

大園都市計畫民生路西側區段徵收開發案計畫

(109-113 年)

選擇方案及替代方案成本效益分析報告

桃園市政府地政局

109 年 6 月

大園都市計畫民生路西側區段徵收開發案計畫選擇方案及替代方

案成本效益分析報告

一、計畫內容及預期效益：

(一) 計畫內容：

1. 本案透過變更大園都市計畫，採一次性整體開發之區段徵收方式執行，變更區內農業區，主要規劃取得住宅區、停車場用地、綠地及兒童遊樂場用地。
2. 計畫範圍共兩處，一處位於「大園都市計畫」內三二號道路(民生路)西南側、特一號道路(國際路)東側，計畫面積約 6.12 公頃；一處位於「大園都市計畫」內民生南路西側與中正東路交叉口，計畫面積約 4.48 公頃，本案都市計畫總面積約 10.6 公頃，區段徵收面積約 9.85 公頃。

(二) 預期效益：

滿足大園區都市發展整體需要以及大園工業區和擴大工業區發展所需之居住空間需求，避免散漫及蛙跳式之畸零開發，並解決地方公共設施不足問題，以區段徵收之開發方式，有效整合大園地區之土地資源，達到都市資源整合及利用，滿足地方發展需要。

二、計畫投入總經費

- (一) 依土地徵收條例施行細則第 51 條規定，區段徵收開發總費用包含徵收土地之現金補償地價、一併徵收補償費、土地改良物補償費及遷移費、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等項目之總額。
- (二) 本案開發總費用估算，包含徵收作業費、補償費、工程費及利息等之開發費用合計約 10.86 億元。

三、選擇方案及替代方案之成本效益分析

本案都市計畫指定以區段徵收方式開發，依行政院 91 年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函示，除該函所列特殊案例外，都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地，應辦理區段徵收，故無其他選擇方案及替代方案。

四、財源籌措及資金運用情形：

(一) 財源籌措：

1. 本案開發所需經費，估計約需 10.86 億元，所需經費以向金融機構借貸方式支應為主。
2. 本案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：

本案資金係運用於支付區段徵收開發總費用，包含徵收土地之現金補償地價、一併徵收及公共設施保留地之補償費、土地改良物遷移費、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。