

桃園市第 42 期平鎮區

永豐市地重劃區

重劃計畫書

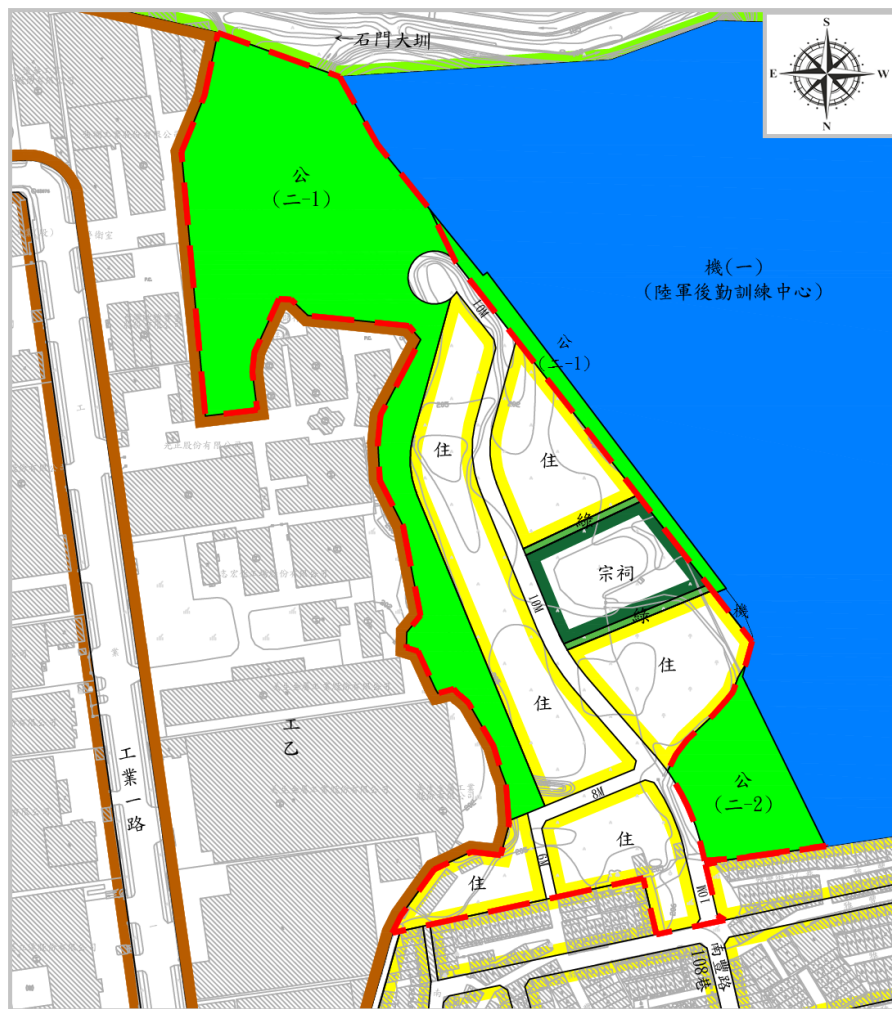
桃園市政府

111 年 3 月









一、重劃地區及範圍

本重劃區坐落平鎮區，範圍包括湧豐段、山子頂段及中庸段部分土地，以都市計畫指定整體開發範圍為重劃範圍，總面積約 63,906 平方公尺，範圍四至如下：

- (一) 東側以機一用地為界。
- (二) 南側以 10 公尺計畫道路為界。
- (三) 西側以工業區為界。
- (四) 北側以農業區為界。



圖例

 住宅區	 公園用地	 重劃開發範圍
 機關用地	 宗祠專用區	 道路用地
 工業區	 綠地用地	

重劃範圍示意圖

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) 內政部都市計畫委員會 109 年 5 月 12 日第 968 次會議審議通過「變更平鎮(山子頂地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」(附件 1)。
- (三) 桃園市政府 111 年 2 月 10 日府都計字第 1110012822 號公告實施「變更平鎮(山子頂地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第二階段)案」(附件 2)。
- (四) 經桃園市政府環境保護局 110 年 6 月 10 日桃環綜字第 1100048531 號函復，本案尚僅進行相關報核、審議或核准階段未涉及認定標準之開發行為，尚免實施環境影響評估(附件 3)。
- (五) 本重劃區經桃園市政府水務局 110 年 3 月 16 日桃水坡字第 1100016374 號函復，非屬水土保持法劃定之山坡地範圍，無涉及水土保持法，無須辦理水土保持事宜(附件 4)。
- (六) 本重劃區經桃園市政府文化局 109 年 9 月 4 日桃市文資字第 1090018565 號函復，非位屬且非鄰接古蹟保存區、歷史建築、文化景觀及考古遺址之所在地，亦無位屬 105 年 7 月普查之「桃園考古遺址普查計畫」區域內(附件 5)。
- (七) 本重劃區經桃園市政府農業局 110 年 3 月 11 日桃農林字第 1100007675 號函復查範圍內無本市所列管之特定樹木(附件 6)。
- (八) 本重劃區經經濟部中央地質調查所 110 年 3 月 16 日經地企字第 11000052650 號函復，非位屬目前已公告之地質敏感區內(附件 7)。

三、辦理重劃原因及預期效益

(一) 都市計畫沿革

本重劃區位屬平鎮(山子頂地區)都市計畫，自 75 年 12 月 5 日府建都字第 165514 號公告實施為公園用地與廣場兼停車場。於 90 年間辦理該都市計畫案第一次通盤檢討，考量都市計畫規劃原意，將「廣場兼停車場」變更為「停車場」(停九)。現有都市計畫內公共設施保留地因數十年來未落實全面開闢，無法妥善運用又妨礙地方發展，有違憲法保障人民之生存權與財產權，造成民怨，並使民眾對政府施政信賴度下降，為解決此問題，內政部於 90 年報奉行政院核定「都市計畫公共設施保留地問題處理方案」，並經 99 年修正該方案，研擬以多元化自償性方式處理協助地方政府取得公共設施保留地，嗣經多次邀集相關部會及地方政府召開研商會議討論獲致共識與結論，並依據會商結論彙整修正完成都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則，以促使有限之土地資源合理利用，發揮效能並減少民怨。

本府配合辦理都市計畫公共設施保留地檢討變更事宜，經彙整各單位之使用需求後，研擬本都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)案，經內政部 109 年 5 月 12 日都市計畫委員會第 968 次會議審議通過，除保留大部分公園用地外，其餘部分變更為住宅區、宗祠專用區、綠地用地及道路用地，停九用地則因用地規模過小不具興闢效益，變更為住宅區，並指定本區應以市地重劃方式開發，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(草案)送市地重劃主管機關審核通過，內政部於 111 年 1 月 12 日核定本案都市計畫。

平鎮(山子頂地區)都市計畫歷次發布彙整表

編號	變更案名	發布日期文號	市地重劃範圍土地使用分區沿革
1	平鎮(山子頂地區)都市計畫	75年12月5日 府建都字第 165514號	
2	變更平鎮(山子頂地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案	90年3月20日 府城鄉字第 35547號	

編號	變更案名	發布日期文號	市地重劃範圍土地使用分區沿革
3	變更平鎮(山子頂地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)案	109年10月08日府都計字第1090243140號	

(二) 重劃區辦理原因及特殊情形

1. 本重劃區面積總計 6.39 公頃，公共設施專案通盤檢討前原公園用地面積計 6.27 公頃，停九用地計 0.07 公頃，道路用地計 0.05 公頃，已劃設 30 年公共設施用地卻遲未開闢，致民眾對政府施政效能低落觀感不佳。
2. 本重劃區範圍透過政府公辦整體開發方式取得興闢仍有需要之公共設施用地，不僅實質提升居住環境品質，地主亦可取回可建築用地(住宅區 28,302 平方公尺及宗祠專用區 4,551 平方公尺，合計 32,853 平方公尺)，並將區內原有宗祠位置劃設保留使用。
3. 本計畫住宅使用主要是沿中豐路向外發展，住宅區現況使用情形包括住宅、商店、工廠、市場、寺廟及道路等，未發展部分土地除少

數作為農業使用外，其餘閒置未用，毗鄰本重劃區周邊住宅之開放性活動空間少，僅有1,900平方公尺之兒童用地已開闢做公園使用，周邊無其他可替代公園功能性之公共設施，為實質提供該區居民休憩空間，除透過檢討並調整本案公共設施用地開闢方式，另將於毗鄰本重劃範圍之公二用地規劃設置鄧雨賢紀念公園及興闢里民活動中心，提供市民運動遊憩活動空間，完善該區居住環境品質。

4. 為確保公共設施服務水準及財務可行，本案開闢取得大面積公園用地，避免超過45%重劃總負擔，將部分公共設施列為重劃非共同負擔，並以公有地及抵費地優先指配，另為避免影響其他開發區重劃時程，採單獨開發方式辦理。

(三) 公共設施取得與闢建數量

本重劃區公共設施用地計有公園用地24,749平方公尺、綠地用地642平方公尺及道路用地5,662平方公尺，預計取得公共設施用地合計31,053平方公尺。

(四) 預期效益

1. 可無償取得道路及部分公園等公共設施用地計25,247平方公尺，節省政府取得用地經費約新臺幣13億8,859萬元（以近年重劃區周邊之不動產交易實價55,000元/平方公尺計算），並可建構完善公共設施，提升區內居住環境品質。
2. 提升土地價值：土地重劃併同重劃工程施工，將區內都市計畫公共設施予以闢建，且重劃後土地使用項目之強度提高，促進土地利用、增加土地價值。

(五) 檢附重劃區土地使用現況圖1份。(如附件8)

四、重劃區土地權屬情形

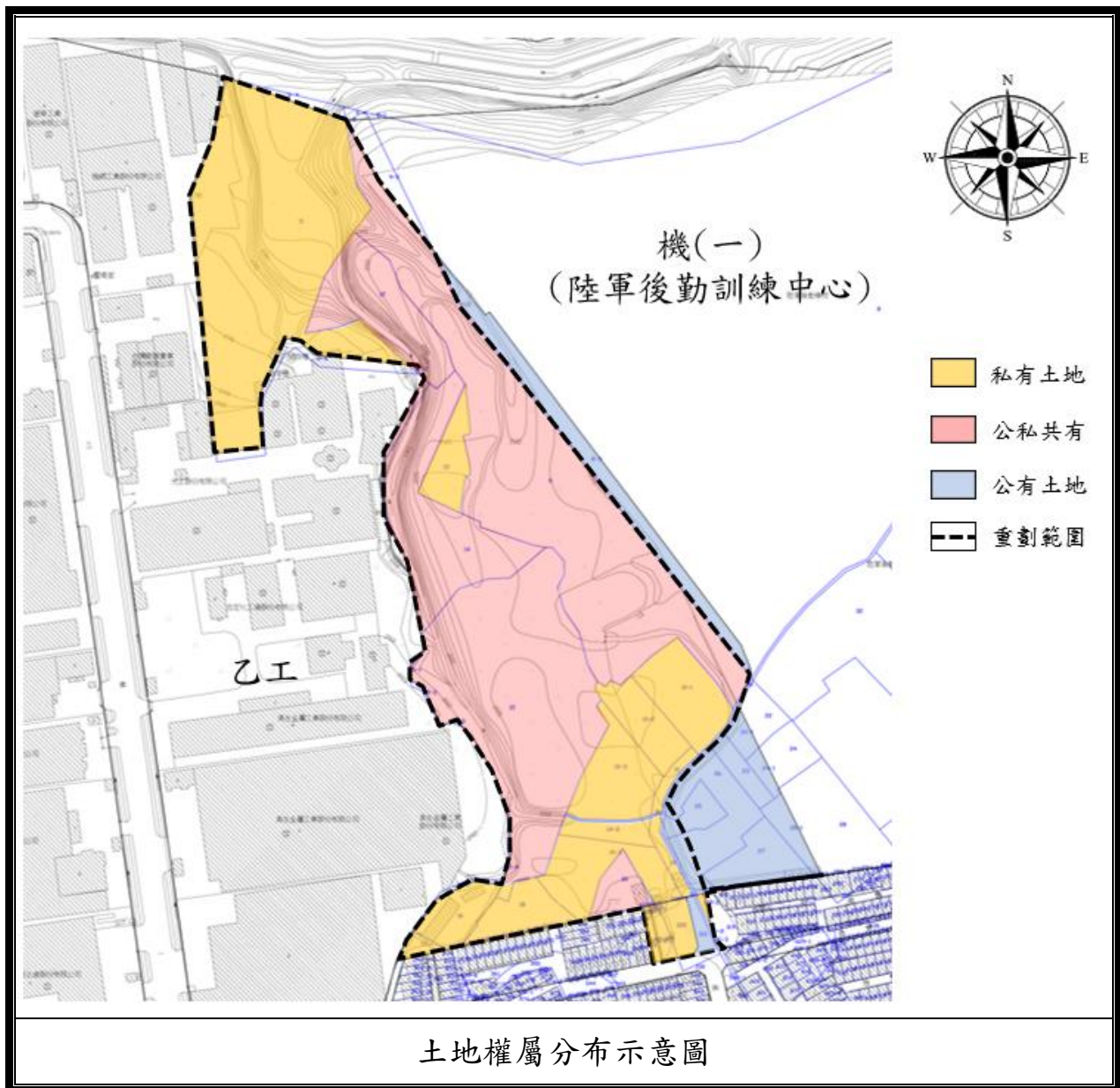
1. 重劃區土地權屬情形如下表。

所有權人	人數	持分面積(m ²)	持分比例	備註
公有	3	4,834	7.56%	
私有	107	59,072	92.44%	共同共有土地 2 筆
合計	110	63,906	100.00%	

備註：上開數據應以實際分割測量登記後之資料為準。

2. 重劃區公有土地產權、面積及使用情形如下表，權屬分布如下圖。

序號	所有權人	管理機關	筆數 (含公私共有)	持分面積 (m ²)	目前使用情形
1	中華民國	財政部國有財產署	8	1,369	樹木及雜草
2	中華民國	國防部軍備局	3	425	樹木及雜草
3	桃園市	桃園市政府養護工程處	3	1,986	樹木及雜草
4	桃園市	桃園市平鎮區公所	2	198	樹木及雜草
5	台北市	台北市政府財政局	3	856	樹木及雜草
小計			19	4,834	



五、土地所有權人同意重劃情形

(一) 本重劃區土地所有權人平均重劃負擔比率為 44.97%，未達 45%。

(二) 座談會辦理情形：於 110 年 3 月 30 日於桃園市平鎮區山子頂社區活動中心召開本重劃區座談會，向土地所有權人說明重劃辦理意旨，並對重劃範圍、地上物拆遷補償、土地分配及公設規劃等問題充分溝通，計有 40 位土地所有權人到場，其中私有地主共計 38 位出席（親自出席計 25 位、委託代理人出席計 13 位），土地所有權人於會

中對本重劃案表達高度配合意願並期盼盡速展辦，會議紀錄均依規定送達，迄今均無反對意見，檢附座談會會議紀錄 1 份(如附件 9)。

六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積

本重劃區內無重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記土地。

七、土地總面積

本重劃區公有土地面積計 4,834 平方公尺，私有土地面積計 59,072 平方公尺，合計 63,906 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

公共設施用地計 31,053 平方公尺，包含公園用地 24,749 平方公尺、綠地用地 642 平方公尺及道路用地 5,662 平方公尺。

（一）列入共同負擔之公共設施用地及面積

公園用地 19,585 平方公尺、道路用地 5,662 平方公尺，合計 25,247 平方公尺。

（二）公共設施用地負擔比率

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

$$\times 100\% = \frac{25,247 - 0}{63,906 - 0} \times 100\% = 39.51\%$$

（三）非共同負擔之公共設施用地及面積

綠地用地(642 平方公尺)及部分公園用地(5,164 平方公尺)將以

2,660 平方公尺之公有土地及 3,146 平方公尺之抵費地優先指配，已於 110 年 10 月 1 日邀集公有土地管理機關說明相關規定及後續事宜，並協調市府工務局配合重劃進度逐年編列經費價購抵費地。

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。

開發費用估計明細表

項目		金額(萬元)	備註
工程費用		17,052	詳附件 10
重劃費用	地上物補償費用	625	詳附件 11
	重劃業務費用	1,068	
貸款利息		454	貸款期間 3.5 年，年利率以 1% 計算
合計		19,199	

(二) 費用平均負擔比率

$$\frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \times 100\% = \frac{1 \text{ 億 } 9,199 \text{ 萬}}{5.5 \text{ 萬/m}^2 \times (63906 \text{ m}^2 - 0 \text{ m}^2)} \times 100\% = 5.46\%$$

(三) 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 55,000 元，係依毗鄰重劃區之住宅區不動產交易實價並參酌市地重劃實施辦法第 20 條所列之考量因素預估之(附件 12)。

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

$$\begin{aligned}\text{重劃總負擔比率} &= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率} \\ &= 39.51\% + 5.46\% \\ &= 44.97\%\end{aligned}$$

十一、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕原則

經查閱本重劃區土地使用現況圖及歷史航照圖，區內有一實施建築管理前建造之建物，現況作宗祠使用，無其他合法建物或既成社區，本區無減輕負擔需求。

十二、財務計畫

- (一) 重劃負擔總費用計約新臺幣 1 億 9,199 萬元。
- (二) 財源籌措：向桃園市實施平均地權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(讓)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。

重劃區年度現金流量表 (單位：萬元)

項目		合計	110 年	111 年	112 年	113 年
重劃負擔 總費用	工程費	17,052	466	8,555	6,321	1,710
	重劃費用	1,693	90	1,176	248	179
	小計	18,745	556	9,731	6,569	1,889
	貸款利息	454	3	100	166	185
	合計	19,199	559	9,831	6,735	2,074
收入	收取差額地價 或出(讓)售抵 費地價款	19,212	-	-	-	19,212
	小計	19,212	-	-	-	19,212
當期淨值		13	(559)	(9,831)	(6,735)	13

(五) 本重劃區預估取得抵費地面積 3,493 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 55,000 元，經試算後預估土地處分收入約 1 億 9,212 萬元，扣除重劃負擔總費用約 1 億 9,199 萬元，預估盈餘約 13 萬元，財務尚屬可行。

十三、預定重劃工作進度

本重劃區預定重劃工作進度表 (詳附件 13)。自民國 109 年 9 月至民國 114 年 9 月。

十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖如附件 14

十五、附件

附件 1：內政部都市計畫委員會 109 年 5 月 12 日第 968 次會議紀錄。

附件 2：桃園市政府 111 年 2 月 10 日府都計字第 1110012822 號函。

附件 3：本案尚僅進行相關報核、審議或核准階段未涉及認定標準之開發行為，尚免實施環境影響評估。

附件 4：非屬水土保持法劃定之山坡地範圍，故無須辦理水土保持事宜。

附件 5：非位屬且非鄰接經指定或列管之古蹟、遺址及文化景觀。

附件 6：查無列管之珍貴樹木。

附件 7：非位屬目前已公告之地質敏感區內。

附件 8：重劃區土地使用現況圖。

附件 9：座談會會議紀錄。

附件 10：工程費用概算表。

附件 11：重劃費用估算表。

附件 12：鄰近住宅區土地交易價格調查資料。

附件 13：預定重劃工作進度表。

附件 14：重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。