

雲林縣政府 函

地址：64001雲林縣斗六市雲林路2段515號
承辦人：王藝淑
電話：5522733
電子信箱：ylhg55127@mail.yunlin.gov.tw

受文者：本府地政處

發文日期：中華民國106年10月31日
發文字號：府地發二字第1060095586號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴會函送「雲林縣斗南鎮興國自辦市地重劃區重劃會第三次會員大會」會議紀錄，本府同意備查，復請查照。

說明：

- 一、依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第17條辦理暨復貴會106年興國重劃字第18、24號函。
- 二、為維護區內全體土地所有權人權益，請貴會依法將會議紀錄於會址公告及通知相關土地所有權人。

正本：雲林縣斗南鎮興國自辦市地重劃區重劃會
副本：本府地政處



裝

訂

線



雲林縣斗南鎮興國自辦市地重劃區重劃會 函

地址：雲林縣斗南鎮文化街45巷2號

承辦人：黃櫻花

聯絡方式：0930086497 05-5963971

受文者：雲林縣政府（地政處）

發文日期：中華民國106年10月30日

發文字號：興國重劃字第24號

速別：最速件

密等及解密條件：

附件：如說明一

雲林縣政府



1060095586



地

主 旨：本會「雲林縣斗南鎮興國自辦市地重劃區重劃會第

三次會員大會」會議紀錄，謹請准於備查，請 鑒核。

說 明：

一、依據本會中華民國106年6月6日興國重劃字第12號

函敬達。

二、為因應內政部105年12月7日內授中辦地字第

1051309606號函令之因應措施，旨揭前函一併將實

施重劃之相關表件送呈 鈞府審查，惟聽證會尚未

召開，本會業務仍需推動，謹 請就第三次會員大

會會議紀錄部份，先行准於備查。

正 本：雲林縣政府（地政處）

理事長

呂煒和



雲林縣斗南鎮興國自辦市地重劃區重劃會 函

地址：雲林縣斗南鎮文化街45巷2號

承辦人：黃櫻花

聯絡方式：0930086497 05-5963971

受文者：雲林縣政府（地政處）

發文日期：中華民國106年6月6日

發文字號：興國重劃字第12號

速別：

密等及解密條件：

附件：如文

主旨：檢呈本會「雲林縣斗南鎮興國自辦市地重劃區重劃會第三次會員大會」會議紀錄等相關資料如附件，
謹請 准於備查。

說明：

一、依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第13條規定及依據內政部105年12月7日內授中辦地字第1051309606號函令之因應措施辦理。

二、依據本會中華民國106年5月9日興國重劃字第10號函續辦。

正本：雲林縣政府（地政處）

理事長 呂煒和



雲林縣斗南鎮興國自辦市地重劃區

第三次會員大會相關資料

檢附資料：

第一次會員大會會議記錄

附件一、會員名冊、通知會員開會證明

附件二、會員大會出席統計表及簽到簿、委任書

附件三、會員大會開會照片

附件四、議案選票統計表及議案選票

雲林縣斗南鎮興國自辦市地重劃區重劃會制

民國 106 年 6 月

雲林縣斗南鎮興國自辦市地重劃區第三次會員大會會議紀錄

會議時間：民國 106 年 5 月 28 日（星期日）上午 10 時整

會議地點：斗南鎮德化堂

出席人員：詳如會員名冊簽到簿

主席報告：

記 錄：黃櫻花

本重劃區會員人數總共 36 人，總面積共約 0.3916 公頃，依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 13 條規定，會員大會舉辦時會員如不能親自出席者，得以委託書委託他人代理出席。

本重劃區依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 13 條第二項規定，並無無法計算會員大會議案人數面積者，亦無抵充土地者。

本次會員大會出席會員人數為 27 人，佔全區總會員人數 75%，其面積共計 0.346673 頃，佔全區總面積 88.53%。

本會出席人數及面積，均已達全體會員人數及其面積二分之一以上規定，本人宣布第三次會員大會正式開議，謝謝縣府長官蒞臨指導，亦謝謝各位地主的參加，敬祝大家 身體健康 萬事如意。

詢問與答覆：

提問人：沈美秀小姐

問題：

1. 重大決議資料是否於開會前，連同開會通知，一併寄送予所有地主？
（事先寄送才能給地主了解的時間，不是主辦單位認為會議上說明就算，也不是主辦單位認為不來開會的地主，就沒有知的權利）。
2. 會議上提出問題尚未得到完全回覆，重劃計畫書草案，尚無法同意。

重劃會答覆：

1. 因會員大會之召開，依規定須於開會前 14 天，以雙掛號郵件寄達所有地主，開會通知先寄，會議資料後寄，唯因內容淺顯易懂，未於事先寄發，向您致歉，爾後會議，會議資料會一併寄發，謝謝您。
2. 致於您所提重劃作業費、拆遷補償費、重劃工程費等預算問題，因屬概算階段，僅編其上限，一切均須依規定送審定案，且事先須經本會理監事會通過，其程序均有嚴格把關機制，始能動支。

討論事項：

案由一：重劃計畫書決議案

說 明：

- 一、依據內政部 105 年 12 月 7 日內授中辦地字第 1051309606 號函辦理。
- 二、依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第九條規定由籌備會依同法第十條規定擬定章程，並按同辦法第十三條規定，提交本次大會決議通過。
- 三、檢附重劃計畫書（如附件）。

辦 法：

- 一、提請審議通過「雲林縣斗南鎮興國自辦市地重劃區重劃會」重劃計畫書。
- 二、依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第十三條第三項規定，本案應有全體會員二分之一以上，及其所有土地面積超過重劃區總面積二分之一以上之同意。
- 三、本案採記名投票方式，提請大會議決。

決 議：本案經送請大會表決結果，同意人數為 23 人，不同意 1 人；同意人數佔全體會員 63.89%，其同意總面積為 2,464.73 平方公尺，佔全區總面積 62.94%，符合全體會員二分之一以上及其所有土地面積超過重劃區總面積二分之一以上之法定同意標準，本案照案通過。

臨時動議：無

散會：106 年 5 月 28 日（星期日）上午 11 時 30 分整

雲林縣斗南鎮興國自辦市地重劃區重劃計畫書

一、重劃地區及其範圍：

本自辦重劃區座落於雲林縣斗南鎮，範圍包括興國段部份土地，其範圍四至如下：

東至：三和街

西至：五福路

南至：民生路

北至：三和街

重劃區總面積約 0.3888 公頃

二、法令依據：

1. 依平均地權條例第五十八條規定辦理。
2. 都市計畫發布日期及文號：本重劃區屬於『擬定斗南都市計畫(原「機二」機關用地變更為商業區)細部計畫案』，雲林縣政府於 90 年 7 月 29 日 90 府工都字第 9014300333 號函公告，實施日期為 90 年 8 月 1 日。
3. 本重劃區實施範圍業經雲林縣政府 105 年 4 月 6 日府地發一字第 1052704162 號函核定在案。(詳附件一)

三、辦理重劃原因及預期效益：

1. 原因：本重劃區大部分為空地，藉以市地重劃方式辦理開發，可提高土地利用價值，改善居住環境。
2. 預期效益：本重劃區總面積約 0.3888 公頃，提供商業區面積 0.2321 公頃，政府可無償取得公共設施用地計廣(停)用地 0.1152 公頃及道路用地 0.0415 公頃，總計提供公共設施用地 0.1567 公頃，預計可節省約 6,250 萬元之公共設施用地徵收費及 658.34 萬元之工程建設費用，並於重劃完成後可增加政府財政稅收(如房屋稅、地價稅、契稅等)。

(註：政府徵購公共設施用地費用係依 106 年度土地公告現值之平均值計算。)

四、重劃地區總面積及土地所有權人總數：重劃地區總面積及土地所有權人總數如表一所示。

表一 重劃地區總面積及土地所有權人總數一覽表

項目	公有	私有	總計
土地所有權人數(人)	0	36	36
面積(公頃)	0	0.3916	0.3916
未登錄土地	0	0.0000	-

備註：實際面積依現場實地分割測量為準。

五、土地所有權人同意重劃情形：土地所有權人同意重劃情形如表二所示。

表二 土地所有權人申請重劃情形一覽表

私有土地所有權人人數					私有土地面積				
總人數	同意人數		未同意人數		總面積(公頃)	同意面積(公頃)		未同意面積(公頃)	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
36	28	77.78	8	22.22	0.3916	0.348475	88.99	0.043125	11.01
公有土地面積：0 公頃					可抵充之公有地面積：0 公頃				

備註：

1. 籌備會核准成立之日起前一年至重劃計畫書報核之日前取得之土地所有權，除繼承取得者外，其持有土地面積合計未達該重劃區都市計畫規定最小建築基地面積二分之一者，不計入同意及不同意之計算。
2. 最小建築基地面積：
 - (1) 本重劃區所屬「擬定斗南都市計畫（原「機二」機關用地變更為商業區）細部計畫案」說明書內住宅區之建築基地並無最小面寬限制。
 - (2) 依照雲林縣畸零地使用自治條例第3條第一項規定，住宅區正面路寬超過7公尺至15公尺，最小寬度為4公尺、最小深度為15公尺，所以最小建築基地面積標準為60 m²（面寬*深度=4*15），最小建築基地面積二分之一為30 m²。
3. 本重劃區經雲林縣政府105年1月14日府地發一字第1042707367號函核定成立籌備會。經查本重劃區內並無土地所有權人於民國104年1月15日之後異動且其所有重劃區土地面積少於30 m²（最小建築基地面積1/2）者。本重劃區得計算同意及不同意參加重劃的私有土地所有權人人數為36人，面積為3,916 m²。
4. 實際面積依現場實地分割測量為準。

六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積：無。

本重劃區內無公有土地。

七、預估公共設施用地負擔：

1. 列入共同負擔之公共設施用地項目及面積：

共同負擔之公共設施用地項目及面積如表三所示。

表三 公共設施面積一覽表

項目	面積(公頃)	備註
廣(停)用地	0.1152	實際面積依實際分割測量為準
道路用地	0.0415	實際面積依實際分割測量為準
小計	0.1567	實際面積依實際分割測量為準

2. 共同負擔公共設施用地面積及比率

(1) 共同負擔公共設施面積

共同負擔之公共設施用地面積-原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積=土地所有權人負擔之公共設施用地面積

$$= 0.1567(\text{公頃}) - 0(\text{公頃}) = 0.1567(\text{公頃})$$

(2) 公共設施用地平均負擔比率：40.30%

$$= \frac{\text{共同負擔之公共設施用地總面積} - \text{原公有道路、溝渠及未登記等土地抵充面積}}{\text{重劃總面積} - \text{原公有道路、溝渠及未登記等土地抵充面積}} \times 100\%$$

$$= \frac{0.1567(\text{公頃}) - 0(\text{公頃})}{0.3888(\text{公頃}) - 0(\text{公頃})} \times 100\% = 40.30\%$$

八、預估費用負擔：

1. 費用負擔總額概估：費用負擔總額概估見表四。

2. 預估費用負擔比率：10.26%

費用負擔比率

$$= \frac{\text{工程費用總額} + \text{地上物補償費} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路等抵充土地面積})} \times 100\%$$

$$= \frac{1,156.87 \text{萬元}}{29,000 (\text{元}/\text{m}^2) \times 3,888(\text{m}^2)} \times 100\% = 10.26\%$$

九、土地所有權人平均重劃負擔比率概算：

土地所有權人平均重劃負擔比率

=公共設施用地負擔比率+費用負擔比率

=40.30%+10.26%=50.56%

土地所有權人平均重劃負擔比率概算：計 50.56%。

十、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則：無。

十一、財務計畫

1. 資金需求總額：約 1,156.87 萬元。

2. 資金來源：前款所需費用擬由櫻花企業社出資支應。

3. 償還計畫：由區內土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地出售款或繳納差額地價償還。

表四 重劃區費用負擔總額概估表

項 目		金額(萬元)	說 明	備註
工程費用	整地工程(含填土)	58.32	本項費用以重劃會將本區重劃工程規劃設計書圖及工程預算送請主管機關核定金額為準。 雜項工程與其他費用包含施工及交通安全設施費、環境維護費、勞工安全衛生設備及管理費、綜合營造保險費、包商利潤、營業稅捐、營建工程空氣污染防制費。 電力、電信、自來水工程費用以事業機構開具之繳納收據為準。 見表五重劃區重劃工程費用概估表。	分項經費可按實際情形調整並互相勻支。
	地下管線	136.08		
	污水下水道工程	97.20		
	路燈工程	24.00		
	交通工程設施	50.00		
	廣(停)用地工程	172.80		
	道路用地開闢工程	83.00		
	雜項工程及其他費用	77.76		
小計	699.16			
重劃費用	地上物補償費	100.00	依「雲林縣辦理公共工程建築改良物拆遷補償救濟自治條例」估算編列。 本項費用以提交會員大會通過送主管機關備查後公告之金額為準。	
	重劃作業費	299.90		
	小計	399.90		
貸款利息		57.81	以五大銀行目前平均基準利率2.63% (詳附件二)，預計貸款24個月計算。	
合計		1,156.87		

表五 重劃區重劃工程費用概估表

項 目	單位	數量	單價 (萬元)	總價 (萬元)	備 註
整地工程(含填土)	公頃	0.3888	150	58.32	該單價已含障礙物處理、施工機具與人員所需之全部工程費用。
地下管線	公頃	0.3888	350	136.08	含電力、電信、自來水管線工程。
污水下水道工程	公頃	0.3888	250	97.20	該單價係以重劃區每公頃約施設之污水下水道系統全部工程費用。
路燈工程	式	1	24	24.00	設置6座路燈
交通工程設施	式	1	50	50.00	包含交通號誌、標誌、標線
廣(停)用地工程	公頃	0.1152	1500	172.80	
道路用地開闢工程	公頃	0.0415	2000	83.00	包含照明、植栽、鋪面及全部必要設施或主管機關列舉各項所需之全部工程費用。
雜項工程及其他費用	公頃	0.3888	200	77.76	含圍籬、拆除、清運等工程及環保清潔費、勞工安全衛生管理費、品質管理作業費、工程保管費及包商利雜費及工程管理費，委外技術服務費、空污費及其他支出等全部之費用。
合計：669.16萬元					

十二、預定重劃工作進度表：重劃工作進度表如表六所示。

重劃區工作期間預計自民國 105 年 1 月 1 日起至民國 108 年 5 月 31 日止共 41 個月。

表六 重劃工作進度表

雲林縣斗南鎮興國自辦市地重劃區預定工作進度表	
工作項目	預定工作進度
1. 發起成立籌備會	自 105 年 01 月 01 日至 105 年 01 月 31 日
2. 範圍申請核定	自 105 年 02 月 01 日至 105 年 04 月 30 日
3. 舉辦座談會	自 105 年 05 月 01 日至 105 年 05 月 31 日
4. 徵求同意	自 105 年 06 月 01 日至 105 年 12 月 31 日
5. 研擬重劃會章程草案	自 106 年 01 月 01 日至 106 年 01 月 31 日
6. 召開第一次會員大會成立重劃會	自 106 年 02 月 01 日至 106 年 02 月 28 日
7. 召開第二次會員大會審查重劃計畫書草案	自 106 年 03 月 01 日至 106 年 04 月 15 日
8. 主管機關舉辦聽證會	自 106 年 04 月 16 日至 106 年 05 月 31 日
9. 重劃計畫書審查	自 106 年 06 月 01 日至 106 年 06 月 30 日
10. 研擬重劃會章程草案	自 106 年 07 月 01 日至 106 年 07 月 31 日
11. 籌編經費	自 106 年 07 月 01 日至 106 年 07 月 31 日
12. 重劃區邊界鑑界及分割測量	自 106 年 08 月 01 日至 106 年 08 月 31 日
13. 現況調查及測量	自 106 年 09 月 01 日至 106 年 09 月 30 日
14. 查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償	自 106 年 10 月 01 日至 106 年 11 月 30 日
15. 工程規劃設計	自 106 年 10 月 01 日至 106 年 12 月 31 日
16. 公告禁止移轉等事項	自 107 年 01 月 01 日至 107 年 10 月 31 日
17. 工程施工	自 107 年 01 月 01 日至 107 年 10 月 31 日
18. 查估重劃前後地價	自 107 年 03 月 01 日至 107 年 05 月 31 日
19. 土地分配設計及計算負擔	自 107 年 09 月 01 日至 107 年 10 月 31 日
20. 分配結果公告及異議之處理	自 107 年 11 月 01 日至 107 年 11 月 30 日
21. 申請地籍處理及土地登記	自 107 年 12 月 01 日至 108 年 02 月 28 日
22. 交接土地及清償	自 108 年 03 月 01 日至 108 年 03 月 31 日
23. 申請核發重劃費用負擔證明書	自 108 年 04 月 01 日至 108 年 04 月 30 日
24. 財務結算	自 108 年 05 月 01 日至 108 年 05 月 15 日
25. 重劃會解散	自 108 年 05 月 16 日至 108 年 05 月 31 日

備註：本表工作項目及預訂進度，可視重劃區實際狀況自行調整。

十三、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖：詳附件三。

表七 重劃區重劃作業費用估算表

雲林縣斗南鎮興國自辦市地重劃區重劃作業費一覽表				
項目	單位	單價(元)	合計(元)	備註
一、人事費				
(一)技術員 2 名	26 月	40,000	1,040,000	如僱用時間超過一年，其費用應按一年，十三個月計算。
(二)技工 1 名	26 月	30,000	780,000	如僱用時間超過一年，其費用應按一年，十三個月計算。
小計			1,820,000	
二、業務費				
(一)郵電費	24 月	3,000	72,000	
(二)文具、紙張、印刷	24 月	2,000	48,000	
(三)加班、誤餐費	24 月	2,000	48,000	
(四)房租費	24 月	8,000	192,000	
(五)水電費	24 月	3,000	72,000	
(六)其他雜支	1 式	150,000	150,000	包含各項會議之場地租借費用。
小計			582,000	
三、地籍測量				
1. 地籍整理				
(1)邊界分割	2 筆	400	800	土地分割規費每筆 800 元，減半收取。
(2)範圍鑑定	15 筆	2,000	30,000	土地鑑界規費每筆 4,000 元，減半收取。
(3)重劃後各宗地測量	30 筆	2,000	60,000	土地測量規費每筆 4,000 元，減半收取。
(4)各宗地界樁埋設	30 筆	300	9,000	每筆界樁費 120 元，埋設工資 180 元計 300 元。
2. 地形與地籍測量(含控制點)				
(1)地形測量(含控制點)	0.3888 公頃	10,000	3,888	
(2)地籍測量	30 筆	4,000	120,000	
小計			223,688	
四、估價師費用(含地上物查估及地價評議)				
	1 式	251,300	251,300	
五、旅運費				
	24 月	3,000	72,000	
六、設備費				
	1 式	50,000	50,000	含電腦、傳真機及影印機租賃等辦公設備與器材費用
總計			2,998,988	