

新竹市中油油庫市地重劃區土地分配草案說明會議紀錄

一、時間：115 年 8 月 4 日（星期二）下午 2 時

二、地點：新竹市稅務局文康中心（新竹市東區中央路 112 號 B2）

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：

本次土地分配草案說明會係依平均地權條例第 60 條之 1、市地重劃實施辦法第 31 條暨內政部市地重劃作業手冊相關規定，向土地所有權人說明本重劃區最小分配面積標準、土地分配原則、分配位置、異議處理程序及預定辦理期程等相關事宜，並聽取土地所有權人意見，作為檢討分配草案之依據及參考，後續於重劃分配完畢將依市地重劃實施辦法第 35 條規定公告土地分配結果。

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
重劃土地分配作業	<u>張祖琰議員</u> 許多地主希望重劃後以最小分配面積配回之土地面寬由 4.5 公尺調整到 5 公尺，市府能否試算調整後之配回率、應繳納差額地價及每一樓層可建築面積差異，以供參考？ <u>翁〇〇</u> 1. 未來臨公道五路需退縮 10 公尺建築，是用自己的地嗎？ 2. 重劃後以最小分配面積配回之	1. 本案都市計畫都市設計準則明定建築基地臨公道五路者，應留設 10 公尺帶狀開放空間及雙向自行車道；臨建美路延伸段者，應留設 4 公尺帶狀開放空間及單向自行車道，退縮空間仍屬於土地所有權人之土地，均可計入該建築基地之法定空地。 2. 依本市畸零地使用規則規定，正面路寬超過 25 公尺(臨公道五路)其建築基地最小面寬為 4.5 公尺，最小深度為 18 公尺；正面路寬 20

問題 類型	提問人及發言內容	綜合回覆
	土地面寬建議調整為 5 公尺。 3. 配地位置為何不抽籤比較公平？ 4. 應繳納之差額地價可否直接從土地改良物補償費扣除？ 郭○○ 1. 二人共同持有之土地，如各自應有部分之應分配面積未達最小分配面積，超過最小面積 1/2，是否可以各自繳納差額地價並分配為單獨所有。 2. 建議重劃後以最小分配面積配回之土地面寬調整為 5 公尺。 許○○(呂○○ 代理) 持分土地拆分後繳納差額地額購地到最小分配面積之權益： 1. 本人全力配合土地重劃並感謝承辦單位之辛勞。 2. 此前開會說明皆為重劃後配回土地面積大於最小分配面積之 1/2 即有繳納差額地價增配之權利，本人主張無論拆分或單獨持有皆為金錢購買，承購權不應有差別。 3. 共同持有的開發與拆分不同，想拆分就是保障自己產權的獨立性與使用興建的方便性，想獨立出來就是想有自己完整的家，處處設限是否不妥？這會影響配合重劃之意願。	公尺(臨建美路延伸段)其建築基地最小面寬為 4.5 公尺，最小深度為 17 公尺。在依循上開規則及本案都市計畫都市設計準則等規定下，為提高本案土地所有權人分配土地機率兼考量土地利用完整性、建築配置可行性等使用情況，爰訂定本案重劃後土地最小面寬 4.5 公尺、深度 30 公尺，最小分配面積為 135 平方公尺，並經 115 年 5 月 26 日本市市地重劃委員會審議通過。 3. 有關土地所有權人建議重劃後以最小分配面積配回土地之面寬調整為 5 公尺一節，考量本案重劃後配回之科技商務區建蔽率為 65%、容積率為 210%，以臨公道五路側為例，未來開發建築需依都市計畫規定退縮 10 公尺，採面寬 4.5 公尺、深度 30 公尺配置，扣除退縮空間後尚保留約 20 公尺基地深度，較有利於後續建築配置及土地利用。若在最小分配面積不變之前提下，調整為面寬 5 公尺、深度約 27 公尺，扣除退縮後，實際可利用深度僅約 17 公尺，建蔽率僅餘 63%，將影響基地配置完整性及開發建築效益，且面寬增加需負擔較多臨街地特別負擔，其配回率會降低，需繳納的差額地價也會增加。因土地分配計算涉及個人資料，請有意願調整

問題 類型	提問人及發言內容	綜合回覆
	李〇〇 重劃後實際配回之土地位置與面積均具不確定性，重劃後面寬縮減造成財產損失，不同意納入市地重劃範圍。 蔡〇〇 重劃前後評定地價與計畫書有很大落差 A2 116,000→124,800 A3 119,000→124,800 拿來分配的合理性及原因（平均價格沒變，分配的價格變高，分配的土地變小） 王〇〇(劉〇〇 代理) 建議重劃後以最小分配面積配回之土地面寬調整為 5 公尺。 江〇〇(江〇〇 代理) 目前規劃重劃後以最小分配面積配回之土地面寬僅約 4.5 公尺，對住宅格局、出入口、停車、樓梯配置及未來營業使用均造成明顯限制，也可能使土地難以維持原有居住及基本營生需求。因此，建議配回土地面寬至少調整至 5 公尺，並請說明目前訂定 4.5 公尺面寬的計算依據，以及是否有調整配地坵塊尺寸的空間。 楊〇〇	之地主於 115 年 8 月 14 日前向本府個別提出申請，或洽本府地政處重劃科詢問，本府將會提供調整後之配回率、應繳納差額地價及每一樓層可建築面積差異，供參考評估。 4. 依據市地重劃實施辦法(下稱市重辦法)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，若位於公共設施用地或於原街廓無法分配需調整分配者，則依據 115 年 5 月 26 日本市市地重劃委員會審議通過之調整分配原則辦理。 5. 有關補償費/救濟金轉繳差額地價之需求，因補償費或救濟金發放係由土地銀行專戶劃撥轉帳到個人戶頭，倘有此需求，後續需請配合填寫匯款單，本府將協助辦理送件。 6. 依據市重辦法第 31 條第 1 項第 2 款規定，已達重劃區內最小分配面積標準二分之一者，得於深度較淺、重劃後地價較低之街廓按最小分配面積標準分配或協調合併分配之。故原有應分配面積已達 135 平方公尺之二分之一者(超過 67.5 平方公尺)，得以繳納差額地價方式增配至 135 平方公尺。重劃分配面積之計算，係以土地登記簿所載該宗土地面積為準，

問題 類型	提問人及發言內容	綜合回覆
	1. 希望在不影響公道五路地主分配權益下，調整分配至公道五路。 2. 地主整合後是否可合併分配？可再與其它地主協調一起分配，增進未來開發條件。 <u>張○○</u> 重劃後以最小分配面積配回之土地面寬 4.5 公尺太窄無法建築。	並非以個人土地持分面積計算，共有土地若需申請單獨分配者，其應有部分計算之應分配面積需達最小分配面積標準，且經共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意或其應有部分合計逾三分之二同意者，得分配為單獨所有；其應有部分未達最小分配面積，仍應分配為共有。 7. 重劃計畫書所載重劃前後地價，係辦理重劃計畫報核階段之預估值，主要作為估算重劃負擔及財務規劃之參考，本案依市地重劃相關法令規定，委託不動產估價師辦理重劃前後地價查估後，提交 115 年 4 月 24 日召開本市地價及標準地價評議委員會 115 年第 2 次會議評定，作為計算公共設施用地負擔、費用負擔、土地分配及差額地價之標準，重劃總平均負擔比率仍為 44%(即土地平均配回比例為 56%)，與重劃計畫書所載相同。 8. 土地所有權人對於本次土地分配草案內容如有意見，或有申請合併、單獨分配之需求，請於 115 年 8 月 14 日前以書面向本府提出申請，倘有合併分配需要，本府將協助召會協調。
地上 物補 償	<u>張祖琰議員</u> 營業損失補償方面，希望市府盡量維護地主權益。	1. 本案建築改良物拆遷補償(包含自動搬遷獎勵金、人口遷移費等)依「新竹市辦理公共工程拆遷補償

問題 類型	提問人及發言內容	綜合回覆
	<u>曾資程議員</u> 1. 多數地主房屋會被拆，參考本市公道三徵收案，有給予 3 年 72 萬租金補貼，本案能否專案報請內政部給予租金補貼？ 2. 合法建築物之認定應從寬，例如採用水電證明，不應過於苛刻。 <u>郭○○</u> 土地的租約應在何時終止契約？ <u>李○○</u> 依法繳納房屋、地價稅且合規營業，重劃期間長達數年，商家面臨歇業，應給予合理遷移費及營業損失補償。 <u>王○○(劉○○ 代理)</u> 希望有營業損失補貼（從搬遷至土地點交，約有 1 年的租金損失。） <u>江○○(江○○ 代理)</u> 1. 房屋搬遷時程過於倉促，現有房屋目前仍有合法租約，搬遷涉及承租人通知、租約處理、尋找替代住所或營業場所，以及實際搬遷安排，無法在短時間內完成。請市府重新檢討搬遷期限，給予合理緩衝期間，並說明租約尚未屆滿時，房東、承租	自治條例」(下稱拆遷補償條例)辦理。依拆遷補償條例第 3 條規定，建築物計有 3 類，分為(1)領有使用執照者。(2)73 年 10 月 15 日非都市土地使用編定前之建築物。(3)都市計畫地區於 60 年 12 月 22 日建築法修正公布前既有，並能提出建造執照、稅籍、戶籍、建築物所有權狀或已裝設自來水、電力、瓦斯、電話等證明文件者。如無法提出符合前開規定之證明文件，則按拆遷補償條例所訂補償標準 70%予以救濟，惟屬 108 年 9 月 1 日後建築完成，且無法提出使用執照者，則不予救濟。 2. 又依拆遷補償條例第 9 條及附表規定，補償金額係按查估當時建築物之構造、面積、用途、樓層、材料及保存狀況等因素，以重建價格核算。重建價格，係以原有建築物之構造及使用情形，依拆遷補償條例所訂補償標準計算，且不計折舊。另為反映營造工程物價波動，本府已於 115 年 4 月 1 日依行政院主計總處公布之營造工程物價指數，調升拆遷補償條例所訂之重建單價及補助費 22.78%，本案拆遷補償費已依前開調升比例予以計算。 3. 按拆遷補償條例第 12 條規定「自有房屋或租賃他人房屋從事營利事業營業，其停業損失及工廠停

問題 類型	提問人及發言內容	綜合回覆
	人及市府間應如何處理，相關搬遷與租約損失由誰負擔。 2. 配地後何時能完成工程及土地點交？請市府明確說明，從現有房屋搬遷、拆除、重劃工程施工，到新土地完成點交，預計需要多久時間？ 3. 若居民先行搬遷，但重劃工程兩年內仍無法完成，導致無法重建、無法使用土地、租屋或營業損失持續增加，請說明： (1) 延誤期間的租金及搬遷費用由誰負擔？ (2) 土地無法使用所產生的時間與收益損失，是否有補償機制？ (3) 若未依預定時程完成點交，市府或施工單位是否負擔遲延責任？ 4. 房屋補償金額過低，應重新現場查估並從寬認定，目前房屋補償標準不足以反映現行市場實際建築成本，也不足以讓居民重新興建同等規模及功能的房屋。建議市府重新辦理現場複查，依實際總樓地板面積、建築結構、裝修、附屬設施及現行每坪建築成本重新核算。對於長期存在並持續使用之建物，居民可提出房屋稅單、水費單、電費單、戶籍資料、租約及現況照片等證明，請市府從寬認定	工損失補助費發給標準，依內政部頒定之建築改良物徵收營業損失補償基準辦理。」、內政部訂頒之土地及土地改良物徵收營業損失補償基準第 2 點第 1 項第 1 款規定「合法營業：係指依法取得營業所需相關證照，並正式營業者。」、第 7 點規定「土地或土地改良物非供合法營業用者，其營業損失不予補償。」、內政部 94 年 6 月 10 日台內地字第 0940061431 號函略以「...營業是否合法，由直轄市或縣（市）主管機關會同其他有關機關依各該主管法令審查認定之（包括土地之使用是否合於土地使用管制）...」。因此，營業損失補償之發給，須以合法營業為前提，亦即需就營業證照有無、實際營業情形、土地使用分區管制、建築物使用合法性及相關目的事業法令等事項綜合審認，符合規定者，始得依規定核發營業損失補償。 4. 有關房屋租金補助費部分，依拆遷補償自治條例第 11 條之 1 規定，建築物因公共工程全部拆除者，發給房屋租金補助費需滿足 3 要件，包括(1)合法房屋。(2)設籍並有居住事宜。(3)安置計畫經內政部都市計畫委員會審議通過，並經議會同意等要件。經查本案重劃範圍內建築物大部分均非合

問題 類型	提問人及發言內容	綜合回覆
	其實際使用情形及補償資格，不應僅以形式資料否定居民長期形成的財產與居住事實。我們並不是反對都市建設或市地重劃，而是希望重劃過程能兼顧原地主、居民及承租人的基本權益。重劃不應讓居民在土地面寬縮小、房屋遭拆除、補償不足、搬遷時間倉促，以及長期無法重建的情況下，獨自承擔全部損失。請市府針對以上四項問題作成明確書面回覆，並將本人今日提出的意見完整列入會議紀錄，以保障原地主及相關權利人的合法權益。 <u>田○○</u> 搬遷時間太趕，明年3月就要搬，不知道工廠倉庫東西放哪，也沒有搬遷補償。 <u>張○○</u> 政策過於草率，房子拆了沒有地方住，至少要租房子4-5年，已年邁無法承擔搬遷2次。 <u>劉○○</u> 當初向國有財產局購買土地時，也有特別詢問過狀況，但現在卻面臨土地要被收回重劃的窘境，大家好不容易才有了這間房子，現在房子卻又要面臨搬遷的困	法房屋，且並無經內政部都委會決議要求提送安置計畫，故與前開規定發給房屋租金補助費之要件並不符合，本案倘需發放，涉及自治條例修法，本府將審慎評估。 5. 依據平均地權條例第63條之1規定，因重劃而不能達到原租賃之目的者，承租人得請求終止租約，惟承租人依法得向出租人請求相關補償。土地或房屋租賃因屬私契範疇，仍需視雙方簽訂之租賃契約內容辦理；倘有爭議，應循司法途徑解決。 6. 本案搬遷期限預訂為116年3月31日，若未能於上述期限內完成搬遷，請以書面向本府提出申請展延，本府將視重劃工程進度，個案協調搬遷期限。另本府前於114年5月2日座談會及12月29日說明會，提出社會住宅安置、媒合租賃服務業者租屋等措施，如有需求，本府將協助辦理。 7. 本案預估117年4月至6月辦理土地點交，惟實際期程仍需視工程進度辦理。本府將於完成工程發包後與施工廠商排定工程進度，並於科技商務區整地完成、建美路延伸段管線鋪設完竣後，優先點交土地予所有權人建築使用，無須等全區工程完工。 8. 本案預計於115年11月辦理土地權利變更登記及換發土地所有權

問題 類型	提問人及發言內容	綜合回覆
	境。懇請市府體諒盡量幫忙，達成地主們提出來的要求。	狀，雖須俟工程完工才會點交土地，但所有權人可先行辦理建築規劃、買賣移轉或協調合建，縮短後續開發時程。

八、會議結論：

- (一)倘土地所有權人對於本次土地分配草案有意見時，請於 115 年 8 月 14 日前以書面並檢附身分證明文件向本府提出，作為檢討分配草案之依據及參考，本府後續將依市地重劃實施辦法第 35 條規定將分配結果公告 30 日，如土地所有權人對於分配結果有異議時，得於公告期間內向本府以書面提出異議。
- (二)有關土地所有權人反映調整重劃後以最小分配面積配回土地之面寬、調整配回位置等事項，市府將在符合市地重劃法令、土地分配原則及公平性之前提下，盡力協助檢討。若土地所有權人對本案土地分配草案內容或相關個別問題，請不吝來電或親洽本府地政處重劃科（聯絡電話及地址如下）。

九、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)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>)，本次土地分配草案說明會簡報已放置下載專區，歡迎前往查閱。

十、散會：115 年 8 月 4 日下午 4 時

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 3 樓

