

「白匏湖運動休閒生態園區暨社會住宅興建計畫」
(113 年至 117 年)

選擇方案及替代方案之成本效益分析報告
暨相關財源籌措與資金運用說明

內政部國土管理署

中華民國 112 年 10 月

一、辦理依據

本計畫依據行政院 112 年 10 月 5 日院臺建字第 1121034788 號函核定辦理。

二、背景說明

健康的國民是國家最大的資產，國民體能是國家競爭力的基石，更是個人、家庭幸福的保證，而運動是提升國民健康與體能最好的方式。規律運動可以獲得較佳的體適能，且可預防疾病，避免憂鬱症和焦慮症，產生樂觀、自信、和自尊心理以及較佳心情，對於國人的工作或學業，都有很大的助益。

以體育運動發展而言，運動設施是推展全民運動的根基，也是發展競技運動的基石，有優質友善、安全且舒適的運動環境，才能提升國人參與運動的動機，也才得以主辦各項國際賽事，提高我國國際能見度，設施不足或使用不便皆會影響民眾從事運動的意願，進而阻礙全民與競技運動的發展。

另外，保障各族群之「平等運動權」為近年政府推動體育運動事務的重要核心，運動平權的落實不應僅是口號或以「及格」為目標，而是更積極邁向「好，還要更好」的運動環境營造，政府近年來相關體育政策推動均朝向保障弱勢、高齡者及兒童等群體或各類團體參與運動之權利辦理，據以滿足無障礙、性別平權等運動設施需求，促進體育資源之合理分配並完善全民運動設施環境，以滿足國民不分性別、年齡、人種、階層、居住環境、身心是否障礙等，都能平等的享有「參與運動的權利」。

新北市汐止區白匏段 72 地號 19 公頃國有土地原為

法務部矯正署臺北女子看守所預定地，自民國 85 年取得開發許可、92 年取得雜項執照，其中 9.5 公頃已完成整地(約 8.2 公頃為平面土地)，整地至今已逾 20 年未啟動興建計畫，該土地現已繳回國有財產署；而白匏湖地區長期位於軍事管制區域內，自軍方逐步遷出第三彈藥庫區起，民眾陸續陳情希望改善周遭環境並維護自然生態，汐止區公所及新北市政府也提出白匏湖周邊景觀環境改善構想，因此，民意代表於質詢時提出，爭取規劃興設韻律體操、滑板訓練場、簡易棒球場、休閒公園及運動科學中心等，後續經過政策討論及評估，教育部遂研提興辦多功能運動園區。

為解決高房價、高空屋、高自有率及社會住宅短缺問題，政府推動只租不售的社會住宅政策，結合政府興建與包租代管的供給方案，讓租屋成為無力購屋者的正常居住消費選擇方式，進而發揮租屋與購屋相互調控的均衡機制。蔡總統英文政見提出之「安心住宅計畫」，計畫目標為 8 年內完成規劃與興建 20 萬戶只租不賣社會住宅，以「政府興辦為主，引導民間興辦為輔」，興辦社會住宅作為健全住宅為人民基本權的必要工作。是故，為提供新北市汐止地區社會住宅，促進汐止白匏湖地區活化發展，爰規劃於本基地興建社會住宅。

考量本基地與汐止市區受高速公路隔離，長期未受快速開發影響，為導入都會更永續和提供地區特色，綜合考量基隆捷運將於基地北側設置南陽大橋站、新北市政府規劃於基地南側建設白匏湖生態園區等重大建設，將基地周邊國有土地納入，整體規劃社會住宅、戶外休閒運動設施(籃球場、網球場或棒、壘球場、滑板練習場等)、多功能運動中心(韻律教室、體適能中心或綜合球場等)，建設基地聯外道路串連汐止、南港市區及高

速公路交流道，方便雙北市區與多功能運動中心連結；並透過跨越高速公路陸橋、人行、自行車道系統等串聯捷運、白鵝湖生態園區、紙風車倉庫，便於民眾使用捷運系統進出社宅、多功能運動中心、白鵝湖生態園區等，提升捷運量能、促進 TOD 發展；使青年弱勢民眾能享有良好品質之居住及運動休閒空間，併同實現「健康國民、卓越競技、活力臺灣」的新願景。

三、選擇方案及替代方案之分析及評估

(一) 選擇方案效益分析

1. 可量化效益

- (1) 社會住宅供給量：配合永續生態工法打造下一世代安全宜居的運動休閒園區，結合通用設計、建築標章認證及建築美學，規劃興建 1,200 戶社會住宅，依 1、2、3 房型(房型配比 6:3:1)引入人口以 1.5 人、2.5 人、3.5 人估算，預計可協助至少包含一般或弱勢家庭約 2,400 人以上。
- (2) 興建聯外道路：完成 2 條基地聯外道路之拓寬、修繕及興闢，提供本園區民眾銜接新台五路之服務，建構完善道路網。
- (3) 興建多功能運動園區：包含規劃設置戶外運動設施場地(例如棒球場、壘球場、籃球場、網球場、滑板場等)及室內多功能運動中心等，搭配社宅及社福服務的人流帶動，參考新北市汐止地區周邊營運中之國民運動中心流量及本計畫設置規模，預估園區每年可服務約 16 萬 9,000 人次參與運動，對於國民運動風氣的提升，將有顯著的助益。
- (4) 興建白鵝湖生態園區：搭配本計畫聯外道路完備及周邊運動等設施興建，依新北市政府「新北市汐止

區白鵝湖周邊景觀暨環境資源整合綜合規劃委託技術服務結案報告」推估，預計每年達 22 萬人次使用，均衡都會區發展，若納入社宅及社福服務之客群，每年預估將可達到 28 萬人次。

- (5) 預期效益：依臺灣大學許振名教授之研究，政府投資性支出對經濟成長的乘數效果約為 1.18。而本計畫之投入可改善所在地區環境品質，加速都市更新，而於運動設施興建完成後，預期可吸引人潮前來參與運動，擴大消費需求(即外延的文化、旅遊、消費等收入，涵蓋『衣、食、住、行、遊、購、娛』等多個方面等)，帶動周邊投資並活絡當地經濟，同時擴大營業稅及營利事業所得稅等稅收。

2. 不可量化效益

- (1) 提供經濟或社會弱勢族群包含：中低收入、弱勢、相對弱勢，及受薪階級、青年朋友居住需求協助，解決之居住問題，落實住宅政策。
- (2) 引進社會福利設施，連結鄰近地區相關福利服務資源，結合多功能運動設施，預期可吸引人潮前來參與運動，形塑白鵝湖地區成為汐止次行政服務核心之定位，進一步，帶動周邊投資並活絡當地經濟。
- (3) 白鵝湖生態園區將生態設定為核心主軸，反轉過去對於山坡地開發模式，導入生態保存及低衝擊開發理念，順應既有環境地形、保護既有的自然棲地，僅規劃符合生態核心理念的遊憩模式及設施建置，創造兼具多面向整體和諧共榮的生態谷地。

(二) 替代方案

本計畫預定於白鵝湖地區興建社會住宅，並設置「多功能運動中心」及「戶外運動設施」，不但可以充實汐止地區的運動設施外，更能滿足社會住宅及鄰近地

區民眾的運動需求，以達成「運動空間便利化，建構隨處可安全運動的生活環境」政策目標。

健康的國民是國家最大的資產，社會住宅是落實國民居住正義的基石，其所帶動之價值無以衡量，且透過本計畫的執行，將提供社會住宅居民安心安居的宜居環境、汐止地區民眾優質的運動環境並創造運動服務新價值，故無替選方案。

本計畫以總年期 60 年進行分析(113~172 年)，假設物價調整率為 2%(依據行政院主計處公布 101 年至 110 年營建物價指數年增率之平均值 1.8%推估)，折現率為 1.5%(參酌中華郵政公司 112 年 2 月 8 日公告之中長期資金運用利率為 1.47%推估)，以營運期各年現金淨流入現值總額與興建期內所有工程建設經費各年現金流出現值總額之比值，計算自償率；以本案總興建成本合計約 40.20 億元估算，營運期(117 年起)收益包括多功能運動中心之收入(約 80 萬)、土地租金(約 77 萬)及營業稅(約 80 萬，以年成長率 21.887%，每 3 年調漲 1 次)，預估全區營運第一年收入為 237 萬元；營運期支出包括設基盤設施(約 730 萬)、聯外道路(約 1212 萬)、戶外運動設施(約 51 萬)、生態園區(約 328 萬)等維運費用，預估全區營運第一年支出約為 2,321 萬元，預估本計畫每年全區維運費用將高於營運收入，故估算自償率為-26.80%。

本計畫自償率為負，對民間廠商而言民間參與投資誘因不足，不具民間經營投資可行性。故本計畫亦無民間參與開發之替選方案可供選擇。

四、財源籌措及資金運用說明

(一)計畫期程

民國 113 年 1 月 1 日至 117 年 12 月 31 日。

(二) 經費來源

由中央公務預算編列經費執行。

(三) 經費計算基準

本計畫各項財務評估均以民國 112 年為基期，各年期各項成本及收益之估算皆以當年幣值為準，並加計通貨膨脹因素。

(四) 工作項目及經費需求

本計畫規劃建置多功能運動園區、白匏湖生態園區及其步道系統、社會住宅、聯外道路系統等項目，總經費計 40.20 億元(如表 1)；另社會住宅興辦及基盤建設分攤經費未計入本計畫，係由國家住宅及都市更新中心融資自籌。

表 1 工作項目及經費需求表

工作項目	工作要項	年度	執行事項	經費 (億元)
多功能運動 園區	多功能運動 中心	113 至 116	先期規劃、工程設計、 發包及施工	6.8
	戶外運動設 施	113 至 117	先期規劃、工程設計、 發包及施工	
白鵝湖生態園區、生態園 區步道系統		113 至 116	工程規劃、設計、發包 及施工	3.0
社會住宅	非都市開發 許可	113 至 114	非都市開發許可、環境 影響評估、農業用地變 更使用、水土保持申請	12.08 (另 1.32 億元由 國家住宅及都市 更新中心分擔)
	基盤建設開 發	114 至 117	地質鑽探、水土保持設 施及管線施工	
	興建社會住 宅	115 至 117	社會住宅施工、建照及 雜照申請	(國家住宅及都 市更新中心自 籌)
	計畫協調、查 核及相關調 查研究	113 至 117	計畫考核、督導及相關 調查研究	1.0
第 1 聯外道 路	第 1 聯外道 路整建	114 至 117	道路工程設計、發包、 施作及復原	0.64
	高速公路涵 洞拓寬	114 至 115	涵洞拓寬施工	0.4
	高鐵宜蘭延 伸線箱涵	116 至 117	箱涵工程設計及施工	4.6
第 2 聯外道 路	市區道路	114 至 116	土地取得、道路設計、 發包、施作	0.88
	隧道	113 至 117	工程設計、施工	7.8
捷運TOD連通(高速公路陸 橋拓寬)		114 至 115	陸橋拓寬施工	3.0
總計				40.20

(五) 經費需求(含分年經費)

1. 本案經費 40.20 億元為中央公務預算，主要用於園區基盤設施、聯外道路、運動休閒設施、白匏湖生態園區等(相關經費運用得視本計畫需求滾動檢討)，其中 113 年 0.92 億元、114 年 6.11 億元、115 年 12.69 億元、116 年 16.43 億元、117 年 4.05 億元(如表 2)。
2. 社會住宅興建費用 86.06 億元及其基盤設施開發費用分擔 1.32 億元由國家住宅及都市更新中心自籌、申請住宅基金補助，未列入本計畫。

表 2 本計畫分期(年)經費表

年度/ 項目	多功 能運 動區	白匏 湖生 態區	高 速 公 路 涵 洞 拓 寬	陸 橋 拓 寬	高 鐵 箱 涵	基 盤 建 設、 規 劃 評 估	第 2 聯 外道 路基 地 隧 道	第 1 聯 外 市 區 道 路	第 2 聯 外 市 區 道 路	單位： 億元 (小計)
113 年	0.07	0.09	0	0	0	0.6	0.16	0	0	0.92
114 年	0.35	0.16	0.32	1.84	0	2.54	0.62	0	0.28	6.11
115 年	2.73	1.30	0.08	1.16	0	3.70	3.12	0	0.6	12.69
116 年	3.52	1.45	0	0	4.60	3.70	3.12	0.04	0	16.43
117 年	0.13	0	0	0	0	2.54	0.78	0.6	0	4.05
合計	6.80	3.00	0.40	3.00	4.60	13.08	7.80	0.64	0.88	40.20

註：依據行政院 112 年 10 月 5 日院臺建字第 1121034788 號函，核復原則同意，暫予核定 113 年所需規劃經費先行啟動，本計畫需再予配合地區需求與規模修正核定。