

桃園市第 39 期大園區

菓林市地重劃區

重劃計畫書



107/08



桃園市第 39 期大園區
菓林市地重劃區

重劃計畫書

桃園市政府

107/08

一、重劃地區及範圍

本重劃區坐落大園區，範圍包括竹圍段崁下小段、竹圍段拔子林小段部分土地，以都市計畫指定整體開發範圍為重劃範圍，總面積約為 450,900 平方公尺，範圍四至如下：

1. A 坵塊：東以菓林路為界，西側與北側臨農業區，南側臨桃 5 線 15 公尺寬計畫道路。
2. B 坵塊：西以台四線為界，東以南崁溪為界，南臨坑菓路，北以農業區、排水渠道用地(渠一)。
3. C 坵塊：西以台四線、文小(二)為界，東以南崁溪為界，南以文中小南側、綠地(十六)、兒童遊樂場(七)及綠地(十七)為界，北以坑菓路為界。



圖 1 桃園市第 39 其大園區菓林市地重劃區重劃範圍圖

二、法律依據

1. 平均地權條例第 56 條第 1 項第 1 款及市地重劃實施辦法第 14 條。
2. 桃園市政府 107 年 8 月 3 日府都計字第 1070187719 號公告實施「變更大園（菓林地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案」（如附件 1）。

3. 內政部都市計畫委員會 106 年 7 月 18 日第 903 次會議審定「變更大園（菓林地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案」（如附件 2）。
4. 本重劃區環境影響評估經桃園市政府都市發展局 106 年 9 月 8 日桃都計字第 1060024959 號函復，非屬應實施環境影響評估之開發行為，免辦理環境影響評估，檢附公文影本 1 份（如附件 3）。
5. 本重劃區水土保持經桃園市政府水務局 106 年 8 月 22 日桃水坡字第 1060041779 號函復，無須實施水土保持計畫，檢附公文影本 1 份（如附件 4）。
6. 本重劃區經桃園市政府文化局 106 年 6 月 13 日桃市文資字第 1060009944 號函查告，非位屬亦非臨接古蹟保存區、歷史建築、聚落建築群、文化景觀保存區及遺址所在地，亦無位經該局 105 年 7 月普查之「桃園考古遺址普查計畫」區域內，檢附公文影本 1 份（如附件 5）。
7. 本重劃區經經濟部中央地質調查所 106 年 9 月 18 日經地企字第 10600045490 號函查復非屬地質敏感地區（如附件 6）。

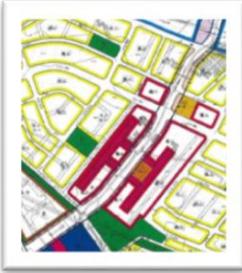
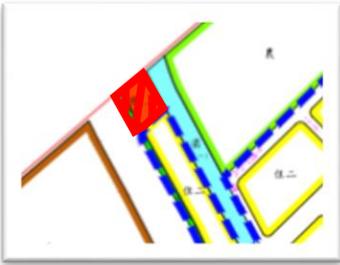
三、辦理重劃原因及預期效益

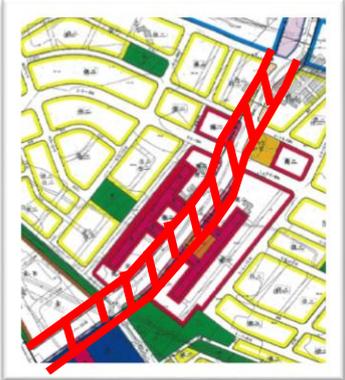
1. 都市計畫沿革

大園(菓林地區)都市計畫自 70 年 8 月 17 日公告實施至今共辦理 3 次通盤檢討，第 1 次通盤檢討於 75 年 3 月 18 日發布實施，第 2 次通盤檢討於 91 年 12 月 19 日發布實施，第 3 次通盤檢討於 107 年 8 月 3 日發布實施，期間辦理過 1 次個案變更，歷次通盤檢討與個案變更彙整如表 1 所示。

表 1 大園(菓林地區)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
1	大園(菓林地區)都市計畫	70 年 08 月 17 日府建都字第 97006 號	指定市地重劃方式開發，以臺四線以東為優先發展區

編號	變更案名	發布日期文號	市地重劃範圍
2	變更大園(菓林地區)都市計畫(第一次通盤檢討)	75 年 03 月 18 日府建都字第 32025 號	
3	變更大園(菓林地區)都市計畫(第二次通盤檢討)	91 年 12 月 19 日府城鄉字第 09102772742 號	<p>一、劃定重劃範圍：43 公頃</p> <p>二、以縣政府為實施主體。</p> <p>三、第一期發展區以外(市地重劃範圍外)之都市發展用地，劃設第一種住宅區，並實施差別容積，公共設施採徵收方式開發。</p> 
4	變更大園(菓林地區)都市計畫(配合 1-1 及 2-1 號道路拓寬工程)案計畫書	99 年 03 月 10 日府城鄉字第 0990076294 號	
5	變更大園(菓林地區)都市計畫(第三次通盤檢討)	107 年 8 月 3 日府都計字第 1070187719 號	<p>修正重劃範圍 45.09 公頃：</p> <p>1. 剔除納入航空城計畫部分(原停車場用地(三))</p>  <p>2. 剔除納入捷運綠線計畫部分(原機關用地及文小(二)部分用地)</p>

編號	變更案名	發布日期文號	市地重劃範圍
			 <p data-bbox="805 593 1061 627">3. 剔除建物密集區</p>  <p data-bbox="805 974 1125 1008">4. 剔除已開闢之坑菓路</p>  <p data-bbox="805 1451 1428 1579">5. 納入學校用地，原文中用地變更為文中小用地，原文小(二)變更為商業區、住宅區及道路用地。</p> 

2. 重劃範圍外之開發方式

(1) 差別容積

大園(菓林地區)都市計畫自 70 年 8 月 17 日發布實施，嗣因部分地區已陸續核發建照，於第二次通盤檢討時針對上開地區劃設第一種住宅區，剔除市地重劃範圍，並訂定差別容積。

107 年 8 月 3 日公告實施之「大園(菓林地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」仍維持此原則，依第二次通盤檢討訂定差別容積之原意，將既有合法聚落按下列原則劃設為第一種住宅區實施差別容積。

- I. 既有合法密集社區、聚落，不影響地區景觀且與地區發展相符者，劃設為「第一種住宅區」。
- II. 前述既有密集住宅社區、聚落之範圍原則上依建物座落之建築基地地籍範圍線及必要通行道路範圍劃設。

(2) 公共設施開發方式

按 107 年 8 月 3 日公告實施之「大園(菓林地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」計畫書，後期發展區(市地重劃範圍外)公共設施採徵收方式辦理。

另本府都市發展局刻就重劃區外未開闢之公共設施進行通盤檢討，另擬「變更大園(菓林地區)都市計畫(公共設施專案通盤檢討)案」，並於 106 年 9 月 13 日辦理公開展覽，刻進行都市計畫變更程序中。

3. 相關重大開發計畫

(1) 桃園市規劃中市地重劃整體開發區開發評估

本府刻正規劃中市地重劃區計 4 案，依據「勘選市地重劃

地區評估作業要點」所附勘選市地重劃區評估表各項評估項目評估結果，大園區菓林市地重劃區在都市計畫、發展潛力、發展需求、地區狀況等皆具備有利條件，故評估為第 1 優先開發區。

表 2 桃園市市地重劃區開發評估表

	面積 (公頃)	極有利 條件	有利條 件	尚可條 件	不利條 件	極不利 條件
大園 菓林	45.09	7 項	4 項	4 項	3 項	
八德 大勇	13.99	3 項	7 項	4 項	3 項	
蘆竹 五福	3.45	4 項	4 項	8 項	1 項	1 項
平鎮 長安	30.8	3 項	3 項	6 項	6 項	

(2) 桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫

桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫以 130 年為計畫年期，計畫面積約 4,560 公頃，以領航空港，綠色永續航空城為發展定位，結合在地人文保留活化、自由貿易港區發展與綠色交通運輸網路建置等目標，規劃其空間發展結構。

計畫人口以每百萬客運量人次創造及業機會及重點發展產業新增就業機會衍生產業人口估算，預估及業人數為

13.89 萬人至 20.04 萬人間，再透過格林勞利模式(經濟基礎法)，以及業人口推估居住人口後，研定為 18 萬人，是以產業發展引導人口發展的都市發展策略。

大園(菓林地區)都市計畫內原農業區、倉儲區(二)及北側停車場(三)部分用地納入航空城特定區計畫(詳下圖 2)，故於大園(菓林地區)都市計畫第三次通盤檢討時維持原分區。



圖 2 大園(菓林地區)都市計畫納入航空城特定區計畫範圍示意圖

4. 重劃區辦理原因

(1) 規劃之可建築用地遲未開闢

相較於桃園市大園、觀音、新屋等都市計畫區，菓林地區規劃之可建築用地的使用率僅 44%，相對較低(表 3)，究其土地利用現況，顯因附帶條件限制致重劃區內大部分皆為荒地或農地使用。

表 3 大園、觀音及新屋地區都市計畫規劃之可建築用地土地使用率

都市計畫	可建築用地 面積(公頃)	使用面積 (公頃)	使用率 (%)
大園(菓林地區)都市計畫	52.94	23.11	44%
大園都市計畫(103.08.27)	77.75	59.15	76%
觀音(新坡)都市計畫(90.01.30)	19	13.92	73%
觀音都市計畫(95.03.27)	22.91	17.03	74%
新屋都市計畫(93.10.19)	49.57	32.96	66%

備註：括號內為該都市計畫最近一次通盤檢討日期

(2) 人口成長需求

大園區於 101 年之人口數為 82,756 人，至 105 年人口數為 87,158 人，十年間共增加 4,402 人，平均成長率 1.14%，且增加人口中約 65% 為社會增加人口；同一時期本重劃區所在菓林里人口由 7,612 人增加至 8,210 人，增加 598 人，平均成長率 1.68%，成長速度較大園區之平均為快，近幾年更超越全市及臺北市、新北市等人口成長速度，可見本區具高度人口拉力，吸引人口移入。

表 4 桃園市大園區及菓林地區近 5 年度人口成長趨勢表

年度	大園區		菓林里	
	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)
101	82,756	0.75	7,612	1.29
102	83,586	1.00	7,704	1.21
103	84,531	1.13	7,939	3.05
104	85,565	1.22	8,097	1.99
105	87,158	1.86	8,210	1.40

資料來源：桃園市大園區戶政統計資料。

表 5 近 5 年人口成長率比較表(%)

年度 地區	101	102	103	104	105
臺北市	0.84	0.5	0.59	0.09	-0.34
新北市	0.58	0.4	0.3	0.1	0.22
桃園市	0.84	0.68	0.7	2.31	1.99
大園區	0.75	1.00	1.13	1.22	1.86
菓林里	1.29	1.21	3.05	1.99	1.4

資料來源：桃園市、臺北市、新北市轄區戶政統計資料。

(3) 地區發展飽和

大園(菓林地區)都市計畫內三石里及菓林里 105 年底人口為 8,871 人，已超過已開發區預計容納人口(按都市計畫計畫人口 18,000 人及可建築用地及容積比例估算，容納人口為 7,156 人)，人口發展已達飽和，且重劃區外之土地發展率亦已達 86.98%，在人口及可建築用地逐漸飽和之際，本重劃區之開發愈顯重要，又配合航空城計畫相關公共建設之密集投入，緊鄰航空城之本重劃區益顯開發之必要性，透過市地重劃方式開發，支援相關產業發展所需腹地，在航空城產業進駐後可立即提供所需的住宅需求，避免都市發展產生不連貫、帶狀零散的蛙躍式發展，造成都市機能錯亂與單獨不經濟的開發行為。

5. 公共設施取得闢建及公平性

本案都市計畫於 70 年間發布實施並附帶條件以市地重劃方式開發，如同禁限建，造成目前多數土地呈現閒置荒廢，公共設施皆未興闢，亟待辦理重劃，提供完整的公共設施服務，以提高土地利用效率。

本重劃區公共設施用地計有：兒童遊樂場用地 5 處、綠地 6 處、綠地兼供綠化步道用地 1 處、學校用地 1 處、停車場用

地2處及道路用地，公共設施用地面積合計173,100平方公尺。

本案重劃範圍分為3區，惟其道路連貫，所跨距離最遠亦僅約1.4公里，公園、綠地、道路、停車場等公共設施的服務尚不因跨區而產生使用上之分別，進而有負擔公平性的問題。而重劃範圍內之文中小用地原為文中用地，未來亦以設置國民中學為主，故重劃範圍A坵塊負擔文中小用地尚無負擔不公平之情事。

6. 提供可建築用地，容納人數及預估土地增值幅度

因應菓林地區人口不斷增加，重劃區外發展又已飽和，本重劃區提供可建築用地住宅區及商業區面積約277,800平方公尺，土地使用效率及強度提高，預估可容納10,770人，配合公共設施建設之提供，提供更優質之居住環境，促進土地利用、增加土地價值，進而帶動大園區周遭地區整體環境的發展。

7. 重劃後環境改善情形及縮短地區發展年期

重劃後可將區內畸零細碎不整之土地加以重新整理、交換分合，按原位次分配予土地所有權人，並興建道路、綠地、兒童遊樂場等共173,100平方公尺之公共設施，且提供277,800平方公尺可建築用地，增進土地利用效率，促進地方發展，解除自都市計畫發布實施已來遲無法依土地使用分區進行土地利用之情形。

8. 預期效益

(1) 重新整理地籍：重劃後，將地界不整或畸零狹小或未面臨道路之土地，加以整理合併，重新劃定其地界，使其成為皆面臨道路之整齊宗地，再以交換分合方式，分配予原土地所有權人。

(2) 可無償取得公共設施用地173,100平方公尺，建構完善公共設施，節省政府取得用地經費約新臺幣29億3,231萬元(以101年坑菓路拓寬之一般徵收費用最低單價16,940元/平方公尺計算)，並可有效提升區內居住環境及公共設施服務品

質。

(3) 提升土地價值：土地重劃時併同重劃工程之施工，將區內都市計畫公共設施予以闢建，且重劃後可提供建築用地面積 277,800 平方公尺，土地使用項目之效率及強度提高，促進土地利用、增加土地價值。

(4) 重劃區內共有土地筆數約佔總土地筆數 55%，透過拆單及合併申請方式可簡化本區多數因繼承所造成土地共有之情形，以利土地處分利用。

9. 檢附重劃區土地使用現況圖 1 份（如附件 7）。

四、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數

1. 本重劃區內公、私有土地總面積及土地所有權人數如表 6。

表 6 重劃區內公、私有土地總面積及土地所有權人數表

項目	土地所有權人數	面積（平方公尺）
公有	4	32,500
私有	641	418,400
總計	645	450,900

備註：上開數據應以實際分割測量登記後之資料為準。

2. 本重劃區公有土地產權及使用情形如表 7，並檢附公有土地分布圖（如附件 8）。

表 7 區內公有土地面積與土地所有權人一覽表

序號	所有權	管理機關	筆數	面積（平方公尺）	目前使用情形（簡要說明）
1	中華民國	交通部公路總局	3	780	荒地
2	中華民國	桃園市政府水務局	5	496	荒地
3	中華民國	桃園市政府養護工程處	25	2,664	道路、荒地
4	中華民國	財政部國有財產署	132	21,348	道路、荒地
5	臺北市	臺北市政府財政局	28	946	荒地
6	桃園市	桃園市大園區公所	16	5,232	荒地
7	桃園市	桃園市政府教育局	1	399	荒地
8	桃園市	桃園市政府養護工程處	5	164	荒地
9	新北市	新北市政府財政局	11	471	荒地
小計				32,500	

五、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地面積

本重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川等土地，面積共計 1,025 平方公尺(如附件 9)，依平均地權條例第 60 條第 1 項規定抵充為共同負擔之公共設施用地。

六、土地總面積

本重劃區公有土地面積共計 32,500 平方公尺、私有土地面積共計 418,400 平方公尺，合計 450,900 平方公尺(實際面積以都市計畫樁位測定後之面積為準)。

七、預估公共設施用地負擔

1. 列入共同負擔之公共設施用地及面積計有：道路用地 123,200 平方公尺、兒童遊樂場用地 7,900 平方公尺、綠地兼供綠化步道使用用地 2,500 平方公尺、綠地用地 10,500 平方公尺、學校用地 25,000 平方公尺、停車場用地 4,000 平方公尺，總共 173,100 平方公尺。
2. 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。
3. 公共設施用地負擔：

$$\frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \times 100\%$$

$$= \frac{173,100 - 1,025}{450,900 - 1,025} \times 100\% = 38.25\%$$

4. 本重劃區內無非共同負擔之公共設施用地。

八、預估費用負擔

1. 本重劃區工程費用、重劃費用及貸款利息金額如表 8。

表 8 開發費用估計明細表

項目		金額 (萬元)	備註
工程費	道路工程	18,187	
	整地工程	5,411	
	雨水工程	14,543	
	污水工程	24,196	
	路燈工程	1,544	
	寬頻工程	2,917	
	綠地、公園工程、停車場工程	4,050	
	廢棄物拆除清運	1,152	
	雜項工程	4,596	
	地下管線工程	21,604	電力工程負擔 1/2 電信工程負擔 1/3
	其他	6,490	
	小計	104,690	詳附件 10
重劃費用	地上物拆遷補償	46,765	詳附件 10
	重劃業務費	2,899	
貸款利息		6,402	貸款期間 4 年，分別以年利率 2%(銀行貸款)及 0.47%(土地重劃基金借貸)計算
總計		160,756	

2. 費用平均負擔比率：

$$\frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \times 100\%$$

$$= \frac{160,756}{5.4 \times (450,900 - 1,025)} \times 100\% = 6.62\%$$

3. 本重劃區貸款利率

(1) 衡酌本市土地重劃基金賸餘金額及本市其他市地重劃區所需開發經費，本案重劃業務費 2,899 萬元及工程費 3 億元向土地重劃基金借貸，貸款利率以 0.47% 估算。

(2) 地上物拆遷補償費需與銀行配合開立支票，故其餘工程費

用及地上物拆遷補償費用向銀行機構貸款，參考五大銀行平均基準利率(2.63%)，加以參酌過往辦理市地重劃案例，以 2%估算，未來仍以實際借貸利率為準。

4. 本重劃區預估重劃後平均地價每平方公尺 54,000 元，係參考菓林地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，檢附參考物件資料 1 份(含交易日期、價格、交易型態及位置圖) (如附件 11)。

九、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

重劃總平均負擔比率 = 公共設施用地平均負擔比率 + 費用平均負擔比率 = 38.25% + 6.62% = 44.87%

十、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則

1. 經查閱本重劃區土地使用現況圖，概估重劃區內原有合法建物面積預估為 15,682 平方公尺，檢附合法建物位置略圖 1 份(附件 12)。
2. 前述合法建物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。

十一、財務計畫

1. 重劃負擔總費用：新臺幣 16 億 756 萬元。
2. 財源籌措方式：向桃園市土地重劃基金與金融機構貸款。
3. 償還計畫：由土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地出售價款或繳納差別地價償還。
4. 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，詳如表 9。

表 9 重劃區年度現金流量表 (單位：萬元)

項目		合計	107 年	108 年	109 年	110 年
重劃負擔總費用	工程費	104,690	4,000	51,000	49,000	690
	重劃費用	49,664	47,610	975	910	169
	小計	154,354	51,610	51,975	49,910	859
	貸款利息	6,402	3,350	1,569	1,476	7
	小計	160,756	54,960	53,544	51,386	866
收入	收取差別地價或出售抵費地價款	160,758				160,758
	小計	160,758				160,758
當期淨值		2	(54,960)	(53,544)	(51,386)	159,892

5. 本重劃區預估取得抵費地面積 29,770 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 54,000 元，經試算後預估土地處分收入約 16 億 758 萬元，扣除重劃負擔總費用約 16 億 756 萬元，預估盈餘約 2 萬元，財務尚屬可行。

十二、預定重劃工作進度

本重劃區預定重劃工作進度表（如附件 13）。自民國 106 年 6 月至民國 111 年 12 月。

十三、座談會會議紀錄如附件 14

十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖如附件 15

十五、附件

附件 1：都市計畫公告實施公文影本。

附件 2：內政部都市計畫委員會 106 年 7 月 18 日第 903 次會議紀錄。

附件 3：免辦理環境影響評估公文影本。

附件 4：免辦理水土保持計畫公文影本。

附件 5：非屬經指定或列管之古蹟、遺址及文化景觀公文影本。

附件 6：非屬地質敏感區公文影本。

附件 7：土地使用現況圖。

附件 8：公有土地分布圖。

附件 9：抵充地概略位置圖。

附件 10：工程費用概算表資料及地上物拆遷費用概算資料。

附件 11：鄰近地區土地交易價格調查資料。

附件 12：合法建物位置略圖。

附件 13：預定重劃工作進度表。

附件 14：座談會會議紀錄。

附件 15：重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。