檔　　號：
保存年限：

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4月24日
發文字號：府地發二字第1060031317號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴會檢送之「雲林縣斗南鎮大同自辦市地重劃區籌備會第一次座談會」會議紀錄，本府同意備查，請查照。

說明：復貴會106年4月14日大同籌備字第10號函。

正本：雲林縣斗南鎮大同自辦市地重劃區籌備會
副本：本府地政處 電子公文交換章 2017-04-24 12:38:43

裝
訂
線

雲林縣政府　106/04/24
1062705947

雲林縣斗南鎮大同自辦市地重劃區籌備會 函

地　址：雲林縣斗南鎮文化街45巷2號
承辦人：黃櫻花
聯絡人：黃櫻花　0930086497

受文者：雲林縣政府（地政處）

雲林縣政府
1060031317

雲林縣政府 總收文 106.4.17 收文章

發文日期：中華民國106年4月14日
發文字號：大同籌備字第10號
速別：
密等及解密條件：
附件：如文

主　旨：檢　呈本會「雲林縣斗南鎮大同自辦市地重劃區籌備會第一次遞座談會」會議紀錄一份如附件，謹請准於備查。

說　明：依據本會中華民國106年3月22日大同籌備字第01號函續辦。

正　本：雲林縣政府（地政處）

代表人　黃櫻花

雲林縣斗南鎮大同自辦市地重劃區籌備會

黃櫻花

雲林縣斗南鎮大同自辦市地重劃區籌備會第一次地主座談會會議紀錄

一、會議時間：106 年 4 月 8 日（星期六）上午 10 時

二、開會地點：斗南鎮小東社區活動中心

三、出列席人員：如簽到單

四、主持人：黃櫻花　　記錄：徐凡晴

五、主持人致詞：

各位長官、貴賓、各位地主大家午安、大家好，我是咱大同自辦市地重劃區籌備會代表人黃櫻花，感謝各位於百忙之中參加今天的會議，也感謝小東社區活動中心提供這麼好的場地，感謝上級機關雲林縣政府長官－地政處土地開發科田科長及承辦人王小姐的蒞臨指導。

本次座談會係依據辦市地重劃相關法令規定而舉辦，因爲本區經內政部公告變更爲住宅區，附帶條件必需辦理市地重劃整體開發，始得發照建築，也就是目前我們的土地禁建中，必需辦理市地重劃，才能解套，我們的土地才有價值，禁建才能解除，希望透過今天的座談，大家踴躍發言，期能凝聚共識，早日促成本區的開發，謝謝，接下來請田科長致詞，請大家鼓掌歡迎，祝今天的

會議圓滿成功。

六　雲林縣政府地政處土地開發科田科長致詞：

各位鄉親大家好，我是雲林縣政府地政處土地開發科長田吉祥，今天很榮幸參加雲林縣斗南鎮大同自辦市地重劃區籌備會所舉辦的第一次地主座談會，首先，站在業務主辦科的立場，預祝大會圓滿成功，本案順利完成開發，因本重劃區係由依內政部都委會通過，並公告發布文教區變更爲住宅區，其附帶條件爲需辦理市地重劃整體開發，始得發照建築。

前年，貴重劃範區內地主，依獎勵土地所有權人自辦市地重劃辦法定，發起成立「雲林縣斗南鎮大同自辦市地重劃區籌備會」，並經本府核准，於今天召開重劃區內第一次座談會，希望各位地主鄉親，就重劃相關問題，向籌備會提出詢問，俾能獲得滿意之答覆，而本府基於業務主管機關立場，在法令適用與辦理程序方面，會予以審查與監督，期能使重劃業務順利推展，最後，敬祝鄉親身體健康萬事如意，謝謝各位！

七　籌備會代表人黃櫻花業務簡報：

1. 本區於民國 105 年 5 月 31 日經內政部都委會第 875 次

會議審查通過，公告變更爲住宅區，迄今已逾 40 餘年尚未開發的本重劃區，終於綻露曙光，惟其附帶條件必需辦理市地重劃整體開發，始得發照建築，也就是目前我們的土地禁建中，必需辦理市地重劃，才能解套，我們的土地才有價值，禁建才能解除，經本區內熱心地主奔走，申請成立「雲林縣斗南鎮大同自辦市地重劃區籌備會」，並促成今天所召開之座談會。

2. 由於本重劃區係位在斗南交流道下，交通便利，地段極佳，開發後土地價值較高，搶建、搶購熱潮應可預見，惟若未能完成重劃，則一切空談，可見辦理市地重劃整體開發，才是本區活命生存之道。

3. 本次座談會，主要讓地主了解，重劃區位置、重劃區範圍、公共設施用地負擔項目、其概略面積、舉辦重劃工程項目、重劃經費負擔概算：

預估重劃經費 7189.82 萬元：

（一）工程費 5530.53 萬元。
（二）地上物拆遷補償費：1000 萬元。
（三）重劃作業費：300 萬元。
（四）貸款利息：359.29 萬元。

4. 預計重劃平均負擔比率：50.56%。

（一）公共設施負擔：34.84%。
（二）費用負擔：17.16%。

5. 土地所有權人負擔方式：

以其未建築土地折價抵付之抵費地出售款或繳納差額地價。

八、 地主發問：

1.張建成先生發問：

本人之住宅係屬合法建物，請問可否不參加重劃，而維持原狀，且不需負擔公共設施比例。

籌備會回答：

（1）在重劃區內之土地，應依率要參加重劃，惟依規定，參與重劃之土地面積及人數，同時要達到 50%以上，始能成按申請開發。

（2）本區爲現爲文教用地，在未完成市地重劃整體開發前，依然爲文教用地，並非住宅區，您的合法建物，部份需要拆除，惟依雲林縣政府頒定之拆遷補償條例規定，合法建物可依評定價格，經不動產估價簽證，送雲林縣政府審核通過，即可依重建價格之 1.5 倍，現金補償之；至於非合法建物，則以合法建物估價之 7 成，現金補償之。

2.張明得先生發問：

（1）本區內的農地及建地，地目不同其要如何重劃？

（2）本人土地爲大同段 145、147 地號，在何位置？

籌備會回答：

（1）凡是劃設在本重劃區範圍內之土地，不論其爲任何地目，均可依其權利價值，遵照原位次分配之規定，扣除公共設施負擔及其他必要之負擔，分回相當比例之可供建築建地，因爲使用分區爲土地判定用途之依據，地目目前僅做爲現況之參考。

（2）至於您土地的位置，大同段 145、147 地號係在世居巷尾端，本重劃區之西北角，重劃後，分回之土地，亦會再那附近。

3.沈輝廷先生發問：

依貴會所提供簡報資料，吾等地主發回土地比率爲 48%，是否過低？

籌備會回答：

依本會製作之簡報資料所示，公共設施比率爲 34.84%，重劃費用負擔比率爲 17.16%，合計重劃平均負擔比率爲 52%，而地主發回土地比率爲 48%，當然這只

是粗估的比率，一切尚需重劃會實際運作，並報請雲林縣政府核定爲準，本會定會以爭取地主最高權益爲本會之服務宗旨。

九、散會：106年4月8日（星期六）上午11時30分

雲林縣斗南鎮大同自辦市地重劃區座談會
說明資料

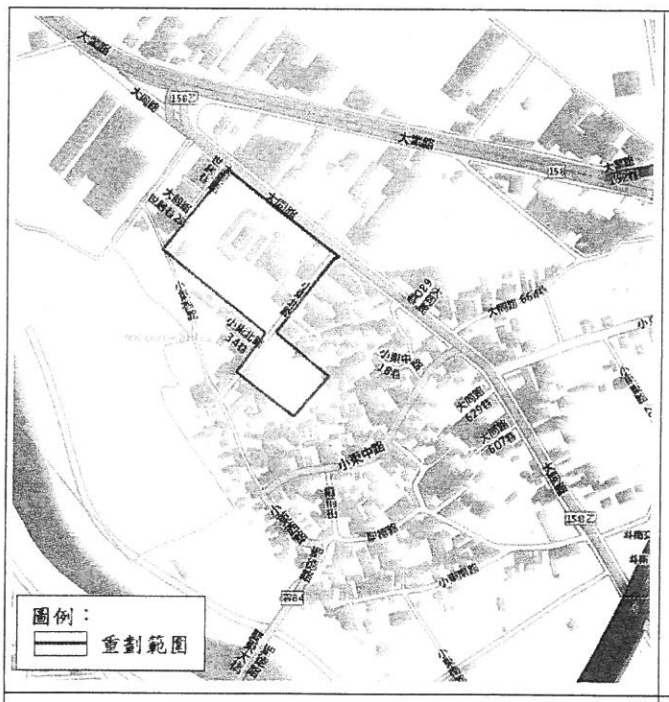
壹、重劃位置及範圍

一、重劃位置

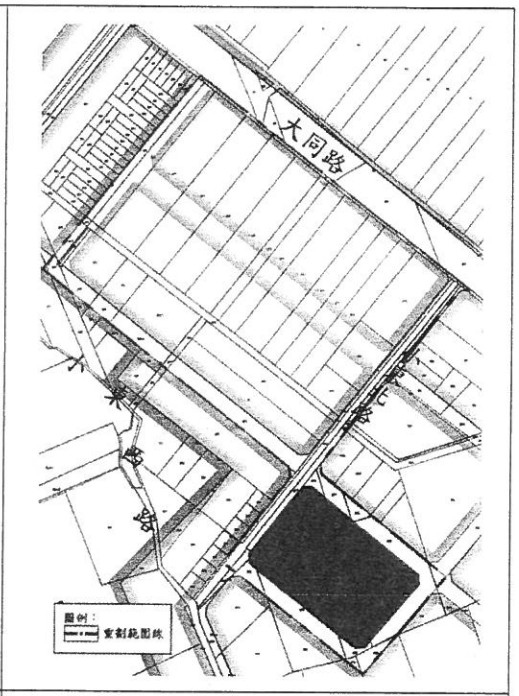
本重劃區位於雲林縣斗南鎮大同路南側地區。

二、重劃範圍及總面積

本重劃範圍包含大同段部分土地，範圍四至如下：
東：大同段 292、293 地號
西：大同路世居巷
南：大同段 272 地號
北：大同路
總面積約為 2.8505 公頃。



重劃位置圖



重劃範圍圖

貳、重劃辦理情形

105.07.20-核定成立籌備會

106.04.08-舉辦座談會

參、舉辦重劃工程項目：鄰里公園兼兒童遊樂場用地工程、道路用地工程、管線工程、下水道工程等工程。

肆、重劃負擔說明

一、公共設施負擔

本重劃區公共設施負擔項目：鄰里公園兼兒童遊樂場用地及道路用地，其面積共計 10,305 ㎡。

公共設施負擔比率：34.84%

公共設施項目及面積

分區項目		面積(㎡)	百分比(%)
住宅區		18,200	63.85
公共設施	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	3,800	13.33
	道路用地	6,505	22.82
	小計	10,305	36.15
總計		28,505	100
抵充土地		572.54	-
抵充後公共設施比例			34.84%

二、重劃經費負擔概算

重劃費用經費包括：重劃工程費、重劃業務費及貸款利息，費用概估如下表：

重劃費用經費概估表

項目	金額(萬元)	說明
重劃工程費	5,530.53	填土整地、道路、側溝、路燈工程、污水下水道、工程管理監造、管線工程…等。
重劃業務費	300.00	-
地上物補償費	1,000.00	-
貸款利息	359.29	依五大銀行平均基準利率 2.63%概估，以 2 年計算
小計	7,189.82	-

費用負擔比率：17.16%

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

$$= \frac{7,189.82\text{萬元}}{15,000\ (\text{元}/\text{㎡}) \times 27,932.46(\text{㎡})} \fallingdotseq 17.16\%$$

三、預計重劃平均負擔比率：52 %

重劃平均負擔比率=公共設施負擔比率+費用負擔比率

=34.84%+17.16%=52%

四、土地所有權人發回土地比率：48%

伍、重劃負擔方式：提供抵費地或繳納差額地價方式負擔。

雲林縣斗南鎮大同自辦市地重劃區籌備會第一次地主座談會長官貴賓簽到單

一、會議時間：106 年 4 月 8 日（星期六）上午 10 時 30 分

二、開會地點：斗南鎮小東社區活動中心

三、列席長官：

雲林縣政府 田吉祥 王藝叔

四、列席貴賓：

小東里張里長長國