

桃園市龜山區
長庚自辦市地重劃區

市地重劃計畫書

桃園市龜山區長庚自辦市地重劃區重劃會
中 華 民 國 一 ○ 九 年 六 月 製 作

目錄

一、重劃地區及範圍	3
二、法律依據	4
三、辦理重劃原因及預期效益	5
四、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數	10
五、土地所有權人同意重劃情形	11
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	13
七、土地總面積	13
八、預估公共設施用地負擔	14
九、預估費用負擔	15
十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計	16
十一、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕原則	16
十二、財務計畫	16
十三、預定重劃工作進度	18
十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖：詳附件十八。	18
十五、環境影響評估承諾事項	18
附件一、都市主要計畫公告函	20
附件二、都市細部計畫公告函	21
附件三、環境影響評估同意備查函	22
附件四、水土保持計畫函	23
附件五、桃園市政府農業局函	25
附件六、桃園市政府文化局函	26
附件七、經濟部中央地質調查所函	27
附件八、規劃配置圖	28
附件九、土地使用現況圖	29
附件十、公有土地分布示意圖	30
附件十一、國有財產署函	31
附件十二、座談會通知函	32
附件十二之一、座談會會議記錄	34
附件十三、抵充土地示意圖	36
附件十三之一、財政部國有財產署同意抵充函	37
附件十三之二、國防部軍備局工程營產中心同意抵充函	38
附件十四、重劃費用負擔概算表	40
附件十四之一、水土保持相關設施所預估工程費用	42
附件十四之二、水土保持設施工程項目及數量表	43
附件十四之三、水土保持計畫圖	44

附件十四之四、假設工程費用(含施工、營運期間環保措施).....	45
附件十四之五、重劃作業費編列標準	46
附件十四之六、環境監測費用	47
附件十四之七、補償價金初估	49
附件十四之八、補償點數預估分析表	51
附件十五、重劃後地價概估	53
附件十六、既成社區位置略圖	63
附件十七、預定重劃工作進度表	64
附件十八 重劃區都市計畫地籍套繪圖(跨頁圖).....	65

一、重劃地區及範圍

本重劃區坐落桃園市龜山區，位於長庚醫院（林口分院）西北側，範圍包括公西段14-1地號等53筆土地，總面積為60,107平方公尺，範圍四至如下：

東：以文化二路為界。

西：以文化三路為界。

南：以文化二路18巷為界。

北：以復興街為界。



二、法律依據

1、依據平均地權條例第五十六條第一項第一款及市地重劃實施辦法第十四條。

2、都市計畫發布日期及文號：

1. 主要計畫發布日期及文號為桃園市政府104年8月17日府都計字

10401863441號公告檢附公文影本1份（如附件一）。

2. 細部計畫發布日期及文號為桃園市政府104年8月18日府都計字

10401863491號公告檢附公文影本1份（如附件二）。

3、本重劃區環境影響評估報告經桃園市政府104年6月15日府環綜字第

1040154068號函核定，檢附公文影本1份（如附件三）。

4、本重劃區水土保持計畫經桃園市政府109年6月1日府水坡字第

1090133430號函核定，檢附公文影本1份（如附件四）。

5、本重劃區經桃園市政府105年2月26日桃農林字第1050004942號函查告，

重劃範圍內無珍貴樹木，檢附公文影本1份（如附件五）。

6、本重劃區經桃園市政府105年2月19日桃市文資字第1050002377號函查告，

重劃範圍非屬或鄰接古蹟、遺址、文物景觀、歷史建築及聚落保存區所在，亦無台閩地區考古遺址普查區域內，檢附公文影本1份（如附件六）。

7、本重劃區經經濟部中央地質調查所105年3月4日經地企自第10500010980

號函，查非屬公告之地質敏感區範圍內，檢附公文影本1份（如附件七）。

三、辦理重劃原因及預期效益

(一)都市計畫沿革：

(1)計畫緣起：

本變更計畫之擬定，乃依據民國 98 年 12 月 7 日發布實施之變更林口特定區計畫（第三次通盤檢討－內政部都委會第 678 及第 700 次會議審議通過部份）保留案件一案變更機關用地為第三種住宅區之決議事項辦理。

原計畫為機關用地（機十二），面積 6.30 公頃，部分為軍方使用中，由於變更範圍多為私有地且地勢平坦，民眾屢次陳情皆謂土地早年被軍方佔用，致喪失如毗鄰土地規劃為中心商業區之機會，現軍方已歸還土地，故要求變更為商業區；此外，依 93 年 4 月 6 日憲兵司令部函告，該私有土地已不作軍事使用，故於第三次通盤檢討經內政部都市計畫委員會審核結果原則同意由機關用地變更為第三種住宅區，其附帶條件如下：本案應依下列各項辦理，否則維持原計畫。

本案應於內政部都市計畫委員會審議通過後 2 年內，由開發人整合相關土地所有權人意見，擬具細部計畫，依程序報請審議。

1. 細部計畫內應規劃 35% 以上土地作為公共設施用地，並優先自辦市地重劃整體開發。

2. 為避免主要計畫變更案依法核定發布實施後未依附帶條件擬定細

部計畫，致產生核發建築執照疑義，本案應俟內政部都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施，以杜紛爭。

本案曾依相關法令及附帶條件之規定，辦理機關用地變更住宅區都市計畫作業，並經 102 年 3 月 26 日內政部都委會第 800 次會議及 102 年 8 月 27 日內政部都委會第 810 次會議審決修正通過本案之主要計畫與細部計畫。

(2) 公共設施用地與可建築用地規劃配置情形：

本計畫區內之公共設施於細部計畫時劃設，包括公園用地、綠地及道路用地等，且道路預計劃設二條南北向計畫道路、一條六公尺之東西向計畫道路，以連通文化二路及文化三路；公園用地部分則規劃於西地西南側，以供本基地及周邊居民使用。

公共設施用地面積合計為 2.1039 公頃，可建築用地 3.9067 公頃，全區面積合計為 6.0107 公頃(規劃配置圖如附件八)。

細部計畫土地使用計畫面積表

項目		面積(公頃)	估計畫總面積比例(%)
土地使 用分區	第三種住宅區	3.9067	65.00%
	小計	3.9067	65.00%
公共設 施用地	公園用地	0.5863	9.76%
	綠地	0.3590	5.97%
	道路用地	1.1586	19.27%
	小計	2.1039	35.00%
合計		6.0107	100.00%

註：1. 表內數字應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

2. 本表資訊來自於擬定林口特定區（部分機關用地（機十二）為第三種住宅區、公園用地、綠地及道路用地）細部計畫。

（二）重劃區辦理原因：

依核定細部計畫之內容，本計畫區應以「市地重劃」方式辦理開發，重劃區內的公共設施用地及開發費用都由土地所有權人依照原土地之比例共同負擔。

且本重劃區位處林口特定區核心地區，毗鄰高速公路交流道、機場捷運林口站，區位重要並具門戶象徵意義，捷運通車後，更提高本計畫區與大台北地區交通的可及性，並為延續特定區中心商業區機能，本重劃區擬定目標如下：

- (1) 創造優質生活環境空間。
- (2) 建構完善便利購物環境。
- (3) 塑造以人為本的悠閒綠廊步道。

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。

(三)重劃區辦理特殊情形：

(1)建築用地規劃：

重劃後提供可建築用地面積約 3.9067 公頃，預計容納人口 1,406 人，並經由地籍整理，規劃方整建築用地。

(2)公共設施完善：

重劃完成後，區內各項公共設施完竣，利於當地民眾使用。計有計畫道路 1.1586 公頃、公園 0.5863 公頃、綠帶 0.3590 公頃，合計 2.1039 公頃土地，依土地徵收補償市價查估辦法所定市場正常交易價格粗估為 33,659 元/m²，可節省徵收費用約 708,200,000 元。

(3)充裕地方財政：

重劃完成後，由於公共設施完竣，土地方整，可刺激土地建築使用，加速地方建設，增加稅源。

(4)改善生活品質：

重劃完成後，可提高當地生活居住環境品質，建構優美舒適的住宅空間。

(四)公共設施取得與興闢數量：

重劃區內公共設施用地設有公園用地一處（面積 0.5863 公頃），綠帶三處（面積 0.3590 公頃），道路用地（面積 1.1586 公頃），公共設施用地總面積 2.1039 公頃。

(五)提供可建築用地面積、容納人數：

本重劃區於重劃完成後可提供可建築用地面積 3.9067 公頃。計畫年期依變更林口特定區計畫(第三次通盤檢討)，計畫容納人口約 1,406 人，計畫人口密度約為 360 人/公頃。

(六)重劃後環境改善情形及縮短地區發展年期：

本計畫區位處林口特定區核心地區，毗鄰高速公路交流道、機場捷運林口站，區位重要並具門戶象徵意義，捷運通車後，更提高本計畫區與大台北地區交通的可及性，並為延續特定區中心商業區機能，透過大街廓整體規劃，提供地區優質住宅環境，劃設必要性公共設施，提升整體都市環境意象及塑造捷運站周邊優良寧適環境，健全生活機能，將本基地建造成「優質生活空間」、「便利購物環境」、「悠閒綠廊步道」並藉此縮短與鄰近地區發展時期，依本計畫目標年期應可縮短地區發展年期約三年。

(七)檢附重劃區土地使用現況圖：

(1)土地使用現況

計畫區內本計畫區內土地使用現況，除西北側現有聚落外，東北側有一處釣蝦場，東南側有一處羽球館，兩者皆為鐵皮構造之臨時性建築，其餘多為雜草及部分竹林、香蕉園等使用。

計畫區鄰近地區計畫區東側隔文化二路與長庚醫院（林口分院）及公園相望，皆已開闢；基地南側機十二部分用地仍為軍方所用，為國防部軍備局林上營區所在，西側則有公西舊街聚落，使用強度高。

(2)檢附重劃區內土地使用現況圖一份（如附件九）。

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	2	23,142.49	
私有	164	36,964.51	
總計	166	60,107.00	

(二)本重劃區公有土地產權及使用情形如下，並檢附公有土地分布示意圖(如附件十)：

序號	土地所有權人	管理機關	筆數	面積	目前使用情形(簡要說明)
1	中華民國	財政部國有財產署	15	2,076.20	道路
2	中華民國	國防部軍備局	2	21,045.15	林上營區
3	中華民國	交通部高公局	3	20.09	道路
4	桃園市府	市府交通局	2	0.37	道路
5	桃園市府	龜山鄉公所	1	0.68	道路
小計			23	23,142.49 平方公尺	

(三)本重劃區內國有財產署經管公有土地公西段 20 等 15 筆地號，經財政部國有財產署 109 年 2 月 6 日台財產北桃一字第 10926001600 號函核查，尚無具體利用處分計畫，檢附公文影本 1 份(如附件十一)。

五、土地所有權人同意重劃情形

(一)本案原計畫機十二用地共 6.30 公頃，部份為軍方使用，由於變更範圍多為私有土地且地勢平坦，民眾陳情渠等土地早年被軍方佔用，致喪失如毗鄰土地規劃為中心商業區之機會，現軍方已歸還土地，故要求變更為住宅區。93 年 4 月 6 日憲兵司令部函告，該私有土地已不做軍事使用，故附帶條件予以變更為住宅區，並於第三次通盤檢討，經內政部都

市計畫委員會審核結果，原則同意由機關用地變更為第三種住宅區，民國 104 年 8 月 18 日經桃園市政府公告實施後，私有土地多數民眾對此一政策無不表示欣慰，閒置多年的土地終究得以合法開發使用，期盼能儘速完成重劃作業程序，順利取回應有之土地。

(二)本重劃區土地所有權人平均重劃負擔比率為 48.86%，超過 45%，經徵得過半數之私有土地所有權人數及面積同意，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 (m ²)	申請(同意) 面積(m ²)		未申請(同意) 面積(m ²)	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
157	97	61.78	60	38.22	36,949.89	25,765.64	69.73	11,184.25	30.27
公有土地面積：23,142.49 m ²					可抵充之公有土地面積：1,120.58 m ²				

註：

1. 籌備會核准成立之日(99 年 11 月 11 日)起前一年至重劃計畫書報核之日前取得土地所有權，除繼承取得者外，其持有面積合計未達本區最小建築基地面積者，經計算後人數與面積分別為 7 人與 0.001462 公頃(詳見表一)，該部分不計入同意或不同意人數與面積比例(依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 26 條規定)。

(表一)

地段地號	土地所有權人	持有面積(m ²)	登記時間&原因
公西段 277	榮民榮眷基金會	0.15	103/01/29 遺贈
公西段 277、278	陳嘉偉	2.38	102/12/20 贈與
公西段 277、278	陳嘉璟	2.38	102/12/20 贈與
公西段 277、278	李惠英	0.027	107/01/25 贈與
公西段 277、278	李惠芬	0.027	107/01/25 贈與
公西段 23、26、280、281	莊連得	8.615	108/07/02 贈與
公西段 25	文李玉惠	1.044	108/12/02 調解回復所有權

2. 本區私有土地所有權人 164 人，總面積 3.696451 公頃，扣除上述人數後，可計入同、不同意人數及面積為 157 人及 3.694989 公頃。
3. 未同意人數中，多數為家族繼承所得土地，因持有土地面積較少，不便表示同意；或雖未出具書面同意書，但業經口頭表示贊同重劃。

(三)座談會辦理情形：

本重劃區於 104 年 9 月 30 日召開本重劃區座談會（如附件十二），計有 32 位土地所有權人到場。會中土地所有權人提及本案是否變更為商業區等建議，經本會說明都市計畫審議結果為（第三種住宅區）並已公告實施確定，檢附座談會會議記錄 1 份（如附件十二之一）。

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、河川及未登記土地，面積共計約 1,120.58 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（如附件十三）。

七、土地總面積

本重劃區公有土地面積共計 23,142.49 平方公尺，私有土地面積共計 36,964.51 平方公尺及未登記土地面積約 0 平方公尺，合計 60,107.00 平方公尺。

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，面積 11,586.00

平方公尺、公園用地面積 5,863.00 平方公尺、綠帶用地面積 3,590.00

平方公尺，合計 21,039.00 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及面

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：

$$\begin{aligned} & \text{公共設施用地負擔總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積} \\ &= \frac{\text{公共設施用地負擔總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \\ &= \frac{21,039.00-1,120.58}{60,107.00-1,120.58} = \frac{19,918.42}{58,986.42} = 33.77\% \end{aligned}$$

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	1,761	本項費用以重劃會將本區重劃工程規劃設計書圖及工程預算送請主管機關核定金額為準。
	整地工程	840	
	雨水工程	2,200	
	汙水工程	1,851	
	路燈工程	240	
	綠地、公園工程	1,898	
	地下管線工程	3,841	
	其他	5,410	
	小計	18,041	
重劃費用	地上物拆遷補償	34,952	本項費用以理事會查定，提交會員大會通過送請主管機關核備之金額為準。
	重劃業務費	1,799	
貸款利息		3,603	貸款依五大銀行平均基準利率 2.63%計算。
總計		58,395	

註：詳見工程、重劃費用概估總表（附件十四）

(二)費用負擔平均負擔比率：

$$\begin{aligned}
 &= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \\
 &= \frac{583,950,000}{65,608 \times (60,107.00 - 1,120.58)} = 15.09\% \\
 &\text{費用負擔平均負擔比率} = 15.09\%
 \end{aligned}$$

(三)本重劃區預估重劃後平均地價每平方公尺 65,608 元，係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，檢附參考物件資料 1 份（如附件十五）。

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

重劃總平均負擔比率＝公共設施用地平均負擔比率＋費用平均負擔比率

$$48.86\% = 33.77\% + 15.09\%$$

重劃總平均負擔比率＝48.86%

十一、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕原則

- (一) 原有既成社區重劃後得辦理原位置分配者約 7 處，總建物樓地板面積預估 10,550 平方公尺，檢附既成社區位置略圖 1 份（如附件十六）。
- (二) 本案將視重劃區內原有既成社區實際情形提送會員大會或理事會決議從優辦理。

十二、財務計畫

- (一) 重劃負擔總費用：新臺幣 583,950,000 元。
- (二) 財源籌措方式：由重劃會自行籌措支應。
- (三) 償還計畫：由區內土地所有權人以其未建築土地折價抵付之抵費地出售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，預估本重劃區各期現金流量，詳如下表：

項目	合計	第 1 期	第 2 期	第 3 期	第 4 期	第 5 期
	(萬元)	(106/09-109/02)	(109/03-110/02)	(110/03-110/08)	(110/09-111/01)	(111/02-112/07)
工程費	18,041	0	5,000	6,400	3,320	3,321
重劃費用	36,751	1,500	30,000	3,201	1,025	1,025
小計	54,792	1,500	35,000	9,601	4,345	4,346
貸款利息	3,603	120	660	766	867	1,190
小計	58,395	1,620	35,660	10,367	5,212	5,536
收取差額地價或出售抵費地價款	59,506	0	0	0	0	59,506
小計	59,506	0	0	0	0	59,506
當期淨值	1,111	(1,620)	(35,660)	(10,367)	(5,212)	53,970

註：

1. 當期淨值以當年度總收入減去總支出，負值以括號表示。
2. 第一期因純屬重劃行政作業，整體支出不高；第二期將支出拆遷補償費、先期重劃工程規劃設計費用；第三、四期為後續重劃工程施作費用支出；第五期主要為工程驗收、土地分配等相關作業費用支出。

(五) 本重劃區預估取得抵費地面積 9,070 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 65,608 元，經試算後預估處分收入約 59,506 萬元，並依本重劃會章程第 15 條規定辦理，即重劃區開發盈虧概由重劃開發所需全數資金之籌措、墊支或出資者自負，全體地主除負擔法定公共設施用地負擔及費用負擔外，不得增加額外負擔。

十三、預定重劃工作進度

本重劃區預定重劃工作進度表（詳附件十七）。

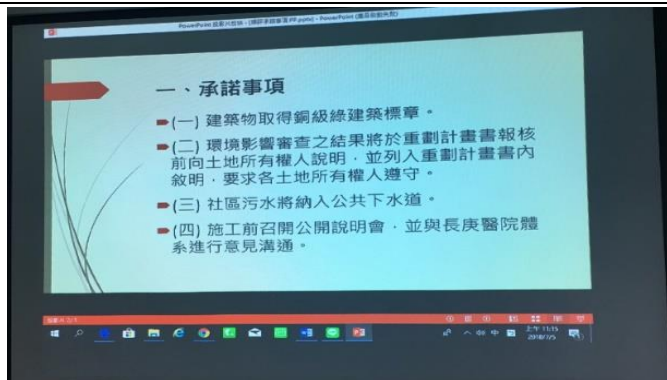
十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖：詳附件十八。

十五、環境影響評估承諾事項

為落實環境影響說明書內所載環評承諾事項及監測等機制，重劃會統籌辦理本重劃區環評承諾事項，執行本案各實質開發階段，包括整地、公共設施興建、建築開發等階段之環評相關事項，重劃會將永久存續，俾利主管單位監督。

為使本案永續管理，重劃會將邀集建商(土地所有權人)及各大樓管委會組成聯合管理，以重劃會為單一窗口，統籌辦理本環評承諾等事項。

環評承諾事項說明情形



附件一、都市主要計畫公告函

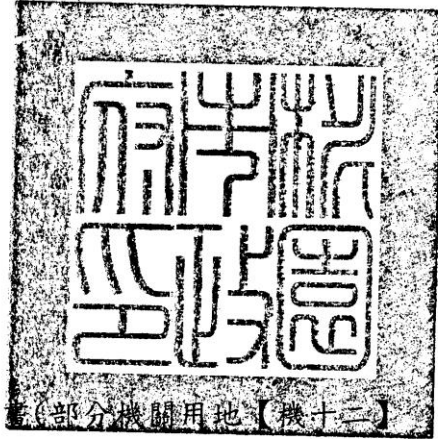
正 本

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 公告

發文日期：中華民國104年8月17日
發文字號：府都計字第10401863441號
附件：



主旨：公告實施「變更林口特定區計畫(部分機關用地【機十二】為第三種住宅區)案」。

依據：

- 一、都市計畫法第21條。
- 二、內政部104年7月14日台內營字第1040811311號函。

公告事項：

- 一、自中華民國104年8月19日生效。
- 二、公告方式：
 - (一)書面：公告於本府及龜山區公所公告欄。
 - (二)網路：公告於本府都市發展局網站(<http://urdb.tycg.gov.tw/>)。
 - (三)登報：刊登於中國時報。
- 三、附貼本案計畫書、圖於本府都市發展局及龜山區公所。

市長 鄭文燦

附件二、都市細部計畫公告函

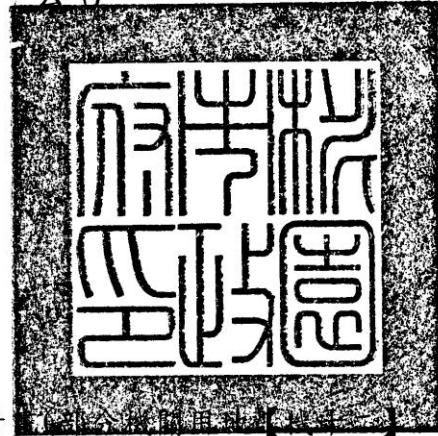
正 本

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 公告

發文日期：中華民國104年8月18日
發文字號：府都計字第10401863491號
附件：



主旨：公告實施「擬定林口特定區計畫（部分地區）為第三種住宅區、公園用地、綠地及道路用地）細部計畫案」。

依據：

- 一、都市計畫法第21條。
- 二、內政部104年7月14日台內營字第1040811312號函。

公告事項：

- 一、自中華民國104年8月20日生效。
- 二、公告方式：
 - (一)書面：公告於本府及龜山區公所公告欄。
 - (二)網路：公告於本府都市發展局網站(<http://urdb.tycg.gov.tw/>)。
 - (三)登報：刊登於中國時報。
- 三、附貼本案計畫書、圖於本府都市發展局及龜山區公所。

市長 鄭文燦

附件三、環境影響評估同意備查函

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 函

33046

桃園市桃園區大興西路2段65號17樓

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號

承辦人：傅美惠

電話：3386021#1111

傳真：3351883

受文者：桃園市龜山區長庚自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國104年6月15日

發文字號：府環綜字第1040154068號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：貴籌備會檢送「變更林口特定區計畫（部分機關用地(機十二)為第三種住宅區)暨擬定林口特定區計畫(部分機關用地(機十二)為第三種住宅區、公園用地、綠地及道路用地)細部計畫案」環境影響說明書（定稿本），同意備查，請查照。

說明：

- 一、依據本府環境保護局案陳 貴籌備會104年6月4日長庚自籌字第1040604001號函辦理。
- 二、請依旨揭環境影響說明書所載之內容及審查結論，切實執行，及依環境影響評估法施行細則第18條規定，於開發行為經目的事業主管機關許可後動工前舉行公開之說明會。
- 三、隨函檢還旨揭定稿本（含電子光碟）2份。
- 四、副本抄送本府地政局（目的事業主管機關），請依環境影響評估法第18條規定，追蹤開發單位執行旨揭環境影響說明書內容及審查結論事項。

正本：桃園市龜山區長庚自辦市地重劃區籌備會

副本：桃園市政府地政局、桃園市政府都市發展局、桃園市政府交通局、桃園市政府水務局、桃園市政府文化局、桃園市龜山區公所(以上均含定稿本及電子光碟各1份)

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

第1頁 共1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

附件四、水土保持計畫函

副 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 函

桃園市中壢區中華路一段859號6樓

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：陳奕凱
電話：03-3033688#3780
電子信箱：088145@mail.tycg.gov.tw

受文者：鉅揚工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國109年6月1日
發文字號：府水坡字第1090133430號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：水土保持計畫定稿本

主旨：有關桃園市龜山區長庚自辦市地重劃區重劃會申請「變更林口特定區計畫(部分機關用地(機十二)為第三種類住宅區)暨擬定林口特定區計畫(部分機關用地(機十二)為第三種住宅區、公園用地、綠地及道路用地)細部計畫(桃園市龜山區公西段30地號等13筆部分土地供道路及聯外排水使用)水土保持計畫」一案，業經委託社團法人中華水土保持學會代為審查完成，檢送該案之定稿本1份，請查照。

說明：

- 一、依據桃園市政府地政局109年2月15日桃地重字第1090006979號函辦理。
- 二、本案計畫審查僅針對本案基地現場之因應開發需要，就水土保持設施項目進行核審業務，至於本案涉及其他各目的事業主管法令規定者，應請各目的事業主管機關核審符合後，始可將本案「水土保持計畫」定稿本併入該申請卷宗內，完成定稿作業；請貴局妥為存檔至原申請案之卷宗內，以維持本申請案檔案始末之完整性。
- 三、依水土保持技術規範第89條規定，開挖整地應依基地原有地形及地貌，以減低開發度之原則進行規劃，其挖填土石方應力求平衡。倘發現水土保持計畫與其他相關法規有牴觸事項而需修改水土保持計畫時，應即再知會本府水務局

核辦。

- 四、請水土保持義務人應先繳納水土保持保證金後，檢附核准開發函、水土保持計畫監造契約書3份、承辦監造技師之技師證書、執業執照及擬訂施工作業必要之臨時性防災措施並籌組災害搶救小組及紅色界樁標示範圍與施工告示牌之照片送府，以憑核發水土保持施工許可證及申報開工事宜。
- 五、依水土保持計畫審核監督辦法第22條第1項及第4項規定，本案應於計畫核定後3年內申報開工或申請展延，逾期未申報開工或申請展延，依同辦法第31條之1第1款規定，原核定水土保持計畫失其效力。倘無法於規定期限內申報開工者，應於期限屆滿10日前，向本府水務局申請展延，並以2次為限，每次不得超過6個月。

正本：桃園市政府地政局

副本：桃園市龜山區公所、桃園市龜山區長庚自辦市地重劃區重劃會(含附件)、鉅揚工程顧問股份有限公司(含附件4份)、社團法人中華水土保持學會

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



附件五、桃園市政府農業局函

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府農業局 函

330

桃園市大興西路二段65號17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：桃園市龜山區長庚自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國105年2月26日

發文字號：桃農林字第1050004942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「桃園市龜山區長庚自辦市地重劃區」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2月23日長庚自籌字第105022300號函。
- 二、經查旨案重劃範圍內，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珍貴樹木，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。
- 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：桃園市龜山區長庚自辦市地重劃區籌備會

副本：本府地政局

局長謝長勝

本案依分層負責規定授權科(組)長、主任決行

第1頁 共1頁

附件六、桃園市政府文化局函

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府文化局 函

330

桃園市桃園區二段65號17樓

地址：33053桃園市桃園區縣府路21號

承辦人：何慧娟

電話：03-3322592#8609

電子信箱：hhj0903@mail.tyccc.gov.tw

受文者：桃園市龜山區長庚市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國105年2月19日

發文字號：桃市文資字第1050002377號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明四

主旨：貴籌備會函詢「桃園市龜山區長庚自辦市地重劃區」重劃範圍內有無珍貴樹木或經指定列管之古蹟、遺址及文化景觀，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴籌備會105年2月16日長庚自籌自第105021600號函。
- 二、經查所詢土地本市龜山區公西段14-1等53筆地號，並非位屬或鄰接古蹟、遺址、文化景觀、歷史建築及聚落保存區所在地，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條暨75條規定，立即停工並函報本局處理。
- 三、有關所詢土地有無珍貴樹木，非屬本局權責業務，請逕洽主管機關函詢。
- 四、檢附旨揭土地清冊。

正本：桃園市龜山區長庚市地重劃區籌備會

副本：

局長邱莊秀美

附件七、經濟部中央地質調查所函

正本

檔 號：

保存年限：

經濟部中央地質調查所 函

330

桃園市桃園區大興西路二段65號

受文者：桃園市龜山區長庚自
辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國105年3月4日

發文字號：經地企字第10500010980號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明

機關地址：23568新北市中和區華新街109巷2號

承辦人：梁嘉宏

電話：(02)29462793-250

電子信箱：chliang@moeacgs.gov.tw

主旨：貴會函詢桃園市龜山區公西段14-1地號等53筆土地，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2月25日長庚自籌字第105022500號函。
- 二、旨揭53筆土地(如附件)依據來函所附資料，經查皆非位屬目
前已公告之地質敏感區範圍內。
- 三、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：桃園市龜山區長庚自辦市地重劃區籌備會(330桃園市桃園區大興西路二段65號17樓)

副本：

所長江崇榮

附件八、規劃配置圖

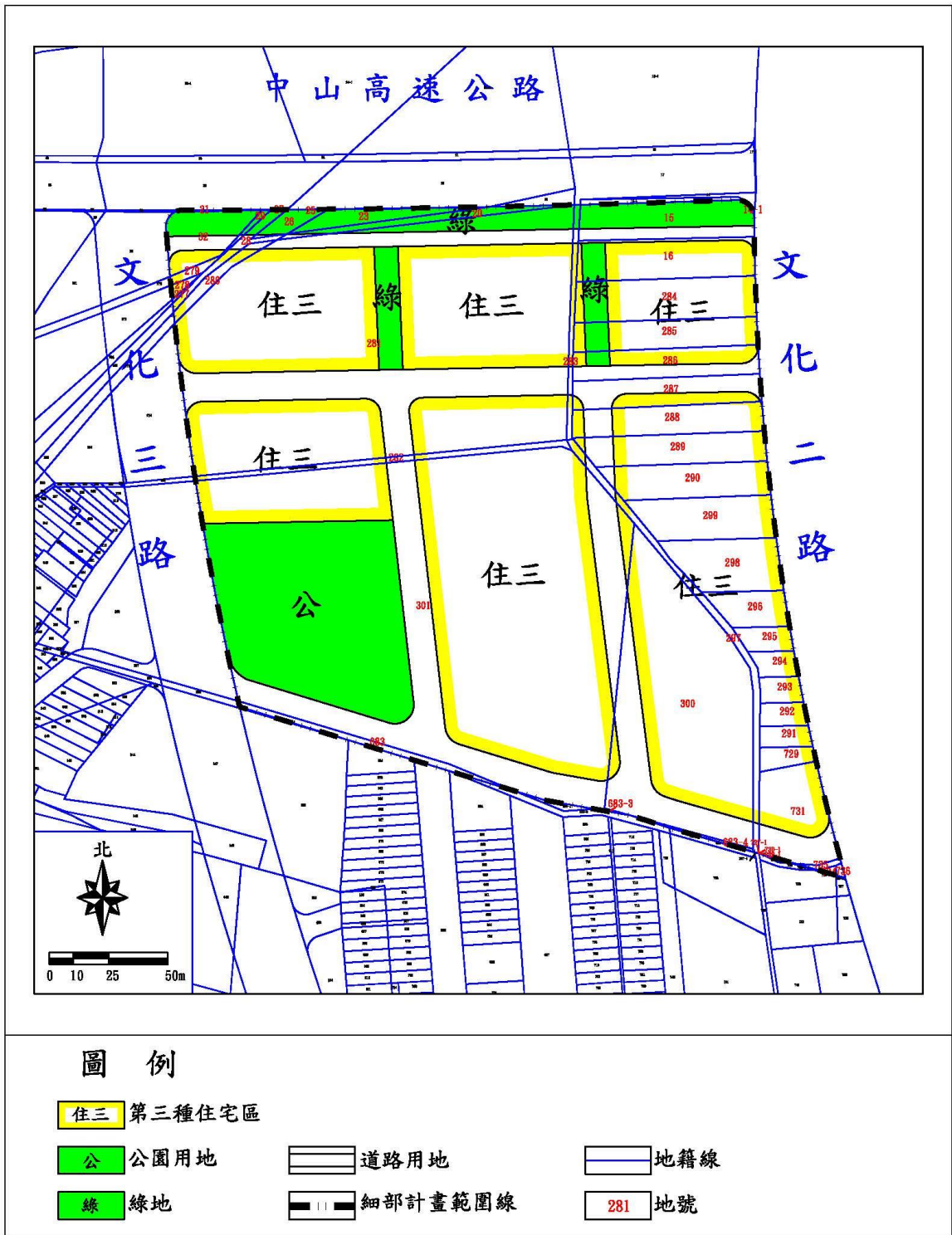


圖12 擬定林口特定區(部分機關用地(機十二)為第三種住宅區、公園用地、綠地及道路用地)細部計畫套繪地籍示意圖

附件九、土地使用現況圖



圖5 計畫區之土地使用現況圖

附件十、公有土地分布示意圖

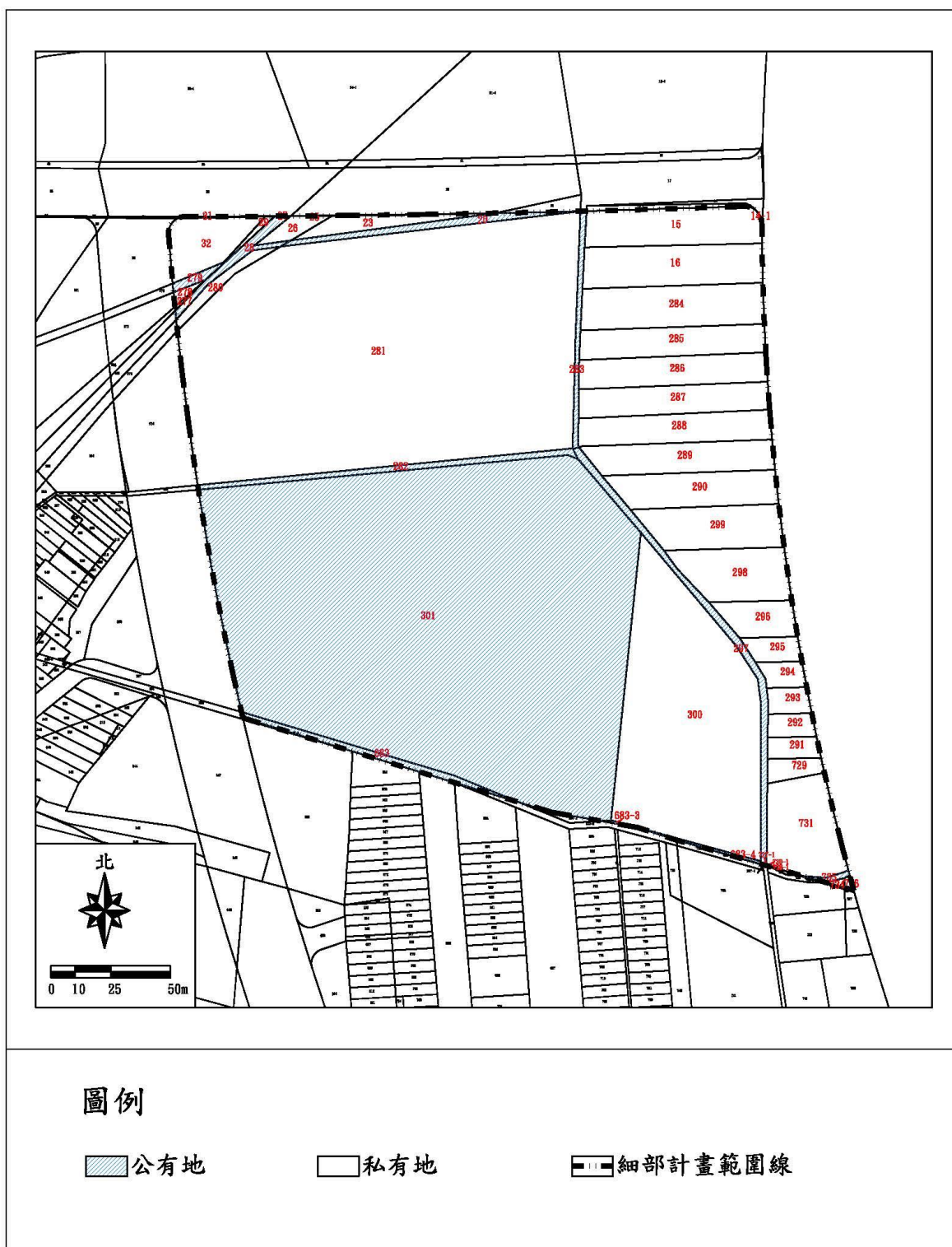


圖10 計畫區土地權屬分布示意圖

附件十一、國有財產署函

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：張小姐 033379156#110

33380

桃園市龜山區文化二路18巷2-2號

受文者：桃園市龜山區長庚自辦市地重

劃區重劃會

發文日期：中華民國109年2月6日

發文字號：台財產北桃一字第10926001600號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴會詢問桃園市龜山區長庚自辦市地重劃區內
本署經管龜山區公西段20地號等15筆國有土地有無
具體利用或處分計畫乙案，經查前述國有土地目前
均無具體利用或處分計畫，請查照。

說明：復貴會109年1月22日長庚自重字第109012201號函。

正本：桃園市龜山區長庚自辦市地重劃區重劃會

副本：

主任 陳 文 彰



附件十二、座談會通知函

桃園市龜山區長庚自辦市地重劃區籌備會 函

正本

檔 號：

保存年限：

地 址：桃園市大興西路二段 65 號 17 樓

聯絡人：陳秋平 (0912-719588)

電 話：(03) 301-2290

傳 真：(03) 301-2250

電子信箱：bull.apple@hamicloud.net

受文者： 李佳怡

發文日期：中華民國 104 年 09 月 21 日

發文字號：長庚自籌字第 104092100 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通件

附件：

主旨：為利辦理「桃園市龜山區長庚自辦市地重劃區」乙案，本籌備會謹訂於 104 年 9 月 30 日舉辦市地重劃座談會，並徵求重劃區內土地所有權人同意，詳如說明，敬請 查照。

說明：

一、依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 25 條規定辦理。

二、市地重劃座談會舉辦時間與地點：

1. 時間：104 年 9 月 30 日 (三) pm2:00 報到，pm2:30 座談會開始。
2. 地點：桃園市龜山區文化二路 18 巷 2-2 號(勝光羽球館二樓)。
3. 敬請屆時參與重劃座談會之土地所有權人，請攜帶本函及身分證明文件，俾利辨識接待。

三、依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 25 條規定載明下列事項於同意書內容：

(一) 重劃區範圍及總面積。

1. 重劃範圍四至如下：

東：以臨文化二路(不含)為界。

西：以臨文化三路(不含)為界。

南：以文化二路 18 巷為界。

北：以臨龜山一路(不含)為界。

2. 重劃總面積：6.010700 公頃。

(二) 公共設施用地負擔項目及其概略面積。

公園用地面積為 0.589847 公頃，綠帶面積為 0.359062 公頃，

道路用地面積為 1.155015 公頃，合計公共設施用地面積為 2.103924 公頃。

(三) 舉辦重劃工程項目。

整地工程、道路工程（含排水、路燈、汙水）、電力、電信、自來水、瓦斯等公共設施及相關工程。

（四）預計重劃平均負擔比率：51.16%

（五）重劃經費負擔概算及負擔方式。

1.重劃經費負擔概算：

預估約新台幣 592,990,000 元，實際金額仍以桃園市政府核定之金額為準。

2.負擔方式：

由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區未建築土地折價抵付或繳納差額地價。

（六）土地所有權人參加重劃之土地標示及面積（詳附件）。

四、隨函檢附土地所有權人同意書，如同意參與重劃者，請於同意書加蓋印鑑章並檢附印鑑證明後寄回本會，已同意參與重劃並簽署同意書者，免再次填寫土地所有權人同意書。

本會經取得本重劃區私有土地人數及面積過半以上同意時，將逕行辦理後續重劃計畫書報核作業。

五、依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 25 條第 3 項規定，籌備會核准成立之日（99 年 11 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二分之一者，不計入同意及不同意人數、面積比例。

六、副本抄送桃園市政府地政局重劃科，惠請派員蒞臨指導。

正本：全區各土地所有權人

副本：桃園市政府

桃園市龜山區長庚自辦市地重劃區籌備會

代表人：楊正己



附件十二之一、座談會會議記錄

桃園市龜山區長庚自辦市地重劃區 地主座談會會議紀錄

一、時間：民國一〇四年九月三十日星期三下午二時。

二、地點：桃園市龜山區文化二路 18 巷 2-2 號（勝光羽球場二樓）。

三、主席：楊正己（代表人不克出席由籌備會陳秋平代理主席）

紀錄彙整：陳立言。

四、出席人員：（詳如會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳如會議簽到簿）。

六、依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 25 條規定辦理重劃座談會。

七、主席報告：略

八、座談內容：

發言人	內容	說明	備註
黃○○	貴籌備會開會通知單中第四項平均負擔比例為 51.16%，請問這是以何為計算標準、怎麼來的。	市地重劃之負擔分為公共設施用地負擔及工程費用負擔二種，是由重劃區內土地所有權人按其土地受益比例共同負擔。本案公共設施用地負擔有道路、公園及綠地用地佔 33.76%。工程費用負擔即重劃區內各項公共設施之工程施工費用、重劃費用與貸款利息等所需之費用佔 17.40%，合計共 51.16%，而最終負擔以市政府主管機關核定之數額，實際開銷後為準。	
張○○	我記得重劃說了好幾年，我以為不辦了，請問重劃能完成嗎。	本案情況較為特殊，大致上可分為兩階段，都市細部計畫擬定階段及自辦重劃階段。 先前因都市細部計畫變更消耗較多時日又環境影響評估期間，恰逢市政府首長選舉及改制等因素延誤，以致讓各位地主有此感覺，籌備會深感抱歉，如今都市細部計畫變更作業階段已告完成。 今天召開重劃座談會，正表示本案已進入重劃作業階段，初估約再需兩年的時間，即可完成重劃規定的各項作業領回土地。	
李○○	1.重劃完成後我的土地會分在哪裡。 2.我可以單獨分配嗎。	1.重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為原則。 2.符合以下條件者得分配為單獨所有。1.共有人依該宗土地應有部分計算之應分配面積已達最小分配面積者。2.經共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意者。	

陳○○	1.本人父親（土地所有權人）重劃前過世目前尚未辦理繼承過戶，但本人同意貴會辦理重劃。 2.公西舊街是否為重劃範圍內、可否一併納入重劃。	1.感謝支持。 2.因本案為「原機十二變更為第三種住宅區」附帶條件之重劃個案，範圍未包括公西舊街市且本案無法新增或減少既有之重劃範圍。	
黃○○	本案近高速公路交通極為便利，又臨A9捷運站，規劃為住宅區實為可惜，建議應變更為商業區。	本變更計畫之擬訂，乃依據民國98年12月7日發布實施之變更林口定區計畫（第三次通盤檢討－內政部都委會第678及第700次會議審議通過部份）保留案件一案變更機關用地為第三種住宅區之決議事項辦理，審議期間亦多次提出變更為商業區之建議，遭以不符678及700次會議決議事項且缺乏個案變更為商業區之法令依據及基地毗鄰有部分住宅區應納入整體考量等因素，宣告變更為商業區之建議失敗。 經102年3月26日內政部都委會第800次會議及102年8月27日內政部都委會第810次會議審決修正通過本案之主要計畫與細部計畫，並於桃園市政府104年8月18日府都計字1040186349號公告實施確定。	
李○○	何時會動工，最晚何時要拆遷。	按目前的作業時程預估，重劃區整地工程大約於今年度9-10月間開始，可視個別地上物座落位置施工，最晚遷移日期可拖延約1個月。	
吳○○	本人已同意重劃但持有之土地面積過小，重劃後恐無法配土地請問如何處理。	應分配面積小於約122（3.5×35）平方公尺者，採合併分配或領取差額地價方式處理。	

九、散會：下午四時三十分。

附件十三、抵充土地示意圖



— — 重劃範圍

■ 抵充地示意範圍

附件十三之一、財政部國有財產署同意抵充函

正本

財政部國有財產署北區分署桃園辦事處 函

機關地址：桃園縣桃園市三元街152號4F

聯絡方式：王世民 03-3379156#113

330

桃園市大興西路二段65號17樓

受文者：桃園縣龜山鄉長庚自辦市地重

劃區籌備會

發文日期：中華民國103年8月29日

發文字號：台財產北桃一字第10308068480號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：1030828重劃區7筆土地分配清冊.xls、1030828重劃區8筆土地抵充清冊.xls

主旨：有關桃園縣龜山鄉長庚自辦市地重劃區內國有土地辦竣分割標示變更登記乙案，茲就區內本署經營之國有土地參加重劃表示意見如說明二，請查照。

說明：

一、依貴籌備會103年8月20日長庚自籌字第103082000號函辦理。

二、本案經分割後重劃區內屬本署經營之國有土地共計15筆，面積合計為2,076.20平方公尺，本處意見如下：

(一)桃園縣龜山鄉公西段20-1地號等8筆國有土地，面積合計為578.73平方公尺，因現場供作道路使用，本處同意辦理抵充(詳如附件抵充清冊)。

(二)桃園縣龜山鄉公西段20地號等7筆國有土地，面積合計1,497.47平方公尺(詳如附件分配清冊)，因實際非供道路、溝渠、河川等使用，故請依規定辦理重劃分配。

正本：桃園縣龜山鄉長庚自辦市地重劃區籌備會

副本：桃園縣政府地政局(含附件)

主任 蔡輝明

第1頁 共2頁

附件十三之二、國防部軍備局工程營產中心同意抵充函

國防部軍備局工程營產中心 函

機關地址：台北市南港郵政90499號信箱

傳 真：(02)27868554

承辦人及電話：黃靜貽 (02)27865811

受文者：桃園縣龜山鄉長庚自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國 103 年 12 月 22 日

發文字號：備工土管字第1030016605號

裝 連別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴會辦理桃園縣龜山鄉長庚自辦市地重劃乙案，有關重劃區內原公有道路及溝渠河川用地抵充公共設施用地事宜，請查照。

說明：

- 一、依貴會民國103年10月15日長庚自籌字第103101501號函暨本中心北部地區工程營產處103年12月4日備北工營字第1030008321號呈辦理。
- 二、旨案軍備局經管坐落桃園縣龜山鄉公西段301地號分割出301-2地號土地，面積為541.85平方公尺，依平均地權條例第60條及施行細則第82條規定，現況為原有道路用地，同意作抵充公共設施用地。
- 三、另同段301-1地號土地，面積為47.02平方公尺，位於本案長庚市地重劃區（文化二路街廓）之301、683、683-3地號等3筆重劃土地範圍內，現況為文化二路18巷道路使用，本中心北部工營處103年10月15日備北工營字第1030006972號函貴會，建請將該筆地號土地納入重劃範圍，迄未獲復，請惠予澄復憑辦。

正本：桃園縣龜山鄉長庚自辦市地重劃區籌備會

副本：國防部軍備局工程營產中心北部地區工程營產處(請查照)

本件保存 年

縮影：
第 1 頁，共 2 頁

檔號： _____

主任 陸軍少將 吳孟武

裝

訂

線

第 2 頁，共 2 頁

附件十四、重劃費用負擔概算表

項目		單位	數量	單價	金額 (萬元)	說明	備註
工程費用	一、道路工程費					本項費用以重劃會將本區重劃工程規劃設計書圖及工程預算送請主管機關核定金額為準。	分項經費可依實際支出情形調整及勻支處理。
	6M 道路工程	m	251	9,000	226		
	12M 道路工程	m	838	18,000	1,508		
	交通標線工程	m	1,089	250	27		
	小計				1,761		
	二、整地工程						
	整地工程	公頃	6	1,400,000	840		
	三、雨水工程						
	水土保持相關設施	m	附件 14-1、14-2、14-3		2,562		
	四、汙水工程						
	污水工程管線埋設	m	1,089	17,000	1,851		
	五、路燈工程						
	路燈工程	盞	50	40,000	200		
	路灯接電費	處	5	80,000	40		
	小計				240		
	六、綠地、公園工程						
	公園、綠帶工程	m ²	9,489	2,000	1,898		
	七、地下管線工程						
	寬頻工程	m	1,089	8,000	871		
	自來水工程	公頃	6	2,500,000	1,500		
	電力工程(1/2)	m	1,089	5,500	599		
	電信工程(1/3)	m	1,089	8,000	871		
	小計				3,841		
	八、其他						
	設計監造服務費	式	1		324		
	營建廢棄物拆除及清運	m ³	80,000	300	2,400		
	假設工程(含施工期間環保措施費)	式	附件 14-4		1,165		
	勞安品管保險及利潤		勞安 1%、品管 1.5% 保險 0.6%、利潤 7%		1,159		

	小計			5,410	
	總計			18,041	
重劃費用	重劃作業費		附件 14-5 附件 14-6	1,799	本項費用以 理事會查 定，提交會 員大會通過 送請主管機 關核備之金 額為準。
	地上物拆遷補償費		附件 14-7 附件 14-8	34,952	
貸款利息				3,603	依五大銀行 平均基準利 率 2.63% *30 月計算。
總計 58,395 萬元					

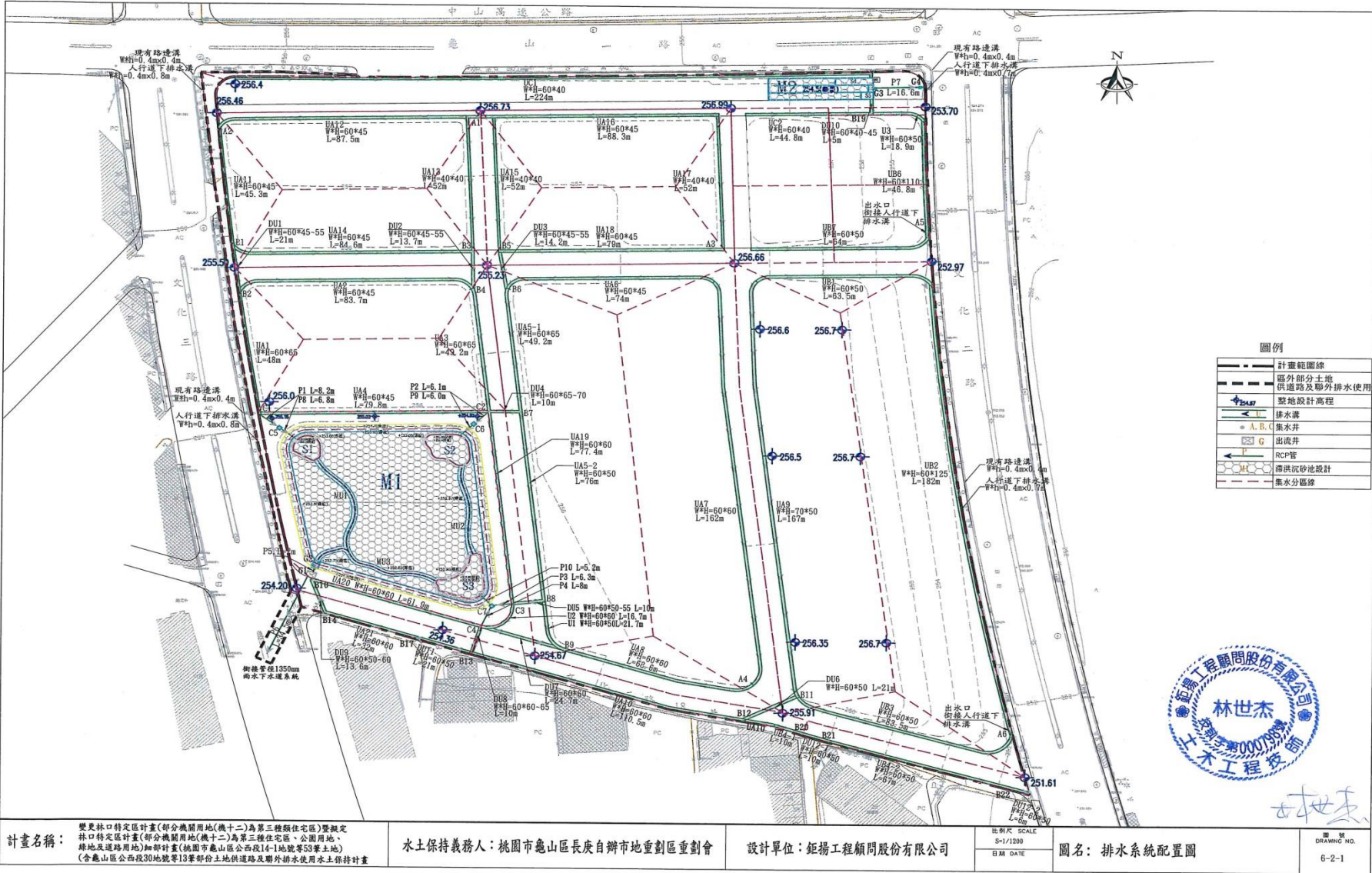
附件十四之一、水土保持相關設施所預估工程費用

項次	工 程 項 目	單位	數量	單價 (元)	複價 (元)	備註
1	機械挖方	m ³	19,942.40	50	997,120	
2	填方滾壓	m ³	19,942.50	50	997,125	
3	W×H=0.4×0.4m 邊溝	m	156.00	4,210	656,760	
4	W×H=0.6×0.4m 邊溝	m	268.80	4,480	1,204,224	
5	W×H=0.6×0.45m 邊溝	m	622.20	4,650	2,893,230	
6	W×H=0.6×0.5m 邊溝	m	404.60	4,830	1,954,218	
7	W×H=0.6×0.6m 邊溝	m	529.10	5,170	2,735,447	
8	W×H=0.6×0.65m 邊溝	m	146.40	5,340	781,776	
9	W×H=0.6×0.9~1.05m 邊溝	m	228.80	8,890	2,034,032	
10	W×H=0.7×0.5m 邊溝	m	167.00	5,280	881,760	
11	W×H=0.6×0.4~0.7m 過路溝	m	180.20	4,330	780,266	
12	W×B×H=0.6×0.8×0.65~0.95m 集水井 (A1~A4,B1~B10,B12~B14)	座	17.00	6,050	102,850	
13	W×B×H=0.7×0.8×0.8m 集水井(B11)	座	1.00	6,590	6,590	
14	W×B×H=0.6×0.8×1.05~1.55m 集水井(C1~C4)	座	4.00	8,030	32,120	
15	W×B×H=1.0×1.0×2.0m 集水井(C5~C7)	座	3.00	42,700	128,100	
16	W×B×H=3.0×2.0×2.4m 出流井(G1)	座	1.00	342,600	342,600	
17	W×B×H=2.0×2.0×2.6cm 出流井(G2)	座	1.00	130,800	130,800	
18	W×B×H=0.6×0.6×0.7~0.8m 出流井(G3,G4)	座	2.00	58,900	117,800	
19	φ 0.3m 涵管	m	16.60	1,350	22,410	
20	φ 0.5m 涵管	m	21.30	2,250	47,925	
21	φ 0.6m 涵管	m	17.30	2,700	46,710	
22	φ 0.7m 涵管	m	44.50	3,150	140,175	
23	M1 滯洪池	座	1.00	218,000	218,000	
24	M2,S4,S5 滯洪兼沉砂池	座	1.00	2,195,000	2,195,000	
25	S1~S3 沉砂池	座	3.00	396,000	1,188,000	
26	草種植生	m ²	30,777.00	30	923,310	
27	草皮植生	m ²	8,290.00	250	2,072,500	
28	水土保持設施銘牌	座	1.00	30,000	30,000	
29	臨時滯洪池沉砂池	座	2.00	260,000	520,000	
30	臨時排水溝	m	708.00	30	21,240	
31	假設工程及防災措施	式	1.00	1,222,000	1,222,000	
32	臨時性鋼軌樁打拔及支撐	m	42.00	4,600	193,200	
	總計				25,617,288	

附件十四之二、水土保持設施工程項目及數量表

排水設施尺寸、數量表(m)：					集水井設施尺寸表(m)：					滯洪池及沉砂池設施尺寸表(m)：				
編號	寬度	深度		長度	編號	井寬(W)	井寬(B)	井深(H)	跌落h	面積(m ²)			高度(m)	
		起點	終點							池面	池底	滯洪高度	沉砂高度	
路邊溝					A1	0.6	0.8	0.65	0.2		4280	3760	1.05~1.65	
UA1	0.6	0.65	0.65	48	A2	0.6	0.8	0.65	0.2		4020			
UA2	0.6	0.45	0.45	83.7	A3	0.6	0.8	0.65	0.2					
UA3	0.6	0.65	0.65	49.2	A4	0.6	0.8	0.80	0.2					
UA4	0.6	0.45	0.45	79.8	B1	0.6	0.8	0.75	0.3		254.4	254.4	1.6	
UA5-1	0.6	0.65	0.65	49.2	B2	0.6	0.8	0.85	0.3		254.4			
UA5-2	0.6	0.5	0.5	76	B3	0.6	0.8	0.75	0.3		254.4			
UA6	0.6	0.45	0.45	74	B4	0.6	0.8	0.85	0.3					
UA7	0.6	0.6	0.6	162	B5	0.6	0.8	0.75	0.3		78	58	0.3	
UA8	0.6	0.6	0.6	68.6	B6	0.6	0.8	0.85	0.3		68			
UA9	0.7	0.5	0.5	167	B7	0.6	0.8	0.95	0.3					
UA10	0.6	0.6	0.6	110.5	B8	0.6	0.8	0.80	0.3					
UA11	0.6	0.45	0.45	45.3	B9	0.6	0.8	0.90	0.3		155	125	0.35	
UA12	0.6	0.45	0.45	87.5	B10	0.6	0.8	0.90	0.3		140			
UA13	0.4	0.4	0.4	52	B11	0.7	0.8	0.80	0.3					
UA14	0.6	0.45	0.45	84.6	B12	0.6	0.8	0.80	0.3					
UA15	0.4	0.4	0.4	52	B13	0.6	0.8	0.90	0.3		186	140	0.4	
UA16	0.6	0.45	0.45	88.3	B14	0.6	0.8	0.90	0.3		163			
UA17	0.4	0.4	0.4	52	C1	0.6	0.8	1.55	0.9					
UA18	0.6	0.45	0.45	79	C2	0.6	0.8	1.45	0.65					
UA19	0.6	0.6	0.6	77.4	C3	0.6	0.8	1.05	0.4		29.7	29.7	0.4	
UA20	0.6	0.6	0.6	61.9	C4	0.6	0.8	1.10	0.35		29.7			
UA21	0.6	0.6	0.6	32	C5	1.0	1.0	2.00	1.31		29.7			
UB1	0.6	0.5	0.5	63.5	C6	1.0	1.0	2.00	1.16					
UB2(與S7共構)	0.6	1.05	1.05	182	C7	1.0	1.0	2.00	1.32~1.1					
UB3	0.6	0.5	0.5	83.5	註:"h"依現場實際施作調整。									
UB4-1	0.6	0.5	0.5	10	出流井設施尺寸表(m)：									
UB4-2	0.6	0.5	0.5	67	編號	井寬(W)	井寬(B)	井深(H)						
UB6(與S6共構)	0.6	0.9	0.9	46.8	G1	3	2	2.4						
UB7	0.6	0.5	0.5	64	G2	2	2	2.6						
UC1	0.6	0.4	0.4	224	G3	0.6	0.6	0.7						
UC2	0.6	0.4	0.4	44.8	G4	0.6	0.6	0.8						
U1	0.6	0.5	0.5	21.7	涵管設施尺寸表(m)：									
U2	0.6	0.6	0.6	16.7	編號	管徑	長度							
U3	0.6	0.5	0.5	18.9	P1	0.5	8.2							
過路水溝					P2	0.6	6.1							
DU1	0.6	0.45	0.55	21	P3	0.5	6.3							
DU2	0.6	0.45	0.55	13.7	P4	0.7	8							
DU3	0.6	0.45	0.55	14.2	P5	0.7	2							
DU4	0.6	0.65	0.7	10	P6	0.7	34.5							
DU5	0.6	0.5	0.55	10	P7	0.3	16.6							
DU6	0.6	0.5	0.5	21	P8	0.5	6.8							
DU7	0.6	0.6	0.6	24.7	P9	0.6	6.0							
DU8	0.6	0.6	0.65	10	P10	0.6	5.2							
DU9	0.6	0.5	0.6	13.6										
DU10	0.6	0.4	0.45	5										
DU11	0.6	0.5	0.5	21										
DU12-1	0.6	0.5	0.5	10										
DU12-2	0.6	0.5	0.5	6										
變更林口特定區計畫(部分機關用地(機十二)為第三種住宅用地)暨擬定林口特定區計畫(部分機關用地(機十二)為第三種住宅用地、公園用地、綠地及道路用地)細部計畫(桃園市龜山區公所段14-1地號等53筆土地)(含龜山區公所段20地號等13筆部分土地供道路及聯外排水使用水土保持計畫)					水土保持義務人：桃園市龜山區長庚自辦市地重劃區重劃會					設計單位：鉅揚工程顧問股份有限公司				
計畫名稱：					鉅揚工程顧問股份有限公司					圖名：水土保持設施配置圖(二)				
					比例尺 SCALE S=1/200 日期 DATE					鉅揚工程顧問股份有限公司 林世杰 技師證書號碼：000093號 土木技師				
										圖名：水土保持設施配置圖(二)				
										鉅揚工程顧問股份有限公司 林世杰 技師證書號碼：000093號 土木技師				
										鉅揚工程顧問股份有限公司 林世杰 技師證書號碼：000093號 土木技師				
										鉅揚工程顧問股份有限公司 林世杰 技師證書號碼：000093號 土木技師				
										鉅揚工程顧問股份有限公司 林世杰 技師證書號碼：000093號 土木技師				
										鉅揚工程顧問股份有限公司 林世杰 技師證書號碼：000093號 土木技師				
										鉅揚工程顧問股份有限公司 林世杰 技師證書號碼：000093號 土木技師				
										鉅揚工程顧問股份有限公司 林世杰 技師證書號碼：000093號 土木技師				
										鉅揚工程顧問股份有限公司 林世杰 技師證書號碼：000093號 土木技師				
										鉅揚工程顧問股份有限公司 林世杰 技師證書號碼：000093號 土木技師				
										鉅揚工程顧問股份有限公司 林世杰 技師證書號碼：000093號 土木技師				
										鉅揚工程顧問股份有限公司 林世杰 技師證書號碼：000093號 土木技師				
										鉅揚工程顧問股份有限公司 林世杰 技師證書號碼：000093號 土木技師				
										鉅揚工程顧問股份有限公司 林世杰 技師證書號碼：000093號 土木技師				
										鉅揚工程顧問股份有限公司 林世杰 技師證書號碼：000093號 土木技師				
										鉅揚工程顧問股份有限公司 林世杰 技師證書號碼：000093號 土木技師				
										鉅揚工程顧問股份有限公司 林世杰 技師證書號碼：000093號 土木技師				
										鉅揚工程顧問股份有限公司 林世杰 技師證書號碼：000093號 土木技師				
										鉅揚工程顧問股份有限公司 林世杰 技師證書號碼：000093號 土木技師				
										鉅揚工程顧問股份有限公司 林世杰 技師證書號碼：000093號 土木技師				
										鉅揚工程顧問股份有限公司 林世杰 技師證書號碼：000093號 土木技師				
										鉅揚工程顧問股份有限公司 林世杰 技師證書號碼：000093號 土木技師				
										鉅揚工程顧問股份有限公司 林世杰 技師證書號碼：000093號 土木技師				
										鉅揚工程顧問股份有限公司 林世杰 技師證書號碼：000093號 土木技師				
										鉅揚工程顧問股份有限公司 林世杰 技師證書號碼：000093號 土木技師				
										鉅揚工程顧問股份有限公司 林世杰 技師證書號碼：000093號 土木技師				
										鉅揚工程顧問股份有限公司 林世杰 技師證書號碼：000093號 土木技師				
										鉅揚工程顧問股份有限公司 林世杰 技師證書號碼：000093號 土木技師				
										鉅揚工程顧問股份有限公司 林世杰 技師證書號碼：000093號 土木技師				
										鉅揚工程顧問股份有限公司 林世杰 技師證書號碼：000093號 土木技師				
										鉅揚工程顧問股份有限公司 林世杰 技師證書號碼：000093號 土木技師				
										鉅揚工程顧問股份有限公司 林世杰 技師證書號碼：000093號 土木技師				
										鉅揚工程顧問股份有限公司 林世杰 技師證書號碼：000093號 土木技師				
										鉅揚工程顧問股份有限公司 林世杰 技師證書號碼：000093號 土木技師				
										鉅揚工程顧問股份有限公司 林世杰 技師證書號碼：000093號 土木技師				
										鉅揚工程顧問股份有限公司 林世杰 技師證書號碼：000093號 土木技師				
										鉅揚工程顧問股份有限公司 林世杰 技師證書號碼：000093號 土木技師				
										鉅揚工程顧問股份有限公司 林世杰 技師證書號碼：000093號 土木技師				
										鉅揚工程顧問股份有限公司 林世杰 技師證書號碼：000093號 土木技師				
										鉅揚工程顧問股份有限公司 林世杰 技師證書號碼：000093號 土木技師				
										鉅揚工程顧問股份有限公司 林世杰 技師證書號碼：000093號 土木技師				
										鉅揚工程顧問股份有限公司 林世杰 技師證書號碼：000093號 土木技師				
										鉅揚工程顧問股份有限公司 林世杰 技師證書號碼：000093號 土木技師				
										鉅揚工程顧問股份有限公司 林世杰 技師證書號碼：000093號 土木技師				
										鉅揚工程顧問股份有限公司 林世杰 技師證書號碼：000093號 土木技師				
										鉅揚工程顧問股份有限公司 林世杰 技師證書號碼：000093號 土木技師				
										鉅揚工程顧問股份有限公司 林世杰 技師證書號碼：000093號 土木技師				
										鉅揚工程顧問股份有限公司 林世杰 技師證書號碼：000093號 土木技師				
										鉅揚工程顧問股份有限公司 林世杰 技師證書號碼：000093號 土木技師				
										鉅揚工程顧問股份有限公司 林世杰 技師證書號碼：000093號 土木技師				
										鉅揚工程顧問股份有限公司 林世杰 技師證書號碼：000093號 土木技師				
										鉅揚工程顧問股份有限公司 林世杰 技師證書號碼：000093號 土木技師				
										鉅揚工程顧問股份有限公司 林世杰 技師證書號碼：000093號 土木技師				
										鉅揚工程顧問股份有限公司 林世杰 技師證書號碼：000093號 土木技師				
										鉅揚工程顧問股份有限公司 林世杰 技師證書號碼：000093號 土木技師				
										鉅揚工程顧問股份有限公司 林世杰 技師證書號碼：000093號 土木技師				
										鉅揚工程顧問股份有限公司 林世杰 技師證書號碼：000093號 土木技師				
										鉅揚工程顧問股份有限公司 林世杰 技師證書號碼：000093號 土木技師				
										鉅揚工程顧問股份有限公司 林世杰 技師證書號碼：000093號 土木技師				
										鉅揚工程顧問股份有限公司 林世杰 技師證書號碼：000093號 				

附件十四之三、水土保持計畫圖



附件十四之四、假設工程費用(含施工、營運期間環保措施)

項目	單位	環保費用
(一) 施工環境保護		
1、工地周界圍籬、防溢座	式	2,200,000
2、車行路徑鋼板鋪面	式	1,000,000
3、裸露地表覆蓋防塵布網	式	360,000
4、物料堆置(土方)覆蓋防塵布網	式	400,000
5、簡易沉砂設施、工地出入口洗車設備	式	420,000
小計		4,380,000
(二) 廢棄物及粉塵		
1、環境洗掃(含基地周邊路面維護清潔及排水溝清疏)	式	2,600,000
2、一般環境維護措施(如工程告示牌、流動式衛生設備、廢棄物代清除處理費用等)	式	1,600,000
小計		4,200,000
(三) 交通維持防災急救設備		
1、交通維持設施(如交通錐、警示燈、活動拒馬、施工標誌、交通號誌等)	式	660,000
2、工地防災急救設備	式	400,000
小計		1,060,000
(四) 營建工程空氣污染防制費		
1、營建工程空氣污染防制費(公共設施)	式	762,000
2、營建工程空氣污染防制費(建築工程)	式	1,250,000
小計		2,012,000
合計		11,652,000

附件十四之五、重劃作業費編列標準

項目		單位	單價(元)	合計(元)	備註
人事費	技術員	月	35,000	2,100,000	(2人×35000元)×30月=2,100,000元
	技工	月	28,000	840,000	(1人×28000元)×30月=840,000元
業務費	郵電費	月	3,000	1,380,000	46,000元×30=1,380,000元
	文具紙張印刷	月	3,500		
	加班誤餐費	月	5,000		
	房租費	月	30,000		
	水電費	月	4,500		
	專業作業費	式	500,000	500,000	包括地上物查估、重劃前後地價查估及土地分配作業等
地籍測量	重劃分配成果測量費(分割)	式	120,000	120,000	
	重劃後各宗地測量費(鑑界)	筆	4,000	100,000	1、土地測量規費每筆4000元，減半收取。 2、4000元×50筆×1/2=100000元
重劃區中心樁範圍界樁測量埋設		支	5,000	100,000	5000元×20支=100000元
環境影響評估所需環境監測費用		式	12,818,400	12,818,400	(詳附件 14-6)
設備費		式	35,000	35,000	電腦設備
重劃作業費合計		17,993,400元			

附件十四之六、環境監測費用

項目	監測項目	單價 (元/點次)	數量	複價 (元)
一、監測費用				
空氣品質	懸浮微粒(TSP、PM ₁₀ 、PM _{2.5})、SO _x 、NO _x 、CO、風向、風速、溫濕度	50,000	3點×(4次/年×7年+4次)	4,800,000
噪音與振動	一、噪音 Leq、L日、L夜、L晚 二、振動 Lmax、L日、L夜	10,000	3點×(4次/年×7年+4次)	960,000
	營建噪音:L _{eq} 、L _{max}	1,000	2點×12次/年×7年	168,000
	營建低頻噪音:L _{eq} 、LF			
交通量	1.車輛類型及數目 2.道路服務水準	10,000	3點×(4次/年×7年+4次)	960,000
地下水	水位、水溫、pH、溶氧、生化需氧量、氨氮、SS、氯鹽、硫酸鹽、硝酸鹽、BOD、氮氮、Fe、Mn、大腸桿菌群密度、總菌落數	10,000	2點×(4次/年×7年+4次)	640,000
小計				7,528,000
二、監測報告分析編撰費			(1.0人-月/季 ×60,000元/人-月 ×28季)	1,680,000
三、報告印製費			20000元/季×28季	560,000
四、稅(以上為未稅牌價)			(一+二+三)×5%	488,400
總計			一+二+三+四	10,256,400

表一 施工期間環境監測費用概估表

註：環境監測於施工階段初期(前三個月)為每月一次，其餘為每季一次。

項目	監測項目	單價 (元/點次)	數量	複價 (元)
一、監測費用				
空氣品質	懸浮微粒(TSP、PM ₁₀ 、PM _{2.5})、 SO _x 、NO _x 、CO、風向、風速、 溫濕度	50,000	3點×4次/年×2年	1,200,000
噪音與振動	一、噪音 Leq、L日、L夜、L晚 二、振動 Lmax、L日、L夜	10,000	3點×4次/年×2年	240,000
交通量	1.車輛類型及數目 2.道路服務水準	10,000	3點×4次/年×2年	240,000
地下水	水位、水溫、pH、溶氧、生化需氧 量、氨氮、SS、氯鹽、硫酸鹽、硝 酸鹽、BOD、氨氮、Fe、Mn、大腸桿 菌群密度、總菌落數	10,000	2點×4次/年×2年	160,000
小計				1,840,000
二、監測報告分析編撰費			(1.0人-月/季 ×60,000元/人-月 ×8季)	480,000
三、報告印製費用				120,000
四、稅(以上為未稅牌價)			(一+二+三)×5%	122,000
總計			一+二+三+四	2,562,000

表二 營運期間(前2年)環境監測費用概估表

附件十四之七、補償價金初估

編號	地號	材質	面積	評點數	單價	評點	樓層	房屋補償價格	拆遷救濟金	自動拆遷獎勵金	合計
1	15、16、284	2層中重量鐵骨	1,358.19	1178		12.1	2	38,718,737	23,231,242	11,615,621	34,846,863
2	15、16、284	中重量鐵骨	2,202.65	1178		12.1	1	31,396,133	18,837,680	9,418,840	28,256,520
3	16	水泥地秤	359.37		450				161,717		161,717
4	285	水泥地秤	433.92		450				195,264		195,264
5	287、288	中重量鐵骨(廢)	116.41	1178		12.1	1	1,659,285	995,571	497,786	1,493,357
6	298	中重量鐵骨	43.99	1178		12.1	1	627,025	376,215	188,108	564,323
7	298	水泥地秤	443.68		450				199,656		199,656
8	296	2層中重量鐵骨	400.81	1178		12.1	2	11,426,131	6,855,679	3,427,840	10,283,519
9	296	2層鋼筋混凝土 加強磚造	53.91	1635		12.1	2	2,133,057	1,279,834	639,917	1,919,751
10	296	輕重量鐵骨	43.76	950		12.1	1	503,021	301,813	150,907	452,720
11	291-295、729	2層中重量鐵骨	1,131.88	1070		12.1	2	29,308,901	17,585,341	8,792,671	26,378,012
12	295-731	中重量鐵骨	348.66	1130		12.1	1	4,767,228	2,860,337	1,430,169	4,290,506
13	731	2層中重量鐵骨	1,010.93	1130		12.1	2	27,644,892	16,586,935	8,293,468	24,880,403
14	731	輕重量鐵骨	103.70	950		12.1	1	1,192,032	715,219	357,610	1,072,829
15	300	2層中重量鐵骨	3,040.80	1130		12.1	1	41,576,858	24,946,115	12,473,058	37,419,173
16	300	柏油地秤	3,603.12		300				1,080,936		1,080,936
17	301	2層鋼筋混凝土 加強磚造	194.32	1635		12.1	2	7,688,659	4,613,195	2,306,598	6,919,793
18	301	1層鋼筋混凝土 加強磚造	318.39	1635		12.1	1	6,298,869	6,298,869	3,149,435	9,448,304
19	301	2層鋼筋混凝土 加強磚造	407.36	1635		12.1	1	8,059,007	8,059,007	4,029,504	12,088,511
20	301	輕重量鐵骨	19.79	998		12.1	1	238,980	238,980	119,490	358,470
21	301	1層鋼筋混凝土 加強磚造	289.09	1635		12.1	1	5,719,212	5,719,212	2,859,606	8,578,818
22	301	輕重量鐵骨	649.42	998		12.1	1	7,842,266	7,842,266	3,921,133	11,763,399
23	301	1B圍牆	48.47		500				14,541	7,271	21,812
24	301	1B圍牆	383.03		500				114,909	57,455	172,364
25	301	水泥地秤	130.20		450				58,590		58,590
26	301	柏油地秤	4,737.69		300				1,421,307		1,421,307
27	301	土	2,303.00			0					
28	301	土	2,483.98			0					

29	301	1 層鋼筋混凝土 加強磚造	105.72	1635		12.1	1	2,091,512	2,091,512	1,045,756	3,137,268
30	301	水泥地疇	28.26		450				12,717		12,717
31	277~32	1 層鋼筋混凝土 加強磚造	1,176.27	1635		12.1	3	69,812,213	69,812,213	34,906,107	104,718,320
32	277~32	輕重量鐵骨	36.57	878		12.1	1	388,512	388,512	194,256	582,768
33	277~32	輕重量鐵骨	93.73	878		12.1	1	995,769	995,769	497,885	1,493,654
34	277~32	輕重量鐵骨	45.61	878		12.1	1	484,552	484,552	242,276	726,828
35	277~32	輕重量鐵骨	11.39	878		12.1	1	121,005	121,005	60,503	181,508
36	281	輕重量鐵骨	59.30	878		12.1	1	629,991	629,991	314,996	944,987
小計									225,126,701	110,998,266	336,124,967
		其他加成			2.5%				5,628,168	2,774,957	8,403,124
樹									4,992,509		4,992,509
合計									235,754,869	113,773,223	349,520,600

註：1、本項費用係屬預估，未來仍應以理事會查定提交會員大會通過送主管機關核備之金額為準。

2、編號 1~2、5-6、8-15、17、23-24 以非合法建物預估（補償金×60%），餘以合法建物預估（補償金未打折）。

附件十四之八、補償點數預估分析表

結構	建物 結構	隔牆	屋外牆 粉刷	室內牆 粉刷	屋頂	樓地板 粉裝	天花板 粉裝	門窗 裝置	給水 設備	電器 設備	總計
RC	828	59	70	90	120	165	75	105	80	55	1,647
輕量鐵骨	324	59	0	0	60	165	75	60	80	55	878
中量鐵骨	516	59	0	0	60	165	75	60	80	55	1,070
鋼筋混凝土 加強磚造	696	59	70	90	120	165	75	105	80	55	1,515

表一：基礎點數表

表二：建物結構在邊間及獨棟之點數增加分析

種類	RC	輕重量鐵骨	中重量鐵骨	鋼筋混凝土加強磚造
連棟邊間	72	72	60	60
獨棟	132	120	108	120

說明：

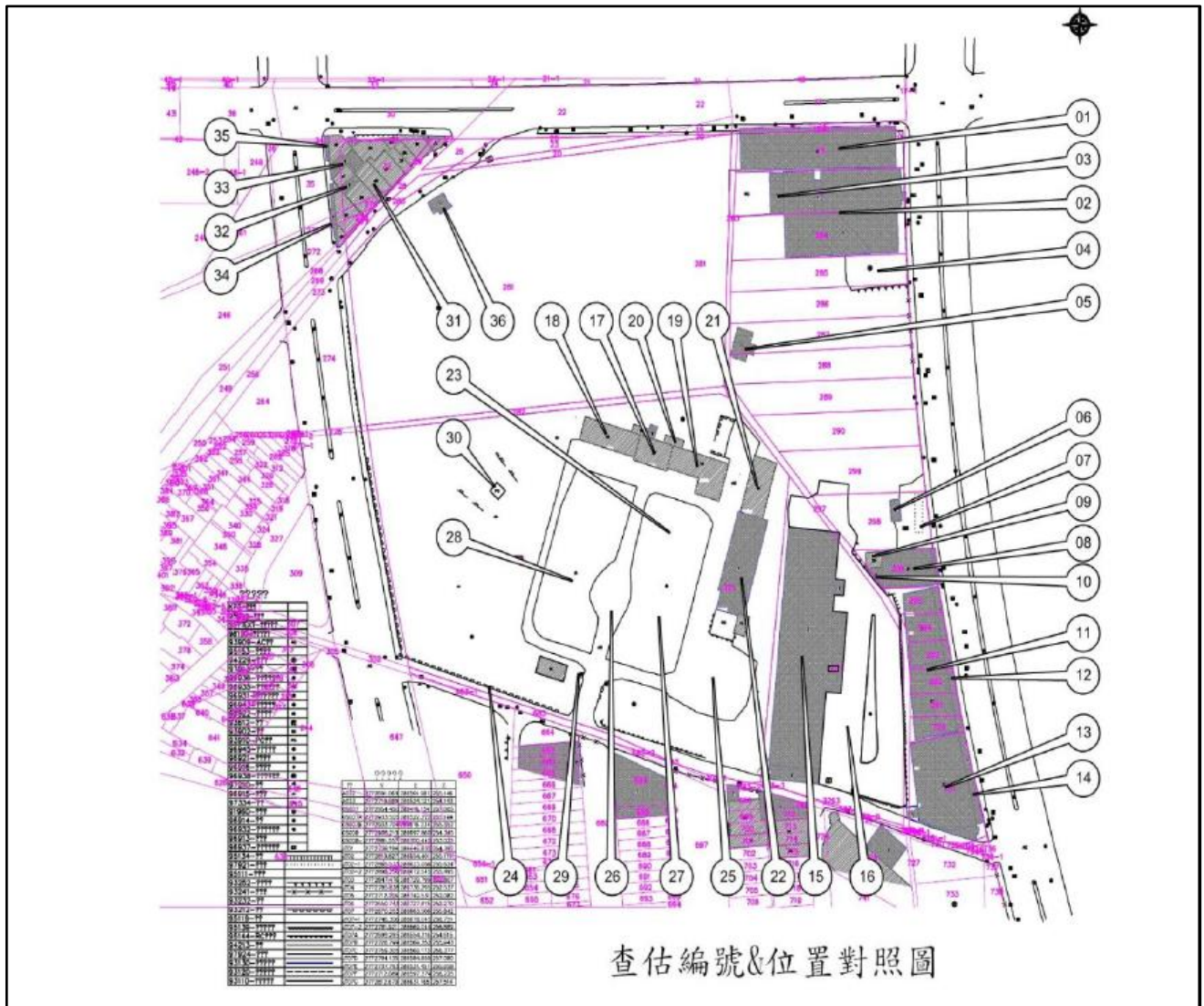
以上依據「桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例」(108.04.08 修正，以下簡稱本條例)及「桃園市興辦公共工程建築改良物拆遷補償標準」(108.10.23 修正，以下簡稱本標準)建築物價格評點標準表查列，因尚未進入建築物內部實際查估，故本表不包括以下等應補償（加成）之費用。

- 1、本條例第 9 條「公共工程用地內應拆遷合法建築物及其他建築物，設有戶籍之現住戶須遷移，其於期限內自動遷移者，應發給人口遷移費」。
- 2、本標準第 6 條「建築物拆除範圍內之電話、電表、自來水表及瓦斯表須遷移者，依各事業單位訂定之收費標準核算遷移費」。
- 3、本條例第 14 條「合法工廠、取得設立許可證之廠商、合法商業因興辦公共工程，致營業停止或營業規模縮小者，應給予營業損失補償費」。
- 4、附件三第八條第 2 項「中央系統型冷氣機及電梯之價格」。
- 5、附件三第八條第 3 項「窗加設鐵柵（鐵窗）者除按表列門窗點數外，應加按…不同種類型分別加計其點數」。
- 6、附件三第八條第 4 項「房屋各層樓陽台之計算」。
- 7、附件三第八條第 5 項「房屋屋頂女兒牆之計算」。

8、附件三第九條第1項「各種房屋之標準高度每層樓定為二點七公尺至三點六公尺，房屋高度增減比例訂為每十公分增減百分之一點數」。

影響建築物補償點數之不確定因素眾多且繁瑣，非實際查估所能詳列，而本案建築物高度經外觀目測，皆超出標準1-3公尺，為求本初估補償金能實際反映上述不確定之因素，按查估經驗法則建議應增列2.5%之補償加成費用，以彌補初估時之盲點，而確實補償金額則以實地查估後公告之各項明細為準。

查估編號位置對照圖



附件十五、重劃後地價概估

壹、重劃後地價推估

一、本案鄰近地區買賣實例：

本重劃區完竣後之可供建築土地使用分區為第三種住宅區，故本案以住宅區進行分析。本報告書蒐集買賣實例係先以本重劃區為中心，直徑 2.5 公里範圍內住宅區土地為基礎，自民國 106 年 01 月至今為蒐集期間，發現其鄰近地區交易多屬持分交易、二親等間買賣、親友員工或其他特殊關係間之交易，依不動產估價技術規則第 23 條之規定，該交易價格無法有效掌握及量化調整時不予採用（附表 1），故擴大範圍蒐集並將面積過小及價格異常極端之偏高與過低者排除，篩選具市場性之買賣實例 15 個，並從中選取與勘估標的條件相近且具代表性 3 個買賣實例進行比較分析，並將採用及不採用之理由詳述，詳下表所示，其相對位置如下頁圖所示。

鄰近地區住宅區土地交易價格一覽表：

案 例	區段位置	交易 年月	總價 (萬元)	單價 (萬元/㎡)	總面積 (㎡)	備註 (採用及不採用理由)
1	興華段 211~240 地號	107/9	9,900	20.7	479.00	位屬極度成熟發展之市中心地帶，整體區位條件較佳，與本案預估重劃後發展較為接近，故從中選取較接近本開發區之案例 2、5、6 為比較標的。
2	文化段 271~300 地號	107/4	4,200	13.9	302.00	
3	興華段 511~540 地號	106/11	5,680	13.3	427.00	
4	文化段 601~630 地號	107/9	9,720	12.1	805.00	
5	文化段 211~240 地號	106/8	3,448	12.1	285.00	
6	文化段 241~270 地號	106/11	2,362	11.2	211.00	
7	興華段 1081~1110 地號	108/3	3,713	10.9	341.00	
8	興華段 841~870 地號	108/1	11,349	10.1	1,120.00	距本案開發區距離相對較遠，故不採用。
9	大崗段 1051~1080 地號	107/4	880	8.2	107.50	
10	大崗段 271~300 地號	107/11	2,000	6.6	305.22	
11	大崗段 961~990 地號	107/2	9,836	6.5	1,512.50	皆屬巷弄間之土地，個別條件差異較大故不予採用。
12	大崗段 211~240 地號	107/2	10,062	5.6	1,798.20	
13	大崗段 481~510 地號	107/4	580	5.5	104.87	
14	大崗段 481~510 地號	107/7	6,776	5.5	1,230.90	
15	大崗段 481~510 地號	107/6	4,809	5.5	873.62	

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網



鄰近地區土地成交案例（住宅區）位置示意圖

二、價格推估：

經蒐集 106 年 01 月至 108 年 04 月之間重劃區所在地附近住宅區實際成交價格，成交價格約介於 5 萬元/ m^2 ~20 萬元/ m^2 ，並挑選出 3 個較符合本區重劃後區位條件之案例 2、5、6 作為比較標的，採買賣實例比較法進行評估(依(71)府建都字 102374 號函公告發布實施之「變更林口特定區計畫(第一期開發地區)主要計畫及細部計畫」，業已辦竣市地重劃在案)；依比較法，經各項影響因素分析調整後，依情況因素、價格日期因素、區域因素及個別因素調整率絕對值決定比較標的加權數(評估過程如下表)，預估勘估標的合理價格為 126,000 元/ m^2 。

項 目	比較標的 2	比較標的 5	比較標的 6
交易價格(萬元/㎡)	13.90	12.10	11.20
價格種類	成交價格	成交價格	成交價格
情況因素調整率	100%	100%	100%
價格日期因素調整率	101%	102%	102%
區域因素調整率	97%	97%	97%
個別因素調整率	95%	108%	108%
試算價格(萬元/㎡)	12.94	12.93	11.97
比較標的加權數	30%	35%	35%
加權數計算後價格(萬元/㎡)	3.88	4.53	4.19
最後推定比較價格(萬元/㎡)	12.60		

三、成熟度修正後價格推估

開發區自開發完成至形成與買賣實例相同之居住環境，尚需經歷一段時間，方稱得上為一成熟且能居住之地區，又區域內鮮少與其相似情形之交易案例，因此，成熟發展地區土地之正常價格，尚需作區域環境差異成熟度修正，求得合理之開發後地價。折現率之決定係採不動產估價技術規則第 43 條之規定，選用風險溢酬法。

(一) 折現率

採風險溢酬法評估，評估期間為開發完成後之土地標售階段，考慮銀行定期存款利率、政府公債利率、不動產投資之風險性、貨幣變動狀況及不動產價格之變動趨勢等因素，選擇最具一般性財貨之投資報酬率為基準，比較觀察該投資財貨與勘估標的個別特性之差異，並就流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度等因素加以比較決定之。因此，折現率以銀行定存利率與政府公債利率為基礎，並就開發完成後流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度等因素加以比較推定，考量本案開發區位於山坡地範圍，其流通性、風險性及管理上之難易程度皆較其他開發區或蒐集之買賣實例非屬山坡地範疇略高，考量上述因子決定折現率為 8.5%。

項目		利率	權重
銀行定存利率		1.04%	50%
政府公債利率		0.70%	50%
一般性財貨之投資報酬率		0.9%	
項目及調整率	1. 流通性	2.5%	
	2. 風險性	2.6%	
	3. 增值性	0.0%	
	4. 管理上之難易	2.5%	
	總調整率合計	7.6%	
折現率		8.5%	

(二) 成熟度修正率計算

綜觀桃園市近期開發案，A10 區段徵收案以 6 年為折現基礎，A7 區段徵收案以 4 年為折現基礎，然區段徵收與重劃方式略有差異，且個別開發案之周邊環境發展亦不同，所採用之買賣實例發展現況差異甚大，再者考慮開發完成後之土地，還不能算是理想之居住社區，因此還需要經過相當時間等生活機能逐漸建立，才能算是完熟之地，如區內超過 50% 之土地已供建築使用後店家商鋪設立，區內人口數量到達一定比例後學校之設立與興建、公車站之設點等，本案考量區域內不動產發展之各項因素，預計本開發區開發完成後需經約 8 年時間始可與買賣實例區域環境成熟度相比較，故本案以 8 年為折現期間基礎。

$$\text{成熟度修正率} = 1 / (1 + 8.5\%)^8 = 52.07\%$$

經檢視本區位於山坡地範圍，而挑選之比較標的係已經公告劃出山坡地範圍且依(71)府建都字 102374 號函公告發布實施之「變更林口特定區計畫(第一期開發地區)主要計畫及細部計畫」，業已辦竣市地重劃在案，從而，就成熟度修正率計算而言，保守估計折現率 8.5% 及折現年限約需 8 年，尚屬合理。

(三) 預估開發後土地市場交易價格

透過環境發展成熟度修正，將比準街廓之地價由發展成熟區域地價修正為開發完成初期之土地價格，預估開發後土地市場交易價格為 65,608 元/㎡。(126,000 X 52.07% = 65,608)

★附表 1-以本重劃區為中心，直徑 2.5 公里範圍內住宅區買賣實例(106 年至今)

項次	區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價 (萬/㎡)	總面積(㎡)	備註欄
1	文化段 121~150 地號	106/5	2,477	21.2	117.00	持分交易
2	興華段 451~480 地號	106/9	7,200	14.2	508.00	含增建或未登記建物。
3	文化段 391~420 地號	106/12	1,947	12.4	157.00	持分交易
4	文化段 241~270 地號	106/6	107	11.2	9.59	持分交易
5	文化段 241~270 地號	106/6	442	11.2	39.56	持分交易
6	文化段 241~270 地號	106/6	590	11.2	52.75	持分交易
7	文化段 241~270 地號	106/6	143	11.2	12.79	持分交易
8	文化段 241~270 地號	106/6	147	11.2	13.19	持分交易
9	文化段 241~270 地號	106/6	295	11.2	26.38	持分交易
10	文化段 241~270 地號	106/8	35	11.2	3.20	持分交易
11	文化段 241~270 地號	106/6	53	11.2	4.80	持分交易
12	文化段 481~510 地號	107/1	1,250	11.2	112.00	二親等間買賣
13	興華段 361~390 地號	108/2	1,600	11.1	144.00	親友、員工或其他特殊關係間之交易。
14	文化段 211~240 地號	106/4	1,158	10.5	110.32	親友間之特殊之交易。權利人共三人。
15	文化段 211~240 地號	106/4	789	10.5	75.20	親友、員工或其他特殊關係間之交易。
16	文化段 211~240 地號	106/4	1,215	10.5	115.80	親友、員工或其他特殊關係間之交易。
17	文化段 211~240 地號	106/4	2,005	10.5	191.00	親友、員工或其他特殊關係間之交易。 權利人共三人。
18	文化段 211~240 地號	106/4	1,373	10.5	130.78	親友間之特殊交易。
19	警大段 151~180 地號	108/1	600	10.1	59.47	受債權債務影響或債務抵償之交易。
20	公西段 331~360 地號	108/2	1,450	9.4	154.42	含增建或未登記建物。
21	文化段 391~420 地號	107/12	356	9.1	39.25	1. 此案為借名登記之返還。2. 無另定私契。3. 價格之訂定為公定價格，無實際價金支付 4 實價登入價格為公定價格。
22	興華段 121~150 地號	107/4	367	9.1	40.45	持分交易
23	興華段 121~150 地號	106/7	41	8.5	4.94	持分交易
24	興華段 121~150 地號	106/5	35	8.4	4.24	持分交易
25	興華段 121~150 地號	106/12	30	8.1	3.71	持分交易
26	興華段 121~150 地號	106/12	60	8.1	7.42	持分交易
27	大崗段 121~150 地號	106/6	280	7.9	35.34	持分交易
28	大崗段 181~210 地號	106/3	663	5.6	119.31	持分交易
29	公西段 271~300 地號	107/9	700	5.3	131.75	親友、員工或其他特殊關係間之交易。
30	公西段 241~270 地號	106/4	40	4.2	9.49	持分交易

貳、重劃前地價推估

因市地重劃必須提供公共設施用地及費用負擔，故本案運用「成本法之土地開發分析」評估重劃前地價，以重劃後地價推估勘估標的全區之重劃前適當地價。

1. 土地開發分析法係以整體開發後之土地價格，計算宅地化比率後扣除必須支出之直接成本、間接成本及利息負擔，以此求得開發前之價格。
2. 土地開發分析法分析如下：

X：開發前之素地價格，即宅地預備地價格。

A：預估開發後之價格，以重劃後全區可供分配之建築用地平均價格65,608元/m²計算之。

f：宅地化率，本案依據重劃計畫書內容，其公共設施用地平均負擔比率為33.76%，故本重劃區之宅地化率則以66.24%計算之。

B：開發工事費，依據本案委託者提供之重劃計畫書內容，工程費用總額180,410,000元(3,001元/m²)。

K：拆遷補償費，依據本案委託者提供之重劃計畫書內容，地上物拆遷補償費總額349,520,000元(5,815元/m²)。

n：對開發工事費之利息負擔月數(已開始開發至售完土地期間之1/2為準)，對開發工事費之利息負擔月數為6個月，考量目前不動產業之大環境景氣現況，以1年計。

P：開發資本及土地資本之利率(月利率)0.15%，貸款利息係依重劃計畫書預估費用負擔所示，並考量五大銀行平均基準利率為基礎調整之。

C：間接費用，依據本案委託者提供之重劃計畫書內容，重劃業務費總額17,990,000元(299元/m²)。

n'：土地成本之利息負擔月數，土地成本之利息負擔月數為12個月，考量目前不動產業之大環境景氣現況，以1年計。

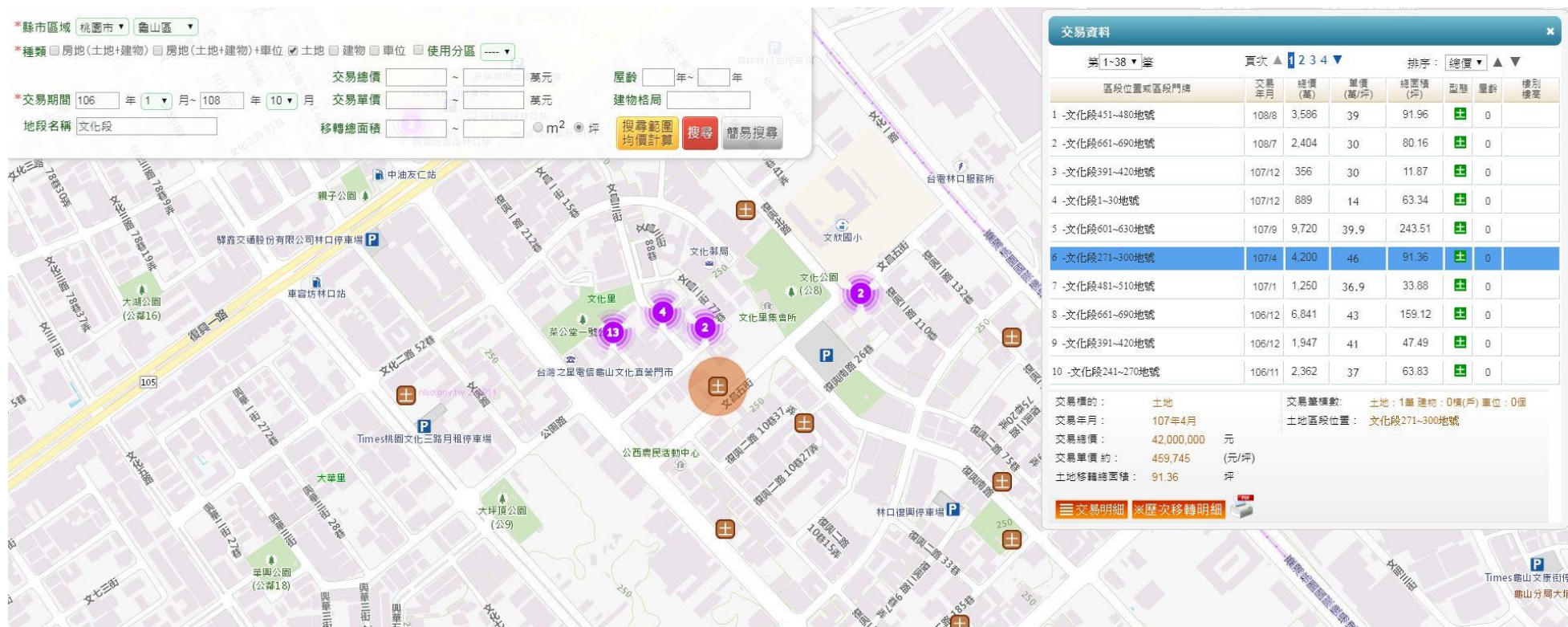
$1/(1+r)^n$ ：成熟度修正率，已於重劃後地價查估時列入考量，此處不予評估，年期以0計算之。

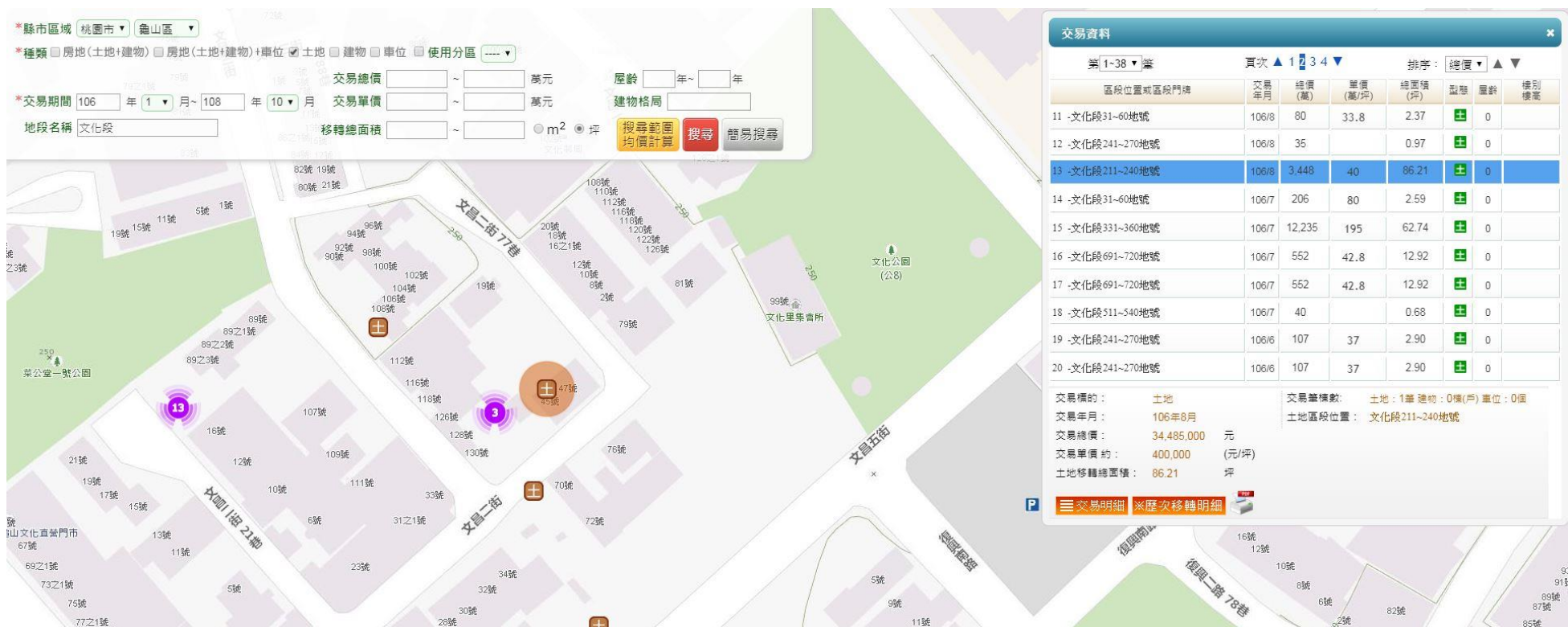
D：個別因素修正率，個別因素修正率為100%。

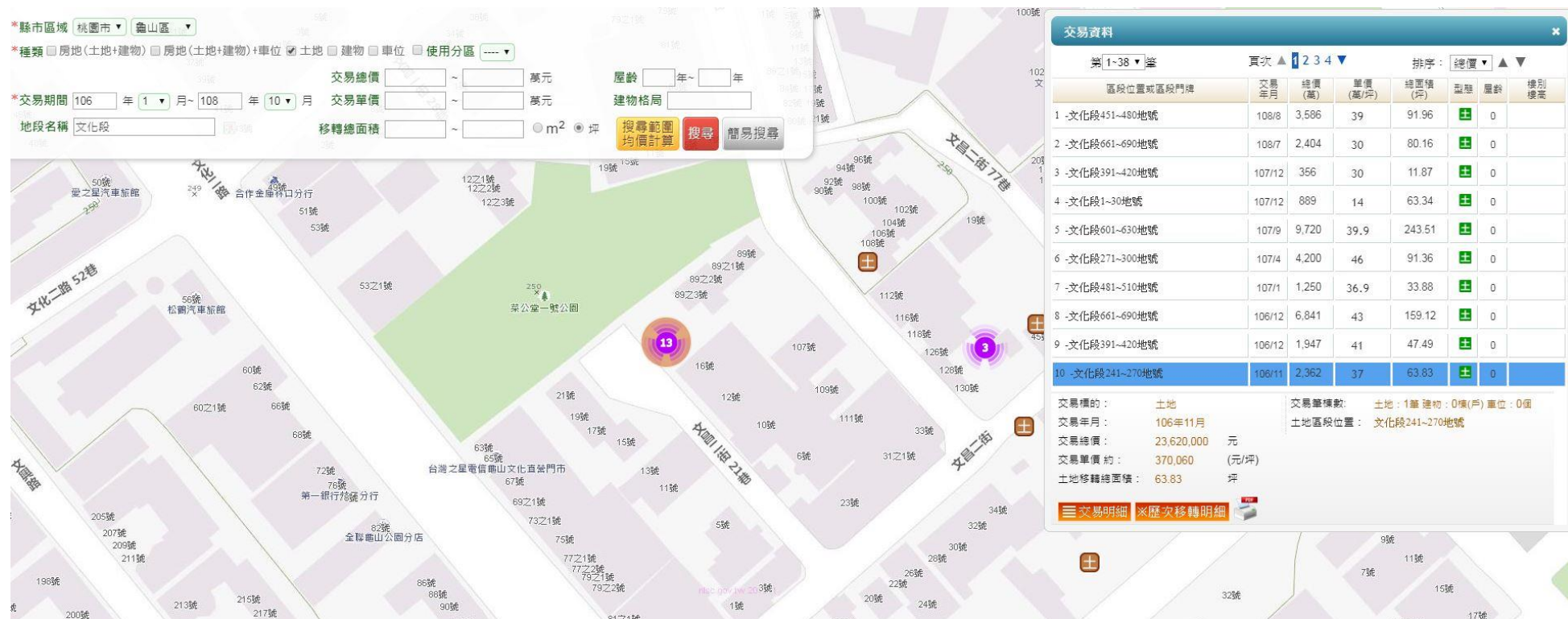
依前述資料推估其重劃前平均單價為33,659元/㎡，推算過程詳如下表所示：

A：預估開發後之價格		65,608元/㎡
f：宅地化率		66.24%
B：開發工事費(含貸款利息)		3,001元/㎡
K：拆遷補償費		5,815元/㎡
n：對開發工事費之利息負擔月數		6
P：開發資本及土地資本之利率(月利率)(含土地資本)		0.15%
C：間接費用(重劃業務費)		299元/㎡
n'：土地成本之利息負擔月數		12
1/(1+r) ⁿ ：成熟度修正率	r：年利率	不予評估
	n：年期	不予評估
D：個別因素修正率		100%
$X = [A \times f - \{ (B + K) \times (1 + nP) + C \}] \times [1 / (1 + n'P)] \times [1 / (1 + r)^n] \times D$		
X：開發前之素地價格		33,659元/㎡

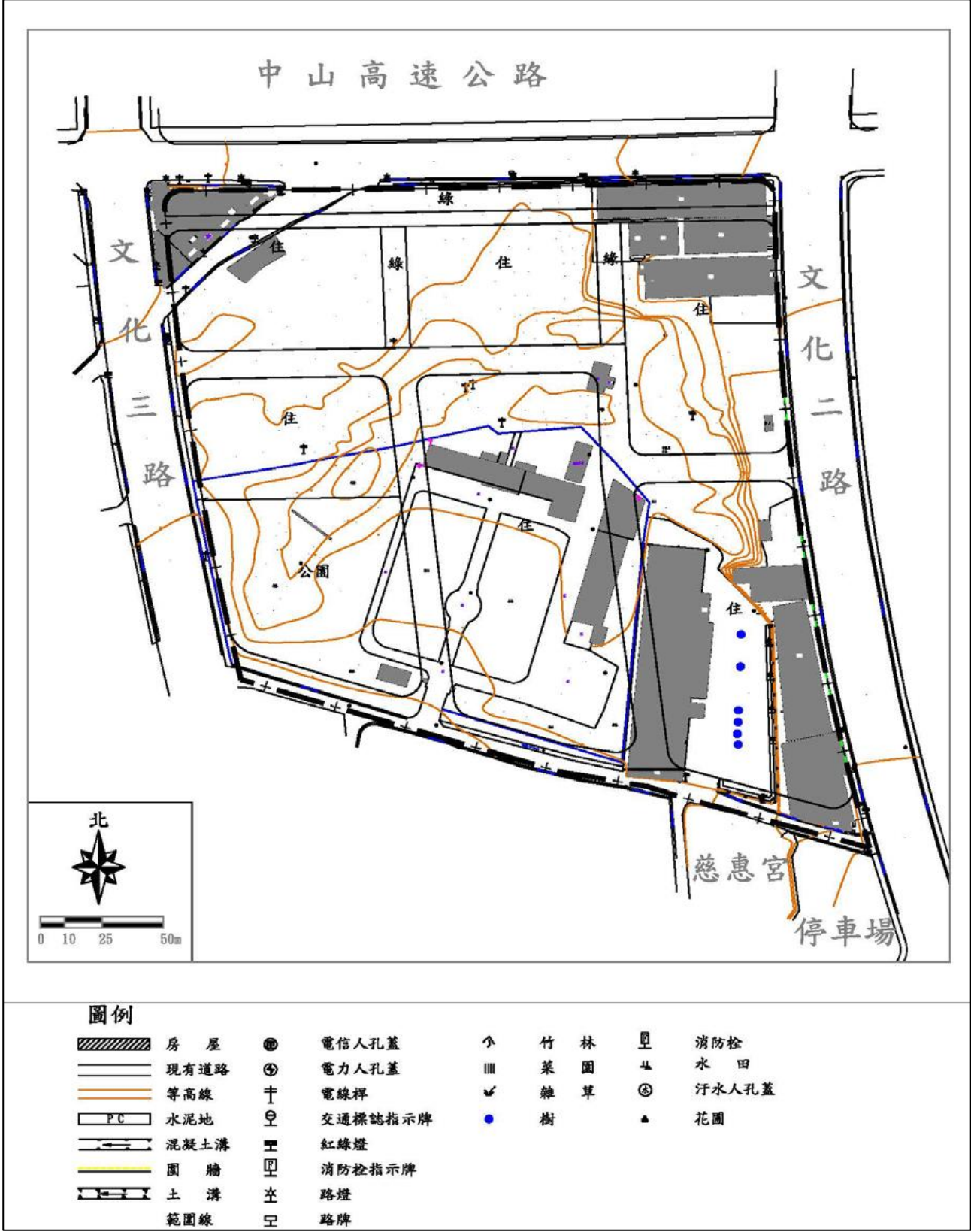
由土地開發分析法係以重劃後全區可供分配之建築用地平均價格，扣除相關之公共設施用地及費用負擔等直接成本、間接成本及利息負擔後，以推求重劃前地價之方法，預估結果重劃前地價為33,659元/㎡。







附件十六、既成社區位置略圖



附件十七、預定重劃工作進度表

工作項目	預估時程進度
一、籌組自辦市地重劃籌備會	已成立
二、申請核定辦理重劃範圍	已完成
三、研擬重劃會章程	已完成
四、召開會員大會成立重劃會、選定理、監事	已成立
五、研擬重劃計畫書草案、申請核定及公告	106 年 09 月-109 年 07 月
六、現況調查及測量(地籍測量實施計畫)	108 年 11 月-109 年 09 月
七、公告禁止土地移轉及禁、限建等事項	110 年 04 月-111 年 09 月
八、工程規劃設計	108 年 09 月-109 年 11 月
九、重劃前、後地價查估	109 年 09 月-109 年 11 月
十、查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	109 年 07 月-110 年 03 月
十一、工程施工	109 年 12 月-111 年 01 月
十二、地價評議	109 年 12 月-110 年 05 月
十三、土地分配設計及計算負擔	110 年 04 月-110 年 12 月
十四、分配結果公告及異議處理	111 年 01 月-111 年 06 月
十五、地籍整理、土地權利變更登記	111 年 05 月-111 年 08 月
十六、工程驗收、相關單位接管	111 年 02 月-111 年 05 月
十七、土地交接及清償	111 年 08 月-111 年 12 月
十八、申請核發負擔總費用證明書	111 年 11 月-112 年 01 月
十九、財務結算	112 年 02 月-112 年 04 月
二十、撰寫成果報告	112 年 05 月-112 年 07 月

桃園市龜山區長庚自辦市地重劃區預定重劃工作進度表

[illegible]

附件十八 重劃區都市計畫地籍套繪圖(跨頁圖)

桃園市龜山區
長庚自辦市地重劃區
地籍套繪圖



圖 例

住宅區

公園用地

綠 綠地

	道路用地
--	------

281 地號

地籍線

— — — 重劃範圍線

