

附錄

臺南市安平區漁光島南側市地重劃案
112-116 年
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

中華民國 111 年 2 月

一、計畫內容及預期效益：

(一)計畫內容：

依據「變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫第二次通盤檢討案」主要計畫再公開展覽編號再 4A 案(細部計畫變再 2A 案)，為解決漁光橋南側現有遊樂區開發受限及改善公共設施用地保留地情形，參酌漁光島當地觀光發展需求與聚落分布型態，依據地區現況土地利用情形及權屬，調整為特定文化專用區及特定住宅專用區，作為後續觀光發展腹地及漁光里社區發展用地；另為健全地區公共設施服務機能，改善公共設施服務效益，檢討調整周邊公共設施用地，全案附帶條件規定以市地重劃進行開發。依 109 年 6 月 23 日內政部都市計畫委員會第 971 次會議通過，本府依會議決議於 109 年 8 月 19 日辦理再公開展覽(變再 2A 案)後，續經內政部都市計畫委員會 110 年 8 月 31 日 997 次會議、臺南市都市計畫委員會 110 年 10 月 15 日第 107 次會議審決在案，於審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。

(二)預期效益：

1. 無償取得公共設施用地:約 1.94 公頃, 預估節省約新台幣 2 億 4,339 萬元的徵地費用。
2. 節省公共設施開闢費用約新台幣 1 億 4,243 萬元。
3. 土地價值提高:重劃前有未開闢公共設施用地解編需求，重劃後針對實質使用需求進行規劃調整，使土地有效利用，作為後續觀光發展腹地及漁光里社區發展用地。
4. 增加政府稅收:重劃後提供住宅區土地計約 3.14 公頃可供建築使用,可增加政府地價稅、土地增值稅、房屋稅等稅收。
5. 重劃後地形方整且公共設施完善，並使土地產權獨立，將提高生活及觀光品質、促進擬辦範圍均衡發展，增加觀光潛力、民眾對政府施政向心力、促進當地形象等，屬無法量化之不可計效益。

二、計畫投入總經費：

預估市地重劃開發總費用約新台幣 24,339 萬元，其中包括重劃工程費約新台幣 14,243 萬元、補償費用約新台幣 7,500 萬元、重劃作業費用約新台幣 609 萬元及貸款利息約新台幣 1,987 萬元。

三、選擇方案及替代方案之成本效益分析：

本案係屬配合「變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(第二次通盤檢討)案」辦理，考量範圍內未開闢公共設施用地解編及部分使用分區調整，爰透過市地重劃方式，冀透過針對實質使用需求進行規劃調整，使地盡其用，且為土地有效利用以整體開發方式辦理，故無其他選擇方案或替代方案。

四、財源籌措及資金運用情形：

(一)財源籌措：

由臺南市政府編列平均地權重劃基金預算支應或視需要向金融機構借貸。

(二)資金運用：

本計畫分為「重劃工程」與「重劃行政」，由臺南市政府地政局統籌規劃並辦理工程相關事宜。計畫執行期程自 112 年起至 116 年，共計 5 年，需求總經費預估約 2 億 4,339 萬元，分年預估所需經費臚列如下：

1. 112 年預估所需經費 2,000 萬元。
2. 113 年預估所需經費 54,789 萬元。
3. 114 年預估所需經費 81,423 萬元。
4. 115 年預估所需經費 52,076 萬元。
5. 116 年預估所需經費 53,102 萬元。

※本報告請依財政紀律法第 11 條之規定，公布於機關網站之政府資訊公開項下「施政計畫、業務統計及研究報告」-重要公共工程建設及重大施政計畫選擇方案及替代方案之成本效益分析報告，以落實資訊公開。