

新竹市中油油庫市地重劃案土地所有權人說明會會議紀錄

一、時間：114 年 12 月 29 日（星期一）下午 2 時

二、地點：新竹市稅務大樓文康中心

三、主持人：地政處何憲棋處長

四、出席單位及人員：詳如簽到表

紀錄：廖沛恩

五、說明事項：

為推動公道五路產業廊帶 2.0 升級計畫，加速提供科技產業腹地，兼考量建功國小及高中有擴校急迫需求，本府前於 112 年 2 月啟動中油油庫周邊土地都市計畫變更程序，並以公辦市地重劃方式辦理整體開發。

本案都市計畫主要計畫及細部計畫前經本府 114 年 11 月 4 日公告發布實施，並經內政部 114 年 12 月 11 日核定本案市地重劃計畫書，嗣經本府依據市地重劃實施辦法第 16 條規定於 114 年 12 月 19 日公告本案重劃計畫書、圖，期間至 115 年 1 月 18 日止共計 30 日，因公告末日為假日而順延至 115 年 1 月 19 日。公告期間通知土地所有權人召開本次說明會，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、土地分配原則、開發效益及預定作業期程等。

六、簡報內容：略，詳簡報。

七、說明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	<p><u>林○○</u> 為何鄰近的資源回收場與譚裕公司未納入重劃？</p> <p><u>郭○○</u> 科技商務區土地建蔽率及容積率各是多少？重劃後配回土地是否同樣需退縮 10 公尺建築？</p>	<p>1. 有關新設 20 公尺計畫道路(建美路延伸段)東側資源回收場與譚裕公司未納入重劃範圍，係考量該公司已依法取得使用執照，符合乙種工業區土地使用管制，且該區域地上物密集、所有權結構複雜，若納入重劃範圍將導致本重劃區之費用負擔大幅增加，所有權人平均負擔</p>

問題 類型	提問人及發言內容	綜合回覆
	<p><u>田〇〇</u> 重劃後土地是否為科技商務區？是否有獎勵容積？</p>	<p>比率超過5成，嚴重影響重劃之可行性，故經評估後剔除整體開發區外，調整為一般開發區。若該區域未來要開發，除了臨接公道五路者有3,000平方公尺最小面積規模限制外(非臨接公道五路者，最小面積規模限制應達2,000平方公尺以上)，且需繳納不低於土地市價總額30%回饋金，亦無法領取市地重劃之地上物拆遷補償費及享有重劃稅賦優惠。</p> <p>2. 本重劃區私有土地所有權人配回土地均為科技商務區，其建蔽率為65%，容積率為210%；另為塑造整體都市景觀及完整人行、自行車空間系統之生活環境，依變更新竹市都市計畫(新竹科技特定區細部計畫)(保留案第4案暨配合竹科X計畫)規定，臨公道五路二段之基地均應留設10公尺帶狀開放空間及雙向自行車道；於新設20公尺計畫道路(建美路延伸段)應留設4公尺帶狀開放空間及雙向自行車道；臨隆恩圳需沿基地境界線退縮建築，留設15公尺寬帶狀開放空間，全時段開放供汽機車通行及緊急救護通道使用，並得留設人行空間及綠帶。</p> <p>3. 有關本重劃區獎勵建築容積之規定，應依「變更新竹市都市計畫(新竹科技特定區細部計畫)(土地使用分區管制要點、開發獎勵要點、</p>

問題 類型	提問人及發言內容	綜合回覆
		都市設計準則及劃設策略性更新地區)(配合竹科 X 計畫)案」規定內容辦理。
重劃 土地 分配 作業	<p>張祖琰議員 請市府研議是否請中油公司以合理價格出售部分土地予小地主，以達重劃最小分配面積標準。</p> <p>江〇〇 1. 分配率太低，不願參加重劃，除非提高才有意願。 2. 附近新建案一坪 70 萬元，如何再買房？ 3. 臨公道五路土地價值高，應提高配回率才有意願。</p> <p>王〇(劉〇〇 代理) 1. 公道五路沿線 11 戶地主土地面積普遍不大，即使以 56% 配回率計算，也幾乎無法達到 135 平方公尺的最小分配面積標準，無參與意願。 2. 若最終只能領取現金補償，其計算標準為何？</p> <p>林〇〇 1. 先前分配率是 65%，如今變為 56%，不願配合後續的查估作業。 2. 個人土地面積小，重劃後分配不到 11 坪，無法單獨分配。</p>	<p>1. 中油公司為隸屬經濟部之國營事業，其不動產處分需召開董事會同意，本府尚難協助辦理。惟為提高小地主單獨配地之可能，本府將研議以調整街廓深度、最小分配面積標準之可行性，並估算調整分配至地價較低區域等方案，若仍無法符合，將以協調合併分配等方式整合，以提高小地主配回土地之機會。</p> <p>2. 本案平均負擔比例預估為 44%，即土地平均配回比例約為 56%，但並非每一位土地所有權人重劃後都可分配回 56% 的土地面積，如重劃前地價較高之土地(例如公道五路沿線)，其實際分配率將高於平均值 56%。惟現階段均為預估值，後續將依委託不動產估價師查估重劃前後地價並提請本市地價及標準地價評議委員會評定結果，辦理土地分配設計相關作業之計算結果為準。</p> <p>3. 按市地重劃實施辦法第 31 及 52 條規定，同一土地所有權人在重劃區內所有土地面積，經計算應分配面積倘若已達本重劃區內最小分配面積標準二分之一以上者，得按最</p>

問題 類型	提問人及發言內容	綜合回覆
	<p>郭〇〇</p> <p>1. 若重劃後土地面積較小無法單獨分配，需要繳納差額地價以達到最小分配面積標準，其地價的計算基礎為何？</p> <p>2. 土地合併分配該如何達成雙方共識？</p> <p>倪〇〇(林〇〇 代理)</p> <p>重劃後面積未達最小分配面積標準二分之一者，是否可有機會透過補繳差額地價來獨立分配土地。</p> <p>翁〇〇(書面意見)</p> <p>A2、A3 目前規劃深度太深，是否可以調整？期望深度為 40 公尺。</p>	<p>小分配面積標準分配，不足的部分繳納差額地價。</p> <p>4. 應分配面積未達重劃區內最小分配面積標準二分之一之土地所有權人，建議先自行與重劃區內其他土地所有權人協調合併，以達最小分配面積標準。如未能自行協調者，得於本府指定期限前出具個人資料公開同意書，由本府協助進行合併分配協調，盡量使土地所有權人均能配回土地。</p> <p>5. 若土地所有權人重劃後應分配之土地面積未達重劃區最小分配面積標準二分之一，且不能協調合併分配土地時，將於重劃分配結果公告確定之次日起六十日內，以重劃前原有面積，按原位置評定重劃後地價計算，發給現金補償。</p>
地上 物補 償	<p>劉彥伶議員</p> <p>請市府協助民眾瞭解新竹市拆遷補償自治條例等相關的辦法。</p> <p>張祖琰議員</p> <p>請市府承諾延緩實際居住使用之建物拆遷期程，以減低居民生活衝擊。</p> <p>翁秀瓊里長</p> <p>市府在未充分溝通下即將進行查估，不合理。</p> <p>田〇〇</p>	<p>1. 本府預計於 115 年 1 月下旬啟動地上物查估作業，屆時將以公文通知土地所有權人及使用人(承租戶)，並依據「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」、「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作業，此階段僅為估價作業，並非立即拆遷。本府於查估作業完成後，現場查估人員將就地上物查估項目、種類及數量現場逐一向所有權人(或指界人)</p>

問題 類型	提問人及發言內容	綜合回覆
	<p>這幾年建築成本提高這麼多，公共設施負擔都會考慮通膨，怎麼拆遷補助都沒有通膨？</p>	<p>說明，並請其確認後簽名，以保障權益。</p> <p>2. 本府將配合重劃工程施工進度另行通知地上物拆遷期限，如土地所有權人確有特殊原因，無法在期限內搬遷，可向本府提出展期，只要不影響工程施作，市府會另案協調拆遷期限。</p>
其他	<p>劉崇顯議員</p> <p>1. 建議市府以「協議價購」先行取得私有土地，避免補償方案與地主期望落差大。</p> <p>2. 請市府應提供更詳細的分配「試算方案」，讓地主能明確了解自身權益。</p> <p>3. 請說明建功高中校舍規劃及整體時程。</p> <p>劉彥伶議員</p> <p>參與市地重劃之利弊請分析給地主們清楚瞭解。</p> <p>張祖琰議員</p> <p>請市府採納里長建議，針對臨公道五路之地主再召開說明會，詳細說明相關權利義務，俾供地主衡量後續措施。</p> <p>翁秀瓊里長</p> <p>請市府針對臨公道五路 11 戶地主，另案召開協調會。</p>	<p>1. 公法上協議價購係土地徵收之法定先行程序，市地重劃則是將一定區域內，畸零細碎不整之土地，加以重新整理、交換分合，並興建公共設施，使各宗土地均直接臨路且立即可供建築使用，然後按原有位次分配予原土地所有權人。本案係依「變更新竹市都市計畫(原新竹科技特定區計畫保留案第4案暨配合竹科 X 計畫)」都市計畫規定採市地重劃方式辦理整體開發，並非以徵收方式辦理，爰不適用協議價購程序。</p> <p>2. 本府將再針對公道五路沿線土地所有權人擇期召開座談會議，俾利土地所有權人充分瞭解重劃分配土地方式及參與重劃之優劣分析。</p> <p>3. 本府已啟動建功高中新校區整體規劃作業，後續將依實際進度分階段推動擴校事宜。</p> <p>4. 依據房地合一課徵所得稅申報作業要點之規定，105 年 1 月 1 日後取得之土地若出售，需課徵所得稅。惟土地所有權人參與市地重劃</p>

問題 類型	提問人及發言內容	綜合回覆
	<p><u>郭〇〇</u> 參加重劃是否有二稅合一的問題？</p> <p><u>田〇〇</u> 1.國產署的承租戶皆未收到本次說明會的通知。 2.市地重劃是否有自地自建的優惠貸款成數及利率？多數的地主都65歲以上，自地自建如何貸款又要背債，最後一定是賣給建商同一整合，這不是圖利財團嗎？</p>	<p>後所配回之土地，其取得日認定為原取得重劃前土地之日，而非以重劃完成或分配之日重新起算。因此原土地之取得時間在105年1月1日以前者，重劃後出售時無需課徵房地合一稅；但以繳納差額地價取得之土地，係以所有權移轉登記日為取得日，應於出售該筆土地完成所有權移轉登記日之次日起算30日內自行辦理房地合一稅申報。</p> <p>5. 本次召開說明會通知對象為重劃區範圍內之土地所有權人，後續辦理地上物查估時，將一併通知國有土地之承租戶。</p> <p>6. 土地所有權人參與市地重劃後配回之土地可供立即建築，其所有權內容與一般私有土地相同，所有權人得依相關法令自由使用、處分或收益。另本府已於114年7月14日就本重劃案與新竹地檢署、新竹市調查站成立「中油油庫市地重劃案採購廉政平臺」，透過行政與司法跨域協作、導入預警機制與透明程序，確保重劃過程公正、公開，以保障土地所有權人權益。</p>

九、會議結論：

- (一)本府預計於115年1月下旬啟動地上物查估作業，屆時將以公文通知土地所有權人及使用人(承租戶)，以查估地上物拆遷補償金額。此階段僅為估價作業，並非立即拆遷。另查估通知單上將附有查估人員的聯絡方式及LINE帳號，便於土地所有權人即時溝通與預約時間。

(二)本府已於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，可來電或親洽本府地政處重劃科，期能有效解決民眾疑惑。

(三)為使土地所有權人更瞭解本重劃案規劃內容，後續將針對公道五路沿線土地所有權人，擇期召開座談會議，俾利土地所有權人充分瞭解重劃分配土地方式及參與重劃之優劣分析。

十、其他宣導事項：

(一)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。

(二)本府已於114年7月14日就本重劃案與新竹地檢署、新竹市調查站成立「中油油庫市地重劃案採購廉政平臺」，藉由導入司法與行政資源，共同檢視潛在風險，確保重劃土地分配、工程採購、地上物查估等事項都能兼顧公平與效率，也呼籲土地所有權人勇於檢舉不法情事，共同順利推動本重劃案。

(三)為使土地所有權人了解重劃相關內容，本府已設置中油油庫市地重劃專區網站(<https://reurl.cc/k8pVnG>)，歡迎前往查閱。

新竹市政府地政處重劃科

◆聯絡電話：(03)5216121 分機 331

◆聯絡地址：新竹市中正路 120 號

十一、散會：民國 114 年 12 月 29 日下午 4 時



新竹市中油油庫
市地重劃案專區網頁