嘉義縣政府
Chiayi County Government

嘉義縣擴大縣治第二開發區市地重劃案

重劃進度報告

主辦機關：嘉義縣政府地政處

中華民國112年3月25日

目錄

一、計畫內容概要
二、辦理期程
三、重劃平均負擔比率
四、法院判決結果
五、貼心服務

一、計畫內容概要-計畫位置

本案坐落於嘉義縣太保市、朴子市。

開發範圍總面積約為199.34公頃。

重劃範圍四至：

東➲高鐵大道為界。　南➲都市計畫邊界。

西➲既有農路為界。　北➲縣道168為界。

Start.74	87	97	109.11.30	111.4.7
嘉義縣治所在地主要計畫	擴大嘉義縣治所在地主要計畫	都市計畫合併作業 (以區段徵收辦理整體開發)	變更嘉義縣治都市計畫案 (合併都市計畫暨第一次通盤檢討)(第一階段) 案改採市地重劃方式辦理整體開發	擬定嘉義縣治都市計畫第二期發展區細部計畫案 (第一階段-再發展區)

二、進度報告-預定辦理期程

註：實際期程仍應以辦理當時為準。

111年

- 確認範圍
- 重劃座談會
  (111/09/30-111/10/23，共計20場)
- 地上物查估作業
  (111/11/15-111/12/22)
- 駐點作業_東安宮&北極宮
  (111/11/15-111/12/22)
- 公有土地抵充會勘

112年

- 控制點、導線測量作業、剔除區測定
- 重劃進度報告會
- 駐點諮詢_東勢寮35號辦公室
- 睦鄰茶會
- 重劃計畫書報核、公告
- 舉辦土地所有權人說明會
- 地上物補償發價
- 工程規劃設計招標

113-114年

- 工程規劃設計
- 重劃前後地價查估
- 計算負擔
- 土地分配草案說明會

115-119年

- 工程施工
- 土地分配公告
- 地籍整理
- 工程完工
- 土地交接
- 標售作業
- 財務結算
- 成果報告

二、進度報告

抵充地面積61,737㎡

公有土地抵充會勘

- 依平均地權條例第60條第1項規定，重劃區內應抵充土地包含原公有道路、溝渠、河川等土地及未登記土地等。
- 不包含農田水利署管有之土地。(農田水利法第23條)
- 111年11月23日會同國有財產署、太保市公所、朴子市公所，辦理公有土地抵充會勘。
- 確認可供抵充土地面積，降低公共設施用地負擔比率。

二、進度報告

地上物查估作業

- 111年11月15日至111年12月15日辦理地上物查估作業。
- 確認地上物項目及數量，用以估算地上物補償費用。
- 藉由地上物查估，修正重劃費用，降低費用負擔比率。

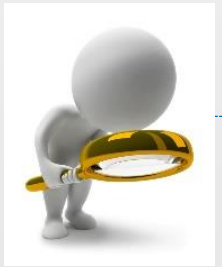
現場休耕沒有種東西怎麼補償?

- 經現場查估後，發現部分農作休耕及水井仍在使用尚無法造冊，預計於地上物補償費公告前辦理複估作業，以確定補償對象、種類及水井深度等。

二、進度報告

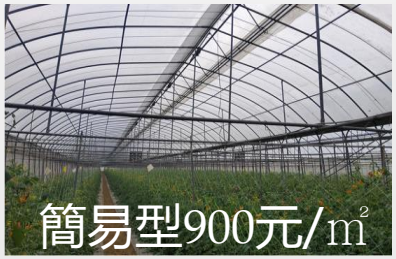
地上物、溫室怎麼補償?

- 地上物拆遷補償費依據「嘉義縣興辦公共工程用地拆遷補償自治條例」、「嘉義縣辦理土地徵收農林作物及水產養殖物、畜禽補償遷移費查估基準」等規定辦理。
- 經訪查市價、工料分析法及洽詢區內溫網室所有權人，有關溫網室設施補償標準業於111年12月8日經本縣地價評議委員會審議通過，增訂於「嘉義縣建築物及雜項物補償費查估標準」。



簡易型溫網室(無固定基礎者)補償單價：約90萬元/分

力霸型溫網室(有固定基礎者)補償單價：約150萬元/分



二、進度報告

研擬調整最小建築基地面積規定

- 現行都市計畫規定第三種住宅區、第二種商業區及複合藝文專用區，每宗建築基地面積不得小於960 ㎡。
- 影響該街廓內逾40%土地所有權人無法原位次分配土地，且接獲地主陳情建議刪除該項規定。
- 縣府都市計畫單位研擬方案，提請嘉義縣都市計畫委員會審議修正調整最小建築面積規定。

已提請嘉義縣都市計畫委員會審議 刪除960㎡ 規定

二、進度報告

協請農業處勘選適當農業用地

- 現行區內溫網室甚多，部分使用人擔心重劃後無地方可以維持生計，已提供區內溫網室設施清冊給農業單位。
- 本府農業處計畫個案訪視重劃區內溫網室設施權利人，蒐集盤點農民需求，以提供適宜輔導安置計畫及用地。
  - 溫室約有97處
  - 使用面積約14公頃

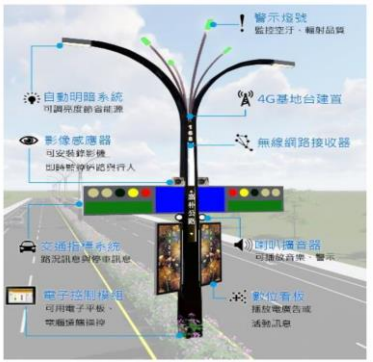
圖例：

網室、溫室位置

二、進度報告

重劃工程專案管理

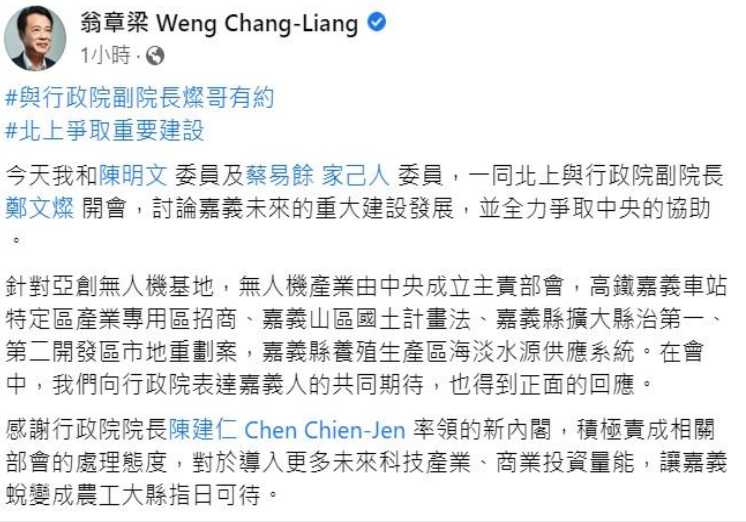
- 每月定期與內政部土地重劃工程處召開工作進度會議。
- 已完成擬定委託設計及監造技術服務招標文件(投標須知、契約、需求計畫書等)，接續啟動辦理本案委託設計及監造技術服務招標作業。
- 考量經費與設計可行前提下，將智慧城市、韌性城市元素納入規劃，建立低衝擊開發環境，避免重劃開發影響舊聚落。
  - 智慧路燈：照明調節、自動偵測故障、節能…等項目。
  - 智慧共桿：照明、環境監測、活動看版…等項目。



二、進度報告

縣府拜會行政院協助取得台糖同意書

- 拜會行政院，請中央協助推動本案。
- 行政院支持地方重大建設開發，認同台糖公司為經濟部所屬國營事業，應配合政府重大建設及公共利益協助推動。
- 行政院將邀集經濟部及台糖公司研商，台糖公司提供本案市地重劃同意書。



翁章梁 Weng Chang-Liang
1小時 ·

#與行政院副院長燦哥有約
#北上爭取重要建設

今天我和陳明文 委員及蔡易餘 家己人 委員，一同北上與行政院副院長鄭文燦 開會，討論嘉義未來的重大建設發展，並全力爭取中央的協助。

針對亞創無人機基地，無人機產業由中央成立主責部會，高鐵嘉義車站特定區產業專用區招商、嘉義山區國土計畫法、嘉義縣擴大縣治第一、第二開發區市地重劃案，嘉義縣養殖生產區海淡水源供應系統。在會中，我們向行政院表達嘉義人的共同期待，也得到正面的回應。

感謝行政院院長陳建仁 Chen Chien-Jen 率領的新內閣，積極責成相關部會的處理態度，對於導入更多未來科技產業、商業投資量能，讓嘉義蛻變成農工大縣指日可待。

三、重劃平均負擔比率

座談會	確認抵充地、補償費用
重劃平均負擔比率 48.70%	47.16%
地主平均配回比率 51.30%	52.84%

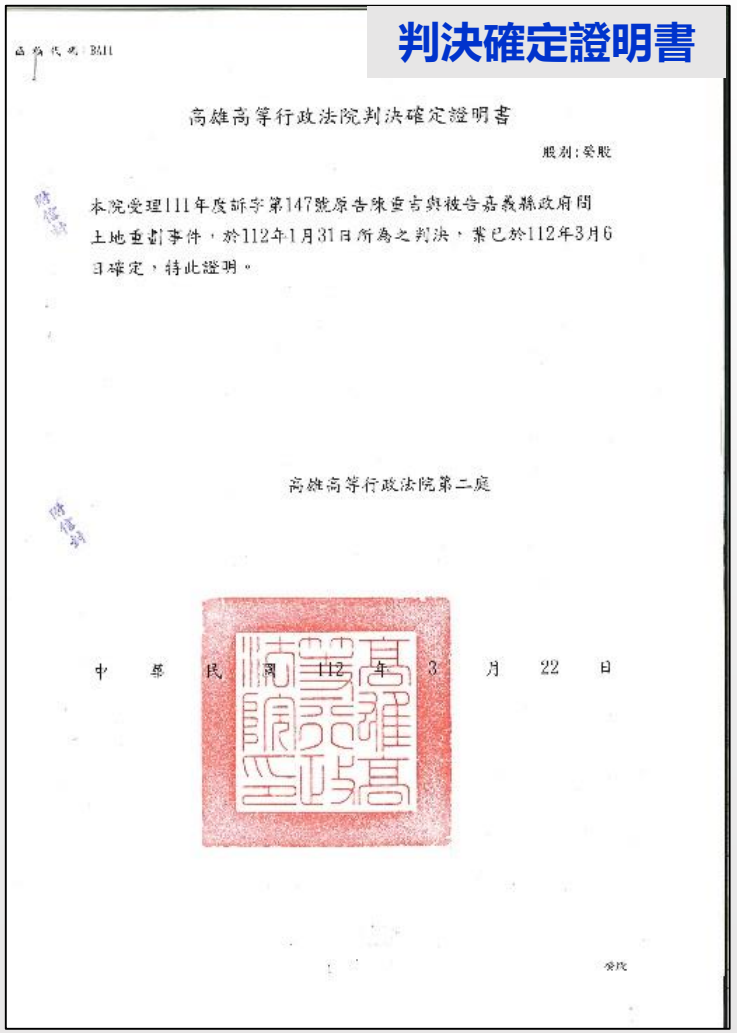
地主分回比率上升 1.54%

- 已繳交同意書之地主負擔亦降低
- 重劃平均負擔比率以內政部核定之重劃計畫書為準
- 實際數字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區位及地價不同而略有高低。
- 未來應以經內政部核定之重劃計畫書及嘉義縣政府公告之計算負擔總計表內容為準。

四、法院判決結果

本案市地重劃行政訴訟宣判結果，縣政府勝訴

前有地主申請以自辦市地重劃方式成立籌備會，縣政府基於公共利益考量，且本案屬於施政計畫重大建設，不予受理申請，地主不服提起行政訴訟，該案經高雄高等行政法院於112年1月31日宣判：「原告之訴駁回」。112年3月6日確定。



判決確定證明書

高雄高等行政法院判決確定證明書

股別：委股

本院受理111年度訴字第147號原告陳重吉與被告嘉義縣政府間土地重劃事件，於112年1月31日所為之判決，業已於112年3月6日確定，特此證明。

高雄高等行政法院第二庭

中　華　民　國　112　年　3　月　22　日

五、貼心服務

駐點服務

- 本案預計自112年3月28日起於每周2、4早上9:30~下午15:30，於嘉義縣太保市東勢寮35號辦公室提供駐點諮詢服務，竭誠歡迎鄉親前來洽詢相關疑問。

駐點辦公室

官方LINE報馬仔

- 嘉義縣擴大縣治開發區公辦市地重劃報馬仔，ID：@253ywxhj

本專案網頁

- 搜尋「嘉義縣擴大縣治第二開發區市地重劃」 https://www.asia-survey.com.tw/cy2/index.php

注意事項

- **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、郵寄至嘉義縣政府地政處重劃科，以利日後辦理後續各項作業時通知之依據。

- **土地所有權人參與市地重劃同意書**

  請各位土地所有權人配合填妥同意書之調查項目及個人基本資料後，寄回本府地政處重劃科或繳回給本日進度報告會議現場工作人員，或可親至本府地政處重劃科繳回。

- **意見陳述或詢問相關問題**

  嘉義縣政府地政處重劃科

  連絡電話：05-3620123#8611、05-3621618（鐘小姐）

簡報結束
謝謝聆聽