

「桃園市第 45 期桃園區國強市地重劃區座談會」會議紀錄

壹、會議時間：111 年 6 月 21 日（星期二）上午 10 時

貳、會議地點：桃園市綜合會議廳

（地址：桃園市桃園區縣府路 11 號二樓 201 會議室）

參、主持人：柯主任秘書俊宏

紀錄：邱垂鈞

肆、出席貴賓：詳如簽到簿

伍、列席單位人員：詳如簽到簿

陸、主持人致詞：（略）

貴賓致詞：（略）

柒、主辦機關簡報：（略）

捌、綜合詢答：

| 編號 | 姓名 | 提問內容簡述 | 市府回應 |
|----|-----|--|--|
| 1 | 陳議員 | <p>一、本區應達多少土地所有權人同意比率才能辦理後續。</p> <p>二、執行市地重劃之後，土地分配方式？是就原先位置做分配，還是與其他區域的土地一起分配。</p> | <p>一、本區重劃總平均負擔為 47.22%，已逾 45%，依平均地權條例第 60 條規定，需先徵求重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意後始辦理後續重劃作業。</p> <p>二、依市地重劃實施辦法第 31 條規定，重劃後土地分配之位置，原則上以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準。如土地位於共同負擔之公共設施用地，由市府視土地分配情形調整之。</p> |
| 2 | 王先生 | <p>一、區內土地數十年前即為公共設施用地，本次重劃是否要再次負擔公共設施？</p> <p>二、解編土地幾乎雙面臨路，且工程費用由小區域地主負擔，住宅區的不需要負擔？很多小區域零零散散的土地解編，不應該併入這次的</p> | <p>一、本案位屬 68 年間公告縱貫公路桃園內壢間都市計畫內，係劃設為公共設施用地，前經 110 年 12 月 21 日內政部都市計畫委員會第 1004 次會議審定「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」，以跨區市地重劃方式辦理公保地開發解編事宜。</p> <p>二、本案重劃範圍係經都市計畫檢討變更以跨區市地重劃方式辦理文小 4 等處公保地解編開發作業，又重劃是自償性開</p> |

| | | | |
|---|-----|--|---|
| | | <p>市地重劃。</p> <p>三、小塊土地重劃再負擔 50%，致無法分配而被整併？</p> <p>四、公設用地使用分區不同，其效益也不同，如公園、機關用地效益皆大，市場用地變為住宅區後容積率減少，反有不公平的現象。</p> <p>五、變更加用地的檢討可否直接採捐地 30% 方式辦理。</p> | <p>發，區內的公共設施用地及工程費等相關重劃費用，依平均地權條例第 60 條規定皆由土地所有權人共同負擔。</p> <p>三、按市地重劃實施辦法第 31 條規定，同一土地所有權人在重劃區內所有土地應分配之面積，未達或合併後仍未達重劃區內最小分配面積標準二分之一者，除通知土地所有權人申請與其他土地所有權人合併分配者外，應以現金補償之；其已達重劃區內最小分配面積標準二分之一者，得於深度較淺、重劃後地價較低之街廓按最小分配面積標準分配或協調合併分配之。</p> <p>四、本區係由文小 4 等處公保地併同辦理跨區市地重劃，後續各宗土地將依市地重劃實施辦法第 20 條規定評定重劃前後地價後辦理土地分配。</p> <p>五、本重劃區都市計畫前經 110 年 12 月 21 日內政部都市計畫委員會第 1004 次會議審定採跨區市地重劃辦理開發，並未採捐地方式辦理用地解編。</p> |
| 3 | 游小姐 | <p>一、重劃範圍內道路皆已完成，為何平均總負擔仍高達 47%。</p> <p>二、8 個區域使用分區不同，應該分別將每一區塊分配比例算出來，較清楚。</p> <p>三、今天開會是詢問土地所有權人同不同意開發，若不同意此案即撤銷是嗎？</p> <p>四、重劃後政府是否有抵費地收益以支付銀行貸款利息？</p> | <p>一、本區重劃總平均負擔比率概估為 47.22%，係由公共設施用地負擔比率再加計工程費、地上物拆遷補償費、重劃業務費及貸款利息等費用平均負擔比率，實際總平均負擔比率仍以重劃計畫書所載為準。</p> <p>二、本區係由文小 4 等處公保地併同辦理跨區市地重劃，後續各宗土地將依市地重劃實施辦法第 20 條規定評定重劃前後地價後辦理土地分配事宜。</p> <p>三、依平均地權條例第 60 條規定，辦理市地重劃共同負擔比率以 45% 為限，但經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。倘本案所有權人同意比率未達法定門檻，將蒐集土地所有權人意見研討後續處。</p> <p>四、重劃區之抵費地處理所得價款，依規定應優先抵付重劃總費用（含貸款利息）。如有盈餘時，則留供重劃區內增</p> |

| | | | |
|---|------|---|---|
| | | | 加建設、管理、維護之費用及撥充實施平均地權基金。 |
| 4 | 佛光山寺 | 總開發費用 47.22% 是上限，還是會下降？ | 依平均地權條例第 60 條規定，重劃總平均負擔比率為公共設施用地平均負擔比率加計費用平均負擔比率，本重劃區經估算後重劃總平均負擔比率為 47.22%，實際總平均負擔比率仍以重劃計畫書所載為準。 |
| 5 | 溫先生 | <p>一、草案企劃是否還未過都委會同意？認為 47% 負擔是不公平，是否用反算方式算出負擔。</p> <p>二、這些公共設施旁邊都有 4 米步道，那這些 4 米步道有沒有列進去，這些土地對土地所有權人也是一種損失。</p> | <p>一、本區位屬「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」，前經 110 年 12 月 21 日內政部都市計畫委員會第 1004 次會議審議通過，採跨區辦理市地重劃開發；經估算本區重劃總平均負擔比率 47.22%(公共設施用地平均負擔比率加計費用平均負擔比率)。</p> <p>二、本案開發範圍是經過都市計畫委員會審定通過，以跨區市地重劃範圍辦理。其重劃總平均負擔比率概估 47.22%，倘欲將部份道路用地納入，須先變更都市計畫審定範圍，後續勢將會提高本案公共設施用地負擔比率。</p> |

玖、散會：上午 11 時 30 分