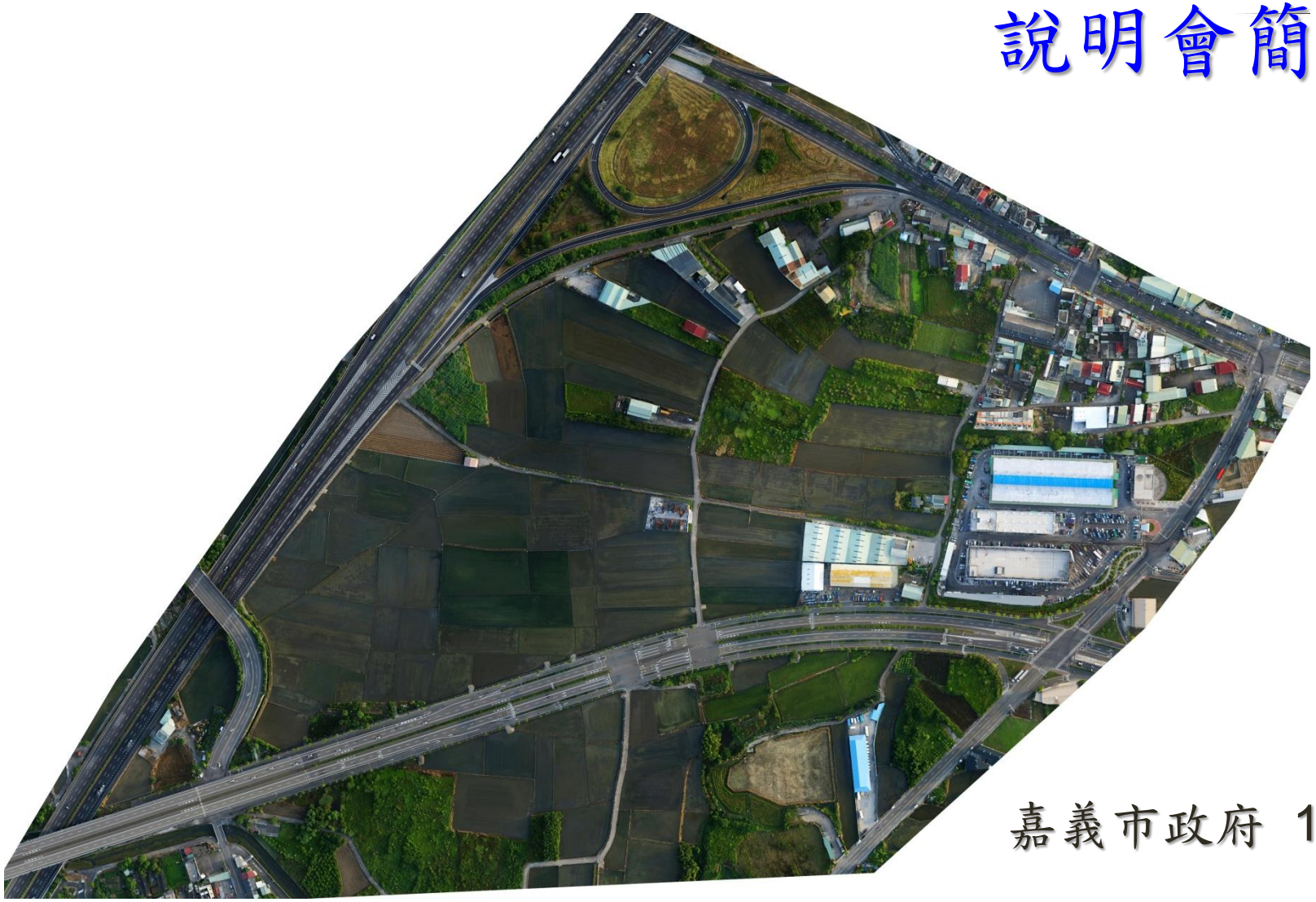
嘉義市第五期貨物轉運中心區市地重劃計畫案

說明會簡報



嘉義市政府 105.09.

簡報大綱

一、重劃地區及範圍

二、法令依據

三、重劃土地開發後面積

四、重劃負擔

五、預估費用負擔

六、預定進度

七、土地所有權人之權利及義務

八、土地分配原則

九、土地所有權人稅賦減免

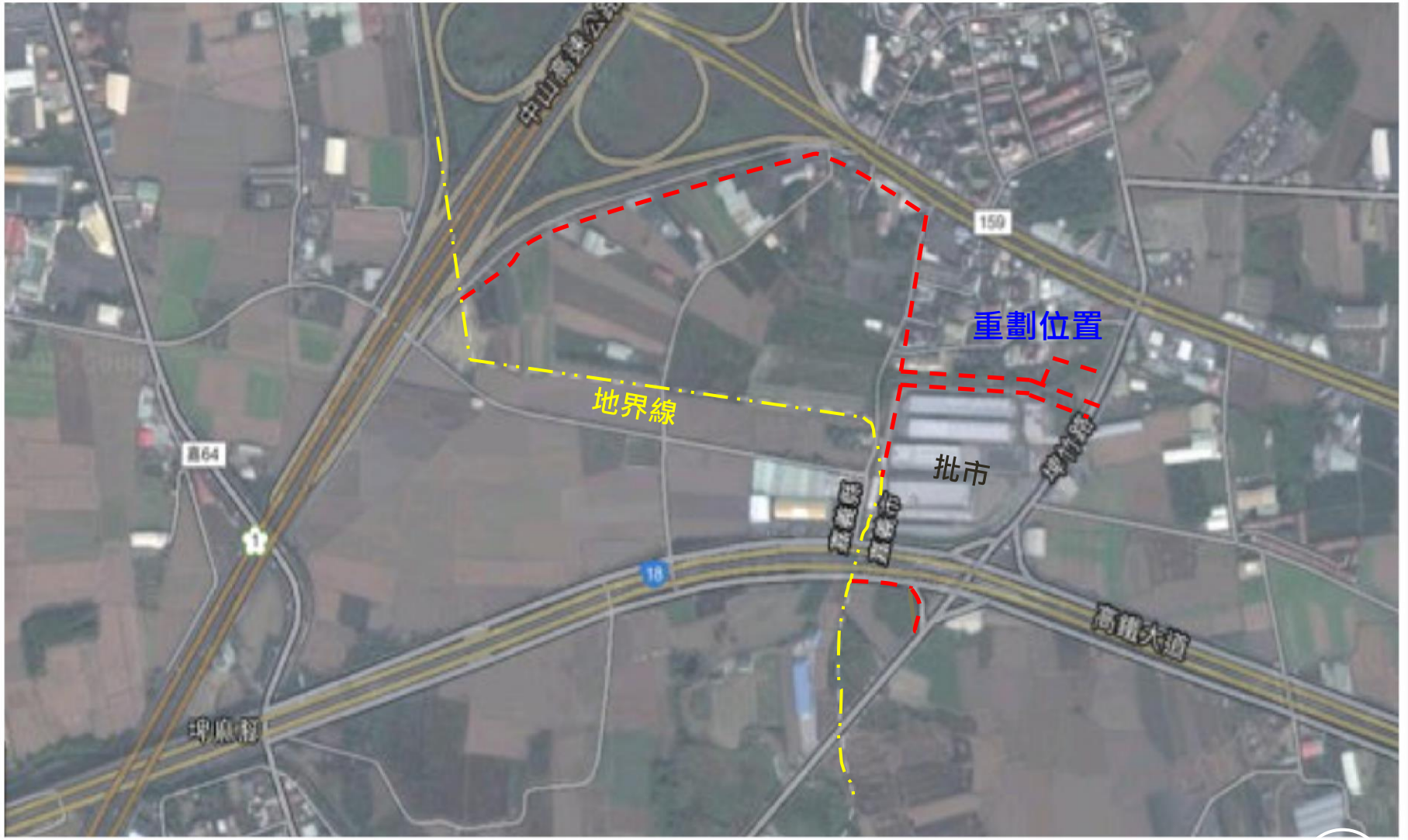
十、土地所有權人應注意事項

一、重劃地區及範圍



東	以與埤竹路為界。
南	與嘉義縣土地為界。
西	以與嘉義縣土地為界。
北	鄰近交流道南側農業區。

重劃地區及範圍



本案重劃區空照圖

二、法令依據

法令

- 平均地權條例第56條。
- 市地重劃實施辦法第14條。

都市計畫

- 主要計畫：「高速公路嘉義交流道附近特定區計畫案」，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。
- 細部計畫：嘉義市政府105年8月3日府都計字第10526096071號公告。

三、重劃土地開發後面積

開闢後面積：10.8963公頃

- 公園用地：0.0877公頃
- 道路用地：3.1750公頃
- 停車場用地：0.7159公頃
- 建築用地：6.9726公頃

消除土地畸零不整現象

提高土地利用價值



四、重劃負擔

公共設施負擔

$$\frac{\text{公共設施用地負擔總面積-(重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記面積)}}{\text{重劃區總面積-(重劃前原公有道路、溝渠、河川未登記地面積)}} = \text{x100\%}$$

$$\frac{39{,}786-2{,}894}{108{,}963-2{,}894} * 100\% = 34.78\%$$



（面積單位：m^2）

四、重劃負擔

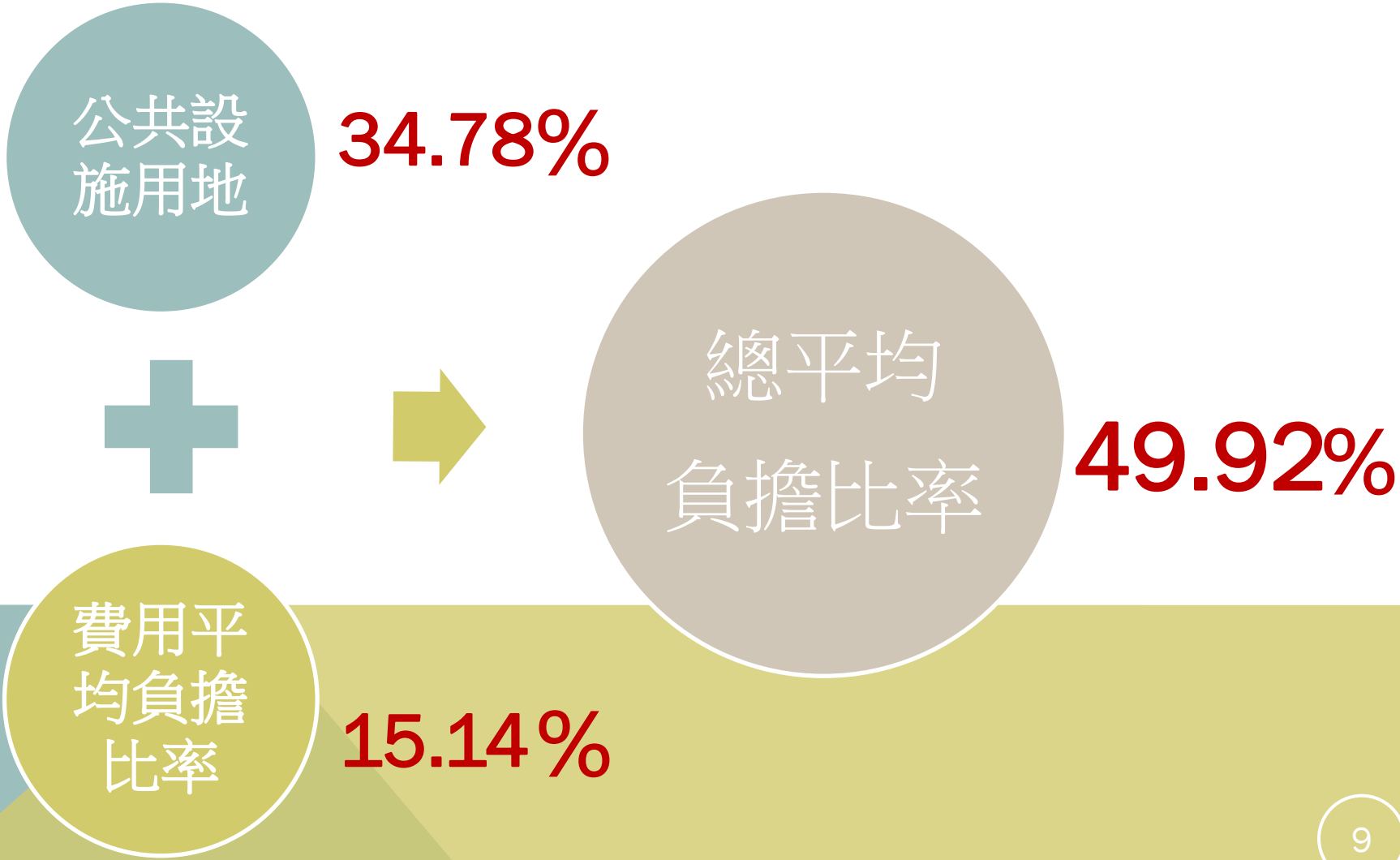
- 費用負擔比率

$$\frac{\text{工程費用總額+重劃費用總額+貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價x（重劃區總面積−重劃前原公有道路、溝渠、河川未登記地面積）}} \times 100\%$$

$$\frac{253{,}688{,}100}{15{,}800 \times (108{,}963 - 2{,}894)} * 100\% = 15.14\%$$

（面積單位：m^2）

四、重劃負擔



五、預估費用負擔

- 預估工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息之總額

開發費用估計明細表

項目		金額(萬元)	備註
工程費	小計	17,161.89	含路燈
重劃費用	小計	7,024.28	含樁位測定費、行政作業費、地籍整理費等
貸款利息	小計	1,182.64	貸款期間3年，以年利率3%複利計算/貸款一年，以年利率3%複利計算
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。

六、預定工作進度

自民國103年12月至
108年12月止

預定工作進度表	
103年12月1日	重劃範圍勘定
104年06月18日	召開重劃座談會
104年08月31日	市地重劃計畫書報核
105年9月~10月	公告重劃計畫書
	公告禁止土地移轉及禁建等事項
	工程規劃設計
	工程發包施工
	土地分配設計及計算負擔
	分配結果公告、通知及異議處理
	交接及清償



七、土地所有權人之權利義務：

按受益比例共同負擔公共設施用地及工程費、重劃費用及貸款利息。並以未建築土地折價抵付，無未建築土地者，改以現金繳納。(平均地權條例60條)

扣除負擔後所於土地分配予原土地所有權人。
如有增減配之情形者，則繳納或發給差額地價。
(平均地權條例60條之1)

妨礙工程施工或土地分配之土地改良物應予拆遷，並給予補償。
(平均地權條例62條之1)

八、土地分配原則：

依市地重劃實施辦法第31條規定辦理。

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臨原有路接線為準。
(原街廓原位次分配原則)

重劃前土地位於共同負擔之公共設施用地者，其分配位置由主管機關視土地分配情形調整之。
(無位次調整分配)

九、土地所有權人稅賦減免：

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**。

(土地稅減免規則第17條)

重劃辦理完成後，自**完成之日起期地價稅或田賦減半徵收2年**。

(土地稅減免規則第17條)

經重劃之土地於**重劃後第1次移轉時**，市地重劃負擔總費用得自土地帳價總數額中扣除，土地增值稅並減徵40%。

(土地稅減免規則第20條)

十、土地所有權人應注意事項：

公告期間:

自105年9月14日起至105年10月13日止共計30天。

公告地點:

本府地政處、嘉義市西區公所、 竹村里辦公室、 嘉義市地政事務所。

簡報結束
敬請指教

