

桃園市小檜溪暨埔子自辦市地重劃區
重劃計畫書

製作單位：桃園市小檜溪暨埔子自辦市地重劃區籌備會

製作日期：103年7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.....	1
四、重劃地區公、私有土地總面積及其土地所有權人總數.....	3
五、土地所有權人申請（同意）重劃情形.....	3
六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積.....	4
七、土地總面積.....	5
八、預估公共設施用地負擔.....	5
九、預估費用負擔.....	6
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重劃負擔減輕之原則.....	9
十二、財務計畫.....	9
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

一、重劃地區及其範圍

本自辦市地重劃區座落於桃園縣桃園市行政區，範圍包括小檜溪段與埔子段埔子小段之部分土地，其範圍四至如下：

東至：以南崁溪河川區域線為界。

南至：以三民路二段北側道路境界線為界。

西至：以民生路內側住宅區使用分區線為界。

北至：以南崁溪河川區域線為界。

部分土地排除於市地重劃範圍如后：

- (一) 1-1 號道路（春日路）與 2-1 號道路（民光東路已開闢部分）等二條計畫道路。
- (二) 劃設為河川區之東門溪。
- (三) 位於本計畫區東門溪與民生路間之已開發聚落（都市計畫劃設為第一種住宅區）。

二、法令依據

- (一) 依平均地權條例第 58 條。
- (二) 本重劃區實施範圍及名稱業經桃園縣政府民國 103 年 1 月 2 日府地重字第 1030000061 號函核定在案。
- (三) 本區「變更桃園市都市計畫（三民路以北、民生路內側以東至南崁溪整治線間）主要計畫案」業經內政部都市計畫委員會於民國 102 年 9 月 10 日第 811 次會議審議通過，「修訂桃園市都市計畫（三民路以北、民生路內側以東至南崁溪整治線間）細部計畫案」業經桃園縣都市計畫委員會於民國 102 年 10 月 28 日第 16 屆第 26 次會議審議通過。
- (四) 都市計畫發布日期及文號：桃園縣政府民國 103 年 6 月 4 日府城都字第 1030119696 號函公告發布實施。

三、辦理重劃原因及預期效益

(一) 辦理重劃原因：

1. 由於桃園市都市計畫及大湳地區人口皆已超過原計畫人口甚多，為因應未來人口成長需要及配合南崁溪河川治理工程計畫(71 年 2 月 25(71)府建水字 8612 號公告)與桃園市汙水下水道系統工程計畫之需要，而於民

國 95 年 1 月 9 日發布實施「擬定桃園市都市計畫（三民路以北、民生路內側以東至南崁溪整治線間）細部計畫」案，指定以市地重劃方式辦理開發，惟本計畫區東側臨南崁溪部分土地，位於桃園縣政府民國 96 年 1 月 4 日公告變更南崁溪河川區域範圍，為符合河川區相關土地使用規定，及避免影響土地所有權人權益，故辦理「修訂桃園市都市計畫（三民路以北、民生路內側以東至南崁溪整治線間）細部計畫」都市計畫變更案，以期透過市地重劃方式，加速本地區整體開發建設。

2. 本區都市計畫為整體開發地區並指定以市地重劃為開發方式，開發主體為桃園縣政府或本市地重劃區範圍內土地所有權人，爰此，本重劃區土地所有權人依循平均地權條例第 58 條規定，申請自辦市地重劃，配合現行都市計畫之規劃意旨，以提昇地區生活環境品質，及促進土地資源合理之有效運用，配合都市設計整體規劃，塑造都市空間整體意象和地區活動發展特色，故研擬具體可行之財務計畫，作為自辦市地重劃開發執行之依據。

（二）預期效益：

1. 辦理重劃之土地係配合都市計畫內容予以整體開發建設或更新，完成各項公共設施建設，環境美化，可形成良好居住環境，且重劃後地籍重新整理，便於管理，減少土地經界糾紛，並可消除畸零地之問題。
2. 重劃完成後，將提供約 39.29%公共設施用地（約 15.69 公頃）無償登記予桃園縣政府，包括停車場用地、文中用地、公園用地、綠地用地、道路用地等，服務範圍不僅侷限於重劃區內居民，重劃區外居民亦能受惠，提升重劃區內公共設施服務水準，提高生活品質，並帶動本重劃區人口、建設、經濟之發展。
3. 重劃工作完竣後，桃園縣政府可無償獲得公共設施用地約 15.69 公頃，與節省徵收公共設施用地費用與公共設施興闢費用之鉅額支出。
4. 本區經重劃開發完竣後，其重劃後土地價值增漲，土地所有權人利益大幅提高，進而促進本地區繁榮，並能有效增加桃園縣政府稅收。

四、重劃地區公、私有土地總面積及其土地所有權人總數

表一 公私有土地人數與面積統計表

項目	土地所有權人數	面積（公頃）	備註
公有土地	4	3.5517	
私有土地	1465	34.9597	
總計	1469	38.5114	

- 註：1. 本表所列公私有土地面積統計係以地政事務所登載土地面積為主。
 2. 本表所列公、私有土地人數係依據目前土地登記簿所載人數統計。
 3. 部分跨重劃範圍內外之土地，其座落於重劃範圍內之面積係以圖面比例概算。
 4. 本表所列公、私有土地面積係依據目前土地登記簿所載面積摘錄或經概算統計，未來仍應以地政事務所辦理重劃範圍分割測量後之登記面積為準。

五、土地所有權人申請（同意）重劃情形

表二 私有土地所有權人申請重劃人數與面積分析表

私有土地所有權人人數					私有土地所有權人面積（公頃）				
總人數	同意人數		未同意人數		總面積 (公頃)	同意面積 (公頃)		未同意面積 (公頃)	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
	833	539	64.71%	294		35.29%	34.8992	24.9577	71.51%
公有土地面積：約 3.5517 公頃					可抵充公有土地面積：約 0.412 公頃				
不列入同意及不同意人數：631 人					不列入同意及不同意面積：0.0605 公頃				

- 註：1. 依據「修訂桃園市都市計畫（三民路以北、民生路內側以東至南崁溪整治線間）細部計畫案」都市計畫書之土地使用分區管制要點第 7 條所載略以：「街廓編號 R14 ~R22 之建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 5 公尺」，以及桃園縣畸零地使用自治條例第 3 條及附表 1 略以：「本自治條例所稱面積狹小基地，係指建築基地深度與寬度任一項未達下列規定者：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，其最小深度為 14 公尺。」，本區都市計畫規範最小建築基地規模之面寬為 5 公尺，規劃之計畫道路最小路寬為 8 公尺，依桃

- 園縣畸零地使用自治條例規範正面路寬 8 公尺之最小深度為 14 公尺，爰此，本區最小建築基地面積為 $5 \times 14 = 70 \text{ m}^2$ ，其最小建築基地面積二分之一為 35 m^2 。
2. 辦理市地重劃計算重劃人數及面積時，以土地登記簿記載者為準；其為共同共有土地部分，應以其超額負擔或參加重劃之共同共有人數為其同意人數，並以其占該共同共有全體人數之比率，乘以該共同共有部分土地面積所得之面積為其同意面積（依據市地重劃實施辦法第 15 條規定）。
 3. 籌備會核准成立之日（95 年 1 月 16 日）起前一年至重劃計畫書報核之日前取得土地所有權，除繼承取得者外，其持有面積合計未達本區最小建築基地面積二分之一者，經計算後人數與面積分別為 631 人與 0.0605 公頃，該部分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 25 條規定）。
 4. 本區私有土地所有權總人數與面積分別為 1465 人與 34.9597 公頃，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 834 人與 34.8992 公頃。
 5. 區內有信託關係之土地如下表所示，惟袁維政身兼小檜溪段 277-83 地號土地所有權人與信託關係委託人，故可計入同意或不同意之人數由原本 834 人扣除 1 人後為 833 人。

地號	土地所有權人	信託關係委託人
小檜溪段 149-22 至 149-27 等 6 筆土地	高慧筑(持分比例 1/3)	袁家偉
小檜溪段 130-19	楊對(持分比例 1/1)	陳清貴
小檜溪段 277-83	溫秀鳳(持分比例 1/2) 袁維政(持分比例 1/2)	袁維政

六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積

依據市地重劃實施辦法第 31 條第 4 項規定，重劃前政府已取得之公共設施用地，已依計畫闢建使用，且符合本條例施行細則第 82 條第 1 項規定之道路、溝渠、河川等用地，依本條例第 60 條第 1 項規定辦理抵充；其餘不屬該條款用地仍辦理原位置、原面積分配，不得辦理抵充。

另依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 24 條規定，自辦市地重劃區內重劃前已由政府協議價購或徵收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。

本重劃區日後如有前述情況將依相關法令規定辦理。

依據前述規定重劃區內原公有道路、溝渠、河川與未登記地得計列抵充，本重劃區內之原有公有道路、溝渠、河川等三項用地，已分別於民國 103 年 4

月 16 日與 5 月 8 日辦理現場會勘，依據抵充地會勘記錄內容，區內屬於前述用地共計 23 筆應辦理抵充，面積共計約 0.4120 公頃，嗣後本重劃區實際抵充土地標示與面積將依抵充地會勘記錄內容，以及地政事務所辦理地籍測量分割完竣之土地標示與面積為準。

本重劃區公有土地面積約為 3.5517 公頃，私有土地面積約 34.9597 公頃，土地總面積依都市計畫書所載約為 39.94 公頃，故土地總面積扣除公有與私有土地面積後之預估未登記土地面積約為 1.4286 公頃，未來重劃區內未登記土地面積仍應依都市計畫樁位公告成果計算。

故本區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積合計約 1.8406 公頃。

七、土地總面積：指計畫範圍內之公、私有土地面積及未登記地之計算面積

本重劃區依都市計畫書所載約為 39.94 公頃，未來仍應依都市計畫樁位公告成果計算。

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項目及面積

1. 文中用地：約 3.02 公頃
 2. 公園用地：約 4.69 公頃
 3. 停車場用地：約 0.38 公頃
 4. 綠地用地：約 1.01 公頃
 5. 道路用地：約 6.59 公頃
- 合計面積：約 15.69 公頃

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。

註 2：日後本區如經實際測量結果，其實際面積大於土地登記面積之差額，將依市地重劃實施辦法第 29 條第 2 項規定辦理，列入共同負擔計算。

(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面積扣除抵充之原有道路、溝渠、河川及未登錄土地等土地面積，與扣除重劃前已徵收取得之公共設施用地按原位置原面積分配之土地面積：

=15.69 公頃-1.8406 公頃-0.9866 公頃

=12.8628 公頃

(三) 公共設施用地平均負擔比率

$$\begin{aligned} & \text{公共設施用地} \\ & \text{平均負擔比率} = \frac{\text{共同負擔之公共設施用地總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充地面積} \\ & \quad - \text{重劃前已徵收取得之公共設施用地按原位置原面積分配之土地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地抵充地面積} \\ & \quad - \text{重劃前已徵收取得之公共設施用地按原位置原面積分配之土地面積}} \\ & = \frac{15.69 \text{ 公頃} - 1.8406 \text{ 公頃} - 0.9866 \text{ 公頃}}{39.94 \text{ 公頃} - 1.8406 \text{ 公頃} - 0.9866 \text{ 公頃}} \\ & = 34.66\% \end{aligned}$$

註：2-1 號道路（民光東路未開闢部分）與 2-3 等二條計畫道路桃園市公所於本案辦理市地重劃前已徵收取得之土地面積約 0.9866 公頃，暫依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 24 條規定辦理原位置原面積分配計算，嗣後倘經辦竣撤銷（廢止）徵收程序，原土地所有權人依土地徵收條例第 51 條規定申請發還其原有土地面積數額後，將予以調整公共設施用地平均負擔比率。

九、預估費用負擔

(一) 預估工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息之總額（詳如表三）

1. 工程費用合計約為新台幣 103,200 萬元。

2. 重劃費用合計約為新台幣 178,464 萬元。

3. 貸款利息約為新台幣 24,336 萬元。

(二) 費用負擔總額：工程費用總額 + 重劃費用總額 + 貸款利息總額

=103,200 萬元 + 178,464 萬元 + 24,336 萬元

=306,000 萬元

表三 重劃費用項目與金額分析表

項目		金額 (萬元)	備註
工程 費用	包含道路工程、雨水、污水工程、橋梁工程、公園、綠地、寬頻工程、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、勞安品管保險及利潤等	69,022.44	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。
	代辦管線工程	29,249.60	
	設計監造服務費	3,000	
	工程管理費	1,800	
	空氣污染防治費	27.96	
	路燈接電費	100	
	小計	103,200	
重劃 費用	地上物拆遷補償費	175,923	本項費用係屬預估，未來仍應以理事會查定提交會員大會通過送主管機關核備之金額為準。
	重劃業務費	2,541	
	小計	178,464	
貸款利息		24,336	貸款期間3年，年利率2.88%(依據中央銀行公布五大銀行平均基準利率)單利計算。
合計		306,000	

資料來源：本籌備會整理

(三) 費用平均負擔比率

$$\begin{aligned} \text{費用負擔} & \quad \text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額} \\ \text{平均負擔比率} & = \frac{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地抵充地面積} \\ & \quad - \text{重劃前已徵收取得之公共設施用地按原位置原面積分配之土地面積})}{103,200 \text{ 萬元} + 178,464 \text{ 萬元} + 24,336 \text{ 萬元}} \\ & = \frac{8.91 \text{ (萬元/m}^2\text{)} \times (39.94 \text{ 公頃} - 1.8406 \text{ 公頃} - 0.9866 \text{ 公頃})}{9.25\%} \end{aligned}$$

註：2-1 號道路（民光東路未開闢部分）與 2-3 等二條計畫道路桃園市公所於本案辦理市地重劃前已徵收取得之土地面積約 0.9866 公頃，暫依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 24 條規定辦理原位置原面積分配計算，嗣後倘經辦竣撤銷（廢止）徵收程序，原土地所有權人依土地徵收條例第 51 條規定申請發還其原有土地面積數額後，將予以調整費用平均負擔比率。

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

$$\begin{aligned} & \text{土地所有權人平均重劃負擔比率} \\ & = \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率} \\ & = 34.66\% + 9.25\% \\ & = 43.91\% \end{aligned}$$

註：2-1 號道路（民光東路未開闢部分）與 2-3 等二條計畫道路桃園市公所於本案辦理市地重劃前已徵收取得之土地面積約 0.9866 公頃，暫依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 24 條規定辦理原位置原面積分配計算，嗣後倘經辦竣撤銷（廢止）徵收程序，原土地所有權人依土地徵收條例第 51 條規定申請發還其原有土地面積數額後，將予以調整土地所有權人平均重劃負擔比率。

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

將視重劃區內原有合法建物或既成社區實際情況提送會員大會或理事會決議內容辦理。

十二、財務計畫

- (一) 資金需求總額：306,000 萬元。
- (二) 經費來源：由開發者募集自有資金以及向金融機構申貸。
- (三) 償債計畫：由區內土地所有權人以其未建築土地折價抵付之抵費地出售價款或繳納差額地價償還。

十三、預定重劃工作進度表：

本自辦重劃辦理時間自民國 95 年 1 月起，至民國 107 年 12 月止（詳如表四）。

十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

如附圖。

表四 預計重劃工作時程進度表

項次	工作項目	預計起迄時間	備註
1	發起成立籌備會	自民國95年01月至民國95年01月	已完竣
2	範圍申請核定	自民國102年11月至民國103年01月	已完竣
3	徵求土地所有權人同意	自民國103年01月至民國103年03月	已完竣
4	研訂自辦市地重劃計畫書並報請縣府審核	自民國103年06月至民國103年07月	
5	重劃計畫書辦理通知及公告相關事宜	自民國103年07月至民國103年08月	
6	研擬重劃會章程草案及召開會員大會	自民國103年08月至民國103年09月	
7	成立重劃會	自民國103年09月至民國103年10月	
8	籌編經費	自民國103年10月至民國103年11月	
9	現況調查及測量	自民國103年10月至民國103年12月	
10	工程規劃設計	自民國103年12月至民國104年05月	
11	查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自民國104年05月至民國105年03月	
12	工程施工	自民國105年05月至民國106年11月	
13	查估重劃前後地價	自民國104年10月至民國105年01月	
14	公告禁止移轉等事項	自民國105年01月至民國105年11月	
15	土地分配設計及計算負擔	自民國105年01月至民國105年06月	
16	分配結果公告及異議之處理	自民國105年07月至民國105年10月	
17	公告禁止移轉等事項	自民國106年11月至民國107年05月	
18	申請地籍整理及土地登記	自民國106年12月至民國107年05月	
19	交接土地及清償	自民國107年05月至民國107年06月	
20	申請核發重劃費用負擔證明書	自民國107年06月至民國107年07月	
21	財務結算	自民國107年08月至民國107年10月	
22	撰寫重劃報告及報請解散重劃會	自民國107年11月至民國107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。