

大溪行政園區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

# 大溪行政園區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. 本案為民國 87 年 2 月 23 日公告實施「變更大溪計畫(第二次通盤檢討)案」之變更第 3 案，係考量機二用地(原大溪公所、警分局)因區位、停車問題以及辦公廳舍老舊不符現況使用，另為因應人口成長、住宅區及商業區發展飽和之情形，故另覓合宜地區變更為住宅區、商業區、機關用地(提供為行政中心)等。
2. 計畫範圍位於大溪都市計畫區之西南隅，東鄰康莊路、西接住宅區及保護區、南至都市計畫範圍界、北約至康莊路與中華路口，本案都市計畫面積與區段徵收面積相同，約 13.60 公頃。

### (二) 預期效益：

本案基地鄰近大溪市區，目前土地使用現況多為零星住宅、工廠、農地及閒置土地為主，整體生活品質條件較不完善，土地利用效益不足。本案開發後將提供機關用地供公務單位使用提升公共服務之效率及品質；增加住宅區及商業區土地以紓解舊市區之發展壓力；開闢公共設施用地以提升都市環境品質，皆屬本案可創造之公共利益。另一方面原土地所有權人得選擇配回抵價地，共享本區開發後合宜居住空間及商業發展環境，達到政府與民間雙贏局面。

## 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 23.65 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. 本案開發總費用，估計約需 23.65 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。