

桃園市楊梅區梅獅自辦市地重劃區重劃會 公告



發文日期：中華民國 111 年 12 月 22 日
發文字號：梅獅自劃字第 1110000048-1 號

主旨：公告桃園市楊梅區梅獅自辦市地重劃區重劃計畫書。

依據：

- 一、依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第27條規定辦理。
- 二、本重劃區重劃計畫書業經桃園市政府111年12月19日府地重字第11103521361號函核定在案。

公告事項：

- 一、公告時間：民國111年12月29日起至112年1月30日止。
- 二、閱覽地點：桃園市楊梅區公所公告處（桃園市楊梅區大模街 10 號 4、5 樓）及本會會址（桃園市楊梅區幼獅路一段 439 號）。
- 三、土地所有權人及已知之利害關係人對於本自辦重劃區重劃計畫書內容如有反對意見時，請於公告期間內以書面載明理由及其所有土地之座落、面積暨姓名、住址，於簽名蓋章後，向本會提出，並副知桃園市政府。
- 四、檢附本重劃區重劃計畫書 1 份（存放在閱覽地點）。

理事長 三立影城股份有限公司
代表人：張榮華

桃園市楊梅區梅獅自辦市地重劃區
重劃計畫書

桃園市楊梅區梅獅自辦市地重劃區重劃會

目 錄

壹、重劃地區及其範圍.....	1
貳、法律依據.....	2
參、辦理重劃原因及預期效益.....	3
肆、重劃地區公、私有土地總面積及其土地所有權人總數.....	20
伍、土地所有權人同意重劃情形.....	22
陸、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積	23
柒、土地總面積.....	24
捌、預估公共設施用地負擔.....	24
玖、預估費用負擔.....	26
壹拾、土地所有權人平均重劃負擔比率概計.....	27
壹拾壹、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則	27
壹拾貳、財務計畫.....	28
壹拾參、預定重劃工作進度表.....	29
壹拾肆、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖.....	29
壹拾伍、附件.....	29

桃園市楊梅區梅獅自辦市地重劃區重劃計畫書

壹、重劃地區及其範圍

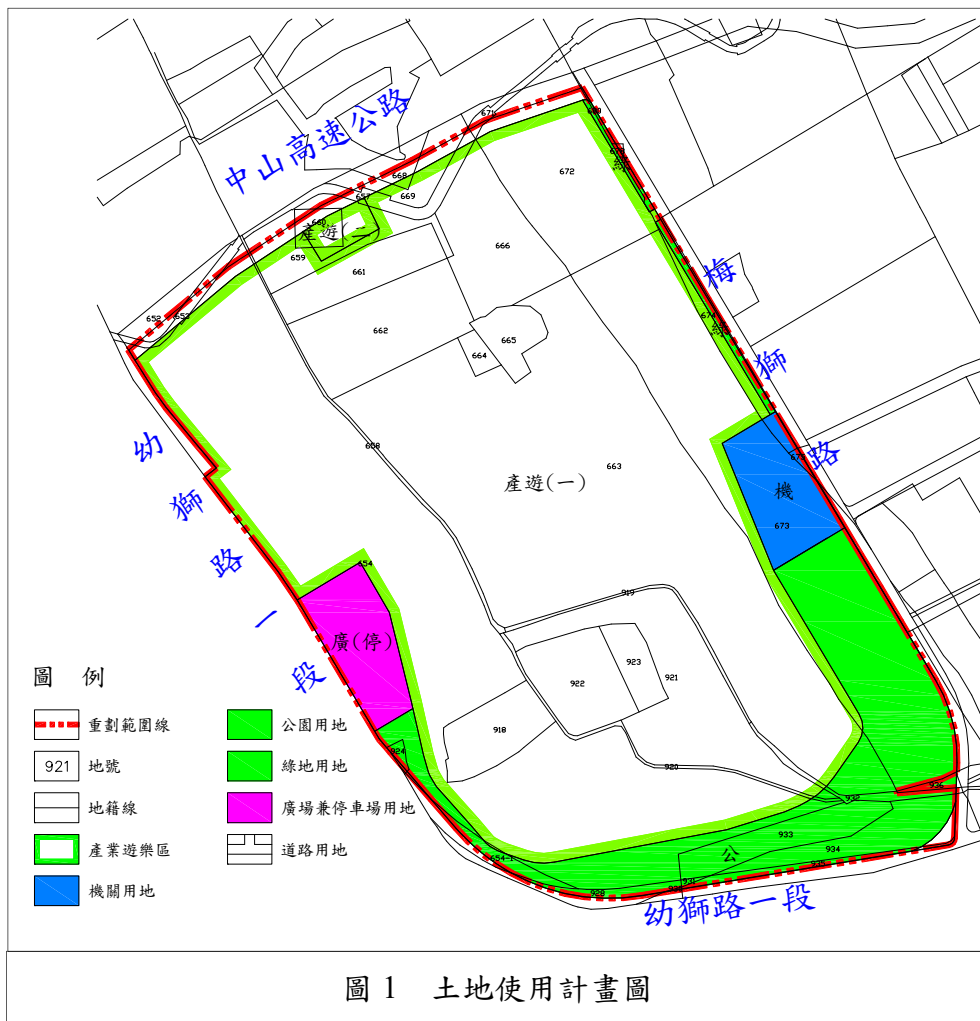
本重劃區坐落桃園市楊梅區，重劃範圍係依據「擬定楊梅都市計畫（幼獅路一段東側產業遊樂區）細部計畫案」之開發範圍為重劃範圍，包含桃園市楊梅區仁美段 652 地號等 37 筆土地（詳地號摘錄簿如附件一）面積約 400,081.02 平方公尺，其範圍四至為：

東：以梅獅路西側為界。

西：以幼獅路一段東側及高速公路用地為界。

南：以幼獅路一段北側為界。

北：以綠地用地為界。



貳、法律依據

一、依據「平均地權條例」第 58 條及「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」。

二、都市計畫發布日期及文號

(一) 主要計畫

「變更楊梅都市計畫(第四次通盤檢討)(含原高速公路楊梅交流道附近特定區、高速公路中壢及內壢交流道附近特定區之楊梅區部分)(第一階段)案」業經桃園市政府 108 年 12 月 10 日府都計字第 1080306190 號發布實施。

(二) 細部計畫

「擬定楊梅都市計畫(幼獅路一段東側產業遊樂區)細部計畫案」業經桃園市政府 111 年 11 月 14 日府都計字第 1110312033 號公告發布實施(如附件二)。

三、本重劃區環境影響說明書審查結論經桃園市政府 110 年 5 月 31 日府環綜字第 11001362321 號公告，檢附公告文影本 1 份(如附件三)。

四、依桃園市政府水務局 110 年 10 月 7、28 日桃水坡字第 1100073134、1100079557 號函(如附件四、五)，本自辦重劃範圍仁美段 652 地號等 37 筆土地中，仁美段 654、654-1、663、673、920、921、928、930、931、932、933、934、935 地號等 13 筆土地為三立影城股份有限公司辦理「桃園市楊梅區仁美段 654 地號等 13 筆土地擬定楊梅都市計畫(幼獅路一段東側產業遊樂區)細部計畫案水土保持計畫」水土保持計畫之基地範圍，且已於桃園市政府 110 年 7 月 2 日府水坡字第 1100160325 號函(如附件六)核定在案。剩餘之 24 筆土地非屬水土保持法劃定之山坡地範圍，無須辦理水土保持計畫。

- 五、本重劃區經桃園市政府農業局 110 年 10 月 5 日桃農林字第 1100032967 號函查無列管之受保護樹木或特定樹木，檢附公文影本 1 份（如附件七）。
- 六、本重劃區經桃園市政府文化局 110 年 10 月 7 日桃市文資字第 1100019480 號函查告，無經指定或列管之古蹟、遺址及文化景觀，檢附公文影本 1 份（如附件八）。
- 七、本重劃區經桃園市政府工務局 110 年 10 月 12 日桃工施字第 1100039290 號函非屬已公告地質敏感區，檢附公文影本 1 份（如附件九）。

參、辦理重劃原因及預期效益



一、都市計畫沿革：




中華民國 108 年 12 月 10 日府都計字第 1080306190 號公告實施「變更楊梅都市計畫（第四次通盤檢討）（含原高速公路楊梅交流道附近特定區、高速公路中壢及內壢交流道附近特定區之楊梅區部分）（第一階段）案」，其自民國 62 年 9 月 14 日公告實施至今共辦理 4 次通盤檢討，分別於民國 65 年、72 年、82 年、108 年發布實施，期間歷經 30 次個案變更（包含訂定土管要點與土管專案通檢）及發布 3 處細部計畫。本計畫依 82 年 6 月 28 日「變更楊梅主要計畫（第三次通盤檢討）」農業區變更為產業遊樂區，後續需辦理之附帶條件如下：（1）應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序發布實施後得發照建築；（2）應詳為調查環境地質作為擬定細部計畫之參據；（3）建蔽率與容積率於擬定細部計畫時再予訂定。

本區依「變更楊梅都市計畫（第四次通盤檢討）（含原高速公路楊梅交流道附近特定區、高速公路中壢及內壢交流道附近

特定區之楊梅區部分)案」之決議指導及依「文化创意產業發展法」第 22 條規定擬具興辦事業計畫，並以文化部 108 年 8 月 28 日文創字第 1083024599 號函（如附件十）同意核定，依該函說明二：『...核予通過本案興辦事業計畫，至後續土地使用、交通管理、周邊環境影響及不動產容積率、建蔽率、使用內容等，應依各目的事業主管機關規定辦理後續程序』，配合桃園市文化创意觀光產業之需要、土地使用計畫除供文化创意觀光產業相關設施外，並作一般遊樂設施使用，分區維持現行產業遊樂區，俾利申請人後續依循擬提細部計畫，加速文化创意產業投資發展。

楊梅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	楊梅都市計畫	62 年 9 月 14 日 桃府建都字第 65001 號	
2	楊梅都市計畫 變更案	65 年 5 月 1 日 桃府建都字第 43343 號	

3	變更楊梅都市計畫（通盤檢討）案	72 年 7 月 13 日 (72)府建都字第 73272 號	
4	變更楊梅主要計畫（第三次通盤檢討）案	82 年 6 月 28 日 (82)府工都字第 126165 號	
5	變更楊梅都市計畫（第四次通盤檢討）（含原高速公路楊梅交流道附近特定區、高速公路中壢及內壢交流道附近特定區之楊梅區部分）案	108 年 12 月 10 日 府都計字第 1080306190 號	

本案「擬定楊梅都市計畫（幼獅路一段東側產業遊樂區）細部計畫案」，其內容概要如下：

本計畫位置位於桃園市楊梅區之楊梅都市計畫區，中山高速公路幼獅交流道東側約 500 公尺處，現為埔心牧場。基地東側臨產業專用區及仁美國中，西側臨幼獅工業區，南側距台鐵埔心車站約 400 公尺。基地主要聯外道路為幼獅路一段，往北可通往新屋，往南可至龍潭、大溪區，往西可至楊梅市區，交通極為便利。

本計畫係作為產業遊樂區使用，併同設置適當之公共設施用地，其範圍說明分述如下：

（一）細部計畫範圍

為產業遊樂區範圍為主，包括桃園市楊梅區仁美段 652 地號等 38 筆土地，面積約為 40.0543 公頃。

（二）開發範圍（擬自辦市地重劃）

擬定細部計畫開發範圍為桃園市楊梅區仁美段 652 地號等 37 筆土地，且所有權人包含行政院農業委員會農田水利署、財政部國有財產署及部分私人皆已同意本案參與開發，惟其中仁美段 936 地號因所有權人多達 84 人，人數眾多致整合不易，經召開 4 次意願調查說明會後，仍有多數未表示願意參與本案，故仁美段 936 地號不納入本案開發（重劃）範圍內，面積 462.08 平方公尺，故本案重劃範圍包含楊梅區仁美段 652 地號等 37 筆土地，面積約為 40.0081 公頃。

（三）土地使用與公共設施計畫

本案劃設產業遊樂區（一）、產業遊樂區（二）、公園用地、廣場兼停車場用地、道路用地、機關用地及綠地用地。

1. 產業遊樂區（一）

劃設產業遊樂區（一），供影視音產業使用，劃設

面積為 31.7584 公頃，占計畫總面積 79.38%。本計畫產業遊樂區採總量管制及明確土地使用管制擬定計畫為原則，以落實都市成長管理之精神下保有遊樂園區發展之彈性。

有關產業遊樂區建蔽率與容積率之規劃，考量本計畫臨接計畫道路現有服務水準及未來周邊大型開發案衍生之交通量，計畫區東側道路以自行建築退縮供人車通行使用規劃，並透過服務水準分析研訂產業遊樂區適宜合理之基準容積率為 85%。

另本計畫屬於產業遊樂區，未來規劃為影視音文創產業使用，將保留園區內既有大規模植生地、既有道路系統及現有景觀池等為原則，故本計畫產業遊樂區建蔽率除了參考上述園區開發外，並參酌周邊產業專用區之建蔽率（50%）再降低 10%，訂為 40%。

2. 產業遊樂區（二）

於基地北側劃設產業遊樂區（二），除亦得作影視音產業使用外，主要考量地主未來仍有產業使用需求，故規劃產業遊樂區（二）供其就近安置，其建蔽率與容積率之規劃比照產業遊樂區（一）為 85%、40%。

劃設面積為 0.2478 公頃，占計畫總面積約 0.62%。

3. 公園用地

劃設公園用地集中於南側，臨幼獅路側於適當地點留設緩坡及階梯步道，以提升可及性，面積為 5.0932 公頃，占計畫總面積 12.73%。由土地所有權人負擔開發費用，興闢後無償捐贈予桃園市所有。考量公園規劃設計完整性，故非屬重劃範圍之仁美段 936 地號併同劃設為公園用地。

4. 廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地於基地西側，面積為 1.0000 公頃，占計畫總面積 2.50%，供附近鄰里居民使用。由土地所有權人負擔開發費用，平面停車場興闢後無償捐贈予桃園市。

5.道路用地

劃設道路用地面積為 0.6959 公頃，占計畫總面積 1.74%，其中開闢北側 12 公尺道路，由土地所有權人負擔開發費用，興闢後無償捐贈予桃園市。

6.機關用地

於基地東側劃設機關用地面積為 0.9990 公頃，占計畫總面積 2.50%，預為儲備未來供機關使用。

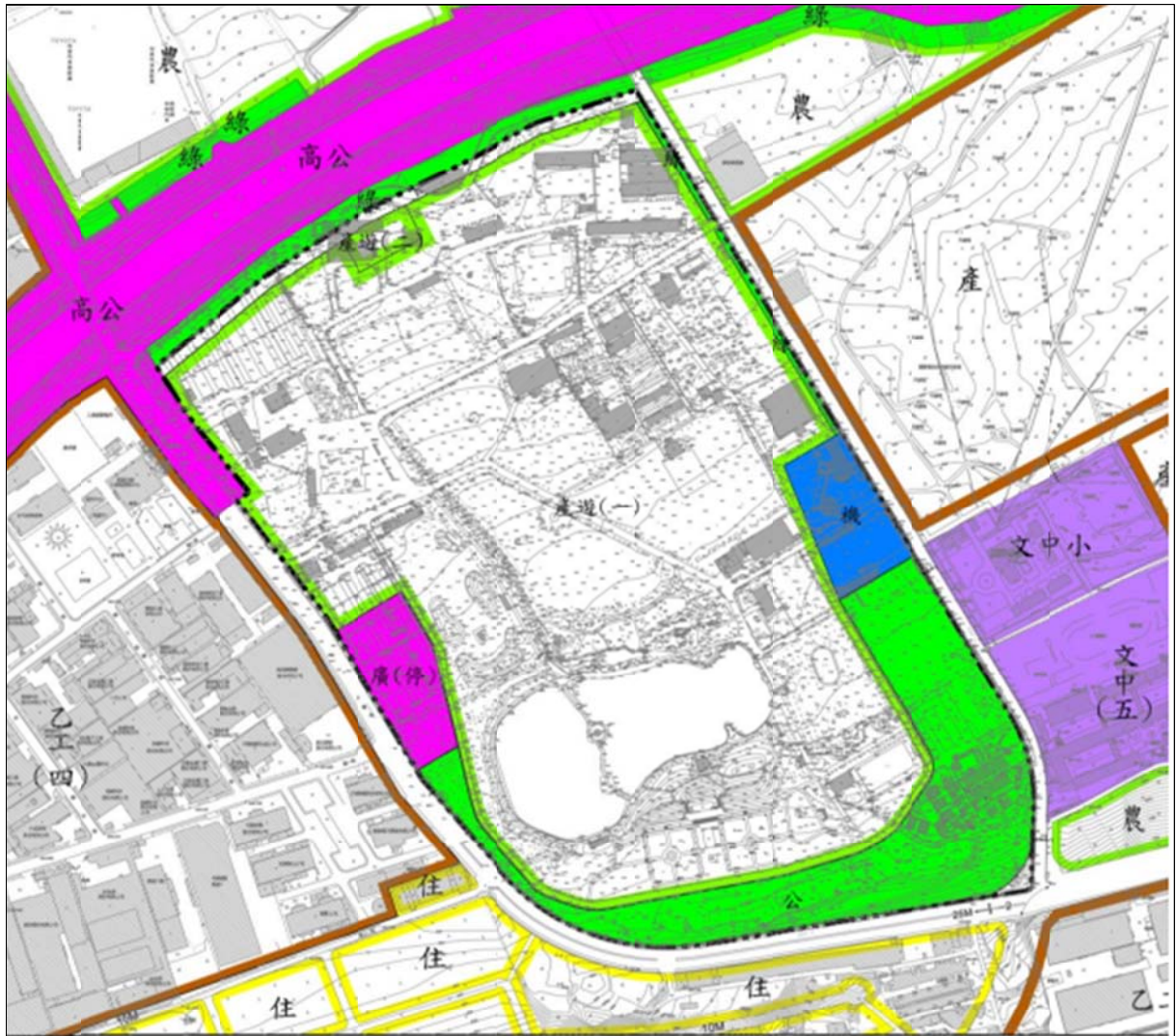
7.綠地用地

於基地東側臨梅獅路劃設綠地用地面積為 0.2138 公頃，占計畫總面積 0.53%，以保存臨梅獅路側之現有喬木樹群。

土地使用與公共設施計畫面積表

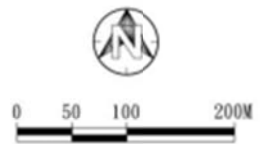
土地使用分區		細部計畫範圍		擬辦重劃範圍	
		面積(公頃)	比例(%)	面積(公頃)	比例(%)
土地使用分區	產業遊樂區(一)	31.7584	79.29	31.7584	79.38
	產業遊樂區(二)	0.2478	0.62	0.2478	0.62
	小計	32.0062	79.91	32.0062	80.00
公共設施用地	公園用地	5.1394	12.83	5.0932	12.73
	綠地用地	0.2138	0.53	0.2138	0.53
	機關用地	0.9990	2.49	0.9990	2.50
	廣停用地	1.0000	2.50	1.0000	2.50
	道路用地	0.6959	1.74	0.6959	1.74
	小計	8.0481	20.09	8.0019	20.00
總計		40.0543	100.00	40.0081	100.00

註：表內數字應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。



圖例：

	住宅區		綠地用地		廣場兼停車場用地
	產業遊樂區		學校用地		道路用地
	乙種工業區		機關用地		計畫範圍
	產業專用區		高速公路用地		
	農業區		公園用地		



註一：本計畫範圍應與現行地籍地籍圖界址線界成爲準
 註二：本計畫範圍與現行地籍圖界址線不一致者，以本計畫爲準。

圖 2 細部計畫示意圖

二、重劃區辦理原因及特殊情形：

(一) 促進產業發展、加速地方繁榮：

繼第三波「資訊產業」經濟發展後，文化創意產業被視為「第四波」經濟動力；「埔心牧場」配合桃園市文化創意觀光產業之需要、土地使用計畫除供文化創意觀光產

業相關設施外，並作一般遊樂設施使用，分區維持現行產業遊樂區。

本案重劃後將由三立影城股份有限公司以豐富之製作經驗及豐沛厚植之創作人才全力推動文化生活圈，擘劃國內首屈一指的影視音文化園區，以落實深化社區營造，發揚生活「所在」的在地文化，培育在地文化人才。期望透過文化經濟的傳播，將台灣人文思想推向全球，行銷台灣價值。同時推動跨界與跨業整合，將臺灣文化生活品牌國際化，驅動產業創新升級，建構產業加速與催化之完整生態系，使「埔心牧場」成為最具前瞻性與科技感的文化內容產業聚落。

另外，為促進文化創意產業發展，建構具豐富文化及創意內涵之社會環境，政府於民國 99 年制訂並頒布「文化創意產業發展法」。文化創意產業範疇相當廣泛，包含 15+1 項次產業，其中涵蓋電影、廣播電視、流行音樂及文化內容產業。

根據財政資訊中心數據，108 年臺灣文化創意產業總家數為 65,687 家，較 107 年成長 2.00%，其中以視覺傳達設計產業與創意生活產業成長幅度分別為 12.62%與 11.19%最高，其次為音樂及表演藝術產業與電影產業，成長幅度皆超過 6%。

參考文創產業發展年報統計，108 年廣播電視產業營業額新臺幣 1,928 億元為最高，年複合成長率（CAGR）則以文化資產應用及展演設施 26.62%最高。由於結合多媒體於博物館、音樂廳、露天廣場、藝術館（村）、演藝廳、商業特展、市場行銷、主題樂園等用途，帶動成長動能，加上政策鼓勵新創產業，也促使與推升設計品牌時尚產業。

2014~2019 年臺灣文化創意產業營業額及成長率-次產業別

次產業		2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2019 年 占比	CAGR
視覺藝術	營業額	6,181,216	5,425,228	5,417,890	5,632,910	6,397,365	7,055,559	0.77%	2.68%
	成長率	-	-12.23%	-0.14%	3.97%	13.57%	10.29%		
音樂及表演藝術	營業額	16,234,669	20,529,137	18,890,891	23,186,828	23,241,520	23,177,444	2.54%	7.38%
	成長率	-	26.45%	-7.98%	22.74%	0.24%	-0.28%		
文化資產應用及展演設施	營業額	2,031,693	4,193,004	4,371,056	4,665,249	6,422,681	6,611,074	0.72%	26.62%
	成長率	-	106.38%	4.25%	6.73%	37.67%	2.93%		
工藝	營業額	108,329,762	105,530,834	88,877,269	77,289,767	78,371,565	74,641,887	8.18%	-7.18%
	成長率	-	-2.58%	-15.78%	-13.04%	1.40%	-4.76%		
電影	營業額	28,312,808	30,576,834	27,921,655	29,285,065	30,307,401	29,779,473	3.26%	1.02%
	成長率	-	8.00%	-8.68%	4.88%	3.49%	-1.74%		
廣播與電視	營業額	160,068,370	170,818,045	166,526,254	169,921,043	182,561,861	192,833,061	21.13%	3.79%
	成長率	-	6.72%	-2.51%	2.04%	7.44%	5.63%		
出版	營業額	105,493,680	103,284,101	101,938,120	100,203,435	100,986,054	105,584,089	11.57%	0.02%
	成長率	-	-2.09%	-1.30%	-1.70%	0.78%	4.55%		
流行音樂與文化內容	營業額	30,198,711	29,462,604	30,684,415	31,065,564	32,983,712	35,491,704	3.89%	3.28%
	成長率	-	-2.44%	4.15%	1.24%	6.17%	7.60%		
廣告	營業額	156,779,803	148,748,093	146,293,679	151,203,474	161,609,774	176,394,705	19.33%	2.39%
	成長率	-	-5.12%	-1.65%	3.36%	6.88%	9.15%		
產品設計	營業額	44,577,646	43,578,296	40,461,561	45,899,223	44,488,419	41,741,020	4.57%	-1.31%
	成長率	-	-2.24%	-7.15%	13.44%	-3.07%	-6.18%		
視覺傳達設計	營業額	2,006,271	2,453,905	2,863,657	3,296,724	4,326,947	5,137,204	0.56%	20.69%
	成長率	-	22.31%	16.70%	15.12%	31.25%	18.73%		
設計品牌時尚	營業額	45,163,155	47,911,632	47,350,475	50,534,903	54,302,553	54,518,642	5.98%	3.84%
	成長率	-	6.09%	-1.17%	6.73%	7.46%	0.40%		
建築設計	營業額	34,726,628	33,525,267	33,629,838	33,231,230	37,437,923	36,684,066	4.02%	1.10%
	成長率	-	-3.46%	0.31%	-1.19%	12.66%	-2.01%		
數位內容	營業額	80,714,216	84,520,547	83,559,670	84,229,406	89,036,611	93,572,690	10.26%	3.00%
	成長率	-	4.72%	-1.14%	0.80%	5.71%	5.09%		
創意生活	營業額	27,574,436	28,101,007	27,781,472	26,561,624	27,341,881	29,185,671	3.20%	1.14%
	成長率	-	1.91%	-1.14%	-4.39%	2.94%	6.74%		
整體	營業額	848,393,064	858,658,534	826,567,900	836,206,447	879,816,268	912,408,290	100.00%	1.47%
	成長率	-	1.21%	-3.74%	1.17%	5.22%	3.70%		

資料來源：2020 年臺灣文化創意產業發展年報，文化部。

單位：新臺幣千元

(二) 規劃完善土地藍圖構想

本重劃區「埔心牧場」因具有便捷交通網絡優勢，距桃園國際機場僅 20 分鐘車程，且緊鄰台鐵埔心站與國道一號；園區規模適中，具有豐富之自然地景資源，打造「國際影視基地」，埔心牧場之地利可謂得天獨厚。為使土地

使用效率能與地區發展趨勢契合，本案空間規劃應配合地方紋理進行全區整體規劃，建立適當土地使用模式，並提供適宜之公共設施為原則，以營造優質生活環境與品質其藍圖構想如下：

1.形塑入口門戶意象

配合園區發展紋理，結合影視元素與當代文化藝術，自園區西側入口處營造影視主題意象，打造星光影城大道廣場，作為園區門戶意象之亮點。

2.提供開放、停車空間及道路系統

考量區域地貌特性及對周邊住戶活動之開放性與可及性，將捐贈之開放空間集中留設於基地南側，作為地區居民休閒與遊憩之用。同時為支援周邊幼獅工業區運作，產業衍生之停車需求，於基地西側規劃廣場兼停車場用地，以供應地區活動使用及停車需求。另考量未來使用需求，於基地東側規劃機關用地。另外，考量鄰近國道一號與西側亞洲矽谷智慧物流場域未來產業進駐衍生車流，為避免造成地區交通流量之負擔，於基地北側新設道路，以提升地區未來交通容受力與安全性。

3.導入相容活動促使產業升級發展

於空間規劃及設計上，應於永續發展原則下，以當地自然與人文資源為條件，審慎評估各設施之承載量。同時導入複合式影視觀光產業，藉由居住、教育及休憩之都市多元活動，減少單一功能土地使用產生之交通衝擊，促使產業升級發展。

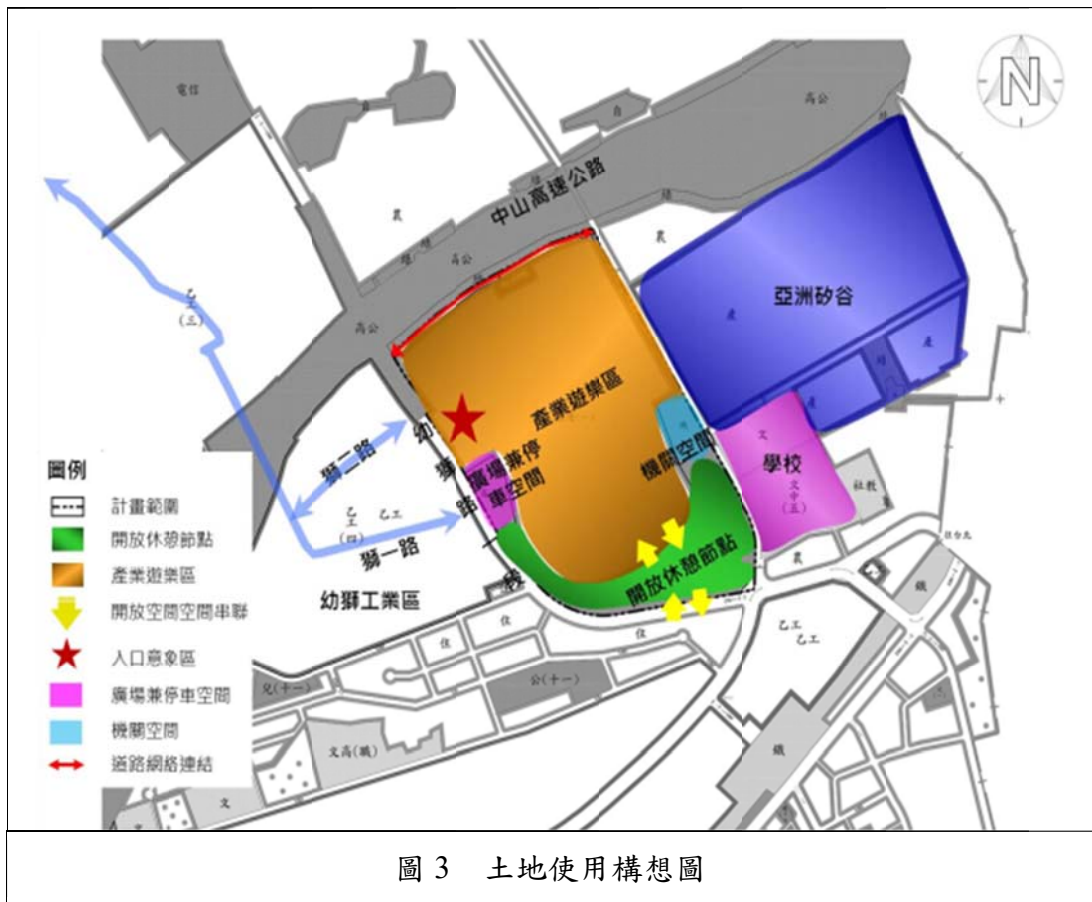


圖 3 土地使用構想圖

資料來源：擬定楊梅都市計畫（幼獅路一段東側產業遊樂區）細部計畫繪製。

（三）擘劃影視音主題分區

考量基地環境現況特性與未來影視拍攝及觀光之需求，將園區分為六大主題分區，並依各區區位條件賦予不同發展定位及機能，整體規劃設計核心理念為高端體驗、產業升級、生態環保。園區採分期分區開發，其後續仍需經都市設計委員會審議通過及建築執照核准為準。

園區採永續環境設計理念進行，減少非必要之開發，保護園內原有植栽，新增之植栽配合原有植栽種類，營造出生態整體性，以保留埔心「楊梅之肺」之區域性環境角色。各分區機能定位如下：

1.入口及影城廣場

以「影視創意場域體驗」為發展定位。自入口處營造影視主題意象，打造星光影城大道，並設置影視

體驗中心、演藝廳、影城故事館、主要餐飲空間、遊客中心、園區紀念品店及立體停車場等，透過多媒體與互動導覽，引領遊客穿越時光走廊，領略台灣影視產業發展軌跡、電影電視製作過程，感受台灣影視文化能量。

2. 影視製作區

以「影視文化互動學習」為發展定位。藉由佈設影視文化展示空間、場景表演、攝影棚及其附屬空間，包含辦公室、餐飲館，提供拍片所需之多元活動利用與服務。同時規劃文化創意人才培訓中心，提供互動式教學環境，打造埔心牧場成為影視文化人才孕育搖籃。

3. 歡樂場景區

以「親子文化藝術體驗」為發展定位。透過戶外水樂園與室內親子遊樂空間規劃，融入文化藝術潮流及表演元素，進而提升親子人文素養之培育。

4. 日式場景區、歐洲莊園場景區

以「創造世界文化多樣性」為發展定位。以日式街景、歐洲鄉鎮之發展，呈現優雅樸實之日式意境及歐洲城鄉元素風貌，並透過場景如忍者屋、武道館、茶屋、莊園等設施，打造喚起文化意識與落實文化多樣性價值。

5. 湖畔文化場景區

以「慢活體驗生活住宿」為發展定位。以提昇既有純青湖之水景風情設置飯店，以連棟、獨棟層次式之排列為平行水岸線，規劃多樣性之湖畔人文及自然文化區，並設置藝能學院、文創商業及藝文空間以及台灣美術館，為湖邊建立地標性建築物之亮點。

6.歷史大道

以「傳承在地生態及文化特色」為發展定位，以生態保育及動物為主題，兼具互動與學習的動物王國。另外，規劃室內、外互動與學習空間，包含保育文化主題展館、大面積生態草皮區，並定時導覽與解說，以塑造推廣動物保護理念及生態保育之教育場域。

基於上述，故由區內土地所有權人依都市計畫法第24條及都市計畫法桃園市施行細則第6條規定，申請「擬定楊梅都市計畫（幼獅路一段東側產業遊樂區）細部計畫案」，並規定以辦理市地重劃為開發方式。



圖 4 建築規劃構想示意圖

資料來源：擬定楊梅都市計畫（幼獅路一段東側產業遊樂區）細部計畫繪製。

三、預期效益

(一) 交通網路有效連結：

本案細部計畫於基地北邊劃設一條 12 公尺計畫道路及日後自行退縮建築之方式，打通連結西側幼獅工業區及東側中華電信之產業專業區之路網，基地並透過車流分道機能使道路系統更加健全完善順暢，可望有效帶動區域發展。

(二) 公共設施取得與闢建數量：

無償提供區內都市計畫所劃設之公共設施用地面積約 8.0019 公頃，此舉將可彌補附近地區開放性公共設施用地（公園、廣場等）之不足，且開闢北側道路 12M，以滿足本計畫區及東側中華電信產專區未來使用需求。除此之外，政府尚可無償取得道路及公園等公共設施，節省政府徵收財務之支出費用約新台幣 12 億 1,200 萬元（依梅獅重劃區毗鄰道路 111 年平均市價約 15,150 元/平方公尺計算）。

(三) 文化園區綠意共存：

埔心牧場場內現況喬木眾多，種類也多，樹型優美且生長良好，具有相當豐富的林相。依據 108 年 5 月地形測量成果報告書研析整理園區樹種及現況，包含大王椰、大花紫薇、小葉南洋杉、小葉欖仁、油杉、肯氏南洋杉、阿勃勒及欖仁樹等七十餘種樹種，共約 3 千餘棵。

為了傳達對生態保育與友善環境的堅持，本案細部計畫除了於基地東側臨梅獅路劃設綠地用地面積為 0.2138 公頃，占計畫總面積 0.53%，以保存臨梅獅路側之現有喬木樹群外，三立影城股份有限公司鑑於尊重自然生態永續發展，未來建築行為時將採低密度方式開發，盡可能的不破壞埔心牧場原有自然林相風貌，期望經濟發展與生態價

值得以共生共存，日後而成為一座產業、生態、景觀平衡的文化創意園區。

上述區內樹木經詳細調查、綜整分析後，訂定以下原則及流程指導後續樹木保存計畫（詳圖 5）：未來預期園區內大部分喬木以原地保留、區內移植及以保留為原則方式處理，大量保存珍貴自然資源，如光臘樹群、落羽松林及榕樹大道等景觀林相（詳圖 6）。

1. 原地保留

達受保護樹木及特定樹木標準之喬木，樹幹胸高直徑達 0.8 公尺以上之闊葉樹及樹幹胸高直徑達 0.6 公尺以上之針葉樹，或現況已成林、樹形姿態優美，具保存價值之樹群。

2. 區內移植

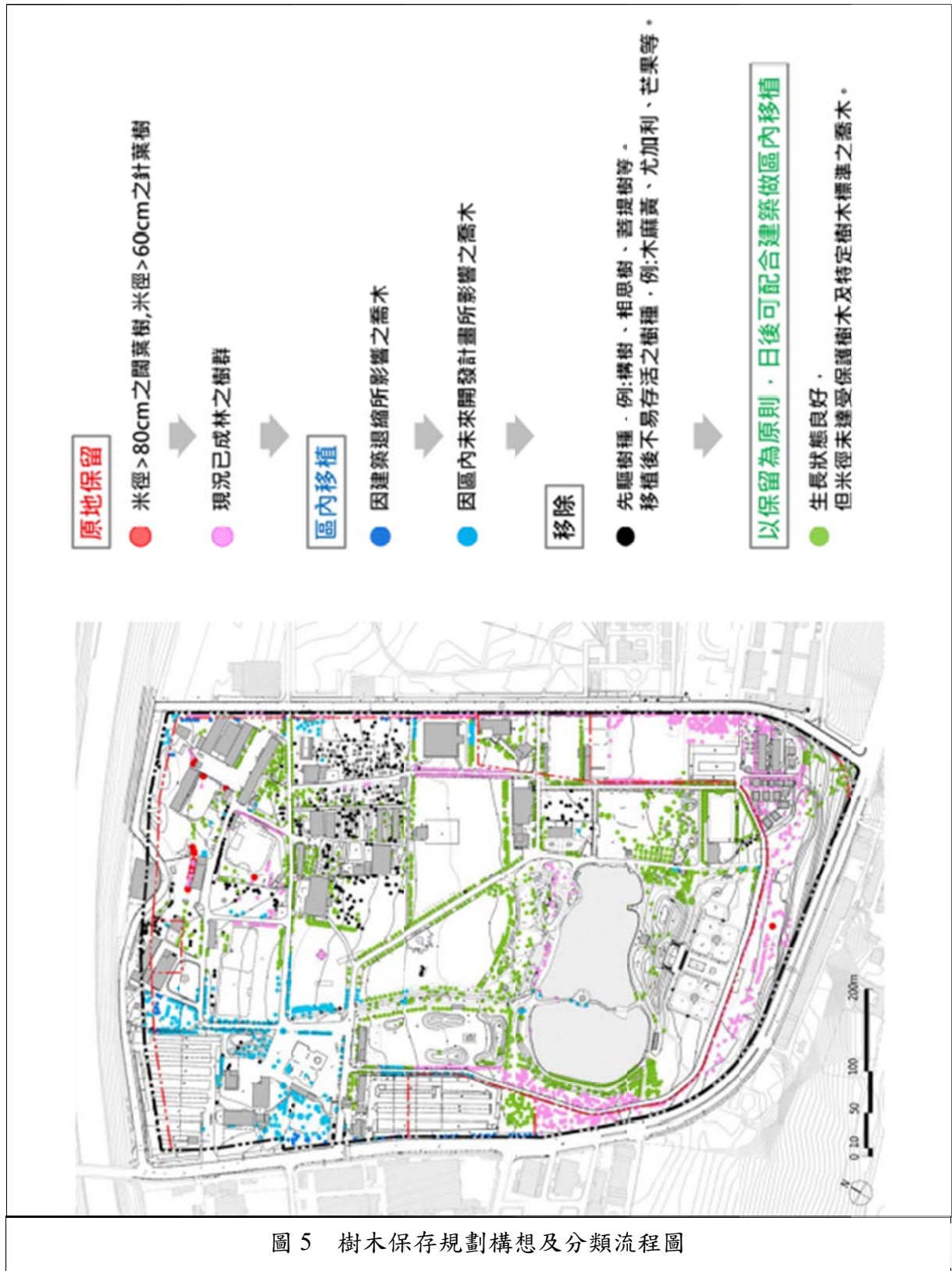
影響園區規劃有關建築退縮、區內交通系統及水土保持設施分布之喬木。

3. 移除

針對移植後不易存活之樹種，例如木麻黃、尤加利等，先驅樹種，例如構樹、相思樹、菩提樹等樹種，建議必要時得考慮移除。

4. 以保留為原則，日後可配合建築做區內移植

生長狀態良好，但樹幹胸高直徑未達受保護樹木及特定樹木標準之喬木。



資料來源：依民國 108 年 5 月「桃園市楊梅區仁美段埔心牧場地形測量」測量成果報告書之樹籍資料，擬定楊梅都市計畫（幼獅路一段東側產業遊樂區）細部計畫研析整理。



圖 6 保存喬木樹群現況圖

資料來源：依民國 108 年 5 月「桃園市楊梅區仁美段埔心牧場地形測量」測量成果報告書之樹籍資料，擬定楊梅都市計畫（幼獅路一段東側產業遊樂區）細部計畫研析整理。

(四) 預估土地增值幅度：

參考內政部不動產交易實價查詢服務網有關本重劃區鄰近土地交易價格，並衡酌本重劃區區位條件，因本重劃區屬產業遊樂區，鄰近地區無相同分區交易資料，區位條件較鄰近地區土地差及本案區內近期交易單價約為 7,700~12,000 元/m²，故預估重劃後平均地價約為 18,000 元/m²，上漲率約為 160%以上（如附件十一）。

(五) 檢附重劃區土地使用現況圖（如附件十二）。

肆、重劃地區公、私有土地總面積及其土地所有權人總數

一、本重劃區公、私有土地總面積及土地所權人數如下表：

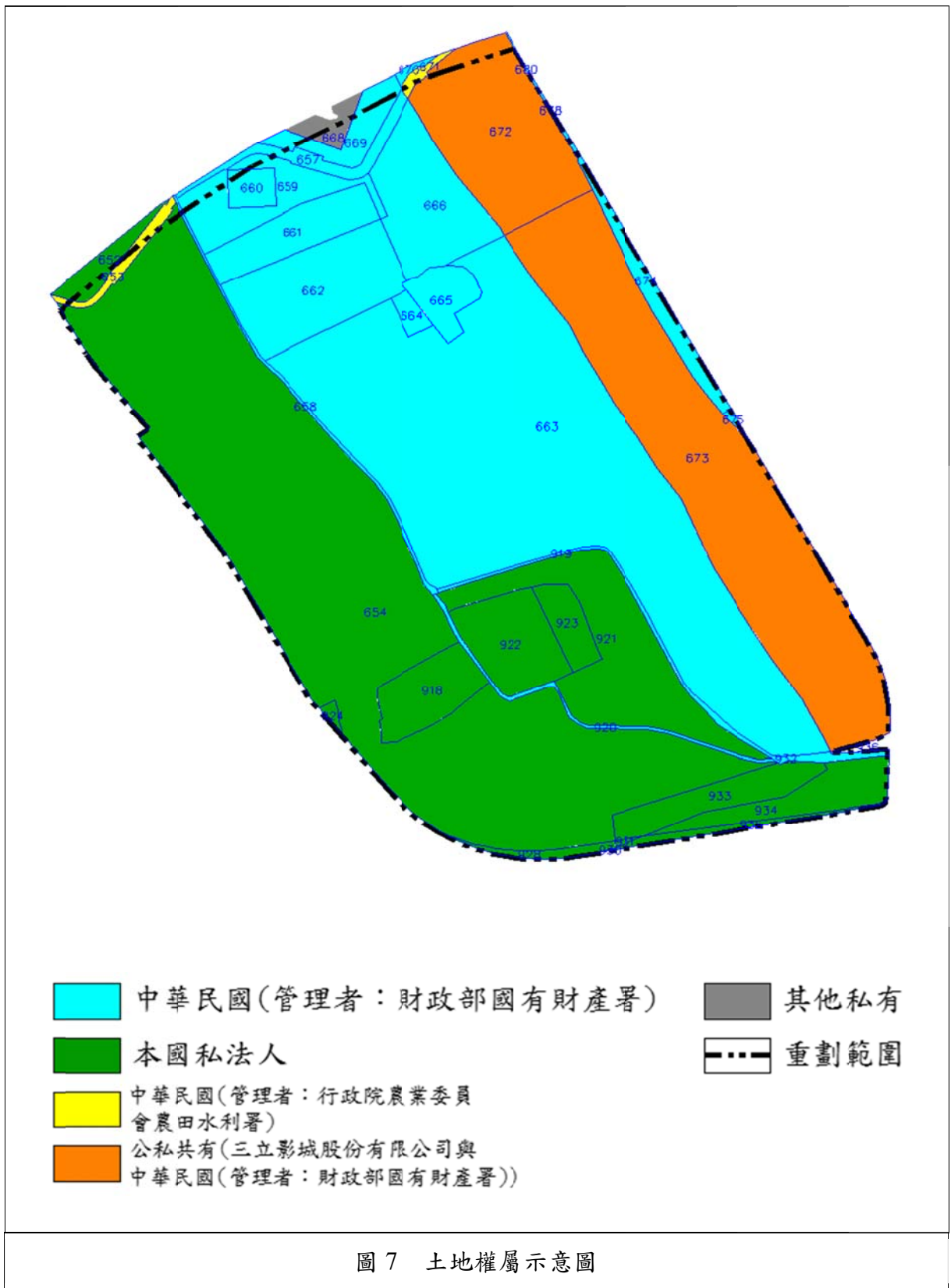
項目	土地所有權人人數	面積 (m ²)	備註
公有	2	216,859.38	
私有	9	183,221.64	
總計	11	400,081.02	

註：實際面積以實際測量為準。

二、本重劃區公有土地產權及使用情形如下，並檢附土地權屬示意圖（如下圖 7）：

序號	所有權	管理機關	筆數	面積 (m ²)	目前使用情形 (簡要說明)
1	中華民國	行政院農業委員會 農田水利署	2	858.96	埔心牧場使用
2	中華民國	財政部國有財產署	20	216,000.42	埔心牧場使用
小計			22	216,859.38	

註：實際面積以實際測量為準。



伍、土地所有權人同意重劃情形

一、本重劃區私有土地所有權人辦理重劃意願：

目前本重劃區私有土地所有權人總數計有 9 人，無獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 26 條規定，於籌備會核准成立之日（桃園市政府 110 年 3 月 31 日府地重字第 1100075486 號函如附件十三）起前一年至重劃計畫書報核之日前取得之土地所有權，除繼承取得者外，其持有土地面積合計未達該重劃區都市計畫規定最小建築基地面積者，應不計入同意及不同意人數、面積比例之情形。目前同意人數為 9 人，佔私有有人數比例 100.00%，同意者面積 183,221.64 平方公尺，佔私有土地總面積比例 100.00%。

二、本重劃區土地所有權人平均重劃負擔比率為 30.50%，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					
總人數	同意人數		未同意人數		總面積 (平方公尺)	同意面積 (平方公尺)		未同意面積 (平方公尺)		
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%	
9	9	100	0	0.00	183,221.64	183,221.64	100.00	0.00	0.00	
公有土地面積：216,859.38 m ²					可抵充之公有土地面積：0.00 m ²					

三、座談會辦理情形：

本重劃區於 110 年 5 月 7 日假埔心牧場會議室召開本重劃區座談會，計有 7 位土地所有權人到場。會中土地所有權人提問重劃區內有無抵充之國有土地？重劃區公共設施負擔項目及比例？經本會說明本重劃區共同負擔之公共設施包含公園、綠地、機關、廣場兼停車場及道路用地等項目，所佔比例約為 20.00%。依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 22 條規定，經當地主管機關計算，扣除上開四項土地抵充後，應提供之公共設施用地面積應達重劃範圍土地百分之二十。本案細部計畫之公共設施用地比例為 20%；故重劃時不辦理公有地抵充。另外，本案細部計畫所劃設之「機關用地」面積約 1.0000 公頃，已徵得全體土地所有權人同意列為共同負擔項目，始得達到本重劃範圍土地百分之二十之規定。檢附座談會會議紀錄乙份(如附件十四)。

陸、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積

依平均地權條例第 60 條規定，實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。

另依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 22 條規定，經當地主管機關計算，扣除重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地抵充後，應提供之公共設施用地面積應達重劃範圍土地百分之二十。

本重劃區因公共設施用地(含機關用地)面積占重劃區範圍土地百分之二十，其中機關用地業已徵得區內所有土地所有權人之同

意列為共同負擔（如附件十五），且經本重劃區第一次會員大會表決通過：本重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地不辦理抵充。

柒、土地總面積

項目	土地所有權人人數	面積 (m ²)	備註
公有	2	216,859.38	
私有	9	183,221.64	
總計	11	400,081.02	

註：實際面積以實際測量為準。

捌、預估公共設施用地負擔

一、列入共同負擔之公共設施用地項目及面積計有：

項目	面積 (公頃)	備註
公園用地	5.0932	1. 本表用地實際面積，以依法釘樁、分割、登記之面積為準。 2. 機關用地依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 22 條第二項第一款規定，列為共同負擔。
綠地用地	0.2138	
廣場兼停車場用地	1.0000	
道路用地	0.6959	
機關用地	0.9990	
總計	8.0019	

二、機關用地列入共同負擔

依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 22 條規定略以：「……，扣除原公有道路、溝渠、河川用地及未登記地抵充部分後賸餘面積，未達該範圍土地扣除上開抵充土地後之面積百分之二十者，直轄市或縣（市）主管機關應通知重劃會重新調整擬辦重劃範圍。」

依前項規定處理結果，應共同負擔之公共設施用地仍未達百分之二十者，其不足部分得按下列順序經擬辦重劃範圍全體

土地所有權人同意列為共同負擔或由部分土地所有權人同意自行負擔後，核定重劃範圍：

- (一) 提供該範圍其他非共同負擔之公共設施用地。
- (二) 經徵得直轄市或縣（市）都市計畫主管機關之同意，增加劃設之公共設施用地。

本案經徵得區內土地所有權人意見，全數同意將「機關用地」列為共同負擔項目。（如附件十五）

三、土地所有權人負擔公共設施用地面積：8.0019 公頃。

共同負擔之公共設施用地面積－抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積＝土地所有權人負擔之公共設施用地面積。

$$8.0019-0.0000=8.0019 \text{ (公頃)}$$

四、公共設施用地平均負擔比率：20.00%。

$$\begin{aligned} \text{公設用地平均負擔比率} &= \frac{\text{共同負擔之公共設施用地總面積} - \text{原公有道路、} \\ &\quad \text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川} \\ &\quad \text{溝渠、河川及未登記地等土地抵充面積}}{\text{及未登記地等土地抵充面積}} \times 100\% \\ &= \frac{8.0019-0.0000}{40.0081-0.0000} \times 100\% \\ &= 20.00\% \end{aligned}$$

玖、預估費用負擔

一、預估工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息之總額：

項目		金額 (萬元)	備註
工程費	整地工程	2,300	
	道路工程	2,790	
	雨水工程	3,973	
	污水工程	1,224	
	公園、綠地工程	12,034	
	廣場、停車場工程	2,200	
	路燈工程	210	
	寬頻工程	486	
	交通工程	506	
	其他雜項工程	5,746	
	地下管線工程	1,242	含電力 1/2、電信 1/3 及自來水(全額)等。
	小計 (1)	32,711	如附件十六工程費用估算表。
重劃費用	地上物拆遷補償費	34,248	地上物拆遷補償費依補償自治條例相關規定預估，實際金額應以理事會查定提交會員大會通過之數額為準。(如附件十七)
	重劃業務費	1,920	含人事費用、調查、測量、樁位測釘、地籍整理費(各項測量及登記費)、服務費用、材料、行政作業費及辦理本重劃區必要之業務費等。(如附件十八)
	重劃費用小計 (2)	36,168	
貸款利息 (3)		6,722	預估總開發年期為 4 年，利率 2.44% (依據中央銀行公布五大銀行平均基準利率(如附件十九))單利計算。
合計 (1) ~ (3)		75,601	

註：重劃工程費用係屬預估，未來仍應以重劃會將本區重劃工程規劃設計書圖及工程預算送請主管機關核定金額為準。

二、費用平均負擔比率：

$$\begin{aligned} \text{費用平均負擔比率} &= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有} \\ &\quad + \text{貸款利息總額}) \times 100\% \\ &= \frac{327,110,000 + 361,680,000 + 67,220,000}{18,000 \text{ 元/m}^2 \times 400,081.02} \times 100\% \\ &= 10.50\% \end{aligned}$$

三、貸款利率：

本重劃區預估總開發年期為 4 年，依據中央銀行公布五大銀行平均基準利率（如附件十九）利率 2.44% 單利計算。

四、重劃後平均地價之評估方式：

本重劃區預估重劃後平均地價每平方公尺 18,000 元，係參考內政部不動產交易實價查詢服務網有關本重劃區鄰近土地交易價格，並衡酌本重劃區區位條件經不動產估價師依不動產估價技術規則預估得之（如附件十一）。

壹拾、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

$$\begin{aligned} \text{重劃總平均負擔比率} &= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率} \\ &= 20.00\% + 10.50\% \\ &= 30.50\% \end{aligned}$$

壹拾壹、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則

區內合法建物只有一棟，重劃後若原地保留不拆除，有無需要擬定負擔減輕處理原則，授權理事會研議後辦理。

壹拾貳、財務計畫

- 一、重劃負擔總費用：約新台幣 756,010,000 元整。
- 二、財源籌措方式：前款所需費用擬由理事會負責籌措支應。
- 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量，詳如下表。

重劃區年度現金流量表

項目		合計	110 年	111 年	112 年	113 年
		(萬元)				
重劃負擔總費用	工程費	32,711	-	3,271	11,449	17,991
	重劃費用	36,168	723	25,318	9,042	1,085
	小計	68,879	723	28,589	20,491	19,076
	貸款利息	6,722	71	2,790	2,000	1,861
	合計	75,601	794	31,379	22,491	20,937
收入	收取差額地價或 出售抵費地價款	75,601	-	-	-	75,601
	小計	75,601				75,601
當期淨值		0	(794)	(31,379)	(22,491)	54,664

註：當期淨值以當年度總收入減去總支出，負值以括號表示。

- 五、本重劃區預估取得抵費地面積約 42,000.56 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 18,000 元，經試算後預估土地處分收入約 75,601 萬元，扣除重劃負擔總費用 75,601 萬元，財務可達收支平衡。

壹拾參、預定重劃工作進度表

本重劃區預定重劃工作進度表(如附件二十)。自民國 110 年 1 月至 113 年 12 月止。

壹拾肆、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖(如附件二十一)

壹拾伍、附件

附件一：地號摘錄簿。

附件二：桃園市政府 111 年 11 月 14 日府都計字第 1110312033 號公告。

附件三：桃園市政府 110 年 5 月 31 日府環綜字第 11001362321 號公告。

附件四：桃園市政府水務局 110 年 10 月 7 日桃水坡字第 1100073134 號函。

附件五：桃園市政府水務局 110 年 10 月 28 日桃水坡字第 1100079557 號函。

附件六：桃園市政府 110 年 7 月 2 日府水坡字第 1100160325 號函。

附件七：桃園市政府農業局 110 年 10 月 5 日桃農林字第 1100032967 號函。

附件八：桃園市政府文化局 110 年 10 月 7 日桃市文資字第 1100019480 號函。

附件九：桃園市政府工務局 110 年 10 月 12 日桃工施字第 1100039290 號函。

附件十：文化部 108 年 8 月 28 日文創字第 1083024599 號函。

附件十一：重劃前後地價推估報告。

附件十二：土地使用現況圖。

附件十三：桃園市政府 110 年 3 月 31 日府地重字第 1100075486 號函。

附件十四：座談會會議紀錄。

附件十五：機關用地公共設施用地列為共同負擔項目同意書。

附件十六：工程費用估算表。

附件十七：地上物拆遷補償計算表。

附件十八：重劃業務費計算表。

附件十九：五大銀行平均基準利率。

附件二十：預定重劃工作進度表。

附件二十一：重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。