



# 雲林縣北港糖廠市地重劃案

## 土地所有權人說明會

---



報告單位： 雲林縣政府地政處  
中 華 民 國 111 年 12 月 8 日



# 簡報大綱

---

- 一、法令依據
- 二、重劃地區及範圍
- 三、公共設施用地負擔
- 四、重劃費用負擔
- 五、重劃平均負擔比率
- 六、土地分配原則
- 七、重劃優惠及效益
- 八、預定作業期程
- 九、土地所有權人應注意事項

# 一、法令依據



🔍 平均地權條例第56條、市地重劃實施辦法第16條辦理

🔍 主要計畫：「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」，雲林縣政府111年11月3日1113616653B號公告發布實施。

🔍 細部計畫：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」，雲林縣政府111年11月4日1113616656B號公告發布實施。

## 二、重劃地區及其範圍 (1/3)



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。



## 二、重劃地區及其範圍 (2/3)



🔍 本案坐落於雲林縣北港鎮北港段之部份土地。

🔍 **重劃範圍四至：**

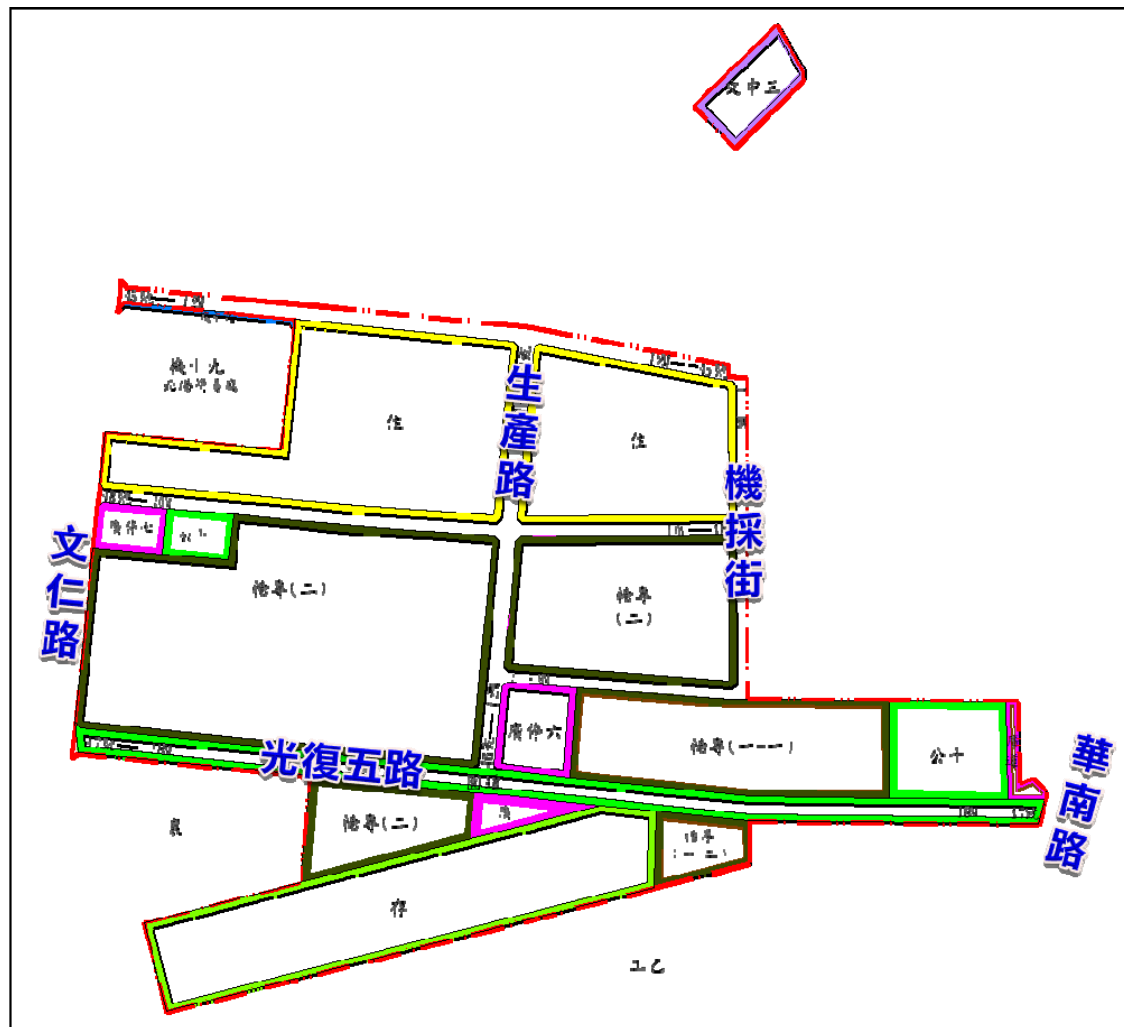
東：北港鎮機採街為界(包含機採街)

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。



## 二、重劃地區及其範圍 (3/3)

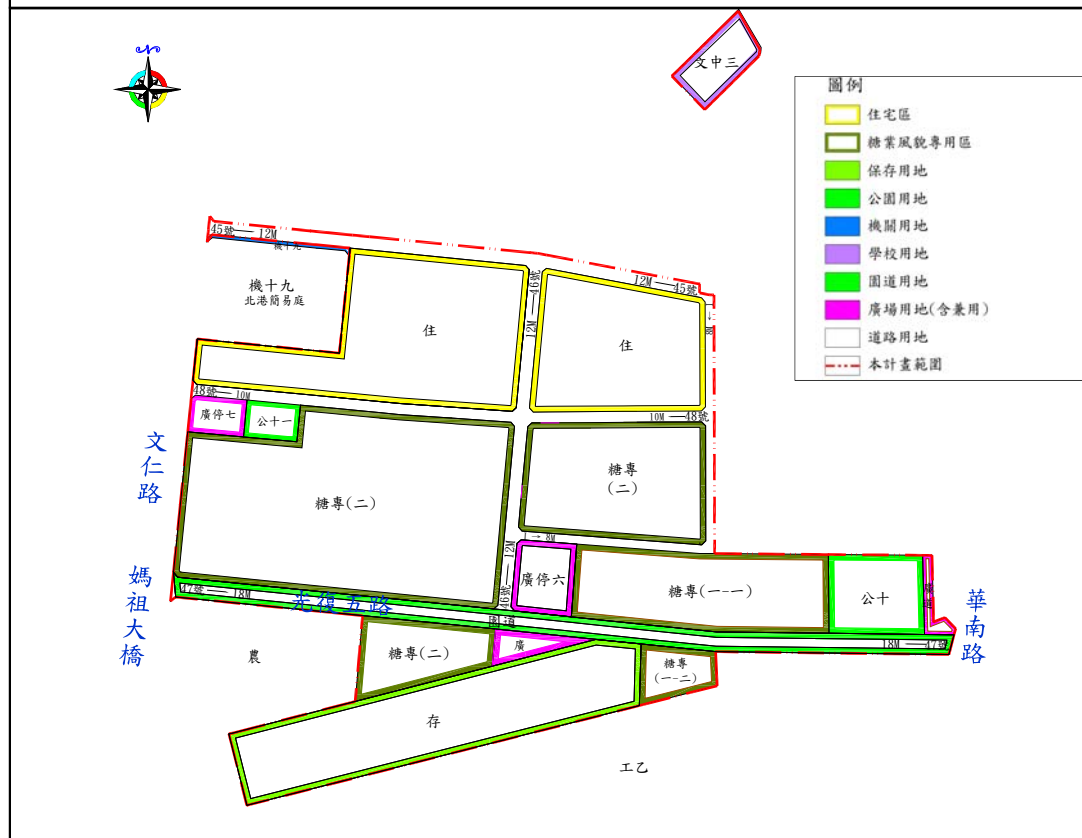


### 重劃後土地使用計畫及面積

項目		面積(公頃)	百分比(%)	建蔽率	容積率
土地 使用 分區	住宅區	4.5635	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	-	-

開發範圍總面積約為20.9648公頃

雲林縣北港糖廠市地重劃土地使用計畫圖



※實際面積以地政事務所實地測量分割面積為準。

### 三、公共設施用地負擔

◆ 公共設施用地平均負擔比率概計：35.08%



#### 公共設施用地面積

項目	面積(m <sup>2</sup> )	占重劃區比例	
公共設施用地	學校用地	3,428	1.64%
	保存用地	25,225	12.03%
	公園用地	7,848	3.74%
	廣場用地	1,562	0.74%
	廣場兼停車場用地	5,303	2.53%
	廣場兼道路用地	854	0.41%
	園道用地	12,785	6.10%
	道路用地	17,190	8.20%
合計	74,195	35.39%	

#### 公共設施用地平均負擔比率

$$\frac{\text{公共設施用地負擔總面積}-\text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積}-\text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \times 100\%$$
$$= \frac{74,195\text{平方公尺}-992.13\text{平方公尺}}{209,648\text{平方公尺}-992.13\text{平方公尺}} \times 100\% = 35.08\%$$



## 四、重劃費用負擔



### 共同負擔費用

項目		金額(萬元)
公共工程費用	整地工程、廣場兼停車場工程、公園工程、廣場工程、道路及附屬工程、排水工程、共同管線工程、工程設計監造、工程管理費	55,421
重劃費用	地上物補償費	6,286
	重劃作業費	2,306
貸款利息	五大銀行平均基準利率2.44%，以4年預估分年計算	3,532
合計		67,545

### ◆ 費用平均負擔比率概計：8.50%

$$\begin{aligned}
 &= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記面積})} \times 100\% \\
 &= \frac{55,421 \text{ 萬元} + 8,592 \text{ 萬元} + 3,532 \text{ 萬元}}{38,100 \text{ 元/平方公尺} \times (209,648 \text{ 平方公尺} - 992.13 \text{ 平方公尺})} \times 100\% \\
 &= 8.50\%
 \end{aligned}$$



## 五、重劃平均負擔比率

預估公共設施  
用地負擔比例

預估費用  
負擔比例

預估重劃  
總平均負擔

$$35.08\% + 8.50\% = 43.58\%$$



預計地主平均可領回56.42%的土地

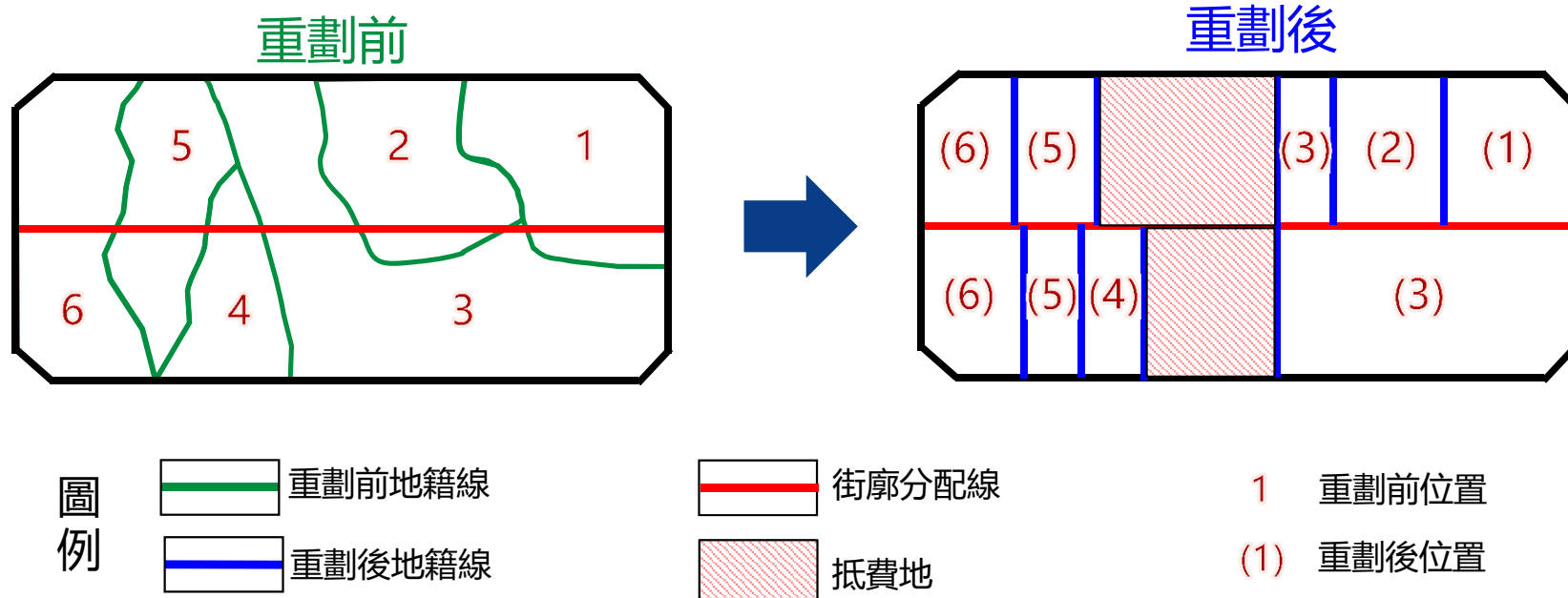
- ✓ 實際面積應按本縣地價評議委員會所評定的重劃前後地價，並依據市地重劃實施辦法規定的計算公式計算為準
- ✓ 重劃後個人的土地分配比例會因為分回土地的地段及地價不同而略有高低

## 六、土地分配原則 (1/4)



### 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
- 若受限於原街廓最小分配面積標準之限制或位於公共設施用地之土地，由主管機關視土地分配情形調整之

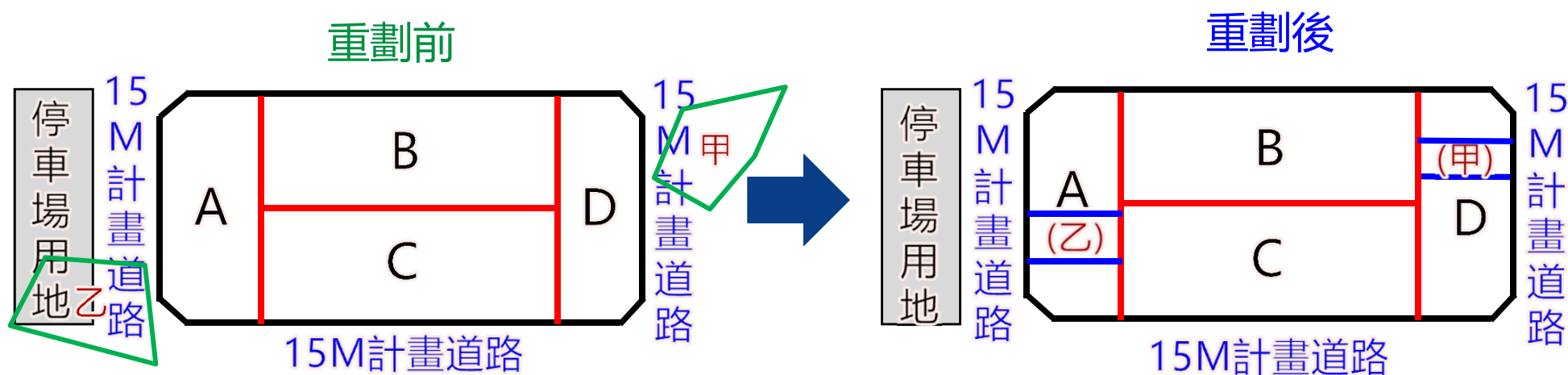


## 六、土地分配原則 (2/3)



### 位於公共設施用地之調整分配

重劃前土地位於共同負擔之公共設施用地（如道路或公園等），於重劃後得在不影響該街廓原位次分配原則下，視土地分配情形於距離較近之相同路寬或次一級路寬調整分配



圖例

重劃前地籍線

重劃後地籍線

街廓分配線

街廓編號

甲 重劃前位置

(甲) 重劃後位置

# 六、土地分配原則 (3/3) 【請於112年3月31日前向本府提出申請】 (實際以公文通知為主)



重劃後應分配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

1、可申請與其他土地所有權人合併分配

2、以現金補償

填寫重劃後土地合併分配申請書

(重劃前面積×原位置評定重劃後地價)



已達重劃區內最小分配面積標準二分之一者

1、得於深度較淺、重劃後地價較低之街廓按最小分配面積標準分配或協調合併分配。

2、以現金補償

(重劃後應分配面積×重劃後位置評定重劃後地價)

➤ 各宗土地如已設定他項權利，或經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配

重劃後土地合併分配申請書

## 申請書

申請人等所有土地(如下表)位於雲林縣北港糖廠市地重劃區內，重劃後請惠予合併分配，隨文檢附申請人身分證明文件影本(切結與正本相符)及印鑑證明正本各1份，請予核准。

土地標示表：(面積單位平方公尺)

土地標示							備註
鄉鎮市區	段	小段	地號	面積(平方公尺)	所有權人	持分	

(如不敷填寫請依式加頁於後)

申請人	姓名	地址	聯絡電話	簽章

此致

雲林縣政府

中華民國 年 月 日

※ 依據平均地權條例第60-1條、市地重劃實施辦法第53條規定

# 七、重劃優惠及效益



北港糖廠長期間置，導致既有市區西側發展停滯不前，透過重劃提供符合地方發展之土地使用配置，有效帶動北港地區之發展

北港糖廠長  
期間置不利  
地方發展

完善  
區內、外  
交通系統

重劃後區內具備獨立道路動線，改善因糖廠內部道路未對外開放，導致華南路往西無法直通光復五路，造成當地用路人需繞道之困擾

北港糖廠公告登錄為雲林縣歷史建築，內容涵蓋倉庫群、蒸汽機車庫、製糖工廠及鐵道等，以保留珍貴之糖業及鐵道文化

保存  
歷史建物

**北港糖廠  
市地重劃**

配合文中三  
急需擴建校地

文中三學校用地，現況為縣立建國中學，惟尚未徵收，其校地為台灣糖業股份有限公司所有，為配合該中學急需擴建之需求納入本次開發範圍

北港朝天宮為北港鎮發展之中心，長期過度集中發展，市區建築老舊及空間趨於擁擠，導致都市居住環境品質下降、都市機能不彰

北港地區發展  
過度集中

權屬單純  
全體所有權人  
同意配合辦理

本案僅一位私有土地所有權人(台灣糖業股份有限公司)，其面積約占重劃總面積99.16%，且縣府已取得區內全體土地所有權人同意配合辦理及同意保存用地納入共同負擔之文件

# 八、預定作業期程



## ◆ 預定重劃工作自民國109年12月至115年3月止

工作項目	預定工作進度
一、勘定重劃地區 (110年1月13日完成)	自109年12月至110年01月
二、籌編經費	自109年06月至109年08月
三、舉行土地所有權人座談會(110年2月5日辦理完成)	自110年01月至110年02月
四、研訂市地重劃計畫書報核	自110年02月至111年11月
五、公告重劃計畫書	自111年11月至111年12月
六、舉行土地所有權人說明會及處理反對意見	自111年12月至112年01月
七、公告禁止土地移轉及禁建等事項	自111年12月至113年05月
八、現況調查及測量(地籍測量實施計畫)	自111年12月至112年03月
九、工程規劃設計	自110年07月至111年11月
十、查定重劃前後地價	自112年02月至112年05月
十一、查估及公告、通知發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自112年01月至112年03月
十二、工程施工	自111年12月至114年03月
十三、土地分配設計及計算負擔	自113年02月至114年03月
十四、分配草案說明會	自114年04月至114年05月
十五、分配結果公告及異議處理	自114年06月至114年07月
十六、地籍整理及權利變更登記	自114年08月至114年09月
十七、交接及清償	自114年10月至114年11月
十八、財務結算	自114年12月至115年01月
十九、成果報告	自115年02月至115年03月

已  
完  
成  
工  
作  
項  
目

刻正辦理公告中

## 九、土地所有權人應注意事項



### ➤ 本案重劃計畫書公告期間

自111年11月21日起至111年12月21日止，共計30天。

### ➤ 公告地點

本府公告欄、雲林縣地政處網站、雲林縣北港鎮公所、雲林縣北港地政事務所。如有相關意見，應於公告期間內，以書面載明理由與姓名、地址、所有之土地坐落、面積並簽章後，向本府提出。

### ➤ 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土地開發科，以利日後辦理後續各項作業時通知之依據。

雲林縣政府地政處土地開發科

連絡電話：05-5523496 (林先生)



**簡報結束  
敬請指教**

