

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：劉樹芳
電話：03-5216121分機331
傳真：03-5229880

受文者：本府地政處

發文日期：中華民國109年7月1日
發文字號：府地劃字第1090099531號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：無

主旨：備查貴會所送本市東區東明自辦市地重劃區重劃報告書，
復請查照。

說明：依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第19條規定辦理
兼復貴會109年6月19日（109）竹東明自辦字第010號函。

正本：新竹市東區東明自辦市地重劃區重劃會（代表人黃瑞楨）
副本：本府地政處



重劃科 收文:109/07/01



211090003567 無附件

新竹市東區東明自辦市地重劃區 重劃報告書



新竹市東區東明自辦市地重劃區重劃會
中華民國 109 年 5 月

目錄

壹、 前言	1
貳、 重劃區名稱	2
參、 重劃區面積及參加重劃人數	2
肆、 重劃經過	5
伍、 重劃負擔	14
陸、 重劃工程	14
柒、 重劃效益	16
捌、 地籍整理情形	16
玖、 抵費地處分及經費收支情形	18
壹拾、 異議情形及處理經過	19
壹拾壹、 檢討	19
附件 1、地上物拆遷補償查估成果表	21
附件 2、新竹市東區東明自辦市地重劃區工程預算總表	22
附件 3、新竹市東區東明自辦市地重劃區計算負擔總計表	23
附件 4、新竹市東區東明自辦市地重劃區財務結算收支明細表	24
附件 5、新竹市東區東明自辦市地重劃區重劃前地貌	25
附件 6、新竹市東區東明自辦市地重劃區重劃後地貌	27
附件 7、新竹市東區東明自辦市地重劃區位置圖	29
附件 8、新竹市東區東明自辦市地重劃區重劃前地籍圖	30
附件 9、新竹市東區東明自辦市地重劃區重劃後地籍圖	31
附件 10、土地使用分區略圖	32

壹、前言

市地重劃係依照都市計畫規劃內容，將一定區域內地界不整、畸零細碎或未臨接到路之土地加以重新規劃整理、交換分合，並依重劃計畫書所列各項公共設施工程興建公共設施，使成為大小適宜、形狀方整之土地，各宗土地均直接臨路且立即可供建築使用，再按原有位次分配予原土地所有權人。重劃範圍內之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園等公共設施及開發費用，則由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，故是一種有效促進土地經濟使用與健全都市發展及增進公共利益之綜合性土地改良事業。

本重劃區坐落於「變更新竹科技特定區計畫細部計畫(配合第2整體開發區塊開發)」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。

本重劃範圍內之土地所有權人僅2人，分別為台灣肥料股份有限公司及臺灣新竹農田水利會，為促進土地開發利用，同意以自辦市地重劃方式開發，較具公平性與合理性，並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。

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。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。

貳、重劃區名稱

本自辦市地重劃區係依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」之規定辦理，籌備會經新竹市政府於 96 年 5 月 4 日府地劃字第 0960045747 號函核准成立，本重劃區範圍經新竹市政府於 96 年 11 月 26 日府地劃字第 0960122887 號函核准在案，擬辦重劃範圍及重劃區名稱定名為「新竹市東區東明自辦市地重劃區」。本重劃範圍包含三區塊，其計畫範圍分述如下：

- 一、區塊一：東以新竹科技特定區計畫範圍線為界，西以公道五路為界，南以 Y-4 號道路為界(不含鐵路用地)，北以省道台一線(中華路)為界。
- 二、區塊二：東以 73 號道路為界，西以東進路為界，南以忠孝路為界，北以公道五路為界。
- 三、區塊三：位於特定公用設施區與公四公園之間，屬編號 Y-2 號道路用地之範圍。

參、重劃區面積及參加重劃人數

本重劃區申辦範圍屬新竹市政府 96 年 1 月 17 日府都計字第 09600059792 號公告發布實施「變更新竹科技特定區計畫(配合第 2 整體開發區塊開發)主要計畫」與府都計字第

09600059793 號公告發布實施「變更新竹科技特定區計畫細部計畫(配合第 2 整體開發區塊開發)」計畫範圍內，本變更計畫區係台灣肥料股份有限公司於 57 年設立之新竹廠區，為「新竹科技特定區計畫」指定之整體開發區塊編號二，因部分都市計畫管制內容不符開發實際需求，造成土地開發執行之困境，本變更細部計畫區因面積規模、立地條件、原有廠區轉型與遷廠等實際需求亦造成與部分都市計畫相關管制內容之衝突，為解決計畫執行之困難，兼顧新竹市整體都市發展之公共利益及順利推動台肥公司新竹廠區再發展與永續經營，爰報經新竹市政府 94 年 3 月 29 日府都規字第 0940026791 號函認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定辦理個案變更，並依 96 年 1 月 17 日府都計字第 09600059793 號公告發布實施「變更新竹科技特定區計畫細部計畫(配合第 2 整體開發區塊開發)」，冀望在「新竹科技特定區計畫」之推動上扮演啟動之角色，創造多贏之局面。

本重劃區屬前述變更主要計畫暨細部計畫分期分區發展計畫第一期開發計畫，重劃範圍包括指定整體開發區塊編號二內街廓編號 D3、D4、D7 及計畫道路編號 Y-2 之土地範圍，各土地使用分區與重劃所負擔之公共設施用地依重劃計畫書上所載面積詳列如下表 1：

表 1、土地使用分區面積統計表

項目		面積(m ²)	百分比(%)	備註
土地 使用分區	科技 商務區	105,680.00	84.88	街廓編號 D3、D4、D7
小計		105,680.00	84.88	
公共 設施用地	公園用地	11,240.00	9.03	公(八)
	綠地用地	4,805.00	3.86	綠(一)、 綠(二)、綠(三)
	道路用地	2,775.00	2.23	Y-2 道路
小計		18,820.00	15.12	
總計		124,500.00	100.00	

本重劃區範圍土地因地籍線與都市計畫樁位不一致，以致重劃地籍範圍與都市計畫展繪線無法重疊套合，故於 104 年 5 月 19 日、104 年 8 月 6 日召開本重劃區重劃範圍與地籍線及都市計畫樁位不一致乙案研商會議，並依研商結論更正地籍線，更正後之重劃前土地面積、筆數及所有權人總數如下所述：

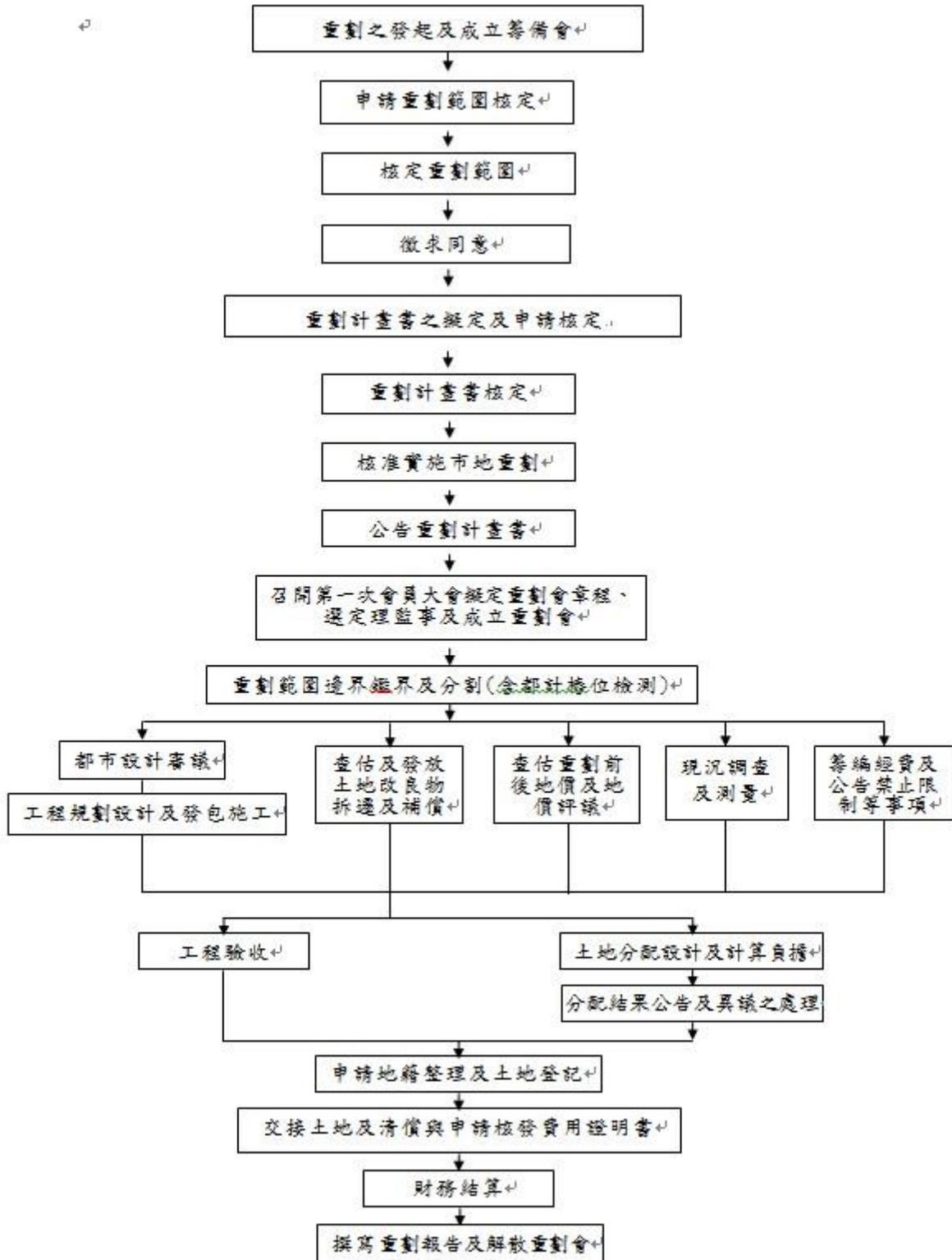
- 一、重劃地區土地面積：123,446 平方公尺
- 二、土地筆數：27 筆。
- 三、土地所有權人：共計 2 人，皆為私有土地所有權人。

表 2、土地權屬、人數及面積一覽表

項目	土地所有權人	面積 (m ²)	百分比(%)	備註
私有	台灣肥料股份有限公司	120,194.00	97.37	
	台灣新竹農田水利會	3,252.00	2.63	
公有	(無)	0.00	0.00	
總計		123,446.00	100.00	

肆、重劃經過

新竹市東區東明自辦市地重劃區办理流程



一、發起成立籌備會

本重劃案由區內土地所有權人台灣肥料股份有限公司及臺灣新竹農田水利會等 2 位共同發起，獲新竹市政府 96 年 5 月 4 日府地劃字第 0960045747 號函核准成立籌備會在案，正式展開自辦市地重劃之各項作業。

二、重劃範圍之核定

籌備會成立後依 96 年 1 月 17 日府都計字 09600059793 號發布實施之細部計畫，於 96 年 10 月 12 日檢具重劃範圍及位置示意圖及土地清冊等資料，函請新竹市政府核定重劃範圍；於 96 年 11 月 26 日獲新竹市政府府地劃字第 0960122887 號函核准在案，重劃區定名為「新竹市東區東明自辦市地重劃區」。

三、徵求土地所有權人同意

重劃範圍核定後，籌備會以書面載明重劃範圍及總面積、公共設施用地負擔項目、重劃工程項目、預計重劃平均負擔比率等相關事項，並擬具自辦市地重劃同意書，徵求本重劃範圍土地所有權人同意，本重劃區土地所有權人 2 人皆同意參加重劃。

四、重劃計畫書之擬訂、報核、公告

本重劃區經徵得區內所有土地所有權人暨重劃總面積全部同意參與重劃後，依「市地重劃實施辦法」第 14 條與「獎

勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 6 條之規定擬具重劃計畫書，並依「獎勵土地所有權人辦法」第 25 條規定，檢附相關資料函請新竹市政府核准實施自辦市地重劃。

97 年 4 月 15 日獲新竹市政府府地劃字第 0970037439 號函核准施實市地重劃，本會於 97 年 4 月 18 日以(97)竹東明自籌字第 006 號假籌備會會址(新竹市公道五路三段 188 號)、東區區公所公告處公告重劃計畫書，公告期間自 97 年 4 月 18 日起至 97 年 5 月 19 日止計 30 日，並於 97 年 4 月 21 日(97)竹東明自籌字第 007 號函知土地所有權人，完成法定公告程序，公告期間土地所有權人無異議。

五、成立重劃會

本會於 97 年 5 月 21 日上午十時三十分假新竹市公道五路三段 188 號召開第一次會員大會，會中完成審議重劃會章程並追認重劃計畫書後，即檢附第一次會員大會會議紀錄、重劃會章程及會員名冊，送請主管機關核備，並經新竹市政府 97 年 5 月 30 日府地劃字第 0970053747 號函核准成立重劃會在案。

六、禁止及限制事項

無禁止及限制事項。

七、現況測量

本重劃區之測量工作係委託專業測量公司辦理範圍內都

市計畫樁位測定及確定重劃範圍界址面積、公共設施用地面積、街廓面積等。

因本重劃區為圖解法地籍圖重測區，為配合地重劃區地籍整理與兼顧周邊都市計畫樁位系統之一致性，本會遂於 98 年 3 月 15 日以(98)竹東明自辦自第 023 號函詢新竹市政府應採用之測量方法及測量系統座標數值，新竹市政府以 99 年 3 月 18 日府地劃字第 0990026777 號函復本重劃區已完成圖解數化整合區，重劃後地籍整理應以 TWD97 座標系統數值法施測，並另編新地段辦理。本重劃區委託之專業測量公司依前述地籍整理測量規則檢送樁位測定工程成果報告書，99 年 5 月 25 日本會遂以(99)竹東明自辦字第 048 號函檢送新竹市政府審核，惟新竹市政府都市發展處刻正辦理全市計畫樁位 TWD97 系統轉換作業，為求樁位轉換成果一致性，新竹市政府於 99 年 6 月 7 日以府地劃字第 0990060607 號函復本案尚待前述作業完成後方可再行提供樁位資料辦理。

本重劃區土地於 99 年 6 月 11 日申請土地複丈，同年 6 月 24 日由新竹市地政事務所實地測量完成在案，因該所提供土地界址數值坐標資料及成果圖與新竹市政府公告之都市計畫成果圖套繪後邊界並不相符，本會於 99 年 7 月 26 日以(99)竹東明自辦字第 064 號函請新竹市政府協助召開會議釐清。新竹市政府於 99 年 8 月 26 日召開本重劃區辦理重劃作業面

臨疑義案會議，會議決議請本會依新竹市地政事務所鑑界成果及都市計畫樁位分割測量成果，以新竹市政府提供 UN 加密控制點測算 TWD97 坐標成果作為邊界，並請新竹市地政事務所協助辦理檢核。

八、重劃前後地價查估

本工作係依據平均地權條例、市地重劃辦法及不動產規則相關規定進行估計，俾作為計算公共用地負擔、費用負擔、土地交換分配及變通補償之標準。

本重劃區土地重劃前各地號價格介於 31,421~44,502 元/m²之間，平均單價為 41,460 元/m²；重劃後各街廓地價區段介於 39,203~55,684 元/m²之間，平均單價 54,248 元/m²；重劃前後查估平均地價上漲率 130.84% (54,248 元/m²÷41,460 元/m²=130.84%)，尚足反映重劃後地價上漲情形，查估成果並經 98 年 12 月 7 日新竹市地價及標準地價評議委員會 98 年第 2 次會議評定通過在案。

九、地上物之拆遷補償及工程

- (一)、重劃計畫書公告後即派員積極實地測量、調查、計算、造冊，地上物拆遷補償查估清冊經 98 年 8 月 25 日本會第六次會員大會提案通過，新竹市政府 98 年 9 月 4 日府地劃字第 0980097307 號函准予備查在案，並於 98 年 9 月 11 日至同年 10 月 12 日公告地上物補償查估清冊，98

年 9 月 18 日(98)竹東明自辦自第 065 號函通知土地改良物所有權人前開公告事項。

(二)、公告期間異議案件共 1 案，為地上物所有權人陳○基 98 年 9 月 27 日來函陳情補查估住宅屋頂上之太陽能熱水器及住宅進出橋樑，本會 98 年 10 月 1 日派員到場查估，並與陳情人協商查估金額且達成共識，98 年 10 月 7 日本會以(98)竹東明自辦字第 067 號函檢送陳情標的查估補償清冊，請陳情人確認並於公告期限內完成拆除作業。

(三)、本重劃區地上物拆遷補償查估共計 5 件，金額共計 217,376,728 元整；實際領取地上物拆遷補償費者亦為 5 件，金額共計 217,376,728 元整。

十、重劃工程

重劃工程預算書圖獲新竹市政府 98 年 10 月 21 日府地劃字第 0980115996 號函核定在案；重劃工程於 99 年 1 月 14 日以(99)竹東明自辦字第 004 號函向新竹市政府報請正式開工，工程期間並定時申報工程進度，並於 100 年 1 月 31 日以(100)竹東明自辦字第 003 號函檢附工程保固保證金，本重劃區之「D3、D7 街廓整地及隆恩圳改道工程」、「Y-2 道路新建工程」及「D4 街廓整地及公八綠地景觀工程」分別於 100 年 3 月 8 日及同年 6 月 24 日獲市府同意接管在案。

十一、計算負擔及分配設計

本重劃區之計算負擔總計表經新竹市政府 105 年 3 月 8 日府地劃字第 1050046033 號函准予核定，平均負擔比率 20.33%，據以辦理重劃區土地分配。

十二、重劃土地分配成果公告及異議處理

本重劃區重劃後之分配結果經本會第十八次會員大會提案通過，並經新竹市政府 105 年 9 月 14 日府地劃字第 1050139842 號函同意備查在案。依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 34 條規定，本會自 105 年 9 月 26 日起至同年 10 月 26 日止於新竹市政府地政處(新竹市中正路 120 號)、新竹市東區區公所(新竹市民族路 40 號)及本會會址(新竹市東區公道五路三段 188 號)公告 30 日完畢，公告期間無異議及陳情案件。

十三、地籍整理及地價換算

本會於 99 年 5 月 24 日以(99)竹東明自辦字第 045 號函送地籍測量實施計畫予新竹市政府辦理新編地段地號作業，經 99 年 9 月 28 日研商會議決議新編地段命名為「台肥段」；新竹市政府 99 年 10 月 11 日以府地劃字第 0990112569 號函呈報增編「台肥段」乙案予內政部，並經該部 99 年 10 月 18 日台內地自第 0990207691 號函備查在案。

本重劃區土地分配完成法定程序後，105 年 11 月 10 日本

會以(105)竹東明自辦字第 015 號函檢附測量成果清冊、重劃前後土地分配清冊、重劃後土地分配圖、重劃前後地號圖、重劃後宗地申報地價換算表、重劃後宗地原規定地價或前次移轉申報現值換算表、重劃前後建號與地號對照清冊、截止記載登記清冊、土地登記申請書、土地複丈申請書資料，請新竹市政府協助辦理地籍檢測、測量及土地登記等相關事宜；105 年 11 月 18 日新竹市政府函送相關資料請新竹市地政事務所依規定辦理地籍測量及土地登記，並於同年 12 月 21 日辦竣土地登記事宜。

十四、核發重劃負擔總費用證明書

本重劃區完成土地登記後，於 106 年 1 月 16 日以(106)竹東明自辦字第 001 號函檢附重劃負擔總費用證明書請新竹市政府准予用印，106 年 1 月 20 日獲新竹市政府府地劃字第 1060020052 號函核發前述費用證明書，本會遂於 106 年 1 月 26 日以(106)竹東明自辦字第 006 號函送予土地所有權人據以抵扣土地增值稅之使用。

十五、重劃土地交接

本會依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 40 條、「新竹市政府受理自辦市地重劃作業要點」第 15 條規定，以 106 年 1 月 11 日(106)竹東明自辦字第 002 號、(106)竹東明自辦字第 003 號、(106)竹東明自辦字第 004 號函通知新竹市政

府工務處、新竹市政府城市行銷處、台灣肥料股份有限公司，於 106 年 1 月 24 日上午 10 時辦理重劃區公共設施用地及私有土地交接現勘，現場點交土地完竣。

十六、抵費地處理

本會於 101 年 12 月 6 日召開第十二次會員大會臨時動議提案由台肥公司以重劃後評議地價優先向重劃會承購抵費地，並經會員臺灣新竹農田水利會同意在案。本會於 106 年 5 月 5 日以(106)竹東明自辦字第 014 號函文檢送抵費地出售清冊請新竹市政府備查，並經新竹市政府 109 年 1 月 15 日府地劃字第 1090017245 號函備查在案，抵費地價購款共計 384,036,515 元。

十七、財務結算

本會於 106 年 5 月 18 日以(106)竹東明自辦字第 017 號函文檢送財務結算報告請新竹市政府備查，後依新竹市政府 106 年 6 月 20 日府地劃字第 1060089889 號函修正財務結算報告，106 年 8 月 10 日以(106)竹東明自辦字第 020 號函送報告請新竹市政府核備，於 108 年 9 月 11 日獲新竹市政府府地劃字第 1080141604 號函核備在案，本會自 108 年 9 月 23 日起至同年 9 月 27 日止於新竹市東區區公所(新竹市民族路 40 號)、新竹市東區光復里里辦公處(新竹市忠孝路 145 號)、新竹市東區前溪里里辦公處(新竹市溪埔路 255 巷 35 號)公告 5 日，並以(108)

竹東明自辦字第 006 號函文通知本會全體會員，公告期間無異議及陳情案件。

伍、重劃負擔

一、本重劃區土地總面積 123,510.98 平方公尺，重劃後分配情形

(各類面積按宗地之面積加總) 如下：

(一)土地所有權人分回土地面積：96,472.22 平方公尺。

(二)公共設施用地面積：18,964.32 平方公尺。

(三)抵費地面積：8,074.44 平方公尺。

二、土地所有權人之負擔比率如下：

(一)、公共設施用地負擔：15.31%。

(二)、費用負擔：5.02%。

(三)、平均負擔比率：20.33%。

陸、重劃工程

本重劃區工程範圍包括：公八公園、綠(一)、綠(二)、綠(三)及 Y-2 道路，施作項目包含整地、排水、照明及景觀等工程。為進行道路工程設計。

本會於 97 年 9 月 10 日邀集自來水、電力、電信及瓦斯等公用管線單位召開協調會議，俾進行規劃設計。景觀工程設計部分依「擬定新竹科技特定區計畫細部計畫都市設計準則第二條第二項第五款」規定，提送「公(八)、綠(一)、綠(二)、綠(三)、綠(四)、綠(五)都市設計審議報告書」予 98 年 4 月 29 日第 78

次新竹市政府都市設計及土地開發使用許可審議委員會審議通過在案。

98年7月16日為確認公共設施用地範圍以(98)竹東明自辦自第041號函請新竹市政府協助辦理鑑界事宜，以釐清重劃工程施作範圍。於工程預算書圖審查期間，新竹市政府工務處請本會將新竹市權屬之東明段970-3地號納入本重劃工程範圍，俾利邊溝及管線銜接，該地號位於Y-2計畫道路與公道五路交接處，98年9月10日本會以(98)竹東明自辦自第061號函請新竹市政府協助辦理土地鑑界。

本重劃區工程預算書圖經97年11月28日召開之第四次會員大會全體會員決議通過，經多次修正送核，於98年10月21日獲新竹市政府府地劃字第0980115996號函核定。99年1月27日為配合現地高程及避免台鐵東工處「內灣支線鐵路工程」之圍牆損壞，須變更隆恩圳渠道結構尺寸，本會於99年1月8日以(98)竹東明自辦字第002號函詢臺灣省新竹農田水利會，並獲該會99年1月22日竹農水管字第0990000420號合同意在案；變更之工程預算書圖經99年2月14日第七次會員大會全體會員無異議通過，並於99年4月19日獲新竹市政府府地劃字第0990038471號函核定在案。

本重劃區工程於99年1月14日以(99)竹東明自辦字第004號函報於同年1月15日正式開工，重劃工程施作期間依相關法規規定檢附工程進度送請新竹市政府備查。本重劃區「D3、D7

街廓整地及隆恩圳改道工程」、「Y-2 道路新建工程」及「D4 街廓整地及公八綠地景觀工程」，分別於 100 年 3 月 8 日及 100 年 6 月 24 日獲新竹市政府府地劃字第 1000024826 號函、府地劃字第 1000071651 號函同意接管在案。

本重劃區工程總預算金額為 86,264,754 元整，各項費用明細詳附件 2。

柒、重劃效益

- 一、本區辦理重劃後增加可開發建築用地面積約 104,546.66 平方公尺，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；且重劃後土地地價上漲，政府將因而有效增加稅收。
- 四、本區辦理重劃後將可無償取得公共設施用地約 18,899.34 平方公尺，可節省政府徵購公共設施用地費用約 4.74 億元及建設經費 0.84 億元，總計約 5.58 億元。

捌、地籍整理情形

本重劃區於 99 年 5 月 24 日函送地籍測量實施計畫予新竹

市政府辦理新編地段地號作業，99 年 9 月 28 日研商會議決議新編地段命名為「台肥段」，並經內政部 99 年 10 月 18 日台內地自第 0990207691 號函備查在案。

本會依 99 年 8 月 26 日本重劃區辦理重劃作業面臨疑義案會議結論辦理地籍整理作業，於 103 年 12 月 19 日以(103)竹東明自辦字第 011 號函送重劃後地籍測量成果圖冊及土地登記清冊等文件請新竹市政府函轉新竹市地政事務所辦理登記作業，新竹市政府 104 年 5 月 21 日以府地劃字第 10400818511 號函復本會前述文件與地籍測量成果不符，並於同年 5 月 14 日、8 月 6 日召開本重劃區重劃範圍與地籍線及都市計畫樁位不一致乙案研商會議，會議決議更正地籍線及土地面積，並經土地所有權人台灣肥料股份有限公司 104 年 10 月 8 日肥資產字第 1040000842 號函、臺灣新竹農田水利會 104 年 10 月 16 日竹農水財字第 1040300197 號函同意在案，本會於同年 10 月 19 日以(104)竹東明字 009 號函復新竹市地政事務所同意更正地籍線及土地面積。

104 年 12 月 7 日本會檢送重劃後地籍測量成果請新竹市政府協助檢測，105 年 1 月 8 日新竹市地政事務所以新地測字 1050000097 號函復因本重劃區範圍與地籍圖範圍面積仍因坐標小數點位數筆生面積相異，請本會依該所管理之地籍圖及面積辦理重劃範圍規劃。本會遂於 105 年 1 月 29 日以(105)竹東明自

辦字第 001 號函復重劃後街廓面積圖及地籍測量成果圖，請新竹市地政事務所再次查核，新竹市地政事務所於 105 年 2 月 16 日新地測字第 1050001184 號函復本會依該所登記面積為準辦理，本會據以辦理地籍整理及土地登記相關事宜。

本會於 105 年 11 月 10 日以(105)竹東明自辦字第 015 號函檢附測量成果清冊、重劃前後土地分配清冊、土地登記申請書等資料，請新竹市政府協助辦理地籍檢測、測量及土地登記等相關事宜；105 年 11 月 18 日新竹市政府函送相關資料請新竹市地政事務所依規定辦理地籍測量及土地登記，並於同年 12 月 21 日辦竣土地登記事宜。

玖、抵費地處分及經費收支情形

本重劃區抵費地由台肥公司以 384,036,515 元價購，完成處分抵費地後，即進行財務結算，本區經費收支情形如下：

一、支出部分

- (一)、重劃工程費用：86,264,754 元。
- (二)、重劃作業費用：23,032,773 元。
- (三)、地上物補償費：217,376,728 元。
- (四)、貸款利息：9,457,220 元
- (五)、差額地價補償：111,681,283 元。

二、收入部分

- (一)、差額地價收入：208,044,601 元。

(二)、抵費地出售收入：384,036,515 元

三、收支相抵後之盈餘為 144,268,358 元。

四、本會於 108 年 9 月 19 日以(108)竹東明自辦字第 005 號公告本重劃區之財務結算明細，前項盈餘依 101 年 12 月 6 日第十二次會員大會議決按土地所有權面積比例發還原土地所有權人。

壹拾、異議情形及處理經過

重劃期間無異議處理情形。

壹拾壹、檢討

本重劃區土地面積 10 餘公頃、所有權人僅 2 人，產權相對單純，重劃會於重劃前及重劃過程中皆與土地所有權人詳盡溝通，因此諸多決議事項皆能有所共識，期能儘速完成重劃作業。

惟自 97 年 5 月 30 日成立重劃會迄今逾十載，始完成配地、財務結算等作業，究其部分原因為都市計畫樁位坐標轉換以致本重區地籍線邊界無法套合，原樁位測定成果為 TWD67 坐標系統，並已完成逕為分割與登記，99 年適逢新竹市政府辦理坐標轉換及圖解數化整合區作業，係使用 TWD97 坐標系統並以數值法施測，經 99 年 8 月 26 日召開討論會議研商，決議由重劃會依據鑑界成果及市府提供之 UN 加密控制點測算 TWD97 坐標成果作為邊界，據以作為更正面積及費用負擔總計表等作業之依據。

本會依前述決議製作地籍測量成果圖冊與土地登記清冊，

於 103 年 12 月 19 日請新竹市政府函轉新竹市地政事務所辦理登記作業，因成果與地籍線不符，於 104 年 5 月 14 日、8 月 6 日召開本重劃區重劃範圍與地籍線及都市計畫樁位不一致乙案研商會議，會議決議更正地籍線及土地面積，並經相關土地所有權人同意在案，本會最終於 105 年 12 月 21 日辦竣土地登記事宜。

本會於重劃會成立後，適逢都市計畫樁位 TWD97 坐標系統轉換以致與地籍成果不符，屬不可抗力之因素；為儘速完成重劃作業，本會積極釐清重劃邊界、實測面積等問題，除函請新竹市政府協助，亦親洽相關單位溝通確認，過程中除待新竹市政府都市發展處完成轉換作業提供樁位資料，並由新竹市政府召開協調會，最終以更正地籍線及土地面積，才據以辦理後續相關重劃作業，共歷經 7 年方完成土地登記。往後如遇都市計畫樁位坐標系統轉換等問題，建議應先向都市計畫與地政單位確認，必要時邀集相關單位共同研商以得解決方案，並先將地籍測量成果送地政單位確認，避免地籍測量成果製作、計算重劃總負擔、製作土地登記清冊文件等作業重工，俾加速重劃進度推展。

附件 1、地上物拆遷補償查估成果表

序號	所有權人姓名	補償費(元)	自動拆除獎勵金(元)	其他(元)	合計(元)	說明
1	台肥	138,429,547	67,527,323	2,076,772	208,033,642	附屬雜項建物、農林作物補償費
2	臺灣新竹 農田 水利會			1,485,846	1,485,846	附屬雜項建物
3	陳○蘭	2,353,720	835,012	255,008	3,443,740	人口搬遷費、附屬雜項建物、遷移補助費、農林作物補償費
4	陳○基	2,773,074	1,109,938	500,974	4,383,986	人口搬遷費、附屬雜項建物、農林作物補償費、遷移補助費、禽畜補償遷移費
5	陳○基			29,514	29,514	依 98 年 9 月 27 日陳情函補查估之其他補償費
	合計	143,556,341	69,472,273	4,318,600	217,376,728	

附件 2、新竹市東區東明自辦市地重劃區工程預算總表

項 目		金額(元)
工 程 費 用	一、工程費	
	1.整地工程	19,859,256
	2.道路工程	3,509,000
	3.排水工程	2,220,000
	4.污水工程	1,430,900
	5.照明工程	711,523
	6.雜項工程	4,523,900
	7.景觀工程	27,707,785
	8.寬頻管道費	1,699,925
	9.施工環境保護執行計畫	1,099,550
	11.環保清潔費	63,000
	12.安全衛生管理費	126,000
	13.工程品質管理費	188,000
	14.包商利潤	4,393,000
	15.營業稅	3,138,000
	16.綜合保險	94,000
	小計	70,763,839
	二、空氣污染防治費	188,000
	三、工程規劃、設計、監造費	3,452,000
	四、公用事業 管線費用	
1.自來水管線工程費	1,485,750	
2.電力管線工程費	815,165	
3.瓦斯管線工程費	7,060,000	
小計	9,360,915	
五、配合相關單位施作工程	2,500,000	
合計	86,264,754	

附件 3、新竹市東區東明自辦市地重劃區計算負擔總計表

新竹市東區東明自辦市地重劃區計算負擔總計表

重劃前情形	重劃區實測面積		123,510.98 平方公尺		
	一、	1.私有土地面積		123,446.00 平方公尺	
		2.公有土地面積		0.00 平方公尺	
		3.未登記土地面積		64.98 平方公尺	
		4.實測誤差面積		0.00 平方公尺	
	二、	原公有道路溝渠河川及未登記等土地抵充面積		64.98 平方公尺	
		1.已登記土地面積		0.00 平方公尺	
		2.未登記土地面積		64.98 平方公尺	
	三、	重劃區土地所有權人數		2 人	
		1.私有		2 人	
		2.公有		0 人	
	四、	私有土地所有權人申請(同意)辦理重劃情形	人數：2人	100	%
			面積：123,446.00平方公尺	100.00	%
五、	評定之重劃前平均地價及總地價	總地價	5,118,110,109	元	
		每平方公尺地價	41,460	元	
各項負擔情形	公共設施用地扣除原公有道路溝渠河川及未登記土地等抵充土地後共同負擔總面積				
	1.臨街地特別負擔×(1-C)		0.00 平方公尺		
	2.一般負擔		18,899.34 平方公尺		
	七、費用負擔總額		336,131,475 元		

重劃後情形	八、	評定之重劃後平均地價及總地價	總地價	5,671,497,124 元	
			每平方公尺地價	54,248 元	
	九、	重劃後可分配土地面積		104,546.66 平方公尺	
		重劃後每平方公尺平均地價上漲率		1.308441872	
	十、	公共設施用地一般負擔係數		0.11700790	
		$\frac{18899.34 \times 41460}{54248 \times (123510.98 - 64.98)} = 0.11700790$			
		費用負擔係數		0.05926732	
	十一、	$\frac{336,131,475}{54248 \times (123510.98 - (18899.34 + 64.98))} = 0.05926732$			
		平均負擔比率		20.33%	
	十二、	1.公共設施用地負擔		15.31%	
		2.費用負擔		5.02%	
	備註	1.公共設施用地負擔比率			
$18899.34 / (123510.98 - 64.98) \times 100\% = 15.31\%$					
備註	2.費用負擔比率				
	$336,131,475 / (54248 \times (123510.98 - 64.98)) = 5.02\%$				



附件 4、新竹市東區東明自辦市地重劃區財務結算收支明細表

新竹市東區東明自辦市地重劃區財務結算收支明細表



重 劃 會 收 入			重 劃 會 支 出		
項目	金額 (元)	備註	項目	金額 (元)	備註
一、差額地價收入	208,044,601		一、重劃工程費	86,264,754	
二、未出售抵費地	384,036,515		二、重劃業務費	23,032,773	
			三、地上物補償費	217,376,728	
			四、貸款利息	9,457,220	
			五、差額地價補償費	111,681,283	
小計	592,081,116		小計	447,812,758	
盈餘	144,268,358 元				
說明	本重劃區盈餘款經第十二次會員大會決議 (✓) 1. 按比率發還原土地所有權人 () 2. 增加重劃區內建設。				

附件 5、新竹市東區東明自辦市地重劃區重劃前地貌



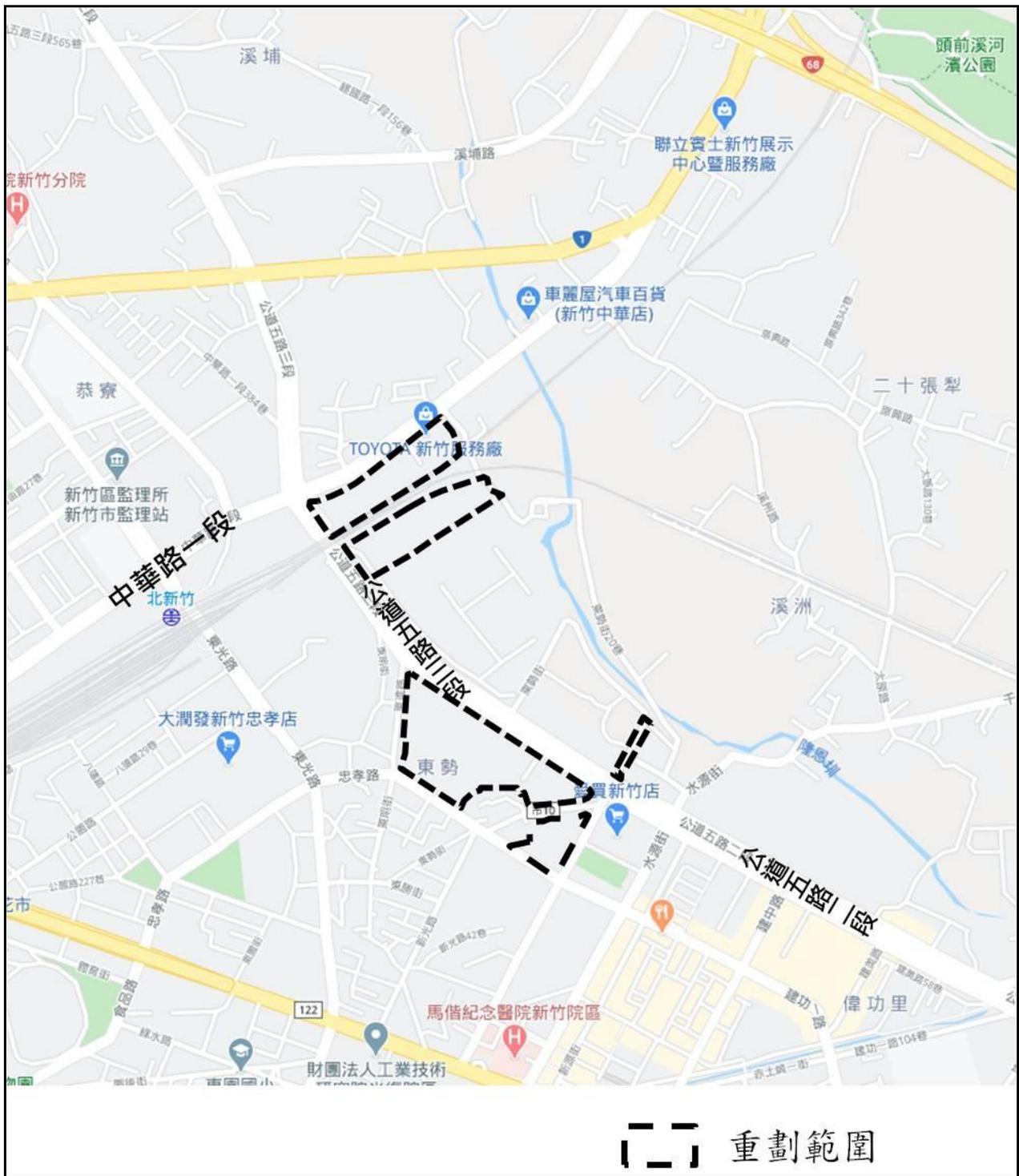


附件 6、新竹市東區東明自辦市地重劃區重劃後地貌

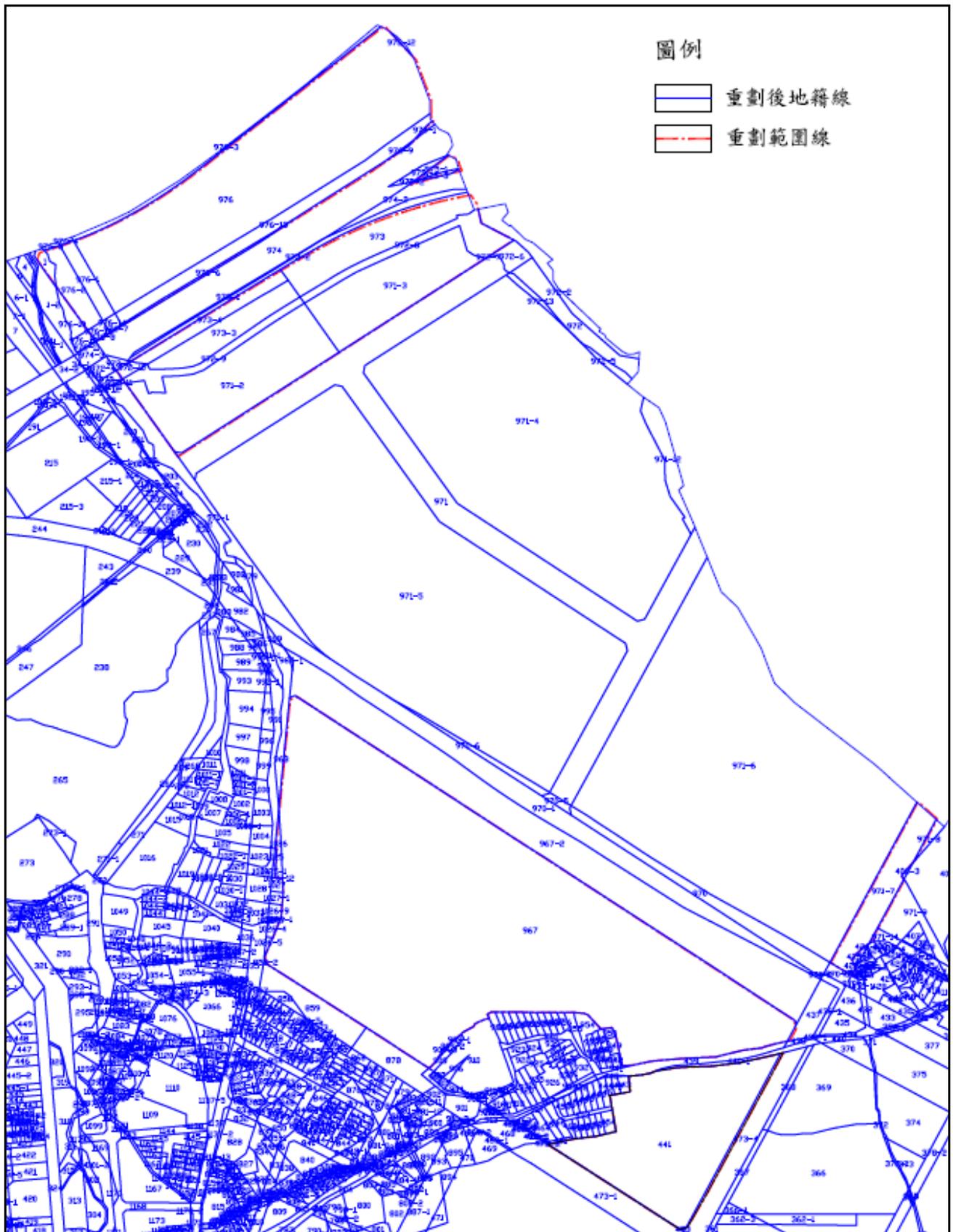




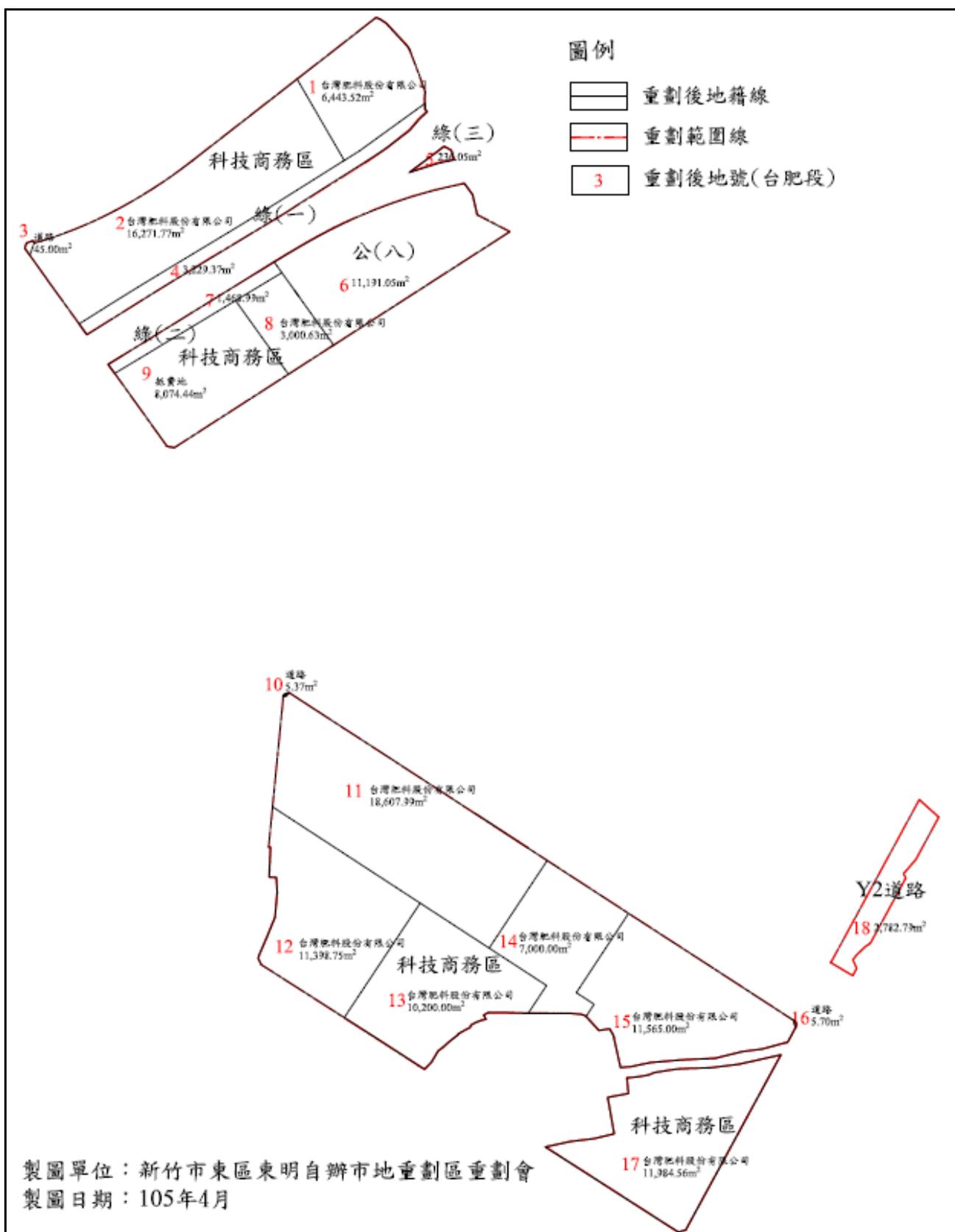
附件 7、新竹市東區東明自辦市地重劃區位置圖



附件 8、新竹市東區東明自辦市地重劃區重劃前地籍圖



附件 9、新竹市東區東明自辦市地重劃區重劃後地籍圖



附件 10、土地使用分區略圖

