

三峽分局周邊等9處跨區市地重劃

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：本案市地重劃範圍以「變更三峽都市計畫（公共設施專案通盤檢討）」案、「擬定三峽細部計畫(公共設施專案通盤檢討)」案所提列變更編號第3案辦理，計畫開發面積約4.91公頃，本案以三峽分局周邊9處街廓進行跨區重劃，土地坐落範圍涵蓋三峽區安溪里、礁溪里及中正里，北以三峽河為界，南側緊鄰光明路92巷，東側緊鄰長泰街，西側緊鄰中華路。

(二)預期效益：

- 1、促進土地利用：本案土地現況以雜林地、停車場、非合法鐵皮建物使用為主，且尚有未開闢之公共設施，土地屬低密度利用，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、完善公共設施：經於開發完成後，區內公共設施均設置完成，並配合周邊捷運三鶯線以大眾運輸為發展導向，加速地方建設，增加稅源，並提升生活品質，建立優美舒適的住宅空間。
- 3、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 1.9736 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115-117年執行，計畫總經費為3億5,480萬元，包括工程費約2億7,045萬元、重劃費用約6,347萬元及利息約2,088萬元。

三、選擇方案及替代方案之成本效益分析：

(一)選擇方案：公辦市地重劃方式，預估開發成本約為 3 億 5,480 萬元，預估抵費地標售收入約為 3 億 5,538 萬元，本案為自償性開發計畫。

(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、依平均地權條例第60條、平均地權條例施行細則第82條及市地重劃實施辦法第21條規定，費用負擔如下：

(1)工程費用：指道路、橋樑、溝渠、地下管道、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、平面停車場等公共設施之規劃設計、施工、整地、材料、工程管理費用及應徵收之空氣污染防治費。

(2)重劃費用：指土地改良物或墳墓拆遷補償費、地籍整理費(依契約)及辦理本重劃區必要之業務費。

(3)貸款利息：依央行114年2月發布五大銀行(台銀、合庫銀、土銀、華銀及一銀)新承做放款金額與利率統計表之基準放款利率(114/01, 3.265%)。

2、經費計算基準因所涉市地重劃計畫尚未發布實施，除已簽定契約外，以相關執行經驗估算。