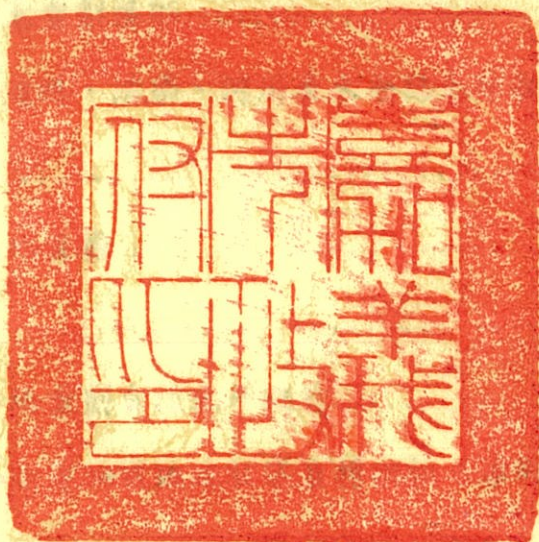


嘉義市第六期建國二村、復興新村地區
市地重劃案市地重劃計畫書



嘉義市政府
中華民國 111 年 1 月

目 錄

一、	重劃地區及範圍	1
二、	法令依據	1
三、	辦理重劃原因及預期效益	3
四、	重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數.....	11
五、	土地所有權人同意重劃情形	11
六、	重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積.....	13
七、	土地總面積	13
八、	預估公共設施用地負擔	13
九、	預估費用負擔	14
十、	土地所有權人平均重劃負擔比率概計.....	17
十一、	重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則.....	17
十二、	財務計畫	17
十三、	預定重劃工作進度表	18
十四、	重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖	19
十五、	附件	19

圖 目 錄

圖 1	重劃區範圍四至界址示意圖	1
圖 2	重劃區土地使用現況圖	10
圖 3	鄰近地區土地成交案例位置示意圖	15

表 目 錄

表 1	本案主要計畫及細部計畫審議歷程一覽表	5
表 2	公共設施用地面積一覽表	6
表 3	公、私有土地總面積及土地所有權人數統計表	11
表 4	私有土地所有權人參與公辦市地重劃同意書統計表	12
表 5	公共設施用地面積一覽表	13
表 6	市地重劃共同負擔費用總額估算表	14
表 7	108 年 1 月至 109 年 4 月鄰近土地交易價格分布表	16
表 8	重劃區各年度現金流量分析表	18
表 9	預定重劃工作進度表	18

一、重劃地區及範圍

本重劃區坐落嘉義市東區，範圍包括東門段一小段、東門段二小段、東門段三小段、東門段四小段及民族段一小段等 5 個地段，土地筆數共計 290 筆，總面積約 8.8379 公頃。

範圍四至如下：

東：啟明路(15M)以西及東門段一小段 25-9、25-12、25-15 地號、民族段一小段 1-32、1-20、2-5、2-8、2-9 地號為界。

西：文教區(復國幼兒園)以東、民國路(13M)東側住宅區(中正路至光彩街)、原民國路以東側 7M(光彩街至民族路拓寬為 20M，拓寬之 7M 納入計畫範圍內)，民族路至朝陽街之住宅區以東。

南：民族路、朝陽街(9M)為界。

北：文教區(復國幼兒園)以南、公明路(30M)以南。

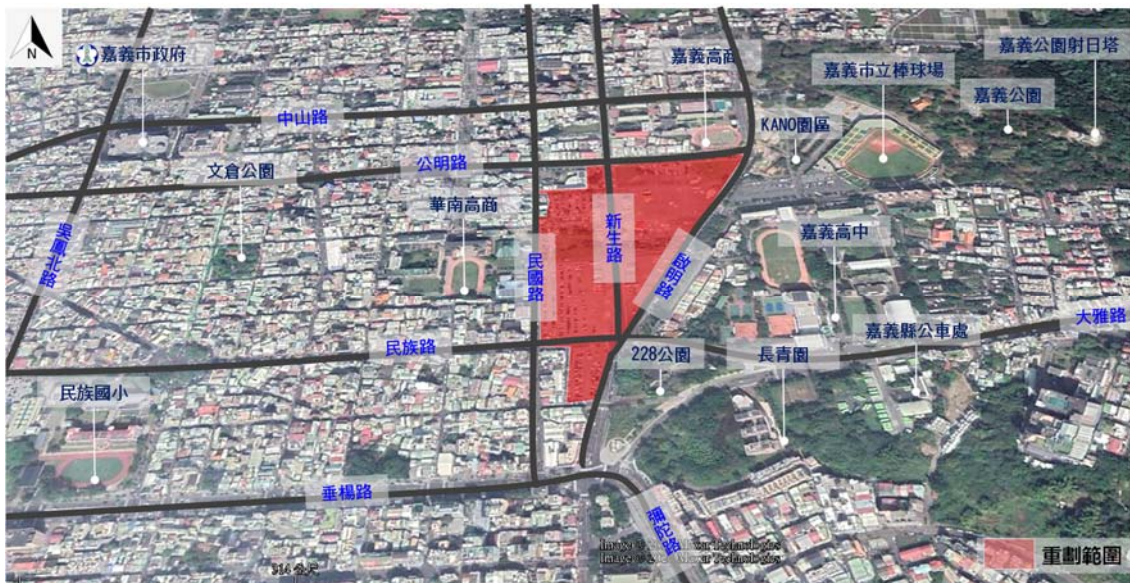


圖 1 重劃區範圍四至界址示意圖

二、法令依據

- (一) 依據平均地權條例第 56 條第 1 項第 3 款及市地重劃實施辦法第 14 條規定。
- (二) 「變更嘉義市都市計畫(部分商業區為道路用地、部分道路用地為商業區、部分人行廣場用地為道路用地、部分廣場用地為廣場兼停車場、道路用地、部分社教用地為公園、停車場、道

路用地、部分綠地為公園、道路用地)案」發布日期為 110 年 12 月 28 日，文號為嘉義市政府 110 年 12 月 27 日 11026149631 號公告(如附件一)；「變更嘉義市都市計畫建國二村、復興新村地區細部計畫(配合主要計畫個案變更)案」發布日期為 111 年 1 月 3 日，文號為嘉義市政府 111 年 1 月 3 日 11126000451 號公告(如附件二)。

- (三) 嘉義市政府都市計畫委員會 109 年 7 月 8 日第 135 次會議審決修正通過及內政部都市計畫委員會 110 年 4 月 13 日第 988 次會議審議通過「變更嘉義市都市計畫(部分商業區為道路用地、部分道路用地為商業區、部分人行廣場用地為道路用地、部分廣場用地為廣場兼停車場、道路用地、部分社教用地為公園、停車場、道路用地、部分綠地為公園、道路用地)案」(如附件一)。
- (四) 嘉義市都市計畫委員會 110 年 5 月 17 日第 138 次會議審定「變更嘉義市都市計畫建國二村、復興新村地區細部計畫(配合主要計畫個案變更)案」(如附件二)。
- (五) 經嘉義市政府環境保護局 110 年 3 月 11 日嘉市環綜字第 1100051564 號函查核，本重劃區於現階段市地重劃範圍內尚無明確開發行為，尚不需實施環境影響評估報告。惟於重劃完竣後，申請開發或累積開發面積 5 公頃以上，則應依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」相關規定，據以評判該開發行為是否應實施環境影響評估，檢送公文影本 1 份(如附件三)。
- (六) 經嘉義市政府建設處 110 年 3 月 3 日簽稿會核單(總收文號：1101401562)查核，本重劃範圍內四段土地皆無座落於公告山坡地範圍內，無水土保持法第 12 條適用，無須擬具水土保持計畫送核，檢附簽稿會核單影本 1 份(如附件四)。
- (七) 經嘉義市政府建設處 110 年 3 月 4 日簽稿會核單(總收文號：

1101401561)查核，本案重劃區範圍內無公告珍貴樹木，檢附簽稿會核單影本 1 份(如附件五)

(八) 經嘉義市政府文化局 110 年 3 月 8 日嘉市文資字第 1100050630 號函查告，本案重劃區範圍內土地非位屬文化資產保存法第 3 條定義之文化資產範圍，檢附公文影本 1 份(如附件六)

(九) 本重劃範圍土地位於本市東區，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 108 年 6 月 17 日經授地字第 10820900130 號函說明二，...，本部中央地質調查所全球資訊網(<http://www.moeacgs.gov.tw>)/地質法專區及地質敏感區查詢系統，皆已登載「已公告地質敏感區之行政區」列表，可先行確認土地是否位在前開表列之行政區，如不在表列之行政區，則該筆土地非位於目前已公告之地質敏感區內。另依據內政部營建署環境敏感地區單一窗口查詢平台-應免查範圍查詢系統，經查本重劃區內土地均非位屬地質敏感區，檢附公文影本及查詢結果頁面各 1 份。(如附件七)

三、辦理重劃原因及預期效益

(一) 都市計畫沿革：

本計畫位於嘉義市(以下稱本市)市中心東側邊緣之建國二村、復興新村及其毗連已完成眷村改建及住戶搬遷後所遺留之老舊眷村，原建國二村眷戶業於民國 94 年搬遷至經國新城，為提昇當地居住生活環境品質，促進本市東區未來之發展需要，於民國 94 年 10 月 28 日發布實施「建國二村附近地區土地使用管制要點」，成為本市第一處實施都市設計地區。惟該管制要點係屬消極性措施，無法配合本市未來發展消費及休閒觀光特色。因此，在長遠發展的考量下，於民國 97 年 1 月完成可行性先期規劃，希望透過都市計畫用地之變更與研擬細部計畫之方式，爰提出市府與軍方均能接受的都市計畫可行方案，以達

到國防部、市民、市府三贏之目標。

嘉義市之建國二村、復興新村地區現行主要計畫「變更嘉義市都市計畫(部分住宅區為商業區、廣場、人行廣場、社教、綠地、道路用地、部分道路用地為商業區、廣場、人行廣場、綠地、社教用地、部分文教區為人行廣場、社教用地)案」於 102 年 8 月 1 日發布實施(102.08.01 府工都字第 10250354581 號)，細部計畫於 102 年 9 月 25 日公告，都市更新計畫於 102 年 10 月 2 日公告發布實施。國防部自 102 年 11 月 15 日起歷經 3 次辦理都市更新開發標售，皆無廠商投標，其原因經探究後包括：整體開發限制條件嚴苛、標售街廓面積(金額)過大、都更開發不具市場性及實施者利潤不明確、風險過高等因素。故報請行政院資產清理活化督導小組第 18 次會議(103.10.09)同意依法辦理一般標售。

在得採一般標售之方式原則下，如市地重劃、區段徵收、一般徵收等均是可供選擇之開發方式。經評估各種開發方式後以公辦市地重劃為最適合，因此將本計畫之開發方式修正為公辦市地重劃。

主要計畫「變更嘉義市都市計畫(部分商業區為道路用地、部分道路用地為商業區、部分人行廣場用地為道路用地、部分廣場用地為廣場兼停車場、道路用地、部分社教用地為公園、停車場、道路用地、部分綠地為公園、道路用地)案」經嘉義市政府都市計畫委員會 109 年 7 月 8 日第 135 次會議審決修正通過，並經 110 年 4 月 13 日內政部都市計畫委員會第 988 次會議審議通過。

細部計畫經嘉義市都市計畫委員會 110 年 5 月 17 日第 138 次會議審定「變更嘉義市都市計畫建國二村、復興新村地區細部計畫(配合主要計畫個案變更)案」。

表 1 本案主要計畫及細部計畫審議歷程一覽表

計畫層級	計畫名稱	都市計畫委員會審議歷程暨發布實施日期文號	備註
都市計畫	擬定嘉義市都市計畫(建國二村附近地區)土地使用分區管制要點	94年10月28日發布實施	本土地使用管制要點係以不涉及主要計畫變更為原則加以訂定
	變更嘉義市都市計畫(部分住宅區為商業區、廣場、人行廣場、社教、綠地、道路用地、部分道路用地為商業區、廣場、人行廣場、綠地、社教用地、部分文教區為人行廣場、社教用地)案	102年6月11日內政部都市計畫委員會第805次會議審議通過。 102年8月1日府工都字第10250354581號公告發布實施。	
	「變更嘉義市都市計畫(部分商業區為道路用地、部分道路用地為商業區、部分人行廣場用地為道路用地、部分廣場用地為廣場兼停車場、道路用地、部分社教用地為公園、停車場、道路用地、部分綠地為公園、道路用地)案」	109年7月8日嘉義市都市計畫委員會第135次會議審決修正通過。 110年4月13日內政部都市計畫委員會第988次會議審議通過。	
細部計畫	擬定嘉義市都市計畫(建國二村、復興新村地區)細部計畫案	102年9月6日嘉義市都市計畫委員會第101次會議審議通過。 102年9月25日府工都字第10221191011號函發布實施。	
	「變更嘉義市都市計畫建國二村、復興新村地區細部計畫(配合主要計畫個案變更)案」	110年5月17日嘉義市都市計畫委員會第138次會議審定通過。	

(二) 重劃區辦理原因及特殊情形：

1、都市更新開發標售方式未能達到預期開發成效

建國二村都市更新計畫於102年10月2日公告發布實施，由住宅區變更為商業區，並於民國102~103年採都市更新附款式標售方式，歷經三次公告上網皆無廠商投標；其原因經探究後包括：整體開發限制條件嚴苛、

標售街廓面積(金額)過大、都更開發不具市場性及實施者利潤不明確、風險過高等因素。經評估各種開發方式後以公辦市地重劃為最適合，因此將本計畫之開發方式修正為公辦市地重劃。

2、都市發展需求

「嘉義市都市計畫區」之住宅區、商業區發展率已達 80%，且該都市計畫人口達成率亦達 80%，未來仍有住商發展需求，透過公辦市地重劃取得 5.2948 公頃之商業區，以符合未來都市發展之需求。

3、打造大型娛樂產業中心

嘉義市目前尚無大型之娛樂產業中心，致無法提升服務業之服務層級與範圍，藉由本重劃案之開發，大面積取得商業區土地，可提供約 16.46 公頃之樓地板面積，未來本地區將引入青少年活動館、電影城、時尚購物街、精品百貨、大型會議婚宴廣場、特色旅館以及國際觀光飯店等，並結合鄰近之嘉義公園、棒球場等重要休閒景點及公明路、啟明路等園道系統，提升本市觀光休閒服務機能，使嘉義市成為「雲嘉南地區觀光休閒消費的核心城市」。

(三) 公共設施取得與闢建數量：政府可無償取得公園用地、停車場用地、廣場兼停車場用地及道路用地之公共設施用地，共計約 3.5431 公頃。

表 2 公共設施用地面積一覽表

項 目	都市計畫面積 (公頃)	占全區比例 (%)	備註
公園用地	0.6210	7.03	重劃區 土地總面積 8.8379 公頃
停車場用地	0.0845	0.95	
廣場兼停車場用地	0.5822	6.59	
道路用地	2.2554	25.52	
合計	3.5431	40.09	

(四) 提供可建築用地面積及容量人數、預估土地增值幅度：

1、 提供可建築用地面積及容納人數

本重劃區總面積計約 8.8379 公頃，於完成重劃後將可提供約 5.2948 公頃商業區，政府可無償取得之公共設施用地約 3.5431 公頃，預估可節省約 17.7 億元之公共設施用地徵收費用及 2.2 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）。

嘉義市目前尚無大面積之娛樂產業中心，致無法提升服務業之服務層級與範圍。依據本計畫推估，未來市場上可再容納之購物商場樓地板面積約為 16.46 公頃，將本計畫區內住宅區變更為商業區，未來可朝向大型商場、購物中心、觀光旅館、…等都會型休閒消費中心發展，並可結合本市服務業機能。

嘉義市歷年主辦大型活動所創造的大量遊客數及經濟效益，顯示嘉義市已成為雲嘉南地區的藝文休憩中心。且嘉義市為國際級阿里山風景區之入口門戶，開放大陸遊客來台觀光後，至阿里山遊客亦為嘉義市帶來可觀的經濟效益。

2、 預估土地增值幅度

另本重劃區預估重劃前平均地價為 50,000 元/平方公尺，重劃後平均地價則參酌內政部不動產買賣實例，預估為 70,500 元/平方公尺，土地價格增長幅度約 1.41 倍。

(五) 重劃後環境改善情形及縮短地區發展年期：

本重劃區位於嘉義市市中心東側邊緣之建國二村、復興新村及其毗連已完成眷村改建及住戶搬遷後所遺留之老舊眷村，鄰近嘉義市立復國幼兒園(剔除區)、國立嘉義高級商業職業學

校、國立華南高級商業職業學校、國立嘉義高級中學等文教設施及嘉義公園、嘉義市立棒球場及二二八紀念公園、公明路、啟明路園道系統等公共設施，為市中心必須發展之地區。考量周邊土地使用情形及適宜之街廓規劃，預計本區開發完成後，可提供約 5.2948 公頃建築用地，所有權人配回土地後即可作建築使用。另透過本區公共設施用地多目標使用，增進地區公共設施土地利用及使用彈性，提供舒適、安全之活動空間，打造高品質之居住環境，以縮短地區發展年期、保障土地所有權人權益。

(六) 預期效益：

1、 土地價值增漲

重劃區土地所有權人雖需提供土地負擔，但重劃辦理完成後，區內公共設施完備，土地分配井然有序，地價自隨之上漲，且本案私有土地所有權人之土地多位於道路用地上，經重劃後分配回可建築用地，保障私有地主之財產權。

2、 享受減稅之利益

重劃區土地所有權人提供負擔之土地，主辦機關將發給重劃總費用負擔證明書，於重劃後第一次移轉時，可以抵銷土地漲價總數額後再計徵土地增值稅，並依計算之稅額再減徵百分之四十之土地增值稅。又重劃辦理期間地價稅免徵，完成後地價稅可以減半徵收兩年。

3、 促進都市健全發展

本重劃區土地配合「變更嘉義市都市計畫(部分商業區為道路用地、部分道路用地為商業區、部分人行廣場用地為道路用地、部分廣場用地為廣場兼停車場、道路用地、部分社教用地為公園、停車場、道路用地、部分綠地

為公園、道路用地)案」及「變更嘉義市都市計畫建國二村、復興新村地區細部計畫(配合主要計畫個案變更)案」辦理整體開發，重劃後提供完善之公共設施建設，塑造優美的都市景觀及舒適的都市環境，健全都市發展。

4、健全地籍管理

依據市地重劃實施辦法第 31 條第三項規定，主管機關辦理市地重劃時，為配合整體建設、大街廓規劃或興建社會住宅之需要，得經協調後調整相關土地分配位次，不受第一項分配方法之限制。未來可將公私有土地依不同街廓集中分配，使土地更好規劃利用，對於公私有地主而言，未來開發效益更佳，若國防部政治作戰局後續欲以標售方式處分，亦有利於增加標脫機會。另重劃後地籍重新整理，便於管理，減少土地經界糾紛，並可消除畸零地之問題。

5、公平負擔

本案公共設施用地及工程費用由範圍內地主共同負擔，符合「受益者負擔」之公平原則，可避免犧牲公共設施保留地所有人之利益，亦可免除公共設施鄰地所有人之不勞而獲。

6、消除共有土地

本案私有土地所有權人數計 94 人，私有土地面積為 1,904.51 平方公尺，占本重劃區總面積僅 2.15%，且多為共有型態，持分面積小，透過本次辦理重劃之機會，各共有人可藉此協調分配為個別所有，節省共有土地分割之費用，並促進共有土地之利用。

(七) 檢附重劃區土地使用現況圖 1 份(如附件八)



圖 2 重劃區土地使用現況圖

四、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數

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 3。

表 3 公、私有土地總面積及土地所有權人數統計表

權屬	所有權人(管理機關)	筆數	面積 (平方公尺)	百分比 (%)
公有 土地	中華民國(財政部國有財產署)	21	4,813	5.45%
	中華民國(國防部政治作戰局)	176	69,269	78.38%
	中華民國(嘉義市政府)	54	9,769	11.05%
	嘉義市(嘉義市政府)	21	2,063	2.33%
	嘉義縣(嘉義縣政府)	3	31	0.04%
	小計	275	85,945	97.24%
公私 共有 土地	中華民國(財政部國有財產署)、私有土地	5	1,581	1.79%
	嘉義市(嘉義市政府)、私有土地	1	150	0.17%
	公館鄉(苗栗縣公館鄉公所)、 望安鄉(澎湖縣望安鄉公所)、私有土地	1	78	0.09%
	小計	7	1,809	2.05%
私有土地		8	625	0.71%
合計		290	88,379	100.00%

註：本表土地面積係依土地登記謄本所載面積摘錄統計，實際面積以實際測量之面積為準。

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 94 人，同意辦理重劃人數為 25 人，占私有土地所有權人人數比為 26.60%、本重劃區私有土地面積計 1904.51 平方公尺，同意辦理重劃面積為 400.88 平方公尺，占私有面積比例為 21.05%(如表 4)。

本重劃區公有土地及公私共有之公有土地所有權人共計 7 位，同意辦理重劃面積為 86474.49 平方公尺，占重劃區土地面積比例 97.85%。

(二) 依平均地權條例第 60 條第 3 項規定，折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積百分之四十五為限。

但經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者，不在此限。

惟本重劃區土地所有權人平均重劃負擔比率不超過平均地權條例第 60 條第 3 項規定所定之 45% 限制，故無需經重劃區內私有土地所有權人數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。

表 4 私有土地所有權人參與公辦市地重劃同意書統計表

私有土地所有權人人數					私有土地所有權人面積			
總 人 數	同意人數		無表示意見 人數		同意面積 (公頃)		無表示意見面積 (公頃)	
	人數	比例 (%)	人數	比例 (%)	面積	比例 (%)	面積	比例 (%)
94	25	26.60	69	73.40	0.040088	21.05	0.150363	78.95
公有土地面積：8.647449 公頃					可抵充之公有土地面積：1.8082 公頃			

註：有 79 份未回收之同意書，視為無意見作計算。

(三) 座談會辦理情形

本重劃區於 110 年 4 月 29 日下午 2 時 00 分及下午 3 時 30 分假嘉義市政府 8 樓會議室舉辦 2 場座談會(如附件九)，計有 24 位土地所有權人(含繼承人)到場，本府於會上說明本重劃區預計開發時程、土地分配及地上物補償、重劃平均負擔比率及重劃後之效益等，使土地所有權人充分了解辦理重劃情形，會中並無土地所有權人提出意見，整體會議進行順利平和，檢附 2 場座談會會議紀錄各 1 份(如附件九)。

另經本府調查影響座談會出席人數之原因為：

- 1、因受新冠肺炎疫情影響，降低土地所有權人出席之意願。
- 2、區內私有土地面積小(佔重劃區總面積之 2.15%)，且共有人數多，持分面積較小，故部分私有土地所有權人於收到開會通知單後來電告知因面積小權值低，不願出席會議，

但不反對辦理本案市地重劃。

- 3、部分私有土地所有權人於收到開會通知單後來電告知因持分面積較小不願出席，但願意配合政府政策，希望能盡快辦理。

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 110 年 5 月 5 日及 110 年 5 月 28 日現場會勘結果，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 1.8082 公頃，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，檢附抵充地會勘紀錄、抵充土地分布示意圖及抵充土地清冊(如附件十)。

七、土地總面積

本重劃區範圍內無未登記土地，依土地登記簿謄本所載面積統計，公有土地登記面積 85,945 平方公尺，公私共有土地登記面積 1,809 平方公尺(其中公有土地計約 529.49 平方公尺，私有土地計約 1279.51 平方公尺)，私有土地登記面積 625 平方公尺，本重劃區土地總面積合計為 88,379 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：

公園用地依都市計畫記載面積計 6,210 平方公尺、停車場用地計 845 平方公尺，廣場兼停車場用地計 5,822 平方公尺，道路用地計 22,554 平方公尺，合計 35,431 平方公尺。

表 5 公共設施用地面積一覽表

項 目	都市計畫面積 (平方公尺)	依重劃區面積比例 (%)
公園用地	6,210	7.03
停車場用地	845	0.95
廣場兼停車場用地	5,822	6.59
道路用地	22,554	25.52
合計	35,431	40.09

(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、
河川及未登記地等土地面積=土地所有權人負擔公共設施用地
面積。

$$35,431 \text{ 平方公尺} - 18,082 \text{ 平方公尺} = 17,349 \text{ 平方公尺}$$

(三) 公共設施用地平均負擔比率：

$$= \frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \times 100\%$$

$$= \frac{35,431 \text{ 平方公尺} - 18,082 \text{ 平方公尺}}{88,379 \text{ 平方公尺} - 18,082 \text{ 平方公尺}} \times 100\% = 24.68\%$$

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下表 6。

表 6 市地重劃共同負擔費用總額估算表

項目		單位	數量	單價 (萬元)	複價 (萬元)	備註
重劃 作業	重劃作業費	公頃	8.8379	216	1,909	含樁位測釘費、行政作業費、地籍整理費等
	地上物補償費	式	1	2,985	2,985	含公園用地上面四棟建物(納入估算，是否拆除視後續政策而定)及喬木補償費用
	小計				4,894	
工程 費用	整地工程	公頃	8.8379	234	2,068	含安全圍籬、刺絲圍籬
	停車場工程	公頃	0.0845	6,300	532	
	廣場兼停車場工程	公頃	0.5822	6,300	3,668	
	公園工程	公頃	0.5010	5,400	2,705	
	滯洪沉砂池工程	公頃	0.1200	24,503	2,940	
	道路工程	公尺	1,029	9.00	9,261	含路燈、道路號誌、標線等
	雨水下水道工程	公尺	1,029	3.60	3,704	以道路總長度計算
	污水下水道工程	公尺	1,183	3.60	4,260	
	地下管道工程	公尺	1,183	5.40	6,390	包括電力、電信、自來水及瓦斯等管線費用
	工程設計監造費	式	1	1,776	1,776	按工程費 5% 計算
	工程管理費	式	1	2,842	2,842	按工程費 8% 計算，包括空氣污染防治費
	工程預備金	式	1	3,553	3,553	按工程費 10% 計算
小計				43,699		
貸款利息		式	1	2,108.18	2,108.18	以年息 0.9% 複利計算
合計					50,701.18	

註：1.貸款利息之計算，假設年息複利 0.9%

計算式為：利息 = 實際支出金額 × [(1 + 0.9%/12)^{月數} - 1]

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。

3.各項費用得依實際情形予以調整並互相勻支。

4.表列面積為地籍面積與都市計畫面積有部分誤差。

5.滯洪沉沙池得設置與公園用地(公 45)或廣兼停用地(廣停 5)內，本表已設置於公園用地試算，公園用地地籍面積 0.6210 公頃，扣除滯洪沉沙池面積 0.1200 公頃後，公園用地工程面積 0.5010 公頃。

(二) 費用平均負擔比率：10.23%

$$\begin{aligned} &= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原有道路、溝渠、河川及未登記面積})} \times 100\% \\ &= \frac{436,990,000 \text{ 元} + 48,940,000 \text{ 元} + 21,081,800 \text{ 元}}{70,500 \text{ 元/m}^2 \times (88,379 \text{ 平方公尺} - 18,082 \text{ 平方公尺})} \times 100\% = 10.23\% \end{aligned}$$

(三) 本重劃區貸款利率係假設年息複利 0.9 % 估算，未來以實際借貸利率為準。

(四) 本重劃區總費用係由本府編列預算、或向本市平均地權基金及向金融機構借貸，貸款利率係參考財政部國庫署地方建設基金貸款利費用負擔比率。

(五) 本重劃區預估重劃後平均地價每平方公尺 70,500 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 3、表 7 及附件十一)。

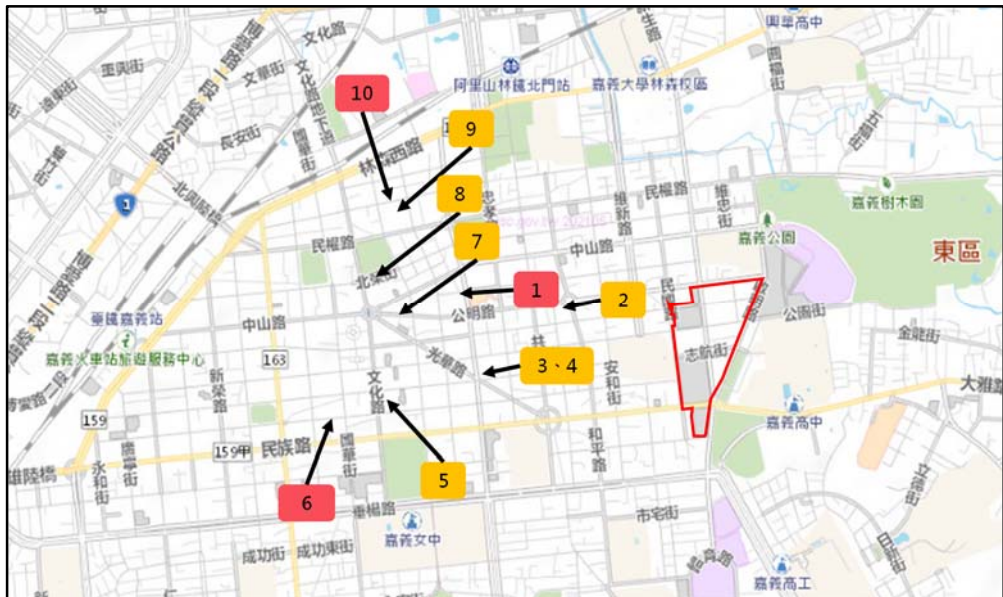


圖 3 鄰近地區土地成交案例位置示意圖

表 7 108 年 5 月至 110 年 6 月鄰近土地交易價格分布表

編號	區段位置	交易 年月	總價 (萬)	單價 (萬/m ²)	總面積 (m ²)	備註 (採用及不採用理由)
1	北門段四小段 211~240 地號	108/12	4,886	9.89	494.00	經查嘉義市商業區之買賣實例，考量面積、使用性質及土地使用分區管制內容與勘估標的土地現況較為接近，故選取該實例作為本案買賣實例 3。
2	東門段七小段 1~30 地號	108/09	12.1	18.10	0.67	該買賣實例為持分移轉(2/3)，故不予採用。
3	元段三小段 121~150 地號	108/05	1,630	33.30	49.00	該買賣實例面積較小，故不予採用。
4	元段三小段 121~150 地號	108/05	1,996	33.30	60.00	該買賣實例面積較小，故不予採用。
5	元段六小段 121~150 地號	108/04	450	19.30	23.30	該買賣實例為持分移轉(18/112)，故不予採用。
6	新富段二小段 31~60 地號	109/04	970	8.50	114.00	經查嘉義市商業區之買賣實例，考量面積、使用性質及土地使用分區管制內容與勘估標的土地現況較為接近，故選取該實例作為本案買賣實例 2。
7	北門段六小段 61~90 地號	108/12	180	2.50	73.00	該買賣實例為親友、員工或其他特殊關係間之交易且為持分移轉(1/4)，故不予採用。
8	北門段六小段 31~60 地號	109/03	205.7	6.05	34.00	該買賣實例為持分移轉(1/4)，故不予採用。
9	北門段五小段 1~30 地號	108/07	14	3.60	4.00	該買賣實例為向政府機關承購之交易，故不予採用。
10	檜段五小段 1~30 地號	108/05	2,678	10.58	253.00	經查嘉義市商業區之買賣實例，考量面積、使用性質及土地使用分區管制內容與勘估標的土地現況較為接近，故選取該實例作為本案買賣實例 1。

註：買賣成交案例蒐集期間為 108 年 05 月至 110 年 06 月。

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網

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

= 24.68% + 10.23% = 34.91%

十一、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則

本重劃區無原有合法建物或既成社區重劃後得辦理原位置分配者、妨礙重劃土地分配所必須拆遷者，現況僅有 4 棟眷村建物坐落於公共設施用地(公園用地)內，另大部分為已開闢道路、停車場、空地等，及少數喬木及果樹，將依「嘉義市興辦公共工程建築改良物拆遷補償救濟自治條例」及「嘉義市辦理土地徵收土地農作改良物及水產養殖物畜禽補償查估基準」規定辦理查估並依法補償。另本案重劃區開發完成後，區內各宗土地、位置、交通等區位條件相當，受益程度亦有提升，無顯著之差異，故無需訂定減輕負擔原則。

十二、財務計畫

- (一) 重劃負擔總費用：新臺幣 507,011,800 元。
- (二) 財源籌措方式：向金融機構貸款。
- (三) 償還計畫：由土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地處分收入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 8 所示。
- (五) 本重劃區預估取得抵費地面積 7,192 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 70,500 元，經試算後預估土地處分收入約 507,036,000 元，扣除重劃負擔總費用 507,011,800 元，預估盈餘 24,200 元，財務尚屬可行。

表 8 重劃區各年度現金流量分析表

項目		合計 (萬元)	110 年	111 年	112 年	113 年	114 年	115 年	116 年	117 年
重劃負擔總費用	工程費	43,699.00	1,966.46	2,097.55	13,109.70	17,479.60	8,739.80	305.89		
	重劃費用	4,894.00	504.08	2,500.83	254.49	254.49	1,027.74	205.55	146.82	
	小計	48,593.00	2,470.54	4,598.38	13,364.19	17,734.09	9,767.54	511.44	146.82	
	貸款利息	2,108.18	11.12	63.72	184.57	345.84	436.86	445.39	450.72	169.96
	小計	50,701.18	2,481.66	4,662.10	13,548.76	18,079.93	10,204.40	956.83	597.54	169.96
收入	出售抵費地價款	50,703.60	0	0	0	0	0	0	25,351.80	25,351.80
	小計	50,703.60	0	0	0	0	0	0	25,351.80	25,351.80
當期淨值		2.42	(2,481.66)	(4,662.10)	(13,548.76)	(18,079.93)	(10,204.40)	(956.83)	24,754.26	25,181.84

十三、預定重劃工作進度表

本重劃區預定重劃工作進度詳如下表 9 及附件十二。自民國 109 年 3 月至 116 年 12 月止。

表 9 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 109 年 03 月至 109 年 04 月
二、籌編經費	自 109 年 08 月至 109 年 09 月
三、舉行土地所有權人座談會	自 110 年 04 月至 110 年 05 月
四、研訂市地重劃計畫書報核	自 110 年 05 月至 110 年 10 月
五、公告重劃計畫書	自 110 年 11 月至 110 年 12 月
六、舉行土地所有權人說明會及處理反對意見	自 110 年 12 月至 111 年 02 月
七、公告禁止土地移轉及禁建等事項	自 114 年 07 月至 115 年 12 月
八、現況調查及測量(地籍測量實施計畫)	自 111 年 02 月至 111 年 06 月
九、工程規劃設計	自 110 年 12 月至 111 年 09 月
十、查定重劃前後地價	自 113 年 01 月至 113 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 03 月至 111 年 06 月
十二、工程施工	自 111 年 10 月至 115 年 06 月
十三、土地分配設計及計算負擔	自 113 年 07 月至 114 年 06 月
十四、分配草案說明會	自 114 年 07 月至 114 年 12 月
十五、分配結果公告及異議處理	自 115 年 01 月至 115 年 06 月
十六、地籍整理及權利變更登記	自 115 年 07 月至 115 年 12 月
十七、交接及清償	自 116 年 01 月至 116 年 06 月
十八、財務結算	自 116 年 07 月至 116 年 08 月
十九、成果報告	自 116 年 10 月至 116 年 12 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、嘉義市都市計畫委員會 109 年 7 月 8 日第 135 次會議及內政部都市計畫委員會於 110 年 4 月 13 日第 988 次會議審議通過「變更嘉義市都市計畫(部分商業區為道路用地、部分道路用地為商業區、部分人行廣場用地為道路用地、部分廣場用地為廣場兼停車場、道路用地、部分社教用地為公園、停車場、道路用地、部分綠地為公園、道路用地)案」。
- 附件二、嘉義市都市計畫委員會 110 年 5 月 17 日第 138 次會議審定通過「變更嘉義市都市計畫建國二村、復興新村地區細部計畫(配合主要計畫個案變更)案」。
- 附件三、嘉義市政府環境保護局 110 年 3 月 11 日嘉市環綜字第 1100051564 號函影本。
- 附件四、嘉義市政府建設處 110 年 3 月 3 日簽稿會核單(總收文號：1101401562)影本；行政院 98 年 5 月 12 日臺農字第 0980024630 號函核定之山坡地範圍界址圖冊及山坡地環境資料查詢結果頁面影本。
- 附件五、嘉義市政府建設處 110 年 3 月 4 日簽稿會核單(總收文號：1101401561)影本。
- 附件六、嘉義市政府文化局 110 年 3 月 8 日嘉市文資字第 1100050630 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、重劃座談會相關資料。
- 附件十、抵充地會勘紀錄、抵充土地分布示意圖及抵充土地清冊。
- 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、預定重劃工作進度表、圖。
- 附件十三、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。