

中華民國九十三年六月

新竹市香山區

香中自辦市地



劃區重劃計畫書

新竹市香山區香中自辦市地重劃區籌備會 印製

新竹市香山區香中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，範圍包括香美段之部分土地其範圍四至如下：

東：以香中段一二〇、四五及五六地號地籍線東側與農業區為界。

南：以十五米香北路北側為界。

西：以十二米瑞光街東側為界。

北：以香中段三〇五、一一七及一二〇地號地籍線北側為界。

二、重劃區名稱：新竹市香山區香中自辦市地重劃區。

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九十二年十月六日府地劃字第〇九二〇〇八三一三二號函暨九十三年

四月二日府地劃字第〇九三〇〇四三七七五號函核定在案。

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、瓦斯工程）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・二六二五一九公頃。

(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六二、四七九、五二二元正，重劃區公共設施工程費及地上物拆遷補償費約三三、三〇〇、〇〇〇元正，合計可節省政府財政支出九五、七七九、五二二元正。

(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・二七七〇五三公頃。

(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	一	〇・〇三五七六四	
私 有	七十二	一・五〇三八〇八	
未 登 錄 地	〇	〇	
總 計	七十三	一・五三九五七二	

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：

私有土地所有權人人數				私有土地面積(公頃)					
總人數	同意人數		未同意人數		總面積(公頃)	同意面積(公頃)		未同意面積(公頃)	
	人數	比率	人數	比率		面積	比率	面積	比率
72	37	51.39%	35	48.61%	1.503808	0.952243	63.32%	0.551565	36.68%
公有土地面積：○·○三五七六四公頃					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○·二六二五一九公頃。

二、土地所有權人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

$$= 0.262519 \text{ 公頃} - 0 \text{ 公頃} = 0.262519 \text{ 公頃}$$

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—原公有道路、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

$$\begin{aligned} &= \frac{0.262519 - 0}{1.539572 - 0} = 17.05\% \\ &15.97\% \end{aligned}$$

捌、預估費用負擔：

捌、預估費用負擔：
一、費用負擔總額概估：

項 目	工 程 費					土地改良物拆遷補償費	重 劃 作 業 費	貸 款 利 息	合 計	備 註
	瓦 斯 工 程	電 信 工 程	電 力 工 程	自 來 水 工 程	道 路 工 程					
金 額 (元)	867 五〇〇、〇〇〇	807 一、〇〇〇、〇〇〇	3007 一、八〇〇、〇〇〇	907 五〇〇、〇〇〇	24007 二二、五〇〇、〇〇〇	4007 七、〇〇〇、〇〇〇	2357 二、五〇〇、〇〇〇	二、四四〇、〇〇〇	三八、二四〇、〇〇〇	4165.57
						本項費用以理事會查定通過後送主管機關核備之金額為準。		依五大銀行平均基準利率計算 3.41%		註一（含道路、整地、灌溉溝渠改道工程）

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)

26,300,000 + 9,500,000 + 2,440,000

= 13.80%

18,000 × (15,395.72 - 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：十七·〇五%。

二、重劃費用負擔比率：十三·八〇%。

三、平均負擔合計：三十·八五%。

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

三十·八五% = 十七·〇五% + 十三·八〇%

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。

拾壹、財務計畫：

- 一、資金需求總額新台幣三八、二四〇、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責籌措。
- 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，自民國九十二年六月一日至民國九十五年三月三十日止。

拾參、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。（如附件二）

新竹市香山區香中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 92 年 06 月 01 日至 92 年 07 月 30 日
二、範圍申請核定	自 92 年 08 月 01 日至 92 年 10 月 30 日
三、徵求同意	自 92 年 06 月 01 日至 93 年 06 月 30 日
四、研訂自辦市地重劃計畫書報核	自 93 年 07 月 01 日至 93 年 07 月 30 日
五、公告重劃計畫書	自 93 年 08 月 01 日至 93 年 08 月 30 日
六、研擬重劃會章程草案	自 93 年 09 月 01 日至 93 年 09 月 20 日
七、成立重劃會	自 93 年 09 月 10 日至 93 年 09 月 30 日
八、籌編經費及公告禁止移轉等事項	自 93 年 10 月 01 日至 93 年 12 月 30 日
九、現況調查及測量	自 93 年 11 月 01 日至 93 年 11 月 30 日

十、工程規劃設計及施工	自 93 年 11 月 01 日至 94 年 05 月 30 日
十一、查估調查及測量	自 94 年 03 月 01 日至 94 年 03 月 30 日
十二、查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自 94 年 04 月 01 日至 94 年 04 月 30 日
十三、土地分配設計及計算負擔	自 94 年 06 月 01 日至 94 年 06 月 30 日
十四、分配結果公告及異議之處理	自 94 年 07 月 01 日至 94 年 08 月 30 日
十五、申請地籍整理及土地登記	自 94 年 09 月 01 日至 94 年 11 月 30 日
十六、交接土地及清償	自 94 年 12 月 01 日至 94 年 12 月 30 日
十七、申請核發重劃費用負擔證明書	自 95 年 01 月 01 日至 95 年 01 月 30 日
十八、財務結算	自 95 年 02 月 01 日至 95 年 02 月 28 日
十九、重劃會解散	自 95 年 03 月 01 日至 95 年 03 月 30 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。	