

桃園市龜山區半嶺自辦市地重劃區重劃會 編製

桃園市龜山區半嶺自辦市地重劃計畫書

103年5月1日第一次修正

桃園市龜山區半嶺自辦市地重劃計畫書

壹、重劃地區及其範圍

本自辦重劃區座落桃園縣龜山鄉半嶺段之部份土地，其範圍四至如下：

東：至 8 米計畫道路(含)為界。

西：至自強東路(不含)為界。

南：至龜山 19 處跨區重劃公園預定用地為界。

北：至萬壽路二段(不含)為界。

貳、法律依據

- 一、 依據「平均地權條例」第五十八條第三項以及「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第二十六條規定辦理。
- 二、 本重劃區實施範圍業經桃園縣政府九十八年十二月七日府地重第 098043 9689 號函核定。
- 三、 都市計畫發佈日期及文號(都市計畫細部計畫已完成法定程序，其發佈日期及文號為：桃園縣政府六十二年三月六日，C62 府建都字第一六六五九號函公告)。

參、 辦理重劃原因及預期效益

一、 重劃原因：

為因應區內多數土地閒置缺乏管理，且影響社區環境品質；並且紓解桃園縣萬壽路二段與自強東路口地區發展近飽和狀態；並以改善該地區一帶公共設施，藉以引導都市發展。

二、 預期效益：

1. 本區經重劃後可使重劃區內地形、地界畸零不整及公共設施缺乏、不合經濟利用之土地，重新調整為大小適宜、地形方整且皆面臨道路可建築使用之建地。

2. 全面興建道路工程，加強公共設施建設，促進地區繁榮。

三、 本區辦理重劃後可提供建築用地一.八二三五公頃，無償取得道路用地面積〇.四六五七公頃、綠地用地面積〇.〇四七三公頃。合計共可開闢公共設施用地面積約〇.五一三〇公頃，對紓解都市人口壓力，解決居家居住問題均有實質助益。

四、 本區以市地重劃方式辦理開發，將可節省政府徵購公共設施用地費用約新台幣壹億陸仟參佰陸拾肆萬柒仟元整，建設費用約新台幣參仟伍佰萬元整，合計約新台幣壹億玖仟捌佰陸拾肆萬柒仟元整。(註：徵購公共設施用地費用係以當期土地公告現值平均值加四成計算)

肆、重劃地區公私有土地總面積及其土地所有權人數

本區土地總面積約 2.3365 公頃，土地所有權人數為 118 人，列表如下：

項目	土地所有權人(人數)	面積(公頃)	備註	
公有	二	0.260867		
私有	一一六	2.075633		
總計	一一八	2.3365		
私有土地所有權人 (人數)				
總人數	同意人數	百分比	未同意人數	百分比
一一六	84	72.41	32	27.59
公有土地面積：0.260867公頃				
私有土地面積 (公頃)				
總面積(公頃)	同意面積	百分比	未同意面積	百分比
2.075633	1.27121	61.27	0.83912	38.72
可抵充之公有土地面積： 0.0709 公頃				

伍、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共計 0.0709 公頃。

陸、土地總面積

計畫範圍內之公、私有土地面積及未登記地之計算面積，合計 2,336.5 公頃。

柒、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：

本重劃區內公共設施用地面積為 0.5130 公頃，列為共同負擔。其中未徵收之公共設施項目計有：道路用地面積 0.4657 公頃、綠地用地面積 0.0473 公頃，即為本區土地所有權人實際應無償提共之公共設施用地面積，其比率已達全區土地總面積之百分之十五以上，業已符合獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第二十二條之規定。

二、公共設施用地平均負擔比例：

公共設施用地平均負擔比率：

$$\begin{aligned} &= \frac{\text{共同負擔之公共設施用地面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積}}{\text{總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積}} \\ &= \frac{5,130 - 709}{23,365 - 709} = 19.51\% \end{aligned}$$

捌、預估費用負擔

一、費用負擔總額概估：

項 目		金額 (元)	說 明	備 註
壹、直接工程費 (壹.一~九合計)		33,550,000	本項費用以重劃會將本區重劃工程規劃設計書圖及工程預算送主管機關核定金額為準。 本工程預算書圖於 103 年 2 月 6 日府地重字第 1030025483 號函核定在案。	分項經費可按實際情形調整並互相均支。
一	水保工程	2,813,000		
二	整地工程	2,441,523		
三	道路工程	6,956,100		
四	寬頻管道工程	2,109,900		
五	排水工程	12,413,152		
六	污水下水道工程	4,531,300		
七	公共照明工程	1,059,248		
八	交通工程	94,600		
九	雜項工程	1,131,177		
貳、間接工程費 (貳.一~五合計)		3,088,095		
一	環保清潔費	67,100		
二	工程品管費	335,500		
三	勞工安全衛生費	120,000		
四	工程營造保險費	223,272		
五	包商工地管理及利什費	2,342,223		
參、稅捐		1,831,905		

發包工程費 (壹+貳+參)	38,470,000		
空氣污染防制費	102,587		
設計監造技術服務費	3,375,919		
工程管理費	559,592		
台電線路補助費	2,301,120		
自來水管線埋設費	1,696,800		
天然氣埋設補助費	134,000		
中華電信線路補助費	259,982		
總價(總計)	46,900,000		
重劃區測量計畫控制點三階段佈點	150,000		
地上物拆遷補償費	26,032,416	本項費用以理事會查定提交會員大會通過後,送請主管機關核備之金額為準。	
重劃作業費	3,300,000	經費列入共同負擔	
貸款利息	4,580,399	經費列入共同負擔	詳如附件一
總計	80,962,815	經費列入共同負擔	貸款金額*月利率 (2.57%/12)*期間*76,382,416 (五大銀行平均基準利率)

附件一：

龜山鄉半嶺自辦市地重劃區 重劃作業費編列標準表：

項 目		單位	單價 (元)	合計	備 註
人事費	1、技術員	月	35,000	980,000	(1人×35,000元)×28月=980,000元
	2、技工	月	28,000	784,000	(1人×28,000元)×28月=784,000元
業務費	1、郵電費	月	3,000	518,000	18,500元×28=518,000元
	2、文具.紙張.印刷	月	1,500		
	3、加班.誤餐費	月	2,000		
	4、房租費	月	10,000		
	5、水電費	月	2,000		
地籍測量	1、邊界測量	筆	4000	84,000	4,000元×約42筆×1/2=84,000元。
	2、重劃後確定測量	筆	220,000	220,000	一式多筆(含地政事務所測量費)
	3、各宗地界樁埋設	筆	280	14,000	1、每筆界樁費120元、埋設工資160元，合計280元。 2、280元×約50筆=14,000元。
重劃區中心樁範圍界樁測量埋設		支	5,000	100,000	5,000元×20支=100,000元。
旅運費		月	20,000	560,000	20,000元×28月=560,000元。
行政事務費			40,000	40,000	
重劃作業費合計				330(萬元)	
備註：					
*辦理面積在五公頃以下者，人事費每年以聘用技術員及技工各一人為限，如超過五公頃以上時，每增加一公頃增加20%。					

二、 預估費用負擔比率：

費用負擔比例

$$= \frac{\text{工程費用} + \text{重劃費用} + \text{貸款費用}}{80,962,815} = 14.41\%$$
$$= \frac{24,800 \times 22,656}{80,962,815} = 14.41\%$$

玖、 土地所有權人平均重劃負擔比例概計

$$\begin{aligned} \text{土地所有權人平均重劃負擔比例} &= \text{公共設施用地負擔比例} + \text{費用負擔比例} \\ &= 19.51\% + 14.41\% = 33.92\% \end{aligned}$$

壹拾、 重劃區原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則

重劃區內現有合法建築物，按實際情形及重劃受益比例研訂負擔減輕，提請會員大會或理事會審議辦理。

壹拾壹、 財務計畫

- 一、 資金需求總額計新台幣捌仟零玖拾陸萬貳仟捌佰壹拾伍元。
- 二、 貸款計畫：前款所需費用擬向金融機構或民間借貸方式籌措支應。
- 三、 償還計畫：由區內土地所有權人以其未建築土地折價抵付之抵費地出售款或繳納之差額地價償還。

壹拾貳、 預定重劃工作進度表 (附件二)

自民國九十八年九月一日起至民國一〇四年十月三十一日止。

壹拾參、 重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖 (如附圖)

附件二：

桃園縣龜山鄉半嶺 自辦市地重劃區工作進度表

工作項目	預定工作進度
1.發起成立籌備會	自民國九十八年九月至民國九十八年九月
2.範圍申請核定	自民國九十八年十月至民國九十八年十二月
3.徵求同意	自民國九十八年九月至民國九十九年三月
4.水土保持計畫書制定	自民國一〇〇年七月至民國一〇〇年八月
5.送審核水土保持計畫書	自民國一〇〇年八月至民國一〇〇年九月
6.研訂自辦市地重劃計劃書並申請核定	自民國一〇〇年六月至民國一〇〇年七月
7.公告重劃計劃書並通知土地所有權人	自民國一〇〇年七月至民國一〇〇年八月
8.研擬重劃會章程草案	自民國一〇〇年七月至民國一〇〇年八月
9.成立重劃會	自民國一〇〇年七月至民國一〇〇年八月
10.籌編經費及公告禁止移轉等事項	自民國一〇〇年九月至民國一〇〇年十月
11.現況調查及測量	自民國一〇〇年十月至民國一〇一年二月
12.查估重劃前後地價	自民國一〇〇年十月至民國一〇一年二月
13.查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自民國一〇三年七月至民國一〇三年十月
14.協調重劃區內公共管線之埋設	自民國一〇一年一月至民國一〇三年十二月
15.工程設計規劃	自民國一〇一年二月至民國一〇一年三月
16.工程設計、監造執行計畫送審	自民國一〇一年三月至民國一〇三年二月
17.工程施工	自民國一〇三年八月至民國一〇四年六月
18.土地分配設計及計算負擔	自民國一〇三年八月至民國一〇三年十月
19.分配結果公告及異議之處理	自民國一〇三年十一月至民國一〇四年三月
20.申請地籍整理及土地登記	自民國一〇四年三月至民國一〇四年五月

21.申請核撥重劃費用負擔證明書	自民國一〇四年五月至民國一〇四年六月
22.財物結算	自民國年一〇四年六月至民國一〇四年八月
23.撰寫重劃報告	自民國一〇四年八月至民國一〇四年九月
24.重劃會解散	自民國一〇四年九月至民國一〇四年十月
備註：本表工作項目及預定工作進度時間，可視重劃區實際狀況自行調整研訂。	

