

副本

檔 號：

保存年限：

新竹市政府 函

地址：30051新竹市中正路120號
承辦人：劉蕙菁
電話：03-5216121#328
電子信箱：01793@ems.hccg.gov.tw

受文者：本府地政處

發文日期：中華民國99年3月22日
發文字號：府地劃字第0990027156號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：無

主旨：有關貴會檢送本市東區東明自辦市地重劃案重劃計畫書預估費用負擔變更前、後對照說明表乙案，復請查照。

說明：

- 一、復 貴會99年2月26日(99)竹東明自辦字第015號及99年3月16日(99)竹東明自辦字第024號函。
- 二、本案既經貴會第7次會員大會通過，並由貴會敘明變更後金額計算依據及檢具修正前、後對照表，是有關前開會議提案二修改重劃計畫書預估費用負擔部份，本府予以備查。

正本：新竹市東區東明自辦市地重劃區重劃會
副本：本府地政處

市長許明財

本案依分層負責規定授權主管處長決行

新竹市東區東明自辦市地重劃區重劃會 函

地址：300 新竹市公道五路三段 188 號
承辦人：洪上棋 (03)5753346

300
新竹市中正路 120 號

受文者：新竹市政府

發文日期：中華民國 99 年 03 月 16 日
發文字號：(99)竹東明自辦字第 024 號
速別：
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

主旨：檢送本會重劃計畫書預估費用負擔變更前、後對照說明表，敬請 貴府准予備查。

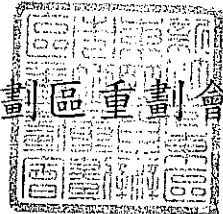
說明：

- 一、復 貴府 99 年 3 月 5 日府地劃字第 0990021220 號函。
- 二、本會業已補充說明第七次會員大會通過之重劃計畫書預估費用負擔變更依據及理由(詳附件)，變更前後金額不變，敬請 貴府准予備查。

正本：新竹市政府

副本：台灣肥料股份有限公司、台灣省新竹農田水利會

新竹市東區東明自辦市地重劃區重劃會



099/03/16 15:06 地政處



0990027156

新竹市東區東明自辦市地重劃區計畫書 預估費用表

(變更前、後對照表)

項 目		變更前金額 (元)	變更前說明	變更後金額(元)	變更說明	
壹、工程費用	一、工程費	1.整地工程	18,675,000		✓ 19,859,000	依新竹市政府核定之工程預算書金額為準。
		2.道路工程	3,330,000		3,509,000	
		3.排水工程	1,554,000		2,220,000	
		4.污水工程	1,000,800		1,430,900	
		5.照明工程	1,200,000		711,523	
		6.雜項工程	2,850,000		4,523,900	
		7.景觀工程	5,635,000		27,707,785	
		8.寬頻管道費	9,108,000	6,600 元/m；施作長度約 1,380 公尺	1,699,925	
		9.施工環境保護執行計畫	500,000		1,099,550	
		10.環境影響評估監測	3,000,000		3,000,000	
		11.環保清潔費	43,353	(一之 1~8 項)×1/1000	63,000	
		12.安全衛生管理費	86,706	(一之 1~8 項)×2/1000	126,000	
		13.工程品質管理費	130,059	(一之 1~8 項)×3/1000	188,000	
		14.包商利潤	3,034,696	(一之 1~8 項)×7%	4,393,000	
		15.營業稅	2,167,640	(一之 1~8 項)×5%	3,138,000	
		16.綜合保險	650,292	(一之 1~8 項)×15/1000	94,000	

	小計	52,965,546		73,763,839	
	二、空氣污染防治費	130,059	(一之 1~8 項)×3/1000	188,000	
	三、工程規劃、設計、監造費	2,354,037	工程費用之 5.5%計	3,452,000	
	四、公用事業管線費用				各事業管線單位要求之繳費金額。
	1. 自來水管線工程費	1,000,800		1,485,750	
	2. 電力管線工程費	333,600		815,165	
	3. 瓦斯管線工程費	278,000		7,060,000	
	小計	1,612,400		9,360,915	
	合計	57,062,042		83,764,754	
貳、重劃作業費用	重劃會務人員薪資	4,200,000	人員編制有總幹事 1 人(6 萬/月)，專業人員 2 人(4 萬/月)，聘任期程暫訂 26 個月，另加計 4 個月年終獎金。	7,005,906	實際聘任會務專員 4 位，重劃期程延長 19 個月(共計 45 個月)，且實際聘用期程增加(含薪資、勞健保、退休金等費用)。
	重劃相關業務委外執行費用	5,700,000	包括：1.各類會議、審查之協調溝通、出席會議及意見修補正。2.土地分配、地籍整理。3.相關重劃作業之處理。4.計畫書圖編製。5.測量作業。6.建物查估及核算。7.重劃前後地價查估	7,813,817	重劃期程延長 19 個月(共計 45 個月)，且實際使用費用增加。

雜支費	水電費	390,000	1,028,278	1,028,278	重劃期程延長 19 個月（共計 45 個月），且實際使用費用增加(含水電、郵資、網路寬頻、電話通信等費用)。
	交通費	200,000	1,022,504	1,022,504	重劃期程延長 19 個月（共計 45 個月），且實際使用費用增加(含會員出席費、出差費、公關費用、公務車租金、油資等費用)。
	文具、印刷費	500,000	1,081,268	1,081,268	重劃期程延長 19 個月（共計 45 個月），且實際使用費用增加（含文具耗材、辦公用品及設備等費用）。
	房租	520,000	2,081,000	2,081,000	重劃期程延長 19 個月（共計 45 個月），且實際使用費用增加。
	合計	11,510,000		20,032,773	
參、地上物拆遷補償費	220,000,000	暫定金額，須依重劃會員大會決議通過之數據為準。	217,376,728	98 年 9 月 4 日新竹市政府核定金額。	
肆、配合相關單位施作工程	2,500,000	配合市府要求，於 Y-2 計畫道路重劃工程驗收前，辦理圍牆拆除及簡易圍籬事宜。	2,500,000	配合市府要求，於 Y-2 計畫道路重劃工程驗收前，辦理圍牆拆除及簡易圍籬事宜。97 年 4 月 15 日新竹市政府核定金額。	
伍、貸款利息	8,426,536	貸款 18 個月，以年利率 3.86% 計，依工期計息。	9,370,370	(1) 貸款 9 個月，以年利率 3.86% 計。 (2) 計算公式(壹+貳+參+肆)×3.86%×0.75。	
總計	299,498,578		336,131,475		

副本

檔 號：

保存年限：

新竹市政府 函

地址：30051新竹市中正路120號
承辦人：劉蕙菁
電話：03-5216121#328
電子信箱：01793@ems.hccg.gov.tw

受文者：本府地政處

發文日期：中華民國99年3月5日

發文字號：府地劃字第0990021220號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：無

主旨：所報本市東區東明自辦市地重劃區重劃會99年2月24日召開第7次會員大會會議紀錄乙案，本府就提案一決議事項予以備查，提案二、三請依說明事項辦理，復請查照。

說明：

- 一、復 貴會99年2月26日(99)竹東明自辦字第015號函。
- 二、按內政部85年1月5日台(85)內地字第8575544號函：「自辦市地重劃計畫負擔總計表，其重劃費用或貸款利息數額如與重劃計畫書所載不符，且其增減之數額毋需調高重劃負擔時，得免予修正重劃計畫書。」是提案二所報有關修改費用負擔部分得依前開規定辦理，惟仍將敘明修正之理由，說明變更後金額計算依據，檢附修正前、後對照表再行報府憑辦。
- 三、依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第33條第2、3項規定：「重劃會於辦理重劃土地分配前，應將計算負擔總計表送請直轄市或縣(市)主管機關核定。前項計算負擔總計表有關工程費用，應以送經各工程主管機關核定之數額為準；土地改良物或墳墓之拆遷補償費，以理事會查定提交會員大會通過之數額為準；其餘重劃費用，以重劃計畫書所載數額為準；貸款利息，以各該工程主管機關核定之工程費用，及理事會查定提交會員大會通過之地上物拆遷補償費與重劃費用加總數額，重新計算之金額為準。」是提案三俟有關變更工程、重劃費用定案後，依前開規定辦理。

正本：新竹市東區東明自辦市地重劃區重劃會

副本：本府地政處

市長許明財

第1頁 共1頁

本案依分層負責規定授權主管處長決行

裝

訂

線

新竹市東區東明自辦市地重劃區重劃會 函

地址：300 新竹市公道五路三段 188 號
承辦人：洪上棋 (03)5753346

300
新竹市中正路 120 號

受文者：新竹市政府

發文日期：中華民國 99 年 2 月 26 日
發文字號：(99)竹東明自辦字第 015 號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：第七次會員大會會議紀錄、修正之重劃計畫書(另送)

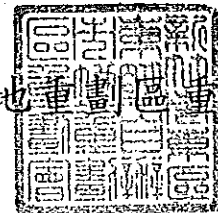
主旨：本會於 99 年 2 月 24 日召開第七次會員大會，隨函檢附是日會議紀錄，敬請 核定。

說明：依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第十一條規定辦理。

正本：新竹市政府

副本：台灣省新竹農田水利會、台灣肥料股份有限公司、台肥公司新竹廠

新竹市東區東明自辦市地重劃區重劃會



099/03/01 15:03 地政處



0990020531

新竹市東區東明自辦市地重劃區重劃會 第七次會員大會會議紀錄

開會時間：中華民國九十九年二月二十四日 星期三 上午九時整

開會地點：新竹市公道五路三段 188 號

出席：(一) 會員：

台灣肥料股份有限公司、台灣省新竹農田水利會共計 2
人。(詳簽名簿)

(二) 新竹市東區東明自辦市地重劃區重劃會：

黃瑞楨、李世興、彭益裕、李孟勳、洪上棋

(三) 技術顧問團隊：

規模工程顧問股份有限公司：陳詩蘋

新陽技術顧問股份有限公司：王崇禧

(四) 來賓：

曾祥麟、莊志慧

主席：黃瑞楨

紀錄：洪上棋

一、宣佈開會

應出席會員兩人、實際出席會員兩人，出席人數及持有面積均已
超過二分之一，已達到法令規定門檻，宣佈大會開始。

二、主席致詞：略

三、提案討論

提案一：重劃工程書圖及預算變更確認

(一) 重劃工程書圖及預算業經新竹市政府依 98 年 10 月 21 日府地劃字第 0980115996 號核定在案，核定工程預算為 74,403,839 元。

(二) 擬提變更重劃工程書圖，變更說明如下：

1、整地排水工程：

● 變更隆恩圳改道工程

(1) 鐵路局邊界圍牆牆身呈現分段梯形分佈，為避免新隆恩圳體與圍牆高程差異過大，造成圍牆阻隔高度不足或其基礎外露等缺失，故新隆恩圳體須作調整。

(2) 配合新隆恩圳銜接公道五路口處既有高程，故擇衷調整牆身高度由 3.5m 變更為 3.35m。

(3) 本工程變更業經臺灣省新竹農田水利會 99 年 1 月 22 日竹農水管字第 0990000420 號函核備在案。

2、景觀工程：

● 變更鋪面工程

(1) 原設計採多樣式鋪面材搭配，如亂石組合地磚(厚 6cm)、洗石子地磚(厚 3cm)、高壓崗石磚(厚 3cm)、窯燒陶磚(厚 5cm)、枕木石(厚 1cm)等。

(2) 因其厚度不一，日後銜接處易有不均勻沉陷之情形而導致銜接面平整度不佳，另鋪面遭外力撞擊時，厚度較薄處較易破損等疑慮。

(3) 考量日後維護及管理之成本，應捨特殊規格品而改採常用規格品，擬將部份洗石子地磚(厚 3cm)、高壓崗石磚(厚 3cm)、窯

燒陶磚(厚 5cm)、枕木石(1cm)改以高壓崗石磚(厚 6cm)替代，其材質更具有抗壓、耐磨及透水性等優點。

(4)材料特性比較:

品名	規格	抗壓強度	耐磨層	透水性	養護	特性
洗石子磚	30*30*3 cm	4000psi	1~1.2cm	不透水	易生沉澱物, 清潔不易	面層石子易脫落, 材料製作費時
枕木石	60*25*3 cm	2500psi	1cm	低透水性	易生沉澱物, 清潔不易	特殊規格, 不易與其他材料搭配
窯燒陶磚	23*11.4*5cm	無規範	0.5~1cm	低透水性	易生沉澱物, 清潔不易	特殊厚度, 無法與其他材料搭配, 維修不易
高壓崗石磚	30*30*6 cm	6000psi	1.5~2cm	透水性良好	不易滋生髒汗, 清潔容易	材質穩定, 顏色可變化搭配, 材料取得容易

● 變更路緣石-天然鵝卵石路緣石工程

(1)公八南側依都市計畫將設置 20m 寬道路，為避免日後行人車輛破壞路緣石之鵝卵石表面，故臨路之路緣石改採一般道路使用之預鑄路緣石。

3、噴灌工程:

● 變更噴灌設備:

(1)原設計採多種噴頭且噴灑範圍較多重覆，維修不易且浪費用水。

(2)故配合不同植栽配置及高度擬採用三種隱藏式全迴轉可調式噴頭並重新佈設噴頭位置、噴嘴高度及噴灑次數及時間長度。

(3)動力改採性能較佳之陸上型噴灌恆壓變頻幫浦組 5HP 三相 220V Q=415LPM，H=40M。

4、景觀照明工程:

● 變更 LED 景觀高燈 (35W) :

(1) 變更為 LED 景觀高燈 (42W)。

(三) 配合工程變更設計，擬提變更重劃工程預算，與 98 年 10 月 21 日

市府核定版本相較，僅工程細項金額調整，總金額維持不變。變

更說明如下：

施工地點	新竹市公道五路三段 188 號(台肥新竹廠)	工程編號			
項次	工作項目	變更前金額(元)	變更後金額(元)	增加金額	減少金額
壹	發包工作費				
一	整地排水工程				
	合計整地排水工程	20,186,000.00	19,859,256.00	-	-326,744.00
二	道路及交通標誌標線工程				
	合計(道路及交通標誌標線工程)	3,509,000.00	3,509,000.00	-	-
三	污水工程				
	合計(污水工程)	1,430,900.00	1,430,900.00	-	-
四	寬頻管道工程				
	合計(寬頻管道工程)	1,699,925.00	1,699,925.00	-	-
五	雜項(假設)工程				
	合計(假設工程)	4,523,900.00	4,523,900.00	-	-
六	土木及給排水工程				
	合計(土木及給排水工程)	2,220,000.00	2,220,000.00	-	-
七	景觀工程				
	合計(景觀工程)	16,075,625.00	16,210,438.00	134,813.00	-
八	植栽工程				
	合計(植栽工程)	3,679,801.00	3,679,801.00	-	-

九	噴灌工程				
	合計(噴灌工程)	1,727,095.00	1,820,426.00	93,331.00	-
十	景觀照明工程				
	合計(景觀照明工程)	5,898,520.00	5,997,120.00	98,600.00	-
十一	其他				
	合計(其他)	1,099,550.00	1,099,550.00	-	-
十二	Y2 道路照明工程				
	合計(Y2 道路照明工程)	711,523.00	711,523.00	-	-
	總計(一~十二)	62,761,839.00	62,761,839.00	-	-
十三	環境清潔費(約一~十二項之 0.1%)	63,000.00	63,000.00	-	-
十四	施工中勞工安全衛生(約一~十二項之 0.2%)	126,000.00	126,000.00	-	-
十五	工程品質管理費(約一~十二項之 0.3%)	188,000.00	188,000.00	-	-
十六	包商利潤及管理費(約一~十二項之 7%)	4,393,000.00	4,393,000.00	-	-
十七	加值型營業稅(一~十二項之 5%)	3,138,000.00	3,138,000.00	-	-
十八	營造綜合保險費(約一~十二項之 0.15%)	94,000.00	94,000.00	-	-
	小計(一~十八)	70,763,839.00	70,763,839.00	-	-
貳	空氣污染防制費(約一~十二項至陸之 0.3%)	188,000.00	188,000.00	-	-
參	工程規劃.設計.監造費(工程費用之 5.5%)	3,452,000.00	3,452,000.00	-	-
	總計(壹~參)	74,403,839.00	74,403,839.00	-	-

議決：全體會員無異議通過。

提案二：修改重劃計畫書預估費用負擔及工作進度

(一) 重劃計畫書業經新竹市政府依 97 年 4 月 15 日府地劃字第 0970037439 號核定在案。

(二) 依提案一所變更之工程預算，及因重劃期程延長增加之相關重劃費用，修改重劃計畫書預估費用負擔內容如下：

項 目		金 額 (元)	說 明	備註
壹、工程費用	一、工程費			以工程預算書及主管機關核定金額為準。
	1.整地工程	19,859,256		
	2.道路工程	3,509,000		
	3.排水工程	2,220,000		
	4.污水工程	1,430,900		
	5.照明工程	711,523		
	6.雜項工程	4,523,900		
	7.景觀工程	27,707,785		
	8.寬頻管道費	1,699,925		
	9.施工環境保護執行計畫	1,099,550		
	10.環境影響評估監測	3,000,000		
	11.環保清潔費	63,000	(一之 1~8 項)×1/1000	
	12.安全衛生管理費	126,000	(一之 1~8 項)×2/1000	
	13.工程品質管理費	188,000	(一之 1~8 項)×3/1000	
	14.包商利潤	4,393,000	(一之 1~8 項)×7%	
	15.營業稅	3,138,000	(一之 1~8 項)×5%	
	16.綜合保險	94,000	(一之 1~8 項)×15/1000	
小計	73,763,839			
二、空氣污染防治費	188,000	(一之 1~8 項)×3/1000		
三、工程規劃、設計、監造費	3,452,000	工程費用之 5.5%計		
四、公用事業管線費用	1.自來水管線工程費	1,485,750		實際以依各事業管線機構繳費金額為準
	2.電力管線工程費	815,165		
	3.瓦斯管線工程費	7,060,000		
	小計	9,360,915		
合計	86,764,754			

貳、重劃作業費用	重劃會務人員薪資		7,005,906		重劃會使用
	重劃相關業務委外執行費用		7,813,817		
	雜支費	水電費	1,028,278		
		交通費	1,022,504		
		文具、印刷費	1,081,268		
		房租	2,081,000		
合計		20,032,773			
參、地上物拆遷補償費		217,376,728			
肆、配合相關單位施作工程		2,500,000	配合市府要求，於 Y-2 計		
伍、貸款利息		9,457,220	貸款 18 個月，以年利率		
總計		336,131,475			

議決：全體會員無異議通過。

提案三：重劃區計算負擔總計表確認(詳附件)

議決：全體會員無異議通過。

四、臨時動議：無

五、散會：中華民國九十九年二月二十四日上午九點四十分。

第一期新竹市東區東明自辦市地重劃區計算負擔總計表

重劃前情形	重劃區實測面積	12.4500 公頃		
	一、1.私有土地面積	12.4500 公頃		
	2.公有土地面積	0.0000 公頃		
	3.未登記土地面積	0.0000 公頃		
	4.實測誤差面積	0.0000 公頃		
	二、原公有道路溝渠河川及未登記等土地抵充面積	0.0000 公頃		
	1.已登記土地面積	0.0000 公頃		
	2.未登記土地面積	0.0000 公頃		
	三、重劃區土地所有權人面積	2 人		
	1.私有	2 人		
2.公有	0 人			
四、	私有土地所有權人申請(同意)辦理重劃情形	人數：2人	100 %	
		面積：12.45公頃	100.0000 %	
五、	評定之重劃前平均地價及總地價	總地價	5,163,644,761 元	
		每平方公尺地價	41475 元	
各項負擔情形	公共設施用地扣除原公有道路溝渠河川及未登記土地等抵充土地後共同負擔總面積	1.8820 公頃		
	1.臨街地特別負擔×(1-C)	0.0000 公頃		
	2.一般負擔	1.8820 公頃		
	七、費用負擔總額	336,131,475 元		

重劃後情形	八、	評定之重劃後平均價及總地價	總價	5,733,463,363 元
			每平方公尺地價	54,253 元
計算負擔	九、	重劃後可分配土地面積	10.5680 公頃	
		重劃後每平方公尺平均地價上漲率	1.30808921	
	十一、	公共設施用地一般負擔係數	0.11556143	
			$\frac{1.8820 \times 41475}{54253 \times (12.45 - 0)}$	
			=0.11556143	
	十二、	費用負擔係數	0.05862632	
			$\frac{336,131,475}{54,253 \times (12.45 - (0 + 1.8820)) \times 10000}$	
			=0.05862632	
	十三、	平均負擔比率	20.09%	
		1.公共設施用地負擔	15.12%	
2.費用負擔		4.98%		
備註	1.公共設施用地負擔比率	$1.8820 / (12.45 - 0) \times 100\% = 15.12\%$		
	2.費用負擔比率	$336,131,475 / (54,253 \times (12.45 - 0)) \times 100\% = 4.98\%$		

新竹市東區東明自辦市地重劃區重劃會

第七次會員大會簽到簿

一、會議時間：中華民國九十九年二月二十四日

上午九時整

二、會議地點：台灣肥料公司新竹廠會議室

三、主席：黃瑞楨 紀錄：洪上樺

四、與會人員：黃炳煌 曾祥麟

新竹市政府

新竹市東區東明自辦市地重劃區重劃會

廖文輝 劉益裕 李志惠 洪上樺

技術顧問團隊

陳詩穎 王榮禧

來賓

田志輝 陳鳳亭

土地所有權人 (如附件簽到簿)