

第六章 事業及財務計畫

壹、開發方式

本細部計畫開發方式住宅區及商業區擬採自願捐贈土地，並以自辦市地重劃方式辦理開發，說明如下：

一、自願捐贈土地

本細部計畫依主要計畫之規定，應自願捐贈住宅區面積 0.4533 公頃，及應自願捐贈商業區面積 0.6084 公頃予地方政府，合計捐贈可建築土地面積達 1.0617 公頃(詳圖 6-1 所示)。

二、公共設施用地

本細部計畫依主要計畫之規定，應劃設公共設施用地面積為 2.2581 公頃，詳表 6-2 所示。

依據 98 年 5 月 8 日新竹縣政府府工都字第 0980067926 號函(詳附件七)有關本案公共設施移交管理維護事宜協商會議決議略以：

- (1) 污水處理廠由申請人負責興闢完成後捐贈予新竹縣政府，惟申請人需於點交予新竹縣政府後負責管理維護三年，三年後由新竹縣政府接管負責管理維護。
- (2) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地、停車場用地及道路用地等公共設施由申請人負責興闢完成後捐贈予新竹縣政府，惟開發單位需於點交予新竹縣政府後負責管理維護三年，三年後由竹東鎮公所接管負責管理維護。

表 6-1 本細部計畫公共設施興闢及管理維護彙整表

公共設施項目	興闢單位	三年內之管理維護		三年後之管理維護	
		單位	經費	單位	經費
污水處理廠	開發單位	開發單位	申請人自行籌措支應	新竹縣政府	由新竹縣政府編列預算支應
鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地、停車場用地及道路用地	開發單位	開發單位	申請人自行籌措支應	竹東鎮公所	由竹東鎮公所編列預算支應

三、自辦市地重劃

申請人同意確實依都市計畫工業區檢討變更審議規範所訂附帶條件及許可條件辦理，並採自辦市地重劃方式辦理開發，且提供之公共設施用地比率應單獨計算，不含基地內以原公有道路、溝渠、河川及未登記地辦理抵充之部份。

四、其他

本細部計畫區之樁位測定及其費用、自辦市地重劃(含公共設施興闢)作業及其費用、都市計畫作業及其費用、環境影響說明(評估)作業及其費用，均由申請人負責辦理及先行負責籌措經費墊支，並俟市地重劃後由申請人取回抵費地。另本細部計畫區之樁位測定費用、自辦市地重劃(含公共設施興闢)作業費用、都市計畫作業費用、環境影響說明(評估)作業費用均得計入市地重劃總費用中。

表 6-2 本細部計畫自願捐贈土地與劃設公共設施用地面積檢核表

主要計畫		細部計畫				備註	
項目	面積(公頃)	項目		面積(公頃)	百分比		
住宅區	4.5325	地主與開發者取回		住宅區	2.8554	63.00	公共設施用地佔計畫面積扣除自願捐贈土地之30%。
		捐予地方政府	自願捐贈土地	住宅區	0.4533	10.00	
			公共設施用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.4076	8.99	
				綠地用地	0.0494	1.09	
				道路用地	0.7668	16.92	
				小計	1.2238	27.00	
			合計			4.5325	
		商業區	4.0557	地主與開發者取回		商業區	
捐予地方政府	自願捐贈土地			商業區	0.6084	15.00	
	公共設施用地			鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.2782	6.86	
				綠地用地	0.0102	0.25	
				停車場用地	0.3489	8.60	
				廣場用地	0.1631	4.02	
				道路用地	0.2339	5.77	
				小計	1.0343	25.50	
				合計			4.0557
總計	8.5882			總計		8.5882	-

註：1. 表內面積僅供參考，實際面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

2. 自願捐贈土地：本計畫變更工業區為住宅區之面積為 4.5325 公頃，變更工業區為商業區之面積為 4.0557 公頃。依據都市計畫工業區檢討變更審議規範許可條件之規定，計算其自願捐贈土地比例等級皆為第一級，故工業區變更為住宅區部分應自願捐贈 10%住宅區予地方政府，即 0.4533 公頃；另工業區變更為商業區部分應自願捐贈 15%商業區予地方政府，即 0.6084 公頃；合計捐贈可建築土地面積達 1.0617 公頃。

應捐贈土地面積計算如下：

住宅區 $4.5325 \text{ 公頃} \times 10\% = 0.4533 \text{ 公頃}$

商業區 $4.0557 \text{ 公頃} \times 15\% = 0.6084 \text{ 公頃}$

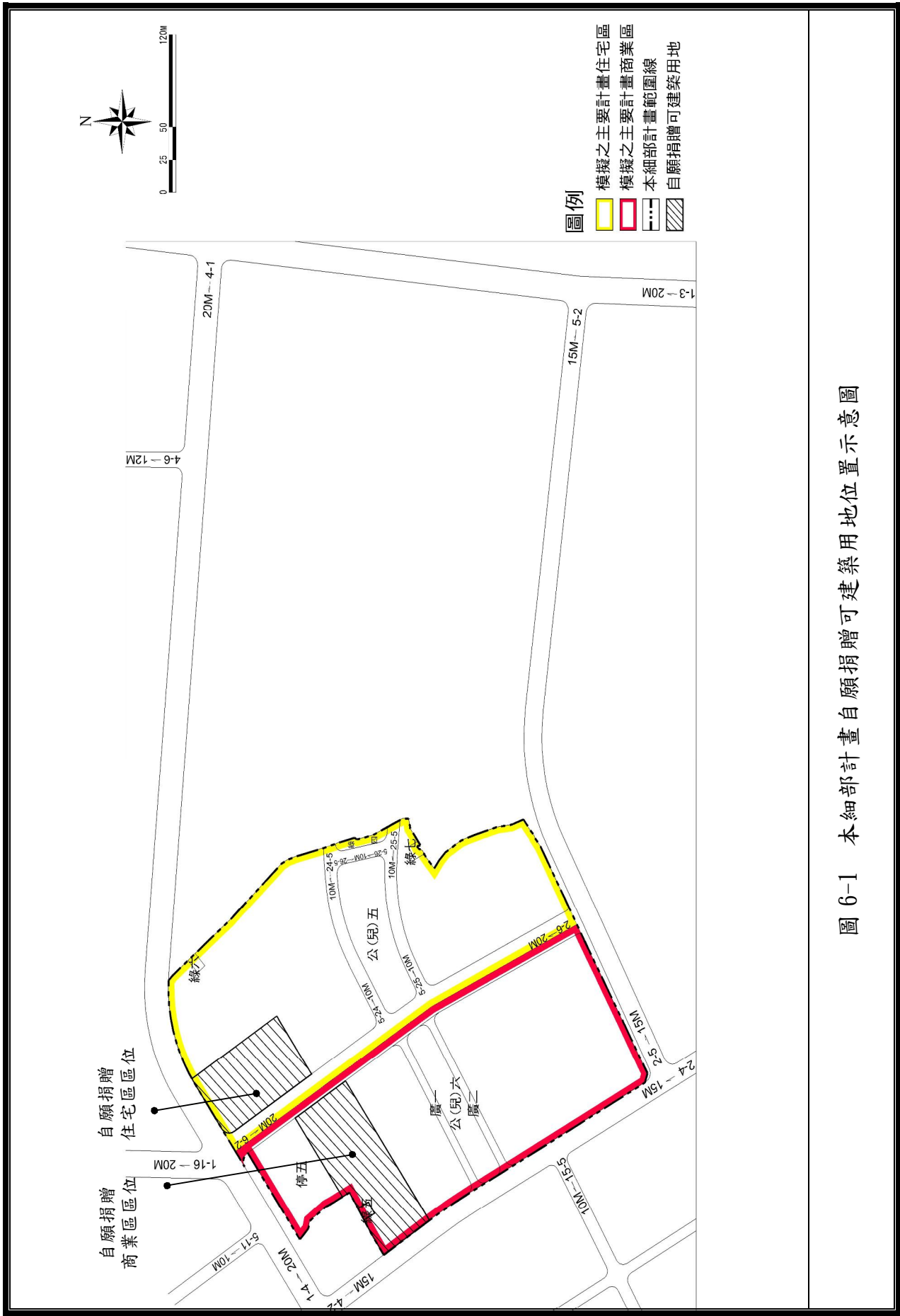
合計應自願捐贈土地面積為 $0.4533 + 0.6084 = 1.0617 \text{ 公頃}$

3. 公共設施用地

- (1) 本計畫所劃設之公共設施用地面積，應依據都市計畫工業區檢討變更審議規範許可條件之規定辦理(即扣除自願捐贈土地後，剩餘土地部分應再提供其中 30%土地作為區內必要之公共設施用地)，故變更為住宅區部分所應留設之公共設施用地面積為 1.2238 公頃($(4.5325 \text{ 公頃} - 0.4533 \text{ 公頃}) \times 30\% = 1.2238 \text{ 公頃}$)。

- (2) 變更為商業區部分所應留設之公共設施用地面積為 1.0343 公頃($(4.0557 \text{ 公頃} - 0.6084 \text{ 公頃}) \times 30\% = 1.0343 \text{ 公頃}$)。

- (3) 總計應留設之公共設施用地面積為 2.2581 公頃。



貳、市地重劃財務計畫

一、重劃費用

(一)土地改良物補償費：本細部計畫區內土地改良物多以台泥公司廠房居多，粗估每公頃約 5,500 萬元，故總計土地改良物補償費約 47,235 萬元。

(二)地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費用：以每公頃 400 萬元估算之，估計約需 3,435 萬元。

二、工程費用

本細部計畫區市地重劃所需之工程費用預估約為 13,374 萬元，其費用細項詳表 6-3 所示。

表 6-3 本細部計畫公共設施(公用設備)工程經費概估表

項目	工程項目及說明	單位	數量	單價	複價	備註
壹	發包工程費					
一	直接工程費				89,485,600	
二	安全衛生費(約一項之 0.6%)	式	1	500,000	500,000	
三	環境保護費	式	1	6,340,000	6,340,000	
四	交通維持費(約一項之 0.5%)	式	1	400,000	400,000	
五	品質管制費(約一項之 0.5%)	式	1	400,000	400,000	
六	包商利潤及管理費(約一~五項之 10%)	式	1	9,700,000	9,700,000	
七	營造綜合保險費(約一~五項之 0.8%)	式	1	800,000	800,000	
八	稅捐(約一~六項之 5%)	式	1	5,300,487	5,300,487	
	壹項合計				112,926,087	
貳	分攤公用設備費(依平均地權條例施行細則)					
一	電力工程(負擔 1/2)				3,413,850	
二	電信工程(負擔 1/3)				1,931,633	
三	自來水工程(全部負擔)				2,994,080	
四	瓦斯管線工程(負擔 1/2，需要協商)				1,325,350	
	貳項合計				9,664,913	
參	其他費用					
一	用電申請及外電補助費	式	1	500,000	500,000	
二	空氣污染防制費	式	1	550,000	550,000	
三	工程設計費	式	1	4,900,000	4,900,000	
四	監造費	式	1	3,800,000	3,800,000	
五	工程管理費	式	1	1,400,000	1,400,000	
	參項合計				11,150,000	
	壹貳參總計				133,741,000	1,557 萬元/公頃

註：本表經費係屬預估，未來應依主管機關核定之內容為準。

三、貸款利息

以年利率 2.61%、貸款 3 年估算，約為 5,015 萬元。

四、市地重劃開發總費用估算結果

依據前述重劃費用、工程費用、貸款利息估算結果，本細部計畫區市地重劃開發總費用預估約為 69,059 萬元(本費用係屬預估應依實際發生之費用為準)。

表 6-4 本細部計畫市地重劃開發總費用估算表

項目		面積(公頃)	單價(萬/公頃)	複價(萬)
重劃費用	土地改良物補償費	8.5882	5,500	47,235
	地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費用	8.5882	400	3,435
	小計	--	--	50,670
工程費用		8.5882	--	13,374
貸款利息		以年利率 4%、貸款 3 年估算		5,015
總計				69,059

註：本細部計畫區市地重劃開發總費用係屬預估，未來應依實際發生之費用為準。

資料來源：本計畫整理。

參、重劃總平均負擔比率估算

依據前述計畫面積及預估開發費用，概算本案辦理重劃時土地所有權人應負擔之公共設施用地平均負擔比例及費用負擔平均負擔比例，然目前計算負擔比例屬概估值，未來以重劃計畫書所載並經主管機關核定為準。

一、公有土地面積、可抵充公共設施用地之土地面積

本細部計畫公有土地(中華民國)計 2 筆，面積約 0.0288 公頃，申請人已取得財政部國有財產局同意合併開發相關證明文件。且公有土地並無可抵充公共設施用地之土地面積，並經申請人提具切結書在案(詳附件二)。

二、預估公共設施用地平均負擔比例

共同負擔之公共設施用地面積－抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地面積

= 2.2581 公頃 - 0 公頃

= 2.2581 公頃 (土地所有權人負擔之公共設施用地面積)

$$\begin{aligned}\text{公共設施用地平均負擔比率} &= \frac{\text{共同負擔之公共設施用地總面積} - \text{原公有道路土地抵充面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路土地抵充面積}} \\ &= \frac{2.2581 \text{ 公頃} - 0 \text{ 公頃}}{8.5882 \text{ 公頃} - 0 \text{ 公頃}} \\ &= \frac{2.2581 \text{ 公頃}}{8.5882 \text{ 公頃}} = 26.29 \%\end{aligned}$$

三、預估費用負擔平均負擔比率

重劃開發總費用 = 工程費用總額 + 重劃費用總額 + 貸款利息總額

= 13,374 萬元 + 50,670 萬元 + 5,015 萬元

= 69,059 萬元

$$\begin{aligned}\text{費用負擔平均負擔比率} &= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路土地面積})} \\ &= \frac{13,374 + 50,670 + 5,015 (\text{萬元})}{37,044 \text{ 元/m}^2 \times (8.5882 \text{ 公頃} - 0)} \\ &= 21.71 \%\end{aligned}$$

四、預估土地所有權人平均重劃負擔比率

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

= 26.29 % + 21.71 %

= 48 %

肆、自願捐贈可建築土地負擔

除前述重劃總平均負擔外，本細部計畫仍需依據「都市計畫檢討變更審議規範」捐贈 0.4533 公頃住宅區及 0.6084 公頃商業區予地方政府。

伍、市地重劃可行性評估報告認可事項

本案重劃可行性評估業經新竹縣政府地政處 98 年 8 月 31 日府地劃字第 0980139316 號函認可(詳附件八)。

陸、事業及財務計畫

本細部計畫區市地重劃作業所需經費約 69,059 萬元，詳表 6-5 所示，其經費均由申請人先行負責籌措經費墊支，並俟市地重劃後由申請人取回抵費地。有關市地重劃開發經費得由申請人視實際狀況酌予調整並以本案後續經地政主管機關核定之市地重劃計畫書為主。

另實施進度部分，「開發單位應於主要計畫核定前與新竹縣政府簽訂協議書，具結保證依自行整體開發計畫訂定之時程開發，並敘明計畫發布實施後三年內必需予以開發建設，否則依程序回復為工業區。」前開所謂計畫發布實施後三年內必需予以開發建設，係指本計畫發布實施後三年內必需完成市地重劃土地分配成果公告。

表 6-5 本細部計畫事業及財務計畫預估表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式					市地重 劃費用 (萬元)	主辦 單位	預定完成期限	經費 來源
		征 購	市 地 重 劃	公 地 撥 用	獎 勵 投 資	其 他				
樁位測釘費用、自辦市地重劃(含公共設施興闢)作業費用、都市計畫作業費用、環境影響說明(評估)作業費用	8.5882		✓				69,059	申請人	本細部計畫發布實施後三年內予以開發建設(係指完成市地重劃土地分配成果公告)	銀行貸款、自有資金

註：表內實施進度及經費得由申請人視實際狀況酌予調整。

柒、其他

本案為維護社會公平原則，回饋內容應由申請人與新竹縣政府於細部計畫核定前簽訂協議書，具結保證依核定之都市計畫書暨所提之整體開發計畫書確實實施。申請人未依都市計畫及協議書辦理時，新竹縣政府應逕予強制執行，並依法定程序回復原使用分區，土地權利關係人不得以任何理由提出異議。