

新竹市北區港濟自辦市地重劃區
重劃計畫書



新竹市北區港濟自辦市地重劃區籌備會 編制

新竹市北區港清自辦市地重劃區重劃計畫書



壹、重劃地區及其範圍：

一、重劃地區及範圍：

本自辦市地重劃區座落於新竹市北區，範圍包括東濱段之部分土地其範圍四至如下（詳如附件二）：

東：以東濱段 226 地號 10M 計畫道路東側為界。

南：以東濱段 610 地號 10M 計畫道路南側為界。

西：以 15M 延平路三段道路中心線為界。

北：以東濱段 244-1 地號 10M 計畫道路北側為界。

二、重劃區名稱：新竹市北區港清自辦市地重劃區。

貳、法律依據：

一、依平均地權條例第 58 條規定辦理。

二、市地重劃實施辦法。

三、獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法。

四、本重劃區範圍及重劃區名稱，經新竹市政府 102 年 1 月 7 日府地劃字第 1020002210 號函核定在案。

參、辦理重劃原因及預期效益：

一、原因：

(一)本重劃區之都市計畫主要計畫暨細部計畫係依據新竹市政府 76 年 8 月 3 日七六府建都字第 38988 號公告之新竹漁港特定區主要計畫公布實施。

(二)本重劃區部分私有土地地籍凌亂、所有權持分繁雜、所有權人數眾多且未辦理繼承者眾、建物雜亂老舊再加上巷道狹小且公共設施遲未開闢，影響土地整體開發利用。

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（道路、路燈、自來水、電力、電信、瓦斯工程等）均隨同施設完成。預計重劃完成後，政府可以無償取得之公共設施用地約 9,432.67 平方公尺。

(二)減輕政府財政負擔：本重劃區辦理完竣後，政府因此可節省徵收經費約 240,344,432 元正，重劃區公共設施工程

費及地上物拆遷補償費約 122,849,750 元正，合計可節省政府財政支出 363,194,182 元正。

(三)消除畸零地：重劃後地形方正完整，每一宗地均面臨已開闢道路立可建築使用，提高土地利用價值，重劃後可提供建築面積約 22,414.58 平方公尺。

(四)解決共有地不利使用，改善環境，提高土地利用價值。

肆、重劃區內公、私有土地總面積及土地所有權人總數：

項目	土地所有權人數	面積 (m ²)	備註
公有	3	1,165.48	
私有	459	30,681.77	
總計	462	31,847.25	

備註：本表所列公、私有土地面積係依據土地登記簿所載面積摘錄統計。

伍、土地所有權人同意重劃情形：

私有土地所有權人人數					私有土地所有權人面積				
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	%	人數	%		面積	%	面積	%
459	236	51.42	223	48.58	30,681.77	16,712.62	54.47	13,969.15	45.53
公有土地面積：1,165.48 m ²					可抵充之公地面積：980.71 m ²				

陸、重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地面積：

本重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地，面積共計 980.71 平方公尺，依平均地權條例第 60 條規定抵充為共同負擔之公共設施用地。

柒、預估公共設施用地負擔：

一、列入共同負擔之公共設施用地項目及面積計有：

道路面積約 9,432.67 平方公尺。

二、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面積－抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土

地面積＝土地所有權人負擔之公共設施用地面積

三、公共設施用地平均負擔比率：

$$\begin{aligned} \text{公共設施用地平均負擔比率} &= \frac{\text{共同負擔之公共設施用地總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地抵充面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地抵充面積}} \times 100\% \\ &= \frac{9,432.67 - 980.71}{31,847.25 - 980.71} \times 100\% \\ &= 27.38\% \end{aligned}$$



捌、預估費用負擔：


一、預估工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息之總額：

項 目	金 額 (元)	合 計 (元)	總 計 (元)	備 註	
工 程 費	重劃工程	50,000,000	65,095,000	136,271,496	1. 各項費用列入重劃本工程，以重劃會將本區重劃工程規劃設計圖送請主管機關核定金額為準。 2. 重劃工程含道路、整地、灌溉溝渠改道、污水下水道、照明等工程設計、監造及施工。 3. 土地改良物拆遷補償費以理事會查定經會員大會通過後並送請新竹市政府備查之金額為準。 4. 貸款利息依五大銀行 2.88% 平均基準利率 2 年計算。
	自來水工程	5,000,000			
	電力工程	5,000,000			
	電信工程	1,095,000			
	瓦斯工程	4,000,000			
公共設施管理維護費	3,754,750	3,754,750			
地上物拆遷補償費	54,000,000	54,000,000			
重劃作業費	6,000,000	6,000,000			
貸款利息	7,421,746	7,421,746			

二、預估費用負擔比率：

$$\begin{aligned} \text{費用負擔平均負擔比率} &= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、} \\ &\quad \text{+ 貸款利息總額})} \times 100\% \\ &= \frac{68,849,750 + 60,000,000 + 7,421,746}{22,500 \times (31847.25 - 980.71)} \times 100\% \\ &= 19.62\% \end{aligned}$$

玖、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：

玖、土地所有權人平均重劃負擔比率 =
公共設施用地負擔比率 + 費用負擔平均比率
47.00% = 27.38% + 19.62%

拾、重劃區內原有合法建物或既成社區或面臨已開闢道路等受益程度較低土地負擔減輕原則：

重劃區內原有合法建物或既成社區或面臨已開闢道路等受益程度較低土地負擔減輕，按實際需要提請理事會審議辦理之。

拾壹、財務計畫：

- 1、資金需求總額新台幣 136,271,496 元正。
- 2、財源籌措方式：前款所需費用擬由理事會以向銀行或私人貸款方式負責籌措。
- 3、償還計畫：由土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地出售款償還。

拾貳、預定重劃工作進度表：（如附件一）

本重劃區預定工作期間，自民國 101 年 10 月至民國 105 年 1 月止。

拾參、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。（如附件二）



新竹市北區港清自辦市地重劃區預定工作進度表

工作項目	預定工作進度
1. 發起成立籌備會	自 101 年 10 月至 101 年 10 月
2. 範圍申請核定	自 101 年 10 月至 101 年 12 月
3. 徵求同意	自 101 年 10 月至 103 年 2 月
4. 研訂自辦市地重劃計畫書報核	自 103 年 2 月至 103 年 3 月
5. 公告重劃計畫書	自 103 年 3 月至 103 年 4 月
6. 研擬重劃會章程草案	自 103 年 4 月至 103 年 5 月
7. 成立重劃會	自 103 年 5 月至 103 年 6 月
8. 籌編經費及公告禁止移轉等事項	自 103 年 6 月至 103 年 9 月
9. 現況調查及測量	自 103 年 9 月至 103 年 11 月
10. 工程規劃設計及施工	自 103 年 10 月至 104 年 6 月
11. 查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自 103 年 10 月至 104 年 2 月
12. 土地分配設計及計算負擔	自 104 年 2 月至 104 年 4 月
13. 分配結果公告及異議之處理	自 104 年 6 月至 104 年 7 月
14. 申請地籍整理及土地登記	自 104 年 7 月至 104 年 9 月
15. 交接土地及清償	自 104 年 9 月至 104 年 10 月
16. 申請核發重劃費用負擔證明書	自 104 年 10 月至 104 年 11 月
17. 財務結算	自 104 年 11 月至 104 年 12 月
18. 成果報告	自 104 年 12 月至 105 年 1 月

備註：本表工作項目及預定工作進度表時間，可視重劃區實際狀況自行調整研訂。

