

桃園市第41期  
楊梅區仁美市地重劃區

座談會



桃園市政府  
Taoyuan City Government



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

# 一、開發區位



## 二、重劃範圍

北至 國道一號、  
農業區

西至 梅獅路

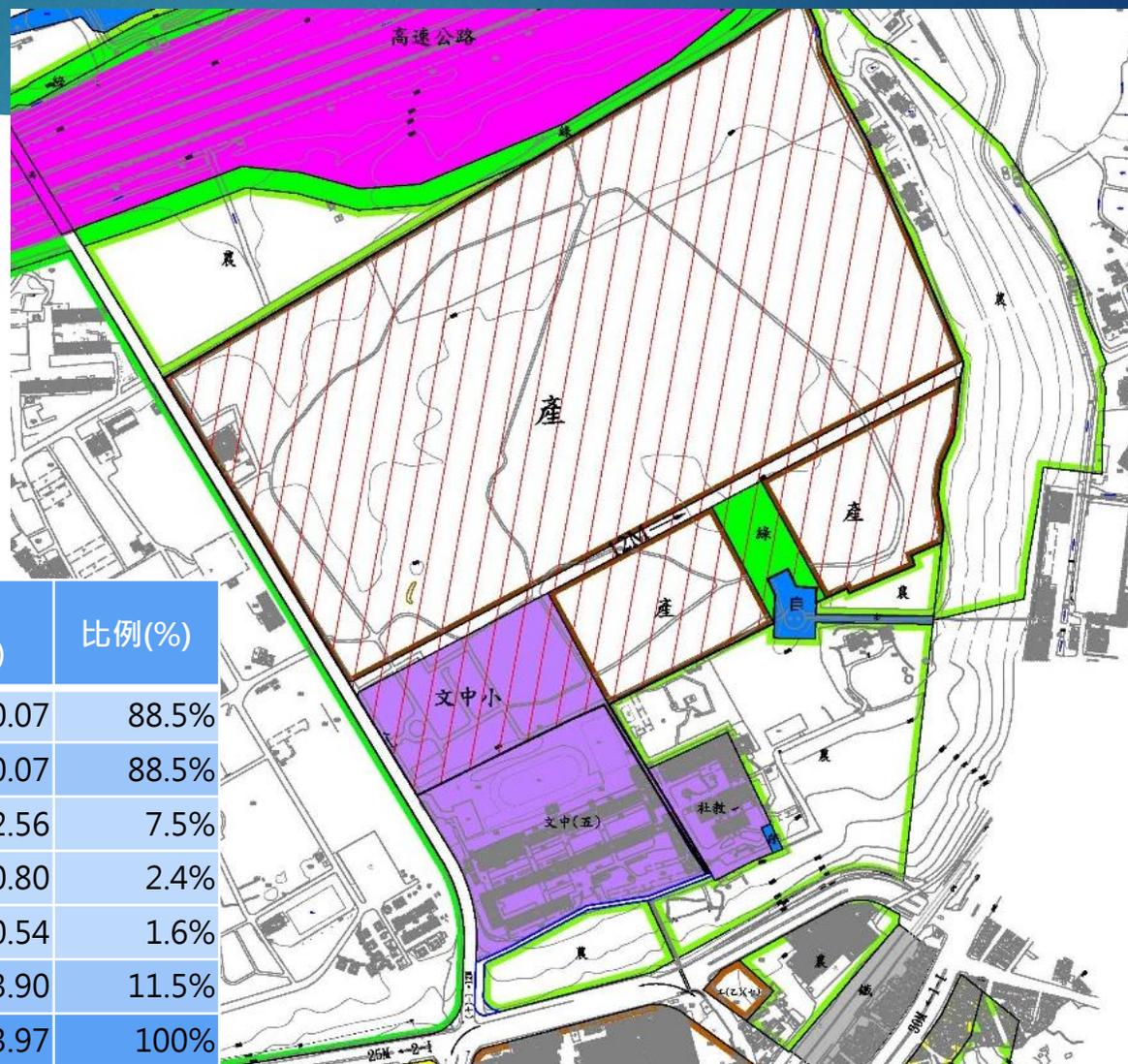
東至 農業區

南至 仁美國民中學、  
農業區

重劃面積：33.97公頃



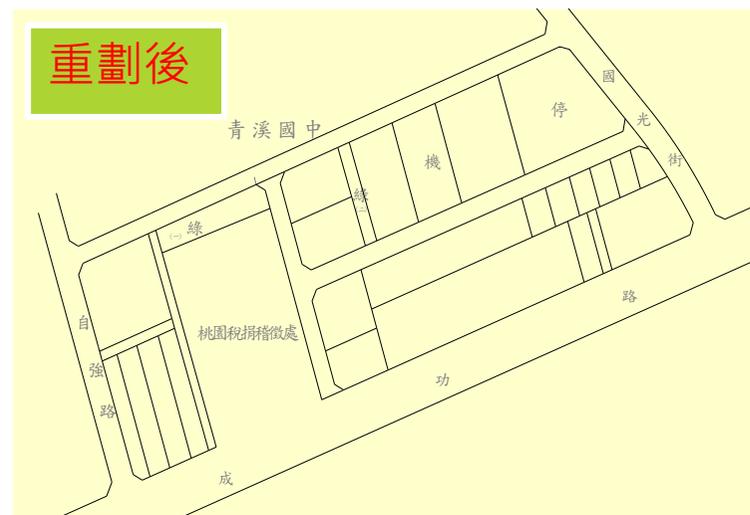
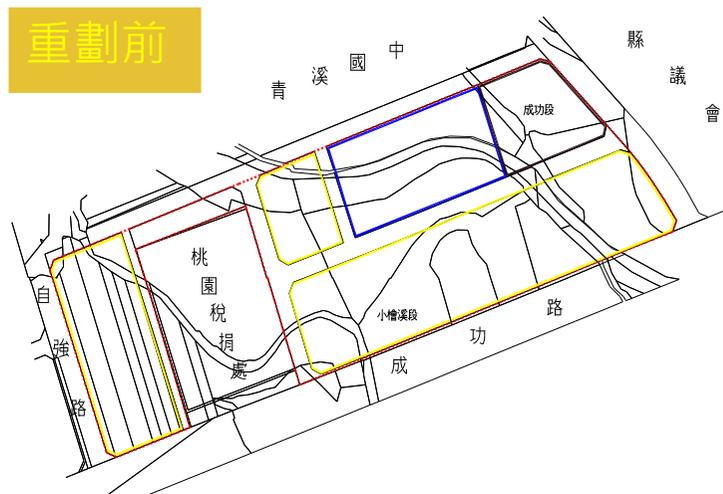
# 三、土地使用分區



項目		面積 (公頃)	比例(%)
可建築 用地	產業專用區	30.07	88.5%
	小計	30.07	88.5%
公共設施 用地	學校用地	2.56	7.5%
	道路用地	0.80	2.4%
	綠地用地	0.54	1.6%
	小計	3.90	11.5%
市地重劃面積		33.97	100%

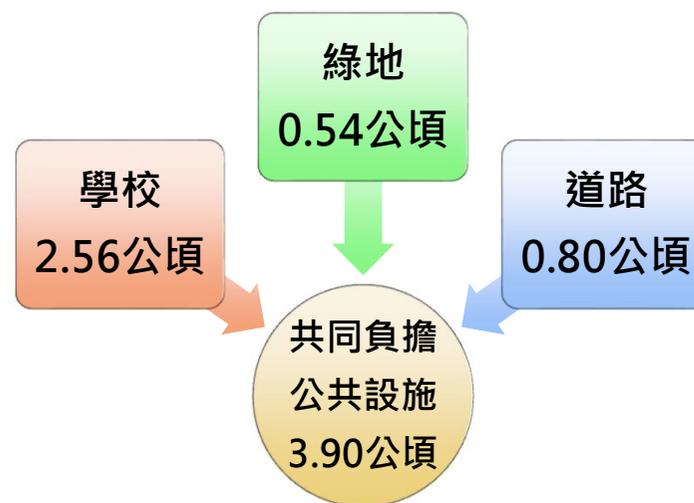
## 四、市地重劃概述

市地重劃是依照都市計畫規劃內容，將一定區域內，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，使成為大小適宜、形狀方整，各宗土地均直接臨路且立即可供建築使用，然後按原有位次分配予原土地所有權人。



## 五、公共設施用地負擔

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。



抵充土地依相關規定辦理  
(原有河川、道路、溝渠及未登記地)

$$\frac{\text{公設面積}3.90\text{公頃} - \text{抵充面積}0\text{公頃}}{\text{總面積}33.97\text{公頃} - \text{抵充面積}0\text{公頃}} \times 100\% = 11.50\%$$

## 六、費用負擔

工程費用

地上物補償費用

業務費用

利息

總開發經費



市地重劃實施辦法§38：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。

$$\frac{\text{總開發費用6億6,614萬元}}{\text{重劃後平均地價1.96萬元(總面積33.97公頃－抵充面積0公頃)}} \times 100\% = 10.00\%$$

## 七、重劃平均負擔

地主分回  
78.50%

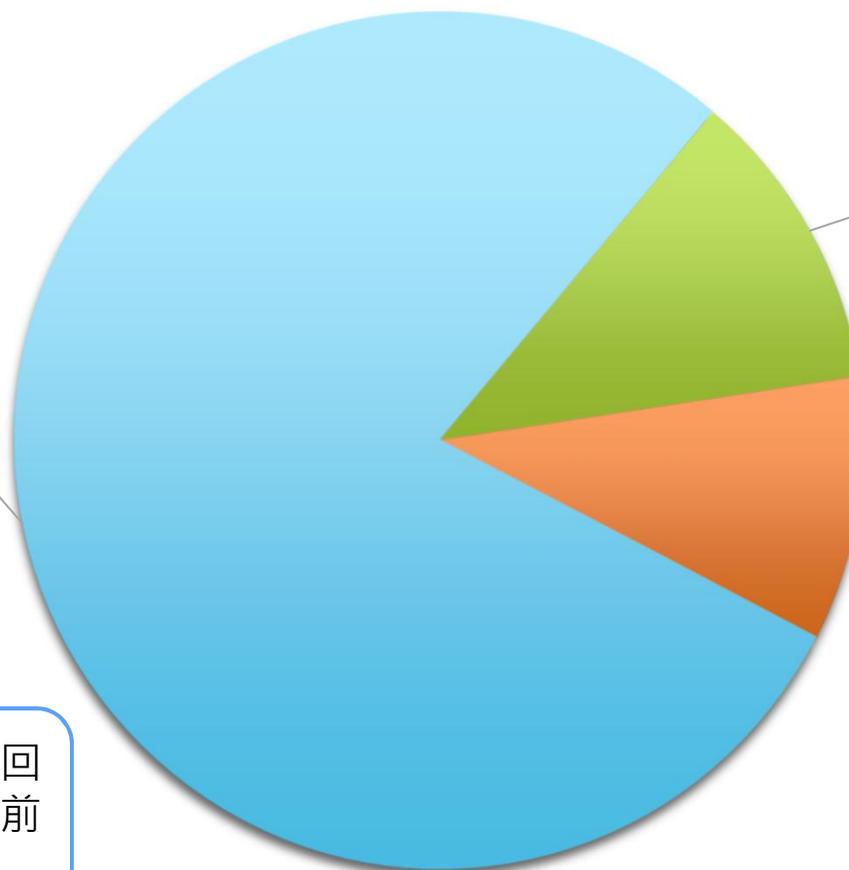
公設負擔  
11.50%

費用負擔  
10.00%

各土地所有權人實際分回比例按分配區位、重劃前後地價有所不同

平均負擔  
21.50%

■ 公設負擔 ■ 費用負擔 ■ 地主分回



## 八、土地分配

### 最小開發規模

- 都市計畫：為配合產業發展需求，應訂定最小開發規模以促進整體開發，本計畫範圍產業專用區建築基地最小開發規模應不得小於**5,000平方公尺**。

### 最小分配面積

- 市地重劃實施辦法§30：重劃後土地之最小分配面積標準，不得小於都市計畫所規定之寬度、深度及面積。

### 未受分配土地之處理

- 市地重劃實施辦法§53：按**重劃前面積**×**原位置重劃後地價**發給現金補償。

## 九、預計重劃期程



- 108.03.05 都市計畫審定
- 108.04.18 座談會
- 重劃計畫書(草案)  
桃園市政府市地重劃會  
報核內政部
- 工程規劃設計

- 公告重劃
- 地上物查估補償
- 重劃前後地價查估
- 負擔計算
- 工程開工

- 土地分配公告
- 土地交接
- 財務結算

## 十、預期效益

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：游高晟

聯絡電話：(03)3322101 分機5304

服務時間：周一~周五0800-1700