

桃園市第53期 大園區竹圍市地重劃 座談會

114年6月28日

大綱

一
市地重劃區
範圍

二
辦緣
理由

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

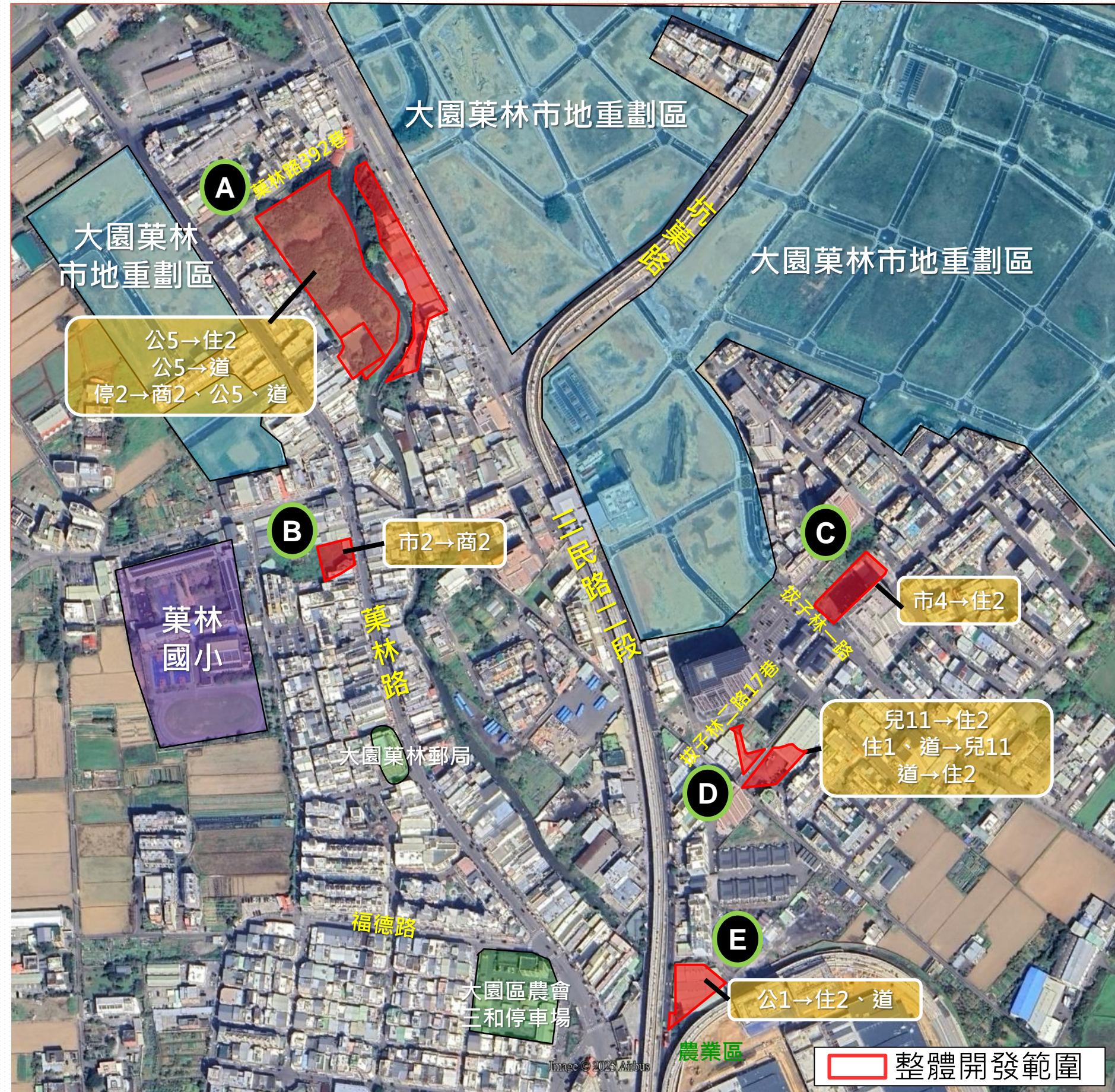
六
重劃總平均
負擔比率概算

七
本案市地重劃
作業流程

八
重劃
預估期程

九
開發後
預期效益

一、市地重劃區範圍(1/4)



行政區:大園區

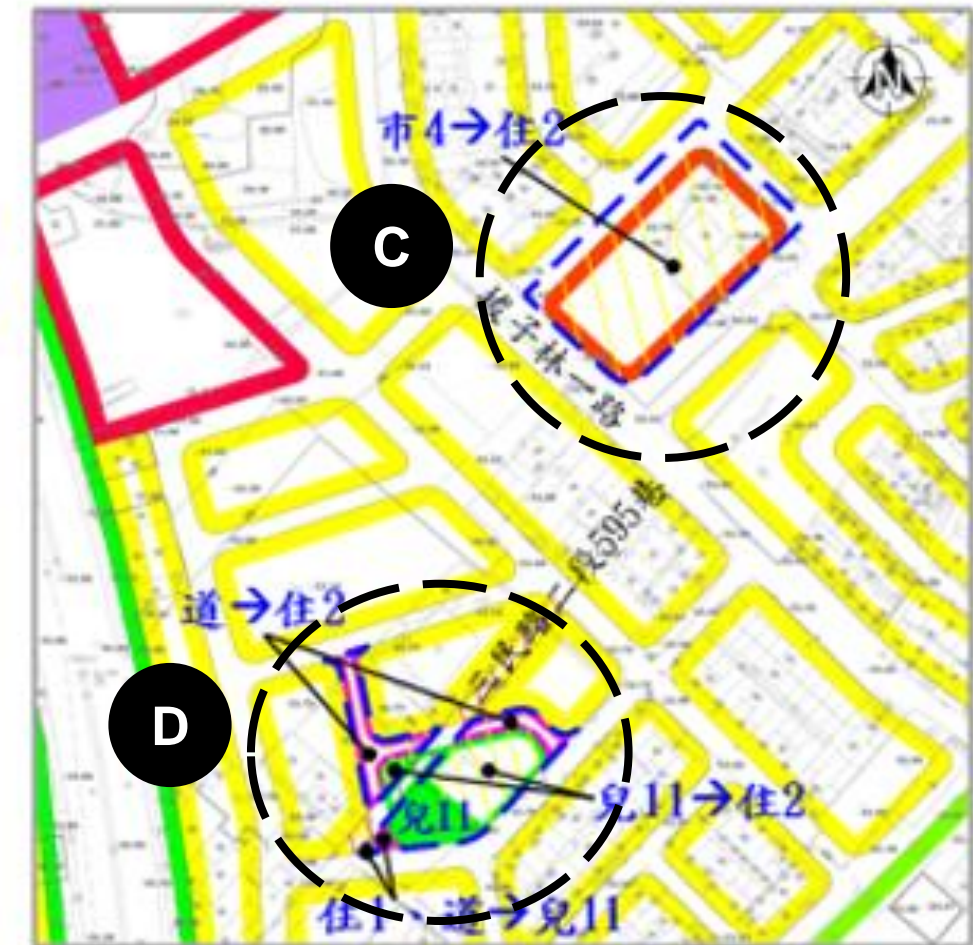
5處坵塊

總面積約2.27公頃

一、市地重劃區範圍(2/4)



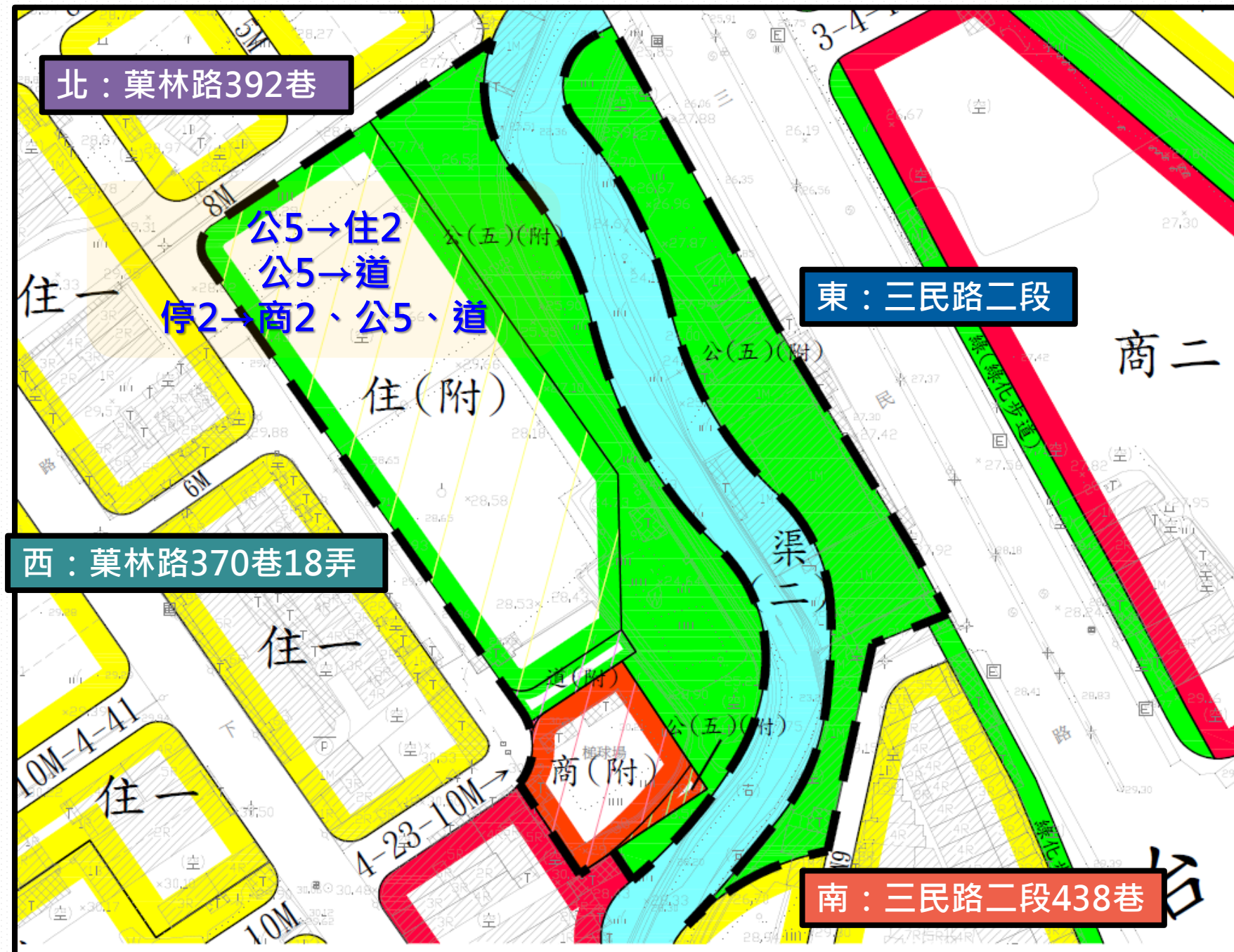
▭ 整體開發範圍



項目		面積(公頃)	比例(%)
可建築用地	第二種住宅區	1.1562	50.97
	第二種商業區	0.1968	8.68
	小計	1.3530	59.65
公共設施用地	公園用地	0.7012	30.91
	兒童遊樂場用地	0.0432	1.91
	道路用地	0.1709	7.53
	小計	0.9153	40.35
總面積		2.2683	100.00

一、市地重劃區範圍(3/4)

A區



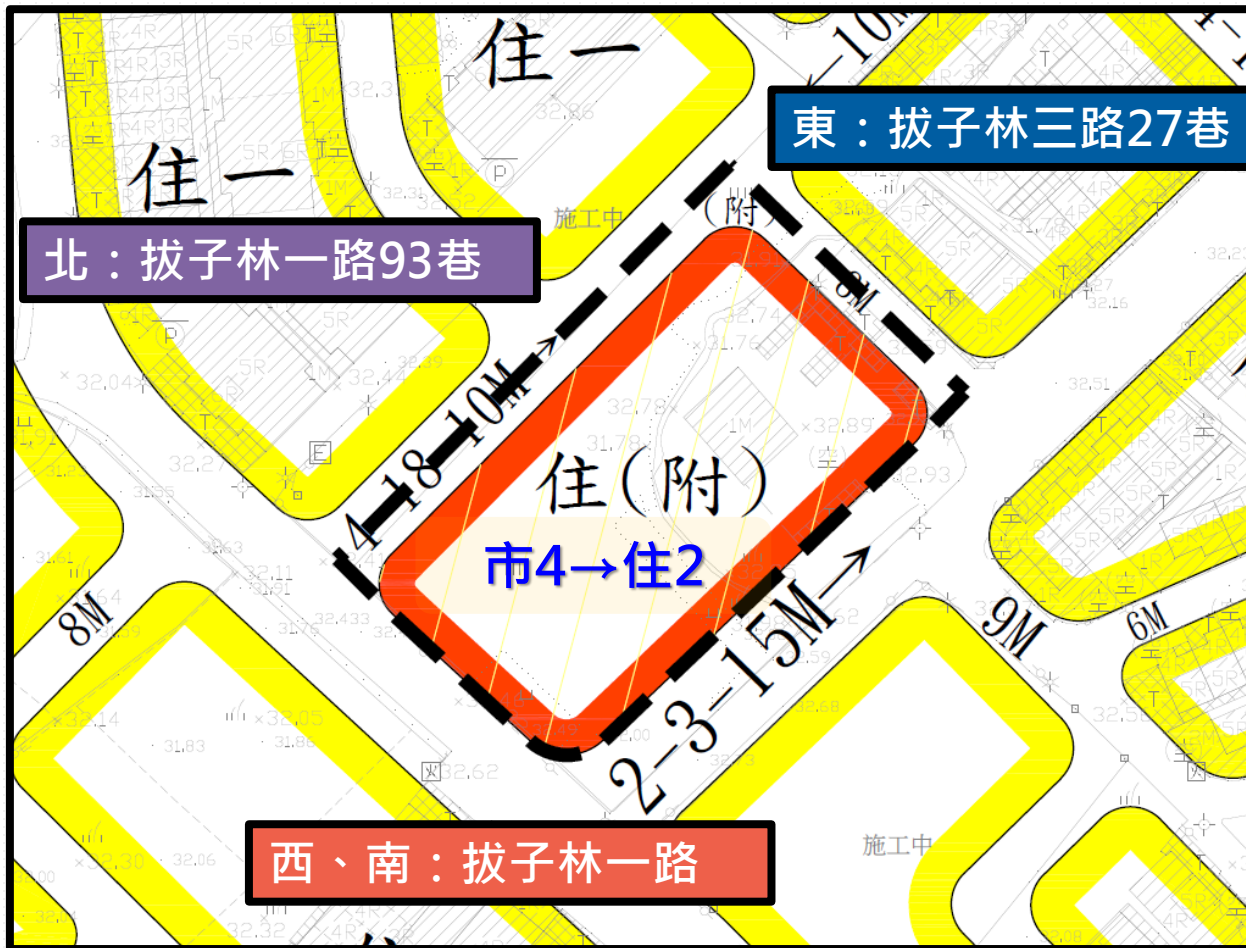
B區



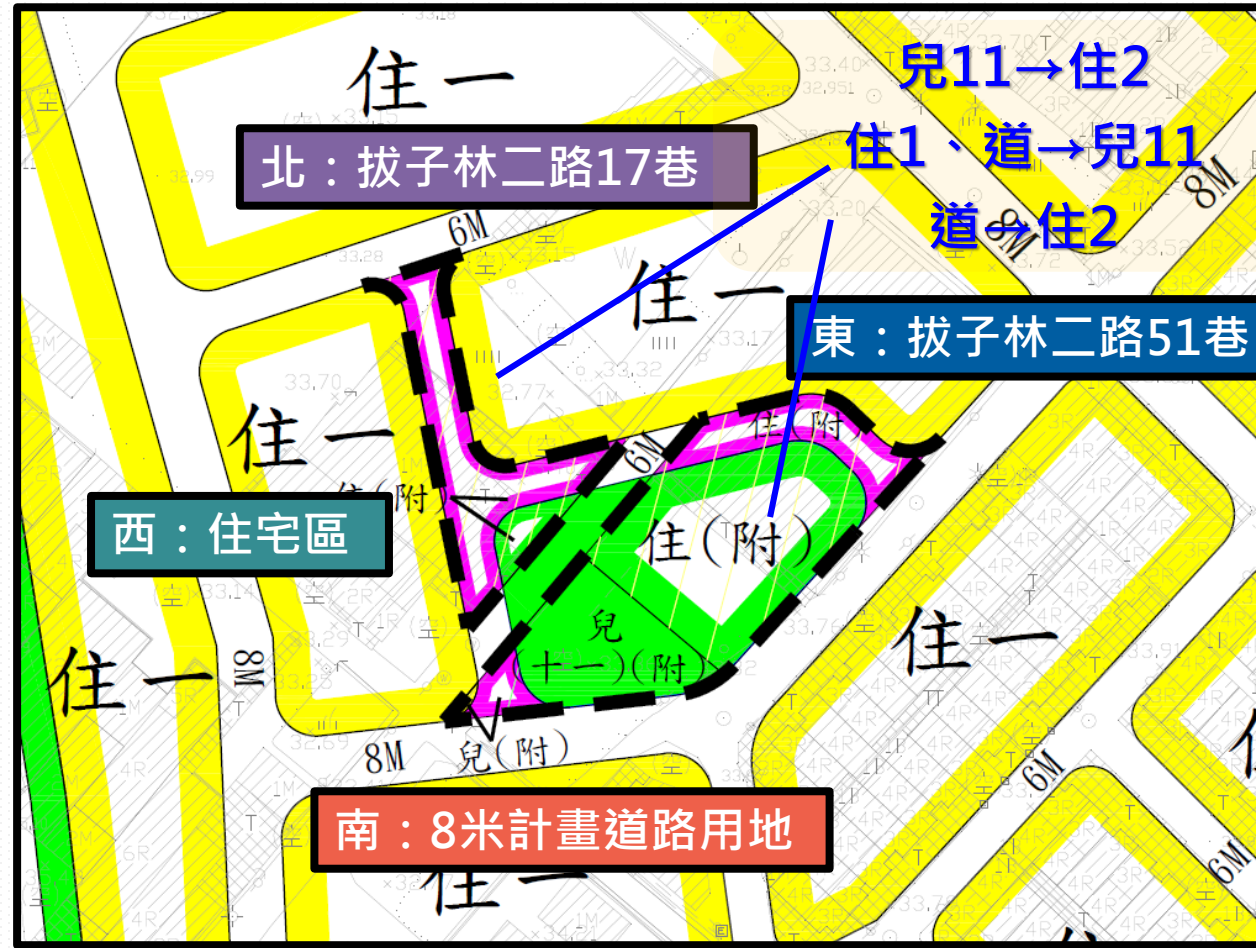
A區：毗鄰未開闢道路將由工務局配合重劃期程開闢

一、市地重劃區範圍(4/4)

C區



D區



E區



● E區：毗鄰未開闢道路將由工務局配合重劃期程開闢

二、辦理緣由

- 本重劃區位屬「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」，規劃有第二種住宅區、第二種商業區、公園用地、兒童遊樂場用地、道路用地，以市地重劃方式辦理開發(重劃面積2.2683公頃)。
- 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。
- 114年4月22日勘定重劃範圍。

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、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，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。



公園用地
0.7012公頃

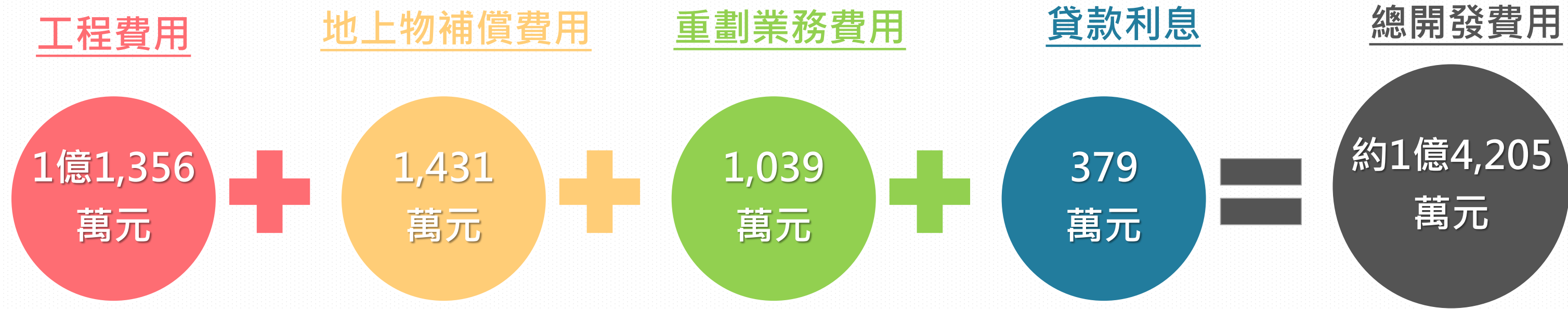
兒童遊樂場用地
0.0432公頃

道路用地
0.1709公頃

◆ 本區規劃設置0.9153公頃之公共設施用地

$$\frac{\text{公設面積}0.9153\text{公頃} - \text{抵充面積}0.0097\text{公頃}}{\text{總面積}2.2683\text{公頃} - \text{抵充面積}0.0097\text{公頃}} \times 100\% = 40.10\%$$

五、費用負擔比率概算



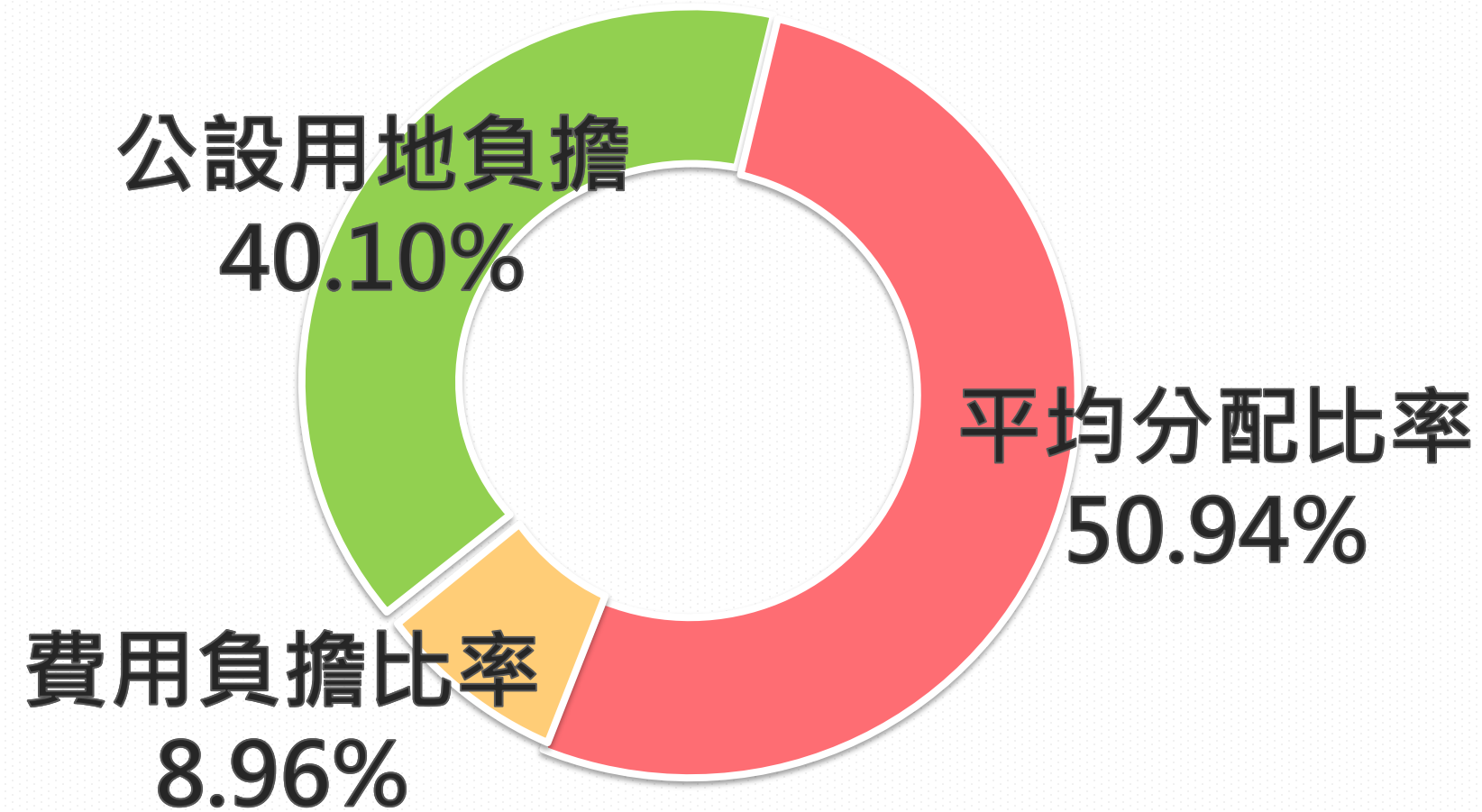
總開發費用1億4,205萬元

$$\frac{\text{總開發費用1億4,205萬元}}{\text{重劃後平均地價7.0199萬元(總面積2.2683公頃 - 抵充面積0.0097公頃)}} \times 100\% = 8.96\%$$

- 重劃後平均地價為概估，土地分配時將以本市地價及標準評議委員會評定結果計算。各項費用以實際執行開發支用經費為準。
- 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）。
- 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）。

※以上數據為概估，實際以重劃計畫書為準※ 10

六、重劃總平均負擔比率概算



公共設施用地負擔(40.10%)

+

重劃費用負擔(8.96%)

||

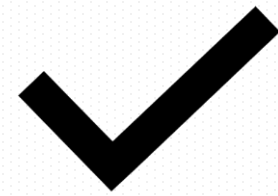
本案重劃總平均負擔

49.06%

※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。
- 本區概估平均負擔超過45%，依平均地權條例第60條第3項規定需徵求過半數地主、面積同意。

七、本案市地重劃作業流程(節略)



目前階段



- 本案已於113年8月28日會勘，並於114年4月22日勘定重劃範圍。
- 本案重劃總平均負擔比率逾45%(約49.06%)，須徵求過半數地主、面積同意後，據以辦理重劃計畫書報核作業。

八、重劃預估期程



- 114. 6. 28召開座談會
- 徵求土地所有權人同意
- 研擬重劃計畫書(草案)

114年



- 重劃計畫書(草案)報核內政部
- 都市計畫公告實施(約8個月)
- 重劃計畫書公告

115年



- 工程規劃設計
- 地上物查估補償
- 工程施工
- 重劃前後地價查估
- 土地分配及計算負擔

116-117年



- 工程完工
- 重劃登記及點交
- 財務結算及成果報核

118年

■ 重劃範圍內之土地如發現有廢棄物，依民法及廢棄物清理法相關規定，仍應由土地所有權人自行處理。

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

簡報結束



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：邱小姐
聯絡電話：(03)3322101 分機5304

敬請指教



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10樓
承辦人：李小姐
聯絡電話：(03)3322101 分機5224

