

雲林縣斗六市人文公園區段徵收案

第 1 場公聽會會議紀錄

- 一、 時間：民國 109 年 7 月 4 日(星期六) 上午 10 時 00 分
- 二、 地點：雲林縣政府大禮堂(住址:雲林縣斗六市雲林路二段 515 號)
- 三、 主持人：黃處長凱達 記錄：林冠宏
- 四、 出席單位及人員：詳如簽到表(略)
- 五、 土地所有權人：詳如簽到表(略)
- 六、 說明事項：

民國 94 年間雲林縣政府向台灣糖業股份有限公司（以下簡稱台糖公司）承租位於斗六市內之土地並開闢為「人文公園」，該人文公園開闢後深受民眾歡迎，凸顯區內公園綠地設施不足問題與居民具休憩活動空間之需求，但由於公園用地為向台糖公司租用之故，無法長久使用並進行有效規劃，基此，本府為提供縣民大型公園綠地休閒空間，促進大潭縣政中心附近地區之商業發展，健全公共設施機能及推動社會住宅政策，規劃「人文公園」及附近農業區等周邊土地以區段徵收方式開發，活絡地方經濟，促進都市永續發展。

- 七、 興辦事業概況及事業計畫之公益性、必要性、適當性及合理性、合法性：詳簡報資料，相關會議簡報電子檔已置放於雲林縣斗六市人文公園區段徵收開發專區網站(<http://asia-survey.com.tw/yunlin/news.php>)【下載專區】項下。

- 八、 來賓致詞

斗六市公所:

本案經過內政部通過相關法令規定後，縣府並依此積極辦理，不然開發區內很多農地都被劃設在都市計畫裡，都無法做有效的合法利用，希望可以透過都市計畫及區段徵收的開發，保障土地所有權人相關之權益，並保留區內原有的斗六人文公園，也謝謝縣政府透過本次開發案解決斗六市人文公園的問題，因為長期以來縣政府需要向台糖公司承租，租金費用逐年增加，造成縣府支出無上限之情形，若是以買賣方式，需以市價購買，其購買金額是縣府所無法負擔，故希望透過區段徵收相關之程序來解決，各位土地所有權人若有任何疑問都可以踴躍發言提出，謝謝。

九、陳述意見及綜合回覆一覽表：

問題 類型	提問人及發言內容	綜合回覆
	<p>林○風(書面意見及現場發言)：</p> <p>1、建議開發大型停車場，人文公園地下室，不然沒地方停車。</p> <p>2、商業區，建蔽率容積提高。</p> <p>3、環保公園，不做商業使用，純做公園用。</p>	<p>1、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。</p> <p>2、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。</p> <p>3、倘就都市計畫規劃內容尚有其他需瞭解之處，請洽詢本府城鄉發展處。</p>
都市 計畫	<p>楊○德(書面意見)：</p> <p>上回公告文中提及第 32 案及第 34 案(1-3)依決議另案辦理，請問此兩案是怎麼個另案辦理？</p>	<p>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 次會審議「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。爰此，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，並兼顧土地所有權人之權益，本府提出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、一併開發之構想，並配合人文公園之保留與用地取得，將體育場用地東側住宅區(附帶條件)納入本案計畫範圍一併檢討變更，經本府 107 年 8 月 7 日府城都一字第 1073606658 號函認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款之規定，同意辦理都市計畫變更。</p>

問題 類型	提問人及發言內容	綜合回覆
原 位 置 保 留	<p>蔡○郎(書面意見)： 土地:大潭段社口小段 158-36 持分、158-45 持分，房屋:斗六市明德路 652 號。 本人原位置有房屋請原址分配給所有權人。</p> <p>張○誌(書面意見)： 土地:大潭段社口小段 158-36 持分、158-45 持分，房屋:斗六市明德路 652 號。 想陳述本人有房屋位於此，希望能原址分配給所有人。</p> <p>程○敏(書面意見)： 土地:大潭段社口小段 158-36 持分、158-45 持分，房屋:斗六市明德路 652 號。 本人原位置有房屋請原址分配給所有權人。</p> <p>林○祥(書面意見)： 茲因本人有土地:大潭段社口小段 158-36 持分、158-45 持分，及房屋:斗六市明德路 652 號。 本人原位置有房屋請原址分配給所有權人。(本人所有之房屋合法，房屋斗六市明德路 652 號請勿拆除)</p> <p>廖○宏(書面意見)： 不贊成，因為比例太低，如要徵收希望分配回原地。</p> <p>許○容(書面意見)： 希望原屋原地保留。</p> <p>游○中(書面意見)： 希望能原地重劃。</p>	<p>關於個別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，再依作業要點規定就申請原位置保留案件辦理審查。</p> <p>如不妨礙都市計畫及區段徵收計畫原則下且經本府核定領有抵價地審核通過者，則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；惟建物位於公共設施用地上(如道路、公園等)，係屬妨礙都市計畫之情形，將無法辦理原位置保留分配。</p>

問題 類型	提問人及發言內容	綜合回覆
	<p>許○卿(書面意見)： 大潭段社口小段 156-29 位於雲林監理前出入口道路，雲林路二段 421 巷，路寬 12 米，本人所有土地，直接面對該馬路且面寬適當，地籍方正，希望能原地保留分配，所需相關工程費用，本人願分配負擔，隨附地籍圖乙份。</p> <p>王○勳(書面意見及現場發言)： 本區 10 餘住戶位於大學路與明德路交叉口三角地帶(邊角)屬合法建築，居民都已習慣目前居住和生活方式，且居住長達 30 年，都不願搬遷。因此，反對房屋土地被強制徵收。 依照政府都市計畫徵收原則，可預期原住戶房屋土地減半變少，當合法房屋被拆時，沒有地方住，又沒有錢蓋新屋，未見其利，先受其害，不符人民居住正義。 本區住戶位於貴單位都市計畫最邊邊角角，面積又小，不影響其他大面積農地之都市規劃。因此，在不影響用地規劃下，應原地保留，不應也不急於納入規劃範圍。 若政府體恤民情，且基於公正及善意執行都市計畫，應就該地居民實際狀況考量，在不影響居民權益及用地規劃下，按其良善立意，就合法建屋部分，應無償變更為都市土地。就政府而言不致擔心沒有稅收，當房屋買賣時，自然可獲得可觀的增值稅收，兩相其利，不致因逼迫拆屋，使居民成為無殼蝸牛，假建設之名，行傷害之實。</p>	

問題 類型	提問人及發言內容	綜合回覆
	<p>張楊○琴(書面意見)： 你好。我的土地就在(公路之家)旁邊，如果公路之家能保留下，我的土地在(公路之家)旁邊角落可能不會妨礙到重劃作水溝道路。 我的土地如果被徵收，願意用合理價錢在買回要在原地保留。好嗎？謝謝</p>	
土地 分 配	<p>何○遠(書面意見)： 希望台糖不要與一般民眾參與分配土地，或挑選民眾分配後土地，與民爭利。 何○綾(書面意見)： 一般民眾應優先選配土地，台糖應最後。 何○誌(書面意見)： 有關台糖選配土地，應等待一般民眾選配完之後，再選配剩餘土地，不要與民爭利。</p>	<p>1、本案抵價地分配係依區段徵收實施辦法第 28 條規定，係以公開抽籤並由土地所有權人自行選擇分配街廓為原則，且係全區共同辦理抽籤配地。 2、抵價地分配位置係由土地所有權人依其抽籤順序先後自行決定。抽籤及配地作業亦會全程錄影，以符合公平、公正、公開之原則。</p>
地 上 物 補 償	<p>蔡○郎(書面意見)： 如有徵收到地上物，賠償問題該如何估算？ 張○誌(書面意見)： 想詢問如需徵收地上物，該如何估算及補償呢？ 程○敏(書面意見)： 如有徵收到地上物，賠償問題該如何估算？ 林○祥(書面意見)： 如有徵收到地上物(含本房屋)，賠償問題該如何計算？</p>	<p>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」，倘臺端有需要更進一步知道各項補償規定之細節，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。</p>

問題類型	提問人及發言內容	綜合回覆
安置措施	<p>廖郁賢議員服務處郭秘書(現場發言): 請問安置計畫目前有詳細版本或是規畫內容嗎?</p> <p>蔡○郎(書面意見): 房屋如遭拆遷,該如何補貼租金呢?</p> <p>張○誌(書面意見): 房屋拆遷,該如何補貼租金呢?</p> <p>程○敏(書面意見): 房屋如遭拆遷,該如何補貼租金呢?</p> <p>林○祥(書面意見): 房屋如遭拆遷,該如何補貼租金呢?</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 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、房租補助費等)。 2. 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。
抵價地比例	<p>林○風(書面意見及現場發言): 土地有經農地重劃過,在本次區段徵收開發案的分配比例是否有增加。</p> <p>許○容(書面意見): 區段徵收,領取抵價地希望有 50%。</p> <p>游○平(書面意見): 希望領取抵價地的面積不得低於原來所有的 50%。</p> <p>游○中(書面意見): 希望領取抵價地的面積不得低於原來所有的 50%。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1、區段徵收開發案後,除公共設施用地由政府直接支配使用外,其餘可建築之土地,部分由原土地所有權人領回抵價地,部分供作開發目的使用或撥供需地機關使用,如仍有剩餘土地則辦理公開標售、標租或設定地上權,並以處分土地之收入抵付開發總費用。 2、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,目前本府尚在研擬中。
市價查估	<p>蔡○郎(書面意見): 本人所有土地位於公明路上,但公告現值(8,854 元)與本土地後方無通行道路之土地(公告現值 8,600 元)相差無幾,顯然有失公平,請調整與明德路邊公告現值一致。</p> <p>張○誌(書面意見): 本人所有土地位於公明路上,但公告</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 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。另本案

問題 類型	提問人及發言內容	綜合回覆
	<p>現值(8,854 元)與本土地後方無通行道路之土地(公告現值 8,600 元)相差無幾，顯然有失公平，請調整與明德路邊公告現值一致。</p> <p>程○敏(書面意見)： 本人所有土地位於公明路上，但公告現值(8,854 元)與本土地後方無通行道路之土地(公告現值 8,600 元)相差無幾，顯然有失公平，請調整與明德路邊公告現值一致。</p> <p>林○祥(書面意見)： 根據現今行情，本土地旁之明德路上土地公告現值已達貳萬八千元，然而本土地林臨近明德路、亦位處公明路段上公告現值僅有八千餘元檢相差甚遠。本人認為應重新評估當今現值，懇請參酌明德路上公告現值予以評估。</p> <p>楊○德(書面意見)： 有關區段徵收範圍內的路地，徵收是否以公告現值的 1.4 倍徵收?或照公告現值徵收。</p> <p>林○傑(書面意見)： 地價同意調高。</p> <p>林○承(書面意見)： 地價同意調高。</p>	<p>區段徵收後地價，將依土地徵收條例第 30 條規定提送本縣地價及標準地價評議委員會評定之。</p> <p>2. 相關權利關係人如對徵收價格有所異議，可於區段徵收計畫書公告期滿之次日起 30 日內，以書面方式提起異議，本府於接受異議後應即查明處理，並將查處情形以書面通知權利關係人。權利關係人對於徵收補償價額不服查處情形者，本府地政處得提請本縣地價評議委員會復議，土地權利關係人不服復議結果者，得依法提起行政救濟。</p>
其他	<p>鄭○昇等 14 人(書面意見)：</p> <p>一、縣長公務繁忙，為人中肯中性，縣民企盼擁戴，殊勝大德永載。</p> <p>二、陳情人等緣於 貴府原計畫又再變更斗六(大潭地區)都市計畫(配合人文公園特區規劃)主要計畫案擬定…細部計畫案，我們 13 住戶位於大學路與交叉路口最邊</p>	<p>1、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。就社會整體層面而言，可以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；就土地所有權人而言，土地所有權人得選擇領取</p>

問題 類型	提問人及發言內容	綜合回覆
	<p>角的合法建地住戶(如圖示)，全部反對徵收，請查核。</p> <p>三、反對理由：</p> <p>1、十幾戶合法住戶集中位於貴計畫大面積農地旁之邊邊角角，除去此此等戶，不影響貴府之大範圍計畫</p> <p>2、十幾戶大都已面臨大學路及明德路(門牌號碼均在兩條大馬路上)，除居住外，均可開店商業。故何必再徵收，再徵去住戶的一半土地，再撤掉我們的合法住宅，又沒地方住，又被徵收剩一半土地，也不能蓋房子，又要向政府買地蓋房，也沒錢蓋，因此徵收強制，不合居住正義。</p> <p>又我們大部分都在此居住 30 年了，大部分是老人，已久居習慣，不想搬遷，故反對強制徵收。</p> <p>四、建議</p> <p>此十幾戶邊邊角角但位在大馬路旁可營商之合法建物，貴府若體恤人民合法權益及居住正義，何必繞一大圈徵收，減地，撤屋…然後將來也是變更為商業用地營商，住戶現在即可(已)營商。政府只須直接變更我們的合法建地為商業建地即可，政府還是可以徵收到我們很多其他增值的稅收。</p> <p>檢還 13 戶”拒絕徵收”之貴府書面意見表 13 份</p> <p>謹陳</p> <p>陳情住戶：吳○章、吳○興、賴○城、賴○達、林○益、林○花、沈○裕、鄭○昇、張○華、劉○印、王○勳、王○業、黃○芳、黃○堂。</p>	<p>現金補償、領回抵價地或是部分領取現金補償、部分領回抵價地，選擇彈性高，並可享有土地價值增漲，完善的公共設施及居家環境品質提升等多重效益。</p> <p>2、本府希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。</p> <p>3、關於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，再依作業要點規定就申請原位置保留案件辦理審查。如不妨礙都市計畫及區段徵收計畫原則下且經本府核定領有抵價地審核通過者，則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；惟建物位於公共設施用地上(如道路、公園等)，係屬妨礙都市計畫之情形，將無法辦理原位置保留分配。</p>

問題 類型	提問人及發言內容	綜合回覆
	<p>游○平(書面意見)： 縣政府不得利用區段徵收與民爭地，謀取暴利。</p> <p>游○中(書面意見)： 縣政府不得利用區段徵收與民爭地，謀取暴利。</p>	
	<p>林○傑(書面意見)： 願意全部領取抵價地。</p> <p>林○承(書面意見)： 願意全部領取抵價地。</p>	<p>感謝臺端對於本案的支持，區段徵收公告期間均可書面提出申請領回抵價地，若個人單獨所有之權利價值不足分配最小一宗土地者，除了領取現金補償外，亦可申請與他人合併分配。</p>
	<p>福德宮 王○能(書面意見)：</p> <p>一、本宮登記在王○能及張○森名義下之土地合併分配，地號為大潭段社口小段 166-25、158、165-14、158-16。</p> <p>二、希望保留本宮(因本福德宮為鎮南當地之信仰中心，及百姓具及休閒地點，希望鈞府劃設宗教區保留本宮)</p> <p>三、若不能劃設宗教區，希望鈞府給予本宮約 200 坪土地供本宮使用及做社區活動中心。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 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，本府刻依核定內容辦理。 2. 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。
	<p>雲林客運(現場發言)</p> <p>請問縣府預計開發期程有多長，好讓後續我們可以來找地進行搬遷的事宜。</p>	<p>本次目前為第一次事業計畫公聽會，後續將召開第二次事業計畫公聽會，係為使區內權益人瞭解本案未來辦理情況，會中亦對公益性、必要性、適當性及合法性進行評估分析，後續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徵收公聽會，目前徵收公告期程暫訂為 110 年下半年，本府將以公文通知各土地所有權人應配</p>

問題 類型	提問人及發言內容	綜合回覆
		合拆除期限，倘若拆遷時間上有困難，亦請通知本府，本府將視個案情況處理。

八、會議結論：

- (一) 雖然本次公聽會中已向各位所有權人解說本案事業計畫概況，會中亦對公益性、必要性、適當性及合法性等進行評估分析。如所有權人對區段徵收之內容不甚瞭解，或有相關問題，可來電或親洽本府地政處，期能有效解決民眾疑惑。
- (二) 今天大家提出的陳述意見，已由列席單位現場答覆，將作會議紀錄公告周知，並於本府地政處及雲林縣斗六市人文公園區段徵收開發專區網站上張貼公告及書面通知陳述意見之土地所有權人及利害關係人。
- (三) 為利後續各項資料能確實郵寄送達，各位土地所有權人如聯絡住址與土地登記簿上登載住址不符時，請儘速向本縣各地政事務所辦理「住址變更登記」，或煩請來電或以信件方式告知本府，本府將據以辦理資料更正。
- (四) 「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」等置放於「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。

下載網址如下所示：

http://asia-survey.com.tw/yunlin/plan_law.php

十、散會：上午 12 時。