

變更潭子都市計畫（第四次通盤檢討）案

依內政部都市計畫委員會第868次會議決議再行辦理公開 展覽說明會會議紀錄

一、開會時間：105 年 4 月 20 日(星期三)上午 10 時

二、開會地點：潭子區公所 4 樓會議室

三、主持人：陳股長碩怡

四、出席單位及人員：詳簽到簿

記錄：張聰偉

五、說明事項：（略）

六、所有權人、地方人士詢問及意見陳述：

（一）賴小姐（變 5-1 案）：

- 1.我現在的土地被劃成道路用地，將來是以地易地還是要辦理徵收？徵收的價格是如何計算？
- 2.旁邊的土地當初因爺爺過世時，爸爸繼承抵稅給國稅局，那之後我要怎麼去買回來？

（二）潭陽產業（股）公司周先生（變 14 案）：

因為我們公司目前還在運作當中，所以想了解一下變 14 案附帶條件規定之遷廠計畫，最長可以給我們多久時間？

（三）蕭先生（變 12 案）：

勝華科技對面的合作街是私人道路，不是都市計畫道路，是否應該要還給人民？

（四）蕭先生（變 12 案）：

- 1.變 12 案附帶條件應繳納之代金，規定應於公告發布實施 5 年內繳納，如果部分地主繳納，部分未繳納的情況怎麼辦？
- 2.繳納代金後土地變成住宅區，目前地上物如何處理？如果要有使

用執照，也不可能要求我們拆了現有房屋再重新申請建照蓋房子吧。因為中山路拓寬及鐵路高架化徵收，目前建物は蓋滿的，如果要申請保存登記，需要依住宅區規定，拆除部分建物留設 40%空地比嗎？

- 3.即便地主願意繳納代金，但問題是不可能馬上拿出一百萬、二百萬或幾百萬的錢來繳納代金，地上建物又未辦保存登記，銀行也不可能貸款，是否政府單位可以提供我們向銀行接洽貸款來繳納？
- 4.因為民國 61 年道路拓寬地，地主搶建沒有申請建照，所以不能辦理保存登記，這是一個很大的問題，現在如果代金繳交後可以讓房子合法，相信大家都很願意，但是如果繳了以後，土地合法，建物還是不合法，這樣怪怪的。

(五) 石先生 (變 12 案):

建物有辦理保存登記的部分因 61 年中山路拓寬已經徵收拆除，工廠部分由當初內政部和建設廳核發違章建築工商登記，配合鐵路高架化部分徵收拆除，修補後被舉報違章，要申請建照和工商登記都不行。如果本案成立後，繳納代金後，是否可以按現況建築面積辦理補照？

(六) 福仁里游里長豐璋:

- 1.變 12 案約有 30 餘戶地上建物，請公部門能協助鄉親將現有建築物取得建照和使用執照，才能向銀行取得貸款，繳納代金。相信大多數的民眾並無多餘的存款，能在 3、5 年內有幾百萬可以繳納代金，這樣產生的後遺症是有部分地主 5 年後還無法繳納代金，仍然不能解決這個問題。
- 2.針對勝華科技北側變更案 (變 15 案) 的綠地規劃，里辦公室的看法希望能作適當的規劃，如劃設 20 米道路。

(七) 林先生 (變 15 案):

建議園道臨中山路 22M 深度範圍應變更為私人開發的商業區較適合。

(八) 陳先生 (變 12 案):

政府只告訴我們要繳納代金，要如何如何做，並沒有告訴我們繳納代金的好處，不繳又有什麼不好的地方，應該是要細說這些地方的優缺在哪裡，因為繳了之後對我們的影響是什麼？利益在哪裡？繳了從農業區變成住宅區對我有什麼好處？不繳又有什麼壞處？這才是我們關心的。

七、本府綜合答覆：

- (一) 變 5 案變更為道路用地部分，後續將採一般徵收方式辦理，地價補償將會依當期的市價辦理查估補償。
- (二) 變 14 案關於遷廠計畫書部分目前並無規定期限，若僅取得協議書可能列為保留案，後續本府將請示內政部是否訂定通案性期限規定。
- (三) 勝華科技對面的合作街現行計畫是附帶條件住宅區，現況為既成道路，後續俟鐵路東側計畫道路開闢後研議辦理廢道。
- (四) 變 12 案是 74 年二通時由農業區變更為住宅區，並規範「以市地重劃方式」辦理開發，變更附帶條件的原因主要是考量建築物密集，如果以市地重劃開發，地上物拆遷補償費用負擔過高，地主分回土地減少或者必須繳交很多的差額地價，改以代金繳納方式，地主可以保有百分之百的土地。
- (五) 變 12 案如果無法完成都市計畫程序，地上建物無法改建、重建，依附帶條件規定繳納代金就可變更為住宅區，沒有繳納代金的土地仍然是農業區。至於地上現有建築物申請補照作業及代金繳納相關事宜，本府後續俟需要予以提供協助。
- (六) 公開展覽期間內，任何公民或團體對本案如有意見，得於公開展覽期間內，以書面載明姓名(單位)、聯絡地址、建議事項、變更位置、理由及檢附地籍圖說等資料 1 式 3 份，向本府都市發展局表示意見，據以彙整提報內政部都市計畫委員會審議參考。

八、散會：上午 11 時 30 分

九、會議照片



會議簽到



主持人致詞



規劃單位簡報



土地所有權人出席情形



出席土地所有權人意見交流(一)



出席土地所有權人意見交流(二)



出席土地所有權人意見交流(三)



出席土地所有權人意見交流(四)



出席土地所有權人意見交流(五)



出席土地所有權人意見交流(六)



出席土地所有權人意見交流(七)



出席土地所有權人意見交流(八)