

桃園市第50期 八德區三元市地重劃區

座 談 會

112年7月25日

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

重劃總平均
負擔比率

七

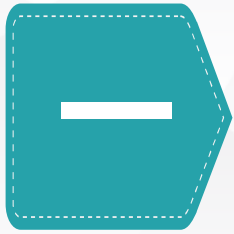
本案市地重劃
作業流程

八

重劃
預估期程

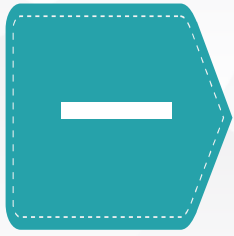
九

開發後
預期效益



辦理緣由 (1/2)

- 本重劃區原為八德（八德地區）都市計畫內「兒一」、「停一」用地，屬早期65年間發布實施之都市計畫，因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。
- 囿於財政因素迄今無法全面辦理，市府爰依內政部102年11月29日發布之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理檢討變更。



辦理緣由 (2/2)

- 110年10月5日內政部都市計畫委員會第999次會議審議通過「**變更八德（八德地區）主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案**」，將兒一、停一檢討變更為宗教專用區、住宅區，保留部分停車場用地，以政府公辦市地重劃方式辦理整體開發。
- 本區開發面積0.3674公頃，於112年6月8日勘定重劃範圍。



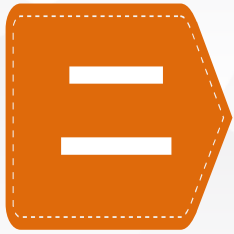


市地重劃區範圍(1/2)

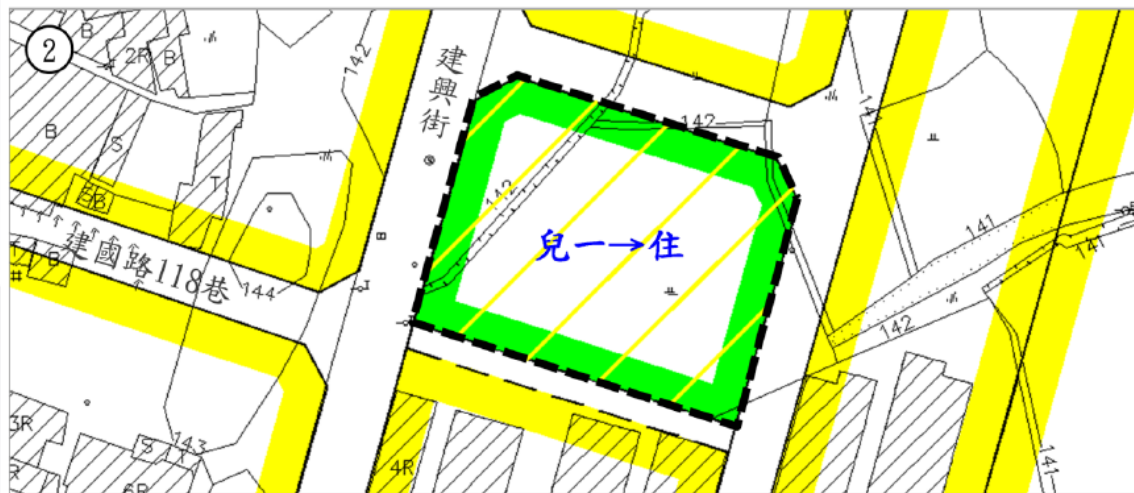


■ 兒一解編為住宅區。

■ 停一檢討變更為宗教專用區，保留部分停車場用地。



市地重劃區範圍(2/2)



重劃後 土地使用分區項目		面積 (公頃)
可建築用地	住宅區	0.2005
	宗教專用區	0.0200
公共設施用地	停車場用地	0.1469
面積合計		0.3674



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。



停車場用地
0.1469公頃

- 本區規劃設置0.1469公頃公共設施用地

$$\frac{\text{公設面積}0.1469\text{公頃} - \text{抵充面積}0\text{公頃}}{\text{重劃總面積}0.3674\text{公頃} - \text{抵充面積}0\text{公頃}}$$

$$\times 100\% = 39.98\%$$

※實際以重劃計畫書為準※

五

費用負擔比率概算

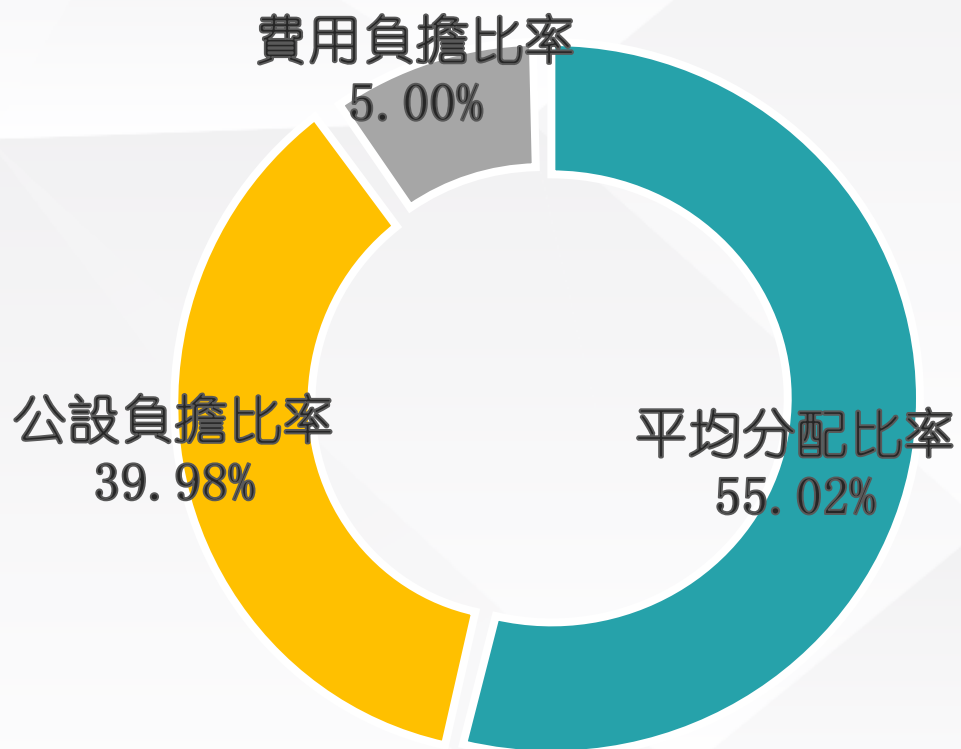


$$\frac{\text{總開發費用} 1,077 \text{ 萬元}}{(\text{重劃後平均地價} 5.858 \text{ 萬元/m}^2) * (\text{重劃總面積} 3674 \text{ m}^2 - \text{抵充面積} 0 \text{ m}^2)} \times 100\% = 5.00\%$$

- 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

重劃總平均負擔比率概算



公共設施用地負擔39.98%

+

重劃費用負擔5.00%

||

本案重劃總平均負擔：**44.98%**

※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。
- 本案總平均負擔比率為44.98%，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以上之同意。

七

本案市地重劃作業流程 (節略)

重劃範圍勘定

1

市地重劃計畫書
(草案) 報核

3

公告重劃計畫書

5

2

座談會

4

都市計畫公告實施



重劃預估期程



- ✓ 110.10.5都市計畫審定
- ✓ 112.6.8勘定重劃範圍
- ✓ 112.7.25召開座談會
- ✓ 重劃計畫書(草案)報核內政部

112 年



- ✓ 都市計畫公告實施
- ✓ 重劃計畫書公告
- ✓ 地上物查估補償
- ✓ 重劃負擔計算
- ✓ 工程規劃設計

113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

114年



- ✓ 工程完工
- ✓ 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

115 年

九

開發後預期效益

解決公設保留地
遲未開闢取得問題

加速公共建設
促進地方發展

符合受益者
負擔之公平原則

地盡其利、地利共享

健全地籍管理
減少土地界址糾紛

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：巫小姐
聯絡電話：(03)3322101 分機5306



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：賴小姐
聯絡電話：(03)3322101 分機5226

 桃園市政府
TAOYUAN CITY GOVERNMENT



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