

苗栗縣竹南頭份整體開發範圍四市地重劃座談會會議紀錄

一、時間：民國 113 年 4 月 24 日上午 10 時

二、地點：建國成功活動中心(原蟠桃里活動中心)

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	<p><u>林鈺洋</u></p> <ol style="list-style-type: none">設計道路接中央路口，近自立街，原本交通常流量大車禍多道路設計直通用地面積少，且感覺上也好看，工程費用也少不是嗎？直通路能接中央路 226 巷且是活路，現接自立街並非通路	<p>感謝您寶貴意見，本區公共設施係依據都市計畫內容進行闢闢，且經內政部都市計畫委員會審議通過，另就都市計畫規劃原意答覆如下：</p> <ol style="list-style-type: none">目前中央路有分隔島，道路並不會直通自立街。道路規劃非直線係為避免南側住宅區街廓過深難以配地，影響地主權益。若道路直通中央路 226 巷，將過於接近中央路、中興路口，造成路口瓶頸，亦不利於配地。

問題 類型	提問人及發言內容	綜合回覆
都市計畫	<p>林宗昌、林姪娥</p> <p>1. 本案土地早年為先父購買做為自耕用，原有 4 分地約 1200 坪，經過農地重劃及中央路開闢征收只剩下這幾百坪，原計劃給我們兄妹可以各自蓋一間房屋，可是為政者未經過仔細思考視人民權益為[俎上肉]任意宰割，隨意圈定為公園預定地限制使用一甲子(60 年)，既不開發也不征收，等於判無期徒刑，受苦無期，請問人民自由使用財產權何在？跟其他千千萬萬土地地主比起來有公平正義嗎？</p> <p>2. 按都市計畫法限制使用經過年限未開發或征收應該解編還地於人民，可是多年來本人陳情縣政府及內政部甚至於監察院，都是推來推去，最後縣政府竟然推給龍邑工程顧問股份有限公司，研提意見參考，請問該公司何許人也？它不是縣政府單位有責任答覆有權決定公務？</p> <p>3. 本件重劃案據稱由本縣都市會委員會審議通過，但他們根本不考慮陳情人的權益，因為土地不是委員們的，管它需要不需要公園，別人的肉怎麼割都不會痛。</p>	<p>4. 針對您所提中央路上自立街、忠孝二路、東桃路一帶交通事故頻仍一事，後續將由本府工務處通案性規劃改善。</p> <p>感謝您的意見，答覆如下：</p> <p>1. 內政部為妥善解決公共設施用地經營設保留而久未取得之問題，遂於 102 年 11 月 29 日以台內營字第 10203489291 號函頒布「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，提出公共設施用地檢討構想、檢討變更原則及相關配套措施與作業流程，作為各都市計畫擬定機關積極辦理檢討都市計畫公共設施保留地作業之依據，並補助各地方政府辦理都市計畫公共設施專案通盤檢討。本府即因應中央政策，依循都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條及「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，辦理全縣各都市計畫區之公共設施用地專案通盤檢討，藉以解決公共設施用地經營設保留而長期未取得之問題，以維人民之權益，並與「龍邑工程顧問股份有限公司」簽訂委託技術服務契約，惟該公司並無權決定公務。</p> <p>2. 本次重劃範圍其都市計畫係屬「變更竹南頭份都市主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案，業經苗栗縣都市計畫委員會 109 年 7 月 17 日第 285 次會議及內政部都市計畫</p>

問題 類型	提問人及發言內容	綜合回覆
	請問主持人胡科長你家很值錢地一下無償失去 43.99% 會如何？	<p>委員會 112 年 10 月 17 日第 1043 次會議審議通過。</p> <p>3. 依內政部頒定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」及本次公共設施用地專案通盤檢討「公共設施用地檢討變更為非公共設施用地處理及回饋原則」變更，以整體開發方式檢討變更，並採市地重劃依平均地權條例第 60 條第 3 項規定：「…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限。」辦理共同負擔公共設施。</p>
土地分配	<p><u>陳文攸</u> 我想了解開發費用，土地地主每坪應付多少費用？</p>	<p>依照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費用項目有工程費用、重劃費用與貸款利息，本案工程費約新台幣 9,360 萬元，重劃費用約新台幣 4,370 萬元，貸款利息約新台幣 863.9 萬元，合計總費用約 14,593.9 萬元。</p> <p>上述費用由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。</p>
	<p><u>林輝侃</u> 公 11 重劃後地價可預期很高，可對應工程規劃費用超過甚多，應檢討地主可領回土地的百分比是否合理</p>	<p>1. 感謝您寶貴之意見，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，</p>

問題 類型	提問人及發言內容	綜合回覆
土地分配	<p>林宗昌、林姪娥 重劃費用約1億5千萬元地主平均負擔比率 43.99%以土地折價抵付，那地主只能分回 56.01%土地，合理嗎？</p>	<p>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，使土地所有權人可領回較多之土地。</p>
	<p>林宗昌、林姪娥 開闢公園為全體市民共享，不是少數地主的私家公園，照理由全體市民負擔所有經費，政府認為有必要應該編列預算完成，請問用此項重劃案做無本生意合理嗎？</p>	<p>本區屬都市計畫規定整體開發並以重劃方式辦理，故本區內規劃之公共設施（公園及道路）依平均地權條例第 60 條第 1 項規定由土地所有權人按受益比例共同負擔。</p>

問題類型	提問人及發言內容	綜合回覆
土地分配	<p>溫瑞蓮、溫雲昌 中央段 897-1、897 希望以後土地面 中央路分配</p>	<p>1. 依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準。</p> <p>2. 若同一土地所有權人在重劃區內所 有土地應分配之面積，未達或合併 後仍未達重劃區內最小分配面積標 準二分之一者，土地所有權人得申 請與其他土地所有權人合併分配， 本府將協助辦理。</p>
	<p>林瑞枝</p> <p>1. 中央段 920，面積 566.31 m²，持 分 1/9，和 2/27 一起規劃在一起</p> <p>2. 中央段 911 面積 925.42 m²，持分 2/27，把這塊分配時把此 2/27 並 在第 1 項地號 920 內來規劃。</p> <p>3. 謝謝規劃人員將 920 地號加 911 案一起</p> <p>4. 911 地號 2/27 土地規劃並在 920 地號 1/9 一起規劃</p>	<p>1. 依市地重劃實施辦法第 31 條第 1 項 第 4 款規定分別共有土地，共有人 依該宗應有部分計算之應分配面積 已達原街廓原路街線最小分配面積 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 合計逾三分之二之同意者，得分 配為單獨所有；其應有部分未達原 街廓原路街線最小分配面積標準者， 得依第二款規定辦理或仍分配 為共有。</p> <p>2. 土地所有權人若有單獨分配需求， 日後得向本府提出申請，本府將協 助辦理。</p>
重劃效益	<p>林宗昌、林姪娥</p> <p>1. 本案縣政府聲稱重劃後地主為 「受益人」請問地主受到什麼利 益？請用數據陳列出，不要空口 說白話令百姓誤解。</p> <p>2. 若以家父遺留給我 45 坪地來 算，重劃後只剩下 25 坪，如果 以現在市價每坪 40 萬計算(目前</p>	<p>1. 本案原本為民國 61 年劃定為公共 設施用地，原應採一般徵收方式取 得，如採原土地取得方式，土地所 有權人僅得領取土地補償費，無法 共同參與重劃分配可建築用地，無 法享有土地價值增漲、公共設施完 善和居住環境提升的效益。</p> <p>2. 土地所有權人參與市地重劃，重劃</p>

問題類型	提問人及發言內容	綜合回覆
重劃效益	<p>不止)原本有 1 千 800 萬元的資產，一下子只剩 1 千萬元減少了 800 萬可不少啊!請問受益在哪?</p> <p>3. 政府說重劃後土地會增值，那要增到每坪 72 萬以上才能補回，要等到何時何月才達成?到時出售也要繳巨額增值稅。再者本來好好面臨大馬路 45 坪地可以蓋一棟合宜住宅，剩下 25 坪有比較好嗎?所以說我們應該算是真正「受害者」是不是?</p>	<p>後獲分配地土地均為可建築用地且均面臨道路，交通便利，且因公共設施完善，居住品質提高，提高土地利用價值，獲地價上漲之利益。</p> <p>3. 參與重劃減稅利益：</p> <p>(1) 減徵土地增值稅：重劃後土地於重劃後辦理第一次移轉，於計算增值時可扣除重劃所負擔之費用外，尚可減徵土地增值稅百分之四十。</p> <p>(2) 減免地價稅兩年：因辦理市地重劃導致不能耕作或為原來之使用而無收益者，重劃期間之地價稅全免；重劃完成後，自完成之日起之地價稅減半徵收兩年。</p>

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 24 日上午 11 時 30 分