

雲林縣北港糖廠市地重劃案土地分配草案說明會會議紀錄

一、開會時間：113 年 11 月 4 日(星期一)下午 2 時

二、開會地點：雲林縣北港鎮公所會議室

三、主席：邱科長冠維

記錄：林冠宏

四、與會單位及人員：詳如簽到簿

五、說明事項：

本次土地分配草案說明會係就土地分配作業流程、重劃後土地面積計算模式與土地分配基本原則及土地相關權利的處理方式，向各位土地所有權人說明相關事宜，並聽取土地所有權人意見，作為檢討分配結果之參考，後續將依市地重劃實施辦法第 35 條規定辦理分配結果公告。故於簡報後如各土地所有權人對市地重劃相關內容有任何意見時，歡迎於會中提出，本府或與會列席單位將會為您答覆。

六、簡報：略

七、土地所有權人意見及回覆：

(一)台灣糖業股份有限公司雲嘉區處

1. 有關本案計算負擔總計表所載重劃區總面積與公告之重劃計畫書不同原因為何？
2. 重劃後之土地分配請縣府確依市地重劃實施辦法規定辦理，並請於公告土地分配結果時，惠予提供土地分配計算表及計算公式等相關資料予本區處。
3. 本區處後續於縣府公告土地結果時，將依規定陳報公司總管理處核議，並依核議結果續處。

(二)財政部國有財產署中區分署雲林辦事處

本署經營北港段 1548-5 地號土地，請按市地重劃實施辦法第 31 條規定，以重劃前原有土地相關位次分配；另針對前開土地，重劃

後分配之土地是否符合土地使用管制要點最小開發規模之規定，以及後續預計辦理期程，惠請縣府說明。

(三)本府地政處

1. 本案重劃計畫書所載重劃範圍總面積 209,648 平方公尺係依據 111 年 11 月 4 日府城都一字 1113616656B 號公告「變更北港都市計畫（配合糖廠文化園區整體開發）細部計畫（第一次通盤檢討）案」內容辦理；另針對實測面積，係依據 112 年 2 月 10 日府城都一字第 1120010395B 號公告「變更北港都市計畫(配合糖廠文化園區整體開發)細部計畫(第一次通盤檢討)」案都市計畫樁位成果簿辦理，經實測後，住宅區及糖業風貌專用區面積合計 135,327.03 平方公尺，公共設施用地面積合計 74,197.29 平方公尺，總面積為 209,524.32 平方公尺，故重劃計畫書面積與實測面積略有差異，惟實際面積應以實地分割測量面積為準。
2. 本案範圍內公私有土地合計 88 筆土地，土地登記簿面積合計為 210,944.40 平方公尺，與實測面積誤差為-1,420.08 平方公尺，故依據市地重劃實施辦法第 29 條第 2 項規定，於計算負擔時將差額列入共同負擔。
3. 本府辦理土地分配作業，皆依據市地重劃實施辦法第 31 條及相關規定辦理，屆時於土地分配結果公告時，本府將配合提供土地分配計算表及計算公式等相關資料供台灣糖業股份有限公司參考。
4. 有關財政部國有財產署經營北港段 1548-5 地號土地，本府將依據市地重劃實施辦法第 31 條規定，以重劃前原有土地相關位次分配，按目前土地分配草案，貴署土地分配於雲林地方法院北港簡易庭(機十九)東側，符合重劃前原有土地相關位次分配規定，其面寬約 5.74 公尺，深度約 68 公尺，亦符合本案都市計畫土地使用分區暨都市設計管制要點規定之住宅區最小開發規模。

5. 本案預計於今年(113 年)11 月底辦理土地分配結果公告，並於公告期滿後辦理地籍整理及權利變更登記，公共工程預計於 114 年中完工，惟土地交接作業將需視實際工程進度辦理之。

(五)結論

1. 本次召開土地分配草案說明會目的係向土地所有權人說明土地分配相關事宜，並聽取土地所有權人意見，作為檢討分配結果之參考，後續將依市地重劃實施辦法第 35 條規定辦理土地分配結果公告。
2. 倘土地所有權人於重劃區範圍內所有土地應分配之面積，未達或合併後仍未達重劃區內最小分配面積標準二分之一者，請於 113 年 11 月 15 日前申請合併分配，未申請者，本府將於配地結果公告期滿後辦理現金補償。

八、會議結束：下午 2 時 40 分。

九、說明會現場照片：





雲林縣北港糖廠 市地重劃

土地分配草案說明會



主辦單位： 雲林縣政府地政處
中華民國 113 年 11 月 4 日



一、基本資料-區域位置



本重劃區位於雲林縣北港鎮東南側，距離北港朝天宮僅1公里。





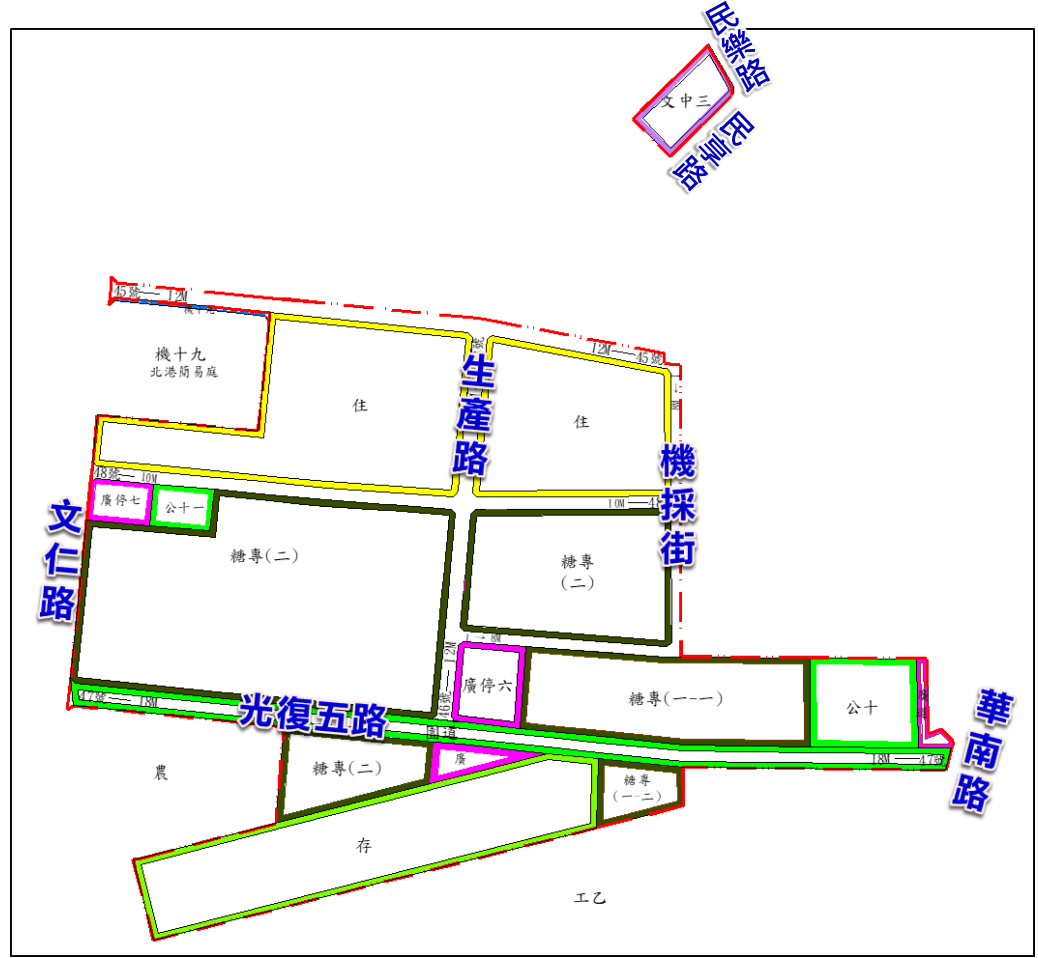
一、基本資料-範圍四至

🔍 本案坐落於雲林縣北港鎮北港段、北糖段及華北段之部份土地。

🔍 重劃範圍四至：

- 東：北港鎮機採街為界(包含機採街)
- 西：北港鎮文仁路為界(不含文仁路)
- 南：以北港鎮光復五路、北港糖廠倉庫群相鄰(包含光復五路)
- 北：以四十五號道路(12M)為界範圍內，包含四十五號道路(不包含機十九用地)

另跨區部分於北側 文中三學校用地 亦位於本案重劃範圍內。



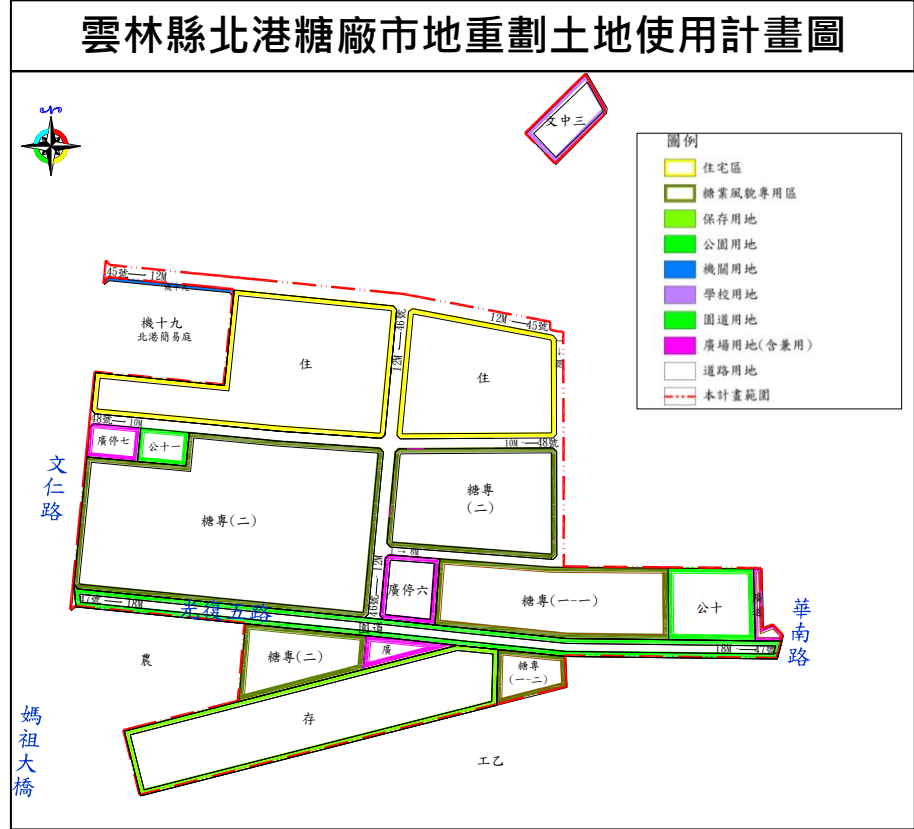


一、基本資料-都市計畫

重劃後土地使用計畫及面積

項目	面積(公頃)	百分比(%)	建蔽率	容積率	
土地 使用 分區	住宅區	4.56	21.77	≤60%	≤180%
	糖專1-1	1.62	7.73	≤70%	≤210%
	糖專1-2	0.30	1.43	≤70%	≤210%
	糖專2	7.05	33.65	≤50%	≤240%
	小計	13.53	64.58	-	-
公共 設施	學校用地	0.34	1.62	-	-
	保存用地	2.52	12.03	≤50%	≤250%
	公園用地	0.79	3.77	-	-
	廣場用地	0.16	0.76	-	-
	廣場 兼停車場	0.53	2.53	-	-
	廣場 兼道路用地	0.08	0.38	-	-
	園道用地	1.28	6.11	-	-
	道路用地	1.72	8.21	-	-
	小計	7.42	35.42	-	-
總面積	20.95	100.00	-	-	

開發範圍實測面積約為20.95公頃



※實際面積仍應以地政事務所登記為準。



二、重劃負擔

🔍 公共設施負擔項目

依市地重劃實施辦法第21條第1項規定，本區共同負擔項目為**廣場兼停車場用地**、**公園用地**、**廣場兼道路用地**、**廣場用地**、**保存用地**、**園道用地**、**道路用地**及**學校用地**。

🔍 土地所有權人平均重劃負擔比率(經核定計算負擔總計表後)



註：原重劃計畫書負擔比率：35.08% + 8.50% = 43.58%



三、土地分配-地價查估

平均地權條例施行細則第 81 條

辦理市地重劃時，應調查各宗土地之位置、交通及利用情形，並斟酌重劃後各宗土地利用價值，相互比較估計重劃前後地價，提經地價評議委員會評定後，**作為計算公共用地負擔、費用負擔、土地交換分配及變通補償之標準。**

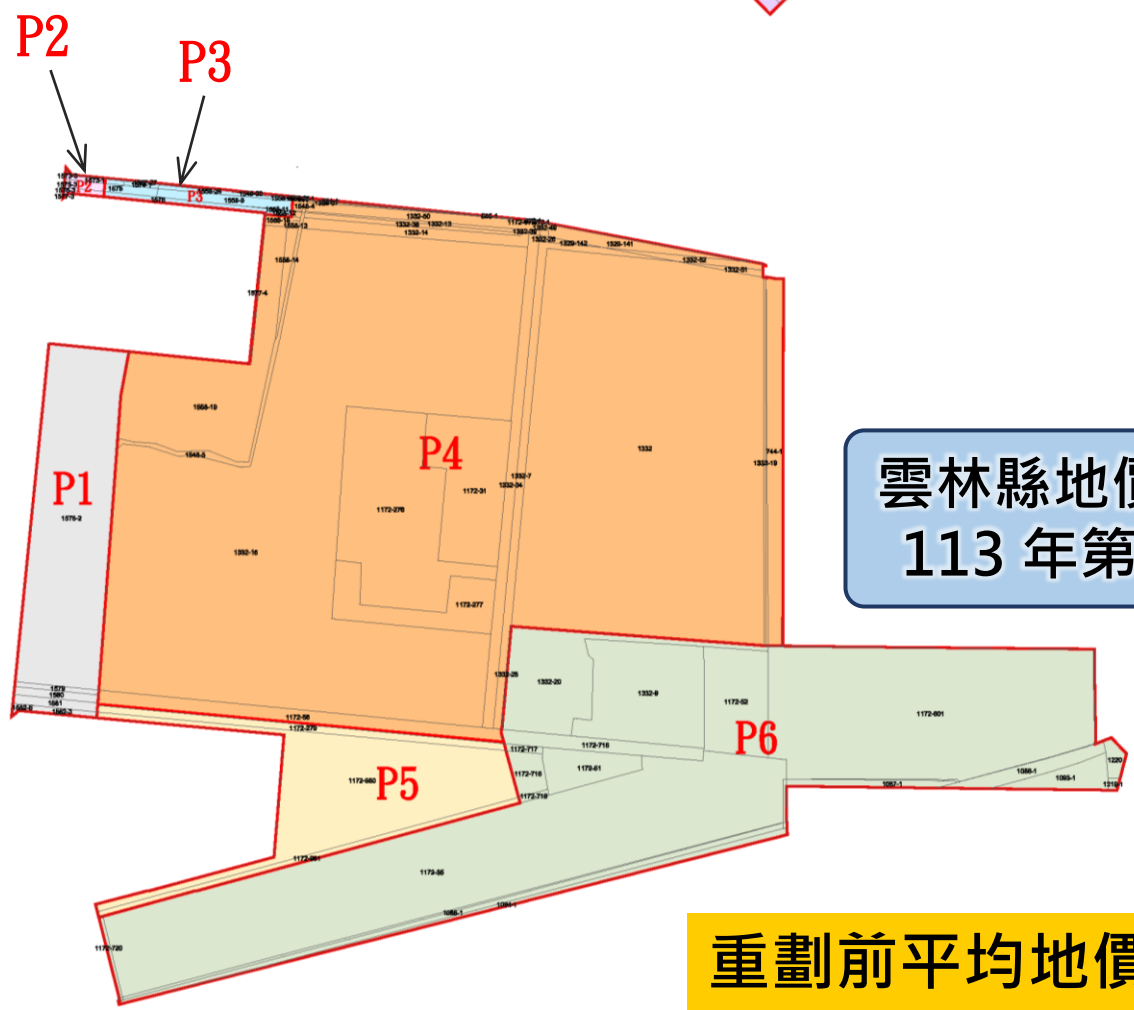
市地重劃實施辦法第20條

- 一、**重劃前**之地價應先調查土地**位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期公告現值**等資料，分別估計重劃前各宗土地地價。
- 二、**重劃後**之地價應參酌各街廓土地之**位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及重劃後預期發展情形**，估計重劃後各路街之路線價或區段價。



三、土地分配-地價查估

重劃前地價



圖例

- 地價區段線
- 地價區段編號
- P1 21,500元/㎡
- P2 21,800元/㎡
- P3 21,100元/㎡
- P4 21,000元/㎡
- P5 20,900元/㎡
- P6 21,700元/㎡
- P7 22,600元/㎡

雲林縣地價及標準地價評議委員會
113年第2次評議會議審議通過

重劃前平均地價：21,253 元/平方公尺



三、土地分配-地價查估

重劃後地價



文中
三
42,800元/㎡

圖例

- 重劃範圍
- 街廓分配線
- A1-1 地價區段編號
- 38,600 重劃後地價(元/㎡)



住宅區：36,500~39,600 元/㎡
 糖專(一-一)：43,300 元/㎡
 糖專(一-二)：41,900 元/㎡
 糖專(二)：43,800~47,300 元/㎡

雲林縣地價及標準地價評議委員會
 113 年第 2 次評議會會議審議通過

重劃後平均地價：42,826 元/平方公尺



三、土地分配-土管規定

🔍 土地使用強度規定

使用分區 \ 使用強度	建蔽率	容積率
住宅區	60%	180%
第一-一種糖業風貌專用區	70%	210%
第一-二種糖業風貌專用區	70%	210%
第二種糖業風貌專用區	50%	240%

🔍 建築基地退縮建築相關規定

使用分區 \ 建築退縮規定	正街	側街 (如屬角地者)	備註 (設置圍牆規定)
住宅區	至少退縮 8公尺	至少退縮 2.5公尺	至少退縮2.5公尺處 設置，高度不超過 1.8公尺
第一-一種糖業風貌專用區			不得設置圍牆
第二種糖業風貌專用區			
第一-二種糖業風貌專用區	至少退縮 10公尺	--	不得設置圍牆



三、土地分配-最小分配面寬

🔍 最小分配面寬標準：

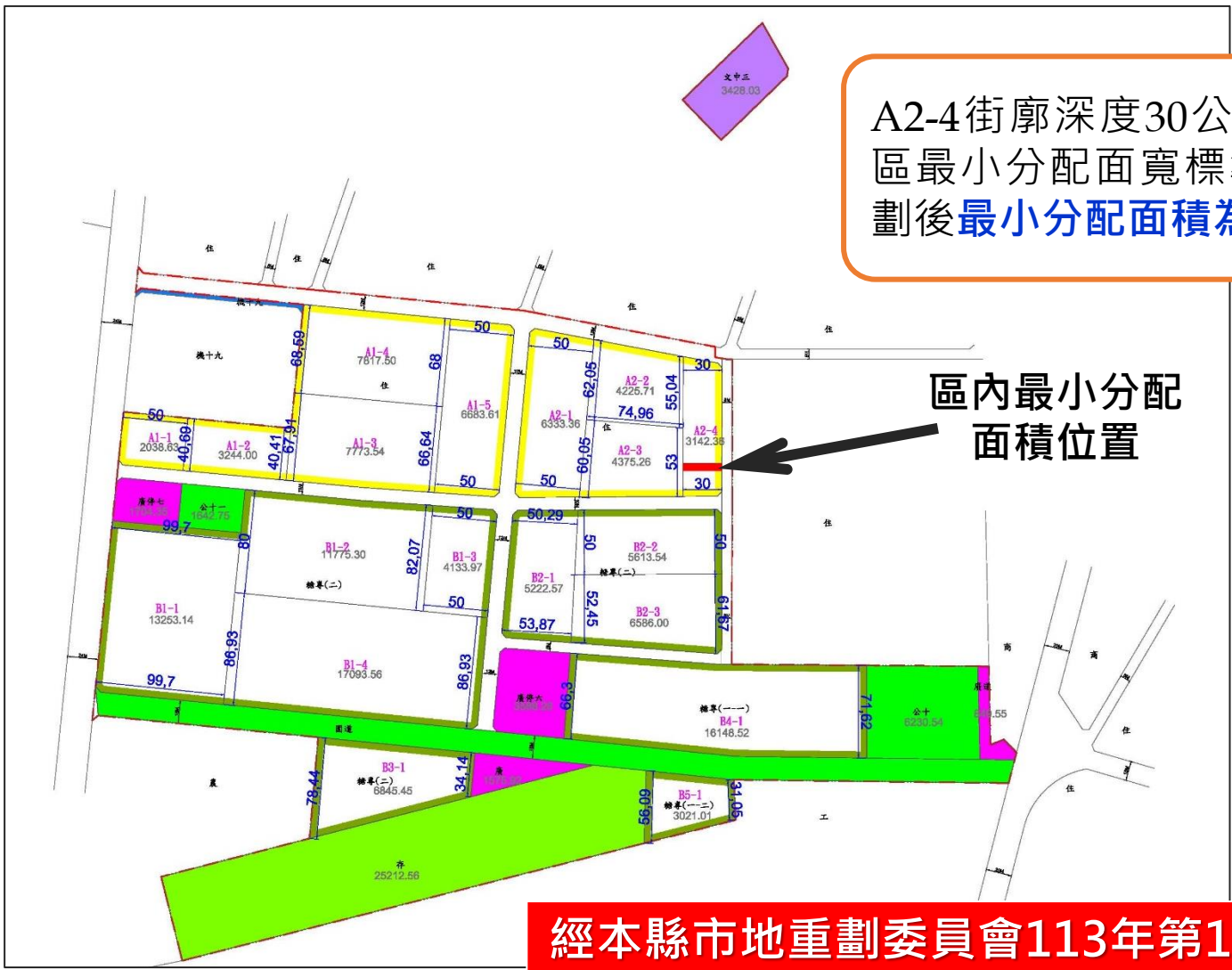
使用分區	最小分配面寬標準	
住宅區	5.5公尺	
糖業風貌 專用區	正面路寬7公尺至15公尺	4.0公尺
	正面路寬超過15公尺	4.5公尺



三、土地分配-最小分配面積標準



全區最小分配面積標準：



A2-4街廓深度30公尺，依前開住宅區最小分配面寬標準5.5公尺計算重劃後**最小分配面積為165平方公尺**

區內最小分配面積位置

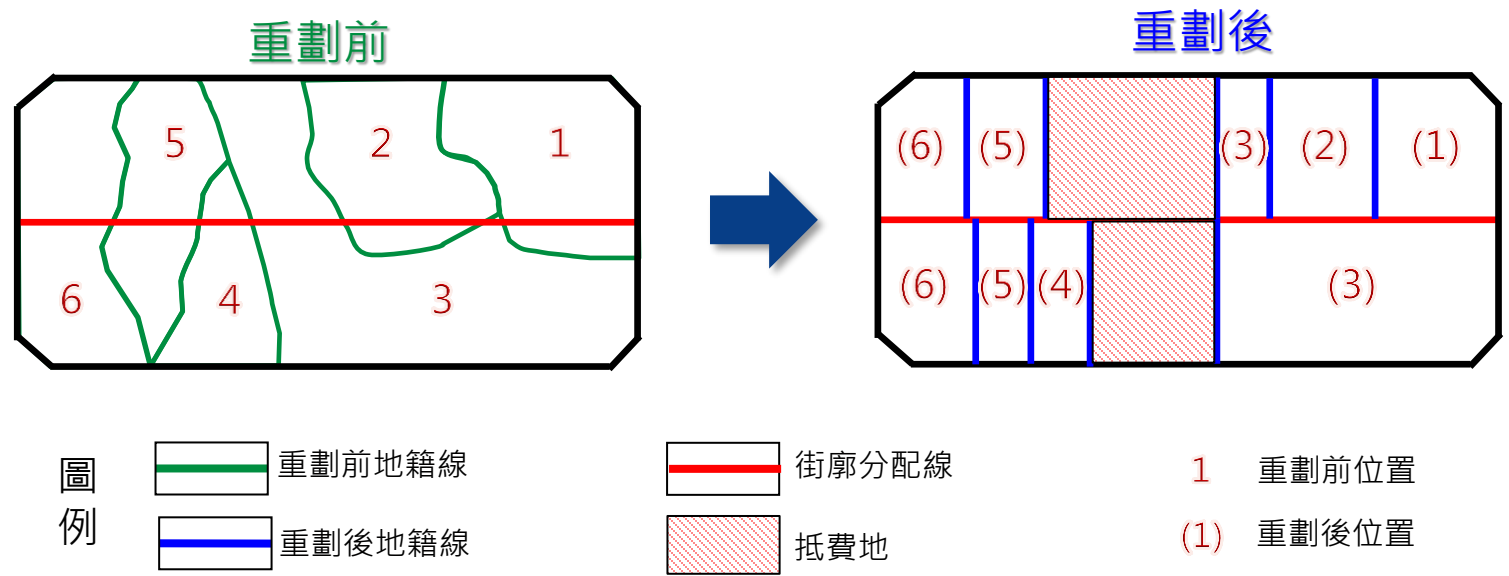
經本縣市地重劃委員會113年第1次會議審議通過



三、土地分配-土地分配原則

🔍 市地重劃實施辦法第31條

□ 重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準





三、土地分配-調整分配原則

🔍 位於公共設施用地之調整分配

調整至臨**相同道路**之街廓

調整至臨**相同路寬**之街廓

調整至**次一級路寬**或較小面積限制之街廓

視全區土地分配情形調整，以分配土地**宗數較少**為原則

經本縣市地重劃委員會113年第1次會議審議通過



三、土地分配-土地集中合併分配原則

🔍 土地集中分配及大街廓規劃協調後調整分配原則

部分土地未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，應向分配面積較大者集中合併分配

持有土地重劃後皆已達原街廓原路街線最小分配面積標準者，在不影響該街廓原位次土地分配下，得集中合併分配

影響該街廓原位次土地分配者，維持逐宗個別分配，並以重劃後土地宗數較少之方案優先考量

在不影響原位次土地分配之情況下，協調後調整分配位次不受市地重劃實施辦法第31條第1項及本案土地調整分配原則限制

經本縣市地重劃委員會113年第1次會議審議通過



三、土地分配-未受分配

🔍 市地重劃實施辦法第31條

同一土地所有權人在重劃區內所有土地應分配之面積，**未達**或合併後仍未達重劃區內最小分配面積標準**二分之一**者，除通知土地所有權人申請與其他土地所有權人**合併分配**者外，應以**現金補償**之。



$$\text{重劃前面積} \times \text{重劃後地價} = \text{現金補償}$$

在重劃區內所有土地應分配之面積，未達或合併後仍未達重劃區內最小分配面積標準二分之一者，仍可於**113年11月15日**前申請合併分配，未申請者本府將於配地結果公告後辦理現金補償。



四、分配公告

市地重劃實施辦法第35條

主管機關於辦理重劃分配完畢後，應檢附下列圖冊，將分配結果**公告**於重劃土地所在地鄉（鎮、市、區）公所三十日，以供閱覽

主管機關應將前項公告及重劃前後土地分配清冊檢送土地所有權人。

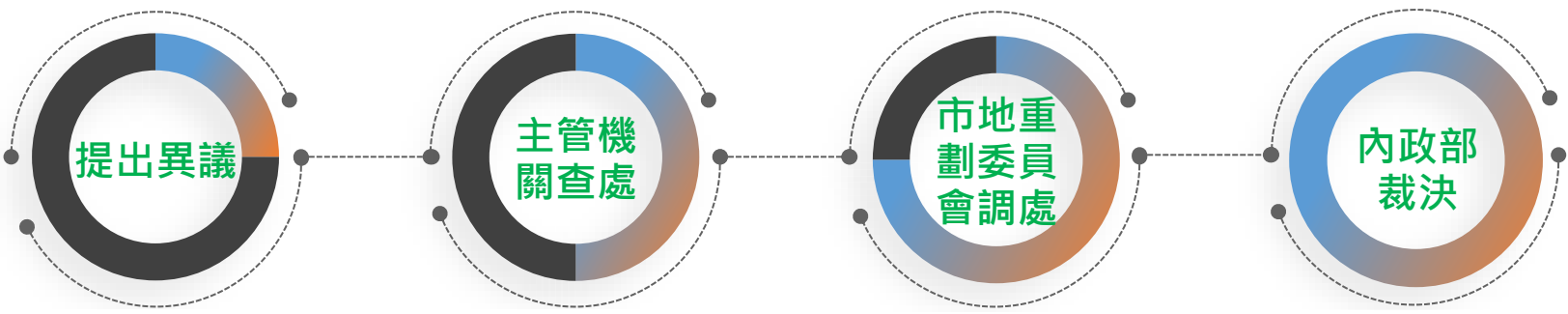
土地所有權人對於第一項分配結果有異議時，得於**公告期間**內向主管機關以**書面提出異議**。**未提出**異議或逾期提出者，其分配結果於**公告期滿時確定**。



四、分配公告

🔍 異議處理程序

主管機關對於土地所有權人提出之異議案件，得先予查處。其經查處結果如仍有異議者或未經查處之異議案件，應依市地重劃實施辦法第2條規定以合議制市地重劃委員會予以調處；調處不成者，由主管機關擬具處理意見，連同調處紀錄函報內政部裁決之





五、地籍整理及土地交接

🔍 地籍整理(市地重劃實施辦法第42、44條規定)

- ❑ 地籍測量：土地分配結果公告確定後，主管機關應依重劃前後土地分配清冊所載分配面積及重劃後土地分配圖之分配位置，實地埋設界標，辦理地籍測量。
- ❑ 核發權狀：重劃土地辦竣地籍測量後，主管機關應將重劃前後土地分配清冊及重劃後土地分配圖等資料送由該管登記機關逕為辦理權利變更登記。

🔍 土地交接(市地重劃實施辦法第51條規定)

- ❑ 重劃土地完成地籍測量後，主管機關應以書面通知土地所有權人及使用人定期到場接管。土地所有權人未按指定期間到場接管者，自指定之日起自負保管責任。





簡報結束
感謝聆聽



「雲林縣北港糖廠市地重劃」土地分配草案說明會 土地所有權人簽到簿

壹、 時間：113 年 11 月 4 日(星期一)下午 2 時

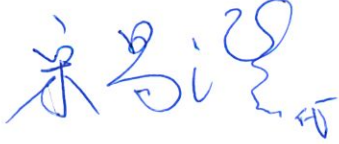
貳、 地點：雲林縣北港鎮公所會議室

參、 主持人：邱冠雄

紀錄：林冠宏

肆、 會議出席單位及人員：

土地所有權人	簽名
台灣糖業股份有限公司	楊亮廷 黃榆祥
財政部國有財產署	黃映濤
臺灣雲林地方法院	

土地所有權人	簽名
雲林縣 北港鎮公所	

「雲林縣北港糖廠市地重劃」土地分配草案說明會 簽到簿

伍、 時間：113 年 11 月 4 日(星期一)下午 2 時

陸、 地點：雲林縣北港鎮公所會議室

柒、 主持人： 邱錦元

紀錄： 林冠宏

捌、 會議出席單位及人員：

與會單位	簽名
本府地政處	李偉章 蔡忠 徐明儀
亞興測量有限公司	簡坤 蕭敏 江家龍
與會貴賓	