

蘆洲北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：

為引導蘆洲區整體發展，並導入銀河灣計畫、大型醫院、社會福利、五泰輕軌、捷運環狀線等市府重大政策，並紓解既有發展區內人口密度高、公共設施不足之課題，爰辦理農業區以區段徵收整體開發之方式變更為可建地，本計畫位於蘆洲都市計畫區北側之農業區，北側及西側以「經濟部民國106年11月16日經授水字第10620213680號公告淡水河水系淡水河河川區域【左岸自關渡橋上游至大漢溪匯流口】與二重疏洪道河川區域【自出口堰至入口堰】河川圖籍更新」為界，南側緊鄰既有都市發展區，東側與三重區為鄰，範圍內排除區段徵收地區，計有宗教專用區(附)(面積0.1372公頃)、古蹟保存區(面積0.0461公頃)，區段徵收總面積為133.8675公頃。

(二)預期效益：

- 1、促進土地利用：本計畫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、輕軌建設引入，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0.9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、提昇區域醫療品質：蘆洲已開發區因醫療設施僅蘆洲衛生所及民間小型醫療診所，經衛生局評估興建醫院及提供長期照護空間，爰規劃3公頃醫療設施用地，俟開發完成有助解決區內尚

無區域型醫院之情況。

- 5、規劃有3.5公頃批發市場用地，配合市府銀河灣計畫打造河岸周邊景色，創造地方發展。
- 6、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58.3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。
- 7、違章工廠問題解套：本計畫內規劃產業專用區土地達8.4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，以達成安置計畫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288億元，包括：

- (一)工程費、工程委辦費約60.5億元。
- (二)補償費、差額地價約208億元。
- (三)利息及租金約18億元。
- (四)行政費用約1億元。
- (五)地籍整理費約5,000萬元。
- (六)稅捐及規費約3,000萬元。
- (七)查估委辦費約500萬元。

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288億元，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。