

桃園市第49期
大溪區文心市地重劃區
座談會

111年11月18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

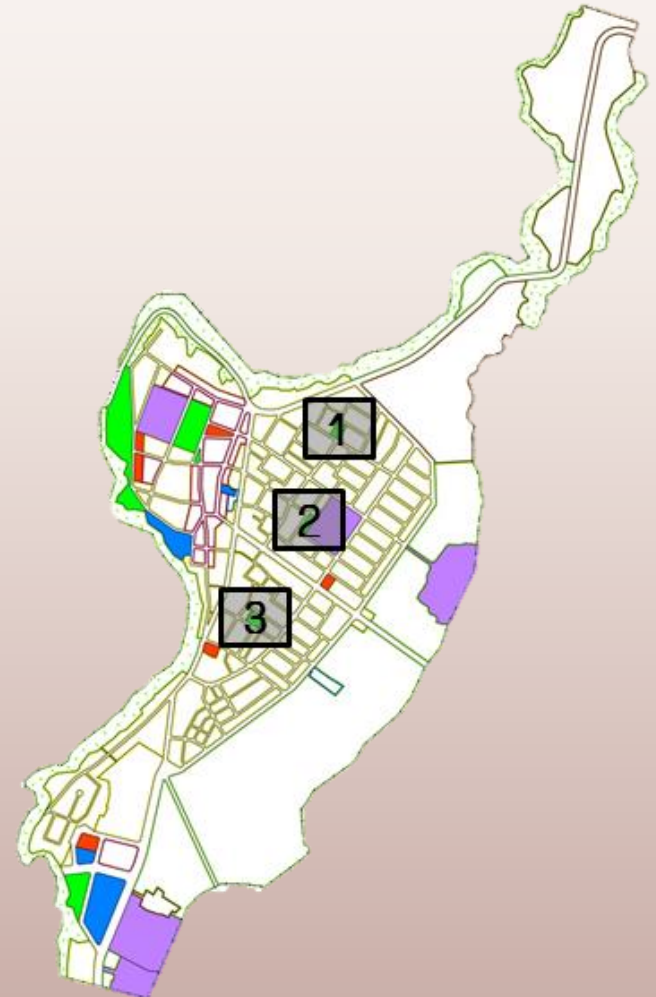
- 一 辦理緣由
- 二 市地重劃區範圍
- 三 市地重劃概述
- 四 公共設施用地負擔比率概算
- 五 費用負擔比率概算
- 六 平均重劃負擔比率概算
- 七 本案市地重劃作業流程
- 八 預計重劃流程
- 九 開發後預期效益

一、辦理緣由(1/2)

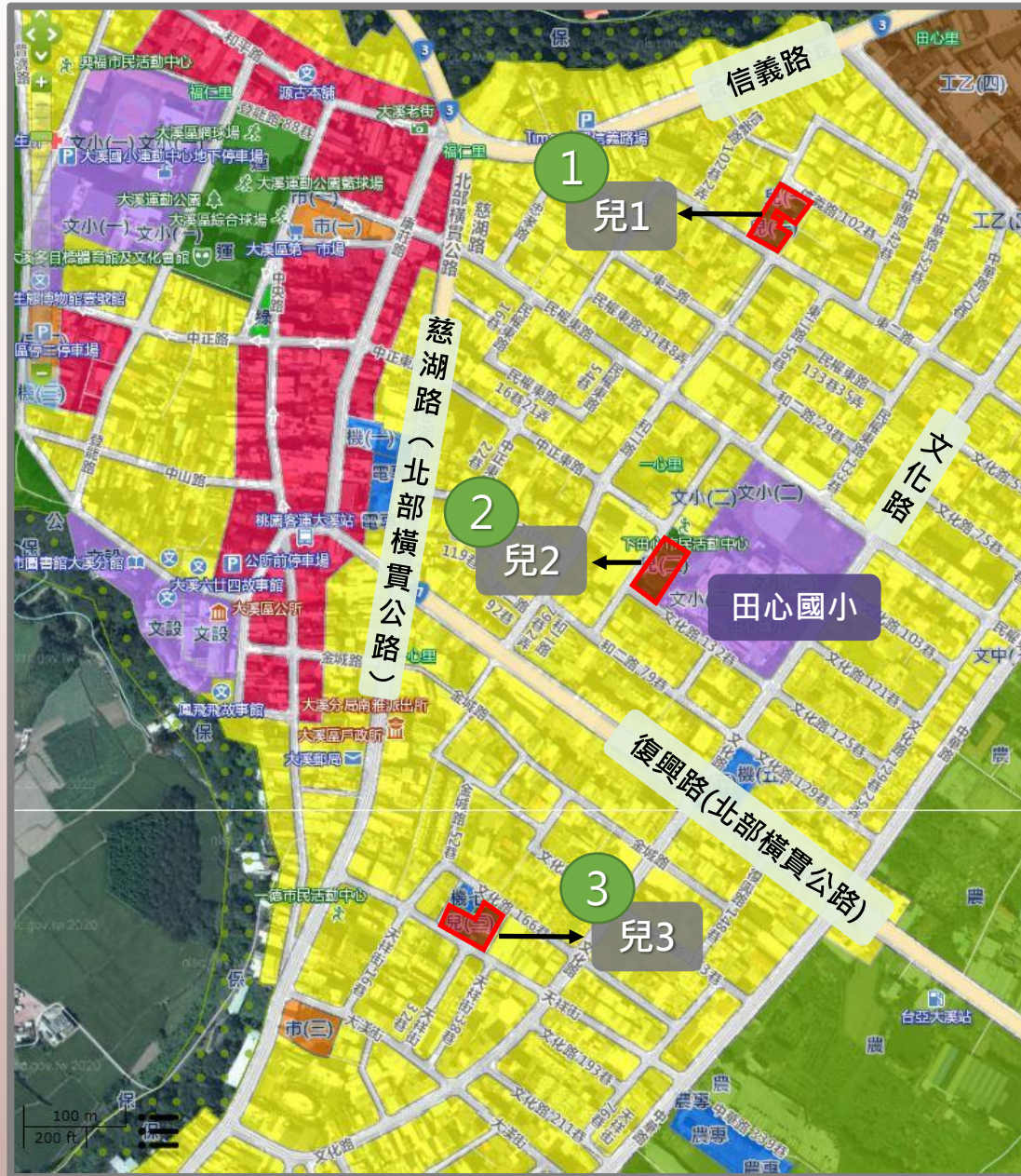
- ◆ 民國81年前已發布實施之都市計畫，大多未載明公共設施用地之財務計畫或指定整體開發，其取得及興闢需透過一般徵收方式辦理，惟地方政府囿於財政因素無法全面辦理，監察院於101年間約詢內政部正視解決於數十年未取得又不解編之公設保留地問題。
- ◆ 內政部於102年11月29日發布「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，協助地方政府辦理都市計畫公共設施保留地之檢討變更事宜。

一、辦理緣由(2/2)

- ◆ 本重劃區位屬「變更大溪都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」，於109年12月22日經內政部都市計畫委員會第983次會議審議通過。
- ◆ 本案都市計畫規劃將本市69年辦竣之第4期大溪區田心子市地重劃區內兒童遊樂場用地（兒1、兒2、兒3）等3處以跨區重劃方式辦理開發（重劃面積0.4544公頃）。
- ◆ 111年7月15日會勘，並於111年10月12日勘定重劃範圍。



二、市地重劃區範圍(1/5)



二、市地重劃區範圍(2/5)

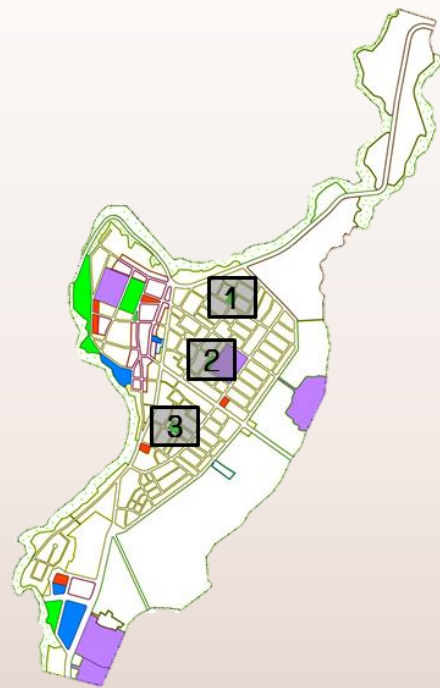
6

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	0.3886	85.52%
	小計	0.3886	85.52%
公共設施用地	兒童遊樂場用地	0.0658	14.48%
	小計	0.0658	14.48%
面積合計		0.4544	100%

調查表統計至111/10/03，私有土地所有權人共計53人

二、市地重劃區範圍 (3/5)

7



編號	原計畫	檢討後
1	兒1	住宅區
		兒

二、市地重劃區範圍(4/5)

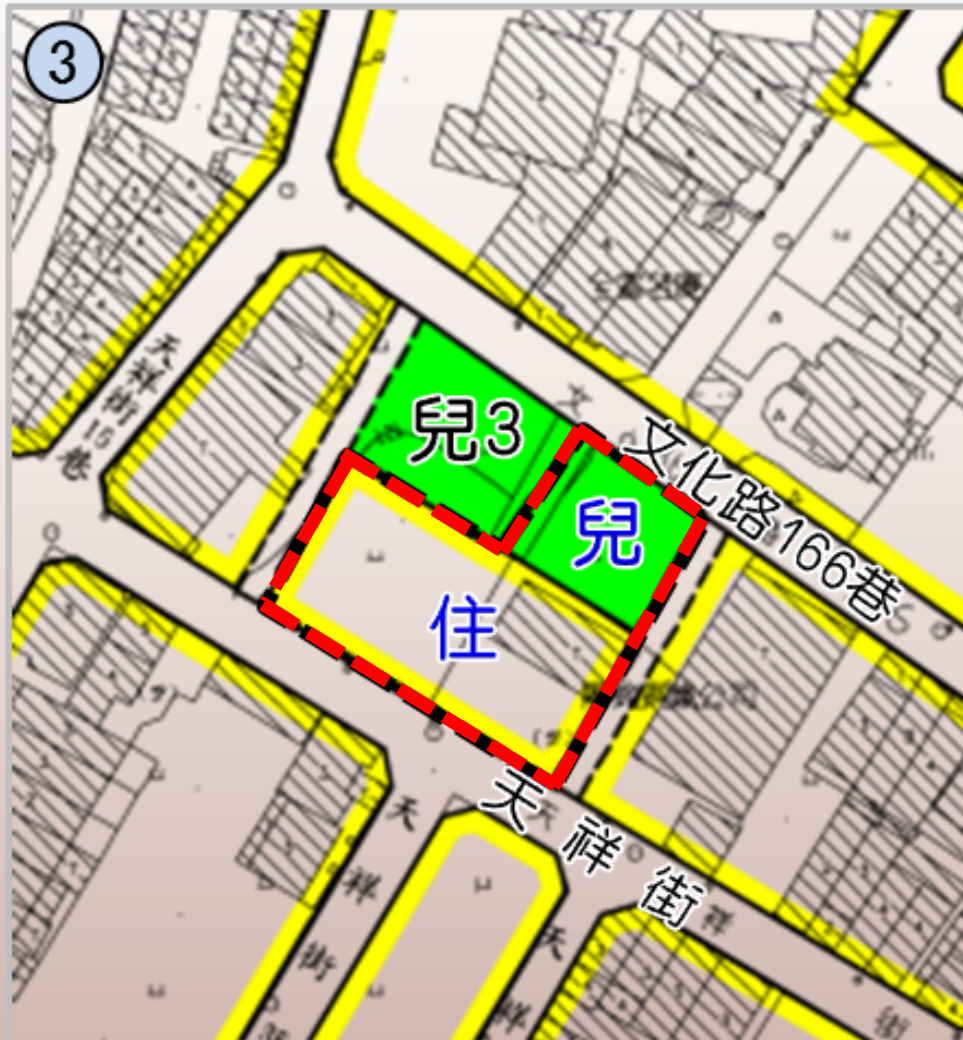
8



編號	原計畫	檢討後
2	兒2	住宅區

二、市地重劃區範圍(5/5)

9



編號	原計畫	檢討後
3	兒3	住宅區
		兒

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。



兒童遊樂場用地
0.0658公頃

- ◆ 本區規劃設置0.0658公頃公共設施用地

$$\frac{\text{公設面積}0.0658\text{公頃} - \text{抵充面積}0\text{公頃}}{\text{重劃總面積}0.4544\text{公頃} - \text{抵充面積}0\text{公頃}} \times 100\% = 14.48\%$$

(實際以重劃計畫書為準)

五、費用負擔比率概算

1
2



$$\frac{\text{總開發費用}}{(\text{重劃後平均地價}) * (\text{重劃總面積} - \text{抵充面積})} \times 100\% = 7.62\%$$

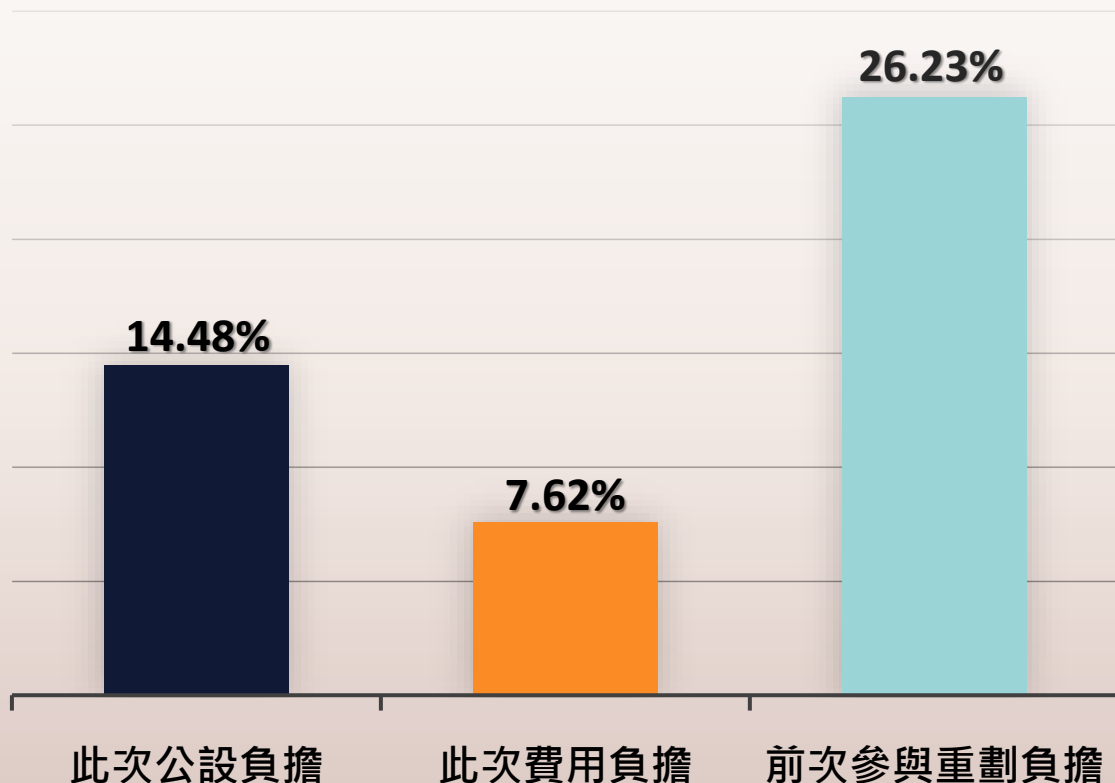
(實際以重劃計畫書為準)

- ※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(1/2)

- ◆ 民國66年平均地權條例第60條規定：「.....重劃區內供公共使用之道路、溝渠、廣場、鄰里公園、市場等公共設施所需土地，除以原公有道路、溝渠、河川等土地抵充外，其不足土地及工程費用、重劃費用暨貸款利息，由該地區土地所有權人按其土地受益比例共同負擔。.....」
- ◆ 本區原位屬本市69年辦竣之第4期大溪區田心子市地重劃區兒童遊樂場用地(兒一、兒二、兒三)，**參與重劃分配時已扣計重劃負擔26.23%**。

六、平均重劃負擔比率概算(2/2)



此次重劃總平均負擔比例
22.10%(14.48%+7.62%)

+

前次參與重劃總平均負擔
比例26.23%

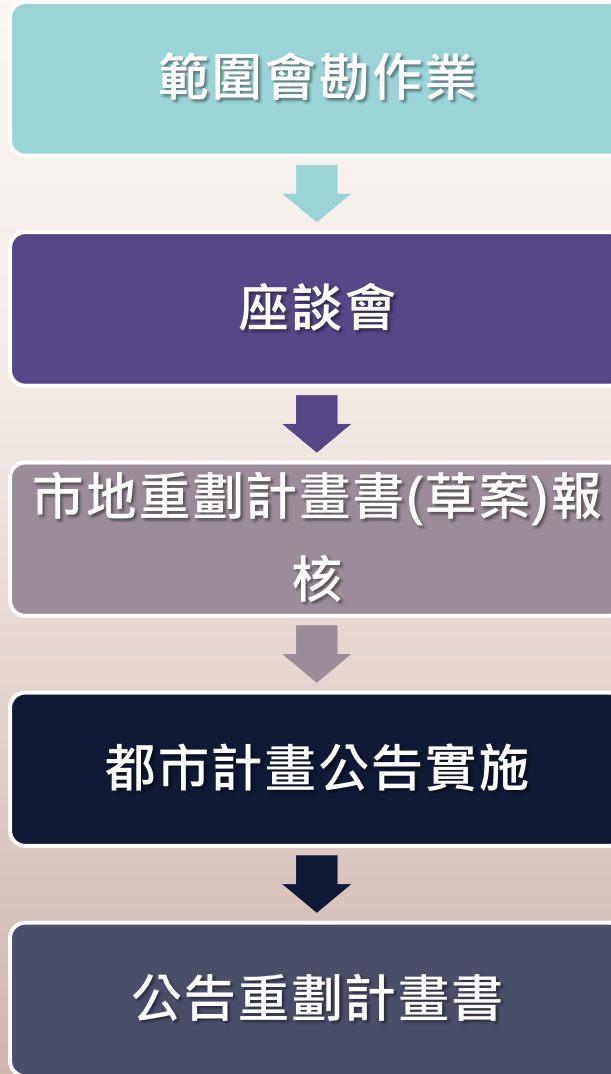
||

**本案重劃
總平均負擔比例
48.33%**

※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
- ◆ 此次總平均負擔比例加計前次總平均負擔比例合計已逾45%，依法需徵求過半數地主、面積同意

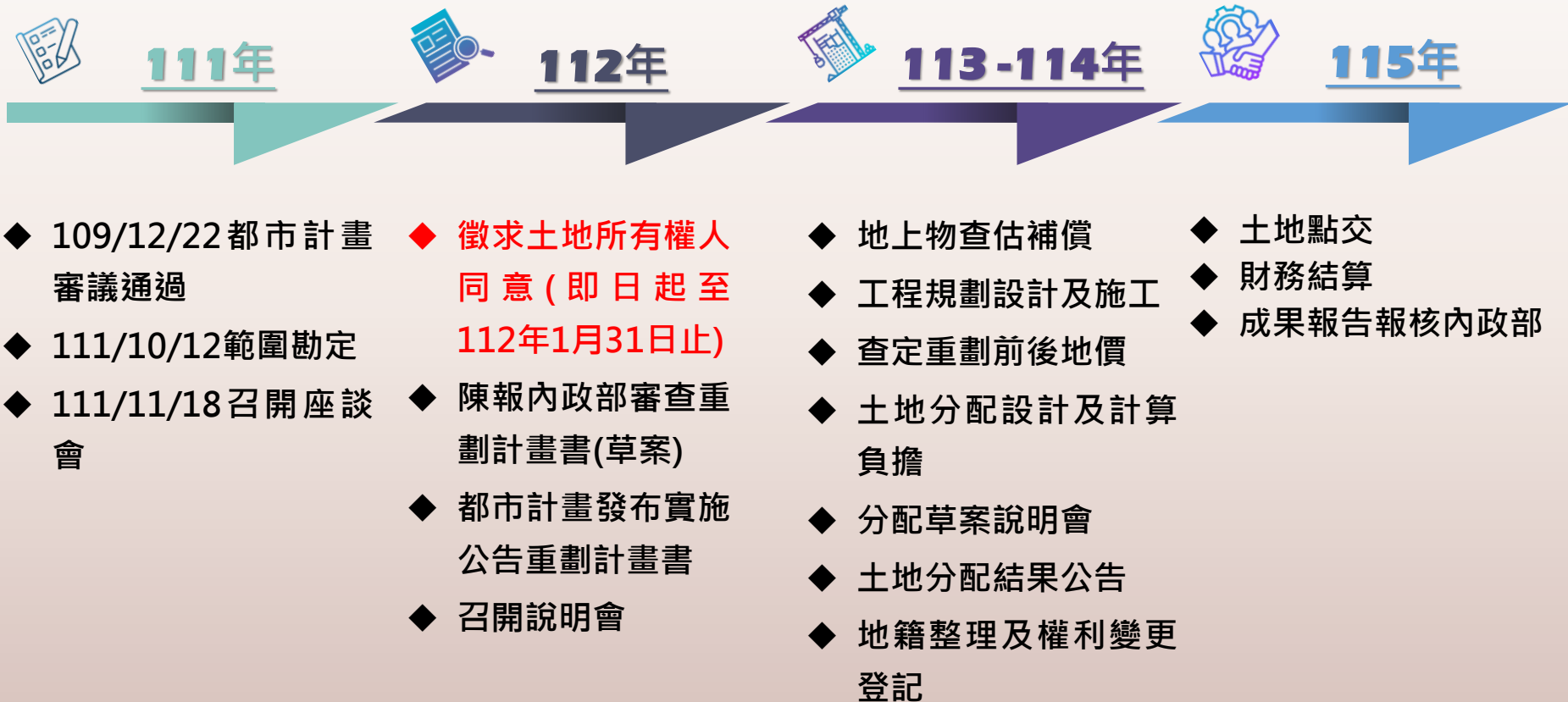
七、本案市地重劃作業流程圖(節略)



✓
重劃總負擔超過45%
需徵求意願過半

八、預計重劃期程

同意人數及
面積達法定比例



九、開發後預期效益

1
7

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：易先生
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：丁小姐
聯絡電話：(03)332-2101#5223