



意見回復



意見

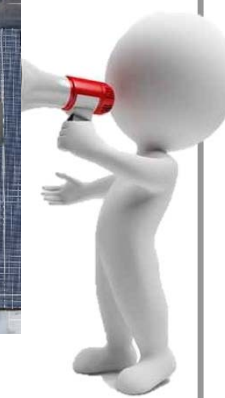
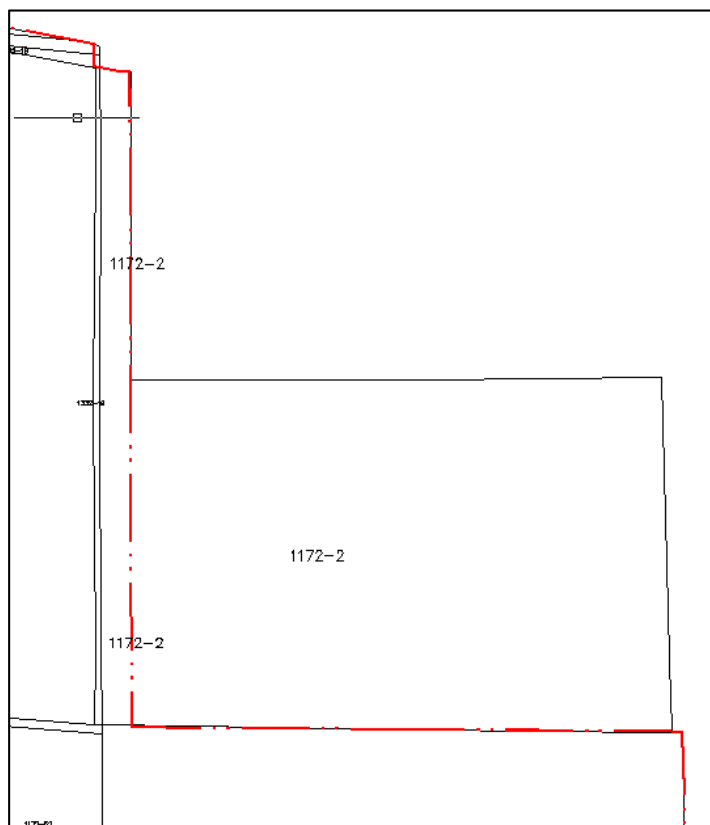
1、光復四路與機採街交叉路口(北港鎮北港段1172-697地號)，請一併納入重劃範圍。



意見

2、東側 8 米道路請依地籍線邊界辦理分割。

說明



意見

3、南側糖廠倉庫群1172-499地號是否在範圍內

說明





意見

4、工程費用合理性及為何費用較都市計畫時估計的費用高。

說明

本案細部計畫評估公共設施工程費用時，將公十、廣道、保存用地、部分糖(專)區及道路用地(機採街)等用地，視為無須施作工程區域而予以扣除(共5.3441公頃)，然公園、廣道，等用地仍需進行整地、道路施作、管線埋設及綠化等工程之施作，且採每公頃單價方式進行評估，評估方式較為粗略，然本次召開座談會之工程費用係本府以實際用地面積、道路長度乘上各項工程單價進行評估，因兩者評估之面積及方式不同而導致工程費用之差異。



意見

5、地上物拆遷補償費合理性。

說明

原則依「雲林縣辦理公共工程建築改良物拆遷補償救濟自治條例」及「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」規定作為本市地重劃範圍地上物補償基準。

為召開本次座談會縣府已派員至現場進行地上物勘查，用以估計本案土地改良物拆遷補償費，後續縣府亦會透過正式公文通知所有權人進行地上物查估作業，且查估人員將於現場向所有權人說明查估項目及數量，經所有權人確認後簽名，故土地改良物補償費仍以實際查估金額為主。



意見

6、請問重劃後平均地價及合理性。

說明

1. 重劃後地價:

依市地重劃實施辦法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。

2. 評估說明:

考量本案重劃區完竣後可供建築土地之法定使用管制及使用強度，本案以住宅區進行分析。蒐集以本重劃區為中心直徑1.5公里範圍內之住宅區為基礎之買賣案例，自民國108年8月迄今為蒐集期間，共計15個案例(包含土地案例10個，房地案例5個)，從中選取與勘估標的間能成立替代關係，且其價格互為影響之代表案例3個進行比較分析。

3. 價格推估說明：

經挑選三個案例價格與本區重劃區區位條件較相似，與勘估標的間能替代性佳，選其為比較標的，採買賣實例比較法進行評估，並考量其土地位置、地勢...上述因素做修正調整後，推定土地合理價格為35,400元/平方公尺。然重劃區開發完成後，鄰近公共設施尚未完備並且發揮效益，因此對於成熟發展土地之正常價格，尚需進行成熟度修正，以求得合理之開發後地價，推定成熟度修正率約為84.68%，預估開發後合理地價為30,000元/平方公尺，應為合理估值。



意見

7、重劃總負擔比率能否降低。

說明

至重劃計畫書報核前總負擔比率仍屬評估階段，於土地分配前會依實際重劃總負擔需視實際之工程費用、土地良物拆遷補償費、貸款利息及經地價評議委員會審議通過後之重劃前後地價，作為製作本案負擔總計表之依據，以確認實際之平均負擔比率。



意見

8、雲林地方法院：

- (1)如北邊圍牆需拆除，需恢復原狀。
- (2)希望圍牆旁黑板樹木一併處理。

說明

針對圍牆及黑板樹木2項要求，如位於市地重劃範圍內，本府將依「雲林縣辦理公共工程建築改良物拆遷補償救濟自治條例」依法辦理補償事宜，並於工程規劃設計階段協商討論處理模式。



意見

9、北港鎮公所：
希望能先開通四十七號道路-18米園道。

說明

- 1、本案都市計畫主要計畫已於109年8月25日內政部975次都委會審議通過，細部計畫於109年11月5日雲林縣都委會第223次會議審議通過。
- 2、目前本案預定於農曆年後進行工程發包作業，並盡快規劃相關工程設計，期能於111年後開工。