

新竹市中油油庫市地重劃案

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 114 年 5 月 2 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

- 推動**公道五路產業廊帶2.0升級計畫**，加速提供產業腹地，兼考量建功國小及高中擴校需求，**112年2月**啟動中油油庫周邊土地都市計畫變更程序，規劃以**公辦市地重劃**辦理整體開發
- 重劃後將乙種工業區及機關用地，變更為科技商務區、學校、公兒、社宅及道路用地



宜居永續



產業創新

新竹好學



壹、辦理緣由

召開**13次**大型會議 及20餘次工作會議

112.2.14

秘書長邀集各單位召開中油油庫市地重劃範圍研商會議

112.7.18

公展說明會

112.10.25

市都委會審議

112.12.13

市都委會第1次專案小組

112.12.20

市都委會第2次專案小組

112.6.30-7.29

都市計畫公展

113.1.25

市都委會審議通過

113.2.22

報內政部審議

113.4.26

內政部都委會第1次專案小組

113.10.8

內政部都委會第2次專案小組

114.1.21

內政部審議修正後通過
(主要計畫)

114.3.5

補辦公展說明會

114.4.23

市都委會審定
(細部計畫)

114.2.8-3.19

補辦公展

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7條第2項：「都市計畫指定整體開發之地區，其以市地重劃方式開發者，應以都市計畫指定整體開發地區為重劃地區範圍…。」
- ✓ 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。」



參、重劃位置及範圍

☑ 重劃區位於新竹市東區東明段、光復段及隆恩段部分土地。



第1區:

①中油油庫

北至隆恩圳
西至水源街
南至公道五路二段
東至東美路91巷

第2區:

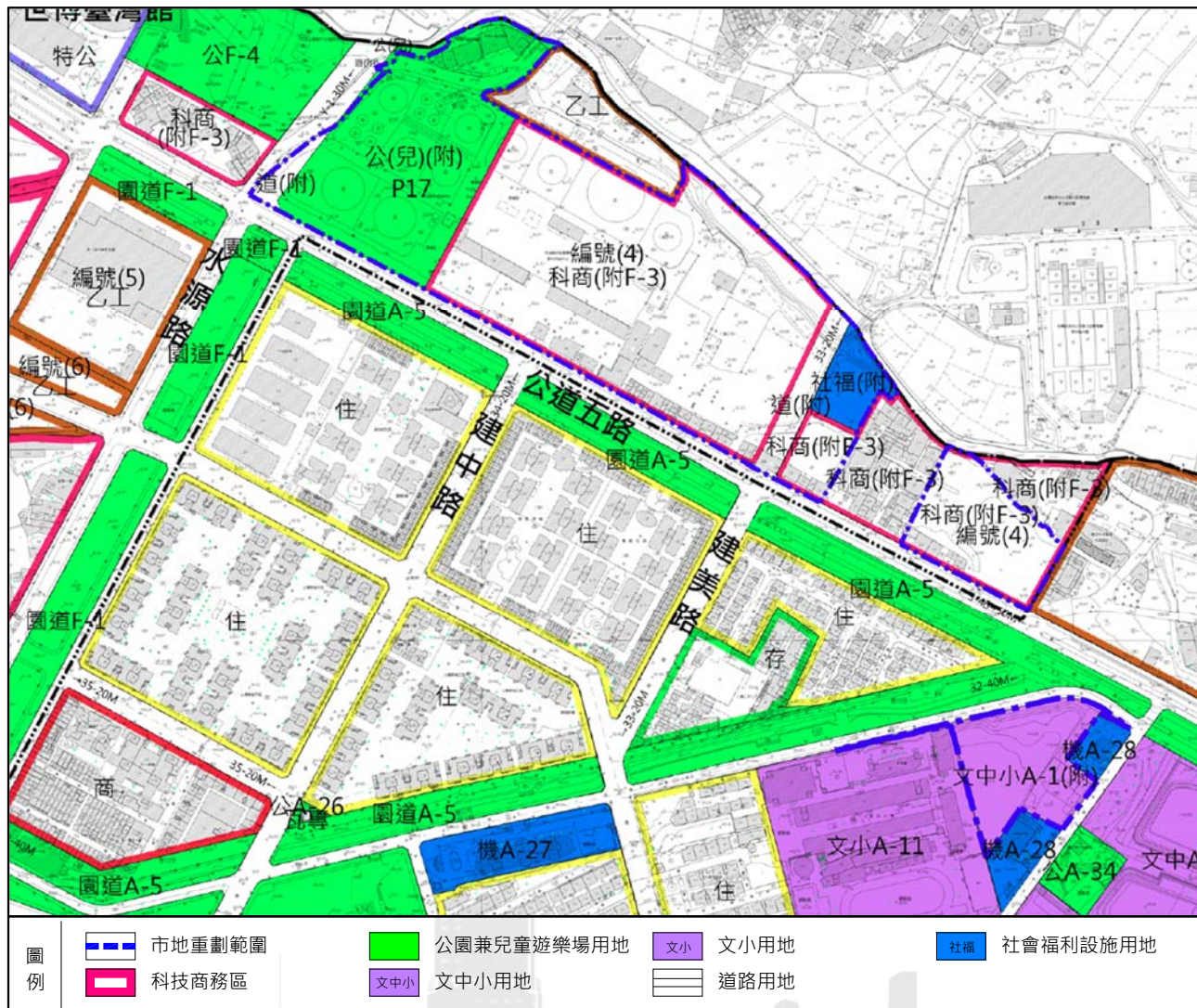
②建功國小東側

北至公道五路二段
西至建功國小
南至建功國小
東至建新路

總面積: 11.38公頃

肆、都市計畫

🔍 土地使用計畫



※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。

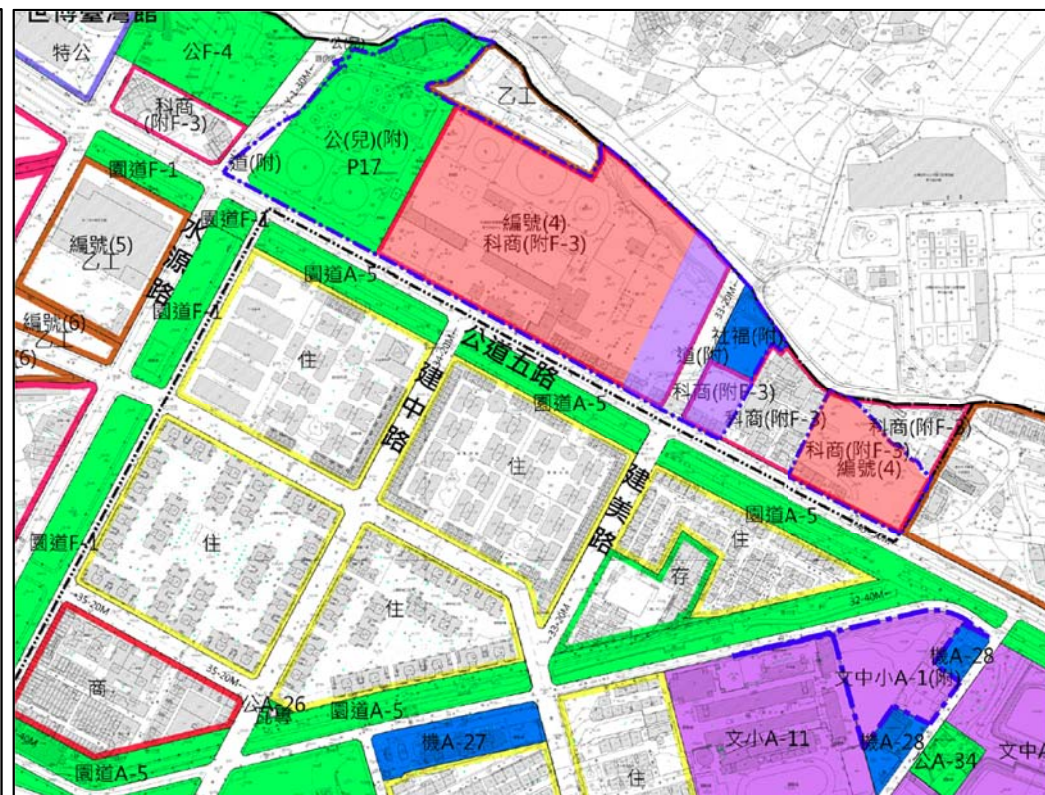
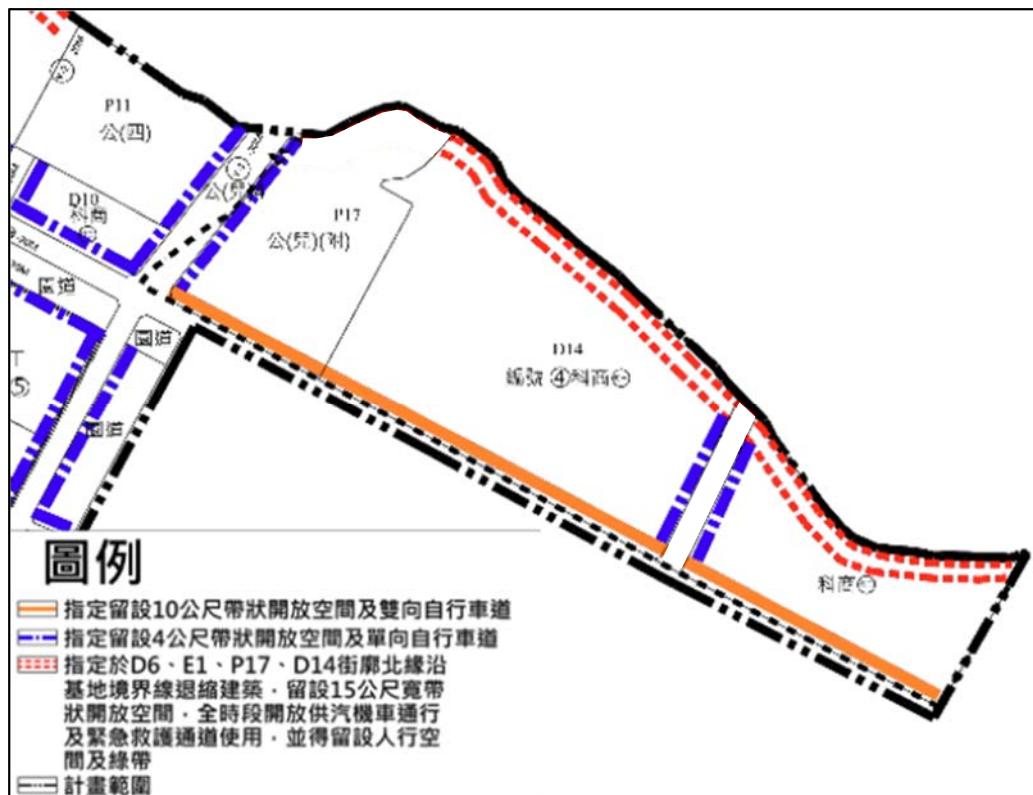
項目		面積 (公頃)	比例 (%)
土地使用分區	科技商務區 (附F-3)	6.87	60.37%
非共同負擔之公共設施用地	社會福利設施用地	0.34	2.99%
公共設施用地	道路用地	0.43	3.78%
	公園兼兒童遊樂場用地	2.67	23.46%
	文中小用地	1.06	9.31%
	文小用地	0.01	0.09%
	小計	4.17	36.64%
合計		11.38	100.00%

🔍 土地使用分區管制

項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)
科技商務區(附F-3)	65	210

肆、都市計畫

🔍 退縮建築及最小開發規模限制



位置	退縮規定
臨公道五路二段	留設10公尺帶狀開發空間及雙向自行車道
臨20M-75計畫道路(建美路沿伸)	留設4公尺帶狀開放空間及單向自行車道
臨隆恩圳	留設15公尺帶狀開放空間，供汽機車及緊急救護通道使用，並留設人行空間及綠帶

位置	最小開發規模限制
建築基地臨接公道五路	基地最小開發規模應達3,000 平方公尺以上、寬度不得小於25公尺
20M-75 計畫道路兩側基地(含鄰接公道五路之路角地)	不受上開限制，另依市地重劃實施辦法第30條規定訂定最小分配面積標準，報請市地重劃委員會審議

伍、市地重劃作業

🔍 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)
道路用地	0.43
公園兼兒童遊樂場用地	2.67
文中小用地	1.06
文小用地	0.01
小計	4.17

公共設施用地負擔總面積(4.17公頃) - 未登錄土地面積 - 公有土地抵充面積

重劃區總面積(11.38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：34.33%

註：實際以內政部核定之重劃計畫書內容為準

伍、市地重劃作業

🔍 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、公園景觀工程、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）	64,866
重劃費用	地上物補償費	66,341
	重劃作業費	3,414
貸款利息(參考五大行庫平均基準利率以年利率3.265%・計息5年)		17,290
合計		151,911

工程費用總額 + 重劃費用 + 貸款利息總額

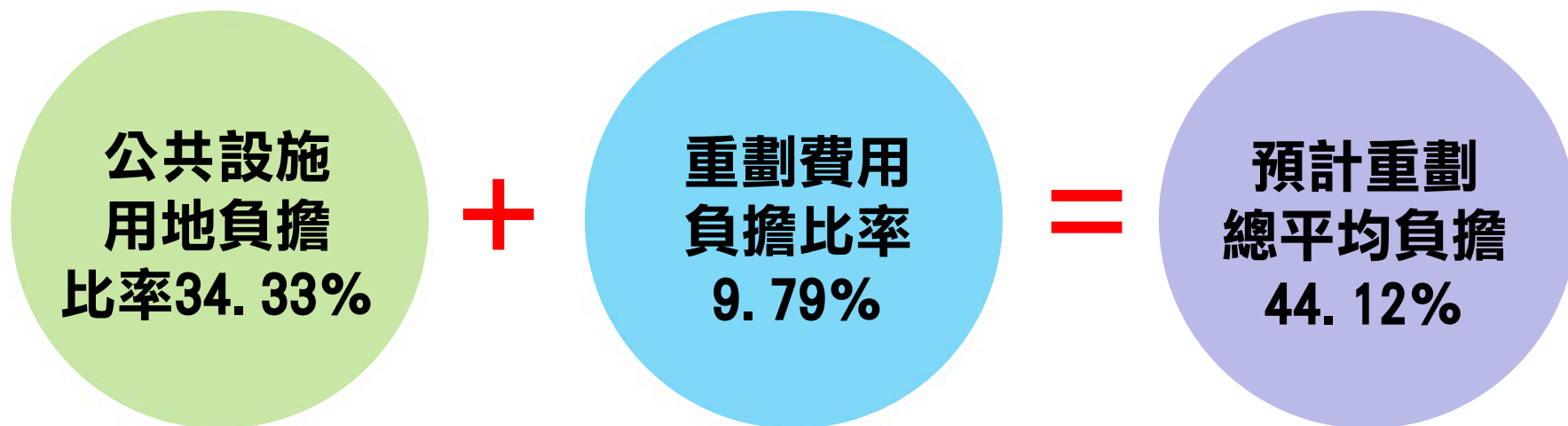
重劃後平均地價×(重劃區總面積 - 未登錄土地面積 - 公有土地抵充面積)

費用負擔平均負擔比率 ÷ 9.79%

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、市地重劃作業

🔍 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、市地重劃作業

🔍 作業流程(節略)：



伍、市地重劃作業

🔍 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、市地重劃作業

🔍 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/m²)			單項補償費		
1	加強磚造1F	15*4.5=	67.5m²	依本市辦理公共工程拆遷補償自治條例規定計算	=	17,780	67.5*17,780=	1,200,150	
2	加強磚造2F	15*4.5=	67.5m²		=	17,780	67.5*17,780=	1,200,150	
合計								=	2,400,300

若為合法

補償費
2,400,300元

+

自動搬遷獎勵金
1,200,150元

=

3,600,450元

無法提出
證明文件

救濟金
1,440,180元

+

自動搬遷獎勵金
720,090元

=

2,160,270元

若設有戶籍

+

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、市地重劃作業

🔍 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、市地重劃作業

🔍 預定辦理期程

- 確認範圍
- 重劃座談會
- 重劃計畫書報核、公告
- 舉辦土地所有權人說明會
- 地上物查估作業
- 重劃前後地價查估
- 工程規劃設計

115~117年

- 標售作業
- 財務結算
- 成果報告

114年

118年

- 重劃前後地價查估
- 計算負擔
- 土地分配設計
- 工程施工
- 土地分配草案說明會
- 土地分配公告
- 地籍整理
- 土地交接

註：實際期程仍應以辦理當時為準。



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。

注意事項

意願調查



填寫參與本案
意願

填寫土地所有
權人基本資料

新竹市中油油庫市地重劃土地所有權人意願調查表

鄉戶號：

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114年5月9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：11.38公頃。
- 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：公園兼兒童遊樂場、廣場、道路。
 - （二）公共設施用地負擔面積：4.17公頃。
 - （三）公共設施用地負擔比率：34.33%。
- 三、舉辦重劃工程項目：包括道路、公園兼兒童遊樂場、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6億4,866萬元。
 - （二）重劃費用：約新台幣6億9,755萬元。
 - （三）貸款利息：約新台幣1億7,290萬元。
 - （四）費用負擔比率：9.79%。
- 五、重劃平均負擔比率：44.12%，按受益比例以未建築土地折價抵付。
- 六、請問您是否同意參加「新竹市中油油庫市地重劃案」，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「新竹市中油油庫市地重劃案」。
 - ☐ 不同意，理由：_____
 - ☐ 沒意見。
- 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，決不外洩，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331）

◆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	應承面積(m ²)	持分	備註

注意事項

✓ 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331

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府，以利日後辦理各項作業時通知之依據。



本案專區網頁



簡報結束 謝謝聆聽