

竹南鎮海口農村社區土地重劃案聽證紀錄

- 一、聽證日期：112 年 6 月 3 日
- 二、聽證地點：竹南鎮海口社區活動中心
- 三、出席人員：如簽名冊
- 四、主持人：苗栗縣政府地政處梁副處長煜誠
- 五、主持人報告：

各位海口里的鄉親大家早安，聽證會現在開始。首先跟大家做聽證會程序的說明，非常感謝在地的海口里楊里長、葉忠倫議員、邱毓興議員助理翁先生、內政部土地重劃工程處長官以及各位敬愛的重劃區土地所有權人大家好!感謝各位參加竹南鎮海口農村社區土地重劃聽證會，本重劃案從 107 年 8 月辦理初次會勘迄今已經將近五年時間，開發計畫書、圖終於在 112 年 4 月 27 日經內政部區域計畫委員會大會審議通過，今天依照農村社區土地重劃條例第 6 條規定邀集各位土地所有權人舉辦聽證會，請各位土地所有權人就重劃計畫書、圖內容提出意見，各位的意見將提供予農村社區重劃委員會審議重劃計畫書、圖時列入重要參考，接下來我們請業務單位就今天聽證會流程及相關規則先做報告。

- 六、聽證程序說明：略
- 七、業務單位說明：略
- 八、土地所有權人陳述意見及業務單位答詢摘要：(按發言順序)

(一)發言順序：1

1. 發言人：陳藍秀(受託人陳文川)

2. 陳述或發問要旨：

(1)抵費地規劃比例當初在送上去的規劃裡面上面寫的是原建地負擔比例是 3%，但是今天我們看到的他的草案是 5-8%，那在這個比例上面對原有土地是建地的部分其實影響非常大。

(2)原建地的容積率和農地轉成建地的容積率是否可以合併計算，因為我們現在農地轉成建地的容積率只有 150%，那建地的原建地的容積率是 240%，等於就是說如果農地轉成建地的時候，我們的土地只能因為建蔽率是 60%，我們只能蓋兩層半沒有辦法蓋滿三層，那這是法規的規定，可是如果說原本有建地的是不是能夠可以把它併進去。

(3)在這重劃區內同時有多筆土地的農地轉成建地，在分配的時候是不是要考慮把土地整合，所以是不是把多筆農地轉成建地合併在一塊。

(4) 839-1 地號建地，因為我們那塊地基本上是屬於整個重劃區裡面比較低窪的地，每次到下雨的時候都可能會淹水，那時候如果整地的話就整個必須要墊高，我們的三合院就整個要拆除，那拆遷補助費是不是一併可以計算？

(5)如果今天我們抵費地扣掉 8% 的時候，因為現在的建地差不多有 120 坪等於扣掉 10 坪，我原本可以蓋到 5 層樓，那我現在只能蓋 3 層樓，被扣掉的損失怎麼辦？

3. 業務單位答詢：

(1)有關抵費地規劃比例的問題，我不知道您手邊看到的是不是當時我們 108 年先期規劃原建地的部分，負擔比例 3% 的部份先跟您報告，我們最近 112 年 2 月 11 日召開說明會的時候，當時的說明會，說明的負擔比例其實就是 10% 那因為這落差的部份是因為我們在先期規劃當時是還沒有經過開發許可審理，所以有一些設施配合環評及出流管制計畫，在設施上的話會有一些基礎設施上的增加，那這部份的話會造成可能跟先期規劃有一些落差，這個就是就比例的部份，跟陳先生作報告。

(2)建地容積率的合併的部份，因為現在建地容積率跟農地的容積率的比例不同在後續我們會再跟建管單位研究，是不是在建管相關法令規定的許可下，在這方面給予地主最大的優惠，當然這部

份還是要回歸到建築法規的問題，所以在這個部份我們會把這個問題提到我們委員會的時候一併討論。

(3)再來就是多筆農地轉建地時，分配需將土地集中在一塊的部份，原則上我們會儘量讓所有地主的土地盡量集中，如果單筆扣掉基本負擔後能達到最小分配面積的時候，我們就會整合成單一筆，如果你們有需求希望這幾筆要合併，我們也可以配合你們去作合併的動作，但不管你的農地或建地，如果是分散在各地我們會原則上會在靠近最大塊的地方作分配，在使用上可以讓土地的利用趨於完整。

(4)原則上你們土地目前有建築物在上面的時候，我們會儘量不做拆遷，因為基本上這些拆遷費是都會由所有區內土地所有權人共同負擔，所以如果我們在分配上沒有問題可以分配回去的話，我們原則上不會去動土地上的建築物，在法令規定上的規定是這樣，對民眾的損失最少是我們這次重劃最主要的目的。

(5)我們現在是取負擔最高值，原則上我們現在可以給大家的承諾部分是在整個重劃開發案裡面，你們的負擔比例不會超過這個，只會往下降不會再往上提升，那針對你們損失的部分我們會依個案的方式提報更新協進會審議，那因為基本上法令授權的部分，我們有點像是公私合作的概念，主要還是要經過更新協進會的審議，因為我們對任何人的減輕負擔，都會造成其他人的負擔增加，這是必須經過協進會討論對地主最有利的情況下做最佳調整，如果本次重劃案通過的話確定會執行的時候，我們會提給協進委員會並跟各位地主再次協調溝通才做成最後決定。

(一)發言順序：2

1. 發言人：陳俊義

2. 陳述或發問要旨：

(1)主持人、各位鄰居兄弟各位長輩大家好，我在銀行做了 30

年，我看過各縣市土地重劃包括各縣市地政公務部門我都問過，我在這邊拜託大家重劃要成功土地才會更有價值，當然你要爭取你最佳利益那是當然，但是要本著這個案子要成功，在地才可以發展，如果今天這個案子失敗，3、40年內都不會有改變的這個機會，我真的有問過，當初我也是反對為什麼我的地這麼大一塊，要這樣改變後剩下一半，如果我們沒有同意，地方就不會發展，雖然各有利弊得失，對我個人影響不大利益也不大，但是對地方影響很大，要大家心意一同為地方爭取對大利益。我現在想請問，現在保福路要拓寬四線道，要退縮一米五加上人行道3米那你現在要照你們的規劃書上計劃，我的房子要拆嗎？其實我不參加也沒有影響，我的房子就在馬路邊。我願意促成但是不要讓我權益受損，希望規劃單位可以給我一個交代，請留協議窗口跟我本人協商在這邊提出請求。

(2)我今天如果簽了同意書後將來我還有什麼權利跟你們談判？在未達成協議的時候，還有機會跟你們爭取我的權益嗎？那請將這部分列入會議記錄然後同意就我這個問題協商後並確認後才同意，我擔心簽了同意書後就沒有機會協商了，如果可以保障我的權益我就簽同意書，很抱歉耽誤大家的時間。

3. 業務單位答詢：

(1)配合重劃工程需要拆遷的部分會提委員會審議，拆遷補償有補償標準，配合現場查估視實際狀況給予合理的補償方案，另外還會跟您溝通協調。

(2) 那會後我們會依陳先生的建議跟您再約時間做更詳細的說明跟討論。

(一)發言順序：3

1. 發言人：李巧華(受託人何明煜)

2. 陳述或發問要旨：

(1)原建築用地容積率 240%改成 150%你們知道在市價差異有多大嗎?你們地政單位應該更瞭解這差距有多大，土地價值取決於容積率，有土地損失你們應該要制定補償方案，讓原建築用地地主可以平衡過去，否則這樣的損失很大，你們自己能接受嗎?你們一定要制定合理的補償方案，儘早讓我們地主知道。

(2)因為大家持有土地大小不同，分配回來的話，我簡單舉個例子，我 30 坪大概 100 m²，分回來的土地寬 5 米鄰路 20 米深度剛剛好蓋一間房子，那我 200 m²，你又分回來五米跟 40 米深度我能蓋兩間房子嗎?不行!除非說面寬 10 米深度一樣 20 米才有辦法蓋兩間房子阿，各位地主也要了解這樣的情況，不然接受規劃的話影響很大，請問制定分配的標準如何?再麻煩告知地主。

(3)請問重劃後分配的土地位置，他的位置是否為原來的位置為優先，請明確的讓我們地主知道。

3. 業務單位答詢：

(1)原建築用地容積損失確定補償方案的部分，我們在 2/11 日辦理說明會的時候就有地主提過這個問題並說明過，樓層限高跟只能蓋 3 層樓的部分，在開發審議作業的時候有跟內政部提到這件事情，主要是審議規範就是這樣規定，因為法令也明訂规定的部分是我們無法改變的，但是因為上次我們回去有檢討，我們在沒有增加各位土地所有權人的負擔情況之下，這次我們有從原來說明會決定的建地負擔比例 10%調整成 5-8%，那因為各建地土地所有權人的損失比例不一，所以我們還有調整的空間，因為這個案子還沒有進入到重劃計畫書核定，所以很多事情都沒有辦法做實質討論，因為本案各地主都還不能確定到底要不要同意進行，所以我們都不能做任何調整，有關個案調降負擔比例的部分我們會送到協進委員會去做研商討論，尤其針對特別情況的個案，在財務平衡下跟不增加其他地主負擔的情況下給予調降減輕原建築用地地主負擔，但原則上要透過協進會討論過後並同意。

(2)建築最小面積要符合苗栗縣畸零地管制的相關規定，最小面積的部分會依目前使用的情況送委員會做討論。

(3)分配後的土地保留原位次分配，尤其土地上有原有建築物的部分，我們會盡量按地上原有建築物位置去做分配。

(二)發言順序：4

1.發言人：郭萬吉

2.陳述或發問要旨：

(1)我要強調我的土地是建地，上次我沒有來開會，但是以前開會我聽到是負擔扣 10%就已經很驚訝了，上次會議又聽到改 5-8%，我就已經是建地了，我為什麼要扣掉這麼多比例，我現在簽同意書了，同意下去以後要怎麼協調改變？在沒有講清楚又不確定補償方案的情況之下，都個案私下協調那這開公聽會是有什麼意義？我認為建地的部分不應該扣這多，我現在想知道我建地的部分要怎樣處理補償？重劃區內建築土地按評定重劃地價折價抵付，本區依前揭重劃比例建地 5%~8%，非建地 50%概估應分配面積建地負擔比例應修正為 2%~3%。

說明：

甲.會議資料第 13, 14 頁:重劃前後宗地上漲率所示:

建築用地地價上漲率= $15000/12000=1.25$

非建築用地地價上漲率= $15000/4800=3.125$

平均地價上漲率= $15000/6873=2.1824$

乙.以擁有 100 平方公尺的建地與非建地為例

建地:

重劃前價值:

$12,000*100=1,200,000$ 元

重劃後價值:

$15,000*100=1,500,000$ 元 上漲率 1.25

$15,000 \times 100 \times 0.99 = 1,485,000$ 元	上漲率 1.2375
$15,000 \times 100 \times 0.98 = 1,470,000$ 元	上漲率 1.225
$15,000 \times 100 \times 0.97 = 1,455,000$ 元	上漲率 12.125
$15,000 \times 100 \times 0.96 = 1,440,000$ 元	上漲率 1.2
$15,000 \times 100 \times 0.95 = 1,425,000$ 元	上漲率 1.1875

非建地：

重劃前價值：

$$4,800 \times 100 = 480,000 \text{ 元}$$

重劃後價值：

$$15,000 \times 50 = 750,000 \text{ 元} \quad \text{上漲率 } 1.5625$$

(2) 土地所有權人擁有不同地號土地重劃後處理方式為何？

3. 業務單位答詢：

(1) 會在經過檢視過本次重劃經費的財務狀況後視情況作調整儘量符合原訴求的 2-3%。

(2) 分配需將土地集中在一塊的部份，原則上我們會儘量讓所有地主的土地盡量集中。

九、主持人結語：

今天的會議紀錄在 15 日之內會完成，並公開於本府地政處網頁，另外書面的部分會寄送竹南鎮公所及於海口里活動中心公開閱覽。

海口農村社區土地重劃自 107 年推動至今，規劃到開發許可審議皆不容易，本重劃案如能推動，對於海口社區生活環境水準與生活品質，皆有顯著提升，希望大家能夠協助推動成案。這次沒有通過要有再一次發展的機會是不容易的，在重劃的過程絕對公開公正透明，各位不要擔心會對自己不利，我們會盡量的協助。分配的原則，若有夫妻兄弟要連在一起合併分配我們會協助，這重劃的最後效益大家都可以想像一下，雖然

這區因為法令規定的關係，他整個開發強度會比隔壁的甲建及鄉村區開發強度會稍微降低，也就代表未來會是優質的農村地區，我想大家可以想像一下，我們做的相關資料都有做這方面的呈現，在這地方跟大家說明像這樣政府補助工程費達到 99% 的項目，只有在農村社區土地重劃才有這樣的機會，實屬難得，當然土地是各位的，請各位大家好好的思考考量。

十、散會：11 時 30 分