

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：劉樹芳

電話：03-5216121分機331

傳真：03-5229880

受文者：本府地政處

發文日期：中華民國108年7月31日

發文字號：府地劃字第1080120327號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：無

主旨：備查貴會所送本市北區港清自辦市地重劃區重劃報告書，復請查照。

說明：依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第19條規定辦理兼復貴會108年7月24日港清字第108285號函。

正本：新竹市北區港清自辦市地重劃區重劃會（理事長陳偉程）

副本：本府地政處

市長林智堅

本案依分層負責規定授權主管處長決行

新竹市北區港清自辦市地重劃區 重劃報告書



新竹市北區港清自辦市地重劃區重劃會
中華民國 108 年 6 月



目 錄

壹、前言	1
貳、重劃區名稱及其位置	3
參、土地使用規劃	3
肆、重劃前土地面積、筆數及所有權人總數	5
伍、辦理流程	6
陸、辦理經過	7
柒、重劃負擔	15
捌、異議處理情形	15
玖、重劃工程	18
拾、財務結算	20
拾壹、重劃效益	21
拾貳、檢討與建議	22
拾參、檢附重劃區位置圖、重劃前現況圖、重劃前地籍圖、 重劃後地籍圖、土地使用分區略圖	23
附件	
一、重劃區計算負擔總計表	24
二、重劃區財務結算表	26
三、重劃前地貌	27
四、重劃後地貌	29
五、重劃區位置圖	32
六、重劃前現況圖	33
七、重劃前地籍圖	34
八、重劃後地籍圖	35
九、土地分區使用略圖	36

壹、前言

市地重劃係就已完成都市計畫細部計畫之一特定地區內，運用交換分合之手段，將該地區內原本地界不整、畸零狹小、細碎不整或未臨接道路之土地全部重新規劃整理，並開闢完成重劃計畫書所列各項公共設施工程，如道路、溝渠、鄰里公園、廣場、綠地、地下管道及各種維生管線等，使成為大小適宜、形狀方整，各宗土地均直接臨路且立即可供建築使用，然後按原有位次分配予原土地所有權人。而重劃範圍內之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園等其所需之公共設施及各項開發費用，則由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，故是一種有效促進土地經濟使用與健全都市發展、改善居住環境及增進公共利益之綜合性土地改良事業。

本重劃區位於本市北區延平路三段港清宮對面，東以東濱段 226 地號 10M 計畫道路東側為界，西以 15M 延平路三段道路中心線為界，南以東濱段 610 地號 10M 計畫道路南側為界，北以東濱段 244-1 地號 10M 計畫道路北側為界；總面積計 3.184725 公頃。本重劃區內原多為老舊房屋、鐵皮屋、菜園、果園及其他使用，土地地籍凌亂、所有權持分繁雜、所有權人人數眾多且未辦理繼承者眾、建物多未辦理保存登記且大部分房舍雜亂老舊坍塌、屋況非常朽壞，再加上原留私設巷道狹窄曲折且公共設施遲未開闢，影響土地整體使用與居住安全。故部分土地所有權人提出參與開發之意願，俟重劃開發完成後，期能提升整體環境品質，創造優美都市景觀（詳附件三）。



新竹市北區港清自辦市地重劃區內重劃前地貌實錄

貳、重劃區名稱及其位置

本自辦市地重劃區係依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」之規定辦理，籌備會經新竹市政府 101 年 10 月 5 日府地劃字第 1010123678 號同意成立，本重劃區範圍經新竹市政府 102 年 1 月 7 日府地劃字第 1020002210 號函核定通過，擬辦重劃範圍及重劃區名稱定名為：「新竹市北區港清自辦市地重劃區」。

位置坐落四至為：東以東濱段 226 地號 10M 計畫道路東側為界，西以 15M 延平路三段道路中心線為界，南以東濱段 610 地號 10M 計畫道路南側為界，北以東濱段 244-1 地號 10M 計畫道路北側為界；包括東濱段 194 地號起共 108 筆，土地總面積計 3.184725 公頃。

參、土地使用規劃

本重劃區申辦範圍都市計畫主要計畫暨細部計畫位屬 76 年 8 月 3 日七六府建都字第 38988 號公告發布實施「新竹漁港特定區主要計畫」範圍內。並於民國 90 年 8 月完成第一次通盤檢討。其後隨著觀光休閒活動興盛，且在市政府大力推動濱海沿線觀光休閒，促使新竹漁港特定區計畫由單純的一級產業漁港機能，提升為結合漁業發展與觀光服務的複合型港區之因素下，為配合重大公共建設陸續推動及因應社會經濟層面迅速變遷，又於 99 年 6 月辦理公告擴大及變更新竹漁港特定區主要計畫(第二次通盤檢討)案，藉由整體考量本都市計畫區之定位及空間發展模式，強化地區服務機能及相對

競爭力，以期達到都市永續經營之目標。

本重劃區位於 12M 6-11 計畫道路、10M 7-5 計畫道路及 15M 延平路三段交會地區，因重劃區內都市計畫住宅區範圍過大，本會擬於範圍內增設兩條南北向 8 米道路，以利重劃區內整體交通之順暢與安全性(詳如道路增設示意圖)，增加劃設之公共設施用地負擔面積約 1,920.98 平方公尺，於重劃工程施作時一併施工。前項增設道路於重劃分配結果公告確定後，本會將備具該道路中心樁位座標等相關資料，函請主管機關依市地重劃實施辦法第 28 條辦理都市計畫細部計畫變更。區內除劃設道路為公共設施用地外，其餘均規劃為第一之一種住宅區，建蔽率為 60%，容積率為 200%，土地使用分區情形如附表 1。

附表 1. 土地使用分區面積統計表

土地使用分區	面積 (m ²)	面積百分比	備註
住宅區	22,414.58	70.38%	第一之一種住宅區
道路用地	7,511.69	23.59%	
增設道路	1,920.98	6.03%	
合計	31,847.25	100.00%	

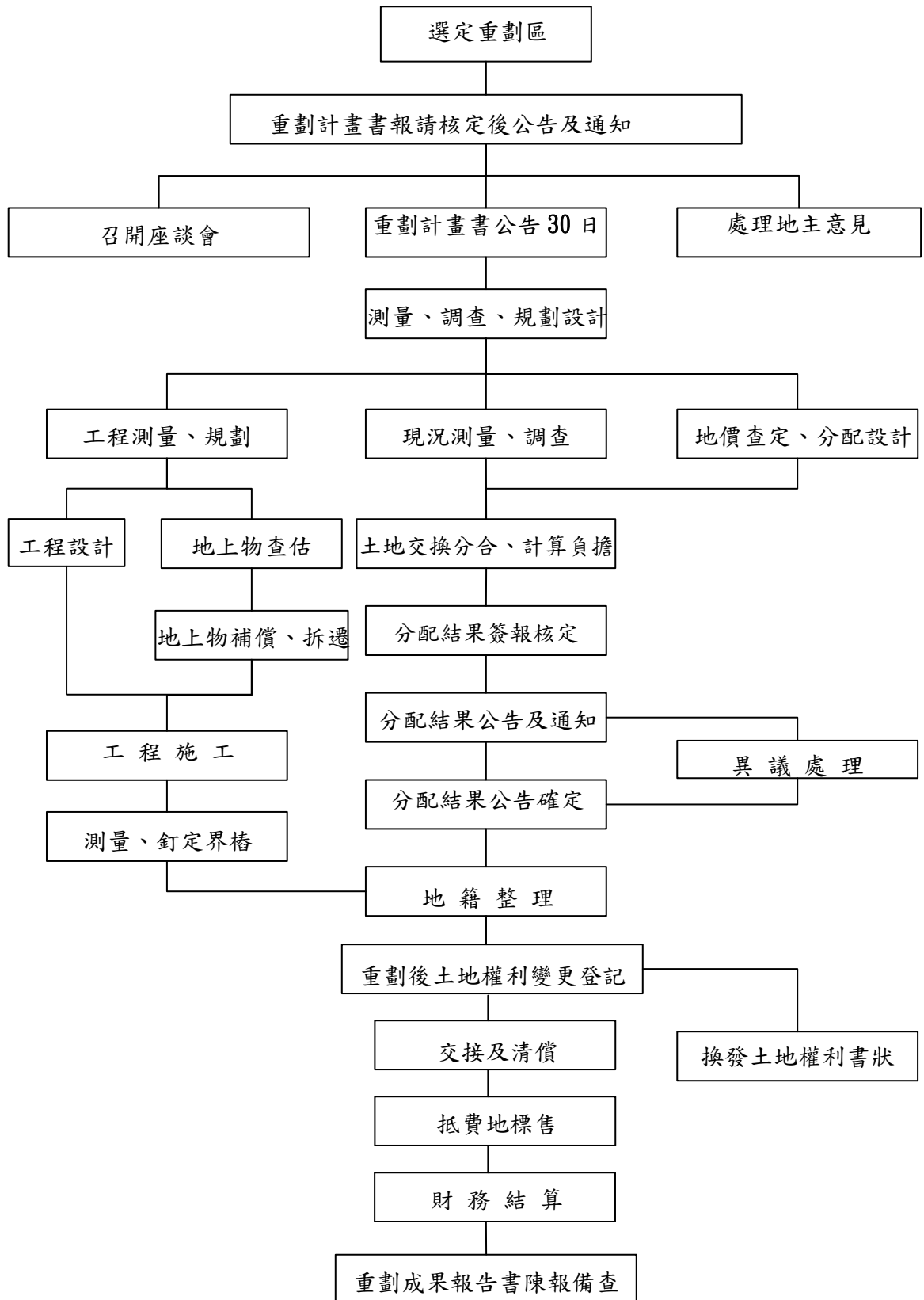
肆、重劃前土地面積、筆數及所有權人總數

- 一、土地面積：3.184725 公頃。
- 二、土地筆數：108 筆。
- 三、土地所有權人：公有土地 3 人，私有土地 459 人，共計 462 人（詳如附表 2）。

附表 2. 土地權屬、人數及面積一覽表

權屬(管理者)		人數	面積 (m ²)	面積百分比	備註
私有		459	30,681.77	96.34%	
公有	財政部國有財產署	3	406.91	1.28%	
	新竹市政府		449.69	1.41%	
	交通部公路總局		308.88	0.97%	
合計		462	31,847.25	100.00%	

伍、辦理流程



新竹市北區港清自辦市地重劃區辦理流程圖

陸、辦理經過

一、發起成立籌備會

本重劃區於 101 年 10 月 4 日由彭○龍等七人發起成立籌備，經新竹市政府於 101 年 10 月 5 日府地劃字第 1010123678 號函同意辦理成立籌備會。

二、重劃範圍之核定

本會於籌備會成立後，隨即於 101 年 10 月 16 日港清字第 101001 號函隨文檢附相關文件申請核定重劃區範圍及重劃區名稱；於 101 年 10 月 30 日會同各單位辦理重劃區現場會勘並處理各單位會勘意見後，經新竹市政府 102 年 1 月 7 日府地劃字第 1020002210 號函核定擬辦重劃區範圍，重劃區定名為「新竹市北區港清自辦市地重劃區」。

三、徵求土地所有權人同意

本重劃範圍確定後即蒐集各項相關資料，計算重劃各項負擔項目及比率，擬具重劃同意書於 102 年 3 月 9 日辦理座談會徵求土地所有權人同意，經範圍內私有土地所有權人 236 人同意參加重劃，佔私有總人數 51.42%，申辦面積 1.671262 公頃佔私有總面積 54.47%。

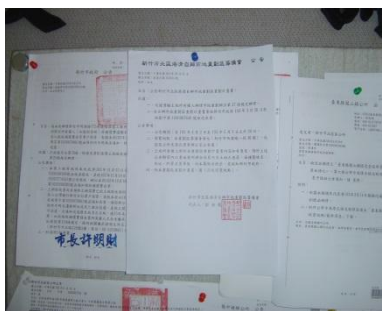




新竹市北區港清自辦市地重劃區座談會會場實錄

四、重劃計畫書之擬訂、報核、公告

本自辦市地重劃區經徵得區內私有土地所有權人人數暨重劃總面積半數以上同意參加重劃後，依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」之規定即擬具重劃計畫書，於103年2月20日以港清字第103013號函報請新竹市政府核定重劃計畫書，經新竹市政府103年3月26日府地劃字第1030067630號核定在案。嗣本會於103年3月31日以港清字第103014號假籌備會會址（新竹市西濱路一段46號）、北區區公所（新竹市國華街69號3、4樓）及港北里里辦公室公告處（新竹市延平路三段141號）公告重劃計畫書，公告期間自103年4月2日起至103年5月2日止計30日。



新竹市北區港清自辦市地重劃區重劃計畫書公告實錄

五、成立重劃會

(一) 本會於 103 年 5 月 17 日上午 10 時假北區港北里港清宮
(新竹市延平路三段 141 號) 召開重劃區第一次會員大會，完成下列之決議：

1. 追認重劃計畫書。
2. 訂定重劃會章程。
3. 遴選理事、監事。



新竹市北區港清自辦市地重劃區籌備會召開第一次會員大會實錄

(二) 後經新竹市政府 103 年 5 月 30 日府地劃字第
1030116731 號函核定正式成立重劃會。

六、禁止及限制事項

本重劃區雖面積不大，但土地所有權人人數達 462 人，

東濱段 194、196、200、201、202、216、217、218、241、242、243、244-1、471、472、473、474、475、476、482 及 488 地號土地之持分共有人數，少則 4-50 人多則超過 200 人(均包含多位未辦理繼承者)，所有權屬複雜且未臨已開闢計畫道路而無法指定建築線致無法申請建築執照等因素，加上該地號持分共有人之平均持分面積少，每年仍需繳納地價稅卻無法單獨使用或遭占用，故多數共有人均希望透過重劃方式解決所面臨之困境，重劃後分配為單獨所有或少數可自行協調之家族所有並避免造成後代子孫更大困擾。基於以往重劃經驗，為方便掌握本重劃區之地籍資料異動，本會於 103 年 9 月 22 日依據第二次理事會會議決議事項申請辦理本重劃區禁止或限制事項。起訖日期、期限：自民國 103 年 10 月 20 日至民國 104 年 10 月 19 日止計壹年。

七、測量、調查及地價查估

本重劃區之測量工作委由專業測量公司，辦理範圍內都市計畫樁位測定及確定重劃範圍界址面積、公共設施用地面積、街廓面積並查估重劃前後地價。本重劃區之重劃前後地價並經新竹市 104 年 6 月 26 日新竹市 104 年第二次地價及標準地價評議委員會會議評議通過。

八、地上物之拆遷補償及施工

- (一) 本重劃區因老舊建物密集眾多，對於重劃工程施作有所影響並應予拆遷，重劃計畫書公告後即派員積極實地測

量、調查、計算、造冊，第一次地上物補償查估清冊經 103 年 9 月 11 日第二次理事會提案通過及新竹市政府 103 年 9 月 17 日府地劃字第 1030172029 號函准予備查，並於 103 年 09 月 22 日以港清字第 103037 號公告第一次地上物補償查估清冊。

- (二) 後於 105 年 6 月 16 日第五次理事會再通過第二次地上物補償查估清冊之決議及新竹市政府 105 年 6 月 29 日府地劃字第 1050101946 號函准予備查，並於 105 年 7 月 7 日以港清字第 105095 號公告第二次地上物補償查估清冊。
- (三) 前項第一次補償查估清冊公告期間異議案件 5 案，1 案為地上物所有權人陳○聰君因拒不拆遷，經與其協議後同意保留其地上物；1 案陳○河君因拒絕接受補償金額，經與其協議後同意留在第二次地上物補償查估時再行估價；1 案為地上物所有權人陳○嬌君因拒不拆遷，經與其協議後同意保留其地上物；1 案黃○章君因拒不拆遷，經與其協議後同意保留其地上物；另 1 案陳○燠君因要求保留地上物，經與其協議後同意留在第二次地上物補償查估時再行估價。第一次補償查估清冊計 65 件，金額共計貳仟零玖拾萬陸仟伍佰陸拾肆元整；實際領取地上物拆遷補償費者計 57 件，金額共計新台幣壹仟柒佰貳拾柒萬伍仟玖佰捌拾陸元整。
- (四) 前項第二次補償查估清冊公告期間並無異議，第二次補

償查估清冊計 11 件，金額共計參仟肆佰陸拾捌萬柒仟參佰元整。

(五) 地上物拆遷補償費實際領取地上物拆遷補償費者計 68 件，金額共計新台幣伍仟壹佰玖拾陸萬參仟貳佰捌拾陸元整。

(六) 本重劃區工程預算書圖經新竹市政府 103 年 10 月 8 日府地劃字第 1030181538 號函核定；重劃區工程於 104 年 4 月 8 日以港清字第 104060 號函向新竹市政府報請正式開工，工程期間並定時申報工程進度，施工期間承蒙各單位配合，於 107 年 9 月繳交工程保固保證金，並於 107 年 10 月由新竹市政府驗收接管養護。



新竹市北區港清自辦市地重劃區公共工程施工實錄

九、計算負擔及分配設計

本重劃區之計算負擔面積總計表經新竹市政府 106 年 5 月 17 日府地劃字第 1060075535 號函准予核定，平均負擔比率為 45.23%，據以辦理重劃區土地分配。

十、重劃土地分配成果公告及異議處理

- (一) 本重劃區重劃後之分配結果經本會第七次理事會提案通過，並經新竹市政府 106 年 8 月 8 日府地劃字第 1060115033 號函同意備查。依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 34 條規定，本會自 106 年 8 月 21 日起至 106 年 9 月 20 日止於新竹市北區區公所（新竹市國華街 69 號 3、4 樓）、港清宮（新竹市延平路三段 141 號）公告處公告 30 日完畢。
- (二) 公告期間相關異議案件及陳情案件共計 16 件，相關處理情形經第 8 次及第 9 次理事會會議審議通過，並送請新竹市政府備查在案。

十一、地籍整理及地價換算

重劃區土地分配完成法定程序後，本會檢附重劃後土地分配清冊、重劃後土地分配圖、重劃前後地號圖、測量成果清冊、他項權利清冊、重劃後宗地原規定地價或前次移轉申報現值換算表、重劃後宗地申報地價換算表，申請各主管機關辦理地籍測量、土地登記及釐正重劃區重劃後地價資料。

十二、核發重劃負擔總費用證明書

本重劃區核發之重劃負擔總費用證明書計 847 張，經新竹市政府核發重劃總費用證明書予土地所有權人據以抵扣土地增值稅之使用。

十三、重劃土地交接

本會於重劃工程完工驗收後依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 40 條規定，以 107 年 4 月 27 日港清字第 107239 號函通知各土地所有權人於 107 年 5 月 9 日及 10 日假本市港清宮（新竹市延平路三段 141 號）辦理現場點交私有土地完竣並領取重劃負擔總費用證明書。



新竹市北區港清自辦市地重劃區土地所有權人換發土地權利書狀實錄

十四、抵費地處理

本自辦市地重劃所需費用由理事會以向外貸款方式籌措，並留設抵費地方式供清償各項費用，重劃完成後經本會理事會決議通過以總價新台幣捌仟伍佰肆拾肆萬肆仟壹佰肆拾玖元整售予債權人。

十五、財務結算

本會以 108 年 2 月 20 日港清字第 108274 號公告本

重劃區財務結算收支明細表（詳如附件二），公告期間自 108 年 2 月 25 日起至 108 年 2 月 27 日止。

柒、重劃負擔

一、本區土地總面積 31,840.05 平方公尺，重劃後分配情形

（各類面積按宗地之面積加總）如下：

- （一）土地所有權人分回土地面積：18,773.31 平方公尺。
- （二）公共設施用地面積：9,428.35 平方公尺。
- （三）抵費地面積：3,638.39 平方公尺。

二、土地所有權人之負擔比率如下：（詳附件一）

- （一）公共設施用地負擔：27.39%。
- （二）費用負擔：17.84%。
- （三）平均負擔比率：45.23%。

捌、異議處理情形

公告期間相關異議案件及陳情案件共計 16 件，相關處理情形經第 8 次及第 9 次理事會會議審議通過，並送請新竹市政府備查在案。處理情形如下：

- 一、依據土地所有權人陳○鐘等 8 人之陳情函內容，本會經派員與各相關所有權人協調後，同意將原預定分配之東濱段 1091 地號土地分割，再行分配予各該土地所有權人。
- 二、依據土地所有權人陳○福等 2 人之陳情函內容，本會經派員與各相關所有權人協調後，同意將原預定分配之東濱段

- 1095 地號土地分割，再行分配予各該土地所有權人。
- 三、依據土地所有權人邱○銓等 4 人之陳情函內容，本會同意依各相關所有權人協調結果，將原預定分配之東濱段 1108 地號及 1109 地號土地重新分配。
- 四、依據土地所有權人陳○吉等 4 人之陳情函內容，本會同意依各相關所有權人協調結果，將原預定分配之東濱段 1110 地號土地分割，再行分配事宜。
- 五、依據土地所有權人陳○源等 2 人之陳情函內容，本會同意依各相關所有權人協調結果，將原預定分配之東濱段 1119 地號土地分割，再行分配事宜。
- 六、依據土地所有權人陳○生等 14 人提出之異議，就原預定分配土地東濱段 1120 地號土地之再分配乙案召開協調會，該 14 名土地所有權人同意依協調會會議紀錄事項進行分配位置調整與土地分割為三筆土地，減少每筆土地所有權人人數，以利後續土地處理事宜。
- 七、依據土地所有權人陳○宗等 3 人之陳情函內容，本會同意依各相關所有權人協調結果，將原預定分配之東濱段 1119 地號土地分割，再行分配事宜。
- 八、依據土地所有權人陳○章 106 年 9 月 6 日異議函內容所示，因該土地所有權人與其他 4 名共有人已達成協議同意分配予陳○章個人所有，本會已於理事會會議提出東濱段 1137 地號土地持分修正案，並依據陳○章等 5 人之協調結果辦理土地分配事宜。

- 九、依據財政部國有財產署中區分署新竹辦事處 106 年 9 月 14 日台財產中新一字第 10607052360 號函，要求本會就其原有土地及抵稅土地部份分別重新計算重劃後土地持分比例，經本會檢附分算之土地分配清冊後已無異議。
- 十、依據臺灣新竹農田水利會 106 年 08 月 23 日竹農水財字第 1060052213 號函，本會提供重劃後土地分配方案 1、2 交由臺灣新竹農田水利會擇定後，重新分配於東濱段 1194 地號土地並經提請理事會審議送請主管機關備查辦理分配。
- 十一、依據土地所有權人陳○作異議函就分配於東濱段 1106 地號土地提出異議案，經本會函復因其所有本重劃區範圍內東濱段 194 地號等 17 筆土地係屬公司共有土地，各該公司共有人持分面積重劃後均未達最小分配面積，依規定應與其他土地所有權人合併分配或領取現金補償，且該土地所有權人未能於土地分配公告期限內徵得相關公司共有人之合意重新辦理土地分配，本會依原預定土地分配結果辦理後續土地登記作業。
- 十二、依據土地所有權人郭○陽及王○蓮等 2 人之陳情函內容，本會同意依各相關所有權人協調結果，將原預定分配之東濱段 1080 地號土地分割，再行分配事宜。
- 十三、依據土地所有權人黃○章 106 年 9 月 5 日新竹南寮郵局 000068 號存證信函及 106 年 10 月 3 日異議函所述拒不參加重劃事宜，經派員協調，因土地所有權人黃○章重

劃後分配土地面積不敷住宅及鐵工廠營業建築使用，經本會多次派員與黃○章先生協調後，雙方同意依協調結果將東濱段 1083 地號及東濱段 1084 地號土地增配予黃○章先生；黃○章先生依分配結果繳納差額地價，並同意撤銷 106 年 9 月 5 日及 106 年 10 月 3 日異議之存證信函並同意配合重劃會辦理後續重劃作業。

十四、依據土地所有權人王○坤 106 年 9 月 12 日及 106 年 9 月 20 日之異議函內容，經派員協調，該土地所有權人同意撤銷 106 年 9 月 12 日及 106 年 9 月 20 日之異議函並同意重劃後分配於原公告之東濱段 1100 地號土地。

十五、依據土地所有權人彭○福 106 年 9 月 1 日異議書所述其所分配之 1198 地號土地未臨道路無法通行之疑慮，經派員協調並徵求分配於 1199 地號土地之土地所有權人彭○華之意見，雙方同意依重劃後重新計算負擔之面積共同分配於東濱段 1198 地號土地上，並報府備查後辦理分配。

十六、關於土地所有權人王○宗重劃後分配於 1199 地號土地提出異議案，經派員協調，同意撤銷 106 年 9 月 18 日之異議書並同意配合重劃會辦理後續重劃作業。

玖、重劃工程

一、本重劃區工程預算書圖，經新竹市政府 103 年 10 月 8 日府地劃字第 1030181538 號函核定，工程預算書所載金額

為新台幣 49,733,622 元整，重劃工程（詳如附表 3）包含：

- （一）道路及整地排水工程。
- （二）雨水工程。
- （三）污水工程。
- （四）路燈工程。
- （五）號誌工程。
- （六）雜項工程。
- （七）地下化管線工程。

二、本重劃區之工程於委託規劃設計後，隨即辦理公開招標。

本重劃區工程於 104 年 4 月 9 日港清字第 104060 號函報請正式開工，於重劃工程施作期間並每月檢附工程進度送請新竹市政府備查，經新竹市政府 106 年 5 月 13 日會同各主管單位辦理驗收，部分工程應改善項目完竣後，依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 40 條、新竹市政府受理自辦市地重劃作業要點第 15 條暨新竹市政府 107 年 10 月 8 日府地劃字第 1070152200 號函規定同意辦理接管事宜。



新竹市北區港清自辦市地重劃區公共工程查核實錄

附表 3

工程預算總表

工程名稱：新竹市北區港清自辦市地重劃工程

施工地點：新竹市

項次	工程項目	單位	預算數量	預算總價	備註
壹	發包工作費				
一	整地及道路工程			16,031,144.00	
二	雨水工程			9,078,417.00	
三	污水工程			6,713,100.00	
四	路燈工程			2,819,778.00	
五	號誌工程			1,718,506.00	
六	雜項工程			4,662,700.00	
小計				41,023,645.00	
五	工程品管費用(含製作施工、品管計畫書)(約1.00%)	式	1.00	410,236.45	
六	勞工安全衛生管理費(約0.30%)	式	1.00	123,070.94	P-44
七	營造綜合保險費(約0.40%)	式	1.00	164,094.58	
八	包商利潤(約7.00%)	式	1.00	2,800,000.39	
九	包商營業稅(5.00%)	式	1.00	2,217,847.64	
合計				46,738,895.00	
貳	委外設計費(約3.5%)	式	1.00	1,435,828.00	
參	委外監造費(約3.5%)	式	1.00	1,435,828.00	
肆	空氣污染防治費(0.30%)	式	1.00	123,071.00	
總計				49,733,622.00	

拾、財務結算

於重劃完成並處分抵費地後，即進行財務結算。本區財務結算情形如下（詳附件二）：

一、支出部分

- (一)重劃工程費用 61,063,253 元。
- (二)重劃作業費 6,000,000 元。
- (三)地上物補償費 51,963,286 元。
- (四)貸款利息 7,421,746 元。
- (五)差額地價補償 31,725 元。

(六) 現金補償 19,079,323 元。

(七) 公共設施管理維護費 3,754,750 元。

二、收入部分

(一) 差額地價收入 63,135,041 元。

(二) 抵費地出售收入 85,444,149 元。

三、收支相抵後之虧損為 734,893 元。

本會於 108 年 2 月 20 日以港清字第 108274 號公告本重劃區之財務結算明細。前開虧損款由本會自負盈虧。

拾壹、重劃效益

本區經重劃整體開發建設後，其效益概列如下：

- 一、消除重劃前土地權利細分、土地共有或面積狹小、地界不整等影響本區土地整體開發利用之潛在阻力。
- 二、都市計畫規劃結果，部分房屋、土地跨占公共設施用地或不同街廓，致土地難以合理有效使用。經重劃全面拆除原有朽壞之地上物；工程整體規劃施工；並協助私有土地合併分配，區內公共設施完善、宗地坵塊整齊，立即可申請建築使用，大幅提升土地經濟價值。
- 三、土地所有權人將因土地經濟價值之提升，帶來地價上漲、增加財富；政府將因而有效增加稅收。
- 四、公共設施用地及開發費用，由區內土地所有權人按受益比例共同負擔，政府節省各項開發費用金額達 487,694,605 元。開發成本內部化，符合社會公平正義原則，並節省政

府財政負擔。

五、開發完成後，可提供建築用面積計 2.241169 公頃、政府可無償取得之公共設施用地面積計 0.942836 公頃（詳附件四）。

拾貳、檢討與建議

- 一、本重劃區面積雖僅 3 公頃餘，惟因開發前老舊建物密集、地界畸零雜亂，地權細分滋生困擾，土地佔用問題嚴重；又都市計畫規劃結果，部分房屋、土地跨占公共設施用地或不同住宅街廓。
- 二、經市地重劃先行拆除老舊地上物、公共設施工程整體規劃建設完善及重劃地權、地界整理後，宗地坵塊整齊，將重劃區內土地化紊亂為整齊，使重劃後每筆土地均方正且面臨已開闢道路，加速地區繁榮發展，創造出面狀式之整體性優質都市空間與生活環境；節省政府開發地方各項支出。
- 三、本區在重劃實施的過程中，面對全區老舊建物密集，人員能重視民眾權益，盡力協助整合，俾便日後可順利完成重劃，以及公共工程如期如實完工。惟尚有下列幾點有待檢討改進：

（一）重劃工程進度與品質之掌握：

本重劃工程於 104 年 4 月 9 日報請正式開工後，於每月送工程進度時，應即要求施工廠商按照工期施作，以期

能如期完工。然除因承包廠商經驗不足，未能如期依照工程進度施作，重劃會為重劃工程之順利進行，依合約另行更換承包廠商，又因天氣等不可抗拒之因素，致使工程進度嚴重落後。此不僅耗費加倍之人力、物力，亦影響重劃後續作業時程。但幸經重劃會人員嚴格之要求，在與承包廠商盡心盡力共同努力下，使重劃區工程得以完成。

(二)土地所有權人之溝通：

1. 本重劃區土地分配作業自重劃工程開工始，已陸續與土地所有權人討論並協調各相關共有人之意見，最後才能依據各相關土地所有權人之意願，完成土地分配作業。
2. 然部分土地所有權人於土地分配公告期間，因家族間意見未完全整合或突然另有想法，因而提出要求分配為單獨所有或依不同家族分配為共有之陳情或異議，致順延後續土地登記作業。
3. 因此，與土地所有權人溝通時，應確切了解其真意，而不至因其有所保留真意，致耗費時間及人力，延誤後續重劃作業事宜。

拾參、檢附重劃區位置圖、重劃前現況圖、重劃前地籍圖、重劃後地籍圖、土地使用分區略圖
(附件五～九)

附件一、新竹市北區港清自辦市地重劃區計算負擔總計表

重劃前情形	一	重劃區土地面積：	31,840.05	平方公尺	
		1. 私有土地面積：	30,680.80	平方公尺	
		2. 公有土地面積：	1,159.25	平方公尺	
		3. 未登記土地面積：	0.00	平方公尺	
		4. 實測誤差面積：	0.00	平方公尺	
	二	原公有道路溝渠河川及未登記等土地抵充面積：		974.61	平方公尺
		1. 已登記土地面積：	974.61	平方公尺	
		2. 未登記土地面積：	0.00	平方公尺	
	三	重劃區土地所有權人數：		462	人
		1. 私有：	459	人	
2. 公有：		3	人		
四	私有土地所有權人	人數：	236	人, 佔 51.42%	
	申請辦理重劃情形	面積：	16,712.62	平方公尺, 佔 54.47%	
五	評定之重劃前平均地價及總地價		總地價：	587,333,475 元	
			每平方公尺地價：	18,446 元	
各項負擔情形	六	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：		8,453.75 平方公尺	
		1. 臨街地特別負擔 $\times(1-C)$ ：	1,933.20 平方公尺		
		2. 一般負擔：	6,520.55 平方公尺		
	七	費用負擔總額：		130,203,035 元	

重劃後情形	八	評定之重劃後平均地價及總地價	總地價：752,826,179 元
			每平方公尺地價：23,644 元
	九	重劃後可分配土地面積：	22,411.69 平方公尺
計算負擔	十	重劃後每平方公尺平均地價上漲率：	1.281796
	十一	公共設施用地一般負擔係數：	0.16481359
		$\frac{6520.55 \times 18,446}{23,644 \times (31840.05 - 974.61)}$ = 0.16481359	
	十二	費用負擔係數：	0.24571154
		$\frac{130,203,035}{23,644 \times [31,840.05 - (974.61 + 8453.75)]}$ = 0.24571154	
	十三	平均負擔比率：	45.23%
		1. 公共設施負擔：	27.39%
		2. 費用負擔：	17.84%
	備註	1 公共設施用地負擔比例：	$\frac{9,428.36 - 974.61}{31,840.05 - 974.61} = 0.273890 = 27.39\%$
		2 費用負擔比例：	$\frac{130,203,035}{23,644 \times (31840.05 - 974.61)} = 0.178413 = 17.84\%$

附件二、新竹市北區港清自辦市地重劃區財務結算收支明細表

重劃事業收入			重劃事業支出		
項 目	金額 (元)	備 註	項 目	金額 (元)	備 註
一、差額地價收入	63,135,041		一、重劃工程費用	61,063,253	
二、抵費地出售收入	85,444,149		二、重劃作業費	6,000,000	
			三、地上物補償費	51,963,286	
			四、貸款利息	7,421,746	
			五、差額地價補償	31,725	
			六、現金補償	19,079,323	
			七、公共設施管理維護費	3,754,750	
小 計	148,579,190		小 計	149,314,083	
虧 損	734,893 元				
備 註					

附件三、新竹市北區港清自辦市地重劃區重劃前地貌





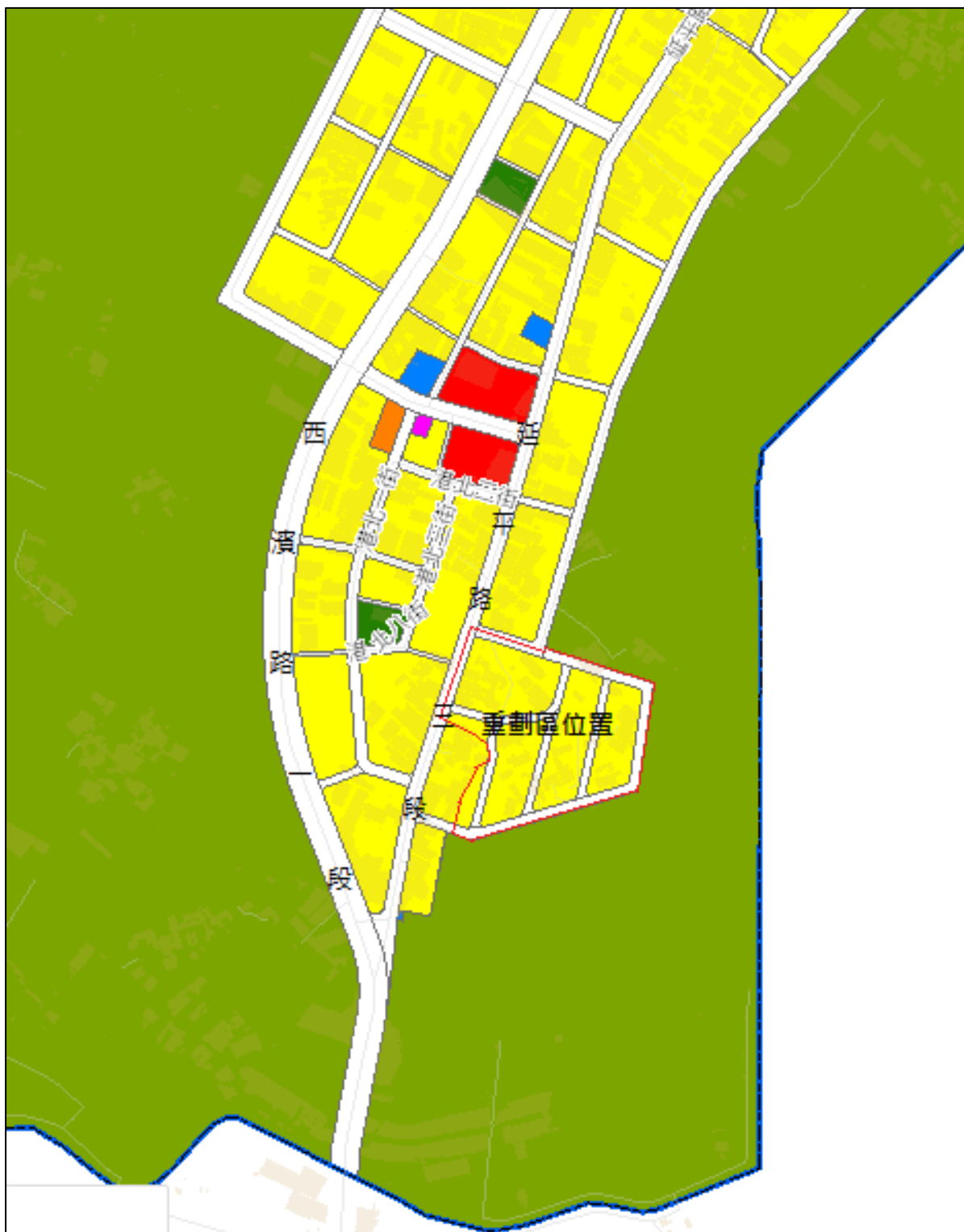
附件四、新竹市北區港清自辦市地重劃區重劃後地貌



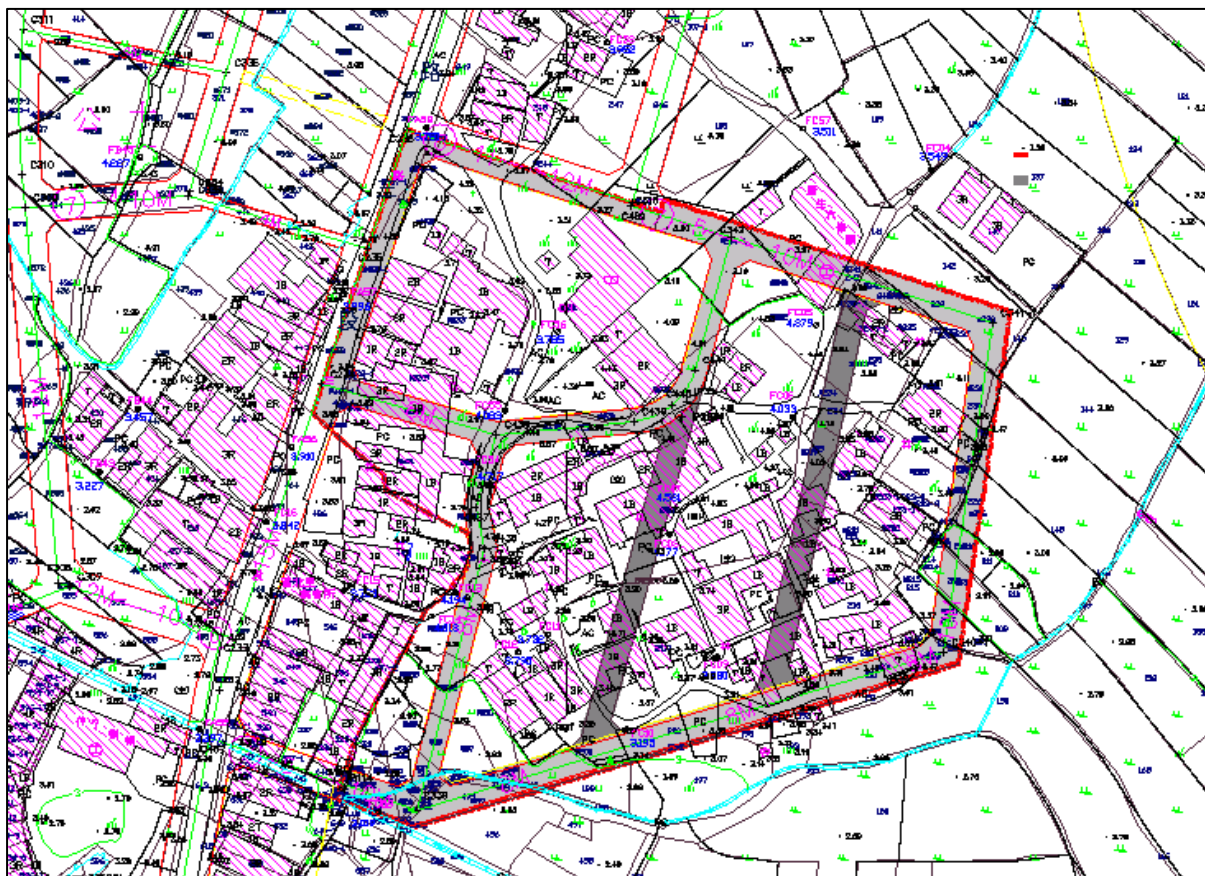




附件五、新竹市北區港清自辦市地重劃區位置圖



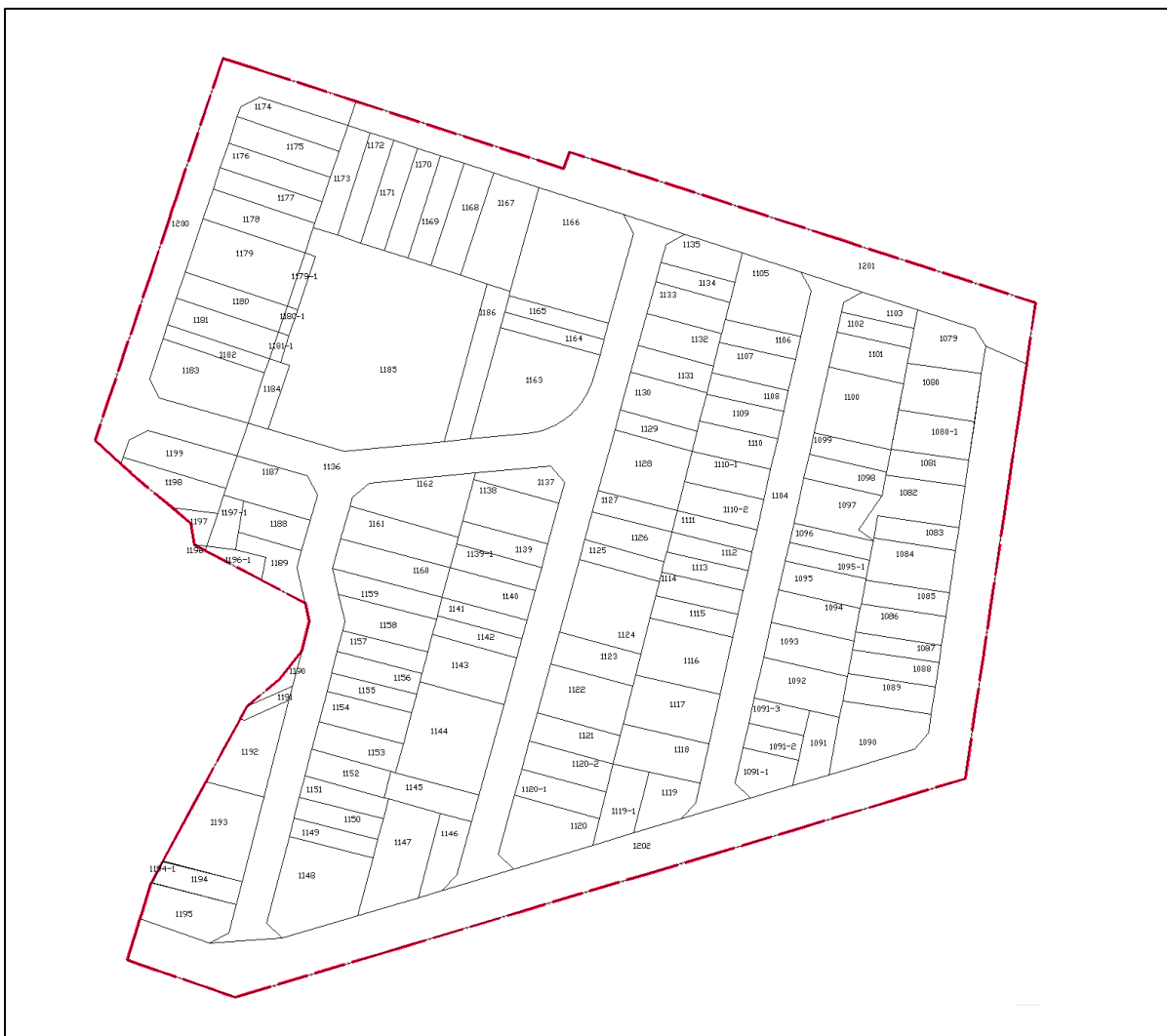
附件六、新竹市北區港清自辦市地重劃區重劃前現況圖



附件七、新竹市北區港清自辦市地重劃區重劃前地籍圖



附件八、新竹市北區港清自辦市地重劃區重劃後地籍圖



附件九、土地分區使用略圖

