

新竹市公共設施專案通盤檢討—科園變 44 市地重劃土地所有權人 座談會會議紀錄

一、時間：115 年 6 月 12 日(星期五)下午 2 時

二、地點：新竹市埔頂市民活動中心二樓教室（一）

（新竹市東區埔頂里埔頂路 136 號 2 樓）

三、主持人：地政處何憲棋處長

紀錄：張晏瑞

四、出席單位及人員：詳如簽到表

五、說明事項：

為配合內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，本府自 104 年起辦理「變更新竹市都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」，將本市無開闢需求之公共設施保留地辦理檢討變更，並透過公辦市地重劃方式辦理整體開發，藉以解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題，維護私有土地所有權人權益，並加速活化土地利用。

本重劃區係屬 70 年 5 月 20 日發布實施之「新竹科學工業園區特定區計畫」，劃設為綠地用地，並於 80 年配合周邊兒童遊樂場不足需求，變更為兒童遊樂場用地。嗣因民眾陳情該公共設施保留地長期未取得開闢，並經主管機關 112 年表示無使用需求，爰納入「變更新竹市都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」檢討變更，並以公辦市地重劃方式解編。

本案都市計畫變更草案經 114 年 2 月 25 日內政部都市計畫委員會第 1073 次會議決議，請本府針對超出公開展覽變更範圍部分重新公展，本府續於 4 月 25 日至 5 月 26 日辦理公開展覽，嗣經 8 月 26 日內政部都市計畫委員會第 1085 次會議審定主要計畫，並經 12 月 10 日新竹市都市計畫委員會第 294 次會議審定細部計畫。

為辦理本重劃案，本府依據市地重劃實施辦法第 14 條規定於重劃地區選定後，市地重劃計畫書擬訂及陳報內政部前，舉辦本次座談會，先行向重劃區內土地所有權人說明重劃辦理依據與緣由、重劃區位置與範圍、土地使用計畫、重劃負擔方式、預計重劃平均負擔比例、地上物拆遷補償標

準、開發效益及預定作業期程等。各位土地所有權人於簡報後如對市地重劃相關內容有任何意見時，歡迎於會中提出，本府及與會單位將會為您答覆。

六、簡報：詳現場說明。

七、座談會土地所有權人意見及回覆：

問題類型	提問人及發言內容	綜合回覆
都市計畫類	<u>〇〇投資股份有限公司及陳〇〇節錄如下：</u> 一、陳情人（〇〇投資股份有限公司代表人蔡〇〇）與陳〇〇自 74 年起皆居住在大學路 81 巷〇〇號之 2 層樓建物內，因建物老舊遂於 92 年改建為現行居住之 5 層樓建物，並設有 3 層樓高之雨遮及陽台，該雨遮及陽台坐落於本重劃區內大學段 375-1、381-1 地號土地。 二、現大學段 375-1 及 381-3 地號土地規劃為綠地用地，將使陳情人居住之建物大門口面向綠地用地，為保障住宅出入口通行權，此綠地在功能上應「視為道路」檢討。並請求依行政程序法第 8 條信賴保護原則及市地重劃實施辦法第 38 條第 1 項之規定，該雨遮及陽台在不妨礙重劃土地分配或重劃工程施工之情形下，免予拆除，倘查有拆除必要應避免將該雨遮及陽台拆除後造成全棟建物使用	一、本案都市計畫「變更新竹市都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」係針對本市已無開闢需求之公共設施保留地辦理檢討變更，並透過公辦市地重劃方式辦理整體開發，藉以解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題。 二、經查本重劃區土地係於 70 年即劃設為綠地用地，續於 80 年配合周邊兒童遊樂場不足需求變更為兒童遊樂場用地，嗣因民眾陳情該公共設施保留地長期未取得開闢，經主管機關 112 年表示無使用需求，爰納入本案都市計畫檢討變更，並經內政部都市計畫委員會 114 年 8 月 26 日第 1085 次會議審定主要計畫，以公辦市地重劃方式解編。 三、另本府前於 114 年 4 月 24 日依市地重劃實施辦法第 8 條規定召開本案市地重劃土地所有權人意願調查座談會，向區內土地所有權人說明重劃意旨及辦理方式，並調查參與市地重劃意願。經統計，本重劃區同意人

問題 類型	提問人及發言內容	綜合回覆
	功能之破壞及整體建築結構受到影響。 三、又依市地重劃實施辦法第 8 條規定，主管機關勘選市地重劃地區時，應就土地所有權人意願及地區現況事項加以評估，陳情人多次於「變更新竹市都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」之科園變 44 案土地所有權人參與市地重劃之意願調查座談會、都市計畫補辦公開展覽說明會及內政部都市計畫委員會第 1085 次會議等會議中，向主管機關表達不同意本案以市地重劃方式辦理開發，新竹市政府及內政部都市計畫委員會皆罔顧土地所有權人意願。另新竹市政府於變更都市計畫時亦未依都市計畫法第 29 條之規定派查勘人員進入陳情人所有之大學段 375-1、381-1 及 381-3 地號土地內實際勘查或測量以瞭解地區現況。為此懇請新竹市政府考量陳情人訴求並酌情調整市地重劃計畫，以維權益，無任感禱。	數比例約 50%，同意面積比例約 95.84%，顯示區內多數土地面積所有權人支持以市地重劃方式辦理整體開發。 四、有關臺端反映本重劃區內大學段 375-1、381-3 地號劃設為綠地用地，將影響現居住大學路 81 巷○○號建物通行權一節，經查該建物出入口係位於大學路 81 巷，應無影響進出動線之虞，且臺端所陳意見亦經前開 114 年 8 月 26 日內政部都市計畫委員會第 1085 次會議決議不予採納。 五、另依平均地權條例第 62-1 條及市地重劃實施辦法第 38 條規定，重劃區內建築改良物、附屬雜項構造物、人口遷移費、機械遷移、農作改良物及營業損失等，倘有妨礙重劃土地分配或重劃工程施工之情形者應配合拆遷，並依照「新竹市辦理公共工程拆遷補償自治條例」、「新竹市辦理徵收土地農林作物、水產物畜禽類補償及遷移費查估基準」及內政部頒訂「土地及土地改良物徵收營業損失補償基準」等規定辦理查估補償。另依據前開自治條例第 3 條規定，領有使用執照或都市計畫地區在民國 60 年 12 月 22 日建築法修正公布前既有之建築

問題 類型	提問人及發言內容	綜合回覆
		物，提出建造執照、稅籍、戶籍、建築物所有權狀或已裝設自來水、電力、瓦斯及電話等證明文件者，依補償標準發給 100%補償費，無法提出證明文件之建築物，則發給 70%救濟金。於規定期限內將建築物騰空點交，再發給主要結構體重建價格 50%之自動搬遷獎勵金。 六、本府預計 116 年上半年辦理地上物查估補償作業，屆時請各位鄉親配合查估作業，並提供相關建築物證明文件，以利準確查估補償金額。
	<u>黃○○</u> 一、我們所有土地係 60 年以前為完整合法的建地，自 104 年才被市府變更為兒童遊樂場用地。 二、現況有 5 層樓 RC 結構房屋，作居住及套房使用，並有房屋稅籍證明，及建物照片可稽，惟相關建物資料經市府建管單位表示因 82 年間檔案室火災，已無相關資料可供。 三、不同意參加公共設施專案通盤檢討 44 市地重劃案，請同意解編為建地，還地於民。	有關臺端反映所有土地於 60 年以前為完整合法的建地，自 104 年才被市府變更為兒童遊樂場用地且土地上尚有 5 層樓建物，應解編為建地一節，經查本重劃區內土地均係 70 年即劃設為綠地用地，並於 80 年變更為兒童遊樂場用地，非臺端所述本府於 104 年始辦理變更。又該建物坐落土地因查無相關合法建物資料，且位於本重劃區聯外交通動線主要出入口，故臺端主張應解編為建地一案，亦經前開 114 年 8 月 26 日內政部都市計畫委員會第 1085 次會議決議不予採納。

問題 類型	提問人及發言內容	綜合回覆
重劃 土地 分配 作業	<u>詹○○</u> 本人和太太在重劃區內所有土地(大學段 273 地號等 7 筆土地)希望重劃後分配土地可以跟女兒持有土地(大學段 274-1 地號)合併分配。	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原則，並得基於整體發展建設、地主分配意願及權益等考量辦理調整分配。本府預計於 117 年辦理土地分配，屆時會通知並協助土地所有權人申請辦理合併分配。

八、會議結論：

- (一)為使土地所有權人更瞭解本重劃案之規劃內容、辦理進度及下載各項重劃相關資料，本府已規劃設置專區網站（網址：<https://www.asia-survey.com.tw/hc44/>，或由本府地政處網站首頁點選「土地開發專區」進入），敬請鄉親多加利用。本次會議簡報已上傳至該網站，若有未盡瞭解之處，歡迎下載觀看。
- (二)本府於座談會中已向各位土地所有權人說明市地重劃作業相關內容，若土地所有權人對市地重劃之內容有相關問題及建議，請於 115 年 6 月 26 日前以書面、來電或親洽本府地政處重劃科，期能有效解決民眾疑惑。

九、其他宣導事項：

為利後續各項資料能確實郵寄送達，各位土地所有權人如戶籍地址或通訊地址有異動變更者，請儘速向本府地政處重劃科辦理資料更正。

新竹市政府地政處重劃科

◆聯絡電話：(03)5216121 分機 327

◆聯絡地址：新竹市中正路 120 號



新竹市公設專檢討-科園變
44 市地重劃案專區網頁

十、散會：民國 115 年 6 月 12 日下午 3 時