

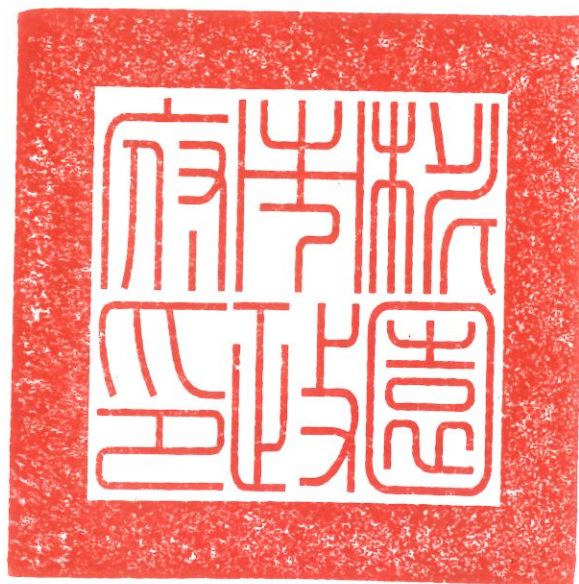
中華民國 115 年 6 月 8 日

府地重字第 1150160483/ 號

桃園市第 52 期新屋區

新屋市地重劃區

重劃計畫書



桃園市政府

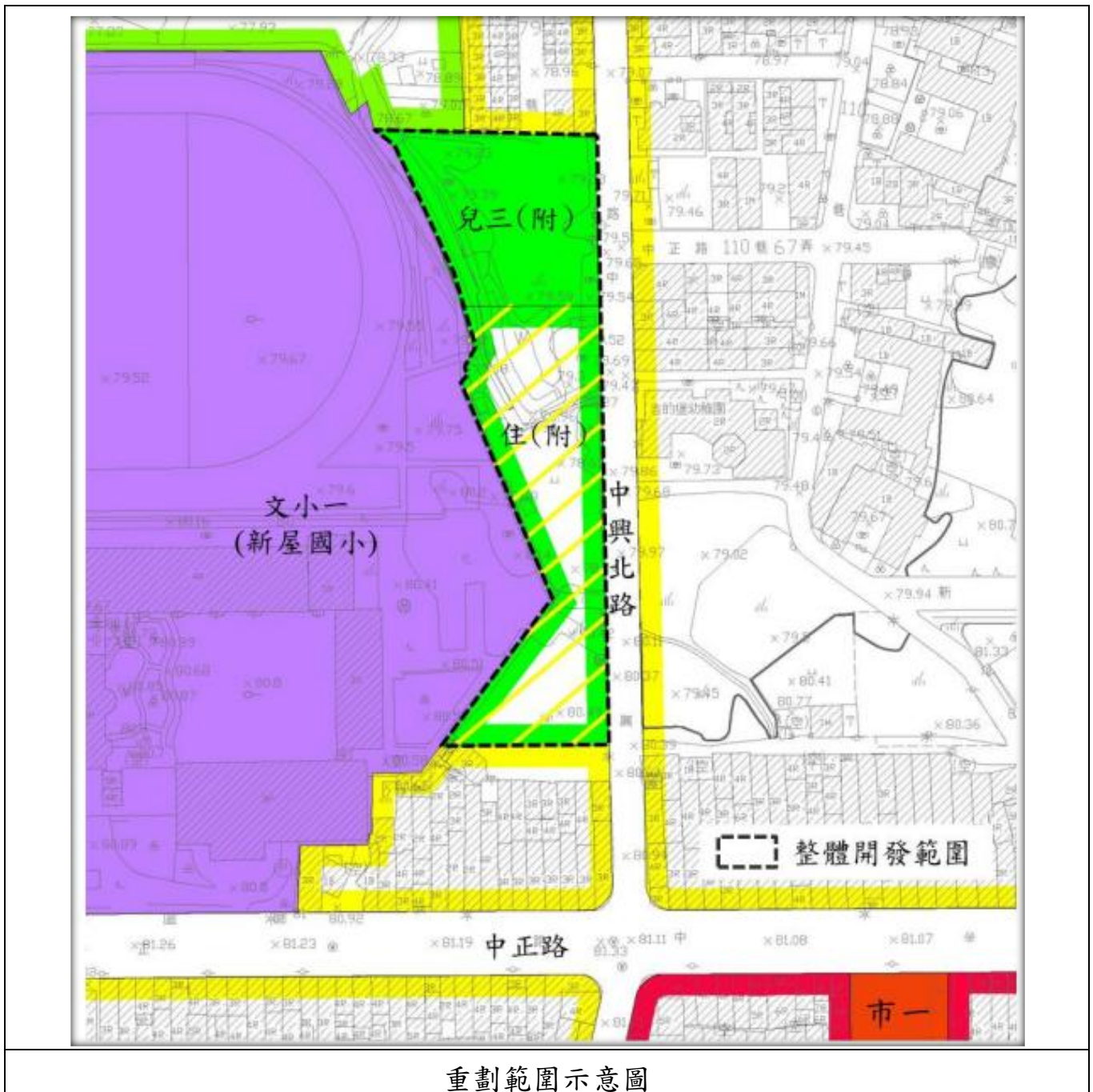
115 年 6 月



一、重劃地區及範圍

本重劃坐落新屋區，範圍包括中正段、新生段部分土地，以都市計畫指定整體開發範圍為重劃範圍，總面積約 0.4266 公頃，範圍四至如下：

- (一) 東側以中興北路為界。
- (二) 南側以住宅區為界。
- (三) 西側以文小用地(新屋國小)為界。
- (四) 北側以住宅區及農業區為界。



二、法律依據

平均地權條例第 56 條第 1 項第 3 款。

三、相關單位審核意見





- (一) 內政部都市計畫委員會 112 年 3 月 28 日 1030 次會議審議通過「變更新屋主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」(附件 1)
- (二) 桃園市都市計畫委員會 112 年 6 月 19 日第 79 次會議審議通過「變更新屋細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」(附件 2)。
- (三) 桃園市政府 115 年 5 月 20 日府都計字第 1150120516 號公告實施「變更新屋主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第二階段)案暨變更新屋細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第二階段)案」(附件 3)。
- (四) 本重劃區經桃園市政府 114 年 5 月 20 日府環綜字第 1140133916 號函復，本案得免實施環境影響評估。(附件 4)
- (五) 本重劃區經桃園市政府水務局 114 年 3 月 31 日桃水河字第 1140023274 號函復，非屬依山坡地保育利用條例劃定之山坡地範圍，亦非屬特定水土保持區，本案無須提送水土保持計畫。(附件 5)
- (六) 本重劃區經桃園市政府文化局 113 年 3 月 22 日桃市文資字第 1130005347 號函復，查無涉本市法定文化資產(附件 6)。
- (七) 本重劃區經桃園市政府農業局 114 年 3 月 26 日桃農林字第 1140010788 號函，範圍內無本市列管之受保護樹木及特定樹木。(附件 7)
- (八) 本重劃區經地質敏感區線上查詢系統查詢非位屬目前已公告之地質敏感區內。(附件 8)

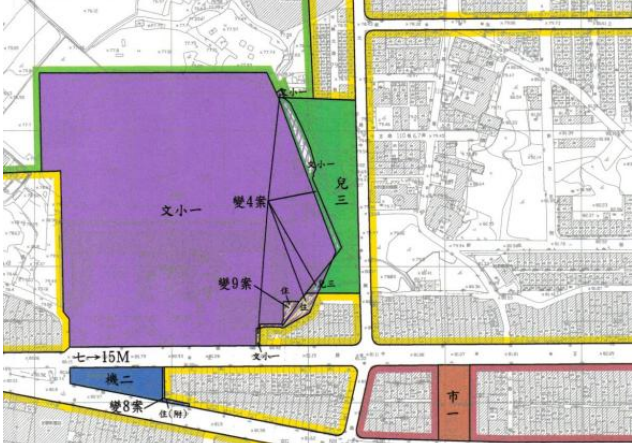

四、 辦理重劃原因及預期效益

(一) 都市計畫沿革

本重劃區位屬「新屋都市計畫」，前於民國 64 年 10 月 3 日公告實施，其後於 71 年 5 月發布實施第一次通盤檢討案將新屋國小東側部分農業區變更為兒童遊樂場用地，嗣於 88 年 12 月、93 年 10 月及 109 年 7 月分別發布實施第二次、第三次及第四次通盤檢討案，迄未取得開闢。嗣經本府依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部訂頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理全市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討，經內政部都市計畫委員會 112 年 3 月 28 日第 1030 次會議審議通過，檢討變更部分為住宅區，部分維持為兒童遊樂場用地，並以公辦重劃方式辦理整體開發，由本府依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書(草案)送市地重劃主管機關審核通過後，內政部於 115 年 4 月 20 日核定本案都市計畫。

新屋都市計畫歷次發布彙整表

編號	變更案名	發布日期文號	市地重劃範圍土地使用分區沿革
1	新屋都市計畫案	64年10月3日 桃府建都字第 20132號	
2	變更新屋都市計畫書(第一次通盤檢討)案	71年5月20日 府建都字第 55241號	
3	變更新屋都市計畫(第二次通盤檢討)案	88年12月3日 府工都字第 207902號	
4	變更新屋都市計畫(第三次通盤檢討)案	93年10月19日 府城鄉字第 09302619451號	

編號	變更案名	發布日期文號	市地重劃範圍土地使用分區沿革
5	變更新屋主要計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案	109年7月31日 府都計字第 1090163370號	
6	變更新屋主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第二階段)案暨變更新屋細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第二階段)案	115年5月20日 府都計字第 1150120516號	

(二) 重劃區辦理原因及特殊情形

1. 本重劃區位屬新屋都市計畫，改制前桃園縣政府以 71 年 5 月 20 日 (71)府建都字第 55241 號公告規劃為兒童遊戲場用地，總面積約為 0.42 公頃。因其劃設為公共設施用地逾 40 年卻遲未開闢，長期限制民眾財產及土地使用，致民眾對政府施政效能低落觀感不佳，

故為解決此問題，本府配合辦理都市計畫公共設施保留地檢討變更事宜，透過公共設施專案通盤檢討，變更部分為住宅區計 0.26 公頃，部分則維持兒童遊樂場面積計 0.16 公頃，為周邊居民及學童增添休閒遊憩空間。

2. 本重劃區透過政府公辦整體開發方式可取得興闢仍有需要之公共設施用地（兒童遊樂場用地），不僅實質提升居住環境品質，地主亦可取回可建築用地（住宅區約 2,632 平方公尺）。

（三）公共設施取得與闢建數量

本重劃區預計取得公共設施用地兒童遊樂場用地約 1,634 平方公尺。

（四）預期效益

1. 解編公共設施保留地，保障土地所有權人權益：本案兒童遊樂場用地已劃設近 40 年遲未開闢，為實質提升都市居住環境品質，配合都市計畫公共設施保留地檢討政策，檢討變更部分為住宅區，部分維持兒童遊樂場用地，透過政府公辦市地重劃整體開發方式取得公共設施用地，地主亦可分配取得可建築用地，實質提升都市居住環境品質，以實現公益並保障私益。
2. 開闢兒童遊樂場，建構完善公共設施：本案都市計畫劃設之兒童遊樂場用地面積約 1,634 平方公尺，經重劃施工闢建後，可補足該區域周邊休閒遊憩功能之公共設施，提供當地居民完善運動休閒活動空間，提升居住環境品質。
3. 釐整地籍、促進土地利用：重劃作業將地籍不整或未面臨道路之土地，重新整理分配，使其方正且可建築使用，減少土地經界糾

紛，並消除畸零地、減少土地共有人數等不利土地處分等問題，有效促進土地經濟利用。

4. 減輕政府財務負擔：本案可無償取得兒童遊樂場用地計約1,634平方公尺，節省政府取得用地經費約新臺幣8,984萬元（以近年重劃區周邊之不動產交易實價6萬4,561元/平方公尺計算）

（五）檢附重劃區土地使用現況圖1份。（附件9）

五、重劃區土地權屬情形

（一）重劃區土地權屬情形如下表。

所有權人	人數	持分面積(m ²)	持分比例	備註
公有	2	361	8.46%	
私有	26	3,905	91.54%	共同共有土地10筆
合計	28	4,266	100.00%	

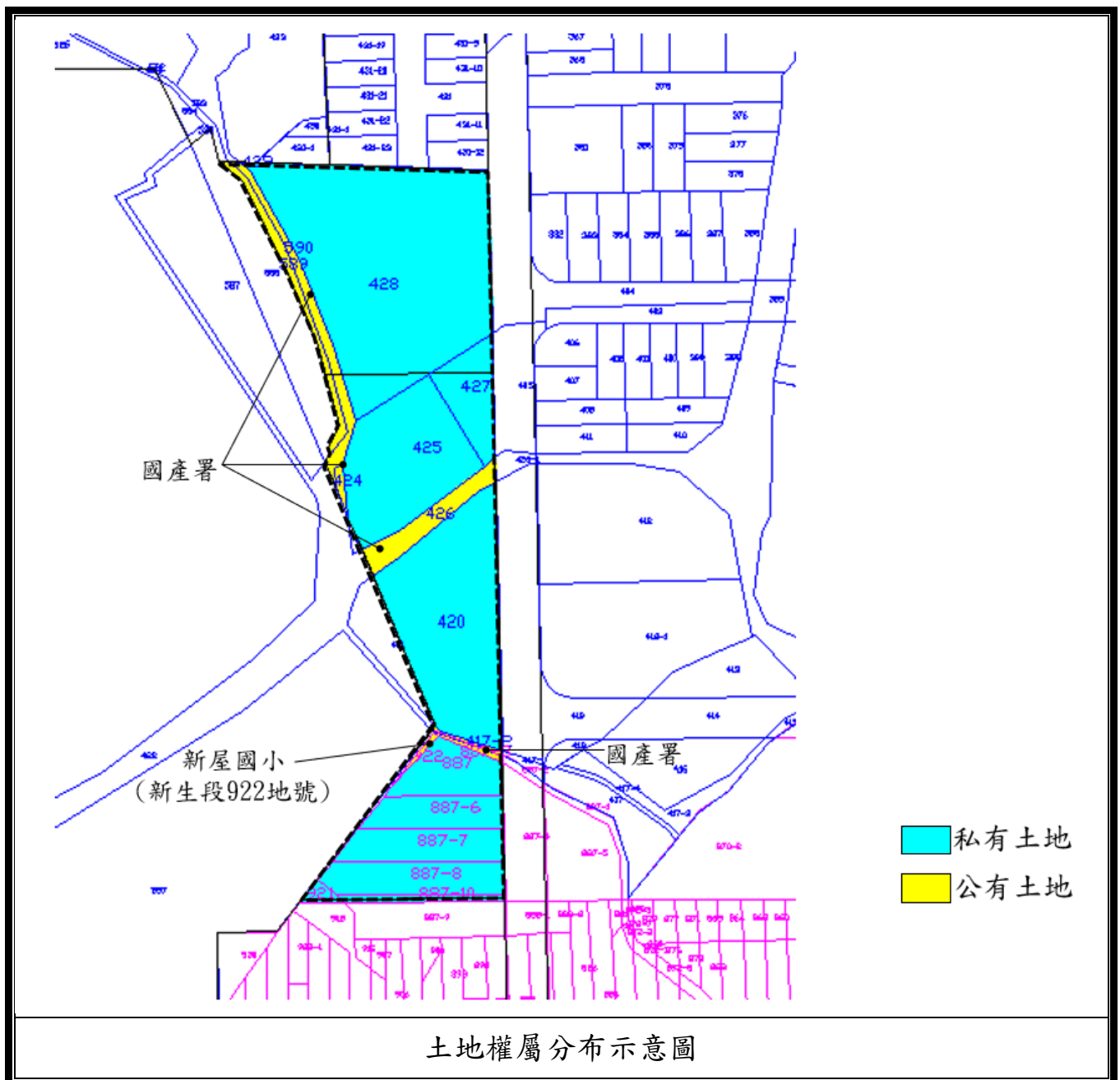
註：

1. 上開數據應以實際分割測量登記後之資料為準。
2. 表內百分比計算至小數點以下2位，小數點以下第3位四捨五入。

（二）重劃區公有土地產權、面積及使用情形如下表，權屬分布如下圖。

序號	所有權人	管理機關	筆數	持分面積(m ²)
1	中華民國	財政部國有財產署	6	353
2	桃園市	新屋區新屋國民小學	1	8
小計			7	361

備註：上開數據應以地籍分割測量登記後之資料為準



六、土地所有權人同意重劃情形

- (一) 本重劃區土地所有權人平均重劃負擔比率為 44.96%，因未達 45%，無須取得區內土地所有權人同意。

(二) 座談會辦理情形：於 114 年 1 月 21 日於桃園市新屋區新屋區公所召開本重劃區座談會，向土地所有權人說明重劃辦理意旨，並對重劃負擔、地上物拆遷補償、土地分配及公設規劃等問題充分溝通，計有 9 位土地所有權人到場，其中私有地主共計 8 位出席（親自出席計 6 位、委託代理人出席計 2 位），經分析權屬資料區內地主多為繼承取得，爰於會中請出席者協助轉知其未出席之共有親屬，又會議紀錄亦依規定送達，迄今均無反對意見，檢附座談會會議紀錄 1 份（附件 10）。

七、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積

本重劃區內重劃前原公有道路、溝渠等土地，面積約計 242.44 平方公尺，依平均地權條例第 60 條第 1 項規定抵充共同負擔之公共設施用地，檢附 114 年 4 月 15 日公有土地抵充會勘紀錄（附件 11），惟抵充面積仍須以辦理市地重劃作業之實際情形計算，土地抵充清冊如下表。

土地抵充清冊

編號	鄉鎮區	地段	地號	登記日期	面積 (m^2)	管理機關	權利範圍	備註(是否抵充)
1	新屋區	中正	426	931228	118.98	財政部國有財產署	1/1	部分抵充 (抵充面積: $105.96m^2$)
2	新屋區	中正	589	890111	86.9	財政部國有財產署	1/1	部分抵充 (抵充面積: $78.22m^2$)
3	新屋區	中正	590	890111	110.26	財政部國有財產署	1/1	部分抵充 (抵充面積: $58.26m^2$)

八、土地總面積

本重劃區公有土地面積計 361 平方公尺，私有土地面積計 3,905 平方公尺，合計 4,266 平方公尺（實際面積以都市計畫樁位測定後之面積為準）。

九、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如下。

兒童遊樂場用地約 1,634 平方公尺。

（二）土地所有權人負擔公共設施用地面積=公共設施用地負擔總面積－抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積－重劃前政府已取得之共同負擔公共設施用地面積

$$=1,634\text{m}^2-242\text{m}^2-0\text{m}^2=1,392\text{m}^2$$

（三）公共設施用地平均負擔比率

$$\frac{\text{公共設施用地負擔總面積}-\text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}-\text{重劃前政府已取得之共同負擔公共設施用地面積}}{\text{重劃區總面積}-\text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}-\text{重劃前政府已取得之共同負擔公共設施用地面積}} \times 100\%$$

$$= \frac{1,634\text{m}^2 - 242\text{m}^2 - 0\text{m}^2}{4,266\text{m}^2 - 242\text{m}^2 - 0\text{m}^2} \times 100\% = 34.59\%$$

十、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。

開發費用估計明細表

項目		金額 (萬元)	備註
工程費		1,496	詳附件 12
重劃 費用	地上物拆遷補償	463	詳附件 13
	重劃業務費	670	地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費，詳附件 12
貸款利息		66	貸款期間 2.5 年，年利率 2%。
總計		2,695	

(二) 費用負擔平均負擔比率

$$\begin{aligned}
 & \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times \left(\begin{array}{l} \text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積} \\ - \text{重劃前政府已取得之共同負擔公共設施用地面積} \end{array} \right)} \times 100\% \\
 & = \frac{2,695 \text{ 萬元}}{6.4561 \text{ 萬元/m}^2 \times (4,266\text{m}^2 - 242\text{m}^2 - 0\text{m}^2)} \times 100\% = 10.37\%
 \end{aligned}$$

(三) 本重劃區貸款利率係參酌過往辦理開發案例，以中華郵政股份有限公司牌告 1 年期定期儲金機動利率(未達 500 萬元)加碼估算利率約 2%，未來仍以實際借貸利率為準。

(四) 本重劃區預估重劃後平均地價每平方公尺 6 萬 4,561 元，係依毗鄰重劃區之住宅區不動產交易實價並參酌市地重劃實施辦法第 20 條所列之考量因素預估之(附件 14)

十一、 土地所有權人平均重劃負擔比率概計

$$\begin{aligned}\text{重劃總平均負擔比率} &= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率} \\ &= 34.59\% + 10.37\% \\ &= 44.96\%\end{aligned}$$

十二、 重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕原則

重劃區範圍內現況有 1 處民營收費停車場(營業中)、鐵皮構造物及 RC 造之 3 層樓非合法建物等地上物，無已登記之合法建物或既成社區，爰本區無減輕負擔需求。

惟查估後若有都市計畫發布前合法建物存在，將視其原始使用情況及重劃後土地使用效益，按其受益比例研訂減輕負擔之處理原則提請桃園市政府市地重劃會審議，於個別土地計算負擔時計算減輕比例，不影響其他土地所有權人權益。

十三、 重劃後土地分配作業原則

(一) 重劃區內最小分配面積原則

依市地重劃實施辦法第 30 條規定，本案所屬都市計畫未訂有建築基地最小開發規模，爰依規定本重劃區最小分配面積不得小於桃園市畸零地使用自治條例規定之寬度、深度及面積，且後續將視各街廓土地使用及地區建築情形制定最小分配面積標準，提請桃園市政府市地重劃會審議後辦理。

(二) 重劃區內土地分配原則

本重劃區僅 1 處開發坵塊，劃設住宅區及公共設施用地，土地分配作業將依市地重劃實施辦法第 30 條、第 31 條第 1 項及第 34 條第 1 項規定辦理，原則以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓為準。

另重劃後土地位於共同負擔之公共設施用地範圍者，將在不影響原有土地分配位次情形下，集中分配於可建築用地為原則辦理；同一土地所有權人在重劃區內所有土地應分配之面積，未達或合併後仍未達最小分配面積標準二分之一者，除通知土地所有權人申請與其他地主合併分配外，則以現金補償；已達最小分配面積標準二分之一者，得繳納差額地價或申請合併分配。本重劃區後續將視街廓土地使用情況及分配需要，訂定土地調整分配作業原則，提請桃園市政府市地重劃會審議後，辦理調整分配事宜。

(三) 社會福利設施用地留設評估

本區面積未滿 1 公頃，經評估無法留設社會福利設施用地。

十四、財務計畫

(一) 重劃負擔總費用計約新臺幣 2,695 萬元。

(二) 財源籌措：向桃園市實施平均地權基金編列預算支應，如基金自有資金不足，則向金融機構貸款。

(三) 償還計畫：由土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地出（讓）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，詳如下表。

重劃區年度現金流量表 (單位：萬元)

項目		合計	115 年	116 年	117 年	118 年
重劃負擔總費用	工程費	1,496	150	748	598	0
	重劃費用	1,133	68	808	227	30
	小計	2,629	218	1,556	825	30
	貸款利息	66	2	20	44	0
	合計	2,695	220	1,576	869	30
收入	收取差額地價或出(讓)售抵費地價款	2,699	-	-	-	2,699
	小計	2,699	-	-	-	2,699
當期淨值		4	(220)	(1,576)	(869)	2,669

(五) 本重劃區預估取得抵費地面積 418 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 6 萬 4,561 元，經試算後預估土地處分收入約 2,699 萬元，扣除重劃負擔總費用約 2,695 萬元，預估盈餘約 4 萬元，財務尚屬可行。

十五、 預定重劃工作進度

本重劃區預定重劃工作進度表 (附件 15) 自民國 114 年 3 月至民國 118 年 5 月。

十六、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖（附件 16）

十七、附件

附件 1：內政部都市計畫委員會 112 年 3 月 28 日 1030 次會議紀錄。

附件 2：桃園市都市計畫委員會 108 年 8 月 23 日第 37 次會議及 112 年 6 月 19 日第 79 次會議審議通過「變更新屋細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。

附件 3：桃園市政府 115 年 5 月 20 日府都計字第 11501205161 號函。

附件 4：得免實施環境影響評估。

附件 5：非屬水土保持法劃定之山坡地範圍，故無須辦理水土保持事宜。

附件 6：非位屬且非鄰接經指定或列管之古蹟、遺址及文化景觀。

附件 7：查無列管之珍貴樹木。

附件 8：非位屬目前已公告之地質敏感區內。

附件 9：重劃區土地使用現況圖。

附件 10：座談會會議紀錄。

附件 11：公有土地抵充會勘紀錄及抵充土地清冊。

附件 12：工程費用概算表。

附件 13：重劃費用估算表。

附件 14：重劃後地價評估。

附件 15：預定重劃工作進度表。

附件 16：重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。

附件

內政部都市計畫委員會第 1030 次會議紀錄

一、時間：中華民國 112 年 3 月 28 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：林兼主任委員右昌

花兼副主任委員敬群代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持；核定案件第 2 案與王委員翠雲有間接利害關係，第 10 案與陳委員玉雯有間接利害關係，故依前開組織規程第 11 條規定自行迴避。）

紀錄彙整：王靜雯

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 1029 次會議紀錄。

決 定：確定。



審議案件一覽表

七、核定案件

第 1 案：新竹市政府函為「變更新竹市都市計畫（原新竹科技特定區 Y-1 與 Y-2 計畫道路）（配合竹科 X 計畫周邊產業區整體規劃構想）專案通盤檢討案」。

第 2 案：雲林縣政府函為「變更斗六（含大潭地區）都市計畫（停車場用地（停二）為文教用地及部分綠地為道路用地）案」。

第 3 案：雲林縣政府函為「變更高速公路斗南交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）案」再提會討論案。

第 4 案：高雄市政府函為「變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（鳳山厝部分）（公共設施用地專案通盤檢討）案」。

第 5 案：高雄市政府函為「變更岡山都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」再提會討論案。

- 第 6 案：嘉義市政府函為「變更嘉義市都市計畫（部分機關用地（機 6）、部分機關用地（機 62）及部分道路用地為社教用地、部分機關用地（機 6）及部分機關用地（機 6）為道路用地及人行步道用地、部分機關用地（機 6）為林業文化產業專用區）（嘉義市圖書館總館園區興建計畫）案」再提會討論案。
- 第 7 案：桃園市政府函為「變更楊梅鎮（富岡、豐野地區）主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。
- 第 8 案：桃園市政府函為「變更新屋主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。
- 第 9 案：南投縣政府函為「變更中興新村（含南內轆地區）都市計畫（部分公園兼兒童遊樂場用地為社教用地及道路用地）案」。
- 第 10 案：臺南市政府函為「變更新營都市計畫（第三次通盤檢討）（含計畫圖重製）（暫予保留審議編號第 11-1 及第 11-2）案」再提會討論案。
- 第 11 案：屏東縣政府函為「變更新園都市計畫（部分學校用地（文中）為機關用地）（配合屏東縣新園鄉衛生所重建工程計畫書）案」。

八、散會：下午 12 時 37 分

第 8 案：桃園市政府函為「變更新屋主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。

說明：

一、本案業經桃園市都市計畫委員會 108 年 8 月 23 日第 37 次會議審議通過，並准桃園市政府 108 年 12 月 27 日府都計字第 1080329674 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會劉委員曜華（召集人）、彭前委員光輝、謝委員靜琪、張前委員馨文及王前委員靚琇組成專案小組，於 109 年 4 月 29 日、109 年 5 月 15 日及 109 年 10 月 22 日召開 3 次專案小組會議，獲致具體建議意見，案經桃園市政府 111 年 9 月 2 日府都計字第 1110242541 號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表及修正計畫書、圖到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）及桃園市政府 111 年 9 月 2 日府都計字第 1110242541 號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

一、配合桃園市國土計畫以 125 年為計畫目標年，請一併重新檢討本案計畫年期及計畫人口，並提出變更內容及補充相關分析內容。

- 二、變更內容明細表編號第 1 案有關機關用地調整為農業區部分，參採桃園市政府列席代表補充說明，係因涉及增列未取得土地所致，故同意市政府所提調整內容(變更機關用地為農業區(面積約 72 平方公尺))。
- 三、變更內容涉及以市地重劃方式開發者，請依下列各點辦理：
- (一)請檢附地政單位認可之市地重劃可行性評估相關證明文件，納入計畫書敘明。
 - (二)為確保都市計畫具體可行，請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，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；未能依照上開意見辦理者，則維持原計畫。
- 四、因本計畫部分變更案件涉及整體開發或附帶條件之執行事宜，為避免影響地方發展，本計畫案經委員會審議通過後，市政府得視實際發展需要，分階段報由內政部核定後，依法公告發布實施。

【附錄】本會專案小組出席委員初步建議意見(彙整109年4月29日、5月15日及10月22日3次會議)

本計畫區係屬桃園市政府函報鄉村生活圈及桃園航空城生活圈等7處都市計畫範圍，經本會專案小組聽取全案變更通案性原則及態樣，陸續將已完成審議之都市計畫區提請大會審議，本案建議除下列各點外，其餘照桃園市政府核議意見通過，並請市政府以對照表方式補充處理情形及修正計畫書(修正部分請加劃底線)、圖後，提請委員會審議。

- 一、查「變更新屋都市計畫(第四次通盤檢討)案」已於109年7月31日公告實施，爰後續相關案件請配合發布都市計畫內容調整。
- 二、依本部102年11月29日「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，首要工作應核實檢討計畫人口，故請就上位計畫人口分派、人口成長趨勢預測、開發總量容納人口等檢討分析後，詳予補充本案計畫人口之合理性，作為檢討調整計畫人口之依據。
- 三、有關本案檢討變更通案性原則，請依下列意見修正納入計畫書。
 - (一)本次辦理公共設施用地專案通盤檢討，係全盤性檢討計畫區內所有公設用地，其檢討處理樣態應考量整體公平性、一致性並顧及民眾權益等共同原則，提出相關具體可行檢討方案，故請詳予檢視是否仍有未處理之公共設施用地，避免遺漏損及民眾權益。
 - (二)請依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」列表補充說明本次檢討各類公共設施用地處理原則；本次檢討採整體開發方式辦理，又分為跨區整體開發及單獨整體開發，除請說明整體開發範圍劃設策略及整體開發總負擔比例評估原則外，並將跨區整體開發辦理原則以及個別變更回饋原則詳予補充，納入計畫書敘明。
 - (三)本次檢討公共設施用地倘納入其他案件辦理者，請補充說明其

變更內容，以保障土地所有權人權益。

(四)有關未開闢之計畫道路納入整體開發部分，除因應整體開發區出入通行及指定建築線需要外，請考量納入道路範圍合理性、公益性、必要性及地主權益等面向後研擬具體可行策略，並納入跨區整體開發辦理原則敘明。

(五)整體開發範圍劃設：整體開發單元第 2 點修改如下：「考量可建築土地之區位零散及併同取得公共設施用地之開闢效益，以同一都市計畫區辦理跨區整體開發為原則；惟為重劃開發執行之彈性，得於都市計畫再公開展覽後，視實際需要予以劃分開發單元，並提送內政部都市計畫委員會審議通過後再行辦理。」

(六)另為加速整體開發地區之發展，劃設整體開發範圍周邊未開闢之計畫道路，建議請主管單位配合整體開發作業時程，優先編列經費進行開闢。

四、為減少對周邊環境之衝擊，請詳予補充說明本次開放空間型之公共設施用地(公園綠地等)檢討變更之衝擊減緩措施及調整策略。並請補充變更前後平均每人享有公園綠地、廣場、兒童遊戲場及體育場實際開闢面積等資料，以瞭解居住水準之變化。

五、請補充檢討成果與效益、整體開發地區劃設情形、整體檢討效益等內容，納入計畫書敘明。

六、本案計畫書載明待徵收取得公共設施保留地預定期程為 130 年，為確保土地所有權人權益，有關預定期程部分請配合國土計畫修正，該段文字請修正「待徵收及協議價購取得公共設施保留地預定期程為 125 年」。

七、變更內容涉及以市地重劃方式開發者，應依本會 103 年 9 月 30 日第 836 次會議決議之下列通案性處理原則辦理，以配合整體開發計畫之期程，並確保都市計畫具體可行：

(一)請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，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；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，請都市計畫擬定機關於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

- (二)委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

八、其他及應補充事項：

- (一)有關公共設施取得開闢情形，除請補充未取得已開闢資料外，公共設施用地檢討構想亦請配合變更內容檢核修正。
- (二)涉及變更之公設用地請補充該用地發展現況、土地權屬、擬定時間等資料以及變更後公共設施明細表，公共設施用地檢討構想亦請配合變更內容檢核修正。檢討後無使用需求之公共設施用地請補充相關主管機關同意文件。
- (三)另有關實施進度及經費表所載列公共設施用地，請釐清後修正。
- (四)依經濟部水利署於 109 年 9 月 21 日召開水利法出流管制規定涉及都市計畫執行疑義研商會議決定，整體開發地區合計面積超過 2 公頃者，於開發時應辦理出流管制計畫書，請市政府評估重劃可行性時，應適時將日後辦理出流管制計畫書之相關費用，予以估算。
- (五)本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍者，應另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。
- (六)本案計畫書、圖請確實依「都市計畫書圖製作要點」規定辦理。

九、變更內容明細表：詳如表 1。

表 1、變更內容明細表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	附帶條件 或說明	專案小組 初步建議意見
		原計畫	新計畫			
1	計畫區東北側	機關用地 (四) (0.006)	農業區 (0.006)	機四用地已開闢供新屋消防分隊使用，惟尚有0.006公頃土地未取得，本府消防局評估已無使用需求，故檢討變更為毗鄰之農業區。		本案除下列各點請市府補充修正外，其餘照市政府核議意見通過。 1. 請市政府補充主管機關已無需求相關文件。 2. 變更面積請依實際面積表示。(修正後變更內容如附表1)。
2	計畫區中央偏東側，公一用地東側	市場用地 (二) (0.16)	體育場用地 (0.16)	市二用地已捐贈取得，本府經濟發展局評估無作市場使用之需求，考量市二用地現況已做天幕球場使用，故檢討變更為體育場用地。		照市政府核議意見通過。
3	計畫區中央偏北側，文小一用地東側	兒童遊樂場用地 (三) (0.07)	學校用地 (文小一) (0.07)	兒三用地臨新屋國小部分土地已取得並開闢為新屋國小使用，故檢討變更為文小用地。		採納市政府列席人員說明本案已納入「變更新屋都市計畫(第四次通盤檢討)案」辦理，爰予以撤案。
4	計畫區中央偏北側，文小一用地東側	兒童遊樂場用地 (三) (0.41)	住宅區 (0.25) 兒童遊樂場 用地(三) (0.16)	兒三用地已劃設30年遲未開闢，為提升地區生活環境品質，檢討變更部分為住宅區，部分維持為兒童遊樂場用地，並整體開發併同取得興闢公共設施用地。	附帶條件： 應以政府公辦方式辦理市地重劃整體開發。	本案除下列各點請市府補充修正外，其餘照市政府核議意見通過。 1. 請補充現有寺廟及現況通路位置圖。 2. 修正後變更內容如附表2、附圖1)。

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

附表 1、變 1 案修正後變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
1	計畫區東北側	機關用地(四) (64 m ²)	農業區 (64 m ²)	機四用地已開闢供新屋消防分隊使用，惟尚有 64 m ² 土地未取得，本府消防局評估已無使用需求，故檢討變更為毗鄰之農業區。

附表 2、變 4 案修正後變更內容明細表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
4	計畫區中央偏北側，文小一用地東側	兒童遊樂場用地(三) (0.41)	住宅區(附) (0.25)	兒三用地已劃設 30 年遲未開闢，為提升地區生活環境品質，檢討變更部分為住宅區，部分維持為兒童遊樂場用地，並整體開發併同取得興闢公共設施用地。
			兒童遊樂場 用地(三)(附) (0.16)	
		--	附帶條件： 應以政府公辦方式辦理市地重劃整體開發。	



附圖 1 變 4 案修正後變更內容示意圖

桃園市都市計畫委員會第 79 次會議紀錄

壹、時間：112 年 6 月 19 日(星期一)下午 2 時。

貳、地點：本府 16 樓 1602 會議室。

參、主持人：王主任委員明鉅。

紀錄彙整：魏谷靜

肆、出席委員：(詳會議簽到簿)。

伍、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

陸、本會第 78 次會議紀錄確認情形：

本會 112 年 5 月 3 日第 78 次會議紀錄已於 112 年 5 月 22 日函送各委員，並請委員以書面方式確認，各委員均未對該會議紀錄提出書面意見，爰確認該會議紀錄。

柒、討論事項(會議決議如後)

第 1 案：再審議「擬定大溪鎮(埔頂地區)細部計畫(配合埔頂營區整體開發)案」

第 2 案：審議「變更新屋細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

第 3 案：審議「變更中壢平鎮主要計畫(部分農業區及文小用地(二十)為文教區(供私立有得中小學使用)案」暨「變更中壢平鎮細部計畫(土地使用分區管制要點)(修訂文教區(供私立有得中小學使用))案」

捌、報告事項(會議決議如後)

報告第 1 案：「變更中壢平鎮主要計畫(平鎮高中南側農業區整體開發計畫)暨擬定細部計畫案」

玖、臨時動議(無)

壹拾、散會時間：下午 3 時 10 分

第 2 案：審議「變更新屋細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

說明：

一、辦理緣起：

民國 81 年以前已發布實施之都市計畫，大多未於都市計畫書表明財務計畫或附帶規定採區段徵收或市地重劃方式辦理，致公共設施用地之取得及興闢需透過一般徵收方式辦理。為解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題，本府依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理全市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：變更細部計畫。

四、法令依據：都市計畫法第 26 條。

五、計畫位置：詳附圖 1、2。

六、計畫內容：詳附表 1。

七、辦理歷程：

(一)106 年 9 月 13 日起公告公開展覽 30 天，並於 106 年 9 月 28 日假新屋區公所舉辦說明會。

(二)106 年 12 月 29 日召開專案小組會議。

(三)108 年 8 月 23 日本市都市計畫委員會第 37 次會議審議通過。

(四)109 年 4 月 29 日、109 年 5 月 15 日、109 年 10 月 22 日，共召開 3 次內政部專案小組會議。

(五)112 年 3 月 28 日內政部都市計畫委員會第 1030 次會議決議通過。

八、公民或團體陳情意見：無。

九、再提會審議說明：

112 年 3 月 28 日「變更新屋主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」經內政部都市計畫委員會第 1030 次會議決議通過後，本案配合 109 年 7 月 31 日公告實施「變更新屋都市計畫(第四次通盤檢討)案」主細計拆離內容，辦理主細計拆離作業，爰再提會討論。

決 議：照案通過。

附件、本案細部計畫內容

附表1 變更內容明細表

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會 決議
			原計畫	新計畫			
1	-	計畫 目標年	民國 115 年	民國 125 年	配合國土計畫之計畫年期，調整計畫目標年。		照案通過。
2	-	計畫 人口	9,500 人	10,100 人	配合國土計畫之計畫人口，調整計畫人口。		照案通過。
3	1	計畫區 東北側	機關用地 (四) (72 m ²)	農業區 (72 m ²)	機四用地已開闢供新屋消防分隊使用，惟尚有72m ² 土地未取得，本府消防局評估已無使用需求，故檢討變更為毗鄰之農業區。	檢討 處理 樣態 11	照案通過。
4	2	計畫區 中央偏 東側， 公一用 地東側	市場用地 (二) (0.16)	體育場用地 (0.16)	市二用地已捐贈取得，本府經濟發展局評估無作市場使用之需求，考量市二用地現況已做天幕球場使用，故檢討變更為體育場用地。		照案通過。
5	4	計畫區 中央偏 北側， 文小一 用地東 側	兒童遊樂 場用地(三) (0.42)	住宅區 (附)(0.26) 兒童遊樂場 用地(三) (附)(0.16)	兒三用地已劃設30年遲未開闢，為提升地區生活環境品質，檢討變更部分為住宅區，部分維持為兒童遊樂場用地，並整體開發併同取得興闢公共設施用地。	檢討 處理 樣態 7、8	照案通過。
			-	附帶條件： 應以政府公 辦方式辦理 市地重劃整 體開發。			

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 「原編號」為桃園市都委會審定後之編號，「新編號」為內政部都委會審定後之編號。



附表2 檢討前後土地使用計畫面積表

項目	檢討前 計畫面積 (公頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	檢討後計畫			
			計畫面積 (公頃)	占計畫面積 百分比	占都市發展 面積百分比	
土地 使用 分區	住宅區	33.34	0.26	33.60	18.86%	37.72%
	商業區	3.25	-	3.25	1.82%	3.65%
	工業區	14.55	-	14.55	8.17%	16.33%
	古蹟保存區	0.41	-	0.41	0.23%	0.46%
	電信專用區	0.39	-	0.39	0.22%	0.44%
	加油站專用區	0.18	-	0.18	0.10%	0.20%
	車站專用區	0.24	-	0.24	0.13%	0.27%
	農業區	88.83	0.01	88.84	49.87%	-
	河川區	0.23	-	0.23	0.13%	-
	小計	141.42	0.27	141.69	79.53%	59.07%
公共 設施 用地	機關用地	1.19	-0.01	1.18	0.66%	1.32%
	學校用地	7.01	-	7.01	3.93%	7.87%
	醫療用地	1.41	-	1.41	0.79%	1.58%
	電力事業用地	0.13	-	0.13	0.07%	0.15%
	郵政事業用地	0.05	-	0.05	0.03%	0.06%
	公園用地	5.29	-	5.29	2.97%	5.94%
	兒童遊樂場	0.77	-0.26	0.51	0.29%	0.57%
	市場用地	0.29	-0.16	0.13	0.07%	0.15%
	體育場用地	-	0.16	0.16	0.09%	0.18%
	停車場用地	0.36	-	0.36	0.20%	0.40%
	人行步道用地	0.42	-	0.42	0.24%	0.47%
	人行步道用地(兼 灌溉設施使用)	0.05	-	0.05	0.03%	0.06%
	道路用地	19.76	-	19.76	11.09%	22.18%
小計	36.73	-0.27	36.46	20.47%	40.93%	
都市發展用地面積	89.09	-0.01	89.08	--	100.00%	
計畫總面積	178.15	0.00	178.15	100.00%	--	

註1：都市發展用地面積不包括農業區、河川區面積。

註2：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

副本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

附件3

桃園市政府 函

330206

桃園市桃園區縣府路1號3樓

地址：330206桃園市桃園區縣府路1號10樓

承辦人：工程員 李佩蓉

電話：03-3322101#5224

電子信箱：10037690@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府地政局

發文日期：中華民國115年5月20日

發文字號：府都計字第11501205161號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送公告實施「變更新屋主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第二階段)案」暨「變更新屋細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第二階段)案」公告及計畫書、圖各1份，請張貼公告周知。

說明：依據都市計畫法第21條、第28條及內政部115年4月20日台內國字第1150804195號函辦理。

正本：桃園市新屋區公所

副本：陳議員睿生、桃園市不動產開發商業同業公會、桃園市建築師公會、桃園市政府工務局(以上均不含附件)、桃園市政府地政局、桃園市政府建築管理處、桃園市政府都市發展局(都市開發科)(以上均含公告及計畫書圖各1份)、桃園市政府都市發展局(都市計畫科)(含公告及計畫書圖各3份)

市長張善政



重劃科 115/05/21 14:47



181150029791

有附件

檔 號：

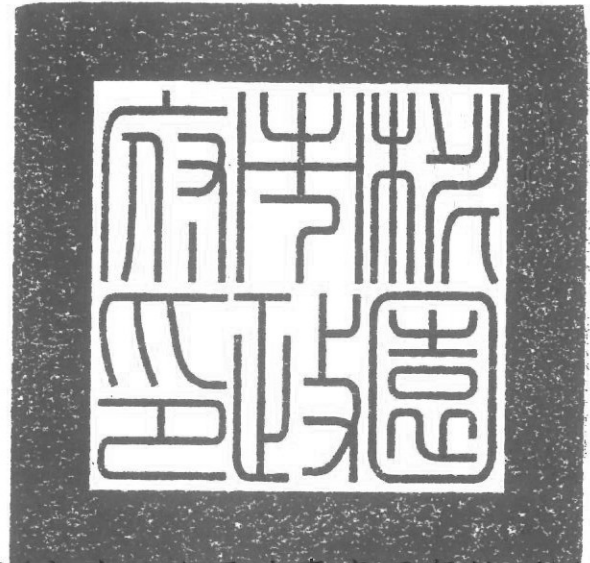
保存年限：

桃園市政府 公告

發文日期：中華民國115年5月20日

發文字號：府都計字第1150120516號

附件：



主旨：公告實施「變更新屋主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第二階段)案」暨「變更新屋細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第二階段)案」。

依據：

一、都市計畫法第21、28條。

二、內政部115年4月20日台內國字第1150804195號函。

公告事項：

一、自中華民國115年5月22日生效。

二、公告方式：

(一)書面：公告於本府都市發展局及新屋區公所公告欄。

(二)網路：公告於本府都市發展局網站(<http://urdb.tycg.gov.tw/>)。

(三)登報：刊登於自由時報。

三、附貼本案計畫書、圖於本府都市發展局及新屋區公所。

市長張善政

桃園市政府 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：約僱助理 陳勻甄
電話：03-3386021#1131
電子信箱：80018101@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府地政局

發文日期：中華民國114年5月20日
發文字號：府環綜字第1140133916號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：檢送桃園市第52期新屋區新屋市地重劃區於本市新屋區中正段417-2地號10筆土地及新生段887地號等8筆土地，應否實施環境影響評估，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本府環境保護局案陳貴局114年5月14日桃地重字第1140029515號函。
- 二、開發行為應否實施環境影響評估，應以開發單位向目的事業主管機關申請許可之開發計畫內容，依申請時之「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」（以下簡稱認定標準）及環境影響評估法第5條第1項第11款公告規定予以認定。
- 三、本案係依據開發行為應否實施環境影響評估開發單位自評表，本案擬於新屋區中正段417-2地號10筆土地及新生段887地號等8筆土地，申請開發面積及累積開發面積為4241平方公尺，其中申請住宅區2607平方公尺及兒童遊樂場用



地1634平方公尺，住宅區部份仍參照認定標準第25條第1項第1款規定，本案非位於下列區位及未達規模，經檢視得免實施環境影響評估：

- (一) 位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。
- (二) 位於重要濕地。
- (三) 位於自來水水質水量保護區。
- (四) 位於海拔高度一千五百公尺以上。
- (五) 位於山坡地，申請開發或累積開發面積一公頃以上。
- (六) 位於特定農業區之農業用地，申請開發或累積開發面積一公頃以上。
- (七) 位於非都市土地，申請開發或累積開發面積十公頃以上。

四、兒童遊樂場部份，參照認定標準第22條第1項第2款規定，本案非位於下列區位及未達規模，經檢視得免實施環境影響評估：

- (一) 位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。
- (二) 位於重要濕地。
- (三) 位於海拔高度一千五百公尺以上。
- (四) 位於山坡地，申請開發或累積開發室內球場、體育館面積一公頃以上。
- (五) 位於特定農業區之農業用地，申請開發或累積開發室內球場、體育館面積一公頃以上。

五、後續有上述以外之開發行為者，且屬認定標準規定應實施環境影響評估者(例如道路、公園…等)，應於開發單位向目的事業主管機關申請開發許可時，依認定標準相關規定

予以認定應否實施環境影響評估。

六、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。

七、本案係依據所提供之申請資料進行認定，惟所提供之資料如有錯誤不實、變更或不完整之陳述，致影響本局判別產生差異，應自行負相關責任。

正本：桃園市政府地政局

副本：



本案依分層負責規定授權科(組)長、主任決行

裝

訂

線



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：聘用職務代理人 江苓

電話：03-3033688分機3839

傳真：03-3033665

電子信箱：10029015@mail.tycg.gov.tw



受文者：桃園市政府

發文日期：中華民國114年3月31日

發文字號：桃水河字第1140023274號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關鈞府函詢本市新屋區中正段417-2、420、424、425、426、427、428、429、589、590地號及新生段887、887-3、887-6、887-7、887-8、887-10、921及922地號等18筆土地1案，復如說明，請察照。

說明：

- 一、復鈞府114年3月25日府地重字第1140074791號函。
- 二、旨案地點非位於水利法劃設公告之市管河川區及市管區域排水設施範圍內，惟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。
- 三、本案土地非屬依山坡地保育利用條例劃定之山坡地範圍，亦非屬特定水土保持區，惟若屬保安林地，亦屬水土保持法定義之山坡地範圍，請逕洽林業及自然保育署新竹分署查詢。

正本：桃園市政府

副本：電文騎縫
2025/03/31
14:07:42
交換印章

A110400_重劃公文:114/03/31



1140084546

無附件

本案依分層負責規定授權股長執行



裝

訂

線

桃園市政府文化局 函

地址：33053桃園市桃園區縣府路21號
承辦人：業務助理 顏雅培
電話：03-3322592#8601
電子信箱：80012087@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府

發文日期：中華民國113年3月22日
發文字號：桃市文資字第1130005347號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (376736400E_1130005347_ATTACH1.pdf)

主旨：檢陳「變更新屋主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」內變5案重劃範圍勘定表1份，請鑒察。

說明：

- 一、復鈞府113年3月15日府地重字第1130072161號函。
- 二、旨案重劃範圍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、紀念建築及聚落建築群之建造物，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，立即停工並函報本局辦理。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。
- 三、本次會勘無涉文化資產，本局不派員與會。

正本：桃園市政府

副本： 電子文件
2024/03/22
18:28:26
交 換 章

A110400_重劃樞文:113/03/22



1130079300

有附件

桃園市政府農業局 函

地址：330206桃園市桃園區縣府路1號4樓
承辦人：約僱人員 陳力誠
電話：03-3322101#5480
電子信箱：10088012@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府

發文日期：中華民國114年3月26日
發文字號：桃農林字第1140010788號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明三 (376735600G_1140010788_ATTACH1.xlsx)

主旨：有關鈞府函詢本市第52期新屋區新屋市地重劃區土地內有
無珍貴樹木案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、復鈞府114年3月25日府地重字第1140074790號函。
- 二、經查旨揭重劃區土地內無受保護老樹，惟鄰近土地存在受保護老樹（如附件）。
- 三、檢送旨揭重劃區土地鄰近土地受保護老樹清冊供參。

正本：桃園市政府

副本：電 交 2025/03/26 14:54:12 文 章

本案依分層負責規定授權科(組)長、主任決行



桃園市第52期新屋區新屋市地重劃區內土地
地質敏感區線上查詢系統查詢結果如下表所示

查詢時間：114年3月

鄉鎮市區	段	地號	查詢結果	區域位於地質敏感面積 (平方公尺)	地質敏感區總類	備註
新屋區	中正段	417-2	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
新屋區	中正段	420	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
新屋區	中正段	424	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
新屋區	中正段	425	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
新屋區	中正段	426	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
新屋區	中正段	427	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
新屋區	中正段	428	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
新屋區	中正段	429	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
新屋區	中正段	589	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
新屋區	中正段	590	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
新屋區	新生段	887	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
新屋區	新生段	887-3	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
新屋區	新生段	887-6	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
新屋區	新生段	887-7	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
新屋區	新生段	887-8	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
新屋區	新生段	887-10	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
新屋區	新生段	921	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
新屋區	新生段	922	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			

桃園市第 52 期新屋區新屋市地重劃

土地現況使用圖



— 重劃範圍

抄 本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

附件10

桃園市政府 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號3樓
承辦人：莊弘哲
電話：03-3322101#5305
傳真：03-3368506
電子信箱：10078458@mail.tycg.gov.tw

受文者：本府地政局重劃科

發文日期：中華民國114年2月6日

發文字號：府地重字第1140027669號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

主旨：檢送本府114年1月21日召開「本市第52期新屋區新屋市地重劃區座談會」會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據市地重劃實施辦法第14條及本府113年12月31日府地重字第1130373105號函辦理。
- 二、本會議紀錄併同簡報資料公布於本府地政局網站（<http://land.tycg.gov.tw>），如有相關重劃或都市計畫問題，請電洽地政局：莊先生（03-3322101分機5305）；都市發展局：李小姐（03-3322101分機5224）。

正本：各土地所有權人、財政部國有財產署、桃園市政府都市發展局、桃園市政府養護工程處、桃園市新屋區公所、桃園市新屋區新屋國民小學

副本：陳議員睿生、新屋區新生里里長辦公室

本案依分層負責規定授權局(處)長、主任委員決行

「桃園市第 52 期新屋區新屋市地重劃區座談會」會議紀錄

壹、會議時間：114 年 1 月 21 日（星期二）下午 2 時

貳、會議地點：新屋區公所 301 會議室

（地址：桃園市新屋區中山路 265 號 3 樓）

參、主持人：劉專門委員瑞德

紀錄：莊弘哲

肆、出席貴賓：詳如簽到簿

伍、列席單位人員：詳如簽到簿

陸、主持人致詞：(略)

貴賓致詞：(略)

柒、主辦機關簡報：(略)

捌、綜合詢答：

編號	姓名	提問內容簡述	市府回應
1	新屋國小 (新生段 922 地號)	辦理市地重劃後，學校旁原有之通學步道位置是否會改變？	<p>一、都市發展局： 本案都市計畫為保留區外北側土地公廟之進出通路，因此將住宅區劃設於重劃區南側，兒童遊樂場用地劃設於重劃區北側。</p> <p>二、地政局： 有關重劃區西北側既有 4 米道路為中興北路 101-1 號住戶之聯外道路及鄰近新屋國小東側門學生通往中興北路之重要出路口位於重劃後之住宅區內，前經洽詢市府都市發展局及相關單位，因本案於內政部及本市都市計畫委員會審議過程已考量現況通路，尚無需辦理都市計畫調整，惟為方便既有通行使用，預計重劃後於北側兒(三)用地留設部分通路供通行使用。</p>
2	李先生 (中正段 429 地號)	請問中正段 429、432、433 等地號土地是否位於重劃範圍內，列入範圍內之土地面積為何？	經查僅中正段 429 地號土地位於重劃範圍內，面積為 1.36 平方公尺，另本區重劃後土地最小分配面積標準及土地分配方式將依市地重劃實施辦法第 30 條及第 31 條等規定辦理；如應分配面積確屬未達或合併後仍未達重劃區內最小分配面積標準二分之一者，將依同辦法第 53 條規定以其重劃前原有面積按原位置評定重劃後地價發給現金補償。

3	李小姐 (新生段 887 地號等五筆)	希望重劃作業能盡快 完成。	本公共設施用地專案通盤檢討案業經內政部 112 年 3 月 28 日都市計畫委員會第 1030 次會議審定以政府公辦重劃方式辦理整體開發作業，後續市府將依既定期程積極展辦重劃工作，如作業順利預計 115 年公告重劃計畫書及辦理地上物查估補償、116 年工程施工、118 年點交土地。
4	范姜先生 (中正段 420 地號)		

玖、散會：下午 14 時 40 分

壹拾、會議相關資料提供您參考

甲、座談會簡報



乙、座談會簡報影片



抄 本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

附件11

桃園市政府 函

地址：330206桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：莊弘哲
電話：03-3322101#5305
傳真：03-3368506
電子信箱：10078458@mail.tycg.gov.tw

受文者：本府地政局重劃科

發文日期：中華民國114年4月24日

發文字號：府地重字第1140110314號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本市第52期新屋市地重劃區公有土地抵充案會勘紀錄1份，請查照。

說明：依本府114年4月7日府地重字第1140088420號會勘通知單續辦。

正本：財政部國有財產署北區分署桃園辦事處、桃園市新屋區公所、桃園市楊梅地政事務所

副本：

本案依分層負責規定授權科(組)長、主任決行

本市第 52 期新屋市地重劃區

公有土地抵充案會勘紀錄

一、時間：114 年 4 月 15 日（星期二）上午 10 時 30 分

二、地點：本市第 52 期新屋市地重劃區

三、主持人：洪股長宇佳

紀錄：莊弘哲

四、出席單位及人員：(略)

五、會勘結論：

1. 經與會單位現勘新屋區中正段 424、426、589、590 地號等 4 筆土地部分現況為道路及側溝使用，且道路部分為新屋區公所鋪設及維管，相關土地清冊，重劃範圍套繪地籍圖及現況照片如附件。
2. 請楊梅地政事務所測繪上開地號作道路及側溝之使用面積，並於 114 年 4 月 30 日前檢送相關成果送府憑辦，俾利辦理公有地抵充相關事宜。

桃園市第 52 期新屋市地重劃區公有土地抵充清冊

編號	鄉鎮區	地段	地號	登記日期	面積(m ²)	管理機關	權利範圍	備註(是否抵充)
1	新屋區	中正	424	890102	12.34	財政部國有財產署	1/1	否
2	新屋區	中正	426	931228	118.98	財政部國有財產署	1/1	部分抵充 (抵充面積:105.96m ²)
3	新屋區	中正	589	890111	86.9	財政部國有財產署	1/1	部分抵充 (抵充面積:78.22m ²)
4	新屋區	中正	590	890111	110.26	財政部國有財產署	1/1	部分抵充 (抵充面積:58.26m ²)

抵充面積合計約 242.44 平方公尺。

依本市楊梅地政事務所 114 年 4 月 30 日楊地測字第 1140005595 號函檢送之土地複丈成果圖計算。

桃園市第 52 期新屋區新屋市地重劃區案工程費用概算表

項次	工作項目	費用(萬元)	備註
壹	發包工程費		
甲	直接工程費		
1	整地工程	213	
2	圍籬工程	36	
3	兒童遊樂場工程	637	
4	假設工程	134	包括工程施工之必要臨時設施及作業費
5	雜項工程	61	含交通維持、管線臨遷保護及營建廢棄物拆遷及清運費
	直接工程費小計	1,081	
乙	間接工程費		
1	環境清潔費	4	
2	職業安全衛生管理費	15	
3	工程品管費	21	
4	試驗費	3	
5	工程雜項費	54	
	間接工程費小計	97	
丙	保險費	5	
丁	營業稅	59	
	發包工程費合計	1,242	
貳	專案管理服務費	41	
參	工程管理費	37	
肆	委託設計服務費	67	
伍	委託監造服務費	52	
陸	基地調查	17	
柒	二級品管試檢驗費	11	
捌	空氣污染防制費	7	
玖	工程準備金	22	
	總工程費用	1,496	

※ 本重劃區工程費用概算表僅供參考，實際費用應以辦理市地重劃時為準。

桃園市第 52 期新屋區新屋市地重劃區重劃費用估算表

重劃作業費用估算表

項目	單位	數量	單價(元)	複價(元)	備註
一、人事費(重劃期程為 2.5 年，1 年以 13.5 個月計算。)					
(一)技術員	人月	34	50,000	1,700,000	技術員 1 人(不含勞健保費)
(二)勞健保費	人月	30	11,634	349,020	
(三)加班費	人月	30	3,000	90,000	
人事費小計				2,139,020	
二、旅運費	月	30	20,000	600,000	
三、業務費					
(一)郵電費	月	42	7,200	216,000	
(二)影像拍攝	式	1	400,000	400,000	
(三)網路資訊平台架設	式	1	400,000	400,000	
(四)地上物查估作業費	式	1	350,000	350,000	含估價師簽證費用
(五)地價查估作業費	式	1	400,000	400,000	含估價師簽證費用
(六)重劃分配規劃設計費	式	1	350,000	350,000	
業務費小計				2,116,000	
四、設備費	式	1	700,000	700,000	含說明會辦理；辦公設備；各項通知文件、書表圖冊印製
五、測量費					
(一)現況測量	式	1	125,000	125,000	
(二)控制測量	式	1	170,000	170,000	
(三)都市計畫樁位新建、補建及聯測	式	1	450,000	450,000	
(四)重劃後地籍測量	式	1	400,000	400,000	含數值法地籍測量整理實施計畫、配合重劃公共工程施工進度辦理街廓檢測
測量費小計				1,145,000	
重劃業務費合計(一~五)				6,700,020	

註：本估算費用僅供參考，實際費用應以辦理市地重劃時為準。

地上物補償費用概算表

項次	項 目	費用(萬元)	備註
一	建築改良物補償費	444	按「桃園市興辦公共工程建築改良物拆遷補償標準」辦理查估及發放補償費，包含拆遷補償費及自動拆遷獎勵金。
二	農林作物補償費	19	
地上物補償費合計(一~二)		463	

註：本估算費用僅供參考，實際費用應以辦理市地重劃時為準。

新屋區中正段 417-2 等地號共十八筆土地

重劃區周邊土地交易價格分析

一、基本說明

(一) 估價方式

為促進重劃事業之推展，並衡平土地所有權人間之權益，本案重劃後地價之查估，係依市地重劃實施辦法第 20 條規定：「重劃後之地價應參酌各街廓土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及重劃後預期發展情形，估計重劃後各路街之路線價或區段價。」估價過程係先評估假設已完成本重劃事業，土地所有權人取得重劃分配之土地，可自由買賣交易之價值，再考量土地開發時間經歷之成熟度修正等因素，調整至價格日期當時之適當合理價值。

(二) 重劃後比準地價區段選定分析

本重劃後可供分配之建築用地為 2,632m²，比準地價區段選定原則以面積適中、地形方整及臨路條件適當為選定原則，考量該街廓之完整性、面積適宜性及道路條件等因素，不予再劃分街廓，採全體住宅區作為比準地。(如圖 1)

表 1 重劃後地價區段街廓表

地價區段編號	使用分區	面積 (m ²)	形狀	道路種類	面臨道路	容積率
R-1 (黑色框範圍)	兒三公園	1,634	不規則形	地區道路	8M	-
R-2 (紅色框範圍)	住宅區	2,632	不規則形	地區道路	8M	180%

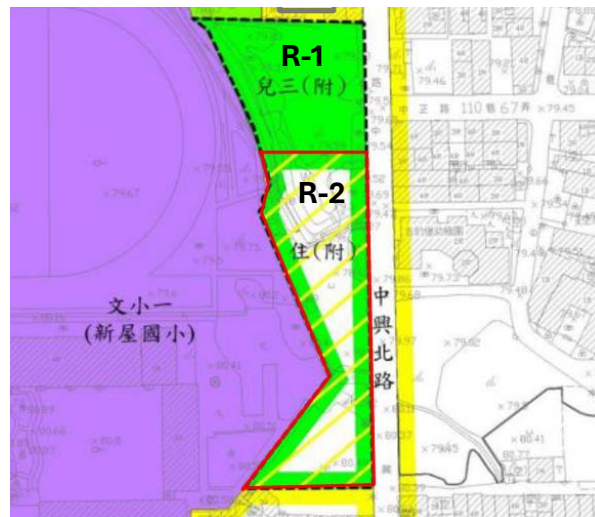


圖 1 重劃後地價區段街廓圖

承上，本案依土地之使用分區、開發態樣，採用「比較法」及「土地開發分析法」等二種估價方法加以評估，以符合估價技術規則之規範。

1. 「比較法」試算勘估標的市場價格

依不動產估價技術規則之規範，首先蒐集近鄰及類似地區，使用性質相似、使用分區相同之住宅區交易作為比較標的，據此求得勘估標的土地之比較價格。

2. 「土地開發分析法」試算勘估標的開發價格

依據本案自行規劃開發量體表，挑選適當透天住宅比較標的，並分析與勘估標的之差異所造成之價差，推估勘估標的銷售價格後，扣除營建、管銷等間接成本、利息、利潤後求得土地開發分析價格。

3. 決定勘估標的最終價值

考慮市場現況、各估價方法之適用性及估價目的、發展潛力、經濟景氣指標與蒐集資料可信度等情況再給予上開兩法價格適當權重，推估勘估標的合理價格。

(三) 勘估標的及比較標的選擇

在本案勘估標的選擇上，本重劃區位屬新屋市區，重劃後可供建築使用土地為住宅區土地（建蔽率 60%、容積率 180%），並劃設於比準街廓（編號 R-1），經查近鄰地區與勘估標的相當之土地交易案例作為比較標的，據以推估勘估標的之合理價格。

據不動產估價師技術規定第十八條規定：「比較法指以比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整等，以推算勘估標的價格之方法。」因此，本案蒐集同一供需圈之近鄰地區或類似地區，近 1 年 2 個月左右之住宅區成交交易共計九筆（如表 2），首先排除交易價格之情況無法有效掌握及量化調整之比較案例，如下：

1. 親友、員工或其他特殊關係間之交易
2. 面積偏小
3. 含未登記建物之交易
4. 非屬同一供需區內

扣除上開所排除比較標的後，僅餘編號 1、2、3 三個案例，成交價格均為 25.3~28.3 萬/坪，距離勘估標的分別約 384M、4493M、4738M（如圖 2）

表 2 近鄰地區土地交易資料表

編號	地區	地段號	使用分區	交易日期	總面積 (坪)	交易總價 (元)	交易單價 (萬元/坪)	備註
1	新屋區	中興段 1062,1063,1064,1065,1066,1067 地號	住宅區	113/6/20	108.68	27,500,000	25.3	比較標的 1
2	新屋區	頭洲段 1044 地號	住宅區	113/2/5	202.43	56,679,000	28	比較標的 2
3	新屋區	新洲段 1380 地號	住宅區	113/4/13	104.01	29,500,000	28.3	比較標的 3
4	楊梅區	民生段 485 地號	住宅區	113/9/6	1,191.88	214,538,400	18	楊梅行政區
5	新屋區	中興段 984-14 地號	住宅區	113/4/18	229.02	40,765,300	17.8	地形為三角形
6	新屋區	中正段 374-11 地號	住宅區	113/5/18	133.93	29,500,000	22	地上物有未登記建物坐落
7	新屋區	新生段 1374,1377-3 地號	住宅區	113/6/16	36.6	8,380,000	22.89	面積偏小
8	新屋區	中正段 145 地號	住宅區	113/7/1	36.19	6,800,000	18.79	面積偏小
9	新屋區	中興段 197-2 地號	住宅區	113/9/26	18.85	6,000,000	18.85	面積偏小及特殊關係之交易

資料來源：內政部實價登錄網

註：上開案例呈現兩組價格區間(編號 1~3 之 25.3~28.3 萬/坪、以及編號 4~6 之 17.8~22 萬/坪)；考量重劃後之區域屬性、將與「過嶺重劃區」相對接近、價格間具有替代性、且計價基礎有利於土地所有權人之價值分配，故採編號 1~3 作為本案比較標的。



圖 2 交易案例位置分佈圖

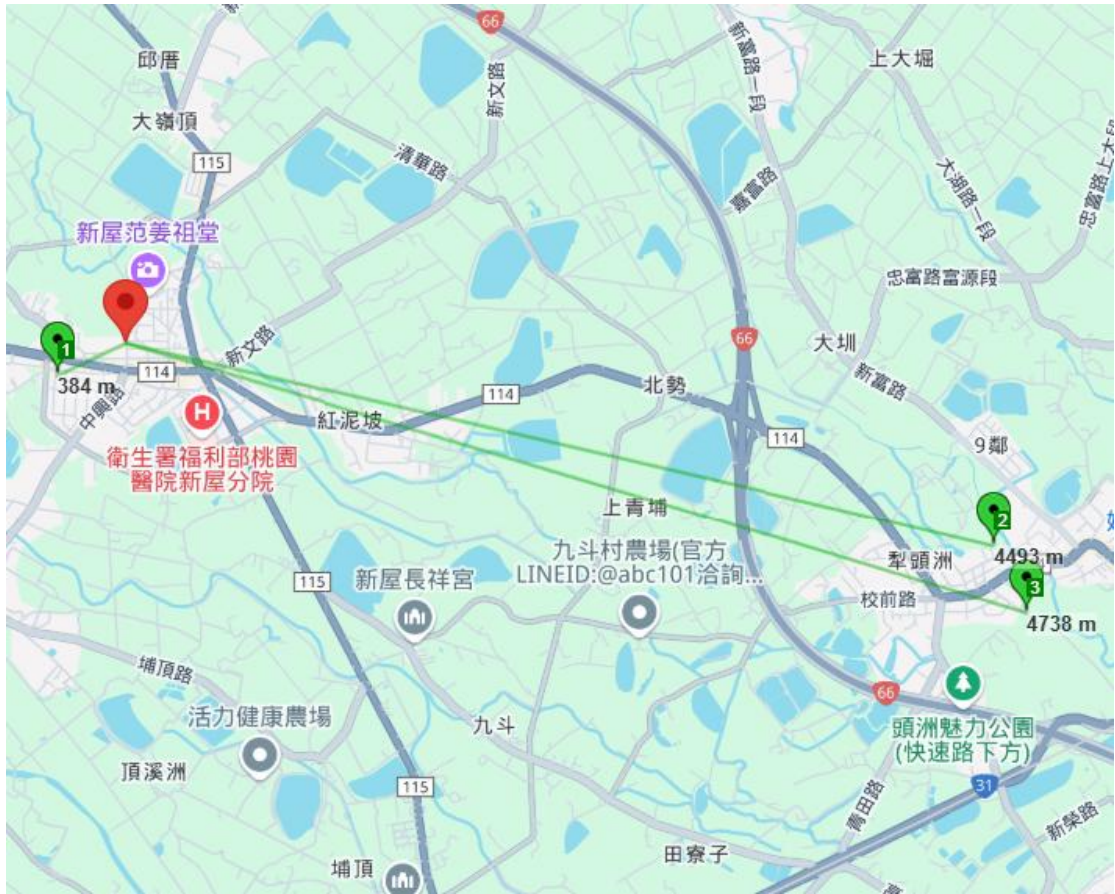
二、價格評估過程

1. 比較法

因比準地為「住宅區」土地，經查近鄰地區與勘估標的相當之土地交易案例作為比較標的，據以推估勘估標的之合理價格。（如表3所示）

表3 勘估標的與比較標的案例分折表

項 目	勘估標的 (即比準地價區段)	比較標的(1)	比較標的(2)	比較標的(3)
不動產標示	新屋區中正段417-2地號 等十八筆土地	新屋區中興段 1062, 1063, 1064, 1065 , 1066, 1067地號	新屋區頭洲段 1044地號	新屋區新洲段 1380地號
價格型態	--	成交價格	成交價格	成交價格
交易價格	--	27,500,000元	56,679,000元	29,500,000元
勘察日期	114年4月21日	114年4月21日	114年4月21日	114年4月21日
價格日期	114年4月30日	113年6月20日	113年2月5日	113年4月13日
使用分區 (使用地類別)	住宅區	住宅區	住宅區	住宅區
形狀	不規則形	長方形	長方形	長方形
地勢	平坦	平坦	平坦	平坦
法定建蔽率	60%	60%	60%	60%
法定容積率	180%	180%	200%	200%
土地面積(坪)	796.18坪	108.68坪	202.43坪	104.01坪
道路種類	地區道路	地區道路	地區道路	地區道路
臨路情形	單面臨路	單面臨路	面臨路	單面臨路
臨路寬度	8公尺	8公尺	12公尺	12公尺
土地寬度(m)	141.84	14.19	11.46	10.23
土地深度(m)	20.25	25.31	58.39	33.61
成交價格		253,036元/坪	279,997元/坪	283,627元/坪
資料來源		實價登錄資料	實價登錄資料	實價登錄資料
備註	註1：依委託人所提供資料，本案重劃後可供分配之建築用地面積為0.2632公頃（即2,632平方公尺），經考量面積、地形及臨路條件適當，予以劃設同一街廓作為勘估標的，並作為求取該重劃後地價。特此說明。 註2：勘估標的不動產標示係已扣除重劃後使用分區為兒三用地（即中正段429地號）。			



註：綠色界標所示位置，編號 1~3 分別為「比較標的 (1)」~「比較標的 (3)」之土地成交案例

圖 3 位置分佈圖

承上，本案評估勘估標的價值，係衡量勘估標的與各比較標的基本條件，坐落位置、區域發展程度、交通條件、標的屬性條件及使用現況等因素，依勘估標的本身與選用比較標的間之條件差異，並就情況調整、價格日期調整、區域因素調整及個別因素調整後，以推算勘估標的比較法價格為\$262,000 元/坪。

- (1) 情況調整：比較標的之價格形成條件中有非屬於一般正常情形而影響價格時，或有其他足以改變比較標的價格之情況存在時，就該影響部分所作之調整。
- (2) 價格日期調整：比較標的之交易日期與勘估標的之價格日期因時間之差異，致價格水準發生變動，應以適當之變動率或變動金額，將比較標的價格調整為勘估標的價格日期之價格。
- (3) 區域因素調整：所選用之勘估標的與比較標的不在同一近鄰地區內時，為將比較標的之價格轉化為與勘估標的同一近鄰地區內之價格水準，而以比較標的之區域價格水準為基礎，就區域因素不

同所產生之價格差異，逐項進行之分析及調整。

(4) 個別因素調整：以比較標的之價格為基礎，就勘估標的與比較標的因個別因素不同所產生之價格差異，逐項進行之分析及調整。

表 4 比較價格試算表

項目	比較標的(1)	比較標的(2)	比較標的(3)
不動產標示	新屋區中興段 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1067地號	新屋區頭洲段 1044地號	新屋區新洲段 1380地號
交易價格	253, 036	279, 997	283, 627
情況調整(A)	0%	0%	0%
價格型態	成交價	成交價	成交價
情況調整後價格	253, 036	279, 997	283, 627
價格日期調整(B)	2.64%	3.80%	3.23%
交易日期	113年6月20日	113年2月5日	113年4月13日
日期調整後價格	259, 726	290, 633	292, 799
區域因素調整(C)	0%	-5%	-5%
區域調整後價格	259, 726	276, 102	278, 159
個別因素調整(D)	2%	-5%	-6%
試算價格(元/坪)	263, 622	260, 948	261, 501
總調整率	4.18%	-6.80%	-7.80%
差異百分率絕對值加總	15.1%	30.3%	30.2%
權重比例	50%	25%	25%
比較價格	262, 000 元/坪		

註 1：價格日期修正—依內政部公告全國地價指數第 64 期（新屋區）之住宅區地價指數（113.3.31~113.9.30），平均月漲幅約在 0.26%/月，以作為價格日期調整之依據。

註 2：各比較標的依據修正幅度，給予不同權重、決定比較價格。

註 3：上表經檢討後試算價格之間差距，比較標的(1)(2)為 1.02%、比較標的(2)(3)為-0.21%、比較標的(1)(3)為-0.81%皆未達百分之二十之限制，符合不動產估價技術規則第 26 條第一項規定，特此敘明。

2. 土地開發分析法評估過程：

- (1) 根據土地法定用途、使用強度進行開發與改良所導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接成本、間接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前土地開發分析價格。

土地開發分析價格之計算公式如下：

$$V = [S \div (1 + R) \div (1 + i) - (C + M)]$$

V：土地開發分析價格。

S：開發或建築後預期總銷售金額。

R：適當之利潤率。

C：開發或建築所需之直接成本。

M：開發或建築所需之間接成本。

i：開發或建築所需總成本之資本利息綜合利率。

- (2) 本案依相關法令擬規劃興建地上4樓、地下0層之透天住宅建築案，總銷售金額扣除開發期間之直接、間接成本、資本利息及利潤後之餘額即為合理地價，經計算求得土地開發分析價格單價為\$245,000元/坪。

表 5 開發總銷金額表

總銷售金額推估			
基本資料：			
一樓面積	414.03	檢視建蔽率	537.42
二樓以上面積	1,377.38		
停車位(個)(C3)	-		坡道平面8~12坪，昇降平面7~10坪，機械3~5坪/個
一樓單價(C0)	274,000		經同一供需圈內成交資料推估及估價師主觀判斷
二樓以上均價(C1)	274,000		
停車位單價(C2)	0		無規劃停車位
總銷售金額(C4)	490,844,970		
直接及間接費用			
營造單價(C5)	104,330	依全聯會四號公報營造施工費單價為基準，並參酌「台灣地區營造工程物價指數」調整。	
營造施工費(C6)	186,897,221	B8*C5	樓板面積*營造單價
規劃設計費(C7)	4,672,431	2.5%	營造施工費*2~3%
管理費(C8)	9,816,899	2.0%	總銷售金額*1.5~3%(設公共基金4~5%)
稅捐(C9)	4,908,450	1.0%	總銷售金額*0.5~1.2%
廣告銷售費(C10)	24,542,249	5.0%	總銷售金額*3~7%
費用小計(C11)	230,837,249		

資本利息綜合利率&利潤率			
自有資金	50.00%	自有資金利率 (一年期定存利率)	1.700%
借貸資金	50.00%	借貸資金利率 (短期放款利率)	3.264%
預收收入	0.00%	預收資金利率(預收資金 不計息)	0.00%
土地價值比率	50.49%	建物價值比率	49.51%
建物開發期間(月)	12.00	土地持有期間(月)	12.50
資本利息綜合利率	1.92%		資本利息年利率*(土地價值比率+建物價值 比率*0.5)開發年數
利潤率	13%		一年內8%-20%、一~二年內8%-22%、二~三年 內11%-24%、三~四年內13%-25%、四~五年內 14%-26%、逾五年15%-27%
土地開發分析總價	\$195,356,809		$V=S \div (1+R) \div (1+i) - (C+M)$
土地開發分析單價	\$245,000		土地總價÷基地面積(元/坪)

註：本案規定開發量體為地上四層樓透天形態之建物，依不動產估價師公會全國聯合會-第四號公報-開發或建築利潤率利潤率所載，建物開發期間為12個月，利潤率為8%~20%，本案採13%計之，特此說明。

3. 評估重劃後比準地價區段「正常價格」（比較法及土地開發分析法）

本次估價結果係作為重劃後地價評估之參考，考量估價目的、勘估標的屬性、估價方法特性等因素，採用比較法及土地開發分析法分別評估基地價格如表6所示：

- (1) 以比較法評估單價為\$262,000元/坪。
- (2) 以土地開發分析法評估單價為\$245,000元/坪。
- (3) 本案依蒐集資料可信度、完整度、及勘估標的性質、估價目的、估價種類條件等差異因素，決定給予比較法及土地開發分析法 權重各為50%，最後決定比準地價區段正常價格為\$253,500元/坪（\$76,684元/m²）。

表6 土地試算價格表（比準地價區段正常價格）

估價方法	試算價格 (元/坪)	權重	決定單價	
			(元/坪)	(元/m ²)
比較法	262,000	50%	\$253,500	\$76,684
土開法	245,000	50%		

4. 評估重劃後比準地價區段「特定價格」（前述重劃後地價依特定條件進行成熟度修正）

透過環境發展成熟度修正，將比準地價區段之地價由發展成熟區地價還原為重劃完成初期之土地價格，重劃後比準地價區段成熟度修正後之土地特定價格為 213,424 元/坪（64,561 元/m²），如表 7 所示。

表 7 重劃後比準地價區段特定價格表

比較法	土地開發分析
262,000	245,000
權值	
50%	50%
253,500 (元/坪)	
成熟度修正率 (%)	84.19%
重劃後平均地價	213,424 元/坪
	64,561 (元/平方公尺)

地價區段 編號	成熟度修正前 正常價格 (元/m ²)	成熟度 修正率	成熟度修正後 特定價格 (元/m ²)
R-1	76,684	84.19%	64,561

三、重劃後平均地價

本案重劃後地價評估所採用之估價方法為比較法及土地開發分析法，而比準地價區段之選取係經通盤考量，選取地價條件具一般性及代表性之街廓，並以前述兩種方法評估比準地價區段之合理地價，復就成熟度修正之因素予以調整。公共設施用地則以重劃後區內可供分配之建築用地平均地價評估之。

本案重劃區重劃完成後共劃分可供分配之建築用地(住宅區)及未來政府可無償取得之公共設施用地(兒三用地)，勘估標的重劃後可供分配之建築用地之合理土地總價為169,923,636元，平均重劃後土地單價為64,561元/m²，如表6所示。

表 8 重劃後地價評估結果

地價區段編號	使用分區	面積 (m ²)	評估單價 (元/m ²)	總價(元)
R-1	住宅區	2,632	64,561	169,923,636
R-2	兒三公園	1,634	64,561	105,492,105

桃園市第 52 期新屋市地重劃區預定工作進度表

一、都市計畫審定	自 112 年 3 月至 112 年 4 月
二、選定重劃地區	自 113 年 3 月至 113 年 12 月
三、籌編經費	自 112 年 4 月至 113 年 12 月
四、舉行土地所有權人座談會	自 114 年 1 月至 114 年 2 月
五、研訂市地重劃計畫書報審	自 114 年 3 月至 114 年 9 月
六、都市計畫發布	自 114 年 10 月至 115 年 5 月
七、重劃計畫書報核	自 115 年 6 月至 115 年 7 月
八、公告重劃計畫書	自 115 年 8 月至 115 年 9 月
九、舉行業主說明會及處理反對意見	自 115 年 10 月至 115 年 12 月
十、公告禁止土地移轉及禁建等事項 (禁止期間共計 1 年 6 個月，將配合地上物查估補償 及土地分配作業實際期程滾動式調整)	自 115 年 12 月至 116 年 4 月 自 116 年 7 月至 117 年 7 月
十一、現況調查及測量(地籍測量實施計畫)	自 115 年 11 月至 116 年 3 月
十二、工程規劃設計	自 115 年 11 月至 116 年 4 月
十三、查定重劃前後地價	自 116 年 5 月至 116 年 8 月
十四、查估及公告、通知發放土地改良物或墳 墓拆遷補償費	自 115 年 12 月至 116 年 3 月
十五、工程施工	自 116 年 5 月至 117 年 8 月
十六、土地分配設計及計算負擔	自 116 年 9 月至 116 年 10 月
十七、分配草案說明會	自 116 年 11 月至 117 年 1 月
十八、分配結果公告及異議處理	自 117 年 2 月至 117 年 4 月
十九、地籍整理及權利變更登記	自 117 年 5 月至 117 年 7 月
二十、交接及清償	自 117 年 8 月至 117 年 10 月
二十一、財務結算	自 117 年 11 月至 118 年 2 月
二十二、成果報告	自 118 年 3 月至 118 年 5 月

桃園市第52期新屋區新屋市地重劃區都市計畫地籍套繪圖

附件16



比例尺：1/1200

圖例

- 重劃區範圍
- 住宅區
- 兒童遊樂場用地
- 文小用地
- 市場用地
- 機關用地
- 商業區
- 農業區

