

桃園市龜山區
中興自辦市地重劃區開發案
聽證紀錄

(含發言、簡報資料)

桃園市龜山區中興自辦市地重劃區開發案 聽證紀錄

一、案由：桃園市龜山區中興自辦市地重劃區重劃會
申請核准實施市地重劃。

二、主持人：桃園市政府地政局蔡副局長金鐘。

三、出席人員：詳附件一

四、聽證之期日及場所：107年6月8日假桃園市政
府市政大樓前棟4樓地政局民眾協談室。

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：

工作人員(林鈺娟)：桃園市龜山區中興自辦市地重劃區
開發案聽證會議，會議開始，今天的會議是由中興自辦
市地重劃區重劃會申請核准實施市地重劃，桃園市政府
依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第27條以及

行政程序法第 57 條的規定，由桃園市政府地政局蔡副局長金鐘擔任會議主持人，接下來，我們把會議交給主持人。

(二) 主持人說明：

主持人 桃園市政府地政局蔡副局長金鐘(以下簡稱主持人)：

好，在場重劃會代表，地主、我們所有工作同仁，大家早安。今天辦理聽證的目的是針對我們中興自辦重劃區辦理重劃計畫書的審核，所以依照規定要召開聽證，依照獎辦第 25 條的規定，我們事先通知地主跟利害關係人，讓他們能就今天這個聽證程序到場了解重劃會的一些業務推動情形，藉著這個雙向溝通，讓我們未來重劃會能夠順利的推動工作。

因為按照程序，請了相關單位來協助我，地價因為是涉及在龜山，所以龜山地政事務所的永香課長她有到臨，左邊這位是永香課長。

龜山地政事務所地價課長龔永香：(起立鞠躬)

主持人：因為涉及到地價，右邊是我們地政局地價科的胡芷寧小姐。

桃園市政府地政局地價科科員胡芷寧：大家好。

主持人：因為還會涉及都發局，都發局這位是張鈺媚小姐。

桃園市政府都市發展局約僱技術員張鈺媚：(起立鞠躬)

主持人：如果有需要的話，會請她們協助。那主辦機關(業務單位)在5月16號已經將相關資料依照規定通知所有的地主包括利害關係人，就目前我所知道的，在期限內都沒有人針對爭點提出異議及到現場做陳述，也沒有書面意見，但是我們仍然要按照程序走完，所以等一下我們會請業務主辦機關就今天整個聽證的程序，包括發言時間、注意事項等做說明，說明以後會請重劃會就中興自辦的整個業務情形做一個報告，然後接下來就是一些後面的程序，好，那就接續下面一個程序，由主辦機關做簡報說明。

工作人員(林鈺娟)：接下來，我們請主辦單位針對今天

面意見，那要跟您說明的是，您這次事後所提供的書面意見，我們將不會納進聽證紀錄裡，但是我們會連同今天所做成的聽證紀錄以及您提供的書面意見，一併送交本府的市地重劃會一併審議參考。

如果登記發言的民眾，經過我們現場的司儀唱名三次沒有到現場的話，我們會視為過號，等你來到現場，必須麻煩你到我們報到區重新登記，我們會在整個陳述意見或發問結束之後，再安排你做一個上場發言的機會。

在陳述意見、發問或回應的時候，每個人每次都是3分鐘，在剩下最後一分鐘的時候，我們將會按下兩次短鈴來提醒您，當時間屆滿的時候，我們會按一次長鈴提醒，那這時候請你停止發言，如果你沒有停止發言的話，後續的發言內容將不列入這次的聽證紀錄。本次的會議注意事項我們已經在5月16號的公函中一併的提供給區內土地所有權人及利害關係人，今天現場也有在左邊這邊張貼，請各位自行參閱。

本次的聽證全程採錄音、錄影，聽證紀錄完成後，我

們將公開於本府及本府地政局的網站供民眾參閱。今天不論你是有發言、發問、陳述意見或回應的人員，請你務必依照主持人指定的時間、地點，到現場去進行公開閱覽的動作，並簽認相關的內容是否與你的發言內容或回應內容相符，如果你拒絕簽名或未到場的話，我們會列入紀錄，一併連同聽證紀錄送交本府市地重劃會審議參考。今天的聽證是以國語的方式進行，如果你使用他國的語言，要麻煩您自備翻譯人員。

針對會議紀錄的部份，今天的聽證紀錄，連同會後所提供的書面意見雖然不納進我們的聽證紀錄，但是我們會一併送交本府市地重劃會審議參考。如果經過市地重劃會審議的結果是不予同意的話，我們會敘明理由，駁回重劃會的申請。如果經過審議的結果是同意實施市地重劃的話，我們會將聽證紀錄、市地重劃會的會議紀錄、重劃計畫書等相關的文件，一併寄送給區內的土地所有權人及利害關係人，以上是主辦機關的報告，謝謝大家。

主持人：謝謝業務單位的簡報說明，雖然開始有提到

說，期限以前沒有民眾、地主或利害關係人提出要來說明或書面意見，但也是順便讓大家知道聽證程序、發言相關的程序，好，如果大家沒有問題，沒有的話我們就進行下一個程序。

(四) 重劃會說明重劃計畫要旨

工作人員：接下來，我們請中興自辦市地重劃會代表向各位民眾說明重劃計畫要旨。

重劃會代表(輔佐人：高○翔)：主席、各位地政局以及市府長官、還有我們區內土地所有權人大家好，我是重劃主辦方委請的規劃公司，今天由我來說明中興自辦市地重劃的重劃要旨。首先我們大概有五個項目，第一個是都市計畫的沿革以及重劃範圍，然後土地所有權人同意重劃的情形，以及重劃負擔比率的概算，最後是這個財務計畫以及預定的重劃工作進度表。

針對本案中興自辦市地重劃原先的場址部分是做紡織業以及傳統產業的使用，隨著時間的變化，雖然原

先場址位於都市郊區，經過這些年的演變之後，都市計畫一直再擴張，現在已經緊鄰市區中心了，為了避免形成都市發展的阻礙，所以本案實在是有需要做適當的調整及變更，那依據「都市計畫工業區檢討變更規範」規定，本案必須回饋捐贈土地並且完全以捐地的方式來進行，有關其他的作業就以重劃的方式來進行作業。

本案的範圍包含山福段 1 筆以及中興段 53 筆，那四至範圍，東邊是以自強南路為界，西邊是以都市計畫核定的綠地為界，南部是以中興路為界，北的話是以恆隆實業公司廠房，也就是我們常說的工八為界。

重劃會從 102 年 2 月份籌備會開始成立，同年的 4 月份核定重劃範圍與重劃區名稱，103 年 5 月本案的主要計畫及細部計畫發布實施，然後 105 年的時候我們召開第 1 次的會員大會，在 106 年的 1 月 16 日由市府核定重劃會成立並且公告，在這個過程之中，直到 107 年，我們共召開五次的會員大會來修正重劃計畫書，至今完成重劃計畫書來辦理聽證。本案土地所

有權人同意重劃的情形，是由 102 年 6 月 17 日召開本重劃區座談會，會議中並無任何土地所有權人表示不同意參與重劃，本重劃區土地所有權人平均負擔為 48.98%，超過 45%，經徵得全體私有土地所有權人及面積同意之後，那同意的面積人數如下所示（註：簡報第 6 頁）。

那麼第三個部分是針對重劃負擔比例的計算，首先做重劃前土地情形說明，本案中興自辦市地重劃區內並無原公有道路、溝渠、河川及未登記的土地，那有關人數與面積的部分，公有土地國有財產署有 1 筆，其他的部份都是私有的，總共加起來土地所有權人共 14 人，面積的部分總數有 45,787.65 平方公尺，針對共同負擔的公共設施用地面積部分，在重劃後這邊有綠地、廣場、停車場以及公園用地、道路用地，詳細的數據如上表（註：簡報第 8 頁），總數加起來共 13,445 平方公尺。

接下來討論公共設施用地平均負擔比率，計算式就如簡報上所示（註：簡報第 9 頁），最後我們得到的結果

是 29.364%。有關開發總費用的部分，這其中包含工程費用、地上物拆遷補償費、重劃業務費用及貸款利息，那這些加總起來呢，總共是 4 億 9 千 2 佰多萬的金額。費用負擔比率的部分呢，計算式也如上所示（註：簡報第 11 頁），最後得到的部分是 19.616%，土地所有權人平均負擔的比率，由之前簡報上提到 29.364 加上 19.616，得到 48.98%。

第四項的部分是財務計畫，剛有提到重劃負擔的總費用經過核定是 4 億 9 千 2 佰多萬，我們財源的籌措方式是由開發者募集自有資金以及向金融機構貸款，償還的部分由土地所有權人折價抵付重劃負擔的抵費地出售或繳納差額地價償還，本重劃區預估各年度現金流量表就如藍色部分所顯示（註：簡報第 12 頁），重劃會就重劃區預估取得抵費地面積大概為 8,981.73 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 54,300 元，經過試算大約為 4 億 9 千多萬，財務尚屬可行。

最後的部分是預定的重劃工作進度表，我們現在 6 月份正在辦聽證，那預估市委會通過是今年 11 月，

的程序以及進行方法等聽證相關事項，先為各位民眾做一個簡短的報告。

(三) 主辦機關報告（聽證程序、發言時間及注意事項）

工作人員（陳逸儒）：各位在場的民眾大家好，僅代表桃園市政府針對今天的主辦機關報告向大家說明，今天的主要內容大致可以分為五點，第一點是聽證的必要性，第二個是聽證的程序，第三個是會議注意事項，第四個是會議紀錄及第五個核准實施市地重劃。

其中針對聽證的必要性，依照司法院釋字第 739 號的大法官解釋，主管機關應該在核准實施市地重劃前給予區內的土地所有權人以及利害關係人陳述意見的機會，所以本府就依照獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 27 條的規定，於今年 5 月 16 號寄發相關的通知，邀請在場的各位來出席今天的聽證。第二個，針對今天的聽證程序，在主辦機關報告結束之後，將會邀請重劃會就重劃計畫的要旨，進行粗略的說明，結束後將由當事人及利害關係人陳述意見或發問，之後

我們將宣讀未出席者提供之書面意見，最後由主持人來做結語，結束今天的會議。

這邊要跟各位說明的是，有關於陳述意見及發問的話，我們是採取預約登記制，也就是說，您必須依照我們發出的公函裡面於 6 月 1 號前提出申請，我們才會安排你今天上台陳述意見或發問，那如果你有在 6 月 1 號以前向本府提出申請的話，我們會依照收件的時間，依序安排您上台發言，發言的時候，陳述意見每人每次 3 分鐘以 1 次為限。如果說，經過主持人同意，你可以發問，那我們發問的方式，是採 1 次上台並統問統答的方式，發問後，主持人會指定回應人員，由回應人員回應，如果你對於回應的內容還有疑義的話，你還有一次 3 分鐘的發問機會，下台後就不可以再上台發言，回應的人員有兩次的回應機會，每次一樣是 3 分鐘的時間。

這邊要提醒各位，如果說您沒有在 6 月 1 日提出申請，針對今天的聽證仍然想要表達意見的話，你可以會後到我們報到區索取空白的表格，來跟我們提出您的書

這算是蠻充裕的預估時間。後續開始進行重劃計畫書公告，公告後辦理地上物查估以及公告發放補償費，這個時間大約是在 108 年年中左右。在 109 年 1 月開始預估會開始進行工程施工，同一時間也會進行重劃前後地價查估作業，土地分配設計也是 109 年年中左右，土地分配公告及異議處理會在該年年底左右完成。最後地籍整理及登記時間會落在 110 年左右，財務結算及成果報告在 110 年年中到年底間這段時間來完成，最後，我的簡報到這邊結束，謝謝大家。

主持人：好，謝謝重劃會詳細的簡報說明，那希望今天如果過這個程序後都能照預定程序來完成，那我們繼續下一個議題。

（五）當事人及利害關係人陳述意見

工作人員（林鈺娟）：下一個程序是民眾陳述意見時間，本次聽證會議無民眾登記陳述意見發言。

主持人：那我們就接續下一個程序。

（六）宣讀未出席者之書面意見

工作人員(林鈺娟):下一個程序為宣讀未出席者的書面意見，本次聽證會議無未出席民眾提供書面意見。

主持人:照規定，沒有的話就進入下一個程序。

(七) 主持人詢問有無最後陳述、結語及宣佈散會

主持人:在場的重劃會或地主有無要做最後的陳述，如果有陳述的話，我們不會列入會議紀錄，但會做為書面意見，我們會提到重劃會將來一併審議，如果沒有的話，那就下一個程序。

工作人員(林鈺娟):請主持人依職權指定。

主持人:程序走完到這邊，我們就訂 6 月 19 日禮拜二早上 9 點到下午 5 點，中午沒有休息在我們 3 樓前棟地政局重劃科辦公室，依程序法相關規定，就今天的聽證紀錄做一個公開閱覽，到時候如果有問題的話就會在這個時間來處理，好，今天整個聽證程序到這邊圓滿結束，我們就謝謝重劃會代表、地主、還有相關工作同仁，大家辛苦了，那就正式宣

布散會，謝謝。

八、相關資料

1. 主辦機關簡報資料

2. 重劃會簡報資料

九、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：聽證紀錄業經主持人、龜山區中興自辦市地重劃

區重劃會理事長（蔡○櫻）簽認無誤。

主管機關報告書 聽證程序序

報告機關：桃園市政府地政局
民國107年6月8日

簡報大綱

壹、聽證必要性

貳、聽證議程

參、會議注意事項

肆、會議紀錄

伍、核准實施市地重劃

壹、聽證必要性

- ▶ 依司法院釋字第739號解釋意旨，主管機關應以合議制方式審議擬辦重劃範圍及重劃計畫書，並於核定前給予土地所有權人及已知利害關係人陳述意見之機會，及舉行公開聽證。
- ▶ 依獎勵土地所有人辦理市地重劃辦法第27條規定：「直轄市或縣(市)主管機關受理申請核准實施市地重劃後，應檢送重劃計畫書草案，通知土地所有權人及已知利害關係人舉辦聽證...。」

貳、聽證議程

項次	預訂時間	預計時間	議程
1	09:30~10:00	30分鐘	報到(含身分查核)
2	10:00~10:10	10分鐘	主持人說明
3	10:10~10:20	10分鐘	主辦機關報告(聽證程序、發言時間及注意事項)
4	10:20~10:30	10分鐘	重劃會說明重劃計畫要旨
5	10:30~12:00	90分鐘	當事人及利害關係人陳述意見或發問
6	12:00~12:30	30分鐘	宣讀未出席者之書面意見
7	12:30~12:40	10分鐘	主持人詢問有無最後陳述、結語及宣布散會

備註：上述議程，主持人認有必要時得予調整、順延或終結

貳、聽證議程

當事人及利害關係人陳述意見或發問

Step 1

發言順序：依登記發言順序

Step 2

陳述意見：每人3分鐘，並以1次為限

Step 3

發問條件：需先經主持人同意

Step 4

發問時間：每人3分鐘，並以2次為限

Step 5

回應時間：每人3分鐘，並以2次為限

過號處理方式：倘唱名3次未到場，則視為過號，於其他人陳述意見後才可補行發言。

貳、聽證議程

響鈴提醒說明

陳述意見、發問或回應時間：

- 剩1分鐘響時：兩短鈴
- 時間屆滿：一長鈴
- 超過時間停止發言，如未自行停止，該發言不予紀錄。

參、會議注意事項

- 一、有關會議注意事項，詳如開會通知附件。
- 二、本次聽證會議將採全程錄影、錄音，聽證紀錄完成後公開於桃園市政府網站(<http://www.tycg.gov.tw>)及本府地政局網站(網址：<http://land.tycg.gov.tw>)供公開員代表陳述有其蓋章期日為主，並由主持人指定期日及回應)者、閱覽蓋章簽於國語言者，將記自備翻譯人員。供發請或證並章聽證其未為主，使用他國語言者，將記自備翻譯人員。
- 三、聽證會將採全程錄影、錄音，聽證紀錄完成後公開於桃園市政府網站(<http://www.tycg.gov.tw>)及本府地政局網站(網址：<http://land.tycg.gov.tw>)供公開員代表陳述有其蓋章期日為主，並由主持人指定期日及回應)者、閱覽蓋章簽於國語言者，將記自備翻譯人員。供發請或證並章聽證其未為主，使用他國語言者，將記自備翻譯人員。

肆、會議紀錄

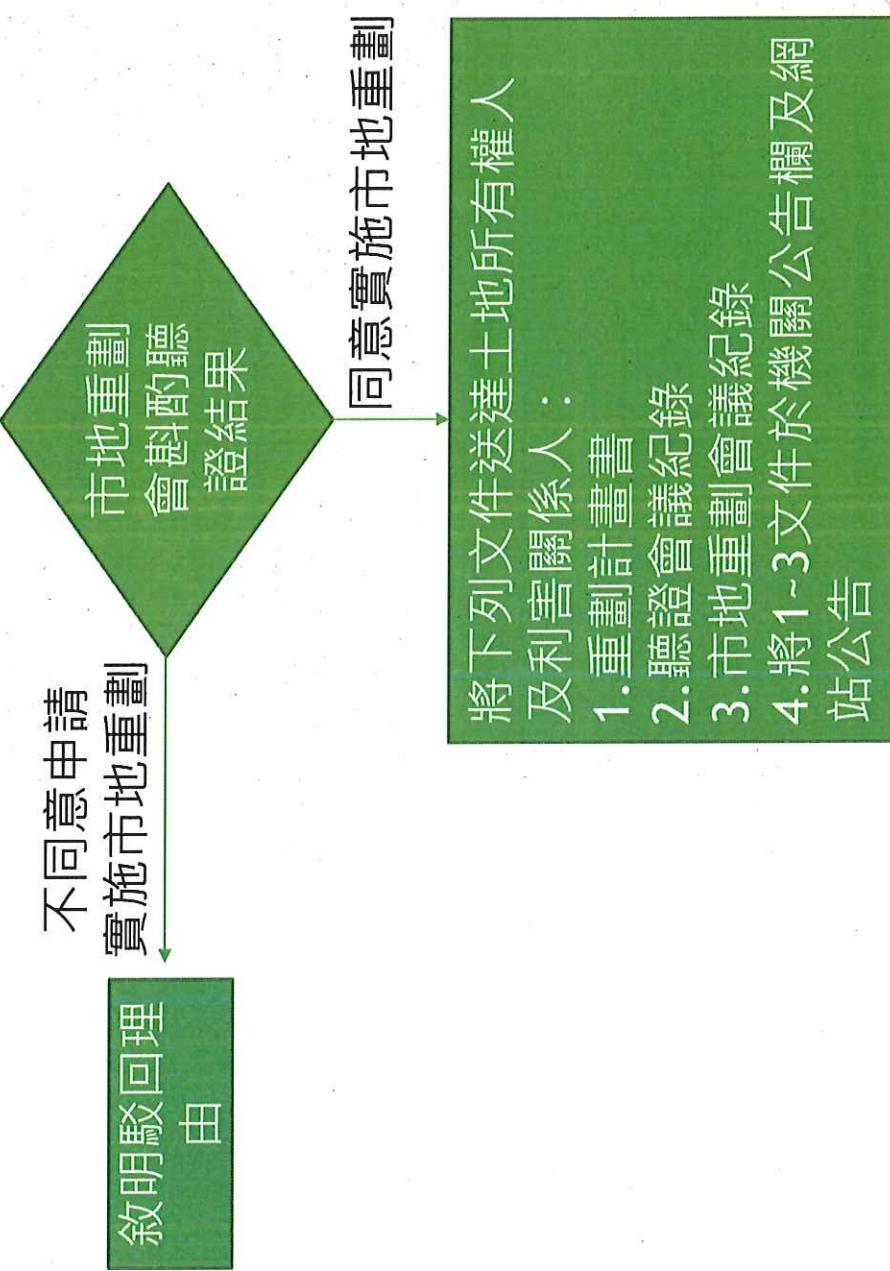
► 聽證紀錄：

✓ 聽證紀錄將供市地重劃會參酌。

► 會後提出意見之處理：

✓ 會後提出意見者，將不納入聽證紀錄，惟仍供市地
重劃會參酌。

五、核准實施市地重劃



桃園市龜山區中興自辦市地重劃區



主
題
公
告
會
同
報

主辦單位：桃園市政府
說明單位：桃園市龜山區中興自辦
市地重劃區重劃會

中華民國107年06月08日

都市計畫沿革與重劃範圍
土地所有權人同意重劃
重劃負擔比率概計
財務計畫
預定重劃工作進度表

壹

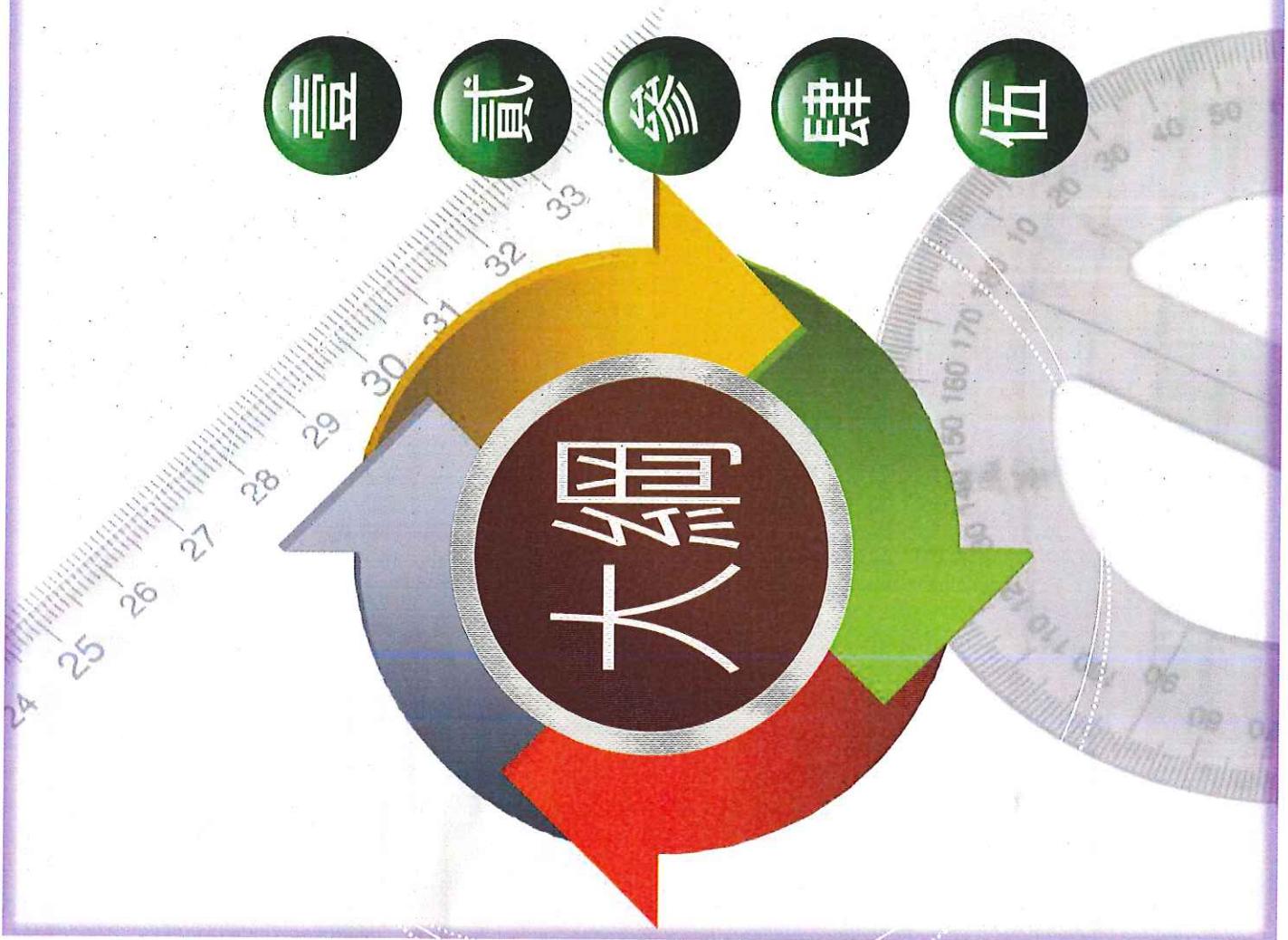
貳

參

肆

伍

大綱



壹. 都市計畫沿革與重劃範圍

項目

說明

都市計畫沿革

基地現址原供紡織生產等傳統產業工廠使用，今鑑於桃園地區伴隨鐵路高架化以及都會捷運路網之建設，且基地位置早期設廠時雖屬都市郊區，然而伴隨都市擴張，現已為緊鄰都市計畫市中心區位。

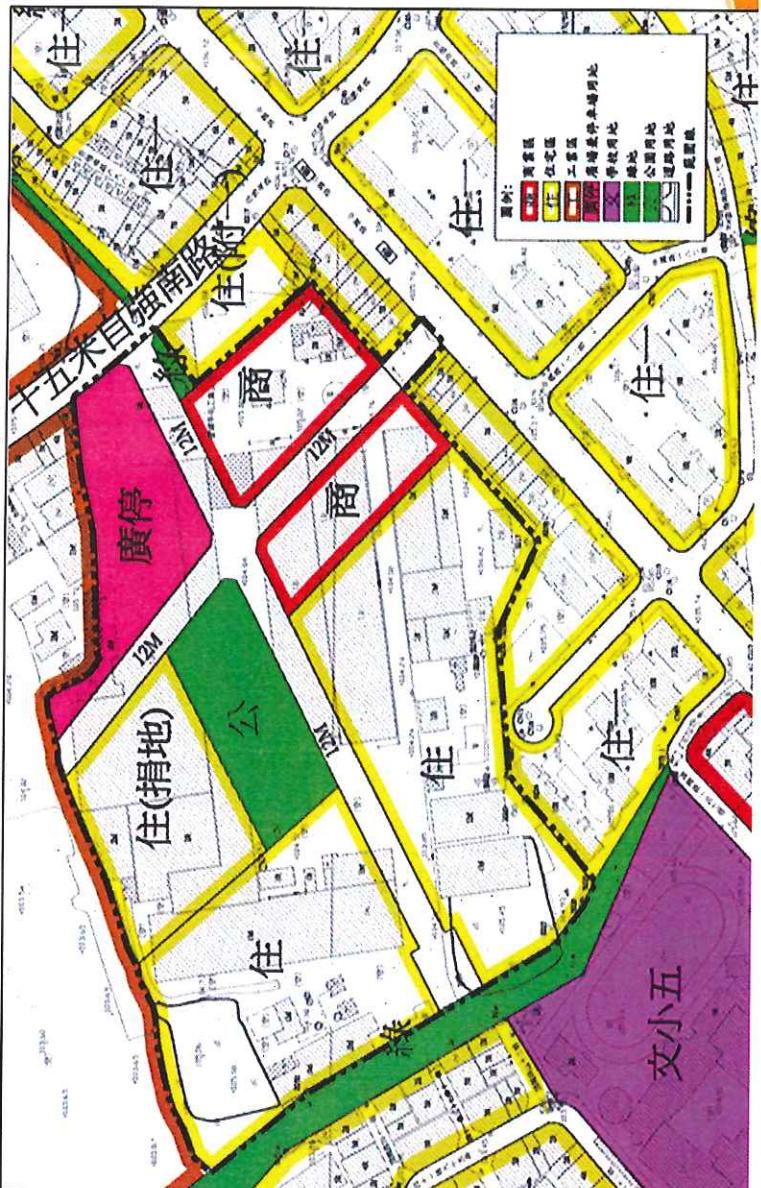
為避免閒置工業區形成都市發展之阻礙。同時配合地方政府對於市中心處既有工業區土地轉型利用之發展政策，實有必要將本基地工業區作適當調整，以利未來都市具備整體性及均衡性之發展。

辦理重劃原因

依據本案都市計畫書所載：「依『都市計畫工業區檢討變更審議規範』之規定，本案進行都市計畫變更應回饋捐贈土地全以捐地方式，至於區內應自行留設之必要性公共設施將由土地所有權人以市地重劃方式完成開闢。」爰此，本案遂依市地重劃實施辦法暨獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦理開發事宜。

壹. 都市計畫沿革與重劃範圍

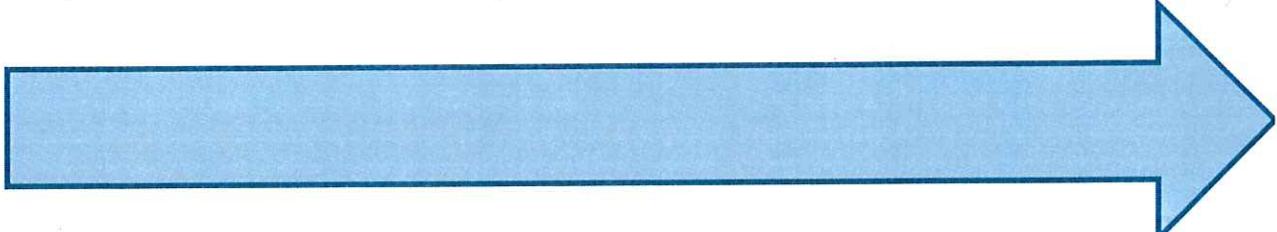
- 本自辦市地重劃區座落於桃園市龜山區行政區，範圍包括
山福段1筆及中興段53筆土地，其範圍四至如下：
- 東至：以自強南路為界。
- 西至：以都市計畫劃定之綠地用地為界。
- 南至：鄰住宅區並以中興路為界。
- 北至：與恆隆實業公司廠房(工八)為界。



壹. 都市計畫沿革與重劃範圍

重劃辦理進程說明

時間	進程事項
102年02月01日	籌備會成立
102年04月29日	核定重劃範圍與重劃區名稱
103年05月22日	主要計畫與細部計畫發布實施
105年12月28日	召開第一次會員大會
106年01月16日	市府核定重劃會成立並公告
106年02月08日	召開第二次會員大會審查重劃計畫書
106年05月31日	召開第三次會員大會修正重劃計畫書
106年10月06日	召開第四次會員大會修正重劃計畫書
107年02月23日	召開第五次會員大會修正重劃計畫書



貳. 土地所有權人同意重劃情形

- 本案於**102年6月17日**召開本重劃區座談會，會中並無任何土地所有權人表示不同意參與重劃。
- 本重劃區土地所有權人平均重劃負擔比率为**48.98%**，超過**45%**，經徵得全體私有土地所有權人及土地面積之同意，同意人數及土地面積如下表：

總人數	私有土地所有權人人數			私有土地所有權人面積 (m ²)		
	同意人數		未同意人數	總面積(m ²)	同意面積 (m ²)	未同意面積 (m ²)
	人數	%	人數		面積	%
10	10	100	0	0	45,142.125	45,125
公有土地面積：約 637.65 m ²			可抵充公有土地面積：約 0 m ²			
不列入同意及不同意人數：3人			不列入同意及不同意面積：7.875 m ²			

參·重劃負擔比率概計

重劃前土地情形說明

一·原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積
本重劃區內無原公有道路、溝渠、河川及未
登記土地。

二·土地人數及總面積

項目	土地所有權人數	面積 (m ²)
公有	1	637.65
私有	13	45,150
總計	14	45,787.65

項目	面積(m^2)	百分比(%)
綠地用地	145	1.08%
廣場兼停車場用地	3,850	28.64%
公園用地	3,356	24.96%
道路用地	6,094	45.32%
合計	13,445	100%
抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地	0	
共同負擔之公共設施用地 (扣除抵充後)	13,445	



參. 重劃負擔比率概計

公共設施用地 平均負擔比率

$$= \frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記土地等土地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記土地等土地面積}} \times 100\%$$
$$= \frac{13,445-0}{45,787.65-0} \times 100\%$$
$$= 29.364\%$$

計算依據：市地重劃實施辦法第14條規定附件一

參

重劃負擔比率概算 開發總費用

項目	金額(元)	備註
工程費 (道路、整地、雨汙水、路燈等)	82,478,096	
地上物拆遷補償費	358,475,628	
重劃業務費	17,072,016	
小計	375,547,644	
貸款利息	34,173,236	貸款期間6年 年利率2.63%
合計	492,198,976	

參

重劃負擔比率 費用負擔比率

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

$$= \frac{82,478,096 + 375,547,644 + 34,173,236}{54,300 \times (45,787.65 - 0)} \times 100\%$$

= **19.616%**

土地所有權人平均重劃負擔比率

$$= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率}$$

$$= 29.364\% + 19.616\%$$

$$= 48.98\%$$

計算依據：市地重劃實施辦法第14條規定附件一
11

肆.財務計畫

- 1.重劃負擔總費用：492,198,976元。
- 2.財源籌措方式：由開發者募集自有資金以及向金融機構申貸。
- 3.償還計畫：由土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地出售價款或繳納差額地價償還。

本重劃區各年度現金流量表

項目	合計	105年	106年	107年	108年	109年	110年
工程費	82,478,096	0	0	0	6,163,320	76,314,776	0
重劃費用	375,547,644	400,000	3,325,000	3,125,000	362,447,644	3,125,000	3,125,000
地上物拆遷補償費	358,475,628	0	0	0	358,475,628	0	0
重劃業務費	17,072,016	400,000	3,325,000	3,125,000	3,972,016	3,125,000	3,125,000
小計	458,025,740	400,000	3,325,000	3,125,000	368,610,964	79,439,776	3,125,000
貸款利息	34,173,236	10,520	97,968	180,156	9,874,624	11,963,890	12,046,078
小計	34,173,236	10,520	97,968	180,156	9,874,624	11,963,890	12,046,078
收取差額地價款或出售抵費地價款收入	492,198,976	0	0	0	0	0	492,198,976
小計	492,198,976	0	0	0	0	0	492,198,976
當期淨額	(410,520)	(3,422,968)	(3,305,156)	(378,485,588)	(91,403,666)	477,027,898	
累積淨額	(410,520)	(3,833,488)	(7,138,644)	(385,624,232)	(477,027,898)	(0)	

本重劃區預估取得抵費地面積
8,981.73平方公尺。
 重劃後預估地價每平方公尺
54,300元
 經試算後預估土地處分收入約
492,198,976元
 財務尚屬可行

五.預定重劃工作進度表

市府舉辦聽證及市地重劃委員會 重劃計畫書公告	107.06-107.11 107.12-108.01
地上物查估、公告及發放補償費	108.05-108.07 109.01-109.08
工程施工	109.01-109.04 109.05-109.07
查定重劃前後地價	109.11-109.12 110.01-110.04
土地分配設計	110.05-110.12
土地分配公告及異議處理	
地籍整理及登記	
財務結算及成果報告	

教孝請旨苟教



出席人員名冊

身分	姓名
主持人	蔡金鐘
襄助主持人	龔永香、胡芷寧、張鈺媧
桃園市政府	陳逸儒
桃園市龜山區中興自辦市地重劃區 重劃會	蔡○櫻、高○翔

桃園市龜山區中興自辦市地重劃區開發案聽證爭點

編號	聽證爭點
1	重劃需求與效益
2	公共設施負擔及 費用負擔合理性
3	負擔減輕原則之訂定方式
4	財務計畫可行性
5	預計工作進度之規劃

備註：

詳細內容請參閱本案文書證據：「桃園市龜山區中興自辦市地重劃區重劃計畫書」

桃園市龜山區中興自辦市地重劃區計畫書
重 計

製作單位：桃園市龜山區中興自辦市地重劃區重劃會

製作日期：107 年 04 月



目錄

一、重劃地區及其範圍	1
二、法令依據	1
三、辦理重劃原因及預期效益	4
四、重劃地區公、私有土地總面積及其土地所有權人總數	6
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	8
七、土地總面積	8
八、預估公共設施用地負擔	8
九、預估費用負擔	10
十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計	11
十一、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則	11
十二、財務計畫	12
十三、預定重劃工作進度表	13
十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖	13
十五、附件	13

一、重劃地區及其範圍

本自辦市地重劃區座落於桃園市龜山區行政區，範圍包括山福段 1 筆及中興段 53 筆土地，其範圍四至如下：

東至：以自強南路為界。

南至：鄰住宅區並以中興路為界。

西至：以都市計畫劃定之綠地用地為界。

北至：與恆隆實業公司廠房(工八)為界。

二、法令依據

1. 依平均地權條例第 58 條及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法辦理。

2. 都市計畫發布日期及文號

(1) 主要計畫：

「變更龜山都市計畫(部分工業區為商業區、住宅區、公園用地、道路用地、廣場兼停車場用地、綠地；部分住宅區為道路用地；部分綠地為商業區、住宅區、道路用地)案」業經桃園市政府 103 年 5 月 22 日府城都字第 1030109559 號函公告發布實施。

(2) 細部計畫：

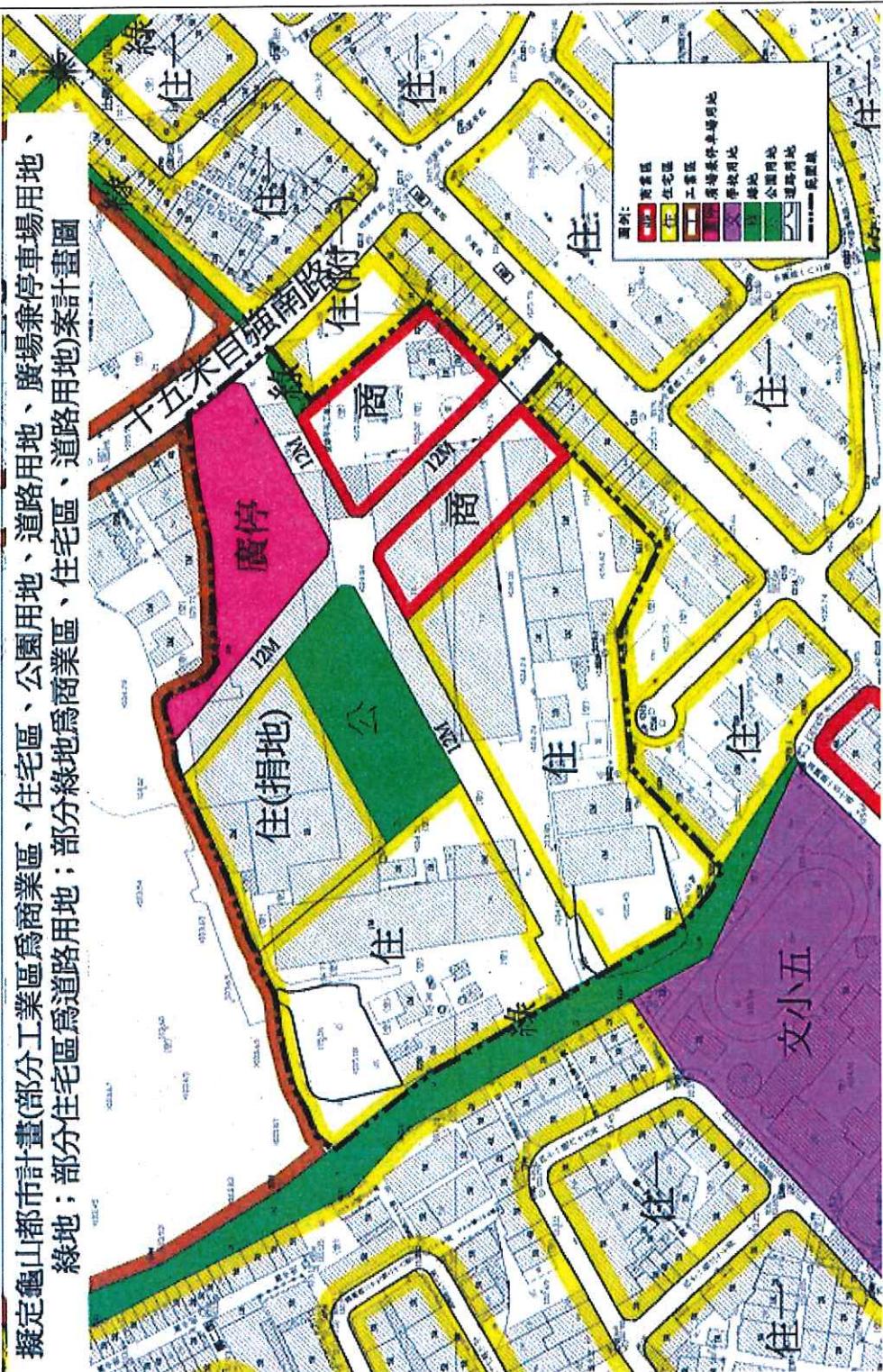
「擬定龜山都市計畫(部分工業區為商業區、住宅區、公園用地、道路用地、廣場兼停車場用地、綠地；部分住宅區為道路用地；部分綠地為商業區、住宅區、道路用地)細部計畫案」業經桃園市政府 103 年 5 月 22 日府城都字第 1030109559 號函公告發布實施。

3. 內政部都市計畫委員會 101 年 5 月 8 日第 779 次會審議通過本區「變更龜山都市計畫(部分工業區為商業區、住宅區、公園用地、

道路用地、廣場兼停車場用地、綠地；部分住宅區為道路用地；部分綠地為商業區、住宅區、道路用地)案」及桃園市都市計畫委員會 101 年 12 月 7 日第 16 屆第 21 次會審議修正後通過「變更龜山都市計畫(部分工業區為商業區、住宅區、公園用地、道路用地、廣場兼停車場用地、綠地；部分住宅區為道路用地；部分綠地為商業區、住宅區、道路用地)案」及「擬定龜山都市計畫(部分工業區為商業區、住宅區、公園用地、道路用地、廣場兼停車場用地、綠地；部分住宅區為道路用地；部分綠地為商業區、住宅區、道路用地)細部計畫案」。

4. 本重劃區實施範圍及重劃名稱業經桃園市政府 102 年 4 月 29 日府地重字第 1020102679 號函核定。
5. 本重劃區環境影響評估報告經桃園市政府環境保護局 105 年 10 月 4 日府環綜字第 1050245105 號函備查在案，檢附公文影本 1 份(如附件 8)。
6. 本重劃區經桃園市政府水務局 102 年 2 月 8 日桃水保字第 1020004816 號函確認非屬行政院農業委員會劃定公告之山坡地範圍，亦非屬依水土保持法第 17 條公告之特定水土保持區，故依法得免辦水土保持計畫，檢附公文影本 1 份(如附件 8)。
7. 本重劃區經桃園市政府文化局 103 年 10 月 16 日桃縣文資字第 1030012125 號函查告，未位於經指定或列管之古蹟、遺址及文化景觀，檢附公文影本 1 份(如附件 8)。
8. 本重劃區依桃園市政府 105 年 9 月 10 日府環綜字第 10502248051 號公告函之公告事項第一項第(一)款第 3 點說明，本區無列管珍貴樹木，檢附公文影本 1 份(如附件 8)。
9. 有關本重劃區土地是否位於地質敏感區，經函詢經濟部中央地質調查所覆稱，可至該所「地質敏感區查詢系統」查詢，經查詢區內無任何土地位於已公告之地質敏感區內，檢附公文影本 1 份(如附件 8)。

擬定龜山都市計畫(部分工業區為商業區、住宅區、公園用地、道路用地、廣場兼停車場用地、綠地；部分住宅區為道路用地；部分綠地為商業區、住宅區、道路用地)案計畫圖



圖一 擬定龜山都市計畫(部分工業區為商業區、住宅區、公園用地、道路用地、廣場兼停車場用地、綠地；部分住宅區為道路用地；部分綠地為商業區、住宅區、道路用地)案計畫圖

三、辦理重劃原因及預期效益

1. 都市計畫沿革

本都市計畫變更範圍係位屬桃園市龜山都市計畫區內之「工八」工業區內，位於桃園區與龜山區交界處，基地現址原供紡織生產等傳統產業工廠使用，今鑑於桃園地區伴隨鐵路高架化以及都會捷運路網之建設，勢將加速桃園市中心之發展外溢至周邊地區，而基地位置早期設廠時雖屬都市郊區，然而伴隨都市擴張，現已為緊鄰都市計畫市中心區位，此外，龜山都市計畫發展脈絡係以市中心區搭配六處鄰里單元，則閒置工業區土地已成為住宅聚落與市中心商業區之阻隔。為避免閒置工業區形成都市發展之阻礙。同時配合地方政府對於市中心處既有工業區土地轉型利用之發展政策，實有必要將本基地工業區作適當之調整，以利未來都市具備整體性及均衡性之發展，遂由土地所有權人馥麗工業股份有限公司(原豐達羊毛工業股份有限公司)依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」申請變更部分「工八」工業區為住宅區及商業區，並以市地重劃方式辦理整體開發。

2. 辦理重劃原因：

依據「變更龜山都市計畫(部分工業區為商業區、住宅區、公園用地、道路用地、廣場兼停車場用地、綠地；部分住宅區為道路用地；部分綠地為商業區、住宅區、道路用地)案計畫書」壹拾、實施進度及經費乙節，針對本案開發方式敘明：「依『都市計畫工業區檢討變更審議規範』之規定，本案進行都市計畫變更應回饋捐贈土地將完全以捐地方式，至於區內應自行留設之必要性公共設施將由土地所有權人以市地重劃方式完成開闢。」爰此，本案遂依市地重劃實施辦法暨獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法辦理開發事宜。

3. 公共設施取得與闢建數量：

本重劃區公共設施用地計有綠地 1 處、廣場兼停車場用地 1 處、公園 1 處及道路用地 2 條，面積合計約 13,445 m²。

4. 提供可建築用地面積、容納人數及預估土地增值幅度

本區提供可建築用地計有住宅區以及商業區土地，規劃面積合計約 32,342.65 平方公尺，另依據「擬定龜山都市計畫(部分工業區為商業區、住宅區、公園用地、道路用地、廣場兼停車場用地、綠地；部分住宅區為道路用地；部分綠地為商業區、住宅區、道路用地)細部計畫案」計畫書~肆、實質計畫內容所載，本案推估可容納人口約為 1,052 人。

另有關本案土地增值幅度，經調查本區鄰近地區住宅區、商業區及工業區土地成交案例，住宅區土地成交價格約為 15.4 萬元/坪～18.9 萬元/坪，平均成交價格 16.50 萬元/坪、商業區土地成交價格約為 37.98 萬元/坪～45.43 萬元/坪，平均成交價格 41.45 萬元/坪、工業區土地成交價格約為 11.1 萬元/坪～12.5 萬元/坪，平均成交價格 11.67 萬元/坪。另參考本重劃區與買賣實例土地使用強度差異修正上述價格後，推估本案重劃後住宅區地價為 16.50 萬元/坪、商業區為 36.27 萬元/坪，平均為 17.96 萬元/坪(5.43 萬元/m²)，與重劃前工業區土地價格 11.67 萬元/坪相比較，其上漲率為 153%。(如附件 6)

5. 重劃後環境改善情形及縮短地區發展年期

本重劃案預計民國 110 年完成全區公共設施興建、整地，重劃後有效提升土地利用強度，有效串聯周邊住宅聚落與中心商業區之發展，並將各宗土地整合成大小適宜、形狀方整的宗地，促進土地有效運用。

6. 其他：

依桃園市政府 102 年 10 月 30 日府城都字第 1020241671 號函覆之協議書內容，本案自願回饋項目包含捐贈可建築用地、公共設施用地以及管理維護費等，相關內容詳見附件 9。

7. 檢附重劃區土地使用現況圖(地形圖)1 份(如附件 2)。

四、重劃地區公、私有土地總面積及其土地所有權人總數

1. 本重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數如下表。

註：實際面積應依重劃範圍邊界分割後之實測面積為準。

項目	土地所有權人數	面積 (m ²)	備註
公有	1	637.65	
私有	13	45,150.00	
總計	14	45,787.65	

2. 本重劃區公有土地產權及使用情形如下，並檢附公有土地分布示意圖（如附件 3）。

序號	所有權	管理機關	筆數	面積 (m ²)	目前使用情形
1	中華民國	財政部國有財產署	6	637.65	空地
		小計	6	637.65	

五、土地所有權人同意重劃情形

1. 本重劃區土地所有權人辦理重劃意願

本重劃區於 102 年 6 月 17 日假馥麗工業股份有限公司(桃園市龜山區自強南路 731 號)會議室召開本重劃區座談會，會中及

會後並無土地所有權人表示不同意參與重劃之情形。

2. 本重劃區土地所有權人平均重劃負擔比率為 48.98%，超過 45%，經徵得全體私有土地所有權人及土地面積之同意，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 (m ²)					
總人數	同意人數		未同意人數		總面積(m ²)	同意面積 (m ²)		未同意面積 (m ²)		
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%	
10	10	100	0	0	45,142.125	45,142.125	100	0	0	
公有土地面積：約 637.65 m ²					可抵充公有土地面積：約 0 m ²					
不列入同意及不同意人數：3 人					不列入同意及不同意面積：7.875 m ²					

註：1.依據「擬定龜山都市計畫(部分工業區為商業區、住宅區、公園用地、道路用地、廣場兼停車場用地、綠地；部分住宅區為道路用地；部分綠地為商業區、住宅區、道路用地)細部計畫案」都市計畫書，本區都市計畫規劃之計畫道路路寬均為 12 公尺，依桃園市畸零地使用自治條例第三條附表一規範正面路寬 12 公尺之住宅區，其最小寬度為 3.5 公尺、最小深度為 14 公尺，爰此，本區最小建築基地面積為 $3.5 \times 14 = 49 m^2$ 。

2.籌備會核准成立之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；都市計畫未規定者，其所有土地面積未達該直轄市、縣（市）畸零地使用規則規定建築基地最小寬度及最小深度相乘之面積者，不計入同意與不同意人數及土地面積比例。爰此，本重劃區計有土地所有權人 3 人，其持有重劃前土地總面積為 7.875 m²，該部分依法不計入同意或不同意人數與面積比例

（依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 26 條規定）。

3.本區私有土地所有權總人數與面積分別為 13 人與 45,150 m²，扣除上述不計入同意或不同意之人數與面積後，可計入同意或不同意之人數與面積分別為 10 人與 45,142.125 m²。

3. 座談會辦理情形

本重劃區於 102 年 6 月 17 日假馥麗工業股份有限公司(原桃園市龜山區自強南路 731 號)會議室召開本重劃區座談會，會中

土地所有權人並無針對本重劃區提出訴求及疑義，檢附座談會會議紀錄、簽到表及會議通知送達證明文件影本 1 份(如附件 4)。

4. 第一次會員大會辦理情形

本重劃區於 105 年 12 月 28 日假馥麗工業股份有限公司(桃園市龜山區自強南路 731 號)會議室召開本重劃區第一次會員大會，並完成重劃會章程審議與理監事選舉相關事宜，茲依獎勵土地所有權人辦理市地重劃實施辦法第 11 條規定第 4 項規定，檢具會員大會紀錄等相關文件申請重劃會成立，案經桃園市政府 106 年 1 月 16 日府地重字第 1060010371 號函核定在案(如附件 8)。

六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積

本重劃區內無原公有道路、溝渠、河川及未登記土地。

七、土地總面積

本重劃區公有土地面積共計 637.65 m^2 ，私有土地面積共計 $45,150\text{ m}^2$ ，土地總面積合計 $45,787.65\text{ m}^2$ 。

八、預估公共設施用地負擔

1. 列入共同負擔之公共設施用地項目及面積

- (1) 綠地用地：約 145 m^2 。
- (2) 廣場兼停車場用地：約 $3,850\text{ m}^2$ 。
- (3) 公園用地：約 $3,356\text{ m}^2$ 。
- (4) 道路用地：約 $6,094\text{ m}^2$ 。

合計面積：約 $13,445\text{ m}^2$ 。

註：1. 本區實際公共設施面積，應以都市計畫樁位公告成果並經實測後為準。
2. 日後本區如經實際測量結果，重劃區內土地實際面積少於土地登記總面積之差額，將依市地重劃實施辦法第 29 條第 2 項規定列入共同負擔計算。

2. 土地所有權人負擔公共設施用地面積

本區因無抵充之原有道路、溝渠、河川及未登錄土地，故土地所有權人共同負擔之公共設施面積為 13,445 m²。

3. 公共設施用地平均負擔比率

$$\begin{aligned} &= \frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \times 100\% \\ &= \frac{13,445 \text{ m}^2 - 0 \text{ m}^2}{45,787.65 \text{ m}^2 - 0 \text{ m}^2} \times 100\% \\ &= 29.364\% \end{aligned}$$

- 註：1. 依本案都市計畫協議書第五條規定：公共設施用地不得以原公有道路、溝渠、河川及未登記地辦理抵充。
2. 日後本區如經實際測量結果，重劃區內土地實際面積少於土地登記總面積之差額，將依市地重劃實施辦法第 29 條第 2 項規定列入共同負擔計算。

九、預估費用負擔

1. 本重劃區工程費用、重劃費用及貸款利息金額如下表。(各項費用細目詳如附件 5)

- (1) 工程費用合計約為新台幣 82,478,096 元。
- (2) 重劃費用合計約為新台幣 375,547,644 元。
- (3) 貸款利息約為新台幣 34,173,236 元。

項目	金額(元)	備註
工程費	包含道路工程、污水工程、公園、綠地、廣停、路燈工程、整地工程、營建廢棄物拆除及清運、圍籬工程、雜項及假設工程及勞安品管保險等	62,429,286 本項費用係屬預估，未來仍應以重劃會將本區重劃工程規劃設計書圖及工程預算送請主管機關核定金額為準。(詳見附表)
	代辦管線工程	11,962,000 包含電力、電信、自來水以及瓦斯管線
	設計監造服務費	6,163,320
	工程管理費	1,711,511
	空氣汙染防制費	211,979
	小計	82,478,096
重劃費用	地上物拆遷補償費	358,475,628
	重劃業務費	17,072,016
	小計	375,547,644
貸款利息	34,173,236	貸款期間6年，以年利率2.63%計算
合計	492,198,976	

2. 費用負擔平均負擔比率

$$\begin{aligned} &= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \times 100\% \\ &= \frac{82,478,096 + 375,547,644 + 34,173,236 \text{ (元)}}{54,300 \text{ (元/m}^2\text{)} \times (45,787.65 \text{ m}^2 - 0 \text{ m}^2)} \times 100\% \\ &= 19.616\% \end{aligned}$$

3. 本重劃區貸款利率係依據 107 年 1 月 12 日調查之中央銀行公布五大銀行平均基準利率 2.63% 估算，未來以實際借貸利率為準。

4. 本重劃區預估重劃後平均地價約 5.43 萬元/ m^2 ，係參考桃園市不動產交易實價查詢服務網本重劃區鄰近土地交易價格，檢附參考物件資料 1 份(含交易日期、價格、交易型態及位置圖)(詳如附件 6)。

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

$$\begin{aligned} \text{重劃總平均負擔比率} &= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率} \\ &= 29.364\% + 19.616\% \\ &= 48.98\% \end{aligned}$$

十一、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則

本重劃區無原有合法建物或既成社區重劃後辦理原位置分配故無需訂定減輕負擔原則。

十二、財務計畫

1. 重劃負擔總費用：492,198,976 元。
2. 財源籌措方式：由開發者募集自有資金以及向金融機構申貸。
3. 償還計畫：由土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地出售價款或繳納差額地價償還。
4. 現金流量分析

依據本重劃區作業辦理預定進度、重劃負擔總費用及各項收入，預估本重劃區各年度現金流量，詳如下表。

單位：元

項目		合計	105年	106年	107年	108年	109年	110年
重 劃 負 擔 總 費 用	工程費	82,478,096	0	0	0	6,163,320	76,314,776	0
	重劃費用	375,547,644	400,000	3,325,000	3,125,000	362,447,644	3,125,000	3,125,000
	地上物拆遷補償費	358,475,628	0	0	0	358,475,628	0	0
	重劃業務費	17,072,016	400,000	3,325,000	3,125,000	3,972,016	3,125,000	3,125,000
	小計	458,025,740	400,000	3,325,000	3,125,000	368,610,964	79,439,776	3,125,000
	貸款利息	34,173,236	10,520	97,968	180,156	9,874,624	11,963,890	12,046,078
收 入	收取差額地價或出售抵費地價款	492,198,976	0	0	0	0	0	492,198,976
	小計	492,198,976	0	0	0	0	0	492,198,976
當期淨額			(410,520)	(3,422,968)	(3,305,156)	(378,485,588)	(91,403,666)	477,027,898
累積淨額			(410,520)	(3,833,488)	(7,138,644)	(385,624,232)	(477,027,898)	(0)

5. 本重劃區預估取得抵費地面積約 8,981.73 平方公尺，重劃後預估地價約 5.43 萬元/ m^2 ，經試算後預估土地處分收入約 492,198,976 元，扣除重劃負擔總費用約 492,198,976 元，預估盈餘 0 元，財務尚屬可行。

十三、預定重劃工作進度表

本自辦重劃辦理時間自民國 102 年 1 月起至民國 110 年 12 月止
(詳附件 1)

十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

如附件 7。

十五、附件

1. 預定重劃工作時程進度表
2. 土地使用現況圖
3. 公有土地分布示意圖
4. 市地重劃座談會會議紀錄、簽到表及通知送達證明文件
5. 工程費用、地上物拆遷補償費與重劃作業費概估資料
6. 鄰近土地交易價格
7. 重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖
8. 相關公文影本
9. 協議書

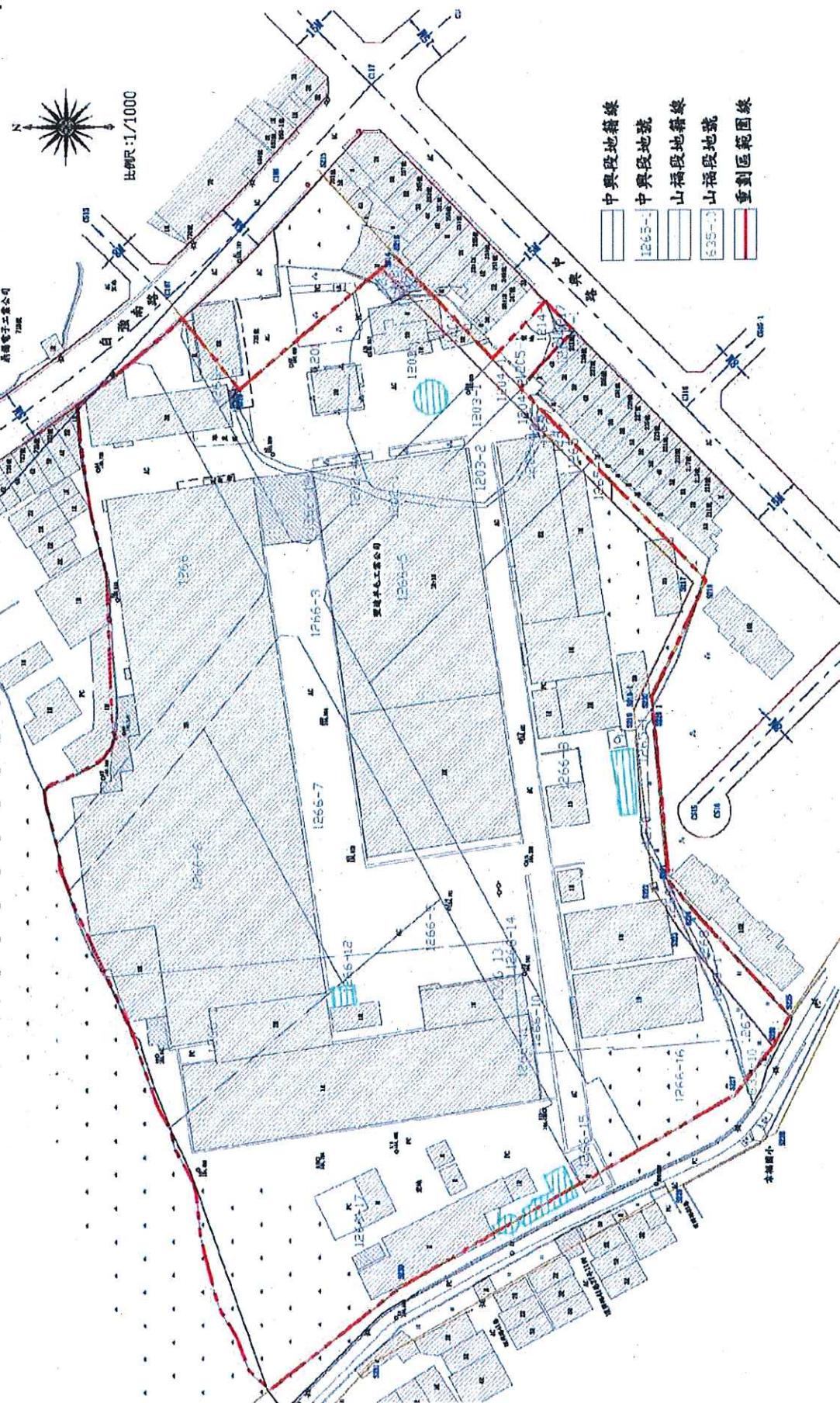
附件1：預計重劃工作時程進度表

項次	工作項目	預定工作進度	備註
1	發起成立籌備會	自102年01月至102年02月	已完竣
2	範圍申請核定	自102年02月至102年04月	已完竣
3	徵求同意	自105年04月至105年05月	已完竣
4	研擬重劃會章程	自105年11月至105年11月	已完竣
5	成立重劃會(含召開第一次會員大會)	自105年12月至106年01月	已完竣
6	研訂市地重劃計畫書報核(含召開第二次會員大會)	自106年02月至106年03月	已完竣
7	修正市地重劃計畫書並報請核定(含召開第三次會員大會)	自106年04月至106年06月	已完竣
8	配合法令公告修正重劃會章程及重劃計畫書(第四次會員大會)	自106年08月至106年10月	已完竣
9	修正本案重劃工程費用及重劃計畫書(第五次會員大會)	自107年01月至107年03月	
10	市府召開聽證會議並報請市地重劃會員會審查	自107年04月至107年11月	
11	公告市地重劃計畫書	自107年12月至108年01月	
12	籌編經費	自108年02月至108年02月	
13	現況調查及測量	自108年03月至108年04月	
14	工程規劃設計	自108年05月至108年12月	
15	查估及公告、通知發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自108年05月至108年07月	
16	工程施工	自109年01月至109年08月	
17	查定重劃前後地價	自109年01月至109年04月	
18	公告禁止土地移轉及禁建等事項	自109年01月至110年04月	
19	土地分配設計及計算負擔	自109年05月至109年07月	
20	理事會辦理重劃分配結果草案並提經會員大會通過	自109年08月至109年10月	
21	分配結果公告及異議之處理	自109年11月至109年12月	
22	地籍整理及權利變更登記	自110年01月至110年04月	
23	交接與清償	自109年09月至110年04月	
24	財務結算	自110年05月至110年08月	
25	成果報告	自110年09月至110年12月	

註：本時程表僅為預估，未來仍應以實際辦理進度為準。

附件 2：

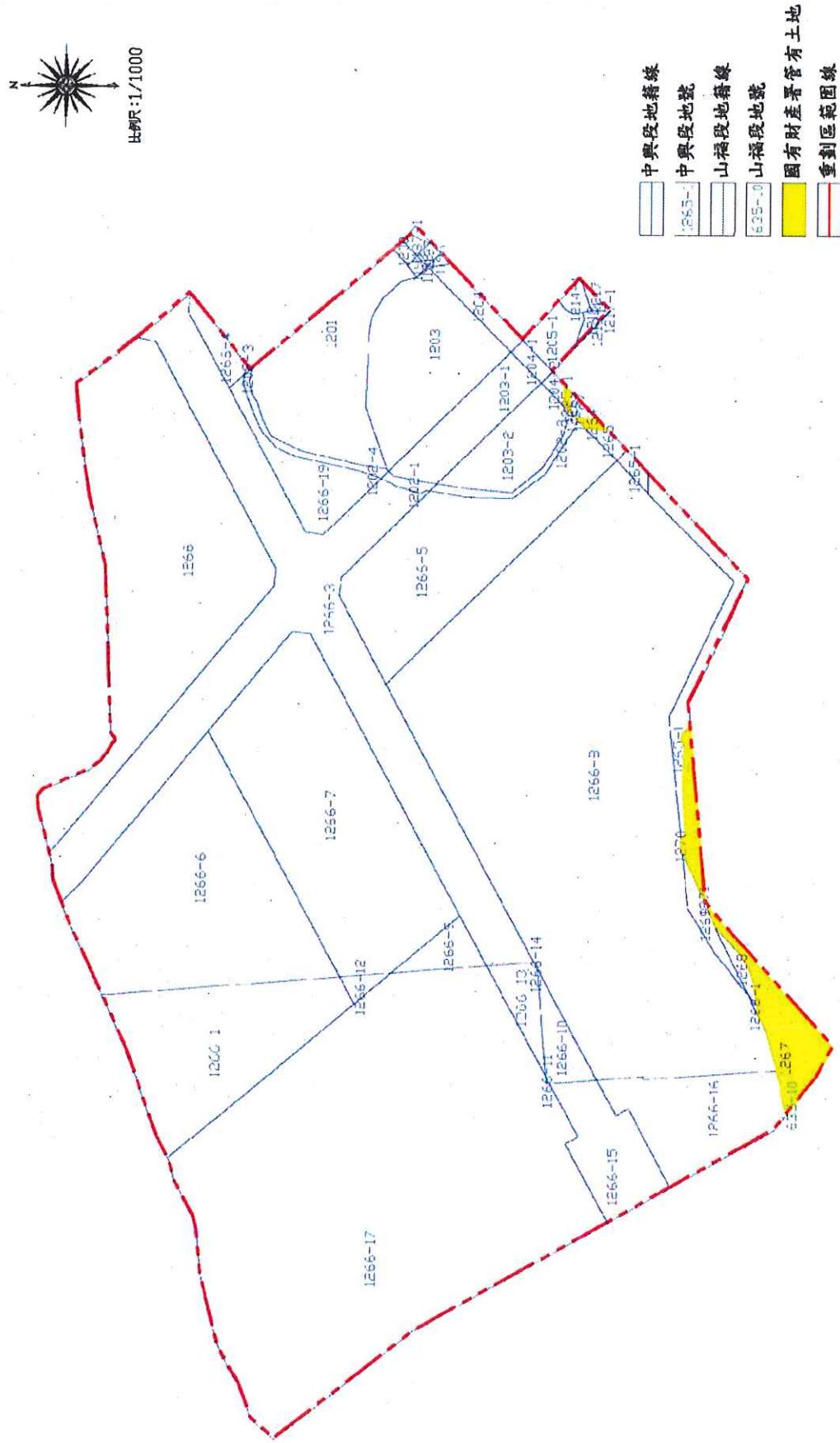
桃園市龜山區中興自辦市地重劃區土地使用現況圖



附件 2-1

附件 3：

桃園市龜山區中興自辦市地重劃區公有土地坐落示意圖



附件 3-1

桃園縣龜山鄉中興自辦市地重劃區座談會 會議記錄

時間：102 年 6 月 17 日(星期一)下午 2 點 30 分

地點：馥麗工業股份有限公司(桃園縣龜山鄉自強南路 731 號)會議室

出席(列)席人員：如簽到表

主席：蔡淑櫻女士(籌備會代表人)

壹、主席致詞(略)

貳、簡報說明(略)

參、答覆與說明

有關重劃負擔比率部份 37.01% 之說明，目前僅為概算值，未來會提送縣政府認可後才會正式成立。

1. 此部份包含捐贈政府部份？

說明：都市計畫百分之十捐地部份，不包含在此。依都市計劃法規定捐贈土地之部份，不在本重劃區範圍之內，未來會重劃完成後從各分配土地中扣除。所以各位地主未來實際真正取得的之土地會扣除百分之十的土地捐地。例如以 100 坪為例，扣除重劃負擔 37%，取得 63% 之重劃土地後再扣除百分之十的捐地，各地主實際可以收回 53 坪的土地。

2. 有關管理費捐贈問題？

說明：此部份不在重劃區辦理內，屬於後續都市計劃問題。未來會回饋予各地主，依經驗法則，重劃分割後公變商，公變住，10 坪土地，各地主戶可取得之回饋土地大約有 5.5 坪左右。重劃工程項目依法規定之項目僅簡報所列項目；依都市計劃法規，正式成立重劃會後，召開會員大會後，再提案處理。

3. 有關整個進程再說明？到重劃完成預估多久時間？

說明：今年 4 月重劃範圍核定後，辦完本次說明會，就會彙整各位的意見，將重劃計畫書送縣政府公告，整個重劃流程到土地接交完成

大約需二年時間。

4. 重劃後平均地價如何認定？

說明：目前地價為暫定地價，按照未來核定後之都市計畫，變更為商業區及住宅區，由估價師參考周圍之地價去評估，平均地價一平方公尺約為 151,000 元，等重劃會成立之後，所評估之金額呈報縣政府交由地價評議委員會去核定最後之金額。未來縣政府地價評議委員會審定通過之地價商業區及住宅區各為不同地價金額，目前評估僅為平均價。

5. 工程部份請說明？

說明：未來重劃工程部份，目前預估總工程費用為一億五千三百萬元，是按工程造價的經驗值去推估，所列之工程項目，未來會送縣政府重劃課去評定工程造價金額，才會是最後核定之金額，目前所列按經驗值推算，預估和縣政府核定金額大約有百分之三的正負差額，差距不會太大。

6. 未來工程完工的完工證明為何單位核發？

說明：由縣政府核發。主管機關是桃園縣政府。鄉公所比較算執行單位，在縣府，地價則有地價評議委員會，造價則有造價評議委員會，統計轄區內所有的公共工程的平均發包單價再去做認定。

肆、臨時動議：無

伍、倘若各位對本次說明會有意見，請於本次開會通知上所說明之時間 102 年 6 月 24 日前向籌備會提出書面意見；截至 102 年 7 月 1 日止，本籌備會均未收到土地所有權人提出書面意見。

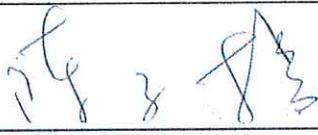
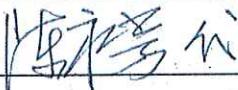
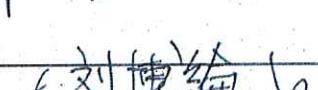
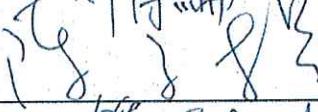
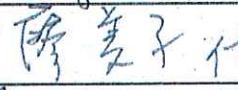
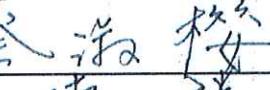
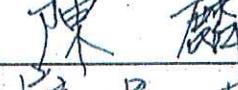
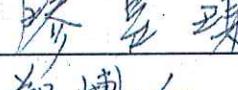
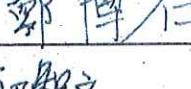
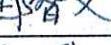
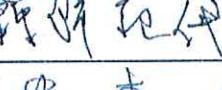
陸、散會：下午三點

「桃園縣龜山鄉中興自辦市地重劃區」座談會

簽到簿

時間：102年6月17日 星期一 14:30

地點：馥麗工業股份有限公司 二樓會議室

01	馥麗工業 股份有限公司	
02	陳玥鈴	
03	黃寶玉	
04	東魁工業 股份有限公司	
05	和沅貿易 股份有限公司	
06	楊明達	
07	蔡淑櫻	
08	陳麟	
09	廖昱琪	
10	鄭博仁	
11	鄭智文	
12	翁麗雲	
13	羅化良	
14	興和建設 股份有限公司	

「桃園縣龜山鄉中興自辦市地重劃區」座談會

簽到簿

時間：102年6月17日 星期一 14:30

地點：馥麗工業股份有限公司 二樓會議室

15	興和投資開發 股份有限公司	王樹南
16	裕順投資開發 股份有限公司	朱美鴻
17	臧敦義	臧敦義
18	桃園縣 龜山鄉公所	
19	財政部 國有財產署	
	桃園縣政府 地政局	

郵政編號: 751318 200-2110 106454	
郵件種類: <input checked="" type="checkbox"/> 中華郵政掛號郵件收件回執 (由郵局收寄人員填列)	
以下資料請寄件人自行詳細填寫	
<p>地址: 桃園市中壢區中壢文化路2段379號 姓名: 陳玉金先生</p> <p>收件人地址: 桃園市中壢區中壢文化路2段379號 姓名: 中壢自力布地重創善堂會</p>	
<p>收件人地址: 桃園市中壢區中壢文化路2段379號 姓名: 中壢自力布地重創善堂會</p>	
郵局郵件(掛號郵件) 寄回郵局	
收件局郵戳: 951318 220021 10 106934	
郵局郵件(掛號郵件) 寄回郵局	
收件局郵戳: 951318 220021 10 106934	

郵件種類: <input checked="" type="checkbox"/> 中華郵政掛號郵件收件回執 (由郵局收寄人員填列)	
以下資料請寄件人自行詳細填寫	
<p>地址: 桃園市中壢區中壢文化路2段379號 姓名: 陳玉金先生</p> <p>收件人地址: 桃園市中壢區中壢文化路2段379號 姓名: 中壢自力布地重創善堂會</p>	
<p>收件人地址: 桃園市中壢區中壢文化路2段379號 姓名: 中壢自力布地重創善堂會</p>	
郵局郵件(掛號郵件) 寄回郵局	
收件局郵戳: 951319 220021 10 106933	
郵局郵件(掛號郵件) 寄回郵局	
收件局郵戳: 951319 220021 10 106933	

投遞記要	年月日收到第號
	掛號郵件壹件 收件人(或代收人) 簽名或蓋章
投遞員姓名: 106 投遞員郵戳: 106 投遞後郵戳: 106	
(調查時填寫) <input type="checkbox"/> 收件上送郵件已於 年月日妥投 <input checked="" type="radio"/> 留取收發單位代收物 <input type="checkbox"/> 附上原掛號收據影本一件 請查收 <input type="checkbox"/>	

投遞記要	年月日收到第號
	掛號郵件壹件 收件人(或代收人) 簽名或蓋章
投遞員姓名: 106 投遞員郵戳: 106 投遞後郵戳: 106	
(調查時填寫) <input type="checkbox"/> 收件上送郵件已於 年月日妥投 <input checked="" type="radio"/> 留取收發單位代收物 <input type="checkbox"/> 附上原掛號收據影本一件 請查收 <input type="checkbox"/>	

投遞記要	年月日收到第號
	掛號郵件壹件 收件人(或代收人) 簽名或蓋章
投遞員姓名: 106 投遞員郵戳: 106 投遞後郵戳: 106	
(調查時填寫) <input type="checkbox"/> 收件上送郵件已於 年月日妥投 <input checked="" type="radio"/> 留取收發單位代收物 <input type="checkbox"/> 附上原掛號收據影本一件 請查收 <input type="checkbox"/>	

投遞記要	年月日收到第號
	掛號郵件壹件 收件人(或代收人) 簽名或蓋章
投遞員姓名: 106 投遞員郵戳: 106 投遞後郵戳: 106	
(調查時填寫) <input type="checkbox"/> 收件上送郵件已於 年月日妥投 <input checked="" type="radio"/> 留取收發單位代收物 <input type="checkbox"/> 附上原掛號收據影本一件 請查收 <input type="checkbox"/>	

中華郵政掛號郵件收件回執	
郵件種類： 號碼： (由郵局收寄人員編列)	
※以下資料請寄件人自行詳細填寫	
<p>地址：板橋市文化路二段317號8F 姓名：鄭慧雲 小姐</p> <p>收件人：中興自來水地重處 郵局會</p>	
<p>回執收件人 地址：板橋市文化路二段317號8F (掛號郵件)</p> <p>寄件人 姓名：中興自來水地重處 小姐 收</p>	
<p>951328 220021 20 234433</p>	

中華郵政收件回執	
郵件種類： 號碼： (由郵局收寄人員編列)	
※以下資料請寄件人自行詳細填寫	
<p>地址：板橋市文化路二段317號8F 姓名：鄭博仁 小姐</p>	
<p>回執收件人 地址：板橋市文化路二段317號8F (掛號郵件)</p> <p>寄件人 姓名：中興自來水地重處 小姐 收</p>	
<p>951328 220021 10 103741</p>	

中華郵政掛號郵件收件回執	
郵件種類： 號碼： (由郵局收寄人員編列)	
※以下資料請寄件人自行詳細填寫	
<p>地址：台北市民族西路2巷13號8F 姓名：鄭智文 小姐</p>	
<p>收件人：中興自來水地重處 郵局會</p>	
<p>回執收件人 地址：板橋市文化路二段317號8F (掛號郵件)</p>	
<p>寄件人 姓名：中興自來水地重處 小姐 收</p>	
<p>4.000 g (100g×99.12, 180×95mm) (58.2g/m²) (A4 X 2)</p>	

中華郵政掛號郵件收件回執	
郵件種類： 號碼： (由郵局收寄人員編列)	
※以下資料請寄件人自行詳細填寫	
<p>地址：板橋市陽光街68巷77號 姓名：徐麗雲 小姐</p>	
<p>回執收件人 地址：板橋市文化路二段317號8F (掛號郵件)</p>	
<p>寄件人 姓名：中興自來水地重處 小姐 收</p>	
<p>4.000 g (100g×99.12, 180×95mm) (58.2g/m²) (A4 X 2)</p>	

中華郵政掛號郵件收件回執	
郵件種類： 號碼： (由郵局收寄人員編列)	
※以下資料請寄件人自行詳細填寫	
<p>地址：板橋市三民路3段12巷76號 姓名：李心元貿易(股)先生</p>	
<p>收件人：中興自來水地重處 郵局會</p>	
<p>回執收件人 地址：板橋市文化路二段317號8F (掛號郵件)</p>	
<p>寄件人 姓名：中興自來水地重處 小姐 收</p>	
<p>4.000 g (100g×99.12, 180×95mm) (58.2g/m²) (A4 X 2)</p>	

中華郵政掛號郵件收件回執	
郵件種類： 號碼： (由郵局收寄人員編列)	
※以下資料請寄件人自行詳細填寫	
<p>地址：板橋市三民路3段12巷76號 姓名：林柏青 先生</p>	
<p>收件人：中興自來水地重處 郵局會</p>	
<p>回執收件人 地址：板橋市文化路二段317號8F (掛號郵件)</p>	
<p>寄件人 姓名：中興自來水地重處 小姐 收</p>	
<p>4.000 g (100g×99.12, 180×95mm) (58.2g/m²) (A4 X 2)</p>	

中華郵政掛號郵件收件回執	
郵件種類： 號碼： (由郵局收寄人員編列)	
※以下資料請寄件人自行詳細填寫	
<p>地址：板橋市民族西路2巷13號8F 姓名：蔡淑英 先生</p>	
<p>收件人：中興自來水地重處 郵局會</p>	
<p>回執收件人 地址：板橋市文化路二段317號8F (掛號郵件)</p>	
<p>寄件人 姓名：中興自來水地重處 小姐 收</p>	
<p>4.000 g (100g×99.12, 180×95mm) (58.2g/m²) (A4 X 2)</p>	

中華郵政掛號郵件收件回執	
郵件種類： 號碼： (由郵局收寄人員編列)	
※以下資料請寄件人自行詳細填寫	
<p>地址：板橋市三民路3段12巷76號 姓名：陳慶祥 先生</p>	
<p>收件人：中興自來水地重處 郵局會</p>	
<p>回執收件人 地址：板橋市文化路二段317號8F (掛號郵件)</p>	
<p>寄件人 姓名：中興自來水地重處 小姐 收</p>	
<p>4.000 g (100g×99.12, 180×95mm) (58.2g/m²) (A4 X 2)</p>	

投遞記要	年月日收到第號	
	寄件郵件 收件人(或代收人) 簽名或蓋章	投遞員 投遞後郵戳
(調查均時填寫) <input type="checkbox"/> 檢查上述郵件已於 年 月 日委收 <input checked="" type="radio"/> ○ 君收件 <input type="checkbox"/> ○ 諸檢機收發單位代收件 <input type="checkbox"/> □ 同上原拆包收拆影印本一件 請查收 <input type="checkbox"/>		
	郵局	年月日

投遞記要	年月日收到第號	
	寄件郵件 收件人(或代收人) 簽名或蓋章	投遞員 投遞後郵戳
(調查均時填寫) <input type="checkbox"/> 檢查上述郵件已於 年 月 日委收 <input checked="" type="radio"/> ○ 君收件 <input type="checkbox"/> ○ 諸檢機收發單位代收件 <input type="checkbox"/> □ 同上原拆包收拆影印本一件 請查收 <input type="checkbox"/>		
	郵局	年月日

投遞記要	年月日收到第號	
	寄件郵件 收件人(或代收人) 簽名或蓋章	投遞員 投遞後郵戳
(調查均時填寫) <input type="checkbox"/> 檢查上述郵件已於 年 月 日委收 <input checked="" type="radio"/> ○ 君收件 <input type="checkbox"/> ○ 諸檢機收發單位代收件 <input type="checkbox"/> □ 同上原拆包收拆影印本一件 請查收 <input type="checkbox"/>		
	郵局	年月日

投遞記要	年月日收到第號	
	寄件郵件 收件人(或代收人) 簽名或蓋章	投遞員 投遞後郵戳
(調查均時填寫) <input type="checkbox"/> 檢查上述郵件已於 年 月 日委收 <input checked="" type="radio"/> ○ 君收件 <input type="checkbox"/> ○ 諸檢機收發單位代收件 <input type="checkbox"/> □ 同上原拆包收拆影印本一件 請查收 <input type="checkbox"/>		
	郵局	年月日

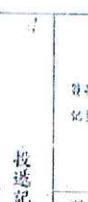
投遞記要	年月日收到第號	
	寄件郵件 收件人(或代收人) 簽名或蓋章	投遞員 投遞後郵戳
(調查均時填寫) <input type="checkbox"/> 檢查上述郵件已於 年 月 日委收 <input checked="" type="radio"/> ○ 君收件 <input type="checkbox"/> ○ 諸檢機收發單位代收件 <input type="checkbox"/> □ 同上原拆包收拆影印本一件 請查收 <input type="checkbox"/>		
	郵局	年月日

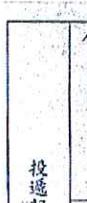
投遞記要	年月日收到第號	
	寄件郵件 收件人(或代收人) 簽名或蓋章	投遞員 投遞後郵戳
(調查均時填寫) <input type="checkbox"/> 檢查上述郵件已於 年 月 日委收 <input checked="" type="radio"/> ○ 君收件 <input type="checkbox"/> ○ 諸檢機收發單位代收件 <input type="checkbox"/> □ 同上原拆包收拆影印本一件 請查收 <input type="checkbox"/>		
	郵局	年月日

投遞記要	年月日收到第號	
	寄件郵件 收件人(或代收人) 簽名或蓋章	投遞員 投遞後郵戳
(調查均時填寫) <input type="checkbox"/> 檢查上述郵件已於 年 月 日委收 <input checked="" type="radio"/> ○ 君收件 <input type="checkbox"/> ○ 諸檢機收發單位代收件 <input type="checkbox"/> □ 同上原拆包收拆影印本一件 請查收 <input type="checkbox"/>		
	郵局	年月日

投遞記要	年月日收到第號	
	寄件郵件 收件人(或代收人) 簽名或蓋章	投遞員 投遞後郵戳
(調查均時填寫) <input type="checkbox"/> 檢查上述郵件已於 年 月 日委收 <input checked="" type="radio"/> ○ 君收件 <input type="checkbox"/> ○ 諸檢機收發單位代收件 <input type="checkbox"/> □ 同上原拆包收拆影印本一件 請查收 <input type="checkbox"/>		
	郵局	年月日

中華郵政掛號郵件收件回執	
郵件種類:	號碼: (由郵局收寄人員編列)
以下資料請寄件人自行詳細填寫	
收件人姓名: 地址: (掛號郵件 寄件人)	收件人姓名: 地址: (掛號郵件 寄件人)
退  951324 220021 10 30693 9	
 收寄局郵戳	
 912897 100683 10 11100 3	
 收寄局郵戳	
中華郵政掛號郵件收件回執	
郵件種類:	號碼: (由郵局收寄人員編列)
以下資料請寄件人自行詳細填寫	
收件人姓名: 地址: (掛號郵件 寄件人)	收件人姓名: 地址: (掛號郵件 寄件人)
退  11317 220021 20 10693 2	
 收寄局郵戳	
 951321	
 收寄局郵戳	

 郵件 記要	年 月 日收到第	件	
	掛號郵件專件 收件人(或代收人) 簽名或蓋章	報送日期 5/04	報送後郵戳
(請查詢時填寫)			
<input type="checkbox"/> 指定上達郵件已收 <input checked="" type="radio"/> 君收此 <input type="checkbox"/> 核執機改發單位代收此 <input type="checkbox"/> 附上原封號收據影印本一件 請查收 <input type="checkbox"/> 郵局 年 月 日			
 郵件 記要	年 月 日收到第	件	
	掛號郵件專件 收件人(或代收人) 簽名或蓋章	報送日期 5/04	報送後郵戳
(請查詢時填寫)			
<input type="checkbox"/> 指定上達郵件已收 <input checked="" type="radio"/> 君收此 <input type="checkbox"/> 核執機改發單位代收此 <input type="checkbox"/> 附上原封號收據影印本一件 請查收 <input type="checkbox"/> 郵局 年 月 日			

 投遞記要	年 月 日收到第	件	
	掛號郵件專件 收件人(或代收人) 簽名或蓋章	報送日期 5/04	報送後郵戳
(請查詢時填寫)			
<input type="checkbox"/> 指定上達郵件已收 <input checked="" type="radio"/> 君收此 <input type="checkbox"/> 核執機改發單位代收此 <input type="checkbox"/> 附上原封號收據影印本一件 請查收 <input type="checkbox"/> 郵局 年 月 日			
 投遞記要	年 月 日收到第	件	
	掛號郵件專件 收件人(或代收人) 簽名或蓋章	報送日期 5/04	報送後郵戳
(請查詢時填寫)			
<input type="checkbox"/> 指定上達郵件已收 <input checked="" type="radio"/> 君收此 <input type="checkbox"/> 核執機改發單位代收此 <input type="checkbox"/> 附上原封號收據影印本一件 請查收 <input type="checkbox"/> 郵局 年 月 日			

98-04-00-06A

中華郵政掛號郵件收件回執

郵件種類： 請碼： (由郵局收寄人員簽別)

請以下資料請寄件人自行詳細填寫

件名：114-63
地址：北京市西城區西長安街17號8層
姓名：臧文義 小姐
先生



951322 220021 20 11463 2

38
951322
投遞回執
郵局收件人
臧文義

收件人地址：北京市西城區西長安街17號8層
(掛號郵件)
姓名：臧文義 小姐

4.00元(100克 0.91元 180×95mm 158.2g/m²色紙)(九手)

投遞記要	17	年月日收到第	號
	發收 結果	收件人(或代收人) 臧文義	報送一覽 郵局收件人 臧文義
(郵局收件結果)：			
<input type="checkbox"/> 照常上述郵件已收 年 月 日 註 <input type="radio"/> 需派件 <input type="radio"/> 由被派收件單位代收件 <input type="checkbox"/> 附上平掛式收據影本一件 請查收 <input type="checkbox"/>			
郵局 年 月 日			

桃園縣龜山鄉中興自辦市地重劃區籌備會 函

聯絡地址：台北市光華東路30號11F
聯絡人：劉博焰
電話：(02)2396-3280
傳真：(02)2396-9808

受文者：桃園縣政府地政局

發文日期：中華民國102年7月2日
發文字號：(102)中興字第007號
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

主旨：檢送本籌備會於102年6月17日辦理『龜山鄉中興自辦市地重劃區』座談會之會議記錄、照片及簽到單，敬請 貴局查核並賜覆。

說明：

一、依『獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法』第25條及貴府102年4月29日府地重字第1020102679號函辦理。

二、隨函檢送：

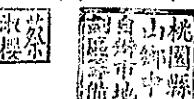
1. 會議記錄及座談會照片。
2. 簽到單及法人代表指派書。

正 本：桃園縣政府地政局

副 本：和汎貿易(股)公司、永創工業(股)公司、翁麗雲、黃寶玉、楊明達、裕順投資開發(股)公司、臧敦義、蔡淑櫻、典和投資開發(股)公司、典和建設(股)公司、綠能工業(股)公司、羅化良、陳明鈴、陳麟、廖昱琪、鄭博仁、鄭智文、長虹建設股份有限公司(以上僅附會議記錄及座談會照片)

桃園縣龜山鄉中興自辦市地重劃區籌備會

代表人：蔡淑櫻



第一頁共一頁

附件 5：工程費用、地上物拆遷補償費與重劃作業費概估資料

一、工程費用

項次	工程名稱	單位	數量	單價(元)	總價(元)	備註
壹	發包工程費				74,603,265	
一	直接工程費				56,671,000	
(一)	道路工程費(12公尺)	公尺	500	18,000	9,000,000	含兩側排水側溝。 道路用地面積6,094m ² /道路寬度12m=道路長度508公尺，以500公尺計。
(二)	排水工程	式	1	4,550,000	4,550,000	2,0M*1.2M箱涵，長度130M。
(三)	污水下水道工程	公尺	500	12,000	6,000,000	
(四)	公共照明工程					
1	路燈工程	盞	20	50,000	1,000,000	LED型，以計畫道路總長度計算，每40公尺1盞。
2	路燈接電費	處	2	80,000	160,000	每10盞燈1處接電費。
(五)	寬頻工程	公尺	500	9,000	4,500,000	埋設於道路下方，故以1公尺9,000元計算。
(六)	交通工程					
1	交通號誌工程	支	12	100,000	1,200,000	三色號誌整體施工含燈具費用。
2	交通標誌工程	支	12	7,500	90,000	牌面以140cm*80cm計算。
3	交通標線工程	公尺	2,000	200	400,000	2mm厚熱處理聚酯反光標線。
(七)	公園工程					
1	綠地公園	平方公尺	3,356	2,000	6,712,000	中型景觀公園。
2	綠地工程	平方公尺	145	1,000	145,000	
(八)	停車場工程	平方公尺	3,850	1,520	5,852,000	平面式停車場，含綠石、AC及標線作業。
(九)	其他工程					
1	樹木移植工程	棵	36	100,000	3,600,000	依本案環境影響說明書第一次審查意見暨簽覆說明(104年10月12日府環字第1040259227號函)辦理。
2	環境監測	式	1	1,500,000	1,500,000	
(十)	代辦營建費					
1	電力工程(負擔1/2)	公尺	500	4,500	2,250,000	
2	電信工程(負擔1/3)	公尺	500	6,000	3,000,000	
3	自來水工程	公尺	1,000	3,264	3,264,000	以埋設道路二側，管徑100mm計算。
4	天然氣工程	式	1	3,448,000	3,448,000	依中華民國107年1月11日欣挑工字第1070043號函辦理。
	(一)~(十)項合計(發包工程費)				56,671,000	
二	假設工程	式	1	5,667,100	5,667,100	直接工程費*10%。包含整地、施工圍籬、施工測量、臨時水電、工務所等工程必要臨時設施。
三	間接工程費				12,265,165	
1	營造綜合保險費	式	1	283,355	283,355	直接工程費*0.5%
2	空汙費	公頃	4.578765	46,296	211,979	5,787元/公頃/月，工期以8個月計算。
3	管理維護費	式	1	2,833,550	2,833,550	直接工程費*5%
4	職業安全衛生管理費	式	1	850,065	850,065	直接工程費*1.5%
5	品質管理費及試驗費	式	1	566,710	566,710	直接工程費*1.0%
6	包商工地管理費、利潤及什費	式	1	3,966,970	3,966,970	直接工程費*7.0%
7	營業稅	式	1	3,552,536	3,552,536	(一+二+三, 1~6)*5.0%
	1~7項合計(間接工程費)				12,265,165	
	一~三項合計(發包工程費)				74,603,265	
貳	設計監造費	式	1	6,163,320	6,163,320	依公共工程(不包括建築物工程)技術服務建造費用百分比上限參考表計算。
參	工程管理費	式	1	1,711,511	1,711,511	依桃園市政府所屬機關工程管理費及工作費支用要點第八點規定計算。
	總價(壹+貳+參)				82,478,096	

設計監造費

萬元級距	設計費率	監造費率	設計費	監造費
500萬元以下部分	5.90%	4.60%	295,000	230,000
超過500萬至1000萬元部分	5.60%	4.40%	280,000	220,000
超過1000萬至5000萬元部分	5%	3.90%	2,000,000	1,560,000
超過5000萬至10000萬元部分	4.30%	3.30%	892,997	685,323
超過10000萬元至50000萬元部分	3.60%	2.80%	0	0
超過50000萬元部分	3.2%	2.40%	0	0
小計			3,467,997	2,695,323
合計				6,163,320

工程管理費

萬元級距	費率	工程管理費
500萬元以下部分	3.50%	175,000
超過500萬元至2500萬元以下部分	3.00%	600,000
超過2500萬元至5000萬元以下部分	2.50%	625,000
超過5000萬元至10000萬元以下部分	1.50%	311,511
超過10000萬元至50000萬元以下部分	1.00%	0
超過50000萬元部分	0.50%	0
小計		1,711,511

二、地上物補償費計算表

合法建物(A)

建物型態	棟層	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)	自動拆遷獎勵金(元)	補償費合計(元)
鋼筋混泥土加強磚造	1	11,822.84	11822.84	1097	10.1	130,993,520	65,496,760	196,490,280
	2	874.12	874.12	1196	10.1	10,559,020	5,279,510	15,838,530
	3	590.18	590.18	1259	10.1	7,504,670	3,752,335	11,257,005
	小計							
農林作物								223,585,815
建物附屬物								1,930,562
地上物費用總計								16,039,874
								241,556,251

非合法建物(B)

建物型態	棟層	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)	拆遷救濟金(元)	拆遷獎勵金(元)	自動拆遷獎勵金(元)	補償費合計(元)
中重量鐵骨造(鐵屋架)	1	471.82	471.82	870	10.1	4,145,882	2,487,529		746,259	3,233,788
	小計									
鋼筋混泥土加強磚造	1	11,215.26	11,215.26	1189	10.1	134,682,936	80,809,762	24,242,929	105,052,691	3,233,788
	2	575.84	575.84	1903	10.1	11,067,818	6,640,691	1,992,207	8,632,898	
地上物費用總計	小計									113,685,589
										116,919,377
										358,475,628
							土地改良物補償總金額(A+B)			

說明：

1.查估基準：依「桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例」及桃園市政府工務局106年12月7日公告調整民國107年度每評點單價為新臺幣10.1元規定辦理。

2.建物查估內容：依上開規定計算，即建物查估包含以下項目。

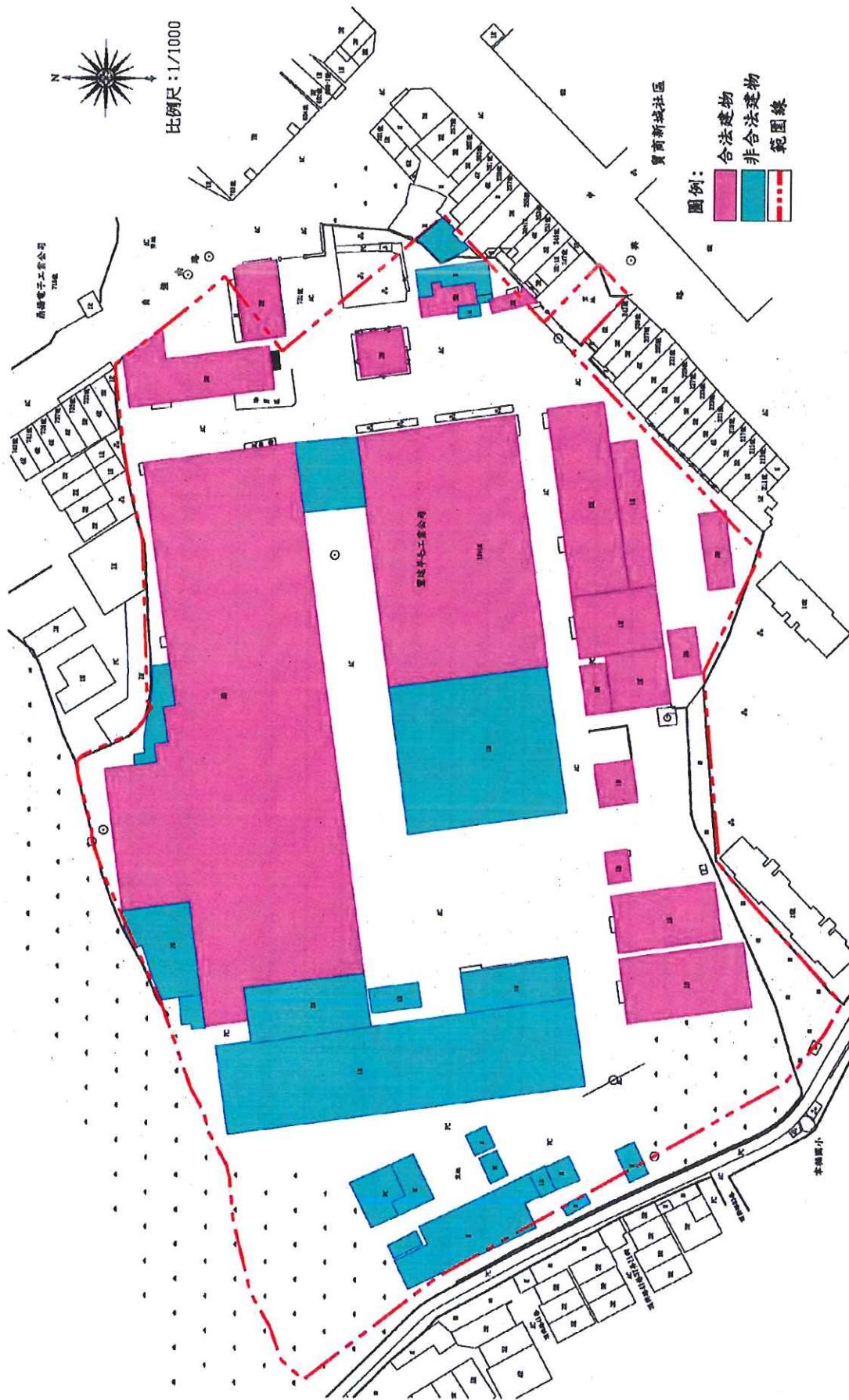
(1)建築物主要構造體 (2)室內隔牆構造體 (3)屋外牆粉刷 (4)室內牆粉裝 (5)屋頂 (面粉裝) (6)樓地板粉裝 (7)天花板粉裝 (8)門窗裝置

(9)給水、浴、廁設備 (10)電器設備

3.附屬建築物項目：(1)雨遮 (2)鐵架棚 (3)花台 (4)其他

4.農林作物種類：(1)果樹類 (2)喬木類 (3)柏木類 (4)灌木類 (5)其他

桃園市龜山區中興自辦市地重劃區合法建築改良物分布示意圖



注：實際合法建物與非法建物面積，仍應以提經本重劃會會員大會決議並報請桃園市政府備查之內容為準。

三、重劃業務費計算表

項目	單位	數量	單價(元)	複價(元)	備註
一、人事費				12,025,000	
1.總幹事	月	65	45,000	2,925,000	
2.幹事	月	260	35,000	9,100,000	總幹事一名及幹事四名，僱用時間依重劃計畫書預訂時程，自重劃會成立後起算60個月，其費用一年應以十三個月計算。
二、業務費				3,000,000	
1.郵電費	月	60	3,000	180,000	
2.文具費用	月	60	5,000	300,000	
3.加班、誤餐費	月	60	10,000	600,000	
4.房租費	月	60	18,000	1,080,000	
5.水電費	月	60	6,000	360,000	
6.其他	月	60	8,000	480,000	包含印刷費及其他雜項支出
三、旅運費	月	60	10,000	600,000	
四、設備費	式	1	200,000	200,000	
五、委託查估作業費用	式	1	650,000	650,000	含土地改良物查估、委請不動產估價師辦理重劃前後地價查估等作業
六、測量作業費用				597,016	
1.重劃範圍鑑界	筆	35	2,000	70,000	
2.測量作業	公頃	4.5788	70,000	320,516	包含控制測量、現況測量、圖根點再加密測量等。
3.都市計畫樁測釘及復樁	支	22	4,000	88,000	依都市計畫樁位公告成果估算。
4.圖根點再加密測量及埋設	支	5	3,000	15,000	此為預估值，實際圖根點及界址點測設數量仍應視土地分配結果及地籍整理作業確定之。
5.界樁測釘埋設	支	69	1,500	103,500	
合計(含稅)				17,072,016	

附件 6：鄰近土地交易價格

重劃完成後之土地價格主要依據土地使用強度進行推估，本重劃區土地原屬工業區土地，依法變更為住宅區、商業區以及相關必要公共設施用地後，變更後商業區建蔽率、容積率為：70%、280%；住宅區：50%、200%。另鑑於本區位於龜山區內，故有關土地買賣實例搜尋範圍，將以龜山區成交案例為主要比較標的。

經調查本區鄰近地區住宅區、商業區及工業區土地成交案例，住宅區土地成交價格約為15.40萬元/坪～18.91萬元/坪，平均成交價格16.50萬元/坪、商業區土地成交價格約為37.98萬元/坪～45.43萬元/坪，平均成交價格41.45萬元/坪、工業區土地成交價格約為11.1萬元/坪～12.5萬元/坪，平均成交價格11.67萬元/坪。

又原龜山都市計畫之住宅區建蔽率與容積率分別為60%及200%(住一)、商業區建蔽率及容積率為80%及320%(商一)，上述住宅區及商業區買賣案例平均地價經依容積率差異修正後，推估本案重劃後住宅區地價為16.50萬元/坪、商業區為36.27萬元/坪，平均為17.96萬元/坪(5.43萬元/m²)，與重劃前工業區土地價格11.67萬元/坪相比較，其上漲率約為153%。

惟上述地價僅為推估之重劃後地價，實際重劃後住宅區及商業區價格仍應經不動產估價師依不動產估價技術規則查定並提經桃園市地價及標準地價評議委員會審定內容為準。

案例	住宅區	商業區	工業區
	萬元/坪	萬元/坪	萬元/坪
案例1	16.40	45.43	12.5
案例2	16.00	37.98	11.4
案例3	15.40	40.95	11.1
案例4	18.91		
案例5	15.80		
平均	16.50	41.45	11.67
修正後平均地價	萬元/坪	16.50	36.27
	萬元/m ²	4.99	10.97
預估開發後住商平均地價	萬元/坪	17.96	
	萬元/m ²	5.43	

註：住宅區、商業區修正後平均地價係按其容積率(住 200%、商 280%)與鄰近住宅區、商業區容積率(住 200%、商 320%)容積比值關係推估之土地價格。

$$\rightarrow \text{住宅區修正後平均地價} = \text{住宅區買賣案例平均地價} \times \frac{\text{區內住宅區容積率 } 200\%}{\text{鄰近住宅區容積率 } 200\%}$$

$$\rightarrow \text{商業區修正後平均地價} = \text{商業區買賣案例平均地價} \times \frac{\text{區內商業區容積率 } 280\%}{\text{鄰近商業區容積率 } 320\%}$$

內政部不動產實價登錄網站資料：

住宅區交易案例

案例 1



案例 2



案例 3

交易資料

區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	面積(坪)	排序
山麓段451~459地號	105/7	328	15.4	21.37	2土
明興段241~270地號	105/6	465	12.9	36.14	1土
明興段991~1020地號	105/6	1,950	12.6	154.48	3土
大同段481~510地號	106/9	342	11.8	29.04	1土
大同段481~510地號	105/3	229	11	20.87	1土
山麓段601~630地號	105/10	64	10	6.40	1土
山麓段601~630地號	105/10	68	10	6.85	1土
山麓段601~630地號	105/10	84	10	8.45	1土
山麓段601~630地號	105/10	54	10	5.41	1土
明興段301~330地號	106/8	14	3.5	3.97	1土

交易備註： 土地：2筆 面積：0坪(坪) 單價：0萬
交易年月： 105年7月
交易總價： 3,280,000 元
交易單價： 153,821 (元/坪)
土地移轉面積： 21.32 坪

三文鼎明細 **歷次移轉明細**

土地資料

土地區段位置	土地移轉面積	使用分區與編定
山麓段	7.94坪	都市：住
山麓段	13.38坪	都市：住

歷次移轉明細

交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	交易筆數	現況怡局
105/7	328	15.4	2土	中

案例 4

交易資料

區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	面積(坪)	排序
碧海段101~103地號	106/3	663	18.2	35.09	1土
碧海段104~106地號	106/3	1,753	18.2	95.30	2土
大同段301~302地號	105/11	4,026	18.2	221.24	3土
大同段301~302地號	105/12	628	18.2	34.55	4土
大同段301~302地號	105/12	5,702	18	315.5	5土
大同段301~302地號	105/5	527	17	31.55	6土
大同段301~302地號	105/5	587	17	34.55	7土
大同段301~302地號	106/2	400	16.6	27.00	8土
碧海段101~103地號	106/3	5,099	16.5	323.7	9土

交易備註： 土地：9筆 面積：0坪(坪) 單價：0萬
交易年月： 105年11月
交易總價： 13,200 元
交易單價： 189,174 (元/坪)
土地移轉面積： 211 坪

三文鼎明細 **歷次移轉明細**

案例 5



附件 6-4

商業區交易案例 (105.5.28 成交)

交易案例為：桃園市龜山區萬壽路二段 1145 號

土地資料						
土地區段位置			土地移轉面積		使用分區或編定	
中興段			179.00m ²		都市：商	
建物資料						
屋齡	建物 移轉面積	主要用途	主要建材	建築 完成年月	總樓層數	建物分層
46	238.91m ²	住家用	加強磚造	059/01	二層	一層,二層,騎樓

交易標的：	房地(土地+建物)	交易筆棟數：	土地：1筆 建物：1棟(戶) 車位：0個
交易年月：	105年5月	建物區段門牌：	萬壽路二段1141~1170號
交易總價：	25,250,000 元	建物型態：	店面 (店舖)
交易單價 約：	349,382 (元/坪)	建物現況格局：	6 房 2 廁 4 衛 有隔間
建物移轉總面積：	72.27 坪	車位總價：	管理組織：無
三、交易明細		屋齡：	46 年
※歷次移轉明細		樓別/樓高：	一層,二層,騎樓/002

土地面積：約 54.15 坪

建物面積：約 72.27 坪 (建築完成日期 59.1，屋齡 47 年，耐用剩餘約 9 年)

考量規劃設計、廣告銷售費以及稅費等相關間接費用、再扣除資本利息、建築利潤等。

本次交易推估商業區素地土地價值約為：45.43 萬/坪

商業區交易案例 (105.5.12 成交)

交易案例為：桃園市龜山區萬壽路二段 1048 號

土地資料						
土地區段位置		土地移轉面積		使用分區或編定		
龜山段			89.00m ²	都市：商		
建物資料						
屋齡	建物 移轉面積	主要用途	主要建材	建築 完成年月	總樓層數	建物分層
	58.00m ²	商業用	土造		一層	一層

交易標的：	房地(土地+建物)	交易筆棟數：	土地：1筆 建物：1棟(戶) 車位：0個
交易年月：	105年5月	建物區段門牌：	萬壽路二段1021~1050號
交易總價：	10,760,000 元	建物型態：	透天厝
交易單價 約：		建物現況格局：	
建物移轉總面積：	58.00 m ²	車位總價：	管理組織：
三 交易明細		※歷次移轉明細	
屋齡：		樓別/樓高：	一層/001

土地面積：約 26.92 坪

建物面積：約 17.54 坪

(建築完成日期不明，惟現況觀察為 2 層加強磚造，三層為輕鋼架，維護狀況差。另屋齡超過耐用年數依觀察法延長耐用年數至 60 年。增建面積約 210 m²，觀察法判斷該增建耐用年限約餘 10 年，於交易總價值中扣除增建部分之成本價格約 385,000 元。(11,252 元/m² * 10/60 * 210 m² = 385,000 元))

房地扣除建築之間接費用

考量規劃設計、廣告銷售費以及稅費等相關間接費用、再扣除資本利息、建築利潤等。

本次交易推估商業區土地價值約為：37.98 萬/坪

商業區交易案例 (103.6 成交)

土地建物買賣 交易明細		
土地資料		
土地區段位置	土地移轉面積	使用分區或編定
中興段	32.37坪	都市：商
中興段	1.51坪	都市：商
中興段	0.30坪	都市：其他 !

交易標的：	土地	交易筆棟數：	土地：3筆 建物：0棟(戶) 車位：0個
交易年月：	103年6月	土地區段位置：	中興段1021~1050地號
交易總價：	14,000,000 元		
交易單價 約：	409,567 (元/坪)		
土地移轉總面積：	34.18 坪		

≡ 交易明細 ※歷次移轉明細

本交易推估商業區素地土地價值約為：40.95 萬/坪

(公共設施用地參照毗鄰商業區建地價格)

工業區

案例 1

交易資料

區段位置或區段門牌	年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	交易 面積(坪)	地 面積(坪)	現況 面積(坪)
中興段211~240地號	106/8	2,000	72.6	27.53	11		
隆光段61~90地號	106/8	2,580	26.8	96.27	11		
隆光段31~60地號	106/7	1,000	11.4	87.85	11		
舊路坑二段1051~1080地號	106/7	803	20	40.44	11		
舊路坑二段571~900地號	106/6	6,283	20.2	310.7	21		
舊路坑二段871~900地號	106/6	7,303	21	350.7	21		
舊路坑三段71~600地號	105/12	7,300	12.5	584.2	11		
麟洛段271~300地號	105/10	0	0.09	21			
地號341~370地號	105/9	10,564	12.5	845.2	11		
舊路坑三段1~50地號	106/8	2,450	48.0	50.7	11		

交易標的：土地
交易年月：105年1月
交易總價：54,500,000 元
交易單價：111,293 (元/坪)
土地移轉總面積：489.70坪

土地建物買賣 - 交易明細

土地 資料			
土地區段位置	土地移轉面積	使用分區或編定	
舊路坑三段	489.70坪	都市：工	

歷次移轉明細

上一頁	下一頁			
交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	交易面積(萬/坪)	現況面積(萬/坪)
105/1	5,450	11.1	11	

案例 2

交易資料

區段位置或區段門牌	年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	交易 面積(坪)	地 面積(坪)	現況 面積(坪)
中興段211~240地號	106/8	2,000	72.6	27.53	11		
隆光段61~90地號	106/8	2,580	26.8	96.27	11		
隆光段31~60地號	106/7	1,000	11.4	87.85	11		
舊路坑二段1051~1080地號	106/7	808	20	40.44	11		
舊路坑二段871~900地號	106/6	6,283	20.2	310.7	21		
舊路坑二段571~900地號	106/6	7,303	21	350.7	21		
舊路坑三段71~600地號	105/12	7,300	12.5	584.2	11		
麟洛段271~300地號	105/10	0	0.09	21			
地號341~370地號	105/9	10,564	12.5	845.2	11		
舊路坑三段1~50地號	105/1	5,450	11.1	489.7	11		

交易標的：土地
交易年月：106年7月
交易總價：10,000,000 元
交易單價：113,831 (元/坪)
土地移轉總面積：87.85坪

土地建物買賣 - 交易明細

土地 資料			
土地區段位置	土地移轉面積	使用分區或編定	
隆光段	87.85坪	都市：工	

歷次移轉明細

上一頁	下一頁			
交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	交易面積(萬/坪)	現況面積(萬/坪)
106/7	1,000	11.4	11	

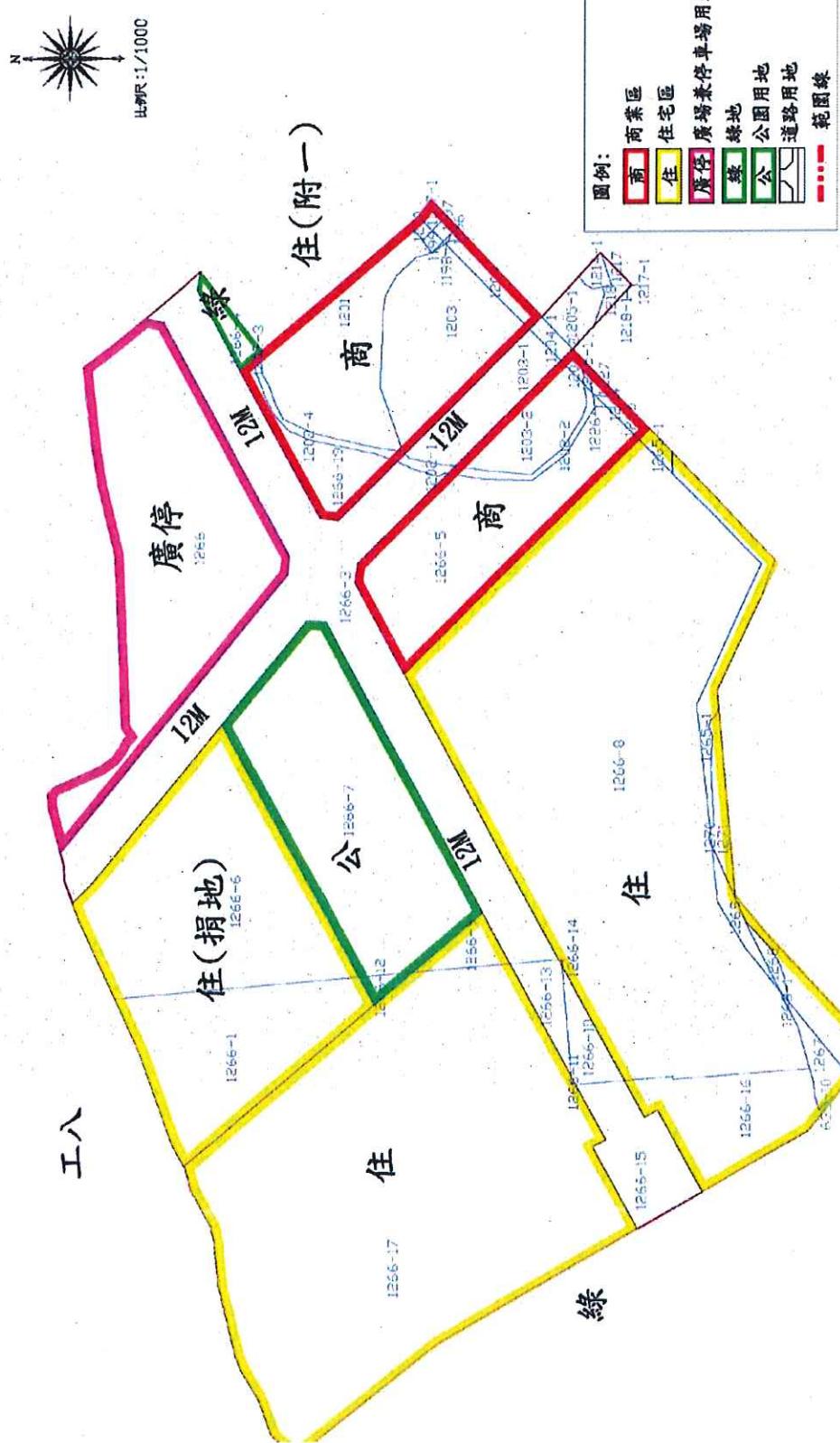
案例 3

土地建物買賣 交易明細		
土地資料		
土地區段位置 舊路坑三段	土地移轉面積 10.04坪	使用分區或編定 都市：工

交易標的：**土地** 交易筆數：**土地：1筆 建物：0棟(戶) 車位：0個**
交易年月：**104年12月** 土地區段位置：**舊路坑三段961~990地號**
交易總價：**1,300,000 元**
交易單價約：**129,445 (元/坪)**
土地移轉總面積：**10.04 坪**

附件7

桃園市龜山區中興自辦市地重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖



注:本實現地未標註經界事宜,圖內地籍標示地點圖雖未委轉,僅供參考。
實際仍應依地政機關現地指丈或量為準,圖內地籍線並不得為建築設計依據。

附件 8：相關公文影本

(一) 環境影響評估作業相關函文

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 函

10/11
收文

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：蔡承憲
電話：03-3386021#1115
電子信箱：00484@tydep.gov.tw

受文者：桃園市龜山區中興自辦市地重劃籌備會

發文日期：中華民國105年10月4日

發文字號：府環綜字第1050245105號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：「擬定龜山都市計畫(部分工業區為商業區、住宅區、公園用地、道路用地、廣場兼停車場用地、綠地；部分住宅區為道路用地；部分綠地為商業區、住宅區、道路用地)
細部計畫案環境影響說明書」(定稿本)案，本府同意備查，請查照。

說明：

- 一、依據本府環境保護局案陳貴公司105年9月20日中興字第009號函辦理。
- 二、隨函檢還旨揭定稿本8份，請貴公司依據本案環評審查通過之各項環境影響評估書件所載內容及審查結論切實執行。

正本：桃園市龜山區中興自辦市地重劃籌備會

副本：桃園市政府交通局、桃園市政府地政局、桃園市政府都市發展局、桃園市政府農業局、桃園市政府水務局、桃園市政府文化局、桃園市政府建築管理處、桃園市龜山區公所

市長鄭文燦

本案依分層負責規定授權科(組)長、主任決行

請踴躍加入經濟部工商電子契書貿易平台，以加速公文處理時效。
桃園市政府環境保護局公文用紙

發文方式：紙本傳遞

檔 號：

保存年限：

工日

發行

。 緯
序審

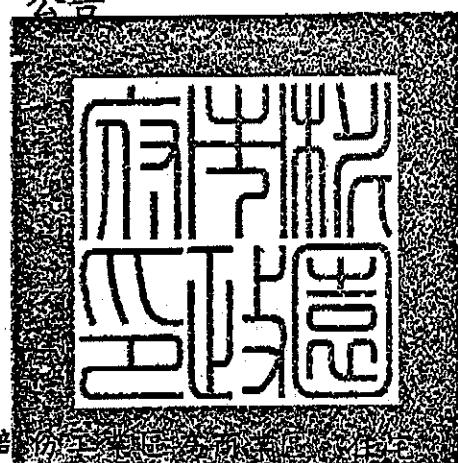
今貴

業市

大行

桃園市政府 公告

發文日期：中華民國105年9月10日
 發文字號：府環綜字第10502248051號
 附件：



主旨：公告「擬定龜山都市計畫（部份工業區為商業區、住宅區、公園用地、道路用地、廣場兼停車場用地、綠地；部分住宅區為道路用地；部分綠地為商業區、住宅區、道路用地）細部計畫案」環境影響說明書審查結論。

依據：環境影響評估法第7條第2項。

公告事項：

一、公告「擬定龜山都市計畫（部份工業區為商業區、住宅區、公園用地、道路用地、廣場兼停車場用地、綠地；部分住宅區為道路用地；部分綠地為商業區、住宅區、道路用地）細部計畫案」環境影響說明書審查結論。

(一)本案經綜合考量環境影響評估審查委員、各方意見及開發單位之答覆及採取之減輕與預防措施，就本案生活環境、自然環境、社會環境及經濟文化、生態等可能影響評估之程度及範圍，經專業判斷認定已無環境影響評估法第8條及施行細則第19條所列各款情形之虞，環境影響說明書足以提供審查判斷所需資訊，無須進行第二階段環境影響評估，評述理由如下：

- 1、本案周圍之相關計畫包括：「桃園地區污水下水道系統」、「桃園都會捷運路網」等，經評估後與本案並無顯著不利之衝突且無不相容之情形。
- 2、本案環境影響說明書已就施工及營運期間之「地質」、「水文」、「水質」、「廢棄物」、「空氣品質」、「社會經濟」、「噪音」、「景觀」、「文化資產」、「交通環境」等環境項目，進行調查預測分析或評定，並就可能影響項目提出相關預防及減輕對策，經評估後本案對環境資源或環境特性並無顯著不利之影響。
- 3、本案經生態調查結果，基地內並無任何保育類及瀕臨絕種或稀有之動植物生長，經評估後對保育類或珍貴稀有動植物之棲息環境無顯著不利之影響。

第1頁 共2頁
 請踊躍加入經濟部工商電子公文書交易平台，以加速公文處理時效。
 桃園市政府環境保護局公文用紙

- 4、本案針對開發可能引起之空氣、噪音、放流水質及廢棄物等相關環境項目進行評估，評估結果顯示，無顯著不利之影響，且開發單位已規劃相關環境預防減輕對策，無使當地環境顯著超越環境品質標準或超過當地環境涵容能力情形。
- 5、本案為歇業之馥麗工業股份有限公司既有廠房，變更為非工廠使用，土地無徵收及受影響之人口，經評估尚不致造成當地眾多居民之遷移、權益或少數民族之傳統生活方式，無顯著不利之影響。
- 6、本案為商業區、住宅區、公園用地、道路用地、廣場兼停車場用地、綠地之原地重建開發，評估開發過程可能引起之空氣、噪音、放流水質及廢棄物等相關環境項目，評估結果顯示對鄰近地區影響不大，並已提出相關環境預防減輕對策，經評估後對國民健康或安全，無顯著不利之影響。
- 7、本計畫位於本市轄內，影響範圍限於場址周圍，經評估後對其他國家之環境，無顯著不利之影響。
- 8、其餘審查過程未納入環境影響說明書內容之各方主張及證據經審酌後，不影響專業判斷結果，故不逐一論述。

(二)本案通過環境影響評估審查，開發單位應依環境影響說明書所載內容、審查結論及承諾事項，切實執行。重點如下：

- 1、本案依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第19條規定，重劃會於財務結算後報主管機關備查並報請解散後，本案後續由馥麗工業股份有限公司全權承接本案環境影響說明書相關承諾事項之一切規定。
 - 2、本案營運期間環境監測，將於私有土地取得最後一張使用執照後連續監測兩年及入住率達70%，依環境影響評估法相關規定報請主管機關同意後，使得停止監測。
 - 3、本案私有地部分共申請四張建築執照，承諾分別於取得各自使用執照一年內取得銅級綠建築標章，共有綠建築標章四張。
- 二、對處分如有不服者，應自本處分送達之日起30日內，繕具訴願書逕送本府，再由本府轉送行政院環境保護署審議。

市長鄭文榮

(二) 水土保持相關函文

正本

發文方式：郵寄

檔號：

保存年限：

桃園縣政府水務局函

新北市板橋區文化路2段317號8F

地址：33001桃園縣桃園市縣府路1號

承辦人：游文玲

電話：03-3322101#5728

傳真：03-3374285

電子信箱：088018@mail.tycg.gov.tw

受文者：統億開發股份有限公司(新北市板橋區文化路2段317號8F)

發文日期：中華民國102年2月8日

發文字號：桃水保字第1020004816號

速別：速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關 貴公司查詢本縣龜山鄉中興段1187地號等28筆土地是否屬山坡地範圍、特定水土保持區範圍乙案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依 貴公司102年2月5日1020035163、1020035165號線上申請書辦理。
- 二、經查該申請土地非屬行政院農業委員會依「山坡地保育利用條例」劃定公告之山坡地範圍。
- 三、經查旨案土地尚非屬依水土保持法第17條公告之特定水土保持區。

正本：統億開發股份有限公司(新北市板橋區文化路2段317號8F)

副本：

局長李茂盛

本案依分層負責規定授權單位主管決行

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一段32號7
樓
承辦人：黃世汎
電話：03-3033688#3604
電子信箱：10018331@mail.tycg.gov.tw

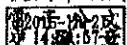
受文者：桃園市政府

發文日期：中華民國105年10月21日
發文字號：桃水秘字第1050044994號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關鈞府請本局審認「桃園市龜山區中興自辦市地重劃區籌備會申請核准實施自辦市地重劃」一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、復鈞府105年10月14日府地重字第1050253184號函。
- 二、本案如涉及雨水下水道審查，應提送相關設計圖說至本局辦理。
- 三、請開發單位依桃園市政府排水計畫審查作業要點之規定提送排水計畫書送本局審查。*已收*
- 四、旨案計畫書內並無污水下水道設計圖說，且所附審查表亦無相關審查項目，若該重劃區內涉及污水下水道工程應提送相關設計書圖至本局憑辦。
- 五、經查該申請土地非屬依山坡地保育利用條例劃定之山坡地範圍，另查旨案非屬特定水土保持區，免辦水土保持。*已收*

正本：桃園市政府
副本：

正 本

發文方式：郵寄

檔 紙：

保存年限：

桃園市政府水務局 函

7/4
收文地址：33043桃園市桃園區成功路1段32
號7樓

承辦人：黃偉哲

電話：03-3033688#3026

電子信箱：075108@mail.tycg.gov.tw

106
台北市大安區仁愛路四段376號13樓

受文者：桃園市龜山區中興自辦市地重劃區重劃會

發文日期：中華民國106年7月21日

發文字號：桃水綜字第1060034911號

遞別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明六

主旨：有關「擬定龜山都市計畫(部分工業區為商業區、住宅區、綠地；部分住宅區為道路用地；部分綠地為商業區、住宅區、道路用地)細部計畫案」排水計畫書(第一階段)一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據台北市水利技師公會106年7月13日北水技公字第1060713341號函及桃園市政府排水計畫書審查作業要點辦理。
- 二、旨揭排水計畫書(第一階段)已依審查委員之意見完成修正，本局同意備查。
- 三、倘因開發計畫內容或相關工程變更，致使與原同意排水計畫書內容不符者或需變更原申請內容者，應製作差異變更對照表，報本府許可。
- 四、義務人應於本市地重劃案經主管機關核定後，申報開工前取得排水計畫書(第二階段)同意文件。
- 五、另本案如涉及環境影響評估、搭排、雨(污)水下水道、河川(區排)管制及禁限建等請逕送權責單位審查。
- 六、隨函檢送排水計畫書(第一階段)一式6份。

正本：桃園市龜山區中興自辦市地重劃區重劃會

副本：厚昇工程顧問有限公司、桃園市政府地政局

局長劉振宇

(三) 古蹟、遺址及文化景觀函文

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園縣政府文化局 函

10557
臺北市松山區敦化南路1段3號4樓

地址：33053桃園縣桃園市縣府路21號
承辦人：高敏軒
電話：03-3322592*8610
傳真：03-3316092
電子信箱：michelle@mail.tyccc.gov.tw

受文者：黎明興技術顧問股份有限公司

發文日期：中華民國103年10月16日

發文字號：桃縣文資字第1030012125號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴公司函詢本縣龜山鄉山福段635、635-10等2筆及中興段1187等28筆地號是否位屬文化資產（含水下文化資產）所在地或保存區或鄰接地案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復 貴公司103年10月13日黎環字第1031167號函。
- 二、經查所詢本縣龜山鄉山福段635、635-10等2筆地號，及中興段1187、1196、1197、1198、1199、1200、1201、1202、1203、1204、1205、1214、1217、1218、1225-1、1226、1227、1264、1265、1266、1266-1、1266-2、1267、1268、1268-1、1269、1270、1271等28筆地號，係位於龜山鄉境內，屬陸域範圍，無涉水下文化資產；且非位屬古蹟保存用地、縣定遺址保存區、文化景觀及歷史建築所在地或鄰接地範圍；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現疑似出土遺物遺跡，請依文化資產保存法第50條規定，立即停工並函報本局處理。

正本：黎明興技術顧問股份有限公司

副本：本局文化資產科

局長張壯謀

第1頁 共1頁

(四) 地質敏感地區查詢函文

檔 號：

保存年限：

經濟部中央地質調查所 函

10557
臺北市松山區敦化南路1段3號4樓

受文者：黎明興技術顧問股份
有限公司

機關地址：23568新北市中和區華新街109巷2號
承辦人：陳利貞
電話：02-29462793-292
傳真：02-29432440
電子信箱：melanie@moeacgs.gov.tw

發文日期：中華民國103年10月16日
發文字號：經地資字第10300063810號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：

主旨：有關 貴公司諮詢桃園縣龜山鄉山福段635地號等2筆土地及
中興段1187地號等28筆土地，共計30筆土地是否位於地質構
造不穩定區(活動斷層、地質災害區)或河岸、海岸侵蝕地帶
乙案，復如說明，請 查照。

說明：

- 一、復 貴公司103年10月13日黎環字第1031178號函。
- 二、本所以區域性之地質調查為主，現階段並未劃定地質構造不
穩定區，有關特定場址之基地地質調查及安全評估建議委請
相關地質專業技師進行。
- 三、本所無基地開發所需大比例尺之詳細地質調查資料， 貴公
司如需參考廣域地質環境基本資料，請逕行派員至本所圖書
室查詢，或上本所網站(<http://www.moeacgs.gov.tw>)查閱。

正本：黎明興技術顧問股份有限公司

副本：

所長江鶴林

桃園市龜山區中興自辦市地重劃區是否為地質敏感地區查詢結果表

地段	小段	地號	查詢時間	查詢結果	查詢資料來源	備註
山福段		0635-0010	105.9.15	否	經濟部中央地質調查所地質敏感區查詢系統（網址： http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/ ）	
中興段		1187-0001	105.9.15	否	經濟部中央地質調查所地質敏感區查詢系統（網址： http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/ ）	因查詢系統所載係為原始地號中興段1187地號，該地號目前已分割出1187-1地號，該筆土地仍應視為位於非地質敏感區
中興段		1196-0000	105.9.15	否	經濟部中央地質調查所地質敏感區查詢系統（網址： http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/ ）	
中興段		1197-0000	105.9.15	否	經濟部中央地質調查所地質敏感區查詢系統（網址： http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/ ）	
中興段		1198-0000	105.9.15	否	經濟部中央地質調查所地質敏感區查詢系統（網址： http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/ ）	
中興段		1199-0000	105.9.15	否	經濟部中央地質調查所地質敏感區查詢系統（網址： http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/ ）	
中興段		1200-0000	105.9.15	否	經濟部中央地質調查所地質敏感區查詢系統（網址： http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/ ）	
中興段		1201-0000	105.9.15	否	經濟部中央地質調查所地質敏感區查詢系統（網址： http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/ ）	
中興段		1202-0001	105.9.15	否	經濟部中央地質調查所地質敏感區查詢系統（網址： http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/ ）	
中興段		1202-0002	105.9.15	否	經濟部中央地質調查所地質敏感區查詢系統（網址： http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/ ）	因查詢系統所載係為原始地號中興段1202地號，該地號目前已分割出1202-1、1202-2、1202-3、1202-4地號，該4筆土地仍應視為位於非地質敏感區
中興段		1202-0003	105.9.15	否	經濟部中央地質調查所地質敏感區查詢系統（網址： http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/ ）	
中興段		1202-0004	105.9.15	否	經濟部中央地質調查所地質敏感區查詢系統（網址： http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/ ）	
中興段		1203-0000	105.9.15	否	經濟部中央地質調查所地質敏感區查詢系統（網址： http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/ ）	
中興段		1203-0001	105.9.15	否	經濟部中央地質調查所地質敏感區查詢系統（網址： http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/ ）	因查詢系統所載係為原始地號中興段1203地號，該地號目前已分割出1203-1、1203-2地號，該2筆土地仍應視為位於非地質敏感區
中興段		1203-0002	105.9.15	否	經濟部中央地質調查所地質敏感區查詢系統（網址： http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/ ）	

桃園市龜山區中興自辦市地重劃區是否為地質敏感地區查詢結果表

地段	小段	地號	查詢時間	查詢結果	查詢資料來源	備註
中興段		1204-0000	105. 9. 15	否	經濟部中央地質調查所地質敏感區查詢系統（網址： http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/ ）	
中興段		1204-0001	105. 9. 15	否	經濟部中央地質調查所地質敏感區查詢系統（網址： http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/ ）	因查詢系統所載係為原始地號中興段1204地號，該地號目前已分割出1204-1、1204-2地號，該筆土地仍應視為位於非地質敏感區。
中興段		1204-0002	105. 9. 15	否	經濟部中央地質調查所地質敏感區查詢系統（網址： http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/ ）	因查詢系統所載係為原始地號中興段1204地號，該地號仍未分割出，該筆土地仍應視為位於非地質敏感區。
中興段		1205-0001	105. 9. 15	否	經濟部中央地質調查所地質敏感區查詢系統（網址： http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/ ）	因查詢系統所載係為原始地號中興段1205地號，該地號目前已分割出1205-1地號，該筆土地仍應視為位於非地質敏感區。
中興段		1214-0001	105. 9. 15	否	經濟部中央地質調查所地質敏感區查詢系統（網址： http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/ ）	因查詢系統所載係為原始地號中興段1214地號，該地號目前已分割出1214-1地號，該筆土地仍應視為位於非地質敏感區。
中興段		1217-0000	105. 9. 15	否	經濟部中央地質調查所地質敏感區查詢系統（網址： http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/ ）	
中興段		1217-0001	105. 9. 15	否	經濟部中央地質調查所地質敏感區查詢系統（網址： http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/ ）	因查詢系統所載係為原始地號中興段1217地號，該地號目前已分割出1217-1地號，該筆土地仍應視為位於非地質敏感區。
中興段		1218-0000	105. 9. 15	否	經濟部中央地質調查所地質敏感區查詢系統（網址： http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/ ）	
中興段		1218-0001	105. 9. 15	否	經濟部中央地質調查所地質敏感區查詢系統（網址： http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/ ）	因查詢系統所載係為原始地號中興段1218地號，該地號目前已分割出1218-1地號，該筆土地仍應視為位於非地質敏感區。
中興段		1225-0001	105. 9. 15	否	經濟部中央地質調查所地質敏感區查詢系統（網址： http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/ ）	
中興段		1226-0000	105. 9. 15	否	經濟部中央地質調查所地質敏感區查詢系統（網址： http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/ ）	
中興段		1227-0000	105. 9. 15	否	經濟部中央地質調查所地質敏感區查詢系統（網址： http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/ ）	

桃園市龜山區中興自辦市地重劃區是否為地質敏感地區查詢結果表

地段	小段	地號	查詢時間	查詢結果	查詢資料來源	備註
中興段		1264-0000	105.9.15	否	經濟部中央地質調查所地質敏感區查詢系統（網址： http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/ ）	
中興段		1265-0000	105.9.15	否	經濟部中央地質調查所地質敏感區查詢系統（網址： http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/ ）	
中興段		1265-0001	105.9.15	否	經濟部中央地質調查所地質敏感區查詢系統（網址： http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/ ）	因查詢系統所載係為原始地號中興段1265地號，該地號目前已分割出1265-1地號，該筆土地仍應視為位於非地質敏感區。
中興段		1266-0000	105.9.15	否	經濟部中央地質調查所地質敏感區查詢系統（網址： http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/ ）	
中興段		1266-0001	105.9.15	否	經濟部中央地質調查所地質敏感區查詢系統（網址： http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/ ）	
中興段		1266-0003	105.9.15	否	經濟部中央地質調查所地質敏感區查詢系統（網址： http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/ ）	
中興段		1266-0004	105.9.15	否	經濟部中央地質調查所地質敏感區查詢系統（網址： http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/ ）	
中興段		1266-0005	105.9.15	否	經濟部中央地質調查所地質敏感區查詢系統（網址： http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/ ）	
中興段		1266-0006	105.9.15	否	經濟部中央地質調查所地質敏感區查詢系統（網址： http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/ ）	因查詢系統所載係為原始地號中興段1266地號，該地號目前已分割出1266-3、1266-4、1266-5、1266-6、1266-7、1266-8、1266-9、1266-10、1266-11地號，該筆土地仍應視為位於非地質敏感區。
中興段		1266-0007	105.9.15	否	經濟部中央地質調查所地質敏感區查詢系統（網址： http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/ ）	
中興段		1266-0008	105.9.15	否	經濟部中央地質調查所地質敏感區查詢系統（網址： http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/ ）	
中興段		1266-0009	105.9.15	否	經濟部中央地質調查所地質敏感區查詢系統（網址： http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/ ）	
中興段		1266-0010	105.9.15	否	經濟部中央地質調查所地質敏感區查詢系統（網址： http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/ ）	
中興段		1266-0011	105.9.15	否	經濟部中央地質調查所地質敏感區查詢系統（網址： http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/ ）	

桃園市龜山區中興自辦市地重劃區是否為地質敏感地區查詢結果表

地段	小段	地號	查詢時間	查詢結果	查詢資料來源	備註
中興段		1266-0012	105. 9. 15	否	經濟部中央地質調查所地質敏感區查詢系統（網址： http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/ ）	
中興段		1266-0013	105. 9. 15	否	經濟部中央地質調查所地質敏感區查詢系統（網址： http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/ ）	
中興段		1266-0014	105. 9. 15	否	經濟部中央地質調查所地質敏感區查詢系統（網址： http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/ ）	因查詢系統所載係為原始地號中興段1266地號，該地號目前已分割出1266-12、1266-13、1266-14、1266-15、1266-16、1266-17地號，該筆土地仍應視為位於非地質敏感區
中興段		1266-0015	105. 9. 15	否	經濟部中央地質調查所地質敏感區查詢系統（網址： http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/ ）	
中興段		1266-0016	105. 9. 15	否	經濟部中央地質調查所地質敏感區查詢系統（網址： http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/ ）	
中興段		1266-0017	105. 9. 15	否	經濟部中央地質調查所地質敏感區查詢系統（網址： http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/ ）	
中興段		1266-0019	105. 9. 15	否	經濟部中央地質調查所地質敏感區查詢系統（網址： http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/ ）	因查詢系統所載係為原始地號中興段1266地號，該地號目前已分割出1266-19地號，該筆土地仍應視為位於非地質敏感區
中興段		1267-0000	105. 9. 15	否	經濟部中央地質調查所地質敏感區查詢系統（網址： http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/ ）	
中興段		1268-0000	105. 9. 15	否	經濟部中央地質調查所地質敏感區查詢系統（網址： http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/ ）	
中興段		1268-0001	105. 9. 15	否	經濟部中央地質調查所地質敏感區查詢系統（網址： http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/ ）	
中興段		1269-0000	105. 9. 15	否	經濟部中央地質調查所地質敏感區查詢系統（網址： http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/ ）	
中興段		1270-0000	105. 9. 15	否	經濟部中央地質調查所地質敏感區查詢系統（網址： http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/ ）	
中興段		1271-0000	105. 9. 15	否	經濟部中央地質調查所地質敏感區查詢系統（網址： http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/ ）	

(五) 市府核定重劃會成立函

正 本

發文方式：郵寄

檔 紙：

保存年限：

桃園市政府 函

元/9
收文

10693
台北市大安區仁愛路四段376號13樓

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：劉美玲
電話：03-3322101#5304
傳真：03-3368506
電子郵件：126013@mail.tycg.gov.tw

受文者：龜山區中興自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國106年1月16日
發文字號：府地重字第1060010371號
遞別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：公告文及重劃區範圍圖各1份

主旨：有關貴籌備會申請核定第一次會員大會、第一次理監事會議紀錄及成立重劃會一案，復請查照。

說明：

- 一、復貴籌備會105年12月29日（105）中興字第015號函。
- 二、有關貴籌備會檢送第一次會員大會、第一次理監事會議紀錄經審查符合獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第13條第2項規定，本府同意核定前開會員大會紀錄等資料並准予成立龜山區中興自辦市地重劃區重劃會，請依前開辦法第17條規定於會址公告會議紀錄及通知相關土地所有權人。
- 三、另理事會執行重劃業務時，需要雇用各種專業人員辦理或委託法人、學術團體辦理時，請依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第14條第3項規定，將相關人員名冊送本府備查。
- 四、副本抄送本府秘書處、桃園市龜山區公所，隨文檢送公告文及重劃區範圍圖各1份，請予張貼公告欄，並請本府秘書處發布於本府網站。

正本：龜山區中興自辦市地重劃區籌備會
副本：本府秘書處、桃園市龜山區公所（均含附件）

市長 鄭文燦

附件 9：協議書

中華民國 壹零 貳年 拾月 廿拾日發文
府城都字第1020241671 號



協 議 書

立協議書人

甲方：桃園縣政府（以下簡稱甲方）

乙方：馥麗工業股份有限公司（以下簡稱乙方）

茲經雙方同意簽訂有關「變更龜山都市計畫(部分工業區為商業區、住宅區、公園用地、道路用地、廣場兼停車場用地、綠地；部分住宅區為道路用地；部分綠地為商業區、住宅區、道路用地)案」及「擬定龜山都市計畫(部分工業區為商業區、住宅區、公園用地、道路用地、廣場兼停車場用地、綠地；部分住宅區為道路用地；部分綠地為商業區、住宅區、道路用地)細部計畫案」（以下簡稱本都市計畫案）之開發協議條款如下：

第一條、 協議書簽訂之目的

本協議書簽訂之目的在於落實本都市計畫案及符合社會成本內部化，並兼顧環境保護、生態平衡與社會公平原則，乙方不得據以要求取得開發許可及變更土地使用分區。

第二條、 申請開發範圍

本都市計畫案面積共計 45,782 平方公尺（座落地號及位置詳附件一土地清冊及附件二地籍示意圖，實際面積以測定樁位辦理地籍分割後為準）。

第三條、 計畫之實施

乙方保證確實依都市計畫法、都市計畫工業區檢討變更審議規範、核定之都市計畫圖暨整體開發計畫期限規定實施。

第四條、 自願回饋(捐贈可建築用地)

乙方應捐贈之可建築用地（面積 4,916 平方公尺，土地使用分區為住宅區，位置詳附件三）於重劃土地分配結果確定及完成權利變更登記後三個月內，將產權移轉登記予甲方，並負擔相關登記費用。

第五條、 自願回饋(公共設施用地捐贈及管理維護)

一、 乙方應依本都市計畫案發布實施計畫書、圖所規定之回饋內容進行回饋及負擔，其中公共設施用地除不得以原公有道路、溝

渠、河川及未登記地辦理抵充外，其餘悉依市地重劃相關規定辦理。

二、公共設施管理維護代金，計新台幣 18,486,875 元($13445 \text{ m}^2 \times 55 \text{ 元}/\text{m}^2 \times 25 \text{ 年} = 18,486,875$)，應於本都市計畫案公告實施前一次繳納予甲方。

第六條、 檢位測定費用

變更後區內樁位測定費用，均應由乙方負擔，以符合「社會成本內部化」原則。

第七條、 細約之處裡

乙方若未依都市計畫書規定之開發時程及本協議書辦理時，願受甲方逕為下列處置，乙方不得提出異議或向甲方請求任何損害賠償：

- 一、依法定程序檢討變更恢復為原使用分區。
- 二、已完成所有權移轉登記予甲方之可建築用地(住宅區)及公共設施用地不予發還。
- 三、已完成繳納之公共設施管理維護代金不予發還。

第八條、 都市更新之限制

依桃園縣都市計畫委員會 101 年 12 月 7 日第 16 屆第 21 次會議決議，乙方承諾本次工業區變更不併同申請辦理都市更新及其獎勵。

第九條、 協議書之補充規定：

協議書如有未盡事宜，雙方得另以換文方式商訂之。

第十條、 本協議書自雙方簽訂之日起生效，並作成正本貳份、副本陸份，由甲、乙方雙方各執正本壹份、副本叁份。

第十一條、 協議書附件

- 一、土地清冊(附件一)
- 二、地籍示意圖(附件二)
- 三、捐贈可建築用地位置圖(附件三)
- 四、公私有土地所有權人變更使用同意書(附件四)

五、土地使用計畫面積分區表(附件六)

六、公司變更登記證明文件(附件六)

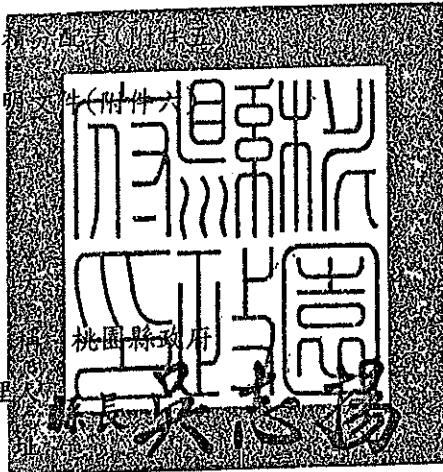
立協議書人

甲

名

法定代理人

地



乙 方：華南銀行股份有限公司

法定代理人：



統一編號：12015605

地址：台北市仁愛路4段376號13樓

中華民國 102年10月30日

中 華 民 國 年 月 日