

# 蘆洲南側農業區區段徵收計畫

## 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：

本計畫配合捷運蘆洲線開通、環狀線規劃等市府重大政策，塑造為蘆洲都市計畫區之核心，並落實大眾運輸導向發展模式概念，透過建物退縮留設連續無間斷人行步道系統，配置全區性土地使用與公共設施，供蘆洲都市計畫區之民眾使用，使本區成為以人為主之都市發展型態；本計畫範圍位於蘆洲都市計畫區南側之農業區，西以中山一路、中山二路為界，南側緊鄰高速公路、東側緊鄰三重區，北側為既有都市發展區域，排除區段徵收地區，計有住宅區(再發展區)(面積0.9919公頃)、加油站專用區(面積0.1557公頃)；本計畫區段徵收總面積為22.3928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、完善公共設施：經配合捷運建設引入，於開發完成後，區內公共設施均設置完成，帶動地方發展，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、提供社會福利設施用地：於區內劃設1.1639公頃土地，開發完成後將提供興建社會住宅，期望透過整體開發實現「土地合理利用、落實居住正義」及「強化公益價值、照顧弱勢族群」的目標。
- 4、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11.2023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。
- 5、違章工廠問題解套：開發區內規劃產業專用區土地達1.1643公頃，可提供計畫區內工廠合法使用空間，並配合經發局認定需

安置之產業，於產業專用區內予以安置，以達成安置開發區內原有工廠業者之目標。

## 二、計畫投入總經費：

本計畫於110-117年執行，計畫總經費約42億元，包括：

- (一)工程費、工程委辦費約10.1億元。
- (二)補償費、差額地價約29.1億元。
- (三)利息及租金約2.1億元。
- (四)行政費用約5,000萬元。
- (五)地籍整理費約1,250萬元。
- (六)稅捐及規費約500萬元。
- (七)查估委辦費約200萬元。

## 三、選擇方案及替代方案之成本效益分析：

本計畫案依「都市計畫法」第26條規定啟動專案通盤檢討作業後，於108年9月辦畢都市計畫草案公開展覽30日及公展說明會；續依行政院91年12月6日院臺內字第0910061625號函示，除符合例外情形外，以辦理區段徵收為原則，本計畫案經檢視無符合例外情形可採其他方式開發。

### (一)選擇方案：

本計畫案預計於都市計畫審定後開始區段徵收作業及公共工程，可量化成本約42億元，經自償率分析，其自償能力大於1，表示本案評估年期內現金流出項目總額可完全由現金流入項目總額回收，並於最後一年償本。

### (二)替代方案：

本計畫係依前述函釋及上位階都市計畫指定方式採區段徵收辦理開發，爰無其他替代方案。

## 四、財源籌措及資金運用情形：

### (一)財源籌措：

本計畫屬自償性質開發，為使業務推展順遂，經費來源以分年度編列作業基金方式，向金融機構貸款籌資支應，俟開發後可建築土地依據土地徵收條例第44條規定經原土地所有權人分配領回抵價地

後，剩餘土地經由公開標售，尚可償還所投入開發經費。

(二)資金運用：

依據土地徵收條例施行細則第51條之規定，區段徵收開發總費用，為徵收土地之現金補償地價、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。