

桃園市觀音區廣福(第五單元)
自辦市地重劃區重劃計畫書

桃園市觀音區廣福(第五單元)自辦市地重劃區重劃會

中華民國 107 年 7 月

目 錄

一、重劃地區及範圍	1
二、法令依據	2
三、辦理重劃原因及預期效益	3
四、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數.....	5
伍、土地所有權人同意重劃情形	6
六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積.....	8
七、土地總面積	8
八、預估公共設施用地負擔	8
九、預估費用負擔	9
十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計.....	10
十一、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則.....	10
十二、財務計畫	10
十三、預定重劃工作進度表	11
十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖.....	11
十五、附件	11

一、重劃地區及範圍

本重劃區坐落觀音區，範圍包括草漯段、塔腳段、新坡段新坡小段及樹林子段過溪子小段等 1,430 筆土地，總面積約 733,945 平方公尺(依都市計畫圖量測面積)，範圍四至如下：(計畫範圍詳圖 1)

東：至觀音(草漯地區)都市計畫界線。

西：以 4-2-15M 及 4-3-15M 計畫道路中心及公(四)為界。

南：至觀音(草漯地區)都市計畫界線。

北：以湖濱遊憩專用區及自來水事業用地為界。

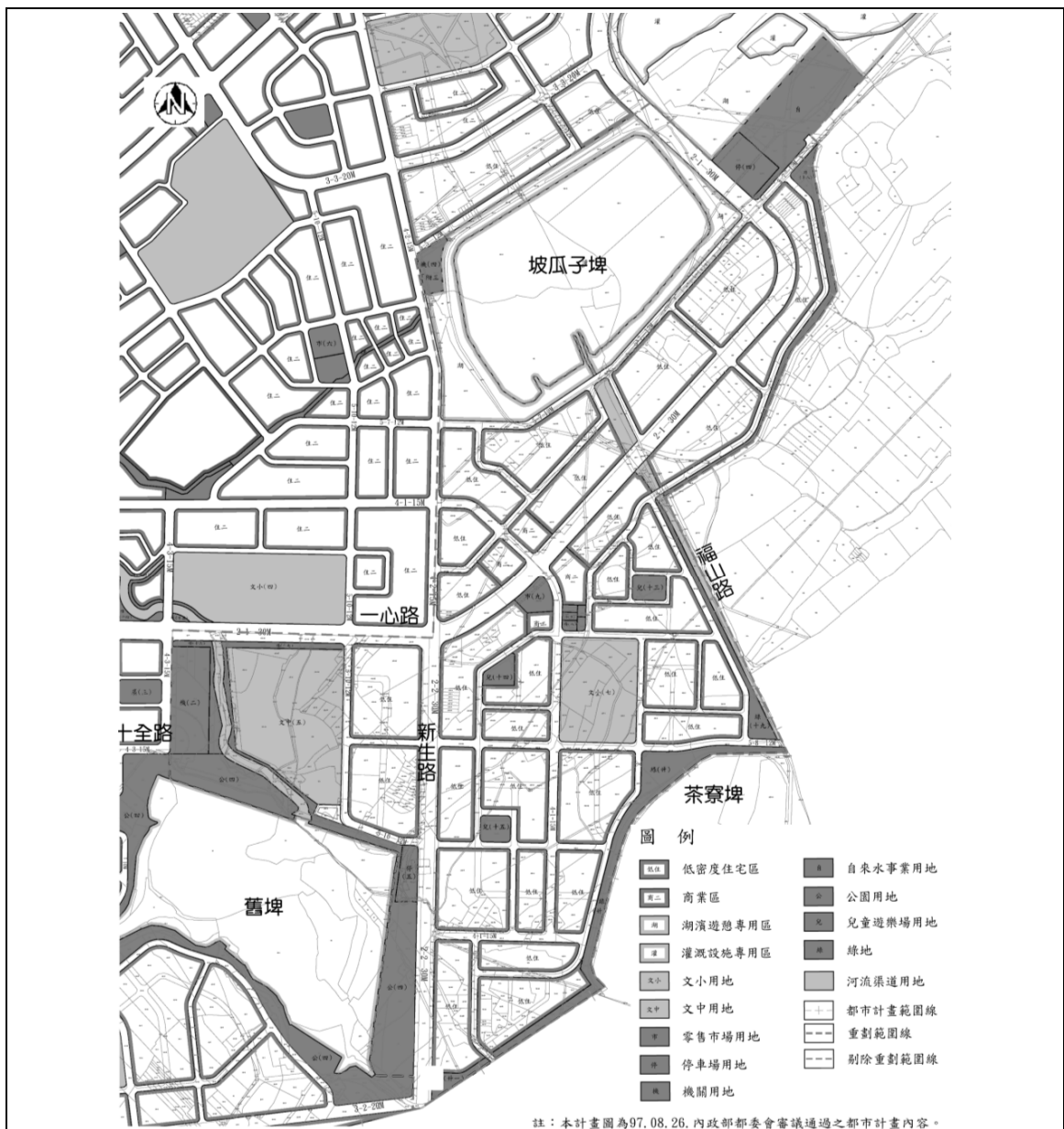


圖 1 桃園市觀音區廣福(第五單元)自辦市地重劃區土地使用計畫圖

二、法令依據

- (一)依據平均地權條例第 58 條及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法。
- (二)內政部都市計畫委員會 96 年 8 月 21 日第 665 次會議審定變更觀音(草漯地區)都市計畫(第二次通盤檢討)。
- (三)桃園市政府 107 年 1 月 4 日府都計字第 106030908 號函公告實施變更觀音(草漯地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段重劃地區第五區整體開發單元)案。
- (四)本重劃區經桃園市政府都市發展局 105 年 6 月 28 日桃都計字第 1050018837 號函屬免辦理環境影響評估，檢附公文影本 1 份(如附件 3)。
- (五)本重劃區經桃園市政府水務局 105 年 3 月 18 日桃水坡字第 1050010128 號函非屬山坡地範圍，檢附公文影本 1 份(如附件 4)。
- (六)本重劃區經桃園市政府農業局 105 年 3 月 14 日桃農林字第 1050006428 號函非屬桃園市政府經營之公、私有保安林地，檢附公文影本 1 份(如附件 5)。
- (七)本重劃區經行政院農業委員會林務局新竹林區管理處 105 年 3 月 16 日竹政字第 1052103020 號函未編入保安林範圍，檢附公文影本 1 份(如附件 6)。
- (八)本重劃區經桃園市政府農業局 105 年 3 月 14 日桃農林字第 1050006428 號函查無珍貴樹木，檢附公文影本 1 份(如附件 7)。
- (九)本重劃區經桃園市政府文化局 105 年 3 月 17 日桃市文資字第 1050003851 號函非位屬古蹟保存區、遺址及文化景觀所在地，檢附公文影本 1 份(如附件 8)。
- (十)本重劃區經經濟部中央地質調查所 105 年 3 月 23 日經地企字第 105000159000 號函非屬已公告地質敏感區分布之行政區，檢附公文影本 1 份(如附件 9)。

三、辦理重劃原因及預期效益

(一)都市計畫沿革

觀音(草漯地區)都市計畫於民國 71 年 11 月 3 日發布實施，並指定全區以市地重劃方式開發，後於 98 年 3 月 4 日發布實施變更觀音(草漯地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)，將本都市計畫範圍內待重劃區劃分為 6 個整體開發單元，各分區整體開發單元應一次辦理整體重劃開發。本區係屬於第五單元整體重劃開發地區。(如附件 10)

待重劃區之開發訂有開發期程之規定，應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，再檢具變更計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請桃園縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長開發期程。委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，將於下次辦理通盤檢討時，變更為農業區。

桃園市政府於 101 年 4 月 23 日府城都字第 1010005621 號函提請延長上述開發期程，經內政部都市計畫委員會 102 年 10 月 15 日第 813 次審議會議決議略以：「本案同意延長開發期限以 3 年為限，本次委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，於下次辦理通盤檢討時，變更為農業區」。

惟為踐行 105 年 7 月 29 日公布司法院釋字第 739 號解釋意旨之正當行政程序，需增加重劃多項行政作業，爰再提 105 年 12 月 27 日內政部都委會第 891 次會議審議，同意再延長開發期限 1 年。

(二)重劃區辦理原因

觀音工業區為臺灣北部地區最大之工業區，總面積 632 公頃，觀音(草漯地區)都市計畫之訂定，即為配合觀音工業區之發展需要，提供地區就業人口完整居住機能之都市環境。惟過去草漯地區已開發地區之規模較小，難以形成聚集經濟規模，又桃園市沿海地區建設長期落後，加以市地重劃附帶條件整體開發方式之限制，形同都市土地長期禁限建，致多數土地呈現閒置荒廢情形，而臨主要道路地區違章建

築卻呈林立狀態。

截至 105 年，觀音工業區設立廠家約有 362 家，就業人口數約計 2 萬 2,000 多人，近年已完成桃園科技工業區(面積約 275 公頃)、大潭濱海特定工業區(總面積約 182 頃)等大型工業區土地開發，隨著廠商進駐，將引進大量就業人口，居住用地需求勢必倍增。

另依桃園市人口統計資料所示，觀音區每年人口數皆穩定增加(詳如表 1)，於 103 及 105 年人口成長率更超越鄰近之台北市、新北市及新竹縣達到 1%以上之水準(詳如表 2)，顯示本區為具有人口吸引之地區。

本重劃地區多數地區現況道路狹窄，亟待辦理重劃，建構地區服務完整之公共設施，以提高土地利用效率。又本區開發除持續促進草漯地區土地活化並可延續周邊建築使用熱能，亦能有效疏解來自工業區擴展自然帶動的住宅需求，故草漯待重劃地區之整體開發單元確有其開發之潛在價值與其必要性。

表 1 桃園市觀音區年度人口成長趨勢表

民國	觀音區		草漯地區	
	人口數	成長率(%)	人口數	成長率(%)
100 年	61,676	0.98	17,559	0.18
101 年	62,612	1.50	17,677	0.67
102 年	63,003	0.60	17,687	0.06
103 年	63,602	1.00	17,884	1.11
104 年	64,785	1.86	18,794	5.09
105 年	65,555	1.19	19,254	2.45

資料來源：桃園市觀音區戶政統計資料。

表 2 人口成長比較表 (單位：%)

年度	100 年	101 年	102 年	103 年	104 年	105 年
台北市	1.23	0.84	0.50	0.59	0.09	-0.34
新北市	0.49	0.58	0.40	0.30	0.10	0.22
新竹縣	0.89	1.21	1.22	1.33	0.82	1.00
草漯地區	0.18	0.67	0.06	1.11	5.09	2.45

資料來源：台北市、新北市、新竹縣、桃園市戶政統計資料。

(三)公共設施取得與闢建數量

可無償取得公共設施用地 311,848.94 平方公尺，建構完善公共設施，節省政府徵收費用 64 億 5,714 萬元(依草漯重劃區毗鄰道路 105 年平均市價 20,706 元/平方公尺估算)，並可有效提升區內居住環境及公共服務品質。

(四)提供可建築用地面積、容納人數及預估土地增值幅度

本重劃區重劃後可提供建築用地面積約 39.02 公頃，約可容納 8,300 人，土地使用效率及強度提高，公共設施建設增加，整體居住環境得以改善。

目前本區重劃前土地價格約 2.5~3.5 萬元/坪，預估重劃後土地平均價格約上漲至 6~8 萬元/坪，預估土地增值幅度約 2.3 倍。如扣除各項重劃負擔計算，土地增值幅度約 1.1 倍。

(五)重劃後環境改善情形及縮短地區發展年期

1. 藉此次重劃開發，可提供完整之各項公共設施，引導都市合理及有秩序之成長，促進都市發展之經濟規模，並促使都市人口均衡分布。
2. 藉由地籍重整，促使產權單純化，加速土地開發利用，早日達成都市計畫發展目標。
3. 透過毗鄰農田水利會溜池之湖濱專用區之開發，可打造兼顧遊憩休閒之小型水岸田園空間，發展地區獨有之居住文化特色。

(六)檢附重劃區土地使用現況圖(如附件 11)。

四、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數

(一)本重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數如下表：

項 目	土地所有權人數	面積(平方公尺)	備 註
公 有	7	33,615.86	
私 有	1,103	693,885.70	
未登記地	-	6,443.44	
總 計	1,110	733,945.00	

註：上開數據應以實際分割測量登記後之資料為準。

(二)本重劃區公有土地產權及使用情形如下，檢附公有土地分布示意圖

(如附件 12)。

序號	所有權	管理機關	筆數	面積 (平方公尺)	目前使用情形
1	中華民國	財政部國有財產署	134	28,667.39	道路、溝渠、空地及果園
2		經濟部水利署北區水資源局	41	6,449.35	道路、溝渠、埤塘、果園及空地
3		桃園市政府工務局	5	3,826.00	道路
4		桃園市政府教育局	2	365.00	溝渠及果園
5		桃園市觀音區公所	2	95.00	道路及空地
6	桃園市	桃園市政府工務局	1	443.15	道路及空地
7	台北市	台北市政府財政局	4	542.41	道路、溝渠及果園
小計			189	33,615.86	

五、土地所有權人同意重劃情形

(一)本重劃區土地所有權人辦理重劃意願

本重劃區土地所有權人平均重劃負擔比率為 53%，超過 45%，經徵得過半數之私有土地所有權人土地同意，同意人數及土地面積如下表，符合平均地權條例第 60 條第 3 項但書規定。

私有土地所有權人人數					私有土地所有權人面積				
總人數	申請(同意)人數		未申請(同意)人數		總面積 (平方公尺)	申請(同意) (平方公尺)		未申請(同意) (平方公尺)	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
1,093	656	60.00%	437	40.00%	693,772.46	476,478.57	68.68%	217,293.89	31.32%
公有土地面積： 33,286.86 m ²					可抵充之公有土地面積： 9,275.59 m ²				

註：有關本重劃區最小建築面積，依據變更觀音(草漯地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)書土地使用分區管制要點第十五點所載略為：「建築基地應自道路境界線退縮四公尺建築，退縮部分應自道路境界線留設二公尺寬人行步道，……。」，另依桃園市畸零地使用自治條例第 3 條及附表一略以：「本自治條例所稱面積狹小基地，係指建築基地深度與寬度任一項未達下列規定者：一般建築用地屬於住宅區者，……正面路寬超過七公尺至十五公尺，最小深度為 14 公尺；正面路寬超過十五公尺至二十五公尺，最小深度為 16 公尺。」。本重劃區計畫道路寬為八公尺至二十公尺不等，依上述規定，最小建築基地面積應為 $3.5 \times 14 = 49$ 平方公尺。

依上表所列，本重劃區私有土地所有權人總數計 1,103 人，扣除依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 26 條規定，於籌備會核准成立之日(104 年 10 月 13 日)起前一年至重劃會申請核准實施市地重劃之日前取得所有權之重劃範圍土地，除繼承取得者外，土地所有權人所有土地面積未達該範圍都市計畫規定最小建築基地面積者，不計入同意與不同意人數及土地面積比例。經計算後人數及面積分別為 10 人及 113.24 平方公尺，該部分不列入計算。爰此，私有土地所有權人總數共計為 1,093 人，目前同意人數為 656 人，約佔有人數比例 60.00%，同意者面積 476,478.57 平方公尺，約佔私有土地總面積比例 68.68%。

前項雖未出具同意書者比例為 40.00%，歸納分析其原因，多數認為是否辦理重劃對其個人權益影響不大、沒意見、觀望中及已簽給其它籌備會等，故並不積極配合出具同意書，並非表示反對重劃。惟本會仍將持續進行溝通，以提高同意人數比例。

(二)座談會辦理情形：

本重劃區於 105 年 1 月 25 日假觀音區草漯老人文康活動中心召開本重劃區座談會(上下午各一場次)，計有 108 位土地所有權人到場。

會中土地所有權人提出建議事項包括持有小坪數土地者，未來是否能夠合併計算領回土地、重劃後領回土地是否能直接過戶給第二代？重劃後平均地價每坪平均 7.3 萬，如何計算？分回土地比例等問題，經本會說明，領回土地需達最小分配面積標準二分之一(約 24.5 平方公尺)，如需配地，未來會通知未達最小配地面積之地主，向本籌備會申請與他人合併分配。重劃後之土地視所有權人需要，經法律程序，可將土地移轉第二代，並可節省贈與稅。重劃後平均地價為參考內政部不動產交易實價查詢服務網及考量未來重劃完成之時機與本重劃區之區位關係而估算。未來抵費地價格仍以桃園市政府相關單位評定重劃後之價格為準(並提送理事會審議通過後辦理)。本區公共設施用地負擔約佔 42.49%，而費用負擔部分，本區工程費用單價和公辦市地重劃差不多，但本區之區位較差，且全區住

宅區屬低密度住宅區，預估其土地單價相對較低，故相對費用負擔會較高，經精算結果分回比率為47%(土地所有權人平均負擔為53%)，檢附座談會會議紀錄1份(如附件13)。

六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積

本重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記土地得計列抵充，經相關單位現場會勘，區內屬於前述用地共計68筆應辦理抵充，面積共計約9,275.59平方公尺。依平均地權條例第60條第1項規定，抵充為區內共同負擔之公共設施用地，檢附抵充土地分布示意圖(如附件14)。

七、土地總面積

本重劃區公有土地面積共計33,615.86平方公尺，私有土地面積共計693,885.70平方公尺及概估未登記土地面積約6,443.44平方公尺，合計733,945.00平方公尺(實際面積以都市計畫樁位測定後之面積為準)。

八、預估公共設施用地負擔

(一)列入共同負擔之公共設施用地及面積計有：零售市場用地 2,423.69平方公尺、停車場用地 8,800.74平方公尺、文小用地 21,255.52平方公尺、文中用地 39,123.28平方公尺、公園用地 30,733.00平方公尺、兒童遊樂場用地 6,279.82平方公尺、綠地 36,212.15平方公尺、道路用地面積 154,180.74平方公尺、河流渠道用地面積 12,840.00平方公尺，合計311,848.94平方公尺。

(二)土地所有權人負擔公共設施用地面積

土地所有權人負擔公共設施用地面積

＝共同負擔之公共設施用地面積－抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積

＝311,848.94－9,275.59＝302,573.35

(三)公共設施用地平均負擔比率

$$= \frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}$$

$$= (311,848.94 - 9,275.59) / (733,945.00 - 9,275.59)$$

$$= 41.75\%$$

(四)本重劃區內尚有非共同負擔之公共設施用地，包括機關用地面積 12,232.08 平方公尺及自來水事業用地面積 19,604.00 平方公尺。

九、預估費用負擔

(一)本重劃區工程費用、重劃費用及貸款利息金額如下表：

項 目		金額(萬元)	備 註
工 程 費	道路工程	28,506	
	雨水工程	9,720	
	污水工程	11,760	
	公共設施工程	20,060	含公園、停車場用地工程
	路燈工程	2,210	
	寬頻工程	4,644	
	假設工程	10,897	含整地及圍籬工程
	交通工程	2,543	包括道路號誌、標線等
	其他雜項工程	15,524	
	地下管線工程	24,969	含電力、電信、自來水及瓦斯等
	小 計	130,833	
重 劃 費 用	地上物拆遷補償費	15,259	詳細估算如附件 15
	重劃業務費	6,561	
	小 計	21,820	
貸款利息		16,059	貸款年利率 2.63%，年期為 4 年。
總 計		168,712	

註：重劃工程費用仍以桃園市政府核定之金額為準。

(二)費用負擔平均負擔比率

$$\begin{aligned}& \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地}} \\&= \text{面積}) \\&= (130,833 + 21,820 + 16,059) / 2.07 \times (733,945.00 - 9,275.59) \\&= 11.25\%\end{aligned}$$

(三)本重劃區貸款利率係依據五大銀行平均基準利率 2.63%，貸款年期 4 年估算，未來以實際借貸利率為準。

(四)參考內政部不動產交易實價查詢服務網本重劃區鄰近土地交易價格，並衡酌本重劃區因未臨接草漯發展核心地區，區位條件較差，又本重劃區之住宅使用土地全數均屬低密度之住宅區及低容積之湖濱遊憩專用區等因素，故預估重劃後平均地價每坪約 6.84 萬(每平方公尺 20,706 元)。檢附內政部查詢服務網參考物件資料 1 份(含交易日期、價格、交易型態及位置圖)(詳如附件 16)。

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

$$\begin{aligned}& \text{重劃總平均負擔比率} \\&= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率} \\&= 41.75\% + 11.25\% = 53.00\%\end{aligned}$$

十一、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則

(一)原有合法建物或既成社區重劃後得辦理原位置分配者約 15 處，建物樓地板面積預估 6,650.00 平方公尺，檢附合法建物或既成社區位置略圖 1 份(如附件 17)。

(二)前述合法建物將視其原有使用情形及重劃後土地使用效益，按其受益比例研訂負擔減輕之處理原則，提送理事會審議後辦理。

十二、財務計畫

(一)重劃負擔總費用：新臺幣 16 億 8,712 萬元。

(二)財源籌措方式：由開發者募集自有資金及向金融機構申貸。

(三)償還計畫：由區內土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地出售價款

或繳納差額地價償還。

(四)現金流量分析：依據本重劃區作業辦理預定進度、重劃負擔總費用及各項收入，預估本重劃區各年度現金流量，詳如下表：

本重劃區各年度現金流量表

項 目		合計 (萬元)	105 年	106 年	107 年	108 年	109 年	110 年
重劃負擔總費用	工程費	130,833	0	0	5,233	60,183	65,417	0
	重劃費用	21,820	655	655	4,800	12,437	2,618	655
	小 計	152,653	655	655	10,033	72,620	68,035	655
	貸款利息	16,059	0	0	1,606	8,030	4,818	1,606
	小 計	168,712	655	655	11,639	80,650	72,853	2,261
收入	收取差額地價 或出售抵費地 價款	168,712	0	0	0	0	0	168,712
	小 計	168,712	0	0	0	0	0	168,712
當期淨值		0	(655)	(655)	(11,639)	(80,650)	(72,853)	168,451

註：當期淨值以當年度總收入減去總支出，負值以括號表示。

(五)本重劃區預估取得抵費地面積 81,479.44 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 20,706 元(6.84 萬元/坪)，與重劃負擔總費用 16 億 8,712 萬元相符，財務平衡。

十三、預定重劃工作進度表

本重劃區預定重劃工作進度表(詳附件 18)，自民國 104 年 8 月至 110 年 6 月止。

十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

詳附件 19。

十五、附件

附件 1：籌備會核准公文影本

附件 2：重劃範圍核准公文影本

附件 3：免辦理環境影響評估公文影本

- 附件 4：非屬山坡地範圍公文影本
- 附件 5：非屬桃園市政府經管之公、私有保安林地公文影本
- 附件 6：未編入國有保安林範圍公文影本
- 附件 7：無珍貴樹木公文影本
- 附件 8：非位屬古蹟保存區、遺址及文化景觀所在地公文影本
- 附件 9：非屬已公告地質敏感區公文影本
- 附件 10：草漯都市計畫分區發展及待重劃區範圍示意圖
- 附件 11：土地使用現況圖
- 附件 12：公有土地分布示意圖
- 附件 13：市地重劃座談會會議紀錄
- 附件 14：抵充土地分布示意圖
- 附件 15：工程費用、地上物拆遷補償費與重劃作業費用估算資料
- 附件 16：本重劃區鄰近地區土地交易價格調查
- 附件 17：合法建物或既成社區位置略圖
- 附件 18：預定重劃工作進度表
- 附件 19：重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

附 件

附件 1：籌備會核准公文影本

附件 2：重劃範圍核准公文影本

附件 3：免辦理環境影響評估公文影本

附件 4：非屬山坡地範圍公文影本

附件 5：非屬桃園市政府經管之公、私有保安林地公文影本

附件 6：未編入國有保安林範圍公文影本

附件 7：無珍貴樹木公文影本

附件 8：非位屬古蹟保存區、遺址及文化景觀所在地公文影本

附件 9：非屬已公告地質敏感區公文影本

附件 10：草漯都市計畫分區發展及待重劃區範圍示意圖

附件 11：土地使用現況圖

附件 12：公有土地分布示意圖

附件 13：市地重劃座談會會議紀錄

附件 14：抵充土地分布示意圖

附件 15：工程費用、地上物拆遷補償費與重劃作業費用估算資料

附件 16：本重劃區鄰近地區土地交易價格調查

附件 17：合法建物或既成社區位置略圖

附件 18：預定重劃工作進度表

附件 19：重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

附件 1：籌備會核准公文影本

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 函

338

桃園市蘆竹區中興五街236號

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號

承辦人：古靖儀

電話：03-3322101#5306

傳真：03-3368506

電子信箱：126058@mail.tycg.gov.tw

受文者：許正隆 君

發文日期：中華民國104年10月13日

發文字號：府地重字第1040263900號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明四

裝

主旨：臺端等8人申請成立桃園市觀音區草漯（第五區）廣福自辦市地重劃區籌備會一案，請查照。

說明：

一、依據臺端等8人104年6月3日申請函辦理。

二、臺端等8人申請成立旨揭重劃籌備會，本府准予核定；考量本案開發時程急迫性並維護土地所有權人權益，請確依預定進度表完成各項工作，且籌備會自報准核定成立之日起1年內，如未依法申請核准實施市地重劃，本府將逕予解散，且無任何損失補（賠）償。

訂

三、請依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第20條規定，檢附申請書及相關圖冊向本府申請核定擬辦重劃範圍。

四、另依桃園縣自辦市地重劃區管理維護自治條例（繼續適用）第3條規定，自辦市地重劃區重劃會應於工程申報開工前按本府核定之重劃工程費用百分之五繳交管理維護費，隨文檢送上開規定供參。

線

正本：許正隆 君、顏有清 君、許正博 君、許林蘭 君、洪麗花 君、許德弘 君、吳明誠 君、林清秀 君

副本：

市長鄭文燦

本案依分層負責規定授權局（處）長、主任委員決行

附件 2：重劃範圍核准公文影本

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 函

32847
桃園市觀音區二聖路140號

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：洪宇佳
電話：3322101#5304
電子信箱：10016159@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市觀音區草漯第五單元廣福自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國104年12月31日
發文字號：府地重字第1040343179號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：為貴籌備會申請核定桃園市觀音區草漯第五單元廣福自辦市地重劃區重劃範圍一案，准予核定，請依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第25條規定辦理後續作業，請查照。

說明：

- 一、依貴籌備會104年10月19日（104）廣福自籌字第011號函及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第20條規定辦理。
- 二、依內政部都市計畫委員會96年8月21日第665次會議決議，請貴籌備會先行擬具都市計畫市地重劃計畫書草案，送經本府審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。
- 三、另考量觀音（草漯地區）都市計畫計有5區整體開發單元刻正辦理重劃，為草漯地區各項公共設施（雨水、污水及共同管道等）工程介面一致性及系統性規劃，案經本府市地重劃會104年第3次會議決議，請本府工務局（新建工程處）統合本府各權管機關及觀音區公所意見，請貴籌備會配合進行規劃設計。

正本：桃園市觀音區草漯第五單元廣福自辦市地重劃區籌備會
副本：

市長鄭文燦

本案依分層負責規定授權局（處）長、主任委員決行

附件 3：免辦理環境影響評估公文影本

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府都市發展局 函

桃園市蘆竹區中興五街236號

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號2樓

承辦人：沈芳敏

電話：03-3322101分機5223

傳真：03-3375226

電子信箱：076056@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市觀音區草漯第五單元廣福自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國105年6月28日

發文字號：桃都計字第1050018837號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴會檢送本市觀音區草漯第五單元廣福自辦市地重劃「環境影響評估開發單位自評表」一案，請查照。

說明：

- 一、依貴會105年6月16日廣福自籌字第056號函辦理。
- 二、經查旨案係依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25條第1項第1款規定及本府105年5月27日府環綜字第1050126687號函「開發行為應實施環境影響評估細目」目的事業主管機關對照表，請本局認定應否實施環境影響評估。
- 三、本局同意貴會自評結果，本案免辦理環境影響評估（依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25條第1項第1款第1~9目規定）。
- 四、副本抄送本府地政局（含來文影本及自評表各1份）及本府環境保護局（含來文影本、自評表及目的事業主管機關確認表各1份）備查。

正本：桃園市觀音區草漯第五單元廣福自辦市地重劃區籌備會

副本：桃園市政府地政局、桃園市政府環境保護局（均含附件）

代理長 李憲明 出國
副局長 劉振誠 代行

附件 4：非屬山坡地範圍公文影本

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府水務局 函

地址：33043桃園市桃園區成功路1段32號
7樓

承辦人：黃室維

電話：(03)3033605

電子信箱：088130@mail.tycg.gov.tw

觀音區2聖路140號

受文者：桃園市觀音區草漯第五單元廣福自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國105年3月18日

發文字號：桃水坡字第1050010128號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴會函詢本市觀音區草漯段、塔腳段、新坡段新坡小段、
樹林子段過溪子小段等1430筆土地，是否屬山坡地一案，復
如說明，請查照。

說明：

一、復貴會105年3月10日廣福自籌字第34號函。

二、旨揭地段全段皆非屬依「山坡地保育利用條例」劃定之山坡
地範圍。

正本：桃園市觀音區草漯第五單元廣福自辦市地重劃區籌備會

副本：

局長劉振宇

本案依分層負責規定授權股長決行

附件 5：非屬桃園市政府經管之公、私有保安林地公文影本

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府農業局 函

32847
桃園市觀音區二聖路140號

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號4樓
承辦人：黃文卿
電話：03-3329182
傳真：03-3367087
電子信箱：087028@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市觀音區草漯第五單元廣福自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國105年3月14日

發文字號：桃農林字第1050006428號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

裝

主旨：有關貴會函詢本市觀音區草漯段、塔腳段、新坡段新坡小段及樹林子段過溪子小段1430筆土地區位1案，復如說明，請查照。

說明：

一、復 貴會105年3月10日廣福自籌字第025號函。

二、查旨揭土地非屬本府經管之公、私有保安林地，惟是否位屬國有保安林地，請逕洽行政院農業委員會林務局新竹林區管理處查證。次查，該區域無珍貴樹木。

訂

正本：桃園市觀音區草漯第五單元廣福自辦市地重劃區籌備會

副本：

線

局長謝長勝

本案依分層負責規定授權科(組)長、主任決行

附件 6：未編入國有保安林範圍公文影本

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

行政院農業委員會林務局新竹林區管理處 函

34847桃園市觀音區=140筆
140筆

地址：300新竹市中山路2號

承辦人：田運欽

傳真：03-5249550

電話：03-5224163-127

電子信箱：hsl@forest.gov.tw

受文者：桃園市觀音區草漯第五單元廣福自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國105年3月16日

發文字號：竹政字第1052103020號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：貴會函詢桃園市觀音區草漯段、塔腳段、新坡段新坡小段及樹林子過溪小段等1430筆土地，經查未編入保安林範圍，請查照。

說明：復貴會105年3月10日廣福自籌字第026號函。

正本：桃園市觀音區草漯第五單元廣福自辦市地重劃區籌備會

副本：

處長張鐵柱

附件 7：無珍貴樹木公文影本

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府農業局 函

32847

桃園市觀音區二聖路140號

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號4樓

承辦人：黃文卿

電話：03-3329182

傳真：03-3367087

電子信箱：087028@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市觀音區草漯第五單元廣福自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國105年3月14日

發文字號：桃農林字第1050006428號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

裝

主旨：有關貴會函詢本市觀音區草漯段、塔腳段、新坡段新坡小段及樹林子段過溪子小段1430筆土地區位1案，復如說明，請查照。

說明：

一、復 貴會105年3月10日廣福自籌字第025號函。

二、查旨揭土地非屬本府經管之公、私有保安林地，惟是否位屬國有保安林地，請逕洽行政院農業委員會林務局新竹林區管理處查證。次查，該區域無珍貴樹木。

訂

正本：桃園市觀音區草漯第五單元廣福自辦市地重劃區籌備會

副本：

線

局長謝長勝

本案依分層負責規定授權科(組)長、主任決行

附件 8：非位屬古蹟保存區、遺址及文化景觀所在地公文影本

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府文化局 函

32847
桃園市觀音區二聖路140號

地址：33053桃園市桃園區縣府路21號
承辦人：郭宏嘉
電話：03-3322592分機8610
傳真：03-3316092
電子信箱：khc@mail.tyccc.gov.tw

受文者：桃園市觀音區草漯第五單元廣福自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國105年3月17日
發文字號：桃市文資字第1050003851號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：土地清冊1份

裝

主旨：有關貴會為辦理「本市觀音區草漯第五單元廣福自辦市地重劃」案，函詢本市觀音區草漯段、塔腳段、新坡段新坡小段及樹林子段過溪子小段等共1430筆土地，是否位屬古蹟保存區、遺址及文化景觀保存區等案，復如說明，請查照。

說明：

訂

- 一、復貴會105年3月10日廣福自籌字第033號函。
- 二、經查所詢土地並非位屬古蹟保存區、遺址及文化景觀所在地；亦無位經內政部93年4月發行之「臺閩地區考古遺址普查研究計畫（第5期）」區域內，惟日後如於土地開發時發見疑似遺址或具古物價值者，請依文化資產保存法第50條及75條規定，立即停工並函報本局辦理。

線

正本：桃園市觀音區草漯第五單元廣福自辦市地重劃區籌備會
副本：

局長邱莊秀美

附件 9：非屬已公告地質敏感區公文影本

正 本

檔 號：

保存年限：

經濟部中央地質調查所 函

328

桃園市觀音區二聖路140號

機關地址：23568新北市中和區華新街109巷2號

承辦人：江紹平

電話：02-29462793#219

傳真：02-29453697

電子信箱：spchiang@moeacgs.gov.tw

受文者：桃園市觀音區草漯第五單元
廣福自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國105年3月23日

發文字號：經地企字第10500015900號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴會函詢土地是否位屬已公告之地質敏感區範圍內一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴會105年3月18日廣福自籌字第037號函。
- 二、查目前桃園市已公告之地質敏感區(山崩與地滑地質敏感區(L0011桃園市))位於桃園市蘆竹區、龜山區、桃園區、楊梅區、平鎮區、龍潭區、大溪區、復興區，依據經濟部103年9月9日經授地字第10320900810號函，除已公告地質敏感區分布之行政區應辦理查詢外，其餘地區暫免辦理查詢。
- 三、有關土地是否位屬已公告之地質敏感區範圍內，貴會可至「地質敏感區查詢系統」(網址：http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/)查詢並下載列印結果，俾憑參考利用；如對查詢結果仍有疑義，建請檢附該查詢結果、土地清冊、地籍圖謄本、界址坐標表或地理位置圖等相關佐證資料向土地所在之地方政府釐清。
- 四、查「非都市土地開發審議作業規範」及「非都市土地變更編定執行要點」，土地開發案件如係依據上開相關規定申請查詢開發基地有無位於所列區域計畫規定之第一級環境敏感地區或第二級環境敏感地區者，地質敏感區之建議洽詢機關為

地質法之直轄市、縣(市)主管機關，即各地方政府；建請向土地所在之地方政府洽詢，以符程序。

五、全國地質敏感區將逐年分批公告，相關訊息可至本所全球資訊網(<http://www.moeacgs.gov.tw>)/地質法專區參閱與下載。

正本：桃園市觀音區草漯第五單元廣福自辦市地重劃區籌備會(328桃園市觀音區二聖路140號)

副本：

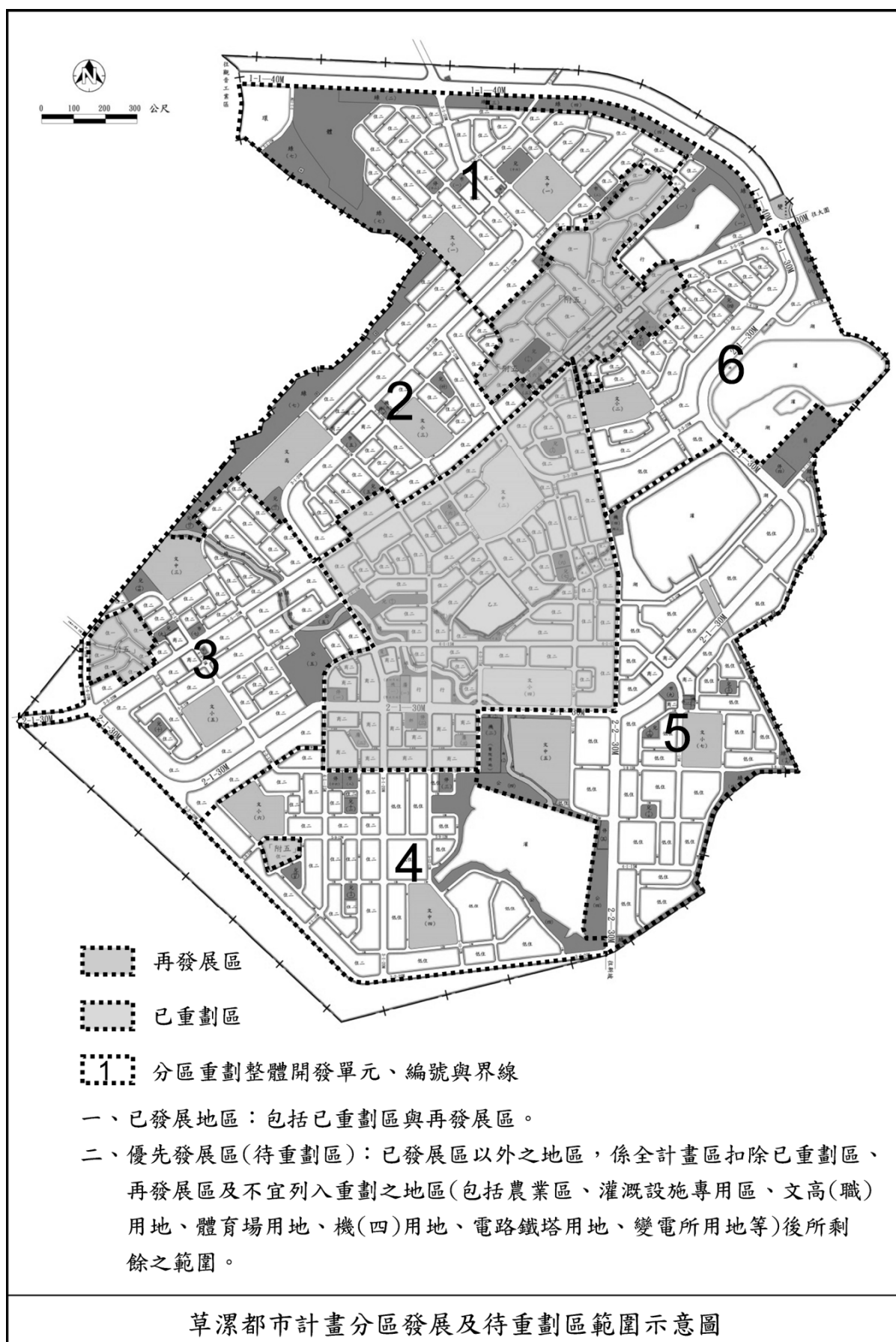
所長江崇榮

裝

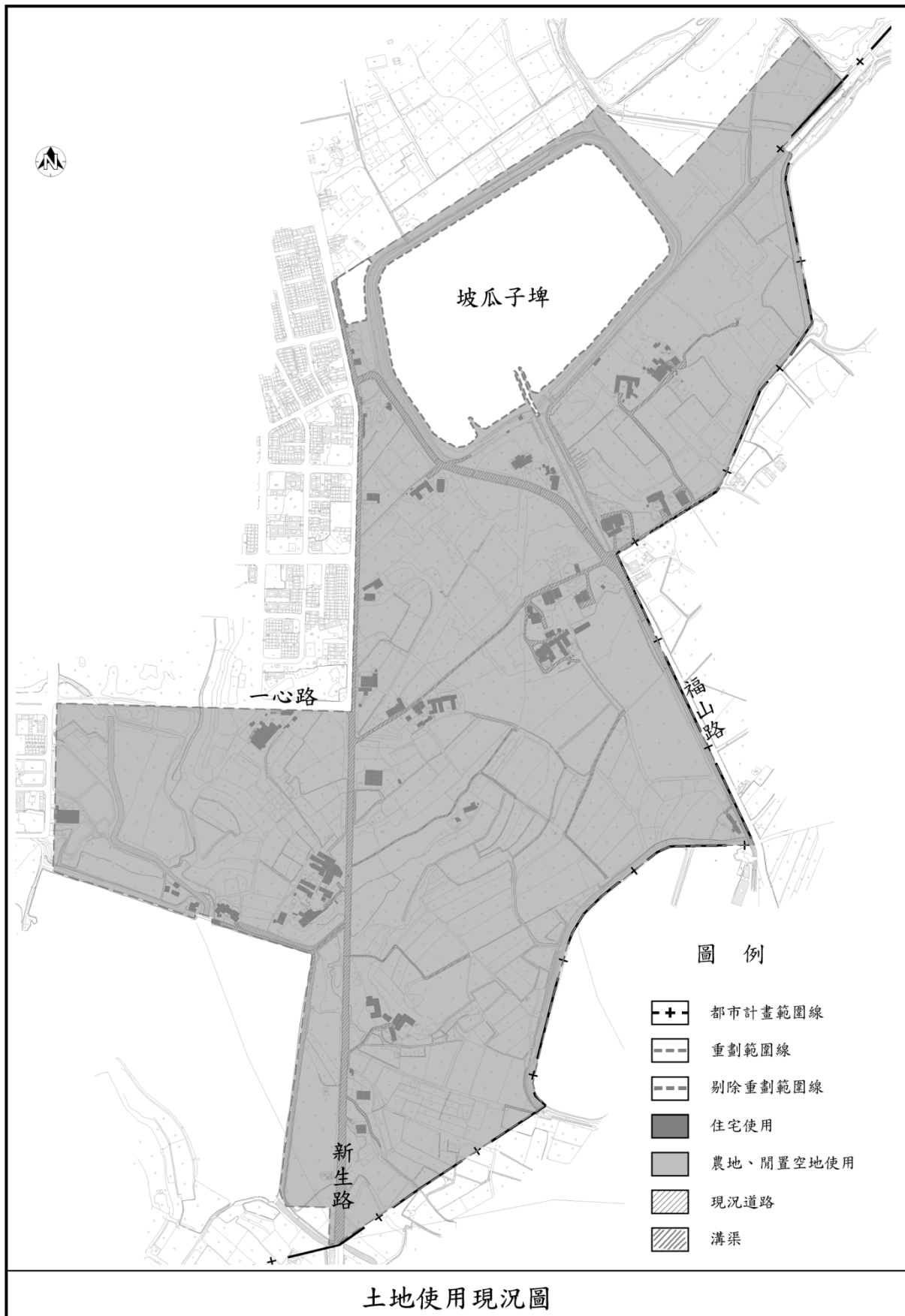
訂

線

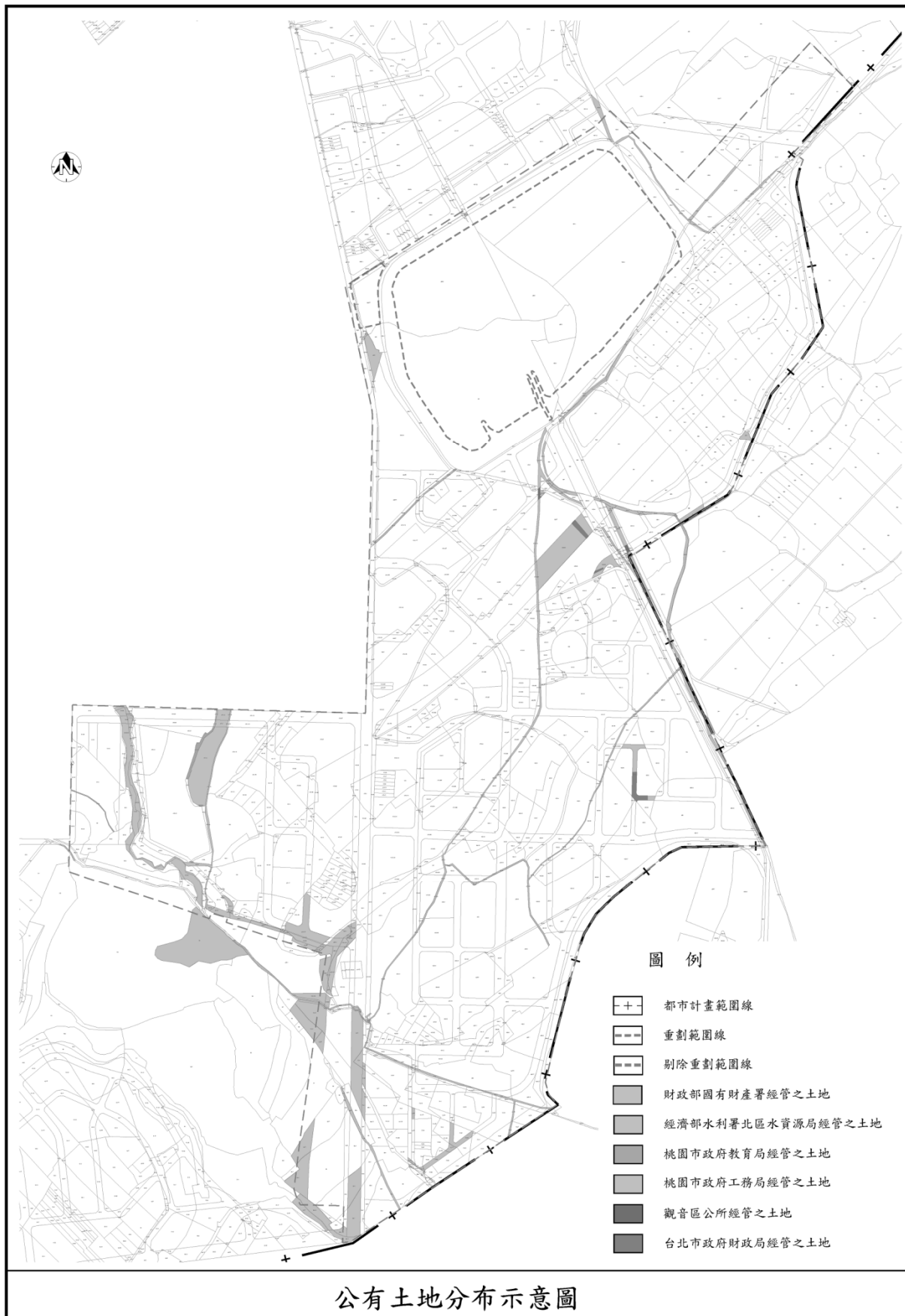
附件 10：草漯都市計畫分區發展及待重劃區範圍示意圖



附件 11：土地使用現況圖



附件 12：公有土地分布示意圖



附件 13：市地重劃座談會會議紀錄

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市觀音區草漯第五單元廣福自辦市地重劃區籌備會 函

地 址：32847 桃園市觀音區二聖路 140 號

承辦人：王賀盛

電 話：(03)483-9326

傳 真：(03)483-7268

電子信箱：yuiyu.guanyin@gmail.com

受文者：桃園市觀音區草漯第五單元廣福自辦市地重劃區全體土地所有權人

發文日期：中華民國 105 年 2 月 25 日

發文字號：廣福自籌字第 018 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送桃園市觀音區草漯第五單元廣福自辦市地重劃區座談會會議紀錄 1 份，請 查照。

說明：

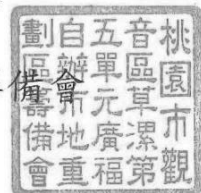
- 一、依本籌備會 105.1.12. 廣福自籌字第 016 號函續辦。
- 二、台端如有其他疑問，可電話聯繫本籌備會。

正本：桃園市觀音區草漯第五單元廣福自辦市地重劃區全體土地所有權人

副本：桃園市政府、桃園市觀音區草漯第五單元廣福自辦市地重劃區籌備會

桃園市觀音區草漯第五單元廣福自辦市地重劃區籌備會

代表人：許正隆



桃園市觀音區草漯第五單元廣福自辦市地重劃區座談會
會議紀錄(第一場次)

壹、時間：105年1月25日上午10時

貳、地點：桃園市觀音區大觀路一段579-1號

參、主持人：許正隆（發起人代表）

記錄：李耀光

肆、出席單位及土地所有權人：詳如簽到簿

伍、出席及來賓致詞：略

陸、報告事項：簡報大綱

一、計畫緣起與法令依據

二、開發位置及範圍

三、都市計畫規定

四、舉辦重劃工程項目與負擔

五、地上物拆遷補償與土地分配原則

六、參與重劃稅賦優惠

七、其他相關規定

八、開發團隊簡介

柒、地主意見陳述及籌備會答覆：

一、土地所有權人1--許小姐：

問題：1. 提存法院內之補償金會保存多久？

2. 若多人持有2坪土地，未來是否能夠合併計算領回土地。

3. 重劃後領回地是否能直接過戶給第二代。

4. 重劃後平均地價每坪平均7.3萬，如何計算？

答覆：1. 補償金提存於法院自通知之日起10年無人領取者，歸屬國庫。

2. 領回土地需達最小分配面積標準二分之一（約24.5平方公尺），如需配地，未來會通知未達最小配地面積之地主，向本籌備會申請與他人合併分配。

3. 重劃後之土地視所有權人需要，經法律程序，可將土地移轉第二代，並可節省贈與稅。

4. 重劃後平均地價為參考內政部不動產交易實價查詢服務網及考量未來重劃完成之時機與本重劃區之區位關係而估算。未來抵費地價格仍以桃園市政府相關單位之評定價格為準。

二、土地所有權人2--莊先生：

問題：公辦市地重劃領回土地面積比率50多%，為何本區只能領回47%，請說明？

答覆：本區公共設施用地負擔約佔42.49%，而費用負擔部分，本區工程費用單價和公辦市地重劃差不多，但本區之區位較差，且全區屬低密度住宅區，預估其土地單價相對較低，故相對費用負擔會較高，經精算結果地主分回比率為47%。

三、土地所有權人3--楊先生：

問題：在此之前，與貴單位簽訂之同意書，地主可分回比率農業用地領回47%、甲、乙種建築用地領回比率為52%，現在重簽同意書是否能夠依當時簽訂之分回比率辦理？

答覆：是的，分回比率依原簽定條件辦理。

捌、影像紀錄：



報到



來賓介紹



主席致詞



簡報說明



簡報說明



土地所有權人發言及答詢

桃園市觀音區草漯第五單元廣福自辦市地重劃區座談會
會議紀錄(第二場次)

壹、時間：105年1月25日下午14時30分

貳、地點：桃園市觀音區大觀路一段579-1號

參、主持人：許正隆（發起人代表）

記錄：李耀光

肆、出席單位及土地所有權人：詳如簽到簿

伍、出席及來賓致詞：略

陸、報告事項：簡報大綱

一、計畫緣起與法令依據

二、開發位置及範圍

三、都市計畫規定

四、舉辦重劃工程項目與負擔

五、地上物拆遷補償與土地分配原則

六、參與重劃稅賦優惠

七、其他相關規定

八、開發團隊簡介

柒、地主意見陳述及籌備會答覆：

無

捌、影像紀錄：



報到



來賓介紹



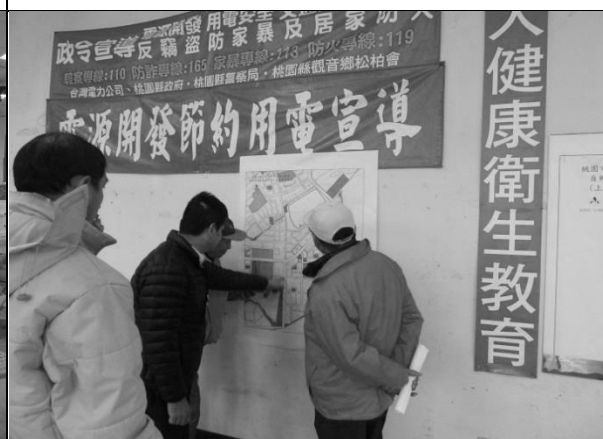
主席致詞



簡報說明

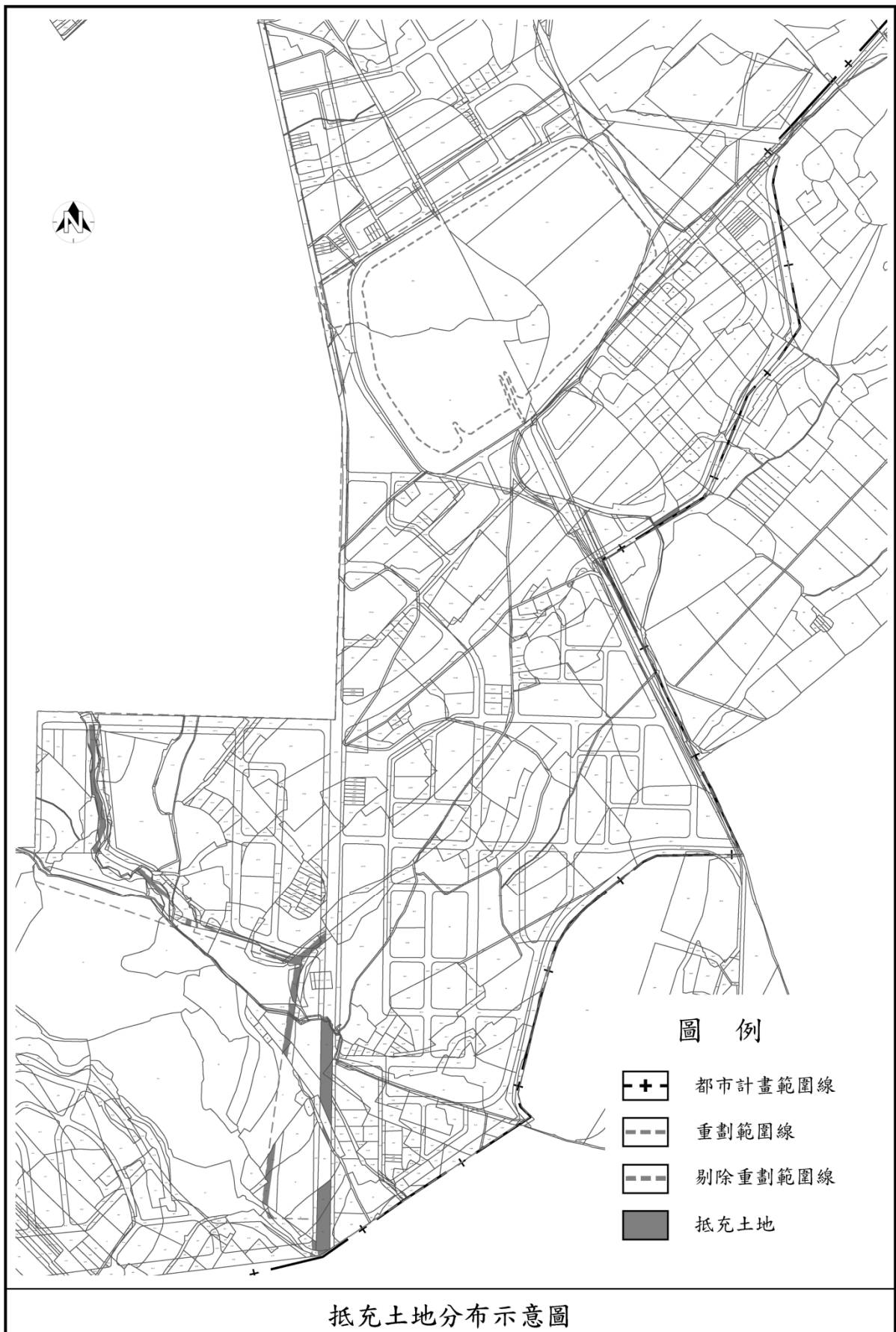


簡報說明



配地說明

附件 14：抵充土地分布示意圖



正本

財政部國有財產署北區分署桃園辦事處 函

機關地址：桃園市桃園區三元街152號4F

聯絡方式：李承熹

33862

桃園市蘆竹區中興五街236號

受文者：桃園市觀音區草漯廣福自辦市
地重劃區籌備會 (第五單元)

發文日期：中華民國105年5月30日

發文字號：台財產北桃一字第10508039090號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：桃園市觀音區草漯(第五單元)廣福自辦市地重劃區國有土地抵充清冊
乙份

主旨：有關桃園市觀音區草漯(第五單元)廣福自辦市地重劃區內國有土地辦理抵充會勘乙案，茲就該重劃範圍內本署經管之國有土地現場會勘結果表示意見如說明二，請查照。

說明：

- 一、依貴籌備會105年5月6日廣福自籌字第052號函暨附件辦理。
- 二、本案經貴籌備會邀集相關機關於105年5月4日至現場會勘(拍攝照片)認定公有土地使用情形完竣，重劃範圍內本署經管之國有土地共計131筆，經會勘後依規定應可抵充之國有土地為觀音區草漯段460-67、460-68、489-98地號全筆及同段426-9地號等15筆、新坡段新坡小段65-6地號等7筆、樹林子段過溪子小段61-56地號等3筆及塔腳段867地號部分國有土地(總共29筆，抵充面積合計約2,608.76平方公尺)，因實際係供公共使用之巷道、水溝故同意抵充，該部份應請儘速辦理標示分割登記；重劃範圍內其餘國有土地，則請依規定辦理重劃分配。另本重劃區都市計畫發布實施後，貴會報主管機關核定重劃計

畫書前，仍請確認本署經管之國有土地是否變動，
併予敘明。

正本：桃園市觀音區草漯(第五單元)廣福自辦市地重劃區籌備會
副本：

主任 蔡 輝 明



草漯第五單元廣福自辦市地重劃區國有土地抵充清冊

編號	地段	地號	面積(m ²)	權利範圍	財產來源	抵充	備註
1	草漯段	0426-0009	341.00	1分之1	第一次登記	21.17	
2	草漯段	0459-0012	662.00	1分之1	第一次登記	7.60	
3	草漯段	0460-0067	12.00	1分之1	第一次登記	12.00	整筆抵充
4	草漯段	0460-0068	42.00	1分之1	第一次登記	42.00	整筆抵充
5	草漯段	0478-0326	357.00	1分之1	第一次登記	19.71	
6	草漯段	0478-0330	153.00	1分之1	第一次登記	89.27	
7	草漯段	0478-0331	260.00	1分之1	第一次登記	32.10	
8	草漯段	0483-0006	164.00	1分之1	第一次登記	11.11	
9	草漯段	0484-0026	24.00	1分之1	第一次登記	7.61	
10	草漯段	0489-0095	146.00	1分之1	第一次登記	43.23	
11	草漯段	0489-0096	102.00	1分之1	第一次登記	7.82	
12	草漯段	0489-0097	22.00	1分之1	第一次登記	5.04	
13	草漯段	0489-0098	112.00	1分之1	第一次登記	112.00	整筆抵充
14	草漯段	0490-0037	105.00	1分之1	第一次登記	18.46	
15	草漯段	0490-0041	593.00	1分之1	第一次登記	19.49	
16	草漯段	0490-0044	114.00	1分之1	第一次登記	16.03	
17	草漯段	0490-0045	17.00	1分之1	第一次登記	12.07	
18	草漯段	0490-0046	563.00	1分之1	第一次登記	10.91	
19	樹林子段過溪子小段	0061-0056	194.00	1分之1	第一次登記	62.53	
20	樹林子段過溪子小段	0061-0057	1,778.00	1分之1	第一次登記	1170.00	
21	樹林子段過溪子小段	0063-0032	1,180.00	1分之1	第一次登記	364.71	
22	新坡段新坡小段	0065-0006	242.00	1分之1	第一次登記	79.55	
23	新坡段新坡小段	0068-0010	664.00	1分之1	第一次登記	30.75	
24	新坡段新坡小段	0068-0011	242.00	1分之1	第一次登記	65.56	
25	新坡段新坡小段	0071-0016	343.00	1分之1	第一次登記	2.13	
26	新坡段新坡小段	0072-0004	175.00	1分之1	依國產局加72條移交	130.00	
27	新坡段新坡小段	0072-0090	68.00	1分之1	第一次登記	30.39	
28	新坡段新坡小段	0072-0092	35.00	1分之1	第一次登記	5.52	
29	塔腳段	0867-0000	481.01	1分之1	依國產局加72條移交	180.00	
			9,191.01			2608.76	

正本

檔 號：
保存年限：

經濟部水利署北區水資源局 函

機關地址：32547桃園市龍潭區佳安里佳安路2號
聯絡人：呂桂卿
聯絡電話：03-4712001 #414
電子信箱：kwui2001@wanb.gov.tw
傳 真：03-4712232

33862

桃園市蘆竹區中興五街236號

受文者：桃園市觀音區草漯第五單元廣福
自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國105年5月4日

發文字號：水北產字第10550031840號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴籌備會檢送桃園市觀音區草漯第五單元廣福
自辦市地重劃區本局經管土地可辦理抵充面積會勘
紀錄及相關附件資料案，復請查照。

說明：

- 一、復貴籌備會105年4月29日廣福自籌字第049號
函。
- 二、經查所送抵充範圍尚與現況相符，惟因該自辦市地
重劃案尚未核定及尚未完成逕為分割登記，土地清
冊相關面積，仍應以實際重劃核算後為準。

正本：桃園市觀音區草漯第五單元廣福自辦市地重劃區籌備會
副本：

局長黃宏甫

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市觀音區草漯第五單元廣福自辦市地重劃區籌備會 函

地 址：33862 桃園市蘆竹區中興五街 236 號

承 辦 人：李宜臻

聯絡電話：(03)323-0238

傳 真：(03)323-0128

電子信箱：yuiyu.build@msa.hinet.net

325

桃園市龍潭區佳安里佳安路 2 號

受文者：經濟部水利署北區水資源局

發文日期：中華民國 105 年 4 月 29 日

發文字號：廣福自籌字第 049 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送桃園市觀音區草漯第五單元廣福自辦市地重劃區內 貴局經管土地
可辦理抵充面積會勘紀錄及相關附件資料 1 份，請再行確認可抵充公共
設施用地負擔之範圍及面積，並敬請 查照惠復。

說明：

- 一、復 貴局水北產自第 10550030060 號函。
- 二、若 貴局仍有疑義，惠請儘速聯絡本籌備會。

正本：經濟部水利署北區水資源局

副本：本籌備會(不含附件)

桃園市觀音區草漯第五單元廣福自辦市地重劃區籌

代表人：許正隆



草漯第五單元廣福自辦市地重劃範圍經濟部水利署北區水資源局經營之土地清冊

編號	鄉鎮市區	地段	地號	騰本面積 (㎡)	重劃範圍內土 地面積(㎡)	權利範圍	現況	是否可 抵充	可抵充面積 (㎡)	可參與分配土 地面積(㎡)
1	觀音區	草漯段	0478-0055	29.00	29.00	1分之1	溝渠及空地	部分	11.09	17.91
2	觀音區	草漯段	0478-0056	201.00	179.96	1分之1	道路、溝渠及空地	部分	74.39	105.57
3	觀音區	草漯段	0478-0057	34.00	34.00	1分之1	溝渠及空地	部分	11.72	22.28
4	觀音區	草漯段	0478-0058	111.00	111.00	1分之1	道路、溝渠及空地	部分	85.83	25.17
5	觀音區	草漯段	0478-0060	49.00	29.71	1分之1	道路及空地	部分	15.66	14.05
6	觀音區	草漯段	0478-0061	135.00	135.00	1分之1	空地	否	—	135.00
7	觀音區	草漯段	0478-0062	115.00	115.00	1分之1	溝渠及空地	部分	14.37	100.63
8	觀音區	草漯段	0478-0063	4.00	4.00	1分之1	空地	否	—	4.00
9	觀音區	草漯段	0478-0064	301.00	301.00	1分之1	溝渠及空地	部分	86.81	214.19
10	觀音區	草漯段	0478-0065	48.00	48.00	1分之1	溝渠及空地	部分	16.07	31.93
11	觀音區	草漯段	0478-0143	14.00	14.00	1分之1	道路、溝渠及空地	部分	3.43	10.57
12	觀音區	草漯段	0478-0144	34.00	34.00	1分之1	道路及溝渠	是	34.00	—
13	觀音區	草漯段	0478-0145	111.00	111.00	1分之1	道路、溝渠及空地	部分	23.13	87.87
14	觀音區	草漯段	0478-0146	434.00	434.00	1分之1	溝渠及空地	部分	1.18	432.82
15	觀音區	草漯段	0478-0147	30.00	30.00	1分之1	溝渠及空地	部分	22.13	7.87
16	觀音區	草漯段	0478-0148	1.00	1.00	1分之1	果園	否	—	1.00
17	觀音區	草漯段	0478-0149	2.00	2.00	1分之1	溝渠及空地	部分	0.02	1.98
18	觀音區	草漯段	0478-0154	537.00	136.95	1分之1	溝渠、埤塘及果園	部分	127.03	9.92
19	觀音區	草漯段	0484-0003	179.00	179.00	1分之1	道路及空地	部分	65.45	113.55
20	觀音區	草漯段	0484-0005	124.00	124.00	1分之1	溝渠及空地	部分	28.79	95.21
21	觀音區	草漯段	0484-0011	1.00	1.00	1分之1	空地	否	—	1.00
22	觀音區	草漯段	0484-0012	19.00	19.00	1分之1	溝渠及空地	部分	3.14	15.86
23	觀音區	草漯段	0484-0013	6.00	6.00	1分之1	果園	否	—	6.00
24	觀音區	草漯段	0484-0014	1.00	1.00	1分之1	溝渠	是	1.00	—
25	觀音區	草漯段	0484-0024	231.00	231.00	1分之1	溝渠及空地	部分	74.52	156.48
26	觀音區	草漯段	0484-0025	64.00	64.00	1分之1	空地	否	—	64.00
27	觀音區	草漯段	0485-0002	200.00	200.00	1分之1	溝渠及空地	部分	86.24	113.76
28	觀音區	草漯段	0485-0003	37.00	37.00	1分之1	果園	否	—	37.00
29	觀音區	草漯段	0486-0000	6.00	6.00	1分之1	道路	是	6.00	—
30	觀音區	草漯段	0486-0001	225.00	225.00	1分之1	溝渠、道路及果園	部分	103.54	121.46
31	觀音區	草漯段	0486-0002	196.00	196.00	1分之1	溝渠、道路及空地	部分	135.20	60.80
32	觀音區	草漯段	0486-0003	117.00	117.00	1分之1	溝渠、道路、埤塘 及空地	部分	41.25	75.75
33	觀音區	草漯段	0486-0004	728.00	555.35	1分之1	溝渠、道路、埤塘 及空地	部分	540.50	14.85
34	觀音區	草漯段	0486-0005	64.00	64.00	1分之1	空地	否	—	64.00
35	觀音區	新坡段新坡小段	0037-0006	388.00	31.86	1分之1	溝渠	是	31.86	—
36	觀音區	新坡段新坡小段	0063-0003	853.00	686.77	1分之1	溝渠、埤塘及果園	部分	296.16	390.61
37	觀音區	新坡段新坡小段	0064-0004	1,174.00	982.74	1分之1	溝渠、埤塘及果園	部分	337.08	645.66
38	觀音區	新坡段新坡小段	0068-0004	165.00	75.72	1分之1	溝渠	是	75.72	—
39	觀音區	新坡段新坡小段	0072-0017	230.00	136.88	1分之1	溝渠埤塘及早作地	部分	117.45	19.43
40	觀音區	新坡段新坡小段	0072-0019	1,408.00	485.41	1分之1	溝渠埤塘及早作地	部分	298.94	186.47
41	觀音區	新坡段新坡小段	0072-0020	275.00	275.00	1分之1	溝渠埤塘及早作地	部分	38.44	236.56
總計				8,881.00	6,449.35				2808.14	3,641.21

註：

- 依平均地權條例第60條依本條例規定實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。
- 相關面積仍應以實際參與重劃核算後為準。

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府工務局 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號新棟
7樓

承辦人：張耿禎

電話：3322101#6760

電子信箱：10005847@mail.tycg.gov.tw

蘆竹區中興五街236號

受文者：桃園市觀音區草漯第五單元廣福自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國105年5月30日

發文字號：桃工土字第1050015502號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

裝

主旨：檢送本局轄管「桃園市觀音區草漯(第五單元)廣福自辦市地
重劃可抵充公共設施用地之範圍及面積表」1份，請查照。

說明：復貴籌備會105年4月15日廣福自籌字第043號函。

正本：桃園市觀音區草漯第五單元廣福自辦市地重劃區籌備會

副本：桃園市政府養護工程處

訂

局長拱祥生

本案依分層負責規定授權處(室)主管決行

線

桃園市觀音區草漯(第五單元)廣福自辦市地重劃可抵充公共設施用地之範圍及面積(本府工務局經營)

項目	地段	地號	謄本面積(m2)	權利範圍	重劃範圍內土地面積(m2)	經營面積(m2)	可抵充面積 詳備註
1	草漯段	466	710	62416/100000		443.15	
2	草漯段	477-2	30	1	30	30.00	30.00
3	草漯段	477-9	17	1	17	17.00	17.00
4	新坡段新坡小段	67-1	729	1	729	729.00	729.00
5	新坡段新坡小段	68-1	1086	1	1086	1086	1086.00
6	新坡段新坡小段	72-6	1964	1	1964	1964.00	1964.00

備註: 經電話洽詢，該地號尚未完成地籍分割，致難以辨識重劃區範圍內外各佔比例為何，尙難以確認可抵充面積，可抵充面積仍應以重劃後本府工務局實際道路用地為準。

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 函

33862

桃園市蘆竹區中興五街236號

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號

承辦人：鄭儀萍

電話：03-3322101#7406

傳真：03-3380497

電子信箱：civ014@ms.tyc.edu.tw

受文者：桃園市觀音區草漯第五單元廣福自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國105年6月1日

發文字號：府教設字第1050106439號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

裝

主旨：貴籌備會辦理「桃園市觀音草漯第五單元廣福自辦市地重劃」，函請本府教育局再行確認經管之公有土地是否可辦理抵充面積一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴籌備會105年4月19日廣福自籌字第046號函。
- 二、查本府教育局經管位於本市觀音區草漯段477-10地號國有土地，依地籍及地形圖套疊結果及現場勘查，部分土地實際做溝渠使用，依平均地權條例第60條第1項規定略以：「依本條例規定實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之…國民小學、國民中學…等十項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地及工程費用…」，故同意該筆土地實際做溝渠使用部分列入抵充面積。
- 三、另有關「桃園市觀音草漯第五單元」重劃區內文中用地內有一溝渠部分，經本府相關單位評估：針對既有之溝渠，倘具有上銜下接水路，則原則應予保留，惟為利本府未來設校整體規劃考量，建請貴會辦理水路遷移或廢除，並將其相關規劃設計資料逕送本府水務局單位辦理。
- 四、又本案自辦市地重劃案尚未核定及尚未完成逕為分割登記，土地清冊相關面積，仍應以實際重劃核算後為基準。

訂

線

正本：桃園市觀音區草漯第五單元廣福自辦市地重劃區籌備會

副本：本府地政局、本府水務局

市長鄭文燦

本案依分層負責規定授權局(處)長、主任委員決行

正 本
發文方式：郵寄

檔 號：
保存年限：

桃園市觀音區草漯第五單元廣福自辦市地重劃區籌備會 函

330
桃園市桃園區縣府路1號

地 址：33862 桃園市蘆竹區中興五街 236 號
承 辦 人：李宜臻
聯絡電話：(03)323-0238
傳 真：(03)323-0128
電子信箱：yuiyu.build@msa.hinet.net

受文者：桃園市政府教育局

發文日期：中華民國 105 年 4 月 19 日
發文字號：廣福自籌字第 046 號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送桃園市觀音區草漯第五單元廣福自辦市地重劃區內 貴局經管土地可辦理抵充面積會勘紀錄及相關附件資料 1 份，請再行確認可抵充公共設施用地負擔之範圍及面積，如說明，請 查照惠復。

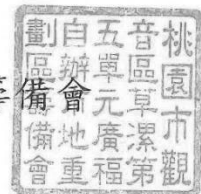
說明：

- 一、依本籌備會 105 年 3 月 18 日廣福自籌字第 038 號函續辦，並復 貴局 105 年 3 月 31 日府教設字第 1050069597 號函。
- 二、查貴 局經管坐落於桃園市觀音區草漯段 477-10 地號之國有土地，經地籍及地形圖套疊結果(詳附件)，部分土地屬溝渠用地，依平均地權條例第 60 條規定，原公有溝渠土地得予抵充，故本地號之部分土地應列入抵充面積。

正本：桃園市政府教育局
副本：本籌備會(不含附件)

桃園市觀音區草漯第五單元廣福自辦市地重劃區籌

代表人：許正隆



草漯第五單元廣福自辦市地重劃範圍-桃園市政府教育局經管之土地清冊

編號	地段	地號	騰本面積(m ²)	權利範圍	現況	是否可抵充	可抵充面積(m ²)
1	草漯段	0477-0001	11.00	1分之1	果園	否	0.00
2	草漯段	0477-0010	354.00	1分之1	溝渠及果園	是	32.69
總計			365.00				32.69

註：

依平均地權條例第60條依本條例規定實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。

附件 15：工程費用、地上物拆遷補償費與重劃作業費用估算資料

一、工程費用估算表

項次	單位	數量	單價(元)	複價(元)	備註
一、工程費					
道路工程					
30M道路	公尺	2,400	51,000	122,400,000	
15M道路	公尺	1,900	28,500	54,150,000	
12M道路	公尺	1,820	18,000	32,760,000	
10M道路	公尺	4,290	15,000	64,350,000	
8M道路	公尺	350	12,000	4,200,000	
6M道路	公尺	800	9,000	7,200,000	
雨水工程	公尺	8,100	12,000	97,200,000	
污水工程	公尺	9,800	12,000	117,600,000	含專案管理單位計算分攤之幹管工程
公園及綠地工程	公頃	7.32	25,000,000	183,000,000	
停車場工程	公頃	0.88	20,000,000	17,600,000	
路燈工程	盞	442	50,000	22,100,000	以計畫道路總長度計算(每40M一盞)
寬頻工程	公尺	8,600	5,400	46,440,000	
假設工程					
整地工程	公頃	73.39	1,000,000	73,394,500	
安全圍籬	公尺	8,350	2,000	16,700,000	
刺絲圍籬	公尺	23,600	800	18,880,000	
交通工程	公尺	11,560	2,200	25,432,000	包括道路號誌、標線等
其他雜項工程	式	1	63,238,000	63,238,000	約為以上費用合計之7%計算
小計				966,644,500	
二、管線工程					
電力工程分攤費	公尺	9,800	9,000	44,100,000	重劃負擔該費用之1/2
電信工程分攤費	公尺	9,800	18,000	58,800,000	重劃負擔該費用之1/3
自來水工程分攤費	公頃	73.39	2,000,000	146,789,000	重劃負擔該費用之全部
小計				249,689,000	
一、二項合計				1,216,333,500	
三、細部設計監造服務費	式	1	60,209,000	60,209,000	約按工程費4.95%計算
四、工程管理費	式	1	6,325,000	6,325,000	約按工程費0.52%計算
五、規劃及基本設計費	式	1	21,430,000	21,430,000	以專案管理單位計算分攤為準
六、空氣污染防制費	公頃	73.39	7,000	513,730	
七、路燈接電費	處	44	80,000	3,520,000	每10盞燈1處接電費
總計				1,308,331,230	

註：本表估算費用僅供參考，所需費用應以實際支出為準。

二、地上物拆遷補償費

建物型態	樓層	投影面積 (㎡)	樓地板面積 (㎡)	平均評點	評點單價 (元/點)	補償費 (元)	自動拆除 獎勵金(元)	補償費合計 (元)
RC	1	300	300	1,420	10.1	4,302,600	2,151,300	6,453,900
	2	610	1,220	1,420	10.1	17,497,240	8,748,620	26,245,860
	3	210	630	1,580	10.1	10,053,540	5,026,770	15,080,310
	4	-	-			-	-	-
	5	-	-			-	-	-
	小計					31,853,380	15,926,690	47,780,070
B(磚造)	1	1,400	1,400	1,265	10.1	17,887,100	8,943,550	26,830,650
	2	-	-			-	-	-
	小計					17,887,100	8,943,550	26,830,650
S(鐵皮)	1	3,765	3,765	314	10.1	7,164,193	3,582,096	10,746,289
	2	330	660	814	10.1	3,255,674	1,627,837	4,883,512
	小計					10,419,867	5,209,934	15,629,801
T(鐵棚)	1	2,302	2,302	314	10.1	4,380,338	2,190,169	6,570,507
農林作物		697,200		80		55,776,000	-	55,776,000
地上物費用總計						120,316,685	32,270,342	152,587,027

註：本表估算費用僅供參考，所需費用應以實際支出為準。

三、重劃作業費用

項次	單位	數量	單價(元)	複價(元)	備註
一、人事費				-	一年以14人月計算
1. 技術人員費用	人月	70	42,000	2,940,000	技術人員1人，5年
2. 行政助理費用	人月	350	30,000	10,500,000	行政人員5人，5年
二、業務費				-	
1. 郵電費	月	60	10,000	600,000	
2. 印刷費	月	60	10,000	600,000	
3. 文具費	月	60	6,000	360,000	
4. 加班、誤餐費	月	60	12,000	720,000	
5. 房租費	月	60	30,000	1,800,000	
6. 水電費	月	60	10,000	600,000	
7. 專案作業費	式	1	40,000,000	40,000,000	委託專業人員辦理地上物、地價查估及地籍整理等
三、測量費				-	
1. 測量作業	公頃	73.39	50,000	3,669,500	含控制、圖根、地形及現況等測量
2. 重劃範圍鑑界及分割測量	筆	95	5,000	475,000	
3. 都市計畫樁位、界樁測釘及復樁	支	275	10,000	2,750,000	
四、旅運費					
小計				65,614,500	

註：本表估算費用僅供參考，所需費用應以實際支出為準。

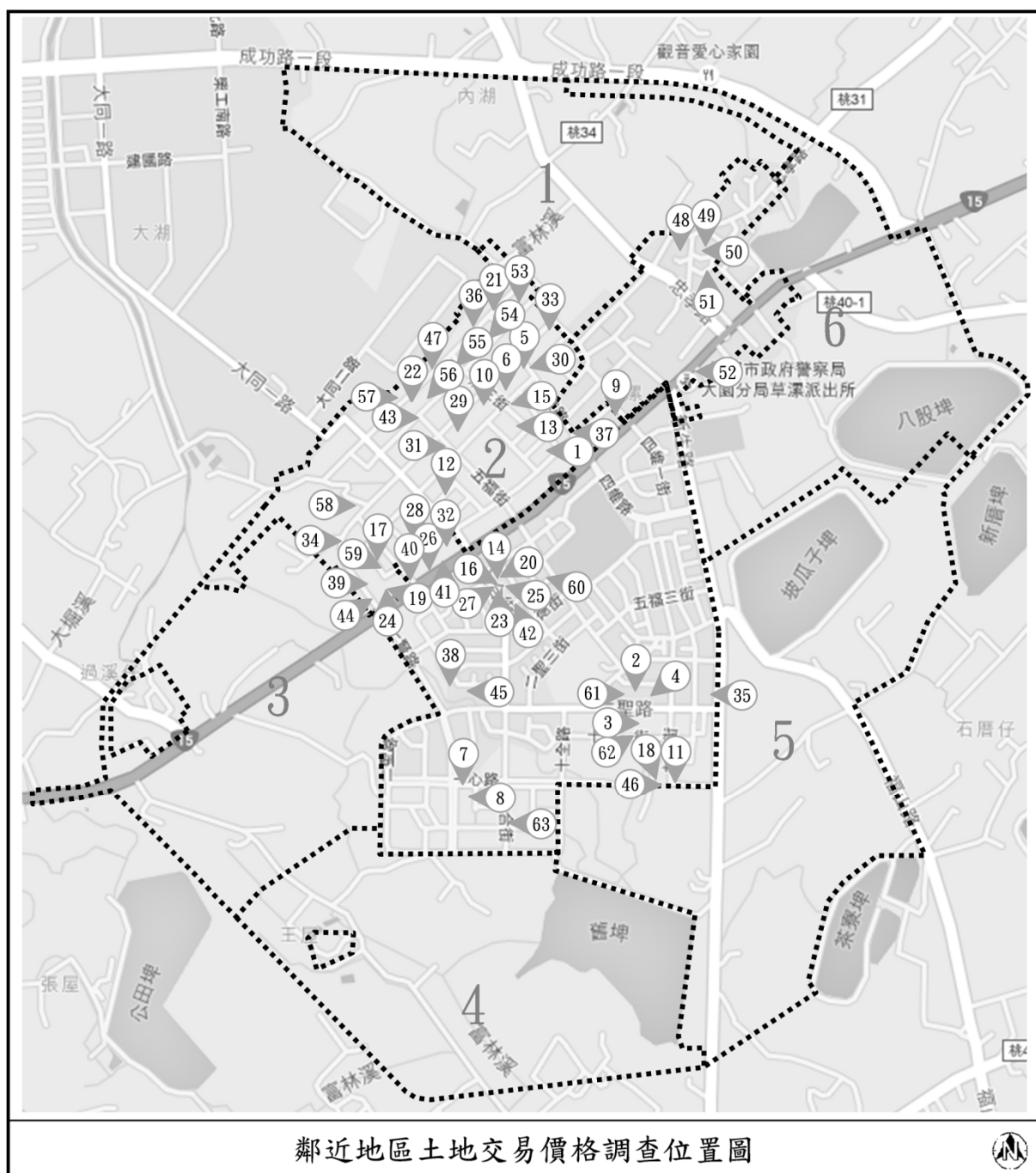
附件 16：本重劃區鄰近地區土地交易價格調查

本重劃區鄰近地區土地交易價格調查表(104年2月～106年12月)

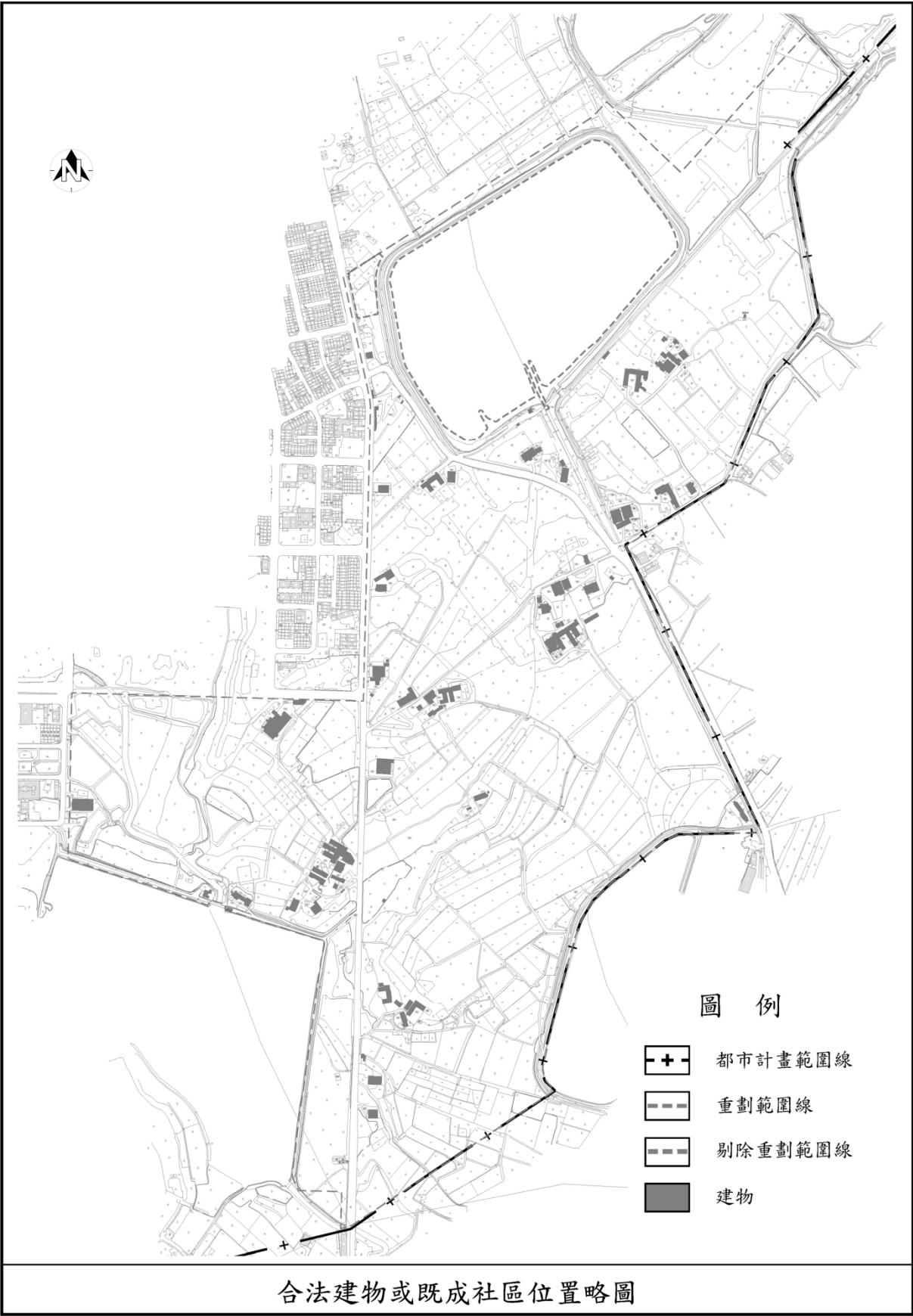
編號	區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	交易筆棟數	草漯都計區位置
1	草富段361~390地號	105/1	1,509	14.00	107.84	1筆土地	原重劃區
2	草新段301~330地號	105/1	443	10.00	44.31	1筆土地	原重劃區
3	草新段421~450地號	105/1	580	10.50	55.40	1筆土地	原重劃區
4	草新段301~330地號	105/1	443	10.00	44.31	1筆土地	原重劃區
5	草富段151~180地號	105/1	568	11.00	51.67	1筆土地	第二單元
6	草富段181~210地號	105/1	576	13.10	44.00	1筆土地	第二單元
7	草新段571~600地號	104/12	7,814	14.50	538.90	1筆土地	原重劃區
8	草新段571~600地號	104/12	3,416	17.00	200.96	7筆土地	原重劃區
9	草漯段361~390地號	104/12	720	17.80	40.54	2筆土地	第二單元
10	草富段61~90地號	104/12	400	8.50	47.17	1筆土地	第二單元
11	草新段421~450地號	104/11	25	12.30	2.08	2筆土地	原重劃區
12	草富段451~480地號	104/11	170	2.40	70.73	3筆土地	第二單元
13	草富段241~270地號	104/11	832	19.60	42.38	1筆土地	第二單元
14	草新段151~180地號	104/10	500	22.20	22.47	1筆土地	原重劃區
15	草富段181~210地號	104/10	850	13.60	62.68	1筆土地	第二單元
16	草新段151~180地號	104/9	510	16.80	30.46	1筆土地	原重劃區
17	草富段571~600地號	104/9	376	13.60	27.65	1筆土地	第二單元
18	草新段451~480地號	104/9	1	1.72	0.58	4筆土地	原重劃區
19	草富段601~630地號	104/9	710	13.70	51.77	1筆土地	第二單元
20	草新段151~180地號	104/9	500	22.20	22.49	1筆土地	原重劃區
21	草富段31~60地號	104/8	2,439	14.20	171.71	1筆土地	第二單元
22	草富段211~240地號	104/8	407	9.50	42.86	1筆土地	第二單元
23	草新段151~180地號	104/7	525	17.20	30.45	1筆土地	原重劃區
24	草富段601~630地號	104/7	715	14.50	49.26	1筆土地	第二單元
25	草新段151~180地號	104/7	544	17.70	30.77	1筆土地	原重劃區
26	草漯段2431~2460地號	104/7	4,550	15.30	297.36	6筆土地	第二單元
27	草新段151~180地號	104/7	625	15.90	39.40	1筆土地	原重劃區
28	草富段541~570地號	104/6	2,247	16.00	140.44	1筆土地	第二單元
29	草富段301~330地號	104/6	4,168	47.80	87.16	1筆土地	第二單元
30	草富段151~180地號	104/6	992	20.00	49.61	1筆土地	第二單元
31	草富段301~330地號	104/6	1,000	31.40	31.87	1筆土地	第二單元
32	草漯段2431~2460地號	104/5	1,235	14.80	83.49	1筆土地	第二單元
33	草富段31~60地號	104/5	1,238	15.70	78.86	1筆土地	第二單元
34	草富段571~600地號	104/4	7,410	16.50	448.90	1筆土地	第二單元
35	草新段391~420地號	104/4	1,175	13.50	87.06	1筆土地	原重劃區
36	草富段1~30地號	104/4	4,838	14.20	339.50	2筆土地	第二單元
37	草富段301~330地號	104/4	320	11.50	27.77	1筆土地	第二單元
38	草新段241~270地號	104/4	550	16.80	32.71	2筆土地	原重劃區
39	草富段511~540地號	104/3	1,731	15.00	115.52	2筆土地	第二單元
40	草漯段2431~2460地號	104/3	625	15.20	41.14	1筆土地	原重劃區
41	草漯段2431~2460地號	104/3	3,135	15.20	206.30	5筆土地	原重劃區
42	草新段151~180地號	104/3	1,710	15.80	108.28	2筆土地	原重劃區
43	草富段121~150地號	104/3	553	11.50	48.12	1筆土地	第二單元
44	草富段631~660地號	104/3	560	17.10	32.69	1筆土地	第二單元
45	草新段241~270地號	104/2	594	18.20	32.71	2筆土地	原重劃區
46	草新段451~480地號	104/2	816	12.30	66.40	1筆土地	原重劃區
47	草富段181~210地號	105/3	1,000	11.20	89.01	1筆土地	第二單元
48	草漯段271~300地號	106/9	6	4.80	1.41	2筆土地	再發展區
49	草漯段151~180地號	106/10	147	9.00	16.34	2筆土地	再發展區
50	草豐段151~180地號	106/10	550	9.00	61.45	2筆土地	再發展區
51	草豐段361~390地號	106/12	5	5.00	1.00	1筆土地	再發展區

編號	區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	交易筆棟數	草潔都計區位置
52	草潔段361~390地號	106/9	2,685	28.00	95.89	1筆土地	再發展區
53	草富段1~30地號	106/12	742	11.40	64.85	1筆土地	第二單元
54	草富段61~90地號	106/10	710	15.00	47.17	1筆土地	第二單元
55	草富段121~150地號	106/11	1,266	16.00	79.18	1筆土地	第二單元
56	草富段181~210地號	106/9	1,086	12.20	89.01	2筆土地	第二單元
57	草富段241~270地號	106/9	1,150	13.60	84.35	1筆土地	第二單元
58	草富段481~510地號	106/11	5,829	16.80	346.30	4筆土地	第二單元
59	草富段571~600地號	106/12	350	13.20	26.49	1筆土地	第二單元
60	草新段211~240地號	106/10	1,806	15.20	118.44	3筆土地	原重劃區
61	草新段301~330地號	106/10	235	9.90	23.84	1筆土地	原重劃區
62	草新段421~450地號	106/10	997	12.00	83.10	1筆土地	原重劃區
63	草新段601~630地號	106/11	1,630	12.50	130.44	2筆土地	原重劃區

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網。



附件 17：合法建物或既成社區位置略圖

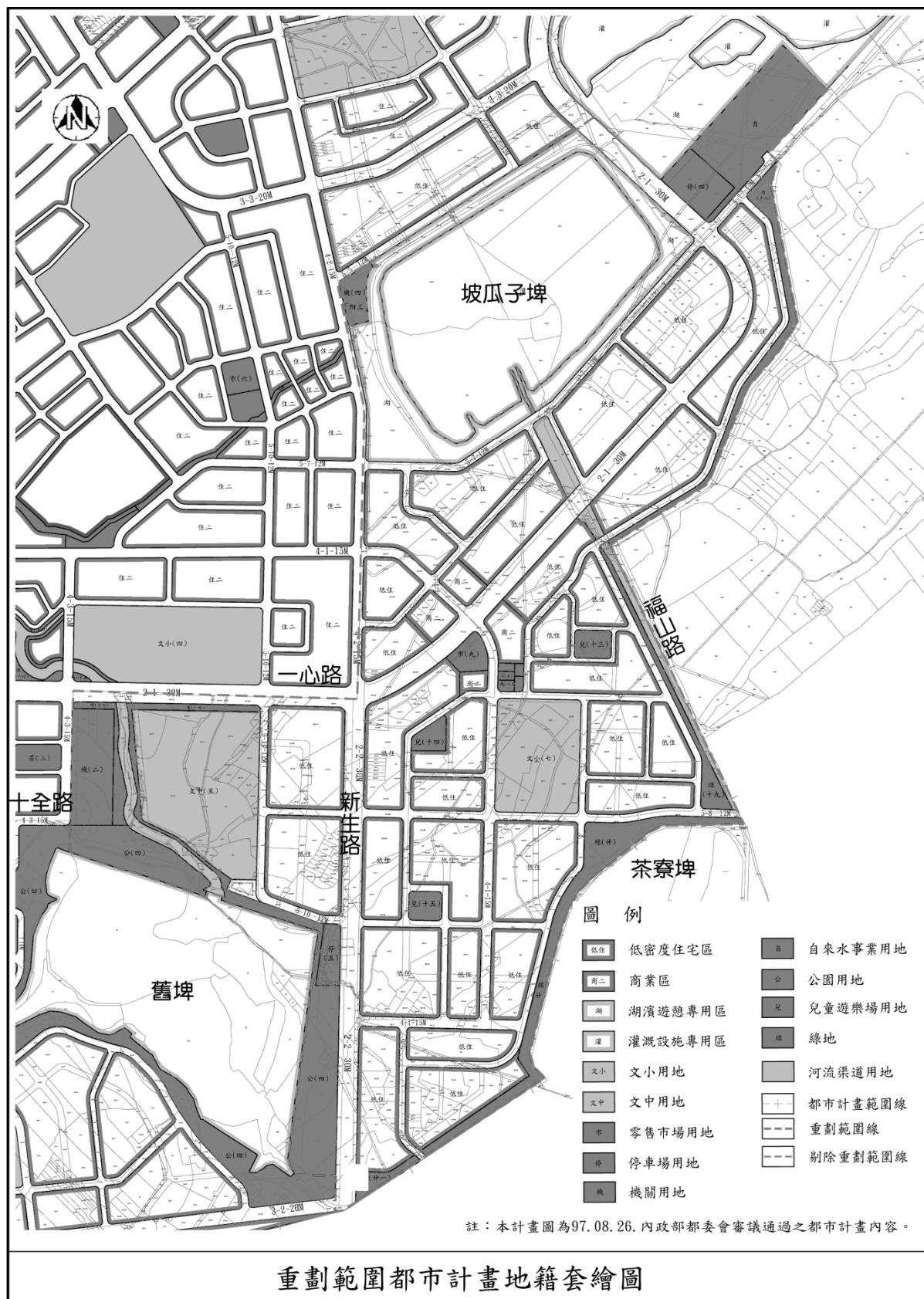


附件 18：預定重劃工作進度表

項次	工 作 項 目	預 定 工 作 進 度
1	發起成立籌備會	自 104 年 8 月至 104 年 9 月
2	範圍申請核定	自 104 年 9 月至 104 年 11 月
3	徵求同意	自 104 年 12 月至 105 年 10 月
4	成立重劃會(召開會員大會、選舉理監事)	自 106 年 1 月至 106 年 2 月
5	召開會員大會審議重劃計畫書(草案)	自 106 年 2 月至 106 年 5 月
6	申請核准實施市地重劃(草案)	自 106 年 7 月至 106 年 7 月
7	陳述意見及召開聽證	自 106 年 7 月至 106 年 9 月
8	審議重劃計畫書及聽證紀錄	自 106 年 9 月至 106 年 10 月
9	變更都市計畫書圖報核及公告實施	自 106 年 10 月至 106 年 11 月
10	公告重劃計畫書	自 106 年 12 月至 107 年 5 月
11	籌編經費及公告禁止移轉(第一次)等事項	自 107 年 7 月至 107 年 12 月
12	現況調查及測量	自 107 年 7 月至 107 年 8 月
13	工程規劃設計	自 107 年 10 月至 108 年 4 月
14	查定重劃前後地價	自 107 年 10 月至 108 年 4 月
15	查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自 107 年 11 月至 108 年 5 月
16	工程施工	自 108 年 4 月至 109 年 8 月
17	公告禁止移轉(第二次)	自 108 年 7 月至 109 年 6 月
18	土地分配設計及計算負擔	自 108 年 9 月至 109 年 1 月
19	分配結果公告及異議之處理	自 109 年 2 月至 109 年 7 月
20	工程驗收、相關單位接管	自 109 年 9 月至 109 年 12 月
21	申請地籍整理及土地登記	自 109 年 9 月至 109 年 11 月
22	交接土地及清償	自 109 年 12 月至 110 年 2 月
23	申請核發重劃費用負擔證明書	自 110 年 3 月至 110 年 4 月
24	財務結算	自 110 年 4 月至 110 年 5 月
25	成果報告並解散重劃會	自 110 年 6 月至 110 年 6 月

註：本表工作項目及預定工作進度時間，仍應配合政府部門各階段審核實際進度狀況而自行調整。

附件 19：重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖



桃園市觀音區廣福(第五單元) 自辦市地重劃區開發案 聽證會議紀錄

(含發言、簡報資料及書面意見)

桃園市觀音區廣福(第五單元)自辦市地重劃區開發案 聽證會議紀錄

- 一、案由：桃園市觀音區廣福(第五單元)自辦市地重劃區重劃會申請核准實施市地重劃。
- 二、主持人：逢甲大學土地管理學系 謝靜琪教授
- 三、出席人員：詳附件一
- 四、聽證之期日及場所：106 年 9 月 25 日假桃園市觀音區草漯老人文康活動中心
(地址：桃園市觀音區大觀路 1 段 579-1 號)。
- 五、聽證爭點：詳附件二
- 六、文書證據：詳附件三
- 七、會議實況：

(一)開場：

司儀：桃園市觀音區廣福(第五單元)自辦市地重劃區開發案聽證會議，會議開始，今天的會議是由廣福(第五單元)自辦市地重劃區重劃會申請實施市地重劃，桃園市政府依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法以及行政程序法等相關規定，由桃園市鄭市長指定專家學者，也就是我們任職於逢甲大學土地管理學系的謝靜琪教授擔任會議主持人，接下來我們把會議時間交給會議主持人。

(二)主持人說明：

主持人：各位登記發言的土地所有權人，還有到場關心及在場工作的人員，大家早安。今天我們要辦理桃園市觀音區廣福也就是第五單元的自辦市地重劃區的聽證會，主要是依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法規定，申請核准實施市地重劃，要讓重劃區裡面的土地所有權人，還有我們現在已經知道的利害關係人，瞭解整個市地重劃的內容，而且要達到土地所有權人還有一般想要關心的人跟重劃會的溝通，須聽取土地所有權人的意見，因而桃園市政府幫忙召開這個聽證會。依據行政程序法第 57 條的這個內容，經過鄭市長指定我本人來主持這個聽證會，也請相關專業人員跟其他熟悉法令的人員在場協助。現在就先幫大家介紹一下在場在座的幾位專家學者，我們第一位介紹的是白仁德，白教授是國立政治大學地政系的教授，他對都市計畫及地政專業都相當瞭解。

白仁德：大家好。

主持人：接下來是我們的副局長，桃園市政府的副局長高副局長。

高副局長：大家好。

主持人：再來就是我們的估價師，他的專業在估價上，對於估價上有什麼問題，也請陳估價師協助，請坐。

陳估價師：大家好。

主持人：最後一位就是桃園市政府都市發展局的林技士來協助大家對都市計畫方面問題的回答。以上是坐在前面的，當然還有旁邊我們地政局裡相關的同仁也都在場。桃園市政府主辦機關已經於 106 年的 9 月 4 號，就這個月的 4 號，把相關的開會資料寄給土地所有權人及已知的利害關係人，事實上這個工作是很辛苦的，都是用掛號寄出，並且請土地所有權人在這個期限內把意見寄回來，所以我們已經收到一些書面的意見，在今天召開這一個聽證會。今天整個聽證會是全程錄

影還有錄音，而且有會議紀錄，並且用逐字稿的方式，就是一字一字，你講什麼就一字一字的方式紀錄下來。為了讓工作人員紀錄上方便，還有正確性，各位如果要發言的話，要先報上自己的姓名，並且只針對我們聽證的幾個爭議的重點陳述意見及發問，不要去談其他跟聽證爭點無關，無關的話就不要講，更不要有任何人身攻擊的言論，我們還是用理性溝通的方式陳述自己的意見，我本人都會秉持公正還有中立的主持立場，主持今天的會議。為了讓今天的會議能夠順利地進行，等一下我們會按照今天議程的程序，就是由主辦機關桃園市政府，跟大家講今天舉行的程序是怎麼樣來做，然後請大家依照這個程序來參與我們今天的會議，也請大家共同遵守會議的一些規則跟秩序。現在就依照聽證主持人的職權宣布：我們這場的桃園市觀音區的廣福也就是第五單元自辦市地重劃的開發案的聽證會議開始。首先，請主辦單位報告本次的聽證會議程序，還有發言時間、還有注意事項等相關事項；接著再由重劃會說明自辦市地重劃區的主要內容。我先說明到這個地方，謝謝大家。

司儀：接下來我們請主辦單位，為大家介紹今天的會議程序，向各位鄉親做一個簡短的報告。

(三)主辦機關報告(聽證程序、發言時間及注意事項)

機關代表(楊政倫)：謝謝主持人，各位在場的觀音廣福地區自辦市地重劃範圍內的鄉親長輩大家早安大家好、大家早安大家好(台語)、大家早安大家好(客語)，我是桃園市政府地政局重劃科股長楊政倫，僅代表主辦機關桃園市政府就今天的聽證會議內容以及程序來向各位進行簡單的報告，我們今天聽證的議程總共分 5 個部分，分別就聽證的必要性、聽證的議程、會議注意事項、會議紀錄以及核准實施市地重劃與否部分來跟各位進行說明，首先就第一部分聽證的必要性，主辦機關是依據司法院釋字第 739 號大法官的解釋，也就是主辦機關在審核辦理自辦市地重劃核准之前，必須踐行正當的行政程序以及符合法律保留的原則，必須給予在地的土地所有權人及利害關係人陳述意見的機會，所以依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 27 條的規定，在 9 月 4 號的時候發函邀請各位鄉親長輩在今天一起來參與聽證會議，簡單地說是希望透過今天的聽證會議，能夠讓在重劃區內的鄉親長輩能夠瞭解市地重劃的內容，以及聽取各位的意見，並且將今天聽證會議的內容，作為送交本府市地重劃會審議的一個參考，再來是就今天聽證議程的部分來向各位說明，在主辦機關簡報完之後會由重劃會來就整個重劃計畫來做一個摘要說明，結束之後我們會邀請當事人以及利害關係人來陳述意見，之後我們會宣讀書面意見，是就未出席鄉親長輩的意見來宣讀，再來我們會依主持人的認定是不是來詢問證人、鑑定人或者是相關人員說明的部分，最後我們會由當事人及其他利害關係及其他出席人員來進行發問的一個程序，最後由主持人結語，那在這邊要提醒各位鄉親長輩，今天的陳述意見以及發言的部分，我們採的是預約登記制，就是說您必須在 9 月 20 號以前向本府地政局提出申請，我們才會安排您到前面來進行發言或是陳述意見，如果您錯過了這個時間，還是想要表達意見，也沒有關係；待會議結束之後，可以到我們的服務台來索取空白表格，將您的書面意見提供給我們，要提醒大家，這個部分的書面意見，我們將不列入聽證會議紀錄內容內，但是我們會將您寶貴的意見一併送交由本府市地重劃會來進行審議。好，再來聽證議程的部分，在陳述意見的時候，我們是依照登記的發言順序來進行，每個人以 1 次為限，每次是 3 分鐘，如果我們的主持人叫號 3 次，您未到場的話，就視為過號了，那過號之後如果您及時趕來，您想要再發言；請您到服務台再重新登記，等到我們整個陳述意見流程結束後，我們會再安排您上台來發言，再來就是有關於發問的部分，如果您在 9 月 20 號以前有向本局提出發言的申請，我們會安排您上台發言，經過主持人同意之後，採一次上台並且統問統答方式來進行，每個人每次的時間是兩分鐘，如果您發言完後由主持人指定回應人員來進行回應，如果您對於回應人員說明仍有疑義，經過請示主持人同意之後，您可以再有一次 2 分鐘的一個詢問機會，下台之後就不接受再上台發言。

不管是陳述意見、發言或者是回應的時間 3 分鐘、2 分鐘我們的同仁從您站上講台說話開始就開始計時，那當時間剩下 1 分鐘我們會按兩聲短鈴來提醒，當時間屆滿的時候我們會按一長鈴，這個時候就請您停止發言，如果您沒有停止的話，後續的發言我們是不列入聽證會議紀錄內容內，再來，今天有關的會議注意事項，我們在 9 月 4 號的時候已經連同聽證公函一併寄發給各位鄉親，請各位鄉親參酌，那本次聽證會議將採全程的錄音、錄影的方式，聽證的會議紀錄也在完成之後，會公開於桃園市政府及桃園市政府地政局的網站，那這邊要特別提醒，如果你有上台發言、陳述意見或者是回應的部分，請在主持人指定的公開閱覽期日，到本府指定的場合來確認您的發言及回應的內容是否屬實，並簽名蓋章，如果您沒有前來閱覽或拒絕簽名，我們也會另外做成紀錄來送市地重劃會來審議，那今天的聽證主要是以國語為主，如果你有使用其他語言的部分，那請自備翻譯人員。好，今天作成的聽證會議紀錄，我們會送交桃園市政府市地重劃會來審議，那本府的市地重劃會是由公正第三方的學者、專家所組成，採合議制的方式進行，那如果您是在會後提出的書面意見，雖然不納入聽證的紀錄內，但是我們也會將您的意見提供重劃會來作審議時的參考，最後市地重劃會在審議的時候會參酌今天的聽證紀錄，來作為准、駁與否的一個參考，如果今天作成的是不同意實施市地重劃，那我們會將自辦重劃會的申請駁回，並且敘明理由，如果是同意自辦業者提出的市地重劃，那我們就會將今天的會議紀錄及重劃計畫書及相關會議記錄等文件，寄發給區內所有的土地所有權人及利害關係人，好，以上簡單的簡報說明，謝謝大家聆聽、感謝各位(台語)、感謝各位(客語)。

主持人：股長很盡責，用三種語言發言。剛才的簡報程序，不知道大家有沒有什麼問題或是不清楚的地方需要再說明的嗎？都沒有喔！如果沒有的話，我們就進行下一個程序。就由重劃會來作說明。

(四)重劃會說明重劃計畫要旨

司儀：接下來我們請廣福自辦市地重劃會代表向各位鄉親說明重劃計畫要旨。

重劃會代表(輔佐人：楊○承)：主持人、各位長官以及各位先進及各位土地所有權人大家好，我是重劃會委託的規劃單位楊武承，底下針對有關我們這個今天的簡報內容作一個說明，我們這個重劃是按照都市計畫的要求來辦理重劃，那麼在 98 年的時候要求我們這個草漯地區，還沒有重劃的範圍要分六區一次、各區一次要辦理完成重劃，各區分別辦理，那麼時間是在 102 年 11 月 7 號之前要完成重劃程序，那麼後來因為一次要要求這麼多區要辦理重劃，所以時間需要蠻長的，所以內政部都委會准予再展期 3 年，就是 105 年的 11 月 7 號，在這時間之內假如沒有辦理重劃的話，表示說我們這個部分根本沒有開發的必要性，所以將來可能要回復為農業區，後來因為我們這個內政部針對這個，司法院針對這個 739 號的解釋函，增加了很多的工作項目，像今天這樣的程序，也是增加的工作項目，所以呢內政部也再同意再展期一年，所以期限就是今年 106 年 11 月 7 號之前要完成這些重劃的手續，那我們這個部分是流程圖，我們市地重劃流程作業一直下來到最後配地，完成重劃作業，這個當中我們已經完成了第一、重劃範圍認定以及理監事會的選舉等等，也同時達到了重劃計畫書 2 分之 1 的人跟面積的同意，也召開第二次的會員大會在今天的 6 月 16 號，審查通過，我們現在已經把重劃計畫書送給市政府審查，目前是辦理，聽證會公辦的聽證會，接下來我們就是要把重劃計畫書送給我們市政府的一個市地重劃會來作審查，這個完畢之後呢才會進到我們都市計畫的一個公告程序，我們都市計畫在民國 98 年的時候已經審決，就認為這樣的一個範圍必須要一個一個來辦重劃，所以第四區，我們是第五區重劃計畫書要到這個時候要送進來，要在 11 月 7 號要送進來，好，這是我們重劃的範圍，黑色的虛線，總共面積是 73.39 公頃，我們這個範圍內除了少部分是商業區外，大部分都是屬於黃色的部分，是屬於低密度住宅區，低密度住宅區，還有一些湖濱遊憩專用區，也就是在這

個池塘旁邊，低密度；都是屬於低密度開發，範圍內總面積是 83 點多公頃，扣除不必要重劃的範圍，包括池塘的部分，總共是 73 公頃左右。這是我們目前的空照範圍，紅色虛線，看得出來目前都還是維持農地的狀況，也沒有一些比較具體的馬路。到目前為止我們的土地所有權人總共有 1,066 位，已經同意辦重劃人數是 664 位，占 62.29%，就面積而言就是 69 公頃的總面積，私人土地總面積來看的話，總共有 48.2 公頃已經同意了，所以總共有 69.54%，這是屬於重劃面積同意的部分。那麼我們將來公共設施的部分的負擔，平均負擔扣除一些抵充，原公有道路、溝渠可以抵充的部分呢，總共是 41.75% 的一個公設負擔，那費用負擔部分總共我們預計要花掉 16.8 億來作重劃的工程等等作業，這些費用負擔是用 1 坪這個 6.84 萬元來算的話，是 11.25% 屬於費用負擔，所以費用負擔再加上公設負擔，加起來的話總共是 53%，換句話說土地所有權人是分回 47%，這是平均計算的部分。我們 16.87 億元左右的重劃費用是分年支付的，這是屬於重劃的費用支付狀況，那分 105、106 一直到 110 年左右，逐年，越到後面因為工程的部分，它增加工程費用負擔越多，所以他是逐年分配的狀況，那麼收入部分，一直到最後到 110 年配地之後呢，才有一些收入，所以這樣子計算結果，我們算出來結果是重劃開銷跟收入是收支相抵，可以財務平衡。在進度而言我們 106 年目前是完成的工作是包括成立重劃會、召開會員大會跟審議重劃計畫書以及今天要辦這個聽證會，後續部分是市政府要審議重劃計畫書以及變更都市計畫書圖要到內政部，還有公告重劃計畫，這是 106 年的工作，再來 107、108 年等工作都按照重劃預定進度來辦理，以上是有關我們重劃的概要，在我們重劃計畫書裡面都有詳細的記載，報告完畢。

主持人：好，謝謝重劃會的說明。如果沒有問題的話，接續下一個程序。

(五)當事人及利害關係人陳述意見

司儀：下一個議程是民眾陳述意見時間，那本次聽證會議無民眾登記陳述意見發言。

主持人：因為沒有當場發言的，這都要事先登記，剛才在程序上也已經跟大家說明過了，所以沒有要現場發言的。但是我們有收到書面意見，所以就進行下一個程序。

(六)宣讀未出席者之書面意見(實際內容以所提供書面意見為主，詳附件)

司儀：下一個程序我們進行宣讀未出席者書面意見，本次會議計有 30 位未出席者提供書面意見如上簡報。

第一個單位是財政部國有財產署北區分署桃園辦事處，陳述意見內容為：第一點桃園市政府觀音區廣福(第五單元)自辦市地重劃區重劃計畫書(草案)106 年 8 月版之第 10 頁第 10 點所載，重劃總平均負擔比率為 53%。已超出平均地權條例第 60 條規定及市地重劃實施辦法第 23 條規定折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積 45% 為限，爰本處針對前述重劃平均負擔比率提出異議。

第二點桃園市政府觀音區廣福(第五單元)自辦市地重劃區重劃計畫書(草案)106 年 8 月版之第 5 頁第 4 點(一)表格所載，未登記地面積為 6772.44 平方公尺，惟查桃園市中壢地政事務所 105 年 10 月 24 日中地測字第 1050018282、105 年 10 月 27 日中地測字第 1050018512 號、105 年 11 月 11 日中地測字第 1050019538 號、105 年 11 月 22 日中地測字第 1050020162 號函略以，本案為地籍圖數化謬誤所致，並無未登記地。爰請查明未登記地之正確性，以上。

主持人：那好，為了要讓書面意見比較清楚地被回應，所以我們今天就是一個書面意見，然後請重劃會回應一個意見，回應的時間就是依照剛才程序上要求的 3 分鐘。這樣的話，大家也聽得比較清楚。是不是請重劃會，就國有財產局的意見回應。麻煩要計時，謝謝。

重劃會代表(輔佐人:楊○承)回答：麻煩幫我打幻燈片第 7 頁，剛剛國產署所講的就是，我們面積就是這個面積；我們的負擔喔，負擔是大於 45，但是我們在這個人數，在法規上市地重劃辦

法第 23 條的規定，在人數跟面積都達到 2 分之 1 同意的時候呢，是不在此限，所以我們在這個私有土地已經達到 62% 點多；面積已經達到 69% 點多，已經合乎市地重劃辦法規定，所以國產署這個問題是不用擔心地。那第 2 題，下一頁；第 8 頁，他有提到就是說，我們這邊是有未登錄地，是 6,722, 6,772.44 m²，為什麼他詢問中壢地政事務所，地政事務所怎麼說沒有未登錄地，未登錄地呢，是這樣子，同時我們這未登錄地，我們也沒有把他列入重劃抵扣，就是說我們這個計算公共設施負擔也好、費用負擔也好，基本上我們都會有扣除原公有道路、河川、溝渠及未登錄地面積，這個部分面積是經過各單位認可，也就是總共是加總是 7,292, 7,275.59 m²，這 7 千多 m² 是各單位有正式公文回應給我們的，但是也不涵蓋那個所謂的未登錄地，未登錄地有 6 千 7 百多這沒有算進去的，所以這部分跟我們計算進去是沒有問題，沒有差異，那當然中壢地政事務所為什麼是說沒有登錄地呢，還有時間嗎？這是關鍵問題，就是說我們在清查地籍資料的時候確實是有未登錄地，但是這個為什麼行文去會說沒有未登錄地呢，因為我認為是地政單位認為是說這個地方是地籍跟圖啊，圖地不符，有嚴重的不符，就一筆面積來講，地政謄本的面積比方說 30 m²，可是地籍圖去量確實沒有 30 m²，這是誤差，因為這圖目前是屬於所謂的圖解數化地區，有這樣的一個嚴重的誤差，雖然說登錄到 6 千多平方公尺，但是這個部分將來是列入到平差計算，所以列入平差計算，這部分本來就是地政單位要去，我們將來要去克服及處理。

主持人：好，我們進行第二個意見。

司儀：接續進行第二位書面陳述意見者為邱金隆，陳述意見如上簡報，請求：以都市計畫道路用地抵繳遺產稅者，未來得領回之土地採不同比例或其他方式。附件一張申請書，申請書如上簡報，事由：為草漯都市計畫第四期土地重劃一事，呈請 縣府為公平、公正、公開處理。緣起：自今(民國 103)年以來，有瑞御建設公司(以下簡稱瑞御)通知，並徵求瑞御所稱草漯都市計畫第四期土地重劃相關所有權人為同意，並在法院為公證之程序，進而呈報。現況一、據瑞御所告知條件，同意重劃者，未來得領回百分之四十七，已編定為建地目者，加百分之五，其餘土地捐出做為公設之用途；二、依申請人實況言，民國 82 年 7 月繼承父親土地時，以民國 70 年當時初步規劃都市計畫道路用地抵繳父親之遺產稅，歷經 30 餘年，本土地有都市計畫之名，卻無都市計畫之實，休耕無農地之利，而重劃必須再捐出鉅額比率之公設用地，俗稱一頭牛剝兩次皮，是故多數人等不贊同該瑞御所提之條件，而非反對重劃。申請主旨：草漯都市計畫在本區，自民國 70 年規劃為都市計畫以來，已逾 30 餘年，當初規畫之基礎或理由，應不宜因人事之更替而改變或消失，且私部門著手規劃者，又都有利益分配不均之情事，例如：利用收購綠地卻參與分配建地，呈請縣府出而主辦土地重劃，以杜弊端病利重劃之進行，是所企盼。以上。

主持人：好，書面意見有時候念起來會稍微長一點，重劃會現在可以回應一下嗎？3 分鐘之內。麻煩，謝謝。

重劃會代表(輔佐人：楊○承)回答：這些問題一時之間沒有辦法詳細的瞭解，但我所知道的是他是針對第 4 期在提出，我們是第 5 期。

主持人：他的問題在第 4 期不是在第 5 期？這樣喔！不是針對第 5 期，我們還是一樣紀錄意見，還是做為在市府審查市地重劃時的參考，這意見我們還是保留下來。這樣的話，重劃會就先不回應。我們進行第 3 位的書面意見宣讀，謝謝。

司儀：接下來進行第三位書面意見廖俊男，陳述意見如上簡報，第一點爭議-其他，我的立場是希望由政府來做市地重劃。理由如下：

1. 過去自辦重劃，由於引發諸多爭端及弊端重重(如台中黎明)，整體社會觀感不佳。
2. 在資訊不對稱下，民眾可能面臨逆選擇(劣幣驅逐良幣)或道德風險問題(建商給予較佳的條件，卻無力達成)。

3. 政府來做較具公信力；畢竟市地重劃茲事體大，不僅牽涉到專業且複雜問題，且攸關民眾身家財產利益，而一般民眾也無法做出正確判斷。

第二點爭議-重劃需求與預期利益，本計畫書(草案)誇大重劃後土地價格漲幅(見草案第5頁)，恐引人做出錯誤判斷。

第一點:計畫書(草案)指出，目前本區重劃前土地價格約每坪2.5~3.5萬，預估土地「增值幅度」約2.3倍。惟實際上應是土地價格上漲1.3倍(=2.3-1)才對。

2. 草案指稱如扣除各項重劃負擔計算，土地增值幅度約1.1倍，漲幅真的有這麼高嗎?假設土地1,000坪，重劃前土地每坪3.5萬元(採草案所提最高價計算)，則土地市值3,500萬，但以本案為例，重劃後因必須負擔費用(53%)，只能拿回47%，即470坪，以預期重劃後土地平均最高價8萬元計算，土地市值等於3,760萬，即土地市值增加260萬或上漲7.43%而已，何來高達1.1倍?

第三點爭議-費用分攤合理性，總費用負擔(或土地分配)比率是整個重劃問題的核心所在，除公共設施負擔外，費用負擔比率受到很多因素影響，如重劃後平均地價、重劃費用、工程費用及貸款利息支出等，各家可能差異很大，由6%~11%不等(廣福自辦11.25%)。相關問題如下：

第1 廣福自辦的費用負擔比率偏高，分子偏高(工程、重劃費用等)或分母偏低(重劃後平均地價)均可能。重劃後平均地價每坪僅6.84萬，遠較第三單元的13萬為低，亦較該家105年度座談會說明的7.3萬或草案所提最高漲至8萬為低。雖然本區是低密度開發，但政府未來將斥資22億拓寬本區鄰近的聯外道路-月桃路，大幅縮短草漯至高鐵青埔站路程，以目前6.84萬來說可能明顯低估。

主持人：還是請司儀把這個書面意見完整的宣讀完，因為書面意見比較長。

司儀：大幅縮短草漯至高鐵青埔站路程，以目前6.84萬來說可能明顯低估。2. 貸款年利率2.63%，與目前五大銀行新承做放款(約1.4%)或本國銀行加權放款利率(1.9%)相較，明顯偏高，已高估利息費用(參考附件)。3. 管線工程的自來水工程分攤為何不是重劃負擔的1/2(電力)或1/3(電信)而是全部(見草案附-32頁) 4. 工程費用是否已包括管線或公共設施維護費用?細部設計監造服務費按工程費4.95估算(見草案附32頁)，這是有參考案例或有根據的嗎?5. 工程費用、拆遷補償及重劃費用是否允當，非專業人士難以判斷其合理性，政府在審查過程中應協助評估其是否高估，甚至政府自己也可根據過去公辦重劃經驗，估算大概多少才合理，供所有權人參考。畢竟，大家最不樂意看到的是「先設箭、在畫靶」的情況。

爭議-公共設施負擔本區公共設施負擔比率在41.75%左右，有點偏高，是否要用到如此多的校地，似值得商榷。

1. 就草漯地區來說，目前已有草漯國中、小各一所，除本區外其他單元也有學校用地，但在少子化趨勢下，未來人口恐不易明顯成長，屆時校地可能閒置，也徒增本區公共設施負擔。

2. 若未來校地閒置，建議將之規劃為草漯藝文中心或表演廳用地。無論如何，若有變更使用，也希望能以草漯民眾利益為優先考量，至少不能作為嫌惡設施。

爭議-負擔減輕原則之訂定方式

1. 政府對於人民基本需求的公共設施，本來就有義務建設，應以公務預算支出，因此，自辦市地重劃也應考慮部分由政府以財政補助方式支應，以降低費用負擔。

2. 一般都認為廣福總費用負擔53%偏高，並不合理，仍有調降空間。建議由市府出面邀請專業公正的第三方人士數名，偕同自辦重劃單位，共同重新檢視費用需求，合理刪減工程費用、重劃費用及貸款利息等，盼能減輕費用負擔。

爭議-工作進度之規劃，若政府未來批准此家自辦市地重劃申請，政府至少應作道以下幾點：

1. 確保所有權人未來可依據實際權狀面積分配(相當)且原地原配，不受所有權人是否與建商簽約

公證之影響。

2. 政府宜建立履約保證機制，為避免未來建商半途無法履約或發生延期完成等情事 政府宜訂定罰則且應介入協調解決，以上。

主持人：好，因為這位先生的意見比較多，我們還是把他宣讀完。請重劃會是不是還是一樣在 3 分鐘內先回應一下。因為主要意見是先收集完後，審議的時候要參考用的。好，謝謝！

重劃會代表(輔佐人:楊○承)回答：問題那麼多我要一下子記住這些數字不簡單，我想這樣子，大原則回答，方式就是說，基本上市政府，中央政府有訂一個獎勵民間自辦重劃的方式，我們就是按照這個重劃的法令規定來做自辦重劃的辦法，那麼目前我所得知的是市政府一次要開發那麼多區，他們人力上也有一些困難，所以開放兩區給民間來辦理重劃，我們也是按照這個法令的規定達到 2 分之 1 的人數、面積來參與這個重劃，所以我們是依法來辦理的，在談到有關我們這個重劃的一些相關費用的問題，那我們這個重劃計畫書送到市政府從去年 105 年到現在，我們前前後後至少改了十遍以上，裡面任何數據，只要地政局單位認為說我們數據有問題，他都會要求我們修正，前後修正很多次，那麼這個部分，我們今天呈現給各位的都是地政局參照其他公辦的一些單位，公辦重劃其他區，來要求我們配合修正，所以我們是按照這些相關數據來作修正，那當然所有數據合不合理，我們有我們的計算方式，市政府也有市政府的考量，那麼相對的最後還是要經過市地重劃會，市政府的市地重劃會來作專家學者的審查，各單位及專家學者審查，我想這個部分到時候我們會提出詳細說明，跟這些專家學者來作解釋，另外提到校地的問題，校地問題沒有錯，少子化可是我們這個，這個地區我們是不是學校可以廢掉呢？目前在都市計畫規定裡面，不一定，不一定認為廢掉，因為將來要怎麼樣變更，是要，怎樣方向都有可能，但是目前因為我們有時間上的限制，內政部給我們展期這麼多次了，所以我們要趕快把重劃計畫書提送出去，將來以後會不會變更，也有可能，就是說先取得這個校地用地，國中、國小之後將來內政部，會認為說因為少子化的關係，可能需要作其他變更，將來也是變更為其他的公共設施，比如說變更為公園或者是其他重劃負擔的項目，我想應該是也嘉惠給所有土地所有權人，公共設施比例越高，我相信這邊的土地；地價越高，對各位是好的，以上說明。

主持人：謝謝重劃會先簡要說明。我想大家提的意見，應該他們也會參考。今天因為資料給的晚一點，有些沒有辦法做充分說明。我們還是請宣讀第 4 位的書面意見內容。好，請。

司儀：接續進行第四位書面陳述意見者為郭育杏，陳述內容如上簡報：1. 本重劃區內的觀音區樹林子段過溪子小段 0061-0058 地號土地，在 103 年 8 月 20 日在同一天內將只有 3 平方公尺不到一坪的土地同時贈與給沒什麼關係的另外 399 人，這些無親屬關係的每人所得是不到一個手指腹大小無任何價值的土地，但其卻可以影響所有的重劃業務，請問市府會如何以公平公正的角度正視處理此問題？

2. 依公告之桃園縣市地重劃政策白皮書-(參、自辦市地重劃審核原則及管控機制-二、自辦市地重劃業務審核原則：(二)受理申請自辦市地重劃案件應嚴格審核其所附文件及資格是否符合相關法令規定，防止重劃會利用虛灌人頭方式操控重劃大會或理事會，以維護所有權人權益。)，建議桃園市府應審查異常之登記是否符合相關法令，如土地法、刑法、甚至是民法等，而非僅以符合獎勵辦法為說明而不依政策白皮書所述嚴格審核其所附文件及資格是否符合相關法令規定，相關法令應非只是狹義的只指市地重劃獎勵辦法，這在其他縣市均有例可循，如下條說明。

3. 新北市、台中市、苗栗市等其他主管機關對自辦重劃之不正常土地贈與登記情事，均有將這種"土地同時贈與親疏不一的多人之不合理事宜"依刑法、土地法嚴格審核之案例，我們桃園市是否也會一樣依自己公告之桃園縣市地重劃政策白皮書內容去確切"依相關法令"嚴審？

4. 建議主管機關針對土地所有權人重複簽署同意書予多家籌備會之情事，應要求他家籌備會提交

已公證同意書審查，並依內政部 99 年 2 月 3 日內授中辦地字第 0990723762 號函進行確認同意書之有效性及辨明重複同意之真意。

5. 請問新生籌備會負擔 48%，回饋 52%，廣福籌備會負擔 53%，回饋 47%，請問這樣的%比例合理嗎？以上

主持人：這個問題因為有非常多的土地所有權人都非常關心，我們還是先請重劃會先說明，因為土地所有權人也邀請市府要回應，所以我們也請市政府跟大家說明一下。先請重劃會先發言，3 分鐘內好嗎？好，說明一下。

重劃會代表(理事長:許正隆)回答：主席、各位鄉親大家好，對於這一點我們重劃會作說明，因為過去辦理重劃，市地重劃是可以公辦也可以自辦，所以你如果要自辦的話一定要達到法定的條件，那麼這個部分因為我們在籌備第 5 區跟第 6 區的時候發現第 6 區有 1 筆土地，大概 1 百多個人都沒有辦理繼承、行蹤不明、都找不到，所以我們就努力在協調土地所有權人希望他們能自願跟我們來相挺，所以這個程序我們也已經達到法院同意認定，公證的程序，是合法的，所有的人數、面積我們都達到這個現在市府相關規定來辦理。那麼第 2 個就是說這個部分，我們已經在 106 年的 3 月召開第一次會員大會，然後 106 年 6 月 16 號也召開第二次會員大會，那麼重劃會同意的人數、面積都已經合乎市地重劃相關的規定，我們也按照相關的規定來處理。第 3 點就是說辦理市地重劃一定要按照法規來辦理，我們這個在第 5 區辦理的過程中，完全按照、遵照市地重劃以及相關的平均地權條例規定，還有政府的一個規定，那麼大法官解釋，這些我們都已經完全遵守，當然我可以確保我們將來所有的程序、所有的規定，我們都會遵守，如果有任何一個不對的，除了主管機關會糾正我們以外，我們會牽涉到應負的法律責任，所以簡單的說明，謝謝大家，謝謝。

主持人：好，麻煩市府好嗎？也稍微說明一下，大家所關心的問題。

機關代表(楊政倫):好，關於這個部分有非常多的民眾非常擔心會不會有藉由虛灌人頭的部分來操縱重劃會，目前會員大會是依照獎勵辦法第 13 條規定：會員大會議決的部分必須經由全體會員 2 分之 1 以上及區內所有土地面積占 2 分之 1 以上同意，那很重要的就是這所謂的虛灌人頭會不會列入同意的人數，那如果參照修法前 13 條 3 項 2 款的規定，他必須有一個要件就是這些人他取得土地他必須是在籌備會成立前一年開始一直到重劃結束後這期間取得，而且他取得的部分在修法前，他是小於都市計畫指定的最小建築開發基地的 2 分之 1 的門檻，小於的才不列入，立這個法的目的就是擔心會有所謂虛灌人頭的問題，那這邊跟各位鄉親報告，廣福自辦籌備會是在 104 年 10 月 13 號核定，那這個 3 平方公尺不到的土地，同時贈與給 399 人這個部分是在 103 年 8 月 20 號的時候完成，所以基本上這個部分在法令上來看是符合規定的，至於這個有提到是不是可以依照刑法或其他法令相關的規定來處理，跟各位報告，目前刑法並沒有虛灌人頭這個罪責，如果就自辦業者的確是有相關不法的情況，各位有發現的話，還是要請各位區內的土地所有權人，尋司法途徑來提出訴訟，如果一但訴訟判決確定，本府就可以依照這個訴訟判決來進行所謂的裁量，針對虛灌人頭的情事，來進行裁量不納入同意負擔的人數比例，以上。

主持人：好，市府講的很清楚。其實如果大家很關心這個重劃的話，土地所有權人還是有管道可以保障自己的權益。簡單來講，當然我相信重劃會現在開始幫大家做這個整個專業的工作，他們也會像剛才回應的是，他會在一個合法，然後公正的情況下來做，畢竟是大家一起共創這個地方開發的機會，我也相信市府會替大家看好。麻煩再宣讀下面大概有 20 多位土地所有權人的同樣意見。我們就宣讀有哪幾位陳情人，給的書面意見的方式來說明。請司儀，謝謝。

司儀：接下來第 5 位至第 29 位書面陳述意見內容與剛剛與第 4 位的陳述見內容第 1 點至第 4 點是相同的，故陳述意見不再贅述，這 25 位提供意見者分別為：施凱雄、李長明、賴映霖、賴彥

綦、賴麗蘭、賴子豪、賴萬有、吳秉峰、吳嘉文、楊坤池、莊楊美珠、楊春緞、李詠裕、吳楊阿英、楊含笑、賴朝圍、賴春雄、江漢郎、賴香、賴阿萬、楊智勝、朱軍豪、許皓淵、溫晴仔、楊智湧，以上。

主持人：因為這些土地所有權人陳述的意見跟剛才第 5 位…恩第 4 位的意見是完全一樣，文字都完全一樣，我們剛才也讓重劃會還有市政府都說明了。從這個地方知道，土地所有權人都很關心這個事情，所以我相信大家都眼睛睜很大在看，重劃會應該會好好地來辦這件事情。好，接下去就是宣讀第 30 位的書面意見。

司儀：接續進行第 30 位書面陳述意見者為李長明，陳述意見如上簡報，公文所附自辦市地重劃區重劃計畫書(草案)係為 103 年估價設計(計畫書第 7 頁第三列)，而現在已是 106 年 9 月，轉眼即將邁入 107 年，試問以 103 年時的估價來辦理現在的市地重劃，這樣的計畫是否正確合理？計畫書第 10 頁(四)所述，並非事實。無非是要壓低土地價格增加地主的負擔而已，目前公辦的第 3 區地主負擔未超過 50%，查第 3 區亦為低密度住宅區，和第 5 區的條件相仿，且第 5 區更有湖邊遊憩區的優勢，而負擔比率卻高達 53%，顯不合理。本區自辦市地重劃，經歷市長改選後感謝鄭市長嚴謹的態度要求重新徵求同意及召開會員大會，因為這期間地價的變動確實相當大，相信鄭市長的用心無非是希望地價的變動能確實反應在計畫書中，讓都市計畫計價更公平更符合市民的託付，然而本重劃會計畫書卻沒有因市長的要求而重新估計土地價格、重新修訂計畫書，仍延用吳志楊時期的計畫書來徵求同意書，沒有確實的將土地市價反應在計畫書上，實在是非常嚴重的影響到市民的權益。鄭市長上任後，第 5 區亦有另一個自辦市地重劃的籌備會組成，且土地估計價格更符合現在目前的市價，提出的計畫在地主的負擔亦未超過 50%，理當勝出受地主推崇，無奈本案的廣福重劃會卻用疑似灌人頭的手段在杯葛控制，造成其它籌備會會員大會無法成會，試問本案的重劃會組織如何讓人安心？如何讓人心悅誠服？舉目所及，草漯的第 1 區，第 2 區及目前規劃公辦的第 3 區，地主配回土地均超過 50%，為何本案地主只配回 47%，嚴重損及地主權益，且是有疑似使用人頭在控制的情況，懇請市府團隊應為市民好好把關才是。若市府執意要引用此自辦市地重劃計畫書執行，請問重劃完成後地主可否主張以計畫書(10 頁)中所述以每坪 6.84 萬元的價格，優先購回自己地籍圖上所載的原本土地？若計算地主負擔時壓低價格，而後又不能以此價格買回土地，是否有違其他法令？在理上又如何能讓人信服？個人曾致電都計課，詢問為何公辦第 1 區，而第五區不公辦？獲得答覆為“評估後沒有需求”，但現在卻在公辦第 3 區？是否應將自辦第 5 區的計畫取消，待公辦第 3 區完成後再來公辦第 5 區？鄭市長上任以來的努力用心，市府團隊的辛勞及成果，讓人有目共睹，若因為本自辦市地重劃計畫爭議未決、思慮未周而執意推動，以致失掉民心，豈不白忙一場，吃力又不討好？敬請三思，以上。

主持人：好，大家都很關心這個區辦理的狀況，他有問到估價方面的問題，還有就是整個草漯地區的整個開發狀況，最後我們一樣，就是跟上一個題目一樣，先請重劃會回應估價上的一些問題，等一下再請市府說明一下草漯相關幾個重劃區辦理的想法。抱歉回應都要在 3 分鐘以內，主要是在場的民眾能夠得到回應。大家今天提的意見都蠻好的，一定會在審議的時候作為參考的。

重劃會代表(輔佐人:楊○承)回答：好，剛剛前面講到是用 103 年的估價設計來估現在的價格，這是錯誤的，因為我們是用 104 年到 105 年 2 年的時間去查估，去瞭解我們內政部地政司，在內政部網站上的一些實質交易價格，去作評估的，在我們的重劃計畫書的附件有談到，是用很多樣本去抓這個費用，然後這個樣本有些價格；有些單價比較高、有些單價比較低，地政局都認為這些要剔除，太高的不行用，太低的不行參考，所以我是抓中間的數字去參考，這是第一個說明，就是說他不是 103 年資料，是 104 年跟 105 年資料。第二個麻煩幫我打到我的幻燈片第 4 頁，這邊說明的是說我們這邊的重劃範圍；第 5 區主要是只有一點點商業區，商二容積是 80；320，大

部分；剩下來黃色部分都是低住，容積是 120，40；120，一般是 210，我們這邊的強度非常低，強度低的結果就是會造成將來它的單價會比較低，這是一種可能性，在來說就是它的區位，當時，當時市政府開放這個區位，第 4 跟第 5 區開放出來給民間去辦重劃，原本地政局認為，也是認為這邊似乎是沒有辦理重劃的必要性，所以他們最後；你們要辦就去辦，這是他的區位上並沒有非常好，我們在請打到第 19 頁，好，為什麼我們這一區，看一下我們廣福重劃，我們公設比 41.75，扣掉可以抵充部分 41.75，你看第 1 區 41.32、第 3 區 39、第 6 區 37，我們這一區是超高的，講白一點就是超高的，公設比超高的，可以抵充又那麼低，再加上我們區位不好，區位不好所以他的，你看我們的區位在，真正最熱鬧在草漯在保障宮這附近，就這顏色這部分，這是大觀路，所以這是早期的重劃區，我們 4 區跟 5 區的範圍都是比較偏僻的地方，所以它的單價會差一點，再加上它的容；強度又更低，所以我們費用負擔難免會高一點。關鍵的部分讓我再講一下可以嗎？

主持人：好，1 分鐘好了，麻煩。

重劃會代表(輔佐人:楊○承)回答：謝謝，就是說你看各區的負擔，我們講 1 區的負擔是 8 點多，費用負擔 3 區是 6 點多，公辦都是公辦的喔！第 6 區費用負擔是 10 點多，那我們這是 11 點多，是因為區位的問題跟強度太低的問題，所以這樣相加的結果，他們的單價，他們的單價比較高，我們單價比較低，會有這樣的一個結果，所以我們負擔 47 算一算也應該是合理，其他各區是 50、52 左右，那這是我們計算出來的結果，以上說明。

主持人：好，謝謝喔！麻煩市府回應一下好了，簡要回答就可以。

機關代表(楊政倫)：補充說明，關於各位地主能夠配回土地的比率，事實上關係最大的就是重劃總負擔的比率，重劃總負擔包含幾個部分，第一個是用地負擔，第二個是費用負擔，用地負擔就是公設的部分，包括道路還有一些機關、學校的部分，費用負擔包括工程費用、重劃費用跟貸款利息，那這一區為什麼比較高？我想剛才重劃會已經有跟大家說明，第 5 單元的部分，它整個公設比率相較於 1、3、6 單元的部分，的確是比較高，所以加總起來，它的重劃總負擔自然會相較於 1、3、6 區的部分來的高，重劃總負擔來的高的話，相對的影響到就是各位配回土地的比率，以上。

主持人：到目前為止，就是所有在時間之內提出來的書面意見，我們今天都已經宣讀完畢，而且也請重劃會跟市府都簡要回應給在場所有的土地所有權人或者民眾，能夠瞭解。我們今天主要也還是收集大家的意見，作為之後審議的一個參考。所以就請大家放心，我們一定會很慎重看待大家的意見，因為可以看的出來，現在所提的幾個意見，也都蠻專業的，表示土地所有權人也有做功課。我們進行下一個程序，麻煩司儀宣讀一下。

(七)詢問證人、鑑定人或相關人員

司儀：接下來進行下一個議程詢問證人、鑑定人或相關人員部分，本次聽證會議證人、鑑定人申請期限截至 9 月 15 日止，本府未收到任何申請案。

主持人：好，如果沒有收到任何申請案的話呢，我們繼續下一個議程。好，司儀請宣讀。

(八)當事人、利害關係人及其他列席人員發問

司儀：下一個議程是當事人、利害關係人及其他列席人員發問，本次會議無人登記發問。

主持人：好，大家可能剛開始了解。不過今天因為都沒有人登記，所以我們今天就到這個地方告一個段落，那要到最後了，是嗎？

(九)主持人詢問有無最後陳述、結語及宣布散會

司儀：最後議程是請主持人詢問有無最後陳述及結語。

主持人：好，不知道有沒有在場的民眾或者是土地所有權人想要陳述你們的想法或者是任何意見？沒有。好，如果都沒有的話，我們就要宣布散會了！大家如果還有任何意見，你們也還是可以填

書面意見，雖然不列入聽證程序裡的會議紀錄，可是還是會把大家的意見蒐集起來，作為審議時的參考。今天這一場的意見是要在 10 月 2 號的早上 9 點到下午 5 點當中，送進桃園市政府 3 樓的前棟地政局重劃科的辦公室。把大家的意見都蒐集完以後，會讓大家公開閱覽。公開閱覽的管道，包括錄影，書面資料都會公開在網站上，如果你要到市府去當場審閱一些書面的資料也可以。如果大家還有什麼意見的話，就麻煩在會後的時候，在這個時間裡趕快把它提出來，作為審議上的參考。今天我們就告一個段落了，非常謝謝今天大家的踴躍參與，並希望我們這個開發案能夠順利地進行。今天就到這個地方，散會。謝謝。

司儀：今天的聽證會議就到此結束，謝謝各位，同時我們感謝大園分局今日到場協助維持秩序，再次感謝，謝謝各位。

(十)相關資料

1. 主辦機關簡報資料
2. 重劃會簡報資料
3. 未出席者書面意見
4. 出席者書面意見

八、 附件

附件一：出席人員名冊

附件二：聽證爭點

附件三：文書證據

附註：聽證會議紀錄業經主持人、發言民眾、觀音區廣福(第五單元)自辦市地重劃區重劃會(理事長：許正隆)簽認無誤。

桃園市政府市地重劃會 106 年第 4 次會議

會議紀錄

壹、時間：民國 106 年 10 月 24 日(星期二)下午 2 時 30 分

貳、地點：本府市政大樓 307 會議室

參、主席：王副市長明德

記錄：連佳郁

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：(出席委員過半，主席宣布會議開始)

陸、頒發委員聘書

柒、報告上次會議決議執行情形：准予備查(詳附件 1)

捌、提案討論

提案一

提案單位：桃園市觀音區廣福(第五單元)自辦市地重劃區重劃會

案由：為本市觀音區廣福(第五單元)自辦市地重劃區重劃會申請核定重劃計畫書一案，提請審議。

說明：

- 一、依據本府市地重劃會設置要點第 2 點及桃園市觀音區廣福(第五單元)自辦市地重劃區重劃會 106 年 7 月 10 日廣福自重字第 014 號函辦理。
- 二、旨揭重劃區係屬觀音(草漯地區)都市計畫於民國 71 年 11 月 3 日發布實施，並指定全區以市地重劃方式開發，後於 98 年 3 月 4 日發布實施變更觀音(草漯地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)，將本都市計畫範圍內待重劃區劃分為 6 個整體開發單元，各分區整體開發單元應一次辦理整體重劃開發，本區係屬於第五單元整體重劃開發地區。
- 三、因司法院大法官釋字第 739 號解釋宣告獎勵土地所有權人

辦理市地重劃辦法(下稱獎勵辦法)部分條文違憲，於該辦法修正施行前，內政部爰以 105 年 12 月 7 日內授中辦地字第 1051309606 號令訂定自辦市地重劃各階段因應措施，本市觀音區廣福自辦市地重劃區籌備會遂依上揭規定召開第一次會員大會，並經本府 106 年 5 月 9 日核定成立旨揭重劃會，復於 106 年 6 月 16 日召開第二次會員大會審議重劃計畫書(草案)後，於 106 年 7 月 10 日檢送申請書、重劃計畫書、重劃區土地清冊、土地所有權人同意書及土地所有權人意見分析表等資料申請核准實施市地重劃在案。

四、截至 106 年 7 月 10 日止，本區地籍資料所載私有土地所有權人計有 1,078 人，私有面積為 69.37 公頃，扣除修法前獎勵辦法第 25 條規定不予計入之人數及面積後，可計入同意之人數及面積分別為私有土地所有權人數為 1,066 人、私有面積為 69.37 公頃，經審查本案重劃會所送土地所有權人辦理自辦重劃同意書，私有土地所有權人同意人數 664 人，占私有土地總人數 62.29%，私有土地同意面積 48.24 公頃，占私有土地總面積 69.54%，合計私有土地所有權人同意辦理重劃人數及面積比例皆已超過半數以上，核符平均地權條例第 58 條第 3 項規定，倘依修正後獎勵辦法審認，可計入同意之人數及面積分別為私有土地所有權人數為 1065 人(扣除朱○豪，面積 36.586 m²)、私有面積為 69.37 公頃，私有土地所有權人同意人數 664 人，占私有土地總人數 62.34%，私有土地同意面積 48.24 公頃，占私有土地總面積 69.54%。

五、本案重劃計畫書(草案)所載本重劃區公共設施用地負擔比

率為 41.75%、重劃費用負擔比率為 11.25%（預估重劃費用總計新台幣 16 億 8,712 萬元，含道路、兒童遊樂場、公園及停車場之施作費用），故全區土地所有權人平均負擔為 53.00%，與重劃同意書所載重劃總平均負擔比率相同，旨揭重劃會檢送之重劃計畫書(草案)及同意書相關書件經書面審查，與平均地權條例第 58 條第 3 項、市地重劃實施辦法第 14 條、獎勵辦法第 25、26 及 26-1 條等規定尚無不符，遂依獎勵辦法第 27 條辦理聽證事宜。

- 六、依行政程序法第 57 條規定，陳奉市長同意於 106 年 9 月 25 日舉辦聽證並指定由謝靜琪教授擔任主持人，嗣於 106 年 10 月 2 日辦理聽證紀錄公開閱覽，該項紀錄業經主持人及發言民眾確認發言內容無誤，本次共計登記發言 0 位、書面陳述意見 30 位，會前撤回書面陳述意見 1 份，會後書面意見 2 份，檢附聽證紀錄及聽證意見綜理表各 1 份供參。

決議：

- 一、本案私有土地所有權人同意重劃人數及其所有面積占範圍內人數與土地面積比例皆已過半，且重劃計畫書(草案)經市府審核與相關規定尚無不符，原則同意通過桃園市觀音區廣福(第五單元)自辦市地重劃區重劃計畫書(草案)。
- 二、另針對本案聽證會民眾陳述意見，請重劃會依會議審查意見及會議中回應內容補充書面說明，經市府確認無誤後納入聽證意見綜理表，再依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 27 條接續辦理後續事宜。

桃園市觀音區廣福（第五單元）自辦市地重劃區開發案聽證會議

聽證意見綜理表

編號	聽證爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市委會決議
1	重劃需求與效益	廖○男	〔爭議-重劃需求與預期利益〕本計畫書(草案)誇大重劃後土地價格漲幅(見草案第5頁),恐引人做出錯誤判斷。 1.計畫書(草案)指出,目前本區重劃前土地價格約每坪2.5~3.5萬,預估土地「增值幅度」約2.3倍。惟實際上應是土地價格上漲1.3倍(=2.3-1)才對。 2.草案指稱如扣除各項重劃負擔計算,土地增值幅度約1.1倍,漲幅真的有這麼高嗎?假設土地1,000坪,重劃前土地每坪3.5萬元(採草案所提最高價計算),則土地市值3,500萬,但以本案為例,重劃後因必須負擔費用(53%),只能拿回47%,即470坪,以預期重劃後土地平均最高價8萬元計算,土地市值等於3,760萬,即土地市值增加260萬或上漲7.43%而已,何來高達1.1倍?	1.重劃計畫書第5頁,目前本區重劃前土地價格約2.5~3.5萬元/坪,預估重劃後土地平均價格約上漲至6~8萬元/坪,應無疑義。 2.依假設增值260萬或上漲7.43%,以小數點進位而言,約10%,此概算亦應無疑義。實際增值幅度仍以重劃後核算之地價為準。	有關計畫書(草案)內重劃後預估土地價值及土地增值幅度請重劃會加強說明。	請重劃會以案例具體補充說明計算方式並回應相關內容。
				依市地重劃會決議於106年10月31日補充說明: 1. 土地價格取中間值以7/3=2.3計算,預估土地增值幅度約2.3倍(如扣除土地原價,即增值2.3-1=1.3倍)。		

編號	聽證爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市委會決議
2-1	公共設施負擔及費用負擔合理性	廖○男	〔爭議-公共設施負擔〕本區公共設施負擔比率在 41.75%左右，有點偏高，是否要用到如此多的校地，似值得商榷。 1.就草漯地區來說，目前已有草漯國中、小各一所，除本區外其他單元也有學校用地，但在少子化趨勢下，未來人口恐不易明顯成長，屆時校地可能閒置，也徒增本區公共設施負擔。 2.若未來校地閒置，建議將之規劃為草漯藝文中心或表演廳用地。無論如何，若有變更使用，也希望能以草漯民眾利益為優先考量，至少不能作為嫌惡設施。	2. 依假設增值 260 萬或上漲 7.43%，以小數點進位而言，約 10%，故本會概稱如扣除各項重劃負擔計算，土地增值幅度約 1.1 倍(實為 1.074 倍)。 本案為都市計畫委員會審議通過之案件，民國 98 年第二次通盤檢討後，要求在這個範圍之下以規劃的公共設施內容辦理重劃開發，所以不能再作變動。本重劃區劃設有一所小學及一所國中用地，以服務將來容納的居民使用。如果考量少子化因素，將來重劃完成市政府取得學校用地後，市政府都發局的政策可能會優先考慮變更為運動公園之類的其他公共設施，仍然回歸土地所有權人及社會大眾使用，以提昇地方生活環境品質。目前為辦理重劃階段只能按照當年審決通過之都市計畫內容去執行開發，本重劃會並無權責刪除都市計畫已訂定之	1. 重劃負擔比率為公共設施負擔比率及費用負擔比率之加總。 2. 本案公共設施項目係都市計畫委員會 96 年 8 月 21 日第 665 次會議審定之變更觀音(草漯地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案之內容辦理。 3. 公共設施負	不採納。 理由： 1. 公共設施項目係依都市計畫內容辦理，已考量草漯各整體開發單元重劃負擔力求一致。

編號	聽證爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市委會決議
				學校用地。	擔比率已於本區都市計畫第二次通盤檢討時調降，且該都市計畫劃分整體開發單元時，已考量各區重劃負擔力求一致。 4. 重劃計畫書(草案)依獎勵辦法第 25 條規定經會員大會審議通過後報府審核，該計畫書所載預估費用負擔項目:地上物拆遷補償費已要求重劃會依 106 年度評點單價修正，重劃業務費亦要	

編號	聽證爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市委會決議
					求重劃會說明單價編列依據，工程費用參照本府自辦市地重劃區計畫書編列各工程單價概略參照表進行審認，且要求重劃會說明工程相關費用編列依據在案，令上揭工程項目及地上物拆遷補償費估算數量及總費用仍須以實際查估數量及後續市府核定工程預算書圖為準。	

編號	聽證爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市委會決議
2-2	公共設施負擔及費用負擔合理性	財政部 國有財產署 北區分署 桃園地政局 辦事處	桃園市政府觀音區廣福(第五單元)自辦市地重劃區重劃計畫書(草案)106年8月版之第10頁第10點所載，重劃總平均負擔比率為53%。已超出平均地權條例第60條規定及市地重劃實施辦法第23條規定折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積45%為限，爰本處針對前述重劃平均負擔比率提出異議。	1. 依市地重劃實施辦法第23條規定重劃區折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過重劃區總面積45%為限，惟經區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意，得納入重劃共同負擔，不在此限。 2. 本重劃區公共設施用地負擔為41.75%、費用負擔為11.25%，合計平均重劃負擔為53%。雖超過45%之重劃負擔上限，但亦經區內私有土地所有權人半數以上及其所有土地面積半數之同意，符合市地重劃實施辦法第23條規定。	重劃區同意書同意面積及人數皆過半數，符合平均地權條例第60條第3項規定。	不採納。 理由：符合平均地權條例第60條第3項規定。

編號	聽證爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市委會決議
2-3	公共設施負擔及費用負擔合理性	郭○杏	請問新生籌備會負擔 48%，回饋 52%，廣福籌備會負擔 53%，回饋 47%請問這樣的%比例合理嗎？	本重劃會與其他籌備會之公共設施用地負擔相同，而本會估算之費用負擔為 11.25%，其他籌備會為 5.51%，考慮本重劃區土地大多為低密度住宅區，使用強度較低，另查草漯都市計畫區內其他公辦之重劃案之費用負擔為 8.66%~10.53%，綜上分析，其他籌備會列估 5.51%之費用負擔顯然不甚合理，本會列估並無不當。	同 2-1。	不採納。 理由： 1. 依市地重劃實施辦法第 60 條規定重劃總平均負擔比率=公設平均負擔比率+費用平均負擔比率，公設依都市計畫內容辦理。 2. 工程項目、地上物拆遷補償費等費用已依法定原則及標準初估，且後續仍須以實際查估數量及市府核定工程預算書圖所載為準，據以計算實際負擔。

編號	聽證爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市委會決議
2-4	公共設施負擔及費用負擔合理性	李○明	計畫書第 10 頁(四)所述，並非事實。無非是要壓低土地價格增加地主的負擔而已，目前公辦的第 3 區地主負擔未超過 50%，查第 3 區亦為低密度住宅區，和第 5 區的條件相仿，且第 5 區更有湖邊遊憩區的優勢，而負擔比率卻高達 53%，顯不合理。	第 3 區公共設施用地用地負擔 37.08%，而本區公共設施用地負擔高達 41.75%，因此若單純以負擔比率做比較，似乎有失公允，宜全面考量各項因素及負擔後再進行比較，方為合理。	同 2-1。	不採納。 理由： 1. 依市地重劃實施辦法第 60 條規定重劃總平均負擔比率=公設平均負擔比率+費用平均負擔比率，各區公設比例應按都市計畫規劃之內容辦理及計算，各開發區規劃項目、配置不盡相同，其負擔計算結果自不相同。 2. 工程項目、地上物拆遷補償費等費用已依法定原則及標準

編號	聽證爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市委會決議
						初估，且後續仍須以實際查估數量及市府核定工程預算書圖所載為準，據以計算實際負擔。
				依市地重劃會決議於 106 年 10 月 31 日補充說明： 查第 3 區皆為第二種住宅區，並無低密度住宅區，土地使用強度高於本區。		

編號	聽證爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市委會決議
2-5	公共設施負擔及費用負擔合理性	李○聖	1.該計畫書(草案)表示重劃區總平均負擔比率為 53%。然而桃園近 8 年來的重劃案所有權人總負擔比率，最低 44.8%、最高 49.9%，此現象反應出所有權人能接受的負擔比例不超過 50%! 2.若是因公共設施負擔比過高，造成總負擔比率過半，應要檢討第五單元內的公共設施保留地是否真的為需地機關所需要!就在 2017.09.13 桃園市政府都市計畫科才發布變更觀音(草漯地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案，把公共設施檢討後，變更為住宅區。本人認為第五單元也應做公共設施檢討，藉此市地重劃一併處理，而不是按照民國 81 年 3 月 3 日實施的變更觀音(草漯地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案來實施 25 年前的都市規劃，造成所有權人負擔甚高，損害所有權人權益！	1.重劃負擔問題，如前述本會之答覆說明。 2.有關本案都市計畫檢討變更事宜，詳廖○男君之第四項意見回應。 本意見所述非屬本案聽證爭點但仍請 貴府依權責辦理。	1. 本案公共設施項目係都市計畫委員會 96 年 8 月 21 日第 665 次會議審定之變更觀音(草漯地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案之內容辦理。 2. 公共設施負擔比率已於本區都市計畫第二次通盤檢討時調降，且該都市計畫劃分整體開發單元時，已考量各區重劃負擔力求一致。	不採納。 理由：公共設施項目係依都市計畫內容辦理，變更觀音(草漯地區)都市計畫(第二次通盤檢討)時已調降且考量草漯各整體開發單元力求一致，尚未得單獨就本區予以檢討。

編號	聽證爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市委會決議
3	負擔減輕原則之訂定方式	廖○男	〔爭議-負擔減輕原則之訂定方式〕 1.政府對於人民基本需求的公共設施，本來就有義務建設，應以公務預算支出，因此，自辦市地重劃也應考慮部分由政府以財政補助方式支應，以降低費用負擔。 2.一般都認為廣福總費用負擔 53%偏高，並不合理，仍有調降空間。建議由市府出面邀請專業公正的第三方人士數名，偕同自辦重劃單位，共同重新檢視費用需求，合理刪減工程費用、重劃費用及貸款利息等，盼能減輕費用負擔。	1.本案重劃案係依平均地權條例第 60 條規定負擔 10 項公共設施(本重劃區為 9 項)。 2.本案重劃負擔共計為 53%，係公共設施用地負擔 41.75%加上費用平均負擔 11.25%而得。工程費用及重劃費用係參考草案近期各區公辦重劃案公共工程預估單價計算，貸款利息係以市政府慣例依五大銀行平均基準利率 2.63%計算，各項費用預估應無偏高之問題。仍請桃園市政府市地重劃會審查。	1. 依內政部 100 年 7 月 6 日內授中辦地字第 1000724916 號函「查自辦市地重劃為自償性之土地開發事業，由土地所有權人依其土地受益比例，共同負擔公共設施用地及開發費用。重劃完成後，共同負擔及抵充之公共設施用地登記為直轄市或縣市(有)，取得之抵費地則以出售所得價還款作為償還開發成本之用。」	不採納。 理由： 1.自辦重劃係由地主負擔之自償開發，無法以政府稅收予以補助，本案依相關法令規定辦理並由市府積極監督自辦市地重劃業務之實施。 2.重劃會將來在土地分配與重劃負擔計算及工程施作應加強透明化。

編號	聽證爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市委會決議
					2. 重劃計畫書(草案)依獎勵辦法第 25 條規定經會議通過後報府審核，該計畫書所載預估費用負擔項目：地上物拆遷補償費已要求重劃會依 106 年度評點單價修正，重劃業務費亦要求重劃會說明單價編列依據，工程費用參照本府自辦市地重劃區計畫書編列各工程單價概略參照表進行審認，且要求重劃會說明工程相關費	

編號	聽證爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市委會決議
					用編列依據在案，令上揭工程項目及地上物拆遷補償費及總算費用仍須以實際查估數量及後續市府核定工程預算書圖為準。 3. 依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 33 條規定：「重劃負擔之計算及土地交換分合設計，依市地重劃實施辦法規定辦理。重劃會於辦理重劃土地分配前，應將計算負擔總計表送請直轄市或縣	

編號	聽證爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市委會決議
					(市)主管機關核定。 前項計算負擔總計表有關工程費用，應以送經各工程主管機關核定之數額為準；土地改良物或墳墓之拆遷補償費，以理事會查定提交會員大會通過之數額為準；其餘重劃費用，以重劃計畫書所載數額為準；貸款利息，以各該工程主管機關核定之工程	

編號	聽證爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市委會決議
					費用，及理事會查定提交會員大會通過之地上物拆遷補償費與重劃費用加總數額，重新計算之金額為準。」	
				依市地重劃會決議於 106 年 10 月 31 日補充說明： 依內政部 100 年 7 月 6 日內授中辦地字第 1000724916 號函釋，自辦市地重劃為自償性之土地開發事業，由土地所權人共同負擔公共設施用地及開發費用。因此並無以公務預算補助重劃區開發負擔之情形。	4.	

編號	聽證爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市委會決議
4-1	財務計畫 可行性	廖○男	〔爭議-費用分攤合理性〕總費用負擔(或土地分配)比率是整個重劃問題的核心所在，除公共設施負擔外，費用負擔比率受到很多因素影響，如重劃後平均地價、重劃費用、工程費用及貸款利息支出等，各家可能差異很大，由 6%~11% 不等(廣福自辦 11.25%)。相關問題如下： 1.廣福自辦的費用負擔比率偏高，分子偏高(工程、重劃費用等)或分母偏低(重劃後平均地價)均可能。重劃後平均地價每坪僅 6.84 萬，遠較第三單元的 13 萬為低，亦較該家 105 年度座談會說明的 7.3 萬或草案所提最高漲至 8 萬為低。雖然本區是低密度開發，但政府未來將斥資 22 億拓寬本區鄰近的聯外道路-月桃路，大幅縮短草漯至高鐵青埔站路程，以目前 6.84 萬來說可能明顯低估。 2.貸款年利率 2.63%，與目前五大銀行新承做放款(約 1.4%)或本國銀行加權放款利率(1.9%)相較，明顯偏高，已高估利息費用(參考附件)。 3.管線工程的自來水工程分攤為何不是重劃負擔的 1/2(電力)或 1/3(電信)而是全部(見草案附-32 頁)? 4.工程費用是否已包括管線或公共設施維護費用?細部設計監造服務費按工程費 4.95%估算(見草案附 32 頁)，這是有參考案例或有根據的嗎? 5.工程費用、拆遷補償及重劃費用是否允當，非	1.本重劃區之重劃費用係參考草漯近期各區公辦重劃案公共工程預估單價計算，費用預估應無偏高之問題。 本案重劃後平均地價為參考內政部不動產交易實價查詢服務網及考量未來重劃完成之時機與本重劃區之區位關係而估算。 2.本案貸款利息係以市政府慣例依中央銀行公告五大銀行平均基準利率計算。 3.此計算係依平均地權條例施行細則第 82-1 條規定計算。 4.工程費用不包括管線或公共設施維護費用，但重劃完成後，需向市政府繳交重劃工程費之 5%管理維護費，作為日後重劃區內公共設施後續管理維護之用。 細部設計監造服務費係依機關委託技術服務廠商	1. 初估計算方法另請重劃會加強說明及釐清，計畫書所載重劃後平均地價僅係初估，實施重劃時係依獎勵土地所有權人辦理重劃辦法第 30 條規定，後續以不動產估價師查估，送理事會提經會員大會通過後，送請主管機關提交地價評議委員會評定之，惟仍請重劃會補充說明有關重劃後平均地價資料並提	不採納。 理由： 1. 重劃後平均地價僅係初估，依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 30 條規定，後續以不動產估價師查估，送理事會提經會員大會通過後，送請主管機關提交地價評議委員會評定之，惟仍請重劃會補充說明有關重劃後平均地價資料並提

編號	聽證爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市委會決議
			專業人士難以判斷其合理性，政府在審查過程中應協助評估其是否高估，甚至政府自己也可根據過去公辦重劃經驗，估算大概多少才合理，供所有權人參考。畢竟，大家最不喜歡看到的是「先射箭、再劃靶」的情況。	評選及計費辦法累進計算，為便於計算，乃改以工程費 4.95% 估算而得。 5. 本重劃區各項費用之編列皆依相關規定及參考草案公辦重劃之單價辦理，並經市政府業務單位審核修正再三，且業經會員大會審查通過。	市或縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。」 2. 依 92 年 12 月 12 日內授中辦地字第 0920084846 號令：「自辦市地重劃所需費用之貸款利息，預估利率以不超過重劃計畫書報核當日中央銀行上網登載之五大銀行「平均基準利率」為原則，但能證明預貸之利率高於「平均基準利率」者，得按實際預貸利率	供佐證數 據，俾利所有權人清楚了解。 2. 本案實施重劃時仍應依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 30 條規定辦理。貸款利息僅為初估，貸款利率依 92 年 12 月 12 日內授中辦地字第 0920084846 號令初步預估，費用負擔總計表仍請重劃會依日後實際情

編號	聽證爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市委會決議
					計算。」、獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 33 條規定：「重劃負擔之計算及土地交換分設計，依市地重劃實施辦法規定辦理。重劃會於辦理重劃土地分配前，應將計算負擔總計表送請直轄市或縣（市）主管機關核定。前項計算負擔總計表有關工程費用，應以送經各工程主管機關核定之數額為準；土地改良	形予以調整。

編號	聽證爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市委會決議
					物或墳墓之拆遷補償費，以理事會查定提交會員大會通過之數額為準；其餘重劃費用，以重劃計畫書所載數額為準；貸款利息，以各該工程主管機關核定之工程費用，及理事會查定提交會員大會通過之地上物拆遷補償費與重劃費用加總數額，重新計算之金額為準。」 3. 重劃計畫書(草案)依獎勵辦法第 25 條	

編號	聽證爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市委會決議
					規定經會員大會審議通過後報府審核，該計畫書所載預估費用負擔項目:地上物拆遷補償費已要求重劃會依106年度評點單價修正，重劃業務費亦要求重劃會說明單價編列依據，工程費用參照本府自辦市地重劃區計畫書編列各工程單價概略參照表進行審認，且要求重劃會說明工程相關費用編列依據在案，另	

編號	聽證爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市委會決議
					上揭工程項目及地上物拆遷補償費估算數量及總費用仍須以實際查估數量及後續市府核定工程預算書圖為準。	
				依市地重劃會決議於 106 年 10 月 31 日補充說明： 1. 本案重劃後平均地價為參考內政部不動產交易實價查詢服務網及考量未來重劃完成之時機與本重劃區之區位關係而估算。即已重劃未臨大觀路地區之平均地價為 13.13 萬元/坪，依未來景氣狀況約下修 10%(為 11.82 萬元/坪)，再考慮本區位處草漯最偏離核心地區，將地價下修 15%(為 10.04 萬元/坪)。又本重劃		

編號	聽證爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市委會決議
				區之住宅區全為低密度(強度 40%/120%)，其他重劃區之住宅區多為住二(強度 50%/180%)，本重劃區另有劃設湖濱遊憩專用區 4.58 公頃(強度 10%/40%)，依其平均容積強度地價將再下修 63%(平均容積率 114%/180%) (推算後為 6.36 萬元/坪)。故本會依重劃財務自償性原則，平均分回 47%情況下，反推預估重劃後平均地價約為 6.84 萬元/坪。 此單價係屬現階段預估値，未來重劃工程開工後，配地設計前，仍依法將委託不動產估價師查估重劃前後地價，提經會員大會通過後，送請桃園市政府地價評議委員會評定為準。 2. 本案貸款利息係以市政府慣例依中央銀行公告五大銀行平均基準利率計算(本會申請核准實施		

編號	聽證爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市委會決議
				市地重劃日(106 年 7 月 10 日)期間之五大銀行平均基準利率為 2.63%)。		

編號	聽證爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市委會決議
4-2	財務計畫 可行性	李○明	公文所附自辦市地重劃區重劃計畫書(草案)係為 103 年估價設計(計畫書第 7 頁第三列)，而現在已是 106 年 9 月，轉眼即將邁入 107 年，試問以 103 年時的估價來辦理現在的市地重劃，這樣的計畫是否正確合理？	本案對於未來重劃後地價之預估，係採 104~105 年內政部地政司網站的實質交易價格為參考樣本，刪除單價較高及單價較低之樣本，取其平均值計算。	請重劃會提供近一年資料供參。	重劃後平均地價僅係初估，請重劃會補充說明有關重劃後平均地價資料並提供佐證數據，俾利所屬有權人清楚了解。
5	預計工作 進度之規 劃	廖○男	〔爭議-工作進度之規劃〕若政府未來批准此家自辦市地重劃申請，政府至少應作到以下幾點： 1.確保所有權人未來可依據實際權狀面積分配(相當)且原地原配，不受所有權人是否與建商簽約公證之影響。 2.政府宜建立履約保證機制，為避免未來建商半途無法履約或發生延期完成等情事 政府宜訂定罰則且應介入協調解決。	本重劃案推動至今，目前及未來皆完全遵照市地重劃、平均地權條例及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法等相關法令規定辦理。	本府將依相關法令規定辦理及積極監督自辦市地重劃業務之實施。	不採納。 理由：依市地重劃實施辦法第 31 條規定，重劃後土地分配之位置，係以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓為原則，另自辦市地重劃係由區內所有權人自行發起辦理，自無履約保證

編號	聽證爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市委會決議
						之機制，本案 依相關法令規 定辦理，請市 府積極監督自 辦市地重劃業 務。

編號	聽證爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市委會決議
6-1	其他 (非聽證爭點)	廖○男	〔爭議-其他〕我的立場是希望由政府來做市地重劃。理由如下： 1.過去自辦重劃，由於引發諸多爭端及弊端重重(如台中黎明)，整體社會觀感不佳。 2.在資訊不對稱下，民眾可能面臨逆選擇(劣幣驅逐良幣)或道德風險問題(建商給予較佳的條件，卻無力達成)。 3.政府來做較具公信力；畢竟市地重劃茲事體大，不僅牽涉到專業且複雜問題，且攸關民眾身家財產利益，而一般民眾也無法做出正確判斷。	1.本重劃案推動至今，皆完全遵照獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法等相關法令規定辦理。 2.公辦或自辦重劃屬市政府權責，非本會權責，本重劃案已由市府認定採自辦市地重劃辦理。 3.本重劃案訂有重劃開發之期限，如改弦更張，改由政府公辦重劃，將造成無法在開發期限內完成指定之作業內容，對參與自辦重劃之土地所有權人並不公平，且影響權益重大，仍應按原定自辦重劃，方為適當且於法有據。	本府將依相關法令規定辦理及積極監督自辦市地重劃業務之實施。	非聽證爭點。 本案請依相關法令規定辦理及積極監督自辦市地重劃業務之實施。

編號	聽證爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市委會決議
6-2	其他 (非聽證爭點)	財政部 國有財產署 北區分署 桃園辦事處	桃園市政府觀音區廣福(第五單元)自辦市地重劃區重劃計畫書(草案)106年8月版之第5頁第4點(一)表格所載，未登記地面積為6772.44平方公尺，惟查桃園市中壢地政事務所105年10月24日中地測字第1050018282、105年10月27日中地測字第1050018512號、105年11月11日中地測字第1050019538號、105年11月22日中地測字第1050020162號函略以，本案為地籍圖數位化謬誤所致，並無未登記地。爰請查明未登記地之正確性。	本重劃區得計列抵充之公有地計有四個單位核發確定得抵充公共設施之面積共計70筆(面積共計約9,275.59 m ²)，不含未登錄地面積6,772.44 m ² ，故本重劃區是否有無未登錄地，均不影響負擔比例之計算。本重劃區未登錄地面積6,772.44 m ² 係本重劃會以電腦繪圖軟體AUTO CAD 量測圖解地籍圖而得。 又中壢地政事務所覆陳述人國有財產署北區分署桃園辦事處稱本區無未登錄地云云，研判主因可能為本區屬地籍尚未重測區(圖解地籍圖地區)，仍有圖簿不符之誤差情形所致(地籍圖面積與登記簿面積不一致)，未來核對正確將納入平差檢討，不會影響重劃會員之權益。	1. 重劃區範圍、公告設施用地及土地使用現況依市地重劃實施辦法第19條規定辦理。 2. 查本案重劃計畫書(第9頁)計算公共設施用地平均負擔比率時，原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積以財政部國有財產署北區分署桃園辦事處、經濟部水利署北區水資源局、桃園市政府工務局函文所載可抵充面積	非聽證爭點。 經中壢地政事務所查證無未登記地，無相關疑義。

編號	聽證爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市委會決議
					計算(詳重劃計畫書附21-附31)，並未包含未登錄地面積6772.44 m ² 。 3. 中壢地政事務所已於106年10月3日查復本府，此案為地籍圖數化謬誤，並無未登記土地。	

編號	聽證爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市委會決議
6-3	其他 (非聽證爭點)	邱○隆	請求:以都市計畫道路用地抵繳遺產稅者，未來得領回之土地採不同比例或其他方式。	1. 以都市計畫道路用地抵繳遺產稅者，即屬公有地，原所有權人無領回之情形，自亦不得列入抵充公共設施負擔。 2. 本會後續仍將依土地登記謄本登載之面積進行土地分配，以符合法令規定。	1. 有關新坡段新坡小段72-46、72-60地號兩筆土地部分已抵繳遺產稅，已屬公有地，依法亦不得抵充。 2. 另上述地號土地其餘私人持有，部分仍應依相關規定扣計重劃負擔後分配，抵繳稅款與重劃負擔無涉。	非聽證爭點。 現行市地重劃區內抵繳稅款之土地皆不納入抵充面積，依市地重劃實施辦法相關規定參與分配。

編號	聽證爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市委會決議
6-4	其他 (非聽證爭點)	郭○杏 施○雄 李○明 賴○霖 賴○綦 賴○蘭 賴○豪 賴○有 吳○峰 吳○文 楊○池 莊 楊 ○ 珠 楊○緞 李○裕 吳 楊 ○ 英 楊○笑 賴○圍 賴○雄 江○郎 賴○ 賴○萬 楊○勝 朱○豪 許○淵 溫○仔	1. 本重劃區內的觀音區樹林子段過溪子小段0061-0058地號土地，在103年8月20日在同一天內將只有3平方公尺不到一坪的土地同時贈與給沒什麼關係的另外399人，這些無親屬關係的每人所得不到一個手指腹大小無任何價值的土地，但其卻可以影響所有的重劃業務，請問市府會如何以公平公正的角度正視處理此問題？ 2. 依公告之桃園縣市地重劃政策白皮書-(參、自辦市地重劃審核原則及管控制-二、自辦市地重劃業務審核原則)(二)受理申請自辦市地重劃案件應嚴格審核其所附文件及資格是否符合相關法令規定，防止重劃會利用虛灌人頭方式操控重劃大會或理事會，以維護所有權人權益。)，建議桃園市府應審查異常之登記是否符合相關法令，如土地法、刑法、甚至民法等，而非僅以符合獎勵辦法為說明而不依政策白皮書所述嚴格審核其所附文件及資格是否符合相關法令規定，相關法令應非只是狹義的只指市地重劃獎勵辦法，這在其他縣市均有例可循，如下條說明。 3. 新北市、台中市、苗栗市等其他主管機關對自辦重劃之不正常土地贈與登記情事，均有將這種"土地同時贈與親疏不一的多人之不合理事宜"依刑法、土地法嚴格審核之案例，我們桃園市是否也會一樣依自己公告之桃園縣市地重劃政策白皮書內容去確切"依相關法	1.該筆土地小於都市計畫指定的最小建築開發基地的2分之1的門檻，且該土地之移轉日期早於籌備會核准成立之日(104年10月13日)之前一年以上，參照獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法(修法前第13條3項2款)，法令上並無不符。而且，市地重劃為民眾參與之公眾事務，攸關重劃範圍內土地權利人之公眾權益甚鉅。本重劃會盡心努力，終於順利依法成立重劃籌備會，並按法令規定依序進行應備之法定程序，亦深獲重劃範圍內土地權利人認同與肯定。 2.依自辦市地重劃相關法令規定，土地所有權人得同時出具同意書予多家籌備會，俟主管機關核准成立重劃會時，應同時廢止其他籌備會成立之核准。本意見所述非屬本案聽證爭點，但仍請貴府依權	1. 依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第13條第2項規定：「自籌備會核准成立之日起前一年起至重劃完成前取得所有權之重劃範圍土地，除繼承取得者外，其所有土地面積未達該範圍都市計畫規定最小建築基地面積；都市計畫未規定者，應達該直轄市或縣（市）畸	非聽證爭點。 1. 為確保地主權益，杜絕該395人參與投票之影響及爭議，請重劃會就後續相關會員大會表決人數計算及如何維護地主權益提出書面補充說明。

編號	聽證爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市委會決議
		楊○湧	令"嚴審?" 4.建議主管機關針對土地所有權人重複簽署同意書予多家籌備會之情事，應要求他家籌備會提交已公證同意書審查，並依內政部 99 年 2 月 3 日內授中辦地字第 0990723762 號函進行確認同意書之有效性及辨明重複同意之真意。	責辦理。	零地使用規則規定建築基地最小寬度及最小深度相乘之面積。」，本府係依上述規定辦理。 2. 截至聽證當日(106 年 9 月 25 日止)本府僅收到觀音區廣福(第五單元)自辦市地重劃區重劃會申請核准實施市地重劃並提供同意書等資料審查，並未收到本區成立其他重劃會	

編號	聽證爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市委會決議
					之申請，無從確認土地所有權人重複出具同意書之情事。 3. 依獎勵辦法第 26 條規定，土地所有權人於直轄市或縣(市)主管機關核准實施市地重劃前，得以書面向直轄市或縣(市)主管機關撤銷其同意書。	
				依市地重劃會決議於 106 年 10 月 31 日補充說明： 該筆土地之移轉日期早於籌備會核准成立之日(104 年 10 月 13 日)之前一年以上，符合獎勵土地所有權		

編號	聽證爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市委會決議
				人辦理市地重劃辦法第13條3項2款之規定，即其人數及其面積仍應列入會員大會各款事項決議之計算。 若將旨揭地號小面積土地之所有權人剔除計算，本重劃區納入計算之私有土地所有權人總人數為672人，申請同意人數為412人，比例為61.3%，仍符合過半以上土地所有權人同意之規定。 為減少其他土地所有權人影響權益之疑慮，日後有關會員大會對於各款事項之決議，無論有無計入該旨揭地號土地所有權人，本會仍將取得全體會員半數以上，及其所有土地面積佔總面積半數以上之同意行之，且不影響其他土地所有權人之權益。		

編號	聽證爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市委會決議
6-5	其他 (非聽證爭點)	李○明	1.本區自辦市地重劃，經歷市長改選後感謝鄭市長嚴謹的態度要求重新徵求同意及召開會員大會，因為這期間地價的變動確實相當大，相信鄭市長的用心無非是希望地價的變動能確實反應在計畫書中，讓都市計畫計畫更公平更符合市民的託付，然而本重劃會計畫書卻沒有因市長的要求而重新估計土地價格、重新修訂計畫書，仍延用吳志揚時期的計畫書來徵求同意書，沒有確實的將土地市價反應在計畫書上，實在是嚴重影響到市民的權益。 2.鄭市長上任後，第5區亦有另一個自辦市地重劃的籌備會組成，且土地估計價格更符合現任目前的市價，提出的計畫在地主的負擔亦未超過50%，理當勝出受地主推崇，無奈本案的廣福重劃會卻用疑似灌人頭的手段在杯葛控制，造成其它籌備會會員大會無法成會，試問本案的重劃會組織如何讓人安心?如何讓人心悅誠服? 3.舉目所及，草漯的第1區，第2區及目前規劃公辦的第3區，地主配回土地均超過50%，為何本案地主只配回47%，嚴重損及地主權益，且是有疑似使用人頭在控制的情況，懇請市府團隊應為市民好好把關才是。 4.若市府執意要引用此自辦市地重劃計畫書執行，請問重劃完成後地主可否主張以計畫書(10頁)中所述以每坪6.84萬元的價格，優先	1.本案預估重劃後土地價格如上述說明1。 2.本案皆完全遵照市地重劃、平均地權條例及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法等相關法令規定辦理。 3.本重劃區公共設施用地負擔41.75%，而第1區為41.32%、第3區39.60%、第6區為37.08%，相較之下本區(第5區)公設比相對較高，加上區位較差，屬於比較偏僻的地區，所以土地單價較差，再加上土地使用強度又更低，故費用負擔相對較高，並無不當。 4.查市地重劃相關法令，並無優先購回土地之規定。 5.本意見所述非屬本案聽證爭點，但仍請貴府依權責辦理。 又本案訂有開發期限，應儘速辦理，以維護土地所有權人之權益。	1. 同 6-4 第 1 項回答。 2. 陳述意見第 5 點因人力、物力、及時間(期程)因素考量，惟 1、3、6 單元採公辦方式辦理，其餘 4、5 單元同意地主自辦重劃。本府將積極監督自辦相關業務，以維護所有權人權益。	非聽證爭點。 1. 重劃後平均地價僅係初步估，依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 30 條規定，後續以不動產估價師查估，送經理事會提經會員大會通過後，送請主管機關提交地價評議委員會評定之，惟仍請重劃會補充說明有關重劃後平均地價資料並提供佐證數

編號	聽證爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市委會決議
			購回自己地籍圖上所載的原本土地?若計算地主負擔時壓低價格，而後又不能以此價格買回土地，是否有違其他法令?在理上又如何才能讓人信服? 5.個人曾致電都計課，詢問為何公辦第1區，而第五區不公辦?獲得答覆為“評估後沒有需求”，但現在卻在公辦第3區?是否應將自辦第5區的計畫取消，待公辦第3區完成後再來公辦第5區? 6.鄭市長上任以來的努力用心，市府團隊的辛勞及成果，讓人有目共睹，若因為本自辦市地重劃計畫爭議未決、思慮未周而執意推動，以致失掉民心，豈不白忙一場，吃力又不討好?敬請三思。	6.本會依重劃相關法規辦理，並已徵得區內2分之1以上之人數(62.29%)及面積(69.54%)之土地所有權人同意辦理重劃，此為多數土地所有權人之心聲，應不宜影響重劃案之推動及土地所有權人之權益。		據，俾利所有權人清楚了解。 2.為確保地主權益，杜絕該395人參與投票之影響及爭議，請重劃會就後續相關會員大會表決人數計算及如何維護地主權益提出書面補充說明。

編號	聽證爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市委會決議
6-6	其他 (非聽證爭點)	廖○煌 (會後意見)	1. 399 位人頭持有二平方米多的土地，在會中得列列席官員及重劃籌備會承認，且人頭地主為該籌備會單獨操作，顯有違社會正義。 2. 市地重劃會委員審核時，對人頭地主造成重劃籌備會籌設不公平之事實，斷不可單以是否符合重劃規章為限。 3. 對操作人頭地主，以獲取高額利益之不法情事，地政機關，甚至桃園市政府不可漠視逕為程序合法即專斷沒有犯罪行為，是否犯罪應由法院認定之，更不可叫地主自己去法院提告，公務員在執行公務時發現重大犯罪嫌疑時，應主動將證物及相關事實移送檢察偵辦，而不是自判無事。 4. 一個只想造假的重劃籌備公司，今在發給地主的籌備書中引用不實數據或說明，是否在漫長的重劃過程，也勢必有更多對地主不利的技倆。 5. 很多地主期盼重劃三十年了，為了怕魚死網破，可能會屈於造假一方，因此希望市長出面主持大局，協調處置各家重劃籌備會之公正籌設。	1. 同前述如郭○杏陳述意見之答覆。 2. 本會對於重劃區內之會員，自當恪盡重劃相關法令規定，以保障重劃會會員權利之義務，倘有故意違反法令，致會員之財產權受到侵害時，本會願負相關法律責任。 3. 本意見所述非屬本案聽證爭點但仍請貴府依權責辦理。	同 6-4 第 1 項回答。	非聽證爭點。 1. 為確保地主權益，杜絕該 395 人參與投票之影響及爭議，請重劃會就後續相關會員大會表決人數計算及如何維護地主權益提出書面補充說明。