

抄 本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號3樓
承辦人：黃盈綺
電話：03-3322101分機5304
傳真：03-3358109
電子信箱：10011210@mail.tycg.gov.tw

受文者：本府地政局重劃科

發文日期：中華民國112年8月24日

發文字號：府地重字第1120231972號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

主旨：有關貴會檢送本市平鎮區山峰自辦市地重劃區第3次會員大會會議紀錄申請備查一案，復請查照。

說明：

- 一、復貴重劃會112年5月23日山峰自重字第1120057號函、112年6月6日山峰自重字第1120065號函及112年7月12日山峰自重字第1120107號函。
- 二、旨揭會員大會會議紀錄經審查符合獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第13條等規定，本府同意備查，惟所送會議紀錄所載出席土地所有權人人數、持有面積及其比例計算有誤，請於第3次會員大會會議紀錄加註依本府審查出席及議案投票之人數、面積之結果(詳如附件)，再依前開辦法第17條規定於會址公告會議紀錄並通知相關土地所有權人。另請續依同辦法第27條之1規定檢具重劃計畫書修正草案及重劃範圍土地清冊並載明土地所有權人及已知之利害關係人向本府申請核准重劃計畫書修正草案。
- 三、查貴會所送第3次會員大會通知未能送達者共計193位，請貴會併同會議紀錄再次通知，以確保人民權益，並將完成送達程序相關郵政執據報府核處。

四、另查本次會員大會委託出席僅檢附委託書及受託人身分證明文件一節，經貴會以上開112年6月6日函復委託出席資格之形式審查係由貴會人員先予逐一審視核對受託人提供之委託書正本，並經受託人確認係由委託人親簽無訛後，始影印受託人身分證件並計列委託出席人數，准予入場；因自辦市地重劃係屬區內土地所有權人高度自治開發行為，本次原則同意，後續仍請貴會日後召開會員大會，委託出席者應檢附委託書及委託人、受託人雙方身分證明文件憑辦，以確保委託人委託真意及權益，以杜爭議，倘有因委託真意涉訟或陳情，本府將視情況撤銷本案備查。

正本：桃園市平鎮區山峰自辦市地重劃區重劃會
副本：

本案依分層負責規定授權局(處)長、主任委員決行

桃園市平鎮區山峰自辦市地重劃區重劃會 第三次會員大會會議紀錄

- 一、會議時間：中華民國 112 年 05 月 12 日(星期五)下午 01 點 30 分
- 二、會議地點：【新陶芳餐廳】(地址：桃園市中壢區中大路 170 巷 19-5 號)
- 三、出席人員：如報到簽到單正本
- 四、主席：黃清河 記錄：曾盛紀
- 五、列席人員：桃園市政府地政局
- 六、會議程序：

(一) 宣布開會：

本重劃區土地所有權人總人數計 1,391 人(私有土地計 1,389 人(含信託委託人、公有土地計 2 人)；總面積計 878,341.44m² (私有面積 824,969.77m²、公有面積 53,371.67m²)。

- 1、出席人數：報到人數 870 人(親自人數計 84 人；委託人數計 786 人)，佔全區 62.545 %，其所有土地面積合計 662,824.832 m² (親自面積計 104,396.451 m²；委託面積計 558,428.381 m²)，佔全區 75.463 %，已超過出席人數及其所有面積佔全區總人數及總面積過半以上，會議開始。
- 2、符合投票決議資格：獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法「第 13 條第 4 項第 1 款規定扣除重劃前政府已取得之公共設施用地，且依規定原位置原面積分配(面積 17,785 m²)及應抵充之土地(面積 15,272.02 m²)，不列入計算及同條同項第 2 款規定自籌備會核准成立之日前一年起至重劃完成前取得所有權之重劃範圍土地，除繼承取得者外，其所有土地面積未達該範圍都市計畫規定最小建築基地面積不列入計算計 103 人，面積為 1,387.97 平方公尺，經計算結果，符合投票資格之土地所有權人人數計 1,288 人，及其所有土地面積 843,896.45 m²。

七、討論提案：

案由：提請 審議本重劃區重劃計畫書修正案。

說明：

一、依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 13 條及本重劃會章程第 8 條規定及本會第 14 次理事、監事會議紀錄辦理。

二、本區重劃計畫書修正緣由：

(一) 本區重劃計畫書前於 103 年 6 月 17 日經改制前桃園縣政府以府地重字第 1030140338 號函准予同意辦理，並於 103 年 7 月 24 日公告完成，旋即持續辦理重劃作業。

(二) 預估公共設施用地負擔面積及平均負擔比率修正：

1、經查內政部 101 年 4 月 20 日內授中辦地字第 1016001682 號函釋，略以：「...。另重劃計畫書所載公共設施用地面積係屬概估性質，其重劃計算負擔總計表公共設施用地負擔計算數額，仍應以實測面積為準。是以，公共設施用地面積或費用負擔較重劃計畫書有所增減時，...。」

2、準此，依桃園市政府 109 年 9 月 16 日府都行字第 10902345101 號函公告修正「平鎮(山子頂地區)都市計畫」後期發展區(山峰自辦市地重劃區)都市計畫樁位 TWD97 坐標系統轉換樁位測量樁位成果簿，爰配合修正原重劃計畫書所載列入共同負擔之公共設施用地面積，以符重劃計算負擔總計表公共設施用地負擔計算數額。

3、又本重劃區範圍都市計畫總面積，同上開桃園市政府 109 年 9 月 16 日公告修正之樁位成果簿為 875,690.07m²，惟土地登記簿謄本總面積為 878,341.44 m²，屬圖簿不符之情形，依市地重劃辦法第 29 條第 2 項規定：「重劃區內土地實際面積少於土地登記總面積而未能更正者，其差額得列入共同負擔。」，爰配合調整加計，以符重劃計算負擔總計表公共設施用地負擔計算數額。。

4、另本會前於 106 年至 111 年間重新辦理公有土地抵充會勘確認，經各

該管機關同意依法應抵充之土地面積計 15,272.02 m²，爰配合調整(降)土地所有權人公共設施用地負擔面積及平均負擔比率。

(三) 預估費用負擔數額及平均負擔比率修正：

- 1、同上開內政部 101 年 4 月 20 日函釋，略以：「按自辦市地重劃計算負擔總計表係作為土地分配計算負擔之依據，表內有關費用負擔數額，應依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 33 條規定辦理...。」；再參獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 33 條第 3 項規定：「前項計算負擔總計表有關工程費用，應以送經各工程主管機關核定之數額為準；土地改良物或墳墓之拆遷補償費，以理事會查定提交會員大會通過之數額為準；其餘重劃費用，以重劃計畫書所載數額為準；貸款利息，以各該工程主管機關核定之工程費用，及理事會查定提交會員大會通過之地上物拆遷補償費與重劃費用加總數額，重新計算之金額為準」。
- 2、是本區重劃工程設計預算書、圖，業經桃園市政府於 109 年 12 月 29 日以府地重字第 1090337319 號函核定在案，爰配合調整原重劃計畫書所載預估工程費用數額，以符重劃計算負擔總計表費用負擔數額。
- 3、又本區妨礙重劃分配結果或工程施工應行拆遷補償之土地改良物或墳墓補償清冊及其調查表，業經公告及辦理複、補估在案，刻正陸續發放；另原預估重劃作業費，因時隔已久及因應基本工資、物價調漲，爰比照桃園市近年各自辦市地重劃區辦理標準修正之；至原預估貸款利息，則從新適用中央銀行發布之五大銀行平均基準利率計算後更正之，以符實際。

(四) 上開費用負擔數額之調整修正，有利於土地所有權人將來移轉處分區內土地時，據以抵減土地增值總額，可大幅降低土地增值稅負，併予敘明。

三、重劃計畫書修正對照表內容如下，最終數字仍以經桃園市政府市地重劃會核准結果為準。

(一) 預估公共設施用地負擔

1、列入共同負擔之公共設施用地項目及面積：

公共設施項目	原重劃計畫書 所載面積(公頃)	修正後面積(公頃)	備註
國民小學用地	3.0909	3.317918	1、原重劃計畫書所載面積是依據改制前桃園縣政府 90 年 3 月 20 日府城鄉字第 35547 號函公告實施「變更平鎮(山子頂地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案」劃定之「後期發展區」面積。 2、修正後面積是依據桃園市政府 109 年 9 月 16 日府都行字第 10902345101 號函公告修正「平鎮(山子頂地區)都市計畫」後期發展區(山峰自辦市地重劃區)都市計畫樁位 TWD97 坐標系統轉換樁位測量樁位成果簿。 3、實際面積應以經測量結果為準。
國民中學用地	7.2350	7.559181	
公園用地	2.6728	2.827515	
兒童遊樂場用地	1.4305	1.387376	
停車場用地	0.6140	0.619465	
市場用地	0.2610	0.285772	
道路用地	20.3103	20.249561	
合計	35.6145	36.246788	

2、土地所有權人負擔公共設施用地面積

原重劃計畫書負擔公共設施用地面積	修正後重劃計畫書負擔公共設施用地面積
$= 35.6145 \text{ 公頃} - 0.067567 \text{ 公頃(抵充地)} - 0.0376 \text{ 公頃(未登記地)} - 1.7785 \text{ 公頃(重劃前政府已取得之公共設施用地)}$ $= 33.730833 \text{ 公頃}$	$= 36.246788 \text{ 公頃} + 0.265137 \text{ 公頃(實際面積少於登記面積之差額)} - 1.527202 \text{ 公頃(抵充地)} - 1.7785 \text{ 公頃(重劃前政府已取得之公共設施用地)}$ $= 33.206223 \text{ 公頃}$

備註：圖簿不符差額計 $87.834144 \text{ 公頃} - 87.569007 \text{ 公頃} = 0.265137 \text{ 公頃}$ (實際面積應以經測量結果為準)。

3、公共設施用地平均負擔比率

原重劃計畫書負擔比率	修正後重劃計畫書負擔比率
$= \frac{35.6145 \text{ 公頃} - 0.067567 \text{ 公頃} - 0.0376 \text{ 公頃} - 1.7785 \text{ 公頃}}{87.535129 \text{ 公頃} - 0.067567 \text{ 公頃} - 0.0376 \text{ 公頃} - 1.7785 \text{ 公頃}} \times 100\%$	$= \frac{36.246788 \text{ 公頃} + 0.265137 \text{ 公頃} - 1.527202 \text{ 公頃} - 1.7785 \text{ 公頃}}{87.569007 \text{ 公頃} - 1.527202 \text{ 公頃} - 1.7785 \text{ 公頃}} \times 100\%$
$= 39.38\%$	$= 39.41\%$

(二) 預估費用負擔

1、本重劃區工程費用、重劃費用及貸款利息之總額：

項目	原重劃計畫書 預估金額(元)	修正後金額(元)	備註
1、工程費用	1,173,559,266	3,296,073,933	依本區重劃工程設計書圖及預算經桃園市政府於109年12月29日以府地重字第1090337319號函核定之工程項目及預算金額，計3,296,073,933元。
2、地上物拆遷 補償費	246,584,770	450,000,000	1、本區第一次公告妨礙土地分配及工程施工應行拆遷補償之土地改良物補償清冊及其調查表金額，計238,956,126元，業於109年10月23日經桃園市政府以府地重字第1090266238號函准予備查，並於110年1月6日公告期滿。 2、嗣於本會第13次理、監事會審議第二次公告(含修正)妨礙土地分配及工程施工應行拆遷補償之土地改良物補償清冊及其調查表查定數額，計新增168,180,243元，業經桃園市政府111年12月30日府地重字第1110358925號函准予備查理監事會議紀錄並公告之。 3、前二項數額加計南勢地區既成建物區拆遷補償費估算值概計450,000,000元。
3、重劃作業費	21,532,000	88,000,000	比照桃園市各自辦市地重劃區辦理標準，及因應基本工資及物價調漲配合修正之。
4、貸款利息	124,560,810	349,552,520	按112年4月17日中央銀行發布之五大銀行平均基準利率3.039%計算： 1、依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第33條規定，按上開費用總額重新計算後之金額。 2、利息年期依原核定重劃計畫書所載為3年。
合計	1,566,236,846	4,183,626,453	

2、 預估費用負擔比率：

原核定負擔比率	備註
$= \frac{1,566,236,846}{17,200(\text{元}/\text{m}^2) \times (87.535129 \text{ 公頃} - 0.067567 \text{ 公頃} - 0.0376 \text{ 公頃} - 1.7785 \text{ 公頃})} \times 100\%$ $= 10.63\%$	預估平均重劃後地價 17,200 元/m ²
修正後負擔比率	備註
$= \frac{4,183,626,453}{29,039(\text{元}/\text{m}^2) \times (87.569007 \text{ 公頃} - 1.527202 \text{ 公頃} - 1.7785 \text{ 公頃})} \times 100\%$ $= 17.10\%$	預估平均重劃後地價 29,039 元/m ² ※最終數額應提請 「桃園市地價及標準 地價評議委員會」審 議通過

(三) 土地所有權人平均重劃負擔比率

原重劃計畫書土地所有權人重劃總平均負擔比率

＝公共設施用地平均負擔比率＋費用平均負擔比率

＝39.38%＋10.63%

＝50.01%

修正後重劃計畫書土地所有權人重劃總平均負擔比率

＝公共設施用地平均負擔比率＋費用平均負擔比率

＝39.41%＋17.10%

＝56.51%

辦法：依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 13 條第 2 項之規定，提請會員大會決議通過後提送桃園市政府審查。

議案討論：(略)

決議：經投票表決，共 808 人投票，照案通過；投票表決結果統計：

同意人數 773 人，佔全區可計人數之 60.016 %。

同意面積 618,336.377 m²，佔全區可計面積之 73.272 %。

符合獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 13 條規定，本案照案通過。

八、臨時動議：無。

九、散會(下午 03:20 分)。

會議紀錄補註事項如下：

依桃園市政府 112 年 8 月 24 日府地重字第 1120231972 號函說明二辦理，
本次重劃會第 1 次會員大會會議紀錄修正如下：

一、會議出席統計：

出席報到人數 820 人(親自出席人數計 84 人；委託出席人數 736 人)，
占全區總人數 58.95%，其所有土地面積合計 601,594.87 m²(親自出席面積
計 104,396.451 m²；委託出席面積 497,198.419 m²)，占全區面積
68.492%。

二、議案討論結果：

議案一：審議重劃計畫書草案

投票人數共 758 人，同意人數應為 727 人，同意人數比例為
56.444%，同意面積為 571,960.56 m²，同意面積比例為 67.776%

※以上提案表決結果修正後仍已達法定標準，不影響審議結果。