

「新訂頭城(大洋地區)都市計畫委託技術服務案」

地方座談會會議紀錄意見回應對照表

壹、時間：中華民國 103 年 6 月 11 日（星期三）下午 3 時

貳、地點：二城國小活動中心

參、主持人：陳鎮長秀暖

肆、出席單位：詳後附簽到簿

紀錄：吳佳憶

伍、規劃單位報告：(略)

發言紀錄	意見回應
請問二城聚落南側 8M 路寬是否在區段徵收範圍內？	本案二城聚落南側規劃之 8M 計畫道路屬區段徵收範圍內。
有關配回抵價地最小面積為何？	本案於計畫區內規劃兩處安置街廓，街廓編號為 R1 及 R10，供合法建物所有權人優先選配安置街廓。每一安置單元面寬不得小於 5M，面積至少 100 平方公尺為原則。
未來整體開發地區面積是否有限制？可否分回 1F 店面？	<p>1. 本案因不同分區特性訂定不同最小開發規模標準。於住宅區內，屬安置街廓者最小開發規模為 100 平方公尺；屬安置街廓外之住宅區及鄰 R1 街廓之旅遊服務區(二)，最小開發規模為 200 平方公尺；商業區及鄰臺二庚線之之旅遊服務區(二)，最小開發規模為 300 平方公尺；產業專用區因產業發展需求，故最小開發規模為 1000 平方公尺；旅遊服務區(一)除鄰轉運站處為全街廓開發外，其餘最小開發規模為 0.5 公頃。參與區段徵收之土地所有權人，皆可自由選配區段徵收區內之可建築土地。</p> <p>2. 依土地徵收條例第 40 條規定，參與區段徵收原土地所有權人得申請現金補償、發給抵價地及部分領地部分領現金補償等三種模式。屬土地領回補償，非屬都市更新概念之建物領回補償模式。</p> <p>另增訂本計畫經發布實施後，區段徵收範圍內經申請原位置保留核准者，其建築基地之重建、改建、增建不受最小開發規模之限制。</p>
本計畫範圍(青雲路)北側無規劃商業區，是否可增加商業區面積？	本案考量商業區劃設應緊鄰區域轉運核心，作為人潮流動及集中消費之核心區域，且本案屬

	<p>產業型都市計畫，另有規劃旅遊服務區及產業專用區，亦可提供作觀光、消費、辦公等商業性質使用。</p> <p>配合二城國小與中崙聚落發展氛圍，建議臺二庚線以北仍以居住機能為主。</p> <p>另依都市計畫定期通盤檢討實施辦法，市鎮級都市計畫，其商業區面積不得超過都市發展用地總面積 10%，且本案所規劃之商業區已近乎達法規之上限，故暫無擴增商業區面積之規劃。</p>
<p>有關地主領回抵價地比例 40%是否公平公正？</p>	<p>依土地徵收條例第 39 條規定，抵價地總面積，以徵收總面積百分之五十為原則。因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。本案目前比照近年新北市所推動之區段徵收案件經驗，抵價地比例暫以 42%之保守值估算，符合最低應分回 40%之規定，倘後續經審議時抵價地分回比例仍有調升空間，將依審議決議配合調整。</p>
<p>區段徵收實施方式，現金補償是以市價補償嗎？</p>	<p>依土地徵收條例第 30 條規定，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。故現金補償是以徵收當期之市價作為補償，而市價評定方式，依土地徵收補償市價查估辦法第則由地價評議委員會評定。</p>
<p>請問我的房子位於二城國小北側，是否會被拆除？</p>	<p>本案於二城國小北側規劃再發展區及住宅區，倘該地主土地屬再發展區內，則維持原使用；倘在住宅區內，則須參加區段徵收，後續得依土地徵收條例第 47 條規定，區段徵收範圍內不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之既成建築物基地，得按原位置保留分配。屬原位置保留分配者將不會拆除現有合法房屋，惟後續將視申請原位置保留土地之補償價值，領回或繳交差額地價。</p>
<p>另外我有一塊土地約 10 坪大小，未來倘以原位置保留我的房子是否要拆除？另目前看來我的土地係位在商業區，如果我一樓仍作為住宅使用而非商業使用是不是也合法？</p>	<p>1. 依土地徵收條例第 47 條規定，區段徵收範圍內不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之既成建築物基地，得按原位置保留分配。屬原位置保留分配者將不會拆除現有合法房屋，惟後續將視申請原位置保留土地之補償價值，領回或繳交差額地價。</p>

	<p>2. 本案所規劃之商業區，係為提供轉運專用區所衍生之商業行為所劃設，倘未來分配時，土地所有權人經抽籤後分配於商業區土地，則需配合土管規定，商業區於二樓以上得作住宅使用，一樓仍需作商業使用。而申請原位置保留之原土地所有權人，則可從原來之使用，惟後續建物倘有新建、改建時，仍須遵從土管規定，商業區於二樓以上得作住宅使用，一樓仍需作商業使用。</p>
<p>這個計畫應該要謹記烏石港的教訓，有關本案公共設施的土地劃設太多，倘若可以減少一些公共設施土地，就可以讓人民有更多的土地可分回，道路的寬度是否有需要這麼寬，且加計建地退縮後，我的土地是否還能夠有足夠的可建築空間。</p>	<p>1. 本案規劃經多次工作會議討論，且經鎮級都委會審議，另配合本次座談會後民眾意見修正土地使用計畫，本案經修正後所提供之區段徵收範圍內公共設施比例為 38.94%。參考近年其它區段徵收案例顯示，區段徵收公共設施比例皆在 40%-50%間，本案目前所規劃之公共設施比例仍屬低標準，後續於二級都委會審議時，仍有調升公共設施比例之可能性。</p> <p>2. 另抵價地分回比例部分，本案目前比照近年新北市所推動之區段徵收案件經驗，抵價地比例暫以 42%之保守值估算，符合最低應分回 40%之規定，倘後續經審議時抵價地分回比例仍有調升空間，將依審議決議配合調整。</p>
<p>目前我們大洋地區的民眾也不缺房子住，因此該計畫倘能帶來地方繁，我當然也高興，但是要避免擾民並盡量考量民眾權益。</p>	<p>本案為加強民眾參與，故鎮公所特於本案提出規劃草案時，召開本次地方座談會，了解地方民眾需求與想法，作為後續規劃及審議時參考。後續亦擬進行開發意願之問卷調查，廣納民眾意見。</p>
<p>強烈建議座談會通知信應該以掛號郵寄方式寄出，避免我們(民眾)未收到相關資訊。</p>	<p>本案後續擬以掛號方式進行開發意願之問卷調查，廣納民眾意見。</p>
<p>另外有關本計畫容積率偏低，應調高容積率，保障民眾開發之權益。</p>	<p>本案經原區委會審議核准之住宅區容積率為 150%，商業區容積率為 210%。本次參採座談會上民眾意願，並參酌頭城都市計畫及烏石港之土管規定，住宅區容積率修正為 180%，商業區容積率修正為 240%，旅服區容積率修正為 200%，惟發展強度仍需經內政部都市計畫委員會審議核定後據以執行。</p>
<p>建議降低整體開發規模面積限制，如產專區，讓民眾(小地主)也可以參與開發。</p>	<p>本案因不同分區特性訂定不同最小開發規模標準。於住宅區內，屬安置街廓者最小開發規</p>

	<p>模為 100 平方公尺；屬安置街廓外之住宅區及鄰 R1 街廓之旅遊服務區(二)，最小開發規模為 200 平方公尺；商業區及鄰臺二庚線之之旅遊服務區(二)，最小開發規模為 300 平方公尺；產業專用區因產業發展需求，故最小開發規模為 1000 平方公尺；旅遊服務區(一)除鄰轉運站處為全街廓開發外，其餘最小開發規模為 0.5 公頃。參與區段徵收之土地所有權人，皆可自由選配區段徵收區內之可建築土地。另增訂本計畫經發布實施後，區段徵收範圍內經申請原位置保留核准者，其建築基地之重建、改建、增建不受最小開發規模之限制。</p>
<p>建議調高領回抵價地比例 40%，讓地主能夠領回土地面積增加。</p>	<p>依土地徵收條例第 39 條規定，抵價地總面積，以徵收總面積百分之五十為原則。因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。本案目前比照近年新北市所推動之區段徵收案件經驗，抵價地比例暫以 42% 之保守值估算，符合最低應分回 40% 之規定，倘後續經審議時抵價地分回比例仍有調升空間，將依審議決議配合調整。</p>
<p>有關再發展區建地的容積率僅 120%，建議參考其他地區都市計畫(如：四城都市計畫)，增加住宅區容積率。</p>	<p>本案參採座談會之民眾意願，再發展區內原屬建地者，其容積率比照本案住宅區容積率為 180%；原屬農地者，容積率為 60%。</p>
<p>本案住宅區與商業區落差比例過大，且鄰近猴洞坑溪一側都劃為商業區是否妥適？一堆田地都劃作商業區有點耐人尋味？本案的計畫到底是依甚麼樣的主軸在走？而且公墓也剔除於計畫範圍外，那真的有必要需將計畫範圍延伸到那麼遠嗎？</p>	<p>本案為因應觀光轉運發展之產業型都市計畫，故本案係遵從 98 年區委會於核定時之計畫範圍與計畫目標，以發展觀光轉運之產業發展計畫為主，僅二城及頂埔聚落劃為住宅區。參採本次座談會之民眾意願，於二城國小北側配合既有中崙聚落，規劃增設住宅區，以符民眾期待。</p>
<p>本計畫鄰近礁溪地區、烏石港且於海埔新生地處後續亦有約 9 公頃的旅館開發(約 3000 間)，本計畫規劃構想以開發旅館為主，是否會與礁溪地區有競合情況產生？</p>	<p>本案計畫目標為區域型轉運中心，周邊規劃之旅遊服務區係為提供大型精品購物中心所作之規劃，為蘭陽地區導入不同等級之消費購物模式，與礁溪鄉現有之一般旅館業之開發與經營模式應屬不同，且本案之區域轉運中心係為規劃第二級之轉運中心，與礁溪、頭城等屬第三級之地方轉運機能有所不同。</p>
<p>參考公所網路資訊，本案所載會議紀錄內</p>	<p>本案參採座談會上民眾意願，於再發展管制要</p>

<p>有記載建議舊社區(再發展區)道路是否能建議拓寬等相關意見，惟仍未見再發展區內道路規劃，請說明。</p>	<p>點載明：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 再發展(地)區內原屬建築用地者，得依地方建築管理規定辦理個別開發或採開發許可制，由土地權利關係人申請自行辦理土地開發，採行開發許可制者得依本要點獎勵規定獎勵之。 2. 再發展(地)區內原非屬建築用地者，採開發許可制，由土地權利關係人申請自行辦理土地開發。
<p>如果我的地是面臨道路，那以後在分配上是否可以優先分配比較好的區位(鄰路土地)?另外我有些地是農地，那我的農保以後是否還能夠保留?</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關土地估價，依土地徵收補償市價查估辦法，由主管機關將查估程序全部或一部委託不動產估價師辦理，而徵收土地宗地單位市價，亦將提交地價評議委員會評定。 2. 依據《農民健康保險被保險人農地被徵收繼續加保作業要點》第四點：本要點之續保期間如下：1. 農地被徵收者，自徵收公告期滿第十六日起算，至屆滿三年止。故已參加農保，因農地被徵收致土地面積不合加保規定之農會自耕農會員、非會員自耕農及其配偶，得繼續加保，續保期間自農地徵收公告期滿後第十六日起算，至滿三年止。
<p>我們的地位於旅服(一)範圍，依照旅服(一)規定是不能做住宅使用，且目前部分作為紡織工廠提供地區婦女工作機會，是否能不參加區段徵收？另外，請保障人民生活、居住、工作之基本權益。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案後續擬進行開發意願之問卷調查，廣納民眾意見。 2. 本案為加強民眾參與，故鎮公所特於本案提出規劃草案時，召開本次地方座談會，了解地方民眾需求與想法，作為後續規劃及審議時參考。
<p>是否我居住的房子(再發展區)能夠不被拆除？</p>	<p>再發展區內建物，不納入區段徵收範圍，維持原來之使用，房子不會拆除。</p>
<p>如果農地不見了，我還能夠具有農保的資格嗎？</p>	<p>依據《農民健康保險被保險人農地被徵收繼續加保作業要點》第四點：本要點之續保期間如下：1. 農地被徵收者，自徵收公告期滿第十六日起算，至屆滿三年止。故已參加農保，因農地被徵收致土地面積不合加保規定之農會自耕農會員、非會員自耕農及其配偶，得繼續加保，續保期間自農地徵收公告期滿後第十六日起算，至滿三年止。</p>
<p>本案沒有調查參與區段徵收意願調查，另</p>	<p>本次座談會之通訊地址後續將加強改善，後續</p>

<p>外座談會通知信沒收到的部分請加強改善。</p>	<p>擬以掛號方式進行開發意願之問卷調查，廣納民眾意見。</p>
<p>本案領回抵價地比例偏低，應該增加地主可分回土地面積比例。</p>	<p>抵價地分回比例部分，本案目前比照近年新北市所推動之區段徵收案件經驗，抵價地比例暫以 42%之保守值估算，符合最低應分回 40%之規定，倘後續經審議時抵價地分回比例仍有調升空間，將依審議決議配合調整。</p>
<p>住宅區與商業區電費不同的部分，請納入計畫考量。</p>	<p>有關電費計價不同部分，各所有權人可向台電公司申請營業及非營業用電，其電費計算方式，將各依使用性質計價收費。</p>
<p>請問是否地主還有參與農保資格？</p>	<p>依據《農民健康保險被保險人農地被徵收繼續加保作業要點》第四點：本要點之續保期間如下：1. 農地被徵收者，自徵收公告期滿第十六日起算，至屆滿三年止。故已參加農保，因農地被徵收致土地面積不合加保規定之農會自耕農會員、非會員自耕農及其配偶，得繼續加保，續保期間自農地徵收公告期滿後第十六日起算，至滿三年止。</p>
<p>我們住家與住家之間空地為停車位，未劃設於原位置保留範圍內，請問是否能夠一併原位置保留？</p>	<p>依土地徵收條例第 47 條規定，區段徵收範圍內不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之既成建築物基地，得按原位置保留分配。屬原位置保留分配者將不會拆除現有合法房屋，惟後續將視申請原位置保留土地之補償價值，領回或繳交差額地價。</p>
<p>有關本計畫區內靠近公園之產專區，應增加基地排水功能，避免淹水情形產生。</p>	<p>本案於規劃時，仍維持現有上、下游農業灌溉用水，於計畫區內規劃公園、綠地及溝渠用地，讓水圳得以改道流通。另亦於規劃時，考量全區整地排水功能，未來擬於基礎工程施作時，於適當地區，設置沉砂滯洪池，並確保道路排水功能，避免淹水情形發生。</p>
<p>本案開發總費用過高，如貸款利息是否可以分期方式減少利息，並調降利率，請再評估。</p>	<p>經查 103.06.16 五大銀行平均基準利率為 2.88%，本案利息暫以 3%複利計算，尚稱合理。</p>
<p>請調高領回抵價地比，增加地主可分回土地面積比例。</p>	<p>抵價地分回比例部分，本案目前比照近年新北市所推動之區段徵收案件經驗，抵價地比例暫以 42%之保守值估算，符合最低應分回 40%之規定，倘後續經審議時抵價地分回比例仍有調升空間，將依審議決議配合調整。</p>

<p>是否能參考其他案例劃設農業專用區？保障地區想繼續農耕的權利。</p>	<p>本案後續擬以掛號方式進行開發意願之問卷調查，廣納民眾意見。倘民眾有意願劃設農業專用區，本案可於計畫區適當地點(集中但不劃設於核心區)，配合灌溉水路，集中劃設為農業專用區，保障地區想繼續農耕的權利。</p>
<p>應以發放問卷方式作調查，以了解民眾參與區段徵收的意願。</p>	<p>本案後續擬以掛號方式進行開發意願之問卷調查，廣納民眾意見。</p>
<p>有關本案住宅社區劃定的方式為何？是否應以地籍範圍線方式劃設原位置保留？</p>	<p>1. 本案住宅社區係參考現有聚落區位及周邊公共設施提供方式配置。 2. 區段徵收謂於一定區域內之土地，重新分宗整理，而為全區土地之徵收。因此區段徵收範圍內土地經重新整理後，所有地籍將重新整理並分割為適宜建築之土地，各土地所有權人依照各自權利價值，依抽籤順序選配等值之土地區位。因此申請原位置保留者，仍須納入區段徵收範圍，地籍線需重新分割整理，不以原有地籍線範圍劃設分配單元，惟僅可作為劃設分配單元時參考使用。</p>
<p>有關本計畫整體開發規模面積限制，建議應調降，限制不要太高。</p>	<p>本案因不同分區特性訂定不同最小開發規模標準。於住宅區內，屬安置街廓者最小開發規模為 100 平方公尺；屬安置街廓外之住宅區及鄰 R1 街廓之旅遊服務區(二)，最小開發規模為 200 平方公尺；商業區及鄰臺二庚線之之旅遊服務區(二)，最小開發規模為 300 平方公尺；產業專用區因產業發展需求，故最小開發規模為 1000 平方公尺；旅遊服務區(一)除鄰轉運站處為全街廓開發外，其餘最小開發規模為 0.5 公頃。參與區段徵收之土地所有權人，皆可自由選配區段徵收區內之可建築土地。</p>
<p>未來旅服區是否就不能夠作住宅使用？</p>	<p>本案所提供之旅遊服務區(一)，為購物、運動、休閒娛樂、飲食、展示、資訊等設施之大型購物中心或結合倉儲與批發之倉儲量販中心，非作為居住機能使用。而旅遊服務區(二)，為供高科技、生技及醫療產業及其相關之研發、旅館、一般零售、餐飲及商業服務設施及住宅使用。因此旅遊服務區(二)得作住宅使用。</p>
<p>有關上述各地區民眾之意見，請規劃單位</p>	<p>敬悉。</p>

納入規劃之參考並做成會議紀錄一併送縣府參考。	
------------------------	--