

正本

發文方式：郵寄(普通)

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 函

32847

桃園市觀音區二聖路152號

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號

承辦人：曹靜雯

電話：03-3322101#5306

傳真：03-3368506

電子信箱：10016473@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市觀音區富林(第四單元)自辦市地重劃區重劃會

發文日期：中華民國107年4月10日

發文字號：府地重字第1070060859號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：為貴會申請核准實施市地重劃一案，復請查照。

說明：

- 一、復貴會107年1月15日富林自重字第024號函。
- 二、查貴重劃會檢送重劃計畫書等相關清冊經審查核符平均地權條例第58條第3項、獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法(下稱獎勵辦法)第25、26、26-1條等相關規定，本府准予實施市地重劃，請貴會依相關規定公告重劃計畫書並通知土地所有權人及已知之利害關係人。
- 三、前開重劃計畫書所列工程預算，俟貴重劃會將工程規劃設計預算書、圖報府後轉請各工程主管機關核定備案，其工程項目應依相關規定規劃、設計，並委由合格之相關工程技師簽證核可，又依本市自辦市地重劃區管理維護自治條例第3條規定，自辦市地重劃區重劃會應於工程申報開工前，按本府核定之重劃工程費百分之五繳交管理維護費。
- 四、另本區市地重劃工程基本設計、汙水幹管工程等相關費用分攤，本府前以106年4月25日府地重字第1060095811號函檢送相關資料在案，本府將另函通知貴會依前開分攤數額辦理撥付。
- 五、本重劃區同意人數及面積雖已達全區1/2以上，然仍有部分土地所有權人未予同意，請貴重劃會確依獎勵辦法規定

辦理後續事宜，爾後如有爭議及訴訟等應由貴重劃會負責處理。

正本：桃園市觀音區富林(第四單元)自辦市地重劃區重劃會
副本：

市長鄭文燦

桃園市觀音區富林(第四單元)
自辦市地重劃區重劃計畫書

桃園市觀音區富林(第四單元)自辦市地重劃區重劃會

中華民國 107 年 4 月

目 錄

一、重劃地區及範圍	1
二、法令依據	1
三、辦理重劃原因及預期效益	2
四、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數.....	5
五、土地所有權人同意重劃情形	6
六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積.....	7
七、土地總面積	7
八、預估公共設施用地負擔	7
九、預估費用負擔	8
十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計.....	9
十一、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則.....	9
十二、財務計畫	9
十三、預定重劃工作進度表	10
十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖.....	10
十五、附件	10

一、重劃地區及範圍

本重劃區坐落桃園市觀音區，範圍包括新坡段新坡小段及樹林子段過溪子小段之部分土地，總面積約 502,942.00 平方公尺(依都市計畫圖量測面積)，範圍四至如下：(計畫範圍詳圖一)

東：以灌溉設施專用區為界。

西：至文小(六)及 3-2-20M 計畫道路。

南：以 3-2-20M 計畫道路為界。

北：以十全路為界。



二、法令依據

- (一)依據平均地權條例第 58 條及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法。
- (二)內政部都市計畫委員會 96 年 8 月 21 日第 665 次會議審定變更觀音(草漯地區)都市計畫(第二次通盤檢討)。
- (三)桃園市政府 107 年 1 月 4 日府都計字第 1060309080 號函公告實施變

更觀音(草漯地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段重劃地區第四區整體開發單元)案。

- (四)本重劃區經桃園市政府都市發展局 105 年 6 月 28 日桃都計字第 1050018836 號函屬免辦理環境影響評估，檢附公文影本 1 份(如附件 3)。
- (五)本重劃區經桃園市政府水務局 105 年 3 月 18 日桃水坡字第 1050009698 號函非屬山坡地範圍，檢附公文影本 1 份(如附件 4)。
- (六)本重劃區經桃園市政府農業局 105 年 3 月 2 日桃農林字第 1050005335 號函非屬桃園市政府經營之公、私有保安林地，檢附公文影本 1 份(如附件 5)。
- (七)本重劃區經行政院農業委員會林務局新竹林區管理處 105 年 3 月 11 日竹政字第 1052102780 號函未編入保安林範圍，檢附公文影本 1 份(如附件 6)。
- (八)本重劃區經桃園市政府農業局 105 年 3 月 22 日桃農林字第 1050007260 號函查無珍貴樹木，檢附公文影本 1 份(如附件 7)。
- (九)本重劃區經桃園市政府文化局 105 年 3 月 14 日桃市文資字第 1050003500 號函非位屬古蹟保存區、遺址及文化景觀所在地，檢附公文影本 1 份(如附件 8)。
- (十)本重劃區經經濟部中央地質調查所 105 年 3 月 23 日經地企字第 10500015880 號函非屬已公告地質敏感區分布之行政區，檢附公文影本 1 份(如附件 9)。

三、辦理重劃原因及預期效益

(一)都市計畫沿革

觀音(草漯地區)都市計畫於民國 71 年 11 月 3 日發布實施，並指定全區以市地重劃方式開發，後於 98 年 3 月 4 日發布實施變更觀音(草漯地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)，將本都市計畫範圍內待重劃區劃分為 6 個整體開發單元，各分區整體開發單元應一次辦理整體重劃開發。本區係屬於第四單元整體重劃開發地區。(如附件 10)

待重劃區之開發訂有開發期程之規定，應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，再檢具變更計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請桃園縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長開發期程。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，將於下次辦理通盤檢討時，變更為農業區。

桃園市政府於 101 年 4 月 23 日府城都字第 1010005621 號函提請延長上述開發期程，經內政部都市計畫委員會 102 年 10 月 15 日第 813 次審議會決議略以：「本案同意延長開發期限以 3 年為限，本次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，於下次辦理通盤檢討時，變更為農業區」。

惟為踐行 105 年 7 月 29 日公布司法院釋字第 739 號解釋意旨之正當行政程序，需增加重劃多項行政作業，爰再提 105 年 12 月 27 日內政部都委會第 891 次會議審議，同意再延長開發期限 1 年。

(二)重劃區辦理原因

觀音工業區為臺灣北部地區最大之工業區，總面積 632 公頃，觀音(草漯地區)都市計畫之訂定，即為配合觀音工業區之發展需要，提供地區就業人口完整居住機能之都市環境。惟過去草漯地區已開發地區之規模較小，難以形成聚集經濟規模，又桃園市沿海地區建設長期落後，加以市地重劃附帶條件整體開發方式之限制，形同都市土地長期禁限建，致多數土地呈現閒置荒廢情形，而臨主要道路地區違章建築卻呈林立狀態。

截至 105 年，觀音工業區設立廠家約有 362 家，就業人口數約計 2 萬 2,000 多人，近年已完成桃園科技工業區(面積約 275 公頃)、大潭濱海特定工業區(總面積約 182 頃)等大型工業區土地開發，隨著廠商進駐，將引進大量就業人口，居住用地需求勢必倍增。

另依桃園市人口統計資料所示，觀音區每年人口數皆穩定增加(詳如表 1)，於 103 至 105 年人口成長率更超越鄰近之台北市、新北市及新竹縣達到 1%以上之水準(詳如表 2)，顯示本區為具有人口吸引之地區。

本重劃地區多數地區現況道路狹窄，亟待辦理重劃，建構地區服務完整之公共設施，以提高土地利用效率。又本區開發除持續促進草漯地區土地活化並可延續周邊建築使用熱能，亦能有效疏解來自工業區擴展自然帶動的住宅需求，故草漯待重劃地區之整體開發單元確有其開發之潛在價值與其必要性。

表 1 桃園市觀音區年度人口成長趨勢表

民國	觀音區		草漯地區	
	人口數	成長率(%)	人口數	成長率(%)
100 年	61,676	0.98	17,559	0.18
101 年	62,612	1.50	17,677	0.67
102 年	63,003	0.60	17,687	0.06
103 年	63,602	1.00	17,884	1.11
104 年	64,785	1.86	18,794	5.09
105 年	65,555	1.19	19,254	2.45

資料來源：桃園市觀音區戶政統計資料。

表 2 人口成長比較表

(單位：%)

年度	100 年	101 年	102 年	103 年	104 年	105 年
台北市	1.23	0.84	0.50	0.59	0.09	-0.34
新北市	0.49	0.58	0.40	0.30	0.10	0.22
新竹縣	0.89	1.21	1.22	1.33	0.82	1.00
草漯地區	0.18	0.67	0.06	1.11	5.09	2.45

資料來源：台北市、新北市、新竹縣、桃園市戶政統計資料。

(三)公共設施取得與闢建數量

可無償取得公共設施用地 216,828.69 平方公尺，建構完善公共設施，節省政府徵收費用 54 億 9,661 萬元(依草漯重劃區毗鄰道路 105 年平均市價 25,350 元/平方公尺估算)，並可有效提升區內居住環境及公共服務品質。

(四)提供可建築用地面積、容納人數及預估土地增值幅度

本重劃區重劃後可提供建築用地面積約 286,113.31 平方公尺，約可容納 8,650 人，土地使用效率及強度提高，公共設施建設增加，整體居住環境得以改善。

目前本區重劃前土地價格約 3.2~3.4 萬元/坪，預估重劃後土地平均價格約上漲至 8~10 萬元/坪，預估土地增值幅度約 2.7 倍。如扣除各項重劃負擔計算，土地增值幅度約 1.3 倍。

(五)重劃後環境改善情形及縮短地區發展年期

1. 藉此次重劃開發，可提供完整之各項公共設施，引導都市合理及有秩序之成長，促進都市發展之經濟規模，並促使都市人口均衡分布。
2. 藉由地籍重整，促使產權單純化，加速土地開發利用，早日達成都市計畫發展目標。

(六)檢附重劃區土地使用現況圖(如附件 11)。

四、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數

(一)本重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數如下表：

項 目	土地所有權人數	面積(平方公尺)	備 註
公 有	5	31,571.35	
私 有	528	470,961.76	
未登記地	-	408.89	
總 計	533	502,942.00	

註：上開數據仍應以分割測量登記後之資料為準。

(二)本重劃區公有土地產權及使用情形如下，檢附公有土地分布示意圖(如附件 12)。

序號	所有權	管理機關	筆數	面積(平方公尺)	目前使用情形
1	中華民國	財政部國有財產署	120	18,448.27	道路、溝渠農地及闊葉林
2		經濟部水利署 北區水資源局	28	5,271.07	道路、埤塘、農地及空地
3	桃園市	桃園市政府工務局	6	509.05	道路、溝渠、及農地
4	台北市	台北市政府財政局	18	4,465.76	闊葉林及果園
5	新北市	新北市政府財政局	9	2,877.20	農地
小 計			181	31,571.35	

五、土地所有權人同意重劃情形

(一)本重劃區土地所有權人辦理重劃意願

本重劃區土地所有權人平均重劃負擔比率為 52%，超過 45%，經徵得過半數之私有土地所有權人及土地同意，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。

私有土地所有權人人數					私有土地所有權人面積				
總人數	申請(同意) 人數		未申請(同意) 人數		總面積 (平方公尺)	申請(同意) (平方公尺)		未申請(同意) (平方公尺)	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
	521	284	54.51	237		45.49	470,912.92	317,072.27	67.33
公有土地面積：31,571.35 m ²					可抵充之公有土地面積：4,626.44 m ²				

註：有關本重劃區最小建築面積，依據變更觀音(草漯地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)書土地使用分區管制要點第十五點所載略為：「建築基地應自道路境界線退縮四公尺建築，退縮部分應自道路境界線留設二公尺寬人行步道，……。」，另依桃園市畸零地使用自治條例第 3 條及附表一略以：「本自治條例所稱面積狹小基地，係指基地最小深度、最小寬度或最小面積未達下列規定者：一般建築用地屬於住宅區者，……正面路寬超過七公尺至十五公尺，最小深度為 14 公尺；正面路寬超過十五公尺至二十五公尺，最小深度為 16 公尺」。本重劃區計畫道路寬為八公尺至二十公尺不等，依上述規定，最小建築基地面積應為 $3.5 \times 14 = 49$ 平方公尺。

依上表所列，本重劃區私有土地所有權人總數計 528 人，扣除依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 26 條規定，於籌備會核准成立之日(104 年 10 月 8 日)起前一年至重劃會申請核准實施市地重劃之日前取得所有權之重劃範圍土地，除繼承取得者外，土地所有權人所有土地面積未達該範圍都市計畫規定最小建築基地面積者，不計入同意與不同意人數及土地面積比例。經計算後人數及面積分別為 7 人及 48.84 平方公尺，該部分不列入計算。爰此，私有土地所有權人總數共計 521 人，目前同意人數為 284 人，約佔有人數比例 54.51%，同意者面積 317,072.27 平方公尺，約佔私有土地總面積比例 67.33%。

前項雖未出具同意書之人數比例為 45.49%，歸納分析其原因，多為佃農問題及是否辦理重劃對其個人權益影響不大等，故並不積極配合出具同意書，並非表示反對重劃。惟本會仍將持續進行溝通，

以提高同意人數比例。

(二)座談會辦理情形：

本重劃區於105年1月23日假觀音區草漯老人文康活動中心召開本重劃區座談會，計有70位土地所有權人到場。

會中土地所有權人提出建議事項包括分回土地比例合理性、開發單位如有盈餘是否能事先回饋給地主及開發時程的限制等問題。經本會說明，本案地主重劃平均負擔為52%，係經由規劃單位詳細計算而來，未來各項負擔仍將由桃園市政府核定後才可確定；若重劃後財務結算虧損，開發單位仍將自負盈虧，故開發單位仍應承擔一切風險；另依草漯都市計畫規定開發時程推算，本案必須於105年11月7日以前檢具本重劃區之變更都市計畫書、圖報由內政部核定，請各位土地所有權人共同配合，以達開發之目標。檢附座談會會議紀錄1份(如附件13)。

六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積

本重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記土地得計列抵充，經相關單位現場會勘，區內屬於前述用地共計42筆應辦理抵充，面積共計約4,626.44平方公尺。依平均地權條例第60條第1項規定，抵充為區內共同負擔之公共設施用地，檢附抵充土地分布示意圖(如附件14)。

七、土地總面積

本重劃區公有土地面積共計31,571.35平方公尺，私有土地面積共計470,961.76平方公尺及概估未登記土地面積約408.89平方公尺，合計502,942.00平方公尺(實際面積以都市計畫樁位測定後之面積為準)。

八、預估公共設施用地負擔

(一)列入共同負擔之公共設施用地及面積計有：文小用地22,546.25平方公尺、文中用地25,498.72平方公尺、兒童遊樂場用地7,491.26平方公尺、公園用地33,428.00平方公尺、零售市場用地2,356.04平

方公尺、停車場用地 4,973.48 平方公尺、道路用地面積 120,534.94 平方公尺，合計 216,828.69 平方公尺。

(二)土地所有權人負擔公共設施用地面積

$$\begin{aligned} & \text{土地所有權人負擔公共設施用地面積} \\ & = \text{共同負擔之公共設施用地面積} - \text{抵充之原公有道路、溝渠、河川及} \\ & \quad \text{未登記地等土地面積} \\ & = 216,828.69 - 4,626.44 = 212,202.25 \end{aligned}$$

(三)公共設施用地平均負擔比率

$$\begin{aligned} & \frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \\ & = (216,828.69 - 4,626.44) / (502,942.00 - 4,626.44) \\ & = 42.58\% \end{aligned}$$

(四)本重劃區內並無非共同負擔之公共設施用地。

九、預估費用負擔

(一)本重劃區工程費用、重劃費用及貸款利息金額如下表：

項 目		金額(萬元)	備 註
工 程 費	道路工程	22,623	
	雨水工程	8,040	
	污水工程	9,240	
	公共設施工程	11,225	含兒童遊樂場、公園及停車場用地工程
	路燈工程	1,765	
	寬頻工程	3,536	
	假設工程	7,440	含整地及圍籬工程
	交通工程	2,099	包括道路號誌、標線等
	其他雜項工程	11,615	
	地下管線工程	18,144	
小 計	95,728		
重 劃 費 用	地上物拆遷補償費	6,521	詳細估算如附件 15
	重劃業務費	5,396	
	小 計	11,917	
貸款利息		11,324	貸款年利率 2.63%，年期為 4 年。
總 計		118,969	

(二)費用負擔平均負擔比率

$$\begin{aligned} &= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \\ &= (95,728 + 11,917 + 11,324) \div 2.535 \times (502,942.00 - 4,626.44) \\ &= 9.42\% \end{aligned}$$

(三)本重劃區貸款利率係依據五大銀行平均基準利率 2.63%，貸款年期 4 年估算，未來以實際借貸利率為準。

(四)參考內政部不動產交易實價查詢服務網本重劃區鄰近土地交易價格，並衡酌本重劃區因未臨接草漯發展核心地區與主要幹道，區位條件較差，又約半數可建築土地屬低密度之住宅區等因素，預估重劃後平均地價每坪約 8.38 萬(每平方公尺 25,350 元)，檢附內政部查詢服務網參考物件資料 1 份(含交易日期、價格、交易型態及位置圖)(詳如附件 16)。

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

$$\begin{aligned} &\text{重劃總平均負擔比率} \\ &= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率} \\ &= 42.58\% + 9.42\% = 52.00\% \end{aligned}$$

十一、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則

(一)原有合法建物或既成社區重劃後得辦理原位置分配者約 4 處，建物樓地板面積預估 2,012.00 平方公尺，檢附合法建物或既成社區位置略圖 1 份(如附件 17)。

(二)前述合法建物將視其原有使用情形及重劃後土地使用效益，按其受益比例研訂負擔減輕之處理原則，提送理事會審議後辦理。

十二、財務計畫

(一)重劃負擔總費用：新臺幣 11 億 8,969 萬元。

(二)財源籌措方式：由開發者募集自有資金及向金融機構申貸。

(三)償還計畫：由區內土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地出售價款

或繳納差額地價償還。

(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量，詳如下表：

本重劃區各年度現金流量表

項 目		合計 (萬元)	105 年	106 年	107 年	108 年	109 年	110 年
重 劃 負 擔 總 費 用	工程費	95,728	0	0	4,786	43,077	47,864	0
	重劃費用	11,917	596	596	2,383	6,554	1,192	596
	小 計	107,645	596	596	7,169	49,631	49,056	596
	貸款利息	11,324	0	0	1,132	5,662	3,397	1,132
	小 計	118,969	596	596	8,301	55,293	52,453	1,728
收 入	收取差額地價 或出售抵費地 價款	118,969	0	0	0	0	0	118,969
	小 計	118,969	0	0	0	0	0	118,969
當期淨值		0	(596)	(596)	(8,301)	(55,293)	(52,453)	117,241

註：當期淨值以當年度總收入減去總支出，負值以括號表示。

(五)本重劃區預估取得抵費地面積 46,931.34 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 25,350 元(8.38 萬元/坪)，重劃負擔總費用 11 億 8,969 萬元，財務平衡。

十三、預定重劃工作進度表

本重劃區預定重劃工作進度表(詳附件 18)，自民國 104 年 8 月至 110 年 6 月止。

十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

詳附件 19。

十五、附件

附件 1：籌備會核准公文影本

附件 2：重劃範圍核准公文影本

- 附件 3：免辦理環境影響評估公文影本
- 附件 4：非屬山坡地範圍公文影本
- 附件 5：非屬桃園市政府經管之公、私有保安林地公文影本
- 附件 6：未編入國有保安林範圍公文影本
- 附件 7：無珍貴樹木公文影本
- 附件 8：非位屬古蹟保存區、遺址及文化景觀所在地公文影本
- 附件 9：非屬已公告地質敏感區公文影本
- 附件 10：草漯都市計畫分區發展及待重劃區範圍示意圖
- 附件 11：土地使用現況圖
- 附件 12：公有土地分布示意圖
- 附件 13：市地重劃座談會會議紀錄
- 附件 14：抵充土地分布示意圖
- 附件 15：工程費用、地上物拆遷補償費與重劃作業費用估算資料
- 附件 16：本重劃區鄰近地區土地交易價格調查
- 附件 17：合法建物或既成社區位置略圖
- 附件 18：預定重劃工作進度表
- 附件 19：重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

附 件

- 附件 1：籌備會核准公文影本
- 附件 2：重劃範圍核准公文影本
- 附件 3：免辦理環境影響評估公文影本
- 附件 4：非屬山坡地範圍公文影本
- 附件 5：非屬桃園市政府經營之公、私有保安林地公文影本
- 附件 6：未編入國有保安林範圍公文影本
- 附件 7：無珍貴樹木公文影本
- 附件 8：非位屬古蹟保存區、遺址及文化景觀所在地公文影本
- 附件 9：非屬已公告地質敏感區公文影本
- 附件 10：草漯都市計畫分區發展及待重劃區範圍示意圖
- 附件 11：土地使用現況圖
- 附件 12：公有土地分布示意圖
- 附件 13：市地重劃座談會會議紀錄
- 附件 14：抵充土地分布示意圖
- 附件 15：工程費用、地上物拆遷補償費與重劃作業費用估算資料
- 附件 16：本重劃區鄰近地區土地交易價格調查
- 附件 17：合法建物或既成社區位置略圖
- 附件 18：預定重劃工作進度表
- 附件 19：重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

附件 1：籌備會核准公文影本

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 函

桃園市觀音區大觀路一段426號

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：劉益正
電話：03-3322101#5304
傳真：03-3368506
電子信箱：126011@mail.tycg.gov.tw

受文者：陳清茂君

發文日期：中華民國104年10月8日

發文字號：府地重字第1040262227號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明四

主旨：臺端等8人申請成立桃園市觀音區草漯富林第四區整體開發自辦市地重劃籌備會一案，請查照。

說明：

- 一、依據臺端等8人104年6月3日申請函辦理。
- 二、臺端等8人申請成立旨揭重劃籌備會，本府准予核定；考量本案開發時程急迫性並維護土地所有權人權益，請確依預定進度表完成各項工作，且籌備會自報准核定成立之日起1年內，如未依法申請核准實施市地重劃，本府將逕予解散，且無任何損失補（賠）償。
- 三、請依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第20條規定，檢附申請書及相關圖冊向本府申請核定擬辦重劃範圍。
- 四、另依桃園縣自辦市地重劃區管理維護自治條例（繼續適用）第3條規定，自辦市地重劃區重劃會應於工程申報開工前按本府核定之重劃工程費用百分之五繳交管理維護費，隨文檢送上開規定供參。

正本：陳清茂君、許國全君、許文進君、許黃秋嬌君、謝宗全君、溫武君、許誌維君、陳李素蘭君

副本：

市長鄭文燦

本案依分層負責規定授權局(處)長、主任委員執行

附件 2：重劃範圍核准公文影本

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 函

328

桃園市觀音區大觀路一段426號

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號

承辦人：劉益正

電話：03-3322101#5304

傳真：03-3368506

電子信箱：126011@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市觀音區富林（第四單元）自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國104年12月30日

發文字號：府地重字第1040343172號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：為貴籌備會申請核定桃園市觀音區富林（第四單元）自辦市地重劃區重劃範圍一案，准予核定，請依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第25條規定辦理後續作業，請查照。

說明：

- 一、依貴籌備會104年10月14日（104）富林自籌字第001號函及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法20條規定辦理。
- 二、依內政部都市計畫委員會96年8月21日第665次會議決議，請貴籌備會先行擬具都市計畫市地重劃計畫書草案，送經本府審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。
- 三、另考量觀音（草漯地區）都市計畫計有5區整體開發單元刻正辦理重劃，為草漯地區各項公共設施（雨水、污水及共同管道等）工程介面一致性及系統性規劃，案經本府市地重劃會104年第3次會議決議，請本府工務局（新建工程處）統一本府各權管機關及觀音區公所意見，請貴籌備會配合進行規劃設計。

正本：桃園市觀音區富林（第四單元）自辦市地重劃區籌備會

副本：

市長鄭文燦

本案依分層負責規定授權
局(處)長、主任委員決行

附件 3：免辦理環境影響評估公文影本

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府都市發展局 函

桃園市觀音區二聖路152號

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號2樓

承辦人：沈芳敏

電話：03-3322101分機5223

傳真：03-3375226

電子信箱：076056@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市觀音區富林(第四單元)自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國105年6月28日

發文字號：桃都計字第1050018836號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴會檢送本市觀音區富林(第四單元)重劃範圍「環境影響評估開發單位自評表」一案，請查照。

說明：

- 一、依貴會105年6月16日富林自籌字第053號函辦理。
- 二、經查旨案係依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25條第1項第1款規定及本府105年5月27日府環綜字第1050126687號函「開發行為應實施環境影響評估細目」目的事業主管機關對照表，請本局認定應否實施環境影響評估。
- 三、本局同意貴會自評結果，本案免辦理環境影響評估（依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25條第1項第1款第1~9目規定）。
- 四、副本抄送本府地政局（含來文影本及自評表各1份）及本府環境保護局（含來文影本、自評表及目的事業主管機關確認表各1份）備查。

正本：桃園市觀音區富林(第四單元)自辦市地重劃區籌備會

副本：本府地政局、本府環境保護局（均含附件）

代理局長 李憲明 出國
副局長 劉振誠 代行

附件 4：非屬山坡地範圍公文影本

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府水務局 函

地址：33043桃園市桃園區成功路1段32號
7樓

承辦人：黃室維

電話：(03)3033605

電子信箱：088130@mail.tycg.gov.tw

32851

觀音區大觀路1段426號

受文者：桃園市觀音區富林（第四單元）自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國105年3月18日

發文字號：桃水坡字第1050009698號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴會函詢本市觀音區新坡段新坡小段、樹林子段過溪子小段等共846筆土地，是否屬山坡地一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴會105年3月10日富林自籌字第24號函。
- 二、經查本市觀音區新坡段新坡小段、樹林子段過溪子小段等2段全段皆非屬山坡地。

正本：桃園市觀音區富林（第四單元）自辦市地重劃區籌備會

副本：

局長劉振宇

本案依分層負責規定授權股長決行

附件 5：非屬桃園市政府經營之公、私有保安林地公文影本

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府農業局 函

328
桃園市觀音區大觀路一段426號

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號4樓
承辦人：黃文卿
電話：03-3329182
傳真：03-3367087
電子信箱：087028@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市觀音區富林(第四單元)自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國105年3月2日

發文字號：桃農林字第1050005335號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關 貴會函詢桃園市觀音區新坡段新坡小段、樹林子段過溪子小段等共846筆土地區位1案，復如說明，請 查照。

說明：

- 一、復 貴會105年2月24日富林自籌字第012號函。
- 二、本案內土地，非屬本市管(公、私有)保安林地，另有關是否位屬「國有保安林地」一節，請逕洽行政院農業委員會林務局新竹林區管理處查證。

正本：桃園市觀音區富林(第四單元)自辦市地重劃區籌備會

副本：

局長謝長勝

本案依分層負責規定授權科(組)長、主任決行

附件 6：未編入國有保安林範圍公文影本

正本

發文方式：郵寄

檔 號：
保存年限：

行政院農業委員會林務局新竹林區管理處 函

32851
桃園市觀音區大觀路一段426號

受文者：桃園市觀音區富林(第四單元)
自辦市地重劃區籌備會

地址：300新竹市中山路2號
承辦人：詹錦鵬
傳真：03-5249550
電話：03-5224163-127
電子信箱：hsl@forest.gov.tw

發文日期：中華民國105年3月11日
發文字號：竹政字第1052102780號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：

裝
主旨：貴會函詢桃園市觀音區富林(第四單元)，經查所附清冊所列
桃園市觀音區新坡段新坡小段1地號等共846筆土地均未編入
保安林範圍，請查照。

說明：復貴會105年3月8日富林自籌字第021號函。

正本：桃園市觀音區富林(第四單元)自辦市地重劃區籌備會
副本：

訂
線
處長張鐵柱

附件 7：無珍貴樹木公文影本

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府農業局 函

32851
桃園市觀音區大觀路一段426號

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號4樓
承辦人：羅嘉琪
電話：(03)3322101#5481
電子信箱：10017484@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市觀音區富林(第四單元)自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國105年3月22日

發文字號：桃農林字第1050007260號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明五

主旨：有關貴會函詢「桃園市觀音區富林(第四單元)自辦市地重劃」
重劃範圍內，有無珍貴樹木一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴會105年3月18日富林自籌字第027號函。
- 二、經查旨案重劃範圍內，無本局所列管之珍貴樹木，惟重劃範圍內若具有保留價值之珍貴樹木，請以現地保留或採替代方案為原則，致力維護綠色資源、生態平衡之責任及符合社會大眾期許。
- 三、另施作單位請自行邀請(園藝景觀專家)評估現地保留樹木原則及效益，將重劃範圍內必須移植之樹木種類、數量合理分配需求單位或就近於現有公園、綠地逕行考量移植。
- 四、樹木移植辦法請參照行政院公共工程委員會「樹木移植作業參考原則」及本府「桃園市樹木修剪維護作業參考原則」辦理。
- 五、檢附行政院公共工程委員會「樹木移植作業參考原則」及本府「桃園市樹木修剪維護作業參考原則」相關移植規範各1份供參。

正本：桃園市觀音區富林(第四單元)自辦市地重劃區籌備會

副本：

局長謝長勝

本案依分層負責規定授權科(組)長、主任決行

第1頁 共1頁

附-7

附件 8：非位屬古蹟保存區、遺址及文化景觀所在地公文影本

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府文化局 函

32851
桃園市觀音區大觀路一段426號

地址：33053桃園市桃園區縣府路21號
承辦人：郭宏嘉
電話：03-3322592分機8610
傳真：03-3316092
電子信箱：khc@mail.tyccc.gov.tw

受文者：桃園市觀音區富林(第四單元)自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國105年3月14日

發文字號：桃市文資字第1050003500號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：土地清冊1份

主旨：有關貴會辦理本市觀音區富林(第四單元)自辦市地重劃，函詢本市觀音區新坡段新坡小段、樹林子段過溪子小段等共846筆土地，範圍內有無珍貴樹木、是否位屬古蹟保存區、遺址及文化景觀保存區等案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴會105年3月10日富林自籌字第026號函。
- 二、經查所詢土地並非位屬古蹟保存區、遺址及文化景觀保存區所在地；亦無位經內政部93年4月發行之「臺閩地區考古遺址普查研究計畫(第5期)」區域內，惟日後如於土地開發時發見疑似遺址或具古物價值者，請依文化資產保存法第50條及75條規定，立即停工並函報本局辦理。
- 三、有關有無珍貴樹木，非本局權責管轄範圍，請逕向主管機關洽詢。

正本：桃園市觀音區富林(第四單元)自辦市地重劃區籌備會
副本：

局長邱莊秀美

附件 9：非屬已公告地質敏感區公文影本

正 本

檔 號：

保存年限：

經濟部中央地質調查所 函

328
桃園市觀音區大觀路一段426號

機關地址：23568新北市中和區華新街109巷2號
承辦人：江紹平
電話：02-29462793#219
傳真：02-29453697
電子信箱：spchiang@moeacgs.gov.tw

受文者：桃園市觀音區富林（第四單元）自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國105年3月23日
發文字號：經地企字第10500015880號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴會函詢土地是否位屬已公告之地質敏感區範圍內一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴會105年3月18日富林自籌字第028號函。
- 二、查目前桃園市已公告之地質敏感區(山崩與地滑地質敏感區(L0011桃園市))位於桃園市蘆竹區、龜山區、桃園區、楊梅區、平鎮區、龍潭區、大溪區、復興區，依據經濟部103年9月9日經授地字第10320900810號函，除已公告地質敏感區分布之行政區應辦理查詢外，其餘地區暫免辦理查詢。
- 三、有關土地是否位屬已公告之地質敏感區範圍內，貴會可至「地質敏感區查詢系統」（網址：http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/）查詢並下載列印結果，俾憑參考利用；如對查詢結果仍有疑義，建請檢附該查詢結果、土地清冊、地籍圖謄本、界址坐標表或地理位置圖等相關佐證資料向土地所在之地方政府釐清。
- 四、查「非都市土地開發審議作業規範」及「非都市土地變更編定執行要點」，土地開發案件如係依據上開相關規定申請查詢開發基地有無位於所列區域計畫規定之第一級環境敏感地區或第二級環境敏感地區者，地質敏感區之建議洽詢機關為

地質法之直轄市、縣(市)主管機關，即各地方政府；建請向土地所在之地方政府洽詢，以符程序。

五、全國地質敏感區將逐年分批公告，相關訊息可至本所全球資訊網(<http://www.moeacgs.gov.tw>)/地質法專區參閱與下載。

正本：桃園市觀音區富林（第四單元）自辦市地重劃區籌備會(328桃園市觀音區大觀路一段426號)

副本：

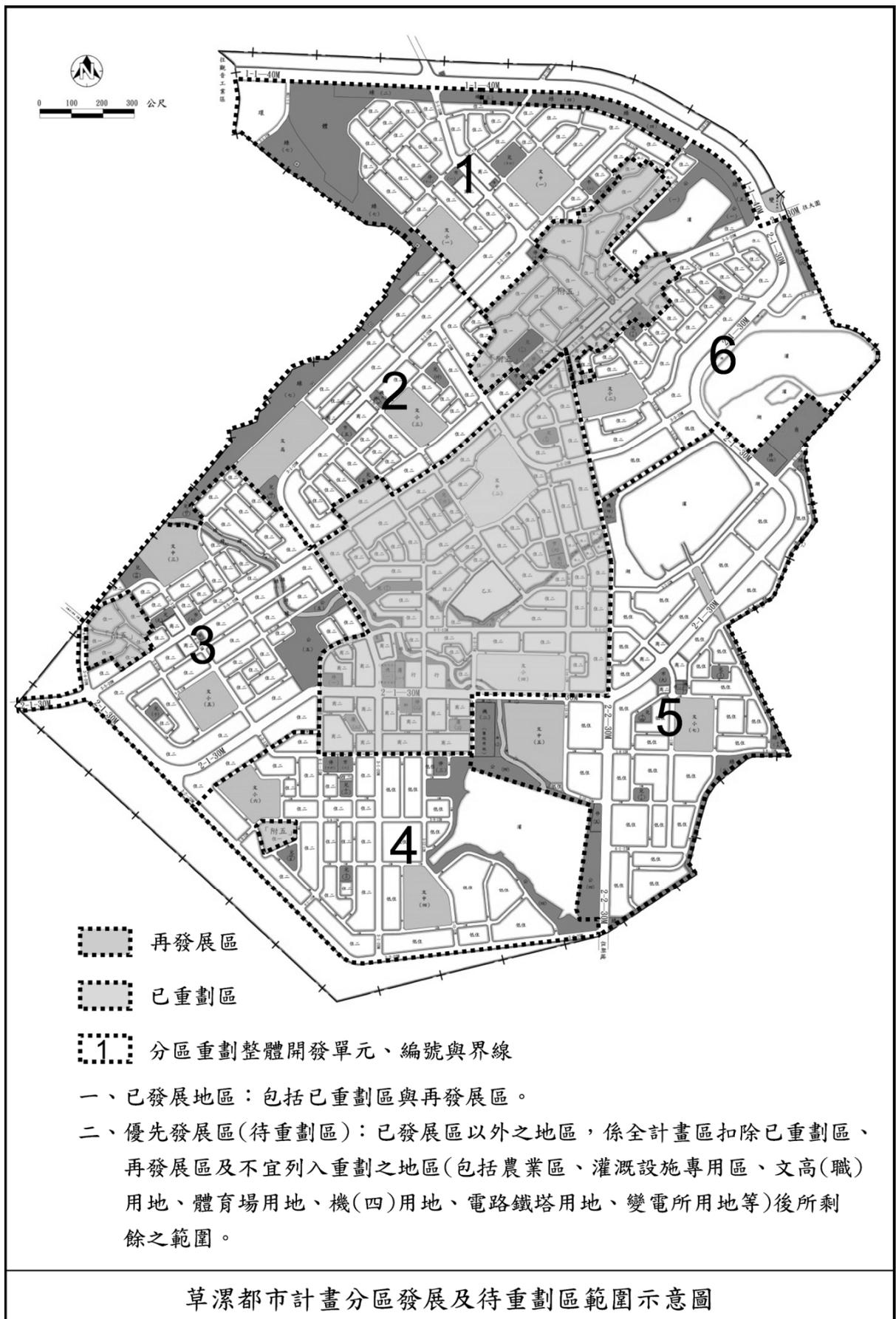
所長江崇榮

裝

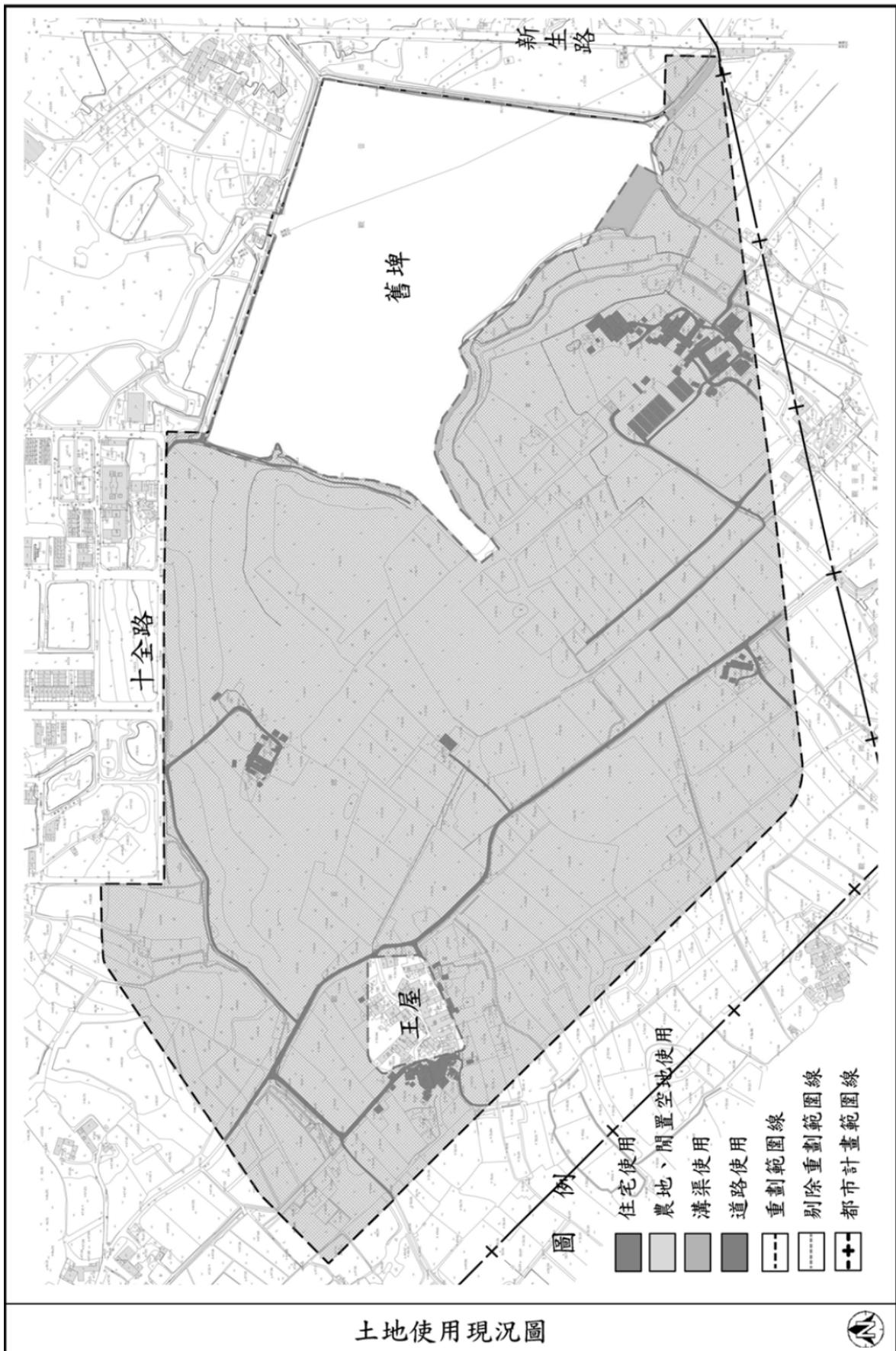
訂

線

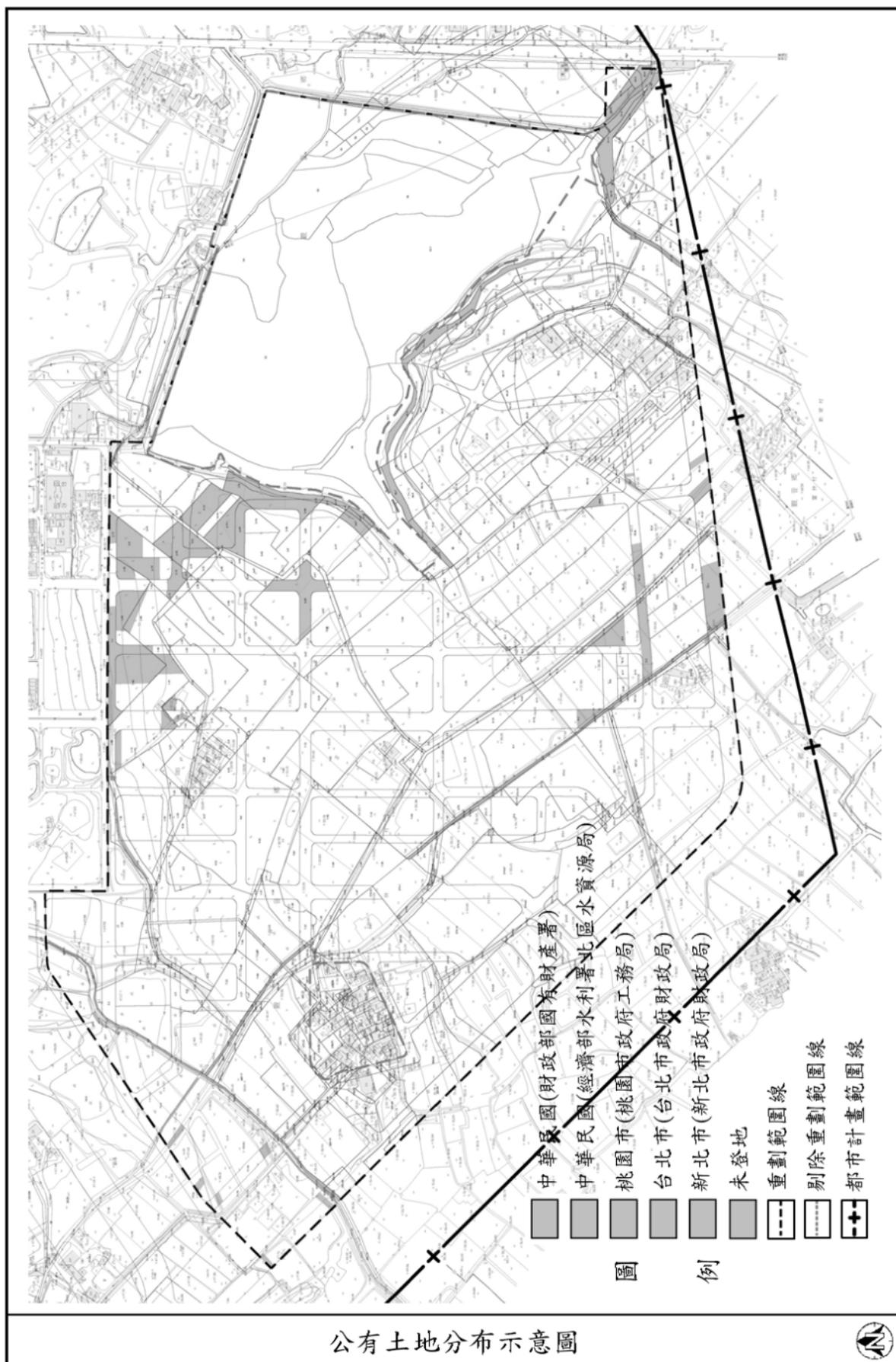
附件 10：草漯都市計畫分區發展及待重劃區範圍示意圖



附件 11：土地使用現況圖



附件 12：公有土地分布示意圖



附件 13：市地重劃座談會會議紀錄

正 本
發文方式：郵寄

檔 號：
保存年限：

桃園市觀音區富林(第四單元)自辦市地重劃區籌備會 函

地 址：32851 桃園市觀音區大觀路一段 426 號
承辦人：許宜淵
手 機：0955-422288
電 話：(03)438-9509 傳 真：(03)438-9609
電子信箱：hc.v123@msa.hinet.net

受文者：桃園市觀音區富林(第四單元)自辦市地重劃區全體土地所有權人

發文日期：中華民國 105 年 2 月 22 日
發文字號：富林自籌字第 010 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：檢送桃園市觀音區富林(第四單元)自辦市地重劃區座談會會議紀錄 1 份，請 查照。

說明：

- 一、依本籌備會 105.1.8. 富林自籌字第 007 號函續辦。
- 二、台端如有其他疑問，可電話聯繫本籌備會。

正本：桃園市觀音區富林(第四單元)自辦市地重劃區全體土地所有權人
副本：桃園市政府、桃園市觀音區富林(第四單元)自辦市地重劃區籌備會

桃園市觀音區富林(第四單元)自辦市地重劃區籌備會

代表人：陳清茂



桃園市觀音區富林(第四單元)自辦市地重劃區座談會
會議紀錄

壹、時間：105年1月23日上午10時

貳、地點：桃園市觀音區大觀路一段579-1號

參、主持人：李文貴(地方仕紳)

記錄：李耀光

肆、出席單位及土地所有權人：詳如簽到簿

伍、出席及來賓致詞：略

陸、報告事項：簡報說明(略)

柒、地主意見陳述及籌備會答覆：

一、土地所有權人1--林小姐：

問題：本案重劃總負擔比率為52%、地主分回比率為48%，於重劃工程完成後，若重劃負擔有剩餘，是否會將利潤歸還地主？

答覆：本案地主分回比率固定為48%，是經由開發單位詳細計算而來，未來各項負擔仍將由桃園市政府核定後才可確定。若重劃後結算虧損，開發單位仍將自負盈虧。故開發單位仍應承擔一切風險。

二、土地所有權人2--褚先生：

問題：希望儘量幫地主爭取分回比率至55%，因為有朋友在春日路重劃區分回55%。

答覆：本重劃區公共設施用地比例高達43%，且本區地價較低，精算後費用負擔約需9.88%之抵費地才能支付重劃工程所需費用。所以分回土地比率較低，與春日路重劃區條件不同，因此無法比較。

三、土地所有權人3--邱小姐：

問題：地主分回比率是否能提高至50%？

答覆：同前土地所有權人答覆。

四、土地所有權人4--黃先生：

問題：1. 總負擔費用證明書所載之總負擔費用是以面積或費用計算，計算之基礎為何？

2. 總費用結算後若低於13億，剩餘款項如何處分？

答覆：1. 總負擔費用證明書採費用計算，重劃完成後將製作費用總表，提送市地重劃會核定金額無誤後，將總負擔費用證明書郵寄給地主。

2. 重劃費用都需經由市政府重劃會認可後才可依照編列項目支出。

五、土地所有權人5--林先生：

問題：若未來土地價格上漲，開發單位將有盈餘，此部分重劃之利益，是否能事先回饋給地主領回？

答覆：本案各項負擔是經由開發單位詳細計算，並需經由桃園市政府核定。若重劃後結算虧損，開發單位仍將自負盈虧，故開發單位需承擔所有的重劃開發風險。

六、土地所有權人6—蕭先生：

問題：有關本區(第四區)重劃開發案，是否有開發時程的限制，又貴單位是否有開發管制進度？

答覆：1. 本案確有開發時程的限制。依102.10.15.內政部都委會第813次會議紀錄，大綱內容為：本案同意延長開發期限以3年為限，3年內未能先行擬具市地重劃計畫書，送經審核通過後，再檢具變更都市計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施者，於下次辦理通盤檢討時，變更為農業區。

2. 故依規定時程推算，必須於105.11.7.以前檢具草潔第四區變更都市計畫書、圖報由內政部核定。反推本案之開發作業管制時程，需於105.4.30.以前完成簽訂同意書及認證作業。因此，為維護土地所有權人之權益，敬請各位務必配合此開發管制進度。

捌、影像紀錄：



報到



來賓介紹



主席致詞



主席致詞

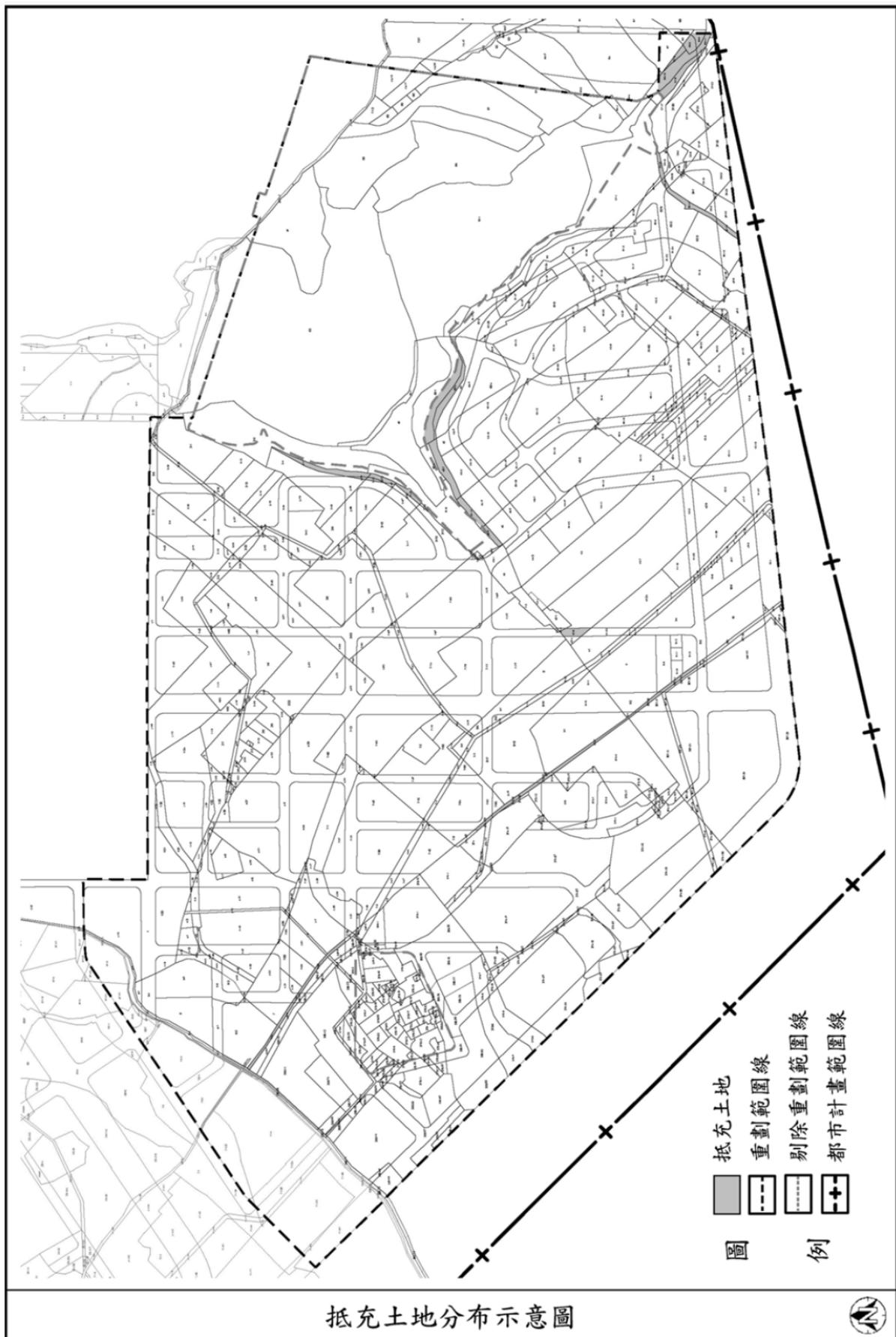


簡報說明



土地所有權人發言及答詢

附件 14：抵充土地分布示意圖



正本

財政部國有財產署北區分署桃園辦事處 函

機關地址：桃園市桃園區三元街152號4F
聯絡方式：李承熹

32851

桃園市觀音區大觀路一段426號

受文者：桃園市觀音區富林自辦市地重
劃區籌備會 (第四單元) 李承熹

發文日期：中華民國105年5月25日

發文字號：台財產北桃一字第10508039080號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：桃園市觀音區富林(第四單元)自辦市地重劃區國有土地抵充清冊乙份

主旨：有關桃園市觀音區富林(第四單元)自辦市地重劃區
內國有土地辦理抵充會勘乙案，茲就該重劃範圍內
本署經管之國有土地現場會勘結果表示意見如說明
二，請查照。

說明：

- 一、依貴籌備會105年5月6日富林自籌字第044號函暨附件辦理。
- 二、本案經貴籌備會邀集相關機關於105年5月4日至現場會勘(拍攝照片)認定公有土地使用情形完竣，重劃範圍內本署經管之國有土地共計120筆，經會勘後依規定應可抵充之國有土地為觀音區新坡段新坡小段8-21、9-7、9-8、10-3、367-40、373-23、380-70地號全筆及同小段7-84地號、樹林子段過溪子小段70-5地號等15筆國有土地部份(總共22筆，面積合計約1636.80平方公尺)，因實際係供公共使用之巷道、水溝故同意抵充，該部份應請儘速辦理標示分割登記；重劃範圍內其餘國有土地，則請依規定辦理重劃分配。另本重劃區都市計畫發布實施後，貴會報主管機關核定重劃計畫書前，仍請確認本署經管之國有土地是否變動，併予敘明。

正本：桃園市觀音區富林(第四單元)自辦市地重劃區籌備會
副本：

主任 蔡輝明



桃園市觀音區富林(第四單元)自辦市地重劃區國有土地

編號	鄉鎮市區	地段	地號	面積(m ²)	權利範圍	財產來源	抵充	備註
1	觀音區	新坡段新坡小段	0007-0084	203.00	1分之1	第一次登記	32.07	
2	觀音區	新坡段新坡小段	0007-0085	31.00	1分之1	第一次登記	24.68	
3	觀音區	新坡段新坡小段	0007-0086	189.00	1分之1	第一次登記	48.85	
4	觀音區	新坡段新坡小段	0008-0021	296.00	1分之1	第一次登記	296.00	整筆抵充
5	觀音區	新坡段新坡小段	0009-0007	40.00	1分之1	第一次登記	40.00	整筆抵充
6	觀音區	新坡段新坡小段	0009-0008	231.00	1分之1	第一次登記	231.00	整筆抵充
7	觀音區	新坡段新坡小段	0010-0003	71.00	1分之1	第一次登記	71.00	整筆抵充
8	觀音區	新坡段新坡小段	0039-0037	145.00	1分之1	第一次登記	13.90	
9	觀音區	新坡段新坡小段	0039-0038	42.00	1分之1	第一次登記	14.01	
10	觀音區	新坡段新坡小段	0046-0001	62.00	1分之1	依國庫地72條移交	26.84	
11	觀音區	新坡段新坡小段	0052-0014	280.00	1分之1	第一次登記	32.63	
12	觀音區	新坡段新坡小段	0052-0015	124.00	1分之1	第一次登記	42.53	
13	觀音區	新坡段新坡小段	0068-0010	664.00	1分之1	第一次登記	30.55	
14	觀音區	新坡段新坡小段	0068-0011	242.00	1分之1	第一次登記	93.80	
15	觀音區	新坡段新坡小段	0367-0040	88.00	1分之1	第一次登記	88.00	整筆抵充
16	觀音區	新坡段新坡小段	0367-0041	146.00	1分之1	第一次登記	59.50	
17	觀音區	新坡段新坡小段	0373-0022	188.00	1分之1	第一次登記	152.00	
18	觀音區	新坡段新坡小段	0373-0023	58.00	1分之1	第一次登記	58.00	整筆抵充
19	觀音區	新坡段新坡小段	0374-0108	63.00	1分之1	第一次登記	32.83	
20	觀音區	新坡段新坡小段	0380-0069	250.00	1分之1	第一次登記	185.00	
21	觀音區	新坡段新坡小段	0380-0070	17.00	1分之1	第一次登記	17.00	整筆抵充
22	觀音區	樹林子段過溪子小段	0070-0005	164.00	1分之1	第一次登記	46.61	
				3,594.00			1636.80	

正本

檔 號：
保存年限：

經濟部水利署北區水資源局 函

機關地址：32547桃園市龍潭區佳安里佳安路2號
聯絡人：呂桂卿
聯絡電話：03-4712001 #414
電子信箱：kw ui2001@ w ranb.gov.tw
傳 真：03-4712232

32851

桃園市觀音區大觀路一段426號

受文者：桃園市觀音區富林（第四單元）

自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國105年04月28日

發文字號：水北產字第10550030050號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴籌備會檢送觀音區富林（第四單元）自辦市地重劃區本局經管土地可辦理抵充面積會勘紀錄及相關附件資料案，復請查照。

說明：

- 一、復貴籌備會105年4月20日富林自籌字第036號函。
- 二、經查所送抵充範圍尚與現況相符，惟因該自辦市地重劃案尚未核定及尚未完成逕為分割登記，土地清冊相關面積，仍應以實際重劃核算後為準。

正本：桃園市觀音區富林（第四單元）自辦市地重劃區籌備會

副本：

局長黃宏甫

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市觀音區富林(第四單元)自辦市地重劃區籌備會 函

32547

桃園市龍潭區佳安里佳安路2號

地 址：32851 桃園市觀音區大觀路一段 426 號

聯 絡 人：黃蓉禎

聯絡電話：(03)438-9509 0911-072962

傳 真：(03)438-9609

電子信箱：hc.v123@msa.hinet.net

受文者：經濟部水利署北區水資源局

發文日期：中華民國 105 年 4 月 20 日

發文字號：富林自籌字第 036 號

速別：普通

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如說明

主旨：檢送桃園市觀音區富林(第四單元)自辦市地重劃區內 貴局經管土地可辦理抵充面積會勘紀錄及相關附件資料 1 份，請再行確認可抵充公共設施用地負擔之範圍及面積，並敬請 查照惠復。

說明：

- 一、依本籌備會 105 年 3 月 18 日富林自籌字第 029 號函續辦。
- 二、若貴 局對於會勘結果有疑義，惠請儘速聯絡本籌備會。

正本：經濟部水利署北區水資源局

副本：本籌備會(不含附件)

桃園市觀音區富林(第四單元)自辦市地重劃區籌備會

代表人：陳清茂



桃園市觀音區富林(第四單元)自辦市地重劃範圍-經濟部水利署北區水資源局經營之土地清冊

編號	鄉鎮市區	地段	地號	騰本面積 (㎡)	重劃範圍內土 地面積(㎡)	權利範圍	現況	是否可 抵充	可抵充面積 (㎡)	可參與分配土 地面積(㎡)
1	觀音區	新坡段新坡小段	0003-0017	446.00	446.00	1分之1	駁坎、鬆路面道路	是	446.00	-
2	觀音區	新坡段新坡小段	0003-0018	38.00	38.00	1分之1	駁坎、鬆路面道路	是	38.00	-
3	觀音區	新坡段新坡小段	0003-0019	133.00	125.94	1分之1	駁坎、鬆路面道路	是	125.94	-
4	觀音區	新坡段新坡小段	0003-0020	14.00	14.00	1分之1	空地	否	-	14.00
5	觀音區	新坡段新坡小段	0003-0021	5.00	3.25	1分之1	駁坎、鬆路面道路	是	3.25	-
6	觀音區	新坡段新坡小段	0003-0073	133.00	133.00	1分之1	駁坎、鬆路面道路	是	133.00	-
7	觀音區	新坡段新坡小段	0003-0074	32.00	32.00	1分之1	駁坎、鬆路面道路	是	32.00	-
8	觀音區	新坡段新坡小段	0007-0020	4.00	4.00	1分之1	駁坎、鬆路面道路	是	4.00	-
9	觀音區	新坡段新坡小段	0007-0073	1.00	1.00	1分之1	駁坎、鬆路面道路	是	1.00	-
10	觀音區	新坡段新坡小段	0037-0006	388.00	343.69	1分之1	溝渠、農地	部分	268.15	75.54
11	觀音區	新坡段新坡小段	0037-0017	916.00	806.62	1分之1	空地	否	-	806.62
12	觀音區	新坡段新坡小段	0037-0018	138.00	138.00	1分之1	農地	否	-	138.00
13	觀音區	新坡段新坡小段	0037-0038	156.00	156.00	1分之1	農地	否	-	156.00
14	觀音區	新坡段新坡小段	0037-0041	19.00	19.00	1分之1	農地	否	-	19.00
15	觀音區	新坡段新坡小段	0037-0042	3.00	3.00	1分之1	農地	否	-	3.00
16	觀音區	新坡段新坡小段	0039-0017	11.00	11.00	1分之1	空地	否	-	11.00
17	觀音區	新坡段新坡小段	0039-0018	144.00	144.00	1分之1	空地	否	-	144.00
18	觀音區	新坡段新坡小段	0046-0005	181.00	128.54	1分之1	駁坎、鬆路面道路	是	128.54	-
19	觀音區	新坡段新坡小段	0048-0007	548.00	548.00	1分之1	駁坎、鬆路面道路	是	548.00	-
20	觀音區	新坡段新坡小段	0050-0002	485.00	419.60	1分之1	駁坎、鬆路面道路	是	419.60	-
21	觀音區	新坡段新坡小段	0051-0011	257.00	225.26	1分之1	駁坎、鬆路面道路	是	225.26	-
22	觀音區	新坡段新坡小段	0051-0012	524.00	449.16	1分之1	空地	否	-	449.16
23	觀音區	新坡段新坡小段	0051-0013	127.00	127.00	1分之1	空地	否	-	127.00
24	觀音區	新坡段新坡小段	0052-0004	548.00	548.00	1分之1	空地	否	-	548.00
25	觀音區	新坡段新坡小段	0052-0011	2.00	2.00	1分之1	空地	否	-	2.00
26	觀音區	新坡段新坡小段	0067-0003	125.00	125.00	1分之1	溝渠、農地	部分	0.08	124.92
27	觀音區	新坡段新坡小段	0068-0003	166.00	166.00	1分之1	溝渠	是	166.00	-
28	觀音區	新坡段新坡小段	0068-0004	165.00	89.28	1分之1	溝渠、農地	部分	16.10	73.18
加總				5,709.00	5,246.34	-	-	-	2,554.92	2,691.42

註：

1. 依平均地權條例第60條依本條例規定實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、農地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。
2. 相關面積仍應以實際參與重劃核算後為準。

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府工務局 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號新棟
7樓

承辦人：張耿禎

電話：3322101#6760

電子信箱：10005847@mail.tycg.gov.tw

觀音區大觀路一段426號

受文者：桃園市觀音區富林(第四單元)自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國105年5月30日

發文字號：桃工養字第1050015504號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

裝 主旨：檢送本局轄管「桃園市觀音區富林(第四單元)自辦市地重劃
可抵充公共設施用地之範圍及面積表」1份，請查照。

說明：復貴籌備會105年4月15日富林自籌字第035號函。

正本：桃園市觀音區富林(第四單元)自辦市地重劃區籌備會

副本：桃園市政府養護工程處

訂 線
局長拱祥生

本案依分層負責規定授權處(室)主管決行

桃園市觀音區富林(第四單元)自辦市地重劃可抵充公共設施用地之範圍及面積(本府工務局經管)

項目	地段	地號	謄本面積(m2)	權利範圍	重劃範圍內土地面積(m2)	經管面積(m2)	可抵充面積
1	新坡段新坡小段	42-6	204	87/625	204	28.40	28.40
2	新坡段新坡小段	42-8	600	87/625	600	83.52	83.52
3	新坡段新坡小段	42-10	1858	87/625	1858	258.63	258.63
4	新坡段新坡小段	43-7	461	87/625	461	64.17	64.17

附件 15：工程費用、地上物拆遷補償費與重劃作業費用估算資料

一、工程費用估算表

項次	單位	數量	單價(元)	複價(元)	備註
一、工程費					
道路工程					
30M道路	公尺	1,486	51,000	75,786,000	
20M道路	公尺	636	36,000	22,896,000	
15M道路	公尺	1,152	28,500	32,832,000	
12M道路	公尺	1,302	18,000	23,436,000	
10M道路	公尺	4,060	15,000	60,900,000	
8M道路	公尺	739	12,000	8,868,000	
6M道路	公尺	168	9,000	1,512,000	
雨水工程	公尺	6,700	12,000	80,400,000	
污水工程	公尺	7,700	12,000	92,400,000	含專案管理單位計算分攤之幹管工程
兒童遊樂場及公園工程	公頃	4.09	25,000,000	102,250,000	
停車場工程	公頃	0.50	20,000,000	10,000,000	
路燈工程	盞	353	50,000	17,650,000	以計畫道路總長度計算(每40M一盞)
寬頻工程	公尺	6,548	5,400	35,359,200	
假設工程					
整地工程	公頃	50.29	1,000,000	50,294,200	
安全圍籬	公尺	4,050	2,000	8,100,000	
刺絲圍籬	公尺	20,013	800	16,010,400	
交通工程	公尺	9,543	2,200	20,994,600	包括道路號誌、標線等
其他雜項工程	式	1	46,178,000	46,178,000	約為以上費用合計之7%計算
小計				705,866,000	
二、管線工程					
電力工程分攤費	公尺	7,700	9,000	34,650,000	重劃負擔該費用之1/2
電信工程分攤費	公尺	7,700	18,000	46,200,000	重劃負擔該費用之1/3
自來水工程分攤費	公頃	50.29	2,000,000	100,588,400	重劃負擔該費用之全部
小計				181,438,400	
二項合計				887,304,400	
三、細部設計監造服務費	式	1	45,253,000	45,253,000	約按工程費5.1%計算
四、工程管理費	式	1	4,969,000	4,969,000	約按工程費0.56%計算
五、規劃及基本設計費	式	1	16,597,000	16,597,000	以專案管理單位計算分攤為準
六、空氣污染防治費	公頃	50.29	7,000	352,059	
七、路燈接電費	處	35	80,000	2,800,000	每10盞燈1處接電費
總計				957,275,459	

註：本表估算費用僅供參考，所需費用應以實際支出為準。

二、地上物拆遷補償費

建物型態	樓層	投影面積 (m ²)	樓地板面積 (m ²)	平均評點	評點單價 (元/點)	補償費 (元)	自動拆除 獎勵金(元)	補償費合計 (元)
RC	1	89	89	1,420	10.1	1,276,438	638,219	1,914,657
	2	159	318	1,420	10.1	4,560,756	2,280,378	6,841,134
	3	-	-	-	-	-	-	-
	4	-	-	-	-	-	-	-
	5	-	-	-	-	-	-	-
	小計					5,837,194	2,918,597	8,755,791
B(磚造)	1	400	400	1,265	10.1	5,110,600	2,555,300	7,665,900
	2	-	-	-	-	-	-	-
	小計					5,110,600	2,555,300	7,665,900
S(鐵皮)	1	1,450	1,450	314	10.1	2,759,118	1,379,559	4,138,677
	2	145	290	814	10.1	1,430,524	715,262	2,145,785
	小計					4,189,642	2,094,821	6,284,462
T(鐵棚)	1	1,500	1,500	314	10.1	2,854,260	1,427,130	4,281,390
農林作物		477,800		80		38,224,000	-	38,224,000
地上物費用總計						56,215,696	8,995,848	65,211,543

註：本表估算費用僅供參考，所需費用應以實際支出為準。

三、重劃作業費用

項次	單位	數量	單價(元)	複價(元)	備註
一、人事費				-	一年以14人月計算
1. 技術人員費用	人月	70	42,000	2,940,000	技術人員1人，5年
2. 行政助理費用	人月	280	30,000	8,400,000	行政人員4人，5年
二、業務費				-	
1. 郵電費	月	60	10,000	600,000	
2. 印刷費	月	60	10,000	600,000	
3. 文具費	月	60	6,000	360,000	
4. 加班、誤餐費	月	60	12,000	720,000	
5. 房租費	月	60	30,000	1,800,000	
6. 水電費	月	60	10,000	600,000	
7. 專案作業費	式	1	32,000,000	32,000,000	委託專業人員辦理地上物、地價查估及地籍整理等
三、測量費				-	
1. 測量作業	公頃	50.29	50,000	2,514,500	含控制、圖根、地形及現況等測量
2. 重劃範圍鑑界及分割測量	筆	73	5,000	365,000	
3. 都市計畫樁位、界樁測釘及復樁	支	246	10,000	2,460,000	
四、旅運費	月	60	10,000	600,000	
小計				53,959,500	

註：本表估算費用僅供參考，所需費用應以實際支出為準。

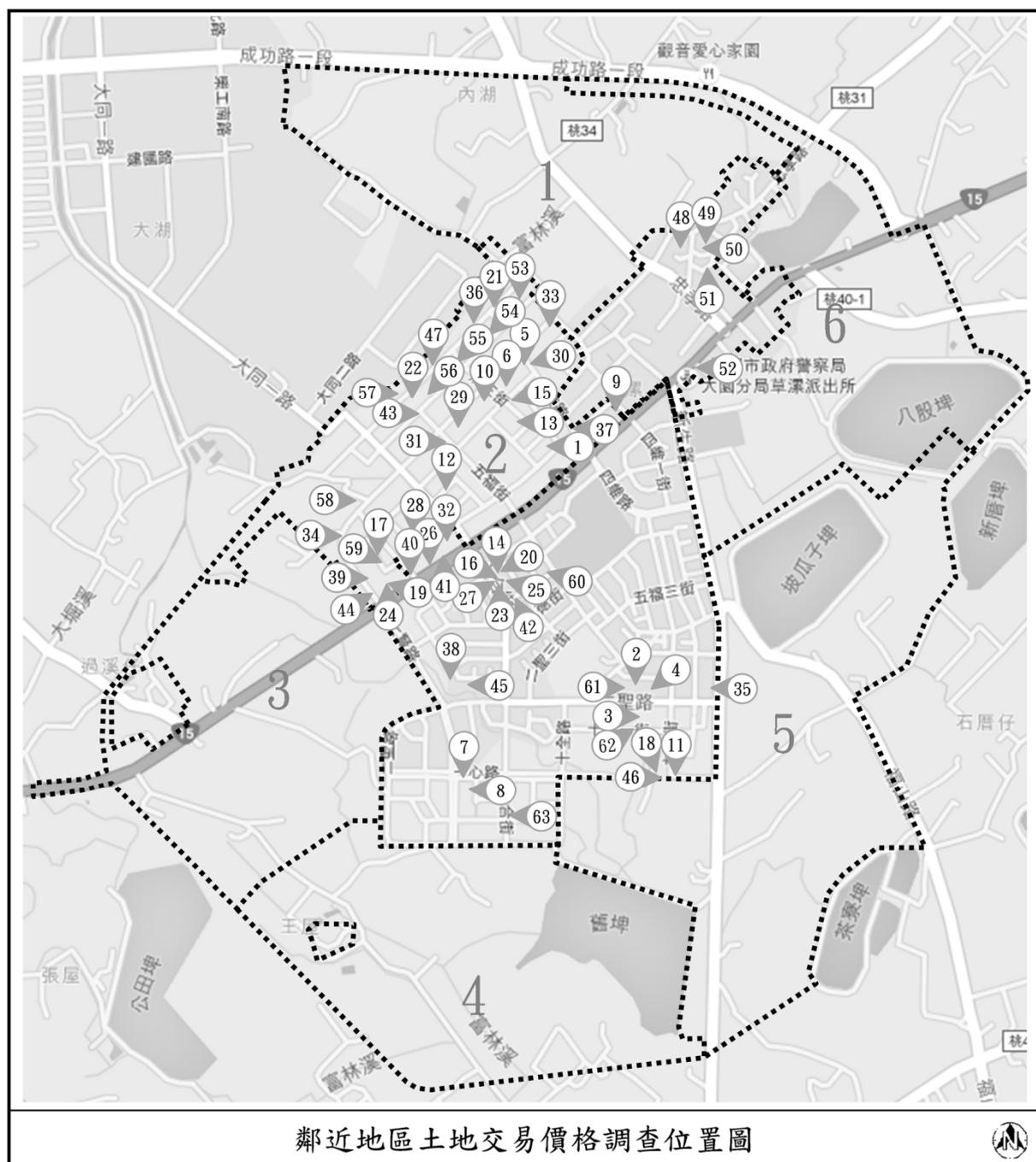
附件 16：本重劃區鄰近地區土地交易價格調查

本重劃區鄰近地區土地交易價格調查表(104年2月~106年12月)

編號	區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	交易筆棟數	草潔都計區位置
1	草富段361~390地號	105/1	1,509	14.00	107.84	1筆土地	原重劃區
2	草新段301~330地號	105/1	443	10.00	44.31	1筆土地	原重劃區
3	草新段421~450地號	105/1	580	10.50	55.40	1筆土地	原重劃區
4	草新段301~330地號	105/1	443	10.00	44.31	1筆土地	原重劃區
5	草富段151~180地號	105/1	568	11.00	51.67	1筆土地	第二單元
6	草富段181~210地號	105/1	576	13.10	44.00	1筆土地	第二單元
7	草新段571~600地號	104/12	7,814	14.50	538.90	1筆土地	原重劃區
8	草新段571~600地號	104/12	3,416	17.00	200.96	7筆土地	原重劃區
9	草潔段361~390地號	104/12	720	17.80	40.54	2筆土地	第二單元
10	草富段61~90地號	104/12	400	8.50	47.17	1筆土地	第二單元
11	草新段421~450地號	104/11	25	12.30	2.08	2筆土地	原重劃區
12	草富段451~480地號	104/11	170	2.40	70.73	3筆土地	第二單元
13	草富段241~270地號	104/11	832	19.60	42.38	1筆土地	第二單元
14	草新段151~180地號	104/10	500	22.20	22.47	1筆土地	原重劃區
15	草富段181~210地號	104/10	850	13.60	62.68	1筆土地	第二單元
16	草新段151~180地號	104/9	510	16.80	30.46	1筆土地	原重劃區
17	草富段571~600地號	104/9	376	13.60	27.65	1筆土地	第二單元
18	草新段451~480地號	104/9	1	1.72	0.58	4筆土地	原重劃區
19	草富段601~630地號	104/9	710	13.70	51.77	1筆土地	第二單元
20	草新段151~180地號	104/9	500	22.20	22.49	1筆土地	原重劃區
21	草富段31~60地號	104/8	2,439	14.20	171.71	1筆土地	第二單元
22	草富段211~240地號	104/8	407	9.50	42.86	1筆土地	第二單元
23	草新段151~180地號	104/7	525	17.20	30.45	1筆土地	原重劃區
24	草富段601~630地號	104/7	715	14.50	49.26	1筆土地	第二單元
25	草新段151~180地號	104/7	544	17.70	30.77	1筆土地	原重劃區
26	草潔段2431~2460地號	104/7	4,550	15.30	297.36	6筆土地	第二單元
27	草新段151~180地號	104/7	625	15.90	39.40	1筆土地	原重劃區
28	草富段541~570地號	104/6	2,247	16.00	140.44	1筆土地	第二單元
29	草富段301~330地號	104/6	4,168	47.80	87.16	1筆土地	第二單元
30	草富段151~180地號	104/6	992	20.00	49.61	1筆土地	第二單元
31	草富段301~330地號	104/6	1,000	31.40	31.87	1筆土地	第二單元
32	草潔段2431~2460地號	104/5	1,235	14.80	83.49	1筆土地	第二單元
33	草富段31~60地號	104/5	1,238	15.70	78.86	1筆土地	第二單元
34	草富段571~600地號	104/4	7,410	16.50	448.90	1筆土地	第二單元
35	草新段391~420地號	104/4	1,175	13.50	87.06	1筆土地	原重劃區
36	草富段1~30地號	104/4	4,838	14.20	339.50	2筆土地	第二單元
37	草富段301~330地號	104/4	320	11.50	27.77	1筆土地	第二單元
38	草新段241~270地號	104/4	550	16.80	32.71	2筆土地	原重劃區
39	草富段511~540地號	104/3	1,731	15.00	115.52	2筆土地	第二單元
40	草潔段2431~2460地號	104/3	625	15.20	41.14	1筆土地	原重劃區
41	草潔段2431~2460地號	104/3	3,135	15.20	206.30	5筆土地	原重劃區
42	草新段151~180地號	104/3	1,710	15.80	108.28	2筆土地	原重劃區
43	草富段121~150地號	104/3	553	11.50	48.12	1筆土地	第二單元
44	草富段631~660地號	104/3	560	17.10	32.69	1筆土地	第二單元
45	草新段241~270地號	104/2	594	18.20	32.71	2筆土地	原重劃區
46	草新段451~480地號	104/2	816	12.30	66.40	1筆土地	原重劃區
47	草富段181~210地號	105/3	1,000	11.20	89.01	1筆土地	第二單元
48	草潔段271~300地號	106/9	6	4.80	1.41	2筆土地	再發展區
49	草潔段151~180地號	106/10	147	9.00	16.34	2筆土地	再發展區
50	草豐段151~180地號	106/10	550	9.00	61.45	2筆土地	再發展區
51	草豐段361~390地號	106/12	5	5.00	1.00	1筆土地	再發展區

編號	區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	交易筆棟數	草深都計區位置
52	草深段361~390地號	106/9	2,685	28.00	95.89	1筆土地	再發展區
53	草富段1~30地號	106/12	742	11.40	64.85	1筆土地	第二單元
54	草富段61~90地號	106/10	710	15.00	47.17	1筆土地	第二單元
55	草富段121~150地號	106/11	1,266	16.00	79.18	1筆土地	第二單元
56	草富段181~210地號	106/9	1,086	12.20	89.01	2筆土地	第二單元
57	草富段241~270地號	106/9	1,150	13.60	84.35	1筆土地	第二單元
58	草富段481~510地號	106/11	5,829	16.80	346.30	4筆土地	第二單元
59	草富段571~600地號	106/12	350	13.20	26.49	1筆土地	第二單元
60	草新段211~240地號	106/10	1,806	15.20	118.44	3筆土地	原重劃區
61	草新段301~330地號	106/10	235	9.90	23.84	1筆土地	原重劃區
62	草新段421~450地號	106/10	997	12.00	83.10	1筆土地	原重劃區
63	草新段601~630地號	106/11	1,630	12.50	130.44	2筆土地	原重劃區

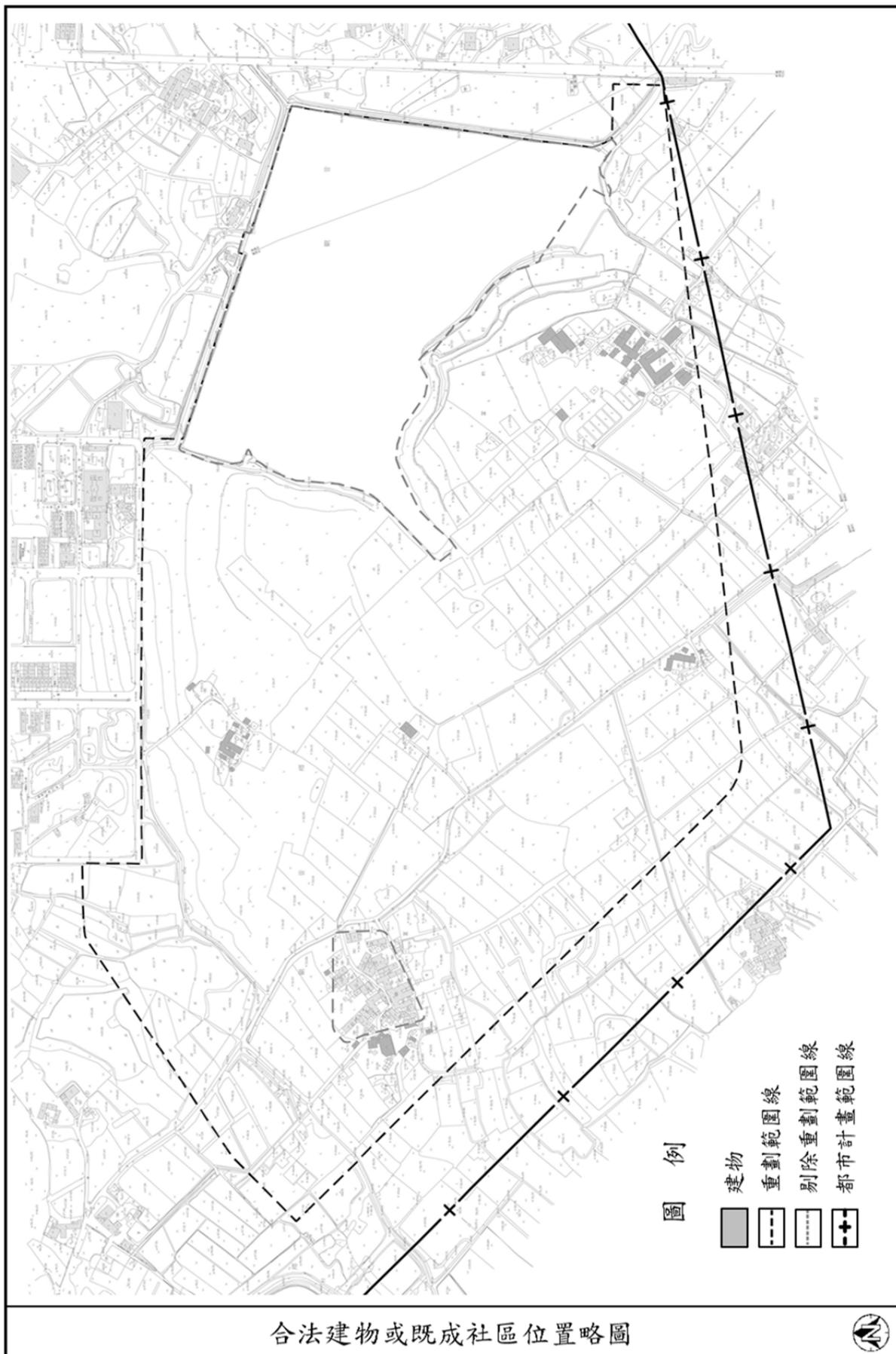
資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網。



鄰近地區土地交易價格調查位置圖



附件 17：合法建物或既成社區位置略圖

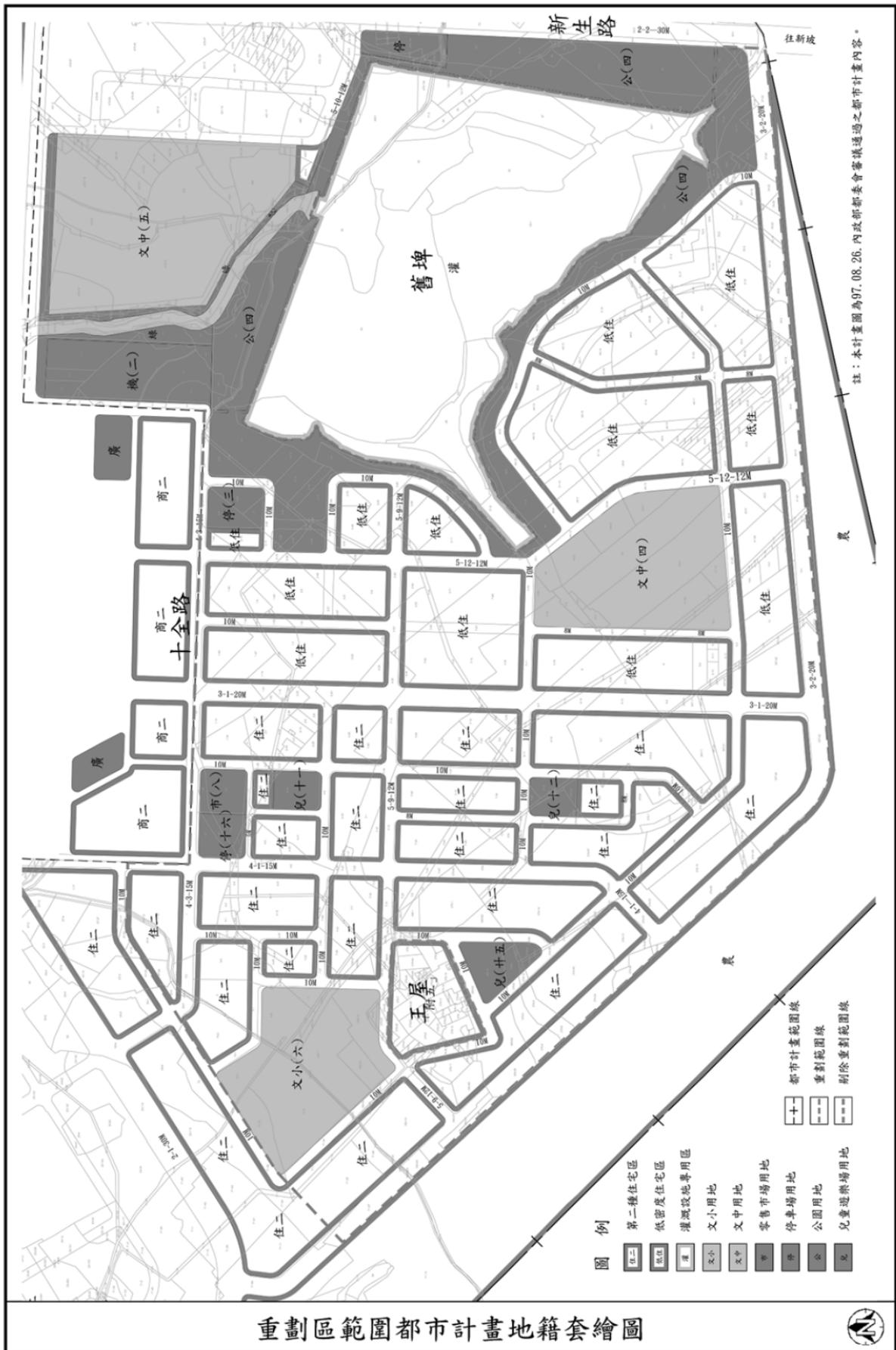


附件 18：預定重劃工作進度表

項次	工 作 項 目	預 定 工 作 進 度
1	發起成立籌備會	自 104 年 8 月至 104 年 9 月
2	範圍申請核定	自 104 年 9 月至 104 年 11 月
3	徵求同意	自 104 年 12 月至 105 年 10 月
4	成立重劃會(召開會員大會、選舉理監事)	自 106 年 1 月至 106 年 2 月
5	召開會員大會審議重劃計畫書(草案)	自 106 年 2 月至 106 年 4 月
6	申請核准實施市地重劃(草案)	自 106 年 4 月至 106 年 5 月
7	陳述意見及召開聽證	自 106 年 5 月至 106 年 8 月
8	審議重劃計畫書及聽證紀錄	自 106 年 8 月至 106 年 10 月
9	變更都市計畫書圖報核及公告實施	自 106 年 10 月至 106 年 11 月
10	公告重劃計畫書	自 106 年 12 月至 107 年 3 月
11	籌編經費及公告禁止移轉(第一次)等事項	自 107 年 5 月至 107 年 10 月
12	現況調查及測量	自 107 年 4 月至 107 年 5 月
13	工程規劃設計	自 107 年 10 月至 108 年 4 月
14	查定重劃前後地價	自 107 年 10 月至 108 年 4 月
15	查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自 107 年 10 月至 108 年 5 月
16	工程施工	自 108 年 4 月至 109 年 8 月
17	公告禁止移轉(第二次)	自 108 年 7 月至 109 年 6 月
18	土地分配設計及計算負擔	自 108 年 9 月至 109 年 1 月
19	分配結果公告及異議之處理	自 109 年 2 月至 109 年 7 月
20	工程驗收、相關單位接管	自 109 年 9 月至 109 年 12 月
21	申請地籍整理及土地登記	自 109 年 9 月至 109 年 11 月
22	交接土地及清償	自 109 年 12 月至 110 年 2 月
23	申請核發重劃費用負擔證明書	自 110 年 3 月至 110 年 4 月
24	財務結算	自 110 年 4 月至 110 年 5 月
25	成果報告並解散重劃會	自 110 年 6 月至 110 年 6 月

註：本表工作項目及預定工作進度時間，仍應配合政府部門各階段審核實際進度狀況而自行調整。

附件 19：重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖



重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

桃園市觀音區富林(第四單元)
自辦市地重劃區開發案
聽證會議紀錄

(含發言、簡報資料及書面意見)

桃園市觀音區(第四單元)富林自辦市地重劃區開發案 聽證會議紀錄

- 一、案由：桃園市觀音區(第四單元)富林自辦市地重劃區重劃會申請核准實施市地重劃。
- 二、主持人：國立臺北大學不動產與城鄉環境學系 陳明燦教授
- 三、出席人員：詳附件一
- 四、聽證之期日及場所：106年9月11日假桃園市觀音區草漯老人文康活動中心(地址：桃園市觀音區大觀路1段579-1號)。
- 五、聽證爭點：詳附件二
- 六、文書證據：詳附件三
- 七、會議實況：

(一)開場：

司儀：桃園市觀音區富林(第四單元)自辦市地重劃區開發案聽證會議，會議開始，今天的會議是由富林(第四單元)自辦市地重劃區重劃會申請實施市地重劃，桃園市政府依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法以及行政程序法等相關規定，由桃園市鄭市長指定專家學者，也就是我們任職於國立臺北大學不動產與城鄉環境學系的陳明燦陳教授擔任會議主持人，接下來我們將會議交給主持人。

(二)主持人說明：

主持人：好，各位大家好，大概我先把今天聽證這個會議的重點說明一下，最主要這個地區是依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第27條的規定來實施聽證，報核前的一個聽證，這是法律規定的。

主持人：那首先容許我介紹一下今天聽證的學者專家，在我左手邊這位是任職於逢甲大學土地管理學系的謝靜琪謝教授。

謝靜琪：大家好。

主持人：好，請坐。然後左手邊這位是卓明京不動產估價師。

卓明京：大家好。

主持人：我的右手邊是我們桃園市地政局的副局長蔡金鐘先生。

蔡金鐘：大家好。

主持人：再來是我們的這一個桃園市政府的都市發展局的林玥亨技士，請坐。好，先說明一下因為這是我個人生平第一次承接這樣一個任務，其實也有點擔心，有點緊張，不是像上課，上課當然駕輕就熟，這個地方應該對我來講是第一次，初體驗，那我想這個注意一下發言，等一下要發言的內容要限於這一個自辦市地重劃案的爭點部分來做發言，那絕對不允許有人身攻擊。第2點呢，我們今天的聽證全程錄影、錄音，陳述意見也好，發問都好，在發言之前呢應該先報上姓名來做聽證紀錄的一個進行，所以我們剛已經有提過了，那我今天就依據我們行政程序法的相關規定來宣佈我們今天的聽證會議開始，首先我們是不是請主辦機關報告本次聽證會議的程序、發言時間以及注意事項等相關資料後，再來才由我們的重劃會來說明我們今天自辦重劃的意旨，先

請我們的主辦機關來報告一下。

(三)主辦機關報告(聽證程序、發言時間及注意事項)

機關代表(蕭巧如):我們現場所有的來賓大家好,我是這個聽證的主辦單位桃園市政府地政局重劃科科長蕭巧如,今天由我先跟各位介紹一下辦理聽證的整個流程,那首先會針對我們為什麼需要辦聽證、還有整個會議的議程跟大家進行說明,接下來會進行會議注意事項,請各位務必仔細地聆聽。

首先我們今天舉辦聽證主要是依照司法院釋字第 739 號的解釋認為在申請核准自辦市地重劃之前,行政機關應該要有一些正當的行政程序,所以在我們核定之前要給予土地所有權人以及利害關係人能夠陳述意見的機會,聽取大家的意見,所以我們才舉行了這一次的聽證,另外依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 27 條的規定,我們也是在受理了重劃會申請實施市地重劃之後就舉辦這項的聽證,通知全部的所有權人以及利害關係人。今天的議程由我進行主辦單位的機關報告之後,後續會請重劃會說明他的重劃計畫,那接續是由在我們指定 9 月 7 日以前有提出要陳述意見的民眾上台陳述意見,後續針對有出示書面意見但是不克出席的人員,會由我們這裡來宣讀他的書面意見,接著是請主持人是否針對上述的一些意見內容要徵詢證人、鑑定人或者是相關人員,最後是由有申請要發問的民眾上台發言,那最後整個結束。

請各位特別注意,我們今天的發言是以登記發言制,也就是我們在 8 月 22 日寄送公文給全部的土地所有權人以及利害關係人時已經有記載清楚,如果有任何陳述意見或是發言的話,必須要在 9 月 7 日以前向桃園市政府提出,有提出的今天才能夠發言,如果在這段期限之內沒有提出,而我們現場的民眾如果認為有意見的話,歡迎你們用書面的方式提供給我們的主辦單位,如果不知道要怎麼處理,可以到我們報到處,由我們報到處的同仁協助,但是今天因為沒有事先登記,所以按照我們今天的規定是不可以臨時發言的,但是您的意見,我們聽證的目的最主要是聽取大家的意見,後續提供給我們市地重劃委員會合議制去做審查,所以即便您今天沒有在這個會議上發言,您所提供的書面意見我們一樣會拿到合議制的審查會供委員瞭解。我們今天陳述意見每人只有 3 分鐘,而且是以 1 次為限,我們的司儀會唱名,如果唱名 3 次而沒有到的話呢就視為過號了,過號必須等到這一個陳述意見的會議流程結束時,我們會再由過號的民眾請你一樣到我們報到區裡面去登記,如果你仍然想要陳述意見的話,登記之後會讓你上台來陳述。那我們的發言也是以事前 9 月 7 日前已經有登記發言的人員才可以發問,先經過我們主持人同意之後發問的人有 2 分鐘的時間,請發問的人發問以後繼續留在這個台上,後續指定的回應人員上台回應 3 分鐘,如果回應 3 分鐘之後,發問的人仍然覺得有部分問題沒有被明確的回答,而希望再發問一次的話,可以請示我們主持人,經主持人同意之後可以再發問一次,一樣是 2 分鐘,如果發問人員,下台了之後就不得再上台了。今天所有的發問無論是 2 分鐘或者是 3 分鐘,我們都會在倒數一分鐘的時候響兩聲短鈴,等到時間一屆滿的時候會響一聲長鈴,超過時間就請各位停止發言,如果沒有自行停止的話呢,後續的發言一樣是不列入這一次的聽證會議紀錄,這個會議的所有的注意事項,我們在 8 月 22 日寄送的開會通知單裡面已經有把所有的附件都已經附上了,那請大家參閱。

特別再提醒,我們今天是全程的錄音、錄影,而且我們的聽證紀錄會公開在市政府的網站還有地政局的網站,那公開閱覽的時間交由我們主持人指定一個日期,屆時請所有有發言的人呢到地政局來閱覽這個會議紀錄,是否跟您發言的內容是一致的,並請幫我們做個簽名,如果拒絕簽名或者是說在指定的期日內沒有到場來閱覽的話,我們還是會記明事由。我們這次聽證是以國語為主,這個聽證紀錄一樣會公告在我們的網站上,聽證的紀錄後續主要是交給我們市府的市地重劃會參酌以合議制的方式來審議,那如果在會後提供任何意見的呢,是不納入在今天的聽證紀錄裡頭,

但是我們仍然會將各位的意見交給市地重劃會來審議。最後，市地重劃會審議的結果如果是不同意重劃會申請實施市地重劃，那將會駁回他的申請，而且會敘明理由，如果是同意實施市地重劃的，我們會將重劃計畫書、還有這一次聽證的會議紀錄還有市地重劃會合議制審查的會議紀錄一併的在我們機關的網站上公告，而且也會寄送給全部的土地所有權人以及利害關係人，以上。

(四)重劃會說明重劃計畫要旨

主持人：好，那非常謝謝我們主辦機關的詳實說明，依照會議的程序規定，接下來我們要請這個主辦單位，也就是我們重劃會來對重劃的意旨以及相關的事項做一個簡短的報告好嗎。

司儀：接下來請富林自辦重劃會代表向各位鄉親說明重劃計畫要旨，同時也請登記陳述意見發言編號1號的林○洵女士請先到前方的發言等待區就座準備。

重劃會代表(輔佐人:楊○承)：大家好，主席、各位長官及各位委員大家好，那我是這個重劃會的規劃單位代表，來做有關這方面的一個說明，那針對說明部分包括這個都市計畫的緣起、範圍及我們的重劃同意，所有權人同意的一個情形，還有這個負擔狀況以及財務狀況，還有我們案子的重劃的一個進度。

這個部份，我們的範圍是草漯的4區這個位置，這個位置，當時在民國98年的時候，有都市計畫的第二次通盤檢討的第一階段在都市計畫階段有規定，我們草漯還沒有重劃位置包括1、2、3、4、5、6分成6區，而且每一區要一次開發，那這個變更內容要等到我們先擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過之後呢，再檢具變更都市計畫書圖，送內政部逕予核定，3年之內沒有按照這樣的一個規定來辦理的話，在下次通盤檢討時候就是要變更為農業區，所以呢現在目前各位應該都知道第2區部分已經重劃完成了，剩下1、3、4、5、6，那有些部分是正在進行中，那這個期限是當時規定是102年11月7號，後來因為一下這麼多區要辦理也需要時間，所以有延長一次3年，內政部都委會也同意我們延長，那個期限就是延長到105年的11月7號，那這個時間基本上是可以足夠來執行剛剛上面的一個決議的狀況，可是因為這個大法官的解釋呢，讓我們在這個執行上的程序，重劃的程序增加很多複雜的一些問題，包括這個作業上的包括今天的聽證會，在舊的法規是根本沒有這一項的，現在都要增加這些工作、作業，所以同意我們再展延一年喔，展延一年，所以期限就是在今年的11月7號很快就要到了，那這是我們的作業流程，就是說我們的期限是在這個期限都市計畫已經有在96年的8月21號已經決議就是要，規定要重劃，而且有期限規定，那麼我們要在這個106年的11月7號呢要檢送第4區的都市計畫書圖送到我們內政部審查，那這些的程序呢導致我們變成要趕快來按照這個規定來辦理重劃，這是我們第4區，那我們已經在104年的10月13號申請核定籌備會，申請核定籌備會，然後在104年的12月30號重劃範圍核定，那我們也辦理了第一次的會員大會，申請成立重劃會，以及我們製作了相關的重劃計畫書圖，也經過2分之1的土地所有權人來同意辦理重劃，我們在上一次在今年的4月22號召開了第2次的會員大會審核我們這個重劃計畫書，審核審核通過，在大會中審查通過，那接下來我們今天就是在辦理這個聽證會在9月的今天11，11號，我們必須要趕快完成這個重劃計畫書經過市政府認可，然後拿到這個認可公文之後呢附到我們都市計畫書，然後送到內政部去審查，期限是在今年的11月7號以前喔，所以這時間已經是蠻趕的喔。那這是我們的範圍總共，總共是50.29公頃，50.29公頃，範圍內主要都是以黃色部分是住宅區，還有一些公園、綠地等等還有學校，學校，那麼公共設施主要是這些道路還有兩所學校，還有旁邊的綠地，這個池塘舊埤跟這個王屋，王屋這個地方是屬於建物密集地區，所以不納入重劃範圍，那池塘部分呢因為還有灌溉功能，所以當時有在都市計畫也有規定要剔除重劃範圍，我們的總共面積是62.3公頃但是扣除不納入重劃的範圍，灌溉設施專用區，這樣子剩下50.29是要納入重劃的範圍面積，在這個面積裡面可建築土地是住宅區總共占了56.89%，剩

下的是公共設施，公共設施占了總共 43.11%，這樣的公共設施比例是比較高的，這是我們重劃目前；公告重劃範圍目前公告重劃範圍內容的狀況，大部分都還是維持在作農業使用甚至於是廢耕，廢耕的一個狀況。我們經過一番努力之後，我們目前重劃範圍內私有的土地所有權人總共有 503 人，總共有 303 人同意我們辦理重劃，占 60.24%，那麼這些 303 人的土地面積是 32 點多公頃，占我們必須計入重劃計算的面積是 47.09 公頃，占 68.16%，68.16%，那這個呢有些後面，比較後面取得土地的所有權人，他的面積比較狹小，比較小而且它的面積不到這個規定的百分之 49 m²的話這個是不列入計算的，這邊有法令上的規定，那麼基本上有些還沒有重劃同意給我們的部分，還是在繼續努力溝通協調，希望同意的人；大家都認同我們這樣一個重劃作業，所以我們都達 2 分之 1，就是一個達 60%、一個達 68%。我們將來的公共設施就是，公共設施負擔剛剛有講過就是占 43.11，因為有些部分是可以抵充的，公有土地可以抵充的，所以我們按照公共設施的計算標準、計算方式，重劃的公共設施負擔 42.58%；42.58%，在工程費用負擔部分，費用負擔部分是我們按照一坪，將來一坪大概是，一坪是 8.38 萬來計算的話，總共要 11.8 億左右，11.8 億來做重劃工程，包括這些道路、雨水、汗水、公共設施工程等等，公共設施包括兒童遊樂場、公園、停車場等等，還有一些路燈、還有寬頻還有假設工程，就是包括整地及圍籬等等，還有交通工程、其他雜項工程、地下管線工程等等，這邊就要 9 億多，工程費要佔 9 億多，還有重劃的費用 1 億多，還有貸款利息等等，所以總共要 11.8 億，這個部分呢利用這個重劃後預估的平均地價來計算的話，費用負擔是 9.42，9.42 百分比，所以呢土地所有權人平均負擔是公設負擔加費用負擔；加起來是 52，52，那將來的財務計算；財務的分配方向；方式呢將來的財源是由開發者募集所有資金還有及向金融機構貸款，來辦理這個重劃開發，那總共 11 點多億是這樣的一個來源，那麼將來我們在 105 年到 110 年的這是支出的部分，最主要工程費用在後面的支出，那麼紙上作業就是目前；在前面也會有支出，紙上作業部分的費用，將來的收入是把這些未建築的土地透過這個分配領回之後，繳差額地價等等，還有出售抵費地，才在 110 年之後是比較才有收入，在這樣情況之下所以目前財務是一個平衡狀況。我們重劃的進度，我們在 104 年已經在做重劃的籌備會的發起，還有在申請範圍的核定，徵求同意 105 年的工作，那今年 106 年我們的主要工作這些項目，包括成立重劃會、召開會員大會審議重劃計畫書、還有我們要舉辦像今天這樣的聽證、將來呢後續部分，就是市政府要協助我們審查重劃計畫書，然後還有來辦理都市計畫的變更，書圖送到內政部公告核定，然後才能做公告重劃計畫的工作，之後呢就是工程的部分，還有將來還要查估、補償等等的一些工作，將來在 109 年左右大概就是辦理土地分配，分配結果還有公告，大概 110 年的時候會完成這樣的重劃工作，以上是有關這個重劃概要意旨的說明，謝謝。

(五)當事人及利害關係人陳述意見

司儀：接下來是民眾陳述意見時間，經編號 1 號林○洵女士表示其意見係就重劃相關的事項提出問題，爰留待下階段發問議程再予進行。

(六)宣讀未出席者之書面意見(實際內容以所提供書面意見為主，詳附件)

司儀：那接下來我們進行宣讀未出席者書面意見，本次會議計有 4 位未出席者提供書面意見如上簡報內容。

第一位是臺北市政府財政局陳述意見內容為：重劃區涉本局經管桃園市觀音區新坡段新坡小段 3 地號等 14 筆土地及樹林子段過溪子小段 71-34 等 4 筆土地，共計 18 筆臺北市持有持分土地，宗地面積合計 14,087 平方公尺，本市持分面積合計為 4,465.76 平方公尺，均係 85、94 年繼承人抵繳稅款取得之不動產。依內政部 81 年 7 月 10 日台(81)台地字第 8185020 號函釋，市地重劃區內公、私分別共有土地之公有土地持分土地部分，屬抵繳稅款之公有持分土地，不得辦

理抵充或優先指配，以上。

那接續進行第二位書面陳述意見，財政部國有財產署北區分署桃園辦事處，陳述意見如上簡報：第一點桃園市政府觀音區富林(第四單元)自辦市地重劃區重劃計畫書(草案)106年7月版之第9頁、第9頁第10點所載，重劃總平均負擔比率為52%。已超出平均地權條例第60條規定及市地重劃實施辦法第23條規定折價抵充共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積45%為限，爰本處針對前述重劃平均負擔比率提出異議。

第二點桃園市政府觀音區富林(第四單元)自辦市地重劃區重劃計畫書(草案)106年7月版之第5頁第4點(一)表格所載，未登記地面積為408.89平方公尺，惟查桃園市中壢地政事務所105年11月14日中地測字第1050019537號函略以，本案為地籍圖數化誤謬所致，並無未登記地。爰請查明未登記地之正確性。

第三位提出書面意見為黃○和先生，書面意見如上簡報：本市都市計畫與林口都市計畫都是30年前規劃有住一、住二，但是林口A8站人口急速增加已不符實際，應將A8站之住二比照最新的A7站，住一變住二，住二變住四，觀音是應該要有前瞻性，規劃自辦市地重劃部分為住三、住四。

第四位為楊○勝先生，提出意見如上簡報：建議主管機關應針對土地所有權人重複出具同意書予多家籌備會之情況，依內政部99年2月3日內授中辦地字第0990723762號函，確認其有效性及辨明「確認」重複同意之真義，以上。

司儀：未出席者提供書面意見四位，皆已宣讀完畢。

主持人：好，那就進行下一個步驟，當事人及利害關係人來陳述意見，這個部分是不是有一位登記要發言的，是不是？

司儀：另外補充書面意見還有一位(更正)，那接下來我們進行下一個議程。

(七)詢問證人、鑑定人或相關人員

司儀：接下來進行下一個議程詢問證人、鑑定人或相關人員部分，本次聽證會議截至證人、鑑定人申請期限8月31日止，本府並未收到任何申請案。

(八)當事人、利害關係人及其他出席人員發問

司儀：那下一個程序是當事人、利害關係人及其他出席人員發問，那請已登記發言民眾1號林○洵女士上臺發言。

林○洵女士：大家好，我是地主，在各個開發案，我是來自新竹，很多的開發案裡面，我們這次的開發案地主的比率過小，那開發公司給我們的理由是縣政府要收的公設比率較多，在各地區要收中、小學預定地，那在目前少子化以及各工程每個區段的距離都很近，有這個必要嗎？是否可以提高我們地主的比率，降低政府收回的比例，公設的比例，謝謝，請回答。

主持人：好，針對這個問題，我想是不是你就只有這個問題嗎？

林○洵女士：是

主持人：就只有這個問題嗎？

林○洵女士：是，就是因為…。

主持人：好，那應該是先請重劃會來回答一下，好嗎？

重劃會代表(輔佐人:楊○承)：可不可以麻煩那邊幫我打到幻燈片第4頁，我們這個都市計畫是在，我們這個案子是都市計畫委員會通過的都市計畫，在民國71年都市計畫發布的都市計畫內容，那麼中間有經過幾次修正通盤檢討修改，那我在第二次通盤檢討時候，剛剛有講在我們在98年的時候他就是把內容框出來，在這個範圍之下以這樣的公共設施去辦重劃，所以都市計畫的內容，不能再做變動，那麼基本上少子化的確是少子化，可是當時這邊是學校一個是小學一個

是國中，這個部分是經過都市計畫法規去計算說，將來可容納這些人，將來這些住宅區都會有人住進來的，所以這些人住進來之後就會需要這些小學跟國中，那麼當然年代的改變；民國 71 年通過的都市計畫，98 年修正都市計畫，仍然還是繼續沿用到現在，那麼以後，目前的趨勢假如說認為說真的有少子化的一個情況，將來這個學校用地先取得之後，以目前市政府的都發局的政策會可能會變更為運動公園之類的，可能啦！所以還是一樣回歸給土地所有權人跟社會大眾在使用，但是目前沒有人敢說先把這兩個學校廢掉，還沒有人敢講，但是我們現在重劃我們只能按照當年通過的都市計畫內容去執行這個重劃工作，那這些公共設施就是要捐給政府，未來開發後，那還是要看未來情況去執行，那當然啦，都市計畫公共設施越高，這個地方的土地價格就越好，是因為有這樣的一個限制，好，謝謝。

林○洵女士：我可以再發問嗎？

司儀：司儀這邊補充報告，每一位鄉親上臺發問的時間是 2 分鐘，原則上我們的議程，因為剛剛有宣讀過是應該 1 次將所有的發問對象及問題 1 次問完，採統問統答的方式，那在倒數剩 1 分鐘的時候呢，現場的工作人員會再按鈴，按鈴聲來做 1 個提醒。

林○洵女士：可不可以針對他的問題我再發問呢？

主持人：我認為今天因為發言的人，登記發言的人比較少，那不是一次就好，好嗎？可以，可以。

林○洵女士：那按照剛才開發公司的提議，那這個…。

主持人：就一次為限，好嗎，OK，請發言。

林○洵女士：那這個公設的比例到底應該多大？照政府的規定，那這個沿用過去的規定，那這個在合理化、合理化政府的是不是要考量這個比例的問題是否會變動呢？還是過去這個法令要做這麼多的公設，讓開發公司降低我們的比例，是否跟縣府有關呢？謝謝！

主持人：請重劃會回答。

重劃會代表(輔佐人:楊○承)回答：麻煩到第 8 頁，我們第 8 頁這邊有 1 個公共設施，設施負擔，我們土地所有權人意思是說公共設施少一點，會不會讓我們地主分回多一點，對不對，好，那公共設施這些項目都是規定的，這一些項目是都市計畫規定的，訂好之後呢就去執行重劃，那麼在重劃過程中你不能去改變它，除非是要撤銷這個重劃，再去改變都市計畫，所以都市計畫是已經先訂了，那目前都市計畫的規定是說就是按照這個內容去開發，三年內不開發的話那表示這個地方沒有必要開發，那下次我們把它回復為農業區，都市計畫的委員會的立場好像是很明確就是這樣子，所以都市計畫的內容這些學校用地多少公頃；文中、文小、還有兒童遊樂場、公園這些都固定了，已經固定了，不能再改變了，我們的公共設施表面上是 43.11 公頃，呃…，43.11%，但是因為還有一些公有土地可以抵充、可以抵充，所以我們計算到最後可以抵充的只有 4,626.44 m²可以抵充，那麼最後就是 42.58%是大家土地所有權人去共同負擔這樣的一個面積公共設施比例，這是不能再改變的，以上說明。

主持人：好，那一位發言。

司儀：今日登記陳述意見及發問的民眾一位，皆已發言完畢。

(九)主持人詢問有無最後陳述、結語及宣布散會

司儀：接下來進行請主持人詢問有無最後陳述、結語。

主持人：好那，請問在座的，呃…有沒有當事人及利害關係人呢…及其他出席的人員有沒有？發問的呢？有沒有？如果沒有的話，OK 可以用書面意見的陳述好不好，那因為依據規定，所以沒辦法現場發言的，請問還有沒有？沒有的話主持人就要做結語了喔，好那我就宣布一下今天聽證的結語：如同剛剛我們主辦機關所講的，我們會在桃園市政府的網站上就是今年的 9 月 18 日禮拜

一上午 9 點到下午 5 點(中午不休息)我們會在市政府 3 樓前棟的地政局重劃科的辦公室，將今天的這一個聽證的內容，包括這個陳述意見、發問回應以及相關資料把它呈現我們網站上，那請這些相關的人員可以去閱覽，那當然如果說對於這個聽證的紀錄的內容呢有異議的話，應該要即時提出，那經過我主持人認可這個異議之後；如果認為有理由的話我們可以給予更正或補充，沒有理由的話就應該註明他的異議內容，那這是第一點。第二點是按照獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法以及相關的這一個像行政程序法的規定呢，我們今天在聽證會議後所提的這些任何意見，我們不會特別作成聽證紀錄，但是之後，這些意見會隨同聽證紀錄依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 27 條的規定送到我們桃園市政府市地重劃委員會，採合議制的方式來做審議，並依據審議的結果來進行後續的相關事務，那我想大概這兩點要注意，那今天也非常的謝謝我們重劃會、更謝謝我們桃園市我們地政局的這個主辦機關以及到場來參與今天聽證會的所有先進朋友們。那我想今天的會議就到此，散會。

司儀：會議結束，今天的聽證會議就到此結束，謝謝大家的參與。

(十)相關資料

1. 主辦機關簡報資料
2. 重劃會簡報資料
3. 未出席者書面意見
4. 出席者書面意見

八、 附件

附件一：出席人員名冊

附件二：聽證爭點

附件三：文書證據

附註：聽證會議紀錄業經主持人、發言民眾、觀音區富林(第四單元)自辦市地重劃區重劃會(理事長：陳清茂)簽認無誤。

相關資料及附件請參考桃園市政府地政局網站公告內容

網址：

http://land.tycg.gov.tw/home.jsp?id=21&parentpath=0,2&mcustomize=multimessage_view.jsp&dataserno=201709270039&aplistdn=ou=hotnews,ou=chinese,ou=ap_root,o=tycg,c=tw&toolsflag=Y

桃園市政府市地重劃會 106 年第 3 次會議

會議紀錄

壹、時間：民國 106 年 10 月 11 日(星期三)15 時 30 分

貳、地點：本府市政大樓 307 會議室

參、主席：王副市長明德

記錄：連佳郁

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、頒發委員聘書

柒、報告上次會議決議執行情形：准予備查(詳附件 1)

捌、提案討論

提案一

提案單位：觀音區富林(第四單元)

自辦市地重劃區重劃會

案由：為本市觀音區富林(第四單元)自辦市地重劃區重劃會申請核定重劃計畫書一案，提請審議。

說明：

- 一、依據本府市地重劃會設置要點第 2 點及桃園市觀音區富林(第四單元)自辦市地重劃區重劃會 106 年 6 月 1 日富林自重字第 013 號函辦理。
- 二、旨揭重劃區係屬觀音(草漯地區)都市計畫於民國 71 年 11 月 3 日發布實施，並指定全區以市地重劃方式開發，後於 98 年 3 月 4 日發布實施變更觀音(草漯地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)，將本都市計畫範圍內待重劃區劃分為 6 個整體開發單元，各分區整體開發單元應一次辦

理整體重劃開發，本區係屬於第四單元整體重劃開發地區。

- 三、因司法院大法官釋字第 739 號解釋宣告獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法(下稱獎勵辦法)部分條文違憲，於該辦法修正施行前，內政部爰以 105 年 12 月 7 日內授中辦地字第 1051309606 號令訂定自辦市地重劃各階段因應措施，本市觀音區富林自辦市地重劃區籌備會遂依上揭規定召開第一次會員大會，並經本府 106 年 3 月 16 日核定成立旨揭重劃會，復於 106 年 4 月 22 日召開第二次會員大會審議重劃計畫書(草案)後，於 106 年 6 月 1 日檢送申請書、重劃計畫書、重劃區土地清冊、土地所有權人同意書及土地所有權人意見分析表等資料申請核准實施市地重劃在案。
- 四、截至 106 年 6 月 1 日止，本區地籍資料所載私有土地所有權人計有 510 人，私有面積為 47.0961 公頃，扣除獎勵辦法第 26 條規定不予計入之人數及面積後，可計入同意之人數及面積分別為私有土地所有權人數為 503 人、私有面積為 47.0912 公頃，經審查本案重劃會所送土地所有權人辦理自辦重劃同意書，私有土地所有權人同意人數 303 人，占私有土地總人數 60.24%，私有土地同意面積 32.0978 公頃，占私有土地總面積 68.16%，合計私有土地所有權人同

意辦理重劃人數及面積比例皆已超過半數以上，核符平均地權條例第 58 條第 3 項規定(倘依修正後獎勵辦法審認，人數及面積亦相同)。

五、本案重劃計畫書(草案)所載本重劃區公共設施用地負擔比率為 42.58%、重劃費用負擔比率為 9.42% (預估重劃費用總計新台幣 11 億 8,969 萬元，含道路、兒童遊樂場、公園及停車場之施作費用)，故全區土地所有權人平均負擔為 52.00%，與重劃同意書所載重劃總平均負擔比率相同，旨揭重劃會檢送之重劃計畫書(草案)暨同意書相關書件經書面審查，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、26 及 26-1 條等規定尚無不符，遂依獎勵辦法第 27 條辦理聽證事宜。

六、依行政程序法第 57 條規定，陳奉市長同意於 106 年 9 月 11 日舉辦聽證並指定由陳明燦教授擔任主持人，嗣於 106 年 9 月 18 日辦理聽證紀錄公開閱覽，該項紀錄業經主持人及發言民眾確認發言內容無誤，本次共計登記發言 1 位、書面陳述意見 4 位，檢附聽證紀錄及聽證意見綜理表各 1 份供參。

決議：

本案私有土地所有權人同意重劃人數及其所占範圍內面積比例皆已過半，且申請核准實施市地重劃所檢附之書表圖冊等經市府審查與平均地權條例第 58 條第 3 項、市地重劃實施辦法第 14 條、獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 25、26 及 26 條之 1 相關規定尚無不符，並經桃園市政府依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 27 條辦理聽證，經參酌全部聽證內容之結果，本申請案符合相關規定，爰同意通過桃園市觀音區富林(第四單元)自辦市地重劃區重劃計畫書(草案)，請市府及重劃會依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 27 條接續辦理後續事宜。

玖、散會：下午 4 時 40 分

桃園市觀音區富林(第四單元)自辦市地重劃區開發案聽證會議

聽證意見綜理表

編號	聽證爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市委會決議
1	公共設施負擔及費用負擔合理性	財政部國有財產署北區分署桃園辦事處	桃園市政府觀音區富林(第四單元)自辦市地重劃區重劃計畫書(草案)106年7月版之第9頁第10點所載,重劃總平均負擔比率為52%。已超出平均地權條例第60條規定及市地重劃實施辦法第23條規定折價抵付共同負擔之土地,其合計面積以不超過各該重劃區總面積45%為限,爰本處針對前述重劃平均負擔比率提出異議。	依市地重劃實施辦法第23條規定重劃區折價抵付共同負擔之土地,其合計面積以不超過重劃區總面積45%為限,惟經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,得納入重劃共同負擔,不在此限。 本重劃區公共設施用地負擔為42.58%、費用負擔為9.42%,合計平均重劃負擔為52%。雖超過45%之重劃負擔上限,但亦經區內私有土地所有權人半數以上及其所有土地面積半數之同意,符合市地重劃實施辦法第23條規定。	重劃區同意書同意面積及人數皆過半數,符合平均地權條例第60條第3項規定。	不採納。 理由:符合平均地權條例第60條第3項規定。

編號	聽證爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市委會決議
2	公共設施負擔及費用負擔合理性	林○洵	<p>1. 本次開發案地主分回比率過小，開發公司的理由是要捐給市政府的公設比例較多，在草漯各分區中都要開闢中、小學預定地，以目前少子化及草漯各分區中、小學預定地之距離都很近的情形下，有這個必要嗎？是否能夠提高地主的分回比例，而降低政府收回公設的比例。</p> <p>2. 按照剛才開發公司的回覆，這個公設的比例到底應該多少？照政府沿用過去的規定，及檢討變更的合理化考量，比例是否會變動呢？</p>	<p>1. 本案為都市計畫委員會審議通過之案件，為民國71年發布之都市計畫內容，並歷經幾次通盤檢討後而修改的，民國98年第二次通盤檢討後，要求在這個範圍之下以規劃的公共設施內容辦理重劃開發，所以不能再作變動。本重劃區劃設有一所小學及一所國中用地，是依照都市計畫法規計算而規劃的，以服務將來容納的居民使用。如果考量少子化因素，將來重劃完畢市政府先取得學校用地後，市政府都發局的政策可能會優先考慮變更為運動公園之類的其他公共設施，還是一樣回歸給土地所有權人及社會大眾使用，以提升地方生活環境品質。目前沒有人敢說因少子化因素而先</p>	<p>1. 重劃負擔比率為公共設施負擔比率及費用負擔比率之加總。</p> <p>2. 本案公共設施項目係依內政部都市計畫委員會96年8月21日第665次會議審定之變更觀音(草漯地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案之內容辦理。</p> <p>3. 公共設施負擔比率已於本區都市計畫第二次通盤檢討時調降，且該都市計畫劃分整體開發單元時，已考量各區重劃負擔力求一致。</p> <p>4. 重劃計畫書(草案)依獎勵辦法第25條規定經會員</p>	<p>不採納。</p> <p>理由：公共設施項目依都市計畫內容辦理，草漯各整體開發單元重劃負擔力求一致。工程項目、地上物拆遷補償費等費用為初估費用，仍須以實際查估數量及後續市府核定工程預算書圖為準。</p>

編號	聽證爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市委會決議
				<p>把這兩間學校廢掉，所以辦理重劃階段只能按照當年都市計畫通過之內容去執行開發。當然，都市計畫公共設施比率越高，這個地方環境品質就會越好，土地價格就會越高。</p> <p>2. 土地所有權人一直說公共設施負擔比率可不可以少一點，可以讓我們地主分回多一點。本重劃區的公共設施項目都是都市計畫審查通過公告，應據以執行重劃，在重劃的過程中應無法去改變它，除非是要撤銷這個重劃，再去檢討改變都市計畫。而且都市計畫規定三年內無法開發，下次通盤檢討將變更為農業區，其立場是很明確的。本重劃區的公共設施比例表面上是 43.11%，計算可抵充</p>	<p>大會審議通過後報府審核，該計畫書所載預估費用負擔項目：地上物拆遷補償費已要求重劃會依 106 年度評點單價修正，重劃業務費亦要求重劃會說明單價編列依據，工程費用參照本府自辦市地重劃區計畫書編列各工程單價概略參考表進行審認，且要求重劃會說明工程相關費用編列依據在案，另上揭工程項目及地上物拆遷補償費估算數量及總費用仍須以實際查估數量及後續市府核定工程預算書</p>	

編號	聽證爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市委會決議
				的面積為 4,626.44 m ² ，所以土地所有權人要共同負擔的公共設施比例為 42.58%。	圖為準。	
3	其他 (非聽證爭點)	臺北市政府 府財政局	重劃區涉本局經管桃園市觀音區新坡段新坡小段 3 地號等 14 筆土地及樹林子段過溪子小段 71-34 地號等 4 筆土地，共計 18 筆臺北市有持分土地，宗地面積合計為 14,087 平方公尺，本市持分面積合計為 4,465.76 平方公尺，均係 85、94 年間繼承人抵繳稅款取得之不動產。依內政部 81 年 7 月 10 日台(81)內地字第 8185020 號函釋，市地重劃區內公、私分別共有土地之公有持分土地部分，屬抵繳稅款之公有持分土地，不得辦理抵充或優先指配。	1. 知悉。 2. 本重劃會所提送之重劃計畫書並未將前開抵稅土地納入抵充公共設施。	1. 依內政部 81 年 7 月 10 日台(81)內地字第 8185020 號函釋略謂：市地重劃區內公、私分別共有土地之公有持分土地部分，除左列情形者外，可依規定辦理抵充或優先指配…三、抵繳稅款之公有持分土地。 2. 現行市地重劃區內抵繳稅款之土地皆不納入抵充面積。	非聽證爭點，現行市地重劃區內抵繳稅款之土地皆不納入抵充面積。

編號	聽證爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市委會決議
4	其他 (非聽證爭點)	財政部國有財產署北區分署桃園辦事處	桃園市政府觀音區富林(第四單元)自辦市地重劃區重劃計畫書(草案)106年7月版之第5頁第4點(一)表格所載,未登記地面積為408.89平方公尺,惟查桃園市中壢地政事務所105年11月14日中地測字第1050019537號函略以,本案為地籍圖數化謬誤所致,並無未登記地。爰請查明未登記地之正確性。	本重劃區得計列抵充之公有地,經相關單位現場會勘,有三個單位核發確定得抵充公共設施之面積共計42筆(面積共計約4,626.44平方公尺)。不含未登錄地面積408.89m ² ,不影響負擔比例。本重劃區未登錄地面積408.89m ² 係本重劃會以電腦繪圖軟體AUTO CAD量測圖解地籍圖而得。又中壢地政事務所聲稱本區無未登錄地,主因為本區屬地籍尚未重測區(圖解地籍圖地區),仍有圖簿不符之誤差情形(地籍圖面積與登記簿面積不一致),未來將納入平差檢討。	1. 重劃區範圍、公共設施用地及土地使用現況測量依市地重劃實施辦法第19條規定辦理。 2. 查本案重劃計畫書(第8頁)計算公共設施用地平均負擔比率時,原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積以財政部國有財產署北區分署桃園辦事處、經濟部水利署北區水資源局、桃園市政府工務局函文所載可抵充面積計算(詳重劃計畫書附19-附25),並未包含未登錄地面積408.89m ² 。	經中壢地政事務所查證無未登記地,無相關疑義。

編號	聽證爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市委會決議
					3. 與本市中壢地政事務所查證，本市觀音區新坡段新坡小段 71-15 地號等 5 筆土地及樹林子段過溪子小段 71-66 地號等 2 筆土地毗鄰土地新登記一案，為地籍謬誤及地籍圖數化謬誤，並無未登記地。	
5	其他 (非聽證爭點)	黃○和	本市都市計畫與林口都市計畫都是 30 年前規劃有住一、住二，但是林口 A8 站人口急速增加已不符實際，應將 A8 站的住二比照最新的 A7 站，住一變住三，住二變住四，觀音市應該要有前瞻性，規劃自辦市地重劃部分為住三、住四。	1. 本案係依內政部都市計畫委員會 96 年 8 月 21 日第 665 次會議審定之變更觀音(草漯地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案之內容辦理。 2. 本重劃區之住宅區為第一種住宅區及低密度住宅區二種，與林口都市計畫之住宅區分類無關。	陳情內容主要係提高都市計畫之土地使用強度，與重劃業務無涉。	非聽證爭點，都市計畫土地使用相關問題應於都市都市計畫規劃階段提出。

編號	聽證爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市委會決議
6	其他 (非聽證爭點)	楊○勝	建議主管機關應針對土地所有權人重複出具同意書予多家籌備會之情況，依內政部 99 年 2 月 3 日內授中辦地字第 0990723762 號函，確認其有效性及辨明「確認」重複同意之真義。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依自辦市地重劃相關法令規定，土地所有權人得同時出具同意書予多家籌備會，俟主管機關核准成立重劃會時，應同時廢止其他籌備會成立之核准。 2. 本意見所述非屬本案聽證爭點但仍請 貴府依權責辦理。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 截至聽證當日(106 年 9 月 11 日止)，僅收到觀音區富林(第四單元)自辦市地重劃區重劃會申請核准實施市地重劃並提供同意書等資料審查，並未收到本區成立其他重劃會之申請，亦無接獲土地所有權人重複出具同意書之文件。 2. 依獎勵辦法第 26 條規定，土地所有權人於直轄市或縣(市)主管機關核准實施市地重劃前，得以書面向直轄市或縣(市)主管機關撤銷其同意書。 	非聽證爭點，採納業務單位意見。