

「擬定頭城(大洋地區)都市計畫案」暨「擬定頭城(大洋地區)都市計畫(細部計畫)案」鎮都委會後計畫修正說明會會議紀錄

壹、時間：中華民國 103 年 7 月 17 日（星期四）上午 10 時

貳、地點：本所三樓鎮代表會議室

參、主持人：林主席樂賜

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
林代表東城	
1. 參與區段徵收申請原位置保留的地主，如原為農業區之土地，經變更為商業區後地價上升，恐需繳交高額差額地價，損害原地主之權益。	本案參與區段徵收之土地所有權人，得依土地徵收條例第 47 條，申請原位置保留。其繳交差額地價部分，則依同法第 46 條規定就應領抵價地面積及實領抵價地面積有所增減時之規定處理之。
2. 區段徵收範圍河川區是否影響原土地所有權人權益？	本案所稱河川區為猴洞坑溪(整治後範圍)，其劃設標準，係參照縣府提供之河川治理線之階段成果所劃設，故河川區係排除於本次區段徵收範圍外，不影響原土地所有權人權益。
3. 公設比例過高，可配回建地面積被侵蝕，應再降低。	<p>本案經鎮都委會審竣之區段徵收公共設施比例為 38.94%。參考 97 年發布之「變更頭城都市計畫主要計畫(配合修正烏石漁港細部計畫區段徵收事業計畫案)案」所載內容，烏石港區段徵收公共設施比例為 45.52%，另參酌近年內政部所核定其他區段徵收案件(臺北港、擴大五股)之公共設施比例約在 40%-50%之間，相較之下本案目前所提供之公共設施比例應屬低標準。</p> <p>另本案後續仍需經縣府及內政部二級都市計畫委員會審議，有關抵價地領地比例及補償市價之依據，亦有地政司及地價評議委會嚴格把關，審慎維護土地所有權人之權益，故本計畫公共設施比例、抵價地領地比例、補償方式與金額，皆需視核准之計畫內容為主。</p>

發言紀錄	意見回應
蕭里長建明	
<p>1. 臺 2 線沿線土地大多為農地，許多地主持有土地面積較小，配地面積不足，或根本沒法配地，如申請原位置保留，恐也需繳納高額差額地價。如無力負擔應如何處理？</p>	<p>參酌臺灣其他縣市相關處理方式：</p> <p>1. 由政府先行勸導繳納，並協調分期繳納方式。在未繳清差額地價前，由地政主管機於土地登記簿謄本「註記」未繳納差額地價，並規定在繳清前該土地「不得辦理移轉」。</p> <p>2. 輔導地主向縣(市)庫合作之金融機構辦理抵押貸款償還差額地價。並由地政主管機於土地登記簿謄本之他項權利部登載設定「抵押權」。</p>
<p>2. 區段徵收申請原位置保留，由於原土地可能面積不足，應在將來開發時不受土管最小開發規模之限制。</p>	<p>遵照辦理。本案已於細部計畫土地使用分區管制要點第 9 點第 7 目增訂「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>3. 都計送縣府前可否再舉辦公聽會，讓民眾瞭解</p>	<p>本案為避免都計時程延宕，需於 103 年 9 月 17 日前由縣政府辦理公開展覽，故需先行將經鎮都委會審竣後修正完成之主、細計畫先行送縣府，以利後續行政程序之推動。</p> <p>惟縣府於公開展覽時，需依都市計畫法第 19 條規定，同時舉行說明會，屆時可讓民眾了解目前修正後之內容草案。</p> <p>本案亦會將目前最新修正版本公開於鎮公所網路上，民眾可自行瀏覽了解最新之計畫內容。</p>
林秘書中銘	
<p>計畫如若通過，則原違建之建物可以合法化，且商業發展也將多元化，對於整體發展利大於弊，至於差額地價部分，可待區段徵收計畫時再與縣府協商減免的方式。</p>	<p>敬悉。</p>
林代表坤樹	
<p>1. 計畫區右上角之住宅區劃設，其再發展區恐防礙計畫道路之沿伸，建議修正。</p>	<p>本案鄰青雲路 283 巷及臺二庚線附近之街廓係為頂埔聚落，列屬本案再發展區。故該區內現行使用無涉及青雲路拓寬為 15 公尺計畫道路之影響。惟後續該區鄰青雲路 283 巷部份，於新建、改建時，才須退縮 8 公尺，滿足 15 公尺計畫道路之規定。</p>

發言紀錄	意見回應
2. 河川區(舊河道)為私有部分，雖未解除編定，但將來區段徵收應該納入配地	本案猴洞坑溪舊河道部份，已納入本次區段徵收範圍內，故屬舊河道之土地所有權人，皆可依區段徵收相關辦法，申請抵價地並參與配地。
3. 公共設施面積的增加請規劃單位加以說明。	本次西側街廓調整增設住宅區，且開放旅服(二)得作住宅使用。另計畫區東側亦調整為住宅區。後續皆可增大民眾自行配地選擇機會。另為便於民眾配地，才於各街廓周邊增設鄰里型 10 公尺寬道路，以利各街廓可面面鄰路，便於建築線指示，方便民眾興建房屋。故本次增設之公共設施以增設必要性之鄰里道路及兒童遊樂場用地為主。
4. 安置街廓土管內容雖已載明最小開發規模，但應兼顧其規劃品質，應加註配地劃分時的臨街面最小面寬。	本案已於細部計畫土地使用管制要點第 9 點第 1 目，於安置街廓部份增訂「本計畫區 R1 及 R10 街廓為安置街廓，該街廓內建築基地最小開發規模為 100 平方公尺。每一安置單元，面寬不得小於 5 公尺，深度不得小於 20 公尺。」惟其餘街廓之配地線，需視後續執行區段徵收計畫時，民眾申請抵價地之比例與面積，再行調整各街廓配地線劃分方式，故無法於都市計畫書內直接規範，各街廓之配地面寬及深度。
5. 計畫區內地主持有土地面積的狀況、大小地主比例，應讓民眾及代表能夠充分了解。	有關區段徵收範圍內大、小地主之持分面積與產關係，因涉及個資法，基於保護各土地所有權人之隱私及權益，有關該部份資料無法直接公開於網路上，供民眾參考。
6. 再發展區是否在實施區段徵收時，實施禁建。	本案所稱之再發展區，因無涉區段徵收，故沒有禁、限建之規定。
7. 再發展區因規定有最小開發規模，其區內如有裏地問題，應如何指定建築線並加以開發？	再發展區內裏地問題，係屬建管規範，無涉都市計畫範疇。故民眾仍可依現行建管法規辦理之。
8. 再發展區的容積，因巷道問題是否會侵蝕到原有容積？	再發展區內建築，除開發許可制外，依現行建築技術規則第 7 條規定，(牆面線)為景觀上或交通上需要，直轄市、縣(市)政府得依法指定牆面線令其退縮建築；退縮部分，計入法定空地面積，無損地主權益。
9. 再發展區，容積夠但是否有建築限高問題？	再發展區內建築限高，遵依現行建管規定辦理。

發言紀錄	意見回應
10. 農作補償與拆遷補償應再斟酌調高。	本案於現行區段徵收財務計算部份，有關建築物補償，依「宜蘭縣興辦公共設施用地房屋拆遷查估補償自治條例」規定提列；農林作物補償，依「宜蘭縣辦理徵收土地農林作物及魚類畜產補償查估基準」，以水稻類估計提列。故本案相關補償，皆以現行法規規範最高標準提列。惟後續區段徵收執行時，將視土地調查結果及徵收當期市價，斟酌相關補償費用，並需經相關主管機關核准為主。
11. 區段徵收政府領回的拍賣地，如若拍賣金額有盈餘，是否將來也有回饋地方的機制？	感謝代表指導。為維護地主權益，本著「取之於社會，用之於社會」之理念，將此建議提交於都市計畫委員會，作為後續審議時參考。
12. 農地加建地如何操作(最小開發規模)	有關再發展區內，農地加建地之開發規模方式，依再發展區開發要點內容從嚴規範。故最小開發規模為 500 平方公尺，提供之公共設施比例及容積率皆以各自所佔面積比例換算之。
賴主秘清柱	
1. 有關申請原位置保留之土地，請在土管中加註，其重建、改建、增建時，不受最小開發規模之限制。	遵照辦理。
陳鎮長秀暖	
1. 原農地多為部分持分，將來都市計畫後土地價值相對提升，為了公平正義，仍應需繳納差額地價。	敬悉。
2. 舊河道部分河川區部分私有地主，雖其土地尚未解編，但現行計畫範圍與細部計畫已經將該部分納入區段徵收，將來可參與配地。	敬悉。
3. 都市計畫目前只是草案階段，將來送縣府公展後，仍然會召開公聽會，並接受民眾的意見陳情，並依照實際狀況進行計畫的修正。	敬悉。

發言紀錄	意見回應
結論	
1. 有關各委員所提出土地使用計畫及再發展(地)區管制要點等相關意見，請規劃單位再行重新檢討並納入修正。	遵照辦理。
2. 本案審查修正後通過，並將提送縣都委會進行公展及審議，請規劃單位依照合約進行後續工作事項。	遵照辦理。