

桃園市第40期 蘆竹區五福市地重劃

座談會

113年2月2日



大綱...



一、市地重劃區範圍



項目		面積 (公頃)	比例(%)
可建築用地	住宅區	1.45	42.01
	文小用地	2.00	57.95
公共設施用地	油業事業用地	0.0013	0.04
	總面積	3.4513	100.00

圖例

	住宅區		綠地
	商業區		公園
	工業區		鐵路用地
	學校用地		道路用地
	油業事業用地		

變更南崁地區都市計畫（文高一用地為住宅區、油業事業用地及文小用地）案

註：油業事業用地非屬市地重劃實施辦法第21條規定所列公共設施負擔

二、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)

三、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。

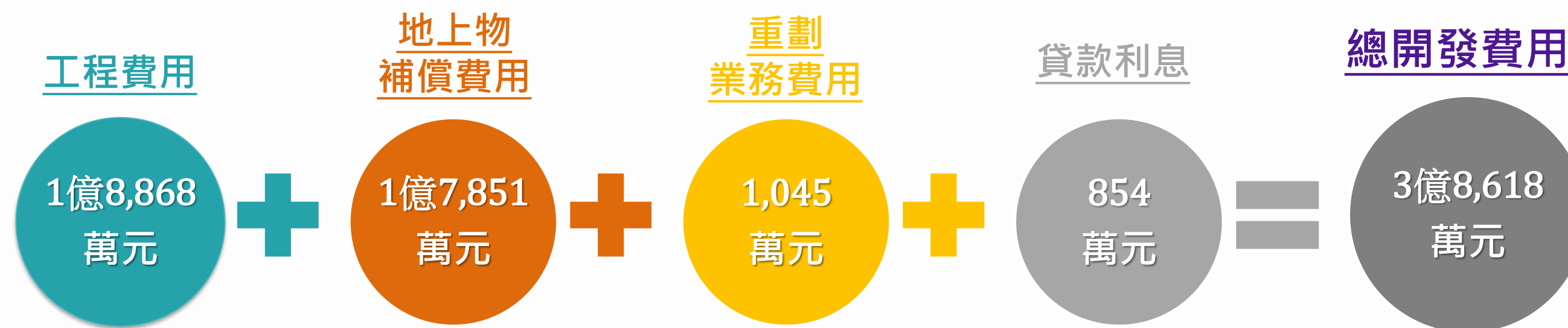


■本區規劃設置**2公頃**共同負擔之公共設施用地(**文小用地**)

$$\frac{\text{公共設施用地負擔總面積}2\text{公頃} - \text{重劃前政府已取得面積}1.4257\text{公頃}}{\text{重劃總面積}3.4513\text{公頃} - \text{重劃前政府已取得面積}1.4257\text{公頃}}$$

$$\times 100\% = \mathbf{28.35\%}$$

四、費用負擔比率概算



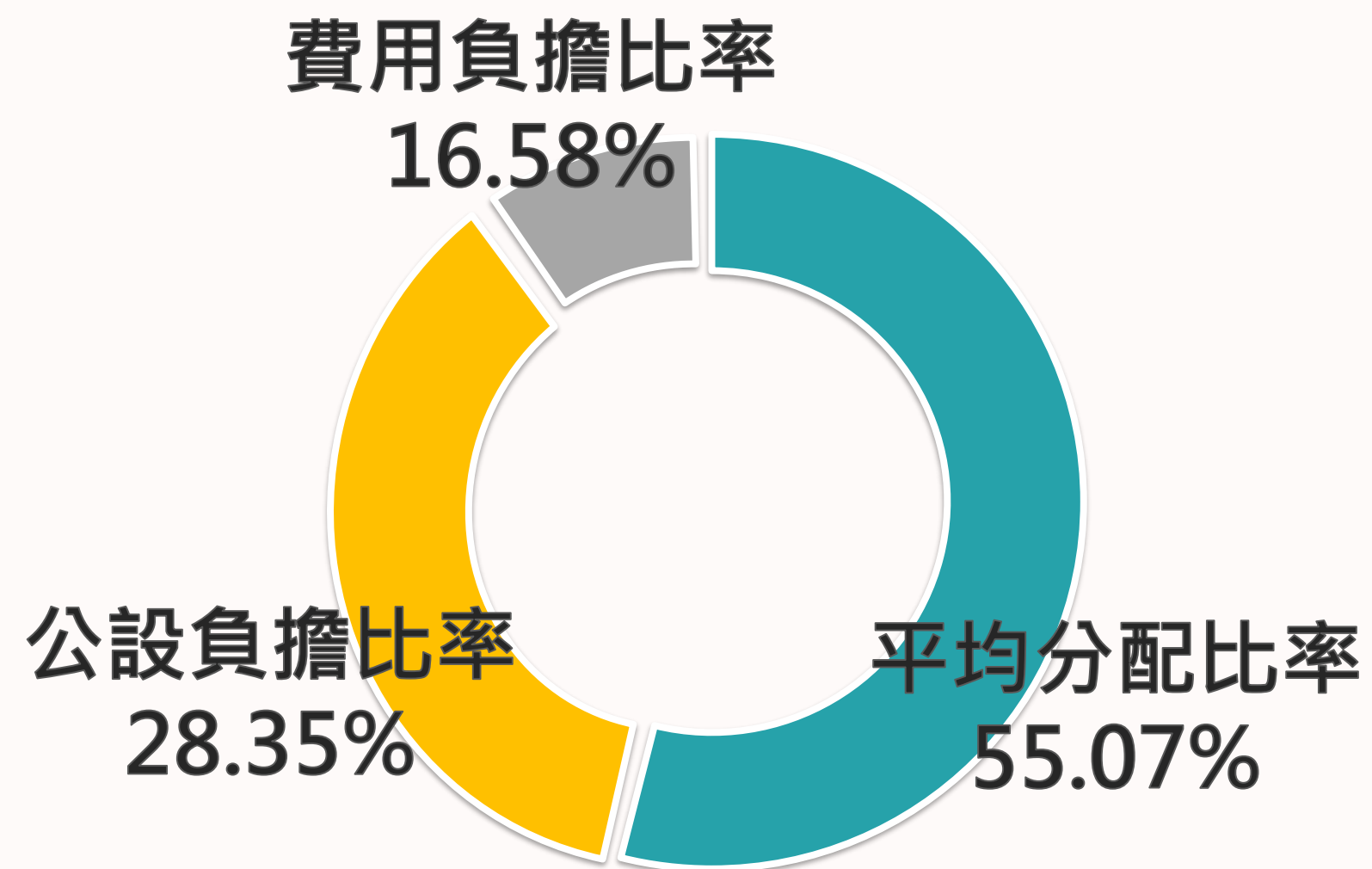
總開發費用**3億8,618** 萬元

$(\text{重劃後平均地價} \mathbf{11.5} \text{ 萬元/m}^2) * (\text{重劃總面積} \mathbf{34,513m^2} - \text{重劃前已取得面積} \mathbf{14,257m^2})$

$\times 100\% = \mathbf{16.58\%}$

- 工程費用係以113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。
- 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）。

五、重劃總平均負擔比率概算



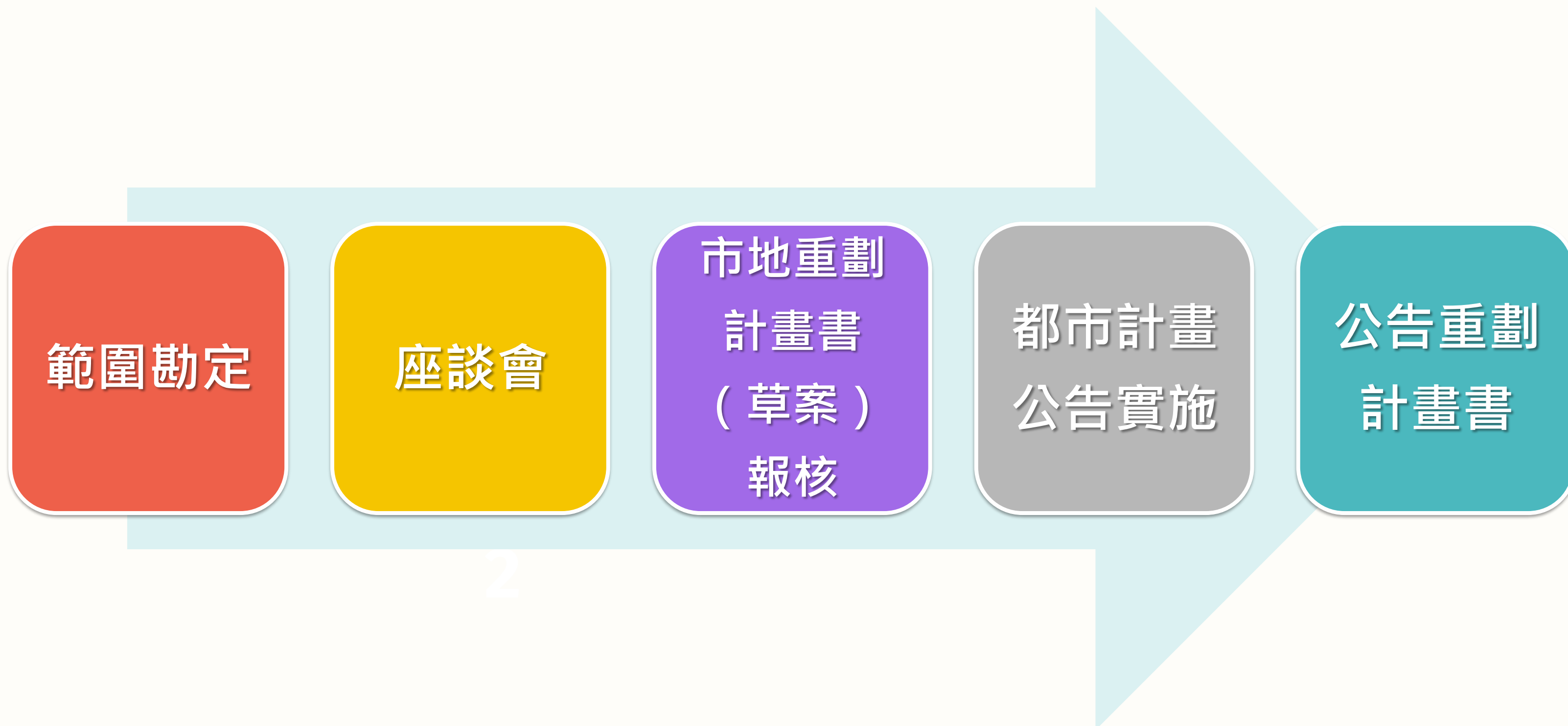
公共設施用地負擔
28.35%
+
重劃費用負擔16.58%
||

**本案重劃總平均負擔：
44.93%**

※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。

六、本案市地重劃作業流程 (節略)



七、重劃預估期程



- ✓ 113.2.2召開座談會
- ✓ 重劃計畫書(草案)報核內政部
- ✓ 都市計畫公告實施

113 年



- ✓ 重劃計畫書公告
- ✓ 地上物查估補償
- ✓ 工程規劃設計

114 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

115 年



- ✓ 土地分配結果公告異議處理
- ✓ 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

116-117 年

八、開發後預期效益

01 解決公設保留地
遲未開闢取得問題

02 地盡其利
地利共享

03 加速公共建設
促進地方發展

04 健全地籍管理
減少土地界址糾紛

05 紓解南崁地區國小
就學需求壓力

簡報結束 敬請指教



地政局重劃科專線



都市計畫科專線

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：巫易旻
聯絡電話：(03)3322101 分機5306

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：邱逢如
聯絡電話：(03)3322101 分機5226