

## 「桃園市第 53 期大園區竹圍市地重劃區座談會」會議紀錄

壹、會議時間：114 年 6 月 28 日（星期六）上午 10 時

貳、會議地點：本市大園區三石社區活動中心

（地址：桃園市大園區三和路 5 號）

參、主持人：黃副局長建華

紀錄：邱雅雯

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	鄭○賀先生 (民眾)	<p>一、菓林路 392 巷內道路於重劃時請一併辦理徵收。</p> <p>二、本案市四用地檢討變更為第二種住宅區，容積率由 240% 降為 200%，地主損失嚴重，致不願參與市地重劃。</p>	<p>一、本府工務局將配合重劃期程辦理道路用地取得及興闢事宜。</p> <p>二、市四用地檢討變更經本府都市發展局提供書面意見：「公共設施用地原則應由目的事業主管機關取得，本局為解決公共設施用地經劃設保留而久未取得之間，辦理全市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討。查本案市四用地尚未開闢，且經本府經濟發展局評估無開發計畫，故於本次公共設施專案通檢以跨區市地重劃方式解編。」</p>
2	徐○章先生 (竹圍段崁下小段 436-2 地號等地主)	<p>一、大園區竹圍段崁下小段 436-2 地號等 12 筆土地可否納入重劃區範圍內？</p>	<p>一、市地重劃實施辦法第 7 條第 2 項規定：「都市計畫指定整體開發之地區，其以市地重劃方式開發者，應以都市計畫指定整體開發地區為重劃地區範圍」。</p> <p>二、查竹圍段崁下小段 435、437 及 438-4 地號等 3 筆土地位屬重劃區內公園用地；同段小段 436-1、437-1 及 437-2 地號等 9 筆土地位於重劃區外之綠化步道用地、道路或渠二用地等，經本府都市發展局提供書面意見：「變更大園（菓林地區）都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」經內政部都市計</p>

			<p>畫委員會 112 年 8 月 17 日第 1038 次會議審議通過，渠二用地等非屬重劃範圍，後續由目的事業主管機關編列經費取得。</p>
		<p>二、重劃負擔比率約 49.06% 是否會再提高？</p>	<p>本案公共設施用地負擔已達 40.1%，重劃總開發費用包含工程費、地上物拆遷補償費、重劃作業費及利息等費用等，因近年來工程原物料上漲，且本市建築改良物拆遷補償之評點於 113 年 9 月調漲為 15.2，爰經估算本重劃區總平均負擔比率改為 49.06%，惟實際仍以重劃計畫書及實際負擔結果為準。</p>
3	<p>徐○陽先生 (竹圍段崁下小段 507 地號地主)</p>	<p>竹圍段崁下小段 507 地號重劃後的土地分配方式。</p>	<p>一、查竹圍段崁下小段 507 地號土地都市計畫檢討前為公園用地，檢討後為部分第二種住宅區及部分公園用地。</p> <p>二、本重劃區屬跨區重劃，分配方式依市地重劃實施辦法第 31 條規定，重劃後土地分配之位置，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。但如重劃後規劃為公設用地之土地，依市地重劃實施辦法第 31 條第 1 項第 7 款規定，其分配位置由主管機關視土地分配情形於全區調整分配。</p>
4	<p>張○瓊小姐 (竹圍段拔子林小段 344 地號等地主代理人)</p>	<p>一、110 年重劃總平均負擔比率約為 44.52%，現為 49.06%，請問費用負擔提高原因為何？</p> <p>二、本案所涉土地屬於公共設施保留地，若無法取得土地所有權人過半同意，是否仍有其他機制辦理？</p>	<p>一、經內政部都市計畫委員會 110 年 8 月 3 日第 995 次會議及 112 年 8 月 1 日第 1038 次會議審議通過之都市計畫市地重劃可行性評估內容係 109 年提送之財務分析，因近年來工程原物料上漲及本市建築改良物拆遷補償之評點於 113 年 9 月調漲為 15.2 等因素，爰重新估算本重劃區總平均負擔比率為 49.06%。</p> <p>二、本案尚未取得過半數地主、面積同意，因都市計畫無法發佈實施仍維持公共設施保留地，將交由本府都市發展局評估調整都市計畫規劃。</p>
5	<p>徐○溪先生 (竹圍段拔子林小段 251-2)</p>	<p>請說明重劃範圍 D 區規劃內容。</p>	<p>D 區原為兒 11、住 1 及道路用地，經都市計畫檢討配合現況道路變更為第二種住宅區及兒 11 用地。</p>

	地號等地主)		
6	邱○欽先生 (竹圍段拔子 林小段 194 地 號等地主)	希望市場用地竹圍段 拔子林小段 194、 194-3 地號可以提高 配回比率?	有關土地分配作業後續會依市地重劃實施辦法 第 20 條規定評定重劃前後地價後，再依同辦法 第 29 條規定辦理土地分配事宜，個別宗地分配 率會視分配區位、重劃前後地價等而有所不同， 屆時本市將會召開分配說明會向地主說明。
7	簡○坤先生 簡○麒先生 (竹圍段拔子 林小段 195 地 號等地主)	桃園市第 53 期大園 區竹圍市地重劃區， 大園區竹圍段拔子林 小段 195、196-2、 196-3 地號。 一、不同意市地重 劃，民國 69-70 年間都市計畫 195 地號重劃為 市場已規劃過一 次。 二、此次不同意，因 負擔比例太高， 196-2 地號道路 用地屬於公共設 施保留地，請全 部納入市地重 劃。	一、市地重劃實施辦法第 7 條第 2 項規定：「都 市計畫指定整體開發之地區，其以市地重劃 方式開發者，應以都市計畫指定整體開發地 區為重劃地區範圍」。 二、市四用地檢討變更經本府都市發展局提供書 面意見：「公共設施用地原則應由目的事業 主管機關取得，本局為解決公共設施用地經 劃設保留而久未取得之問，辦理全市各都市 計畫公共設施用地專案通盤檢討。查本案市 四用地尚未開闢，且經本府經濟發展局評估 無開發計畫，故於本次公共設施專案通檢以 跨區市地重劃方式解編。」 三、另大園區竹圍段拔子林小段 196-2 地號為道 路用地，非屬本案重劃區範圍，後續將請道 路主管機關評估開闢需求。

玖、散會：下午 1 時 30 分

壹拾、會議相關資料提供您參考

➤座談會簡報



➤座談會簡報影片

