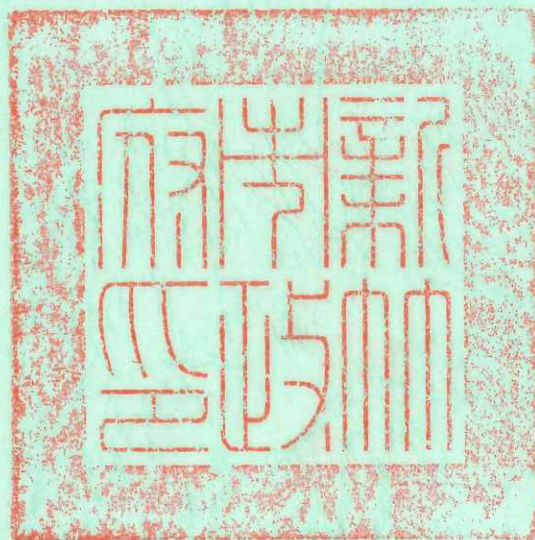


新竹市中油油庫市地重劃案

重劃計畫書



新竹市政府

中華民國 114 年 11 月

目 錄

一、重劃地區及範圍.....	1
二、法律依據.....	2
三、辦理重劃原因及預期效益.....	3
四、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數	11
五、土地所有權人同意重劃情形	12
六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積	13
七、土地總面積.....	13
八、預估公共設施用地負擔.....	14
九、預估費用負擔.....	14
十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計	16
十一、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則	16
十二、財務計畫.....	16
十三、預定重劃工作進度表.....	17
十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖	17
十五、附件.....	18

一、重劃地區及範圍

本重劃區係依市地重劃實施辦法第 7 條規定，以都市計畫指定整體開發地區為重劃地區範圍。坐落新竹市東區，範圍包含東明段、光復段及隆恩段之部分土地，總面積約 113,800 平方公尺，範圍四至如下：

(一) 第一開發區(原乙種工業區)：

- 1、北至：隆恩圳為界。
- 2、東至：東美路 91 巷為界。
- 3、西側：以水源街為界。
- 4、南側：以公道五路為界。

(二) 第二開發區(原機 A-28)：

- 1、北側：以公道五路為界。
- 2、東側：以建新路為界。
- 3、西側：以建功一路 104 巷為界。
- 4、南側：以建功國小為界。



重劃區範圍示意圖

二、法律依據

- (一) 依據平均地權條例第 56 條第 1 項第 2 款。
- (二) 新竹市政府 114 年 11 月 3 日府都規字第 11401787741 號公告發布實施「變更新竹市都市計畫（原新竹科技特定區計畫保留案第 4 案暨配合竹科 X 計畫）」、「變更新竹市都市計畫（新竹科技特定區細部計畫）（保留案第 4 案暨配合竹科 X 計畫）」及「變更新竹市都市計畫（新竹（含香山）（東側地區）細部計畫（配合竹科 X 計畫）」(如附件一)
- (三) 內政部都市計畫委員會 114 年 1 月 21 日第 1071 次會議審議通過「變更新竹市都市計畫（原新竹科技特定區計畫保留案第 4 案暨配合竹科 X 計畫）」。新竹市都市計畫委員會 114 年 4 月 23 日第 292 次會議審議通過「變更新竹市都市計畫（新竹科技特定區細部計畫）（保留案第 4 案暨配合竹科 X 計畫）」及「變更新竹市都市計畫（新竹（含香山）（東側地區）細部計畫（配合竹科 X 計畫）」(如附件二)。
- (四) 本重劃區經新竹市環境保護局 114 年 2 月 3 日竹市環綜字第 1140001590 號函查告，本案重劃工程階段暫無需實施環境影響評估，惟後續申請各項開發許可時，倘屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」中應實施環境影響評估之開發行為，仍應依環境影響評估法及其相關規定辦理(如附件三)。
- (五) 本重劃區依新竹市政府 114 年 1 月 23 日府產生字第 1140025001 號函復，經農業部農村發展及水土保持署行動水保服務網查詢結果，本重劃區非屬公告在案之山坡地範圍，且無「水土保持法」第 12 條規定之情形，免擬具水土保持計畫，檢附函文影本及查詢資料 1 份(如附件四)。

- (六) 本重劃區經新竹市文化局 114 年 1 月 22 日竹市文資字第 1140000554 號函復，本案區內尚無文資法第 3 條所稱之文化資產，惟範圍內之中油油槽 S-1 及崗哨於 107 年經文資委員依文資法第 14 及 15 條現勘後決議予以列冊追蹤，目前尚未具文資身分，檢附公文影本 1 份(如附件五)。
- (七) 本重劃區依新竹市政府 114 年 1 月 23 日府產生字第 1140025001 號函查告，本案基地範圍內無本市受保護樹木及綠資源，檢附公文影本 1 份(如附件六)。
- (八) 本重劃區內部分土地屬活動斷層地質敏感區，另依經濟部 105 年 4 月 13 日經地字第 10504601550 號令本重劃工程並無地質法第 3 條第 7 款及第 8 條所稱之土地開發行為，檢附經濟部令影本及中央地質調查所地質敏感區線上查詢系統查詢結果(如附件七)。

三、辦理重劃原因及預期效益

(一) 都市計畫沿革

為符合 82 年行政院核定「新竹科學城發展計畫」之地位指認，並支持高科技產業持續在新竹生根，同時達成都市更新與都市再發展，本府配合東勢工業區轉型為高科技商務產業發展腹地，實現都市更新再發展之目標，規劃以同時引入商務辦公、高科技產品交易展示及交通轉運機能之方式，重新改變新竹市都市發展之格局，制定「新竹科技特定區計畫」。該計畫依內政部都市計畫委員會第 521 次會議決議內容規定：「…2.由乙種工業區調整為其他使用分區之指定整體開發區，所應回饋及捐地部分，應參照部頒『都市計畫工業區檢討變更審議規範』規定，由土地所有權人與新竹市政府簽訂協議書納入計畫書規定，以確保雙方權利義務關係。」，由於本案未於科技特定區計畫核定前由土地所有權人與本府簽訂協議書，納入都市計畫書規定，故依內政部都市計

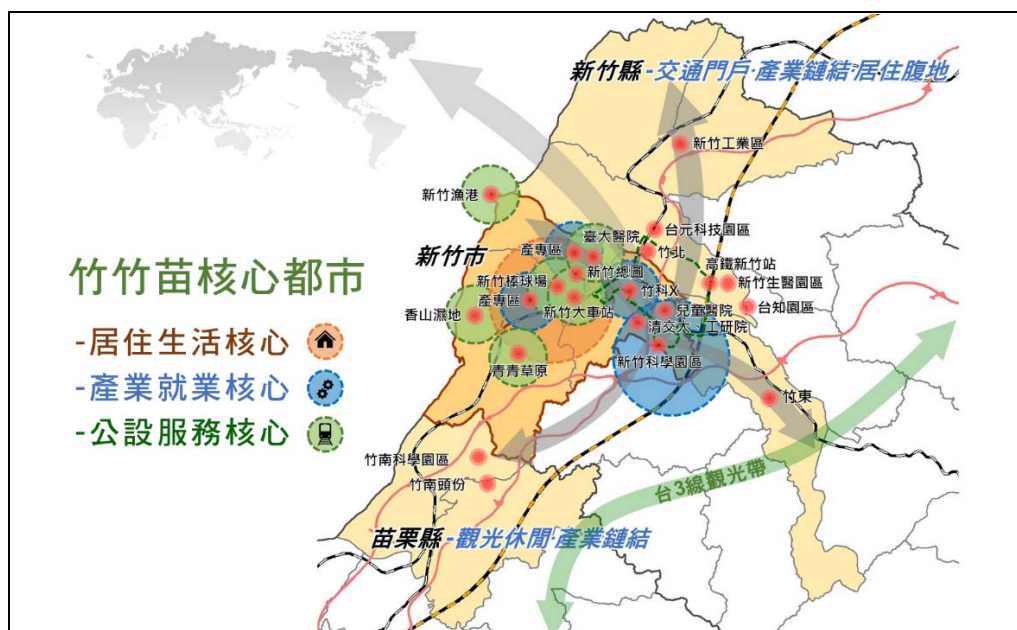
畫委員會第 521 次會議決議暫予保留，並劃設為保留案第 4 案，並於 93 年 8 月發布實施都市計畫。

為因應近年全球產業發展趨勢，打造科技廊帶整體策略，以滿足新竹科學園區產業發展需求及支援產業發展所需各種土地使用機能，並解決預期因人口增加而導致校地不足之問題，本府遂於 112 年 2 月啟動中油油庫周邊土地都市計畫變更程序，並採公辦市地重劃方式辦理整體開發。

案經內政部都市計畫委員會 114 年 1 月 21 日第 1071 次會議審議通過主要計畫，本府續依會議決議於 114 年 2 月 18 日至 3 月 19 日就變更內容超出原公開展覽範圍部分補辦公開展覽，公開展覽期間計有 1 件人民陳情案件，惟與本變更案無直接關係，故無需再提內政部都市計畫委員會審議，114 年 4 月 23 日經本市都市計畫委員會第 292 次會議審定細部計畫。

（二）國土計畫：

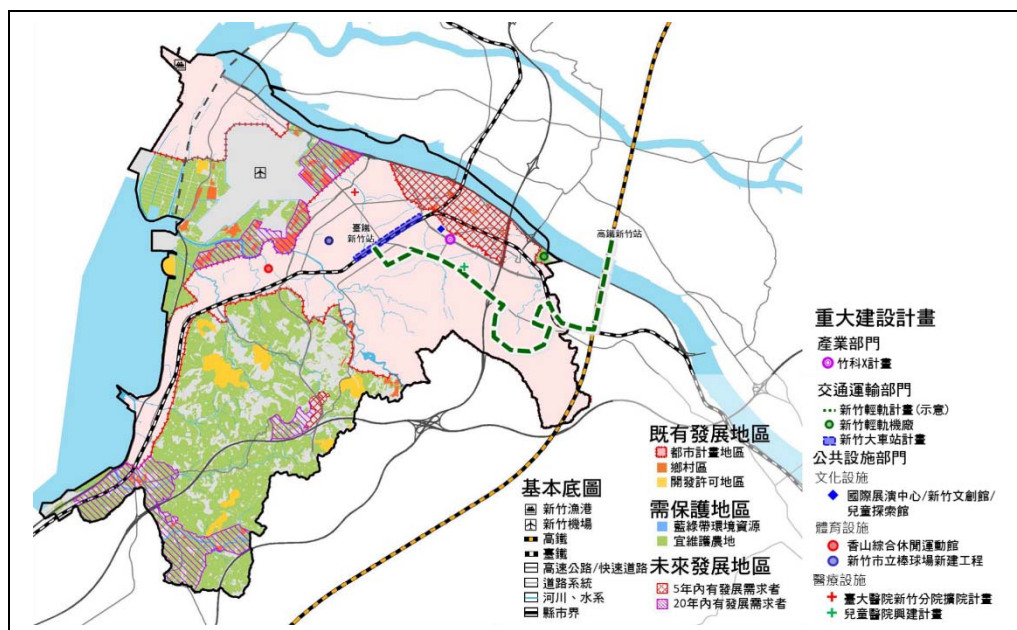
新竹市國土計畫於 110 年 4 月 26 日公告發布實施，根據本市定位及整體發展願景，新竹市為竹竹苗地區三級產業及新竹科學園區等重要產業園區聚集的核心，扮演「竹竹苗核心都市」之定位機能。在此基礎上，除維持本市之競爭力外，亦依整體發展願景，包括「核心城市」、「智慧城市」、「田園城市」、「友善城市」、「美學城市」等五大發展目標，逐步厚實新竹市的適居性，領航區域之永續發展。



新竹市區域定位示意圖

資料來源：新竹市國土計畫

在新竹市國土功能分區（草案）中，本重劃區全區位於「城鄉發展地區第1類」。依國土計畫指導之空間發展策略，本案配合都市發展程度，透過市地重劃，建構合理的土地使用配置，完善都市基礎建設，提供未來產業發展必要的生活腹地，有助於地方產業之發展及提供就業機會，強化都市多元機能，作為支援產業發展之重要基礎，開發情形契合國土計畫中之城鄉發展地區定位。



新竹市整體空間發展構想示意圖

(三) 重劃區辦理原因及特殊情形：

1、推動公道五路產業廊帶 2.0 升級計畫

過去 30 餘年新竹科學園區的發展，使得新竹地區成為國內外矚目之高科技產業重鎮，科學園區的蓬勃發展除促進高科技產業用地需求的持續增加外，亦帶動相關上中下游產業之發展，形成完整的產業鏈，新竹市沿公道五路廊帶，因鄰近科學園區及其外溢影響範圍，近年來科技廠辦群聚已形成科技創新產業廊帶。隨著科學園區的持續成長、產業轉型及全球化的趨勢，廠商設廠用地需求殷切，而其衍生之相關商務及生活服務設施用地仍顯不足。

為因應全球產業發展趨勢，打造有利投資環境，輔佐科學園區擴張發展，本府 112 年提出「公道五路產業廊帶 2.0 升級計畫」，透過都市計畫變更程序並以公辦市地重劃辦理整體開發，將中油油庫周邊土地活化變更為科技商務區、公園兼兒童遊樂場用地、社會福利設施用地、文中小用地及道路用地，加速釋出科技產業腹地，並完善公共設施。

未來結合竹科 X 軟體園區、藝文高地及台肥科商園區等周邊資源，並規劃引進 AI、IOT、研發設計、資訊軟體及服務、5G 行動通訊、大數據等產業，打造成為「下一個世代創新科技園區」，協助新竹科技產業升級，提高環境品質，增進產業根留新竹誘因，讓新竹市及科技產業合作共榮共利。

2、新竹市立建功高級中學(國中部)擴校需求

新竹市立建功高級中學位於新竹市東區，地處於清華、交通大學、新竹科學園區、工研院資通科技博物館、同步輻射研究中心、國家實驗研究院儀器科技研究中心及國家太空中心等重要國家科技建設鄰近區域，1980 年新竹科學園區成立後，是我國積體電路、電腦及周邊、通訊、光電、精密機械和生物技術等產業發展

之核心，科技人才持續移入，本區域成為臺灣學子嚮往就業的熱門地區，外縣市科技移民人數不斷上升。

建功高中為本市完全中學，其國中部規模，因近年關埔地區人口移入，每年都有增班需求，111-113 學年度一年級新生班級數逐年遞增，未來 5 年平均班級數超過 16 班以上(一年級新生班級數)，以致現有班級教室數嚴重不足，學校需拆除專科教室以因應校舍不足問題，故實有擴校急迫性。本重劃區配合建功高中(國中部)擴校計畫，將建功國小北側之機關用地(機 A-28)變更為文中小用地，以舒緩就學需求及解決現況校地不足之困境。

另台灣中油股份有限公司所有之本市光復段 1116-2 地號土地，現為文小用地，考量該筆土地長期供建功國小使用，為符管用合一及解決公共設施保留地問題，納入本案市地重劃範圍內一併取得。

3、活化中油油庫土地

新竹中油油庫位在公道五路，自 43 年啟用，共 18 座油槽，多年來肩負桃竹苗地區油品輸儲任務，見證台灣經濟起飛，然而油庫毗鄰住宅區、商業區與科技聚落，居民廢庫聲浪從未停歇。

本府於 106 年協調促成中油油庫廢庫，嗣後辦理油槽拆除及土壤與地下水污染整治，並於 111 年底完成整治作業。為加速土地活化再利用，本府於 112 年 2 月啟動「公道五路產業廊帶 2.0 升級計畫」，規劃以公辦市地重劃方式導入科技產業發展量能，並同步興闢公共建設，完善區域生活機能。該基地於同年 12 月正式解除污染場址列管，完成從「舊油庫」轉型為「新園區」的重要里程碑，未來將發展為新竹市創新產業核心區，帶動城市轉型與產業升級。

4、保障私有地主權益

本重劃區原為新竹科技特定區計畫之保留案第 4 案及機關用地，其中保留案第 4 案為指定整體開發區塊，需採開發許可方式開發，惟長期未能達成協議整合土地權屬關係並提具開發計畫以完成開發，考量土地權屬除中油公司以外尚有其他一般私有土地及公有土地，土地權屬整合不易，為因應新竹科學園區產業發展機能，支援產業發展所需用地迫切需求，爰透過都市計畫變更採跨區市地重劃方式辦理，土地所有權人於重劃後取得可建築用地，以維土地所有權人權益。

另本重劃區未來科技商務區多面臨公道五路，其建築最小開發規模應達 3,000 平方公尺以上，且寬度不得小於 25 公尺，考量重劃範圍內小面積土地所有權人之配地權益，故於細部計畫中調整建美路延伸路段之新設道路兩側土地使用管制規則，使指定整體開發區塊編號 4 範圍內路寬 20M 之 75 號計畫道路兩側基地一定深度內(含鄰接公道五路之街角土地)，不受前述開發規模限制，得另依公辦跨區市地重劃之重劃後土地最小分配面積為準。

(四) 公共設施取得與闢建數量：

- 1、共同負擔之公共設施用地，合計面積 41,700 平方公尺，項目如下：
 - (1) 公園兼兒童遊樂場用地：面積 26,700 平方公尺。
 - (2) 道路用地：面積 4,300 平方公尺。
 - (3) 文中小用地：面積 10,600 平方公尺。
 - (4) 文小用地：面積 100 平方公尺。
- 2、非共同負擔之公共設施用地：社會福利設施用地 1 處，面積 3,400 平方公尺，後續將依平均地權條例第 60 條第 2 項及市地重劃實施辦法第 32 條規定，以重劃區內之公有土地優先指配，如有不足，以抵費地指配之。

- 3、本重劃區內取得之公共設施用地面積，總計為 45,100 平方公尺，如下表所示：

項目		面積 (m ²)	比例 (%)
公共設施 用地	公園兼兒童遊樂場用地	26,700.00	23.46%
	道路用地	4,300.00	3.78%
	文中小用地	10,600.00	9.31%
	文小用地	100.00	0.09%
	小計	41,700.00	36.64%
非共同負擔之公共 設施用地	社會福利設施用地	3,400.00	2.99%
合計		45,100.00	39.63%

(五) 提供可建築用地面積、容納人數及預估土地增值幅度：

- 1、重劃區完成後將提供可建築用地為科技商務區，面積約 68,700 平方公尺。
- 2、本案規劃之使用分區為科技商務區，供產業發展及支援產業所需使用，依性質並無常駐人口，故無容納之人數。未來產業發展所衍生之科技業從業人員、家眷及子女，預計帶動周邊地區相關居住、生能服務及就學等需求。
- 3、重劃前後地價除依市地重劃實施辦法第 20 條規定，調查土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期公告現值等資料外，並考量工程費用、拆遷補償費用、重劃作業費用、貸款利息及開發年期等，以土地開發分析法推估，本重劃區重劃前平均價格約為 65,365 元/平方公尺。另參酌重劃後各街廓土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及重劃後預期發展情形，並依內政部不動產交易實價查詢網站蒐集近鄰地區與類似地區工業區土地之買賣實例，估計重劃後各路街之路線價或區段價，預估本重劃區重劃後平均價格為 141,300 元/平方公尺，尚屬合理。重劃前、後地價土地增值幅度約為 116.17%。

(六) 預期效益：

1、強化創新產業之發展，擴充竹科園區科技能量：藉由周邊產學資源及鄰近區域之研發科技能量，如清華大學、交通大學、工研院及新竹科技園區等，連結研究與創新，提供產學研究群聚之研究人員工作條件與環境，因此為強化既有競爭力與成功轉換研發成果的區域，以供應創新產業之場域，滿足廠商擴建之需求，調整其土地使用管制要點，以符合產業發展型態之需求及發展條件，並納入中油油庫之產業轉型升級，以軟扶硬擴充竹科園區科技能量，達成永續發展的經濟新模式，引領竹科快速成長並與國際鏈結。

2、創新形象塑造，建構創新且具吸引力基地：公道五路為串聯新竹市東西向的重要交通要道，本重劃區範圍鄰近新竹科學園區外，重劃後可提供 68,700 平方公尺科技商務區土地，結合周邊包含竹科 X 軟體園區、藝文高地、台肥科商園區與 AI、IOT 等重要資源，打造下一世代產業創新園區。

另為形塑科技智慧形象，本重劃區透過都市設計準則規範建物之地標視覺，強化「科技」與「生活」的結合，並鑲嵌文化與創意，打造為文化環保展示區，進而活化舊油庫賦予新生命，並帶動整體發展，達到生態之永續。且因應極端氣候變遷，現行都市計畫應融入低衝擊開發概念，以增進都市機能之回復力，建構優良基礎設施環境。

3、開闢完善公共設施：本重劃區西側規劃 1 處公園兼兒童遊樂場用地，面積約 26,700 平方公尺(約佔本重劃區面積 23.46%)，形塑共融式景觀大公園，完善生活機能。另公道五路為打造人本街道環境及科技林蔭形象軸帶，透過都市設計準則規範其留設之開放空間，改善周遭環境，強化公道五路產業廊帶之整體串聯及完善的基礎設施。

- 4、提升教育環境及品質：本重劃區辦理完成後可取得 10,600 平方公尺之文中小用地供建功高中(國中部)擴校使用，可舒緩就學需求及解決現況校地不足之困境，營造良好學習環境，並為本重劃區未來產業發展所衍生之科技業從業人員子女的就學需求做準備。
 - 5、提供社會福利設施用地：本重劃區於現況建美路延伸路段東側，臨隆恩圳區域劃設 1 處社會福利設施用地，面積約 3,400 平方公尺(約佔本重劃區面積 3%)，後續視實際發展需求，並配合中央主管機關政策，供作多元社會福利設施使用。
 - 6、完善大新竹交通路網：本重劃區將開闢建美路延伸段(20m 計畫道路)，未來竹科 X 二期(新訂頭前溪都市計畫)區域將銜接往北延伸至頭前溪，並留供增設跨頭前溪大橋連通至竹北市，可有效改善大新竹交通。
 - 7、釐整地籍、促進土地利用：市地重劃係將原畸零不整或未面臨道路之土地交換分合，重劃後土地均面臨道路且可建築使用，增加土地價值，減少土地經界糾紛，並消除畸零地等不利土地處分利用等問題，提高土地經濟價值。
 - 8、稅負減輕：重劃區之土地於重劃完成後，土地所有權人於重劃後第一次移轉時，可抵扣土地漲價總數額後，再計減徵 40%之土地增值稅，另地價稅可以減半徵收 2 年。
 - 9、減輕政府財務負擔：本案可無償取得公園兼兒童遊樂場、學校及道路等公共設施用地，建構完善公共設施，提升區內居住環境品質。
- (七) 檢附本重劃區土地使用現況圖 1 份(如附件八)。

四、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數

1、本重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數如下表。

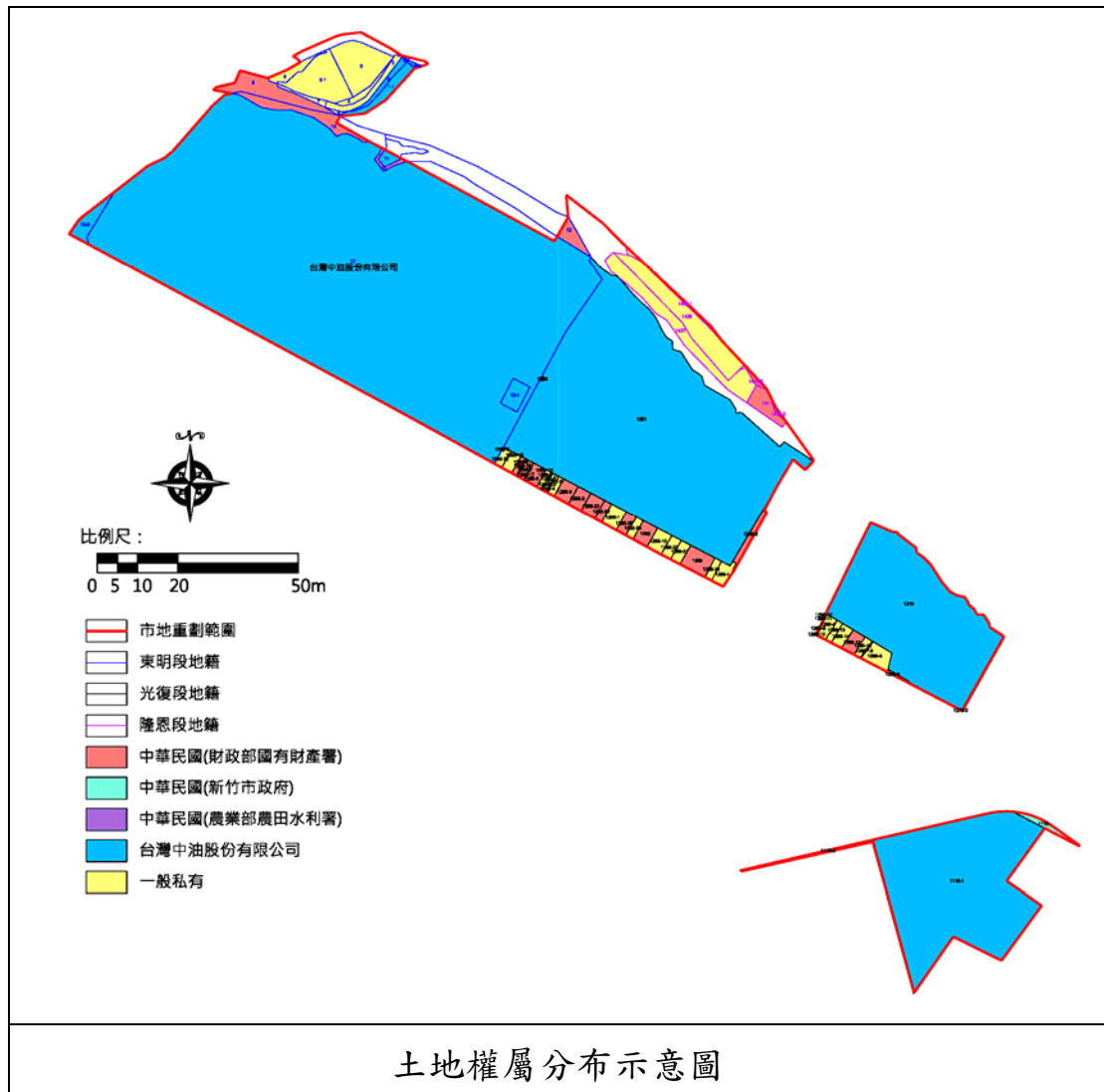
項 目	土地所有權人數	面積（平方公尺）	備 註
公 有	1	4,360.11	
私 有	68	106,540.11	
總 計	69	110,900.22	

備註：上開數據係以土地登記簿所載面積計算，實際面積仍應以地籍分割測量登記後之資料為準。

2、本重劃區公有土地產權、面積及使用情形如下表，權屬分布如下圖。

序號	所有權人	管理機關	筆數 (含公私共有)	持分面積 (平方公尺)	目前使用情形 (簡要說明)
1	中華民國	財政部國有財產署	24	4,164.31	建築物、空地、道路、溝
2	中華民國	農業部農田水利署	1	25.8	溝渠
3	中華民國	新竹市政府	1	170	道路
合計			26	4,360.11	

備註：上開數據係以土地登記簿所載面積計算，實際面積仍應以地籍分割測量登記後之資料為準。



五、土地所有權人同意重劃情形

- (一) 本重劃區土地所有權人平均重劃負擔比率為 44%，未超過平均地權條例第 60 條第 3 項規定 45% 之上限，無需依前開規定徵求重劃區內私有土地所有權人之同意。
- (二) 座談會辦理情形：本重劃區前經本府 114 年 4 月 17 日府地劃字第 1140066070 號函通知，於 114 年 5 月 2 日假新竹市稅務大樓視聽教室召開本重劃區土地所有權人座談會，向土地所有權人說明重劃意旨及計畫要點，並對重劃範圍及總面積、公共設施用地負擔項目及其面積、重劃工程項目、重劃經費負擔概算及負擔方式、地上物拆遷補償、土地分配、預估平均負擔比率等問題充分

溝通，計有 31 位土地所有權人到場，其中私有地主共計 30 位出席(親自出席計 20 位、委託代理人出席計 10 位)，會中土地所有權人提出包含重劃負擔比例、地上物拆遷補償及土地分配等建議事項，經與會現場會上逐一說明釋疑及意見交流，俾使土地所有權人充分瞭解辦理重劃情形，會議紀錄均依規定送達，檢附座談會會議紀錄 1 份(如附件九)。

六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積

重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記土地，依平均地權條例第 60 條第 1 項規定抵充共同負擔之公共設施用地。本府於 114 年 3 月 14 日辦理公有土地抵充情形會勘，重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川共計 1,120.08 平方公尺，未登記土地面積計 2,899.78 平方公尺，抵充土地面積合計 4,019.86 平方公尺，如下表所示，檢附抵充土地分布示意圖(如附件十)、抵充會勘紀錄(詳附件十一)。

序號	所有權人	管理機關	同意抵充面積 (m ²)	同意抵充 面積筆數
1	中華民國	財政部國有財產署	950.08	5
2	中華民國	新竹市政府	170.00	1
未登記土地			2,899.78	--
總計			4,019.86	6

備註：實際面積以地政事務所測量面積為準。

七、土地總面積

本重劃區公有土地面積共計 4,360.11 平方公尺，私有土地面積共計 106,540.11 平方公尺，未登記土地面積共計 2,899.78 平方公尺，合計 113,800 平方公尺（實際面積以地政事務所測量面積為準）。

八、預估公共設施用地負擔

(一) 列入共同負擔之公共設施用地面積：公園兼兒童遊樂場用地

26,700.00 平方公尺、文中小用地 10,600.00 平方公尺、文小用地 100.00 平方公尺及道路用地 4,300.00 平方公尺，合計為 41,700.00 平方公尺。

(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及面積－抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積＝41,700.00－4,019.86＝37,680.14（平方公尺）。

(三) 公共設施用地平均負擔比率：

$$\frac{\text{公共設施用地負擔面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \times 100\%$$

$$= \frac{41,700 \text{ m}^2 - 4,019.86 \text{ m}^2}{113,800 \text{ m}^2 - 4,019.86 \text{ m}^2} \times 100\% = 34.32\%$$

九、預估費用負擔

(一) 本區重劃區工程費用、重劃費用及貸款利息金額如下表。

開發費用估計明細表

項目		金額 (萬元)	備註
工程 費用	1.整地工程	7,064	
	2.公共設施及管線工程	排水工程	7,270
		管線工程	15,591 含共同管道、電力、電信、自來水、天然氣等
		道路工程	12,957 含道路、人行道、擋土牆改善等
		公園景觀工程	16,212 含空橋、共融式遊憩設施、植栽、照明等
	3.雜項工程及其他費用	9,635	含設計監造、工程施工便道及臨時設施、環境保護清潔、工程管理及施工品質管制作業、交通維持及設備、安全衛生管理費等
	小計	68,729	

項目		金額 (萬元)	備註
重劃 費用	地上物拆遷補償	66,341	●依新竹市辦理公共工程拆遷補償自治條例規定估算 ●本重劃區內地上物(如台灣中油股份有限公司辦公室、倉庫、油庫相關設施及私有建物等)因妨礙土地分配及重劃工程(整地、公共設施及管線工程)施作，故需辦理拆遷
	重劃業務費	3,414	含行政作業費、地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費等
	小計	69,755	
貸款利息		11,618	貸款利率以 2.5%計算，計息 5 年
合計		150,102	

(二) 費用負擔平均負擔比率

$$\begin{aligned}
 & \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積}(\text{扣除灌溉設施專用區}) - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記面積})} \times 100\% \\
 &= \frac{68,729 \text{ 萬元} + 69,755 \text{ 萬元} + 11,618 \text{ 萬元}}{14.13 \text{ 萬元/m}^2 \times (113,800 \text{ m}^2 - 4,019.86 \text{ m}^2)} \times 100\% = 9.68\%
 \end{aligned}$$

(三) 本重劃區總費用係由本府向本市實施平均地權基金借貸支應，自有基金、資金不足則向金融機構借貸支應，惟考量近年升息不斷，長期利率相對走升的情況下、加計通貨膨脹及本案未來 5 年開發期程等風險成本，貸款利率以年利率 2.5%計算。

(四) 本重劃區預估重劃後平均地價每平方公尺 14 萬 1,300 元，係依毗鄰重劃區之商業區不動產交易實價，並參酌市地重劃實施辦法第 20 條所列之考量因素預估之。檢附參考物件資料(詳如附件十二)。

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

$$\begin{aligned}\text{重劃總平均負擔比率} &= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率} \\ &= 34.32\% + 9.68\% \\ &= 44.00\%\end{aligned}$$

十一、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則

經調查本重劃區內有辦理保存登記之合法建物共有 2 處，合計 13 筆建號，詳如後附合法建物位置略圖(附件十三)，因該合法建物妨礙重劃工程(整地、公共設施及管線工程等)施作無法按原有位置分配，爰依市地重劃實施辦法第 38 條及本市公共工程拆遷補償自治條例規定辦理地上物拆遷補償，故本重劃區無需訂定原有合法建物或既成社區減輕負擔原則。

十二、財務計畫

- (一) 重劃負擔總費用：15 億 102 萬元。
- (二) 財源籌措方式：向新竹市實施平均地權基金借貸支應，自有基金、資金不足則向金融機構借貸支應。
- (三) 償還計畫：由土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地標售價款或繳納差額地價償還。
- (四) 現金流量分析：依據本重劃區作業辦理預定進度、重劃負擔總費用及各項收入，預估本重劃區各年度現金流量，詳如下表。

重劃區年度現金流量表

(單位：萬元)

項目		合計	114 年	115 年	116 年	117 年	118 年
重劃負擔總費用	工程費	68,729	4,811	35,052	20,619	8,247	0
	重劃費用	69,755	1,024	67,365	455	455	456
	小計	138,484	5,835	102,417	21,074	8,702	456
	貸款利息	11,618	73	1,428	3,007	3,455	3,655
	合計	150,102	5,908	103,845	24,081	12,157	4,111
收入	收取差額地價或出售抵費地價款	150,103	0	0	0	0	150,103
	小計	150,103	0	0	0	0	150,103
當期淨值		1	(5,908)	(103,845)	(24,081)	(12,157)	145,992

備註：當期淨值以當年度總收入減去總支出，負值以括號表示。

(五) 本重劃區預估取得抵費地面積約 10,623 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 14 萬 1,300 元，經試算後預估土地處分收入約 15 億 103 萬元，扣除重劃負擔總費用約 15 億 102 萬元，預估盈餘約 1 萬元，財務尚屬可行。

十三、預定重劃工作進度表

本重劃區預定重劃工作進度表(詳附件十四)。自 114 年 1 月至 118 年 6 月止。

十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖：(詳附件十五)。

十五、附件

附件一：新竹市政府 114 年 11 月 3 日府都規字第 11401787741 號公告。

附件二：內政部都市計畫委員會 114 年 1 月 21 日第 1071 次會議紀錄

及新竹市都市計畫委員會 114 年 4 月 23 日第 292 次會議紀錄。

附件三：本案得免實施環境影響評估函文影本。

附件四：案內非屬水土保持法劃定之山坡地範圍，故無需辦理水土保持計畫函文影本及查詢資料。

附件五：案內無經指定或列管之古蹟、遺址及文化景觀函文影本。

附件六：案內經查無珍貴樹木文件函文影本。

附件七：經濟部 105 年 4 月 13 日經地字第 10504601550 號令及中央地質調查所地質敏感區線上查詢系統查詢結果。

附件八：重劃區土地使用現況圖。

附件九：舉行座談會之通知及紀錄。

附件十：抵充土地分布示意圖。

附件十一：抵充地會勘決議。

附件十二：鄰近土地交易價格參考物件資料。

附件十三：重劃區內合法建物位置略圖

附件十四：預定重劃工作進度表。

附件十五：重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。

附 件

附件一： 新竹市政府114年11月3日府都
規字第11401787741號公告

副 本

發文方式：紙本郵寄

檔 號：

保存年限：

新竹市政府 函

地址：300191新竹市中正路120號
承辦人：陳柔惠
電話：03-5248824
電子信箱：02300@ems.hccg.gov.tw

受文者：地政處（公告1份）

發文日期：中華民國114年11月3日

發文字號：府都規字第1140178774號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：檢送本府發布實施「變更新竹市都市計畫（原新竹科技特定區計畫保留案第4案暨配合竹科X計畫）」、「變更新竹市都市計畫（新竹科技特定區細部計畫）（保留案第4案暨配合竹科X計畫）」、「變更新竹市都市計畫（新竹（含香山）（東側地區）細部計畫）（配合竹科X計畫）」等3案公告及主細計畫書圖各1份，屆時請協助張貼周知，請查照。

正本：新竹市東區區公所、新竹市東區軍功里辦公處、新竹市東區立功里辦公處、新竹市東區豐功里辦公處、新竹市東區水源里辦公處、新竹市東區光復里辦公處

副本：本府行政處（公告1份）、地政處（公告1份）、都市發展處都市計畫科（公告1份及主細計畫書圖各2份）、都市發展處綜合規劃科（公告2份）

代理市長 邱臣遠

本案依分層負責規定授權主管處(局)長決行

地政處

114/11/03



211140008590

正 本

檔 號：

保存年限：

新竹市政府 公告

發文日期：中華民國114年11月3日
發文字號：府都規字第11401787741號
附件：



主旨：公告發布實施「變更新竹市都市計畫（原新竹科技特定區計畫保留案第4案暨配合竹科X計畫）」、「變更新竹市都市計畫（新竹科技特定區細部計畫）（保留案第4案暨配合竹科X計畫）」、「變更新竹市都市計畫（新竹（含香山）（東側地區）細部計畫）（配合竹科X計畫）」等3案。

依據：

- 一、都市計畫法第21條及第23條。
- 二、內政部114年10月27日台內國字第1140814325號函。

公告事項：

- 一、公告日期：自民國114年11月4日起至114年12月3日止，計30天。
- 二、公告地點：本府都市發展處3樓閱覽區(新竹市中正路146號3樓)及新竹市都市發展資訊整合平台 (<https://urbangis.hccg.gov.tw/>)。
- 三、公告圖說：計畫書、圖。
- 四、本計畫案自民國114年11月4日零時起生效。

代理市長 邱臣遠

附件二： 內政部都市計畫委員會114年1
月21日第1071次會議紀錄及新
竹市都市計畫委員會114年4月
23日第292次會議紀錄

內政部 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342號(國土署)
聯絡人：溫碧鉉
聯絡電話：02-87712615
電子郵件：bee@nlma.gov.tw
傳真：02-87712624

受文者：新竹市政府

發文日期：中華民國114年2月17日
發文字號：內授國都字第1140801728號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：詳主旨 (1141029569_1140801728_114D2006586-01.pdf)

主旨：為新竹市政府函為「變更新竹市都市計畫(部分乙種工業區、機關用地及公園用地為科技商務區、公園兼兒童遊樂場用地、道路用地、文中小用地及文中用地)(原新竹科技特定區計畫保留案第4案暨配合竹科X計畫)案」1案，檢送本部都市計畫委員會第1071次會議紀錄1份，請迅依決議辦理後再行報核，請查照。

說明：

- 一、復貴府113年11月7日府都規字第1130177726號函。
- 二、案經本部都市計畫委員會114年1月21日第1071次會議審決(詳會議紀錄核定案件第4案)在卷。
- 三、本案計畫書、圖請依國家地理資訊系統所定資料標準格式製作電子檔，於報請本部核定時預先上傳至國家地理資訊系統(<https://ngis.tcd.gov.tw>)，並以副本抄送本部國土管理署城鄉發展分署知悉。

正本：新竹市政府

副本：本部地政司、國土管理署都市計畫組(均含附件)



綜合規劃科 114/02/17 11:04



1140035334

有附件

內政部都市計畫委員會第 1071 次會議紀錄

一、時間：中華民國 114 年 1 月 21 日(星期二)上午 9 時 30 分。

二、地點：本部國土管理署 601 會議室。

三、主席：劉兼主任委員世芳

吳委員兼執行秘書欣修代

(依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主席。本次會議董兼副主任委員建宏因有要公不克出席，依上開規定由委員互推吳委員兼執行秘書欣修代理主席至會議結束；核定案件第 3、6 案與陳委員玉雯有間接利害關係、第 5 案與王委員翠雲有間接利害關係，故依前開組織規程第 11 條規定自行迴避。)

紀錄彙整：吳姍嬋

四、出席委員：(詳會議簽到簿)。

五、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)。

六、確認本會第 1070 次會議紀錄。

決 定：會議紀錄尚未陳核完竣，故延至第 1072 次會議確認。

七、報告案件

- | |
|--|
| 第 1 案：本部都委會 113 年 1 月至 12 月底審議案件情形報告案。 |
| 第 2 案：各直轄市、縣（市）都市計畫委員會 113 年度召開委員會及專案小組會議次數、審議情形報告案。 |

八、核定案件

審議案件一覽表

- | |
|---|
| 第 1 案：新北市政府函為「變更中和主要計畫（部分機關用地（機關八）及住宅區（附）為住宅區）案」。 |
| 第 2 案：新北市政府函為「變更板橋（浮洲地區）主要計畫（住宅區（再）為機關用地）案」。 |
| 第 3 案：新北市政府函為「變更土城（頂埔地區）都市計畫（部分河川區為乙種工業區）案」。 |

- 第 4 案：新竹市政府函為「變更新竹市都市計畫(部分乙種工業區、機關用地及公園用地為科技商務區、公園兼兒童遊樂場用地、道路用地、文中小用地及文中用地)(原新竹科技特定區計畫保留案第4案暨配合竹科X計畫)案」。
- 第 5 案：苗栗縣政府函為「變更苗栗都市計畫主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。
- 第 6 案：臺南市政府函為「變更後壁都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。
- 第 7 案：臺南市政府函為「變更安定主要計畫（第五次通盤檢討）案」再提會討論案。
- 第 8 案：臺南市政府函為「變更臺南市主要計畫(活化學產地轉型臺南科技產業專區)案」。
- 第 9 案：臺南市政府函為「變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(主要計畫)(活化學產地轉型臺南科技產業專區)案」。
- 第 10 案：花蓮縣政府函為「變更鯉魚潭風景特定區計畫（配合景觀亮點營造）案」。

九、散會：中午12時17分。

第 4 案：新竹市政府函為「變更新竹市都市計畫(部分乙種工業區、機關用地及公園用地為科技商務區、公園兼兒童遊樂場用地、道路用地、文中小用地及文中用地)(原新竹科技特定區計畫保留案第4案暨配合竹科X計畫)案」。

說 明：

- 一、本案業經新竹市都委會 113 年 1 月 25 日第 288 次會議審決修正通過，並准新竹市政府 113 年 2 月 22 日府都規字第 1130037307 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。
- 六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會洪委員啟東（召集人）、林前委員永發、劉委員曜華、陳委員玉雯、呂委員怡青、王委員成機、徐委員燕興組成專案小組，於 113 年 4 月 26 日及 113 年 10 月 8 日召開 2 次專案小組會議，研獲具體建議意見，並經新竹市政府 113 年 11 月 7 日府都規字第 1130177726 號函送處理情形對照表及修正計畫書、圖到部，故提會討論。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照新竹市政府113年11月7日府都規字第1130177726號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

- 一、有關新竹市政府列席代表建請將計畫案名稱修正為「變更

新竹市都市計畫(原新竹科技特定區計畫保留案第4案暨配合竹科X計畫)案」1節，原則同意，並請配合修正計畫書、圖相關內容。

- 二、計畫書草案第8-2頁「實施進度與經費表」內「文中小用地」之面積與變更內容明細表編號2不符，請查明修正。
- 三、計畫書草案之附件二、三、四、五及七之內容，係屬新竹市政府辦理本案之行政作業及權責事項等相關資料，非屬計畫書應表明事項及內容，請予以刪除，以資簡潔。
- 四、有關計畫範圍內台灣中油新竹油庫之土壤及地下水控制場址整治等相關辦理情形，請新竹市政府適度於計畫書中補充敘明，以利查考。
- 五、有關「捌、實施進度與經費」章節敘明「…社會福利設施用地以市地重劃內之取得公有土地優先指配」1節，請依市地重劃實施辦法第32條規定之公有土地指配順序辦理，以資適法。
- 六、請新竹市政府於擬定細部計畫及市地重劃計畫書時，應妥善並合理訂定市地重劃範圍內之最小開發規模與土地配地原則，並應以適當方式及管道向土地所有權人說明，以避免影響地主權益。
- 七、本計畫以市地重劃方式開發案件，應依下列通案性處理原則辦理，以配合整體開發計畫之期程，並確保都市計畫具體可行。
 - (一)請於新竹市都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例第56條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經

市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請都市計畫擬定機關於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

(二) 委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

八、有關變更計畫內容經各級都市計畫委員會審議後新增或超出原公開展覽範圍者，請新竹市政府於委員會審議通過後，依都市計畫法第19條規定補辦公開展覽及說明會，公开展覽期間無任何公民或團體提出異議或與本變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；如公开展覽期間公民或團體提出異議且與本變更案有直接關係者，則再提會討論，以資適法。

九、因本計畫部分變更案件涉及整體開發或附帶條件之執行事宜，為避免影響地方發展，新竹市政府得視實際發展需要，分階段報請本部核定，依法公告發布實施。

【附錄】本會專案小組出席委員初步建議意見(113年10月8日第2次專案小組會議初步建議意見)

本計畫案建議除下列各點外，其餘原則同意新竹市政府113年9月16日府都規字第1130144053號函送依本專案小組第1次會議初步建議意見修正處理情形(詳附錄)及相關資料通過，並請該府依下列各點以對照表方式補充處理情形資料(註明修正頁次及摘要說明)及修正主要計畫書(修正部分請劃線)各32份到署後，逕提委員會審議。

- (一)為配合中央社會住宅政策之推動，有關本案整體開發地區應提供作社會住宅使用之土地規劃，請新竹市政府依行政院秘書長112年12月20日院臺建字第1125027204號函示之政策目標，劃設市地重劃總面積之3%，調整劃設為社會福利設施用地，如有不足部分請於細部計畫之科技商務區補足指定供社會住宅使用之面積，以落實中央政策方針。
- (二)本計畫以市地重劃方式開發案件，如經委員會審議通過，建議應依下列通案性處理原則辦理，以配合整體開發計畫之期程，並確保都市計畫具體可行。
 - 1. 請於新竹市都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例第56條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請都市計畫擬定機關於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。
 - 2. 委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理

者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

(三)有關變更計畫內容經各級都市計畫委員會審議後新增或超出原公開展覽範圍者，請新竹市政府於委員會審議通過後，依都市計畫法第19條規定補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體提出異議或與本變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；如公開展覽期間公民或團體提出異議且與本變更案有直接關係者，則再提會討論，以資適法。

(四)因本計畫部分變更案件涉及整體開發或附帶條件之執行事宜，為避免影響地方發展，建議本計畫案經委員會審議通過後，新竹市政府得視實際發展需要，分階段報請本部核定，依法公告發布實施。

(五)本案科技商務區面積7.15公頃，請新竹市政府依經濟部訂定「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」之規定研提出流管制計畫書，以資適法。

(六)變更內容明細表（依據新竹市政府113年9月16日府都規字第1130144053號函送修正）

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
1	指定整體開發區塊（保留案第4案）	乙種工業區（12.37公頃） 1. 屬整體開發（保留案第4案）範圍：東明段1至13、1-1至1-4、2-1、5-1、13-1等地號；光復段744至746、744-3、	■指定整體開發區塊 編號4 1-1 科技商務區（附F-3）（7.15公頃） 1-2 公園兼兒童遊樂場用地（附）（2.63公頃） 1-3 道路用地（附）	為因應新竹科學園區產業發展需求，支援產業發展所需各種土地使用機能，故採公辦市地重劃方式，變更乙種工業區為科技商務區、公園兼兒童遊樂場用	本案建議除下列各點外，其餘照新竹市政府修正後內容通過。 1. 依初步建議意見（一）及（二）辦理。 2. 公園兼兒童

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
		<p>1278-1、1278-2、1286-1 至 1286-16、1288-1 至 1288-7、1289-1 至 1289-21、1295-1 至 1295-20、1279、1280、1283、1284、1286、1288 至 1295 等地號。</p> <p>2. 附帶條件：</p> <p>(1) 申請者依都市計畫書規定完成開發許可程序應 辦事項後，始可調整使用分區，否則仍維持原使用分區。</p> <p>(2) 本保留案應於本計畫核定前由土地所有權人與 新竹市政府簽訂協議書，納入本計畫都市計畫書規定，以利執行。</p> <p>(3) 中油土地部分需辦理環評。</p>	<p>(0.43 公頃)</p> <p>附帶條件：</p> <p>1. 採公辦跨區市地重劃方式辦理併同變更案 2 整體開發。</p> <p>2. 重劃開發單位於新竹市都委會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具主要計畫及細部計畫書、圖報核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請重劃開發單位於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。</p> <p>3. 前開委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。</p>	<p>地以及道路用地，連結基地西北側之台肥公司土地，打造為「竹科 X 基地」，形成新竹市科技商務發展軸帶，打造下一個世代的創新科技廊帶。</p> <p><u>附帶條件開發規定，詳柒、開發方式</u></p>	<p>遊樂場用地(附)範圍內現有既成道路應予保留，以利通行並供該地區防救災路線使用。</p> <p>3. 依據市府列席代表說明，為考量重劃範圍整體性及土地所有權人後續開發建築權益等，故同意依市府所提修正市地重劃範圍及面積通過。修正後內容如後：「科技商務區(附 F-3)」(7.21 公頃)、「公園兼兒童遊樂場用地(附)(2.67 公頃)」、「道路用地(附)(0.43 公頃)」；一般開發區「1-4 科技商務區(附 F-3) (1.20 公頃)」。</p>
			■一般開發區	1. 建美路延伸新	

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
			<p><u>1-4 科技商務區(附 F-3) (1.29 公頃)</u></p> <p>附帶條件:</p> <p>1. 依本計畫附帶條件申請開發規定,應回饋 30%土地,並得以捐贈等值或大於市價總額之回饋代金折抵之。</p> <p>2. 應提具開發計畫書圖提送「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」辦理開發許可審議,並繳交回饋後方完成都市計畫調整程序,且經前開委員會同意繳納代金者,應以一次繳納完成。</p> <p>3. 請申請人於都市計畫核定前與新竹市政府簽訂協議書,並納入計畫書規定,據以執行,否則維持原計畫。</p> <p><u>3. 開發期限依細部計畫書載明內容為準。</u></p>	<p>設計畫道路(33-20M)東側部分現況建物密集,且經土地所有權人意願調查後,部分土地所有權人無參與整體開發之意願,故予以剔除整體開發區外,調整為一般開發區。</p> <p>2. 東明段 1、1-4、10(部分)、11(部分)、12(部分)、13(部分)地號等 6 筆土地現況為中油長途輸送管線及相關設施,且未來仍有使用之需求,故予以剔除整體開發區外,調整為一般開發區。</p>	
			<p><u>1-5 乙種工業區 (0.86 公頃)</u></p>	<p><u>東明段 1、1-4、10(部分)、11(部分)、12(部分)、13(部分)地號等 6 筆土地現況為中油長途輸送管線及相關設施,且</u></p>	本案建議照新竹市政府修正後內容通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
				<u>未來仍有使用之需求，故予以剔除整體開發區外，維持乙種工業區及其使用，且不適用本計畫整體開發區及一般開發區之開發方式。</u>	
2	機 28 (建功國小東側)	機關用地 (1.34 公頃)	<p>文中小用地(附) (1.34 公頃) 附帶條件：</p> <p>1.採公辦跨區市地重劃方式，併同變更案 1 辦理整體開發。</p> <p>2.重劃開發單位於新竹市都委會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具主要計畫及細部計畫書、圖報核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請重劃開發單位於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。</p> <p>3.前開委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見</p>	<p>1. 配合建功高級中學(國中部)擴校計畫，將建功國小北側之機關用地(機 A-28)變更為文中小用地，以舒緩現況國中校地不足之困境，並為竹科 X 計畫範圍未來所衍生之學生人口做準備。</p> <p>2. 機 A-28 範圍內光復段 1116 地號土地現況為中油員工宿舍使用中，經台灣中油股份有限公司表示未來仍有使用之需求，故不納入本次變更範圍。</p> <p>3. 台灣中油股份有限公司所有之本市光復段 1116-2 地號土地，現為文小用</p>	<p>本案建議除下列各點外，其餘照新竹市政府修正後內容通過。</p> <p>1. 依初步建議意見(二)辦理。</p> <p>2. 國防部福利事業管理處管有之土地仍有使用需求，故維持原計畫。後續若新竹市政府與國防部達成遷建共識得解決軍方需求者，再另案循法定程序辦理。</p>

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
			辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。	地，考量該筆土地長期供建功國小使用，為符管用合一及解決公共設施保留地問題，納入本案市地重劃範圍內一併取得。 <u>附帶條件開發規定，詳柒、開發方式</u>	
3	公 34 (建功高中北側)	公園用地 (2.35 公頃)	文中用地 (2.35 公頃)	1. 配合建功高級中學(國中部)擴校計畫，將建功高中北側之公園用地(公A-34)變更為文中小用地，以舒緩現況國中校地不足之困境，並為竹科 X 計畫範圍未來所衍生之學生人口做準備。 2. 光復段 770-2(部分)、771(部分)、772-1、773-3(部分)、775-1、1092-1(部分)、1094-1(部分)、1095(部分)、1095-2、1095-3 等 10 筆	本案建議照新竹市政府修正後內容通過。

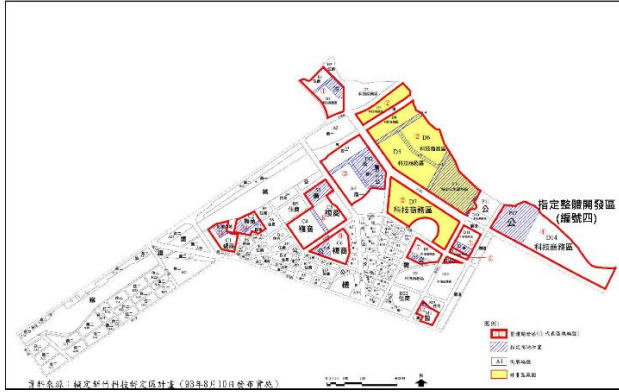
編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
				地號現況為宮廟使用，考量地方風俗民情及信仰需求，故排除於本次變更範圍外。	
4	指定整體開發區塊(保留案第4案) <u>開發方式</u>	原計畫指定整體開發區塊(保留案第4案)開發方式詳表 5-3	檢討後計畫指定整體開發區塊(保留案第4案)開發方式詳表 5-3	變更理由詳表 5-3	本案建議照新竹市政府修正後內容通過。

表 5-3：指定整體開發區塊(保留案第 4 案)開發方式變更內容明細表

現行開發方式	變更後開發方式	變更理由	專案小組初步建議意見
<p>(一) 申請單元規定</p> <p>1. 屬於指定整體開發區編號四範圍內之土地及建築物，應依表 5 規定，整合各土地權屬關係人為一申請單元，始得申請開發許可。</p> <p>2. 凡符合前述申請單元者，應於申請開發許可期限內，提具開發計畫書圖提送「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」辦理開發許可審議，並繳交回饋後方完成都市計畫新訂調整程序，否則，如屬指定整體開發區塊者，其原區塊內所劃定之特定公用設施區、社教用地及各公共設施用地，得由市府以徵收方式進行開發，其餘土地(包含扣除上述用地之後之可建築基地)仍依原都市計畫之土地使用分區與強度規定辦理。</p> <p>申請單元相關規定一覽表</p>	<p><u>採公辦跨區市地重劃方式開發。</u></p> <p>(一) 重劃範圍</p> <p>本變更計畫區得採公辦跨區市地重劃之土地範圍包含街廓編號 D14、P17、計畫道路編號 Y-1、33 以及部分原機 A-28 範圍及部分現況文小 A-11 範圍，惟經土地所有權人</p>	<p>指定整體開發區塊(保留案第4案)因長期未能達成協議並完成開發，故本次變更為採公辦跨區市地重劃方式開發，由市府主導以加速開闢之期程。</p>	<p>本案建議除重劃面積應配合實際情形修正外，其餘照市府修正內容通過。</p>

指定應整體開發區編號	整體開發區所含之建築街廓編號及公共設施用地項目	應合併整體開發之土地地號	應回饋捐地之指定使用用地項目	整體開發區內應回饋捐地之處理原則	意願調查後，部分土地所有權人無參與市地重劃之意願，故調整本變更計畫之市地重劃範圍，以利本變更計畫推進，重劃範圍詳圖7-1。		
4	D14 公 (兒)P17 新設道路 Y-1(公道五路以北路段)	東明段1至13、1-1至1-4、2-1、5-1、13-1 光復段744至746、744-3、1278-1、1278-2、1286-1至1286-16、1288-1至1288-7、1289-1至1289-21、1295-1至1295-20、1279、1280、1283、1284、1286、1288至1295	公 (兒)P17 新設道路 Y-1(公道五以北路段)	應於申請開發許可後，並就應回饋之公共設施或建築用地預定地之地地上物清除整理完竣，並完成捐地登記為新竹市政府所有後，使得核發建築許可。	(二) 重劃面積 本計畫採公辦跨區市地重劃方式開闢之面積共計11.57公頃。		
備註： (1) 指定整體開發區塊提出開發許可審議申請，應經該整體開發區內土地及合法建築物所有權人均超過五分之三，並其所有土地總							

<p>面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意。</p> <p>前項人數與土地及建築物所有權比例之計算，不包含下列各項：</p> <p>A. 依法應予保存之古蹟。</p> <p>B. 經協議保留並經直轄市、縣（市）主管機關核准且登記有案之宗祠、寺廟、教堂。</p> <p>C. 經政府代管者。</p> <p>D. 經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者。</p> <p>E. 與單一整體開發區塊合併為單一開發計畫之範圍。</p> <p>(2) 指定整體開發區塊範圍非經「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議許可不得調整。但下列情形不在此限：</p> <p>A. 整體開發區塊外土地得納入共同合併開發，但不納入前述第(1)項人數與土地及建築物所有權比例之計算。</p> <p>B. 指定整體開發區塊之申請單元若經協議而無法整合區內部分土地，得洽請市府協助調處。經市府調處不成且對於指定整體開發區塊之土地合理利用以及都市景觀無嚴重影響者，得將無法整合之土地排除於申請單元外，但該土地不得成為畸零地。</p> <p>(3) 指定整體開發區塊內土地於本案公開展覽前，已完成之高科技產業相關設施，若位於指定捐地位置者，其建築成本、機具遷移費用及遷建相關營業損失，得經「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議認定後，予以折算容積補償之。</p>					
<p>(二) 回饋條件與方式</p> <p>1. 指定整體開發區之回饋條件以捐地為限，回饋之捐地使用項目應依特定區計畫之規定辦理，且其經由土地使用分區調整之捐地比例如下表規定：</p> <p>捐地比例一覽表</p> <table><tr><td>調整使用分區內容</td><td>原乙種工業區調整為</td></tr></table>				調整使用分區內容	原乙種工業區調整為
調整使用分區內容	原乙種工業區調整為				

	科技商務區			
捐地比例	30%			
<p>註：捐地比例計算係以涉及變更部分計算之。</p> <p>2. 指定捐地位置如錯誤！找不到參照來源。所示，各指定整體開發區內已指定捐地面積未達區內應捐地面積時，應另行劃設捐地補足其差額或以代金繳納之；超過區內應捐地面積時，其差額部分市府得徵收或折算容積補償之。</p> <p>3. 代金計算方式如下列</p> <p>代金＝捐地面積(A)×LP×（1+加成係數(N)）</p> <p>LP＝以申請調整使用分區土地毗鄰地價區段使用性質相同之土地，近三年平均公告土地現值；如經「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過者，不在此限。</p> <p>N＝市府當年土地徵收平均補償加成係數。</p> <p>4. 回饋之繳納與收支保管運用方式由市府另行頒定之。</p>				
 <p>指定捐地位置示意圖</p>				
<p>(三) 申請開發許可期限</p> <p>1. 屬於指定整體開發區塊者，自本計畫公告實施起五年內，未取得開發許可申請者，市府得以徵收、區段徵收、市地重劃等方式，進行部分或全部整體開發區塊之開發；否則該整體開發區塊扣除所劃設之特定公用設施區、社教用地及各項公共設施用地以外之剩餘可建築基地部分，由市政府於前開規定期限屆滿後一年內依法定程序檢討變更恢復原使用分區。</p>				

<p>2. 整體開發區取得開發許可後，應於半年內提出雜項執照申請，最多得延長六個月，且以一次為限，否則取消原許可資格。若於開發期限內提出開發計畫，應重新申請。多次被取消許可資格，得限制再行申請之資格。</p> <p>(四) 其他</p> <p>1. 本計畫調整土地使用分區之土地，若屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」或其他相關法令所規定應實施環境影響評估者，應於開發計畫書圖提送「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」取得開發許可前，由開發單位或申請人檢具環境影響說明書向目的事業主管機關提出，並轉送主管機關完成審查。</p> <p>2. 本計畫調整土地使用分區之土地，如屬「土壤及地下水污染整治法」規定涉及土壤、地下水整治場址之污染土地者，其土地開發計畫之提出與實施應依「土壤及地下水污染整治法」規定辦理。</p>			
---	--	--	--

(六)公民或團體逕向本部陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	新竹市政府處理情形	專案小組初步建議意見
逕人1	台灣中油股份有限公司油品行銷事業部	D14 整體開發區	為配合推動「桃竹苗大矽谷計畫」及「竹科 X 計畫」，本公司「變更新竹市都市計畫（新竹科技特種區計畫保留案第4案配合竹科 X 計畫）」案之範圍基地，擬申請依都市更新條例第8條	<p>1. 為配合行政院「桃竹苗大矽谷計畫」推動，因應半導體產業發展需求，旨揭基地將配合政策打造如半導體策略性產業供應鏈專區，並同步配合竹科 X 計畫之推動，引進創新研發產業，連結在地產業技術及新創能量，強化產業群聚效應，促使新竹科學園區周邊沿公道五路兩側土地形成科技創新產業廊帶。</p> <p>2. 本公司旨揭土地權屬</p>	<p>建議部分採納。</p> <p>說明：</p> <p>1. 依據陳情人所附之「科學園區擴充可行性研商會議紀錄」之會議結論，其對於D14街廓之指導為比照台灣肥料股份有限公司（以下簡稱台肥）D4、D5、D7自行開發之模式進行，惟以上台肥土地亦無劃為</p>	<p>本案建議除下列各點外，其餘照市府處理情形辦理。</p> <p>1. 請市府補充不予採納之理由及相關配套措施。</p> <p>2. 有關容積率獎勵部分，請市府於細部</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	新竹市政府處理情形	專案小組初步建議意見
			及第 65 條規定劃定為策略性更新地區給予容積獎勵，請惠允賜復。	單純且無地上物，並位處竹科 X 計畫 D14 整體開發區，為落實推動國家重大建設發展，擬請貴府辦理都市更新劃定為策略性更新地區，並給予各該建築基地 2 倍基準容積之容積獎勵，期透過空間調整方式提升地區生活機能，引導土地更新活化。	策略性更新地區。 2. 現況劃為策略性更新地區之台肥 D6 街廓係配合中央及地方政策，為國家發展委員會認定之重大發展建設地區，且已有先期規劃方案，故將其劃設為策略性更新地區，其餘地區仍依現行規定辦理，該陳情意見建議不予採納。	計畫中本於權責辦理。 3. 有關劃設提供社會住宅部分，依初步建議意見(一)辦理。
			有關貴府刻正辦理「變更新竹市都市計畫(部分乙種工業區、機關用地及公園用地為科技商務區、公園兼兒童遊樂場用地、道路用地、文中小用地及文中用地)」(原新竹科技特定區計畫保留案第 4 案暨配合竹科 X 計畫)案，本公司陳情意見如說明二，請查照。	1. 查旨揭案變更案編號 1-4 擬由乙種工業區變更為科技商務區(附)，惟前揭變更範圍，其中東明段 1、1-4、10(部分)、11(部分)、12(部分)、13(部分)地號等 6 筆，共計約 8,000 平方公尺之土地，現況設有本公司新竹中繼站、天然氣中壓總站、清管站及長途管線等設施，用於中繼加壓輸送至大台中地區之油品及持續供應新竹市東區約 14,000 戶民生用氣，經評估遷移工程困難且未能覓得適合遷移土地；為避免影響爾後設施之營運及相關維護作業，建請前揭範圍土地仍維持乙種工業區，並劃出一般開發區範圍。	3. 有關變更案編號 1-4 擬由乙種工業區變更為科技商務區(附)屬一般開發區部分，參酌陳情人之建議，考量油管遷移工程困難且未能覓得適合遷移土地，為避免影響爾後設施之營運及相關維護作業進行，爰尊重該陳情人意見配合調整計畫內容，予以剔除於原計畫整體開發區及本次變更為一般開發區之	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	新竹市政府處理情形	專案小組初步建議意見
				<p>2. 另旨揭變更案編號 1-1 擬採公辦市地重劃方式，變更乙種工業區為科技商務區，未來重劃後土地，應以集中合併為完整基地分配本公司，並請依本公司 113 年 4 月 2 日銷行發字第 11310245210 號函(諒達)之申請劃定為策略性更新地區，提高使用強度。</p> <p>3. 因應行政院會通過之「推動社會住宅成果與提升社宅用地供給精進措施」，2025 年至 2032 年整體開發區辦理區段徵收及市地重劃時，直轄市應留設 5%、其餘縣市應留設 3%供社宅使用，請貴府釐清提供旨案後續辦理公辦市地重劃規劃配置社會住宅用地之具體區位。</p>	<p>外，維持乙種工業區及其使用。</p> <p>4. 陳情人所提「推動社會住宅成果與提升社宅用地供給精進措施」，為行政院考量 113 年中央推動社會住宅 20 萬戶目標即將達成，擬定 114 年至 121 年之住宅政策新目標，尚未實際執行該政策，而本計畫後續於審議過程中亦將配合內政部都市計畫委員會相關決議辦理。</p>	

新竹市政府 函

地址：30051新竹市中正路120號
承辦人：周佳陵
電話：03-526-4522
傳真：03-5256120
電子信箱：02221@ems.hccg.gov.tw

受文者：本府地政處

發文日期：中華民國114年5月5日
發文字號：府都計字第1140074550號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (376580000A_1140074550_ATTACH1.pdf)

主旨：檢送本府114年4月23日召開「新竹市都市計畫委員會第292次會議紀錄」1份，請查照。

正本：邱主任委員臣遠、張副主任委員治祥、蘇委員文彬、陳委員明錚、何委員憲棋、嚴委員翊琦、倪委員茂榮、黃委員佳婷、楊委員人傑、張委員馨文、陳委員湘媛、白委員仁德、詹委員勳全、吳委員宗修、賴委員廷彰、林委員淑雯、王委員冠斐、林委員榆芝、李委員昌憲、吳委員清源、朱委員彥龍、吳委員煊鈴
副本：本府市長室(含附件)、永奕不動產顧問有限公司(含附件)、新竹市環境保護局(含附件)、本府地政處(含附件)、本府工務處(含附件)、本府交通處(含附件)、本府教育處(含附件)、本府都市發展處(都市設計與開發科)(含附件)、本府都市發展處(綜合規劃科)(含附件)、本府都市發展處(都市計畫科)(含附件)



新竹市都市計畫委員會第292次會議紀錄

壹、時間：114年4月23日(星期三)上午10時

貳、地點：本府第一會議室

參、主持人：邱主任委員臣遠(張副主任委員治祥代)

肆、出席委員：詳會議簽到簿

伍、列席單位：詳會議簽到簿

陸、討論提案

審議案第 1 案：「變更新竹市都市計畫(原新竹科技特定區計畫保留案第 4 案暨配合竹科 X 計畫)」、「變更新竹市都市計畫(新竹科技特定區細部計畫)(部分乙種工業區為科技商務區、公園兼兒童遊樂場用地、社會福利設施用地及道路用地)(保留案第 4 案暨配合竹科 X 計畫)」及「變更新竹市都市計畫(新竹(含香山)(東側地區)細部計畫)(部分機關用地、公園用地為文中小用地、文中用地)(配合竹科 X 計畫)」等 3 案

紀錄：陳柔惠

提案單位報告：詳如議程資料(略)。

決議：

本案除下列各點請依照出席委員意見修正外，其餘照案通過，免再提會確認：

一、下列指定留設無遮簷公共開放空間系統劃設位置請配合刪除，詳附表 1 及附圖 1-4：

- (1)建美路延伸路段新設路寬 20M 之 75 計畫道路南北兩側路口部分，為利爾後計畫道路通行使用，請刪除該段 10M 無遮簷帶狀式公共開放空間(專供公共人行道、自行車道及街道景觀綠化空間使用)、15M 無遮簷帶狀式公共開放空間(供汽機車通行及緊急救護防災通道使用)之劃設。
- (2)公園兼兒童遊樂場用地(附)北側部分，因該用地範圍內現況已有水源街通行使用，故請刪除該段 15M 無遮簷帶狀式公共開放空間(供汽機車通行及緊急救護防災通道使用)之劃設。

二、細部計畫案名同意配合主要計畫簡化，修正為「變更新竹市都市計畫(新

竹科技特定區細部計畫)(保留案第 4 案暨配合竹科 X 計畫)」、「變更新竹市都市計畫(新竹(含香山)(東側地區)細部計畫)(配合竹科 X 計畫)」，以資簡明。

- 三、配合地政處提案建議，新竹科技特定區細部計畫變 3 案有關都市設計準則七、古蹟及歷史性建築物保存之變更理由，同意修正為「考量本計畫範圍內既有中油油庫之建築空間及環境形式之歷史意義，配合將一處中油油槽位址意象做為紀念，未來需依其歷史特性予以活化使用，故配合修正相關規範及圖說。」，以利後續維護管理。
- 四、前開新竹科技特定區細部計畫之變更明細表變 1 案有關一般開發區附帶條件有關簽訂協議書規定部分，同意配合主要計畫修正意見以及該細部計畫一般開發區變更回饋之一致性規定刪除簽訂協議書規定內容，詳附表 1。
- 五、主要計畫變更內容明細表請依內政部都市計畫委員會第 1071 次會議決議修正，細部計畫變更內容明細表決議內容，詳附表 1~2。
- 六、人民或團體陳情意見綜理表決議內容，詳附表 3。

捌、散會：上午 11 時 30 分

附表 1 變更新竹市都市計畫(新竹科技特定區細部計畫)(保留案第 4 案暨配合竹科 X 計畫)變更內容明細表

1. 變更內明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會決議
		原計畫	新計畫		
1	指定整體開發區塊(保留案第 4 案)	<p>乙種工業區(12.37 公頃)</p> <p>1.屬整體開發(保留案第 4 案)範圍:東明段 1 至 13、1-1 至 1-4、2-1、5-1、13-1 等地號;光復段 744 至 746、744-3、1278-1、1278-2、1286-1 至 1286-16、1288-1 至 1288-7、1289-1 至 1289-21、1295-1 至 1295-20、1279、1280、1283、1284、1286、1288 至 1295 等地號。</p> <p>2.附帶條件: (1)申請者依都市計畫書規定完成開發許可程序應辦事項後,始可調整使用分區,否則仍維持原使用分區。 (2)本保留案應於本計畫核定前由土地所有權人與新竹市政府簽訂協議書,納入本計畫都市計畫書規定,以利執行。 (3)中油土地部分需辦理環評。</p>	<p>■ 指定整體開發區塊編號 4</p> <p>1-1 科技商務區(附三)(6.87 公頃)</p> <p>1-2 公園兼兒童遊樂場用地(附)(2.67 公頃)</p> <p>1-3 道路用地(附)(0.43 公頃)</p> <p>1-4 社會福利設施用地(附)(0.34 公頃)</p> <p>附帶條件: 採公辦跨區市地重劃方式,配合主要計畫(變更新竹市都市計畫(原新竹科技特定區計畫保留案第 4 案暨配合竹科 X 計畫))進行變更,並辦理整體開發</p> <p>■ 一般開發區</p> <p>1-5 科技商務區(附三)(1.20 公頃)</p> <p>附帶條件: 1.依本計畫附帶條件申請開發規定,應回饋 30%土地,並得以捐贈等值或大於市價總額之回饋代金折抵之。 2.應提具開發計畫書圖提送「新竹市</p>	<p>為因應新竹科學園區產業發展需求,支援產業發展所需各種土地使用機能,故採公辦市地重劃方式,變更乙種工業區為科技商務區、公園兼兒童遊樂場用地、道路用地以及社會福利設施用地,連結基地西北側之台肥公司土地,打造為「竹科 X 基地」,形成新竹市科技商務發展軸帶,打造下一個世代的創新科技廊帶。</p> <p>建美路延伸新設計畫道路(75-20M)東側部分現況建物密集,且經土地所有權人意願調查後,部分土地所有權人無參與整體開發之意願,故予以剔除整體開發區外,調整為一般開發區。</p>	照案通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會決議
		原計畫	新計畫		
			都市設計及土地使用開發許可審議委員會」辦理開發許可審議，並繳交回饋後方完成都市計畫調整程序，且經前開委員會同意繳納代金者，應以一次繳納完成。		
			<u>1-6 乙種工業區 (0.86 公頃)</u>	<u>東明段 1、1-4、10(部分)、11(部分)、12(部分)、13(部分)地號等 6 筆土地現況為中油長途輸送管線及相關設施，且未來仍有使用之需求，故予以剔除整體開發區外，維持乙種工業區及其使用，且不適用本計畫整體開發區及一般開發區之開發方式。</u>	
2	土地使用分區管制要點	原土地使用分區管制要點第五點詳表 5-3	檢討後土地使用分區管制要點第五點詳表 5-3	變更理由詳表 5-3	照案通過。
3	都市設計準則	原都市設計準則第四點及第七點詳表 5-4	原都市設計準則第四點及第七點詳表 5-4	變更理由詳表 5-4	除部分指定留設無遮簷公共開放空間系統劃設位置請刪除，以利後續規劃設計

編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會決議
		原計畫	新計畫		
					使用，詳附圖 1-4 外，餘照案通過。
4	指定整體開發區塊(保留案第 4 案)開發方式	原計畫指定整體開發區塊(保留案第 4 案)開發方式詳表 5-5	原計畫指定整體開發區塊(保留案第 4 案)開發方式詳表 5-5	變更理由詳表 5-5	照案通過。

註：1.實際面積應以核定圖實地分割測量為準。

2.本次變更內容未指明變更部分，均以現行計畫為準。

2. 表 5-3 本計畫土地使用分區管制要點變更內容明細表

現行條文	變更後條文	變更理由	市都委會決議
<p>五、最小建築基地規定</p> <p>本計畫區屬指定整體開發區之科技商務區、複合商業區、住商混合區、第一種商業區，其最小建築基地規模規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 其建築基地臨接公道五路者，基地開發最小規模應達 3000 平方公尺以上、臨接公道五路之寬度不得小於 25 公尺。 2. 前款以外之建築基地，其基地開發最小規模應達 2000 平方公尺以上。 	<p>五、最小建築基地規定</p> <p>本計畫區屬指定整體開發區之科技商務區、複合商業區、住商混合區、第一種商業區，其最小建築基地規模規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 其建築基地臨接公道五路者，基地開發最小規模應達 3000 平方公尺以上、臨接公道五路之寬度不得小於 25 公尺。 2. 前款以外之建築基地，其基地開發最小規模應達 2000 平方公尺以上；其中指定整體開發區塊編號 4 範圍內路寬 20M 之 75 號計畫道路兩側基地<u>一定深度內(含鄰接公道五路之街角土地)</u>，不受前述開發規模限 	<p>考量本計畫跨區市地重劃範圍內尚有部分私有地主無法單獨分配，為增加地主參與市地重劃之意願，調整建美路延伸路段新設 75 計畫道路(20M 寬)兩側科技商務區之土地使用分區管制要點得不受最小建築面積限制，以</p>	照案通過。

現行條文	變更後條文	變更理由	市都委會決議																
<p>3. 另相鄰土地均已申請開發，則剩餘未開發相鄰之土地應全部一次申請開發，不受前述開發規模限制。</p> <p>4. 建築基地臨接公道五路者，不論開發規模大小均須提送「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議。</p> <p>5. 有關最小建築基地規模，如遇有不同權屬需協議整合者，得申請本府協助調處，經市府調處不成，得經由整體規劃，並經「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議許可後，得不受前述最小建築基地規模限制，惟不得申請「建築基地大規模開發之獎勵容積」。</p> <p>6. 休閒商務區應按下表之最小建築規模申請建築開發：</p> <table><tr><td>使用分區</td><td>街廓編號</td><td>最小建築基地規模</td></tr><tr><td rowspan="2">第一種休閒商務區</td><td>F1-1</td><td>全街廓開發</td></tr><tr><td>F1-2</td><td>全街廓開發</td></tr></table>	使用分區	街廓編號	最小建築基地規模	第一種休閒商務區	F1-1	全街廓開發	F1-2	全街廓開發	<p><u>制，得另依公辦跨區市地重劃之重劃後土地最小分配面積為準。</u></p> <p>3. 另相鄰土地均已申請開發，則剩餘未開發相鄰之土地應全部一次申請開發，不受前述開發規模限制。</p> <p>4. 建築基地臨接公道五路者，不論開發規模大小均須提送「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議。</p> <p>5. 有關最小建築基地規模，如遇有不同權屬需協議整合者，得申請本府協助調處，經市府調處不成，得經由整體規劃，並經「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議許可後，得不受前述最小建築基地規模限制，惟不得申請「建築基地大規模開發之獎勵容積」。</p> <p>6. 休閒商務區應按下表之最小建築規模申請建築開發：</p> <table><tr><td>使用分區</td><td>街廓編號</td><td>最小建築基地規模</td></tr><tr><td rowspan="2">第一種休閒商務區</td><td>F1-1</td><td>全街廓開發</td></tr><tr><td>F1-2</td><td>全街廓開發</td></tr></table>	使用分區	街廓編號	最小建築基地規模	第一種休閒商務區	F1-1	全街廓開發	F1-2	全街廓開發	利計畫推行。	
使用分區	街廓編號	最小建築基地規模																	
第一種休閒商務區	F1-1	全街廓開發																	
	F1-2	全街廓開發																	
使用分區	街廓編號	最小建築基地規模																	
第一種休閒商務區	F1-1	全街廓開發																	
	F1-2	全街廓開發																	

3. 表 5-4 本計畫都市設計準則變更內容明細表

現行條文	變更後條文	變更理由	市都委會決議
<p>四、指定留設無遮簷公共開放空間系統</p> <p>(一)為塑造本計畫區整</p>	<p>四、指定留設無遮簷公共開放空間系統</p> <p>(一)為塑造本計畫區整</p>	為配合新竹科技特定區細部計畫現行指定	除部分指定留設無遮簷公共開放空間系統

現行條文	變更後條文	變更理由	市都委會決議
體都市景觀及完整人行、自行車空間系統之生活環境，本計畫區指定部分街廓建築基地應留設之無遮簷公共開放空間，其形狀、位置及規模如附圖 1-4 所示。	體都市景觀及完整人行、自行車空間系統之生活環境，本計畫區指定部分街廓建築基地應留設之無遮簷公共開放空間，其形狀、位置及規模如 <u>附圖 1-4</u> 所示。	留設無遮簷公共開放空間系統之串連，故於建美路延伸路段新設路寬 20M 之 75 計畫道路兩側指定留設 4 公尺無遮簷帶狀開放空間及單向自行車道系統，並配合修正相關圖說。	劃設位置請刪除，以利後續規劃設計使用，詳附圖 1-4 外，餘照案通過。
七、古蹟及歷史性建築物保存 除省定古蹟新竹火車站應依「文化資產保存法」之規定辦理外，其餘區內所指定之座落於公園用地 P11 之竹塹唧筒室，鐵路用地之 1、2、3、4、5、6 號倉庫及公園用地 P23 之 9、10、11 號倉庫等建築空間及環境形式(如附圖 1-5 所示)應予以保存活用，並應依歷史性建築物空間再利用之方式，與該基地一併整體規劃設計。	七、古蹟及歷史性建築物保存 除省定古蹟新竹火車站應依「文化資產保存法」之規定辦理外，其餘區內所指定之座落於公園用地 P11 之竹塹唧筒室，鐵路用地之 1、2、3、4、5、6 號倉庫、公園用地 P23 之 9、10、11 號倉庫及公(兒)P17 之 <u>中油油槽</u> 等建築空間及環境形式(如 <u>附圖 1-5</u> 所示)應予以保存活用，並應依歷史性建築物空間再利用之方式，與該基地一併整體規劃設計。	考量本計畫範圍內既有中油油庫之建築空間及環境形式之歷史意義，配合將一處中油油槽位址意象做為紀念，未來需依其歷史特性予以活化使用，故配合修正相關規範及圖說。	除依變更理由修正意見修正外，餘照案通過。

附圖 1-4 變更前後示意圖

現行圖說	變更後圖說
<p>圖例</p> <ul style="list-style-type: none"> 指定留設10公尺帶狀開放空間及雙向自行車道 指定留設4公尺帶狀開放空間及單向自行車道 指定於D6、E1、P17、D14街廓北緣沿基地境界線退縮建築，留設15公尺寬帶狀開放空間，全時段開放供汽機車通行及緊急救援通道使用，並得留設人行空間及綠帶 計畫範圍 	<p>圖例</p> <ul style="list-style-type: none"> 指定留設10公尺帶狀開放空間及雙向自行車道 指定留設4公尺帶狀開放空間及單向自行車道 指定於D6、E1、P17、D14街廓北緣沿基地境界線退縮建築，留設15公尺寬帶狀開放空間，全時段開放供汽機車通行及緊急救援通道使用，並得留設人行空間及綠帶 計畫範圍
附圖 1-4 指定留設公共開放空間及通廊、騎樓空間暨自行車道系統示意圖	附圖 1-4 指定留設公共開放空間及通廊、騎樓空間暨自行車道系統示意圖

附圖 1-5 變更前後示意圖

現行圖說	變更後圖說
<p>圖例</p> <ul style="list-style-type: none"> 指定留設10公尺帶狀開放空間及雙向自行車道 指定留設4公尺帶狀開放空間及單向自行車道 指定於D6、E1、P17、D14街廓北緣沿基地境界線退縮建築，留設15公尺寬帶狀開放空間，全時段開放供汽機車通行及緊急救援通道使用，並得留設人行空間及綠帶 計畫範圍 	<p>圖例</p> <ul style="list-style-type: none"> 指定留設10公尺帶狀開放空間及雙向自行車道 指定留設4公尺帶狀開放空間及單向自行車道 指定於D6、E1、P17、D14街廓北緣沿基地境界線退縮建築，留設15公尺寬帶狀開放空間，全時段開放供汽機車通行及緊急救援通道使用，並得留設人行空間及綠帶 計畫範圍
附圖 1-5 古蹟及歷史性建築物保存示意圖	附圖 1-5 古蹟及歷史性建築物保存示意圖

4. 表 5-5 指定整體開發區塊(保留案第 4 案)開發方式變更內容明細表

現行開發方式					變更後開發方式	變更理由	市都委會決議
<p>(一) 申請單元規定</p> <p>屬於指定整體開發區編號四範圍內之土地及建築物，應依表 5 規定，整合各土地權屬關係人為一申請單元，使得申請開發許可。</p> <p>凡符合前述申請單元者，應於申請開發許可期限內，提具開發計畫書圖提送「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」辦理開發許可審議，並繳交回饋後方完成都市計畫新訂調整程序，否則，如屬指定整體開發區塊者，其原區塊內所劃定之特定公用設施區、社教用地及各公共設施用地，得由市府以徵收方式進行開發，其餘土地(包含扣除上述用地之後之可建築基地)仍依原都市計畫之土地使用分區與強度規定辦理。</p> <p>申請單元相關規定一覽表</p>					<p>採公辦跨區市地重劃方式開發。</p> <p>(二) 重劃範圍</p> <p>本細部計畫變更得採公辦跨區市地重劃之土地範圍包含街廓編號 D14、P17 及計畫道路編號 Y-1、75，為經土地所有權人意願調查後，部分土地所有權人無參與市地重劃之意願，故調整本變更計畫之市地重劃範圍，以利本變更計畫推進，重劃範圍詳圖 7-1。</p> <p>(三) 重劃面積</p> <p>本計畫採公辦跨區市地重劃方式開闢之面積共計 10.31 公頃。</p>	<p>指定整體開發區塊(保留案第 4 案)因長期未能達成協議並完成開發，故本次變更為採公辦跨區市地重劃方式開發，由市府主導以加速開闢之期程。</p>	<p>照案通過。</p>
指定應整體開發區編號	整體開發區所含之建築街廓編號及公共設施用地項目	應合併整體開發之土地地號	應回饋捐地之指定使用用地項目	整體開發區內應回饋捐地之處理原則			
4	D14 公(兒)P17 新設道路 Y-1(公道五路以北路段)	東明段 1 至 13、1-1 至 1-4、2-1、5-1、13-1 光復段 744 至 746、744-3、1278-1、1278-2、1286-1 至 1286-16、1288-1 至 1288-7、	公(兒)P17 新設道路 Y-1(公道五以北路段)	應於申請開發許可後，並就應回饋之公共設施或建築用地預定地上物清除整理完竣，並完成捐地			

現行開發方式					變更後開發方式	變更理由	市都委會決議
		1289-1 至 1289-21、 1295-1 至 1295-20、 1279、 1280、 1283、 1284、 1286、1288 至 1295		登記為 新竹市 政府所 有後，使 得核發 建築許 可。			
<p>備註：</p> <p>(1) 指定整體開發區塊提出開發許可審議申請，應經該整體開發區內土地及合法建築物所有權人均超過五分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意。</p> <p>前項人數與土地及建築物所有權比例之計算，不包含下列各項：</p> <p>A. 依法應予保存之古蹟。</p> <p>B. 經協議保留並經直轄市、縣（市）主管機關核准且登記有案之宗祠、寺廟、教堂。</p> <p>C. 經政府代管者。</p> <p>D. 經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者。</p> <p>E. 與單一整體開發區塊合併為單一開發計畫之範圍。</p> <p>(2) 指定整體開發區塊範圍非經「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議許可不得調整。但下列情形不在此限：</p> <p>A. 整體開發區塊外土地得納入共同合併開發，但不納入前述第(1)項人數與土地及建築物所有權比例之計算。</p> <p>B. 指定整體開發區塊之申請單元若經協議而無法整合區內部分土地，得洽請市府協助調處。經市府調處不成且對於指定整體開發區塊之土地合理利用以及都市景觀無嚴重影響者，得將無法整合之土地排除於申請單元外，但該土地不得成為畸零地。</p> <p>(3) 指定整體開發區塊內土地於本案公開展覽</p>							

現行開發方式	變更後開發方式	變更理由	市都委會決議				
<p>前，已完成之高科技產業相關設施，若位於指定捐地位置者，其建築成本、機具遷移費用及遷建相關營業損失，得經「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議認定後，予以折算容積補償之。</p> <p>回饋條件與方式</p> <p>指定整體開發區之回饋條件以捐地為限，回饋之捐地使用項目應依特定區計畫之規定辦理，且其經由土地使用分區調整之捐地比例如下表規定：</p> <p>捐地比例一覽表</p> <table><tr><td>調整使用分區內容</td><td>原乙種工業區調整為科技商務區</td></tr><tr><td>捐地比例</td><td>30%</td></tr></table> <p>註：捐地比例計算係以涉及變更部分計算之。</p> <p>指定捐地位置如錯誤！找不到參照來源。所示，各指定整體開發區內已指定捐地面積未達區內應捐地面積時，應另行劃設捐地補足其差額或以代金繳納之；超過區內應捐地面積時，其差額部分市府得徵收或折算容積補償之。</p> <p>代金計算方式如下列</p> <p>代金＝捐地面積(A)×LP× (1+加成係數(N))</p> <p>LP＝以申請調整使用分區土地毗鄰地價區段使用性質相同之土地，近三年平均公告土地現值；如經「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過者，不在此限。</p> <p>N＝市府當年土地徵收平均補償加成係數。</p> <p>回饋之繳納與收支保管運用方式由市府另行頒定之。</p>	調整使用分區內容	原乙種工業區調整為科技商務區	捐地比例	30%			
調整使用分區內容	原乙種工業區調整為科技商務區						
捐地比例	30%						

現行開發方式	變更後開發方式	變更理由	市都委會決議
<div data-bbox="236 300 858 689"> </div> <div data-bbox="400 719 691 752">指定捐地位置示意圖</div> <p>申請開發許可期限</p> <p>屬於指定整體開發區塊者，自本計畫公告實施起五年內，未取得開發許可申請者，市府得以徵收、區段徵收、市地重劃等方式，進行部分或全部整體開發區塊之開發；否則該整體開發區塊扣除所劃設之特定公用設施區、社教用地及各項公共設施用地以外之剩餘可建築基地部分，由市政府於前開規定期限屆滿後一年內依法定程序檢討變更恢復原使用分區。</p> <p>整體開發區取得開發許可後，應於半年內提出雜項執照申請，最多得延長六個月，且以一次為限，否則取消原許可資格。若於開發期限內提出開發計畫，應重新申請。多次被取消許可資格，得限制再行申請之資格。</p> <p>其他</p> <p>本計畫調整土地使用分區之土地，若屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」或其他相關法令所規定應實施環境影響評估者，應於開發計畫書圖提送「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」取得開發許可前，由開發單位或申請人檢具環境影響說明書向目的事業主管機關提出，並轉送主管機關完成審查。</p> <p>本計畫調整土地使用分區之土地，如屬「土壤及地下水污染整治法」規定涉及土壤、地下水整治場址之污染土地者，其土地開發計畫之提出與實施應依「土壤及地下水污染整治法」規定辦理。</p>			

附表 2 變更新竹市都市計畫（新竹（含香山）（東側地區）細部計畫）（配合竹科 X 計畫）變更內容明細表

1. 變更內明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會決議
		原計畫	新計畫		
1	機 28 (建功國小東側)	機關用地 (1.06 公頃)	<p>文中小用地(附) (1.06 公頃)</p> <p>附帶條件： 採公辦跨區市地重劃方式，配合主要計畫(變更新竹市都市計畫(原新竹科技特 定區計畫保留案第 4 案暨配合竹科 X 計畫))進行變更，並辦理整體開發。</p>	<p>1.配合建功高級中學(國中部)擴校計畫，將建功國小北側之機關用地(機 28)變更為文中小用地，以舒緩現況國中校地不足之困境，並為竹科 X 計畫範圍未來所衍生之學生人口做準備。</p> <p>2.機 28 範圍內光復段 1116 及 1117 地號土地現況分別為中油員工宿舍及新竹光復福利分站使用中，經台灣中油股份有限公司及軍備局表示未來仍有使用之需求，故不納入本次變更範圍。</p> <p>3.台灣中油股份有限公司所有之本市光復段 1116-2 地號土地，現為文小用地，考量該筆土地長期供建功國小使用，為符管用合一及</p>	照案通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會決議
		原計畫	新計畫		
				解決公共設施保留地問題，納入本案市地重劃範圍內一併取得。	
2	公 34 (建功高中北側)	公園用地 (<u>2.35</u> 公頃)	文中用地 (<u>2.35</u> 公頃)	<p>1.配合建功高級中學(國中部)擴校計畫，將建功高中北側之公園用地(公 34)變更為文中小用地，以舒緩現況國中校地不足之困境，並為竹科X計畫範圍未來所衍生之學生人口做準備。</p> <p>2.光復段 770-2(部分)、771(部分)、772-1、773-3(部分)、775-1、1092-1(部分)、1094-1(部分)、1095(部分)、<u>1095-2</u>、1095-3 等 10 筆地號現況為宮廟使用，考量地方風俗民情及信仰需求，故排除於本次變更範圍外。</p>	照案通過。
3	<u>都市設計準則</u> (<u>新增</u>)	原都市設計準則第十一~十二點	檢討後都市設計準則第十一~十三點詳表 5-3	變更理由詳表 5-3	照案通過。

註：1.實際面積應以核定圖實地分割測量為準。

2.本次變更內容未指明變更部分，均以現行計畫為準。

2. 表 5-3 本計畫都市設計準則變更內容明細表

現行條文	變更後條文	變更理由	市都委會決議
(新增)	<u>十一、計畫範圍內坐落於文中用地 8 之建功油庫舊址，應依文化資產審議結果，與該基地一併整體規劃設計為原則。</u>	配合公 34 地下油庫變更為文中用地一案，新增地下油庫活化再利用之相關條文，以確保未來校地與地下油庫能夠落實共生共榮之規劃設計。	照案通過。
十一、本都市設計準則部分屬原則性之規定，如提出合理之說明並經「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過，得不受限制。	<u>十二</u> 、本都市設計準則部分屬原則性之規定，如提出合理之說明並經「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過，得不受限制。	<u>配合調整編號項次。</u>	照案通過。
十二、本都市設計準則未規定事項適用其他法令之規定。	<u>十三</u> 、本都市設計準則未規定事項適用其他法令之規定。	<u>配合調整編號項次。</u>	照案通過。

附表 3 人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情人建議事項	市府研析意見	市都委會決議
再人 1	黃福鎮	-	<p>中油油庫都計(補辦公展 黃福鎮 2025.3.5</p> <p>塵緣插話！兒醫都計流程未完備：公展是上調容積，最後，竟是主細分離？</p> <p>宏觀政治長路，必須創造遠方經緯圖！</p> <p>積累資本財：高虹安市長(邱臣遠代理市長)要看到新竹 30 年願景圖！政治獻金(選舉支出、黨務運作)在此架構內進行取捨。</p> <p>格局：踩住都計規範底線，硬是撐破都市發展天花板。</p> <p>新竹施政陷入流沙現象。</p> <p>因循苟且耗盡新竹動力，公共設施(備)撐不住基本機能！</p> <p>1.交通：公道 5、光復路 E(F)等級。</p> <p>2.設備：缺水(南寮海淡廠)、缺電(新竹外海風電)。</p> <p>3.都發：難以消化空屋數、農地(山坡地)變更為建地。</p> <p>油庫地目變更，天文數利差：</p> <p>公權力變更地目帶給新竹多大擁擠成本？中油回饋數知多少？</p> <p>中油利差=都計後科商(都更)-都計前乙工(保 4)。</p> <p>改變中油油庫地利用方式：不要再陷入住商(科商)流沙裡！</p>	-	<p>建議部分採納。</p> <p>1.本計畫係考量新竹市沿公道五路兩側廊帶，因鄰近新竹科學園區及其外溢影響範圍，而其衍生之相關商務及生活服務設施用地仍顯不足，故配合「竹科 X 計畫」科技廊帶整體規劃構想規劃變更為科技商務區。</p> <p>2.本計畫係採市地重劃之方式辦理，保留案 4 範圍內之公共設施比例係配合現有需求及於民國 93 年發布實施之原計畫「擬定新竹科技特定區計畫」之規定劃設 30%之公共設施，並依據市地重劃相關辦法由範圍內之土地所有權人共同負擔其開闢成本，並無獨厚特定土地所有權人之情事。</p> <p>3.有關資料調查之年份部分已配合</p>	依市府研析意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情人建議事項	市府研析意見	市都委會決議
			<p>新竹市政府花 10 年(約)編預算向中油購地，遠大前程從今開始：發展公共設施(多目標)財務分析。</p> <p>請求都計最高權力部都委會，開除竹市都委會「都計黨籍」？</p> <p>背離都計底線：專業有待加強(專業)！律法認識不清(律法)！</p> <p>1.新都計開發方式規定為區段徵收(律法)！</p> <p>「區段徵收」(地主分回地 40%)，「非市地重劃」(地主分回地 56%)。</p> <p>2.走「通盤檢討」非「個案變更」(專業)！</p> <p>跨兩個細計：東側細計+特定區細計；而且，大面積變更衝擊力道大。</p> <p>3.科商分區可行性分析：資料調查不完備(專業)！今年是 114 年。</p> <p>工商登記家數(107 年)、園區營業額(109 年)、公道 5 交評、...。</p> <p>4.油庫地須都計環評(專業)！</p> <p>拿出 106 年廢庫辦理土壤整治資料、地下油槽(公園變更為校地)需環評。</p> <p>5.地目大規模變更，公共設備(施)評估同意函(專業)！</p> <p>電力公司、自來水公司、...。</p> <p>6.都計法規定公園(綠地)須達 10%(律法)！</p>		<p>陳情人之意見更新。</p> <p>4.有關涉及開發行為將依環境影響評估法、土壤及地下水污染整治法等相關法規辦理部分，並由相關主關機關(單位)依規審核。</p> <p>5.其餘部分陳情意見非屬本計畫變更範疇，故建議不予討論。</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情人建議事項	市府研析意見	市都委會決議
			副本：柯文哲 26%選票、民眾黨 8 席立委！			

附件三： 本案得免實施環境影響評估函
文影本

新竹市環境保護局 函

地址：30058新竹市海濱路240號
承辦人：潘雅芬
電話：03-5368920#1004
電子信箱：61155@ems.hccg.gov.tw

受文者：新竹市政府地政處

發文日期：中華民國114年2月3日
發文字號：竹市環綜字第1140001590號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本市中油油庫市地重劃案，是否需實施環境影響評估一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依據新竹市政府114年1月16日府地劃字第1140019692號函辦理。
- 二、依來函所附資料，本案基地位於東明段1-1地號等73筆土地，重劃總面積約11.39公頃，重劃工程包含整地、雨水、污水、共同管道、道路、照明及公園景觀等工項。本階段暫無需實施環境影響評估，惟後續申請各項開發許可時，倘屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」中應實施環境影響評估之開發行為，仍請依環境影響評估法及其相關規定辦理。
- 三、本案所附資料是否屬實，由申請者自行負責，如經查與所附資料不符，本局對本案保留廢止權。

正本：新竹市政府地政處

副本：本局綜合計畫科



重劃科 收文:114/02/03



211140000796 無附件

附件四： 案內非屬水土保持法劃定之山坡地範圍，故無需辦理水土保持計畫函文影本及查詢資料

新竹市政府 函

地址：30051新竹市中正路120號
承辦人：汪小姐
電話：03-5216121*406
電子信箱：02450@ems.hccg.gov.tw

受文者：新竹市政府地政處

發文日期：中華民國114年1月23日
發文字號：府產生字第1140025001號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關 貴公司查詢本市山坡地範圍及受保護樹木及綠資
源，詳如說明，復請查照。

說明：

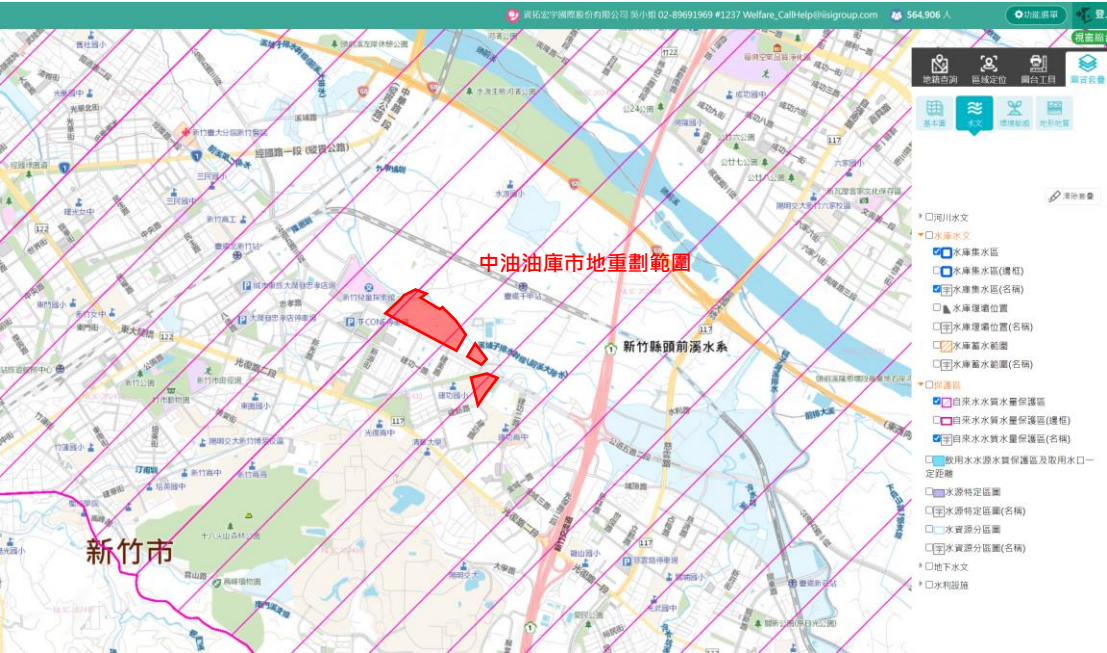
- 一、復貴台端114年1月6日處地劃字第1140000448號函。
- 二、山坡地範圍相關查詢事項即時查詢網址如下：農業部農村發展及水土保持署行動水保服務網<https://serv.ardswc.gov.tw/>，透過網路窗口服務，可縮短查詢所需時間及公文往返之不便，建請善加利用。
- 三、本案基地範圍內無本市受保護樹木及綠資源。

正本：新竹市政府地政處

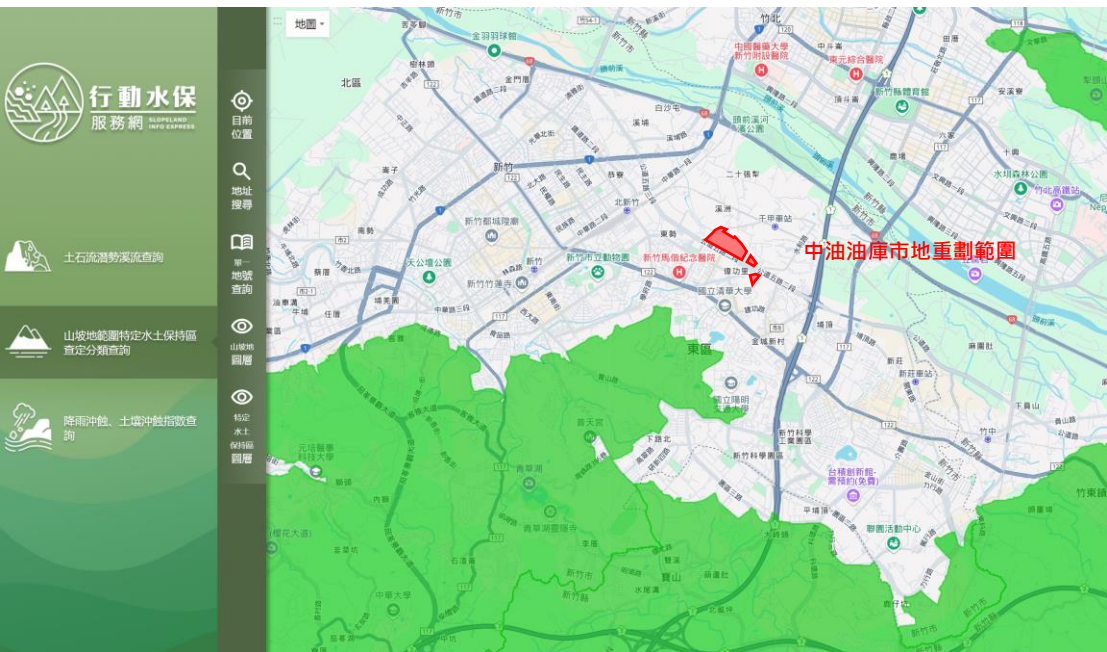
副本：新竹市政府產業發展處



自來水水質水量保護區查詢結果



山坡地查詢結果



附件五： 案內無經指定或列管之古蹟、
遺址及文化景觀函文影本

新竹市文化局 函

地址：30051新竹市中央路109號
承辦人：賴虹縈
電話：03-5319756#261
電子信箱：50085@ems.hccg.gov.tw

受文者：新竹市政府地政處

發文日期：中華民國114年1月22日
發文字號：竹市文資字第1140000554號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴處所詢本市中油油庫市地重劃案範圍內是否存有文化資產，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據新竹市政府114年1月16日府地劃字第1140019271號函辦理。
- 二、查旨揭重劃區內尚無文資法第3條所稱之文化資產，惟範圍內之中油油槽S-1及崗哨於107年經文資委員依文資法第14及15條現勘後決議予以列冊追蹤，目前尚未具文資身分，然後續若有規劃方案，請提供該油槽結構分析報告及再利用規劃書圖資料，以供本局審查。

正本：新竹市政府地政處
副本：本局文化資產科



重劃科 收文:114/01/22



211140000699 無附件

附件六： 案內經查無珍貴樹木文件函文
影本

新竹市政府 函

地址：30051新竹市中正路120號
承辦人：汪小姐
電話：03-5216121*406
電子信箱：02450@ems.hccg.gov.tw

受文者：新竹市政府地政處

發文日期：中華民國114年1月23日
發文字號：府產生字第1140025001號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關 貴公司查詢本市山坡地範圍及受保護樹木及綠資
源，詳如說明，復請查照。

說明：

- 一、復貴台端114年1月6日處地劃字第1140000448號函。
- 二、山坡地範圍相關查詢事項即時查詢網址如下：農業部農村發展及水土保持署行動水保服務網<https://serv.ardswc.gov.tw/>，透過網路窗口服務，可縮短查詢所需時間及公文往返之不便，建請善加利用。
- 三、本案基地範圍內無本市受保護樹木及綠資源。

正本：新竹市政府地政處

副本：新竹市政府產業發展處



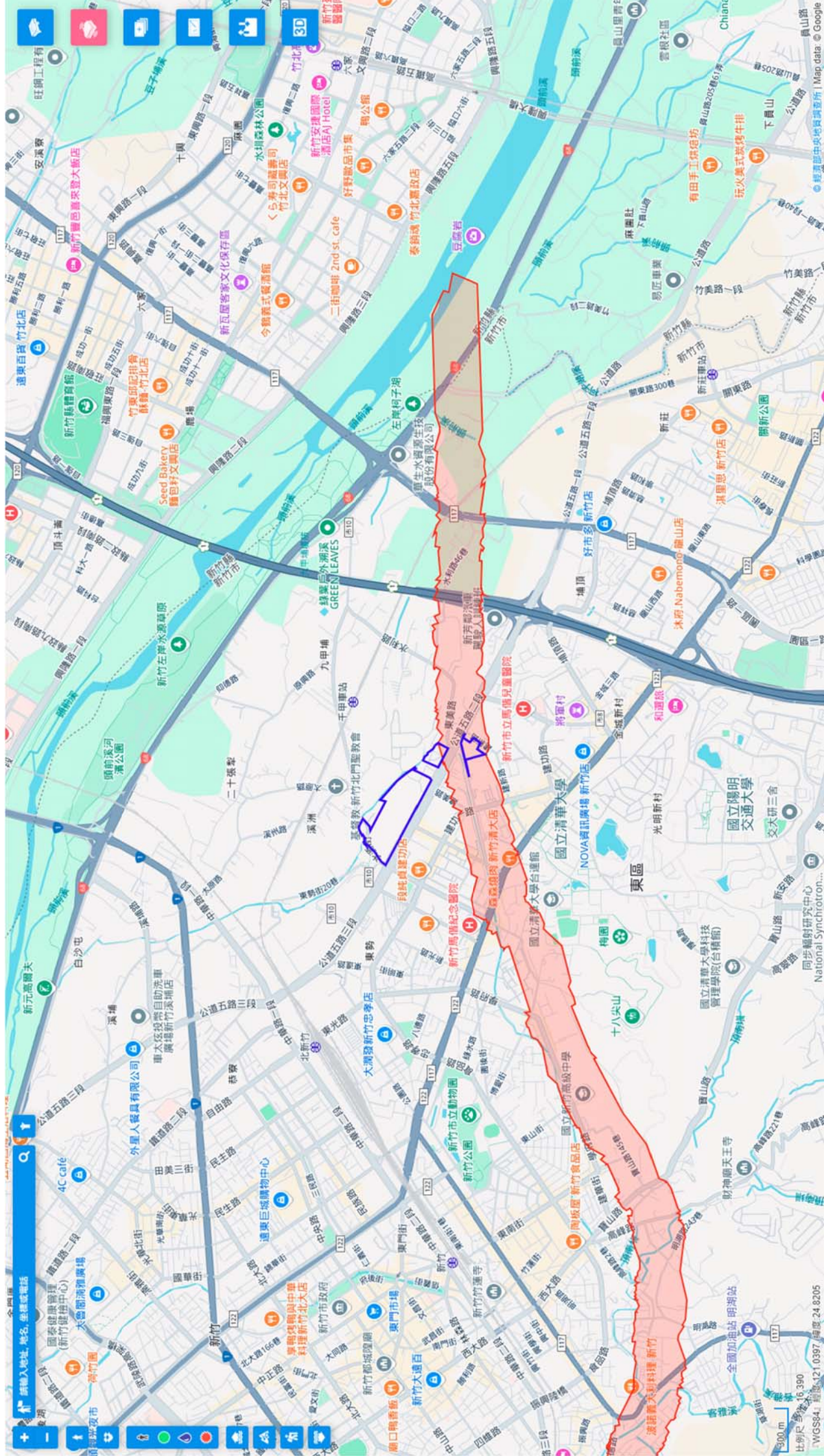
附件七： 經濟部105年4月13日經地字第
10504601550號令及中央地質
調查所地質敏感區線上查詢系
統查詢結果

新竹市中油油庫市地重劃區 地質敏感區線上查詢系統查詢結果表

鄉鎮市區	段	地號	查詢結果	區域位於地質敏感區面積 (平方公尺)	地質敏感區種類	備註
東區	光復	1113-0000	<input checked="" type="checkbox"/> 是 全部 <input type="checkbox"/> 否	170	活動斷層地質敏感區	
東區	光復	1116-0001	<input checked="" type="checkbox"/> 是 全部 <input type="checkbox"/> 否	10,451	活動斷層地質敏感區	
東區	光復	1116-0002	<input checked="" type="checkbox"/> 是 全部 <input type="checkbox"/> 否	108	活動斷層地質敏感區	
東區	光復	1278-0002	<input checked="" type="checkbox"/> 是 全部 <input type="checkbox"/> 否	2	活動斷層地質敏感區	
東區	光復	1286-0006	<input checked="" type="checkbox"/> 是 全部 <input type="checkbox"/> 否	28	活動斷層地質敏感區	
東區	光復	1279-0000	<input checked="" type="checkbox"/> 是 部分區域 <input type="checkbox"/> 否	約2,085	活動斷層地質敏感區	
東區	光復	1286-0004	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	光復	1286-0005	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	光復	1286-0009	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	光復	1286-0010	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	光復	1286-0011	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	光復	1286-0012	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	光復	1286-0013	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	光復	1286-0014	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	光復	1286-0015	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	光復	1286-0016	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	光復	1286-0018	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	光復	1289-0001	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	光復	1289-0002	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	光復	1289-0021	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	光復	1289-0023	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	光復	1289-0026	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	光復	1289-0000	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	光復	1291-0000	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	光復	1294-0000	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	光復	1295-0001	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	光復	1295-0002	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	光復	1295-0003	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	光復	1295-0004	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	光復	1295-0005	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	光復	1295-0006	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	光復	1295-0007	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	光復	1295-0008	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	光復	1295-0009	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	光復	1295-0010	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	光復	1295-0012	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	光復	1295-0013	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	光復	1295-0015	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	光復	1295-0017	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	光復	1295-0018	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	光復	1295-0019	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			

新竹市中油油庫市地重劃區 地質敏感區線上查詢系統查詢結果表

鄉鎮市區	段	地號	查詢結果	區域位於地質敏感區面積 (平方公尺)	地質敏感區種類	備註
東區	光復	1295-0020	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	光復	1295-0021	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	光復	1295-0022	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	光復	1295-0023	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	光復	1295-0024	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	光復	1295-0025	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	光復	1295-0000	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	東明	0001-0001	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	東明	0001-0002	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	東明	0001-0003	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	東明	0002-0001	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	東明	0002-0000	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	東明	0003-0000	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	東明	0004-0000	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	東明	0005-0001	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	東明	0005-0000	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	東明	0006-0000	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	東明	0007-0000	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	東明	0008-0000	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	東明	0009-0000	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	東明	0010-0000	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	東明	0011-0000	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	東明	0012-0000	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	東明	0013-0001	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	東明	0013-0002	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	東明	0013-0000	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	隆恩	1411-0000	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	隆恩	1414-0002	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	隆恩	1414-0003	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	隆恩	1425-0001	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	隆恩	1426-0000	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
東區	隆恩	1427-0000	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			



圖例

新竹斷層範圍

地質敏感區查詢系統線上查詢結果

查詢列印檢查碼：D42DF98985F43A8A476050D387BDD5DE382F1562

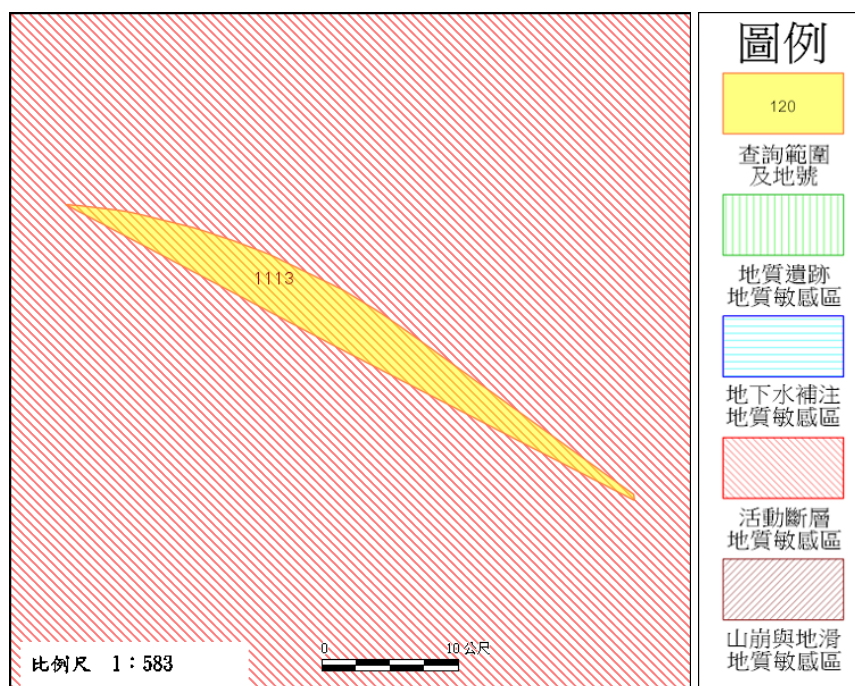
查詢時間：中華民國114年03月11日 15:46:13

查詢地號：新竹市新竹市光復段1113號

查驗網址：https://gsa.gsmma.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b_pg/check_code.cfm



查詢範圍如下圖：



查詢結果：

☒是 (☒全部 ☐部分區域) ☐否 位於公告之地質敏感區內

地質敏感區種類：活動斷層地質敏感區

-----查詢結果列印完畢-----

- 註：一、本查詢結果地籍資料使用內政部國土測繪中心113年04月提供之地籍圖電子檔調整組合而成。
- 二、本查詢結果所載查詢範圍位置之正確性，應由查詢者自行舉證。如地籍位置有疑義，應以各縣市地政事務所核發之謄本，以及各縣市政府（地質法主管機關）地質敏感區列表清冊為準。
- 三、本查詢結果為經濟部地質調查與礦業管理中心網路線上製發。

地質敏感區查詢系統線上查詢結果

查詢列印檢查碼：1E0310524B60F178816CD390667354AAE427CBCB

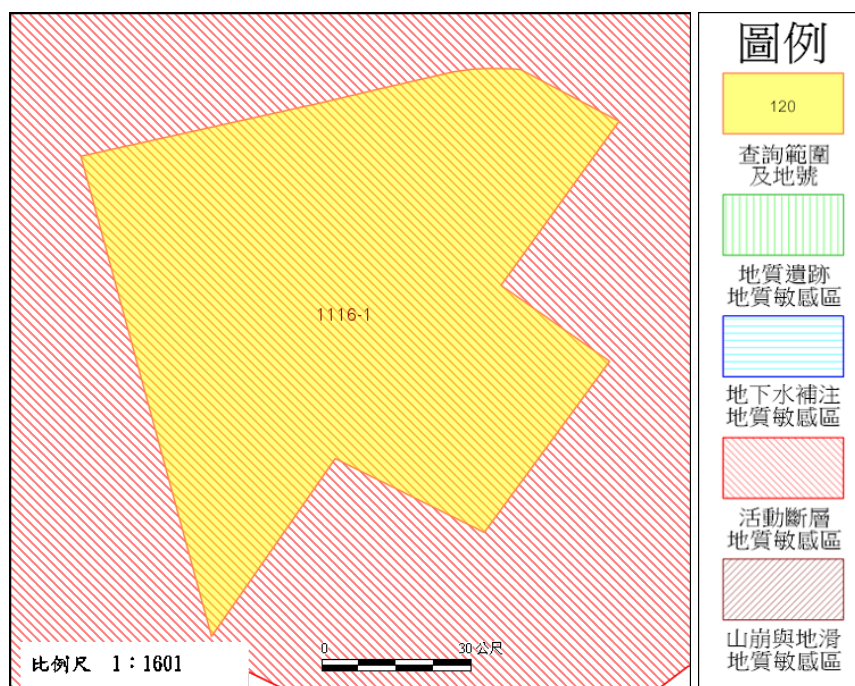
查詢時間：中華民國114年03月11日 15:46:13

查詢地號：新竹市新竹市光復段1116-1號

查驗網址：https://gsa.gsmma.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b_pg/check_code.cfm



查詢範圍如下圖：



查詢結果：

☒是 (☒全部 ☐部分區域) ☐否 位於公告之地質敏感區內

地質敏感區種類：活動斷層地質敏感區

-----查詢結果列印完畢-----

- 註：一、本查詢結果地籍資料使用內政部國土測繪中心113年04月提供之地籍圖電子檔調整組合而成。
- 二、本查詢結果所載查詢範圍位置之正確性，應由查詢者自行舉證。如地籍位置有疑義，應以各縣市地政事務所核發之謄本，以及各縣市政府（地質法主管機關）地質敏感區列表清冊為準。
- 三、本查詢結果為經濟部地質調查與礦業管理中心網路線上製發。

地質敏感區查詢系統線上查詢結果

查詢列印檢查碼：82BA5C515A0A84D5356D458DE43E56258AB0FA65

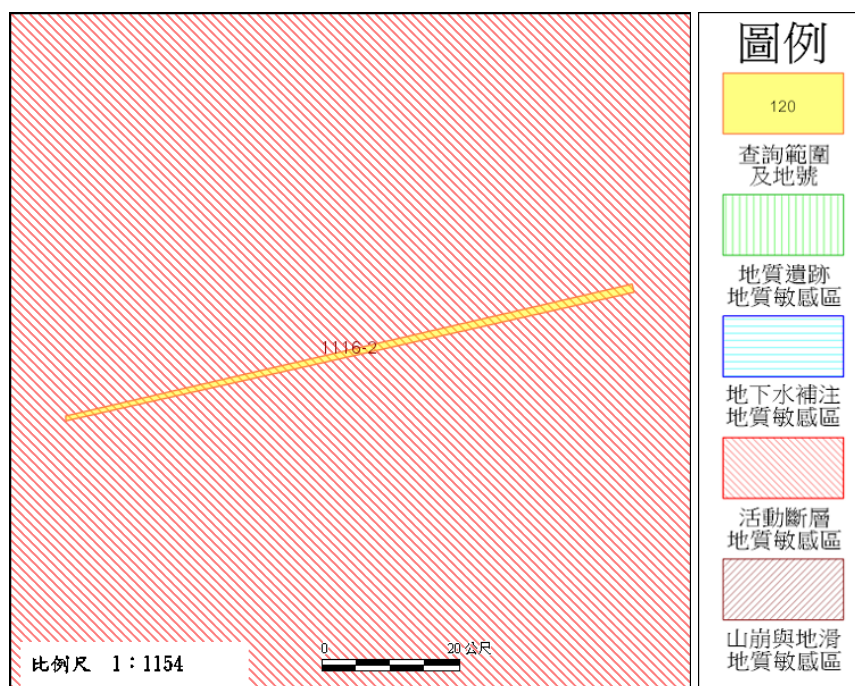
查詢時間：中華民國114年03月11日 15:46:13

查詢地號：新竹市新竹市光復段1116-2號

查驗網址：https://gsa.gsmma.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b_pg/check_code.cfm



查詢範圍如下圖：



查詢結果：

☒是 (☒全部 ☐部分區域) ☐否 位於公告之地質敏感區內

地質敏感區種類：活動斷層地質敏感區

-----查詢結果列印完畢-----

- 註：一、本查詢結果地籍資料使用內政部國土測繪中心113年04月提供之地籍圖電子檔調整組合而成。
- 二、本查詢結果所載查詢範圍位置之正確性，應由查詢者自行舉證。如地籍位置有疑義，應以各縣市地政事務所核發之謄本，以及各縣市政府（地質法主管機關）地質敏感區列表清冊為準。
- 三、本查詢結果為經濟部地質調查與礦業管理中心網路線上製發。

地質敏感區查詢系統線上查詢結果

查詢列印檢查碼：364D31C5A86CFCD80C087D625811F2C46C157769

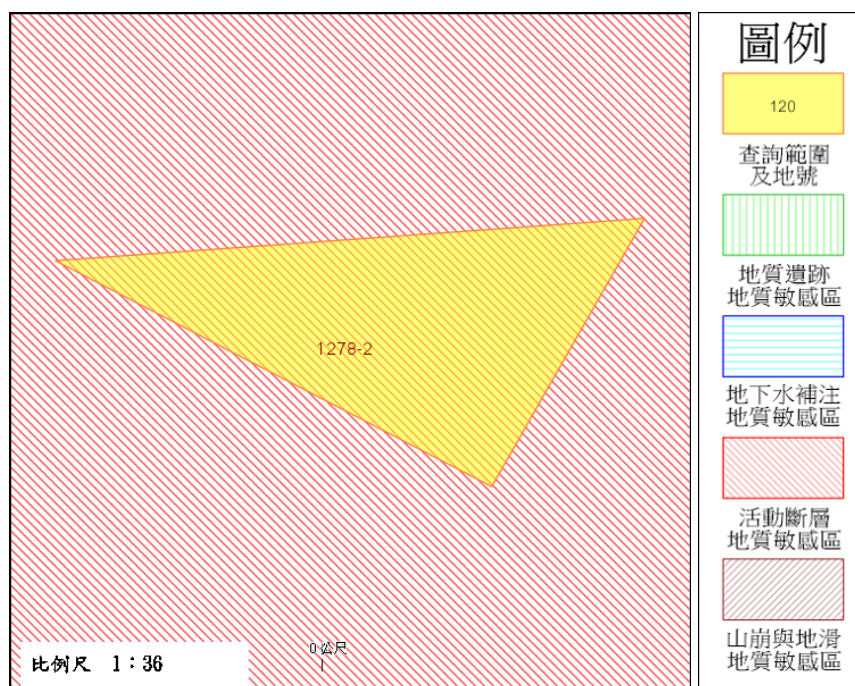
查詢時間：中華民國114年03月11日 15:46:13

查詢地號：新竹市新竹市光復段1278-2號

查驗網址：https://gsa.gsmma.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b_pg/check_code.cfm



查詢範圍如下圖：



查詢結果：

☒是 (☒全部 ☐部分區域) ☐否 位於公告之地質敏感區內

地質敏感區種類：活動斷層地質敏感區

-----查詢結果列印完畢-----

- 註：一、本查詢結果地籍資料使用內政部國土測繪中心113年04月提供之地籍圖電子檔調整組合而成。
- 二、本查詢結果所載查詢範圍位置之正確性，應由查詢者自行舉證。如地籍位置有疑義，應以各縣市地政事務所核發之謄本，以及各縣市政府（地質法主管機關）地質敏感區列表清冊為準。
- 三、本查詢結果為經濟部地質調查與礦業管理中心網路線上製發。

地質敏感區查詢系統線上查詢結果

查詢列印檢查碼：1FEB0A4759BF6A1B927321B56D2D1E688AB31D9B

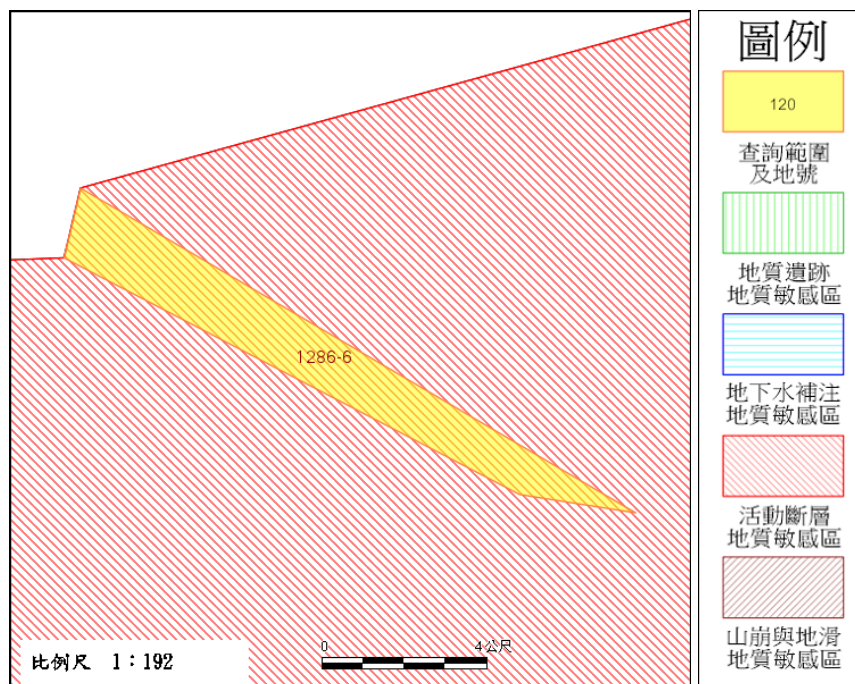
查詢時間：中華民國114年03月11日 15:47:04

查詢地號：新竹市新竹市光復段1286-6號

查驗網址：https://gsa.gsmma.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b_pg/check_code.cfm



查詢範圍如下圖：



查詢結果：

☒是 (☒全部 ☐部分區域) ☐否 位於公告之地質敏感區內

地質敏感區種類：活動斷層地質敏感區

-----查詢結果列印完畢-----

- 註：一、本查詢結果地籍資料使用內政部國土測繪中心113年04月提供之地籍圖電子檔調整組合而成。
- 二、本查詢結果所載查詢範圍位置之正確性，應由查詢者自行舉證。如地籍位置有疑義，應以各縣市地政事務所核發之謄本，以及各縣市政府（地質法主管機關）地質敏感區列表清冊為準。
- 三、本查詢結果為經濟部地質調查與礦業管理中心網路線上製發。

地質敏感區查詢系統線上查詢結果

查詢列印檢查碼：7C2C389FAA3B5837C1265B071949B8E86E56627E

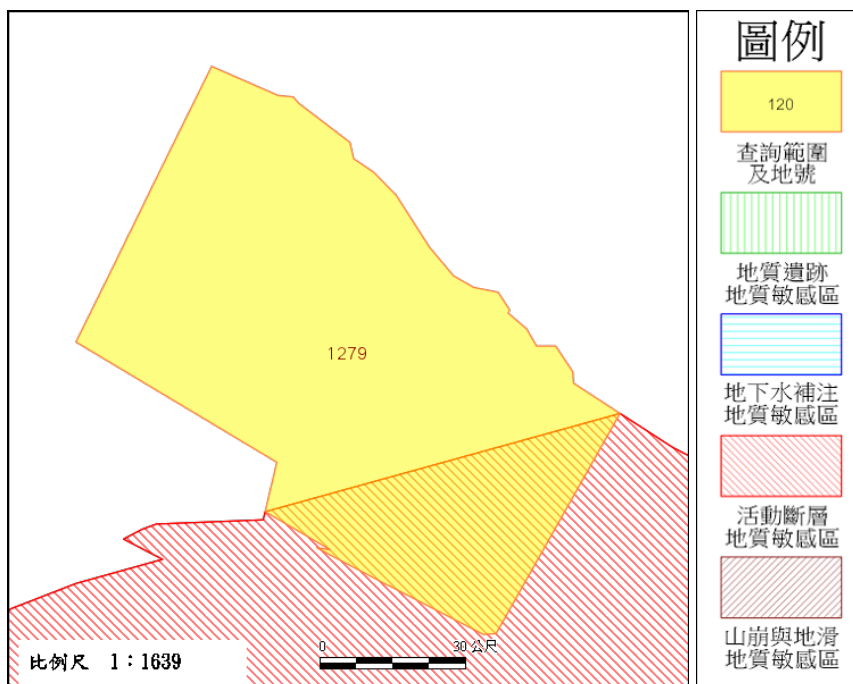
查詢時間：中華民國114年03月11日 15:46:13

查詢地號：新竹市新竹市光復段1279號

查驗網址：https://gsa.gsmma.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b_pg/check_code.cfm



查詢範圍如下圖：



查詢結果：

☒是 (☐全部 ☒部分區域) ☐否 位於公告之地質敏感區內

地質敏感區種類：活動斷層地質敏感區

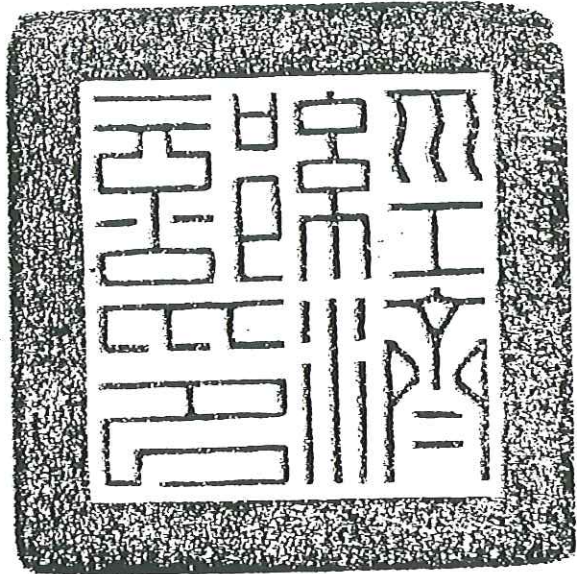
-----查詢結果列印完畢-----

- 註：一、本查詢結果地籍資料使用內政部國土測繪中心113年04月提供之地籍圖電子檔調整組合而成。
- 二、本查詢結果所載查詢範圍位置之正確性，應由查詢者自行舉證。如地籍位置有疑義，應以各縣市地政事務所核發之謄本，以及各縣市政府（地質法主管機關）地質敏感區列表清冊為準。
- 三、本查詢結果為經濟部地質調查與礦業管理中心網路線上製發。

經濟部 令

發文日期：中華民國 105 年 04 月 13 日

發文字號：經地字第10504601550號



有關地質法第三條第七款及第八條所稱「土地開發行為」，指資源開發、土地開發利用、工程建設、廢棄物處置、天然災害整治或法令規定有關土地開發之規劃、設計及施工，而有下列情形之一：

- 一、依環境影響評估法第五條規定，應實施環境影響評估者。
- 二、應適用或準用土地使用分區變更規定，且其依相關法令規定須送審之書圖文件應由依法登記執業之應用地質技師、大地工程技師、土木工程技師、採礦工程技師、水利工程技師或水土保持技師辦理及簽證者。
- 三、應擬具水土保持計畫，且其依相關法令規定須送審之書圖文件應由依法登記執業之應用地質技師、大地工程技師、土木工程技師、採礦工程技師、水利工程技師或水土保持技師辦理及簽證者。
- 四、依建築法相關規定，應進行基地地下探勘者。

部長鄧振中公出
政務次長卓士昭代行

附件八： 重劃區土地使用現況圖

新竹市中油油庫市地重劃案土地使用現況圖(索引)

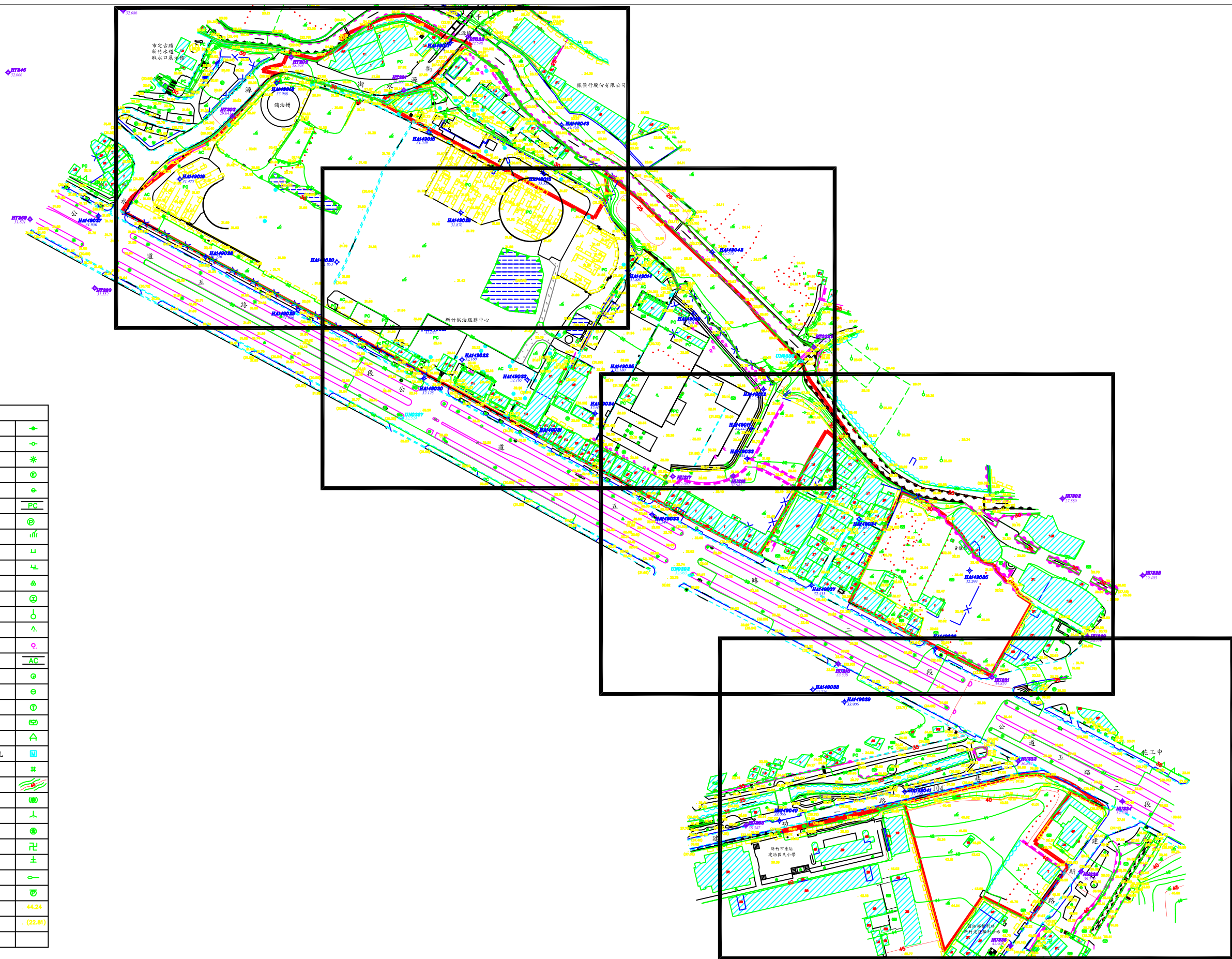
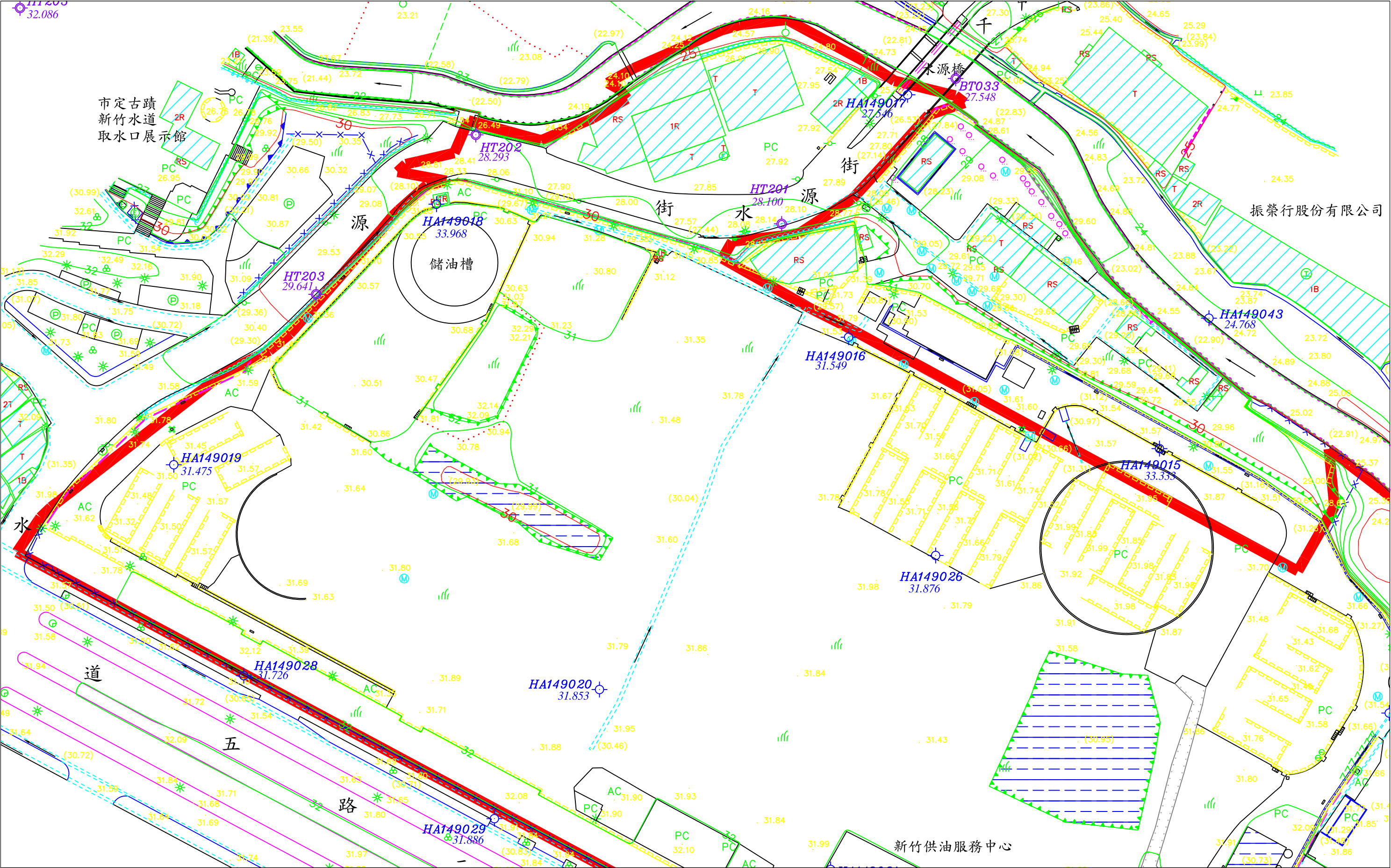


圖 例		
已知圖根點	電信線桿	電力線桿
已知加密控制點	路燈	電力設備
新設圖根點	水塔	水泥地
混凝土房屋	停車場	草地
磚造房屋	草地	旱田
鐵棚	旱田	水田
雨棚	水田	花園
地類界	花園	工廠
臺石坎	工廠	果園
臺石護坡	果園	針葉樹
水泥坎	針葉樹	闊葉樹
水泥護坡	闊葉樹	柏油路面
暗溝	柏油路面	交通號誌
明溝	交通號誌	街道路牌
結構線	街道路牌	電信設備
人行道	電信設備	空地
磚石牆	空地	涼亭
鐵欄杆	涼亭	方形特殊人孔
鐵絲網	方形特殊人孔	井
自然坡	井	等高線
階梯	等高線	廢棄房屋
田埂	廢棄房屋	材料堆積場
高架結構線	材料堆積場	金爐
施工圍籬	金爐	廟宇
橋	廟宇	土地公廟
水泥柵欄	土地公廟	運動場
中央分隔島	運動場	地下停車場
坎底線	地下停車場	高程
土坎	高程	溝底高程
鬆路面	溝底高程	重劃範圍線
水池	重劃範圍線	
操場、球場		
建築中房屋		
圓形特殊人孔		

新竹市中油油庫市地重劃案土地使用現況圖(1/4)



新竹市中油油庫市地重劃案土地使用現況圖(3/4)

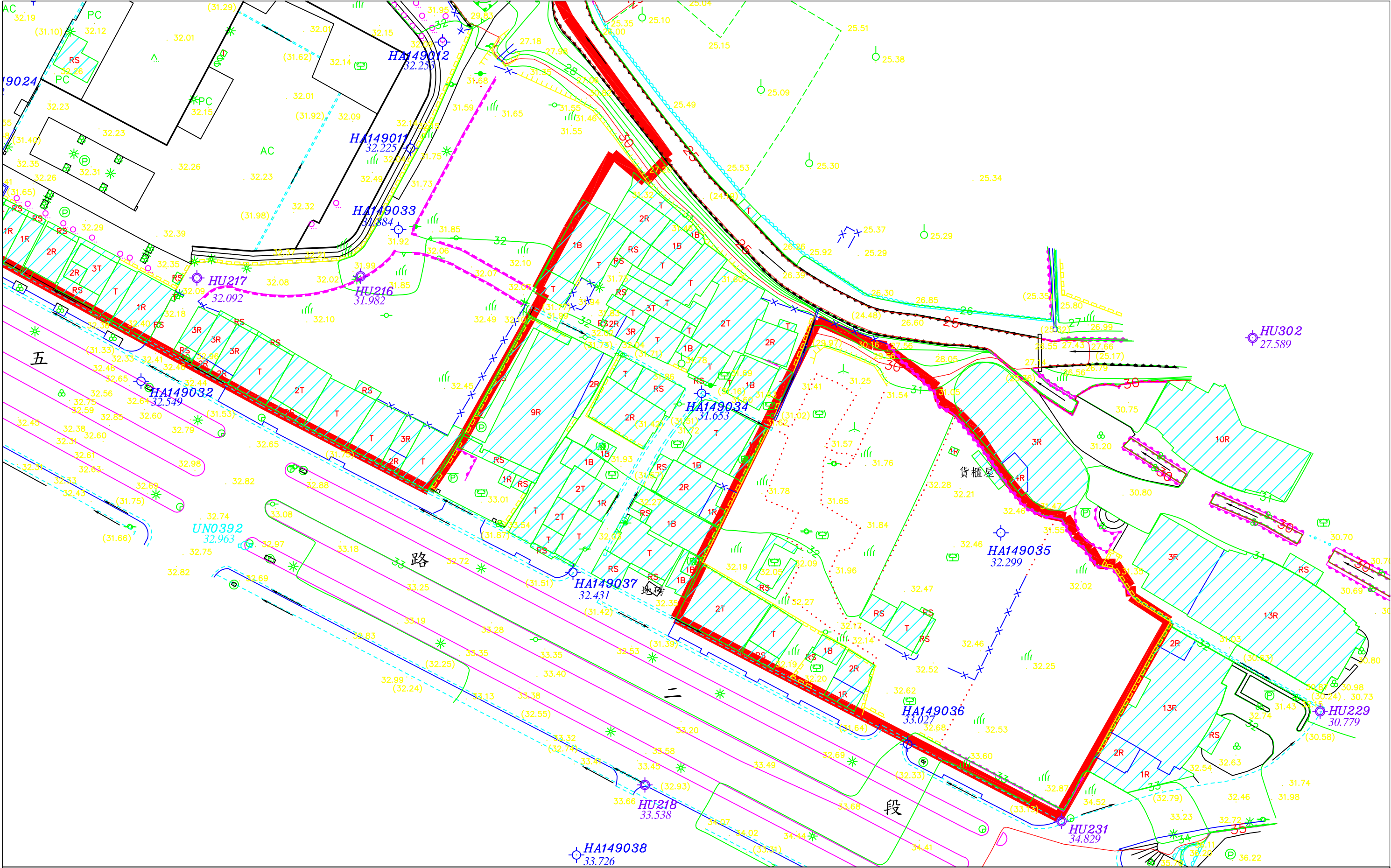


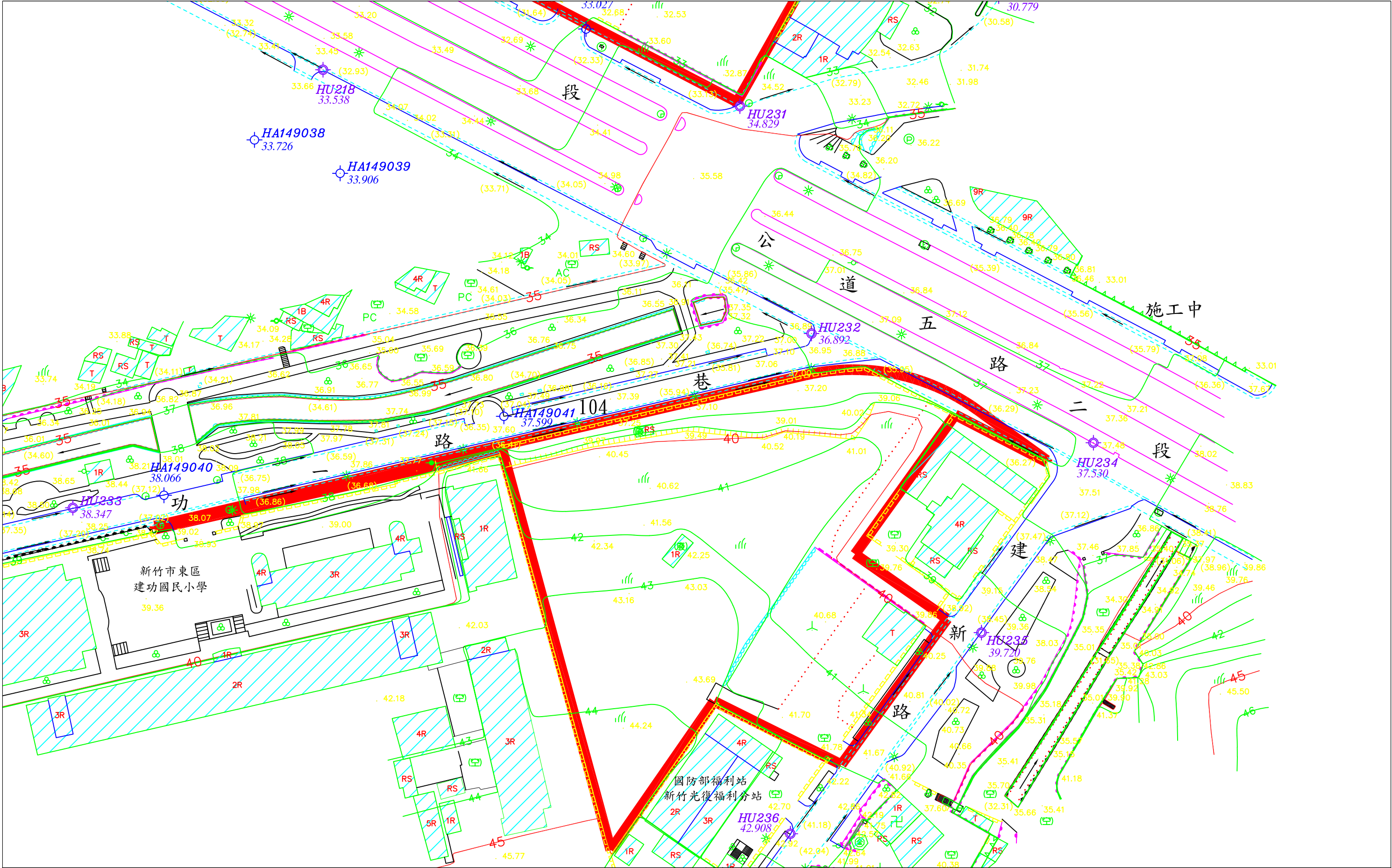
圖
例

市地重劃範圍



比例尺：1/1000

新竹市中油油庫市地重劃案土地使用現況圖(4/4)



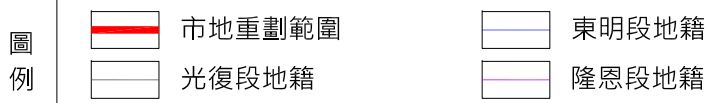
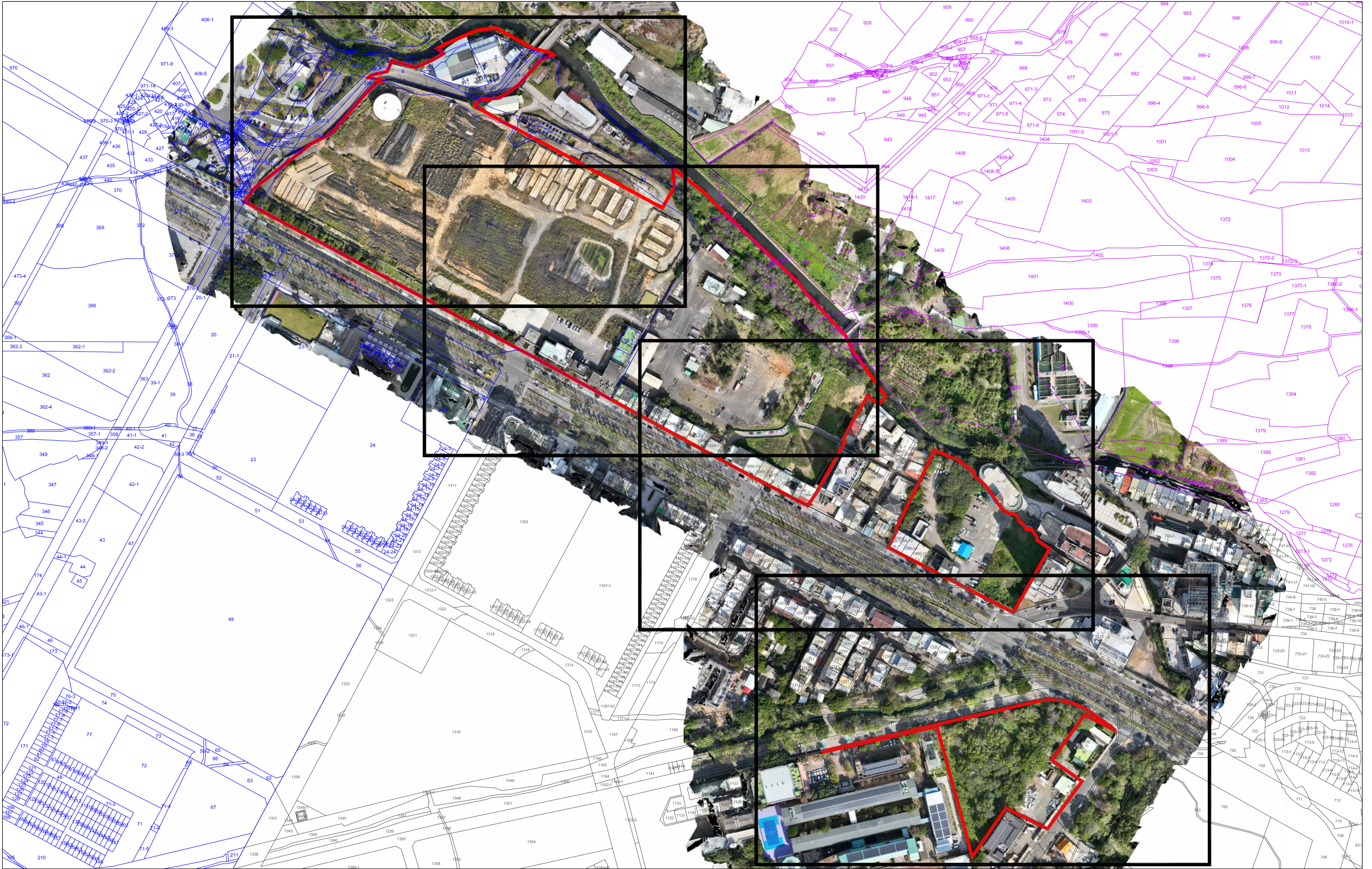
圖例

市地重劃範圍



比例尺：1/1000

新竹市中油油庫市地重劃案土地使用現況圖(索引)



新竹市中油油庫市地重劃案土地使用現況圖(1/4)



圖
例

市地重劃範圍

東明段地籍

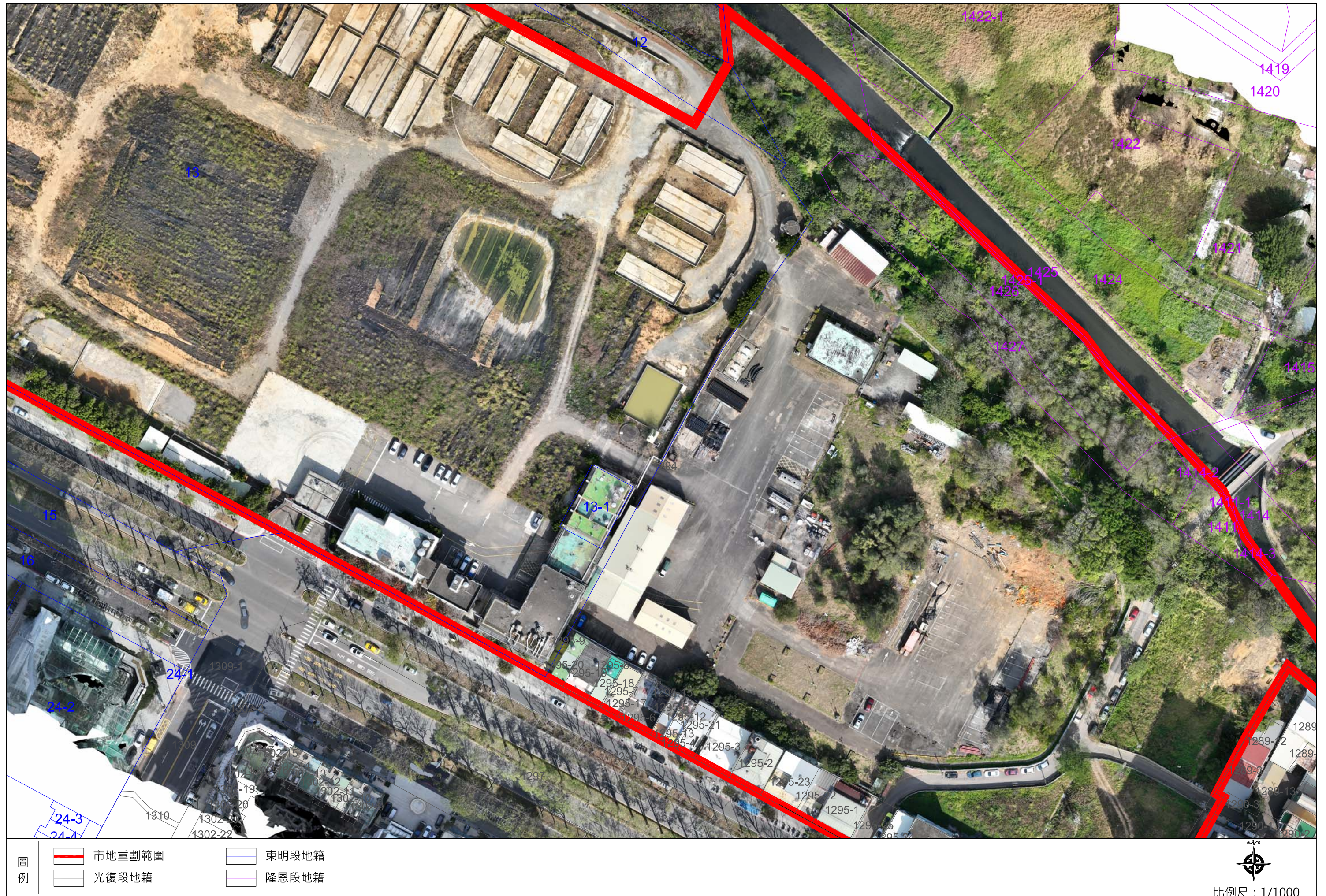
光復段地籍

隆恩段地籍

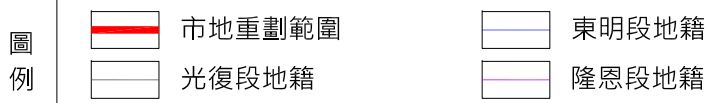


比例尺：1/1000

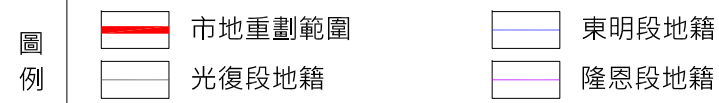
新竹市中油油庫市地重劃案土地使用現況圖(2/4)



新竹市中油油庫市地重劃案土地使用現況圖(3/4)



新竹市中油油庫市地重劃案土地使用現況圖(4/4)



比例尺：1/1000

附件九： 舉行座談會之通知及紀錄

副本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

新竹市政府 函

300191

新竹市中正路120號

地址：300191新竹市中正路120號

承辦人：胡翰威

電話：03-5216121分機331

電子信箱：010415@ems.hccg.gov.tw

受文者：本府地政處

發文日期：中華民國114年4月17日

發文字號：府地劃字第1140066070號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明三

主旨：為辦理「新竹市中油油庫市地重劃」案，謹訂於114年5月2日(五)下午2時於新竹市稅務大樓視聽教室(地址：新竹市中央路112號7樓)舉辦土地所有權人座談會，敬請臺端撥冗與會，請查照。

說明：

- 一、依據平均地權條例第56條及市地重劃實施辦法第14條規定辦理。
- 二、為辦理本市中油油庫市地重劃案，於重劃地區選定後，市地重劃計畫書擬訂及陳報內政部前，先行向重劃區內土地所有權人說明重劃意旨及計畫要點，爰召開土地所有權人座談會，請撥冗參加以維護自身權益。
- 三、檢附座談會議程、說明資料及意願調查表各1份。

正本：



、台灣中油股份有限公司油品行銷事業部竹苗營業處
、財政部國有財產署中區分署新竹辦事處、農業部農田水利署新竹管理處

副本：本府都市發展處、本府工務處、本府教育處、本府交通處、新竹市東區區公所、
新竹市立建功高級中學、新竹市東區建功國民小學、新竹市東區豐功里辦公處、
新竹市東區軍功里辦公處、新竹市東區光復里辦公處、亞興測量有限公司、世合
工程技術顧問股份有限公司、本府地政處（均含附件）

代理市長 邱臣遠

本案依分層負責規定授權主管處長決行



新竹市政府 函

地址：300191新竹市中正路120號
承辦人：胡翰威
電話：03-5216121分機331
電子信箱：010415@ems.hccg.gov.tw

受文者：本府地政處

發文日期：中華民國114年4月17日
發文字號：府地劃字第11400660701號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二

主旨：為辦理「新竹市中油油庫市地重劃」案，謹訂於114年5月2日(五)下午2時於新竹市稅務大樓視聽教室(地址：新竹市中央路112號7樓)舉辦土地所有權人座談會，敬請貴席撥冗與會指導，請查照。

說明：

- 一、依據平均地權條例第56條及市地重劃實施辦法第14條規定辦理。
- 二、檢附座談會議程及說明資料各1份供參。

正本：立法委員鄭正鈐國會辦公室、新竹市議會、許修睿議長、余邦彥副議長、鄭美娟議員、劉彥伶議員、宋品瑩議員、曾資程議員、黃文政議員、蔡惠婷議員、張祖琰議員、段孝芳議員、李國璋議員、劉崇顯議員、鍾淑英議員

副本：本府地政處



重劃科 收文:114/04/17



211140002895 無附件

副 本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

新竹市政府 函

300191

新竹市中正路120號

地址：300191新竹市中正路120號

承辦人：胡翰威

電話：03-5216121分機331

電子信箱：010415@ems.hccg.gov.tw

受文者：本府地政處

發文日期：中華民國114年5月16日

發文字號：府地劃字第1140081017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114年5月2日「新竹市中油油庫市地重劃案土地所有權人座談會」會議紀錄1份，請查照。

說明：臺端若對市地重劃之內容有相關問題或建議，請於114年5月23日前以書面提出意見，俾供本府參考。

正本：

、台灣中油股份有限公司油品行銷事業部竹苗營業處、財政部國有財產署中區分署新竹辦事處、農業部農田水利署新竹管理處
副本：本府都市發展處、本府工務處、本府教育處、本府交通處、新竹市東區區公所、新竹市立建功高級中學、新竹市東區建功國民小學、新竹市東區豐功里辦公處、新竹市東區軍功里辦公處、新竹市東區光復里辦公處、亞興測量有限公司、世合工程技術顧問股份有限公司、本府地政處（均含附件）

代理市長 邱臣遠

第1頁，共2頁

本案依分層負責規定授權主管處長決行



市外事務委員會

新竹市中油油庫市地重劃案土地所有權人座談會會議紀錄

一、時間：114 年 5 月 2 日(星期五)下午 2 時

二、地點：新竹市稅務大樓視聽教室(新竹市中央路 112 號 7 樓)

三、主持人：地政處何憲棋處長

紀錄：胡翰威

四、出席單位及人員：詳如簽到表

五、說明事項：

為推動公道五路產業廊帶 2.0 升級計畫，加速提供科技產業腹地，兼考量建功國小及高中有擴校急迫需求，本府前於 112 年 2 月啟動中油油庫周邊土地變更都市計畫程序，並以公辦市地重劃方式辦理整體開發。

本案都市計畫之主要計畫前經 114 年 1 月 21 日內政部第 1071 次都市計畫委員會審議修正後通過，本府續依會議決議於 114 年 2 月 18 日至 3 月 19 日補辦公開展覽，並提經本市都市計畫委員會 114 年 4 月 23 日第 292 次會議審定細部計畫。

為辦理本重劃案，本府依據市地重劃實施辦法第 14 條規定於重劃地區選定後，市地重劃計畫書擬訂及陳報內政部前，舉辦本次座談會，先行向重劃區內土地所有權人說明重劃辦理依據與緣由、重劃區位置與範圍、土地使用計畫、重劃負擔方式、預計重劃平均負擔比例、地上物拆遷補償標準、開發效益及預定作業期程等。各位土地所有權人於簡報後如對市地重劃相關內容有任何意見時，歡迎於會中提出，本府及與會單位將會為您答覆。

六、簡報：詳現場說明。

七、座談會土地所有權人意見及回覆：

問題 類型	提問人及發言內容	綜合回覆
都市 計畫 類	<p><u>鍾淑英議員</u> 因應建功國小、建功高中擴校需求，故文中小用地實有必要性。另外，東區已有 2 處社會住宅，建議市府考量重劃區內再規劃社會福利設施用地是否適切。</p>	1. 為配合行政院推動社會住宅政策，內政部規定各縣市政府辦理區段徵收或市地重劃等整體開發案，直轄市應劃設至少 5%，非直轄市則應劃設至少 3%之社會住宅用地，希望可以解決高房價的問題。故本案於範圍內 20M 計畫道路東側，臨隆恩圳區域規劃一處約 0.34 公頃(約佔本重劃區 3%)之社會福利設施用地作為興建社會住宅使用。
	<p><u>翁○○(翁○○ 代)</u> 社福用地是不是嫌惡設施？未來做什麼使用？請明確告知。</p>	2. 政府興建之社會住宅將導入綠建築及無障礙空間等設計概念，擁有完善社區管理，及提供社區照護服務等必要公共空間與設施，是讓入住民眾可以感到幸福與便利的高品質住宅，並非嫌惡設施。目前新竹市的社會住宅仍在興建中，可期待其建築品質，參考臺北市、新北市及臺中市已完工的社會住宅，管理完善且擁有眾多公共設施與活動，建築品質絲毫不遜色於一般民間所興建的住宅。
	<p><u>翁○○</u> 東區已經有社宅了，為什麼還要規劃社宅？</p>	
	<p><u>呂○○</u> 1. 市府於 110 年地主座談會 PPT 第 15 張概估重劃總平均費用為 34.07%，但此次意願調查表為 44.12%，相差為 10.05%，相差為何如此大？ 2. 之前 110 年、112 年公開說明會資料為總面積 12.37 公頃，</p>	<p>1. 有關所陳負擔 30%係指本市乙種工業區變更為科技商務區所應捐贈可建築用地或以代金繳納之比例，並非辦理市地重劃共同負擔之比例。 2. 回饋或捐地比例 30%，指的是低價值變更為高價值使用分區的回饋，如目前中油油庫周邊土地</p>

問題類型	提問人及發言內容	綜合回覆
都市計畫類	<p>此次公開為 11.38 公頃，總面積變小但之前單獨有預計的文中小用地(機 28)1.34 公頃，文中用地(公 34)2.36 公頃卻被併入共同負擔面積，使得地主成本上漲，發回面積變小，進而影響配合意願。</p> <p>3. 土地被部分徵收，若地主有意願配合徵收，是否有可能一併徵收規劃。</p>	<p>為乙種工業區，依土地使用分區管制規定僅能作為工業使用，而科技商務區可以作商業或住宅使用，用途更多更廣，目前新竹市與全台灣回饋的規定均一致。</p> <p>3. 另有關 108 年至今用地面積的調整，係因計畫初期僅規劃中油油庫變更案，惟後續考量油庫周邊土地現況使用特性，及建功國小及高中有急迫擴校需求，故經各級都市計畫委員會審議通過變更範圍，將建功國小北側之機關用地(機 A-28)變更為文中小用地，一併辦理市地重劃開發。</p> <p>4. 本市地重劃範圍是依據內政部都市計畫委員會及新竹市都市計畫委員會審議通過之內容辦理，有關詢問隆恩圳以北之土地是否可納入一節，經查該區為非都市計畫區土地，故無法併本案辦理市地重劃。</p>
	<p><u>顧○○</u> 本人擁有的土地(完整長方形)約 50 坪，重劃只納入了 5 坪。</p>	
重劃土地分配作業	<p><u>林彥甫議員助理陳晏華</u> 重劃按比例分配，應有詳細的資料提供給地主，希望下次會議可以提供。</p>	<p>1. 依「變更新竹市都市計畫(新竹科技特定區細部計畫)(保留案第 4 案暨配合竹科 X 計畫)」之都市計畫土地使用分區管制要點規定，科技商務區臨接公道五路者，基地開發最小規模應達 3,000 平方公尺以上，且臨接公道五路之寬度不得小於 25 公尺。考量重劃區內部分土地所有權人之土地面積較小，如依前開規定未來恐無法配回土地，為顧</p>
	<p><u>翁○○(翁○○代)</u> 原土地所有權人是不是配在建美路兩側？</p>	
	<p><u>江○○</u> 1. 本案整體開發區塊編號 4 此區域除中油土地外亦包含部分國有土地及私有土地，目前土</p>	

問題 類型	提問人及發言內容	綜合回覆
重劃 土地 分配 作業	<p>地使用區分為乙種工業區，近年隨著公道五路開闢後已形成商業聚落但因長年圍於中油影響，市府無法進行土地使用區分調整或市地重劃，在促進地方發展前提下願意支持市府調整此區域之土地使用分區，但首要目標是不影響原有住戶的居住權益。</p> <p>2. 本案緊臨 50 米公道五路私有土地，目前土地公告現值均 99,000 元/平方公尺，其土地價值幾乎與附近住宅區土地公告現值相近，市府說明參與此重劃會提高土地價值與現況有落差，因此建議將此臨路私有之土地使用分區進行合理調整而非參與公辦市地重劃後繳納補償代金。</p> <p>3. 參與市地重劃配地至建美路延伸段不合理，私有土地居民不願離開自己長期居住的家園且中油土地占絕大多數並不影響市府執行此案進行因此希望原地主原地保留。</p> <p>4. 此案在市府都發局調整範圍後，私有地地主僅剩 11 戶，屬於無難度的公辦市地重劃案，建議原私有土地地主原地保留，若要搬遷將會衍生出許多問題例如：臨路私有土地價值、房屋補償……等等問</p>	<p>及小面積土地所有權人之配地權益，故於細部計畫中調整新設 20M 計畫道路(建美路延伸段)兩側土地使用管制規則，在該道路兩側一定深度內(含鄰接公道五路之角地街廓)之土地，不受前述開發規模限制，得另依公辦市地重劃之重劃後土地最小分配面積為準。</p> <p>2. 前述建美路延伸段兩側科技商務區，其中臨公道五路之角地街廓，市府將規劃一定深度(約 30m 至 40m)之土地，供原面臨公道五路之土地所有權人分配，故原臨公道五路之土地所有權人仍可分配至公道五路角地街廓。</p> <p>3. 依市地重劃實施辦法第 31 條第 1 項第 5 款規定，重劃前已有合法建築物之土地，在不妨礙都市計畫、重劃工程及土地分配者，得按原有位置分配；惟無法提出證明文件之其他建築物，則無法按原位置分配者，原公道五路旁之土地所有權人未來以前述公道五路與建美路口之角地街廓分配，其他非公道五路旁土地則調整分配至建美路旁或其他街廓。</p> <p>4. 按市地重劃實施辦法第 31 及 52 條規定，同一土地所有權人在重劃區內所有土地面積，後續經計算應分配面積倘若已達本重劃</p>

問題類型	提問人及發言內容	綜合回覆
重劃土地分配作業	<p>題，將影響此案開發時程。</p> <p>5. 建議市府都市發展處針對私有土地提出最終方案並簽署合作意向書，以利此案推動。 (第二次發言)</p> <p>1. 原地保留，繳納差額地價。</p> <p>2. 都市計畫有沒有強制性，是否可以不參加?</p>	<p>區內最小分配面積標準二分之一以上者，按最小分配面積標準分配，不足的部分繳納差額地價；應分配面積未達最小分配面積標準二分之一者，市府將協調合併分配，盡量使地主都可以配到土地。</p> <p>5. 經查詢 114 年公告現值，臨公道五路旁私有土地大多為 109,000 元/平方公尺，主要原因為面臨公道五路且現況為商業使用，雖與公道五路以南之住宅社區公告土地現值相近，但公告現值僅供課稅參考，並非市價。本重劃區內土地現行土地使用分區為乙種工業區，其土地使用分區管制及建築管理規定僅能作工業使用，不能單獨做為住宅及商業使用；另依據本市畸零地使用規則規定，面臨 50M 道路最小深度為 18 公尺，而本案臨公道五路旁之私有土地深度僅約 15 公尺，且依新竹市都市計畫規定，臨公道五路均應退縮 10 公尺建築，故倘不參與市地重劃，後續將無法合法申請建築執照。</p> <p>6. 本府透過公辦市地重劃整體開發，將都市計畫內畸零狹小散碎之土地，重新整理配置公共設施，於扣除重劃負擔後，按原有土地相關位次辦理交換分合為形狀整齊，各宗土地均直接臨路</p>
	<p><u>王〇(劉〇〇 代)</u></p> <p>1. 配 55% 太少，大多小戶，配回 10 多坪配套是什麼?</p> <p>2. 可以不參加嗎? (第二次發言)</p> <p>配回來只有 10 幾坪，是否可以開放購買?</p>	
	<p><u>林〇〇</u></p> <p>原有土地 20 幾坪，配回 55% 只剩 10 幾坪無法建築，十幾戶的權益如何保障?</p>	
	<p><u>劉〇〇</u></p> <p>配小面積給住戶，11 或 12 坪要怎麼蓋一間房子?</p>	
	<p><u>翁〇〇</u></p> <p>搬走了要去哪裡住? 只有說平均配回 55.88%，配在哪裡? 配多少坪? 補償多少都沒有說，沒有配套措施，請儘速說明清楚。</p>	
	<p><u>劉〇〇等 5 人(書面意見)</u></p> <p>1. 本人以及共有人所有土地標示如下：新竹市東區光復段 1295-0001 地號(每人持分 5</p>	

問題 類型	提問人及發言內容	綜合回覆
重劃 土地 分配 作業	<p>分之1)。</p> <p>2. 本人已取得其他四位共有人之授權，受全體共有人委託，統一提出本次異議。</p> <p>3. 原有土地面臨公道五路，地段優質且交通便利，現有地上構築有二層樓房，並合法出租供餐廳營業使用，具有穩定租金收益及商業經營利益。</p> <p>4. 經市地重劃後，抵價地配置位置偏遠於小路邊，不僅交通不便，且重劃後原有構築物將被拆除，直接導致餐廳無法營業，造成穩定租金收益與商業利益損失，嚴重侵害本人以及共有人之財產權益。</p> <p>5. 依據「平均地權條例」第60條、「市地重劃實施辦法」第21條等相關規定，市地重劃應保障原有土地使用價值及構築物利益，若有減損應予合理補償或重新檢討配置。</p> <p>6. 綜上，依法提出異議，敬請市政府重新檢討本案抵價地配置及負擔分配，並合理補償因構築物拆除以及營業損失之財產損害，以保障本人以及共有人合法權益。</p>	<p>且立即可供建築使用。另外，現行的乙種工業區，於重劃後變更為科技商務區，可作為商業及住宅使用，土地價值及使用項目組別均較重劃前乙種工業區高。</p> <p>7. 本案預估平均負擔比例為44.12%，即土地平均配回比例大約為55.88%，已較鄰近之光埔一期、二期市地重劃區或其他新竹市近期辦理之自辦市地重劃平均配回比率高。</p> <p>8. 本次土地所有權人座談會為重劃前期作業，目的為聽取土地所有權人意見，作為後續辦理重劃作業之參考，故目前係提供預估平均負擔比率，而無法告知各位土地所有權人實際可以配回的面積及位置。本府後續擬訂重劃計畫書草案報請內政部審議，俟內政部核定後，將公告重劃計畫書並辦理說明會，才正式進入重劃作業。屆時將委託不動產估價師查估重劃前後價並提請本市地價及標準地價評議委員會評定，並依據評定之結果辦理土地分配設計相關作業，同時召開說明會向各位土地所有權人說明分配情形。</p>
	<p>農業部農田水利署新竹管理處 范○○</p> <p>本處經管新竹市隆恩段1414-3地號土地，為配合本重劃案完整性</p>	<p>1. 經查隆恩段1414-3地號位於本重劃區社會福利設施用地範圍內，因該用地非屬平均地權條例第60條應列為共同負擔之公共</p>

問題類型	提問人及發言內容	綜合回覆
重劃土地分配作業	<p>納入重劃案範圍，本筆土地現況為隆恩圳水利設施構造物，其所有權取得藉由國有土地管機關變更方式，使用用途未廢止，參與重劃。</p> <p>本筆參與重劃未來配回土地建議如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 因國有公務用土地隆恩圳幹線用途未廢止，所以採原地原配。 2. 因本筆土地為國有公務用土地，本處原為農田水利會改制後成立農田水利事業基金，當土地權利變換後，特種基金經費無法繳納差額地價。綜上，新竹市隆恩段 1414-3 地號建請原地原配不繳納差額地價方式辦理。 	<p>設施用地，後續將依市地重劃實施辦法第 31 條第 1 項第 7 款及第 34 條第 1 項規定，以重劃區內公有土地優先指配。</p> <p>2. 另依本案都市計畫土地使用分區管制要點規定，沿重劃範圍北側基地境界線應退縮建築，留設 15 公尺寬帶狀開放空間，全時段開放供汽機車通行及緊急救護通道使用，並留設人行空間及綠帶，故未來重劃完成後將於退縮帶維持既有隆恩圳水利設施構造物，仍應做為公共使用。</p>
地上物補償	<p><u>張祖琰議員</u> 地主權益如何保障，開發過程中要搬去哪裡，市府應多站在老百姓的角度考慮大家需求。</p> <p><u>鍾淑英議員</u> 現階段地主對於參與重劃之權益保障仍有疑義，建議各位地主提供書面意見予市府作為參考依據。</p> <p><u>林彥甫議員助理陳晏華</u> 未來會持續監督政府，帮大家爭取一個比較合理的補償。</p>	<p>1. 依據平均地權條例第 62-1 條及市地重劃實施辦法第 38 條規定，重劃區內建築改良物、附屬雜項構造物、人口遷移費、機械遷移等，應依照「新竹市辦理公共工程拆遷補償自治條例」辦理查估補償，農作改良物、營業損失則分別依照「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」及內政部頒訂「土地及土地改良物徵收營業損失補償基準」辦理補償。</p>

問題 類型	提問人及發言內容	綜合回覆
地上 物補 償	<u>江○○(第二次發言)</u> 這邊十幾間民宅都沒有建照，且現在建築成本越來越高，無法負擔。	2. 另依據「新竹市辦理公共工程拆遷補償自治條例」第3條規定，領有使用執照或都市計畫地區在民國60年12月22日建築法修正公布前既有之建築物，提出建造執照、稅籍、戶籍、建築物所有權狀或已裝設自來水、電力、瓦斯及電話等證明文件者，依補償標準發給100%補償費，無法提出證明文件之建築物，則發給70%救濟金。於規定期限內將建築物騰空點交，再發給主要結構體重建價格50%之自動搬遷獎勵金。 3. 本府預計於114年6月份先行辦理地上物查估作業，屆時請各位鄉親配合查估作業，並提供上開建築物證明文件，以利準確估算查估補償金額。
	<u>劉○○</u> 宣導時有一個範例，補償費加自動搬遷獎勵金共360萬。請問360萬可以蓋像案例的那二層樓房子嗎？	
	<u>林○○</u> 不同意拆遷，十幾戶都不同意的話市政府怎麼做？除非補償的費用足夠。	
	<u>翁○○</u> 沒有保存登記，是否可以用門牌證明為舊有建物，領全額補償費？	
	<u>曹○○</u> 政府應說明參與重劃的配套措施？怎麼樣讓我們安心的搬遷呢？本來安心的住，做小生意，我們的權益如何保障？	
	<u>劉○○等5人(書面意見)</u> 1. 本人以及共有人所有土地標示如下：新竹市東區光復段1295-0001地號(每人持分5分之1)。 2. 本人已取得其他四位共有人之授權，受全體共有人委託，統一提出本次異議。 3. 原有土地面臨公道五路，地段優質且交通便利，現有地上構	

問題 類型	提問人及發言內容	綜合回覆
	<p>築有二層樓房，并合法出租供餐廳營業使用，具有穩定租金收益及商業經營利益。</p> <p>4. 經市地重劃後，抵價地配置位置偏遠於小路邊，不僅交通不便，且重劃後原有構築物將被拆除，直接導致餐廳無法營業，造成穩定租金收益與商業利益損失，嚴重侵害本人以及共有人之財產權益。</p> <p>5. 依據「平均地權條例」第60條、「市地重劃實施辦法」第21條等相關規定，市地重劃應保障原有土地使用價值及構築物利益，若有減損應予合理補償或重新檢討配置。</p> <p>6. 綜上，依法提出異議，敬請市政府重新檢討本案抵價地配置及負擔分配，并合理補償因構築物拆除以及營業損失之財產損害，以保障本人以及共有人合法權益。</p>	
其他	<p><u>林彥甫議員助理陳晏華</u> 中油油庫的土壤污染整治攸關市民健康，建議公開監測報告。</p>	<p>中油油庫前於 112 年 12 月 20 日公告解除土壤及地下水污染控制場址，刻正辦理定期監測，監測期間至 114 年 12 月，後續將另案提供監測報告。</p>
	<p><u>王〇(劉〇〇 代)</u> (第二次發言) 配回來只有 10 幾坪，建美路旁科商區是否可以開放購買？</p>	<p>按市地重劃實施辦法第 31 及 52 條規定，同一土地所有權人在重劃區內所有土地面積，後續經計算應分配面積倘若已達本重劃區內最小分配面積標準二分之一以上者，按最</p>

問題 類型	提問人及發言內容	綜合回覆
		小分配面積標準分配，不足的部分繳納差額地價；應分配面積未達最小分配面積標準二分之一者，則協調合併分配，盡量使地主都可以配到土地。

八、會議結論：

- (一)為使土地所有權人更瞭解本重劃案之規劃內容、辦理進度及下載各項重劃相關資料，本府已規劃設置專區網站（網址：<https://www.asia-survey.com.tw/hcoil/index.php>，可由本府地政處網站首頁點選「土地開發專區」進入），敬請鄉親多加利用。本次會議簡報已上傳至該網站，若有未盡瞭解之處，歡迎下載觀看。
- (二)本府於座談會中已向各位土地所有權人說明市地重劃作業相關內容，若土地所有權人對市地重劃之內容有相關問題及建議，請於 114 年 5 月 23 日前以書面、來電或親洽本府地政處重劃科，期能有效解決民眾疑惑。

九、其他宣導事項：

為利後續各項資料能確實郵寄送達，各位土地所有權人如戶籍地址或通訊地址有異動變更者，請儘速向**本府地政處重劃科**辦理資料更正。

新竹市政府地政處重劃科

◆聯絡電話：(03)5216121 分機 331

◆聯絡地址：新竹市中正路 120 號

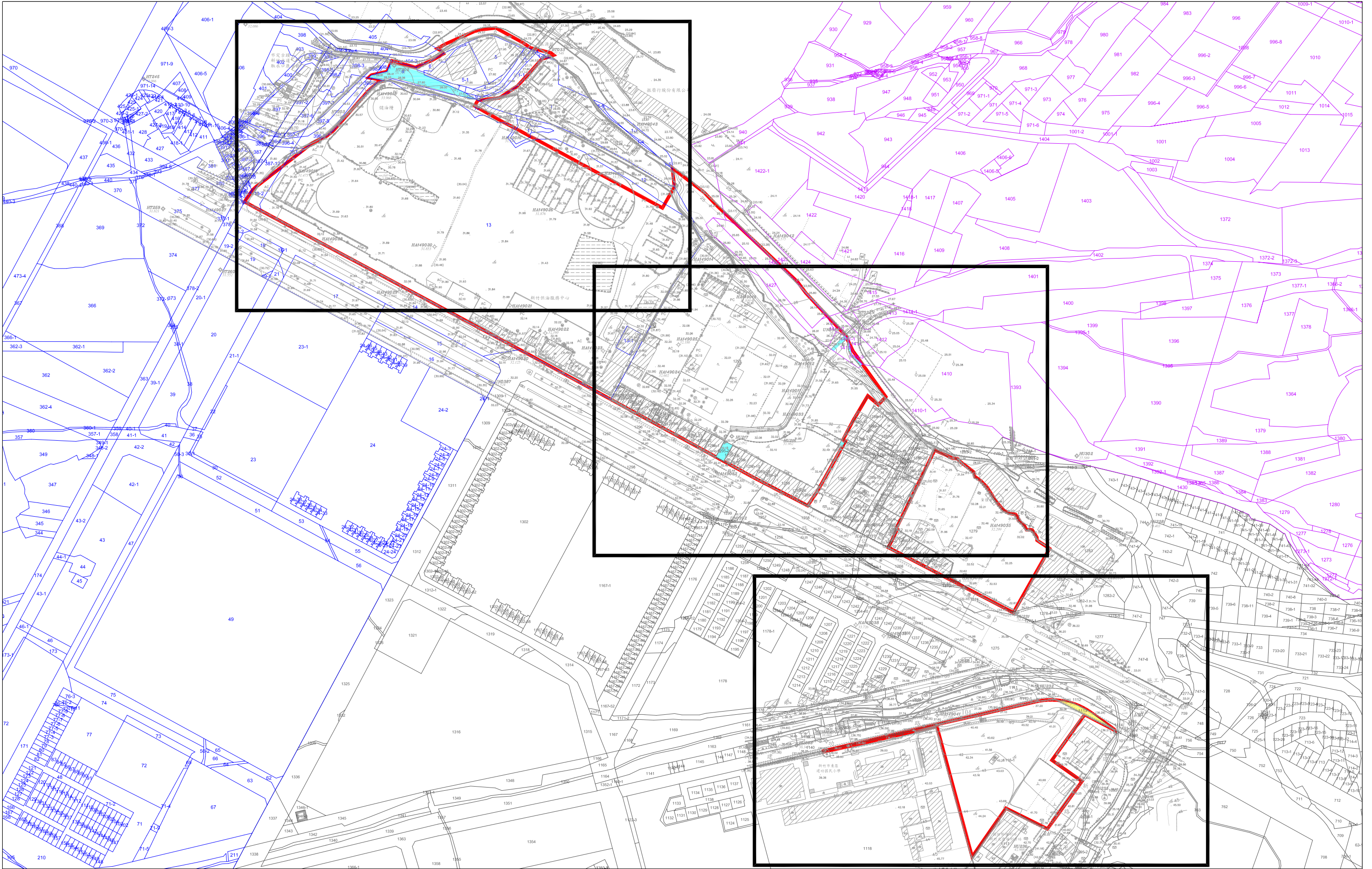
十、散會：民國 114 年 5 月 2 日下午 3 時 30 分



新竹市中油庫
市地重劃案專區網頁

附件十： 抵充土地分布示意圖

新竹市中油油庫市地重劃案抵充土地分布示意圖(索引)



圖例

市地重劃範圍

東明段地籍

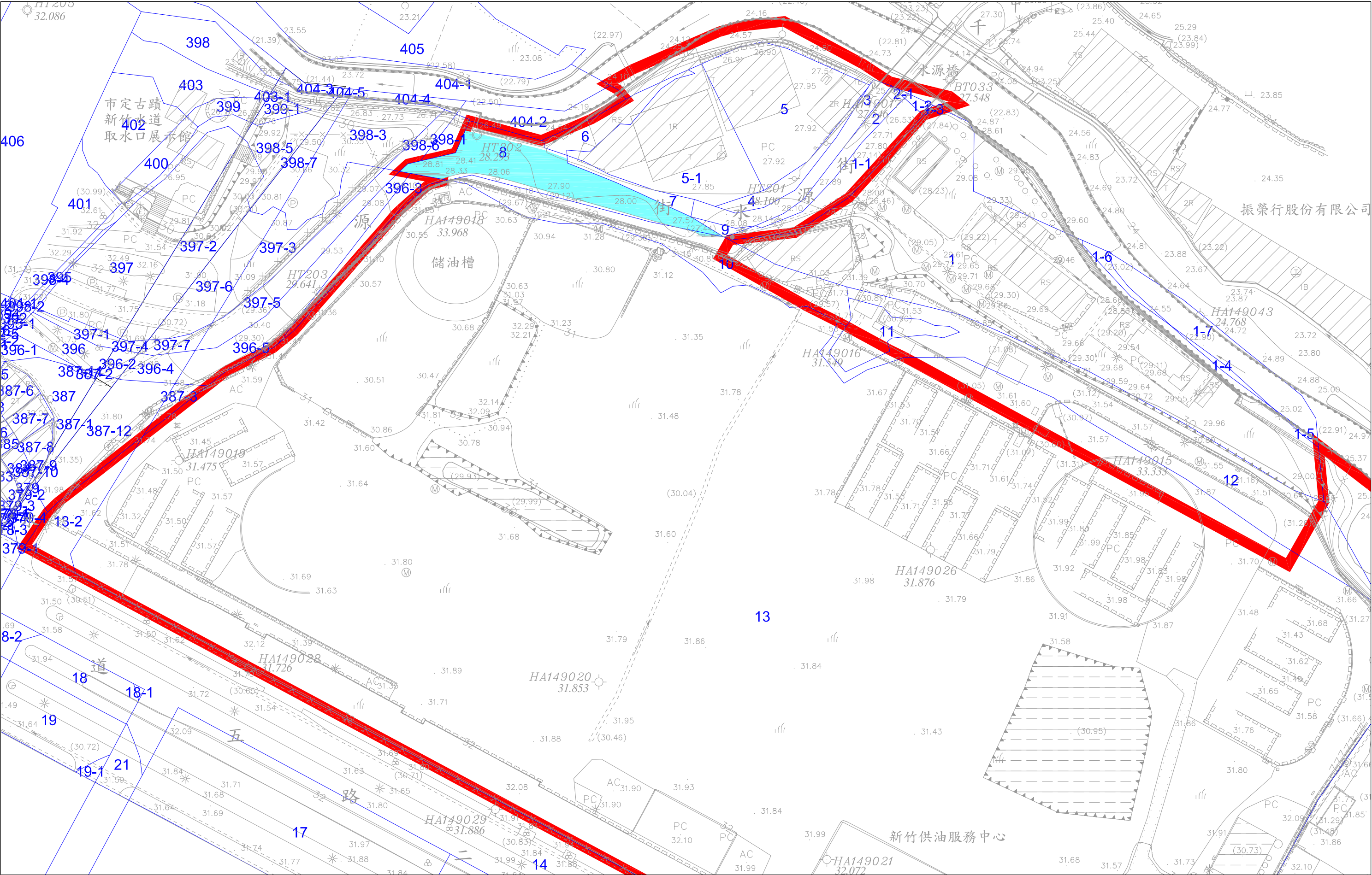
中華民國(財政部國有財署)抵充土地及位置

光復段地籍

隆恩段地籍

中華民國(新竹市政府)抵充土地及位置

新竹市中油油庫市地重劃案抵充土地分布示意圖(1/3)



圖例

市地重劃範圍

東明段地籍

中華民國(財政部國有財署)抵充土地及位置

光復段地籍

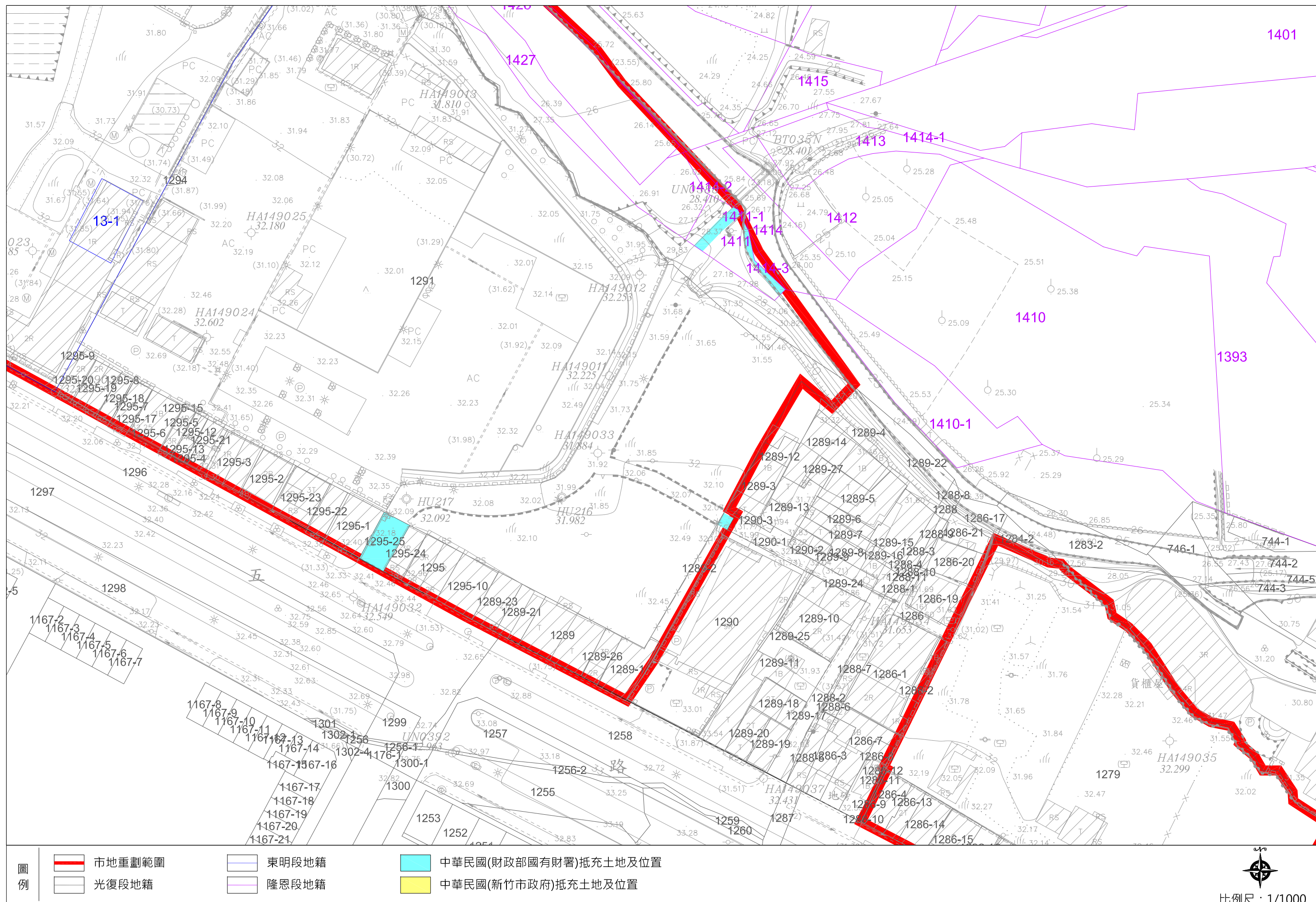
隆恩段地籍

中華民國(新竹市政府)抵充土地及位置

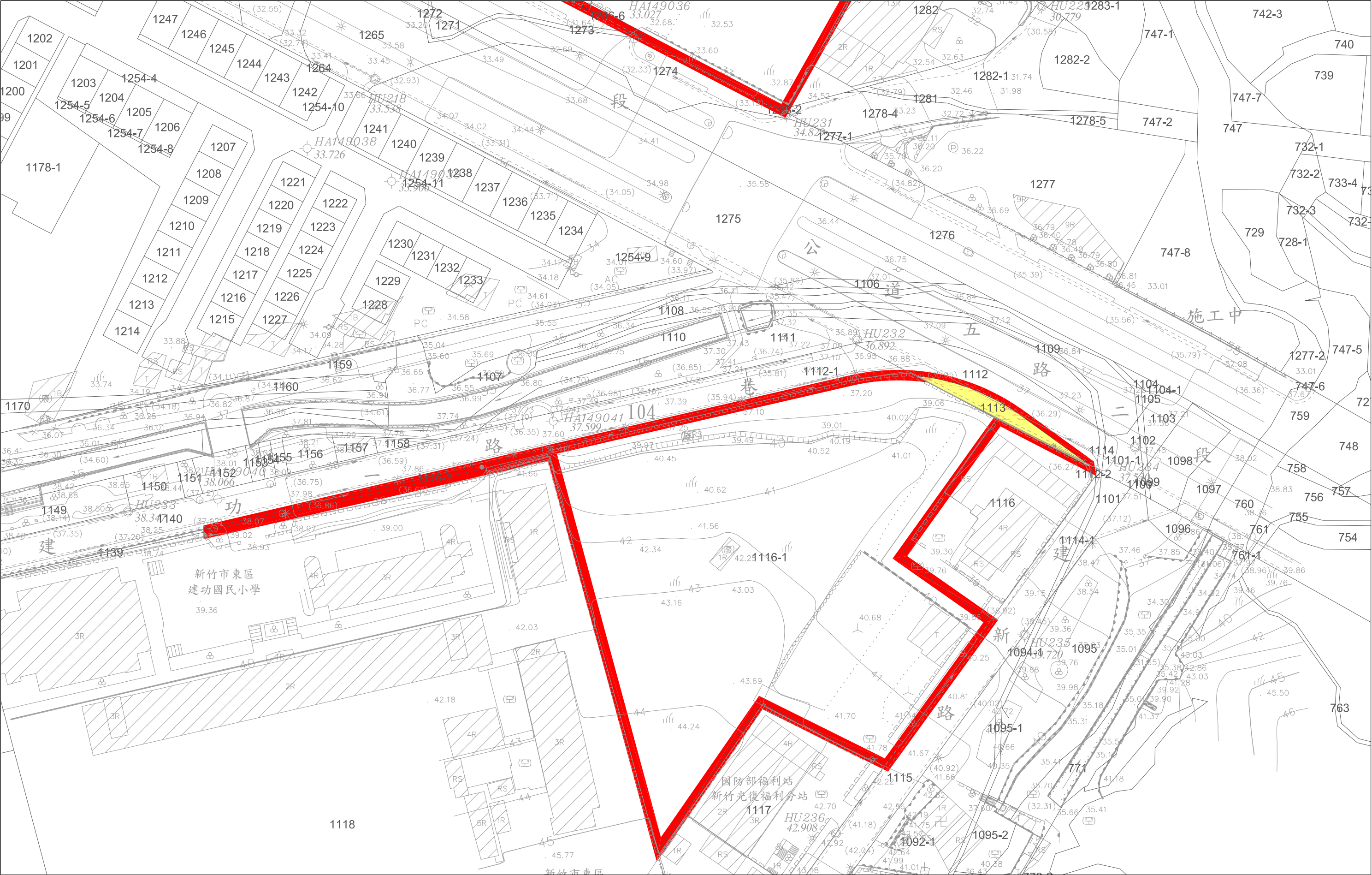


比例尺：1/1000

新竹市中油油庫市地重劃案抵充土地分布示意圖(2/3)



新竹市中油油庫市地重劃案抵充土地分布示意圖(3/3)



圖例

市地重劃範圍

東明段地籍

中華民國(財政部國有財署)抵充土地及位置

光復段地籍

隆恩段地籍

中華民國(新竹市政府)抵充土地及位置



比例尺：1/1000

附件十一： 抵充地會勘決議

檔 號：
保存年限：

新竹市政府 函

地址：300191新竹市中正路120號
承辦人：胡翰威
電話：03-5216121分機331
電子信箱：010415@ems.hccg.gov.tw

受文者：本府地政處

發文日期：中華民國114年3月24日
發文字號：府地劃字第1140053372號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (376580000A_1140053372_ATTACH1.pdf、
376580000A_1140053372_ATTACH2.xlsx、376580000A_1140053372_ATTACH3.pdf)

主旨：檢送本府114年3月14日新竹市中油油庫市地重劃案公有土地抵充會勘紀錄、抵充清冊及圖說各1份，請查照。

正本：財政部國有財產署中區分署新竹辦事處、本府工務處
副本：亞興測量有限公司(含附件)、本府地政處(含附件)



重劃科 收文:114/03/24



211140002230 有附件

新竹市中油油庫市地重劃案公有土地抵充會勘紀錄

一、時間：114 年 3 月 14 日（星期五）下午 2 時

二、地點：新竹市公道五路二段 426 號(中油油庫大門口)

三、主持人：劉志力科長

紀錄：胡翰威

四、出席單位：詳如簽到簿

五、出席單位意見：

財政部國有財產署中區分署新竹辦事處：

貴府劃定油庫重劃區內本署經管土地，現況符合平均地權條例第 60 條第 1 項供公共使用之道路等 10 項用地者，請貴府依據該法條辦理。

六、會勘結論：

(一) 依平均地權條例第 60 條第 1 項規定，重劃區內應抵充土地包含原公有道路、溝渠、河川等土地及未登記土地等。另依平均地權條例施行細則第 82 條規定，本條例第 60 條之原公有道路、溝渠、河川等土地，指重劃計畫書核定時，實際作道路、溝渠、河川使用及原作道路、溝渠、河川使用已廢置而尚未完成廢置程序之公有土地。

(二) 本案經邀集公有土地管理機關實地會勘後，結論如下：

1. 財政部國有財產署中區分署新竹辦事處管理之國有土地：經實地勘查結果，東明段 8、10、光復段 1289-2、1295-25 及隆恩段 1411 等 5 筆地號土地，現況作為道路、溝渠使用，合計面積 950.08 平方公尺，依平均地權條例第 60 條規定予以抵充。

2. 新竹市政府(工務處)管理之國有土地：光復段 1113 地號土地，面積 170 平方公尺，經實地勘查現況為道路使用，依平均地權條例第 60 條規定予以抵充。

3. 本重劃區合計抵充面積為 1,120.08 平方公尺。

七、散會：下午 2 時 40 分。

財政部國有財產署中區分署新竹辦事處管理之國有土地使用現況



東明段 8、10 地號部分道路使用



光復段 1289-2 地號部分道路使用



光復段 1295-25 地號全部作道路使用



隆恩段 1411 地號部分作道路使用



隆恩段 1411 地號部分作溝渠使用

新竹市政府(工務處)管理之國有土地使用現況



光復段 1113 地號全部作道路使用

「新竹市中油油庫市地重劃案」 公有土地抵充會勘簽到簿

一、會勘事由：辦理本市中油油庫市地重劃案公有土地抵充會勘

二、會勘時間：114 年 3 月 14 日（星期五）下午 2 時

三、集合地點：新竹市公道五路二段 426 號(中油油庫大門口)

四、會勘出席單位及人員：

單位	職稱	人員
新竹市政府 王嘉敏		楊浩一
新竹市政府地政處	科長 專員	劉志力 邱鈞成
亞興測量有限公司		嚴敬 王家軒

**「新竹市中油油庫市地重劃案」
公有土地抵充會勘簽到簿**

一、會勘事由：辦理本市中油油庫市地重劃案公有土地抵充會勘

二、會勘時間：114 年 3 月 14 日（星期五）下午 2 時

三、集合地點：新竹市公道五路二段 426 號(中油油庫大門口)

四、會勘出席單位及人員：

單位	職稱	人員
財政部國有財產署 中區分署新竹辦事處	技士	許少憲
新竹市政府地政處	專員	孫祥成
亞興測量有限公司		嚴啟 莊家聲

「新竹市中油油庫市地重劃案」原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地抵充清冊

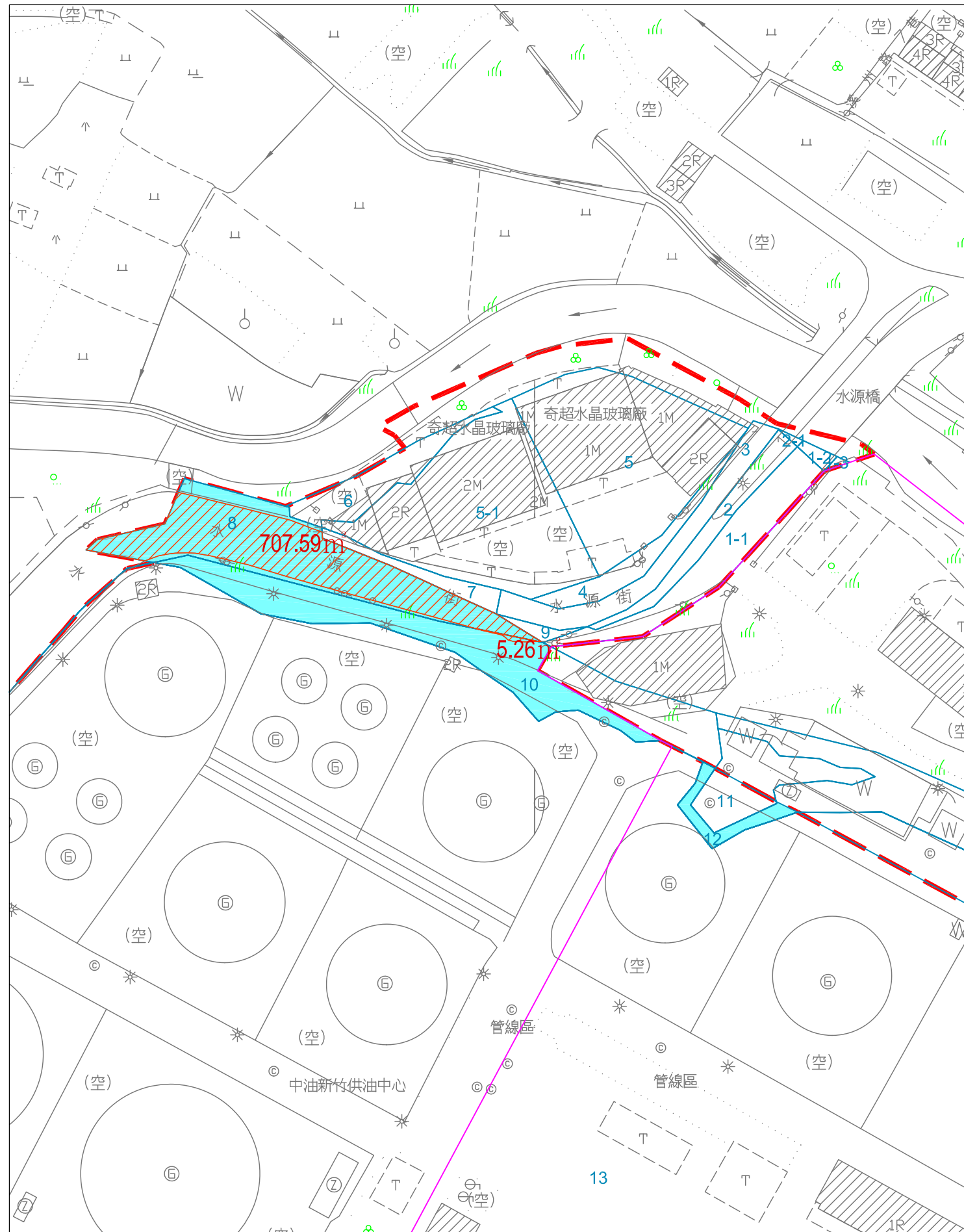
編號	土地標示					持分情形		所有權人			現況使用 說明	依法抵充 面積概計 (m ²)	重劃區內 剩餘土地 面積(m ²)	備註 (登記原因)
	鄉鎮 市區	段別	地號	登記面積 (m ²)	重劃面積 (m ²)	持分 (分子/分母)	重劃區內 持分面積 (m ²)	所有權人 姓名	國民身分證 統一編號	管理機關(管理者)				
1	東區	東明段	0008-0000	826.00	826.00	1 / 1	826.00	中華民國	0000000158	財政部國有財產署	道路	707.59	118.41	
2	東區	東明段	0010-0000	881.00	598.17	1 / 1	598.17	中華民國	0000000158	財政部國有財產署	道路	5.26	592.91	
3	東區	東明段	0012-0000	2,080.00	340.27	1 / 1	340.27	中華民國	0000000158	財政部國有財產署	空地	-	340.27	
4	東區	光復段	1278-0002	2.00	2.00	1 / 1	2.00	中華民國	0000000158	財政部國有財產署	道路	-	2.00	
5	東區	光復段	1286-0006	28.00	28.00	1 / 1	28.00	中華民國	0000000158	財政部國有財產署	道路	-	28.00	
6	東區	光復段	1286-0015	166.00	166.00	1 / 1	166.00	中華民國	0000000158	財政部國有財產署	建物	-	166.00	
7	東區	光復段	1289-0000	333.00	333.00	1 / 1	333.00	中華民國	0000000158	財政部國有財產署	建物	-	333.00	
8	東區	光復段	1289-0002	186.00	186.00	1 / 1	186.00	中華民國	0000000158	財政部國有財產署	道路、空地	13.65	172.35	
9	東區	光復段	1294-0000	10.00	10.00	1 / 1	10.00	中華民國	0000000158	財政部國有財產署	空地	-	10.00	
10	東區	光復段	1295-0000	194.00	194.00	1 / 1	194.00	中華民國	0000000158	財政部國有財產署	建物	-	194.00	
11	東區	光復段	1295-0002	164.00	164.00	1 / 1	164.00	中華民國	0000000158	財政部國有財產署	建物	-	164.00	
12	東區	光復段	1295-0003	184.00	184.00	1 / 1	184.00	中華民國	0000000158	財政部國有財產署	建物	-	184.00	
13	東區	光復段	1295-0006	156.00	156.00	1 / 1	156.00	中華民國	0000000158	財政部國有財產署	建物	-	156.00	
14	東區	光復段	1295-0007	84.00	84.00	1 / 1	84.00	中華民國	0000000158	財政部國有財產署	建物	-	84.00	
15	東區	光復段	1295-0008	59.00	59.00	1 / 1	59.00	中華民國	0000000158	財政部國有財產署	建物	-	59.00	
16	東區	光復段	1295-0009	4.00	4.00	1 / 1	4.00	中華民國	0000000158	財政部國有財產署	建物	-	4.00	
17	東區	光復段	1295-0015	1.00	1.00	1 / 1	1.00	中華民國	0000000158	財政部國有財產署	建物	-	1.00	
18	東區	光復段	1295-0017	5.00	5.00	1 / 1	5.00	中華民國	0000000158	財政部國有財產署	建物	-	5.00	

「新竹市中油油庫市地重劃案」原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地抵充清冊

編號	土地標示					持分情形		所有權人			現況使用 說明	依法抵充 面積概計 (m ²)	重劃區內 剩餘土地 面積(m ²)	備註 (登記原因)
	鄉鎮 市區	段別	地號	登記面積 (m ²)	重劃面積 (m ²)	持分 (分子/分母)	重劃區內 持分面積 (m ²)	所有權人 姓名	國民身分證 統一編號	管理機關(管理者)				
19	東區	光復段	1295-0018	7.00	7.00	1 / 1	7.00	中華民國	0000000158	財政部國有財產署	建物	-	7.00	
20	東區	光復段	1295-0022	92.00	92.00	1 / 1	92.00	中華民國	0000000158	財政部國有財產署	建物	-	92.00	
21	東區	光復段	1295-0023	181.00	181.00	1 / 1	181.00	中華民國	0000000158	財政部國有財產署	建物	-	181.00	
22	東區	光復段	1295-0025	133.00	133.00	1 / 1	133.00	中華民國	0000000158	財政部國有財產署	道路	133.00	0.00	
23	東區	隆恩段	1411-0000	355.85	355.85	1 / 1	355.85	中華民國	0000000158	財政部國有財產署	道路、空地、 溝渠	90.58	265.27	
24	東區	隆恩段	1414-0002	55.02	55.02	1 / 1	55.02	中華民國	0000000158	財政部國有財產署	空地	-	55.02	
小計				6,186.87	4,164.31		4,164.31					950.08	3,214.23	

註：部分土地尚未分割，實際重劃面積仍應以地政事務所分割登記為準。

新竹市中油油庫市地重劃案公有土地地籍套繪地形示意圖(1/3)



比例尺：1/1000

圖例

市地重劃範圍	東明段地籍	現況道路使用	中華民國(財政部國有財產署)
光復段地籍	隆恩段地籍	現況溝渠使用	

比例尺：1/1000

新竹市中油油庫市地重劃案公有土地地籍套繪地形示意圖(3/3)



「新竹市中油油庫市地重劃案」原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地抵充清冊

編號	土地標示					持分情形		所有權人			現況使用 說明	依法抵充 面積概計 (m ²)	重劃區內 剩餘土地 面積(m ²)	備註 (登記原因)
	鄉鎮 市區	段別	地號	登記面積 (m ²)	重劃面積 (m ²)	持分 (分子/分母)	重劃區內 持分面積 (m ²)	所有權人 姓名	國民身分證 統一編號	管理機關(管理者)				
1	東區	光復段	1113-0000	170.00	170.00	1 / 1	170.00	中華民國	0000000158	新竹市政府	道路	170.00	0.00	
小計				170.00	170.00		170.00					170.00	0.00	

註：部分土地尚未分割，實際重劃面積仍應以地政事務所分割登記為準。

新竹市中油油庫市地重劃案公有土地地籍套繪地形示意圖



附件十二： 鄰近土地交易價格參考物件資料

附件十一、鄰近土地交易價格參考物件資料(含重劃後地價推估)

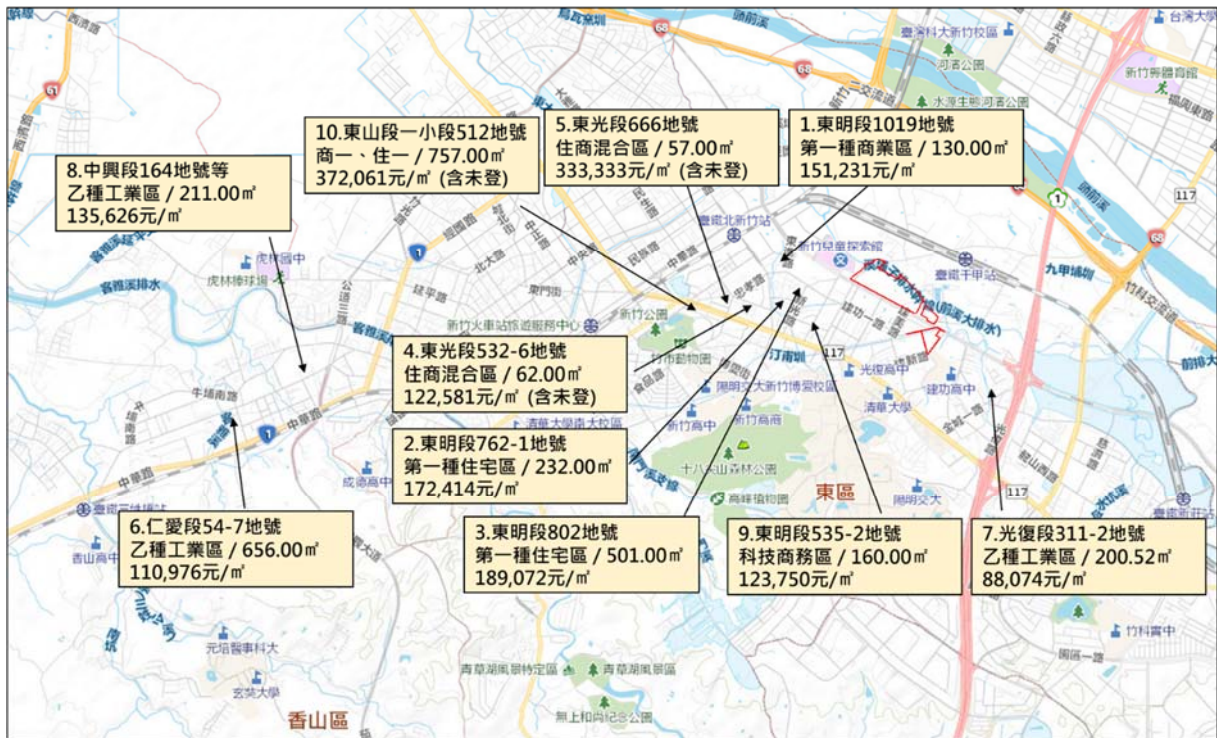
一、同一供需圈市場行情分析

(一) 同一供需圈市場行情分析

勘估標的重劃後之土地使用分區係以科技商務區(附表1)為主；而經蒐集本案重劃區同一供需圈內民國112年01月至113年5月間成熟地區具替代性之正常買賣實例，作為本案重劃後地價之參考依據，判斷本案重劃後同一供需圈內科技商務區價格水準約在150,000~180,000元/m²(視買賣實例座落之位置、面積、地形、臨路條件、土地使用分區管制...等不同而異)：

附表 1 本重劃區同一供需圈內土地交易案例蒐集一覽表

序號	位置	使用分區	交易日期	交易總價(元)	土地面積(m ²)	土地單價(元/m ²)	備註
1	東明段 1019 地號	第一種商業區	113 年 6 月 14 日	19,660,000	130.00	151,231	
2	東明段 762-1 地號	第一種住宅區	113 年 1 月 4 日	40,000,000	232.00	172,414	
3	東明段 802 地號	第一種住宅區	113 年 4 月 16 日	94,725,000	501.00	189,072	
4	東光段 532-6 地號	住商混合區	113 年 2 月 7 日	7,600,000	62.00	122,581	含未登記建物
5	東光段 666 地號	住商混合區	113 年 6 月 24 日	19,000,000	57.00	333,333	含未登記建物
6	仁愛段 54-7 地號	乙種工業區	112 年 12 月 21 日	7,200,000	656.00	10,976	
7	光復段 311-2 地號	乙種工業區	113 年 3 月 20 日	17,660,592	200.52	88,074	
8	中興段 164 地號等	乙種工業區	113 年 1 月 11 日	28,617,176	211.00	135,626	
9	東明段 535-2 地號	科技商務區	111 年 12 月 6 日	19,800,000	160.00	123,750	
10	東山段一小段 512 地號	第一種商業區、第一種住宅區	112 年 3 月 31 日	281,650,000	757.00	372,061	含未登記建物



附圖 2 本案重劃區同一供需圈內土地交易案例相對位置示意圖

二、重劃區重劃後地價

(一) 估價方法選定

本重劃區重劃後地價評估，係以重劃計畫書之內容為基準，依重劃後可建築街廓土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及重劃後預期發展情形等條件差異，同時參酌土地預定分配線，劃定不同之地價區段，並在各地價區段中選定其「基準地價區段」，依比較法及土地開發分析法之價格評估方式，評估本重劃區重劃後基準地價區段之重劃後地價，並考量本重劃區與周邊同一供需圈成熟地區之成熟度修正，再根據各地價區段與基準地價區段間之差異，計算重劃後各地價區段之區段地價。另重劃後部分街廓面臨已開闢道路，可減輕正街負擔的結果，導致重劃後應分配土地面積比率明顯高於其他區位相對較差分配街廓，故為使配回率更加合理性及公平性，於重劃後地價評估時應針對面臨已開闢道路給予較大向上修正幅度。

(二) 比較價格之確定

本案重劃後土地主要為科技商務區，依前述蒐集重劃後之買賣實例，挑選出3個較符合本重劃區開發後條件之買賣實例作為比較標的採比較法進行評估，其評估過程如下說明：

- 1、比準街廓條件：本案考量重劃分配情形及周邊不動產市場，重劃後地價評估係考量最小開發面積，於A1街廓規劃面積約5,000m²、面寬約28m、地形方正及臨路條件適當之宗地為比準地。
- 2、土地使用分區管制：本案考量重劃後地價係作為分配之用途，故以法定建蔽率及容積率作為評估依據。
- 3、調查日期：114年04月01日。
- 4、價格日期：114年04月01日。
- 5、評估方法：採百分率法調整評估之，百分率法係將影響勘估標的及比較標的價格差異之區域因素及個別因素逐項比較，並依優劣程度或高低等級所評定之差異百分率進行價格調整之方法。
- 6、經各項影響因素分析調整後，依情況因素、價格日期因素、區域因素及個別因素調整率絕對值決定比較標的加權數，依前述比較法估價作業流程及分析評估勘估標的比準街廓比較價格為164,100元/m²。

附表2 比較標的價格分析表

項 目		比較標的 1	比較標的 2	比較標的 3
地號		新竹市東區 東明段 802 地號	新竹市東區 東明段 762-1 地號	新竹市東區 東明段 1019 地號
案 例 類 型		素地	素地	素地
使 用 分 區		第一種住宅區	第一種住宅區	第一種商業區
法定建蔽率/容積率		60% / 180%	60% / 180%	65% / 210%
臨路	臨路面數	單面臨街	單面臨街	單面臨街
	臨路寬度(公尺)	20/ 新光路	15/ 東勝路	4/ 現況道路
土地	土地利用程度	低度利用	低度利用	低度利用
	土地面積(m ²)	501.00	232.00	130.00
	地 形/地 勢	矩形/平坦	矩形/平坦	矩形/平坦
價 格 型 態		成交價	成交價	成交價
交 易 日 期		民國 113 年 4 月 16 日	民國 113 年 1 月 4 日	民國 113 年 6 月 14 日
不動產總價值(元)		94,725,000	40,000,000	19,660,000
素地單價(元/m ²)		189,072	172,414	151,231
資 料 來 源		1. 內政部不動產交易實價查詢服務網及本事務所調查。 2. 本事務所依不動產估價技術規則第二十二條規定，對於所蒐集之比較標的中各項費用之負擔方式、有特殊付款方式者，其查證上確有困難，故不予將其列入影響價格之因素內，特此說明。		

附表3 本案比準地交易情況、期日修正及區域因素差異調整率分析表

修正因素		比較標的 1		比較標的 2		比較標的 3	
		條 件	差異百分率	條 件	差異百分率	條 件	差異百分率
座落位置		新竹市東區 東明段 802 地號		新竹市東區 東明段 762-1 地號		新竹市東區 東明段 1019 地號	
土地面積		501.00 m ²		232.00 m ²		130.00 m ²	
交易價格		189,072 元/m ²		172,414 元/m ²		151,231 元/m ²	
交易 情況	價格情況 因素調整率	急買急賣、期待因素影響、受債權債務關係影響、受迷信影響、親友關係人間之交易、地上物處理有糾紛、畸零地或有合併使用之交易、法院拍賣、人為哄抬、包含公設地之交易...等					
		普通	0%	普通	0%	普通	0%
	交易情況 調整率(B)	100%		100%		100%	
期日 修正	價格日期	稍劣	1%	稍劣	2%	稍劣	1%
	價格日期 調整率(C)	101%		102%		101%	
區 域 因 素	土地使用 管制	都市計畫(內/外)；使用分區(編定)；建蔽率；容積率；有無禁止建築；有無限制建築(整體開發、面積限制、高度限制...等)					
		普通	0%	普通	0%	普通	0%
	交通運輸	主要道路寬度；區段內道路平均寬度；接近大型車站之程度；接近站牌之程度；交流道之有無及接近交流道之程度；區段內道路規劃及闢建程度)					
		普通	0%	普通	0%	普通	0%
	自然條件	日照；景觀；傾斜度；排水之良否；地勢					
		普通	0%	普通	0%	普通	0%
	土地改良	建築基地改良(整平或填挖基地、開挖水溝、水土保持、鋪築道路、埋設管道、修築駁坎等)或其他改良					
		普通	0%	普通	0%	普通	0%
	公共建設	接近學校之程度(國小、國中、高中、大專院校)；接近市場之程度(傳統市場、超級市場、大型購物中心)；接近公園(里鄰公園、一般公園)、廣場、徒步區之程度；接近觀光遊憩設施之程度；停車場地之便利程度；接近服務性設施(郵局、銀行、醫院、機關等設施)之程度					
		普通	0%	普通	0%	普通	0%
	特殊設施	變電所、高壓電塔、瓦斯槽之有無及接近程度；環境汙染(水、噪音、廢氣、廢棄物污染等)之有無及接近程度；墓地、殯儀館、火葬場之有無及接近程度；垃圾場或掩埋場、焚化爐之有無及接近程度					
		普通	0%	普通	0%	普通	0%
	未來 發展趨勢	重大建設計畫、都市計畫重劃、市場供需情況...等。					
		普通	0%	普通	0%	普通	0%
	其他影響 因素	治安、地方聲望...等。					
普通		0%	普通	0%	普通	0%	
區域因素總 調整率(D)		100%		100%		100%	

附表4 本案比準地個別因素差異調整率分析表

修正因素		比較標的 1		比較標的 2		比較標的 3	
		條 件	差異 百分率	條 件	差異 百分率	條 件	差異 百分率
個 別 因 素	行政及 法令條件	土地使用分區管制、法定建蔽率、法定容積率及實際允建容積率；禁限建之有無。					
		稍優	-4%	稍優	-4%	優	-8%
	基地 實質條件	土地面積適宜度、土地寬度、土地深度、土地形狀、地勢坡度、土地座向、其他。					
		稍劣	2%	劣	4%	極劣	6%
	臨路條件	道路寬度、道路鋪裝狀況、道路種別、臨路面數、其他。					
		普通	0%	稍劣	2%	劣	8%
	公共設施 接近條件	接近學校(國小、國中、高中、大學)之程度； 接近服務性設施(傳統及超級市場、郵局、醫院、警察局、消防隊...)之程度； 接近休閒育樂設施(公園、綠地、廣場、游泳池、音樂廳、戲院、劇場...)之程度； 接近文化、行政設施(地方政府、國稅局、戶政及地政事務所...)之程度； 接近金融機構(銀行、郵局、農漁會...)之程度； 接近大眾運輸系統(車站、快速道路、外環道路、捷運、高速公路...)之程度；其他。					
		優	-8%	優	-8%	稍優	-4%
	週邊 環境條件	周圍建築物及環境景觀； 供水、供電、排水設施、天然瓦斯管線、路燈設置...等基本生活條件； 通風及日照之自然條件；嫌惡設施之影響程度； 區位寧適性(治安、噪音、污水、空氣品質...等之影響)；鄰地使用情況；其他。					
		稍優	-2%	稍優	-2%	劣	4%
	個別因素總 調整率(E)	88%		92%		106%	

附表5 本案比準地及比較標的調整率分析表

項 目	比較標的 1	比較標的 2	比較標的 3
比較案例價格(A) (元/㎡)	189,072	172,414	151,231
交易日期	民國 113 年 4 月 16 日	民國 113 年 1 月 4 日	民國 113 年 6 月 14 日
交易情況調整率(B)	100%	100%	100%
期日修正調整率(C)	101%	102%	101%
區域因素調整率(D)	100%	100%	100%
個別因素調整率(E)	88%	92%	106%
試算價格(F) = A×B×C×D×E (元/㎡)	168,047	161,793	161,908
各案例加權指數(G)	36%	34%	30%
加權後試算價格(H) = F×G (元/㎡)	60,497	55,010	48,572
推定比較價格 (元/㎡)	164,100		

(三) 土地開發分析價格之推定

重劃區重劃後土地為立即可建築土地，形狀方整、公共設施完善，且考量本案重劃區重劃後土地為科技商務區，故以土地開發分析法評估本案重劃區重劃後地價係屬適當之方法，其估價說明如下：

- 1、比準街廓條件：本案考量重劃分配情形及周邊不動產市場，重劃後地價評估係考量最小開發面積，於A1街廓規劃面積約5,000m²、面寬約28m、地形方正及臨路條件適當之宗地為比準地。
- 2、土地使用分區管制：本案土地使用強度考量容積獎勵、容積移轉等係為自治條例規定之內容並需經建照申請之審查，非標的明確可取得之容積，為維護本案重劃分配之性質，本案係以法定容積率為評估之依據。
- 3、調查日期：114年04月01日。
- 4、價格日期：114年04月01日。
- 5、評估方法：係考量個案之銷售單價、銷售期數、營造費用、廣告銷售費用、利息費用...等參數，推估開發建築完成後總銷售金額、直接成本及間接成本，再考量開發期間、資本利息綜合利率及合理之利潤率等因素，計算土地開發分析價格。
- 6、經前述土地開發分析法估價作業流程及分析評估勘估標的比準街廓之土地開發分析價格為164,300元/m²，其推估過程如下：

附表6 本案比準街廓土地開發分析法價格推估分析表

土地標示：A1 街廓比準地				
基地面積			5,000.00 m ²	
法定建蔽率			65%	
法定容積率			210%	
法定容積樓地板面積			10,500.00 m ²	
設計容積總地板面積			10,500.00 m ²	
預計規劃樓層數	地上層層數		18	
	地下層層數		3	
地下室開挖率			70.00%	
預定採用主要建材			鋼筋混凝土造	
預定興建工期(建物)(月)			38.1	
預定興建工期(土地)(月)			44.1	
地下層面積			10,500.00 m ²	
附屬建物(陽台、花台)面積			670.83 m ²	
梯廳面積			1,341.67 m ²	
機電設備空間、安全梯之梯間、緊急昇降機之機道、特別安全梯與緊急昇降機之排煙室及管理委員會使用空間面積			1,575.00 m ²	
屋頂突出物面積	屋頂突出物座數	3	293.49 m ²	
總樓地板面積			24,210.16 m ²	
總銷售面積			24,880.99 m ²	
銷售單價(元/m ²)			NT\$140,000	
各戶銷售面積(m ²)			136.62	
銷售面積(m ²)			18,580.99	
地下層 車位規劃	停車位型式		坡道平面式	
	停車位面積		33.00 m ²	
	停車位個數		191	
	停車位銷售單價		NT\$1,900,000	
總銷售金額			NT\$2,964,238,600	
營造或施工費	46,700 元/m ²		NT\$1,161,942,233	
規劃設計費	佔營造費用	3.00%	NT\$34,858,267	
廣告費・銷售費	佔總銷售金額	5.50%	NT\$163,033,123	
管理費	佔總銷售金額	4.00%	NT\$118,569,544	
稅捐及其他負擔	佔總銷售金額	1.00%	NT\$29,642,386	
總銷售金額	S		NT\$2,964,238,600	
利潤	R		20%	
直接成本	C		NT\$1,161,942,233	
間接成本	M		NT\$346,103,320	
綜合利率	i		6.04%	
總銷售金額／(1+R)／(1+i)－(C+M)				
土地總價值			NT\$821,362,924	
推定勘估標的土開分析價格單價(元/m ²)			NT\$164,300	

（四）成熟度修正

依重劃開發區之經驗，自開發完成至形成與買賣實例相同之居住環境，尚需經歷一定期間之發展，方稱得上為一成熟且能居住之地區，又區域內鮮少與其相似情形之交易案例，因此，成熟發展地區土地之正常價格，尚需作區域環境差異成熟度修正，求得合理之開發後地價。折現率之決定係採不動產估價技術規則第43條之規定，選用風險溢酬法。

1、折現率

採風險溢酬法評估，評估期間為開發完成後至居住環境成熟階段，考慮銀行定期存款利率作為最具一般性財貨之投資報酬率為基準，比較觀察該投資財貨與勘估標的個別特性之差異，並就流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度等因素加以比較決定之。因此，折現率以銀行定存利率為基礎，並就開發完成後流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度等因素決定其折現率，推估其折現率為5.20%。

附表7 折現率分析表

項目		報酬率/調整率
項目 ／ 調整率	銀行一年期定存利率	1.70%
	一般財貨之投資報酬率	1.70%
	流通性	1.50%
	風險性	1.50%
	增值性	-1.00%
	管理性	1.50%
	總調整率	3.50%
折現率		5.20%

2、成熟修正計算

本案考量區域內不動產發展、本重劃區土地使用強度及重劃面積等因素，預計約需經約3年時間始可與買賣實例區域環境成熟度相比較。

$$\text{成熟度修正率} = 1 / (1 + 5.20\%)^3 \approx 85.59\%$$

(五) 成熟度修正

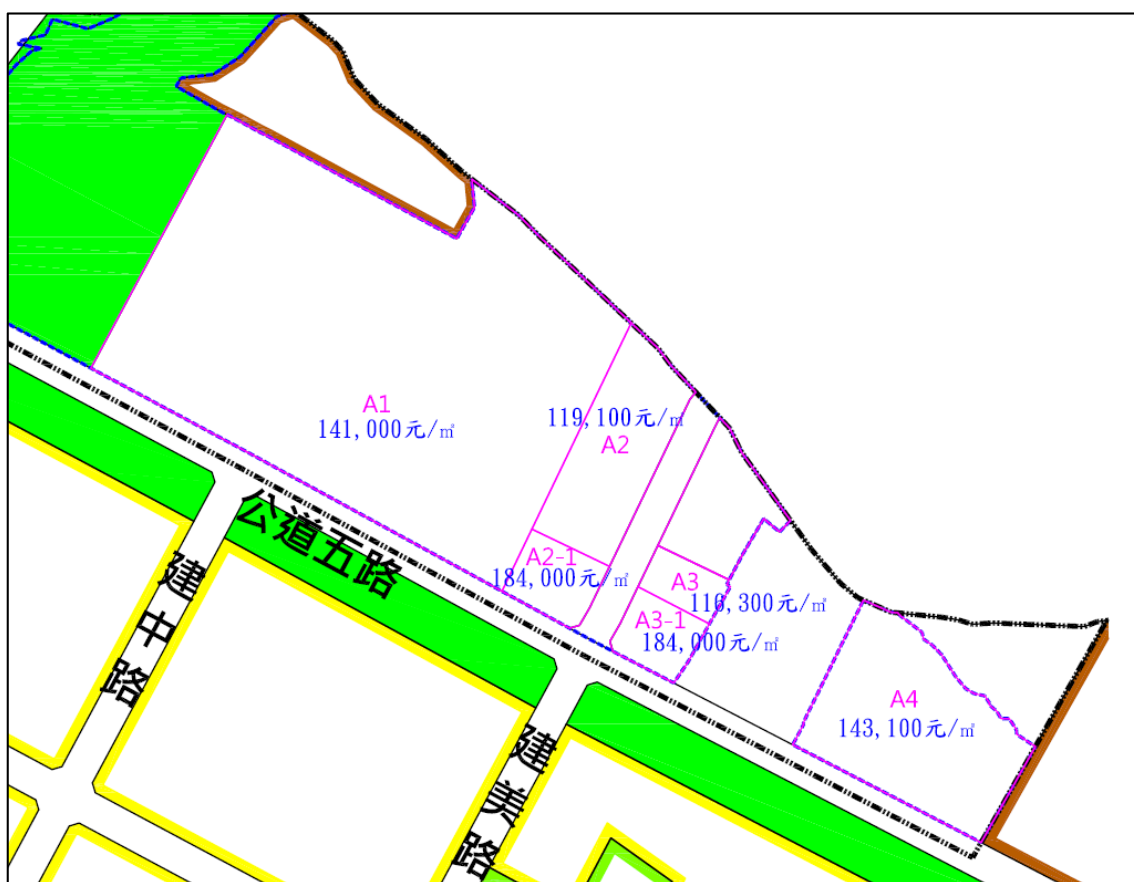
本案重劃區重劃後之比準街廓評估之土地適當單價為下：

附表8 重劃後比準街廓評估單價分析表

基準地價 區段編號	估價 方法	修正前 評估單價 (元/m ²)	加權 比重	加權後 評估單價 (元/m ²)	成熟度 修正率	修正後 評估單價 (元/m ²)	決定修正 後評估單 價(元/m ²)
A1	比較法	164,100	50%	164,200	85.59%	141,031	141,000
	土開法	164,300	50%				

(六) 重劃後各地價區段適當價格之推估

本團隊依前述求取之基準地價區段適當價格，經分析各地價區段與基準地價區段間之差異，計算重劃後各地價區段之區段地價（詳附圖3），並求取重劃後科技商務區平均單價為141,300元/平方公尺其計算方式詳表9：



附圖 3 重劃後各街廓之地價

附表9 重劃後比準街廓價區段與各地價區段差異分析表

編號	地價區段使用分區	地價區段編號	地價區段面積(m ²)	比準地價區段區段地價(元/m ²)	位置	地勢	交通 (以正街為準)	正街道路寬度	側街道路寬度	毗鄰公共設施	預期發展情形	其他	其他	其他	地價權數	各地價區段土地單價(元/m ²)	各地價區段土地總價(元)	備註	
										公園									
1	科技商務區	A1	47,086.99	141,000	單面臨街	大部分平坦	主要道路	50M	無	單面毗鄰公園	普通	無	無	無	0.00%	141,000	6,639,265,590	比準街廓	
					0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%					0.00%
2	科技商務區	A2	6,186.10	141,000	單面臨街	大部分平坦	次要道路	20M	無	無毗鄰	普通	無最小開發面積限制	深度適中	無	-15.50%	119,100	736,764,510		
					0.00%	0.00%	-15.00%	-15.00%	0.00%	-0.50%	0.00%	5.00%	10.00%	0.00%					
3	科技商務區	A2-1	2,049.18	141,000	路角地	大部分平坦	主要道路	50M	20M	無毗鄰	普通	無最小開發面積限制	深度適中	無	30.50%	184,000	377,049,120		
					15.00%	0.00%	0.00%	0.00%	1.00%	-0.50%	0.00%	5.00%	10.00%	0.00%					
4	科技商務區	A3	1,292.95	141,000	單面臨街	大部分平坦	次要道路	20M	無	無毗鄰	普通	無最小開發面積限制	深度適中	毗鄰社福專用區	-17.50%	116,300	150,370,085		
					0.00%	0.00%	-15.00%	-15.00%	0.00%	-0.50%	0.00%	5.00%	10.00%	-2.00%					
5	科技商務區	A3-1	1,811.30	141,000	路角地	大部分平坦	主要道路	50M	20M	無毗鄰	普通	無最小開發面積限制	深度適中	無	30.50%	184,000	333,279,200		
					15.00%	0.00%	0.00%	0.00%	1.00%	-0.50%	0.00%	5.00%	10.00%	0.00%					
6	科技商務區	A4	10,258.28	141,000	單面臨街	大部分平坦	主要道路	50M	無	無毗鄰	普通	無	深度略深	無	1.50%	143,100	1,467,959,868		
					0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	-0.50%	0.00%	0.00%	2.00%	0.00%					
小計			68,684.80													141,300	9,704,688,373	-	
7	文中小用地	B1	13,400.00	141,000	本案重劃後公共設施價格係以全區可建築用地平均地價評估之。												141,300	1,893,420,000	
8	道路用地	C1	4,300.00	141,000													141,300	607,590,000	
9	公園兼兒童遊樂場用地	C2	26,300.00	141,000													141,300	3,716,190,000	
10	社會福利用地	D1	3,420.28	141,000													141,300	483,285,564	
小計			47,420.28													141,300	6,700,485,564	-	

三、重劃前地價

(一) 估價方法選定說明

重劃前土地屬性較為特殊，屬「宅地預備地」性質，在市地重劃公共設施工程完成前，僅得為從來之使用，使得重劃區內外土地屬性差異甚大，較難蒐集區外同一供需圈內具有替代性之比較標的；而重劃區內之土地買賣交易多具有高度期待因素，係為不動產估價技術規則第23條規定之特殊情況，在無法有效掌握及量化調整下，亦難以採用重劃區內之交易案例或是租賃案例，運用比較法或收益法等方法評估。因此，考量市地重劃必須提供公共設施用地負擔及工程費用負擔等成本，故重劃前地價之求取，主要係透過不動產估價技術規則之土地開發分析法，推估重劃前平均成本地價，再輔以比較法求取土地在原來使用下之重劃前平均比較價格；決定其全區重劃前平均地價；並依據市地重劃實施辦法第20條規定，參酌各宗土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期公告現值，運用不動產估價技術之地價分配率分別推估重劃前各宗土地之地價。

(二) 土地開發分析法價格之推定

土地開發分析法係以開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接成本、間接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前之土地價格。因本案重劃後地價之估價條件，係假設已完成本重劃事業，土地所有權人取得重劃分配之土地，可自由買賣交易之時值，並調整至價格日期當時之合理價值，故本案重劃前地價土地開發分析法之運用，著重在宅地化率、開發工事費、資本利息及利潤等因素。另因重劃後地價已進行開發完成至區域環境成熟之宅地成熟度修正，故重劃前地價評估則不需再對開發成熟度進行修正。

依本團隊預估本案重劃後平均地價為141,300元/m²，經考量工程費用、拆遷補償費用、重劃作業費用、貸款利息及開發年期，本案以土地開發分析法推估重劃前土地之價格為65,339元/m²，計算重劃前各地價區段之區段地價（詳附圖4）推算過程詳如附表10，重劃前地價區段適當價格推估分析表如附表11。

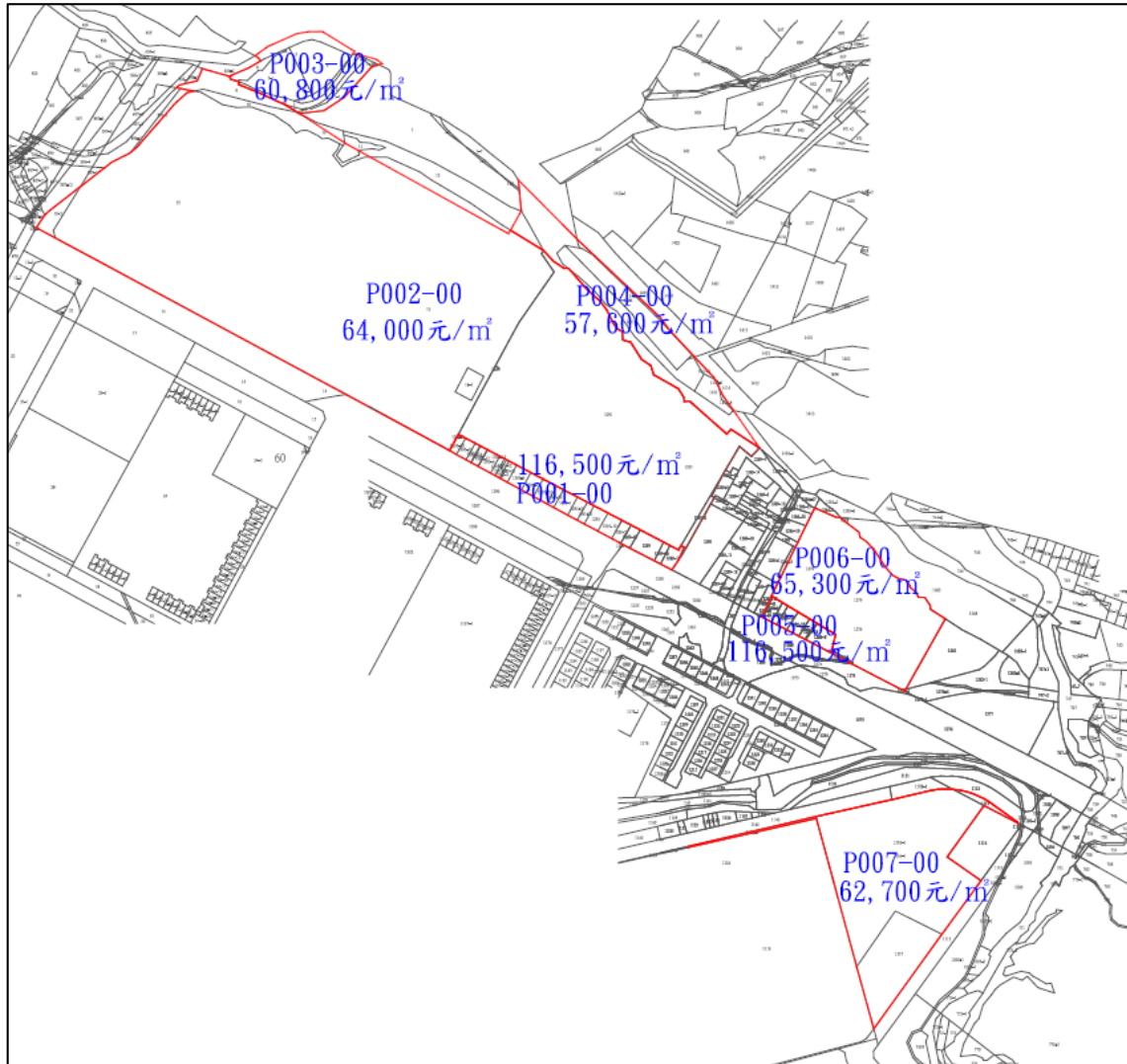
附表10 重劃前地價土地開發分析表

開發後之價格(元/㎡)	141,300
宅地化率	63.36%
S=開發或建築後預期總銷售金額(元/㎡)	89,528
開發年期(年)	3
R=利潤率	12%
(C+M)=直接成本及間接成本(元/㎡)	11,730
i=資本綜合利率	3.72%
V=土地單價(元/㎡)	65,339

備註：本案重劃區宅地化率，係考量本重劃區公共設施用地負擔為36.64%。

附表11 重劃前各地價區段適當價格推估分析表

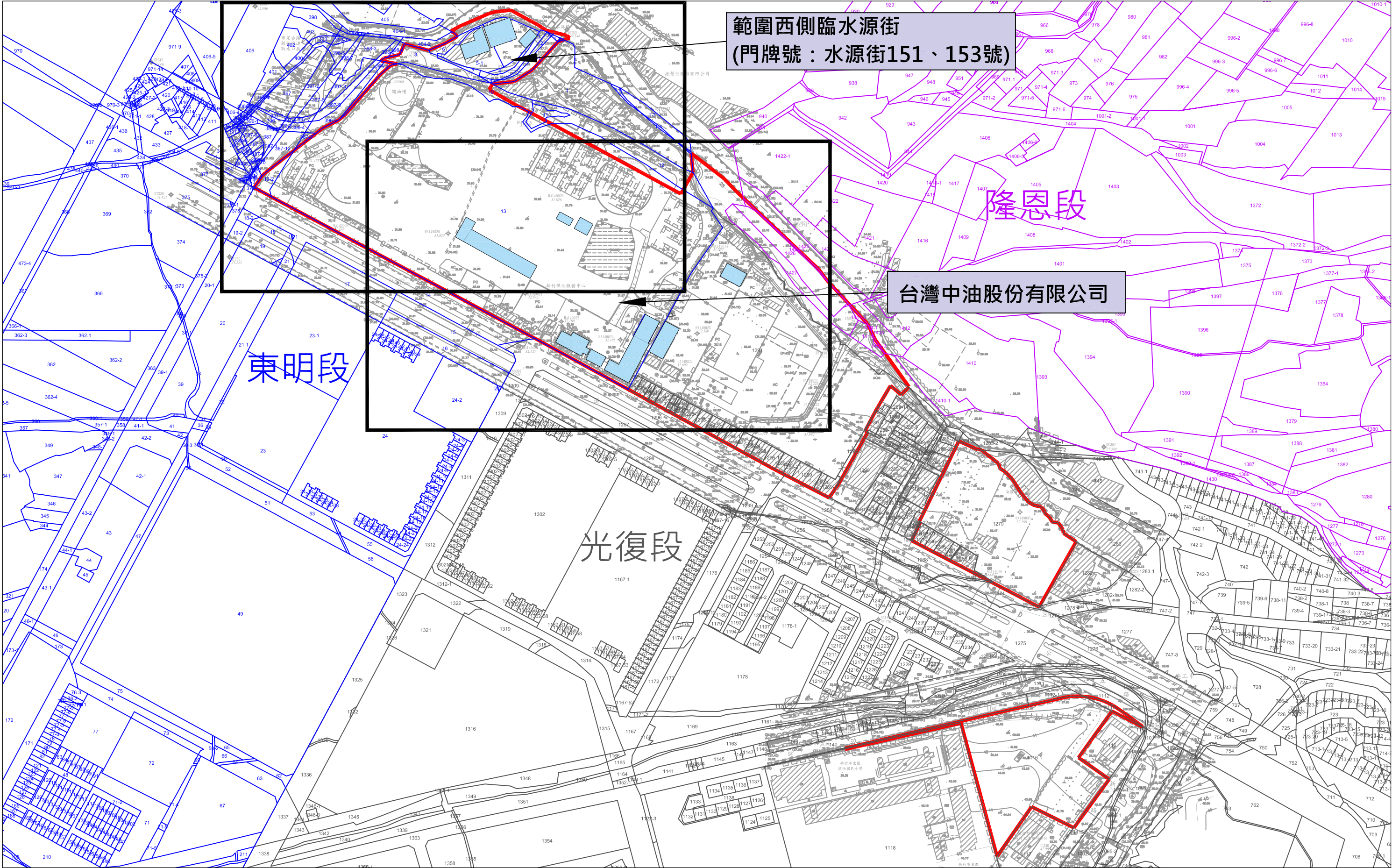
地價區段	面積(㎡)	位置	地勢	交通	使用現況	買賣實例	當期公告土地現值	總差異百分率	調整百分率	區段價格元/㎡	備註
P001-00	3,035.00	12.00%	0.00%	0.00%	20.00%	0.00%	50.00%	82.00%	182%	116,500	
P002-00	79,596.00	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100%	64,000	比準
P003-00	4,166.00	0.00%	0.00%	-5.00%	0.00%	0.00%	0.00%	-5.00%	95%	60,800	
P004-00	6,084.00	0.00%	0.00%	-8.00%	-2.00%	0.00%	0.00%	-10.00%	90%	57,600	
P005-00	956.00	12.00%	0.00%	0.00%	20.00%	0.00%	50.00%	82.00%	182%	116,500	
P006-00	9,273.00	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	2.00%	2.00%	102%	65,300	
P007-00	10,699.00	0.00%	0.00%	-2.00%	0.00%	0.00%	0.00%	-2.00%	98%	62,700	
合計	113,809.00	-	-	-	-	-	-	-	-	65,339	-



附圖 4 重劃前各地價區段之區段地價

附件十三： 重劃區內合法建物位置略
圖

新竹市中油油庫市地重劃案範圍內合法建物位置略圖(索引)



範圍西側臨水源街
(門牌號：水源街151、153號)

隆恩段

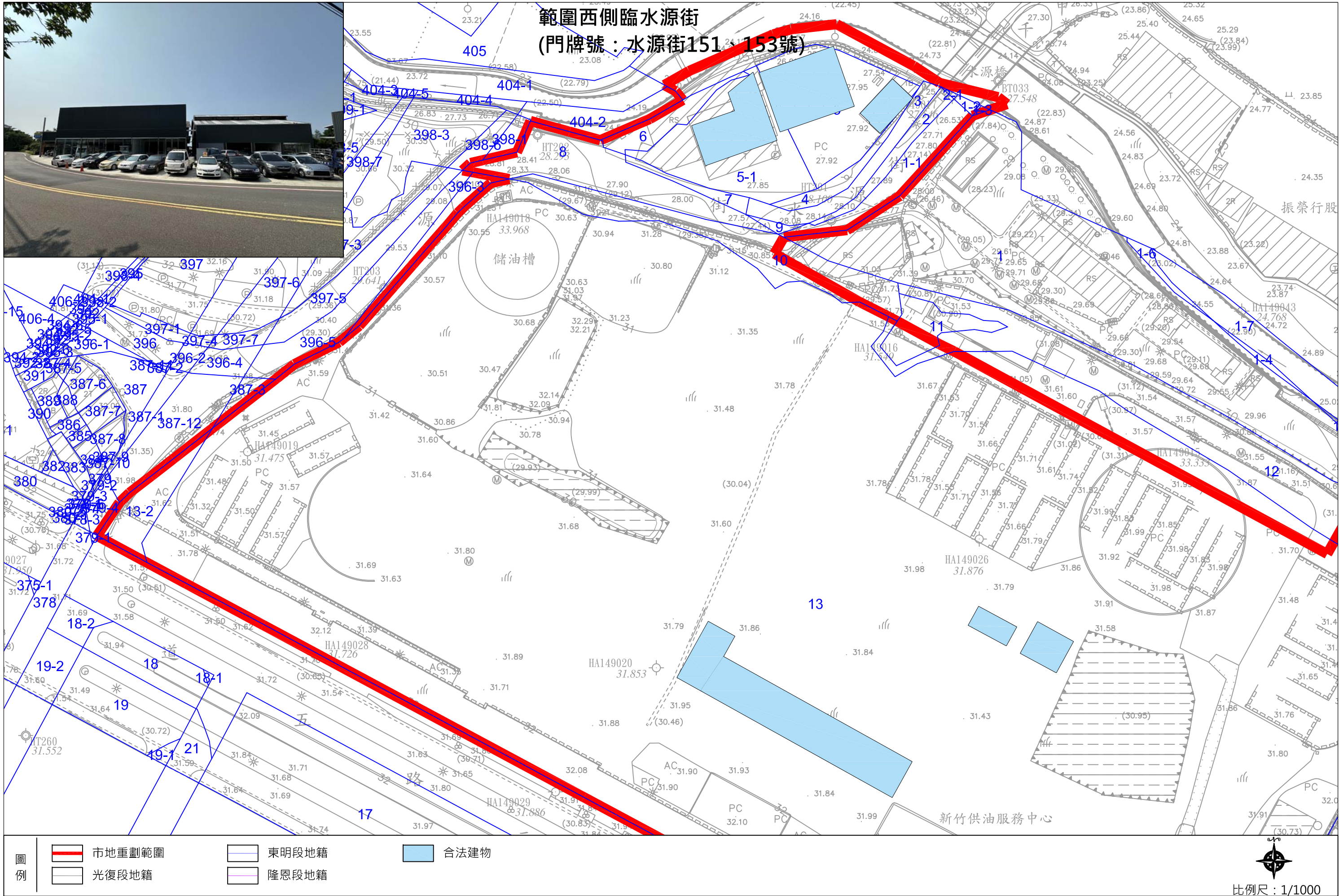
台灣中油股份有限公司

東明段

光復段

- | | | | | | | |
|----|--|--------|--|-------|--|------|
| 圖例 | | 市地重劃範圍 | | 東明段地籍 | | 合法建物 |
| | | 光復段地籍 | | 隆恩段地籍 | | |

新竹市中油油庫市地重劃案範圍內合法建物位置略圖(1/2)



新竹市中油油庫市地重劃案範圍內合法建物位置略圖(2/2)



附件十四： 預定重劃工作進度表

新竹市中油油庫市地重劃案 預定重劃工作進度表

工 作 項 目	預 定 工 作 進 度
一、都市計畫審定	自 113 年 1 月至 114 年 11 月
二、勘定重劃地區	自 114 年 3 月至 114 年 4 月
三、籌編經費	自 113 年 7 月至 114 年 5 月
四、舉行土地所有權人座談會	114 年 5 月
五、研訂市地重劃計畫書報審	自 114 年 5 月至 114 年 9 月
六、都市計畫發布	114 年 11 月
七、市地重劃計畫書報核	自 114 年 11 月至 114 年 11 月
八、公告重劃計畫書	自 114 年 12 月至 115 年 1 月
九、舉行土地所有權人說明會及處理反對意見	自 114 年 12 月至 115 年 1 月
十、公告禁止土地移轉及禁建等事項	自 115 年 2 月至 116 年 7 月
十一、現況調查及測量(地籍測量實施計畫)	自 115 年 1 月至 115 年 3 月
十二、工程規劃設計	自 114 年 10 月至 115 年 1 月
十三、查定重劃前後地價	自 115 年 3 月至 115 年 4 月
十四、查估及公告、通知發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自 115 年 1 月至 115 年 3 月
十五、工程施工	自 115 年 4 月至 117 年 4 月
十六、土地分配設計及計算負擔	自 115 年 6 月至 115 年 7 月
十七、分配草案說明會	自 115 年 8 月至 115 年 8 月
十八、分配結果公告及異議處理	自 115 年 9 月至 115 年 11 月
十九、地籍整理及權利變更登記	自 115 年 12 月至 116 年 8 月
二十、交接及清償	自 117 年 4 月至 117 年 6 月
二十一、財務結算	自 118 年 1 月至 118 年 6 月
二十二、成果報告	自 118 年 7 月至 118 年 8 月

附件十五： 重劃區範圍都市計畫地籍
套繪圖

新竹市中油油庫市地重劃案範圍都市計畫地籍套繪圖

