

桃園市第39期大園區
菓林市地重劃區

土地分配草案說明會

主辦機關：桃園市政府地政局

113年7月27日

簡報大綱

壹 重劃地區

貳 重劃負擔

參 重劃前、後地價

肆 土地分配作業原則

伍 土地分配成果

陸 未受分配土地之處理

柒 後續期程規劃

重劃地區 重劃區位



註：實際範圍依公告樁位為準。

重劃地區 範圍面積

北：農業區、排水渠道用地為界

西：農業區為界



東：南坎溪為界

南：文中小南側為界

重劃地區 使用分區及使用管制

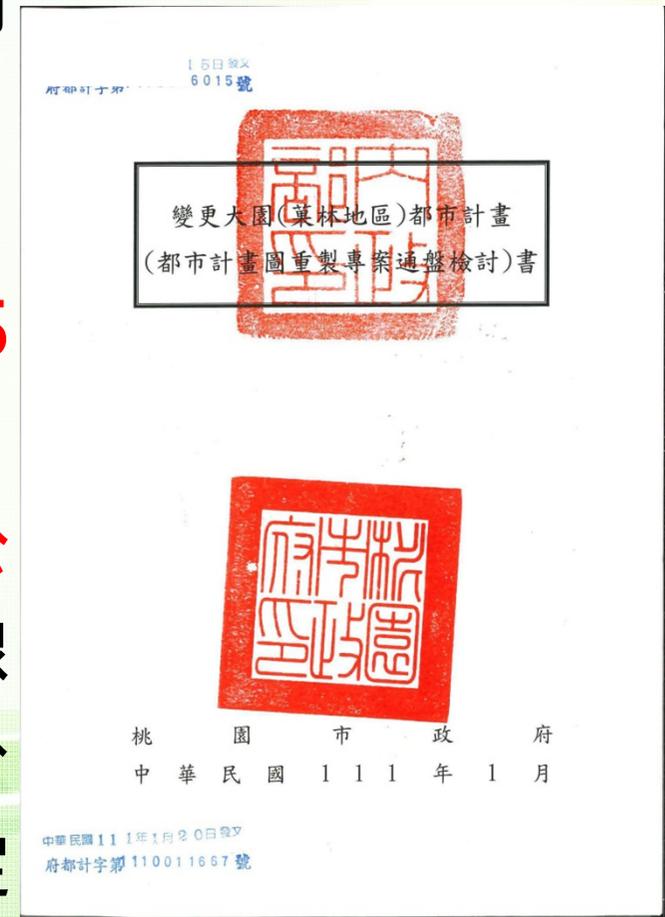
| 土地使用分區及用地別 | | 面積(公頃) | 比率(%) | 建蔽率(%) | 容積率(%) | |
|------------|------|-----------|---------|--------|--------|------|
| 使用分區 | 住宅區 | 20.69 | 48.41% | 60% | 200% | |
| | 商業區 | 5.88 | 13.75% | 80% | 300% | |
| | 小計 | 26.57 | 62.16% | | | |
| 公共設施用地 | 共同負擔 | 文中小 | 2.49 | 5.83% | 50% | 150% |
| | | 公園 | 0.61 | 1.42% | | |
| | | 綠地 | 0.63 | 1.48% | | |
| | | 綠地兼綠化步道 | 0.25 | 0.59% | | |
| | | 排水渠道 | 0.01 | 0.03% | | |
| | | 兒童遊樂場 | 0.45 | 1.06% | | |
| | | 停車場 | 0.37 | 0.87% | | |
| | | 道路(含人行步道) | 11.36 | 26.58% | | |
| | 小計 | 16.17 | 37.84% | | | |
| 總計 | | 42.74 | 100.00% | | | |

資料來源：變更大園(菓林地區)都市計畫(第三次通盤檢討)計畫書

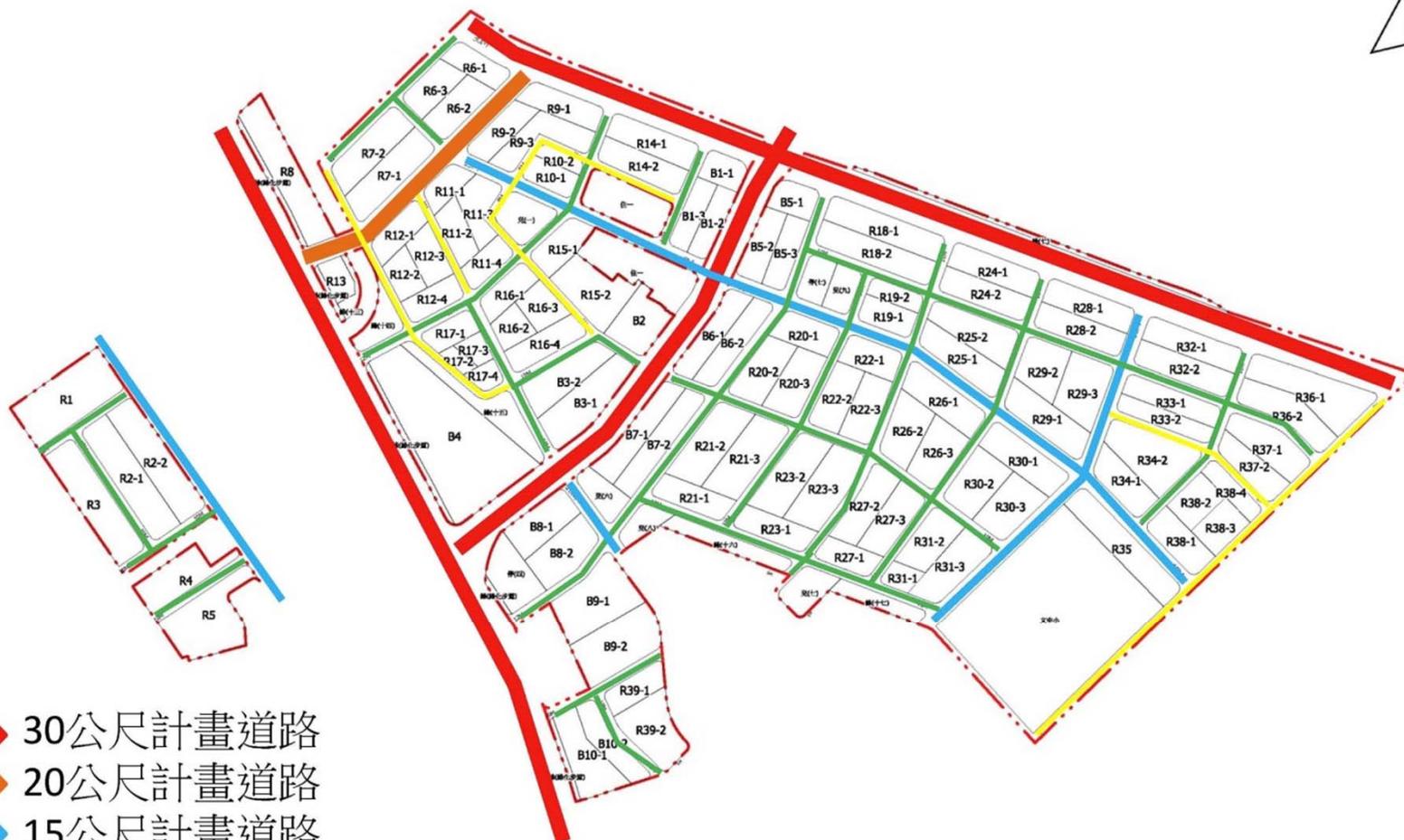
重劃地區 退縮建築

依據變更大園(菓林地區)都市計畫(第三次通盤檢討)計畫書中，土地使用分區管制第十點規定：

建築基地臨接計畫道路**未達15公尺者**，至少退縮**3.5公尺建築**，臨接**15公尺以上者**，至少退縮**4公尺建築**，退縮部分應自道路境界線留設2公尺寬人行步道，其餘部分應植栽綠化，退縮部分得計入法定空地。



重劃地區 道路寬度



-  30公尺計畫道路
-  20公尺計畫道路
-  15公尺計畫道路
-  10至12公尺計畫道路
-  8公尺計畫道路

重劃地區 最小分配面積

本案開發規模依都市計畫相關規定：「商業區及臨30公尺計畫道路之街廓，**建築基地最小開發規模應不得小於500平方公尺**；另為避免過於細分之建築規模並考量建築基地完整性，**建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於5公尺**。」



| 圖例 | 建築基地最小開發規模 |
|---|---|
|  | 商業區及臨計畫道路東側30公尺計畫道路之街廓，建築基地最小開發規模應不得小於500平方公尺 |
|  | 為避免過於細分之建築規模並考量建築基地完整性，建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於5公尺 |

重劃地區 最小分配面積

另綜合考量建築利用合理性、當地建築習慣以及兼顧分配權益之下，採**5米**為一宗土地之寬度，故本區最小分配面積標準如下：



113年1月經本市市地重劃會會議審議通過

重劃負擔 重劃負擔比率

依市地重劃實施辦法第14條規定計算

$$\begin{aligned}\text{重劃總平均負擔比率} &= \text{公共設施用地負擔比率} \\ &\quad + \text{費用平均負擔比率} \\ &= 36.35\% + 8.52\% \\ &= 44.87\%\end{aligned}$$

- ◎ 公共設施負擔：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。
本案區內屬於共同負擔公共設施有道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、綠地、國民中小學及停車場等。
- ◎ 費用負擔：工程費用、重劃費用及貸款利息。

重劃前、後地價 法令依據

本案重劃前後地價，依平均地權條例施行細則第81條規定：

「辦理市地重劃時，應調查各宗土地之位置、交通及利用情形，並斟酌重劃後各宗土地利用價值相互比較估計重劃前後地價，提經地價評議委員會評定後，作為計算公共用地負擔、費用負擔、土地交換分配及變通補償之標準。」**於112年第4次地價及標準地價評議委員會會議審議通過。**

重劃前平均地價：26,570(元/m²)
(約每坪8萬7千元)

重劃後平均地價：70,199(元/m²)
(約每坪23萬2千元)

依據內政部 111 年 10 月 7 日台內地字第 1110046050 號函釋，重劃前後地價價格種類為特定價格

土地分配 基本原則

重劃土地分配之歸戶，以重劃前土地所有權人組成、持分比例、他項權利設定及375租約等條件相同者，歸為同一歸戶辦理分配

情境一

甲 1/3
乙 1/3
丙 1/3

甲 1/3
乙 1/3
丙 1/3

A歸戶群組

情境二

甲 1/3
乙 1/3
丙 1/3

甲 1/2
乙 1/4
丙 1/4

B歸戶群組

C歸戶群組

情境三

丁 1/1(抵押權)

丁 1/1(抵押權)

D歸戶群組

情境四

丁 1/1(他項A)

丁 1/1(他項B)

E歸戶群組

F歸戶群組

備註：依他項權利檔號為主。

備註：限制登記、禁止處分等。

土地分配 基本原則

各宗土地重劃後應分配面積，依**市地重劃實施辦法第29條附件二公式**辦理計算

$$G = [a (1 - A \times B) - R_w \times F \times L_1 - S \times L_2] \times (1 - C)$$

符號說明：

G 表示各宗土地重劃後應分配之面積

a 表示參加重劃土地重劃前原有之宗地面積；如重劃後非以原有街廓分配時應先計算預計分配街廓之重劃前宗地面積 **a'**

$a' = (a \times \text{原位置之重劃前宗地單價}) / \text{預計分配街廓之重劃前宗地平均單價}$

A 表示宗地地價上漲率

B 表示一般負擔係數

W 表示分配土地寬度 (宗地側街臨街線實際長度中點向宗地分配線做垂直線所量其間之距離)

R_w 表示街角地側面道路負擔百分率，即重劃後分配於土地寬度為 **W** 公尺時，所應分攤之側面道路負擔百分比(距離側街臨街線18M(含)以內之分配宗地須計算)

F 表示街角第一筆土地面臨側面道路之長度

S 表示宗地面臨正街之實際分配寬

C 表示費用負擔係數

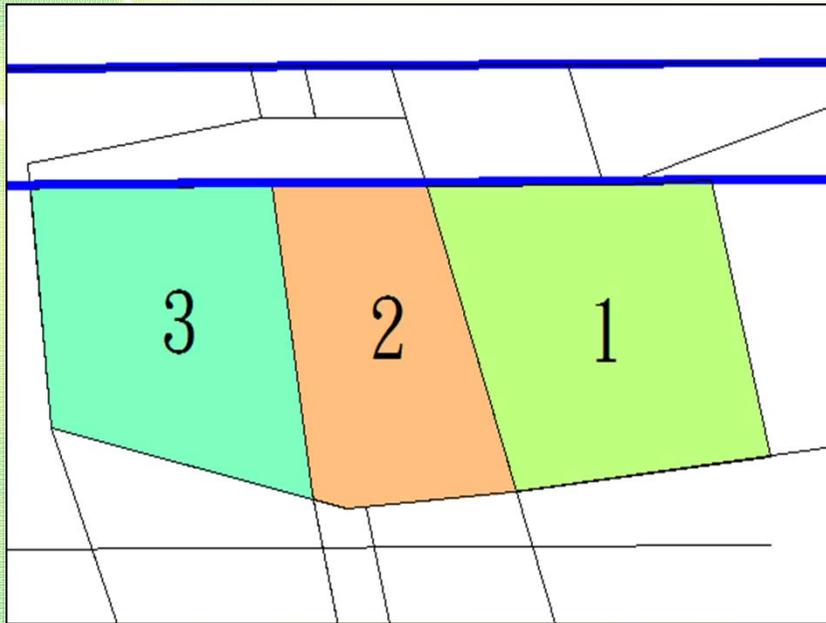
L₁ 表示側面道路負擔尺度

L₂ 表示正面道路負擔尺度

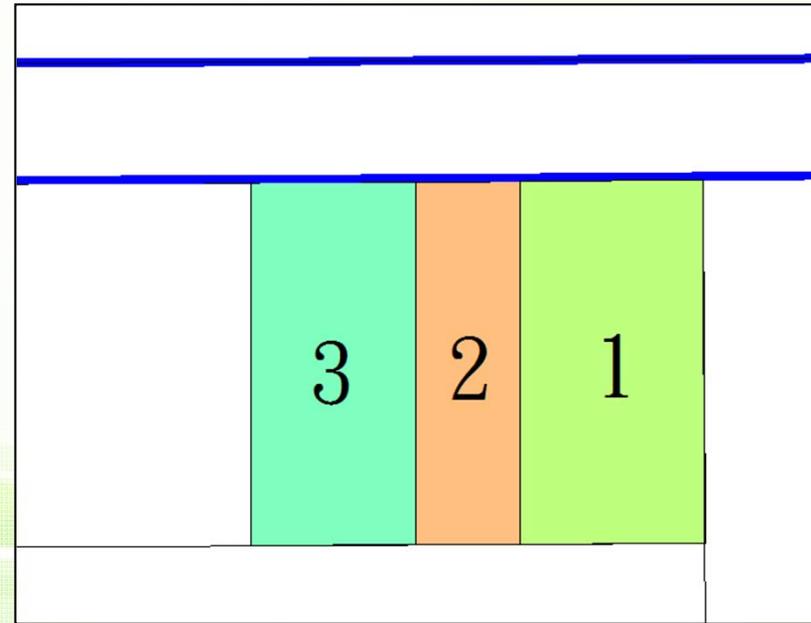
土地分配 基本原則

原位次分配

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。



重劃前



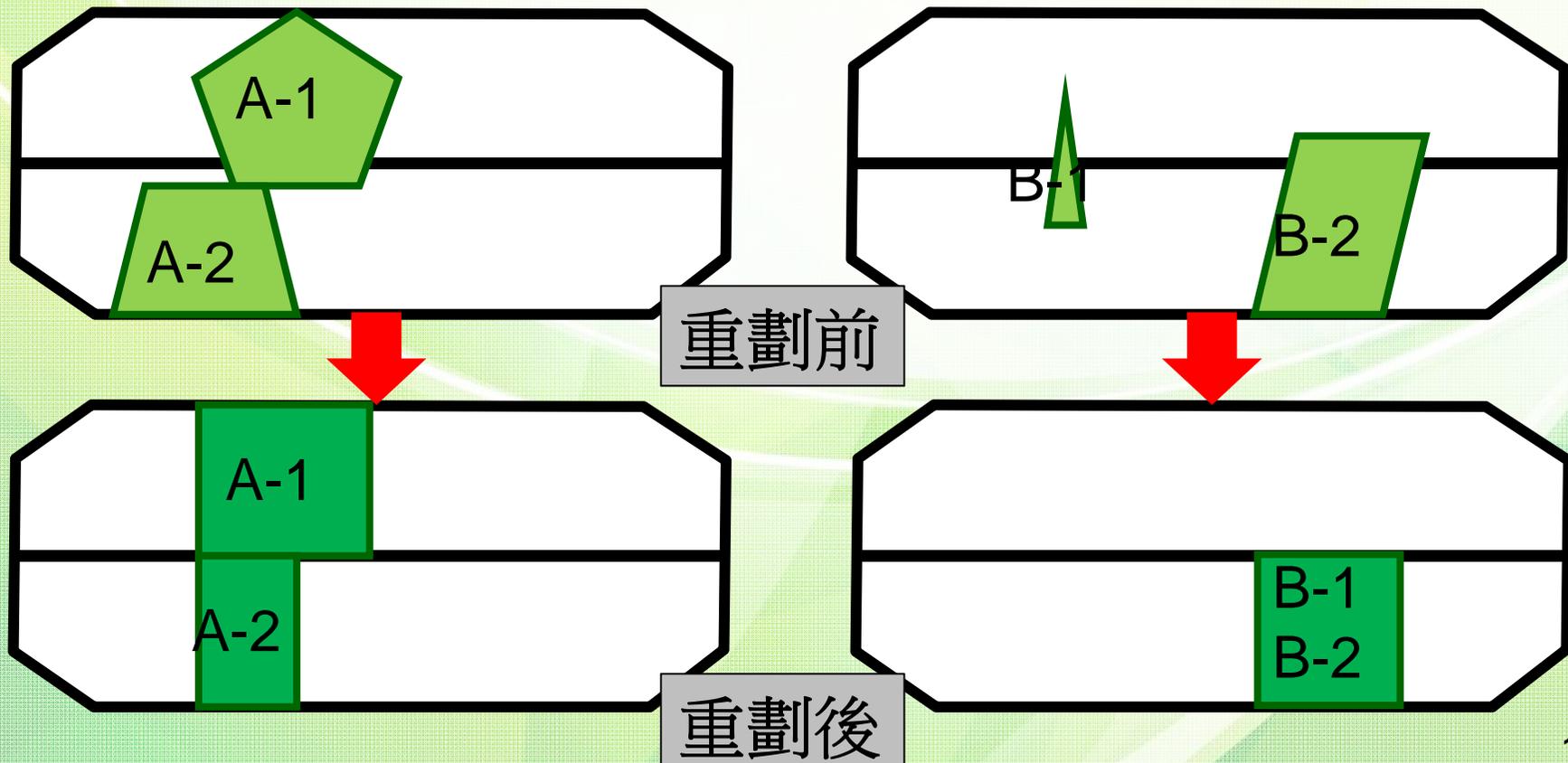
重劃後

土地分配 基本原則

◎ 同一所有權人有數宗土地

均已達最小分配面積 → 逐宗個別分配

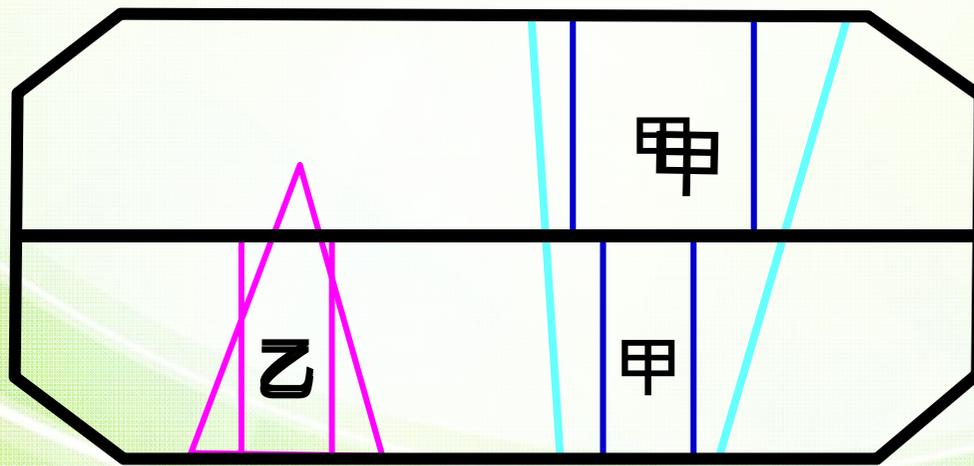
未達最小分配面積部分 → 向面積較大者集中合併分配



土地分配 基本原則

◎ 同一宗土地跨分配線二側

各側已達最小分配面積 → 分配線二側個別分配(範例甲)



單側未達最小分配面積 → 向面積較大之單側集中分配(範例乙)

土地分配 調配原則

| | | |
|------|----------------------------|----|
| 規定街廓 | <u>500m² 以上</u> | 面積 |
| 街角地 | <u>退縮尺度+5米以上</u> | 面寬 |
| 非街角地 | <u>5米以上</u> | |

註1：本案最小分配面積標準為72.5平方公尺。

註2：全區最淺街廓平均深度為14.5米，最小面寬為5米。

註3：建築退縮尺度分為3.5米及4米(臨接道路未達15公尺或以上)。

土地分配 調配原則

本案重劃調整分配原則於113年1月經本市市地重劃會會議審議通過。

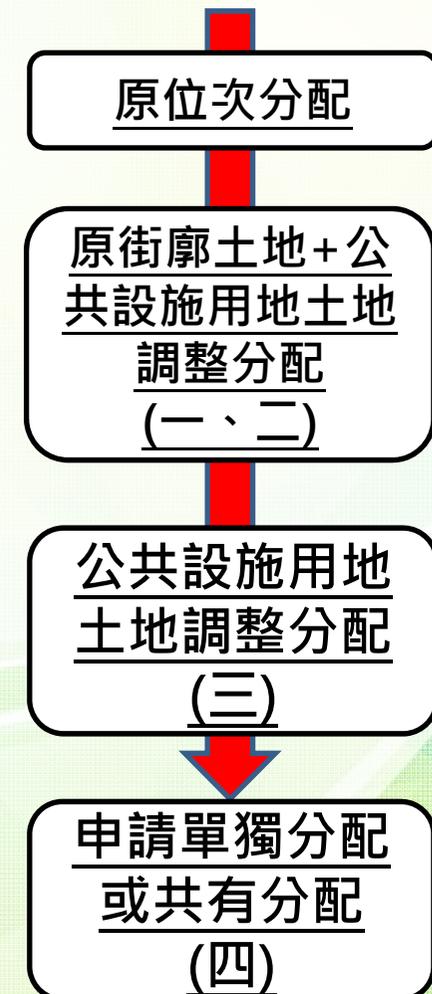
同一所有權人重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準，其調整分配方法依下列次序辦理：

(一)無法於原街廓分配之土地，併同相鄰公共設施用地之土地得調整於原街廓分配。

(二)無法依前款分配於原街廓之土地，調整分配至其他可建築土地。

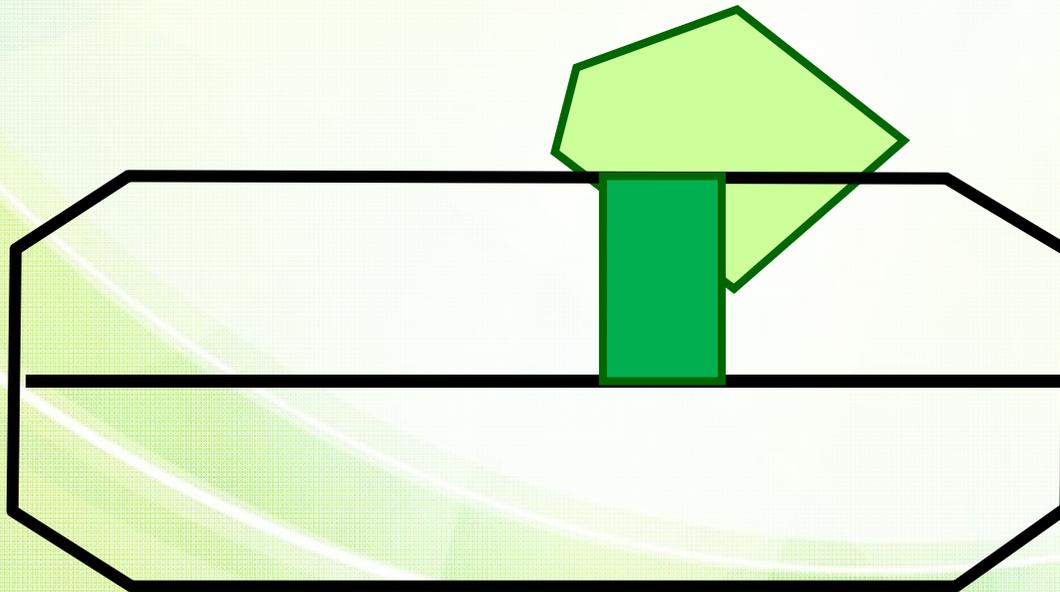
(三)位於公共設施用地範圍內之土地，調整分配至可建築土地。

(四)分別共有土地申請分配為單獨所有或部分共有，不違反原位次分配情形者。



土地分配 調配原則

(一) 無法於原街廓分配之土地，併同相鄰公共設施用地之土地得調整於原街廓分配



 重劃前土地

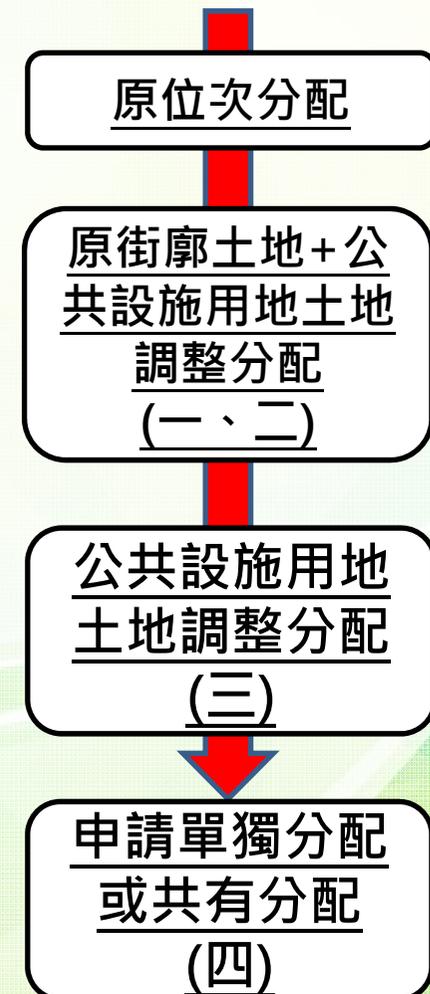
 重劃後土地

土地分配 調配原則

本案重劃調整分配原則於113年1月經本市市地重劃會會議審議通過。

同一所有權人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，其調整分配方法依下列次序辦理：

- (一)無法於原街廓分配之土地，併同相鄰公共設施用地之土地得調整於原街廓分配。
- (二)無法依前款分配於原街廓之土地，調整分配至其他可建築土地。
- (三)位於公共設施用地範圍內之土地，調整分配至可建築土地。
- (四)分別共有土地申請分配為單獨所有或部分共有，不違反原位次分配情形者。



土地分配 調配原則

(二) 無法依前述分配於原街廓之土地，調整分配至其他可建築土地

其他已有原位次分配土地之街廓

面臨
相同道路

• 原街廓所面臨道路

同等
道路寬度

• 15米→15米
• 8米→8米

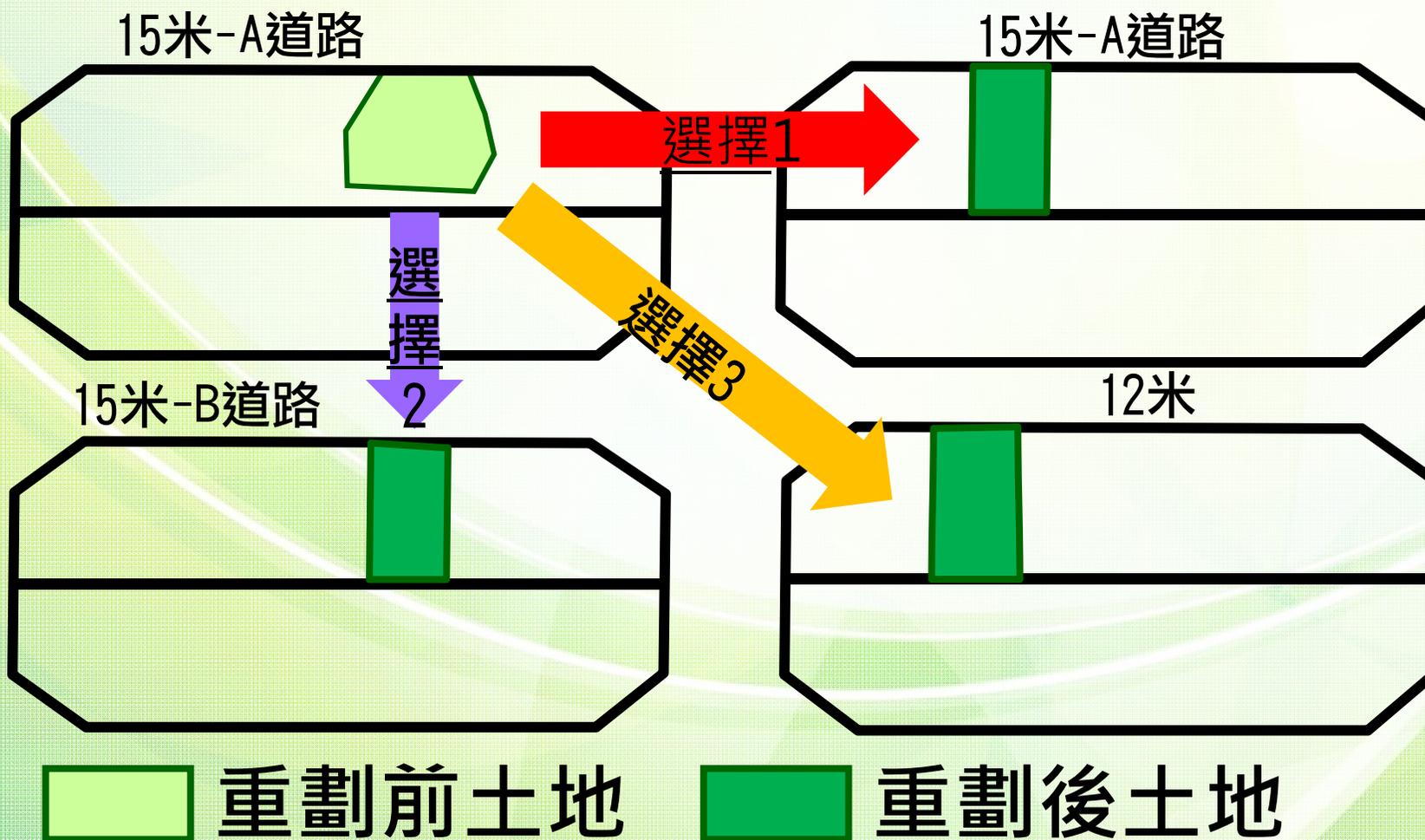
次之
道路寬度

• 15米→10米→8米

不得繳納差額地價

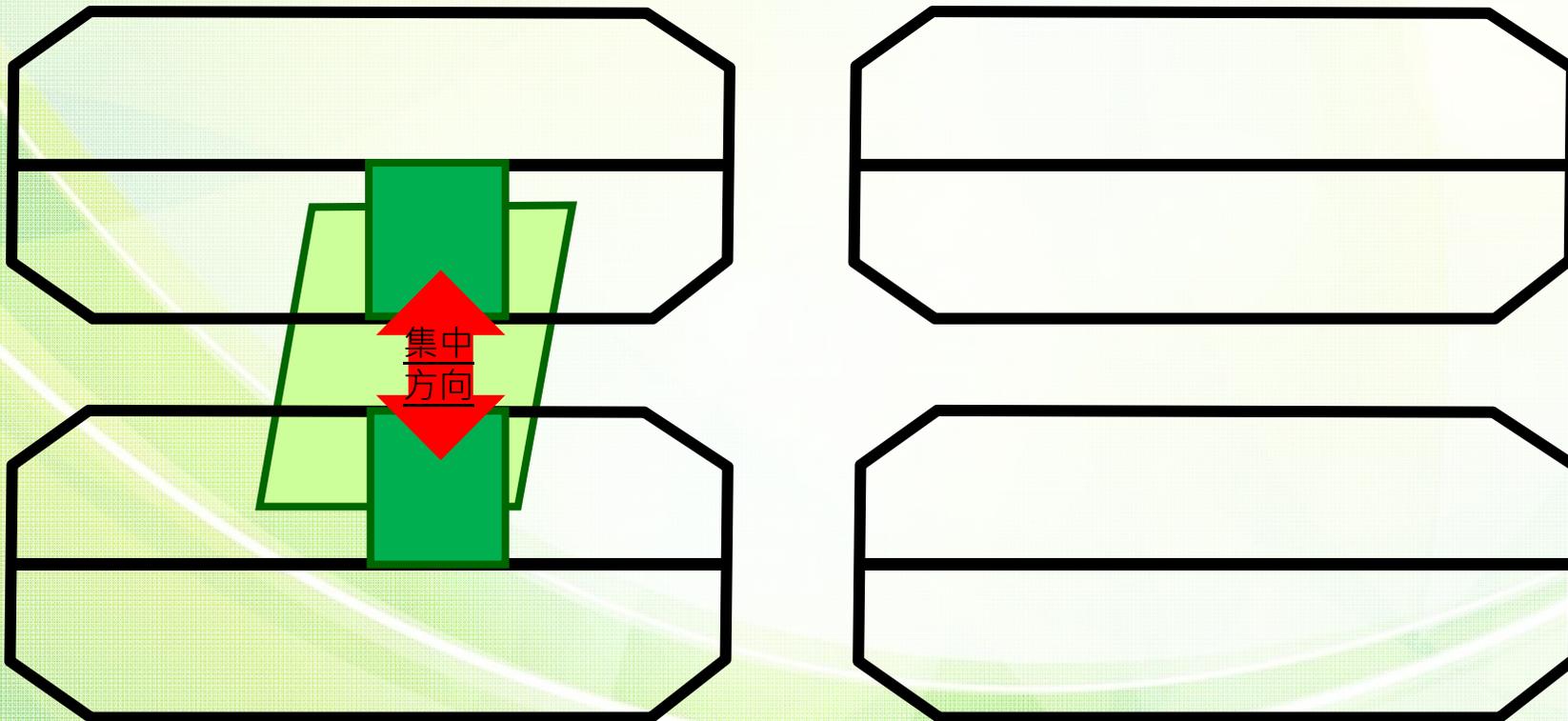
土地分配 調配原則

依序由原面臨道路往相同路寬→次一級路寬調整分配



土地分配 調配原則

以道路中心線為界，向二側調整分配。

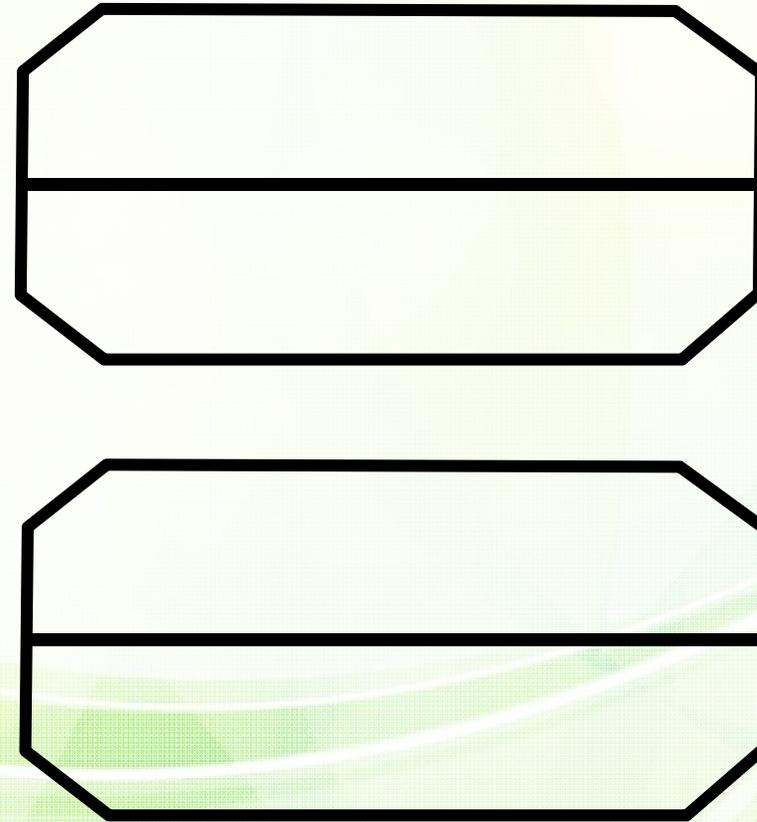
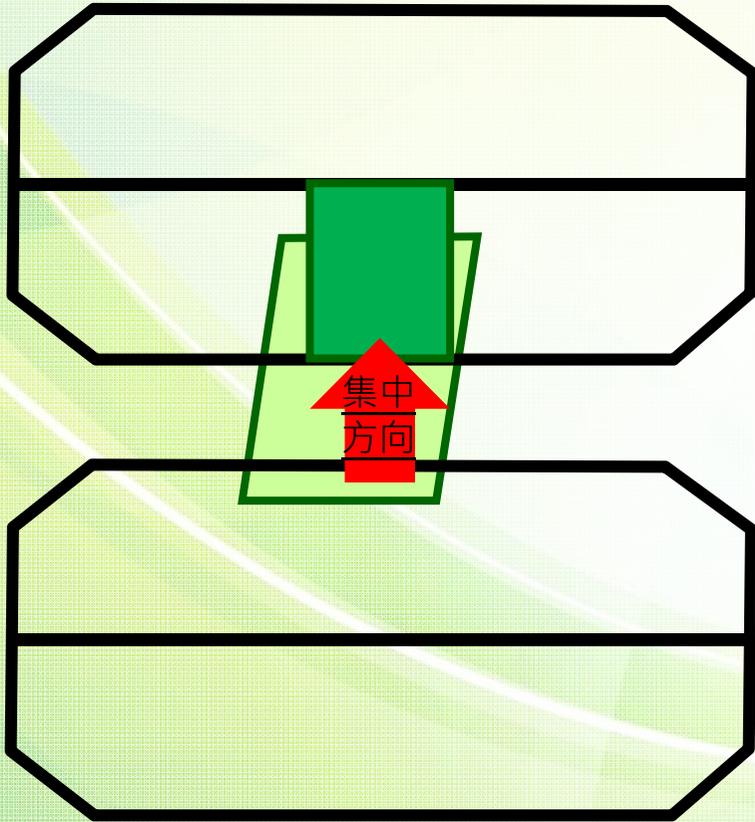


重劃前土地

重劃後土地

土地分配 調配原則

如單側未達該街廓最小分配面積，則向另一側調整分配。

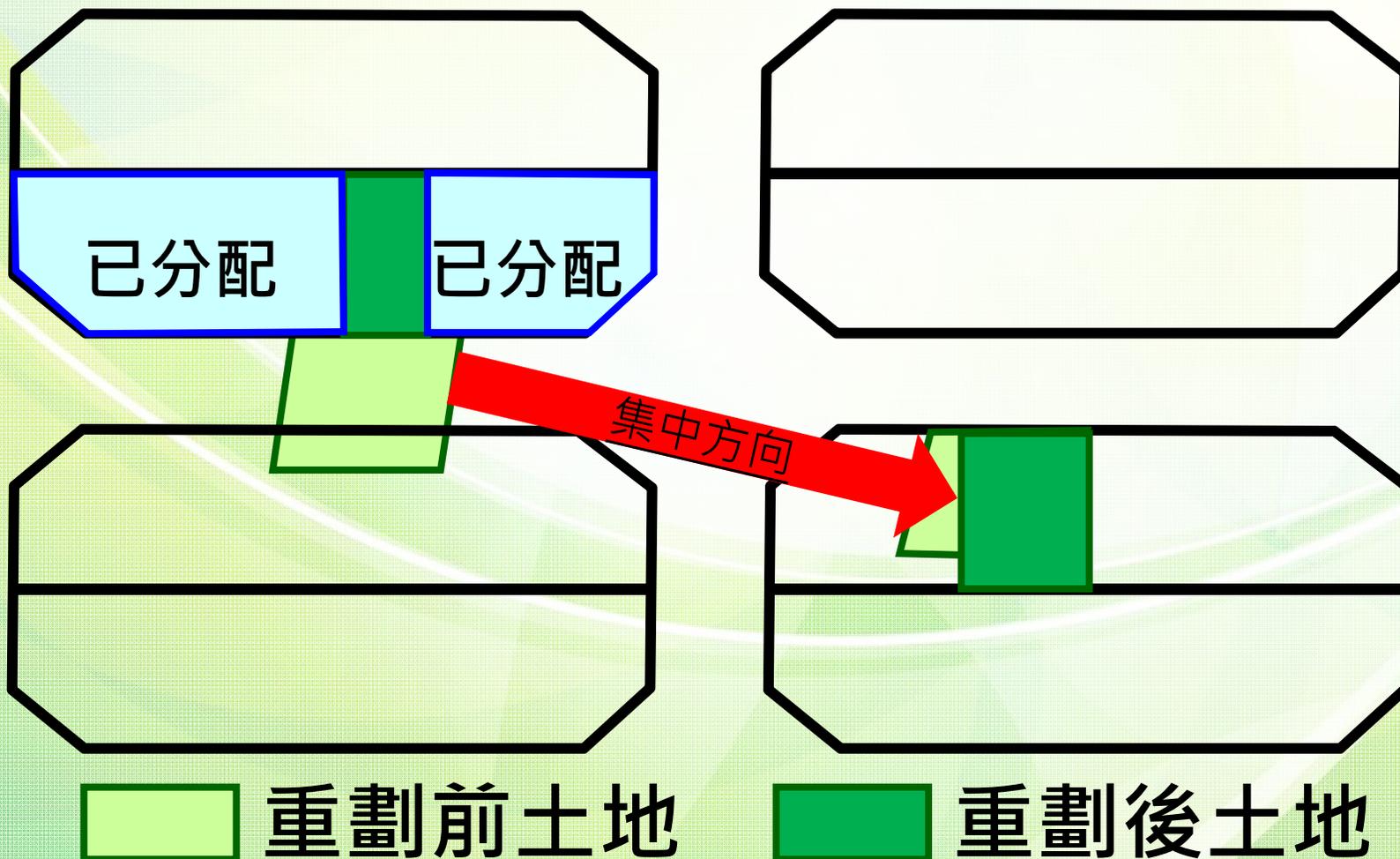


 重劃前土地

 重劃後土地

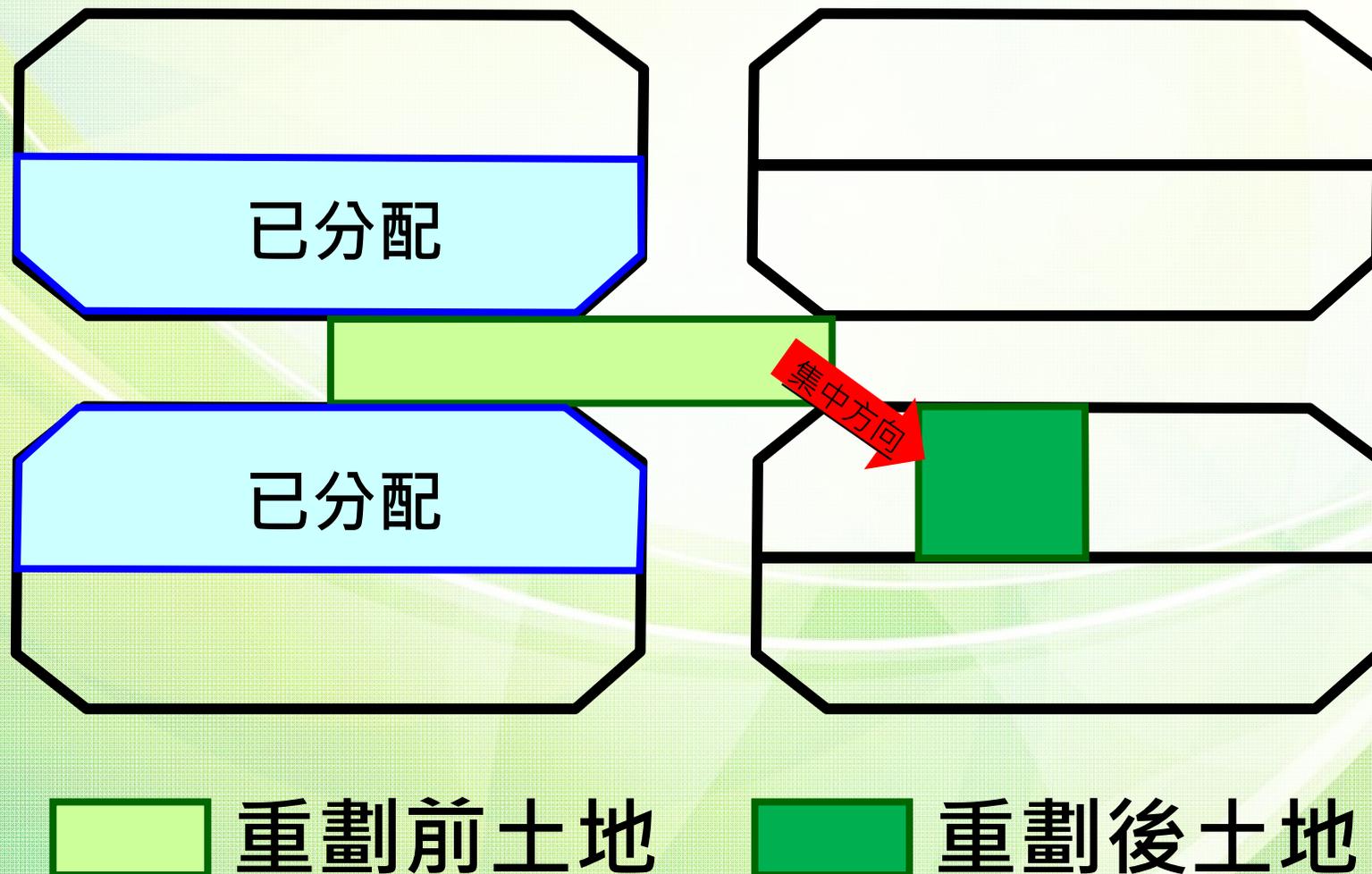
土地分配 調配原則

如分配影響該街廓原位次土地分配時，依道路條件調整分配至其他原位次分配之土地。



土地分配 調配原則

如所有權人於其他街廓內無原位次土地可供調整分配時，或分配影響該街廓土地分配者，依道路條件辦理調整分配。

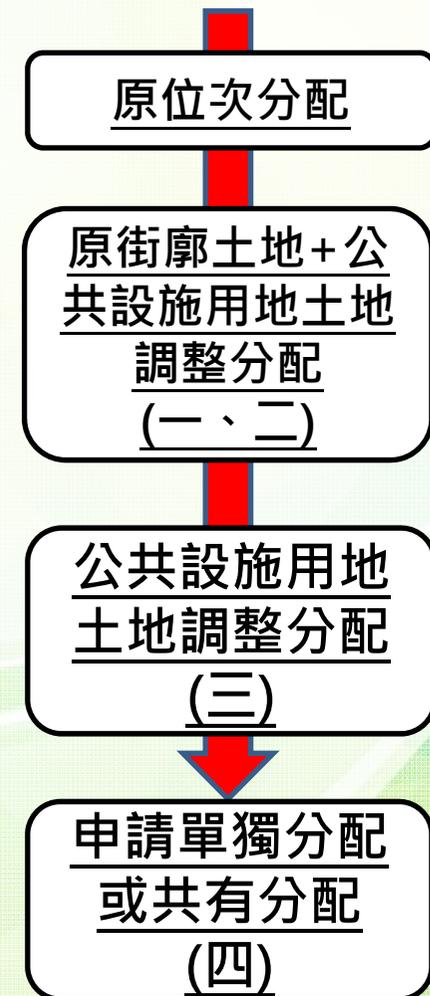


土地分配 調配原則

本案重劃調整分配原則於113年1月經本市市地重劃會會議審議通過。

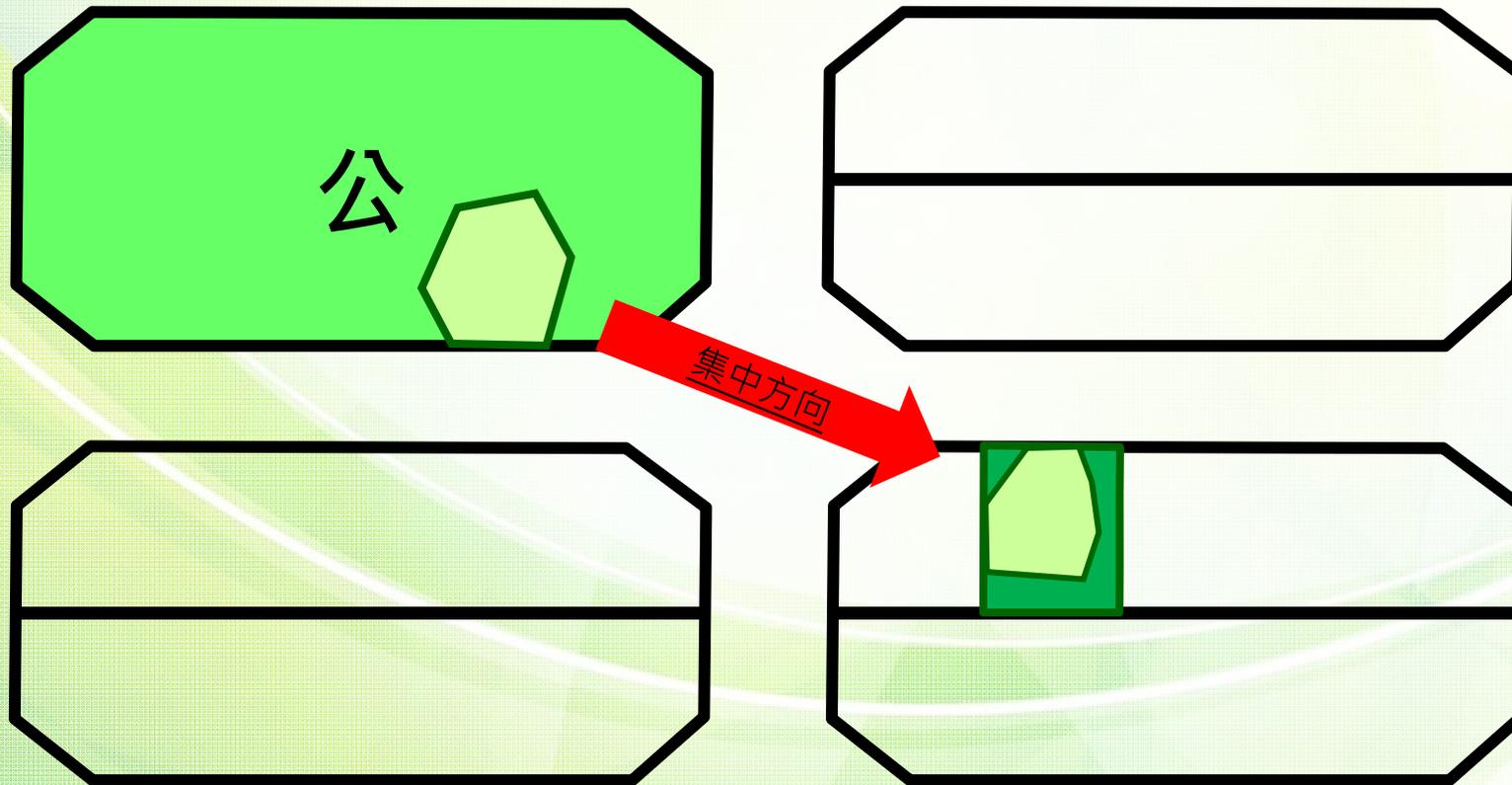
同一所有權人重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準，其調整分配方法依下列次序辦理：

- (一)無法於原街廓分配之土地，併同相鄰公共設施用地之土地得調整於原街廓分配。
- (二)無法依前款分配於原街廓之土地，調整分配至其他可建築土地。
- (三)位於公共設施用地範圍內之土地，調整分配至可建築土地。
- (四)分別共有土地申請分配為單獨所有或部分共有，不違反原位次分配情形者。



土地分配 調配原則

(三) 位於公共設施用地範圍內之土地，調整分配至可建築土地



 重劃前土地

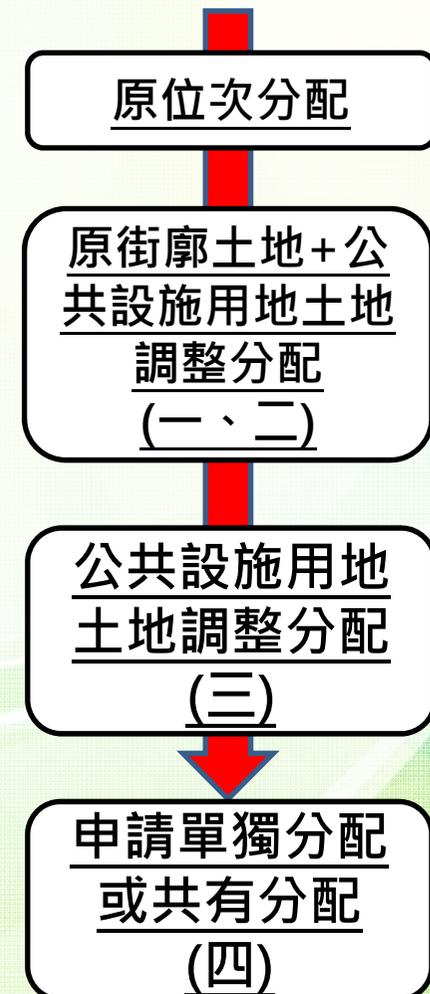
 重劃後土地

土地分配 調配原則

本案重劃調整分配原則於113年1月經本市市地重劃會會議審議通過。

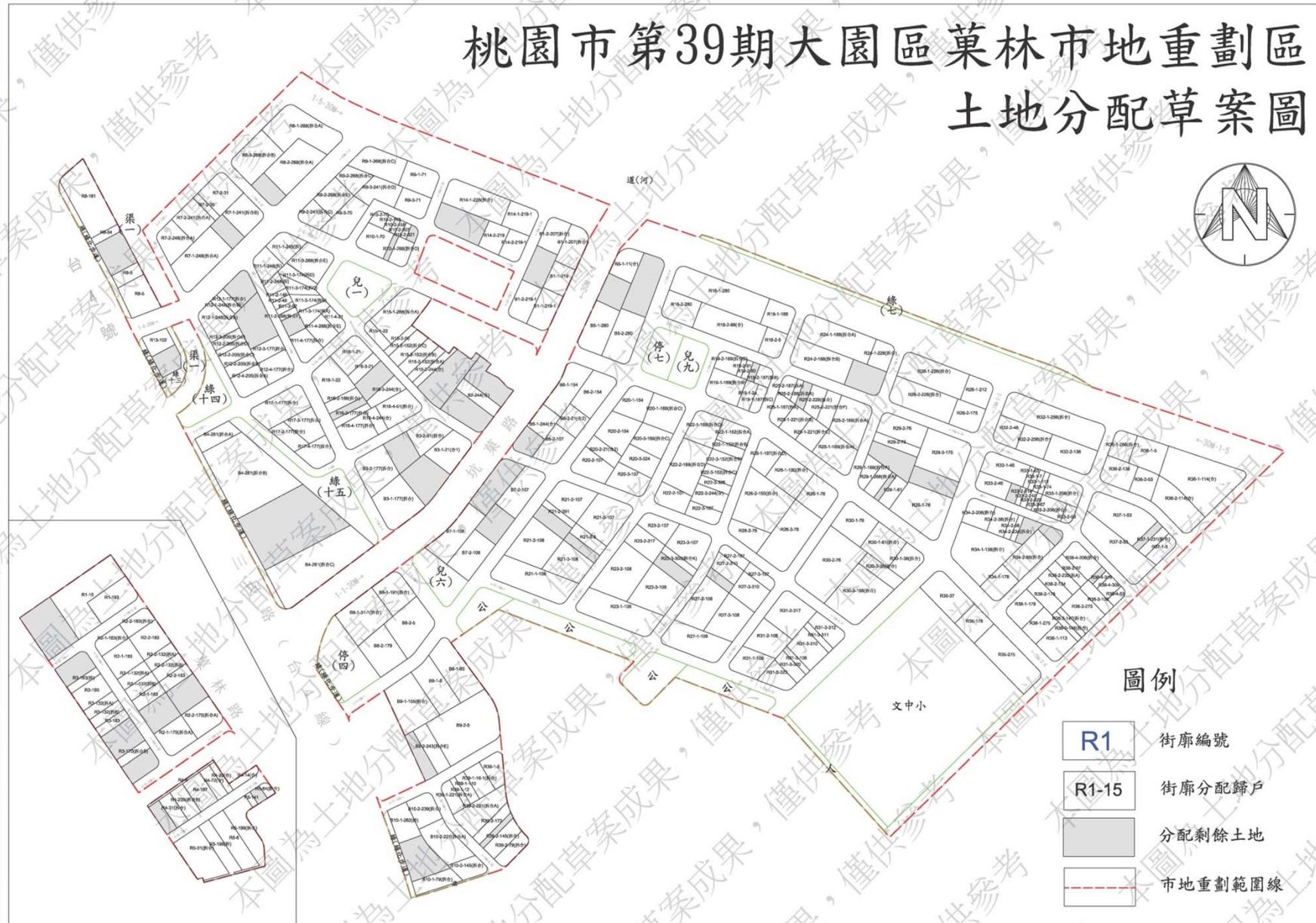
同一所有權人重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準，其調整分配方法依下列次序辦理：

- (一)無法於原街廓分配之土地，併同相鄰公共設施用地之土地得調整於原街廓分配。
- (二)無法依前款分配於原街廓之土地，調整分配至其他可建築土地。
- (三)位於公共設施用地範圍內之土地，調整分配至可建築土地。
- (四)分別共有土地申請分配為單獨所有或部分共有，不違反原位次分配情形者。



土地分配成果 土地分配草案

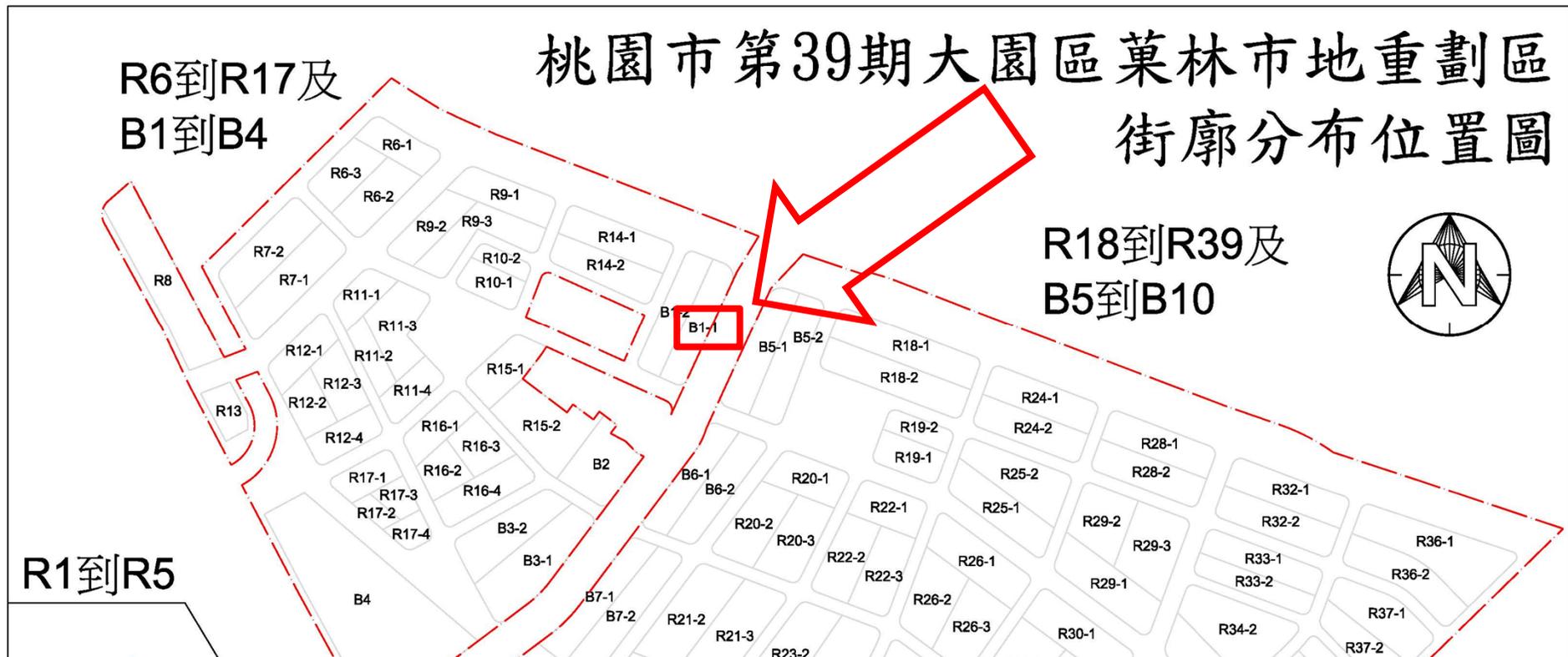
桃園市第39期大園區菓林市地重劃區 土地分配草案圖



土地分配成果 土地分配草案

桃園市第39期大園區菓林市地重劃區所有權人重劃前後歸戶土地清冊

| 土地所有權人姓名 | | 王小明 | | | 地址 | 桃園市XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX | | | | | | | | |
|-----------|----|------------|------|---------------------------|---------|-------------------------|----|------|---|---------|---------------------|------|----|----|
| 國民身分證統一編號 | | A123456789 | | | | | | | | | | | | |
| 管理人姓名 | | | | | | | | | | | | | | |
| 國民身分證統一編號 | | | | | | | | | | | | | | |
| 重劃前土地情形 | | | | | 重劃後土地情形 | | | | | | | | | |
| 鄉鎮市區 | 段 | 小段 | 地號 | 登記面積 (m ²) | 持分情形 | | 備註 | 使用分區 | 段 | 地號 | 面積(m ²) | 持分情形 | | 備註 |
| | | | | | 分子 | 分母 | | | | | | 分子 | 分母 | |
| 大園 | 竹圍 | 崁下 | 9999 | 1,000 | 1 | 1 | | 菓林 | | B1-1-○○ | 500 | 1 | 1 | |



未受分配土地之處理

依據市地重劃實施辦法第53條規定辦理

重劃前面積 × 原位置重劃後地價

未達最小分
配面積(72.5
m²)1/2者

現金補償

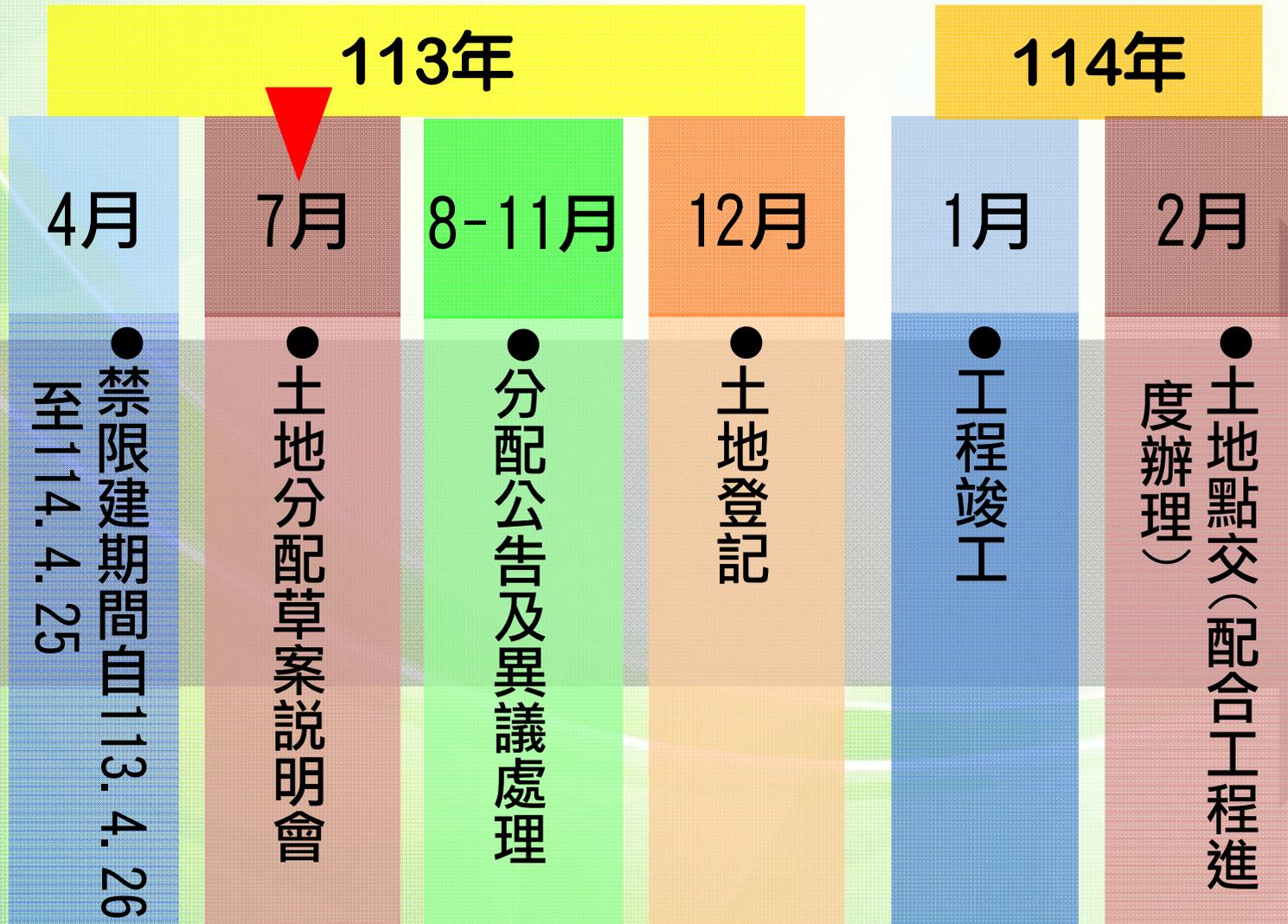
自行
申請
合併
分配

審查

分配土地

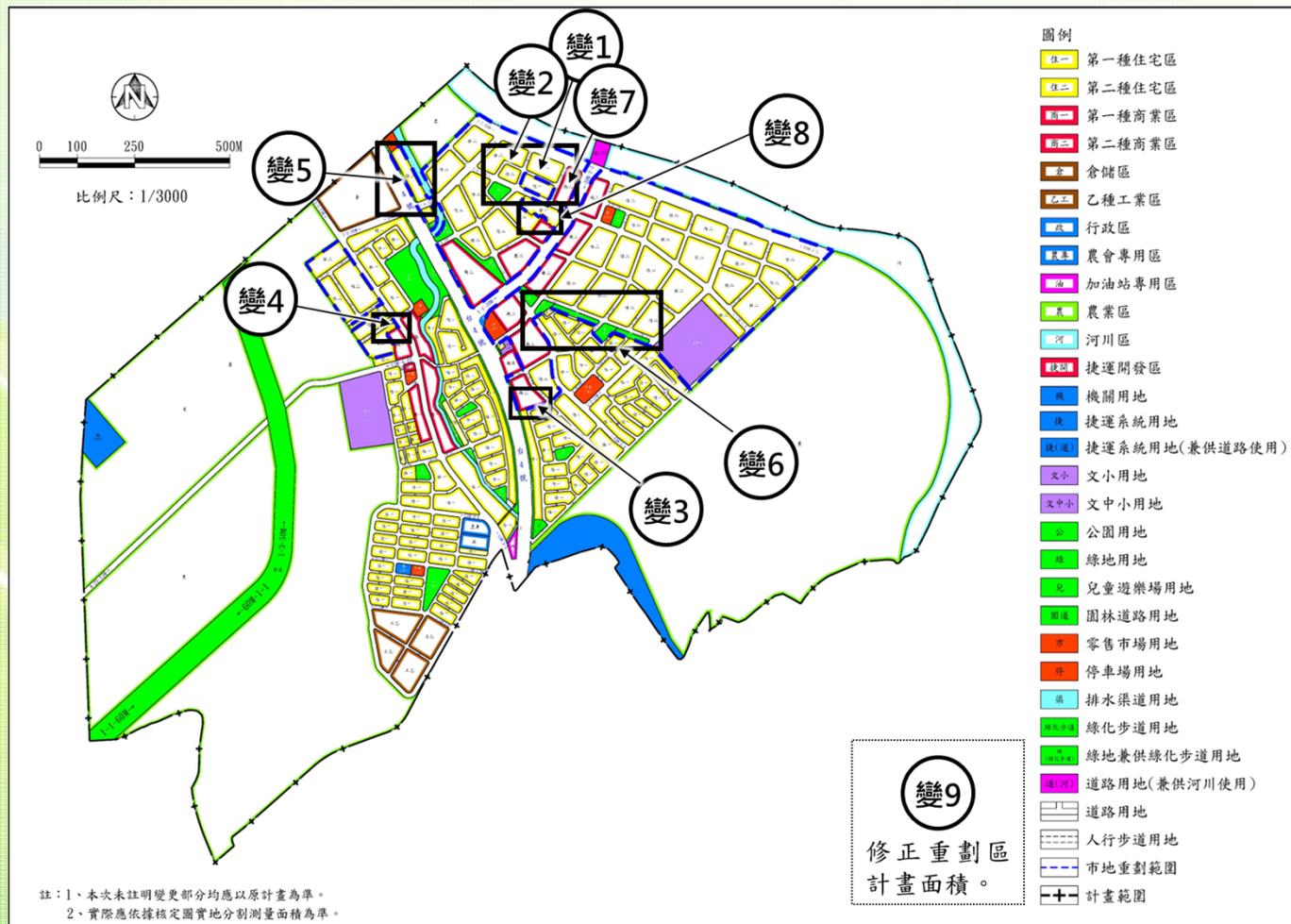
如所有權人欲申請合併分配，請盡速辦理

後續期程規劃



※本案都市計畫涉及個案變更之部分尚未發布實施，
相關作業仍須依都市計畫期程配合辦理

後續期程規劃



- 113.03.26內政部都委會審議通過
- 113.5.9重新公開展覽30天，113.5.29於大園區老人文康活動中心舉辦說明會
- 重新公開展覽期間計有1件人陳，113.7.8報內政部提部都委會審議

聯絡我們

桃園市政府

桃園市桃園區縣府路1號3樓

(03) 3322101

分機5306 陳允麾先生



後續若仍有相關問題可提前與承辦人員預約到市府諮詢時間。

專案網頁

<http://www.39guolin.com.tw/page/news/index.aspx>



桃園市第39期大園區菓林市地重劃區



簡報結束

敬請指教

