

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 公告

發文日期：中華民國 106 年 7 月 10 日
發文字號：溪重會發字第 106010 號

主旨：公告新竹市東區溪橋自辦農村社區土地重劃計畫書、圖（第一次變更）。

依據：

- 一、土地所有權人辦理農村社區土地重劃辦法第 24 條規定。
- 二、新竹市東區溪橋自辦農村社區土地重劃計畫（第一次變更）書、圖業經新竹市政府 106.07.06 府地劃字第 1060087461 號函核准。

公告事項：

- 一、公告期間：自 106 年 7 月 11 日起至 106 年 8 月 14 日止共計三十日。
- 二、公告地點：新竹市政府(地政處)、新竹市東區區公所、新竹市地政事務所、前溪里里辦公處、本重劃會會址（新竹市自由路 69 號 5 樓之 1）。
- 三、土地所有權人對重劃計畫書、圖有反對意見者，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、聯絡人：蔡美雪 電話：03-5313692

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
(第一次變更)

新竹市溪橋自辦農村社區土地重劃區重劃會
中 華 民 國 一 〇 六 年 三 月

新竹市東區溪橋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

「新竹市東區溪橋自辦農村社區土地重劃區」坐落新竹市東區，範圍包含新竹市東區前溪里內前溪段 330 地號等 15 筆及溪橋段 276 地號等 103 筆全部共 118 筆土地，總面積約 73,781.79 平方公尺，範圍四至如下(詳附件二圖)：

東至：沿新竹市東區溪橋段 402、402-1、404、408、410、412-2、412-3、413-3、413-4、413-5、413-6、413-7、420-2、422-1、433 等地號地籍線劃設。

南至：沿東區溪橋段 389、395、397、400-3、402、402-1、402-2、434、462、463、454、478、479、484、486、487、488、854-3、854-7、856、857、857-1、859、860、869、870、872、873、874 及前溪段 336、337、337-1、340、340-1、484、486 等地號地籍線劃設。

西至：沿新竹市東區前溪段 331、332、332-1、334、336、340、341、348、483、486 等地號地籍線及田埂為界。

北至：沿東區前溪段 330、331 地號及溪橋段 385、386、389、413-1、859、867、869、870 等地號地籍線劃設。

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 99 年 12 月 23 號府地劃字第 0990138414 號函准予實施本案重劃計畫書、圖在案。
5. 新竹市政府 105 年 6 月 17 號府授環綜字第 1050096719 號函准予備查本案環境影響差異分析報告(定稿本)在案。
6. 新竹市政府 105 年 9 月 21 號府授環綜字第 1050142816 號函核備本案環境影響說明書第一次申請備查內容(開發基地內道路局部調整位置)在案。
7. 新竹市政府 105 年 11 月 4 日府工建字第 1050156311 號函同意許可本案變更開發計畫-開發計畫書(第一次變更)在案。
8. 新竹市政府 105 年 11 月 18 日府工建字第 1050156306 號函公告本案變更開發計畫-開發計畫書(第一次變更)在案。

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（詳附件十二）。
10. 新竹市政府 105 年 1 月 29 日竹市文資字第 1050000472 號函說明本案非屬文化資產保存法第 14 條公告之「古蹟」、第 15 條登錄之「歷史建築」、第 33 條劃定之「古蹟保存區」、第 34 條登錄之重要聚落保存區、第 40 條指定之「遺址」、第 43 條劃定之「遺址保存區」、第 56 條劃定之「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。

考量計畫區原位於都市邊緣非都市土地，缺乏整體規劃與妥善管制，造成區內道路畸零不整，經界不明、權屬複雜、甚至影響土地利用，期能透過農村社區土地重劃方式，妥善規劃公共設施及交通系統等，提升生活環境水準與生活品質、平衡城鄉發展，為地方注入新契機。

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，其發展程度嚴重落後，故擬透過農村社區土地重劃手段，並整合地主之共識，自行籌措經費以節省政府財力負擔，加速公共設施之興建，並兼顧都市發展之需求，提升整體服務機能。

2. 重劃區辦理原因及特殊情形

(1)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」，以大規模的公兒、綠地等開放空間系統或設施，塑造高品質的生活環境。

(2)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：土地公廟、灌排渠道、既有巷道等農村風情，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。

(3)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 30,511.14 平方公尺，占重劃區 41.35%)，公共設施項目為：社區中心用地 1 處、公園兼兒童遊樂場 3 處、綠地 7 處、廣場 3 處、滯洪池 2 座、污水處理廠 1 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 30,511.14 平方公尺，以重劃區內公共設施用地土地市價之平均值預估為新台幣 17,000 元/ m² 計算，節省政府用地徵收費用約新台幣 5.19 億元，公共設施闢建費用約新台幣 1.77 億元，另因用地徵收需發放之拆遷補償金額約新台幣 0.37 億元，總計約可節省新台幣 7.33 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 43,270.65 平方公尺；既有建地約 9,179.85 平方公尺，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 20,590 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 12m、10m、8m、6m 道路供社區居民出路使用，本計畫全區將採雨污分流系統，並設置污水處理廠解決生活廢水，故能有效解決區內排水不佳、衛生環境不良等情況，另外設置公園兼兒童遊樂場、綠地、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	2	7,536.35	中華民國，管理單位：新竹市政府、國產署，共 2 人
私有	159	66,245.44	
總計	161	73,781.79	

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 105.08.26。

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	國有財產局	8	6,152.19	2 筆現況為道路用地、4 筆現況為溝渠，其餘則為農地，參加重劃面積共計 6,152.19 平方公尺
2	中華民國	新竹市政府	6	1,384.16	3 筆現況為道路用地、1 筆現況為溝渠，其餘則為部分溝渠部分道路，參加重劃面積共計 1,384.16 平方公尺
小計			14	7,536.35	

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。

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	40	54,499.88	73.87
	甲種建築用地	60	8,763.00	11.88
	丁種建築用地	2	416.85	0.56
	水利用地	8	6,166.52	8.36
	交通用地	7	1,527.01	2.07
	特定目的事業用地	1	2,408.53	3.26
合計		118	73,781.79	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	%
	159	121	76.10	38		23.90	66,245.44	61,861.65	93.38
公有土地面積：7,536.35 平方公尺					可抵充之公有土地面積：5,921.19 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 12 月 23 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(詳附件十四)，約為 5,921.19 平方公尺(約佔公有土地 78.57%)，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. 第三次及第四次會員大會辦理情形：

本重劃區於 104 年 4 月 10 日於金輝餐廳召開本重劃區第三次會員大會，計有 89 位土地所有權人到場。於討論提案中經會員大會所有出席會員決議通過，本重劃區重劃範圍(第一次變更案)以及本重劃區開發計畫書、圖(第一次變更案)(詳細會議記錄，詳附件十一)，另於 105 年 1 月 16 日於金輝餐廳召開本重劃區第四次會員大會，計有 102 位土地所有權人到場。於討論提案二及提案三中再次經會員大會所有出席會員決議通過，本重劃區變更重劃範圍以及本重劃區開發計畫書、圖(第一次變更案)。

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 7,301.49 平方公尺，預估可抵充面積共計 5,921.19 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

項目	筆數	面積(平方公尺)
道路	6	1,352.61
溝渠	6	4,568.58
河川	0	0
未登錄土地	0	0
合計	12	5,921.19

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. 原公有道路、溝渠預估可抵充之土地筆數及面積

	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)
1	溪橋	397	特農	交通用地	266.65	中華民國	財政部國有財產署	111.22	60.00
2	溪橋	402-1	特農	交通用地	1,126.38	中華民國	新竹市政府	1,126.38	1,126.38
4	溪橋	854-3	特農	交通用地	32.69	中華民國	新竹市政府	31.63	31.63
5	溪橋	856	特農	交通用地	163.20	中華民國	新竹市政府	50.98	50.98
6	溪橋	856-2	特農	交通用地	85.67	中華民國	財政部國有財產署	0.53	0.53
7	溪橋	857	特農	交通用地	119.71	中華民國	新竹市政府	83.09	83.09
8	溪橋	859-1	特農	水利用地	637.38	中華民國	財政部國有財產署	453.39	306.13
9	前溪	330	特農	水利用地	1,882.96	中華民國	財政部國有財產署	1,882.96	1,678.25
10	前溪	337	特農	水利用地	2,481.59	中華民國	財政部國有財產署	2,443.36	2,191.59
11	前溪	337-3	特農	水利用地	223.27	中華民國	新竹市政府	84.94	84.94
12	前溪	340	特農	水利用地	1,025.87	中華民國	財政部國有財產署	1,025.87	300.53
13	前溪	340-2	特農	水利用地	7.14	中華民國	新竹市政府	7.14	7.14
					8,052.51			7,301.49	5,921.19

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(詳附件十四)，約為 5,921.19 平方公尺(約佔公有土地 78.57%)，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 7,536.35 平方公尺，私有土地面積共計 66,245.44 平

方公尺，合計 73,781.79 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 1.5 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、公園及兒童遊樂場、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。

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	4,870,000	因本案非公辦之重劃案，基地又屬擴大都市計畫案範圍，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	900,000	
	(3) 釘樁、鑑界、雜費	式	1,000,000	
	(4) 委辦重劃業務費	式	3,600,000	
	(5) 委辦重劃前後地價查定費	式	500,000	
	(6) 委辦地上物查估費	式	800,000	
	小計		11,670,000	
工程費	1. 工程作業費	式	116,194,395	
	(1) 整地工程	式	2,258,901	
	(2) 道路工程	式	12,181,230	
	(3) 排水工程	式	32,239,906	
	(4) 污水系統	式	19,145,970	
	(5) 照明工程	式	4,185,001	

項目	費用細項	單位	金額(元)	備註
工程費	(6) 假設工程	式	2,962,450	
	(7) 景觀工程	式	31,535,073	
	(8) 橋樑工程	式	4,062,600	
	(9) 交通號誌工程	式	7,623,264	
	2. 間接工程	式	38,356,559	
	(1) 工程品管費用(約 1~9 項 2%)	式	2,323,888	
	(2) 工程材料試驗費(約 1~9 項 2%)	式	2,323,888	
	(3) 勞工安全衛生管理費(約 1~9 項 2%)	式	2,323,888	
	(4) 營造綜合保險費(約 1~9 項 1%)	式	1,161,944	
	(5) 包商利潤(約 1~9 項 7%)	式	8,133,608	
	(6) 營業稅(約 1(1)~2(5)項 5%)	式	6,623,081	
	(7) 委外工程設計監造費(1~9 項 8.11%)	式	9,421,441	
	(8) 空氣污染防治費	式	5,231,460	
	(9) 營建管理(約 1~9 項 0.7%)	式	813,361	
	3. 管線工程	式	22,462,796	
	(1) 自來水地下管線配合工程	式	9,000,000	
	(2) 電力地下管線配合工程	式	4,800,000	
	(3) 電信地下管線配合工程	式	1,862,796	
	(4) 瓦斯地下管線配合工程	式	6,800,000	
	小計			177,013,750
合計			188,683,750	

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

本案重劃屬公共設施或公用設備用地之面積為 30,511.14 平方公尺，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	1,130.72	3.71
		兒 2	881.87	2.89
		兒 3	1,237.53	4.06
		小計	3,250.12	10.65
	綠地	綠 1	238.43	0.78
		綠 2	90.83	0.30
		綠 3	273.36	0.90
		綠 4	183.11	0.60
		綠 5	118.34	0.39
		綠 6	466.72	1.53
		綠 7	874.22	2.87
		小計	2,245.01	7.36
	廣場	廣 1	294.92	0.97
		廣 2	212.34	0.70
		廣 3	321.70	1.05
小計		828.96	2.72	
合計			6,324.09	20.73
特定目的事業用地	社區中心		400.00	1.31
	污水處理廠		1,679.96	5.51
	合計		2,079.96	6.82
水利用地	滯洪池	滯 1	904.47	2.96
		滯 2	1,052.91	3.45
		小計	1,957.38	6.42
	水利用地	溝 1	1,109.50	3.64
		溝 2	1,453.98	4.77
		小計	8.40%	8.40
	合計			4,520.86
交通用地	道路		17,586.23	57.64
	合計		17,586.23	57.64
總計			30,511.14	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。

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

$$= 30,511.14 \text{ m}^2 - 5,921.19 \text{ m}^2 = 24,589.95 \text{ m}^2$$

註1：原公有道路、溝渠預估可抵充之土地面積約為 5,921.19 平方公尺，後續應以重劃會與有關單位實際會勘後所認定面積為準，並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。

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：

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

$$= (30,511.14 \text{ m}^2 - 5,921.19 \text{ m}^2) \div (73,781.79 \text{ m}^2 - 5,921.19 \text{ m}^2) \times 100\%$$

$$= 36.24\%$$

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	116,194,395	
	(1) 整地工程	2,258,901	
	(2) 道路工程	12,181,230	
	(3) 排水工程	32,239,906	
	(4) 污水系統	19,145,970	
	(5) 照明工程	4,185,001	
	(6) 假設工程	2,962,450	
	(7) 景觀工程	31,535,073	
	(8) 橋樑工程	4,062,600	
	(9) 交通號誌工程	7,623,264	
	2.間接工程	38,356,559	
	(1) 工程品管費用(約 1~9 項 2%)	2,323,888	
	(2) 工程材料試驗費(約 1~9 項 2%)	2,323,888	
	(3) 勞工安全衛生管理費(約 1~9 項 2%)	2,323,888	
	(4) 營造綜合保險費(約 1~9 項 1%)	1,161,944	
	(5) 包商利潤(約 1~9 項 7%)	8,133,608	
	(6) 營業稅(約 1(1)~2(5)項 5%)	6,623,081	
(7) 委外工程設計監造費(1~9 項 8.11%)	9,421,441		

項目	細項	金額 (元)	備註
	(8) 空氣污染防治費	5,231,460	
	(9) 營建管理(約 1~9 項 0.7%)	813,361	
	3.管線工程	22,462,796	
	(1) 自來水地下管線配合工程	9,000,000	
	(2) 電力地下管線配合工程	4,800,000	
	(3) 電信地下管線配合工程	1,862,796	
	(4) 瓦斯地下管線配合工程	6,800,000	
	小計(一)	177,013,750	
拆遷補償費 (二)	建築改良物拆遷補償費	34,762,193	暫估，依主管機關核定之實際查估金額為準。
	農作改良物補償費	2,500,000	
	小計(二)	37,262,193	
重劃費 (三)	行政業務費(不含其他重劃費用)	11,670,000	每公頃約 158 萬元。
	(1) 行政管理費用	4,870,000	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、人事費、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	900,000	委託測量公司地形測量及地籍測量費用。
	(3) 釘樁、鑑界	1,000,000	重劃前後重劃區釘樁、鑑界。
	(4) 委辦重劃業務費	3,600,000	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	500,000	
	(6) 委辦地上物查估費	800,000	
	小計(三)	11,670,000	
貸款利息 (四)	小計(四)	78,086,916	由於計畫因變更範圍時程拉長，加上部分已施作工程須重新調整設計，故貸款利息調整為 106/1/16 公告五大銀行平均基準利率 2.63%加 1 碼為 2.88%，貸款 12 年，單利計算。
合計	(一)+(二)+(三)+(四)	304,032,859	

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 20,590 元，重劃後平均地價為預估值，以後續地價評議結果為準。

3. 重劃費用平均負擔比率：

重劃費用平均負擔比率

$$\begin{aligned} &= \frac{\text{工程費總額} + \text{拆遷補償費總額} + \text{重劃行政費用} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地抵充面積})} \times 100\% \\ &= 304,032,859 \text{ 元} \div 20,590 \text{ 元/m}^2 \times (73,781.79\text{m}^2 - 5,921.19\text{m}^2) \times 100\% \\ &= 21.76\% \end{aligned}$$

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

$$\begin{aligned} &= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率} \\ &= 36.24\% + 21.76\% \\ &= 58.00\% \end{aligned}$$

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

重劃區內現有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，本案重劃區內原有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%。

十五、財務計畫

1. 重劃負擔總費用：新台幣 304,032,859 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. 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。

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 2 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. 本重劃區環境影響差異分析報告業經新竹市環境保護局審查通過，並於 105 年 6 月 17 日取得定稿本備查(府授環綜字第 1050096719 號函)，詳附件七。
2. 本案取得環境影響說明書第一次申請備查內容(開發基地內道路局部調整位置)准予備查(府授環綜字第 1050142816 號函)，詳附件七。
3. 本重劃區開發計畫(第一次變更)業經新竹市非都市土地開發審議委員會審查通過，並同意許可本案開發計畫書(第一次變更)在案(新竹市政府 105 年 11 月 4 日府工建字第 1050156311 號函)，新竹市政府並已核發開發許可公告函(新竹市政府 105 年 11 月 18 日府工建字第 1050156306 號)，詳附件八。
4. 本案已取得農業用地變更使用說明書(第二次變更)准予同意函(新竹市政府 104 年 12 月 28 日府產農字第 0980028218 號函)，詳附件八。
5. 新竹市受保護樹木清冊，詳附件十二。
6. 本重劃區各項環境敏感區位函詢公文，詳附件十三。
7. 本重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地抵充面積，詳附件十四。