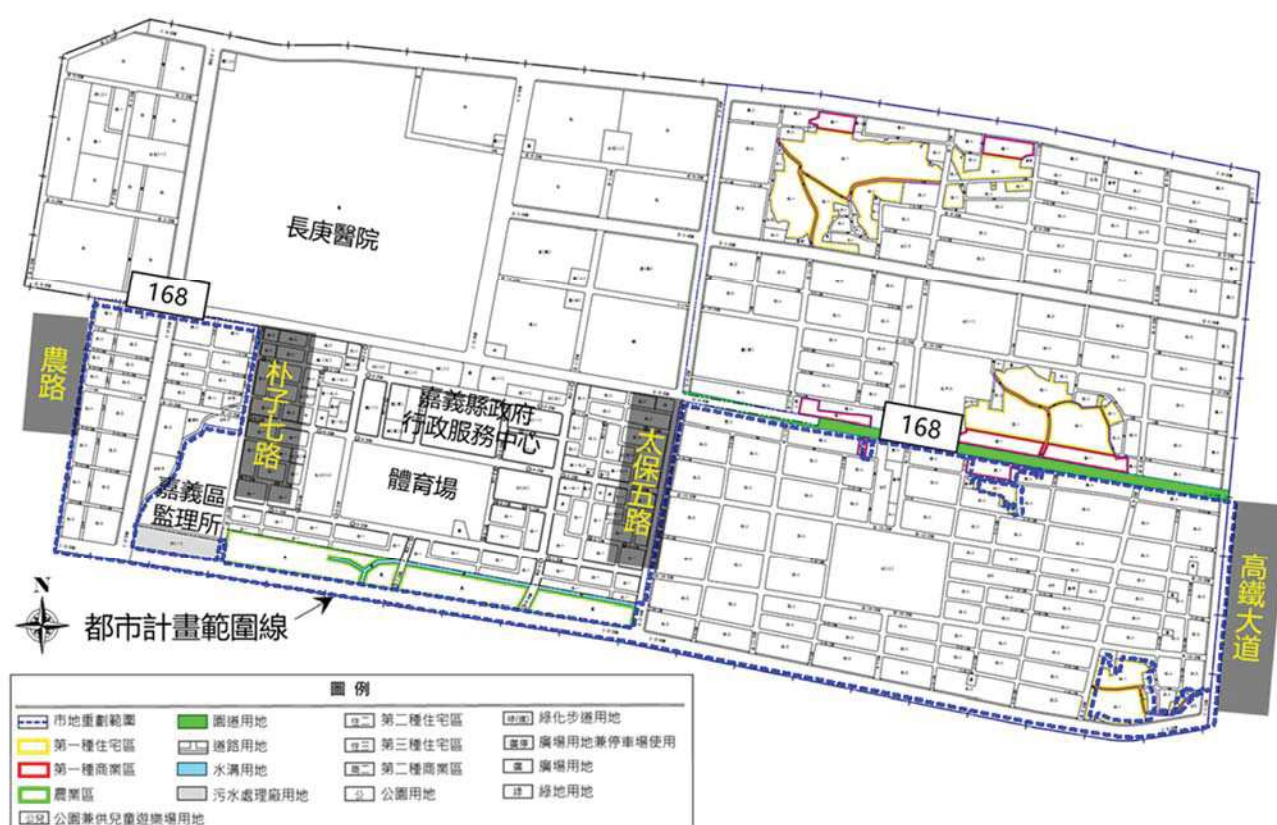


嘉義縣擴大縣治第二開發區市地重劃案座談會資料

一、重劃區範圍及總面積

本重劃區坐落於太保市及朴子市，位於嘉義縣政府行政服務中心區東西 2 側，範圍東以高鐵大道為界，西以既有農路為界，南以都市計畫範圍為界，北以縣道 168 縣道為界，面積約為 199.34 公頃。



二、辦理依據

- (一)平均地權條例第 56 條、60 條規定辦理。
- (二)市地重劃實施辦法第 14 條規定辦理。
- (三)嘉義縣政府 109 年 11 月 30 日公告發布實施「變更嘉義縣治都市計畫(合併都市計畫暨第一次通盤檢討)(第一階段)案」。
- (四)「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。



三、辦理重劃原因

「嘉義縣治所在地主要計畫」係民國 74 年為配合嘉義縣政府遷建而擬定；為推動醫療專用區及考量高速鐵路嘉義車站用地之發展需要，選定「嘉義縣治所在地主要計畫」周邊土地，於 87 年擬定「擴大嘉義縣治所在地主要計畫」。因前述兩計畫均屬主要計畫且區位相連，辦理都市計畫合併作業，期望透過開發方式重新檢討，調整現行計畫窒礙難行之處，促進土地合理及有效之利用。並串聯「第一期發展區」(嘉義縣政府服務中心區)及「高速鐵路嘉義車站特定區計畫」核心區域，協調資源整合並加速周邊地區開發，促進計畫區內土地合理利用，藉由都市計畫引導現況實質發展，作為執行都市計畫之依據，藉以建立安全、舒適之都市環境，提升居民生活環境品質。

本府於 109 年 11 月 30 日公告發布實施「變更嘉義縣治都市計畫(合併都市計畫暨第一次通盤檢討)(第一階段)案」，另「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。本府於 111 年 4 月 7 日發布實施「擬定嘉義縣治都市計畫第二期發展區細部計畫(第一階段-再發展區)案」，「整體開發區(以市地重劃方式整體開發之地區)」須先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後同主要計畫規定報核程序，視實際發展需求分階段核定並依法發布實施。

本案透過辦理市地重劃作業(嘉義縣擴大縣治第二開發區市地重劃案)建構完善公共設施，提高土地利用價值、健全地籍管理、促進都市發展、取得公共設施土地、塑造優美都市景觀並改善生活環境達成「**宜居、適商、新綠城**」之目標。

近年來中央機關及本府於縣治特區周邊投入多項重大公共建設，包括故宮南院、嘉義科學園區、馬稠後產業園區、無人機 AI 創新應用研發中心、五分車延駛、微型文創園區等重大建設，本府基於公共利益及地方整體發展情形考量，顧及全區地主權益，依據都市計畫指導，辦理嘉義縣治擴大縣治第二開發區市地重劃，引導都市土地發展與促進土地利用，營造宜居生活環境，並落實都市計畫。



四、預估土地所有權人重劃平均負擔比率

(一)列入共同負擔之公共設施用地項目及面積計有：

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、廣場兼停車場使用、廣場用地，總計 79.74 公頃。

項目		第 2 開發區	
		面積(公頃)	比例(%)
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%

(二)舉辦重劃工程項目：

依市地重劃實施辦法第 21 條第 4 項規定辦理，包括整地工程、道路工程、排水工程、汙水工程、路燈工程、號誌燈工程、公園工程、管線配合工程、其他工程...等公共設施項目。

(三)重劃經費負擔概算及負擔方式：

項 目		金額(元)	備註
重劃工程費		5,980,200,000	
重劃費用	地上物拆遷補償費	605,197,746	
	重劃業務費	456,812,000	
	小 計	1,062,009,746	
貸款利息		370,873,001	貸款期間 5 年，以年利率 2.5% 計算。(111 年 9 月五大銀行平均基準利率 2.64%)
合 計		7,413,082,747	

註：本表估算費用僅供參考，所需開發費用應以實際支出為準。



1、公共設施用地平均負擔比率估算

$$\text{公共設施用地平均負擔比率} = \frac{\text{共同負擔公設用地面積} - \text{優先抵充公有土地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{優先抵充公有土地面積}} \times 100\%$$

$$\underline{\text{公共設施用地平均負擔比率}=38.60\%}$$

2、費用平均負擔比率估算

(1)費用負擔總額估算：包括土地所有權人共同負擔之工程費用、重劃費用及貸款利息等。

(2)費用平均負擔比率估算

$$\text{費用平均負擔比率} = \frac{\text{費用負擔總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{優先抵充公有土地面積})} \times 100\%$$

$$\underline{\text{費用平均負擔比率}=10.10\%}$$

3、預估平均重劃總負擔比率

(1)平均重劃總負擔比率=公共設施用地平均負擔比率+費用平均負擔比率

(2)土地所有權人平均重劃總負擔比率=38.60%+10.10%=48.70%

五、預估重劃後土地所有權人配回土地比率：51.30%。

