嘉義市第五期貨物轉運中心區市地重劃計畫書

中華民國 105 年 8 月

嘉義市第五期貨物轉運中心區市地重劃計畫書

一、重劃地區及其範圍：

本重劃區坐落嘉義市西區，範圍包括竹村段及溪厝段等 2 地段土地，為都市計畫指定應以市地重劃方式整體開發地區，範圍四至為：

(一)東：以本市溪厝段 77、78、79、竹村段 186、189 等地號土地與埤竹路為界。

(二)南：以本市溪厝段 264-2、269、269-2、竹村段 1104、1079、1077-1 等地號土地與嘉義縣土地為界。

(三)西:以本市竹村段 1109、1110 等地號土地與嘉義縣土地為界。

(四)北：以本市竹村段 277-1、279、1047、1047-1、1048、1061、1063、1088、1089、1093、1094、1096、1100 等地號土地為界，鄰近交流道南側農業區。

二、法律依據：

(一)平均地權條例第 56 條。

(二)「高速公路嘉義交流道附近特定區計畫案」，台灣省政府於民國 66 年 10 月 22 日府建都八三三三二號發布都市計畫主要計畫(如附件一)。嘉義市政府並於 105 年 8 月 3 日府都計字第 10526096071 號公告發布實施「擬定高速公路嘉義交流道附近

特定區計畫(貨物轉運中心區)(嘉義市部分)細部計畫」。(如附件二-1)。

(三)「擬定高速公路嘉義交流道附近特定區計畫(貨物轉運中心區)細部計畫」已於101年7月30日嘉義縣、嘉義市聯合都市計畫委員會審議通過及103年7月21日嘉義市都市計畫委員會審議通過。本細部計畫區轄跨嘉義市及嘉義縣，屬都市計畫法第13條第3款規定之聯合都市計畫，依嘉義市及嘉義縣協商會議共識開發方式、開發主辦單位及經費負擔比例部分，考量開發期程及預算編列情形之可能差異，決定由嘉義縣及嘉義市分別就轄區範圍編列預算自行開發，並俟開發計畫書核定後再發布實施細部計畫為宜(如附件二)。嘉義市政府業於105年8月3日府都計字第10526096071號公告發布實施「擬定高速公路嘉義交流道附近特定區計畫(貨物轉運中心區)(嘉義市部分)細部計畫」(如附件二-1)。

(四)經嘉義市政府環保局104年12月9日嘉市環綜字第1040057421號函核定，本重劃區於辦理該區之市地重劃興建階段尚不需實施環境影響評估報告。惟於重劃完竣後，物流轉業區之興建或擴建工程位於都市土地,申請開發或累積開發面積5公頃以上，則應實施環境影響評估。檢送公文影本1份(如附件1)

(五)本重劃區無需做水土保持計畫經本府105年1月12日府建農字

第 1051400235 號函核定，檢附公文影本 1 份(如附件 2)。

(六)1. 本重劃區經本府 105 年 1 月 12 日府建農字第 1051400236 號函查復無珍貴樹木，檢附公文影本 1 份(如附件 3-1)

2. 本府文化局 105 年 1 月 13 日嘉市文資字第 1050050130 號函核查復，無經指定或列管之古蹟、遺址及文化景觀，檢附公文影本 1 份(如附件 3-2)。

(七)本重劃區非屬地質敏感區

本重劃範圍土地位於本市西區，依經濟部各縣(市)已公告地質敏感區之行政區列表所示無該區。又依經濟部 103 年 9 月 9 日經授地字第 10320900810 號函說明二，…，除已公告地質敏感區分布之行政區應辦理查詢外，其餘地區暫免辦理查詢。檢附公文影本 1 份(如附件 4)。

三、辦理重劃原因及預期效益：

(一)都市計畫沿革：

「高速公路嘉義交流道附近特定區計畫」(以下簡稱本特定區計畫)位於嘉義市及嘉義縣太保市之交界處，係為避免中山高速公路通車後，嘉義交流道附近地區發展失序而劃定之都市計畫，後因嘉義市升格，成為嘉義市及嘉義縣聯合都市計畫。

本特定區計畫於民國66年公告實施，原計畫書規定本貨物

轉運中心區「應以整體規劃為原則」，並「應另行擬定細部計畫，並擬具公平合理之事業及財務計畫，俟開發完成後始得發照建築」，迄今未予變更。

另貨物轉運中心區因長期缺乏細部計畫，無法發照建築，故迄今尚未有業者進駐，造成土地長期閒置，對地區整體發展影響甚鉅。有鑑於此，嘉義市政府乃先行委託辦理貨物轉運中心區整體開發之可行性評估作業；經過地主意願調查、廠商投資意願調查、產業分析及財務可行性分析等多方面考量與相關單位之參與討論，認為應由政府擬定貨物轉運中心區之細部計畫，並訂定相關開發條件，以作為廠商進行投資開發評估之具體依據。本案爰依現行主要計畫書之規定，辦理擬定細部計畫作業，以加速貨物轉運中心區之開發。

另由於本細部計畫區轄跨嘉義市及嘉義縣，屬都市計畫法第 13 條第 3 款規定之聯合都市計畫，依嘉義市及嘉義縣協商會議共識，嘉義市及嘉義縣同時辦理公開展覽及公開說明會，並於聯合都市計畫委員會審決後，同時辦理第二次公開展覽及公開說明會。其後因第二次公開展覽之民眾陳情及面積調整均無涉跨市縣事項，故由各該管都市計畫委員會自行審議轄區內事項，並製作分管細部計畫書圖，分別發布該管細部計畫。

(二)**辦理重劃原因及特殊情形：**

本重劃區為「高速公路嘉義交流道附近特定區計畫」在南部區域計畫及嘉義市綜合發展計畫中，皆以貨物轉運中心區作為本特定區發展之核心功能，以期提供貨物轉運、倉儲及批發等機能。特定區計畫於民國 66 年公告實施，原計畫書規定本貨物轉運中心區「應以整體規劃為原則」，並「應另行擬定細部計畫，並擬具公平合理之事業及財務計畫，俟開發完成後始得發照建築」，迄今未予變更。

另貨物轉運中心區因長期缺乏細部計畫，無法發照建築，故迄今尚未有業者進駐，造成土地長期閒置，對地區整體發展影響甚鉅。嘉義市政府經辦理貨物轉運中心區整體開發之可行性評估作業；經過地主意願調查、廠商投資意願調查、產業分析及財務可行性分析等多方面考量與相關單位之參與討論，認為應由政府先行擬定貨物轉運中心區之細部計畫，並訂定相關開發條件，以作為廠商進行投資開發評估之具體依據。本案依擬定細部計畫，規定以市地重劃方式整體開發，並配合土地使用管制及都市設計審議等規定，以求加速發展貨物轉運中心區之開發。

(三)**公共設施取得與闢建數量：**政府可無償取得公園、停車場及道路之公共設施用地約 3.9786 公頃。

(四)提供可建築用地面積、容量人數及預估土地增值幅度：

本重劃區總面積計約10.8963公頃，於完成重劃後將可提供約6.9177公頃貨物轉運中心區，約可容納2,500人的計畫人口，政府可無償取得之公共設施用地約3.9786公頃，預估可節省約6.36億元之公共設施用地徵收費用及2.3億元之公共設施開闢費用，並於重劃完成後可增加政府財政稅收（如房屋稅、地價稅、土地增值稅、契稅等）。

本重劃區內，配合毗鄰面積3.29公頃批發(觀光)市場之建設，批發作業及相關衍生相關需求產業，包括批發、物流、冷凍、食品加工及倉儲等與魚貨及果菜批發零售、餐飲業及生產服務業等相關之上下游關聯性產業，自然會因地利之便及產業群聚效應進駐，形成產業鏈。藉此機會，將本區配合打造成為觀光市場，將帶動果菜及魚貨銷售，提昇農、魚貨產品加值服務，提高土地利用價值，以達地盡其利之目的。

(五)重劃後環境改善情形及縮短地區發展年期：

本細部計畫區東北側有批發市場用地作為魚市場及果菜市場。該位置鄰近中山高速公嘉義交流道，且有50M寬之高鐵聯外道路及20M寬之特定區7號道路聯絡中山高速公路嘉義交流道及嘉義市區，對外交通有助魚貨及果菜之運輸、集中交易與後續分散物流，便利批發商及消費者使用。

批發市場之開闢，本區開發後可打造其成為觀光市場。將加速貨物轉運中心區之開發，改善土地40年長期閒置之情形，

有助於地區未來整體發展。

配合鄰進批發市場進駐後產業發展，符合主要計畫規範之批發、物 流、冷凍、食品加工及倉儲等與魚貨及果菜批發相關之上下游行業,將因地利之便及產業群聚效應,進駐本計畫區。隨之魚貨及蔬果之零售、餐飲業及生產服務業等相關行業之需求即產生並進駐，為未來貨物轉運中心區開發之契機。

(六)檢送重劃區土地使用現況圖(地形圖、航照圖或照片圖擇一)(如附件5)

四、重劃地區公、私有土地總面積及土地所有權人數：

(一)本重劃公、私有土地總面積及土地所有權人數如下表。

項　　目	土地所有權人數	面積(平方公尺)	備　　註
公　　有	2	4,474	
私　　有	190	104,489	
總　　計	192	108,963	

（註：上表面積係依土地登記簿謄本及部分圖面面積計算，其實際面積應依重劃範圍邊界分割後之實測面積為準）

(二)本重劃區公有土地產權及使用情形如下，並檢附公有土地分布示意圖(如附件6)。

序號	所有權	管理機關	筆數	面積(平方公尺)	目前使用情形(簡要說明)
1	國有	財政部國有財產署	19	4454.61	道路、田梗、水溝房子、種植水道、芒果樹、矮仙丹
2	市有	嘉義市政符	1	19.85	道路
小計			20	4474.46	

五、土地所有權人同意重劃情形：

(一)本重劃區私有土地所有權人共計 190 位，同意辦理重劃人數為 109 人，比率占 57.37%。

本重劃區私有土地面積計 104,489 平方公尺，同意辦理重劃面積為 70,588 平方公尺，比率占 67.56%。

(二)本重劃區土地所有權人平均重劃負擔比率為49.92%,超過45%，經徵得過半數之私有土地所有權人及土地同意，同意人數及土地面積如下表，符合平均地權條例第 60 條第 3 項但書規定。

私有土地所有權人人數					私有土地所有權人面積				
總人數	申請（同意）人數		未申請(同意)人數		總面積（平方公尺）	申請(同意)面積(m^2)		未申請(同意)面積(m^2)	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
190	109 人	57.37%	81 人	42.63%	104489	70588	67.56%	33901	32.44%
公有土地面積：4,474 m^2					可抵充公地面積：2,894 m^2				

(三)座談會辦理情形：

本重劃區於104年6月18日假竹村里保德宮活動中心召開重劃座談會，計有71位土地所有權人到場。會中土地所有權人提出建議事項，農地的遺產贈與稅、地價稅、土地增值稅目前是不用徵收，倘重劃後變成建地，這些稅全部都得繳，還有土地有375減租的，會幫我們做處理嗎？有375減租倘要終止土地租約，地主還得賠土地1/3。……等問題。經本府說明，重劃完成後移轉計徵土地增值稅時,均有扣除重劃費用及減徵40%等優惠措施。即土地在重劃後第一次移轉時，原納之重劃費用可以在計算土地漲價總數額時先予以扣除,並依照計算後之稅額再減徵40%。另土地所有權人如有三七五租約的問題、市政府也會協助解決終止租約問題。各位土地所有權人如需要什麼資料，市政府可以寄給你們。……等。檢送座談會會議紀錄1份(如附件7)。

六、重劃地區原公有道路、溝渠等抵充土地面積：2,894平方公尺。

本重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記土地，面積共計約為2,894平方公尺，依平均地權條例第60條第1項規定抵充為共同負擔之公共設施用地，檢附抵充土地分配示意圖(如附件8)。

七、土地總面積

本重劃區公有土地面積共計4,474平方公尺，私有土地面積共計104,489平方公尺，合計面積為108,963平方公尺。

八、預估公共設施用地負擔：

(一)列入共同負擔之公共設施用地及面積計有：

道路用地，面積31,750平方公尺、停車場面積7,159平方公尺、公園面積877平方公尺，合計39,786平方公尺。

(二)土地所有權人負擔公共設施用地面積：

土地所有權人負擔之公共設施用地面積=共同負擔之公共設施用地面積－抵充之原公有道路、溝渠等土地面積。

39,786－2,894＝36,892平方公尺

(三)公共設施用地平均負擔比率：

$$\frac{\text{公共設施用地總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川面積}}{\text{重劃區總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川面積}}\times 100\%$$

$$\frac{39{,}786-2{,}894}{10{,}8963-2{,}894}\times 100\%=34.78\%$$

九、預估費用負擔

(一)預估工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息之總額

表3　開發費用估計明細表

項　目			金額(萬元)	備註
工程費	公設整地工程		318.29	
	停車場用地		2,362.47	
	公園用地		245.56	
	道路	20M 寬	214.61	含路燈
		15M 寬	7,197.75	含路燈
	排水管線		3,614.08	以道路總長度計算
	工程設計監造		697.64	按工程費5%計算
	工程管理		1,116.22	按工程費8%計算
	工程預備金		1,395.28	按工程費10%計算
	小　計		17,161.89	
重劃費用	重劃作業費		490.78	含樁位測釘費、行政作業費、地籍整理費等
	地上物補償費		6,533.50	
	小　計		7,024.28	
貸款利息	重劃作業利息		660.64	貸款期間3年，以年利率3%複利計算
	工程費利息		522.00	貸款期間1年，以年利率3%複利計算
	小　計		1,182.64	
合　計			25,368.81	

註 1：貸款利息之計算，假設年息複利 3%，計算式為：利息＝實際支出金額×[(1＋3%/12)^{月數}-1]
註 2：本表估算費用僅供參考，所需開發費用應以實際支出為準。

(二)費用負擔平均負擔比率：15.14%

費用負擔平均負擔比率計算方式如下：

$$\frac{\text{工程費用總額＋重劃費用總額＋貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價}^{1}\ \text{X（重劃區總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川面積）}}$$

$$\frac{253,688,100}{15,800\quad \text{X（}10,8963-2,894\text{）}}\ \text{X 100\%＝15.14\%}$$

(三)本重劃區貸款利率係假設年息複利3%估算，未來以實際借貸利率為準。

(四)本重劃區預估重劃後平均地價每平方公尺15,800元，係參考內政部不動產交易實價查詢服務網本重劃區鄰近地地交易價格，檢附參考物件資料1份(含交易日期、價格、交易型態及位置圖)(如附件9)。

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

重劃總平均負擔比率=公共設施用地平均負擔比率＋費用平均負擔比率。即 34.78%＋15.14% = **49.92%**

十一、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則：

本重劃區無原有合法建物或既成社區重劃後辦理原位置分配或無需訂定減輕負擔原則。

十二、財務計畫：

(一)重劃負擔總費用：新台幣253,688,100元。

(二)財源籌措方式：

向銀行及本市平均地權基金貸款支應。

(三)償還計畫：由土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地出售款或繳納差額地價償還。

(四)現金流量分析：

依據本重劃區作業辦理預定進度、重劃負擔總費用及各項收入，預估本重劃區各年度現金流量，詳如下表。

項目		合計(萬元)	105 年	106 年	107 年	108 年	109 年~
重劃負擔總費用	工程費	17,161.89	1,000	9,000	7,161.89		
	重劃費用	7,024.28	490.78	6,533.50			
	小計	24,186.17	1,490.78	15,533.50	7,161.89		
	貸款利息	1,182.64	22.35	255.68	366.96	328.91	208.74
	小計	1,182.64	22.35	255.68	366.96	328.91	208.74
收入	收取差額地價或出售抵費地價款					2500	22,868.81
	小計					2500	22,868.81
當期淨值			(1513.13)	(15789.18)	(7528.85)	2171.09	22,660.07

註：當期淨值以當年度總收入減去總支出，負值以括號表示。

(五)本重劃區預估取得抵費地面積 16,056 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 15,800 元，經試算後預估土地處分收入約 25,368 萬元，扣除重劃負擔總費用 25,368 萬元，預估盈餘(虧損)0 萬元，財務尚屬可行。

十三、預定重劃工作進度表：

本重劃區預定重劃工作進度表(詳附件10)。自民國103年12月至109年02月止。

十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖（詳附件11）。

十五、附件

一、貨物轉運中心區主要計畫變更歷程。

二、貨物轉運中心區細部計畫嘉義市摘要。

二-1、嘉義市政府業於105年8月3日府都計字第10526096071號公告發布實施「擬定高速公路嘉義交流道附近特定區計畫(貨物轉運中心區)(嘉義市部分)細部計畫」

1、嘉義市政府環保局104年12月9日嘉市環綜字第1040057421號函。

2、嘉義市政府105年1月12日府建農字第1051400235號函。

3、(1)嘉義市政府105年1月12日府建農字第1051400236號函。
(2)嘉義市政府文化局105年1月13日嘉市文資字第1050050130號函。

4、非屬地質敏感區。

5、重劃區土地使用現況圖。

6、公有土地分布示意圖。

7、座談會會議紀錄1份、座談會開通知函及相關資料各1份。

8、抵充土地分配示意圖。

9、內政部不動產交易實價查詢服務網本重劃區鄰近地地交易價格檢附參考物件資料。

10、本重劃區預定重劃工作進度表。

11、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。