

新竹市香山區南隘
自辦農村社區土地重劃計劃書



新竹市香山區南隘自辦農村社區土地重劃會

民國九十四年七月 印製

新竹市香山區南隘自辦農村社區土地重劃計畫書

壹、重劃地區及其範圍：

- 一、重劃區名稱：新竹市香山區南隘自辦農村社區土地重劃區。
- 二、本件重劃區土地，座落於新竹市香山區南隘里，毗鄰南隘國小校區其範圍四至如下：

東、南：以整治完成之鹽水港河堤及規劃之河堤綠帶為界。

西：以南隘國小校地西側聯接內湖段 310、303 地號地籍線、及規劃之學校排水溝為界。

北：以南隘國小校地北側聯接內湖段 203、250、249 地號地籍線為界。

貳、法律依據：

- 一、依中華民國八十九年一月二十六日華總八九〇〇〇二一一七〇號令暨九十一年十二月華總一義字第〇九〇〇二三九五七〇號公佈修正「農村社區土地重劃條例」辦理。
- 二、內政部民國九十二年八月一十六日內授中辦地字第 0920084304 號令「土地所有權人辦理農村社區土地重劃辦法」辦理。

參、辦理重劃原因及預期效益：

一、辦理重劃原因：

- (一) 本重劃區位於新竹市西南側，鄰近苗栗頭份地區，座落於山坡與平坦社區接壤之處，鹽水港溪彎沿環繞其間，為竹南、頭份生物科技園區、廣源電子科技園區，往來新竹科學園區要道，由於地形地勢畸零不整，為改善社區環境，整治老舊住家，而繁榮地方。
- (二) 配合鹽水港溪之整治，及南隘路二段拓寬工程之施工，解決設施南隘國小排水溝及校門用地之需要，並據以改善學校周圍環境，及其交通情形。
- (三) 又本重劃區地籍凌亂，缺乏公共設施，農地廢耕，建物雜亂，另有國產局之公有土地棄置多年而未加利用，辦理重劃，以促進土地之利用。

二、預期效益：

- (一) 社區生活聚落環境整體之改善：就現社區聚落為全盤性之規劃，依其地形、地勢、建物住家人口分佈情形，規劃交通、公共設施，更新老舊社區，使鄉村都市化，縮短城鄉差距，提昇社區之生活水準。
- (二) 公共設施之施設與改善：規劃道路，排水溝，消防巷道，以維護衛生及安全。闢建公園綠地。人行步道改善景觀，期能兼具農村之美，與都市生活之舒適方便，維護原有社區之生活圈之安定。
- (三) 學校用地之取得：南隘國校建校多年，但其校門及校區南側排水溝，部份佔用民地，迄未能解決，本重劃區將學校納入範圍，得

以一併解決，並配合學校需要，施設工程，改善其景觀環境。

(四) 促進公有土地之利用：本重劃範圍入其中內湖段 254、260、256、257 等地號土地，面積達 5627.57 平方公尺其因配合鹽水港溪整治後，未能充分利用，部份廢置，或堆置雜物，雜草叢生，或為附近居民佔耕，種植竹木等，環境零亂不堪，重劃後得以促進土地之充分使用，改善環境，辦理出租或標售，而充實之國庫收入。

(五) 地籍之厘訂並消除畸零地：本重劃區內地籍零亂，地界不整而畸零地，羅列散佈其間，造成使用之不便，重劃後辦理地籍整理，厘清地界而消除畸零地，促進社區合理土地之利用。

肆 重劃區公、私有土地筆數、面積、土地所有權人總數與非都市土地使用分區及使用地編定類別明細表。

一、重劃區公、私有土地筆數、面積、土地所有權人總數。

公私有類別	土地筆數	土地所有權人	面積(M ²)
公 有	35 筆	2 人	7537.88
私 有	47 筆	31 人	20374.42
總 計	82 筆	33 人	27912.30

二 非都市土地使用分區及使用地編定類別明細表。(依登記簿謄本記載)

土地 使用 分區	使用地編 定類別	公私有 類別	土地 筆數	面積(M ²)	地 目	地號
一般 農業 區	特定目的 事業用地	公有	1	73.07	建	234-1
	交通用地	公有	30	1837.24	道 建	274-1、263-1、264、245、252- 2、250-1、275-1、276-1、277- 1、278-1、279-1、280-1、281- 1、282-1、283-1、284-1 285-1、 286-1、287-1、289-1、290-1、 292-1、293-1、294-1、295-1、 296-1、297-1、298-1、299-1、 300-1、
	交通用地	私有	1	58.73	道	263
	水利用地	公有	1	244.47	雜	256

	甲種建築用地	私有	26	2035.80	建	275、276、277、278、279、280、281、282、283、284、285、286、287、288、289、290、291、292、293、294、295、296、297、298、299、300、
	農牧用地	私有	1	128.79	建	325
	農牧用地	公有	3	5383.10	254(旱)、257(雜)、260(原)、	
		私有	19	18151.10	旱	267、274、269、271、272、273、308、306、305、274-2、304、309(田)、307、310、303、250、249、251、252、
合計			82 筆	27912.30 (M ²)		

伍、同意辦理重劃之土地所有人總數及其所有土地總面積。

	私有土地所有權人		土地面積	
	人數	比率(%)	面積(m ²)	比率(%)
同意	26	83.87%	19981.49	98.07%
不同意	5	16.13%	392.93	1.93%
總計	31	100%	20374.42	100%

陸、重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地筆數、面積。

重劃區 範圍內	原公有道路		原有溝渠		原有河川		未登記土地		備註
	筆數	面積(M ²)	筆數	面積(M ²)	筆數	面積(M ²)	筆數	面積(M ²)	
	31	1837.24	0	0	0	0	0	0	

柒、重劃區內、生態保育及國土保安用地等筆數、面積：(無)

捌、重劃區擬調整鄉村區、農村聚落與原住民聚落界線、變更爲建地使用之面積及其理由。

一、本重劃區面積共 27912.30 平方公尺，提供公共設施並扣除原有社區建地，其變更增加建地使用之面積爲 17654.00 平方公尺，重劃後規劃公共設施，

辦理地籍整理，增加建地，改善環境，除安定原有社區住民生活外並促使外遷人口回流。

- 二、本重劃區鄰近新竹科學園、竹南、頭份生物科技園區、廣源電子科技園區其變更為建地使用增加之面積後，得以配合園區生活圈之需要，而繁榮地方。
- 三、促進公有土地之利用：本區辦理重劃後，其中內湖段 254、260、256、257 等地號公地，面積達 5627.57 平方公尺，部份廢置，或堆置雜物，雜草叢生，或為附近居民佔耕，種植竹木等，環境零亂不堪，辦理重劃變更為建後，得以促進土地之充分使用，或辦理標售而充實之國庫收入。

玖、預估行政業務費、規劃設計費及工程費之金額。其財務計畫分析如下：

財務成本分析表

項 目		預估金額 (元)	合 計 (元)	總計 (元)
工 程 費	道路工程	4,000,000	14,750,000	36,500,000
	整地工程	1,500,000		
	自來水工程	1,700,000		
	電力等管線工程	1,300,000		
	污水工程	5,000,000		
	公園景觀工程	1,250,000		
重 劃 費	1.行政業務費及雜費	1,000,000	21,000,000	
	2.規劃設計費	2,670,000		
	3.土地改良物拆遷補償費等	12,000,000		
	4.農業用地變更回饋金	2,517,000		
	5.開發影響費	2,813,000		
貸款利息		750,000	750,000	

備註：

- (1) 本工程費用以重劃會將本區重劃工程規劃設計圖及工程預算送請主管機關核定之金額為準
- (2) 道路工程含灌溉溝渠、側溝、路燈、停車場、公園綠帶景觀等工程。
- (3) 土地改良物拆遷補償費以理事會查定提交會員大會通過後送主管機關之金額為準。
- (4) 貸款利息以年率 4%。(以六個月計)



拾、預估重劃公共設施用地負擔前後共計：包括土地所有權人共同負擔之公共設施用地項目、面積及平均負擔比率。

一、各項公共設施地規畫面積表列如下：(重劃區總面積 27912.30(M²))

項 目	面 積 (M ²)	備 註
學校用地	58.73	
道路用地	6474.51	
停 車 場	509.59	
汙水處理場	416.09	
公 園	634.79	
總 計	8093.71	

二、依農村社區土地重劃條例施行細則第五條第二項附件一所列之計算式
 預估核算－計算式(1)

預計重劃平均負擔比率如下：

預計重劃平均負擔比率如下：

公共設施用地平均負擔比率

$$\begin{array}{r}
 \text{共同負擔之} \\
 = \text{公共設施用地面積} \\
 \hline
 \text{重劃區總面積}
 \end{array}
 \begin{array}{l}
 - \\
 - \\
 -
 \end{array}
 \begin{array}{l}
 \text{原有道路、溝渠、河川} \\
 \text{及未登記地抵充面積} \\
 \text{原有道路、溝渠、河川} \\
 \text{及未登記地抵充面積}
 \end{array}$$

$$\frac{8093.71 - 1837.24}{27912.30 - 1837.24} = 23.99\%$$

拾壹、預估重劃費用負擔：包括土地所有權人共同負擔工程費、拆遷補償費總額、貸款利息總額及平均負擔比率。

一、依下列計算式(2)預估各項數據表列如下：

項 目	金 額	備 註
工程費用總額	14.750.000 (元)	各詳見上項第玖點、第拾點。
重劃費用總額	21.000.000 (元)	
貸款利息	750.000 (元)	
預估重劃後平均地價	3900/(M ²) (元)	

二、依農村社區土地重劃條例施行細則第五條第二項附件一所列之計算式預估核算—計算式(2)

重劃費用平均負擔比率：

$$= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息}}{\text{重劃後平均地價} \times \left(\frac{\text{重劃區總面積}}{\text{原有道路、溝渠、河川及未登記地抵充面積}} \right)}$$

$$= \frac{14.750.000 + 21.000.000 + 750.000}{3900 \times (27912.30 - 1837.24)} = 35.89\%$$

拾貳、預估土地所有權人平均負擔比率：

依農村社區土地重劃條例施行細則第五條第二項附件一所列之計算式預估核算—計算式(3)

重劃平均負擔比率：

(1) 共同負擔之公共設施用地負擔比率：23.99%

(2) 重劃費用負擔比率：35.89%

經由上述推估核計，本重劃案之重劃費用負擔比率：

$$23.99\% + 35.89\% = 59.88\%$$

拾參、財務計畫：包括資金需求總額、貸款及償還計畫。

重劃經費需求總額概算：資金需求總額預估新臺幣 36,500,000 元

貸款負擔方式計畫：前開款項擬由理事會，向銀行或私人貸款 方式負擔
籌措。

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。

拾肆、預定重劃工作進度：(詳如附一)

拾伍、重劃區範圍圖： (詳如附件二)

拾陸、重劃區規劃圖及地籍套繪圖：(詳如附件三)

拾柒、其他經直轄市或縣(市)主管機關指定之事項。

本重劃區業經新竹市非都市土地開發審議委員會審議通過，並取得開發
許可在案。(詳如附件四)

新竹市香山區南隘自辦農村社區土地重劃會

新竹市香山區南隘自辦農村社區土地重劃進度表

程序	工作項目	預定工作程序進度
一	重劃之發起及成立籌備會。	自 93 年 1 月 5 日 至 93 年 2 月 2 日
二	勘選擬辦重劃範圍	自 93 年 2 月 15 日 至 93 年 3 月 25 日
三	研擬開發計畫及重劃計畫書、圖。	自 93 年 1 月 5 日 至 93 年 3 月 20 日
四	成立重劃會。	自 93 年 3 月 25 日 至 93 年 3 月 30 日
五	徵求土地所有權人同意。	自 93 年 1 月 5 日 至 94 年 3 月 30 日
六	重劃範圍、開發計畫及重劃計畫書、圖報核。	自 93 年 8 月 5 日 至 94 年 8 月 30 日
七	重劃計畫書、圖公告、並通知土地所有權人。	自 94 年 8 月 5 日 至 94 年 9 月 6 日
八	測量、調查及土地查估。	自 93 年 6 月 5 日 至 94 年 6 月 30 日
九	土地改良物或墳墓拆遷補償及申請工程施工。	自 94 年 9 月 10 日 至 94 年 10 月 15 日
十	工程施工	自 94 年 8 月 20 日 至 94 年 12 月 10 日
十一	計算負擔及分配設計。	自 94 年 3 月 15 日 至 94 年 8 月 15 日
十二	公告、公開閱覽重劃分配結果及其異議之處理。	自 94 年 10 月 5 日 至 94 年 11 月 10 日
十三	申請地籍整理與土地使用分區及用地之變更。	自 94 年 11 月 30 日 至 94 年 12 月 30 日
十四	辦理交接及清償。	自 94 年 12 月 5 日 至 94 年 12 月 30 日
十五	財務結算。	自 95 年 1 月 5 日 至 95 年 1 月 15 日
十六	撰寫重劃報告。	自 95 年 1 月 15 日 至 95 年 1 月 25 日
十七	報請解散重劃會。	自 95 年 1 月 20 日 至 95 年 1 月 30 日

備註：本表工作項目及預定工作程序進度，可視重劃區實際狀況自行調整研訂。