

桃園市福元自辦市地重劃區 開發案聽證會議紀錄

(含發言、簡報資料及書面意見)

桃園市福元自辦市地重劃區開發案

聽證會議紀錄

- 一、案由：桃園市福元自辦市地重劃區重劃會申請核准實施市地重劃。
- 二、主持人：國立臺北大學不動產與城鄉環境學系詹士樑教授
- 三、出席人員：詳附件一
- 四、聽證之期日及場所：107年12月17日假桃園市桃園區三元忠義社區活動中心（地址：桃園市桃園區三元街289號2樓）。
- 五、聽證爭點：詳附件二
- 六、文書證據：詳附件三
- 七、會議實況：

(一)開場：

司儀：桃園市福元自辦市地重劃區開發案聽證會議，會議開始，今天的會議係福元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條舉辦聽證，並依行政程序法第57條規定，由國立臺北大學不動產與城鄉環境學系詹士樑教授擔任會議主持人，會議將依議程進行，會議議程已張貼至醒目處，請參閱，議程時間以實際為準，接下來我們把時間交給主持人。

(二)主持人說明：

主持人：好，各位登記發言的女士先生還有到場關心福元自辦市地重劃計畫內容的與會民眾，以及主辦單位代表大家午安大家好，那我是台北大學詹士樑，今天很高興有這個機會來為大家服務，主持今天的聽證會議，今天聽證會議最主要是剛剛司儀有宣佈，是因為桃園市福元自辦市地重劃的重劃會依照獎勵土地所有權人辦理市地重劃第25條申請核准實施市地重劃，為了要讓重劃區裡面土地所有權人以及相關的利害關係人有機會可以比較清楚的了解重劃內容，那彼此之間互相來溝通一些意見以及對於爭點如果有意見的話可以充分表達，所以我們今天辦了這一個聽證會議，那主辦單位也簽准依照行政程序法第57條簽准由我來幫大家服務，那當然聽證會不會我自己一個人服務就夠了，還有相關的學者、專家一起來進行這個聽證會議，那接下來就先把今天為大家服務的幾位工作人員一一向大家做介紹，首先跟大家介紹的是預備主持人賴碧瑩賴教授，賴教授是屏東大學不動產經營學系教授，她在中央政府或地方政府長期參與一些有關審議、會議的委員，所以她在程序上面以及在專業這部分可以給我們協助，接下來我就依序從座位的順序唸過來，第二位在我左手邊的是陳俊宏陳估價師，如果大家對於有關於地價或估價有問題，他可以協助我們來做一些說明，在我右手邊的是主辦單位，地政局黃建華黃主任秘書，他帶領地政局的同仁在事前做了很多的準備，那今天在會場也都有同仁來為我們服務，同時最辛苦地是會議結束之後還要幫我們做會議紀錄逐字稿，所以這部分麻煩他們很多，那接下來就先把後續在進行的一些提醒跟大家做說明，主辦單位在107年11月15號已經將開會通知寄給大家，相信大家有收到了，那在這個期限之內並沒有收所有權人或利害關係人對於今日聽證的爭議、爭點或者是會議程序上面有任何的異議，所以原則上我們就按照這個主辦單位所規劃的程序，來進行我們今天的聽證會，那聽證會的過程我們會完整的錄音及錄影，那後續為了讓工作人員比較方便去紀錄大家的發言，以及確保它的正確性，所以我提醒大家，大家等一下在會中發言的時候，麻煩先說您的姓名，接著

再說明對於有關重劃內容的意見，同時也提醒大家我們今天最主要的目的是了解內容、互相溝通，請大家在發言的過程中盡量針對爭點的部分去陳述您的意見，也避免在會場上面對任何人做較情緒性或針對性的人身攻擊，我們讓這個會議能夠很平順地、很有效率地來進行，這個是在會前先給大家的提醒，那就依據會議主席的授權，現在就正式宣布桃園市福元自辦市地重劃開發案聽證會議正式開始，請司儀接續下一個議程，謝謝。

司儀：接下來我們請主辦單位針對今天程序及進行方式等聽證相關事項，先位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)

機關代表(劉得成):各位鄉親朋友、各位鄉親長輩大家好(台語)，今天由本人代表桃園市政府向各位進行聽證的簡報說明，簡報的大綱分為五大項，分別為：1. 聽證的必要性、2. 聽證的議程、3. 會議注意事項、4. 會議紀錄以及最後的核准實施市地重劃，有關聽證的必要性我們為什麼要舉辦聽證呢?其實是依據司法院釋字第739號解釋以及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第27條規定，內容是主要告訴各位我們市政府在核准實施市地重劃以前，要傾聽各位地主以及已知利害關係人的意見，所以我在今年11月15號的時候寄發聽證的開會通知單給各位，邀請各位參加今日的聽證會議，有關聽證議程的部分，目前已經進行到主辦單位進行聽證簡報說明，接著我們會邀請重劃會說明重劃計畫要旨，再來是由當事人及利害關係人陳述意見或者是發問，這邊需要提醒各位我們在11月15號的時候寄發開會通知單，內容已向各位詳述，如果您今日要申請輔佐人或代理人或者要上台發言或者要陳述意見的話，務必在今年12月10號以前向本府提出申請，如果未在期間內提出申請，很抱歉今日就沒辦法上台發言或著陳述意見，不過如果您仍有寶貴意見需要發表，沒有關係您可以將你的意見提供給我們會場上的工作人員，我們雖然沒有辦法列為今日的聽證的會議紀錄，不過依然我們會送交桃園市政府的市地重劃會供委員做參考，再來會由司儀宣讀未出席者的意見，最後再由主持人詢問有無最後陳述意見的機會、進行結語以及宣布散會，在當事人以及利害關係人陳述意見或發問，我們是依據我們收件的時間安排您今日發言的順序，在發問之前須先經由主持人的同意，同意之後才可以進行發言，陳述意見或是發言，每人每次是3分鐘，在您發言完之後我們主持人會指定回應人員回答您的問題，回應問題也是每人每次3分鐘，在發問完之後如果您還有意見要發問，可以經由主持人同意，再行發問，也是每人每次3分鐘，如果唱名3次未發言者我們就會視為過號，這時候就必須等到其他人發言完之後才能夠在補行發言，本次聽證不論是陳述意見、發言或者回應時間都是3分鐘，在剩下1分鐘的時候我們將會以2聲短鈴進行提醒，時間屆滿的時候會以1長鈴進行提醒，超過時間的話其實應該要自行停止發言，如果未自行停止發言，該發言不予計入聽證紀錄，有關本次的會議注意事項市政府已經在11月15號的時候連同聽證的會議開會通知單以及一併送達給各位，現場也有將會議注意事項張貼在四周，各位可以參閱，本次的聽證會將全程採錄音、錄影的方式，聽證的會議紀錄會在我們桃園市政府以及桃園市政府地政局的網站公告，供民眾閱覽，這邊需要提醒各位，如果您今日有發言、陳述意見或者是回應問題的，請您務必在配合主持人指定的時間跟場所，就聽證的會議紀錄於以今日的發言或陳述意見內容是否相符，並且簽名或蓋章，如果您未在指定的時間、日期、場所確認您的發言內容，或者拒絕簽名蓋章者，我們依然會記明事由供給市地重劃會進行審酌參考。本次聽證發言應該以國語為主，如果你使用他國語言，請自備翻譯人員。本次的聽證會議紀錄，最後會提供給市地重劃會進行審酌，最後，在會後結束的意見地處理，很抱歉，未能列入聽證的會議紀錄，不過您放心我們依然會將您的意見提供給市地重劃會進行參酌，最後是否核准實施市地重劃；市地重劃會會審酌今日的聽證的結果來判斷，如果同意實施市地重劃市政府將會把重劃計畫書、聽證的

會議紀錄、市地重劃會會議紀錄，會送達給土地所有權人以及利害關係人，並且張貼在機關公告欄以及網站，如果經審酌的結果不同意核准實施市地重劃，市政府也會敘明理由，駁回重劃會的申請，以上是今日的聽證簡報，謝謝各位。

主持人:好，謝謝主辦單位的說明，請教一下大家對於主辦單位的聽證程序說明有沒有不清楚或者覺得有意見要表達，如果沒有的話今天的聽證程序就按照主辦單位說明的程序來進行，接下來請司儀進行下一個階段。

(四)重劃會說明重劃計畫要旨

司儀:接下來我們請福元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:楊○承):主持人、各位長官大家好，我是重劃會委託的規劃單位，也是這次聽證會的輔佐人楊○承，底下針對有關這次聽證的簡報內容大綱及對於重劃區的想法作一個說明，要說明的內容包括重劃計畫書各位拿到的那裡面重要的資料，重劃計畫的源起是基於基地是在南崁都市計畫的東南角，其目前本身就是住宅區，在都市計畫的規定裡面並無要求辦重劃，但由於我們的產權非常的複雜，現況土地、建築物非常老舊，經查過裡面的土地所有權，單筆土地平均約有 62 人，亦有到 85 人的持分結果，前幾個月人又有一位土地所有權人繼承又增加了 10 幾個，所以該單筆土地有 93 人的持分，在這土地產權複雜的情況之下，雖然住宅區，但因為像這條 8 米路未開闢，這條路也是，所以很多裡面的土地都沒有辦法面對著馬路來申請建築，在這樣產權複雜情況下，很多人都無法申請建築，甚至建商想要買這個土地都會卻步，不敢買這個土地來做貸款和投資，然而目前旁邊的發展已經相當的活躍，很多房子大樓都蓋起來了，所以才會希望活化這塊土地的利用以及避免產生環境的惡化跟產生治安的死角，所以才提出這次的自辦重劃，該重劃從 102 年時就已經跟市政府申請核准籌備會，然後在 105 年時針對重劃範圍核定，中間隔了將近 3 年多，就是因為重劃範圍到底要不要涵蓋了這條路，到底要不要涵蓋這部分，當時為了這個範圍的核定耽擱了 3 年左右的時間，然後我們在 105 年的時候辦理重劃座談會徵求土地所有權人辦理重劃的意願，後來經過一段時間，同意的比例、面積跟人數已經過半，我們才將重劃計畫書提到市政府來申請自辦重劃，在提這個重劃之前也有跟各位召開了第一次的會員大會，是在 107 年 1 月，而在 2 月的時候有審查重劃計畫書，在 6 月的時候也核准了，那像我們今天是辦公聽會，後續的部分還要經過市地重劃委員會，經市政府的委員會來審核我們這重劃計畫書及最後確認的話，這個才叫核定重劃計畫書，然後面才會辦理土地的查估、配地、土地分配異議之出爐、工程設計、工程施工等等，到最後才土地點交，然後才辦理完成抵費地的處理，才解散重劃會，所以前面部分文書程序已經進行一半了，後面還很多、更重要的工作要做，我們這個地方是桃園市火車站，桃園最熱鬧的地方，我們就在這虎頭山旁邊的山下的一個基地，這是我們開發的基地，換句話說他面臨桃園的鬧區，還是蠻靠近的，中間隔一個南崁溪，那放大都市計畫圖來看，這個都是屬於住宅區，這邊有綠帶、這邊有一個兒童遊樂場，這個兒童遊樂場也是我們的範圍，我們的範圍是這紅色虛線涵蓋的部分，這邊是三元街，這就是計畫道路 8 米的路還沒有開闢，這條是福元街，福元街這樣一直過來，這條路目前大概只有 4 到 5 米左右的寬度，也是以前一直到現在持續在使用的，那這條路是還沒開闢的計畫道路，也是 8 米，這是民富三街，這是福元街，新開闢的福元街的部分，我們的總面積是 2.01 公頃，包括我們住宅區的部分是 1.4 公頃左右；佔百分之 71.39%，那麼公共設施部分包括：兒童遊樂場用地、綠地、道路用地以及這個部分是道路用地，還有為了讓福元街能夠打通，所以這一個雖然是住宅區，市政府還是希望我們把這個福元街繼續留下來，到時候會開闢 6 米路的福元街，在這住宅區上面，這部分一旦開闢為道路用地，增設道路用地還是一樣要捐給政府，這叫公共設施用地，佔百分之 28.61%，這部分要捐出去的，那這一次我們從土地所

有權人同意的情形，我們的土地所有權人已經增加到 221 人，那麼按照相關地政的自辦重劃法規認為這 221 人的計算裡面，我們扣掉一些土地所有權人是近一年，就是說在重劃會，籌備會核准成立的那一天就是 102 年的 1 月 11 日起前一年一直到現在，扣除繼承的部分以及面積太小的部分，不計入面積計算之外，不計入同意跟不同意的人數，這部分總共有 45 位，面積是 1,285 m²，這些是不能計算的，雖然他是土地所有權人，但他是不能計算同意與不同意，所以按照法規的規定，總共有 221 人土地所有權人但是能計入同意的部分或不同意的部分，只有 176 人，所以 176 當分母，去看同意的部分是佔 92 人，所以 52.27%，目前同意的部分 52.27%，那就它的面積而言 1.3958 公頃，所以計算的總面積當分母來算了話，那同意的部分是 8,872 m²，所以同意面積是佔 63.44%，所以過半，從人數跟面積來看都過半，這個範圍內的公共設施剛剛有講，公共設施比例佔 28.61%全部都要捐給政府，因為有些部分是屬於公有土地可以抵充公共設施，所以經過計算公共設施用地的平均負擔比例，按照這樣公式來計算的話，就是總共是 22.94%，總面積比例是 28 點多，因為可以抵充一部分，所以變成 22.94%，這是我們公設比例，另外就是預估費用的部分，我們將來重劃工程費都要大家來共同分擔，工程費的部分按照市政府的相關的計算跟單價包括：道路、污水、公共設施到路燈等等，還有滯洪池的規定等等，這些我們計算加總要 6,895 萬，這是工程費，那麼重劃費用包括：地上物拆遷補償費，這個部分是最大，1 億 2 千 096 萬，還有一些重劃的業務費是 2 千多萬，所以重劃費用的部分是 1 億 4,485 萬，那再加上這一部份將來要做工程的部分還有拆遷補償要做貸款的部分，按照規定是用 2.63%的年利率來做計算，4 年所以要 2 千多萬，所以這 3 樣，1、2、3 加起來就 2 億 3,629 萬，這部分就是我們重劃目前核定初步核算出來的重劃費用，這重劃費用將來要用抵費地去換算出來，總共計算出來是 17.06%，就是費用負擔，這部分是用預估重劃之後土地價格 24.5 萬一坪來做計算的，那這 24.5 萬我們是參考內政部的不動產土地交易網站的部分，實價登錄來做評估，因為這個地方產權比較複雜，所以地價平均下來會比較低一點，重劃的負擔總負擔，是公設負擔 22.94%，再加上費用負擔 17.06%，所以是百分之 40%這一次的重劃負擔，那將來這 2 億 3 千多萬是重劃費用我們會在 105 年到 106、107 到 110 年左右預估要有這些支出的部分，這各年支出情形，這個到最後還有收入部分是等到抵費地，還有差額地價的繳交之後才会有，重劃會才会有收入，到時候會有一個計算的結果是它收支相抵的一個狀況，那我們預定的重劃工作進度前面的確是因為在重劃範圍上面花很多的時間討論，所以耽擱了很多時間，那從 101 年到 106 年我們按辦理重劃會的成立以及重劃會員大會的選舉理、監事等等，這一段時間也剛好碰到內政部的修法，所以在修法當中也耽擱了一些時間，而現在修法確定我們就完全按照新的法律來做重劃的程序，那麼 107 年就是召開會員大會審議重劃會重劃計畫書以及申請實施市地重劃，以及召開聽證會等等，108 年、109 年等等未來 3 年就是按照這些程序，主要是工程設計、配地等等工作內容，以上是有關於這次重劃計畫書內容的概況，敬請各位指教。

主持人：好，謝謝重劃會輔佐人楊○承揚先生對於這個計畫的過程及內容作說明，那我們再進到下一個階段討論之前，想要請教大家對於剛剛楊先生的計畫說明內容有沒有想要先做一些簡單的請教或內容上面需要再釐清的地方，有嗎？好，如果沒有的話請司儀進行到下一個程序，謝謝。

(五)當事人及利害關係人陳述意見

司儀：下一個程序是民眾陳述意見時間，本次聽證共有 3 位民眾登記陳述意見或發問。

主持人：好，市政府這邊是 12 月 10 號之前可以登記，在我們今天聽證會議上面發言，那目前我們有 3 位登記發言，分別是 1 號陳○建陳先生，2 號陳○俊先生，3 號是陳○成先生，那我們看了一下登記發言的內容，2 號跟 3 號今天沒有辦法出席，都是委託陳○建陳先生代表發言，且

書面意見的內容也都相同，所以對於意見說明的部分，因為時間比較多，登記發言的人比較少，所以原則上陳○建陳先生代表發言，第1個3分鐘如果可以把意見完整陳述的話那我們就結束，但如果沒有辦法完成的話，後面第2個跟第3個3分鐘可以讓陳先生來代表另外2位書面意見來做發言，但是原則上以最多9分鐘來說明自己的意見，所以接下來請司儀進行下一個程序，依序來發表意見。

(六)當事人、利害關係人及其他出席人員發問

司儀：請編號1號陳○建陳先生上台發言。

陳○建發問：主席、各位長官以及各位鄉親大家好，我叫陳○建，我第1次發言，我們針對福元重劃案有幾點看法，第1點就是不能祖先要留給子孫的這個最後一塊土地讓外來人士予索予求，將不相干的土地一再的加入，讓原持有地主增加開發成本，計畫書中預估土地開發後增值1.23倍，那土地損失40%，何來增值？第2點，刻意壓低、刻意低估本重劃案的土地價格，以目前土地價格每坪成交價約在20餘萬，待數年後，重劃完成，怎麼可能土地價位還是在重劃會所預估的4年後還是25萬，我們就以毗鄰土地價格來講的話，最近成交的已經有30餘差不多萬35萬左右，但是呈報在市府財報中已達收支平衡，他是報4年後25萬，這種行為實在是真的很可恥，欺瞞公堂，理應重審重劃會，順應民心。第3點，就該重劃會成員可議，依目前該重劃案中有百分之47.73%不同意這個案子，為什麼呢？均為繼承取得的原地主，有怨無處可申，其利益何在？權益何在？重劃中不應該有理、監事席嗎？那未簽署者權益何在？應該要合乎比例，第4點，據悉該重劃會均以拐騙方式，騙取重劃同意書，例如：騙地主如您簽下同意書可讓您優先選擇重劃後分配地，又因分配比例不同實難服眾，就其此法實難以接受，有失公平，再因重劃會內部另涉偽照文書訴訟中，像這樣的重劃會我們怎麼可以把這個案件託付給他們這樣子來辦理呢？那第5點，本案土地多數均為數代繼承而來，本家中未達最小面積多達有45個人的權益受損，建議詢問原地主是否與其他地主合併再行分配，目前人數我資料是228人，同意的有92個人，未同意的有136個人，但是它扣除了45個人，那我想請問公有土地就有7個人，他有同意書嗎？那土地面積比例同意的已經有63點多超過半數了，那公有土地有涵蓋在內嗎？

主持人：陳先生是不是充分把你的對於爭點的意見完全表達了？

陳○建：我大概前題都先講好了。

主持人：剛剛陳先生包括自己還有代表另外2位登記發言的意見進行了第一次說明，那對於意見內容有一些關於重劃內容、重劃過程以及最後是針對同意比例的部分有一些意見的說明，那這個部分我們請重劃會輔佐人楊先生來做一些回應，謝謝。

主持人：對不起，我剛剛忘記提醒原則上也是3分鐘為限。

重劃會代表(輔佐人:楊○承)回答：3分鐘喔，但是問題很多也。

重劃會代表(輔佐人:楊○承)回答：主席、各位長官、各位土地所有權人大家好，針對剛剛那個部分，剛剛才看到，所以可能一下子要回應，未必能充分回應，假如有不足的部分待會再補充，剛剛有提到不相干土地加入，這個範圍各位可以看到為什麼會歪七扭八的，就是說像這一塊一開始要把它納入的，但是因為它是屬於國防部，退輔會後來等等，經過協調之後才到這樣的一個範圍，那包括不相干的土地納入，是指哪裡我也不曉得，那市政府也是有一個考量，希望這個地方開關能在這次重劃能把8米路開關出來，因為政府不會去徵收這8米路，另外旁邊有一個兒童遊樂場，假如能夠一併來開關的話，透過重劃來取得，因為這有一部分很多土地是屬於公有土地，兒童遊樂場的部分，所以說透過這次重劃一併把它開關，將來對這個土地價格可以增值的機會，所以市政府當時在委員會裡面也是考量這部分，所以範圍就這樣確定下來，這個範圍確定也是經過市委會的同意，剛剛談到增值的部分，增值怎麼那麼少，目前各位知道，我

們裡面產權非常複雜，從我們現在來看實價登錄狀況，大概是從 13.5 萬 1 坪到大概 25.5 萬，而 25.5 萬有現在的一個行情價值。但是為什麼，將來我們重劃之後會 24 到 25 萬，這價值是不是有點矛盾呢？我們後來有了解到這個問題，因為 25.5 萬其實是當時買賣是有含地上物，將來這個地上物拆遷補償呢？將來地上物拆遷補償是由新買的地主可以接受政府大概 1 坪 5 萬塊的一個補償費，所以把這 5 萬塊含進去了；換句話說 25.5 萬實際上土地價值是 20.5 萬而已，所以從實價登錄看會被誤導，事實上是沒有這麼高，再加上這個土地還有 13 萬 1 坪，表示什麼？在這個地方產權這麼多，8、90 人持分的情況下一般人不會去買，有些人會買是因為這個土地買下來之後來參加重劃，他是期待、預期會重劃的可能性，預期這個地方會重劃，所以會有人以比市場行情高一點的價格來買這個土地，而還有一些是因為信託的關係。

主持人：因為 3 分鐘時間已經到了，我想徵求大家，為了讓重劃會可以比較清楚的把剛剛陳先生的一些意見，做清楚的說明，是不是再給重劃會楊先生 3 分鐘對意見做一些詳細說明，大家有沒有其他意見，那再給楊先生 3 分鐘。

重劃會代表(輔佐人:楊○承)回答:因此我們在這種產權複雜的情況下,坦白講不太會有人去買,等於說它的供需求市場的價值是很低的,所以我們評估平均的結果是將來重劃完畢後會一坪 24 到 25 萬,假如產權單純我相信會有更好的價值。產權單純的話(我是用平均),因為有一單筆土地,就有 93 個人持分,很多都是 60 幾個、80 幾個,所以說一坪,用現況來看 16.5 萬來做平均,重劃完畢之後會有 24.5 萬,會增值 1.48 倍左右。另外到第 7 頁,剛剛講到重劃的人數,因為我們是受限於法令的限制,雖然有 221 個土地所有權人,但是真正能計入同意跟不同意部分是 176 個,是扣掉一些小面積的,他的土地交易的時間是在很後面,面積又很小,那是不能計算進去的。除非是繼承才可以,所以這一個部分的計算,才變成這樣的人數和面積的計算,我們算好之後經過市政府多次審核通過,因此才提送這次聽證會來討論,而這部分應該是沒有疑慮才對。坦白講我們目前也還在持續簽同意書,還有再增加一些同意的人數,但是市政府說我們送件時間到此為止,就以這時間來計算,後面部分就不再列入。嚴格來講,我們已經簽到 58% 左右,這是人數的部分,而面積這樣子看就有 63%。再說公有土地將來是要配合重劃,是不需要他們簽同意書的,公有土地按照法令規定要配合重劃來辦,以上是有關的說明。

主持人：謝謝重劃會輔佐人楊先生對於陳先生陳述意見的說明，這個階段登記發言只有 3 位所有權人登記發言，陳○建陳先生也代理另外兩位說明了他們意見的內容，重劃會這裡也做了一些回應，這個階段就到此結束，請司儀進行下一個階段。

(七)宣讀未出席者之書面意見

司儀：下一個程序，我們進行宣讀未出席者書面意見，本次聽證無未出席民眾提出書面意見。

主持人：因為書面意見並沒有民眾提供，所以我們就不需要做代宣讀，接下來請司儀進行下一個階段。

(八)主持人詢問有無最後陳述、結語及宣布散會

司儀：最後議程是請主持人詢問有無最後陳述及結語。

主持人：最後這個階段是，前面 2 個階段意見陳述跟書面意見的部分之後，今天因為登記發言人數比較少，時間上是比較充裕的，陳先生剛剛有提到想再補充說明，我們是不是再利用 3 分鐘的時間來說明一下，謝謝。

陳○建發問：陳○建第 2 次發言，我針對這個不應擴大範圍，不相干的土地做一個說明，無疆社區、福元街 83 巷、88 巷以西以及兒 13 還有福元街土地公那裡的土地，是不需要把它規劃在這個重劃案裡面。因為重劃案越大，我們所要負擔的公共比例也會相對增加，那可能會造成我們原有地主的開發成本越高；第 2 點他刻意壓低地價的部分，1 坪大約 10 萬，而取得的抵費地有 964.4

坪，1坪差10萬，對964坪來講的話，他們所取得的抵費地到時候來賣，說4年後來賣至少都有30幾萬，他的費用取得是3億多，報給市政府的是2億多，剛好攤平？他說他的數學是怎麼算的，我是不曉得，既然土地要重劃就是要有有效益，效益沒有出來，我們為什麼要重劃呢？而且我們歷代所繼承下來的土地，還有土地的地主（因為它是單1個），根本不需要加入重劃，為什麼要加入重劃？不需要！範圍畫那麼大幹嘛？不需要！我們是覺得不需要！所以就在我們這個專業知識不足之下，變成我們都沒有辦法去申訴，也不懂怎麼去處理，就讓懂得法律的人去鑽這些洞，而對我們這些地主予取予求，這樣子我覺得非常不合理，他們的程序看起來都是合法，但是合理嗎？我覺得是相當不合理！要不然怎麼有那麼多人不同意，這是我必須要再表達的地方，我們就以小檜溪的重劃會來講的話，他們的增值就將近2倍，Double的，他們在重劃前1坪土地20萬左右，他們是農地，我們是住宅區建地，但是重劃好了呢？他們1坪價值就有80多萬，他們都取得了，也是5成多，這樣子的話…（時間已到）。

主持人：謝謝陳先生的第2次發言，重劃會這邊對於陳先生第2次發言有關於範圍的部分，剛剛說範圍不確定的部分，先前有稍微提了一下，現在有較明確說明他所指的不相關的土地有哪些，另外是針對地價的部分，不曉得重劃會這邊要再補充說明的部分？

重劃會代表(輔佐人:楊○承)回答：再幫我投影到第6頁，剛剛講到的範圍一個是無疆，另外一個是講這邊(兒13)，關於兒13這個部份，我剛剛講過了，就這個而言有很多土地是公有地，所以納進來一起重劃，全部來開發，我想對大家都有利，所以才會有這樣的範圍。而無疆這個部分也在上一次我們的會員大會(針對無疆的部分)有做討論，到底要不要把無疆剔除？因為我們當時有做優缺點分析，將來我們重劃，因為無疆已經新蓋好，在我們申請重劃期間，他們把房子蓋起來，原先我們申請重劃時候範圍裡面的無疆都還沒有蓋，後來蓋好之後，我們將來一定是原地原配，就算不要參加重劃，但是它位在重劃範圍內(我們是不會拆它的)，而它的產權持分我們都不會影響，原地原配。我們希望有一個機會，因為這塊地是由3筆土地整合後再一起去申請建築，而這3筆土地是細細的三角形，面對馬路這邊是比較大的，它是等於三角形，類似這個形狀；換句話說將來重劃之後，就現在而言，其本身的地籍不完整，也不是很方整，我們希望透過重劃來跟無疆協調，配地的時候希望能夠方整的分回去，那麼將來也會讓我們周邊重劃的土地能夠方整一些，就是你跟我之間來做方整的分割合併，在不影響權益的情況下。而這樣的一個調整是會對大家有利，再說經過重劃之後，無疆社區將來要買賣，房子買賣也有一些優惠(2年的優惠)，所以在那一次的會員大會是有跟大家做這個專題的說明，後來經過表決結果是沒有剔除，是不剔除這個部分。再來有關估價的部分，剛剛提到為什麼小檜溪1坪到80萬？每一塊土地要看它的區位跟它的交通狀況，小檜溪那邊馬路寬，而且土地也方整，公共設施非常健全，公園也很多，而我們這塊不是，我們這塊三元街經常堵車，前面這邊常堵車，所以它的價格一直拉不起來，而且後山這邊還有墳墓，所以它的價格拉不起來，我想這是不爭的事實。當然我們這塊土地(面臨三元街的土地)，將來分配回去價格會比較好，而面對這邊靠這裡的，它的價格會比較差，所以我是認為將來查估的結果，會請土地估價師來查估，確定這個價格，以上說明。

主持人：謝謝重劃會的說明。陳先生對於重劃會的說明，是不是有除了目前看到的爭點意見之外的意見？

陳○建：他們答覆我是不滿意的，但是我想要陳述的大概是這些。

主持人：好，的確我們一開始有跟大家說明，聽證會議的主要目的，並不是要產生答案，最主要的目的是要讓這些土地所有權人的相關權益、利害關係人，了解計畫的內容。如果有一些爭點意見，充分的表達，在這會裡讓重劃會能夠對他們的計畫多做一些說明，使大家能夠了解。而且今天我們所發言的內容及說明，事實上都會整理成會議紀錄，會進到下一個階段，在市政府裡進行

審議，我想再徵求一下會場裡，有沒有相關的土地所有權人以及利害關係人，對於剛剛討論的一些內容需要重劃會再來說明，如果沒有的話是不是再進行下一個階段。會議進行到這個地方要告一段落，現在來針對我們今天這個聽證會做最後的結語。桃園市福元自辦市地重劃的重劃會依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法與市地重劃實施辦法第 25 條，向桃園市政府申請核准實施市地重劃，而舉辦今天的聽證會議，聽證會議過程裡的書面意見中，陳○建陳先生除了本身之外，也代表其他 2 位提供書面意見的民眾做了一些意見轉達，而重劃會也有一些說明，我按照主持人的職權現在指定市政府地政局將在 12 月 24 號(下禮拜一)早上 8 點鐘到下午 5 點鐘，中午不休息，會把今天的會議紀錄逐字稿以及紀錄，放在桃園市政府 3 樓的前棟地政局重劃科辦公室，讓大家來審閱。這是依照行政程序法第 64 條規定。今天的聽證會所辦理的公開閱覽事宜，特別是今天有提供意見說明的民眾，請大家一定要到指定的地點看看會議的內容，這裡面如果確認的話請您簽名，若有拒絕簽名、蓋章或未在指定日期進行閱覽的民眾，這個聽證紀錄我們會再做註明它的事由。另外大家如果發現今天陳述意見或說明的內容跟會議紀錄有出入的話，那也希望直接向地政局來表達，如果這個錯誤的部分是有理由的話，會進行更正，如果沒有明確的理由的話，會進行註記，而今天這個聽證會議就到這邊結束。有沒有其他需要再進行的程序，如果沒有的話，因為今天時間比較充裕，聽證會議正式作紀錄，事實上有它的程序及要件。除了剛剛我們進行的過程所表達的意見內容說明，我們正式作為聽證會議的紀錄之外(現在會議結束了)，也剛好重劃會輔佐人或者重劃會的人也都在這裡，難得大家有機會到這個地方來了解我們這個重劃計畫的內容。如果大家還有其他意見或者想法要跟重劃會來溝通的話，我們可以利用這個機會來做意見交換，但是後面的意見交換內容，我們不會列入聽證的正式紀錄。不過這個紀錄，我們會一併的拿到後續市政府地政局再審議時(審重劃計畫內容的時候)做為參考，難得大家撥空到這個地方來參加這個聽證會，表示大家對這個重劃計畫內容非常關心。所以接下的時間，我們來看看現場有沒有相關的土地所有權人或利害關係人，要向重劃會做些請教或者是溝通的。這不是聽證的正式會議紀錄，只是說難得到這個地方，大家有機會可以做面對面溝通，這事實上是對後續重劃進行是有幫助的。不曉得在場的鄉親，現在不是正式的會議，所以我們可以輕鬆一點，國語、台語都可以，大家可以輕鬆一點，大家都可以來跟重劃會來請教，剛剛比較正式，各位鄉親，看起來是沒有，那樣子我就來宣布今天這個聽證會到這裡結束，謝謝大家的參與，祝福各位及市政府地政局辛苦的工作同仁做的準備還有服務，謝謝!

(十)相關資料

1. 主辦機關簡報資料
2. 重劃會簡報資料
3. 出席者書面意見

八、 附件

附件一：出席人員名冊

附件二：聽證爭點

附件三：文書證據

附註：聽證會議紀錄業經主持人、發言民眾、桃園市福元自辦市地重劃區重劃會(理事長：張永湘)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12月17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	13:00~13:30	30分鐘	報到(含身分查核)
2	13:30~13:40	10分鐘	主持人說明
3	13:40~13:50	10分鐘	主辦機關報告(聽證程序、發言時間及注意事項)
4	13:50~14:00	10分鐘	重劃會說明重劃計畫要旨
5	14:00~15:30	90分鐘	當事人及利害關係人陳述意見或發問
6	15:30~16:00	30分鐘	宣讀未出席者之書面意見
7	16:00~16:10	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 發問條件：需先經主持人同意

Step 3 陳述意見或發問時間：每人3分鐘

Step 4 回應時間：每人3分鐘

Step 5 發問者得經主持人同意再發問，每人3分鐘

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：

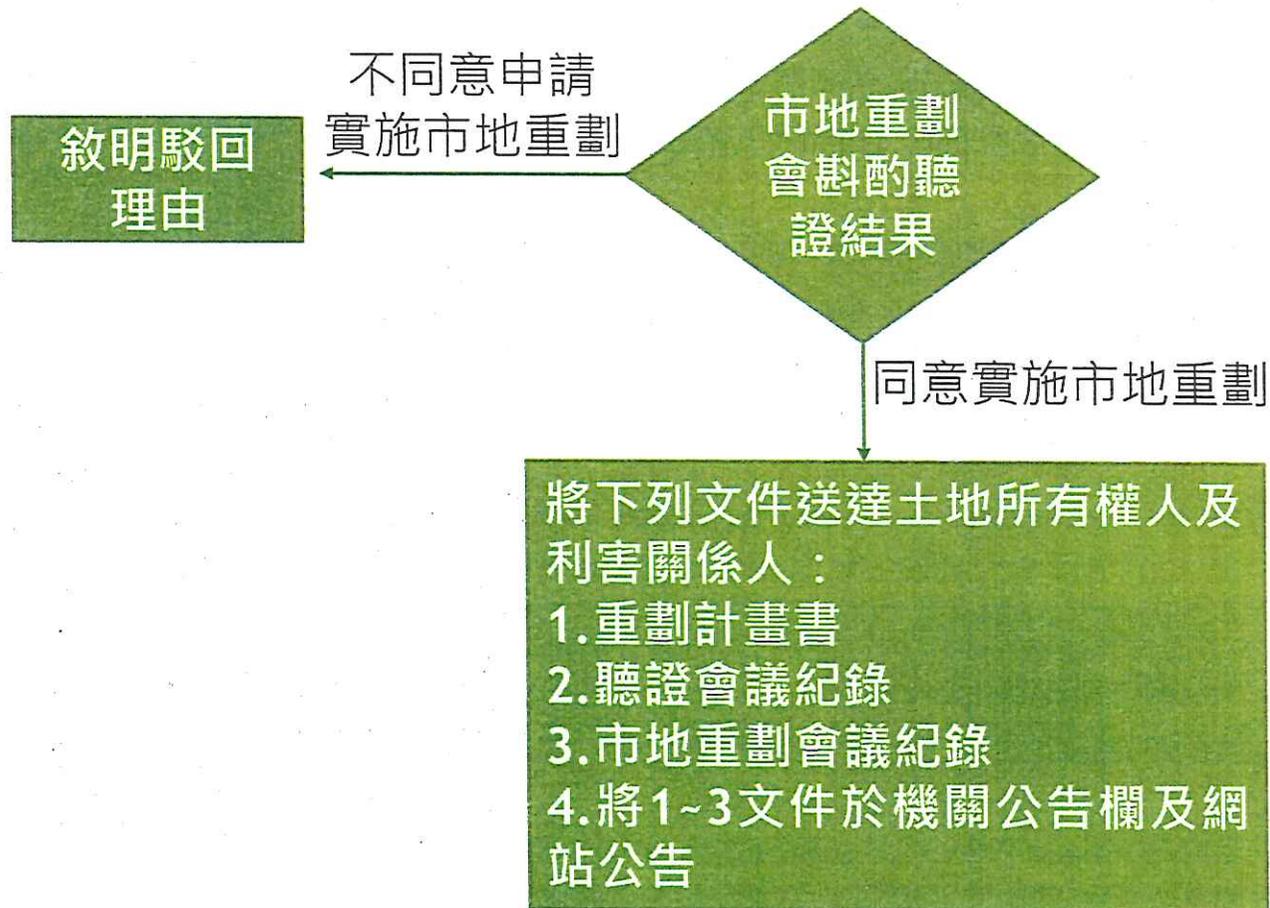
- ✓ 聽證紀錄將供市地重劃會參酌。

▶ 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



桃園市福元自辦市地重劃區

聽證會簡報

說明單位：桃園市福元自辦市地重劃區重劃會

民國 107 年 12 月 17 日

桃園市福元自辦市地重劃



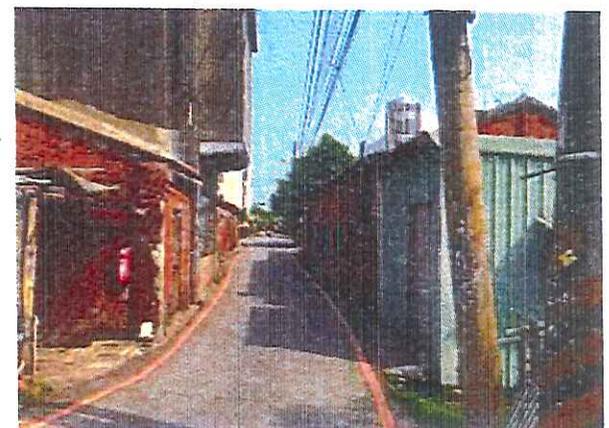
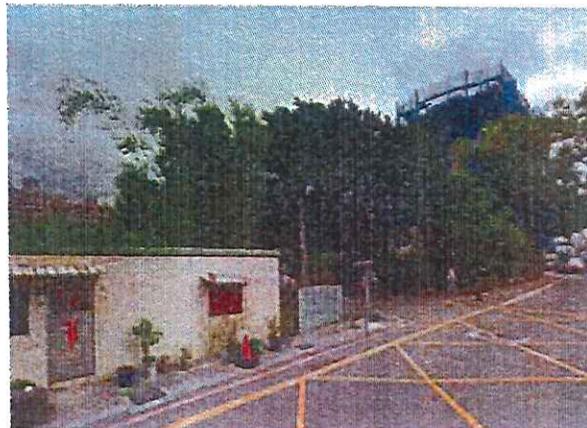
簡報大綱

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

計畫緣起

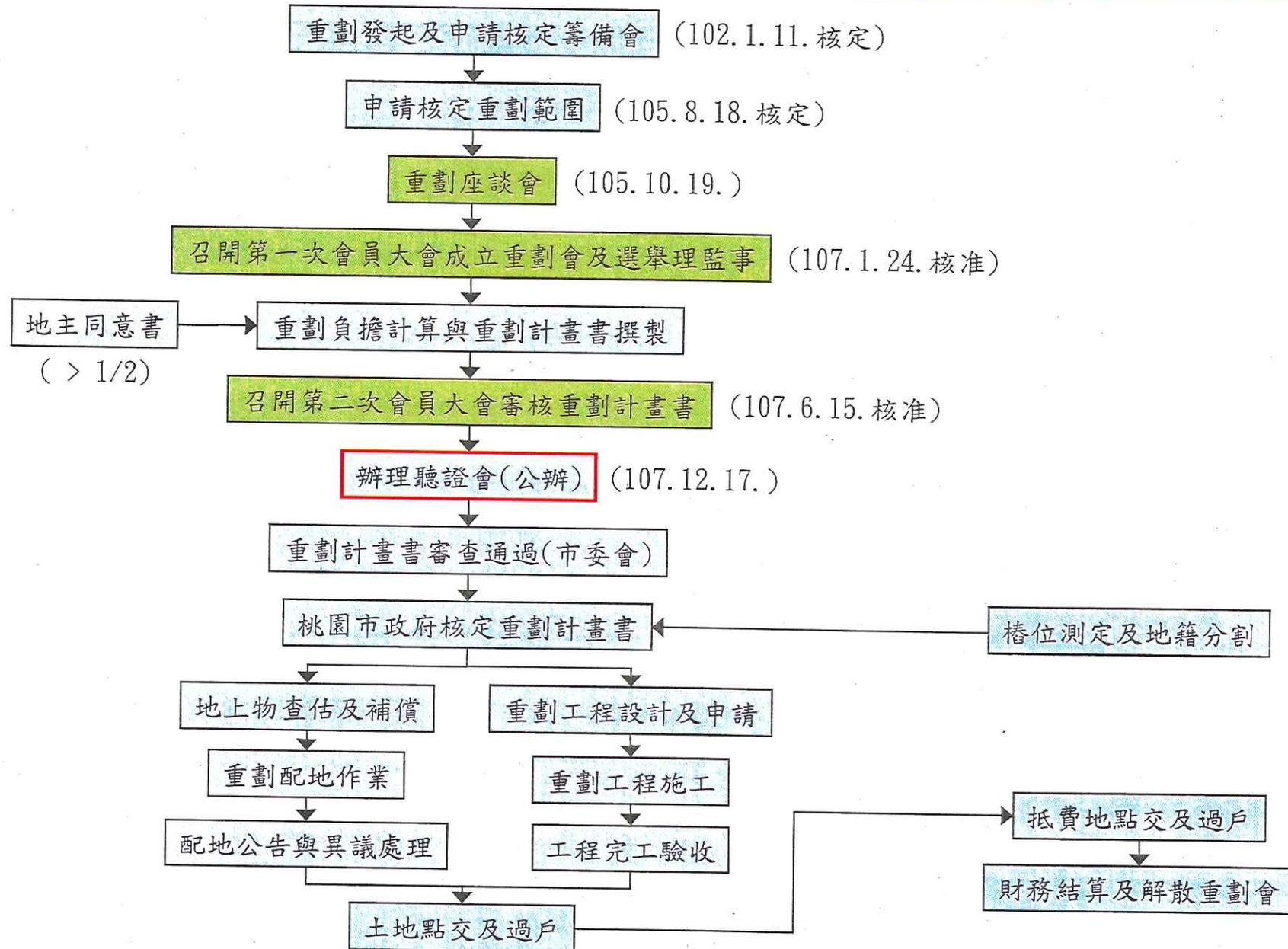
3

- 本案基地坐落南崁都市計畫東南隅，土地使用分區以住宅區為主。
- 現況多為老舊建物，且土地權屬複雜(區內許多單筆土地多達62~85人持分)，整合不易，難以有效利用，造成土地閒置已久。
- 外圍鄰近區域則多為建成區，為活化土地，避免產生環境惡化與治安死角，遂申請自辦市地重劃。

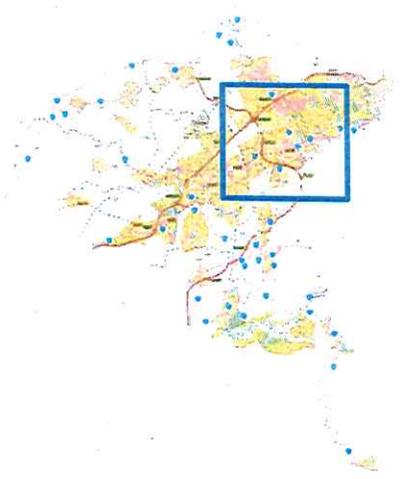
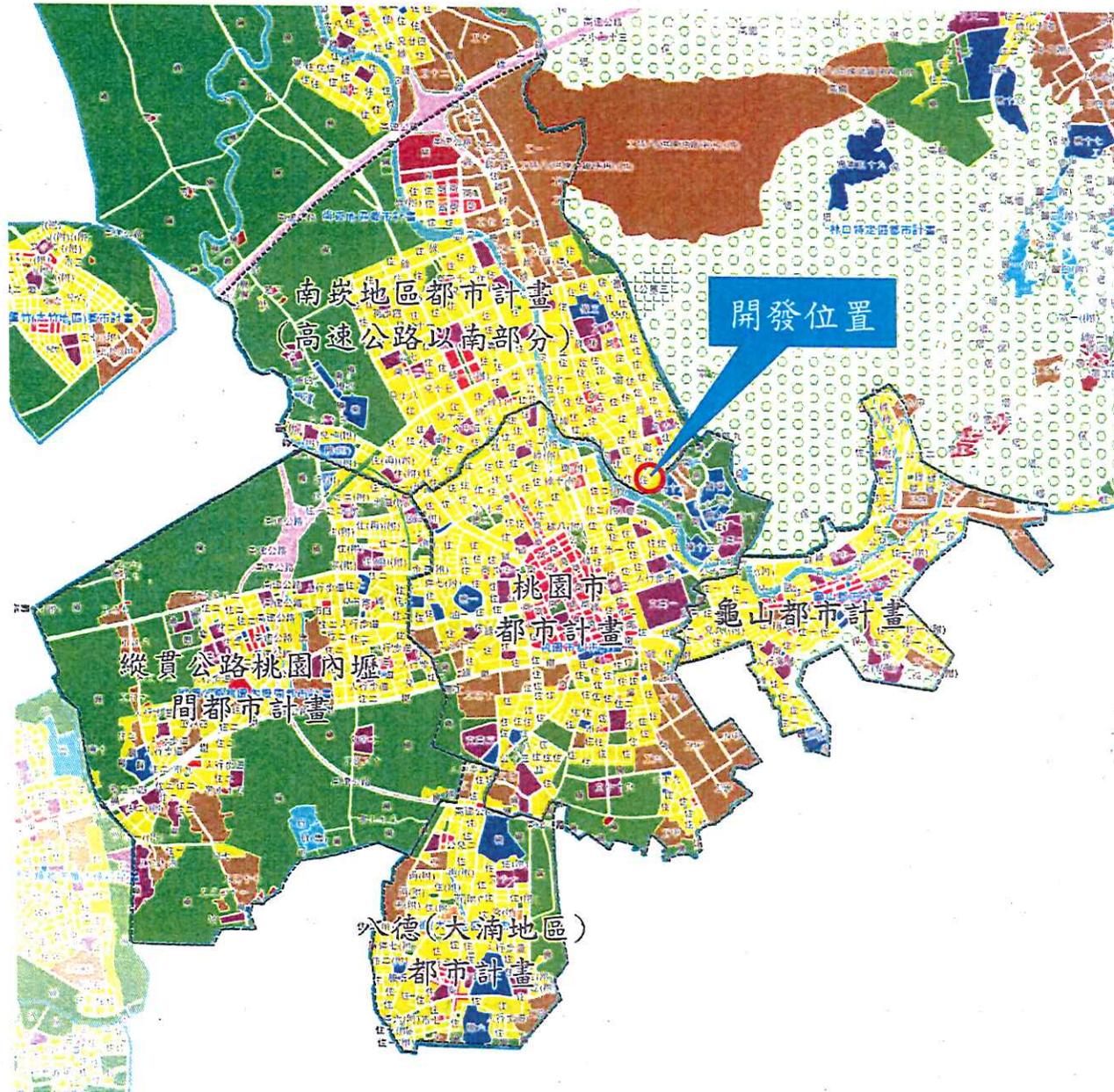


自辦市地重劃作業流程

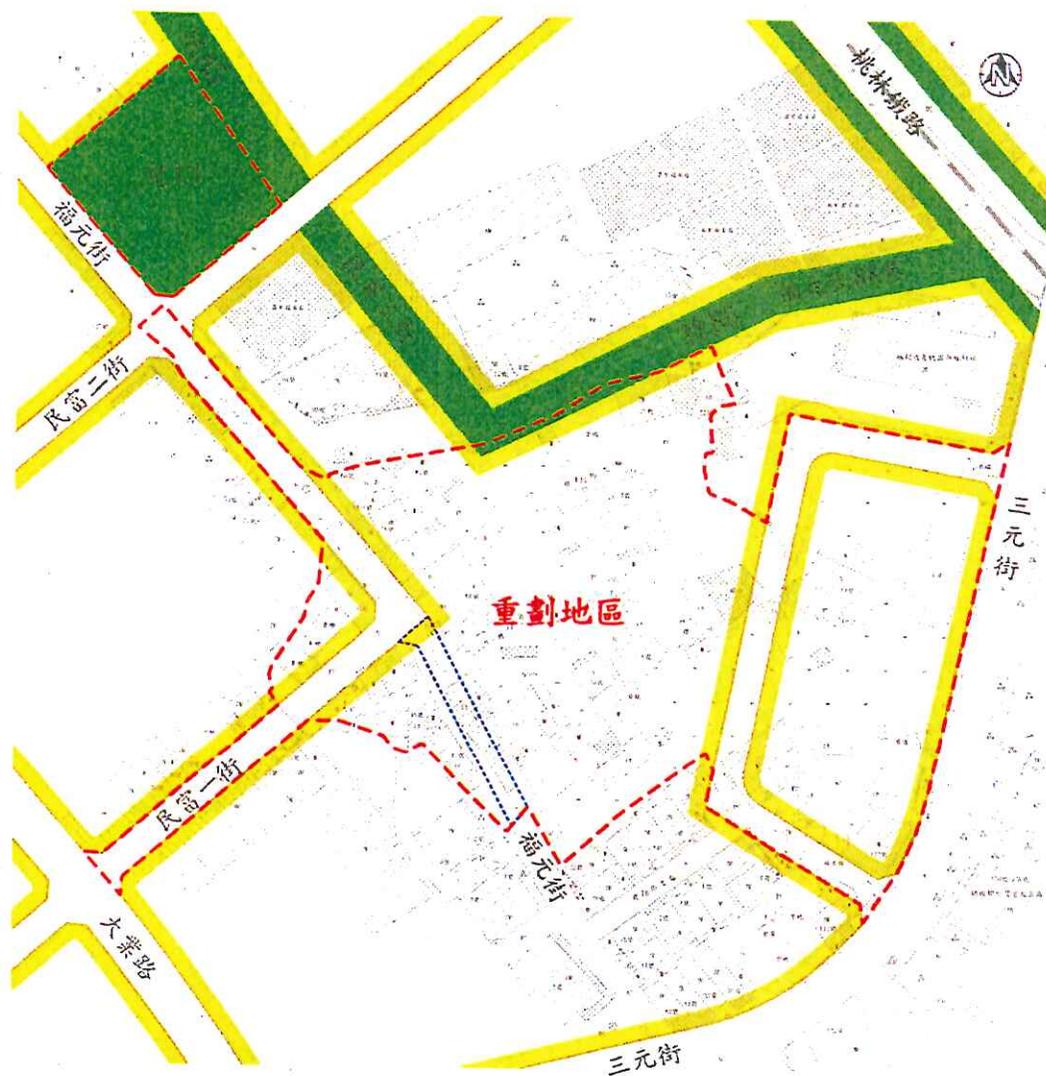
4



重劃區位置



重劃範圍圖及土地使用計畫



 重劃地區範圍線
 增設6米道路用地

重劃範圍：

東以三元街為界(不含三元街)，

西以民富一街與大業路交叉口為界，

南以三元街與福元街18巷8弄交叉口為界，

北以兒(13)用地為界。

面積：2.01公頃。

土地使用計畫表

項 目		面積(m ²)	百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	14,404.18	71.39%
	小 計	14,404.18	71.39%
公共 設施 用地	兒童遊樂場用地	2,007.31	9.95%
	綠地	111.16	0.55%
	道路用地	3,307.65	16.39%
	增設道路用地	345.76	1.71%
	小 計	5771.88	28.61%
總 計		20,176.06	100.00%

註：表內面積應以核定圖實地分割測量為準。

土地所有權人同意重劃情形

7

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	%
176	92	52.27%	84	47.73%	13,958.97	8,872.90	63.44%	5,113.07	36.56%

- 本重劃區**私有**土地所有權人總數計**221人**，籌備會核准成立之日(102年1月11日)起前一年至重劃計畫書報核之日前取得之土地所有權，除繼承取得者外，其持有土地面積合計未達該重劃區都市計畫規定最小建築基地面積者，不計入同意及不同意人數、面積比例。**經計算後人數及面積分別為45人及1,285.40平方公尺，該部分不列入計算。**
- 前項雖**未出具同意書**之人數比例為47.73%，歸納分析其原因，**多為所有權人觀望中及是否辦理重劃對其個人權益影響不大等**，故並不積極配合出具同意書，並非表示反對重劃。
- 本會仍將**持續進行溝通**，以提高同意人數比例。

公共設施用地負擔

■ 公共設施用地平均負擔比率

$$= \frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃前政府已取得之公共設施用地}} \\ = \frac{\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃前政府已取得之公共設施用地}} \\ = (5,771.88 - 1,254.60 - 229.71) / (20,176.06 - 1,254.60 - 229.71) = 22.94\%$$



土地使用計畫表

項 目		面積(m ²)	百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	14,404.18	71.39%
	小 計	14,404.18	71.39%
公共 設施 用地	兒童遊樂場用地	2,007.31	9.95%
	綠地	111.16	0.55%
	道路用地	3,307.65	16.39%
	增設道路用地	345.76	1.71%
	小 計	5,771.88	28.61%
總 計		20,176.06	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

9

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	781	
	污水工程	846	
	公共設施工程	530	含兒童遊樂場及綠地用地工程
	路燈工程	72	
	假設工程	1,120	含整地及圍籬工程
	交通工程	141	包括號誌、標線等
	滯洪池工程	220	
	其他雜項工程	2,000	
	地下管線工程	1,186	含電力、電信、自來水及瓦斯等
	小 計	6,895	
重 劃 費 用	地上物拆遷補償費	12,096	
	重劃業務費	2,389	
	小 計	14,485	
貸款利息	2,249	貸款年利率2.63% 年期為4年。	
總 計	23,629		

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

$$\begin{aligned}
 & \text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額} \\
 = & \frac{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積} - \text{重劃前政府已取得之公共設施用地})}{\text{重劃前平均地價}} \\
 = & (6,895 + 14,485 + 2,249) / 7.41 \times (20,176.06 - 1,254.60 - 229.71) \\
 = & \mathbf{17.06\%}
 \end{aligned}$$

■ 預估重劃後平均地價：24.5 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

$$\begin{aligned}
 = & \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率} \\
 = & 22.94\% + 17.06\% \\
 = & \mathbf{40.00\%}
 \end{aligned}$$

- 重劃負擔總費用：2億3,629萬元。
- 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	110年
重劃負擔總費用	工程費	6,895	0	0	0	3,447	3,447	0
	重劃費用	14,485	290	290	1,449	7,967	3,766	724
	小 計	21,380	290	290	1,449	11,414	7,213	724
	貸款利息	2,249	0	0	225	900	675	450
	小 計	23,629	290	290	1,674	12,314	7,888	1,174
收 入	收取差額地價或 出售抵費地價款	23,629	0	0	0	0	0	23,629
	小 計	23,629	0	0	0	0	0	23,629
當期淨值		0	(290)	(290)	(1,674)	(12,314)	(7,888)	22,455

- 本重劃區預估取得抵費地面積3,188.23平方公尺，重劃後預估地價74,113元/m²(24.5萬元/坪)，與重劃負擔總費用2億3,629萬元相符，財務平衡。

預定重劃工作進度表

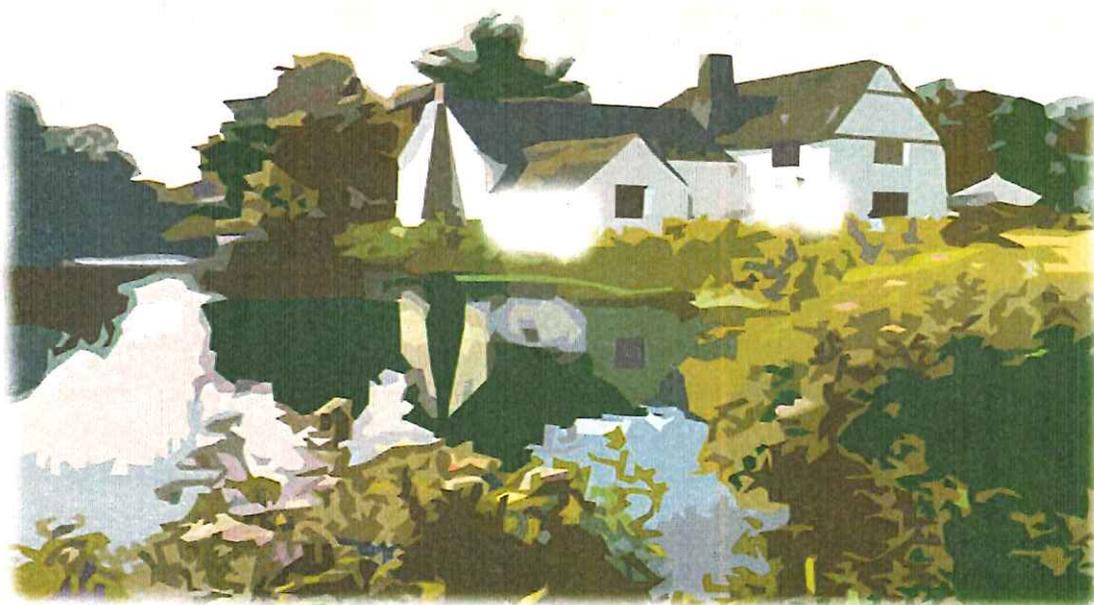
11

年別	工作項目	
101年 至 106年	1. 發起成立籌備會 3. 徵求同意	2. 範圍申請核定 4. 成立重劃會(召開大會、選舉理監事)
107年	1. 召開會員大會審議重劃計畫書 3. 陳述意見及召開聽證	2. 申請核准實施市地重劃
108年	1. 市府審議重劃計畫書及聽證紀錄 3. 籌編經費及公告禁止移轉等(第一次)事項 5. 工程規劃設計 7. 查估及發放補償費	2. 公告重劃計畫 4. 現況調查及測量 6. 查定重劃前後地價
109年	1. 工程施工 3. 公告禁止移轉(第二次) 5. 分配結果公告及異議之處理	2. 地上物異議處理、調處及報請拆除 4. 土地分配設計及計算負擔
110年	1. 工程驗收、相關單位接管 3. 交接土地及清償 5. 財務結算	2. 申請地籍整理及土地登記 4. 申請核發重劃費用負擔證明書 6. 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



**桃園市福元自辦市地重劃區
聽證陳述意見及證據提示申請書**

如欲提示證據、出席陳述意見或發問、提供意見者(107年12月10日前送達)，請填寫本申請書，以親送、傳真或郵寄之方式送達桃園市政府(本府地政局重劃科代收)。相關意見將於聽證當日，經主持人同意後由重劃會進行回應。

寄送地址：330 桃園市桃園區縣府路 1 號 3 樓

傳真號碼：(03)3368506

聯絡人：(03)3322101-5304 至 5306 范振安先生

爭議標的	<input checked="" type="checkbox"/> 重劃需求與效益 <input checked="" type="checkbox"/> 負擔減輕原則之訂定方式 <input checked="" type="checkbox"/> 預計工作進度之規劃	<input checked="" type="checkbox"/> 公共設施負擔及費用負擔合理性 <input checked="" type="checkbox"/> 財務計畫可行性 <input type="checkbox"/> 其他_____
------	---	---

是否出席及登記 陳述意見或發問	<input checked="" type="checkbox"/> 出席(含委任代理人)並登記 <u>1</u> (1. 陳述意見 2. 發問 3. 以上皆需) <input type="checkbox"/> 不出席，僅提供書面意見 <input type="checkbox"/> 出席但不發言，僅提供書面意見
--------------------	---

發問內容：

提出證據(含電子檔)

1. _____ (後附件○)
2. _____ (後附件○)
3. _____ (後附件○)

申請人：陳○連 (蓋章或簽名)

身分證字號： _____ 連絡電話： _____

通訊地址： _____

桃園市福元自辦市地重劃案意見申請書

- 1> 不忍祖輩留存子孫最後一塊土地讓外來人士予所予求，將不相干之土地一再的加入，讓原持有地主增加開發成本，計劃書中預估土地開發後增值 1.23 倍，但土地損失四成何來增值。
- 2> 刻意低估本重劃中之土地價格，依目前土地每坪成交價約二十五萬元，待數年後重劃完成怎可能土地價位還是重劃公司所預估的二十五萬元，(就毗鄰土地最近成交價約三十五萬左右)在呈送市府財報中以達收支平衡，就此行為實在可恥欺瞞公帑，理應重審該重劃案順應民心。
- 3> 就該重劃會的成員可議，依目前該重劃案中還有百分之四十七點七三不同意此案，均為繼承取得之原地主有怨無處可伸，其權益何在該重劃中不應該有理監事席次嗎？那未簽署者權益何在應合乎比例原則。
- 4> 據悉該重劃會均以拐騙方式騙取重劃書同意，例如騙地主如您簽下同意書可讓您優先選擇重劃後分配地，又因分配比例不同實難服眾，就其此法實難接受有失公平，再因該重劃會內部另涉違造文書訴訟中(107 年度偵字第 13562, 13563 號)，更難將此重劃案託付其重劃會辦理重劃事宜。
- 5> 本案土地多數均為數代繼承而來，本案中未達最小建築面積多達 45 人其權益受損，建議應詢問原地主是否與其他地主合併後再行分配，目前持有人數 228 同意人數 92 未同意人數 136(公有地 7 人有同意書嗎?)同意土地面積比例 63.441 包含公有土地面積嗎?

申訴人:陳○建

**桃園市福元自辦市地重劃區
聽證陳述意見及證據提示申請書**

如欲提示證據、出席陳述意見或發問、提供意見者(107年12月10日前送達)，請填寫本申請書，以親送、傳真或郵寄之方式送達桃園市政府(本府地政局重劃科代收)。相關意見將於聽證當日，經主持人同意後由重劃會進行回應。

寄送地址：330 桃園市桃園區縣府路 1 號 3 樓

傳真號碼：(03)3368506

聯絡人：(03)3322101-5304 至 5306 范振安先生

爭議標的

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> 重劃需求與效益 | <input checked="" type="checkbox"/> 公共設施負擔及費用負擔合理性 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 負擔減輕原則之訂定方式 | <input checked="" type="checkbox"/> 財務計畫可行性 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 預計工作進度之規劃 | <input checked="" type="checkbox"/> 其他_____ |

發問內容(不敷使用時請自行於背面空白處書寫)

發問對象：

發問內容：

提出證據(含電子檔)

1. _____(後附件○)
2. _____(後附件○)
3. _____(後附件○)

申請人：

陳○建

蓋章或簽名)

身分證字號：

連絡電話：

通訊地址：

中華民國 107 年 12 月 8 日

桃園市福元自辦市地重劃案意見申請書

- 1> 不忍祖輩留存子孫最後一塊土地讓外來人士予所予求，將不相干之土地一再的加入，讓原持有地主增加開發成本，計劃書中預估土地開發後增值 1.23 倍，但土地損失四成何來增值。
- 2> 刻意低估本重劃中之土地價格，依目前土地每坪成交價約二十五萬元，待數年後重劃完成怎可能土地價位還是重劃公司所預估的二十五萬元，(就毗鄰土地最近成交價約三十五萬左右)在呈送市府財報中以達收支平衡，就此行為實在可恥欺瞞公帑，理應重審該重劃案順應民心。
- 3> 就該重劃會的成員可議，依目前該重劃案中還有百分之四十七點七三不同意此案，均為繼承取得之原地主有怨無處可伸，其權益何在該重劃中不應該有理監事席次嗎？那未簽署者權益何在應合乎比例原則。
- 4> 據悉該重劃會均以拐騙方式騙取重劃書同意，例如騙地主如您簽下同意書可讓您優先選擇重劃後分配地，又因分配比例不同實難服眾，就其此法實難接受有失公平，再因該重劃會內部另涉違造文書訴訟中(107 年度偵字第 13562,13563 號)，更難將此重劃案託付其重劃會辦理重劃事宜。
- 5> 本案土地多數均為數代繼承而來，本案中未達最小建築面積多達 45 人其權益受損，建議應詢問原地主是否與其他地主合併後再行分配，目前持有人數 228 同意人數 92 未同意人數 136(公有地 7 人有同意書嗎?)同意土地面積比例 63.441 包含公有土地面積嗎?

申訴人:陳○建

桃園市福元自辦市地重劃區
當事人及利害關係人參與聽證出席委任書

附件 5

立委任書人 陳○駿 不克出席桃園市政府訂於 107 年 12 月 17 日下午 1 時 30 分假三元忠義社區活動中心，召開之「桃園市福元自辦重劃區開發案聽證會議」，特委任 陳○建 代為出席，其發言及簽認事項直接對本人發生效力，並確認下列簽樣真實無誤，如有不實，願負一切法律責任。
此致

桃園市政府

委任人：陳○駿 (簽名或蓋章)
統一編號：
聯絡地址：
聯絡電話：

受任人：陳○建 (簽名或蓋章)
統一編號：
聯絡地址：
聯絡電話：

委任人身分證正面黏貼處

受任人身分證正面黏貼處

- 注
1. 應檢附委任人及受委任人國民身分證正、與
正本相符」字樣及簽章。與會時請受任人攜帶身分證明文件正本以供查核。
 2. 如有委任情形，請填妥本委任書，並將正本以親送或郵遞方式送達至桃園市政府(本府地政局重劃科代收)(330桃園市桃園區縣府路1號3樓)。

**桃園市福元自辦市地重劃區
聽證陳述意見及證據提示申請書**

如欲提示證據、出席陳述意見或發問、提供意見者(107年12月10日前送達)，請填寫本申請書，以親送、傳真或郵寄之方式送達桃園市政府(本府地政局重劃科代收)。相關意見將於聽證當日，經主持人同意後由重劃會進行回應。

寄送地址：330 桃園市桃園區縣府路 1 號 3 樓

傳真號碼：(03)3368506

聯絡人：(03)3322101-5304 至 5306 范振安先生

爭議標的	<input checked="" type="checkbox"/> 重劃需求與效益 <input checked="" type="checkbox"/> 負擔減輕原則之訂定方式 <input checked="" type="checkbox"/> 預計工作進度之規劃	<input checked="" type="checkbox"/> 公共設施負擔及費用負擔合理性 <input checked="" type="checkbox"/> 財務計畫可行性 <input type="checkbox"/> 其他 _____
------	---	--

發問內容(不敷使用時請自行於空白處書寫)

發問對象：

發問內容：

提出證據(含電子檔)

1. _____ (後附件○)

2. _____ (後附件○)

3. _____ (後附件○)

申請人：陳○建

蓋章或簽名)

身分證字號：

連絡電話：

通訊地址：

中華民國 107 年 12 月 8 日

桃園市福元自辦市地重劃案意見申請書

- 1> 不忍祖輩留存子孫最後一塊土地讓外來人士予所予求，將不相干之土地一再的加入，讓原持有地主增加開發成本，計劃書中預估土地開發後增值 1.23 倍，但土地損失四成何來增值。
- 2> 刻意低估本重劃中之土地價格，依目前土地每坪成交價約二十五萬元，待數年後重劃完成怎可能土地價位還是重劃公司所預估的二十五萬元，(就毗鄰土地最近成交價約三十五萬左右)在呈送市府財報中以達收支平衡，就此行為實在可恥欺瞞公帑，理應重審該重劃案順應民心。
- 3> 就該重劃會的成員可議，依目前該重劃案中還有百分之四十七點七三不同意此案，均為繼承取得之原地主有怨無處可伸，其權益何在該重劃中不應該有理監事席次嗎？那未簽署者權益何在應合乎比例原則。
- 4> 據悉該重劃會均以拐騙方式騙取重劃書同意，例如騙地主如您簽下同意書可讓您優先選擇重劃後分配地，又因分配比例不同實難服眾，就其此法實難接受有失公平，再因該重劃會內部另涉違造文書訴訟中(107 年度偵字第 13562, 13563 號)，更難將此重劃案託付其重劃會辦理重劃事宜。
- 5> 本案土地多數均為數代繼承而來，本案中未達最小建築面積多達 45 人其權益受損，建議應詢問原地主是否與其他地主合併後再行分配，目前持有人數 228 同意人數 92 未同意人數 136(公有地 7 人有同意書嗎?)同意土地面積比例 63.441 包含公有土地面積嗎？

申訴人:陳志建

桃園市福元自辦市地重劃區
當事人及利害關係人參與聽證出席委任書

附件 5

立委任書人 陳○智 不克出席桃園市政府訂於 107 年 12 月 17 日下午 1 時 30 分假三元忠義社區活動中心，召開之「桃園市福元自辦重劃區開發案聽證會議」，特委任 陳○建 代為出席，其發言及簽認事項直接對本人發生效力，並確認下列簽樣真實無誤，如有不實，願負一切法律責任。
此 致

桃園市政府

委任人：陳○智 (簽名或蓋章)
統一編號：
聯絡地址：
聯絡電話：

受任人：陳○建 (簽名或蓋章)
統一編號：
聯絡地址：
聯絡電話：

委任人身分證正面黏貼處

受任人身分證正面黏貼處

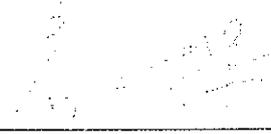
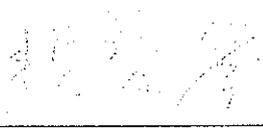
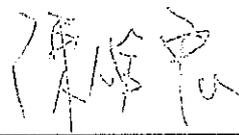
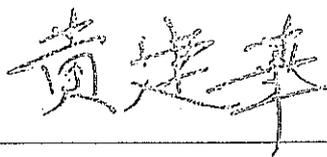
1. 應檢附委任人及受委任人國民身分證正本相符」字樣及簽章。與會時請受任人攜帶身分證明文件正本以供查核。 與
2. 如有委任情形，請填妥本委任書，並將正本以親送或郵遞方式送達至桃園市政府(本府地政局重劃科代收)(330桃園市桃園區縣府路1號3樓)。

桃園市福元自辦市地重劃區開發案聽證會議
聽證主持人簽到表

地點：三元忠義社區活動中心 主持人：詹士樑

時間：107年12月17日(星期一)下午1時30分至下午3時/分

中午午休時間：無 下午 時 分至下午 時 分 【主持人】

身分	姓名及職稱	簽到
主持人	詹士樑教授	
襄助主持人	賴碧瑩教授	
	陳俊宏不動產估價師	
	桃園市政府地政局 黃主任秘書建華	
	都市發展局	

重劃會簽到表

桃園市福元辦市地重劃區開發案聽證會議重劃會代表簽到表

地點：三元忠義社區活動中心2樓

時間：107年12月17日(星期一)

【重劃會】

單位	簽到
	<p>重劃會代表：</p> 
<p>桃園市福元自辦市地重劃區重劃會</p>	<p>輔佐人：</p> 

登記發言民眾簽到表

桃園市福元自辦市地重劃區開發案聽證會議
登記發言民眾簽到表

地點：三元忠義社區活動中心2

樓

時間：107年12月17日(星期一)

報到編號	姓名	統一編號	簽名欄	陳述意見及發問序號
1	陳○建		陳○建	1
2	陳○駿(委任陳○建)		陳○建代	2
3	陳○智(委任陳○建)		陳○建代	3
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				

桃園市福元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：「桃園市福元自辦市地重劃區重劃計畫書」

桃園市福元自辦市地重劃區
重劃計畫書(草案)

桃園市福元自辦市地重劃區重劃會

中華民國 107 年 8 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.....	2
四、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數.....	3
五、土地所有權人同意重劃情形.....	4
六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積.....	6
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.....	9

一、重劃地區及範圍

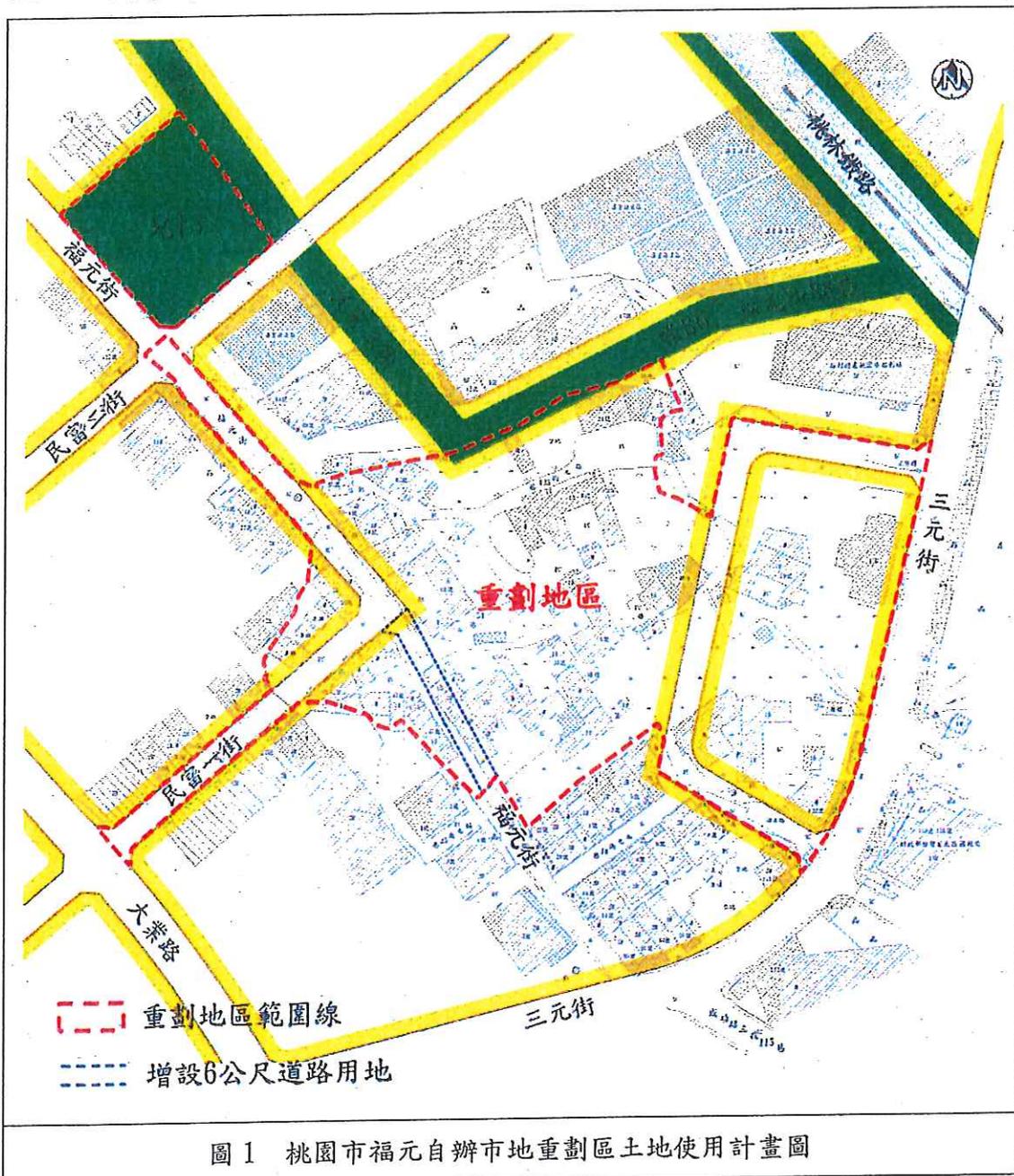
本重劃區位於桃園市桃園區三元街與大業路一段交會處，屬南崁地區都市計畫東南隅，面積為 20,176.06 平方公尺，共 102 筆土地，其範圍四至如下：(計畫範圍詳圖 1)

東：以三元街為界(不含三元街)。

西：以民富一街與大業路交叉口為界。

南：以三元街與福元街 18 巷 8 弄交叉口為界。

北：以兒(13)用地為界。



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)本重劃區位於民國 64 年 10 月 3 日桃府建都字 93784 號函公告之南崁新市鎮都市計畫(其後更名為南崁地區都市計畫)。
- (三)本重劃區經桃園市政府環境保護局 107 年 1 月 5 日桃環綜字第 1060113609 號函示，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25 條第 1 項第 1 款規定，本案如屬社區興建者免辦理環境影響評估，檢附公文影本 1 份(如附件 4)。
- (四)本重劃區經桃園市政府水務局 105 年 5 月 10 日桃水坡字第 1050018186 號函非屬山坡地範圍，檢附公文影本 1 份(如附件 5)。
- (五)本重劃區經行政院農業委員會林務局新竹林區管理處 105 年 5 月 16 日竹政字第 1052105899 號函未編入保安林範圍，檢附公文影本 1 份(如附件 6)。
- (六)本重劃區經桃園市政府農業局 105 年 11 月 16 日桃農林字第 1050029952 號函查無珍貴樹木，檢附公文影本 1 份(如附件 7)。
- (七)本重劃區經桃園市政府文化局 105 年 11 月 17 日桃市文資字第 1050018510 號函非位屬古蹟保存區、遺址及文化景觀保存區所在地，檢附公文影本 1 份(如附件 8)。
- (八)本重劃區桃園市政府工務局 106 年 11 月 29 日桃工景字第 1060044974 號函非屬已公告地質敏感區，檢附公文影本 1 份(如附件 9)。

三、辦理重劃原因及預期效益

(一)辦理重劃原因

本案基地坐落南崁地區都市計畫東南隅，土地使用分區為住宅區及公共設施用地，雖無整體開發之限制條件，但內部之公共設施幾無開闢，現況多為老舊建物，加以土地權屬複雜(單一住宅區宗地之土地所有權人持分最高達 81 人)，整合不易。又本地區地籍凌亂，基地內多數土地如未與其他土地合併則無法申請建築，難以有效使用。目前本地區進出道路狹小，居住環境窳陋不堪，土地閒置情形嚴重。

反觀本重劃區外圍鄰近都市計畫道路已開闢地區，則多為建成區，

房屋建築整齊，兩相比較，實有天壤之別。

為活化土地資源，避免產生環境窳陋與治安死角，遂提出申請自辦市地重劃。

(二)公共設施取得與闢建數量

重劃後可無償取得道路、兒童遊樂場及綠地等公共設施用地 5,771.88 平方公尺，建構完善公共設施，可節省政府土地徵收費用 4.28 億元(依桃園區毗鄰道路 106 年平均市價 74,113 元/平方公尺估算)，並可有效提升區內居住環境及公共服務品質。

(三)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 1.44 公頃，約可容納 580 人，土地使用效率提高，公共設施建設增加，整體居住環境得以改善。

目前本區重劃前土地價格約 20 萬元/坪，預估重劃後土地平均價格約可上漲至 24~25 萬元/坪，預估土地增值幅度約 1.23 倍。

(四)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，可提供必要之公共設施，改善環境窳陋，減少治安死角，引導都市有秩序之發展。

2. 藉由地籍重整，促使產權單純化，加速土地活化利用。

(五)檢附重劃區土地使用現況圖(如附件 10)。

四、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數

(一)本重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數如下表：

項 目	土地所有權人數	面積(平方公尺)	備 註
公 有	7	4,904.69	
私 有	221	15,271.37	
未登記地	-	-	
總 計	228	20,176.06	

註：上開數據應以實際分割測量登記後之資料為準。

(二)本重劃區公有土地產權及使用情形如下：

檢附公有土地分布(管理機關)示意圖(如附件 11)。

序號	所有權	管理機關	筆數	面積 (平方公尺)	目前使用情形
1	中華民國	財政部國有財產署	54	2,198.57	道路及空地
2		國軍退除役官兵輔導委員會	1	318.61	道路及空地
3		桃園市政府養護工程處	2	533.96	道路及空地
4	桃園市	桃園市政府財政局	1	0.34	空地
5		桃園市政府養護工程處	17	1,555.27	道路、空地及菜棚
6		桃園市桃園區公所	17	291.62	道路及空地
7	台北市	台北市政府財政局	7	6.32	空地
小計			99	4,904.69	

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

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	%
	176	92	52.27%	84		47.73%	13,985.97	8,872.90	63.44%
公有土地面積： 4,904.69 m ²					可抵充之公有土地面積： 1,254.60 m ²				

註：本重劃區所屬都市計畫並未規範最小建築基地面積，故應依桃園市畸零地使用自治條例第 3 條及附表一規定，略以：「本自治條例所稱面積狹小基地，指基地最小深度、最小寬度或最小面積未達下列規定者：一般建築用地屬於住宅區者，……正面路寬超過 7 公尺至 15 公尺者，其最小寬度為 3.5 公尺、最小深度為 14 公尺」。本重劃區計畫道路寬為 8 公尺至 11 公尺不等，依上述規定，最小建築基地面積應為 3.5 × 14 = 49 平方公尺。

目前本重劃區私有土地所有權人總數計有 221 人，扣除依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 26 條規定，於籌備會核准成立之日(102 年 1 月 11 日)起前一年至重劃計畫書報核之日前取得之土地所有權，除繼承取得者外，其持有土地面積合計未達該重劃區都市計畫規定最小建築基地面積者，應不計入同意及不同意人數、面積

比例；故不列入計算部分之人數及面積分別為 45 人及 1,285.40 平方公尺。爰此，應計算同意與否之私有土地所有權人總數共計為 176 人，目前同意人數為 92 人，佔有人數比例 52.27%，同意者面積 8,872.90 平方公尺，佔私有土地總面積比例 63.44%。

前項未出具同意書者比例為 47.73%，歸納分析其原因，多數認為其土地持分過小，是否辦理重劃對其個人權益影響不大、沒意見、及觀望中等，故並不積極配合出具同意書，並非表示反對重劃。惟本會仍將持續進行溝通，以提高同意人數比例。

(二)座談會辦理情形：

本重劃區於 105 年 10 月 19 日假桃園區三元忠義社區活動中心 2 樓會議室召開本重劃區座談會，會中土地所有權人提出問題包括分回土地比例、地上物拆遷補償之認定與計算標準、兒十三用地及無疆社區納入本重劃範圍等問題。

經本會說明，本區公共設施用地負擔約佔 25.82%，而本區地上物拆遷補償數量較多，費用負擔較高約佔 14.18%，故經計算結果地主分回比率為 60%。未來部分公有地如經核定可抵充公共設施時，其分回比例可再提高，實際各項負擔仍須以桃園市政府核定為準。未來實際拆遷補償之認定需待重劃會成立後，再依法正式進行地上物查估及補償費之核定作業。又本案重劃範圍係經桃園市政府市地重劃會審查建議並核定，係考量兒十三用地大部分屬公有土地，兒童遊樂場開闢完成後可提升周邊居住環境品質及土地價值，故決議納入本案重劃範圍。本核定之範圍包括無疆社區，係考量重劃範圍不小於一個街廓之原則，並兼顧範圍之整體性，未來重劃配地將提請會員大會及市政府同意依相關法令規定原地原面積分回辦理。檢附座談會會議紀錄 1 份(如附件 12)。

六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積

本重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記土地得計列抵充，經相關單位現場會勘，區內屬於前述用地共計 20 筆應辦理抵充，其面積共計 1,254.60 平方公尺。依平均地權條例第 60 條第 1 項規定，抵充為區內共同負擔之公共設施用地。另依獎勵土地所有權人辦理市

地重劃辦法第 24 條規定，自辦市地重劃範圍重劃前政府已取得之公共設施用地，其用地免納入重劃共同負擔，並按原位置原面積分配，面積共計約 229.71 平方公尺。檢附抵充土地分布示意圖(如附件 13)。

七、土地總面積

本重劃區公有土地面積共計 4,904.69 平方公尺，私有土地面積共計 15,271.37 平方公尺，合計 20,176.06 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：兒童遊樂場用地面積約 2,007.31 平方公尺、綠地用地面積約 111.16 平方公尺、道路用地面積約 3,307.65 平方公尺、增設道路用地面積約 345.76 平方公尺，合計約 5,771.88 平方公尺。

(二)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－重劃前政府已取得之公共設施用地
＝5,771.88－1,254.60－229.71＝4,287.57

(三)公共設施用地平均負擔比率

$$\frac{\text{公共設施用地負擔總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃前政府已取得之公共設施用地}} \\ \frac{\text{重劃區總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積－重劃前政府已取得之公共設施用地}}{\text{重劃區總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積－重劃前政府已取得之公共設施用地}} \\ = (5,771.88 - 1,254.60 - 229.71) / (20,176.06 - 1,254.60 - 229.71) \\ = 22.94\%$$

(四)本重劃區內並無非共同負擔之公共設施用地。

九、預估費用負擔

(一)本重劃區工程費用、重劃費用及貸款利息金額如下表：

項 目		金額(萬元)	備 註
工 程 費	道路工程	781	
	污水工程	846	
	公共設施工程	530	含兒童遊樂場及綠地工程
	路燈工程	72	
	假設工程	1,120	含整地及圍籬工程
	交通工程	141	包括道路號誌、標線等
	滯洪池工程	220	
	其他雜項工程	2,000	
	地下管線工程	1,186	含電力、電信、自來水及瓦斯等
	小 計	6,895	
重 劃 費 用	地上物拆遷補償費	12,096	詳細估算如附件 13
	重劃業務費	2,389	
		小 計	14,485
貸款利息		2,249	貸款年利率 2.63%，年期為 4 年。
總 計		23,629	

註：重劃工程費用仍以桃園市政府核定之金額為準。

(二)費用負擔平均負擔比率

$$\frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積} - \text{重劃前政府已取得之公共設施用地})}$$
$$= (6,895 + 14,485 + 2,249) / 7.41 \times (20,176.06 - 1,254.60 - 229.71) = 17.06\%$$

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

(四)依內政部不動產交易實價查詢服務網，參考本重劃區鄰近土地交易價格，並衡酌本重劃區之區位條件，預估重劃後平均地價每坪約為 24.5 萬(每平方公尺 74,113 元)。檢附內政部查詢服務網參考物件資料 1 份(含交易日期、價格、交易型態及位置圖)(詳如附件 15)。

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

$$\begin{aligned} & \text{重劃總平均負擔比率} \\ & = \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率} \\ & = 22.94\% + 17.06\% = 40.00\% \end{aligned}$$

十一、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則

- (一)原有合法建物或既成社區重劃後得辦理原位置分配者共 1 處(無疆社區)，檢附合法建物或既成社區位置略圖 1 份(如附件 16)。
- (二)前述合法建物為 105 年新建完工之 15 層社區大樓(28 戶住宅單元)，將依原面積配回，以免損及無疆社區土地所有權人之權益。

十二、財務計畫

- (一)重劃負擔總費用：新臺幣 2 億 3,629 萬元。
- (二)財源籌措方式：由開發者募集自有資金及向金融機構申貸。
- (三)償還計畫：由區內土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地出售價款或繳納差額地價償還。
- (四)現金流量分析：依據本重劃區作業辦理預定進度、重劃負擔總費用及各項收入，預估本重劃區各年度現金流量，詳如下表：

本重劃區各年度現金流量表

項 目		合計 (萬元)	105 年	106 年	107 年	108 年	109 年	110 年
重劃負擔總費用	工程費	6,895	0	0	0	3,447	3,447	0
	重劃費用	14,485	290	290	1,449	7,967	3,766	724
	小 計	21,380	290	290	1,449	11,414	7,213	724
	貸款利息	2,249	0	0	225	900	675	450
	小 計	23,629	290	290	1,674	12,314	7,888	1,174
收 入	收取差額地價或 出售抵費地價款	23,629	0	0	0	0	0	23,629
	小 計	23,629	0	0	0	0	0	23,629
當期淨值		0	(290)	(290)	(1,674)	(12,314)	(7,888)	22,455

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 3,188.23 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 74,113 元(24.5 萬元/坪)，與重劃負擔總費用 2 億 3,629 萬元相符，財務平衡。

十三、預定重劃工作進度表

本重劃區預定重劃工作進度表(詳附件 17)，自民國 101 年 12 月至 110 年 8 月止。

十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

詳附件 18。

十五、附件

- 附件 1：籌備會核准公文影本
- 附件 2：重劃範圍核准公文影本
- 附件 3：重劃會核准公文影本
- 附件 4：免辦理環境影響評估公文影本
- 附件 5：非屬山坡地範圍公文影本
- 附件 6：未編入保安林範圍公文影本
- 附件 7：無珍貴樹木公文影本
- 附件 8：非位屬古蹟保存區、遺址及文化景觀保存區所在地公文影本

- 附件 9：非屬已公告地質敏感區公文影本
- 附件 10：土地使用現況圖
- 附件 11：公有土地分布(管理機關)示意圖
- 附件 12：市地重劃座談會會議紀錄
- 附件 13：抵充土地分布示意圖
- 附件 14：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 15：本重劃區鄰近地區(住宅區)土地交易價格調查
- 附件 16：合法建物或既成社區位置略圖
- 附件 17：預定重劃工作進度表
- 附件 18：重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

附件1：籌備會核准公文影本

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園縣政府 函

330
桃園縣桃園市忠義里16鄰三元街95號

地址：33001桃園縣桃園市縣府路1號3樓
承辦人：徐惠萍
電話：03-3322101#5307

受文者：黃政水 君

發文日期：中華民國102年1月11日
發文字號：府地重字第1020011791號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明三

主旨：關於台端等7人申請發起桃園市福元自辦市地重劃區籌備會一案，准予核定，請 查照。

說明：

- 一、依據台端等101年12月4日申請函辦理。
- 二、請台端依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第20條規定，檢附申請書及相關圖冊向本局申請核定擬辦重劃範圍。
- 三、隨文檢送本府97年3月31日府地重字第0970098630號函令發布之「桃園縣政府受理自辦市地重劃作業要點」1份，請確依該要點及相關法令規定辦理後續作業。

正本：黃政水 君、李汪根 君、林永鴻 君、李洋宗 君、李鄰思雅 君、簡文明 君、呂春玉 君
副本：本府地政局重劃科

縣長 吳志揚

本案依分層負責規定授權業務主管執行

附件 2：重劃範圍核准公文影本

正本

發文方式：郵寄（普通）

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 函

330
桃園市桃園區大業路1段10號1樓

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：郭銘瑩
電話：03-3322101分機5306
傳真：03-3368506
電子信箱：10016013@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市福元自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國105年8月18日

發文字號：府地重字第1050205497號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明三

主旨：為貴籌備會申請核定桃園市福元自辦市地重劃區重劃範圍一案，准予核定，請查照。

說明：

- 一、依貴籌備會105年3月21日福元自籌字105003號函及獎勵土地所有權人辦理市地重劃實施辦法（下稱獎勵辦法）第20條規定辦理。
- 二、請確實依獎勵辦法第7條及第25條規定辦理座談會、徵求區內土地所有權人同意等後續事宜。
- 三、查自辦市地重劃之申請、執行及審查程序業經司法院大法官釋字第739號解釋在案，依該解釋文意旨，自辦市地重劃由部分土地所有權人申請發起，惟此發動使重劃範圍內之土地所有權人皆面臨財產權與居住自由之限制，亦影響他項權利人之權益，應符合憲法要求之正當法律程序（如：發起人數及土地面積占全區之比例、應給予利害關係人等重劃相關資訊及陳述意見機會），以衡平國家、同意與不同意參與重劃者之權益，始為憲法之所許。隨文檢附上開解釋文1份供參。

正本：桃園市福元自辦市地重劃區籌備會

副本：

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、主任委員決行

附件 3：重劃會核准公文影本

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 函

33049

桃園市桃園區大業路一段10號1樓

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號

承辦人：范振安

電話：03-3322101~5306

傳真：03-3368506

電子信箱：10019323@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市福元自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國107年1月24日

發文字號：府地重字第1070019677號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

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

說明：

- 一、復貴籌備會106年10月24日福元自籌字第003號函。
- 二、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，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3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福元自辦市地重劃區重劃會。另請於旨揭會議紀錄內補充敘明各議案討論與投票結果審查修正之同意人數及其面積比例異動情形，再依前開辦法第17條規定於會址公告會議紀錄及通知相關土地所有權人並副知本府。
- 三、理事會執行重劃業務時，如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、請貴籌備會就範圍內三元段556地號土地所有權人(無疆社區)不願意參與重劃，並要求剔除一案，確依107年1月11日福元自籌字第014號函復方案辦理，以維土地所有權人權益。

五、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，並請本府地政局發布於本府網站，公告周知。

正本：桃園市福元自辦市地重劃區籌備會
副本：桃園市政府秘書處、桃園市桃園區公所(均含附件)

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：免辦理環境影響評估公文影本

副 本

發文方式：郵寄

檔 號

保存年限：

桃園市政府環境保護局 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
10、11樓

330
桃園市桃園區大業路1段10號1樓

承辦人：傅美惠
電話：3386021#1111
傳真：3348905

受文者：桃園市福元自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國107年1月5日
發文字號：桃環綜字第1060113609號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：桃園市福元自辦市地重劃區籌備會申請「桃園市福元自辦市地重劃案」應否實施環境影響評估一案，請查照。

說明：

- 一、復貴局106年12月7日桃地重字第1060057313號函。
- 二、開發行為應否實施環境影響評估，應以開發單位向目的事業主管機關申請許可之開發計畫內容，依申請時之開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準（以下簡稱為「認定標準」）及環境影響評估法第5條第1項第11款公告規定予以認定。
- 三、本案前經本局105年6月2日桃環綜字第1050044035號函復本局補正資料，經依所附確認表及自評表相關文件，本案重劃區基地位於本市桃園區三元段546-1、547、548、549、550、552、553、554、555、556、559、560、561、562、563、564、565、566、566-2、567、568、569、570、571、572、573、574、575、576、577、578、579、580、581、582、583、584、585、586、586-1、587、588、589、590、591、592、592-1、593、594、595、595-1、595-2、596、596-1、607、608、609、610、611、612、613、614、615、653、654、769-4、829、830、831、832、833、834、835、836、837、838、845-6、848、850、851、852、853、854、855地號及忠義段996、1034、1035、1036、1037、1038、1039、1040、1041、1042、1042-1、1043、1044、1045、1046、1047、1052、1052-1地號共102筆土地，開發面積共約2.01公頃，屬都市土地，開發內容包括自來水、電力、電信、瓦斯、道路等各項公共設施開闢及整地工程，其中開發範圍包含住宅區1.43公頃、公共設施用地含道路用地及綠地0.58公頃，非位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境、國家重要濕地、自來水水質水量保護區、水庫集水區、海拔高度1,500公尺以上、或山坡地、特定農業區經辦竣農地重劃之農業用地等區位，本案現階段執行公共設施開闢及土地分配作業，涉及認定標準說明如下：
(一)第5條第1項第2款道路之開發，本案道(公)路興建或延

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。
桃園市政府環境保護局公文用紙

- 伸工程，位於都市土地，如其附屬高架路橋、橋梁或立體交叉工程長度達5公里以上，則應實施環境影響評估。
- (二) 依第25條第1項第1款社區興建，本案免實施環境影響評估。
- (三) 第26條高樓建築，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：
- 1、住宅大樓，其樓層30層以上或高度100公尺以上。
 - 2、辦公、商業或綜合性大樓，其樓層20層以上或高度70公尺以上。
- (四) 第31條第1項第24款，本案如屬工廠變更為非工廠使用，且工業類別符合附表三或附表四規定，變更用地面積1公頃以上者，則應實施環境影響評估。
- 四、本案後續如有其他具體開發行為或與原申請之開發類別、區位及範圍不同，應依申請時認定標準逐一檢視個案應否實施環境影響評估。
- 五、本區實地環境影響評估。提供書件內容進行判定，如所提供之資料有錯誤不實、變更或不完整之陳述，致影響本案判別產生差異，應由該籌備會自行負相關責任。

正本：桃園市政府地政局

副本：桃園市福元自辦市地重劃區籌備會

局長 沈志修

附件 5：非屬山坡地範圍公文影本

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府水務局 函

地址：33043桃園市桃園區成功路1段32號
7樓

承辦人：黃室維

電話：(03)3033605

電子信箱：088130@mail.tycg.gov.tw

桃園區大業路1段10號1樓

受文者：桃園市福元自辦市地重劃區籌備會(桃園區大業路1段10號
1樓)

發文日期：中華民國105年5月10日

發文字號：桃水坡字第1050018186號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴會函詢本市桃園區三元段及忠義段地號等102筆土地
(如附件)，是否屬山坡地一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴會105年5月3日福元自籌字第105004號函。
- 二、旨揭三元段及忠義段地號等102筆土地非屬依「山坡地保育利用條例」劃定之山坡地範圍；另該土地若屬「保安林地」，則亦屬「水土保持法」定義之山坡地，請林務局新竹林區管理處協助查詢後，逕予回復申請人。

正本：桃園市福元自辦市地重劃區籌備會(桃園區大業路1段10號1樓)

副本：行政院農業委員會林務局新竹林區管理處(含附件)

局長劉振宇

本案依分層負責規定授權股長決行

附件 6：未編入保安林範圍公文影本

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

行政院農業委員會林務局新竹林區管理處 函

地址：300新竹市中山路2號

承辦人：楊佳如

電話：03-5224163#127

傳真：03-5249550

電子信箱：gaga@forest.gov.tw

桃園市桃園區大業路1段10號1樓

受文者：桃園市福元自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國105年5月16日

發文字號：竹政字第1052105899號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：貴籌備會函詢桃園市桃園區三元段及忠義段地號等102筆土地是否於保安林案，如復說明，請查照。

說明：

- 一、依據桃園市政府水務局105年5月10日桃水坡字第1050018186號函辦理。
- 二、函詢桃園市桃園區三元段546-1、547、548、549、550、552、553、554、555、556、557、558、559、560、561、562、563、564、565、566、567、568、569、570、571、572、573、574、575、576、577、578、579、580、581、582、583、584、585、586、587、588、589、590、591、592、592-1、593、594、595、595-1、595-2、596、596-1、607、608、609、610、611、612、613、614、615、653、654、829、830、831、832、833、834、835、836、837、838、845-6、848、850、851、852、853、854、855、769地號及忠義段996、1034、1035、1036、1037、1038、1039、1040、1041、1042、1042-1、1043、1044、1045、1046、1047、1052、1052-1地號等102筆土地，經查未編入保安林範圍。

正本：桃園市福元自辦市地重劃區籌備會

副本：

處長張鐵柱

附件 7：無珍貴樹木公文影本

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府農業局 函

330
桃園市桃園區大業路一段10號1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：桃園市福元自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國105年11月16日
發文字號：桃農林字第1050029952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「桃園市福元自辦市地重劃」重劃範圍內，
有無珍貴樹木一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴會105年11月11日福元自籌字第105013號函。
- 二、經查旨案重劃範圍內，經查無本局所列管之珍貴樹木，惟重劃範圍內若具有保留價值之樹木，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：桃園市福元自辦市地重劃區籌備會

副本：

代理
局長 郭承泉

本案依分層負責規定授權科(組)長、主任執行

附件 8：非位屬古蹟保存區、遺址及文化景觀保存區所在地公文影本

正 本

發文方式 郵寄

檔 號

保存年限

桃園市政府文化局 函

330
桃園市桃園區大業路一段10號1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：桃園市福元自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國105年11月17日
發文字號：桃市文資字第1050018510號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：土地清冊1份

主旨：貴籌備會函詢本市桃園區三元段546-1地號等84筆土地、忠義段996地號等18筆土地，是否位屬指定或列管之古蹟遺址及文化景觀保存區，復請查照。

說明：

- 一、復貴籌備會105年11月11日福元自籌字第105012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、聚落保存區、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、檢附旨揭土地清冊1份。

正本：桃園市福元自辦市地重劃區籌備會
副本：

局長 邱莊秀美

附件 9：非屬已公告地質敏感區公文影本

正 本

發文方式：郵寄

檔 號

保存年限

桃園市政府工務局 函

桃園市桃園區大業路一段10號1樓

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號新
棟7樓

承辦人：王聖宗

電話：3322101#6795

電子信箱：10012790@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市福元自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國106年11月29日

發文字號：桃工景字第1060044974號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴籌備會查詢本市桃園區三元段及忠義段共102筆土地是否屬地質敏感區一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴籌備會106年11月21日福元自籌字第009號函。
- 二、經查經濟部105年12月29日更新各縣（市）已公告地質敏感區之行政區列表，本市轄區尚未公告活動斷層、地下水補注及地質遺跡之地質敏感區，爰暫免辦理查詢，另依據經濟部104年12月31日經地字第10404606430公告「山崩與地滑地質敏感區（L0011桃園市）」，旨揭102筆地號土地非座落於山崩與地滑地質敏感區，本案倘經濟部中央地質調查所有最新公告，以最新公告結果為準。
- 三、為簡政便民及避免民眾公文往返奔波，有關已公告地質敏感區之行政區內土地是否座落地質敏感區，得逕向經濟部中央地質調查所地質敏感區查詢系統（http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/）線上查詢並下載列印查詢結果或由內政部營建署已成立環境敏感

地區單一窗口查詢平台（網址為<http://60.248.163.236/>）

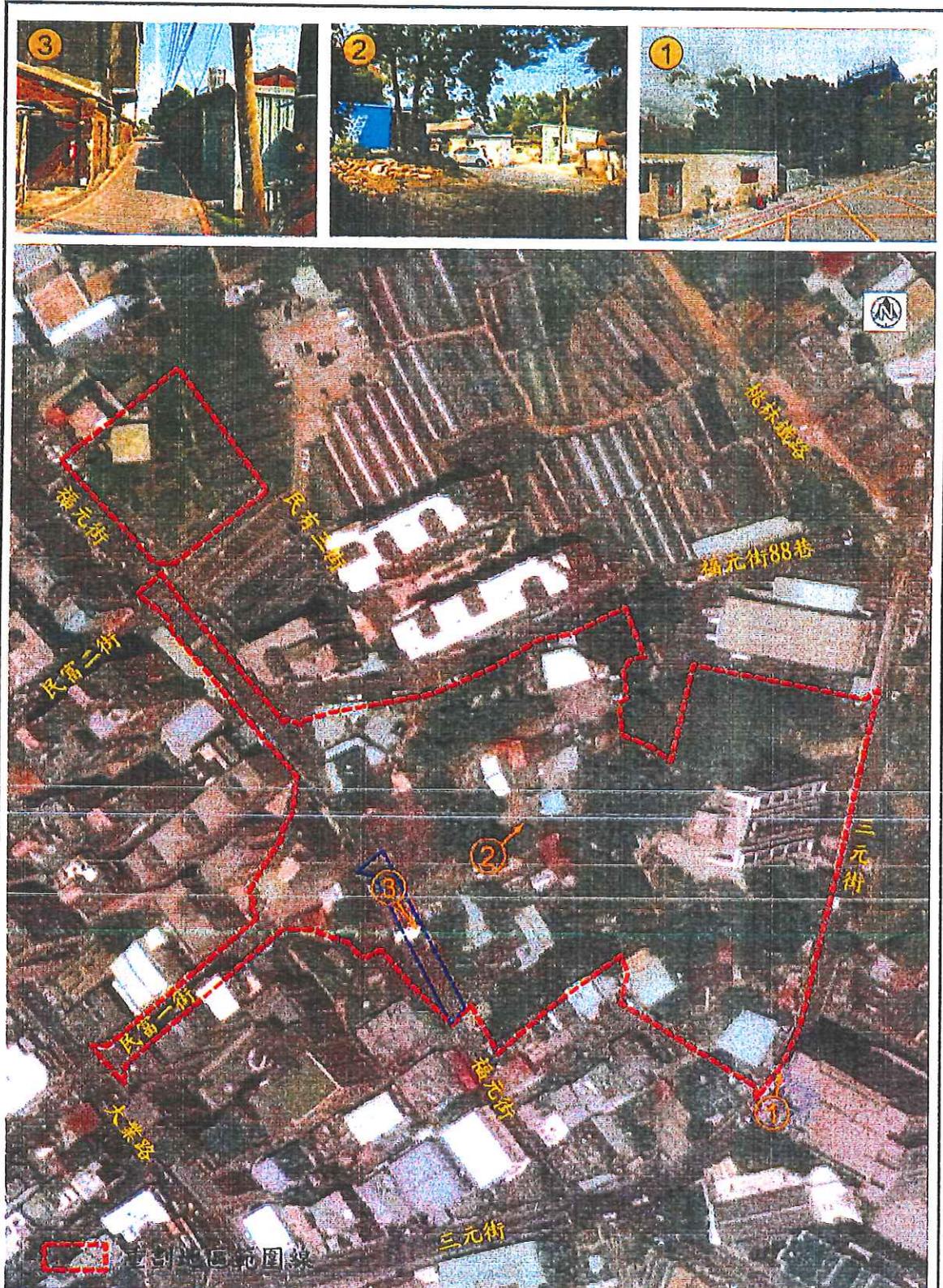
透過收費方式提供單一窗口服務，請多加利用。

正本：桃園市福元自辦市地重劃區籌備會
副本：

局長黃治峯

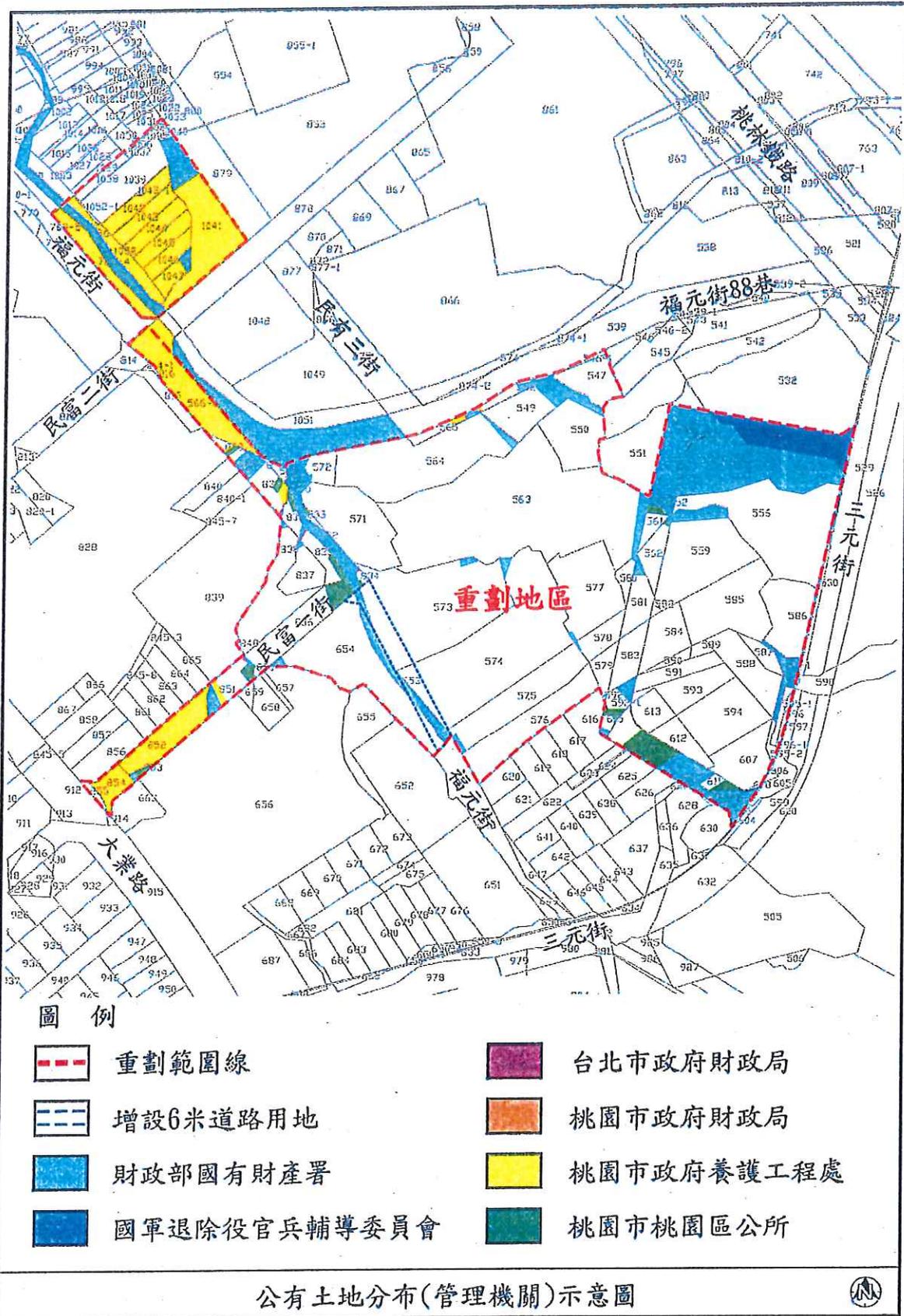
本案依分層負責規定授權科(組)長、主任決行

附件 10：土地使用現況圖



土地使用現況圖

附件 11：公有土地分布(管理機關)示意圖



桃園市福元自辦市地重劃區座談會
會議紀錄

- 壹、時間：105年10月19日上午10時
- 貳、地點：桃園區三元忠義社區活動中心2樓(桃園市桃園區三元街289號)
- 參、主持人：黃政水 (張永湘代) 記錄：李耀光
- 肆、出席單位及土地所有權人：詳如簽到簿
- 伍、出席單位及來賓致詞：略
- 陸、報告事項：簡報大綱
- 一、計畫緣起與法令依據
 - 二、開發位置及範圍
 - 三、舉辦重劃工程項目與負擔
 - 四、地上物拆遷補償與土地分配原則
 - 五、參與重劃稅賦優惠
 - 六、其他相關規定
- 柒、地主意見陳述及籌備會答覆：
- 一、土地所有權人1—潘先生：
問題：1. 重劃後可領回土地面積比率僅為60%，請說明。
2. 請詳加說明地上物拆遷補償之認定及計算標準為何？
答覆：1. 本區公共設施用地負擔約佔25.82%，而費用負擔部分，由於本區地上物拆遷補償數量較多，費用負擔約佔14.18%，故經計算結果地主分回比率至少為60%，不過未來部分公有地如果確定可抵充公共設施時，其分回比例可再提高，實際各項負擔仍須由桃園市政府核定後才可確定。
2. 目前本重劃作業為重劃範圍剛核定階段，實際拆遷補償之認定需待重劃會成立後，才會依法正式進行地上物查估及補償費之核定作業，其計算標準以「桃園縣興辦公共設施拆遷建築改良物補償自治條例(繼續適用)」為準。

二、土地所有權人2—陳先生：

問題：請說明兒十三用地與本重劃區之關係，為何要納入本重劃區之範圍？

答覆：本案重劃範圍係經桃園市政府市地重劃會審查建議並核定，係考量兒十三用地大部分屬公有土地，兒童遊樂場開闢完成後能夠提升周邊居住環境品質及土地價值，故決議納入本案重劃範圍。

三、土地所有權人3—退輔會代表人沈先生：

問題：1. 本會經營土地三元段554地號，未來是否開闢為計畫道路使用？

2. 本會土地部分遭福利站之圍牆佔用，未來地上物拆遷補償之對象為本會或佔用人？

3. 本會經營之國有土地未來開闢為道路使用後，若將土地移交給道路管理單位，請問是以無償撥用或現金給付之方式？

答覆：1. 三元段554地號為都市計畫道路用地，未來將開闢為計畫道路使用。

2. 拆遷補償之對象為建物所有權人。

3. 依平均地權條例第60條規定，重劃區內供公共使用之道路等十項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地及相關重劃費用，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。故 貴會經營之國有土地未來開闢為道路使用後，既非無償撥用，亦非現金給付。

四、土地所有權人4—家賀建設：

問題：本公司興建之無疆社區已於105年6月15日取得建物使用執照，故不參與重劃，並提交無疆社區土地所有權人共同屬名意見表乙份。

答覆：知悉，本重劃核定之範圍包括無疆社區，未來重劃作業仍應依有關市地重劃相關法令規定辦理。

附件 13：抵充土地分布示意圖



正本

財政部國有財產署北區分署桃園辦事處 函

機關地址：桃園市桃園區三元街152號4F
聯絡方式：粘小姐 0333791564102

330
桃園市桃園區大業路一段10號1樓
受文者：桃園市福元自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國106年9月8日
發文字號：中財產北桃一字第10626009380號
發件類別：普通件
附件：或
密件：或
密期限：或
密說明：或

主旨：有關桃園市福元自辦市地重劃區內國有土地辦理抵充會勘乙案，茲就該重劃範圍內本署經管之國有土地現場會勘結果表示意見如說明二，請查照。

說明：
一、復貴會105年12月6日福元自籌字第105018號函暨附件辦理。
二、本案經貴會邀集相關機關於105年11月29日上午10時至現場會勘(拍攝照片)認定公有土地使用情形完竣，重劃範圍內本署經管之國有土地共計54筆，經桃園市桃園區三元段570、653、832地號及忠義段996地號(總共4筆，面積合計約311.96平方公尺(以地政機關實地測為準)，詳如附件。)，因實際係供公共使用之巷道依規定抵充，該部份應請儘速向地政機關辦理標地，應依規定辦理重劃分配並依財產來源分別配地。另本重劃區都市計畫發布實施後，貴會報主管機關核定重劃計畫書前，仍請確認本署經管之土地是否變動，併予敘明。

正本：桃園市福元自辦市地重劃區籌備會
副本：桃園市政府

主任 蔡輝明



桃園市福元自辦市地重劃區重劃範圍內國有財產署經管國有土地之抵充清冊

編號	區	地段	地號	權利範圍	會勘現況	抵充面積 (平方公尺)
1	桃園區	三元段	570	1分之1	道路	19.15
2	桃園區	三元段	653	1分之1	道路	100.54
3	桃園區	三元段	832	1分之1	道路	87.39
4	桃園區	忠義段	996	1分之1	道路	104.88
合計						311.96

正本
發文方式：郵寄

檔 號：
保存年限：

桃園市政府養護工程處 函

桃園區大業路一段10號1樓

地址：33049桃園市桃園區三民路一段
200號
承辦人：黃冠旗
電話：03-3396122#307
電子信箱：10014109@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市福元自辦市地重劃籌備會

發文日期：中華民國106年9月22日
發文字號：桃工養行字第1060040749號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：為貴籌備會辦理本處經管公有土地(三元段548等17筆地號)可辦理抵充之範圍及面積一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本府地政局105年12月19日府地重字第1050313818號函辦理。
- 二、依貴籌備會辦理桃園市福元自辦市地重劃範圍所附之土地清冊所列(三元段548地號等19筆土地)，現況作為道路使用可抵充之面積為下述所列：
 - (一)桃園區三元段829地號可抵充面積：1.25平方公尺。
 - (二)桃園區三元段830地號可抵充面積：16.76平方公尺。
 - (三)桃園區三元段851地號可抵充面積：14.75平方公尺。
 - (四)桃園區三元段852地號可抵充面積：251.43平方公尺。
 - (五)桃園區三元段854地號可抵充面積：93.38平方公尺。
 - (六)桃園區忠義段1052地號可抵充面積：83.25平方公尺。

(七)桃園區三元段566-2地號可抵充面積：362.19平方公尺。

(八)桃園區三元段769-4地號可抵充面積：7.72平方公尺。

三、爰本案除上開說明二所列地號可辦理抵充面積外，餘11筆地號土地則非屬可抵充面積範圍。

正本：桃園市福元自辦市地重劃籌備會
副本：桃園市政府地政局、本府養護工程處

處長 劉軍 希

正本

發文方式：郵寄

檔 號

保存年限

桃園市桃園區公所 函

330
桃園市桃園區大業路一段10號1樓

地址：33053桃園市桃園區縣府路7號
承辦人：張漢威
電話：03-3348058
電子信箱：10011637@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市福元自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國105年12月27日
發文字號：桃市桃秘字第1050073542號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：土地清冊

主旨：有關函詢本公所經管坐落貴籌備會擬重劃之本市福元自辦市地重劃區，可抵充公共設施用地負擔範圍面積一案，如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴會105年12月6日福元自籌字第105019號函。
- 二、貴會所附本公所經管土地清冊內土地，除三元段0850-0000、0851-0000地號等2筆地號土地，現況為空地非柏油道路，其餘道路用地現況為鋪設柏油供道路使用。

正本：桃園市福元自辦市地重劃區籌備會
副本：

區長張世威

桃園市福元自辦市地重劃範圍內桃園市桃園區公所經營之土地清冊

編號	地段	地號	登記原因	應辦面積 (m ²)	重劃範圍內面積 (m ²)	權利範圍	個人使用面積 (m ²)	現有土地使用 類別	是否可抵充		抵充面積 (m ²)
									初判	是	
1	三元段	0561-0000	接管	63.45	63.45	240分之42	11.10	空地 ✓	否		
2	三元段	0562-0000	接管	109.84	109.84	160分之3	2.06	空地 ✓	否		
3	三元段	0581-0000	接管	138.25	138.25	160分之3	2.59	空地 ✓	否		
4	三元段	0592-0001	接管	71.74	71.74	25分之4	11.48	空地 ✓	否		
5	三元段	0611-0000	接管	55.47	55.47	25分之9	19.97	水泥地 ✓	否		
6	三元段	0614-0000	接管	245.07	245.07	20分之9	110.28	空地 ✓	否		
7	三元段	0615-0000	接管	29.68	29.68	5分之1	5.94	空地 ✓	否		
8	三元段	0829-0000	接管	49.36	49.36	592分之87	7.25	道路 ✓	是	7.25	
9	三元段	0830-0000	接管	134.95	134.95	1760分之129	9.89	道路 ✓	是	9.89	
10	三元段	0831-0000	接管	49.57	49.57	240分之42	8.67	道路 ✓	是	8.67	
11	三元段	0833-0000	接管	11.53	11.53	240分之42	2.02	道路 ✓	是	2.02	
12	三元段	0834-0000	接管	14.48	14.48	240分之42	2.53	道路 ✓	是	2.53	
13	三元段	0835-0000	接管	92.83	92.83	240分之42	16.25	道路 ✓	是	16.25	
14	三元段	0836-0000	接管	301.28	301.28	240分之42	52.72	道路 ✓	是	52.72	
15	三元段	0850-0000	接管	9.56	9.56	57分之2	0.34	道路	是	0.34	
16	三元段	0851-0000	接管	137.66	137.66	440分之51	15.96	道路	是	15.96	
17	三元段	0853-0000	接管	17.95	17.95	10分之7	12.57	道路 ✓	是	12.57	
合計											

註：

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

附件 14：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					
8M道路	公尺	410	17,000	6,970,000	
6M道路	公尺	60	14,000	840,000	
污水工程	公尺	470	18,000	8,460,000	
兒童遊樂場及綠地工程	公頃	0.21	25,000,000	5,296,000	
路燈工程	盞	12	60,000	720,000	以計畫道路總長度計算(每40M一盞)
假設工程					
整地工程	公頃	2.02	3,000,000	6,060,000	
安全圍籬	公尺	1,125	3,500	3,937,500	以重劃範圍長度計算
刺絲圍籬	公尺	1,000	1,200	1,200,000	以住宅區街廓長度計算
交通工程	公尺	470	3,000	1,410,000	包括道路號誌、標線等
滯洪池工程	式	1	2,200,000	2,200,000	位於兒童遊樂場內
小計				37,093,500	
二、管線工程					
電力工程分攤費	公尺	470	10,000	2,350,000	重劃負擔該費用之1/2
電信工程分攤費	公尺	470	22,000	3,446,667	重劃負擔該費用之1/3
自來水工程分攤費	公頃	2.02	2,400,000	4,848,000	重劃負擔該費用之全部
瓦斯管路工程分攤費	公頃	2.02	600,000	1,212,000	重劃負擔該費用之全部
小計				11,856,667	
一、二項合計				48,950,167	
三、細部設計監造服務費	式	1	3,450,000	3,450,000	約按工程費9.3%計算
四、工程管理費	式	1	1,113,000	1,113,000	約按工程費3%計算
五、營造綜合保險費	式	1	297,000	297,000	約按工程費8%計算
六、空氣污染防治費	公頃	2.02	7,000	14,140	
七、路燈接電費	處	47	100,000	4,700,000	每10盞燈1處接電費
八、管理維護費	式	1	1,855,000	1,855,000	約按工程費5%計算
九、職業安全衛生管理費	式	1	1,113,000	1,113,000	約按工程費3%計算
十、品質管理費及試驗費	式	1	556,000	556,000	約按工程費1.5%計算
十一、營業稅	式	1	2,448,000	2,448,000	約按工程費及管線工程費之5%計算
十二、承包商利潤管理費	式	1	4,451,000	4,451,000	約按工程費12%計算
總計				68,947,307	

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)	接地板面積(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	57	57	1,940	10.1	1,110,930	-	555,490	-	1,666,470
	2	158	316	1,940	10.1	6,195,231	-	3,097,615	-	9,292,846
	3	49	147	1,940	10.1	2,874,352	-	1,437,176	-	4,311,527
	4	90	359	1,940	10.1	7,040,257	-	3,520,129	-	10,560,386
	5	-	-			-	-	-	-	-
	小計					17,220,820	-	8,610,410	-	25,831,230
B(磚造)	1	2,738	2,738	1,890	10.1	52,265,300	-	26,132,650	-	78,397,950
	2	-	-			-	-	-	-	-
	小計					52,265,300	-	26,132,650	-	78,397,950
S(鐵皮)	1	1,403	1,403	990	10.1	-	8,418,718	-	4,209,359	12,628,077
	2	225	450	990	10.1	-	2,099,730	-	1,349,805	4,049,595
	小計					-	11,118,448	-	5,559,224	16,677,672
T(鐵棚)	1			490	10.1	-	-	-	-	-
叢林作物		707		80		56,599	-	-	-	56,599
地上物費用總計						69,542,719	11,118,448	34,743,060	5,559,224	120,963,451

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	84	42,000	3,528,000	技術人員1人，6年
2. 行政助理費用	人月	168	30,000	5,040,000	行政人員2人，6年
二、業務費				-	
1. 郵電費	月	72	6,000	432,000	
2. 印刷費	月	72	5,000	360,000	
3. 文具費	月	72	4,000	288,000	
4. 加班、誤餐費	月	72	5,000	360,000	
5. 房租費	月	72	25,000	1,800,000	
6. 水電費	月	72	6,000	432,000	
7. 專案作業費	式	1	10,000,000	10,000,000	委託專業人員辦理申請核准重劃、地上物地價查估、地籍整理及土地分配等作業
三、測量費				-	
1. 測量作業	公頃	2.02	100,000	202,000	含控制、圖根、地形及現況等測量
2. 重劃範圍疆界及分割測量	筆	25	5,000	125,000	
3. 都市計畫樁位、界樁測釘及復樁	支	60	10,000	600,000	
四、旅運費	月	72	10,000	720,000	含交通費
小計				23,887,000	

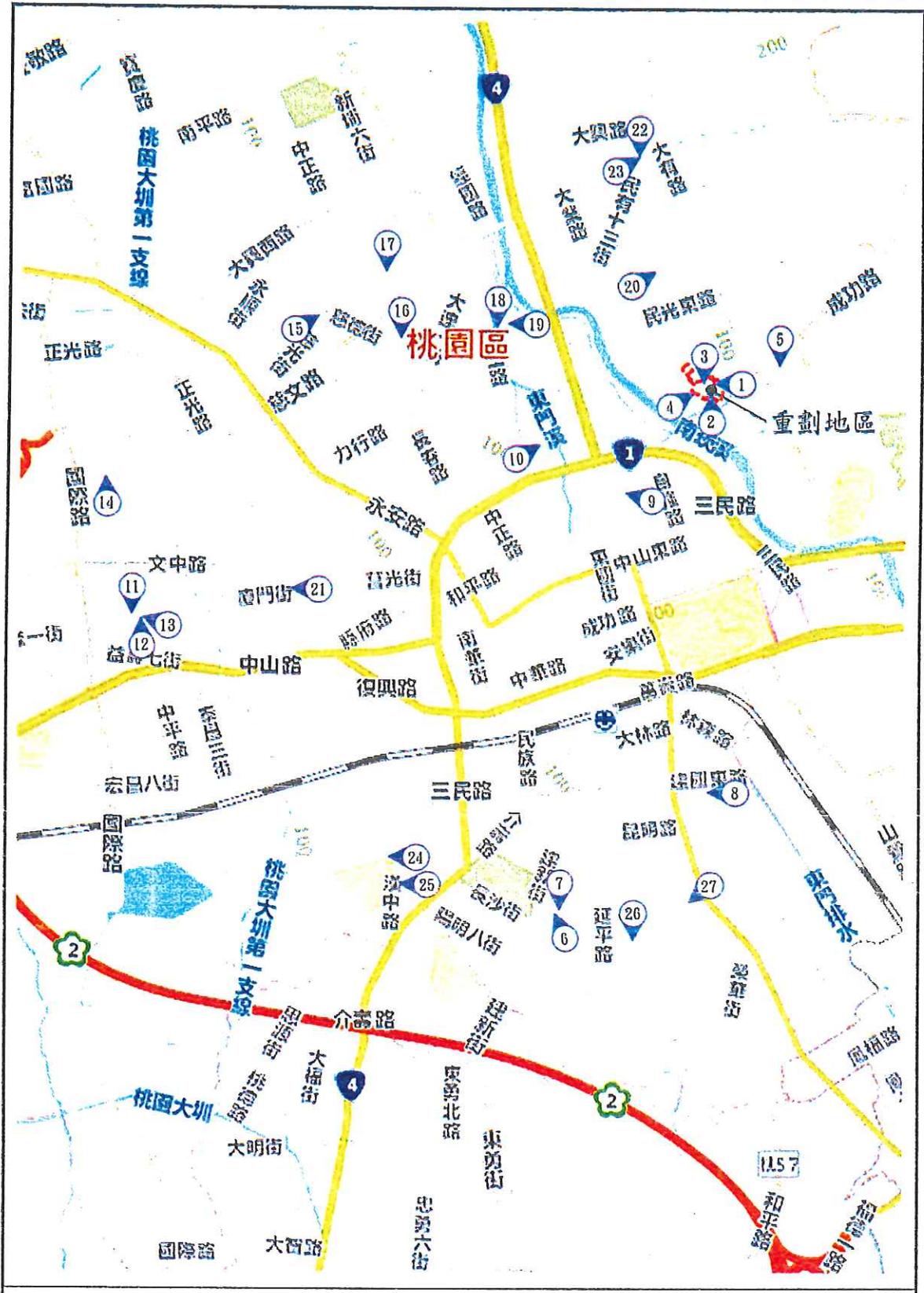
註：本表估算費用僅供參考，所需費用應以實際支出為準。

附件 15：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(105年11月~106年11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	三元段541-570地號	106/6	155	20.40	7.63	3土
2	三元段541-570地號	106/6	155	20.50	7.62	15土
3	三元段571-600地號	106/9	100	13.60	7.37	5土
4	三元段571-600地號	106/9	156	20.50	7.61	3土
5	忠義段301-330地號	106/5	676	22.70	29.84	1土
6	建新段781-810地號	106/4	729	42.50	17.15	3土
7	建新段811-840地號	106/4	1,068	41.80	25.57	2土
8	大林段811-840地號	106/7	415	18.50	22.46	1土
9	小槍溪段961-990地號	106/5	442	26.90	16.41	1土
10	小槍溪段271-300地號	106/8	2,149	29.00	74.11	2土
11	延壽段631-660地號	106/6	312	40.00	7.82	1土
12	延壽段631-660地號	106/5	4,921	52.00	94.69	2土
13	延壽段631-660地號	106/5	419	51.90	8.07	1土
14	中路二段31-60地號	106/4	10,360	62.80	165.00	1土
15	慈文段781-810地號	106/8	35	33.10	1.06	1土
16	埔子段埔子小段1741~1770地號	106/5	8,741	36.40	239.88	1土
17	新埔段1291-1320地號	106/6	300	58.50	5.13	1土
18	埔子段埔子小段1681~1710地號	106/8	141	30.60	4.63	2土
19	埔子段埔子小段1681~1710地號	106/8	226	29.40	7.71	2土
20	同安段2071~2100地號	106/7	55	51.00	1.09	2土
21	中路三段211-240地號	106/4	219	29.30	7.52	1土
22	寶山段871-900地號	106/6	258	40.00	6.45	1土
23	寶山段871-900地號	106/5	11,000	32.70	336.20	2土
24	玉山段451-480地號	106/6	1,930	48.60	39.74	3土
25	玉山段511-540地號	106/6	41,570	48.60	856.30	7土
26	大樹林段781-810地號	106/8	340	42.80	7.94	1土
27	雲林段301-330地號	106/7	420	24.70	17.03	1土

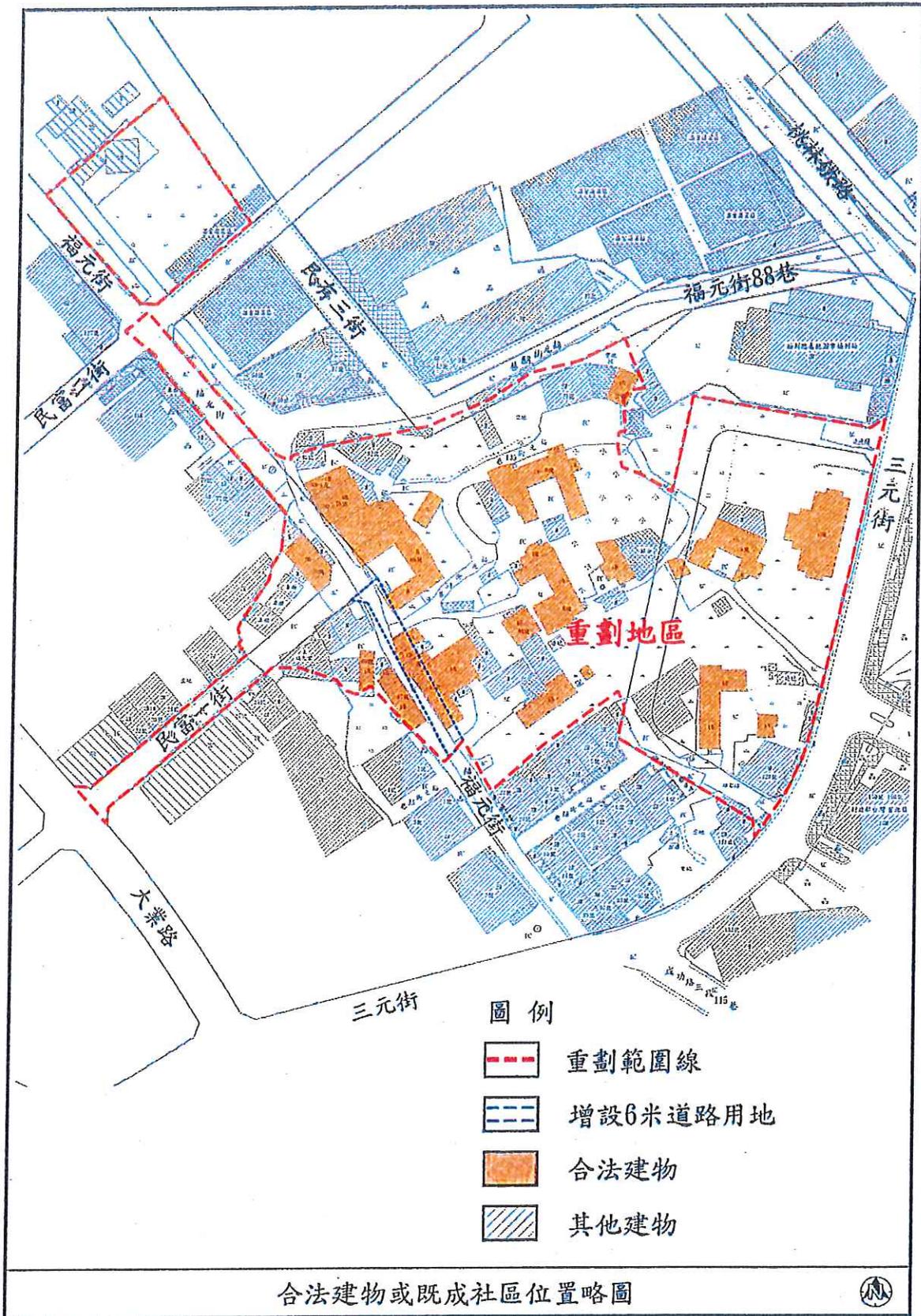
資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網。



鄰近地區土地交易價格調查位置圖



附件 16：合法建物或既成社區位置略圖



附件 17：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 101 年 12 月至 102 年 1 月
2	範圍申請核定	自 102 年 2 月至 105 年 8 月
3	徵求同意	自 105 年 10 月至 106 年 10 月
4	成立重劃會(召開會員大會、選舉理監事)	自 106 年 10 月至 107 年 1 月
5	召開會員大會審議重劃計畫書(草案)	自 107 年 3 月至 107 年 6 月
6	申請核准實施市地重劃(草案)	自 107 年 6 月至 107 年 9 月
7	陳述意見及召開聽證	自 107 年 11 月至 107 年 12 月
8	審議重劃計畫書及聽證紀錄	自 108 年 1 月至 108 年 2 月
9	公告重劃計畫書	自 108 年 2 月至 108 年 3 月
10	籌編經費及公告禁止移轉(第一次)等事項	自 108 年 5 月至 108 年 10 月
11	現況調查及測量	自 108 年 6 月至 108 年 7 月
12	工程規劃設計	自 108 年 10 月至 109 年 1 月
13	查定重劃前後地價	自 108 年 10 月至 109 年 1 月
14	查估及發放土地改良物或拆遷補償費	自 108 年 10 月至 109 年 3 月
15	工程施工	自 109 年 3 月至 110 年 8 月
16	公告禁止移轉(第二次)	自 109 年 6 月至 110 年 5 月
17	土地分配設計及計算負擔	自 109 年 7 月至 110 年 1 月
18	分配結果公告及異議之處理	自 110 年 2 月至 110 年 7 月
19	工程驗收、相關單位接管	自 110 年 8 月至 110 年 10 月
20	申請地籍整理及土地登記	自 110 年 8 月至 110 年 10 月
21	交接土地及清償	自 110 年 11 月至 110 年 12 月
22	申請核發重劃費用負擔證明書	自 110 年 5 月至 110 年 6 月
23	財務結算	自 110 年 6 月至 110 年 7 月
24	成果報告並解散重劃會	自 110 年 8 月至 110 年 8 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 18：重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

