

桃園市龜山區中興自辦市地重劃區
重劃計畫書

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：

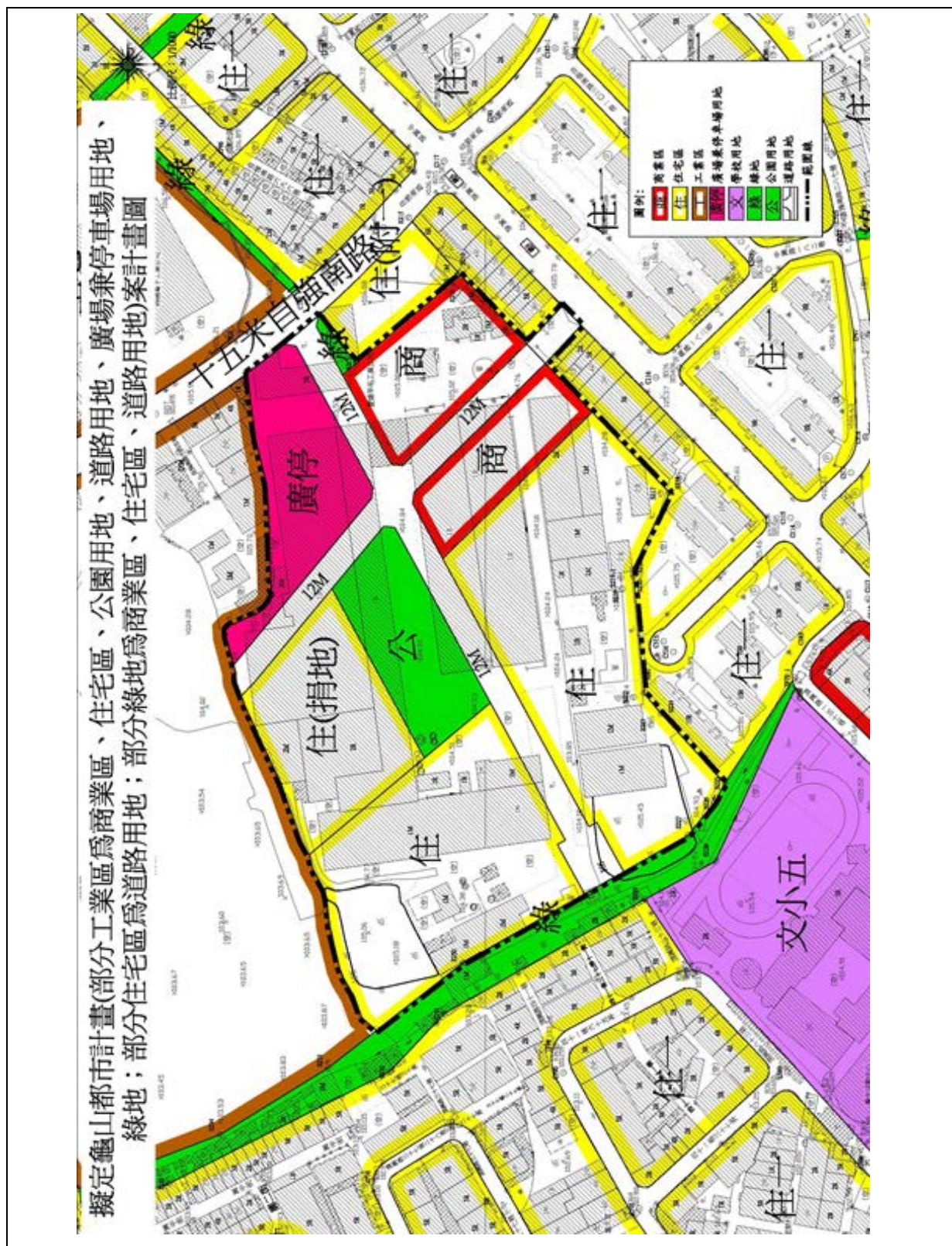
「擬定龜山都市計畫(部分工業區為商業區、住宅區、公園用地、道路用地、廣場兼停車場用地、綠地；部分住宅區為道路用地；部分綠地為商業區、住宅區、道路用地)細部計畫案」業經桃園市政府 103 年 5 月 22 日府城都字第 1030109559 號函公告發布實施。

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)。



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，今鑒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 $3.5 \times 14 = 49 \text{ m}^2$ 。

- 2.籌備會核准成立之日(102 年 2 月 1 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 m²，私有土地面積共計 45,150 m²，土地總面積合計 45,787.65 m²。

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 m²。
- (2) 廣場兼停車場用地：約 3,850 m²。
- (3) 公園用地：約 3,356 m²。
- (4) 道路用地：約 6,094 m²。

合計面積：約 13,445 m²。

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

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

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/m²，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
	小計	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/m²，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

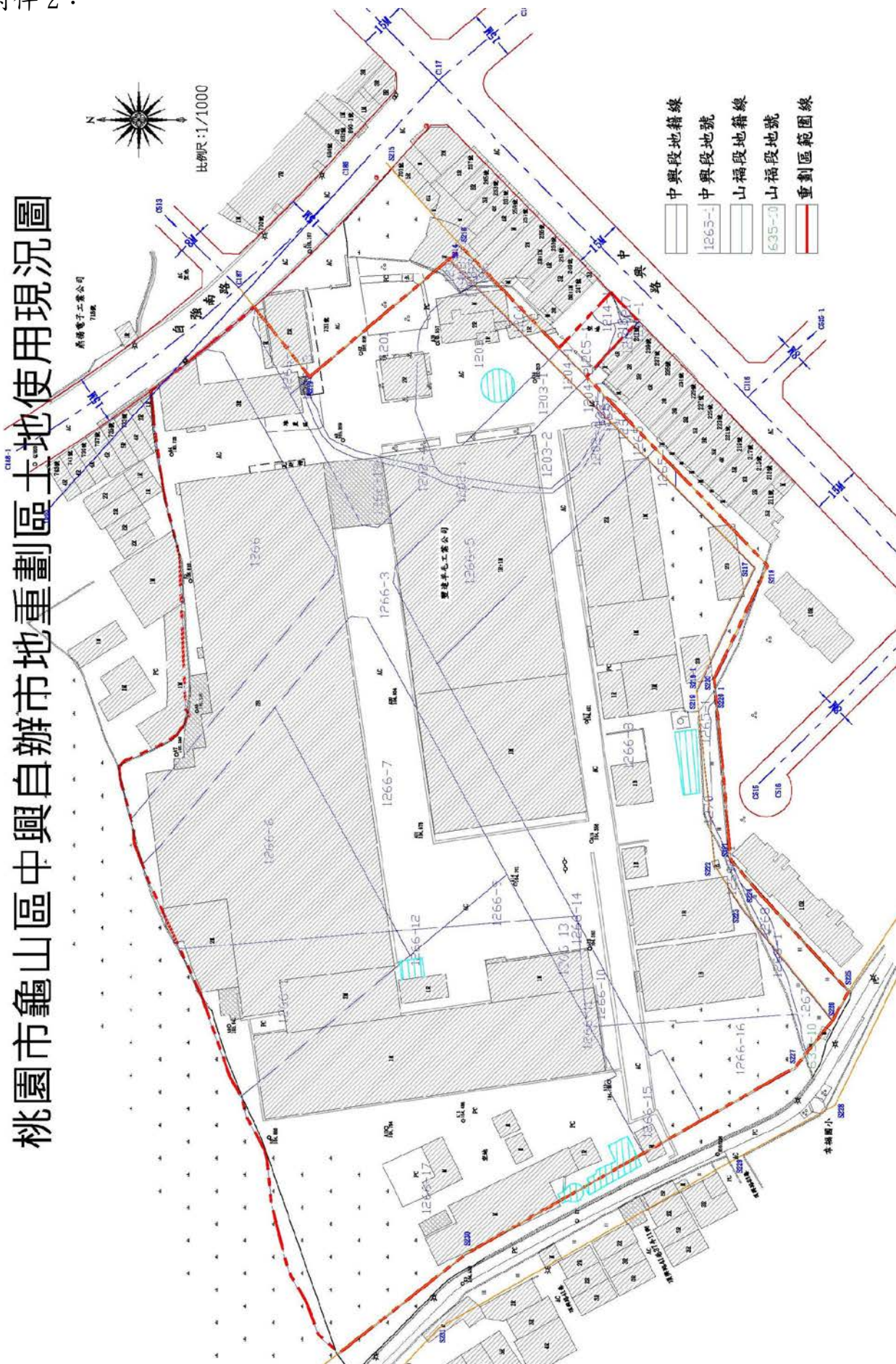
1. 預定重劃工作時程進度表
2. 土地使用現況圖
3. 公有土地分布示意圖
4. 市地重劃座談會會議紀錄、簽到表及通知送達證明文件
5. 工程費用、地上物拆遷補償費與重劃作業費概估資料
6. 鄰近土地交易價格
7. 重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖
8. 相關公文影本
9. 協議書

附件 1：預計重劃工作時程進度表

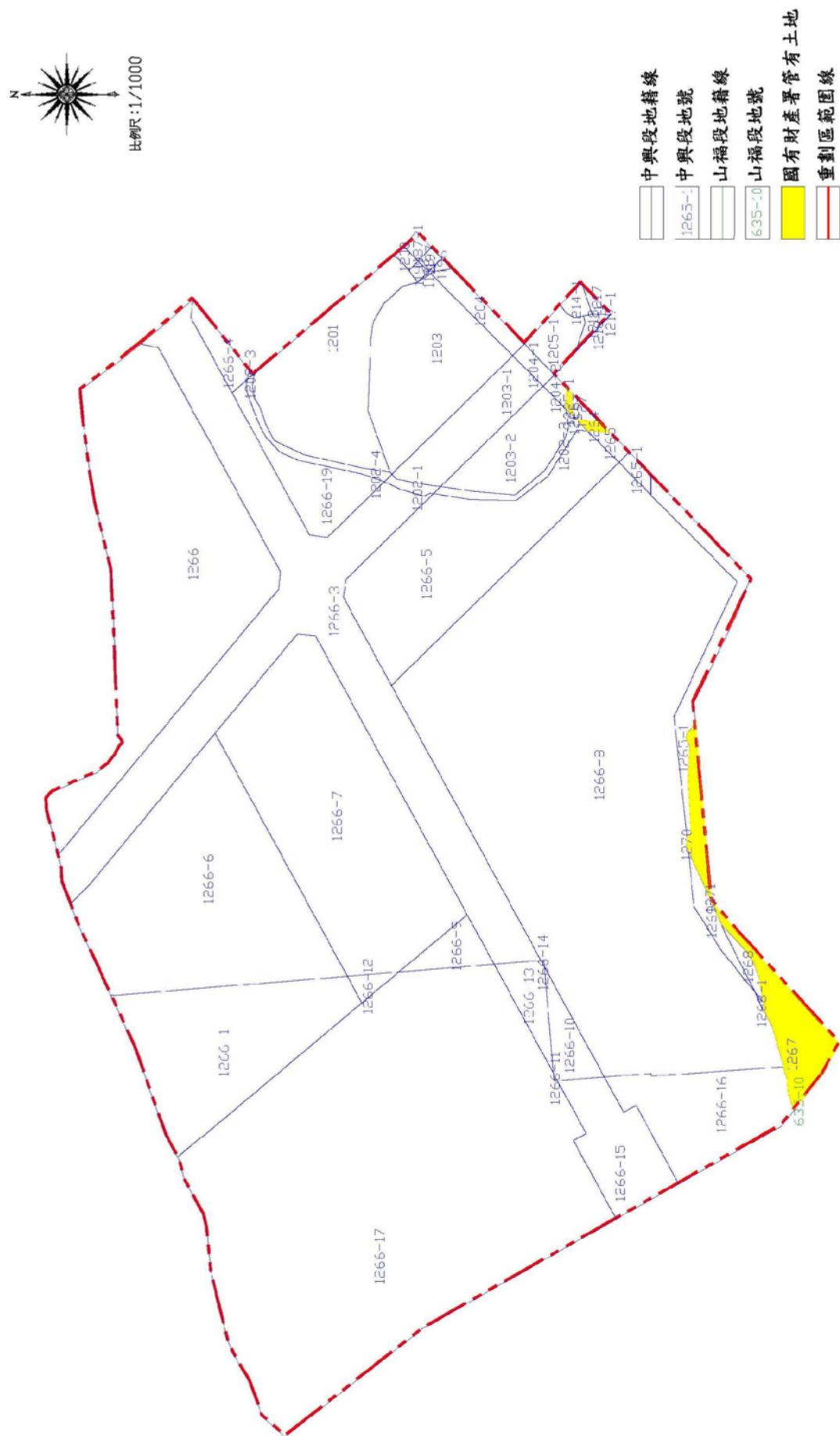
項次	工作項目	預定工作進度	備註
1	發起成立籌備會	自 102 年 01 月至 102 年 02 月	已完竣
2	範圍申請核定	自 102 年 02 月至 102 年 04 月	已完竣
3	徵求同意	自 105 年 04 月至 105 年 05 月	已完竣
4	研擬重劃會章程	自 105 年 11 月至 105 年 11 月	已完竣
5	成立重劃會(含召開第一次會員大會)	自 105 年 12 月至 106 年 01 月	已完竣
6	研訂市地重劃計畫書報核(含召開第二次會員大會)	自 106 年 02 月至 106 年 03 月	已完竣
7	修正市地重劃計畫書並報請核定(含召開第三次會員大會)	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。

桃園市龜山區中興自辦市地重劃區土地現況圖



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(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。依都市計畫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，各地主實際可以取回 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，屬於後續都市計畫問題。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；依都市計畫法規，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	陳子玲
02	陳玗鈴	陳玗鈴
03	黃寶玉	
04	東魁工業股份有限公司	劉博倫
05	和沅貿易股份有限公司	鄧有志
06	楊明達	蔣美子代
07	蔡淑櫻	蔡淑櫻
08	陳麟	陳麟
09	廖昱琪	廖昱琪
10	鄭博仁	鄭博仁
11	鄭智文	鄭智文
12	翁麗雲	翁麗雲
13	羅化良	羅化良代
14	興和建設股份有限公司	李孝珍

「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	王淑蘭
16	裕順投資開發股份有限公司	朱安瀾
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	

98-00-00-36A 751318 220021 10 106934
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

地址：台北市仁愛路4段376號13F
姓名：黃寶玉 小姐
收寄局郵戳：板橋江翠里1局

掛號回執
地址：板橋區文化路2段317號8F
姓名：中國自來水事業發展基金會 先生 收

4,000米(100張)99.12.180×95mm(158.2g/m²色隔)(5字)

98-00-00-36A 951331 220021 20 333468
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

地址：桃園縣新山鄉自強南路
姓名：陳珮鈴 小姐 69巷18號
收寄局郵戳：板橋江翠里1局

掛號回執
地址：板橋區文化路2段317號8F
姓名：中國自來水事業發展基金會 先生 收

4,000米(100張)99.12.180×95mm(158.2g/m²色隔)(5字)

98-00-00-36A 951228 220021 10 333435
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

地址：桃園縣新山鄉自強南路
姓名：黃寶玉 小姐 2段1086號
收寄局郵戳：板橋江翠里1局

掛號回執
地址：板橋區文化路2段317號8F
姓名：中國自來水事業發展基金會 先生 收

4,000米(100張)99.12.180×95mm(158.2g/m²色隔)(5字)

98-00-00-36A 912987 100083 10 111003
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

地址：台北市仁愛路4段376號13F
姓名：黃寶玉 小姐
收寄局郵戳：板橋江翠里1局

掛號回執
地址：板橋區文化路2段317號8F
姓名：中國自來水事業發展基金會 先生 收

4,000米(100張)99.12.180×95mm(158.2g/m²色隔)(5字)

年 月 日收到第 號

掛號郵件查件
收件人(或代收人) 簽名或蓋章 投遞士戳 投遞後郵戳

投遞記要

(供查詢時填寫)
☐ 經查上述郵件已於 年 月 日妥投
☐ 君收訖
☐ 該機構收發單位代收訖
☐ 附上原掛號收據影印本一件 請查收

郵局 年 月 日

年 月 日收到第 號

掛號郵件查件
收件人(或代收人) 簽名或蓋章 投遞士戳 投遞後郵戳

投遞記要

(供查詢時填寫)
☐ 經查上述郵件已於 年 月 日妥投
☐ 君收訖
☐ 該機構收發單位代收訖
☐ 附上原掛號收據影印本一件 請查收

郵局 年 月 日

年 月 日收到第 號

掛號郵件查件
收件人(或代收人) 簽名或蓋章 投遞士戳 投遞後郵戳

投遞記要

(供查詢時填寫)
☐ 經查上述郵件已於 年 月 日妥投
☐ 君收訖
☐ 該機構收發單位代收訖
☐ 附上原掛號收據影印本一件 請查收

郵局 年 月 日

年 月 日收到第 號

掛號郵件查件
收件人(或代收人) 簽名或蓋章 投遞士戳 投遞後郵戳

投遞記要

(供查詢時填寫)
☐ 經查上述郵件已於 年 月 日妥投
☐ 君收訖
☐ 該機構收發單位代收訖
☐ 附上原掛號收據影印本一件 請查收

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

地址： 530-402 板橋區民生路二段94巷 小姐 982F

姓名： 廖星琪 先生 收寄局郵戳

回執收件人 (掛號郵件寄件人) 地址： 220-406 板橋文化路二段317號8F 小姐 中國自來水地產重創 籌備會 收

4,000張(100張/99.12, 180×95mm(158.2g/m²色隔)(立字)

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

地址： 103-79 板橋區民生路二段13號 小姐 8F

姓名： 鄭博仁 先生 收寄局郵戳

回執收件人 (掛號郵件寄件人) 地址： 220-406 板橋文化路二段317號8F 小姐 中國自來水地產重創 籌備會 收

4,000張(100張/99.12, 180×95mm(158.2g/m²色隔)(立字)

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

地址： 103-79 板橋區民生路二段13號 小姐 8F

姓名： 鄭智文 先生 收寄局郵戳

回執收件人 (掛號郵件寄件人) 地址： 220-406 板橋文化路二段317號8F 小姐 中國自來水地產重創 籌備會 收

4,000張(100張/99.12, 180×95mm(158.2g/m²色隔)(立字)

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

地址： 103-79 板橋區民生路二段13號 小姐 8F

姓名： 翁麗雲 先生 收寄局郵戳

回執收件人 (掛號郵件寄件人) 地址： 220-406 板橋文化路二段317號8F 小姐 中國自來水地產重創 籌備會 收

4,000張(100張/99.12, 180×95mm(158.2g/m²色隔)(立字)

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

地址： 103-79 板橋區民生路二段13號 小姐 8F

姓名： 李元寬(股)先生 收寄局郵戳

回執收件人 (掛號郵件寄件人) 地址： 220-406 板橋文化路二段317號8F 小姐 中國自來水地產重創 籌備會 收

4,000張(100張/99.12, 180×95mm(158.2g/m²色隔)(立字)

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

地址： 103-79 板橋區民生路二段13號 小姐 8F

姓名： 楊明達 先生 收寄局郵戳

回執收件人 (掛號郵件寄件人) 地址： 220-406 板橋文化路二段317號8F 小姐 中國自來水地產重創 籌備會 收

4,000張(100張/99.12, 180×95mm(158.2g/m²色隔)(立字)

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

地址： 103-79 板橋區民生路二段13號 小姐 8F

姓名： 蔡淑櫻 先生 收寄局郵戳

回執收件人 (掛號郵件寄件人) 地址： 220-406 板橋文化路二段317號8F 小姐 中國自來水地產重創 籌備會 收

4,000張(100張/99.12, 180×95mm(158.2g/m²色隔)(立字)

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)

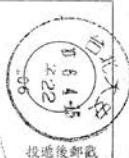
※以下資料請寄件人自行詳細填寫

地址： 103-79 板橋區民生路二段13號 小姐 8F

姓名： 陳慶祥 先生 收寄局郵戳

回執收件人 (掛號郵件寄件人) 地址： 220-406 板橋文化路二段317號8F 小姐 中國自來水地產重創 籌備會 收

4,000張(100張/99.12, 180×95mm(158.2g/m²色隔)(立字)

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  投遞士戳  投遞後郵戳 
	(供查詢時填寫) ☐ 經查上述郵件已於 年 月 日妥投 ☐ 君收訖 ☐ 該機構收發單位代收訖 ☐ 附上原掛號收據影印本一件 請查收 ☐	
郵局 		年 月 日

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  投遞士戳  投遞後郵戳 
	(供查詢時填寫) ☐ 經查上述郵件已於 年 月 日妥投 ☐ 君收訖 ☐ 該機構收發單位代收訖 ☐ 附上原掛號收據影印本一件 請查收 ☐	
郵局 		年 月 日

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  投遞士戳  投遞後郵戳 
	(供查詢時填寫) ☐ 經查上述郵件已於 年 月 日妥投 ☐ 君收訖 ☐ 該機構收發單位代收訖 ☐ 附上原掛號收據影印本一件 請查收 ☐	
郵局 		年 月 日

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  投遞士戳  投遞後郵戳 
	(供查詢時填寫) ☐ 經查上述郵件已於 年 月 日妥投 ☐ 君收訖 ☐ 該機構收發單位代收訖 ☐ 附上原掛號收據影印本一件 請查收 ☐	
郵局 		年 月 日

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  投遞士戳  投遞後郵戳 
	(供查詢時填寫) ☐ 經查上述郵件已於 年 月 日妥投 ☐ 君收訖 ☐ 該機構收發單位代收訖 ☐ 附上原掛號收據影印本一件 請查收 ☐	
郵局 		年 月 日

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  投遞士戳  投遞後郵戳 
	(供查詢時填寫) ☐ 經查上述郵件已於 年 月 日妥投 ☐ 君收訖 ☐ 該機構收發單位代收訖 ☐ 附上原掛號收據影印本一件 請查收 ☐	
郵局 		年 月 日

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  投遞士戳  投遞後郵戳 
	(供查詢時填寫) ☐ 經查上述郵件已於 年 月 日妥投 ☐ 君收訖 ☐ 該機構收發單位代收訖 ☐ 附上原掛號收據影印本一件 請查收 ☐	
郵局 		年 月 日

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  投遞士戳  投遞後郵戳 
	(供查詢時填寫) ☐ 經查上述郵件已於 年 月 日妥投 ☐ 君收訖 ☐ 該機構收發單位代收訖 ☐ 附上原掛號收據影印本一件 請查收 ☐	
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

地址： 板橋市文化路二段317號F

姓名： 羅化良 小姐 先生 收寄局郵戳

回執收件人 (掛號郵件寄件人) 姓名： 中興自來水市地重劃委員會 先生 收

4,000張(100張/99.12.180×95mm(158.2g/m²色紙)(5字)

951324 220021 10 35043 9

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

地址： 板橋市文化路二段317號F

姓名： 陳和建設(股) 小姐 先生 收寄局郵戳

回執收件人 (掛號郵件寄件人) 姓名： 中興自來水市地重劃委員會 小姐 先生 收

4,000張(100張/99.12.180×95mm(158.2g/m²色紙)(5字)

951316 220021 10 10693 6

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

地址： 板橋市文化路二段317號F

姓名： 永和投資開發(股)公司 小姐 先生 收寄局郵戳

回執收件人 (掛號郵件寄件人) 姓名： 中興自來水市地重劃委員會 小姐 先生 收

4,000張(100張/99.12.180×95mm(158.2g/m²色紙)(5字)

1317 220021 20 10693 2

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

地址： 板橋市文化路二段317號F

姓名： 裕發投資開發(股)公司 小姐 先生 收寄局郵戳

回執收件人 (掛號郵件寄件人) 姓名： 中興自來水市地重劃委員會 小姐 先生 收

4,000張(100張/99.12.180×95mm(158.2g/m²色紙)(5字)

951321 220021 20 10693 2

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 投遞士戳 投遞後郵戳

(供查詢時填寫)

☐ 經查上述郵件已於 年 月 日妥投

☐ 君收訖

☐ 該機構收發單位代收訖

☐ 附上原掛號收據影印本一件 請查收

郵局 年 月 日

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 投遞士戳 投遞後郵戳

(供查詢時填寫)

☐ 經查上述郵件已於 年 月 日妥投

☐ 君收訖

☐ 該機構收發單位代收訖

☐ 附上原掛號收據影印本一件 請查收

郵局 年 月 日

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 投遞士戳 投遞後郵戳

(供查詢時填寫)

☐ 經查上述郵件已於 年 月 日妥投

☐ 君收訖

☐ 該機構收發單位代收訖

☐ 附上原掛號收據影印本一件 請查收

郵局 年 月 日

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 投遞士戳 投遞後郵戳

(供查詢時填寫)

☐ 經查上述郵件已於 年 月 日妥投

☐ 君收訖

☐ 該機構收發單位代收訖

☐ 附上原掛號收據影印本一件 請查收

郵局 年 月 日

98-00-00-56A

中華郵政掛號郵件收件回執

郵件種類： 號碼： (由郵局收寄人員填列)

※以下資料請寄件人自行詳細填寫

件 1114-63

地址：北平路二段179巷

姓名：臧義義 小姐 許明輝

先生 收寄局郵戳

回執收件人 (掛號郵件寄件人) 地址：板橋文化路二段179號8F

姓名：中興自來水廠 小姐 蔡華台

4,000張(100張/99.12 150×95mm) 158.2g/m²色隔(白字)

掛號回執 板橋工務局 951322 號

951322 220021 20 11463 2

17. 年 月 日收到第 號

掛號郵件壹件

簽收 收件人(或代收人) 簽名或蓋章

投遞戳

(與查詢時填寫)：

☐ 經查上述郵件已於 年 月 日妥投

☐ 君收訖

☐ 該機構收發單位代收訖

☐ 附上原掛號收據影印本一件 請查收

☐

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：台北市北平東路30號11F
聯絡人：劉博倫
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：和沅貿易(股)公司、東魁工業(股)公司、翁麗雲、黃寶玉、楊明達、裕順投資開發(股)公司、威敦義、蔡淑櫻、興和投資開發(股)公司、興和建設(股)公司、龍麗工業(股)公司、羅化良、陳珮鈴、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)	複價(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，含緣石、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日府環綜字第 1040259227號函)辦理。
2	環境監測	式	1	1,500,000	1,500,000	
(十)	代辦管線費					
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日欣桃工字第 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	樓層	投影面積(m²)	樓地板面積(m²)	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)
鋼筋混泥土造加強磚造	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							223,585,815
農林作物								1,930,562
建物附屬物								16,039,874
地上物費用總計								241,556,251

非合法建物(B)

建物型態	樓層	投影面積(m ²)	樓地板面積(m ²)	平均評點	評點單價(元/點)	補償費(元)	拆遷救濟金(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								3,233,788
鋼筋混凝土造加強磚造	1	11,215.26	11,215.26	1189	10.1	134,682,936	80,809,762	24,242,929	105,052,691
	2	575.84	575.84	1903	10.1	11,067,818	6,640,691	1,992,207	8,632,898
	小計								113,685,589
地上物費用總計									116,919,377
						土地改良物補償總金額(A+B)		358,475,628	

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。

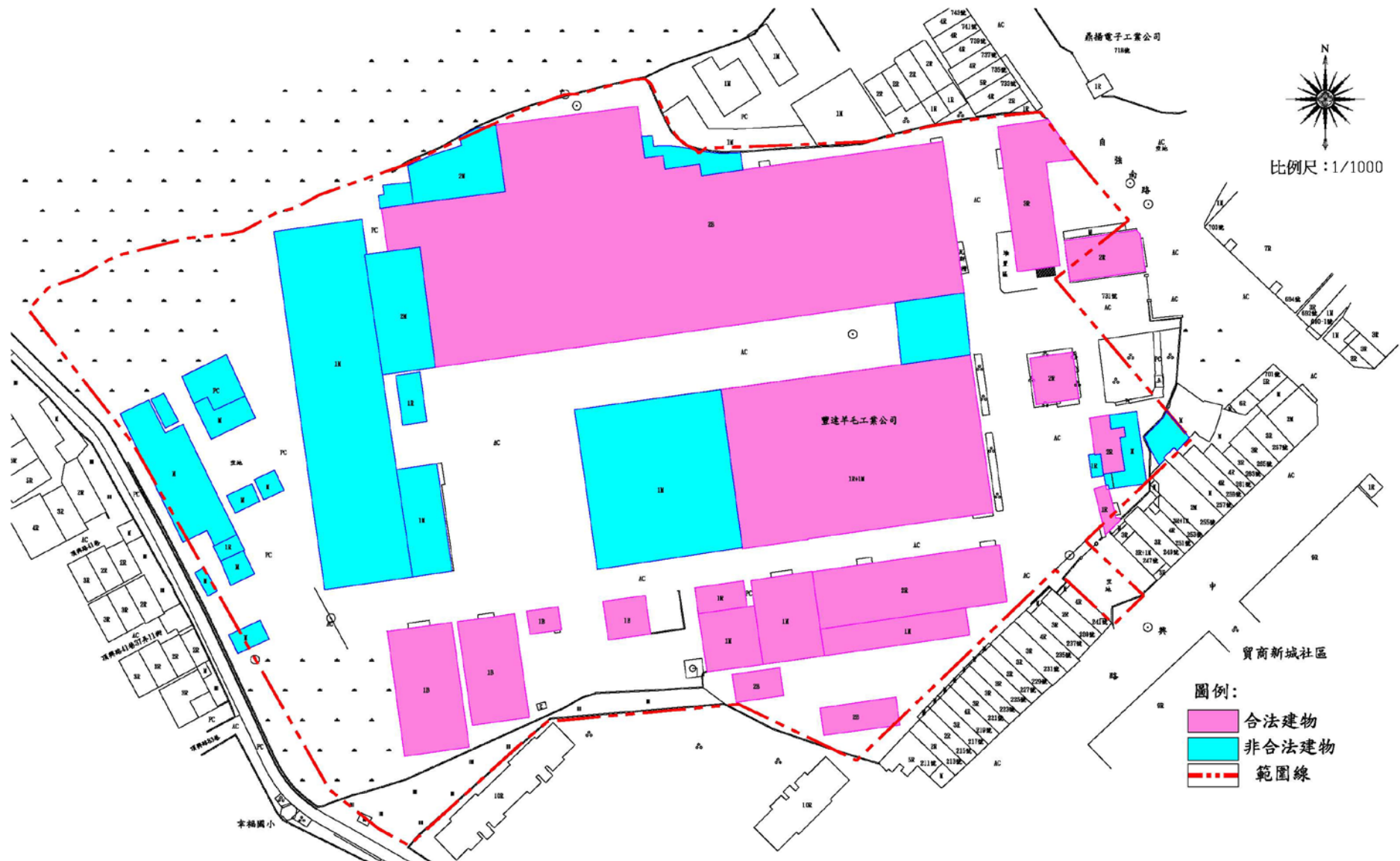
2.建物查估內容：依上開規定計算，即建物查估包含以下項目。

(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非法建築改良物分布示意圖



註：實際合法建物與非合法建物補償認定面積，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	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。
2.幹事	月	260	35,000	9,100,000	
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%。另鑒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/㎡)，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/㎡	4.99	10.97	
預估開發後住商平均地價		萬元/坪	17.96	
		萬元/㎡	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。

$$\begin{aligned} \Rightarrow \text{住宅區修正後平均地價} &= \text{住宅區買賣案例平均地價} \times \frac{\text{區內住宅區容積率 } 200\%}{\text{鄰近住宅區容積率 } 200\%} \\ \Rightarrow \text{商業區修正後平均地價} &= \text{商業區買賣案例平均地價} \times \frac{\text{區內商業區容積率 } 280\%}{\text{鄰近商業區容積率 } 320\%} \end{aligned}$$

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



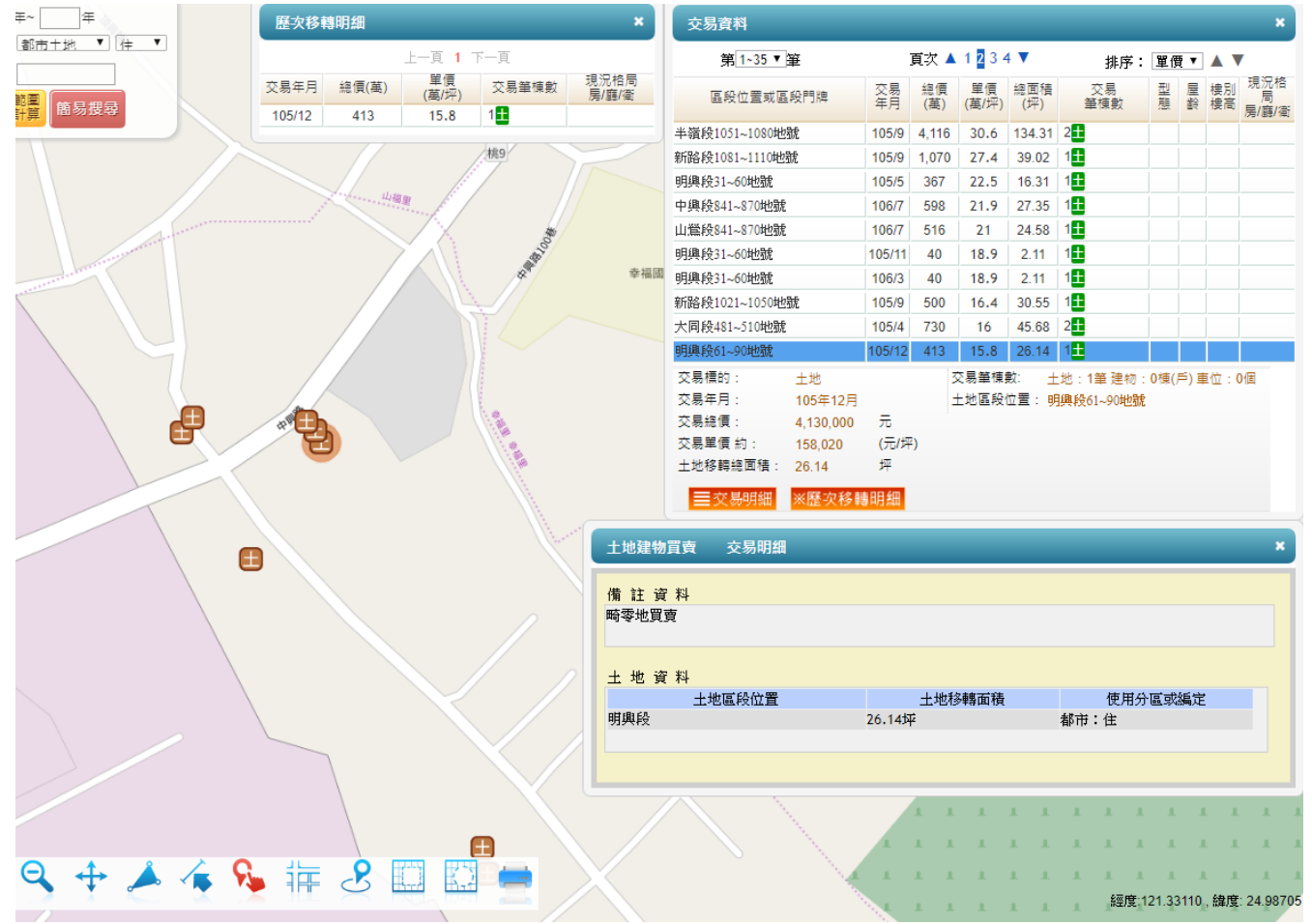
案例 3



案例 4



案例 5



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	179.00㎡	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	238.91㎡	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)

交易年月：

105年5月

交易總價：

25,250,000 元

交易單價 約：

349,382 (元/坪)

建物移轉總面積：

72.27 坪

交易筆棟數：

土地：1筆 建物：1棟(戶) 車位：0個

建物區段門牌：

萬壽路二段1141~1170號

建物型態：

店面 (店舖)

建物現況格局：

6 房 2 廳 4 衛 有隔間

車位總價：

管理組織：

無

屋齡：

46 年

樓別/樓高：

一層,二層,騎樓/002

交易明細

※歷次移轉明細

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		89.00m²		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
	58.00m²	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 m²	車位總價：	管理組織： 無
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。 $(11,252 \text{ 元/m}^2 \times 10/60 \times 210 \text{ m}^2 = 385,000 \text{ 元})$ ）

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

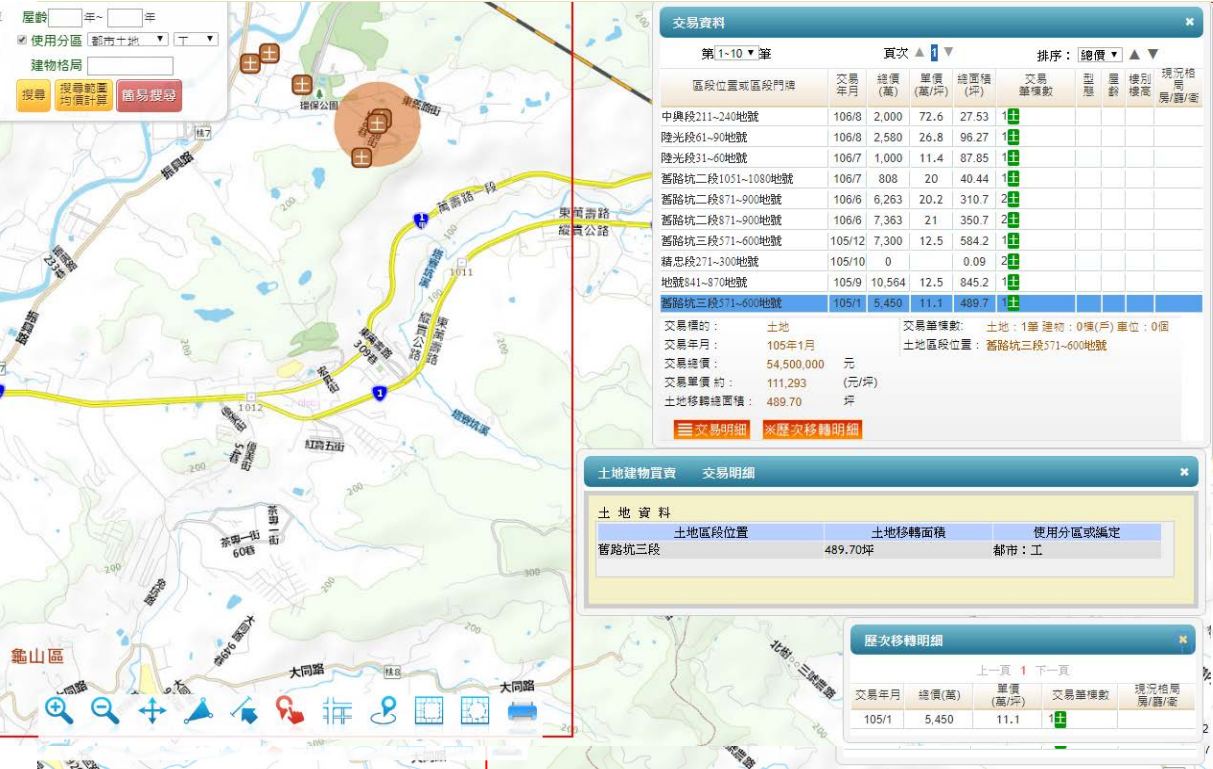
商業區交易案例（103.6 成交）

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		

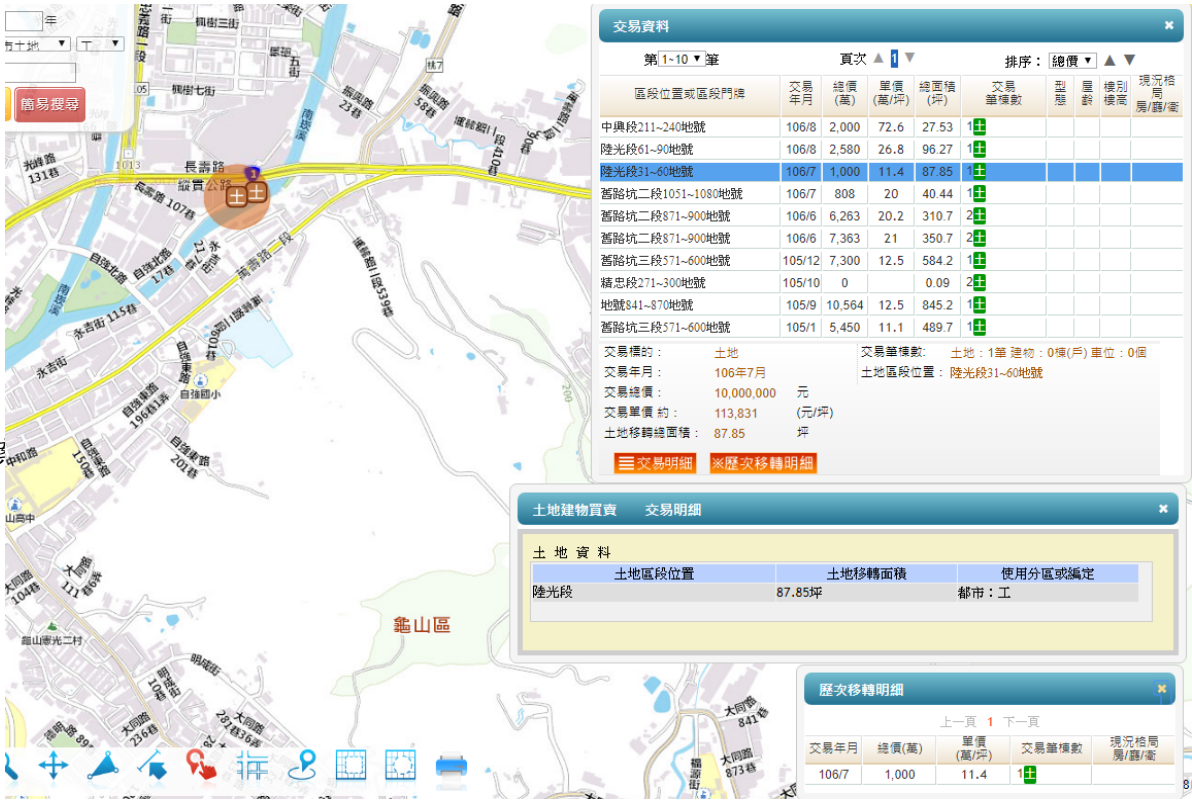
本交易推估商業區素地土地價值約為：40.95 萬/坪

（公共設施用地參照毗鄰商業區建地價格）

工業區
案例 1



案例 2

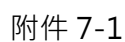


案例 3

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	10.04坪	都市：工
交易標的：	土地	交易筆棟數： 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：重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

附件7



註：本案現地未辦理鑑界事宜，圖內地籍線依地籍圖謄本套繪，僅供參考。
實際仍應依地政機關現地複丈成果為準，圖內地籍線並不得為建築設計放樣之依據。

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

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

10/11
收文

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閱覽書閱易平台，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

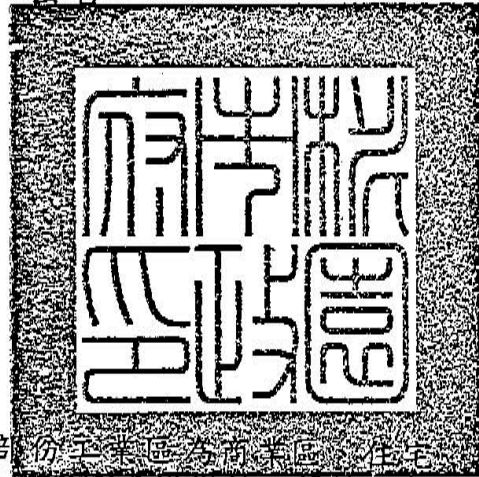
桃園市政府 公告

發行

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：

繕
審

貴



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「地文」、「水文」、「水質」、「廢棄物」、「空氣品質」、「噪音」、「景觀」、「文化資產」、「社會經濟」、「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

請踴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。

桃園市府環境保護委員會公告

- 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，無使當地環境顯著逾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，應自本處分送達之翌日起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。

市長鄭文燦

(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：

局長李戎威

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。
- 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。

正本：桃園市政府

副本：



正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府水務局 函

7/4
收文

106

台北市大安區仁愛路四段376號13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

速別：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、隨函檢還排水計畫書(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：

所長江崇榮

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/)	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		1202-0002	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/)	
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/)	
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/)	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9筆土地仍應視為位於非地質敏感區
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/)	
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/)	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6筆土地仍應視為位於非地質敏感區
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/)	
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1266-4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 號：

保存年限：

桃園市政府 函

元/19
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

電子信箱：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

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、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 叁拾日 發文

府城都字第 1026241671 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。

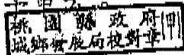
第五條、 自願回饋(公共設施用地捐贈及管理維護)

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($13445 \text{ m}^2 \times 55 \text{ 元/m}^2 \times 25 \text{ 年} = 18,486,875$)，應於本都市計畫案公告實施前一次繳納予甲方。



第六條、 樁位測定費用

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、 違約之處裡

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配表(附件五)

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

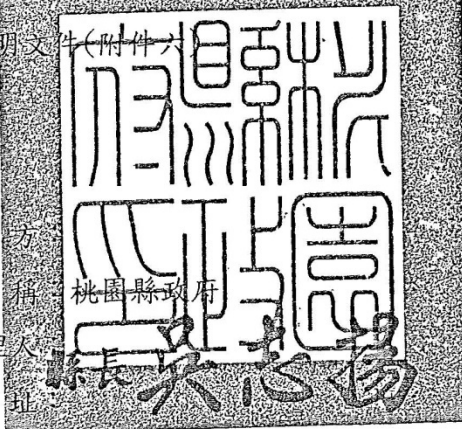
地

方

稱

桃園縣政府

址



乙

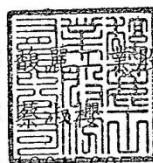
方

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