

桃園縣平鎮市山峰自辦市地重劃區

重劃計畫書

桃園縣平鎮市山峰自辦市地重劃區籌備會



地址：324 桃園縣平鎮市東豐路 215 號

代表人：鄧雁芬



電話：(03)469-4399

傳真：(03)419-3227



中 華 民 國 一 〇 三 年

目錄

一、重劃地區及其範圍	1
二、法律依據	2
三、辦理重劃原因及預期效益	4
四、重劃地區公、私有土地總面積及其土地所有權人總數	5
五、土地所有權人同意重劃情形（實際面積以實際測量為準）	5
六、重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積	5
七、重劃地區土地總面積	6
八、預估公共設施用地負擔	6
九、預估費用負擔	8
十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計(50.01%)	13
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	13
十二、財務計畫	14
十三、預定重劃工作進度表	14
十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖	15
附件一 未登記地土地清冊	17
附件二 桃園縣平鎮市山峰自辦市地重劃區依法應抵充及重劃前政府已取得之 公共設施用地且依規定原位置原面積分配之土地現場會勘紀錄	19
附件三 桃園縣平鎮市山峰自辦市地重劃區重劃作業費計算表	21
附件四 五大銀行平均基準利率	22
附件五 桃園縣平鎮市山峰自辦市地重劃區工作進度表	23
附件六 地段地號清冊	25
附件七 依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 25 條規定之不計入同意及 不同意面積人數、面積清冊	52
附件八 範圍圖	56

一、重劃地區及其範圍

本重劃區座落桃園縣平鎮市，範圍包括山子頂段、東豐段、新生段、平南段、平鎮段、金星段及中庸段等約 1,067 筆全部及部分之土地，請詳圖 1，其範圍四至：

(一) 範圍四至如下：(山福路原名湳背路)

1. 南山子頂(山子頂段、東豐段、新生段)

- 東：以山福路(山子頂段 88-4、89-3、89-4、89-8、89-27、9004-3 等地號)為界。
- 南：以山福路(山子頂段 117-2、138-9、138-10、138-12、138-14、138-15、138-17、138-18、143-64、145-83 等地號)為界。
- 西：以東豐路 100 巷(山子頂段 1085-3、1176、1175、150-1396、150-1399、150-1403 等地號)為界。
- 北：以莊福路右側(山子頂段 234-18、234-6、235-5、222-8、222-7、222-6 等地號)為界。

2. 北山子頂(平南段、金星段、平鎮段、中庸段)

- 東：以中豐路南勢二段與金城街(平南段 675、679、684、699、699-1 等地號)為界。
- 南：以中豐路南勢二段 346 巷(平南段 775、802、804、806、808、809、819、827 等地號)為界。
- 西：以新光路四段(中庸段 393、396 等地號)為界。
- 北：以南京路(金星段 1241、1244、1245、1247、1255 等地號)為界。

(二) 總面積共 87.535129 公頃 (以實際測量面積為準)。

二、法律依據

- (一) 依平均地權條例第 58 條第 3 項規定：「重劃會辦理市地重劃時，應由重劃區內私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃區私有土地總面積半數以上者之同意，並經主管機關核准後實施之。」
- (二) 本重劃區範圍係依據桃園縣政府 90 年 3 月 20 日府城鄉字第 35547 號函公告實施「變更平鎮（山子頂地區）都市計畫（第一次通盤檢討）案」所劃定之「後期發展區」尚未辦理重劃地區為範圍(請詳圖 1)。
- (三) 本重劃區實施範圍及重劃名稱業經桃園縣政府 94 年 11 月 2 日府地重字第 0940308577 號函核定。
- (四) 本重劃區實施範圍業經桃園縣政府 102 年 09 月 09 日府地重字第 1020219074 號函核定修正重劃範圍。

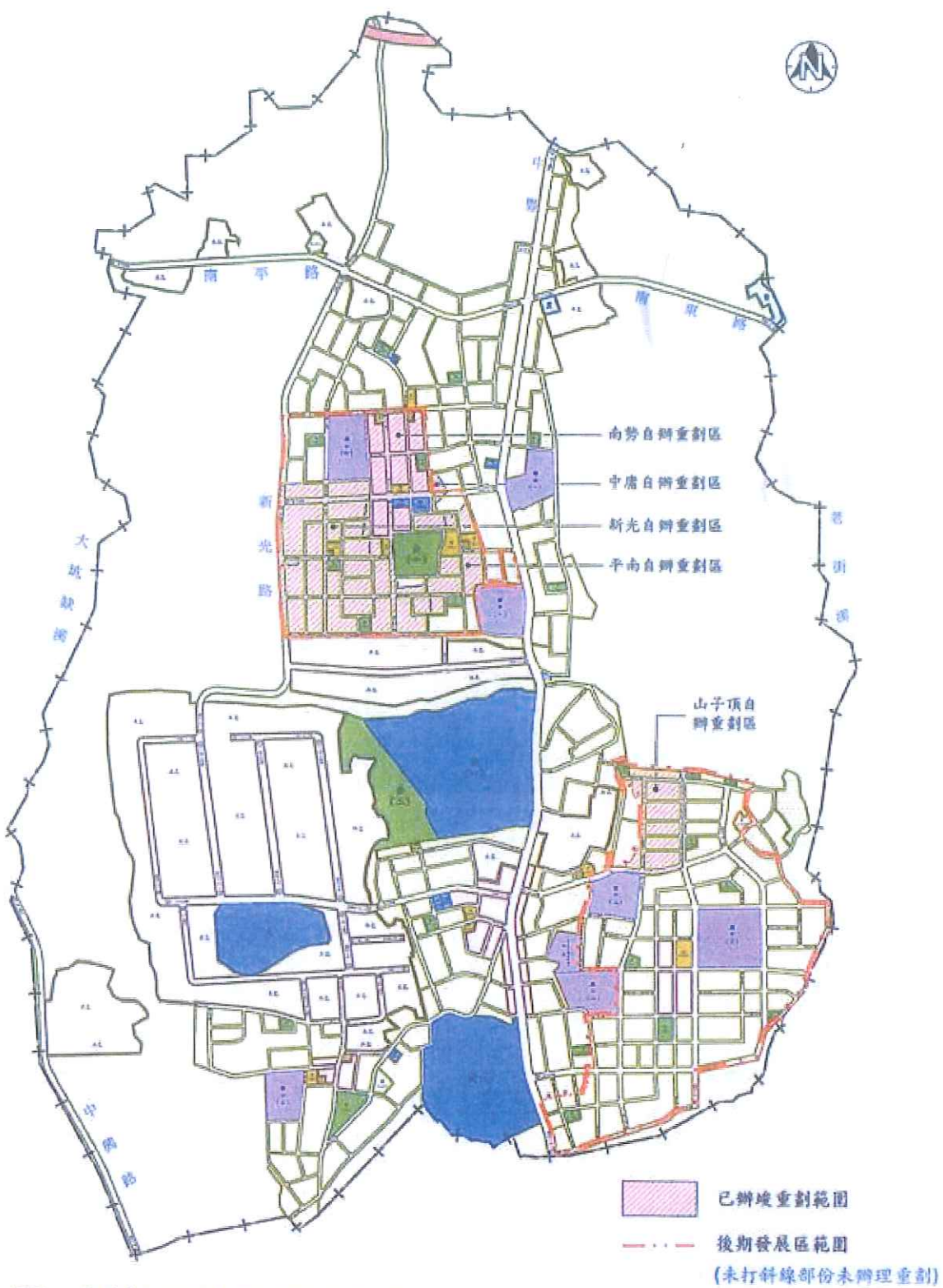


圖1 平鎮(山子頂地區)都市計畫(第一次通盤檢討)——套繪辦竣重劃地區示意圖

三、辦理重劃原因及預期效益

(一) 辦理原因

依照桃園縣政府 90 年 3 月 20 日府城鄉字第 35547 號函公告發布實施變更平鎮(山子頂地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案，本區係以市地重劃方式開發之地區，後期發展區尚未辦理重劃之土地應以跨區方式一次辦理完成。

(二) 預期效益

1. 目前本重劃區係「變更平鎮(山子頂地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案」，重劃區內之土地地籍凌亂，造成發展限制，且現況有部分農業耕作及若干建築物，重劃後可為本地區帶來有秩序發展，改善整體環境。
2. 本重劃區重劃完成以後可提供住宅區面積約 49.411629 公頃，商業區 2.5090 公頃，每公頃約可容納 303 人(依「變更平鎮(山子頂地區)都市計畫(第一次通盤檢討)」計畫書計算)，政府將無償取得公共設施 35.6145 公頃，包括文中、文小、公園、兒童遊樂場、停車場、市場、道路。
3. 目前以 102 年平均公告現值每平方公尺約新台幣 14,375 元(詳附件六)計算，政府可節省新台幣 7,167,418,125 元之土地徵收費及約新台幣 1,093,998,155 元之公園、兒童遊樂場、停車場、道路用地設施費用。本重劃區預計四年以內完成公共設施建設，並期土地價值增值幅度 19.65%以上。

四、重劃地區公、私有土地總面積及其土地所有權人總數

項目	土地所有權人數	面積（公頃）	備註
公有	4	4.761247	
私有	1401	82.736282	
未登記	-	0.0376	
總計	1405	87.535129	

備註：

（一）本表所列公、私有土地面積係依據土地登記謄本所載面積摘錄統計。

（二）實際面積以實際測量為準。

五、土地所有權人同意重劃情形（實際面積以實際測量為準）

私有土地所有權人人數					私有土地所有權人面積				
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	%
1368	720	52.63	648	47.37	82.7145195	44.278746	53.53	38.4357735	46.47
公有地面積：4.761247 公頃					可抵充土地面積：0.067567 公頃(請詳附件二)				

註一：私有土地所有權人總人數 1,401 人，總面積 82.736282 公頃，扣除依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 25 條規定：不計入同意及不同意人數 33 人，面積 0.0217625 公頃(清冊詳附件七)，故實際計算同意人數及面積分別為 1,368 人(1401-33)，面積 82.7145195 公頃(82.736282-0.0217625)。

六、重劃區原公有道路、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、河川等已登記及未登記土地，依平均地權條例施行細則第 82 條第 1 項第 1、2 款及同條例第 60 條規定辦理抵充。本重劃區目前未登錄面積計 0.0376 公頃(請詳附件一)，另外有關公有土地抵充，均依 103 年 3 月 5 日公有土地抵充現場會勘紀錄辦理(請詳附件二)。

七、重劃地區土地總面積

項目	土地所有權人數	面積（公頃）	備註
公有	4	4.761247	
私有	1401	82.736282	
未登記	-	0.0376	
總計	1405	87.535129	

八、預估公共設施用地負擔

(一) 列入共同負擔之公共設施項目及面積

公共設施用地項目	面積（公頃）	備註
文中	7.2350	
文小	3.0909	
公園	2.6728	
兒童遊樂場	1.4305	
停車場	0.6140	
市場	0.2610	
道路	20.3103	
合計	35.6145	

(二) 土地所有權人共同負擔之公共設施用地面積 33.730833 公頃

共同負擔之公共設施用地面積減(1)原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充地面積(請詳附件一、二)(2)依『獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法』第24條規定免納入重劃共同負擔，並按原位置、原面積分配土地面積(請詳附件二)等於土地所有權人負擔之公共設施用地面積。

$$35.6145 - 0.067567 - 0.0376 - 1.7785 = 33.730833 \text{ (公頃)}$$

(三) 公共設施用地平均負擔比率：39.38%

$$\begin{aligned} \text{公共設施用地平均負擔比率} &= (\text{公共設施用地負擔總面積} - (1)\text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充地面積} - (2)\text{依『獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法』第24條規定免納入重劃共同負擔，並按原位置、原面積分配土地面積}) \\ &\div (\text{重劃區總面積} - (1)\text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充地面積} - (2)\text{依『獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法』第24條規定免納入重劃共同負擔，並按原位置、原面積分配土地面積}) * 100\% \\ &= (35.6145 - 0.067567 - 0.0376 - 1.7785) \div (87.535129 - 0.067567 - 0.0376 - 1.7785) * 100\% \\ &= (33.730833 \div 85.651462) * 100\% \\ &= 39.38\% \end{aligned}$$

九、預估費用負擔

(一) 費用負擔總額概估：

項次	工程名稱	單位	數量	單價(元)	複價(元)	備註
壹	直接工程費					
一	整地工程	公頃	87.53	1,000,000	87,530,000	
二	道路工程					
1	道路路基整理	m ²	203,103.00	15	3,046,545	
2	道路鋪面及級配	m ²	154,098.00	1,200	184,917,600	
3	人行道	m ²	49,005.00	1,250	61,256,250	
三	排水工程					
1	箱涵工程	m	10,776.00	9,000	96,984,000	
2	道路排水邊溝	m	32,328.00	5,000	161,640,000	
3	灌排改道箱涵	m	2,652.00	9,000	23,868,000	
四	污水下水道工程	m	16,164.00	9,000	145,476,000	
五	公共照明工程					
1	路燈工程(LED)	盞	800	30,000	24,000,000	
2	路燈接電工程	m	16,164.00	4,000	64,656,000	
六	交通工程					
1	交通號誌工程	支	460	14,000	6,440,000	註一
2	交通標誌工程	支	920	5,000	4,600,000	註二
3	交通標線工程	m	16,164.00	15	242,460	
七	公園工程					
1	公園	m ²	8,943.00	2,000	17,886,000	註三
2	兒童遊樂場	m ²	14,305.00	2,000	28,610,000	
八	停車場工程	m ²	6,140.00	1,800	11,052,000	
九	其他工程					
1	電力工程(負擔 1/2)	m	16,164.00	3,000	24,246,000	
2	電信工程(負擔 1/3)	m	16,164.00	3,000	16,164,000	
3	自來水工程	m	16,164.00	4,000	64,656,000	

桃園縣平鎮市山峰自辦市地重劃區 重劃計畫書

4	圍籬工程	m	24,246.00	2,000	48,492,000	
小 計					1,075,762,855	
貳	空污費	公頃	87.53	208,332	18,235,300	註四
參	營造綜合保險費	式	約 0.6%		6,454,577	
肆	工程管理費	式	-	-	6,878,814	註五
伍	設計規劃監造費	式	-	-	66,227,720	註六
合 計					1,173,559,266	
建築改良物拆遷補償費		m ²	66,927.85	-	233,649,995	註七
地上作物補償費		m ²	646,738.76	20	12,934,775	註八
重劃業務費		式			21,532,000	註九
貸款利息		式			124,560,810	註十
總 計					1,566,236,846	

(前項計算負擔總計表為預估值，惟物價指數如有波動需調整工程負擔...等數額時，悉依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 33 條規定辦理。)

註一：數量為本重劃區(十字、T 字路口總數=115)*4=460。

工作項目：雙臂號誌燈桿		單位：支	
工料名稱	單位	數量	單價
雙臂號誌燈柱	支	1.000	10,000
雙臂燈柱基礎	座	1.000	2,000
施工費	式	1.000	1,000
零星工料,(約以上項目之 10%)	式	1.000	1,000
合計	支	1.000	14,000.00

註二：數量為本重劃區(十字、T 字路口總數=115)* 8=920。

工作項目：65x75cm 標誌及安裝		單位：套	
工料名稱	單位	數量	單價
CNS 一級品反光紙牌面(含損耗)	M2	0.490	2,500
#8 鋁鈹(含損耗及鑄承座)	M2	0.650	1,000
2"φ 鍍鋅鋼管	M	3.200	300
鋁承座及附件	式	1.000	900
裝設工資及材料(含混凝土、鋼筋、土方等)	式	1.000	300
合計	套	1.000	5,000

註三：

已徵收及興闢完成之公園用地，將其在公共設施用地負擔項目中剔除並免納入重劃工程。

原公園用地面積 $26,728 \text{ m}^2 - 17,785 \text{ m}^2$ (詳附件二) = $8,943 \text{ m}^2$

註四：

依『營建工程空氣污染防制設施管理辦法』第四條第一項第五款，本工程屬第一級營建工程，及依『營建工程空氣污染防制費收費費率』規定第一級營建工程之空汙費費率為每公頃 5,787 元/月，計三年為 208,332 元。

註五：

依「中央政府各機關工程管理費支用要點」各機關提列工程管理費表之百分比法，作為本工程管理費之提列標準

本重劃直接工程費為 1,075,762,855 元

(1)中央政府各機關工程管理費支用要點		
工程結算總價(%)	管理費	
五百萬元以下部分	3.0%	150,000
超過五百萬元至二千五百萬元部分	1.5%	300,000
超過二千五百萬元至一億元部分	1.0%	750,000
超過一億元至五億元部分	0.7%	2,800,000
超過五億元部分	0.5%	2,878,814
總和		6,878,814

註六：

依「機關委託技術服務廠商評選及計費辦法」公共工程（不包括建築物工程）技術服務建造費用百分比上限，作為本工程設計監造費之提列標準。

本重劃直接工程費為 1,075,762,855 元

建造費用(%)	設計及協辦費		監造費	
五百萬元以下部分	5.9%	295,000	4.6%	230,000
超過五百萬元至一千萬元部分	5.6%	280,000	4.4%	220,000
超過一千萬元至五千萬元部分	5.0%	2,000,000	3.9%	1,560,000
超過五千萬元至一億元部分	4.3%	2,150,000	3.3%	1,650,000
超過一億元至五億元部分	3.6%	14,400,000	2.8%	11,200,000
超過五億元部分	3.2%	18,424,411	2.4%	13,818,309
總和				66,227,720

註七：

依建物謄本及測量成果初估合法建物約 19,171.14 平方公尺，非合法建物約 47,756.71 平方公尺，並依『桃園縣興辦公設設施拆遷建築改良物補償自治條例』符合建築物構造別點數，與機械式拆除含運棄費、其他建築及裝修費計算，地上作物約 646,738.76 平方公尺，依「桃園縣辦理徵收土地農林作物補償費、水產養殖費、畜禽遷移費查估基準」計算；土地改良物之拆遷補償費，以理事會查定提交會員大會通過之數額為準。

編號	結構/規格	單價(元/m ²)	面積(m ²)	總價(元)
1	鐵筋混凝土造(RC 平頂)	749	19,171.14	14,359,184
合法建物小計			19,171.14	14,359,184
編號	結構/規格	單價(元/m ²)	面積(m ²)	總價(元)
1	輕重量鐵骨造(鐵屋架)	329	11,872.40	3,906,020
2	鐵筋混凝土造(RC 平頂)	749	16,572.45	12,412,765
3	磚造(二級木屋架)	459	11,056.64	5,074,998
4	簡陋木造(三級木屋架)	380	8,255.22	3,136,984
非合法建物小計			47,756.71	24,530,767
編號	其他	單價(元/m ²)	面積(m ²)	總價(元)
1	機械式拆除含運棄	1,800	66,927.85	120,470,130
2	其他建築及裝修	1,110	66,927.85	74,289,914
其他小計				194,760,044
合計				233,649,995

註八：以理事會查定提交會員大會通過之地上作物拆遷補償費之數額為準。

編號	地上作物	單價(元/m ²)	面積(m ²)	總價(元)
1	水稻	20	646,738.76	12,934,775
地上作物小計				12,934,775

註九：請詳附件三。

註十：貸款期間為三年，利率為 2.88%（中華民國 102 年 06 月 25 日中央銀行「五大銀行平均基準利率 2.88%」，請詳附件四）。

（二）預估費用負擔比率：10.63%

費用平均負擔比率 = (工程費用總額 + 重劃費用總額 + 貸款利息總額) ÷ [重劃後平均地價 * (重劃區總面積 - (1)原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充地面積 - (2)依『獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法』第 24 條規定免納入重劃共同負擔，並按原位置、原面積分配土地面積)

$$\begin{aligned} &= (1,173,559,266 + 246,584,770 + 21,532,000 + 124,560,810) (\text{元}) \div [17,200 (\text{元}/\text{m}^2) \\ &\quad * (87.535129 - 0.067567 - 0.0376 - 1.7785) (\text{公頃}) * 10,000] \\ &= 1,566,236,846 \div (17,200 * 85.651462 * 10,000) \\ &= 10.63\% \end{aligned}$$

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計(50.01%)

$$\begin{aligned} \text{土地所有權人平均重劃負擔比率} &= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率} \\ &= 39.38\% + 10.63\% \\ &= 50.01\% \end{aligned}$$

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

按實際情形及重劃受益比例研訂負擔減輕原則並依理事會通過決議辦理。

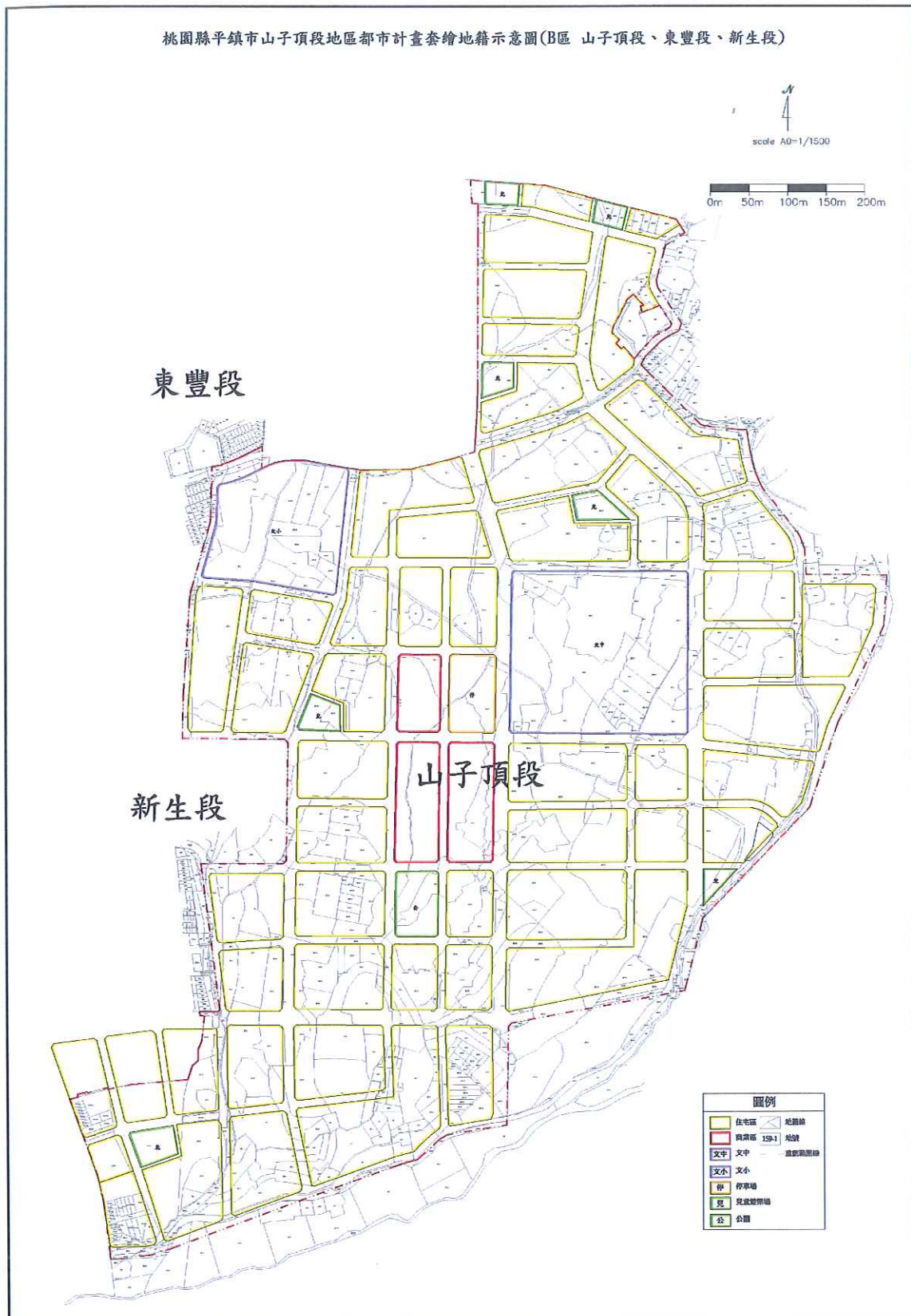
十二、財務計畫

- (一) 資金需求總額：新台幣壹拾伍億陸仟陸佰貳拾參萬陸仟捌佰肆拾陸元。
- (二) 貸款計畫：前款所需費用擬向金融機構等借款籌措。
- (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款或繳納差額地價償還。

十三、預定重劃工作進度表

自民國 93 年 3 月 1 日起至民國 107 年 8 月 31 日止（請詳附件五）。

十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖



附件五 桃園縣平鎮市山峰自辦市地重劃區工作進度表

工作項目	預定工作進度
一、發起成立籌備會	93 年 3 月至 93 年 10 月
二、範圍申請核定	93 年 4 月至 93 年 4 月
三、徵求同意	93 年 5 月至 96 年 4 月
四、研訂自辦市地重劃計畫書報核	96 年 4 月至 96 年 8 月
五、恢復籌備會資格	101 年 4 月 3 日
六、舉辦重劃作業進度說明會、座談會、重新徵求同意書	101 年 12 月至 102 年 7 月
七、公開徵求同意及通知未能送達公告	102 年 5 月至 102 年 9 月
八、研擬重劃會章程草案	102 年 6 月至 102 年 8 月
九、修正重劃區範圍	102 年 7 月至 102 年 9 月
十、公告重劃計畫書	103 年 4 月至 103 年 5 月
十一、召開會員大會	103 年 6 月
十二、成立重劃會	103 年 7 月至 103 年 8 月
十三、籌編經費及公告禁止移轉等事項	103 年 8 月至 103 年 11 月
十四、工程規劃設計	103 年 7 月至 103 年 12 月
十五、現地調查	103 年 7 月至 103 年 9 月
十六、現況調查	103 年 7 月至 103 年 9 月
十七、查定重劃前後地價	104 年 1 月至 104 年 2 月
十八、查估及發放土地改良物或拆遷補償費	104 年 4 月至 104 年 7 月
十九、工程施工(三年)	104 年 1 月至 107 年 1 月
二十、土地分配設計及計算負擔	104 年 11 月至 105 年 5 月

二十一、分配結果公告及異議之處理	106 年 6 月至 106 年 12 月
二十二、申請地籍整理及土地登記	106 年 6 月至 106 年 11 月
二十三、交接土地及清償	107 年 2 月至 107 年 4 月
二十四、申請核發重劃費用負擔證明書	107 年 5 月至 107 年 6 月
二十五、財務結算	107 年 6 月至 107 年 7 月
二十六、成果報告	107 年 7 月至 107 年 8 月
二十七、重劃會解散	107 年 8 月至 107 年 8 月
備註：本表工作項目及預定工作進度時間，可視重劃區實際狀況自行調整研訂。	