

桃園市政府市地重劃會 112 年第 3 次會議 會議紀錄

壹、時間：112 年 7 月 20 日(星期四)下午 1 時 30 分

貳、地點：本府 3 樓 301 會議室

參、主席：蔡委員金鐘代

紀錄：易仕軒

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿)

伍、主席致詞：(出席委員過半，主席宣布會議開始)

陸、報告 112 年第 2 次會議決議執行情形：(詳決議執行情形表)

柒、提案討論：如附提案單

捌、臨時動議：無

玖、散會：下午 4 時

提案一：

提案單位：桃園市中壢區普義自辦市地重劃區重劃會

案由：為本市中壢區普義自辦市地重劃區重劃會申請核准實施市地重劃一案，提請審議。

說明：

- 一、依本府市地重劃會設置要點第 2 點第 2 款第 3 目、獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法(下稱獎勵辦法)第 27 條、本市中壢區普義自辦市地重劃區重劃會 111 年 11 月 1 日普義自重字第 088 號函及 111 年 12 月 20 日普義自重字第 098 號函辦理(附件 1)。
- 二、旨揭重劃區位屬「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(第二次通盤檢討)案，暫予保留，另案辦理部分」內(保留案編號一)即指定以市地重劃方式開發(附件 2)。嗣經辦理「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫(原部分工二十三工業區變更為住宅區)細部計畫案」，於 108 年 7 月 24 日經桃園市都市計畫委員會第 35 次會議審定(附件 3)，採分區辦理市地重劃方式開發，其開發期限經前開委員會 111 年 8 月 19 日第 72 次會議審議同意重劃計畫書審核通過期限展延至 112 年 9 月 23 日(附件 4)。
- 三、查本府前於 110 年 2 月 1 日核准成立旨揭重劃會，重劃範圍並經本府市地重劃會 111 年第 1 次會議審議決議原則照案通過，嗣重劃會於 111 年 9 月 3 日召開第二次會員大會審議重劃計畫書(草案)，其會議紀錄經本府 111 年 10 月 21 日備查後(附件 5)，重劃會於 111 年 11 月 1 日檢送重劃計畫書(草案)等相關書件申請核准實施市地重劃，經本府審退後，再於 111 年 12 月 20 日修正完竣(同附件 1)。

- 四、經核本案重劃計畫書(草案)所載事項與市地重劃實施辦法第14條規定相合,本區公共設施用地負擔比率為37.07%、重劃費用負擔比率為7.93%(預估重劃費用總計約新臺幣4億9,588萬元),合計全區土地所有權人重劃總平均負擔為45.00%,尚無逾越重劃同意書所載平均負擔比率,案內重劃會所附相關書、表、圖冊文件,核與獎勵辦法第22條、第25條、第26條、第26條之1等規定尚無不符。
- 五、次查前開重劃計畫書(草案)及同意書等相關書件經審查符合重劃相關規定,所附同意書私有土地所有權人同意辦理重劃人數及面積比例皆已過半數,遂依行政程序法第57條及獎勵辦法第27條規定,於112年4月25日舉辦聽證(附件6),本次聽證計6位當事人或利害關係人陳述意見,並於112年5月10日辦理聽證紀錄公開閱覽作業,會議紀錄經主持人、相關協助人員及部分登記發言人修正後確認發言內容無誤(附件7),爰擬依獎勵辦法第27條規定將相關資料併同聽證紀錄提請本府市地重劃會審議。
- 六、檢附意見綜理表、重劃計畫書(草案)(附件8)各1份供參。
- 七、請本市中壢區普義自辦市地重劃區重劃會就本案進行簡報說明。

決議：

- 一、本案申請核准實施市地重劃所檢附之書表圖冊等經審核與平均地權條例第58條第3項、市地重劃實施辦法第14條、

獎勵辦法第 25 條、第 26 條及第 26 條之 1 相關規定尚無不符，並經桃園市政府依獎勵辦法第 27 條辦理聽證，經斟酌全部聽證之結果，本申請案尚符相關規定，原則同意通過桃園市中壢區普義自辦市地重劃區重劃計畫書(草案)，請市府依獎勵辦法第 27 條接續辦理相關事宜。

二、 另有關土地所有權人提出陳述意見經審議如附表。

桃園市中壢區普義自辨市地重劃區開發案聽證會議 聽證意見綜理表

編號	陳述爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市地重劃會決議
1	重劃需求與效益	黃○枝	<p>一、重劃之原意係將區域內畸零、細碎不整之土地，再以重新整理，交換分合供建築使用，再分配給原地主。陳述人黃○枝、吳○格所共有各持分 1/2 之普義段 974 地號面積 248 m² 之土地非畸零細碎不整之土地，其基地上有普義段 2409 建號(建物門牌號碼：普義路 82 號)。普義段 2409 建號之建物為豐○晶企業貿易有限公司所有，一切設施完善，且自民國 80 年 1 月營業至今。</p> <p>二、獎勵土地所有人辦理之市地重劃辦法，其法律位階屬行政命令的辦法，根據「中央法規標準法」涉及憲法明文規定「涉及人民權利義務的事項應由法律訂定而非命令。」重劃非既定的國家</p>	<p>一、本重劃範圍係為「擬定中壢平鎮市擴大修訂計畫(原部分工二三工業區變更住宅區)細部計畫案，其重劃範圍係按 108 年 07 月 24 日召開之桃園市都市計畫委員會第 35 次會議紀錄決議之整體開發區為範圍，並經區內土地所有權人過半數同意以自辦方式辦理，並成立重劃會，重劃會仍會持續積極溝通及協助所有權人了解重劃，以消弭雙方歧異，並維護其權益。</p> <p>二、重劃前建物可以依據市地重劃實施辦法第 31 條第 5 項規定重劃前已有合法建築物之土地，其建築物不妨礙都市計</p>	<p>一、本案重劃區位屬 84 年公告實施「變更中壢平鎮市擴大修訂計畫(第二次通盤檢討)案，暫予保留，另案辦理部分案」，配合實際開發需要，增進土地有效利用，由工二三工業區(計畫面積為 31.96 公頃)變更住宅區，附帶條件應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施)，且需俟細部計畫完成法定程序發布實施後，始得發照建築，並以市地重劃方式辦理開發；後泰○輪胎股份有限公司提出個案變更，於 88 年公告實施「變更中壢平鎮市計畫(部分住宅區為工商綜合專用區及生態綠地)案」，將所有普義段 851-1 地號等土地由住宅區變更為工</p>	<p>不予採納。</p> <p>理由： 重劃範圍係依都市計畫指定開發範圍業經核定重劃範圍有案，後續辦理土地分配作業前，請重劃會針對該土地分布情形、坐落街廓、建物坐落、面積、減輕負擔可行性詳予研析，並於展辦重劃作業過程持續向土地所有權人溝通、說明協助辦理建物保留事宜。</p>

編號	陳述爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市地重劃會決議
			<p>建設,把不願意參加重劃且是不須重劃的地主土地(普義段 974 地號土地)劃出範圍之外,是憲法賦予每一個合法土地擁有者的權利。</p> <p>三、貴府是自辦市地重劃的法令制定者、計劃核定者、也是重劃後的獲利者(外來啃食重劃利益的開發商更是最後、最大的贏家)。懇請貴府深思重劃的原意及憲法賦予人民的權利義務。保障不願參加重劃者的基本人權、財產權及生命權。</p> <p>四、陳述人所有普義段 974 地號土地非畸零、細碎不整的土地、不在重劃的公共設施上且位於重劃邊緣。懇請貴府基於重劃之原意及憲法所保障合法土地擁有者的權利,將普義段 974 地號剔除出重劃範圍。</p>	<p>畫、重劃工程及土地分配者,按原有位置分配之。而原有合法建物或既成社區重劃後辦理原位置分配,其減輕負擔原則提送理事會審議後辦理之。</p> <p>三、重劃後所帶來的效益於重劃範圍內之所有土地所有權人皆一體適用,重劃會將依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」之規定公平的對待重劃區內每個土地所有權人,相關重劃作業皆依上開辦法之規定辦理。</p>	<p>商綜合區及生態綠地;其餘土地由本府都市發展局於 106 年間依內政部頒「都市計畫整體開發地區處理方案」,按 84 年主要計畫附帶條件擬定「中壢平鎮都市擴大修訂計畫(原部分工二十三工業區變更為住宅區細部計畫)案」,考量全區公共設施用地之完整性、工廠搬遷工程、土地權屬等因素後,將位於中壢區泰○輪胎場址及其周邊地區(計畫面積為 21.86 公頃)調整採「整體規劃、分區開發」方式劃分為再發展地區及市地重劃地區(A 區、B 區)辦理,並於 108 年經桃園市都市計畫委員會第 31 次及第 35 次會議審定在案,爰依上開都市計畫審定內容及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 22 條等規定核定重劃範</p>	

編號	陳述爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市地重劃會決議
					<p>圍。</p> <p>二、本案係依都市計畫規定範圍辦理市地重劃開發作業，依市地重劃實施辦法第31條第1項第5款規定，重劃前已有合法建築物之土地，其建築物不妨礙都市計畫、重劃工程及土地分配者，按原有位置分配之，及市地重劃實施辦法第14條第3項第10款規定，重劃計畫書應載明重劃區內原有合法建築物或既成社區重劃負擔減輕之原則，查本案重劃計畫書(草案)已載明：「本重劃區原有合法建物或既成社區重劃後辦理原位置分配，其減輕負擔原則提送理事會審議後辦理之。」，陳述人所有合法建物得依法申請建物保留及減輕負擔，後續請重劃會於辦理土地分配作業前針對本案</p>	

編號	陳述爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市地重劃會決議
2	重劃需求與效益	吳○格	<p>一、重劃之原意係將區域內畸零、細碎不整之土地，再以重新整理，交換分合供建築使用，再分配給原地主。陳述人黃○枝、吳○格所共有各持分 1/2 之普義段 974 地號面積 248 m² 之土地非畸零細碎不整之土地，其基地上有普義段 2409 建號 (建物門牌號碼：普義路 82 號)。普義段 2409 建號之建物為豐○晶企業貿易有限公司所有，一切設施完善，且自民國 80 年 1 月營業至今。</p> <p>二、獎勵土地所有人辦理之市地重劃辦法，其法律位階屬行政命令的辦法，根據「中央法規標準法」涉及憲法明</p>	同 1。	同 1。	<p>不予採納。</p> <p>理由： 重劃範圍係依都市計畫指定開發範圍業經核定重劃範圍有案，後續辦理土地分配作業前，請重劃會針對該土地分布情形、坐落街廓、建物坐落、面積、減輕負擔可行性詳予研析，並於展辦重劃作業過程持續向土地所有權人溝通、說明協助辦理建物保留事宜。</p>

編號	陳述爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市地重劃會決議
			<p>文規定「涉及人民權利義務的事項應由法律訂定而非命令。」重劃非既定的國家建設,把不願意參加重劃且是不須重劃的地主土地(普義段974地號土地)劃出範圍之外,是憲法賦予每一個合法土地擁有者的權利。</p> <p>三、貴府是自辦市地重劃的法令制定者、計劃核定者、也是重劃後的獲利者(外來啃食重劃利益的開發商更是最後、最大的贏家)。懇請貴府深思重劃的原意及憲法賦予人民的權利義務。保障不願參加重劃者的基本人權、財產權及生命權。</p> <p>五、陳述人所有普義段974地號土地非畸零、細碎不整的土地、不在重劃的公共設施上且位於重劃邊緣。懇請貴府基於重劃之原意及憲法所保障合法土地擁有者的權利,將普義段974地號</p>			

編號	陳述爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市地重劃會決議
			<p>別除出重劃範圍。</p> <p>一、實際桃園市中壢區普義自辦市地重劃區，並未與泰○公司共同規劃，而幾乎未將泰○公司廠區範圍列入，重劃範圍僅剩三塊畸零細碎、形狀不整之土地，喪失市地重劃整體規劃開發之基本意義，且重劃後陳述人所處小區規劃沒有新路，仍為死巷，反而合法建築將遭拆除，土地喪失幾近一半，而如同被搶奪，且住屋拆屋後補助款低，重建費用完全不足，無法重建影響權益至鉅，故無法同意。</p> <p>二、市地重劃範圍外有設建成區而不列入市地重劃，其理由為該地區係有保存登記之合法社區，為保障當事人所有權利而不予列入，然陳述人人所有建物亦是合法建物，且還早於建成區內建</p>	<p>一、本重劃範圍係為「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫（原部分工二十三工業區變更住宅區）細部計畫案，其重劃範圍係按108年07月24日召開之桃園市都市計畫委員會第35次會議紀錄決議之整體開發區為範圍，並經區內土地所有權人過半數同意以自辦方式辦理，並成立重劃會，重劃會仍會持續積極溝通及協助所有權人了解重劃，以消弭雙方歧異，並維護其權益。</p> <p>二、重劃作業係依都市計畫內容而施行，陳述意見人所情死巷部份係為都市計畫規劃為囊底路形式，讓該街廓有一個出</p>	<p>一、同1。</p> <p>二、本案都市計畫規劃係採分區(A區、B區)辦理市地重劃為開發方式，其中B區業經核准成立桃園市中壢區泰○自辦市地重劃區，並於111年11月23日公告實施市地重劃，刻正辦理地上物拆遷補償費查估及工程規劃設計。</p> <p>三、另依桃園市都市計畫委員會108年7月24日第35次會議審定內容，第一種住宅區之劃設原則：「既有住宅社區、聚落等建物密集，且不影響地區景觀並與地區發展相符合者。」，並降低其基準容積率為120%，不納入市地重劃範圍，其餘則納入市地重劃範圍。</p>	<p>不予採納。</p> <p>理由： 重劃範圍係依都市計畫指定開發範圍業經核定重劃範圍有案，後續辦理土地分配作業前，請重劃會針對該地分布情形、坐落街廓、建物坐落、面積、減輕負擔可行性詳予研析，並於展辦重劃作業過程持續向土地所有權人溝通、說明協助辦理建物保留事宜。</p>

編號	陳述爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市地重劃會決議
			<p>物取得時間(例如：中山東路 223 巷 55 弄住戶(建成區四)及中原至尊社區(建成區五)),卻將陳述人建物納入重劃範圍,而突遭權利侵害(合法建物遭拆除、土地喪失幾近一半),若依同理,本建地(建號:01337-000 號與建號:01338-000 號及建號:4153-000 號普義段 891 地號;普義段 890 地號)亦應列入建成區範圍,不應列入重劃範圍(見附件 1)。</p> <p>三、本地段普義段 888 地號、889 地號原即有 8m 道路,緊鄰台鐵地下化完成後,此道路將提升 30m 以上(與其他地號無道路有別),故沒有道路需求,重劃亦未規劃新路,故應列入建成區範圍,不應列入重劃範圍(反而要負擔分配道路比例及公共設施費用,實屬不</p>	<p>入口的交通路段或活動空間,其用意減少穿越性交通,打造住宅區的寧靜氣氛。</p> <p>三、有關泰○廠區應包含在重劃區內部份,因泰○輪胎拆遷補償費過高恐影響其他地主開發權益及考量辦理重劃之時程彈性,故都市計畫將其規劃為市地重劃區 B 區,與本案市地重劃區 A 區各自辦理市地重劃開發,泰○輪胎目前已進行工程規劃設計階段,AB 二區開發後公共設施完備,土地分配井然有序,共享開發效益。</p> <p>四、陳述人所陳普義段 888、888-1、889、890、891 地號部份土地係位於都市計畫規劃之 8M 及 6M 計畫道路上,需配合計畫道路開闢而拆</p>	<p>四、至有關 6M-1 計畫道路規劃一節(規劃死巷部分),係都市計畫規劃時考量東側建築基地過深,於住宅區(住二)劃設 6 公尺寬計畫道路,以利未來重劃配地。</p> <p>五、倘涉及土地改良物拆遷補償,依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 31 條規定,補償數額,由理事會依重劃範圍所在直轄市或縣(市)土地改良物或墳墓拆遷補償相關規定查定,並提交會大會決議後辦理,後續請重劃會就該建物坐落、面積詳予研析,持續與所有權人妥為溝通協調。</p>	

編號	陳述爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市地重劃會決議
			<p>公) (見附件 2)。</p> <p>四、現已有既有道路 6m 巷道供通行(中山東路 223 巷 69 弄), 毋庸再行開設道路, 緊鄰普義段 888 地號, 現重劃會欲將此 6m 巷道在轉折點偏入, 將侵害 888 地號約 3m, 而使(建號: 01337-000 號與建號: 01338-000 號) 建物將遭破壞而強迫列入重劃, 希望維持不要變更(已保留原合法建築物) (見附件 3)。</p> <p>五、本地段普義段 888-1 地號及 889-1 地號原即有 6m 道路(中山東路 223 巷 69 弄) 重劃後陳述人所處小區規劃沒有新路, 仍為死巷, (為社區發展安全性, 建議此道路要協調貫穿不可淪為死巷道) (見附件 4)。</p>	<p>除, 故在不妨礙工程或土地分配原則上, 建物部份拆除無安全疑慮前題下, 地主仍可於土地分配時依據市地重劃實施辦法第 31 條規定保留未拆除部份原地分配, 而原有合法建物或既成社區重劃後辦理原位置分配, 其減輕負擔原則則提送理事會審議後辦理之。</p>		
4	重劃需求與	邱○源	一、實際桃園市中壢區普義自辦市地重劃區, 並未與泰○	同 3。	同 1、同 3 說明二、三、四。	不予採納。 理由:

編號	陳述爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市地重劃會決議
	、共施擔費負合 益公設負及用擔理 性	陳述人	<p>公司共同規畫，而幾乎未將泰○公司廠區範圍列入，重劃範圍僅剩三塊畸零細碎、形狀不整之土地，喪失市地重劃整體規畫開發之基本意義，且重劃後陳述人所處小區規畫沒有新路，仍為死巷，反而合法建築將遭拆除，土地喪失幾近一半，而如同被搶奪，且住屋拆屋後補助款低，重建費用完全不足，無法重建影響權益至鉅，故無法同意。</p> <p>二、市地重劃範圍外有設建成區而不列入市地重劃，其理由為該地區係有保存登記之合法社區，為保障當事人所有權利而不予列入，然陳述人人所有建物亦是合法建物，且還早於建成區內建物取得時間(例如：中山東路 223 巷 55 弄住戶(建成區四)及中原至尊社區(建成區五))，卻將陳述人建物</p>			<p>重劃範圍係都市計畫指定開發範圍業經核定重劃範圍有案，後續辦理土地分配作業前，請重劃會針對該土地分布情形、坐落街廓、建物坐落、面積、減輕負擔可行性詳予研析，並於展辦重劃作業過程持續向土地所有權人溝通、說明協助辦理建物保留事宜。</p>

編號	陳述爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市地重劃會決議
			<p>納入重劃範圍，而突遭權利侵害(合法建物遭拆除、土地喪失幾近一半)，若依同理，本建地(建號：01337-000 號與建號：01338-000 號及建號：4153-000 號普義段 891 地號；普義段 890 地號)亦應列入建成區範圍，不應列入重劃範圍(見附件 1)。</p> <p>三、本地段普義段 888 地號、889 地號原即有 8m 道路，緊鄰台鐵地下化完成後，此道路將提升 30m 以上(與其他地號無道路有別)，故沒有道路需求，重劃亦未規劃新路，故應列入建成區範圍，不應列入重劃範圍(反而要負擔配道路比例及公共設施費用，實屬不公)(見附件 2)。</p> <p>四、現已有既有道路 6m 巷道供通行(中山東路 223 巷 69 弄)，毋庸再行開設道路，</p>			

編號	陳述爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市地重劃會決議
			<p>緊鄰普義段 888 地號，現重劃會欲將此 6m 巷道在轉折點偏入，將侵害 888 地號約 3m，而使(建號：01337-000 號與建號：01338-000 號)建物將遭破壞而強迫列入重劃，希望維持不要變更(已保留原合法建築物)(見附件 3)。</p> <p>五、本地段普義段 888-1 地號及 889-1 地號原即有 6m 道路(中山東路 223 巷 69 弄)重劃後陳述人所處小區規劃沒有新路，仍為死巷，(為社區發展安全性，建議此道路要協調貫穿不可淪為死巷道)(見附件 4)。</p>			
5	重劃需求與效益、公共設施負擔	劉鈺	<p>一、實際桃園市中壢區普義自辦市地重劃區，並未與泰○公司共同規劃，而幾乎未將泰○公司廠區範圍列入，重劃範圍僅剩三塊畸零細碎、形狀不整之土地，喪失市地重劃整體規劃開發之基本</p>	同 3。	同 1、同 3 說明二、三、四。	<p>不予採納。</p> <p>理由： 重劃範圍係都市計畫指定開發範圍業經核定重劃範圍有案，後續辦理土地分配作業前，請重劃會針對該土地分布情</p>

編號	陳述爭點及費用擔合理性	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市地重劃會決議
			<p>意義，且重劃後陳述人所處小區規劃沒有新路，仍為死巷，反而合法建築將遭拆除，土地喪失幾近一半，而如同被搶奪，且住屋拆屋後補助款低，重建費用完全不足，無法重建影響權益至鉅，故無法同意。</p> <p>二、市地重劃範圍外有設建成區而不列入市地重劃，其理由為該地區係有保存登記之合法社區，為保障當事人所有權利而不予列入，然陳述人人所有建物亦是合法建物，且還早於建成區內建物取得時間(例如：中山東路 223 巷 55 弄住戶(建成區四)及中原至尊社區(建成區五))，卻將陳述人建物納入重劃範圍，而突遭權利侵害(合法建物遭拆除、土地喪失幾近一半)，若依同理，本建地(建號：01337-000 號與建號：01338-000</p>			<p>形、坐落街廓、建物坐落、面積、減輕負擔可行性詳予研析，並於展辦重劃作業過程持續向土地所有權人溝通、說明協助辦理建物保留事宜。</p>

編號	陳述爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市地重劃會決議
			<p>號及建號：4153-000 號普義段 891 地號；普義段 890 地號) 亦應列入建成區範圍，不應列入重劃範圍(見附件 1)。</p> <p>三、本地段普義段 891 地號原即有 8m 道路，緊鄰台鐵地下化完成後，此道路將提升 30m 以上(與其他地號無道路有別)，故沒有道路需求，重劃亦未規劃新路，故應列入建成區範圍，不應列入重劃範圍(反而要負擔分配道路比例及公共設施費用，實屬不公)(見附件 2)。</p> <p>四、現已有既有道路 6m 巷道供通行(中山東路 223 巷 69 弄)，毋庸再行開設道路，緊鄰普義段 888 地號，現重劃會欲將此 6m 巷道在轉折點偏入，將侵害 888 地號約 3m，而使(建號：01337-000 號與建號：01338-000 號)建物將遭破壞而強迫列入</p>			

編號	陳述爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市地重劃會決議
			<p>重劃，希望維持不要變更（已保留原合法建築物）（見附件3）。</p> <p>五、本地段普義段 888-1 地號及 889-1 地號原即有 6m 道路(中山東路 223 巷 69 弄)重劃後陳述人所處小區規劃沒有新路，仍為死巷，(為社區發展安全性，建議此道路要協調貫穿不可淪為死巷道) (見附件 4)。</p>			
6	重劃需求與效益、預計工作進度之規畫、其他(拆遷補償)	洪江 ○儀	<p>一、反對重劃，因位於計畫重劃範圍，不論就建物補償或分配回土地推估價格均無法追平目前房子與土地價值。</p> <p>二、依計畫書內“重劃後地區推估報告”所列鄰近地區住宅區土地交易價格一覽表所登載 109 年至 110 年成交價格，與目的地市場交易行情不符，從各售屋網及房仲公司所託售標的物對比，表載價格均偏低。若依“重</p>	<p>一、市地重劃前後地價係做為勘估標的計算重劃負擔、土地交換分配及變通補償標準之參考，報告書中所載之價值僅限於該目的之參考，不適用於其他用途。該價格形成基礎主要考慮公平、均衡之原則，以兼顧土地所有權人重劃負擔之公平性、重劃區財務平衡及補償合理性等條件，提供勘估標的計</p>	<p>一、依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 30 條規定，重劃前後地價，應於重劃範圍公共設施工程開工後，辦理重劃結果分配設計前，由重劃會委託不動產估價師查估後，送經會提請直轄市或縣(市)主管機關提交地價評議委員會評定之。</p> <p>二、有關重劃範圍、土地分配、</p>	<p>不予採納。</p> <p>理由： 一、重劃計畫書所載重劃後地價為預估價格，依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 30 條規定，重劃前後地價，應於重劃範圍公共設施工程開工後，辦理重劃結果分配設計前，由重劃會委託不動產估價師查估後，送經會提請直轄市或縣(市)主管機關提交地價評議委員會評定之。</p>

編號	陳述爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市地重劃會決議
			<p>劃後地價推估報告”內不動產估價師，所預估開發後土地市場交易價格 84,800 元/m²屬合理，是否重劃於公聽會可承諾，於重劃區內原住戶可優先以此價格購回原所有土地相同面積之土地，並由市府保證。</p> <p>三、依重劃會之前所召開會議所推估重劃區內各區塊地價落差甚大，本人提問後，陳理事長承諾重劃戶會依拆遷前建物所在位置的區塊劃回重劃後土地，這點市府能承諾並予以監督嗎？</p> <p>四、重劃會辦理重劃都一直在跑行政流程，各重劃戶的權益都沒明確給重劃戶知道，除了可劃回原有土地 55% 外，既有建物拆遷補償到底有多少都不知道，是否確訂時程作建物拆遷鑑價及可劃回土地有多少？</p>	<p>算重劃負擔、土地交換分配及變通補償標準之參考，非市場正常交易價格。</p> <p>二、重劃會於土地分配時將係依據市地重劃實施辦法第 31 條規定以重劃前原有土地相關位於分配於原街廓之面臨原路街線為準，但如位於公共設施上之土地，其分配位置需視土地分配情形調整之；其各宗土地之重劃負擔，會按土地受益比例負擔。而土地分配草案將經由理事會研擬後，提送會員大會審議。</p> <p>三、有關地上物拆遷補償作業，重劃會係訂於重劃計畫書核定並予以公告後，重劃會再行召開地上物查估作業相關法令宣傳並報經桃園市政府</p>	<p>建物保留及減輕負擔原則同 1；至於重劃後實際分配之土地面積多於應分配之面積者，依市地重劃實施辦法第 52 條規定，就其超過部分係按評定重劃後地價繳納差額地價。</p> <p>三、另市府將依規定持續督促重劃會按重劃計畫書所載時程辦理重劃作業。</p>	<p>市或縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。</p> <p>二、後續辦理土地分配作業前，請重劃會針對該土地分布情形、坐落街廓詳予研析，並於展辦重劃作業過程持續向土地所有權人溝通、說明。</p> <p>三、另預定重劃作業進度請視實際情形修正。</p>

編號	陳述爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市地重劃會決議
				備查後，始得執行查估作業。		