



新竹市東區高峰自辦市地重劃區籌備會 公告

發文日期：中華民國 105 年 03 月 21 日

發文字號：高峰自籌字第 104000003 號

主旨：公告新竹市東區高峰自辦市地重劃區重劃計畫書、圖。

依據：

- 一、平均地權條例第 58 條規定及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 27 條規定。
- 二、本自辦市地重劃區重劃計畫書業經新竹市政府 105 年 3 月 4 日府地劃字第 1050041938 號函核定在案。

公告事項：

- 一、公告期間：自 105 年 3 月 29 日起至 105 年 4 月 28 日止共計 30 日。
- 二、公告地點：
 - (1) 新竹市政府。
 - (2) 新竹市東區區公所。
 - (3) 新竹市高峰里辦公處。
 - (4) 新竹市地政事務所。
 - (5) 新竹市東區高峰自辦市地重劃區籌備會。
- 三、土地所有權人對重劃計畫書有反對意見者，應於公告期間內以書面向本會提出理由並副知新竹市政府，並應載明土地所有權人姓名、住址及土地坐落、面積並簽名蓋章。
- 四、重劃計畫書、圖(存放在新竹市政府及新竹市東區高峰自辦市地重劃區籌備會)。

民國 105 年 2 月

新竹市東區高峰自辦市地重劃區
重劃計畫書

新竹市東區高峰自辦市地重劃區籌備會 編製

新竹市東區高峰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：新竹市東區高峰自辦市地重劃區。
- 二、本重劃區座落於新竹市東區境內，範圍包括高峰段、高翠段、古峰段、科學段一小段及科學段二小段之部份土地，其範圍四至如下：
 - 東：以高翠路及高峰路（高翠路以南路段）、新竹科學工業園區特定區主要計畫（寶山部分）為界。
 - 西：以新竹（含香山）都市計畫區範圍為界。
 - 南：以風景區及地形陡峭之保護區為界。
 - 北：以風景區及地形陡峭之保護區為界。

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 12 月 12 日府地劃字第 1030215675 號函核定。
- 四、本重劃區都市計畫發布日期及文號：
「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫（新竹市部分）（第二次通盤檢討暫予保留第一案高峰里聚落附近保護區檢討變更）」案暨「擬定新竹科學工業園區特定區（新竹市部分）（第二次通盤檢討暫予保留第一案高峰里聚落附近保護區檢討變更案）細部計畫」案，經新竹市政府中華民國 105 年 2 月 16 日府都計字第 1050024463 號公告發布實施。

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 13.3566 公頃，可節省徵收經費約新台幣 4,040,371,500 元整(以市價徵收計算 $133566 \text{ m}^2 \times 30250 \text{ 元/m}^2 = 4,040,371,500 \text{ 元}$)，重劃區公共設施工程費及地上物拆遷補償費約新台幣 1,353,995,534 元整，合計可節省政府財政支出新台幣 5,394,367,034 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 13.3566 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，重劃後可提供建築土地面積約 17.9940 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	7 人	69710.31	
私有	1210 人	243342.96	
未登錄		452.73	
總計	1217 人	313506.00	

備註：1. 上述表中所列面積及人數統計至中華民國 104 年 6 月 30 日。

2. 表中所列面積係以土地登記簿所載計算，實際應以未來測量為準。

伍、土地所有權人申請（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 (%)
	1193	815	68.32	378		31.68	243254.91	168744.26	69.37
公有土地面積：69710.31 m ²					可抵充之公地面積：10940.95 m ²				

備註：1. 上述表中所列面積及人數統計至中華民國 104 年 6 月 30 日。

2. 表中所列面積係以土地登記簿所載計算，實際應以未來測量為準。

3. 本籌備會於 103 年 9 月 30 日依新竹市政府府地劃字第 1030178882 號函核准成立。

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

1.094095 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	7.7040 公頃
公 園	1.0430 公頃
公園兼兒童遊戲場	1.9616 公頃
停 車 場	0.2000 公頃
綠 地	1.9226 公頃
廣 場 兼 停 車 場	0.4966 公頃
文 小	0.0288 公頃
合 計	13.3566 公頃

備註：表中所列面積係以都市計畫書所載面積計算，實際應以未來測量計算。

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。

$$133566.00 - 10940.95 = 122625.05 \text{ 平方公尺}$$

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

$$40.53\% = \left(\left(133566.00 - 10940.95 \right) \div \left(313506.00 - 10940.95 \right) \right) \times 100\%$$

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	電力工程	70,558,034	864,475,534	1,553,333,076	<p>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。</p> <p>二、道路工程含溝渠、下水道、側溝及路燈等。</p> <p>三、本會將於重劃會成立後另與事業單位研議視實際需要選擇適當路段施作共同管溝。</p> <p>四、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。</p> <p>五、貸款利息以五大銀行平均基準利率2.88%(以4.33年計)。</p>
	電信工程	37,876,500			
	自來水工程	50,027,000			
	公園工程(含滯洪池)	31,290,000			
	公園兼兒童遊戲場	33,347,200			
	綠地工程	24,993,800			
	廣場兼停車場工程	6,455,800			
	停車場工程	2,600,000			
	整地工程	376,207,200			
道路工程	231,120,000				
重劃費用	地上物拆遷補償費	489,520,000	489,520,000		
	重劃業務費(詳如附件一)	80,688,066	80,688,066		
貸款利息	118,649,476	118,649,476			

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%

$$16.97\% = (864475534 + 570208066 + 118649476) \div (30250 \times (313506.00 - 10940.95)) \times 100\%$$

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

$$57.50\% = 40.53\% + 16.97\%$$

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：於重劃會成立後提理事會研訂。

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 1,553,333,076 元。

二、財源籌措方式：

前開款項擬由土地所有權人所成立之理事會代為申請貸款。

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。

四、財務是否平衡：

預估土地所有權人平均負擔約 57.5%，重劃後領回 42.5% 土地估算，除考量部分土地交換分合以達地籍完整性，依市地重劃相關規定辦理外，土地所有權人須配回 13.324 公頃，然本區劃設可建築用地面積 17.994 公頃，扣除前述土地所有權人可配回 13.324 公頃後預估剩餘 4.67 公頃抵費地可出售，惟考量未來實際辦理重劃時土地所有權人可能增配可建築用地及原有合法建物減輕負擔、及未來抵費地出售存在之風險。在土地所有權人同意領回 42.5% 土地前提下，在財務上勉可平衡。

拾參、預定重劃工作進度表。(如附件二)

本重劃區預定工作期間，自民國 103 年 9 月 16 日至民國 108 年 1 月 15 日止。

拾肆、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。(如附件三)

拾伍、座談會會議紀錄。(如附件四)

新竹市東區高峰自辦市地重劃區重劃作業費編列標準表

項目	單位	單價(元)	計算公式	備註
一、人事費				
1. 技術員	月	50,000	$50,000 \times 56 \times 7 = 19,600,000$	每年以13個月計算
2. 技工	月	40,000	$40,000 \times 56 \times 7 = 15,680,000$	每年以13個月計算
二、業務費				
1. 郵電費	月	50,000	$50,000 \times 52 = 2,600,000$	
2. 文具紙張印刷	月	50,000	$50,000 \times 52 = 2,600,000$	
3. 加班誤餐費	月	50,000	$50,000 \times 52 = 2,600,000$	
4. 房租費	月	40,000	$40,000 \times 52 = 2,080,000$	
5. 水電費	月	20,000	$20,000 \times 52 = 1,040,000$	
6. 地政規費	式	2,500,000		
7. 其他	式	4,552,066		
三、地籍測量	式	9,336,000		
四、地籍整理	式	9,000,000		
五、重劃前後地價及地上物查估	式	6,500,000		
六、旅運費	月	50,000	$50,000 \times 52 = 2,600,000$	
合計			80,688,066	
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%。				

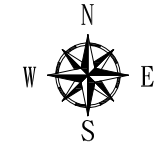
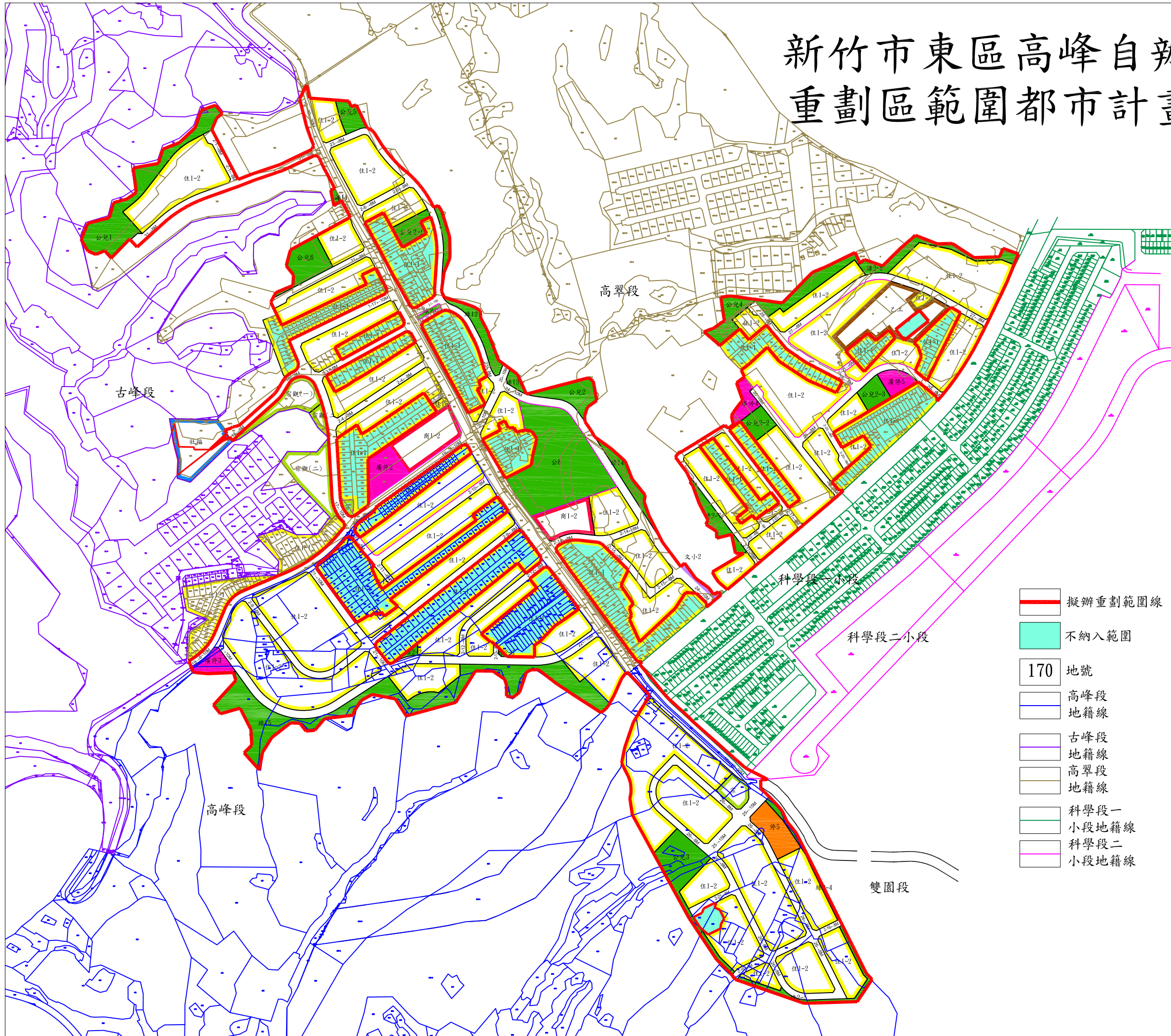
P.S. 依據台灣省地政處中華民國78年1月9日七八地二字第一〇二九號函辦理。

新竹市東區高峰自辦市地重劃區市地重劃區預定工作進度表

程序	工作項目	預定工作進度
1	重劃之發起及成立籌備會	自 103 年 9 月 16 日至 103 年 9 月 30 日
2	申請核定重劃範圍	自 103 年 10 月 3 日至 103 年 12 月 12 日
3	召開座談會	自 103 年 12 月 15 日至 103 年 12 月 21 日
4	徵求土地所有權人同意	自 103 年 9 月 30 日至 104 年 8 月 20 日
5	研訂自辦市地重劃計畫書及審核	自 103 年 12 月 22 日至 104 年 10 月 20 日
6	都市主要計畫報送內政部核定	自 104 年 11 月 1 日至 104 年 12 月 15 日
7	都市計畫核定發布實施	自 104 年 12 月 16 日至 104 年 12 月 31 日
8	申請核定重劃計畫書	自 105 年 1 月 1 日至 105 年 1 月 31 日
9	公告重劃計畫書	自 105 年 2 月 1 日至 105 年 3 月 2 日
10	研擬重劃會章程草案	自 105 年 3 月 3 日至 105 年 3 月 31 日
11	成立重劃會	自 105 年 4 月 1 日至 105 年 4 月 30 日
12	籌編經費及公告禁止移轉等事項	自 105 年 5 月 1 日至 105 年 6 月 15 日
13	現況調查及測量	自 105 年 5 月 1 日至 105 年 6 月 30 日
14	工程規劃設計及審核	自 105 年 7 月 1 日至 105 年 8 月 30 日
15	查估重劃前、後地價及審核	自 105 年 7 月 1 日至 105 年 9 月 30 日
16	查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償	自 105 年 7 月 1 日至 105 年 10 月 31 日
17	申請工程施工	自 105 年 11 月 1 日至 106 年 12 月 31 日
18	土地分配設計及計算負擔	自 105 年 11 月 1 日至 106 年 12 月 31 日
19	公告、公開閱覽重劃分配結果及其異議之處理	自 107 年 1 月 1 日至 107 年 3 月 31 日
20	工程驗收及接管	自 107 年 1 月 1 日至 107 年 3 月 31 日
21	申請地籍整理及土地登記	自 107 年 4 月 1 日至 107 年 6 月 30 日
22	辦理土地交接及清償	自 107 年 7 月 1 日至 107 年 8 月 15 日
23	申請核發重劃費用負擔證明書	自 107 年 8 月 16 日至 107 年 9 月 30 日
24	財務結算	自 107 年 10 月 1 日至 107 年 11 月 15 日
25	撰寫重劃報告	自 107 年 11 月 16 日至 107 年 12 月 15 日
26	報請解散重劃會	自 107 年 12 月 16 日至 108 年 1 月 15 日

備註：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。

新竹市東區高峰自辦市地重劃區 重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖



SCALE=1:4500

圖例

- 第一之一種住宅區
- 第一之二種住宅區
- 第一之二種商業區
- 乙種工業區
- 電信專用區
- 宗教專用區
- 宗教觀光專用區(一)
- 宗教觀光專用區(二)
- 社會福利專用區
- 公園用地
- 公園兼兒童遊樂場用地
- 綠地用地
- 學校用地
- 廣場兼停車場用地
- 停車場用地
- 道路用地

- 擬辦重劃範圍線
- 不納入範圍
- 170 地號
- 高峰段地籍線
- 古峰段地籍線
- 高翠段地籍線
- 科學段一
小段地籍線
- 科學段二
小段地籍線

新竹市東區高峰自辦市地重劃區

座談會會議記錄



- 一、開會時間：中華民國 103 年 12 月 21 日上午 10 時 記錄：賴志強
- 二、開會地點：番仔嶺餐廳（新竹市高峰路 536 巷 2 號）
- 三、出席人員：如簽到簿
- 四、主持人：新竹市東區高峰自辦市地重劃區籌備會代表人陳宏洲先生
- 五、法令依據：依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 25 條規定辦理。
- 六、會議流程：
 - (一) 主持人報告
 - (二) 新竹市東區高峰自辦市地重劃區座談會簡報
 - (三) 臨時動議：
無
 - (四) 散會
- 七、會議結論：本次會議圓滿完成，經籌備會說明重劃意旨及計畫要點，土地所有權人對開發計畫均表示贊同，並希儘快修訂重劃計畫書報請核定。
為重劃各項作業之順利執行，本會將依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法及市地重劃相關法規儘速辦理後續事宜。
- 八、散會：11 點 30 分



