

桃園市八德區貿開自辦市地重劃區  
重劃計畫書草案

桃園市八德區貿開自辦市地重劃區重劃會

中華民國 109 年 10 月

# 桃園市八德區貿開自辦市地重劃區

## 重劃計畫書草案

### 壹、重劃地區及其範圍

本重劃區範圍包括桃園市雙龍段 819-1 地號等 4 筆土地、八德市永豐段 881-3 地號等 12 筆土地及高明段 91 地號等 237 筆土地，其範圍四至如下：

#### 一、範圍：

東：永豐中學西南側境界線、華康街為界。

西：至桃園大圳（主要計畫二十號道路）為界。

南：以元智大學、原有工業區為界。

北：鐵路用地南側邊緣及部分臨接中華路境界線為界。

#### 二、總面積共 13.0624 公頃

### 貳、法律依據

一、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、本案係於民國 98 年 9 月 22 日內政部都委會第 715 次會審議通過及改制前桃園縣都市計畫委員會於民國 99 年 5 月 8 日第 16 屆第 3 次會議審查通過之都市計畫案。最終於民國 100 年 4 月 27 日及 6 月 14 日由桃園市政府依序公告「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(計畫區西側倉儲區、周遭南北側農業區、綠地及部分鐵路用地為住宅區、道路用地)」主要計畫與細部計畫。

三、為因應台鐵地下化及配合市政建設需要，針對細部計畫內容作部分修正，經市都委會審議通過，於民國 105 年 10 月 25 日公告「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(計畫區西側倉儲區、周遭南北側農業區、綠地及部分鐵路用地為住宅區、道路用地)細部計畫案」。

## 參、辦理重劃原因及預期效益

### 一、辦理原因

本案係為配合市府對現有倉儲區內陸貨櫃集散站大型貨櫃車對周圍都市發展用地之衝擊並因應該都市計畫區人口成長衍生住宅用地需求，經內政部都委會民國 98 年 9 月 22 日第 715 次會審議通過「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫（計畫區西側倉儲區、周遭南北側農業區、綠地及部分鐵路用地為住宅區、道路用地）」案之決議辦理，附帶條件應以市地重劃方式辦理整體開發，取得公共設施用地，促進地區發展。

### 二、預期效益：

- (一) 本重劃區辦理完竣後，將可為桃園市政府取得 2.1062 公頃之文教用地（供國小、國中使用），此舉將可彌補附近地區校地用地之不足。除此之外，政府尚可無償取得道路及綠地等公共設施，節省政府徵收。
- (二) 本重劃區辦理完竣後將可取得建地 7.6756 公頃，此舉將可增加市府地方稅收，促進地方繁榮。
- (三) 本重劃區辦理完竣後，將可改善現有交通因大貨櫃進出所造成之壅塞景象。
- (四) 本重劃區辦理完竣後，由於具有完善的公共設施以及良好的生活環境品質，將可帶動附近地區都市健全的發展。
- (五) 本重劃區辦理完竣後，現有廢耕農地得以有效利用，增進都市土地使用效益。
- (六) 本重劃區辦理完竣後，現有原農業區內部分違章建築得以拆除，將可有效改善重劃區域內都市環境景觀。

## 肆、重劃區公私有土地總面積及土地所有權人總數：

表一 公私有土地人數與面積統計表

|      | 機關名稱(姓名)     | 單位人            | 面積(M <sup>2</sup> ) | 百分比     |       |
|------|--------------|----------------|---------------------|---------|-------|
| 公有土地 | 國有           | 中華民國(交通部台鐵局)   | 1                   | 2553.62 | 1.95% |
|      |              | 中華民國(財政部國產署)   | 1                   | 843.64  | 0.65% |
|      |              | 中華民國(農委會農田水利署) | 1                   | 8313.53 | 6.36% |
|      | 市有           | 桃園市政府養護工程處     | 1                   | 610.21  | 0.47% |
|      |              | 桃園市政府交通局       | 1                   | 129.92  | 0.10% |
| 私法人  | 貿聯開發股份有限公司   | 1              | 96305.52            | 73.73%  |       |
|      | 私立元智大學       | 1              | 332.3               | 0.25%   |       |
|      | 盛新食品企業股份有限公司 | 1              | 1824.05             | 1.40%   |       |
|      | 貿聯企業股份有限公司   | 1              | 583.84              | 0.45%   |       |
|      | 航偉國際股份有限公司   | 1              | 264.96              | 0.20%   |       |
|      | 航偉汽車股份有限公司   | 1              | 49.94               | 0.04%   |       |
|      | 航偉開發股份有限公司   | 1              | 501.58              | 0.38%   |       |
| 自然人  | 曾紹武等 74 人    | 74             | 18310.45            | 14.02%  |       |
| 合計   |              | 86             | 130623.56           | 100.00% |       |

註：表列公私有土地面積係依 109 年 9 月 22 日申請之土地登記簿謄本所載面積摘錄統計。

## 伍、土地所有權人申請（同意）重劃情形

八德貿開自辦市地重劃區私有土地所有權人同意辦理自辦市地重劃人數為 48 人，佔私有土地所有權人(81 人)之 59.26%；同意辦理自辦市地重劃土地面積約 100,627.09 m<sup>2</sup>，佔私有土地可列入同意面積總計 118,163.405 m<sup>2</sup>之 85.16%。申請重劃人數與面積分析表詳表二。

表二、私有土地所有權人申請重劃人數與面積分析表

| 私有土地所有權人數 |         |        |          |        | 私有土地面積(平方公尺) |                     |        |                     |        |
|-----------|---------|--------|----------|--------|--------------|---------------------|--------|---------------------|--------|
| 總人數       | 已簽同意書人數 |        | 尚未簽同意書人數 |        | 總面積          | 已簽同意書面積             |        | 尚未簽同意書面積            |        |
|           | 人數      | %      | 人數       | %      |              | 面積(m <sup>2</sup> ) | %      | 面積(m <sup>2</sup> ) | %      |
| 81        | 48      | 59.26% | 33       | 40.74% | 118163.405   | 100627.09           | 85.16% | 17536.315           | 14.84% |

## 陸、重劃區原有公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地面積：

本重劃區內重劃前無原公有道路、河川及未登記等抵充土地。但有屬桃園農田水利會土地，現仍具有灌溉功能之圳渠溝渠用地 0.3391 公頃土地。

## 柒、土地總面積：

土地總面積指計畫範圍內之公、私有土地面積及未登記之計算面積。本重劃區土地總面積共計 13.0624 公頃。細部計畫變更後土地使用面積分配表表三。

表三 變更後細部計畫使用分區面積分配表

| 項目     |            | 編號 | 面積(公頃)  |        | 佔總面積之百分比(%) |       |
|--------|------------|----|---------|--------|-------------|-------|
| 第一種住宅區 |            | 住一 | 1.1677  | 7.6756 | 58.76       |       |
| 第二種住宅區 |            | 住二 | 6.5079  |        |             |       |
| 公共設施用地 | 文教用地       |    | 文       | 2.1060 |             | 16.12 |
|        | 綠地用地       |    | 綠一      | 0.0216 | 0.7960      | 6.09  |
|        |            |    | 綠二      | 0.1374 |             |       |
|        |            |    | 綠三      | 0.4040 |             |       |
|        |            |    | 綠四      | 0.0947 |             |       |
|        |            |    | 綠五      | 0.0215 |             |       |
|        |            |    | 綠六      | 0.0057 |             |       |
|        |            |    | 綠七      | 0.1111 |             |       |
|        | 鐵路用地兼作道路使用 |    | —       | 0.0009 |             | 0.01  |
|        | 圳渠溝渠用地     |    | —       | 0.3574 |             | 2.74  |
| 道路用地   |            | —  | 2.1265  |        | 16.28       |       |
| 小計     |            | —  | 5.3868  |        | 41.24       |       |
| 合計     |            | —  | 13.0624 |        | 100.00      |       |

註：實際面積應以核定後地籍實地分割面積為準。

### 捌、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：

| 公共設施項目            | 面積〈公頃〉 |
|-------------------|--------|
| 文教用地(供國中、國小使用)    | 2.1060 |
| 綠地用地              | 0.7960 |
| 道路用地              | 2.1265 |
| 圳渠溝渠用地(非屬農田水利會土地) | 0.0183 |
| 總計                | 5.0468 |

(二) 公共設施用地平均負擔比率：

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  
重劃區總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積

$$= \frac{5.3868-0.3391}{13.0624-0.3391} = \frac{5.0477}{12.7233}$$

≒39.67%

註 1：依民國 104 年 9 月 21 日桃園市都市計畫委員會第 3 次會議審議修正後通過之第 3 案都市計畫書計畫緣起所載，本重劃區範圍內之圳渠溝渠用地現況為灌溉溝渠用地使用（上面鋪蓋柏油兼作既成道路使用），經與農田水利會協商結果，認為此一溝渠仍有灌溉功能，不能廢除。係非屬供重劃區內公共使用之排水用地，故本重劃區內圳渠溝渠用地產權屬桃園農田水利會的土地面積 0.3391 公頃，不納入共同負擔。

註 2：本重劃區內圳渠溝渠用地係屬農田水利會管有之灌排渠道，依據內政部 73 年 7 月 2 日台內中地字第 239866 號函，水利會管有之灌排渠道參加市地重劃辦理分配原則之解釋函令說明：

「一、水利會管有之灌排渠道參加市地重劃，擬依下列原則辦理分配：（一）農田水利會所有土地於重劃後優先指配於重劃區內新設農田灌排渠道（不包括重劃區內市區排水專用渠道）應以農田水利會重劃前仍供農田灌排渠道之土地為限（包括水、溝地目及重劃前已作灌排渠道使用之其他地目土地不包括已報廢灌排渠道）因基於重劃後對水利用地並無受益，故此部分土地，不計扣負擔。」 本案細部計畫變更完成後，圳渠溝渠用地之土地分配於辦理市地重劃時，將依上述解釋函辦理。

## 玖、預估重劃費用負擔：

(一) 預估工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息之總額 (表四)：

表四、重劃費用項目與金額分析表

| 項目             | 單位             | 數量    | 單價(元)      | 複價(元)       | 備註                               |
|----------------|----------------|-------|------------|-------------|----------------------------------|
| 一、直接工程費        |                |       |            |             |                                  |
| (一) 整地工程       |                |       |            |             |                                  |
| 1. 整地          | 公頃             | 13.06 | 1,000,000  | 13,060,000  |                                  |
| 2. 鐵絲水泥樁圍籬     | 公尺             | 1800  | 1,000      | 1,800,000   |                                  |
| (二) 道路工程       |                |       |            |             |                                  |
| 1. 12 公尺寬道路工程  | 公尺             | 1100  | 8,600      | 9,460,000   |                                  |
| 2. 10 公尺寬道路工程  | 公尺             | 300   | 7,000      | 2,100,000   |                                  |
| 3. 8 公尺寬道路工程   | 公尺             | 800   | 5,000      | 4,000,000   |                                  |
| 4. 6 公尺寬道路工程   | 公尺             | 300   | 4,500      | 1,350,000   |                                  |
| 5. 護欄及基礎       | 公尺             | 650   | 15,000     | 9,750,000   |                                  |
| (三) 排水工程       |                |       |            |             |                                  |
| 1. 箱涵工程        | 公尺             | 300   | 20,000     | 6,000,000   |                                  |
| 2. 道路排水邊溝      | 公尺             | 5000  | 5,000      | 25,000,000  |                                  |
| 3. RCP 涵管      | 公尺             | 213   | 18,000     | 3,834,000   |                                  |
| 4. 集水井 (含跌水井)  | 座              | 138   | 28,000     | 3,864,000   |                                  |
| 5. 滯洪沉沙池       | 式              | 1     | 2,000,000  | 2,000,000   |                                  |
| 6. 蓄水池         | 式              | 1     | 880,000    | 880,000     |                                  |
| 7. 調節池         | 式              | 1     | 1,480,000  | 1,480,000   |                                  |
| (四) 汗水下水道工程    | 公尺             | 2500  | 8,000      | 20,000,000  |                                  |
| (五) 公共照明工程     | 式              | 1     | 10,000,000 | 10,000,000  | 基地內路燈線路材料及挖埋施工費                  |
| (六) 寬頻工程       | 公尺             | 2500  | 5,000      | 12,500,000  |                                  |
| (七) 交通工程       | 式              | 1     | 6,300,000  | 6,300,000   | 號誌、標誌、標線及交通管制必要性設備等              |
| (八) 綠地工程       | m <sup>2</sup> | 7974  | 2,600      | 20,732,400  |                                  |
| (九) 雜項工程       | 式              | 1     | 524,241    | 524,241     |                                  |
| (十) 營建廢棄物拆遷及清運 | 式              | 1     | 10,000,000 | 10,000,000  |                                  |
| 工程費小計          |                |       |            | 164,634,641 |                                  |
| 二、代辦管線費        |                |       |            |             |                                  |
| (一) 電力工程       | 公尺             | 2,500 | 4,500      | 11,250,000  | 依平均地權條例施行細則第 82 條之 1 規定，實際費用由台電公 |



| 項目        | 單位            | 數量   | 單價(元) | 複價(元)       | 備註  |   |
|-----------|---------------|------|-------|-------------|---|---|
|           |               |      |       |             | 司與重劃會各負擔 1/2。   |   |
| 工程費用      | (二) 電信工程      | 公尺   | 2,500 | 6,000       | 15,000,000  | 依平均地權條例施行細則第 82 條之 1 規定負擔 1/3   |
|           | (三) 自來水工程     | 式    | 1     | 20,000,000  | 20,000,000  | 由重劃會全額負擔  |
|           | (四) 瓦斯工程      | 式    | 1     | 4,800,463   | 4,800,463   | 依欣桃天然氣公司 108 年 11 月 25 日欣桃工字第 1081078 號函之報價   |
|           | 代辦管線費小計       |      |       |             | 51,050,463  |   |
|           | 三、間接工程費(其他費用) |      |       |             |   |   |
|           | (一) 技術服務費     | 式    | 1     |             | 5,762,212   | 直接費用*3.5% (以預估值提列)  |
|           | (二) 工程管理費     | 式    | 1     |             | 1,646,346   | 直接費用*1% (以預估值提列)  |
|           | (三) 營造綜合保險費   | 式    | 1     |             | 823,173   | 直接費用*0.5%   |
|           | (四) 空氣污染防治費   | 公頃/月 | 13.06 | 7,060       | 3,319,330   | 工期以 36 個月計  |
|           | (五) 營業稅       | 式    | 1     |             | 8,231,732   | 直接費用*5%   |
| 其他費用小計    |               |      |       | 19,782,793  |   |   |
| 工程費用合計(1) |               |      |       | 235,467,897 |   |   |
| 重劃費用      | 地上物拆遷補償費      | 式    | 1     | 288,004,364 | 288,004,364   | 地上物拆遷補償費係為不動產估價師於 108 年 10 月現況查估調查 (詳不動產估價報告書), 依補償自治條例規定預估。實際數應以理事會查定提交會員大會通過金額為準。 |
|           | 重劃業務費         | 式    | 1     | 15,000,000  | 15,000,000  | 包含人事費用、調查、測量、樁位測釘、地籍整理費 (各項測量及登記費)、服務費用、材料、行政作業費及辦理本重劃區必要之業務費等。重劃事業費明細估算詳后附件二。      |
|           | 重劃費用合計(2)     |      |       |             | 303,004,364   |   |
| 貸款利息(3)   | %             | 2.63 |       | 42,485,461  | 預估總開發年期為 3 年, 利率 2.63% (依據 109 年 6 月中央銀行公布五大銀行平均基準利率) 單利計算。 |   |
| 合計(1)~(3) |               |      |       | 580,957,722 |   |   |

註：重劃工程費用係屬預估，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。

(二) 預估費用負擔比率：

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

本案重劃後平均地價預估為每坪 27.75 萬元，其負擔比率詳下表所示。

| 重劃後平均地價                                  | 費用負擔  |
|--|---|
| 27.75 萬元/坪<br>(83,942 元/m <sup>2</sup> ) | $\frac{580,957,722}{83,942 \times 127,222} \times 100\% = 5.44\%$ |

拾、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：

$$\begin{aligned} & \text{土地所有權人平均重劃負擔比率} \\ & = \text{公共設施負擔比率} + \text{費用負擔比率} \\ & = 39.67\% + 5.44\% \approx 45.1\% \end{aligned}$$

拾壹、重劃區內原有合法建物或社區重劃負擔減輕原則：

由本重劃區會員大會或理事會依不同地上物實際使用情形及受益程度比例考量研訂減輕負擔之處理方式後辦理。

拾貳、財務計畫：

- 一、資金需求總額約：58,096 萬元。
- 二、資金來源：重劃所需費用由申請人貿聯開發股份有限公司募集自有資金以及向金融機構申貸支應。
- 三、償還計畫：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。

## 拾參、預定重劃工作進度：

預定重劃工作進度自民國 106 年 10 月至民國 112 年 12 月。

表五、桃園市八德區貿開自辦市地重劃區預定工作進度表

| 項次 | 工作項目                         | 預定工作期程                 |
|----|------------------------------|------------------------|
| 一  | 籌組自辦市地重劃籌備會                  | 106 年 10 月 16 日        |
| 二  | 召開重劃會成立大會、選定理監事              | 107 年 11 月 30 日        |
| 三  | 核准成立重劃會                      | 108 年 01 月 14 日        |
| 四  | 重劃範圍核定                       | 109 年 03 月 13 日        |
| 五  | 徵求同意                         | 109 年 03 月至 109 年 12 月 |
| 六  | 召開會員大會審議重劃計畫書草案、申請核准實施市地重劃   | 109 年 10 月至 110 年 01 月 |
| 七  | 市府辦理聽證並審議重劃計畫書               | 110 年 01 月至 110 年 04 月 |
| 八  | 重劃計畫書報核及公告                   | 110 年 04 月至 110 年 05 月 |
| 九  | 籌編經費及公告禁止移轉（第一次）             | 110 年 05 月至 110 年 07 月 |
| 十  | 現況調查、測量及地價查估                 | 110 年 05 月至 110 年 07 月 |
| 十  | 工程規劃設計及送審                    | 110 年 06 月至 110 年 12 月 |
| 十二 | 查估及公告、通知發放土地改良物拆遷補償費及土地改良物拆除 | 110 年 07 月至 110 年 12 月 |
| 十三 | 工程施工                         | 111 年 01 月至 111 年 12 月 |
| 十四 | 公告禁止移轉（第二次）                  | 111 年 10 月至 111 年 12 月 |
| 十五 | 土地分配設計及計算負擔                  | 111 年 01 月至 111 年 04 月 |
| 十六 | 分配草案說明會                      | 111 年 05 月至 111 年 06 月 |
| 十七 | 分配結果公告及異議處理                  | 111 年 07 月至 111 年 09 月 |
| 十八 | 工程驗收、相關單位接管                  | 112 年 01 月至 112 年 05 月 |
| 十九 | 地籍整理及權利變更登記                  | 111 年 10 月至 112 年 01 月 |
| 廿  | 交接及清償及抵費地處理                  | 112 年 02 月至 112 年 05 月 |
| 廿一 | 申請核發重劃費用負擔證明書                | 112 年 06 月至 112 年 07 月 |
| 廿二 | 財務結算                         | 112 年 08 月至 112 年 09 月 |
| 廿三 | 撰寫重劃報告及報請解散重劃會               | 112 年 10 月至 112 年 12 月 |

註：本表工作項目及預定工作進度時間，仍應配合政府部門各階段審核實際進度狀況而自行調整。

# 拾肆、重劃範圍都市計畫地籍套繪圖

