

副本

發文方式：郵寄

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：謝瑞雄

電話：03-5216121#331

傳真：03-5229880

受文者：本府地政處

發文日期：中華民國105年5月4日

發文字號：府地劃字第1050069518號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明三。

主旨：為辦理「新竹市青草湖周邊地區市地重劃」，茲訂於105年5月14日（星期六）上午10點，於新竹市消防教育訓練基地視聽教室（新竹市明湖路1075巷9號3樓）舉行土地所有權人座談會，請台端撥冗準時參加。

說明：

- 一、依據市地重劃實施辦法第14條規定辦理。
- 二、旨揭座談會擬於105年5月14日（星期六）上午9點30分開始辦理報到，10點整準時進行座談會簡報，因土地所有權人眾多，敬請台端提早報到入席。
- 三、檢附本案說明資料、市地重劃作業Q&A、及台端土地清冊供參。

正本：1中華民國(管理者:財政部國有財產署)、2台北市(管理者:臺北市政府財政局)、3

副本：新竹市議會、新竹市東區區公所、明湖里江為輝里長、柴橋里李永乾里長、鴻興
開發顧問有限公司、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

副本

發文方式：郵寄

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：謝瑞雄

電話：03-5216121#331

傳真：03-5229880

受文者：本府地政處

發文日期：中華民國105年5月4日

發文字號：府地劃字第10500695181號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：為辦理「新竹市青草湖周邊地區市地重劃」，茲訂於105年5月14日上午9時30分，於新竹市消防教育訓練基地視聽教室（新竹市明湖路1075巷9號3樓）舉行土地所有權人座談會，惠請貴處派員協助說明該區相關都市計畫意旨，請查照。

說明：依據市地重劃實施辦法第14條規定辦理。

正本：本府都市發展處

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

新竹市青草湖 周邊地區 市地重劃座談會



新竹市政府

簡報大綱

壹、法源依據

貳、計畫源起

參、市地重劃範圍

肆、公共設施負擔及
工程項目

伍、重劃經費概算及
負擔比率

陸、稅賦優惠

柒、重劃效益

捌、市地重劃預定期程

玖、注意事項

壹、法源依據

○ 市地重劃實施辦法第14條：

重劃地區選定後，主管機關應舉辦座談會，並擬具市地重劃計畫書，報請上級主管機關核定。

前項座談會主管機關應以書面載明下列事項，通知土地所有權人：

- 一、重劃區範圍及總面積（附範圍圖）。
- 二、公共設施用地負擔項目及其概略面積。
- 三、舉辦重劃工程項目。
- 四、重劃經費負擔概算及負擔方式。
- 五、預計重劃平均負擔比率。

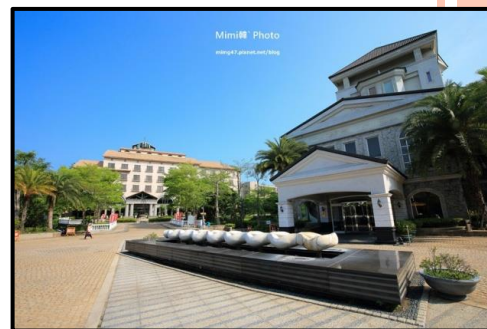
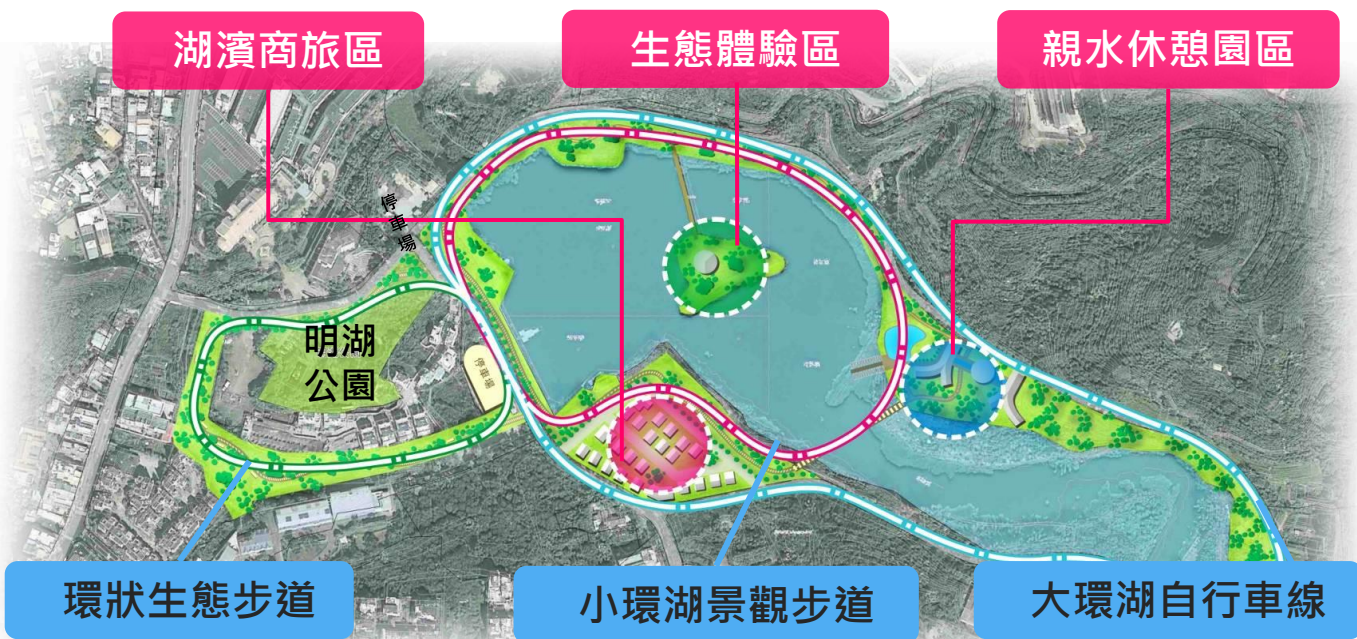
貳、計畫源起

- 本重劃區位於本市青草湖北側地區與南側地區，區內多為林地、農地及空地使用。因本區缺乏可提供觀光活動發展之腹地，影響觀光發展推動，故為求強化觀光遊憩機能，並因應本計畫區之定位及空間發展模式，進行通盤檢討，促進土地使用多元化。



貳、計畫源起

- 市地重劃後提供完善的公共設施及**可建築用地**，改善當地地籍凌亂的狀況，利於土地所有權人整合建築及促進土地開發。



參、市地重劃範圍

- 本區面積約 31,026.85 平方公尺，範圍位於青草湖與環湖道路為界之南北兩側土地。
- 地段為翠湖段，屬變更新竹都市計畫（青草湖風景區）細部計畫（第三次通盤檢討）案範圍內。



參、市地重劃範圍



青草湖風景區區位圖

肆、公共設施負擔及工程項目

- 本區面積約**31,026.85 m²**。
- 實際列入共同負擔公共設施面積約**5,117.80 m²**。
(已扣除新竹市政府先行取得開闢之部分公(六)面積1,805.66 m²，不計入負擔計算。)
- 其餘為甲之三種風景區(可建築用地)約為**24,103.39 m²**，
建蔽率20%，容積率60%。

項目	面積 (平方公尺)	比例
甲之三種風景區	24,103.39	77.69%
公(六)用地	5,218.14	16.82%
公(兒)二用地	1,705.32	5.49%
合計	31,026.85	100%

註:重劃實際總面積應依重劃範圍邊界分割後之實測面積為準。

- 工程項目:包括公園、道路、溝渠、雨(污)水下水道、整地等工程

伍、重劃經費概算及負擔比率

- 本區預估重劃經費預估約 62,815,978 元，經費負擔項目明細如下：

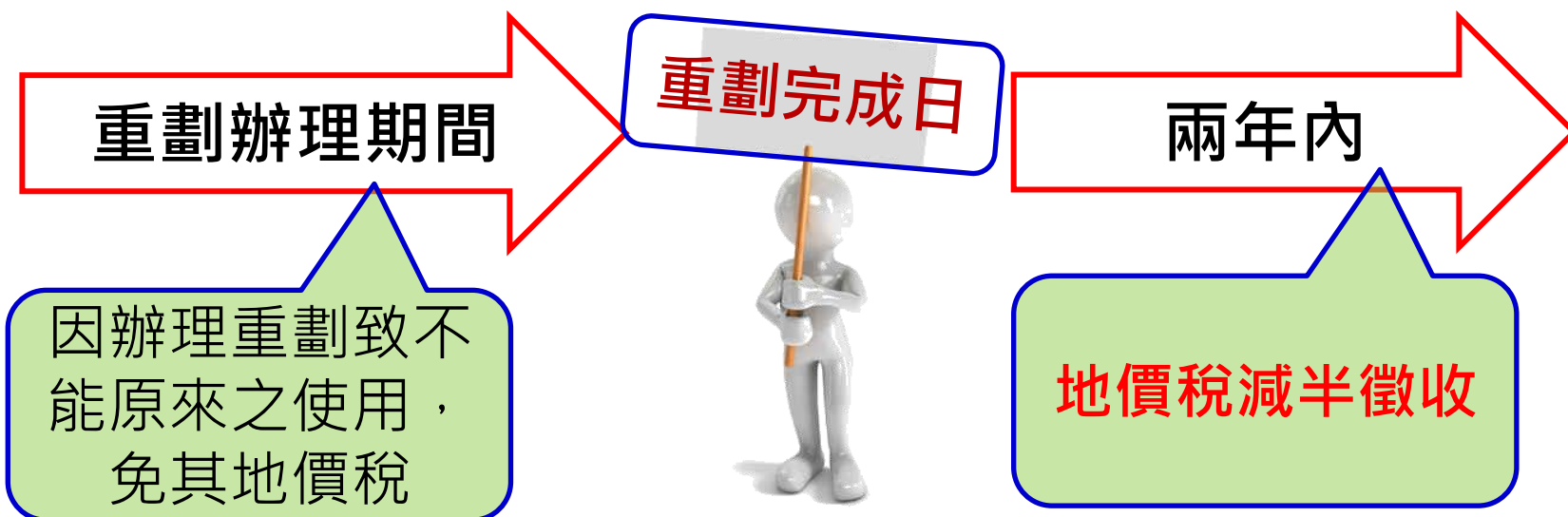
項目	金額(元)	備註
工程費	49,642,960	包括公園、道路、溝渠、 雨(污)水下水道、整地等工程
重劃費用	8,442,797	地上物補償費、 地籍整理費、行政作業費等
貸款利息	4,730,221	貸款期間3年， 以年利率2.74%計算
合計	62,815,978	

伍、重劃經費概算及負擔比率

- 本區預估重劃負擔比率：
 - (一)公共設施用地平均負擔比率 = 17.51%
 - (二)費用平均負擔比率 = 10.15%
 - (三)重劃總平均負擔比率 = 公共設施用地平均負擔比率 + 費用負擔比率 = 27.66%
- 未來土地所有權人平均約可配回重劃前面積約 **72.34%** 的土地。

陸、稅賦優惠

- **地價稅**—依據土地稅減免規則第十七條規定，重劃地區內土地，於辦理市地重劃期間致無法耕作或不能為原來之使用而無收益者，其**地價稅**或田賦**全免**；辦理**完成後**，自完成之日起其地價稅或田賦**減半徵收二年**。



陸、稅賦優惠

- **土地增值稅**—依據平均地權條例第四十二條與土地稅減免規則第二十條第一項第七款規定，經重劃之土地，於重劃後第一次移轉時，**其土地增值稅減徵百分之四十**。

重劃完成日



重劃後第一次
土地移轉

土地增值稅減
徵40%

陸、稅賦優惠

- **申報移轉現值**—依據土地稅施行細則第五十一規定，**土地重劃負擔總費用**，可自申報移轉現值中減除，減少重劃後土地移轉時土地增值稅支出。



柒、重劃效益

- 土地價值增加：重劃完成後區內公共設施完備，土地使用價值增加。
- 提高土地使用：重劃後分配給土地所有權人之土地均為可建築用地，有利於土地所有權人整合建築及促進土地開發，並促進青草湖觀光發展。
- 可減輕地價稅及土地增值稅之支出。



捌、市地重劃預定期程

以下期程僅供參考，未來仍依實際執行進度為準。

項目	預定期程	備註
公告重劃計畫書	105年9月	公告30日
地上物查估	105年9月~10月	
查估補償公告	105年11月	公告30日
工程施工	106年1月	

玖、注意事項:

○ 注意事項1：重劃相關諮詢

土地所有權人若仍有市地重劃相關問題，會後可向工作人員諮詢或電洽本府地政處詢問 (電話:03-521612#331)。

○ 注意事項2：通訊資料異動

為避免影響各土地所有權人權益，若有更換通訊住址或聯絡電話者，請至填寫資料異動表或逕洽本府地政處辦理資料異動事宜。(地址:30051 新竹市北區中正路120號)

簡報結束 謝謝大家

新竹市青草湖周邊地區市地重劃案

土地所有權人座談會會議紀錄

- 一、 時間：105 年 5 月 14 日(六)上午 10 時 00 分
- 二、 地點：新竹市消防教育訓練基地三樓視聽教室
- 三、 主席：地政處吳處長堂安 記錄：謝瑞雄
- 四、 出席單位及土地所有權人：詳如簽到簿
- 五、 主席及來賓致詞：略。
- 六、 簡報：略。
- 七、 會議事由

依市地重劃實施辦法第 14 條規定，重劃地區選定後，主管機關應舉辦座談會，座談會主管機關應以書面載明下列事項，通知土地所有權人：

- 1.重劃區範圍及總面積（附範圍圖）。
- 2.公共設施用地負擔項目及其概略面積。
- 3.舉辦重劃工程項目。
- 4.重劃經費負擔概算及負擔方式。
- 5.預計重劃平均負擔比率。

- 八、 現場問答-土地所有權人提問及建議事項。

問題 1：

除本次重劃區（甲之三種風景區）外，為何本人有部分土地被分類為乙種風景區？因乙種風景區受限於建蔽率與容積率規定，土地開發利用有限，且稅賦不輕，致使土地買賣損失慘重，是否可重新考慮將乙種風景區變更為甲種風景區或放寬乙種風景區建蔽率與容積率限制？

地政處答覆：

本區都市計畫之乙種風景區非位於本次重劃範圍內，其劃設係為保持水土及自然景觀，因土地坡度關係而不能為建築使用。現若欲重新規劃分區，涉及都市計畫檢討變更，恐花費數年時間。另

乙種風景區並未課徵地價稅，惟買賣依法仍應課徵土地增值稅。
至於重劃後之土地，重劃後第一次移轉時，其土地增值稅減徵 40%，
且土地重劃負擔總費用，可自申報移轉現值中減除，減少重劃後
土地移轉時土地增值稅支出。

都市發展處答覆：

本區都市計畫之乙種風景區，係依照農委會公告山坡地範圍劃設，
其坡度多超過 30%，依 104 年本市青草湖細計第三次通檢內容可
作農業及農業建築之使用，其中農業建築之使用，應參照農業發
展條例暨「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」之農業
設施規定，得作農業產銷設施、林業設施、自然保育設施、休閒
農業設施，綠能設施。

問題 2：

本人於青草湖周邊土地上種植之相思樹，但因乙種風景區規定，
可否砍伐買賣？

地政處答覆：

坐落於重劃範圍內之農林作物，原則上樹種保留以不影響水土保持，
但若有礙土地分配或工程施工而砍伐或遷移，將依「新竹市
辦理徵收土地農林作物、水產物、畜禽類補償、遷移費查估基準」
規定辦理補償。其餘非本案重劃範圍內之農作物，仍應依現行都
市計畫土地使用項目規定辦理。

問題 3：

若此青草湖重劃案辦理成效有果，可否擴大其他土地如乙種風景
區之開發重劃？

地政處答覆：

本案市地重劃以優先開發甲之三種風景區為主，若重劃後是否擴
大至乙種風景區之開發，仍應由未來都市計畫檢討後辦理。

都發處答覆

本市地重劃案，係為取得青草湖旁之帶狀公園(公六用地)，解決長期市府無法徵收之問題，俾利未來周遭環境之整體規劃，以帶動周邊發展。乙種風景區原係為保持水土及自然景觀而劃設，依土地使用管制規則規定建蔽率不得超過 5%，容積率不得超過 5%，多屬公告山坡地範圍，而劃為市地重劃地區，其原本土地須具有一定發展強度容受力，以負載未來開發後之建築強度。

問題 4：

是否可提高放寬甲之三種風景區土地之建蔽率 20%限制？

地政處答覆：

本區可分配土地的建蔽率 20%與容積率 60%為土地管制要點所規定，且本區建地因臨青草湖側或環湖道路須退縮 8 米，故建議未來配回土地後進行建築開發時可協尋建築師規劃。

都發處答覆：

本案係屬主要計畫風景區，依「都市計畫台灣省施行細則」第 32 及第 34 條規定風景區建蔽率及容積率不得超過 20%、60%。

問題 5：

本人於區外有一筆翠湖段 229 地號土地，可否也可納入重劃區？

地政處答覆：

本案之重劃範圍係依據民國 104 年 2 月 16 日發布實施「變更新竹都市計畫（青草湖風景區）細部計畫（第三次通盤檢討）案」辦理，現要改變重劃範圍，將造成重劃業務暫停且都市計畫期程可能花費數年時間，致使該區土地持續閒置無法開發。另翠湖段 229 地號之土地為公(二)用地，應由需地機關編列預算辦理徵收。

問題 6：

本人之土地現況坐落於重劃範圍內公園用地，而部分坐落在範圍

外已開闢道路用地上，請問重劃後會分配至何處？

地政處答覆：

依據市地重劃實施辦法第 31 條第 1 項第 7 款規定：「重劃前土地位於共同負擔之公共設施用地或位於非共同負擔之公共設施用地，經以公有土地、抵費地指配者，其分配位置由主管機關視土地分配情形調整之。」，故重劃範圍內土地位於公共設施用地上，在不影響原位次土地所有權人分配權益下，調整分配至可建築用地上；至於所陳述持有土地位在重劃範圍外之已開闢道路用地上，需視本府財政能力及預算編列情形，另由需地機關行辦理後續土地徵收事宜。

問題 7：

重劃後是否為原地分配？

地政處答覆：

依據市地重劃實施辦法第 31 條第 1 項第 7 款規定：「重劃後土地分配位置，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。」，市地重劃之配地原則為原位次分配，其土地上合法建物若不影響分配者亦可原地保留。

問題 8：

共同持分之土地於重劃後是否能夠分割？

地政處答覆：

本區市地重劃後可改善當地土地地籍凌亂狀況，但若土地持分面積過小而不足以分配，屆時本府當協調辦理合併分配，以利分配後之整合開發。

問題 9：

請問農業建築的定義為何？

地政處答覆：

有關本重劃區農業建築之規定，應參照農業發展條例暨「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」之農業設施規定，得作農作產銷設施、林業設施、自然保育設施、休閒農業設施、綠能設施。