

臨時提案一

提案單位：桃園市桃園區福元自辦市地重劃區重劃會

案由：為本市桃園區福元自辦市地重劃區重劃會申請核定重劃計畫書一案，提請審議。

說明：

- 一、依據本府市地重劃會設置要點第 2 點、獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法(下稱獎勵辦法)第 27 條及桃園市桃園區福元自辦市地重劃區重劃會 107 年 6 月 29 日福元自重字第 011 號函辦理。
- 二、旨揭重劃區位屬「變更南崁新市鎮計畫(第二次通盤檢討)案計畫書」及「變更南崁地區都市計畫(部分桃園市地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案計畫書」案內，該基地坐落南崁地區都市計畫東南隅，土地使用分區為住宅區及公共設施用地，都市計畫尚無指定以市地重劃辦理整體開發。
- 三、查旨揭重劃區係由土地所有權人黃政水等 7 人於 101 年 12 月 4 日申請成立籌備會，經改制前桃園縣政府以 102 年 1 月 11 日府地重字第 1020011791 號函核定成立籌備會，嗣籌備會於 102 年 7 月 29 日申請核定重劃範圍，案經提請改制前市地重劃委員會審議後於 105 年 8 月 18 日准予核定在案。次查籌備會於 106 年 10 月 6 日召開重劃會成立大會並召開第一次會員大會，經本府以 107 年 1 月 24 日府地重字第 1070019677 號函核定成立旨揭重劃會，期間因區內無疆社區居民多次陳情剔除重劃範圍，重劃會是於 107 年 3 月 7 日召開第二次會員大會審議重劃計畫書(草案)，並審議重劃範圍是否剔除無疆社區，經表決不予剔除該社區，未來將以原地、原面積配回方式辦理；另納入重劃範圍，可享有重劃後土地第一次移轉減繳 40% 增值稅、重劃期間免徵地價稅及重劃完成後二年內地價稅減半

徵收之優惠，以維該住戶之權益，故維持重劃範圍不予變動(如附件 1)。

- 四、旨揭重劃會嗣於 107 年 6 月 29 日檢送重劃計畫書、重劃區土地清冊、土地所有權人同意書及土地所有權人意見分析表等資料申請核准實施市地重劃，經本府審核退請就工程費偏高等疑義釐清補正完成後，再於 107 年 8 月 27 日檢送修正後重劃計畫書書件申請核准實施市地重劃在案(如附件 2)。
- 五、截至 107 年 11 月 7 日止，本區地籍資料所載私有土地所有權人計有 221 人，私有面積為 15,271.37 平方公尺，扣除獎勵辦法第 26 條規定不予計入之人數及面積後，可計入同意之人數及面積分別為私有土地所有權人數為 176 人、私有面積為 13,985.97 平方公尺，經審查本案重劃會所送土地所有權人辦理自辦重劃同意書，私有土地所有權人同意人數 92 人，占私有土地總人數 52.27%，私有土地同意面積 8,872.90 平方公尺，占私有土地總面積 63.44%，合計私有土地所有權人同意辦理重劃人數及面積比例皆已超過半數以上，核符平均地權條例第 58 條第 3 項規定。
- 六、本案重劃計畫書(草案)所載本重劃區公共設施用地負擔比率為 22.94%、重劃費用負擔比率為 17.06% (預估重劃費用總計新台幣 2 億 3,629 萬元，含道路、兒童遊樂場、公園及停車場之施作費用)，故全區土地所有權人平均負擔為 40%，與送核之重劃同意書所載重劃總平均負擔比率相同，經書面審查，與市地重劃實施辦法第 14 條、獎勵辦法第 25、26 及 26-1 條等規定尚無不符，遂依獎勵辦法第 27 條辦理聽證事宜。
- 七、依行政程序法第 57 條規定，奉准於 107 年 12 月 17 日舉辦聽證並指定由詹士樑教授擔任主持人，嗣於 107 年 12 月 24 日辦理聽證紀錄公開閱覽，該項紀錄業經主持人及發言民眾確認發言內容無誤(如附件 3)，本次共計登記發

言 3 位、書面陳述意見 3 位，檢附聽證意見綜理表 1 份供參。

八、請本市桃園區福元自辦市地重劃區重劃會簡報說明。

決議：

- 一、本案私有土地所有權人同意重劃人數及其所占範圍內面積比例皆已過半，且申請核准實施市地重劃所檢附之書表圖冊等經市府審查與平均地權條例第 58 條第 3 項、市地重劃實施辦法第 14 條、獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 25、26 及 26 條之 1 相關規定尚無不符，並經桃園市政府依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 27 條辦理聽證，經參酌全部聽證內容結果，本申請案原則照案通過。
- 二、有關無疆社區重劃負擔減輕之原則應明載於重劃計畫書，請修正重劃計畫書(草案)復交由業務單位審查再循程序核定。至仍有部分土地所有權人主張三元段 594、612 地號土地剔除於重劃範圍，請重劃會加強與土地所有權人溝通。