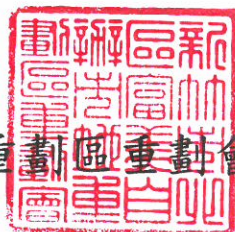


新竹市北區富美自辦市地重劃區

重劃計畫書修正

【核定版】

新竹市北區富美自辦市地重劃區重劃會



新竹市北區富美自辦市地重劃區重劃計畫書



壹、重劃地區及其範圍

「新竹市北區富美自辦市地重劃區」位處新竹市西北側鄰近西濱快速道路，座落於新竹市北區竹港段之部分土地，其範圍四至如下：

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。

貳、法律依據

- 一、平均地權條例第 58 條及平均地權條例施行細則。
- 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、新竹市政府 90 年 08 月 23 日府都計字第 61652 號函公告發布實施「變更新竹漁港特定區主要計畫(第一次通盤檢討)案」。
- 五、新竹市政府 103 年 09 月 16 日府都規字第 10301690461 號函公告發布實施「擴大及變更新竹漁港特定區主要計畫(第二次通盤檢討)」案暨「擬定新竹漁港特定區細部計畫」案。
- 六、新竹市政府 103 年 04 月 23 日府地劃字第 1030099135 號函准予核定重劃範圍。
- 七、新竹市政府 108 年 5 月 9 日府都計字第 10800619691 號函公告發布實施「變更新竹漁港特定區細部計畫(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」。

參、辦理重劃原因及預期效益

一、辦理重劃原因

1. 既有聚落北側土地部分閒置，低度利用，區域內與周邊發展形成落差。
2. 既有聚落通道狹小，消防救災不易，影響居住安全性。
3. 缺乏公共設施如道路及停車場，現有巷道居民進出不便利。商業區周邊停



車亦不便利，缺乏鄰里公共活動空間。

4. 藉由土地重劃配合都市發展計畫，除改善各項公共設施，並藉由改善社區景觀，創造河岸生活美學。

二、 預期效益

1. 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。

2. 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 1.37 公頃)，如道路、停車場等，改善本區住宅區生活品質，增進都市發展。鄰近觀光景點，吸引投資，帶動地區發展新風貌，促進繁榮。

3. 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 13,708.69m²，以重劃區內公共設施用地土地市價之平均值新台幣 50,000 元/ m² 計算，節省政府用地徵收費用約新台幣 6.85 億元，公共設施闢建費用約新台幣 0.92 億元，另因用地徵收需發放之土地改良物拆遷補償金額約新台幣 0.35 億元，總計約可節省新台幣 8.12 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. 提升土地價值

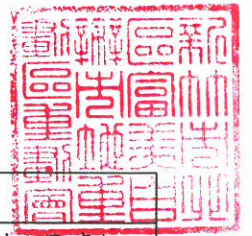
重劃完成後，地方公共設施完善並利於土地合理有效運用，以促進土地價值增漲，健全地方建設發展，增加土地所有權人合法利益，並能有效增加地方稅收，充裕政府財政及加速地方建設。

肆、 重劃地區公、私有土地總面積及土地所有權人總數

項目	筆數(筆)	面積(平方公尺)	土地所有權人數(人)	備註
公有土地	42	3,043.94	3	
私有土地	199	51,139.27	121	
總計	241	54,183.21	124	

註 1：上述表中所列面積及人數計算統計至 109.07。

註 2：表中所列面積係以土地登記簿所載面積計算，實際面積應以未來測量為準。



伍、 土地所有權人申請(同意)重劃情形

總人數	私有土地所有權人人數				總面積 (平方公尺)	私有土地所有權人面積			
	申請(同意)人數		未申請(同意)人數			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	(%)
113	65	57.52	48	42.48	51,139.27	27,576.01	53.92	23,563.26	46.08
公有土地面積：3,047.24(平方公尺)					可抵充之公有土地面積：568.84(平方公尺)				

註1：表中所列面積係以土地登記簿所載面積計算，實際面積應以未來測量為準。

註2：本表所列同意人數及面積調查數據為截至 104 年 10 月 29 日調查統計所得。

陸、 重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地面積

依平均地權條例第 60 條規定實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。本重劃區內原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充面積經財政部國有財產署中區分署新竹辦事處 103.10.16 台財產中新一字第 10307081621 號函同意抵充面積 57.48 m²，另經新竹市政府 104.11.23 府工土字第 1040172323 號函同意抵充面積 511.36m²。

柒、 土地總面積：指計畫範圍內之公、私有土地及未登記面積之計算面積

項目	面積(m ²)	土地所有權人數(人)	備註
公有土地	3,043.94	3	新竹市、中華民國、 中華民國交通部公路總局
私有土地	51,139.27	121	
總計	54,183.21	124	

註1：表中所列面積及人數統計至 109.07。

註2：表中所列面積係以土地登記簿所載面積計算，實際面積應以未來測量為準。

註3：重劃區內無未登記面積土地。



捌、 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

設 施 項 目	面 積 (m ²)	備 註
公園兼兒童遊樂場	628.45	本表公共設施用地面積以新竹市政府 108年5月9日府都計字第 10800619691號函公告發布實施實施都 市計畫圖計算為準。
道路	13,080.24	
合計	13,708.69	

註：表中所列面積係以都市計畫所載面積計算，實際面積應以未來測量為準。

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

$$= 13,708.69 - 57.48 - 511.36 = 13,139.85\text{m}^2$$

三、 重劃公共設施用地平均負擔比率：

重劃公共設施用地平均負擔比率

$$\begin{aligned} & \frac{\text{公共設施用地負擔總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \times 100\% \\ & = (13,708.69 - 57.48 - 511.36) \div (54,183.21 - 57.48 - 511.36) \times 100\% \\ & = 13,139.85 \div 53,614.37 \times 100\% \\ & = 24.51\% \end{aligned}$$



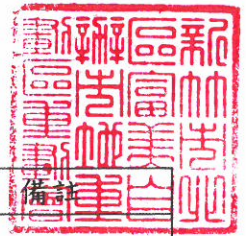
玖、 預估費用負擔

一、 土地所有權人共同負擔工程項目、重劃作業費用、貸款利息等費用

項目		金額(元)	備註
工程費用	整地工程	6,400,000	間接工程費包含保險費及施工期間相關必要雜支，實際工程費用未來應依主管機關核定重劃工程規劃設計書圖及預算之數額為準。
	道路工程	21,630,000	
	排水工程	14,600,000	
	景觀工程	10,800,000	
	照明工程	6,500,000	
	雜項工程	5,750,000	
	間接工程費	9,782,547	
	電力工程費	4,725,000	
	電信工程費	2,310,000	
	自來水工程費	4,200,000	
	瓦斯工程費	2,100,000	
	監造及規劃設計費	2,263,876	
	管理費	528,238	
	空污費	457,949	
小計	92,047,610		
重劃作業費用	地上物拆遷補償費	45,000,000	地上物拆遷補償費未來應依主管機關核定之數額為準。
	重劃業務費	28,680,000	預估重劃業務費項目如下表列。
貸款利息		14,626,478	貸款期間 4.5 年，以 5 大銀行平均基準利率 2.88% 計算。
合 計		180,354,088	

註：實際費用未來依主管機關核定之數額為準。

預估重劃業務費



	項目	單位	數量	單價	複價		
重 劃 業 務 費	一、人事費						
	1.管理人員費用	人/月	63	65,000	4,095,000	預計 4.5 年完成，包含各項獎金及本薪一年以 14 個月預估。	
	2.業務助理費用	人/月	63	35,000	2,205,000		
	3.會計人員費用	人/月	63	50,000	3,150,000		
	4.法律顧問費用	式	1	2,500,000	2,500,000		
	二、業務費						
	1.郵電費	月	54	15,000	810,000		
	2.房租費	月	54	35,000	1,890,000		
	3.水電費	月	54	15,000	810,000		
	4.加班、誤餐費	式	1	2,000,000	2,000,000		
	5.圖表報告印刷費	式	1	1,500,000	1,500,000		
	6.辦公室事務費	式	1	2,000,000	2,000,000		
	7.其他雜支	式	1	600,000	600,000		
	三、測量及鑑界費用						
	1.現況調查及測量	公頃	5.5	40000	220,000		
	2.重劃範圍鑑界及分割	式	1	600,000	600,000		
	3.地籍整理及復丈	式	1	300,000	300,000		
	四、旅運費	式	1	3,000,000	3,000,000		
	五、相關地政規費	式	1	3,000,000	3,000,000	包含地籍資料申請及地整理等相關規費。	
	合計					28,680,000	

二、重劃費用平均負擔比率：

重劃費用平均負擔比率

$$\begin{aligned}
 & \text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額} \\
 = & \frac{\quad}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \times 100\% \\
 = & 180,354,088 \div \text{【} 20,800 \times (54,183.21 - 57.48 - 511.36) \text{】} \\
 = & 180,354,088 \div (20,800 \times 53,614.37) \\
 = & 16.17\%
 \end{aligned}$$



壹拾、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

$$\begin{aligned} & \text{土地所有權人平均重劃負擔比率} \\ & = \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率} \\ & = 24.51\% + 16.17\% \\ & = 40.68\% \end{aligned}$$

壹拾壹、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕原則

於重劃會成立後提理事會研訂。

壹拾貳、財務計畫

- 一、資金需求總額(總費用)：本重劃區所需總費用合計新台幣 180,354,088 元，由重劃區內土地所有權人共同負擔。
- 二、財源籌措方式：為配合重劃作業及建設工程施工，前述各項費用由重劃會理事會先行籌措資金墊付支應，俟重劃完成後再以抵費地歸還抵付之。
- 三、償還計畫：本重劃區所需總費用合計新台幣 180,354,088 元，俟重劃完成後，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地按評定重劃後地價折價抵付或繳納差額地價償還；如無未建築土地者，改以現金繳納。
- 四、財務是否平衡：重劃區重劃完成後抵費地面積以重劃後平均地價新台幣 20,000 元/m² 計算，抵費地價值總計約新台幣 191,730,888 元，相當於重劃總費用所需新台幣 180,354,088 元，故財務可達平衡。

壹拾參、預定重劃工作進度表

本自辦重劃預定辦理時間自民國 101 年 10 月起，至民國 112 年 03 月止，詳預定工作進度表。

壹拾肆、第二次會員大會會議紀錄(如附)

壹拾伍、重劃區範圍圖(如附圖)

壹拾陸、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖 (如附圖)

壹拾柒、重劃區內抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地面積核定函(如附)



壹拾參、預定工作進度表

項次	工作項目	預定工作進度
1	重劃籌備會核准成立	101年10月25日
2	申請核定重劃範圍	103年04月23日
3	徵求土地所有權人同意	101年10月01日至104年11月15日
4	擬定重劃計畫書報核	104年11月15日至104年12月31日
5	重劃計畫書辦理公告	105年01月20日至105年02月29日
6	召開會員大會成立重劃會	105年03月01日至105年03月20日
7	辦理變更都市計畫及核定	105年03月21日至108年09月16日
8	召開會員大會擬定重劃計畫書	108年09月17日至109年01月04日
9	變更重劃計畫書報核及公告	109年11月01日至110年02月15日
10	鑑界及地籍測量	110年02月16日至110年03月15日
11	工程設計預算書圖報核	110年03月16日至110年05月30日
12	申請土地禁止移轉分割	110年06月01日至110年06月20日
13	申請禁止新建改建增建建築改良物	110年06月01日至110年06月20日
14	現況調查及拆遷補償	110年06月21日至110年07月31日
15	重劃工程施工	110年08月01日至111年02月28日
16	查估重劃前後地價	110年12月01日至110年12月31日
17	土地分配設計及負擔計算	111年01月01日至111年03月31日
18	分配結果公告及異議處理	111年04月01日至111年05月15日
19	申請地籍整理及地價換算	111年05月16日至111年06月31日
20	辦理交接土地及差額地價清償	111年07月01日至111年08月31日
21	申請核發重劃費用負擔證明書	111年09月01日至111年10月31日
22	抵費地處理及盈餘款處理	111年11月01日至111年12月31日
23	財務結算	112年01月01日至112年02月28日
24	撰寫重劃成果報告	112年03月01日至111年03月15日
25	報請解散重劃會	112年03月16日至112年03月31日

註：本表工作項目及預定工作進度時間，得視重劃區實際狀況酌予調整之。

壹拾肆

第二次會員大會會議記錄

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：新竹市北區富美自辦市地重劃區重劃會（理事長李慧敏）

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。

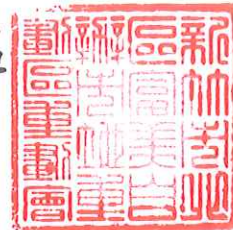
正本：新竹市北區富美自辦市地重劃區重劃會（理事長李慧敏）

副本：本府地政處

市長林智堅

本案依分層負責規定授權主管處長決行

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54,186.51m²。
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 m²，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 m²，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<u>新竹市政府103.04.23府地劃字第1030099135號函准予核定重劃範圍</u>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<u>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</u>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>因故不願擔任、違反法令或經會員大會解任，致不足理事、監事人數。</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>第八條 會員大會之權責如下：</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>第八條 會員大會之權責如下：</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>



<p><u>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</u> <u>二分之一。</u></p> <p>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。</p> <p>第一項之權責，<u>除第一款至第四款及第八款外</u>，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。</p>	<p>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）<u>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。</u></p> <p>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。</p> <p>第一項之權責，<u>除第一款至第五款、第十款及第十三款外</u>，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。</p>
<p>第十一條 理事會之權責如下：</p> <p>一、依本章程之規定召開會員大會並執行其決議。</p> <p>二、重劃經費之籌措及代為申請貸款。</p> <p>三、土地改良物或墳墓拆遷補償數額之查定。</p> <p>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。</p> <p>五、異議之協調處理。</p> <p>六、撰寫重劃報告。</p> <p>七、執行會員大會授權事項。</p> <p>八、其他重劃業務應辦事項。</p> <p>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>	<p>第十一條 理事會之權責如下：</p> <p>一、依本章程之規定召開會員大會並執行其決議。</p> <p>二、重劃經費之籌措及代為申請貸款。</p> <p>三、土地改良物或墳墓拆遷補償數額之查定。</p> <p>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。</p> <p>五、異議之協調處理。</p> <p>六、撰寫重劃報告。</p> <p>七、執行會員大會授權事項。</p> <p>八、其他重劃業務應辦事項。</p> <p><u>九、選任或解任理事長。</u></p> <p><u>十、研擬重劃分配結果草案。</u></p> <p><u>十一、研擬重劃範圍。</u></p> <p>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。	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。
-------------------------------------	-------------------------------------

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，已達全體會員三分之一以上(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，已達全體會員三分之一以上(54.70%)，及其所有土地面積超過重劃區總面



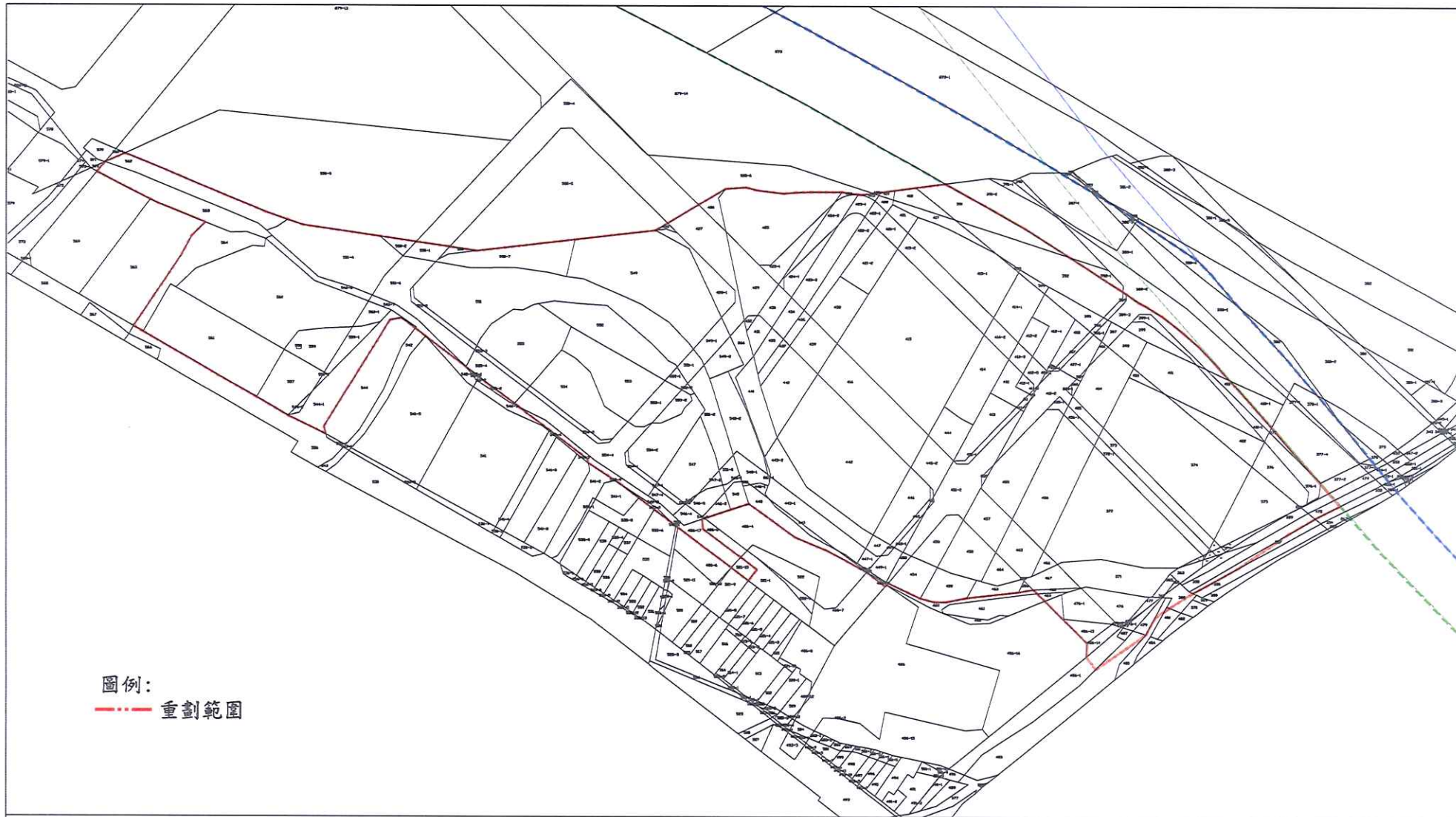
積二分之一以上(61.78%)之同意，故照案通過。

(五) 臨時動議：無。

(六) 宣布散會(上午 11 時 45 分)。

壹拾伍

重劃區範圍圖



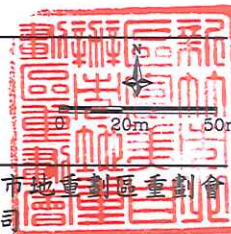
圖號： 圖名：重劃區地籍範圍圖

相關專業技師簽章：

繪圖員簽章：

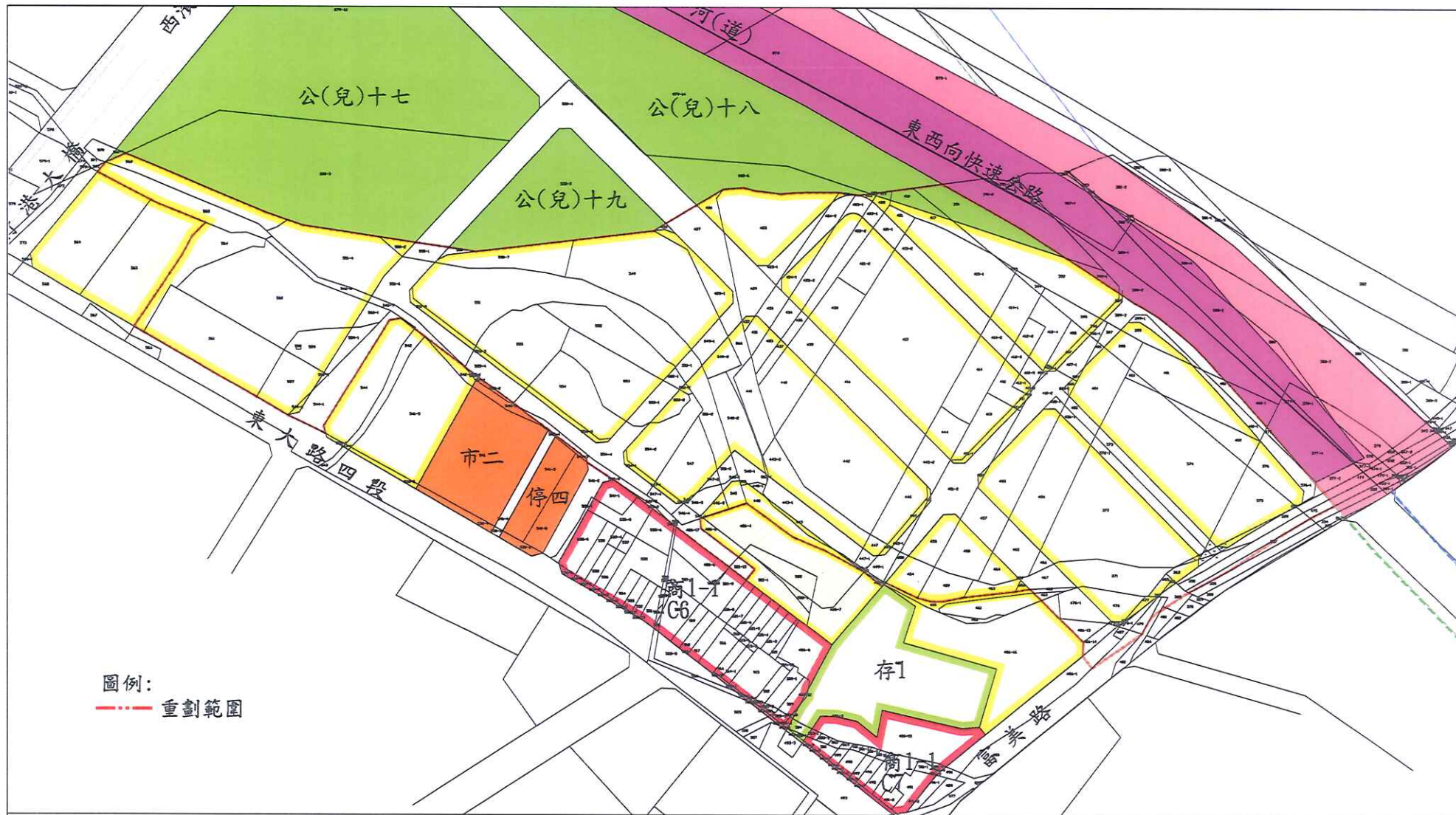
新竹市北區富美自辦市地重劃區重劃案

申請單位：新竹市北區富美自辦市地重劃區重劃會
 規劃單位：元基工程顧問有限公司



壹拾陸

重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖



圖號: 圖名:重劃區都市計畫地籍範圍圖

相關專業技師簽章:

繪圖員簽章:

新竹市北區富美自辦市地重劃區重劃案

申請單位:新竹市北區富美自辦市地重劃區重劃會
 規劃單位:元基工程顧問有限公司



壹拾柒

重畫區內抵充之原公有道路、溝渠、河川及
未登記地等四項土地面積核定函

正本

財政部國有財產署中區分署新竹辦事處

機關地址：新竹市北大路94號

聯絡方式：陳家妤 03-5422104#102

30058

新竹市中福路17號

受文者：新竹市北區富美自辦市地重劃
區籌備會

發文日期：中華民國103年10月16日

發文字號：台財產中新一字第10307081621號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：關於新竹市北區富美自辦市地重劃區範圍內國有土地抵充乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴籌備會103年8月4日竹港劃字第103080401號函。
- 二、本案擬辦重劃區範圍內計有本署經管竹市竹港段360、361、366、426、427、428、448、450、468、529、558、563、866地號等13筆國有土地，經本處派員會同貴籌備會於103年9月25日上午10時至現場勘查結果，僅竹港段427地號部分（約50平方公尺）及450地號全筆作溝、圳使用（7.48平方公尺），面積共計約57.48平方公尺，爰本處僅就上述水路使用部分面積約57.48平方公尺同意抵充，惟實際抵充之國有土地面積，仍應以上述水路部分辦理分割測量結果為準，其餘土地仍應依規定參加重劃分配。

正本：新竹市北區富美自辦市地重劃區籌備會

副本：新竹市政府

主任 張能軒

副本

檔 號：

保存年限：



新竹市政府 函



地址：30051新竹市中正路120號
承辦人：呂文欽
電話：03-5216121-491
傳真：03-5246137
電子信箱：02350@ems.hccg.gov.tw

受文者：工務處（土木科）

發文日期：中華民國104年11月23日
發文字號：府工土字第1040172323號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：無

主旨：貴會辦理「新竹市北區富美自辦市地重劃區重劃案」，有關因重劃為公共設施用地之「原公有道路、溝渠、河川及未登記土地」可抵充範圍於104年11月4日辦理現場會勘乙案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴會104年11月16日竹港劃字第104111601號函。
- 二、經本府於派員至現場會勘結果，本市竹港段357、364、367、476-2、476-3、478、479、485、486-1、486-14、487地號等11筆土地，位於本市富美路上，現況為道路。
- 三、再查本市竹港段377-2地號土地現況非道路使用。

正本：新竹市北區富美自辦市地重劃區籌備會
副本：本府地政處、工務處（土木科）

市長 林智堅

本案依分層負責規定授權主管處長決行