

桃園市中壢區泰豐自辦市地重劃區
重劃計畫書

桃園市中壢區泰豐自辦市地重劃區重劃會

中華民國 111 年 10 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
五、土地所有權人同意重劃情形.....	5
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.....	10

一、重劃地區及範圍

本重劃區涵蓋桃園市中壢區普義段 909 等 12 筆土地，面積合計為 8.86 公頃。範圍四至如下：

東：至新街溪黃屋庄支線為界。

西：至普義路東側約 70 公尺為界。

南：至中原豪景社區為界。

北：至生態綠地為界。



圖 1 桃園市中壢區泰豐自辦市地重劃區範圍圖

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)桃園市政府 111 年 10 月 28 日府都計字第 1110289744 號函公告實施「擬定中壢平鎮主要計畫(原部分工二十三工業區變更為住宅區)細部計畫(第一階段)案」。
- (三)依桃園市政府環境保護局 111 年 2 月 17 日桃環水字第 1110012548 號函，本重劃區非屬「本市列管土壤或地下水污染控制場址、土壤或地下水污染整治場址」、非屬應提送土壤污染評估調查及檢測資料之公告事業。(詳附件 4)
- (四)依桃園市政府環境保護局 111 年 4 月 7 日府環綜字第 1110089663 號函，本案重劃開發得免實施環境影響評估。(詳附件 5)
- (五)依桃園市政府水務局 111 年 2 月 18 日桃水河字第 1110010700 號函，本重劃區共 12 筆土地非位於水利法劃設公告市管河川範圍內，次查本市中壢區普義段 866、867、868、869、871、876、883 及 909 地號等 8 筆土地非位於水利法劃設公告市管區域排水設施範圍內，至於同段 872、872-1 及 873 地號等 3 筆土地毗鄰本市市管區域排水設施(黃屋庄支線)，另同段 210 地號土地坐落於水利法劃設公告之市管區域排水設施範圍內(黃屋庄支線)，因尚未治理規劃用地範圍線，其管理範圍依實際水路所及、土地編定使用權屬等相關地籍資料認定，故建請該管理範圍內之土地，不宜施設或建築構造物，該申請地號土地內或鄰近地區若有既有水路，應維持原有水路通水功能且不得私自填塞及占用。(詳附件 6)
- (六)依桃園市政府水務局 111 年 2 月 21 日桃水坡字第 1110010701 號函，申請土地非屬依水土保持法劃定之山坡地範圍，無須提具水土保持計畫，亦非屬特定水土保持區。因土地開發利用達 2 公頃以上，應提送出流管制計畫(規劃)書，並於開發基地工程申請開工前取得出流管制計畫書核定函。另應提送排水計畫辦理審查，並於開發基地工程申請開工前取得排水計畫核定函。(詳附件 7)
- (七)依桃園市政府文化局 111 年 2 月 16 日桃市文資字第 1110003353 號函，本重劃區非位屬且未鄰接古蹟、古蹟保存區、歷史建築、紀念

建築、聚落建築群、史蹟、文化景觀及考古遺址之所在地，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。(詳附件 8)

(八)依內政部營建城鄉發展分署 111 年 2 月 17 日城海字第 1110000312 號函，本重劃區未位於濕地保育法之「重要濕地」、「重要濕地保育利用計畫」及「地方級重要濕地」範圍內。(詳附件 9)

(九)依桃園市政府農業局 111 年 2 月 14 日桃農林字第 1110005198 號函，本重劃區非位於保安林地及無珍貴樹木。(詳附件 10)

(十)依桃園市政府交通局 111 年 2 月 15 日桃交運字第 1110007335 號函，本案於市地重劃階段尚無需辦理交通衝擊影響評估，惟後續如進入建照申請階段，請依規定檢視是否符合本局交通影響評估提審標準。(詳附件 11)

三、辦理重劃原因及預期效益

(一)都市計畫沿革

依民國 84 年 8 月 7 日發布實施之「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(第二次通盤檢討)案，暫予保留，另案辦理部分」案(保留案編號一)(原工二十三工業區變更為住宅區)附帶條件規定內容：「應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地)，且俟細部計畫完成法定程序發布實施後，始得發照建築，並以市地重劃方式辦理開發。」

桃園市政府曾於民國 87 年及 95 年二度著手辦理本案細部計畫之擬定作業，惟地主意見迥異，難以整合，故本案有所延宕。

本次擬定細部計畫範圍位於中壢區泰豐輪胎廠址及其周邊地區，原屬中壢平鎮都市擴大修訂計畫原工二十三工業區附帶條件變更為住宅區土地。桃園市政府為解決該地區原變更附帶條件難以辦理整體開發之問題，乃依內政部頒「都市計畫整體開發地區處理方案」，選擇適當解決對策，同時配合具體可行規劃方案，辦理「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫(原部分工二十三工業區變更為住宅區)細部計畫案」。本案辦理期間，又因部分範圍與南側鐵路地下化之都市計畫變更範圍有所競合，故而又一度暫緩辦理。後於民國 108 年 7 月 24 日經桃園市都市計畫委員會第 35 次會議審議通過。

本重劃案係依據民國 108 年 7 月 24 日該次會議審議通過之決議內容有關重劃 B 區(泰豐廠範圍)續辦。其後因重劃範圍分區辦理疑義，案經桃園市政府都市發展局 110 年 12 月 6 日桃都計字第 1100040733 號函釐清在案。故本重劃案係屬本細部計畫案之重劃 B 區，其決議內容(略以)：

1. 桃園市都市計畫委員會審定本細部計畫後，於審議通過紀錄文到 3 年內依平均地權條例第 56 條規定，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，再予發布實施，屆期不得展延。
2. B 區如無法依核定之都市計畫書及市地重劃計畫書執行者，將採個案變更方式恢復為工業區，如未來有變更為其他使用分區之需要時，需再額外負擔 10% 之回饋。

(二)重劃區辦理原因

依循已審定之「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫(原部分工二十三工業區變更為住宅區)細部計畫案」之事業及財務計畫規定，以市地重劃方式辦理開發。並透過興闢完善之公共設施，塑造良好都市景觀，促進土地合理有效使用，加速地方建設，提升地區生活環境品質，乃辦理本次自辦市地重劃。

(三)預期效益

1. 公共設施取得與闢建數量

可無償取得公共設施用地 33,373 平方公尺，建構完善公共設施，節省政府土地徵收費用 16.02 億元(依中壢區本重劃區毗鄰道路、公園等公共設施用地 111 年土地公告現值 48,000 元/平方公尺估算)。

2. 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為 55,245 平方公尺，以容積率 200% 計算，住宅區總樓地板面積約為 110,490 平方公尺，計畫容納人口為 2,210 人。

目前本區重劃前土地價格約 15~27 萬元/坪，以平均市價 21 萬元/坪計算，預估重劃後土地平均價格約可上漲至 43.5 萬元/

坪，預估土地增值幅度約 1.07 倍。

3. 重劃後環境改善情形

藉由此次重劃開發，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，改善重劃區域內都市環境景觀，並帶動附近地區都市健全的發展。

檢附重劃區土地使用現況圖(詳附件 12)。

四、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數

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	1	357	
私 有	2	88,261	
未登記地	0	-	
總 計	3	88,618	

註：上開數據應以實際分割測量登記後之資料為準。

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

本重劃區私有土地所有權人總數計 2 人，經統計同意人數為 2 人，佔人數比例 100%，同意者面積 88,261 平方公尺，佔私有土地總面積比例 100%，參見下表。

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) (平方公尺)		未申請(同意) (平方公尺)	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
2	2	100%	0	0%	88,261	88,261	100%	0	0%

(二)座談會辦理情形

本重劃區於 111 年 3 月 2 日假桃園市中壢區中華路二段 369 號會議室召開本重劃區座談會，全部土地所有權人到場，土地所有權人均一致表示希望儘速完成重劃作業。檢附座談會會議紀錄(詳附件 13)。

六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積

本重劃區內無重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記土地。

七、土地總面積

本重劃區土地面積共計 88,618 平方公尺，重劃區內土地使用計畫面積分配如下表。

項 目		面積(平方公尺)	百分比(%)
使用分區	第二種住宅區	55,245	62.34%
	小 計	55,245	62.34%
公共設施用地	公園用地	16,961	19.14%
	停車場用地	1,778	2.01%
	道路用地	14,634	16.51%
	小 計	33,373	37.66%
合計面積		88,618	100.00%

註：實際面積以都市計畫樁位測釘後之面積為準。

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：公園用地 16,961 平方公尺、停車場用地 1,778 平方公尺、道路用地 14,634 平方公尺，合計 33,373 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

＝33,373－0＝33,373 平方公尺

(三)公共設施用地平均負擔比率

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
＝
重劃區總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積

＝(33,373 m²－0)／(88,618 m²－0)＝37.66%

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	(一)直接工程費		
	整地工程	1,772	
	道路工程	5,603	
	排水工程	2,888	
	滯洪設施工程	245	
	污水下水道工程	1,260	
	公共設施工程	3,659	含公園、停車場用地工程
	路燈工程	185	
	寬頻工程	567	
	交通工程	1,050	包括道路號誌、標線等
	圍籬工程	443	
	雜項工程	1,060	
	小計	18,731	
	(二)代辦管線費	3,316	
	(三)間接工程費	5,133	
	小 計	27,180	
重 劃 費 用	建物拆遷補償費	142,577	詳細估算如附件 14
	農林作物補償費	54	
	重劃業務費	1,081	
	小 計	143,712	
貸款利息		12,807	貸款年利率 2.498%，年期為 3 年。
總 計		183,699	

(二)預估費用負擔比率

$$= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})}$$

$$= (27,180 + 143,712 + 12,807) \text{萬元} \div (13.1588 \text{ 萬元/m}^2) \times (88,618 \text{ m}^2 - 0) = 15.75\%$$

(三)本重劃區貸款利率係依據近期五大銀行平均基準利率 2.498%，貸款

年期 3 年估算，未來以實際借貸利率為準。

- (四)參考桃園市住宅及不動產資訊桃寶網有關本重劃區鄰近土地交易價格，並衡酌本重劃區區位條件，預估重劃後平均地價每坪約 43.5 萬元。檢附土地交易價格調查表(詳附件 15)。

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

$$\begin{aligned}& \text{重劃總平均負擔比率} \\&= \text{公共設施用地負擔比率} + \text{費用負擔比率} \\&= 37.66\% + 15.75\% = 53.41\%\end{aligned}$$

十一、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則

原有合法建物均為廠房、辦公室、宿舍及雜項工作物等共約 31 棟，均須予以拆除，無需辦理原位置保留分配。

十二、財務計畫

- (一)重劃負擔總費用：新臺幣 18 億 3,699 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以其未建築土地折價抵付或繳納差額地價抵付。
- (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)	110 年	111 年	112 年	113 年	114 年
重 劃 負 擔 總 費 用	工程費	27,180	0	400	5,000	10,800	10,980
	重劃費用	143,712	200	200	142,800	300	212
	小 計	170,892	200	600	147,800	11,100	11,192
	貸款利息	12,807	0	0	2,000	6,400	4,407
	小 計	183,699	200	600	149,800	17,500	15,599
收 入	收取差額地價或 出售抵費地價款	183,699	0	0	0	0	183,699
	小 計	183,699	0	0	0	0	183,699
當期淨值		0	(200)	(600)	(149,800)	(17,500)	168,100

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 13,960 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 131,588 元(43.5 萬元/坪)，與重劃負擔總費用 18 億 3,699 萬元相當，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自民國 110 年 11 月至 114 年 12 月止，參閱預定重劃工作進度表(詳附件 16)。

十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

詳附件 17。

十五、附件

附件 1：籌備會核准成立公告

附件 2：重劃會核准成立公告

附件 3：重劃範圍核定公告

附件 4：非屬本市列管土壤或地下水污染控制場址函

附件 5：免辦理環境影響評估函

附件 6：非位於水利法劃設公告市管河川範圍函

附件 7：非屬山坡地範圍函

附件 8：非位古蹟保存區、歷史建築及文化景觀所在地函

附件 9：未位於重要濕地範圍函

附件 10：非位於保安林地及無珍貴樹木函

附件 11：無需辦理交通衝擊影響評估函

附件 12：土地使用現況圖

附件 13：市地重劃座談會會議紀錄

附件 14：工程費用、地上物拆遷補償費與重劃作業費用估算表

附件 15：本重劃區鄰近地區土地交易價格調查

附件 16：預定重劃工作進度表

附件 17：重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

附件 1：籌備會核准成立公告

檔 號：

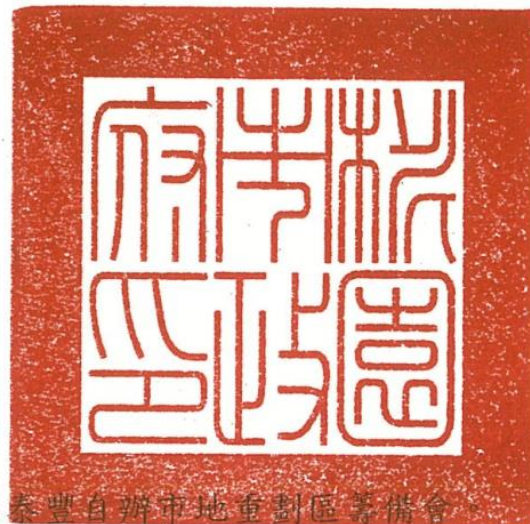
保存年限：

桃園市政府 公告

發文日期：中華民國111年1月27日

發文字號：府地重字第11100286451號

附件：擬辦重劃範圍略圖1份



主旨：公告核准成立桃園市中壢區泰豐自辦市地重劃區籌備會。

依據：獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第8條。

公告事項：

- 一、公告起迄日期：自111年1月28日起至111年3月1日止(111年2月28日例假日)，合計30日。
- 二、重劃範圍：中壢區普義段210地號等12筆土地(如附圖，實際範圍及地號應以核定重劃範圍為準)。
- 三、籌備會會址：桃園市中壢區中華路二段369號。
- 四、籌備會電話：03-4522156。
- 五、籌備會代表人：泰誠開發股份有限公司(代表人：江慶興)。

市長鄭文燦

附件 2：重劃會核准成立公告

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 公告

發文日期：中華民國111年3月15日
發文字號：府地重字第11100670951號
附件：如公告事項二



主旨：公告核准成立桃園市中壢區泰豐自辦市地重劃區重劃會。

依據：

- 一、獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第11條。
- 二、本府111年3月8日府地重字第1110059012號函。

公告事項：

- 一、公告起迄日期：自111年3月9日起至111年4月8日止。
- 二、重劃區範圍：中壢區普義段866地號等土地(如桃園市中壢區泰豐自辦市地重劃區重劃範圍圖，實際範圍及地號仍應以核定重劃範圍為準)。
- 三、重劃會會址：桃園市中壢區中華路二段369號。
- 四、重劃會理事長：泰誠開發股份有限公司(代表人江慶興)。

市長鄭文燦

附件 3：重劃範圍核定公告

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 公告

發文日期：中華民國111年6月10日
發文字號：府地重字第11101589641號
附件：重劃區範圍圖



主旨：公告核定桃園市中壢區泰豐自辦市地重劃區重劃範圍。

依據：獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第20條。

公告事項：

- 一、本重劃區範圍：中壢區普義段等土地(詳附圖)。
- 二、倘對於本處分不服，依訴願法第14條第1項、第58條第1項之規定，應自本處分書送達之日起30日內，繕具訴願書正、副本經由本府向內政部提起訴願。
- 三、重劃會會址：桃園市中壢區中華路二段369號。
- 四、重劃會電話：(03) 452-2156。
- 五、重劃會理事長：泰誠開發股份有限公司(代表人：江慶興)。

市長鄭文燦

附件 4：非屬本市列管土壤或地下水污染控制場址函

正 本

發文方式：紙本郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府環境保護局 函

32068

桃園市中壢區中華路二段369號

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號10、11樓

承辦人：呂佳玲

電話：03-3386021#1328

傳真：03-3333878

電子信箱：00369@tydep.gov.tw

受文者：桃園市中壢區泰豐自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國111年2月17日

發文字號：桃環水字第1110012548號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴會為辦理「桃園市中壢區泰豐自辦市地重劃案」函詢本市中壢區普義段210、866、867、868、869、871、872、872-1、873、876、883及909等12筆地號土地，是否屬土壤或地下水污染控制場址或整治場址等相關疑義一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、復貴會111年2月11日泰豐自籌字第004號函。

二、有關貴會函詢旨揭地號事項，經查說明如下：

(一)非屬「本市列管土壤或地下水污染控制場址、土壤或地下水污染整治場址」。

(二)非屬應提送土壤污染評估調查及檢測資料之公告事業。

(三)倘旨案屬從事依環境影響評估法相關規定應實施環境影響評估之開發行為；或屬空氣污染防制法第一級營建工程之建築工程、道路、隧道工程、管線工程、橋樑工程、區域開發工程，即屬水污染防治法事業分類及定義之營建工地，依水污染防治措施及檢測申報管理辦法第10條第1項規定，應於施工前，檢具逕流廢水污染削減計畫，報主管機關核准，並據以實施。

三、行政院環境保護署已設立土壤及地下水污染整治網(<http://sgw.epa.gov.tw/public/>)，針對土壤、地下水污染控制場址或整

治場址及污染管制區可供民眾瀏覽及查詢，爾後有類似案件
請貴會逕由該署土壤及地下水污染整治網查詢。

正本：桃園市中壢區泰豐自辦市地重劃區籌備會
副本：

局長 呂理德

本案依分層負責規定授權科(組)長、主任決行

附件 5：免辦理環境影響評估函

正 本

發文方式：紙本郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 函

320

桃園市中壢區中華路二段369號

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號

承辦人：傅美惠

電話：03-3386021#1111

傳真：03-3348905

電子信箱：00409@tydep.gov.tw

受文者：桃園市中壢區泰豐自辦市地重劃區重劃會

發文日期：中華民國111年4月7日

發文字號：府環綜字第1110089663號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：本市中壢區泰豐自辦市地重劃區重劃會申辦開發案應否實施環境影響評估一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本府111年3月28日府地重字第11100792231號辦理。
- 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、案附自評表及開發計畫內容經本府(地政局)以確認表核轉確認，貴重劃會於本市中壢區普義段210、866、867、868、869、871、872、872-1、873、876、883、909地號等12筆土地(都市土地)，申請重劃區開發面積及累積開發面積約為8.86公頃，屬認定標準第25條第1項第1款三戶以上之集合住宅或社區興建或擴建行為；本案未位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境、重要濕地、自來水水質水量保護區、海拔高度1,500公尺以上、「山坡地，申請開發或累積開發面積1公頃以上」、「特定農業區之農業用地，申請開發或累積開發面積1公頃以上」、「非都市土地，申請開發或累積開發面積十公頃以上」等區位及規模，參照認定標準第25條第1項第1款規定，經檢視得免實施環境影響評估；惟未來倘變

更用途或開發內容與原申請之開發類別、區位、規模不同，仍應重新查詢應否實施環境影響評估。

- 四、本案如另有上述以外之開發行為，且屬認定標準規定應實施環境影響評估者，應於向目的事業主管機關申請許可開發行為時辦理。
- 五、本案係依據所提供之書面資料進行認定，惟所提供之資料如有錯誤不實、變更、隱匿或不完全之陳述，致影響本府判別產生差異，應自行負相關責任。

正本：桃園市中壢區泰豐自辦市地重劃區重劃會

副本：桃園市政府、桃園市政府都市發展局

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

附件 6：非位於水利法劃設公告市管河川範圍函

正 本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

桃園市政府水務局 函

地址：33001桃園市桃園區成功路1段30號3樓

承辦人：幫工程司 張博鈞

電話：(03)303-3688#3835

電子信箱：10018058@mail.tycg.gov.tw

桃園市中壢區中華路二段369號

受文者：桃園市中壢區泰豐自辦市地重劃區

發文日期：中華民國111年2月18日

發文字號：桃水河字第1110010700號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴會函詢本市中壢區普義段210、866、867、868、869、871、872、872-1、873、876、883及909地號等共12筆土地是否屬依水利法劃設公告之河川區域及區域排水範圍，請查照。

說明：

- 一、復貴會111年2月11日泰豐自籌字第007號函。
- 二、查旨揭本市中壢區普義段210地號等共12筆土地非未於水利法劃設公告市管河川範圍內。
- 三、次查本市中壢區普義段866、867、868、869、871、876、883及909地號等8筆土地非位於水利法劃設公告市管區域排水設施範圍內；至於同段872、872-1及873地號等3筆土地毗鄰本市市管區域排水設施(黃屋莊支線)，另同段210地號土地坐落於水利法劃設公告之市管區域排水設施範圍內(黃屋莊支線)，因尚未治理規劃用地範圍線，其管理範圍依實際水路所及、土地編定使用權屬等相關地籍資料認定，故建請該管理範圍內之土地，不宜施設或建築構造物，該申請地號土地內或鄰近地區若有既有水路，應維持原有水路通水功能且不得私自填塞及占用。

正本：桃園市中壢區泰豐自辦市地重劃區

副本：

局長劉振宇

本案依分層負責規定授權股長執行

附件 7：非屬山坡地範圍函

正 本

發文方式：紙本郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府水務局 函

地址：33001桃園市桃園區成功路一段32號
7樓

承辦人：幫工程司 鄭珉

電話：03-3033688#3785

電子信箱：10034375@mail.tycg.gov.tw

桃園市中壢區中華路二段369號

受文者：桃園市中壢區泰豐自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國111年2月21日

發文字號：桃水坡字第1110010701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「桃園市中壢區泰豐自辦市地重劃案」查詢事項一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴會111年2月11日泰豐自籌字第006號函。
- 二、本案申請土地非屬依水土保持法劃定之山坡地範圍，無須提具水土保持計畫，另查非屬特定水土保持區。
- 三、本重劃區開發面積達8.86公頃，土地開發利用達2公頃以上，依「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」等規定，請提送出流管制計畫(規劃)書辦理；並於開發基地工程申請開工前取得出流管制計畫書核定函。
- 四、經查中壢區普義段866、867、868、869、871、876、883及909地號等8筆土地非位於水利法劃設公告市管區域排水設施範圍內；同段872、872-1及873地號等3筆土地毗鄰本市市管區域排水設施(黃屋莊支線)；同段210地號土地坐落於水利法劃設公告之市管區域排水設施範圍內(黃屋莊支線)，為尚未治理規劃用地範圍線，其管理範圍依實際水路所及、土地編定使用權屬等相關地籍資料認定，故建請該管理範圍內之土地，不宜施設或建築構造物，該申請地號土地內或鄰近地區若有既有水路，應維持原有水路通水功能且不得私自填塞及占用。
- 五、有關本案是否涉及市管河川區域範圍，另以111年2月18日桃

水河字第110010700號函復貴會。

六、查本重劃範圍土地目前無既設污水管線佈設。

七、查本重劃範圍土地目前無雨水下水道系統可供排放且本案開發面積達8.86公頃，依「桃園市雨水下水道管理自治條例」規定，請提送排水計畫至本局辦理審查；並於開發基地工程申請開工前取得排水計畫核定函。

正本：桃園市中壢區泰豐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科(組)長、主任決行

附件 8：非位屬古蹟保存區、歷史建築及文化景觀所在地函

正 本

發文方式：紙本郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府文化局 函

320
桃園市中壢區中華路二段369號

地址：33053桃園市桃園區縣府路21號
承辦人：黃怡禎
電話：03-3322592分機8618
電子信箱：10064372@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市中壢區泰豐自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國111年2月16日

發文字號：桃市文資字第1110003353號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴籌備會函詢本市中壢區普義段210、866、867、868、869、871、872、872-1、873、876、883及909地號等12筆土地，是否位屬法定文化資產之所在地，復請查照。

說明：

- 一、復貴籌備會111年2月11日泰豐自籌字第008號函。
- 二、經查所詢土地並非位屬且非鄰接古蹟、古蹟保存區、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、史蹟、文化景觀及考古遺址之所在地，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；惟日後如於營建工程或其他開發行為進行中，發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築價值之建造物，以及疑似考古遺址或具古物價值者，請依文化資產保存法第33條、第35條、第57條及第77條規定，應立即停止工程或開發行為之進行，並報本局辦理。如未依規通知，依前法第106條，處新臺幣三十萬元以上二百萬元以下罰鍰。

正本：桃園市中壢區泰豐自辦市地重劃區籌備會(代表人：泰誠開發股份有限公司)

副本：

局長 莊秀美

附件 9：未位於重要濕地範圍函

檔 號：

保存年限：

內政部營建署城鄉發展分署 函

機關地址：10556 臺北市松山區八德路2段342號

聯絡人：朱恩柔

聯絡電話：(02)2772-1350#321

電子郵件：enjou@tcd.gov.tw

傳真：(02)2752-3920

320

桃園市中壢區中華路二段369號

受文者：桃園市中壢區泰豐自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國111年2月17日

發文字號：城海字第1110000312號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明六

主旨：有關函詢桃園市中壢區普義段210、866、867、868、869、871、872、872-1、873、876、883、909地號共12筆土地，是否位於重要濕地範圍內1案，請查照。

說明：

- 一、復貴籌備會111年2月14日申請書。
- 二、依據所附圖資研判，旨揭土地未位於濕地保育法之「重要濕地」、「重要濕地保育利用計畫」及「地方級暫定重要濕地」範圍內。
- 三、為簡政便民，有關查詢「重要濕地」部分，請逕至內政部營建署網址查詢<http://www.cpami.gov.tw/>（首頁/單一窗口/「重要濕地及其保育利用計畫查詢作業須知」），如未位於「重要濕地（含保育利用計畫）及地方級暫定重要濕地行政區位暨查詢機關表」之行政區位，即非屬地方級暫定重要濕地、重要濕地或其核心保育區、生態復育區或其保育利用計畫範圍，無須再函查詢機關查詢；查詢土地如位於上開行政區，請擬具申請書檢附下列文件及查詢規費繳交證明送查詢機關查詢：

(一)開發或利用計畫之名稱。

(二)基地面積、位置及地籍資料(3個月內)。其位於水域或屬未登記土地者，並應提供座標數位資料。

四、查詢行政區位如涉及地方級重要濕地，查詢規費另依該轄管之直轄市政府及縣(市)政府相關規定辦理。

五、另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<https://eland.cpami.gov.tw/seportal/>)，透過收費方式提供單一窗口服務，縮短各別查詢所需時間及改善公文往返之不便，建請善加利用。

六、隨函檢附繳納費用收據1紙(編號：城字第06574號)，請查收。

正本：桃園市中壢區泰豐自辦市地重劃區籌備會

副本：桃園市政府、本分署海岸復育課

分署長陳興隆

附件 10：非位於保安林地及無珍貴樹木函

正 本

發文方式：紙本郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府農業局 函

32068

桃園市中壢區中華路二段369號

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號4樓

承辦人：林羽柔

電話：03-3322101#5480

電子信箱：10029134@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市中壢區泰豐自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國111年2月14日

發文字號：桃農林字第1110005198號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本市中壢區普義段210、866、867、868、869、871、872、872-1、873、876、883、909地號等12筆土地是否位屬保安林地及有無珍貴樹木一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴會111年2月11日泰豐自籌字第009號函。
- 二、旨揭土地經查非位於保安林地範圍及無珍貴樹木。
- 三、為避免開發建設影響自然生態環境，若開發中發現保育類野生動物或珍貴稀有之植物、動物或自然地景，請依野生動物保育法及文化資產保存法相關規定辦理。
- 四、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/>），透過收費方式提供單一窗口服務，縮短個別查詢所需時間及改善公文往返之不便，建請善加利用。

正本：桃園市中壢區泰豐自辦市地重劃區籌備會

副本：

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 11：無需辦理交通衝擊影響評估函

正 本

發文方式：紙本郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府交通局 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號新棟8樓

承辦人：彭誌傑
電話：03-3322101~6863

電子信箱：10020918@mail.tycg.gov.tw

桃園市中壢區中華路二段369號

受文者：桃園市中壢區泰豐自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國111年2月15日

發文字號：桃交運字第1110007335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「桃園市中壢區泰豐自辦市地重劃案」是否應辦理交通衝擊影響評估一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴會111年2月11日泰豐自籌字第055號函。
- 二、查本案都市計畫業已發布實施，故於市地重劃階段尚無須辦理交通衝擊影響評估，惟後續如進入建照申請階段，請依規定檢視是否符合本局交通影響評估提審標準。

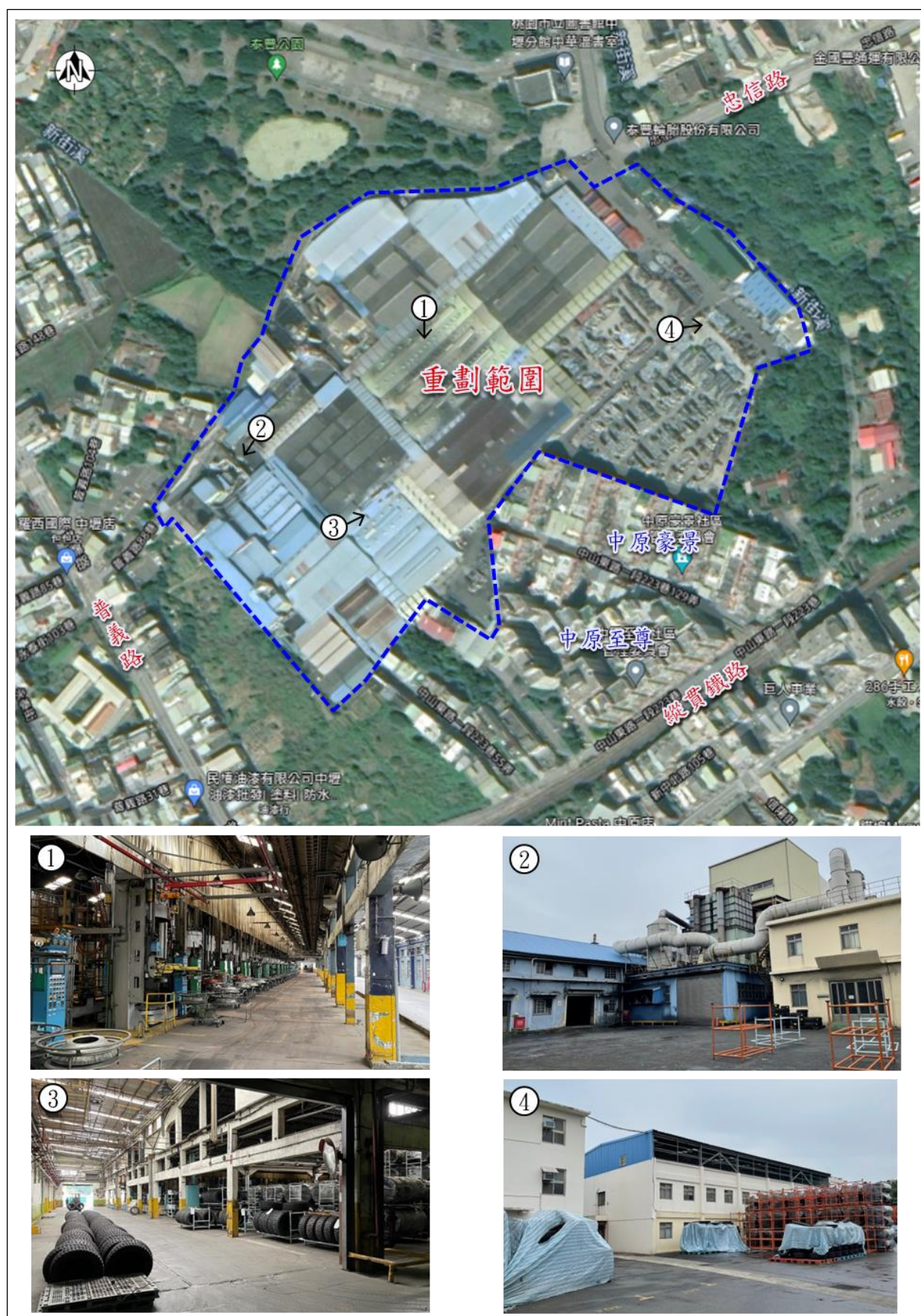
正本：桃園市中壢區泰豐自辦市地重劃區籌備會

副本：

局長劉慶豐

本案依分層負責規定授權科(組)長、主任決行

附件 12：土地使用現況圖



附件 13：市地重劃座談會會議紀錄

桃園市中壢區泰豐自辦市地重劃區座談會

會議紀錄

壹、時間：111年3月2日上午9時30分

貳、地點：桃園市中壢區中華路二段369號會議室

參、主持人：江慶興

紀錄：楊武承

肆、參加單位與人員：詳如簽到簿

伍、主席致詞：

本次舉辦重劃座談會，是籌備會依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第9-1條的規定，在召開重劃會成立大會前，通知全體土地所有權人說明重劃意旨，以利土地所有權人有所了解。

本籌備會於民國111年1月27日經桃園市政府核准成立在案，後續將陸續依法定程序展開各項重劃工作，完成各項公共設施之開闢，並分配可供建築使用之住宅土地，這將會提升中壢地區的都市繁榮發展。

今天的重劃座談會只是工作的開始，後續還有許多事情要做，而且還有許多要大家配合的地方，還請各位多多幫忙，以下請規劃單位楊副總簡報說明相關內容。

陸、報告事項：簡報大綱

- 一、計畫緣起與法令依據
- 二、重劃區位置與範圍
- 三、重劃作業內容及重劃費用概估
- 四、重劃負擔方式與總平均負擔比率
- 五、重劃作業流程

柒、土地所有權人發言及答詢：無

捌、臨時動議：無

玖、散會：上午9時55分。

附件：簽到簿

桃園市中壢區泰豐自辦市地重劃區座談會簽到簿

一、時間：111 年 3 月 2 日(星期三)上午 9 時 30 分

二、地點：中壢區中華路二段 369 號會議室

三、主持人：江慶興 紀錄：楊武承

四、參加單位與人員：

(一)桃園市政府

黃盛綸
36.3

林倚如
36.3

廖佳楨
36.2

(二)土地所有權人

泰誠開發股份有限公司 江慶興 36.4

榮誠開發股份有限公司 呂桓志 36.3

財政部國有財產署北區分署桃園辦事處 王煥涵 36.4

(三)桃園市中壢區泰豐自辦市地重劃區籌備會

呂新義 36.2

胡柏謙 36.4

邱福枝 36.1

陳慶慶 36.3

附件 14：工程費用、地上物拆遷補償費與重劃作業費用估算表

一、工程費用估算表

項 目		單位	數量	單價(元)	複價(元)	備 註
(一) 直接 工程費	1. 整地工程	公頃	8.8618	2,000,000	17,723,600	
	2. 道路工程					
	18 公尺寬道路工程	公尺	255	75,000	19,125,000	含排水側溝及人行道
	12 公尺寬道路工程	公尺	680	47,400	32,232,000	含排水側溝及人行道
	10 公尺寬道路工程	公尺	115	40,600	4,669,000	含排水側溝及人行道
	3. 排水工程	公尺	1,050	27,500	28,875,000	雨水箱涵
	4. 滯洪設施工程	立方米	873	2,800	2,445,776	
	5. 污水下水道工程	公尺	1,050	12,000	12,600,000	10 公尺寬以上道路
	6. 公園工程	公頃	1.6961	20,000,000	33,922,000	
	7. 停車場工程	公頃	0.1778	15,000,000	2,667,000	
	8. 路燈工程	盞	37	50,000	1,850,000	
	9. 寬頻工程	公尺	1,050	5,400	5,670,000	
	10. 交通工程	公尺	1,050	10,000	10,500,000	含標線、標誌、號誌。
	11. 圍籬工程					
	安全圍籬	公尺	1,402	2,000	2,804,000	重劃區四周長度
	鐵絲水泥樁圍籬	公尺	2,034	800	1,627,200	住宅區四周長度
	12. 雜項工程	式	1	10,602,635	10,602,635	以工程費 6%計算
	小 計					187,313,211
(二) 代辦 管線費	電力工程	公尺	1,050	5,200	5,460,000	負擔 1/2
	電信工程	公尺	1,050	6,000	6,300,000	負擔 1/3
	自來水工程	公頃	8.8618	2,000,000	17,723,600	
	瓦斯管路工程	公尺	1,050	3,500	3,675,000	負擔 1/2
	小 計					33,158,600
(三) 間接 工程費	環保清潔費	式	1	561,940	561,940	直接工程費 0.3%
	職業安全衛生管理費	式	1	2,247,759	2,247,759	直接工程費 1.2%
	工程品管費	式	1	1,998,506	1,998,506	直接工程費 1.07%
	試驗費	式	1	561,940	561,940	直接工程費 0.3%
	營造綜合保險費	式	1	936,566	936,566	直接工程費 0.5%
	包商工地管理費及利潤	式	1	11,715,661	11,715,661	直接工程費 6.25%
	營業稅	式	1	9,365,661	9,365,661	直接工程費 5.0%
	工程設計及監造費	式	1	13,973,045	13,973,045	直接工程費 7.46%
	基地調查	公頃	8.8618	70,000	620,326	含鑽探及管線調查等。
	空氣污染防治費	式	1	1,846,197	1,846,197	
	技術服務費	式	1	7,500,000	7,500,000	重劃、出流等作業費。
	小 計					51,327,599
工程費用合計					271,799,409	

註：本表估算費用僅供參考，所需費用應以實際支出為準。

二、建物拆遷補償調查表

調查表號	名稱	編號	主建物構造/規格	用途	層別/ 總樓層	合法性	評點/㎡	房屋面積 (㎡)	元/點	補償 比例	建物拆遷補償費 /救濟金(元)	自動拆除 獎勵金(元)
A01	行政大樓	1	鋼筋混凝土造R.C(RC平頂) -4至6層	騎樓	騎樓/4	非合法	1,257.00	66.82	13.8	60%	695,460	347,730
		2	鋼筋混凝土造R.C(RC平頂) -4至6層	辦公室	1/4	合法	1,586.00	368.48	13.8	100%	8,064,848	4,032,424
		3	鋼筋混凝土造R.C(RC平頂) -4至6層	辦公室	1/4	非合法	1,379.50	32.13	13.8	60%	366,997	183,499
		4	鋼筋混凝土造R.C(RC平頂) -4至6層	其他	B1/4	合法	1,808.75	460.55	13.8	100%	11,495,673	5,747,837
		5	鋼筋混凝土造R.C(RC平頂) -4至6層	其他	B1/4	非合法	1,342.00	32.26	13.8	60%	358,465	179,233
		6	鋼筋混凝土造R.C(RC平頂) -4至6層	辦公室	2/4	合法	1,586.00	368.48	13.8	100%	8,064,848	4,032,424
A01	行政大樓	7	鋼筋混凝土造R.C(RC平頂) -4至6層	辦公室	2/4	非合法	1,379.50	32.13	13.8	60%	366,997	183,499
		8	鋼筋混凝土造R.C(RC平頂) -4至6層	辦公室	3/4	合法	1,586.00	368.48	13.8	100%	8,064,848	4,032,424
		9	鋼筋混凝土造R.C(RC平頂) -4至6層	辦公室	3/4	非合法	1,496.50	32.13	13.8	60%	398,123	199,062
		10	鋼筋混凝土造R.C(RC平頂) -4至6層	辦公室	4/4	合法	1,876.00	368.48	13.8	100%	9,539,505	4,769,753
		11	鋼筋混凝土造R.C(RC平頂) -4至6層	辦公室	4/4	非合法	1,574.50	32.13	13.8	60%	418,874	209,437
		18	鋼筋混凝土造R.C(RC平頂) -4至6層	突出物	突出物/4	非合法	1,467.00	37.20	13.8	60%	451,859	225,930
A01	行政大樓 (機房)	12	輕量鋼(鐵)骨造(鐵屋架) -2層以下	庫房	1/1	非合法	932.59	5.04	13.8	60%	38,918	19,459
		17	輕量鋼(鐵)骨造(鐵屋架) -2層以下	庫房	1/1	非合法	750.36	5.40	13.8	60%	33,550	16,775
	行政大樓 (廁所)	13	加強磚造(RC平頂)-平房	廁所	1/1	非合法	1,642.74	35.60	13.8	60%	484,227	242,114
	廁所	14	磚造(一級木屋架)-平房	廁所	1/1	非合法	847.70	4.65	13.8	60%	32,638	16,319
	庫房	15	鋼筋混凝土造R.C(RC平頂) -3層以下	庫房	B1/B1	非合法	1,616.50	28.62	13.8	60%	383,068	191,534
	垃圾場	16	輕量鋼(鐵)骨造(鐵屋架) -2層以下	庫房	1/1	非合法	517.75	23.23	13.8	60%	99,586	49,793
A01	警衛室	19	鋼筋混凝土造R.C(RC平頂) -3層以下	警衛室	1/1	非合法	1,885.47	24.98	13.8	60%	389,980	194,990
A02	外籍宿舍	1	加強磚造(RC平頂)-2至3層	住家	1/2	非合法	1,592.00	891.81	13.8	60%	11,755,625	5,877,813
		2	加強磚造(RC平頂)-2至3層	住家	2/2	非合法	1,610.50	891.81	13.8	60%	11,892,233	5,946,116
		3	加強磚造(RC平頂)-2至3層	突出物	突出物/2	非合法	1,456.00	56.72	13.8	60%	683,798	341,899
		4	輕量鋼(鐵)骨造(鐵屋架) -2層以下	庫房	1/1	非合法	783.06	600.30	13.8	60%	3,892,187	1,946,094
	本籍宿舍	5	加強磚造(RC平頂)-2至3層	住家	1/3	合法	1,545.00	513.32	13.8	100%	10,944,496	5,472,248
A02	本籍宿舍	6	加強磚造(RC平頂)-2至3層	住家	2/3	合法	1,630.00	513.32	13.8	100%	11,546,620	5,773,310
		7	加強磚造(RC平頂)-2至3層	住家	3/3	合法	1,870.00	513.32	13.8	100%	13,246,736	6,623,368
A03	機械操作廠	1	中量鋼(鐵)骨造(鐵屋架) -2層以下	工廠	1/1	非合法	1,187.62	387.20	13.8	60%	3,807,529	1,903,764
		2	磚造(一級木屋架)-平房	辦公室	1/1	合法	1,145.25	145.80	13.8	100%	2,304,289	1,152,144
	辦公室	3	磚造(一級木屋架)-平房	辦公室	1/1	合法	1,319.00	129.43	13.8	100%	2,355,911	1,177,955
	試驗室	4	磚造(一級木屋架)-平房	辦公室	1/1	合法	1,174.00	326.25	13.8	100%	5,285,642	2,642,821
A03	試驗室	7	中量鋼(鐵)骨造(鐵屋架) -2層以下	庫房	1/1	非合法	1,037.82	280.47	13.8	60%	2,410,121	1,205,060
	技術大樓	5	加強磚造(RC平頂)-2至3層	辦公室	1/2	合法	1,458.60	625.14	13.8	100%	12,583,243	6,291,622
		6	加強磚造(RC平頂)-2至3層	辦公室	2/2	非合法	1,399.95	625.14	13.8	60%	7,246,364	3,623,182
	實驗室	8	加強磚造(RC平頂)-2至3層	工廠	1/2	合法	1,439.00	174.18	13.8	100%	3,458,901	1,729,451
		9	加強磚造(RC平頂)-2至3層	工廠	1/2	非合法	1,439.00	113.19	13.8	60%	1,348,650	674,325
		10	加強磚造(RC平頂)-2至3層	辦公室	2/2	合法	1,611.50	174.18	13.8	100%	3,873,537	1,936,768

調查表號	名稱	編號	主建物構造/規格	用途	層別/ 總樓層	合法性	評點/㎡	房屋面積 (㎡)	元/點	補償 比例	建物拆遷補償費 /救濟金(元)	自動拆除 獎勵金(元)
A03	實驗室	11	加強磚造(RC平頂)-2至3層	辦公室	2/2	非合法	1,611.50	113.19	13.8	60%	1,510,319	755,160
		14	輕量鋼(鐵)骨造(鐵屋架) -2層以下	工廠	1/1	非合法	1,051.84	427.13	13.8	60%	3,719,976	1,859,988
	高壓電場	12	加強磚造(RC平頂)-平房	庫房	1/1	合法	1,185.00	18.36	13.8	100%	300,241	150,121
		13	加強磚造(RC平頂)-平房	庫房	1/1	非合法	1,185.00	67.72	13.8	60%	664,455	332,228
	庫房	15	輕量鋼(鐵)骨造(鐵屋架) -2層以下	庫房	1/1	非合法	721.57	37.26	13.8	60%	222,614	111,307
A04	護理站	1	鋼筋混凝土造R.C(RC平頂) -3層以下	護理站	1/1	非合法	1,360.00	45.86	13.8	60%	516,420	258,210
A04	成型一廠	2	中量鋼(鐵)骨造(鐵屋架) -2層以下	工廠	1/1	非合法	1,243.20	4,455.31	13.8	60%	45,861,607	22,930,803
		3	加強磚造(RC平頂)-平房	工廠	1/1	合法	1,318.20	1,869.72	13.8	100%	34,012,376	17,006,188
		4	加強磚造(RC平頂)-平房	工廠	1/1	非合法	1,318.20	873.28	13.8	60%	9,531,586	4,765,793
	鍋爐房	5	輕量鋼(鐵)骨造(鐵屋架) -2層以下	工廠	1/1	合法	1,162.98	233.45	13.8	100%	3,746,668	1,873,334
		6	輕量鋼(鐵)骨造(鐵屋架) -2層以下	工廠	1/1	非合法	1,055.52	155.91	13.8	60%	1,362,608	681,304
	廁所	7	磚造(一級木屋架)-平房	廁所	1/1	非合法	1,499.00	34.06	13.8	60%	422,743	211,372
A04	脫泥機室	8	輕量鋼(鐵)骨造(鐵屋架) -2層以下	工廠	1/1	非合法	771.72	41.35	13.8	60%	264,220	132,110
	庫房	9	輕量鋼(鐵)骨造(鐵屋架) -2層以下	庫房	1/1	非合法	644.64	16.45	13.8	60%	87,804	43,902
	庫房	10	磚造(一級木屋架)-平房	庫房	1/1	非合法	1,029.00	67.68	13.8	60%	576,642	288,321
	消防泵浦室	11	輕量鋼(鐵)骨造(鐵屋架) -2層以下	庫房	1/1	非合法	611.50	31.11	13.8	60%	157,517	78,758
	庫房	12	輕量鋼(鐵)骨造(鐵屋架) -2層以下	庫房	1/1	非合法	754.00	30.13	13.8	60%	188,105	94,053
	熱水處理	13	輕量鋼(鐵)骨造(鐵屋架) -3層以上	庫房	1/3	非合法	506.66	34.85	13.8	60%	146,201	73,100
A04	熱水處理	14	輕量鋼(鐵)骨造(鐵屋架) -3層以上	庫房	2/3	非合法	487.06	34.85	13.8	60%	140,545	70,273
		15	輕量鋼(鐵)骨造(鐵屋架) -3層以上	庫房	3/3	非合法	585.06	34.85	13.8	60%	168,824	84,412
	水塔	16	鋼筋混凝土造R.C(RC平頂) -3層以下	庫房	1/1	非合法	3,678.97	31.92	13.8	60%	972,343	486,171
	庫房	17	磚造(一級木屋架)-平房	庫房	1/1	非合法	909.00	70.55	13.8	60%	530,996	265,498
A05	廁所	1	磚造(一級木屋架)-平房	廁所	1/1	合法	1,354.00	34.16	13.8	100%	638,286	319,143
	工廠	2	磚造(一級木屋架)-平房	工廠	1/1	合法	1,006.00	125.71	13.8	100%	1,745,207	872,603
A05	尼龍倉庫	3	中量鋼(鐵)骨造(鐵屋架) -2層以下	工廠	1/1	合法	1,064.50	2,749.34	13.8	100%	40,388,080	20,194,040
		4	中量鋼(鐵)骨造(鐵屋架) -2層以下	工廠	1/1	非合法	1,064.50	539.18	13.8	60%	4,752,365	2,376,182
	大T-BOX廠	5	重量鋼(鐵)骨造(鐵屋架) -3層以下	工廠	1/1	非合法	1,316.32	2,694.94	13.8	60%	29,372,500	14,686,250
	通道	6	輕量鋼(鐵)骨造(鐵屋架) -2層以下	通道	1/1	非合法	581.90	625.50	13.8	60%	3,013,742	1,506,871
	通道	7	輕量鋼(鐵)骨造(鐵屋架) -2層以下	通道	1/1	非合法	654.24	631.80	13.8	60%	3,422,528	1,711,264
	密練廠、 押出廠	8	中量鋼(鐵)骨造(鐵屋架) -2層以下	工廠	1/1	非合法	1,423.75	575.85	13.8	60%	6,788,494	3,394,247
		9	輕量鋼(鐵)骨造(鐵屋架) -2層以下	工廠	1/1	合法	743.11	1,238.00	13.8	100%	12,695,588	6,347,794
		10	重量鋼(鐵)骨造(鐵屋架) -4層以上	工廠	1/4	非合法	1,240.32	181.20	13.8	60%	1,860,897	930,448
		11	重量鋼(鐵)骨造(鐵屋架) -4層以上	工廠	2/4	非合法	1,061.00	47.74	13.8	60%	419,400	209,700
		12	重量鋼(鐵)骨造(鐵屋架) -4層以上	工廠	3/4	非合法	1,061.00	47.74	13.8	60%	419,400	209,700
		13	重量鋼(鐵)骨造(鐵屋架) -4層以上	工廠	4/4	非合法	996.00	47.74	13.8	60%	393,706	196,853
		14	鋼筋混凝土造R.C(RC平頂) -3層以下	工廠	1/3	合法	1,072.96	1,303.00	13.8	100%	19,293,323	9,646,661
		15	鋼筋混凝土造R.C(RC平頂) -3層以下	工廠	2/3	合法	1,076.92	898.60	13.8	100%	13,354,540	6,677,270
		16	鋼筋混凝土造R.C(RC平頂) -3層以下	工廠	3/3	合法	1,111.94	754.69	13.8	100%	11,580,546	5,790,273
		17	重量鋼(鐵)骨造(鐵屋架) -3層以下	工廠	1/3	非合法	974.40	529.20	13.8	60%	4,269,603	2,134,801
		18	重量鋼(鐵)骨造(鐵屋架) -3層以下	工廠	2/3	非合法	1,090.80	529.20	13.8	60%	4,779,641	2,389,821

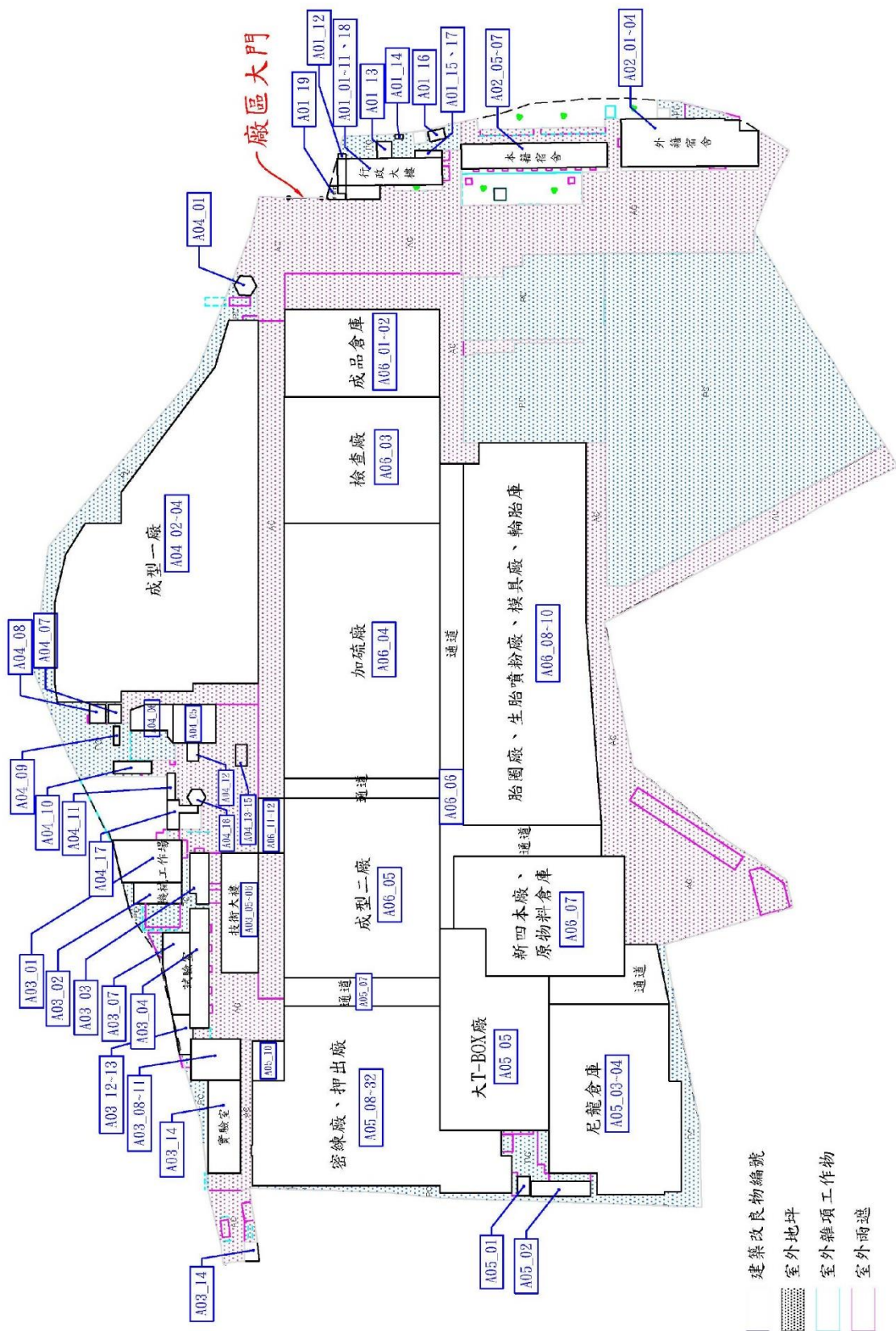
調查表號	名稱	編號	主建物構造/規格	用途	層別/ 總樓層	合法性	評點/㎡	房屋面積 (㎡)	元/點	補償 比例	建物拆遷補償費 /救濟金(元)	自動拆除 獎勵金(元)
A05	密練廠、 押出廠	19	重量鋼(鐵)骨造(鐵屋架) -3層以下	工廠	3/3	非合法	1,110.00	529.20	13.8	60%	4,863,771	2,431,886
		20	鋼筋混凝土造R.C(RC平頂) -3層以下	工廠	1/1	非合法	1,457.30	144.48	13.8	60%	1,743,360	871,680
		21	中量鋼(鐵)骨造(鐵屋架) -2層以下	工廠	1/2	非合法	1,015.16	76.32	13.8	60%	641,510	320,755
		22	中量鋼(鐵)骨造(鐵屋架) -2層以下	工廠	2/2	非合法	1,460.64	76.32	13.8	60%	923,022	461,511
		23	加強磚造(RC平頂)-2至3層	工廠	1/3	合法	1,240.96	796.65	13.8	100%	13,642,829	6,821,414
		24	加強磚造(RC平頂)-2至3層	工廠	2/3	合法	1,134.15	796.65	13.8	100%	12,468,584	6,234,292
		25	加強磚造(RC平頂)-2至3層	工廠	3/3	合法	1,071.13	796.65	13.8	100%	11,775,757	5,887,878
		26	鋼筋混凝土造R.C(RC平頂) -3層以下	工廠	1/3	合法	1,302.00	378.00	13.8	100%	6,791,753	3,395,876
A05	密練廠、 押出廠	27	鋼筋混凝土造R.C(RC平頂) -3層以下	工廠	2/3	合法	1,265.76	378.00	13.8	100%	6,602,710	3,301,355
		28	鋼筋混凝土造R.C(RC平頂) -3層以下	工廠	3/3	合法	1,241.53	378.00	13.8	100%	6,476,317	3,238,159
		29	中量鋼(鐵)骨造(鐵屋架) -2層以下	工廠	1/1	非合法	761.46	404.40	13.8	60%	2,549,697	1,274,849
		30	重量鋼(鐵)骨造(鐵屋架) -3層以下	工廠	1/1	非合法	1,817.90	149.45	13.8	60%	2,249,553	1,124,777
		31	重量鋼(鐵)骨造(鐵屋架) -3層以下	工廠	1/1	非合法	1,362.75	276.85	13.8	60%	3,123,856	1,561,928
		32	加強磚造(RC平頂)-平房	工廠	1/1	非合法	1,570.02	399.35	13.8	60%	5,191,456	2,595,728
A05	密練廠、 押出廠	33	輕量鋼(鐵)骨造(鐵屋架) -2層以下	工廠	1/1	非合法	581.00	897.80	13.8	60%	4,319,029	2,159,514
		34	加強磚造(RC平頂)-2至3層	突出物	突出物/3	非合法	1,736.80	19.47	13.8	60%	279,992	139,996
A06	成品倉庫	1	鋼筋混凝土造R.C(RC平頂) -3層以下	工廠	1/1	合法	1,491.68	1,920.60	13.8	100%	39,535,904	19,767,952
		2	鋼筋混凝土造R.C(RC平頂) -3層以下	庫房	B1/1	合法	1,069.50	1,744.29	13.8	100%	25,744,151	12,872,075
	檢查廠	3	加強磚造(RC平頂)-平房	工廠	1/1	合法	1,202.70	2,796.30	13.8	100%	46,410,918	23,205,459
	加硫廠	4	鋼筋混凝土造R.C(RC平頂) -3層以下	工廠	1/1	合法	1,102.28	5,633.55	13.8	100%	85,694,543	42,847,272
A06	成型二廠	5	加強磚造(RC平頂)-平房	工廠	1/1	合法	1,185.92	3,966.30	13.8	100%	64,911,260	32,455,630
	通道	6	輕量鋼(鐵)骨造(鐵屋架) -2層以下	通道	1/1	非合法	559.44	2,499.80	13.8	60%	11,579,482	5,789,741
	新四本廠、 原物料倉庫	7	磚造(一級木屋架)-平房	庫房	1/1	合法	1,124.70	2,689.23	13.8	100%	41,739,162	20,869,581
	胎圈廠、生胎 噴粉廠、模具 廠、輪胎庫	8	加強磚造(RC平頂)-平房	工廠	1/1	合法	1,135.94	3,060.00	13.8	100%	47,968,474	23,984,237
		9	加強磚造(RC平頂)-平房	工廠	1/1	非合法	1,135.94	3,460.40	13.8	60%	32,547,080	16,273,540
		10	中量鋼(鐵)骨造(鐵屋架) -2層以下	工廠	1/1	非合法	790.92	320.46	13.8	60%	2,098,634	1,049,317
A06	騎樓	11	重量鋼(鐵)骨造(鐵屋架) -3層以下	騎樓	1/2	非合法	999.60	202.03	13.8	60%	1,672,139	836,070
	庫房	12	重量鋼(鐵)骨造(鐵屋架) -3層以下	庫房	2/2	非合法	1,122.70	202.03	13.8	60%	1,878,062	939,031
A01-A06	雜項工作物	1	棚類(鋼架烤漆浪板、 採光罩..等)	非合法				5,704.47	㎡	60%	11,919,376	5,959,688
		2	地坪(水泥、柏油..等)	合法				35,531.92	㎡	100%	17,335,315	-
		3	水槽(蓄水池)	非合法				3,004.02	㎥	60%	15,794,537	7,897,269
		4	圍牆(磚造、百歲磚..等)	非合法				3,745.37	㎡	60%	3,055,462	1,527,731
		5	室外門(手動、電動)	遷移				27.75	㎡		129,600	-
小 計											956,334,298	469,434,691
合 計												1,425,768,989

資料來源：理德不動產估價師聯合事務所，111年4月10日調查整理。

註：本表估算費用僅供參考，所需費用應以實際支出為準。

中壢平鎮都市擴大修訂計畫(原部分工二二三工業區變更為住宅區)_B區泰豐輪胎

廠區位置示意圖



三、農林作物補償調查表

編號	農林作物種類	數量	單位	種植面積 (m ²)	單價 (元)	農林作物 補償費(元)
1	樹蘭	1	株	5.00	823	823
2	桂花	2	株	4.44	460	920
3	變葉木	3	株	6.66	460	1,380
4	麵包樹_5cm 以上	2	株	10.00	11,440	22,880
5	巴西鐵樹	1	株	2.00	1,004	1,004
6	柑橘及各種甜橙類	1	株	10.00	3,630	3,630
7	一般觀賞椰子_2m 以上	3	株	15.00	22,796	68,388
8	樟樹_5cm 以上	4	株	20.00	20,570	82,280
9	玉蘭花_5cm 以上	2	株	10.00	4,538	9,076
10	含笑	11	株	24.42	545	5,995
11	桂花	12	株	26.64	726	8,712
12	緬梔雞蛋花_5cm 以上	2	株	4.44	2,365	4,730
13	櫻花_5cm 以上	5	株	25.00	1,573	7,865
14	榕樹_5cm 以上	4	株	20.00	18,150	72,600
15	緬梔雞蛋花_5cm 以上	1	株	2.22	15,290	15,290
16	棍棒椰子_2m 以上	3	株	15.00	2,178	6,534
17	福木_5cm 以上	2	株	10.00	1,870	3,740
18	綠籬(木本)	70	m ²	70.00	330	23,100
19	咖啡	1	株	16.67	484	484
20	羅漢松_5cm 以上	1	株	5.00	10,010	10,010
21	改良種芒果	2	株	20.00	3,630	7,260
22	密植花木(木本)	7	m ²	7.00	330	2,310
23	香蕉	2	檣	10.00	424	848
24	楓香_5cm 以上	6	株	30.00	20,570	123,420
25	茄冬_5cm 以上	2	株	10.00	20,570	41,140
26	龍柏_2m 以上	5	株	20.00	3,993	19,965
累計面積總值		97	m ²	總計金額		544,384

資料來源：理德不動產估價師聯合事務所，111 年 3 月 11 日調查整理。

註：本表估算費用僅供參考，所需費用應以實際支出為準。

四、重劃業務費

項 目	單位	數量	單價(元)	複價(元)	備 註
一、人事費					1 年以 13.5 個月計算
(一)技術員	人月	41	50,000	2,025,000	技術員 1 人，期程為 3 年
(二)技工	人月	41	40,000	1,620,000	技工 1 人，期程為 3 年
(三)勞健保費	人月	36	5,586	201,096	含技術員及技工保費
人事費小計				3,846,096	
二、業務費					
(一)郵電費	月	36	5,000	180,000	
(二)文具/紙張/印刷費	月	36	5,000	180,000	
(三)加班費/誤餐費	人月	36	5,000	180,000	
(四)房租及管理費	月	36	30,000	1,080,000	
(五)水電費	月	36	15,000	540,000	
(四)正射影像拍攝	式	1	100,000	100,000	
(五)網路資訊平台架設	式	1	100,000	100,000	
(六)地上物查估報告費	公頃	8.8618	50,000	443,090	含估價師簽證費用
(七)地價查估費	公頃	8.8618	200,000	1,772,360	含估價師簽證費用
(八)地籍資料規費	式	1	31,016	31,016	以 3500 元/公頃計算
業務費小計				4,606,466	
三、旅運費	月	36	20,000	720,000	
四、設備費	式	1	300,000	300,000	含各項辦公必要設備
五、測量費					
(一)現況測量	公頃	8.8618	20,000	177,236	
(二)控制測量	公頃	8.8618	15,000	132,927	
(三)範圍鑑界	筆	12	4,000	48,000	
(四)重劃分配規劃設計費	公頃	8.8618	100,000	886,180	
(五)重劃後地籍測量	筆	20	4,000	80,000	
(六)宗地界樁埋設	支	60	200	12,000	每筆宗地以 3 支界樁計算
測量費小計				1,336,343	
重劃業務費合計(一～五)				10,808,905	

五、重劃工程補充說明

泰豐與普義兩重劃區同屬一個都市計畫之細部計畫範圍，因此本重劃區內部分公共設施較不完整，故需先釐清下列問題，以作為工程費用估算之參考：

(一)18M-1、10M-1、12M-2 道路設計之起訖位置？如何與普義銜接？

泰豐與普義兩重劃區互為毗鄰，未來工程設計階段將由本重劃區先進行兩重劃區整體工程初步設計，經主管單位審查通過後，再進行本重劃區之工程細部設計，整體初步設計亦將提供普義重劃區辦理工程細部設計之依據，以確保兩重劃區道路高程配合順接。

18M-1、10M-1、12M-2 道路起訖樁號及泰豐、普義兩重劃區個別所占道路長度詳附圖 1。

(二)排水工程之排放方式及流向？(往中華路或鐵路排放，以後排水高程須提供給普義重劃區)

泰豐重劃區排水方向由西往東，末端排放至新街溪黃屋庄支線，排水方向如附圖 2。

排水高程將遵囑提供予普義重劃區。

(三)滯洪設施位置與聯外排放方式？

泰豐重劃區將於公 1、公 4 設置滯洪池，排水採重力排放，區內排水最終匯流於公 4 滯洪池後往黃屋庄支線排放，滯洪池配置如附圖 2。

(四)污水工程 18M-1、10M-1、12M-2 設計長度？

污水設計長度表列如下，污水管線配置圖參閱附圖 3。

道路別	18M-1	10M-1	12M-2
主管	長度約 260M	無主管	長度約 373M
支管	長度約 268M	長度約 139M	長度約 638M

(五)公園、停車場、寬頻設施，設計之位置範圍？

公園、停車場亦將合併普義重劃區進行兩重劃區整體工程初步設計，經主管單位審查通過後，再進行個別重劃區之工程細部設計，泰豐重劃區公園包含公 1、公 2、公 4，面積如下表列。

公園及停車場位置參閱附圖 4，寬頻設施預計設置道路下方，依道路佈設，道路平面圖參閱附圖 1。

面 積	泰豐重劃區	普義重劃區
公園 1	約 6,945.01 m ²	約 3,209.89 m ²
公園 2	約 4,975.96 m ²	約 986.50 m ²
公園 4	約 5,040.74 m ²	約 1,832.22 m ²
停車場	約 1,778.04 m ²	約 2,193.47 m ²

(六)管線單位設計範圍(電力、自來水、瓦斯)？

民生管線將與管線單位(台電、中華電信、自來水公司、欣桃天然氣公司)協調佈設。

民生管線原則上設置於道路下方，道路平面圖參閱附圖 1。

(七)直接工程費中是否已包含環境清潔費、勞工安全衛生設備費用、保險費及包商利稅等費用？

環境清潔費、勞工安全衛生設備費用、保險費及包商工地管理費及利潤等費用等，已參考桃園市政府新修正之工程單價概略參考表增列於間接工程費項下，參閱附件 14 一、工程費用估算表。

(八)依照「桃園市自辦市地重劃審查收費標準第 2 條第 5、6 款」，審查公共設施工程設計書圖及工程預算者(每案新臺幣八萬五千元)及查核公共設施工程者(每案新臺幣八萬六千元)，可以在間接工程費中編列。

納編於間接工程費之技術服務費項下。

(九)用水、用電申請及外補費是否編列？

納編直接工程費之雜項工程項下，以工程費 6%計算。

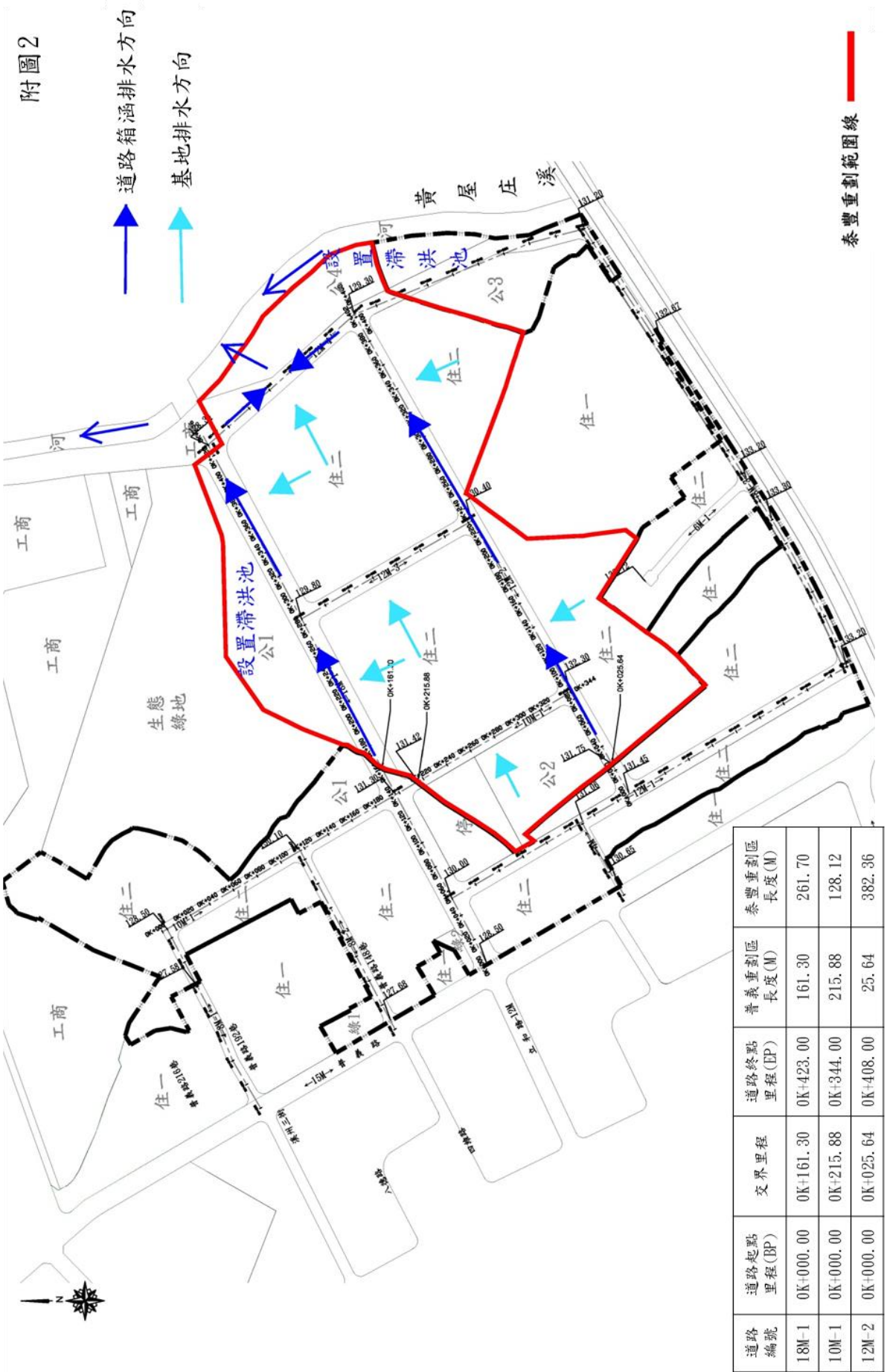
(十)編列基地調查費用原因？與專案管理費用是否有重疊？

基地調查費用包含鑽探及管線調查等，另專案管理費包括可行性研究、規劃、設計、招標、決標、施工督導與履約管理之諮詢及審查等，依市政府新修正之工程單價概略參考表，僅公辦市地重劃編列，本自辦重劃刪除本項。

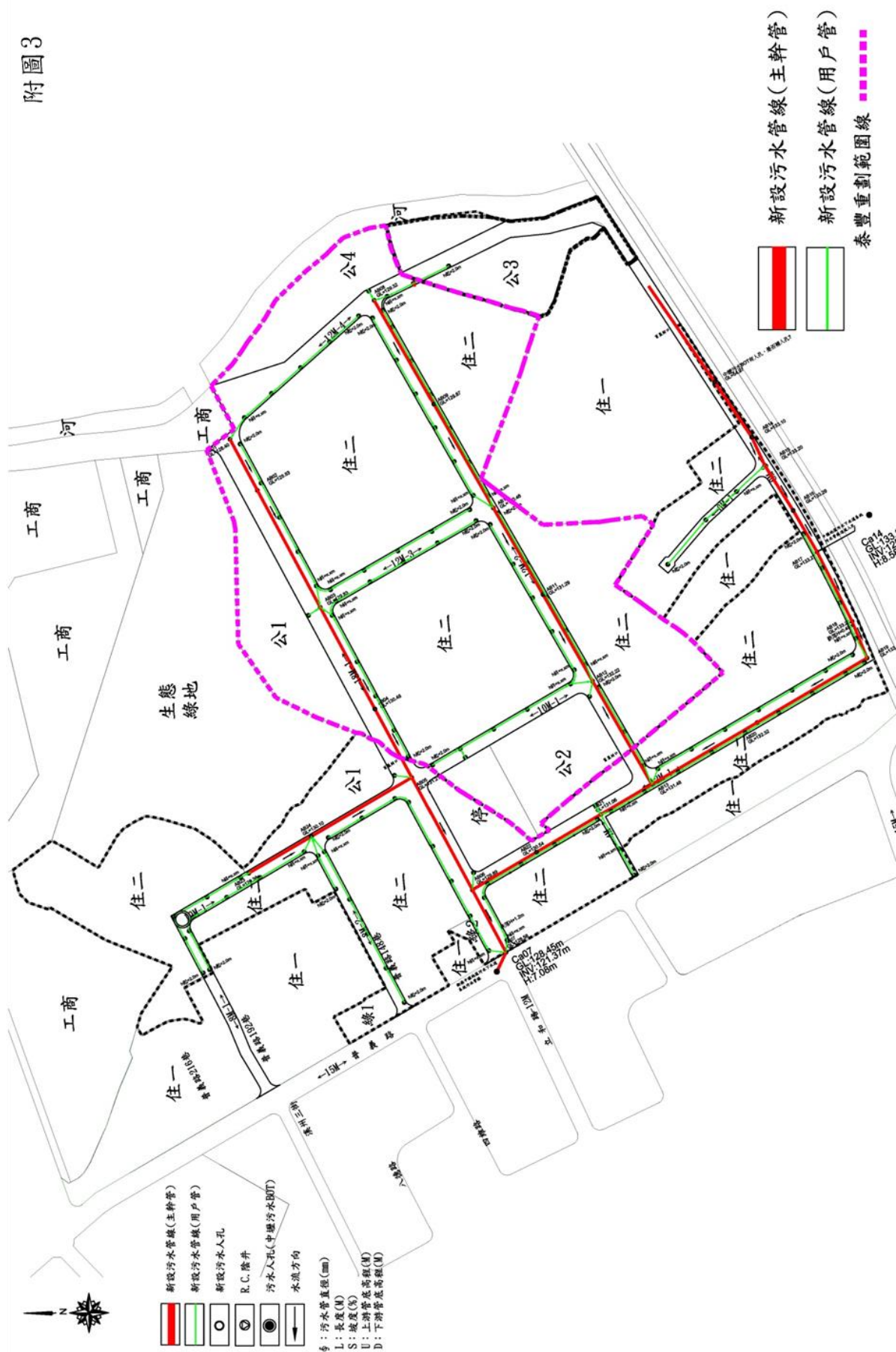
附圖1



泰豐重劃範圍線



附圖3



附圖 4



泰豐重劃範圍圖線

附件 15：本重劃區鄰近地區土地交易價格調查

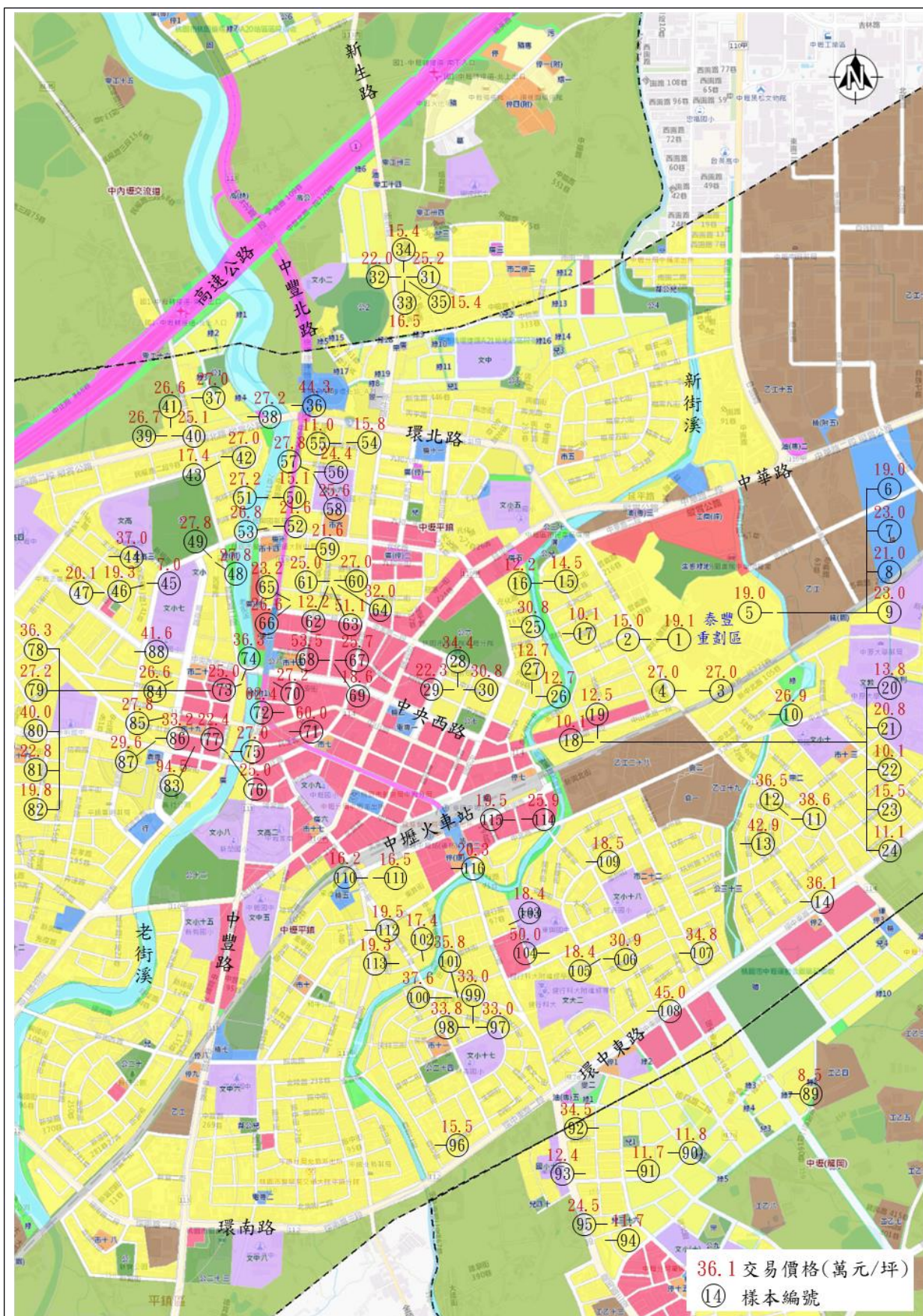
泰豐重劃區鄰近地區土地交易價格調查表(110 年 3 月~111 年 3 月)

樣本編號	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	使用分區	備 註	推估開發後單價(萬/坪)
1	普義段925地號	110/11/02	342	19.1	17.9	1土	住宅區	待重劃， 普義重劃區	34.73
2	普義段929地號	110/6/16	316	15.0	21.1	2土	住宅區		27.27
3	普義段1024地號	110/4/13	111,366	27.0	4,124.7	9土	住宅區		49.09
4	義段1025地號	110/4/13	45,988	27.0	1,703.3	1土	住宅區		49.09
5	普義段874地號	110/10/13	250	19.0	13.2	1土	住宅區		34.55
6	普義段874地號	110/10/13	250	19.0	13.2	1土	住宅區		34.55
7	普義段875地號	110/3/16	536	23.0	23.3	1土	住宅區		41.82
8	普義段874地號	110/7/02	4,255	21.0	202.7	5土	住宅區		38.18
9	普義段874地號	110/3/16	445	23.0	19.4	1土	住宅區		41.82
10	中北段337地號	110/3/01	602	26.9	22.4	1土	住宅區		
11	中壠埔頂段1305地號	110/5/15	380	38.6	9.8	1土	住宅區		
12	中壠埔頂段1263-2地號	110/9/24	2,020	36.5	55.4	1土	住宅區		
13	中壠埔頂段1225-24地號	110/3/11	5,320	42.9	124.0	4土	住宅區		
14	中壠埔頂段1398地號	110/12/28	1,650	36.1	45.7	1土	住宅區		
15	普義段2227地號	110/6/02	839	14.5	57.9	4土	住宅區		
16	普義段2196地號	111/3/14	2,349	12.2	192.8	5土	住宅區		
17	普義段1851地號	110/3/25	729	10.1	72.6	1土	住宅區		
18	普義段1731地號	110/10/19	203	10.1	20.1	2土	住宅區		
19	普義段1456地號	110/9/17	1,172	12.5	93.8	1土	住宅區		
20	普義段1638地號	110/11/09	267	13.8	19.3	1土	住宅區		
21	普義段1083地號	110/5/18	1,220	20.8	58.7	1土	住宅區		
22	普義段1638地號	110/3/23	195	10.1	19.3	1土	住宅區		
23	普義段1095地號	111/1/24	160	15.5	10.3	1土	住宅區		
24	普義段1196地號	110/6/17	480	11.1	43.3	1土	住宅區		
25	石頭段3-1565地號	110/5/05	170	30.8	5.5	1土	住宅區		
26	石頭段3-1383地號	110/7/20	222	12.7	17.5	2土	住宅區		
27	石頭段3-1411地號	110/5/25	214	12.7	16.9	1土	住宅區		
28	石頭段3-421地號	110/4/26	416	34.4	12.1	1土	住宅區		
29	石頭段3-1524地號	110/8/04	300	22.3	13.5	5土	住宅區		
30	石頭段3-1565地號	110/5/05	170	30.8	5.5	1土	住宅區		
31	忠福段317地號	111/1/26	541	25.2	21.5	12土	住宅區		
32	忠福段315地號	110/12/20	768	22.0	34.9	2土	住宅區		
33	忠福段799-2地號	111/1/26	269	16.5	16.4	2土	住宅區		
34	忠福段799-2地號	110/11/16	252	15.4	16.4	2土	住宅區		
35	忠福段799-2地號	110/11/16	183	15.4	11.9	2土	住宅區		
36	興南段公坡小段594-22地號	110/3/02	6,200	44.3	140.1	2土	住宅區		
37	三座屋段舊社小段40-21地號	111/1/01	1,200	27.0	44.5	1土	住宅區		
38	老街溪段1022地號	110/4/21	2,466	27.2	90.5	7土	住宅區		
39	三座屋段舊社小段41-173地號	110/11/11	1,386	26.7	52.0	1土	住宅區		
40	三座屋段舊社小段41-128地號	110/11/09	311	25.1	12.4	1土	住宅區		
41	三座屋段舊社小段75-15地號	110/10/07	1,027	26.6	38.7	4土	住宅區		
42	三座屋段舊社小段40-21地號	111/1/01	1,200	27.0	44.5	1土	住宅區		
43	老街溪段1281地號	110/3/15	1,471	17.4	84.6	11土	住宅區		
44	三座屋段舊社小段110地號	110/6/03	1,057	37.0	28.6	1土	住宅區		
45	三座屋段舊社小段135-8地號	110/10/22	460	7.0	65.3	4土	住宅區		

樣本 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	使用分區	備 註	推估開發後 單價(萬/坪)
46	三座屋段舊社小段132-184地號	110/7/22	1,773	19.3	91.8	2土	住宅區		
47	三座屋段舊社小段127-215地號	110/3/19	979	20.1	48.7	1土	住宅區		
48	三座屋段舊社小段99-2地號	111/3/09	220	27.8	7.9	2土	住宅區		
49	三座屋段舊社小段99-2地號	111/3/11	220	27.8	7.9	2土	住宅區		
50	老街溪段1531地號	110/11/30	120	15.1	8.0	1土	住宅區		
51	老街溪段1022地號	110/4/21	2,466	27.2	90.5	7土	住宅區		
52	興南段興南小段210-247地號	110/12/29	7,378	21.6	340.8	9土	住宅區		
53	老街溪段1568地號	110/12/22	1,608	26.8	59.9	3土	住宅區		
54	遠東段359地號	110/4/01	5,038	15.8	318.7	26土	住宅區		
55	興南段公坡小段671地號	110/3/03	1,645	11.0	150.1	3土	住宅區		
56	興南段公坡小段744-57地號	111/3/16	5,158	24.4	211.7	9土	住宅區		
57	三座屋段舊社小段99-2地號	111/3/11	220	27.8	7.9	2土	住宅區		
58	興南段公坡小段744-57地號	110/11/15	4,265	25.6	167.0	6土	住宅區		
59	興南段興南小段210-247地號	110/12/29	7,378	21.6	340.8	9土	住宅區		
60	三座屋段舊社小段40-21地號	111/1/01	1,200	27.0	44.5	1土	住宅區		
61	興南段興南小段214-80地號	111/1/19	877	25.0	35.1	6土	住宅區		
62	興南段興南小段207-148地號	110/8/09	368	12.2	30.1	1土	住宅區		
63	興南段興南小段212-24地號	110/8/02	1,500	51.1	29.3	1土	住宅區		
64	興南段興南小段179-69地號	110/6/30	416	32.0	13.0	1土	住宅區		
65	興南段興南小段193-583地號	110/10/21	1,929	23.2	83.0	3土	商業區		
66	三座屋段舊社小段75-15地號	110/10/07	1,027	26.6	38.7	4土	商業區		
67	興南段興南小段193-177地號	110/5/12	1,864	25.7	72.6	1土	商業區		
68	興南段興南小段193-222地號	110/3/10	2,015	53.5	37.7	1土	商業區		
69	三座屋段舊社小段41-132地號	110/5/26	72	18.6	3.9	1土	商業區		
70	老街溪段1022地號	110/4/21	2,466	27.2	90.5	7土	商業區		
71	興南段中壠老小段10-38地號	110/6/18	937	60.0	15.6	2土	商業區		
72	興南段中壠老小段12地號	110/7/05	3,500	62.4	56.1	1土	商業區		
73	興南段興南小段214-80地號	111/1/19	877	25.0	35.1	6土	住宅區		
74	老街溪段1878地號	110/3/05	5,742	36.3	158.2	6土	住宅區		
75	三座屋段舊社小段40-21地號	111/1/01	1,200	27.0	44.5	1土	住宅區		
76	興南段興南小段214-80地號	111/1/19	877	25.0	35.1	6土	住宅區		
77	老街溪段2214地號	111/1/13	399	22.4	17.8	2土	住宅區		
78	老街溪段1878地號	110/3/05	5,742	36.3	158.2	6土	商業區		
79	老街溪段1022地號	110/4/21	2,466	27.2	90.5	7土	商業區		
80	三座屋段舊社小段196地號	111/2/14	291	40.0	7.3	1土	商業區		
81	三座屋段舊社小段195-420地號	110/11/23	458	22.8	20.1	1土	商業區		
82	興南段興南小段193-583地號	110/7/19	1,050	19.8	52.9	2土	商業區		
83	三座屋段舊社小段195-348地號	110/4/08	600	94.5	6.4	1土	商業區		
84	三座屋段舊社小段75-15地號	110/10/07	1,027	26.6	38.7	4土	住宅區		
85	三座屋段舊社小段99-2地號	111/3/11	220	27.8	7.9	2土	住宅區		
86	三座屋段舊社小段192-13地號	110/4/07	1,980	33.2	59.7	5土	住宅區		
87	三座屋段舊社小段184-7地號	110/4/10	1,370	29.6	46.3	2土	住宅區		
88	三座屋段舊社小段190-106地號	110/4/21	500	41.6	12.0	1土	住宅區		
89	後興段835地號	111/1/20	144	8.5	17.0	1土	住宅區	待區徵，中 壠體育園區	21.25
90	華興段56-1地號	111/3/26	84	11.8	7.1	1土	住宅區		29.50

樣本 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	使用分區	備 註	推估開發後 單價(萬/坪)
91	華興段171地號	110/11/24	785	11.7	66.8	1土	住宅區		
92	中興段97地號	111/2/23	780	34.5	22.6	2土	住宅區		
93	中興段414地號	111/3/03	140	12.4	11.3	3土	住宅區		
94	華興段171地號	110/11/24	785	11.7	66.8	1土	住宅區		
95	中興段559地號	111/2/24	650	24.5	26.5	1土	住宅區		
96	石頭段465-12地號	110/8/13	136	15.5	8.8	1土	住宅區		
97	石頭段230地號	110/8/23	1,397	33.0	42.4	1土	住宅區		
98	石頭段229地號	110/8/27	1,206	33.8	35.7	1土	住宅區		
99	石頭段230-4地號	110/5/26	3,863	33.0	117.1	3土	住宅區		
100	石頭段172地號	110/5/01	2,000	37.6	53.2	1土	住宅區		
101	健行段983地號	110/4/02	1,850	35.8	51.7	1土	住宅區		
102	石頭段44-11地號	110/7/07	698	17.4	40.2	5土	住宅區		
103	健行段704地號	110/11/15	725	18.4	39.5	3土	住宅區		
104	後寮段487地號	110/3/02	1,815	50.0	36.3	1土	住宅區		
105	健行段704地號	110/11/15	725	18.4	39.5	3土	住宅區		
106	後寮段527-5地號	110/5/17	2,580	30.9	83.5	2土	住宅區		
107	後寮段288地號	110/5/03	1,380	34.8	39.6	1土	住宅區		
108	後寮段549-2地號	110/11/08	1,225	45.0	27.2	1土	住宅區		
109	中壠埔頂段1886-4地號	110/12/04	526	18.5	28.4	1土	住宅區		
110	石頭段50-9地號	110/7/22	2,046	16.2	126.3	5土	住宅區		
111	石頭段50-9地號	110/3/10	3,276	16.5	198.6	1土	住宅區		
112	石頭段47-38地號	110/9/24	1,743	19.5	89.2	4土	住宅區		
113	石頭段46-9地號	110/10/27	11,100	19.3	574.1	19土	住宅區		
114	石頭段42-840地號	111/1/24	504	25.9	19.5	5土	商業區		
115	石頭段47-38地號	110/9/24	1,743	19.5	89.2	4土	商業區		
116	石頭段42-5地號	110/5/19	752	20.3	37.1	1土	商業區		

資料來源：桃園市住宅及不動產資訊桃寶網，111年5月30日。



鄰近地區土地交易價格樣本調查位置圖

附件 16：預定重劃工作進度表(修正前)

項次	工 作 項 目	預 定 工 作 進 度
1	發起成立籌備會	自 110 年 11 月至 111 年 1 月
2	成立重劃會(召開會員大會、選舉理監事)	自 111 年 1 月至 111 年 3 月
3	申請核定重劃範圍	自 111 年 1 月至 111 年 6 月
4	徵求同意	自 111 年 6 月至 111 年 6 月
5	召開會員大會審議重劃計畫書(草案)	自 111 年 6 月至 111 年 7 月
6	申請核准實施市地重劃(草案)	自 111 年 7 月至 111 年 7 月
7	陳述意見及召開聽證會	自 111 年 8 月至 111 年 8 月
8	審議重劃計畫書及聽證紀錄	自 111 年 8 月至 111 年 8 月
9	都市計畫書圖報核及公告實施	自 111 年 9 月至 111 年 11 月
10	重劃計畫書核定及公告	自 111 年 12 月至 112 年 4 月
11	籌編經費及公告禁止移轉(第一次)等事項	自 112 年 1 月至 112 年 6 月
12	現況調查及測量、都市計畫樁位測釘及公告	自 112 年 1 月至 112 年 6 月
13	工程規劃設計	自 112 年 2 月至 112 年 12 月
14	查估及發放地上物拆遷補償費	自 112 年 2 月至 112 年 8 月
15	工程施工	自 113 年 1 月至 114 年 12 月
16	公告禁止移轉(第二次)	自 113 年 10 月至 114 年 10 月
17	查定重劃前後地價	自 113 年 6 月至 113 年 10 月
18	土地分配設計及計算負擔	自 114 年 1 月至 114 年 4 月
19	分配結果公告及異議之處理	自 114 年 5 月至 114 年 8 月
20	工程驗收、相關單位接管	自 114 年 12 月至 115 年 3 月
21	申請地籍整理及土地登記	自 114 年 9 月至 114 年 12 月
22	交接土地及清償	自 114 年 11 月至 114 年 12 月
23	申請核發重劃費用負擔證明書	自 115 年 3 月至 115 年 4 月
24	財務結算	自 115 年 4 月至 115 年 5 月
25	成果報告並解散重劃會	自 115 年 5 月至 115 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 16：預定重劃工作進度表(修正後)

項次	工 作 項 目	預 定 工 作 進 度
1	發起成立籌備會	自 110 年 11 月至 111 年 1 月
2	成立重劃會(召開會員大會、選舉理監事)	自 111 年 1 月至 111 年 3 月
3	申請核定重劃範圍	自 111 年 1 月至 111 年 6 月
4	徵求同意	自 111 年 6 月至 111 年 6 月
5	召開會員大會審議重劃計畫書(草案)	自 111 年 6 月至 111 年 7 月
6	申請核准實施市地重劃(草案)	自 111 年 7 月至 111 年 7 月
7	陳述意見及召開聽證會	自 111 年 8 月至 111 年 8 月
8	審議重劃計畫書及聽證紀錄	自 111 年 8 月至 111 年 8 月
9	都市計畫書圖報核及公告實施	自 111 年 9 月至 111 年 10 月
10	重劃計畫書核定及公告	自 111 年 10 月至 111 年 11 月
11	籌編經費及公告禁止移轉(第一次)等事項	自 111 年 10 月至 111 年 12 月
12	現況調查及測量、都市計畫樁位測釘及公告	自 112 年 1 月至 112 年 6 月
13	工程規劃設計	自 112 年 2 月至 112 年 12 月
14	查估及發放地上物拆遷補償費	自 112 年 2 月至 112 年 12 月
15	工程施工	自 113 年 1 月至 114 年 2 月
16	公告禁止移轉(第二次)	自 113 年 10 月至 114 年 6 月
17	查定重劃前後地價	自 113 年 6 月至 113 年 10 月
18	土地分配設計及計算負擔	自 114 年 1 月至 114 年 4 月
19	分配結果公告及異議之處理	自 114 年 4 月至 114 年 6 月
20	工程驗收、相關單位接管	自 114 年 3 月至 114 年 5 月
21	申請地籍整理及土地登記	自 114 年 6 月至 114 年 7 月
22	交接土地及清償	自 114 年 7 月至 114 年 8 月
23	申請核發重劃費用負擔證明書	自 114 年 8 月至 114 年 9 月
24	財務結算	自 114 年 10 月至 114 年 11 月
25	成果報告並解散重劃會	自 114 年 11 月至 114 年 12 月

註 1：本表工作項目及預定工作進度時間，仍應以實際辦理情形及配合政府部門各階段審核之實際進度狀況而予以調整。

註 2：本表及相關進度係依桃園市政府市地重劃會 111 年第 4 次會議及都市計畫委員會第 64 次會議決議修正(本表修正處以紅字標示)。

