

桃園市第 37 期觀音區
草漯（第三區整體開發單元）
市地重劃區重劃計畫書

106 年 1 月

一、重劃地區及範圍

本重劃區座落觀音區，範圍包括草漯段、樹林子段過溪子小段、新坡段新坡小段部分土地，以都市計畫指定整體開發範圍為重劃範圍，總面積約為為 539,900 平方公尺，範圍四至如下：

東：以草漯（二）道路及草漯（一）道路中心（七賢路及二聖路）為界。

西：以下厝溪二號橋往南至大草厝既成道路為界（都市計畫邊界）。

南：以草漯第 4 單元道路中心（大草厝既成道路）為界。

北：以草漯（二）範圍界線為界。



二、法律依據

- (一) 平均地權條例第 56 條第 1 項第 1 款及市地重劃實施辦法第 14 條。
- (二) 桃園市政府 106 年 1 月 6 日府都計字第 1050317272 號公告實施「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三區整體開發單元）書」。
- (三) 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）書」。
- (四) 本重劃區環境影響評估報告經桃園市政府都市發展局 104 年 8 月 24 日桃都計字第 1040026384 號函復，非屬應實施環境影響評估之開發行為，應免辦理環境影響評估，檢附公文影本 1 份（如附件 1）。
- (五) 本重劃區水土保持計畫經桃園市政府水務局 103 年 10 月 13 日桃水保字第 1030037260 號函復，無需實施水土保持計畫，檢附公文影本 1 份（如附件 2）。
- (六) 本重劃區經桃園市政府文化局 103 年 10 月 16 日桃縣文資字第 1030012014 號函查告，無珍貴樹木、經指定或列管之古蹟、遺址及文化景觀，檢附公文影本 1 份（如附件 3）。

三、辦理重劃原因及預期效益

- (一) 都市計畫沿革：

71 年 11 月 3 日發布實施之「桃園縣觀音鄉草漯地區都市計畫案」即指定本區應以市地重劃方式開發（附件 4-1），

81年3月3日發布實施「變更觀音(草漯地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案」內配合市地重劃開發需要及行政區需求，辦理部分公共設施用地檢討變更(附件4-2)，96年8月21日內政部都市計畫委員會第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)案」將本都市計畫範圍內待重劃地區劃分為6個整體開發單元，由本府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；如無法於內政部都委會審議通過紀錄文到3年內(民國100年9月11日)完成上開事項，由本府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開時發期程(附件4-3)。

本府於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」(附件4-4)。

(二) 重劃區辦理原因：

本市沿海地區建設長期落後，地區發展有著當地人高度期許，當桃園航空城成為產業發展重點地區之際，緊鄰航空物產都心範圍之觀音(草漯地區)都市計畫內土地，亦顯開發使用之重要性。另行政院審議通過之「國道2號大園交流道

至台 15 線新闢高速公路工程」建設計畫，預計 106 年中動工，108 年底完工，可使國道 2 號往西延伸至台 15 線，屆時沿線之城鎮交通可完整串聯至國道交通路網，本重劃區開發完成後盡享聯外便捷交通，將吸引大量人口移居並帶動地方經濟發展。

1、工業區發展及人口成長

觀音工業區為台灣北部地區最大之工業區，總面積 632 公頃，為了安排並改善大量引進之就業員工及其家屬之居住與生活問題，乃新訂「觀音(草漯地區)都市計畫」，截至 104 年設立廠家約有 369 家，就業人口數約計 2 萬 2 千多人，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 公頃)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。

依本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 104 年人口成長率更超越鄰近之台北市、新北市達到 1% 以上之水準，可見本區是具有人口拉力的鄉鎮市區。

表 1 桃園市觀音區年度人口成長趨勢表

年度	觀音區		草漯地區	
	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)
100	61,676	0.98	17,559	0.18
101	62,612	1.5	17,677	0.67
102	63,003	0.6	17,687	0.06
103	63,602	1.0	17,884	1.11
104	64,785	1.8	18,233	1.95
105	65,524	1.1	18,516	1.55

資料來源：桃園市觀音區戶政統計資料。

表 2 人口成長率比較表(%)

年度 地區	100	101	102	103	104
台北市	1.23	0.84	0.5	0.59	0.09
新北市	0.49	0.58	0.4	0.3	0.1
新竹縣	0.89	1.21	1.22	1.33	0.82
草漯地區	0.18	0.67	0.06	1.11	1.95

資料來源：桃園市、台北市、新北市、新竹縣轄區戶政統計資料。

觀音(草漯地區)都市計畫於 71 年發布實施,77 年間完成都市計畫中央區之草漯市地重劃區重劃作業,該區內土地建築使用率高達 80%,本案的開發除可帶動草漯區土地活化並將可延續周邊建築使用熱能,有效解決來自工業區擴充發展自然帶動的住宅用地需求。

(三) 都市計畫發布實施或已審定地區之發展或辦理情形

- 1、「桃園縣觀音鄉草漯地區都市計畫案」於 71 年 11 月 3 日發布實施,本府於 77 年間完成該都市計畫中央位置之草

潔市地重劃區之開發，現建築使用率已高達 80%。

2. 「變更觀音(草漯地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案」第二階段待重劃地區計分六區整體開發單元，其辦理情形如下：

(1)第一區整體開發單元：重劃計畫書業於 104 年 11 月 25 日起至同年 12 月 25 日公告 30 日期滿，公告期間無土地所有權人提出異議，已於 105 年 3 月辦理土地改良物查估作業，並於 105 年 9 月陸續辦理區內應拆遷之土地改良物拆遷補償公告。

(2)第二區整體開發單元：101 年間已辦理完成重劃業務，刻持續辦理剩餘抵費地標售作業，該區開發率約為 40%。

(3)第六區整體開發單元：重劃計畫書草案業經鈞部於 105 年 2 月 23 日審核通過，本府都市發展局於 105 年 1 月 11 日將本計畫都市計畫書圖報請鈞部核定，惟因 96 年鈞部都市計畫委員會第 665 次會議紀錄之附件圖說錯置，致與 98 年公告實施之變更觀音(草漯地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)書之計畫內容有出入。經本府重新修正及 105 年 10 月 4 日鈞部都市計畫委員會第 883 次都市計畫委員會審議通過，本府於 105 年 11 月 2 日重新檢具本重劃區都市計畫書圖報奉鈞部於 105 年 12 月 15 日核定後，於

106 年 1 月 6 日發布公告實施都市計畫書、圖。

(四) 公共設施取得與闢建數量

都市計畫透過市地重劃開發手段，具體實踐計畫內容並據以展現城鄉差異，依所取得公設用地加以建設，據以解除土地使用限制及改變居住生活方式，促進地方成為優質都市居住環境，朝向安居樂業的理想境界邁進，且重劃完成之後的城市景觀與相關公共設施，展現桃園未來發展氣度，更使民眾以身為桃園人為榮。

如觀音區之公共設施建設加強，居住環境得以改善，在房價便宜之優勢下，亦將吸引較多新住民前來居住。草漯地區之各期重劃整體開發單元確有其開發之潛在價值與其必要性。

本案都市計畫於 71 年間發布實施並附帶條件以市地重劃方式開發，如同禁限建，造成目前多數土地呈現閒置荒廢或違章建築林立狀態，且區內現況道路狹窄，亟待辦理重劃，賦予地區完整的公共設施服務，以提高整體土地利用效率。

本重劃區公共設施用地計有：兒童遊樂場用地 3 處、公園用地 1 處、綠地 4 處、文小用地 1 處、文中用地 1 處、停車場用地 1 處、零售市場用地 1 處及道路用地，公共設施用地面積合計 233,000 平方公尺。

(五) 提供可建築用地面積、容納人數及預估土地增值幅度，以及重劃後環境改善情況及縮短地區發展年期

草漯都市計畫區整體計畫人口為 63,000 人，本重劃區提供可建築用地住宅區及商業區面積約 306,900 平方公尺，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，在房價相對便宜之優勢下，將可吸引較多新住民前來居住，進而帶動觀音區周遭地區整體環境的發展。

(六) 預期效益

- 1、重新整理地籍：重劃後，將地界不整或畸零狹小或未面臨道路之土地，加以整理合併，重新劃定其地界，使其整齊畫一，成為皆面臨道路之整齊宗地，再以交換分合方式，分配與原土地所有權人。
- 2、可無償取得公共設施用地 233,000 平方公尺，建構完善公共設施，節省政府取得用地經費約新臺幣 28 億 8,920 萬元（係依草潔(二)重劃區毗鄰道路 102 年一般徵收平均價格 12,400 元/平方公尺估算），並可有效提升區內居住環境及公共設施服務品質。
- 3、提升土地價值：土地重劃時併同重劃工程之施工，將區內都市計畫公共設施予以闢建，使之成為公共設施完善且重劃後可提供建築用地面積 306,900 平方公尺，提高土地使用效率及強度，增加土地利用價值。
- 4、透過拆單及合併申請方式可簡化本區多數因繼承所造成土地共有之情形，以利土地處分利用。
- 5、實現都市計畫綠帶規劃，減低來自工業區外部性汙染(空氣及噪音)，改善居住環境品質。

(七) 檢附重劃區土地使用現況圖（地形圖）1 份（如附件 5）。

四、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數

(一) 本重劃區內公、私有土地總面積及土地所有權人數如表 3。

表 3 區內公私有土地面積與土地所有權人數

項目	土地所有權人數	面積 (平方公尺)	備註
公有	4	47,800	
私有	576	492,100	
總計	580	539,900	

備註：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表 4，並檢附公有土地分布示意圖 (如附件 6)。

表 4 區內公私有土地面積與土地所有權人數

序號	所有權	管理機關	筆數	面積 (平方公尺)	目前使用情形 (簡要說明)
1	中華民國	交通部公路總局	239	23,014	道路
2	中華民國	桃園市政府財政局	1	64	荒地
3	中華民國	桃園市政府養護工程處	2	20	荒地
4	中華民國	桃園市觀音區公所	18	743	道路、荒地
5	中華民國	財政部國有財產署	138	18,670	道路、荒地、農地、建地
6	中華民國	經濟部水利署北區水資源局	2	2,329	荒地
7	台北市	台北市政府財政局	22	1,222	道路、荒地、農地、建地
8	桃園市	桃園市政府水務局	1	51	荒地
9	桃園市	桃園市政府養護工程處	4	482	荒地、建地
10	新北市	新北市政府財政局	5	1,205	荒地、農地
		小計	432	47,800	

五、土地所有權人同意重劃情形

本區土地所有權人平均重劃負擔概計為 47.96%，因超過平均地權條例第 60 條規定之共同負擔 45% 上限，本府爰於 104 年 5 月 1 日假觀音區老人文康活動中心召開重劃座談會，向土地所有權人充分說明辦理意旨，並積極聯繫、逐戶拜訪土地所有權人，以蒐集與瞭解相關意見，作為本府日後辦理土地分配規劃考量（詳附件 7）。

目前取得私有土地所有權人數及其所有土地面積過半數以上同意，同意情形請詳表 5。

表 5 重劃同意書人數及面積統計表

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)面積(平方公尺)		未申請(同意)面積(平方公尺)	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
576	330	57.29%	246	42.71%	492,100	395,400	80.35%	96,700	19.65%
公有土地面積：47,800 平方公尺					可抵充之公地面積：31,780 平方公尺				

依表 5 所列本重劃區私有土地所有權人總人數計 576 人，目前同意人數 330 人，約占私有地主總人數比例 57.29%，同意者面積 395,400 平方公尺，約占私有土地總面積比例 80.35%，雖未出具同意書者比例為 42.71%，惟分析其原因多為已多次拜訪未獲回應、未能保證分配位置或是否重劃對其無明顯影響，尚非表示反對重劃，本府仍將續與溝通，以提高同意人數比例。

六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地面積

本重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地，面積共計 31,780 平方公尺，依平均地權條例第 60 條第 1 項

規定抵充為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 8)。

七、土地總面積

本重劃區公有土地面積共計 47,800 平方公尺，私有土地面積共計 492,100 平方公尺，合計 539,900 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：道路用地 135,400 平方公尺、溝渠用地 8,500 平方公尺、兒童遊樂場用地 8,000 平方公尺、鄰里公園 27,500 平方公尺、綠地用地 3,900 平方公尺、國民小學用地 20,000 平方公尺、國民中學用地 27,500 平方公尺、停車場用地 300 平方公尺、零售市場用地 1,900 平方公尺，總共 233,000 平方公尺。

(二)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。

(三)公共設施用地平均負擔比率：

$$\frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \times 100\%$$
$$= \frac{233,000 - 31,780}{539,900 - 31,780} \times 100\% = 39.60\%$$

(四)本重劃區內無非共同負擔之公共設施用地。

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表 6。

表 6 開發費用估計明細表

項目		金額 (萬元)	備註
工程費	道路工程	42,213	
	整地工程	5,199	
	雨水工程	9,186	
	污水工程	13,755	
	路燈工程	1,740	
	綠地、公園工程、停車場工程	3,744	
	地下管線工程	37,575	
	其他	16,588	
	小計	130,000	詳附件 9
重劃費用	地上物拆遷補償	27,000	詳附件 9
	重劃業務費	3,250	
貸款利息		9,615	貸款期間 3 年，以年利率 2% 計算
總計		169,865	

(二) 費用負擔平均負擔比率：

$$\begin{aligned}
 & \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \times 100\% \\
 & = \frac{1,698,650,000}{40,000 \times (539,900 - 31,780)} \times 100\% = 8.36\%
 \end{aligned}$$

(三) 本重劃區貸款利率係參考五大銀行平均基準利率，加以參酌過往辦理市地重劃案例估算，未來仍以實際借貸利率為準。

(四) 本重劃區預估重劃後平均地價每平方公尺 40,000 元，係參考毗鄰重劃區不動產交易實價及抵費地標售價格並參酌市地重劃實施辦法第 20 條所列之考量因素預估之，檢附參考物件資料 1 份(含交易日期、價格、交易型態及位置圖)(如附件 10)。

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

$$\begin{aligned} \text{重劃總平均負擔比率} &= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均} \\ &\quad \text{負擔比率} \\ &= 39.6\% + 8.36\% = 47.96\% \end{aligned}$$

十一、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則

經查閱本重劃區土地使用現況圖及建築改良物相關證明文件後，概估重劃區內原有合法建物重劃後得辦理原位置分配者約 12 處，建物面積預估為 2,161 平方公尺，檢附合法建物位置略圖 1 份(附件 11)。

前述合法建物將視其原始使用情況及重劃後土地使用效益，按其受益比例研訂減輕負擔之處理原則，提請桃園市政府市地重劃會審議後辦理。

十二、財務計畫

- (一) 重劃負擔總費用：新台幣 16 億 9,865 萬元。
- (二) 財源籌措方式：向桃園市土地重劃基金與金融機構貸款。
- (三) 償還計畫：由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，詳如表 7。

表 7 重劃區年度現金流量表 (單位：萬元)

項目		合計	106 年	107 年	108 年	109 年	110 年
重 劃 負 擔 總 費 用	工程費	130,000	6,500	45,500	52,000	26,000	0
	重劃費用	30,250	27,792	786	786	786	100
	小計	160,250	34,292	46,286	52,786	26,786	100
	貸款利息	9,615	2,058	2,777	3,167	1,608	5
	小計	169,865	36,350	49,063	55,953	28,394	105
收 入	收取差額地 價或出售抵 費地價款	169,916	0	0	0	0	169,916
	小計	169,916	0	0	0	0	169,916
當期淨值		51	(36,350)	(49,063)	(55,953)	(28,394)	169,810

(五) 本重劃區預估取得抵費地面積 42,479 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 40,000 元，經試算後預估土地處分收入約 16 億 9,916 萬元，扣除重劃負擔總費用約 16 億 9,865 萬元，預估盈餘約 51 萬元，財務尚屬可行。

十三、預定重劃工作進度

本重劃區預定重劃工作進度表(如附件 12)。自民國 103 年 2 月至民國 110 年 3 月。

十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖：如附件 13。

十五、附件

附件 1：免辦理環境影響評估公文影本。

附件 2：免辦理水土保持計畫公文影本。

附件 3：無珍貴樹木、非屬經指定或列管之古蹟、遺址及文化景觀公文影本。

附件 4-1：71 年 11 月 3 日發布實施「桃園縣觀音鄉草漯地區都市計畫案」。

附件 4-2：98 年 3 月 4 日修正發布之「變更觀音(草漯地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案」。

附件 4-3：內政部都市計畫委員會 96 年 8 月 21 日第 665 次會議紀錄。

附件 4-4：內政部都市計畫委員會 102 年 10 月 15 日第 813 次會議紀錄。

附件 5：土地使用現況圖(地形圖)。

附件 6：公有土地分布示意圖。

附件 7：市地重劃座談會會議紀錄。

附件 8：抵充土地分布示意圖。

附件 9：工程費用概算表資料及地上物拆遷費用概算資料。

附件 10：鄰近地區土地交易價格調查資料。

附件 11：合法建物位置略圖。

附件 12：預定重劃工作進度表。

附件 13：重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。

附件 14：重劃區都市計畫發布實施函。