

「雲林縣斗六市中華自辦市地重劃區開發案」聽證會議紀錄

壹、案由：雲林縣斗六市中華自辦市地重劃區重劃會申請核准實施市地重劃

貳、會議時間：民國 109 年 12 月 22 日（星期二）下午 2 時整

參、會議地點：雲林縣政府第一辦公大樓 4F 第一會議室

肆、主持人：張梅英 教授

記錄：沈玉如

伍、出席人員及出(列)席機關：如後附簽到簿

陸、聽證會議過程：

（一）主持人說明：略

（二）業務單位報告：略

（三）重劃會報告：略

（四）出席者陳述意見：（本案無出席者書面意見）

（五）宣讀未出席者書面意見（本案無未出席者書面意見）

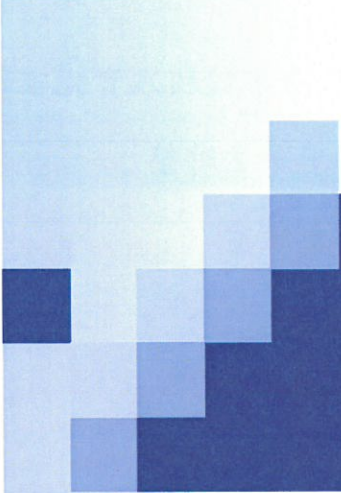
（六）相關人員答詢：無

（七）出席者發問（本案無出席者發問）

（八）主持人結語：

本次聽證會議紀錄及相關資料將呈送市地重劃委員會審查市地重劃計畫書(草案)時供參酌。聽證會議紀錄及相關資料最晚於 110 年 1 月 5 日前一併公開至雲林縣政府地政處網站，供民眾參閱。

業務單位簡報報告：



斗六市中華自辦市地重劃區 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109年12月22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。

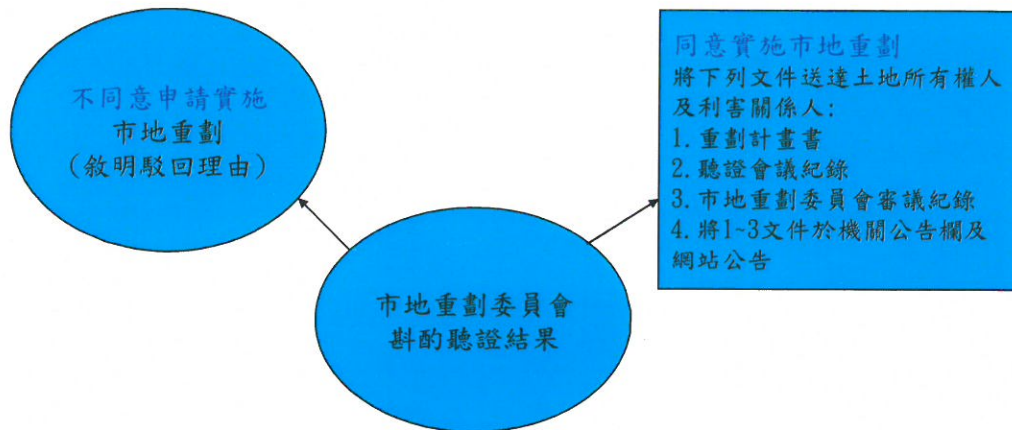
聽證注意事項

- 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：
<https://land.yunlin.gov.tw/>，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(109年12月11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



斗六市中華重劃會簡報報告：

雲林縣斗六市中華自辦市地 重劃區開發案聽證會議 簡報

雲林縣斗六市中華自辦市地重劃區重劃會 報告

中華民國109年12月22日

重劃計畫書草案 報告大綱

- 一、辦理本區市地重劃暨都市計畫變更歷程簡述
- 二、重劃地區及其範圍
- 三、重劃地區公、私有土地總面積及土地所有權人數
- 四、土地所有權人申請(同意)重劃情形
- 五、重劃地區原公有道路、溝渠抵充地土地面積
- 六、預估公共設施用地負擔
- 七、預估費用負擔
- 八、土地所有權人平均重劃負擔比率概計
- 九、財務計畫
- 十、預定重劃工作進度表

一、辦理本區市地重劃暨都市計畫 變更歷程簡述

原市四變更為住宅區及附近地區位置示意圖

民國80年9月19日變更斗六都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案發布實施



109年7月16日於重劃會會址舉辦第三次會員大會，審議通過重劃計劃書草案。

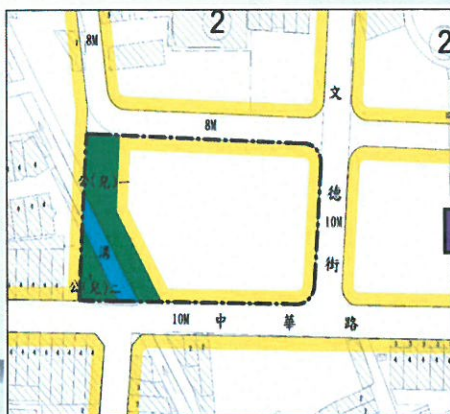


一.本案原都市計畫前於民國107年6月8日經雲林縣都市計畫委員會第209次會議審議通過，市地重劃區內公共設施比例為16.01%，惟民國106年7月27日獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法修正後，規定重劃區內公共設施用地比例應達20%以上，本籌備會復於107年12月3日向雲林縣政府陳情，擬依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第22條規定內容增設公共設施用地，提請本縣都市計畫委員會審議。

二.民國108年3月26日經雲林縣都市計畫委員會第213次會議，審議通過本案市地重劃區內公共設施比例修正為20.13%。

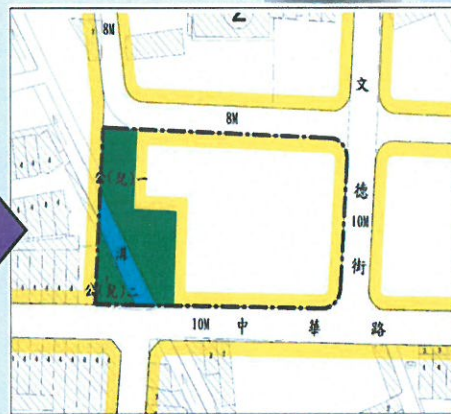
重劃區都市計畫變更前、後成果對照：

原計畫



公共設施比例 16.01%

變更後成果



公共設施比例20.13%

自辦市地重劃法定程序已完成工作項目

雲林縣都市計劃委員會第213次
會議審定都市計劃書圖
108.03.26

召開第一次會員大會
雲林縣政府核准成立重劃會
108.7.23

實施擬辦重劃範圍
業經雲林縣政府核定在案
109.3.25

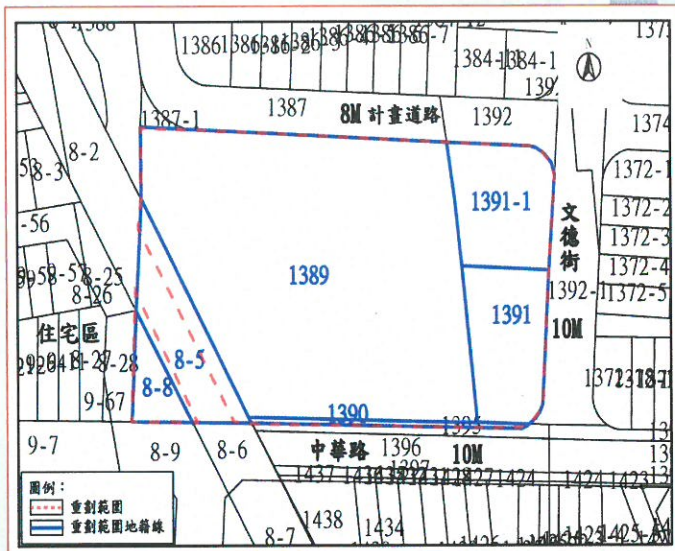
核准成立斗六市自辦市地
重劃區籌備會
107.09.20

舉辦座談會說明重劃意旨
108.6.7

召開第二次會員大會審議通
過擬辦重劃範圍
108.10.8

召開第三次會員大會審議通過
重劃計畫書草案
109.7.16

二、重劃地區及其範圍



本自辦重劃區座落於
雲林縣斗六市境內，
範圍包括斗六段、
林頭段之部份土地

•重劃區總面積：0.4104公頃
(依都市計畫面積計算)。

•開發範圍：

- 東：以文德街為界。
- 南：以中華路為界。
- 西：以住宅區範圍為界。
- 北：以8公尺計畫道路為界。

本重劃區重劃範圍業經雲林縣政府

中華民國109年3月25日府地發一字第1092703154A號函核定。

三、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 (人)	面積 (公頃)
公有	0	0.0000
私有	10	0.4104
未登錄	0	0.0000
總計	10	0.4104

四、土地所有權人申請(同意) 重劃情形

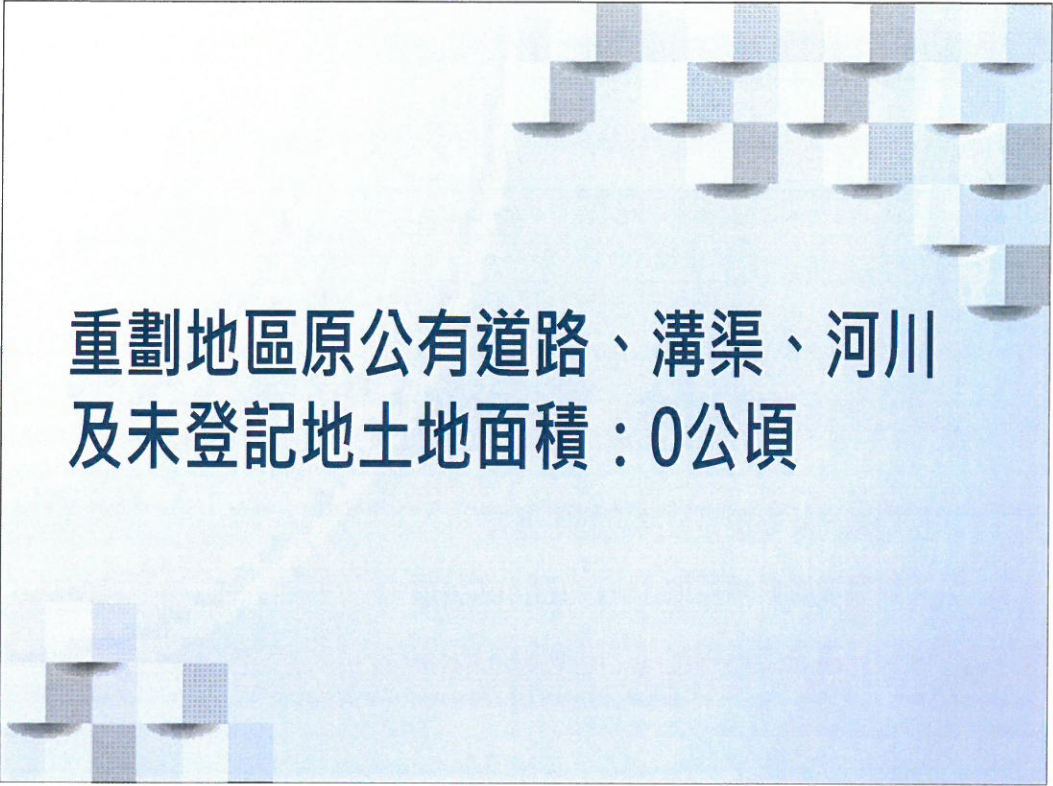
土地所有權人同意重劃情形

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 (公頃)	申請(同意) 面積		未申請(同意) 面積	
	人數	比率 (%)	人數	比率 (%)		面積 (公頃)	比率(%)	面積 (公頃)	比率(%)
10	9	90	1	10	0.4104	0.3980	96.98	0.0124	3.02
公有土地面積：0公頃					可抵充之公地面積：0公頃				

備註：

- 表中所列私有土地所有權人同意人數係依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第26-1條規定計算，同意人數為9人，同意人數比率為90%。
- 表中所列私有土地所有權人同意面積係依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第26-1條規定計算，同意面積為0.3980公頃，同意面積比率為96.98%。
- 面積係依都市計畫面積為準，俟核准實施市地重劃後，依實地分割測量面積為準。

五、重劃地區原公有道路、溝渠 抵充地土地面積



重劃地區原公有道路、溝渠、河川
及未登記地土地面積：0公頃



六、預估公共設施用地負擔

預估公共設施用地負擔：

中華自辦市地重劃區公共設施用地項目表

項 目		面積(公頃)	占重劃區比例
公共設施 用地	公園兼兒童 遊樂場(一)	0.0665	16.21%
	公園兼兒童 遊樂場(二)	0.0161	3.92%
共同負擔取得		0.0826	20.13%

本表面積為計畫面積實際面積以實地分割測量面積為準

本重劃區內計畫劃設公共設施用地有

公園兼兒童遊樂場用地 (一)：0.0665公頃

公園兼兒童遊樂場用地 (二)：0.0161公頃

合計：0.0826公頃

公共設施用地平均負擔比率 =

$$\frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \times 100\%$$

$$\frac{0.0826\text{公頃} - 0\text{公頃}}{0.4104\text{公頃} - 0\text{公頃}} \times 100\% = 20.13\%$$

預估公共設施用地平均負擔比率，依據市地重劃實施辦法第14條附件一之計算式。

七、預估費用負擔

◆ 預估工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息之總額：1,404.65萬元

項 目	預估金額(萬元)	備 註
工 程 費 用	整地工程 (含填土)	61.56
	公園兼兒童遊樂場用地工程	165.20
	協助開闢重劃區北側界範圍外之 8 米計畫道路工程	155.40
	雜項工程及其他費用	82.08
	工程規劃設計及監造費用	37.50
	小計 (A)	501.74
重 劃 費 用	土地改良物拆遷補償費	291.73
	行政作業費	449.50
	地籍測量業務費	35.02
	估價師業務費	40.00
	小計 (B)	816.25
貸款利息	86.66	以五大銀行目前平均基準利率 2.63% (詳附件五)，預計貸款 30 個月計算。
合計	1,404.65	

費用平均負擔比率 =

$$\frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記面積})} \times 100\%$$

$$\frac{(5,017,400 + 8,162,500 + 866,600) \text{元}}{37,450 \text{元}/\text{m}^2 \times (4104.00 - 0) \text{m}^2} \times 100\% = \frac{14,046,500}{153,694,800} \times 100\%$$

= 9.14%

預估費用平均負擔比率，依據市地重劃實施辦法第14條附件一之計算式。

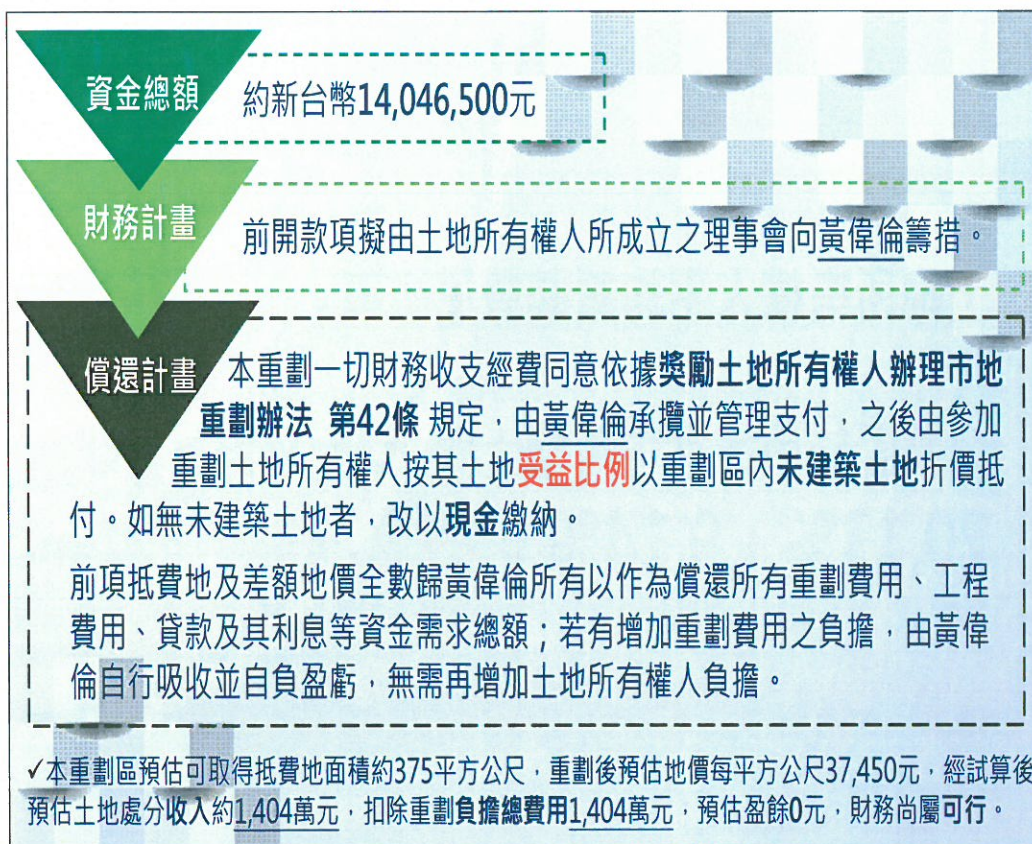
八、土地所有權人平均重劃負擔 比率概計

土地所有權人平均重劃負擔比率 =

公共設施用地平均負擔比率 + 費用平均負擔比率

$$20.13\% + 9.14\% = 29.27\%$$

九、財務計畫



十、預定重劃工作進度表

預定重劃工作進度表：自民國107年6月1日起至民國111年3月31日止

雲林縣斗六市中華自辦市地重劃區預定工作進度表

程序	工作項目	預定工作程序進度
1	重劃之發起及成立籌備會(已完成)	自 107 年 6 月 1 日至 107 年 9 月 30 日
2	辦理細部計畫變更(已完成)	自 107 年 10 月 1 日至 108 年 3 月 31 日
3	勘選擬辦重劃範圍(已完成)	自 108 年 4 月 1 日至 108 年 5 月 31 日
4	召開座談會(已完成)	自 108 年 6 月 1 日至 108 年 6 月 30 日
5	研擬重劃會章程草案(已完成)	自 108 年 6 月 1 日至 108 年 6 月 30 日
6	召開第一次會員大會成立重劃會(已完成)	自 108 年 7 月 1 日至 108 年 8 月 31 日
7	召開第二次會員大會審查重劃範圍(已完成)	自 108 年 9 月 1 日至 108 年 10 月 31 日
8	申請核定重劃範圍(已完成)	自 108 年 10 月 1 日至 109 年 3 月 31 日
9	徵求土地所有權人同意(已完成)	自 109 年 4 月 1 日至 109 年 4 月 30 日
10	研擬重劃計畫書草案(已完成)	自 109 年 4 月 1 日至 109 年 4 月 30 日
11	召開第三次會員大會審查重劃計畫書草案(已完成)	自 109 年 5 月 1 日至 109 年 6 月 15 日
12	主管機關舉辦聽證會	自 109 年 6 月 16 日至 109 年 7 月 31 日
13	重劃計畫書審查	自 109 年 8 月 1 日至 109 年 8 月 31 日
14	籌編經費	自 109 年 8 月 1 日至 109 年 8 月 31 日
15	現況調查及測量	自 109 年 9 月 1 日至 109 年 10 月 31 日
16	工程規劃設計及審核	自 109 年 11 月 1 日至 110 年 1 月 31 日
17	查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償	自 110 年 2 月 1 日至 110 年 3 月 30 日
18	工程施工	自 110 年 4 月 1 日至 110 年 9 月 30 日
19	查估重劃前、後地價及審核	自 110 年 4 月 1 日至 110 年 6 月 30 日
20	土地分配設計及計算負擔	自 110 年 7 月 1 日至 110 年 9 月 30 日
21	分配結果公告及其異議之處理	自 110 年 10 月 1 日至 110 年 10 月 31 日
22	申請地籍整理及土地登記	自 110 年 11 月 1 日至 110 年 12 月 31 日
23	辦理土地交授及清償	自 111 年 1 月 1 日至 111 年 1 月 31 日
24	申請核發重劃費用負擔證明書	自 111 年 2 月 1 日至 111 年 2 月 28 日
25	財務結算	自 111 年 3 月 1 日至 111 年 3 月 15 日
26	報請解散重劃會	自 111 年 3 月 16 日至 111 年 3 月 31 日

備註：本表工作項目及預定工作程序進度，可視重劃區實際狀況自行調整研訂。

雲林縣斗六市中華自辦市地重劃區 開發案聽證會議 報告結束