

新竹市中油油庫市地重劃案土地所有權人座談會會議紀錄

一、時間：114年5月2日(星期五)下午2時

二、地點：新竹市稅務大樓視聽教室(新竹市中央路112號7樓)

三、主持人：地政處何憲棋處長

紀錄：胡翰威

四、出席單位及人員：詳如簽到表

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變更都市計畫程序，並以公辦市地重劃方式辦理整體開發。

本案都市計畫之主要計畫前經 114 年 1 月 21 日內政部第 1071 次都市計畫委員會審議修正後通過，本府續依會議決議於 114 年 2 月 18 日至 3 月 19 日補辦公開展覽，並提經本市都市計畫委員會 114 年 4 月 23 日第 292 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	<p>鍾淑英議員 因應建功國小、建功高中擴校需求，故文中小用地實有必要性。另外，東區已有 2 處社會住宅，建議市府考量重劃區內再規劃社會福利設施用地是否適切。</p>	<p>1. 為配合行政院推動社會住宅政策，內政部規定各縣市政府辦理區段徵收或市地重劃等整體開發案，直轄市應劃設至少 5%，非直轄市則應劃設至少 3%之社會住宅用地，希望可以解決高房價的問題。故本案於範圍內 20M 計畫道路東側，臨隆恩圳區域規劃一處約 0.34 公頃(約佔本重劃區 3%)之社會福利設施用地作為興建社會住宅使用。</p>
	<p>翁〇〇(翁〇〇代) 社福用地是不是嫌惡設施?未來做什麼使用?請明確告知。</p>	<p>2. 政府興建之社會住宅將導入綠建築及無障礙空間等設計概念，擁有完善社區管理，及提供社區照護服務等必要公共空間與設施，是讓入住民眾可以感到幸福與便利的高品質住宅，並非嫌惡設施。目前新竹市的社會住宅仍在興建中，可期待其建築品質，參考臺北市、新北市及臺中市已完工的社會住宅，管理完善且擁有眾多公共設施與活動，建築品質絲毫不遜色於一般民間所興建的住宅。</p>
	<p>翁〇〇 東區已經有社宅了，為什麼還要規劃社宅?</p>	
	<p>呂〇〇 1. 市府於 110 年地主座談會 PPT 第 15 張概估重劃總平均費用為 34.07%，但此次意願調查表為 44.12%，相差為 10.05%，相差為何如此大? 2. 之前 110 年、112 年公開說明會資料為總面積 12.37 公頃，</p>	<p>1. 有關所陳負擔 30%係指本市乙種工業區變更為科技商務區所應捐贈可建築用地或以代金繳納之比例，並非辦理市地重劃共同負擔之比例。 2. 回饋或捐地比例 30%，指的是低價值變更為高價值使用分區的回饋，如目前中油油庫周邊土地</p>

問題 類型	提問人及發言內容	綜合回覆
都市 計畫 類	<p>此次公開為 11.38 公頃，總面積變小但之前單獨有預計的文中小用地(機 28)1.34 公頃，文中用地(公 34)2.36 公頃卻被併入共同負擔面積，使得地主成本上漲，發回面積變小，進而影響配合意願。</p> <p>3. 土地被部分徵收，若地主有意願配合徵收，是否有可能一併徵收規劃。</p> <p><u>顧〇〇</u> 本人擁有的土地(完整長方形)約 50 坪，重劃只納入了 5 坪。</p>	<p>為乙種工業區，依土地使用分區管制規定僅能作為工業使用，而科技商務區可以作商業或住宅使用，用途更多更廣，目前新竹市與全台灣回饋的規定均一致。</p> <p>3. 另有關 108 年至今用地面積的調整，係因計畫初期僅規劃中油油庫變更案，惟後續考量油庫周邊土地現況使用特性，及建功國小及高中有急迫擴校需求，故經各級都市計畫委員會審議通過變更範圍，將建功國小北側之機關用地(機 A-28)變更為文中小用地，一併辦理市地重劃開發。</p> <p>4. 本市地重劃範圍是依據內政部都市計畫委員會及新竹市都市計畫委員會審議通過之內容辦理，有關詢問隆恩圳以北之土地是否可納入一節，經查該區為非都市計畫區土地，故無法併本案辦理市地重劃。</p>
重劃 土地 分配 作業	<p><u>林彥甫議員助理陳晏華</u> 重劃按比例分配，應有詳細的資料提供給地主，希望下次會議可以提供。</p> <p><u>翁〇〇(翁〇〇代)</u> 原土地所有權人是不是配在建美路兩側？</p> <p><u>江〇〇</u> 1. 本案整體開發區塊編號 4 此區域除中油土地外亦包含部分國有土地及私有土地，目前土</p>	<p>1. 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)」之都市計畫土地使用分區管制要點規定，科技商務區臨接公道五路者，基地開發最小規模應達 3,000 平方公尺以上，且臨接公道五路之寬度不得小於 25 公尺。考量重劃區內部分土地所有權人之土地面積較小，如依前開規定未來恐無法配回土地，為顧</p>

問題 類型	提問人及發言內容	綜合回覆
重劃 土地 分配 作業	<p>地使用區分為乙種工業區，近年隨著公道五路開闢後已形成商業聚落但因長年圍於中油影響，市府無法進行土地使用區分調整或市地重劃，在促進地方發展前提下願意支持市府調整此區域之土地使用分區，但首要目標是不影響原有住戶的居住權益。</p> <p>2. 本案緊臨 50 米公道五路私有土地，目前土地公告現值均 99,000 元/平方公尺，其土地價值幾乎與附近住宅區土地公告現值相近，市府說明參與此重劃會提高土地價值與現況有落差，因此建議將此臨路私有之土地使用分區進行合理調整而非參與公辦市地重劃後繳納補償代金。</p> <p>3. 參與市地重劃配地至建美路延伸段不合理，私有土地居民不願離開自己長期居住的家園且中油土地占絕大多數並不影響市府執行此案進行因此希望原地主原地保留。</p> <p>4. 此案在市府都發局調整範圍後，私有地地主僅剩 11 戶，屬於無難度的公辦市地重劃案，建議原私有土地地主原地保留，若要搬遷將會衍生出許多問題例如：臨路私有土地價值、房屋補償.....等等問</p>	<p>及小面積土地所有權人之配地權益，故於細部計畫中調整新設 20M 計畫道路(建美路延伸段)兩側土地使用管制規則，在該道路兩側一定深度內(含鄰接公道五路之角地街廓)之土地，不受前述開發規模限制，得另依公辦市地重劃之重劃後土地最小分配面積為準。</p> <p>2. 前述建美路延伸段兩側科技商務區，其中臨公道五路之角地街廓，市府將規劃一定深度(約 30m 至 40m)之土地，供原面臨公道五路之土地所有權人分配，故原臨公道五路之土地所有權人仍可分配至公道五路角地街廓。</p> <p>3. 依市地重劃實施辦法第 31 條第 1 項第 5 款規定，重劃前已有合法建築物之土地，在不妨礙都市計畫、重劃工程及土地分配者，得按原有位置分配；惟無法提出證明文件之其他建築物，則無法按原位置分配者，原公道五路旁之土地所有權人未來以前述公道五路與建美路口之角地街廓分配，其他非公道五路旁土地則調整分配至建美路旁或其他街廓。</p> <p>4. 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，後續經計算應分配面積倘若已達本重劃</p>

問題 類型	提問人及發言內容	綜合回覆
重劃 土地 分配 作業	<p>題，將影響此案開發時程。</p> <p>5. 建議市府都市發展處針對私有土地提出最終方案並簽署合作意向書，以利此案推動。 (第二次發言)</p> <p>1. 原地保留，繳納差額地價。</p> <p>2. 都市計畫有沒有強制性，是否可以不參加？</p>	<p>區內最小分配面積標準二分之一以上者，按最小分配面積標準分配，不足的部分繳納差額地價；應分配面積未達最小分配面積標準二分之一者，市府將協調合併分配，盡量使地主都可以配到土地。</p> <p>5. 經查詢 114 年公告現值，臨公道五路旁私有土地大多為 109,000 元/平方公尺，主要原因為面臨公道五路且現況為商業使用，雖與公道五路以南之住宅社區公告土地現值相近，但公告現值僅供課稅參考，並非市價。本重劃區內土地現行土地使用分區為乙種工業區，其土地使用分區管制及建築管理規定僅能作工業使用，不能單獨做為住宅及商業使用；另依據本市畸零地使用規則規定，面臨 50M 道路最小深度為 18 公尺，而本案臨公道五路旁之私有土地深度僅約 15 公尺，且依新竹市都市計畫規定，臨公道五路均應退縮 10 公尺建築，故倘不參與市地重劃，後續將無法合法申請建築執照。</p> <p>6. 本府透過公辦市地重劃整體開發，將都市計畫內畸零狹小散碎之土地，重新整理配置公共設施，於扣除重劃負擔後，按原有土地相關位次辦理交換分合為形狀整齊，各宗土地均直接臨路</p>
	<p><u>王〇(劉〇〇代)</u></p> <p>1. 配 55% 太少，大多小戶，配回 10 多坪配套是什麼？</p> <p>2. 可以不參加嗎？ (第二次發言)</p> <p>配回來只有 10 幾坪，是否可以開放購買？</p>	
	<p><u>林〇〇</u></p> <p>原有土地 20 幾坪，配回 55% 只剩 10 幾坪無法建築，十幾戶的權益如何保障？</p>	
	<p><u>劉〇〇</u></p> <p>配小面積給住戶，11 或 12 坪要怎麼蓋一間房子？</p>	
	<p><u>翁〇〇</u></p> <p>搬走了要去哪裡住？只有說平均配回 55.88%，配在哪裡？配多少坪？補償多少都沒有說，沒有配套措施，請儘速說明清楚。</p>	
	<p><u>劉〇〇等 5 人(書面意見)</u></p> <p>1. 本人以及共有人所有土地標示如下：新竹市東區光復段 1295-0001 地號(每人持分 5</p>	

問題 類型	提問人及發言內容	綜合回覆
重劃 土地 分配 作業	<p>分之1)。</p> <p>2. 本人已取得其他四位共有人之授權，受全體共有人委託，統一提出本次異議。</p> <p>3. 原有土地面臨公道五路，地段優質且交通便利，現有地上構築有二層樓房，並合法出租供餐廳營業使用，具有穩定租金收益及商業經營利益。</p> <p>4. 經市地重劃後，抵價地配置位置偏遠於小路邊，不僅交通不便，且重劃後原有構築物將被拆除，直接導致餐廳無法營業，造成穩定租金收益與商業利益損失，嚴重侵害本人以及共有人之財產權益。</p> <p>5. 依據「平均地權條例」第60條、「市地重劃實施辦法」第21條等相關規定，市地重劃應保障原有土地使用價值及構築物利益，若有減損應予合理補償或重新檢討配置。</p> <p>6. 綜上，依法提出異議，敬請市政府重新檢討本案抵價地配置及負擔分配，並合理補償因構築物拆除以及營業損失之財產損害，以保障本人以及共有人合法權益。</p>	<p>且立即可供建築使用。另外，現行的乙種工業區，於重劃後變更為科技商務區，可作為商業及住宅使用，土地價值及使用項目組別均較重劃前乙種工業區高。</p> <p>7. 本案預估平均負擔比例為44.12%，即土地平均配回比例大約為55.88%，已較鄰近之光埔一期、二期市地重劃區或其他新竹市近期辦理之自辦市地重劃平均配回比率高。</p> <p>8. 本次土地所有權人座談會為重劃前期作業，目的為聽取土地所有權人意見，作為後續辦理重劃作業之參考，故目前係提供預估平均負擔比率，而無法告知各位土地所有權人實際可以配回的面積及位置。本府後續擬訂重劃計畫書草案報請內政部審議，俟內政部核定後，將公告重劃計畫書並辦理說明會，才正式進入重劃作業。屆時將委託不動產估價師查估重劃前後價並提請本市地價及標準地價評議委員會評定，並依據評定之結果辦理土地分配設計相關作業，同時召開說明會向各位土地所有權人說明分配情形。</p>
	<p>農業部農田水利署新竹管理處 范〇〇</p> <p>本處經管新竹市隆恩段1414-3地號土地，為配合本重劃案完整性</p>	<p>1. 經查隆恩段1414-3地號位於本重劃區社會福利設施用地範圍內，因該用地非屬平均地權條例第60條應列為共同負擔之公共</p>

問題 類型	提問人及發言內容	綜合回覆
重劃 土地 分配 作業	<p>納入重劃案範圍，本筆土地現況為隆恩圳水利設施構造物，其所有權取得藉由國有土地管機關變更方式，使用用途未廢止，參與重劃。</p> <p>本筆參與重劃未來配回土地建議如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 因國有公務用土地隆恩圳幹線用途未廢止，所以採原地原配。 2. 因本筆土地為國有公務用土地，本處原為農田水利會改制後成立農田水利事業基金，當土地權利變換後，特種基金經費無法繳納差額地價。綜上，新竹市隆恩段 1414-3 地號建請原地原配不繳納差額地價方式辦理。 	<p>設施用地，後續將依市地重劃實施辦法第 31 條第 1 項第 7 款及第 34 條第 1 項規定，以重劃區內公有土地優先指配。</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. 另依本案都市計畫土地使用分區管制要點規定，沿重劃範圍北側基地境界線應退縮建築，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，並留設人行空間及綠帶，故未來重劃完成後將於退縮帶維持既有隆恩圳水利設施構造物，仍應做為公共使用。
地上 物補 償	<p>張祖琰議員 地主權益如何保障，開發過程中要搬去哪裡，市府應多站在老百姓的角度考慮大家需求。</p> <p>鍾淑英議員 現階段地主對於參與重劃之權益保障仍有疑義，建議各位地主提供書面意見予市府作為參考依據。</p> <p>林彥甫議員助理陳晏華 未來會持續監督政府，幫大家爭取一個比較合理的補償。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依據平均地權條例第 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、機械遷移等，應依照「新竹市辦理公共工程拆遷補償自治條例」辦理查估補償，農作改良物、營業損失則分別依照「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」辦理補償。

問題 類型	提問人及發言內容	綜合回覆
地上 物補 償	<p>江○○(第二次發言) 這邊十幾間民宅都沒有建照，且現在建築成本越來越高，無法負擔。</p>	<p>2. 另依據「新竹市辦理公共工程拆遷補償自治條例」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。</p> <p>3. 本府預計於114年6月份先行辦理地上物查估作業，屆時請各位鄉親配合查估作業，並提供上開建築物證明文件，以利準確估算查估補償金額。</p>
	<p>劉○○ 宣導時有一個範例，補償費加自動搬遷獎勵金共360萬。請問360萬可以蓋像案例的那二層樓房子嗎？</p>	
	<p>林○○ 不同意拆遷，十幾戶都不同意的話市政府怎麼做？除非補償的費用足夠。</p>	
	<p>翁○○ 沒有保存登記，是否可以用門牌證明為舊有建物，領全額補償費？</p>	
	<p>曹○○ 政府應說明參與重劃的配套措施？怎麼樣讓我們安心的搬遷呢？本來安心的住，做小生意，我們的權益如何保障？</p>	
<p>劉○○等5人(書面意見)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本人以及共有人所有土地標示如下：新竹市東區光復段1295-0001地號(每人持分5分之1)。 2. 本人已取得其他四位共有人之授權，受全體共有人委託，統一提出本次異議。 3. 原有土地面臨公道五路，地段優質且交通便利，現有地上構 		

問題 類型	提問人及發言內容	綜合回覆
	<p>築有二層樓房，并合法出租供餐廳營業使用，具有穩定租金收益及商業經營利益。</p> <p>4. 經市地重劃後，抵價地配置位置偏遠於小路邊，不僅交通不便，且重劃後原有構築物將被拆除，直接導致餐廳無法營業，造成穩定租金收益與商業利益損失，嚴重侵害本人以及共有人之財產權益。</p> <p>5. 依據「平均地權條例」第60條、「市地重劃實施辦法」第21條等相關規定，市地重劃應保障原有土地使用價值及構築物利益，若有減損應予合理補償或重新檢討配置。</p> <p>6. 綜上，依法提出異議，敬請市政府重新檢討本案抵價地配置及負擔分配，并合理補償因構築物拆除以及營業損失之財產損害，以保障本人以及共有人合法權益。</p>	
其他	<p>林彥甫議員助理陳晏華 中油油庫的土壤污染整治攸關市民健康，建議公開監測報告。</p> <p>王〇(劉〇〇代) (第二次發言) 配回來只有10幾坪，建美路旁科商區是否可以開放購買？</p>	<p>中油油庫前於112年12月20日公告解除土壤及地下水污染控制場址，刻正辦理定期監測，監測期間至114年12月，後續將另案提供監測報告。</p> <p>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，後續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，按最</p>

問題 類型	提問人及發言內容	綜合回覆
		小分配面積標準分配，不足的部分繳納差額地價；應分配面積未達最小分配面積標準二分之一者，則協調合併分配，盡量使地主都可以配到土地。

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/hcoil/index.php>，可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 114 年 5 月 23 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 331

◆聯絡地址：新竹市中正路 120 號

十、散會：民國 114 年 5 月 2 日下午 3 時 30 分

