

嘉義縣擴大縣治第二開發區市地重劃案

土地所有權人座談會會議紀錄

- 一、時間：民國 111 年 10 月 01 日(星期六)下午 13 時 30 分
民國 111 年 10 月 01 日(星期六)下午 15 時 30 分
民國 111 年 10 月 13 日(星期四)下午 19 時 00 分
民國 111 年 10 月 15 日(星期六)上午 09 時 30 分
民國 111 年 10 月 15 日(星期六)下午 13 時 30 分
民國 111 年 10 月 15 日(星期六)下午 15 時 30 分
民國 111 年 10 月 20 日(星期四)下午 19 時 00 分
民國 111 年 10 月 22 日(星期六)上午 09 時 30 分
民國 111 年 10 月 22 日(星期六)下午 13 時 30 分
民國 111 年 10 月 22 日(星期六)下午 15 時 30 分

二、地點：嘉義縣永在食安大樓 3 樓會議廳、嘉義縣太保市安東國小活動中心

三、主持人：邱處長慧燕

紀錄：鐘英欣

四、出席單位及人員：(略)

五、說明事項：

「嘉義縣治所在地主要計畫」係民國 74 年為配合嘉義縣政府遷建而擬定；為推動醫療專用區及考量高速鐵路嘉義車站用地之發展需要，選定「嘉義縣治所在地主要計畫」周邊土地，於 87 年擬定「擴大嘉義縣治所在地主要計畫」。因前述兩計畫均屬主要計畫且區位相連，辦理都市計畫合併作業，期望透過開發方式重新檢討，調整現行計畫窒礙難行之處，促進土地合理及有效之利用。並串聯「第一期發展區」(嘉義縣政府服務中心區)及「高速鐵路嘉義車站特定區計畫」核心區域，協調資源整合並加速周邊地區開發，促進計畫區內土地合理利用，藉由都市計畫引導現況實質發展，作為執行都市計畫之依據，藉以建立安全、舒適之都市環境，提升居民生活環境品質。

本府於 109 年 11 月 30 日公告發布實施「變更嘉義縣治都市計畫(合併都市計畫暨第一次通盤檢討)(第一階段)案」，另「擬定嘉義縣治都市計畫第二期發展區細部計畫案」業經嘉義縣都市計畫委員會第 251 次會議審議通過。本府於 111 年 4 月 7 日發布實施「擬定嘉義縣治都市計畫第二期發展區細部計畫(第一階段-再發展區)案」，「整體開發區(以市地重劃方式整體開發之地區)」須先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後同

主要計畫規定報核程序，視實際發展需求分階段核定並依法發布實施。

市地重劃實施辦法第 9 條規定：「選定之重劃地區尚未發布細部計畫或其細部計畫需變更者，應於完成細部計畫之擬定或變更程序後，再行辦理重劃。」，本府於 111 年 9 月 28 日接獲本縣都市計畫委員會第 251 次會議審議細部計畫之紀錄後，旋即研訂公辦市地重劃開發之實施計畫，提列本案為本縣重大公共建設，同時有嘉義縣議會第 19 屆第 6 次定期會，請縣府積極加速推動六單元公辦市地重劃之決議，另調整組織編制成立市地重劃專案推動中心，以單一化行政窗口辦理，加速推動本案。

近年來中央機關及本府於縣治特區周邊投入多項重大公共建設，包括故宮南院、嘉義科學園區、馬稠後產業園區、無人機 AI 創新應用研發中心、五分車延駛等重大建設，本府基於公共利益及地方整體發展情形考量，配合鄰近重大建設投入，顧及全區地主權益，依據都市計畫指導，辦理嘉義縣治擴大縣治第二開發區市地重劃，引導都市土地發展與促進土地利用，完善公共設施，提供產業發展所需住宅用地與開放生活空間，營造宜居生活環境，並落實都市計畫。

六、簡報：略

七、陳述意見及回答：

(一) 徵求地主重劃同意書部份

編號	發言內容簡述	縣府回覆
1	支持市地重劃，希望可以用公平、公正、公開方式辦理。	感謝支持本府辦理市地重劃，本府辦理市地重劃皆秉持公平、公正、公開的方式辦理，請地主放心。
2	若 11 月 30 日地主(人數、面積)之同意書繳交未及 50%，是否延長期限?最長期限到哪? 重劃區內有自辦、公辦 2 方，若自辦取得超過 50%如何處理?會交給自辦嗎?自辦超過公辦(雙方都超過 50%)如何處理? 如果其中一區沒有過半，請問縣府如何處理? 政府是否會確定繼續進	1. 本案採行公辦市地重劃方式辦理，本府依平均地權條例第 60 條規定徵求土地所有權人同意，超過本府原預定收取期限(11 月 30 日)亦可提供同意書，同意書收取無定期限，地主皆可隨時繳交市地重劃同意書。 2. 重劃範圍內本府從未核准過任何自辦市地重劃籌備會成立，本案屬於本縣重大建設

	行?	且提列為本府施政計畫，依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃實施辦法第 8 條規定，應不予核准成立自辦市地重劃籌備會，縣政府為重劃主管機關責無旁貸辦理公辦市地重劃案，懇請各位鄉親支持。 3. 本府積極依平均地權條例第 60 條第 3 項規定徵求私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意，辦理嘉義縣擴大縣治第一開發區、第二開發區市地重劃案，針對先行取得半數地主同意之開發區，即先行提送重劃計畫書草案報送內政部。 4. 本案已核定為嘉義縣重大建設，且有嘉義縣議會建請縣府積極辦理公辦市地重劃之決議，本府必將積極持續推動本案進行，仍請各位鄉親支持並提供同意書以利加速本案推行進度。
3	如果已經簽約給自辦開發公司，沒有申請撤單可以嗎?有法律責任嗎?	1. 市地重劃同意書，係確認地主同意參與市地重劃之證明文件，地主於評估參與意願後，可以自由簽署，沒有重複簽署產生法律責任的問題。 2. 倘地主針對曾簽署民間開發公司之重劃同意書部分，皆可隨時向本府申請撤銷該同意書。
4	有關縣治特區，目前規劃為兩開發區，希望能以原先所劃分六大開發單元做劃分，若第一開發單元地主超過 80% 以上同意開發是否能優先開發? 因第 2、3、4、5、6 開發單元區地主眾多，且有建物重建相關問題，要讓地主開發較為困難，耗時也較久，若第一單元能獨立開發成功，也能帶動區域單元開發，讓縣府快速發展。	感謝鄉親建議，為實現轉型農工大縣願景，因應嘉義科學園區、馬稠後產業園區等重大開發，提供產業發展所需住宅生活用地，本府啟動擴大縣治特區開發，基於公共利益考量、顧及地主權益及工程界面銜接考量，合併擴大縣治 6 個市地重劃開發單元，全區採公辦市地重劃方式辦理，分為第一開發區(但元 2、3、4)、第二開發區(單元 1、5、6)同時進行，以加速推動重劃作業；對先行取得半數地主同意之開發區，即先行提送重劃計

	畫書草案報送內政部。
--	------------

(二) 重劃負擔部分

編號	發言內容簡述	縣府回覆
1	請問負擔是怎麼計算的？請問怎麼計算配回率？	1. 重劃平均負擔比率係依市地重劃實施辦法第 14 條之附件一「預估公共設施用地平均負擔比率及預估費用平均負擔比率之計算式」計算之。 2. 公共設施用地負擔依據都市計畫劃定之公設用地面積扣除可供抵充土地面積後計算之，費用負擔包含工程費用、重劃費用及貸款利息等項目。 3. 預計重劃平均負擔比率(48.70%)=公共設施用地負擔比率(38.60%)+費用平均負擔比率(10.10%)；土地所有權人平均配回比率為 51.30%。
2	關於平均配回率 51.3%是否有明確的彈性區間正負%的保證？例如不會低於？%不會高於？%，不然到時候地主領到的明顯低於 51.3%，對地主沒有任何保證。	1. 全區平均配回率為 51.30%，市地重劃土地分配計算係依據市地重劃實施辦法第 29 條規定辦理，需要考量配回街廓位置、臨路情形及重劃前後地價，因此每位土地所有權人配回比率會略有不同。舉例說明：土地所有權人參與重劃土地，若分配於商業區配回比率為 51.30%，分配於住宅區配回比率也是 51.30%，在土地分配的公平性上將會受到質疑，在計算負擔時必須考量其宗地條件及地價等因素，才能顯現各街廓於區位條件上的差異。 2. 本案後續將辦理土地分配說明會向土地所有權人說明相關配地原則、市地重劃前後地價、受領申請拆單或合併作業等相關資訊，並於土地分配公告前會有土地分配草案說明會向土地所有權人說明各土地分配位置及面積等相關資訊。
3	簡報中預估之重劃後地價是多	本重劃作業委託不動產估價師蒐集本案範圍

	少？	內及鄰近買賣案例，綜合評估後，預估重劃後地價為 37,700 元/㎡(約 124,628 元/坪)，後續於研擬重劃計畫書時，將委請不動產估價師依送審當時之估價條件再次評估，並於重劃計畫書載明，提請內政部審議。
4	用地範圍內那些是列入抵充的？	1. 依平均地權條例第 60 條規定，重劃區內供公共使用之道路、公園、廣場等 10 項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等 4 項土地抵充外，其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。 2. 範圍內公有土地，經會同各公有土地管理機關現勘確認，現況為道路、溝渠、河川及未登記地等 4 項土地將予以抵充；另依據農田水利法第 23 條規定，行政院農業委員會農田水利署所管理之土地不予抵充。
5	工程費用目前是估 3,000 萬/坪，請問日後如果工程費用又增加是否會影響配回率？工程費用以實際發包工程費用估算？負擔總表會再確定嗎？	1. 經本府與內政部土地重劃工程處討論，參採台電、台水等工程單位相關意見，本案工程除整地、道路、公園等一般性工程外，另包含滯洪池、共同管道、電線桿地下化、汙水下水道、自來水專管等工程，同時將納入智慧城市部分元素，經評估本案發包工程費用為 3,000 萬/公頃，工程費用將於重劃計畫書填列並送內政部審議。。 2. 後續本府將樽節開支，並以實際支出費用計算費用負擔，如經核算費用負擔低於 10.10%，土地所有權人平均重劃總負擔比率亦會降低(增加全區平均配回率)，請鄉親放心。
6	平均地權條例第 60 條規定負擔以 45% 為限，為什麼現在負擔 48.7%？	1. 平均地權條例第 60 條第 3 項規定 45% 之均負比率係為原則性上限，主要為避免重劃負擔無上限致損害民眾權益，惟平均地權條例第 60 條第 3 項後段尚有但書規定，經取得半數私有土地所有權人及其所有土

		地面積者，亦合於規定。 2. 本區於都市計畫劃設 40%之公共設施用地，公共設施用地負擔扣除可供抵充土地面積後為 38.6%，費用負擔平均負擔比率為 10.10%，乃因近年市場因缺工缺料以及國際間升息影響，營建工程物價指數上漲，致重劃平均負擔比率無法降至 45%以下。故本案重劃平均負擔為 48.70%。
7	當初有參與農地重劃，現在要市地重劃又要再負擔一次與沒有參與農地重劃的土地一樣是否有失公平。	1. 本案整體開發區依 87 年發布實施之都市計畫，原採區段徵收方式開發，當時民眾可領回土地比率為 40%，於 89 年土地徵收條例公布施行後，依該條例規定經農地重劃者，可分回土地比率為 45%。 2. 後經內政部修正開發方式改採市地重劃辦理，內政部都市計畫委員會於審議階段已考量本區經農地重劃之情形，調降負擔比例，現本案預估地主平均土地配回率為 51.3%。

(三) 土地分配部份

編號	提問人及發言內容簡述	縣府回覆
1	小地主可以分配的宗地(最小)面積是幾坪？原本土地就沒有多少了，如果重劃後就更少了，萬一無法單獨配回一塊怎麼辦？	1. 本案最小分配面積將依市地重劃實施辦法第 30 條規定、本案都市計畫土地使用分區管制及嘉義縣畸零地使用自治條例之規定劃設，應考量各街廓深度、面臨道路條件等土地分配必要條件予以訂定，現階段尚未訂定，後續經擬定後將提請本縣市地重劃委員會審議。 2. 如有未達最小分配面積情形者，將依市地重劃實施辦法第 31 條第 1 項第 2 款規定辦理，本府後續將主動通知不足本案最小分配面積 1/2 之土地所有權人參與協調合併說明會，以利合併分配土地。

2	請問在若分配完是否可以提供分配圖資給所有權人看?分配公告之前會不會有分配草案說明會?請問配回比何時確定?	1. 本案於重劃計畫書公告後會接續辦理土地所有權人說明會，並於土地分配原則及重劃前後地價經本縣市地重劃委員會、地價及標準地價評議委員會審議通過後，召開土地分配說明會向土地所有權人說明相關土地分配原則、受領申請個別分配或合併分配作業等相關資訊。 2. 另於土地分配公告前，舉辦土地分配草案說明會向土地所有權人說明各土地分配位置及面積等相關資訊。如有任何疑問，皆可於各說明會提出，本府將予以詳細回應，請各位放心。
3	請問農舍可以申請原地保留嗎?合法建物若保留，但土地是3人共有的請問將怎麼處理?	1. 本重劃區內合法建築物，將依市地重劃實施辦法第31條第1項第5款規定辦理。 2. 重劃前屬共有土地，倘符合市地重劃實施辦法第31條第1項第4款規定，得分配為單獨所有，惟個別分配後單筆土地面積如不足建物原位置分配，依規定土地權屬仍需維持共有。
4	若重劃後面積不足原位次街廓最小分配面積，是否會分配到其他位置?	土地分配原則依市地重劃實施辦法第31條第1項規定辦理，如果未達該街廓最小分配面積，原則調整分配於鄰近街廓，如仍無法分配者，將視全區分配情形調整分配(不影響原街廓土地所有權人原位次分配前提下，考量地主分配權益)。
5	如果土地是持分的可以申請拆單嗎?政府可以主動幫民眾拆單嗎?	後續受理土地所有權人申請拆單個別分配作業依市地重劃實施辦法第31條第1項第4款規定辦理，將提供土地分配媒合平台，主動發文通知土地所有權人申請，本府將協助拆單作業，發文通知其他相關人參與協調說明會。
6	若土地是持分的，後續分配時可以合併分配嗎?在重劃區內有多筆土地可以合併嗎?如果土地是持分的，配回的土地可以合併給單一位嗎?	本府將提供土地分配媒合平台，於符合市地重劃實施辦法第31條規定之土地分配原則情形下，考量整體發展建設、地主分配權益，協助辦理合併分配，本府將發文通知地主申請辦理合併分配。

7	若在公共設施用地將會如何分配?若有多筆土地但其中1筆在公設用地將如何分配?	1. 有關公共設施調整分配係依市地重劃實施辦法第31條第1項第7款規定辦理，原則調整分配於鄰近街廓，如仍無法分配者，將視全區分配情形調整分配(不影響原街廓土地所有權人原位次分配前提下)。 2. 若土地所有權人於重劃區內有多筆土地(部份位於公共設施用地上)，於不影響分配街廓內原位次分配之土地所有權人權利前提下，得將位於公共設施用地上之土地合併於其他非位於公共設施上之土地分配。本府後續將檢視本案範圍內實際狀況研訂調整分配原則，並於土地分配說明會向土地所有權人說明。
8	位於嘉朴公路縣168道路上土地，之前已被徵收損失很大，又被限建這次市地重劃應還地主一個公道，分配比率應提高。	土地分配計算需考量配回街廓位置、臨路情形及重劃前後地價，每位土地所有權人配回比率會略有不同。因縣道168號道路不在本案市地重劃範圍內，鄉親所指土地位於面臨168縣道，屆時於土地分配重劃負擔計算無需負擔正面道路之臨街地特別負擔。

(四) 都市計畫部份

編號	提問人及發言內容簡述	縣府回覆
1	請問汙水處理廠的土地可以加入重劃嗎?	汙水處理場用地屬於非共同負擔公共設施用地，非屬本案重劃範圍。
2	土地是建地，本以為沒納入重劃，但此次有收到通知，請問何時才知道有無納入重劃區?太保市頂港子墘段頂港小段地號5-5及5-6被分為商一及商二應統一列為商一，無須納入嘉義縣擴大縣治第二開發區市地重劃案。	部分土地位於再發展區(舊聚落)範圍邊界上，惟本案都市計畫再發展區範圍刻正由本府經濟發展處城鄉規劃科辦理樁位求取及測定作業中，俟完成後提交地政事務所辦理分割後始得確定。有關再發展區範圍疑義將協請本府都市計畫單位釐清。
3	土地在舊聚落，是不是要把權利還回來?現階段無法建築使用，無法申請改建。	聚聚落(再發展區)之都市計畫，經本府於109年11月30日公告發布實施「變更嘉義縣治都市計畫(合併都市計畫暨第一次通盤檢

		討)(第一階段)案」，另於 111 年 4 月 7 日發布實施「擬定嘉義縣治都市計畫第二期發展區細部計畫(第一階段-再發展區)案」，鄉親可向主管單位辦理申請改建等相關使用。		
4	請問藝文專用區做何種使用？	複合藝文專用區建蔽率 60%容積率 240%。 (1)容許供下列行業別使用：(一)零售業：綜合商品零售業、布疋及服飾品零售業、家用器具及用品零售業、文教育樂用品零售業、其他專賣零售業。(二)出版業。(三)影片及電視節目業、聲音錄製及音樂發行業。(四)廣播、電視節目編排及傳播業。(五)電腦程式及設計、諮詢及相關服務業。(六)資訊服務業：入口網站經營、資料處理、主機及網站代管服務業、其他資訊服務業。(七)建築、工程服務及技術檢測、分析服務業、相關技術顧問業。(八)廣告業及市場研究業。(九)專門設計業。(十)其他專業、科學及技術服務業。(十一)行政支援服務業。(十二)創作及藝術表演業。(十三)圖書館、檔案保存、博物館及類似機構。 (2)住宅使用。 (3)其他經嘉義縣都市計畫委員會核准之容許使用項目。		
5	因本次開發案費用較高，且所需公設比高達 38%，但目前重劃區建蔽率為 50%，容積率最高為 220%，除現有獎勵方案外，希望能再提升容積獎勵彌補地主損失，且不用增加縣府負擔創造雙贏。	1. 本案費用負擔平均負擔比率為 10.10%，乃因近年市場因缺工缺料、物價上漲以及國際間升息影響。 2. 本重劃區容積獎勵依細部計畫規定，有增加綠化面積、提供公眾使用空間等項目，內容如下： (1)合併開發及加速建設：考量計畫區內建築風貌整體性，鼓勵建築基地合併開發，於本案細部計畫訂定第二種住宅區、第二種商業區、第三種住宅區、複合藝文專用區開發規模獎勵如下： <table><tr><td>合併開發建築基地之</td><td>增加興建容積樓地</td></tr></table>	合併開發建築基地之	增加興建容積樓地
合併開發建築基地之	增加興建容積樓地			

	<table><tr><th>長邊</th><th>板面積佔基準容積比例</th></tr><tr><td>達街廓長邊 1/2 以上</td><td>6%</td></tr></table>	長邊	板面積佔基準容積比例	達街廓長邊 1/2 以上	6%										
	長邊	板面積佔基準容積比例													
	達街廓長邊 1/2 以上	6%													
	為加快計畫區開發速度，若達成下列 2 項，則符合「開發時程獎勵」條件。符合前項「合併開發及加速建設」條件。於市地重劃完成後土地登記所載日期起算，若於下列期限內申請建照執照，得依下表計算獎勵容積。														
	<table><tr><th>期限</th><th>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</th></tr><tr><td>2 年內</td><td>10%</td></tr><tr><td>3 年內</td><td>8%</td></tr><tr><td>4 年內</td><td>6%</td></tr><tr><td>5 年內</td><td>4%</td></tr><tr><td>6 年內</td><td>2%</td></tr><tr><td>6 年後</td><td>0%</td></tr></table>	期限	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例	2 年內	10%	3 年內	8%	4 年內	6%	5 年內	4%	6 年內	2%	6 年後	0%
	期限	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例													
	2 年內	10%													
	3 年內	8%													
	4 年內	6%													
	5 年內	4%													
6 年內	2%														
6 年後	0%														
註：若土地屬抵費地，則取得日期以承受人自主管機關取得所有權人之登記日期為準。															
(2)增加「都市綠化面積」：															
為鼓勵增加都市綠化面積，如法定空地綠覆率達下列級距，得依下表計算獎勵容積。															
<table><tr><th>級距</th><th>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</th></tr><tr><td>A ≥ 5%</td><td>1%</td></tr><tr><td>A ≥ 10%</td><td>3%</td></tr><tr><td>A ≥ 15%</td><td>5%</td></tr><tr><td>A ≥ 20%</td><td>7%</td></tr><tr><td>A ≥ 25%</td><td>9%</td></tr><tr><td>A ≥ 30%</td><td>11%</td></tr></table>	級距	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例	A ≥ 5%	1%	A ≥ 10%	3%	A ≥ 15%	5%	A ≥ 20%	7%	A ≥ 25%	9%	A ≥ 30%	11%	
級距	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例														
A ≥ 5%	1%														
A ≥ 10%	3%														
A ≥ 15%	5%														
A ≥ 20%	7%														
A ≥ 25%	9%														
A ≥ 30%	11%														
註：法定綠覆率計算方式及相關規定，請詳閱本計畫「都市設計基準」。															
3. 設置「提供公眾使用空間」															

		A. 私人捐贈或設置圖書館、博物館、藝術中心、或兒童活動中心、青年活動中心、勞工活動中心、老人活動中心等或景觀公共設施等供公眾使用。其集中留設之面積達 100 m²以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 B. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。 4. 開發空間得依建築技術規則相關規定申請容積獎勵，但於開放空間設置上應與人行步道保持連通。 5. 獎勵後容積上限不得超過 1.2 倍之法定容積。
6	都市計畫還會變嗎?萬一公共設施又變會不會配回率 51.3%也會有變動?	目前本府都市計畫單位無辦理本案都市計畫變更，本案「擬定嘉義縣治都市計畫第二期發展區細部計畫案」業經嘉義縣都市計畫委員會第 251 次會議審定。目前重劃作業係依審定之都市計畫內容辦理，俟本案市地重劃計畫書報核通過後，本府將辦理都市計畫發布實施。
7	市地重劃為何僅縣府執行?如果是縣府辦不是區段徵收嗎?	1. 本案公辦市地重劃屬於嘉義縣重大建設，本府基於公共利益考量、地方整體發展建設，工程介面整合等因素，依據平均地權條例第 56 條辦理公辦市地重劃，同時依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃實施辦法第 8 條不予核准自辦市地重劃籌備會。 2. 本案整體開發區原為區段徵收方式開發，經內政部都市計畫委員會第 914 次、第 927 次及第 953 次會議審竣，決議「同意將開發方式採市地重劃開發」，本府基於公共利益考量，採公辦市地重劃方式辦理本案。

(五) 地上物補償及重劃前後地價部份

編號	發言內容簡述	縣府回覆
----	--------	------

1	地上物查估的補償費是給地主？ 那農作物地主可以賣嗎？	土地改良物補償對象為其所有權人，本案後續將辦理地上物查估作業，如鄉親土地有承租他人使用者，請協助本府通知承租人，並會同到場查估。
2	請問重劃的地價怎麼出來的？ 依公告地價或依市價？重劃對於建地目之所有權人損失較大。 公告現值應將禁限建的因素納入考量。	市地重劃前後地價將依據市地重劃實施辦法第 20 條規定委由不動產估價師查估，若重劃前土地屬建地目者，將依使用狀況、買賣實例及當期公告現值等因素，將其與農地間之差異納入地價查估考量。

(六) 其他部份

編號	發言內容簡述	縣府回覆
1	主管機關、上級機關為何？公辦重劃和顧問公司有什麼關係？重劃工程公司如何公開公正？	1. 本案重劃辦理主管機關為嘉義縣政府，上級主管機關為內政部。 2. 重劃作業委託之顧問公司為本府依政府採購法辦理勞務採購，上網公開招標評選之，刻正由亞興測量有限公司協助本府辦理本案市地重劃地籍整理及地上物查估等作業。 3. 本案重劃工程後續亦將依採購法上網公開招標，屆時都可上網查詢相關招標資料。
2	希望資料、資訊公開透明化，不要用模擬兩可的說法，這是民眾的財產，有沒有資料可以拿，民眾不一定看的到簡報的每個字。	本府辦理市地重劃皆秉持公平、公正、公開的方式辦理請放心，本案召開座談會函文有檢附座談會說明資料及市地重劃同意書，俟完成所有座談會場次後將於本府地政處網頁提供座談會簡報供鄉親參考。
3	哪裡可以查詢到進度？辦理查估時或拜訪地主如何辨別縣府人員？	後續有相關作業進度或開會通知等資訊，將公告於本府地政處網頁及本重劃區專案網頁以利鄉親查詢。辦理本案地上物查估工作人員將穿著制服，另於拜訪地主或現場駐點服務人員將穿著背心以利鄉親辨別。
4	請問單元一每個地主都有通知到嗎？為何我們家只有我收到通知？	為顧及鄉親權益並配合政府防疫政策，此次召開座談會共分為 10 個場次，採分批通知，因歸戶序號問題，致地主分批接獲通知公文。

5	農田和道路有一米半的高低落差(監理站附近)，請問如何解決？建議天然瓦斯管線要納入工程。	1. 本重劃區與區外道路之銜接造成之高低落差，將考慮用緩坡或坡坎等相關工法辦理，惟仍需邀集相關工程單位現場會勘，並討論可行性後尋找符合在地需求之解決辦法，施工前亦會辦理施工說明會說明相關內容。 2. 感謝鄉親建議，本案已於工程設計中包含共同管道並預留天然氣管線槽，屆時於工程設計、施工期間召開管線協調會與瓦斯公司討論是否同步埋設管線等議題。
6	請問何時截止農業證明申請？有大約時程嗎？	有關農業使用證明係依據「農業發展條例」、「農業用地作農業使用認定及核發證明辦法」申請。本案重劃計畫書後續經內政部核准後，本府將發布實施「擬定嘉義縣治都市計畫第二期發展區細部計畫(整體開發區)案」，屆時鄉親之土地將不適用「農業發展條例」第38-1條，於取得農業主管機關核發該土地作農業使用證明書者得申請土地增值稅或免徵遺產稅、贈與稅或田賦之規定。
7	若沒過半是否會影響土地買賣管制？限制登記至 12/13 已經確定嗎？	為避免通知公文及市地重劃同意書送達時，如土地已移轉將無法確實通知土地所有權人，故依規定於重劃地區選定後禁止土地移轉以利重劃作業推動。目前依平均地權條例第 59 條規定限制移轉期間自 111 年 9 月 14 日起至 111 年 12 月 13 日止。
8	土增稅變建地後會暴增嗎？後續地價稅課稅情形？幾年內有優惠？	1. 土地增值稅是土地有移轉情形時，按其土地漲價總數額課徵之，土地漲價總數額隨市場機制而變動。 2. 依土地稅減免規則第 17 條規定重劃地區內土地，於辦理期間致無法耕作或不能為原來之使用而無收益者，其地價稅或田賦全免。辦理完成後，自完成之日起其地價稅或田賦減半徵收 2 年。另依土地稅法第 39-1 條規定，經重劃之土地，於重劃後第一次移轉時，其土地增值稅減徵 40%。

9	請解釋抵費地。抵費地賣掉都是政府的錢，有可能回饋給地主嗎？	1. 按平均地權條例第 60 條第 1 項規定，土地所有權人按其受益比例，提供用以折價抵付重劃負擔之重劃區內未建築之土地，即為抵費地。 2. 平均地權條例施行細則第 84 條第 1 項規定，抵費地標售所得價款優先抵付重劃總費用後，如有盈餘，依市地重劃實施辦法第 56 條規定專款專用於本重劃區內使用，回饋重劃區建設發展，地主可以共享開發成果。
10	請縣府好好要求工程品質。請問縣府預計 3.5 年可以讓我們取回權狀，有沒有機關可以督促不讓期程拖延？	1. 本案重劃作業分為重劃行政作業及重劃工程作業，其 2 項工作為分項並行，有關預計領回權狀之時間依實際作業進度而定，仍有需鄉親儘速提供同意書以供本府報核重劃計畫書以利重劃行政作業推行。 2. 另有關重劃工程作業，本案工程專案管理採行政協助方式請內政部土地重劃工程處辦理，該機關是地政機關中專責辦理土地開發之公共工程機關，負責督導及辦理內政部、行政院農業委員會及地方政府委（交）辦之市地重劃、區段徵收等工程之規劃、設計、施工監造、專案管理，及都市計畫樁位測定、地形測量等。有豐富市地重劃工程開發經驗，本府與內政部土地重劃工程處、監造單位將協力共同盡責做好工程品質及進度把關。
11	請問縣府有讓人口遷入的計劃嗎？因為開發區也要有人潮進駐才有辦法開發成功啊！	近年來中央機關及本府於縣治特區周邊投入多項重大公共建設，包括故宮南院、嘉義科學園區、馬稠後產業園區、無人機 AI 創新應用研發中心、五分車延駛、微型文創園區等重大建設，本府基於公共利益及地方整體發展情形，考量顧及全區地主權益，依據都市計畫指導，辦理本案市地重劃，引導都市土地發展與促進土地利用，提供產業發展所需住宅用地及開放空間，營造宜居生活環境。未來開發完

		成後，將可引進產業就業人口及生活人口，帶動地方發展。
12	何謂「智慧城市」？	智慧城市指的是運用數據、通訊及科技等要件，來改善城市問題，本府後續將與相關工程單位討論適用於本案之智慧城市元素，例如：智慧路燈(故障自動通報、視氣候惡劣時自動提高照明亮度…等)。

八、散會：民國 111 年 10 月 01 日(星期六)下午 15 時 10 分
 民國 111 年 10 月 01 日(星期六)下午 16 時 40 分
 民國 111 年 10 月 13 日(星期四)下午 20 時 20 分
 民國 111 年 10 月 15 日(星期六)上午 11 時 10 分
 民國 111 年 10 月 15 日(星期六)下午 15 時 10 分
 民國 111 年 10 月 15 日(星期六)下午 16 時 40 分
 民國 111 年 10 月 20 日(星期四)下午 20 時 30 分
 民國 111 年 10 月 22 日(星期六)上午 11 時 00 分
 民國 111 年 10 月 22 日(星期六)下午 15 時 00 分
 民國 111 年 10 月 22 日(星期六)下午 16 時 30 分

九、座談會現場照片：



