

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 5 月 26 日
發文字號：(97)竹東明自辦字第 001 號
速別：
密等及解密條件或保密期限：
附件：一、第一次會員大會會議紀錄
二、新竹市東區東明自辦市地重劃區重劃會章程

主旨：本籌備會為自辦市地重劃成立重劃會，茲檢附第一次會員大會會議
相關資料，敬請 核定，俾利執行後續重劃事宜。

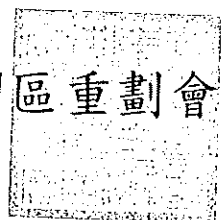
說明：

- 一、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。
- 二、本案重劃計畫書經 貴府於 97 年 4 月 15 日府地劃字 0970037439 號函核定在案，並於 97 年 4 月 18 日起至 97 年 5 月 19 日止，在本籌備會會址（新竹市公道五路三段 188 號）及新竹市東區區公所公告處公告三十日。
- 三、本籌備會於 97 年 5 月 21 日召開成立重劃會暨第一次會員大會，隨函檢附第一次會員大會會議紀錄及本會章程，敬請 核定。

正本：新竹市政府

副本：台灣肥料股份有限公司、台肥公司新竹廠、台灣省新竹農田水利會

新竹市東區東明自辦市地重劃區重劃會



097/05/26 15:17 地政局



新竹市東區東明自辦市地重劃區第一次會員大會會議記錄

開會時間：中華民國九十七年五月二十一日上午十時三十分

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。(詳附錄一簽名簿及附錄二委託書)

(二) 新竹市東區東明自辦市地重劃區籌備會：

張文政、黃瑞楨、李孟勳、洪上棋

(三) 技術顧問團隊：

規模工程顧問有限公司：吳宗喆、陳詩蘋

正聯國際不動產估價事務所：趙基榮

(四) 來賓：

李世興、曾祥麟

主席：康其萬

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、公推主席：

新竹農田水利會黃會長推舉康其萬先生為大會主席，若大家無意見請鼓掌通過。(全體鼓掌通過)

三、主席致詞：

因應台肥在地化，希望會員一起來努力，儘速進入實質開發階段。謝謝各位授權我為主席，請各位配合幫忙，謝謝各位的參加。

四、重劃計畫執行概況報告：

本重劃區係經新竹市政府於 97 年 4 月 15 日府地劃字第 0970037439 號核定在案，以此重劃計畫書作為執行重劃之依據。

本重劃區緣起：

- (一) 為配合新竹市政府對「新竹科技特定區」轉型為新都心之願景，達到機能健全、安全、舒適，以人為本之綠色科技商務園區為宗旨。
- (二) 座落於「新竹科技特定區計畫—指定整體開發區塊編號二」範圍，都市計畫書中明白指示此細部計畫區於取得開發許可後，採自辦市地重劃之方式辦理。也就是說由開發者自籌財源，配合實質開發進度及公共設施用地開闢時程之需求，興闢基盤設施及公共設施。
- (三) 本次重劃範圍之土地所有權人為台灣肥料股份有限公司及台灣省新竹農田水利會 2 人，同意以市地重劃方式開發，較具公平、合理性，依重劃相關法令負擔公共設施，促使土地早日開發利用。

重劃效益方面，重劃後除可增加建築用地面積約 10.5680 公頃，政府亦無償取得公共設施用地面積約 1.8820 公頃，節省徵購公設用地及建設經費約 5 億元。並塑造優質的科技產業發展，促使都市均衡發展。

本重劃範圍定名為「新竹市東區東明自辦市地重劃區」，含三區塊：

- (一) 區塊一：北以省道台一線(中華路)為界，東以新竹科技特定區計畫範圍線為界，西以公道五為界，南以 Y-4 號道路為界(不含鐵路用地)。

(二) 區塊二：北以公道五為界，南以忠孝路為界，東以 73 號道路為界，西以東進路為界。

(三) 區塊三：位於特定公用設施區與公四之間，屬編號 Y-2 道路用地之範圍。

重劃範圍總面積 12.45 公頃，其中台肥占 97.38%，新竹農田水利會占 2.62%，重劃區內無公有地及未登記地。同意重劃之人數及面積皆達 100%。

重劃負擔方面，分為公共設施用地負擔及費用負擔。公共設施負擔在細部計畫書已明白揭示負擔公園、綠地及道路用地，共 1.882 公頃，占重劃總面積 15.12%；重劃費用負擔 299,498,578 元，分為工程費用、重劃作業費用、地上物拆遷補償費、其他相關單位工程施工費用及貸款利息五大項，上述費用以實際報核為準，且不超過重劃計畫書核定金額。若重劃後地價以 41,619 元/m²計算，則費用負擔比例為 5.78%。故土地所有權人平均重劃負擔比例：20.90%。

目前已完成之重劃進度為 96 年 5 月 4 日成立籌備會、96 年 11 月 26 日核定重劃範圍後並徵得土地所有權人全體同意後，研擬重劃計畫書送審，並於 97 年 4 月 15 日核定、97 年 4 月 18 日開始為期 30 天之公告。97 年 5 月 21 日召開第一次會員大會。

接下來的預計工作進度，在下周將會議紀錄送市政府備查、正式成立重劃會後，儘速召開第二次會員大會，期間進行現況調查、測量、工程規劃設計及報核、查估重劃前後地價及拆遷補償金的發放，並於今年 10 月工程發包並施工，預計工期 8 個月。預計今年 8 月完成土地分配設計及計算、今年 9 月完成分配結果公告及異議處理、明年 3 月完成交接土地及清償、明年 5 月申請核發重劃負擔費用證明書，並於明年 6 月完成財務結算及成果報告後解散重劃會。

五、提案討論

提案一：追認或修正重劃計畫書

適才報告的計畫書內容是經新竹市政府依法核定，按規定必須於此次成立暨會員大會中提請追認，若報告書有誤植或不完善的地方，可以藉此提出修正建議。

議決：全體會員無異議通過。

提案二：新竹市東區東明自辦市地重劃區重劃會章程草案之討論與議決

針對所提擬之新竹市東區東明自辦市地重劃區重劃會章程草案第一條至第十六條逐條討論與議決。

(一) 草案第一條原條文：本章程依據內政部發布施行之「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 10 條規定訂定。

本章程未訂定者，依市地重劃相關法令規定辦理。

議決：會員無異議通過。

(二) 草案第二條原條文：本重劃會定名為「新竹市東區東明自辦市地重劃區重劃會」以下簡稱本會，會址設於新竹市公道五路三段 188 號。

議決：會員無異議通過

(三) 草案第三條原條文：本重劃區範圍及核准文號：

區塊一：北以省道台一線(中華路)為界，東以新竹科技特定區計畫範圍線為界，西以公道五為界，南以 Y-4 號道路為界(不含鐵路用地)。

區塊二：北以公道五為界，南以忠孝路為界，東以 73 號道路

為界，西以東進路為界。

區塊三：位於特定公用設施區與公四之間，屬編號 Y-2 道路用地之範圍。

本重劃區範圍業經新竹市政府 96 年 11 月 26 日府地劃字第 0960122887 號函核准重劃範圍；重劃計畫書亦於 97 年 4 月 15 日經市府府地劃字第 0970037439 號核定在案。

討論：本重劃範圍乃經市府依法核定之範圍。

議決：會員無異議通過。

(四)草案第四條原條文本重劃區內全體土地所有權人均為本重劃會會員。

議決：會員無異議通過。

(五)草案第五條原條文：會員大會召開之條件及程序：

條件：一、屬於會員大會之職權審議事項。

二、因會員人數僅二員，任一會員認有重大事項提議，即可召開。但經會員大會決議之提案，於一年內不得作為連署請求召開會員大會之提議事項或理由。

程序：會員大會召開時，重劃會應於開會前七日將開會時間、地點通知各會員出席。

議決：本會會員僅二人甚為特殊，所以在合乎規定的前提下簡約行事，但求時效與圓滿，全體會員無異議通過。

(六)草案第六條原條文：會員權利與義務：

權利：一、本會會員均有出席參加會員大會審議重劃相關事務之權利。

二、每一會員皆可享有「獎勵土地所有權人辦理市地重

劃辦法」暨其他市地重劃相關法令規定之優惠。

義務：一、出席會議，對於重劃大會決議之事項，應共同遵守履行。

二、依法負擔本重劃區內公共設施用地及相關費用。

三、配合重劃作業進度，依法辦理地上物拆遷。

四、其他參加市地重劃依法應負之義務。

議決：會員無異議通過。

(七) 草案第七條原條文：會員大會之職權如下：

1、通過或修改章程。

2、追認或修正重劃計畫書。

3、聘用或解除本會總幹事、副總幹事及會務人員。

4、重劃分配結果之認可。

5、抵費地之處分。

6、預算及決算之審議。

7、會員提請審議事項。

8、依辦法規定應提會員大會審議之事項。

9、其他重大事項。

會員大會對前項各款事項之議決，應有全體會員二分之一以上，及其所有土地面積超過重劃總面積二分之一以上同意行之。

議決：會員無異議通過。

(八) 草案第八條原條文：本會聘用總幹事一人，並視工作需要得由總幹事提出副總幹事二名襄助總幹事及會務人員若干，提經會員大會議決後聘用之。

議決：會員無異議通過。

(九) 草案第九條原條文：總幹事之職責如下：

- 1、協助召開會員大會並執行其決議。
- 2、協助本重劃會之經費之籌措支應。
- 3、督辦土地改良物或墳墓拆遷補償費數額之查定。
- 4、督辦重劃前後地價查定、土地分配、地籍整理等工作。
- 5、督辦工程設計、發包、施工、監造、驗收及移管。
- 6、撰寫重劃報告書。
- 7、督辦其他重劃業務應辦事項。

議決：會員無異議通過。

(十) 草案第十條原條文：本會之重劃業務，其財務應自成立重劃籌備會開始之日起，至重劃業務結束辦理結算之日止，總幹事應編製重劃成果報告及結算書提交會員大會審議。

議決：會員無異議通過。

(十一) 草案第十一條原條文：本重劃區各項公共設施用地由本會會員共同負擔，公共設施工程及重劃作業等費用，由本會會員依土地受益比率出資或以留設抵費地方式攤付。

議決：會員無異議通過。

(十二) 草案第十二條原條文：本重劃會各項開支以不超過計畫書所列平均負擔比例條件下，以重劃計畫書所列項目或經會員大會同意支出項目開支。

議決：會員無異議通過。

(十三) 草案第十三條原條文：本會章程之訂定與修改依第 7 條規定由會員大會議決通過並由主管機關核備後生效。未訂定事項依市地重劃相關法令之規定辦理。

議決：會員無異議通過。

(十四) 草案第十四條原條文：本重劃區內應行拆遷之土地改良物，所有權人對於補償數額有異議或拒不拆遷及妨礙重劃土地分配或工程施工時，依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃實施辦法」第 31 條規定辦理。

議決：會員無異議通過。

(十五) 草案第十五條原條文：本重劃區土地分配完畢經會員大會通過後，應依規定辦理公告，土地所有權人得於前項公告期間內以書面提出異議，交由會員大會協調處理及追認，協調結果如未能達成異議人之要求，並經會員大會放棄繼續協調時，異議人需於收到協調會之會議紀錄十五日內訴請司法機關裁判，否則其土地分配成果由本會送請主管機關辦理地籍測量及土地登記。

議決：會員無異議通過。

(十六) 草案第十六條原條文：本重劃區於辦竣土地交接及債務清償完畢後，本會應於三個月內辦理結算，報請新竹市政府備查後公告，並撰寫重劃報告書送請新竹市政府備查後解散重劃會。

議決：會員無異議通過。

五、臨時動議：

(一) 除了土地所有權人為當然會員之外，請研議會員代表制是否可行，即單一地主可否推出多位代表參與，如此一來會員人數可以增多，甚至成立理監事會...等。

結論：將此臨時動議納入會議紀錄，並於會後與市府溝通是否可行。如果依法有據且至為可行，則於第二次會員大會另修改章程內容並奉為執行；若主管機關認為窒礙難行

或因法源依據不足以具行，則維持原章程內容。

(二) 主席之推任

由於會員僅兩人，本會並未設理事會，全體會員通過主持人可由會務人員擔任。

六、散會：中華民國九十七年五月二十一日上午十一時二十分。