

新竹市政府 函

受文者：本府地政處(地用科、重劃科、地價科)

發文日期：中華民國104年2月10日

發文字號：府地價字第1040029532號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送新竹市104年第1次地價及標準地價評議委員會會議紀錄
1份，請查照。

說明：副本抄送新竹市東區光埔二期自辦市地重劃區重劃會、新竹
市北區港清自辦市地重劃區重劃會、新竹市地政事務所、本
府民政處及都市發展處，請依上開會議紀錄辦理後續事宜。

正本：林主任委員智堅、陳副主任委員章賢、吳委員國寶、陳委員由銓、林委員明、黃
委員義宏、黃委員小娟、曾委員明清、許委員清淵、黃委員錦豐、李委員謀定、
游委員國鎰、陳委員全桂、李委員世珍、陳委員炳煌、洪委員明仕、吳委員堂安

副本：新竹市東區光埔二期自辦市地重劃區重劃會、新竹市北區港清自辦市地重劃區重
劃會、新竹市地政事務所、本府民政處、本府都市發展處、本府地政處(地用科、
重劃科、地價科)(均含附件)

市長林智堅

新竹市 104 年第 1 次地價及標準地價評議委員會 會議紀錄

壹、時間：104 年 1 月 26 日（星期一）下午 2 時 30 分

貳、地點：新竹市政府第五會議室

參、主持人：林主任委員智堅（陳副主任委員章賢代） 記錄：曾韻蓉

肆、出席單位及人員：如簽到簿

伍、提案討論：

提案一：（略）

提案二：

一、案由：有關本市東區光埔二期自辦市地重劃區重劃前、後地價，提請評議。

二、說明：

- 1、依據市地重劃實施辦法第 20 條、獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 30 條規定及該重劃會重劃章程第 7 條末款執行會員大會授權事項辦理。
- 2、本區於 103 年 12 月 9 日召開本市市地重劃委員會 103 年第一次會議時作出結論：「所提本重劃區公共設施用地負擔、費用負擔經業務單位（地政處重劃科）審查，尚符合重劃計畫書概估之公共設施用地負擔、費用負擔（實際負擔仍應以嗣後所核定之重劃負擔總計表為準）；惟其細項內容部分屬地價專業知識，所擬重劃前、後地價仍應提請新竹市地價暨標準地價評議委員會評議。」
- 3、本重劃區總面積約 96.8572 公頃，其中商務專用區面積約 25.2262 公頃，商業區面積約 2.4656 公頃，第二之一種住宅區面積約 14.3720 公頃，產業服務專用區面積約 9.7532 公頃，乙種工業區面積約 0.0915 公頃，宗教專用區面積約 0.1500 公頃，交通用地面積約 2.6040 公頃，連接站用地面積約 0.1292 公頃，農業區面積約 3.4225 公頃，道路面積約 16.2370 公頃，公園用地面積約 21.6065 公頃，公/兒用地面積約 0.3275 公頃，停車場用地面積約 0.1982 公頃，綠地用地面積約 0.0503 公頃，廣場用地面積約 0.2235 公頃，本重劃區公共設施面積約為 38.6430 公頃。本重劃區公共設施負擔比率及費用負擔比率分別為 39.26% 及 13.57%，合計重劃負擔比率為 52.83%。

4、茲因前開法令，就各項影響地價因素分析研酌，謹擬定本重劃區重劃前、後地價如後（詳見重劃前後地價圖表）：

(1) 重劃前地價採用預期開發法進行評估及決定地價，評估結果彙整如下：

| 新莊段 地價區段 | 評估單價 (元/㎡) | 區段劃分說明 |
|-------------|---------------|------------|
| 新 1 | 33,300 | 原作建築使用之土地 |
| 新 2 | 25,500 | 零星建築使用之土地 |
| 新 3 | 22,200 | 面臨埔頂路之土地 |
| 新 4 | 15,000 | 鐵道以西低度使用土地 |
| 新 5 | 15,000 | 農業區土地 |
| 新 6 | 11,100 | 鐵道以東低度使用土地 |

| 光武段 地價區段 | 評估單價 (元/㎡) | 區段劃分說明 |
|-------------|---------------|-----------|
| 光 1 | 33,300 | 零星建築使用之土地 |

| 國道段 地價區段 | 評估單價 (元/㎡) | 區段劃分說明 |
|-------------|---------------|-----------|
| 國 1 | 33,300 | 零星建築使用之土地 |
| 國 2 | 27,800 | 未臨路低度使用土地 |

| 關東段 地價區段 | 評估單價 (元/㎡) | 區段劃分說明 |
|-------------|---------------|-----------|
| 關 1 | 33,300 | 原作建築使用之土地 |

| 復興段 地價區段 | 評估單價 (元/㎡) | 區段劃分說明 |
|-------------|---------------|-----------|
| 復 1 | 41,000 | 慈雲路二側之土地 |
| 復 2 | 30,000 | 面臨埔頂路之土地 |
| 復 3 | 30,000 | 零星建築使用之土地 |
| 復 4 | 22,800 | 未臨路低度使用土地 |
| 復 5 | 15,000 | 農業區土地 |

| 千甲段 地價區段 | 評估單價 (元/㎡) | 區段劃分說明 |
|-------------|---------------|-------------|
| 千 1 | 40,500 | 慈雲路二側之土地 |
| 千 2 | 26,600 | 零星建築使用之土地 |
| 千 3 | 21,100 | 未臨路低度使用土地 |
| 千 4 | 11,100 | 隔離帶土地(公園用地) |

重劃前平均地價：18,080 元／每平方公尺。

(2) 重劃後地價採用比較法及土地開發分析法等方法進行評估及決定基準地地價，再依據各街廓所具備之個別條件分析計算各街廓區段地價，評估結果彙整如下：

①可建築用地：

| 項目 | 地價區段 | 決定單價 (元/m ²) | 項目 | 地價區段 | 決定單價 (元/m ²) | |
|---------------------------|------|-----------------------------|----------------------------|--------------------|-----------------------------|--------|
| 商務專用區 (70%；300%) | S1 | 62,700 | 第二之一種 住宅區 (60%；200%) | N1 | 31,600 | |
| | S3 | 45,700 | | N2 | 28,200 | |
| | S4 | 45,700 | | N5 | 31,600 | |
| | S5 | 54,200 | | N6 | 31,600 | |
| | S6 | 54,200 | | N7 | 28,200 | |
| | S7 | 52,500 | | N8 | 30,000 | |
| | S8 | 62,700 | | N9 | 26,500 | |
| | S9 | 60,000 | | N10 | 31,600 | |
| | S10 | 57,600 | | N11 | 31,600 | |
| | 商業區 | C15 | | 56,000 | N12 | 26,500 |
| C21 | | 81,300 | | N13 | 24,500 | |
| 產業服務專用 區 (60%；220%) | R1 | 47,500 | | N15 | 24,500 | |
| | R2 | 45,900 | | N16 | 35,000 | |
| | R3 | 45,900 | | 乙種工業區 | 乙工 | 28,000 |
| | R4 | 42,500 | | 交通用地 (50%；300%) | 交 1-1 | 42,000 |
| | R5 | 39,000 | | 連接站用地 | 連 1-1 | 21,000 |
| | R6 | 32,500 | 連 1-2 | | 21,000 | |
| | R7 | 29,000 | 農業區 | F5 | 17,000 | |
| 宗教專用區 (50%；150%) | A1 | 20,000 | | F5-1 | 25,500 | |

②公共設施用地：

| 項目 | 決定單價 (元/m ²) | 項目 | 決定單價 (元/m ²) |
|------------|-----------------------------|-------|-----------------------------|
| 公園用地 | 18,200 | 廣場用地 | 18,200 |
| 公園兼兒童遊樂場用地 | 18,200 | 停車場用地 | 18,200 |
| 綠地用地 | 18,200 | 道路用地 | 18,200 |

重劃後可分配土地之平均地價為每平方公尺 45,883 元。

5、本區所擬定之重劃前、後地價，其平均上漲率「以重劃後可分配土地平均地價 45,883 元÷重劃前總平均地價 18,080 元」約為 253.78%。

三、辦法：

1、擬依說明四所擬重劃前、後地價提請地價及標準地價評議委員會評議，據以作為辦理本重劃區計算公共設施用地負擔、費用負擔、土地交換分

配及變通補償之標準依據。

- 2、評議後，如有土地分割、合併登記等地籍異動案件，在不影響地價評議重劃前後地價之原則下，擬請同意授權由業務單位（地政處重劃科）辦理更正，免再提會評議。

四、決議：

- 1、原則同意本案光埔二期自辦市地重劃區重劃前、後地價，惟就各委員所提意見修正報告書後，授權由業務單位（地政處）審核確定後，提下次地評會報告案備查。
- 2、評議後如有地籍異動同意授權業務單位（地政處）辦理更正。

提案三：

- 一、案由：有關本市北區港清自辦市地重劃區重劃前、重劃後地價，提請評議。

二、說明：

- 3、依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 30 條規定辦理。
- 4、本自辦市地重劃區位於本市北區港北里地區，面積約為 3.184005 公頃，其重劃計畫書業經本府 103 年 3 月 26 日府地劃字第 1030067630 號函核定在案，並於 103 年 4 月 2 日至 103 年 5 月 2 日止，合計公告 30 日期滿。
- 5、本自辦市地重劃區重劃前、重劃後地價依市地重劃實施辦法第 20 條規定辦理查估結果暨該重劃會章程第 7 條規定授權理事會辦理，並經該重劃會理事會審議通過本府同意備查在案。
- 6、本區本年度公告現值經考量各區位置、地勢、交通、使用情形等各項影響地價之因素而研定，重劃前地價分別採 12 個區段價，其情形及理由如下：
 - (1) 第一區段 (C1)：本區因宗地形狀畸零狹小，未臨已開闢道路受益程度較低，重劃前區段地價定為 9,700 元/m²。
 - (2) 第二區段 (C2)：本區因宗地形狀狹長且大部分都市計畫編定使用分區為計畫道路，又因多未臨已開闢道路受益程度較低，重劃前區段地價定為 10,000 元/m²。
 - (3) 第三區段 (C3)：本區為已開闢 15 米延平路，受益程度較低，重劃前區段地價定為 10,100 元/m²。

- (4) 第四區段 (C4): 本區因宗地面積較大且多面臨已開闢 15 米延平路或未開闢之 10 米計畫道路，受益程度稍低，重劃前區段地價定為 10,300 元/m²。
 - (5) 第五區段 (C5): 本區因宗地形狀方正，但多位於計畫道路上，受益程度不高，又參酌大部分土地之公告現值，重劃前區段地價定為 10,600 元/m²。
 - (6) 第六區段 (C6): 本區因宗地狹長，雖位於都市計畫計畫道路上，受益程度並不高，又參酌鄰近宗地之公告現值，重劃前區段地價定為 11,000 元/m²。
 - (7) 第七區段 (C7): 本區宗地均面臨未開闢之都市計畫道路及部份已開闢道路地區，因受益程度稍高，又參酌大部分土地之公告現值，重劃前區段地價定為 11,200 元/m²。
 - (8) 第八區段 (C8): 本區宗地面積較大但因大部分土地未面臨已開闢道路甚至部分為裏地，重劃前地價依據大部分土地之公告現值與考量位置、地勢、交通、使用情形等各項影響地價之因素區段地價定為 11,400 元/m²。
 - (9) 第九區段 (C9): 本區宗地面積雖大且均面臨已開闢道路或未開闢計畫道路，但因地形多狹長或位於計畫道路上不易規劃使用，受益程度不高，重劃前區段地價定為 11,500 元/m²。
 - (10) 第十區段 (C10): 本區宗地面積較大且形狀方正，但因未面臨已開闢道路或未開闢計畫道路，又參酌大部分土地之公告現值，重劃前區段地價定為 11,600 元/m²。
 - (11) 第十一區段 (C11): 本區宗地面積較大且均面臨已開闢道路或未開闢計畫道路，但因地形多狹長不易規劃使用，受益程度稍高，重劃前地價依據大部分土地之區段地價定為 11,800 元/m²。
 - (12) 第十二區段 (C12): 本區宗地面積較大且形狀方整，重劃前地價依據大部分土地之公告現值與考量位置、地勢、交通、使用情形等各項影響地價之因素定為 12,000 元/m²。
- 7、重劃後因所有公共設施均已施設完成，每一宗土地皆可立即建築使用，為使區內各宗土地重劃負擔公平合理及考量受益程度，其重劃後地價擬分別採七個區段價，其情形及理由如下：
- (1) 第一區段價 (A1): 本區為都市計畫道路及新增設計畫道路，因受益程度較低，擬建議每平方公尺 22,800 元。
 - (2) 第二區段價 (B1): 本區都市計畫編定使用分區為住宅區，因面臨 10 米計畫道路受益程度較高，擬建議每平方公尺 23,200 元。

- (3) 第三區段價 (B2): 本區都市計畫編定使用分區為住宅區, 因大部分面臨 8 米計畫道路且距離已開闢 15 米延平路較遠, 受益程度較低, 擬建議每平方公尺 22,000 元。
- (4) 第四區段價 (B3): 本區都市計畫編定使用分區為住宅區, 因大部分面臨 8 米計畫道路且距離已開闢 15 米延平路較近, 為使各宗土地重劃負擔公平及考量其受益程度較高, 擬建議每平方公尺 23,000 元。
- (5) 第五區段價 (B4): 本區都市計畫編定使用分區為住宅區, 面臨已開闢 15M 延平路, 其受益程度最高, 擬建議每平方公尺 24,000 元。
- (6) 第六區段價 (B5): 本區都市計畫編定使用分區為住宅區, 雖亦面臨已開闢 15M 延平路, 但該區域並未為一完整之區塊, 其受益程度稍低, 擬建議每平方公尺 22,200 元。
- (7) 第七區段價 (B6): 本區都市計畫編定使用分區為住宅區, 大部分面臨 8 米計畫道路, 雖距離已開闢 15M 延平路較近, 但該區域並未為一完整之區塊, 其受益程度最低, 考量位置、地勢、交通、使用情形等各項影響地價之因素, 擬建議每平方公尺 17,300 元。

8、附本市北區港清自辦市地重劃區重劃前、重劃後地價評議圖表各 1 份。

三、辦法：

- 1、擬依說明四、五所擬重劃前、後地價提請地價及標準地價評議委員會評議, 據以作為辦理本重劃區計算公共設施用地負擔、費用負擔、土地交換分配及變通補償之標準依據。
- 2、評議後, 如有土地分割、合併登記等地籍異動案件, 在不影響地價評議重劃前後地價之原則下, 擬請同意授權由業務單位 (地政處重劃科) 辦理更正, 免再提會評議。

四、決議：

本案港清自辦市地重劃區請依市地重劃實施辦法第 20 條先釐清重劃前、後地價時間點, 並就各委員所提意見修正後, 再提送地評會審議。

提案四：(略)

陸、臨時動議：無。

柒、散會時間：下午 4 時 50 分。