

新竹市政府

函

受文者：本府地政局

機關地址：新竹市中正路120號

聯絡方式：

承辦人：吳玉蓮

聯絡電話：03-521-6121 3218

速別：普通件

密等及解密條件：普通

發文日期：中華民國九十二年十一月十日

發文字號：府地劃字第0920093987號

附件：無

主旨：有關 貴會所送本市香山區香美自辦市地重劃區重劃報告書，既經貴會九十二年九月九日第七次理事會會議審議通過，准予核備並解散重劃會，復請 查照。

說明：復 貴會九十二年十一月五日九二香重字第009四號函。

正本：新竹市香山區香美自辦市地重劃區重劃會
副本：本府地政局

市長 林政則

本案依照分層負責授權主管局長決行

新竹市香山區香美自



重劃區重劃報告書

一、重劃地區名稱

本重劃區名稱為「新竹市香山區香美自辦市地重劃區」。

二、重劃地區面積及土地所有權人人數

重劃面積：一·五六六〇七〇公頃。

土地所有權人人數：六十二人。

三、重劃經過

1. 發起成立籌備會

本重劃區於八十九年十一月二十七日由張建隆等七人發起成立籌備會，承新竹市政府於八十九年十一月二十九日（八八）府地劃字第〇八五八六五號函同意辦理成立籌備會。

2. 申請核定擬辦重劃範圍

本重劃區於八十九年十二月十一日八九香重字第〇〇〇一號函檢附相關文件申請核定重劃範圍及名稱，經新竹市政府會同各單位實地勘查後，於九十年六月十一日（九十）府地劃字第〇九八七號函核定擬辦重劃區範圍，重劃區定名為「新竹市香山區香美自辦市地重劃區」。

3. 徵求土地所有權人同意



畫同意書徵求土地所有權人之同意，經範圍內土地所有權人四十七人同意參加重劃，佔總人數百分之五十三。四一，申辦面積一。〇〇九六〇七公頃佔總面積百分之七十一。五九。

4. 重劃計畫書擬定核定及公告

本重劃區既得土地所有權人多數支持，依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」之規定應擬定重劃計畫書，經主管機關九十年七月十一日（九十）府地劃字第五〇九四九號函同意備查在案。重劃計畫書並自九十年七月十九日至八月十八日止假本會會址暨香山區公所公告卅日止。

5. 成立重劃會

本會於九十年九月九日下午二時三十分假香山區大庄國小召開重劃區第一次會員大會，出席會員五十四人已達法定1/2以上人數及1/2以上面積之出席，正式成立重劃會，並完成下列之決議：

- (1) 訂定重劃會章程草案。
- (2) 遴選理、監事。
- (3) 追認重劃計畫書。
- (4) 會員大會之權責授權理、監事逕行決議執行。

6. 測量、調查及地價查估

本重劃區之測量工作委由專業重劃公司，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政府九十一年一月三十日地價評議委員會評議通過。

7. 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九十一年六月十八日府地劃字第0910044782號函同意備查，平均負擔比率為百分之三〇。三七，據以辦理重劃區土地分配。



8. 地上物補償及施工

本重劃區原種植水稻，對於重劃工程施工作並無影響，地上物補償費用經本會第三次理事會提案通過並經市政府核定。重劃工程施工承蒙各單位配合，於九十二年七月由市政府驗收接管養護。

9. 重劃分配成果公告及異議處理

本重劃區重劃後之分配結果經本會第四次理事會提案通過，並經新竹市政府九十年八月二十七日府地劃字第0910065039號函同意備查。本會自九十一年九月一日至九月三十日假本會會址暨香山區公所公告處公告卅日止，公告期間內土地所有權人蔡萬進等九人提出異議，並於新竹市香山區區公所暨新竹市政府地政局會議室召開協調會，經多次協調雙方協調完成。

10. 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、重劃前後地號圖申請主管機關辦理地籍測量及土地登記。經新竹地政事務所轉載登記完畢，本會即申辦重劃後宗地申報地價、原規定地價及地價換算表，以釐正重劃區重劃後地價資料。

11. 土地交接

本會一依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第三十八條規定，於九十二年七月二十五日通知土地所有權人到場交接重劃後之土地，並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繳增值稅用。

12. 財務結算

本重劃區經費收支金額結算如附表：

重劃事業收入		重劃事業支出	
項 目	金 額 (元)	項 目	金 額 (元)
一. 差額地價收入	二八、八二六、五二五	一. 重劃工程	二五、五九八、〇九三
二. 抵費地出售收入	二七、三五八、九一〇	二. 重劃作業費	二、三五〇、〇〇〇
		三. 地上物補償費	五、二九二、〇〇〇
		四. 貸款利息	五、七四五、〇〇〇
		五. 差額地價補償費	一七、三四三、〇六三
小 計	五六、一八五、四三五	小 計	五六、三二八、一五六
盈餘 (虧損)	(一四二、七二一)		
備 註			



四、重劃負擔

1. 公共設施用地負擔：一六·四二%。
2. 費用負擔：一三·九五%。
3. 平均負擔比率：三〇·三七%。

五、重劃工程

本重劃區工程預算書圖，經新竹市政府九十一年二月八日府地劃字第0910010733號函審核完畢，重劃工程含：

1. 道路及整地排水工程。
2. 路燈工程。
3. 灌溉溝渠箱涵工程。

六、重劃效益

1. 重劃後可提供建築用面積計：一·二九六六九一公頃。
2. 政府可無償取得之公共設施用地面積計：〇·二六九三七九公頃。
3. 政府節省各項開發費用金額達九七、三五二、二九五元。
4. 增加地方稅收。
5. 促進地方土地合理有效使用。

七、抵費地出售經費收支情形

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二七、三五八、九一〇元售予債權人。

八、異議情形及處理經過

本重劃會成立時，同意參加重劃人數達四十七人，土地所有權人彼此間對重劃工作均有共識，促使本重劃案能順利完成，惟重劃區重劃工程進行施工期間內，區內所有權人蔡萬進先生等人提出異議，經本會盡力調處後，即徵得異議之土地所有權人之同意。

九、檢討

「自辦市地重劃」辦理過程繁冗，法令之詮釋又甚紛歧。本重劃區成立迄今，實賴各土地所有權人鼎力支持，不畏艱難，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，節省政府開發地方各項支出，達到「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」之宗旨，創造更美好之居住環境。

十、檢附重劃區位置圖

1. 重劃前地籍圖。
2. 重劃後地籍圖。




新竹市
香山區

臺中市香山區香美自辦市地重劃區



都市計畫地籍套繪圖

圖例：1：500

-  自辦市地重劃區範圍
-  住宅區
-  道路
- 
- 