

中華民國九十六年九月修正

介壽自辦市地重劃區重劃計畫書



介壽自辦市地重劃區重劃會 製

## 介壽自辦市地重劃區重劃計畫書

### 一、 重劃地區及其範圍：

本自辦重劃區座落八德市，範圍包括大湳段之部份土地，其範圍四至如下：

東：以介壽路為界。

西：以建國路九七二巷為界。

南：以第一期發展區及萬客隆為界。

北：以建國路及力霸自辦市地重劃區為界。

### 二、 法律依據：

(一) 依據平均地權條例第 58 條第 2 項規定辦理。

(二) 本重劃區實施範圍業經桃園縣政府 91 年 2 月 26 日府地重字第 0910037356 號函核定。

(三) 都市計畫細部計畫已完成法定程序，其發布日期及文號為桃園縣政府 86 年 8 月 13 日 86 府工都字第 150716 號函公告。

### 三、 辦理重劃原因及預期效益：

#### (一) 原 因：

1、本重劃區政府未投資開發，公共設施尚未興建，因區內坵形不規則畸零細小，依照已公佈都市計畫之型態，辦理交換分合，整理地籍，同時興建各項公共設施，使成為形狀完整，直接臨路之即可建築土地，以促進都市發展，改善地區生活環境。

2、依都市計畫規定，本區應重劃完成後，始能申請建築。

#### (二) 預 期 效 益：

1、無償提供公共設施用地：計畫道路 1.6898 公頃，兒童遊樂場及停車場 2.0058 公頃土地，可節省政府徵購公共設施用地費用約 517,945,000 元及建設費用 55,540,132 元，總計金額為 573,485,132 元。

2、重劃後提供可建築用地面積 4.2945 公頃，預計容納人口 2,860

人。

四、重劃地區土地總面積及土地所有權人總數：

項 目	土地所有權人 人 數	面 積 ( 公 頃 )	備 註
公 有	1 人	0.0023	
私 有	69 人	7.9878	
未 登 錄 土 地	0	0	
總 計	70 人	7.9901 ✓	

五、土地所有權人申請重劃情形：

私 有 土 地 所 有 權 人 人 數			私 有 土 地 面 積 ( 公 頃 )		
總 人 數		69 人	總 面 積 ( 公 頃 )		7.9878
同 意 人 數	人 數	46	同 意 面 積	公 頃	7.1411
	%	66.67%		%	89.40%
未 同 意 人 數	人 數	23	未 同 意 面 積	公 頃	0.8467
	%	33.33%		%	10.60%
未登記土地面積： 0 公頃					
可抵充之公地面積： 0 公頃					

六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積： 0 公頃。

七、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：

1、項目：計畫道路、兒童遊樂場、停車場。

2、面積：3.6956 公頃。

(二) 公共設施用地平均負擔比率：

共同負擔之公共設施用地面積－原有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積

重劃區總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積

$$= \frac{36,956}{79,901} = 46.25\%$$

八、<sup>79,901</sup> 預估費用負擔：

(一) 費用負擔總額概估：

項目	金額 (元)	備註	
工程費	道路排水溝工程	20,496,854	本項費用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
	整地工程	0	同上
	路燈工程	1,615,146	同上
	電力工程	6,622,709	同上
	自來水工程	3,415,650	同上
地上物拆遷補償費	15,000,000	本項費用以理事會查定提交會員大會通過送請主管機關核備之金額為準	
重劃作業費	5,000,000		
貸款利息	3,389,773	年利率 6.5%	
總計	55,540,132		

(二) 預估費用負擔比率：

$$\frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息}}{\text{重劃後平均地價} * (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積})} = \frac{55,540,132}{1,513,355,095} = 3.67\%$$

九、 土地所有權人平均重劃負擔比率概計 49.92%

十、 財務計畫：

(一) 資金需求總額：55,540,132 元。

(二) 貸款計畫：所需費用擬向銀行或民間貸款支應。

(三) 償還計畫：由區內抵費地出售抵用之。

十一、 預定重劃工作進度表：(如附表)。

十二、 重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖：(如附圖)。

介壽自辦市地重劃區工作進度表

工作項目	預定工作進度
一、發起成立籌備會	自九十一年一月一日至九十一年一月三十日
二、範圍申請核定	自九十一年二月一日至九十一年二月二十八日
三、徵求同意	自九十一年三月一日至九十二年一月十四日
四、研訂自辦市地重劃計畫書報核	自九十二年一月十五日至九十二年二月十五日
五、公告重劃計畫書	自九十二年二月十六日至九十二年三月十五日
六、研擬重劃會章程草案	自九十二年三月十六日至九十二年三月三十日
七、成立重劃會	自九十二年四月一日至九十二年四月十五日
八、籌編經費及公告禁止移轉等事項	自九十二年四月十六日至九十二年五月十五日
九、現況調查及測量	自九十二年五月十六日至九十二年六月十五日
十、工程規劃設計	自九十二年六月十六日至九十二年六月三十一日
十一、查估重劃前後地價	自九十二年七月一日至九十二年七月十五日
十二、查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自九十二年七月十六日至九十二年八月三十日
十三、土地分配設計及計算負擔	自九十二年九月一日至九十二年九月十五日
十四、分配結果公告及異議之處理	自九十二年九月十六日至九十二年十月十五日
十五、申請地籍整理及土地登記	自九十二年十月十六日至九十二年十月三十日
十六、交接土地及清償	自九十二年十月三十日至九十二年十一月五日
十七、申請核發重劃費用負擔證明書	自九十二年十一月六日至九十二年十一月十一日
十八、財務結算	自九十二年十一月十二日至九十二年十一月十七日
十九、重劃會解散	自九十二年十一月十八日至九十二年十二月十八日