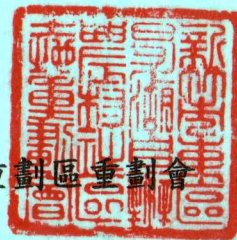


民國 98 年 9 月

新竹市東區昇湖自辦農村社區土地重劃區
重劃報告書

新竹市東區昇湖自辦農村社區土地重劃區重劃會 編製



新竹市東區昇湖自辦農村社區土地重劃區重劃報告書



壹、重劃區基本資料：

一、重劃地區位置及名稱：

(一)重劃區名稱：新竹市東區昇湖自辦農村社區土地重劃區。

(二)本件重劃區土地，座落於新竹市東區明湖里南湖段及翠湖段等共

108 筆土地，毗鄰青草湖國小預定地，其範圍四至如下：

東：以客雅溪及翠湖段 531、531-2、531-3、540 地號部分土地為界。

西：以南湖段 677 地號部分土地及 688、701 地號土地地籍線為界。

南：以明湖路及南湖段 471、475-2、478、479、481、482、672、673、

674 地號土地地籍線為界。

北：以青草湖國小預定地南側及西側為界。

二、重劃區面積及參與人數：

(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	2 筆	1 人	283.39
私 有	106 筆	85 人	46353.25
總 計	108 筆	86 人	46636.64

貳、重劃緣起及經過：

一、本重劃區位於新竹市東南側，鄰近新竹縣寶山鄉都市計畫，座落於山坡與平坦社區接壤之處，客雅溪彎沿環繞其北側而過，為往來新竹科學園區與新竹縣之要道，由於地形地籍畸零不整，為改善社區環境，整治老舊住家社區，而繁榮地方。配合青草湖國小之興建，並據以改善學校周圍環境，及其交通情況。本重劃區地籍凌亂，缺乏公共設施，

農地廢耕，建物雜亂，辦理重劃，以促進土地之利用。；為促進本地區繁榮發展加速本地區之開發建築，經多數所有權人之同意，以自辦農村社區土地重劃方式開發本地區，發起人李銀來等七人發起，並由李銀來先生擔任召集人，案經新竹市政府於 94 年 1 月 26 日府地劃字第 0940007138 號函同意備查。

二、本重劃區籌備會於報奉新竹市政府准予成立後即著手收集各項地籍圖、簿、冊、表等相關資料，並將擬辦重劃區範圍於 94 年 2 月 14 日昇湖發字第 95001 號函報請新竹市政府核定重劃範圍，新竹市政府於 94 年 2 月 17 日府地劃字第 0940013436 號函核定重劃範圍。

重劃區之四至如下：

東：以客雅溪及翠湖段 531、531-2、531-3、540 地號部分土地為界。

西：以南湖段 677 地號部分土地及 688、701 地號土地地籍線為界。

南：以明湖路及南湖段 471、475-2、478、479、481、482、672、673、674 地號土地地籍線為界。

北：以青草湖國小預定地南側及西側為界。

三、徵求土地所有權人同意：

	私有土地所有權人		土地面積	
	人數	比率 (%)	面積 (m ²)	比率 (%)
同意	54	63.53	38542.12	83.15
不同意	31	36.47	7811.13	16.85
總計	85	100	46353.25	100

四、召開第一次重劃大會及成立重劃會：於 94 年 4 月 21 日於新竹市東區明湖里 1 鄰明湖路 1231 之 5 號舉行第一次會員大會，會中經出席之會

員討論決定下列事項：

- (一) 審議重劃會章程。
- (二) 遴選七名理事、一名監事。

理事：鄧世玲、何銘城、李清富、林義培、古棟文、李銘財、
李銀來、李明龍。

監事：粘文旗。

- (三) 追認及修正重劃計畫書。
- (四) 決議開發計畫書、圖。
- (五) 決議重劃計畫書、圖。

第一次會員大會會議記錄經重劃會於 94 年 4 月 26 日以昇湖發字第 9503 號函報請新竹市政府核定，並於 94 年 5 月 3 日經新竹市政府府地劃字第 0940038174 號函准予備查，重劃會隨即積極展開各項重劃工程。

五、依據土地所有權人辦理農村社區土地重劃辦法及新竹市政府核定之重劃計畫書預定工作進度，依次展開下列工作：

- (一) 第一次理監事會議：

推選李銀來先生為本重劃區理事長。

- (二) 開發許可核定公告

「新竹市東區昇湖自辦農村社區土地重劃開發許可計畫書」定稿本於 95 年 9 月 26 日經新竹市政府府工建字第 0950097661 號函准予核定

- (三) 重劃計畫書核定：

本重劃區之重劃計畫書於 95 年 11 月 20 日昇湖發字第 095011020 號報請新竹市政府核定，並於 95 年 11 月 30 日經新竹市政府府地劃字第 095012501 號函准予核定，但重劃區東側鄰近客雅溪部份，僅同意暫依新竹市政府完成地形測量所示現況為界

(俟客雅溪排水設施確定后再行正式核定該東側範圍)。重劃會於95年12月5日起至96年1月4日止計卅日公告新竹市東區昇湖自辦農村社區土地重劃區重劃計劃書、圖。於96年8月16日召開「研商本市昇湖自辦農村社區土地重劃區東側重劃範圍邊界核定相關配合事宜」會議，96年8月28日新竹市政府府地劃字第0960088771號函正式核定本市東區昇湖自辦農村社區土地重劃區東側鄰近客雅溪部份之重劃範圍案，謹依96年8月16日「研商本市昇湖自辦農村社區土地重劃區東側重劃範圍邊界核定相關配合事宜」會議紀錄，准予依新竹市政府94年8月11日府地劃字第0940075448號函原暫核定之東側範圍邊界線正式核定該東側範圍線；並於96年10月2日新竹市政府府地劃字第0960102155號函請新竹市地政事務所辦理邊界分割。

(四) 管線協調會：

96年8月10日下午2時邀集新竹市政府瓦斯管理處、自來水公司第三區管理處、中華電信新竹營運處、台灣電力公司新竹區營業處等單位進行管線設計及施工配合之協調會。

(五) 重劃工程設計：

經重劃會於95年11月23日以(95)新昇劃字第09501123號檢送工程預算書圖至新竹市政府，經新竹市政府於地政局召開工程預算書圖審核會，審核結果經重劃會修正後，於96年3月26日府地劃字第0960030092號函同意備查；重劃工程預算經新竹市政府核備後，於96年7月10日開工，重劃工程於97年9月16日辦理驗收；於97年10月8日新竹市政府府地劃字第0970105795號函要求辦理缺失改善，須修改部分修正後於97年10月29日上午9時30分辦理覆驗，並於97年12月1日昇湖自農社劃字第

097012001001 號函請新竹市政府接管養護。

六、重劃前後地價查估及評定：

重劃前後地價於查估結果經第六次理監事會議通過後，提交新竹市政府地價評議委員會 96 年 8 月 30 日第二次地價評議委員會評議通過，新竹市政府於 96 年 9 月 20 日府地劃字第 0960098887 號函通知本重劃會未列翠湖段 494-4 地號；且於新竹市政府地價評議委員會 96 年 12 月 5 日第四次地價評議委員會評議翠湖段 494-4 地號之地價，新竹市政府於 96 年 12 月 17 日府地劃字第 0960133211 號函通知本重劃會；按照評議地價之結論辦理土地分配計算作業。

七、辦理公告禁限建及停止受理土地權利移轉設定負擔登記等事項：

本重劃會於 97 年 2 月 16 日第 10 次理監事會議研議通過辦理公告禁限建及停止受理土地權利移轉設定負擔登記等事項之時間為：97 年 3 月 10 日起至 97 年 6 月 30 日止。新竹市政府於 97 年 3 月 28 日府地劃字第 0970029507 號函備查通過。

八、土地分配計算：

重劃計算負擔總計表於 97 年 5 月 2 日經市政府府地劃字第 09700500201 號函同意備查，重劃會並據以進行土地分配作業。

九、土地分配結果報請核備公告及異議處理：

土地分配結果於 97 年 5 月 8 日提經本會第 12 次理監事會議通過後，會議記錄報請新竹市政府核備，

經新竹市政府於 97 年 5 月 16 日府地劃字第 0970049099 號函核備後，公告期間為自民國 97 年 5 月 29 日至民國 97 年 6 月 30 日止公告三十日，每日上午八時自下午五時止，星期例假日照常閱覽。並以雙掛號信函通知全體土地所有權人。

十、申請地籍整理及辦理重劃後土地權利變更登記：

重劃分配結果公告期滿且異議協調完成後，本會隨即檢附『重劃前後土地分配圖冊』、『他項權利清冊』、『封假扣押異動清冊』、『重劃後宗地地價換算表』及『重劃後宗地原規定地價或前次移轉申報現值換算表』向主管機關申請登記。

新竹市政府於 97 年 12 月 26 日府地劃字第 09701202201 號函函轉新竹市地政事務所辦理地籍測量及土地登記。

十一、辦理土地交接及清償：

新竹市地政事務所於 98 年 1 月 21 日新地登字第 0980000584 號函通知完成土地登記後，本會以雙掛號通知土地所有權人於 98 年 1 月 19 日上午 9 時 30 分至下午 3 時 30 分換領點交權狀。

十二、申請核發重劃總費用證明書：

重劃總費用證明書由重劃會依規定計算每宗土地負擔金額，並製作清冊於 98 年 1 月 13 日昇湖自農社劃字第 09800101301 號函送請新竹市政府，並於 98 年 1 月 17 日府地劃字第 00980004515 號函同意備查後，由本重劃會於換領點交權狀時親自交予各土地所有權人。

十一、減徵地價稅：

重劃會依據土地所有權人辦理農村社區土地重劃辦法第 51 條規定，於核發費用負擔證明書後檢附『重劃後土地清冊』由新竹市政府函轉稅捐稽徵機關依法徵免地價稅或田賦。。

參、重劃負擔：

一、重劃計畫書所載：

公共設施用地負擔：27.30% 。

費用負擔：28.70% 。

平均負擔：56.00%。

二、計算負擔面積總計表所載：

公共設施用地負擔：27.30%。

費用負擔：21.79%。

平均負擔：49.09%。

肆、重劃後效益：

- 一、公共設施完善：本重劃區完成後，區內之公共設施均隨同設施完成，政府可無償取得公共設施用地 12937.31 平方公尺。
- 二、減輕政府財政負擔：本重劃完成後政府可無償取得 12937.31 平方公尺之公共設施，可節省徵收經費約伍仟柒佰伍拾伍萬陸仟伍佰玖拾貳元整（以當期公告現值計算），重劃區公共設施工程費及地上物拆遷補償費陸仟玖佰陸拾捌萬陸仟玖佰壹拾伍元整，合計可節省政府財政支出壹億貳仟柒佰貳拾肆萬參仟伍佰零柒元整。
- 三、消除畸零地：重劃後地形方正，利可建築使用，提高土地利用價值，提供可建築用地面積：33699.33 平方公尺。
- 四、解決共有地之不利使用，改善環境提高土地利用價值。

伍、重劃區財務收支情形：

一、支出部份：

- （一）重劃支出費用：74,979,228 元。
- （二）領取差額地價支出費用：596,179 元。
- （三）上述兩項合計支出：75,575,407 元。

二、收入部份：

- （一）繳納差額地價：5,878,744 元。
- （二）抵費地出售收入：69,585,183 元。

(三) 上述兩項合計收入：75,463,927 元。

三、結算金額：

本重劃區總收入金額為新台幣 75,463,927 元，總支出金額為 75,575,407 元，合計超支 111,480 元，不足部分由理事 何銘城負擔。以上財務收支情形均經監事會議審核同意，並報理事會決議通過。

陸、重劃區理監事會議

次序	時間	討論提案
1	94 年 4 月 21 日	推選本重劃會之理事長。
2	95 年 09 月 29 日	討論並通過昇湖自辦農村社區土地重劃工程預算書。
3	95 年 11 月 22 日	審議本自辦農村社區重劃區工程預算書、圖案，提請討論。
4	95 年 12 月 30 日	討論並通過昇湖自辦農村社區土地重劃妨礙工程農林作物查估補償清冊及妨礙工程建築改良物補償清冊。
5	96 年 3 月 6 日	討論並通過經新竹市政府審核並修正後之昇湖自辦農村社區土地重劃區工程預算書、圖。
6	96 年 5 月 21 日	1. 研討本重劃區辦理公告禁限建及停止受理土地權利移轉及設定負擔之登記等事項。 2. 研討本重劃區重劃前後評議地價。 3. 臨時動議。
7	96 年 9 月 28 日	研討本重劃區辦理公告解除 494-00、494-07 兩筆地號，禁限建及停止受理土地權利移轉及設定負擔之登記等事項。
8	96 年 10 月 17 日	研討本重劃區辦理公告解除新竹市東區翠湖段 494-05 及德堡社區內等相關地號等 21 筆土地之禁限建及停止受理土地移轉及設定負擔登記等事項。

9	96年12月6日	進行本重劃區工作進度報告。
10	97年2月26日	1. 研討本重劃區辦理公告禁限建等事項之時間。 2. 進行重劃區重劃進度報告。 3. 臨時動議。
11	97年4月10日	1. 研討本重劃區重劃費用負擔總計表。 2. 進行重劃區重劃進度報告。 3. 臨時動議。
12	97年5月8日	1. 辦理土地交換分合設計並辦理重劃後土地分配，再依法公告公開展覽三十日。 2. 進行重劃區重劃進度報告。 3. 臨時動議。
13	97年7月9日	有關本重劃區南湖段 1070 地號及翠湖段 1100 地號因用地使用計畫需調整面積事宜。
14	97年9月1日	進行本重劃區工作進度報告。
15	97年9月9日	有關本重劃區公共設施改善工程複驗事宜。
16	97年11月11日	討論本重劃區南湖段及翠湖段抵費地出售對象及金額。
17	98年1月21日	討論本重劃區南湖段及翠湖段抵費地出售對象及金額。
18	98年2月20日	討論本重劃區南湖段及翠湖段抵費地出售對象及金額。

柒、重劃區異議及陳情

- 一、李鼎房等 12 人於 95 年 12 月 29 日提出陳情書，針對重劃區內部分道路調整路寬及截彎取直並墊高地面等提出異議。本重劃會於 96 年 3 月 13 日昇湖自農社劃字第 09600301301 號簽署協議書達成共識，於 96 年 3 月 21 日經新竹市政府府地劃字第 0960026712 號函備查。

- 二、李鼎房於 96 年 1 月 23 日提出陳情書，因部分地段尚欠公設施道路、水溝等之後會發生種種權責糾紛提出異議。本重劃會於 96 年 3 月 13 日昇湖自農社劃字第 09600301301 號簽署協議書達成共識，於 96 年 3 月 21 日經新竹市政府府地劃字第 0960026712 號函備查。
- 三、李鼎房等 3 人於 96 年 3 月 2 日提出陳情書，重劃區妨礙工程農林作物查估不符實際及 95 年 12 月 29 日之針對重劃區內部分道路調整路寬及截彎取直並墊高地面等提出異議。本重劃會於 96 年 3 月 13 日昇湖自農社劃字第 09600301301 號函簽署協議書達成共識，於 96 年 3 月 21 日經新竹市政府府地劃字第 0960026712 號函備查。
- 四、李銘財等人 96 年 8 月 31 日提出陳情書，針對明湖路加油站至九玄宮停車場旁新設道路及低窪淹水改善提出陳情。本重劃會於 96 年 9 月 28 日昇湖自農社劃字第 09600902802 號函指出：本重劃區範圍未涵蓋明湖路全部路權，故由本重劃會施工墊高於法無據。建請新竹市政府將道路墊高事宜整合各方意見或納入工務局下水道改善計畫內整體考量，本重劃會將配合辦理。於 96 年 10 月 31 日經新竹市政府府地劃字第 0960106166 號函備查。
- 五、李明治等 4 人於 96 年 11 月 12 日提出異議書，針對翠湖段 531、531-2、531-3、540 第號等土地未向其等協商，即違法利用重劃會名義函文申辦逕為分割提出異議。本重劃會於 96 年 12 月 25 日召開異議協調會議達成共識。

附陳下列圖表：

一、重劃計算負擔面積總計表

二、財務結算收支明細表

三、昇湖重劃區重劃前相片

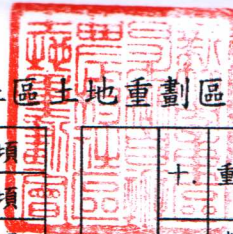
四、昇湖重劃區重劃中相片

五、昇湖重劃區重劃後相片

六、重劃前地籍圖

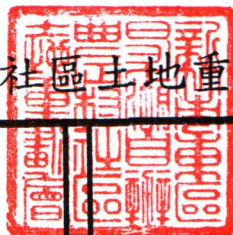
七、重劃後地籍圖

新竹市東區昇湖自辦農村社區土地重劃區計算負擔面積總計表



重劃前情形	重劃區土地面積		4.663664	公頃	計算負擔	十. 重劃前後每平方公尺平均地價上漲率:		134.700	%	
	一.	1、私有土地面積		4.635325		公頃	+-	建地公共設施用地一般負擔係數:		0.000000
		2、公有土地面積		0.028339		公頃		農地公共設施用地一般負擔係數:		0.234744
		3、未登記土地面積		0.000000		公頃		$\frac{12654.02 \times 5512.4019}{7425.1904 \times (46636.64 - 283.36 - 6334.51)} = 0.234744$		
		4、實測誤差面積		0.000000		公頃				
	二.	重劃前原有建地面積		0.633451		公頃	+-	建地費用負擔係數:		0.031695
		原有道路溝渠河川及未登記等土地抵充面積		0.028339		公頃		$\frac{1,490,773}{7425.1904 \times 6334.51} = 0.031695$		
		1、已登記土地面積		0.028339		公頃				
	2、未登記土地面積		0.000000	公頃		+-	農地費用負擔係數:		0.361675	
	三.	重劃區土地所有權人人數		87			人	$\frac{74979228 - 1490773}{7425.1904 \times (33699.33 - 6334.51)} = 0.361675$		
		1、私有:		86		人				
	2、公有:		1	人		+-	平均負擔比率:		49.09	%
	四.	私有土地所有權人	人數:	人			%	1、公共設施用地負擔:		27.30
		申請辦理重劃情形	面積:	公頃, 估		%	2、費用負擔:		21.79	%
	五.	評定之重劃前		總地價: \$257,079,901 元		+-	1、公共設施用地負擔比率:		$\frac{12937.31 - 283.39}{46636.64 - 283.39} \times 100\% = 27.30\%$	
平均地價及總地價		每平方公尺地價: \$5,512.4019 元		2、費用負擔比率:			$\frac{74,979,228}{7425.1904 \times (46636.64 - 283.39)} \times 100\% = 21.79\%$			
各項負擔情形	公共設施用地扣除原公有道路溝渠河川及未登記土地等抵充土地後共同負擔總面積		1.265392	公頃	+-	備註		建地個別平均負擔比率: 1-(1-0.0317)= 3.17%		
	六.	1、一般負擔:		1.265392		公頃	農地個別平均負擔比率: 1-(1-1.347x0.234744)x(1-0.361675)= 56.35%			
		七. 費用負擔總額:		1. 費用總額		\$74,979,228 元				
			2. 補助金額	\$0.00						
重劃後形	八.	評定之重劃後平均地價及總地價		總價: \$250,223,943 元						
				每平方公尺地價: \$7,425.1904 元						
	九.	重劃後可分配土地面積		3.369933	公頃					

新竹市東區昇湖自辦農村社區土地重劃區財務結算收支明細表



重 劃 事 業 收 入			重 劃 事 業 支 出		
項 目	金 額 (元)	備 註	項 目	金 額 (元)	備 註
一. 差額地價收入	5,878,744.00		一. 重劃工程費	56,686,915.00	
二. 抵費地出售收入	69,585,183.00	抵費地計19筆面積9800.73平方公尺, 已售19筆面積9800.73平方公尺	二. 重劃業務費	13,000,000.00	
三. 未出售抵費地	0.00	未出售抵費地計0筆面積0平方公尺按出售底價估列	三. 地上物補償費	2,408,497.00	
小 計	75,463,927.00		四. 貸款利息	2,883,816.00	
			五. 差額地價補償	596,179.00	
			小 計	75,575,407.00	
盈 餘 (虧 損)				-111,480.00	
說 明	本重劃區盈餘款經會員大會決議 ()一. 按比率發還原土地所有權人, ()二. 增加重劃區內建設				

審查：

製表：

昇湖重劃區重劃前照片 (一)



昇湖重劃區重劃前照片 (二)



昇湖重劃區重劃中照片 (一)



圍籬施做



地表清除



地下盲溝施做



土方工程 (一)



土方工程 (二)



土方工程 (三)



昇湖重劃區重劃中照片 (二)



水溝開挖



水溝工作層



水溝底板



臨時便道



陰井



水溝牆面



昇湖重劃區重劃後照片 (一)



L1 道路 (一)



L1 道路 (二)



L1 道路 (三)



L1 道路 (四)



L2 道路 (一)



L2 道路二)



昇湖重劃區重劃後照片 (二)



停車場 (一)



停車場 (二)



停車場 (三)



停車場 (四)



欄杆 (一)



欄杆 (二)



昇湖重劃區重劃後照片 (三)



綠二公園 (一)



綠二公園 (二)



綠二公園 (三)



綠二公園 (四)



綠二公園 (五)



綠二公園 (六)

新竹市東區昇湖自辦農村社區土地重劃區 重劃前地籍圖



圖例 1 / 1200

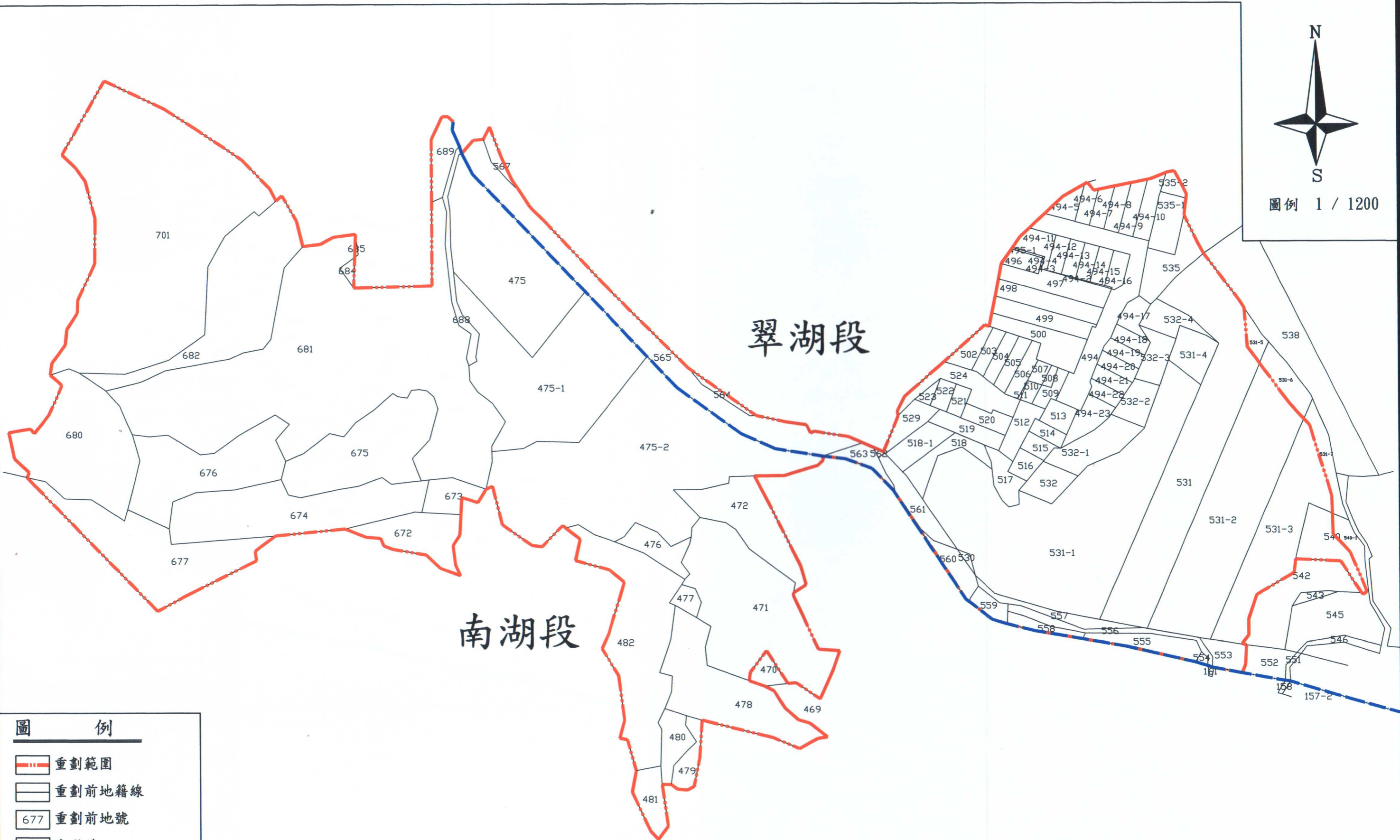
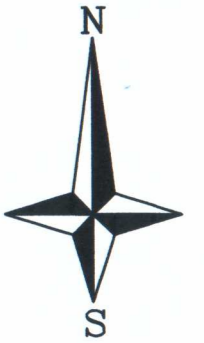


圖 例

- 重劃範圍
- 重劃前地籍線
- 重劃前地號
- 分段線

新竹市東區昇湖自辦農村社區土地重劃區 重劃後地籍圖



圖例 1 / 1200

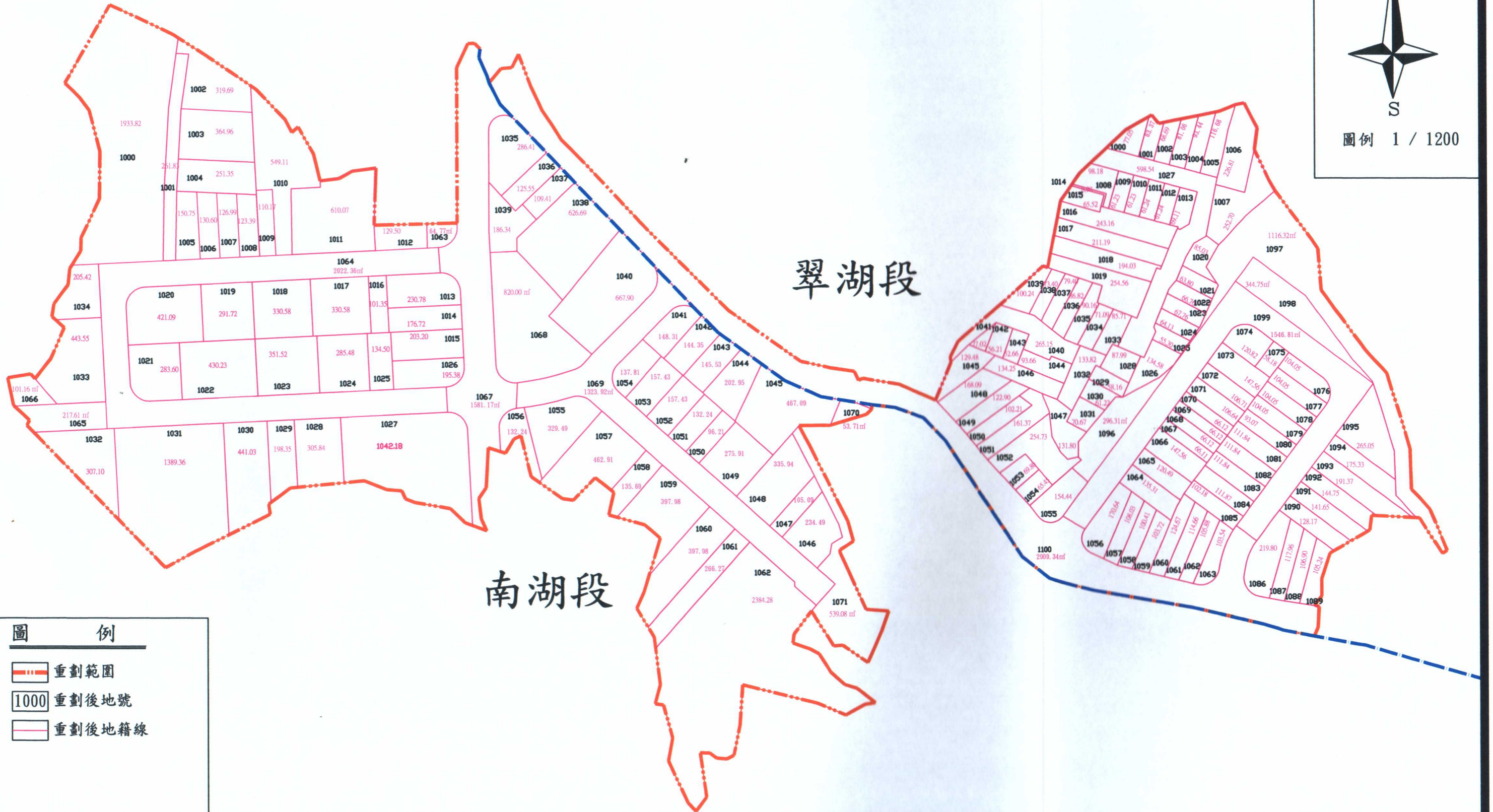


圖 例

- 重劃範圍
- 重劃後地號
- 重劃後地籍線