

雲林縣斗六市人文公園
區段徵收案

第二場事業計畫公聽會

主辦單位：雲林縣政府
中華民國109年12月05日

簡報大綱

壹、區段徵收作業程序

貳、興辦事業概況

一、法令依據

二、開發目的

三、位置與範圍

四、土地使用計畫

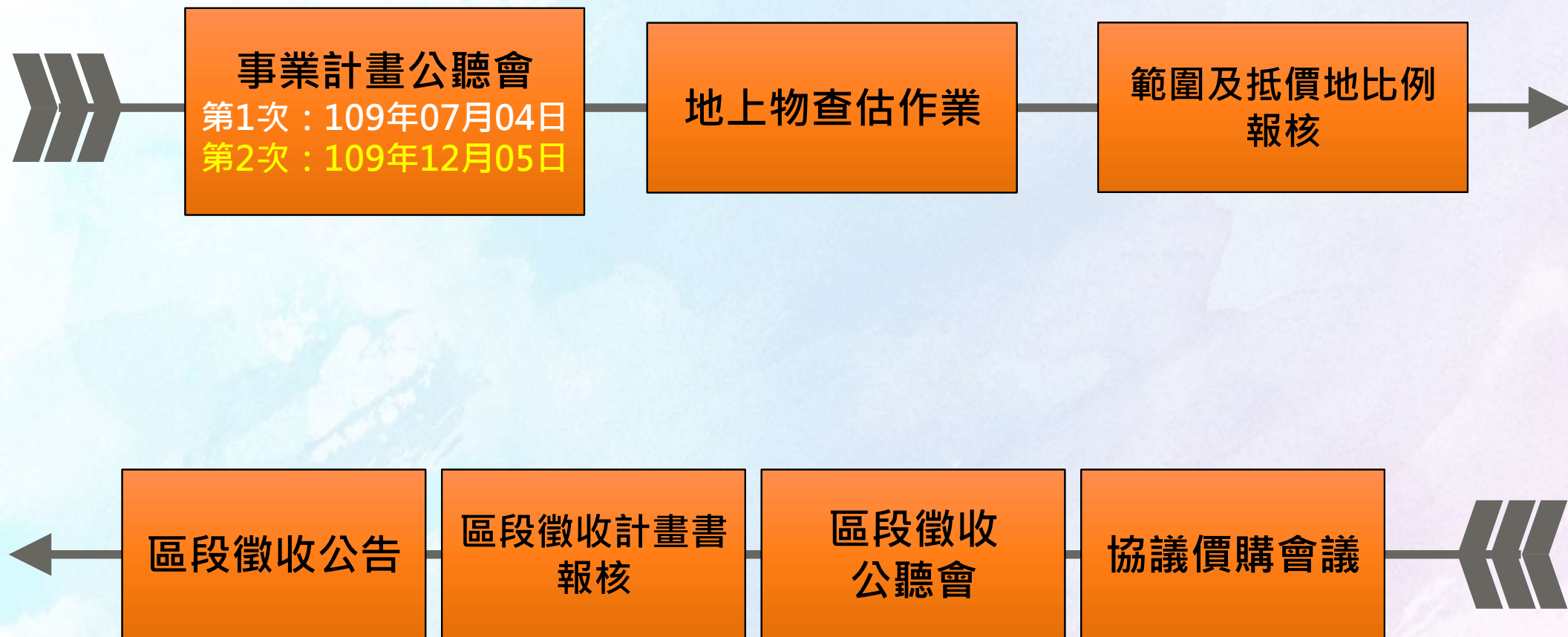
參、公益性、必要性、適當性與合理性、合法性評估

肆、第1場公聽會土地所有權人及相關權利人意見 與回應處理情形

伍、土地所有權人權益保障情形

陸、土地所有權人意見陳述及答復

壹、區段徵收作業程序








▶ 貳、興辦事業概況-法令依據

1.依變更斗六(含大潭地區)都市計畫(配合人文特區整體規劃)主要計劃案 (經108年3月5日內政部都市計畫委員會第941次會議審議通過及108年9月10日內政部都市計畫委員會第953次會議審議通過) 內容辦理。

2.土地徵收條例第4條第3項：都市土地之農業區、保護區變更為可建築用地或工業區變更為住宅區、商業區者，得為區段徵收。

貳、興辦事業概況-開發目的

-  提供中高年齡人口生活服務需求及公共設施。
-  縫合新舊都市發展區之界面，延伸商業軸線，活化地區發展。
-  取得公共設施用地，提供都市休閒遊憩之開放空間。
-  落實縣政重大建設計畫，提供健全生活環境及都市機能。
-  規劃社會住宅，以保障居住權益。

▶ 貳、興辦事業概況-位置與範圍

🌀 位置:

計畫區位於斗六(含大潭地區)都市計畫區西南側，明德路以南與大學路以北地區附近，行政轄區隸屬斗六市。



🌀 範圍:

- ▲ 東至大學路及明德路交接處
- ▲ 西至雲林路
- ▲ 南至大學路
- ▲ 北臨明德路



🌀 區段徵收面積:18.1428公頃

▶ 貳、興辦事業概況-土地使用現況

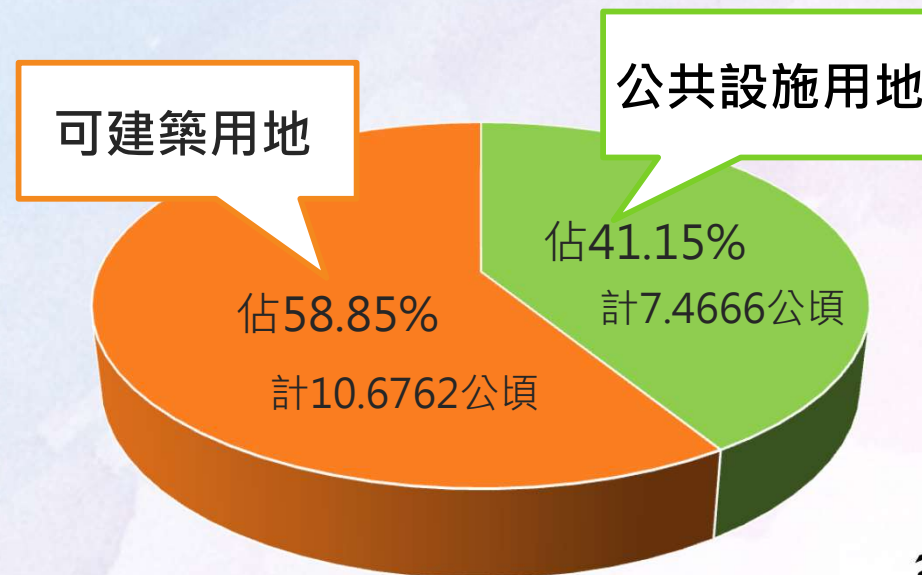
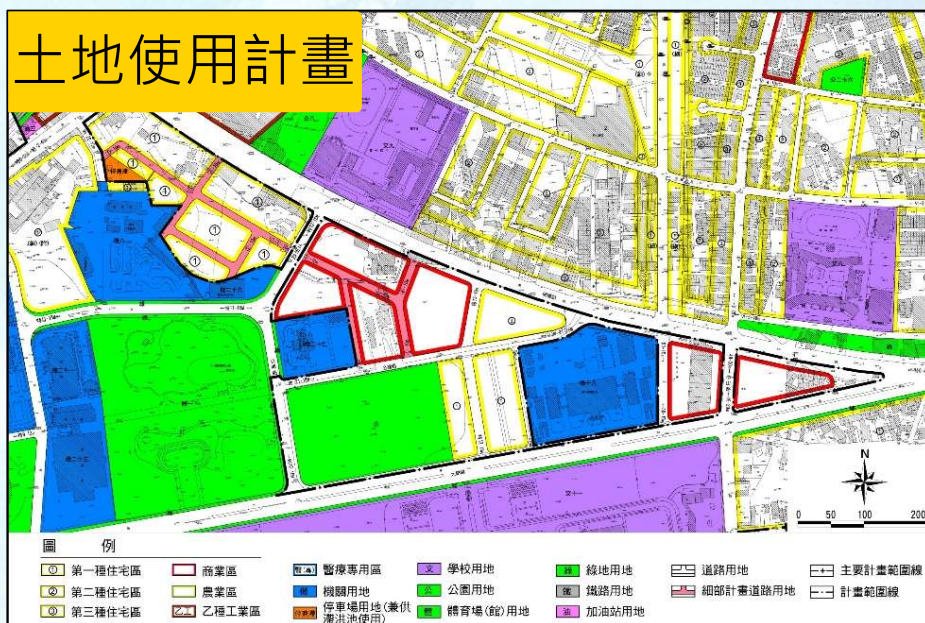


本區建築物主要沿大學路三段、雲林路、中山路及明德路分布，住宅使用主要坐落本範圍東南側(鄰大學路三段及明德路)，零星商業使用則多鄰中山路、明德路及雲林路，除人文公園外其餘則以空地(部分空地作夜市使用)及停車場為主



貳、興辦事業概況-土地使用計畫

項 目	計畫面積 (公頃)	百分比 (%)	建蔽率 (%)	容積率 (%)	
可建築用地	第一種住宅區	5.7477	31.68	60	180
	商業區	4.9285	27.17	80	350
	小 計	10.6762	58.85	--	--
公共設施用地	公園用地	3.4849	19.21	15	45
	停車場用地 (兼供滯洪池使用)	0.1450	0.79		
	道路用地	3.8367	21.15	--	--
	小 計	7.4666	41.15	--	--
合 計	18.1428	100.00	--	--	



公益性評估-社會因素

01

對人口多寡及年齡結構之影響

土地及地上物依法發給徵收補償費，配合安置計畫之合法建物現有住戶或所有權人得申請建築物原位置保留或優先配回安置土地，將可有效降低其生活衝擊

02

對周圍社會現況之影響

提供優質居住空間與公共設施，配合周邊交通建設，並提升地區生活機能及公共設施服務水準。

03

對弱勢族群生活型態之影響

訂定安置計畫，以降低拆遷建築改良物對其生活造成之衝擊，保障弱勢住民生活權益。

04

對健康風險之影響

規劃大面積公園綠地開放空間，必要時公園可供臨時滯洪及逃生避難使用。

公益性評估-經濟因素

稅收

提升地區土地利用價值，有助於增進地方財政。

糧食 安全/農 林漁牧產 業鏈

計畫範圍非屬主要農業生產供應地區，開發後不影響糧食安全及農林漁牧之產業鏈。

增減就 業或轉 業

鄰近區域商業活動發展蓬勃活躍，預計開發完成後經濟活動將朝本區繼續延伸，進而有效提升本區就業機會，帶動經濟發展。

費用 支出

區段徵收屬自償性計畫，藉由區段徵收配回抵價地後，剩餘土地經標售應可平衡財務支出。

土地利 用完整 性

本案範圍以雲林路、明德路、大學路及中山路作為區段徵收範圍的邊界線，位置獨立且完整，略呈不規則之三角形區位，並未切割既有之都市發展紋理，故不致影響周邊土地利用的完整性。

公益性評估-文化及生態因素

對城鄉自然風貌
之影響

藉由規劃公園、綠地形塑城鄉自然風貌。
範圍內未含生態敏感地，亦非特有物種之棲地。

對文化古蹟
之影響

經查鄰近及範圍內無歷史古蹟，因此不發生影響。

對地區生態環境
之影響

未來公園用地將建構生物多樣性與生態綠網之社區生活環境。
考量自然環境生態系統完整係與連接性，並與鄰近都市計劃之開放空間結合。

對生活條件、模式、
居民或社會之影響

計畫區內規劃住宅區、商業區及完善之公共設施用地，除提供安適、寧靜的生活居住環境，亦可有效促進原居住人口及衍生人口之相關消費行為、經濟活動與工作機會，帶動周邊區域繁榮，對周邊居民或社會整體具正面影響。



公益性評估-永續發展因素



永續指標

永續環境層面：開發後肩負地區滯洪之功能、土地使用管制導入綠建築獎勵。

永續社會層面：配合劃設公園綠地開放空間，並透過建築基地留設開放空間系統及道路退縮營造地區景觀廊道。

永續經濟層面：開發後將增加居住人口及活動人口，衍生之人口其消費行為、工作收入將有助於促進地區經濟發展。



國家永續發展政策

本案以完整保留人文公園場域精神為目標，與西側環保運動公園串聯建構都市綠核心，以降低變更後對周遭生態的影響。符合重點永續環境面向。



國土計畫

原有的範圍內進行再生與活化，提高其使用效率以滿足發展需要，提供合宜公共設施及服務，改善現有都市的生活環境品質。

必要性評估

評估事項	重點說明
(一)開發範圍之選定及面積規劃是否合理	本案開發範圍係依據都市計畫劃設範圍及分區辦理開發，且四至範圍均以既有道路為邊界，不影響既有土地發展紋理，且未影響周邊土地利用之完整性，並顧及土地所有權人發展權益，使其為有秩序之都市發展，故本區段徵收範圍之劃設應屬合理。
(二)用地範圍有無其他可替代地區	本徵收計畫為都市計畫指定之開發地區，範圍內之農業區為區段徵收之開發範圍，並透過本計畫取得公共設施用地、住宅區及商業區土地，引導土地作合理利用，故本計畫已無其他替代地區。
(三)是否可改以其他方式取得	本計畫經檢視並無行政院91年12月6日院臺內字第0910061625號函示之八點情形，且於都市計畫階段即檢討其他開發方式，經本府評估仍採區段徵收方式開發。
(四)轄區內以區段徵收方式開發地區之辦理情形	斗六市轄區內已辦理朱丹灣體育生活園區區段徵收、污水處理廠區段徵收、社口區段徵收等
(五)區段徵收財務計畫之可行	以財務自償為原則，剩餘可建築用地標售完畢，初步推算財務可達自償

適當性與合理性評估

鑒於舊城區發展已趨於飽和，斗六市的發展重心已逐漸往縣政中心所在之新城區移動，但新城區尚無提供健全商業機能之商業區，亦缺乏足夠的公共設施，故擬劃設商業區、住宅區等公共設施，以改善轄區內公共設施規劃不足之問題，進而調整舊城區商業中心功能負荷，透過本案的開發規劃，提供都市休閒遊憩的開放空間，促成都市發展互補需求，將大潭新都心與斗六舊城區發展為斗六市的雙核心，以活化地方產業。

合法性評估

- ✓ 依土地徵收條例第4條第3項辦理區段徵收。
- ✓ 依「變更斗六(含大潭地區)都市計畫(配合人文特區整體規劃)主要計畫案」內容辦理，另依循主要計畫內容及實質發展條件，進行細部計畫擬定，以作為主要計畫執行開發及管制之依據。
- ✓ 都市計畫變更審議期間，本府已依都市計畫法相關規定進行公開展覽並舉辦公開說明會，人民陳請意見部分，已按規定彙整並擬具處理意見回覆後，一併報請各級都市計畫委員會審議。
- ✓ 依土地徵收條例第10條第4項規定與所有權人協議價購或以其他方式取得前，先舉行公聽會。
- ✓ 依申請徵收前需用土地人舉行公聽會與給予所有權人陳述意見機會作業要點辦理。



肆、第1場公聽會土地所有權人及相關權利人意見與回應處理情形

一、都市計畫相關

建議開發大型停車場

商業區，建蔽率容積提高

環保公園純做公園使用

- 臺端建議開發大型停車場一節，因涉及未來工程設計開發，屆時於工程設計開發時會將其建議納入考量。
- 有關建蔽率及容積率部分，本案都市計畫於內政部都市計畫委員會審議時，即規範其建蔽率及容積率上限，且係考量範圍內之人口、公共設施比例等因素，多方面計算之結果。
- 除規範基準建蔽率及容積率規定外，另訂有其他容積獎勵規則，所有權人如符合條件即可取得獎勵容積，或採容積移轉之方式移入容積，再請土地所有權人參閱都市計畫書及相關規定。



肆、第1場公聽會土地所有權人及相關權利人意見與回應處理情形

一、都市計畫相關

公告文提及第32案及第34案(1-3)依決議另案辦理，請問此兩案另案辦理情形

- 本案依據內政部都市計畫委員會95年10月31日第645次會及96年5月22日第659次審議「變更斗六(含大潭地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」變更內容綜理表新編號32、33、34案決議辦理，其中新編號32、34案應另案依都市計畫法定程序辦理，新編號33案以附帶條件規定應另行擬定細部計畫。
- 為促進雲林科技大學與大潭縣政中心附近地區之健全發展，提供縣民大型公園綠地休閒空間，整合雲林科技大學北側農業區、廣場用地與毗鄰公共設施用地進行整體規劃，並配合本案開發將體育場用地東側住宅區(附帶條件)納入本計畫範圍檢討，並經本府107年8月7日府城都一字第1073606658號函，同意辦理都市計畫變更。



肆、第1場公聽會土地所有權人及相關權利人意見與回應處理情形

二、原位置保留

合法建物申請原位置保留

- 合法建物所有權人可於徵收公告期間內提出申請。
- 後續將視實際需要另依土地徵收條例第47條規定訂定合法建物原位置保留分配審查要點，並依此作業要點辦理審查。
- 如不妨礙都市計畫及區段徵收計畫原則下且經核定領有抵價地審核通過者，可將其抵價地分配至原建物坐落區位之土地，並保留其合法建物；惟若位於公共設施用地上(如道路、公園等)，屬妨礙都市計畫之情形，將無法辦理原位置保留分配。



肆、第1場公聽會土地所有權人及相關權利人意見與回應處理情形

三、地上物補償

- 有關本案地上物查估補償標準係依據本府頒佈之「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」及「雲林縣墳墓遷葬補償費基準」。
- 可於「雲林縣斗六市人文公園區段徵收開發專區」專網之【區段徵收相關法令】項下查詢。



肆、第1場公聽會土地所有權人及相關權利人意見與回應處理情形

四、安置措施

安置計畫規劃內容

房屋補助費如何補貼

- 為保障本案開發範圍內因建築改良物被徵收，致無屋可居住者權益，除依本府有關規定進行土地改良物之查估補償與救濟以外，後續將訂定安置計畫並據此辦理相關安置措施(如合法建築物原位置保留、安置街廓、房屋補助費等)。
- 本案建物所有權人如符合區段徵收公告前6個月設有戶籍且有居住事實者，經核定後發給房租補助費，以協助處理暫時移居之居住問題。

肆、第1場公聽會土地所有權人及相關權利人意見與回應處理情形

五、抵價地比例

經農地重劃後土地，分配比例是否有增加

領取抵價地面積不得低於原來所有50%

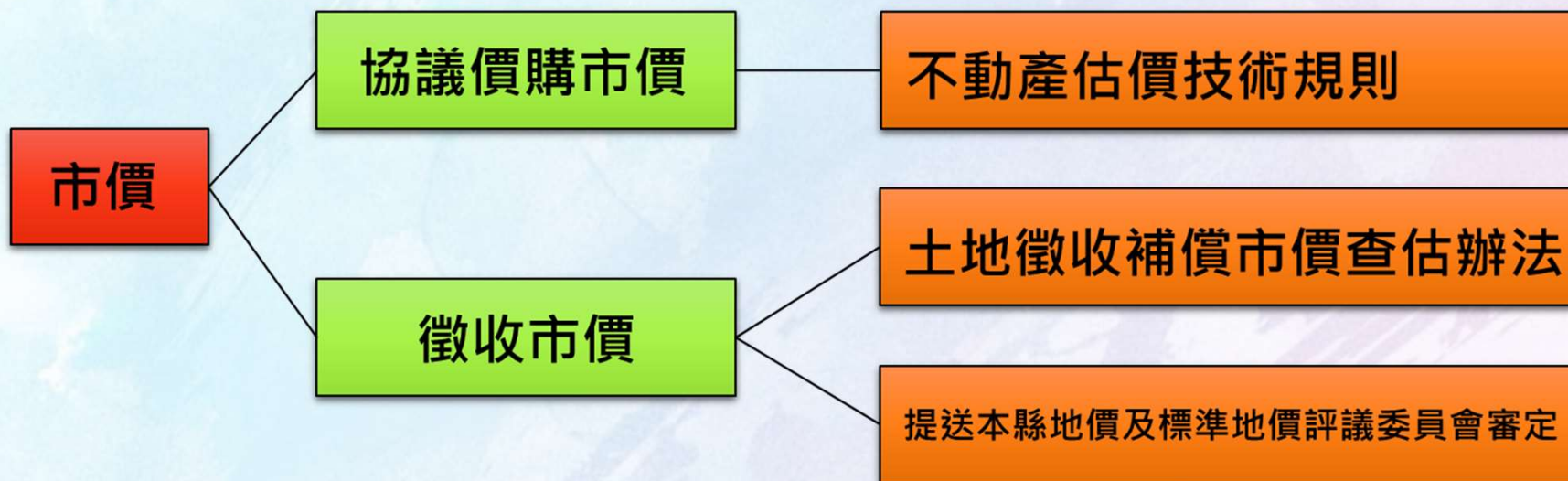
- 依據土地徵收條例第39條規定，曾經農地重劃者，該重劃地區部分不得少於45%。
- 本府將依區段徵收實施辦法第16條規定，考量本區特性、開發目的、開發總費用、公共設施用地比例、土地使用強度、土地所有權人受益程度及實際發展狀況等因素，並衡酌本案財務計畫之結果及本案推動之可行性，擬定本案抵價地比例，另報請中央主管機關核定。



肆、第1場公聽會土地所有權人及相關權利人意見與回應處理情形

六、市價查估

- 本案協議價購及區段徵收之市價將委由專業之不動產估價師分別依「不動產估價技術規則」及「土地徵收補償市價查估辦法」規定辦理。
- 查估過程會蒐集鄰近土地之成交價格，於排除期待因素、人為哄抬等情形後再依據情況、期日、區域及個別因素等條件，逐筆查估市場價格，不同條件之土地價格就會有所差異。



肆、第1場公聽會土地所有權人及相關權利人意見與回應處理情形

七、其他

反對區段徵收

□ 區段徵收是經過法定程序之公益性及必要性之權衡判斷後，對於一定區域內之土地，全部予以徵收，並重新規劃整理

社會整體

- 促進土地整體開發利用
- 帶動地方均衡發展
- 完成各項公共設施及公共建設工程

土地所有權人

- 得選擇領取現金補償、領回抵價地
- 享有土地價值增漲
- 公共設施及居家環境品質提升
- 減省土地稅賦 (無論領取現金補償或領回抵價地皆免徵土地增值稅；領回土地後第一次移轉減徵40%、地價稅減半徵收2年。)

□ 冀透過整體開發之方式，提供地區住宅、商業等生活機能，同時規劃必要的公共設施，以提升地區之生活環境品質，加速促進地方經濟繁榮。



肆、第1場公聽會土地所有權人及相關權利人意見與回應處理情形

七、其他

劃設宗教區保留福德宮

- 本案區段徵收範圍係依據「變更斗六(含大潭地區)都市計畫(配合人文特區整體規劃)主要計畫案」，都市計畫內容已於108年3月5日及108年9月10日經內政部及本縣都市計畫委員會審議通過，
- 因本案都市計畫並未劃設宗教專用區，為尊重地方信仰，倘計畫區內有合法登記之宗教場所，在不妨礙都市計畫及區段徵收情形下，得採原地劃設宗教專用區，若需拆遷他處者或非合法登記之宗教場所，可協調自行遷移至適當處所，但仍需符合都市計畫之規劃及土地使用管制規定。

肆、第1場公聽會土地所有權人及相關權利人意見與回應處理情形

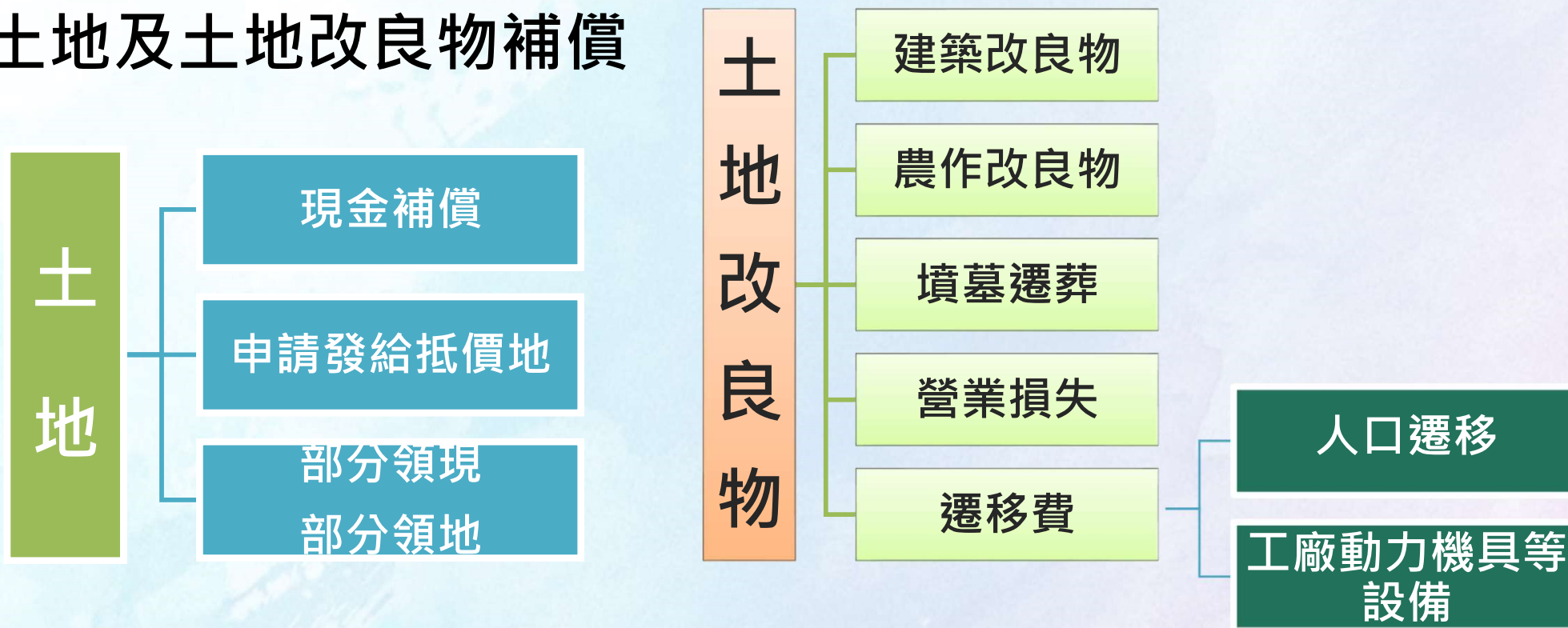
七、其他

預計開發期程多長，需另尋地搬遷

- 於召開兩次事業計畫公聽會後，本府將提報內政部本案範圍及抵價地比例核定，再召開協議價購會及區段收公聽會，目前徵收公告期程暫訂為明年下旬。
- 本府將以公文通知各土地所有權人應配合拆除期限。

伍、土地所有權人權益保障情形

土地及土地改良物補償

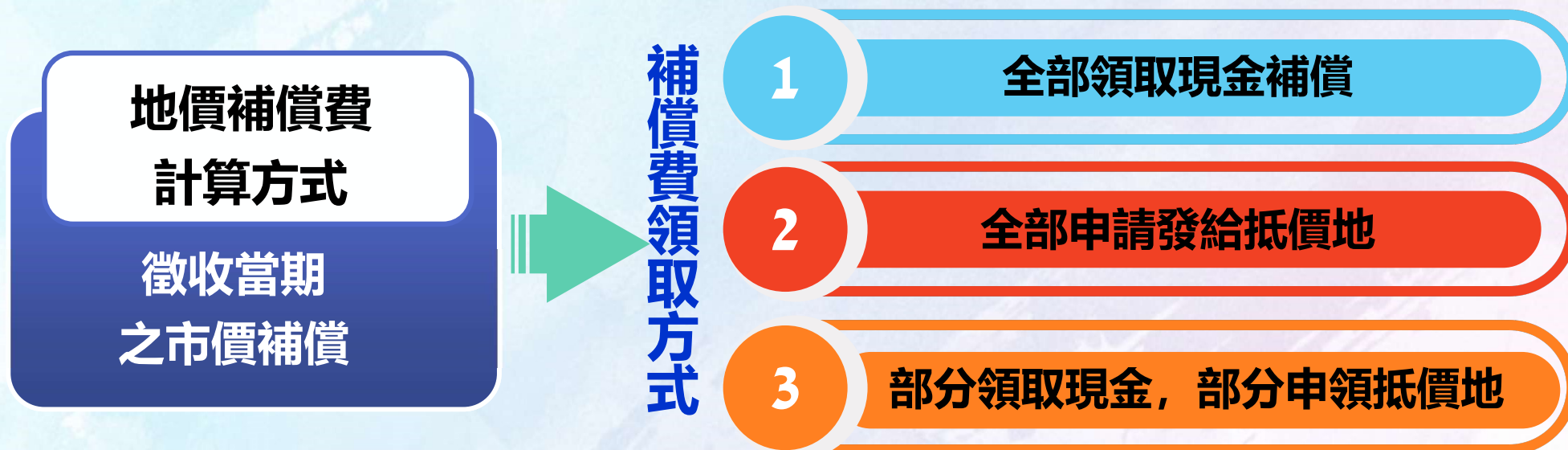


本府將以公文另行通知排定作業時間安排查估人員至現場辦理土地改良物查估作業，屆時請各土地所有權人於接獲通知後按時至現場會同辦理查估作業；土地所有權人非為地上物所有權人時，請代為通知地上物所有權人按時至現場會同辦理。

▶ 伍、土地所有權人權益保障情形

🌈 土地地價查估原則

- 依土地徵收條例第30條，被徵收之土地，**應按照徵收當期之市價補償其地價**。
- 徵收市價將由不動產估價師依「土地徵收補償市價查估辦法」等相關規定查估，並提交本縣地價評議委員會審議。
- 市價→市場正常交易價格



伍、土地所有權人權益保障情形

土地改良物-拆遷補償標準



建築改良物及人口遷移

- 雲林縣辦理公共工程建築改良物拆遷補償救濟自治條例



農作物改良畜產、水產養殖物搬遷

- 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



機械遷移營業損失

- 雲林縣辦理公共工程建築改良物拆遷補償救濟自治條例



墳墓遷移

- 雲林縣墳墓遷葬補償費基準

▶ 伍、土地所有權人權益保障情形

本府於109年7月召開第1場事業計畫公聽會時，一併以掛號方式寄發問卷，截至目前統計，寄發總份數計217份，回收57份，回收率僅有26.27%。

問卷回收數量仍有不足，恐將影響本案開發之遂行，亦影響土地所有權人權益甚鉅，協請各土地所有權人務必填列，並忠實表達您的意見，供本府做為繼續辦理之參考。

本問卷僅供研究分析，絕對保密不公開，懇請您於本次公聽會填妥後，交予現場工作人員，或逕寄回本府(免貼郵票)，謝謝您的合作！

連接方式：

掃描QRCODE或輸入以下網址

<http://asia-survey.com.tw/yunlin/index.php>



雲林縣政府
地政處

雲林縣斗六市人文公園區段徵收開發專區

網頁服務平台

- 最新消息
- 開發背景
- 預計辦理期程
- 區段徵收相關法令
- 活動照片集錦
- 相關連結
- 下載專區

最新消息

- 【通知】雲林縣斗六市人文公園區段徵收案第1場公聽會

更多 | More

範圍內地號查詢

地段：大潭段大潭小段

地號：


查詢

清除

地號請輸入完整，例：123-0

服務電話
05-5522731

首頁 | 最新消息 | 開發背景 | 規劃執行 | 活動照片集錦 | 相關連結 | 下載專區



土地所有權人 意見陳述及答覆

- ◎對於說明內容**有意見陳述者**，請以書面提出意見陳述。
- ◎會後倘對本案仍有不瞭解之處或相關問題，會場設有諮詢區，亦歡迎來電詢問或親洽本府地政處土地開發科，或電洽承辦公司(亞興測量有限公司)，承辦人員將為民眾解決疑惑。

地址：雲林縣斗六市雲林路2段515號

聯絡電話：05-5522736

聯絡人：徐小姐

地址：臺中市西區臺灣大道2段101號13樓

聯絡電話：04-23012552#70

聯絡人：郭先生

