

# 苗栗縣竹南頭份整體開發範圍二市地重劃座談會會議紀錄

一、時間：民國 113 年 4 月 22 日下午 2 時

二、地點：頭份社區活動中心

三、主持人：地政處賴處長偉君

四、出列席單位及人員：詳如簽到表

五、說明事項：

本案主要計畫及細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)經 112 年 10 月 17 日內政部都市計畫委員會第 1043 次會議審議通過，依據市地重劃實施辦法第 14 條規定辦理本次座談會。今天召開座談會主要是聽取各土地所有權人之意見，並於會中就辦理重劃依據與原因、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、地上物拆遷補償救濟標準、開發效益及預定作業期程等向各位簡報說明，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：詳如當日簡報。

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	<u>林彥安(吳秀清代)</u> 請依都市計畫(座談會的內容辦理重劃作業)	感謝地主寶貴之意見，本區公共設施開闢關係依據都市計畫內容進行開闢，且經內政部都市計畫委員會審議通過，如變更公共設施面積，恐增加地主負擔，且延宕後續重劃作業時程。
	<u>劉純秀</u> 容積率，獎勵地部分因近 45% 土地讓與政府，有另外容積率獎勵嗎？	有關都市計畫內土地之容積獎勵，依照「都市計畫法臺灣省施行細則」第 34-3 條規定，實施都市更新事業以外地區之容積獎勵上限為法定容積之一點二倍，本地區開發方式為市地重劃，使用分區為住宅區，法定容積率為 200%，未來申請容積獎勵後可建築容積上限

問題類型	提問人及發言內容	綜合回覆
		為 240%，建議您可於配地後與建築師研商依建築法或都市計畫相關法令規範申請容積獎勵。
土地分配	<p><u>林彥安</u> 希望配回土地的比例可以提高</p>	<p>1. 感謝地主寶貴之意見，依內政部 102 年 11 月 29 日台內營字第 10203489291 號函發布都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則，跨區整體開發後土地所有權人領回之可建築用地以 50% 為上限。後經本府爭取，內政部同意採市地重劃方式辦理之整體開發，其公共設施用地負擔比例，依市地重劃相關負擔規定辦理。</p> <p>2. 依平均地權條例第六十條第一項之規定，重劃地區內土地所有權人應負擔之公共設施項目包括重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場及零售市場等十項用地。此外工程費用、重劃費用與貸款利息亦應由土地所有權人按受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。同條第三項更規定，折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積百分之四十五為上限。</p> <p>3. 本案土地所有權人平均重劃負擔比率預估不會超過百分之四十五，並按內政部實際核定之都市計畫及市地重劃計畫書辦理。辦理重劃並非以賺錢為目的，係以開發費用達財務平衡為前提，儘量降低負擔，使</p>

問題類型	提問人及發言內容	綜合回覆
		地主可領回較多之土地。
土地改良物拆遷	<u>林奕璋</u> 分配廣場用地上住戶安置方式	1. 於本案需暫時遷移之住戶，本府除依「苗栗縣辦理公共工程建築改良物拆遷補償自治條例」辦理建築物補償及救濟外，如配合工程自行搬遷騰出者，發給人口及傢俱遷移費。 2. 如全拆戶生活確實困苦、年老無依，或屬登記有案之低收入戶，拆除後依相關規定查明屬實並開立證明者，發給特別救濟金。
預定進度	<u>林奕璋</u> 公共工程施工時間	向各土地所有權人說明辦理期程，預計於 113 年底前辦理地上物拆遷補償，並於拆遷完成後辦理工程施工，工程施工期間同步進行土地分配作業，屆時亦會辦理說明會向所有權人詳細說明，本案如進行順利，預計將於 115 年底前完成。
稅捐	<u>蘇月媚</u> 1. 苗栗縣政府與稅捐稽徵處平行面溝通。 2. 有收到縣政府地鼓勵市地重劃的獎勵，不但沒有獎勵，反而一變更為建地後尚未使用，即以建地扣稅、房屋稅等(房屋先蓋尚未使用)地價稅	感謝地主寶貴之意見，實施重劃期間，由主管機關於重劃計畫書公告確定後三十日內，將重劃區內土地列冊送交稅捐稽徵機關依法減免地價稅或田賦。本府為減輕地主各項負擔，一定會依相關規定確實辦理並與稅捐稽徵機關保持聯繫。
	<u>劉純秀</u> 地價稅減半，何時起算	本重劃區辦理完成後起算，地價稅減半徵收 2 年，重劃完成之日起指地籍測量、土地登記、工程驗收、實地指界及交接土地等各項工作均完成之日。

## 八、會議結論：

(一) 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，可來電或親洽本府地政處重劃科，

期能有效解決土地所有權人疑惑。

(二)為利後續各項資料能確實郵寄送達，各位土地所有權人如聯絡通訊住址有異動，煩請來電或以信件方式告知本府，本府將據以辦理資料更正。

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。

苗栗縣政府地政處重劃科

◆聯絡電話：037-559200、037-559192

◆傳真：037-559215

◆聯絡地址：苗栗縣苗栗市府前路1號(第二辦公大樓二樓)

十、散會：民國 113 年 4 月 22 日下午 3 時 30 分