

桃園市中壢區普義自辦市地重劃區 重劃計畫書

桃園市中壢區普義自辦市地重劃區重劃會



目錄

一、	重劃地區及範圍	1
二、	法令依據	1
三、	辦理重劃原因及預期效益	2
四、	重劃區內公、私有土地總面積及土地所有權人數	4
五、	土地所有權人同意辦理重劃情形	5
六、	重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積	5
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、	重劃內原有合法建物或既成社區負擔減輕原則	8
十二、	財務計畫	8
十三、	預定重劃作業進度	9
十四、	重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖	9
十五、	附件	9

桃園市中壢區普義自辦市地重劃區重劃計畫書

一、重劃地區及範圍

本重劃區土地座落於桃園市中壢區內，範圍包括普義段之部份土地，面積約 7.560817 公頃。其四至範圍如下：

東至：以河川區左側邊界為界。

西至：以普義路右側為界。

南至：以位於重劃區內 8M-3 計畫道路範圍線為界。

北至：工商綜合專用區及生態綠地南側為界。

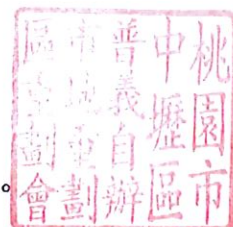


圖 1、桃園市中壢區普義自辦市地重劃區重劃範圍示意圖

二、法令依據

- (一) 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辦理。
- (二) 本重劃區原範圍業經桃園市政府 111 年 5 月 5 日府地重字第 11101215641 號函公告核定 (附件3)。
- (三) 桃園市政府 112 年 11 月 10 日府都計字第 1120308237 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)細部計畫案)」。

- (四) 桃園市政府 111 年 4 月 8 日府環綜字第 1110087780 號函查復，本重劃區無須實施環境影響評估（附件4）。
- (五) 桃園市政府水務局 111 年 12 月 6 日桃水坡字第 1110097216 號函查復，本重劃區非屬依水土保持法劃設之山坡地範圍，亦非屬特定水土保持區，無須辦理水土保持計畫（附件5）。
- (六) 桃園市政府農業局 111 年 12 月 7 日桃農林字第 1110046185 號函查復，本重劃區無本市列管之受保護樹木或特定樹木（附件6）。
- (七) 桃園市政府文化局 111 年 12 月 8 日桃市文資字第 1110028943 號函查復，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（附件7）。
- (八) 桃園市政府工務局 111 年 12 月 7 日桃工施字第 1110050303 號函查復，本重劃區非位屬目前已公告之地質敏感區內（附件8）。
- (九) 內政部營建城鄉發展分署 111 年 12 月 15 日城海字第 1110012027 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「地方級暫定重要濕地」範圍內（附件9）。

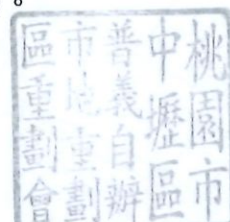
三、 辦理重劃原因及預期效益

(一) 都市計畫沿革：

本案係依據 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 年二度著手辦理擬定細部計畫作業，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，原屬中壢平鎮都市大修訂計畫原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件條件難以辦理整體開發之問題，仍依內政部頒「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，因部份範圍與南側鐵路地下化之都市計畫變更範圍有所競合，故曾一度暫緩辦理。後於



108 年 7 月 24 日桃園市都市計畫委員會第 35 次會議審議通過。

本重劃區係依據桃園市都市計畫委員會 108 年 7 月 24 日第 35 次會議審議通過之決議內容有關重劃 A 區續辦。而有關細部計畫案之重劃 A 區，其決議內容：依平均地權條例 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；如無法於委員會審議通過紀錄文到三年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

其後又因桃園市都市計畫委員會 112 年 8 月 28 日第 81 次會議再審議「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」決議，本重劃區需配合 110 年 6 月 30 日公告實施「變更中壢平鎮主要計畫（配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫）（第一階段）案」調整重劃範圍，以及人民陳情案調整重劃區內 6M-1 道路線型。

(二) 辦理重劃原因：

本重劃區位於中壢市泰豐輪胎廠址周邊，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，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。而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：

本重劃區無償提供區內都市計畫所劃設之公園用地面積約 1.008144 公頃、綠地用地面積約 0.122323 公頃、停車場用地面積約 0.219347 公頃、道路用地面積約 1.568806 公頃，全部公共設施合計約 2.918620 公頃，以重劃區內公共設施平均公告土地現值 43,923 元/m²加四成計算，可節省徵收費用約 1,794,723,648 元。

2. 提供可建築用地面積、容納人數及預估土地增值幅度：

本重劃區完成後預計可提供建築用地面積約 4.642197 公頃；依據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）細部計畫居住淨密度每公頃約為 357 人換算可容納人數為 1657 人，重劃後公共設施闢建後，促進土地利用，健全整體居住環境，預計土地增值幅度約 1.59 倍。

3. 重劃後環境改善情形及縮短地區發展年期：

本重劃區地籍畸零不整且公共設施未開闢已延宕多年，重劃完成後公

共設施開闢完竣，土地方正完整，將可促進土地開發利用價值，達到地方繁榮，促進都市健全發展，提高土地合理有效使用及能美化市容，進以充裕地方的財政。

4. 檢附重劃區土地使用現況圖(附件10)。

(四)本重劃區與泰豐重劃區為同一個細部計畫案，二區有介面銜接配合的問題，說明如下：

1. 計畫道路 18M-1、10M-1、12M-2、12M-4 橫跨兩重劃區，其道路高程、寬頻設施工程、民生管線工程(台電、中華電信、自來水公司、欣桃天然氣股份有限公司)需配合順接。
2. 排水採重力排放，集水分區分 3 區：分別於公四設置滯洪設施規劃排水往黃屋庄溪排放，18M-1 計畫道路下方設置滯洪箱，往重劃區外立和路雨水箱涵排放，以及公 1 設置滯洪設施，銜接既有箱涵向外排。
3. 二重劃區均採雨水、污水分流規劃設計，污水最終排放至普義路與立和路交叉路口人孔銜接中壢污水下水道系統。
4. 二重劃區公 1、公 2、公 4，公園及停車場整體考量設計。

四、重劃區內公、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(公頃)	備註
公有	1	0.489845	中華民國(管理機關：財政部國有財產署、交通部臺灣鐵路管理局)
私有	776	7.070972	包含未符合獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 26 條規定 15 人(面積 0.011868 公頃)。
合計	777	7.560817	

備註：

1. 表列公私有面積係依土地登記簿所載摘錄統計，實際參加重劃面積應以實際分割測量面積為準。
2. 本重劃區籌備曾經桃園市政府 109 年 6 月 18 日府地重字第 1090154132 號函核定，於前揭日期核准成立之日起前一年至重劃計畫書核准之日前取得土地者，除繼承取得者外，其持有土地面積未達本重劃區都市計畫規定最小建築基地面積 40 m²者，不計入同意及不同意的人數、面積比例。

(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11）。

序號	所有權	管理機關	筆數	面積 (公頃)	目前使用情形 (簡要說明)
1	中華民國	財政部國有財產署	11	0.488245	現況為空、荒地、水溝及道路
2	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	1	0.001600	現況為荒地
小計			12	0.489845	



五、土地所有權人同意辦理重劃情形

(一)本重劃區土地所有權人辦理重劃意願：

本重劃區已徵得私有土地所有權人人數 474 人、同意面積 4.394831 公頃同意參加重劃，已符合平均地權條例第 58 條第 3 項但書規定。

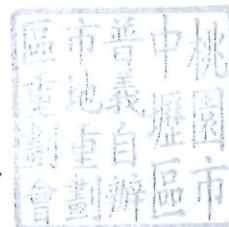
私有土地所有權人人數					私有土地面積				
總數	申請(同意)情形		未申請(同意)情形		總面積 (公頃)	申請(同意)面積(公頃)		未申請(同意)面積(公頃)	
	人數	比率	人數	比率		面積	比率	面積	比率
761	474	62.29%	287	37.71%	7.059104	4.394831	62.26%	2.664273	37.74%
公有土地面積：0.489845 公頃					依法可抵充公有土地面積約 0.184123 公頃				

備註：區內土地所有權人於本重劃區籌備會經桃園市政府 109 年 6 月 18 日府地重字第 1090154132 號函核准成立之日起前一年至重劃計畫書核准之日前取得土地者，除繼承取得者外，其持有土地面積未達本重劃區都市計畫規定最小建築基地面積 40 m²者，依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 26 條規定不計入同意及不同意人數、面積比例；經統計不計入同意及不同意人數計 15 人，面積計 0.011868 公頃。

(二)座談會辦理情形：

本重劃區於 109 年 8 月 1 日假中壢區松鶴會館召開本重劃區座談會，會中土地所有權人提出意見：原有建物應剔除於重劃範圍、被列為文化資產者地上物拆遷費能否領取、共有土地如何參與重劃等等，業經本會於會上逐一說明及釋疑，並與土地所有權人意見溝通，檢附座談會會議紀錄 1 份（如附

件12)。



六、重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積

本重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川等已登記及未登記土地面積約 0.184123 公頃，依平均地權條例第 60 條暨其施行細則第 82 條規定抵充區內共同負擔之公共設施用地，檢附抵充面積同意函（如附件13）。

七、土地總面積

重劃區公有土地面積共計 0.489845 公頃，私有土地面積共計 7.070972 公頃，及概估未登記土地面積約 0 公頃，合計 7.560817 公頃。

項目	面積（公頃）	備註
公有	0.489845	
私有	7.070972	
未登記	0	
合計	7.560817	

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項目及面積：

項目	面積（公頃）	備註
道路用地	1.568806	表內面積僅供參考，實際面積應以地籍分割測量面積為準。
停車場	0.219347	
公園用地	1.008144	
綠地用地	0.122323	
合計	2.918620	

(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面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地抵充面積＝土地所有權人負擔公共設施用地面積

2.918620 公頃－0.184123 公頃＝2.734497 公頃

(三)公共設施用地平均負擔比例：

公共設施用地負擔比率＝ $\frac{\text{重劃區共同負擔公共設施用地總面積}-\text{原公有道路、溝渠、河川、及未登記地等抵充面積}}{\text{重劃區總面積}-\text{原公有道路、溝渠、河川、及未登記地等抵充面積}} \times 100\%$

$$37.07\% = \frac{2.918620 - 0.184123}{7.560817 - 0.184123} \times 100\%$$

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		總價(元)	備註
工程費	整地工程	7,560,000	本項費用以經主管機關核定之工程設計預算書所載工程細目及金額為準
	道路工程	69,810,000	
	雨水工程	33,000,000	
	污水工程	32,690,000	
	綠地、公園及停車場工程	40,700,000	
	路燈工程	4,380,000	
	寬頻工程	8,040,000	
	交通工程	6,430,000	
	雜項工程	18,440,000	
	間接工程費	55,650,000	包括設計監造服務費、工程管理費、空氣汙染防制及相關規劃報告等等
	管線工程	42,110,000	應以電力、電信、自來水及瓦斯等事業單位開立憑證之工程金額為準
	小計	318,810,000	
重劃費用	地上物拆遷補償	101,550,054	地上物拆遷補償費依補償自治條例規定預估。實際數應以理事會查定提交會員大會通過金額為準
	重劃業務費	25,771,200	含各項重劃業務、地籍整理、地政規費、估價報告費及相關行政費用等等作業
	小計	127,321,254	
貸款利息		49,752,557	依五大央行基準利率，以年息 2.788 %計算，期限 4 年。
合計		495,883,811	

備註：表列費用估算資料，詳如附件14。

(二)預估費用負擔比率

$$\text{費用負擔比率} = \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川、及未登記地等抵充面積})} \times 100\%$$

$$7.93\% = \frac{495,883,811}{84,800 \times (75,608.17 - 1,841.23)} \times 100\%$$

(三)本重劃區貸款利率：依據內政部 92 年 12 月 12 日內授中辦地字第

0920084846 號示，預估利率以不超過重劃計畫書報核當日中央銀行上網登載之五大銀行「平均基準利率」為原則。

(四)本重劃區預估重劃後平均地價每平方公尺 84,800 元，係參考不動產估價師之重劃後地價推估報告（詳如附件15）。

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

土地所有權人平均重劃負擔比率=公共設施用地負擔比率+費用負擔比率

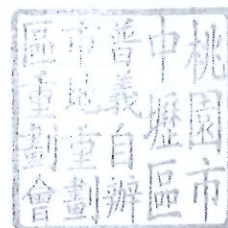
(一)共同負擔之公共設施用地負擔比率：37.07%

(二)重劃費用負擔比率：7.93%。

(三)合計平均重劃負擔比率：45.00%。

十一、重劃內原有合法建物或既成社區負擔減輕原則

本重劃區原有合法建物或既成社區重劃後辦理原位置分配，其減輕負擔原則提送理事會審議後辦理之。



十二、財務計畫

(一)資金需求總額約新台幣 495,883,811 元。

(二)財源籌措方式：前款所需費用擬由理事會負責籌措支應。

(三)償還計畫：由土地所有權人以區內未建築土地折價抵付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。

項目		合計 (萬元)	110	111	112	113	114	115
重劃負擔總費用	工程費	31,881	0	0	0	9,564	22,317	0
	重劃費用	12,732	1,019	1,273	1,528	4,074	4,456	382
	小計	44,613	1,019	1,273	1,528	13,638	26,773	382
	貸款利息	4,975	0	0	284	1,663	2,986	42
	小計	4,975	0	0	284	1,663	2,986	42
收入	收取差額地價或 出售抵費地價款	49,606						49,606
	小計	49,606						49,606
當期淨值			(1,019)	(1,273)	(1,812)	(15,301)	(29,759)	49,181

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 5,849.72 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 84,800 元，與重劃負擔總費用 495,883,811 元相當，財務尚屬平衡。

十三、預定重劃作業進度

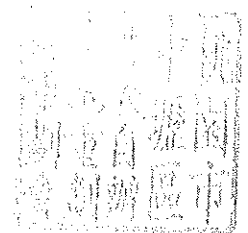
本重劃區預定工作期間為 6 年 4 個月，預計從民國 109 年 02 月至民國 115 年 07 月止（詳附件 16）。

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、本重劃區籌備會核准成立函。
- 附件 2、本重劃區重劃會核准成立公告。
- 附件 3、本重劃區重劃範圍公告核定函。
- 附件 4、本重劃區查告無須實施環境影響評估公文。
- 附件 5、本重劃區非屬山坡地範圍無需辦理水土保持計畫審查公文。
- 附件 6、本重劃區查復無列管之保護樹木或特定樹木公文。
- 附件 7、本重劃區查復無經指定或列管之古蹟、遺址及文化景觀公文。
- 附件 8、本重劃區非位屬地質敏感區公文。
- 附件 9、本重劃區未位於重要濕地範圍公文。
- 附件 10、本重劃區土地使用現況圖。
- 附件 11、公有土地分布示意圖。
- 附件 12、座談會會議紀錄。
- 附件 13、抵充面積同意函。
- 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、重劃後地價推估報告。
- 附件 16、本重劃區預定工作進度表。
- 附件 17、本重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。



附件 1、本重劃區籌備會核准成立函

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 函

403

台中市西區大業北路37號1樓

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號

承辦人：邱子豪

電話：03-3322101#5306

傳真：03-3368506

電子信箱：10010868@mail.tycg.gov.tw

受文者：萬昆明 君(請轉知其他發起人)

發文日期：中華民國109年6月18日

發文字號：府地重字第1090154132號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：為臺端等申請成立「桃園市中壢區普義自辦市地重劃區籌備會」一案，經審查核符獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第8條規定，准予成立，復請查照。

說明：依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第8條規定辦理，兼復臺端等327人109年2月21日申請書。

正本：萬昆明 君(請轉知其他發起人)

副本：

市長鄭文燦



本案依分層負責規定授權局(處)長、主任委員決行

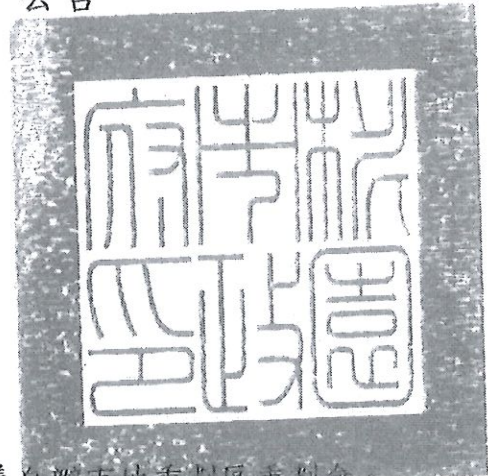
附件 2、本重劃區重劃會核准成立公告

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 公告

發文日期：中華民國110年2月1日
發文字號：府地重字第11000254871號
附件：



裝

主旨：公告核准成立桃園市中壢區普義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110年2月1日府地重字第1100025487號函。

公告事項：

- 訂
- 一、公告起迄日期：自民國110年2月2日起，至民國110年3月2日止。
 - 二、重劃區範圍：中壢區普義段210地號等107筆土地（如附圖，實際範圍及地號仍應以核定重劃範圍為準）。
 - 三、重劃會會址：桃園市中壢區立和路65號一樓。
 - 四、重劃會理事長：陳重熙。

線

市長鄭文燦



附件 3、本重劃區重劃範圍公告核定函

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 公告

發文日期：中華民國111年5月5日

發文字號：府地重字第11101215641號

附件：重劃區範圍圖



主旨：公告核定桃園市中壢區普義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：桃園市中壢區立和路65號一樓。
- 四、重劃會電話：(04)2328-7571。
- 五、重劃會理事長：陳重熙。

市長鄭文燦



附件 4、本重劃區查告無須實施環境影響評估公文

正 本

發文方式：紙本郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 函

40352

台中市西區大業北路37號1樓

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：桃園市中壢區普義自辦市地重劃區重劃會

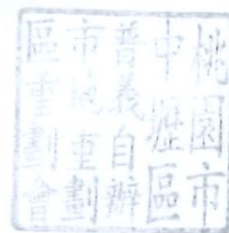
發文日期：中華民國111年4月8日

發文字號：府環綜字第1110087780號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：



主旨：本市中壢區普義自辦市地重劃區重劃會申辦自辦市地重劃區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1110079229號函暨111年3月30日電子郵件辦理。
- 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、844-30、850、850-1~850-4、850-11、850-41、850-80、851~854、874、875、877、878、880、885-1、886~888、888-1、889、889-1、890、891、892-1、893、894、895-1、909~950、934-1、937-1、947-1、947-2、956~967、967-1、968、971~976、991~995、1024~1029地號等109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7.607817公頃，屬三戶以上之集合住宅或社區興建行為，未涉及新市鎮興建或擴建、拆除重建之舊市區更新；爰本案參照認定標準第25條第1項第1款規定，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，經檢視得免實施環境影響評估；惟未來倘變更改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：桃園市中壢區普義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、主任委員執行

附件 5、本重劃區非屬山坡地範圍無須辦理水土保持計畫審查公文

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：工程員 楊宗穎

電話：03-3033605#3775

傳真：03-3374285

電子信箱：10036468@mail.tycg.gov.tw

台中市西區大業北路37號一樓

受文者：桃園市中壢區普義自辦市地
重劃區重劃會

發文日期：中華民國111年12月6日

發文字號：桃水坡字第1110097216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自辦市地重劃區是否需辦理水土保持計畫一事，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴會111年12月02日普義自重字第095號

二、經查旨案土地非屬依水土保持法劃定之山坡地範圍，亦非屬特定水土保持區，無須辦理水土保持計畫。

正本：桃園市中壢區普義自辦市地重劃區重劃會

副本：

局長劉振宇



本案依分層負責規定授權股長決行

附件 6、本重劃區查復無列管之保護樹木或特定樹木

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

40352

臺中市西區大業北路37號1樓

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號4樓

承辦人：科員陳明男

電話：03-3322101#5481

電子信箱：10056676@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市中壢區普義自辦市地
重劃區重劃會

發文日期：中華民國111年12月7日

發文字號：桃農林字第1110046185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「普義自辦市地重劃區」重劃範圍內，有無
本市列管受保護樹木或特定樹木一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴重劃會111年12月2日普義自重字第093號函。
- 二、依所附資料查旨揭範圍內無本市列管之受保護樹木或特定樹木。
- 三、為維護綠色資源，倘開發過程中發現一定規格以上之大樹，建議優先於重劃區域範圍內以移植方式辦理。
- 四、如涉及樹木修剪、移植工項請依「桃園市樹木修剪維護作業參考原則」及行政院公共工程委員會之「樹木保育移植作業參考原則」施工綱要規範相關章節內容辦理。
- 五、另建請貴會自行遴請專家學者協助審查樹木移植等事宜。

正本：桃園市中壢區普義自辦市地重劃區重劃會

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 7、本重劃區查復無經指定或列管之古蹟、遺址及文化景觀公文

正 本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

桃園市政府文化局 函

40352

台中市西區大業北路37號一樓

地址：330206桃園市桃園區縣府路21號

承辦人：謝沂真

電話：(03)332-2592#8628

傳真：033316092

電子信箱：10066210@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市中壢區普義自辦市地
重劃區重劃會

發文日期：中華民國111年12月8日

發文字號：桃市文資字第1110028943號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：



主旨：貴會為辦理「申請核准實施中壢區普義自辦市地重劃作業」一案，函詢中壢區普義段210地號等110筆土地，是否位屬法定文化資產之所在地，復請查照。

說明：

- 一、復貴會111年12月2日普義自重字第094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：桃園市中壢區普義自辦市地重劃區重劃會

副本：

局長 莊秀美

附件 8、本重劃區非位屬地質敏感區公文

正 本

發文方式：紙本郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府工務局 函

地址：330206桃園市桃園區縣府路1號新棟

7樓

承辦人：許智皓

電話：03-3322101#6762

傳真：03-3395046

電子信箱：10012178@mail.tycg.gov.tw

40352

台中市西區大業北路37號一樓

受文者：桃園市中壢區普義自辦市地

重劃區重劃會

發文日期：中華民國111年12月7日

發文字號：桃工施字第1110050303號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明



主旨：有關貴會函詢本市中壢區普義段210地號等110筆土地，是否位屬已公告之地質敏感區內一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴會111年12月2日普義自重字第091號函。
- 二、旨揭土地依據來函所附資料，經查非位屬目前已公告之地質敏感區內。
- 三、已公告之全國地質敏感區相關訊息可至本所全球資訊網(https://gis2.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/index.cfm)地質法專區參閱。

正本：桃園市中壢區普義自辦市地重劃區重劃會

副本：

局長賴宇亭

本案依分層負責規定授權科(組)長、主任決行

正本

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：古宛倫

聯絡電話：(02)27721350#316

電子郵件：wanlun@tcd.gov.tw

傳真：(02)27523920

403

臺中市西區大業北路37號1樓

受文者：桃園市中壢區普義自辦市地重劃區重劃會

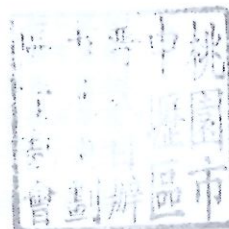
發文日期：中華民國111年12月15日

發文字號：城海字第1110012027號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨及說明六



主旨：有關函詢桃園市中壢區普義段210地號等110筆土地(如清冊)，是否位於重要濕地範圍內1案，請查照。

說明：

- 一、復貴會111年12月9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，爾後有關查詢「重要濕地」部分，可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，再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。

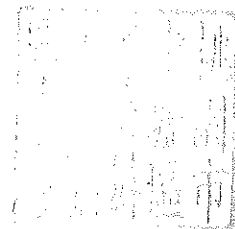
五、另內政部營建署已成立環境敏感地區單一窗口查詢平台(網址為<https://eland.cpami.gov.tw/seportal/>)，透過收費方式提供單一窗口服務，縮短各別查詢所需時間及改善公文往返之不便，建請善加利用。

六、隨函檢附繳納費用新臺幣900元整收據1紙(編號：城字第07381號)，請查收。

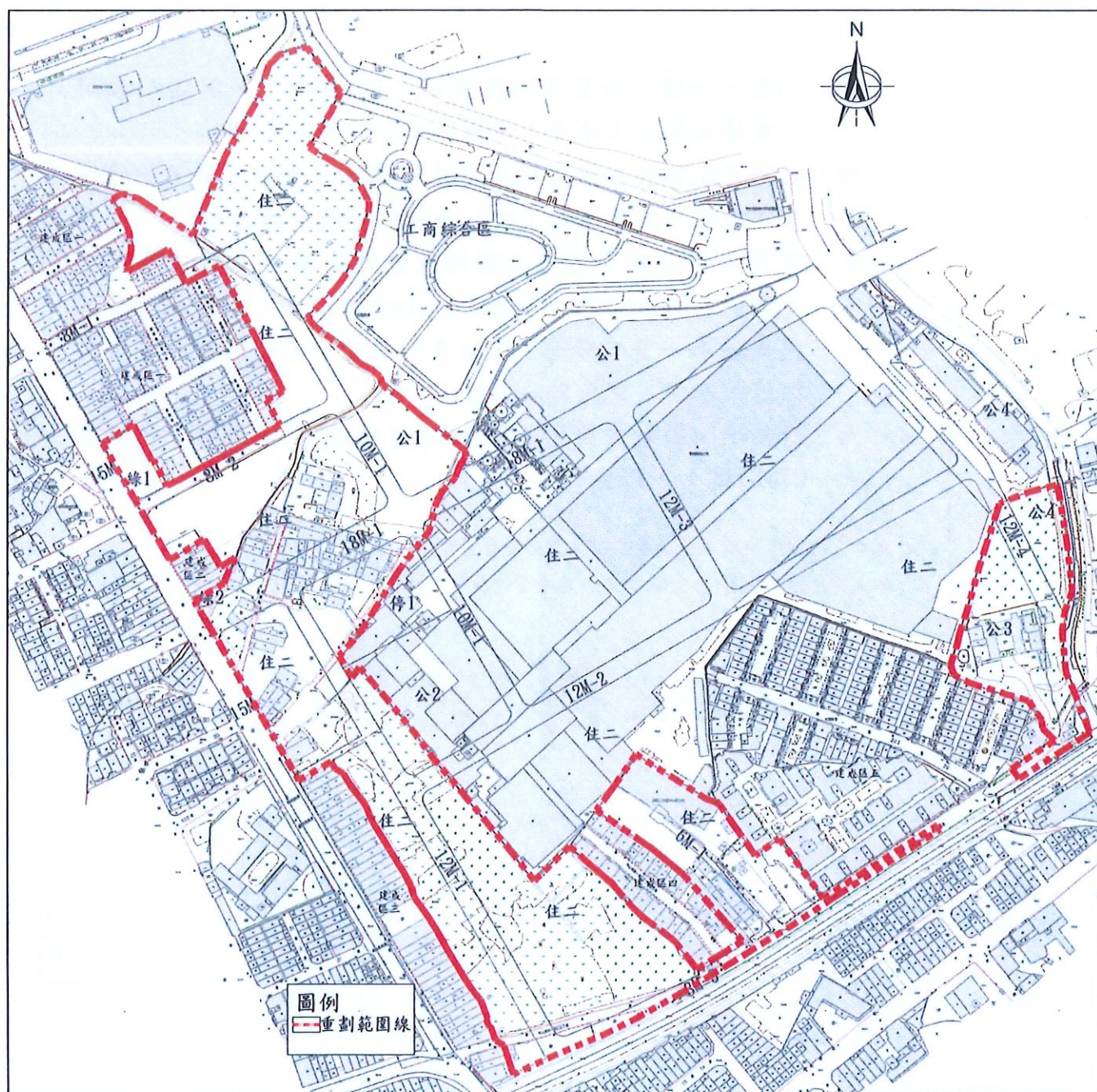
正本：桃園市中壢區普義自辦市地重劃區重劃會

副本：桃園市政府(含土地清冊)、本分署海岸復育課

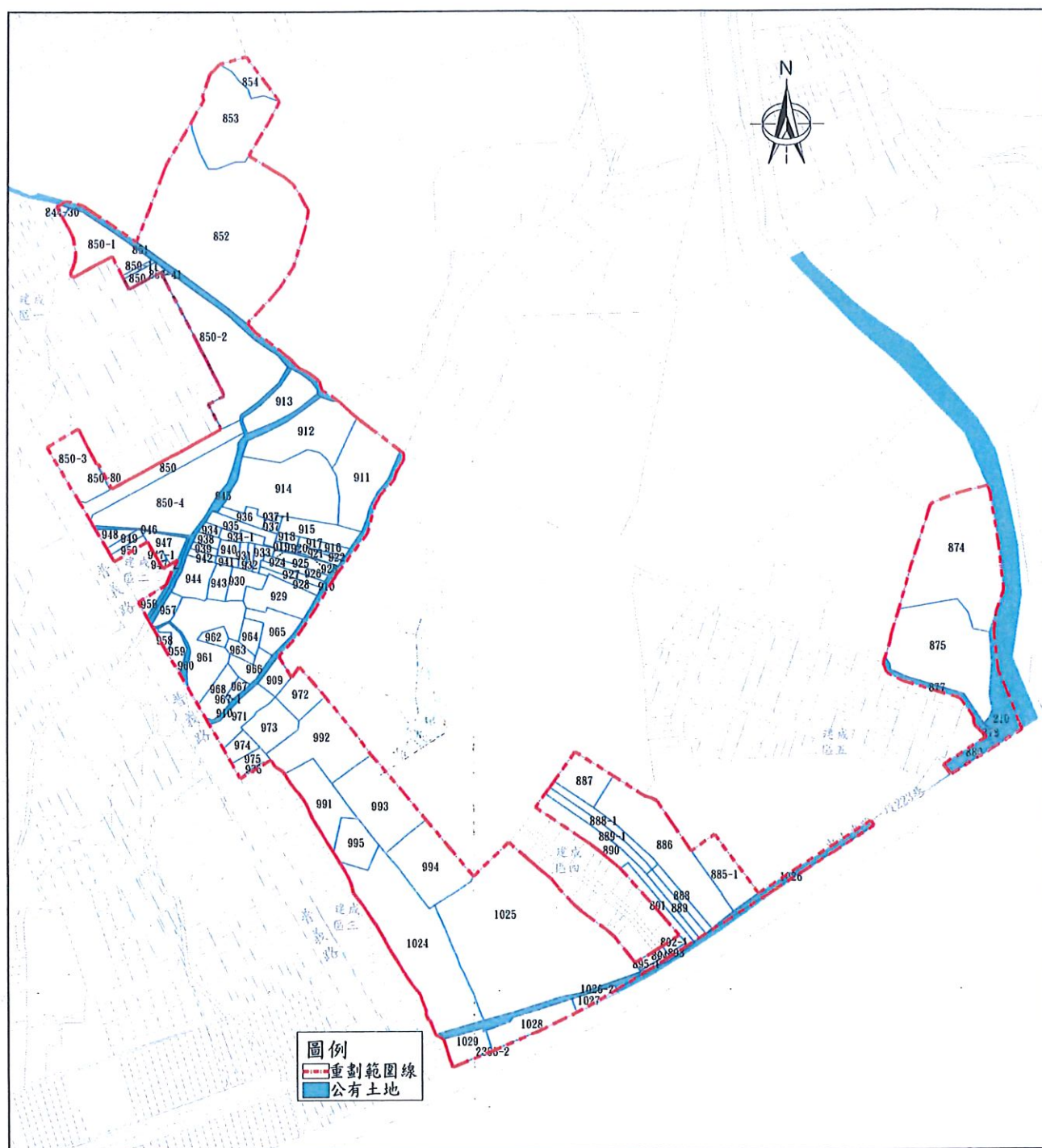
分署長 林秉勳



附件 10、本重劃區土地使用現況圖



附件 11、公有土地分布示意圖



桃園市中壢區普義自辦
市地重劃區重劃會

附件 12、座談會會議紀錄

桃園市中壢區普義自辦市地重劃區重劃意旨座談說明會紀錄

壹、時間：109 年 08 月 01 日（星期六）上午 11 時 10 分

貳、地點：中壢區松鶴會館(中壢區元化路 182-2 號)

參、主席：陳熙

肆、出席人員：詳如簽到簿。

伍、會議紀錄：

一、主席報告

首先感謝各位地主於百忙中撥空親自出席本次說明會。本重劃區業經 業經 桃園市政府民國 109 年 06 月 18 日府地重字第 1090154132 號核准成立籌備會。目前依法辦理徵求同意參加重劃暨重劃意旨座談會，各地主如對於重劃作業有疑義或不瞭解部份，歡迎於會上提出意見，如再有不瞭解之處，本會將派人至府上解說。

今天到場許多地主都很關心本重劃區進度，本籌備會已徵求私有地主人數及面積過半同意，待本次座談會過後，將儘速召開會員大會成立重劃會、範圍核定及重劃計畫書核定、公告作業。

二、地主詢問及意見陳述

(1) 普義段 974 地號地主：本筆土地面臨普義路，無需參加重劃，請剔除於重劃區外。

籌備會答覆：本重劃區係為「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，其重劃範圍係按 108 年 07 月 24 日召開之桃園市都市計畫委員會第 35 次會議紀錄決議之整體開發區為範圍，依據市地重劃實施辦法第 7 條規定

應以都市計畫指定整理開發地區為重劃範圍，故無法剔除於範圍外。



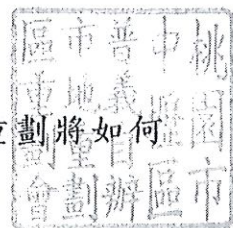
- (2) 地主賴 龍：本人有工廠廠房在重劃區內，不願意拆遷地上物，反對參加重劃。

籌備會答覆：有關地上物拆除部份，為妨礙工程施及重劃土地分配者，如不影響者將予以保留。日後如有影響而需拆遷者，本會會盡最大誠意協商處理，減少糾紛。

- (3) 地主呂 捷：請問住一是否位於重劃區內。

籌備會答覆：目前本重劃區範圍內，土地使用分區均為住二。

- (4) 地主羅 發：本人土地為共有土地，日後重劃將如何處理。



籌備會答覆：依據市地重劃實施辦法第 31 條規定，經共有人過半數及其應有部份合計過半數之同意或其應有部份合計逾三分之二之同意者，得分配為單獨所有，但如果應有部份未達最小分配者標準者，就仍要維持共有分配。

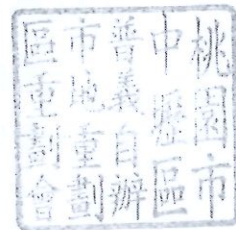
- (5) 地主方 春女兒：土地跟地上物為不同人所有，地價稅及房屋稅均由地主在繳納，日後拆遷補償領取對象為何？

籌備會答覆：地上物拆遷補償對象係針對該地上物所有權人，故拆遷補償查估時地上物所有權人應提出相關證明文件證明為其所有，但如被列為文化資產者，

則不能辦理拆遷需維持原貌，至於該部份拆遷補償仍
否發放，需再與桃園市政府協商。



三、臨時動議：無。



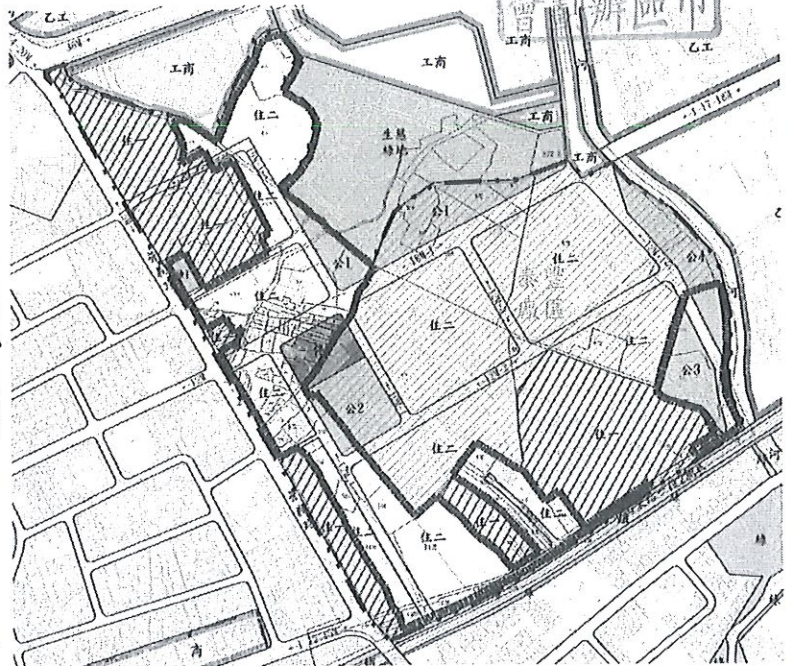
桃園市中壢區普義自辦市地重劃區 重劃意旨座談會

桃園市中壢區普義自辦市地重劃區籌備會

重劃範圍及總面積

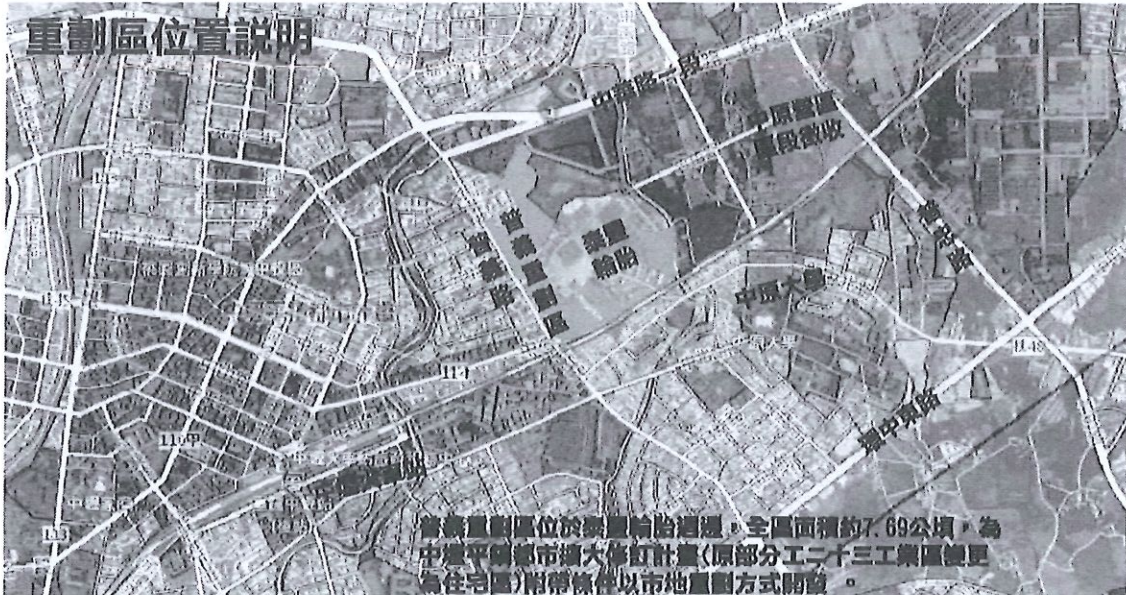
東：河川區及普義段909地號左側邊界。
西：普義路右側為界。
南：8M-3計畫道路境界線為界。
北：工商綜合專用區及生態綠地南側為界。

全區面積約7.61公頃



桃園市中壢區普義自辦市地重劃區籌備會

重劃區位置說明



■ 普義重劃區範圍



桃園市中壢區普義自辦市地重劃區籌備會



都市計畫說明

- 本重劃區係為「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，於108年07月24日召開之桃園市都市計畫委員會第35次會議紀錄決議調整以市地重劃方式開發之整體開發區範圍。
- 請於桃園市都市計畫委員會審定本細部計畫後，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；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

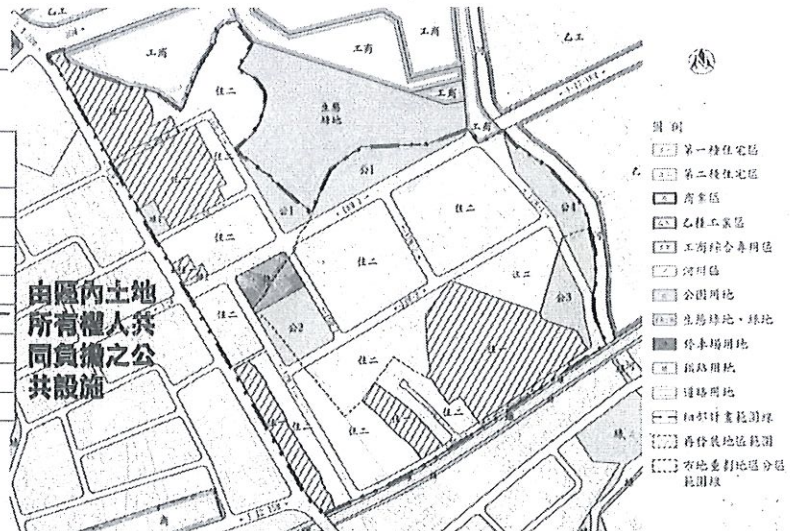


桃園市中壢區普義自辦市地重劃區籌備會

細部計畫內容

項目	面積 (公頃)	佔全區比率	備註
住二	4.67	61.40%	
小計	4.67	61.40%	
道路用地	1.58	20.75%	
停車場	0.22	2.90%	
公園用地	1.01	13.33%	
綠地用地	0.12	1.62%	
小計	2.94	38.60%	
合計	7.61	100.00%	

由區內土地
所有權人共
同負擔之公
共設施



桃園市中壢區普義自辦市地重劃區籌備會



作業流程說明

都市計畫發布實施

於桃園市都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再予發布實施細部計畫。

市地重劃作業

依平均地權條例第 58 條規定：私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃區私有土地總面積半數以上者之同意



桃園市中壢區普義自辦市地重劃區籌備會

重劃平均負擔比率說明

依據平均地權條例第60條規定

預估公共設施負擔比率

36.17%

公園用地
綠地用地
停車場用地
道路用地

$$36.17\% = \frac{2.94 - 0.21}{7.61 - 0.21} \times 100\%$$

預估可供抵充面積約0.29公頃

實際面積應以公有土地管理機關會勘認定為準

預估費用負擔比率

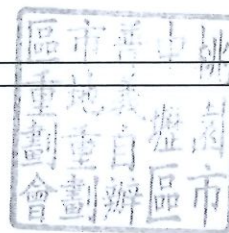
8.83%

=45%

包含填土整地工程、道路、側溝、雨(污)水等排水工程、路燈工程、公園綠化、停車場工程、自來水、電力、電信等工程、地上物拆遷補償費、重劃作業費及貸款利息等等費用(此些費用均需報經桃園市政府審核)



桃園市中壢區普義自辦市地重劃區籌備會



地上物拆遷補償說明

重劃區內應行拆遷之土地改良物或墳墓，應予補償；其補償數額，由理事會依照直轄市或縣(市)政府所定土地改良物或墳墓拆遷補償相關規定查定，並提交會員大會決議後辦理。

應行拆遷之土地改良物或墳墓，以有妨礙重劃土地分配或重劃工程施工所必須拆遷者為限。



桃園市中壢區普義自辦市地重劃區籌備會

土地分配原則

- 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準。
- 同一土地所有權人之數宗土地參與重劃，各街廓已達最小分配者，逐宗個別分配，未達者集中面積較大者合併分配。
- 如為共有土地者，共有人如經半數及其應有部份合計過半數之同意或其應有部份合計逾三分之二同意時，得分配為單獨所有，否則仍為共有。
- 重劃後土地所有權人應分配面積未達或合併後未達最小分配面積，除通知土地所有權人申請與其他人合併分配，應以現金補償之，其已達最分配面積者，得於深度較淺、重劃後地價較低街廓按最小分配面積標準分配或協調合併分配。
- 重劃前土地位於共同負擔之公共設施用地者，其分配位置由主管機關視土地分配情形調整分配。



桃園市中壢區普義自辦市地重劃區籌備會



辦理市地重劃的效益

- ◆ 1.土地價值增漲。
- ◆ 2.享受減稅效益-(1)重劃後第一次移轉時，可以抵銷土地漲價總數額後再計徵土地增值稅，並依計算之稅額再減徵百分之四十之土地增值稅。(2)又重劃辦理期間地價稅免征，完成後地價稅可以減半征收兩年。
- ◆ 3.促進都市健全發展。
- ◆ 4.健全地籍管理。
- ◆ 5.公平負擔-「受益者負擔」之公平原則實施，可避免犧牲公共設施保留地所有人之利益，亦可免除公共設施鄰地所有人之不勞而獲。
- ◆ 6.消除共有地-對原來產權複雜之共有土地，各共有人可藉辦理重劃之機會，協調分配為個別所有，可節省共有土地分割之費用，並促進共有土地之利用。



桃園市中壢區普義自辦市地重劃區籌備會

附件 13、抵充面積同意函

正本

財政部國有財產署北區分署桃園辦事處 函

機關地址：330231 桃園市桃園區三元街152號
4F

聯絡方式：張珈嫻 033379156分機127

40352

台中市西區大業北路37號一樓

受文者：桃園市中壢區普義自辦市地重
劃區重劃會

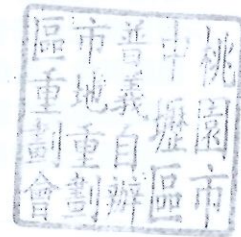
發文日期：中華民國111年6月7日

發文字號：台財產北桃一字第11126007590號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：參加重劃分配及抵充一覽表.ods



主旨：有關桃園市中壢區普義重劃區範圍內本署經管同市
區普義段210地號共11筆國有土地部分參加重劃分配
義或辦理抵充作業一案，詳如說明二，復請查照。

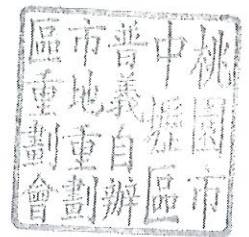
說明：

- 一、依貴會111年2月17日普義自重字第060號、110年5月3日普義自重字第064號函及平均地權條例第60條及其施行細則第82條第1項第1款辦理。
- 二、旨述普義段210地號11筆國有土地經貴會邀集水、道路主管機關並會同本處所派勘查人員於111年3月4日前往現場勘查結果，其中現況非為水溝、道路使用者面積共約3057.22平方公尺，請貴會依相關規定辦理重劃分配作業；另現況實際作水溝、道路者面積共約1,841.23平方公尺，依平均地權條例第60條規定同意貴會辦理抵充作業，惟上開面積應以地政機關實測登記為準。
- 三、隨文檢附參加重劃分配及抵充一覽表一份供請參辦。

正本：桃園市中壢區普義自辦市地重劃區重劃會

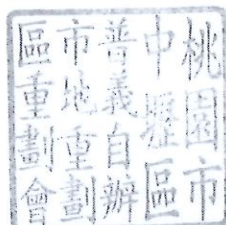
副本：桃園市政府

主任 陳 文 彰



參加重劃分配及抵充一覽表

編號	鄉鎮市區	段小段	地號	應本面積 (m ²)	權利範圍 分母	權利範圍 分子	納入重劃範圍 面積(m ²)	財產來源	抵充面積	分配面積
1	中壢區	普義段	210	4,682.00	1	1	1,018.45	新登記地	105.32	913.13
2	中壢區	普義段	851	1,174.00	1	1	737.01	新登記地	215.17	521.84
3	中壢區	普義段	877	270.00	1	1	270.00	新登記地	0.00	270.00
4	中壢區	普義段	878	79.00	1	1	79.00	新登記地	35.00	44.00
5	中壢區	普義段	880	245.00	1	1	245.00	新登記地	135.00	110.00
6	中壢區	普義段	910	637.00	1	1	637.00	新登記地	332.08	304.92
7	中壢區	普義段	945	764.00	1	1	764.00	新登記地	103.63	660.37
8	中壢區	普義段	946	205.00	1	1	205.00	新登記地	87.75	117.25
9	中壢區	普義段	960	128.00	1	1	128.00	新登記地	60.28	67.72
10	中壢區	普義段	1026	297.00	1	1	297.00	新登記地	297.00	0.00
11	中壢區	普義段	1026-2	584.00	1	1	517.99	新登記地	470.00	47.99
				9,065.00			4,898.45		1,841.23	3,057.22



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)四捨五入，萬位取整數	備註
一、工程費					
(一)、整地工程	公頃	7.56	1,000,000	7,560,000	含雜草及廢棄物清理
(二)、道路工程					
4米道路	公尺	54	23,000	1,240,000	含道路側溝
6米道路	公尺	105	29,000	3,050,000	含道路側溝
8米道路	公尺	564	36,000	20,300,000	含道路側溝
10米道路	公尺	212	42,000	8,900,000	含道路側溝
12米道路	公尺	510	47,400	24,170,000	含道路側溝
18米道路	公尺	162	75,000	12,150,000	含道路側溝
(三)、雨水工程					
WxH=2.0x1.2箱涵	公尺	600	55,000	33,000,000	
(四)、污水工程					
Φ300mm 污水管	公尺	300	15,000	4,500,000	
Φ800mm 污水管	公尺	483	35,000	16,910,000	
Φ200mm 用戶管	公尺	1410	8,000	11,280,000	
(五)、公園、綠地工程					
滯洪設施	式	1	3,000,000	3,000,000	
綠地景觀工程	公頃	1.1	28,000,000	30,800,000	含護堤設施、綠地景觀設施
(六)、廣場、停車場工程	公頃	0.23	30,000,000	6,900,000	含鋪面、排水、照明設施
(七)、路燈照明工程					
變電箱(路燈接電處)	處	6	80,000	480,000	
(八)、寬頻工程					
	公尺	1607	5,000	8,040,000	
(九)、交通工程					
	公尺	1607	4,000	6,430,000	含標線、標誌、號誌
(十)、雜項工程					
施工圍籬	公尺	2570	2,000	5,140,000	
菱形網圍籬	公尺	1900	600	1,140,000	
其他雜項設施及工程	式	1	12,160,000	12,160,000	含施工便道、其他假設工程，以工程費約6%計算。
小計				221,050,000	
二、間接工程費					
環保清潔費	式	1	660,000	660,000	直接工程費約0.3%。
職業安全衛生管理費	式	1	3,320,000	3,320,000	直接工程費約1.5%。
工程品管費	式	1	4,420,000	4,420,000	直接工程費約2.0%(含二級品管)。
試驗費	式	1	660,000	660,000	直接工程費約0.3%。
營造綜合保險費	式	1	1,110,000	1,110,000	直接工程費約0.5%。
包商工地管理費及利潤	式	1	11,050,000	11,050,000	直接工程費約5%。
營業稅	式	1	11,050,000	11,050,000	直接工程費約5%。
設計監造服務費	式	1	16,100,000	16,100,000	依工程會公共工程技術服務建造百分比。
基地調查及鑽探作業	公頃	7.56	70,000	530,000	
空氣污染防治費	式	1	750,000	750,000	
其他技術服務費	式	1	6,000,000	6,000,000	出流管制計畫、排水計畫、污水規劃、基礎、細設報告等相關費用技術服務費。
小計				55,650,000	
三、地下管線工程(代辦管線費)					
(一)、電力工程分攤費	公尺	1607	5,200	8,360,000	重劃負擔該費用之1/2。
(二)、電信工程分攤費	公尺	1607	4,000	6,430,000	重劃負擔該費用之1/3。
(三)、自來水工程分攤費	公尺	1607	13,000	20,890,000	重劃負擔該費用之全部。
(四)、瓦斯管路工程分攤費	公尺	1607	4,000	6,430,000	重劃負擔該費用之1/2。
小計				42,110,000	
總計				318,810,000	



二、地上物拆遷補償費

建物型態	樓層	投影面積 (㎡)	樓地板面 積(㎡)	平均 評點	評點單價 (元/點)	補償費-合 法(元)	拆遷救濟 金(元)	自動拆除獎 勵金-合法 (元)	自動拆除獎 勵金-無合 法證明(元)	補償費合計 (元)
RC	1	208.09	208.09	1,566	14.7	4,790,250		2,395,125		7,185,376
	2	111.59	223.18	1,566	14.7	5,137,556		2,568,778		7,706,334
	3	107.43	322.28	1,566	14.7	7,418,973		3,709,487		11,128,460
小計						17,346,780	-	8,673,390	-	26,020,169
B(磚造)	1	2,248.16	2,248.16	1,284	14.7	42,433,596		21,216,798		63,650,394
小計						42,433,596	-	21,216,798	-	63,650,394
S(鐵皮)	1	880.00	880.00	990	14.7	-	7,683,984		3,841,992	11,525,976
小計						-	7,683,984	-	3,841,992	11,525,976
T(鐵棚)	1	345.94	345.94	425	14.7	147,025				147,025
小計						147,025	-	-	-	147,025
農林作物	1	6,883.00		30		206,490				206,490
小計						206,490	-	-	-	206,490
地上物費用總計						60,133,890	7,683,984	29,890,188	3,841,992	101,550,054

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	月	56	45,000	2,520,000	技術人員1人，4年
2. 行政人員費用	月	168	30,000	5,040,000	行政人員3人，4年
二、業務費					
1. 郵電費	月	48	10,000	480,000	
2. 印刷費	月	48	7,000	336,000	
3. 文具費	月	48	4,000	192,000	
4. 加班、誤餐費	月	48	6,000	288,000	
5. 房租費	月	48	28,000	1,344,000	
6. 水電費	月	48	6,000	288,000	
7. 專案作業費	式	1	12,000,000	12,000,000	委託專業人員辦理重劃核准、地上物查估、重劃前後地價查估、地籍整理及土地分配、網路平台架設等作業
三、測量費					
1. 測量作業	公頃	7.56	220,000	1,663,200	含控制、圖根、導線、地形及現況等測量
2. 重劃範圍鑑界及分割測量	筆	9	5,000	45,000	
3. 都市計畫樁位、界樁測釘及復樁	支	140	10,000	1,400,000	
4. 重劃後確定測量	筆	50	2,000	100,000	土地鑑界規費每筆4,000元，減半收取
5. 土地界樁埋設	筆	50	1,500	75,000	
小計				25,771,200	



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、重劃後地價推估報告

桃園市中壢區普義自辦市地重劃區
重劃後地價推估報告



鼎盛不動產估價師聯合事務所

中 華 民 國 1 1 1 年 1 2 月 1 3 日

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二種住宅區，故本案以第二種住宅區進行分析。本報告書蒐集買賣實例係先以本重劃區同一供需圖之近鄰地區或類似地區為基礎，自民國 109 年 06 月至今為蒐集期間，共計 28 個買賣實例，並將個別條件差異較大、區位差異較大、特殊交易及價格異常極端之偏高與過低者排除，故從中選取與勘估標的條件相近之具替代性 3 個比較標的進行比較分析，詳下表所示，其相對位置如下頁圖所示。

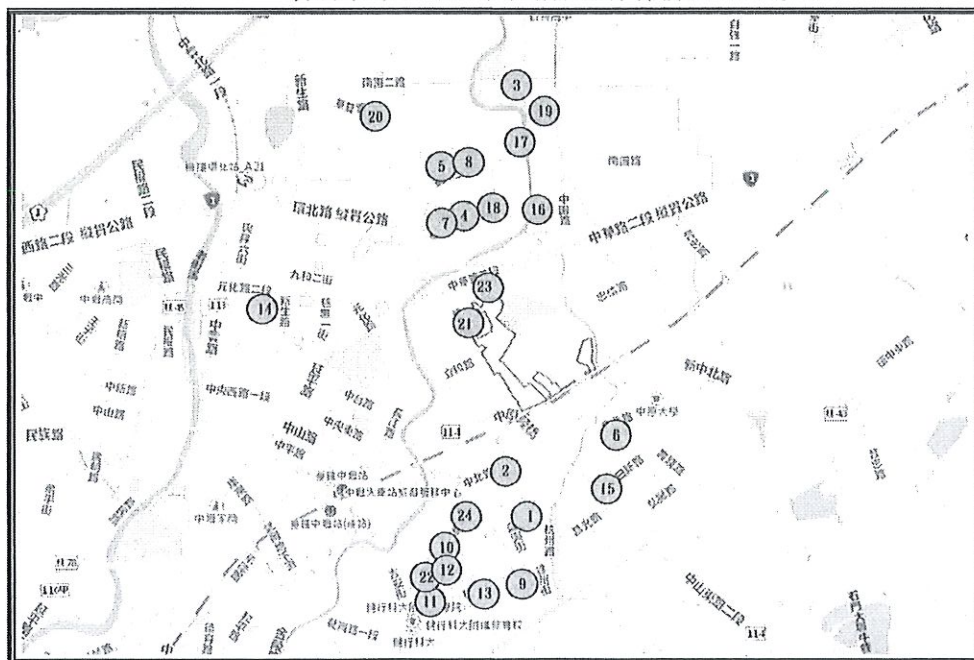
鄰近地區住宅區土地交易價格一覽表：

編號	鄉鎮市區	土地位置 建物門牌	土地移 轉總面 積(m ²)	交易 年月日	總價 (元)	單價 (萬元/m ²)	備註
1	中壢區	中壢埔頂段 1579 地號	141	1090623	15,013,680	10.65	
	中壢區	中壢埔頂段 1580 地號	102	1090623	10,860,960	10.65	
	中壢區	中壢埔頂段 1581 地號	102	1090707	10,860,000	10.65	
	中壢區	中壢埔頂段 1583 地號	204	1090623	21,721,920	10.65	
2	中壢區	中壢埔頂段 1592-2 地號	197	1090927	25,027,000	12.70	
3	中壢區	中工段 1666-3 地號	165	1091002	17,500,000	10.61	
4	中壢區	忠福段 3262 地號	88.18	1090904	10,134,000	11.49	標的區位與本 重劃區相似， 採用為比較標 的 1。
5	中壢區	忠福段 3319-2 地號	82.66	1090619	10,000,000	12.10	
6	中壢區	中壢埔頂段 952 地號	144	1100105	17,336,000	12.04	
7	中壢區	忠福段 3319 地號	82.66	1090619	10,000,000	12.10	
8	中壢區	忠福段 3337-2 地號	110.58	1100417	13,720,000	12.41	
9	中壢區	後寮段 288 地號	131	1100503	13,800,000	10.53	
10	中壢區	後寮段 416 地號	116	1100122	12,150,000	10.47	
11	中壢區	後寮段 487 地號	120	1100302	18,150,000	15.13	
12	中壢區	後寮段 498 地號	298	1091112	38,760,000	13.01	
13	中壢區	後寮段 527-5 地號	276	1100517	25,800,000	9.35	
14	中壢區	興南段興南小段 212-24 地號	97	1100802	15,000,000	15.46	



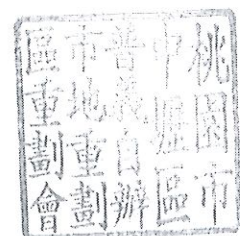
編號	鄉鎮市區	土地位置 建物門牌	土地移 轉總面 積(m ²)	交易 年月日	總價 (元)	單價 (萬元/m ²)	備註
15	中壢區	中壢埔頂段 1263-2 地號	183	1100924	20,200,000	11.04	標的區位與本 重劃區相似， 採用為比較標 的 2。
16	中壢區	普義段 554 地號	101	1100930	8,800,000	8.71	
17	中壢區	忠福段 3157-6 地號	276.34	1101015	32,750,000	11.85	標的區位與本 重劃區相似， 採用為比較標 的 3。
18	中壢區	忠福段 3280 地號	229.15	1101210	30,500,000	13.31	
19	中壢區	中工段 1748 地號	99	1101114	11,100,000	11.21	
20	中壢區	忠福段 1426 地號	106	1110316	8,900,000	8.40	
21	中壢區	普義段 961 地號	2721	1110805	252,692,468	9.29	
22	中壢區	後寮段 488 地號	881	1110719	135,915,000	15.43	
23	中壢區	普義段 917 地號	76	1110624	6,300,000	8.29	
24	中壢區	中壢埔頂段 1764 地號	189	1110619	28,299,000	14.97	

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：



本案重劃後比準街廓選定原則以面積適中、地形方整及臨路條件適當及使用性質為重劃區內之眾數為選定原則，重劃後區分為 10 個建築用地街廓可供分配，綜合考量選定原則後，選定街廓編號 4 為比準街廓。經蒐集 109 年 06 月至 111 年 08 月之間重劃區所在地附近性質相近住宅區實際成交價格，成交價格約介於 8.3 萬元/ m^2 ~15.4 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 4、15、17 作為比較標的，採買賣實例比較法進行評估比準街廓地價，經期日、區域及個別因素調整試算後，推估合理價格為 115,200 元/ m^2 。

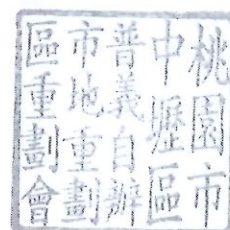
三、成熟度修正後價格推估

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產業聚集之地區，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為 6.31%。

項目		利率	權重
銀行定存利率		1.45%	50%
政府公債利率		1.36%	50%
一般性財貨之投資報酬率		1.41%	
項目及調整率	1. 流通性	1.80%	
	2. 風險性	2.30%	
	3. 增值性	-1.00%	
	4. 管理上之難易	1.80%	
	總調整率合計	4.90%	
折現率		6.31%	



(二) 成熟度修正率計算

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、土地交接、建商進駐、人口移入及生活服務性設施設立等因素，約需 5 年時間始可與買賣實例區域環境成熟度相比較，故本案以 5 年為折現期間基礎。

$$\text{成熟度修正率} = 1 / (1 + 6.31\%)^5 = 73.64\%$$

(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，將比準街廓由發展成熟區域地價修正為開發完成初期之土地價格，推估開發後土地交易市場價格為 84,800 元/㎡。(115,200 X 73.64% = 84,800)

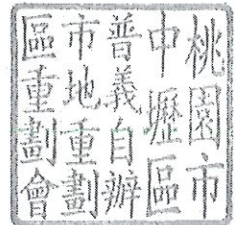
不動產估價師：鄧世琛



估價師證書：(91) 台內估字第 000040 號

開業證書：(100) 中市地估字第 000017 號

地方公會會員證書：(111) 中估師證字第 003 號



附件 16、本重劃區預定工作進度表

項次	工作項目	預定工作進度
1	發起成立籌備會	自 109 年 2 月至 109 年 8 月
2	成立重劃會(召開會員大會、選舉理監事)	自 109 年 8 月至 110 年 2 月
3	召開會員大會審議重劃範圍	自 110 年 2 月至 110 年 5 月
4	重劃範圍申請核定	自 110 年 5 月至 111 年 5 月
5	徵求同意	自 111 年 1 月至 111 年 6 月
6	召開會員大會審議重劃計畫書(草案)	自 111 年 9 月至 111 年 10 月
7	申請核准實施市地重劃(含辦理聽證程序)	自 111 年 11 月至 112 年 9 月
8	召開會員大會審議重劃計畫書(配合都市計畫變更)	自 112 年 9 月至 112 年 11 月
9	申請核准實施市地重劃(配合都市計畫變更)	自 112 年 11 月至 112 年 12 月
10	公告重劃計畫書	自 112 年 12 月至 113 年 1 月
11	籌編經費及公告禁止移轉	自 113 年 6 月至 113 年 12 月
12	現況調查及測量	自 112 年 10 月至 112 年 11 月
13	工程規劃設計	自 113 年 1 月至 113 年 8 月
14	查定重劃前後地價	自 113 年 12 月至 114 年 2 月
15	查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自 113 年 1 月至 113 年 8 月
16	工程施工	自 113 年 9 月至 114 年 6 月
17	土地分配設計及計算負擔	自 114 年 3 月至 114 年 5 月
18	分配結果公告及異議之處理	自 114 年 6 月至 114 年 8 月
19	工程驗收、相關單位接管	自 114 年 7 月至 114 年 9 月
20	申請地籍整理及土地登記	自 114 年 10 月至 114 年 12 月
21	交接土地及清償	自 115 年 1 月至 115 年 2 月
22	申請核發重劃費用負擔證明書	自 115 年 3 月至 115 年 4 月
23	財務結算	自 115 年 5 月至 115 年 6 月
24	成果報告並解散重劃會	自 115 年 6 月至 115 年 7 月

註：

- 1.本表工作項目及預定工作進度時間，可視重劃實際狀況自行調整研訂。
- 2.本表及相關進度係依桃園市政府市地重劃會 112 年第 3 次會議意見綜理表修正。



