

雲林縣斗南鎮小東市地重劃區 土地所有權人座談會 會議紀錄

一. 時間：107 年 5 月 8 日（星期二）上午 10 時 00 分

二. 地點：雲林縣斗南鎮公所三樓禮堂

三. 主席：葉科長夏伯

記錄：(興利 莊姝嫻)

四. 出席單位及人員：詳如簽到表

五. 簡報：略

六. 說明事項：

依據市地重劃實施辦法第 14 條規定，重劃地區選定後，主管機關應舉辦座談會，以書面載明重劃有關事項，並以雙掛號函件通知土地所有權人，為此，本府特於今日召開座談會，聽取土地所有權人意見，並將於座談會後擬訂市地重劃計畫書陳報內政部核定，待重劃計畫書核准公告後，再依法舉辦說明會。

七. 所有權人、民眾及地方人士陳述意見及答覆說明：

編號	土地所有權人	陳述意見內容	答覆說明
1	高婉芬	<p>一、能落實本區市地重劃是照顧本地農民的福利，要訂定重劃時程表儘速開發，不可再慢。</p> <p>二、另本案外圍尚有 200 多公頃土地，要儘速開發。斗南位於雲林交通要點，期許小東工業區的全面開發能帶動斗南進步及發展，感恩縣府團隊的努力。</p>	<p>本案都市計畫之主要計畫內政部都委會已於 5/1 通過，細部計畫尚待本縣都委會審定；目前本案預訂目標，望年底或明年初儘速動工。</p>
2	康富戶	<p>一、本人土地現位於 40 米路邊，且已為建地，故本人認為被納入重劃還需設定負擔很不公平。</p> <p>二、重劃後本人配還之土地是否還是會面臨大馬路邊？</p>	<p>未來土地分配時尚需經重劃前後地價評議，土地重劃前的條件亦會納入評議的參考；另重劃為原位次分配，故您的土地若非被劃設為公共設施，則重劃後仍將面臨原有之路街線。</p>

編號	土地所有權人	陳述意見內容	答覆說明
3	張清泉	<p>一、十億費用怎麼來？</p> <p>二、負擔 44.61%怎麼算的？</p> <p>三、裡面的路寬幾米是怎麼來的？</p>	<p>一、十億費用的部分包含本重劃區後續的拆遷補償費用、工程施做費用、業務管理費用、利息費用等，另在拆遷查估及工程費用的部分，本府將請專業的估價師、工程顧問公司等做精準的成本估算，未來辦理時也將嚴格把關。</p> <p>二、負擔部分，分為用地負擔及費用負擔，並依內政部訂頒之公式計算。公共設施用地負擔方面，扣除抵充地面積後為 27.36%；費用負擔方面，先參考週邊地價資訊推估預計重劃後平均地價，再依上述總費用計算，費用負擔為 17.25%，將二者合計，故本案總平均負擔比率為約 44.61%。</p> <p>三、路寬部分，係依照 107 年 5 月 1 日內政部都市計畫委員會第 921 次會議第 9 案，針對「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」再提會核定後之書圖進行劃設。</p>
4	張守晉	<p>一、分配補償明細太過簡陋。</p> <p>二、地主實質得到多少分配、補償，是否需提供明細？</p>	<p>一、因目前查估通知單尚未寄發，查估作業尚在準備中，故無法提供確切明細。</p> <p>二、待查估作業與補償金計算完成，會再行公告，並提供明細供各位土地所有權人查閱。</p> <p>三、地主配回土地之比例，本府目前預估平均為 55.39%；而每位土地所有權人實際配回的面積，仍需視實際分配街廓之位置、道路寬度、重劃前後地價等因素，依內政部訂頒之公式計算而定。分配完成後本府將召開說明會向土地所有權人說明，詳細的比例與最終的面積仍以本府未來依市地重劃實施辦法公告之內容為準。</p>
5	張長國	<p>為何防汛道路上的農業區無法變更為工業區？</p>	<p>依照內政部規定，現行農業區變更為工業區開發需採區段徵收，而辦理區段徵收前尚需先進行公益性及必要性分析，該分析將導致整體時間拉長；加之以區段徵收開發會使土地所有權人可得到的土地比例降低，未必符合整體區域利益，故暫緩開發。</p>
6	沈輝廷	<p>一、禁建已經 40 年，分配土地是否可儘量給地主多一點，工程費用少一點？希望重劃可以早點完成。</p> <p>二、贊成重劃。</p>	<p>目前的重劃負擔為預估值，未來本府會再進行精算。</p>

編號	土地所有權人	陳述意見內容	答覆說明
7	李明憲	希望比例可以調整再降低，地主可以配回更多。請縣府用心精算開發費用及土地的用地比，並請顧問公司細算。	目前的重劃負擔為預估值，未來本府會再進行精算。
8	張俊生	需要確切已審定的範圍地籍套繪圖，並建議提供地主範圍地籍套繪圖資訊。	目前的都市計畫之細部計畫尚未完成審定，待都市計畫完成法定程序後，本府再擇日公布。
9	王雅芳	希望原本的既有建物及土地可以申請原位置保留；因為三年前有花四百二十萬之整地和鐵皮屋增建。	將於日後會同相關單位針對該區進行確認，若其符合市地重劃實施辦法第 31 條第 1 項第 5 款及同法第 38 條第 1 項之規定，則納入原位置保留分配之研議。

八. 會議結論：

- (一) 市地重劃之目的主要在於促進都市整體建設發展及提高土地價值，不僅政府可加速公共設施之建設外，土地所有權人亦可透過地籍之重新整理，獲得方整且立即可建築之土地，且提高其利用價值，帶動地方發展。市地重劃其中很重要的功能，即是對原來產權複雜之共有土地，各共有人可藉辦理重劃之機會，協調分配為個別所有，可節省土地辦理共有物分割之費用，並促進共有土地之利用。
- (二) 感謝各位土地所有權人支持及關心本案進行，未來本案有關重劃相關作業進度及資訊將公開給予土地所有權人了解，並歡迎共同監督。後續作業上，本府會以撙節為原則，節省開發費用，以期降低本案土地所有權人的費用負擔。
- (三) 座談會後若土地所有權人對重劃作業有疑問，亦或需要個別協助，歡迎來電至雲林縣政府地政處詢問。

九. 散會：上午 11 時 30 分