

附錄

南科特定區開發區塊 A、B、C、D、E、N、O 區
段徵收案

選擇方案及替代方案之成本效益分析報告

臺南市政府地政局

111 年 4 月

選擇方案及替代方案之成本效益分析

一、法令依據

(一)土地徵收條例第4條第1項第3款

本案屬於都市土地之農業區變更為建築用地者，依據土地徵收條例第4條第1項第3款規定，得為區段徵收。

(二)行政院91年12月6日院臺內字第0910061625號函示，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，但如符合下列各點特殊案例處理原則者，准予授權由都市計畫核定機關都市計畫委員會，依法定程序審定其適當之開發方式，免再個案層層請示。本案情形與前開函示規定之8項特殊案例之處理原則及本案適用情形說明如下：

8項特殊案例處理原則	本案適用情形
1、於78年9月19日行政院核定「改善當前住宅問題重要措施」前，業經各級都市計畫委員會審決或本部已同意採市地重劃方式辦理者。	本案範圍主要為A、C、D、E區之農業區（供申請變更開發為產業支援區），以及B、N、O區之農業區（供申請變更開發為生活服務區），故未符規定。
2、開發面積小於1公頃者，經直轄市、縣（市）政府都市計畫單位會同地政單位評估確定難以區段徵收方式辦理者。	本案開發面積為375.42公頃，故未符規定。
3、計畫書圖不符，發照錯誤或地形修測等因素所致變更都市計畫者。	本案係配合推動原擬定計畫之規劃意旨辦理變更都市計畫，故未符規定。
4、變更都市計畫地區公共設施用地比例過高，分回地主抵價地面積不足40%，需併鄰近地區辦理市地重劃者。	本案地主領回抵價地比例預估40%-50%，無需併鄰近地區辦理市地重劃，故未符規定。
5、現有聚落合法建築密集者。	現有既成聚落(領寄、慈光三村)之合法建築密集者已屬住宅區，其餘現況仍以農業使用為主，故未符規定。
6、除政府有整體開發計畫者外，依據部頒相關之都市計畫農業區、保護區檢討變更審議規範或工業區毗鄰土地變更處理原則辦理者。	本案係配合推動原擬定計畫之規劃意旨辦理變更都市計畫，非依照農業區變更審議規範相關規定辦理，故未符規定。
7、依都市更新條例相關規定實施都市更新者。	現況仍以農業使用為主，無實施都市更新之必要，故未符規定。

8、屬於教育文化、醫療服務、社會福利或公益事業使用者。	本案以導入產業支援區及生活服務相關之住宅、商業及公共設施用地，故未符規定。
-----------------------------	---------------------------------------

二、是否可改以其他方式取得

依土地徵收條例第 4 條規定：「有下列各款情形之一者，得為區段徵收：一、新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者。二、舊都市地區為公共安全、衛生、交通之需要或促進土地之合理使用實施更新者。三、都市土地之農業區、保護區變更為建築用地或工業區變更為住宅區、商業區者。四、非都市土地實施開發建設者。五、農村社區為加強公共設施、改善公共衛生之需要或配合農業發展之規劃實施更新者。六、其他依法得為區段徵收者」。本案屬新設都市地區開發建設，故採區段徵收方式辦理。

依土地徵收條例第 44 條規定：「道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場、體育場所及國民學校用地，無償登記為當地直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市）有。前款以外之公共設施用地，得由主管機關依財務計畫需要，於徵收計畫書載明有償或無償撥供需地機關或讓售供公營事業機構使用」。故屬於區域性公共設施用地之土地取得與興闢，多透過區段徵收辦理完成，且本案尚有多項主要計畫指定應負擔之公共設施用地。

本案 A、B、C、D、E、N、O 區位於南科特定區計畫內所劃設之產業支援區及生活服務區係屬主要計畫使用分區，原則以區段徵收方式開發，惟為使計畫之擬定能配合將來各區塊整體開發之確切期程，並求計畫之彈性，在細部計畫尚未擬定及整體開發可行性未評估前，先行於主要計畫圖保留劃為農業區，標示供將來產業支援區及生活服務區之劃設，於計畫書內載明其規劃示意圖，及其使用管制暫依農業區管制規定辦理。

且依現行法令規定，農業區變更為建築用地應以區段徵收開發，本案非屬行政院核定之 8 種特殊情況，至於如有不符合前項 8 點情形，且計畫不以區段徵收開發之都市計畫案，應由直轄市、縣（市）政府就其開發方式確實無法依院函規定辦理之理由，依行政程序專案層報行政院核示，故本案後續仍應依規定採區段徵收方式取得相關公共設施用地。

各種開發方式可行性評估比較表

項目	租賃及設定地上權	一般徵收	市地重劃	區段徵收
法源依據	依「促進民間參與公共建設法」第 15、16、18、19 與 20 條規定。	依土地徵收條例第 3 條規定，及都市計畫法第 48 條規定，得以一般徵收方式取得。	依平均地權條例第 56 條規定辦理市地重劃。另涉及專案報行政院核准事項。	依土地徵收條例第 4 條規定，及都市計畫法第 68 條亦規定，實施區段徵收。

項目	租賃及設定地上權	一般徵收	市地重劃	區段徵收
參與開發方式之彈性	以擬訂契約，或依標租地上權等方式，一般仍以公有土地居多，本基地多為私有土地，故不可行。	私有土地僅得領取現金補償；公有土地則以有(無)償撥用方式撥供使用，均無法分配土地。	私有土地所有權人及公有土地管理機關均以分配土地為原則，未達最小分配面積始得領取現金補償。	私有土地所有權人得選擇領取現金補償或領取抵價地；公有土地管理機關得協調以作價方式或領回土地參與開發，選擇彈性最高。
財務自償之必要性	以簽訂租賃契約或設定地權契約為主。	取得一般公共設施用地，須採編列年度預算方式由平均地權基金項下支應，而無法透過貸款計畫取得所需資金，開發費用無法達成自償，對於需地機關財務負擔最大。	除編列預算由平均地權基金支應外，亦得擬具貸款計畫向外融資，並透過出售抵費地所得價金償還所貸資金進而達成財務自償之目的。	除編列預算由平均地權基金支應外，亦得擬具貸款計畫向外融資，並透過開發完成後剩餘土地出售所得價金償還所貸資金，達成財務自償之目的。
整體開發目的	需整合私有產權同意，整體以租賃或設定地上權方式聯合經營開發。	擬徵收私有土地之使用分區需為公共設施用地。	範圍內公私有土地均納入一併開發，得以落實都市計畫整體開發之目標。	範圍內公私有土地均納入一併開發整理，得以落實都市計畫整體開發之目標。
土地處分靈活性	未涉及土地變更或重新分配產權。	因擬徵收私有土地之土地使用分區須為公共設施用地，且公有土地僅得以有(無)償撥用方式取	開發完成後剩餘土地得以出售據以償還開發費用。惟抵費地因重劃分配之原位置分配原則，而細碎分	開發完成後剩餘土地得以出售據以償還開發費用。抵價地分配完成後剩餘土地較為集中完整，有利於土地處分，進而帶

項目	租賃及設定地上權	一般徵收	市地重劃	區段徵收
		得，爾後土地出售須受土地法第25條暨相關公有土地處理規定限制。	布於各街廓中，不利於完整出售使用。	動整體發展。
地主權益保障	地上權的取得喪失變更，須經登記才有效力，一般最多設定70年；而土地租賃權則為契約，一般不超得20年，針對公共設施用地之私有地主僅獲得租金補貼，無法參與分配土地，其他鄰接地區仍維持農業區，影響土地價值與權益。	僅針對公共設施用地，私有地主依照市價徵收之土地價款，辦理領取現金補償；公有土地則以有（無）償撥用方式撥供使用，無法參與分配土地，其他鄰接地區仍維持農業區，影響土地價值與權益。	需按受益比例共同負擔區內公共設施與工程經費，但重劃後得依原位次分配土地，地主並享有地價稅、土地增值稅等減稅優惠，可保障地主權益。惟本案不符合行政院函示規定8項特殊處理原則，須經行政院專案核准後始能更改為市地重劃，另須重新辦理都市計畫程序。	私有土地所有人可參與配地或選擇依照市價徵收之土地價款，地主權益不受地價波動影響，且地主可享有地價稅、土地增值稅等減稅優惠，可保障地主權益。且本案地主高達九成贊同辦理都市計畫變更，且表達應盡速辦理區段徵收作業。
財務自償及財務可行性	依實價登錄周邊土地租金價格，每年租金約需4.1億元(租金每坪約332元，以區段徵收	土地補償費用初估僅公共設施取得部分即需456億元(以32,249元/m ² 估算)，對於政府財政負擔過大，不具可行性。	領回土地比例約50.5%~47.5%，低於55%，須取得過半地主同意。	以私有土地98%領地、2%領取補償金，當抵價地發還比例農地重劃區50%、非重地重劃區44.5%，其淨現值(NPV)皆為正值、益本比(B/C)亦大於1，而內部

項目	租賃及設定 地上權	一般徵收	市地重劃	區段徵收
	面積 375.42 公 頃計算)。			報酬率(IRR)為3% 大於折現率 (2.44%),顯示財 務計畫可行。
整體評 估	不可行	不可行	條件可行	較為可行