

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會

中華民國 108 年 7 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(依桃園區毗鄰道路目前平均市價 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 16.5 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 1.48 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	8	4,923.69	
私 有	219	15,252.37	
未登記地	-	-	
總 計	227	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	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		桃園市政府工務局	1	19.00	道路
8	台北市	台北市政府財政局	7	6.32	空地
小計			100	4,923.69	

## 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	%
公有土地面積： 4,904.69 m <sup>2</sup>					可抵充之公有土地面積： 1,254.60 m <sup>2</sup>				

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 219 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 46 人及 1,267.28 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 173 人，目前同意人數為 96 人，佔私有人數比例 55.49%，同意者面積 8,772.84 平方公尺，佔私有土地總面積比例 62.73%。

前項未出具同意書者比例為 44.51%，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

$$\begin{aligned} &= \text{共同負擔之公共設施用地面積} - \text{抵充之原公有道路、溝渠、河川及} \\ &\quad \text{未登記地等土地面積} - \text{重劃前政府已取得之公共設施用地} \\ &= 5,771.88 - 1,254.60 - 229.71 = 4,287.57 \end{aligned}$$

(三)公共設施用地平均負擔比率

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

(四)本重劃區內並無非共同負擔之公共設施用地。

## 九、預估費用負擔

(一)本重劃區工程費用、重劃費用及貸款利息金額如下表：

	項 目	金額(萬元)	備 註
工 程 費	道路工程	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	12,105	詳細估算如附件 13
	重劃業務費	2,389	
	小 計	14,494	
貸款利息		2,250	貸款年利率 2.63%，年期為 4 年。
總 計		23,639	

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

$$\begin{aligned} &= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積} - \text{重劃前政府已取得之公共設施用地})} \\ &= (6,895 + 14,494 + 2,250) \div 7.41 \times (20,176.06 - 1,254.60 - 229.71) = 17.06\% \end{aligned}$$

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

(四)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)，以不負擔為原則，採原地、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 3,639 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	1,379	3,447	2,068
	重劃費用	14,494	290	290	1,449	4,348	4,493	3,623
	小 計	21,389	290	290	1,449	5,727	7,940	5,691
	貸款利息	2,250	0	0	225	675	900	450
	小 計	23,639	290	290	1,674	6,402	8,840	6,141
收 入	收取差額地價或 出售抵費地價款	23,639	0	0	0	0	0	23,639
	小 計	23,639	0	0	0	0	0	23,639
當期淨值		0	(290)	(290)	(1,674)	(6,402)	(8,840)	17,498

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 3,189.54 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 3,639 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 12 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