

雲林縣北港糖廠市地重劃座談會資料

一、重劃區範圍及總面積

本重劃區坐落雲林縣北港鎮，範圍土地位於北港段，位處現況北港糖廠位址之北側區域，東側以北港鎮機採街（I 號道路-8M）為界，西側以北港鎮文仁路（一號道路-24M）為界，南與北港鎮光復五路、北港糖廠倉庫群相鄰，北以四十五號道路(12M)為界，另包含北側部分文中三學校用地，惟不含文仁路及機十九用地，總開發面積約 20.9648 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)變更北港都市計畫(配合糖廠文化園區整體開發)主要計畫案。
- (四)變更北港都市計畫(糖廠文化園區及附近土地)細部計畫(第一次通盤檢討)案。

三、辦理重劃原因

近三百年歷史的北港朝天宮是北港都市計畫長期以來的都市發展中心，然集中發展使得都市建築及空間趨於老舊且壅擠，過度飽和導致都市居住環境品質下降、都市機能不彰。本計畫範圍位於北港朝天宮西側約 700 公尺，且北港糖廠自停止製糖作業後呈閒置狀態，使得鄰近土地使用效益降低，為有效紓解北港舊市中心區成長壓力，延伸北港朝天宮觀光旅遊軸線，期能透過整體開發促進北港糖廠活化再利用，帶動北港都市空間東西向均衡發展，加上北港糖廠為糖業鐵道文化重要資產，範圍內保存用地上之倉庫群為本縣公告之歷史建築，可作為北港地區未來觀光旅遊新景點，豐富地區旅遊內涵及層次。

本案不論是區位、維護在地文化發展紋理及延伸北港朝天宮觀光旅遊範圍等條件，皆具作為都市發展腹地之優勢，故透過市地重劃方式賦予北港糖廠活化之機會，未來將打造為北港新亮點建設區域，提升都市土地利用價值與效益，促進北港都市計畫區朝向均衡發展。

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：

學校用地 0.3428 公頃、保存用地 2.5225 公頃、公園用地 0.7848 公頃、廣場用地 0.1562 公頃、廣場兼停車場用地 0.5303 公頃、廣場兼道路用地 0.0854 公頃、園道用地 1.2785 公頃及道路用地 1.7190 公頃，合計 7.4195 公頃。

(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，包括道路、溝渠、地下管道、鄰里公園、廣場...等項目。

(三)重劃經費負擔概算及負擔方式：

項目	單位	數量	單價 (萬元)	複價 (萬元)	備註	
工程費用	整地工程	公頃	20.9648	75	1,572	
	廣場兼停車場工程	公頃	0.5303	1,800	955	
	公園工程	公頃	0.7848	3,000	2,354	
	廣場工程	公頃	0.1562	1,600	250	
	道路及附屬工程	公尺	2,392	5	11,960	含路燈、道路號誌、標線等。
	排水工程	公尺	2,392	4	9,568	
	共同管線工程	公尺	2,392	3	7,176	包括電力、電信、自來水及瓦斯等管線費用等。
	工程設計監造費	式	1	1,692	1,692	按工程費 5% 計算
	工程管理費	式	1	2,707	2,707	按工程費 8% 計算，包含空氣污染防治費等費用。
	小計				38,234	
重劃費用	重劃作業費	公頃	20.9648	110	2,306	本項費用包含地籍整理費及必要之業務費等，以每公頃 110 萬元計算。
	土地改良物拆遷補償費	公頃	12.0518	1,406	16,950	依「雲林縣辦理公共工程建築改良物拆遷補償救濟自治條例」及「雲林縣辦理徵收土地農林作物補償費及魚類、畜禽遷移費查估基準」所規定補償基準，概估本市地重劃範圍地上物補償費。
	小計				19,256	
貸款利息	式	1	4,208	4,208	以 109 年 10 月五大銀行平均基準利率 2.44%，以 3 年預估分年計算。	
合計				61,698		

1、公共設施用地平均負擔比率估算

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

$$\underline{\underline{\text{公共設施用地平均負擔比率} = 35.08\%}}$$

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

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

$$\underline{\underline{\text{費用平均負擔比率} = 9.86\%}}$$

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=35.08%+9.86%=44.94%