

# 雲林縣斗南鎮聖德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：林怡君

電 話：0930086497 05-5963971

受文者：雲林縣政府（地政處）

發文日期：中華民國114年3月4日

發文字號：聖德籌備字第10號

附 件：如文

主 旨：檢 送聖德籌備會座談會會議紀錄等相關資料詳如附件，請 查照。

說 明：

- 一、依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第7條規定辦理。
- 二、依據本會114年1月6日聖德籌備字第02號函續辦。
- 三、依據雲林縣政府114年2月19日府地發二字第1140012631號函辦理（准於備查）。

正 本：本重劃區所有土地所有權人

副 本：雲林縣政府（地政處）



代表人 張燕章



## 雲林縣政府 函

地址：640201雲林縣斗六市雲林路2段515號

承辦人：林政宏

電話：05-5522727

傳真：05-5349468

電子信箱：ylhg57302@mail.yunlin.gov.tw

受文者：本府地政處土地開發科

發文日期：中華民國114年2月19日

發文字號：府地發二字第1140012631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「雲林縣斗南鎮聖德自辦市地重劃區籌備會座談會」會議紀錄，本府同意備查，請查照。

說明：

- 一、依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第9-1條規定辦理暨復貴會114年2月11日大同重劃字第08號函。
- 二、請貴會依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第11條規定辦理成立重劃大會後續事宜。
- 三、為維護本區全體土地所有權人權益，請貴會將會議紀錄寄送土地所有權人並副知本府。

正本：雲林縣斗南鎮聖德自辦市地重劃區籌備會

副本：本府地政處土地開發科



## 雲林縣斗南鎮聖德自辦市地重劃區籌備會重劃座談會會議紀錄

一、開會時間：民國 114 年 2 月 9 日下午 2 時整。

二、開會地點：小東社區活動中心。

三、出席人員：如簽到簿。

四、主持人：籌備會代表人 張燕章 記錄：林怡君

五、主持人致詞：

各位鄉親熱烈參與開會，本人表示感謝之意，現在會議開始。

六、長官致詞：

邱科長冠維：

1. 各位鄉親大家好，本府已於去(113)年 8 月 16 日假斗南鎮公所舉辦說明會，本案因法院認定市地重劃程序上有瑕疵，故本府依法已於去(113)年 10 月 29 日解散「斗南鎮大業自辦市地重劃會」，監察院也持續追蹤本案後續辦理情形中。說明會中也說明了市地重劃與區段徵收之差異，一般情形地主較反對區段徵收，因為地上物原則必須拆除，而市地重劃原位次分配的方式，可使大多數地上物原位置保留，對民眾較有利。

2. 本案開發範圍以外縣府規劃約 100 公頃之產業園區(斗南交流道智慧物流綠能園區)，刻正辦理都市計畫變更作業中，目前係以區段徵收方式開發，而本案於內政部都市計畫委員會檢討時，已規定以市地重劃方式開發展延至 115 年 2 月 14 日，不得再展延，故今(114)年中旬倘籌備會無實質辦理重劃進度，縣府將考慮納入前開產業園區，一併進行都市計畫整體開發範圍檢討。

七、籌備會簡報：

去年通知大家 114 年 2 月 9 日參加座談會，並附座談會資料，工程費金額 2 億 9,662 萬元誤植為 2 億 662 萬元，特此更正，費用負擔比例 20.58%無誤，且已在簡報中更正。本案重劃作業程序重來必須在今年闖 6 關，如無法於內政部都市計畫委員會 106 年 02 月 14 日第 894 次會議通過紀錄文到 9 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，不得再藉任何理由提會審議延長上開開發期程。

八、詢問與答覆：

張族民先生：

本人肯定縣府的努力，在鎮公所召開說明會，對於重劃本人並非不參加，實乃溝通不良而遲滯，縣府今日請說明清楚，是不是市地重劃辦不成，就一定要強制參加區段徵收？另開發遲滯責任不可丟給地主。

邱科長冠維：

1. 都市計畫的部分等等可以請周科長補充說明，目前本縣施政方向為積極開發產業園區，以期增加就業機會及人口成長，依據都市計畫規定須以區段徵收辦理，本開發區位於斗南交流道旁，地理位置極佳，有關區段徵收土地分配依法為公開抽籤，與市地重劃以原位次分配之原則不同，其優缺點及土地所有權人之權利義務已於上次說明會向大家說明。

2. 今日座談會為自辦市地重劃之必要程序，後續本府也會在各階段重劃作業嚴格把關。如果自辦市地重劃同意比例達 7、8 成，就有利順利推動，若同意比例僅達 5 成或更低，超過都市計畫所規定開發期限，後續已縣府整體開發立場，就可能併入產業園區（斗南交流道智慧物流綠能園區）都市計畫檢討，但都市計畫辦理過程還是有土地所有權人發表陳情或建議之程序。

周科長太郎：

1. 113 年 8 月 16 日說明會中，已強調都市計畫不管是以區段徵收或市地重劃辦理，原則上 3 年會辦理檢討，本案已展延 3 次。

2. 本案如果遲至 115 年 2 月 14 日仍開發不成，以都市計畫整體開發角度，將評估將納入產業園區（斗南交流道智慧物流綠能園區）之都市計畫檢討，以區段徵收方式開發。前次都市計畫內容涉及工業區及污水廠用地，後續都市計畫變更要送內政部都委員會審議，請籌備會加強溝通，重劃細節說明仔細，開發期程才能加速。

張明顯先生：

依我個人看法只要地點位置好，地價拉高，廠商才有意願進駐開發，本案 106 年都市計畫通過，卻經過了 6 年空轉，是重劃會

溝通不積極。希望後續第 5 次都市計畫通盤檢討能促成最佳方案，不要再空轉 6 年。

周科長太郎：

多謝張先生自民國 92 年以來追蹤開發進度，產業園區開發以區段徵收方式比較沒問題，因為依雲林縣畸零地使用自治條例規定，工業區土地臨路最小面寬為 7 公尺，對於興建工廠而言不太好利用。然現行已發布都市計畫既已附帶條件以市地重劃方式開發，如區內土地所有權人也多數同意此種開發方式，則請籌備會積極溝通土地所有權人，以利本案於開發期限內完成。

張晉嘉先生：

1. 大家好奇重劃負擔比例問題，區段徵收有協調機制嗎？
2. 區段徵收是否發還比例比較少？

邱科長冠維：

1. 剛剛已有說明，本案倘於今(114)年中旬籌備會仍無實質辦理重劃進度，縣府將考慮納入前開產業園區，一併進行都市計畫整體開發範圍檢討，以區段徵收為開發方式，而區段徵收係對於一定區域內之土地全部予以徵收，並重新規劃整理，本質上屬於強制徵收的一種開發方式，倘經都市計畫程序蒐集人民意見，並經各級都市計畫委員會審議通過，交由地政處執行時，確實可能犧牲部分地主的權益，但本案縣府沒有既定立場，都市計畫重新檢討時不一定會採區段徵收方式開發。

2. 區段徵收與市地重劃各有優缺點如前述，以我個人而言，我如果是地主，會選擇市地重劃。所以如果目前地主的想法是同意以市地重劃方式辦理，請籌備會要公開透明，積極溝通取得地主信任，後續核定計畫書前本府還需召開聽証會，縣府會嚴格把關後續各項重劃作業，希望籌備會加強誠意溝通。依據目前法令規定，召開會員大會要一個月前寄發通知送達地主，本案於核定市地重劃計畫書前，至少要召開 3 個會員大會。公共設施用地比例、重劃費用負擔比例，每種開發方式不同，一般來講，市地重劃發還比例比較高。

籌備會：

本會敞開大門溝通，今天沒有來的，也有很多是贊成的。

周科長太郎：

請開發公司積極、友善地與區內土地所有權人溝通，如果本案大多數地主皆同意以市地重劃方式開發，縣府也不會希望將本案納入產業園區(斗南交流道智慧物流綠能園區)都市計畫檢討，改成以區段徵收方式開發。

張族民先生：

我們地主並沒有反對市地重劃，但開發公司強勢恐嚇式的溝通方式，我們不能接受。

張新冠女士：

我是小地主，也是公務員，公務員依法行政，今天一點點薪水，兩位科長講得已夠清楚了。我較窮，很需要以市地重劃方式辦理，發還比例較高。

邱科長冠維：

今天為市地重劃座談會，還是拉回主軸針對重劃內容和程序說明清楚，縣府立場很明確，如果土地所有權人多數同意自辦市地重劃，縣府也會嚴格監督籌備會及重劃會，土地分配除劃設於公共設施用地上者可以調整分配外，依法須以原位次分配為原則，除非地主與重劃會另有協議雙方合意，亦不影響其他地主權益時，則不再此限。

張麗花女士：

重劃完成後，土地分區為何？

邱科長冠維：

重劃後為乙種工業區，建蔽率 70%，容積率 210%。

張晉嘉先生：

請說明本案工程費及利息費用為何那麼高？

黃櫻花女士：

本次座談會之工程費用係請專業土木技師概估，最後必須以縣府專家學者審查通過為準。

邱科長冠維：

1. 目前僅為籌備會初步概估，實際工程費用須送本府邀請專家學者召開審查會議，並以核定之金額為準，另地上物拆遷補償費亦須依據本府相關規定查估，並經公告程序後始得核算。

2. 本案監察院仍持續追蹤後續辦理情形中，因前案(大業重劃會)於本縣市地重劃委員會中表示同意比例已達 70%，後續本府審核同意比例將以 70%為原則，以維護區內地主權益。

張明顯先生：

1. 地區開發品質影響價值太多，我們本區地主之前因為開闢高速公路已經被徵收過，後續自辦市地重劃工程品質，以及能不能順利完成，縣府是否有把關機制？

2. 本人不反對區段徵收方式開發，92年8月25日公告發布實施之第三次通盤檢討都市計畫不盡完善。

邱科長冠維：

屆時重劃會成立大會時，章程必須載明本案出資方式及財務收支程序，如果重劃會或開發單位做到一半跑掉，因折抵開發費用之抵費地尚未登記，縣府一定會把關到底，不會讓重劃會出售。

周科長太郎：

目前各縣市都在辦理公共設施用地專案通盤檢討，若回復原編定，第二、三次通盤檢討，污水處理廠不能列入共同負擔。

農業部農田水利署雲林管理處股長：

1. 本案 7.8 公頃重劃後還有農業區嗎？

2. 附近產業園區開發後還有農業區嗎？

周科長太郎：

本案 7.8 公頃以外之土地都市計畫變更前仍屬於農業區，農水路將保留，而開發區內重劃後無農業區。

邱科長冠維：

本案開發範圍以外縣府規劃約 100 公頃之產業園區(斗南交流道智慧物流綠能園區)，刻正辦理都市計畫變更作業中，過程中縣府曾召開「農業專用區」劃設意願說明會，目前無人登記。

張東隆先生：

重劃前有農舍，為民國 78 年以前合法申請，可否原位置分配？

邱科長冠維：

市地重劃土地分配原則為原位次分配，合法地上物可以原位置保留，但是否有增建情形還是會影響土地分配結果，必須個案參酌相關佐證資料審核，請於重劃過程中向重劃會申請辦理。

周科長太郎：

依雲林縣畸零地使用自治條例規定，工業區土地臨路最小面寬為 7 公尺，如果現況建物面寬有 10 公尺，可以向重劃會申請依 10 公尺寬度分配，再由土地分配深度調整面積，但個案還是要依據相關佐證資料判斷，請於重劃過程中向重劃會申請辦理。