



新竹市中油油庫市地重劃區 土地所有權人說明會

主辦單位： 新竹市政府地政處
中華民國 114 年 12 月 29 日





CONTENTS

目錄

- 01 法令依據
- 02 重劃位置及範圍
- 03 都市計畫
- 04 市地重劃作業
- 05 重劃效益及稅賦減免
- 06 注意事項

一、法令依據

- 平均地權條例第56條、市地重劃實施辦法第16條規定辦理
- 本府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）」



二、重劃位置及範圍

總面積：11.38公頃

- 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

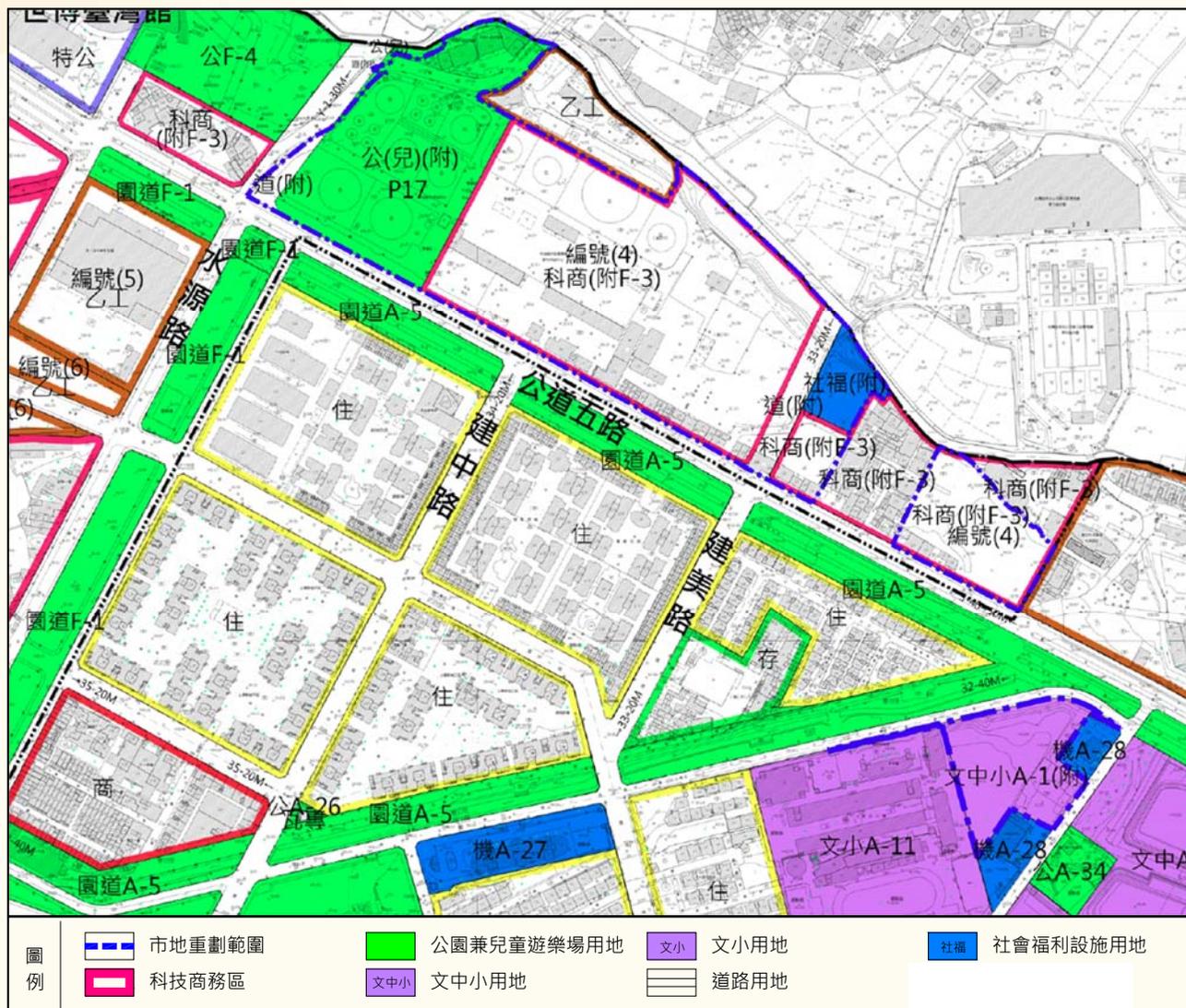
第2區:

① 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

三、都市計畫

➤ 土地使用計畫及使用強度



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%
項目		建蔽率 (%)	容積率 (%)
科技商務區(附F-3)		65	210

※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。

三、都市計畫

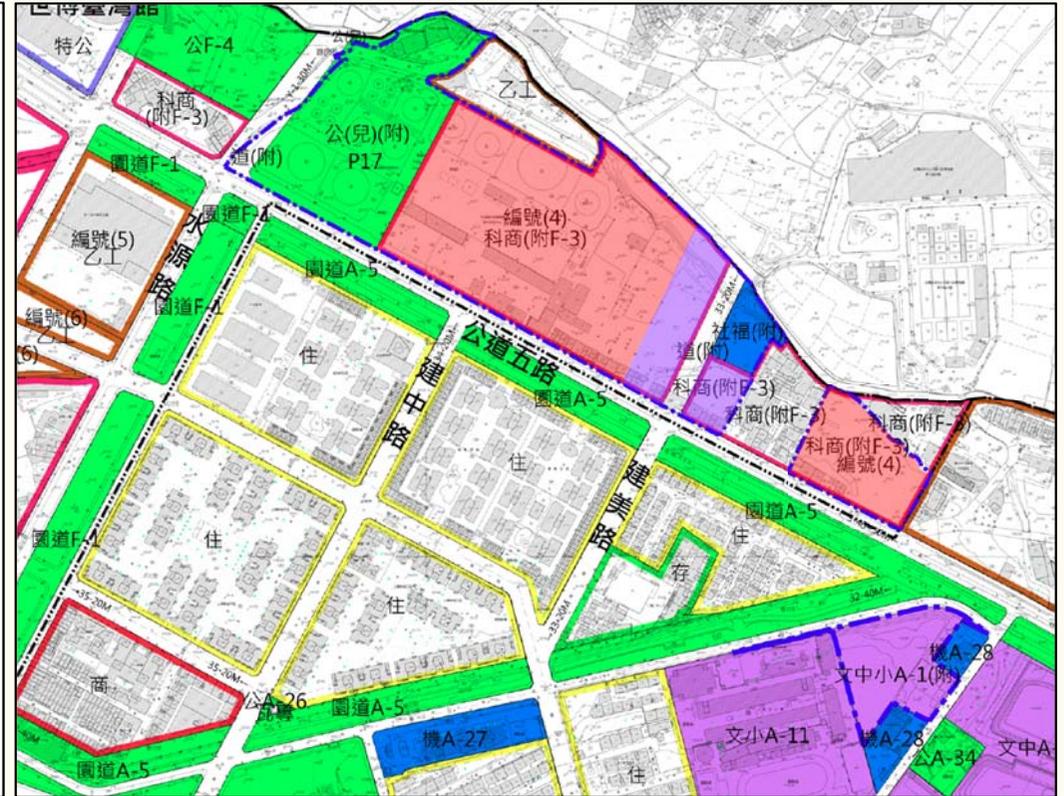
➤ 容許使用項目

	主要使用項目 (不得低於該宗建築基地建築總樓地板面積之50%)	其餘使用項目
科技商務區	作科技產業之產品研發、實驗測試、試量產、展示、銷售、商務會議、辦公、企業營運總部、展覽設施及會議中心、日常用品零售業、餐飲業、一般服務業、一般事務所、自由職業事務所、金融保險業、健身服務業、旅遊及運輸服務業、觀光旅館及攝影棚等設施使用，以及經中央及地方產業主管單位認可之策略性產業、其他必要性附屬設施等使用	其餘使用項目可依都市計畫法台灣省施行細則有關「商業區」之規定辦理。

※依111年1月28日公告發布實施「變更新竹市都市計畫(新竹科技特定區細部計畫)(土地使用分區管制要點、開發獎勵要點、都市設計準則及劃設策略性更新地區)(配合竹科X計畫)案」規定內容辦理。

三、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

四、市地重劃作業

➤ 公共設施負擔 依平均地權條例§60規定

項目	面積(ha)	占重劃區比例(%)
公園兼兒童遊樂場用地	2.67	23.46%
道路用地	0.43	3.78%
文中小用地	1.06	9.31%
文小用地	0.01	0.09%
合計	4.17	36.64%

公共設施用地負擔總面積(4.17公頃) - 重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積

重劃區總面積(11.38公頃) - 原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積

公共設施用地負擔平均負擔比率：34.32%



四、市地重劃作業

➤ 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、排水工程、管線工程、其他(假設、雜項工程、規劃、設計、監造及工程管理等)	68,729
重劃費用	地上物拆遷補償	66,341
	重劃業務費	3,414
貸款利息(貸款利率以2.5%計算，計息5年)		11,618
合計		150,102

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(扣除灌溉設施專用區) - 原公有道路、溝渠、河川及未登記面積)

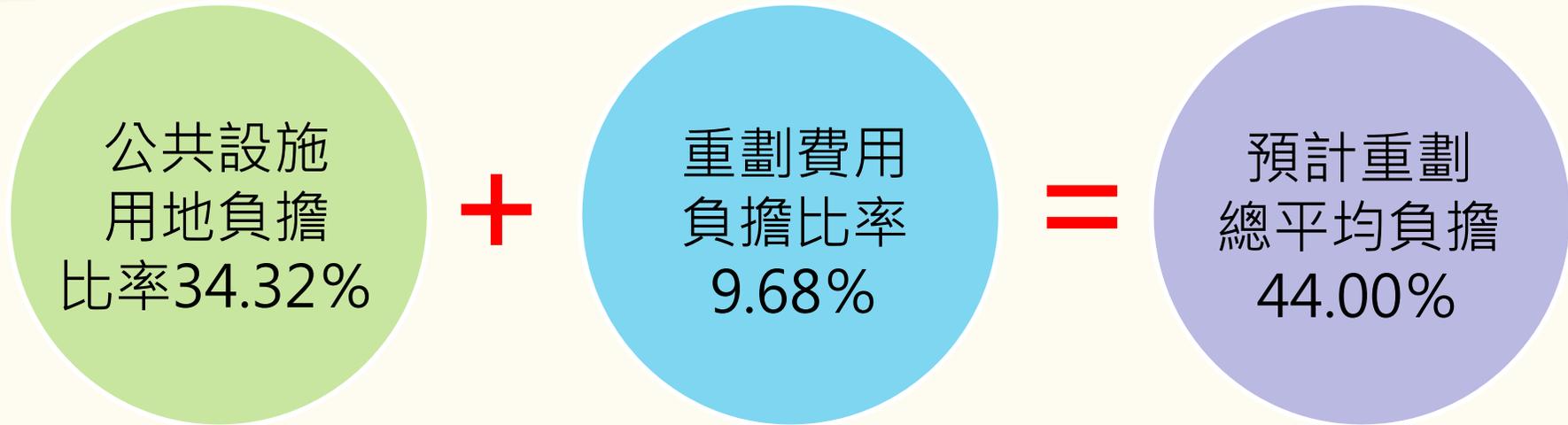


費用負擔平均負擔比率：9.68%



四、市地重劃作業

➤ 重劃總平均負擔比率



預計地主平均可領回56%的土地

- 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
- 個人應分配面積，因重劃前後地價高低、街廓深度、分配面寬及臨路條件不同，重劃後配回土地比率有所差異

四、市地重劃作業

註：實際期程仍應以辦理當時為準。

- 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
- 工程規劃設計

- 標售作業
- 財務結算
- 成果報告

115~117年

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



四、市地重劃作業

➤ 土地改良物查估補償項目及標準

補償項目	補償標準
建築改良物	「新竹市辦理公共工程拆遷補償自治條例」
人口遷移費	
附屬雜項建造物	
生產設備搬遷	
農作改良物、水產養殖物 及禽畜產	「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」
營業損失補助	「土地及土地改良物徵收營業損失補償基準」



四、市地重劃作業

➤ 應備證明文件

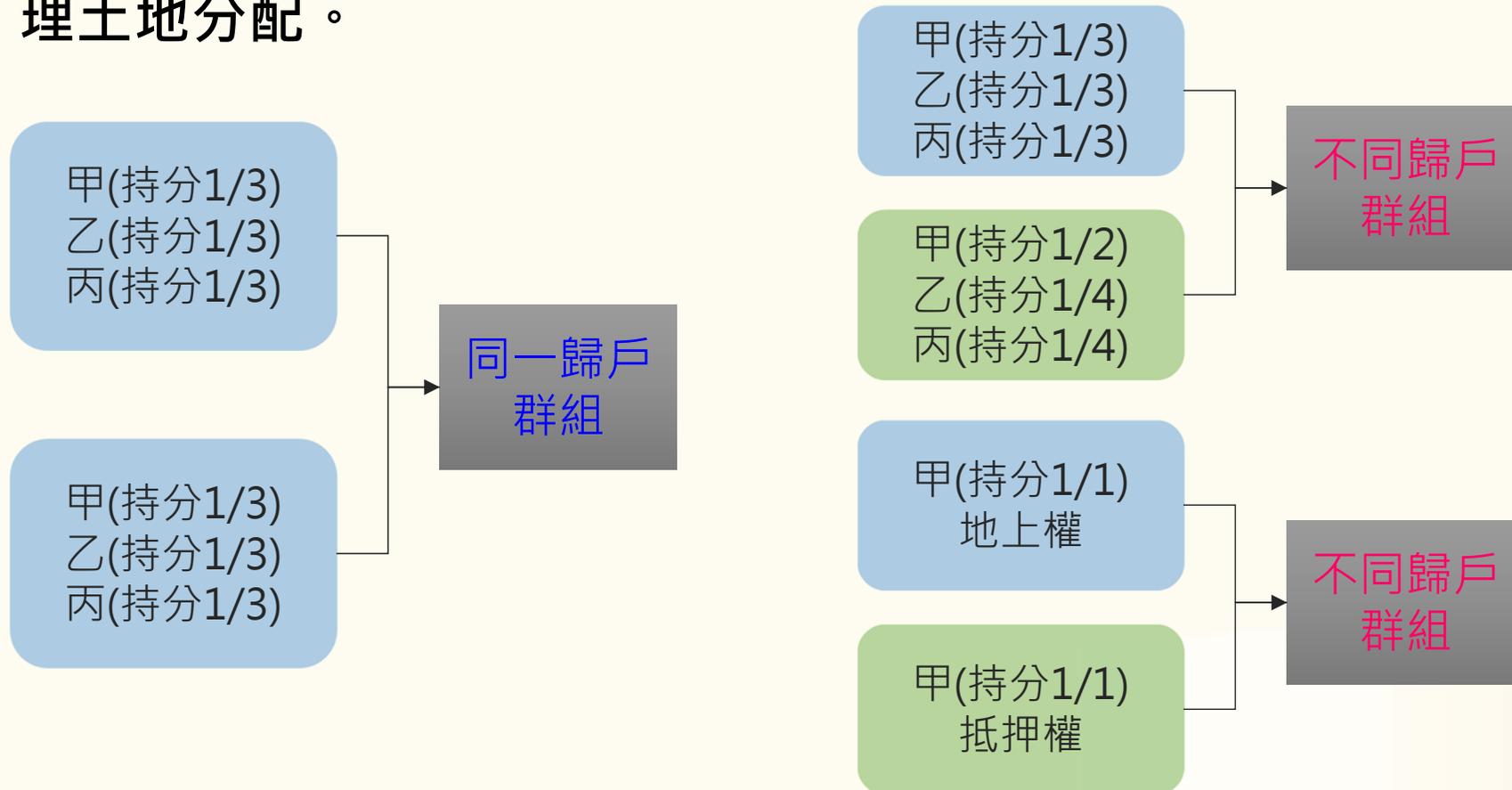
- 建物所有權狀
- 使用執照或建造執照
- 建築法修正公布前既有之建築物：稅籍、戶籍或已裝設自來水、電力、瓦斯及電話等證明文件
- 現戶人口戶籍謄本
- 工廠登記抄本(含廠區配置圖)
- 公司登記證(函)或商業登記證(函)影本
- 最近3個年度(111.112.113年)營利事業所得稅結算申報書影本
- 最近一期營業稅單(401或405表)影本
- 房屋課稅明細表(非房屋稅繳費單) (如房屋是課徵營業使用再申請)
- 用電戶基本資料(台電申請) (前項基本資料，應含契約容量，燈、力、熱之設備容量等)
- 設備設計圖樣(含基礎)及設備相關報價單 (供評估遷移費參考)
- 負責人之身份證影本



四、市地重劃作業

➤ 土地所有權人歸戶原則

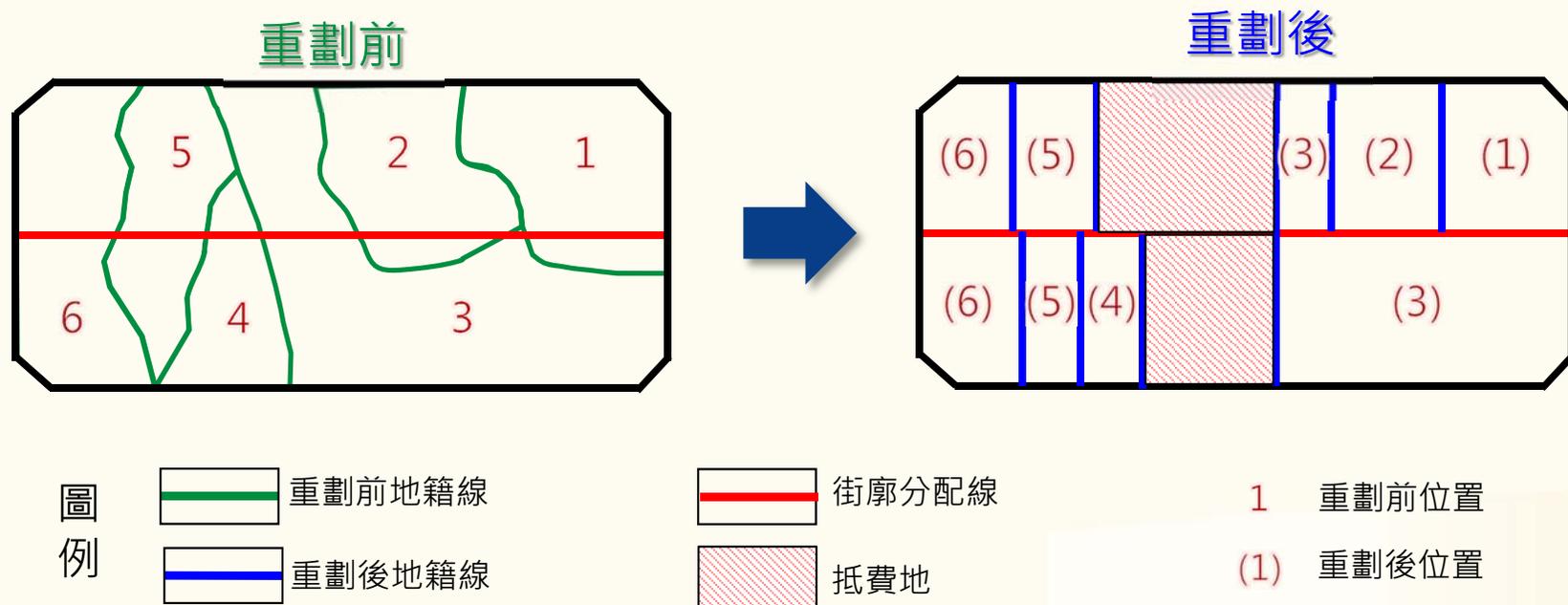
重劃土地分配之所有權人歸戶，以重劃前土地所有權人**人數**、**權屬狀態**及**他項權利設定情形**相同者，歸為同一歸戶群組，辦理土地分配。



四、市地重劃作業

➤ 土地分配基本原則 依市地重劃實施辦法§31規定

- 重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準
- 若受限於原街廓最小分配面積標準之限制或位於公共設施用地之土地，由主管機關視土地分配情形調整之



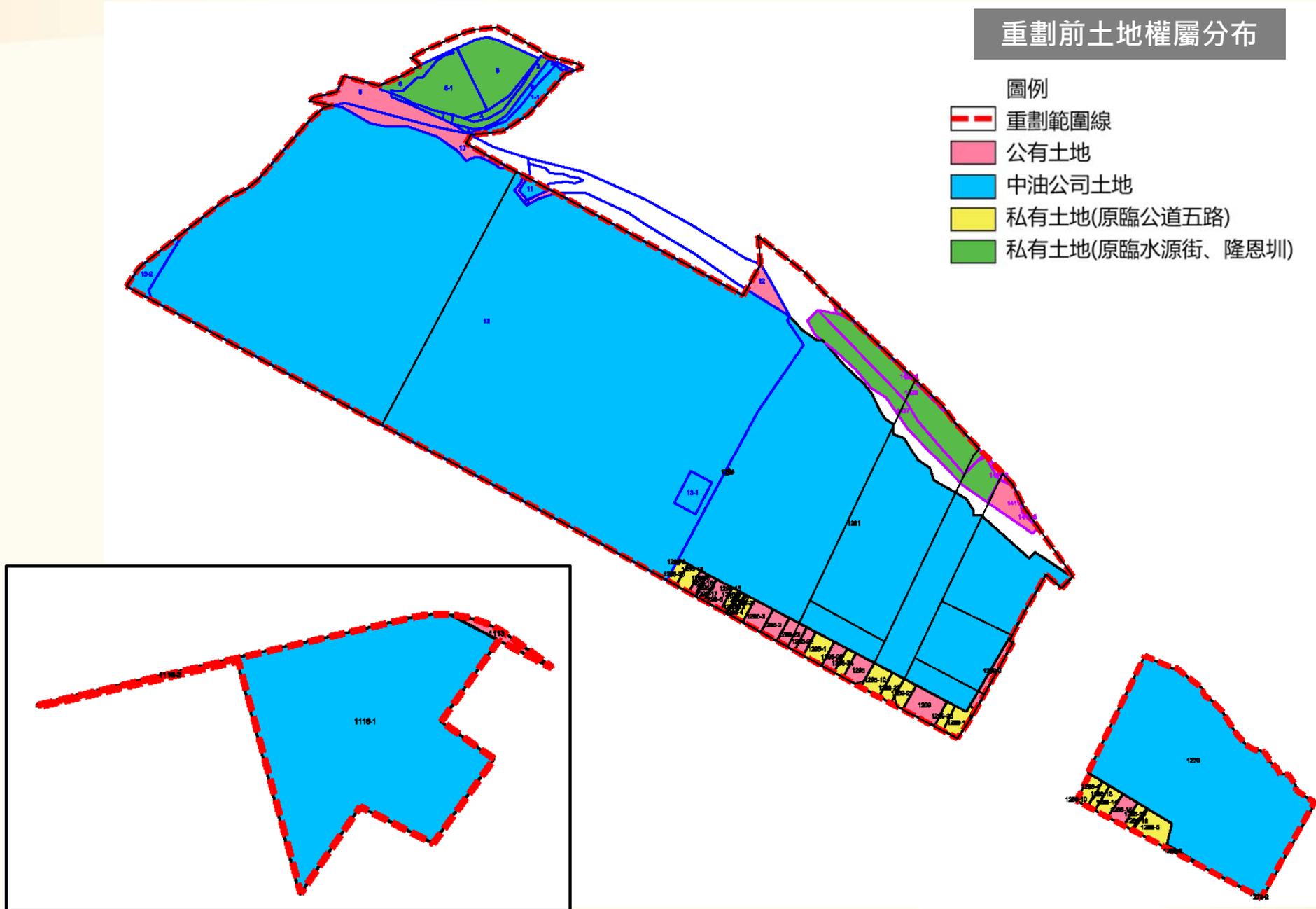
四、市地重劃作業

➤ 調整分配方式

重劃前土地權屬分布

圖例

- 重劃範圍線
- 公有土地
- 中油公司土地
- 私有土地(原臨公道五路)
- 私有土地(原臨水源街、隆恩圳)



四、市地重劃作業

調整分配方式

- 原面臨公道五路之土地以公道五路與建美路延伸路段(20M-75計畫道路)之角地街廓(A2-1、A3-1)分配
- 其他非公道五路旁土地則調整分配至建美路旁(A2、A3)或其他街廓(A1、A4)



註：實際分配情形應以分配結果公告內容為準。

四、市地重劃作業

▶ 個別分配之申請



分別共有土地，共有人依該宗應有部分計算之應分配面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準，且經共有人**過半數**及其**應有部分合計過半數**之同意或其**應有部分合計逾三分之二**之同意者，得分配為單獨所有。但共有人如提出異議，主管機關得不予調處，**仍分配為共有**。



共同共有土地，共有人應先完成**所有權持分協議**，再依上揭規定辦理。

新竹市中油油庫市地重劃區共有土地個別分配同意書

一、立同意書人陳小華等 2 人分別共有下列土地，坐落在 貴府舉辦之新竹市中油油庫市地重劃區內，

全體同意，

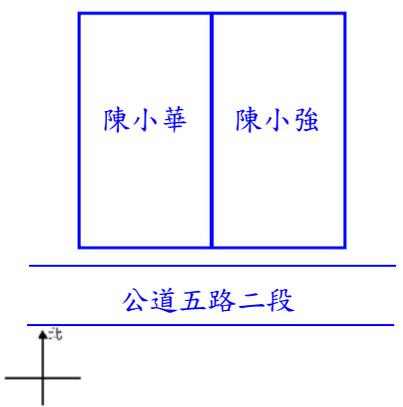
業經共有人 過半數及其應有部分合計過半數同意，

應有部分合計逾三分之二同意，

請依照市地重劃實施辦法第 31 條第 1 項第 4 款規定分配為單獨所有。

二、重劃後之土地分配位次經各共有人協定，如附位次略圖，並檢附本同意書 2 份、位次圖認章略圖 2 份、同意分配個別所有之共有人身分證證明文件影本（切結與正本相符）及印鑑證明正本各 1 份。

土地標示				備註
鄉鎮市區	地段	地號	面積(平方公尺)	
東	東明	97	400	

重劃前位次圖認章略圖 (按筆繪製並註明地號)	姓名	持分	住址	蓋章
	陳小華	1/2	新竹市公道五路二段999號	
	陳小強	1/2	新竹市公道五路二段999號	

此致

新竹市政府

中華民國 114 年 12 月 30 日

四、市地重劃作業

合併分配之申請



已達重劃區內最小分配面積標準二分之一者
得於**深度較淺、重劃後地價較低之街廓按
最小分配面積標準分配**或**協調合併分配**。



重劃後應分配面積未達或合併後仍未達重劃
區內最小分配面積標準二分之一者

- 1、可自行協調**與其他土地所有權人申請合
併分配**
- 2、未能自行協調合併者，得於本府指定期
限前出具**個人資料公開同意書**，由本府
彙編成冊，讓同樣都有合併分配需求的
土地所有權人**媒合平台**

填寫重劃後土地合併 分配申請書填寫範例

新竹市中油油庫市地重劃區重劃後土地合併分配申請書

申請人**王小明**等所有土地(如下表)位於新竹市中油油庫市地重劃區內，重劃後請惠予合併分配，隨文檢附申請人身分證文件影本(切結與正本相符)與印鑑證明正本各1份，請予核准。

土地標示:(面積單位:平方公尺)

鄉鎮市區	段	地號	面積	所有權人	持分	備註
東	東明	99	120	王小明	1/1	
東	東明	98	150	陳小強	1/1	

(本表不敷填寫請依式加頁於後，惟須以全部填載人印鑑章加蓋騎縫)

申 請 人	姓名	地址	聯絡電話	蓋印鑑章
	王小明	新竹市公道五路二段999號	03-5234567	
陳小強	新竹市公道五路二段999號	03-5245678		

此致

新竹市政府

中 華 民 國 114 年 12 月 30 日

四、市地重劃作業

➤ 現金補償原則 依平均地權條例§60-1、市地重劃實施辦法§53規定

 重劃後應分配面積未達最小分配面積標準二分之一

重劃前面積x原位置評定重劃後地價

 土地所有權人申請分割致應分配土地面積未達最小分配面積標準二分之一

重劃前面積x原位置評定重劃前地價

 重劃後應分配面積已達最小分配面積標準二分之一或以上者，如申請放棄分配土地而改領現金補償

重劃後應分配面積x重劃後位置評定重劃後地價

五、重劃效益及稅賦減免

提升土地利用價值、
可直接建築使用

消除土地畸零
不整現象

稅賦減免

土地所有權人 都市發展

地盡其利、地利共享

完善公共設施、
改善生活環境

清理地籍、利於建築
使用及地籍管理

- 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。土地稅減免規則§17規定
- 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，得自土地漲價總數額內扣除重劃費用後，再減徵百分之四十的土地增值稅。土地稅減免規則§20規定

六、注意事項

➤ 公告地點及意見陳述

本府地政處、東區區公所、新竹市地政事務所及本案專區網站

<https://reurl.cc/bNql6d>、本府地政處網站<https://land.hccg.gov.tw/>。

如有相關意見，應於公告期間內，以書面載明理由與姓名、地址、所有之土地坐落、面積並簽章後，向本府提出。

- 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

本案
專區網站



本府
地政處網站



➤ 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**並於說明會**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。



簡報結束 謝謝聆聽



本案專區網頁