

桃園市第47期 桃園區中平市地重劃區 座談會

111年12月13日



桃園市政府
Taoyuan City Government



桃園市政府地政局
Department of Land Administration, Taoyuan



一 辦理緣由

二 市地重劃區範圍

三 市地重劃概述

四 公共設施用地
負擔比率概算

五 費用負擔比率概算

六 平均重劃負擔比率概算

七 本案市地重劃作業流程

八 預計重劃流程

九 開發後預期效益



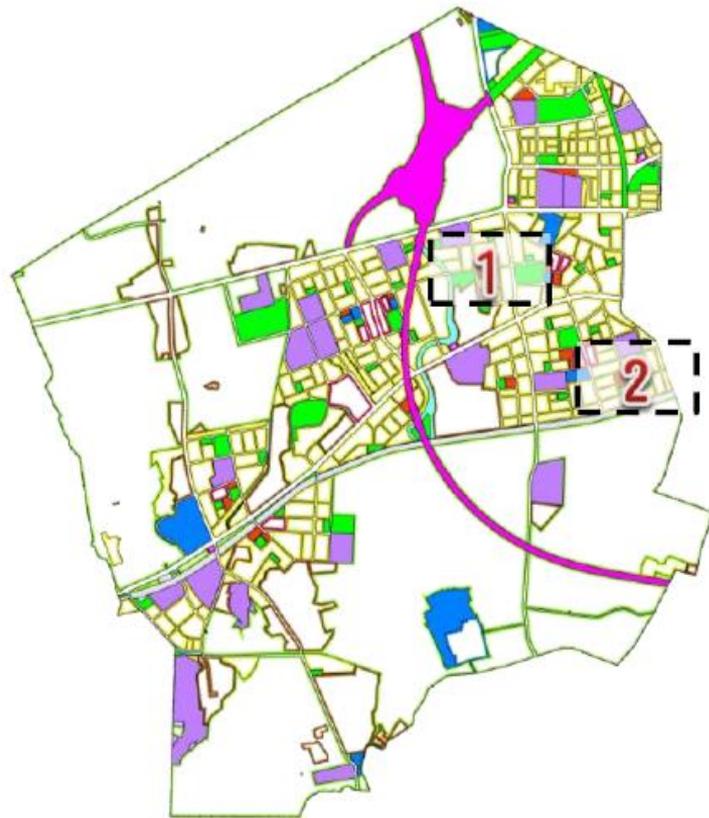
一、辦理緣由(1/2)

- 民國81年前已發布實施之都市計畫，大多未載明公共設施用地之財務計畫或指定整體開發，其取得及興闢需透過一般徵收方式辦理，惟地方政府囿於財政因素無法全面辦理，監察院於101年間約詢內政部正視解決於數十年未取得又不解編之公設保留地問題。
- 內政部於102年11月29日發布「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，協助地方政府辦理都市計畫公共設施保留地之檢討變更事宜。



一、辦理緣由(2/2)

- 本重劃區位屬「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」，於110年12月21日經內政部都市計畫委員會第1004次會議審議通過。
- 本案都市計畫規劃將公共設施用地(公2、市2、市4及兒8)等4處以跨區重劃方式辦理開發(重劃面積2.3059公頃)。
- 111年7月6日會勘，並於111年11月9日勘定重劃範圍。



二、市地重劃範圍(1/4)

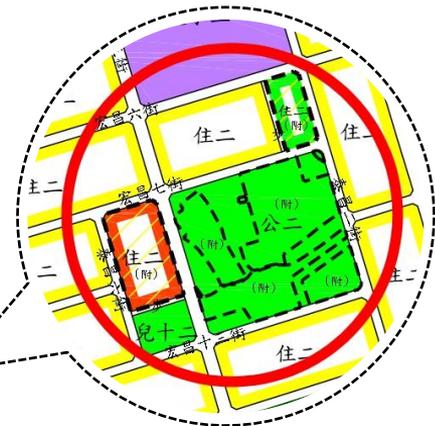
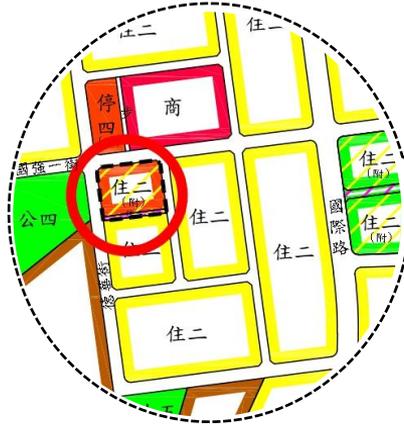


圖	例
---	重劃範圍



二、市地重劃範圍(2/4)

重劃後土地使用分區項目		面積 (公頃)	比例 (%)
可建築用地	第二種住宅區	0.9808	42.53%
	小計	0.9808	42.53%
公共設施用地	公園用地	1.3251	57.47%
	小計	1.3251	57.47%
面積合計		2.3059	100%

※ 調查表統計至111/11/25，私有土地所有權人共計51人 ※



二、市地重劃範圍(4/4)



編號	原計畫	檢討後
2	市2	第二種住宅區
	兒8	第二種住宅區
	公2	公2

三、市地重劃概述

- 市地重劃是依照都市計畫規劃內容，將一定區域內各宗畸零、狹小，使用分散之土地，加以整體規劃，透過土地交換分合方式，並由土地所有權人按其受益比例共同負擔公共設施用地及開發費用，以未建築土地折價抵付，剩餘土地配回土地所有權人，屬自償性之土地開發。
- 市地重劃土地分配原則依市地重劃實施辦法第31條等規定辦理。(相關詳細內容請參閱現場發送「實施市地重劃簡介」手冊內容)

四、公共設施用地負擔比率概算

- 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。

- 本區總面積2.3059公頃，規劃設置1.3251公頃公共設施用地



※實際以重劃計畫書為準※

五、費用負擔比率概算

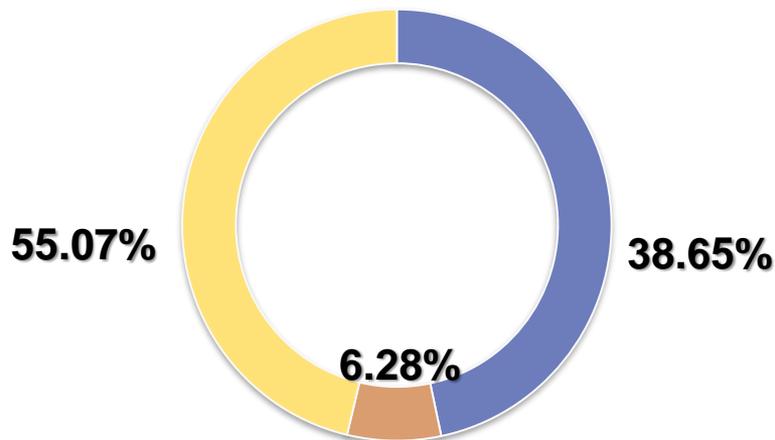


$$\frac{\text{總開發費用}}{(\text{重劃後平均地價}) * (\text{重劃總面積} - \text{抵充面積})} \times 100\% = 6.28\%$$

- ✓ 工程費用係以111年各工程項目估算，實際工程費用仍以開發執行年度之各項費用為準。
- ✓ 利息以五大銀行平均基準利率計算（五大銀行為台灣銀行、合作金庫銀行、第一銀行、華南銀行及台灣土地銀行）。
- ✓ 應行拆遷之土地改良物或墳墓，以有妨礙重劃土地分配或重劃工程施工所必須拆遷者為限（市地重劃實施辦法§38）。

六、平均負擔比率概算

■ 本次公設負擔 ■ 本次費用負擔 ■ 平均分配率



公共設施用地負擔38.65%

+

重劃費用負擔6.28%

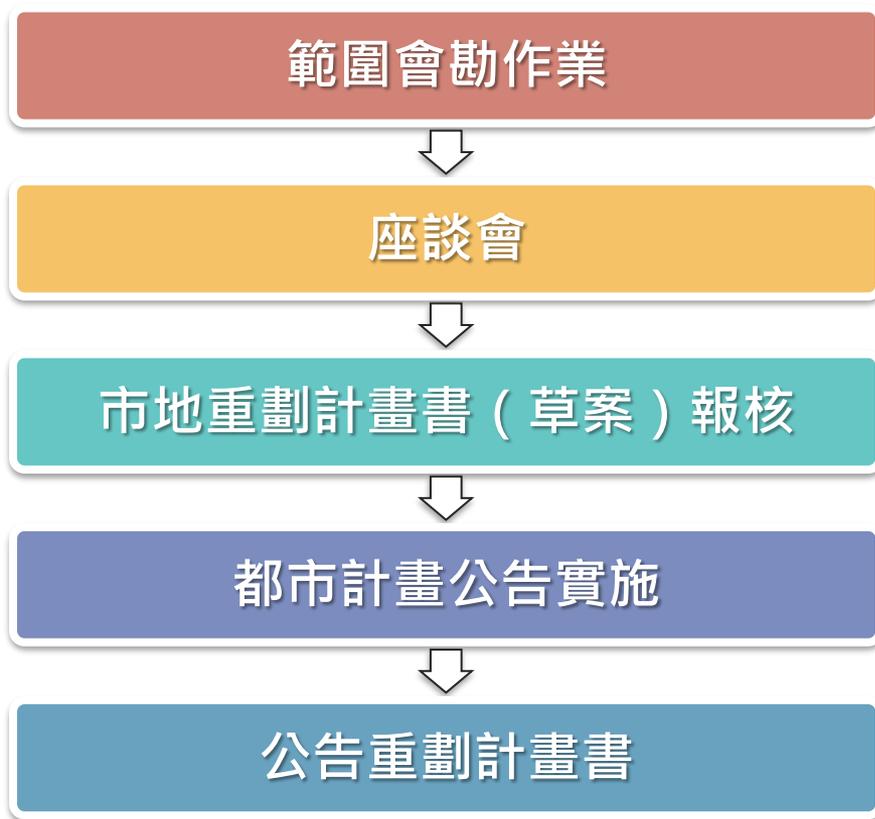
||

本案重劃總平均負擔：44.93%

※實際以重劃計畫書為準※

- 土地所有權人實際分回比例依分配區位、重劃前後地價有所不同。
- 本區公共設施用地(公園)負擔總計57.46%，依本案都市計畫開發方式辦理原則，將區內部分公園用地列為非同負擔，以區內公有土地及抵費地優先指配，並由公共設施主管機關編列預算價購抵費地，爰公共設施負擔比例降為38.65%，重劃費用負擔6.28%，合計不超過45%，無需依平均地權條例規定取得重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意。

七、本案市地重劃作業流程圖(節略)



八、預計重劃期程



111年

- 110.12.21 都市計畫審定
- 111.12.13 座談會



112年

- 重劃計畫書(草案)審查及報核。
- 都市計畫發布實施
- 公告重劃計畫書
- 召開說明會



113-114年

- 地上物查估補償
- 工程規劃設計及施工
- 查定重劃前後地價
- 土地分配設計及計算負擔
- 分配草案說明會
- 土地分配公告
- 地籍整理及權利變更登記



115年

- 土地點交
- 財務結算
- 成果報告報核內政部



九、預期效益

- 解決公設保留地遲未開闢取得問題
- 地盡其利、地利共享
- 加速公共建設、促進地方發展
- 健全地籍管理，減少土地界址糾紛
- 符合受益者負擔之公平原則

簡報結束 敬請指教



桃園市政府地政局重劃科
桃園市桃園區縣府路1號3樓
承辦人：黃盈綺
聯絡電話：(03)332-2101#5304



桃園市政府都市發展局都市計劃科
桃園市桃園區縣府路1號8樓
承辦人：張家嘉
聯絡電話：(03)332-2101#5226

