

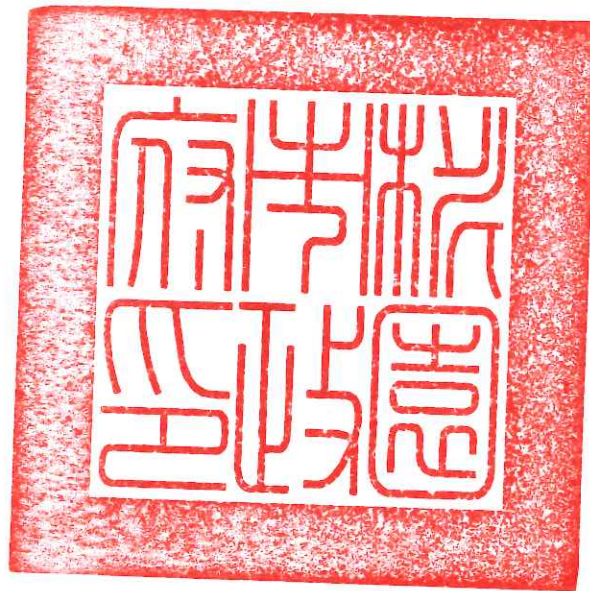
中華民國 111 年 3 月 28 日

府地重字第11100199031號

桃園市第 42 期平鎮區

永豐市地重劃區

重劃計畫書



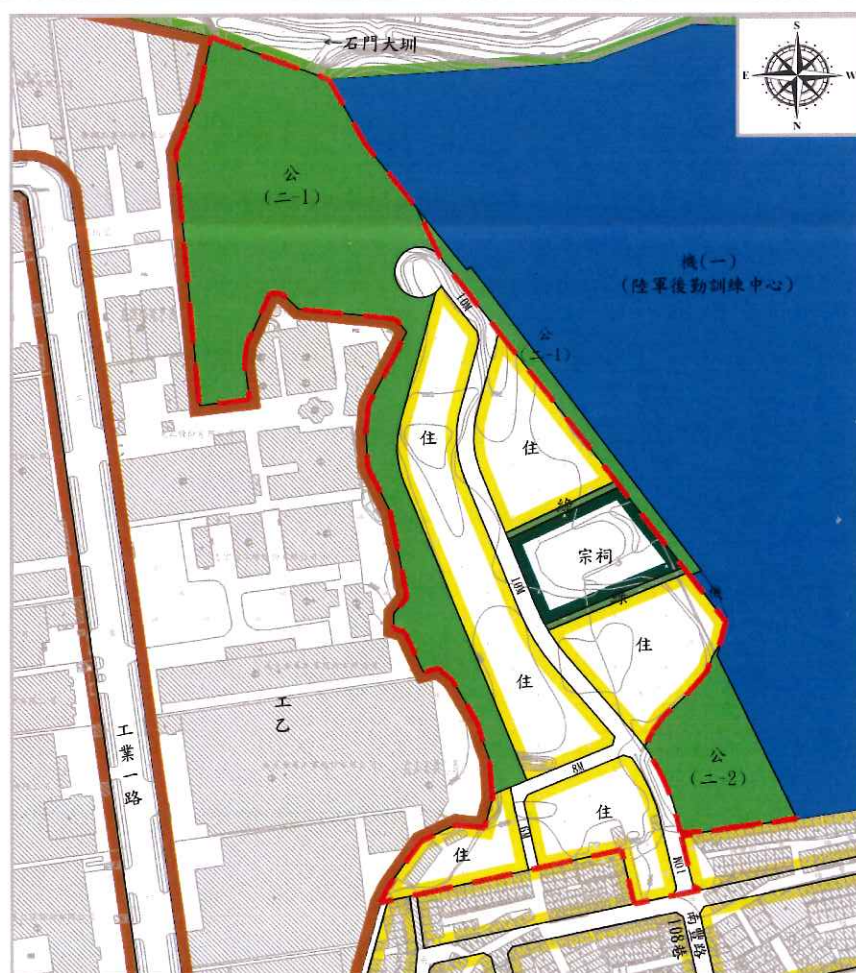
桃園市政府

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

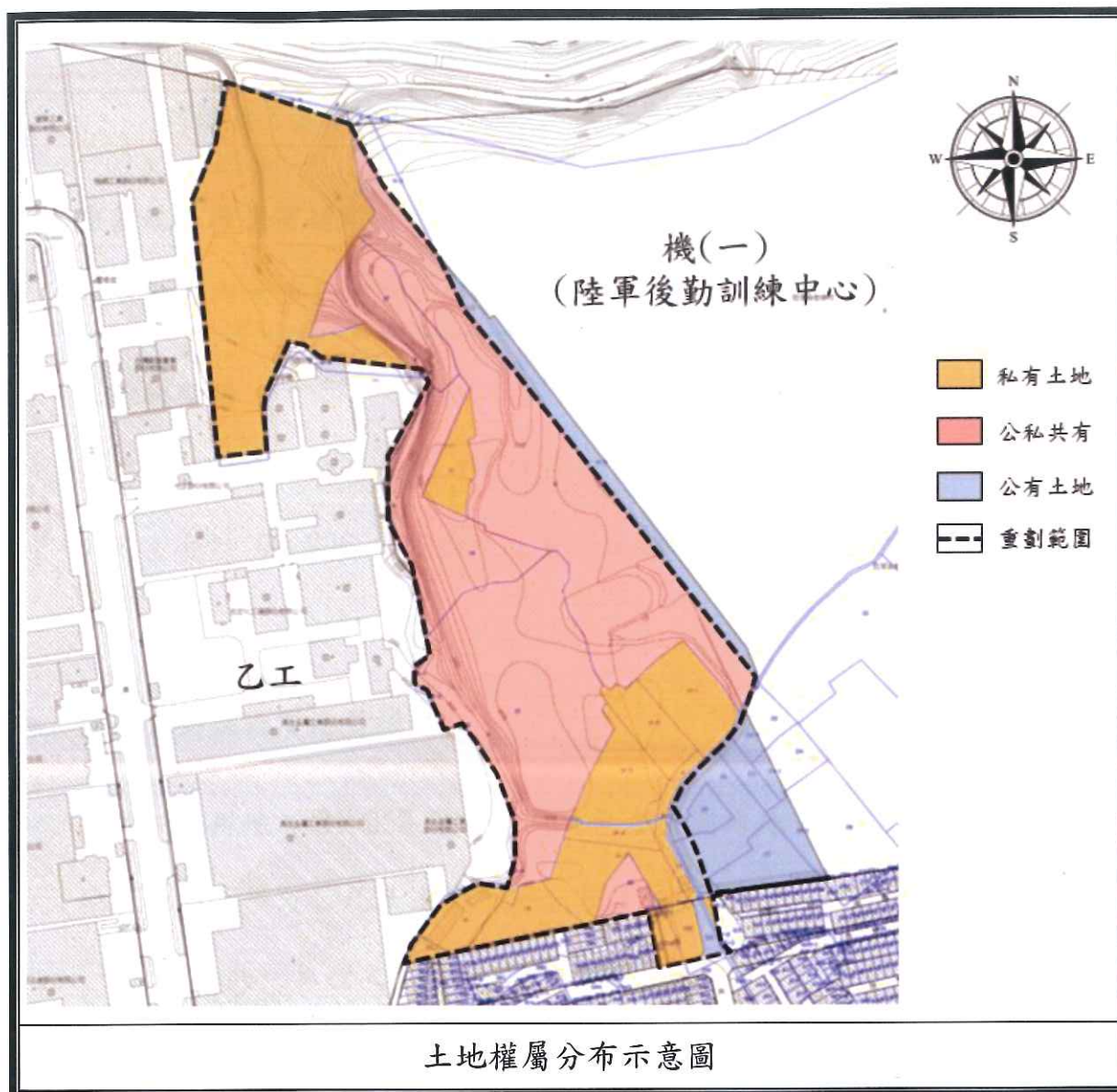
1. 重劃區土地權屬情形如下表。

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%	公同共有土地 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。

附件

內政部都市計畫委員會第 968 次會議紀錄

一、時間：中華民國 109 年 5 月 12 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇

花兼副主任委員敬群代

吳委員兼執行秘書欣修代

（依各級都市計畫委員會組織規程第7條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持；至第7案時，因副主任委員另有要公離席，由本會委員互推吳委員兼執行秘書欣修續代理主持。）

紀錄彙整：莊主民

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 966、967 次會議紀錄。

決 定：

（一）確定。

（二）確認本會第 966 次會議紀錄時，有關劉○池先生列席說明陳為「變更豐原都市計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案」，其中逕向本部陳情意見綜理表編號逕 3 案（合作街），建請將豐原區車路墘段車路墘小段 53-7、53-10 地號土地儘速劃設道路用地或辦理價購或徵收補償 1 節，經與會委員充分討論後，仍維持本會第 966 次會議決議，原則同意依臺中市政府研提之方案三辦理，維持原計畫，陳情意見不予採納，並轉請市府依法妥處。

審議案件一覽表：

七、核定案件

第 1 案：桃園市政府函為「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」。

- 第 2 案：桃園市政府函為「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫A21車站周邊土地開發計畫）延長開發期程再提會討論案」。
- 第 3 案：桃園市政府函為「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統A21車站周邊土地開發計畫）延長開發期程再提會討論案」。
- 第 4 案：內政部為「變更林口特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。
- 第 5 案：內政部為「變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。
- 第 6 案：彰化縣政府函為「變更高速公路員林交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討暨計畫圖重製）案」。
- 第 7 案：嘉義市政府函為「變更嘉義市都市計畫（不含嘉義交流道附近特定區、仁義潭風景特定區）（配合嘉義市區鐵路高架化計畫—嘉義市部分）主要計畫案」。
- 第 8 案：臺北市政府函為「變更臺北市大安區辛亥段五小段140-4地號等保護區為殯葬設施用地主要計畫案」。
- 第 9 案：屏東縣政府函為「變更琉球風景特定區計畫（第一次通盤檢討）（第二階段）案」再提會討論案。
- 第 10 案：花蓮縣政府函為「變更東華大學城特定區主要計畫（配合台9線花東縱谷公路安全景觀大道計畫—木瓜溪橋改建工程）案」。

八、散會：中午 12 時 20 分

七、核定案件：

第 1 案：桃園市政府函為「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」。

說明：

一、本案業經桃園市都市計畫委員會 108 年 3 月 8 日第 30 次、108 年 6 月 10 日第 32 次會審議通過，並准桃園市政府 108 年 8 月 14 日府都計字第 1080195719 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會彭委員光輝（召集人）、王委員秀娟、張委員梅英、蘇委員瑛敏、王委員靚琇組成專案小組，於 108 年 9 月 19 日、108 年 11 月 7 日、108 年 12 月 18 日及 109 年 1 月 8 日召開 4 次會議，獲致初步建議意見，案經桃園市政府 109 年 4 月 6 日府都計字第 1090074154 號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表及修正計畫書、圖到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）及桃園市政府 109 年 4 月 6 日府都計字第 1090074154 號函送補充資料通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

一、本計畫 5 項公共設施用地原已不足，為滿足當地公共設施服務水準需求，維護都市環境品質，請市政府補

充本案辦理之積極處理策略與調整方案及透過本次檢討實際開闢面積等內容，納入計畫書敘明。

二、變 2 案停車場用地擬變更為兒童遊樂場用地，請市政府查明該土地原取得方式，納入計畫書補充敘明。

三、本案採整體開發案件，請市府主管機關依調整後方案，再確認整體開發之可行性評估，納入計畫書敘明。

四、變 3 案規劃 10 米囊底路，考量整體交通系統順暢性，該路段不宜供路邊停車使用並請市政府於工程設計時，妥為納入考量。

五、計畫書學校用地檢討有關「國民中小學設備基準」請修正為「國民小學及國民中學設施設備基準」。

六、因本計畫部分變更案件涉及整體開發或附帶條件之執行事宜，為避免影響地方發展，本計畫案經委員會審議通過後，市政府得視實際發展需要，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。

**【附錄】本會 109 年 1 月 8 日專案小組第 4 次會議出席委員初步
建議意見（本次係彙整歷次專案小組會議）**

本計畫區係屬桃園市政府函報中壢生活圈 7 處都市計畫範圍，經本會專案小組聽取全案變更通案性原則及態樣，陸續將已完成審議之都市計畫區提請大會審議，本案建議除下列各點外，其餘照桃園市政府核議意見通過，並請市政府以對照表方式補充處理情形及修正計畫書（修正部分請加劃底線）、圖後，提請委員會審議。

- 一、依本部 102 年 11 月 29 日「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，首要工作應核實檢討計畫人口，故請就上位計畫人口分派、人口成長趨勢預測、開發總量容納人口等檢討分析後，詳予補充本案計畫人口之合理性，作為檢討調整計畫人口之依據。
- 二、有關本案檢討變更通案性原則，請依下列意見修正納入計畫書。
 - （一）請依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」列表補充說明本次檢討各類公共設施用地處理原則，跨區整體開發辦理原則以及個別變更回饋原則，納入計畫書敘明，以為後續辦理依循。
 - （二）本次檢討採整體開發方式辦理，又分為跨區整體開發及單獨整體開發，除請補充說明整體開發範圍劃設策略外，並將納入跨區整體開發辦理原則詳予敘明。
 - （三）考量各整體開發區負擔之公平性，請詳予補充說明本次檢討整體開發總負擔比例評估原則。
 - （四）有關未開闢之計畫道路納入整體開發部分，除因應整體開發區出入通行及指定建築線需要外，請考量納入道路範圍合理性、公益性、必要性及地主權益等面向後研擬具體可行策略，並納入跨區整體開發辦理原則敘明。

- (五) 整體開發範圍劃設: 整體開發單元第 2 點修改如下: 「考量可建築土地之區位零散及併同取得公共設施用地之開闢效益, 以同一都市計畫區辦理跨區整體開發為原則; 惟為重劃開發執行之彈性, 得於都市計畫再公開展覽後, 視實際需要予以劃分開發單元, 並提送內政部都市計畫委員會審議通過後再行辦理。」
- (六) 另為加速整體開發地區之發展, 劃設整體開發範圍周邊未開闢之計畫道路, 建議請主管單位配合整體開發作業時程, 優先編列經費進行開闢。
- 三、為減少對周邊環境之衝擊, 請詳予補充說明本次開放空間型之公共設施用地(公園綠地等)檢討變更之衝擊減緩措施及調整策略。並請補充變更前後平均每人享有公園綠地、廣場、兒童遊戲場及體育場實際開闢面積等資料, 以瞭解居住水準之變化。
- 四、請補充檢討成果與效益、整體開發地區劃設情形、整體檢討效益等內容, 納入計畫書敘明。
- 五、本案計畫書載明待徵收取得公共設施保留地預定期程為 130 年, 該段文字除請修正「本案計畫書載明待徵收及協議價購取得公共設施保留地預定期程為 130 年」, 另為確保土地所有權人權益, 有關預定期程部分請配合國土計畫修正, 並請該用地主管機關確認, 避免主管機關無明確事業及財務計畫, 再次造成無限期保留之情形。
- 六、變更內容涉及以市地重劃方式開發者, 應依本會 103 年 9 月 30 日第 836 次會議決議之下列通案性處理原則辦理, 以配合整體開發計畫之期程, 並確保都市計畫具體可行:
- (一) 請於桃園市都市計畫委員會審定細部計畫後, 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, 再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施; 如無法於委員會審議通過紀錄文到 3

年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請都市計畫擬定機關於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

- (二) 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，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

七、其他及應補充事項：

- (一) 查平鎮（山子頂地區）都市計畫內停車場用地較為不足，本次檢討將 6 處停車場用地變更為其他分區或用地，請補充說明計畫區停車供需情形及後續處理措施及改善對策。
- (二) 辦理排水規劃部分，請配合 107 年 6 月 20 日修正公布之「水利法」部分條文（逕流分擔與出流管制專章）修正內容辦理。
- (三) 有關公共設施取得開闢情形，請補充未取得已開闢資料。
- (四) 本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍者，應另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。

八、變更內容明細表：詳如表 1。

表 1、變更內容明細表

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	附帶條件 或說明	本會專案小 組初步建議 意見
			原計畫	新計畫			
1	1	(1) 計畫區北側， 兒一用地東南 側之機四、市 一及道路用地 (圖幅15)	機關用地 (0.09)	住宅區 (0.09)	1. 經召開公共設施用地機關協調會議，機四用地已無使用需求，予以納入檢討變更。 2. 經本府經濟發展局評估，市一用地已無使用需求，予以納入檢討變更。 3. 配合重劃配地需求，透過整體開發方式，併同取得興關毗鄰之道路用地。	附帶條件： 應以政府公 辦方式辦理 跨區市地重 劃整體開 發。	採納市政府 所提建議方 案(詳附表 1、附圖1)。
			零售市場用 地(0.20)	住宅區 (0.20)			
			道路用地 (0.20)	道路用地 (0.20)			
		(2) 計畫區中央偏 南側，兒十一 用地東側之市 五、停八、停 十及道路用地 (圖幅40、41 、49)	零售市場用 地(0.20)	住宅區 (0.20)	1. 經本府經濟發展局評估，市五用地已無使用需求，予以納入檢討變更。 2. 經本府交通局評估停八及停十用地已無使用需求，予以納入檢討變更。 3. 配合市五、停八、停十用地檢討釋出，與其毗鄰之人行步道已無劃設必要，為利整體開發使用，本次併同納入檢討變更。 4. 配合重劃配地需求，透過整體開發方式，併同取得興關毗鄰之道路用地。		
			停車場用地 (0.10)	商業區 (0.10)			
			停車場用地 (0.07)	住宅區 (0.07)			
			道路用地 (0.03)	商業區 (0.03)			
			道路用地 (0.02)	住宅區 (0.02)			
			道路用地 (0.11)	道路用地 (0.11)			
		(3) 計畫區南側， 機二用地西側 之機六、停十 一、停十二、 停十三、兒童 遊樂場及道路 用地 (圖幅48、49)	機關用地 (0.16)	住宅區 (0.16)	1. 經召開公共設施用地機關協調會議，機六用地已無使用需求，予以納入檢討變更。 2. 停十三用地因畸零且規模過小不具興關效益，予以變更為廣場用地。 3. 經本府交通局評估停十一及停十二用地已無使用需求，予以納入檢討變更；另配合停十一用地檢討釋出，與其毗鄰之人行步道已無劃設必要，為利整體開發使用，本次併同納入檢討變更。 4. 為減輕政府財政負擔，並提升都市整體生活品質，透過整體開發方式，併同取得興關公共設施用地；另配合重劃配地需求，併同取得興關毗鄰之道路用地。		
			停車場用地 (0.04)	廣場用地 (0.04)			
			停車場用地 (0.14)	商業區 (0.14)			
			道路用地 (0.02)	商業區 (0.02)			
			兒童遊樂場 用地(0.19)	兒童遊樂場 用地(0.19)			
			道路用地 (0.06)	道路用地 (0.06)			

新編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	附帶條件或說明	本會專案小組初步建議意見
			原計畫	新計畫			
2	人1、人6	計畫區北側之停二用地	停車場用地 (0.09)	兒童遊樂場用地 (0.09)	1. 經本府交通局評估停二面積過小不敷開發效益，且周遭無停車需求。 2. 本案停二用地現為市有土地，為提供里民休憩活動空間使用，本次檢討變更為兒童遊樂場用地。		本案除請補充公共設施用地編號及當地停車供需情形及變更後停車場用地減少部分，有無其他補充或替代方案外，其餘照市政府核議意見通過。調整後變更內容及變更理由，如后附表1。
3	1-(4)	計畫區中央偏西側，機一用地西側之公二、停九及道路用地(圖幅30、31、39、40)	公園用地 (0.75)	公園用地 (0.73)	經檢討公二用地東南側公有土地，本府刻與軍方協調撥用事宜，並興闢里民活動中心使用，予以維持公園用地(公二-2)，另毗鄰機一用地除部分調整為機關用地，其餘維持公園用地(公二-1)，不納入整體開發範圍。	平鎮區湧豐段 8-1、22-1、23、24-1、25(部分)、26(部分)、27、28-1 地號等8筆土地。	除請補充公共設施用地編號外，其餘於照市政府核議意見通過。
				機關用地 (0.02)			
			公園用地 (6.27)	住宅區 (2.72)	1. 為實質提升居民生活環境品質，本次檢討變更部分為住宅區、宗祠專用區、綠地用地及道路用地，部分則維持公園用地(公二-1)，並透過整體開發方式併同取得興闢公共設施用地。 2. 經本府交通局評估停九用地已無使用需求，予以納入檢討變更；另配合停九用地檢討釋出，與其毗鄰之人行步道已無劃設必要，為利整體開發使用，本次併同納入檢討變更。 3. 配合重劃配地需求，透過整體開發方式，併同取得興闢毗鄰之道路用地。 4. 本案為確保公共設施服務水準，需留設大面積公園用地，以致重劃負擔較高，為避免造成其他整體開發區重劃時程之延宕，本案應單獨辦理重劃整體開發。	本案應以政府公辦方式單獨辦理市地重劃整體開發。	採納市政府所提建議方案(詳附表2、附圖2)，並請於變更理由補充說明減輕地區環境負荷之論述。
				宗祠專用區 (0.46)			
				綠地用地 (0.10)			
				道路用地 (0.52)			
				公園用地 (2.47)			
			停車場用地 (0.07)	住宅區 (0.07)			
			道路用地 (0.01)	住宅區 (0.01)			
			道路用地 (0.03)	道路用地 (0.03)			

附表 2、變 3 案修正後變更內容明細表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	附帶條件及說明
		原計畫	新計畫		
3	計畫區中央偏西側，機一用地西側之公二、停九及道路用地	公園用地 (公二) (0.75)	公園用地 (公二-1)(0.22) (公二-2)(0.51) 機關用地 (機一)(0.02)	經檢討公二用地東南側公有土地，本府刻與軍方協調撥用事宜，並與關里民活動中心使用，予以維持公園用地(公二-2)，另毗鄰機一用地除部分調整為機關用地，其餘維持公園用地(公二-1)，不納入整體開發範圍。	平鎮區湧豐段 8-1、22-1、23、24-1、25(部分)、26(部分)、27、28-1地號等 8 筆土地。
		公園用地 (公二) (6.27)	住宅區 (2.74)	1. 為實質提升居民生活環境品質，本次檢討變更部分為住宅區、宗祠專用區、綠地用地及道路用地，部分則維持公園用地(公二-1)，並透過整體開發方式併同取得興闢公共設施用地。 2. 經本府交通局評估停九用地已無使用需求，予以納入檢討變更；另配合停九用地檢討釋出，與其毗鄰之人行步道已無劃設必要，為利整體開發使用，本次併同納入檢討變更。 3. 基於整體開發地區出入通行及指定建築線之需要，並依面臨之計畫道路納入整體開發原則，將面臨之道路用地納入整體開發範圍，併同開闢取得。	1. 本案應以政府公辦方式單獨辦理市地重劃整體開發。 2. 宗祠專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%，僅供家廟、宗祠及家祠等使用。
			宗祠專用區 (0.46)		
			綠地用地 (0.06)		
			道路用地 (0.54)		
		停車場用地 (停九) (0.07)	公園用地 (公二-1)(2.47)	4. 本案為確保公共設施服務水準，需留設大面積公園用地，以致重劃負擔較高，為避免造成其他整體開發區重劃時程之延宕，本案應單獨辦理重劃整體開發。	
			住宅區 (0.07)		
		道路用地 (0.01)	住宅區 (0.01)		
		道路用地 (0.03)	道路用地 (0.03)		



附圖 2 變 3 案變更內容示意圖

副本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

附件2

桃園市政府 函

33001

桃園市桃園區縣府路1號3樓

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號

承辦人：技士 林珮亨

電話：03-3322101#5224

電子信箱：076098@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府地政局

發文日期：中華民國111年2月10日

發文字號：府都計字第11100128221號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送「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」公告及計畫書、圖各1份，請張貼公告周知。

說明：依據內政部111年1月12日台內營字第1100820140號函辦理。

正本：桃園市平鎮區公所

副本：平鎮區籍市議員、桃園市不動產開發商業同業公會、桃園市建築師公會、桃園市政府教育局、桃園市政府工務局、桃園市政府都市發展局都市設計科(以上均不含附件)、桃園市政府地政局、桃園市政府建築管理處(以上含公告及計畫書圖各1份)、桃園市政府都市發展局都市行政科(含公告及計畫書圖各2份)、桃園市政府都市發展局都市計畫科(含公告及計畫書圖各3份)

市長鄭文燦

重劃科 111/02/11 14:46



181110008305 有附件



檔 號：

保存年限：

桃園市政府 公告

發文日期：中華民國111年2月10日

發文字號：府都計字第1110012822號

附件：



主旨：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」。

依據：

一、都市計畫法第21條。

二、內政部111年1月12日台內營字第1100820140號函。

公告事項：

一、自中華民國111年2月12日生效。

二、公告方式：

(一)書面：公告於本府及平鎮區公所公告欄。

(二)網路：公告於本府都市發展局網站(<https://urplanning.tycg.gov.tw/Urban/plans.html>)。

(三)登報：刊登於中國時報。

三、附貼本案計畫書、圖於本府都市發展局及平鎮區公所。

市長鄭文燦

檔 號：
保存年限：

桃園市政府環境保護局 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號10、11樓

承辦人：楊政修

電話：(03)3386021#1115

電子信箱：001259@tydep.gov.tw

受文者：桃園市政府地政局

發文日期：中華民國110年6月10日

發文字號：桃環綜字第1100048531號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關「本市第42期平鎮區永豐市地重劃開發案」應否實施環境影響評估一案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴局110年6月8日桃地重字第1100029842號函。

二、旨案本府都市發展局業於110年6月3日桃都計字第1100018290號函依目的事業主管機關權責認定，本案尚於僅進行相關報核、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。

三、後續本案倘涉及開發行為，再請開發單位填具「開發行為應否實施環境影響評估開發單位自評表」送請目的事業主管機關認定，並填具「開發行為應否實施環境影響評估目的事業主管機關確認表」，再送本局辦理。

正本：桃園市政府地政局

副本：電 2021/06/10 文
交 09:04:26 章

重劃科

110/06/10 09:08



181100030971

無附件

檔 號：
保存年限：

桃園市政府水務局 函

地址：33001桃園市桃園區成功路一段32號
7樓

承辦人：助理工程員 黃子庭

電話：03-3033688-3776

傳真：03-3374285

電子信箱：10021854@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府地政局

發文日期：中華民國110年3月16日

發文字號：桃水坡字第1100016374號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關第42期平鎮區永豐市地重劃區土地是否屬山坡地範圍一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據桃園市政府110年3月11日府地重字第1100057572號函辦理。
- 二、經查旨案土地非屬依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。
- 三、另查旨案非屬特定水土保持區。

正本：桃園市政府地政局

副本：電 2021/03/16 文
交 11:34:39 章

重劃科

110/03/16 11:59



181100013744 無附件

檔 號：
保存年限：

桃園市政府文化局 函

地址：33053桃園市桃園區縣府路21號
承辦人：陳昕瑜
電話：03-3322592分機8603
電子信箱：80025744@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府地政局

發文日期：中華民國109年9月4日
發文字號：桃市文資字第1090018565號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (1090018565_Attach01.DOC)

主旨：檢送「本市平鎮區山子頂地區公二用地重劃範圍勘定」書面意見1份，復請查照。

說明：

一、復貴局109年9月2日府地重字第1090224143號會勘通知單。

二、經查所詢土地無涉本市法定文化資產，本局不派員與會。

正本：桃園市政府地政局

副本：電 2020/09/04 文
交 17:54:37 章



市地重劃範圍勘定表

109 年 9 月製

審查項目	業務機關	業務機關意見	備註
一、 擬辦重劃範圍是否涉及都市計畫檢討變更？	都市發展局		
二、 是否符合環境影響評估法第五條規定之開發行為？	經濟發展局		
三、 是否造成擬辦範圍外土地為畸零地？	建築管理處		
四、 擬辦範圍外合法房屋法定空地有無列入重劃範圍？（若有，請提供相關資料）	建築管理處		
五、 是否屬土壤及地下水污染控制場址或整治場址？（若是，請提供相關資料）	環境保護局		
六、 是否設有應提送土壤污染評估調查及檢測資料之公告事業？（若是，請提供相關資料）	環境保護局		
七、 擬增設之道路是否符合規範及影響交通安全？	交通局		
八、 是否屬山坡地範圍？（若是，請提	水務局		

審查項目	業務機關	業務機關意見	備註
供相關資料)			
九、應否辦理水土保持事宜？	水務局		
十、是否屬河川及區域排水設施範圍內？（若是，請提供相關資料）	水務局		
十一、有無排水系統？（若有，請提供相關資料）	水務局		
十二、有無污水系統？（若有，請提供相關資料）	水務局		
十三、是否屬本市雨水下水道規劃範圍？（若是，請提供相關資料）	水務局		
十四、是否位屬古蹟、遺址、歷史建築及文化景觀範圍？（若是，請提供相關資料）	文化局	經查所詢土地並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，亦無位經本局 105 年 7 月普查之「桃園考古遺址普查計畫」區域內，惟日如於土地開發時發現具古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之建造物，以及疑似考古遺址或具古物價值者，請依文化資產保存法第 33 條、第 35 條、第 57 條及第 77 條規定，立即停工並函報本局辦理。如未依規通知，依前法第 106 條，處新臺幣三十萬元以上二百萬元以下罰鍰。	

檔 號：
保存年限：

桃園市政府農業局 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號4樓
承辦人：科員 陳明男
電話：03-3322101#5481
電子信箱：10056676@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府

發文日期：中華民國110年3月11日
發文字號：桃農林字第1100007675號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本市第42期平鎮區永豐市地重劃區內，有無本市列管珍貴樹木一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復鈞府110年3月10日府地重字第1100055719號函。
- 二、經查旨揭範圍內無本市列管之特定樹木。
- 三、倘開發過程中發現符合本市樹木保護自治條例第三條之樹木，請提報本局審議。

正本：桃園市政府

副本：電 2021/03/12 文
交 07:54:05 章



檔 號：
保存年限：

經濟部中央地質調查所 函

地址：235055新北市中和區華新街109巷2號

承辦人：林樞衡

電話：02-29462793 #250

電子信箱：shuheng@moeacgs.gov.tw

受文者：桃園市政府

發文日期：中華民國110年3月16日

發文字號：經地企字第11000052650號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴府申請查詢桃園市平鎮區湧豐段9地號等71筆土地，是否位屬已公告之地質敏感區內一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴府110年3月11日府地重字第1100058937號函。
- 二、旨揭土地依據來函所附資料，經查非位屬目前已公告之地質敏感區內。
- 三、已公告之全國地質敏感區相關訊息可至本所全球資訊網(<http://www.moeacgs.gov.tw> /)地質法專區參閱。

正本：桃園市政府

副本：



A110400_重劃撥文:110/03/16



1100063695

無附件

平鎮區永豐市地重劃區土地使用現況圖



—— 重劃範圍

「桃園市第 42 期平鎮區永豐市地重劃區座談會」會議紀錄

壹、會議時間：110 年 3 月 30 日（星期二）上午 9 時 30 分

貳、會議地點：桃園市平鎮區山子頂活動中心

（地址：桃園市平鎮區麻園街 2 號）

參、主持人：劉專門委員瑞德

紀錄：邱庭萱

肆、出席貴賓：詳如簽到簿

伍、列席單位人員：詳如簽到簿

陸、主持人致詞：（略）

貴賓致詞：（略）

柒、主辦機關簡報：詳附件

捌、綜合詢答：

編號	姓名	提問內容簡述	市府回應
1	鍾○○	一、雅豐街 57 巷後面軍方圍牆是否拆除？ 二、拆遷是施工單位拆，還是屋主自行拆遷？	一、重劃開辦後會先辦理測量以釐清範圍邊界，區內地上物倘有妨礙重劃工程施工或土地分配情形方需予以拆除並給予補償。 二、應重劃拆遷之地上物，由市政府查定應給予補償金額，並將補償金額及拆遷期限公告 30 日，同時通知地上物所有權人於規定期限內拆遷。
2	許○○	地上物補償應如何計算？（竹子、樟樹、柚子等水果）	本市農作改良物補償標準係依據「桃園市農作改良物與農業機具設備畜產水產養殖物徵收補償費及遷移費查估基準」辦理查估及發放補償費。
3	黃○○	原土地為公園用地，經檢討後部分將變更為住宅區，請問土地謄本上會否變更註記為住宅區？	都市計畫範圍內土地使用分區可向本府都市發展局申請使用分區證明書確認其使用性質及附帶條件（整體開發方式），該證明書內容亦將依都市計畫變更發布內容載明最新狀態，土地登記謄本無相關資訊。
4	江○○	屋後原本是公園預定地，重劃後是住宅區，想了解是否有影響現有房屋使用？	重劃開辦後會先辦理測量以釐清範圍邊界，倘現有房屋經釐清無妨礙重劃工程施工或重劃土地分配情事則不受影響，如有妨礙亦將辦理拆遷補償作業。

5	陳○○	土地位於重劃後之公園預定地，後續是採土地分配或領取補償金？	依市地重劃實施辦法第 31 條規定，重劃前土地位於共同負擔之公共設施用地，其分配位置由主管機關視土地分配情形調整，市府將依前開規定研擬調整分配原則送市地重劃會審議通過後，據以辦理公設用地土地調整分配，並向區內土地所有權人說明；另倘對於分配有異議，可於分配結果公告期間以書面提出，市府將依規定再予查處。
6	陳議員 服務處	重劃區道路進去後為死巷，建議延伸道路至本區北側，形成另一個出入口。	本重劃範圍北側為石門大圳且地勢北高南低，有關區內道路延伸出入，請本府都市發展局研議逕復。
7	舒議員	重劃區聯外道路僅有兩條，依靠原有道路通行勢必不敷使用，建議在機一用地南側規劃聯外道路，直接通往中豐路。	建議規劃聯外道路之土地(機一、公園用地)非位重劃範圍內且非屬本案都市計畫變更範疇，爰請本府都市發展局另案再行研議逕復。

玖、散會：上午 11 時

桃園市第 42 期平鎮區永豐市地重劃區

座談會簽到簿

一、時間：中華民國 110 年 3 月 30 日上午 9 時 30 分

二、地點：平鎮區山子頂社區活動中心

三、主持人：劉瑞德

紀錄：邱庭萱

四、與會單位及來賓：

來賓	黃議員敬平	王正德 游登雲 邱清豪 林建琪
	陳議員萬得	陳萬得 吳榮光
	舒議員翠玲	舒翠玲 邱庭萱
	楊議員家俚	秘書 邱文瑞
	劉議員仁照	劉仁照 特助 宋洪森
	莊議員玉輝	秘書 曾明品
	陳里長上建	陳上建
單位	桃園市政府 都市發展局	林珮
	桃園市平鎮區公所	黃本原

桃園平鎮地政事務所

陳銀添

五、業務單位：

黃美如 邱慕蓮
鍾佳靜 林倚如 林昱軒 邱庭萱 邱世琦 黃美如
黃美莉 劉名正 洪宇佳 康佳棋 黃曉同 蕭雅勻
邱子豪 黃展夢 徐惠萍

六、散會時間：上午11時

桃園市第 42 期平鎮區永豐市地重劃區 土地所有權人座談會簽到簿

一、時間：中華民國 110 年 3 月 30 日上午 9 時 30 分

二、地點：平鎮區山子頂社區活動中心

1	(中華民國 國防部軍備局) 范○○	2	(桃園市平鎮區公所) 黃○○
3	邱○○	4	劉○○
5	胡○○	6	楊○○
7	王○○	8	江○○
9	何○○	10	呂○○
11	林○○	12	林○○
13	林○○	14	林○○
15	邱○○	16	徐○○
17	翁○○	18	梁○○
19	梁○○	20	許○○
21	郭○○	22	郭○○
23	陳○○	24	陳○○
25	陳○○	26	陳○○
27	陳○○	28	譚○○
29	陳○○	30	曾○○

31	吳○○	32	黃○○
33	呂○○	34	潘○○
35	鄧○○	36	鄧○○
37	鄧○○	38	鍾○○
39	鍾○○	40	羅○○
所有權人共計 110 人，出席 40 人。			
以下空白			

平鎮區永豐市地重劃區案工程費用概算

項次	工作項目	費用(萬元)	備註
壹	發包工程費		
甲	直接工程費		
1	道路工程	1,497	含排水側溝
2	整地工程	959	
3	排水工程	1,876	含箱涵、滯洪池及出流管制計畫
4	污水下水道工程	626	
5	自來水管線工程	1,278	
6	公共照明工程	96	含路燈、接電費
7	寬頻工程	282	
8	電信電力工程	585	電力工程費用負擔 1/2 電信工程費用負擔 1/3
9	公園綠地工程	5,014	
10	交通工程	297	含標線、標誌、號誌
11	雜項工程	533	含交通維持、管線臨遷保護及營建 廢棄物拆遷及清運廢(以1至10項 總和 5%計算)
	直接工程費	13,043	
乙	間接工程費		
1	環保清潔費	39	約直接工程費 0.3%
2	職業安全衛生管理費	183	約直接工程費 1.4%
3	工程品管費	155	
4	試驗費	39	約直接工程費 0.3%
5	保險費	65	約直接工程費 0.5%
6	包商工地管理費、利潤及工程雜項費用	652	
	間接工程費	1,133	
丙	營業稅	651	
	發包工程費合計	14,827	
貳	工程管理費	246	約直接工程費 1.88%
參	專案管理服務費	456	約直接工程費 3.50%
肆	委託設計服務費	582	約直接工程費 4.46%
伍	委託監造服務費	451	約直接工程費 3.46%
陸	基地調查	32	
柒	二級品管試檢驗費	130	直接工程費 1%
捌	空氣污染防制費	67	
玖	工程準備金(含物價指數調整費)	261	
	其他費用	2,225	
	總工程費用	17,052	

經市府工務局檢視本案預估工程費用每公頃 2,668 萬元尚屬合理。

桃園市第 42 期平鎮區永豐市地重劃區重劃費用估算

重劃作業費用估算表

項目	單位	數量	單價(元)	複價(元)	備註
一、人事費(重劃期程為 3.5 年，1 年以 13.5 個月計算。)					
(一)技術員	人月	47	50,000	2,350,000	技術員 1 人(不含勞健保費)
(二)技工	人月	47	40,000	1,880,000	技工 1 人(不含勞健保費)
(三)勞健保費	人月	47	5,586	262,542	
人事費小計				4,492,542	
二、業務費					
(一)郵電費	月	42	5,000	210,000	
(二)文具/紙張/印刷費	月	42	5,000	210,000	
(三)加班費/誤餐費	人月	72	3,000	216,000	
(四)影像拍攝	式	1	400,000	400,000	
(五)網路資訊平台架設	式	1	400,000	400,000	
(六)地上物查估報告費	公頃	6.3906	50,000	319,530	含估價師簽證費用
(七)地價查估費	公頃	6.3906	300,000	1,917,180	含重劃前後地價查估、編造重劃前後地價評議圖冊及說明書、標售抵費地底價查估作業等項目
業務費小計				3,672,710	
三、旅運費	月	42	20,000	840,000	
四、設備費	式	1	300,000	300,000	含電腦及周邊設備、辦公桌椅、電話機、影印機、傳真機、飲水機及其他辦公必要設備。
五、測量費					
(一)現況測量	公頃	6.3906	20,000	127,812	
(二)控制測量	公頃	6.3906	15,000	95,859	含加密控制點衛星定位測量作業、重劃工程竣工後辦理加密控制點及圖根點佈設
(三)都市計畫樁位新建、補建及聯測	式	1	50,000	50,000	
(四)範圍鑑界	筆	60	4,000	240,000	
(五)重劃分配規劃設計費	公頃	6.3906	100,000	639,060	
(六)重劃後地籍測量	筆	45	4,000	180,000	含數值法地籍測量整理實施計畫、配合重劃公共工程施工進度辦理街廓位置及道路邊界檢測
(七)宗地界樁埋設	支	210	200	42,000	每筆宗地以 3 支界樁計算，界樁費以每支界樁 50 元及埋設工資 150 元計算
測量費小計				1,374,731	
重劃業務費合計(一～五)				10,679,983	

地上物補償費用估算表

地上物補償費用估昇表

一、建築改良物補償費								
建物型態	樓層	投影面積 (m ²)	樓地板 面積 (m ²)	每平方 公尺平 均評點	評點單價 (元/點)	拆遷補償費 (元)	自動拆除 獎勵金(元)	拆遷補償費 總額(元)
T(鐵棚) (非合法) (註2)	1	504	504	314	13.8	1,310,360	655,180	1,965,540
小 計								1,965,540
二、農林作物補償費								
項 目			面積(m ²)	單價		合計(元)		
農林作物			53,547	每公頃以 80 萬元估算		4,283,760		
總 計 (一~二)							6,249,300	

註：1. 本估算費用僅供參考，實際費用應以辦理市地重劃時為準。

2. 表中 S(鐵皮)、T(鐵棚)係按合法建築物補償標準百分之六十發給拆遷救濟金，並加發拆遷救濟金百分之五十之自動拆遷獎勵金。

桃園市第 42 期平鎮區永豐市地重劃區周邊土地交易價格分析

經分析 107 年 1 月至 109 年 10 月間平鎮山子頂地區土地交易實例價格，住宅區土地交易單價落於 3 萬 8,218 元至 7 萬 8,651 元之間，依本重劃區住宅區面積加權計算，本區重劃後平均地價推估為 5 萬 5,000 元。

平鎮區永豐市地重劃區周邊土地交易價格彙整表

編號	交易月	交易地點	分區	交易總面積 (m ²)	交易總價 (元)	交易單價 (元/m ²)
1	108/5	湧豐段 631~660 地號	住宅區	91.02	7,158,840	78,651
2	108/9	湧豐段 451~480 地號	住宅區	177.47	10,610,000	59,785
3	109/7	湧豐段 1~30 地號	住宅區	9.35	626,076	66,960
4	108/1	湧豐段 601~630 地號	住宅區	2.52	190,000	75,397
5	109/10	湧星段 391~420 地號	住宅區	68.03	2,600,000	38,218
6	107/1	東豐段 1051~1080 地號	住宅區	75.14	3,800,000	50,572
7	107/9	東豐段 811~840 地號	住宅區	150.45	6,533,742	43,428
加權平均市價 (元/m ²)						55,000

資料來源：內政部「不動產交易實價查詢服務網」不動產買賣實價登錄查詢資料。



桃園市第42期平鎮區永豐市地重劃區預定工作進度表

一、都市計畫審定	自 108 年 8 月至 109 年 5 月
二、選定重劃地區	自 109 年 9 月至 110 年 2 月
三、籌編經費	自 110 年 2 月至 110 年 9 月
四、舉行土地所有權人座談會	自 110 年 2 月至 110 年 3 月
五、研訂市地重劃計畫書報審	自 110 年 4 月至 110 年 11 月
六、都市計畫發布	自 110 年 12 月至 111 年 2 月
七、重劃計畫書報核	自 111 年 3 月至 111 年 4 月
八、公告重劃計畫書	自 111 年 4 月至 111 年 5 月
九、舉行業主說明會及處理反對意見	自 111 年 5 月至 111 年 6 月
十、公告禁止土地移轉及禁建等事項	自 111 年 6 月至 111 年 10 月 自 112 年 3 月至 113 年 2 月
十一、現況調查及測量（地籍測量實施計畫）	自 111 年 1 月至 111 年 8 月
十二、工程規劃設計	自 111 年 1 月至 111 年 12 月
十三、查定重劃前後地價	自 112 年 1 月至 112 年 6 月
十四、查估及公告、通知發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自 111 年 6 月至 111 年 12 月
十五、工程施工	自 112 年 1 月至 113 年 10 月
十六、土地分配設計及計算負擔	自 112 年 7 月至 112 年 11 月
十七、分配草案說明會	自 112 年 12 月至 113 年 2 月
十八、分配結果公告及異議處理	自 113 年 3 月至 113 年 5 月
十九、地籍整理及權利變更登記	自 113 年 6 月至 113 年 9 月
二十、交接及清償	自 113 年 10 月至 113 年 12 月
二十一、財務結算	自 114 年 1 月至 114 年 5 月
二十二、成果報告	自 114 年 6 月至 114 年 9 月