

## 新竹市政府 函

地址：30051新竹市中正路120號  
承辦人：劉樹芳  
電話：03-5216121分機331  
傳真：03-5229880

受文者：本府地政處

發文日期：中華民國109年9月21日  
發文字號：府地劃字第1090143783號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：無

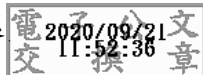
主旨：備查貴會所送本市北區富美自辦市地重劃區重劃會第2次會員大會會議紀錄案，並請依說明事項辦理，復請查照。

說明：

- 一、依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第17條規定辦理兼復貴會109年7月3日富美自劃字第1090703001號函。
- 二、查旨揭會議討論有關重劃計畫書修正草案內容涉及變更重劃範圍等案，請貴會依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第27-1條第3項規定續辦。
- 三、本次召開之第2次會員大會會議紀錄，請於會址公告及確實送達各會員知悉。

正本：新竹市北區富美自辦市地重劃區重劃會（理事長李慧敏）

副本：本府地政處



檔 號：  
保存年限：

## 新竹市北區富美自辦市地重劃區重劃會 函

地 址：300 新竹市中福路 17 號  
電 話：03-5365596  
聯絡人：黃若綺(0939119354)

受文者：新竹市政府

發文日期：中華民國 109 年 09 月 30 日

發文字號：富美自劃字第 109093002 號

速別：普通

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：公告張貼文、會議記錄乙份

主旨：有關本會辦理之「新竹市北區富美自辦市地重劃區」第二次會員大會會議記錄公告事宜，如說明，請查照。

說明：

- 一、依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 17 條及新竹市政府 109 年 9 月 21 日府地劃字第 1090143783 號函規定辦理。
- 二、有關第二次會員大會會議記錄應陳列於本會會址供相關土地所有權人查閱，惠請協助張貼公告周知。

正本：新竹市北區富美自辦市地重劃區重劃會

副本：新竹市政府

新竹市北區富美自辦市地重劃區重劃會  
理事長 李慧敏



裝

訂

線

# 新竹市北區富美自辦市地重劃區重劃會公告

地 址：300 新竹市中福路 17 號

電 話：03-5365596

聯絡人：黃若綺(0939119354)

發文日期：中華民國 109 年 09 月 30 日

發文字號：富美自劃字第 109093003 號

主 旨：有關本會辦理之「新竹市北區富美自辦市地重劃區」第二次會員大會會議記錄暨理事會會議記錄，依規定辦理公告。

說 明：依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 17 條及新竹市政府 109 年 9 月 21 日府地劃字第 1090143783 號函規定辦理。

新竹市北區富美自辦市地重劃區重劃會 理事長 李慧敏



# 新竹市北區富美自辦市地重劃區 第二次會員大會會議記錄



- 一、會議時間：109年1月4日(星期六)上午10時00分。
- 二、會議地點：新竹市北區南寮里5鄰東大路三段708巷6號(富美宮活動中心)。
- 三、出席人員：本會所有會員(重劃區內土地所有權人)，詳如簽到簿。  
重劃區所有土地所有權人數於配合都市計畫變更發布及逕為分割後為115人，惟其中私有土地人數為113人，國有土地計有4個管理單位(新竹市政府、交通部公路總局、財政部國有財產署及經濟部水利署第二河川局)，故會員大會統計出席人數應為117人；重劃區總面積應為54,186.51m<sup>2</sup>。  
經統計會員大會出席人數包含國有地管理單位為65人，出席人數比率為總人數之55.56%；出席人數所有土地面積為39,887.11 m<sup>2</sup>，出席人數所有土地面積比率為總面積之73.61%；其中因土地所有權人邱年科未檢附有效之委任書，不列入出席統計，施文男、林丁炎於會員大會通知召開期間往生，由繼承人施英傑、林沛涵代為出席，列入出席統計，故修正出席人數為64人，比率為總人數之54.70%，所有土地面積為33,474.95 m<sup>2</sup>，比率為總面積之61.78%。

#### 四、會議程序：

- (一) 會員簽到/出席人數、面積統計。
- (二) 籌備會報告出席人數宣布開會。
- (三) 主席致詞/主管機關代表致詞(略)。
- (四) 會員大會討論議題：

提案一：決議修正重劃會章程，提請大會決議。

依據：依內政部108年4月09日發布之「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」規定酌予修正本重劃區重劃章程部分條文。

說明：修訂條文如下表列。

第一次會員大會 通過章程	第二次會員大會 決議修正章程
<p>第三條 本會重劃區範圍：</p> <p>本重劃區座落於新竹市北區竹港段之部分土地，其範圍四至如下(實際範圍依新竹市政府103.04.23府地劃字第1030099135號函准予核定重劃範圍為準)：</p> <p>東至：富美路道路中心線為界。 南至：東大路為界。 西至：西濱公路竹港大橋為界。 北至：竹港段550-3地號土地南側邊界為界。</p>	<p>第三條 本會重劃區範圍：</p> <p>本重劃區座落於新竹市北區竹港段之部分土地，其範圍四至如下(實際範圍依新竹市政府108年5月6日府都計字第10800619691號函公告發布實施「變更新竹與港特定區細部計畫(配合富美自辦市地重劃調整土地使用分區及整體開發範圍)案」指定之市地重劃範圍為準)：</p> <p>東至：富美路道路中心線為界。 南至：東大路為界。 西至：西濱公路竹港大橋為界。 北至：竹港段 550-3 地號土地南側邊界為界。</p>
<p>第七條 會員之權利及義務</p> <p>一、本會會員均有出席或委託出席會員大會審議重劃有關業務及選舉理事、監事之權利。</p> <p>二、本會會員均享有「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」及其他土地重劃相關法令規定之優惠。</p> <p>三、<u>本會會員個人所有位於本重劃區內土地面積應達本重劃區規定最小建築基地面積二分之一(含)以上者，始得享有被選舉為理事、監事之權利。</u></p>	<p>第七條 會員之權利及義務</p> <p>一、本會會員均有出席或委託出席會員大會審議重劃有關業務及選舉理事、監事之權利。</p> <p>二、本會會員均享有「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」及其他土地重劃相關法令規定之優惠。</p> <p>三、<u>理事及監事個人於擬辦重劃範圍所有土地面積應達該範圍都市計畫規定最小建築基地面積；都市計畫未規定者，應達該直轄市或縣(市)畸零地使用自治法規規定建築基地最小寬度及最小深度相乘之面積。但有下列情形之一者，不在此限：</u></p> <p><u>一、符合面積資格者擔任後，仍不足理事或監事人數。</u></p> <p><u>二、符合面積資格者經選任或擔任後，</u></p>

<p>四、本會會員均應遵守本會章程、市地重劃相關法令之規定暨會員大會決議事項，並配合重劃會推動辦理重劃業務，及依法負擔本重劃區內各項公共設施用地、重劃費用等重劃負擔之義務。</p>	<p><u>因故不願擔任、違反法令、死亡或經會員大會解任，致不足理事、監事人數。</u></p> <p>四、本會會員均應遵守本會章程、市地重劃相關法令之規定暨會員大會決議事項，並配合重劃會推動辦理重劃業務，及依法負擔本重劃區內各項公共設施用地、重劃費用等重劃負擔之義務。</p>
<p><u>第八條 會員大會之權責如下：</u></p> <p><u>一、通過或修改章程。</u></p> <p><u>二、選任或解任理事、監事。</u></p> <p><u>三、監督理事、監事職務之執行。</u></p> <p><u>四、追認或修正重劃計畫書。</u></p> <p><u>五、重劃分配結果之認可。</u></p> <p><u>六、抵費地之處分。</u></p> <p><u>七、預算及決算之審議。</u></p> <p><u>八、理事會、監事提請審議事項。</u></p> <p><u>九、本辦法規定應提請會員大會審議事項。</u></p> <p><u>十、其他重大事項。</u></p> <p>會員大會對於前項各款事項之決議，應有全體會員二分之一以上，及其所有土地面積超過重劃區總面積二分之一以上之同意行之。但有下列情形之一者，其人數、面積不列入計算：</p> <p>一、重劃前政府已取得之公共設施用地且依規定原位置原面積分配或依法應抵充之土地。</p> <p>二、籌備會核准成立之日前一年起至重劃完成前取得土地所有權，除繼承取得者外，其持有土地面積合計未達該</p>	<p><u>第八條 會員大會之權責如下：</u></p> <p><u>一、修改重劃會章程。</u></p> <p><u>二、選任、解任理事及監事。</u></p> <p><u>三、監督理事及監事職務之執行。</u></p> <p><u>四、審議擬辦重劃範圍。</u></p> <p><u>五、審議重劃計畫書草案。</u></p> <p><u>六、審議禁止或限制事項。</u></p> <p><u>七、審議拆遷補償數額。</u></p> <p><u>八、審議預算及決算。</u></p> <p><u>九、審議重劃前後地價。</u></p> <p><u>十、認可重劃分配結果。</u></p> <p><u>十一、追認理事會對重劃分配結果異議之協調處理結果。</u></p> <p><u>十二、審議抵費地之處分。</u></p> <p><u>十三、審議理事會及監事會提請審議事項。</u></p> <p><u>十四、審議其他事項。</u></p> <p>會員大會對於前項各款事項之決議，應有全體會員二分之一以上，及其所有土地面積超過重劃區總面積二分之一以上之同意行之。但有下列情形之一者，其人數、面積不列入計算：</p> <p>一、重劃前政府已取得之公共設施用地且依規定原位置原面積分配或依法應抵充之土地。</p> <p>二、籌備會核准成立之日前一年起至重劃完成前取得土地所有權，除繼承取得者外，其持有土地面積合計未達都</p>



重劃區都市計畫規定最小建築基地面積或土地分配後重劃區最小分配面積二分之一。

三、受託人接受委託人數超過區內私有土地所有權人人數十分之一。

第一項之權責，除第一款至第四款及第八款外，其餘款項及土地改良物或墳墓拆遷補償數額、重劃前後地價評議、公告禁止及限制等事項及起訖日期、土地分配結果公告期間會員異議之協調結果追認、抵費地之出售款、處理方式及其盈餘款之處理及重劃區結算等事項授權理事會辦理。

**第十一條** 理事會之權責如下：

- 一、依本章程之規定召開會員大會並執行其決議。
- 二、重劃經費之籌措及代為申請貸款。
- 三、土地改良物或墳墓拆遷補償數額之查定。
- 四、工程設計、發包、施工、監工、驗收、移管及其他工程契約之履約事項。
- 五、異議之協調處理。
- 六、撰寫重劃報告。
- 七、執行會員大會授權事項。
- 八、其他重劃業務應辦事項。

本會理事應親自出席理事會，不得委託他人代理出席理事會，對於前項各款事項之決議，應有理事四分之三以上之親自出席，出席理事三分之二以上之同意行之，會議紀錄於會後送請主管機關備

市計畫規定最小建築基地面積；都市計畫未規定者，應達該直轄市或縣（市）畸零地使用自治法規規定建築基地最小寬度及最小深度相乘之面積或土地分配後重劃區最小分配面積二分之一。

三、受託人接受委託人數超過區內私有土地所有權人人數十分之一。

第一項之權責，除第一款至第五款、第十款及第十三款外，其餘款項及土地改良物或墳墓拆遷補償數額、重劃前後地價評議、公告禁止及限制等事項及起訖日期、土地分配結果公告期間會員異議之協調結果追認、抵費地之出售款、處理方式及其盈餘款之處理及重劃區結算等事項授權理事會辦理。

**第十一條** 理事會之權責如下：

- 一、依本章程之規定召開會員大會並執行其決議。
- 二、重劃經費之籌措及代為申請貸款。
- 三、土地改良物或墳墓拆遷補償數額之查定。
- 四、工程設計、發包、施工、監工、驗收、移管及其他工程契約之履約事項。
- 五、異議之協調處理。
- 六、撰寫重劃報告。
- 七、執行會員大會授權事項。
- 八、其他重劃業務應辦事項。

**九、選任或解任理事長。**

**十、研擬重劃分配結果草案。**

**十一、研擬重劃範圍。**

本會理事應親自出席理事會，不得委託他人代理出席理事會，對於前項各款事項之決議，應有理事四分之三以上之親自出席，出席理事三分之二以上之同意行之，會議紀錄於會後送請主管機關備

<p>查。 理事會召開時應函請主管機關派員列席，會議紀錄並應送請備查。</p>	<p>查。 理事會召開時應函請主管機關派員列席，會議紀錄並應送請備查。</p>
---	---

討論一：請問理事會是否有正式開會，或者僅是形式上舉辦，是否有會議記錄？另外請問重劃如果有糾紛或是爭議，重劃會是不是有找地主協調討論，不是自行下決議。又若是有地主不同意參與重劃，解決的方式為何？持分土地若是有分配上的想法，重劃會是否有解決方式？是否有較具公信力的方式可以說明清楚。

回覆一：理事會確實有開會，相關的開會通知、會議記錄及簽到簿等資料均有依規定呈報予新竹市主管機關備查並公告於重劃會，並另有通知所有土地所有人，相關的資料都在重劃會有存查可供地主隨時來查閱；另因為每一個地主的陳情意見及土地持有狀況不同，如果有意見及想法需要討論，重劃會都會逐一拜訪了解地主的需求，於土地分配在合乎規定的情況下均會盡量配合做分配，重劃會所有的重劃程序都會依照規定去辦理。

討論二：請問目前地主分配回的比率是多少？是否有一個平均的比率？另外是否可以先提供分配草圖跟地主溝通後再進行重劃作業？在請問現在進行部分地上物查估是否也是屬於重劃作業的一部分，查估過後是否可以繼續種植農作物，查估補償的標準為何？

回覆二：因為每一個地主的陳情意見及土地持有狀況不同，每一個地主分配的比率也不會一致，依照本次修正後重劃計畫書計算的共同負擔比率約為 40.68%，地主配回比率約為 59.32%，但是實際分配比率仍須依未來主管機關審議通過後依地主實際負擔之數額計算為準；有關分配草圖部分因現階段尚未進行到土地分配的流程，重劃會會盡量先行估算再與地主討論，未來於重劃分配還會另行召開說明會說明分配原則；地上物查估也是屬於重劃作業的流程之一，查估過後只要還沒動工前都可以繼續種植農作物，農作物的補償標準都會依照市政府的規定去辦理補償計算。

討論三：請問未來重劃完成後分配土地原則為何？



回覆三：依「市地重劃實施辦法」第 31 條規定「重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準…」，所以未來土地分配的盡量以「原地原位次」分配，除地主土地持有狀況不同有其他需求需再行協商，未來於重劃分配還會另行召開分配說明會說明土地分配原則。

討論四：目前重劃案進行至此已召開許多次會議，請問 1.重劃會的理監事是如何產生?2.重劃會的理監事是否有在現場?3.請問地主共同負擔的比率是如何計算出來的?4.地主同意的清冊是否應提供出來供查閱?以上資料是否應公開較為妥適。

回覆四：1.有關理監事產生的方式是依照前次會員大會投票選舉後產生，過程包含提名投票均有錄影並有律師見證。2.理監事出席並非強制性參加，故今日有部分理監事人員未有出席。

決議：出席會員全體無異議通過，經統計結果依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 13 條規定，已達全體會員二分之一以上(54.70%)，及其所有土地面積超過重劃區總面積二分之一以上(61.78%)之同意，故照案通過。

提案二：決議變更重劃範圍，提請大會追認。

依據一：依新竹市政府 108 年 5 月 6 日府都計字第 10800619691 號函公告發布實施「變更新竹與港特定區細部計畫(配合富美自辦市地重劃調整土地使用分區及整體開發範圍)案」調整重劃範圍。

依據二：依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 14 條規定辦理。

說明：因本重劃案之都市計畫變更前依新竹市政府 108 年 5 月 6 日府都計字第 10800619691 號函公告發布實施「變更新竹與港特定區細部計畫(配合富美自辦市地重劃調整土地使用分區及整體開發範圍)案」在案，擬依 108 年 04 月 09 日修正之「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 27-1 條規定辦理申請核准變更重劃範圍，提請大會議決。

決議：出席會員全體無異議通過，經統計結果依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 13 條規定，已達全體會員二分之一以上(54.70%)，及其所有土地面積超過重劃區總面積二分之一以上(61.78%)之同意，故照案通過。

提案三：決議重劃計畫書修正草案，提請大會決議。

依據一：依新竹市政府 108 年 5 月 6 日府都計字第 10800619691 號函公告發布實施「變更新竹與港特定區細部計畫(配合富美自辦市地重劃調整土地使用分區及整體開發範圍)案」辦理重劃計畫書修正。

依據二：依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 14 條規定辦理。

說明：因本重劃案之都市計畫變更前依新竹市政府 108 年 5 月 6 日府都計字第 10800619691 號函公告發布實施「變更新竹與港特定區細部計畫(配合富美自辦市地重劃調整土地使用分區及整體開發範圍)案」在案，擬依 108 年 04 月 09 日修正之「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 27-1 條規定辦理重劃計畫修正草案並調整共同負擔比例為 40.68%(實際分配比率仍依未來主管機關審議通過後地主實際負擔之數額計算為準)，提請大會議決。

討論一：請問下次會議預定何時召開？

回覆一：依目前預定進度會於五月召開，但是還是要依據實際辦理進度來確定召開會議時間。

討論二：請問自辦重劃的目的，為何不是公辦？

回覆二：自辦重劃是因為目前地主的地都沒有鄰接計畫道路，雖然為建地但是仍然沒有辦法開發建築，而計畫道路開闢須等市府有經費後再陸續開闢，恐怕遙遙無期，所以才會以自辦重劃的方式辦理，自行開闢計畫道路等公共設施，對地主及地方的發展較為有利。另地主如有需要參閱資料，都可以至重劃會調閱。

決議：出席會員全體無異議通過，經統計結果依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 13 條規定，已達全體會員二分之一以上(54.70%)，及其所有土地面積超過重劃區總面

積二分之一以上(61.78%)之同意，故照案通過。

(五) 臨時動議：無。

(六) 宣布散會(上午 11 時 45 分)。