

雲林縣斗六市人文公園區段徵收公聽會議紀錄

一、開會時間：112年7月5日(星期三)上午9時30分(上午場次)

112年7月5日(星期三)下午2時00分(上午場次)

二、開會地點：雲林縣政府大禮堂(雲林縣斗六市雲林路二段515號)

三、主持人：地政處葉副處長永星

記錄：徐閔儀

四、出席單位及人員：詳如簽到簿(略)

五、說明事項：

現行斗六(含大潭)都市計畫區內之商業區面積44.46公頃，發展率已達91.66%，多集中在斗六市中心及火車站一帶，都市計畫區內可提供住宅之地區已趨於飽和，加上本計畫區北側民生南路及中山路周邊之住宅區，因地區發展重心及活動人潮逐漸轉往本計畫區，因此希望透過本案整合周邊農業區進行整體開發，改善土地使用現況，進行新舊都市空間之縫合，以達到地方均衡發展之目標。

另本案地勢較低，為因應極端氣候之變遷，暴雨時區內恐有淹水情形，將於本案人文公園與停車場內規劃滯洪空間，補強都市計畫之滯洪及防災功能，另本案都市計畫之住宅區及商業區發展已趨於飽和，經考量人口及居住型態之改變、商業軸線之延伸及鄰近工業區之住宅需求等因素，本案將建構合理的土地使用配置，同時提供社會住宅、防災避難空間、自行車道等設施，完善整體都市機能，打造出優質都市景觀及居住環境，故希望配合引入人文特區，以結合附近地區人文、休閒、學術、文化、藝術、醫療等機能，並透過政府與民間合作開發，促成土地所有權人及公共利益的雙贏局面。

本案主要計畫「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」於111年10月25日內政部都市計畫委員會第1021次會議審議通過，「擬定斗六(含大潭地區)都市計畫(配合人文特區整體規劃)細部計畫書」於112年5月11日雲林縣都市計畫委員會第233次會議審議通

過，開發範圍及抵價地比例（45%）業經內政部 111 年 4 月 27 日土地徵收審議小組第 241 次會議審議通過，並以 111 年 5 月 9 日台內地字第 1110262774 號函核定在案。本府已於 109 年 7 月 4 日及同年 12 月 5 日分別辦理 2 興辦事業計畫公聽會完竣，並於 112 年 4 月 15、16 日召開 4 場協議價購會議，本次召開區段徵收公聽會說明區段徵收办理流程及相關規定，並聽取地主及利害關係人意見。本案預計今(112)年 10 月公告區段徵收，屆時土地所有權人欲申請領取抵價地時，應於區段徵收公告書面通知送達翌日起 30 日內，向本府提出申請，經本府審查核准後發給；土地所有權人未於上述期間提出申請或檢附文件不齊或不符，且未依規定補正或補正不完全者，則核定不發給抵價地，由本府核定之日起 15 日內發給現金補償。本案預計 116 年上半年工程完工並辦理土地點交作業(實際作業期程視作業情況調整之)。

各位鄉親於簡報後如對本計畫內容有任何意見時，歡迎於會中提出，本府或列席單位將為您答覆。會後如仍有疑問，請逕向本府地政處提出。

六、會議簡報：略

七、意見陳述及綜合回覆一覽表：

問題類型	提問人及發言內容	綜合回覆
土地徵收補償費	<u>台灣糖業股份有限公司(雲嘉區處)</u> ： 地價補償部分，應與區段徵收範圍內民地同樣條件補償。	本案徵收市價委託不動產估價師針對全區各筆土地，依據「土地徵收補償市價查估辦法」等相關規定查估，並經 112 年 5 月 4 日「雲林縣地價及標準地價評議委員會第 112 年度第 2 次會議」審議通過；本區段徵收案之作業程序及補償標準係遵循相關規定辦理，貴公司係本開發區內之土地所有權人，對於法令之適用並無例外。
地上物補償	<u>林義風</u> ： 合法建物與不合法建物補償條件是否一樣。	本案建築改良物依據「雲林縣辦理公共工程建築改良物拆遷補償救濟自治條例」辦理查估，合法建築改良物依前項計算標準核發補償費(100%)，建築物無法檢具合法證明文件則依補償金額計算百分之七十之救濟金(70%)，另合法建築改良物所有權人於公告徵收期滿 6 個月

問題類型	提問人及發言內容	綜合回覆
		內建築改良物自動拆除完竣，並檢附自動拆遷申請書(檢附拆除前、中、後照片及廢止用水、用電證明)，經查屬實後，將依其合法建築改良物補償金額加發五成自動拆除獎勵金(50%)。
抵價地分配	<p><u>張楊秀琴</u>： 請問土地補償費 600 萬以上領得到土地嗎(抵費地)</p>	被徵收之土地，應按徵收當期之市價補償其地價，故區段徵收範圍內的每一筆土地，都有不同的徵收價格，經統計全部土地補償地價及開發總費用後，將按每位土地所有權人應領地價補償費與區段徵收補償地價總額之比率計算其應領之權利價值，並以實際領回抵價地之單位地價折算配回土地面積，故現階段仍無法將現有土地面積換算為未來配回面積。
	<p><u>謝碧衣</u>： 依時程辦理，何時禁止土地移轉？</p>	依據土地徵收條例第 23 條第 1 項規定，被徵收之土地或土地改良物自公告日起，除於公告前因繼承、強制執行或法院之判決而取得所有權或他項權利，並於公告期間內申請登記者外，不得分割、合併、移轉或設定負擔。本案預計今(112)年 10 月辦理徵收公告，後續公文會以雙掛號郵寄方式通知，請鄉親注意郵件，並請持續關注本府地政處專案網頁及 Line(ID: @891tvit)群組，都會有即時的推播通知。
	<p><u>郭俊信</u>： 請問小地主們的媒合時間、地點為何？可以由縣府主持嗎？</p>	台端可於徵收公告期間內，以書面向本府申請發給抵價地，經本府審查核定者將以公文通知。於公告後本府將擬訂抵價地抽籤分配作業要點，屆時會以書面通知土地所有權人召開抵價地分配作業說明會，併同說明申請合併權利價值期間及合併協調會時間，以提供媒合場所及機會。
安置計畫	<p><u>何謝貴枝(何國瑞 代理)</u>： 建請縣府個別拜訪 18 戶的居住民眾，說明本案作業內容。</p>	<p>1、本次區段徵收公聽會已詳加說明本案之安置措施，除合法建物所有權人得辦理原位置保留外，另符合安置對象及資格者，亦得領取房租補助及選配安置土地，本府依安置計畫及雲林縣斗六市人文公園區段徵收建物基地申請原位置保留分配審核作業規定來辦理。</p> <p>2、本府已針對範圍內 18 件合法建物進行原位置保留方案評估並進行溝通協調，目前已有瞭解部分所有權人之訴求，未來亦會持續聯</p>

問題類型	提問人及發言內容	綜合回覆
		繫，並主動告知安置措施供其選擇，以保障所有權人權益。
土地稅賦	<p><u>謝碧衣</u>： 經合併分配後之共有土地，如於區段徵收後欲分割為單獨所有，是否會用掉土地增值稅第一次移轉減徵之優惠。</p> <p><u>何謝貴枝(何國瑞代理)</u>： 區內土地原屬農地，經開發後土地價格上漲，於區段徵收後辦理移轉時，其課徵稅收是否會因此繳高額稅負，造成地主繳納困難。</p>	<p>依土地稅法施行細則第 42 條第 2 項規定：「分別共有土地分割後，各人所取得之土地價值與其分割前應有部分價值相等者，免徵土地增值稅；其價值減少者，就其減少部分課徵土地增值稅。」，如有涉及土地增值稅課徵，則適用土地增值稅減徵 40% 之規定。惟經分割之土地仍應遵循土地使用管制之規定，避免有無法建築使用之情形。</p> <p>土地所有權人領回抵價地後第一次買賣移轉，可以享有減徵土地增值稅 40% 之優惠。依土地稅法第 39 條之 1 第 3 項規定，土地所有權人領回抵價地後第一次移轉時，應以原土地所有權人實際領回抵價地之地價為原地價，計算漲價總數額，爰此，其前次移轉現值或原規定地價係以區段徵收後土地價格為計算基準，非以農業區價格價計算。</p>
開發期程	<p><u>林意承</u>： 本案已延宕太久，希望盡快開發，才有利於地方發展，支持本案加速辦理。</p> <p><u>何國誌</u>： 本案已召開兩場事業公聽會及協議價購會，何時可取得土地，因目前不便出租及使用，請加速辦理。</p>	<p>感謝台端對於本案之支持，本案於辦理都市計畫變更及區段徵收過程中，持續傾聽土地所有權人意見，就開發範圍及內容做出適宜調整及修正，以保障土地所有權人權益，以至於辦理時程較長。本次區段徵收公聽會後將接續辦理區段徵收計畫書陳報內政部核准徵收，預計最快於今(112)年 10 月份公告區段徵收，後續本案仍將兼顧所有權人權益下，積極推動加速辦理進度，俾利土地所有權人及早共享區段徵收後之開發榮景。</p>
其他	台灣糖業股份有限公	1、本案採區段徵收方式進行整體開發，非僅

問題類型	提問人及發言內容	綜合回覆
	<p><u>司(雲嘉區處)：</u></p> <p>1.請先評估以租用或設定地上權等方式辦理用地取得。</p> <p>2.領回之抵價地須與路面等高。</p>	<p>針對單一街廓或某項公共設施辦理用地取得，因此本案不適用以租用或設定地上權等方式取得；開發範圍及抵價地比例業經內政部土地徵收審議小組 111 年 4 月 27 日第 241 次會議核定，為儘早實現開發效益完成各項公共設施與公共建設，帶動地方均衡發展，本府仍依核定之範圍及內容辦理區段徵收相關作業。</p> <p>2、本案辦理區段徵收之目的係為改善土地使用現況，進行新舊都市空間之縫合，同時建構完善公共設施及土地使用配置，大幅提升斗六市之環境品質及居住環境，實有其必要性。</p> <p>3、另有關本案工程設計規劃時仍以符合工程挖填土石方平衡為原則，抵價地一般情形將略低於路面，除利表面逕流緩入排水系統外，亦不致造成土地所有權人日後申請建築使用挖設地基時，額外產生廢土運棄處理費用及困擾。</p>

八、會議結論：

謝謝各位鄉親參加本次辦理之公聽會，今天大家所提出之陳述意見，已由列席單位現場答復，將作成會議紀錄公告周知，並於本府地政處及本案開發專區網站(<https://www.asia-survey.com.tw/yunlin/>)上張貼公告及書面通知各土地、土地改良物所有權人及利害關係人，如所有權人對區段徵收之內容仍不瞭解或有相關問題，可來電或親洽本府地政處土地開發科，期能有效解決民眾疑惑。

雲林縣政府地政處土地開發科

◆聯絡電話：05-5522742 徐小姐

◆聯絡地址：雲林縣斗六市雲林路二段 515 號

九、散會時間：112 年 7 月 5 日(星期三) 上午 11 時 40 分 (上午場次)

112 年 7 月 5 日(星期三) 下午 4 時 05 分 (下午場次)

(以下空白)