



新竹市東區水源自辦農村社區土地重劃區重劃會 公告

發文日期：中華民國 105 年 12 月 9 日

發文字號：水源自農劃字第 1050005 號

主 旨：公告新竹市東區水源自辦農村社區土地重劃區重劃計畫書、圖。

依 據：一、土地所有權人辦理農村社區土地重劃辦法第 24 條辦理。
二、本新竹市東區水源自辦農村社區土地重劃區重劃計畫書、圖業經新竹市政府 105 年 12 月 8 日府地劃字第 1050173389 號函核定在案。

公告事項：

- 一、公告期間：自 105 年 12 月 12 日起至 106 年 1 月 11 日止共計 30 日。
- 二、閱覽地點：
 1. 新竹市政府。
 2. 新竹市東區區公所。
 3. 新竹地政事務所。
 4. 新竹市水源里里辦公處
 5. 重劃會辦事處(新竹縣竹北市光明六路東二段 20-3 號)
重劃計畫書、圖存放地點。
- 三、土地所有權人對重劃計畫書有反對意見者，應於公告期間內以書面向本會提出理由，並應載明土地坐落、面積及土地所有權人姓名、住址並簽名蓋章。
- 四、附重劃計畫書、圖（存放重劃會辦事處）

理事長 鄭清標

新竹市東區水源自辦農村社區土地重劃區
重劃計畫書(第一次修正)



新竹市東區水源自辦農村社區土地重劃區重劃會
中 華 民 國 一 〇 五 年 十 一 月

新竹市農村社區土地重劃委員會 105 年度第 1 次會議紀錄

一、會議時間：中華民國 105 年 10 月 26 日（星期三）上午 11 時

二、會議地點：本府地政處會議室

三、主席：陳委員章賢代

四、出席人員：如後附簽到簿

五、審議事項：

案由：審議本市東區水源自辦農村社區土地重劃區重劃計畫書、圖。

決議：本案原則通過，惟本案重劃會前於 97 年 10 月 4 日召開第一次會員大會提案討論重劃計畫書後，迄今已逾 8 年，請重劃會再召開會員大會，就重劃計畫書、圖內容，向土地所有權人詳加說明，俾使其充分瞭解，以利後續推動，並請重劃會依下列事項辦理：

- (一) 本案開發計畫書前於民國 99 年核備公告，並於同年核發開發許可，請重劃會確認開發計畫書、開發許可、環境影響說明書及相關法規有無逾開發年限而否准開發之規定。
- (二) 本案公有土地抵充面積係民國 99 年會勘確認，請重劃會函詢各公有土地管理單位確認抵充面積，以符實際。
- (三) 有關本案 101 年報核之重劃計畫書與本次報核之重劃計畫書，雖預估土地所有權人平均重劃總負擔比例相同，仍請重劃會就公共設施負擔、費用負擔等事項，於重劃計畫書公告時，補列差異對照表，以利周知。
- (四) 有關重劃計畫書第 14 點重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕原則部分，第 2 項規定：「...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，僅負擔重劃費用 1%。」，修正為「...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部分予以減輕負擔。」；及第 3 項規定：「前項重劃區內建築用地減輕重劃負擔之費用，重劃會將由抵費

地折價抵付，故將不增加其他土地所有權人之負擔。」，修正為「前項重劃區內建築用地減輕重劃負擔之費用，由重劃會自行吸收，不增加其他土地所有權人之負擔。」。

六、散會：上午 12 時 30 分。

新竹市東區水源自辦農村社區土地重劃區重劃計劃書
修正說明摘要表

依據新竹市農村社區土地重劃委員會 105 年度第 1 次會議紀錄辦理

審查意見	修正說明
<p>(一)本案開發計畫書前於民國 99 年核備公告，並於同年核發開發許可，請重劃會確認開發計畫書、開發許可、環境影響說明書及相關法規有無逾開發年限而否准開發之規定。</p>	<p>(一)查案內開發計畫書前於 99 年核備公告並於同年核發開發許可，經本會再次確認開發計畫書、開發許可、環境影響說明書及相關法規均無逾開發年限之規定，後續如需提環境影響差異分析將依環境影響評估法規定提出環境現況差異分析及對策檢討報告，送主管機關審查。</p>
<p>(二)本案公有土地抵充面積係民國 99 年會勘確認，請重劃會函詢各公有土地管理單位確認抵充面積，以符實際。</p>	<p>(二)本案公有土地抵充面積，經 105 年 11 月 17 日財政部國有財產署中區分署新竹辦事處台財產中新一字第 10507064490 號函，確認抵充面積無誤。</p>
<p>(三)有關本案 101 年報核之重劃計畫書與本次報核之重劃計畫書，雖預估土地所有權人平均重劃總負擔比例相同，仍請重劃會就公共設施負擔、費用負擔等事項，於重劃計畫書公告時，補列差異對照表，以利周知。</p>	<p>(三)本會前於 97 年 10 月 4 日召開第一次會員大會，提案討論重劃計畫書後，迄今已於 8 年，為顧及全體土地所有權人權益，擬於重劃計畫書、圖核定後公告 30 日，並通知土地所有權人，再次召開第二次會員大會，就重劃計畫書、圖內容，向土地所有權人說明，俾使其充分瞭解，以利推動重劃事宜。有關本案報核之重劃計畫書與開發計畫書，就公共設施負擔與費用負擔等事項，擬於重劃計畫書公告同時，補列差異對照表，一併公告周知。</p>
<p>(四)有關重劃計畫書第 14 點重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕原則</p>	<p>(四)有關重劃計畫書第 14 點第 2 項重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕原則部分，修</p>

部分，第2項規定：「...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，僅負擔重劃費用1%。」修正為...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部分予以減輕負擔。」；及第3項規定：「前項重劃區內建築用地減輕重劃負擔之費用，重劃會將由抵費地折價抵付，故將不增加其他土地所有權人之負擔。」修正為「前項重劃區內建築用地減輕重劃負擔之費用，由重劃會自行吸收，不增加其他土地所有權人之負擔。」。

正為「...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部分予以減輕負擔。」；第3項修正為「前項重劃區內建築用地減輕重劃負擔之費用，由重劃會自行吸收，不增加其他土地所有權人之負擔。」

新竹市東區水源自辦農村社區土地重劃區重劃計畫書
101年、105年報核(公共設施、重劃費用)負擔差異對照表

101年報核	105年報核	說明
<p>公共設施負擔%=(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)/(重劃區總面積-原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地抵充面積)*100%</p> $\frac{(37,798.90 \text{ m}^2 - 1,165.78 \text{ m}^2)}{(91,412.1 \text{ m}^2 - 1,165.78 \text{ m}^2)} \times 100\%$ <p>=40.59%</p>	<p>公共設施負擔%=(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)/(重劃區總面積-原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地抵充面積)*100%</p> $\frac{(37,798.90 \text{ m}^2 - 1,165.78 \text{ m}^2)}{(91,412.1 \text{ m}^2 - 1,165.78 \text{ m}^2)} \times 100\%$ <p>=40.59%</p>	<p>公共設施負擔未變動。</p>
<p>重劃費用平均負擔%=(工程費+拆遷補償費+重劃費用+貸款利息)/(重劃後平均地價×(重劃區總面積-原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地抵充面積)*100%</p> $\frac{331,124,847}{21,070 \times (91,412.1 - 1,165.78)} \times 100\%$ <p>=17.41%</p>	<p>重劃費用平均負擔%=(工程費+拆遷補償費+重劃費用+貸款利息)/(重劃後平均地價×(重劃區總面積-原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地抵充面積)*100%</p> $\frac{329,926,085}{21,000 \times (91,412.1 - 1,165.78)} \times 100\%$ <p>=17.41%</p>	<p>因五大銀行平均利率變動，爰修正預計開發總金額及預估重劃後平均地價；未來實際依地價評議委員會評定之地價及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。</p>

新竹市東區水源自辦農村社區土地重劃區重劃計畫書

一、重劃地區名稱及其範圍

「水源自辦農村社區」坐落新竹市東區，範圍包括隆恩段153地號等121筆土地及水源段8筆土地，總面積約91,412.10平方公尺，範圍四至如下(詳附件二圖)：

東至：隆恩段165、166、254、255、301、319、325等地號為界。

南至：擴大新竹市都市計畫案之計畫道路1-21-15M路緣線(1-21-15M、1-9-20M)為界。

西至：水源國小旁之仰德路為界。

北至：頭前溪南邊堤防道路為界。

二、法律依據

1. 農村社區土地重劃條例。
2. 農村社區土地重劃條例施行細則。
3. 土地所有權人辦理農村社區土地重劃辦法。
4. 新竹市政府98年10月27號府授環一字第 09802030482 號函公告「新竹市東區水源自辦農村社區土地重劃環境影響說明書」審查結論在案。
5. 新竹市政府99年1月8日府工建字第 0990001360 號函核備本案開發許可計畫書在案。
6. 新竹市政府99年1月12日府工建字第 0990003171 號函核備本案開發許可計畫書在案。
7. 新竹市政府99年9月6日府工建字第 0990096694 號函公告本案開發許可在案。
8. 新竹市政府100年1月13日府地劃字第 1000003915 號函准予核定重劃範圍。
9. 經查詢新竹市政府99年3月8日府產生字第 0990020708 號函公告之新竹市受保護樹木清冊，本重劃區無受列管保護樹木。
10. 新竹市政府97年12月29日竹市文資字第 0970005266 號函說明本案非位於新竹市登錄之歷史建築範圍，亦非屬依文化資產保存法所劃定之「古蹟保存區」、「遺址保存區」及「文化景觀保存區」範圍內(詳附件十三)。

11. 本重劃區非屬地質敏感區及各項環境敏感區位，詳附件十三。

三、辦理重劃原因及預期效益

1. 本區發展沿革

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。

2. 重劃區辦理原因及特殊情形

(1) 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、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。

(2) 土地改良及地籍方整

解決地主原共有持分並節省贈與稅及過戶手續之處理，完竣區內道路、排水系統及公共管線地下化。重劃後之土地整齊劃一並面臨道路，消除畸零地及地籍零亂不整，提升土地利用價值。重劃完成後，公共設施之土地價值及工程費用亦可抵減增值稅。

3. 公共設施取得與闢建數量

(1) 完善公共設施機能

重劃完成後完善社區所需之公共設施用地(約3.77989公頃，占重劃區41.35%)，公共設施項目為：兒童遊樂場 2 處、綠地 1 處、多功能廣場 4 處、滯洪池 2 座、灌溉溝渠及區內道路，改善農村社區生活品質，增進社區發展，帶動地區發展新風貌，促進繁榮。

(2)減輕政府財政負擔

重劃辦理完竣後，政府將可無償取得之公共設施用地面積約37,798.90 m²，以重劃區內公共設施用地土地市價之平均值新台幣20,000元/m²計算，節省政府用地徵收費用約新台幣7.55億元，公共設施闢建費用約新台幣2.61億元，另因用地徵收需發放之拆遷補償金額約新台幣0.28億元，總計約可節省新台幣10.44億元公共設施巨額徵收及建設經費之支出，有效減輕政府財政負擔。

4. 提供可建築用地面積、容納人數及預估土地增幅

重劃完成後除環境改善及地方公共設施完善，亦可釋出新劃設可建築用地約4.581542公頃；既有建地約0.779778公頃，預估本重劃區供社區居民及未來農村回流人口約1000人使用，利於土地合理有效運用，以促進土地價值增漲(預估重劃後地價21,000元/m²)，健全地方建設發展，增加土地所有權人合法利益，並能有效增加地方稅收，充裕政府財政及加速地方建設。

5. 重劃後環境改善情形及縮短地區發展年期

重劃後社區將規劃15m、10m、8m、6m 道路供社區居民出入使用，本計畫全區將採雨污分流系統，並設置污水處理場解決生活廢水，故能有效解決區內排水不佳、衛生環境不良等情況，另外設置兒童遊樂場、綠地、多功能廣場供居民休憩活動場所，改善公共設施不足。各項公共設施亦參考擴大都市計畫之內容規劃，後續亦能與都市計畫相結合，本計畫預計於108年完成，將縮短本區域多年來閒置未能發展之困境。

6. 重劃區土地使用現況圖(詳附件二)

四、重劃地區公、私有土地總面積及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

1. 本重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數如下表

項目	土地所有權人數	面積(平方公尺)	備註
公有	1	1,511.74	中華民國，共1人
私有	186	89,900.36	私有183人、新竹農田水利會、李長榮化工、台灣自來水股份有限公司，共186人
總計	187	9.141210	

註1：本表所列土地面積依據土地登記簿所載為準；若面積因辦理重劃區邊界分割測量而有所變更者，則未來應以本重劃區範圍各筆土地實地測量分割後之土地登記簿所載面積為準。

註2：上述表中所列面積及人數計算統計至105.09.14。

2. 本重劃區公有土地產權及使用情形如下，並檢附公有土地分布示意圖(詳附件四)

序號	所有權	管理機關	筆數	面積(平方公尺)	目前使用情形
1	中華民國	國有財產署	6	5,170.87	1筆現況為溝渠、5筆現況為道路用地，參加重劃面積共計1,511.74平方公尺
小計			6	5,170.87	

註：本表所列土地面積依據土地登記簿所載為準；若面積因辦理重劃區邊界分割測量而有所變更者，則未來應以本重劃區範圍各筆土地實地測量分割後之土地登記簿所載面積為準。

3. 非都市土地使用分區及使用地編定類別明細如下表

土地使用分區	使用地類別	筆數	面積(平方公尺)	百分比(%)
特定農業區	農牧用地	73	80,208.47	87.74
	甲種建築用地	42	7,218.63	7.90
	丁種建築用地	1	573.22	0.63
	水利用地	6	1,944.18	2.13
	交通用地	6	1,461.67	1.60
	特定目的事業用地	1	5.93	0.01
合計		129	91,412.10	100.00

註：本表所列土地面積依據土地登記簿所載為準；若面積因辦理重劃區邊界分割測量而有所變更者，則未來應以本重劃區範圍各筆土地實地測量分割後之土地登記簿所載面積為準。

五、 同意辦理重劃之土地所有權人總數及其所有土地總面積

1. 本重劃區土地所有權人辦理之意願

本農村社區居民，基於公共設施嚴重不足且土地效益低落等議題，由在地地主自主提案，發起農村社區土地重劃，重劃範圍選址以居民意願為考量，符合法定同意書之面積已達半數以上，並符合農村社區重劃相關規定。

2. 本重劃區土地所有權人平均重劃負擔比率為58%，經徵得過半數之私有土地所有權人及土地同意，符合農村社區土地重劃條例第7條之規定，同意人數及土地面積如下表。

私有土地所有權人數人數					私有土地所有權人面積				
總人數	申請(同意)人數		未申請(同意)人數		總面積 (平方公尺)	申請(同意)面積 (平方公尺)		未申請(同意)面積 (平方公尺)	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
	186	99	53.23	87		46.77	89,900.36	47184.82	52.49
公有土地面積：1,511.74 平方公尺					可抵充之公有土地面積：1,165.78 平方公尺				

註1：本表所列土地面積依據土地登記簿所載為準；若面積因辦理重劃區邊界分割測量而有所變更者，則未來應以本重劃區範圍各筆土地實地測量分割後之土地登記簿所載面積為準。

註2：本表所列同意人數及面積調查數據為截至105年9月14日調查統計所得。

註3：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(詳附件十一)，現階段預估約為0.116578公頃(約佔公有土地76.53%)，未來將依本重劃區範圍各筆土地實地測量分割後之土地登記簿所載面積為準。

3. 說明會辦理情形：

本重劃區於100年4月1日於金輝餐廳召開本重劃區說明會，計有37位土地所有權人到場。會中土地所有權人提出建議事項，如：期望藉由重劃進行土地重新測量、施工期程希望能儘早公佈、望開發單位能多回饋地方、三七五租約權益等問題，水利會則表示開發詳細設計圖完成後請送交水利會審閱，另請說明配回土地之比例以及提出水利會之土地均配回可建築之用地，灌溉排水等灌渠則應列入公共設施；本會回應將儘速擬具相關書圖文件送交市府審查，期望能儘速完成開發，三七五租約則依土地所有權人辦理農村社區土地重劃辦法第37條規定處理，而本重劃區經財務試算重劃費用平均負擔為58%，故地主配回比率為42%，其餘水利會之需求則遵照其意見辦理(詳細會議記錄，詳附件六)。

六、 重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積

本重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記土地，面積共計1,511.74平方公尺，預估可抵充面積共計1,165.78平方公尺，依農村社區土地重劃條例第11條第2項規定抵充為共同負擔之公共設施用地，抵充土地分布示意圖(詳附件五)。

1. 重劃區內原公有道路、溝渠、河川及未登記土地筆數、面積如下表

	地段	地號	使用分區	使用編定	謄本面積 (m ²)	所有權人	管理者	參加重劃 面積(m ²)	預估 可抵充 面積(m ²)	備註
1	隆恩	153	特定農業區	水利用地	831.18	中華民國	國有財產署	61.68	24.04	溝渠
2	隆恩	321	特定農業區	交通用地	519.63	中華民國	國有財產署	175.72	172.86	道路
3	隆恩	341	特定農業區	交通用地	741.43	中華民國	國有財產署	741.43	699.46	道路
4	水源	267	特定農業區	交通用地	772.47	中華民國	國有財產署	11.37	6.74	道路
5	水源	289	特定農業區	交通用地	1,747.50	中華民國	國有財產署	386.09	209.71	道路
6	水源	594	特定農業區	交通用地	558.66	中華民國	國有財產署	135.45	52.97	道路
					5,170.87			1,511.74	1,165.78	

註1：本表所列土地面積依據土地登記簿所載為準；若面積因辦理重劃區邊界分割測量而有所變更者，則未來應以本重劃區範圍各筆土地實地測量分割後之土地登記簿所載面積為準。

註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(詳附件十一)，現階段預估約為0.116578公頃(約佔公有土地76.53%)，未來將依本重劃區範圍各筆土地實地測量分割後之土地登記簿所載面積為準。

七、 土地總面積

本重劃區公有土地面積共計1,511.74平方公尺，私有土地面積共計89,900.36平方公尺，合計91,412.10平方公尺。

八、 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，詳附件十三。

九、 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1-3公里外之學校（水源國小、建功國小、三民國中、新竹高工、新竹女中及清華、交通大學）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、兒童遊樂場、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。

重劃前後土地使用分區及編定表

原土地使用分區編定				變更後土地使用分區編定			
土地使用分區	使用地類別	面積(m ²)	比例(%)	土地使用分區	使用地類別	面積(m ²)	比例(%)
特定農業區	農牧用地	80,208.47	87.74	鄉村區	乙種建築用地	53,613.20	58.65
	甲種建築用地	7,218.63	7.90		特定目的事業用地	5,513.37	6.03
	丁種建築用地	573.22	0.63		交通用地	25,366.50	27.75
	水利用地	1,944.18	2.13		水利用地	1,888.94	2.07
	交通用地	1,461.67	1.60		遊憩用地	5,030.09	5.50
	特定目的事業用地	5.93	0.01		—		
合計		91,412.10	100.00	合計		91,412.10	100.00

註1：本表所列土地面積依據土地登記簿所載為準；若面積因辦理重劃區邊界分割測量而有所變更者，則未來應以本重劃區範圍各筆土地實地測量分割後之土地登記簿所載面積為準。

註2：實際面積以重劃後地籍測量面積為準。

十、 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	1,500,000	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	1,100,000	
	(3) 釘樁、鑑界、雜費	式	1,200,000	
	(4) 委辦重劃業務費	式	4,400,000	
	(5) 委辦重劃前後地價查定費	式	600,000	
	(6) 委辦地上物查估費	式	2,606,201	
	(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	300,000	
	(11) 電腦、文具、印刷、辦公設備及物品	式	120,000	
	小計		15,762,201	
工程費	1. 工程作業費	式	185,351,331	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工程。
	(1) 整地工程	式	2,629,276	
	(2) 道路工程	式	26,255,301	
	(3) 排水工程	式	30,630,255	
	(4) 污水系統	式	31,513,140	
	(5) 照明工程	式	8,240,375	
	(6) 假設工程	式	13,371,545	
	(7) 景觀工程	式	23,725,991	
	(8) 人行道工程	式	11,659,184	

項目	費用細項	單位	金額 (元)	備註
	(9) 交通號誌工程	式	2,204,199	
	(10) 植栽工程	式	6,727,486	
	(11) 施工環境保護執行計畫	式	1,350,000	
	(12) 環保清潔費 (約1~11 項 1%)	式	1,583,068	
	(13) 勞工安全設備費 (約1~12 項 0.3%)	式	479,669	
	(14) 綜合保險費 (約1~12 項 0.7%)	式	1,119,229	
	(15) 品質管制作業費 (約1~13 項 1.4%)	式	2,245,173	
	(16) 包商利潤及管理費 (約1~12 項 8%)		12,791,186	
	(17) 營業稅 (1~16 項 5%)		8,826,254	
	2. 工程規劃設計費 (3.6%)	式	8,573,902	
	3. 監造費 (2.8%)	式	6,668,591	
	4. 環境影響評估監測費	式	1,400,000	
	5. 空氣污染防治費 (0.3%)	式	714,492	
	6. 工程管理費 (2.7%)	式	6,430,427	
	7. 地下管線配合工程費	式	52,812,626	
	(1) 自來水地下管線配合工程	式	22,227,350	
	(2) 電力地下管線配合工程	式	10,943,919	
	(3) 電信地下管線配合工程	式	3,934,407	
	(4) 瓦斯地下管線配合工程	式	15,706,950	
	小計		261,951,369	
合計			277,713,570	

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。

十一、 預估重劃公共設施用地負擔

1. 列入共同負擔之公共設施用地項目及面積計有

本案劃屬公共設施或公用設備用地之面積為3.77989 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表：

土地使用編定	土地使用項目	面積(m ²)	百分比(%)	
遊憩用地	兒童遊樂場	兒1	2,695.61	2.95
		兒2	1,451.55	1.59
		小計	4,147.16	4.54
	綠地	綠1	882.93	0.97
	合計		5,030.09	5.50
特定目的事業用地	污水處理場		864.29	0.95
	多功能廣場	廣1	1,196.40	1.31
		廣2	1,539.81	1.68
		廣3	1,081.53	1.18
		廣4	831.34	0.91
		小計	4,649.08	5.09
	合計		5,513.37	6.03
水利用地	滯洪池	滯1	714.77	0.78
		滯2	513.84	0.56
		小計	1,228.61	1.34
	溝渠	溝1	91.81	0.10
		溝2	163.07	0.18
		溝3	170.16	0.19
		溝4	235.29	0.26
		小計	660.33	0.72
	合計		1,888.94	2.07
	交通用地	道路		25,366.50
合計		25,366.50	27.75	
總計		37,798.90	41.35	

註：本表所列土地面積依據土地登記簿所載為準；若面積因辦理重劃區邊界分割測量而有所變更者，則未來應以本重劃區範圍各筆土地實地測量分割後之土地登記簿所載面積為準。

2. 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總面積－抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積等土地

$$= 37,798.90\text{m}^2 - 1,165.78\text{m}^2 = 36,633.12\text{m}^2$$

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0.116578 公頃，詳附件十一，未來將依實際測量情況為準。

註2：上述所列土地面積依據本重劃區範圍各筆土地實地測量分割後之土地登記簿所載面積為準。

3. 重劃公共設施用地平均負擔比率：

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

$$= (37,798.90 \text{ m}^2 - 1,165.78\text{m}^2) \div (91,412.10\text{m}^2 - 1,165.78\text{m}^2) \times 100\%$$

$$= 40.59\%$$

十二、 預估重劃費用負擔

1. 土地所有權人共同負擔工程項目、拆遷補償費、重劃行政費用、貸款利息等費用總額

項目	細項	金額(元)	備註
工程費(一)	1. 工程作業費	185,351,331	
	(1) 整地工程	2,629,276	
	(2) 道路工程	26,255,301	
	(3) 排水工程	30,630,255	
	(4) 污水系統	31,513,140	
	(5) 照明工程	8,240,375	
	(6) 假設工程	13,371,545	
	(7) 景觀工程	23,725,991	
	(8) 人行道工程	11,659,184	
	(9) 交通號誌工程	2,204,199	
	(10) 植栽工程	6,727,486	
	(11) 施工環境保護執行計畫	1,350,000	
	(12) 環保清潔費(約1~11項1%)	1,583,068	
	(13) 勞工安全設備費(約1~12項0.3%)	479,669	
	(14) 綜合保險費(約1~12項0.7%)	1,119,229	
	(15) 品質管制作業費(約1~13項1.4%)	2,245,173	
	(16) 包商利潤及管理費(約1~12項8%)	12,791,186	
	(17) 營業稅(1~16項5%)	8,826,254	
	2. 工程規劃設計費(3.6%)	8,573,902	
	3. 監造費(2.8%)	6,668,591	
4. 環境影響評估監測費	1,400,000		
5. 空氣污染防治費(0.3%)	714,492		
6. 工程管理費(2.7%)	6,430,427		
7. 地下管線配合工程費	52,812,626		
(1) 自來水地下管線配合工程	22,227,350		
(2) 電力地下管線配合工程	10,943,919		
(3) 電信地下管線配合工程	3,934,407		

項目	細項	金額(元)	備註
	(4) 瓦斯地下管線配合工程	15,706,950	
	小計(一)	261,951,369	
拆遷補償費 (二)	建築改良物拆遷補償費	25,500,000	實際依理事會查定提交主管機關核定之金額為準。
	農作改良物補償費	2,500,000	
	小計(二)	28,000,000	
重劃費 (三)	行政業務費(不含其他重劃費用)	15,762,201	每公頃約172萬元。
	(1) 行政管理費用	1,500,000	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) 委辦測量及地籍整理費用	1,100,000	委託測量公司地形測量及地籍測量費用。
	(3) 釘樁、鑑界	1,200,000	重劃前後重劃區釘樁、鑑界。
	(4) 委辦重劃業務費	4,400,000	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	600,000	
	(6) 委辦地上物查估費	2,606,201	
	(7) 人事費	2,592,000	幹事：32000元×12月×4年=1536000 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=384000
	(10) 交通差旅費(油費、住宿費)	300,000	6250元×12月×4年=1200000
	(11) 電腦、文具、印刷、辦公設備及物品	120,000	2500元×12月×4年=120000
		小計(三)	15,762,201
貸款利息 (四)	小計(四)	24,212,515	依105/10/05公告五大銀行平均基準利率2.64%，貸款3年，單利計算。
合計	(一)+(二)+(三)+(四)	329,926,085	

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。

2. 本重劃區預估重劃後平均地價約為每平方公尺21,000元，係參考內政部不動產交易實價查詢服務網本重劃區鄰近土地交易價格(詳附件十五)。

3. 重劃費用平均負擔比率：

重劃費用平均負擔比率

$$= \frac{\text{工程費總額} + \text{拆遷補償費總額} + \text{重劃行政費用} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地抵充面積})} \times 100\%$$

$$= 329,926,085 \text{元} \div (21,000 \text{元}/\text{m}^2 \times (91,412.1 \text{m}^2 - 1,165.78 \text{m}^2)) \times 100\%$$

$$= 17.41\%$$

註：重劃後平均地價為預估值，以後續地價評議結果為準。

十三、 預估重劃土地所有權人平均負擔比率

土地所有權人平均重劃負擔比率

$$= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率}$$

$$= 40.59\% + 17.41\%$$

$$= 58.00\%$$

註：此為預估值，實際重劃總平均負擔比例以實際執行狀況為準。

十四、 重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕原則

重劃區內現況約有0.779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，故原有建築用地在重劃後受益比例偏低。

依農村重劃條例施行細則第5條，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部分予以減輕負擔。

前項重劃區內建築用地減輕重劃負擔之費用，由重劃會自行吸收，不增加其他土地所有權人之負擔。

十五、 財務計畫

1. 重劃負擔總費用：新台幣329,926,085元。

2. 財源籌措方式：為配合重劃作業及建設工程施工，前述重劃建設工程費、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，俟重劃完成後再以抵費地歸還抵付之。

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價款或繳納差額地價償還。

4. 現金流量分析：

依據本重劃區作業辦理預定進度、重劃負擔總費用及各項收入，預估本重劃區各年度現金流量，詳如下表

	項目	合計 (萬元)	104年	105年	106年	107年
重劃負擔總費用	工程費	26,195	0	0	(221,053,318)	(40,898,051)
	拆遷補償費	2,800	0	0	(28,000,000)	0
	重劃費	1,576	(3,940,550)	(3,940,550)	(3,940,550)	(3,940,551)
	小計	30,571	(3,940,550)	(3,940,550)	(252,993,868)	(44,838,602)
	貸款利息	2,421	0	(8,070,838)	(8,070,838)	(8,070,839)
	小計	2,421	0	(8,070,838)	(8,070,838)	(8,070,839)
收入	收取差額地價或出售抵費地價款	33,081	0	0	0	330,813,000
	當期淨值	89	(3,940,550)	(12,011,388)	(261,064,706)	277,903,559

註1：當期淨值以當年度總收入減去總支出，負值以括號表示。

註2：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。

5. 本重劃區預估取得抵費地面積約12,128平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺21,000元，經試算後預估土地處分收入(含差額地價)約330,813,000元，扣除重劃負擔總費用329,926,085元，預估盈餘886,915元，財務尚屬可行。

十六、 預定重劃工作進度

本重劃區預定工作進度表(詳附件一)。自民國96年3月至民國108年5月止

十七、 重劃區範圍圖：(詳如附件二)

十八、 重劃區規劃圖及地籍套繪圖：(詳如附件三)

十九、 其他經直轄市或縣(市)主管機關指定之事項

1. 本重劃區環境影響說明書業經本市環境保護局審查通過，並於98年10月27日取得審查通過公告函(府授環一字第098020304782號函)(詳如附件七)。
2. 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0990001360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09900031712號函、99年9月6日府工建字第0990096694號函)，(詳如附件八)。

3. 本案重劃區業經新竹市政府准予核定擬辦重劃範圍(100年01月13日府地劃字第1000003915 號函)(詳如附件九)。
4. 本案已取得農業用地變更使用審查同意函(附件十 新竹市政府98年3月18日府產農字第0980028218號函)，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。
5. 本案已取得國有財產局同意公有土地抵充面積為1,165.78m²(附件十一 財政部國有財產局台灣中區辦事處新竹分處99年8月24日台財產中新一字第09910005701號函)。
6. 新竹市政府都計單位已確認本案重劃區規劃配置內容(詳附件三)已配合都市計畫細部計畫，(詳附件十二 新竹市政府100年5月26日府都規字第1000058306號函。)
7. 本重劃區各項環境敏感區位函詢公文，詳附件十三。