

桃園市第42期  
平鎮區永豐市地重劃區

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



平鎮(山子頂地區)都市計畫

原 公園用地



現 住宅區  
宗祠專用區  
公園用地  
綠地用地  
道路用地

## 二、重劃範圍

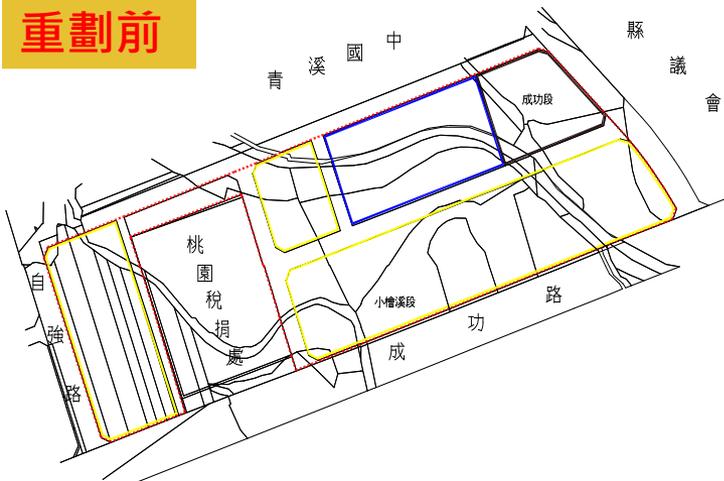
項目		面積 (公頃)	比例(%)
土地 使用分區	住宅區	2.83	44.29%
	宗祠專用區	0.46	7.12%
	小計	3.29	51.41%
公共設施 用地	公園用地	2.47	38.73%
	綠地用地	0.06	1.01%
	道路用地	0.57	8.86%
	小計	3.10	48.59%
市地重劃面積		<b>6.39</b>	100%



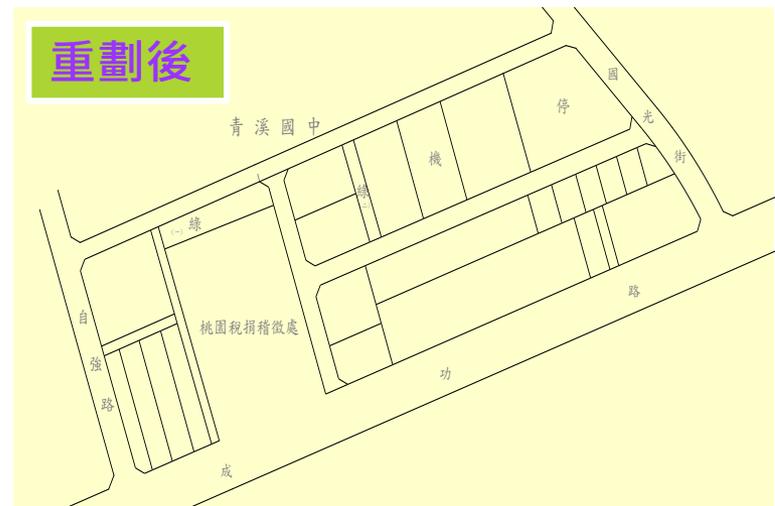
## 四、市地重劃概述

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。

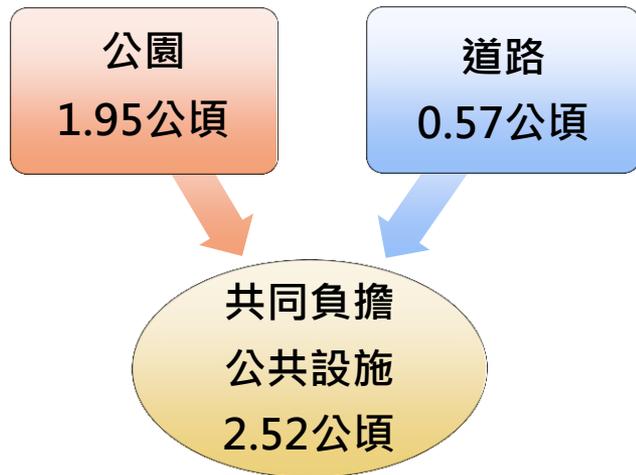
重劃前



重劃後



## 五、概估公共設施用地負擔



$$\frac{\text{公設面積}2.5247\text{公頃} - \text{抵充面積}0\text{公頃}}{\text{總面積}6.3906\text{公頃} - \text{抵充面積}0\text{公頃}} \times 100\% = 39.51\%$$

$$\left[ \begin{array}{l} \text{公園} \quad \text{綠地} \quad \text{非共同負擔之公共設施用地} \\ 0.52\text{公頃} + 0.06\text{公頃} = \quad \quad \quad 0.58\text{公頃} \end{array} \right]$$

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。

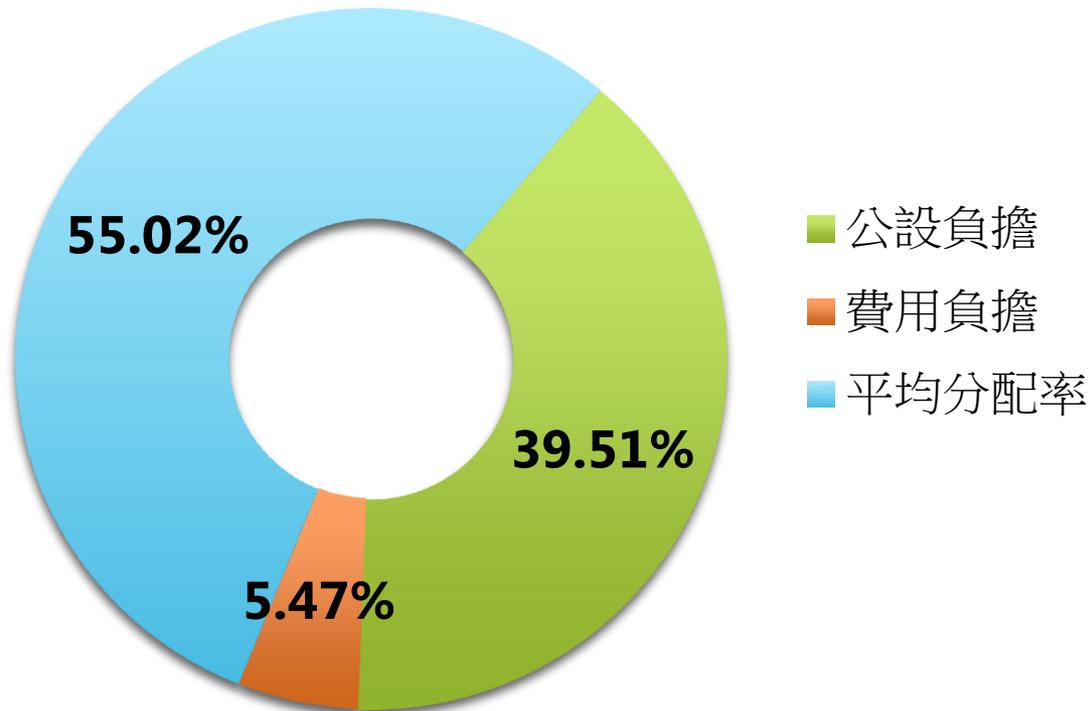
## 六、概估費用負擔



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。

$$\frac{\text{總開發費用1億9,195萬元}}{\text{重劃後平均地價5.49萬元(總面積6.3906公頃－抵充面積0公頃)}} \times 100\% = 5.47\%$$

## 七、概估重劃平均負擔



- 公設負擔
- 費用負擔
- 平均分配率

公設負擔  
+  
費用負擔  
||

概估平均負擔  
44.98%

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

## 八、預計重劃期程



## 九、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

# 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：邱庭萱

聯絡電話：(03)3322101 分機5305

服務時間：周一~周五0800-1700