

# 嘉義縣擴大縣治第二開發區 (單元1、5、6)市地重劃案

## 土地所有權人說明會

主辦單位：嘉義縣政府  
中華民國 114 年 12 月 1 日

# 簡報大綱

- 一. 法律依據
- 二. 辦理重劃原因及預期效益
- 三. 重劃地區及範圍
- 四. 土地使用分區配置及管制規定
- 五. 重劃負擔比率
- 六. 土地改良物補償
- 七. 稅賦減免
- 八. 預定辦理期程
- 九. 土地所有權人得行使之權益



# 一、法律依據



## 市地重劃實施辦法第16條

重劃計畫書經核定後，主管機關應即依法公告，及通知土地所有權人，並舉行說明會，說明重劃意旨及計畫要點



## 都市計畫

- 嘉義縣政府114年9月24日府經都字第11402428121號公告實施「變更嘉義縣治都市計畫(合併都市計畫暨第一次通盤檢討)(第二階段)案」
- 嘉義縣政府114年9月24日府經都字第11402525211號公告實施「擬定嘉義縣治都市計畫第二期發展區細部計畫(第二階段-整體開發區)案」



## 重劃計畫書核定

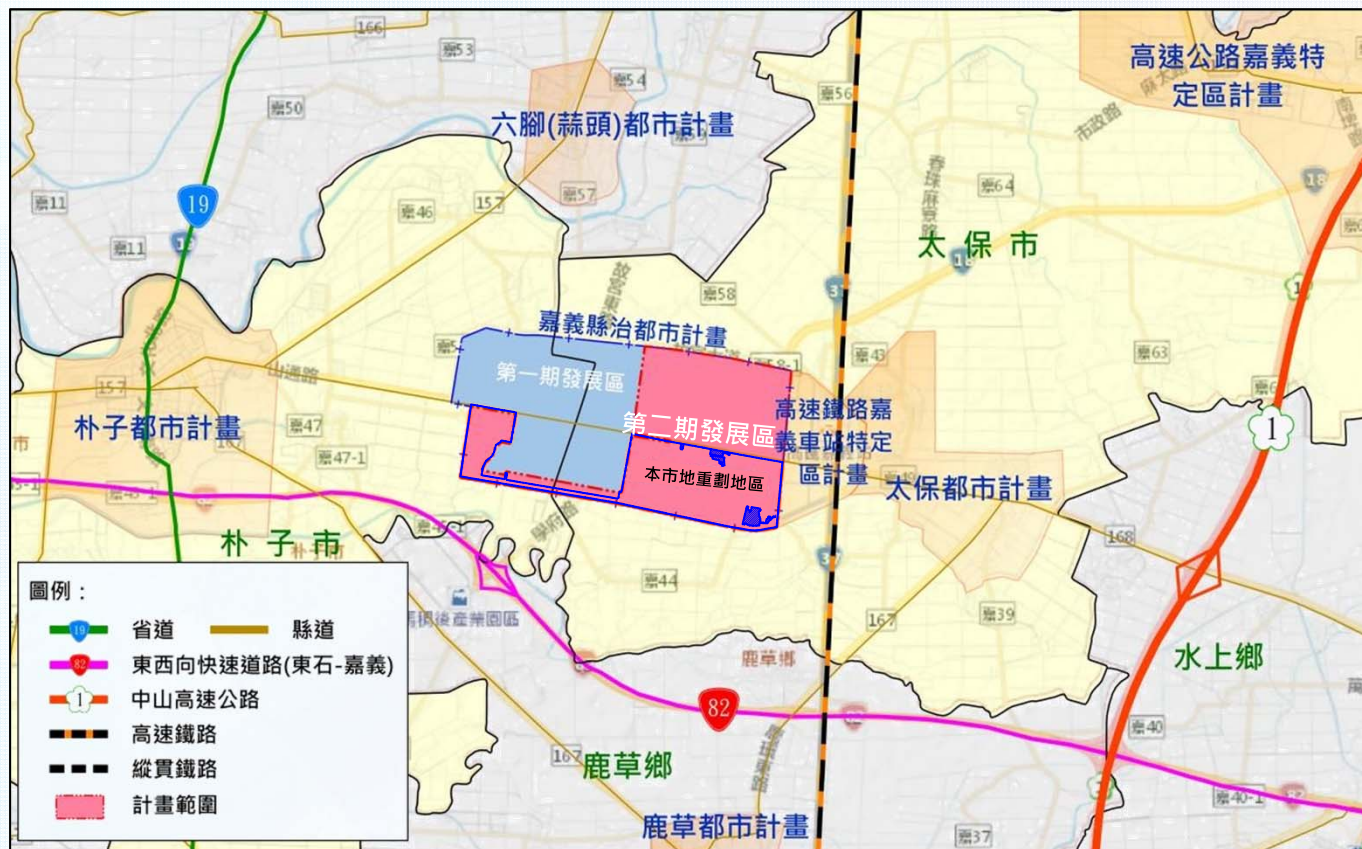
- 內政部於114年10月16日以台內地字第1140266300號函核定重劃計畫書
- 重劃計畫書公告期間：**114年11月3日至114年12月2日**



## 二、辦理重劃原因及預期效益

### 縣治特區與高鐵特區都市計畫縫合

- 嘉義縣治都市計畫「第一期發展區」於89年配合縣政府遷建發展已完成開發。
- 重劃範圍現況僅168縣道上有少數建築使用，其餘仍屬低密度農業使用，本案完成後可串聯「嘉義縣治都市計畫」及「高鐵嘉義車站特定區都市計畫」完成都市計畫縫合，消彌兩計畫區內分區或公共設施銜接不順情形，強化空間治理促進縣治周邊整體發展。





## 二、辦理重劃原因及預期效益

### 配合當地產業發展及重大建設



- 重劃區周邊投入多項重大公共建設，嘉義科學園區可提供5,700個工作機會，馬稠後產業園區可提供20,000個就業機會，無人機AI創新應用研發中心提供產學研究發展資源。
- 推動本市地重劃案，完善基礎公共建設，提供產業發展必要的住宅用地及開放生活空間。



建設名稱	備註
嘉義科學園區	已於112年5月動工
華泰Outlet	預計117年第一期營運
嘉義縣區域冷鏈物流中心	促參案件預計於113年招商公告
馬稠後產業園區	園區1期已完工，後期預計於113年完工
長庚醫療專用區	已開發地區
五分車延駛整體規劃	已於111年開始營運
無人機AI創新應用研發中心	已於111年開始營運
微型文創園區	已於112年開始營運
嘉義樂活有機農園專區	已於106年委託經營



## 二、辦理重劃原因及預期效益



### 預期效益



#### 重新整理地籍

重劃作業可使各宗土地成為大小適宜、形狀方整，並均直接臨路且立即可供建築使用之土地，減少土地經界糾紛，另可藉由合併、拆單分配等機制，釐清土地權屬關係。

#### 完善公共設施

考量區內目前公共設施缺乏，藉本次重劃工程開發協助開闢區內各項公共設施，另劃設大面積公園供地區防災、減少逕流等降低災害衝擊，間接改善當地淹水困境，提升當地民眾生活水準。

#### 保障私有地主權益

在地民眾受都市計畫限制已久，冀透過辦理市地重劃作業賦予土地得以更新活化且保障私有土地所有權人權益，建構完善公共設施達成「宜居、適商、新綠城」之目標。

#### 提升土地價值

重劃完成後，地方公共設施完善並利於土地合理有效運用，改善土地長期閒置且雜草叢生等情形，藉由改變土地使用分區以促進土地價值增漲，增加土地所有權人合法利益。

#### 減輕政府財政負擔

本重劃作業可取得公共設施用地，節省政府取得用地經費約新臺幣362億元。



# 三、重劃地區及範圍

總面積：199.34公頃

## 範圍四至



東➡以I-1號道路(高鐵大道)之中心線為界

西➡以3-7號道路西側境界為界

南➡以I-2號道路南側境界為界

北➡以縣道168號南側境界為界



範圍橫跨太保市、朴子市

註：橋子頭聚落及縣道168號旁部分密集建築物屬剔除區，非位於本次市地重劃範圍內



# 三、重劃地區及範圍



## 土地權屬

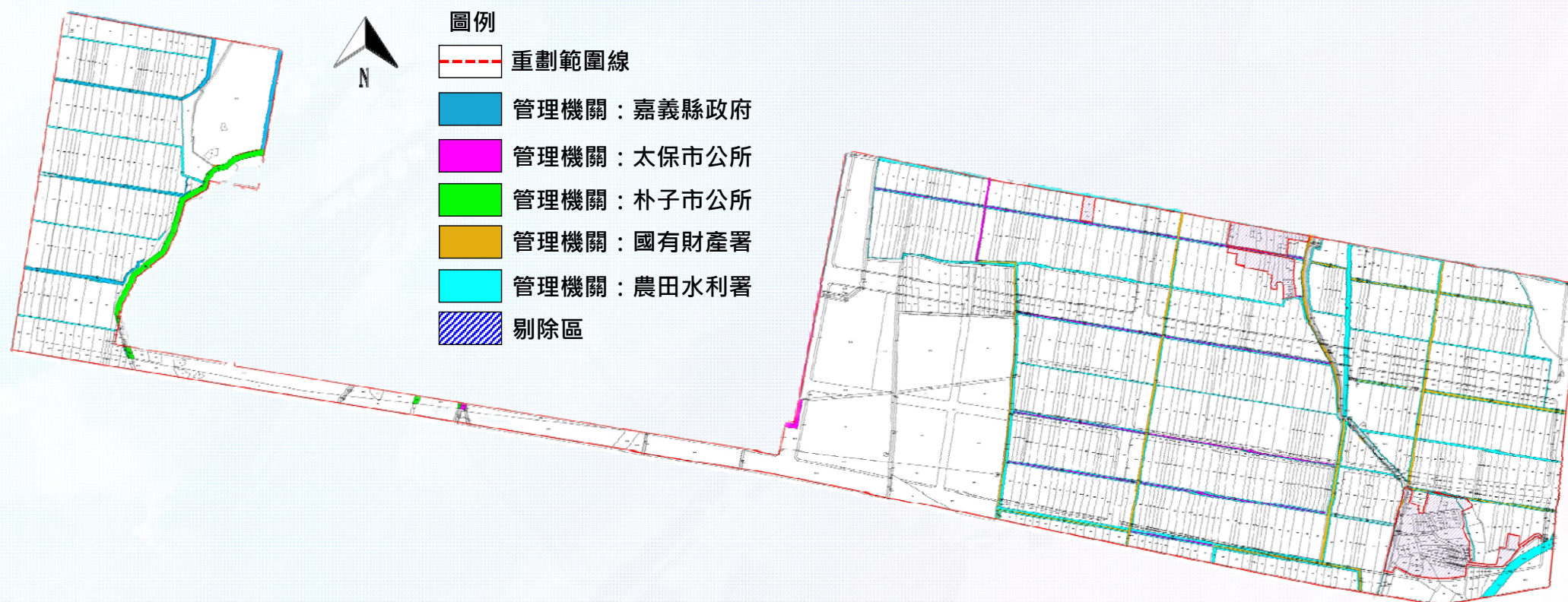
※實際面積仍應以都市計畫發布實施後實地測量分割面積為準。

公有土地/占全區7.59%

面積約**151,358.34 m<sup>2</sup>**，管理機關分別為嘉義縣政府(國有、縣有)、財政部國有財產署(國有)、嘉義縣太保市公所(國有、縣有、市有)、嘉義縣太保市公所(縣有)、農業部農田水利署(國有)

私有土地/占全區92.41%

面積約為**1,842,041.66 m<sup>2</sup>**。





## 四、土地使用分區配置及管制規定



### 開發總面積約為199.34公頃

- 本案土地使用分區主要規劃第二種住宅區、第三種住宅區、第二種商業區，面積約**1,196,000 m<sup>2</sup>**，佔全區總面積**60%**。
- 公共設施用地包含公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、園道用地、道路用地、綠地用地、綠化步道用地、廣場用地兼停車場使用、廣場用地，面積約**797,400 m<sup>2</sup>**，佔全區總面積**40%**。

	項目	面積(m <sup>2</sup> )	比例(%)	建蔽率(%)	容積率(%)
土地 使用 分區	第二種住宅區	708,400.00	35.54%	50%	180%
	第三種住宅區	360,000.00	18.06%	50%	220%
	第二種商業區	127,600.00	6.40%	50%	220%
	小計	1,196,000.00	60.00%	-	-
公共 設施 用地	公園用地	154,300.00	7.74%	-	-
	公園兼兒童遊樂場用地	56,00.00	0.28%	-	-
	園道用地	272,500.00	13.67%	-	-
	道路用地	306,400.00	15.36%	-	-
	綠地用地	1,400.00	0.07%	-	-
	綠化步道用地	40,200.00	2.02%	-	-
	廣場兼停車場使用	13,100.00	0.66%	-	-
	廣場用地	3,900.00	0.20%	-	-
	小計	797,400.00	40.00%	-	-
	總計	1,993,400.00	100.00%	-	-

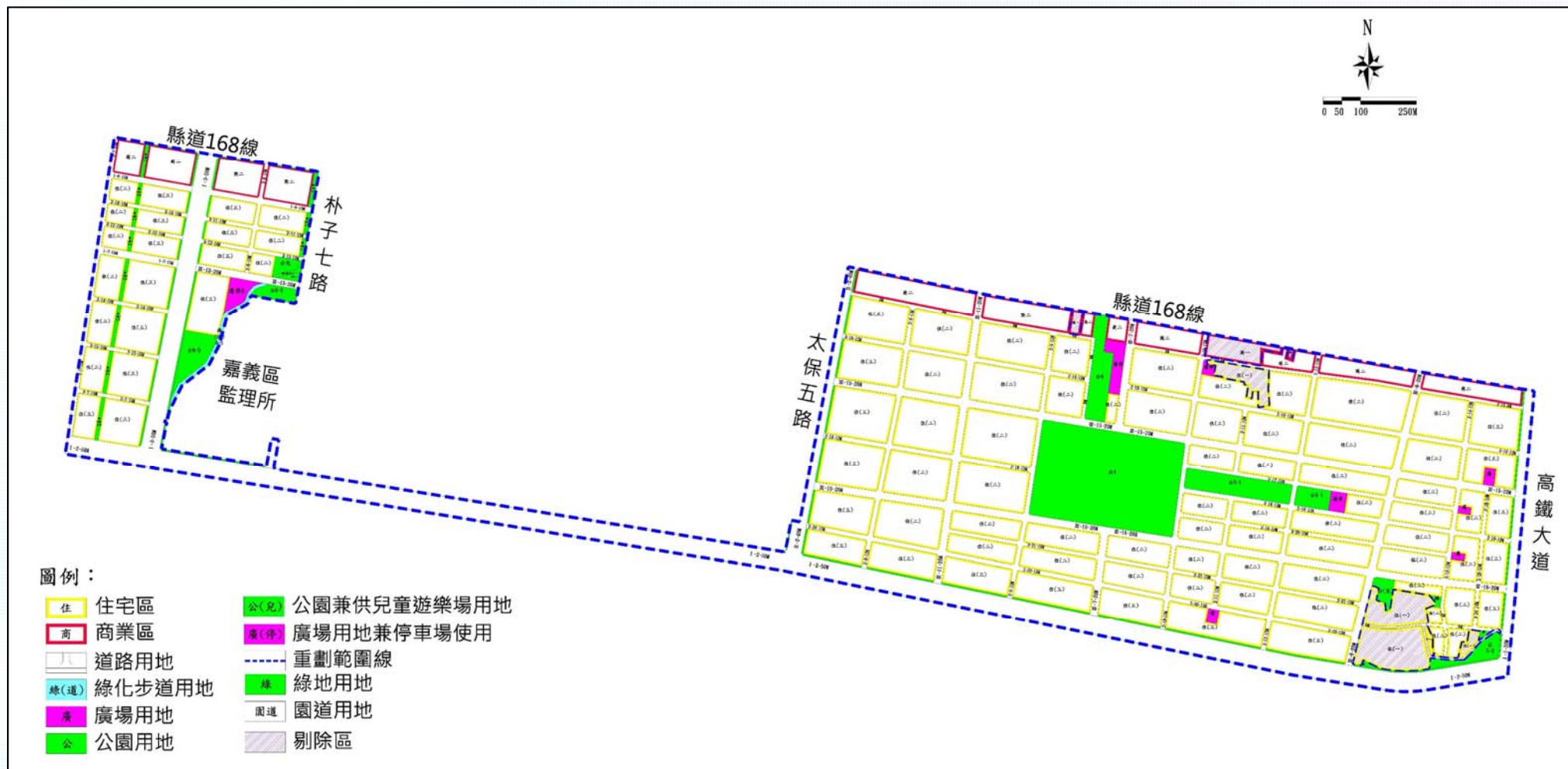
※實際面積仍應以都市計畫發布實施後實地測量分割面積為準。



# 四、土地使用分區配置及管制規定



## 本案土地使用計畫圖





# 四、土地使用分區配置及管制規定



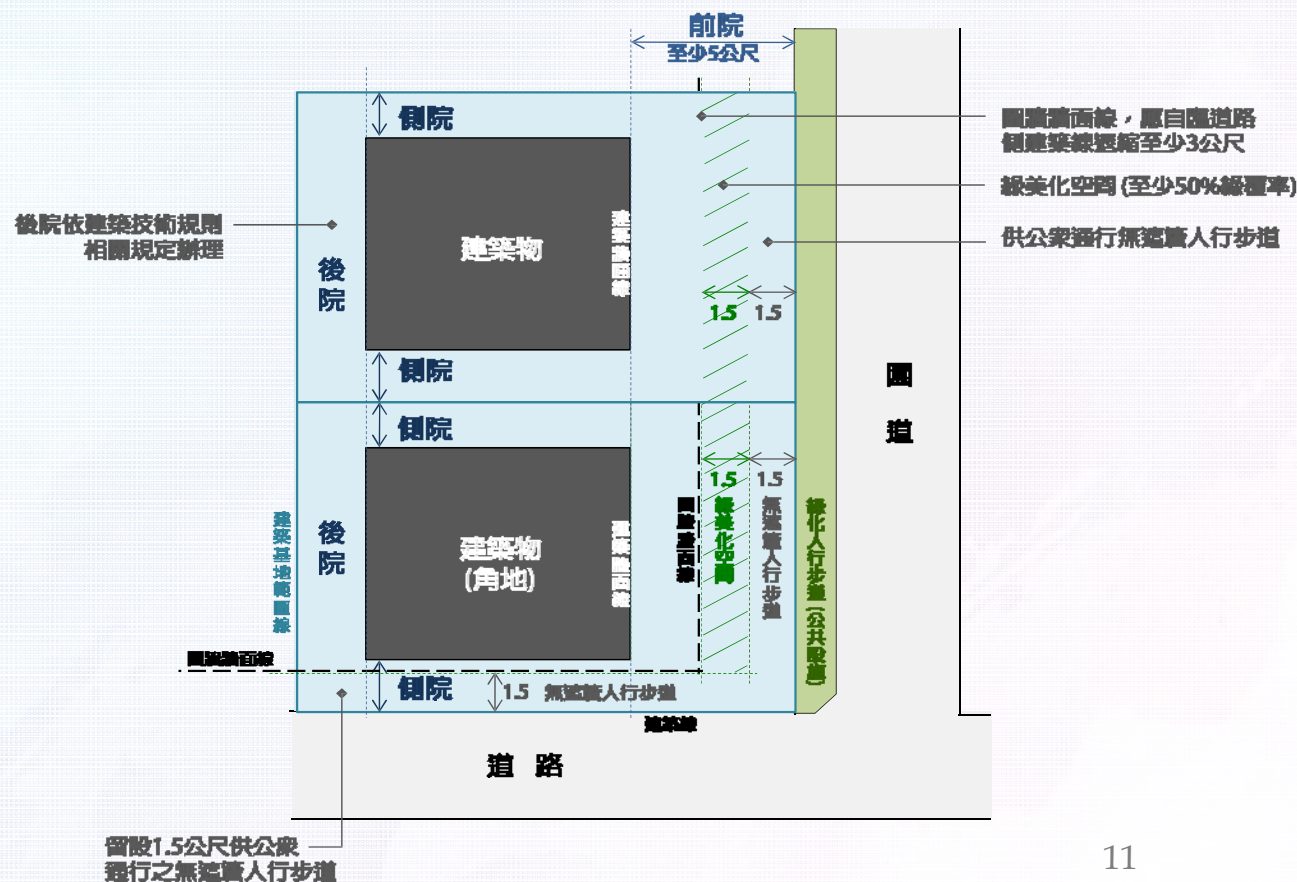
## 建築退縮及基地面寬

土地使用分區	最小基地面寬	退縮建築規定	法定空地綠覆率
住宅區	<u>6公尺</u>	① 自道路境界線至少 <u>退縮5公尺</u>	50%
商業區		② 角地、兩面道路寬部不一： <u>以較寬為退縮面</u>	
複合藝文專用區		③ 兩面道路寬相同： <u>擇一退縮</u> ④ 圍牆應自道路境界線至少 <u>退縮3公尺</u>	



## 側院留設

土地使用分區	建築類型	留設側院寬度(公尺)
住宅區、商業區、複合藝文專用區	獨立住宅(基地面寬<9公尺)	免留設
	獨立住宅(基地面寬≥9公尺)	≥1.5
	雙拼住宅	≥2
	集合住宅	≥2





## 五、重劃負擔比率



土地所有權人平均負擔比率概計

平均負擔比率：**46.87%**

預估公共設施  
用地負擔比率

38.09%

+

預估費用  
負擔比率

8.78%

=

預估重劃  
總平均負擔

**46.87%**

原座談會負擔48.70%

預計地主平均可領回**53.13%**的土地



## 六、土地改良物補償

### 市地重劃實施辦法第31條第1項第5款規定

重劃前已有合法建築物之土地，其建築物不妨礙都市計畫、重劃工程及土地分配者，按原有位置分配之

### 補償標準

- 嘉義縣興辦公共工程用地拆遷補償自治條例
- 嘉義縣興辦公共工程用地拆遷物獎勵及救濟標準
- 嘉義縣建築物及雜項物補償費查估標準
- 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
- 嘉義縣辦理土地徵收地下水井補償遷移費查估基準
- 嘉義縣辦理土地徵收固定附屬設備機械拆卸及安裝工資補償費查估基準
- 嘉義縣辦理土地徵收墳墓遷葬補償查估基準
- 嘉義縣擴大縣治第一開發區及第二開發區市地重劃案獎勵救濟原則

### 查估結果公告**1個月**

如權利關係人對公告事項有異議者，於公告期間內向本府以書面提出異議，本府將另外排定複估作業



## 七、稅賦減免



### 開發期間

辦理期間致無法耕作或不能為原來之使用而無收益者，其**地價稅全免**  
(土地稅減免規則第17條)



### 開發完成

- 辦理完成後，自完成之日起其地價稅**減半**徵收**2年** (土地稅減免規則第17條)
- 市地重劃負擔總費用，得自土地漲價總數額中扣除
- 重劃後土地第一次移轉時，土地增值稅**減徵40%** (土地稅減免規則20條)



## ▶ 八、預定辦理期程





## 九、土地所有權人得行使之權益



建物保留申請

**114年12月31日前提出**

- ① 依據市地重劃實施辦法第31條第1項第5款之規定，重劃前已有合法建築物之土地，其建築物不妨礙都市計畫、重劃工程及土地分配者，得申請按原有位置分配之。
- ② 另非合法建物需經本府專案認定後，確認不妨礙都市計畫、重劃工程及土地分配者，辦理專案保留。
- ③ 應檢附相關證明文件：
  - A. 申請書
  - B. 身份證影本(需切結與正本相符)

「嘉義縣擴大縣治第二開發區(單元1、5、6)市地重劃案」

建築改良物保留申請書

申請人\_\_\_\_\_所有座落嘉義縣\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_段  
\_\_\_\_\_小段地號\_\_\_\_\_  
土地之建築改良物(門牌：\_\_\_\_\_ )。

☐ 依據市地重劃實施辦法第31條第1項第5款之規定，重劃前已有合法建築物之土地，其建築物不妨礙都市計畫、重劃工程及土地分配者，依前開規定向貴處申請按原有位置分配之。

☐ 非合法建物需經本府專案認定後，確認不妨礙都市計畫、重劃工程及土地分配者，辦理專案保留。

此致

嘉義縣政府

立申請書人(建物所有權人)：

(簽名或蓋章)

國民身分證統一編號：

住 址：

中華民國

年

月

日





# 簡報結束



意見陳述或詢問相關問題

聯絡單位：嘉義縣政府地政處重劃科

聯絡電話：05-3621618 (鐘小姐)

傳 真：05-3620736

聯絡地址：61249嘉義縣太保市祥和一路東段1號



# 土地分配基本原則



## 最小分配面積

- 未達或合併後仍未達重劃區內最小分配面積標準二分之一者：

- ① 通知土地所有權人申請與其他土地所有權人**合併分配**
- ② 以**現金補償**(重劃前面積x原位置評定重劃後地價)

- 已達重劃區內最小分配面積標準二分之一者：

得於**深度較淺、重劃後地價較低**之街廓按最小分配面積標準分配或協調合併分配之(如申請放棄分配土地而改領現金補償，應以重劃後應分配面積x重劃後位置評定重劃後地價)

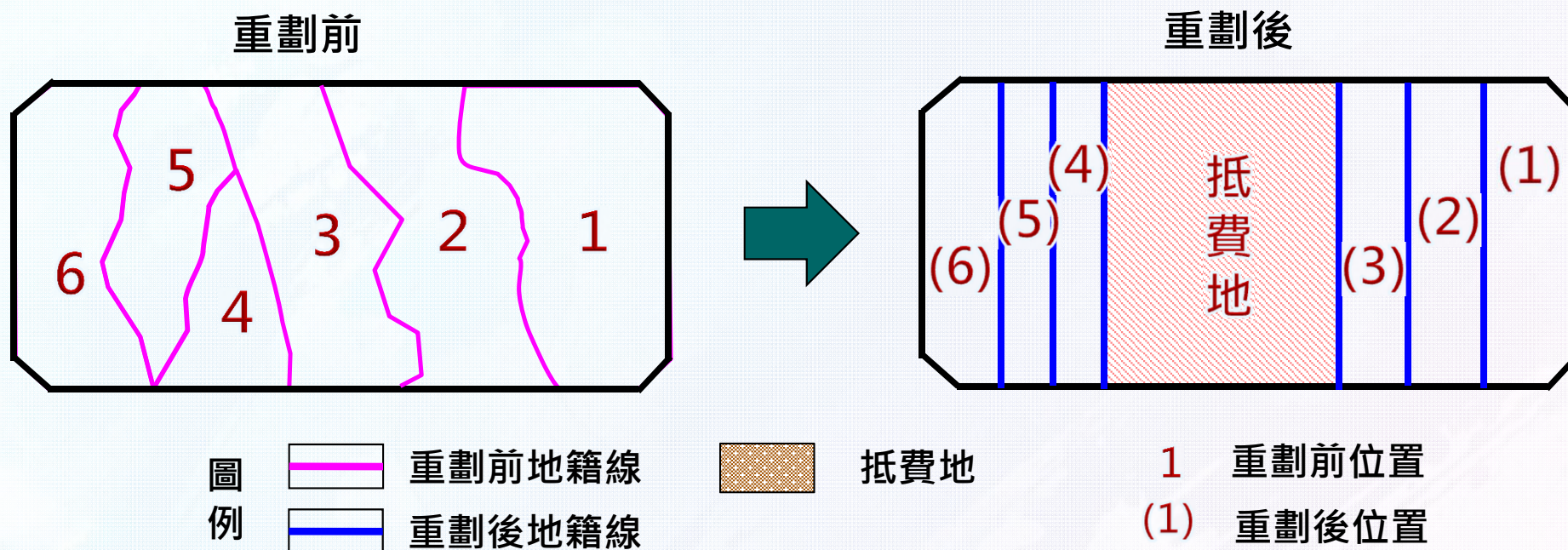


# 土地分配基本原則



## 原位次分配

- 重劃後土地分配之位置，以重劃前**原有土地相關位次**分配於原街廓之面積  
原有路街線為準



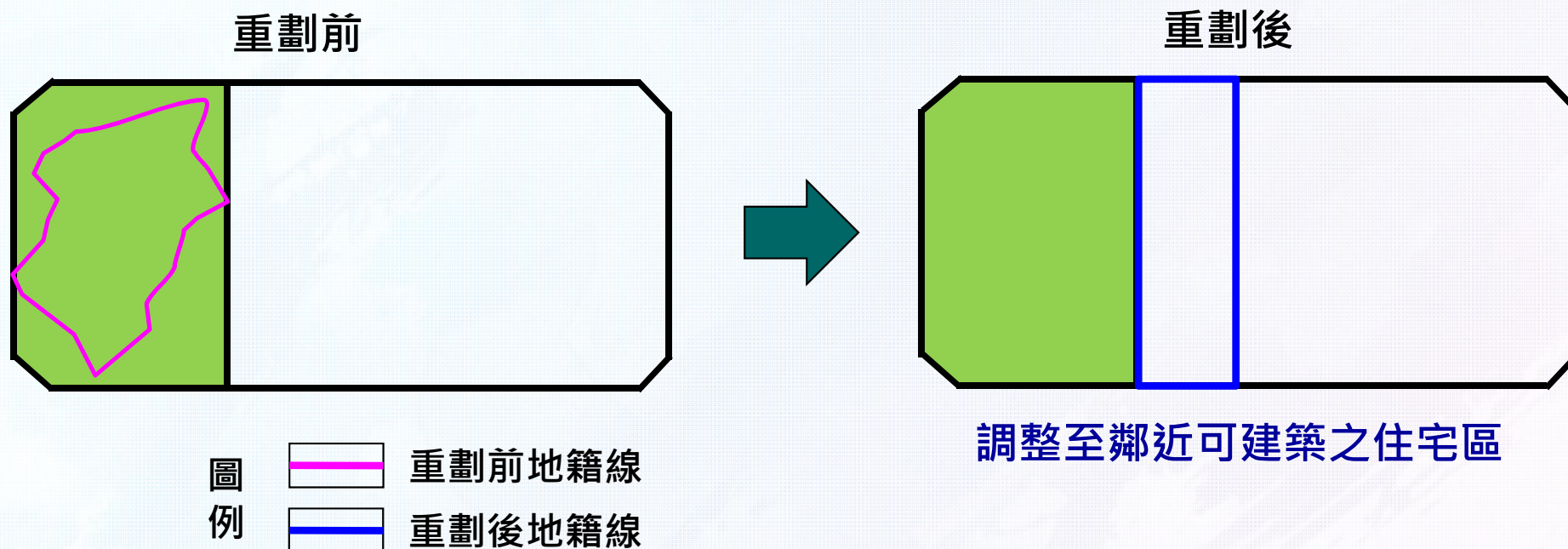


# ▶ 土地分配基本原則



## 公共設施用地調整分配

- 重劃前土地位於共同負擔之**公共設施用地**或位於非共同負擔之公共設施用地，經以公有土地、抵費地支配者，其分配位置由主管機關**視土地分配情形調整**





# ▶ 土地分配基本原則



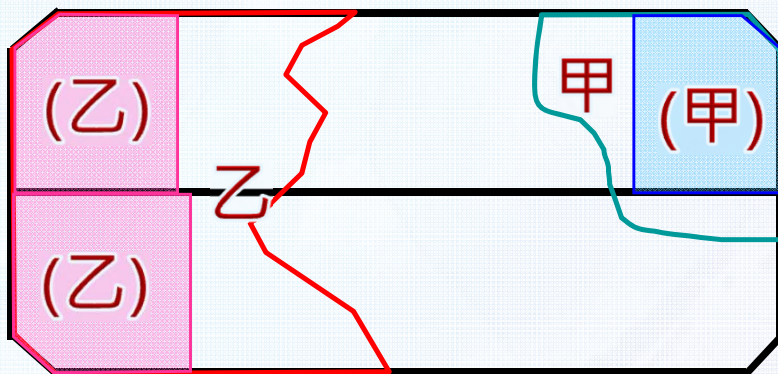
## 同一所有權人有數宗土地


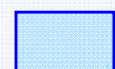
- 已達最小分配面積 ➡ 逐宗個別分配
- 未達最小分配面積 ➡ 與面積較大者集中合併分配



## 同一宗土地跨分配線兩側

- 各側已達最小分配面積 ➡ 於分配線二側個別分配
- 一側未達最小分配面積 ➡ 向面積較大之一側合併分配



-  甲重劃前地籍線
-  甲重劃後地籍線
-  乙重劃前地籍線
-  乙重劃後地籍線