

雲林縣斗南鎮大同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 10 月 3 日（星期三）下午 14 時 30 分整

二、開會地點：雲林縣斗南鎮公所三樓大禮堂

三、出席人員：如簽到單

四、主持人：白仁德 教授 紀錄：沈玉如

五、主持人致詞：(略)

六、雲林縣政府業務報告：(略)

七、雲林縣斗南鎮大同自辦市地重劃區重劃會業務報告：(略)

八、出席者陳述意見：張榮哲代理人張顯金

1. 我要表達的意見都寫在陳述意見書上，我們土地所有權

人的生存權及財產權要受到國家法律的保障。

九、107 年 8 月 9 日至 107 年 8 月 31 日公告期間提出書面意見：

(一)張榮哲(代理人：張顯金)：土地標示大同段 176 地號

陳情內容：

1. 重劃後土地分配面積不得低於 60%。
2. 重劃後土地分配位置應按原有土地所在地位置分配。位置在靠近大同路側之土地，由地主選定，面寬維持 10 米。
3. 給付地上物及填土補償費，填土每坪費用為新台幣伍仟元整。

重劃會回覆：

1. 依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 33 條規定：重劃負擔之計算及土地交換分合設計，依市地重劃實施辦法規定辦理。依平均地權條例第 60 條及市地重劃實施辦法第 21 條規定：土地所有權人應共同負擔之項目包括公共設施用地負擔及費用負擔。土地分配則依市地重劃實施辦法第 31 條規定辦理。
2. 有關地上物拆遷補償部分則依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 31 條規定由理事會委請不動產估價師依重劃範圍所在直轄市或縣(市)土地改良物拆遷補償相關規定辦理。

(二)强条麟：土地標示大同段 177、187 地號

陳情內容：

1. 原本就持有建地為何重劃後和農地分回比例相同？
2. 房屋有人居住，不允許拆除房屋。
3. 若真的必須拆除房屋，要保證能讓地主以原持有的坪數全數買回。

重劃會回覆：

1. 經查目前本筆土地使用分區為學校用地，依 105 年 5 月 31 日內政部都委會第 875 次會議決議變更為附帶條件住宅區（需以重劃方式開發完成後使得申請合法建築）。
2. 依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 31 條規定：應行拆遷之土地改良物以妨礙重劃土地分配或工程施工者為限，若不受法令影響，本會自不會拆除房屋，本塊基地合法房屋面積 82.3 m²。
3. 依平均地權條例第 60 條規定重劃費用需以重劃區內未建築土地折價抵付，又市地重劃實施辦法第 22 條規定重劃費用需以未建築土地折價抵付，不得改以現金繳納。

十、發言內容確認

主持人：

1. 未登記發言民眾共計 3 位，包括對重劃區公設比例的爭議及對重劃程序加速要求等訴求，將做成書面紀錄提送市地重劃委員會審酌。
2. 有登記發言及書面意見的民眾將納入本次聽證會會議紀錄。
3. 請業務單位宣佈本次會議紀錄公開閱覽日期，請有發言民眾前往雲林縣政府地政處土地開發科做發言紀錄確認簽名。

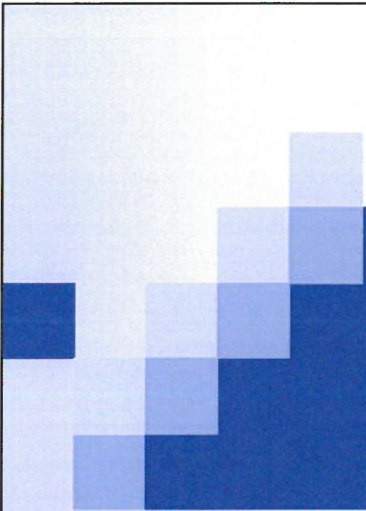
科長：

1. 本次聽證會會議紀錄將於 107 年 10 月 19 日在雲林縣政府地政處土地開發科公開閱覽。
2. 會議紀錄經民眾確認後將提送市地重劃委員會，主管機關應以合議制方式審議申請案件，審酌全部聽證之結果，說明採納及不採納之理由，做成准駁之決定。經審議符合規定者，應核准實施市地重劃，核准處分書應連同重劃計畫書、聽證會紀錄及合議制審議紀錄，送達重劃範圍全體土地所有權人

及已知利害關係人，並於機關公告欄及網站公告；不予核准實施市地重劃者，應敘明理由駁回。

十一、主持人結語

本案土地所有權人 234 人、利害關係人 14 位，今天聽證會出席發言有登記的共計 1 位，未登記發言共計 3 位，有登記書面意見共計 2 位，本次聽證會紀錄將於 107 年 10 月 19 日會公開閱覽，請各位民眾前往簽名確認聽證紀錄，後續送市地重劃委員會審議，在此宣佈聽證會結束。



斗南鎮大同自辦市地重劃區 聽證流程及注意事項說明

簡報單位：雲林縣政府地政處
民國107年10月03日



簡報大綱

- 聽證必要性
- 聽證議程
- 聽證會注意事項
- 聽證會議紀錄
- 核准實施市地重劃

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及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…。」

聽證議程

(備註:以下議程，主持人認為有必要時得予調整、順延或終結)

項次	預定時間	預計時間	議程
1	14:00~14:30	30分鐘	報到(含身分查核)
2	14:30~14:40	10分鐘	主持人說明
3	14:40~14:50	10分鐘	業務單位報告
4	14:50~15:00	10分鐘	重劃會報告
5	15:00~15:30	30分鐘	出席者陳述意見
6	15:30~15:50	20分鐘	宣讀未出席者書面意見
7	15:50~16:20	30分鐘	相關人員答詢
8	16:20~16:35	15分鐘	出席者發問
9	16:35~16:50	15分鐘	發言內容之確認
10	16:50~17:00	10分鐘	主持人結語

聽證會注意事項

▲當事人及利害關係人陳述意見或發問

- Step1、發言順序:依登記發言順序
- Step2、陳述意見:每人3分鐘，並以1次為限
- Step3、發問條件:需先經主持人同意
- Step4、發問時間:每人3分鐘，並以2次為限
- Step5、回應時間:每人3分鐘，並以2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。

聽證會注意事項

▲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:1長鈴
- 超過時間停止發言，如未自行停止，該發言不予紀錄。

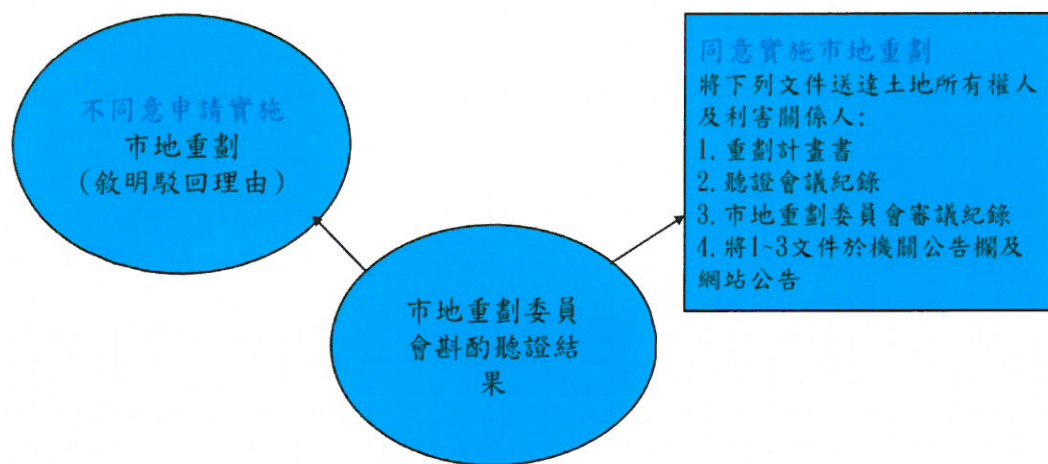
聽證注意事項

- 一、有關會議注意事項，詳如開會通知附件。
- 二、本次聽證會將採全程錄影、錄音，聽證紀錄完成後公開於本府地政處網站：
<http://www4.yunlin.gov.tw/land/>（首頁→公佈欄→公務公告→地政類），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、聽證以國語為主，使用他國語言者，應自備翻譯人員。

會議紀錄

- 聽證紀錄：會議紀錄將供市地重劃會參酌。
- 公告期限(107年8月31日)後提出意見之處理：
公告期限後提出意見者(包含聽證會議當天未登記者之發言)，不納入聽證會議紀錄，彙整後供市地重劃委員會參酌。

核准實施市地重劃



重劃會簡報

雲林縣斗南鎮大同自辦 市地重劃區聽證會簡報 (重劃會簡報)

雲林縣斗南鎮大同段自辦市地重劃區

107年10月

簡報大綱

- 基地位置與範圍
- 目前辦理情形
- 都市計畫沿革
- 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

基地位置與範圍

基地位置

位於雲林縣斗南鎮大同
路南側地區



基地位置與範圍

基地範圍

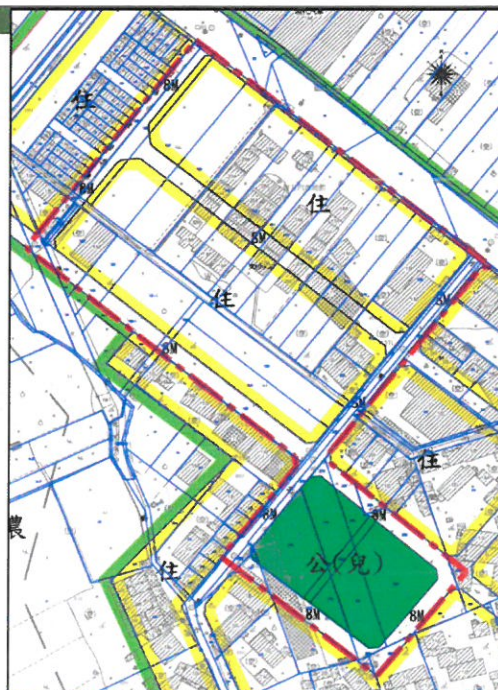
東：大同段292、293地號

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



目前辦理情形

內政部都市計畫審議通過

105年5月31日內政部都市計畫委員會第875次會議通過

成立籌備會

雲林縣政府105年7月20日府地發一字第1052711038號函核定成立籌備會

召開座談會

106年4月8日召開座談會
雲林縣政府106年4月24日府地發二字第1060031317號函備查

召開第一次會員大會
成立重劃會

106年5月21日召開第一次會員大會
雲林縣政府106年7月26日府地發一字第10627107858號函核定成立重劃會

召開第二次會員大會

106年9月9日召開第二次會員大會
雲林縣政府106年10月5日府地發二字第1062715571號函備查

提案都委會通過

106年12月28日雲林縣都市計畫委員會第208次會議通過

核定重劃範圍

107年3月14日府地發一字第1072703510A號函

召開第三次會員大會

107年4月29日召開第三次會員大會
雲林縣政府107年5月25日府地發二字第1072708827號函備查

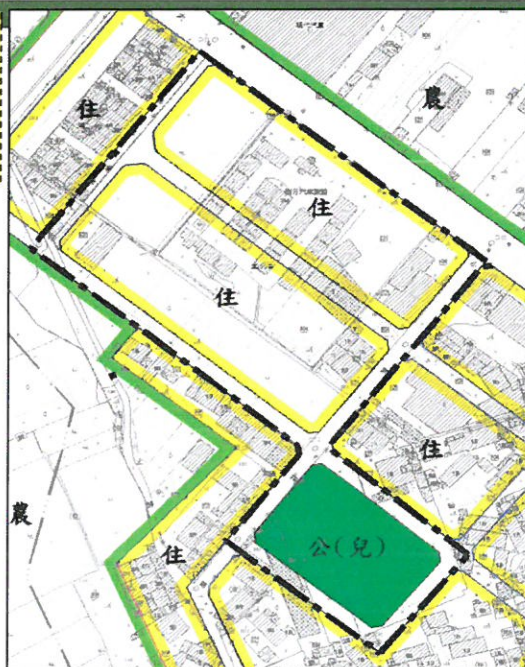
都市計畫沿革

「變更高速公路斗南交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）案」

變更內容明細表原編號9-原文小二用地變更為
附帶條件住宅區(以市地重劃方式開發)

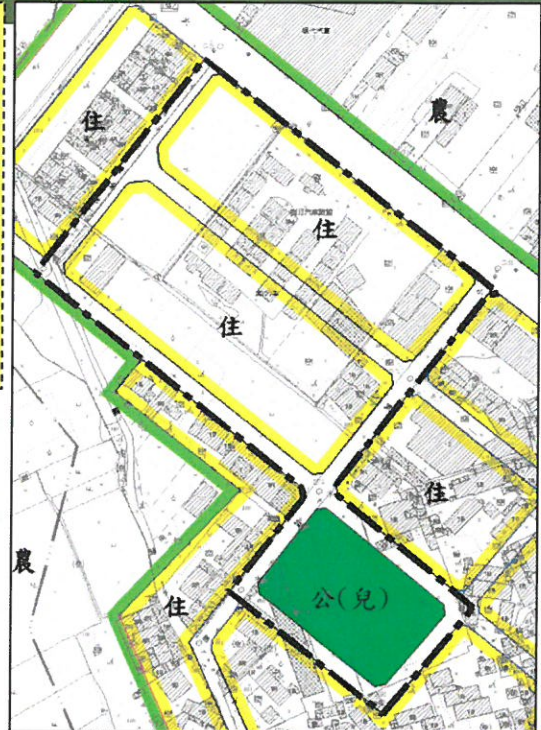
附帶條件：

1. 應辦理市地重劃整體開發後，始得發照建築。
2. 後續應依內政部都市計畫委員會103年9月30日第836次會議有關「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」辦理。
3. 請雲林縣政府於完成內政部都委會審定後，依平均地權條例規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3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，請雲林縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。
4. 內都委審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更恢復為原來使用分區。



都市計畫沿革

- 雲林縣斗南鎮大同自辦市地重劃區係以「變更高速公路斗南交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）案」-原文小二用地變更之計畫範圍及週邊道路用地為辦理重劃範圍。
- 本案已經內政部都委會審議通過，但因本重劃區內與大同路平行之新開闢中路，與世居巷住戶形成路衝，經溝通協調後於路衝位置前設置三角公園，俾利車輛兩邊分流，其新增加之面積約為39平方公尺（道路用地），業經雲林縣政府第208次都市計畫委員會審議通過。



土地使用計畫

項目		面積(ha)	比例(%)
土地使用分區	住宅區	1.8161	63.71
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.3800	13.33
公共設施用地	道路用地	0.6544	22.96
	小計	1.0344	36.29
合計		2.8505	100.00

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	%
230	142	61.74	88	38.26	2.792828	2.126426	76.14	0.666402	23.86

公有土地面積：0.057453公頃

可抵充之公有地面積：0.057254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. 本重劃區經雲林縣政府105年7月20日府地發一字第1052711038號函核定成立籌備會。經查本重劃區內土地所有權人張裕耀(1.14m²)及呂美鈴(1.41m²)於民國104年7月21日之後異動且其所有重劃區土地面積少於49m²。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230人，面積為27,928.28m²。
3. 實際面積依現場實地分割測量為準。

抵充公文

雲林縣斗南鎮公所105年9月20日雲南鎮建字第1050016159號函抵充土地現勘紀錄

發文方式：郵寄 地址：83044雲林縣斗南鎮文昌路200號 承辦人：楊淵晨 電話：05-5973111 傳真：05-5935084 電子郵件：yida8317@mail.dounan.gov.tw 630 雲林縣斗南鎮文化街45巷2號 受文者：雲林縣斗南鎮大同自辦市地重劃區籌備會 發文日期：中華民國105年9月20日 發文字號：雲南鎮建字第1050016159號 類別：書據 簽呈及報備條件或依審議： 附件：如文 主旨：檢送本所105年9月12日辦理「本鎮大同段237地號土地現況作為道路使用，依規定應辦理抵充」實地勘紀錄乙份，請查照 說明：依據本所105年9月6日雲南鎮建字第1050014855號函辦理。 正本：雲林縣斗南鎮大同自辦市地重劃區籌備會、雲林縣政府地政處、雲林縣政府統籌發展處 副本：本所建設課 鎮長張勝雄 請閱 主任秘書張富進 代行		斗南鎮公所辦理相關案件現場勘查紀錄 <table border="1"> <tr> <td>一</td> <td>勘查日期及時間</td> <td>105年09月12日上午9時整</td> </tr> <tr> <td>二</td> <td>勘查地點或名稱</td> <td>小東里</td> </tr> <tr> <td>三</td> <td>案由</td> <td>斗南鎮大同段237地號土地使用現況勘查。</td> </tr> <tr> <td>四</td> <td>勘查單位及人員</td> <td>如簽到表</td> </tr> <tr> <td>五</td> <td>會勘結論：</td> <td>雲林縣政府城鄉發展處：依內都委第875次會議決議，該地號部分位屬重劃範圍，現況為道路使用。 斗南鎮公所：斗南鎮大同段237地號土地現況為道路使用，惟實際範圍應以地籍測量為準，並請依市地重劃實施辦法第31條第三項辦理抵充。</td> </tr> </table>	一	勘查日期及時間	105年09月12日上午9時整	二	勘查地點或名稱	小東里	三	案由	斗南鎮大同段237地號土地使用現況勘查。	四	勘查單位及人員	如簽到表	五	會勘結論：	雲林縣政府城鄉發展處：依內都委第875次會議決議，該地號部分位屬重劃範圍，現況為道路使用。 斗南鎮公所：斗南鎮大同段237地號土地現況為道路使用，惟實際範圍應以地籍測量為準，並請依市地重劃實施辦法第31條第三項辦理抵充。
一	勘查日期及時間	105年09月12日上午9時整															
二	勘查地點或名稱	小東里															
三	案由	斗南鎮大同段237地號土地使用現況勘查。															
四	勘查單位及人員	如簽到表															
五	會勘結論：	雲林縣政府城鄉發展處：依內都委第875次會議決議，該地號部分位屬重劃範圍，現況為道路使用。 斗南鎮公所：斗南鎮大同段237地號土地現況為道路使用，惟實際範圍應以地籍測量為準，並請依市地重劃實施辦法第31條第三項辦理抵充。															

公共設施用地負擔

公共設施用地平均負擔比率：34.98%

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

= 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

= 1.0344 (公頃) - 0.057254 (公頃) = 0.977146 (公頃)

(2)公共設施用地平均負擔比率

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

= $\frac{(1.0344 \text{ (公頃)} - 0.057254 \text{ (公頃)})}{(2.8505 \text{ (公頃)} - 0.057254 \text{ (公頃)})} \times 100\%$

= 34.98%

公共設施面積一覽表

項目	面積(公頃)
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.3800
道路用地	0.6544
小計	1.0344

預估費用負擔

□ 預估費用負擔比率：17.02%

預估費用負擔比率：

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

$$= \frac{7189.82(\text{萬元})}{1.512(\text{萬元}/\text{m}^2) \times (28505(\text{m}^2) - 572.54(\text{m}^2))}$$

$$= 17.02\%$$

□ 土地所有權人平均重劃負擔比率：52%

土地所有權人平均重劃負擔比率：

$$= \text{公共設施用地負擔比率} + \text{費用負擔比率}$$

$$= 34.98\% + 17.02\% = 52\%$$

項目		金額(萬元)	說 明	備註
工程費用	整地工程(含填土)	427.58	本項費用以重劃會將本區重劃工程規劃設計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制費。 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。	分項經費可按實際情形調整並互相勾支
	地下管線	1140.20		
	路燈工程	275.00		
	交通工程設施	150.00		
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地工程	760.00		
	道路用地開闢工程	1308.80		
	雜項工程及其他費用	570.10		
	工程規劃設計及監造費用	168.02		
小計	4799.70			
重劃費用	地上物補償費	1685.00	依「雲林縣辦理公共工程建築改良物拆遷補償救濟自治條例」估算編列。 本項費用以提交會員大會通過送主管機關備查後公告之金額為準。	
	行政作業費	252.40	含人事、業務、旅運及設備費用	
	地籍測量業務費	53.43	含地籍整理及地形、地籍測量。	
	估價師業務費	40.00	含地上物查估及重劃前後地價評議	
	小計	2030.83		
貸款利息		359.29	以五大銀行目前平均基準利率2.63%（詳附件三），預計貸款24個月計算。	
合計		7189.82		

財務計畫

- 資金資金需求總額：約7,189.82萬元。
- 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。

106/5/21第一次會員大會決議通過章程第10條內容

◎章程第10條第1項：本會所需經費出資方式由櫻花土地開發公司負責籌措支付，區內土地所有權人以提供抵費地或繳納差額地價作為抵付。

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6月1日起至108年12月31日止。共計43個月。

雲林縣斗南鎮大同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06月01日至105年07月31日
2.勘選擬辦重劃範圍	自105年08月01日至105年10月31日
3.座談會	自106年04月01日至106年04月30日
4.研擬重劃會章程草案	自106年04月01日至106年04月30日
5.召開第一次會員大會成立重劃會	自106年05月01日至106年07月31日
6.申請核定重劃範圍	自106年08月01日至107年02月15日
7.召開第二次會員大會審查重劃範圍	自106年09月01日至106年10月31日
8.辦理都市計畫變更	自107年01月01日至107年02月28日
9.徵求土地所有權人同意	自107年02月01日至107年02月28日
10.研擬重劃計畫書草案	自107年02月01日至107年02月28日
11.召開第三次會員大會審查重劃計畫書草案	自107年03月01日至107年04月30日
12.主管機關舉辦聽證會	自107年05月01日至107年06月30日
13.重劃計畫書審查	自107年07月01日至107年07月31日
14.籌編經費	自107年07月01日至107年07月31日
15.重劃區邊界銜界及分割測量	自107年07月01日至107年08月31日
16.現況調查及測量	自107年08月01日至107年09月30日
17.查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償	自107年09月01日至107年10月31日
18.工程規劃設計	自107年08月01日至107年10月31日
19.公告禁止移轉等事項	自107年11月01日至108年06月30日
20.工程施工	自107年11月01日至108年05月31日
21.查估重劃前後地價	自108年01月01日至108年03月31日
22.土地分配設計及計算負擔	自108年04月01日至108年06月30日
23.分配結果公告及異議之處理	自108年07月01日至108年08月31日
24.申請地籍處理及土地登記	自108年08月01日至108年10月31日
25.交接土地及清償	自108年11月01日至108年11月30日
26.申請核發重劃費用負擔證明書	自108年11月01日至108年11月30日
27.財務結算	自108年12月01日至108年12月31日
28.重劃會解散	自108年12月01日至108年12月31日