

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106年6月27日

發文字號：府地劃字第1060092992號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明五。

主旨：為辦理「新竹市青草湖周邊地區市地重劃」案，茲訂於106年7月6日（星期四）下午2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）舉行土地所有權人第二次座談會，請台端撥冗準時參加，請查照。

說明：

- 一、依據市地重劃實施辦法第14條規定辦理。
- 二、旨揭座談會本府前經105年5月14日召開在案，惟於辦理期間發現本重劃區南北兩側基地所臨計畫道路未予整合開闢、南側基地臨湖土地有崩塌之虞等因素，將影響未來土地分配及建築使用安全而有重新調整市地重劃範圍之必要。現爰配合「變更新竹市都市計畫（青草湖風景區）細部計畫（配合新竹市青草湖周邊地區市地重劃範圍調整整體開發範圍）案」公開展覽說明會（公開展覽期間：106年6月20日起至106年7月19日止），針對變更後重劃範圍內土地所有權人，同步召開土地所有權人第二次座談會。
- 三、本座談會訂於106年7月6日（星期四）下午1點30開始報到，2點整準時進行都市計畫變更及市地重劃簡報，敬請台端準時入席。
- 四、經查本重劃區內部分地主之身份證字號或土地登記簿所載住址與現行戶籍資料不一致，或未辦繼承登記，為保障台端日後土地分配權益，請台端儘速向新竹市地政事務所辦理變更登記（地址：新竹市光華東街60號，電話：03-5325121）。
- 五、檢附本案說明資料、及台端重劃範圍內土地清冊供參。

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）

副本：新竹市議會、新竹市東區區公所、明湖里辦公室、鴻興開發顧問有限公司、本府都市發展處、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 第二次座談會



簡報大綱

壹、開會緣由

貳、法源依據

參、計畫源起

肆、市地重劃範圍

伍、公共設施負擔及
工程項目

陸、重劃經費及負擔比率

柒、稅賦優惠

捌、重劃效益

玖、市地重劃預定期程

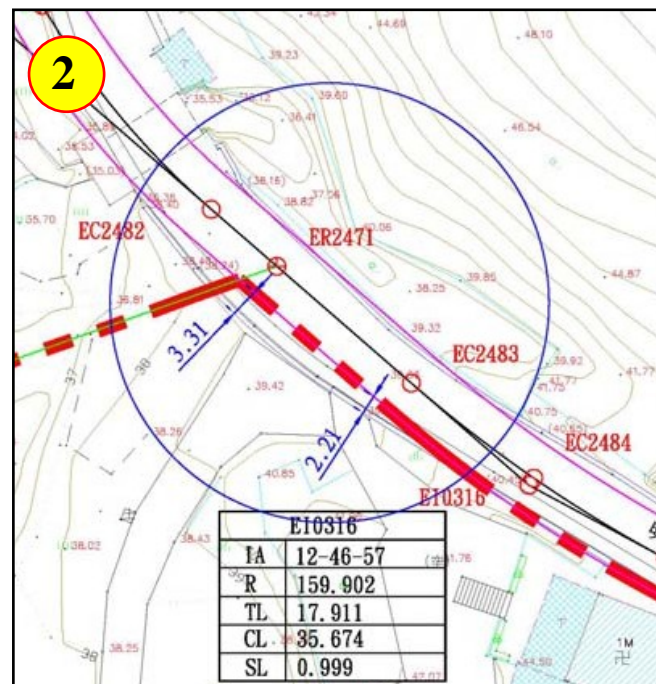
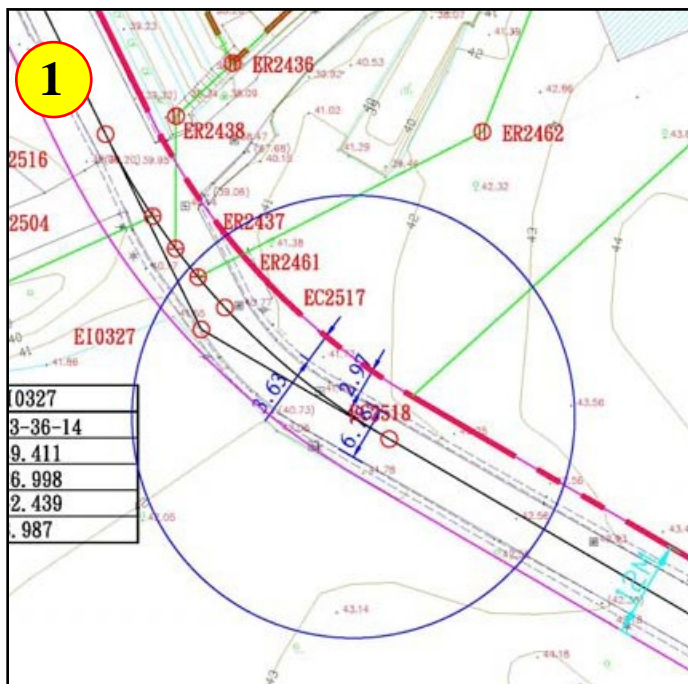
拾、注意事項

壹、開會緣由

- 本重劃區係依據民國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，本重劃區周邊腹地為本區觀光發展重點區，原計畫於青草湖南側劃設有1處公園用地、1處碼頭用地等公設用地及1處乙種風景區與甲種風景區，另於青草湖北側亦劃設1處公園用地，以市地重劃方式辦理，並於105年5月14日辦理重劃座談會。

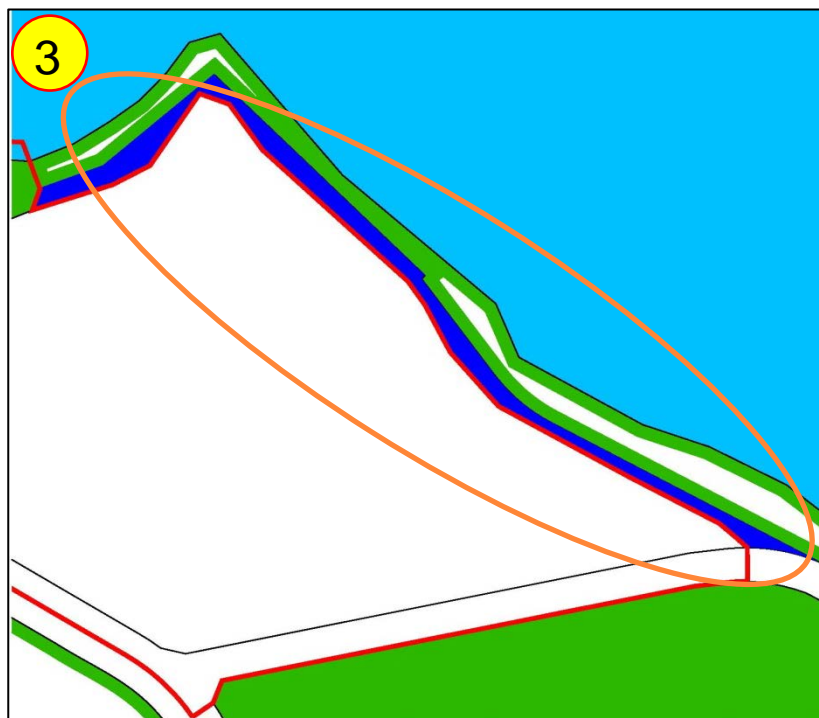
壹、開會緣由

- 嗣後於辦理期間發現以下問題：
 1. 部分現況道路與都市計畫樁位不一致，且部分現況道路開闢不足計畫道路寬度，以致甲之三種風景區開闢後恐產生不臨路之情形。
 2. 北側現況道路與甲之三種風景區有重疊現象。



壹、開會緣由

3.原臨青草湖邊之重劃範圍邊界因有坍塌之虞，致使重劃工程無法施作問題。



- 以上問題將對於日後土地分配及建築利用影響大。爰此，辦理都市計畫變更調整重劃範圍，因涉及土地所有權人權益，故召開本次座談會。

壹、開會緣由

新竹市青草湖周邊地區市地重劃案 重劃範圍變更示意圖



貳、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。

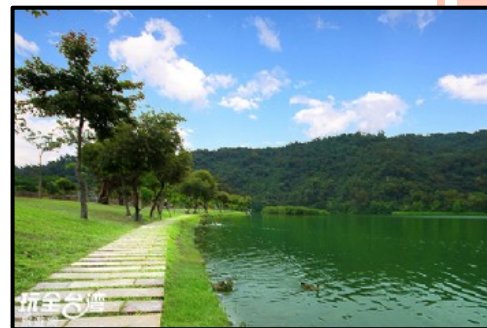
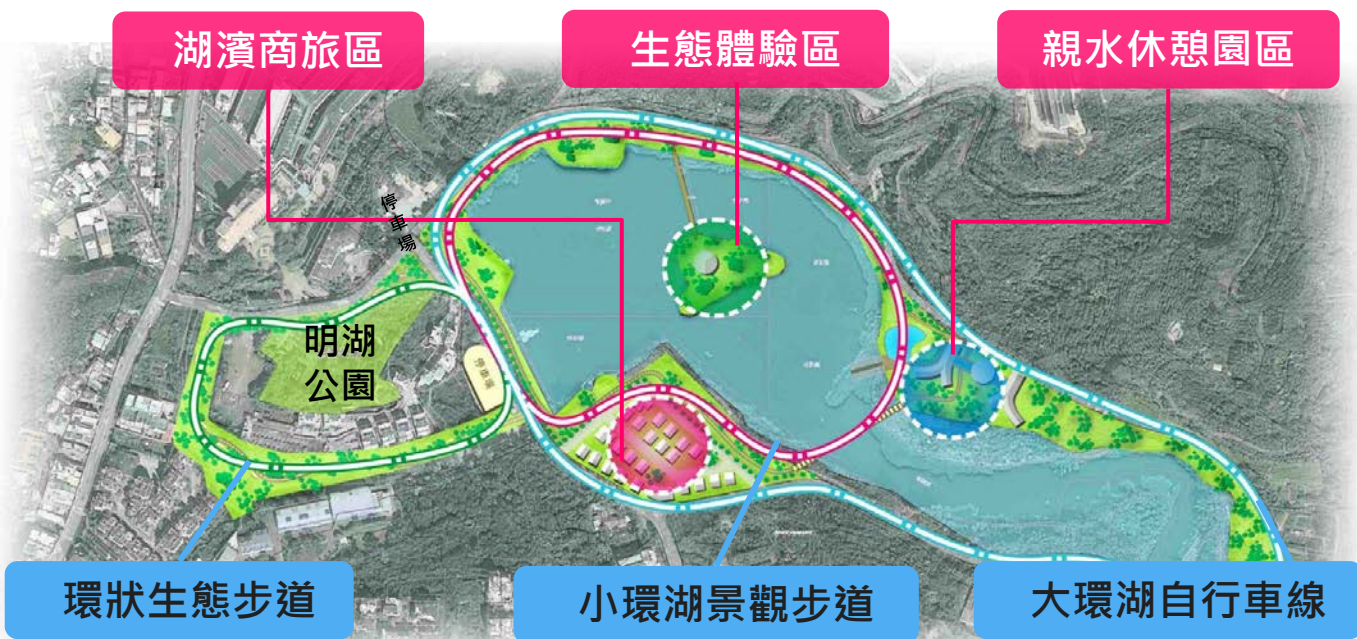
參、計畫源起

- 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。



參、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。



肆、市地重劃範圍

- 變更後本區面積約 29,832.63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。



肆、市地重劃範圍

規劃內容	變更後面積 (平方公尺)	原規劃 面積(平方公尺)	差異 (平方公尺)
甲之三風景區	23,203.11	24,103.39	(900.28)
公(六)用地	3,412.48	5,218.14	(1805.66)
道路用地	2,842.21	-	2842.21
水域用地	374.83	-	374.83
公(兒)二用地	-	1,705.32	(1,705.32)
合計	29,832.63	31,026.85	(1,194.22)

變更後



變更前



伍、公共設施負擔及工程項目

- 預估列入共同負擔公共設施面積約**5,411.53 m²**。
(上述面積已扣減預估不計入負擔之抵充土地面積約**843.16 m²**。)
- 其餘為甲之三種風景區(可建築用地)約為**23,203.11 m²**，
建蔽率20%，**容積率60%**。
- 工程項目:包括公園、道路、溝渠、雨(污)水下水道、整地等工程。

規劃內容	變更後面積 (平方公尺)
公(六)用地	3,412.48
道路用地	2,842.21
合計	6,254.69

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。

伍、重劃經費概算及負擔比率

- 本區範圍變更前後預估重劃經費負擔比較如下：

項目	變更後金額(元)	原金額(元)	差異(元)
工程費	47,732,208	49,642,960	(1,910,752)
重劃費用	8,442,797	8,442,797	0
貸款利息	2,917,184	4,730,221	(1,813,037)
合計	59,092,189	62,815,978	(3,723,789)

註:1.工程費:公園、道路、溝渠、雨(污)水下水道、整地等工程。

2.重劃費用:地上物補償費地籍整理費、行政作業費等。

3.貸款利息:貸款期間3年，年利率由原先2.74%降至2.63%計算。

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% → 18.67%

(二) 費用平均負擔比率 = 10.15% → 9.63%

(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% → 28.30%

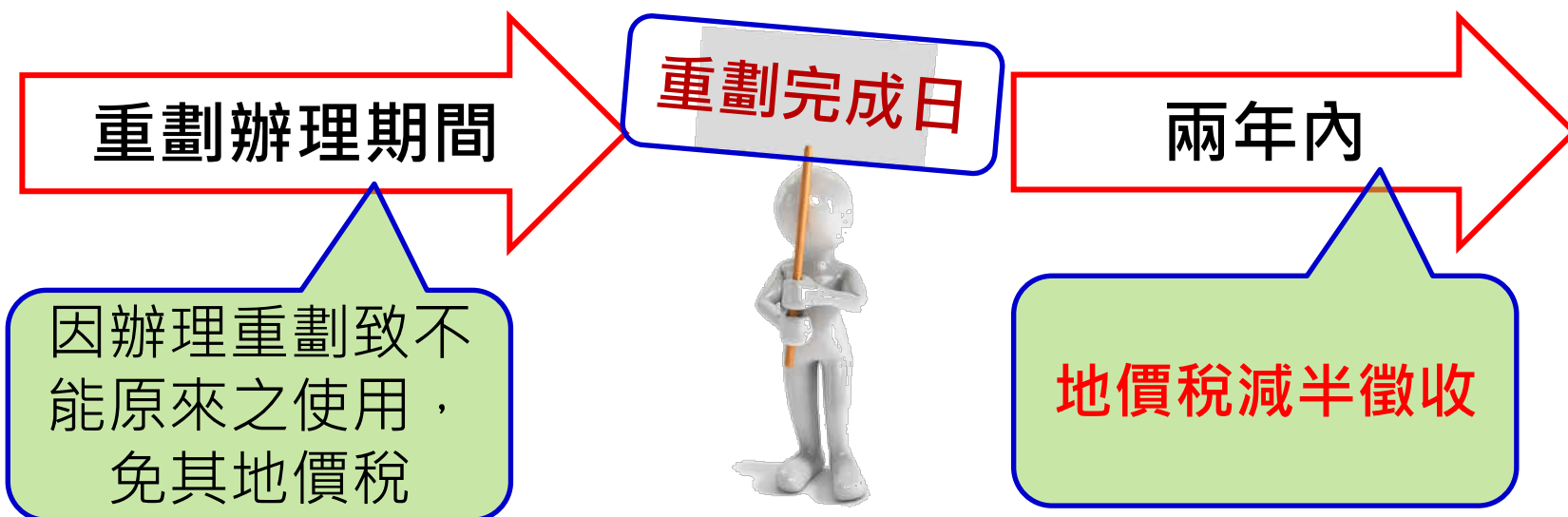
- 未來土地所有權人平均約可配回重劃前面積約72.34%

→ 71.70%的土地。

註:土地配回面積及配回率以日後辦理土地分配作業時，實際計算為準。

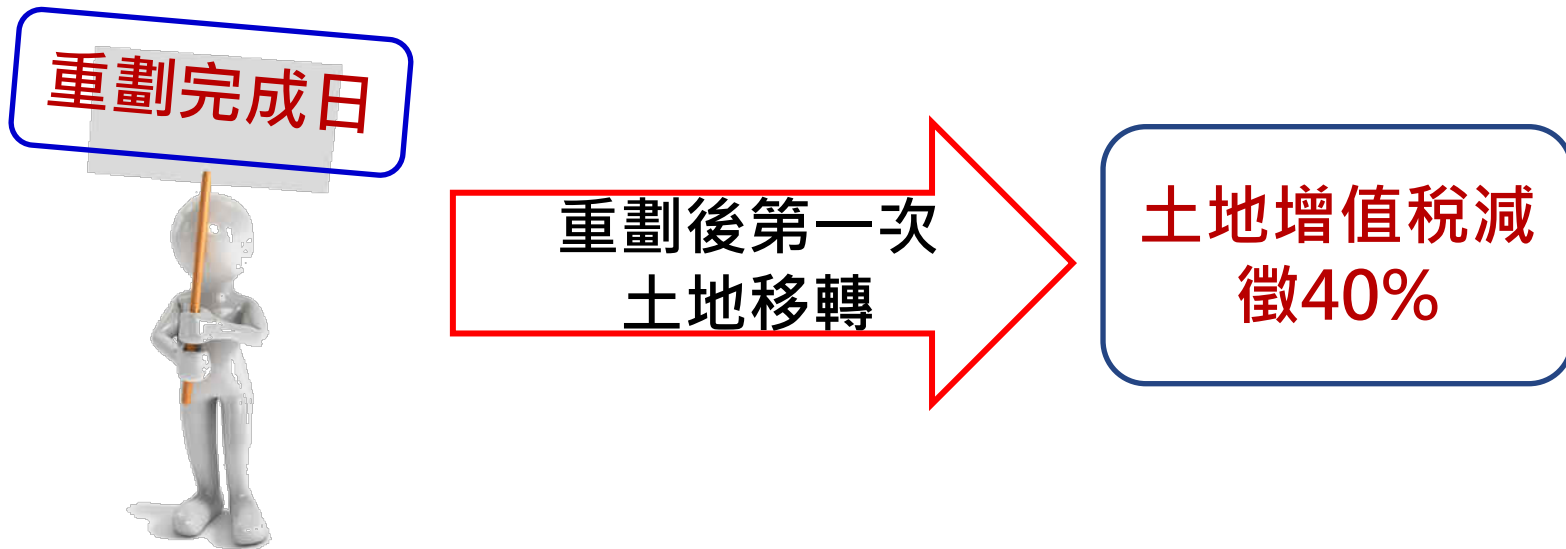
陸、稅賦優惠

- **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**。



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	106年9月	公告30日
地上物查估	106年7月~8月	
查估補償公告	106年9月	公告30日
工程施工	106年11月	預計1年

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:03-5216121#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 土地所有權人第二次座談會會議紀錄

- 一、 時間：106 年 7 月 6 日(星期四)下午 2 時
- 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：
 - (一) 本重劃區係依據民國 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，本重劃區周邊腹地為本區觀光發展重點區，原計畫於青草湖南側劃設有 1 處公園用地、1 處碼頭用地等公設用地及 1 處乙種風景區與甲種風景區，另於青草湖北側亦劃設 1 處公園用地，以市地重劃方式辦理，並於 105 年 5 月 14 日辦理重劃座談會。
 - (二) 嗣後於辦理期間發現以下問題：
 1. 部分現況道路與都市計畫樁位不一致，且部分現況道路開闢不足計畫道路寬度，以致甲之三種風景區開闢後恐產生不臨路之情形。
 2. 北側現況道路與甲之三種風景區有重疊現象。
 3. 原臨青草湖邊之重劃範圍邊界因有坍塌之虞，致使重劃工程無法施作問題。
 - (三) 以上問題將對於日後土地分配及建築利用產生影響，需辦理都市計畫變更調整重劃範圍。因重劃範圍變更，涉及土地所有權人權益，故配合都市計畫公開展覽說明會，一併召開本次市地重劃座談會。
 - (四) 有關都市計畫問題，請按都市計畫程序提出書面意見，以利都市發展處回覆。

八、 現場問答-民眾提問及建議事項。

問題 1：靈隱寺提問

1. 翠湖段 404 地號出現在本次開會通知附件的歸戶清冊內，但似乎又不在本次重劃範圍內，為何？
2. 位於重劃區內土地，日後可否整併為一筆分配？
3. 重劃區南側 8 米道路邊的磚牆是否因 8 米道路的開闢修整而面臨拆除？

地政處答覆：

1. 為使日後甲之三風景區分配後之土地能臨路建築使用，都市計畫調整市地重劃範圍並將受影響之周邊計畫道路納入，故翠湖段 404 地號僅部分位於調整後之重劃範圍內，非整筆土地納入。俟都市計畫重劃範圍核定後，本府將辦理翠湖段 404 地號分割作業。
2. 依據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。因本重劃範圍分為南、北兩側，若土地所有權人南北兩側均有土地且均可各自分配者，將分為兩側分配，但僅位於南側範圍或北側範圍內時，依規定可集中分配至鄰近街廓。
3. 若經重劃道路工程施工造成區外土地所有權人所提之磚牆毀損，本府將待道路工程完成後，辦理修繕磚牆作業。

問題 2：林維樑君提問

因翠湖段 285 地號內土地所有權人人數眾多，整合不易，不想參與重劃土地分配，請新竹市政府改以徵收補償。

地政處答覆：

翠湖段 285 地號位於公園用地範圍內，受限政府經費拮据，採徵收方式取得公園用地，恐曠日廢時。今以市地重劃方式辦理，土

地所有權人應分配面積如達最小分配單元者，可單獨分配；如未達最小分配面積者，可與他人合併分配或按重劃前持有面積及重劃後地價發給現金補償，合併方式可於土地分配作業階段，由本府協調各土地所有權人辦理，亦可達持分土地處分之目的。

問題 3：蔡江洋君提問

請問重劃後最小分配土地面積是多少？

地政處答覆：

1. 實際最小分配面積目前尚未定案，本府將於未來土地分配作業階段，配合本都市計畫之土地使用管制規定及本市畸零地使用規則等檢討後提報本市市地重劃委員會確定。
2. 假設重劃後最小分配面積約為 500 平方公尺（151.25 坪），A 君重劃前有 1000 平方公尺(302.5 坪)土地，在預估重劃後配回 72% 情況下，重劃後可配回 720 平方公尺(217.8 坪)，即達最小分配面積 500 平方公尺之門檻，若未達者，土地所有權人可於土地分配作業階段，與其他熟識的土地所有權人合併分配，或由本府協調各土地所有權人辦理合併分配。

九、 散會。