為促進土地開發利用，同意以市地重劃方式開發較具公平性與合理性，依市地重劃相關辦法之規定平均負擔區內之公共設施用地，促使該區早日進行土地之開發利用，以免造成土地資源之浪費。
- (四) 本重劃完成後可促進土地開發利用，完成各項公共建設、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) 本區辦理重劃後增加可開發建築用地面積約 10.5680 公頃，除可塑造優質的科技產業發展環境外，並得以拓展新竹科學園區版圖，營造新竹科技城之目標。
- (二) 藉此完善規劃，可引導都市合理、有秩序成長，且本重劃區之區位與都市發展趨勢相結合，將促使都市均衡發展。
- (三) 藉由重劃地籍重整，促使產權單純化，減少產權糾紛，加速土地開發利用，以增加政府稅收。
- (四) 本區辦理重劃後將可無償取得公共設施用地約 1.8820 公頃，可節省政府徵購公共設施用地費用約 4.44 億元及建設經費 0.57 億元，總計約 5.01 億元。

【註：徵購公共設施用地費用係以當期公告現值之平均值加 4 成計算。】

## 肆、重劃土地總面積、所有權人總數及參與意願

### 一、重劃土地總面積及所有權人總數

本區土地總面積約 12.4500 公頃，土地所有權人總數為 2 人，皆為私有地，列表說明如下表：

項目	土地所有權人	面積(公頃)	百分比(%)	備註
私有	台灣肥料股份有限公司	12.1242	97.38	
	台灣省新竹農田水利會	0.3258	2.62	
公有	(無)	0	0	
總計		12.4500	100.00	

註：表列面積係依土地登記簿謄本所載面積摘錄統計，實際面積應依都市計畫樁位測定後之實測面積為準。

### 二、土地所有權人申請重劃情形

本重劃範圍內共計 20 筆土地，所有權人 2 人，目前申請參與重劃比例，土地面積及人數皆為 100%，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	申請人數		未申請人數		總面積 (公頃)	申請面積(公頃)		未申請面積(公頃)	
	人數	百分比	人數	百分比		面積	百分比	面積	百分比
2 人	2 人	100%	0 人	0%	12.45	12.45	100%	0	100%
公有土地面積：0 公頃									
可抵充之公有地面積：0 公頃									

## 伍、重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積

本重劃區內重劃前無任何原公有道路、溝渠、河川等已登記及未登記土地。

## 陸、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(依都市計畫樁位測定後面積為準)

項 目	面積(公頃)	備註
公園用地	1.1240	
綠地用地	0.4805	
道路用地	0.2775	
合 計	1.8820	

二、土地所有權人負擔公共設施用地面積

$$\begin{aligned}
 & \text{共同負擔之公共設施用地面積} - \text{抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地面積} \\
 & = 1.8820 \text{ 公頃} - 0 \text{ 公頃} \\
 & = 1.8820 \text{ 公頃}
 \end{aligned}$$

三、公共設施用地平均負擔比率

$$\begin{aligned}
 \text{公共設施用地} & \quad \text{共同負擔之公共設施用地總面積} - \text{原有道路、溝渠、河川及未登記等抵充面積} \\
 \text{平均負擔比例} & = \frac{\hspace{15em}}{\text{重劃區總面積} - \text{原有道路、溝渠、河川及未登記等抵充面積}} \times 100\% \\
 & = \frac{1.8820 \text{ 公頃} - 0 \text{ 公頃}}{12.4500 \text{ 公頃} - 0 \text{ 公頃}} \times 100\% \\
 & = 15.12\%
 \end{aligned}$$

## 柒、預估費用負擔

### 一、費用負擔總額概估（列表如下所示）

項 目		金 額 (元)	說 明	備 註
壹、工程費用	1.整地工程	18,675,000		實際以設計時工程預及機定為主管核定為準。
	2.道路工程	3,330,000		
	3.排水工程	1,554,000		
	4.污水工程	1,000,800		
	5.照明工程	1,200,000		
	6.雜項工程	2,850,000		
	7.景觀工程	5,635,000		
	8.寬頻管道費	9,108,000	6,600 元/m；施作長度約 1,380 公尺	
	9.施工環境保護執行計畫	500,000		
	10.環境影響評估監測	3,000,000		
	11.環保清潔費	43,353	(一之 1~8 項)×1/1000	
	12.安全衛生管理費	86,706	(一之 1~8 項)×2/1000	
	13.工程品質管理費	130,059	(一之 1~8 項)×3/1000	
	14.包商利潤	3,034,696	(一之 1~8 項)×7%	
	15.營業稅	2,167,640	(一之 1~8 項)×5%	
	16.綜合保險	650,292	(一之 1~8 項)×15/1000	
	小計	52,965,546		
二、空氣污染防治費	130,059	(一之 1~8 項)×3/1000		
三、工程規劃、設計、監造費	2,354,037	工程費用之 5.5%計		
四、公用事業管線費用	1.自來水管線工程費	1,000,800		實際以各事管線機構繳金額為準。
	2.電力管線工程費	333,600		
	3.電信管線工程費	278,000		
	小計	1,612,400		
合計	57,062,042			
貳、重劃作業費用	重劃會務人員薪資	4,200,000	人員編制有總幹事 1 人(6 萬/月)，專業人員 2 人(4 萬/月)，聘任期程暫訂 26 個月，另加計 4 個月年終獎金。	

	重劃相關業務委外執行費用	5,700,000	包括：1.各類會議、審查之協調溝通、出席會議及意見修補正。2.土地分配、地籍整理。3.相關重劃作業之處理。4.計畫書圖編製。5.測量作業。6.建物查估及核算。7.重劃前後地價查估	
雜支費	水電費	390,000	15,000 元/月，26 個月	重劃會使用
	交通費	200,000	7,692 元/月，26 個月	
	文具、印刷費	500,000	19,231 元/月，26 個月	
	房租	520,000	20,000 元/月，26 個月	
	合計	11,510,000		
參、地上物拆遷補償費		220,000,000	暫定金額，須依重劃會員大會決議通過之數據為準。	
肆、配合相關單位施作工程		2,500,000	配合市府要求，於 Y-2 計畫道路重劃工程驗收前，辦理圍牆拆除及簡易圍籬事宜。	
伍、貸款利息		8,426,536	貸款 18 個月，以年利率 3.86% 計，依工期計息。	
總計		299,498,578		

## 二、預估費用負擔比率

$$\begin{aligned}
 \text{費用負擔比例} &= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積})} \times 100\% \\
 &= \frac{299,498,578}{41,619 \text{ 元/m}^2 \times (12.4500 \text{ 公頃} - 0 \text{ 公頃}) \times 10,000} \times 100\% \\
 &= 5.78\%
 \end{aligned}$$

## 捌、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

$$\begin{aligned}\text{土地所有權人平均重劃負擔比率} &= \text{公共設施用地負擔比率} + \text{費用負擔平均比率} \\ &= 15.12\% + 5.78\% \\ &= 20.90\%\end{aligned}$$

## 玖、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕原則

按各式合法建物或既成社區實際情形及其受益比例，研訂減輕負擔之處理方式提報會員大會同意後為之。

## 拾、財務計畫

一、資金需求總額：約新台幣 299,498,578 元。

二、籌措計畫：前項所需費用由重劃會自行籌措支應

三、償還計畫：

由區內土地所有權人依其土地受益比例分擔重劃費用，以其未建築土地折價抵付之抵費地出售款償還，或以繳納差額地價償還之。

拾壹、預定重劃工作進度（詳見如下預定進度表）

本案預定自民國 96 年 5 月重劃籌備會成立起，至民國 98 年 6 月完成重劃作業後重劃會解散為止。

新竹市東區東明自辦市地重劃區 預定工作進度表					
工作項目		工作內容	工作日期		備註
			天數	起迄年月	
1	發起成立籌備會	土地所有權人過半數或七人以上發起成立籌備會。	30	自 96 年 4 月 4 日至 96 年 5 月 4 日	96.5.4 成立籌備會
2	範圍申請核定	依新竹市東明自辦市地重劃區第一期市地重劃範圍，申請劃定重劃範圍。	30	自 96 年 10 月 1 日至 96 年 10 月 31 日	96.11.26 核定重劃範圍
3	徵求同意	以通知、召開座談會或逐戶拜訪方式，由半數以上土地所有權人簽名或蓋章表示同意。	30	自 96 年 11 月 1 日至 96 年 11 月 30 日	全部同意
4	研訂自辦市地重劃計畫書報核	1.蒐集基本資料 2.擬具市地重劃計畫書 3.重劃計畫書提交新竹市政府審核	60	自 96 年 12 月 1 日至 97 年 1 月 31 日	
5	公告重劃計畫書	1.公告重劃計畫書 2.通知土地所有權人	90	自 97 年 3 月 1 日至 97 年 5 月 31 日	
6	研擬重劃會章程草案	擬訂重劃會章程	30	自 97 年 5 月 1 日至 97 年 5 月 31 日	
7	成立重劃會	1.召開第一次會員大會、訂定重劃章程 2.成立重劃會	30	自 97 年 6 月 1 日至 97 年 6 月 30 日	
8	舉行座談會及處理反對意見	1.召開座談會 2.處理反對意見 3.製作意見分析表	30	自 97 年 7 月 1 日至 97 年 7 月 31 日	
9	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	30	自 97 年 7 月 1 日至 97 年 7 月 31 日	
10	公告禁止移轉事項	1.視實際狀況函報市政府轉內政部核定 2.公告並通知有關機關	360	自 97 年 8 月 1 日至 98 年 7 月 31 日	視實際需要公告禁止或限制事項，先擬公告 12 個月
11	現況調查、測量及查估	1.現況測量 2.土地使用現況調查	60	自 97 年 5 月 1 日至 97 年 6 月 30 日	現況測繪作業已完成

12	工程規劃設計及報核	1.決定規劃設計單位 2.協助工程規劃設計並聯繫公用事業單位 3.工程規劃設計	120	自 97 年 2 月 1 日 至 97 年 5 月 31 日	
13	查估重劃前後地價及報請核定	1.查估重劃前地價 2.查估重劃地價 3.提請地價評議委員會評議 4.報內政部核備	60	自 97 年 5 月 1 日 至 97 年 6 月 30 日	
14	拆遷補償救濟金發放	1.土地改良物查估及補償 2.公告通知領取補償費及法院提存	30	自 97 年 6 月 1 日 至 97 年 6 月 30 日	
15	工程發包施工	1.工程發包 2.施工及驗收	240	自 97 年 10 月 1 日 至 98 年 5 月 31 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	30	自 97 年 8 月 1 日 至 97 年 8 月 31 日	
17	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	30	自 97 年 9 月 1 日 至 97 年 9 月 30 日	
18	地籍整理及權利變更登記	1.他項權利及出租耕地處理 2.土地權利變更登記 3.地籍整理	60	自 97 年 9 月 1 日 至 97 年 10 月 31 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.通知交接土地	30	自 98 年 3 月 1 日 至 98 年 3 月 31 日	
20	申請核發重劃負擔總費用證明書	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，一份存地政局。	30	自 98 年 5 月 1 日 至 98 年 5 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	30	自 98 年 6 月 1 日 至 98 年 6 月 30 日	
22	成果報告	撰寫成果報告	30	自 98 年 6 月 1 日 至 98 年 6 月 30 日	
23	重劃會解散			98 年 7 月 1 日	

註：表列時程係預擬期程，實際仍以執行期程為準。

## 拾貳、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖(如附圖二)