

# 苗栗縣竹南頭份整體開發範圍五市地重劃座談會會議紀錄

一、時間：民國 113 年 4 月 24 日下午 1 時 30 分

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>林梅芳等 10 人</u></p> <p>土地使用管制規定依簡報為住宅區，建蔽率 60%，容積率 200%，因重劃後分回面積大幅縮小，可否請政府考量提高容積比率？</p>	<p>感謝您的意見，住宅區之容積率上限受到「都市計畫法臺灣省施行細則」規範，地方政府無法任意調整，但另有「容積獎勵」可以申請，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</p>

問題類型	提問人及發言內容	綜合回覆
都市計畫	<p><u>陳文正</u></p> <p>1. 為何只規劃 8m 道路？ 2. 住宅區應該規劃到德義路上，公(體)應該規劃在裡地這樣地主才可以享受效益。</p>	<p>獎勵。</p> <p>感謝您的意見，答覆如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>重劃區內之道路屬性並非主要幹道，規劃為 8m 道路係作為鄰里型進出使用，並與相鄰計畫道路系統連接，同時可減少土地所有權人之用地負擔。</li> <li>公(體)之規劃原意係配合頭份國中擴增球場及相關教學設施使用需求，並兼顧周邊地區之都市生活環境品質，規劃在德義路上相鄰頭份國中側校門，除可便利學校師生使用外，亦不損及社區居民使用。</li> </ol>
土地分配	<p><u>林梅芳等 10 人</u></p> <p>1. 土地所有權人之土地坐落於面臨中央路，重劃後之土地是否原地原配？ 2. 土地所有權人之土地現為共同持分，重劃時可否一併辦理分割為單獨持分？</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>

問題 類型	提問人及發言內容	綜合回覆
土地分配	<p><b>鍾年輝</b> 負擔比例是利息費用嗎?7.41%是怎麼計算的?</p>	<p>1. 依照平均地權條例第60條第1項規定，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12,270萬元，重劃費用約新台幣4,568萬元，貸款利息約新台幣1,021萬元，合計總費用約17,859萬元。</p> <p>2. 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>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><b>林業烈</b> 中央段 786 地號原地持有人於民國45年去世至108年才通知來辦理繼承，於今子孫眾多，已無法找齊辦理，有一定難度。會如何處理？</p>	<p>1. 雖被繼承人已死亡多年並未辦理繼承，仍得依土地登記規則第120條規定，由繼承人之一檢附土地登記申請書及相關文件向頭份地政事務所申辦公同共有繼承登記，無需由所有繼承人會同申請。</p> <p>2. 未辦繼承之土地參與市地重劃，仍以原土地登記簿所載土地所有權人辦理重劃作業。</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日下午3時