

內政部 函

地址：408205臺中市南屯區黎明路2段503號

聯絡人：江宛瑛

電話：04-22502326

傳真：04-22502372

電子信箱：cwy@land.moi.gov.tw



受文者：本部地政司(土地重劃科)

發文日期：中華民國112年11月10日

發文字號：台內地字第1120267349號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本部112年11月2日召開「桃園市第43期及第47期市地重劃計畫書審查會議」紀錄1份，涉及貴管業務部分，請依會議結論及審查意見辦理，請查照。

說明：依據本部112年10月11日台內地字第1120042543號開會通知單續辦。

正本：桃園市政府、張委員梅英、韋委員彰武、莊委員仲甫

副本：

裝

訂

線

理性(如基地調查費與測量地籍調查費之差異、地上物查估及地價查估費是否包括估價師簽證費用)。

(三) 請補充說明參考周邊土地交易案例之使用分區、遮蔽率、容積率及僅採用110年3月至111年11月交易案例理由、是否新增比較近期之交易案例，及重劃前、後土地估算合理性。

(四) 本案所需開發費用擬向桃園市平均地權基金或金融機構借貸，貸款年期2.5年，利率依照郵局定期儲金二年期機動利率「扣減自償性項目減碼」調整為1%，請補充說明何謂「扣減自償性項目減碼」，並檢討貸款利率之合理性。

(五) 另本區開發面積未達1公頃，建議配合都市計畫發布時間酌予調整計畫書之預定工作進度為2年，現金流量表及貸款計息年期亦請配合縮短期程，一併修正。

二、桃園市第47期桃園區中平市地重劃計畫書案

本案係配合桃園區無使用需求之市場用地及兒童遊樂場用地解編，併同周邊尚未開闢之公園用地，一併重新規劃並辦理跨區市地重劃，有助於促進土地利用及保障土地所有權人權益，且重劃區周邊多已興建住宅，大面積公園開發後可提供周邊休

憩及滯洪需求，提升當地生活品質，其開發有必要性及合理性，原則同意辦理。另請依下列審查意見以表列方式補充說明並檢附相關資料，併同修正計畫書（草案）內容後報部，俟本部審查通過後，再辦理後續都市計畫發布及市地重劃計畫書核定作業：

- (一) 本案重劃區包含A、B等2個不相鄰區塊(共5個坵塊)，計畫書之重劃範圍請分別說明，以利判別跨區重劃區之四至界址，並請釐清B區塊公園用地納入重劃範圍之界線及修正計畫書圖。
- (二) 本案因採跨區重劃辦理整體開發，計畫書內請依都市計畫規劃目的，說明A、B區塊合併辦理跨區重劃之合理性。又位於B區塊之公園用地，部分土地未納入重劃範圍，惟重劃開闢公園時，需一併整體規劃、施工，請避免將其列入開發費用，致增加地主重劃負擔。
- (三) 本案預估工程費平均約每公頃約5,000萬元，請檢視編列工程費用項目及重劃作業費用項目之合理性(如基地調查費與測量地籍調查費之差異、地上物查估及地價查估費是否包含估價師簽證費用)。
- (四) 本案土地分配需考量跨區分配之公平性及合理性，請說明僅參採108年2月至112年1月間周邊土地交易案例之合理性、是否新增比較近期之參考案例、各

區塊內土地公告現值差異及重劃前、後地價估算合理性。

- (五) 本案所需開發費用擬向桃園市平均地權基金、市地重劃基金或金融機構借貸，貸款年期約3.5年，利率依照郵局定期儲蓄二年期機動利率「扣減自償性項目減碼」調整為1%，請釐清基金名稱並補充說明何謂「扣減自償性項目減碼」，並檢討貸款利率之合理性。
- (六) 計畫書之預定工作進度表建議檢視都市計畫發布時間酌予調整，現金流量表及貸款計息年期亦請配合實際作業期程一併修正。

三、通案性建議：

- (一) 有關2案重劃計畫書圖製作標示、圖例、簡報資料與重劃計畫書內容不一致，嗣後請檢討改進。2本重劃計畫書相關用語、編列項目及標準不一致處，併請檢視修正。
- (二) 座談會會議紀錄之綜合詢答，發言者請以標示地號代表方式呈現，可兼顧個資保護並了解發言者之身分立場。
- (三) 2案均為公共設施保留地通盤檢討案件，建議土地分配時如已達最小分配面積標準1/2者或因公共設施保留地需跨區調整分配者，請保障土地所有權人得分配土地之權益，儘量協調以調整分配、合併分

配或繳納差額地價等方式配回土地，以減少爭議。

捌、散會：下午4時20分。

