

新竹市政府 函

地址：30051新竹市中正路120號

承辦人：曾韻蓉

電話：(03)5216121分機325

電子信箱：010058@ems.hccg.gov.tw

受文者：本府地政處(重劃科、地價科)

發文日期：中華民國105年1月8日

發文字號：府地價字第1040196216號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送「新竹市104年第6次地價及標準地價評議委員會會議紀錄」1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府104年12月24日府地價字第1040189537號開會通知辦理。
- 二、副本抄送新竹市北區舊社自辦農村社區土地重劃區重劃會、新竹市北區金雅自辦農村社區土地重劃區重劃會、經濟部水利署第二河川局、新竹市地政事務所、本府工務處，請依上開會議紀錄辦理後續事宜。

正本：林主任委員智堅、陳副主任委員章賢、吳委員國寶、林委員明、花委員敬群、林委員秋綿、黃委員義宏、莊委員進昌、趙委員基榮、翁委員曉玲、曾委員仁杰、白委員仁德、李委員世珍、陳委員炳煌、胡委員其湘、吳委員堂安

副本：新竹市北區舊社自辦農村社區土地重劃區重劃會、新竹市北區金雅自辦農村社區土地重劃區重劃會、經濟部水利署第二河川局、新竹市地政事務所、本府工務處、本府地政處(重劃科、地價科)(均含附件)

市長 林智堅

新竹市 104 年第 6 次地價及標準地價評議委員會 會議紀錄

壹、時間：104 年 12 月 24 日（星期四）上午 9 時 30 分

貳、地點：新竹市政府第一會議室

參、主持人：林主任委員智堅（出席委員互推由吳委員堂安代理）

記錄：曾韻蓉

肆、出席單位及人員：如簽到簿

伍、宣讀上次會議紀錄：(略)

陸、報告案：(略)

柒、提案討論：

提案一：(略)

提案二：

一、案由：擬定本市北區舊社自辦農村社區重劃區土地重劃前、後地價，提請評議。

二、說明：

(一)依據農村社區土地重劃條例第 10 條及其施行細則第 10 條暨土地所有權人辦理農村社區土地重劃辦法條規定辦理。

(二)本自辦農村社區重劃區重劃計畫書經本府 99 年 6 月 14 日府地劃字第 0990063010 號函同意備查在案。

(三)本重劃區依法於 97 年 9 月 22 日召開第一次會員大會，會議通過有關重劃前後地價評議事項授權由理事會審核決議，其重劃前後地價評議於 104 年 12 月 8 日第 13 次理事、監事聯席會會議通過。

(四)本自辦農村社區位於本市北區頭前溪南岸非都市土地之特定農業區，地處市中心邊緣、鄰近東西向快速道路武陵路交流道，地籍上屬本市舊社段，按重劃計畫書所載全區共同負擔之公共設施用地負擔比率 30.92%，重劃費用負擔比率 19.99%，平均重劃負擔比率 50.91%。

(五)重劃前、後地價如下：(詳重劃前、後地價區段圖)

1、重劃前地價

重劃前地價依農村社區土地重劃條例施行細則第 10 條「重劃前之地價應先調查土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期公告現值等資料，分別估計重劃前各宗土地地價，查估重劃前地價分別為：

- (1) 第 1 區段地價：29,300 元/m²；面積：11,829.00 m²。
- (2) 第 2 區段地價：6,000 元/m²；面積：80,267.00 m²。
- (3) 第 3 區段地價：5,600 元/m²；面積：4,125.00 m²。
- (4) 重劃前平均地價：8,847 元/m²。

2、重劃後地價

重劃後地價依農村社區土地重劃條例施行細則第 10 條「重劃後之地價應參酌各街廓土地位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及重劃後預期發展情形，估計重劃後各路街之路線價或區段價」；查估重劃後地價分別為：

- (1) 第 1 區段地價：29,500 元/m²；面積：10,175.54 m²。
- (2) 第 2 區段地價：16,600 元/m²；面積：10,084.24 m²。
- (3) 第 3 區段地價：16,300 元/m²。面積：45,604.51 m²。
- (4) 第 4 區段地價：16,000 元/m²；面積：30,200.82 m²。
- (5) 重劃後平均地價單價為 17,635 元/m²；重劃後可分配土地平均地價為 18,385 元/m²。

(六)擬定重劃後可分配土地平均地價為 18,385 元/m²與其該區重劃前平均地價單價 8,847 元/m²相比較，其上漲率為百分之 207.81%。

三、辦法：所擬定重劃前、後地價，評定後作為計算公共用地負擔、費用負擔、土地交換分配及地價補償之標準。

四、決議：照案通過，有關委員詢問容積率能否用盡乙節，請重劃會於土地分配階段應予注意。

提案三：

一、案由：擬定本市北區金雅自辦農村社區重劃區土地重劃前、後地價，提請評議。

二、說明：

(一)依據農村社區土地重劃條例第 10 條及其施行細則第 10 條暨土地所有人辦理農村社區土地重劃辦法條規定辦理。

(二)本自辦農村社區重劃區重劃計畫書經本市政府 99 年 6 月 14 日府地劃字第 0990063217 號函同意備查在案。

(三)本重劃區依法於 97 年 9 月 22 日召開第一次會員大會，會議通過有關

重劃前後地價評議事項授權由理事會審核決議，其重劃前後地價評議於104年12月8日第13次理事、監事聯席會會議通過。

(四)本自辦農村社區位於本市北區頭前溪南岸非都市土地之特定農業區，地處市中心邊緣、鄰近東西向快速道路武陵路交流道，地籍上屬本市舊社段，按重劃計畫書所載全區共同負擔之公共設施用地負擔比率 30.93%，重劃費用負擔比率 20.05%，平均重劃負擔比率 50.98%。

(五)重劃前、後地價如下：(詳重劃前、後地價區段圖)

1、重劃前地價

重劃前地價依農村社區土地重劃條例施行細則第10條「重劃前之地價應先調查土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期公告現值等資料，分別估計重劃前各宗土地地價，查估重劃前地價分別為：

(1) 第1區段地價：29,300元/m²；面積：12,296.00m²。

(2) 第2區段地價：6,300元/m²；面積：80,175.23m²。

(3) 第3區段地價：5,900元/m²；面積：7,238.00m²。

(4) 重劃前平均地價：9,107元/m²。

2、重劃後地價

重劃後地價依農村社區土地重劃條例施行細則第10條「重劃後之地價應參酌各街廓土地位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及重劃後預期發展情形，估計重劃後各路街之路線價或區段價」；查估重劃後地價分別為：

(1) 第1區段地價：29,500元/m²；面積：10,694.79m²。

(2) 第2區段地價：17,200元/m²；面積：9,246.73m²。

(3) 第3區段地價：16,900元/m²。面積：47,043.93m²。

(4) 第4區段地價：16,000元/m²；面積：32,186.63m²。

(5) 重劃後平均地價單價為17,982元/m²；重劃後可分配土地平均地價為18,953元/m²。

(六)擬定重劃後可分配土地平均地價為18,953元/m²與其該區重劃前平均地價單價9,107元/m²相比較，其上漲率為百分之208.11%。

三、辦法：所擬定重劃前、後地價，評定後作為計算公共用地負擔、費用負擔、土地交換分配及變通補償之標準。

四、決議：照案通過，有關委員詢問容積率能否用盡乙節，請重劃會於土地分配階段應予注意。

提案四：(略)

提案五：(略)

捌、散會時間：上午 12 時 45 分。