

第 10 章 計畫可行性

10.1 市場可行性

依據本計畫需求量推估，35年計畫期內需求總數達21萬單位，如表10-1。

表10-1 市場需求量

死亡總數	現存總數	納骨總數	環保葬數	示範公墓	有主總數	無主總數
86,443	127,292	135,151	78,584	1853	151,942	63,646

其中12萬既存傳統濫葬單位，估計無主及願遷改環保葬者以一半估計總60萬單位，加上死亡者中環保葬按每年增加1%比率，估算環保葬約7萬8千個，其餘需納骨總數達13萬5千單位，估計約需5至6座大型納骨塔，市場極具可行性。

另一方面，嘉義市舊有納骨堂每單位收費約11,000元，20年為一期，本計畫以每單位收費3萬元50年期，市場可行性甚高。

10.2 工程技術可行性

生命園區計畫預定遷葬現存傳統公墓濫葬墓地，規劃興建納骨塔坪及多元環保葬區，另配合服務需求興建葬儀與服務中心，並改善拓建園區主次道路及相關公共管線系統設施，總工程經費約63億1千萬餘元。工程配合遷葬期程，計畫分為四期，估計施工年期約14年。

本基地地質情況除表土沖蝕外，工程地質良好，基地內無環境災害潛勢區，亦無地質敏感區。工程技術方面屬中強度開發，沖刷溝治理填

方如圖10-1，先施作盲溝系統與排水箱涵，逐層夯實填築，填方四周設排水溝攔排周遭坡面逕流，填土坡面每10公尺高設緩和平台，並以側溝攔留上方坡面排水，匯入兩側攔排系統。園區內，主要建築物及納骨塔均位於開挖區內，基礎穩定承載力高。工程技術屬完全可行。

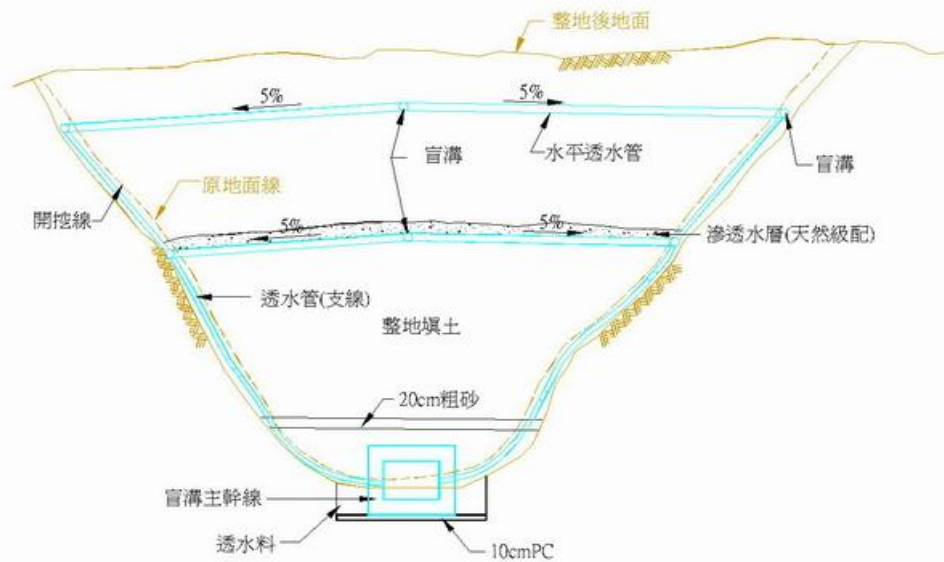


圖10-1 沖刷溝填方治理示意圖

10.3 法律可行性

本計畫屬非都市計畫土地，計畫應依非都市土地使用管制規則規定辦理如下：

1. 第9條：下列非都市土地建蔽率及容積率不得超過下列規定。但直轄市或縣（市）政府得視實際需要酌予調降，並報請內政部備查。
墳墓用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。
2. 第9條：經主管機關核定之土地使用計畫，其建蔽率及容積率低於第一項之規定者，依核定計畫管制之。
3. 第11條：非都市土地申請開發達下列規模者，應辦理土地使用分區變更：申請開發公墓之土地面積達五公頃以上或其他殯葬設施

之土地面積達二公頃以上，應變更為特定專用區。

4. 第13條：非都市土地開發需辦理土地使用分區變更者，其申請人應依相關審議作業規範之規定製作開發計畫書圖及檢具有關文件，並依下列程序，向直轄市或縣（市）政府申請辦理：
 - a. 申請開發許可。
 - b. 山坡地範圍屬依水土保持法相關規定應擬具水土保持計畫者，取得水土保持完工證明書；非山坡地範圍，應取得整地排水計畫完工證明書。
 - c. 申請土地使用分區及使用地之異動登記。
5. 第17條：請土地開發者於目的事業法規另有規定，或依法需辦理環境影響評估或實施水土保持之處理及維護者，應依各目的事業、環境影響評估或水土保持有關法規規定辦理。
6. 第23條：申請人於獲准開發許可後，應於收受通知之日起一年內申請水土保持施工許可證或整地排水計畫施工許可證，以從事區內整地排水及公共設施用地整地等工程，並於工程完成，經直轄市或縣（市）政府查驗合格後，除其他法律另有規定外，申請人應辦理相關公共設施用地移轉予該管直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所，始得申請辦理變更編定為允許之使用分區及使用地。但開發案件因故未能於期限內申請水土保持施工許可證或整地排水計畫施工許可證者，得敘明理由申請展期；展期之期間每次不得超過一年，並以二次為限；逾期未申請者，區域計畫擬定機關原許可失其效力。

基本上，本計畫法律面可行，惟墓地整建範圍超過10公頃以上，依法應辦理開發許可申請、水土保持計畫、環境影響評估等作業。

10.4 土地取得

本計畫深受當地居民疑慮擴充殯葬設施與基地面積，故先期工程儘量規劃於嘉義市政府所屬公有土地內。園區範圍內多處沖刷溝非嘉義市所有如圖10-2，多屬水上鄉公所公有地，現況因沖刷溝地形限制，其周邊土地均無法利用，且嚴重影響水土保持與園區完整性。另一方面，水上鄉公所亦有意將區內畸零土地於本計畫一併開發，土地取得應屬可行。

10.5 財務可行性

本計畫經財務可行性分析，計畫淨現值(NPV)為7.3億元，大於0。內部報酬率(IRR)為2.76%，大於資金成本率1.9%。自償率(SLR)為139%，大於100%。均顯示本計畫財務具可行性。

10.6 環境可行性

經環境影響分析結果顯示，本計畫營運期間除生活廢水對各方面環境幾無負面影響，而計畫對各方面環境均有顯著正面影響。

營建施工期間則對空氣品質、噪音振動、廢棄物與工程餘土、以及地面水質等略有顯著影響，惟本計畫工程均屬區內土木建築營建施工，對區外整體區域環境影響屬輕微，經良好管控勞安衛生品質，影響將減低至輕微至極輕微。本計畫應屬環境可行計畫。

10.7 計畫可行性評估

根據本計畫市場需求、工程技術、土地取得、財務與環境影響等分析評估，本計畫均屬可行計畫。