

新竹市公共設施專案通盤檢討-科園變44市地重劃案

土地所有權人座談會

主辦單位： 新竹市政府地政處

中華民國 115 年 6 月 12 日

簡報 大綱

壹、辦理緣由

貳、辦理依據

參、重劃位置及範圍

肆、都市計畫

伍、重劃作業

陸、重劃優惠及效益

壹、辦理緣由

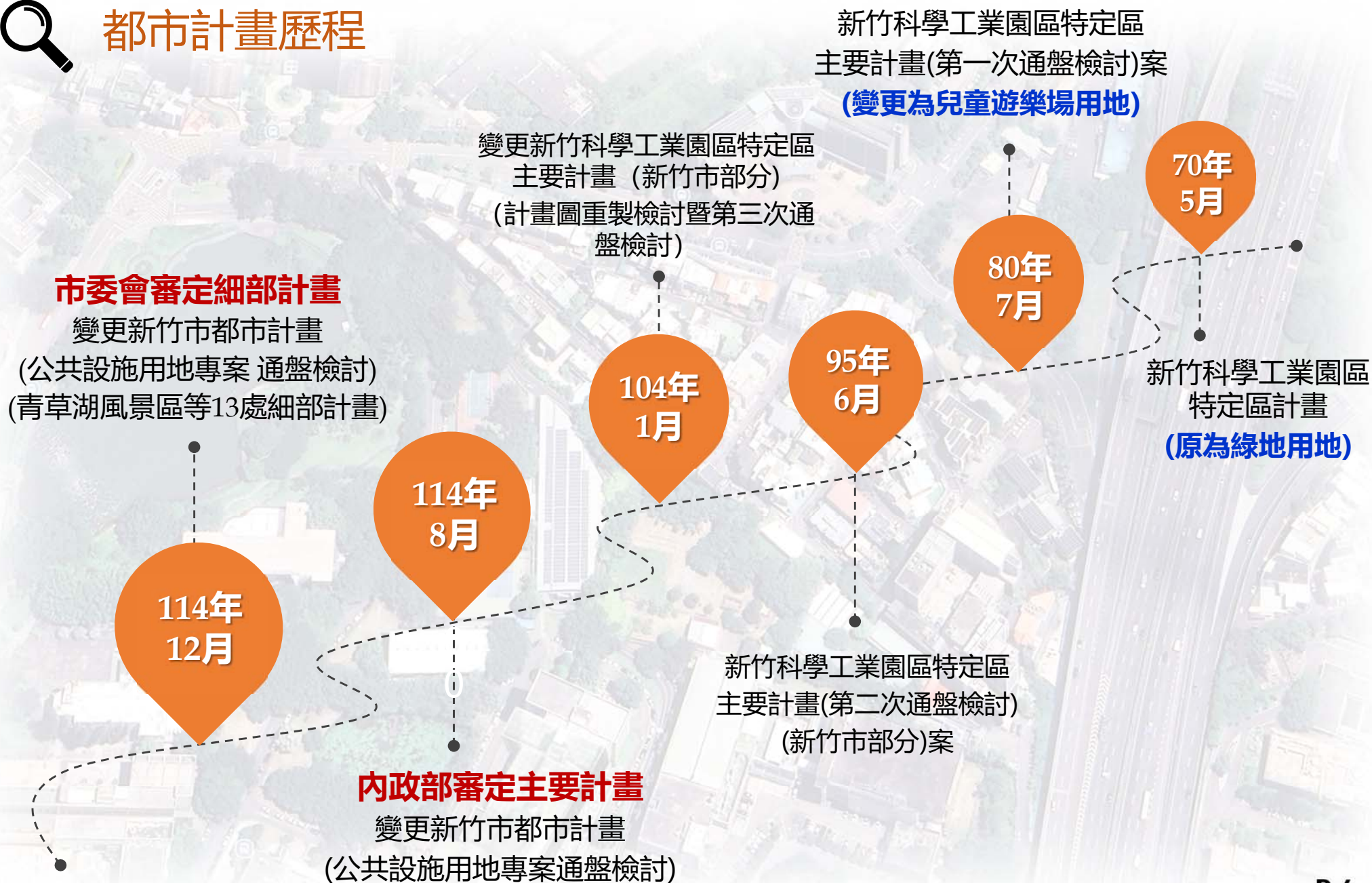
- 依循內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，由市府啟動「變更新竹市都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」來檢視並釋出長期未徵收、無開闢需求的土地，以加速土地活化利用，保障市民居住及財產權。
- 本區於民國80年即劃設為兒童遊樂場用地，因迄今未開闢且經主管機關表示已無使用需求，爰進行都市計畫分區變更與檢討；另基於考量後續配地及指定建築線需求，將周邊未取得現況已使用之細部計畫道路用地及部分住宅區一併納入，採公辦市地重劃方式辦理整體開發。



壹、辦理緣由



都市計畫歷程



貳、辦理依據

- ✓ 平均地權條例第56條第1項第2款：「舊都市地區為公共安全、公共衛生、公共交通或促進土地合理使用之需要者。」
- ✓ 市地重劃實施辦法第14條第1項：「重劃地區選定後，主管機關應舉辦座談會，並擬具市地重劃計畫書，報請上級主管機關核定。」
- ✓ 114年8月26日內政部都市計畫委員會第1085次會議審定「變更新竹市都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案
- ✓ 114年12月10日新竹市都市計畫委員會第294次會議審定「變更新竹市都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）（青草湖風景區等13處細部計畫）」案



參、重劃位置及範圍



重劃範圍坐落

位於本市東區大學段部分土地，土地筆數約48筆。



重劃範圍四至

東：以中山高速公路為界

西：以陽明交通大學為界

南：以陽明交通大學為界

北：以大學路81巷3弄為界

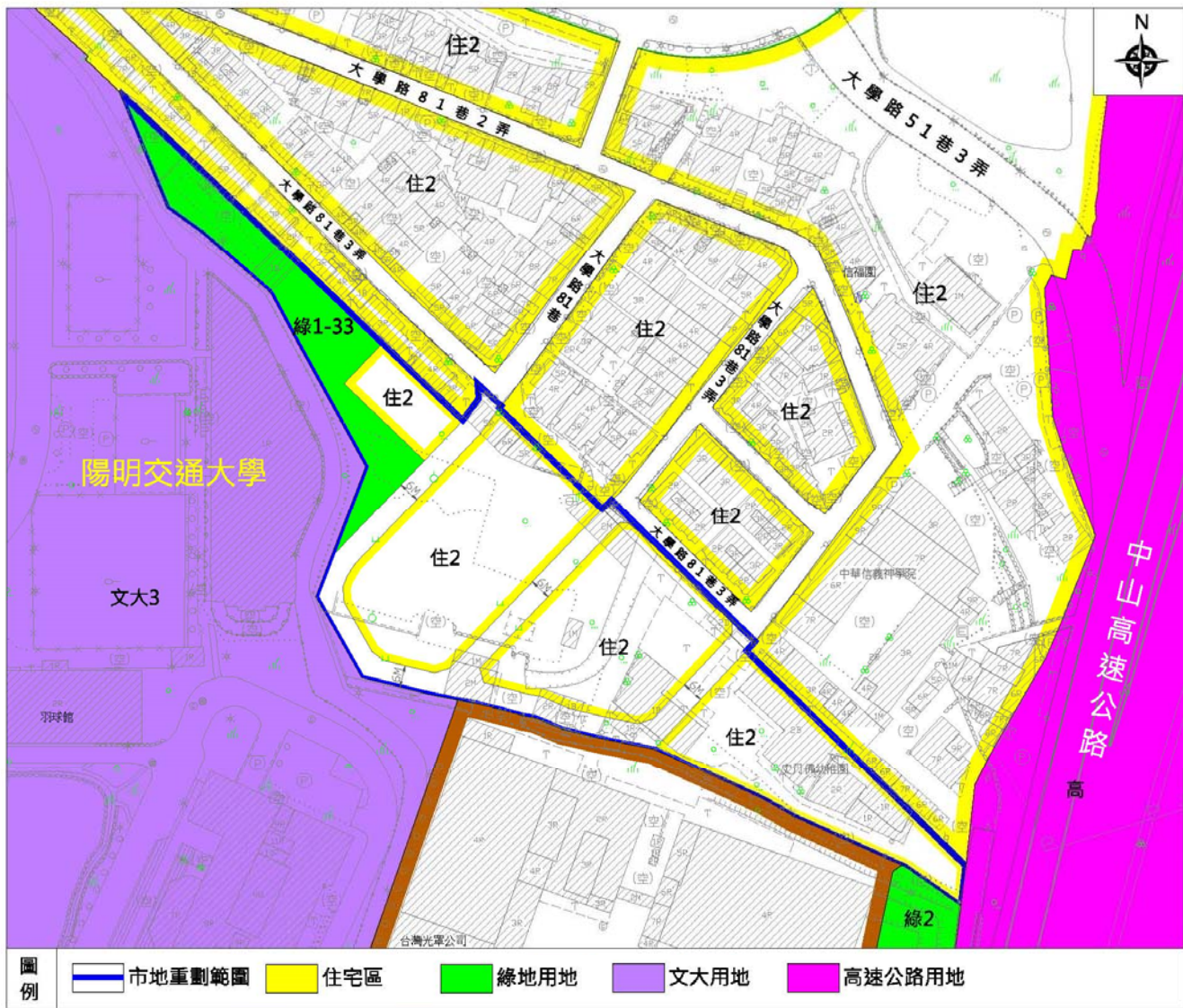
總面積：1.03 公頃



肆、都市計畫



土地使用計畫及強度



項 目		面積(公頃)	比例(%)
土地 使用 分區	第二種 住宅區	0.70	67.96%
	小計	0.70	67.96%
公共 設施 用地	綠地用地	0.16	15.53%
	道路用地	0.17	16.51%
	小計	0.33	32.04%
總面積		1.03	100.00%

項 目	建蔽率(%)	容積率(%)
第二種住宅區	60	200

※實際面積仍應以都市計畫發布實施後實地測量分割面積為準。

伍、重劃作業



公共設施負擔比率 【依平均地權條例§60規定】

本案公共設施用地負擔項目及面積計有：

項 目	面積(公頃)
綠地用地	0.16
道路用地	0.17
小 計	0.33

公共設施用地負擔總面積(0.33公頃) - 未登錄土地面積 - 公有土地抵充面積

重劃區總面積(1.03公頃) - 未登錄土地面積 - 公有土地抵充面積

公共設施用地負擔平均負擔比率：31.79%

註：實際以內政部核定之重劃計畫書內容為準



伍、重劃作業



預估本案土地所有權人費用負擔 【依市地重劃實施辦法§21規定】

項 目		金額(萬元)
公共工程費用	整地工程、道路工程、雨汙水下水道工程、管線工程、其他（假設、雜項工程、規劃、設計、監造及工程管理等）	8,006
重劃費用	地上物補償費	9,920
	重劃作業費	540
貸款利息(以年利率2.5%，計息4年)		827
合計		19,293

工程費用總額 + 重劃費用 + 貸款利息總額

重劃後平均地價 × (重劃區總面積 - 未登錄土地面積 - 公有土地抵充面積)

費用負擔平均負擔比率 ÷ 12.21%



註：未來應以經內政部核定之重劃計畫書及新竹市政府公告之負擔總計表內容為準

伍、重劃作業



重劃平均負擔比率



- 實際面積應按本市地價評議委員會所評定的重劃前後地價，並依據市地重劃實施辦法規定的計算公式計算為準。
- 重劃後個人的土地分配比例會因為分回土地的重劃前後地價、區位及臨路條件不同而略有高低。
- 未來應以內政部核定之重劃計畫書及新竹市政府公告之計算負擔總計表內容為準。

伍、重劃作業



作業流程(節略)



伍、重劃作業



建物、農林作物認定標準

依「新竹市辦理公共工程拆遷補償自治條例」及「新竹市辦理徵收土地農林作物、水產物畜禽類補償及遷移費查估基準」等相關規定辦理。

補償項目		補償標準	
		補償費或救濟金	自動搬遷獎勵金
建築改良物	合法建物	100%	主要結構體重建價格 × 50%
	無合法證明文件之建物	70%	
人口遷移費		依上開自治條例附表一	
附屬雜項建造物		依上開自治條例附表三、四	
農作改良物、水產養殖物及禽畜產		農作改良物、水產養殖物、畜禽補償遷移費標準表	

伍、重劃作業



建築物主結構補償範例：2層樓加強磚造邊戶

	1F加強磚造/邊戶		2F加強磚造/邊戶	
A 外牆	一般磁磚	中	一般磁磚	中
B 內牆	油漆	下	油漆	下
C 天花板	油漆	下	油漆	下
D 地板	磨石子	中	磨石子	中
E 門窗	鋁門窗	中	鋁門窗	中
F 附帶設備	一般衛生器材	中	一般衛生器材	中
備註	4中2下		4中2下	

15m

<1>1F
<2>2F

4.5m



算 式		單 價(元/m ²)			單 項 補 償 費	
1	加強磚造1F 15*4.5= 67.5m ²	依本市辦理公共工程拆遷 補償自治條例規定計算	物價指數 調整幅度 122.78%	= 17,780*122.78%	67.5*21,830=	1,473,525
2	加強磚造2F 15*4.5= 67.5m ²			= 17,780*122.78%	67.5*21,830=	1,473,525
合計					=	2,947,050

若為合法

補償費
2,947,050元

+

自動搬遷獎勵金
1,473,525元

=

4,420,575元

無法提出
證明文件

救濟金
2,062,935元

+

自動搬遷獎勵金
1,031,468元

=

3,094,403元

設有戶籍

+

人口遷移費(依每戶人口數)
120,000 ~ 280,000元

其他雜項構造物(例如圍牆、雨棚、水塔等項目)，依拆遷補償自治條例附表三、四查估補償

伍、重劃作業



生產設備搬遷及營業損失認定標準

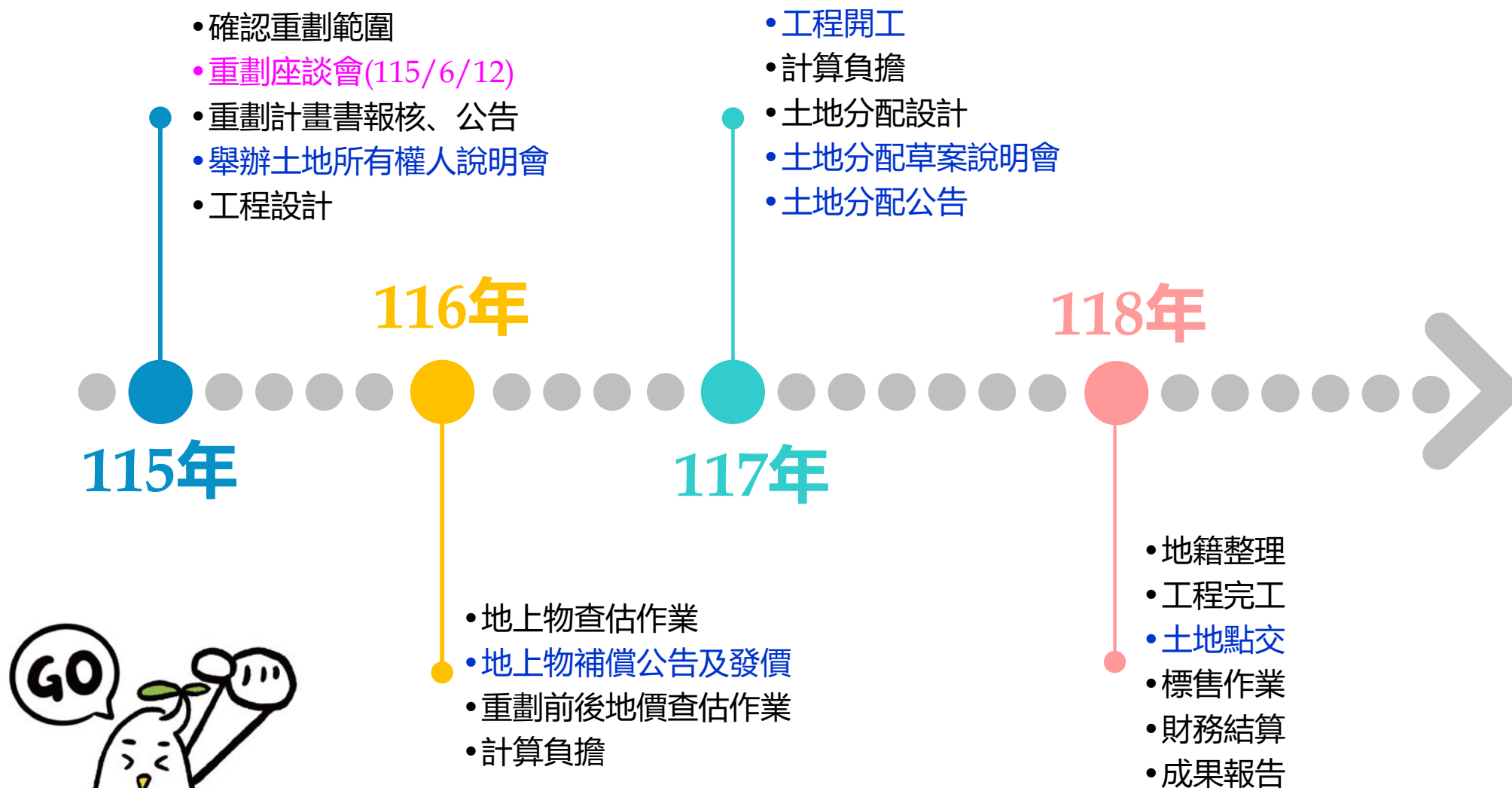
依「新竹市辦理公共工程拆遷補償自治條例」及「土地及土地改良物徵收營業損失補償基準」等相關規定辦理。

補償項目		補償標準
生產 設備 搬遷	合法建築物並完成相關登記	依「新竹市辦理公共工程拆遷補償自治條例」 附表五、七、八
營業 損失 補助	合法營業用建物全部或部分拆除致停止營業或營業規模縮小者，其營業損失	依「土地及土地改良物徵收營業損失補償基準」 辦理計算補償

伍、重劃作業



預定辦理期程



註：辦理期程依實際進度滾動式調整。

陸、重劃優惠及效益



- 重劃區內土地於辦理期間致無法耕作或不能為原來之使用而無收益者，其地價稅或田賦全免。
- 辦理完成後，自完成之日起其地價稅減半徵收2年。
- 重劃後第一次移轉時，土地所有權人可先行抵扣土地漲價總數額，再減徵百分之四十的土地增值稅。

其他事項

『新竹市公共設施專案通盤檢討-科園變44市地重劃案』 土地所有權人意願調查表



意願調查



填寫參與本案
重劃意願

填寫土地所有
權人基本資料

歸戶號：

為統計土地所有權人參與本重劃案之意願，請您協助填列本調查表並於115年6月26日前以回郵信封寄回本府地政處重劃科（新竹市中正路120號），或於土地所有權人座談會時繳回。

- 一、重劃區範圍總面積：1.03公頃。（目前為概估面積，實際面積應以都市計畫發布為準）
- 二、公共設施用地共同負擔之項目、面積及比率：
 - （一）公共設施用地共同負擔項目：綠地、道路。
 - （二）公共設施用地負擔面積：0.33公頃。
 - （三）公共設施用地負擔比率：31.79%。
- 三、舉辦重劃工程項目：包括道路、綠地、雨污水等排水工程、公共管線工程（電力、電信及自來水等）等公共設施之規劃設計費、施工費、整地費、材料費、工程管理費等相關費用。
- 四、重劃經費及負擔比率：
 - （一）重劃工程費：約新台幣 8,006 萬元。
 - （二）重劃費用：約新台幣 1億460 萬元。
 - （三）貸款利息：約新台幣 827 萬元。
 - （四）費用負擔比率：12.21%。
- 五、預估重劃平均負擔比率：44.00%，按受益比例以未建築土地折價抵付。

（註：上開資料實際情形以重劃計畫書公告為準。）

六、請問您是否同意參加「新竹市公共設施專案通盤檢討-科園變44市地重劃案」，並依平均地權條例第60條及市地重劃實施辦法第21條等規定計算負擔分配土地？（請勾選）

- 同意，我同意參加「新竹市公共設施專案通盤檢討-科園變44市地重劃案」。
- 不同意，理由：_____

七、土地所有權人基本資料：（供身分確認及調查結果分析使用，絕不外洩，請放心填寫）

姓名：_____ 身分證字號：_____ 聯絡電話：_____

通訊住址：_____

（為確保您的權益，請填上聯絡電話與通訊住址，若您對本問卷及市地重劃作業有任何疑問，惠請與本府地政處重劃科聯繫，聯絡電話：(03)5216121分機327）

◇土地所有權人範圍內土地基本資料詳如下表所示

鄉鎮市區	地段	地號	謄本面積(m ²)	持分	備註



意見陳述或詢問相關問題

- 聯絡單位：新竹市政府地政處
- 聯絡電話：03-5216121/分機327 張小姐
- 聯絡地址：新竹市中正路120號



戶籍資料異動或通訊住址異動

土地所有權人之戶籍地址或通訊地址有異動變更者，請[填寫資料異動表](#)並於座談會[現場繳交](#)本府工作人員或郵寄至本處，以利日後辦理各項作業時通知之依據。



新竹市公共設施專案通盤檢討-科園變44市地重劃區網站

115年6月12日正式上線。





簡報結束
謝謝聆聽

