

檔 號：

保存年限：

新竹市東區溪橋自辦農村社區土地重劃區重劃會 函

住 址：300 新竹市民生路 261 號 9 樓

聯絡電話：(03) 5351568

聯絡人：林智勳

受文者：新竹市政府(地政處)

發文日期：中華民國 99 年 12 月 30 日

發文字號：竹市溪橋農劃字第 99A03099123004 號

速別：普通

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：為「新竹市東區溪橋農村社區土地重劃區」重劃計畫書、圖業經新竹市政府核定，並自 99 年 12 月 31 日至 100 年 1 月 29 日止公告 30 日，請 台端於公告期間內前往新竹市東區區公所進行閱覽，請 查照。

說明：

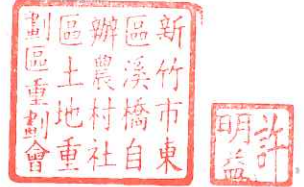
- 一、本重劃區重劃計畫書、圖業經新竹市政府 99 年 12 月 23 日府地劃字第 0990138414 號函核定，並定於 99 年 12 月 31 日至 100 年 1 月 29 日止公告 30 日。
- 二、台端為本重劃區內之土地所有權人，請於公告期間內駕臨公告處所閱覽公告及有關圖冊。
- 三、有關本重劃區位屬之擬定新竹市都市計畫(千甲車站附近地區)市府業已提送內政部都市計畫委員會審議中，目前尚未審議完竣，是本重劃案倘與前開都市計畫審議通過不符時，應辦理開發計畫書圖變更外；並依程序修正重劃計畫書圖，屆時如有影響重劃區土地所有權人權益時，將依規定提請會員大會審議修正通過辦理。
- 四、又本重劃區內重劃完成後之土地使用分區為鄉村區乙種建築用地，其建蔽率為 60%、容積率為 240%，未來若該都市計畫發布實施，則依該都市計畫土地使用分區管制等相關規定住宅區建築用地之建蔽率為 50%、容積率為 150%，農業區甲種建築用地之建蔽率為 60%、容積率為 180%。
- 五、農村土地重劃條例第 6 條第 2 項規定， 台端如有反對意見時，應於公告期間內以書面敘明反對項目及詳細內容向本會提出反對理由，並

檔 號：
保存年限：

應載明土地坐落、面積及土地所有權人姓名、住址並簽名蓋章。

六、共有土地所有權人願分配單獨所有者，請逕向本會索取同意書，並於即日起至 100 年 1 月 29 日前提出申請。

正本：新竹市東區溪橋自辦農村社區土地重劃區土地所有權人
副本：新竹市政府（地政處）



新竹市東區溪橋自辦農村社區土地重劃區重劃會
理事長 許明益

新竹市東區溪橋自辦農村社區土地重劃區

重劃計畫書、圖



新竹市東區溪橋自辦農村社區土地重劃區重劃會 製作

中華民國 99 年 09 月 30 日

新竹市東區溪橋自辦農村社區土地重劃區重劃計畫書

壹、重劃區名稱及其範圍：

一、重劃區名稱：

新竹市東區溪橋自辦農村社區土地重劃區。

二、重劃區範圍：

本重劃區座落於新竹市東區溪橋段及前溪段之部份土地，面積約 9.553341 公頃，其範圍四至如下：(實際範圍依新竹市政府核定為準)

東至：沿新竹市東區溪橋段 278、279、280、281、404、408、410、412-2、412-3、413-3、414、415-2、433、434、454、462、463、478、479、484、486、487、488 等地號地籍線劃設。

西至：沿新竹市東區前溪段 331、332、332-1、336、340、341、348、483、486 等地號地籍線及田梗為界。

南至：沿新竹市東區溪橋段 399-4、853-2、854-2、854-4 及前溪段 337、484、486 等地號地籍線劃設。

北至：沿新竹市東區前溪段 331 地號及溪橋段 276、278、287、290、291、292、293、294、295、385、386、387、388、867、869、870 等地號地籍線劃設。

貳、法律依據：

- 一、「農村社區土地重劃條例」、「農村社區土地重劃條例施行細則」。
- 二、「土地所有權人辦理農村社區土地重劃辦法」。

參、辦理重劃原因及預期效益：

一、辦理重劃原因：

近年來新竹地區由於科技產業快速發展，引進大量就業人口，造成既有生活型態、產業結構急遽變化。在新竹生活圈經濟環境、市政建設快速發展的同時，也因市區商業中心、科學園區活動之快速成長，造成區域發展不均。

因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，而遂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。

本重劃區位於新竹市東區頭前溪南岸非都市土地之特定農業區，具均衡區域發展以及建立社區性、都會性開放空間及休閒遊憩系統之地理條件。目前區內土地利用現況除東南側現況為建築住宅使用外，其他區域多為種植農作物或閒置荒廢，因現有社區建築物凌亂、巷道狹隘難行、缺乏公共設施、空地閒置、排水及環境衛生不良等，未符新竹市都市發展定位及需求。本計畫乃選定本重劃區，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，均衡都市發展。

二、預期效益：

(一) 社區發展為農村社區，分散市中心過度成長壓力

依據「新竹市全市轄區納入都市計畫分期分區辦理擴大規劃」〈新竹市政府，民國 90 年〉將本區定位為「頭前溪河濱住宅社區暨學術研發社區開發」，以大規模的開放空間、公兒、綠地系統等設施，塑造高品質的生活環境。

(二) 提高公共設施比例，改善都市空間，落實成長管理

本重劃區位處新竹市都市發展中心邊緣，擬以 41.35 % 之公設比例（不得低於申辦範圍坐落之擴大都市計畫案內規定應共同負擔之公共設施用地平均比例）進行規劃，實質管制地區空間發展；整合社區

居民之共識，共同籌措經費，節省政府財力負擔，提早公共設施之興建，以配合都市計畫之規劃，達鄉村都市化生活之便，並藉由公共設施興建，可使現有社區老舊、髒亂景象、生活環境品質獲得改善，建立另一社區新面貌。

(三) 改善農村社區生活環境，合理運用土地資源

本重劃區鄰近市中心，社區發展及公共設施水準卻與周邊地區產生嚴重落差及封閉感。透過土地重劃方式，合理、有效分割土地使用，提高公共設施比例並增加聯外道路，始能改善社區環境，提昇生活品質，促進土地利用。

(四) 地籍之釐訂並消除畸零地

本重劃基地內之土地面積為 9.553341 公頃，計有 166 筆土地，土地所有權人數達 177 人(私有土地所有權人佔 176 人)，因此本基地期能透過民間自行成立重劃會之方式，與當地民眾溝通協調後，達到土地重新規劃之共識，並將重劃區內原有畸零不整細碎之土地，藉由交換分合，重新整理地籍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，提高土地利用價值。

(五) 發展農村社區意象主軸，強化地方自明性

本社區之意象元素諸如：合院住宅、農村風情、土地公廟、灌溉渠道等，於規劃設計時應納入考量，在健全農村社區之發展下，亦適度整合既有紋理，延續地方情感及認同感。社區建設完成後，由當地居民共同管理，可提昇居民精神生活，強化社區意識。

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。

公私有類別項目	土地筆數(筆)	土地所有權人(人)	面積(公頃)	備註
公有土地	28	1	0.884307	中華民國
私有土地	138	176	8.669034	包括新竹農田水利會、崇聖建設開發公司
合計	166	177	9.553341	

註：本表所列土地面積依據土地登記簿所載，實際面積應依重劃範圍邊界分割後實際測量面積為準。

二、非都市土地使用分區及使用地編定類別明細表：

土地使用分區	使用地類別	筆數(筆)	面積(公頃)	佔總面積比例(%)
特定農業區	農牧用地	60	7.347957	76.92%
	甲種建築用地	70	0.962287	10.07%
	丁種建築用地	3	0.060991	0.64%
	水利用地	11	0.693658	7.26%
	交通用地	21	0.247595	2.59%
	特定目的事業用地	1	0.240853	2.52%
合計		166	9.553341	100.00%

註：本表所列土地面積依據土地登記簿所載，實際面積應依重劃範圍邊界分割後實際測量面積為準。

伍、同意辦理重劃之土地所有人總數及其所有土地總面積：

私有土地所有權人人數(人)					私有土地面積(公頃)				
總人數	同意人數		未表示意見及不同意人數		總面積	同意面積		未表示意見及不同意面積	
	人數	比例	人數	比例		面積	比例	面積	比例
176	125	71.02%	51	28.98%	8.669034	6.455529	74.47%	2.213505	25.53%

備註：表列同意人數及面積調查數據為截至99年9月30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：

一、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	20	0.235277
溝渠	7	0.639396
河川	0	0
未登記土地	0	0
合計	27	0.874673

註：1.本表所列土地面積依據土地登記簿所載，實際面積應依重劃範圍邊界分割後實際測量面積為準。

2.公有土地筆數有 28 筆，面積為 0.884307 公頃，其中 1 筆為農牧用地（溪橋段 403-2），面積為 0.009634 公頃，不計入上述公有道路、溝渠、河川及未登記土地筆數。

二、原公有道路、溝渠預估可抵充之土地筆數及面積

地段	地號	地目	使用分區	使用編定	騰本面積 (m ²)	持 份	所有權人	管理者	持份面積 (m ²)	實質重劃持分使用面積 (m ²)	現況道路、溝渠與公有地重疊面積 (預估可抵充面積) (m ²)
前溪	330	水	特定農業區	水利用地	3837.34	1	1 中華民國	財政部國有財產局	3837.34	1882.52	4972.28
前溪	337	水	特定農業區	水利用地	2481.59	1	1 中華民國	財政部國有財產局	2481.59	2481.59	
前溪	340	水	特定農業區	水利用地	1025.87	1	1 中華民國	財政部國有財產局	1025.87	1025.87	
前溪	483	雜	特定農業區	水利用地	138.52	1	1 中華民國	財政部國有財產局	138.52	138.52	
溪橋	281	雜	特定農業區	交通用地	88.4	1	1 中華民國	財政部國有財產局	88.4	88.4	
溪橋	289	道	特定農業區	交通用地	9.7	1	1 中華民國	財政部國有財產局	9.7	9.7	
溪橋	397	道	特定農業區	交通用地	266.65	1	1 中華民國	財政部國有財產局	266.65	266.65	
溪橋	403-2	雜	特定農業區	農牧用地	96.34	1	1 中華民國	財政部國有財產局	96.34	96.34	
溪橋	856-1	道	特定農業區	交通用地	4.66	1	1 中華民國	財政部國有財產局	4.66	4.66	
溪橋	856-2	道	特定農業區	交通用地	85.67	1	1 中華民國	財政部國有財產局	85.67	85.67	

地段	地號	地目	使用分區	使用編定	謄本面積 (m ²)	持	份	所有權人	管理者	持份面積 (m ²)	實質重劃 持分使用 面積 (m ²)	現況道路、 溝渠與公有 地重疊面積 (預估可抵 充面積) (m ²)
溪橋	859	水	特定農業區	水利用地	1622.11	1	1	中華民國	財政部國有財產局	1622.11	633.98	
前溪	337-1	水	特定農業區	水利用地	698.43	1	1	中華民國	新竹市政府	698.43	224.34	
前溪	340-1	水	特定農業區	水利用地	14.7	1	1	中華民國	新竹市政府	14.7	7.14	
溪橋	398	田	特定農業區	交通用地	33.01	1	1	中華民國	新竹市政府	33.01	33.01	
溪橋	398-1	田	特定農業區	交通用地	2.14	1	1	中華民國	新竹市政府	2.14	2.14	
溪橋	399-1	田	特定農業區	交通用地	545.52	1	1	中華民國	新竹市政府	545.52	13.55	
溪橋	399-2	田	特定農業區	交通用地	164.45	1	1	中華民國	新竹市政府	164.45	164.45	
溪橋	402-1	田	特定農業區	交通用地	1,399.82	1	1	中華民國	新竹市政府	1399.82	1126.39	
溪橋	420-1	水	特定農業區	交通用地	234.28	1	1	中華民國	新竹市政府	234.28	31.57	
溪橋	853-1	田	特定農業區	交通用地	610.7	1	1	中華民國	新竹市政府	610.7	66.64	976.72
溪橋	854-1	田	特定農業區	交通用地	1,945.89	1	1	中華民國	新竹市政府	1945.89	22.83	
溪橋	854-3	田	特定農業區	交通用地	32.69	1	1	中華民國	新竹市政府	32.69	32.69	
溪橋	856	道	特定農業區	交通用地	195.68	1	1	中華民國	新竹市政府	195.68	163.2	
溪橋	856-3	道	特定農業區	交通用地	6.66	1	1	中華民國	新竹市政府	6.66	6.66	
溪橋	857	田	特定農業區	交通用地	119.71	1	1	中華民國	新竹市政府	119.71	119.71	
溪橋	875-1	田	特定農業區	交通用地	34.71	1	1	中華民國	新竹市政府	34.71	34.71	
溪橋	876-1	田	特定農業區	交通用地	60.51	1	1	中華民國	新竹市政府	60.51	60.51	
溪橋	877	道	特定農業區	交通用地	318.65	1	1	中華民國	新竹市政府	318.65	19.63	
合計										16,074.4	8,843.07	5,949

註：1.本表所列土地面積依據土地登記簿所載，實際面積應依重劃範圍邊界分割後實際測量面積為準。

2.原公有道路、溝渠預估可抵充之土地筆數及面積如上附表所列，可抵充之土地筆數及面積，經重劃會與有關單位實際會勘後，現階段預估約為0.5949公頃（約佔公有土地七成），未來將依實際測量情況為準。

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古蹟保存、生態保育及國土保安用地等用地。

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

重劃區周遭半徑一公里內無任何公共設施，鄰近除 1.5 公里外之學校（三民國小、三民國中及新竹高工）外，並無其他公園、遊戲場、運動休憩設施，生活機能欠佳，連帶影響區內居住品質，且本區位處新竹生活圈發展重心邊緣，其發展嚴重落後，故透過農村社區土地重劃手段，將大幅提升區內公共設施比例並改善聯外道路，且本重劃區擬以 41.35% 之公共設施比例，實質規劃地區空間發展，兼顧都市發展需求，並整合社區居民之共識，自行籌措經費以節省政府財力負擔，加速公共設施之興建，配合都市發展之規劃，提升服務機能。

本案於區外將緩和都市發展衝擊，於區內將搭配開放空間、人行道、公兒、綠地元素之規劃設計，有效改善交通安全、健全地方聯絡動線，改善生活品質，規劃方整之建築用地，以促進土地利用，至於本重劃區土地需調整農地變更為建築用地面積約為 4.3388 公頃，如下計算說明。

$$\begin{aligned} \text{農地變更為建地面積} &= (\text{重劃總面積} - \text{重劃後公共設施面積}) - \text{重劃前甲種建築用地面積} - \text{重劃前丁種建築用地面積} - \text{重劃前特定目的事業用地面積} \\ &= (9.553341 \text{ 公頃} - 3.950562 \text{ 公頃}) - 0.962287 \text{ 公頃} - 0.0609 \text{ 公頃} - 0.240853 \text{ 公頃} = 4.338739 \text{ 公頃} \end{aligned}$$

註：上述所列土地面積依據土地登記簿所載，實際面積應依重劃範圍邊界分割後實際測量面積為準。

玖、預估行政業務費、規劃設計費及工程費之金額：

項 目	費用細項	單位	金額(元)	備註
行政業務費 (不含其他重劃 費用)	(1) 行政管理費用	式	2,000,000	因本案非公辦之 重劃案，基地又屬 擴大都市計畫案 範圍，又為水質水 量保護區，且區內 地主人數眾多，執 行推動上，所需支 付之人力及物力 相對較高。
	(2) 委辦測量及地籍整理費用	式	4,000,000	
	(3) 釘樁、鑑界、雜費	式	1,000,000	
	(4) 委辦重劃業務費	式	5,000,000	
	(5) 委辦重劃前後地價查定費	式	650,000	
	(6) 委辦地上物查估費	式	1,200,000	
	(7) 人事費	式	2,592,000	
	(8) 房租費	式	960,000	
	(9) 水電費	式	384,000	
	(10) 交通差旅費(油費、住宿費)	式	1,200,000	
	(11) 電腦、文具、印刷、辦公設備	式	120,000	
		小計		
工程費	1. 工程作業費	式	146,458,395	本案所規劃之公 共設施比例高達 41.35%，且為塑 造區內農村景 觀，本案特別於區 內規劃藍綠帶景 觀(圳路及綠帶) 及橋樑工程。
	(1) 整地工程	式	1,654,028	
	(2) 道路工程	式	17,888,139	
	(3) 排水工程	式	27,095,557	
	(4) 污水系統	式	22,247,516	
	(5) 照明工程	式	8,286,315	
	(6) 假設工程	式	9,505,524	
	(7) 景觀工程	式	21,474,507	
	(8) 人行道工程	式	7,205,947	
	(9) 交通號誌工程	式	1,414,850	
	(10) 植栽工程	式	6,712,112	
	(11) 橋樑工程	式	5,512,147	
	(12) 綜合保險費(約 0.7%)	式	902,900	
	(13) 勞工安全設備費(約 0.3%)	式	386,900	
	(14) 品質管制作業費	式	693,121	
	(15) 包商利潤及管理費(約 7%)	式	9,029,000	
(16) 營業稅(5%)	式	6,449,832		

項 目	費用細項	單位	金額(元)	備註
	2.工程規劃設計費	式	3,000,000	
	3.監造費(約3%)	式	3,869,899	
	4.環境影響評估監測費	式	1,500,000	
	5.空氣污染防治費(0.3%)	式	439,375	
	6.工程管理費	式	1,031,618	
	7.地下管線配合工程費	式	36,193,034	
	(1)自來水地下管線配合工程	式	14,128,800	
	(2)電力地下管線配合工程	式	8,962,981	
	(3)電信地下管線配合工程	式	1,803,253	
	(4)瓦斯地下管線配合工程	式	11,298,000	
	小計		192,492,321	
合計			211,598,321	

註：此為暫估金額，實際依主管機關核定之重劃工程設計書圖及以送經各該工程主管機關核定之數額為準；土地改良物或墳墓之拆遷補償費，以理事會查定提交會員大會通過之數額為準；其餘重劃費用及貸款利息，以重劃計畫書、圖所載數額為準。

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：

本案劃屬公共設施或公用設備用地之面積為 3.950562 公頃，佔重劃總面積 41.35%，列入共同負擔之公共設施用地項目及面積如下：

公共設施項目	面積(公頃)
社區中心用地	0.057068
公兒	0.268944
廣場	0.269397
滯洪池	0.191884
污水處理廠	0.167996
綠地	0.399578
溝渠	0.276884
道路	2.318811
公共設施合計面積	3.950562

備註：本表公共設施用地實際面積，以經依法釘樁、分割、登記之面積為準。

二、 土地所有權人負擔公共設施用地面積：

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 - 抵充之原公有道路、溝渠、

河川及未登記地等土地面積

= 39,505.62 m² - 5,949 m² = 33,556.62 m²

註 1：原公有道路、溝渠預估可抵充之土地筆數及面積，經重劃會與有關單位實際會勘後，現階段預估約為 0.5949 公頃（約佔公有土地七成），未來將依實際測量情況為準。

註 2：上述所列土地面積依據土地登記簿所載，實際面積應依重劃範圍邊界分割後實際測量面積為準。

三、 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、河川及未登記地等土地抵充面積

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

= 39,505.62 m² - 5,949 m² / (95,533.41 m² - 5,949 m²) × 100%

= 37.46%

拾壹、 預估重劃費用負擔：

一、 土地所有權人共同負擔工程費、地上物補償費、重劃費用及貸款利息總額：

項目	細項	金額 (元)	備註
工程費 (一)	1. 工程作業費	146,458,395	
	(1) 整地工程	1,654,028	
	(2) 道路工程	17,888,139	
	(3) 排水工程	27,095,557	
	(4) 污水系統	22,247,516	
	(5) 照明工程	8,286,315	
	(6) 假設工程	9,505,524	
	(7) 景觀工程	21,474,507	
	(8) 人行道工程	7,205,947	
	(9) 交通號誌工程	1,414,850	
	(10) 植栽工程	6,712,112	
	(11) 橋樑工程	5,512,147	
	(12) 綜合保險費 (約 0.7%)	902,900	
(13) 勞工安全設備費 (約 0.3%)	386,900		

項目	細項	金額 (元)	備註
	(14) 品質管制作業費	693,121	
	(15) 包商利潤及管理費 (約 7%)	9,029,000	
	(16) 營業稅 (5%)	6,449,832	
	2.工程規劃設計費	3,000,000	
	3.監造費 (約 3%)	3,869,899	
	4.環境影響評估監測費	1,500,000	
	5.空氣污染防治費 (0.3%)	439,375	
	6.工程管理費	1,031,618	
	7.地下管線配合工程費	36,193,034	
	(1) 自來水地下管線配合工程	14,128,800	
	(2) 電力地下管線配合工程	8,962,981	
	(3) 電信地下管線配合工程	1,803,253	
	(4) 瓦斯地下管線配合工程	11,298,000	
	小計 (一)	192,492,321	
物補償費	建築改良物拆遷補償費	37,400,000	暫估，依主管機關核定之實際查估金額為準。
(二)	農作改良物補償費	2,500,000	
	小計 (二)	39,900,000	
重劃費	1.行政業務費 (不含其他重劃費用)	19,106,000	每公頃約 199 萬元
	(1) 行政管理費用	2,000,000	重劃會行政管理、編造及更新管理重劃前後各項地籍等相關資料、理監事會議、會員大會、人員教育費、雜支費用、徵求協調土地所有權人等作業費用
	(2) 委辦地形測量及地籍測量費用	4,000,000	委託測量公司地形測量及地籍測量費用
	(3) 釘樁、鑑界、雜費	1,000,000	重劃前後重劃區釘樁、鑑界、雜費
	(4) 委辦重劃業務技術服務費	5,000,000	環境影響評估、用水計畫、農地變更使用說明、重劃計畫書圖、土地分配等技術服務費
	(5) 委辦重劃前後地價查定費	650,000	
	(6) 委辦地上物查估費	1,200,000	
(三)	(7) 人事費	2,592,000	幹事: 32000 元×12 月×4 年=153600 助理: 22000 元×12 月×4 年=1056000
	(8) 房租費	960,000	20000 元×12 月×4 年=960000
	(9) 水電費	384,000	8000 元×12 月×4 年=960000
	(10) 交通差旅費 (油費、住宿費)	1,200,000	25000 元×12 月×4 年=1200000
	(11) 電腦、文具、印刷、辦公設備	120,000	2500 元×12 月×4 年=120000
	2.開發許可書圖製作審議費	6,100,000	
	3.開發影響費	11,965,252	暫以目前公告現值估算，未來以當期公告土地現值計算為準。
	4.農地變更使用回饋金	40,179,850	
	小計 (三)	77,351,102	
款利息	小計 (四)	24,540,853	依 99/9/30 公告五大銀行平均基準利率 2.63%，貸款 3 年，單利計算。
	(一)+(二)+(三)+(四)	334,284,276	

註：此為暫估金額，實際依主管機關核定之重劃工程設計書圖及以送經各該工程主管機關核定之數額為準；土地改良物或墳墓之拆遷補償費，以理事會查定提交會員大會通過之數額為準；其餘重劃費用及貸款利息，以重劃計畫書、圖所載數額為準。

二、重劃費用平均負擔比率（單位：m²）：

$$\begin{aligned} \text{重劃費用平均負擔比率} &= \frac{\text{工程費總額} + \text{拆遷補償費總額} + \text{重劃行政費用} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地抵充面積})} \times 100\% \\ &= \{334,284,276 \text{ 元} / 18,170 \text{ 元} / \text{m}^2 \times (95,533.41 \text{m}^2 - 5,949 \text{m}^2)\} \times 100\% \\ &= 20.54\% \end{aligned}$$

註：重劃後平均地價為暫估值，以後續地價評議結果為準。

拾貳、預估重劃土地所有權人平均負擔比率：

$$\begin{aligned} &\text{預估重劃土地所有權人平均負擔比率} \\ &= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{重劃費用平均負擔比率} \\ &= 37.46\% + 20.54\% = 58.00\% \end{aligned}$$

註：此為概估值，實際重劃總平均負擔比例以實際執行狀況為準。

拾參、重劃區內原有建築用地重劃負擔減輕之原則：

重劃區內現況約有 1.023278 公頃之建築用地或既成聚落，經重劃後原有建築用地或既成聚落估計約有 90% 維持原位置分配。因原有建築用地或既成聚落現況已有部份公設(巷道)可供使用，而且建地重劃前地價原本就比農地高，在重劃後地價上漲比率亦不大，另外，原有建築用地參與重劃依規定不需繳農業用地變更回饋金，故原有建築用地在重劃後受益比例偏低。

在考量重劃之公平性及提高原有建築用地參與重劃之意願下，本案重劃區內原特定農業區甲種建築用地及丁種建築用地不負擔公共設施用地，並減輕負擔重劃費用。

拾肆、財務計畫：

- 一、資金需求總額合計新台幣 334,284,276 元。
- 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四項土地抵充外，其不足土地，及上述工程費、拆遷補償費、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人共同負擔，並以重劃區內未建築土地抵付；如無未建築土地者，改以現金繳納。
- 三、為配合重劃作業及建設工程施工，上述重劃建設工程費、拆遷補償費、重劃費用及貸款利息等費用，由重劃會先行向銀行或民間貸款籌墊。

拾伍、預定重劃工作進度：(詳如附件一)

本重劃區預定工作期間，自民國 96 年 3 月至民國 101 年 3 月止。

拾陸、重劃區範圍圖：(詳如附件二)

拾柒、重劃區規劃圖及地籍套繪圖：(詳如附件三)

拾捌、其他經直轄市或縣(市)主管機關指定之事項。

- 一、本重劃區環境影響說明書業經本市環境保護局於 98 年 10 月 9 日審查通過，並於 98 年 10 月 22 日取得審查通過公告函(府授環一字第 09802030472 號函)(詳如附件四)。
- 二、本重劃區開發計畫業經本市非都市土地開發審議委員會審查

通過，並已核定本案開發計畫書在案(新竹市政府 99 年 1 月 8 日府工建字第 0990001358 號函)，新竹市政府並已核發開發許可公告函(99 年 1 月 12 日府工建字第 09900029182 號函、99 年 8 月 25 日府工建字第 0990084492 號函)，(詳如附件五)。

三、本案重劃區業經新竹市政府准予核定擬辦重劃範圍(99 年 6 月 14 日府地劃字第 0990060992 號函)(詳如附件六)。

四、本案已取得農業用地變更使用審查同意函(新竹市政府 98 年 4 月 10 日府產農字第 0980038395 號函)(詳如附件七)，新竹市政府已同意本案之農業用地變更及隔離綠地或設施之留設。

五、針對東西向快速道路地方聯絡道原徵收地主之權益，本重劃案將配合新竹市政府 88 年 9 月 13 日府地用字第 61342 號函及 96 年 5 月 17 日府地用字第 0960047068 號函『兼顧區段徵收範圍內外所有權人之權益、合理負擔財務等公平原則』辦理。依重劃區未足最小分配面積地主按原位置評定重劃後地價，發給現金補償之價格(農村社區土地重劃條例施行細則第 22 條之規定)，由重劃區內東西向快速道路地方聯絡道原徵收地主買回其重劃區內原徵收面積之土地，並同重劃區內農地之土地所有權人應負擔比例負擔後配回土地。

六、本重劃區應依新竹市政府 99 年 9 月 24 日府地劃字第 0990104090 號函會議記錄之決議辦理。(詳如附件八)

七、本重劃區內配置應依該位屬都市計畫劃定之各項公共設施配置，如該位屬都市計畫審議有異動，應配合修正開發計畫書圖等相關書件之公共設施配置，並確保不損及土地所有權人之權益。