

桃園市第47期 桃園區中平市地重劃區

土地所有權人說明會 暨推選地主代表

114年1月15日



桃園市政府
TAOYUAN CITY GOVERNMENT



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

壹

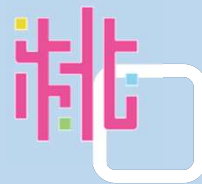
土地所有權人說明會

- 一、基本介紹
- 二、預定進度
- 三、注意事項
- 四、聯絡方式
- 五、綜合詢答

貳

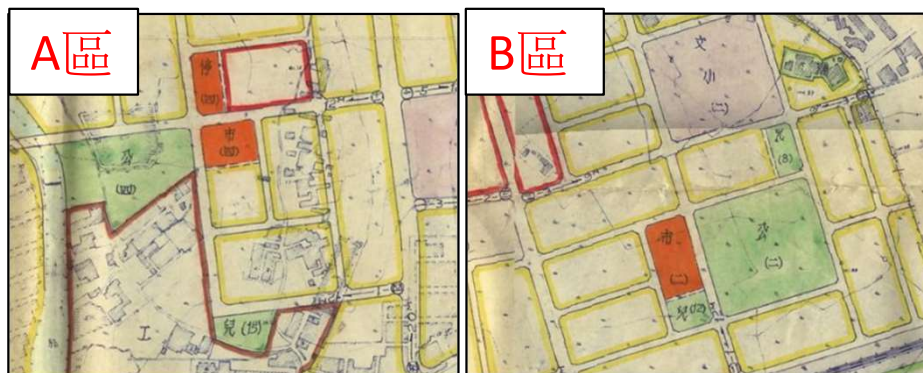
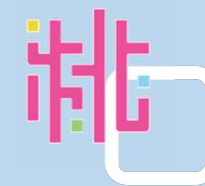
推選地主代表

一 基本介紹-重劃地區及範圍



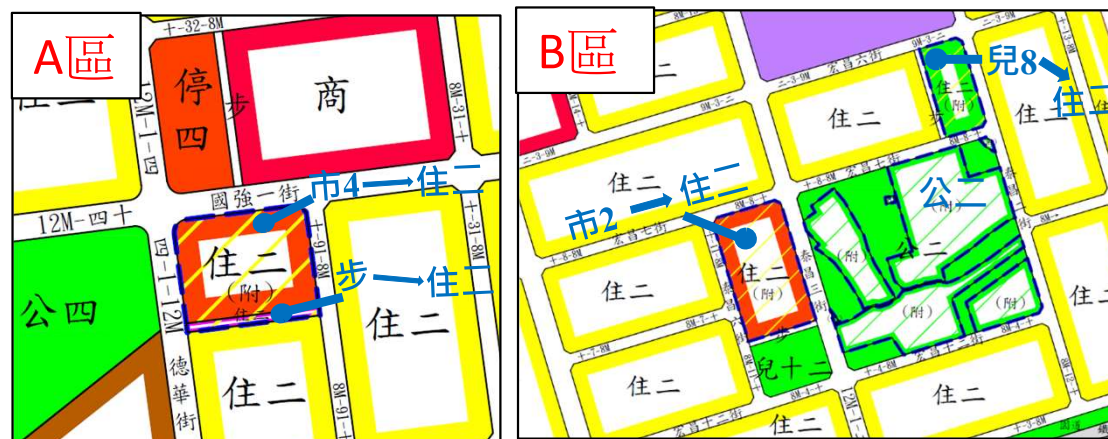
2處開發區，5個坵塊，總面積約2.31公頃

一 基本介紹-都市計畫歷程



公告實施

公告為市二、市四、兒八、
公二及人行步道用地



公共設施用地專案通盤檢討(第二階段) 公告實施

68.03.17

縱貫公路桃園內壢間都市計畫

113.11.25

71.08.03

第一次通盤檢討
維持市場、公園、兒童
遊樂場及人行步道用地

83.09.05

第二次通盤檢討
維持市場、公園、兒童
遊樂場及人行步道用地

95.01.09

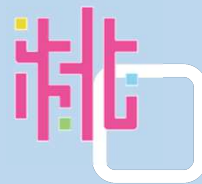
第三次通盤檢討
維持市場、公園、兒童
遊樂場及人行步道用地

110.08.03

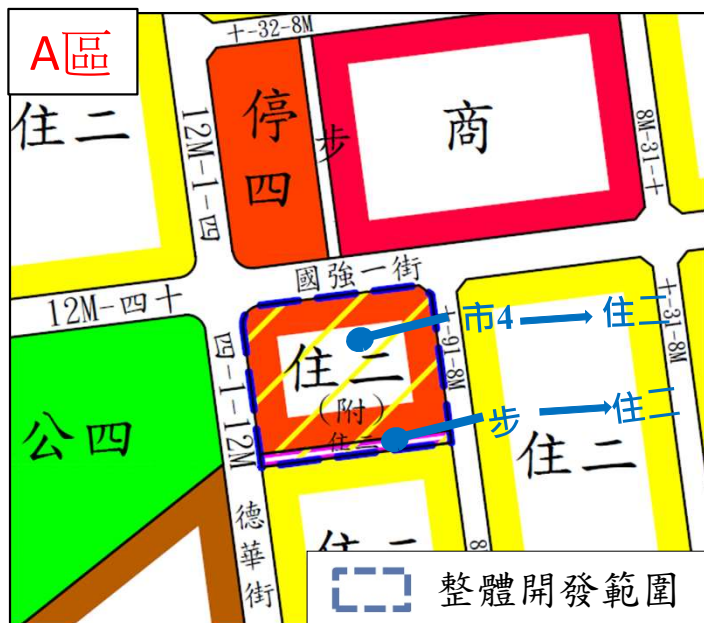
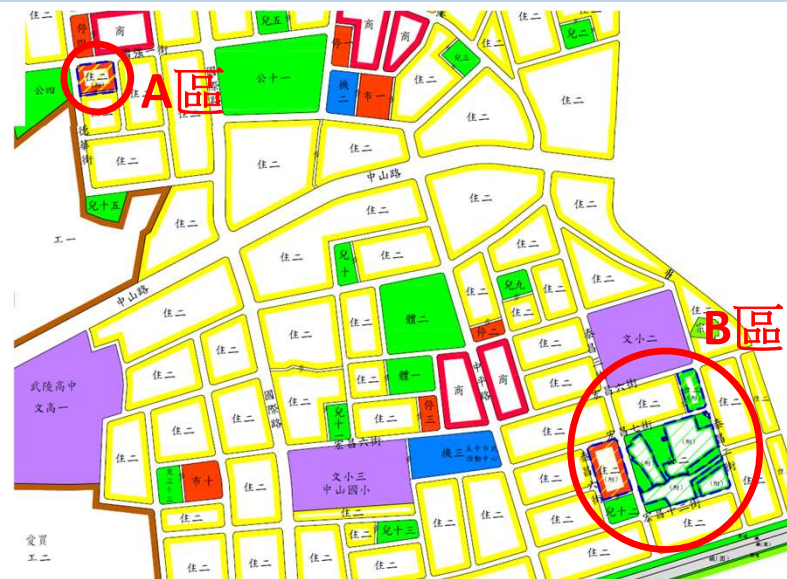
110.12.21

公共設施用地專案
通盤檢討審議通過

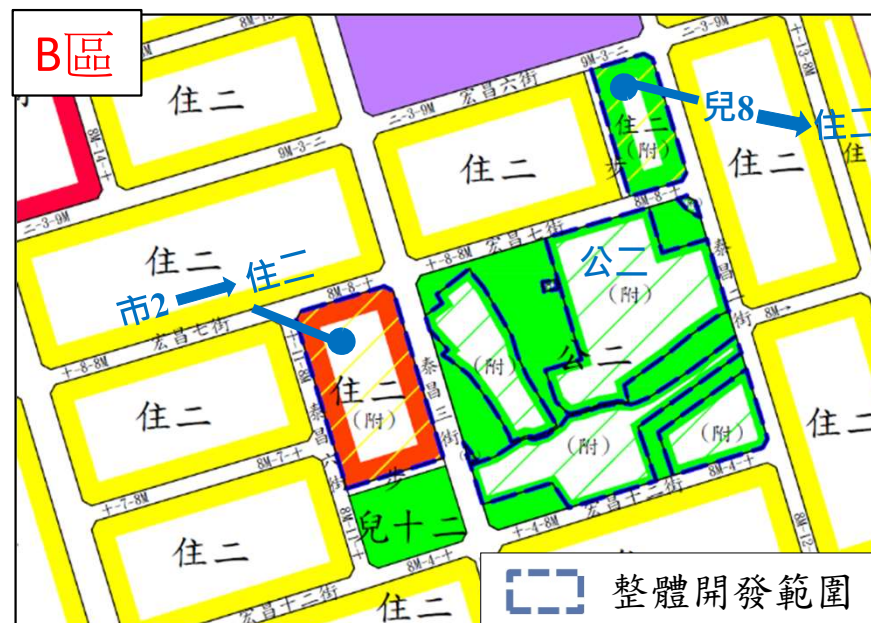
一 基本介紹-都市計畫規劃內容



項目		面積 (公頃)	比例(%)
土地 使用分區	住宅區	0.98	42.4%
	小計	0.98	42.4%
公共設 施用地	公園用地	1.33	57.6%
	小計	1.33	57.6%
市地重劃面積		2.31	100%

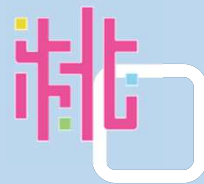


中山路北側(0.31公頃)



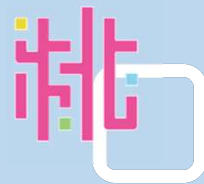
中山路南側(2公頃)

一 基本介紹-市地重劃概述



- 市地重劃係依都市計畫規劃內容，將一定區域內，畸零細碎不整之土地，加以重新整理、交換分合，並興建公共設施，各宗土地均直接臨路且立即可供建築使用，按原有位次分配予原土地所有權人之財務自償性開發。
- 重劃區內公設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。

一 基本介紹-預期效益

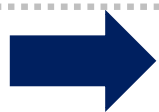


解編公共設施保留地

市場、兒童遊樂場、公園及人行步道用地已劃設逾40年遲未開闢，為實質提升都市居住環境品質，檢討變更部分為住宅區，部分維持公園用地，地主亦可分配取得可建築用地，**處理公保地長期限限制利用，以實現公益並保障私益。**

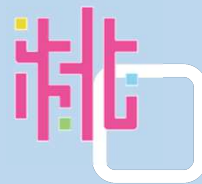
釐整地籍促進土地利用

重劃後土地均面臨道路且可建築使用，增加土地價值，減少土地經界糾紛，並消除畸零地等不利土地處分利用等問題。



活化土地，提升利用價值
(詳見「實施市地重劃簡介」第3頁)

一 基本介紹-土地所有權人平均負擔項目



共同負擔公共設施

項目	面積
公園用地	0.69公頃

已扣除



重劃前政府已取得 0.50公頃

依市地重劃實施辦法第21條第3項規定。

非共同負擔之公共設施用地 0.14公頃

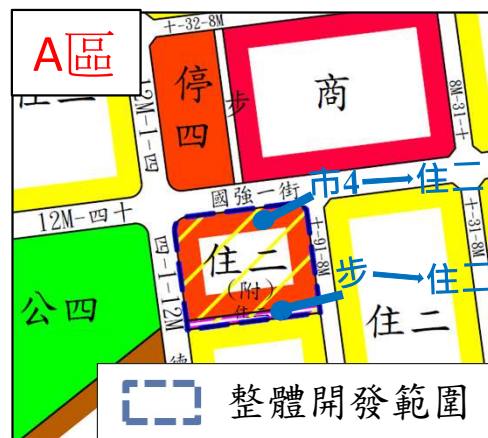
為確保公共設施用地取得及財務可行（重劃總負擔比率低於45%），爰依平均地權條例第60條第2項、市地重劃實施辦法第32條至第34條等規定，將部分公園用地列為非共同負擔之公共設施用地，並由公有土地及抵費地優先指配方式辦理，其中抵費地將由桃園市政府工務局配合重劃進度編列經費價購取得公園用地。



費用項目

項目	金額
工程費用	1億1,536萬元
地上物拆遷補償費	1,955萬元
重劃業務費	974萬元
貸款利息	295萬元
總計	1億4,760萬元

※實際費用以辦理重劃作業核定數額為準



中山路北側(0.31公頃)



中山路南側(2公頃)



公共設施用地
平均負擔比率

37.99%



總平均
負擔比率
44.92%

費用平均
負擔比率
6.93%



土地配回比例約55.08%

(實際配回比例依分配區位、重劃後地價等而不同)

- ◆ 重劃負擔總費用：約1億4,760萬元。
- ◆ 財源籌措方式：向**桃園市實施平均地權基金及銀行**貸款。
- ◆ 償還計畫：由土地所有權人折價抵付重劃負擔之**抵費地標(讓)售款**償還。



111年~113年

114 年

115 年

116 年

117 年



- 核定範圍及召開座談會
- 內政部同意重劃計畫書(草案)
- 都市計畫公告實施



- 公告重劃計畫書
- 工程規劃設計
- 土地所有權人說明會
- 地上物查估、公告及補償發放



- 土地分配設計及計算負擔
- 查定重劃前後地價
- 工程開工
- 地上物拆遷



- 交接及清償
- 地籍整理及權利變更登記
- 工程完工
- 分配結果公告及異議處理
- 土地分配作業

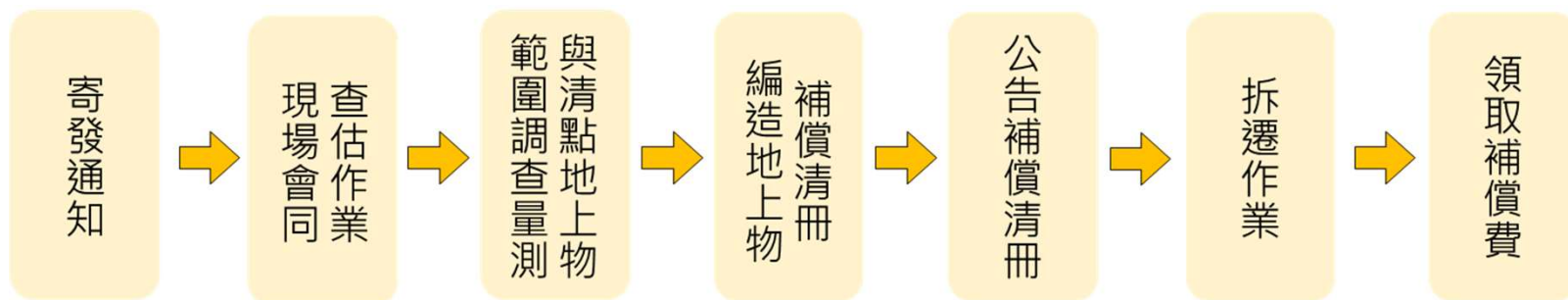


- 成果報告
- 財務結算

※重劃作業及工程施作期程以實際辦理情形為準※

地上物查估作業

- 預計**114年下半年**辦理地上物現場查估作業，屆時會再行公文通知**相關注意事項**，請各土地所有權人協助到場配合辦理。
- 建築改良物需進行拆遷者，拆遷期限將配合工程施作規劃時程，另行通知辦理。
- 如於工程施工時發現土地有**廢棄物**，依**廢棄物清理法**相關規定，應由**土地所有權人自行清運**。



登記資料、通訊住址異動或繼承業務

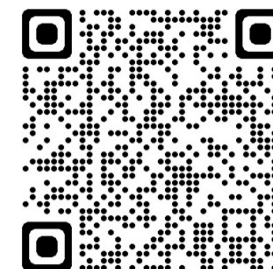
為利後續重劃業務正確寄送公文等資料，並釐清區內權屬情形。

- 戶籍地址若有異動及繼承登記
請向現場**地政局地籍科**及**桃園地政事務所**工作人員洽詢。
- 通訊地址若有異動
請至**現場諮詢區**辦理，或於會後檢附書面證明文件親送、郵寄至桃園市政府地政局重劃科，後續作業將寄送相關資料於通訊地址。

桃園市政府地政局網站

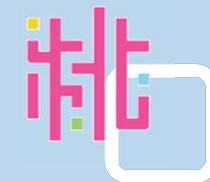
<https://land.tycg.gov.tw/cp.aspx?n=4082>

- 計畫內容
- 作業流程
- 辦理進度
- 最新消息
- 常見問題



聯絡窗口

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：蔡立敏
聯絡電話：(03)3322101 分機5306



綜合詢答

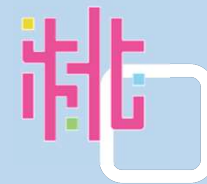
- ① **市地重劃實施辦法**第2條：遴聘(派)專家學者等委員，以**合議制**方式協調推動市地重劃。
- ② **桃園市政府市地重劃會設置要點**第3點第1項第4款：
重劃會委員組成包含**重劃區土地所有權人代表2人**。
委員就本重劃區業務開會(例如：調配原則審議、案件調處等)出席、發言及參與表決，其任期至**重劃區財務結算**為止。



正取2名



依序為候補



※本次選任地主代表2位擔任委員

※候選人必須為區內土地所有權人

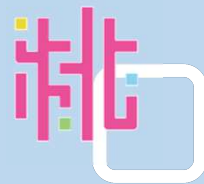
※如正取委員喪失地主資格時，由候補委員依序遞補

投票採相對多數原則

票數第1名及第2名擔任正取委員

票數第3名、第4名依序為候補委員

票數相同時，以抽籤決定之



1

提名委員候選人(需為區內所有權人)

2

委員候選人自我介紹(每人1分鐘)

3

亮票箱

4

投票階段 (每位地主1張選票，每票投1名候選人為限)

5

開(唱)票階段

6

主席宣讀當選委員名單



1 領票

※報到時已核對**地主身分文件**或**代理人委託書**後發給

※每位地主1張選票



2 填寫選票

桃園市第 47 期桃園區中平市地重劃區
地主代表選票

0

(候選人號次請填寫於此處)



※每票投1名候選人為限

※請於框內清楚填寫**候選人號碼**

※盡量避免多次塗改，以確保為有效選票！

※可至前方圈票處填寫選票

3 填寫完成後，對折投入前方投票箱內

會議結束 謝謝指教



桃園市政府
TAOYUAN CITY GOVERNMENT



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