

「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 1 次說明會會議紀錄

一、會議時間：108 年 5 月 25 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 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. 三慈宮為家廟，應非地方信仰中心。
2. 重劃區內之現有建物會如何處置，倘參與重劃有何誘因？
3. 我持有的農地面臨保福路，且已蓋農舍，通行亦無問題，故參與重劃意願低。其北側土地為家族親戚所有且已辦理分割完畢。

縣政府回應：

1. 三慈宮為私人土地，非屬公共設施用地。
2. 本案以最小拆遷為原則，另因重劃而需拆遷部分，應為必要性公共設施，且以廢棄磚造、鐵皮造等臨時性建物為主。如有房舍拆遷，將依照苗栗縣政府之補償標準辦理補償。
3. 農舍所有權人土地面臨道路，但其北側家族親戚持有部分土地仍未面臨道路，參與農村社區土地重劃優點說明如下：

（1）使各宗土地均成為坵塊完整，面臨道路，適合建築使用之土地，提高土地利用價值。

(2) 辦理農村社區土地重劃地價稅及土地增值稅優惠情形：

- A. 農村社區實施土地重劃期間，免徵地價稅或田賦。
- B. 農村社區土地重劃完成後減半徵收地價稅或田賦二年。
- C. 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。
- D. 經重劃後之土地，於重劃後第一次移轉時，可減徵土地增值稅百分之四十。
- E. 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，另減徵百分之二十。

(3) 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

- 1. 我持有區內部分土地，建議將海口段海口小段 838、846 地號納入範圍，則同意參與本次重劃。
- 2. 最小分配面積規定為何。

縣政府回應：

- 1. 目前本案重劃範圍業經報請內政部備查在案，本府將考量地主意願及相關重劃法令規定，研議納入海口段海口小段 838、846 地號之可行性，並再向各土地所有權人說明。

2. 依「農村社區土地重劃條例」，最小分配面積標準，由苗栗縣政府視土地使用情況及分配需要，於規劃設計時定之。但不得小於畸零地使用規則規定之寬度、深度及面積。依規劃單位過去農村社區辦理經驗，建築基地之最小分配面積約 100～150 平方公尺（即約 30～45 坪），仍需視個案情形而定。

（三）土地所有權人發言之三

1. 三慈宮為家廟，不應劃為公共設施。
2. 我居住於外地，建議開會通知單及會議紀錄能以掛號寄出，以便我可以確實收到。

縣政府回應：

1. 三慈宮為私人土地，非屬公共設施用地。
2. 依相關行政作業規定會議通知單仍採平信寄出，惟居住外地之土地所有權人可於會後提供聯絡地址，俾利本府可確實通知土地所有權人。

（四）土地所有權人發言之四

依過去農村社區土地重劃經驗，本案重劃預算大致是多少。

縣政府回應：

1. 土地所有權人應共同負擔之項目包括：公共設施負擔及重劃費用負擔。
 - （1）公共設施費用負擔：指重劃區內之道路、溝渠、電信電力地下化、下水道、廣場、活動中心、綠地等七項用地及重劃區內土地所有權人認為達現代化生活機能必要之其他公共設施用地，扣除重劃區內原公有道路、溝渠、河川及未登記土地等四項土地後，由參加重劃土地所有

權人按其土地受益比例所算之負擔。

(2) 重劃費用負擔：指工程費扣除由政府分擔之部分（政府負擔 99%，社區負擔 1%）、拆遷補償費及貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例，依評定重劃後地價折價抵付之負擔。

2. 本案將於期末報告前提出社區重劃總工程費概估，惟土地所有權人共同負擔之工程費僅為 1%，尚有公共設施費用、拆遷補償費等負擔費用。故後續由規劃公司計算出本案土地所有權人之負擔後，將向各土地所有權人說明本案農地、建地之負擔比例。

(五) 土地所有權人發言之五

1. 建議可否於辦理社區說明會前，將主要說明事項儘早周知土地所有權人，以利瞭解說明會是否涉及個人權利。

2. 有關本案重劃費用，後續是否可成立專戶處理。

縣政府回應：

1. 後續社區說明會之開會通知單將補充主要說明事項，並儘早通知各土地所有權人。

2. 有關重劃費用負擔，其以土地折價抵付者（即抵費地），由土地所有權人提供參加重劃之土地折價抵付之，於公開標售後，以所得價款歸還抵付重劃負擔費用，餘款留供農村社區之建設費用，按重劃區分別設立專戶管理。

(六) 土地所有權人發言之六

因我平日週一至週六都有工作，建議社區說明會能於星期日舉辦。如無法於星期日舉辦，則建議能將相關會議資訊公布於縣

府網站上。

縣政府回應：

相關會議資訊已公布於苗栗縣政府－地政處－土地重劃－農村社區土地重劃網頁，供土地所有權人參閱。

六、散會：上午 11 時 30 分