

「桃園市第 49 期大溪區文心市地重劃區座談會」會議紀錄

壹、會議時間：111 年 11 月 18 日（星期五）下午 2 時

貳、會議地點：大溪區下田心市民活動中心

（地址：桃園市大溪區民權東路 94 巷 29 號）

參、主持人：黃副局長建華

紀錄：易仕軒

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	廖先生	<p>一、毗鄰財政部國有財產署所有兒 3 用地為何未列入重劃範圍？</p> <p>二、請問其它直轄市、縣(市)是否有二次重劃案例？</p> <p>三、本區重劃費用如何估算？本案 3 個開發區塊應很快就能完工。</p> <p>四、前次重劃平均負擔比率 26.23%？本次重劃負擔比率多少？未達最小分配面積之土地該如何處理？重劃後土地又該如何分配？</p> <p>五、既有都市計畫公共設施用地面積可以變動刪減？</p>	<p>一、依都市計畫法第 42 條第 2 項規定，公共設施用地應儘先利用適當之公有土地，故國產署管理之公有土地，無須納入重劃範圍。</p> <p>二、目前各直轄市、縣(市)政府均積極辦理公保地解編作業，亦有如本案辦理二次重劃之案例。</p> <p>三、重劃總平均負擔比率為公共設施用地負擔加計費用負擔，公共設施用地負擔依都市計畫規劃內容辦理計算，費用負擔則包含工程費用、地上物補償費用、重劃業務費以及貸款利息，另本案重劃預定工作期程如簡報 p.16 所示。</p> <p>四、本重劃區土地參與本市 69 年間辦竣第 4 期大溪田心子市地重劃案時已扣計重劃負擔 26.23%，本次重劃公共設施用地平均負擔比率 14.48%，費用平均負擔比率 7.62%（包含工程費用、地上物補償費用、重劃業務費以及貸款利息），即本次重劃總平均負擔比率 22.10%。本區重劃後土地最小分配面積基準及土地分配方式將依市地重劃實施辦法第 30 條及第 31 條等規定辦理；如應分配面積確屬未達或合併後仍未達重劃區內</p>

			<p>最小分配面積標準二分之一者，將依同辦法第 53 條規定以其重劃前原有面積按原位置評定重劃後地價發給現金補償。</p> <p>五、本案檢討劃設 1 處整體開發區，透過市地重劃開發實際開闢取得之 5 項公共設施用地面積較檢討前增加，符合都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」審議原則第（六）款之情形。</p>
2	廖先生	<p>本人為兒 3 地主，於歷次都市計畫公展說明會已提出建議反對二次重劃，應以徵收方式取得兒童遊樂場用地，不應以財政困難推託不徵收，如政府無法於期限內徵收，應還地於民。</p>	<p>本市辦理都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案即為解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題，本重劃區屬「變更大溪都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」變 2 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，透過公辦市地重劃整體開發，解編公共設施保留地還地於民。</p>
3	李先生	<p>一、重劃後分配之住宅區建蔽率及容積率為何？是否能增額容積或容積移轉？</p> <p>二、重劃負擔係以公告土地現值或公告地價計算？</p>	<p>一、重劃完成後分配之住宅區建蔽率為 60%；容積率為 200%。有關重劃完成後增額容積或容積移轉適用問題，請依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點」及「桃園市政府都市計畫增額容積移轉代金及捐贈重大公共設施建設計畫土地申請案件審查許可要點」等相關規定辦理。</p> <p>二、本案重劃負擔係依市地重劃實施辦法第 29 條規定辦理，重劃前後地價係委由不動產估價師依市地重劃實施辦法第 20 條規定查估後，提請本市地價評議委員會評定之。</p>
4	江先生	<p>一、本案第 1 次公展和第 2 次公展有何差異？兒 1 面積僅 100 多坪，兩邊為住宅區，是否有開發必要性？</p> <p>二、公共設施是大家共同使用，為何是重劃區內地主負擔？又公保地受限制 40 年，土地無法貸款，</p>	<p>一、本案兒 1 用地面積係考量公有土地座落位置及辦理重劃之可行性而劃設，開闢完成後將有助於本區居民生活環境品質之提升。有關歷次公展方案差異，主要為重劃範圍及面積之調整，詳細內容及相關資料可至本府都市發展局網站查詢（網址：https://urdb.tycg.gov.tw/home.jsp?id=292&parentpath=0,2,7,291）。</p>

		買賣也只能賤賣，地主所受損失政府有補償機制？	二、本市辦理都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案即為解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題，本重劃區屬「變更大溪都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」變 2 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，透過公辦市地重劃整體開發，解編公共設施保留地還地於民，重劃負擔分為公共設施用地負擔及費用負擔，係由區內土地所有權人按其土地受益比例共同負擔。
5	游小姐	一、公保地受限制 40 年，地主所受損失政府是否給予補償？ 二、請問重劃後土地如何分配？	一、同編號 4 回應二。 二、同編號 1 回應四。
6	葉先生	一、公保地受限制 40 年，地主所受損失政府是否給予補償？ 二、本區兒童遊樂場用地確定要解編？市地重劃效益為何？若未過半數同意，後續程序如何辦理？	一、同編號 4 回應二。 二、本重劃區屬「變更大溪都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」變 2 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，以公辦市地重劃方式辦理整體開發，本案依平均地權條例第 60 條第 3 項規定需取得區內土地所有權人之人數及面積過半同意後始辦理後續重劃作業，本府將積極徵求土地所有權人辦理意願，倘本案所有權人同意比率未符前開規定，將蒐集土地所有權人意見研議辦理。
7	廖小姐	此區土地已受限 40 年，是否能專案處理，減輕地主負擔，使地主配回更多土地？	同編號 4 回應二。
8	葉先生	公保地受限 40 年無法利用不合理，且兒童遊樂場是大家共同使用，由區內地主負擔相當不公平。	同編號 4 回應二。
9	呂里長	市府是否能訂一個明確且有效的期程，不要讓地主等太久，畢竟土地已受限 40 年。	本案依平均地權條例第 60 條第 3 項規定需取得區內土地所有權人之人數及面積過半同意後，始得辦理後續重劃開發作業。倘於 112 年 1 月 31 日前取得區內土地所有權人之人數及面積過半同意，將接續辦理重劃計畫書報核作業，預計 115 年辦理土地點交。

10	黃先生	還地於民。	同編號 2 回應。
----	-----	-------	-----------

玖、散會：下午 4 時 30 分

備註：本次座談會民眾提問涉及都市計畫部分，係依桃園市政府都市發展局會後提供意見回應。