

**「苗栗縣竹南鎮海口農村社區土地重劃區」先期規劃案
108 年度第 2 次說明會會議紀錄**

一、會議時間：108 年 6 月 23 日（星期日）上午 10 時 00 分

二、會議地點：苗栗縣竹南鎮海口社區活動中心

三、主持人：苗栗縣政府地政處重劃科 葉科長椿榮 記錄：蔡松穎

四、規劃單位簡報：(略)

五、各單位發言重點及討論事項：

(一) 土地所有權人發言之一

1. 請說明辦理農村社區土地重劃地價稅及土地增值稅優惠之適用時程為何？
2. 建議規劃上，路可以直一點比較好，不要彎彎曲曲。
3. 請說明負擔規定及本案負擔比例為何？

縣政府回應：

1. 目前尚在先期規劃階段，辦理農村社區土地重劃地價稅及土地增值稅優惠情形及適用時程，說明如下：
 - (1) 農村社區實施土地重劃期間，免徵地價稅或田賦。
 - (2) 農村社區土地重劃完成後減半徵收地價稅或田賦 2 年。
 - (3) 土地所有權人依法應負擔之公共用地及抵費地或因未達最小分配面積標準改領差額地價者，土地增值稅全免。
 - (4) 經重劃後之土地，於重劃後第一次移轉時，可減徵土地增值稅 40%。
 - (5) 重劃區祖先遺留之共有土地經整體開發建築者，於建築

後第一次土地移轉時，其土地增值稅減免，除依其他法律規定外，另減徵 20%。

2. 本案將考量法令規定、安全社區、合理街廓深度、避免建物路衝為規劃前提下，調整路型及規劃配置，並於下次說明會時向土地所有權人說明。
3. 農村社區土地重劃區土地所有權人負擔規定說明如下：

(1) 依據「農村社區土地重劃條例」第 11 條：

- A. 辦理農村社區土地重劃時，其行政業務費及規劃設計費由政府負擔，地上物拆遷補償費由土地所有權人負擔，工程費由政府與土地所有權人分擔，其分擔之比例由行政院定之。
- B. 重劃區內規劃之道路、溝渠、電信電力地下化、下水道、廣場、活動中心、綠地及重劃區內土地所有權人認為為達現代化生活機能必要之其他公共設施用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記土地等四項土地抵充外，其不足土地及拆遷補償費與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔。
- C. 土地所有權人之負擔，以重劃區內未建築土地按評定重劃後地價折價抵付。如無未建築土地者，改以現金繳納。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 35% 為限。但經重劃區內私有土地所有權人過半數，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。
- D. 重劃前經編定為建築用地以外之土地，應提供負擔至少 40% 土地。

- (2) 依據「辦理農村社區土地重劃工程費分擔原則」，農村社區土地重劃工程費由土地所有權人負擔 1%，其餘由中央及地方政府依中央對直轄市及縣（市）政府補助辦法規定辦理。
- (3) 依過去農村社區土地重劃辦理經驗，建地負擔比例約介於 0.5%~6%，農地負擔比例約介於 40%~50%之間。另本案土地所有權人之費用負擔，考量土地所有權人土地之區位訂定不同受益比例，按各宗土地受益比例分別負擔。惟本案負擔方案及減免標準應由更新協進會委員與土地所有權人溝通協調後決定之。

(二) 土地所有權人發言之二

可否將我於基地東側之海口段海口小段 924-1 地號丁建土地納入重劃範圍，另 924 地號農地目前僅部分納入，亦可配合本次重劃完整納入重劃範圍。

縣政府回應：

考量土地所有權人重劃意願、法令規定及財務可行性後，再請規劃單位於會後評估 924、924-1 地號完整納入重劃範圍之可行性。

(三) 土地所有權人發言之三

我希望重劃區內土地或建物可以原地重配。

縣政府回應：

本案依「農村社區土地重劃條例」第 18 條規定，重劃後土地分配之位置，以按重劃前原有土地相關位次分配為準，其調整分配方法如下：

1. 重劃前土地已有建築物，且不妨礙重劃計畫及土地分配者，按其原有位置分配。
2. 同一土地所有權人在重劃區內有數宗土地，其每宗土地應分配之面積均已達最小分配面積標準者，應逐宗個別分配；其未達最小分配面積標準者，得以應分配之面積較大者集中合併分配。
3. 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最小分配面積標準 1/2 者，除通知土地所有權人申請與其他土地所有權人合併分配者外，應以現金補償之；其已達最小分配面積標準 1/2 者，得於重劃後深度較淺或地價較低之土地按最小分配面積標準分配之。
4. 分別共有土地，經共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意，且其應有部分計算之應分配面積已達最小分配面積標準者，得分配為單獨所有。但應有部分合計逾 2/3 者，其人數不予計算。
5. 重劃前土地位於重劃計畫之公共設施用地者，其分配位置由主管機關視土地分配情形調整之。

(四) 土地所有權人發言之四

滯洪池設計型式為何？

縣政府回應：

滯洪池之設計型式可規劃為景觀式綠化植生美化之滯洪池用地空間，且池壁採卵礫石設計，可依社區需求採乾式或溼式規劃，視覺景觀較為柔和。

六、臨時動議

(一) 海口農村社區更新協進會土地所有權人代表及地方公正人士推選

1. 依「直轄市縣(市)農村社區更新協進會設置辦法」,辦理土地所有權人代表及地方公正人士之推選。
2. 海口農村社區更新協進會之土地所有權人推選代表如下:

| | 姓名 | 備註 |
|----|-----|----|
| 1 | 陳 敬 | |
| 2 | 陳 健 | |
| 3 | 吳 賢 | |
| 4 | 陳 生 | |
| 5 | 林 輝 | |
| 6 | 王 堯 | |
| 7 | 康 盛 | |
| 8 | 郭 合 | |
| 9 | 郭 吉 | |
| 10 | 郭 粉 | |
| 11 | 梁 英 | |

3. 土地所有權人推選海口社區發展協會理事長陳 田為海口農村社區更新協進會之地方公正人士。
4. 為利海口農村社區更新協進會成立,請竹南鎮公所彙整名單後依規辦理。

(二) 教育訓練參訪

1. 於108年7月7日(星期日)辦理旨案教育訓練參訪。
2. 教育訓練參訪地點:南投縣埔里鎮虎山農村社區土地重劃區、南投縣埔里鎮大湳農村社區土地重劃區。
3. 教育訓練參訪人數及費用:

- (1) 預計土地所有權人參與人數為 30 人，採先報名為優先，額滿為止。
- (2) 教育訓練參訪全程費用免費。
- 4. 教育訓練參訪報名方式：
 - (1) 本次說明會後現場報名。
 - (2) 將報名表填寫完畢寄回至「苗栗縣政府地政處重劃科」收（地址：36046 苗栗縣苗栗市府前路 1 號）。
 - (3) 或傳真至本府地政處重劃科，傳真電話：037-559215。
- 5. 農村社區土地重劃教育訓練參訪主要目的：
 - (1) 為增加土地所有權人了解何為農村社區土地重劃後之樣貌。
 - (2) 參觀其他已辦竣重劃之農村社區規劃方式，作為本社區規劃之考量。
 - (3) 本次教育訓練參訪為各土地所有權人之權益，請土地所有權人能踴躍參加。

七、散會：上午 11 時 30 分。