

桃園市第 36 期觀音區  
草漯(第六區整體開發單元)  
市地重劃計畫書

中華民國 106 年 1 月

# 桃園市第 36 期觀音區草漯(第六區整體開發單元) 市地重劃計畫書

## 一、重劃地區及範圍

本重劃區坐落觀音區，範圍包括草漯段及塔腳段土地之部分土地，以都市計畫指定整體開發範圍為重劃範圍，總面積約 462,900 平方公尺，範圍四至如下：

- (一) 東：以都市計畫區外農業區為界。
- (二) 西：以新生路為界(包含新生路一半道路)。
- (三) 南：以水利埤塘為界。
- (四) 北：以成功路邊界為界(不包含成功路)。



## 二、法令依據

- (一) 平均地權條例第 56 條第 1 項第 1 款及市地重劃實施辦法第 14 條。
- (二) 桃園市政府 106 年 1 月 6 日府都計字第 1050317271 號公告實施「變更觀音(草漯地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段重劃地區第六區整體開發單元)書」。
- (三) 內政部都市計畫委員會 96 年 8 月 21 日第 665 次會議審定「變更觀音(草漯地區)都市計畫(第二次通盤檢討)書」。
- (四) 本重劃區環境影響評估報告經桃園市政府都市發展局 104 年 8 月 24 日桃都計字第 1040026504 號函屬免辦理環境影響評估，檢附公文影本 1 份(附件 1)。
- (五) 本重劃區水土保持計畫經桃園市政府水務局 103 年 8 月 15 日桃水保字第 1030028129 號函屬非「山坡地保育利用條例」劃定之山坡地範圍，與行政院農業委員會林務局 103 年 8 月 8 日林政字第 1031613916 號函未編入保安林，檢附公文影本 1 份(附件 2)。
- (六) 本重劃區經桃園市政府文化局 103 年 8 月 12 日桃縣文資字第 1030009103 號函查告，無珍貴樹木，非屬經指定或列管之古蹟、遺址及文化景觀，檢附公文影本 1 份(附件 3)。

## 三、辦理重劃原因及預期效益

### (一) 都市計畫沿革

71 年 11 月 3 日發布實施之「桃園縣觀音鄉草漯地區都

市計畫案」即指定本區應以市地重劃方式開發(附件 4-1)，81 年 3 月 3 日發布實施「變更觀音(草漯地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案」內配合市地重劃開發需要及行政區需求，辦理部分公共設施用地檢討變更(附件 4-2)，96 年 8 月 21 日內政部都市計畫委員會第 665 次會議審定「變更觀音(草漯地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案」將本都市計畫範圍內待重劃地區劃分為 6 個整體開發單元，由本府依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於內政部都委會審議通過紀錄文到 3 年內(民國 100 年 9 月 11 日)完成上開事項，由本府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開時發期程(附件 4-3)。

本府於 101 年 4 月 23 日府城都字第 1010005621 號函提請延長上述開發期程，經內政部都市計畫委員會 102 年 10 月 15 日第 813 次審議會決議略以：「本案同意延長開發期限以 3 年為限，本次委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，於下次辦理通盤檢討時，變更為農業區」(附件 4-4)。

## (二) 重劃區辦理原因

本市沿海地區建設長期落後，地區發展有著當地人高度期許，尤緊鄰航空物產都心範圍之觀音(草漯地區)都市計畫

內土地，該都市計畫於 71 年間發布實施即附帶條件以市地重劃方式開發，如同禁限建，造成目前多數土地呈現閒置荒廢或違章建築林立狀態，且區內現況道路狹窄，亟待辦理重劃，賦予地區完整公共設施服務，以提高整體土地利用效率，爰此，草漯地區待重劃各個整體開發單元確有其開發之潛在價值與其必要性，詳重劃區土地使用現況圖(附件 5)。

行政院於 104 年審議通過「國道 2 號大園交流道至臺 15 線新闢高速公路工程」建設計畫，預計 106 年中動工，108 年底完工，可使國道 2 號往西延伸至臺 15 線，屆時沿線之城鎮交通可完整串聯至國道交通路網，本重劃區開發完成後盡享聯外便捷交通，將可吸引大量人口移居並帶動地方經濟發展。

此外，觀音工業區為臺灣北部地區最大之工業區，總面積 632 公頃，為了安排並改善大量引進之就業員工及其家屬之居住與生活問題，乃新訂「觀音(草漯地區)都市計畫」，截至 104 年設立廠家約有 369 家，就業人口數約計 2 萬 2,000 多人，近年已完成桃園科技工業區(面積約 275 公頃)、大潭濱海特定工業區(總面積約 182 公頃)等大型工業區土地開發，隨著廠商進駐，將引進大量就業人口，居住用地需求勢必倍增。

另依本市人口統計資料所示，觀音區每年人口數皆穩定增加(詳如表 1)，於 103 年人口成長率更超越鄰近之臺北

市、新北市及新竹縣市達到 1% 以上之水準(詳如表 2)，可見本區是具有人口拉力的鄉鎮市區。

表 1 桃園市觀音區年度人口成長趨勢表

| 民國  | 觀音區    |        | 草漯地區   |        |
|-----|--------|--------|--------|--------|
|     | 人口數(人) | 成長率(%) | 人口數(人) | 成長率(%) |
| 100 | 61,676 | 0.98   | 17,559 | 0.18   |
| 101 | 62,612 | 1.50   | 17,677 | 0.67   |
| 102 | 63,003 | 0.60   | 17,687 | 0.06   |
| 103 | 63,602 | 1.00   | 17,884 | 1.11   |
| 104 | 64,785 | 1.8    | 18,233 | 1.95   |
| 105 | 65,524 | 1.1    | 18,516 | 1.55   |

資料來源：桃園市觀音區戶政統計資料。

表 2 人口成長率比較表(%)

| 地區 \ 年度 | 100  | 101  | 102  | 103  | 104  |
|---------|------|------|------|------|------|
| 臺北市     | 1.23 | 0.84 | 0.5  | 0.59 | 0.09 |
| 新北市     | 0.49 | 0.58 | 0.4  | 0.3  | 0.1  |
| 新竹縣     | 0.89 | 1.21 | 1.22 | 1.33 | 0.82 |
| 草漯地區    | 0.18 | 0.67 | 0.06 | 1.11 | 1.95 |

資料來源：臺北市、新北市、新竹縣、桃園市戶政統計資料。

本區開發除持續促進草漯地區土地活化並可延續周邊建築使用熱能，有效疏解來自工業區擴充發展自然帶動的住宅用地需求。

### (三) 都市計畫發布實施或已審定地區之發展或辦理情形

- 1、「桃園縣觀音鄉草漯地區都市計畫案」於 71 年 11 月 3 日發布實施，本府於 77 年間完成該都市計畫中央位置之草漯市地重劃區之開發，現建築使用率已高達 80%。
2. 「變更觀音(草漯地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案」第二階段待重劃地區計分六區整體開發單元，其辦理情形如下：
  - (1)第一區整體開發單元：重劃計畫書業於 104 年 11 月 25 日起至同年 12 月 25 日公告 30 日期滿，公告期間無土地所有權人提出異議，已於 105 年 3 月辦理土地改良物查估作業，並於 105 年 9 月陸續辦理區內應拆遷之土地改良物拆遷補償公告。
  - (2)第二區整體開發單元：101 年間已辦理完成重劃業務，刻持續辦理剩餘抵費地標售作業，該區開發率約為 40%。
  - (3)第三區整體開發單元：重劃計畫書草案業經鈞部於 104 年 12 月 11 日審核通過，本府都市發展局於 105 年 1 月 11 日將本計畫都市計畫書圖報請鈞部核定，惟因 96 年內政部都市計畫委員會第 665 次會議紀錄之附件圖說錯置，致與 98 年公告實施之變更觀音(草漯地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)書之計畫內容有出入。經本府重新修正及 105 年 10 月 4 日鈞部都市計畫委員會第 883 次都市計畫委員會審議

通過，本府於 105 年 11 月 2 日重新檢具本重劃區都市計畫書圖報奉鈞部於 105 年 12 月 15 日核定後，於 106 年 1 月 6 日發布公告實施都市計畫書、圖。

#### (四) 公共設施取得與關建數量

可無償取得公共設施用地 168,298 平方公尺，建構完善公共設施，節省政府徵收費用 20 億 8,689 萬 5,200 元整<sup>1</sup>，並可有效提升區內居住環境及公共服務品質。

#### (五) 提供可建築用地面積、容納人數及預估土地增值幅度，以及重劃後環境改善情況及縮短地區發展年期

草漯都市計畫區整體計畫人口為 63,000 人，本重劃區可提供建築用地面積約 271,000 平方公尺，土地使用效率及強度提高，公共設施建設增加，整體居住環境得以改善，在房價相對便宜之優勢下，將可吸引較多新住民前來居住，進而帶動觀音區周遭地區整體環境的發展。

#### (六) 預期效益

- 1、改善地籍雜亂不整及經界糾紛的問題，以利地籍管理。
- 2、透過拆單及合併申請方式可簡化本區多數因繼承所造成土地共有之情形，以利土地處分利用。
- 3、實現都市計畫綠帶規劃，減低來自工業區外部性汙染(空氣及噪音)，改善居住環境品質。
- 4、透過毗鄰農田水利會溜池之湖濱專用區，打造兼顧遊憩

---

<sup>1</sup> 依草漯(二)重劃區毗鄰道路 102 年一般徵收平均價格 12,400 元/平方公尺估算。



休閒之小型水岸城市，發展地區特有居住文化。

5. 委託專業營建管理顧問公司統籌待辦重劃區工程基本規劃設計，強化各開發分區公共工程銜接介面及溝通協調。

#### 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 | 土地所有權人人數 | 面積 (平方公尺) | 備註 |
|----|----------|-----------|----|
| 公有 | 2        | 35,568    |    |
| 私有 | 1,065    | 427,332   |    |
| 總計 | 1,067    | 462,900   |    |

備註：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，並檢附公有土地分布示意圖(如附件 6)

| 序號 | 所有權  | 管理機關     | 筆數  | 面積 (平方公尺) | 目前使用情況            |
|----|------|----------|-----|-----------|-------------------|
| 1  | 中華民國 | 財政部國有財產署 | 87  | 10,312    | 現況為道路、溝渠、雜作與草地等使用 |
| 2  |      | 交通部公路總局  | 71  | 6,368     | 現況為道路使用           |
| 3  |      | 經濟部      | 7   | 1,549     | 現況道路使用            |
| 4  |      | 觀音區公所    | 3   | 105       | 現況為道路使用           |
| 5  |      | 草漯國小     | 4   | 219       | 草漯國小使用            |
| 6  | 桃園市  | 草漯國小     | 30  | 17,015    | 草漯國小使用            |
| 小計 |      |          | 202 | 35,568    |                   |

## 五、土地所有權人同意重劃情形

### (一) 敘明本重劃區土地所有權人辦理重劃意願

本重劃區土地所有權人平均重劃負擔概計為 47.61%，超過 45%，經徵得過半數之私有土地所有權人及土地同意，同意人數及土地面積如下表，符合平均地權條例第 60 條第 3 項但書規定。

| 私有土地所有權人人數                  |              |     |               |     | 私有土地所有權人面積                      |                        |         |                         |       |
|-----------------------------|--------------|-----|---------------|-----|---------------------------------|------------------------|---------|-------------------------|-------|
| 總<br>人<br>數                 | 申請(同意)<br>人數 |     | 未申請(同意)<br>人數 |     | 總<br>面<br>積<br>(平方公尺)           | 申請(同意)<br>面積<br>(平方公尺) |         | 未申請(同意)<br>面積<br>(平方公尺) |       |
|                             | 人數           | %   | 人數            | %   |                                 | 面積                     | %       | 面積                      | %     |
|                             | 1,065        | 623 | 58.50         | 442 |                                 | 41.50                  | 427,332 | 276,170                 | 64.63 |
| 公有土地面積：35,568m <sup>2</sup> |              |     |               |     | 可抵充之公有土地面積：8,600 m <sup>2</sup> |                        |         |                         |       |

依上表所列，本重劃區私有土地所有權人總數計 1065 人，目前同意人數 623 人，約佔私有地主總人數比例 58.50%，同意者面積 276,170 平方公尺，約佔私有土地總面積比例 64.63%，雖未出具同意書者比例為 41.50%，惟分析其原因多為是否重劃對其無明顯影響，尚非表示反對重劃，本府仍將持續溝通，以提高同意人數比例。

### (二) 座談會辦理情形

本重劃區於 103 年 10 月 25 日及 104 年 9 月 18 日假觀

音老人文康活動中心召開 2 場重劃座談會，計有 145 位土地所有權人到場，另於 103 年 12 月至 104 年 3 月之週六、日於本府重劃工作站舉行 8 場小型重劃座談會向土地所有權人充分說明辦理意旨，並就多數土地所有權人關心議題，諸如繳交同意書時程及規定、土地分配問題（含負擔計算方式、負擔比率、分配位置及拆單合併辦理方式）等予以解答（詳附件 7），會後本府仍積極聯繫、逐戶拜訪土地所有權人，持續蒐集與瞭解相關意見，作為本府日後辦理土地分配規劃之考量。

### （三）土地及土地改良物所有權人相關權利之維護

坐落於共同負擔公共設施用地者，考量土地所有權人地籍分布與歸戶情況，擬定土地調整分配原則，依桃園市政府市地重劃會設置要點規定提請市地重劃會審議通過後據以辦理。

另坐落於湖濱專用區者，考量坐落該使用分區土地所有權人之地籍歸戶情況及重劃後之土地使用效益，估計重劃後地價與最小分配面積標準，依受益比例共同負擔之原則予以原位次分配，倘若未能原位次分配於湖濱專用區之土地所有權人，將依市地重劃實施辦法相關規定予以調整分配，以維土地所有權人權益。

關於重劃區內持分共有土地之協調分配情況，將依土地所有權人地籍分布與歸戶情況，先行辦理土地預分配草案，

透過說明會召開與工作站設置等方式，邀集當地仕紳代表及土地所有權人參與，依市地重劃實施辦法第 31 條第 1 項第 4 款規定，協助辦理分別共有土地分配為單獨所有之處理，減少土地共有關係，以利土地處分利用。

此外，有妨礙重劃工程施工(諸如坐落於公共設施用地)須予以拆遷之原有建物，將依桃園市拆遷補償相關規定核實查估辦理。

## 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，面積共計 8,600 平方公尺，依平均地權條例第 60 條第 1 項規定抵充為共同負擔之公共設施用地，檢附抵充土地分布示意圖(如附件 8)。

## 七、土地總面積

本重劃區公有土地面積共計 35,568 平方公尺，私有土地面積共計 427,332 平方公尺，及概估無未登記土地，合計 462,900 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

道路用地 98,900 平方公尺扣除已開闢大觀路面積 6,368 平方公尺後為 92,532 平方公尺、兒童遊樂場用地 4,000 平方公尺、公園用地 21,100 平方公尺、綠地用地 46,800 平方公尺、

國民小學用地 21,100 平方公尺扣除已徵收草潔國小 17,234 平方公尺後為 3,866 平方公尺，合計 168,298 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扣除抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積即為土地所有權人負擔之公共設施用地面積。

(三)公共設施用地平均負擔比率

公共設施用地平均負擔比率＝

$$\frac{\text{公共設施用地總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \times 100\%$$

$$\frac{168,298 - 8,600}{439,298 - 8,600} \times 100\% = 37.08\%$$

註：重劃區範圍總面積 462,900 平方公尺，扣除已徵收完成之大觀路及草潔國小等部分面積 23,602 平方公尺不列入重劃共同負擔，重劃區總面積約為 439,298 平方公尺。

## 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           | 21,102  |                  |
|      | 整地工程(含圍籬及雜項工程) | 11,533  |                  |
|      | 雨水工程           | 4,057   |                  |
|      | 污水工程           | 7,980   |                  |
|      | 路燈工程           | 1,734   |                  |
|      | 綠地、公園工程        | 14,013  |                  |
|      | 地下管線工程         | 21,090  |                  |
|      | 其他             | 5,936   |                  |
|      | 小計             | 87,445  | 詳細估算如附件 9        |
| 重劃費用 | 地上物拆遷補償費       | 49,089  | 詳細估算如附件 9        |
|      | 重劃業務費          | 2,680   |                  |
| 貸款利息 |                | 8,352   | 貸款年利率 2%，年期為 3 年 |
| 總計   |                | 147,566 |                  |

## (二) 費用負擔平均負擔比率

費用負擔平均負擔比率計算方式如下：

$$\frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \times 100\%$$

$$\frac{1,475,660,000}{32,540 \times (439,289 - 8,600)} \times 100\% = 10.53\%$$

(三) 本重劃區貸款利率係參考五大銀行平均基準利率，加以參酌過往辦理市地重劃案例估算，未來仍以實際借貸利率為準。

(四) 本重劃區預估重劃後平均地價每平方公尺 32,540 元，係依毗鄰重劃區不動產交易實價及抵費地標售價格並參酌市地重劃實施辦法第 20 條所列之考量因素預估之，詳如附件 10。

## 十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

重劃總平均負擔比率 = 公共設施用地平均負擔比率 + 費用平均負擔比率，即 37.08% + 10.53% = 47.61%

## 十一、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則

經查閱本重劃區土地使用現況圖及建築改良物相關證明

文件後，概估重劃區內原有合法建物重劃後得辦理原位置分配者約 4 處，建物面積預估為 436 平方公尺，檢附合法建物位置略圖 1 份(附件 11)。

前述合法建物將視其原始使用情況及重劃後土地使用效益，按其受益比例研訂減輕負擔之處理原則，提請桃園市政府市地重劃會審議後辦理。

## 十二、財務計畫

(一)重劃負擔總費用計約新臺幣 14 億 7,566 萬元。

(二)財源籌措方式：向桃園市土地重劃基金與金融機構貸款。

(三)償還計畫：由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，詳如下表。



| 項目      |                | 合計<br>(萬元) | 106年     | 107年     | 108年     | 109年   | 110年   |
|---------|----------------|------------|----------|----------|----------|--------|--------|
| 重劃負擔總費用 | 工程費            | 87,445     | 4,373    | 30,605   | 34,978   | 17,489 | 0      |
|         | 重劃費用           | 51,769     | 34,643   | 15,626   | 900      | 500    | 100    |
|         | 小計             | 139,214    | 39,016   | 46,231   | 35,878   | 17,989 | 100    |
|         | 貸款利息           | 8,352      | 2,341    | 2,774    | 2,152    | 1,079  | 6      |
|         | 小計             | 147,566    | 41,357   | 49,005   | 38,030   | 19,068 | 106    |
| 收入      | 收取差額地價或出售抵費地價款 | 14,7732    | 0        | 0        | 0        | 59,093 | 88,639 |
|         | 小計             | 147,732    | 0        | 0        | 0        | 59,093 | 88,639 |
| 當期淨值    |                | 166        | (41,357) | (49,005) | (38,030) | 40,025 | 88,533 |

(五)本重劃區預估取得抵費地面積 45,400 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 32,540 平方公尺，經試算後預估土地處分收入約 14 億 7,732 萬元，扣除重劃負擔總費用約 14 億 7,566 萬元，預估盈餘約 166 萬元，財務尚屬可行。

### 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 12）。自民國 103 年 2 月至民國 110 年 4 月。

### 十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖（詳附件 13）。

### 十五、附件

附件 1:免辦理環境影響評估公文影本。

附件 2:免辦理水土保持計畫公文影本。

附件 3:無珍貴樹木、非屬經指定或列管之古蹟、遺址及文化景觀公文影本。

附件 4-1: 71 年 11 月 3 日發布實施「桃園縣觀音鄉草漯地區都市計畫案」。

附件 4-2: 98 年 3 月 4 日修正發布之「變更觀音(草漯地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案」。

附件 4-3: 內政部都市計畫委員會 96 年 8 月 21 日第 665 次會議紀錄。

附件 4-4: 內政部都市計畫委員會 102 年 10 月 15 日第 813 次會議紀錄。

附件 5: 土地使用現況圖。

附件 6: 公有土地分布示意圖。

附件 7: 103 年 10 月 25 日座談會開會通知、會議簡報、會議紀錄、民眾提問書面函覆資料、小型座談會通知函。

附件 8: 抵充土地分布示意圖。

附件 9: 工程費用概算表及地上物拆遷費用概算資料。

附件 10: 桃園市第 36 期觀音區草漯(第六區整體開發單元)鄰近地區土地交易價格調查。

附件 11: 合法建物位置略圖。

附件 12: 預定工作進度表。

附件 13: 重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。

附件 14: 重劃區都市計畫發布實施函。