

檔 號：

保存年限：

嘉義縣政府 公告

發文日期：中華民國114年10月27日
發文字號：府地市字第11402834651號
附件：如公告事項四



主旨：公告嘉義縣擴大縣治第二開發區(單元1、5、6)市地重劃區重劃計畫書、圖。

依據：

- 一、平均地權條例第56條規定及市地重劃實施辦法第16條。
- 二、內政部114年10月16日台內地字第1140266300號函。

公告事項：

- 一、公告期間：自114年11月3日起至114年12月2日止共計30日。
- 二、公告地點：嘉義縣政府地政處重劃科(本府4樓)。
- 三、土地所有權人對重劃計畫書有反對意見者，應於公告期間內以書面向本府提出理由，並應載明土地所有權人姓名、住址及土地坐落、面積並簽名蓋章。
- 四、附市地重劃計畫書、圖（存放於公告地點及本府地政處網站）。

縣長翁季梁

嘉義縣擴大縣治第二開發區
(單元1、5、6)市地重劃案
市地重劃計畫書



擬定機關：嘉義縣政府
中華民國 114 年 10 月

【目錄】

一、 重劃地區及範圍	1
二、 法律依據	10
三、 辦理重劃原因及預期效益	13
四、 重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數	29
五、 土地所有權人同意重劃情形	31
六、 重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積	37
七、 土地總面積	37
八、 預估公共設施用地負擔	38
九、 預估費用負擔	39
十、 土地所有權人平均重劃負擔比率概計	41
十一、 重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則	41
十二、 財務計畫	42
十三、 預定重劃工作進度表	43
十四、 重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖	44
十五、 附件	44



【圖目錄】

圖 1 本案市地重劃區範圍四至示意圖	1
圖 2 本案市地重劃地區地質分布示意圖	2
圖 3 本案市地重劃地區經建版地形圖	3
圖 4 重劃區水文示意圖	5
圖 5 本市地重劃區交通路網圖	7
圖 6 土地使用現況示意圖	8
圖 7 現況照片示意圖	9
圖 8 疑似考古遺址位置示意圖	12
圖 9 疑似考古遺址範圍示意圖	12
圖 10 嘉義縣國土地計畫空間發展區域構想圖	18
圖 11 鄰近都市計畫區位示意圖	20
圖 12 重劃區周邊產業園區及重大建設示意圖	24
圖 13 本案土地使用計畫圖	26
圖 14 細部計畫整體規劃構想示意圖	28
圖 15 公有土地位置示意圖	30
圖 16 土地所有權人座談會實照	31
圖 17 進度報告會議實照	32
圖 18 線上諮詢平台推播圖卡	32
圖 19 專案網頁示意圖	33
圖 20 本重劃案駐點服務及睦鄰茶會辦理實照	34
圖 21 本重劃案宣傳摺頁	35
圖 22 辦理家戶拜訪實照	35
圖 23 市地重劃同意書比例成長幅度示意圖	36
圖 24 重劃區內合法建物位置略圖	41



【表目錄】

表 1 土地使用現況表	8
表 2 本重劃案主要計畫及細部計畫審議歷程一覽表	15
表 3 周邊產業園區及重大建設表	21
表 4 土地使用計畫表	25
表 5 公、私有土地登記總面積及土地所有權人數統計表	29
表 6 公有土地產權及使用情形表	29
表 7 土地所有權人同意重劃情形表	37
表 8 公共設施用地面積一覽表	38
表 9 市地重劃共同負擔費用總額估算表	39
表 10 重劃區周邊土地交易價格彙整表	40
表 11 重劃區各年度現金流量分析表	42
表 12 預定重劃工作進度表	43



一、重劃地區及範圍

(一)重劃範圍

本重劃區坐落嘉義縣朴子市及太保市之第一期發展區東西兩側，範圍包括朴子市大棟榔段大葛小段、小棟榔段棟榔小段、嘉朴段，太保市頂港子墘段安仁小段、頂港子墘段頂港小段、崙子頂段、崙子頂段崙頂小段、嘉保段、茄苳腳段春珠小段、頂港子墘段，總面積約 199.34 公頃。

範圍四至如下：

東：以 I-1 號道路之中心線為界(高鐵大道現況僅開闢一半)，與高速鐵路嘉義車站特定區相鄰。

西：以 3-7 號道路西側境界為界(不含既有農路)。

南：以 I-2 號道路南側境界為界(都市計畫南側邊界)。

北：以縣道 168 號南側境界為界(不含縣道 168 號道路)。



資料來源：本計畫整理

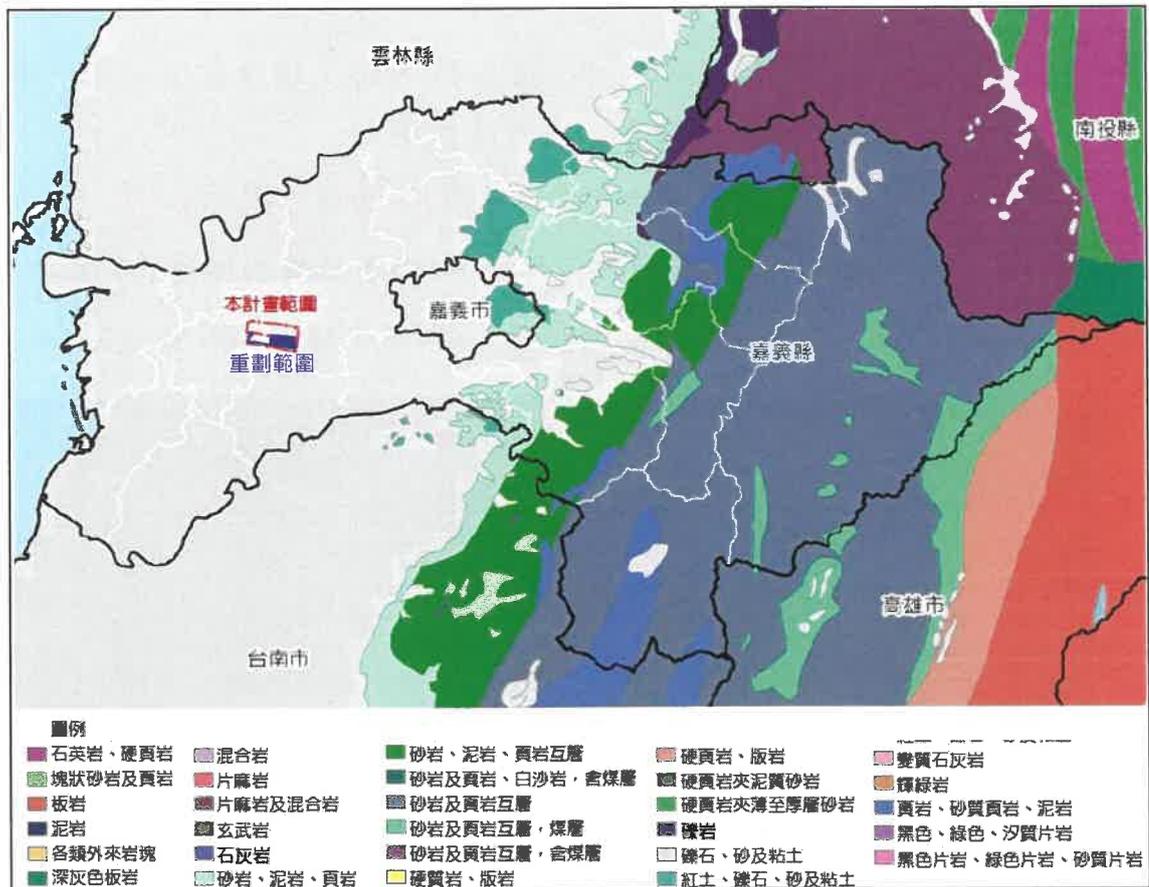
圖 1 本案市地重劃區範圍四至示意圖



(二)重劃地區

1. 地形、地勢與地質：

本重劃區位處嘉南平原西北側，地勢平坦，標高 3.5 公尺至 15 公尺之間，略由東向西傾，平均坡度在 5% 以下。範圍內地質屬沖積層，為礫石、砂及黏土所構成，土壤組成在 0 至負 10 公尺間為砂質沉泥、砂質黏土及少量的腐質土；在負 10 及負 20 公尺間則多為細砂及中砂，偶夾粗砂及黏土；負 30 公尺以下為卵石。計畫開發區屬沖積平原一部份，地勢平緩。

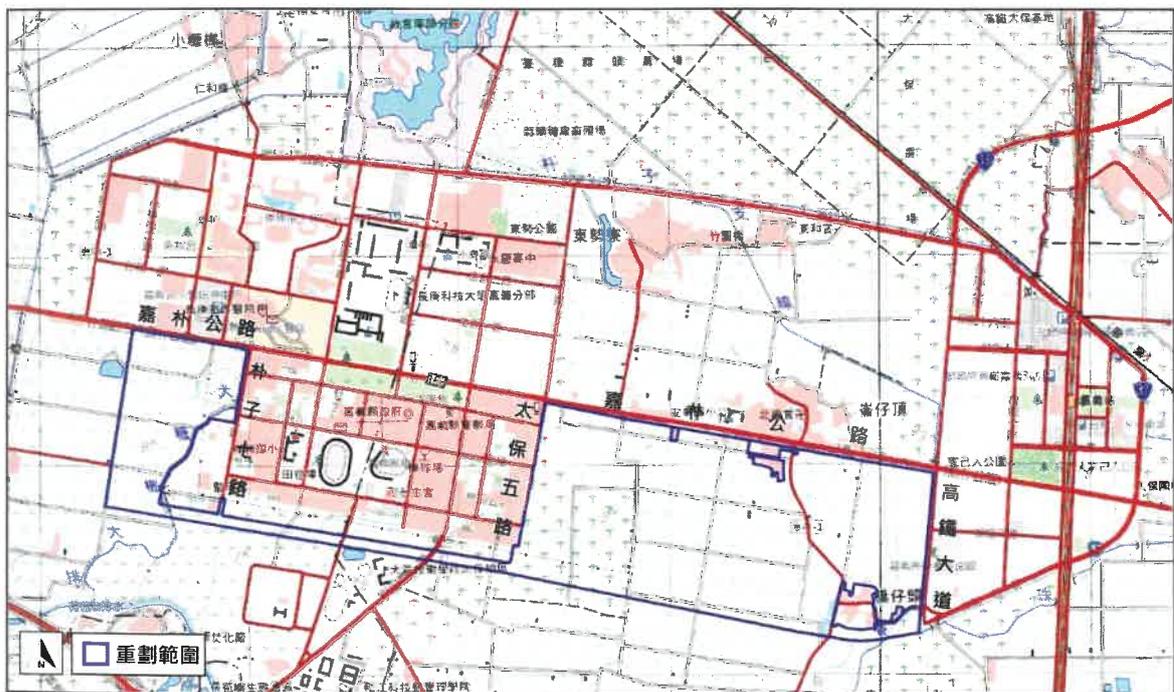


資料來源：本計畫整理

圖 2 本案市地重劃地區地質分布示意圖



此外，透過經濟部地質調查及礦業管理中心「地質敏感區查詢系統」調查結果，顯示本重劃區非位於地質敏感地區，且所在位置皆屬於沖積層地形，具有豐富地下水可供灌溉使用，從以下經建版地形圖(如圖3所示)可以得知範圍內，現況主要大多以耕作為主，於環境評估方面，較無崩塌、河岸侵蝕、指溝侵蝕、洪水、基礎沉陷及土石流等情形發生。根據以上地形調查及地質結構分析，可確認本重劃區地勢較於平坦，不存在地質崩塌或地震等自然災害的明顯跡象，因此建築物不受倒塌風險影響，建築使用上相對穩定，較無安全之虞。



資料來源：本計畫整理

圖3 本案市地重劃地區經建版地形圖



2. 氣候：

嘉義縣所處緯度較低，北回歸線通過本縣水上鄉下寮村及玉山附近，此線以北為亞熱帶氣候，以南為熱帶氣候。氣候特徵以高溫、豪雨、多風最為顯著，主要是受地形山脈走向排列及季風影響所致。

(1) 氣象：

西部平原氣候氣溫較高，濕度較小，蒸發量及風速較大，年雨量較少，由丘陵地區向沿海遞減，雨量以夏季較集中，冬季乾旱，而地形平坦區，日照較充足。熱帶性高山氣候氣溫較低，濕度較大，蒸發量及風速較小，年雨量充足，超過 3,000 公釐，而在海拔 1,000 至 2,500 公尺已接近溫帶氣候。

(2) 溫度：

根據中央氣象局「太保氣象測站」2015 至 2023 年間之氣象統計資料，本計畫範圍年平均溫度為 24.3°C。月平均最高氣溫為 7 月約 28.6°C，最低為 1 月約 16.5°C。

(3) 雨量：

嘉義縣雨量主要受季風及地形二個因素支配，冬季乾旱，夏季多雨。依中央氣象局觀測資料查詢系統，太保地區民國 112 年全年降雨量約為 1,894 mm，月平均約 158 mm，年平均總降雨日數為 88.1 日，雨量之分配大部分集中每年 5-9 月。

(4) 風向：

本重劃區常年風向大致分為二個時期，一為每年 6 月至 8 月的西南季風期，太保地區民國 108 年全年平均風速約為每秒 1.22 公尺。此外，每年約 12 月開始至翌年三月下旬，屬東北季風期，約四個月，平均風速約為每秒 2.05 公尺。



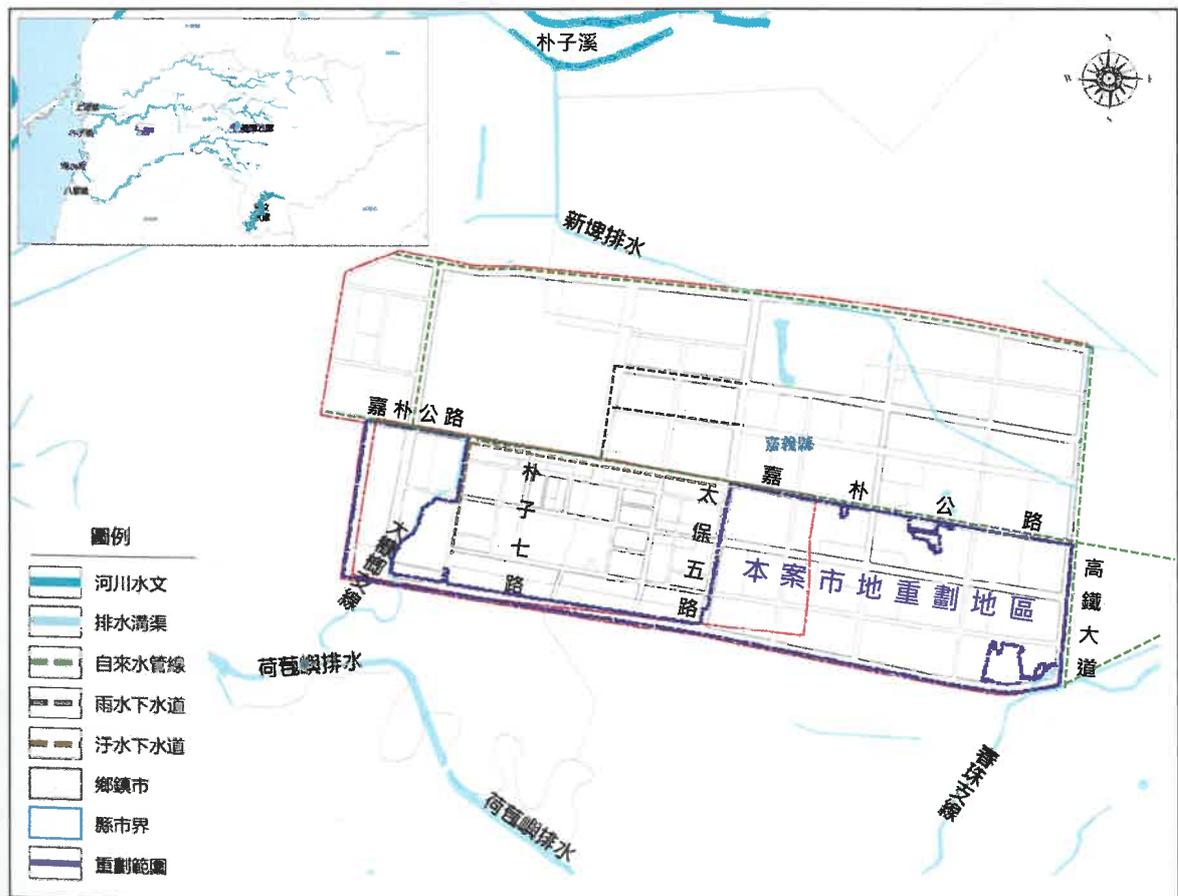
(5) 濕度及日照：

全區相對濕度約在 73%~81%之間，年平均濕度約為 79.92%。日照時數以夏季(七~十月)較高，春季(二~五月)較低，平均每月日照時數約為 178.5 小時。

3. 水文：

本重劃區範圍係屬朴子溪集水區範圍內。朴子溪貫穿嘉義地區，發源於大坑、塘湖，源地高約 900 公尺，向西流經嘉義之北，過朴子入臺灣海峽，長 71 公里，流域面積 294 平方公里，枯水流量為每秒 0.2 立方公尺，洪水流量為每秒 1,100 立方公尺。

重劃區內計有春珠大排、大棟榔大排、朴子支線等排水線及其支流，並供區內農地灌溉用。區內其它農場排水溝也都直接或間接排入朴子溪或其支流。



資料來源：本計畫整理

圖 4 重劃區水文示意圖



4. 道路系統現況

(1) 西部走廊及聯外道路

- A. 國道 1 號：銜接臺 82 線嘉義系統交流道，往東石方向至祥和交流道轉學府路約 1.5 公里可達本重劃區，為本重劃區重要之聯外道路。
- B. 臺 82 線東西向快速道路(嘉義東石線)：自水上交流道下後，銜接省道臺 1 線進入嘉義縣水上鄉，轉縣道 168 號往西可達本重劃區。
- C. 省道臺 1 線：為嘉義縣僅次於中山高速公路之南北交通動脈，其路線與縱貫線鐵路約略平行經過本重劃區之東側，行經大林、民雄、嘉義、水上而出嘉義縣境，於水上轉縣道 168 號向西可達本重劃區。
- D. 省道臺 19 線：由雲林縣北港鎮進入本縣，經六腳、朴子與義竹而至臺南市，轉縣道 168 號向東可達本重劃區，為本重劃區西側之重要南北向幹道。

(2) 本區及周邊地區主要道路

- A. 縣道 168 號：自東石鄉，經朴子、太保到水上，為嘉義縣西部之主要東西向聯絡道路、中山高速公路水上交流道之聯絡道，亦為目前聯繫本重劃區東西側的主要道路，未來將拓寬至 35 公尺。
- B. 縣道 167 號：以朴子為起點，經鹿草至太保後潭，在本重劃區範圍內與縣道 168 號形成一三角路網，為太保、朴子與鹿草之聯絡要道。
- C. 縣道 157 號：自雲林大埤進入嘉義縣，經溪口、新港、蒜頭至朴子，為本重劃區聯絡嘉義地區西北各鄉鎮的主要幹道。
- D. 嘉 45 號：由蒜頭糖廠向南延伸至本重劃區外，現況路寬為 6 至 8 公尺。





資料來源：本計畫整理

圖 5 本市地重劃區交通網路圖



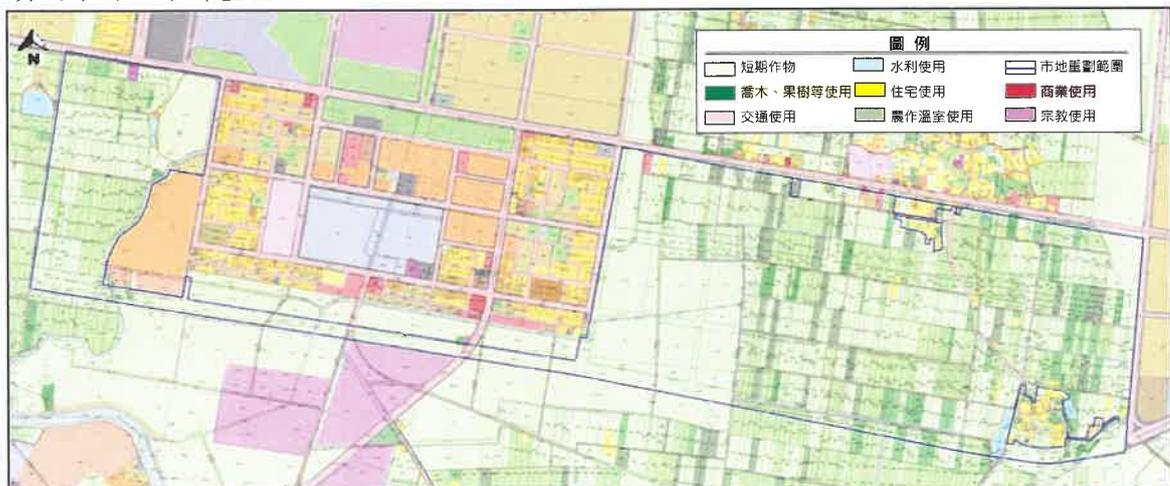
5. 土地使用現況：

經現地勘查得知，範圍內主要為農業使用為主，其次為水利使用、交通使用、空地、其他使用等如圖 7 及附件八所示，並就地上物歸類如表 1。

表 1 土地使用現況表

土地使用項目	面積(m ²)	比例(%)	現況描述	地上物查估類型	
建築使用	5,383.54	0.27%	RC 造 6 棟、RB 造 10 棟、鋼骨造:18 棟、磚木造:9 棟，共計 43 棟建物。	建築改良物、雜項	
農業使用	溫網室	64,863.28	3.25%	溫網室共 33 座	建築改良物、農作改良物
	短期作物	1,458,344.19	73.16%	水稻、食用玉米、製糖甘蔗、哈密瓜等	農作改良物
	果樹	104,990.38	5.27%	番石榴、紅龍果、香蕉、檸檬、葡萄等	農作改良物
	喬木類	15,396.14	0.77%	福木、黑板樹、桃花心木等	農作改良物
	灌木類	7,116.56	0.36%	矮仙丹花	農作改良物
	小計	1,650,710.55	82.81%		
墳墓	156.65	0.01%	甲級 4 座、乙級 1 座、丙級 2 座	墳墓遷葬	
水利設施	66,432.98	3.33%	溝渠、灌溉溝渠、埤塘		
道路	69,408.89	3.48%	既有道路、農路		
無地上物	206,690.93	10.37%			
總計	1,993,400.00	100.00%			

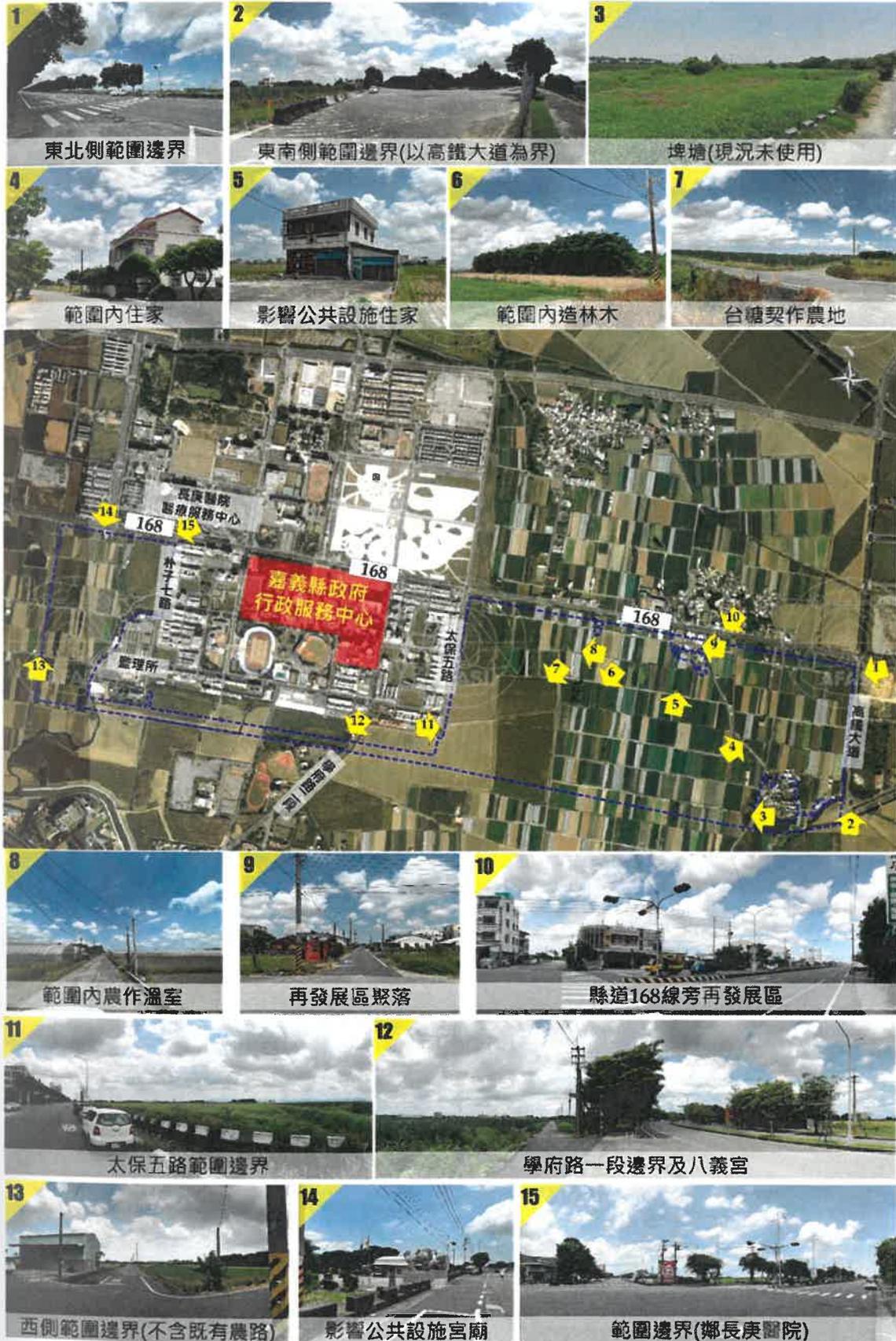
資料來源：本計畫整理



資料來源：本計畫整理

圖 6 土地使用現況示意圖





資料來源：本計畫整理

圖 7 現況照片示意圖



二、法律依據

- (一) 依據平均地權條例第 56 條第 1 項第 1 款。
- (二) 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」(如附件一)。
- (三) 92 年 9 月 2 日內政部都市計畫委員會第 567 次會議審定「變更嘉義縣治所在地主要計畫(配合細部計畫第二次通盤檢討)案」及「變更擴大嘉義縣治所在地主要計畫(配合嘉義縣治所在地都市計畫之變更)案」、97 年 3 月 18 日內政部都市計畫委員會第 678 次會議審定「變更合併嘉義縣治都市計畫(第一次通盤檢討)案」、105 年 7 月 14 日嘉義縣都市計畫委員會第 232 次會議審議「變更嘉義縣治都市計畫(合併都市計畫暨第一次通盤檢討)案」、106 年 12 月 19 日內政部都市計畫委員會第 914 次會議審議「變更嘉義縣治都市計畫(合併都市計畫暨第一次通盤檢討)案」、107 年 7 月 31 日內政部都市計畫委員會第 927 次會議審定「變更嘉義縣治主要計畫(合併都市計畫暨第一次通盤檢討)(依本會第 914 次會後)案」、108 年 9 月 10 日內政部都市計畫委員會第 953 次會議審議「變更嘉義縣治主要計畫(合併都市計畫暨第一次通盤檢討)補辦公開展覽後再提會討論案」、112 年 3 月 14 日內政部都市計畫委員會第 1029 次會議審議「變更嘉義縣治都市計畫(合併都市計畫暨第一次通盤檢討)案申請展延開發期程」再提會討論案；109 年 3 月 27 日嘉義縣都市計畫委員會第 247 次會議審議「擬定嘉義縣治都市計畫第二期發展區細部計畫案」、110 年 7 月 22 日嘉義縣都市計畫委員會第 251 次會議審定「擬定嘉義縣治都市計畫第二期發展區細部計畫案」(如附件二)。



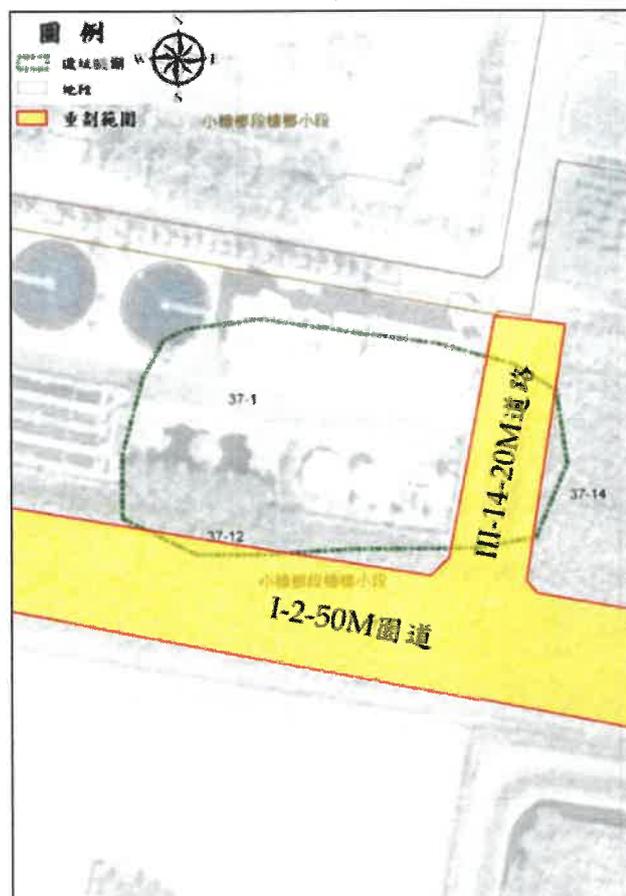
- (四)本重劃區經嘉義縣環境保護局 112 年 8 月 9 日嘉環綜字第 1120025188 號函查告：開發行為應否實施環境影響評估，應以開發單位向目的事業主關機關申請許可之開發內容，依申請時之「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」及環境影響評估法第 5 條第 1 項第 11 款公告認定。本案開發行為未達認定標準第 25 條規定，尚免實施環境影響評估，檢附公文影本 1 份（如附件三）。
- (五)經查行政院農業委員會 110 年 1 月 19 日農授水保字第 1101864455 號函本案非屬「山坡地保育利用條例」劃定之山坡地範圍，且無「水土保持法」第 12 條規定之情形，免擬具水土保持計畫，檢附公文影本 1 份（如附件四）。
- (六)本重劃區珍貴樹木查詢，經嘉義縣政府 112 年 4 月 24 日府農林字第 1120098210 號函查告，重劃範圍內尚無列管珍貴樹木，檢附公文影本 1 份（如附件五）。
- (七)本重劃區經嘉義縣文化觀光局 112 年 4 月 21 日嘉縣文藝字第 1120003889 號函查告，朴子市小棟榔段棟榔小段 37-12、37-13 地號 2 筆土地位屬本縣疑似考古遺址大葛里遺址範圍，經查坐落本重劃區範圍內 I-2-50M 園道及 III-14-20M 道路之公共設施用地小部分範圍，影響本案整體工程甚小，於重劃工程設計階段，審慎規劃評估，於工程施工期間，進行觀測調查、施工監看，注意有無遺物、遺跡出土，並請監造單位、施工廠商加強注意管理，如發見疑似考古遺址時，依文化資產保存法第 57 條規定，通知嘉義縣文化觀光局採取必要維護措施，其餘土地經查非屬「文化資產保存法」規定之歷史建築、古蹟、遺址、文化景觀保存區與聚落保存區內，檢附公文影本 1 份（如附件六）。





資料來源：本計畫整理

圖 8 疑似考古遺址位置示意圖



資料來源：本計畫整理

圖 9 疑似考古遺址範圍示意圖

(八)本重劃區經查非屬地質敏感地區，檢附查詢結果頁面（如附件七）。



三、辦理重劃原因及預期效益

(一)都市計畫沿革：

1. 「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，其間共歷經二次通盤檢討；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」。因上述兩計畫均屬主要計畫且區位相連，本府依據內政部都市計畫委員會92年9月2日第567次會議決議辦理兩都市計畫合併作業後經內政部都市計畫委員會97年3月18日第678次會議決議，會議審議通過「變更合併嘉義縣治都市計畫(第一次通盤檢討)案」，採區段徵收方式辦理整體開發，惟未於紀錄文到3年內依照會議決議辦理，故仍維持原土地使用分區。
2. 為促進地方發展，嘉義縣政府於104年再次啟動「合併都市計畫」暨「第一次通盤檢討」作業，重新針對計畫內容及開發方式進行評估，案經嘉義縣都市計畫委員會105年7月14日第232次會議及內政部都市計畫委員會106年12月19日第914次會議審議通過，整體開發區範圍改採市地重劃方式辦理整體開發。
3. 本府依內政部都市計畫委員會第914次會議決議，補充本案市地重劃可行性評估報告等資料後併同其他變更內容，再提會討論，經內政部都市計畫委員會107年7月31日第927次會議審議通過「變更嘉義縣治主要計畫(合併都市計畫暨第一次通盤檢討)(依本會第914次會後)案」，決議請本府於嘉義縣都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，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，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；另為符實際及講求效率，本府得視實際發展需求，分階段報由



內政部核定後，依法發布實施。

惟前述 927 次會議決議變更內容超出原公開展覽範圍，本府於 107 年 10 月 16 日至 11 月 14 日辦理「補辦公開展覽」，因上述期間接獲公民或團體陳情意見，需再提會審議討論，經內政部都市計畫委員會 108 年 9 月 10 日第 953 次會議審議通過「變更嘉義縣治主要計畫(合併都市計畫暨第一次通盤檢討)補辦公開展覽後再提會討論案」，其變更內容亦超出原補辦公開展覽範圍，本府於 108 年 11 月 14 日至 12 月 13 日辦理「再補辦公開展覽」，因上述期間民眾及團體所提出之陳情意見與本次變更案未有直接關係，案經內政部 109 年 11 月 2 日逕予核定，本府賡續依 109 年 11 月 27 日府經城字第 10902487821 號公告發布實施「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」。

4. 本案因重劃總平均負擔高於 45%，依平均地權條例第 60 條規定，須徵求重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數同意，評估需要較長時間整合與完成行政審查相關法定程序，無法於規定期限報請內政部審核通過，為保障土地所有權人權益及兼顧地方發展，本府再以 111 年 8 月 22 日府經城字第 1110198095 號及 111 年 10 月 4 日府經城字第 1110223906 號檢送延長開發期程等補充資料到內政部，並經內政部都市計畫委員會於 112 年 3 月 14 日第 1029 次會議決議通過「變更嘉義縣治都市計畫(合併都市計畫暨第一次通盤檢討)案申請展延開發期程」再提會討論案，准予延長開發期程 6 年(至 114 年 9 月 27 日)。
5. 本計畫區細部計畫部分，「擬定嘉義縣治都市計畫第二期發展區細部計畫案」經嘉義縣都市計畫委員會 109 年 3 月 27 日第 247 次會議及 110 年 7 月 22 日第 251 次會議審議通過，決議為維護既有聚落之土地使用權益，得就未涉整體開發區之計



畫內容先行公告發布實施；整體開發區(以市地重劃方式開發地區)則併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，故本府於111年4月1日府經城字第11100618141號公告發布實施「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」。

表2 本重劃案主要計畫及細部計畫審議歷程一覽表

計畫層級	案名	公文發布日期文號或都市計畫委員會會議場次	辦理過程概要
主要計畫	「變更合併嘉義縣治都市計畫(第一次通盤檢討)案」	97年3月18日內政部都市計畫委員會第678次會議	採區段徵收方式辦理整體開發。
	「變更嘉義縣治都市計畫(合併都市計畫暨第一次通盤檢討)」	105年7月14日嘉義縣都市計畫委員會第232次會議	本府於104年再次啟動「合併都市計畫」暨「第一次通盤檢討」作業，重新針對計畫內容及開發方式進行評估，期望透過開發方式之重新檢討評估，調整現行計畫窒礙難行之處。
	「變更嘉義縣治都市計畫(合併都市計畫暨第一次通盤檢討)案」	106年12月19日內政部都市計畫委員會第914次會議	改採市地重劃方式辦理整體開發。
	「變更嘉義縣治主要計畫(合併都市計畫暨第一次通盤檢討)(依本會第914次會後)案」	107年7月31日內政部都市計畫委員會第927次會議	請嘉義縣都市計畫委員會審定細部計畫後，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，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施，並同意本計畫得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。



計畫層級	案名	公文發布日期文號或都市計畫委員會會議場次	辦理過程概要
主要計畫	「變更嘉義縣治主要計畫(合併都市計畫暨第一次通盤檢討)補辦公開展覽後再提會討論案」	108年9月10日內政部都市計畫委員會第953次會議	<ol style="list-style-type: none"> 1. 內政部都市計畫委員會927次會議決議變更內容超出原公开展覽範圍，本府於107年10月16日至11月14日補辦公开展覽，因上述期間接獲公民或團體陳情意見，故再提會審議討論。 2. 另本次會議決議變更內容亦超出原公开展覽範圍，本府於108年11月14日至12月13日再補辦公开展覽，因再補辦公开展覽期間民眾及團體所提出之陳情意見與本次變更案未有直接關係，案經內政部109年11月2日逕予核定。
	「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」	109年11月27日府經城字第10902487821號	主要計畫(第一階段)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)案申請展延開發期程」再提會討論案	112年3月14日內政部都市計畫委員會第1029次會議	會議決議准予延長本案開發期程6年(至114年9月27日)。



計畫層級	案名	公文發布日期文號或都市計畫委員會會議場次	辦理過程概要
細部計畫	「擬定嘉義縣治都市計畫第二期發展區細部計畫案」	109年3月27日 嘉義縣都市計畫委員會第247次會議	配合內政部都市計畫委員會第914、927、953次會議審議通過之主要計畫變更及檢討內容，據以擬定第二期發展區細部計畫，並依決議得就未涉整體開發區之計畫內容先行公告發布實施，整體開發區(市地重劃方式開發地區)得視實際發展需求分階段核定並依法發布實施。
	「擬定嘉義縣治都市計畫第二期發展區細部計畫案」	110年7月22日 嘉義縣都市計畫委員會第251次會議	
	「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」	111年4月1日 府經城字第11100618141號	

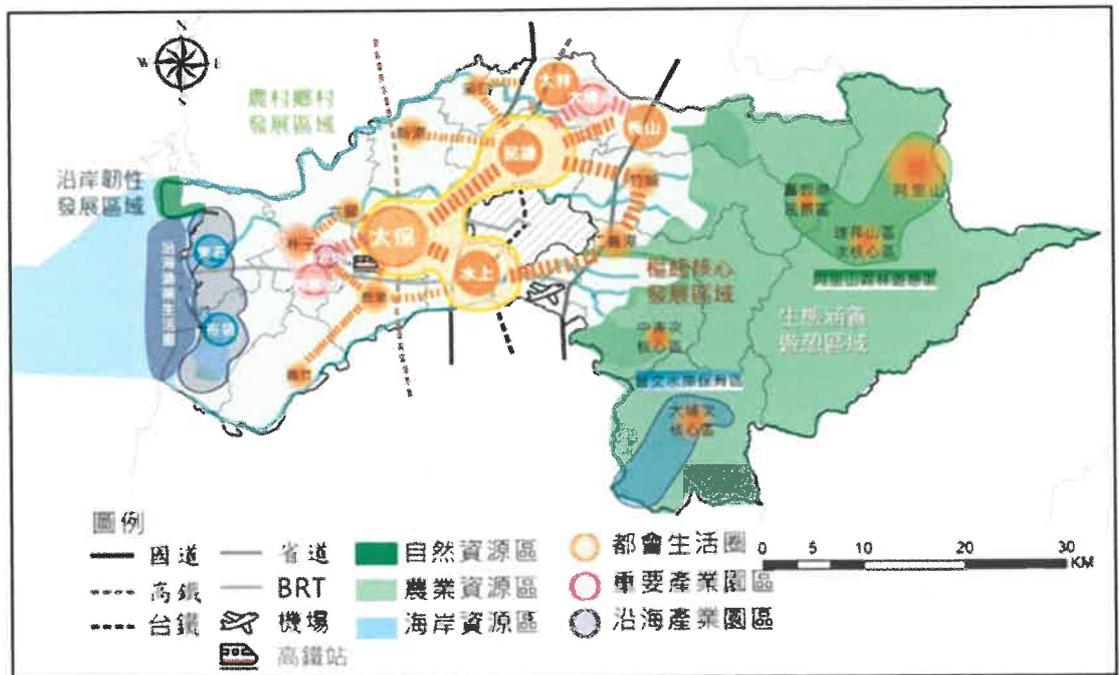
資料來源：本計畫整理



(二) 國土計畫

嘉義縣國土計畫於110年4月30日公告發布實施，於嘉義縣總體空間發展構想中，太保市為樞紐核心發展區域、朴子市具服務核心空間特性，整體願景以太保市為發展主核心向外延伸，串連其他地區之重要都市計畫和重要產業園區，且太保市為縣治中心所在地，並有故宮南院及高鐵特定區等重大建設計畫，具重要地理區位特性。國土計畫指認太保市屬嘉義縣內重點發展核心地區，深具發展潛力，且於縣治中心及馬稠後工業園區周遭生活服務中心，預留未來產業發展用地約35公頃，藉由明確的空間層級劃設，以達區域永續發展目標，且於嘉義縣國土功能分區（草案）中，本重劃區全區位於「城鄉發展地區第1類」。

依國土計畫指導之空間發展策略，本案配合都市發展程度，透過市地重劃，建構合理的土地使用配置，完善都市基礎建設，以提供未來產業發展必要的生活腹地，有助於地方產業之發展及提供就業機會，強化都市多元機能，作為支援產業發展之重要基礎，開發情形契合國土計畫中之城鄉發展地區定位。



資料來源：嘉義縣國土計畫

圖 10 嘉義縣國土地計畫空間發展區域構想圖



(三)重劃區辦理原因：

1. 提高地區競爭力，平衡區域發展差距

依都市計畫整體規劃，重新配置土地使用分區、完善基礎建設，除提升地區發展潛力，更能改善土地原為低度利用或發展受限的情形。本案採市地重劃開發，可健全交通路網系統，改善道路服務水準，提高交通可及性，強化區域連結，同時充實基礎公共設施，提供地區穩定基礎公設服務機能，縮短公共建設落差，以提升生活品質，設置防洪滯洪設施，提升地區防洪韌性，降低災害風險，促進地區永續發展。

改善地區環境，吸引人口進駐後，可帶動產業發展及地方經濟成長，提升區域競爭力，縮小與周邊成熟區域的發展落差。促進區域均衡發展。

2. 縣治特區與高鐵特區都市計畫縫合

鑑於鄰近都市計畫地區皆已開發完成，透過本案市地重劃作業可加速縣治特區都市計畫開發，引導都市土地發展與促進土地利用，進行縣治特區與高鐵特區之都市計畫縫合，消彌兩計畫區內使用分區及公共設施銜接不順情形，強化空間治理。

本案業經內政部都市計畫委員會第 914、927、953 次會議決議通過，以市地重劃方式進行整體開發，透過建構合理的土地使用配置，提供未來產業發展所需用地，將有助於地方產業發展及提供就業機會且重劃後所取得之公共設施用地，除了可減輕政府財政負擔，亦可塑造整體都市景觀意象，提供市民運動休憩空間，實質提升居住環境品質。另考量當前土地使用現況呈現低度使用，多為種植短期作物、零星雜林及溫網室使用，產業型態以第一類為主，與現行都市計畫規劃藍圖落差甚鉅，為因應周圍大眾建設及未來人口移入衍生之各項需求，本案確實有必要儘速辦理整體開發。





資料來源：本計畫整理

圖 11 鄰近都市計畫區位示意圖

3. 塑造縣治特區成為綜合發展新都心

鑑於內外經濟局勢變化，本縣產業結構正面臨由農業立縣轉型為農工科技大縣併重的型態，因應縣治新區及高鐵設站等地區發展之契機，縣內工業園區陸續推動開發，近年來中央機關及本府編列龐大預算，積極推動縣治特區周邊重大公共建設開發，包括故宮南院、長庚醫療專用區、嘉義科學園區(提供 5,700 個就業機會)、馬稠後產業園區(提供 20,000 個就業機會)、無人機 AI 創新應用研發中心、五分車延駛、微型文創園區、嘉義樂活有機農園專區等重大建設，整體產業結構已逐漸成形，詳表 3 周邊產業園區及重大建設表。

各重大建設皆坐落於本市地重劃區周邊顯見其區位重要性，基於重大建設所帶來就業及外來觀光旅遊之社會移動人口所延伸居住、商業、遊憩等空間需求、公共利益及地方整體發展情形考量，本案列為本縣重大建設及施政計畫，並經嘉義縣議會決議加速開發，辦理市地重劃作業落實都市計畫指導提升土地利用。重劃開發完成後，提供產業發展所需必要住宅



用地、商業用地、休憩空間及公共設施用地，縣治特區將結合周邊軌道經濟、醫療、文化、教育、產業及科技等多元資源，健全區域發展以達成嘉義地區發展新都心。

表 3 周邊產業園區及重大建設表

建設名稱	建設內容概要	備註	現況圖/示意圖
嘉義科學園區	位於本重劃區北側，園區面積約 88 公頃，規劃精準健康、智慧載具、智慧農業及其他新興科技等產業進駐，未來希望結合故宮南院、蒜頭糖廠、五分車、高鐵站等，帶動地方的產業及經濟發展。	已於 112 年 5 月動工	
國立故宮博物院南部分院	位於本重劃區西北側，整體園區面積約 70 公頃，有助於提升觀光環境品質及文化藝術氣息，活絡本重劃區周圍之商業活動，並增加就業機會。	已於 104 年開始營運	
馬稠後產業園區	位於本重劃區西南側，面積共計 428.57 公頃，第一期 84.79 公頃已完成開發，第二期約 343.78 公頃，預估引進就業人口 2 萬人，衍生之就業人口為 8 萬人。	園區 1 期廠商已進駐營運，後期台糖土地招商中	
長庚醫療專用區	位於本重劃區西側，面積約 80 公頃，鄰近嘉義縣政府與故宮南院，現設有長庚醫療財團法人嘉義長庚紀念醫院，其中包含綜合性醫院、護理之家、老人安養中心、科技大學等，為本	已開發地區	

建設名稱	建設內容概要	備註	現況圖/示意圖
	縣規模最大之醫療專用區。		
五分車 延駛 整體規劃	位於本重劃區北側，蒜頭糖廠及嘉義高鐵站之間，以原有蔗埕文化園區保留之鐵道(約 3 公里)延伸與嘉義高鐵站連結(約 2.5 公里)，串聯高鐵站、蔗埕文化園區、故宮南院等嘉義觀光資產。	已於 111 年開始營運	
無人機 AI 創新應用 研發中心	位於本重劃區西南側，專注於無人機技術和人工智慧整合應用的研究機構，致力於開發先進的無人機技術，結合人工智慧、機器學習和大數據分析等技術，探索無人機在各個領域的創新應用。	已於 111 年開始營運	
微型 文創園區	位於本重劃區西北側，基地面積約 9.92 公頃，主要作為文化創意產業使用，並配合園區周邊各項重大觀光遊憩計畫之發展，串聯與整合各遊憩據點，提供各項鄰近觀光據點資訊功能服務，成為一兼備多元化、整合性與高機能之園區，有助於活絡本重劃區其他商業活動。	已於 112 年開始營運	
嘉義樂活 有機農園 專區	位於本重劃區東北側，專區面積約 44.13 公頃，透過資源整合和專業分工方式，推動「無毒農業、食在安心」有機農業目標，藉由食農教育、有機農業講座、老人食堂供餐等方式發展並推廣地方農產品特色。	自 103 年起委託經營	

建設名稱	建設內容概要	備註	現況圖/示意圖
嘉義縣區域冷鏈物流中心	位於本重劃區西北側，專區面積約 3.8 公頃，配合行政院農委會農糧署「建構農產品冷鏈物流及品質確保示範體系」中長程計畫，興建本中心，建立農產品冷鏈設施(備)，增強農糧產品營銷能力，俾調節市場供給量與產銷期。	促參案件於 113 年公告招商，規劃興建冷鏈物流中心	

資料來源：本計畫整理

4. 保障私有地主權益

「擴大嘉義縣治所在地主要計畫」自民國 87 年發佈迄今已 26 餘年，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，促進都市發展，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。

市地重劃藉由地籍整理，土地交換分合，按原位次分配予原土地所有權人，土地所有權人配回可建築使用之土地，不僅有效提升土地利用效率、更可健全地籍管理。本案採公辦市地重劃，可確保工程品質及公共設施完善，開發完成後之盈餘依規定半數撥供本重劃區公共設施維護管理需要，以確保公共建設長期效益，土地所有權人共享開發效益，此外，本案亦可與周邊政府重大建設計畫相輔相成，發揮政策加值效益，因此本案有其辦理必要性。

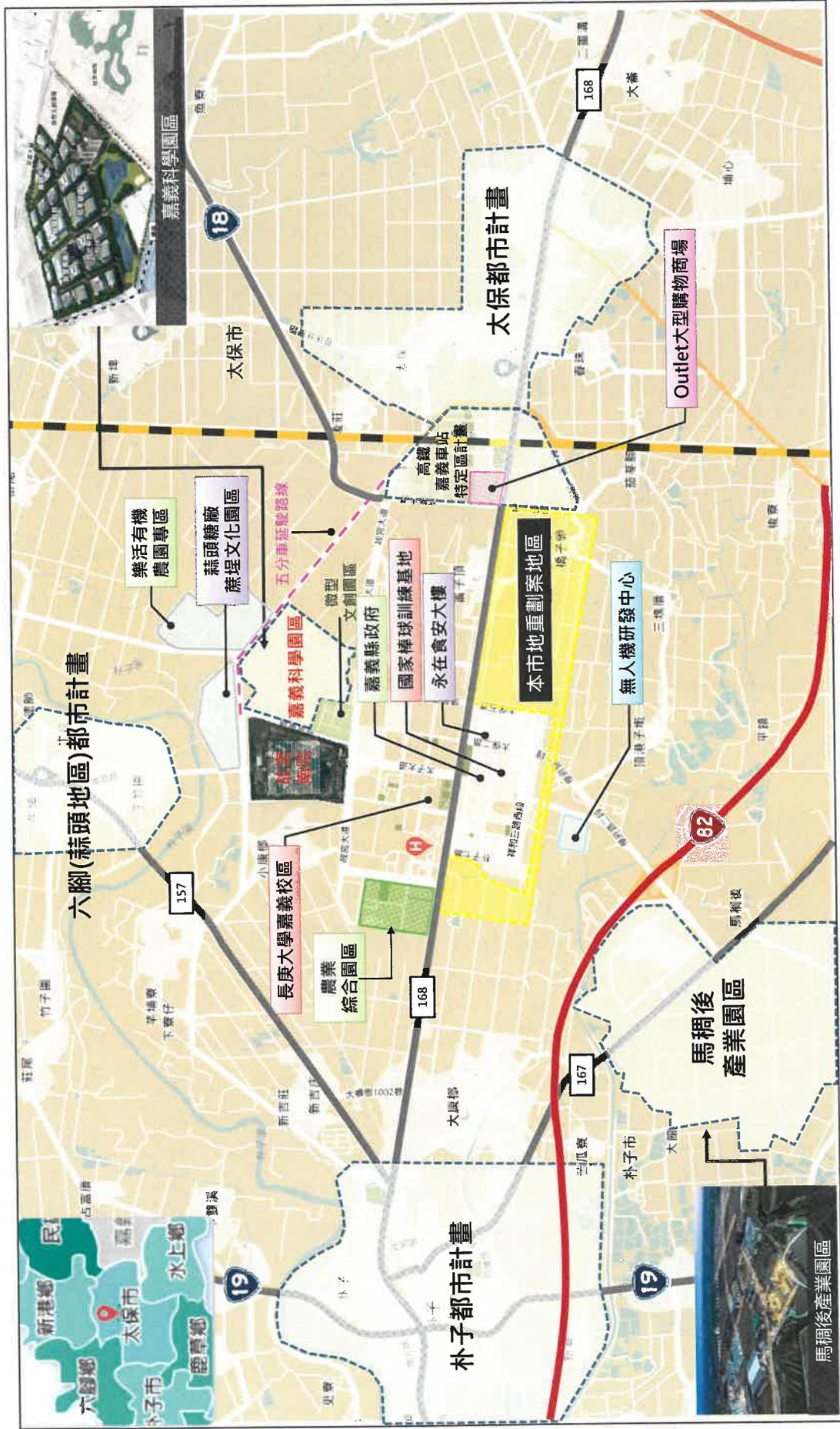


圖 12 重劃區周邊產業園區及重大建設示意圖

資料來源：本計畫整理

(四)公共設施取得與闢建數量：

本重劃區重劃後預計可取得公共設施 797,400.00 m²，其公共設施項目如表 4。

(五)提供可建築用地面積、容納人數及預估土地增值幅度：

重劃區完成後將提供可建築用地為第二種住宅區、第三種住宅區及第二種商業區，面積合計為 1,196,000.00 m²，依細部計畫指導預估本區未來可容納人口為 16,372 人；另參酌區內買賣案例，預估重劃前平均地價為 25,000 元/m²，重劃後平均地價則參酌鄰近地區不動產買賣實例，預估為 49,300 元/m²，土地價格增漲幅度約 197.20%，並考量保障私有地主財產權，重劃後土地價值應高於重劃前土地價值，本案地價上漲率尚屬合理。

表 4 土地使用面積表

項目		面積(m ²)	比例(%)
土地 使用 分區	第二種住宅	708,400.00	35.54%
	第三種住宅	360,000.00	18.06%
	第二種商業區	127,600.00	6.40%
	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	5,600.00	0.28%
	園道用地	272,500.00	13.67%
	道路用地	306,400.00	15.37%
	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	0.19%
	小計	797,400.00	40.00%
總計		1,993,400.00	100.00%

資料來源：本計畫整理

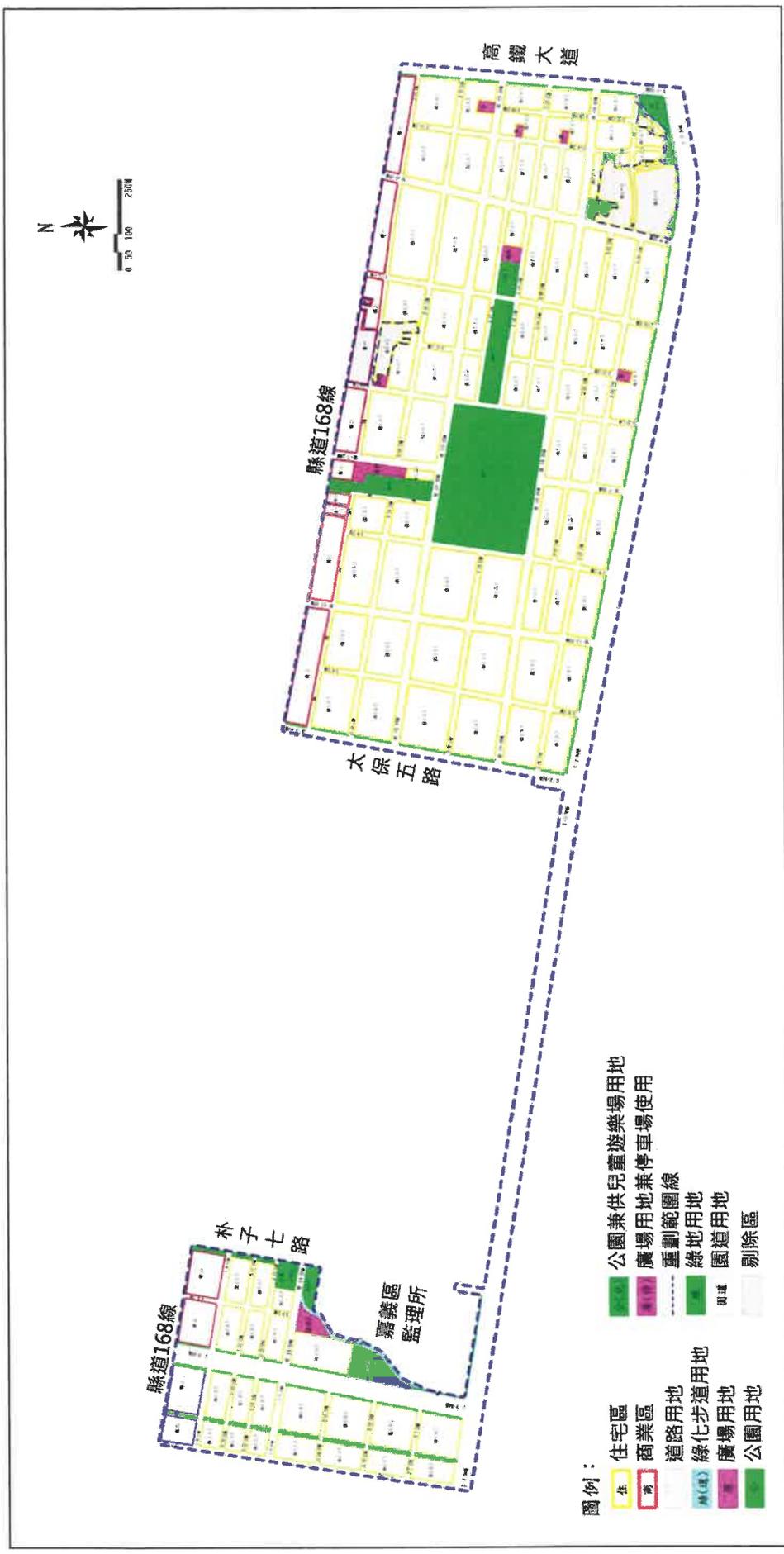


圖 13 本案土地使用計畫圖

資料來源：本計畫整理

(六)重劃後環境改善情形及縮短地區發展年期：

本重劃區位於嘉義縣縣治特區「第一期發展區」之東西兩側，並且周邊多項重大建設，藉由市地重劃進行整體開發，將建置完善公共設施，所有權人配回土地後即可建築使用，提供舒適、安全之活動空間，打造優質之居住環境，將能縮短地區發展年期、保障土地所有權人權益，進而帶動整體經濟成長。

(七)預期效益：

1. 提升土地利用性：

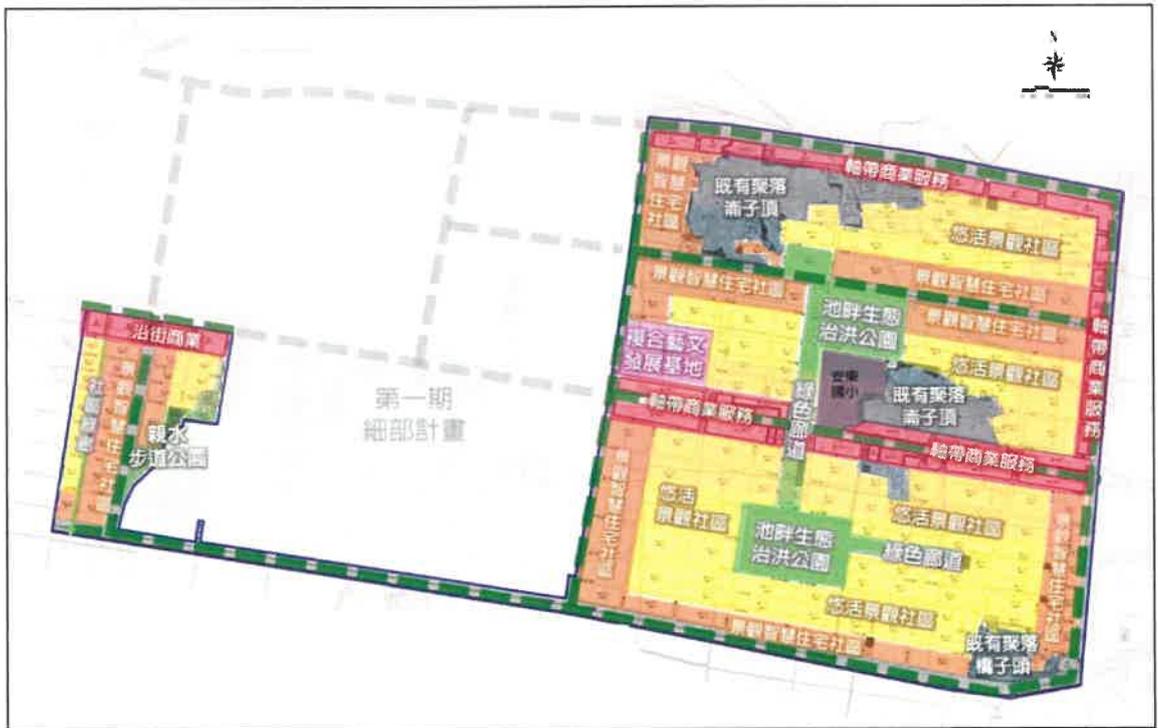
重劃後可改善民國 87 年至今之建築限制，符合土地所有權人意願及地方發展之期待，改善低度使用及發展受限之情形，並完整落實建築用地及公共設施之供給，重劃後將擴大土地利用之完整性，有助地方經濟發展及都市機能之提升。

2. 消除共有及地籍整理：

本案私有土地面積有 31.52%(527 筆土地、835 人)屬共有之權利狀態，透過重劃作業可將形狀畸零及地界不整之土地，加以整理合併，重新劃定其地界，重劃後土地形狀方整均面臨道路，土所有權人可直接建築使用，另原權屬複雜之共有土地，藉由辦理重劃有機會經過協調分配為個別所有，消除土地長久以來共有之情形。

3. 闢建完善公共設施：

本案公共設施規劃主要設置大面積綠地，以大面積公園為主，並輔以鄰里性公園及綠地結合串連，型塑軸帶綠色廊帶創造整體性綠意景觀休閒空間，並因應臨時性強降雨及提供生態棲地於公園內設置滯洪池提供區域治水防洪及保水功能，亦能作為都市防災臨時避難、臨時收容及中長期收容場所使用。同時創建友善人行空間確保人行動線安全及可行性。導入智慧及韌性城市等基礎設施管線布建，建立低衝擊開發環境，提高災害風險承受韌度，建構韌性及永續兼具生活空間，落實都市計畫內容，達到提升環境品質及都市整體景觀之目標。



資料來源:本計畫整理

圖 14 細部計畫整體規劃構想示意圖

4. 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，改善土地長期間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，健全地方建設發展，增加土地所有權人合法權益。

5. 減輕政府財務負擔

本重劃案開發完成後，取得 797,400.00 m²之公共設施用地，扣除抵充土地面積 61,592.39 m²，土地所有權人負擔之公共設施用地面積計 735,807.61 m²，節省政府取得用地經費約新臺幣 362 億 7,532 萬元(以預估重劃作業完成後平均地價為 49,300 元/m²計算)，減輕財政上之負擔。

6. 周邊產業發展重要支援腹地

本案位屬縣治都市計畫發展核心地區，結合周邊重大建設之推動契機，因應產業發展及生活人口的住宅需求，藉由重劃開發，釋出可建築用地 119.6 公頃，除平衡住宅土地需求，吸引產業人才進駐，完善地方公共設施，做為支援產業發展必要的生活空間腹地。



四、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數

(一)本重劃區公、私有土地登記總面積及土地所有權人數如下表 5。

表 5 公、私有土地登記總面積及土地所有權人數統計表

項 目	土地所有權人數	面積(m ²)	備註
公 有	3	151,358.34	管理機關 5 處
私 有	1,160	1,842,041.66	
總 計	1,163	1,993,400.00	

資料來源：本計畫整理

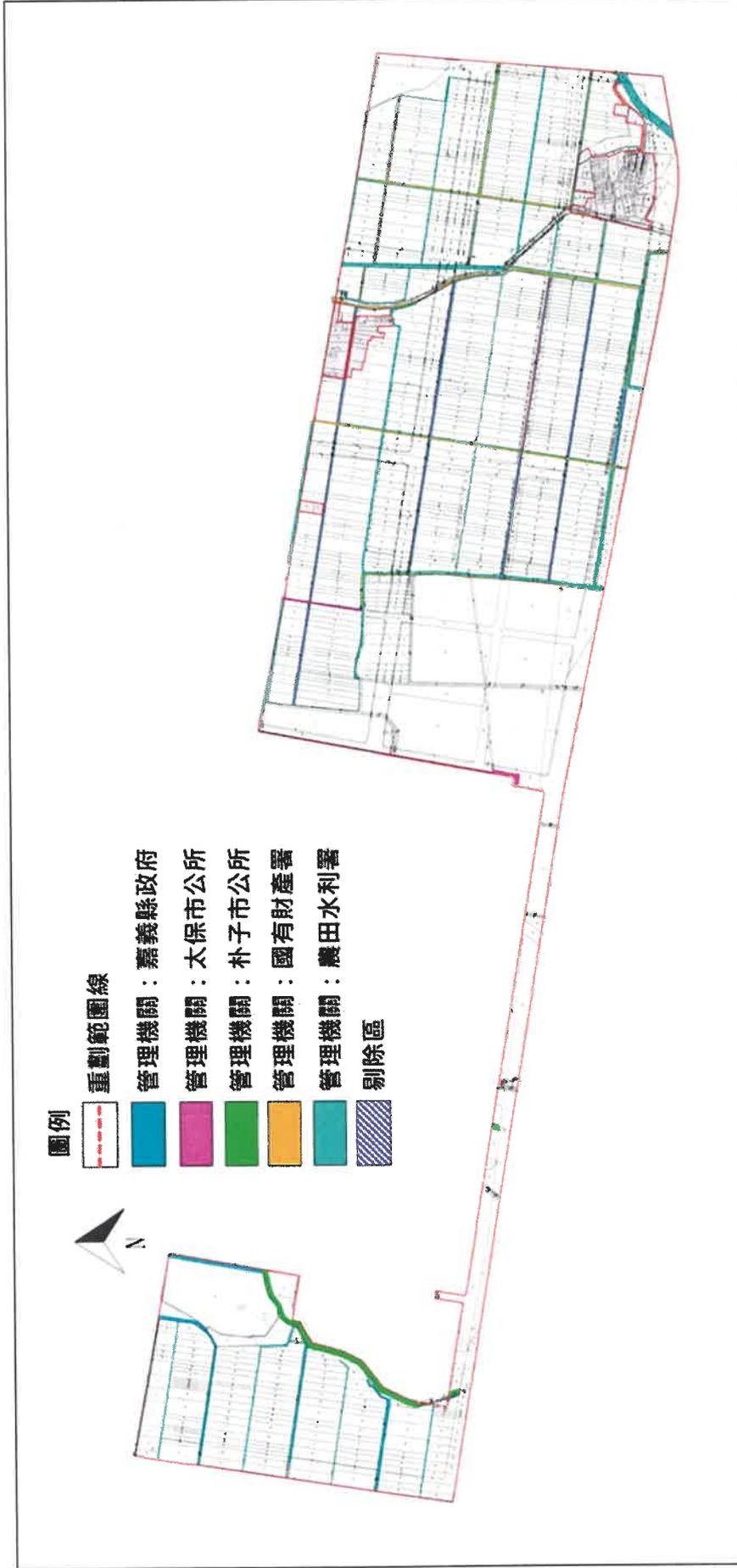
(二)本重劃區公有土地產權及使用情形如下表 6，並檢附公有土地分布示意圖(如圖 15 及附件九)

表 6 公有土地產權及使用情形表

序號	所有權人	管理機關	筆數	面積(m ²)	目前使用情形 (簡要說明)
1	中華民國	財政部 國有財產署	80	23,921.00	道路、溝渠、空地
2	中華民國	嘉義縣政府	2	1,972.00	道路
3	中華民國	嘉義縣 太保市公所	3	1,891.00	道路
4	中華民國	農業部 農田水利署	244	87,387.95	溝渠
5	嘉義縣	嘉義縣政府	14	11,785.31	道路、溝渠
6	嘉義縣	嘉義縣 太保市公所	3	2,924.78	道路、溝渠
7	嘉義縣	嘉義縣 朴子市公所	5	9,265.30	道路、溝渠
8	太保市	嘉義縣 太保市公所	27	12,211.00	道路
合 計			378	151,358.34	-

資料來源：本計畫整理





資料來源：本計畫整理

圖 15 公有土地位置示意圖

五、土地所有權人同意重劃情形

基於本重劃案平均重劃負擔概計為 46.87%，已逾平均地權條例第 60 條第 3 項所定之規範，故需徵求重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意後，始得辦理。本重劃案於徵求同意期間除辦理土地所有權人座談會、進度報告會議、睦鄰茶會及家戶拜訪以外，另建置開發區專案網站、線上諮詢平台及提供在地駐點諮詢等服務，以協助土地所有權人多方了解重劃內容，並徵求繳交市地重劃同意書，辦理歷程說明如下：

(一)座談會辦理情形

本重劃區於 111 年 9 月 30 日至 111 年 10 月 22 日，分別於嘉義縣永在食安大樓 3 樓會議廳、嘉義縣太保市安東國小活動中心，召開共計 10 場座談會，工作人員總投入人力為 220 人次，全數場次皆於晚上及假日舉辦，會中土地所有權人提出意見包含：重劃作業流程、都市計畫規劃、地上物補償、重劃前後地價及其他部分等，本府於會上逐一說明釋疑，並於會議現場設置多處諮詢處供民眾個別提問，俾使土地所有權人充分瞭解辦理重劃情形，會中陳述意見及本府回應處理說明詳本案座談會會議紀錄（附件十）。



資料來源：本計畫整理

圖 16 土地所有權人座談會實照



(二)進度報告會議

考量本重劃區面積較大，涉及土地所有權人及相關權利人眾多，本府於座談會後，另於112年3月25日通知區內土地所有權人召開本案進度報告會議，除再次說明重劃辦理意旨，也向土地所有權人說明自座談會以來之辦理事項，並蒐集與瞭解土地所有權人相關意見，納入後續重劃各階段作業之評估考量。



資料來源：本計畫整理

圖 17 進度報告會議實照

(三)建立線上諮詢平台

考量現今智慧手機普及率因應資訊數位化時代，本重劃案建立專屬 LINE@官方帳號，提供線上 1 對 1 諮詢服務，也不定時推播本案最新辦理進度與周邊新聞報導，藉以統一訊息來源，避免不實言論誤導鄉親，更以淺顯易懂的圖文內容，介紹市地重劃流程及重劃相關知識，加強宣傳本案。



資料來源：本計畫整理

圖 18 線上諮詢平台推播圖卡



(四)設置專案駐點辦公室

考量重劃區內土地所有權人逾 4 成為在地居民，且以長者居多，本府自 112 年 3 月 28 日起於重劃區所在地之太保市東勢寮聚落內東勢寮 35 號設立駐點辦公室，並派駐人員協助解答地主疑義，供地主就近諮詢，透過蒐集並彙整鄉親意見，提供後續辦理重劃作業之政策參考。

(五)舉辦睦鄰茶會

前述駐點服務期間，本府自 112 年 4 月 21 日起至 112 年 8 月 17 日召開共 20 場地主茶會，每場次投入 7-10 名人力，透過小規模且分組方式，可以更為詳細向土地所有權人說明計畫內容，也向前來詢問之土地所有權人提供個別土地分析及重劃後試分配略圖，減少地主有關土地分配顧慮。

(六)建置重劃區專案網站、印製重劃問答宣傳摺頁

建置重劃區專案網站，重劃資訊公開，包含都市計畫、辦理進度、歷次會議紀錄、各項公告文等，供民眾上網閱覽；同時彙整民眾常見疑義，印製宣傳摺頁發放，有助於地主快速瞭解市地重劃流程、土地分配原則等內容。



資料來源:本計畫整理

圖 19 專案網頁示意圖



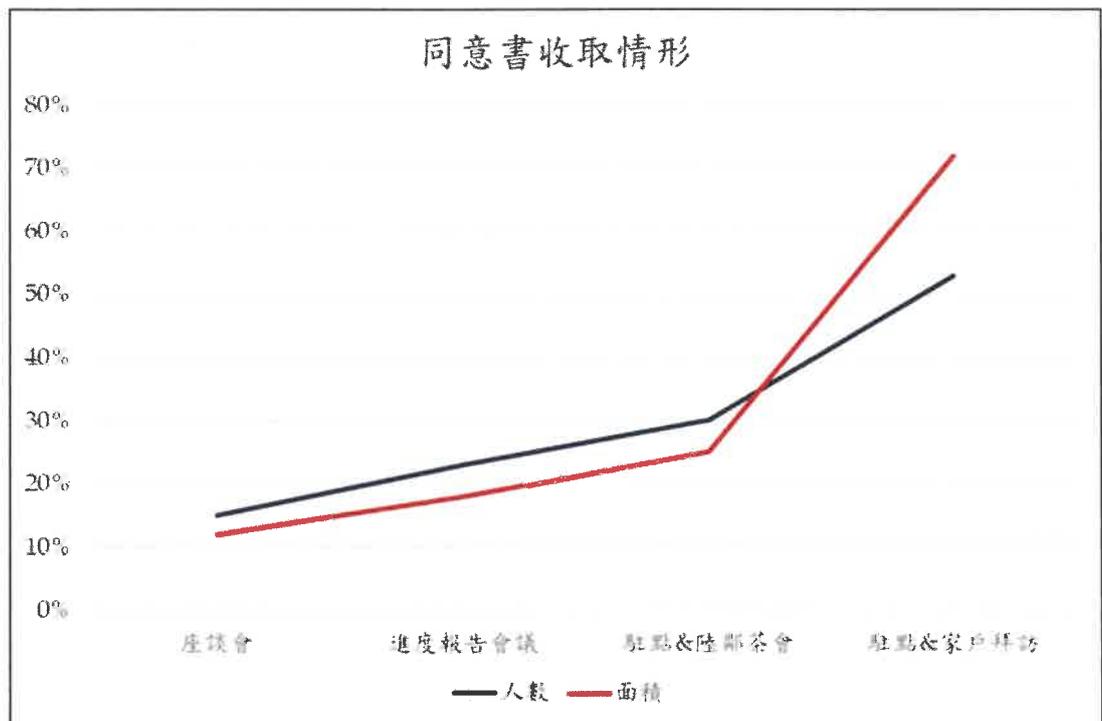


資料來源：本計畫整理

圖 20 本重劃案駐點服務及睦鄰茶會辦理實照

(八)成立「嘉義縣市地重劃專案推動中心」，調整組織編制辦理嘉義縣重大開發建設計畫，專案辦理本公辦市地重劃案，並以單一窗口行政作業，提升執行市地重劃作業效能。

(九)同意比例自辦理座談會、進度報告會議、睦鄰茶會及家戶拜訪以來，同意人數比例從 15% 上升至 54.03%，另同意面積比例則從 12% 上升至 72.45%，其中辦理家戶拜訪階段，收取市地重劃同意書效果最佳。同意書統計截至 113 年 8 月 22 日本府業已取得土地所有權人過半同意，其成長幅度如下圖所示。



資料來源：本計畫整理

圖 23 市地重劃同意書比例成長幅度示意圖

(十)本重劃案取得私有土地所有權人人數及其土地面積之同意情形

本重劃區私有土地所有權人總數共 1,160 人，當前同意人數約佔私有地主總人數 54.40%，同意面積約佔私有總土地面積 72.25%；未同意人數約佔私有地主總人數 45.60%，未同意面積約佔私有總土地面積 27.75%。針對未出具同意書者，本府將持續溝通，同意比例情形詳如表 7 所示。



表 7 土地所有權人同意重劃情形表

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 (m ²)	申請(同意) 面積(m ²)		未申請(同意) 面積(m ²)	
	人 數	%	人 數	%		面積(m ²)	%	面積(m ²)	%
公有土地面積：151,358.34 m ²					可抵充之公有土地面積：61,592.39 m ²				

備註：本表土地所有權人同意情形統計至 114 年 2 月 18 日止。

六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積

本案重劃區公有土地經 111 年 11 月 23 日現場會勘結果，重劃區內重劃前公有土地作道路、溝渠、河川及未登記等土地，惟本案北側縣道 168 號道路刻正辦理用地取得作業，部分公有土地經水上市地政事務所於 113 年 5 月 9 日辦理土地逕為分割，抵充面積共計 61,592.39 m²，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，檢附抵充土地分布示意圖(如附件九)。

七、土地總面積

本重劃區範圍內公有土地及私有土地，依土地登記簿謄本所載面積統計，公有土地登記面積共計 151,358.34 m²；私有土地登記面積共計 1,842,041.66 m²，本重劃區土地總面積合計為 1,993,400.00 m²，實際面積以實際測量之面積為準。



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：

本案公共設施用地依都市計畫記載面積合計為 797,400.00 m²，使用分區如表 8 所示：

表 8 公共設施用地面積一覽表

項 目	都市計畫面積(m ²)	占全區比例(%)	備註
公園用地	154,300.00	7.74%	重劃區 土地總 面積 1,993,40 0.00 m ²
公園兼兒童遊樂場用地	5,600.00	0.28%	
園道用地	272,500.00	13.67%	
道路用地	306,400.00	15.37%	
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	0.19%	
小計	797,400.00	40.00%	

(二)土地所有權人負擔公共設施用地面積：

共同負擔之公共設施用地面積－抵充之原公有道路、溝渠、
河川等土地面積＝土地所有權人負擔公共設施用地面積。
＝797,400.00 m²－61,592.39 m²＝735,807.61 m²

(三)公共設施用地平均負擔比率：

$$\begin{aligned}
 &= \frac{\text{公共設施用地負擔總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \times 100\% \\
 &= \frac{797,400.00 \text{ m}^2 - 61,592.39 \text{ m}^2}{1,993,400.00 \text{ m}^2 - 61,592.39 \text{ m}^2} \times 100\% \\
 &= 38.09\%
 \end{aligned}$$



九、預估費用負擔

(一)本重劃區工程費用、重劃費用及貸款利息金額如表9。

表9市地重劃共同負擔費用總額估算表

項目		金額(元)	備註
工程費用	整地工程	493,410,723	
	道路工程	784,971,605	含道路標線、標誌等
	排水及滯洪池工程	1,799,309,672	
	大地工程	179,422,081	
	污水下水道工程	663,861,701	
	自來水工程	502,381,827	
	照明及號誌工程	291,560,882	
	電力電信纜線管路工程	690,901,954	含共同管道
	景觀工程	583,121,764	
	間接工程	741,949,332	交通安全設施、環境保護及維護、職安衛生管理、試驗費、保險費、稅捐等
	其他費用	933,922,859	設計監造、專案管理、空汙費、工管費等其他費用
	小計	7,664,814,400	
重劃費用	地上物拆遷補償費	320,517,350	
	重劃業務費	110,000,000	重劃作業、地籍整理及辦理本重劃區必要之業務費等
	小計	430,517,350	
	貸款利息	264,591,015	貸款期間6年，以年利率25%計算。(參考113年7月份五大銀行平均基準利率)
	合計	8,359,922,765	

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。

(二)費用平均負擔比率：

$$\begin{aligned}
 &= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記面積})} \times 100\% \\
 &= \frac{7,664,814,400 \text{ 元} + 430,517,350 \text{ 元} + 264,591,015 \text{ 元}}{49,300 \text{ 元}/\text{m}^2 \times (1,993,400.00 \text{ m}^2 - 61,592.39 \text{ m}^2)} \times 100\% = 8.78\%
 \end{aligned}$$



(三)本重劃區總費用係由本府編列預算向金融機構借貸，經查 113 年 7 月份五大銀行平均基準利率為 3.263%，考量政府部門向銀行借貸利息較為優惠故以 2.5%計算，未來仍以實際借貸利率所計算之貸款利息計算費用負擔比率。

(四)本重劃區預估重劃後平均地價 49,300 元/m²，係參考內政部不動產交易實價查詢服務網本重劃區鄰近土地價格，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)(詳如圖 24、表 10 及附件十一)。



資料來源：本計畫整理

表 10 重劃區周邊土地交易價格彙整表

項次	位置	交易日期	總價(元)	總面積(m ²)	單價(元/m ²)	使用分區	備註
1	嘉保段 104-14 地號等 2 筆	112/01/29	27,500,000	263.56	104,341	第二種住宅區	比較標的 3
2	嘉朴段 185-26 地號	113/01/07	22,890,000	226.96	100,855	商業區	
3	嘉保段 128 地號	111/12/29	158,000,000	1,935.10	81,650	商業區	
4	嘉保段 56-53 地號	110/12/30	8,100,000	105.04	77,113	第二種住宅區	比較標的 1
5	嘉保段 185-9 地號	111/01/18	20,964,006	277.21	75,625	第一種住宅區	
6	嘉保段 89-1 地號	112/11/17	33,915,000	467.15	72,600	第二種住宅區	比較標的 2
7	嘉朴段 185-10 地號等 4 筆	111/10/19	24,600,000	360.72	68,197	商業區	
8	嘉保段 94 地號等 2 筆	110/11/16	36,640,000	550.66	66,538	第二種住宅區	



項次	位置	交易日期	總價(元)	總面積(m ²)	單價(元/m ²)	使用分區	備註
9	嘉朴段 212-7 地號等 2 筆	110/12/28	25,680,000	429.65	59,770	第一種住宅區	

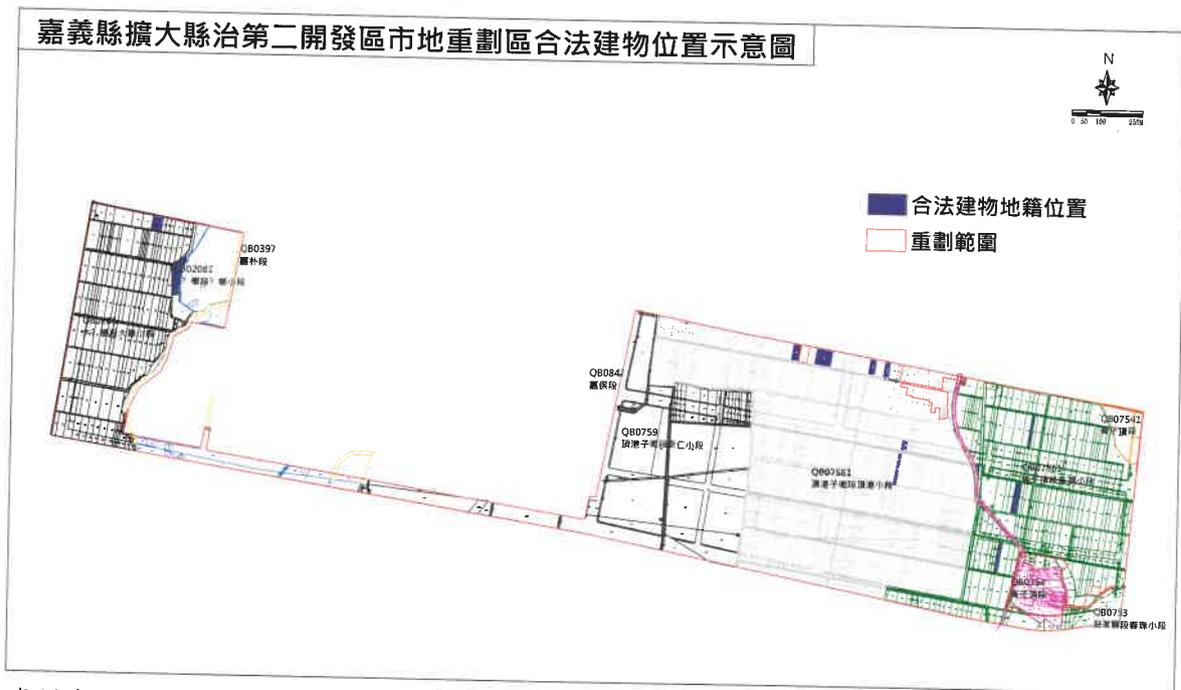
資料來源：本計畫整理

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
 = 38.09% + 8.78% = 46.87%

十一、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則

本重劃區內崙子頂段崙頂小段 311 地號等 18 筆土地有合法建物 14 棟，詳如圖 25 所示，並檢附合法建物位置略圖 1 份(附件十二)，依平均地權條例第 60 條及市地重劃實施辦法第 31 條規定依各原位置保留之實際情形及其受益比例減輕，其受益程度俟辦理土地分配作業時提請「嘉義縣市地重劃委員會」審議訂定負擔減輕原則，其減輕之重劃負擔部分由本縣實施平均地權基金支應不得加重區內其他土地所有權人負擔。



資料來源：本計畫整理

圖 24 重劃區內合法建物位置略圖

十二、財務計畫

(一)重劃負擔總費用：新臺幣 8,359,922,765 元。

(二)財源籌措方式：本重劃區總費用係向本縣平均地權基金及向金融機構借貸，貸款利率係依 2.5% 計計算，未來仍以實際借貸利率所計算之貸款利息計算費用負擔比率。

(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價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表，詳如下表 11。

(五)本重劃區預估取得抵費地面積 169,630.62 m²，重劃後預估地價 49,300 元/m²，經試算後預估土地處分收入約 83 億 6,278 萬 9,566 元，扣除重劃負擔總費用 83 億 5,992 萬 2,765 元，預估盈餘 286 萬 6,801 元，財務尚屬可行。

表 11 重劃區各年度現金流量分析表單位：元

項目	合計	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	
重劃負擔總費用	工程費用	7,664,814,400	76,648,144	536,537,008	1,303,018,448	1,916,203,600	1,916,203,600	1,532,962,880	383,240,720
	地上物補償費	320,517,350	128,206,940	96,155,205	96,155,205	0	0	0	0
	重劃業務費用	110,000,000	5,500,000	22,000,000	22,000,000	22,000,000	22,000,000	11,000,000	5,500,000
	小計	8,095,331,750	210,355,084	654,692,213	1,421,173,653	1,938,203,600	1,938,203,600	1,543,962,880	388,740,720
	貸款利息	264,591,015	5,258,877	21,626,182	57,155,524	105,610,614	49,530,834	25,408,984	0
	合計	8,359,922,765	215,613,961	676,318,395	1,478,329,177	2,043,814,214	1,987,734,434	1,569,371,864	388,740,720
收入	收取差額地價或出售抵費地價款	8,362,789,566	0	0	0	0	4,181,394,783	2,508,836,870	1,672,557,913
	合計	8,362,789,566	0	0	0	0	4,181,394,783	2,508,836,870	1,672,557,913
當期淨值	2,866,801	(215,613,961)	(676,318,395)	(1,478,329,177)	(2,043,814,214)	2,193,660,349	939,465,006	1,283,817,193	



(六)本重劃區為配合政府社會住宅政策，未來進行開發時，將依循市地重劃實施辦法第31條規定，在不影響民眾權益及原位次分配原則下，將國營事業土地(台糖公司)、公有土地(農田水利署)集中分配，並將相同權屬之土地集中分配於同一街廓，提供未來行政院興建社會住宅等公益使用。

十三、預定重劃工作進度表

如表12所示，自民國111年7月至121年10月止。

表12 預定重劃工作進度表

工作項目	預定工作進度
一、勘定重劃地區	自111年07月至111年08月
二、籌編經費	自111年07月至111年09月
三、舉行土地所有權人座談會	自111年10月至111年11月
四、研訂市地重劃計畫書報核	自113年06月至113年12月
五、公告重劃計畫書	自114年11月至114年12月
六、舉行土地所有權人說明會及處理反對意見	自114年11月至114年12月
七、公告禁止土地移轉及禁建等事項	自111年09月至111年12月 自116年10月至117年12月
八、現況調查及測量(地籍測量實施計畫)	自114年06月至114年12月
九、工程規劃設計	自113年01月至115年10月
十、查定重劃前後地價	自115年11月至116年06月
十一、查估及公告、通知發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自111年11月至115年06月
十二、工程施工	自116年03月至121年02月
十三、土地分配設計及計算負擔	自116年07月至117年08月
十四、分配草案說明會	自117年09月至117年12月
十五、分配結果公告及異議處理	自118年01月至118年06月

工作項目	預定工作進度
十六、地籍整理及權利變更登記	自 118 年 06 月至 118 年 12 月
十七、交接及清償	自 119 年 01 月至 121 年 06 月
十八、財務結算	自 121 年 06 月至 121 年 08 月
十九、成果報告	自 121 年 09 月至 121 年 10 月

十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖：詳如附件十三。

十五、附件



- 附件一、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」。
- 附件二、都市計畫公告實施相關公文及會議紀錄。
- 附件三、嘉義縣環境保護局 112 年 8 月 9 日嘉環綜字第 1120025188 號函影本。
- 附件四、行政院農業委員會 110 年 1 月 19 日農授水保字第 1101864455 號公告影本。
- 附件五、嘉義縣政府 112 年 4 月 24 日府農林字第 1120098210 號書函影本。
- 附件六、嘉義縣文化觀光局 112 年 4 月 21 日嘉縣文藝字第 1120003889 號函影本。
- 附件七、地質敏感區線上查詢結果。
- 附件八、土地使用現況圖。
- 附件九、公有土地分布示意圖及抵充地會勘紀錄。
- 附件十、重劃座談會相關資料。
- 附件十一、鄰近土地交易價格參考物件資料。(含交易日期、價格、交易形態及位置圖)
- 附件十二、重劃區內合法建物位置略圖。
- 附件十三、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。

