

中華民國九十三年八月

桃園縣龜山鄉華亞自辦市地重劃區重劃計畫書

華亞自辦市地重劃籌備會



桃園縣龜山鄉華亞自辦市地重劃區重劃計畫書

一、重劃地區及其範圍：

本重劃區座落於桃園縣龜山鄉林口特定區計畫內毗鄰工五工業區土地，範圍包括舊路坑段西勢湖小段三二地號及大埔小段五一七—一地號等七筆土地，面積約三·三九公頃。其範圍四至為：

(一) 東至：以道路全寬為界。

(二) 南至：以綠地為界。

(三) 西至：以綠地為界。

(四) 北至：以工十九工業區為界。

二、法律依據：

(一) 依平均地權條例第五十八條第二項規定辦理。

(二) 本自辦市地重劃區實施範圍業經桃園縣政府九十三年七月十六日府地劃字第0930181651號函核定。

(三) 本區都市計畫主要計畫及細部計畫合併擬定，並完成法定程序，其發布日期及文號業經桃園縣政府九十二年五月二十一日府城鄉字第0920102379號函公告實施。

三、辦理重劃原因及預期效益

(一) 本區為華亞汽電股份有限公司為配合政府鼓勵民間企業設置汽電共生設備政策，投資新建汽電共生廠，變更林口特定區計畫內之部分保護區為工業區、道路用地、綠地，並經行政院九十二年一月二十一日院臺內字第0920001135號函示；免辦區段徵收，以採其他開發方式辦理，故為符合都市計畫規定劃設百分之四十公共設施用地，於開發後共同捐獻於龜山鄉公所，乃採市地重劃方式開發。

(二) 本重劃區辦理完竣後預計可無償取得公共設施用地面積一·三九公頃，節省政府用地徵購經費三千三百一十餘萬元及工程建設經費三千七百八十二餘萬元，計節省七千零九十二萬餘元，提供可建築用地面積二·00公頃。

(三) 本區公共設施於辦竣重劃後土地登記後之管理及維護均由華亞汽電公司負責。

四、重劃地區土地總面積及土地所有權人總數

項	目	土地所有權人總數	面 (公頃)	積備	註
公	有	一	二·四九〇五		
私	有	八	〇·九〇四三		
未登錄土地		〇	〇		
合計		九	三·三九四八		

五、土地所有權人申請重劃情形

總人數	私有土地所有權人總數		私有土地所有權人面積	
	申請人數	未申請人數	申請面積 (公頃)	未申請面積 (公頃)
八	七	一	〇·七九五一	〇·一〇九二
	87.50 %	12.50 %	87.92 %	12.08 %
公有土地面積: 2.9045 公頃		積面總 (公頃) 0.9043		可抵充之公地面積: 〇

六、重劃區原有道路、溝渠、河川等已登記及未登記土地面積共計 0.00公頃。

七、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：計畫道路用地○.五三公頃、綠地○.八六公頃，合計1.39公頃。

(2) 土地所有權人負擔公共設施用地面積：一.三九公頃，加實測誤差面積○.○○四八公頃。

(3) 公共設施用地平均負擔比率

共同負擔之公共設施用地比率

|| 共同負擔之公共設施用地面積 | 依法抵充面積 + 實測誤差面積

重劃區總面積 | 依法抵充面積

|| $(13900 \div m + 48 \div m) / 33900 \div m = 41.14\%$

八、預估費用負擔：

(一) 費用負擔總額概估：

2026, 920

項	目	金額	說	明	備註	程						費		重劃作業費	貸款利息	合計	
						道路工程	水土保持	污雨水管線	路燈	橋樑	整地及綠化	自來水	電力工程				電信工程
	道路工程	一三、〇〇〇、〇〇〇元	本項費用以本區重劃工程規劃設計書圖及工程預算送請桃園縣政府核定金額為準								四、六二二、四二〇元	一、六〇〇、〇〇〇元	八二〇、〇〇〇元	八一〇、〇〇〇元	四、四九三、〇〇〇元	一、二四七、〇三四元	三七、八一六、九五四元
	水土保持	五、三五五、〇〇〇元	本項費用以本區重劃工程規劃設計書圖及工程預算送請桃園縣政府核定金額為準。區外土地配合區內地形施作邊坡綠化之工程費一七〇〇〇〇元，不列入重劃負擔。														
	污雨水管線	三、二三二、〇〇〇元	本項費用以本區重劃工程規劃設計書圖及工程預算送請桃園縣政府核定金額為準														
	路燈	二、六三七、五〇〇元	本項費用以本區重劃工程規劃設計書圖及工程預算送請桃園縣政府核定金額為準														
	橋樑		為重劃區對外通行橋樑，屬區外工程，工程費九、七五〇、〇〇〇元，不列入重劃負擔														
	整地及綠化		本項費用以本區重劃工程規劃設計書圖及工程預算送請桃園縣政府核定金額為準。區外土地配合區內地形予以整地之工程費二八四六〇四六元，不列入重劃負擔。														
	自來水		以向自來水公司繳費之金額為準														
	電力工程		以向電力公司繳費之金額為準														
	電信工程		以向電信公司繳費之金額為準														
	重劃作業費																
	貸款利息		以五大銀行平均基準利率 3.11% 計算														
	合計																

(二) 預估費用負擔比率：

費用負擔比率 〃

工程費用總額 + 重劃費用總額 + 貸款利息

$$\frac{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積})}{37816954 \text{ 元} / (7082 \text{ 元} \times 33900)} = 15.75\%$$

九、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：41.14% + 15.75% = 56.89%

十、重劃內原有合法建物或既成社區或面臨已開闢道路等受益程度較低土地負擔減輕原則：無

十一、財務計畫

- (1) 資金需求總額三七、八一六、九五四元。
 - (2) 貸款計畫：前款所需費用由華亞汽電廠先行墊支。
 - (3) 清償計畫：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款或繳納差額地價償還。
- 十二、預定重劃工作進度表

自民國九十二年十月一日起至民國九十五年十月三十一日止（詳如進度表）

十三、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

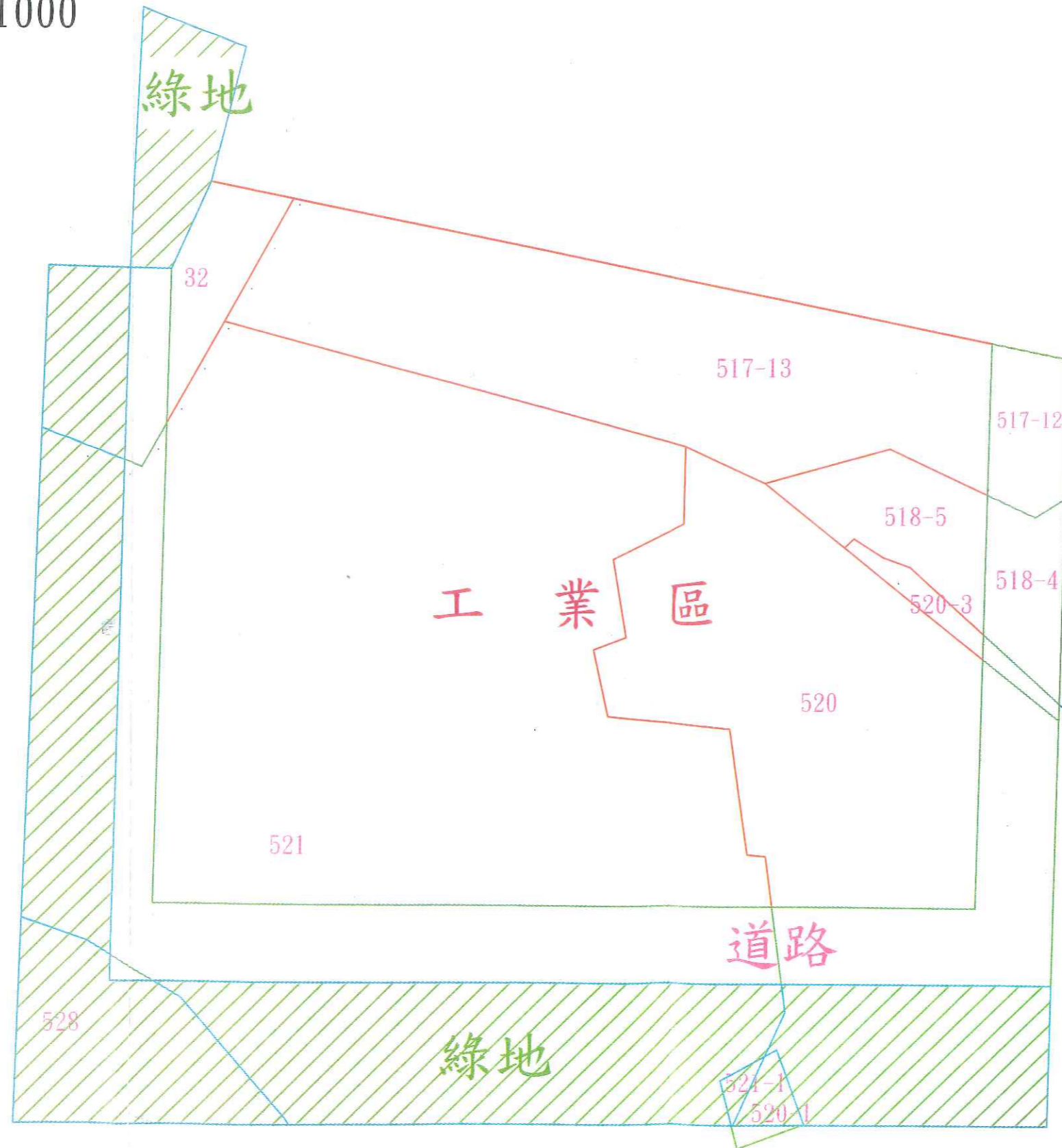
桃園縣龜山鄉華亞汽電廠自辦市地重劃區預定工作進度表	
工 作 項 目	預 定 工 作 進 度
一、發起成立籌備會	自九十二年十月至九十三年一月
二、範圍申請核定	自九十三年二月至九十三年五月
三、徵求同意	自九十三年五月至九十三年六月
四、研訂自辦市地重劃計畫書報核	自九十三年七月至九十三年八月
五、公告重劃計畫書	自九十三年八月至九十三年九月
六、研擬重劃會章程草案	自九十三年十月至九十三年十一月
七、成立重劃會	自九十三年十一月至九十三年十二月
八、籌編經費及公告禁止移轉等事項	自九十四年一月至九十四年二月
九、現況調查及測量	自九十四年三月至九十四年五月
十、工程規劃設計及施工	自九十四年六月至九十四年七月
十一、查估調查及測量	自九十四年八月至九十四年九月
十二、查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自九十四年十月至九十四年十一月
十三、土地分配設計及計算負擔	自九十四年十二月至九十五年一月
十四、分配結果公告及異議之處理	自九十五年二月至九十五年三月
十五、申請地籍整理及土地登記	自九十五年四月至九十五年五月
十六、交接土地及清償	自九十五年六月至九十五年七月
十七、申請核發重劃費用負擔證明書	自九十五年八月至九十五年九月
十八、財務結算	自九十五年九月至九十五年九月
十九、重劃會解散	自九十五年十月至九十五年十月

桃園縣龜山鄉華亞自辦市地重劃區重劃作業費計算表

項目	單位	數量	單價(元)	複價(元)	備註
一、委外費用	公頃				
1.研擬重劃計畫書及前後地價	公頃	3.4	200,000	680,000	
2.土地分配	公頃	3.4	320,000	1,088,000	
3.原地價及申報地價換算	公頃	3.4	200,000	680,000	
4.費用證明之計算及申請	公頃	3.4	200,000	680,000	
5.異議處理及財務結算	公頃	3.4	100,000	340,000	
					3,468,000
二、測量費用					
1.邊界分割	筆	10	400	4,000	土地分割規費每筆800元，減半收取。
2.範圍鑑界	筆	10	2,000	20,000	土地鑑界規費每筆4,000元，減半收取。
3.重劃後確定測量	區	1	15,000	15,000	每一重劃區以15,000元計。
4.重劃後各宗地測量	筆	20	2,000	40,000	土地測量規費每筆4,000元，減半收取。
5.各宗地界樁埋設	筆	20	1,600	32,000	每筆界樁費600元，埋設工資1,000元。
6.中心樁、界樁測釘及復樁	支	50	3,000	150,000	每公頃以20支計算。
7.各街廓及現況委外測量	公頃	3.4	80,000	272,000	
四、旅運費	月	24	8,000	192,000	
五、設備費			50,000	50,000	
六、會員大會及理事會誤餐費	次	5	50,000	250,000	
合計				4,493,000	

桃園縣龜山鄉華亞自辦市地重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

SCALE = 1 : 1000



圖例

圖示	地形名稱
— (Red line)	計畫路
— (Green line)	綠地
— (Red outline)	範圍界
— (Red outline)	工業區