

「苗栗縣竹南鎮海口農村社區土地重劃」開發計畫案

土地所有權人說明會會議紀錄

一、會議時間：112 年 2 月 11 日（星期六）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 胡科長巧倫 記錄：吳家瑋

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. 有關重劃後新建建築物限高 3 層樓且限 10.5 公尺，另既有甲丁種建地之建蔽率為 60%、容積率為 240%，似乎用不到該容積率，而有損失利益情形，能否用什麼方式補償這些既有建地之土地所有權人。
2. 另有關土地所有權人之負擔，除以重劃後地價折價抵付，可否用現金買回。

縣府回應：

1. 本重劃區建蔽率、容積率及建築物高度規定及補償方式說明如下：
 - （1）有關原既有建地維持容積率 240%，係考量部分舊建築物仍未拆除重建，既有合法建築物於重劃後、拆除重建前不受影響。
 - （2）另「新建建築物高度不得超過 3 層樓且不得超過 10.5 公尺」係為內政部營建署針對農村社區土地重劃「新建建築物」之規定，既有合法建築物於重劃後、拆除重建前

亦不受影響。

- (3) 依據「農村社區土地重劃條例」第 11 條規定，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。
- (4) 有關重劃後原既有建地建蔽率 60%、容積率 240%，但新建建築物高度規定不得超過 3 層樓及 10.5 公尺，而有無法滿足容積率上限之情形。為符合公平利益原則，有關既有建地土地所有權人之補償方式，本府未來於重劃階段將提出負擔減免方案，並由更新協進會決定之。

2. 土地所有權人之負擔規定說明如下：

依據「農村社區土地重劃條例」第 11 條規定：

- (1) 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。
- (2) 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。

(二) 土地所有權人發言之二

- 1. 土地所有權人如同時持有建地及農地，負擔會如何計算？
- 2. 未來重劃配回後的土地如有不同建蔽率、容積率，申請建築時土地可合併使用？

縣府回應：

1. 建地及農地之負擔會分別計算。另重劃後土地分配之位置，依「農村社區土地重劃條例」第 18 條規定，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。
2. 重劃後申請建築基地內包含不同建蔽率及容積率之土地時，其建蔽率及容積率依「建築技術規則」建築設計施工編第 165 條規定，空地及建築物樓地板面積之配置不予限制，但應保留空地面積應依照各分區使用規定，分別計算。

六、會議結論

感謝各位民眾參與本次說明會，以上寶貴意見，本府皆會詳實記錄作為參考。

七、散會：上午 11 時 00 分

八、會議照片

