

中華民國 95 年 10 月

新竹市香山區港南農村
社區土地重劃計畫書

新竹市政府 編製

新竹市香山區港南農村社區土地重劃計畫書

壹、重劃範圍：

本重劃區坐落本市香山區港南里，土地包括港南段及新航段部分土地，面積約 9.4376 公頃，其範圍四至為：

東：延平路二段為界。

南：延平路二段 1241 巷為界。

西：海埔路 73 巷為界。

北：海埔路為界。

貳、法律依據：農村社區土地重劃條例第 5 條。

參、辦理重劃原因及預期效益：

一、重劃原因：

本市幅員較小，屬都市型態城市，長期以來，本市無新訂或擴大都市計畫，都市發展大多集中於既有都市計畫區域內，建築物相當密集，並漸趨飽和，而逐向都市邊緣非都市土地發展，造成都市計畫外社區，在缺乏整體規劃與妥善管制措施，任其自由發展的結果，社區道路狹隘難行、排水不佳、衛生環境不良、公共設施不足、生活品質低落、土地坵形畸零不整、經界不明權屬複雜、影響土地利用等缺失。

本重劃區位於本市香山區港南社區，目前社區聯外道路係以延平路二段及海埔路為出入，區內土地利用現況除西側分布較多住宅使用之建築物外，其他多為種植農作物，因現有社區建築物密集零亂，巷道狹隘難行，缺乏公共設施，排水及環境衛生不良等，乃選定本重劃區面積約 9.4376 公頃，依「農村社區土地重劃條例」規定，以土地重劃方式辦理，配置及闢建必要之公共設施，藉地籍整理使各宗土地均成為坵塊方整，面臨道路適合建築使用之土地，來解決現有港南社區公共活動空間之不足，提昇生活品質，並釋出適當建築用地，疏解週邊人口居住密集之壓力，均衡與都市發展。

二、預期效益：

(一) 配合公共設施興建、美化環境計畫及農宅輔建、整建，可使現有

港南社區老舊、髒亂景象、生活環境品質獲得改善，建立另一社區新面貌。

(二) 將重劃區內原有畸零不整細碎之土地，藉地籍整理使各宗土地均成為坵塊方整，面臨道路適合建築使用之土地，促進土地有效利用，提高土地利用價值，增加土地所有權人財富。

(三) 透過交換分合，重新整理地籍，可解決共有土地處分及利用問題，並減少土地經界糾紛，有利於地籍管理。

(四) 社區建設完成後，由當地居民共同管理，並配合訂定社區發展及守望相助計畫，可提昇居民精神生活，強化民眾社區意識。

肆、重劃區內公私有土地筆數、面積、土地所有權人總數與非都市土地使用分區及使用編定類別明細：

一、重劃區內公、私有土地筆數、面積、土地所有權人總數：

項目	筆數(筆)	面積(公頃)	土地所有權人數(人)
公有土地	13	0.188654	1
私有土地	209	9.248958	372
未登記土地	0	0	0
合計	222	9.437612	373

備註：面積以實際測量分割為準。

二、非都市土地使用分區及使用編定類別明細表：

土地使用分區	使用編定	地目	筆數(筆)	面積(公頃)
特定農業區	農牧用地	田	81	5.824912
	農牧用地	旱	5	0.541103
	農牧用地	林	10	0.123448
	水利用地	水	16	0.306888
	甲種建築用地	建	46	0.924406

鄉村區	乙種建築用地	建	33	1.415821
	交通用地	原	31	0.301034
總	計		222	9.437612

備註：面積以實際測量分割為準。

伍、同意辦理重劃之土地所有權人總數及其所有土地總面積：

私有土地所有權人人數（人）					私有土地面積（公頃）				
總 人 數	同意人數		未同意人數		總面積	同意面積		未同意面積	
	人 數	比例 (%)	人 數	比例 (%)		面積	比例 (%)	面積	比例 (%)
372	224	60.22	148	39.78	9.2490	7.9197	85.63	1.3293	14.37

備註：表列同意人數及面積調查數據為截至 95 年 8 月 28 日調查統計所得。

陸、重劃區內原公有道路、溝渠、河川及未登記土地筆數、面積：

項 目	筆 數（筆）	面 積（公頃）
道路	8	0.065195
溝渠	5	0.057503
河川	0	0
未登記土地	0	0
合計	13	0.123459

備註：面積以實際測量分割為準。

柒、重劃區內古蹟保存、生態保育及國土保安用地等筆數、面積：

本重劃區內無上開各項用地。

捌、重劃區擬調整鄉村區、農村聚落界線，變更為建地使用之面積及其理由：

為解決現有港南社區建築物密集零亂，及疏解現有人口居住擁塞不堪等現象，並預期社區更新重劃建設後，社區道路、排水、廣場等公共設施闢建完成與環境綠美化完善，人口將回流與成長，故擬調整增加可建築用地，本社區需調整農地變更為建築用地面積約為 3.83 公頃。

玖、預估行政業務費、規劃設計費及工程費之金額：

項 目	金 額 (新台幣：元)	備 註
行政業務費及 規劃設計費	8,600,000	1. 先期規劃費 1,200,000 元、開發許可作業費 3,500,000 元、規劃設計費 3,000,000 元及地籍整理費 900,000 元。 2. 本項費用依規由政府負擔。
工程費	89,000,000	1. 依內政部土地重劃工程局 95 年 8 月 21 日召開之「96 年度農村社區土地重劃辦理地區補助經費透列至各縣市政府研商會議」會議紀錄核列。 2. 本區因納入內政部 95、96 年度實施重劃建設地區，工程費由政府全額負擔。
合 計	97,600,000	

拾、預估重劃公共設施用地負擔：

一、列入共同負擔之公共設施用地項目及面積計有：

設施項目	面 積 (公頃)
道路	2.228694
廣場	0.106992
人工濕地	0.393582
綠地(一、二、三)	0.538041
合計	3.267309

備註：面積以實際測量分割為準。

二、土地所有權人負擔公共設施用地面積：

$$\begin{aligned} \text{土地所有權人負擔公共設施用地面積} &= \text{共同負擔之公共設施用地面積} - \\ &\text{抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積} \\ &= 3.267309 - 0.123459 \\ &= 3.14385 \end{aligned}$$

三、公共設施用地平均負擔比率：

$$\begin{aligned} \text{公共設施用地平均負擔比率} &= \frac{\text{共同負擔之公共設施用地面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地抵充面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地抵充面積}} \times 100\% \\ &= (3.267309 - 0.123459) / (9.437612 - 0.123459) \times 100\% \\ &= \mathbf{33.75\%} \end{aligned}$$

拾壹、預估重劃費用負擔：

一、預估土地所有權人共同負擔工程費、拆遷補償費總額及貸款利息總額：

項 目	金額 (新台幣：元)	備 註
工程費總額	89,000,000	本區因納入內政部 95、96 年度實施重劃建設地區，工程費由政府全額負擔。
拆遷補償費總額(1)	52,500,000	含主要結構體自動拆遷獎勵金。
貸款利息總額 (2)	6,300,000	貸款期間：3 年，以年利率 4% 計算。
合計 (1)+(2)	58,800,000	已扣除政府負擔工程費總額。

二、重劃費用平均負擔比率：

$$\begin{aligned} \text{重劃費用平均負擔比率} &= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積})} \times 100\% \\ &= 58,800,000 / [10,000 \times (9.437612 - 0.123459) \times 10,000] \times 100\% \\ &= \mathbf{6.31\%} \end{aligned}$$

拾貳、預估土地所有權人平均負擔比率：

土地所有權人平均負擔比率 = 公共設施用地平均負擔比率 + 費用負擔平均負擔比率 = 33.75% + 6.31% = **40.06%**

【重劃區內重劃前編定為建築用地以外之土地，應提供負擔至少 40% 土地。】

拾參、重劃區內原有建築用地重劃負擔減輕之原則：

依農村社區土地重劃條例第 11 條規定，按其土地受益比例負擔，至其受益程度俟辦理土地分配時，提新竹市農村社區土地重劃委員會審議辦理。

拾參、財務計畫：

- 一、因本區已納入 95、96 年度內政部農村社區土地重劃計畫建設地區，其行政業務費、規劃設計費及工程費由中央政府負擔。
- 二、重劃區內規劃之公共設施用地，依規定除以原公有道路、溝渠、河川及未登記土地等 4 項土地抵充外，其不足土地，及拆遷補償費與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地按評定重劃後地價抵付；如無建築土地者，改以現金繳納。
- 三、為配合重劃建設工程施工，拆遷補償費與貸款利息等費用，由本府先行籌墊，俟重劃完成後再以標售抵費土地所得價款歸還抵付之。

拾肆、預定重劃工作進度：詳如附件一。

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、其他經指定之事項：

- 一、本重劃區環境影響說明書業經本市環境保護局 95 年 8 月 30 日府授環一字第 09500134351 號函准予核備。(詳如附件四)
- 二、本重劃區業經本市非都市土地開發審議委員會審議通過，並取得開發許可。(詳如附件五)

新竹市香山區港南農村社區土地重劃區預定重劃工作進度表

項次	工 作 項 目	預 定 工 作 進 度
一	工程規劃設計、發包	95 年 05 月至 95 年 10 月
二	研訂重劃計畫書	95 年 08 月至 95 年 09 月
三	經費籌編、審議、借貸	95 年 09 月至 95 年 12 月
四	邀集土地所有權人等舉辦聽證會	95 年 09 月至 95 年 10 月
五	重劃計畫書報核	95 年 10 月至 95 年 11 月
六	公告重劃計畫書、圖及異議處理	95 年 11 月至 95 年 12 月
七	公告禁止土地移轉、禁建等事項	95 年 12 月至 97 年 06 月
八	現況調查、測量	95 年 12 月至 96 年 01 月
九	查估、公告及發放土地改良物拆遷補償費	96 年 01 月至 96 年 02 月
十	查定重劃前後地價	96 年 02 月至 96 年 04 月
十一	工程施工、驗收、結算	96 年 03 月至 97 年 03 月
十二	土地分配設計及計算負擔	96 年 04 月至 96 年 11 月
十三	舉辦土地分配結果公聽會	96 年 12 月至 97 年 01 月
十四	土地分配結果公告及異議處理	97 年 02 月至 97 年 03 月
十五	地籍整理	97 年 04 月至 97 年 05 月
十六	編定種類變更、地價換算及權利變更登記	97 年 06 月至 97 年 08 月
十七	土地交接及清償	97 年 09 月至 97 年 10 月
十八	財務結算	97 年 10 月至 97 年 11 月
十九	成果報告	97 年 12 月至 97 年 12 月