

桃園市第48期八德區 大福市地重劃區

座談會

111年10月27日



桃園市政府
Taoyuan City Government



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

簡報大綱



- 一 辦理緣由
- 二 市地重劃範圍
- 三 市地重劃概述
- 四 公告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圖
- 八 預計重劃期程
- 九 開發後預期效益

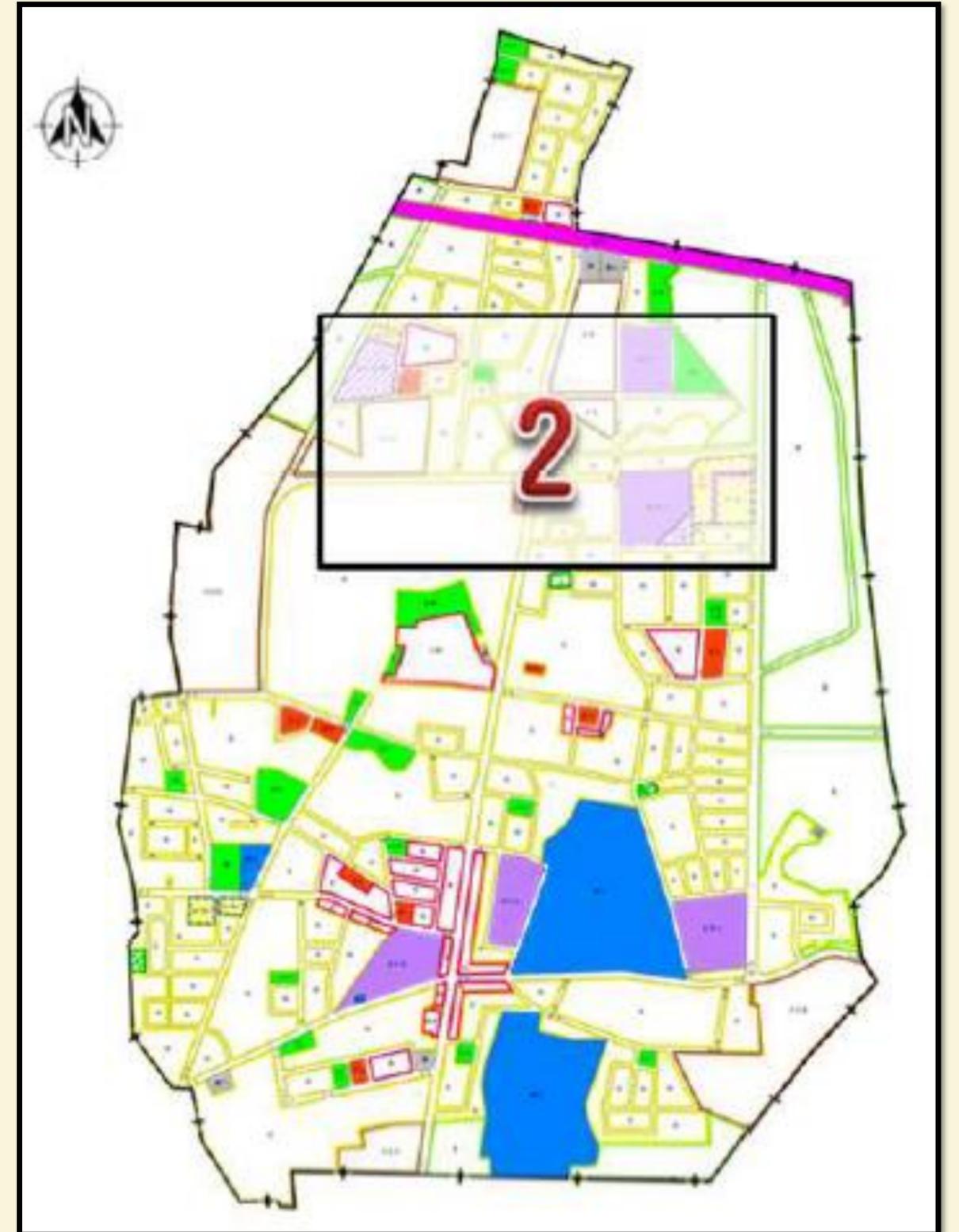


一、辦理緣由(1/2)

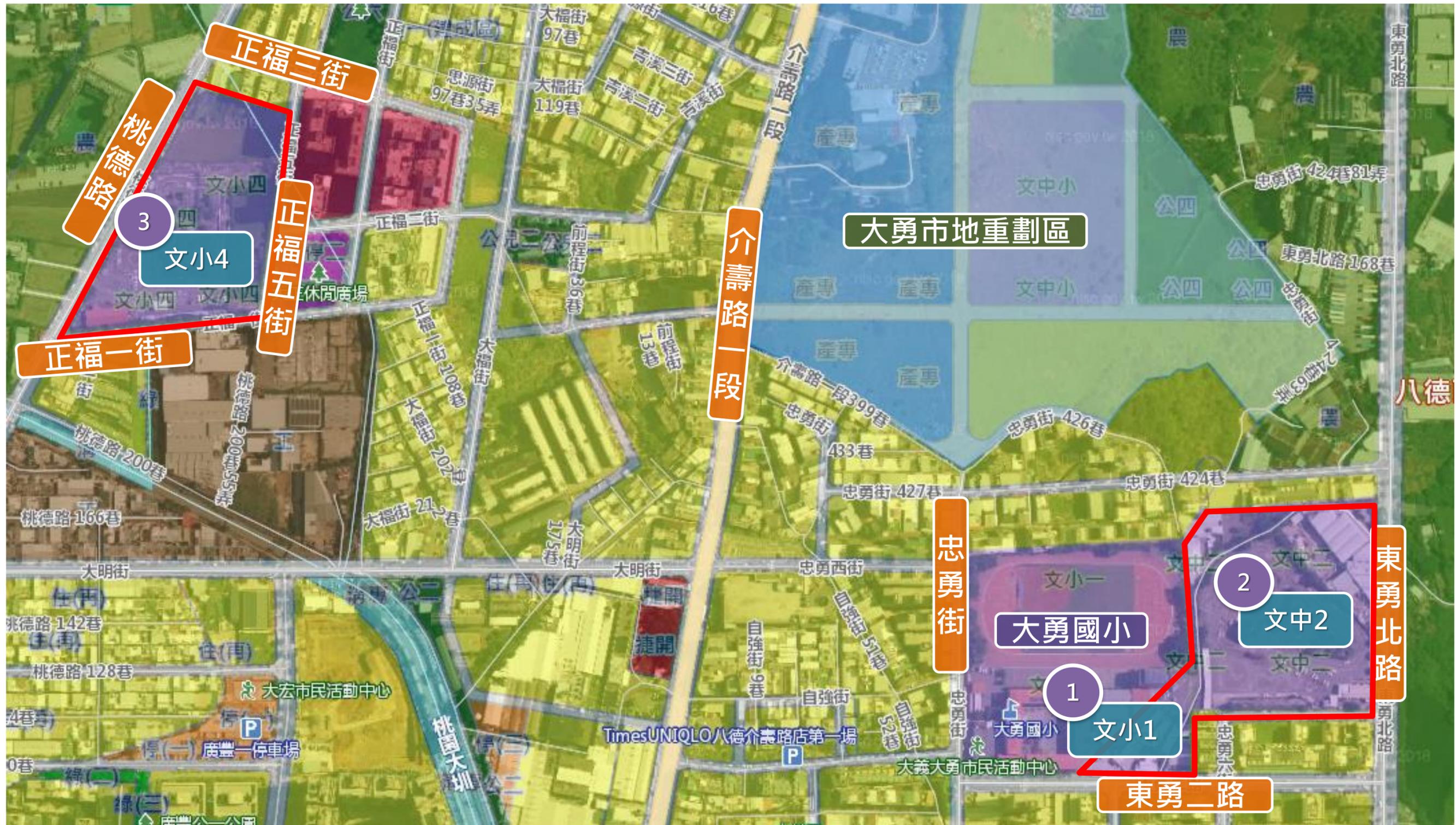
- 民國81年前已發布實施之都市計畫，大多未載明公共設施用地之財務計畫或指定整體開發，其取得及興闢需透過一般徵收方式辦理，惟地方政府囿於財政因素無法全面辦理，監察院於101年間約詢內政部正視解決於數十年未取得又不解編之公設保留地問題。
- 內政部於102年11月29日發布「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，協助地方政府辦理都市計畫公共設施保留地之檢討變更事宜。

一、辦理緣由(2/2)

- 本重劃區位屬「變更八德（大湳地區）都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」，於110年11月9日經內政部都市計畫委員會第1001次會議審議通過。
- 本案都市計畫規劃將文小1、文中2、文小4等2處跨區重劃方式辦理（重劃面積4.9585公頃）。
- 111年7月8日會勘，並於111年10月12日勘定重劃範圍。



二、市地重劃範圍(1/4)

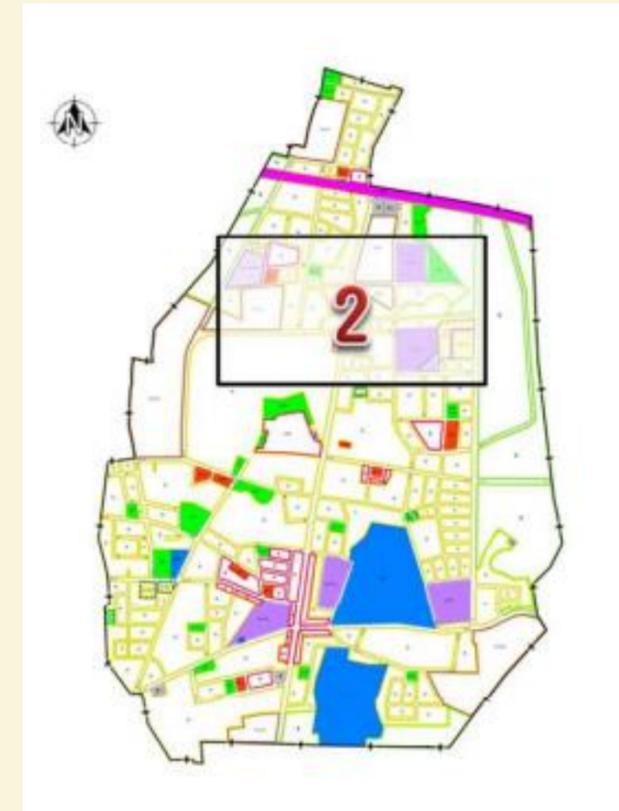
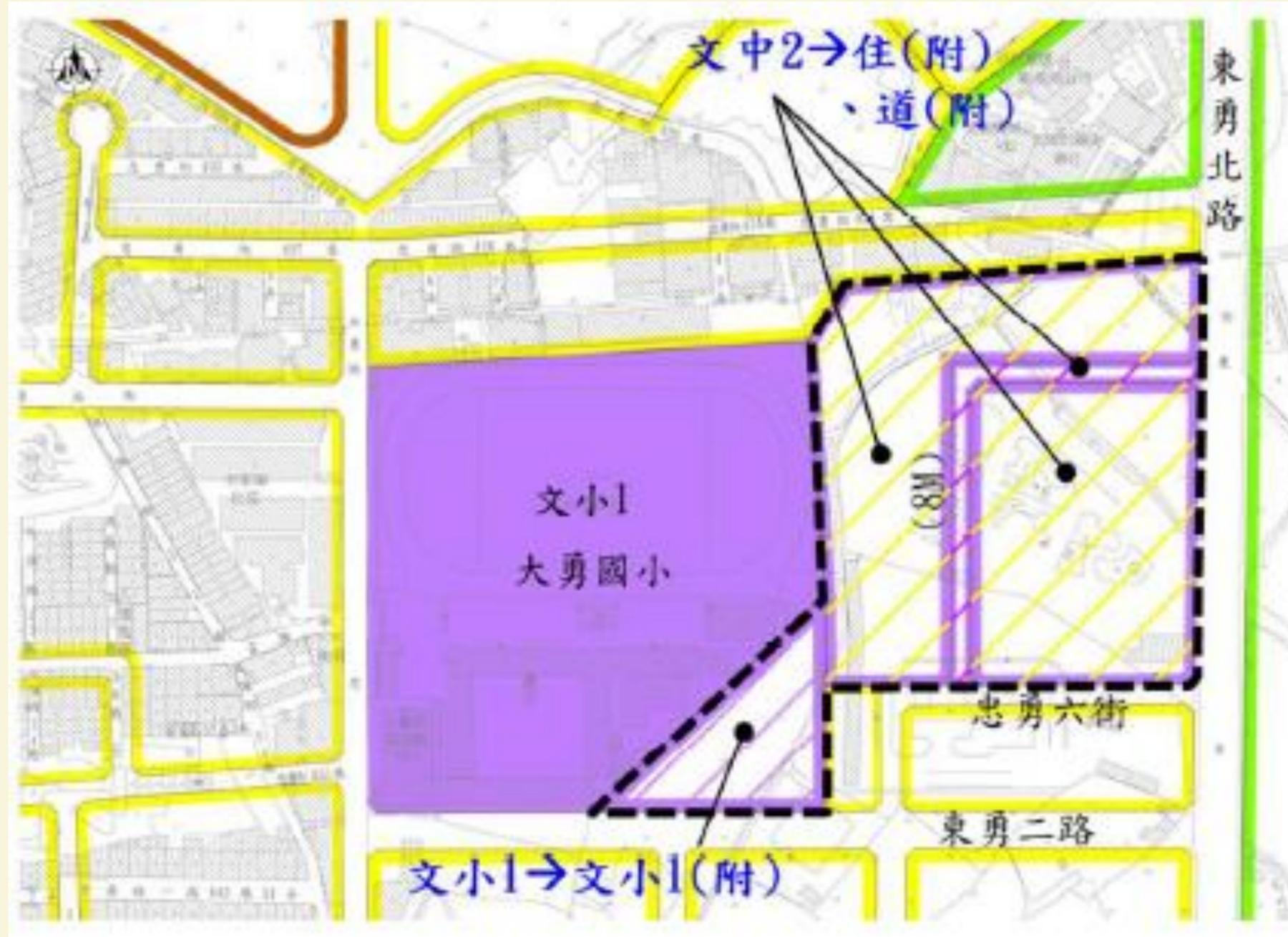


二、市地重劃範圍(2/4)

重劃後土地使用分區項目		面積 (公頃)	比例 (%)
可建築用地	住宅區	2.6438	53.32%
	小計	2.6438	53.32%
公共設施用地	文小1用地	0.4178	8.43%
	文小4用地	1.7184	34.66%
	道路用地	0.1785	3.60%
	小計	2.3147	46.68%
面積合計		4.9585	100%

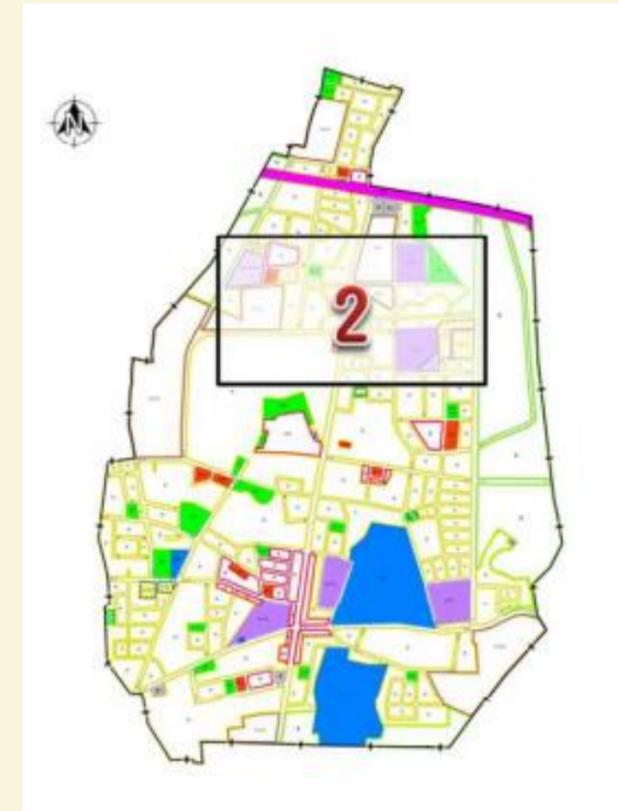
調查表統計至111/9/20，私有土地所有權人共計79人

二、市地重劃範圍(3/4)



編號	原計畫	檢討後
2	文小1	文小1
	文小4	住宅區
		文小4
文中2	住宅區 道路	

二、市地重劃範圍(4/4)



編號	原計畫	檢討後
2	文小1	文小1
	文小4	住宅區 文小4
	文中2	住宅區 道路

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。



國民小學用地
2.1362公頃
道路用地
0.1785公頃

- 本區規劃設置2.3147公頃公共設施用地

$$\frac{\text{公設面積}2.3147\text{公頃} - \text{抵充面積}0\text{公頃}}{\text{重劃總面積}4.9585\text{公頃} - \text{抵充面積}0\text{公頃}} \times 100\% = 46.68\%$$

(實際以重劃計畫書為準)

五、費用負擔比率概算

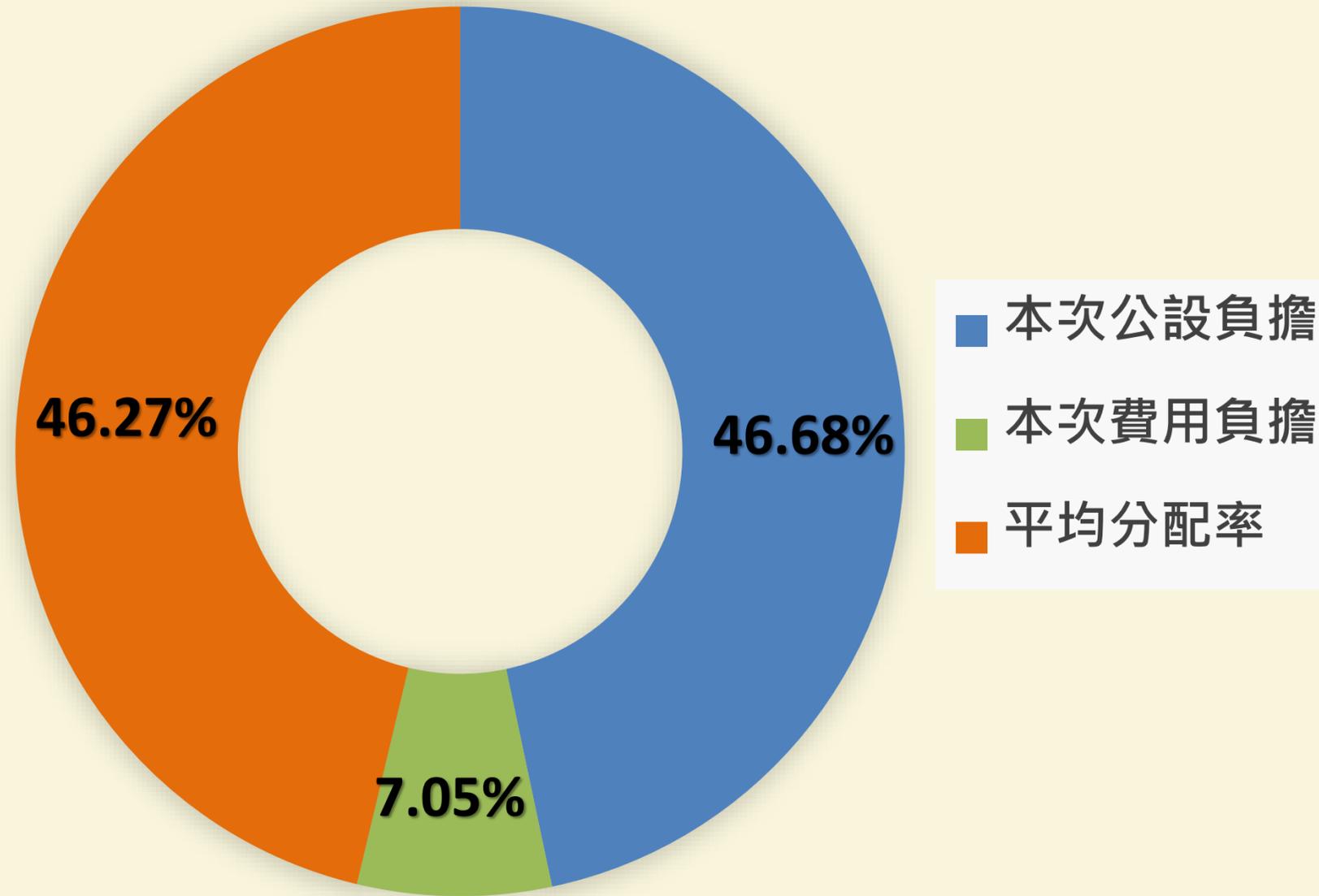


$$\frac{\text{總開發費用}}{(\text{重劃後平均地價}) * (\text{重劃總面積} - \text{抵充面積})} \times 100\% = 7.05\%$$

(實際以重劃計畫書為準)

- 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、平均重劃負擔比率概算



公設用地負擔46.68%

+

費用負擔7.05%

=

本案重劃總平均負擔比例
53.73%

※以實際重劃計畫書為準

- 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。
- 考量現有校地空間已不足及學童通學安全，依本府教育局107年5月16日函，重劃負擔比例超過45%部分，同意編列預算支應，爰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）



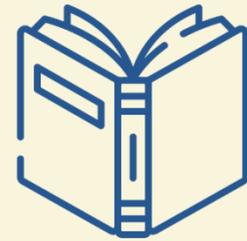
八、預計重劃期程

111年



- 110年11月9日都市計畫審定
- 111年10月12日範圍勘定
- 111年10月27日召開座談會

112年



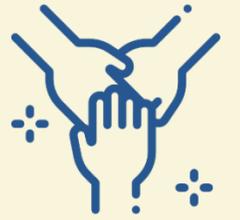
- 提請桃園市政府市地重劃會審查
- 重劃計畫書(草案)報核內政部
- 都市計畫發布、公告重劃計畫書

113-114年



- 工程規劃設計
- 查定重劃前後地價
- 地上物查估補償
- 工程施工
- 土地分配設計及計算負擔
- 分配草案說明會
- 土地分配結果公告異議處理
- 地籍整理及權利變更登記
- 工程竣工
- 土地點交

115年



- 財務結算
- 成果報告報核內政部

九、開發後預期效益



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

※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

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：莊靜芬

聯絡電話：(03)332-2101#5305



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：賴秋娟

聯絡電話：(03)332-2101#5227