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：林冠宏
電話：05-5522731
傳真：05-5349468
電子信箱：ylhg57412@mail.yunlin.gov.tw

受文者：本府地政處

發文日期：中華民國107年5月21日
發文字號：府地發二字第1070041189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「雲林縣古坑鄉新生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107年5月7日宏劃新生字第107010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：雲林縣古坑鄉新生自辦市地重劃區重劃會
副本：本府地政處 電子公文交換章 2018-05-21 12:47:49

裝
訂
線

雲林縣政府　107/05/21
1072708537

雲林縣古坑鄉新生自辦市地重劃區重劃會　函

會　址：雲林縣古坑鄉中山路 107 號
聯絡人：許群昇、林敬傑
電　話：(05)5824211，5573818
傳　真：(05)5570160

雲林縣政府 總收文 107. 5. 08 收文章

受文者：雲林縣政府

發文日期：中華民國 107 年 05 月 07 日
發文字號：宏劃新生字第 107010 號
速　　別：普通件
附　　件：出席簽到簿、出席委託書、開會通知名冊(含雙掛號函回執)影本各兩份、第三次會員大會手冊乙份

主　旨：檢送「雲林縣古坑鄉新生自辦市地重劃區」第三次會員大會會議紀錄，敬請鈞府惠予備查，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17條規定辦理。

二、本會業於 107 年 4 月 30 日召開第三次會員大會完竣在案。

雲林縣政府
1070041189

正　本：雲林縣政府

副　本：宏懋開發股份有限公司

理事長 黃全寶

雲林縣古坑鄉新生自辦市地重劃區第三次會員大會 會議紀錄

一、時　　間：中華民國107年4月30日上午10時整

二、地　　點：古坑鄉公所三樓禮堂

三、出席會員：詳如簽到簿

四、列席機關：詳如簽到簿

五、主持人：黃理事長 全寶　　記錄：林敬傑

六、大會工作報告：

1、本擬辦重劃區依法可列入決議會員人數(含公有土地)計83人，重劃區範圍內可列入決議之土地總面積(含公有土地)約為3.5830公頃，截至開會時間經統計出席人數(含出具委託書37人)共計55人，佔全區會員人數66.27%；出席面積(含出具委託書之土地面積)為2.8660公頃，佔全區總面積79.99%，宣布開會。

2、其餘報告事項略。

七、討論提案：詳如提案表第一案。

八、臨時動議：無。

九、散會：上午11時40分。

雲林縣古坑鄉新生自辦市地重劃區第三次會員大會　提案表			
案　號	第一案	提案者	雲林縣古坑鄉新生自辦市地重劃區重劃會
案　由	請審議「古坑鄉新生自辦市地重劃區重劃計畫書草案」。		
說　明	1、依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 13 條及「市地重劃實施辦法」第 14 條規定，暨本會 107 年 02 月 09 日第三次理事會決議事項辦理。 2、提請會員大會審議市地重劃計畫書草案。 3、本重劃區重劃計畫書草案詳會員大會手冊第 3～10 頁。		
辦　法	1、本案之決議方式由出席會員採記名投票，本擬辦重劃區會員人數(含公有土地)計 84 人，依土地登記簿謄本核算總面積(含公有土地)約為 3.5859 公頃；經開票統計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。 2、出席會員請在本案選票欄位上 圈(勾)選『同意』或『不同意』，若會員於該選票同時圈(勾)選兩處欄位者，視為廢票。 3、本次會員大會審議通過後，將依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 25 條規定，報請雲林縣政府申請核准實施市地重劃。		
討　論 議　決	一、經當場開票統計後，其結果如下： （一）同意情形 同意人數為 53 人，**同意人數比率為 53/83＝63.86%**；同意面積為 28146.85 ㎡，**同意面積比率為 28146.85/35830＝78.56%**。 （二）不同意情形 廢票 1 人、未出席領取選票、未投票均視為不同意，故不同意人數為 30 人，不同意人數比率為 30/83＝36.14%；不同意面積為 7683.15 ㎡，不同意面積比率為 7683.15/35830＝21.44%。 二、依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 13 條規定，**本案投票表決結果，已達全體會員二分之一以上，及其重劃範圍所有土地面積超過重劃區總面積二分之一以上之同意，故照案通過。**		

雲林縣古坑鄉新生自辦市地重劃區重劃會
第三次會員大會手冊

【一】、召開第三次會員大會法律依據：

依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 13 條及「市地重劃實施辦法」第 14 條規定辦理。

【二】、重劃會工作報告：

一、本會第二次會員大會審議通過重劃區擬辦重劃範圍乙案，業由雲林縣政府 106 年 12 月 15 日召開市地重劃委員會審議後照案通過，復於 107 年 1 月 12 日准予核定本重劃區擬辦重劃範圍。

二、106 年 8 月 7 日本會辦理重劃範圍內公有土地抵充會勘，財政部國有財產署同意現況實際做道路溝渠之使用範圍計 148 平方公尺，得依平均地權條例第 60 條規定辦理抵充為共同負擔之公共設施用地。

三、本會黃水定理事於 106 年 9 月 25 日辭世，依據章程第 31 條規定，業由第一順位候補理事林明星先生遞為遞任，行使理事之權利。

四、106 年 3 月 20 日～4 月 20 日辦理內政部都市計畫委員會第 889 次會議通過本重劃區都市計畫變更案再公展，期間民眾為消防救災、公共安全及建築規定需要提出陳情案件，建議區內鄰里公園兼兒童遊樂場用地東南側 4 公尺人行步道調整為 6 公尺計畫道路。

本案於 106 年 11 月 7 日業經內政部都市計畫委員會第 911 次會議，<u>審議通過調整原 4 公尺人行步道為 6 公尺計畫道路；公共設施面積由原 1.12 公頃酌增為 1.14 公頃，公共設施比率由 31.37%調整為 31.93%</u>。

五、107 年 01 月 23 日辦理重劃區土地改良物（含農林作物）拆遷補償查定作業，本會業已會同土地所有權人（含耕作人）現場認定查估完竣。

六、107 年 2 月 9 日召開第三次理事會：

（一）追認第一順位候補理事林明星先生遞為遞任本會理事。

（二）審議土地改良物（含農林作物）拆遷補償數額。

（三）討論研擬本重劃區「重劃計畫書草案」平均重劃負擔方案。

七、107 年 02 月 21 日起徵求土地所有權人同意作業（即市地重劃同意書），截至目前業已徵得私有所有權人同意土地面積 **3.0620** 公頃（**佔 88.29%**）、私有所有權人同意人數 **62 人**（佔 **77.50%**）。

八、107 年 04 月 20 日召開第一次管線(電力、電信、自來水)及相關工程協調會。

【三】、討論及議決提案

第一案、請審議「古坑鄉新生自辦市地重劃區重劃計畫書草案」

說　明：

1、依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第13條及「市地重劃實施辦法」第14條規定，暨本會107年02月09日第三次理事會決議事項辦理。

2、提請會員大會審議市地重劃計畫書草案。

3、本重劃區重劃計畫書草案詳會員大會手冊第3～10頁。

辦　法：

1、本案之決議方式由出席會員採記名投票，本擬辦重劃區會員人數(含公有土地)計84人，依土地登記簿謄本核算總面積(含公有土地)約為3.5859公頃；經開票統計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。

2、出席會員請在本案選票欄位上 圈(勾)選『同意』或『不同意』，若會員於該選票同時圈(勾)選兩處欄位者，視為廢票。

3、本次會員大會審議通過後，將依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第25條規定，報請雲林縣政府申請核准實施市地重劃。

討　論：

議　決：

雲林縣古坑鄉新生自辦市地重劃區 重劃計畫書草案

一、重劃地區及其範圍：

本自辦市地重劃區座落雲林縣古坑鄉，定名為『雲林縣古坑鄉新生自辦市地重劃區』，其範圍四至如下：

東：自原都市計畫未開闢 4m 人行步道為界。

西：至新生路及原都市計畫未開闢 4m 人行步道(不含新生路)為界。

南：起 5m 計畫道路（不含 5m 計畫道路）為界。

北：迄特 9 號道路（不含特 9 號道路）為界。

都市計畫範圍面積計約 **3.57** 公頃，擬辦重劃區依土地登記簿謄本核算總面積約為 **3.5859** 公頃。

二、法律依據：

（一）依據『平均地權條例』第 58 條，以及『獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法』第 25 條規定辦理。

（二)本重劃區都市計畫依據內政部都市計畫委員會 105 年 11 月 29 日第 889 次會議，暨 106 年 11 月 7 日第 911 次會議「【變更古坑都市計畫(第三次通盤檢討)案】變更內容綜理表新編號第二十案」之審議通過內容辦理，俟本案經主管機關核准實施市地重劃後，爰依據「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」之規定，報請內政部核定並發布實施。

（三)本重劃區實施擬辦重劃範圍業經雲林縣政府 107 年 1 月 12 日府地發一字第 1072700459A 號函核定在案。

三、辦理重劃原因及預期效益：

（一）辦理重劃原因：

本自辦市地重劃區原屬古坑都市計畫原公三變更為住宅區案，係古坑都市計畫第一次通盤檢討時由原公園用地及綠地變更為住宅區，其附帶條件須另行擬定細部計畫並以市地重劃方式辦理開發；惟本案自古坑都市計畫辦理第一次通盤檢討於民國 74 年 5 月公告發布實施迄今仍遲未能辦理完成開發，導致鄉公所周邊地區環境品質無法有效提升，影響土地所有權人權益甚鉅。

為促進鄉公所周邊地區環境整體更新發展，業由區內所有權人於 101 年 4 月 20 日籌組「古坑鄉新生自辦市地重劃區籌備會」在案，接續辦理都市計畫變更暨市地重劃工作。

（二）預期效益：

1、本區重劃完成後雲林縣政府可無償獲得公共設施用地包括公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、溝渠用地兼供道路使用、道路用地等，面積合計約 1.14 公頃；節省政府徵收公共設施經費約新台幣 89,376,000 元（107 年平均公告現值 5,600 元/平方公尺x1.4 倍計算），節省工程建設及開發費用約新台幣 55,089,000 元，合計可為地方政府節省建設經費 144,465,000 元。

2、重劃完成後可提供住宅區用地面積約 2.43 公頃，業因區內公共設施完善、地籍方整、形成良好合適居住環境，將可提高土地利用價值，發揮土地經濟效益，帶動區域人口、經濟、建設活絡，達到繁榮地方及增加地方財政稅收目的。

四、重劃地區公、私有土地總面積及土地所有權人數：

項　目	土地所有權人	面　積（公頃）	備　註
公有土地	3 人	0.1147 公頃	
私有土地	81 人	3.4712 公頃	
未登記地		0 公頃	
總　計	84 人	3.5859 公頃	

五、土地所有權人申請（同意）重劃情形：

私有土地所有權人 人數					私有土地所有權人 面積				
總人數	申請(同意)人數		未申請(同意)人數		總面積	申請(同意)面積		未申請(同意)	
	人數	%	人數	%		面積（公頃）	%	面積（公頃）	
80	62	77.50	18	22.50	3.4683	3.0620	88.29	0.4063	11
公有土地面積：0.1147 公頃					可抵充之公有土地面積：0.0148 公頃				

說明：依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 26 條規定，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者，不計入同意與不同意人數及土地面積比例；經查本重劃區內坐落西華段 980、981 地號之土地所有權人持有面積（29 ㎡）及移轉日期未符合上開規定，經計算後參加重劃同意及不同意之私有土地所有權人人數總計為 80 人。

六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地面積：

依據財政部國有財產署106年10月12日台財產中雲一字第10612005040號函，同意西華段1018-1號等6筆土地（所有權人：中華民國，管理者：國有財產署）現況實際做道路溝渠之使用範圍面積計148平方公尺，依平均地權條例第60條規定由重劃會辦理抵充為共同負擔之公共設施用地。

七、土地總面積（土地登記簿謄本面積）：計 **3.5859** 公頃

八、預估公共設施用地負擔：

（一）列入共同負擔面積之公共設施用地項目及面積計有：

本重劃範圍內公共設施用地計有：公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、溝渠用地兼供道路使用、道路用地等四項，其面積明細如下：

公共設施用地項目	面積（公頃）	備　　註
一、公園用地	0.39 公頃	實際面積應以都市計畫樁位發布實施之成果測量面積為準。
二、鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.03 公頃	
三、溝渠用地兼供道路使用	0.01 公頃	
四、道路用地	0.71 公頃	
合　　計：	**1.14 公頃**	

（二）土地所有權人負擔公共設施用地面積：

＝共同負擔之公共設施用地面積－抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積。

1.1400－0.0148＝1.1252 公頃

（三）公共設施用地平均負擔比率：**31.51%**

公共設施用地平均負擔比率＝

$$\frac{\text{共同負擔之公共設施用地面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積}}{\text{重劃區總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積}}$$

$$= \frac{1.1400-0.0148}{3.5859-0.0148} \times 100\% = \frac{1.1252}{3.5711} \times 100\%$$

=31.51 %

九、預估費用負擔：

（一）預估工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息之總額：

項目		金額（元）	說明
工程費	整地、道路工程(含拆除、排水、路燈)	26,527,252	1.包含規劃設計、施工、購土、工程設計監造費、工程管理費用、稅賦保險及空氣汙染防制費。 2.本項費用係屬預估，工程費用金額仍應以工程預算書送請工程主管機關核定之數額為準。(獎勵辦法第33條)
	公園、鄰里公園兼兒童遊樂場廣場、溝渠用地兼供道路使用等相關工程	9,770,786	
	電力工程	1,606,500	本項費用係屬預估，土地分配計算負擔時將依據管線事業機構出具發票或繳費收據所載之費用為準。(內政部107年2月8日內授中辦地字第1071301538號函)
	電信工程	249,900	
	自來水工程	3,213,000	
重劃費用	地上物(含農林作物)拆遷補償費	4,470,000	補償依據『雲林縣辦理公共工程建築改良物拆遷補償救濟自治條例』、『雲林縣辦理土地徵收農林作物及水產養殖物、畜禽補償遷移費查估基準』數額計算；實際數額應以重劃會查定後送請主管機關核備之金額為準。(獎勵辦法第33條)
	重劃業務費	6,499,500	本項費用包含重劃區都市計畫變更、測量、鑑界、釘樁、登記、重劃會人事庶務及相關業務費用等。
小計：		52,336,938	
貸款利息		2,752,923	以107年中央銀行公佈五大銀行平均基準利率2.63%，貸款2年估算。
合計：		**55,089,861**	

（二）費用負擔平均負擔比率：**15.74%**

費用負擔平均負擔比率＝

$$\frac{\text{工程費用總額＋重劃費用總額＋貸款利息}}{\text{重劃後平均地價}\times(\text{重劃區總面積－原公有道路、溝渠河川及未登記地等抵充面積})}$$

$$= \frac{55{,}089{,}861}{9{,}800\text{ 元 /m2} \times (35859-148)} \times 100\% = \frac{55{,}089{,}861}{349{,}967{,}800} \times 100\%$$

$$= \mathbf{15.74\ \%}$$

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：

土地所有權人負擔比率＝

公共設施負擔比率 **31.51%**＋費用負擔比率 **15.74%＝47.25%**

說明：依據平均地權條例第 60 條「…抵價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積百分之四十五為限，但經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限」；本重劃會業已徵得全區私有土地所有權人數 77.50%、私有土地面積 88.29%之同意，不受上開條例之限制。

十一、重劃區內原有合法建物，或既成社區負擔減輕之原則：無

十二、財務計畫：

（一）資金需求總額（總費用）共計 **55,089,861 元**。

（二） 財源籌措方式：本重劃區所需之工程費用、重劃費用及貸款利息，由重劃會依據本會章程第 26、27 條規定，委託開發事業單位宏懋開發股份有限公司先行向金融機構融資墊付。

（三）償還計畫：由重劃區內土地所有權人依其土地受益比例，以未建築土地按重劃後地價折價抵付（即抵費地）；如無未建築土地者，繳納差額地價。

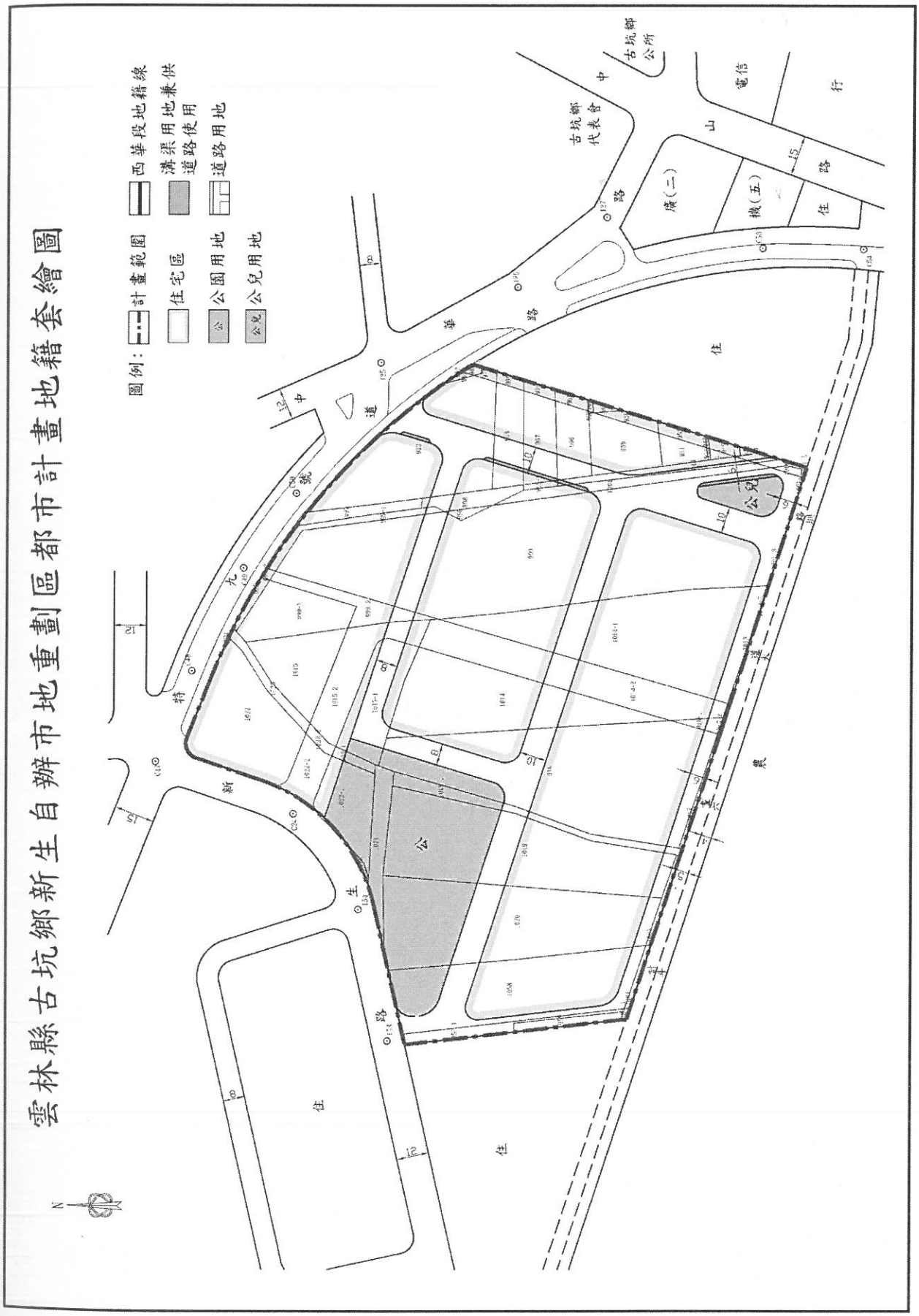
（四）抵費地出售計畫：重劃完成後，由重劃會依據本會章程第 27 條，暨第 26 條授權理事會與委託單位宏懋開發股份有限公司簽訂辦理市地重劃委託契約書第 9 條之規定，將重劃後抵費地以『雲林縣標準地價評議委員會』評定重劃後地價移轉予該公司，抵付工程費用、重劃費用及貸款利息等費用及報酬。

十三、預定重劃工作進度表：

自民國101年4月1日起 至民國108年12月31日止。

雲林縣古坑鄉新生自辦市地重劃區　工作進度表		
工作項目		預定工作進度
01	發起成立籌備會（已完成）	自101年4月1日 至 101年4月30
02	召開座談會（已完成）	自106年1月1日 至 106年1月31
03	召開第1次會員大會、成立重劃會（已完成）	自106年2月1日 至 106年5月31
04	召開第2次會員大會、重劃範圍申請核定（已完成）	自106年6月1日 至 107年1月31
05	徵求土地所有權人同意	自107年2月1日 至 107年4月30
06	重劃計畫書報核	自107年5月1日 至 107年7月31
07	都市計畫發布實施、重劃計畫書公告	自107年8月1日 至 107年9月30
08	公告禁止移轉等事項	自107年10月1日至107年11月30
09	工程規劃設計、預算編列核審	自107年10月1日至107年12月31
10	查估及發放土地改良物或拆遷補償	自107年12月15日至107年12月3
11	重劃前後地價擬定及評議	自108年1月1日 至 108年2月28
12	土地負擔計算及分配設計	自108年3月1日 至 108年4月30
13	分配結果公告及異議之處理	自108年5月1日 至 108年6月30
14	重劃區工程施工及驗收、移管	自108年1月1日 至 108年6月30
15	申請地籍檢測及土地登記	自108年7月1日 至 108年8月31
16	交接土地及核發費用負擔證明書	自108年9月1日 至108年10月31
17	財政結算	自108年11月1日至108年11月30
18	重劃會解散	自108年12月1日至108年12月31
備註：本表工作項目及預定工作進度時間，可視重劃區實際狀況自行調整研訂		

十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖：



重劃計畫書草案【附錄】

◎地上物（含農林作物）拆遷補償費之說明：

本重劃會地上物（含農林作物）查估作業委託歐亞不動產估價師聯合事務所辦理，並書面通知地上物所有權人於107年1月23日會同現場認定查估完竣，第一期總金額為4,124,749元；另配合重劃邊界鑑界後辦理第二期拆遷補償查估作業及補估，預估金額為345,251元，合計地上物（含農林作物）拆遷補償費總金額為4,470,000元。

◎重劃作業費用明細之說明：

作業項目	單位	數量	單價	金額
重劃人事業務費	公頃	3.57	850,000	3,034,500
地上物補償查估簽證費	式	1	200,000	200,000
前後地價查估簽證費	式	1	300,000	300,000
都市計畫通檢變更費	式	1	1,375,000	1,375,000
現況測量與圖根導線圖資	式	1	225,000	225,000
埋樁及重劃後地籍整理費	式	1	915,000	915,000
其他費用(辦公室租金、庶務、理幹事出席理事會車馬費)	式	1	450,000	450,000
合　　計				6,499,500

中華民國107年4月30日

雲林縣古坑鄉新生自辦市地重劃區重劃會