

副本

裝

訂

線

新竹市政府 函

受文者：本府地政局

機關地址：新竹市大同里中正路一二〇號
傳真：(〇三)五二二九八八〇

速別：普通件
密等及解密條件：普通
發文日期：中華民國九十年七月十一日
發文字號：(九十)府地劃字第五〇九九號
附件：如說明

主旨：貴會擬具本市香山區香美自辦市地重劃區重劃計畫書，經核與有關規定相符，准予核定，復請查照。

說明：

- 一、復貴會九十年六月二十六日九〇香重字第〇〇〇六號函。
- 二、檢還重劃計畫書乙份，請即依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第二十五條第二項及第十條規定續辦。
- 三、另尚有部分土地所有權人不同意參加自辦市地重劃，請貴會持續溝通協調。

正本：新竹市香山區香美自辦市地重劃區籌備會—代表人：張建隆先生（新竹市香山區香山里美森街二十九號）
副本：本府地政局

市長 蔡仁堅

本案依分層負責規定授權主管局長決行

決行層級：

檔號：
保存年限：

中華民國九十年六月

新竹市香山區

香美自辦



市地

重劃區重劃計畫書

新竹市香山區香美自辦市地重劃區籌備會



新竹市香山區香美自辦市地重劃區重劃計畫書

壹、重劃地區及其範圍：

一、重劃地區及範圍：

本自辦市地重劃區座落於新竹市香山區，範圍包括香美段及香中段之部分土地其範圍四至如下：

東：以八米計畫道路東側為界。

南：以香美段一四六號地籍線南側與文小為界。

西：以香美段一二〇地號及一二七地號地籍線西側與農業區為界。

北：以十五米計畫道路南側為界。

二、重劃區名稱：新竹市香山區香美自辦市地重劃區。

貳、法律依據：

一、依平均地權條例第五十八條第二項規定辦理。

二、獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法。

三、本重劃區範圍業經新竹市政府九十年六月十一日九十府地劃字第四〇九八七號函核定在案。

參、辦理重劃原因及預期效益：

一、原因：

(一) 本重劃區係依據新竹市八十五年三月廿六日府工都字第一四〇二五號公布實施變更新竹(含香山)都市計畫(第一次通盤檢討)案(含土地使用分區使用要點)



辦理。

(二) 本重劃區地籍凌亂、公共設施遲未開闢且地形畸零不整，不利建築使用。

二、預期效益：

(一) 公共設施完善：本重劃區辦理完成，區內之公共設施（道路、路燈、自來水、電力、電信、瓦斯、灌溉溝渠改道工程等）均隨同施設完成。預計重劃完成後，政府可以無償取得之公共設施用地約〇·二四八六三〇公頃。

(二) 減輕政府財政負擔：本重劃區辦理完竣後，政府因此可節省徵收經費約五九、一七〇、〇〇〇元正，重劃區公共設施工程費及地上物拆遷補償費約三三、五六〇、〇〇〇元正，合計可節省政府財政支出約九二、七三〇、〇〇〇元正。

(三) 消除畸零地：重劃後地形方正完整，每一宗地均面臨已開闢道路立可建築使用，提高土地利用價值，重劃後可提供建築面積約一·三一四九九四公頃。

(四) 解決共有地不利使用，改善環境，提高土地利用價值。

肆、重劃區內公、私有土地總面積及土地所有權人總數：

項 目	土地所有權人人數	面 積 (公 頃)	備 註
公 有	二	〇·一五三二九〇	
私 有	八十八	一·四一〇三三四	
未 登 錄 地	〇	〇	
總 計	九十	一·五六三六二四	

備註：本表所列公、私有土地面積係依據土地登記簿所載面積摘錄統計。

伍、土地所有權人同意重劃情形：

私有土地所有權人		同意人數		未同意人數		私有土地面積 (公頃)	
總人數	同意人數	比率	人數	比率	總面積 (公頃)	同意面積 (公頃)	未同意面積 (公頃)
88	47	53.41%	41	46.59%	1.410334	1.009607	0.400727
						71.59%	28.41%
公有土地面積：○·一五三二九○公頃				可抵充之公有土地面積：○公頃			

陸、重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積計○公頃。

柒、預估公共設施用地負擔：

一、列入共同負擔之公共設施用地項目及面積：

道路用地面積約○·二四八六三○公頃。

二、土地所有權負擔公共設施用地面積：

共同負擔之公共設施用地面積—原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積

= 土地所有權人負擔之公共設施用地面積

0.248630 公頃—0 公頃=0.248630 公頃

三、公共設施用地平均負擔比率：

公共設施用地平均負擔比率

共同負擔之公共設施用地面積—原有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積

= 重劃區總面積—原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積

0.248630-0

= $\frac{0.248630-0}{1.563624-0} = 15.90\%$

1.563624-0



捌、預估費用負擔：

一、費用負擔總額概估：

合 計	貸 款 利 息	重 劃 作 業 費	土地改良物拆遷補償費	工 程 費					項 目	金 額 (元)	備 註
				瓦 斯 工 程	電 信 工 程	電 力 工 程	自 來 水 工 程	整 地 工 程			
41,655,000	5,745,000	2,350,000	4,000,000	860,000	800,000	3,000,000	900,000	12,000,000	12,000,000	註一 (含灌溉溝渠改道、側溝、路燈工程)	
	年 利 率 8%。(以兩年計)		本項費用以理事會查定提交會員大會通過後送主管機關核備之金額為準。	註一	註一	註一	註一	註一			



註一：本項費用列入重劃本工程以重劃會將本區重劃工程規劃設計書圖及工程預算送請
主管機關核定金額為準。

二、預估費用負擔比率：

費用負擔比率

工程費用總額 + 重劃費用總額 + 貸款利息

重劃後平均地價 × (重劃區總面積 - 原公有道路、溝渠、河川及未登記土地等抵充面積)

29,560,000 + 6,350,000 + 5,745,000

= 14.80%

18,000 × (15,636.24 - 0)



玖、土地所有權人平均負擔概計：

一、共同負擔之公共設施用地負擔比率：十五·九〇%。

二、重劃費用負擔比率：十四·八〇%。

三、平均負擔合計：三十·七〇%。

重劃總負擔平均比率 = 公共設施用地負擔比率 + 費用負擔比率

三十·七〇% = 十五·九〇% + 十四·八〇%

拾、重劃內原有合法建物或既成社區或面臨已開闢道路等受益程度較低土地負擔減輕原則：
無。

拾、重劃內原有合法建物或既成社區或面臨已開闢道路等受益程度較低土地負擔減輕原則：
無。

拾壹、財務計畫：

- 一、資金需求總額新台幣四一、六五五、〇〇〇元正。
- 二、貸款計畫：前款所需費用擬由理事會以向銀行或私人貸款方式負擔籌措。
- 三、償還計畫：由區內土地所有權人以其未建築土地折價抵付之抵費地出售款或繳納差額地價償還。

拾貳、預定重劃工作進度表：（如附件一）

本重劃區預定工作期間，自民國八十九年十月一日至民國九十二年三月三十一日止。

拾參、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。（如附件二）



新竹市香山區香美自辦市地重劃區工作進度表

工 作 項 目	預 定 工 作 進 度
一、發起成立籌備會	自 89 年 10 月 01 日至 89 年 12 月 10 日
二、範圍申請核定	自 89 年 12 月 11 日至 90 年 06 月 11 日
三、徵求同意	自 90 年 01 月 12 日至 90 年 06 月 20 日
四、研訂自辦市地重劃計畫書報核	自 90 年 06 月 21 日至 90 年 07 月 10 日
五、公告重劃計畫書	自 90 年 07 月 11 日至 90 年 08 月 10 日
六、研擬重劃會章程草案	自 90 年 08 月 11 日至 90 年 08 月 20 日
七、成立重劃會	自 90 年 08 月 21 日至 90 年 10 月 20 日
八、籌編經費及公告禁止移轉等事項	自 90 年 10 月 21 日至 90 年 11 月 10 日
九、現況調查及測量	自 90 年 11 月 11 日至 90 年 11 月 30 日



十、工程規劃設計及施工	自 90 年 12 月 01 日至 91 年 04 月 30 日
十一、查估調查及測量	自 91 年 02 月 01 日至 91 年 02 月 20 日
十二、查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自 91 年 02 月 21 日至 91 年 03 月 10 日
十三、土地分配設計及計算負擔	自 91 年 03 月 11 日至 91 年 03 月 31 日
十四、分配結果公告及異議之處理	自 91 年 04 月 01 日至 91 年 05 月 20 日
十五、申請地籍整理及土地登記	自 91 年 05 月 21 日至 91 年 06 月 30 日
十六、交接土地及清償	自 91 年 07 月 01 日至 91 年 08 月 31 日
十七、申請核發重劃費用負擔證明書	自 91 年 09 月 01 日至 91 年 10 月 31 日
十八、財務結算	自 91 年 11 月 01 日至 92 年 01 月 31 日
十九、重劃會解散	自 92 年 02 月 01 日至 92 年 03 月 31 日
備註：本表工作項目及預定工作進度表時間，可視重劃區實際狀況自行調整研訂。	

