

中華民國 100 年 03 月 28 日

新竹市北區金雅自辦農村社區土地重劃區

重劃計畫書

(一)重劃計畫書、圖

新竹市北區金雅自辦農村社區土地重劃區重劃會 編製



新竹市北區金雅自辦農村社區土地重劃區重劃計畫書

壹、重劃地區及其範圍：

- 一、重劃區名稱：新竹市北區金雅自辦農村社區土地重劃區。
- 二、重劃範圍：

本自辦農村社區土地重劃區座落於新竹市北區，範圍包括舊社段之部分土地，基地範圍四至如下：

東：以東西向快速道路旁防汛道路(舊社段 85 地號)為界。

南：以以新竹市東大路二段 446 巷(舊社段 189 地號)為界。

西：以新竹市烏瓦窯圳(舊社段 206 地號)為界。

北：以東西向快速道路旁防汛道路(舊社段 270 地號)為界。

貳、法律依據：

- 一、「農村社區土地重劃條例及其施行細則」
- 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、重劃原因：

(一)重劃區位於新竹市北區頭前溪南岸非都市土地之特定農業區，地處新竹市市中心邊緣、鄰近東西向快速道路武陵路交流道，沿快速道路聯絡道東行，銜接滿雅街過溪州大橋可抵竹北市，西接東大路、過機場地區通往南寮漁港等西海岸遊憩區，北面頭前溪流域、西傍東門大排水及烏瓦窯圳等水岸空間，具新竹生活圈住宅腹地之區位優勢。

(二)本重劃區靠近既有都市生活圈之郊區，然區內進出動線僅可

經由東大路二段 446 巷及 351 弄沿聚落蜿蜒之狹小巷道通行，路寬多為 3~6 公尺，影響社區交通及防災安全。雖座落都市聚落邊緣，鋼架鐵皮屋等老舊建物混雜，缺乏公共設施，基於整治老舊社區，改善社區環境，闢建巷道為當務之急。

(三)本重劃區建物紛亂、房舍新舊雜陳，居家或耕作通路不便，且農地廢耕、雜草叢生，環境衛生景觀皆有待改進；以重劃作業為整體之規劃，始能改善社區環境，提昇生活品質，促進土地之利用。

(四)本重劃區地界畸零不整，且因家族世居，產權不明，權屬複雜，區內土地任其荒蕪，部份房舍零散，土地無法為有效之利用，利用重劃手段方得以一併釐清。

二、預期效益：

(一)公共設施完善：本重劃區辦理完成，區內之公共設施均隨同施設完成，政府亦可無償取得必要之公共設施用地。

(二)消除畸零地：重劃後土地方正完整，每一宗地均為面臨道路且可建築使用之土地，提高土地利用價值，增加土地所有權人財富。

(三)解決共有地問題：透過重劃過程，重新整理地籍，可解決共有土地處分及利用問題，有利於地籍管理及土地利用。

(四)縮短城鄉差距，兼具農村風貌：本重劃區既有聚落地處都市計畫邊緣，由於社會之轉型，工商發達，農業式微，大部份居民不以務農為生，農村子弟大都出外謀生，影響所及，農地拋荒廢耕，農村產業衰敗，期以重劃規劃作業，縮小城鄉差距，兼具農村風貌，提昇環境品質及社區居住品質。

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各種使用地類別明細表

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(m ²)	土地所有權人數(人)
公有土地	17	2,863.90	1
私有土地	168	96,857.61	204
合計	185	99,721.51	205

註1：表列面積係依土地登記簿謄本所載面積摘錄統計，至於參與重劃面積以實際測量分割面積為準。

註2：表列土地所有權人數為截至100年3月28日統計資料。

二、非都市土地使用分區及各種使用地類別明細表

土地使用分區	使用地類別	筆數	面積(m ²)
特定農業區	甲種建築用地	102	12,058.00
	農牧用地	61	80,678.00
	水利用地	16	6,292.87
	交通用地	4	359.82
	特定目的事業用地	1	1.00
	未登錄地	1	331.82
	合計	185	99,721.51

註：表列面積係依土地登記簿謄本所載面積摘錄統計，至於參與重劃面積以實際測量分割面積為準。

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					私有土地面積				
總 人 數	同意人數		未同意人數		總面積 (m ²)	同意面積(m ²)		未同意面積(m ²)	
	人數	比例 (%)	人數	比例 (%)		面積	比例 (%)	面積	比例 (%)
204	133	65.20	71	34.80	96,857.61	79,741.06	82.33	17,116.55	17.67

註：表列同意人數及面積調查數據為截至 100 年 3 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：

本重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地，經本會與國有財產局實地現勘後，預計可抵充土地面積共計 115.58 平方公尺（詳附件一），本重劃會為求客觀及避免實際測量分割誤差，本案以上述面積之 85% 估算，預計可抵充面積為 98.24 平方公尺，並依農村社區土地重劃條例第 11 條規定抵充為共同負擔之公共設施用地。

一、預計可抵充之公有道路、溝渠、河川及未登記土地使用列表：

土地使用類別	筆數	面積 (m ²)	參與重劃持 分面積(m ²)	預計可抵充面積 (m ²)
特定目的事業用地	1	1.00	1.00	-
農牧用地	6	1,050.00	1,050.00	94.00
交通用地	2	383.00	383.00	-
水利用地	4	193.00	193.00	21.58
合計				115.58(註)

二、預計可抵充之公有道路、溝渠、河川及未登記土地使用明細：

地號	面積(m ²)	持分	參與重劃持分面積(m ²)	地目	土地使用編定	預計可抵充面積(m ²)	管理者
社 89	17.00	1/1	17.00	原	農牧用地	-	財政部國有財產局
社 99	1.00	1/1	1.00	雜	特定目的事業用地	-	財政部國有財產局
社 101	284.00	1/1	284.00	田	農牧用地	-	財政部國有財產局
社 108-1	8.00	1/1	8.00	水	水利用地	-	財政部國有財產局
社 109	61.00	1/1	61.00	水	水利用地	3.80	財政部國有財產局
社 109-2	82.00	1/1	82.00	水	水利用地	17.78	財政部國有財產局
社 109-3	42.00	1/1	42.00	水	水利用地	-	財政部國有財產局
社 123	65.00	1/1	65.00	雜	農牧用地	-	財政部國有財產局
社 124	113.00	1/1	113.00	-	交通用地	-	財政部國有財產局
社 125	270.00	1/1	270.00	道	交通用地	-	財政部國有財產局
社 246	119.00	1/1	119.00	雜	農牧用地	-	財政部國有財產局
社 263	439.00	1/1	439.00	雜	農牧用地	-	財政部國有財產局
社 270	126.00	1/1	126.00	雜	農牧用地	94.00	財政部國有財產局
						115.58(註)	

：本重劃會業於 98 年 11 月會同國有財產局實地現勘，並取得國有財產局行文確認（詳參附件一），惟表列面積係依土地登記簿謄本所載面積或現況地形圖量測所得使用面積摘錄統計，為求客觀及避免實際分割測量誤差，本重劃會以表列面積之 85% 估算，以 98.24 平方公尺保守做為可抵充面積，至於參與重劃面積以實際測量分割面積為準。

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：

本重劃區內無古蹟保存、生態保育及國土保安用地。

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：

為解決現有社區建築物老舊、零亂等問題，並預期社區重劃建設後，經由道路、公園、停車場等公共設施闢建完成與環境綠美化完善，促使人口回流及成長，故擬調整增加可建築用地，本案重劃面積有 99,721.51(平方公尺)，扣除重劃後公共設施用地面積、重劃區內烏瓦窯圳配回農田水利會面積(註 2)及原重劃後區內甲種建築用

地面積後，本社區需調整農地變更為建築用地面積約為 5.49 公頃。

擬調整農地變更為建築用地面積

= 重劃面積 - 重劃後公共設施用地面積 - 重劃區內烏瓦窯
圳配回農田水利會面積(註 2) - 原重劃區內甲種建築用地
面積

= 99,721.51(平方公尺) - 30,913.67(平方公尺) - 18,22.39(平
方公尺) - 12,058(平方公尺)

= 54,927.45(平方公尺) ÷ 5.49(公頃)

註 1：上列面積係依土地登記簿謄本所載面積摘錄統計，至於實際調整面積應以實際測量分割面積為準。

註 2：本案之烏瓦窯圳原為農田水利會與國有財產局所有土地，面積有 18,22.39(平方公尺)，重劃完成後仍規劃為水利用地，且交回由農田水利會管理，故不劃入公共設施用地。

玖、預估行政業務費、規劃設計費及工程費之金額：

項目		金額(元)	說明
工程費用	甲 發包工作費(壹+貳+參+肆)	164,259,000	工程費用以重劃會送請主管機關核定之工程設計書圖及預算為準。 分項經費可按實際情形調整並互相勻支
	壹 直接工作費	109,601,000	
	一、整地工程	11,510,000	
	二、道路及人行道工程	11,310,000	
	三、雨水工程	29,200,000	
	四、污水工程	6,520,000	
	五、路燈工程	696,000	
	六、寬頻管道工程	7,530,000	
	七、交通工程	365,000	
	八、公園及景觀綠地工程	33,600,000	
	九、拆除工程	3,520,000	
	十、其他工程	5,350,000	
	貳 配合工程費	25,600,000	
	一、電力管線工程	10,000,000	
	二、電信管線工程	1,600,000	
	三、瓦斯管線工程	2,900,000	
	四、自來水管線工程	11,100,000	
	參 工程設計費用	3,570,000	
	肆 間接工程費	25,488,000	
	一、工程品質管制作業費(約壹+貳之1%)	1,400,000	
	二、環境維護費	1,040,000	
	三、勞工安全衛生管理設備費	420,000	
	四、營造綜合保險費(約壹+貳之1%)	1,400,000	
	五、包商利潤(約壹+貳之7%)	9,600,000	
	六、營業稅(約壹+貳之5%)	6,800,000	
	七、環境監測費	728,000	
	八、監造費(約壹+貳之3%)	4,100,000	
乙 空氣污染防制費	1,000,000	本項費用以實際繳納為主。	
工程費用總額(甲+乙)			165,259,000

項次	細目	金額(元)	說明
行政 業務 費 (不含 其他 重劃 費用)	前期籌措費用	250,000	包含籌備會成立及籌措期間之各項費用、現況調查費用。
	重劃業務處理協調	300,000	5,000(元)*12(月)*5(年)(註) 重劃會相關業務處理協調費用，預估每月約需 5,000 元。
	土地計算負擔 及分配設計(包含編造清冊)	997,000	100,000*9.97(公頃) 估計每公頃約需 10,000 元。
	地價查定及評議	500,000	包含重劃前後地價查定、及地價評議委員會評議。
	開發計畫製作及審議	2,400,000	包含開發計畫、農業變更使用說明書製作審議，及基地地質鑽探報告等。
	環境影響說明書製作及審議	2,000,000	包含環境監測、環境影響說明書製作及審議。
	小計	6,447,000	
	重劃會租金	1,500,000	25,000(元)*12(月)*5(年) 每期租金約需 25,000 元。
	水、電等運作費用	300,000	5,000(元)*12(月)*5(年) 每期包含水費、電費約需 5,000 元。
	其他事務費用	195,000	2,500(元)*12(月)*6.5(年)(註) 包含文書、影印…等其他事務費用，預估每月約需支出文書作業費用 2,500 元。
	郵資	117,000	6,000(元)*3(次)*6.5(年) 各項會議、及會員聯絡費用，每年約需寄送多次函件、通知單(平均每年 3 次)，預估每次約需 6,000 元。
	電信通訊費用	234,000	3,000(元)*12(月)*6.5(年) 為聯絡會員所需支出之電信通訊費，每月預估約需 3,000 元。
人事費用	薪資	6,318,000	27,000(元)*12(月)*6.5(年)* 3 人 重劃會每人每月薪資約 27,000 元。
雜費	食宿、出差旅費	390,000	5000(元)*12(月)*6.5 年
	審查費、規費…等各項專家諮詢費用	650,000	100,000(元)*6.5 年 各項審查費用、規費等，各項需經主管機關辦理之作業費用，以及重劃作業過程

項次	細目	金額(元)	說明
			聘請專業顧問機構(律師、地政士...等)之諮詢費用，預估每年需花費 100,000 元。
	各項活動經費	325,000	50,000(元)*1(次)*6.5(年)包含說明會、會員大會等活動經費，每次約需 5 萬元作為活動召集經費。
	地上物查估作業費	800,000	
	小計	2,165,000	
地籍整理 作業費	謄本請領	65,000	重劃作業過程預估需請領全區土地登記簿謄本約 4 次。
	地籍分割測量	2,500,000	含測量作業、清冊編造、地籍測量釘樁、製圖等費用。
	小計	2,565,000	
行政業務費用總額		19,841,000	本項費用以重劃會追認之金額為負擔之依據。

註：有關表列內容皆為暫估費用，實際工程費用、應以送經工程主管機關核定之金額為準；土地改良物及拆遷補償費應以理事會查定之數額為準。

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計有：

設施項目	面積 (m ²)
道路	19,503.62
兒童遊憩場	5,427.06
社區中心	1,250.03
廣場	1,763.95
綠地	536.60
滯洪池	2,409.58
水利用地	22.83
合 計	30,913.67

註：表列面積實際測量分割為準。

二、公共設施用地平均負擔比率：

$$\begin{aligned}
 &= \frac{\text{共同負擔之公共設施用地面積}}{\text{重劃區總面積}} \times 100\% \\
 &= \frac{30,913.67 - 98.24(\text{註})}{99,721.51 - 98.24(\text{註})} \times 100\% \\
 &= 30.93\%
 \end{aligned}$$

×100%

註：本重劃會業於 98 年 11 月會同國有財產局實地現勘，並取得國有財產局行文確認可抵充面積為 115.58（詳參附件一），惟為求客觀及避免實際分割測量誤差，本重劃會以現勘面積之 85% 估算，採 98.24 平方公尺保守做為可抵充面積，至於參與重劃面積以實際測量分割面積為準。

拾壹、預估重劃費用負擔：

一、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(元)	說明
工程費用	甲 發包工作費(壹+貳+參+肆)	164,259,000	工程費用以重劃會送請主管機關核定之工程設計書圖及預算為準。 分項經費可按實際情形調整並互相勻支
	壹 直接工作費	109,601,000	
	一、整地工程	11,510,000	
	二、道路及人行道工程	11,310,000	
	三、雨水工程	29,200,000	
	四、污水工程	6,520,000	
	五、路燈工程	696,000	
	六、寬頻管道工程	7,530,000	
	七、交通工程	365,000	
	八、公園及景觀綠地工程	33,600,000	
	九、拆除工程	3,520,000	
	十、其他工程	5,350,000	
	貳 配合工程費	25,600,000	
	一、電力管線工程	10,000,000	
	二、電信管線工程	1,600,000	
	三、瓦斯管線工程	2,900,000	
	四、自來水管線工程	11,100,000	
	參 工程設計費用	3,570,000	
	肆 間接工程費	25,488,000	
	一、工程品質管制作業費(約壹+貳之1%)	1,400,000	
	二、環境維護費	1,040,000	
	三、勞工安全衛生管理設備費	420,000	
	四、營造綜合保險費(約壹+貳之1%)	1,400,000	
	五、包商利潤(約壹+貳之7%)	9,600,000	
	六、營業稅(約壹+貳之5%)	6,800,000	
	七、環境監測費	728,000	
	八、監造費(約壹+貳之3%)	4,100,000	
乙 空氣污染防制費	1,000,000	本項費用以實際繳納為主。	
工程費用總額(甲+乙)			165,259,000

項次		細目	金額(元)	說明
重劃費用	行政業務費 (不含其他重劃費用)	前期籌措費用	250,000	包含籌備會成立及籌措期間之各項費用、現況調查費用。
		重劃業務處理協調	300,000	5,000(元)*12(月)*5(年)(註)重劃會相關業務處理協調費用，預估每月約需5,000元。
		土地計算負擔及分配設計(包含編造清冊)	997,000	100,000*9.97(公頃)估計每公頃約需10,000元。
		地價查定及評議	500,000	包含重劃前後地價查定、及地價評議委員會評議。
		開發計畫製作及審議	2,400,000	包含開發計畫、農業變更使用說明書製作審議，及基地地質鑽探報告等。
		環境影響說明書製作及審議	2,000,000	包含環境監測、環境影響說明書製作及審議。
		小計	6,447,000	
	重劃會租金		1,500,000	25,000(元)*12(月)*5(年)每期租金約需25,000元。
	水、電等運作費用		300,000	5,000(元)*12(月)*5(年)每期包含水費、電費約需5,000元。
	其他事務費用		195,000	2,500(元)*12(月)*6.5(年)(註)包含文書、影印...等其他事務費用，預估每月約需支出文書作業費用2,500元。
	郵資		117,000	6,000(元)*3(次)*6.5(年)各項會議、及會員聯絡費用，每年約需寄送多次函件、通知單(平均每年3次)，預估每次約需6,000元。
	電信通訊費用		234,000	3,000(元)*12(月)*6.5(年)為聯絡會員所需支出之電信通訊費，每月預估約需3,000元。
	人事費用	薪資	6,318,000	27,000(元)*12(月)*6.5(年)*3人重劃會每人每月薪資約27,000元。
	雜費	食宿、出差旅費	390,000	5000(元)*12(月)*6.5年
		審查費、規費...等各項專家諮詢費用	650,000	100,000(元)*6.5年各項審查費用、規費等，各項需經主管機關辦理之作業費用，以及重劃作業過程

項次	細目	金額(元)	說明
			聘請專業顧問機構(律師、地政士...等)之諮詢費用, 預估每年需花費 100,000 元。
	各項活動經費	325,000	50,000(元)*1(次)*6.5(年) 包含說明會、會員大會等活動經費, 每次約需 5 萬元作為活動召集經費。
	地上物查估作業費	800,000	
	小計	2,165,000	
	地籍整理 作業費		
	謄本請領	65,000	重劃作業過程預估需請領全區土地登記簿謄本約 4 次。
	地籍分割測量	2,500,000	含測量作業、清冊編造、地籍測量釘樁、製圖等費用。
	小計	2,565,000	
	行政業務費用總額	19,841,000	本項費用以重劃會追認之金額為負擔之依據。
農業用地變更回饋金		28,200,000	本項費用以實際繳交之金額為準。
開發影響費		16,600,000	本項費用以實際繳交之金額為準。
社區發展協會基金		15,000,000	成立社區發展協會為環境影響說明書之承諾事項, 故設立此項基金以作為社區成果維護、辦理社區各項事務及後續環境影響評估內容執行之用。 其他結算若有盈餘, 則撥入本項基金, 作為協助社區發展之用。
	重劃費用總額	79,641,000	
地上物拆遷補償費		20,000,000	本項費用以理事會查定之金額為準
貸款利息		14,700,000	貸款期間 2 年, 以中央銀行 100.3.28 公告之五大銀行基準利率 2.72 % 計算
	全案資金需求總額	279,600,000	

註 1: 本案自民國 96 年開始運作, 至民國 97 年成立重劃會, 各項作業預估民國 102 年完成各項重劃作業, 表列各項經費編列年期依照重劃作業需求有所不同。

註 2: 有關表列內容皆為暫估費用, 實際工程費用、應以送經工程主管機關核定之金額為準; 土地改良物及拆遷補償費應以理事會查定之數額為準。

二、重劃費用平均負擔比率：

$$\begin{aligned} & \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地抵充面積})} \times 100\% \\ & = \frac{165,259,000 + 79,641,000}{14,000 \times (99,721.51 - 98.24)} \times 100\% \\ & = 20.05\% \end{aligned}$$

拾貳、預估土地所有權人平均負擔比率：

$$\begin{aligned} & \text{土地所有權人平均負擔比率} \\ & = \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用負擔平均負擔比率} \\ & = 30.93\% + 20.05\% = 50.98\% \end{aligned}$$

拾參、重劃區內原有建築用地重劃負擔減輕之原則：

本重劃區內原使用地類別為甲種建築用地之土地，其地價較其他類別高，且於重劃前已經建築使用，面積共計 12,058m²(位置參見附件三：重劃區範圍圖所示)，重劃後開發受益程度低；再其於重劃前已完成公共管線系統，納入重劃範圍並無實益。因此，為顧及公平原則，重劃費用及公共設施用地負擔皆由重劃前區內原使用地類別非為甲種建築用地之土地所有權人負擔。以上重劃負擔減輕之原則，皆由本重劃會會員大會同意通過並達成共識。

拾肆、財務計畫：

- 一、資金需求：本重劃區資金需求總額為新台幣 279,600,000 元。
- 二、貸款計畫：前開款項擬由重劃會向銀行貸款籌措支應。
- 三、償還計畫：重劃區內公共設施用地，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，其餘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。以土地所有權人未建築土地按評定重劃後地價折價抵付，如無未建築土地者，改以現金繳納。

拾伍、預定重劃工作進度：詳如附件二。

拾陸、重劃區範圍圖：詳如附件三。

拾柒、重劃區規劃圖及地籍套繪圖：詳如附件四。

拾捌、其他縣市主管機關指定之事項：

- 一、本案範圍業經新竹市政府 99 年 6 月 14 日府地劃字第 0990063217 號函核定；且依新竹市政府 99 年 10 月 1 日府都規字第 0990107829 號函確認，尚不違現行新竹市都市計畫委員會審竣之規劃草案，詳如附件五。
- 二、環境影響評估說明書業經新竹市政府 99 年 05 月 05 日府授環一字第 09902030671 號函准予核備，詳如附件六。
- 三、本案開發計畫業經新竹市區域計畫委員會審議，於 99 年 09 月 01 日府工建字第 0990090003 號函取得開發許可，詳如附件七。
- 四、本案農業變更使用說明書經新竹市政府產業發展處審議，於 98 年 6 月 11 日府產農字第 0980060309 號函同意變更使用，詳如附件八。
- 五、有關「擬定新竹市都市計畫（新竹機場附近地區）」發布實施後對於本重劃區之影響，本重劃會業於 100 年 1 月 27 日府都規定第 1000009945 號函取得新竹市都市發展處回覆，詳如附件九。

附件一

財政部國有財產局臺灣中區辦事處新竹分處 函

機關地址：新竹市北大路 94 號

聯絡方式：林其瑾 03-5422104#109

300

新竹市滿中街 121 巷 17 號

受文者：新竹市北區金雅自辦農村社區土地重劃區重
劃會

發文日期：中華民國 98 年 11 月 12 日

發文字號：台財產中新一字第 09800082111 號

速別：

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：關於 貴會辦理新竹市北區金雅自辦農村社區土地重劃，
以重劃區內原公有道路、溝渠抵充為公共設施用地乙案，
請 查照。

說明：

- 一、依據 貴會 98 年 10 月 30 日竹市金雅農劃字第 098103001 號函附「新竹市北區金雅自辦農村社區土地重劃區國有財產局經管面積抵充情形」土地清冊辦理。
- 二、本案依 貴會函附之抵充清冊記載，新竹市舊社段 109、109-2、270 地號等 3 筆國有土地可抵充部分面積約為 115.58 平方公尺，與本分處勘查結果大致相符，惟實際應抵充之國有土地面積，仍應以實際測量結果為準，其餘本局經管之國有土地，則應參加重劃土地分配。

正本：新竹市北區金雅自辦農村社區土地重劃區重劃會

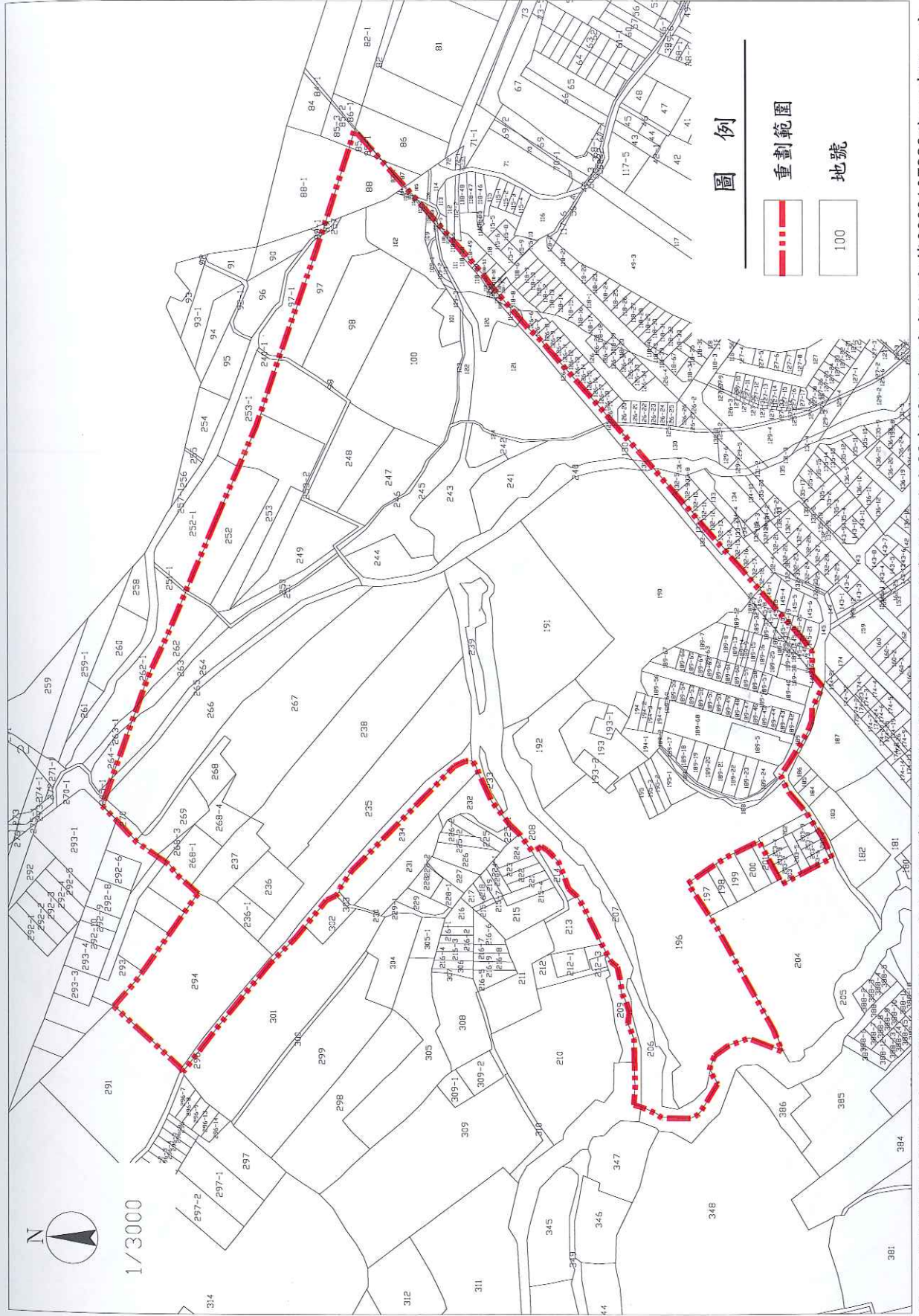
副本：新竹市政府

附件二 預定重劃工作進度表

項次	工作項目	預計起始日	預計完成日
1	重劃之發起及成立籌備會	96年01月	97年09月
2	勘選擬辦重劃範圍	96年07月	97年12月
5	徵求土地所有權人同意	96年02月	99年07月
3	研擬開發計畫及重劃計畫書、圖	97年03月	97年12月
4	成立重劃會	97年09月	97年10月
6	開發計畫書、圖審定	97年12月	99年05月
7	重劃計畫書、圖核定	99年12月	100年04月
8	重劃計畫書、圖公告及通知	100年05月	100年05月
9	重劃邊界分割測量、登記及鑑界	100年05月	100年06月
10	重劃前後地價查估	100年06月	100年07月
11	重劃工程規劃設計	99年09月	100年05月
12	地上物查估補償及拆遷	100年05月	100年06月
13	工程施工及監造	100年07月	101年03月
14	工程驗收及移管	101年04月	102年07月
15	計算負擔及土地分配	101年07月	101年09月
16	配地公告、通知及異議處理	101年10月	101年11月
17	申請地籍整理籍土地變更	101年11月	101年12月
18	辦理交接、清償	102年01月	102年02月
19	申請核發重劃負擔總費用證明書	102年02月	102年04月
20	財務結算	102年03月	102年04月
21	重劃成果報告	102年04月	102年07月

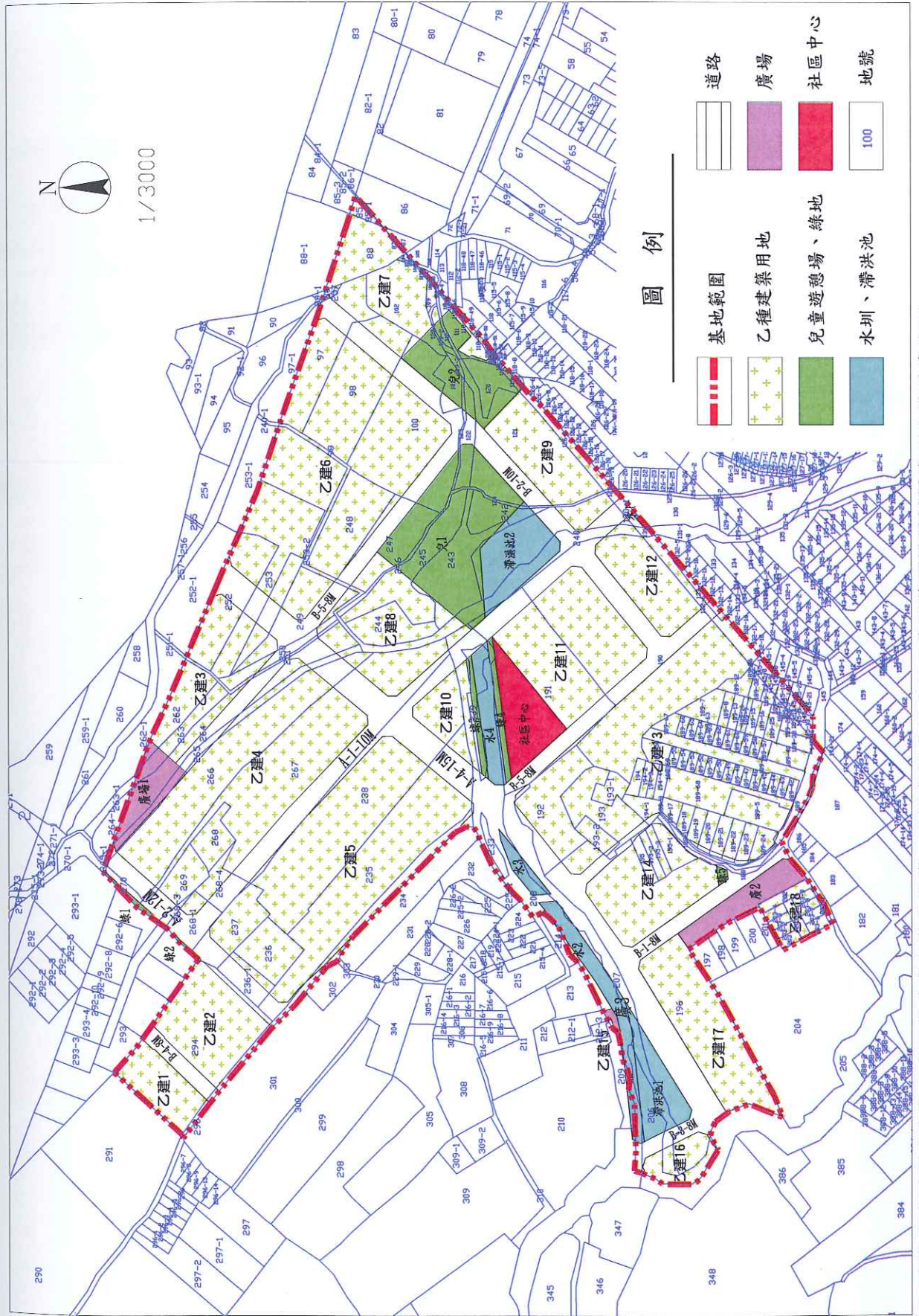
註：本表工作項目及預定工作進度時間，得視重劃區實際狀況酌予調整之。

附件三 重劃範圍圖



註：本案範圍業經新竹市政府99年6月14日府地劃字第0990063217號函核定，且依新竹市政府99年10月1日府都規字第0990107829號函確認，尚不違現行新竹市都市計畫委員會審竣之規劃草案。

附件四 規劃配置套繪地籍圖



註：本案開發計畫區域計畫委員會審議，於99年09月01日府工建字第09900900003號函取得開發許可。

正本

附件五

檔 號：

保存年限：

新竹市政府 函

300

新竹市滿中街121巷17號

地址：30051新竹市中正路120號

承辦人：蔡馥竹

電話：03-5216121分機555

受文者：新竹市北區金雅自辦農村社區土地重劃區重劃會

發文日期：中華民國99年10月1日

發文字號：府都規字第0990107829號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：有關貴會提送「新竹市北區金雅自辦農村社區土地重劃區」
規劃配置圖電子檔乙案，復請 查照。

說明：

- 一、復 貴會99年9月27日竹市金雅農劃字第099092701號函。
- 二、旨揭案規劃內容經本府初步檢核，尚不違本市都市計畫委員會審竣之規劃草案，惟本案所屬「擬定新竹市都市計畫（新竹機場附近地區）案」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、發布實施，未來本案仍需配合都市計畫委員會之相關審議決議辦理。

正本：新竹市北區金雅自辦農村社區土地重劃區重劃會

副本：本府都市發展處

市長許明財

本案依分層負責規定授權主管處長決行

止 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

附件六

新竹市政府 函

新竹市湳中街121巷17號

地址：300新竹市中正路一二〇號
承辦人：曾文慧
電話：03-5368920

受文者：新竹市北區金雅自辦農村社區土地重劃區重劃會

發文日期：中華民國99年5月5日

發文字號：府授環一字第09902030671號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：所送「新竹市北區金雅自辦農村土地重劃環境影響說明書」
（定稿本），准予核備，檢還1份，請 查照。

說明：

- 一、依據 貴會99年4月22日竹市金雅農劃字09904221號函辦理。
- 二、請依環境影響評估法第18條規定，開發行為進行中及完成後使用時，配合後續目的事業主管機關追蹤及環保主管機關監督環境影響說明書及審查結論之執行情形。

正本：新竹市北區金雅自辦農村社區土地重劃區重劃會

副本：本市環境保護局（第一科）

市長許明財

本案依分層負責授權主管局長決行

正本

檔 號：

保存年限：

附件七

新竹市政府 函

新竹市滿中街121巷17號

地址：30051新竹市中正路120號
承辦人：賴攸展
電話：03-5216121分機293
電子信箱：01776@ems.hccg.gov.tw

受文者：新竹市北區金雅自辦農村社區土地重劃區重劃會

發文日期：中華民國99年9月1日

發文字號：府工建字第0990090003號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：無

裝 訂
主旨：有關新竹市北區金雅自辦農村社區土地重劃開發乙案，業經本市非都市土地開發專責審議小組委員審議通過，本府同意核發開發許可，請 查照。

說明：依據非都市土地使用分區及使用地變更申請案件委辦直轄市縣(市)政府審查作業要點第八點規定暨本府99年5月5日府工建字第09900457951號公告函辦理，並復 貴重劃會99年8月16日竹市金雅農劃字第099081601號函。

正本：新竹市北區金雅自辦農村社區土地重劃區重劃會

副本：內政部營建署、本府行政處、地政處、工務處(建管科)

市長許明財

正本
附件八

檔 號：

保存年限：

新竹市政府 函

300
新竹市滄中街121巷17號

地址：30051新竹市中正路120號
承辦人：廖欣怡
電話：03-5216121轉248
傳真：03-526-3564
電子信箱：01584@ems.hccg.gov.tw

受文者：新竹市北區金雅自辦農村社區土地重劃區重劃會

發文日期：中華民國98年6月11日
發文字號：府產農字第0980060309號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如說明二

主旨：有關新竹市北區金雅自辦農村社區土地重劃區重劃會申請本市舊社段85地號等78筆土地、面積87302.69平方公尺，特定農業區農牧用地及水利用地土地變更（農村社區土地重劃）案，復如說明，請 查照。

說明：

- 一、本案經核尚符「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」相關規定，本府農業單位僅依權責同意依所申請面積、位置及隔離綠帶（設施）變更使用。
- 二、檢送核定之農業變更使用說明書1份。

正本：新竹市北區金雅自辦農村社區土地重劃區重劃會
副本：本府產業發展處(不含附件)

市長 林 政 則

本案依分層負責規定授權主管處長決行

正本

檔 號：

保存年限：

附件九

新竹市政府 函

300
新竹市湳中街121巷17號

地址：30051新竹市中正路120號
承辦人：蔡馥竹
電話：03-5216121分機555
傳真：03-5249398

受文者：新竹市北區金雅自辦農村社區土地重劃區重劃會

發文日期：中華民國100年1月27日
發文字號：府都規字第1000009945號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴會詢問「擬定新竹市都市計畫(新竹機場附近地區)案」發布實施後與貴會辦理「新竹市北區金雅自辦農村社區土地重劃區」之影響乙案，復如說明，請 查照。

說明：

- 一、復 貴會100年1月21日竹市金雅農劃字第100012101號函。
- 二、查所陳都市計畫草案係本府刻正辦理之「擬定新竹市都市計畫(新竹機場附近地區)主要計畫暨細部計畫」案範圍，業於97年8月5日提送內政部都市計畫委員會審議中，現仍為非都市土地，依目前經本市都市計畫委員會審議通過，並提報至內政部都市計畫委員會審議中之計畫內容(草案)，貴會辦理之重劃區土地係規劃為農業區，惟上開方案僅經本市都市計畫委員會審議通過，未來仍應依內政部都市計畫委員會審決方案辦理，合先敘明。
- 三、如貴重劃區範圍土地於部都委會審決方案中仍納屬都市計畫之農業區，依都市計畫法臺灣省施行細則第30條規定，都市計畫發布實施前已編定為可供興建住宅使用之建築用地者，建築管制為建蔽率60%、容積率180%、建築物簷高不得超過14公尺，以四層為限等，都市計畫發布實施前後，土地所有權人將因依非都市土地管制規定或依都市計畫法相關規定，其建築管制規定及建築權利隨之產生落差，未來發布實施時程將依都市計畫審議及後續整體開發地區辦理進度而有不同，惠請 貴會將都市計畫發布實施前後所涉管制規定，轉知土地所有權人。

四、承上，未來如納屬都市計畫區內農業區土地，除相關管制規定將依都市計畫規定辦理外，農業區欲申請變更為住宅區或商業區等可建築用地，仍需循都市計畫通盤檢討程序依規辦理，實務上若發展需求未及則恐有其不可行之處，惠請貴會勿傳達「納入都市計畫區農業區就有機會變更為住宅區或商業區」等訊息，以免造成土地所有權人之於政府政策及都市計畫變更時程等存有過高之期待。

正本：新竹市北區金雅自辦農村社區土地重劃區重劃會
副本：本府都市發展處

市長許明財

本案依分層負責規定授權主管處長決行

