

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：曾文賢

電話：(03)5216121分機327

傳真：(03)5229880

受文者：本府地政處

發文日期：中華民國97年8月25日

發文字號：府地劃字第0970087475號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：無

主旨：貴會所送本市東區東明自辦市地重劃區第三次會員大會會議紀錄，已予備查，復請 查照。

說明：復 貴會97年8月22日（97）竹東明自辦字第013號函。

正本：新竹市東區東明自辦市地重劃區重劃會

副本：本府地政處

市長 林 政 則

本案依分層負責規定授權主管處長決行

新竹市東區東明自辦市地重劃區重劃會 函

地址：300 新竹市公道五路三段 188 號
承辦人：洪上棋 (03)5753346

300
新竹市中正路 120 號

受文者：新竹市政府

發文日期：中華民國 97 年 8 月 22 日
發文字號：(97)竹東明自辦字第 013 號
速別：
密等及解密條件或保密期限：
附件：第三次會員大會會議紀錄

主旨：本會於 97 年 8 月 20 日召開第三次會員大會，隨函檢附第三次會員大會會議紀錄，請 查照。

說明：依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第十一條規定辦理。

正本：新竹市政府

副本：台灣省新竹農田水利會、台灣肥料股份有限公司、台肥公司新竹廠

新竹市東區東明自辦市地重劃區重劃會



新竹市東區東明自辦市地重劃區重劃會第三次會員大會會議紀錄

開會時間：中華民國九十七年八月二十日上午十時

開會地點：新竹市公道五路三段 188 號

出席：(一) 會員：

台灣肥料股份有限公司、台灣省新竹農田水利會共計 2 人。(詳簽名簿)

(二) 新竹市東區東明自辦市地重劃區重劃會：

黃瑞楨、李世興、彭益裕、李孟勳、洪上棋

(三) 技術顧問團隊：

規模工程顧問有限公司：陳詩蘋

正聯國際不動產估價師事務所：趙基榮

(四) 來賓：

曾祥麟、陳佩婷、黃平盛

主席：黃瑞楨

紀錄：洪上棋

一、宣佈開會

應出席會員兩人、實際出席會員兩人，出席人數及持有面積均已超過二分之一，已達到法令規定門檻，宣佈大會開始。

二、主席致詞：略

三、提案討論

提案一：重劃前後地價評估討論

(一) 參照平均地權條例、市地重劃實施辦法、不動產估價技術規則

及相關規定進行估價(估價流程略)。

(二) 重劃前地價查估

區塊編號	編號	地段	地號	地價查估要項				評估總修正率	重劃前土地評估單價(元/m ²)
				土地位置	地形地勢	交通條件	使用現況		
D3	1	東光	1	97.0%	100.0%	97.0%	100.0%	94.09%	37,979
	2	東明	976	97.0%	100.0%	97.0%	100.0%	94.09%	37,979
	3	東明	976-1	97.0%	100.0%	97.0%	100.0%	94.09%	37,979
	4	東明	976-2	97.0%	100.0%	97.0%	100.0%	94.09%	37,979
綠一	5	東明	976-1 3	97.0%	100.0%	97.0%	100.0%	94.09%	37,979
	6	東明	976-1 4	97.0%	100.0%	97.0%	100.0%	94.09%	37,979
	7	東明	976-1 5	97.0%	100.0%	97.0%	100.0%	94.09%	37,979
綠三	8	東明	975-1	90.0%	100.0%	90.0%	93.0%	75.33%	30,407
綠二	9	東明	972-1 0	97.0%	100.0%	97.0%	93.0%	87.50%	35,321
	10	東明	973-3	97.0%	100.0%	97.0%	93.0%	87.50%	35,321
	11	東明	973-4	97.0%	100.0%	97.0%	93.0%	87.50%	35,321
D4	12	東明	971-2	97.0%	105.0%	97.0%	100.0%	98.79%	39,878
	13	東明	972-9	97.0%	105.0%	97.0%	100.0%	98.79%	39,878
公八	14	東明	973	90.0%	90.0%	90.0%	100.0%	72.90%	29,426
	15	東明	971-3	90.0%	90.0%	90.0%	100.0%	72.90%	29,426
	16	東明	972-8	90.0%	90.0%	90.0%	100.0%	72.90%	29,426
D7	17	東明	441	105.0%	100.0%	105.0%	100.0%	110.25%	44,502
	18	東明	967	105.0%	100.0%	105.0%	100.0%	110.25%	44,502
	19	東明	1026	105.0%	100.0%	105.0%	100.0%	110.25%	44,502
Y2	20	東明	971-7	90.0%	90.0%	90.0%	100.0%	72.90%	29,426

(三) 重劃後地價查估

地價區段	評估面積(m ²)	試算單價	試算價格	試算比例	區段價格	評估單價(元/m ²)	備註
(1)	23,049	60,960	1,405,067,040	18.67%	1,245,693,220	54,045	D3
(2)	3,104	52,533	163,062,432	2.17%	144,566,601	46,574	綠(一)
(3)	239	45,060	10,769,340	0.14%	9,547,796	39,949	綠(三)
(4)	1,462	52,533	76,803,246	1.02%	68,091,614	46,574	綠(二)
(5)	11,107	54,667	607,186,369	8.07%	538,314,487	48,466	D4
(6)	11,240	49,943	561,359,320	7.46%	497,685,505	44,278	公(八)
(7)	71,524	64,002	4,577,679,048	60.82%	4,058,442,473	56,742	D7
(8)	2,775	45,060	125,041,500	1.66%	110,858,304	39,949	Y2
合計	124,500		7,526,968,295	100.00%	6,673,200,000	53,600	

議決：全體會員同意依上述重劃前後地價評估提送新竹市政府審查。

提案二：元隆及揚昌汽車座落於 10M 綠帶之地上物拆遷補償費及拆除工程延期暨後續因應作業討論。

(一) 事由

台肥公司與元隆、揚昌汽車租約至民國 98 年 4 月底到期，依約期滿後，地上物歸台肥公司所有。目前台肥公司正與元隆、揚昌汽車進行地上物之拆遷補償費及拆除時程協商，若雙方協商未果，重劃會最遲於租約期滿後，再將地上物拆遷補償費提交重劃會員大會審議後，送交新竹市政府地政局核定。

(二) 後續因應作業

為使重劃工作如期推動，重劃工程設計圖說及相關預算將先行提交重劃會員大會審議後，送交新竹市政府地政局核定。

議決：全體會員同意拆遷補償費之送審最遲延至民國 98 年 4 月底租約期滿後，再提送會員大會審議。

提案三：台灣省新竹農田水利會選擇領取現金補償或配地討論。

(一) 本案都市計畫規定最小開發面積為 3,000 m²；最小分配面積標準二分之一，即為 1,500 m²。

(二) 由於新竹農田水利會參與本次重劃之土地面積為 3,258 m²，預計重劃後面積雖未達最小開發面積，但仍達最小分配面積標準二分之一，故依「市地重劃實施辦法」第 53 條第 2 項之規定，「土地所有權人重劃後應分配土地面積已達重劃區最小分配面積標準二分之一，經主管機關按最小分配面積標準分配後，如申請放棄分配土地而改領現金補償時，應以其應分配權利面積，按重劃後分配位置之評定重劃後地價予以計算補償。」故新竹農田水利會可選擇放棄分配土地而改領現金補償。

(三) 新竹農田水利會於 97 年 7 月 17 日來函表示本期重劃選擇放棄分配土地而改領現金補償。

議決：全體會員同意新竹農田水利會就本期重劃採放棄分配土地而改領現金補償。

四、臨時動議：無

五、散會：中華民國九十七年八月二十日上午十一時二十分。

新竹市東區東明自辦市地重劃區重劃會

第三次會員大會簽到簿

- 一、 會議時間：中華民國九十七年八月二十日上午十時整
- 二、 會議地點：台灣肥料公司新竹廠會議室
- 三、 主席：黃瑞楨 紀錄：泥上標
- 四、 與會人員：

◎新竹市政府

◎新竹市東區東明自辦市地重劃區重劃會

李吉興 李登勳

彭蒼裕 泥上標

◎技術顧問團隊

陳詩蘋 趙基榮

◎來賓

曾祥麟 黃平盛 謝維新

陳雨婷

◎土地所有權人（如附件簽到簿）

黃大兩 康共萬