

桃園市第43期 龍潭區龍星市地重劃區

座談會

112年3月24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 預估重劃期程
- 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)

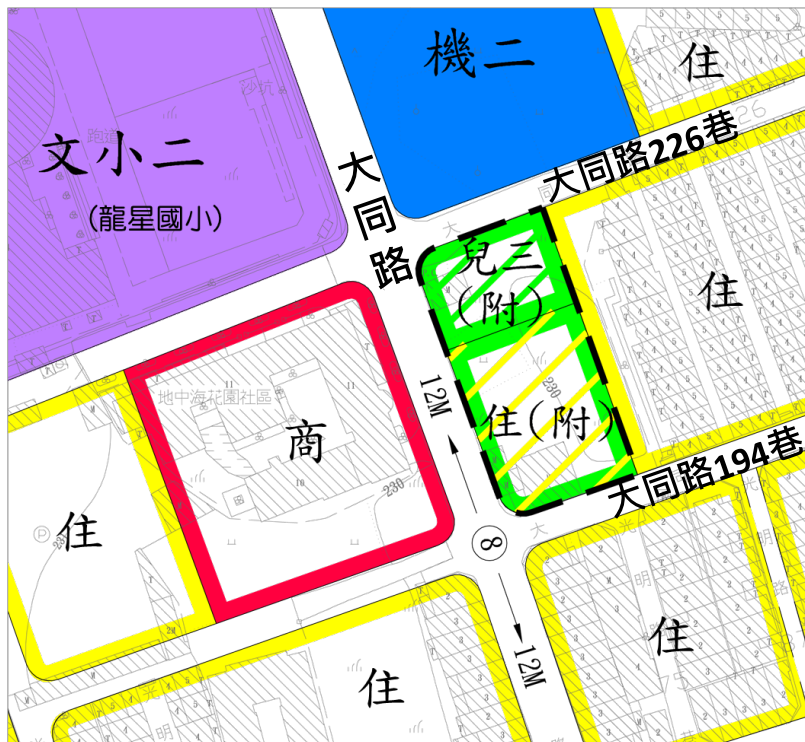


本重劃區位屬「變更龍潭都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」，規劃有兒童遊樂場用地，以市地重劃方式辦理開發(重劃面積0.2312公頃)。

- 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。
- 110年5月14日勘定重劃範圍，並於110年8月30日召開座談會。
 - ➔ 因重劃總負擔比率逾45%，區內土地所有權人及其所有土地面積同意比率未達標準(同意人數比率21.43%、同意面積比率32.4%)，爰經本府都市發展局研議調整都市計畫規劃。
- 111年10月25日內政部都市計畫委員會第1021次會議審議通過。
 - ➔ 公共設施用地(兒三)面積由935平方公尺調降為825平方公尺，降低重劃總負擔比率至45%以下。



二、市地重劃區範圍



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	0.1487	64.32%
公共設施用地	兒童遊樂場用地	0.0825	35.68%
面積合計		0.2312	100%

※ 調查表統計至112/03/14，私有土地所有權人共計28人 ※

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、.....等10項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等4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
0.0825公頃

- ◆ 本區規劃設置0.0825公頃公共設施用地

$$\frac{\text{公設面積}0.0825\text{公頃} - \text{抵充面積}0\text{公頃}}{\text{重劃總面積}0.2312\text{公頃} - \text{抵充面積}0\text{公頃}} \times 100\% = 35.68\%$$

※實際以重劃計畫書為準※

五、費用負擔比率概算



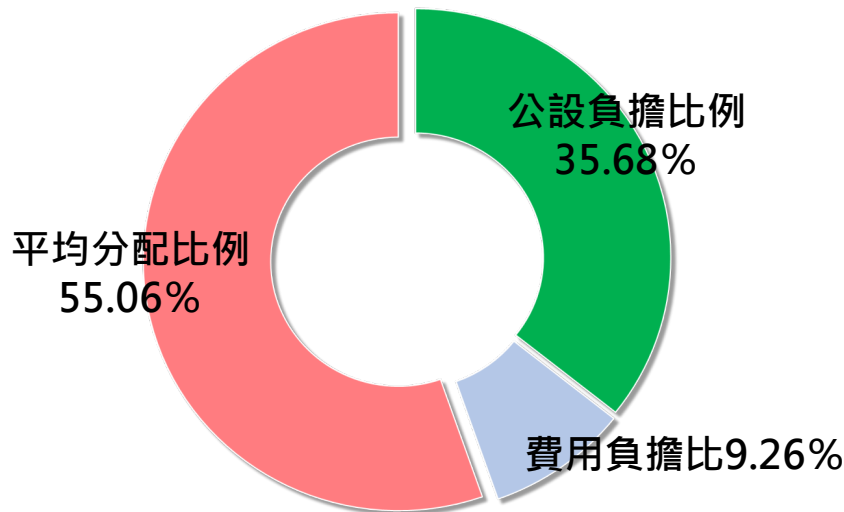
總開發費用1,495萬元

$$\frac{1,495}{(\text{重劃後平均地價}6.98\text{萬元}) * (\text{重劃總面積}2312\text{m}^2 - \text{抵充面積}0\text{m}^2)} \times 100\% = 9.26\%$$

(實際以重劃計畫書為準)

- 工程費用係以112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



公共設施用地負擔**35.68%**

+

重劃費用負擔**9.26%**

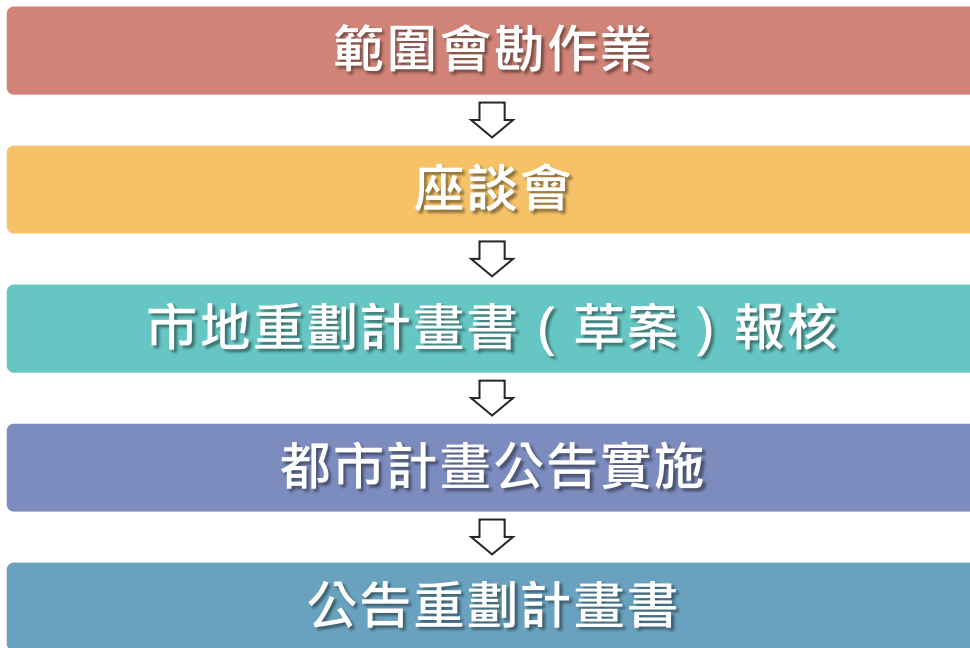
||

本案重劃總平均負擔：44.94%

※實際以重劃計畫書為準※

- 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。
- 本案總平均負擔比例為**44.94%**，合計不超過45%，爰無需依平均地權條例規定取得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。

七、本案市地重劃作業流程(節略)



八、預估重劃期程



111-112年



- 111.10.25都市計畫審定
- 112.3.24召開座談會
- 提請桃園市政府市地重劃會審查
- 重劃計畫書(草案)報核內政部

113年



- 公告重劃計畫書
- 地上物查估補償
- 重劃負擔計算
- 工程規劃設計

114-115年



- 工程施工
- 重劃前後地價查估
- 土地分配設計及計算負擔
- 分配草案說明會
- 土地分配結果公告異議處理

116年



- 地籍整理及權利變更登記
- 土地交接
- 財務結算
- 成果報告報核內政部

※重劃作業及工程施作期程以實際辦理情形為準※

九、開發後預期效益



- 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



簡報結束 敬請指教



地政局重劃科專線

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：周逸屏
聯絡電話：(03)3322101 分機5305



都市計畫科專線

桃園市政府都市發展局都市計畫科
桃園市桃園區縣府路1號8樓
承辦人：張鈺嫻
聯絡電話：(03)3322101 分機5225



桃園市政府
Taoyuan City Government



桃園市政府地政局
Department of Land Administration, Taoyuan