

桃園市桃園區桃合福林
自辦市地重劃區開發案
聽證會議紀錄

(含發言、簡報資料)

桃園市桃園區桃合福林自辦市地重劃區開發案 聽證會議紀錄

- 一、案由：桃園市桃園區桃合福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：桃園市政府地政局副局長蔡金鐘
- 三、出席人員：詳附件一
- 四、聽證之期日及場所：107年6月5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(陳逸儒)：桃園市桃園區桃合福林自辦市地重劃區開發案聽證會議，會議開始，今天的會議是由桃合福林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條規定，由桃園市政府地政局蔡副局長金鐘擔任聽證主持人，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)：在場的重劃會的代表還有地主、還有我們的工作人員，大家早安，那今天是因為我們的桃園區桃合福林自辦，依照我們獎辦第25條規定來申請核准實施市地重劃，按照我們的行政程序法相關規定，包括相關的法令規定，我們要辦理聽證，辦聽證的目的，也就是讓我們區內的土地所有權人能夠更瞭解自辦重劃的內容，透過一個溝通的協調，來聽取

意見，特別召開今天這個聽證會，那我們也特別請了相關人員和其他熟悉法令的人員到場協助，我這邊先介紹一下，我右邊的是地價科的洪文賢。

地價科科員洪文賢:大家好。

主持人:都發局是邱小姐。

都市發展局約僱技術員邱上玲:大家好。

主持人:左手邊是桃園所柏丞課長，涉及到地價專業權責可以向他詢問。

桃園地政事務所地價課長姜柏丞:大家好。

主持人:我們主辦機關在今年的5月16日已經將相關的開會資料照規定要通知土地所有權人及已知的利害關係人，在期限內我們主辦機關都沒有收到所謂的聽證爭點，包括程序的異議書，都沒有收到，但是今天還是要按照我們的議程來召開，一樣全程錄影還有錄音，逐字稿的方式來呈現，我們這邊會秉持公平、公正、公開的原則來召開這個聽證會，希望能夠順利來進行，好不好?那等一下會請我們主辦機關做整個會議程序、發言時間及注意事項做簡報說明，說明完後，再請重劃會來說明桃合福林自辦重劃相關的要旨，以上就謝謝各位，那我們就正式會議開始。

(三)主辦機關報告(聽證程序、發言時間及注意事項)

工作人員(林鈺娟):主持人、各位民眾大家好，今天由我代表主辦單位機關桃園市政府就今天的聽證程序及內容向大家做報告，那我們今天的報告會分成5個部分，首先就聽證的必要性、聽證的議程、會議注意事項、會議紀錄以及核准實施市地重劃這5個部分跟大家做說明。

首先就聽證的必要性，我們是依據司法院釋字第739號大法官解釋，我們主管機

關在審議自辦市地重劃核准前，應該給予區內的土地所有權人及已知利害關係人陳述意見的機會，因此，本單位就依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 27 條的規定，在 5 月 16 日的時候發函通知區內的土地所有權人及利害關係人來參加今天的聽證會議，我們今天的聽證會議的流程會由主辦機關簡報完畢之後會請重劃會來針對重劃計畫要旨做說明。

再來會請當事人以及利害關係人來陳述意見或發言，結束後我們會宣讀未出席但有提供書面意見，最後我們整場會議會由主持人進行結語的部分，比較特別會跟大家做說明，我們今天陳述意見或發言，必須在 5 月 31 日以前向本府地政局提出申請，我們才會安排您今天上台發言或是陳述意見，那如果您錯過了這個時間，還是要發言，也沒有關係；我們會後在報到區會提供空白的表格，您可以做填寫只不過先跟大家說明，這個部分的書面意見，我們就不納入今天聽證會議紀錄內，但一樣會提供給本府的市地重劃會做審議的參考。

那我們有在 5 月 31 日以前向我們提出陳述意見或發言的話呢，我們是依照收件的時間來安排今天的發言順序，陳述意見的部分每個人是 3 分鐘，並以 1 次為限，發言的話是需要經過主持人的同意才可以進行發言的部分，我們發言是採一次上台並且統問統答方式辦理，那發問一樣每個人 3 分鐘，以 2 次為限，回應的部分也是每個人 3 分鐘，以 2 次為限的部分。

比較特別我們經過司儀 3 次唱名還沒有到場，即視為過號，如果過號後您仍要發言我們會等到陳述意見流程結束後再請您上台做發言。那我們這邊不管是陳述意見或發問回應的時間；每個人都是 3 分鐘，我們的工作人員會在您開始上台發言

就做計時，剩下 1 分鐘時我們會按兩聲短鈴來提示，那時間屆滿我們會按一長鈴，好，時間屆滿就請幫我們停止發言，那如果沒有停止的話，後續的發言就不納入今天聽證的會議紀錄。

有關於今天聽證會議的注意事項，我們在 5 月 16 日的時候已經連同聽證會開會通知寄發給各位區內的土地所有權人及利害關係人做參閱，今天的聽證採全程的錄音、錄影，聽證會議紀錄完成之後，會公開在本府及本府地政局網站上做公開閱覽的部分，比較特別的是如果今天有陳述意見或發言回應的，請依主持人指定的日期以及地點，確認您的發言、陳述意見或回應是否屬實並簽名。如果您沒有參加閱覽或是拒絕簽名的話，我們也會另外做成一份聽證會議紀錄供本府市地重劃會做審議，再來本場聽證是以國語為主，如果使用他國語言，那請自備翻譯人員。我們今天的聽證會議的會議紀錄將會供本府市地重劃會做參酌。在我們會議結束後提供的書面意見將不納入今天的聽證會議紀錄，但一樣會給市地重劃會做審議，那本府的市地重劃會會參考今天的聽證會議紀錄做一個准駁與否的決議，如果是不同意核准實施市地重劃，我們會敘明理由並將重劃會申請駁回，那如果是同意的部分，我們將會檢附重劃計畫書、今天的會議紀錄以及相關附件，寄發給區內各個土地所有權人以及已知的利害關係人，那我們今天的聽證就是大概到這邊，謝謝各位。

主持人:接續由重劃會說明重劃計畫的要旨。

(四)重劃會說明重劃計畫要旨

重劃會代表(輔佐人:楊○承):大家好，主席、各位長官，我是輔佐人楊○承，針

對這個自辦市地重劃區的計畫要旨作一個說明，我們說明內容包括這幾項，我們這個部分原來是利台紡織公司生產的一個廠房，原來是工業區，那後來申請工業區變更為住宅區，那麼在 105 年內政部都市計畫委員會在第 872 次會議決議，本工業區的變更的開發方式採市地重劃整體開發，並一次辦理完畢。

那要先行擬具市地重劃計畫書送內政部審查通過；送主管機關審查通過之後，再檢具變更主要計畫書報內政部逕予核定都市計畫內容。黃色部份-這就是我們住宅區，這邊是公園，這邊是道路-20 米道路，這個部分將來要捐贈給市政府的一個住宅區用地(請參照重劃會簡報資料第六頁)。我們的程序從 105 年 12 月 30 日就申請重劃會的籌備，然後經過我們召開第一次大會選舉理監事、成立重劃會，以及召開第二次會員大會針對範圍等等，到現在，我們在 106 及 107 年當中針對重劃計畫書也經過自己內部的第三及四次會員大會審查通過，那麼現在是辦理聽證會，後續的部分要審查我們的重劃計畫書，經過認可之後，我們才會把這資料送到內政部去做核定都市計畫變更主要計畫的部分，然後才執行我們的重劃計畫書，核定以及後面的查估及工程設計、工程驗收等等，最後土地分配點交等，然後完成重劃的工作。

我們重劃範圍是在桃園火車站，請看簡報的部分:紅色的部分-在火車站位置後面，這邊是桃園最熱鬧的市中心區；在這個國 2 號道路邊有一個咖啡色的部分-原先是工業區，那這個部分就是我們變更案，也就是本次要重劃的範圍(請參照重劃會簡報資料第五頁)，面積是 5.61 公頃。在都市計畫內容的部分，都市計畫分區:住宅區占 67.86%，然後公共設施占 32.14%，這部分包括道路、公園用地跟綠地跟道路

用地這幾項公共設施，目前的現況廠區內大部分都已經淨空，所以這目前是當時舊廠區的門口，那這是我們外面最主要道路介壽路，那這是我們周邊的環境狀況（請參照重劃會簡報資料第七頁）。

目前我們重劃的同意情形是因為土地所有權人是 6 位，但是有 1 位是後來才產權移轉，所以真正計入同意跟不同意的部分是 5 位，5 位都百分之百都同意，其同意面積是 5.4 公頃，那因為後來移轉產權的這 1 位；移轉面積是小於 2 千，那我們這個都市計畫區有個規定就是說最小建築基地是要 2 千平方公尺以上，因此他低於 2 千，所以他不列入同意或不同意計算。

我們公共設施將來就是這個 32.14%，因為沒有可以抵充的部分，所以還是一樣 32.14%，費用負擔的部分，經過我們核算的結果就是包括工程費、以及重劃費、以及利息等等總共 2 億 2 千多萬，那我們用重劃後平均地價 36 萬一坪來算，是大概 3.61% 費用負擔，所以總負擔（公設負擔跟費用負擔）加起來是 35.75%。我們這個部分大概是 105 年一直到 109 年，費用大概是這樣的分配方式，將來按照這樣的計算結果，重劃費用跟開發抵費地的財務會是一個平衡的狀況。

在進度方面我們現在已經進到 107 年，目前是召開聽證會，那我們今年要完成是紅色的部分，這個黑色的部分會繼續推動，希望在 109 年的時候可以完成這樣的一個重劃工作，以上是有關重劃要旨的說明（請參照重劃會簡報資料第十二頁）。

主持人：謝謝重劃會代表這邊的說明，進行下一個程序。

(五)當事人及利害關係人陳述意見

主持人：如果沒有民眾登記陳述意見及發問，那我們就進入下一個議程。

(六)宣讀未出席者之書面意見

主持人：如果也沒有提供書面意見的話，那我們就繼續下一個議程。

(七)主持人詢問有無最後陳述、結語及宣布散會

主持人：請問在場民眾或者是重劃會代表有沒有特別要詢問的？如果在場都沒有要詢問的話，我們業務科有特別說明，今天都沒有民眾登記發言、也沒有書面意見，那如果會議結束後有意見要發表的話，照規定書面意見我們可以再把你列進來，將來在重劃會召開的時候一併提供給民眾；提供給委員作一個審議參考。那依照職權現在我們就訂6月19日星期二的早上9點到下午5點(中午不休息)我們會在3樓前棟地政局重劃科的辦公室，依照行政程序法第64條規定，將今天的聽證紀錄公開閱覽。這邊特別跟大家做一個說明，剛剛有講過聽證的後續處理方式，如果有書面及其他意見的話，會提到本府重劃會來做一個審議，那我們這邊也特別感謝現場所有重劃會代表跟重劃會的地主，那我們今天的聽證會就進行到這邊，那就很順利圓滿的結束，謝謝大家的參與。

工作人員：會議結束，那最後提醒各位剛剛主持人有宣布，預計在6月19日禮拜二早上9點到下午5點(中午不休息)我們會在我們的桃園市政府前棟3樓的地政局重劃科辦公室進行這一次聽證紀錄的公開閱覽，那麻煩這次有發言的重劃會代表及相關人員，記得當天到市政府這邊來簽認有關的發言內容是否屬實，以上，也謝謝各位參與今天的聽證會議。

(八)相關資料

1. 主辦機關簡報資料

2. 重劃會簡報資料

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、桃園區桃合福林自辦市地重劃區
重劃會(代理人:陳○義)簽認無誤。**

聽證程序 主管機關報告

報告機關:地政局
民國107年6月5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。
- ▶ 依獎勵土地所有權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>)供公開閱覽，並由主持人指定日期、場所供發言代表及其他出席人員有陳述意見(含發問及回應)者閱覽，並請其簽名或蓋章。發言代表及其他出席人員拒絕簽名、蓋章或未於指定日期、場所閱覽者，將記明其事由。
- 三、聽證以國語為主，使用他國語言者，應自備翻譯人員。

肆、會議紀錄

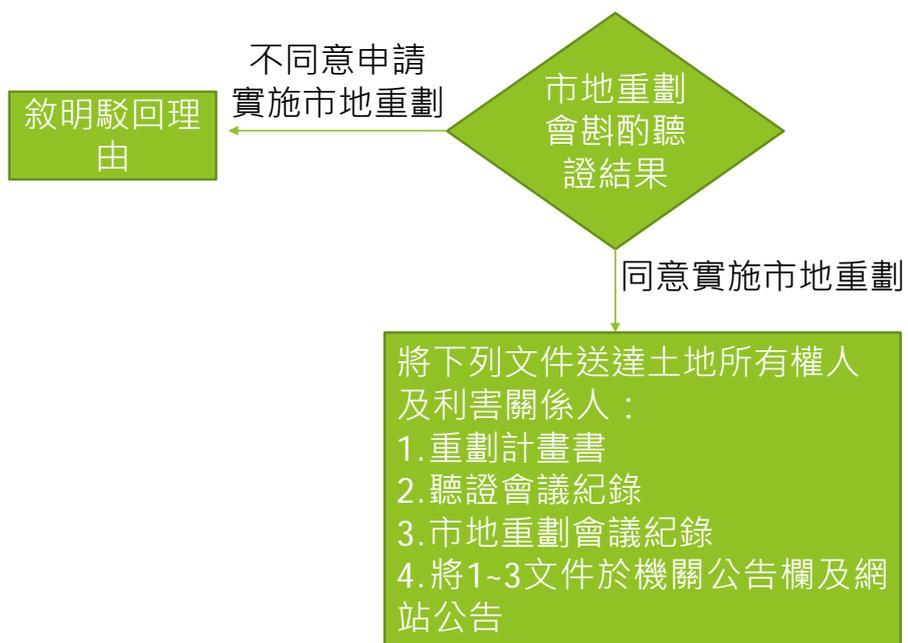
▶ 聽證紀錄：

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。

伍、核准實施市地重劃



桃園市桃園區桃合福林 自辦市地重劃區

聽證會簡報

主辦單位：桃園市政府

說明單位：桃園市桃園區桃合福林自辦市地重劃區重劃會

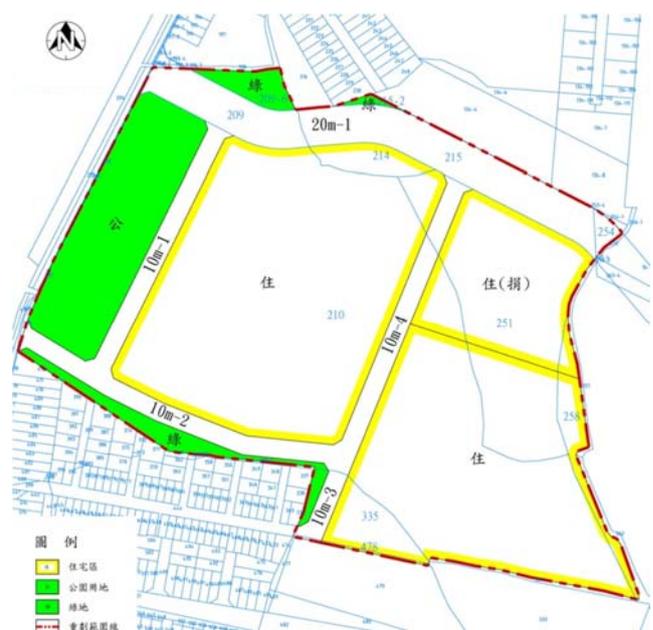
107年6月5日

2

桃園市桃園區桃合福林 自辦市地重劃區

簡報大綱

- 計畫緣起與重劃作業流程
- 重劃範圍圖及土地使用計畫
- 重劃範圍現況
- 土地所有權人同意重劃情形
- 公共設施用地負擔
- 預估費用負擔
- 財務計畫
- 預定重劃工作進度

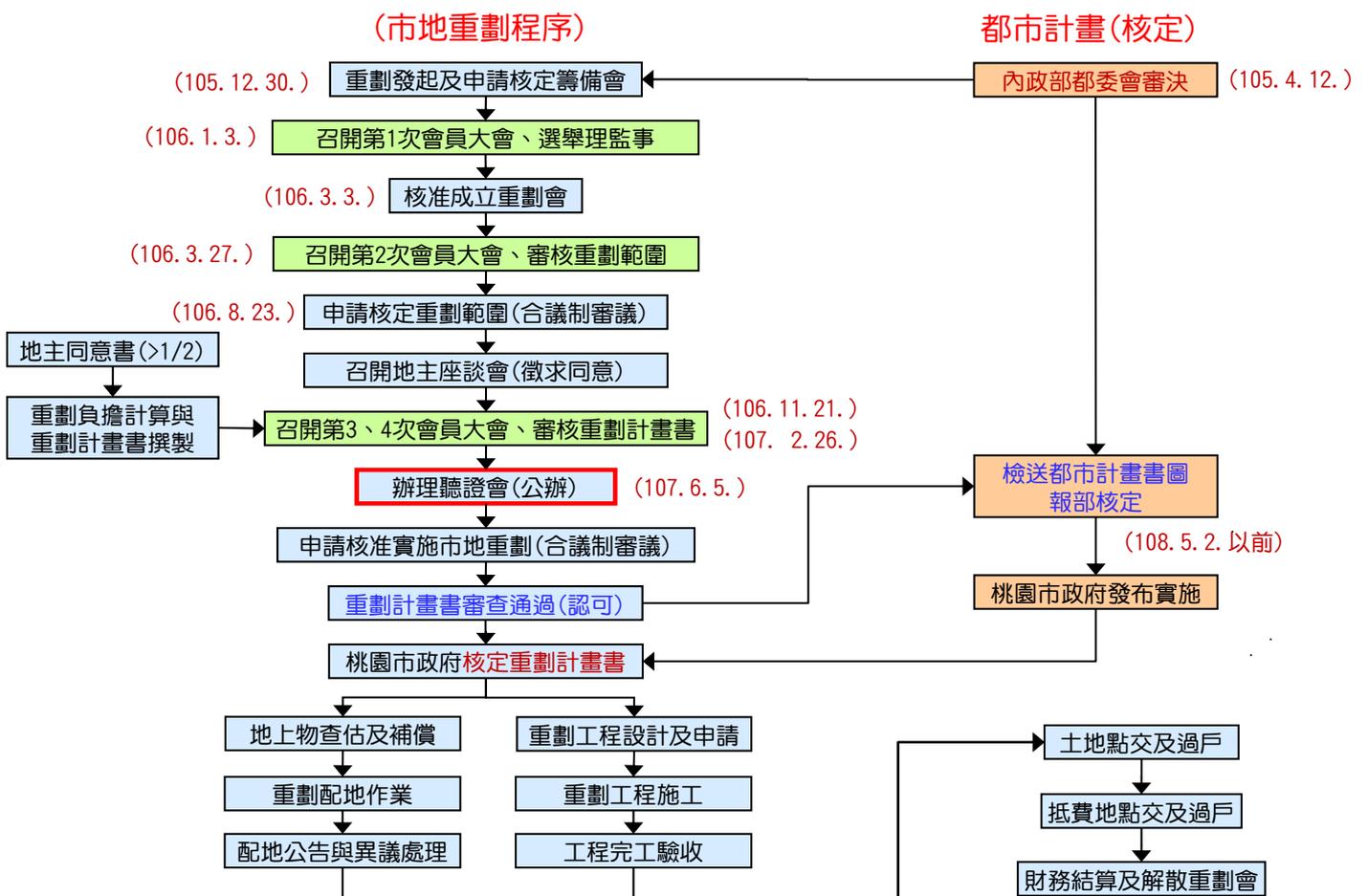


- 本案基地原為利台紡織纖維股份有限公司生產廠房，該廠於民國81年報准停工，其後依法申請辦理工業區變更為住宅區。
- 本重劃案係依據105. 4. 12. 內政部都市計畫委員會第872次會議紀錄第10案「變更桃園市都市計畫(部分乙種工業區為商業區、住宅區、公園用地、綠地用地及道路用地，部分道路用地維持原計畫)案」之決議內容(摘略)：
 1. 計畫名稱配合審議結果修正之。
 2. 本案工業區變更之開發方式採市地重劃方式整體開發並全區一次辦理，請桃園市政府依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。
- 為促進地區土地合理有效使用，加速其都市繁榮發展，促進地方建設，乃辦理本次自辦市地重劃。

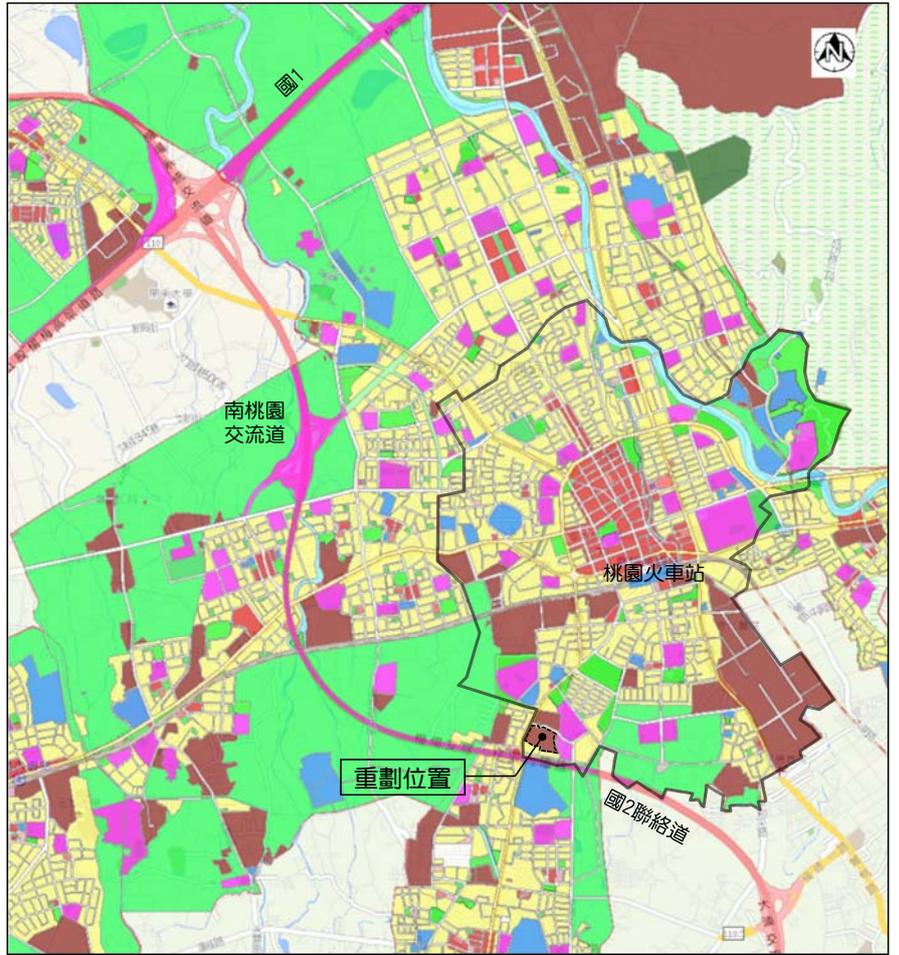


「變更桃園市都市計畫(部分乙種工業區為住宅區、公園用地、綠地用地及道路用地；部分農業區為住宅區；部分道路用地修正開發方式)案」

桃合福林自辦市地重劃作業流程



桃園市都市計畫



重劃範圍圖及土地使用計畫



重劃範圍：

東至學校用地(文小)為界，西以介壽路為界，南至住宅區為界，北至工業區為界，面積5.61公頃。

土地使用計畫表

項 目		面積(公頃)	百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	3.25	57.94%
	住宅區(捐)	0.56	9.92%
	小 計	3.81	67.86%
公共 設施 用地	公園用地	0.57	10.14%
	綠地	0.19	3.36%
	道路用地	1.04	18.64%
	小 計	1.80	32.14%
總 計		5.61	100.00%

註：表內面積應以核定圖實地分割測量為準。

- 圖 例
- [Yellow Box] 住宅區
 - [Green Box] 公園用地
 - [Yellow Box with Dotted Border] 住宅區(捐)
 - [Green Box with Dotted Border] 綠 地
 - [Grey Box] 道路用地
 - [Dashed Line] 細部計畫範圍(重劃範圍)

公共設施用地平均負擔比率

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

$$= (18,029.56 - 0) / (56,095.91 - 0)$$

$$= 32.14\%$$



土地使用計畫表

項 目		面積(公頃)	百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	3.25	57.94%
	住宅區(捐)	0.56	9.92%
	小 計	3.81	67.86%
公共 設施 用地	公園用地	0.57	10.14%
	綠地	0.19	3.36%
	道路用地	1.04	18.64%
	小 計	1.80	32.14%
總 計		5.61	100.00%

註：表內面積應以核定圖實地分割測量為準。

預估費用負擔

重劃區工程費用、重劃費用及貸款利息金額表

項 目		金額(萬元)	備 註
工 程 費	道路工程	2,062	
	雨水工程	3,806	
	污水工程	2,855	
	公共設施工程	2,272	含公園及綠地用地工程
	路燈工程	216	
	寬頻工程	637	
	假設工程	942	含整地及圍籬工程
	交通工程	389	包括號誌、標線等
	其他雜項工程	2,386	
	地下管線工程	2,472	
小 計		18,037	
重 劃 費 用	地上物拆遷補償費	1,180	
	重劃業務費	1,234	
	小 計	2,414	
貸款利息		1,614	貸款年利率2.63% 年期為3年。
總 計		22,065	

註：相關重劃工程費用仍以桃園市政府核定之金額為準。

費用負擔平均負擔比率

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

$$= (18,037 + 2,414 + 1,614) / 10.89 \times (56,095.91 - 0)$$

$$= 3.61\%$$

預估重劃後平均地價：36 萬元/坪

參考內政部不動產交易實價查詢服務網有關本重劃區鄰近土地交易價格，並衡酌本重劃區區位條件等因素。

土地所有權人平均重劃負擔比率

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

$$= 32.14\% + 3.61\%$$

$$= 35.75\%$$

- 重劃負擔總費用：2億2,065萬元。
- 財源籌措方式：由開發者募集自有資金及向金融機構申貸。
- 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。
- 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
重劃負擔總費用	工程費	18,037	0	0	0	10,822	7,215
	重劃費用	2,414	72	72	121	1,545	604
	小 計	20,451	72	72	121	12,367	7,819
	貸款利息	1,614	0	0	0	807	807
	小 計	22,065	72	72	121	13,174	8,626
收入	收取差額地價或出售抵費地價款	22,065	0	0	0	0	22,065
	小 計	22,065	0	0	0	0	22,065
當期淨值		0	(72)	(72)	(121)	(13,174)	13,439

- 本重劃區預估取得抵費地面積2,026.14平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺108,900元(36萬元/坪)，與重劃負擔總費用2億2,065萬元相符，財務平衡。

預定重劃工作進度

年別	工作項目
105年	1. 發起成立籌備會
106年	1. 成立重劃會(召開大會、選舉理監事) 2. 範圍申請核定 3. 徵求同意
107年	1. 召開會員大會審議重劃計畫書(草案) 2. 申請核准實施市地重劃(草案) 3. 陳述意見及召開聽證 4. 市府審議重劃計畫書及聽證紀錄 5. 變更都市計畫書圖報核及公告 6. 公告重劃計畫 7. 籌編經費及公告禁止移轉等(第一次)事項 8. 現況調查及測量 9. 工程規劃設計
108年	1. 查定重劃前後地價 2. 查估及發放補償費 3. 工程施工 4. 地上物異議處理、調處及報請拆除 5. 公告禁止移轉(第二次) 6. 土地分配設計及計算負擔
109年	1. 分配結果公告及異議之處理 2. 工程驗收、相關單位接管 3. 申請地籍整理及土地登記 4. 交接土地及清償 5. 申請核發重劃費用負擔證明書 6. 財務結算 7. 成果報告並解散重劃會

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。



簡報結束

敬請指教

出席人員名冊

身分	姓名
主持人	蔡金鐘
襄助主持人	姜柏丞、洪文賢、邱上玲
桃園市政府	林鈺娟
桃園市桃園區桃合福林自辦 市地重劃會	陳○義、楊○承

桃園市桃園區桃合福林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

桃園市桃園區桃合福林自辦市地重劃區
重劃計畫書(草案)

桃園市桃園區桃合福林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.....	2
三、辦理重劃原因及預期效益.....	3
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.....	5
六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積.....	5
七、土地總面積.....	6
八、預估公共設施用地負擔.....	6
九、預估費用負擔.....	7
十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計.....	8
十一、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則.....	8
十二、財務計畫.....	8
十三、預定重劃工作進度表.....	9
十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖.....	9
十五、附件.....	10

「桃園市桃園區桃合福林自辦市地重劃區重劃計畫書」(草案)

審查意見辦理情形對照表

依桃園市政府 107 年 4 月 3 日府地重字第 1070080353 號函辦理

審查意見	辦理情形
<p>(一)請依桃園市政府環境保護局 107 年 4 月 2 日桃環綜字第 1070024384 號函說明二、三、四 審查意見辦理。</p>	
<p>說明二、本案申請由乙種工業區及農業區變更作為住宅區、公園用地、綠地及道路用地，並成立桃合福林自辦市地重劃區重劃會，屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準(以下認定標準)」第 31 條第 1 項第 24 款工廠(利台纖維紡織股份有限公司桃園工廠，認定標準附表三之染整工業及附表四之羊毛工業)變更用地為非工廠用地開發行為範疇，應實施環境影響評估。</p>	<p>依 107 年 4 月 11 日新修訂公告之「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」，已刪除工廠變更用地作為非工廠開發使用之認定條款，本案非屬應實施環境影響評估者。</p>
<p>說明三、惟認定標準經行政院環境保護署 107 年 1 月 26 日環署綜字第 107008575 號公告預告修正認定標準草案，原認定標準第 31 條第 1 項第 24 款規定，工廠變更用地為非工廠用地開發使用相關項目倘經增刪，將影響本案應否實施環境影響認定結果。</p>	<p>依 107 年 4 月 11 日新修訂公告之「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」，已刪除工廠變更用地作為非工廠開發使用之認定條款，本案非屬應實施環境影響評估者。</p>
<p>說明四、另本案開發基地包含已通過環境影響評估「台通開發實業股份有限公司桃園市介壽路基地申請設置工商綜合區環境影響說明書」範圍內，故申請市地重劃作為住宅區、公園用地、綠地及道路用地使用，涉與原審查通過之</p>	<p>遵照辦理</p>

審查意見	辦理情形
環境影響評估書件開發項目不同，得依行政程序法第 123 條規定辦理廢止前揭環境影響評估書件之公告審查結論。	
(二)重劃計畫書(草案)第 5 頁同意者面積有誤。	已修正。
(三)請說明重劃計畫書(草案)附-17 頁工程費用估算表之其他雜項工程內容並釐清與假設工程項目是否重複編列。	無法歸類於各工程大項之工作項目，則列入其他雜項工程中。如洗車台、臨時施工便道、工務所設備、臨時浴廁、臨時水電、工地安全設施、交通維持、勞安、防塵設施、品質管制及工程臨時導排水…等工項。 故其他雜項工程並未與假設工程重複編列。
(四)重劃計畫書(草案)附-18 頁地上物拆遷補償費之評點單價與本府 106 年 12 月 7 日府工用字第 10602913971 號公告「桃園市興辦公共工程建築改良物拆遷補償標準」內容不符。	已修正，詳重劃計畫書(草案)附-18 頁地上物拆遷補償費。 (評點單價由 9.9 元/點調升為 10.1 元/點)
(五)請提供重劃計畫書(草案)附-18 頁重劃作業費用之業務費第 7 項專案作業費及測量費第 2 項、第 3 項單項單價編列依據。	1. 本案專案作業費主要包括申請核准重劃(各項會議召開及重劃計畫書撰寫)約 250 萬元、地上物查估約 150 萬元、土地分配(編造相關圖冊)約 180 萬元、申辦土地登記、點交土地及其他等作業約 120 萬元，合計為 700 萬元。 (自辦重劃一般業界單價行情為 10 公頃以下之費用約 120 萬元/公頃) 2. 測量費第 2 項費用包括各類面積計算、測量實施計畫、重劃區邊界樁測量及地籍調查等作

審查意見	辦理情形
	<p>業項目，合計為 15 萬元。</p> <p>3. 測量費第 3 項費用包括新釘樁位測量費、恢復樁位測量費、樁位公告圖冊繪製費、樁位埋設費及驗收等作業項目，合計為 46 萬元。</p>

「桃園市桃園區桃合福林自辦市地重劃區重劃計畫書(草案)」

審查意見辦理情形對照表

依桃園市政府 107 年 1 月 9 日府地重字第 1070008235 號函辦理

審查意見	辦理情形
<p>(一)請依桃園市政府環境保護局 106 年 12 月 29 日桃環綜字第 1060119129 號函說明三、四、五審查意見辦理。</p>	
<p>說明三、查本案申請重劃基地範圍桃園區介壽段 209、209-6、210、214、215、215-2、251、335、478 等 9 筆地號，位於台通開發實業股份有限公司申請之「台通開發實業股份有限公司桃園市介壽路基地申請設置工商綜合區環境影響說明書」範圍內，其環境影響評估審查經前桃園縣政府 87 年 9 月 10 日府環一字第 291807 號函公告審查結論，本案擬申請市地重劃作為住宅區、公園用地、綠地及道路用地使用，與原審查通過之環境影響評估書件開發項目不同，得依行政程序法第 123 條規定辦理廢止前揭環境影響評估書件之公告審查結論。</p>	<p>遵照辦理。</p>
<p>說明四、依據前揭環境影響說明書第 4-2 頁，土地清冊桃園區介壽段 209、209-6、210、214、215、215-2、251、335、478 等 9 筆地號面積與本次申請市地重劃面積不符，請提供本案歷次地籍重測、分割或合併等相關資料。</p>	<p>旨稱 9 筆地號為原工業區變更案，內政部都委會(第 872 次會議)為避免日後土地使用分區細碎難以利用，遂決議將變更範圍外之介壽段 254 地號(原為道路用地)及 258 地號(原為農業區)2 筆地號納入本次變更範圍，故有與本次申請市地重劃面積不符之情形。</p>

審查意見	辦理情形
<p>說明五、惟本案申請重劃場址前身為利台紡織廠，應請開發單位確認其工廠產業類別，以利認定是否屬認定標準第 31 條第 1 項第 24 款，工廠變更改用地作為非工廠開發使用，應否實施環境影響評估。</p>	<p>依桃園縣政府環境保護局 101 年 12 月 5 日桃環綜字第 1010084414 號函、101 年 12 月 18 日桃環水字第 1010089284 號函、106 年 6 月 23 日桃環綜字第 1060054178 號函。</p>
<p>(二)重劃後地價預估方式為何?是否合理?請敘明預估增值幅度 1.3 倍依據為何?另重劃計畫書(草案)附件 14 所載鄰近地區土地交易價格調查中所採用部分案例與本重劃區相隔距離甚遠，亦請一併說明。</p>	<p>本案重劃後平均地價為參考內政部不動產交易實價查詢服務網 104 至 106 年的實質交易價格為參考樣本及考量未來重劃完成之時機與本重劃區之區位關係而估算。</p> <p>此單價係屬現階段預估值，未來重劃工程開工後，配地設計前，仍依法將委託不動產估價師查估重劃前後地價，提經會員大會通過後，送請桃園市政府地價評議委員會評定為準。</p> <p>目前本區重劃前土地價格約 15 萬元/坪，預估重劃後土地平均價格約上漲至 36 萬元/坪，$36/15=2.4$，預估土地增值幅度約 2.4 倍(依平均負擔計算，分回比例為 64.25%，扣除額外捐贈之住宅區 9.92%，實際分回比例為 54.33%，即增值 $2.4*54.33%=1.3$ 倍)。</p> <p>附件 14 所載鄰近地區土地交易價格調查為參考內政部不動產交易實價查詢服務網 104~106 年的實質交易價格，因重劃區周邊之住宅區土地交易樣本數僅 7 筆，因此將調查範圍擴大至整個桃園區，但實際預估之平均地價仍以參考鄰近之樣本為主。</p>
<p>(三)本重劃區預估費用負擔是否合</p>	<p>重劃計畫書(草案)第 8 頁內各</p>

審查意見	辦理情形
<p>理?請敘明重劃計畫書(草案)第 8 頁內各年度現金流量表中 106 及 107 年重劃費用偏高理由,另重劃計畫書(草案)附件 13 所載工程費用估算表請依工程審查意見釐清。又重劃作業費用中人事費及測量費有誤,業務費及旅運費用偏高,亦請敘明。</p>	<p>年度現金流量表中 106 及 107 年重劃費用之編列,106 年之工作項目包括成立重劃會、範圍申請核定、徵求同意、召開會員大會審議重劃計畫書(草案)、申請核准實施市地重劃等作業等,107 年之工作項目包括變更都市計畫書圖報核及公告實施、重劃計畫書報核及公告、籌編經費及公告禁止移轉、現況調查及測量及工程規劃設計等,各年度現金流量表之經費編列已依重劃進度調整相關費用。</p> <p>重劃計畫書附件 13 所載工程費用估算表之辦理情形詳後附表。</p> <p>經查重劃作業費用前 2 年係屬重劃前置作業及都市計畫報核作業,尚無需編列重劃人事費用(僅編列 107 至 109 年共 3 年)。另測量費之計算係以重劃區總面積估算。</p> <p>重劃業務費包括委託專業人員辦理地上物、地價查估及地籍整理等工作項目,費用預估符合實際支出。</p> <p>重劃作業費用中旅運費已由原每月單價 8,000 元調降為每月單價 4,000 元。</p>

附件：工程費用估算表

附件2：工程費用估算表

項次	單位	數量	單價(元)	複價(元)	審查意見	辦理情形
一、工程費						
道路工程						
20M道路	公尺	261	43,000	11,223,000		
10M道路	公尺	522	18,000	9,396,000		
雨水工程						
滯洪箱涵	公尺	377	75,000	28,275,000	本計畫書中未說明滯洪箱涵設置，且未闡明滯洪箱涵尺寸，故無法判斷數量及單價之合理性，請說明。	依桃園市政府水務局核定之排水計畫書(第二階段)內容。
Φ600RCP埋設	公尺	75	5,000	375,000	本計畫書中未說明RCP管埋設位置，故無法判斷數量之合理性，請說明。	依桃園市政府水務局核定之排水計畫書(第二階段)內容。
排水溝		997	9,000	8,973,000		
葉水井		29	15,000	435,000		
污水工程						
Φ300污水管推進埋設	公尺	669	33,000	22,077,000		
Φ污水連接管埋設	公尺	31	10,000	310,000		
污水連接管陰井	座	5	80,000	400,000		
污水幹管人孔	座	18	320,000	5,760,000		
公園及綠地工程	公頃	0.76	30,000,000	22,715,000		
路燈工程	盞	36	60,000	2,160,000		
寬頻工程	公尺	1,592	4,000	6,368,000		
假設工程						
整地工程	公頃	5.61	1,000,000	5,610,000		
安全圍籬	公尺	1,055	2,500	2,638,000		
刺絲圍籬	公尺	2,348	500	1,174,000		
交通工程						
標誌標線工程	公尺	783	500	392,000		
號誌工程	處	7	500,000	3,500,000		
其他雜項工程	式	1	9,225,000	9,225,000		
小計				141,006,000		
二、管線工程						
電力工程分攤費	公尺	1,019	9,000	4,586,000		
電信工程分攤費	公尺	1,019	18,000	6,114,000	電力工程單價是否編列有誤，請檢視。	電力工程單價係參考近期市府通過重劃計畫書之費用單價編列，應屬合理。
自來水工程分攤費	公頃	5.61	2,000,000	11,219,000	本工項以面積作為編列單位是否妥適，請檢視。	此計算係參考中路區段徵收案之計算方式，近期市府通過重劃計畫書之費用單價亦同。
瓦斯管路工程分攤費	公頃	5.61	500,000	2,805,000		
小計				24,724,000		
一、二項合計				165,730,000		
三、細部設計監造服務費						
	式	1	11,104,000	11,104,000	請檢視是否已依「公共工程(不包括建築物工程)技術服務費收費標準」進行編列。	本計算即依旨稱參考表累進計算。惟為便於說明，乃改以工程費6.7%估算而得(計算結果約略相當)。
四、工程管理費						
	式	1	2,817,000	2,817,000		
五、空氣污染防治費						
	公頃	5.61	84,720	475,000	請檢視是否已依「營建工程空氣污染防治設施管理辦法」之「第一及營建工程」收費費率進行編列。	本案規模未達第一級營建工程。係以第二級費率作計算。
六、路燈換電費						
	處	3	80,000	240,000	每10盞燈1處換電費	
總計				180,366,000		

註：本表估算費用僅供參考，所需費用應以實際支出為準。

一、重劃地區及範圍

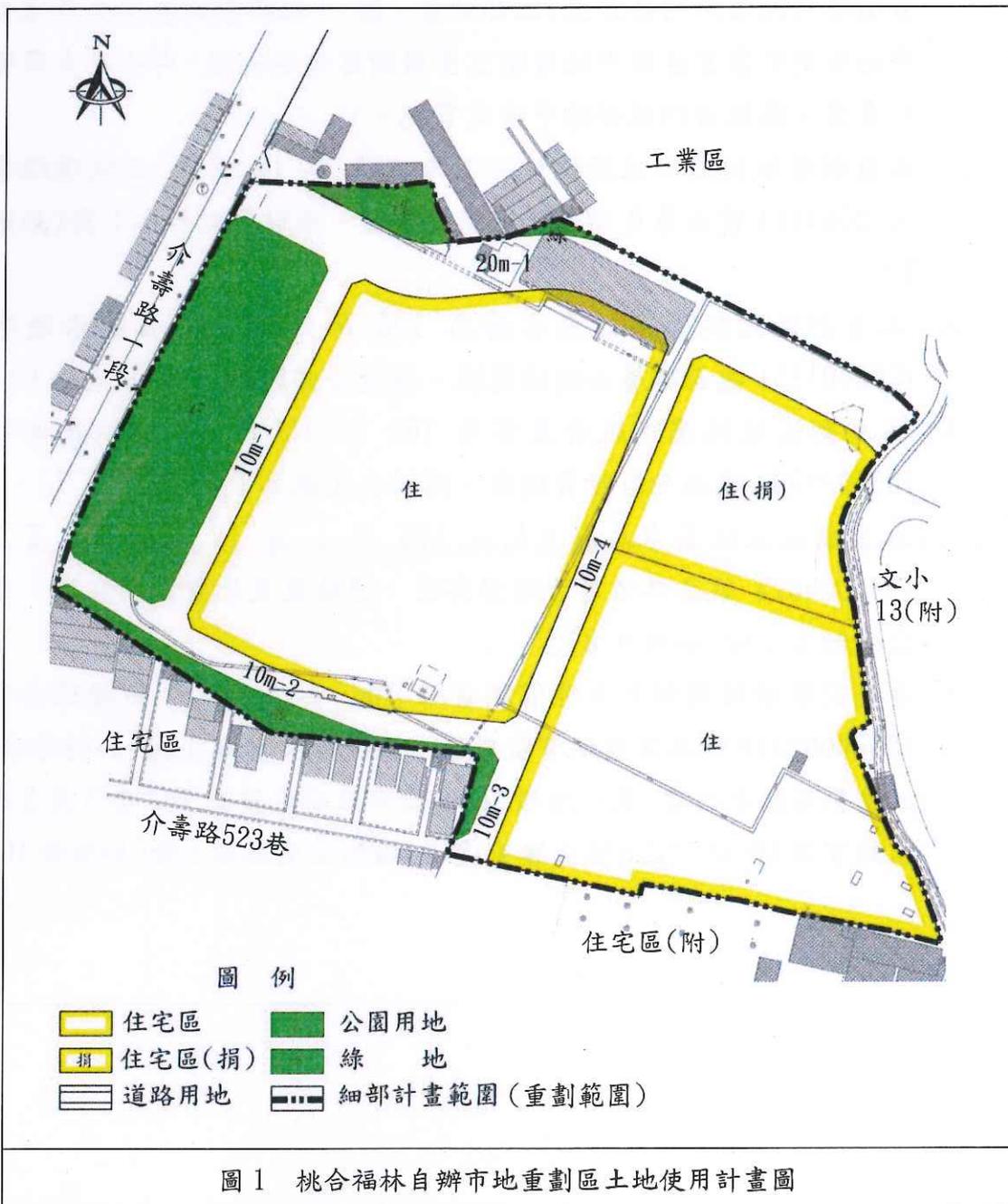
本重劃區坐落於桃園市桃園區，範圍包括介壽段 209 地號等 11 筆土地，總面積為 56,095.91 平方公尺，範圍四至如下：

東：以學校用地(文小 13)為界。

西：以介壽路為界。

南：以住宅區為界。

北：以工業區為界。



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 105 年 4 月 12 日第 872 次會議審定「變更桃園都市計畫(部分乙種工業區為商業區、住宅區、公園用地、綠地用地及道路用地，部分道路用地維持原計畫)案」，及桃園市政府○年○月○日○字○號公告實施「擬定桃園市都市計畫(部分乙種工業區為住宅區、公園用地、綠地用地及道路用地；部分農業區為住宅區；部分道路用地修正開發方式)細部計畫」案。(本都市計畫變更案須俟本市地重劃計畫書送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具本案變更計畫書、圖報由內政部逕予核定實施。)
- (三)本重劃區經桃園市政府環境保護局 101 年 12 月 5 日桃環綜字第 1010084414 號函屬免辦理環境影響評估，檢附公文影本 1 份(如附件 5)。
- (四)本重劃區經桃園市政府水務局 106 年 1 月 13 日桃水坡字第 1060001851 號函非屬山坡地範圍，檢附公文影本 1 份(如附件 6)。
- (五)本重劃區經桃園市政府農業局 106 年 10 月 13 日桃農林字第 1060030994 號函查無珍貴樹木，檢附公文影本 1 份(如附件 7)。
- (六)本重劃區經桃園市政府文化局 106 年 1 月 12 日桃市文資字第 1060000673 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)。
- (七)本重劃區經經濟部中央地質調查所 106 年 1 月 12 日經地企字第 10600002310 號函非屬地質敏感區，檢附公文影本 1 份(如附件 9)。
- (八)本重劃區排水計畫(第一階段)經桃園市政府水務局 106 年 5 月 2 日桃水綜字第 1060020129 號函審查通過，檢附公文影本 1 份(如附件 10)。

三、辦理重劃原因及預期效益

(一)都市計畫沿革

本重劃範圍原屬乙種工業區，鄰近航空城捷運線(綠線)G06站，長期間置未作有效利用，為配合桃園地區未來都市發展趨勢及重大建設計畫之規劃，促進都市土地資源充分利用，乃配合部頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定辦理都市計畫變更。

本變更案業經內政部都市計畫委員會105年4月12日第872次會議審議通過變更乙種工業區為住宅區及相關公共設施用地。其變更附帶條件規定應採市地重劃方式全區一次整體開發，並先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於內政部都市計畫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，請市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。都市計畫發布實施後3年內必須予以開發建設，否則依程序回復為原計畫。

(二)重劃區辦理原因

桃園市境內工商發達、經濟成長快速，多年來人口大量遷入設籍或就業，截至106年人口數達218.8萬人，整體活動人口估達250萬人以上。而桃園區民國106年底人口數為44.1萬人，占桃園市人口比例為20.15%，年成長率為1.52%，顯示桃園區為人口持續快速且屬正成長之地區。

本重劃區早期為營運生產之工業區，自民國81年廠區停工後，土地幾已閒置迄今。由於位處桃園後火車站地區，近年都市蓬勃發展，周邊土地已然樓房林立，惟本重劃區卻荒廢閒置，故亟待辦理重劃開發，以促進桃園後火車站地區土地活化利用。

本重劃區105年業經內政部都市計畫委員會審議通過變更為住宅區，並規定採市地重劃方式整體開發。故將原地籍凌亂不整之土地，透過土地重劃分配，興闢完善之公共設施，塑造良好都市景觀，提升生活環境品質。

桃園市及桃園區人口成長率比較表

年度	桃園市		桃園區		
	人口數(人)	成長率	人口數(人)	成長率	占全市比例
96	1,934,968	--	391,822	--	20.25%
97	1,958,686	1.23%	397,056	1.34%	20.27%
98	1,978,782	1.03%	401,096	1.02%	20.27%
99	2,002,060	1.18%	406,851	1.43%	20.32%
100	2,013,305	0.56%	410,113	0.80%	20.37%
101	2,030,161	0.83%	413,488	0.82%	20.37%
102	2,044,023	0.68%	415,414	0.46%	20.32%
103	2,058,328	0.69%	417,366	0.47%	20.28%
104	2,105,780	2.25%	427,145	2.29%	20.28%
105	2,147,763	1.95%	434,243	1.63%	20.22%
106	2,188,017	1.87%	440,840	1.52%	20.15%

資料來源：桃園區戶政事務所及本案整理。

(三)公共設施取得與闢建數量

可無償取得公共設施用地 18,029.56 平方公尺，建構完善公共設施，節省政府土地徵收費用 19.63 億元(依桃園區毗鄰道路 106 年平均市價 108,900 元/平方公尺估算)。

(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 38,066.35 平方公尺，以容積率 230% 計算，住宅區總樓地板面積約為 87,553 平方公尺，計畫容納人口為 1,700 人。

目前本區重劃前土地價格約 15 萬元/坪，預估重劃後土地平均價格約上漲至 36 萬元/坪，預估土地增值幅度約 2.4 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。
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

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	0	-	
私 有	6	56,095.91	
未登記地	0	-	
總 計	6	56,095.91	

註：上開數據應以實際分割測量登記後之資料為準。

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

本重劃區私有土地所有權人總數計 6 人，因有 1 人新異動之土地所有權人未達本重劃區最小建築基地面積(未達 2,000 平方公尺)，故計入同意與不同意人數應為 5 人。

經統計同意人數為 5 人，佔人數比例 100%，同意者面積 54,521.10 平方公尺，佔私有土地總面積比例 100%，參見下表。

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	%

(二)座談會辦理情形：

本重劃區於 106 年 11 月 21 日假桃園市中壢區中園路 162 號 5 樓會議室召開本重劃區座談會，全部土地所有權人到場，土地所有權人多一致表示希望儘速完成重劃作業。檢附座談會會議紀錄如附件 12 所示。

六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積

本重劃區內無重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記土地。

七、土地總面積

本重劃區土地面積共計 56,095.91 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：公園用地 5,686.58 平方公尺、綠地 1,884.98 平方公尺、道路用地面積 10,458.00 平方公尺，合計 18,029.56 平方公尺。

(二)土地所有權人負擔公共設施用地面積

土地所有權人負擔公共設施用地面積

=共同負擔之公共設施用地面積－抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積

=18,029.56－0=18,029.56

(三)公共設施用地平均負擔比率

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

= (18,029.56－0) / (56,095.91－0)

= 32.14%

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	2,062	
	雨水工程	3,806	
	污水工程	2,855	
	公共設施工程	2,272	含公園、綠地用地工程
	路燈工程	216	
	寬頻工程	637	
	假設工程	942	含整地及圍籬工程
	交通工程	389	包括道路號誌、標線等
	其他雜項工程	2,386	
	地下管線工程	2,472	
	小 計	18,037	
重 劃 費 用	地上物拆遷補償費	1,180	詳細估算如附件 13
	重劃業務費	1,234	
		小 計	2,414
貸款利息		1,614	貸款年利率 2.63%，年期為 3 年。
總 計		22,065	

(二)費用負擔平均負擔比率

$$\begin{aligned}
 &= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地})} \\
 &= (18,037 + 2,414 + 1,614) / 10.89 \times (56,095.91 - 0) \\
 &= 3.61\%
 \end{aligned}$$

(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 3 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有關本重劃區鄰近土地交易價格，並衡酌本重劃區區位條件，預估重劃後平均地價每坪約 36 萬。檢附內政部查詢服務網參考物件資料(含交易日期、價格、交易型態及位置圖)(詳如附件 14)。

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

$$\begin{aligned} & \text{重劃總平均負擔比率} \\ & = \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率} \\ & = 32.14\% + 3.61\% = 35.75\% \end{aligned}$$

十一、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則

本重劃區內除警衛室及圍牆外，無其他合法建物或既成社區。

十二、財務計畫

- (一)重劃負擔總費用：新臺幣 2 億 2,065 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
重劃負擔總費用	工程費	18,037	0	0	0	10,822	7,215
	重劃費用	2,414	72	72	121	1,545	604
	小 計	20,451	72	72	121	12,367	7,819
	貸款利息	1,614	0	0	0	807	807
	小 計	22,065	72	72	121	13,174	8,626
收 入	收取差額地價或 出售抵費地價款	22,065	0	0	0	0	22,065
	小 計	22,065	0	0	0	0	22,065
當期淨值		0	(72)	(72)	(121)	(13,174)	13,439

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 2,026.14 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 108,900 元，與重劃負擔總費用 2 億 2,065 萬元相符，財務平衡。

註：本重劃區依市地重劃相關法規計算土地所有權人分回比例為 64.25%，惟本重劃區係都市計畫工業區變更案件，依變更內容須額外捐贈住宅區 0.56 公頃(占全區土地面積 9.92%)予桃園市政府，故土地所有權人實際分回比例為 54.33%。

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 15)，自民國 105 年 8 月至 109 年 12 月止。

十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

詳附件 16。

十五、附件

- 附件 1：籌備會核准公文影本
- 附件 2：重劃會核准公文影本
- 附件 3：變更重劃會名稱核准公文影本
- 附件 4：重劃範圍核准公文影本
- 附件 5：免辦理環境影響評估公文影本
- 附件 6：非屬山坡地範圍公文影本
- 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：非屬地質敏感區公文影本
- 附件 10：排水計畫(第一階段)審查通過公文影本
- 附件 11：土地使用現況圖
- 附件 12：市地重劃座談會會議紀錄
- 附件 13：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 14：本重劃區鄰近地區(住宅區)土地交易價格調查
- 附件 15：預定重劃工作進度表
- 附件 16：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：重劃會核准公文影本
- 附件 3：變更重劃會名稱核准公文影本
- 附件 4：重劃範圍核准公文影本
- 附件 5：免辦理環境影響評估公文影本
- 附件 6：非屬山坡地範圍公文影本
- 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：非屬地質敏感區公文影本
- 附件 10：排水計畫(第一階段)審查通過公文影本
- 附件 11：土地使用現況圖
- 附件 12：市地重劃座談會會議紀錄
- 附件 13：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 14：本重劃區鄰近地區(住宅區)土地交易價格調查
- 附件 15：預定重劃工作進度表
- 附件 16：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

副 本

發文方式：郵寄(普通)

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 函

33062
桃園市桃園區介壽路497號

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：林鈺娟
電話：03-3322101~5306
傳真：03-3368506
電子信箱：10021189@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市桃園區利台自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國105年12月30日
發文字號：府地重字第1050314060號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：詳說明二、說明三

主旨：臺端等6人申請成立桃園市桃園區利台自辦市地重劃區籌備會一案，本府准予核定，請確實依說明二、三賡續辦理，請查照。

說明：

- 一、依據臺端105年8月26日申請函辦理。
- 二、查司法院105年7月29日釋字第739號解釋宣告獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法部分條文違憲，內政部業以105年12月7日內授中辦地字第1051309606號令訂定發布該辦法修正施行前自辦市地重劃各階段作業因應措施，茲檢送上開函令及本府自辦市地重劃案審查作業程序，請確實依前開因應措施及審查作業程序規定辦理。
- 三、另依桃園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，隨文檢送前開規定供參。

正本：馮應傑 君(請轉知其他發起人)
副本：桃園市桃園區利台自辦市地重劃區籌備會

市長 鄭文燦

附件 2：重劃會核准公文影本

正 本

發文方式：郵寄(普通掛號)

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 函

33062
桃園市桃園區介壽路497號

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：林鈺娟
電話：03-3322101-5306
傳真：03-3368506
電子信箱：10021189@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市桃園區利台自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國106年3月3日
發文字號：府地重字第1060046540號
速別：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暨第一次理監事會會議紀錄及成立重劃會一案，復請查照。

說明：

- 一、復貴籌備會106年2月8日利台市劃籌字第1060208001號函。
- 二、有關貴籌備會檢送第一次會員大會暨第一次理監事會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桃園市桃園區利台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、桃園市桃園區公所，隨文檢送公告文及重劃區範圍圖各1份，請予張貼公告欄，並請本府地政局地政資訊科發布於本府網站，公告周知。

正本：桃園市桃園區利台自辦市地重劃區籌備會

副本：本府秘書處、本府地政局地政資訊科、桃園市桃園區公所(皆含公告文及重劃區範圍圖)

市長鄭文燦

第1頁 共1頁

本案依分層負責規定授權局(處)長、主任委員執行

附件3：變更重劃會名稱核准公文影本

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 函

33062

桃園市桃園區介壽路497號

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號

承辦人：林鈺娟

電話：03-3322101~5306

傳真：03-3368506

電子信箱：10021189@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市桃園區桃合福林自辦市地重劃區重劃會

發文日期：中華民國106年4月26日

發文字號：府地重字第1060094602號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴會申請變更名稱及修正章程一案，經審符合獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第13條規定，復請查照。

說明：

- 一、復貴會106年4月7日利台市劃字第1060407001號函。
- 二、請依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第17條規定於會址公告重劃會更名及新修正重劃會章程事宜，並通知相關土地所有權人。

正本：桃園市桃園區桃合福林自辦市地重劃區重劃會

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 4：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

33062
桃園市桃園區介壽路497號

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：林鈺娟
電話：03-3322101-5306
傳真：03-3368506
電子信箱：10021189@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市桃園區桃合福林自辦市地重劃區重劃會

發文日期：中華民國106年10月17日
發文字號：府地重字第1060249621號
速別：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：為貴重劃會申請核定桃園市桃園區桃合福林自辦市地重劃區重劃範圍一案，准予核定，請查照。

說明：

- 一、依據貴重劃會106年4月28日桃合市劃字第106001號函及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法(以下稱為獎勵辦法)第20條規定辦理。
- 二、請貴重劃會確實依獎勵辦法第7條及第9條之1規定辦理座談會、徵求土地所有權人同意等後續事宜。
- 三、副本抄送本府秘書處、桃園市桃園區公所，隨文檢送公告文及重劃區範圍圖各1份，請予張貼公告欄，並請本府地政局地政資訊科發布於本府網站，公告周知。

正本：黃正勝 君、馮應傑 君、陳清義 君、陳俊哲 君、陳航 君、張喬柏 君、華南商業銀行股份有限公司、桃園市桃園區桃合福林自辦市地重劃區重劃會
副本：本府秘書處、本府地政局地政資訊科、桃園市桃園區公所(皆含公告文及重劃區範圍圖)

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

第1頁 共1頁

附-4

附件 5：免辦理環境影響評估公文影本

正本

桃園縣政府環境保護局 函

地址：330桃園縣桃園市縣府路1號11樓
承辦人：林文苑
電話：03-3386021#125
傳真：03-3350192
電子信箱：00685@tyepb.gov.tw

320

桃園縣中壢市中華路一段859號5、6號

受文者：鉅揚工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國101年12月5日
發文字號：桃環綜字第1010084414號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關冠隆資產管理顧問有限公司委託本公司申請辦理「變更桃園市都市計畫（部分乙種工業區為商業區、住宅區、公園用地、綠地用地及道路用地；部分道路維持原計畫使用）主要計畫暨擬定細部計畫是否實施環境影響評估乙案，詳如說明，復請查照。

說明：

- 一、依據 貴局101年11月29日桃城都字第1010021087號函，兼復 貴公司101年11月26日（101）鉅工字第1055號函及張肇良議員為民服務事項辦理。
- 二、開發行為應否實施環境影響評估，應以向目的事業主管機關申請許可之開發計畫內容，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」（以下簡稱「認定標準」）及行政院環境保護署依環境影響評估法第5條第1項第11款公告規定予以認定。
- 三、經查來函暨附件資料，本案開發行為基地座落於桃園市介壽段209、209-6、210、214、215、215-2、251、335、478地號等9筆土地，面積為54,924.96平方公尺，附件佐證非位屬山坡地敏感區位，依據「認定標準」第25條（新市區建設）審查，非屬應實施環境影響評估者。
- 四、另查旨揭計畫為申請住宅區及商業區，依據「認定標

準」第26條（高樓建築）審查，住宅大樓，其樓層30層以下或高度1百公尺以下；或辦公、商業或綜合性大樓，其樓層20層以下或高度70公尺以下，非屬應實施環境影響評估者。

五、本案本局係依據來函暨附件資料內容進行解釋，惟所提供之資料如有不實、變更或不完全之陳述，致影響本局之判別產生差異，應由申請公司負相關責任。

正本：桃園縣政府城鄉發展局、鉅揚工程顧問股份有限公司
副本：張肇良議員服務處

局長陳世偉

訂
線
本案依分層負責規定
授權主管科長決行

附件 6：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：1906-0195

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

中壢區中華路1段859號5, 6樓

受文者：桃園市桃園區利台自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國106年1月13日

發文字號：桃水坡字第1060001851號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴會函詢本市桃園區介壽段209、209-6、210、214、
215、215-2、251、254、258、335及478地號共11筆土
地，是否屬山坡地一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公司106年1月10日利台市劃籌字第1060110005號函。
- 二、旨揭土地非屬依「山坡地保育利用條例」劃定之山坡地範圍。

正本：桃園市桃園區利台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 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

320

桃園市中壢區中華路1段859號5、6樓

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：桃園市桃園區桃合福林自辦市地重劃區重劃會

發文日期：中華民國106年10月13日

發文字號：桃農林字第1060030994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「桃園市桃園區桃合福林自辦市地重劃案」
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106年10月06日桃合市劃字第106005號函。
- 二、經查旨案重劃範圍內，無本局所列管之珍貴老樹，惟重劃範圍內若具有保留價值之樹木，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，並須取得移植地點之主管單位同意。
- 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：桃園市桃園區桃合福林自辦市地重劃區重劃會
副本：

局長郭承泉

本案依分層負責規定授權科(組)長、主任決行

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：

2906-0

桃園市政府文化局 函

320
桃園市中壢區中華路一段859號5、6樓

地址：33053桃園市桃園區縣府路21號
承辦人：劉芝瑄
電話：03-3322592分機8606
電子信箱：syuan@mail.tyccc.gov.tw

受文者：桃園市桃園區利台自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國106年1月12日
發文字號：桃市文資字第1060000673號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴會函詢本市桃園區介壽段209、209-6、210、214、215、215-2、251、254、258、335、478地號等11筆土地，是否位屬古蹟、文化景觀保存區及遺址所在地，復請查照。

說明：

- 一、復貴會106年1月10日利台市劃籌字第1060110007號函。
- 二、經查所詢土地並非位屬亦非臨接古蹟保存區、歷史建築、聚落建築群、文化景觀保存區及遺址所在地，亦無位經本局105年7月普查之「桃園考古遺址普查計畫」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57條暨77條規定，立即停工並函報本局辦理。
- 三、珍貴樹木相關業務，請逕向桃園市政府農業局洽詢。

正本：桃園市桃園區利台自辦市地重劃區籌備會
副本：

局長邱莊秀美

附件 9：非屬地質敏感區公文影本

正本

檔 號： J906-0179
保存年限：

經濟部中央地質調查所 函

320
桃園市中壢區中華路一段859號5樓

機關地址：23568新北市中和區華新街109巷2號
承辦人：梁嘉宏
電話：(02)29462793-250
電子信箱：chliang@moeacgs.gov.tw

受文者：桃園市桃園區利台自
辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國106年1月12日
發文字號：經地企字第10600002310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內一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴會106年1月10日利台市劃籌字第1060110008號函。
- 二、有關土地是否位屬已公告之地質敏感區內，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、地質敏感區查詢申請表、土地清冊、土地登記簿謄本、地籍圖謄本、界址坐標表及地理位置圖等相關佐證資料向土地所在之地方政府釐清。
- 三、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。
- 四、已公告之全國地質敏感區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。

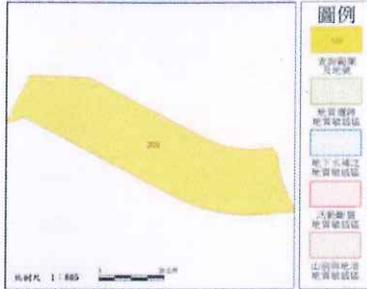
正本：桃園市桃園區利台自辦市地重劃區籌備會(320桃園市中壢區中華路一段859號5樓)
副本：

所長江崇榮 請假

副所長謝凱旋代行

地質敏感區線上查詢系統查詢結果

查詢列印檢查碼：F3E012D4767E6A8BD17A82E6B6C3581E30998E37
 查詢時間：中華民國106年11月16日 09:07:04
 查詢地點：桃園市桃園區介壽段209號
 查詢網址：http://gis.mecap.gov.tw/gis/tp07-1/tpa_201/fkcheck_cadre.htm
 查詢範圍如下圖：

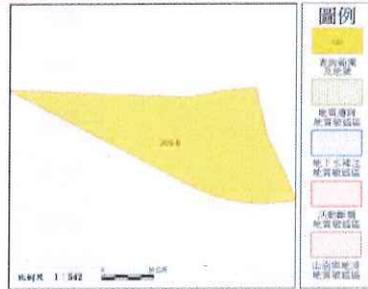


查詢結果：
是 否 位於已公告之地質敏感區內
 查詢區域位於地質敏感區面積約 0.00 平方公里
 地質敏感區種類：無

*****查詢結果列印完畢*****

地質敏感區線上查詢系統查詢結果

查詢列印檢查碼：0C5B8D1154D42A1FD2C745951DB7FD38B13A9A8
 查詢時間：中華民國106年11月16日 09:07:04
 查詢地點：桃園市桃園區介壽段209-6號
 查詢網址：http://gis.mecap.gov.tw/gis/tp07-1/tpa_201/fkcheck_cadre.htm
 查詢範圍如下圖：

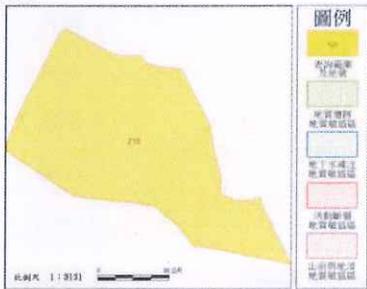


查詢結果：
是 否 位於已公告之地質敏感區內
 查詢區域位於地質敏感區面積約 0.00 平方公里
 地質敏感區種類：無

*****查詢結果列印完畢*****

地質敏感區線上查詢系統查詢結果

查詢列印檢查碼：109914DAE7C7776F5B43E59BA0D083FC16F607B
 查詢時間：中華民國106年11月16日 09:07:04
 查詢地點：桃園市桃園區介壽段210號
 查詢網址：http://gis.mecap.gov.tw/gis/tp07-1/tpa_201/fkcheck_cadre.htm
 查詢範圍如下圖：

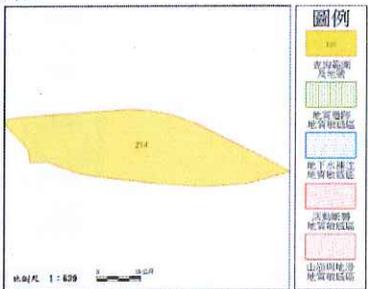


查詢結果：
是 否 位於已公告之地質敏感區內
 查詢區域位於地質敏感區面積約 0.00 平方公里
 地質敏感區種類：無

*****查詢結果列印完畢*****

地質敏感區線上查詢系統查詢結果

查詢列印檢查碼：A89D743F23870AB063D2FD8D8B347E560A71E0
 查詢時間：中華民國106年11月16日 09:07:04
 查詢地點：桃園市桃園區介壽段214號
 查詢網址：http://gis.mecap.gov.tw/gis/tp07-1/tpa_201/fkcheck_cadre.htm
 查詢範圍如下圖：

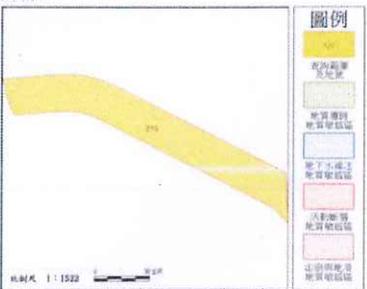


查詢結果：
是 否 位於已公告之地質敏感區內
 查詢區域位於地質敏感區面積約 0.00 平方公里
 地質敏感區種類：無

*****查詢結果列印完畢*****

地質敏感區線上查詢系統查詢結果

查詢列印檢查碼：3A4083CA48C4CE6EACT84E1F232FA6545562143
 查詢時間：中華民國106年11月16日 09:07:04
 查詢地點：桃園市桃園區介壽段215號
 查詢網址：http://gis.mecap.gov.tw/gis/tp07-1/tpa_201/fkcheck_cadre.htm
 查詢範圍如下圖：

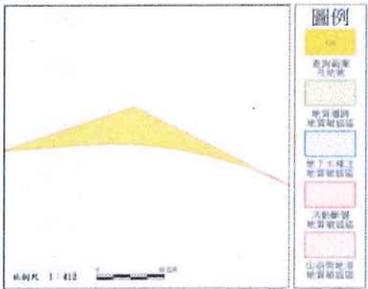


查詢結果：
是 否 位於已公告之地質敏感區內
 查詢區域位於地質敏感區面積約 0.00 平方公里
 地質敏感區種類：無

*****查詢結果列印完畢*****

地質敏感區線上查詢系統查詢結果

查詢列印檢查碼：8CD43315E6F387805CA227E86A5B95ED5E7250E
 查詢時間：中華民國106年11月16日 09:07:04
 查詢地點：桃園市桃園區介壽段215-2號
 查詢網址：http://gis.mecap.gov.tw/gis/tp07-1/tpa_201/fkcheck_cadre.htm
 查詢範圍如下圖：

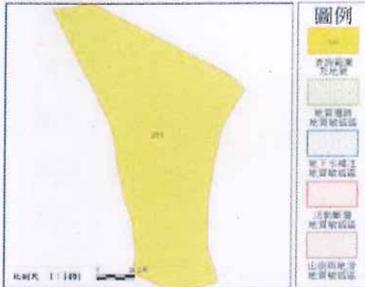


查詢結果：
是 否 位於已公告之地質敏感區內
 查詢區域位於地質敏感區面積約 0.00 平方公里
 地質敏感區種類：無

*****查詢結果列印完畢*****

地質敏感區線上查詢系統查詢結果

查詢列印檢査碼：16F57B73892F55528EBBCBF5754F5FA73E1BC7B1
 查詢時間：中華民國106年11月16日 09:07:04
 查詢地號：桃園市桃園區介壽段251號
 查驗網址：http://gis.msc.nsys.gov.tw/gis/qd07-1.htm_20190626ck_cxdr.cfm
 查詢範圍如下圖：

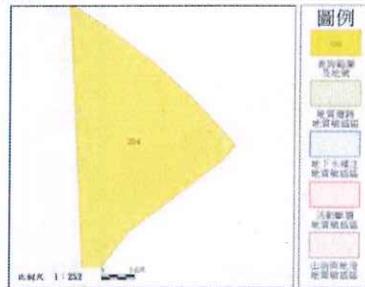


查詢結果：
是 否 位於已公告之地質敏感區內
 查詢區域位於地質敏感區面積約0.00平方公尺
 地質敏感區種類：無

*****查詢結果列印完畢*****

地質敏感區線上查詢系統查詢結果

查詢列印檢査碼：2ADACE87D6D6AADC2127D17C34E45588ARF01B06
 查詢時間：中華民國106年11月16日 09:07:04
 查詢地號：桃園市桃園區介壽段254號
 查驗網址：http://gis.msc.nsys.gov.tw/gis/qd07-1.htm_20190626ck_cxdr.cfm
 查詢範圍如下圖：

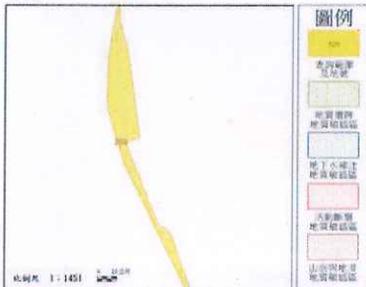


查詢結果：
是 否 位於已公告之地質敏感區內
 查詢區域位於地質敏感區面積約0.00平方公尺
 地質敏感區種類：無

*****查詢結果列印完畢*****

地質敏感區線上查詢系統查詢結果

查詢列印檢査碼：C7E14FA975EF31D3FB1C8F5A256A64969CCE675F
 查詢時間：中華民國106年11月16日 09:07:04
 查詢地號：桃園市桃園區介壽段258號
 查驗網址：http://gis.msc.nsys.gov.tw/gis/qd07-1.htm_20190626ck_cxdr.cfm
 查詢範圍如下圖：

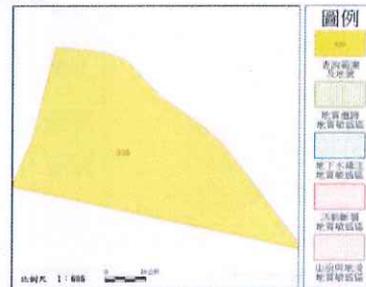


查詢結果：
是 否 位於已公告之地質敏感區內
 查詢區域位於地質敏感區面積約0.00平方公尺
 地質敏感區種類：無

*****查詢結果列印完畢*****

地質敏感區線上查詢系統查詢結果

查詢列印檢査碼：500FBDD2D53D485EEDD7FFB56AB5588A2294758
 查詢時間：中華民國106年11月16日 09:07:04
 查詢地號：桃園市桃園區介壽段335號
 查驗網址：http://gis.msc.nsys.gov.tw/gis/qd07-1.htm_20190626ck_cxdr.cfm
 查詢範圍如下圖：

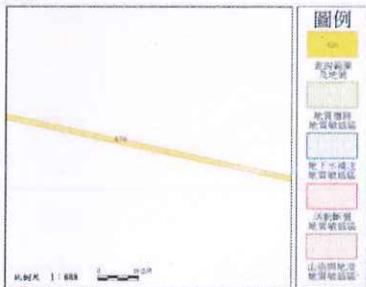


查詢結果：
是 否 位於已公告之地質敏感區內
 查詢區域位於地質敏感區面積約0.00平方公尺
 地質敏感區種類：無

*****查詢結果列印完畢*****

地質敏感區線上查詢系統查詢結果

查詢列印檢査碼：A6EACF9261EBF045FD1682224840F1A8DD74A15
 查詢時間：中華民國106年11月16日 09:07:04
 查詢地號：桃園市桃園區介壽段478號
 查驗網址：http://gis.msc.nsys.gov.tw/gis/qd07-1.htm_20190626ck_cxdr.cfm
 查詢範圍如下圖：



查詢結果：
是 否 位於已公告之地質敏感區內
 查詢區域位於地質敏感區面積約0.00平方公尺
 地質敏感區種類：無

*****查詢結果列印完畢*****

附件 10：排水計畫(第一階段)審查通過公文影本

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府水務局 函

320
桃園市中壢區中華路一段859號5樓

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#3626
電子信箱：075108@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市桃園區桃合福林自辦市地重劃區重劃會

發文日期：中華民國106年5月2日
發文字號：桃水綜字第1060020129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「桃園市桃園區桃合福林自辦市地重劃」排水計畫
(第一階段)一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本局106年3月23日審查會議結論及106年4月28日桃合市劃字第106002號函辦理。
- 二、貴重劃會提送之排水計畫(第一階段)審查原則通過，並請申請單位將委員及與會單位之意見納入排水計畫(第二階段)中辦理。
- 三、義務人應於本開發案經主管機關核定後，工程發包前取得排水計畫書(第二階段)同意文件。
- 四、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。
- 五、隨函檢附審查會議紀錄一式。

正本：桃園市桃園區桃合福林自辦市地重劃區重劃會
副本：桃園市政府地政局

局長劉振宇

本案依分層負責規定授權科(組)長、主任執行

附件 11：土地使用現況圖



附件 12：市地重劃座談會會議紀錄

桃園市桃園區桃合福林自辦市地重劃區座談會
會議紀錄

壹、時間：106年11月21日上午9時30分

貳、地點：桃園市中壢區中園路162號5樓會議室

參、主持人：黃正勝

記錄：李成章

肆、出席單位及土地所有權人：詳如簽到簿

伍、主席致詞：略

陸、報告事項：

一、計畫緣起與法令依據

二、重劃區位置

三、舉辦重劃工程項目與負擔

四、重劃作業流程及工作進度

柒、地主意見陳述及重劃會答覆：

一、土地所有權人黃正勝先生發問：

重劃後土地所有權人可領回土地面積比率為65.76%，包含重劃後須捐給桃園市政府之住宅區0.56公頃(占全區面積9.92%)；捐獻給桃園市政府之住宅區卻不能列入重劃負擔計算，將影響土地所有權人重劃後土地增值稅額計算之基準。

二、桃園市政府代表答覆：

住宅區捐地係屬都市計畫區內工業區變更之回饋事項，非屬重劃公共設施用地負擔，因此依法不得列入重劃總負擔之計算。如對此事項有疑義，因非屬地政局權責，建議向內政部或本府都市發展局洽詢。

三、重劃會答覆：

會後本會將洽詢相關單位，確認另行捐獻之住宅區是否可取得捐地證明，以作為土地所有權人日後抵繳稅款之證明文件。

附件 13：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					
20M道路	公尺	261	43,000	11,223,000	
10M道路	公尺	522	18,000	9,396,000	
雨水工程					
滯洪箱涵	公尺	377	75,000	28,275,000	
Φ600RCP埋設	公尺	75	5,000	375,000	
排水溝	公尺	997	9,000	8,973,000	
集水井	座	29	15,000	435,000	
污水工程					
Φ300污水管推進埋設	公尺	669	33,000	22,077,000	
Φ200污水連接管埋設	公尺	31	10,000	310,000	
污水連接管陰井	座	5	80,000	400,000	
污水幹管人孔	座	18	320,000	5,760,000	
公園及綠地工程	公頃	0.76	30,000,000	22,715,000	
路燈工程	盞	36	60,000	2,160,000	
寬頻工程	公尺	1,592	4,000	6,368,000	
假設工程					
整地工程	公頃	5.61	1,000,000	5,610,000	
安全圍籬	公尺	1,055	2,500	2,638,000	
刺絲圍籬	公尺	2,348	500	1,174,000	
交通工程					
標誌標線工程	公尺	783	500	392,000	
號誌工程	處	7	500,000	3,500,000	
其他雜項工程	式	1	9,225,000	9,225,000	約為以上費用合計之7%計算
小計				141,006,000	
二、管線工程					
電力工程分攤費	公尺	1,019	9,000	4,586,000	重劃負擔該費用之1/2
電信工程分攤費	公尺	1,019	18,000	6,114,000	重劃負擔該費用之1/3
自來水工程分攤費	公頃	5.61	2,000,000	11,219,000	重劃負擔該費用之全部
瓦斯管路工程分攤費	公頃	5.61	500,000	2,805,000	重劃負擔該費用之全部
小計				24,724,000	
一、二項合計				165,730,000	
三、細部設計監造服務費	式	1	11,104,000	11,104,000	約按工程費6.7%計算
四、工程管理費	式	1	2,817,000	2,817,000	約按工程費1.7%計算
五、空氣污染防治費	公頃	5.61	84,720	475,000	7,060元/ha*12月
六、路燈接電費	處	3	80,000	240,000	每10盞燈1處接電費
總計				180,366,000	

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 (合法) (元)	補償費 (其他) (元)	自動拆除獎勵金 (合法)(元)	自動拆除獎勵金 (其他)(元)	補償費合計 (元)
RC	1	16	16	1,420	10.1	229,472		114,736		344,208
	2		-			-		-		-
	3		-			-		-		-
	小計					229,472		114,736		344,208
B(磚造)	1	230	230	1,265	10.1	2,938,595		1,469,298		4,407,893
	2		-			-		-		-
	小計					2,938,595		1,469,298		4,407,893
S(鐵皮)	1		-	314	10.1	-		-		-
	2		-	814	10.1	-		-		-
	小計					-		-		-
T(鐵棚)	1	1,683	1,683	314	10.1		3,202,480		1,601,240	4,803,720
農林作物		28,050		80		2,244,000		-		2,244,000
地上物費用總計						5,412,067	3,202,480	1,584,034	1,601,240	11,799,820

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	42	42,000	1,764,000	技術人員1人, 3年
2. 行政助理費用	人月	42	30,000	1,260,000	行政人員1人, 3年
二、業務費				-	
1. 郵電費	月	36	4,000	144,000	
2. 印刷費	月	36	4,000	144,000	
3. 文具費	月	36	3,000	108,000	
4. 加班、誤餐費	月	36	5,000	180,000	
5. 房租費	月	36	12,000	432,000	
6. 水電費	月	36	3,000	108,000	
7. 專案作業費	式	1	7,000,000	7,000,000	委託專業人員辦理申請核准重劃、地上物及地價查估、計算負擔、土地分配等作業
三、測量費				-	
1. 測量作業	公頃	5.61	80,000	448,800	含控制、圖根、地形及現況等測量
2. 地籍整理、鑑界及分割測量	式	1	150,000	150,000	
3. 都市計畫樁位、界樁測釘及復樁	式	1	460,000	460,000	
四、旅運費	月	36	4,000	144,000	
小計				12,342,800	

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 14：本重劃區鄰近地區(住宅區)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12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
1	玉山段451~480地號	106/6	1,930	48.60	39.74	3±
2	玉山段511~540地號	106/6	41,570	48.60	856.30	7±
3	大林段811~840地號	106/7	415	18.50	22.46	1±
4	雲林段301~330地號	106/7	420	24.70	17.03	1±
5	大樹林段781~810地號	106/8	340	42.80	7.94	1±
6	建新段781~810地號	106/4	729	42.50	17.15	3±
7	建新段811~840地號	106/4	1,068	41.80	25.57	2±
8	中路三段211~240地號	106/4	219	29.30	7.52	1±
9	小檜溪段961~990地號	106/5	442	26.90	16.41	1±
10	小檜溪段271~300地號	106/8	2,149	29.00	74.11	2±
11	延壽段631~660地號	106/6	312	40.00	7.82	1±
12	延壽段631~660地號	106/5	4,921	52.00	94.69	2±
13	延壽段631~660地號	106/5	419	51.90	8.07	1±
14	中路二段31~60地號	106/4	10,360	62.80	165.00	1±
15	慈文段781~810地號	106/8	35	33.10	1.06	1±
16	埔子段埔子小段1741~1770地號	106/5	8,741	36.40	239.88	1±
17	新埔段1291~1320地號	106/6	300	58.50	5.13	1±
18	埔子段埔子小段1681~1710地號	106/8	141	30.60	4.63	2±
19	埔子段埔子小段1681~1710地號	106/8	226	29.40	7.71	2±
20	同安段2071~2100地號	106/7	55	51.00	1.09	2±
21	忠義段301~330地號	106/5	676	22.70	29.84	1±
22	寶山段871~900地號	106/6	258	40.00	6.45	1±
23	寶山段871~900地號	106/5	11,000	32.70	336.20	2±

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

