

桃園市福元自辦市地重劃區
重劃計畫書

桃園市福元自辦市地重劃區重劃會

中華民國 108 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.....	2
四、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數.....	3
五、土地所有權人同意重劃情形.....	4
六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積.....	6
七、土地總面積.....	6
八、預估公共設施用地負擔.....	6
九、預估費用負擔.....	7
十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計.....	8
十一、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則.....	8
十二、財務計畫.....	8
十三、預定重劃工作進度表.....	9
十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖.....	9
十五、附件.....	9

一、重劃地區及範圍

本重劃區位於桃園市桃園區三元街與大業路一段交會處，屬南崁地區都市計畫東南隅，面積為 20,176.06 平方公尺，共 102 筆土地，其範圍四至如下：(計畫範圍詳圖 1)

東：以三元街為界(不含三元街)。

西：以民富一街與大業路交叉口為界。

南：以三元街與福元街 18 巷 8 弄交叉口為界。

北：以兒(13)用地為界。



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)本重劃區位於民國 64 年 10 月 3 日桃府建都字 93784 號函公告之南崁新市鎮都市計畫(其後更名為南崁地區都市計畫)。
- (三)本重劃區經桃園市政府環境保護局 107 年 1 月 5 日桃環綜字第 1060113609 號函示，依「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，本案如屬社區興建者免辦理環境影響評估，檢附公文影本 1 份(如附件 4)。
- (四)本重劃區經桃園市政府水務局 105 年 5 月 10 日桃水坡字第 1050018186 號函非屬山坡地範圍，檢附公文影本 1 份(如附件 5)。
- (五)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 5 月 16 日竹政字第 1052105899 號函未編入保安林範圍，檢附公文影本 1 份(如附件 6)。
- (六)本重劃區經桃園市政府農業局 105 年 11 月 16 日桃農林字第 1050029952 號函查無珍貴樹木，檢附公文影本 1 份(如附件 7)。
- (七)本重劃區經桃園市政府文化局 105 年 11 月 17 日桃市文資字第 1050018510 號函非位屬古蹟保存區、遺址及文化景觀保存區所在地，檢附公文影本 1 份(如附件 8)。
- (八)本重劃區桃園市政府工務局 106 年 11 月 29 日桃工景字第 1060044974 號函非屬已公告地質敏感區，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)辦理重劃原因

本案基地坐落南崁地區都市計畫東南隅，土地使用分區為住宅區及公共設施用地，雖無整體開發之限制條件，但內部之公共設施幾無開闢，現況多為老舊建物，加以土地權屬複雜(單一住宅區宗地之土地所有權人持分最高達 81 人)，整合不易。又本地區地籍凌亂，基地內多數土地如未與其他土地合併則無法申請建築，難以有效使用。目前本地區進出道路狹小，居住環境窳陋不堪，土地閒置情形嚴重。

反觀本重劃區外圍鄰近都市計畫道路已開闢地區，則多為建成區，

房屋建築整齊，兩相比較，實有天壤之別。

為活化土地資源，避免產生環境窳陋與治安死角，遂提出申請自辦市地重劃。

(二)公共設施取得與闢建數量

重劃後可無償取得道路、兒童遊樂場及綠地等公共設施用地 5,771.88 平方公尺，建構完善公共設施，可節省政府土地徵收費用 4.28 億元(依桃園區毗鄰道路目前平均市價 74,113 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。

(三)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 1.44 公頃，約可容納 580 人，土地使用效率提高，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 16.5 萬元/坪，預估重劃後土地平均價格約可上漲至 24~25 萬元/坪，預估土地增值幅度約 1.48 倍。

(四)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，可提供必要之公共設施，改善環境窳陋，減少治安死角，引導都市有秩序之發展。

2. 藉由地籍重整，促使產權單純化，加速土地活化利用。

(五)檢附重劃區土地使用現況圖(如附件 10)。

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	8	4,923.69	
私 有	219	15,252.37	
未登記地	-	-	
總 計	227	20,176.06	

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(管理機關)示意圖(如附件 11)。

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	54	2,198.57	道路及空地
2		國軍退除役官兵輔導委員會	1	318.61	空地
3		桃園市政府養護工程處	2	533.96	道路及空地
4	桃園市	桃園市政府財政局	1	0.34	空地
5		桃園市政府養護工程處	17	1,555.27	道路、空地及菜棚
6		桃園市桃園區公所	17	291.62	道路及空地
7		桃園市政府工務局	1	19.00	道路
8	台北市	台北市政府財政局	7	6.32	空地
小 計			100	4,923.69	

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

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	%
公有土地面積： 4,904.69 m ²					可抵充之公有土地面積： 1,254.60 m ²				

註：本重劃區所屬都市計畫並未規範最小建築基地面積，故應依桃園市畸零地使用自治條例第 3 條及附表一規定，略以：「本自治條例所稱面積狹小基地，指基地最小深度、最小寬度或最小面積未達下列規定者：一般建築用地屬於住宅區者，……正面路寬超過 7 公尺至 15 公尺者，其最小寬度為 3.5 公尺、最小深度為 14 公尺」。本重劃區計畫道路寬為 8 公尺至 11 公尺不等，依上述規定，最小建築基地面積應為 3.5 × 14=49 平方公尺。

目前本重劃區私有土地所有權人總數計有 219 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(102 年 1 月 11 日)起前一年至重劃計畫書報核之日前取得之土地所有權，除繼承取得者外，其持有土地面積合計未達該重劃區都市

計畫規定最小建築基地面積者，應不計入同意及不同意人數、面積比例；故不列入計算部分之人數及面積分別為 46 人及 1,267.28 平方公尺。爰此，應計算同意與否之私有土地所有權人總數共計為 173 人，目前同意人數為 96 人，佔私有人數比例 55.49%，同意者面積 8,772.84 平方公尺，佔私有土地總面積比例 62.73%。

前項未出具同意書者比例為 44.51%，歸納分析其原因，多數認為其土地持分過小，是否辦理重劃對其個人權益影響不大、沒意見、及觀望中等，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 10 月 19 日假桃園區三元忠義社區活動中心 2 樓會議室召開本重劃區座談會，會中土地所有權人提出問題包括分回土地比例、地上物拆遷補償之認定與計算標準、兒十三用地及無疆社區納入本重劃範圍等問題。

經本會說明，本區公共設施用地負擔約佔 25.82%，而本區地上物拆遷補償數量較多，費用負擔較高約佔 14.18%，故經計算結果地主分回比率為 60%。未來部分公有地如經核定可抵充公共設施時，其分回比例可再提高，實際各項負擔仍須以桃園市政府核定為準。未來實際拆遷補償之認定需待重劃會成立後，再依法正式進行地上物查估及補償費之核定作業。又本案重劃範圍係經桃園市政府市地重劃會審查建議並核定，係考量兒十三用地大部分屬公有土地，兒童遊樂場開闢完成後可提升周邊居住環境品質及土地價值，故決議納入本案重劃範圍。本核定之範圍包括無疆社區，係考量重劃範圍不小於一個街廓之原則，並兼顧範圍之整體性，未來重劃配地將提請會員大會及市政府同意依相關法令規定原地原面積分回辦理。檢附座談會會議紀錄 1 份(如附件 12)。

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 20 筆應辦理抵充，其面積共計 1,254.60 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。另依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 24 條規定，自辦市地重劃範圍重劃前政府已取得之公共設施用地，其用地免納入重劃共同負擔，並按原位置原面積分配，面積共計約 229.71 平方公尺。檢附抵充土地分布示意圖(如附件 13)。

七、土地總面積

本重劃區公有土地面積共計 4,904.69 平方公尺，私有土地面積共計 15,271.37 平方公尺，合計 20,176.06 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：兒童遊樂場用地面積約 2,007.31 平方公尺、綠地用地面積約 111.16 平方公尺、道路用地面積約 3,307.65 平方公尺、增設道路用地面積約 345.76 平方公尺，合計約 5,771.88 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－重劃前政府已取得之公共設施用地
＝5,771.88－1,254.60－229.71＝4,287.57

(三)公共設施用地平均負擔比率

$$\frac{\text{公共設施用地負擔總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃前政府已取得之公共設施用地}}$$
$$\frac{\text{重劃區總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積－重劃前政府已取得之公共設施用地}}{\text{重劃區總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積－重劃前政府已取得之公共設施用地}}$$
$$= (5,771.88 - 1,254.60 - 229.71) / (20,176.06 - 1,254.60 - 229.71)$$
$$= 22.94\%$$

(四)本重劃區內並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下表：

項 目		金額(萬元)	備 註
工 程 費	道路工程	781	
	污水工程	846	
	公共設施工程	530	含兒童遊樂場及綠地工程
	路燈工程	72	
	假設工程	1,120	含整地及圍籬工程
	交通工程	141	包括道路號誌、標線等
	滯洪池工程	220	
	其他雜項工程	2,000	
	地下管線工程	1,186	含電力、電信、自來水及瓦斯等
	小 計	6,895	
重 劃 費 用	地上物拆遷補償費	12,105	詳細估算如附件 13
	重劃業務費	2,389	
	小 計	14,494	
貸款利息		2,250	貸款年利率 2.63%，年期為 4 年。
總 計		23,639	

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

$$\begin{aligned} &= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積} - \text{重劃前政府已取得之公共設施用地})} \\ &= (6,895 + 14,494 + 2,250) \div 7.41 \times (20,176.06 - 1,254.60 - 229.71) = 17.06\% \end{aligned}$$

(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)依內政部不動產交易實價查詢服務網，參考本重劃區鄰近土地交易價格，並衡酌本重劃區之區位條件，預估重劃後平均地價每坪約為 24.5 萬(每平方公尺 74,113 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 15)。

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

$$\begin{aligned} &\text{重劃總平均負擔比率} \\ &= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率} \\ &= 22.94\% + 17.06\% = 40.00\% \end{aligned}$$

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共 1 處(無疆社區)，檢附合法建物或既成社區位置略圖 1 份(如附件 16)。

(二)前述合法建物為 105 年新建完工之 15 層社區大樓(28 戶住宅單元)，以不負擔為原則，採原地、原面積配回，以免損及無疆社區土地所有權人之權益。

十二、財務計畫

(一)重劃負擔總費用：新臺幣 2 億 3,639 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	6,895	0	0	0	1,379	3,447	2,068
	重劃費用	14,494	290	290	1,449	4,348	4,493	3,623
	小 計	21,389	290	290	1,449	5,727	7,940	5,691
	貸款利息	2,250	0	0	225	675	900	450
	小 計	23,639	290	290	1,674	6,402	8,840	6,141
收 入	收取差額地價或 出售抵費地價款	23,639	0	0	0	0	0	23,639
	小 計	23,639	0	0	0	0	0	23,639
當期淨值		0	(290)	(290)	(1,674)	(6,402)	(8,840)	17,498

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 3,189.54 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 74,113 元(24.5 萬元/坪)，與重劃負擔總費用 2 億 3,639 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 17)，自民國 101 年 12 月至 110 年 12 月止。

十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

詳附件 18。

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：重劃會核准公文影本
- 附件 4：免辦理環境影響評估公文影本
- 附件 5：非屬山坡地範圍公文影本
- 附件 6：未編入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、遺址及文化景觀保存區所在地公文影本
- 附件 9：非屬已公告地質敏感區公文影本
- 附件 10：土地使用現況圖
- 附件 11：公有土地分布(管理機關)示意圖
- 附件 12：市地重劃座談會會議紀錄
- 附件 13：抵充土地分布示意圖
- 附件 14：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 15：本重劃區鄰近地區(住宅區)土地交易價格調查
- 附件 16：合法建物或既成社區位置略圖
- 附件 17：預定重劃工作進度表
- 附件 18：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：

桃園縣政府 函

330
桃園縣桃園市忠義里16鄰三元街95號

地址：33001桃園縣桃園市縣府路1號3樓
承辦人：徐惠萍
電話：03-3322101#5307

受文者：黃政水 君

發文日期：中華民國102年1月11日
發文字號：府地重字第1020011791號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明三

主旨：關於台端等7人申請發起桃園市福元自辦市地重劃區籌備會一案，准予核定，請 查照。

說明：

- 一、依據台端等101年12月4日申請函辦理。
- 二、請台端依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局申請核定擬辦重劃範圍。
- 三、隨文檢送本府97年3月31日府地重字第0970098630號函令發布之「桃園縣政府受理自辦市地重劃作業要點」1份，請確依該要點及相關法令規定辦理後續作業。

正本：黃政水 君、李汪根 君、林永鴻 君、李洋宗 君、李鄭思雅 君、簡文明 君、呂春玉 君
副本：本府地政局重劃科

縣長 吳志揚

本案依分層負責規定授權業務主管決行

附件 2：重劃範圍核准公文影本

正本

發文方式：郵寄（普通）

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 函

330
桃園市桃園區大業路1段10號1樓

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：郭懿萱
電話：03-3322101分機5306
傳真：03-3368506
電子信箱：10016013@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市福元自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國105年8月18日

發文字號：府地重字第1050205497號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明三

主旨：為貴籌備會申請核定桃園市福元自辦市地重劃區重劃範圍一案，准予核定，請查照。

說明：

- 一、依貴籌備會105年3月21日福元自籌字105003號函及獎勵土地所有權人辦理市地重劃實施辦法（下稱獎勵辦法）第20條規定辦理。
- 二、請確實依獎勵辦法第7條及第25條規定辦理座談會、徵求區內土地所有權人同意等後續事宜。
- 三、查自辦市地重劃之申請、執行及審查程序業經司法院大法官釋字第739號解釋在案，依該解釋文意旨，自辦市地重劃由部分土地所有權人申請發起，惟此發動使重劃範圍內之土地所有權人皆面臨財產權與居住自由之限制，亦影響他項權利人之權益，應符合憲法要求之正當法律程序（如：發起人數及土地面積占全區之比例、應給予利害關係人等重劃相關資訊及陳述意見機會），以衡平國家、同意與不同意參與重劃者之權益，始為憲法之所許。隨文檢附上開解釋文1份供參。

正本：桃園市福元自辦市地重劃區籌備會

副本：

市長鄭文燦

第1頁 共1頁

本案依分層負責規定授權
局(處)長、主任委員決行

附件 3：重劃會核准公文影本

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 函

33049
桃園市桃園區大業路一段10號1樓

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：范振安
電話：03-3322101-5306
傳真：03-3368506
電子信箱：10019323@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市福元自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國107年1月24日
發文字號：府地重字第1070019677號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴籌備會申請核定第一次會員大會及第一次理、監事會議紀錄並成立重劃會一案，復請查照。

說明：

- 一、復貴籌備會106年10月24日福元自籌字第003號函。
- 二、有關貴籌備會申請核定第一次會員大會、第一次理監事會議紀錄，經審查符合獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第13條第3項規定，本府同意核定前開會員大會紀錄等資料並准予成立桃園市福元自辦市地重劃區重劃會。另請於旨揭會議紀錄內補充敘明各議案討論與投票結果審查修正之同意人數及其面積比例異動情形，再依前開辦法第17條規定於會址公告會議紀錄及通知相關土地所有權人並副知本府。
- 三、理事會執行重劃業務時，如需要雇用各種專業人員辦理或委託法人、學術團體辦理時，請依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第14條第3項規定，將相關人員名冊送本府備查。
- 四、請貴籌備會就範圍內三元段556地號土地所有權人(無疆社區)不願意參與重劃，並要求剔除一案，確依107年1月11日福元自籌字第014號函復方案辦理，以維土地所有權人權益。

五、副本抄送本府秘書處、桃園市桃園區公所，隨文檢送公告文及重劃區範圍圖各1份，請予張貼公告欄，並請本府地政局發布於本府網站，公告周知。

正本：桃園市福元自辦市地重劃區籌備會
副本：桃園市政府秘書處、桃園市桃園區公所(均含附件)

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 4：免辦理環境影響評估公文影本

副 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府環境保護局 函

330
桃園市桃園區大業路1段10號1樓

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
10、11樓
承辦人：傅美惠
電話：3386021#1111
傳真：3348905

受文者：桃園市福元自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國107年1月5日
發文字號：桃環綜字第1060113609號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：桃園市福元自辦市地重劃區籌備會申請「桃園市福元自辦市地重劃案」應否實施環境影響評估一案，請查照。

說明：

- 一、復貴局106年12月7日桃地重字第1060057313號函。
- 二、開發行為應否實施環境影響評估，應以開發單位向目的事業主管機關申請許可之開發計畫內容，依申請時之開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準（以下簡稱「認定標準」）及環境影響評估法第5條第1項第11款公告規定予以認定。
- 三、本案前經本局105年6月2日桃環綜字第1050044035號函復補正資料，經依所附確認表及自評表相關文件，本案重劃區基地位於本市桃園區三元段546-1、547、548、549、550、552、553、554、555、556、559、560、561、562、563、564、565、566、566-2、567、568、569、570、571、572、573、574、575、576、577、578、579、580、581、582、583、584、585、586、586-1、587、588、589、590、591、592、592-1、593、594、595、595-1、595-2、596、596-1、607、608、609、610、611、612、613、614、615、653、654、769-4、829、830、831、832、833、834、835、836、837、838、845-6、848、850、851、852、853、854、855地號及忠義段996、1034、1035、1036、1037、1038、1039、1040、1041、1042、1042-1、1043、1044、1045、1046、1047、1052、1052-1地號共102筆土地，開發面積共約2.01公頃，屬都市土地，開發內容包括自來水、電力、電信、瓦斯、道路等各項公共設施開闢及整地工程，其中開發範圍包含住宅區1.43公頃、公共設施用地含道路用地及綠地0.58公頃，非位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境、國家重要濕地、自來水水質水量保護區、水庫集水區、海拔高度1,500公尺以上、或山坡地、特定農業區經辦竣農地重劃之農業用地等區位，本案現階段執行公共設施開闢及土地分配作業，涉及認定標準說明如下：
(一)第5條第1項第2款道路之開發，本案道(公)路興建或延

第1頁 共2頁
請踴躍加入經濟部工商電子公文書交易平台，以加速公文處理時效。

桃園市政府環境保護局公文用紙

伸工程，位於都市土地，如其附屬高架路橋、橋梁或立體交叉工程長度達5公里以上，則應實施環境影響評估。

(二)依第25條第1項第1款社區興建，本案免實施環境影響評估。

(三)第26條高樓建築，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：

1、住宅大樓，其樓層30層以上或高度100公尺以上。

2、辦公、商業或綜合性大樓，其樓層20層以上或高度70公尺以上。

(四)第31條第1項第24款，本案如屬工廠變更為非工廠使用，且工業類別符合附表三或附表四規定，變用地面積1公頃以上者，則應實施環境影響評估。

四、本案後續如有其他具體開發行為或與原申請之開發類別、區位及範圍不同，應依申請時認定標準逐一檢視個案應否實施環境影響評估。

五、本案係以該籌備會提供書件內容進行判定，如所提供之資料有錯誤不實、變更或不完全之陳述，致影響本案判別產生差異，應由該籌備會自行負相關責任。

正本：桃園市政府地政局

副本：桃園市福元自辦市地重劃區籌備會

局長 沈志修

第2頁 共2頁

請踴躍加入經濟部工商電子公文書交易平台，以加速公文處理時效。

桃園市政府環境保護局公文用紙

附件 5：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

桃園區大業路1段10號1樓

受文者：桃園市福元自辦市地重劃區籌備會(桃園區大業路1段10號
1樓)

發文日期：中華民國105年5月10日

發文字號：桃水坡字第1050018186號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴會函詢本市桃園區三元段及忠義段地號等102筆土地
(如附件)，是否屬山坡地一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴會105年5月3日福元自籌字第105004號函。
- 二、旨揭三元段及忠義段地號等102筆土地非屬依「山坡地保育利用條例」劃定之山坡地範圍；另該土地若屬「保安林地」，則亦屬「水土保持法」定義之山坡地，請林務局新竹林區管理處協助查詢後，逕予回復申請人。

正本：桃園市福元自辦市地重劃區籌備會(桃園區大業路1段10號1樓)

副本：行政院農業委員會林務局新竹林區管理處(含附件)

局長劉振宇

本案依分層負責規定授權股長決行

附件 6：未編入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

桃園市桃園區大業路1段10號1樓

地址：300新竹市中山路2號

承辦人：楊佳如

電話：03-5224163#127

傳真：03-5249550

電子信箱：gaga@forest.gov.tw

受文者：桃園市福元自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國105年5月16日

發文字號：竹政字第1052105899號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：貴籌備會函詢桃園市桃園區三元段及忠義段地號等102筆土地是否於保安林案，如復說明，請查照。

說明：

- 一、依據桃園市政府水務局105年5月10日桃水坡字第1050018186號函辦理。
- 二、函詢桃園市桃園區三元段546-1、547、548、549、550、552、553、554、555、556、557、558、559、560、561、562、563、564、565、566、567、568、569、570、571、572、573、574、575、576、577、578、579、580、581、582、583、584、585、586、587、588、589、590、591、592、592-1、593、594、595、595-1、595-2、596、596-1、607、608、609、610、611、612、613、614、615、653、654、829、830、831、832、833、834、835、836、837、838、845-6、848、850、851、852、853、854、855、769地號及忠義段996、1034、1035、1036、1037、1038、1039、1040、1041、1042、1042-1、1043、1044、1045、1046、1047、1052、1052-1地號等102筆土地，經查未編入保安林範圍。

正本：桃園市福元自辦市地重劃區籌備會

副本：

處長張鐵柱

第1頁 共1頁

附-8

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

330
桃園市桃園區大業路一段10號1樓

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號4樓
承辦人：羅嘉琪
電話：(03)3322101#5481
電子信箱：10017484@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市福元自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國105年11月16日
發文字號：桃農林字第1050029952號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明五

主旨：有關貴會函詢「桃園市福元自辦市地重劃」重劃範圍內，
有無珍貴樹木一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴會105年11月11日福元自籌字第105013號函。
- 二、經查旨案重劃範圍內，經查無本局所列管之珍貴樹木，惟重劃範圍內若具有保留價值之樹木，請以現地保留或採替代方案為原則，致力維護綠色資源、生態平衡之責任及符合社會大眾期許。
- 三、另施作單位請自行邀請（園藝景觀專家）評估現地保留樹木原則及效益，將重劃範圍內必須移植之樹木種類、數量合理分配需求單位或就近於現有公園、綠地逕行考量移植，並須取得移植地點之主管單位同意。
- 四、樹木移植辦法請參照行政院公共工程委員會「樹木移植作業參考原則」及本府「桃園市樹木修剪維護作業參考原則」辦理。
- 五、檢附行政院公共工程委員會「樹木移植作業參考原則」及本府「桃園市樹木修剪維護作業參考原則」相關移植規範各1份供參。

正本：桃園市福元自辦市地重劃區籌備會
副本：

代理局長 郭承泉

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、遺址及文化景觀保存區所在地公文影本

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府文化局 函

330
桃園市桃園區大業路一段10號1樓

地址：33053桃園市桃園區縣府路21號
承辦人：劉芝瑄
電話：03-3322592分機8606
電子信箱：syuan@mail.tyccc.gov.tw

受文者：桃園市福元自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國105年11月17日
發文字號：桃市文資字第1050018510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

主旨：貴籌備會函詢本市桃園區三元段546-1地號等84筆土地、忠義段996地號等18筆土地，是否位屬指定或列管之古蹟遺址及文化景觀保存區，復請查照。

說明：

- 一、復貴籌備會105年11月11日福元自籌字第105012號函。
- 二、經查所詢土地並非位屬亦非臨接古蹟保存區、歷史建築、聚落保存區、文化景觀保存區及遺址所在地，亦無位經本局105年7月普查之「桃園考古遺址普查計畫」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57條暨77條規定，立即停工並函報本局辦理。
- 三、檢附旨揭土地清冊1份。

正本：桃園市福元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

發文方式：郵寄

檔 號

保存年限

桃園市政府工務局 函

桃園市桃園區大業路一段10號1樓

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號新
棟7樓

承辦人：王聖宗

電話：3322101#6795

電子信箱：10012790@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市福元自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國106年11月29日

發文字號：桃工景字第1060044974號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴籌備會查詢本市桃園區三元段及忠義段共102筆土地是否屬地質敏感區一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴籌備會106年11月21日福元自籌字第009號函。
- 二、經查經濟部105年12月29日更新各縣（市）已公告地質敏感區之行政區列表，本市轄區尚未公告活動斷層、地下水補注及地質遺跡之地質敏感區，爰暫免辦理查詢，另依據經濟部104年12月31日經地字第10404606430公告「山崩與地滑地質敏感區（L0011桃園市）」，旨揭102筆地號土地非座落於山崩與地滑地質敏感區，本案倘經濟部中央地質調查所有最新公告，以最新公告結果為準。
- 三、為簡政便民及避免民眾公文往返奔波，有關已公告地質敏感區之行政區內土地是否座落地質敏感區，得逕向經濟部中央地質調查所地質敏感區查詢系統（http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/）線上查詢並下載列印查詢結果或由內政部營建署已成立環境敏感

地區單一窗口查詢平台（網址為[http:60.248.163.236/](http://60.248.163.236/)）

透過收費方式提供單一窗口服務，請多加利用。

正本：桃園市福元自辦市地重劃區籌備會

副本：

局長黃治峯

本案依分層負責規定授權科(組)長、主任決行

附件 10：土地使用現況圖



土地使用現況圖

附件 11：公有土地分布(管理機關)示意圖



桃園市福元自辦市地重劃區座談會 會議紀錄

壹、時間：105年10月19日上午10時

貳、地點：桃園區三元忠義社區活動中心2樓(桃園市桃園區三元街289號)

參、主持人：黃政水 (張永湘代)

記錄：李耀光

肆、出席單位及土地所有權人：詳如簽到簿

伍、出席單位及來賓致詞：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、舉辦重劃工程項目與負擔
- 四、地上物拆遷補償與土地分配原則
- 五、參與重劃稅賦優惠
- 六、其他相關規定

柒、地主意見陳述及籌備會答覆：

- 一、土地所有權人1—潘先生：

問題：1. 重劃後可領回土地面積比率僅為60%，請說明。

2. 請詳加說明地上物拆遷補償之認定及計算標準為何？

答覆：1. 本區公共設施用地負擔約佔25.82%，而費用負擔部分，由於本區地上物拆遷補償數量較多，費用負擔約佔14.18%，故經計算結果地主分回比率至少為60%，不過未來部分公有地如果確定可抵充公共設施時，其分回比例可再提高，實際各項負擔仍須由桃園市政府核定後才可確定。

2. 目前本重劃作業為重劃範圍剛核定階段，實際拆遷補償之認定需待重劃會成立後，才會依法正式進行地上物查估及補償費之核定作業，其計算標準以「桃園縣興辦公共設施拆遷建築改良物補償自治條例(繼續適用)」為準。

二、土地所有權人2—陳先生：

問題：請說明兒十三用地與本重劃區之關係，為何要納入本重劃區之範圍？

答覆：本案重劃範圍係經桃園市政府市地重劃會審查建議並核定，係考量兒十三用地大部分屬公有土地，兒童遊樂場開闢完成後能夠提升周邊居住環境品質及土地價值，故決議納入本案重劃範圍。

三、土地所有權人3—退輔會代表人沈先生：

問題：1. 本會經管土地三元段554地號，未來是否開闢為計畫道路使用？
2. 本會土地部分遭福利站之圍牆佔用，未來地上物拆遷補償之對象為本會或佔用人？
3. 本會經管之國有土地未來開闢為道路使用後，若將土地移交給道路管理單位，請問是以無償撥用或現金給付之方式？

答覆：1. 三元段554地號為都市計畫道路用地，未來將開闢為計畫道路使用。
2. 拆遷補償之對象為建物所有權人。
3. 依平均地權條例第60條規定，重劃區內供公共使用之道路等十項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地及相關重劃費用，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。故 貴會經管之國有土地未來開闢為道路使用後，既非無償撥用，亦非現金給付。

四、土地所有權人4—家賀建設：

問題：本公司興建之無疆社區已於105年6月15日取得建物使用執照，故不參與重劃，並提交無疆社區土地所有權人共同屬名意見表乙份。

答覆：知悉，本重劃核定之範圍包括無疆社區，未來重劃作業仍應依有關市地重劃相關法令規定辦理。

附件 13：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：粘小姐 033379156#102

330

桃園市桃園區大業路一段10號1樓

受文者：桃園市福元自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國106年9月8日
發文字號：台財產北桃一字第10626009380號
發速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二

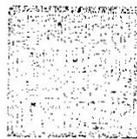
主旨：有關桃園市福元自辦市地重劃區內國有土地辦理抵充會勘乙案，茲就該重劃範圍內本署經管之國有土地現場會勘結果表示意見如說明二，請查照。

說明：

- 一、復貴會105年12月6日福元自籌字第105018號函暨附件辦理。
- 二、本案經貴會邀集相關機關於105年11月29日上午10時整至現場會勘(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54筆，經會勘後依規定應可部分抵充之國有土地為桃園市桃園區三元段570、653、832地號及忠義段996地號(總共4筆，面積合計約311.96平方公尺(以地政機關實測為準)，詳如附件。)因實際係供公共使用之巷道依規定抵充，該部份應請儘速向地政機關辦理標示分割登記；重劃範圍內其餘本署經管之國有土地，應依規定辦理重劃分配並依財產來源分別配地。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土地是否變動，併予敘明。

正本：桃園市福元自辦市地重劃區籌備會
副本：桃園市政府

主任 蔡輝明



桃園市福元自辦市地重劃區重劃範圍內國有財產署經管國有土地之抵充清冊

編號	區	地段	地號	權利範圍	會勘現況	抵充面積 (平方公尺)
1	桃園區	三元段	570	1分之1	道路	19.15
2	桃園區	三元段	653	1分之1	道路	100.54
3	桃園區	三元段	832	1分之1	道路	87.39
4	桃園區	忠義段	996	1分之1	道路	104.88
					合計	311.96

正本

發文方式：郵寄

檔號：

保存年限：

桃園市政府養護工程處 函

地址：33049桃園市桃園區三民路一段
200號

承辦人：黃冠旗

電話：03-3396122#307

電子信箱：10014109@mail.tycg.gov.tw

桃園區大業路一段10號1樓

受文者：桃園市福元自辦市地重劃籌備會

發文日期：中華民國106年9月22日

發文字號：桃工養行字第1060040749號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：為貴籌備會辦理本處經管公有土地(三元段548等17筆地號)可辦理抵充之範圍及面積一案，復如說明，請查照。

說明：

一、依據本府地政局105年12月19日府地重字第1050313818號函辦理。

二、依貴籌備會辦理桃園市福元自辦市地重劃範圍所附之土地清冊所列(三元段548地號等19筆土地)，現況作為道路使用可抵充之面積為下述所列：

- (一)桃園區三元段829地號可抵充面積：1.25平方公尺。
- (二)桃園區三元段830地號可抵充面積：16.76平方公尺。
- (三)桃園區三元段851地號可抵充面積：14.75平方公尺。
- (四)桃園區三元段852地號可抵充面積：251.43平方公尺。
- (五)桃園區三元段854地號可抵充面積：93.38平方公尺。
- (六)桃園區忠義段1052地號可抵充面積：83.25平方公尺。

(七)桃園區三元段566-2地號可抵充面積：362.19平方公尺。

(八)桃園區三元段769-4地號可抵充面積：7.72平方公尺。

三、爰本案除上開說明二所列地號可辦理抵充面積外，餘11筆地號土地則非屬可抵充面積範圍。

正本：桃園市福元自辦市地重劃籌備會

副本：桃園市政府地政局、本府養護工程處

處長 劉軍 希

正本

發文方式：郵寄

檔號：

保存年限：

桃園市桃園區公所 函

330

桃園市桃園區大業路一段10號1樓

地址：33053桃園市桃園區縣府路7號

承辦人：張漢威

電話：03-3348058

電子信箱：10011637@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市福元自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國105年12月27日

發文字號：桃市桃秘字第1050073542號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：土地清冊

主旨：有關函詢本公所經管坐落貴籌備會擬重劃之本市福元自辦市地重劃區，可抵充公共設施用地負擔範圍面積一案，如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴會105年12月6日福元自籌字第105019號函。
- 二、貴會所附本公所經管土地清冊內土地，除三元段0850-0000、0851-0000地號等2筆地號土地，現況為空地非柏油道路，其餘道路用地現況為鋪設柏油供道路使用。

正本：桃園市福元自辦市地重劃區籌備會

副本：

區長張世威

桃園市福元自辦市地重劃範圍內桃園市桃園區公所經管之土地清冊

編號	地段	地號	登記原因	謄本面積 (m ²)	重劃範圍內面積 (m ²)	權利範圍	個人使用面積 (m ²)	現有土地使用 類別	是否可抵充		抵充查核 面積(m ²)
									初判	面積(m ²)	
1	三元段	0561-0000	接管	63.45	63.45	240分之42	11.10	空地 ✓	否	-	-
2	三元段	0562-0000	接管	109.84	109.84	160分之3	2.06	空地 ✓	否	-	-
3	三元段	0581-0000	接管	138.25	138.25	160分之3	2.59	空地 ✓	否	-	-
4	三元段	0592-0001	接管	71.74	71.74	25分之4	11.48	空地 ✓	否	-	-
5	三元段	0611-0000	接管	55.47	55.47	25分之9	19.97	水泥地 ✓	否	-	-
6	三元段	0614-0000	接管	245.07	245.07	20分之9	110.28	空地 ✓	否	-	-
7	三元段	0615-0000	接管	29.68	29.68	5分之1	5.94	空地 ✓	否	-	-
8	三元段	0829-0000	接管	49.36	49.36	592分之87	7.25	道路 ✓	是	7.25	-
9	三元段	0830-0000	接管	134.95	134.95	1760分之129	9.89	道路 ✓	是	9.89	-
10	三元段	0831-0000	接管	49.57	49.57	240分之42	8.67	道路 ✓	是	8.67	-
11	三元段	0833-0000	接管	11.53	11.53	240分之42	2.02	道路 ✓	是	2.02	-
12	三元段	0834-0000	接管	14.48	14.48	240分之42	2.53	道路 ✓	是	2.53	-
13	三元段	0835-0000	接管	92.83	92.83	240分之42	16.25	道路 ✓	是	16.25	-
14	三元段	0836-0000	接管	301.28	301.28	240分之42	52.72	道路 ✓	是	52.72	-
15	三元段	0850-0000	接管	9.56	9.56	57分之2	0.34	道路	是	0.34	-
16	三元段	0851-0000	接管	137.66	137.66	440分之51	15.96	道路	是	15.96	-
17	三元段	0853-0000	接管	17.95	17.95	10分之7	12.57	道路 ✓	是	12.57	-
合計											

註：

依平均地權條例第50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，並以重劃區內未建案土地折價抵付。

附件 14：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					
8M道路	公尺	410	17,000	6,970,000	
6M道路	公尺	60	14,000	840,000	
污水工程	公尺	470	18,000	8,460,000	
兒童遊樂場及綠地工程	公頃	0.21	25,000,000	5,296,000	
路燈工程	盞	12	60,000	720,000	以計畫道路總長度計算(每40M一盞)
假設工程					
整地工程	公頃	2.02	3,000,000	6,060,000	
安全圍籬	公尺	1,125	3,500	3,937,500	以重劃範圍長度計算
刺絲圍籬	公尺	1,000	1,200	1,200,000	以住宅區街廓長度計算
交通工程	公尺	470	3,000	1,410,000	包括道路號誌、標線等
滯洪池工程	式	1	2,200,000	2,200,000	位於兒童遊樂場內
小計				37,093,500	
二、管線工程					
電力工程分攤費	公尺	470	10,000	2,350,000	重劃負擔該費用之1/2
電信工程分攤費	公尺	470	22,000	3,446,667	重劃負擔該費用之1/3
自來水工程分攤費	公頃	2.02	2,400,000	4,848,000	重劃負擔該費用之全部
瓦斯管路工程分攤費	公頃	2.02	600,000	1,212,000	重劃負擔該費用之全部
小計				11,856,667	
一、二項合計				48,950,167	
三、細部設計監造服務費	式	1	3,450,000	3,450,000	約按工程費9.3%計算
四、工程管理費	式	1	1,113,000	1,113,000	約按工程費3%計算
五、營造綜合保險費	式	1	297,000	297,000	約按工程費8%計算
六、空氣污染防制費	公頃	2.02	7,000	14,140	
七、路燈接電費	處	47	100,000	4,700,000	每10盞燈1處接電費
八、管理維護費	式	1	1,855,000	1,855,000	約按工程費5%計算
九、職業安全衛生管理費	式	1	1,113,000	1,113,000	約按工程費3%計算
十、品質管理費及試驗費	式	1	556,000	556,000	約按工程費1.5%計算
十一、營業稅	式	1	2,448,000	2,448,000	約按工程費及管線工程費之5%計算
十二、承包商利潤管理費	式	1	4,451,000	4,451,000	約按工程費12%計算
總計				68,947,307	

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 (m ²)	樓地板面積 (m ²)	平均評點	評點單價 (元/點)	補償費 (合法) (元)	補償費 (其他) (元)	自動拆除獎勵金 (合法)(元)	自動拆除獎勵金 (其他)(元)	補償費合計 (元)
RC	1	56.70	56.70	1,940	10.6	1,165,979	-	582,989	-	1,748,968
	2	158.09	316.18	1,940	10.6	6,501,926	-	3,250,963	-	9,752,888
	3	48.90	146.70	1,940	10.6	3,016,646	-	1,508,323	-	4,524,969
	4	89.83	359.31	1,940	10.6	7,388,785	-	3,694,393	-	11,083,178
	5	-	-			-	-	-	-	-
	小計					18,073,336	-	9,036,668	-	27,110,003
B(磚造)	1	2,737.98	2,737.98	1,890	10.6	54,852,691	-	27,426,346	-	82,279,037
	2	-	-			-	-	-	-	-
	小計					54,852,691	-	27,426,346	-	82,279,037
S(鐵皮)	1	880.00	880.00	990	10.6	-	5,540,832	-	2,770,416	8,311,248
	2	175.00	350.00	990	10.6	-	2,203,740	-	1,101,870	3,305,610
	小計					-	7,744,572	-	3,872,286	11,616,858
T(鐵棚)	1		-	490	10.6	-	-	-	-	-
農林作物		561.00		80		44,880	-	-	-	44,880
地上物費用總計						72,970,907	7,744,572	36,463,013	3,872,286	121,050,778

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	84	42,000	3,528,000	技術人員1人，6年
2. 行政助理費用	人月	168	30,000	5,040,000	行政人員2人，6年
二、業務費				-	
1. 郵電費	月	72	6,000	432,000	
2. 印刷費	月	72	5,000	360,000	
3. 文具費	月	72	4,000	288,000	
4. 加班、誤餐費	月	72	5,000	360,000	
5. 房租費	月	72	25,000	1,800,000	
6. 水電費	月	72	6,000	432,000	
7. 專案作業費	式	1	10,000,000	10,000,000	委託專業人員辦理申請核准重劃、地上物地價查估、地籍整理及土地分配等作業
三、測量費				-	
1. 測量作業	公頃	2.02	100,000	202,000	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	25	5,000	125,000	
3. 都市計畫樁位、界樁測釘及復樁	支	60	10,000	600,000	
四、旅運費	月	72	10,000	720,000	含交通費
小計				23,887,000	

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 15：本重劃區鄰近地區(住宅區)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(105年11月~106年11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
1	三元段541~570地號	106/6	155	20.40	7.63	3土
2	三元段541~570地號	106/6	155	20.50	7.62	15土
3	三元段571~600地號	106/9	100	13.60	7.37	5土
4	三元段571~600地號	106/9	156	20.50	7.61	3土
5	忠義段301~330地號	106/5	676	22.70	29.84	1土
6	建新段781~810地號	106/4	729	42.50	17.15	3土
7	建新段811~840地號	106/4	1,068	41.80	25.57	2土
8	大林段811~840地號	106/7	415	18.50	22.46	1土
9	小檜溪段961~990地號	106/5	442	26.90	16.41	1土
10	小檜溪段271~300地號	106/8	2,149	29.00	74.11	2土
11	延壽段631~660地號	106/6	312	40.00	7.82	1土
12	延壽段631~660地號	106/5	4,921	52.00	94.69	2土
13	延壽段631~660地號	106/5	419	51.90	8.07	1土
14	中路二段31~60地號	106/4	10,360	62.80	165.00	1土
15	慈文段781~810地號	106/8	35	33.10	1.06	1土
16	埔子段埔子小段1741~1770地號	106/5	8,741	36.40	239.88	1土
17	新埔段1291~1320地號	106/6	300	58.50	5.13	1土
18	埔子段埔子小段1681~1710地號	106/8	141	30.60	4.63	2土
19	埔子段埔子小段1681~1710地號	106/8	226	29.40	7.71	2土
20	同安段2071~2100地號	106/7	55	51.00	1.09	2土
21	中路三段211~240地號	106/4	219	29.30	7.52	1土
22	寶山段871~900地號	106/6	258	40.00	6.45	1土
23	寶山段871~900地號	106/5	11,000	32.70	336.20	2土
24	玉山段451~480地號	106/6	1,930	48.60	39.74	3土
25	玉山段511~540地號	106/6	41,570	48.60	856.30	7土
26	大樹林段781~810地號	106/8	340	42.80	7.94	1土
27	雲林段301~330地號	106/7	420	24.70	17.03	1土

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網。



鄰近地區土地交易價格調查位置圖



附件 16：合法建物或既成社區位置略圖



附件 17：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 101 年 12 月至 102 年 1 月
2	範圍申請核定	自 102 年 2 月至 105 年 8 月
3	徵求同意	自 105 年 10 月至 106 年 10 月
4	成立重劃會(召開會員大會、選舉理監事)	自 106 年 10 月至 107 年 1 月
5	召開會員大會審議重劃計畫書(草案)	自 107 年 3 月至 107 年 6 月
6	申請核准實施市地重劃(草案)	自 107 年 6 月至 107 年 9 月
7	陳述意見及召開聽證	自 107 年 11 月至 107 年 12 月
8	審議重劃計畫書及聽證紀錄	自 108 年 1 月至 108 年 3 月
9	公告重劃計畫書	自 108 年 6 月至 108 年 9 月
10	籌編經費及公告禁止移轉(第一次)等事項	自 108 年 10 月至 109 年 2 月
11	現況調查及測量	自 108 年 10 月至 108 年 12 月
12	工程規劃設計	自 109 年 1 月至 109 年 3 月
13	查定重劃前後地價	自 109 年 2 月至 109 年 4 月
14	查估及發放土地改良物或拆遷補償費	自 109 年 2 月至 109 年 4 月
15	工程施工	自 109 年 6 月至 110 年 1 月
16	公告禁止移轉(第二次)	自 109 年 8 月至 110 年 8 月
17	土地分配設計及計算負擔	自 109 年 11 月至 110 年 1 月
18	分配結果公告及異議之處理	自 110 年 3 月至 110 年 5 月
19	工程驗收、相關單位接管	自 110 年 3 月至 110 年 6 月
20	申請地籍整理及土地登記	自 110 年 6 月至 110 年 7 月
21	交接土地及清償	自 110 年 8 月至 110 年 9 月
22	申請核發重劃費用負擔證明書	自 110 年 10 月至 110 年 10 月
23	財務結算	自 110 年 11 月至 110 年 11 月
24	成果報告並解散重劃會	自 110 年 12 月至 110 年 12 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 18：重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

