

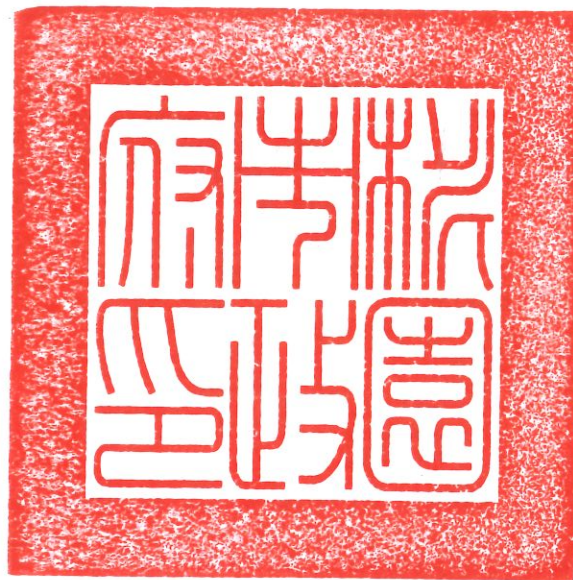
中華民國 113 年 4 月 29 日

府地重字第 130114269 號

桃園市第 43 期龍潭區

龍星市地重劃區

重劃計畫書



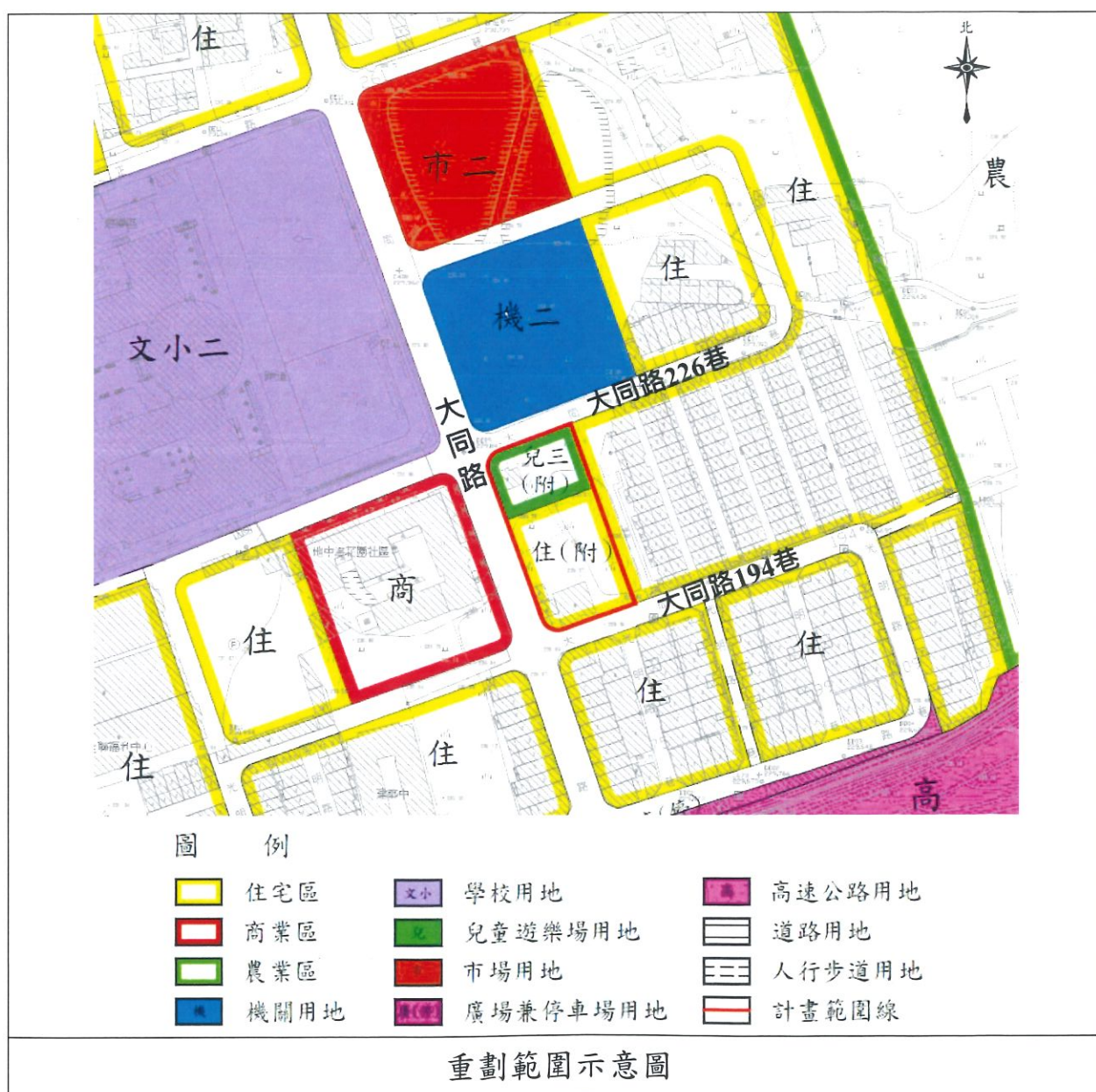
桃園市政府

113 年 5 月

一、重劃地區及範圍

本重劃區坐落龍潭區，範圍包括湖底段 325、328、329 及 330 地號土地，以都市計畫指定整體開發範圍為重劃範圍，總面積約 2,312.43 平方公尺，範圍四至如下：

- (一) 東側以住宅區為界。
- (二) 南側臨大同路 194 巷為界（不含大同路 194 巷）。
- (三) 西側臨大同路為界（不含大同路）。
- (四) 北側臨大同路 226 巷為界（不含大同路 226 巷）。



二、法令依據

- (一) 平均地權條例第 56 條及市地重劃實施辦法第 14 條。
- (二) 內政部都市計畫委員會 111 年 10 月 25 日第 1021 次會議審議通過「變更龍潭都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」再提會討論案（附件 1）。
- (三) 桃園市政府 113 年 3 月 21 日府都計字第 1130070568 號公告實施「變更龍潭都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」（附件 2）
- (四) 本重劃區經桃園市政府 112 年 5 月 18 日府環綜字第 1120132367 號函復，得免實施環境影響評估（附件 3）。
- (五) 本重劃區經桃園市政府水務局 112 年 4 月 6 日桃水坡字第 1120023770 號函復，非屬依山坡地保育利用條例公告之山坡地範圍，且非屬依水土保持法規定公告之特定水土保持區（附件 4）。
- (六) 本重劃區經行政院農業委員會林務局 112 年 4 月 17 日林政字第 1121610347 號函復，未編入保安林（附件 5）。
- (七) 本重劃區經桃園市政府文化局 112 年 3 月 31 日桃市文資字第 1120006375 號函復，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（附件 6）。
- (八) 本重劃區經桃園市政府農業局 112 年 3 月 30 日桃農林字第 1120010273 號函復，範圍內無本市列管之受保護樹木或特定樹木（附件 7）。
- (九) 本重劃區範圍內土地均非位屬地質敏感區，檢附經濟部中央地質調查所地質敏感區線上查詢系統查詢結果 1 份（附件 8）。

三、辦理重劃原因及預期效益

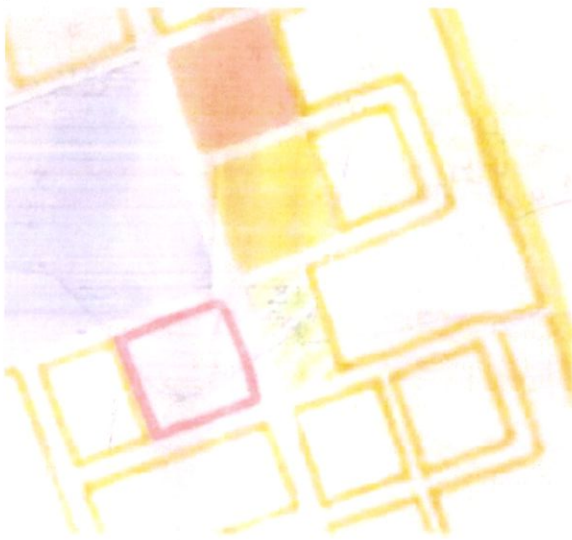
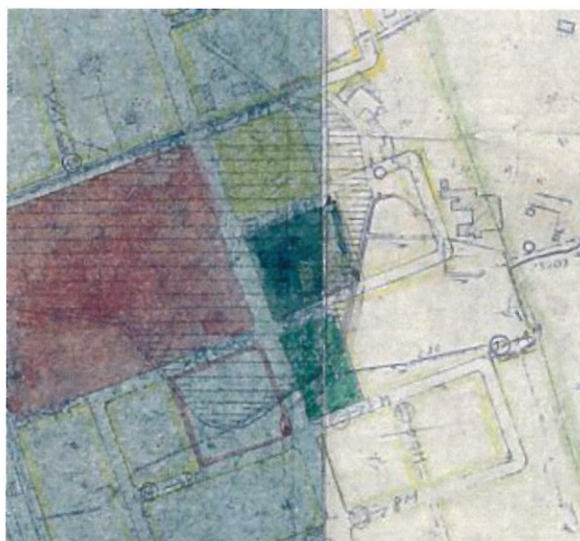
(一) 都市計畫沿革

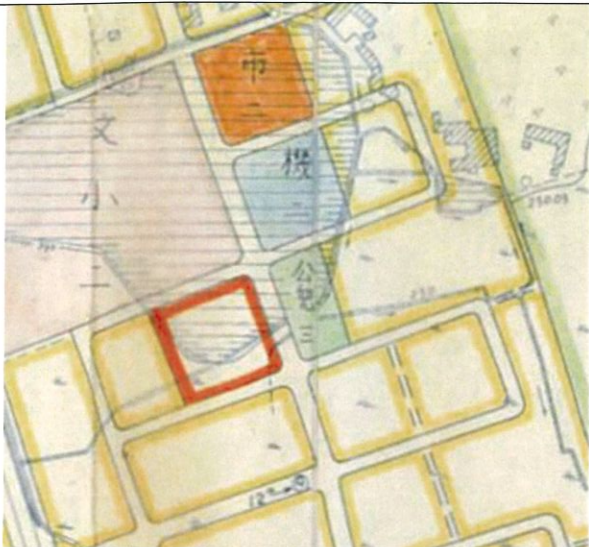
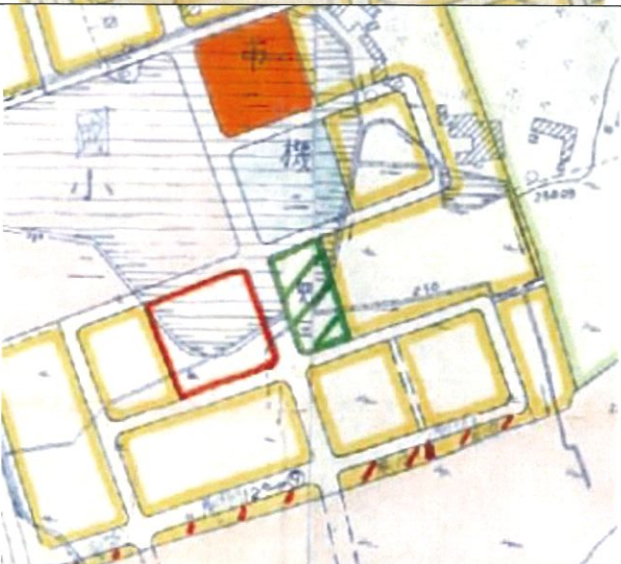
本重劃區位屬龍潭都市計畫，自 63 年 11 月 30 日府建都字第 103014 號公告實施為兒童遊樂場用地，至 92 年 9 月 16 日第三次通盤檢討案內仍維持為兒童遊樂場用地迄未開闢。現有都市計畫內公共設施保留地因數十年來未落實全面開闢，無法妥善運用又妨礙地方發展，有違憲法保障人民之生存權與財產權，造成民怨，並使民眾對政府施政信賴度下降，為解決此問題，內政部於 90 年報奉行政院核定「都市計畫公共設施保留地問題處理方案」，並經 99 年修正該方案，研擬以多元化自償性方式處理協助地方政府取得公共設施保留地，嗣經多次邀集相關部會及地方政府召開研商會議討論獲致共識與結論，並依據會商結論彙整修正完成都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則，以促使有限之土地資源合理利用，發揮效能並減少民怨。

本府配合辦理都市計畫公共設施保留地檢討變更事宜，經彙整各單位之使用需求後，研擬本都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案，經 109 年 12 月 22 日內政部都市計畫委員會第 983 次會議審議通過，保留部分兒童遊樂場用地，其餘部分變更為住宅區，並指定本區以市地重劃方式開發，並經本府核算市地重劃財務，預估重劃總平均負擔比率超過平均地權條例第 60 條第 3 項規定之上限，爰依規定徵求區內土地所有權人意願，惟經分析區內土地所有權人對整體開發尚有疑義，且因公共設施保留地久未徵收，土地利用長期受限制又重劃總平均負擔比率過高，致意願調查結果之同意人數

及面積未達法定比例，嗣經本府調整都市計畫規劃辦理修正「變更龍潭都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」，將公共設施用地（兒童遊樂場用地）面積降低，再經 111 年 10 月 25 日內政部都市計畫委員會第 1021 次會議審議通過，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，內政部於 113 年 3 月 13 日核定本案都市計畫。

龍潭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	龍潭都市計畫	63 年 11 月 30 日府建都字第 103014 號	
2	變更龍潭都市計畫(通盤檢討)案	70 年 11 月 19 日(70)府建都字第 138120 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
3	變更龍潭都市計畫（第二通盤檢討）案	77 年 11 月 10 日（77）府建都字第 170019 號	
4	變更龍潭都市計畫（第三通盤檢討）案	92 年 9 月 16 日府城鄉字第 0920182736 號	

（二）重劃區辦理原因及特殊情形

1. 本重劃區總面積 2,312.43 平方公尺，公共設施專案通盤檢討前兒童遊樂場面積計 2,312.43 平方公尺，該用地位處龍潭區市中心，鄰近龍星國小及國道 3 號龍潭交流道，周圍住宅區土地多已開闢，交通及生活機能完善，惟公共設施用地已劃設近 50 年卻遲未開闢，致民眾對政府施政效能低落觀感不佳，故為建構完善公共設施，爰透過檢討變更部分為住宅區，部分則維持兒童遊樂場用地，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 1,487 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 825 平方公尺。

（四）預期效益

1. 解編公共設施保留地：

為因應公共設施用地經劃設保留而未徵收開闢，長期限制民眾財產及土地使用，並積極處理 102 年監察院針對公保地問題糾正內政部及各級地方政府有違憲法保障人民之生存權與財產權一事，爰辦理都市計畫公共設施保留地檢討變更事宜。

本案兒童遊樂場用地已劃設近 50 年遲未開闢，為實質提升都市居住環境品質，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必要之公共設施用地，地主亦可分配取得可建築用地，實為積極處理公保地長期限限制利用，及侵害土地所有權人財產權情事，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 825 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，使其土地均面臨道路且可建築使用，增加土地價值，減少土地經界糾紛，並消除畸零地等不利土地處分利用等問題，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 825 平方公尺，節省政府取得用地經費約新臺幣 5,833 萬元（以近年重劃區周邊之不動產交易實價 7 萬 700 元/平方公尺計算），建構完善公共設施，提升區內居住環境品質。

（五）檢附重劃區土地使用現況圖 1 份。（附件 9）

四、重劃區土地權屬情形

本重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人人數如下表。

所有權人	人數	持分面積(m ²)	持分比例	備註
公有	0	0	0%	
私有	29	2,312.43	100%	土地筆數共計 4 筆
合計	29	2,312.43	100%	

備註：上開數據係以土地登記簿所載面積計算，實際面積仍應以地籍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平均重劃負擔比率為 44.94%，未達 45%。
- （二）座談會辦理情形：於 112 年 3 月 24 日於桃園市龍潭區公所 4 樓大禮堂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、重劃期程、土地分配及重劃工程等問題充分溝通，計有私有地主 12 位出席（親自出席計 5 位、委託代理人出席計 7 位），會議紀錄均依規定送達，迄今均無反對意見，檢附座談會會議紀錄 1 份（附件 10）。

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、河川及未登記土地等抵充土地。

七、土地總面積

本重劃區無公有土地，私有土地面積計約 2,312 平方公尺（實際面積以都市計畫樁位測定後之面積為準）。

八、預估公共設施用地負擔

（一）列入共同負擔之公共設施用地及面積

兒童遊樂場用地約 825 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

=825-0=825（平方公尺）

（三）公共設施用地平均負擔比率

$$\frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}$$

$$\times 100\% = \frac{825 - 0}{2,312 - 0} \times 100\% = 35.68\%$$

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。

開發費用估計明細表

項目		金額(萬元)	備註
工程費用		462	詳附件 11
重劃費用	地上物補償費用	722	詳附件 12
	重劃業務費用	301	
貸款利息		28	貸款期間 2.5 年，年利率以 1%計算
合計		1,513	

(二) 費用負擔平均負擔比率

$$\frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \times 100\% = \frac{1,513 \text{ 萬}}{7.07 \text{ 萬/m}^2 \times (2,312 \text{ m}^2 - 0 \text{ m}^2)} \times 100\% = 9.26\%$$

(三) 本重劃區係公保地解編重劃案，為減輕本案財務負擔，開發費用將優先以本府基金調借，基金調借利息以中華郵政股份有限公司「定期儲金 2 年期機動利率」減碼估算利率約 1%，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 7 萬 700 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 13）。

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

$$\begin{aligned}\text{重劃總平均負擔比率} &= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率} \\ &= 35.68\% + 9.26\% \\ &= 44.94\%\end{aligned}$$

十一、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕原則

經清查重劃區範圍內建物坐落情形，區內無合法建物或既成社區，本區無減輕負擔需求。

十二、重劃後土地分配原則

（一）重劃區內最小分配面積標準

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所規定之寬度、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

本重劃區含 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。

十三、財務計畫

- (一) 重劃負擔總費用計約新臺幣 1,513 萬元。
- (二) 財源籌措：向桃園市實施平均地權基金調借。
- (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	113 年	114 年	115 年
重劃負擔 總費用	工程費	462	10	231	221
	重劃費用	1,023	440	473	110
	小計	1,485	450	704	331
	貸款利息	28	2	11	15
	合計	1,513	452	715	346
收入	收取差額地價 或出（讓）售 抵費地價款	1,513	-	-	1,513
	小計	1,513	-	-	1,513
當期淨值		0	(452)	(715)	0

（五）本重劃區預估取得抵費地面積約 214 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 7 萬 700 元，經試算後預估土地處分收入約 1,513 萬元，扣除重劃負擔總費用約 1,513 萬元，財務尚屬可行。

十四、預定重劃工作進度

本重劃區預定重劃工作進度表（附件 14）。自民國 112 年 3 月至民國 116 年 2 月。

十五、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖如附件 15

十六、附件

附件 1：內政部都市計畫委員會 111 年 10 月 25 日第 1021 次會議紀錄。

附件 2：桃園市政府 113 年 3 月 21 日府都計字第 11300705681 號函。

附件 3：得免實施環境影響評估。

附件 4：非屬依山坡地保育利用條例公告之山坡地範圍，且非屬依水土保持法規定公告之核定水土保持區。

附件 5：未編入保安林。

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：工程費用概算表。

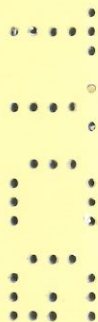
附件 12：重劃費用估算表。

附件 13：鄰近住宅區土地交易價格調查資料。

附件 14：預定重劃工作進度表。

附件 15：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 1021 次會議紀錄

一、時間：中華民國 111 年 10 月 25 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：徐兼主任委員國勇 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 6 案因與王委員翠雲有間接利害關係，故依前開組織規程第 11 條規定自行迴避。)

紀錄彙整：吳姵嬋

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 1020 次會議紀錄。

決 定：確定。



審議案件一覽表

七、核定案件

第 1 案：宜蘭縣政府函為「變更南澳南強都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

第 2 案：桃園市政府函為「變更石門都市計畫（部分農業區、風景區及河川區為道路用地）（配合石門水庫阿姆坪防淤隧道工程計畫-大嵙崁清淤輸送系統）案」。

第 3 案：桃園市政府函為「變更龜山都市計畫（部分保護區為學校用地及公園用地）案」再提會討論案。

第 4 案：桃園市政府函為「變更龍潭都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」再提會討論案。

第 5 案：臺中市政府函為「變更大甲都市計畫（第三次通盤檢討）（第三階段）變23案申請展延開發期程案」再提會討論案。

第 6 案：南投縣政府函為「變更中興新村（含南內轆地區）都市計畫（部分機關用地、公園用地、綠地為醫院用地）（配合衛生福利部南投醫院長照大樓興建）案」。

第 7 案：雲林縣政府函為「變更斗六（含大潭地區）都市計畫（配合人文特區整體規劃）主要計畫案」再提會討論案。

第 8 案：嘉義縣政府函為「變更水上都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」。

第 9 案：臺南市政府函為「變更臺南市主要計畫（「機35」機關用地及周邊地區）（配合臺南榮譽國民之家遷建計畫）案」再提會討論案。

第 10 案：臺南市政府函為「變更山上都市計畫（部分農業區為道路用地）（配合南洲里往大庄里聯外道路拓寬工程）案」。

第 11 案：新竹市政府函為「變更新竹市都市計畫（指定整體開發地區及一般開發區申請規定）案」。

第 12 案：內政部為「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（配合典寶溪排水系統筆秀支線後續改善工程）案」。

八、臨時動議案件

第 1 案：本會劉委員曜華提出協助推動取得特定工廠登記土地變更處理案。

九、散會：上午 11 時 50 分。

第 4 案：桃園市政府函為「變更龍潭都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」再提會討論案。

說明：

一、本案前經本會109年12月22日第983次會議審決略以：

「請桃園市政府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、圖報由內政部逕予核定後實施；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，請市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。」在案。

二、本案經桃園市政府地政局核算市地重劃財務，並於110年8月30日召開「桃園市第43期龍潭區龍星市地重劃區座談會」，惟預估重劃總平均負擔比率超過平均地權條例第60條第3項規定之上限，需徵求土地所有權人同意，考量本案同意人數及面積未達法定比例，為符合平均地權條例第60條第3項規定，並利後續重劃作業之遂行，案准桃園市政府111年7月20日府都計字第1110199914號函送重新調整重劃財務及公共設施比例等提會資料，爰再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘請桃園市政府併同本會 109 年 12 月 22 日第 983 次會議決議文依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、參採桃園市政府列席代表補充說明，考量該府刻正辦理本案市地重劃程序，為降低重劃平均總負擔，以利

推動後續作業，故同意修正變更內容如附表1及附圖二、變更內容涉及以市地重劃方式開發者，為確保都市畫具體可行，請於桃園市都市計畫委員會審定細部畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；未依照上開意見辦理者，則維持原計畫。

附表 1、修正變更內容綜理表

位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
	原計畫	新計畫		
計畫區 東側之 兒三用 地	兒童遊樂場 用地(兒三) (0.23)	住宅區(附)(0.15) 兒童遊樂場用地 (兒三)(附) (0.08)	1. 經檢討該用地已劃設逾 40 年遲未開闢，無助實 質環境之提升，為有助 提升居民生活環境品 質，本案檢討變更部分 為住宅區，部分則維持 兒童遊樂場用地。 2. 為減輕政府財政負擔， 透過整體開發方式，併 同取得興闢兒童遊樂場 用地，提升都市居住環 境品質。	檢討處 樣態 7
	-	附帶條件： 應以政府公辦方式辦理 跨區市地重劃整體開 發。		

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

副本

附件2

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 函

33001

桃園市桃園區縣府路1號3樓

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號

承辦人：工程員 黃韻璇

電話：03-3322101#5225

電子信箱：10022161@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府地政局

發文日期：中華民國113年3月21日

發文字號：府都計字第11300705681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「變更龍潭都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」公告及計畫書圖各1份，請張貼公告周知。

說明：

一、依都市計畫法21條規定辦理

二、依內政部113年3月13日台內國字第1130802064號函辦理。

正本：桃園市龍潭區公所

副本：龍潭區籍市議員、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設計科、桃園市政府都市發展局都市開發科(以上含都市計畫書圖及公告各1份)、桃園市政府都市發展局都市計畫科(含都市計畫書圖及公告各3份)

市長張善政



地用科

113/03/22 09:32



181130017526

無附件

檔 號：

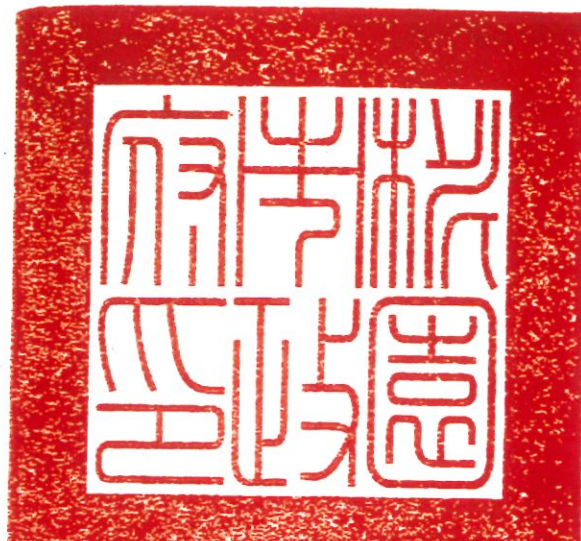
保存年限：

桃園市政府 公告

發文日期：中華民國113年3月21日

發文字號：府都計字第1130070568號

附件：



主旨：公告實施「變更龍潭都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。

依據：

一、都市計畫法第21條。

二、內政部113年3月13日台內國字第1130802064號函。

公告事項：

一、自中華民國113年3月27日生效。

二、公告方式：

(一)書面：公告於本府都市發展局及龍潭區公所公告欄。

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

(三)登報：刊登於中國時報。

三、附貼本案計畫書、圖於本府都市發展局及龍潭區公所。

市長張善政

檔 號：
保存年限：

桃園市政府 函

地址：330206桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：楊政修
電話：(03)3386021#1115
電子信箱：001259@tydep.gov.tw

受文者：桃園市政府地政局

發文日期：中華民國112年5月18日
發文字號：府環綜字第1120132367號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關「本市第43期龍潭區龍星市地重劃開發案」一案，函詢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112年5月15日桃地重字第1120026066號函辦理。
- 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、依自評表及來文資料，本案擬辦理本市第43期龍潭區龍星市地重劃開發案，內容含住宅區約1,487.35平方公尺及兒童遊樂場用地約825.08平方公尺，面積總計約2,312.43平方公尺，將採整合畸零土地方式整體開發。

四、有關住宅區及兒童遊樂場用地部分，本局回復如下：

- (一)住宅區用地：依來文自評表及書件資料，於本市龍潭區湖底段325、328、329、330地號等共4筆土地，規劃住宅

電子
文
騎

8

重劃科 112/05/18 11:36



181120027639 無附件

區興建計畫，申請開發或累積開發面積為1,487.35平方公尺，參照認定標準第25條第1項第1款規定，本案非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、海拔高度一千五百公尺以上、山坡地，申請開發或累積開發面積1公頃以上、特種農業區之農業用地，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10公頃以上，則得免實施環境影響評估。

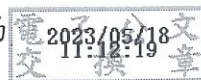
(二)兒童遊樂場用地：依自評表第5點第(2)項所述兒童遊樂場用地開發行為，非屬環境影響評估法第5條所稱對環境有不良影響之虞之開發行為，得免實施環境影響評估。

(三)後續如有與前揭不同之開發行為(如工廠之設立)，應再依開發單位向目的事業主管機關申請許可之開發計畫內容判認應否實施環境影響評估。

五、本案係依據來文所提供之書件資料進行認定，惟所提供之資料如有錯誤不實、變更或不完全之陳述，或實際開發行為與所提供之書件內容不符致影響判別產生差異，應由申請人負相關責任。

正本：桃園市政府地政局

副本：桃園市政府都市發展局



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

受文者：桃園市政府地政局

發文日期：中華民國112年4月6日

發文字號：桃水坡字第1120023770號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

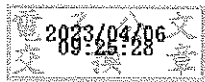
主旨：有關本市第43期龍潭區龍星市地重劃區，是否屬山坡地範圍及應否辦理水土保持事宜案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據桃園市政府112年3月28日府地重字第11200835072號函辦理。
- 二、經查本案重劃範圍：龍潭區湖底段325、328、329及330地號等4筆土地，非屬依山坡地保育利用條例公告之山坡地範圍，惟若屬保安林，則為水土保持法規定之山坡地，請逕洽林務單位查詢。
- 三、另查本案非屬依水土保持法規定公告之特定水土保持區。

正本：桃園市政府地政局

副本：



重劃科

112/04/06 09:53



181120018188 無附件

檔 號：
保存年限：

行政院農業委員會林務局 函

地址：10050台北市中正區杭州南路一段2號

聯絡人：吳祥鳴

電話：(02)2351-5441 #433

傳真電話：

電子信箱：m1538@forest.gov.tw

受文者：桃園市政府地政局

發文日期：中華民國112年4月17日

發文字號：林政字第1121610347號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

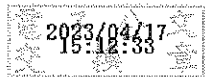
附件：

主旨：貴局為辦理貴市第43期龍潭區龍星市地重劃案，函詢重劃區土地是否坐落於保安林一案，經查該重劃區土地未編入保安林，復請查照。

說明：復貴局112年4月7日桃地重字第1120018188號函。

正本：桃園市政府地政局

副本：



檔 號：
保存年限：

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 林義婷
電話：03-3322592#8601
電子信箱：80018285@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府

發文日期：中華民國112年3月31日
發文字號：桃市文資字第1120006375號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：鈞府函詢本市龍潭區湖底段325、328、329、330地號等4筆土地，是否位屬法定文化資產之所在地，請鑒核。

說明：

- 一、復鈞府112年3月28日府地重字第1120083507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：桃園市政府

副本：



A110400_重劃撥文:112/03/31



1120088029

無附件

檔 號：
保存年限：

桃園市政府農業局 函

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：桃園市政府

發文日期：中華民國112年3月30日
發文字號：桃農林字第1120010273號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關桃園市第43期龍潭區龍星市地重劃區內有無珍貴樹木一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復桃園市政府112年3月28日府地重字第11200835071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，建議優先原地保留，或於重劃區域範圍內以移植方式辦理。
- 四、如涉及樹木修剪、移植工項應依「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、樹木移植部分請自行遴請專家學者協助審查樹木移植等事宜。

正本：桃園市政府

副本：



A110400_重劃公文:112/03/30



1120085837

無附件



地質敏感區線上查詢系統查詢結果

查詢列印檢查碼: BD9F91F5F103D56DEF8131373A6E1CD715409040

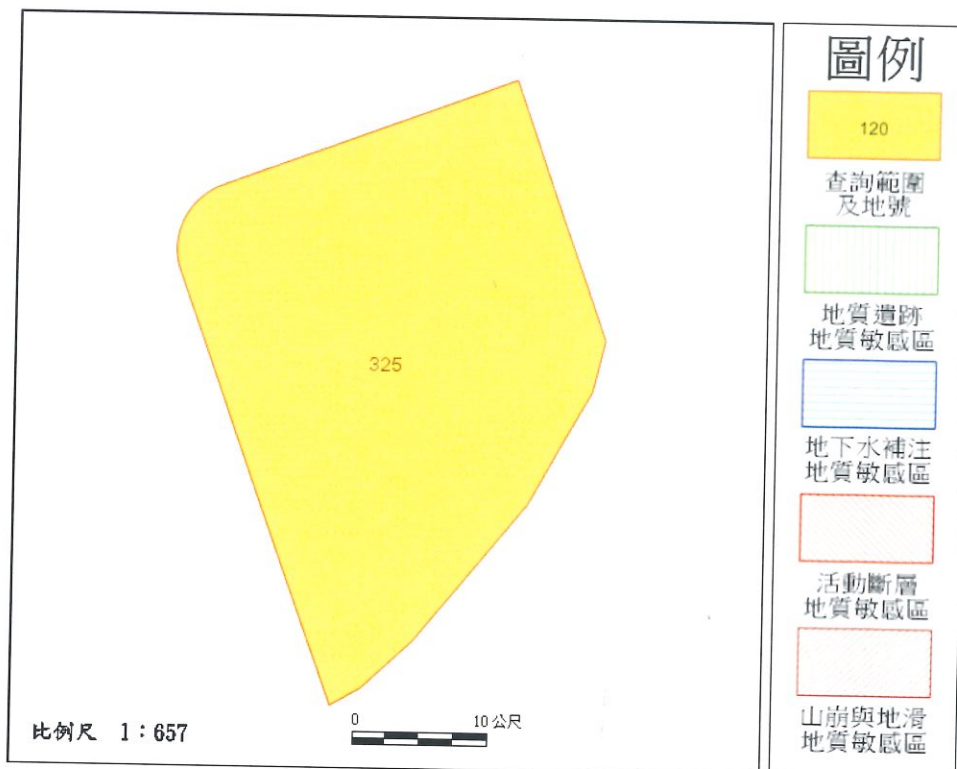
查詢時間: 中華民國112年04月10日 18:37:47

查詢地號: 桃園市龍潭區湖底段325號

查驗網址:

https://gis2.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/check_code.cfm

查詢範圍如下圖:



查詢結果:

☐是 (☐全部 ☐部分) ☒否 位於公告之地質敏感區內

地質敏感區種類: 無

*****查詢結果列印完畢*****

- 註: 一、本查詢結果地籍資料使用內政部國土測繪中心 109年12月 提供之地籍圖電子檔調整組合而成。
- 二、本查詢結果所載查詢範圍位置之正確性, 應由查詢者自行舉證。如地籍位置有疑義, 應以各縣市地政事務所核發之謄本, 以及各縣市政府 (地質法主管機關) 地質敏感區列表清冊為準。
- 三、本查詢結果為經濟部中央地質調查所網路線上製發。



地質敏感區線上查詢系統查詢結果

查詢列印檢查碼: DD84C7FB95E6DE5BA9BE2EC5CB99F816C9262554

查詢時間: 中華民國112年04月10日 18:37:47

查詢地號: 桃園市龍潭區湖底段328號

查驗網址:

https://gis2.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/check_code.cfm

查詢範圍如下圖:



查詢結果:

□是(□全部 □部分) ■否 位於公告之地質敏感區內

地質敏感區種類: 無

*****查詢結果列印完畢*****

- 註: 一、本查詢結果地籍資料使用內政部國土測繪中心 109年12月 提供之地籍圖電子檔調整而成。
- 二、本查詢結果所載查詢範圍位置之正確性, 應由查詢者自行舉證。如地籍位置有疑義以各縣市地政事務所核發之謄本, 以及各縣市政府(地質法主管機關)地質敏感區冊為準。
- 三、本查詢結果為經濟部中央地質調查所網路線上製發。



地質敏感區線上查詢系統查詢結果

查詢列印檢查碼: E15071B33335DED33A7A7FAA4204113CBF8B95DE

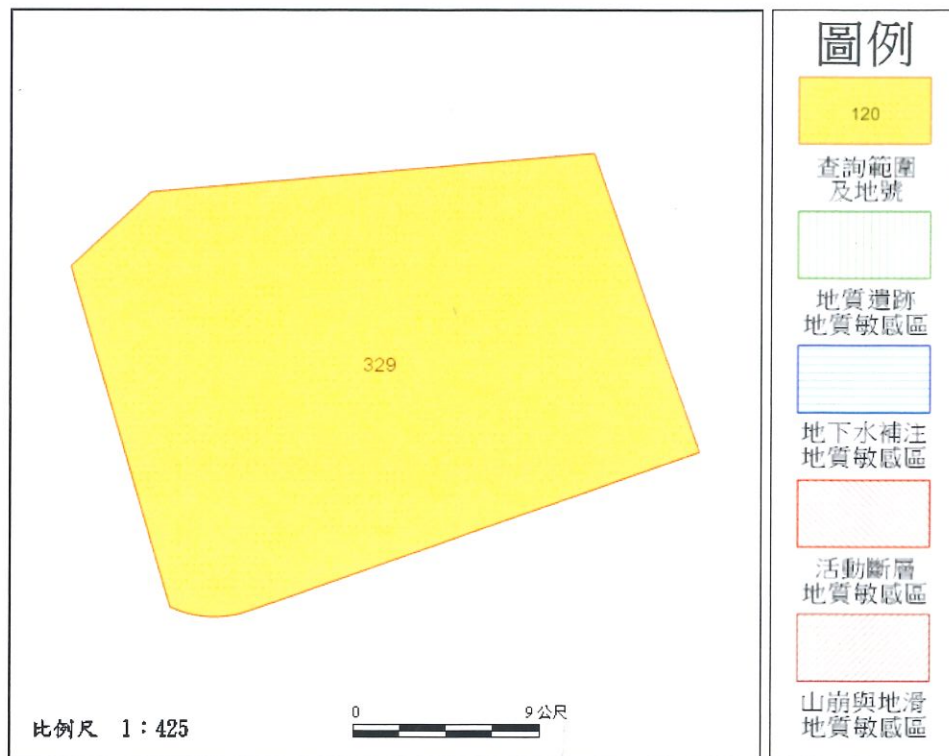
查詢時間: 中華民國112年04月10日 18:37:47

查詢地號: 桃園市龍潭區湖底段329號

查驗網址:

https://gis2.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/check_code.cfm

查詢範圍如下圖:



查詢結果:

☐是(☐全部 ☐部分) ☒否 位於公告之地質敏感區內

地質敏感區種類: 無

*****查詢結果列印完畢*****

- 註: 一、本查詢結果地籍資料使用內政部國土測繪中心 109年12月 提供之地籍圖電子檔調整組合而成。
- 二、本查詢結果所載查詢範圍位置之正確性, 應由查詢者自行舉證。如地籍位置有疑義, 應以各縣市地政事務所核發之謄本, 以及各縣市政府(地質法主管機關)地質敏感區列表清冊為準。
- 三、本查詢結果為經濟部中央地質調查所網路線上製發。



地質敏感區線上查詢系統查詢結果

查詢列印檢查碼: AE0EFFB21A2CD880A9C9CDF0FB39806007756417

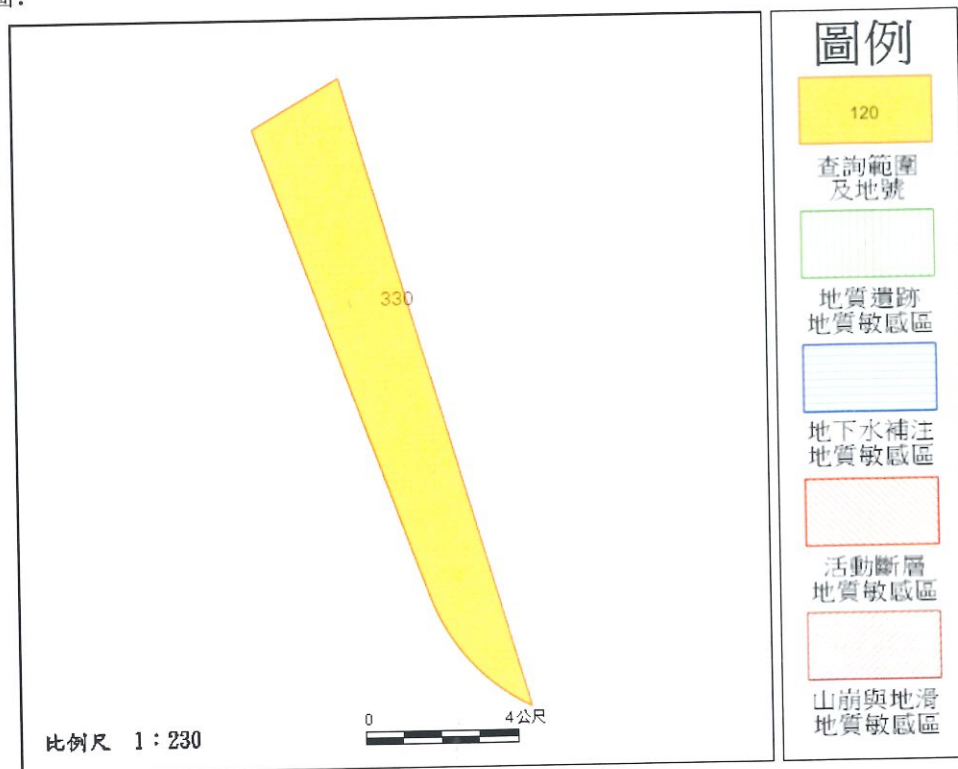
查詢時間: 中華民國112年04月10日 18:37:47

查詢地號: 桃園市龍潭區湖底段330號

查驗網址:

https://gis2.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/check_code.cfm

查詢範圍如下圖:



查詢結果:

☐是(☐全部 ☐部分) ☒否 位於公告之地質敏感區內

地質敏感區種類: 無

*****查詢結果列印完畢*****

註: 一、本查詢結果地籍資料使用內政部國土測繪中心 109年12月 提供之地籍圖電子檔調整而成。

二、本查詢結果所載查詢範圍位置之正確性,應由查詢者自行舉證。如地籍位置有疑義以各縣市地政事務所核發之謄本,以及各縣市政府(地質法主管機關)地質敏感區冊為準。

三、本查詢結果為經濟部中央地質調查所網路線上製發。

桃園市第43期龍潭區龍星市地重劃區土地使用現況圖



重劃範圍

「桃園市第 43 期龍潭區龍星市地重劃區座談會」會議紀錄

壹、會議時間：112 年 3 月 24 日（星期五）下午 2 時

貳、會議地點：龍潭區公所 4 樓大禮堂

（地址：桃園市龍潭區中興路 690 號）

參、主持人：劉專門委員瑞德

紀錄：周逸屏

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	張里長	一、所有權人重劃總平均負擔比率是否可再降低？ 二、鄰重劃區北側之大同路 226 巷(湖底段 32 地號)尚未開闢，是否可請相關權責機關研議另案辦理開發？	一、依據市地重劃實施辦法規定，重劃總平均負擔係以公共設施用地平均負擔比率加費用平均負擔比率計算，目前重劃負擔比率 44.94% 為概估值，實際總平均負擔比率須俟開辦後，依實際數額計算。 二、建議開闢道路之土地非屬本重劃區範圍，將於本重劃區開辦時，請本府工務局研議辦理。
2	陳先生 (代理 4 人)	一、重劃區面積小，重劃期程過長應縮短。 二、毗鄰重劃區外之土地於都市計畫通盤檢討表示可以與重劃後分配相鄰位置，希望未來土地分配需合理。 三、負擔能降低最好。	一、本案目前重劃期程為預估期程，重劃作業及工程施作期程仍以實際辦理情形為準。 二、本案重劃後土地分配作業將依市地重劃實施辦法第 30 條、第 31 條及第 34 條等規定辦理，原則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為準，且重劃後各宗土地應直接臨路並可供建築使用，所提意見將納入後續分配作業考量。 三、同編號 1 回應 1。
3	古先生	一、本區預估費用負擔 9.26% 將使用於哪些項目？ 二、原有建築用地(湖底段 329-1 地號土地)不應併入重劃。	一、依平均地權條例第 60 條及平均地權條例施行細則第 82 條規定，重劃費用負擔包含工程費用、重劃費用以及貸款利息，工程費用係包含公共設施之規劃設計、施工、整地及應徵收之空氣污染防治費等；重劃費用係包含土地改良物或墳墓拆遷補償費、地籍整理

		三、總開發費用不以土地折抵，以現金支付。 四、重劃後可建築用土地後續開發應享有相關獎勵。 五、重劃期程 114 年至 115 年工程施工內容為何？	費及辦理本重劃區必要之業務費。 二、本重劃區係屬「變更龍潭都市計畫（公施用地專案通盤檢討）案」，經 111 年 1 月 25 日內政部都市計畫委員會第 1021 次會議通過，範圍為湖底段 325、328、329、330 地號等 4 筆土地，透過公辦市地重劃整體開發，解編公共設施保留地（兒童遊樂用地），本案重劃範圍未包含湖底段 321 地號土地。 三、依平均地權條例第 60 條規定，重劃區內公共設施用地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地地價抵付，如無未建築土地者，改以現金繳納。 四、依平均地權條例第 42 條及土地稅減免辦法第 17 條、第 20 條規定，重劃完成後之土地於重劃後第 1 次移轉時，其土地增值稅減免 40%，且地價稅減半徵收 2 年，已享有稅負減免，爰後續土地使用仍需以都市計畫及建築管理相關規定為準。 五、重劃工程依市地重劃實施辦法第 21 條第 4 項規定包含兒童遊樂場之規劃設計、施工及整地等。
4	古小姐	重劃前已鄰大同路 194 巷，使用方便，費用負擔是否採平均分擔？	依平均地權條例第 60 條規定，重劃區內公共設施用地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，惟實際分回比率依分配區位及重劃前後地價有所不同。
5	張先生 (代理 5 人)	為方便使用重劃後取回之土地，規劃土地分配時是否能將持分較小之所有權人集中分配在同一塊地號土地上？	本案重劃後土地分配作業將依市地重劃實施辦法第 30 條及第 31 條等規定辦理，台端所有土地為分別共有之土地，經共有人及其應有部分超過半數或其應有部分合計逾 2/3 之同意者，得分配為單獨所有；其應有部分未達原街廓原路最小分配面積標準者，得依規定辦理合併分配現金補償或仍分配為共有。

玖、散會：下午 3 時 30 分

桃園市第 43 期龍潭區龍星市地重劃區案工程費用概算表

項次	工作項目	費用(千元)	備註
壹	發包工程費		
甲	直接工程費		
1	整地工程	231	
2	圍籬工程	92	
3	兒童遊樂場工程	2,337	
4	營建廢棄物	477	
5	假設工程	314	內容包括整地、施工圍籬、施工測量、臨時水電、工務所等等工程必要臨時設施（以 1 至 4 項總和之 10%計算）
	直接工程費小計	3,451	
乙	間接工程費		
1	環保清潔費	10	約直接工程費之 0.3%
2	職業安全衛生管理費	48	約直接工程費之 1.4%
3	工程品管費	69	
4	試驗費	10	約直接工程費之 0.3%
5	保險費	17	約直接工程費之 0.5%
6	工程雜項費用	217	以直接工程費總和及間接工程費 1 至 5 項總和之 6%計算
	間接工程費小計	371	
丙	營業稅	191	以直接及間接工程費總和之 5%計算
	發包工程費合計	4,013	
貳	工程管理費	121	
參	委託設計服務費	204	
肆	委託監造服務費	159	
伍	二級品管試檢驗費	35	約直接工程費之 1%
陸	空氣污染防制費	20	
柒	工程準備金	69	約直接工程費之 2%
	總工程費用	4,621	
※ 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43期龍潭區龍星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	-	50,000	-	
(二)技工	人月	34	40,000	1,360,000	技工1人(不含勞健保費)
(三)勞健保費	人月	34	5,322	180,948	
人事費小計				1,540,948	
二、業務費					
(一)郵電費	月	30	5,000	150,000	
(二)文具/紙張/印刷費	月	30	5,000	150,000	
(三)加班費/誤餐費	人月	30	3,000	90,000	
(四)UAV正射影像拍攝	式	1	150,000	150,000	
(五)網路資訊平台架設	式	1	200,000	200,000	
(六)地上物查估作業費	公頃	0.2312	420,000	97,104	
(七)地價查估作業費	式	1	85,000	85,000	
(八)地籍資料規費	公頃	0.2312	4,000	925	以4,000元/公頃計算。
(九)重劃分配規劃設計費	式	1	95,000	95,000	
業務費小計				1,018,029	
三、旅運費	月	30	5,000	150,000	
四、設備費	式	1	30,000	30,000	含電腦及周邊設備、影印機、傳真機及其他辦公必要設備。
五、測量費					
(一)現況測量	公頃	0.2312	400,000	92,480	
(二)控制測量	公頃	0.2312	380,000	87,856	
(三)都市計畫樁位新建、補建及聯測	式	1	50,000	50,000	
(四)範圍鑑界	筆	4	4,000	16,000	
(五)重劃後地籍測量	筆	5	4,000	20,000	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位置及道路邊界檢測。
(六)宗地界樁埋設	支	15	200	3,000	每筆宗地以3支界樁計算,界樁費以每支界樁50元及埋設工資150元計算。
測量費小計				269,336	
重劃業務費合計(一~五)				3,008,313	

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。

42.

項次	項 目	費用(萬元)	備註
一	建築改良物補償費	710	包含拆遷補償費及自動拆遷獎勵金，地上物之 S(鐵皮)及 T(鐵棚)係按合法建築物補償標準 60%發給拆遷救濟金，並發拆遷救濟金 50%之自動拆遷獎勵金。
二	農林作物	12	以每公頃 80 萬元估算
地上物補償費合計(一～二)		722	

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。

2
 1 2 3 4 5
 6
 7 8 9 10
 11
 12 13 14
 15 16 17
 18 19 20
 21 22 23
 24 25 26
 27 28 29
 30 31 32
 33 34 35
 36 37 38
 39 40 41
 42 43 44
 45 46 47
 48 49 50
 51 52 53
 54 55 56
 57 58 59
 60 61 62
 63 64 65
 66 67 68
 69 70 71
 72 73 74
 75 76 77
 78 79 80
 81 82 83
 84 85 86
 87 88 89
 90 91 92
 93 94 95
 96 97 98
 99 100 101
 102 103 104
 105 106 107
 108 109 110
 111 112 113
 114 115 116
 117 118 119
 120 121 122
 123 124 125
 126 127 128
 129 130 131
 132 133 134
 135 136 137
 138 139 140
 141 142 143
 144 145 146
 147 148 149
 150 151 152
 153 154 155
 156 157 158
 159 160 161
 162 163 164
 165 166 167
 168 169 170
 171 172 173
 174 175 176
 177 178 179
 180 181 182
 183 184 185
 186 187 188
 189 190 191
 192 193 194
 195 196 197
 198 199 200
 201 202 203
 204 205 206
 207 208 209
 210 211 212
 213 214 215
 216 217 218
 219 220 221
 222 223 224
 225 226 227
 228 229 230
 231 232 233
 234 235 236
 237 238 239
 240 241 242
 243 244 245
 246 247 248
 249 250 251
 252 253 254
 255 256 257
 258 259 260
 261 262 263
 264 265 266
 267 268 269
 270 271 272
 273 274 275
 276 277 278
 279 280 281
 282 283 284
 285 286 287
 288 289 290
 291 292 293
 294 295 296
 297 298 299
 300 301 302
 303 304 305
 306 307 308
 309 310 311
 312 313 314
 315 316 317
 318 319 320
 321 322 323
 324 325 326
 327 328 329
 330 331 332
 333 334 335
 336 337 338
 339 340 341
 342 343 344
 345 346 347
 348 349 350
 351 352 353
 354 355 356
 357 358 359
 360 361 362
 363 364 365
 366 367 368
 369 370 371
 372 373 374
 375 376 377
 378 379 380
 381 382 383
 384 385 386
 387 388 389
 390 391 392
 393 394 395
 396 397 398
 399 400 401
 402 403 404
 405 406 407
 408 409 410
 411 412 413
 414 415 416
 417 418 419
 420 421 422
 423 424 425
 426 427 428
 429 430 431
 432 433 434
 435 436 437
 438 439 440
 441 442 443
 444 445 446
 447 448 449
 450 451 452
 453 454 455
 456 457 458
 459 460 461
 462 463 464
 465 466 467
 468 469 470
 471 472 473
 474 475 476
 477 478 479
 480 481 482
 483 484 485
 486 487 488
 489 490 491
 492 493 494
 495 496 497
 498 499 500
 501 502 503
 504 505 506
 507 508 509
 510 511 512
 513 514 515
 516 517 518
 519 520 521
 522 523 524
 525 526 527
 528 529 530
 531 532 533
 534 535 536
 537 538 539
 540 541 542
 543 544 545
 546 547 548
 549 550 551
 552 553 554
 555 556 557
 558 559 560
 561 562 563
 564 565 566
 567 568 569
 570 571 572
 573 574 575
 576 577 578
 579 580 581
 582 583 584
 585 586 587
 588 589 590
 591 592 593
 594 595 596
 597 598 599
 600 601 602
 603 604 605
 606 607 608
 609 610 611
 612 613 614
 615 616 617
 618 619 620
 621 622 623
 624 625 626
 627 628 629
 630 631 632
 633 634 635
 636 637 638
 639 640 641
 642 643 644
 645 646 647
 648 649 650
 651 652 653
 654 655 656
 657 658 659
 660 661 662
 663 664 665
 666 667 668
 669 670 671
 672 673 674
 675 676 677
 678 679 680
 681 682 683
 684 685 686
 687 688 689
 690 691 692
 693 694 695
 696 697 698
 699 700 701
 702 703 704
 705 706 707
 708 709 710
 711 712 713
 714 715 716
 717 718 719
 720 721 722
 723 724 725
 726 727 728
 729 730 731
 732 733 734
 735 736 737
 738 739 740
 741 742 743
 744 745 746
 747 748 749
 750 751 752
 753 754 755
 756 757 758
 759 760 761
 762 763 764
 765 766 767
 768 769 770
 771 772 773
 774 775 776
 777 778 779
 780 781 782
 783 784 785
 786 7

桃園市第 43 期龍潭區龍星市地重劃區周邊土地交易價格分析

本案重劃區範圍內兒童遊樂場用地係檢討變更為兒童遊樂場用地及住宅區，因此於內政部「不動產交易實價查詢服務網」查詢交易案例時，選擇與本案相同都市計畫分區之住宅區土地案例(建蔽率 60%、容積率 200%)，本重劃區位屬龍潭市區，周邊住宅區用地多已開闢，近一年內之素地成交案例較少，且其中多屬親友、員工、共有人或其他特殊關係間之交易、政府機關標讓售，或是面積過小，不具代表性，考量可參考案例較少，爰案例蒐集期間自 110 年至 112 年，篩選位於重劃範圍近鄰地區 500 公尺範圍內之交易案例，並排除特殊交易案例後，再就各交易案例進行分析，刪除交易單價明顯偏高及偏低者，經篩選後之重劃區周邊交易案例如下表所示。

經分析 110 年 3 月至 112 年 4 月間龍潭區住宅區土地交易實例價格，住宅區土地交易單價落於每平方公尺新台幣 5 萬元至 10 萬元之間，其中案例 4、案例 5 及案例 6 雖位於同一近鄰區域，惟案例 4 土地直接面臨龍華路，其臨路條件較佳，相較於案例 5 及案例 6 土地未臨路，故成交價格有所差異；另案例 3 及案例 7 亦位於同一近鄰區域，惟兩者交易日期相距 2 年，故成交價格有略幅調漲。經加權平均計算本區重劃後平均地價推估為 7 萬 0,700 元，惟最終實際價格仍應依本市地價及標準地價評議委員會評定後之地價為準。

龍潭區龍星市地重劃區周邊土地交易價格彙整表

編號	行政區	地段地號	使用分區	與重劃區距離(m)	交易日期	總價(元)	總面積(m ²)	單價(元/m ²)
1	龍潭區	龍華段 326 地號	住宅區	405	110/03/17	7,500,000	100.94	74,302
2	龍潭區	大湖段 444 地號	住宅區	465	110/05/10	6,880,000	85.92	80,074
3	龍潭區	五福段 1037 地號	住宅區	290	110/05/14	8,900,000	105.62	84,264
4	龍潭區	南龍段 33 地號	住宅區	360	110/10/20	4,873,368	50.95	95,650
5	龍潭區	南龍段 16-5 地號	住宅區	330	110/11/01	6,527,000	118.56	55,052
6	龍潭區	南龍段 68 地號	住宅區	410	111/07/02	29,469,400	487.12	60,497
7	龍潭區	五福段 1054 地號	住宅區	305	112/04/06	8,380,000	77.53	108,087
加權平均市價 (元/平方公尺)								70,700

資料來源：內政部「不動產交易實價查詢服務網」不動產買賣實價登錄查詢資料。

42.



桃園市第 43 期龍潭區龍星市地重劃區預定工作進度表

一、都市計畫審定	自 109 年 4 月至 109 年 12 月 自 111 年 10 月至 111 年 11 月
二、選定重劃地區	自 110 年 1 月至 110 年 8 月
三、籌編經費	自 111 年 11 月至 112 年 11 月
四、舉行土地所有權人座談會	自 111 年 11 月至 112 年 3 月
五、研訂市地重劃計畫書報審	自 112 年 4 月至 112 年 12 月
六、都市計畫發布	自 113 年 1 月至 113 年 3 月
七、重劃計畫書報核	自 113 年 4 月至 113 年 5 月
八、公告重劃計畫書	自 113 年 6 月至 113 年 8 月
九、舉行業主說明會及處理反對意見	自 113 年 8 月至 113 年 10 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 113 年 10 月至 114 年 2 月 自 114 年 5 月至 115 年 5 月
十一、現況調查及測量(地籍測量實施計畫)	自 113 年 9 月至 114 年 1 月
十二、工程規劃設計	自 113 年 9 月至 114 年 2 月
十三、查定重劃前後地價	自 114 年 3 月至 114 年 6 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 113 年 10 月至 114 年 1 月
十五、工程施工	自 114 年 3 月至 115 年 6 月
十六、土地分配設計及計算負擔	自 114 年 7 月至 114 年 8 月
十七、分配草案說明會	自 114 年 9 月至 114 年 11 月
十八、分配結果公告及異議處理	自 114 年 12 月至 115 年 2 月
十九、地籍整理及權利變更登記	自 115 年 3 月至 115 年 5 月
二十、交接及清償	自 115 年 6 月至 115 年 8 月
二十一、財務結算	自 115 年 9 月至 115 年 11 月
二十二、成果報告	自 115 年 12 月至 116 年 2 月



比例尺 1 : 1200

桃園市龍潭區龍星市地重劃區
都市計畫地籍套繪圖



- 圖 例
- 住宅區
 - 商業區
 - 農業區
 - 機關用地
 - 學校用地
 - 兒童遊樂場用地
 - 市場用地
 - 廣場兼停車場用地
 - 高速公路用地
 - 道路用地
 - 人行步道用地
 - 計畫範圍線

