

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

主辦機關：嘉義縣政府地政處

中華民國 111 年 10 月





目錄

- 一、法規依據
- 二、計畫內容概要
- 三、公共設施負擔
- 四、重劃費用負擔
- 五、重劃平均負擔比率
- 六、土地分配及地上物補償
- 七、預計辦理期程
- 八、重劃優惠及效益
- 九、其他事項

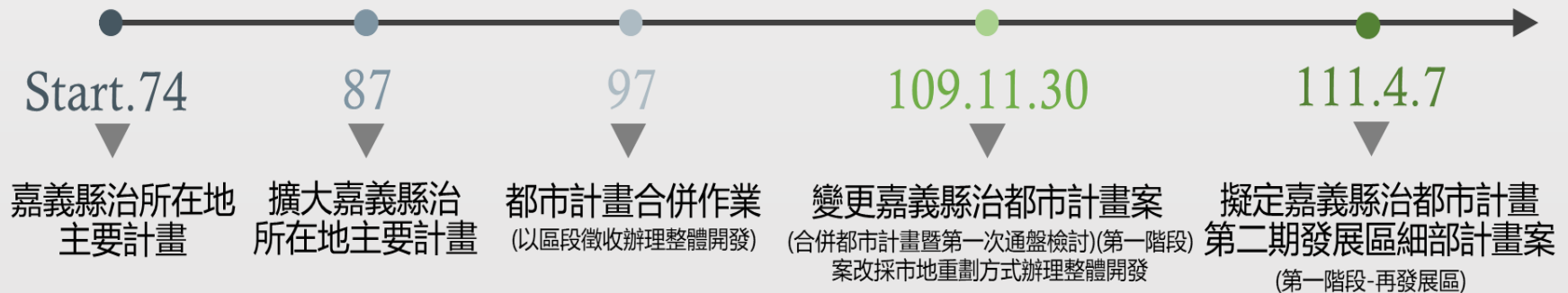




一、法規依據



- 平均地權條例第56條第1項第3款：「各級主管機關得就下列地區，報經上級主管機關核准後，辦理市地重劃：**三、都市土地開發新社區者**。...。」
- 市地重劃實施辦法第14條第1項：「重劃地區選定後，主管機關應**舉辦座談會**，並擬具市地重劃計畫書，報請上級主管機關核定。」
- 「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。





二、計畫內容概要-計畫緣起

- 實現轉型農工大縣願景，因應嘉科園區等重大開發，同步啟動擴大縣治特區開發，引導都市土地發展與促進土地利用，基於公共利益考量及顧及地主權益，合併擴大縣治六個市地重劃開發單元，全區採公辦市地重劃辦理，分2案同時進行，加速推動重劃作業。



『辦理中』



二、計畫內容概要-鄰近建設



二、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。

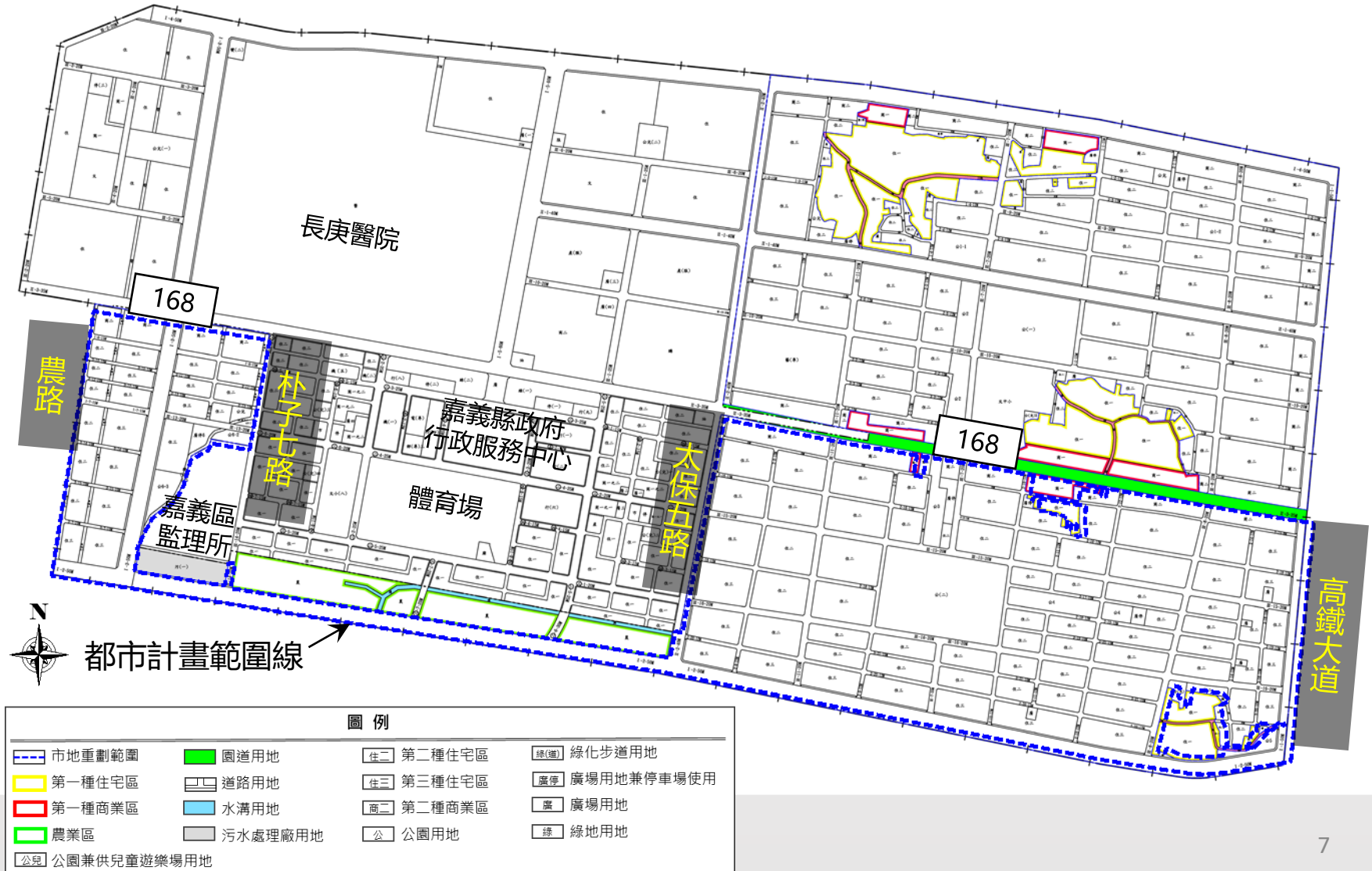




二、計畫內容概要-土地使用計畫及強度

※土地分配作業以本案細部計畫內容為準。

※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。





三、公共設施負擔

➤ 本案公共設施用地負擔項目及面積計有：

項目		第2開發區	
		面積(公頃)	比例(%)
土地使用分區	第二種住宅區	70.84	35.54%
	第三種住宅區	36.00	18.06%
	第二種商業區	12.76	6.40%
	小計	119.60	60.00%
公共設施用地	公園用地	15.43	7.74%
	公園兼兒童遊樂場用地	0.56	0.28%
	園道用地	27.25	13.67%
	道路用地	30.64	15.36%
	綠地用地	0.14	0.07%
	綠化步道用地	4.02	2.02%
	廣場兼停車場使用	1.31	0.66%
	廣場用地	0.39	0.20%
	小計	79.74	40.00%
	總計	199.34	100.00%



➤ 公共設施用地負擔平均負擔比率：= 38.60%

公共設施用地負擔總面積(79.74公頃) - 優先抵充公有土地面積(4.56公頃)

重劃區總面積(199.34公頃) - 優先抵充公有土地面積(4.56公頃)

四、重劃費用負擔



➤ 費用負擔平均負擔比率：≡ 10.10%

本案除一般工程項目外包含滯洪池、共同管道、電桿地下化、汙水下水道、自來水管線工程、智慧城市元素

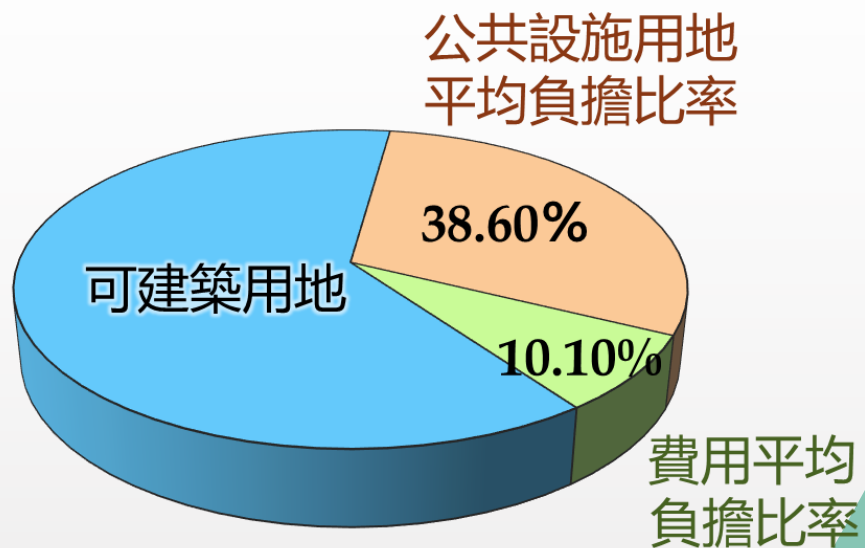
項目		明細	備註
費用負擔	工程費用	598,020	單位：萬元 1. 工程費用以 3,000萬元/公頃 2. 貸款利息以 2.5%計算，計 息5年
	地上物補償費	60,520	
	重劃作業費	45,680	
	貸款利息	37,088	
開發總費用		741,308	

工程費用總額 + 重劃費用 + 貸款利息總額

重劃後平均地價 × (重劃區總面積 - 優先抵充公有土地面積)

註：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負擔總計表內容為準

五、重劃平均負擔比率



公共設施用地平均負擔比率 + 費用平均負擔比率 =
 $38.60\% + 10.10\%$
= 48.70%

(地主平均配回比率
51.30%)

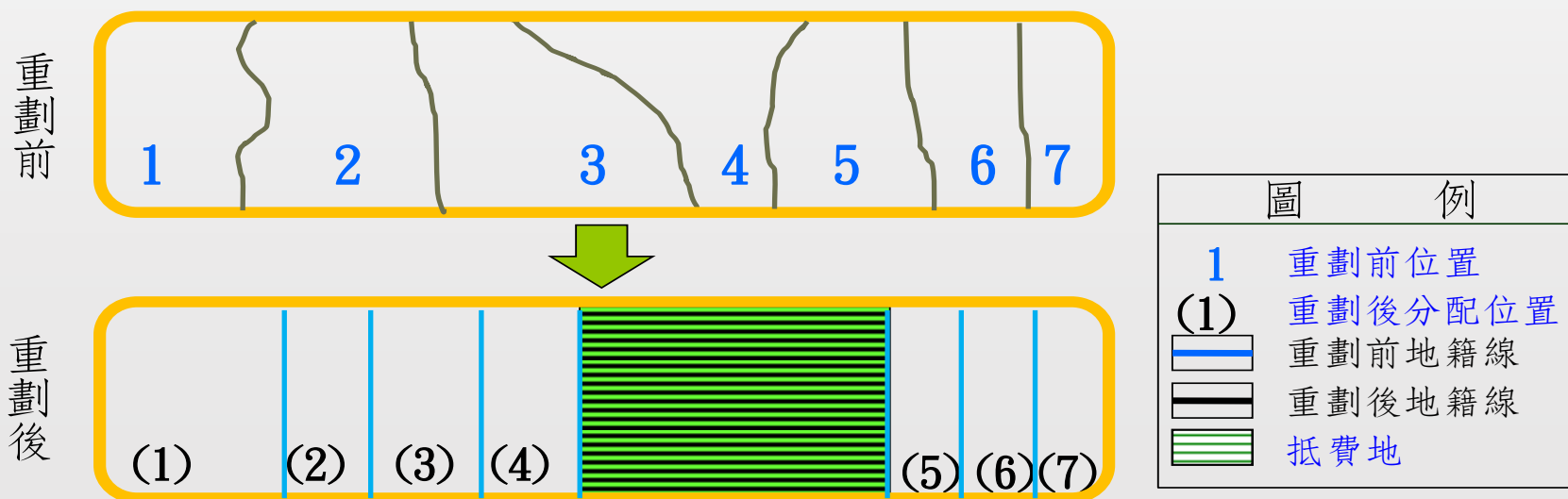
- 實際面積應按本縣地價評議委員會所評定的重劃前後地價，並依據市地重劃實施辦法規定的計算公式計算為準。
- 重劃後個人的土地分配比例會因為分回土地的地段及地價不同而略有高低。
- 未來應以經內政部核定之重劃計畫書及嘉義縣政府公告之計算負擔總計表內容為準。

六、土地分配



土地分配原則

市地重劃依照都市計畫規劃內容，將一定區域內，畸零細碎不整之土地，加以重新整理、交換分合，並興建公共設施，使成為大小適宜、形狀方整，**各宗土地均直接臨路且立即可供建築使用**，**按原有位次分配**予原土地所有權人。**不足該街廓最小分配面積及位於公共設施需調配之地主**，原則在**鄰近街廓分配**，如無法分配才會視全區分配情形調整分配(**以地主最有利為原則**)。



※土地分配作業以本案細部計畫內容辦理。

六、土地分配



配地線劃設原則

- 將考量地主未來使用強度、方向等綜合因素劃設各配地街廓，避免因街廓劃設造成配回土地之面寬過小深度過深之情形。並經初步檢視開發區之街廓最深約為130公尺(尚未劃設分配線，劃設後最深約為65公尺)，其原位次土所有權人以台糖佔絕大多數，如有面積較小之地主將考量適當調整深度。

協助拆單及合併、不足最小分配面積處理

- 依本府過往辦理市地重劃案例(貨轉、公二)，皆有提供拆單及合併之服務，請有需求之地主向本府申請，本府將協助發函邀請相關所有權人參加協調合併說明會，以利各地主分別持有土地或合併大筆土地。不足最小分配面積之地主本府將主動通知參加協調合併說明會。

六、土地分配



重劃區重劃前建物欲申請保留之條件

01

重劃前建物如有妨礙重劃土地分配或重劃工程施工，依平均地權條例第62條之1及「市地重劃實施辦法」第38條規定，應辦理拆遷。

02

「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。



**重劃前既有建築物
保留須具備之條件**



合法建物



不妨礙都市計畫、重劃工程



不妨礙土地分配

六、地上物補償



土地改良物拆遷補償說明

以有妨礙重劃土地分配或重劃工程施工所必須拆遷者為限

補償標準	補償項目
嘉義縣興辦公共工程用地拆遷補償自治條例	建築改良物、人口傢俱搬遷費、農林作物、水井、生產設備搬遷、營業損失、電話、電力外線設備等
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	

- 查估結果將於完成造冊後公告30日
- 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、預計辦理期程



註：實際期程仍應以辦理當時為準。



八、重劃優惠及效益



提升土地利用價值、
可直接建築使用



消除土地畸零
不整現象



稅賦減免



土地所有權人 都市發展

地盡其利、地利共享



完善公共設施、
改善生活環境



清理地籍、利於建築
使用及地籍管理



- 重劃區內土地，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減半徵收2年。
- 重劃後第一次移轉時，土地所有權人可先行抵扣土地漲價總數額，再減徵40%的土地增值稅。

九、其他事項-Q&A



項目	公辦市地重劃
辦理主體	舉辦主體為各級主管機關。
重劃範圍選定	由主管機關勘定。
工程費用	公開招標，並且各項費用有審查機制。
土地分配時程	平均計1年至1.5年完成，過程公開透明。
土地分配異議處理	由主管機調處，調處不成報上級機關裁決。不服裁決，依法提起訴願及行政訴訟。
抵費地之處理	抵費地處分，採用公開標售、標租及設定地上權方式，每位地主都可參與投標。
公共設施維護	盈餘專用於本區公共設施維護

因舊聚落沒有參與重劃，重劃後是否會導致舊聚落淹水問題？

- 本案地勢東北高、西南低，開發面積約199.34公頃，未來將規定取得出流管制計畫許可後，再辦理重劃工程。因橋子頭舊聚落非屬重劃範圍，未來將於出流管制計畫中於聚落外設計截水溝，將逕流水體引導至滯洪空間（公園），避免舊聚落淹水。

- 將舊聚落水引出
- 於舊聚落周邊設置隔離帶



我的溫室怎麼補償？

- 地上物拆遷補償依據「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」辦理。
- 有關溫室補償費部分，將訪查市價或工料分析法等相關方法以作為補償單價之依據，以利後續辦理補償。





重劃工程費用為什麼那麼高，需要3,000萬元/公頃？

- 營造工程物價指數自基期105年計算已有10%以上之漲幅，有明顯上漲。
- 臺南永康物流及轉運專區市地重劃區：3,571萬/公頃。
- 嘉義市第六期建國二村、復興新村地區市地重劃區：4,948萬/公頃。
- 新北市塭仔圳市地重劃區：5,278萬/公頃。



重劃負擔能不能再調降？有沒有可能降到45%？

- 目前重劃負擔經過考量現況及綜合相關因素，計算所需工程費用、拆遷補償及貸款利息等費用，為核實評估之結果，嗣後續工程發包完成，依據實際發包金額計算負擔。



地主是不是都可以領回51.3%的土地？

- 配回率51.30%為全區平均配回率，市地重劃土地分配計算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，導致每位土地所有權人配回比率會略有不同。
- 舉例說明：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上的價值差異。
- 未來辦理土地分配前會召開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。



若事先有簽過自辦的同意書，現階段又簽署公辦市地重劃同意書，是否會影響到地主的財產及權益？

- 市地重劃同意書，是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。
- 同意書效力，只有當重劃計畫報核，需要予以計算同意比例時，始有「確認地主同意參與市地重劃」的效力。
- 獎勵土地所有權人辦理市地重劃實施辦法第26條規定：「土地所有權人於直轄市或縣（市）主管機關核准實施市地重劃前，得以書面向直轄市或縣（市）主管機關撤銷其同意書。」，現階段本府未核准任何自辦市地重劃(籌備會、重劃會)案件，如地主對於早期曾與開發公司簽署之同意書有疑慮者，皆可以隨時以書面向本府申請撤銷。



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，於**111年11月30日前**寄回本府地政處重劃科或於本日座談會上交予現場工作人員，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#8459(鐘小姐)

