



雲林縣北港糖廠市地重劃

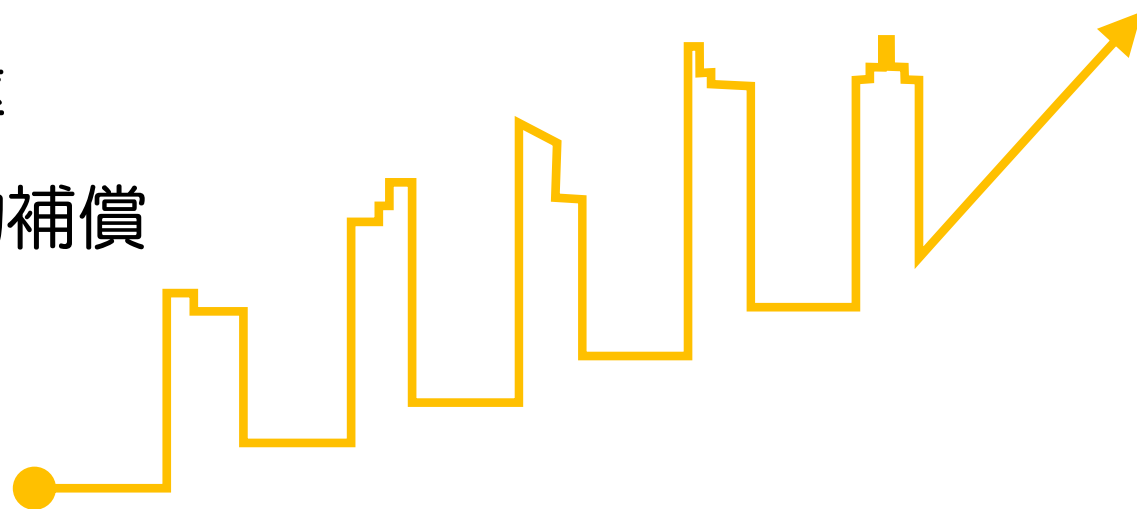
土地所有權人座談會

主辦單位： 雲林縣政府地政處
開會日期：110年02月05日



簡報大綱

- 一、法規依據
- 二、計畫內容概要
- 三、公共設施負擔
- 四、重劃費用負擔
- 五、重劃平均負擔比率
- 六、土地分配及地上物補償
- 七、預計辦理期程
- 八、重劃優惠及效益





一、法規依據

- 平均地權條例第56條第1項第3款：「各級主管機關得就下列地區，報經上級主管機關核准後，辦理市地重劃：.....**三、都市土地開發新社區者**。...。」
- 市地重劃實施辦法第14條第1項：「重劃地區選定後，主管機關應**舉辦座談會**，並擬具市地重劃計畫書，報請上級主管機關核定。」
- 變更北港都市計畫(配合糖廠文化園區整體開發)主要計畫案。
- 變更北港都市計畫(糖廠文化園區及附近土地)細部計畫(第一次通盤檢討)案。

二、計畫內容概要-計畫緣起

改善北港糖廠閒置以及因應建國國中擴建用地需求，提升土地價值及效益，**促進地方均衡發展，成為北港建設新亮點。**

透過**整體開發**方式開闢公共設施，且作多目標使用，並考量鄰近土地使用配置劃設住宅區，打造高品質居住環境。

健全公設

形塑優質住宅

都市整體發展

延伸觀光軸線

北港朝天宮為中心之都市發展區域已**過度飽和**，導致居住環境品質下降、都市機能不彰，**本案區位佳可作為北港都市發展之腹地。**

北港糖廠是**糖業鐵道文化重要資產**，妥善保存倉庫群，有利糖廠活化再利用，豐富地區旅遊內涵，**提升觀光旅遊層次。**

◆ 為使臺端了解市地重劃相關法令、作業程序及自身權益，爰召開本次座談會。

二、計畫內容概要-計畫位置



本案坐落於雲林縣北港鎮北港段之部份土地。

開發範圍總面積約為20.9648公頃。



重劃範圍四至：

東：北港鎮機採街

西：北港鎮文仁路

南：與北港鎮光復五路、
北港糖廠倉庫群相鄰

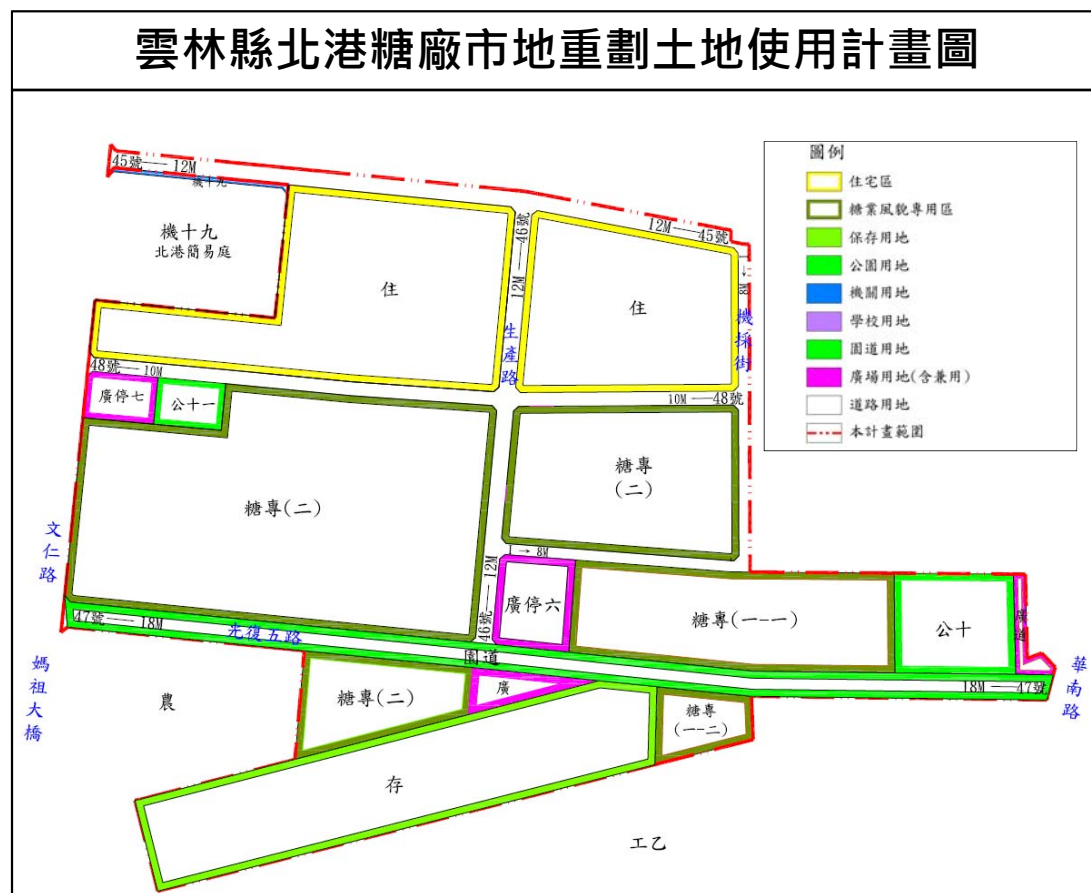
北：四十五號計畫道路

註：本案範圍包含北側部分文中三
學校用地；惟不含文仁路及機
十九用地



二、計畫內容概要-土地使用計畫及強度

| 項目 | 面積(公頃) | 百分比(%) | 建蔽率 | 容積率 | |
|----------------|--------------|---------|-------|-------|--------|
| 土地 使用 分區 | 住宅區 | 4.5635 | 21.77 | ≤ 60% | ≤ 180% |
| | 第一之一種糖業風貌專用區 | 1.6185 | 7.72 | ≤ 70% | ≤ 210% |
| | 第一之二種糖業風貌專用區 | 0.3016 | 1.44 | ≤ 70% | ≤ 210% |
| | 第二種糖業風貌專用區 | 7.0617 | 33.68 | ≤ 50% | ≤ 240% |
| | 小計 | 13.5453 | 64.61 | - | - |
| 公共 設施 | 學校用地 | 0.3428 | 1.64 | - | - |
| | 保存用地 | 2.5225 | 12.03 | ≤ 50% | ≤ 250% |
| | 公園用地 | 0.7848 | 3.74 | - | - |
| | 廣場用地 | 0.1562 | 0.74 | - | - |
| | 廣場兼停車場用地 | 0.5303 | 2.53 | - | - |
| | 廣場兼道路用地 | 0.0854 | 0.41 | - | - |
| | 園道用地 | 1.2785 | 6.10 | - | - |
| | 道路用地 | 1.7190 | 8.20 | - | - |
| | 小計 | 7.4195 | 35.39 | - | - |
| 總面積 | 20.9648 | 100.00 | - | - | |



※實際面積仍應以都市計畫發布實施後實地測量分割面積為準。

三、公共設施負擔

依平均地權條例第60條，本案公共設施用地負擔項目及面積計有：

| 項目 | 面積(公頃) |
|----------|--------|
| 學校用地 | 0.3428 |
| 保存用地 | 2.5225 |
| 公園用地 | 0.7848 |
| 廣場用地 | 0.1562 |
| 廣場兼停車場用地 | 0.5303 |
| 廣場兼道路用地 | 0.0854 |
| 園道用地 | 1.2785 |
| 道路用地 | 1.7190 |
| 小計 | 7.4195 |

公共設施用地負擔總面積(7.4195公頃) - 優先抵充公有土地面積(0.099213公頃)

重劃區總面積(20.9648公頃) - 優先抵充公有土地面積(0.099213公頃)

公共設施用地負擔平均負擔比率：**35.08%**



四、重劃費用負擔

預估本案土地所有權人費用負擔：

依市地重劃實施辦法§21規定

| 項目 | | 金額(萬元) |
|--------------------------|--|--------|
| 公共工程費用 | 整地工程、道路工程、排水工程、路燈工程、號誌燈工程、公園工程、綠地工程、廣場工程、環境保護措施、雜項工程、管線配合工程、其他工程 | 38,234 |
| 重劃費用 | 地上物補償費 | 16,950 |
| | 重劃作業費 | 2,306 |
| 貸款利息(貸款利息以年利率2.44%，計息3年) | | 4,208 |
| 合計 | | 61,698 |

工程費用總額(38,234萬元) + 重劃費用(19,256萬元) + 貸款利息總額(4,208萬元)

重劃後平均地價(3萬元/m²) × (重劃區總面積(20.9648公頃) - 優先抵充公有土地面積(0.099213公頃))

費用負擔平均負擔比率 ÷ 9.86%

註：未來應以經內政部核定之重劃計畫書及雲林縣政府公告之負擔總計表內容為準

五、預計重劃平均負擔比率



公共設施
用地負擔
比率35.08%

+

重劃費用
負擔比率
9.86%

=

預計重劃
總平均負擔
44.94%

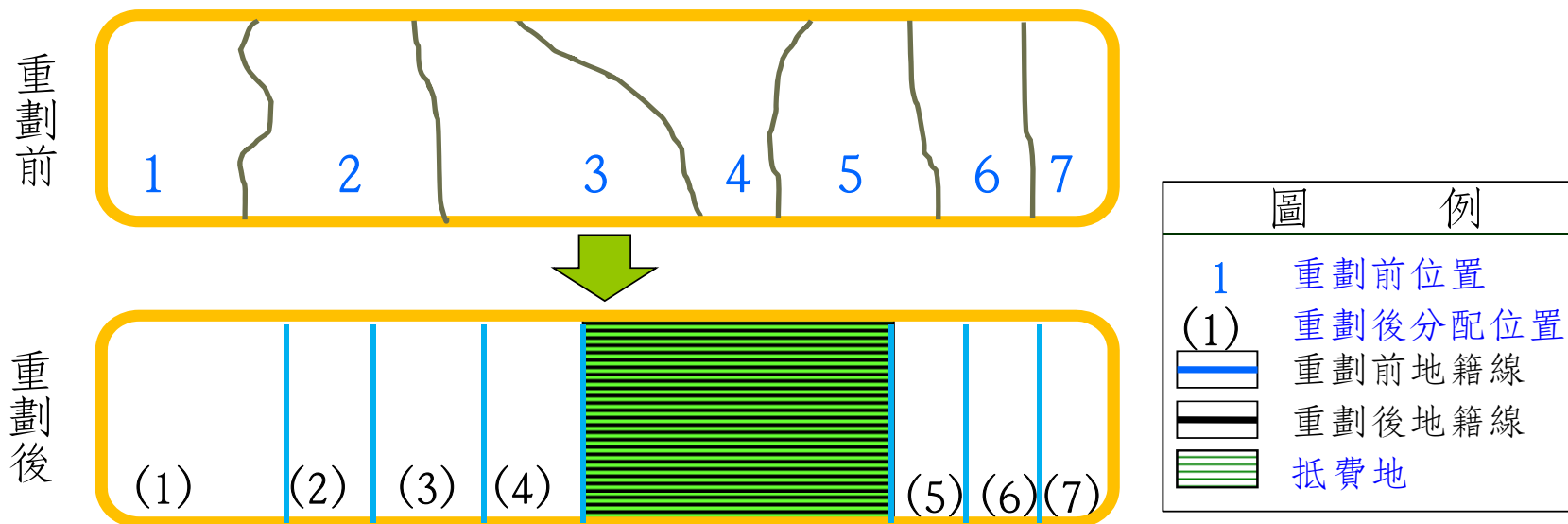
- 實際面積應按本縣地價評議委員會所評定的重劃前後地價，並依據市地重劃實施辦法規定的計算公式計算為準。
- 重劃後個人的土地分配比例會因為分回土地的地段及地價不同而略有高低。
- 未來應以經內政部核定之重劃計畫書及雲林縣政府公告之計算負擔總計表內容為準。



六、土地分配

土地分配原則

市地重劃依照都市計畫規劃內容，將一定區域內，畸零細碎不整之土地，加以重新整理、交換分合，並興建公共設施，使成為大小適宜、形狀方整，各宗土地均直接臨路且立即可供建築使用，按原有位次分配予原土地所有權人



六、土地分配

重劃區重劃前建物欲申請保留之條件

01

重劃前建物如有妨礙重劃土地分配或重劃工程施工，依平均地權條例第62條之1及「市地重劃實施辦法」第38條規定，應辦理拆遷。

02

「市地重劃實施辦法」第31條第1項第5款規定，重劃前已有合法建築物之土地，其建築物不妨礙都市計畫、重劃工程及土地分配者，按原有位置分配之。



→ 合法建物

→ 不妨礙都市計畫、重劃工程

→ 不妨礙土地分配

六、地上物補償

土地改良物拆遷補償說明

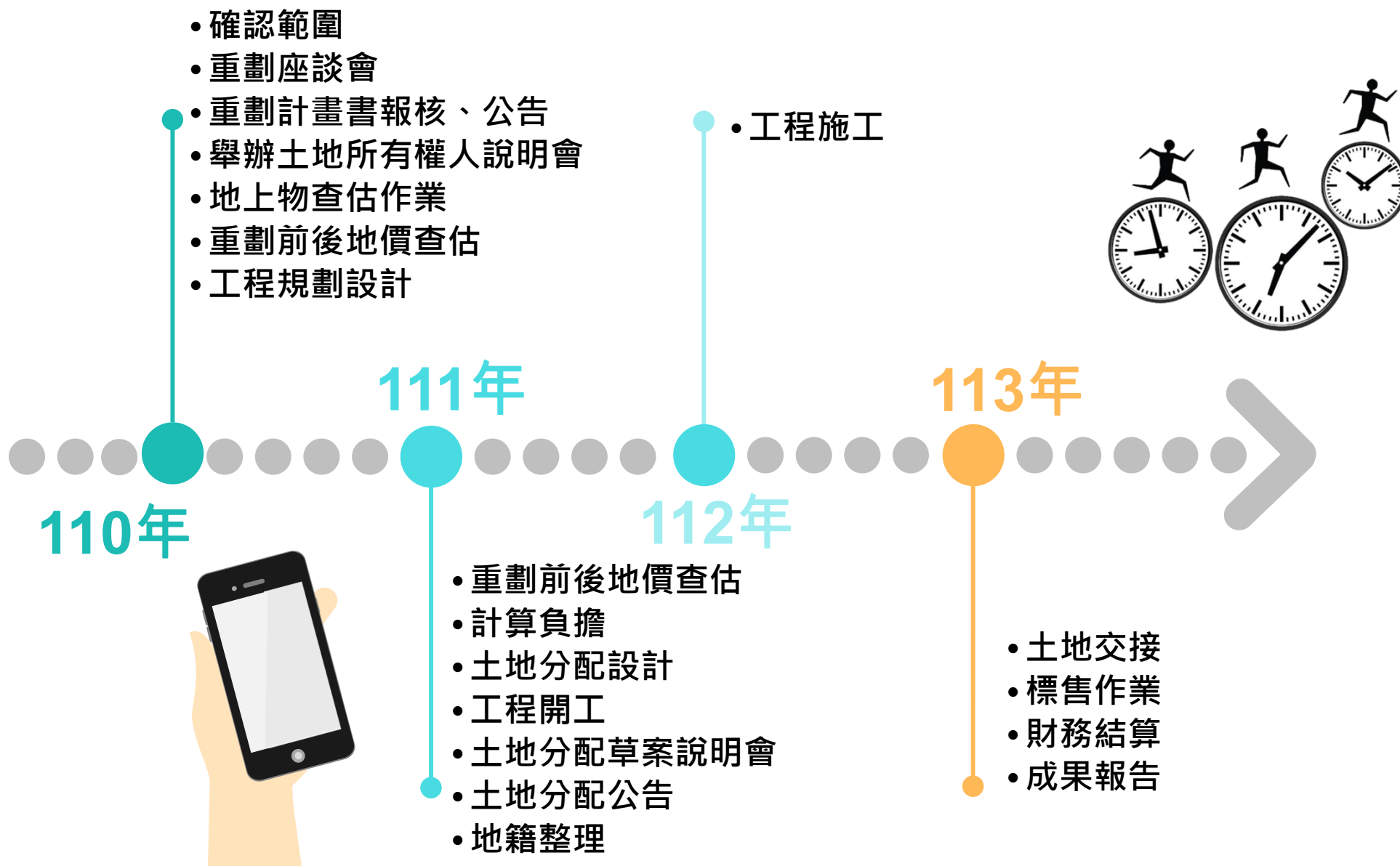
以有妨礙重劃土地分配或重劃工程施工所必須拆遷者為限

| 補償標準 | 補償項目 |
|---|--|
| 雲林縣辦理公共工程建築改良物拆遷補償救濟自治條例 雲林縣辦理徵收土地農林作物補償費及魚類、畜禽遷移費查估基準 | 建築改良物、房租補助費、人口傢俱搬遷費、農林作物、水井、生產設備搬遷、營業損失、電話、電力外線設備等 |

- 查估結果將於完成造冊後**公告30日**
- 如權利關係人對公告事項有異議者，於**公告期間**內向本府以**書面**提出異議，本府將另外排定**複估**作業

七、預計辦理期程

註：實際期程仍應以辦理當時為準。



八、重劃優惠及效益

提升土地利用價值、
可直接建築使用

地盡其利、地利共享

消除土地畸零
不整現象

土地所有權人 都市發展

完善公共設施、
改善生活環境

稅賦減免

清理地籍、利於建築
使用及地籍管理

- 重劃區內土地，於辦理期間致無法耕作或不能為原來之使用而無收益者，其地價稅或田賦全免。
- 辦理完成後，自完成之日起其地價稅減半徵收2年。
- 重劃後第一次移轉時，土地所有權人可先行抵扣土地漲價總數額，再減徵百分之四十的土地增值稅。

注意事項

➤ 戶籍資料或通訊地址異動

土地所有權人之戶籍地址或通訊地址有異動變更者，請洽現場工作人員辦理更正，或於會後以書面親送、郵寄至雲林縣政府地政處，以利日後辦理後續各項作業時通知之依據。

➤ 意見陳述或詢問相關問題

雲林縣政府地政處土地開發科

連絡電話：05-5523496 (張育禎小姐)





**簡報結束
謝謝聆聽**

