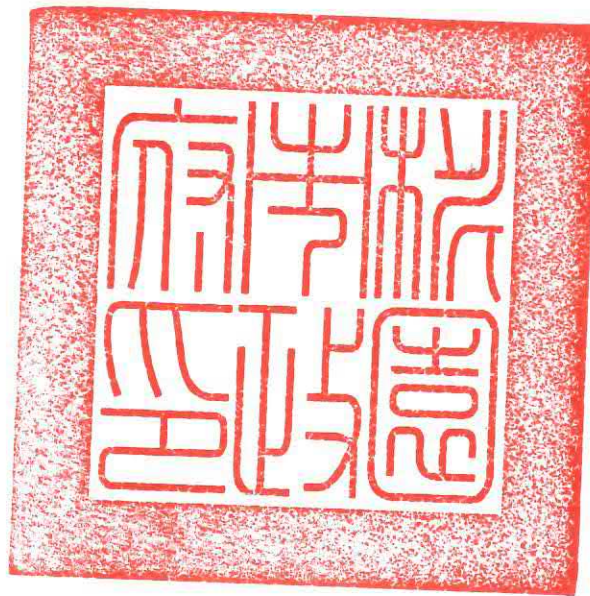


中華民國 114 年 11 月 24 日

府地重字第 1140336235 / 號

桃園市第 46 期龍壽
(桃園、八德、蘆竹)市地重劃區

重劃計畫書



桃園市政府

114 年 11 月

...

一、重劃地區及範圍

本重劃區坐落桃園市桃園區、八德區、蘆竹區等行政區，重劃範圍包括桃園區江南段、龍祥段、龍壽段、龍鳳段；八德區高明段、茄苳段、茄明段；蘆竹區文中段等部分土地，共計 A、B、C、D、E 五處開發區，25 個坵塊，並以跨區方式辦理市地重劃，總面積約 117,698 平方公尺，各處開發區範圍四至如下：

- (一) A 區：東側以國豐七街為界，西側、南側以體育場用地與農業區間之道路用地為界，北側以文中路為界。
- (二) B 區：東側以兒 19 用地與第二種住宅區間道路為界，南側以龍安街 14 巷 33 弄為界，西側以龍安街 52 巷為界，北側以龍安街 80 巷為界。
- (三) C 區：東側以兒 26 用地與第二種住宅區間道路為界，南側以茄苳路 91 巷為界，西側以市 7 用地西側道路為界，北側以市 7 用地北側道路為界。
- (四) D 區：東側以兒 28 用地為界，南側以龍泉一街為界，西側以市 8 用地西側人行步道用地為界，北側以龍泉五街為界。
- (五) E 區：東側以文小 8 用地為界，南側以高城七街為界，西側以市 9 用地西側道路用地為界，北側以高城八街為界。



圖 1 重劃範圍示意圖 (全區)

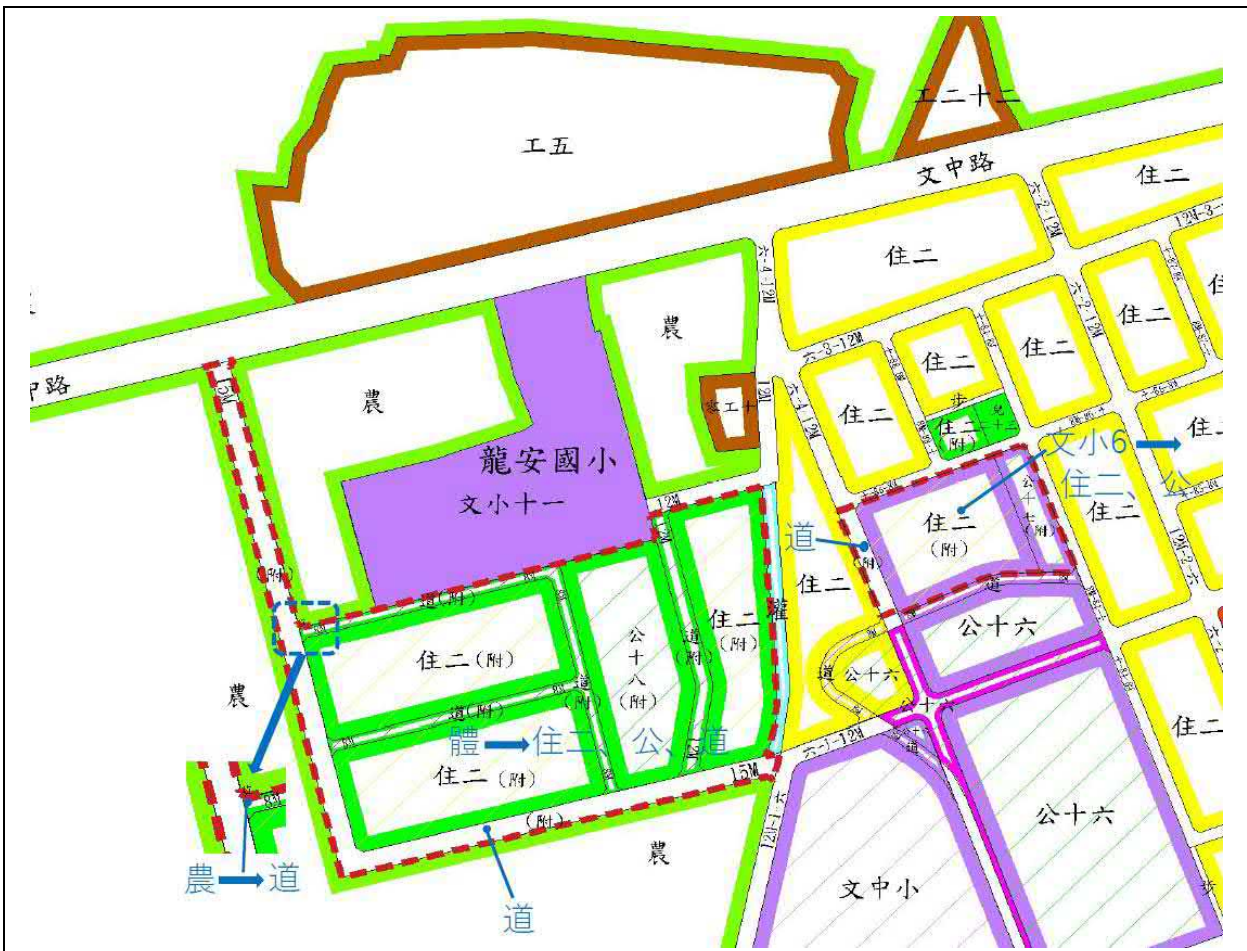


圖 2 重劃範圍示意圖 (A 區：桃園區龍壽段、龍鳳段、蘆竹區文中段)

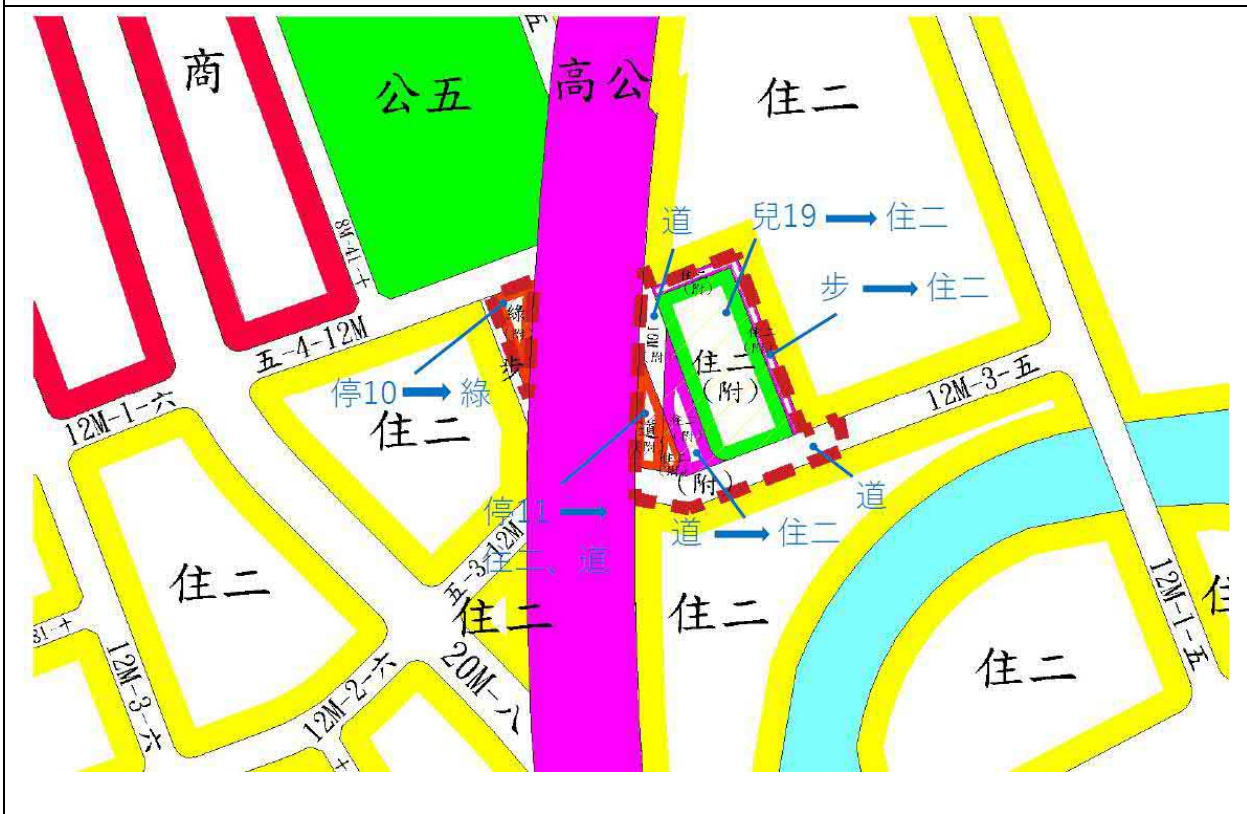


圖 3 重劃範圍示意圖 (B 區：桃園區江南段)

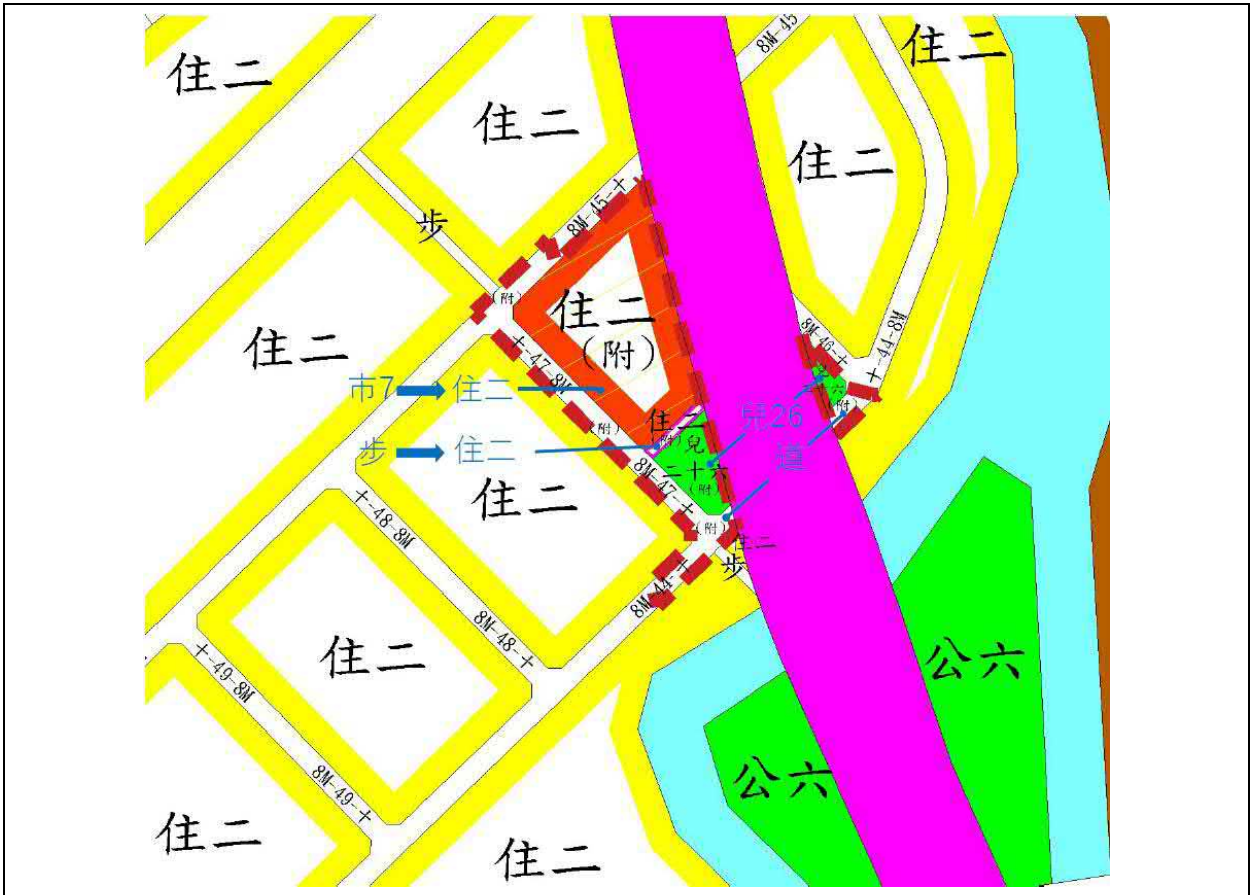


圖4 重劃範圍示意圖 (C區：八德區茄明段)



圖5 重劃範圍示意圖 (D區：桃園區龍祥段)

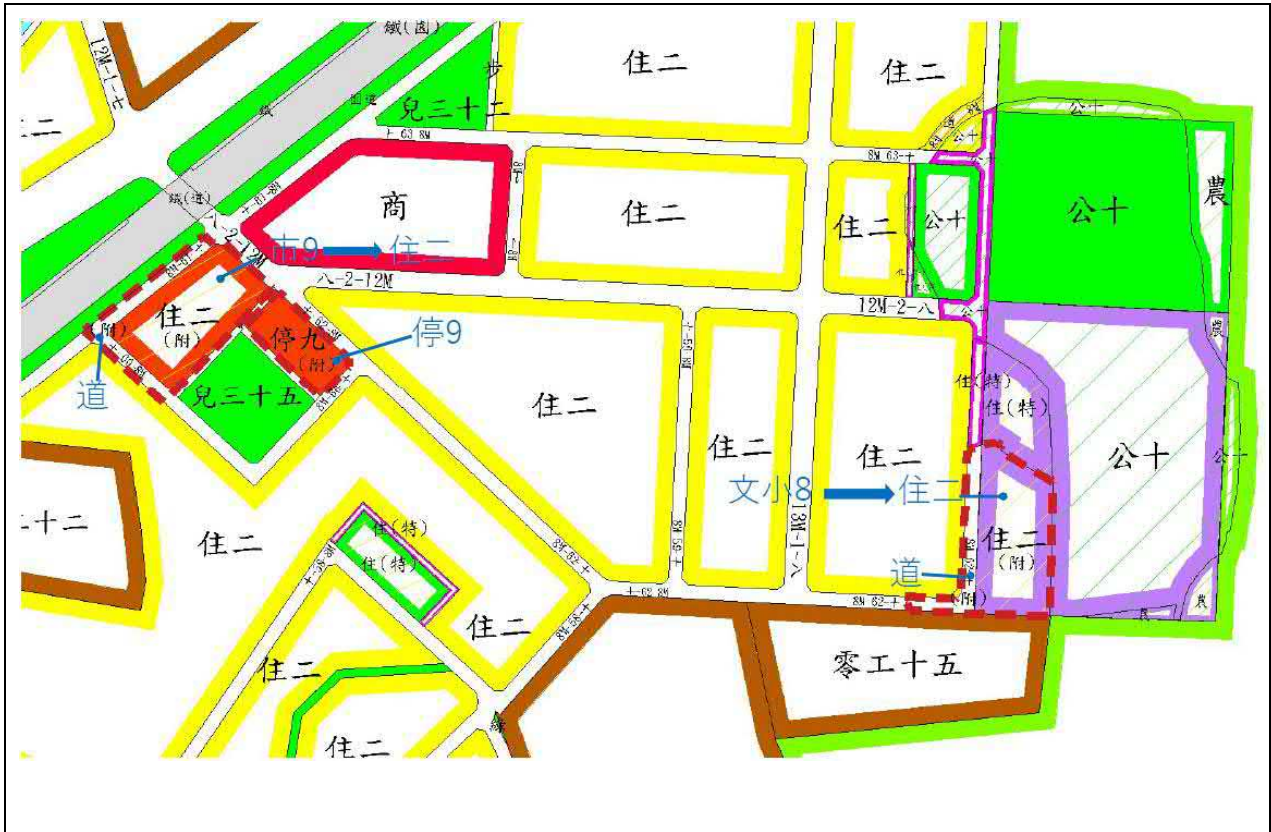


圖 6 重劃範圍示意圖 (E 區：八德區高明段、茄苳段)

二、法律依據

- (一) 平均地權條例第 56 條第 1 項第 2 款規定，各級主管機關得就舊都市地區為公共安全、公共衛生、公共交通或促進土地合理使用之需要者，報經上級主管機關核准後，辦理市地重劃。
- (二) 內政部都市計畫委員會 110 年 8 月 3 日第 995 次及 110 年 12 月 21 日第 1004 次會議審議通過「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」及桃園市政府都市發展局 113 年 2 月 21 日桃都計字第 1130004849 號函(附件 1)。
- (三) 桃園市政府 114 年 10 月 20 日府都計字第 1140294658 號公告實施「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(第四階段)案」(附件 2)。

三、相關單位審核意見

- (一) 本重劃區重劃計畫書(草案)經桃園市政府市地重劃會 112 年第 4 次會議審議通過(附件 3)。
- (二) 本重劃區經桃園市政府環境保護局 112 年 4 月 24 日桃環綜字第 1120030930 號函、112 年 12 月 26 日桃環綜字第 1120114290 號函及桃園市政府 113 年 12 月 6 日府環綜字第 1130343673 號函復，本案得免實施環境影響評估(附件 4)。
- (三) 本重劃區經桃園市政府水務局 112 年 3 月 1 日桃水河字第 1120011270 號函及行政院農業委員會林務局 112 年 3 月 22 日林政字第 1121608039 號函復，非屬山坡地保育利用條例劃定與水土保持法定義之山坡地範圍(附件 5)。
- (四) 本重劃區經桃園市政府文化局 112 年 2 月 20 日桃市文資字第 1120002999 號函復，查無涉本市法定文化資產(附件 6)。
- (五) 本重劃區經桃園市政府農業局 112 年 1 月 16 日桃農林字第 1120001830 號函復查範圍內無本市所列管之受保護樹木或特定樹木(附件 7)。
- (六) 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)。
- (七) 本重劃區經桃園市政府都市發展局 113 年 7 月 18 日桃都計字第 1130026524 號函查復無社會福利設施用地需求及桃園市政府住宅發展處 113 年 12 月 13 日桃住規字第 1130025820 號函檢附社會住宅位置圖(附件 9)。

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「縱貫公路桃園內壢間都市計畫」，前於民國 68 年 3 月 17 日公告實施，其後於 71 年 8 月、83 年 9 月及 95 年 1 月分別發布實施第一次、第二次及第三次通盤檢討案，嗣於 95 年 3 月間將龍安國小南側部分農業區變更為體育場用地、灌溉專用區及道路用地，因範圍內之公共設施保留地迄未取得開闢，爰規劃以市地重劃方式辦理解編。

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(以 29 個主要計畫區及 8 個細部計畫區為檢討範圍)，藉以解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題，故優先就一般徵收地區尚未取得之公共設施用地進行檢討，並依其用地開闢使用情形、主管機關檢討需求，研提都市計畫變更方案。依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」之計畫目標，檢討變更不必要之公共設施保留地，促使土地資源合理利用，並透過政府公辦整體開發方式取得興闢仍有需要之公共設施用地，減輕政府財務負擔。經彙整各單位之使用需求後，研擬「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」，案內共劃設 4 處整體開發單元，經內政部都市計畫委員會 110 年 8 月 3 日第 995 次、110 年 12 月 21 日第 1004 次會議審議通過在案，並應以政府公辦方式辦理市地重劃整體開發。

本重劃區係屬「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」之新編號第 10(2)案，規劃檢討體育場用地、

學校用地（文小六、文小八）、市場用地（市七、市八、市九）兒童遊樂場用地（兒十九、兒二十六、兒二十八、兒三十四）、停車場用地（停八、停九、停十、停十一）等未開闢取得之公共設施保留地，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 114 年 10 月 9 日核定本案都市計畫。

縱貫公路桃園內壢間都市計畫歷次發布彙整表

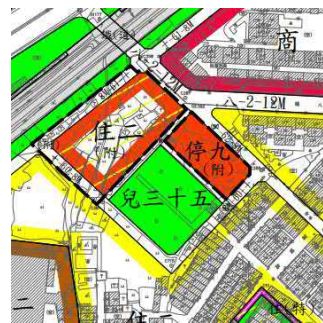
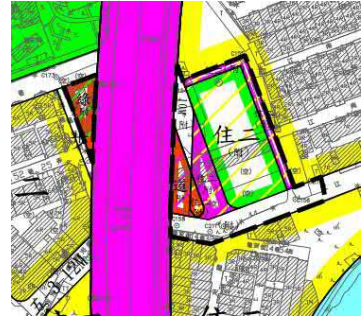
| 編號 | 變更案名 | 發布日期文號 | 計畫圖 |
|----|--------------------------|---------------------------------------|--|
| 1 | 縱貫公路桃園內壢間都市計畫 | 民國 68 年 3 月 17 日 (68)府建都字第 21347 號 |  |
| 2 | 變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(通盤檢討)計畫案 | 民國 71 年 8 月 3 日 桃府建都字第 92763 號 |  |

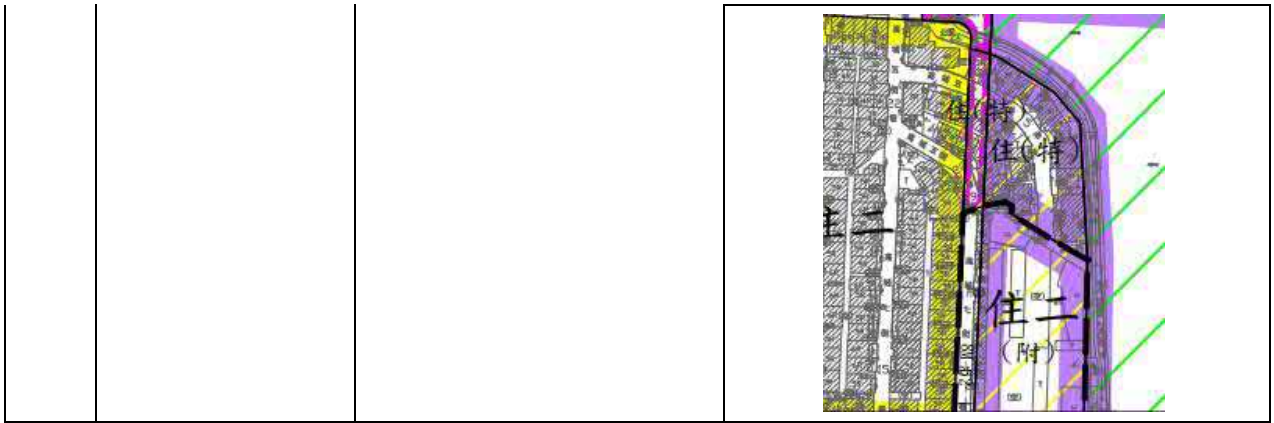
| | | | |
|---|--|--|--|
| 3 | 變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(第二次通盤檢討)計畫案 | 民國 83 年 9 月 5 日 (83)府工都字第 171900 號 |  |
| 4 | 變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(第三次通盤檢討)計畫案 | 民國 95 年 1 月 9 日 府城鄉字第 0940369332 號 |  |
| 5 | 變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(部分農業區為體育場用地、灌溉設施專用區及道路用地)案 | 民國 95 年 3 月 21 日 府城鄉字第 0950066211 號 |  |

6

變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案

--





(二) 重劃區辦理原因及特殊情形

1. 本重劃區涉及「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」，經檢討納入整體開發範圍之土地，綜合考量公共設施用地之開闢效益、已參與重劃負擔者、需併同開闢取得大型(或一定規模)公園用地者及國道二號高速公路屏障，共劃設4處整開單元【變8案、變9案(中平市地重劃區)、變10(1)案(國強市地重劃區)、變10(2)案(龍壽市地重劃區)】。又各類型公共設施之服務範圍有所不同，係由生活圈觀點整體考量，經檢討後之開放空間服務圈域即可涵蓋整體生活圈，且可適當補充鄰里性開放空間及停車空間，以提升都市居民生活環境品質。
2. 本重劃區範圍透過政府公辦整體開發方式取得興闢仍有需要之公共設施用地，不僅實質提升居住環境品質，土地所有權人亦可取回可建築用地約6.18公頃。
3. 本重劃範圍內桃園區龍鳳段61、93、93-1、93-2、93-3、93-4、93-5、93-6、96、97、98、101、102及103地號14筆土地(變更前文小用地及其鄰近道路)係屬RCA整治場址範圍外之地下水污染管制區，非屬禁止開發區域。依據土壤及地下水污染整治法第19條規定，於土壤、地下水污染管制區內從事土壤挖除、回填、暫存、運

輸或地下水抽出等工作者，應檢具清理或污染防治計畫書，報請直轄市、縣（市）主管機關核定後，始得實施。本區於重劃工程開工前，如地下水污染管制區屆時尚未解除列管，將報環境保護主管機關核定防治計畫書後確實辦理(附件 4)。本案依都市計畫審定內容以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發，經與本府都市發展局、環境保護局確認污染防治計畫書為開發者辦理重劃開發之必要項目，污染防治計畫書圖相關費用已納入重劃費用負擔。

4. 本重劃區範圍內蘆竹區龍安國小南側文中段部分土地位屬蘆竹區第一公墓範圍，面積約 0.8 公頃，地上尚有墳墓未遷移，後續將配合重劃作業期程辦理墳墓遷葬作業。倘墓主未能於遷葬期限內遷葬者，將由本府代為遷葬。
5. 本重劃區所屬「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」前經內政部都市計畫委員會 110 年 8 月 3 日第 995 次、110 年 12 月 21 日第 1004 次會議審議通過在案，其中「埔心溪排水系統-上中福分線二」治理計畫範圍涉及龍安國小南側本重劃區 A 區住宅區一事，因涉及重劃後民眾既有權益，經本府水務局與都市發展局研商配合都市計畫需求，進行水理分析評估將水路調整至重劃後公十八公園用地，本府業於 114 年 2 月 21 日核定治理計畫，並於 114 年 3 月 3 日送經濟部水利署審議中（附件 10）。

（三）公共設施取得與闢建數量

本重劃區公共設施用地計有公園用地 14,088 平方公尺、兒童遊樂場用地 3,608 平方公尺、停車場用地 3,562 平方公尺、道路用地 26,096 平方公尺及綠地用地 364 平方公尺，預計取得公共設施用地合計 47,718 平方公尺。

(四) 預期效益

1. 保障民眾財產權益、建構完善公共設施：本重劃區範圍內公共設施保留地(學校、停車場、市場、體育場及兒童遊樂場用地等)久未徵收開闢，長期限制民眾財產及土地使用，故透過核實檢討公共設施用地劃設需求，釋出無使用需求之公共設施用地。又本重劃區坐落桃園市桃園區、蘆竹區及八德區，屬桃園市早期發展之區域，因建物老舊、商業活動型態改變等因素，面臨環境品質降低、產業活動逐漸沒落及土地低度使用等狀況，未符都市應有機能，對都市景觀與安全造成危害；同時配合桃園市重大建設發展，包含桃園鐵路地下化、騰空廊道改造計畫等，啟動城市縫合契機，重新規劃都市土地，改善舊都市地區公共安全、公共衛生、交通環境，促進區域發展及土地資源有效利用。
2. 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，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。
3. 減輕政府財務負擔：本案可無償取得道路、停車場、公園等公共設施用地計約4.44公頃，節省政府取得用地經費約新臺幣52億8,622萬元(以近年重劃區周邊之不動產交易實價每平方公尺119,000元計算)，並可建構完善公共設施，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11)。

五、重劃區土地權屬情形

1. 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 | 4 | 19,682 | 16.72% | 中華民國、桃園市、 員林市及臺北市 |
| 私有 | 238 | 98,016 | 83.28% | 公司共有土地3筆 |
| 合計 | 242 | 117,698 | 100.00% | |

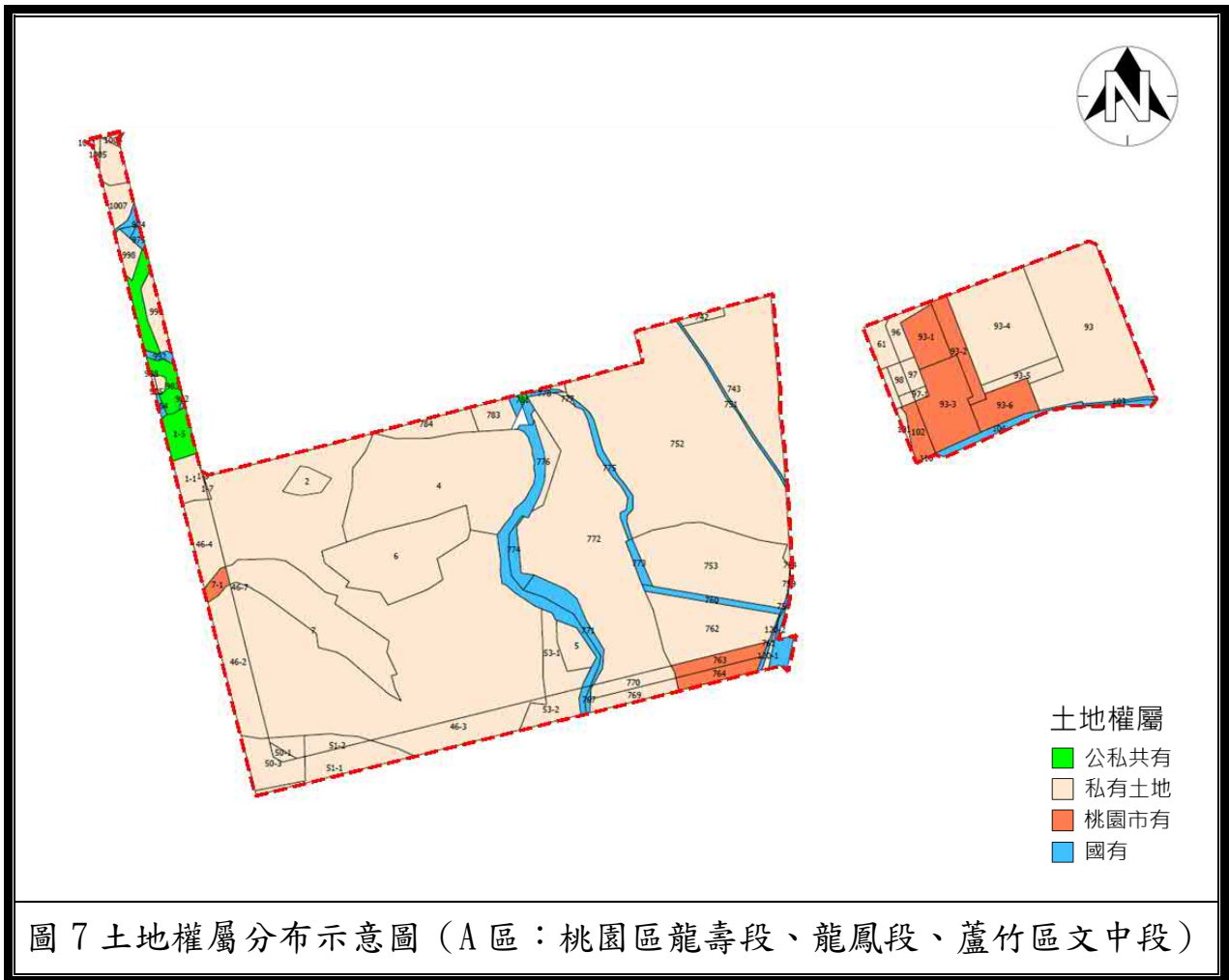
備註：

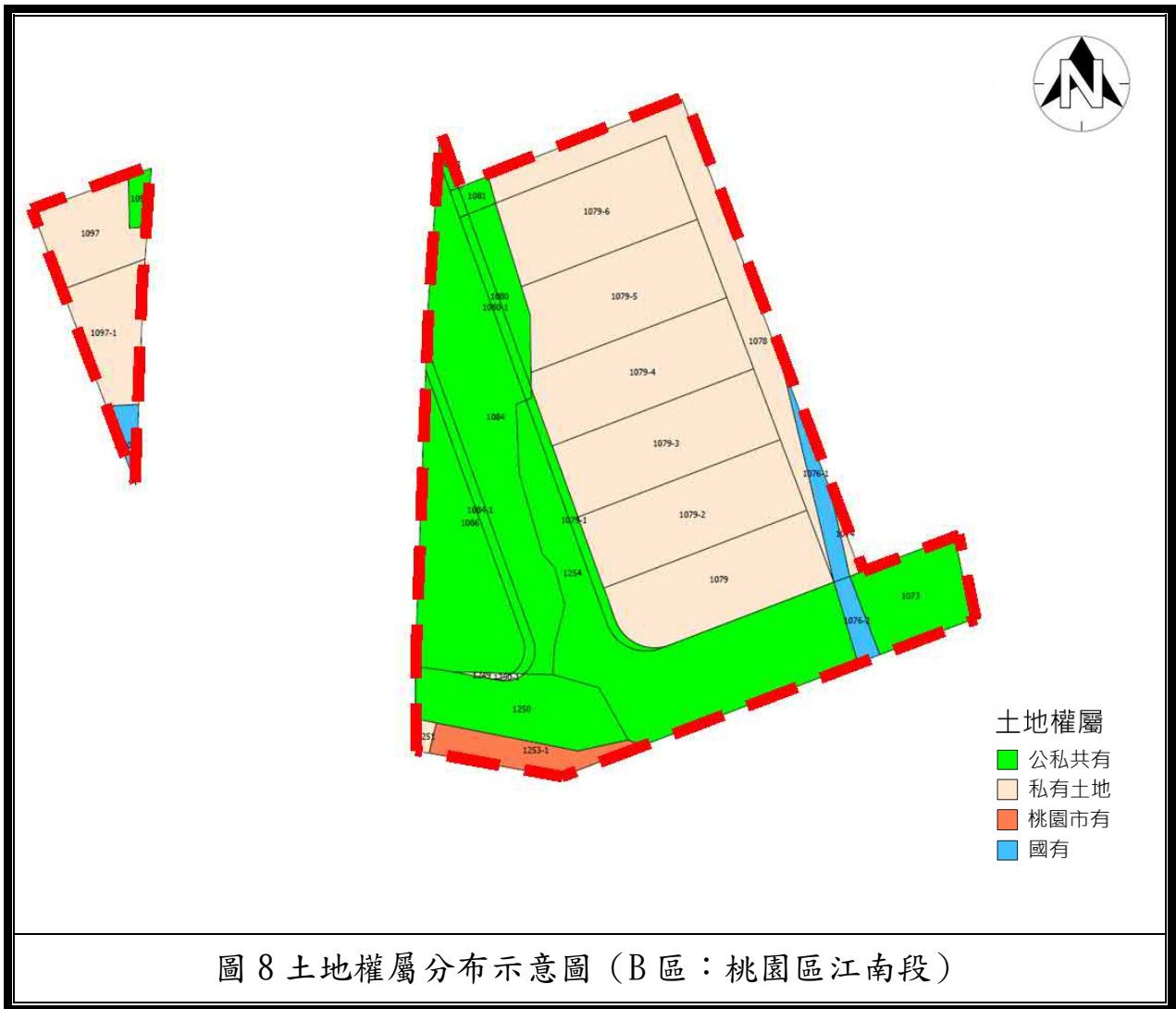
1. 上開數據應以實際分割測量登記後之資料為準。
2. 表內百分比計算至小數點以下2位，小數點以下第3位四捨五入。

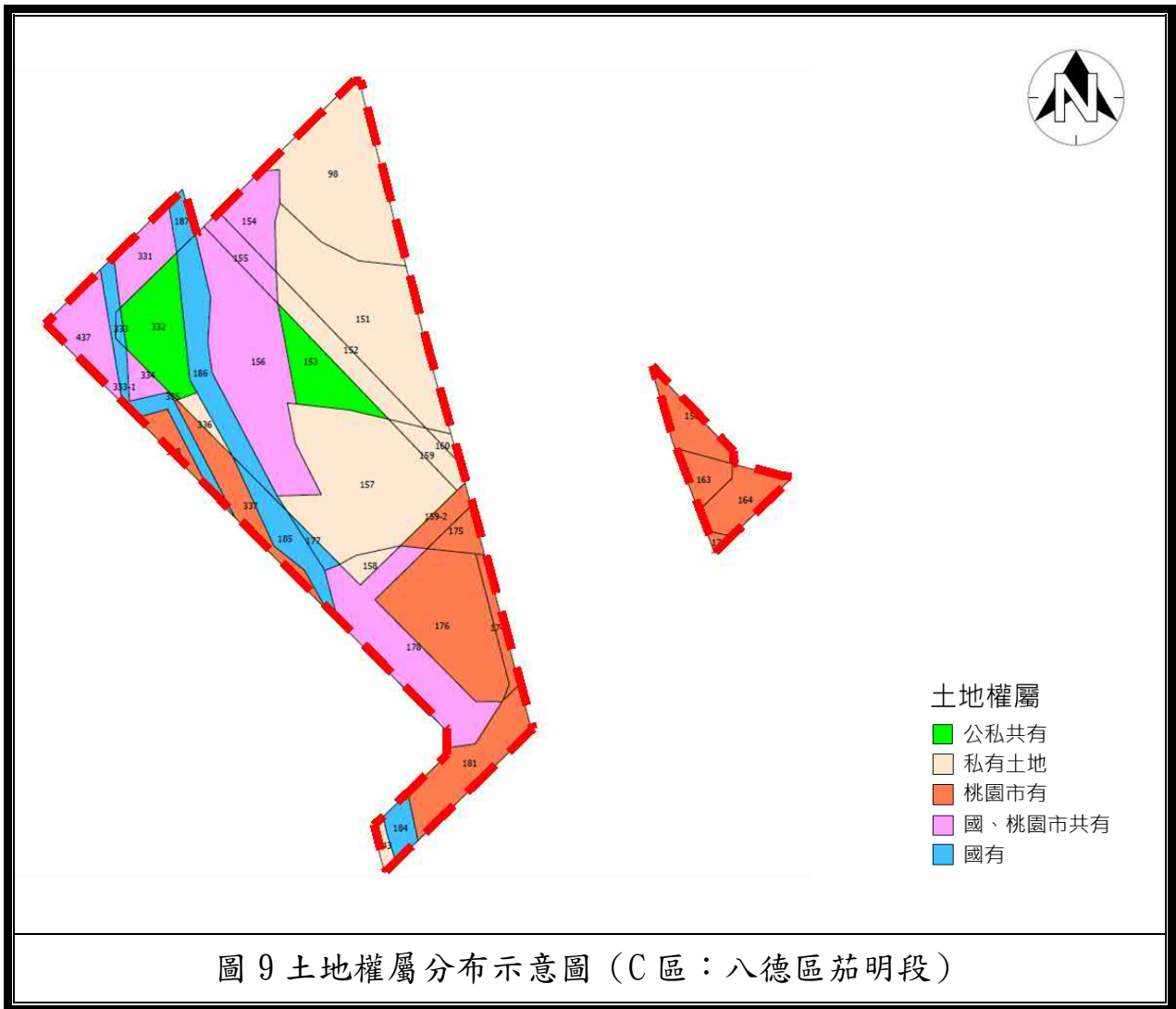
2. 重劃區公有土地產權、面積如下表，權屬分布如下圖。

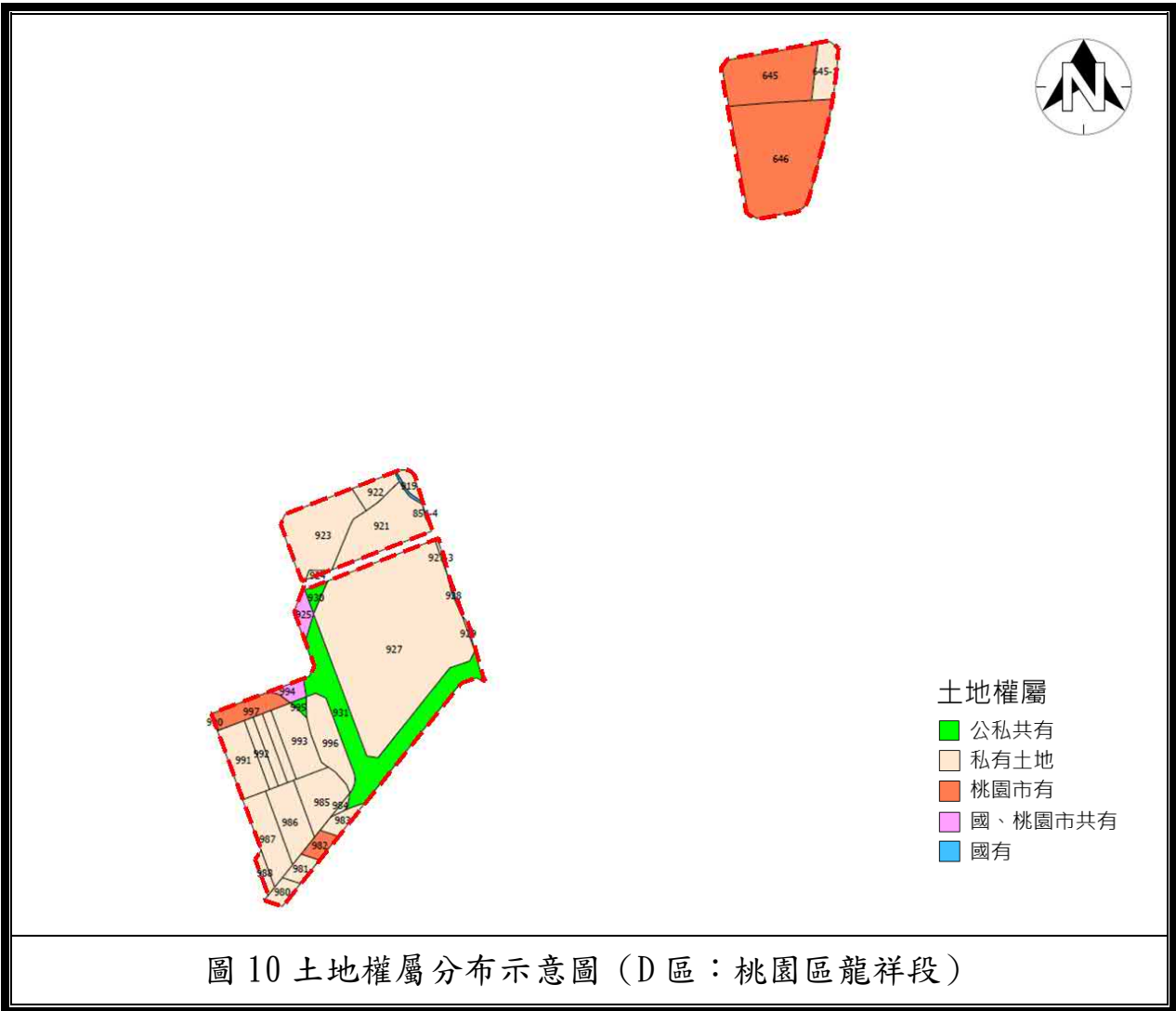
| 序號 | 所有權人 | 管理機關 | 筆數 (含公私共有) | 持分面積 (m ²) |
|----|------|------------------|---------------|---------------------------|
| 1 | 中華民國 | 財政部國有財產署 | 40 | 3,752 |
| 2 | 中華民國 | 農業部農田水利署 | 10 | 1,236 |
| 3 | 中華民國 | 交通部高速公路局 | 2 | 29 |
| 4 | 臺北市 | 臺北市政府財政局 | 3 | 40 |
| 5 | 桃園市 | 桃園市政府工務局 | 4 | 1,903 |
| 6 | 桃園市 | 桃園市政府交通局 | 2 | 358 |
| 7 | 桃園市 | 桃園市政府教育局 | 4 | 3,186 |
| 8 | 桃園市 | 桃園市政府經濟發展局 | 5 | 774 |
| 9 | 桃園市 | 桃園市政府養護工程處 | 32 | 6,159 |
| 10 | 桃園市 | 桃園市八德區公所 | 5 | 520 |
| 11 | 桃園市 | 桃園市桃園區公所 | 9 | 1,718 |
| 12 | 桃園市 | 桃園市蘆竹區龍安 國民小學 | 1 | 3 |
| 13 | 員林市 | 員林市公所 | 1 | 4 |
| 小計 | | | 118 | 19,682 |

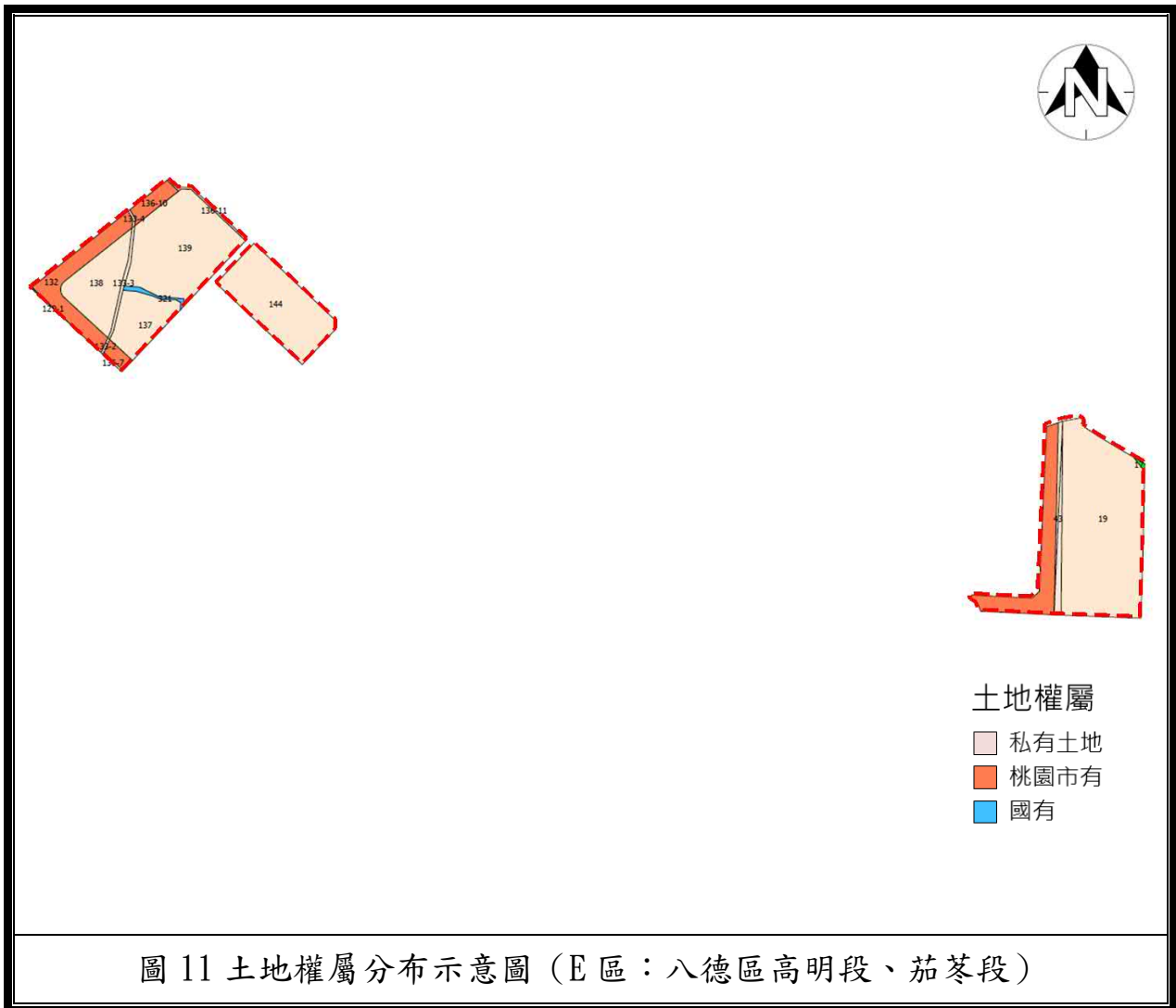
備註：上開數據應以實際分割測量登記後之資料為準。











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約為 45.97%，已逾 45%，依平均地權條例第 60 條第 3 項規定，應取得重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意後，始得辦理重劃開發作業。
- (二) 座談會辦理情形：本重劃區於 111 年 10 月 3 日假桃園市綜合會議廳召開本重劃區座談會，向土地所有權人說明重劃辦理意旨，並對重劃範圍、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 70 位土地所有權人到場，其中私有地主共計 66 位出席(親自出席

計 36 位、委託代理人出席計 30 位)，會議紀錄均依規定送達，檢附座談會會議紀錄 1 份(附件 12)。另為持續推動本市公共設施保留地以公辦市地重劃方式辦理解編，本府於座談會結束後，配合民眾作息時間於平日晚間親往重劃區，說明重劃作業办理流程及徵詢土地所有權人參與意願，以利重劃作業順利展辦。

(三) 截至 112 年 9 月 30 日止，重劃區內同意人數計 128 人 (53.78%)，土地面積計約 69,670 平方公尺 (71.08%)，同意比例已過半，同意人數及土地面積如下表，符合平均地權條例第 60 條第 3 項但書規定。

(四) 有關本重劃區內未表達同意參與意願之土地所有權人，經查多屬重劃前土地面積過小無法參與分配，過程中曾有土地所有權人表示希望繼續維持市場用地使用之意見，業經本府都市發展局與經濟發展局函復無市場用地保留需求。

重劃同意書人數及面積統計表

| 私有土地所有權人人數 | | | | | 私有土地所有權人面積 | | | | |
|--------------------|------|--------|-------|--------|---------------------|----------------|--------|-----------------|--------|
| 總人數 | 同意人數 | | 未同意人數 | | 總面積 (平方公尺) | 同意面積 (平方公尺) | | 未同意面積 (平方公尺) | |
| | 人數 | % | 人數 | % | | 面積 | % | 面積 | % |
| 238 | 128 | 53.78% | 110 | 46.22% | 98,016 | 69,670 | 71.08% | 28,346 | 28.92% |
| 公有土地面積：19,682 平方公尺 | | | | | 可抵充之公地面積：1,346 平方公尺 | | | | |

七、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積

依平均地權條例第 60 條規定，重劃前公有道路、溝渠、河川及未登記等土地應辦理抵充作業，檢附 113 年 1 月 29 日公有土地抵充會勘紀錄、抵充土地清冊（附件 13），惟抵充面積仍須以辦理市地重劃作業之實際情形計算。

八、土地總面積

本重劃區公有土地面積計約 19,682 平方公尺，私有土地面積計約 98,016 平方公尺，合計 117,698 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表。

| 公共設施項目 | 都市計畫規劃面積(m ²) A | 重劃前政府已取得用地面積(m ²) B | 抵充之公有土地面積(m ²) C | 列入共同負擔之公共設施用地面積(m ²) D=A-B-C |
|---------|--------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|---|
| 公園用地 | 14,088 | -- | -- | 14,088 |
| 兒童遊樂場用地 | 3,608 | 1,950 | -- | 1,658 |
| 停車場用地 | 3,562 | -- | -- | 3,562 |
| 道路用地 | 26,096 | -- | 1,346 | 24,750 |
| 綠地用地 | 364 | -- | -- | 364 |
| 合計 | 47,718 | 1,950 | 1,346 | 44,422 |

備註：

1. 上開數據係依據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。
2. 依市地重劃實施辦法第 21 條第 3 項規定，重劃前已由本府養護工程處取得之兒童遊樂場用地，其於計算公共設施用地負擔面積時，予以扣除。
3. 依平均地權條例第 60 條第 1 項規定，重劃前已由市府工務局、養護工程處及本市桃園區公所取得之原公有道路抵充共同負擔之公共設施用地。

(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

$$= 47,718 \text{ m}^2 - 1,346 \text{ m}^2 - 1,950 \text{ m}^2 = 44,422 \text{ m}^2$$

(三) 公共設施用地平均負擔比率

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

$$= \frac{47,718 \text{ m}^2 - 1,346 \text{ m}^2 - 1,950 \text{ m}^2}{117,698 \text{ m}^2 - 1,346 \text{ m}^2 - 1,950 \text{ m}^2} \times 100\% = 38.83\%$$

備註：重劃前政府業已取得之共同負擔公共設施用地面積，應於計算式分子及分母同時扣除之。

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 |
|------|--------------------|--------|---------------------|
| 工程費用 | | 75,961 | 詳附件 14 |
| 重劃費用 | 地上物補償費用及 墳墓遷葬費用 | 13,829 | 詳附件 15 |
| | 重劃業務費用 | 3,424 | |
| 貸款利息 | | 3,953 | 貸款期間 5 年，年利率以 2% 計算 |
| 合計 | | 97,167 | |

(二) 費用平均負擔比率

$$\begin{aligned}
 & \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times \left(\frac{\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃前政府已取得之共同負擔公共設施用地面積}} \right)} \\
 & \times 100\% \\
 & = \frac{9 \text{ 億 } 7,167 \text{ 萬元}}{11.90 \text{ 萬元/m}^2 \times (117,698 \text{ m}^2 - 1,346 \text{ m}^2 - 1,950 \text{ m}^2)} \times 100\% = 7.14\%
 \end{aligned}$$

(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係依據鄰近已完成開發之土地買賣交易案例比較評估，同時以新成屋建案價格基礎進行土地開發分析法評估，進而求得比準地區段價格。依市地重劃實施辦法第 20 條之規定，以比準地之價格為基礎，針對各地價區段之交通條件、生活機

能、商業聚集度、地形地勢、景觀、嫌惡設施、接近條件、臨路條件等因素，運用百分率法進行比較調整，並考量重劃區開發年期與特性，預期其未來成熟度修正，計算出各地價區段之價格，預估重劃後平均地價每平方公尺 119,000 元(附件 16)。

十一、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

$$\begin{aligned}\text{重劃總平均負擔比率} &= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率} \\ &= 38.83\% + 7.14\% \\ &= 45.97\%\end{aligned}$$

十二、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕原則

本重劃區範圍內無既成社區，現況有 3 處民營收費停車場(營業中)及鐵皮構造物等地上物，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

本重劃區為跨區市地重劃，範圍包含 5 處 25 個開發坵塊，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，得於深度較淺、重劃後地價較低之街廓調整分配、繳納差額地價或申請合併分配。

本重劃區後續將視各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

本重劃區所屬都市計畫區周邊已規劃並陸續興建 5 處社會住宅（包含中路 1 至 4 號、八德區茄苳段），另配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫，本府都市發展局刻正辦理中路站周邊土地開發計畫，將劃設供安置住宅或社會住宅使用之第三種住宅區；又鄰近之本市第 45 期桃園區國強市地重劃區後續亦可配合政府社會住宅政策，依市地重劃實施辦法第 31 條規定，在不影響民眾權益及原

位次分配原則下，將公有地及抵費地集中留設預為儲備提供社會住宅興建，故尚可滿足本區社會福利設施用地需求(附件 9)。

為配合社會住宅用地需求政策，本重劃區於後續重劃土地分配作業階段，會儘量將公有土地及抵費地集中分配於 A、C 區，並協調地主調整分配，以利規劃興建社會住宅使用，以及按重劃後評定地價讓售予需地機關或單位。

十四、財務計畫

- (一) 重劃負擔總費用計約新臺幣 9 億 7,167 萬元。
- (二) 財源籌措：向桃園市實施平均地權基金調借或金融機構貸款。
- (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 | 119 年 |
|-------------|-------------------------------|--------|-------|----------|----------|----------|--------|
| 重劃負擔 總費用 | 工程費 | 75,961 | 152 | 9,875 | 24,156 | 34,182 | 7,596 |
| | 重劃費用 | 17,253 | 173 | 6,901 | 7,591 | 1,725 | 863 |
| | 小計 | 93,214 | 325 | 16,776 | 31,747 | 35,907 | 8,459 |
| | 貸款利息 | 3,953 | 3 | 174 | 659 | 1,336 | 1,781 |
| | 合計 | 97,167 | 328 | 16,950 | 32,406 | 37,243 | 10,240 |
| 收入 | 收取差額 地價或出 (讓)售抵 費地價款 | 97,175 | - | - | - | - | 97,175 |
| | 小計 | 97,175 | - | - | - | - | 97,175 |
| 當期淨值 | | 8 | (328) | (16,950) | (32,406) | (37,243) | 86,935 |

(五) 本重劃區預估取得抵費地面積約 8,166 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 119,000 元，經試算後預估土地處分收入約 9 億 7,175 萬元，抵付重劃負擔總費用(約 9 億 7,167 萬元)後，預估盈餘約 8 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 (詳附件 17)。自民國 114 年 1 月至民國 119 年 12 月。

十六、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖如附件 18

十七、附件

附件 1：內政部都市計畫委員會 110 年 8 月 3 日第 995 次會議紀錄及 110 年 12 月 21 日第 1004 次會議紀錄及桃園市政府都市發展局 113 年 2 月 21 日桃都計字第 1130004849 號函。

附件 2：桃園市政府 114 年 10 月 20 日府都計字第 11402946581 號函。

附件 3：桃園市政府 112 年 9 月 11 日市地重劃會 112 年第 4 次會議會議紀錄。

附件 4：得免實施環境影響評估及地下水污染管制區檢具清理或污染防治計畫書報請主管機關核定時間點。

附件 5：非屬山坡地保育利用條例劃定與水土保持法定義之山坡地範圍，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：社會福利設施用地需求評估。

附件 10：桃園市政府 114 年 2 月 21 日府水綜字第 1140044093 號函及桃園市政府 114 年 3 月 3 日府水綜字第 1140049254 號函。

附件 11：重劃區土地使用現況圖。

附件 12：座談會會議紀錄。

附件 13：公有土地抵充會勘紀錄及抵充土地清冊。

附件 14：工程費用概算表。

附件 15：重劃費用估算表。

附件 16：重劃後地價評估。

附件 17：預定重劃工作進度表。

附件 18：重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。

內政部都市計畫委員會第 995 次會議紀錄

- 一、時間：中華民國 110 年 8 月 3 日（星期二）上午 9 時 30 分。
- 二、地點：本部營建署 601 會議室（採視訊會議）。
- 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。）

紀錄彙整：楊靜怡

- 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 993 次會議紀錄。
 決 定：確定。



審議案件一覽表：

七、核定案件：

- 第 1 案：新北市政府函為「變更北海岸風景特定區主要計畫（配合磺溪清水堤防（第二期）工程）（部分農業區為河川區、部分道路用地為河川區（兼供道路使用））案」。
- 第 2 案：桃園市政府函為「變更八德（大湳地區）都市計畫（部分工業區為住宅區、公園用地、停車場用地及道路用地；部分住宅區為道路用地）主要計畫再提會討論案」。
- 第 3 案：桃園市政府函為「變更大園都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。
- 第 4 案：桃園市政府函為「變更大園（菓林地區）都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。
- 第 5 案：桃園市政府函為「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。

第 6 案：苗栗縣政府函為「擴大及變更後龍都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）先行提會討論案」。

第 7 案：臺南市政府函為「變更臺南市主要計畫（部分農業區為「5-27-6M」道路用地）（配合公 82 增設道路工程）案」。

第 8 案：臺南市政府函為「變更佳里都市計畫（部分公墓用地為機關用地、綠地用地與道路用地，部分農業區為道路用地）（配合佳里區第二聯合活動中心新建工程）案」。

第 9 案：臺中市政府函為「變更臺中市都市計畫主要計畫（配合華南路以東銜接向上路工程）案」再提會討論案。

第 10 案：臺中市政府函為「訂正臺中市都市計畫主要計畫（部分農業區為公墓用地）（北屯區第 28 公墓）案」。

八、報告案件：

第 1 案：宜蘭縣政府函為修正「變更蘇澳（新馬地區）主要計畫（配合新城溪以南、三號道路以北地區細部計畫（第一次通盤檢討））案」之會議記錄案。

九、散會：中午 12 時 45 分。

第 5 案：桃園市政府函為「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫（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 5 日第 36 次會議審議通過，並准桃園市政府 108 年 10 月 30 日府都計字第 1080271646 號函送計畫書、圖等報請審議。

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、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會洪前委員啟東（召集人）、彭委員光輝、張委員梅英、張前委員學聖、王委員成機組成專案小組，於 108 年 12 月 26 日、109 年 8 月 13 日、109 年 10 月 5 日及 109 年 12 月 14 日召開 4 次專案小組會議，獲致具體建議意見，案經桃園市政府 110 年 3 月 31 日府都計字第 1100072796 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後計畫書、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 110 年 3 月 31 日府都計字第 1100072796 號函送修正計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

- 一、本次檢討將部分學校用地及停車場用地變更為其他使用分區或用地，為滿足都市應有機能，請市政府補充就學與停車之供需評估、服務範圍等資料，並就不足部分研提後續補足措施或具體改善因應對策。
- 二、本案將不必要之公共設施保留地變更為住宅區，考量將連帶導致人口增加，為維護都市環境品質，請市政府詳予敘明補充五項公共設施用地等開放性空間因應方案或策略，以因應未來實際發展需要。
- 三、變更內容新編號 3、6、7 有關回饋規定，為保障既有合法建物之權益及國有土地執行事宜，請市政府研議公平合理之回饋機制，並與財政部國有財產署研商後，再行提會討論。
- 四、本計畫變更內容涉及部分埤塘變更為公園用地，考量埤塘為桃園重要之水資源，兼具水利、滯洪、灌溉及防災等功能，故請市政府補充相關埤塘規劃內容與公園實際使用需求之競合，納入計畫書敘明。
- 五、有關辦理第 2 次市地重劃之必要性，請市政府補充早期重劃負擔公共設施用地項目與現行負擔公共設施用地項目等資料，並納入計畫書敘明。
- 六、有關已取得之公共設施用地若涉及變更調整，請市政府查明釐清是否涉及收回或撤銷徵收之情事；而已取得尚未開闢使用之公共設施用地，則應請主管機關儘速開闢使用，以茲適法。

七、本計畫整體開發案件請市政府釐清是否涉及出流管制計畫，並請市政府於評估重劃可行性時，核實將相關費用，予以估算。另實施進度與經費乙節，請補充相關公共設施用地之開闢經費，以茲完備。

八、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，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 108 年 12 月 26 日、109 年 8 月 13 日、10 月 5 日及 12 月 14 日 4 次會議):

本計畫區係屬桃園市政府函報桃園生活圈等 9 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、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。
- 二、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。

三、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。

四、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。

五、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」。

六、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。

七、其他及應補充事項：

- (一) 有關公共設施用地取得開闢情形，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。未取得之鐵路用地，請市政府查明是否已納入變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫（配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫）案辦理。

- (二) 涉及變更之公共設施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) 本案採整體開發之案件，請市府主管機關依調整後方案，檢討整體開發之可行性評估資料，並補充整體開發範圍示意圖，納入計畫書敘明。
- (五) 有關辦理第 2 次市地重劃部分，請市政府釐清早期重劃不列負擔部分之公設用地是否配回給地主外，並對早期負擔公設項目與現行負擔公設項目詳予比較以及該負擔比例之計算方式等資料，納入計畫書敘明。
- (六) 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。
- (七) 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。

(八) 本案計畫書、圖請確實依「都市計畫書圖製作要點」規定辦理。

八、變更內容明細表：詳如表 1。逾期及逕向內政部陳情意見綜理表：詳如表 2。新增變更內容綜理表：詳如表 3。

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 | 專案小組初步建議意見 |
|-----|-----|-------------------------------------|----------------------------|-------------------------|---|----|---|
| | | | 原計畫 | 新計畫 | | | |
| 1 | 1 | 計畫區西側之機十用地 | 機關用地 (機十) (0.05) | 農業區 (0.05) | 原供設立桃園區里辦公室使用，尚未開闢，經本府民政局評估已無使用需求，爰檢討變更回復為原使用分區(農業區)。 | | 本案除請市政府敘明無其他機關提出需求等內容外，其餘照市政府核議意見通過。 |
| 2 | 2、5 | 計畫區中央偏西北側之部分文小六、文中三、部分第二種住宅區及部分道路用地 | 學校用地 (文小六) (0.71) | 公園用地 (0.71) | 現況為埤塘使用(夜鶯埤塘生態公園)，且屬桃園農田水利會之保留池，爰檢討變更為公園用地。 | | 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. 本案同意照市政府所提依現況埤塘留設計畫道路調整方案。(修正後變更內容如附表 1)。另請市政府後續將該方案洽行政院農業委員會農田水利署桃園管理處表示意見，並納入計畫書。 2. 劃設文中小用地請補充具體事業財務計畫。 |
| | | | 學校用地 (文中三) (2.97) | 公園用地 (2.97) | | | |
| | | | 第二種住宅區 (0.35) | 公園用地 (0.35) | | | |
| | | | 道路用地 (0.16) | 公園用地 (0.16) | | | |
| | | | 學校用地 (文小六) (0.11) | 道路用地 (0.11) | 審酌取消前開部分道路用地將阻斷周邊道路系統，故於原文小六用地沿埤塘劃設計畫道路用以連接周邊道路。 | | |
| 3 | - | 計畫區中央偏西北側之高中(職)二用地 | 學校用地 (高中(職)二) (3.60) | 學校用地 (文中小) (3.60) | 經教育局評估學校實際使用需求，為利本用地後續開發之效益，爰檢討變更為文中小用地。 | | 併變更內容明細表編號第 2 案。 |

續表 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 | 專案小組初步建議意見 | |
|------------|----------------------|---|---------------------|--------------|---|----|---|---|
| | | | 原計畫 | 新計畫 | | | | |
| 4 | 3、6、8、10、11、13、15、17 | 計畫區西南側之文小八、部分兒童遊樂場、部分人行步道、部分道路用地、部分第二種住宅區及部分農業區 | 學校用地(文小八)(1.85) | 公園用地(1.85) | 1. 現況為埤塘使用(高城埤塘生態公園),且屬桃園農田水利會之保留池,考量現有高城埤塘生態公園、農田水利會及公有土地產權範圍,檢討變更為公園用地。 2. 非屬埤塘現況使用範圍且毗鄰農業區之土地,檢討變更為農業區。 | | 本案除下列各點請市府修正外,其餘照市府核見通過。 1. 請補充後續交通系統、防災系統等資料。 2. 調整為住宅區(特)之合法建物資料。 | |
| | | | 兒童遊樂場用地(兒三十一)(0.27) | 公園用地(0.27) | | | | |
| | | | 第二種住宅區(0.04) | 公園用地(0.04) | | | | |
| | | | 農業區(0.17) | 公園用地(0.17) | | | | |
| | | | 人行步道用地(0.02) | 公園用地(0.02) | | | | |
| | | | 道路用地(0.16) | 公園用地(0.16) | | | | |
| | | | 學校用地(文小八)(0.12) | 農業區(0.12) | | | | |
| | | | 公園用地(公十)(0.25) | 農業區(0.25) | | | | |
| | | | 第二種住宅區(0.03) | 道路用地(0.03) | | | | 審酌取消前開部分道路用地將阻斷周邊道路系統,故於公十用地西北側之住宅區沿埤塘增設計畫道路用以連接周邊道路。 |
| | | | 學校用地(文小八)(0.23) | 住宅區(特)(0.23) | | | | 1. 文小八用地經教育局評估已無使用需求,該用地及毗鄰路北側之部分範圍現況已為民宅使用,難以納入本案整體開發,爰依地籍權屬將民宅使用範圍納入劃設為住宅區(特)。 2. 本案為低價值變更為高價值之土地,雖不納入市地重劃整體開發,為維護公平之原則,調降變更後土地之容積率。 |
| 道路用地(0.05) | 住宅區(特)(0.05) | | | | | | | |

| 新編號 | 原編號 | 位置 | 變更內容(公頃) | | 變更理由 | 備註 | 專案小組初步建議意見 |
|-----|-----|------------------|-----------------------------|------------------|---|---|-------------|
| | | | 原計畫 | 新計畫 | | | |
| | | | 兒童遊樂場用地 (兒三十一) (0.02) | 住宅區(特) (0.02) | <p>1. 兒三十一及毗鄰人行步道用地，部分非屬埤塘範圍，審酌現況已為民宅使用，難以納入本案整體開發，爰依地籍權屬將民宅使用範圍納入劃設為住宅區(特)。</p> <p>2. 本案為低價值變更為高價值之土地，雖不納入市地重劃整體開發，為維護公平之原則，調降變更後土地之容積率。</p> | <p>1. 倘變更範圍內全體私有土地所有權人同意以其土地市價總額45%折算代金，於申請建築執照時繳交予市府，公有土地管理機關承諾於土地處分時繳交予市府，則其土地得適用第二種住宅區之容積率。</p> <p>2. 有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。</p> | |
| | | 人行步道用地 (0.01) | 住宅區(特) (0.01) | | | | |
| 5 | 8 | 計畫區東側之市三用地 | 市場用地 (市三) (0.45) | 體育場用地 (0.45) | 市三用地已取得，現況為運動設施使用。經檢討本府經濟發展局已無使用需求，配合實際使用現況，檢討變更為體育場用地。 | | 照市政府核議意見通過。 |
| 6 | - | 計畫區東側之公三用地 | 公園用地 (公三) (1.46) | 體育場用地 (1.46) | 公三用地現況為市立游泳池使用，本府體育局刻正辦理「市立游泳池 ROT 前置作業」，規劃將室內游泳池拆除重建，並新增體適能中心等運動服務設施，為提供市民更優良之運動空間，配合變更為體育場用地，以符實際需要。 | | 照市政府核議意見通過。 |

| 新編號 | 原編號 | 位置 | 變更內容(公頃) | | 變更理由 | 備註 | 專案小組初步建議意見 |
|-----|--------|--------------------|----------------------|----------------|---|--|------------------------------|
| | | | 原計畫 | 新計畫 | | | |
| 7 | 人1、人35 | 計畫區西南側之部分高中(職)三用地 | 學校用地(高中(職)三)(0.0058) | 住宅區(特)(0.0058) | <ol style="list-style-type: none"> 1. 八德區高明段部分948及949地號土地現況係為高中(職)三用地,前開範圍土地經新興高中表示已無使用需求,審酌現況已為民宅使用,難以納入本案整體開發,爰予以檢討變更為住宅區(特)。 2. 本案為低價值土地變更為高價值之土地,雖不納入市地重劃整體開發,為維護公平之原則,調降變更後土地之容積率。 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 倘變更範圍內全體私有土地所有權人同意以其土地市價總額45%折算代金,於申請建築執照時繳交予市府,則其土地得適用第二種住宅區之容積率。 2. 有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。 | 照市政府核議意見通過。 |
| 8 | 人33 | 計畫區西南側之兒六及部分人行步道用地 | 兒童遊樂場用地(兒六)(0.18) | 住宅區(特)(0.18) | <ol style="list-style-type: none"> 1. 審酌兒六及周邊人行步道用地現況已為民宅及私立幼兒園使用,難以納入本案整體開發,爰予以檢討變更為住宅區(特)。 2. 本案為低價值土地變更為高價值之土地,雖不納入市地重劃整體開發,為維護公平之原則,調降變更後土地之容積率。 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 倘變更範圍內全體私有土地所有權人同意以其土地市價總額45%折算代金,於申請建築執照時繳交予市府,公有土地管理機關承諾於土地處分時繳交予市府,則其土地得適用第二種住宅區之容積率。 2. 有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。 | 除請市政府補充既有說明內容外,其餘照市政府核議意見通過。 |
| | | 人行步道用地(0.05) | 住宅區(特)(0.05) | | | | |

續表 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 | 專案小組初步建議意見 |
|-----|---------------|------------------------------|---------------------|--------------------|--|----------------------------|--|
| | | | 原計畫 | 新計畫 | | | |
| 9 | 9 | 計畫區中央偏西北側之部分兒二十、部分兒二十三及停五用地 | 兒童遊樂場用地(兒二十)(0.10) | 第二種住宅區(0.10) | 1. 兒二十、兒二十三及停五用地，部分已開闢使用，經本府地政局表示兒二十、兒二十三及停五等用地係屬已辦竣之龍安市地重劃區範圍，考量整體開發之可行性，爰檢討變更部分兒二十、兒二十三及停五用地之未開闢部分為第二種住宅區。 2. 為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過整體開發方式，併同取得部分兒二十用地。 | 附帶條件：本案應以政府公辦方式辦理市地重劃整體開發。 | 除請市政府補充說明整體開發範圍適宜性、公平性及一致性等資料外，其餘照市政府核議意見通過。 |
| | | | 兒童遊樂場用地(兒二十)(0.03) | 兒童遊樂場用地(兒二十)(0.03) | | | |
| | | | 兒童遊樂場用地(兒二十三)(0.11) | 第二種住宅區(0.11) | | | |
| | | | 停車場用地(停五)(0.07) | 第二種住宅區(0.07) | | | |
| 10 | 9、17、28、32、34 | 計畫區東側之市二、市四、部分公二、兒八及部分人行步道用地 | 兒童遊樂場用地(兒八)(0.21) | 第二種住宅區(0.21) | 1. 市二、市四用地經本府經濟發展局評估已無使用需求，爰併同市二周邊人行步道用地檢討變更為第二種住宅區。 2. 兒八用地尚未開闢使用，爰檢討變更為第二種住宅區。 3. 為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過整體開發方式，併同取得公二用地屬私有及公私共有之土地。 | 附帶條件：本案應以政府公辦方式辦理市地重劃整體開發。 | 除請補充說明取得公園用地(公二)之必要性及效益等資料外，其餘照市政府核議意見通過。 |
| | | | 市場用地(市二)(0.47) | 第二種住宅區(0.47) | | | |
| | | | 市場用地(市四)(0.29) | 第二種住宅區(0.29) | | | |
| | | | 人行步道用地(0.02) | 第二種住宅區(0.02) | | | |
| | | | 公園用地(公二)(1.33) | 公園用地(公二)(1.33) | | | |

續表 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 | 專案小組初步建議意見 |
|-----|-----|---------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---|--------------------------------------|---|
| | | | 原計畫 | 新計畫 | | | |
| 11 | 9 | (1) 計畫區中央偏西北側之部分文小六、兒十七、兒十八及部分道路用地 | 學校用地 (文小六) (0.91) | 第二種住宅區 (0.91) | 1. 文小六用地經本府教育局評估已無使用需求，除現況部分為埤塘使用之範圍外，本次檢討變更為第二種住宅區及公園用地。 2. 為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過整體開發方式，併同取得兒十七及兒十八用地。 3. 配合重劃配地需求，透過整體開發方式，併同取得興關毗鄰道路用地。 | 變 11 案附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。 | 除請補充劃設公園用地及道路用地納入之必要性說明外，其餘照市政府核議意見通過。 |
| | | | 學校用地 (文小六) (0.24) | 公園用地 (0.24) | | | |
| | | | 兒童遊樂場用地 (兒十七) (0.22) | 兒童遊樂場用地 (兒十七) (0.22) | | | |
| | | | 兒童遊樂場用地 (兒十八) (0.21) | 兒童遊樂場用地 (兒十八) (0.21) | | | |
| | | | 道路用地 (0.10) | 道路用地 (0.10) | | | |
| 11 | 9 | (2) 計畫區中央之市七、兒二十六、部分人行步道及部分道路用地 | 市場用地 (市七) (0.34) | 第二種住宅區 (0.34) | 1. 市七用地經本府經濟發展局評估已無使用需求，爰併同周邊人行步道用地變更為第二種住宅區。 2. 為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過整體開發方式，併同取得兒二十六用地。 3. 配合重劃配地需求，透過整體開發方式，併同取得興關毗鄰道路用地。 | 變 11 案附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。 | 除請補充道路納入之必要性以及對周邊整體交通救災系統改善提升等內容外，其餘照市政府核議意見通過。 |
| | | | 人行步道用地 (0.01) | 第二種住宅區 (0.01) | | | |
| | | | 兒童遊樂場用地 (兒二十六) (0.07) | 兒童遊樂場用地 (兒二十六) (0.07) | | | |
| | | | 道路用地 (0.16) | 道路用地 (0.16) | | | |

續表 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 | 專案小組初步建議意見 |
|-----|-----------------|--|-----------------------------|-----------------------------|--|--------------------------------------|---------------------------------|
| | | | 原計畫 | 新計畫 | | | |
| 11 | 9、人3、人4、人15、人29 | (3) 計畫區西南側之部分文小八、市八、市九、停八、停九、兒二十八、兒三十四、部分人行步道及部分道路用地 | 學校用地 (文小八) (0.39) | 第二種住宅區 (0.39) | 1. 文小八用地經本府教育局評估已無使用需求,除現況部分為埤塘使用及已為民宅使用之範圍外,本次檢討變更為第二種住宅區。 2. 市八、市九用地經本府經濟發展局評估已無使用需求,爰變更為第二種住宅區。 3. 兒三十四用地尚未開闢使用,爰變更為第二種住宅區。 4. 為減輕政府財政負擔,並提升都市生活品質,透過整體開發方式,併同取得兒二十八、停八及停九用地。 5. 配合重劃配地需求,透過整體開發方式,併同取得興關毗鄰道路及人行步道用地。 | 變 11 案附帶條件: 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。 | 除請補充道路用地納入之必要性說明外,其餘照市政府核議意見通過。 |
| | | | 市場用地 (市八) (0.29) | 第二種住宅區 (0.29) | | | |
| | | | 市場用地 (市九) (0.40) | 第二種住宅區 (0.40) | | | |
| | | | 兒童遊樂場用地 (兒三十四) (0.41) | 第二種住宅區 (0.41) | | | |
| | | | 兒童遊樂場用地 (兒二十八) (0.29) | 兒童遊樂場用地 (兒二十八) (0.29) | | | |
| | | | 停車場用地 (停八) (0.19) | 停車場用地 (停八) (0.19) | | | |
| | | | 停車場用地 (停九) (0.17) | 停車場用地 (停九) (0.17) | | | |
| | | | 道路用地 (0.45) | 道路用地 (0.45) | | | |
| | | 人行步道用地 (0.01) | 人行步道用地 (0.01) | | | | |

續表 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 | 專案小組初步建議意見 |
|-----|-------|---|---------------------------|------------------|---|--------------------------------------|--|
| | | | 原計畫 | 新計畫 | | | |
| 11 | 9、人25 | (4) 計畫區中央偏東側之部分機二、文小四、公十一、市一、停一、停四、兒一、兒二、兒三、部分人行步道及部分道路用地 | 機關用地 (機二)(0.16) | 第二種住宅區 (0.16) | 1. 機二用地現況部分未開闢使用，爰併同周邊人行步道用地變更為第二種住宅區。 2. 文小四用地經本府教育局評估已無使用需求，為促進民間團體興辦終身學習機構，爰檢討變更為第二種住宅區、社教專用區及道路用地。 3. 公十一用地尚未開闢使用，檢討變更部分用地為第二種住宅區及道路用地，併同取得部分公十一用地。 4. 市一用地經本府經濟發展局評估已無使用需求，爰併同周邊人行步道用地變更為第二種住宅區。 5. 為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過整體開發方式，併同取得停一、停四、兒一、兒二及兒三用地。 6. 配合重劃配地需求，透過整體開發方式，併同取得興關毗鄰道路用地。 | 變 11 案附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。 | 本案除下列各點請市府補充修正外，其餘照市政府核議見通過。 1. 請補充說明社教專用區停車需求及交通系統合理性等資料。 2. 請補充公園地服務水準等內容。 3. 道路用地納入之必要性說明。 |
| | | 學校用地 (文小四)(0.89) | 第二種住宅區 (0.89) | | | | |
| | | 學校用地 (文小四)(1.31) | 社教專用區 (1.31) | | | | |
| | | 學校用地 (文小四)(0.10) | 道路用地 (0.10) | | | | |
| | | 公園用地 (公十一)(1.25) | 第二種住宅區 (1.25) | | | | |
| | | 公園用地 (公十一)(0.24) | 道路用地 (0.24) | | | | |
| | | 公園用地 (公十一)(0.62) | 公園用地 (公十一) (0.62) | | | | |
| | | 市場用地 (市一)(0.38) | 第二種住宅區 (0.38) | | | | |
| | | 人行步道用地 (0.06) | 第二種住宅區 (0.06) | | | | |
| | | 停車場用地 (停一)(0.19) | 停車場用地 (停一) (0.19) | | | | |
| | | 停車場用地 (停四)(0.21) | 停車場用地 (停四) (0.21) | | | | |
| | | 兒童遊樂場用地 (兒一)(0.20) | 兒童遊樂場用地 (兒一) (0.20) | | | | |
| | | 兒童遊樂場用地 (兒二)(0.20) | 兒童遊樂場用地 (兒二) (0.20) | | | | |
| | | 兒童遊樂場用地 (兒三)(0.20) | 兒童遊樂場用地 (兒三)(0.20) | | | | |
| | | 道路用地 (0.31) | 道路用地 (0.31) | | | | |

續表 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 | 專案小組初步建議意見 |
|-----|------------------|--------------------------------|----------------------------|------------------|---|----------------------------------|-------------------------------|
| | | | 原計畫 | 新計畫 | | | |
| 11 | 7、人5、人18、人23、人30 | (5) 計畫區西北側之體育場、部分道路用地及部分農業區 | 體育場用地 (3.93) | 第二種住宅區 (3.93) | 1. 體育場用地尚未開闢使用，本次檢討變更為第二種住宅區、公園及道路用地，併同取得公園及道路用地。 2. 原體育場用地西北側之部分農業區配合本案新設道路截角變更為道路用地。 3. 配合重劃配地需求，透過整體開發方式，併同取得興關毗鄰道路用地。 | 變 11 案附帶條件：應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。 | 除請補充提升周邊整體環境說明外，其餘照市政府核議意見通過。 |
| | | | 體育場用地 (1.17) | 公園用地 (1.17) | | | |
| | | | 體育場用地 (0.68) | 道路用地 (0.68) | | | |
| | | | 道路用地 (1.05) | 道路用地 (1.05) | | | |
| | | | 農業區 (0.0006) | 道路用地 (0.0006) | | | |
| 11 | 人16、人26 | (6) 計畫區中央之停十、停十一、兒十九、人行步道及道路用地 | 兒童遊樂場用地 (兒十九) (0.21) | 第二種住宅區 (0.21) | 1. 審酌停十及停十一用地畸零狹小，爰併同兒十九及毗鄰道路、人行步道用地變更為第二種住宅區、綠地及道路用地，併同取得綠地及道路用地。 2. 配合重劃配地需求，透過整體開發方式，併同取得興關毗鄰道路用地。 | 變 11 案附帶條件：應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。 | 照市政府核議意見通過。 |
| | | | 人行步道用地 (0.04) | 第二種住宅區 (0.04) | | | |
| | | | 停車場用地 (停十) (0.04) | 綠地 (0.04) | | | |
| | | | 停車場用地 (停十一) (0.01) | 第二種住宅區 (0.01) | | | |
| | | | 停車場用地 (停十一) (0.03) | 道路用地 (0.03) | | | |
| | | | 道路用地 (0.05) | 第二種住宅區 (0.05) | | | |
| | | | 道路用地 (0.13) | 道路用地 (0.13) | | | |

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

續表 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 | 專案小組初步建議意見 |
|-----|--------|------------|---|-----|------------------------|----|----------------------|
| | | | 原計畫 | 新計畫 | | | |
| 12 | 10、人25 | 土地使用分區管制要點 | 增訂土地使用分區管制要點： 1. 住宅區(特)建蔽率不得大於50%，容積率不得大於132%。倘住宅區(特)各街廓範圍內全體私有土地所有權人同意以其土地市價總額45%折算代金，於申請建築執照時繳交予市府，公有土地管理機關承諾於土地處分時繳交予市府，則其土地得適用第二種住宅區之容積率。 2. 社教專用區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%，得供社會教育及宗教附屬設施使用，其中供宗教附屬設施使用之比例以不超過總樓地板面積30%為限，社教專用區之開發建築須以全街廓開發方式辦理。 | | 配合本次檢討變更內容，增訂土地使用管制規定。 | | 請納入相關變更內容備註敘明後，予以刪除。 |

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表 2、逾期及逕向內政部陳情意見綜理表

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情內容 | 本府研析意見 | 本會專案小組初步建議意見 |
|--------|--------------------------------|---|--|--------------|
| 逕 1 | 蔡○鈴等 3 人 陳情位置： 文小八用地 | <p>一、整篇文章，未說出學校用地如何規劃，有無撤銷之必要。本件訴願之主旨，是「撤銷學校用地」。對此，簽辯書並無一語說明。僅敘述對該案辦理之經過，及三次通盤檢討之時間，對於學校用地劃分之後為何未設立，有無追蹤，及 40 年後有無撤銷之必要，均未置一詞！非常遺憾！</p> <p>二、然而內政部中部辦公室說出了學校用地的時間是 68 年 3 月 17 日核定，並於 68 年 3 月 26 日實施，並告知於 71 年、83 年及 95 年通盤檢討三次，使訴願人知悉，謝謝告知此事，但查通盤檢討三次，怎麼不檢討學校用地之設置？為何三次檢討，經過 40 年，都沒有發現？沒有設立學校，只是虛設規定，是否應該謀求補救？這種檢討，不但對機關內部沒有好處，對於機關外邊，對土地所有權人及抵押權人，則產生重大損害，對外是一種禁令，禁止所有權人蓋房屋，只能原封不動地荒置在該地；土地不能動，但所得稅要照繳，致該地由地主童楨瑞與一小地主訂立租約，不定期承租該地。但 106 年因欠稅被楊梅稅捐處移送法院強制執行，以後與承租人協議由其代繳所得稅而結案。</p> <p>三、至於對抵押權人之損害，則顯現於 105 年債權人丁象賢申請之拍賣案中，當時訂立之價格，第一次拍賣 145,000,000 元，第二次拍賣 116,000,000 元，第三次拍賣 92,800,000 元，均無人應買，原因是有「學校用地」之標籤在。今年 108 年 6 月 18 日華南銀行又申請拍賣，桃園地方法院竟訂底價為 60,442,894 元，較 105 年之拍賣所訂價格 145,000,000 元，相差兩倍半之多，時間多兩年，竟反而少兩倍半之價格，眼看訴願人之抵押權，求償已無望了，因此提出訴願！希望撤銷學校用地，回復原來土地價格，庶幾可以求償！</p> <p>四、歷經三次通盤檢討，時經 40 年，竟然未發現學校用地沒有設立學校，這真是亙古未有之新聞。設立學校時，當有申請人，何不請問申請人何故不設校？因少子化的關係，此後亦無增生可能，回復無望，請教八德區或桃園市教育機關，即獲解決。三次通盤檢討，所檢討者，均屬工程問題，學校一事，顯然疏忽，竟然疏忽 3、40 年，真是天下奇聞！</p> <p>五、補救之道很簡單，就是一紙公事撤銷即可。</p> | <p>建議酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 本案文小八用地經本府教育局評估已無使用需求，依本次專案檢討之埤塘檢討原則，將現況桃園農田水利會灌溉保留池範圍予以變更為公園用地；另文小八用地北側部分土地，屬建物密集區難以納入整體開發，爰依地籍權屬範圍變更為住宅區(特)，調降變更後土地之容積率。(變 4 案)</p> <p>2. 除上述外之剩餘土地，經本次檢討予以變更為第二種住宅區，納入跨區公辦市地重劃整體開發範圍辦理。(變 11 案)</p> | 照市政府研析意見通過。 |

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情內容 | 本府研析意見 | 本會專案小組初步建議意見 |
|--------|-----------------------------|--|--|--|
| 逕 2 | 邱○城等3人 陳情位置： 公六用地 | <p>陳情信</p> <p>一、本案陳情基地，曾向桃園市都委會陳情(陳情理由及過程詳附件)。市都委會專案小組原做成決議：「納入本案公設通檢，惟陳情人需自行負擔重劃工程內公共設施開關費用且自行開關(與同計畫區內之其他公保地變更案不同)」，而現陳情人因為無法得知為何唯獨本案需自行興關?又開關費用標準為何?亦不得而知，欲與市府溝通均不得其門而入。據私下了解，該市都發局認為本案重劃不可行。但陳情人親洽桃園市政府地政局局長表示，本案並未送地政局評估重劃可行性。</p> <p>二、經送該市都委會大會決議概述：「配合鐵路地下化都市計畫，納入鐵路地下化的案件處理」即不在公設專通案內變更重劃開發。惟查本案原非屬該都計畫之範圍且鐵路地下化用地變更案係以區段徵收方式辦理開發，其地主分回比例上限僅50%，且實際分回比例多以40%，與公設通檢採公辦市地重劃開發方式(地主分55%)有極大差異，對公保地地主極為不公，特此陳情。</p> <p>三、又查公共設施用地專案通盤檢討係為解決全部公共設施保留地為目標，並經貴署召會討論，為利後續民眾溝通，後續採市地重劃方式辦理，其公共設施用地之負擔比例，依市地重劃相關負擔規定辦理。因此本案基地倘併入桃園鐵路地下化案辦理，以區段徵收方式辦理開發，將與該市及全國公保地處理機制不同，對地主極為不公，懇請貴署及貴部都委會謹慎審查。</p> <p>陳情理由(向桃園市政府陳情內容)</p> <p>(一)本案陳情之基地為「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」案內之公6公園(以下簡稱本公園)及南側人行步道、鐵路用地，面積約8,660 m²，使用分區為公園用地、人行步道及鐵路用地。而本公園係民國63年劃設迄今仍未徵收開闢，且目前未做其它使用。</p> <p>(二)本公園原為鐵路及溪流包圍，出入交通不便，僅能以務農為主，又前後歷經北二高內環線開闢及拓寬所需之二次徵收作業，將本公園一分為二(如附圖)，致實不利使用。</p> <p>(三)欣聞本公園南側之鐵路，將由原高架化方式，改採地下化方式(據新聞報導已奉行政院核定可行性評估報告)辦理，而不論高架或地下，原鐵道範圍均將以園道型態設置。如此</p> | <p>建議未便採納。</p> <p>理由： 案經本市都委會108年8月5日決議納入鐵路地下化都市計畫變更案一併處理。</p> | <p>本案已納入變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(配合臺區捷運化桃園段地下化建設計畫)案，故不予討論。</p> |

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情內容 | 本府研析意見 | 本會專案小組初步建議意見 |
|--------|-------------------------|--|--|---|
| | | <p>一來，原受限於鐵路阻隔，導致無法南北向全線貫通之北二高內環線兩側便道，將因該園道之設置而貫通串接。因此本公園未來亦將有園道及兩側八米以上之便道得以通行，故在可預期的未來，週邊交通將有結構性的改變。</p> <p>(四)本案基地劃設為公園用地，迄今已超過40年之久。本案陳情人除配合政府重大工程建設外，為配合前桃園縣政府茄荳溪溝渠整治工程，亦先無償提供私有土地供桃園縣政府先行使用，為地方發展貢獻一己之力。</p> <p>(五)而在經歷政府四十年未徵收取得迄今，欣聞桃園市政府欲藉本次公共設施用地通盤檢討，解決長年以來公保地之課題，故冀望貴府能一併考量將本公園用地及鄰接公設用地納入本次專案通檢解編。倘蒙貴府同意納入本次專案通檢採重劃方式解編，本公園之土地所有權人同意回饋比例得比照其餘公展案件一樣，由地主分回55%之可建築用地，並承諾應回饋之公設用地部分，於都市計畫發布實施後，出具同意書先行提供市府開闢或簡易綠化使用。</p> | | |
| 逕 3 | 周○平等8人 陳情位置： 兒八用地 | <p>主旨：請廢棄貴會108.8.5桃園市都市計畫審議委員會第36次會議第2案有關兒八用地變更為第二種住宅區用地之決議，以維住戶居住權益及正義，請查照。</p> <p>說明： 一、桃園市桃園區宏昌七街34巷內8戶住宅面對兒八兒童公園用地(附件一)，鑑於環境清幽舒適，且有充足的日照及視野，陳情人等經審慎評估乃於89年起陸續購入住宅使用，迄今最長時間近20年，詎料近日接獲社區管理委員會間接通知桃園市都市計畫審議委員會已議決將前揭兒八用地變更成第二種住宅區用地(附件二)，未來興建住宅完成，勢將妨害原住戶日照權及視野權之行使，降低住宅生活品質，間接影響房價，且違反政府施政應貫徹執行之信賴保護原則，令陳情人等無法接受。按行政程序法第8條規定：行政行為，應以誠實信用之方法為之，並應保護人民正當合理之信賴。意即人民對行政機關之行為已產生信賴，且該信賴值得保護，則行政機關不得變更其行為致人民遭受不可預見的負擔或喪失利益。據此，兒八用地不應變更為住宅用地致人民喪失利益，並維護人民對政府產生的信賴。 二、依內政部統計截至107年止，全台空屋91萬</p> | <p>建議不予採納。 理由： 1. 本計畫區公二用地面積1.95公頃，兒八用地面積0.21公頃，皆尚未開闢取得，惟本案周邊人口密集，本府考量整體開發之財務可行性，並為實質提升居民生活環境品質，以公共設施集中留設，確保公共設施服務水準，經檢討評估需透過整體開發方式，併同開闢取得公二用地。 2. 另有關於住戶日照權部分，基地本應依建築技術規則相關規定申請</p> | <p>除請補充 週邊整體 開放空間 系統性、公 益性、提升 週邊環境 及地主權 益等說明 外，其餘照 市政府研 析意見通 過。</p> |

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情內容 | 本府研析意見 | 本會專案小組初步建議意見 |
|----|----------|---|--|--------------|
| | | <p>件，空屋率 10.56%，桃園市空屋 9.2 萬件，空屋率 11.14%，在六都中高居第二，其中桃園區空屋率 12.21%，高於全台及桃園市平均比率，顯然桃園區房屋過剩問題較一般地區嚴重，在政府解決空屋去化餘屋的努力尚未具成效之際，竟反其道而行，將公設地變更成住宅用地，擴大建築用地供給，對空屋問題無異雪上加霜。</p> <p>三、本中平重劃區設置完成後，建高大舉興建住宅，人口陸續遷入已呈飽和狀態，與本區緊鄰之桃園市中山國小為全市學生數最多的學校可見一般，目前已無空置建地，凸顯與當地人口配合之公共設施建應持續增加才是，斷無減少的道理。且兒童公園之設置符合公益性質，實無理由捨棄公益不顧而讓少數人因變更使用分區為住宅區而得私利，徒使政府重視兒童身心健康與休憩活動之政策美意淪為空談。</p> <p>建議：廢棄 108.8.5 桃園市都市計畫審議委會第 36 次會議有關兒八用地變更為第二種住宅區用地之決議。</p> | <p>建築，應使鄰地有一小時以上之有效日照。</p> <p>3. 綜上，本案建議維持 108 年 8 月 5 日本市都委會審議通過內容。</p> | |

表 3、新增變更內容綜理表

| 編號 | 位置 | 變更內容(公頃) | | 變更理由 | 專案小組初步建議意見 |
|------|----------------|---------------------------|-----------------|--|---|
| | | 原計畫 | 新計畫 | | |
| 新增 1 | 計畫區北側高速公路用地 | 高速公路用地 (0.32) | 農業區 (0.32) | 依據交通部臺灣區國道高速公路局 106 年 3 月 20 日路字第 1060008826 號函表示，該處位於國道 2 號路權範圍外，並無徵收及發放補償費且無新增用地使用需求，爰變更恢復為原使用分區(農業區)。 | 本案除請市政府於變更理由補充該用地係屬高速公路路權範圍外以及交通部臺灣區國道高速公路局相關同意文件外，其餘參採市政府列席人員所提方案。 |
| 新增 2 | 計畫區南側，文十側塔之一地 | 電路鐵塔用地 (塔一) (0.017) | 農業區 (0.017) | 該處電路鐵塔用地經台電公司表示，輸電路系統已改為地下化並且均已拆除，已無利用計畫。爰變更回復為原使用分區。 | 參採市政府列席人員所提方案。 |
| 新增 3 | 計畫區西側，工南之二側塔用地 | 電路鐵塔用地 (塔二)(0.12) | 乙種工業區 (0.12) | 該處電路鐵塔用地經台電公司表示，輸電路系統已改為地下化並且均已拆除，已無利用計畫。爰變更回復為原使用分區。 | 參採市政府列席人員所提方案。 |
| 新增 4 | 計畫區南側文大地 | 文大用地 (0.008) | 農業區 (0.008) | 該文大用地經元智大學表示無使用需求，且皆與毗鄰農業區之土地所有權人相同，爰予以變更回原使用分區農業區。備註：變更範圍以八德區永豐段 885-1、885-2、890-1、891-1、891-2、891-3 等 6 筆地號土地為準。 | 本案除與新增變更案第 6 案整併為 1 案外，其餘參採市政府列席人員所提方案。 |
| 新增 5 | 計畫區中央機五用地 | 機關用地 (機五) (0.01) | 綠地用地(0.01) | 該部分機五用地已無使用需求，且屬私有土地，考量其面積、區位、使用效益及維護地主權益等，爰變更為綠地用地，未來可透過徵收、容積移轉、公地交換等方式予以取得。 | 本案除變更理由徵收修正為徵購外，其餘參採市政府列席人員所提方案。 |

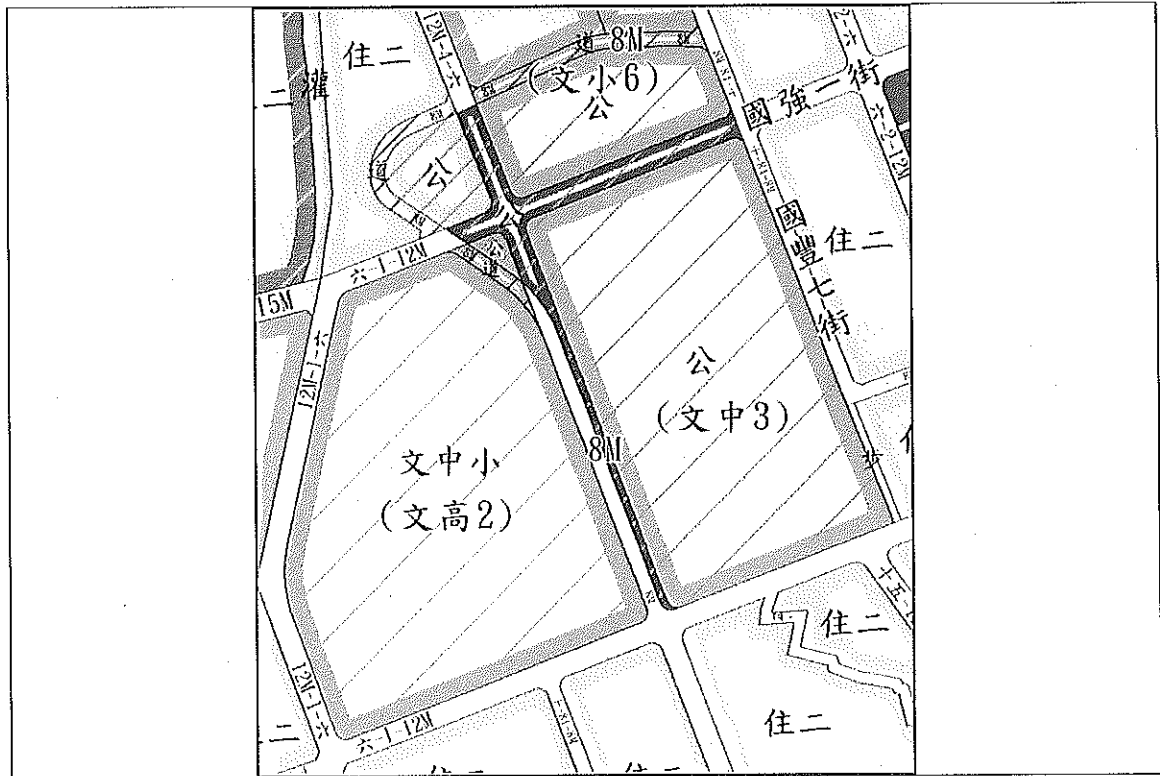
| 編號 | 位置 | 變更內容(公頃) | | 變更理由 | 專案小組初步建議意見 |
|-----|-----------------|-------------------------|------------------------------|---|----------------|
| | | 原計畫 | 新計畫 | | |
| 新增6 | 計畫區西南側之私立元智大學用地 | 學校用地 (文大) (9.10) | 文教區 (供私立元智大學使用) (9.10) | 為促進都市計畫管理，檢討私立元智大學用地變更為文教區，以提供更活化且多樣性之學校設施，提升本計畫區學習多元化目標發展。 | 併新增變更案第4案辦理。 |
| 新增7 | 計畫區西側之私立新興高中用地 | 學校用地 (文職三) (2.95) | 文教區 (供私立新興高中使用) (2.95) | 為促進都市計畫管理，檢討私立新興高中用地變更為文教區，以提供更活化且多樣性之學校設施，提升本計畫區學習多元化目標發展。 | 參採市政府列席人員所提方案。 |

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

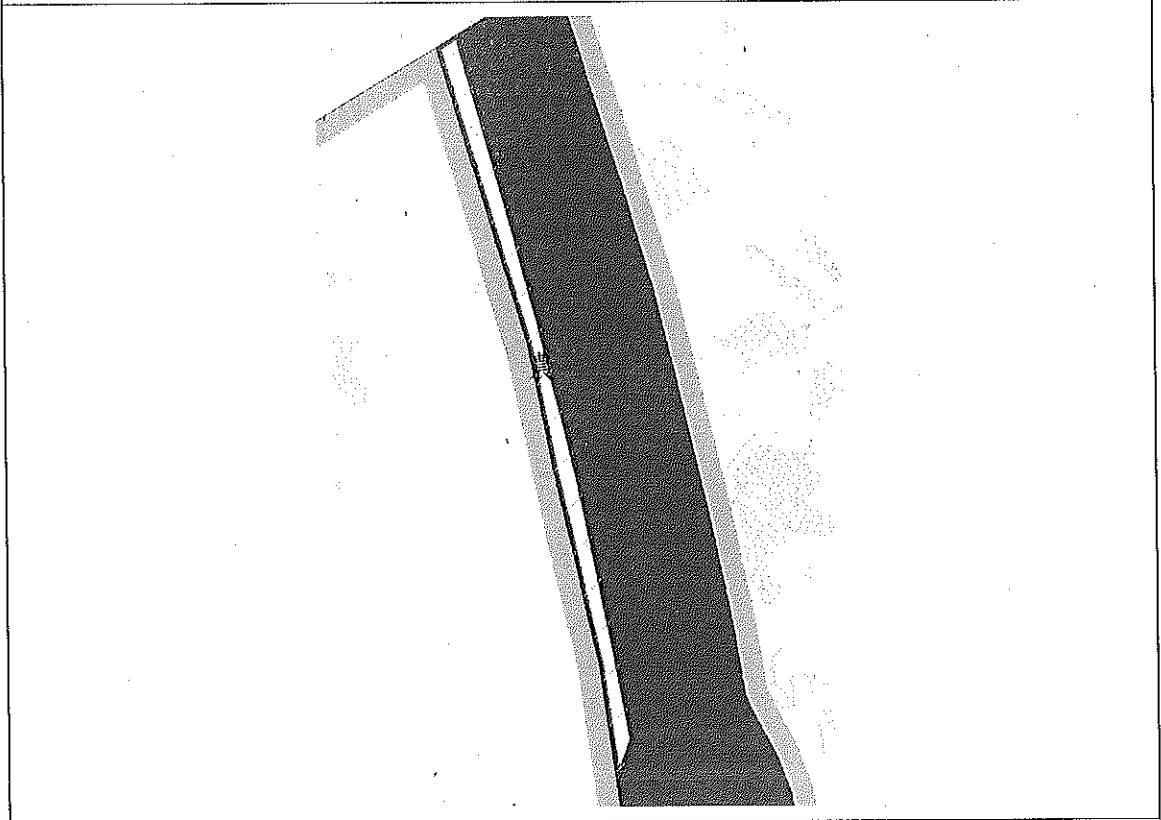
附表1 變2案修正後變更內容明細表

| 編號 | 位置 | 變更內容(公頃) | | 變更理由 |
|----|--|----------------------------|---|--|
| | | 原計畫 | 新計畫 | |
| 2 | 計畫區中央偏西北側之部分文小六用地、文中三、部分第二種住宅區、部分道路用地及高中(職)二 | 學校用地 (文小六) (0.82) | 公園用地(0.71) 道路用地(0.11) | 1. 考量該處埤塘屬保留池且現況已開闢為夜鷺埤塘生態公園使用，爰依現況使用之完整範圍檢討變更為公園用地。 2. 審酌依現況埤塘範圍劃設為公園用地將阻斷周邊道路系統，故增設計畫道路用以連接周邊道路。 3. 另配合本府教育局評估未來使用之需求，變更高中(職)用地為文中小用地。 |
| | | 學校用地(文中三) (2.97) | 公園用地(2.97) | |
| | | 第二種住宅區(0.32) | 公園用地(0.23) 道路用地(0.09) | |
| | | 道路用地(0.40) | 公園用地(0.40) | |
| | | 學校用地 (高中(職)二) (3.60) | 學校用地(文中小) (3.53) 公園用地(0.03) 道路用地(0.04) | |
| | | | | |

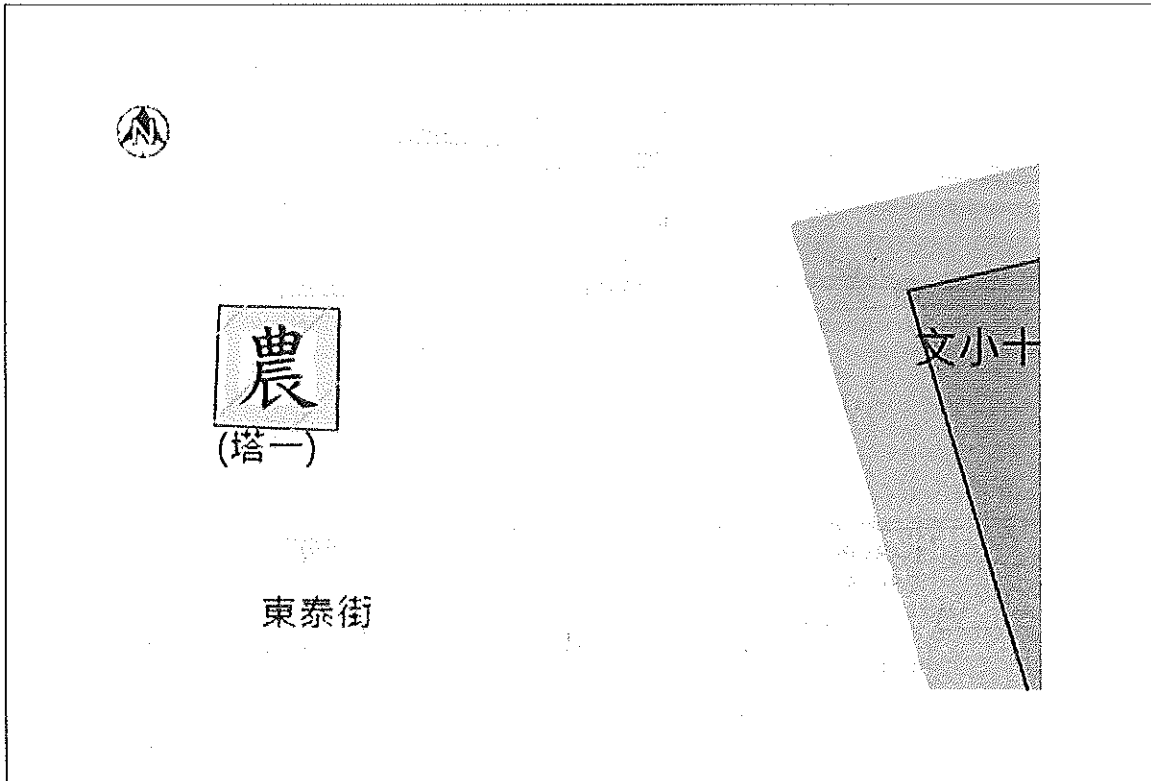
註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



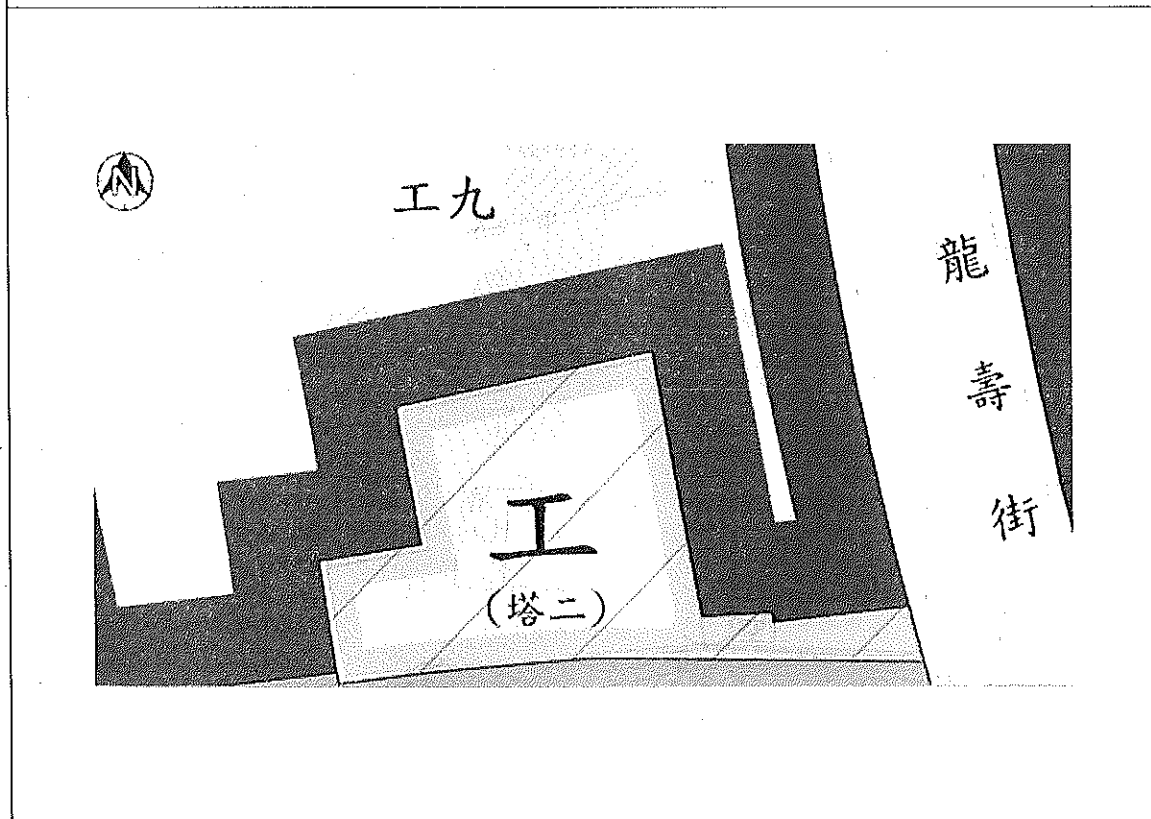
附圖 1、修正後變 2 案示意圖



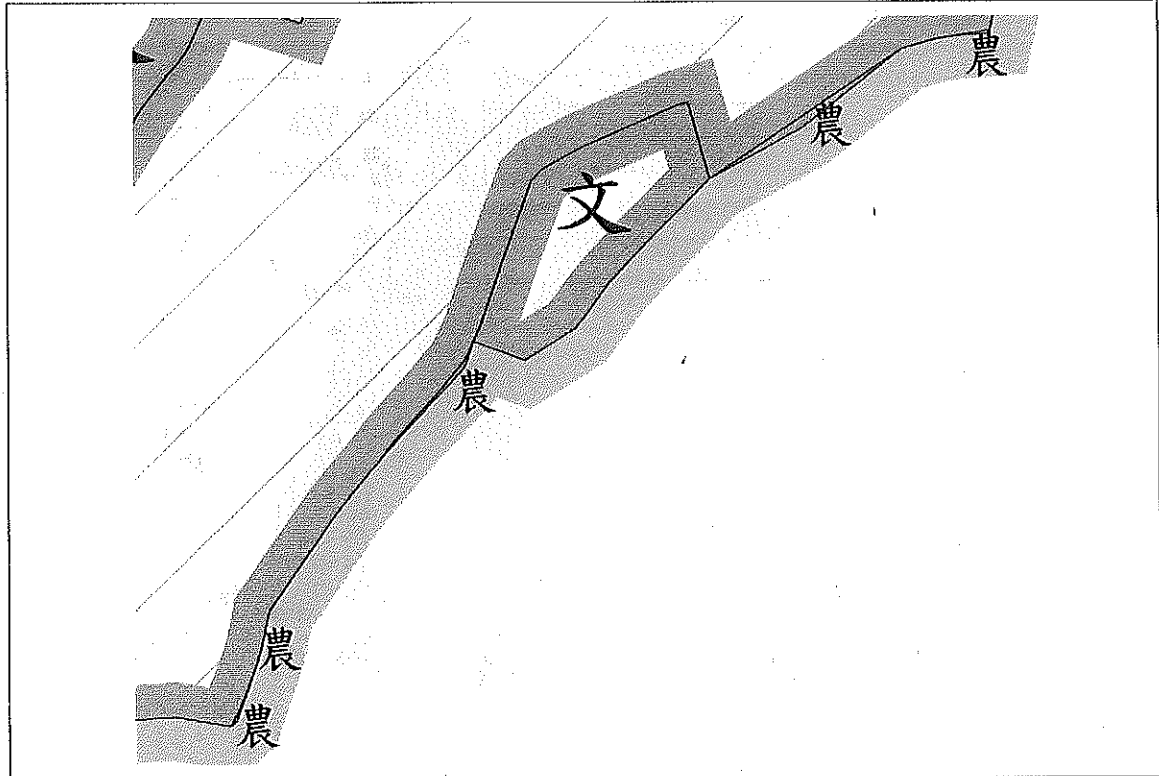
附圖 2、新增 1 變更內容示意圖



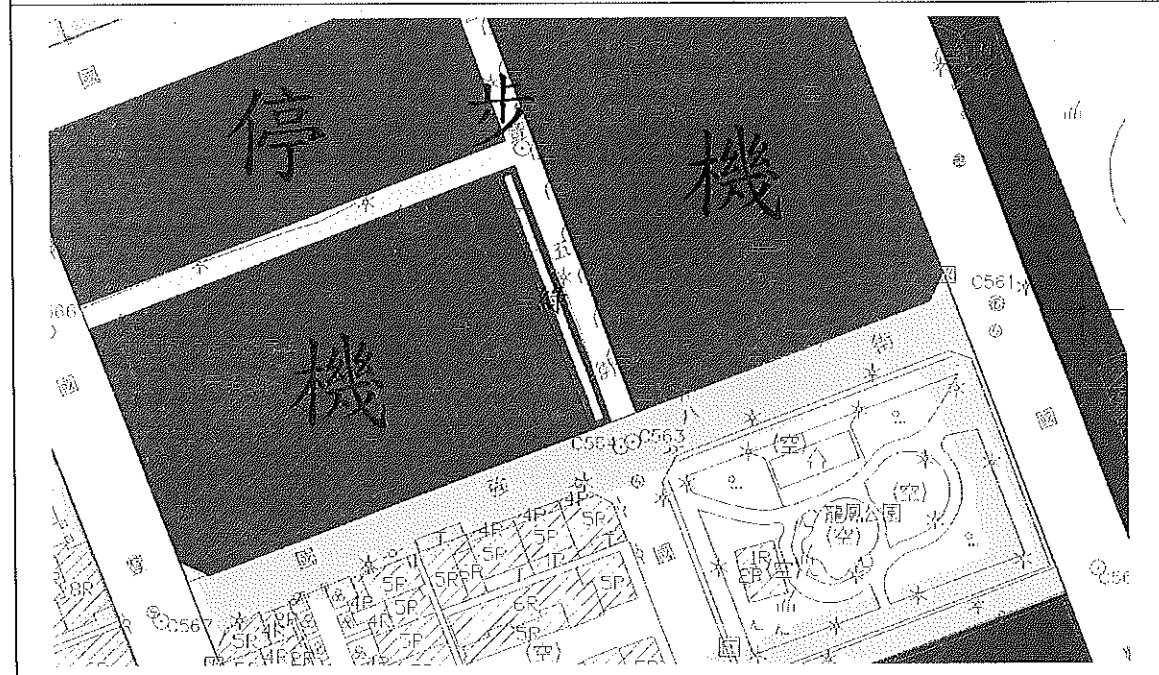
附圖 3、新增 2 變更內容示意圖



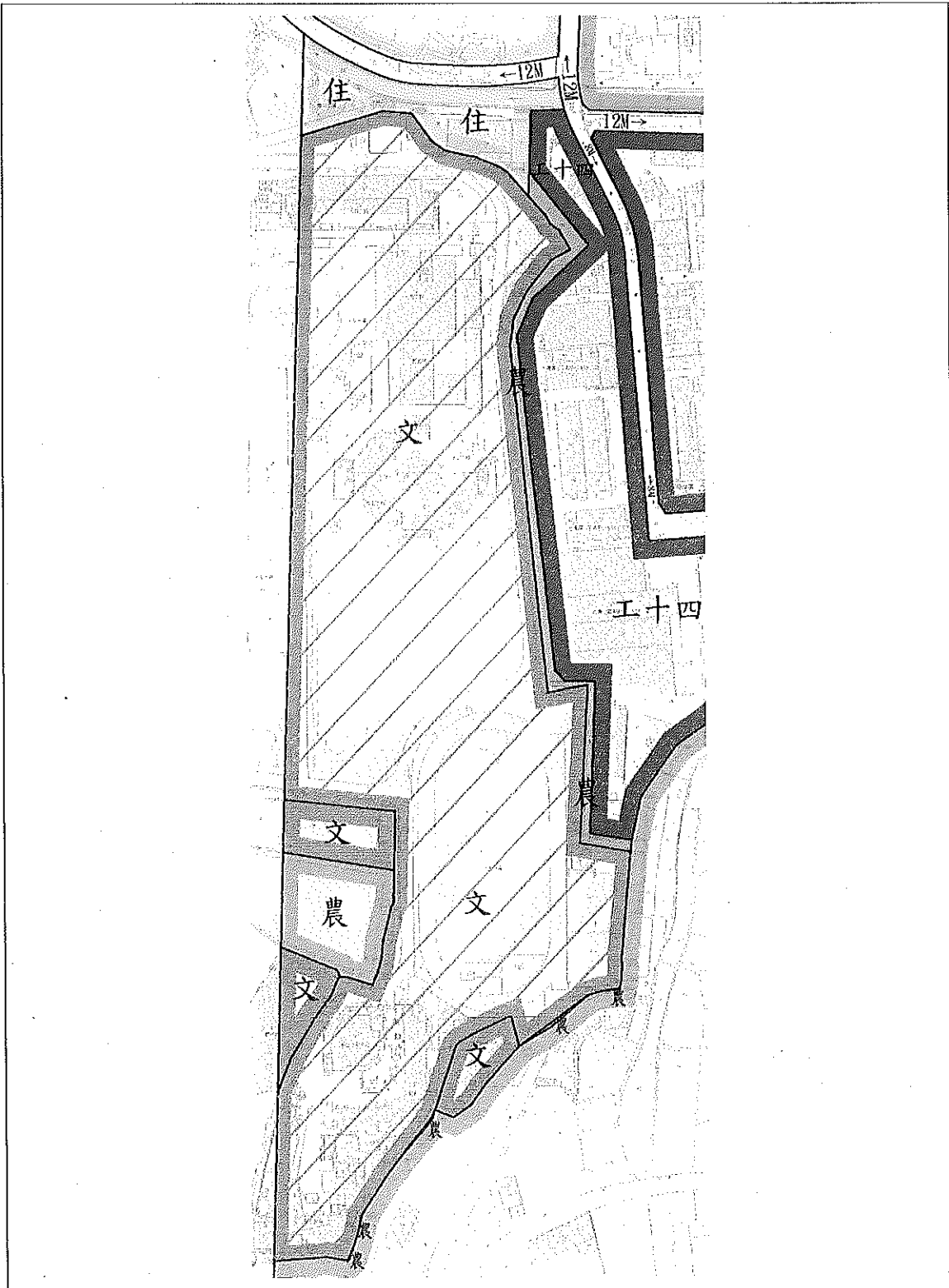
附圖 4、新增 3 變更內容示意圖



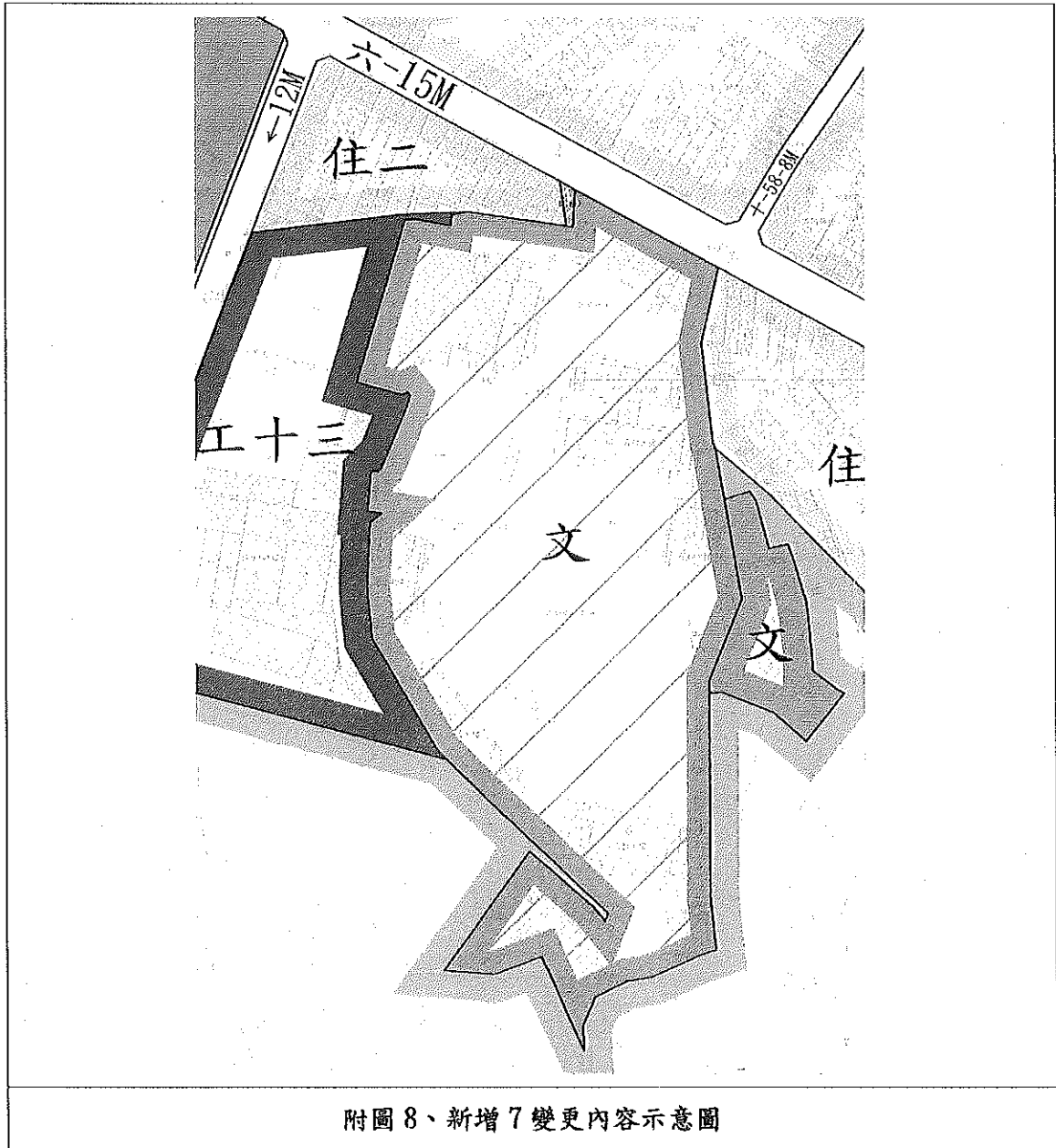
附圖 5、新增 4 變更內容示意圖



附圖 6、新增 5 變更內容示意圖



附圖 7、新增 6 變更內容示意圖



內政部都市計畫委員會第 1004 次會議紀錄

一、時間：中華民國 110 年 12 月 21 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

邱委員昌嶽代

（本次會議開始時，依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員及副主任委員不克出席會議時，由委員互推邱委員昌嶽代理主持核定案件第 1 案至第 4 案；至核定案件第 5 案時副主任委員到場，由副主任委員代理主持至會議結束。）

紀錄彙整：莊主民

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 1003 次會議紀錄及第 1004 次會議第 1 案紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

核定案件
第 12 案

七、核定案件

第 1 案：嘉義縣政府函為「變更民雄（頭橋地區）都市計畫（部分「機四」機關用地為社會福利設施用地）案」。

第 2 案：彰化縣政府函為「變更田尾園藝特定區計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」。

第 3 案：臺中市政府函為「變更臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫（部分河道用地為河道用地兼供道路使用）（配合太平區環太東路銜接新平路三段橋梁新建工程）案」。

第 4 案：高雄市政府函為「變更高雄市大坪頂以東地區主要計畫（配合林園高值化產業園區）案」。

第 5 案：高雄市政府函為「變更燕巢都市計畫（第四次通盤檢討）案」。

第 6 案：高雄市政府函為「變更原高雄市主要計畫（左營區）機關用地（機20）為住宅區（配合機20公辦都更土地開發）案」。

- 第 7 案：高雄市政府函為「變更高速公路岡山交流道附近特定區主要計畫（部分農業區為乙種工業區）（配合豪葳實業有限公司擴廠計畫）案」。
- 第 8 案：臺北市政府函為「變更臺北市北投區湖山段三小段 738-3 地號等保護區為溫泉產業特定專用區主要計畫案」再提會討論案。
- 第 9 案：臺北市政府函為「變更臺北市北投區行義段一小段 52 地號等保護區為溫泉產業特定專用區主要計畫案」再提會討論案。
- 第 10 案：臺北市政府函為「變更臺北市北投區行義段一小段 53 地號等保護區為溫泉產業特定專用區主要計畫案」。
- 第 11 案：臺北市政府函為「變更臺北市北投區行義段一小段 54 地號等保護區為溫泉產業特定專用區主要計畫案」。
- 第 12 案：桃園市政府函為「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」再提會討論案。
- 第 13 案：桃園市政府函為「變更龍潭都市計畫（第四次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）案」再提會討論案。
- 第 14 案：新竹縣政府函為「變更芎林都市計畫（車站用地為機關用地【兼供社會福利使用】）案」。

八、散會：上午 11 時 45 分

第 1 2 案：桃園市政府函為「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(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 110 年 8 月 3 日第 995 次會審議決議略以：
「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。」在案。
- 二、案經桃園市政府依本會前開決議於 110 年 9 月 17 日起依法重新公開展覽 30 日，期間接獲 1 件公民或團體陳情意見，經該府以 110 年 11 月 10 日府都計字第 1100289654 號函送重新公開展覽及公民或團體陳情意見等資料到部，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 110 年 8 月 3 日第 995 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、變更內容新編號 3、6、7 有關回饋規定，採納市政府列席代表說明，修正住宅區(特)備註事項內容，並將公平合理之回饋機制相關補充說明內容，納入計畫書敘明。
- 二、有關變更內容明細表新編號 10 採納市政府列席代表說明，改以重劃單元分列變更內容，並將修正為 2 處開發單元內容及地政主管機關之重劃可行性評估同意文件，納入計畫書敘明。
- 三、重新公開展覽陳情意見綜理表：詳附表本會決議欄。

附表、重新公開展覽陳情意見綜理表

| 編號 | 陳情人/陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 桃園市政府初步研析意見 | 本會決議 |
|-----|--|---|------------------|--|-----------|
| 重 1 | 孫○露 陳情位置： 變 3 案，文 小 8 用地， 八德區茄苳 段 16 地號 | 本區住宅原是住宅用地，後來變成學校用地，造成住戶權益損失，四十年變回住宅用地還要回饋 45% 的容積率，實屬欺壓民眾權益。 | 希望免除 45% 容積率的回饋。 | 建議不予採納 理由： 1. 本次檢討變更公共設施用地為住宅區(特)係屬低價值土地變更為高價值土地，為符合「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」之受益者公平負擔之精神及本市通案性原則，故仍應有適當之回饋，爰以調降變更後土地容積率之方式作為公平合理之回饋機制。 2. 本府考量該公共設施用地現況尚有合法建物之情形，為保障其合法使用權益之存續，爰以變更為住宅區(特)且不納入整體開發範圍方式辦理。 | 照市政府研析意見。 |

檔 號：
保存年限：

桃園市政府都市發展局 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號10樓
承辦人：約僱技術員 李佩蓉
電話：03-3322101#5224
電子信箱：076093@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2月21日
發文字號：桃都計字第1130004849號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (376735800G_1130004849_ATTACH1.pdf)

主旨：檢送「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(公共設施用地
專案通盤檢討)案」新編號第10案之變更內容明細表，請
查照。

說明：復貴局113年2月7日桃地重字第1130008592號函。

正本：桃園市政府地政局

副本：



重劃科 113/02/22 11:00



181130010956 有附件

修正後變更內容明細表(新編號第 10 案)

| 新編號 | 原編號 | 位置 | 變更內容(公頃) | | 變更理由 | 備註 |
|-----|-------------------|--|--|---------------------|--|---|
| | | | 原計畫 | 新計畫 | | |
| 10 | 9 、 人 25 | (1) 計畫區中央 偏東側之部 分機二、文小 四、公十一、 市一、停一、 停四、兒一、 兒二、兒三、 兒十七、兒十八、 部分人行步 道及部分道 路用地 | 機關用地 (機二)(0.16) | 第二種住宅區 (附)(0.16) | 1. 機二用地現況部分 未開闢使用，爰併同 周邊人行步道用地 變更為第二種住宅 區。 2. 文小四用地經本府 教育局評估已無使 用需求，為促進民間 團體興辦終身學習 機構，爰檢討變更為 第二種住宅區、社教 專用區及道路用地。 3. 公十一用地尚未開 闢使用，檢討變更部 分用地為第二種住 宅區及道路用地，併 同取得部分公十一 用地。 4. 市一用地經本府經 濟發展局評估已無 使用需求，爰併同周 邊人行步道用地變 更為第二種住宅區。 5. 為減輕政府財政負 擔，並提升都市生活 品質，透過整體開發 方式，併同取得停一 、停四、兒一、兒二 、兒三、兒十七及兒 十八用地。 6. 配合重劃配地需求 及提升周邊整體交 通及救災系統之改 善，透過整體開發方 式併同取得興闢毗 鄰之道路用地。 | 社教專用區 建蔽率不得 大於 50%，容 積率不得大 於 150%，得供 社會教育及 宗教附屬設 施使用，其中 供宗教附屬 設施使用之 比例以不超 過總樓地板 面積 30% 為 限。社教專用 區須以全街 廓開發建築 並應依據「桃 園市基地開 發交通影響 評估審查規 定」辦理審 查，該建築物 之附設停車 空間應依市 政府核定之 交通影響評 估報告書內 容所規定之 停車位數為 準。 (檢討處理樣 態 7、8) |
| | | 學校用地 (文小四) (2.30) | 第二種住宅區 (附)(0.89) | | | |
| | | | 社教專用區(附) (1.31) | | | |
| | | | 道路用地(附) (0.10) | | | |
| | | 公園用地 (公十一) (2.11) | 第二種住宅區 (附)(1.25) | | | |
| | | | 道路用地(附) (0.24) | | | |
| | | | 公園用地(附) (公十一)(0.62) | | | |
| | | 市場用地 (市一)(0.38) | 第二種住宅區 (附)(0.38) | | | |
| | | 人行步道用地 (0.06) | 第二種住宅區 (附)(0.06) | | | |
| | | 停車場用地 (停一)(0.19) | 停車場用地(附) (停一)(0.19) | | | |
| | | 停車場用地 (停四)(0.21) | 停車場用地(附) (停四)(0.21) | | | |
| | | 兒童遊樂場用地 (兒一)(0.20) | 兒童遊樂場用地 (附)(兒一)(0.20) | | | |
| | | 兒童遊樂場用地 (兒二)(0.20) | 兒童遊樂場用地 (附)(兒二)(0.20) | | | |
| | | 兒童遊樂場用地 (兒三)(0.20) | 兒童遊樂場用地 (附)(兒三)(0.20) | | | |
| | | 兒童遊樂場用地 (兒十七)(0.22) | 兒童遊樂場用地(附) (兒十七)(0.22) | | | |
| | | 兒童遊樂場用地 (兒十八)(0.21) | 兒童遊樂場用地(附) (兒十八)(0.21) | | | |
| | | 道路用地 (0.31) | 道路用地(附) (0.31) | | | |
| | | — | 附帶條件：變 10(1)案 應以政府公辦方式辦 理市地重劃整體開發。 | | | |

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

| 新編號 | 原編號 | 位置 | 變更內容(公頃) | | 變更理由 | 備註 |
|-----|-----|---|-----------------------------|--|---|--------------|
| | | | 原計畫 | 新計畫 | | |
| 10 | 9 | (2)-1 計畫區中央偏西北側之部分文小六、兒十七、兒十八及部分道路用地 | 學校用地 (文小六) (1.15) | 第二種住宅區(附) (0.91) | 1. 文小六用地經本府教育局評估已無使用需求,除現況部分為埤塘使用之範圍外,考量周邊開放空間系統之連貫,東側部分變更為公園用地;其餘變更為第二種住宅區。 2. 配合重劃配地需求及提升周邊整體交通及救災系統之改善,透過整體開發方式併同取得興闢毗鄰之道路用地。 | (檢討處理樣態 7、8) |
| | | | | 公園用地(附) (0.24) | | |
| | | | 道路用地 (0.10) | 道路用地(附) (0.10) | | |
| | | | — | 附帶條件：變 10(2)-1、10(2)-2、 10(2)-3、10(2)-4、 10(2)-5 案應以政府 公辦方式辦理市地 重劃整體開發。 | | |
| 10 | 9 | (2)-2 計畫區中央之市七、兒二十六、部分人行步道及部分道路用地 | 市場用地 (市七) (0.34) | 第二種住宅區(附) (0.34) | 1. 市七用地經本府經濟發展局評估已無使用需求,爰併同周邊人行步道用地變更為第二種住宅區。 2. 為減輕政府財政負擔,並提升都市生活品質,透過整體開發方式,併同取得兒二十六用地。 3. 配合重劃配地需求及提升周邊整體交通及救災系統之改善,透過整體開發方式併同取得興闢毗鄰之道路用地。 | (檢討處理樣態 7、8) |
| | | | 人行步道用地 (0.01) | 第二種住宅區(附) (0.01) | | |
| | | | 兒童遊樂場用地 (兒二十六) (0.07) | 兒童遊樂場用地 (附) (兒二十六) (0.07) | | |
| | | | 道路用地 (0.16) | 道路用地(附) (0.16) | | |
| | | | — | 附帶條件：變 10(2)-1、10(2)-2、 10(2)-3、10(2)-4、 10(2)-5 案應以政府 公辦方式辦理市地 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。

| 新編號 | 原編號 | 位置 | 變更內容(公頃) | | 變更理由 | 備註 |
|-----|---|--|-----------------------------|--|--|--------------|
| | | | 原計畫 | 新計畫 | | |
| 10 | 9 、 人 3 、 人 4 、 人 15、 人 29 | (2)-3 、 計畫區西南 側之部分文 小八、市八、 市九、停八、 停九、兒二十 八、兒三十 四、部分人行 步道及部分 道路用地 | 學校用地 (文小八) (0.39) | 第二種住宅區(附) (0.39) | 1. 文小八用地經本府教育局評估已無使用需求,除現況部分為埤塘使用及已為民宅使用之範圍外,本次檢討變更為第二種住宅區。 2. 市八、市九用地經本府經濟發展局評估已無使用需求,爰變更為第二種住宅區。 3. 兒三十四用地尚未開闢使用,爰變更為第二種住宅區。 4. 為減輕政府財政負擔,並提升都市生活品質,透過整體開發方式,併同取得兒二十八、停八及停九用地。 5. 配合重劃配地需求及提升周邊整體交通及救災系統之改善,透過整體開發方式併同取得興闢毗鄰之道路用地。 | (檢討處理樣態 7、8) |
| | | | 市場用地 (市八) (0.29) | 第二種住宅區(附) (0.29) | | |
| | | | 市場用地 (市九) (0.40) | 第二種住宅區(附) (0.40) | | |
| | | | 兒童遊樂場用地 (兒三十四) (0.41) | 第二種住宅區(附) (0.41) | | |
| | | | 兒童遊樂場用地 (兒二十八) (0.29) | 兒童遊樂場用地 (附) (兒二十八) (0.29) | | |
| | | | 停車場用地 (停八) (0.19) | 停車場用地(附) (停八) (0.19) | | |
| | | | 停車場用地 (停九) (0.17) | 停車場用地(附) (停九) (0.17) | | |
| | | | 道路用地 (0.45) | 道路用地(附) (0.45) | | |
| | | | 人行步道用地 (0.01) | 人行步道用地(附) (0.01) | | |
| | | | — | 附帶條件：變 10(2)-1、10(2)-2、 10(2)-3、10(2)-4、 10(2)-5 案應以政府 公辦方式辦理市地 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。

| 新編號 | 原編號 | 位置 | 變更內容(公頃) | | 變更理由 | 備註 |
|-----|--|--|---|---|---|-----------------|
| | | | 原計畫 | 新計畫 | | |
| 10 | 7 、 人 5 、 人 18 、 人 23 、 人 30 | (2)-4 、 計畫區西北 側之體育 場、部分道路 、 用地及部分 農業區 | 體育場用地 (5.78) | 第二種住宅區 (附)(3.93) 公園用地(附) (1.17) 道路用地(附) (0.68) | 1. 體育場用地尚未開闢使用，本次檢討配合本府設置長青運動中心之政策，變更為第二種住宅區、公園及道路用地，併同取得公園及道路用地。 2. 原體育場用地西北側之部分農業區配合本案新設道路截角變更為道路用地。 3. 配合重劃配地需求及提升周邊整體交通及救災系統之改善，透過整體開發方式併同取得興闢毗鄰之道路用地。 4. 本地區之北側臨接龍安國小，東側為既有都市發展地區與本次檢討之變2案(新增公園用地及文中小用地)，具有公共設施集中化之服務功能，並可提升地區環境品質。 | (檢討處理 樣態7、8) |
| | | 道路用地 (1.05) | 道路用地(附) (1.05) | | | |
| | | 農業區 (0.0006) | 道路用地(附) (0.0006) | | | |
| | | — | 附帶條件：變 10(2)-1、10(2)-2、 10(2)-3、10(2)-4、 10(2)-5 案應以政府 公辦方式辦理市地 重劃整體開發。 | | | |
| | | | | | | |
| 10 | 人 16 、 人 26 | (2)-5 計畫區中央 之停十、停十 一、兒十九、 人行步道及 道路用地 | 兒童遊樂場用地 (兒十九)(0.21) 人行步道用地 (0.04) 停車場用地 (停十)(0.04) 停車場用地 (停十一) (0.04) 道路用地 (0.18) | 第二種住宅區 (附)(0.21) 第二種住宅區 (附)(0.04) 綠地用地(附) (0.04) 第二種住宅區 (附)(0.01) 道路用地(附) (0.03) 第二種住宅區 (附)(0.05) 道路用地(附) (0.13) | 1. 審酌停十及停十一用地畸零狹小，爰併同兒十九及毗鄰道路、人行步道用地變更為第二種住宅區、綠地及道路用地，併同取得綠地及道路用地。 2. 配合重劃配地需求及提升周邊整體交通及救災系統之改善，透過整體開發方式併同取得興闢毗鄰之道路用地。 | (檢討處理 樣態7、8) |
| | | — | 附帶條件：變 10(2)-1、10(2)-2、 10(2)-3、10(2)-4、 10(2)-5 案應以政府 公辦方式辦理市地 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

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 函

330206

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10樓

承辦人：工程員 羅筱婷

電話：03-3322101#5223

電子信箱：10049984@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10月20日

發文字號：府都計字第11402946581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「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第四階段)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條及內政部114年10月9日台內國字第1140813439號函辦理。

正本：桃園市桃園區公所、桃園市八德區公所、桃園市蘆竹區公所

副本：桃園區籍市議員、八德區籍市議員、蘆竹區籍市議員、中壢區籍市議員、桃園市不動產開發商業同業公會、桃園市建築師公會、桃園市政府教育局、桃園市政府工務局、桃園市政府經濟發展局、桃園市政府交通局、桃園市政府體育局（以上均不含附件）、桃園市中壢區公所（含公告1份，請張貼公告周知）、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2份）

市長張善政



重劃科 114/10/22 15:02



181140071418

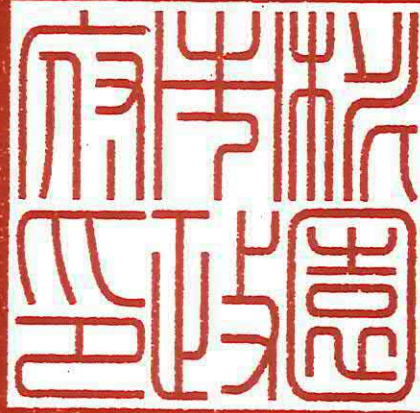
有附件

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 公告

發文日期：中華民國114年10月20日
發文字號：府都計字第1140294658號
附件：



主旨：公告實施「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第四階段)案」。

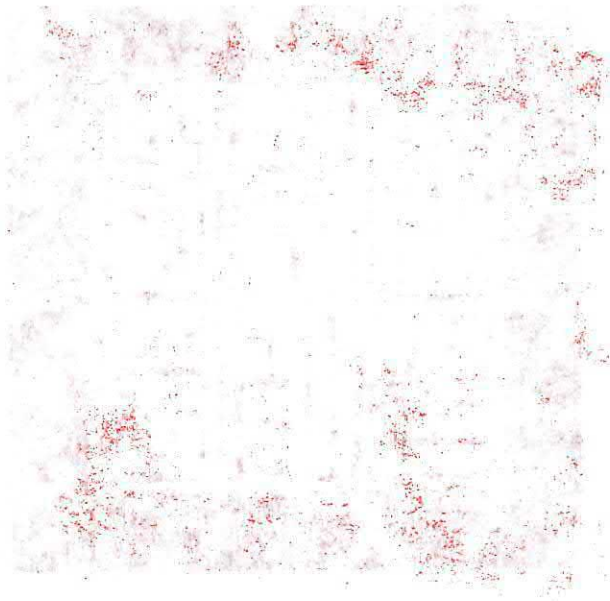
依據：

- 一、都市計畫法第21條。
- 二、內政部114年10月9日台內國字第1140813439號函。

公告事項：

- 一、自中華民國114年10月23日生效。
- 二、公告方式：
 - (一)書面：公告於本府都市發展局、桃園區公所、八德區公所、蘆竹區公所及中壢區公所公告欄。
 - (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、桃園區公所、八德區公所及蘆竹區公所。

市長張善政



檔 號：
保存年限：

桃園市政府 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：易仕軒
電話：03-3322101#5305
傳真：03-3368506
電子信箱：10058978@mail.tycg.gov.tw

受文者：易幹事仕軒

發文日期：中華民國112年9月18日
發文字號：府地重字第1120255428號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (376735700A_1120255428_ATTACH1.pdf、
376735700A_1120255428_ATTACH2.pdf)

主旨：檢送本府112年9月11日召開「桃園市政府市地重劃會112
年第4次會議」會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本府112年8月18日府地重字第1120225343號開會通知
單續辦。

正本：張召集人善政、王副召集人明鉅、詹委員榮鋒、詹委員士樑、洪委員禾秣、紀委
員聰吉、謝委員靜琪、楊委員松齡、蔡委員金鐘、劉委員怡吟、游委員仁均、蔡
委員美淑、曾委員清祥、許委員少峯、黃委員錦虹、黃委員美君、許委員敏松、
蔡委員豐展、李委員岳壇
副本：邱幹事蓁蓮(含附件)、黃幹事盈綺(含附件)、易幹事仕軒(含附件)、桃園市政府
都市發展局(含附件)



重劃科 112/09/18 09:52



181120053348 有附件

桃園市政府市地重劃會 112 年第 4 次會議 會議紀錄

壹、時間：112 年 9 月 11 日(星期一)下午 1 時

貳、地點：本府 4 樓 401 會議室

參、主席：王副召集人明鉅

紀錄：易仕軒

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿)

伍、主席致詞：(出席委員過半，主席宣布會議開始)

陸、報告 112 年第 3 次會議決議執行情形：(詳決議執行情形表)

柒、提案討論：如附提案單

捌、臨時動議：無

玖、散會：下午 2 時

112 年第 3 次會議決議執行情形表

| 案由 | 決議 | 執行情形 | 本次會議決議 |
|--|---|---|--------------|
| <p>提案一： 為本市中壢區普義自辦市地重劃區重劃會申請核准實施市地重劃一案，提請審議。</p> | <p>本案申請核准實施市地重劃所檢附之書表圖冊等經審核與平均地權條例第 58 條第 3 項、市地重劃實施辦法第 14 條、獎勵辦法第 25 條、第 26 條及第 26 條之 1 相關規定尚無不符，並經桃園市政府依獎勵辦法第 27 條辦理聽證，經斟酌全部聽證之結果，本申請案尚符相關規定，原則同意通過桃園市中壢區普義自辦市地重劃區重劃計畫書(草案)，請市府依獎勵辦法第 27 條接續辦理相關事宜。</p> | <p>本府業於 112 年 8 月 16 日函請本府都市發展局辦理都市計畫公告；惟本府 112 年 8 月 28 日第 81 次都市計畫委員會決議同意調整都市計畫指定開發之範圍及調整 6m 道路線型，後續重劃會擬依都市計畫及相關規定辦理重劃範圍及重劃計畫書變更事宜。</p> | <p>准予備查。</p> |
| <p>臨時提案一： 為本市第 43 期龍潭區龍星市地重劃區重劃計畫書(草案)一案，提請審議。</p> | <p>本案重劃計畫書(草案)原則審議通過，後續授權業務單位依權責辦理計畫書報核事宜。</p> | <p>重劃計畫書草案已於 112 年 9 月 1 日函送內政部辦理審查作業。</p> | <p>准予備查。</p> |

| 案 由 | 決 議 | 執行情形 | 本次會議 決議 |
|--|---|--|--------------|
| <p>臨時提案二： 為本府風景區 管理處申請土 地重劃基金－ 桃園自強市地 重劃區專戶補 助「虎頭山風 景特定區服務 設施改造計 畫」之工程及 監造相關經費 一案，提請審 議。</p> | <p>本案參照委員建議，是項補助是否適用平均地權條例施行細則第 84 條之 1 第 1 項規定之運用範圍及符合內政部解釋函之意旨，請業務單位再酌；抑或由業務單位依前揭施行細則第 84 條之 1 第 3 項規定辦理後續事宜。</p> | <p>本府地政局已於 112 年 8 月 31 日簽准桃園自強市地重劃區重劃基金專戶裁撤，俟本府財政局協助結算專戶存款利息後即辦理贖餘經費撥入桃園市實施平均地權基金</p> | <p>准予備查。</p> |

提案一：

提案單位：本府地政局

案由：為本市第 47 期桃園區中平市地重劃區重劃計畫書(草案)一案，提請審議。

說明：

- 一、依桃園市政府市地重劃會設置要點第 2 點辦理。
- 二、查本案重劃區位屬「縱貫公路桃園內壢間都市計畫」，自 68 年即劃設為市場用地(二)、市場用地(四)、兒童遊樂場(八)及公園用地(二)。現有都市計畫內公共設施保留地因數十年來未全面開闢，無法妥善運用又妨礙地方發展，影響民眾權益。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，案經內政部都市計畫委員會 110 年 8 月 3 日第 995 次、110 年 12 月 21 日第 1004 次會議審議通過，保留公園用地(二)，其餘部分變更為第二種住宅區，並指定本區應以公辦市地重劃方式開發。
- 三、本重劃範圍約 2.30 公頃，包含住宅區 0.98 公頃及公園用地 1.32 公頃，所需總開發費用約新臺幣(以下同)1 億 4,903 萬元整，包含工程費約 1 億 1,709 萬元、地上物拆遷補償費約 1,955 萬元、重劃業務費用約 946 萬元及貸款利息 293 萬元。考量公二公園用地部分已為公有土地，重劃後可完整取得土地進行整體規劃，為取得公園用地兼顧重劃可行性，將部分公園用地面積列為非共同負擔，以區內公有土地及抵費地優先指配方式辦理，並由公共設施主管機關本府工務局編列預算價購抵費地，爰概估重劃後平均負擔計 44.92%(包含用地負擔 37.38%及費用負擔 7.54%)。

四、本案業依前開審定之都市計畫指定整體開發區域於 111 年 11 月 9 日勘定重劃範圍，並依市地重劃實施辦法第 14 條規定於 111 年 12 月 13 日召開座談會向土地所有權人說明重劃意旨，爰擬續依上開要點第 2 點規定提請本府市地重劃會審議重劃計畫書（草案）。

五、檢陳提案單及本市第 47 期桃園區中平市地重劃區重劃計畫書（草案）1 份。

決議：本案重劃計畫書（草案）原則審議通過，後續授權業務單位依權責辦理計畫書報核事宜。

提案二：

提案單位：本府地政局

案由：為本市第 46 期龍壽（桃園、八德、蘆竹）市地重劃區重劃計畫書（草案）一案，提請審議。

說明：

- 一、依桃園市政府市地重劃會設置要點第 2 點辦理。
- 二、查本案重劃區位屬「縱貫公路桃園內壢間都市計畫」，自 68 年起現有都市計畫內公共設施保留地因數十年來未全面開闢，無法妥善運用又妨礙地方發展，影響民眾權益。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，案經內政部都市計畫委員會 110 年 8 月 3 日第 995 次、110 年 12 月 21 日第 1004 次會議審議通過，並指定本區應以政府公辦方式辦理市地重劃整體開發。
- 三、本重劃範圍約 11.77 公頃，包含住宅區約 7 公頃及公園用地 1.4 公頃、兒童遊樂場用地 0.36 公頃、停車場用地 0.36 公頃、道路用地 2.6 公頃及綠地 0.04 公頃，所需總開發費用約新臺幣（以下同）7 億 2,346 萬元，包含工程費約 5 億 8,170 萬元、地上物拆遷補償費約 1 億 938 元、重劃業務費用約 1,817 萬元及貸款利息 1,421 萬元，概估重劃後平均負擔計 46.15%（包含用地負擔 40.54%及費用負擔 5.60%）。本案業依前開審定之都市計畫指定整體開發區域於 111 年 7 月 26 日勘定重劃範圍，並依市地重劃實施辦法第 14 條規定於 111 年 10 月 3 日召開座談會向土地所有權人說明重劃意旨。在案。
- 四、因本案重劃總平均負擔已逾 45%，依平均地權條例第 60 條第 3 項規定，應取得重劃區內私有土地所有權人半數

以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意後，始得辦理重劃開發作業。截至 112 年 7 月底止，本重劃區私有土地所有權人同意人數計 128 人(53.78%)，私有土地所權人土地面積計 69,670 平方公尺(71.08%)，同意比例已過半；爰擬具重劃計畫書(草案)，續依上開要點第 2 點規定提請本府市地重劃會審議，俟審議通過後報請內政部核定，賡續展辦市地重劃作業。

五、檢陳提案單及本市第 46 期龍壽(桃園、八德、蘆竹)市地重劃區重劃計畫書(草案) 1 份。

決議：本案重劃計畫書(草案)原則審議通過，後續授權業務單位依權責辦理計畫書報核事宜。

正本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

桃園市政府環境保護局 函

33001

桃園市桃園區縣府路1號3樓

地址：330026桃園市桃園區法治路1號
 承辦人：科員 潘信佑
 電話：03-3386021#1131
 傳真：03-3348905
 電子信箱：001368@tydep.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24日

發文字號：桃環綜字第1120030930號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明七

重劃科 112/04/24 14:44



181120022279 有附件

主旨：有關本市第46期龍壽(桃園、八德、蘆竹)市地重劃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、復貴局112年4月13日桃地重字第1120019906號函及112年4月21日電子郵件提供之資料辦理。
- 二、本案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、另有關變更或擬定都市計畫涉及環境影響評估相關事宜，計畫內容包括三戶以上之集合住宅或社區之興建、擴建或拆除重建之舊市區更新，如屬認定標準第25條第1項第1款或第27條第1項規定應實施環境影響評估者，依認定標準第25條第4項及第27條第2項規定，以市地重劃或區段徵收取得土地者，應於都市計畫之細部計畫核定前，依環境影響評估法規定辦理，先予敘明。
- 四、依來文資料，本案擬辦理本市第46期龍壽(桃園、八德、蘆竹)市地重劃開發計畫，內容含住宅區6.9980公頃、公園等公共設施用地約4.7718公頃，面積總計11.7698公頃，將採跨區方式辦理市地重劃。
- 五、依案附資料，有關住宅區及道路用地部分，本局回復如下：
 - (一)住宅區：

依「開發行為應否實施環境影響評估開發單位自評表」(



以下簡稱自評表)第5點略以：「...都市計畫規劃有住宅區6.9980公頃」，故規劃住宅區面積，屬認定標準第25條第1項第1款之開發行為，惟本案非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、位於海拔高度一千五百公尺以上、山坡地、特定農業區之農業用地、位於非都市土地，申請開發或累積開發面積10公頃以上，經檢視得免實施環境影響評估。

(二)道路用地：

查自評表第12點第(2)項所述，重劃區內道路面積2.6公頃、寬度8米至15米、長度約2.4公里，參照認定標準第5條第1項第2款規定，本案非位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境、重要濕地、水庫集水區、位於海拔高度一千五百公尺以上、山坡地、特定農業區之農業用地、都市土地或非都市土地，其附屬高架路橋、橋梁或立體交叉工程長度合計5公里以上、非都市土地，長度10公里以上，經檢視得免實施環境影響評估。

六、來函書件所示相關開發內容，如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。

七、隨函檢還自評表及相關書件1份。

正本：桃園市政府地政局

副本：桃園市政府都市發展局

局長陳世偉

本案依分層負責規定授權科(組)長、主任決行

桃園市政府環境保護局 函

地址：330026桃園市桃園區法治路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

發文日期：中華民國112年12月26日
發文字號：桃環綜字第1120114290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46期龍壽市地重劃區涉及地下水污染管制區整治及環境影響評估疑義一案，復如說明，請鑒察。

說明：

- 一、復鈞府112年12月18日府地重字第1120351740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款規定予以認定。
- 三、依來文資料，本案擬於本市桃園、八德、蘆竹等3區辦理第46期龍壽市地重劃開發計畫，依土地清冊內容開發行為含住宅用地、公園用地、道路用地、兒童遊樂場、停車場用地、及綠地用地，申請開發面積約為11.77公頃，本局回復審查意見如下：

(一)依據土壤及地下水污染整治法第19條規定，於土壤、地下水污染管制區內從事土壤挖除、回填、暫存、運輸或地下水抽出等工作者，應檢具清理或污染防治計畫書，報請直轄市、縣（市）主管機關核定後，始得實施。有

A110400_重劃樞文:112/12/26



1120364753

無附件



關清理或污染防治計畫書提報請主管機關核定之時間點，依前開法令規定應於從事土壤挖除、回填、暫存、運輸或地下水抽出等工作前經本府環境保護局（水質土壤保護科）核定清理或污染防治計畫書始得實施前開行為。

(二)住宅區用地：依來文自評表及書件資料，於本市八德區茄苳段98、115地號等18筆、茄苳段19、43地號等2筆、高明段133-3、136-11地號等6筆、桃園區江南段1074、1076-1地號等17筆土地、龍祥段926-2、927地號等15筆及龍壽段1-7、2地號等9筆、龍鳳段93、93-1地號等10筆及蘆竹區文中段742、743地號等11筆土地，共88筆土地，規劃住宅區興建計畫，申請開發或累積開發面積為7,2474.05平方公尺，如經目的事業主管機關確認，屬新市區建設，參照認定標準第25條第1項第1款規定，本案未符合下列規定之一，經檢視得免實施環境影響評估：

- 1、位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。
- 2、重要濕地。
- 3、自來水水質水量保護區。
- 4、海拔高度一千五百公尺以上。
- 5、山坡地，申請開發或累積開發面積1公頃以上。
- 6、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。
- 7、非都市土地，申請開發或累積開發面積10公頃以上。

(三)公園用地：若為運動公園之興建開發行為，則屬認定標準第22條第1項第2款所稱之「運動公園之興建或擴建」

開發行為，請填具「開發行為應否實施環境影響評估開發單位自評表」並檢附相關環境敏感區位證明文件，送請目的事業主管機關確認本案開發行為相關事項，填具「開發行為應實施環境影響評估目的事業主管機關確認表」，再送本局辦理。

(四)道路用地：依自評表第12點第(2)項所述道路延伸長度約2.4公里，參照認定標準第5條第1項第2款，道(公)路興建或延伸工程、高速公路或快速道(公)路之延伸工程或連絡道路、交流道之興建規定，本案未符合下列規定之一，經檢視得免實施環境影響評估：

- 1、位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。
- 2、位於重要濕地。
- 3、位於水庫集水區。
- 4、位於海拔高度1500公尺以上。
- 5、位於山坡地，長度2.5公里以上；其同時位於自來水水質水量保護區，長度1.5公里以上。
- 6、位於特定農業區之農業用地，長度2.5公里以上，或其附屬隧道、地下化工程長度合計1公里以上。
- 7、位於山坡地、都市土地或非都市土地，其附屬隧道或地下化工程長度合計1公里以上。
- 8、位於都市土地或非都市土地，其附屬高架路橋、橋梁或立體交叉工程長度合計5公里以上。
- 9、位於非都市土地，長度10公里以上。

(五)兒童遊樂場、停車場用地及綠地用地：依自評表第5點第(2)項所述兒童遊樂場、停車場用地及綠地用地開發行

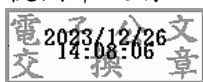
為，非屬環境影響評估法第5條所稱對環境有不良影響之虞之開發行為，得免實施環境影響評估。

(六)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。

四、本案係依據來文所提供之自評表及書件資料進行認定，惟所提供之資料如有錯誤不實、變更或不完整之陳述，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

副本：



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：10041338@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府

發文日期：中華民國113年12月6日
發文字號：府環綜字第1130343673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46期龍壽（桃園、八德、蘆竹）市地重劃區內
公園用地應否實施環境影響評估一案，復如說明，請查
照。

說明：

- 一、復鈞府113年12月2日府地重字第1130333835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、依來文資料，本案擬於本市桃園、八德、蘆竹等3區辦理第46期龍壽市地重劃開發計畫，依土地清冊內容開發行為含住宅用地、公園用地、道路用地、兒童遊樂場、停車場用地、及綠地用地，申請開發面積約為11.77公頃，本局回復審查意見如下：

（一）依據來文說明三，旨揭重劃區內為公園用地並無開闢運動公園；本案申請之公園用地非屬環境影響評估法第5條

A110400_重劃樞文:113/12/06



1130347726

無附件

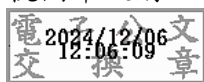
所稱對環境有不良影響之虞之開發行為，得免實施環境影響評估。

(二)旨案本局業於112年12月26日桃環綜字第1120114290號函回復在案，如開發行為未涉及開發範圍變更或開發行為改變，請鈞府（地政局）依前開函復內容辦理。

四、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、變更或不完整之陳述，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

副本：



本案依分層負責規定授權科(組)長、主任決行

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：工程助理 徐佳良

電話：03-3033688#3846

電子信箱：80023944@mail.tycg.gov.tw



受文者：桃園市政府

發文日期：中華民國112年3月1日

發文字號：桃水河字第1120011270號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關鈞府函詢第46期龍壽(桃園、八德、蘆竹)市地重劃區土地是否位屬河川、區排山坡地範圍內，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復鈞府112年2月15日府地重字第1120039105號函。
- 二、經查旨揭地號之土地皆非位屬水利法劃設之市管河川區域範圍內。
- 三、查旨案桃園區龍壽段5、53-1、54、54-2地號土地坐落本市上中福分線二排水設施範圍。另查旨案蘆竹區文中段767、771、774、780、781、782、974、975、982、983、984、992、993、994、999、1000地號土地坐落本市上中福支線排水設施範圍；其餘土地無坐落本市依水利法劃設公告之市管區域排水設施範圍。上述上中福支線及上中福分線二範圍係依目前本局治理規劃結果查詢，惟相關用地範圍刻由水利署辦理審核中，尚未公告，後續仍應以實際公告範圍為準。



A110400_重劃公文:112/03/01



1120051329

無附件

裝
訂
線

四、再查本案清冊所列土地皆非位於山坡地保育利用條例劃定之山坡地範圍，惟土地若屬「保安林地」，亦為水土保持法定義之山坡地範圍(請逕洽林務單位查詢)。

正本：桃園市政府

副本：



裝



訂

線

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

發文日期：中華民國112年3月22日

發文字號：林政字第1121608039號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴府為辦理貴市第46期龍壽(桃園、八德、蘆竹)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3月15日府地重字第11200665161號函。

正本：桃園市政府

副本： 2023/03/22 16:01:26 電子公文 交換 印章

A110400_重劃公文:112/03/22



1120076234

無附件

檔 號：
保存年限：

桃園市政府文化局 函

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：桃園市政府

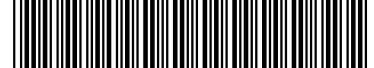
發文日期：中華民國112年2月20日
發文字號：桃市文資字第1120002999號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：(376736400E_1120002999_ATTACH1.pdf、376736400E_1120002999_ATTACH2.pdf)

主旨：鈞府函詢本市第46期龍壽(桃園、八德、蘆竹)市地重劃區土地，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2月15日府地重字第1120039085號函。
- 二、經查所詢八德區高明段132地號等13筆土地、八德區茄明段98地號等35筆土地、八德區茄冬段19地號等4筆土地、桃園區江南段1073地號等30筆土地、桃園區龍祥段614-4地號等37筆土地、桃園區龍壽段1-1地號等22筆土地、桃園區龍鳳段93地號等14筆土地及蘆竹區文中段742地號等48筆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。
- 三、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

A110400_重劃檄文:112/02/20



1120044407 有附件

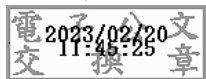
裝
訂
線



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：



裝



訂



線

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1月16日
發文字號：桃農林字第1120001830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46期龍壽(桃園、八德、蘆竹)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1月13日府地重字第1120012816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：電 2023/01/16 文
交 11:18:44 章

A110400_重劃樞文:112/01/16



1120014869

無附件

桃園市第46期龍壽市地重劃區內土地
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 |
|------|-----|-------|--|----------------------|---------|----|
| 八德區 | 茄明段 | 98 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 八德區 | 茄明段 | 150 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 八德區 | 茄明段 | 151 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 八德區 | 茄明段 | 152 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 八德區 | 茄明段 | 153 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 八德區 | 茄明段 | 154 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 八德區 | 茄明段 | 155 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 八德區 | 茄明段 | 156 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 八德區 | 茄明段 | 157 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 八德區 | 茄明段 | 158 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 八德區 | 茄明段 | 159 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 八德區 | 茄明段 | 159-2 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 八德區 | 茄明段 | 160 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 八德區 | 茄明段 | 163 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 八德區 | 茄明段 | 164 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 八德區 | 茄明段 | 171 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 八德區 | 茄明段 | 174 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 八德區 | 茄明段 | 175 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 八德區 | 茄明段 | 176 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 八德區 | 茄明段 | 177 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 八德區 | 茄明段 | 178 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 八德區 | 茄明段 | 181 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 八德區 | 茄明段 | 185 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 八德區 | 茄明段 | 186 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 八德區 | 茄明段 | 187 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 八德區 | 茄明段 | 331 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 八德區 | 茄明段 | 332 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 八德區 | 茄明段 | 333 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 八德區 | 茄明段 | 333-1 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 八德區 | 茄明段 | 334 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 八德區 | 茄明段 | 335 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 八德區 | 茄明段 | 336 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 八德區 | 茄明段 | 337 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 八德區 | 茄明段 | 338 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 八德區 | 茄明段 | 343 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 八德區 | 茄明段 | 437 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 八德區 | 茄冬段 | 19 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 八德區 | 茄冬段 | 43 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 八德區 | 茄冬段 | 44 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 八德區 | 茄冬段 | 45 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 八德區 | 高明段 | 132 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 八德區 | 高明段 | 133-2 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 八德區 | 高明段 | 133-3 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |

| 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 |
|------|-----|--------|--|----------------------|---------|----|
| 八德區 | 高明段 | 133-4 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 八德區 | 高明段 | 136-6 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 八德區 | 高明段 | 136-7 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 八德區 | 高明段 | 136-10 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 八德區 | 高明段 | 136-11 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 八德區 | 高明段 | 137 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 八德區 | 高明段 | 138 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 八德區 | 高明段 | 139 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 八德區 | 高明段 | 144 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 八德區 | 高明段 | 321 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 江南段 | 1073 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 江南段 | 1074 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 江南段 | 1076-1 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 江南段 | 1076-2 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 江南段 | 1078 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 江南段 | 1079 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 江南段 | 1079-1 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 江南段 | 1079-2 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 江南段 | 1079-3 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 江南段 | 1079-4 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 江南段 | 1079-5 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 江南段 | 1079-6 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 江南段 | 1080 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 江南段 | 1080-1 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 江南段 | 1081 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 江南段 | 1081-1 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 江南段 | 1082-1 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 江南段 | 1084 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 江南段 | 1084-1 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 江南段 | 1086 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 江南段 | 1096 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 江南段 | 1097 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 江南段 | 1097-1 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 江南段 | 1110 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 江南段 | 1249 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 江南段 | 1250 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 江南段 | 1250-1 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 江南段 | 1251 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 江南段 | 1253-1 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 江南段 | 1254 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍祥段 | 614-4 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍祥段 | 645 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍祥段 | 645-1 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍祥段 | 646 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍祥段 | 854-4 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍祥段 | 919 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍祥段 | 920 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |

| 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 |
|------|-----|-------|--|----------------------|---------|----|
| 桃園區 | 龍祥段 | 921 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍祥段 | 922 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍祥段 | 923 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍祥段 | 924 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍祥段 | 925 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍祥段 | 926 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍祥段 | 926-2 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍祥段 | 927 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍祥段 | 928 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍祥段 | 929 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍祥段 | 930 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍祥段 | 931 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍祥段 | 980 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍祥段 | 981 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍祥段 | 982 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍祥段 | 983 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍祥段 | 984 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍祥段 | 985 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍祥段 | 986 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍祥段 | 987 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍祥段 | 988 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍祥段 | 991 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍祥段 | 992 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍祥段 | 992-1 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍祥段 | 992-2 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍祥段 | 993 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍祥段 | 994 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍祥段 | 995 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍祥段 | 996 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍祥段 | 997 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍壽段 | 1-1 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍壽段 | 1-5 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍壽段 | 1-7 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍壽段 | 2 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍壽段 | 4 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍壽段 | 5 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍壽段 | 6 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍壽段 | 7 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍壽段 | 7-1 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍壽段 | 46-2 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍壽段 | 46-3 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍壽段 | 46-4 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍壽段 | 46-6 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍壽段 | 46-7 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍壽段 | 50-1 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍壽段 | 50-2 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍壽段 | 51-1 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |

| 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 |
|------|-----|------|--|----------------------|---------|----|
| 桃園區 | 龍壽段 | 51-2 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍壽段 | 53-1 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍壽段 | 53-2 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍壽段 | 54 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍壽段 | 54-2 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍鳳段 | 61 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍鳳段 | 93 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍鳳段 | 93-1 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍鳳段 | 93-2 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍鳳段 | 93-3 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍鳳段 | 93-4 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍鳳段 | 93-5 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍鳳段 | 93-6 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍鳳段 | 96 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍鳳段 | 97 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍鳳段 | 98 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍鳳段 | 101 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍鳳段 | 102 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 桃園區 | 龍鳳段 | 103 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 蘆竹區 | 文中段 | 742 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 蘆竹區 | 文中段 | 743 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 蘆竹區 | 文中段 | 751 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 蘆竹區 | 文中段 | 752 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 蘆竹區 | 文中段 | 753 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 蘆竹區 | 文中段 | 754 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 蘆竹區 | 文中段 | 759 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 蘆竹區 | 文中段 | 760 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 蘆竹區 | 文中段 | 762 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 蘆竹區 | 文中段 | 763 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 蘆竹區 | 文中段 | 764 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 蘆竹區 | 文中段 | 767 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 蘆竹區 | 文中段 | 769 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 蘆竹區 | 文中段 | 770 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 蘆竹區 | 文中段 | 771 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 蘆竹區 | 文中段 | 772 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 蘆竹區 | 文中段 | 773 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 蘆竹區 | 文中段 | 774 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 蘆竹區 | 文中段 | 775 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 蘆竹區 | 文中段 | 776 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 蘆竹區 | 文中段 | 777 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 蘆竹區 | 文中段 | 778 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 蘆竹區 | 文中段 | 779 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 蘆竹區 | 文中段 | 780 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 蘆竹區 | 文中段 | 781 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 蘆竹區 | 文中段 | 782 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 蘆竹區 | 文中段 | 783 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 蘆竹區 | 文中段 | 784 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |

| 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 |
|------|-----|------|--|----------------------|---------|----|
| 蘆竹區 | 文中段 | 974 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 蘆竹區 | 文中段 | 975 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 蘆竹區 | 文中段 | 982 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 蘆竹區 | 文中段 | 983 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 蘆竹區 | 文中段 | 984 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 蘆竹區 | 文中段 | 985 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 蘆竹區 | 文中段 | 986 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 蘆竹區 | 文中段 | 987 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 蘆竹區 | 文中段 | 988 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 蘆竹區 | 文中段 | 992 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 蘆竹區 | 文中段 | 993 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 蘆竹區 | 文中段 | 994 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 蘆竹區 | 文中段 | 998 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 蘆竹區 | 文中段 | 999 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 蘆竹區 | 文中段 | 1000 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 蘆竹區 | 文中段 | 1004 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 蘆竹區 | 文中段 | 1005 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 蘆竹區 | 文中段 | 1006 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 蘆竹區 | 文中段 | 1007 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |
| 蘆竹區 | 文中段 | 1011 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | | | |

檔 號：
保存年限：

桃園市政府都市發展局 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號10樓
承辦人：工程員 羅筱婷
電話：03-3322101#5223
傳真：3375226
電子信箱：10049984@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7月18日
發文字號：桃都計字第1130026524號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

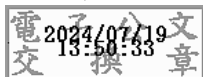
主旨：有關貴局辦理本市第46期龍壽(桃園、八德、蘆竹)市地重劃區重劃計畫書報審作業一案，復請查照。

說明：

- 一、復貴局113年7月15日桃地重字第1130043290號函。
- 二、旨案重劃區係「縱貫公路桃園內壢間都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」經檢討變更非必要之公共設施用地，並以跨區方式辦理市地重劃之整體開發區，查該都市計畫區現已規劃並陸續興建5處社會住宅(包含中路1至4號、八德區茄苳段)，另配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫，本局刻正辦理中路站周邊土地開發計畫，將劃設供安置住宅或社會住宅使用之第三種住宅區，故尚可滿足該區社會福利設施用地需求，爰旨揭重劃計畫書請貴局依內政部112年12月6日台內地字第1120144525號函說明事項釐清補正後，再報請內政部續審。

正本：桃園市政府地政局

副本：



重劃科 113/07/19 13:58



181130045111 無附件

桃園市政府住宅發展處 函

地址：33054桃園市桃園區力行路300號
承辦人：幫工程司 陳意玟
電話：03-3324700分機2309
傳真：03-3324683
電子信箱：10013840@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府地政局

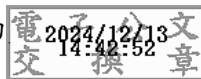
發文日期：中華民國113年12月13日
發文字號：桃住規字第1130025820號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二 (380360100G_1130025820_ATTACH1.pdf)

主旨：有關大局辦理「桃園市第46期龍壽（桃園、八德、蘆竹）
市地重劃區重劃計畫書（草案）」所需社會住宅規劃區位
一案，詳如說明，請查照。

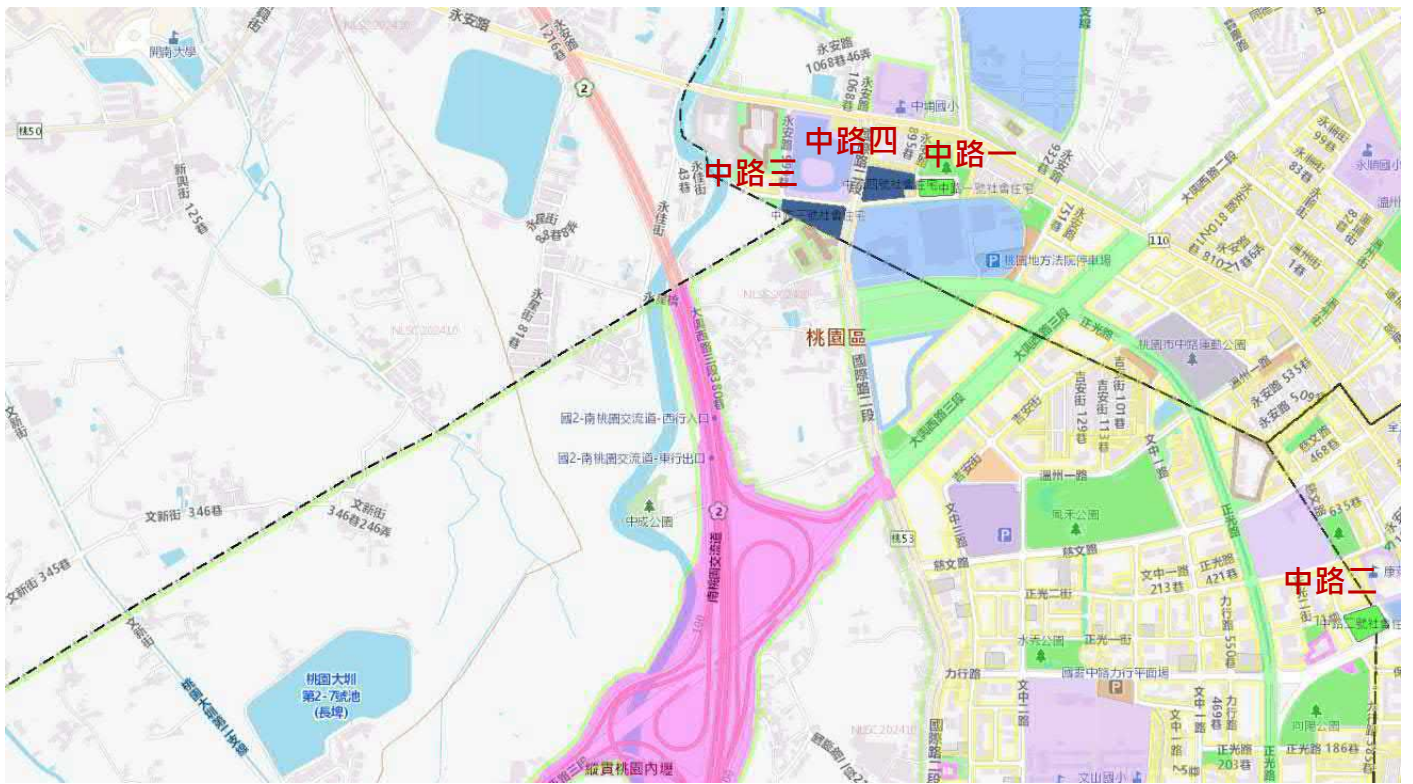
說明：

- 一、依本府都市發展局113年12月4日桃都計字第1130044282號
辦理，併復大局113年12月2日府地重字第11303338351號
函。
- 二、檢附案涉5處社會住宅（中路1至4號、八德區茄苳段）位置
圖1份供參。

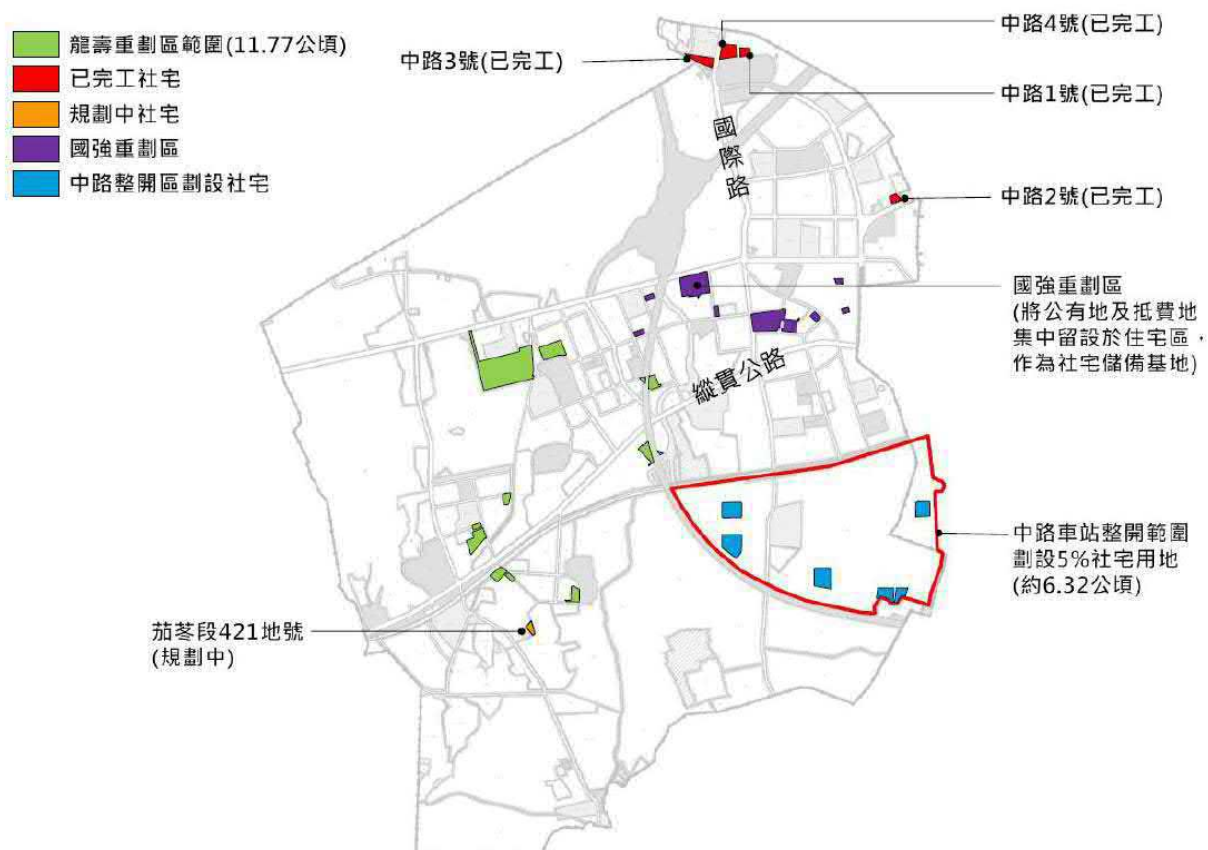
正本：桃園市政府地政局
副本：桃園市政府都市發展局



| 案名 | 面積(m ²) | 基地位置 | 戶數 |
|----------|---------------------|----------------------|-----|
| 中路一號社會住宅 | 2,723 | 桃園區中路一號 18 地號 | 169 |
| 中路二號社會住宅 | 4,546 | 桃園區中路三段 103、103-1 地號 | 212 |
| 中路三號社會住宅 | 6,389 | 桃園區中路一段 9 地號 | 417 |
| 中路四號社會住宅 | 6,392 | 桃園區中路一段 10 地號 | 350 |
| 八德區茄苳段 | 1,926 | 八德區茄苳段 421-10 地號 | 100 |



桃園市第46期龍壽市地重劃區周邊社會住宅位置圖



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：幫工程司 曹瑤
電話：03-3033688#3870
傳真：03-3033660
電子信箱：10057590@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府水務局

發文日期：中華民國114年2月21日
發文字號：府水綜字第1140044093號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

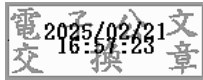
主旨：核定本市市管區域排水「埔心溪排水系統—上中福分線二」治理計畫、治理計畫與原規劃差異說明、排水集水區域圖及核可用地範圍線圖，請查照。

說明：

- 一、依據排水管理辦法第三條、第十條及區域排水治理計畫訂定程序第三點規定辦理。
- 二、核可上中福分線二用地範圍線圖第01號圖至第05號圖，共計5張。

正本：桃園市政府水務局

副本：經濟部水利署、經濟部水利署第二河川分署、容泰工程顧問有限公司



本案依分層負責規定授權局(處)長、主任委員決行



桃園市政府 函

地址：330206桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：幫工程司 曹瑤
電話：03-3033688#3870
傳真：03-3033660
電子信箱：10057590@mail.tycg.gov.tw

受文者：經濟部水利署等

發文日期：中華民國114年3月3日

發文字號：府水綜字第1140049254號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨及說明三。

主旨：檢送「埔心溪排水系統一上中福分線二」治理計畫及用地範圍線圖，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據經濟部水利署113年12月17日經水河字第11316165090號函及區域排水治理計畫訂定程序第三點辦理。
- 二、旨案業於114年2月21日經本府核定治理計畫、治理計畫與原規劃差異說明、排水集水區域圖及核可用地範圍線圖，提請貴署辦理審議作業。
- 三、檢附旨揭治理計畫、治理計畫與原規劃差異說明、相關圖籍、區域排水治理計畫（自行檢核/審核）表、區域排水用地範圍劃定說明審查表、用地範圍線圖劃設自我檢核審查表與提案單各1份。

正本：經濟部水利署、經濟部水利署第二河川分署

副本：容泰工程顧問有限公司

本案依分層負責規定授權局(處)長、主任委員決行

紙本郵寄：經濟部水利署、經濟部水利署第二河川分署

電子交換：容泰工程顧問有限公司

桃園市第 46 期龍壽(桃園、八德、蘆竹)市地重劃區 土地現況使用圖



圖 1 重劃區土地使用現況圖 (全區)



圖 2 重劃區土地使用現況圖 (A 區)

桃園市第 46 期龍壽(桃園、八德、蘆竹)市地重劃區 土地現況使用圖



圖 5 重劃區土地使用現況圖 (D 區)



圖 6 重劃區土地使用現況圖 (E 區)

「桃園市第 46 期龍壽(桃園、八德、蘆竹)市地重劃區座談會」會議紀錄

壹、會議時間：111 年 10 月 3 日（星期一）下午 2 時

貳、會議地點：桃園市綜合會議廳

（地址：桃園市桃園區縣府路 11 號二樓 201 會議室）

參、主持人：黃副局長建華 紀錄：巫易旻

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 | 簡先生 | 兒 23 用地有無在本重劃區範圍內？ | 兒 23 用地位屬變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變更內容明細表第 8 案，非屬本重劃區範圍。 |
| 2 | 吳小姐 | 一、人數及面積過半的計算方式，是全部 1 至 5 區都要過半嗎？ 二、土地將會如何分配？土地所有權人是 5 區都可以選擇嗎？ | 一、本重劃區之坵塊分為 5 區，人數及面積過半的計算方式係以 5 區合計加總計算，土地分配方式將依市地重劃實施辦法第 31 條規定，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。 二、如重劃後規劃為公設用地之土地，依市地重劃實施辦法第 31 條第 1 項第 7 款規定，其分配位置由主管機關視土地分配情形於全區調整分配。 三、重劃後分配之土地為可建築用地(第二種住宅區)，本府於土地分配前會先行召開土地所有權人試分配說明會。 |
| 3 | 邱小姐 | 一、我的土地在第 1 區，是否有可能配回的土地變成在第 2 區或第 3 區？ 二、共有持分土地在分配時是否可以拆分為單獨所 | 一、本重劃區屬跨區重劃，分配方式依市地重劃實施辦法第 31 條規定，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。但如重劃後規劃為公設用地 |

| | | | |
|---|-----|---|--|
| | | 有? | <p>之土地，依市地重劃實施辦法第 31 條第 1 項第 7 款規定，其分配位置由主管機關視土地分配情形於全區調整分配。</p> <p>二、分別共有土地依市地重劃實施辦法第 31 條第 1 項第 4 款規定，共有人依該宗應有部分計算之應分配面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準，且經共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意或其應有部分合計逾三分之二之同意者，得分配為單獨所有；其應有部分未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，得依第 2 款規定辦理或仍分配為共有。</p> <p>三、詳細內容亦可參閱現場發送的「實施市地重劃簡介」手冊。</p> |
| 4 | 康先生 | <p>一、請長官說明為何重劃總負擔比率比去年 12 月審議通過之版本高。</p> <p>二、除此重劃負擔外，日後是否尚須增加額外費用?</p> | <p>一、本案於 110 年 12 月經內政部審議通過之都市計畫市地重劃可行性評估內容係 108 年提送之財務分析，因近年來工程原物料上漲及建築改良物拆遷補償之評點於今年 9 月調漲為 14.7 等因素，致現今計算本重劃區總平均負擔比率為 46.16%。</p> <p>二、重劃總開發費用包含工程費、地上物拆遷補償費、重劃作業費及利息等費用，惟工程費用係以 111 年各工程項目估算，實際工程費用及各項費用仍以開發執行年度之物價及重劃計畫書為準。</p> |
| 5 | 劉先生 | <p>一、因為我們農會的土地面積非常小，請問最小分配面積(最小開發面積)是多少?</p> <p>二、將來補償金(評定地價)之標準?</p> | <p>一、依市地重劃實施辦法第 30 條規定，重劃後土地之最小分配面積標準，由主管機關視各街廓土地使用情況及分配需要於規劃設計時定之，但不得小於畸零地使用規則及都市計畫所規定之寬度、深度及面積。</p> <p>二、依市地重劃實施辦法第 53 條規定，土地所有權人重劃後應分配之土地面積未達重劃區最小分配面積標準二分之一而不能分配土地時，主管機關應於重劃分配結果公告確定之次日起六十日內，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。</p> <p>三、另重劃後之地價將依市地重劃實施辦</p> |

| | | | |
|---|-----|---|---|
| | | | <p>法第 20 條規定(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)查估後，提請地價評議委員會評定之。</p> |
| 6 | ○先生 | <p>本重劃區私有人數為 220 人，開辦需取得過半人數及面積同意，市府會積極爭取開發嗎?</p> | <p>一、經估算本重劃區總平均負擔比率 46.16% (公共設施用地平均負擔比率加計費用平均負擔比率)，因總平均負擔逾 45%需徵求區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意。</p> <p>二、桃園市公保地專案通盤檢討以市地重劃方式開發者計有 36 處，目前已審定 20 處開發單元，桃園區即有 6 處開發單元，今日透過召開座談會徵求本案同意書，後續並會動員同仁先就桃園區所有權人分別拜訪，也懇請今天出席的所有權人，倘於區內有認識的土地所有權人，能協助取得同意書，本府也會積極展辦本重劃案。</p> |

玖、散會：下午 3 時 20 分

抄 本

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：余徐維
電話：03-3322101#5305
傳真：03-3368506
電子信箱：10088742@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府工務局等

發文日期：中華民國113年1月30日
發文字號：府地重字第1130030478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46期龍壽(桃園、八德、蘆竹)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113年1月17日府地重字第1130018025號會勘通知單續辦。

正本：桃園市政府工務局、桃園市政府養護工程處、桃園市桃園區公所、桃園市八德區公所、桃園市桃園地政事務所、桃園市八德地政事務所
副本：

本案依分層負責規定授權科(組)長、主任決行

電子交換：桃園市政府工務局、桃園市政府養護工程處、桃園市桃園區公所、桃園市八德區公所、桃園市桃園地政事務所、桃園市八德地政事務所

紙本遞送：本府地政局重劃科

裝

訂

線

本市第 46 期龍壽(桃園、八德、蘆竹)市地重劃區

公有土地抵充會勘紀錄

一、時間：113 年 1 月 29 日（星期一）上午 10 時整

二、地點：本市第 46 期龍壽(桃園、八德、蘆竹)市地重劃區

三、主持人：李股長振綱

紀錄：余徐維

四、出席單位及人員：(略)

五、會勘結論：

經與會單位確認桃園區龍祥段 982 地號、997 地號與八德區茄明段

338 地號、茄苳段 45 地號 4 筆土地，現況均全筆作為道路使用，

爰同意依平均地權條例第 60 條規定辦理抵充。

桃園市第 46 期龍壽(桃園、八德、蘆竹)市地重劃區公有土地抵充清冊

| 編號 | 行政區 | 地段 | 地號 | 登記日期 | 面積(m ²) | 管理機關 | 登記原因 | 備註 |
|----|-----|----|-----|---------|---------------------|------------|------|----|
| 1 | 桃園區 | 龍祥 | 982 | 1040105 | 107.87 | 桃園市桃園區公所 | 接管 | |
| 2 | 桃園區 | 龍祥 | 997 | 1040105 | 249.19 | 桃園市桃園區公所 | 接管 | |
| 3 | 八德區 | 茄明 | 338 | 1051121 | 55.40 | 桃園市政府養護工程處 | 買賣 | |
| 4 | 八德區 | 茄苓 | 45 | 1081014 | 933.86 | 桃園市政府工務局 | 贈與 | |

註：實際抵充面積應以辦理市地重劃時為準

本市第 46 期龍壽(桃園、八德、蘆竹)市地重劃區 公有土地抵充會勘簽到簿

一、時間：113 年 1 月 29 日（星期一）上午 10 時整

二、地點：本市第 46 期龍壽(桃園、八德、蘆竹)市地重劃區

三、主持人：李股長振綱

紀錄：余徐維

四、出席單位及人員：

桃園市政府工務局：未出席

桃園市政府養護工程處：呂陽璋

桃園市桃園區公所：張容璋、賴毅正

桃園市八德區公所：林憲朋

桃園市桃園地政事務所：劉榮山

桃園市八德地政事務所：蔣承志

桃園市政府地政局：蕭文杰

龍壽(桃園、八德、蘆竹)市地重劃區案工程費用概算

| 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 | 道路工程 | 14,037 | |
| 2 | 整地工程 | 1,323 | |
| 3 | 排水工程 | 5,957 | 含排水側溝、箱涵、水路改道 |
| 4 | 污水下水道工程 | 6,706 | |
| 5 | 自來水管線工程 | 2,646 | |
| 6 | 公共照明工程 | 566 | 含路燈、接電費 |
| 7 | 寬頻工程 | 1,471 | |
| 8 | 電信電力工程 | 3,157 | 電力工程費用負擔 1/2 電信工程費用負擔 1/3 |
| 9 | 公園及兒童遊樂場工程 | 11,679 | |
| 10 | 綠地工程 | 146 | |
| 11 | 停車場工程 | 1,781 | |
| 12 | 交通工程 | 3,237 | 含標線、標誌、號誌 |
| 13 | 出流管制設施工程 | 2,970 | |
| 14 | 雜項工程 | 3,341 | 含交通維持、管線臨邊保護及營建廢棄物拆遷及清運 |
| | 直接工程費小計 | 59,017 | |
| 乙 | 間接工程費 | | |
| 1 | 環保清潔費 | 177 | |
| 2 | 職業安全衛生管理費 | 826 | |
| 3 | 工程品管費 | 522 | |
| 4 | 試驗費 | 177 | |
| 5 | 保險費 | 295 | |
| 6 | 工程雜項費 | 2,951 | |
| | 間接工程費小計 | 4,948 | |
| 丙 | 營業稅 | 3,198 | |
| | 發包工程費合計 | 67,163 | |
| 貳 | 工程管理費 | 705 | |
| 參 | 專案管理服務費 | 2,066 | |
| 肆 | 委託設計服務費 | 2,237 | |
| 伍 | 委託監造服務費 | 1,738 | |
| 陸 | 基地調查 | 118 | |
| 柒 | 二級品管試檢驗費 | 590 | |
| 捌 | 空氣污染防治費 | 163 | |
| 玖 | 工程準備金(含物價指數調整費) | 1,181 | |
| | 其他費用 | 8,798 | |
| | 總工程費用 | 75,961 | |

註：本重劃區工程費用概算表所需工程經費僅供參考，實際費用應以辦理市地重劃時為準。

桃園市第 46 期龍壽(桃園、八德、蘆竹)市地重劃區
重劃費用估算
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 5 年，1 年以 13.5 個月計算。) | | | | | |
| (一)技術員 | 人月 | 405 | 50,000 | 20,250,000 | 技術員 6 人(不含勞健保費) |
| (二)勞健保費 | 人月 | 360 | 6,297 | 2,266,920 | |
| 人事費小計 | | | | 22,516,920 | |
| 二、業務費 | | | | | |
| (一)郵電費 | 月 | 60 | 5,000 | 300,000 | |
| (二)文具/紙張/印刷費 | 月 | 60 | 5,000 | 300,000 | |
| (三)加班費/誤餐費 | 人月 | 360 | 3,000 | 1,080,000 | |
| (四)UAV 正射影像拍攝 | 式 | 1 | 400,000 | 400,000 | |
| (五)網路資訊平台架設 | 式 | 1 | 400,000 | 400,000 | |
| (六)地上物查估報告費 | 公頃 | 11.7698 | 80,000 | 941,584 | 含估價師簽證費用 |
| (七)地價查估費 | 公頃 | 11.7698 | 300,000 | 3,530,940 | 含重劃前後地價查估、編造重劃前後地價評議圖冊及說明書、標售抵費地底價查估作業、估價師簽證等項目 |
| (八)地籍資料規費 | 式 | 1 | 25,000 | 25,000 | |
| (九)重劃分配規劃設計費 | 公頃 | 11.7698 | 100,000 | 1,176,980 | |
| 業務費小計 | | | | 8,154,504 | |
| 三、旅運費 | 月 | 60 | 10,000 | 600,000 | |
| 四、設備費 | 式 | 1 | 800,000 | 800,000 | |
| 五、測量費 | | | | | |
| (一)現況測量 | 公頃 | 11.7698 | 30,000 | 353,094 | |
| (二)控制測量 | 公頃 | 11.7698 | 40,000 | 470,792 | |
| (三)都市計畫樁位新建、補建及聯測 | 式 | 1 | 100,000 | 100,000 | |
| (四)範圍鑑界 | 筆 | 236 | 4,000 | 944,000 | 每公頃以 20 筆估算 |
| (五)重劃後地籍測量 | 筆 | 45 | 4,000 | 180,000 | 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 | 609 | 200 | 121,800 | 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 | | | | 2,169,686 | |
| 重劃業務費合計(一~五) | | | | 34,241,110 | |

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。

地上物補償費用及墳墓遷葬費用概算表

| 項次 | 項目 | 費用(萬元) | 備註 |
|-----------|----------|--------|---|
| 一 | 建築改良物補償費 | 8,829 | 1. 包含拆遷補償費及自動拆遷獎勵金。 2. 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，並加發拆遷救濟金50%之自動拆遷獎勵金。 |
| 二 | 墳墓遷葬費 | 5,000 | 遷葬及地上物拆遷費用係依照「桃園市墳墓遷葬補償費及救濟金發給辦法」及「桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例」相關規定辦理。 |
| 費用合計(一~二) | | 13,829 | |

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。

重劃後地價評估

壹、評估過程

本重劃區範圍分為 5 個開發區，劃設各地價區段編號，詳見附件：評估標的地價區段編號圖。本次依各地價區段之交通條件、生活機能、商業聚集度等區域因素條件及面積、臨路、接近條件等個別因素條件，同時參酌周邊已開發地區之最適開發規模，考量各地價區段之均質性及代表性，選定地價區段編號 D-1（桃園區龍祥段 985 地號等 10 筆土地）做為比準地。並於評估標的比準地單價後，依各筆土地區域因素及個別條件差異進行比較調整，本次查估判斷地價區段之間替代性高，可藉由區域環境優劣比較調整跨行政區之價格水準，故以單一比準地為基礎，進行各地價區段之調整，其差異調整率較低，因此較具準



確性。

▲比準地編號 D-1 示意圖

一、評估過程說明

重劃後之評估基礎，本次依據鄰近已完成開發之土地買賣交易案例比較評估，同時以新成屋建案價格基礎進行土地開發分析法評估，求得比準地 D-1（桃

園區龍祥段 985 地號等 10 筆土地) 之區段價格。

再依據《市地重劃實施辦法》第 20 條之規定，以比準地之價格為基礎。考量重劃區開發年期與特性，預期其未來成熟度修正，並針對各地價區段之交通條件、生活機能、商業聚集度、地形地勢、景觀、嫌惡設施、接近條件、臨路條件等因素，運用百分率法進行比較調整，計算出各地價區段之價格。

二、土地使用法定管制與其他管制事項

(一) 土地使用法定管制

本案標的坐落於桃園市桃園區、八德區及蘆竹區等三個行政區，屬於《縱貫公路桃園內壢間都市計畫》之土地，重劃後土地使用分區為第二種住宅區、道路用地、公園用地、綠地、停車場用地、兒童遊樂場用地、人行步道用地等。第二種住宅區之建蔽率為 60%、容積率為 240%。有關其容許使用等相關規定，詳如該細部計畫及《都市計畫法桃園市施行細則》。

(二) 其他管制事項：無。

三、重劃後地價評估

(一) 評估方法

1. 評估方法：本次評估作業以比較法及土地開發分析法為評估方法。
2. 比較法：係指以比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整等，以推算評估標的價格之方法。
3. 土地開發分析法：係指根據土地法定用途及使用強度進行開發及改良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、間接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前土地價格之方法，多用於土地素地價值之評估。

(二)比較法試算價格

1. 案例初步篩選原則

案例選用原則為同一供需圈內之相同或相類似條件之比較標的，本次於內政部實價登錄網蒐集周邊案例，初步案例之選取以實價登錄網可設定之條件項目進行篩選，初步設置篩選之條件如下：

- 價格日期近兩年內
- 桃園市桃園區、八德區、蘆竹區及其他鄰近區域
- 用途相同之住宅區
- 面積具單獨開發規模(大於 100 坪)

2. 周邊案例列表分析

本次於內政部實價登錄網蒐集周邊案例，以已開發完成地區之住宅區建地為基礎，經上述設置條件篩選之比較標的，並考量地形、現況利用等條件，排除持分交易、特殊情況交易、現況為通行道路、占用、無直接臨路、地形過於狹長、畸零等無法或難以直接建築開發之案例。惟與評估標的相似條件之比較標的稀少難尋，故本次於內政部實價登錄網蒐集周邊案例，並經調查分析後，擴大蒐集價格日期兩年以內之案例進行採用，下表為本次調查近兩年內政部實價登錄網周邊案例及分析案例條件採用與否之說明。

內政部實價登錄網交易案例採用說明表

| 序號 | 地段地號 (桃園市) | 價格日期 | 土地面積(坪) | 總價(元) | 交易價格 (元/坪) | 土地使用分區 | 建蔽率(%) | 容積率(%) | 說明 |
|----|---------------------|-----------|----------|-------------|---------------|--------|--------|--------|--|
| 1 | 中壢區遠東段 386地號 | 113/06/11 | 227.48 | 88,000,000 | 386,847 | 住宅區 | 60% | 200% | 採用，雖位於不同行政區，其區域環境條件與標的相似，案例仍較其他交易具替代性。 |
| 2 | 桃園區龍鳳段 176地號等19筆 | 113/06/11 | 516.42 | 144,598,000 | 280,001 | 第二種住宅區 | 60% | 240% | 不採用，為持分交易。 |
| 3 | 桃園區龍鳳段 179地號等18筆 | 113/04/19 | 184.59 | 51,685,000 | 279,999 | 第二種住宅區 | 60% | 240% | 不採用，為持分交易。 |
| 4 | 中壢區忠孝段 479地號 | 112/12/01 | 243.81 | 78,752,000 | 323,006 | 住宅區 | 60% | 200% | 不採用，為實施土地法第34條之1買賣。 |
| 5 | 桃園區龍祥段 110地號 | 112/11/17 | 164.97 | 61,038,900 | 370,000 | 第二種住宅區 | 60% | 240% | 採用，案例鄰近本案標的，個別條件相近。 |
| 6 | 桃園區中平段 1225地號等4筆 | 112/09/20 | 187.51 | 51,000,000 | 271,985 | 第二種住宅區 | 60% | 240% | 不採用，現況為道路，供周遭多筆建地通行使用，開發利用可行性較低。 |
| 7 | 中壢區忠孝段 473地號 | 112/03/29 | 1,099.89 | 272,773,000 | 248,000 | 住宅區 | 60% | 200% | 不採用，為實施土地法第34條之1買賣。 |
| 8 | 桃園區中山段 225-1地號 | 112/01/07 | 110.11 | 50,800,000 | 461,357 | 第二種住宅區 | 60% | 240% | 採用，案例鄰近本案標的，個別條件相近。 |
| 9 | 八德區高明段 143地號 | 111/09/28 | 112.89 | 45,156,000 | 400,000 | 第二種住宅區 | 60% | 240% | 不採用，地形狹長呈不規則形，難以建築開發。 |
| 10 | 八德區茄明段 413地號 | 112/01/09 | 336.76 | 121,447,000 | 360,634 | 第二種住宅區 | 60% | 240% | 不採用，為鄰地所有人購買，含合併使用效益。 |
| 11 | 八德區高明段 994地號 | 111/08/11 | 191.65 | 43,102,000 | 224,900 | 第二種住宅區 | 60% | 240% | 不採用，未臨路，出入方便性極差。 |

2. 評估標的比準地與比較標的條件分析

買賣實例之比較標的

| 項 目 | 評估標的 | 比較標的 1 | 比較標的 2 | 比較標的 3 |
|-----------|---------------------|---|----------------------|--|
| 地段地號 | 地價區段編號 D-1 (比準地) | 桃園市中壢區遠東 段 386 地號 | 桃園市桃園區龍祥 段 110 地號 | 桃園市桃園區中山 段 225-1 地號 |
| 交易型態 | -- | 成交價格 | 成交價格 | 成交價格 |
| 勘察日期 | 113/09/13 | 113/09/13 | 113/09/13 | 113/09/13 |
| 價格日期 | 113/09/13 | 113/06/11 | 112/11/17 | 112/01/07 |
| 土地面積(坪) | 877.00 | 227.48 | 164.97 | 110.11 |
| 總價(元) | -- | 88,000,000 | 61,038,900 | 50,800,000 |
| 交易價格(元/坪) | -- | 386,847 | 370,000 | 461,357 |
| 土地使用分區 | 第二種住宅區 | 住宅區 | 第二種住宅區 | 第二種住宅區 |
| 建蔽率 | 60% | 60% | 60% | 60% |
| 容積率 | 240% | 200% | 240% | 240% |
| 地形 | 矩形 | 梯形 | 略呈梯形 | 矩形 |
| 地勢 | 平坦 | 平坦 | 平坦 | 平坦 |
| 臨路情況 | 四面臨路 | 兩面臨路 | 臨未開闢計畫道路 | 單面臨路 |
| 面臨主要道路寬度 | 8 公尺 | 12 公尺 | 8 公尺 | 8 公尺 |
| 臨路面寬(m) | 75.0 | 41.5 | 35.8 | 12.0 |
| 平均深度(m) | 43.6 | 18.1 | 15.2 | 30.3 |
| 備註 | -- | 因區域環境內條件類似案例稀少難尋，故擴大蒐集容積率差異較大之案例，惟案例仍具替代性，故本次採用此案例進行比較分析。 | -- | 因區域環境內條件類似案例稀少難尋，故擴大蒐集價格日期超過一年之案例，惟案例仍具替代性，故本次採用此案例進行比較分析。 |
| 資料來源 | -- | 內政部實價登錄網 | 內政部實價登錄網 | 內政部實價登錄網 |

3. 比準地比較法試算價格

比較上列市場案例與評估標的比準地之差異，考量情況因素、價格日期因素、區域因素及個別因素後，依各比較標的蒐集資料之可信度、價格形成因素之相近程度、調整率絕對值之高低，求得評估標的比準地之比較價格為新臺幣 140,573 元/平方公尺（464,703 元/坪）。

(三) 土地開發分析法試算價格

1. 評估標的開發產品定位

評估標的屬於第二種住宅區，建蔽率為 60%、容積率為 240%。評估標的面積約 877 坪，規劃興建地下 2 層、地上 14 層之住宅大樓，住宅產品坪數約 30 至 40 坪，地下層做坡道平面車位使用，本產品規劃為該地區最適之開發型態，開發規劃內容推估如下：

- (1) 結構種類：鋼筋混凝土造。
- (2) 地面層銷售面積：210.48 坪。
- (3) 樓上層銷售面積：3,023.15 坪。
- (4) 坡道平面車位個數：86 個。

2. 總銷金額評估

- (1) 地面層單價：468,000 元/坪。
- (2) 樓上層平均單價：360,000 元/坪。
- (3) 坡道平面車位單價：1,500,000 元/個。
- (4) 總銷金額：1,315,838,640 元。

3. 各項成本費用：經計算後為 716,129,287 元。

4. 土地開發分析價格：經上述計算，評估土地開發分析之土地合理單價為 139,109 元/平方公尺（459,864 元/坪）。

(四)決定評估標的比準地價格

本次採比較法及土地開發分析法評估，考量此二方法之資料信賴度、不動產種類以及價格形成因素之接近程度等因素，分別給予比較法 40%、土開法 60%之權重，推算評估標的比準地土地單價為新臺幣 140,000 元/平方公尺（四捨五入至千位），計算如下：

$$140,573 \text{ 元/平方公尺} \times 40\% + 139,109 \text{ 元/平方公尺} \times 60\% \\ = 140,000 \text{ 元/平方公尺（四捨五入至千位）}。$$

(五)成熟度修正

考量本案評估標的尚未開發完成，本次以成熟度修正推估評估標的重劃後價格。折現率之決定係採《不動產估價技術規則》第 43 條之規定，選用加權平均資金成本法（WACC），自有資金報酬率本次參酌上市公司營建股平均 5 年現金殖利率，以 5.500%計算，融資放款利率為 3.263%，以各 50%權重後決定本案市地重劃折現率為 4.382%。折現年期本次考量重劃區開發期程，以 5 年計算，推估本案成熟度修正率為 80.70%。經成熟度修正後之比準地地價為為新臺幣 113,000 元/平方公尺（四捨五入至千位），試算過程如下。

| 成熟度修正率 | | | |
|-------------------------|-------------------------------------|----|-----|
| 自有資金報酬率 | 5.500% | 權重 | 50% |
| 融資放款利率 | 3.263% | | 50% |
| 綜合折現率 | 4.382% | | |
| 年期 | 5 | | |
| 比準地單價(元/平方公尺) | 140,000 元/平方公尺 | | |
| 成熟度修正率 (四捨五入至小數點第二位) | $=1/(1+\text{綜合折現率})^{\text{整合時間}}$ | | |
| | $=1/(1+4.382\%)^5$ | | |
| | 80.70% | | |
| 修正後比準地單價 (四捨五入至千位) | 113,000 元/平方公尺 | | |

貳、評估結論

重劃後地價

本重劃區重劃後各地價區段之平均價格計算如下表，以 119,000 元/平方公尺為重劃後考量成熟度修正之地價，惟最終實際價格仍依不動產估價師評估並提交桃園市政府地價及標準地價評議委員會評定後之地價為準。

| 地價區段 編號 | 土地面積 (M ²) | 土地面積 (坪) | 比準地單價 (元/ M ²) | 修正後評估 價格 (元/ M ²) | 修正後評估 價格 (元/坪) | 土地總價(元) | 備註 |
|------------|---------------------------|-------------|-------------------------------|-------------------------------------|----------------------|---------------|---------------|
| A-1 | 14,500 | 4,386 | 113,000 | 121,100 | 400,331 | 1,755,950,000 | -- |
| A-2 | 14,500 | 4,386 | | 123,400 | 407,934 | 1,789,300,000 | -- |
| A-3 | 10,300 | 3,116 | | 121,100 | 400,331 | 1,247,330,000 | -- |
| A-4 | 9,100 | 2,753 | | 124,500 | 411,570 | 1,132,950,000 | -- |
| B | 3,100 | 938 | | 109,300 | 361,322 | 338,830,000 | -- |
| C | 3,500 | 1,059 | | 103,900 | 343,471 | 363,650,000 | -- |
| D-1 | 2,900 | 877 | | 113,000 | 373,554 | 327,700,000 | 比準地 |
| D-2 | 4,100 | 1,240 | | 114,100 | 377,190 | 467,810,000 | -- |
| E-1 | 4,000 | 1,210 | | 106,300 | 351,405 | 425,200,000 | -- |
| E-2 | 3,900 | 1,180 | | 114,100 | 377,190 | 444,990,000 | -- |
| 合計/ 平均 | 69,900 | 21,145 | | -- | 119,000 | 392,000 | 8,293,710,000 |

評估標的地價區段編號圖

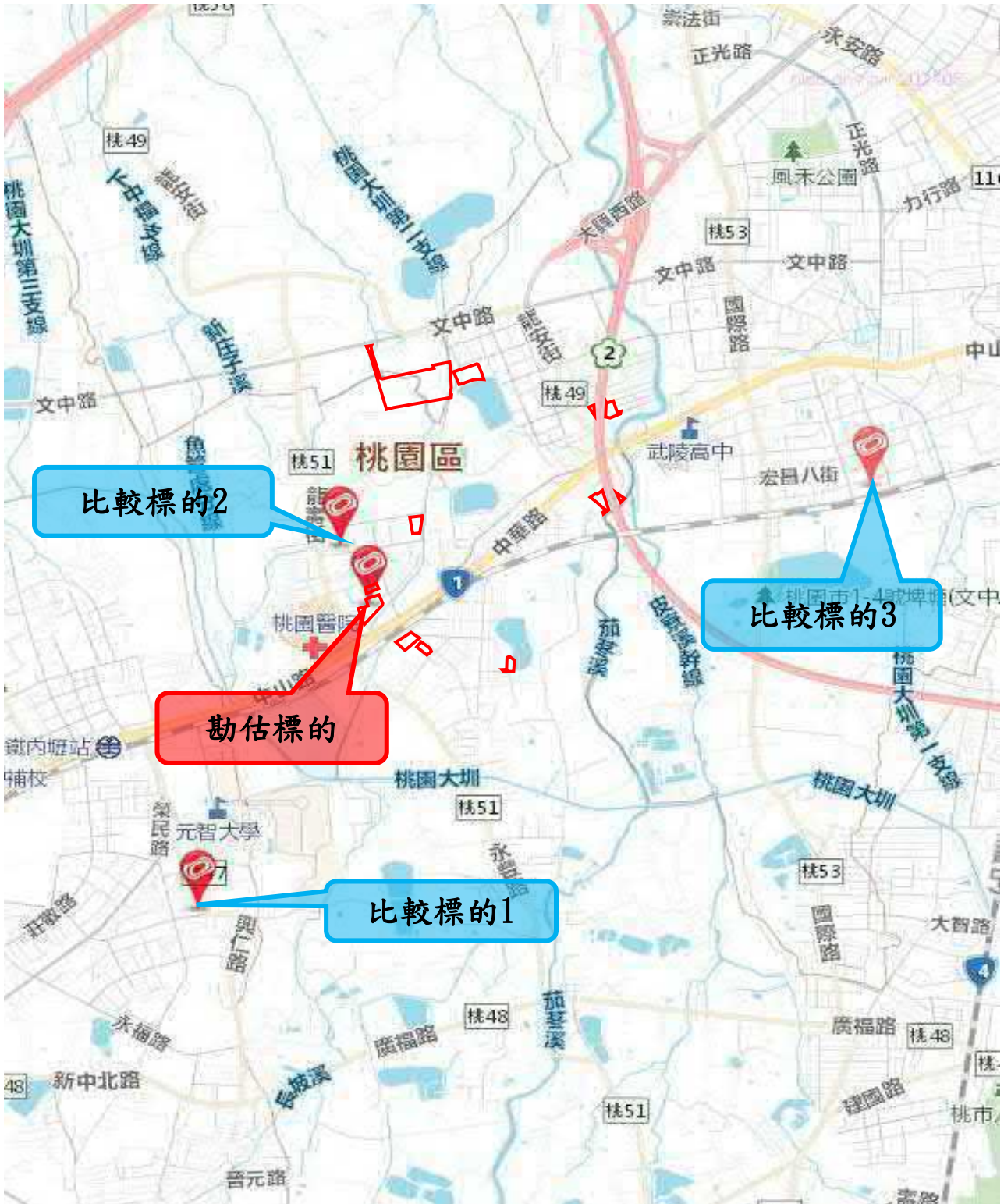


評估標的地價區段編號圖



評估標的位置圖

MAP OF APPRAISED TARGET



桃園市第 46 期龍壽(桃園、八德、蘆竹)市地重劃區預定工作進度表

| | |
|----------------------------|--|
| 一、都市計畫審定 | 自 110 年 12 月至 111 年 1 月 |
| 二、選定重劃地區 | 自 111 年 2 月至 111 年 7 月 |
| 三、籌編經費 | 自 111 年 8 月至 112 年 7 月 |
| 四、舉行土地所有權人座談會 | 自 111 年 10 月至 111 年 11 月 |
| 五、研訂市地重劃計畫書報審 | 自 111 年 12 月至 114 年 4 月 |
| 六、都市計畫發布 | 自 114 年 5 月至 114 年 10 月 |
| 七、重劃計畫書報核 | 自 114 年 11 月至 114 年 12 月 |
| 八、公告重劃計畫書 | 自 114 年 12 月至 115 年 1 月 |
| 九、舉行業主說明會及處理反對意見 | 自 115 年 1 月至 115 年 3 月 |
| 十、公告禁止土地移轉及禁建等事項 | 自 115 年 10 月至 116 年 3 月 自 118 年 1 月至 118 年 12 月 |
| 十一、現況調查及測量(地籍測量實施計畫) | 自 115 年 4 月至 116 年 4 月 |
| 一二、土地改良物或墳墓拆遷作業 | 自 115 年 9 月至 117 年 3 月 |
| 十三、工程規劃設計 | 自 115 年 6 月至 116 年 5 月 |
| 十四、查定重劃前後地價 | 自 116 年 6 月至 116 年 9 月 |
| 十五、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 117 年 3 月 |
| 十六、工程施工 | 自 117 年 2 月至 119 年 6 月 |
| 十七、土地分配設計及計算負擔 | 自 117 年 5 月至 117 年 12 月 |
| 十八、分配草案說明會 | 自 118 年 1 月至 118 年 3 月 |
| 十九、分配結果公告及異議處理 | 自 118 年 4 月至 118 年 6 月 |
| 二十、地籍整理及權利變更登記 | 自 118 年 7 月至 118 年 12 月 |
| 二十一、交接及清償 | 自 119 年 1 月至 119 年 4 月 |
| 二十二、財務結算 | 自 119 年 5 月至 119 年 8 月 |
| 二十三、成果報告 | 自 119 年 9 月至 119 年 12 月 |

