

板橋埔墘4-7區區段徵收案-計畫選擇方案及替代方案之成本效益分析報告

一、計畫內容及預期效益：

(一)計畫內容：本案區段徵收係依107年11月22日發布實施「擬定板橋都市計畫（部分埔墘地區）（配合臺北都會區環河快速道路臺北縣側建設計畫）細部計畫（區段徵收第4-7區及工業區範圍）」都市計畫所載內容辦理，本次區段徵收範圍東至新北環河快速道路，西鄰板橋都市計畫之住宅區，南至中和都市計畫界線，北至光環路二段，並與板橋細部計畫市地重劃第1-3區案計畫區南側地區接壤，區段徵收範圍面積為3.74公頃。

(二)預期效益：

1. 促進土地利用：本開發區於開發前以違章工廠、停車場使用為主，土地違規使用造成市容景觀零亂且有公安之虞，整體規劃開發，將地籍重新整理，形狀方整，有利地籍及地用管理。
2. 縫合整體都市紋理：本計畫區西側為已開發住宅區，北鄰板橋埔墘第1-3區市地重劃區，南鄰中和華中橋區段徵收區，上開二區均已完成開發並陸續興建中，北側垃圾處理廠地區亦已進入都市計畫作業，本計畫區位居前述計畫區中間，故為能促進都市空間結構及景觀環境之完整性，本次依原計畫及土地徵收條例等相關規定，採區段徵收方式辦理開發，以縫合當地整體都市環境，以整體規劃引導空間發展。
3. 完善公共設施：除本案西側既有道路路型改善外，本案區內東側光中路及中原二街因本案尚未開闢故未打通，地方代表及民眾陳情亦多次建請市府儘速打通道路；另提供3處公園及2處綠地，增加鄰近地區遊憩休閒空間，從而改善整體地區之生活環境品質，爰本案開發後預估將可改善交通路網，提升埔墘地區及其周邊地區的居民居住寧適性，有效提升都市生活機能。
4. 提供社會福利設施用地：因應中央107年核定強化社會安全網計

畫，本市須設置家暴暨性侵害防治中心，經社會局評估提出社福用地劃設需求，經本市第91次都委會通過，規劃0.36公頃用地興建多目標社福大樓，期望透過整體開發實現土地合理利用及強化公益價值、照顧弱勢族群的目標。

5. 透過整體開發作業，市府可無償取得公園、綠地及道路等公共設施用地約1.86公頃，節省鉅額購地及闢建經費支出，有效減輕政府財政負擔。

二、計畫投入總經費：

本計畫於115-119年執行，計畫總經費為22億4,723萬8千元，包括工程費及工程委辦費2億8,050萬元、地籍整理費240萬5千元、查估委辦費60萬元、補償費及差額地價17億3,673萬5千元、行政費用2,633萬5千元、利息及租金1億9,916萬1千元、稅捐及規費150萬2千元。

三、選擇方案及替代方案之成本效益分析：

(一)選擇方案：以區段徵收方式辦理整體開發，預估開發成本約為22億4,723萬元8千元，預估剩餘可建地標售收入可償還開發成本，為自償性開發計畫。

(二)替代方案：無，本計畫係依上位階都市計畫指定方式辦理開發。

四、財源籌措及資金運用情形：

(一)財源籌措：透過公開徵選簽約之銀行借款，舉債數編入實施平均地權基金預決算。

(二)資金運用：

1. 依土地徵收條例第44條第4項及其施行細則第51條，所稱區段徵收開發總費用如下：

(1)開發總費用：土地徵收之現金補償地價、土地徵收條例第8條及第31條至第34條規定之補償費及遷移費、土地徵收條例第11條規定之協議價購地價、公有土地以作價方式提供使用之地價款、公共設施費用、公共設施管理維護費、土地整理費用及貸款利息之總額。

- (2) 公共設施費用：包括道路、橋樑、溝渠、雨污水下水管道、鄰里公園、廣場、綠地及兒童遊樂場等公共設施之規劃設計費、施工費、材料費、工程管理費、整地費、土地徵收條例第52條規定應分擔之管線工程費用及其他經主管機關核定必要公共設施之全部或部分費用。
 - (3) 公共設施管理維護費：指自公共設施完成之日起至移交接管前及移交接管後共計3年內，辦理管理維護所需之費用；其額度以開發總面積每年每公頃新臺幣5萬元為限。
 - (4) 土地整理費用：指依其他規定應發給之獎勵金、救濟金、補助費、地籍整理費及其他辦理土地整理必要之行政作業費用。
 - (5) 貸款利息：以中央銀行公布114年2月五大銀行（台銀、合庫銀、土銀、華銀及一銀）利率2.180%計算。
- 2、經費計算基準因區段徵收計畫書尚未核定，除已簽定契約外，以相關執行經驗估算。