

雲林縣斗南鎮興國自辦市地重劃區開發案聽證會會議紀錄

一、開會時間：中華民國 107 年 1 月 8 日（星期一）

上午 9 時 30 分整

二、開會地點：雲林縣斗南鎮公所三樓會議室

三、出席人員：如簽到單

四、主持人：謝靜琪 教授 記錄：沈玉如

五、主持人致詞：

1. 早安，今天辦理雲林縣斗南鎮興國自辦市地重劃區開發案聽證會，由於無人於雲林縣政府函示之時間內（107 年 1 月 2 日），提出書面陳述意見申請書，造成無人發言情況，但是，我們依然要依據既定議程，完成聽證會程序。
2. 政府對於自辦市地重劃區之開發案，舉辦聽證會，其目的是要所有地主們，認清自辦市地重劃之意義，以及對土地所有權人權益之影響，透過聽證會給予地主及利害關係人有意見陳述之機會，而其辯論爭議點，各縣市政府將其送請重劃委員會之合議制討論，而做出該自辦市地重劃區重劃會，提出申請實施市地重劃之准駁依據。

3. 至於，內政部規定需辦理重劃區開發案之聽證會之意義，不外乎讓重劃區內之土地所有權人，瞭解聽證之意義、公共設施比例、重劃作業及工程、減輕地主財務負擔、增加地主分回土地比例、及重劃進度等等，無非透過聽證會之討論爭辯，降低開發期間內之抗爭事件，並紓解不同意參加重劃地主之怨氣，以達成自辦市地重劃之目的。
4. 依內政部聽證會現行作業狀況，土地所有權人及利害關係人，應於一定期限內提出爭點議題之相關書面資料，未於期間內提出，而欲於會中發言者，需先舉手徵得主持人之同意，且發言議題不列入聽證會紀錄，惟事涉重劃會權責時，主持人得於現場，請重劃會回答之。
5. 土地所有權人及利害關係人，在徵得主持人之同意且發言時，應秉持理性陳述之溫和態度，若有非理性及暴戾乖張行徑，主持人得制止其發言，以維持會場秩序。
6. 今天之聽證會會議紀錄，縣政府將會上網並公告週知，事涉聽證會列舉之五大議題，縣府蒐集資料後，

轉交重劃會妥處。

六、雲林縣政府業務報告：

報告人：地政處土地開發科科长 葉夏伯

1. 本次會議係依據大法官會議解釋第 739 號解釋文，
及內政部 106 年 7 月 27 日修正之獎勵土地所有權人
辦理市地重劃辦法第 27 條之規定；暨雲林縣斗南鎮
興國自辦市地重劃區重劃會第 18 號函辦理。
2. 本府簡報由本人報告如下：

聽證報告

報告機關：雲林縣政府地政處

民國107年01月08日

簡報大綱

壹、聽證必要性

貳、聽證議程

參、會議注意事項

肆、會議紀錄

伍、核准實施市地重劃

壹、聽證必要性

- 依司法院釋字第739號解釋意旨，主管機關應以合議制方式審議擬辦重劃範圍及重劃計畫書，並於核定前給予土地所有權人已知利害關係人陳述意見之機會，及舉行公開聽證。
- 依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第27條規定：
「直轄市或縣(市)主管機關受理申請核准實施市地重劃後，應檢送重劃計畫書草案，通知土地所有權人及已知利害關係人舉辦聽證…。」

貳、聽證議程

項次	預訂時間	預計時間	議程
1	09:15~09:30	15分鐘	報到（含身分查核）
2	09:30~09:40	10分鐘	主持人說明
3	09:40~09:50	10分鐘	業務單位報告
4	09:50~10:00	10分鐘	重劃會報告
5	10:00~10:30	30分鐘	出席者陳述意見
6	10:30~10:50	20分鐘	宣讀未出席者書面意見
7	10:50~11:10	20分鐘	相關人員答詢
8	11:10~11:20	10分鐘	出席者發問
9	11:20~11:30	10分鐘	發言內容之確認
10	11:30~11:40	10分鐘	主持人結語

備註：上述議程，主持人認為有必要時得予調整、順延或終結

貳、聽證議程

當事人及利害關係人陳述意見

Step 1 發言順序：依登記發言順序

Step 2 陳述意見時間/提出證據：
每人5分鐘，並以1次為限

過號處理方式：倘唱名3次未到場，則視為過號，
於其他人陳述意見後才可補行發言。

貳、聽證議程

當事人、利害關係人及其他出席人員發問

Step 1 發言條件：需先經主持人同意

Step 2 發問時間：每人3分鐘，並以2次為限

Step 3 回應時間：每人5分鐘，並以2次為限

貳、聽證議程

響鈴提醒說明

陳述意見、發問或回應時間：

- ▶ 剩1分鐘響時：兩短鈴
- ▶ 時間屆滿：一長鈴
- ▶ 超過時間停止發言，如未自行停止，該發言不予紀錄。

參、會議注意事項

- 一、有關會議注意事項，詳如開會通知附件。
- 二、本次聽證會採全程錄影、錄音，聽證紀錄完成後公開於雲林縣政府地政處網站(<http://www4.yunlin.gov.tw/land/>)供公開閱覽，並由主持人指定日期、場所供發言代表及其他出列席人員有陳述意見（含發問及回應）者閱覽，並請其簽名或蓋章。發言代表及其他出列席人員拒絕簽名、蓋章或未於指定日期、場所閱覽者，將記明其事由。
- 三、本次聽證以國語為主，使用他國語言者，應自備翻譯人員。

肆、會議紀錄

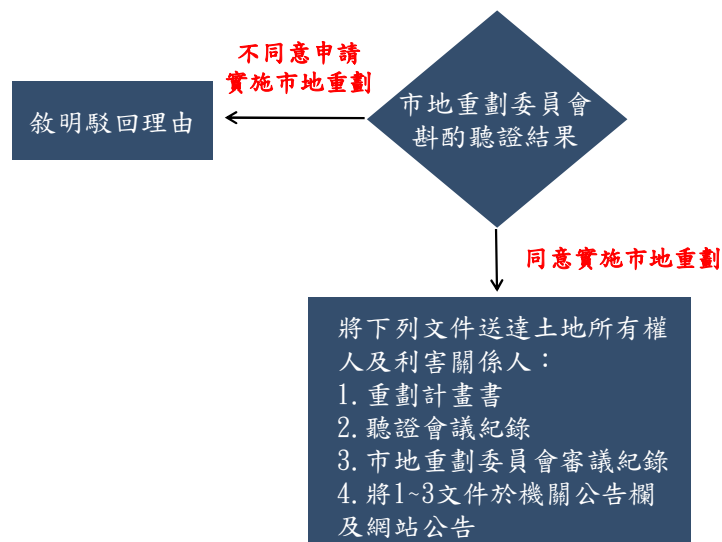
▶ 聽證紀錄：

聽證紀錄將供本縣市地重劃委員會參酌

▶ 會後提出意見之處理：

會後提出意見者，將不納入聽證紀錄，惟仍供市地重劃委員會參酌。

伍、核准實施市地重劃



七、雲林縣斗南鎮興國自辦市地重劃區重劃會業務報告：

報告人：黃櫻花 執行長

1. 本重劃區於民國 92 年政府核准公告迄今，已近 24 年，24 年來均無人號召開發，直到 105 年本區地主籌組籌備會，並派員拜訪所有地主，在不斷溝通、說明、協調下，獲得大部份地主之同意，順利召開第一次會員大會，組成重劃會推動相關重劃業務。
2. 本會土地所有權人計 36 人，同意人數 28 人，

同意比例 77.78%；重劃區總 0.3916 公頃，同意面積為 0.3484 公頃，同意比例為 88.99%。

3. 本會秉持公平、公正、公開原則辦妥重劃業務，以解除本重劃區之禁建問題，促進本區之繁榮，對於不同意重劃之地主，將持續溝通協調，並保證其權益不會受損。
4. 以下報告本次聽證會簡報：

雲林縣斗南鎮興國自辦市地 重劃區聽證會簡報

雲林縣斗南鎮興國自辦市地重劃區
重劃會報告

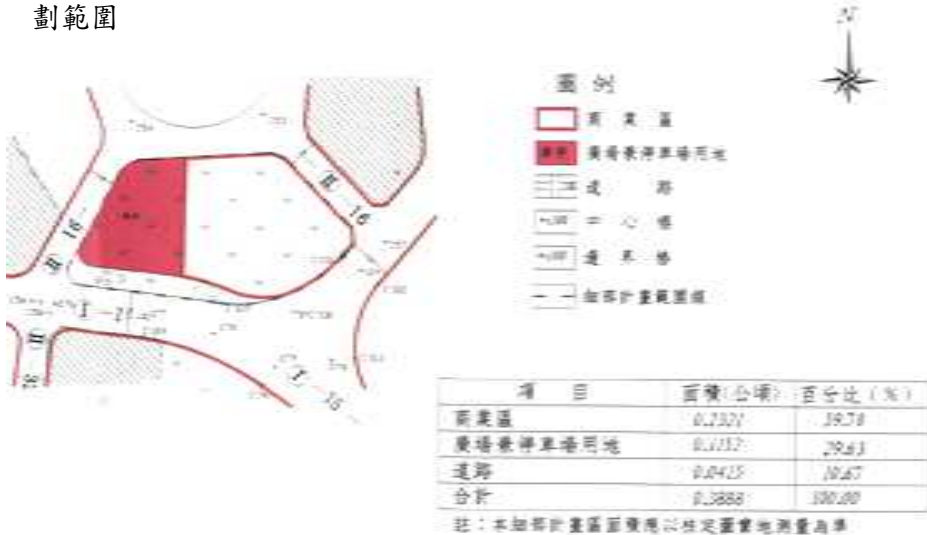
107年01月08日

簡報大綱

- 都市計畫沿革與重劃範圍
- 土地所有權人同意重劃情形
- 重劃負擔比率
- 財務計畫
- 工作進度表

都市計畫沿革與重劃範圍

- 雲林縣斗南鎮興國自辦市地重劃區係以「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」開發之計畫範圍為辦理重劃範圍



都市計畫沿革與重劃範圍

- 「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」內事業及財務計畫規定，採市地重劃之開發方式進行。

細部計畫事業及財務計畫表

公共設施 種類	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費(萬元)				主辦單位	預計完成期限 (會計年度)		經費來源
		征購	市地 重劃	區役 徵收	無償 提供	土地徵購 費及地上 物補償	整 地 費	工程費	合計		征購 勘測 設計	施 工	
廣場兼停車場用地	0.1132		✓					115.2	115.2	雲林縣政府或 土地所有權人 籌組之重劃會	民國 九十二年	由土地所有 權人以市地 重劃方式取 得	
道路	0.0415		✓				93.5	93.5					
合計	0.1567						208.7	208.7					

- 註：1. 本表所列開闢經費及預定完成期限得視實際作業情形酌予調整。
2. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

土地所有權人同意重劃情形

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		未同意面積	
	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				

- 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」說明書內商業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，商業區正面路寬超過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㎡(面寬*深度=4*15)。
- 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60㎡。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㎡。
- 4.實際面積依現場實地分割測量為準。

公共設施用地負擔

公共設施用地平均負擔比率：40.30%

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

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

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

公共設施面積一覽表

項目	面積(公頃)
廣(停)用地	0.1152
道路用地	0.0415
小計	0.1567

(2)公共設施用地平均負擔比率

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

$$= (0.1567 - 0) / (0.3888 - 0)$$

$$= 40.30\%$$

預估費用負擔

項目	金額(萬元)	說明	備註
▣ 預估費用負擔比率：10.26%			
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治費。 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。
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	
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%，預計貸款24個月計算	
合計	1,156.87		分項經費可按實際情形調整並互相勾支。

預估費用負擔比率：

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

$$= \frac{1156.87(\text{萬元})}{2.9(\text{萬元}/\text{m}^2) \times 3888(\text{m}^2)}$$

$$= 10.26\%$$

▣ 土地所有權人平均重劃負擔比率 50.56%
 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%

財務計畫

- ▣ 資金需求總額：約1,156.87萬元。
- ▣ 資金來源：前款所需費用擬由櫻花土地開發有限公司出資支應。
- ▣ 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。

預定工作進度表

□ 重劃工作進度表

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

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.召開第三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

八、主持人結語：

1. 聽證會的開辦，民眾較不清楚，尤其本次須在 107 年 1 月 2 日前，提出陳述意見申請，否則不得於會中發言，且其議題限在五大爭議點，民情上較不習慣。
2. 桃園市有地主書面提出意見，有專業、有內容，對於五大議題有激烈討論，聽證會的舉辦，有助了解問題，消弭爭端。
3. 本聽證會紀錄，縣府承諾在 107 年 1 月 22 日前公告。

九、散會：中華民國 107 年 1 月 8 日上午 10 時 30 分整。