

## 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：沈玉如

電話：05-5522735

傳真：

電子信箱：ylhg57413@mail.yunlin.gov.tw

受文者：本府地政處

發文日期：中華民國110年3月5日

發文字號：府地發二字第1100019749號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

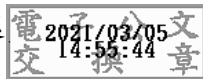
主旨：有關貴會檢送之「雲林縣斗南鎮大業自辦市地重劃區籌備會第一次座談會」會議紀錄，本府同意備查，請查照。

說明：

- 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110年2月24日大業籌備字第03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、為維護區內全體土地所有權人權益，請貴會將會議紀錄通知土地所有權人。

正本：雲林縣斗南鎮大業自辦市地重劃區籌備會

副本：本府地政處



# 雲林縣斗南鎮大業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：李妙慧

電 話：0930086497 05-5963971

受文者：雲林縣政府（地政處）

發文日期：中華民國 110 年 02 月 24 日

發文字號：大業籌備字第03號

附 件：如文



主 旨：檢 呈「雲林縣斗南鎮大業自辦市地重劃區重劃座談會」

會議紀錄一份如附件，謹請准於備查，請 鑒核。

說 明：

- 一、依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 9-1 條辦理。
- 二、依據本會中華民國 110 年 01 月 14 日大業籌備字第 01 號函續辦。

正 本：雲林縣政府（地政處、城鄉發展處）

代表人 黃櫻花



## 雲林縣斗南鎮大業自辦市地重劃區座談會會議紀錄

一、開會時間：中華民國 110 年 2 月 21 日（星期日）上午 10 時整

二、開會地點：斗南鎮小東社區活動中心二樓會議室

三、出席人員：如簽到簿

四、主持人：黃櫻花 記錄：徐凡晴

五、主持人及籌備會致詞：

1. 首先感謝各位土地所有權人（以下簡稱地主）撥冗參加，並祝新年快樂、萬事如意、發大財。
2. 今天會議是依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法（以下簡稱獎辦辦法）之規定辦理。
3. 本次會議資料，本籌備會已於 110 年 01 月 14 日大業籌備字第 01 號開會通知函，寄發所有地主先閱。
4. 本重劃區於民國 60 年左右，由中華工程公司承租，充作建設中山高速公路之工作場域及器具材料之堆置場所，由於級配及石礫陷入土地約有一米多，致本區優良農地無法繼續耕作，政府有鑑於此，遂提出都市計畫變更編定為汽車修護專區，附帶條件為必須市地重劃整體開發始得發照建築。
5. 由於汽車修護專區建蔽率僅為 40%，且限定汽車修護等相關行業才能設廠限制過多，致本區廠商投資意願不高，閒置荒廢數十年。
6. 本區地主陳情前立委林國華，由黃櫻花奔走連署陳情內政部都市計畫委員會，於民國 90 年起召開變更編定為乙種工業區都市計畫委員會議，歷經多年之努力，終於獲准變更編定為乙種工業區，建蔽率為 70%，除了污染性質及重工業外，輕型工業均可設廠，提高設廠意願及土地利用之廣度，惟仍需辦理市地重劃整體開發始得發照建築。

7. 由於小東工業區 47 公頃正開發中，帶動本區之開發意願，去年由熱心地主籌組重劃籌備會，經縣府核准成立，依據法令之規定，必須召開地主座談會，報告概估開發成本及重劃後土地發還比例等相關重劃業務及程序，本會將陸續展開重劃同意書及印鑑證明等資料蒐集之推動，印鑑證明請加註「土地重劃之用」。

## 六、詢問及答覆：

### 1. 提問人張榮郎：

我的土地及建物緊鄰大業路，曾經聽您說可以以公告現值的 3 成買回建物，以抵免我本人需負擔公設及開發成本的部份。

### 2. 提問人沈韋志之委託人林衛尚：

a. 請問本次會議之會議紀錄會寄給所有地主嗎？

b. 請問重劃後土地分回比例 52.46% 是固定的嗎？

### 3. 提問人張聰榮之代理人張銘顯：

a. 請問重劃費用自備款也要加計利息、利息如何計算？

b. 請問重劃工程費要一億九千多萬嗎？

### 4. 提問人鍾孝強：

我公司去年與櫻花開發公司為競爭關係，我覺得重劃後土地分回比例 52.46% 過低，本公司想重新投入競爭，以提高分回成數？

## 重劃會答覆：

1. 小東工業區以公告現值繳交 3 成，係指都市計畫發佈時，已經為合法建物之廠房。張榮郎先生可能聽錯了，本重劃區皆為不合法建物，需整體開發始得發照。既成建物的買回，在重劃業務之進行中，屬不得已的措施，因張先生已無可供課扣之土地，作為公設及開發成本之負擔，原位置分配，或依重劃成本之考量，以協議價格或雲林縣政府地價評議委員會所評定之價格，由重劃會與您協議之。

2.

- a. 依照獎辦辦法之規定，有關重劃之會員大會及理事會，其會議紀錄，經雲林縣政府備查後，均會寄發相關土地所有權人知照。
- b. 重劃後土地分回比例 52.46% 是目前的概算，惟實際分配比例，仍需各項費用經縣府審核通過，且重劃後地價經雲林縣地價評議委員會審議通過後，依市地重劃實施辦法第 29 條規定計算土地分配之。

3.

- a. 至於重劃費用自備款加計利息一事，因出資公司來開發本重劃案，其資金來源不論其是否自備或貸款而來，均非本重劃區之地主先行墊付，對爾後成立之重劃會而言，屬借貸之性質，當然要計利息。

利息支出計算，以目前預估之工程費用及重劃費用總額 18,300 萬元，依據各年度預計支出金額計算利息，本案預估五年完成，利率則依目前五大銀行平均利息 2.44% 為基準計算之。

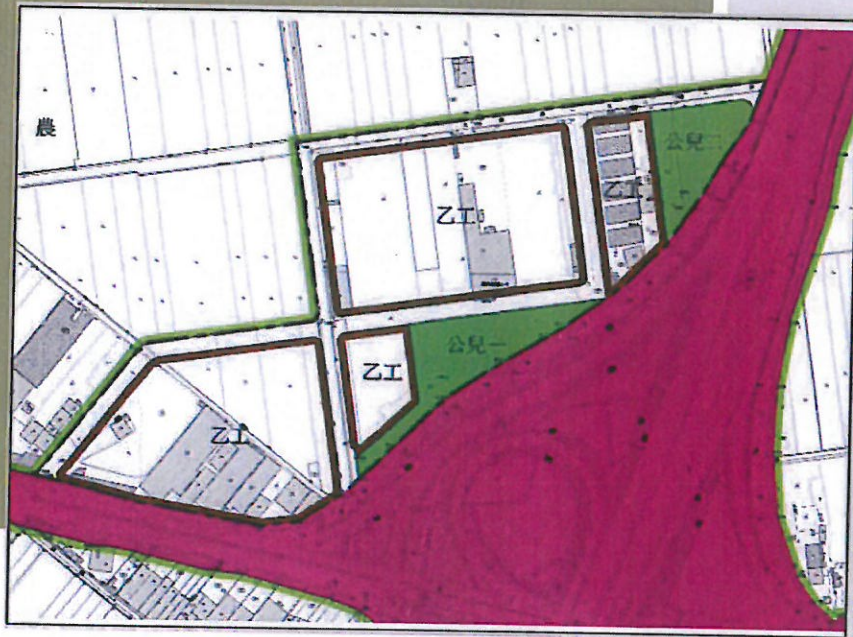
- b. 而重劃工程費概估要一億九千多萬元，係請專業工程顧問團隊、土木技師設計，參酌物價指數，材料成本及四大管線（電力、電信、自來水、天然氣）、下水道工程、埋設費用而成，且本會所編預算尚需送請雲林縣政府工程委員會審議通過，而實際執行後如有盈餘，其款項應依土地持分退還所有地主。

4. 鍾先生所屬公司與櫻花土地開發公司，針對本案有競爭關係，最後由櫻花公司取得籌組籌備會資格，並由籌備會發起人等，送相關資料至雲林縣政府，申請籌組大業自辦市地重劃籌備會，經該府審查通過准予設立，今因土地分回比例之認定爭點，鍾先生欲再啟競爭關係，本會並無意見，基於商業之競爭，一切由本重劃區之地主做決定，貴公司在本重劃區有買地，如因惡性競爭，漫天開價，超出開發成本，致增加地主負擔；或騙取一時之同意書，卻無法走下去，損失的是所有地主，包括 貴

公司，本會建議貴公司土地以市價賣給櫻花公司，或正向參加並支持本會所推動之重劃作業，期能共創雙贏，貴公司所套牢之資金始得以解套。

七、散會：中華民國 110 年 2 月 21 日（星期日）上午 11 時整

# 雲林縣斗南鎮大業自辦市地重劃區 座談會簡報



110.02

# 簡報大綱

- 壹 基地位置及範圍
- 貳 辦理情形
- 參 舉辦工程項目
- 肆 負擔情形
- 伍 重劃成果
- 陸 重劃優惠



## 壹、基地位置及範圍

### 基地位置

位於斗南交流道西北側位置



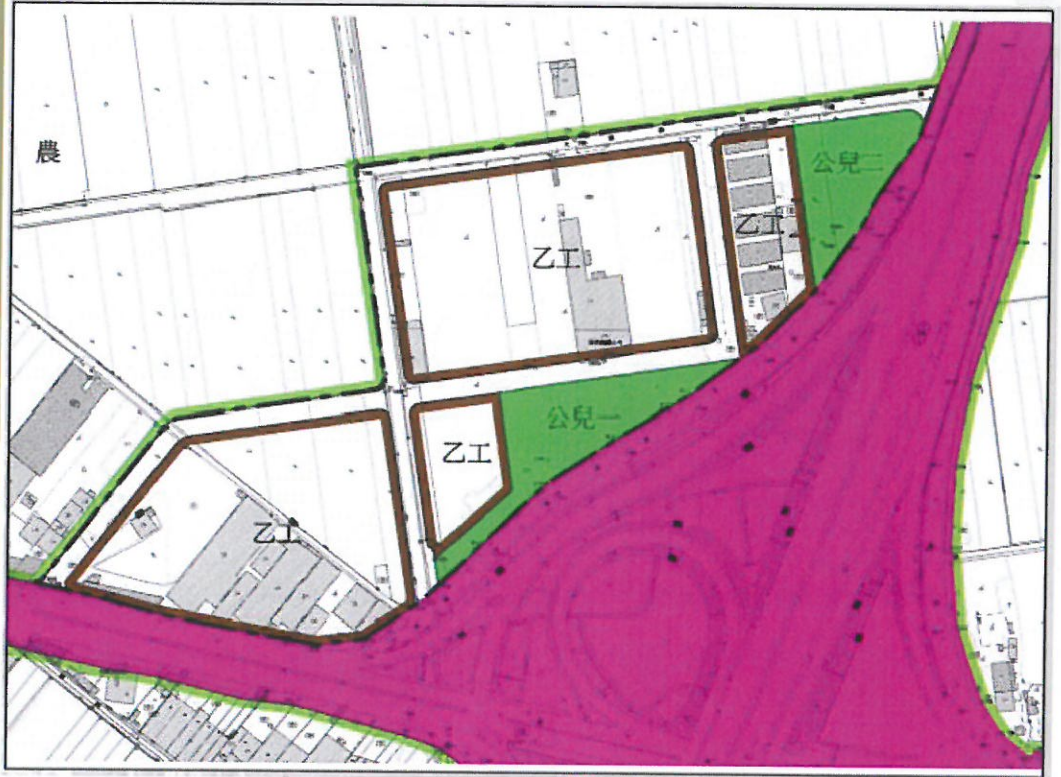
基地位置圖



# 壹、基地位置及範圍

## 基地範圍

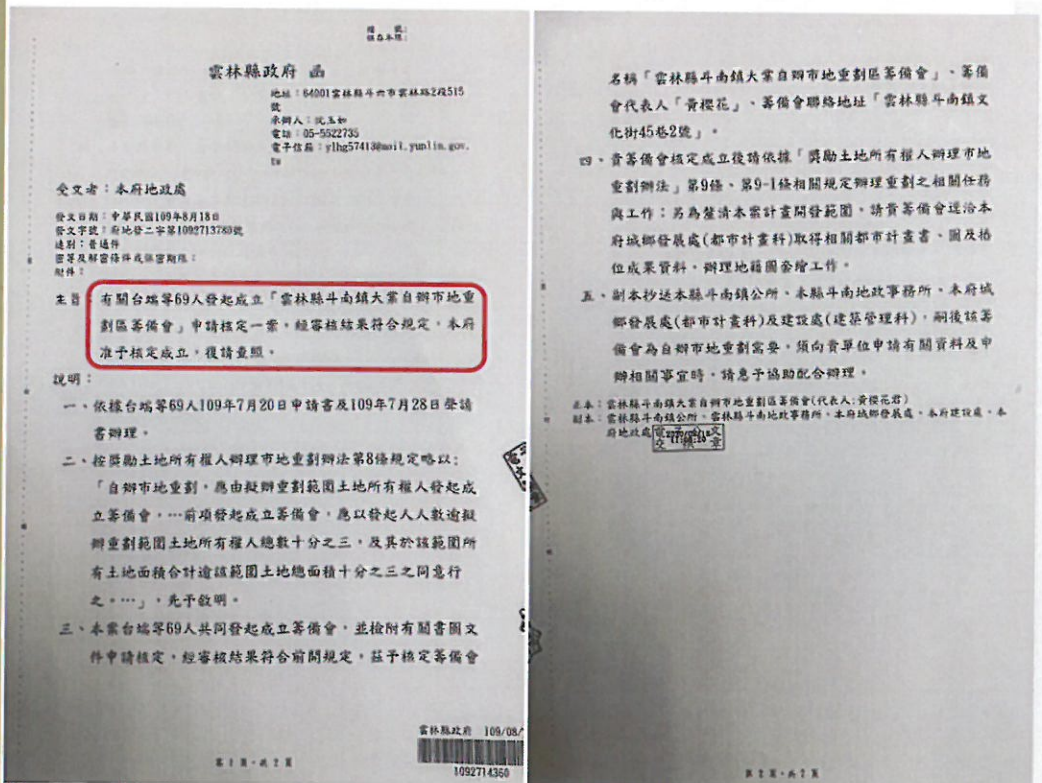
東至都市計畫農業區  
 西至斗南交流道  
 南至斗南交流道  
 北至都市計畫農業區  
 面積約7.8058公頃



# 貳、辦理情形

## 成立籌備會

民國109年8月18日  
 府地發二字第1092713780號函  
 核准成立籌備會



籌備會准予核定成立公文

## 參、舉辦工程項目

舉辦工程項目：

- (一)公兒用地
- (二)道路用地
- (三)管線工程
- (四)下水道工程



▲ 目前都市計畫草案圖



## 肆、負擔情形

### 一、公共設施負擔：**28.52%**

共同負擔項目：

鄰里公園兼兒童遊樂場用地、道路用地合計：2.4380公頃

抵充土地：0.296084公頃

扣除依法抵充後負擔比例**28.52%**



項目	面積(公頃)	比例(%)
土地使用分區	乙種工業區	5.3678 68.77
公共設施用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 公兒一	0.5787 7.41
	公兒二	0.4341 5.56
	道路用地	1.4252 18.26
	小計	2.4380 31.23
合計	7.8058 100.00	
抵充土地面積	0.2960.84	-
扣除依法抵充後負擔比例	-	<b>28.52</b>

## 肆、負擔情形

### 二、重劃經費負擔概算：**19.02%**

(一)舉辦工程項目：鄰里公園兼兒童遊樂場、道路

(二)負擔總額概算：

工程費：15,800萬元

重劃作業費：1,500萬元

地上物拆遷補償費：1,000萬元

貸款利息：1,128萬元

小計：19,428萬元

(三)預計費用負擔比例：19.02%

### 三、預計重劃平均負擔比例：**47.54%**

預計重劃平均負擔比例=公共設施負擔+費用負擔  
=28.52%+19.02%=47.54%



## 伍、重劃成果

### ◆ 地籍重劃

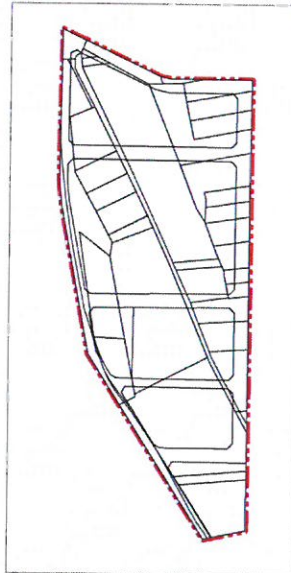
重劃後土地方整、  
深度適中，每筆  
土地面臨道路

### ◆ 公共設施完竣

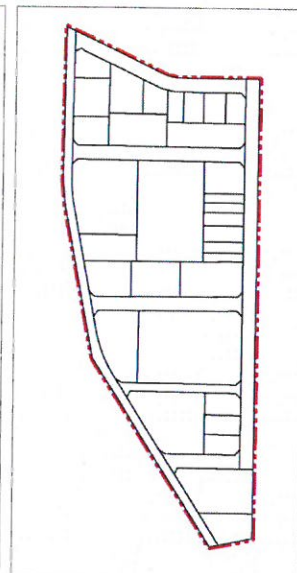
形塑優良的生活  
環境

### ◆ 可立即申請建築

重劃前地籍



重劃後地籍



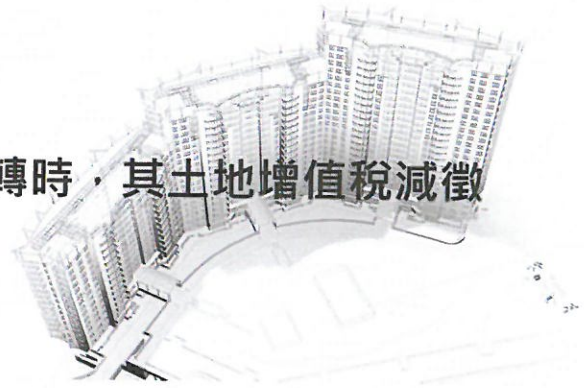
## 陸、重劃優惠

### ◆ 土地增值稅

重劃後第一次移轉時，其土地增值稅減徵百分之四十。

### ◆ 地價稅

重劃期間免徵地價稅，重劃完成後減半徵收兩年。



簡報結束。敬請指教

# 雲林縣斗南鎮大業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：李妙慧

電 話：0930086497 05-5963971

受文者：雲林縣政府（地政處）

雲林縣政府

發文日期：中華民國 110 年 01 月 14 日

發文字號：大業籌備字第01號

附 件：如文



1100006762

主 旨：茲擇定110年2月21日（星期日）上午10時整，假小東社

活動中心，召開「雲林縣斗南鎮大業自辦市地重劃區重

劃座談會」如說明，謹請 準時參加。

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

辦理。

二、檢附座談會資料一份：

1. 擬辦重劃範圍及總面積（附範圍圖）。2. 公共設施用地負擔項目及其概略面積。3. 土地所有權人參加重劃之土地標示及面積。4. 舉辦重劃工程項目。5. 預計重劃平均負擔比率。6. 重劃經費負擔概算及負擔方式。

正 本：本會所有地主

副 本：雲林縣政府（地政處、城鄉發展處）、小東里里長

張木霖

代表人 黃櫻花



# 雲林縣斗南鎮大業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交流道西北側。

### 二、重劃範圍及總面積

本重劃範圍包含小東段部分土地，範圍四至如下：

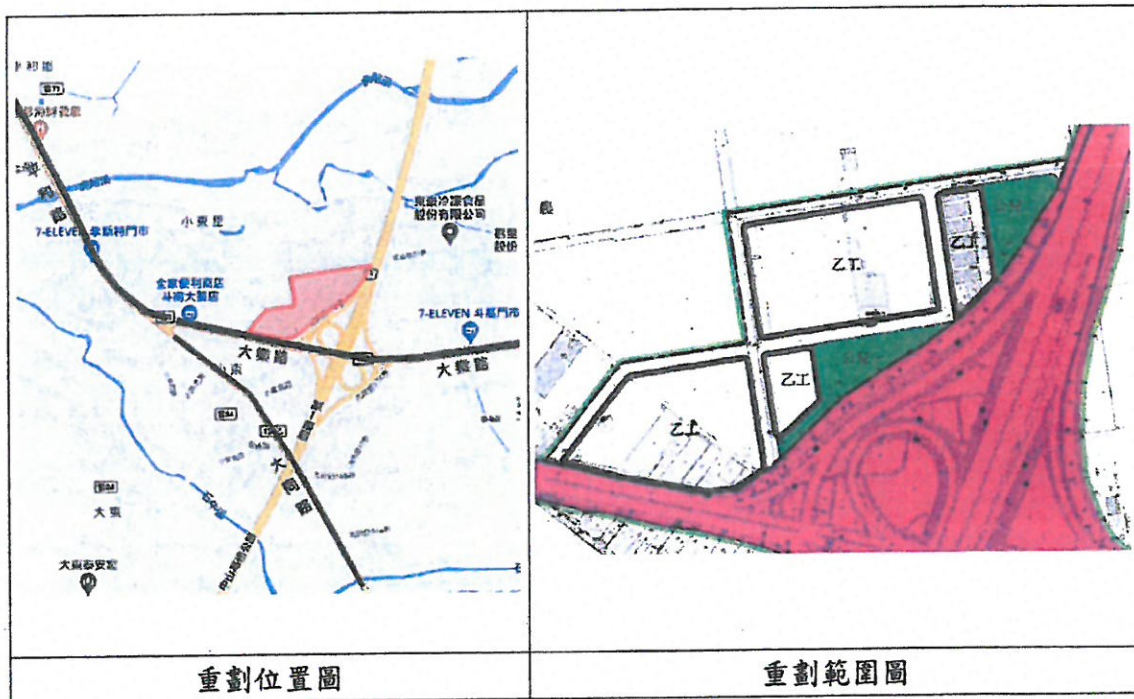
東：至大業路 152 巷(不含大業路 152 巷)

西：至小東段 607-2 地號(部分)

南：至大業路(不含大業路)

北：至小東段 441 地號(部分)

總面積約為 7.8058 公頃。



## 貳、重劃辦理情形

109.08.18-核定成立籌備會

110.02.21-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 24,380 m<sup>2</sup>，依法可抵充土地面積 2,960.84 m<sup>2</sup>。

公共設施負擔比率：28.52%

公共設施項目及面積

分區項目		面積(m <sup>2</sup> )	百分比(%)
乙種工業區		53,678	68.77
公共設施	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	10,128	12.97
	道路用地	14,252	18.26
	小計	24,380	31.23
總計		78,058	100.00
抵充土地		2,960.84	-
抵充後公共設施比例			28.52

### 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	15,800	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	1,500	-
地上物補償費	1,000	-
貸款利息	1,128	依五大銀行平均基準利率 2.44% 概估，依各項費用編列逐次攤提
小計	19,428	-

費用負擔比率：19.02%

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

$$= \frac{19,428 \text{ 萬元}}{13,600 \text{ (元/m}^2) \times (78,058 \text{ (m}^2) - 2,960.84 \text{ (m}^2))} \approx 19.02\%$$

### 三、預計重劃平均負擔比率：47.54 %

$$\begin{aligned} \text{重劃平均負擔比率} &= \text{公共設施負擔比率} + \text{費用負擔比率} \\ &= 28.52\% + 19.02\% = 47.54\% \end{aligned}$$

### 四、土地所有權人發回土地比率：52.46%

伍、重劃負擔方式：提供抵費地或繳納差額地價方式負擔。



## 條文內容

法規名稱：獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法

法規類別：行政 > 內政部 > 地政目

第 9-1 條 籌備會經核准成立後，召開重劃會成立大會前，應舉辦座談會說明重劃意旨，並通知擬辦重劃範圍全體土地所有權人及函請直轄市或縣（市）主管機關列席。

前項座談會，其舉辦通知應載明下列事項：

- 一、擬辦重劃範圍及總面積（附範圍圖）。
- 二、公共設施用地負擔項目及其概略面積。
- 三、土地所有權人參加重劃之土地標示及面積。
- 四、舉辦重劃工程項目。
- 五、預計重劃平均負擔比率。
- 六、重劃經費負擔概算及負擔方式。

---

資料來源：全國法規資料庫