

中華民國九十三年五月

桃園縣龜山鄉大湖自辦市地重劃區（修正後）重劃計畫書

龜山鄉大湖自辦市地重劃會 製

桃園縣龜山鄉大湖自辦市地重劃區（修正後）重劃計畫書

一、重劃地區及其範圍：

本自辦市地重劃區座落龜山鄉，範圍包括楓樹坑段坪頂頂湖小段、坪頂大湖段、坪頂下湖段之部份土地，其四至範圍如下：

東：以四十公尺計劃道路為界（未含四十米道路）。

西：以新興街為界（未含新興街）。

南：以加油站用地為界。

北：以十二公尺計劃道路為界。

二、法律依據：

（一）依據平均地權條例第五十八條第二項規定辦理。

（二）本重劃區實施範圍業經桃園縣政府八十一年八月三十一日府地重字第一五一八〇六號函核定。

（三）都市計畫發佈日期及文號為桃園縣政府六十四年一月二十三日六四府建都字第〇六六〇一號函公告實施。

三、辦理重劃原因及預期效益：

（一）原因：本重劃區政府未投資開發，公共設施尚未興建，因區內坵形不規則畸零細小，依照



已公佈都市計畫之型態，辦理土地交換分合整理地籍，同時興建各項公共設施，使成為形狀完整，直接臨路之可建築土地，以促進都市發展，改善地區生活環境。

（二）預期效益：

- 1、重劃後提供可建築面積五．一九七三二五公頃，預計容納人口二六三三人。
- 2、本區重劃後可取得公共設施用地一．八六一三四二公頃，並節省政府徵購公共設施用地費用約計三四五、四〇九、九三一元以及建設費用約計二四六、九六四、四三二元，總共約計五九二、三七四、三六三元。

四、重劃地區土地總面積及土地所有權人總數：

項 目	土地所有權人人數	面 積（公 頃）	備 註
公有土地	三	二．一七五二六七	本項以登簿面積為準
私有土地	二五六	四．八八三四〇〇	
未登記土地	〇	〇	
總 計	二五九	七．〇五八六六七	



五、土地所有權人申請重劃情形：

總 人 數	同 意		未 同 意		總 面 積（公頃）
	人 數	%	人 數	%	
二五六	一四四	五六·二五	一一二	四三·七五	四·八八三四
總 面 積（公頃）	同 意		未 同 意		備 註
	公 頃	%	公 頃	%	
四·八八三四	二·九〇一九八	五九·四三	一·九八一四二	四〇·五七	未登記土地面積：0 公頃 可抵充之公有土地面積：0·五八〇四二七公頃 備註：本表面積以土地登記簿面積為準

六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地抵充面積合計：0·五八〇四二七公頃。



七、預估公共設施用地負擔：

（一）共同負擔之公共設施用地項目及面積：

1. 項目及面積：計畫道路約0.78152公頃、綠地約0.31176公頃、公園約0.76805公頃，合計面積約1.86134公頃。

2. 土地所有權人負擔之公共設施用地面積：1.28091公頃。

（二）公共設施用地平均負擔比率：

重劃後公共設施用地負擔（原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積）

重劃區總面積（以實測面積為準）（原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積）

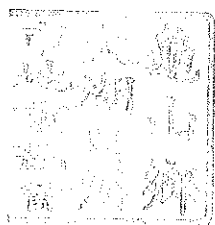
1.861342-0.580427

== 19.96%

6.996807-0.580427

八、預估費用負擔：

本重劃區屬低窪地，地形起伏較大，其重劃工程除完成一般重劃區內之道路、自來水、電力等公共設施外，還須配合大規模之整地；故本自辦重劃區重劃費用，自應較其他重劃區重劃費用為高。本區之工程項目及其預估工程費如后：



（一）費用負擔總額概估：

總計	貸款利息	地上物拆遷補償費	重劃作業費	工程費					項目	金額（元）	備註
				自來水工程	電力工程	路燈工程	污水工程	道路、排水溝工程			
二四六、九六四、四三二	六八、〇〇四、六九九	六七、七三二、七三三	一、五〇〇、〇〇〇	三、〇〇〇、〇〇〇	三、〇〇〇、〇〇〇	四七八、二〇〇	四、〇四四、八〇〇	九九、二〇四、〇〇〇			本項費用係以桃園縣政府八九府地重字第一七七五七一號函所核之工程預算書金額編列。
	年利率 9.5%，期限四年。	本項費用係以桃園縣政府八六府地重字第〇九七八九二號函所核金額編列。									



(二) 預估費用負擔比率：

工程費用總額＋地上物拆遷補償費＋重劃費用總額＋貸款利息

重劃後平均地價×（重劃區總面積（以實測面積為準）－原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積）

246,964,432

＝ 22.94%

16,782 × (69968.07-5804.27)

九、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：42.9%。

十、財務計畫：

(一) 資金需求總額約二四六、九六四、四三二元。

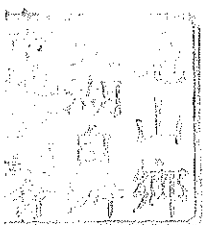
(二) 貸款計畫：前款所需費用擬向民間貸款支應。

(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或繳納差額地價償還。

十一、預定重劃工作進度表：（如附表）。

十二、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖：（如附圖）。

十三、重劃區細部計畫圖：（如附圖）。



龜山鄉大湖自辦市地重劃區預定進度工作表

工 作 項 目	預 定 工 作 進 度
一、發起成立籌備會	自 80 年 12 月 20 日至 81 年 2 月 20 日
二、範圍申請核定	自 81 年 7 月 20 日至 81 年 9 月 20 日
三、研訂自辦市地重劃計畫書送核	自 81 年 11 月 10 日至 82 年 元月 20 日
四、公告重劃計畫書	自 82 年 6 月 18 日至 82 年 7 月 18 日
五、研擬重劃會章程草案	自 82 年 7 月 20 日至 82 年 8 月 20 日
六、成立重劃會	自 82 年 8 月 20 日至 82 年 10 月 20 日
七、公告禁止移轉等事項	自 82 年 11 月 20 日至 82 年 12 月 20 日
八、現況調查及測量	自 82 年 元月 10 日至 84 年 7 月 31 日
九、工程規劃設計及開工、竣工	自 83 年 8 月 15 日至 84 年 6 月 20 日
十、查估重劃前後地價及地價評議	自 82 年 12 月 15 日至 83 年 3 月 15 日
十一、查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自 86 年 3 月 1 日至 84 年 3 月 31 日
十二、土地分配設計及計算負擔	自 88 年 10 月 15 日至 84 年 3 月 31 日
十三、分配結果公告及異議之處理	自 84 年 4 月 1 日至 84 年 7 月 20 日
十四、申請地籍整理及土地登記	自 84 年 7 月 20 日至 84 年 9 月 20 日
十五、工程驗收、土地交接	自 85 年 2 月 1 日至 85 年 5 月 30 日
十六、申請核發重劃費用負擔證明書	自 85 年 4 月 10 日至 85 年 5 月 10 日
十七、重劃會解散	自 85 年 5 月 10 日至 85 年 6 月 10 日

龜山鄉大湖自辦市地重劃區修正後細部計畫圖



坪頂大湖段

坪頂下湖段

楓樹坑段
坪頂頂湖小段

- | | | | |
|--|--------|--|---------|
| | 公園(綠地) | | 修訂後重劃範圍 |
| | 加油站 | | 段別界線 |
| | 計畫道路 | | 住宅區 |
| | 增設道路 | | 商業區 |

