

# 桃園市平鎮區山峰自辦市地重劃區重劃會

## 第三次會員大會會議紀錄



- 一、會議時間：中華民國 112 年 05 月 12 日(星期五)下午 01 點 30 分
- 二、會議地點：【新陶芳餐廳】(地址：桃園市中壢區中大路 170 巷 19-5 號)
- 三、出席人員：如報到簽到單正本
- 四、主席：黃清河  
記錄：曾盛紀
- 五、列席人員：桃園市政府地政局
- 六、會議程序：

### (一) 宣布開會：

本重劃區土地所有權人總人數計 1,391 人(私有土地計 1,389 人(含信託委託人、公有土地計 2 人)；總面積計 878,341.44m<sup>2</sup> (私有面積 824,969.77m<sup>2</sup>、公有面積 53,371.67m<sup>2</sup>)。

- 1、出席人數：報到人數 820 人(親自人數計 84 人；委託人數計 736 人)，佔全區 58.95%，其所有土地面積合計 601,594.87 m<sup>2</sup> (親自面積計 104,396.451 m<sup>2</sup>；委託面積計 497,198.419 m<sup>2</sup>)，佔全區 68.492%，已超過出席人數及其所有面積佔全區總人數及總面積過半以上，會議開始。
- 2、符合投票決議資格：獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 13 條第 4 項第 1 款規定扣除重劃前政府已取得之公共設施用地，且依規定原位置原面積分配(面積 17,785 m<sup>2</sup>)及應抵充之土地(面積 15,272.02 m<sup>2</sup>)，不列入計算及同條同項第 2 款規定自籌備會核准成立之日前一年起至重劃完成前取得所有權之重劃範圍土地，除繼承取得者外，其所有土地面積未達該範圍都市計畫規定最小建築基地面積不列入計算計 103 人，面積為 1,387.97 平方公尺，經計算結果，符合投票資格之土地所有權人人數計 1,288 人，及其所有土地面積 843,896.45 m<sup>2</sup>。

## 七、討論提案：

案由：提請 審議本重劃區重劃計畫書修正案。

說明：

一、依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 13 條及本重劃會章程第 8 條規定及本會第 14 次理事、監事會議紀錄辦理。

二、本區重劃計畫書修正緣由：

(一) 本區重劃計畫書前於 103 年 6 月 17 日經改制前桃園縣政府以府地重字第 1030140338 號函准予同意辦理，並於 103 年 7 月 24 日公告完成，旋即持續辦理重劃作業。

(二) 預估公共設施用地負擔面積及平均負擔比率修正：

1、經查內政部 101 年 4 月 20 日內授中辦地字第 1016001682 號函釋，略以：「...。另重劃計畫書所載公共設施用地面積係屬概估性質，其重劃計算負擔總計表公共設施用地負擔計算數額，仍應以實測面積為準。是以，公共設施用地面積或費用負擔較重劃計畫書有所增減時，...。」

2、準此，依桃園市政府 109 年 9 月 16 日府都行字第 10902345101 號函公告修正「平鎮(山子頂地區)都市計畫」後期發展區(山峰自辦市地重劃區)都市計畫樁位 TWD97 坐標系統轉換樁位測量樁位成果簿，爰配合修正原重劃計畫書所載列入共同負擔之公共設施用地面積，以符重劃計算負擔總計表公共設施用地負擔計算數額。

3、又本重劃區範圍都市計畫總面積，同上開桃園市政府 109 年 9 月 16 日公告修正之樁位成果簿為 875,690.07m<sup>2</sup>，惟土地登記簿謄本總面積為 878,341.44 m<sup>2</sup>，屬圖簿不符之情形，依市地重劃辦法第 29 條第 2 項規定：「重劃區內土地實際面積少於土地登記總面積而未能更正者，其差額得列入共同負擔。」，爰配合調整加計，以符重劃計算負擔總計表公共設施用地負擔計算數額。。

4、另本會前於 106 年至 111 年間重新辦理公有土地抵充會勘確認，經各

該管機關同意依法應抵充之土地面積計 15,272.02 m<sup>2</sup>，爰配合調整(降)土地所有權人公共設施用地負擔面積及平均負擔比率。

(三) 預估費用負擔數額及平均負擔比率修正：

- 1、同上開內政部 101 年 4 月 20 日函釋，略以：「按自辦市地重劃計算負擔總計表係作為土地分配計算負擔之依據，表內有關費用負擔數額，應依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 33 條規定辦理...。」；再參獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 33 條第 3 項規定：「前項計算負擔總計表有關工程費用，應以送經各工程主管機關核定之數額為準；土地改良物或墳墓之拆遷補償費，以理事會查定提交會員大會通過之數額為準；其餘重劃費用，以重劃計畫書所載數額為準；貸款利息，以各該工程主管機關核定之工程費用，及理事會查定提交會員大會通過之地上物拆遷補償費與重劃費用加總數額，重新計算之金額為準」。
- 2、是本區重劃工程設計預算書、圖，業經桃園市政府於 109 年 12 月 29 日以府地重字第 1090337319 號函核定在案，爰配合調整原重劃計畫書所載預估工程費用數額，以符重劃計算負擔總計表費用負擔數額。
- 3、又本區妨礙重劃分配結果或工程施工應行拆遷補償之土地改良物或墳墓補償清冊及其調查表，業經公告及辦理複、補估在案，刻正陸續發放；另原預估重劃作業費，因時隔已久及因應基本工資、物價調漲，爰比照桃園市近年各自辦市地重劃區辦理標準修正之；至原預估貸款利息，則從新適用中央銀行發布之五大銀行平均基準利率計算後更正之，以符實際。

(四) 上開費用負擔數額之調整修正，有利於土地所有權人將來移轉處分區內土地時，據以抵減土地增值總額，可大幅降低土地增值稅負，併予敘明。

三、重劃計畫書修正對照表內容如下，最終數字仍以經桃園市政府市地重劃會核准結果為準。

(一) 預估公共設施用地負擔

1、列入共同負擔之公共設施用地項目及面積：

公共設施項目	原重劃計畫書 所載面積(公頃)	修正後面積(公頃)	備註
國民小學用地	3.0909	3.317918	1、原重劃計畫書所載面積是依據改制前桃園縣政府 90 年 3 月 20 日府城鄉字第 35547 號函公告實施「變更平鎮(山子頂地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案」劃定之「後期發展區」面積。 2、修正後面積是依據桃園市政府 109 年 9 月 16 日府都行字第 10902345101 號函公告修正「平鎮(山子頂地區)都市計畫」後期發展區(山峰自辦市地重劃區)都市計畫樁位 TWD97 坐標系統轉換樁位測量樁位成果簿。 3、實際面積應以經測量結果為準。
國民中學用地	7.2350	7.559181	
公園用地	2.6728	2.827515	
兒童遊樂場用地	1.4305	1.387376	
停車場用地	0.6140	0.619465	
市場用地	0.2610	0.285772	
道路用地	20.3103	20.249561	
合計	<b>35.6145</b>	<b>36.246788</b>	

2、土地所有權人負擔公共設施用地面積

原重劃計畫書負擔公共設施用地面積	修正後重劃計畫書負擔公共設施用地面積
$= 35.6145 \text{ 公頃} - 0.067567 \text{ 公頃(抵充地)} - 0.0376 \text{ 公頃(未登記地)} - 1.7785 \text{ 公頃(重劃前政府已取得之公共設施用地)}$ $= 33.730833 \text{ 公頃}$	$= 36.246788 \text{ 公頃} + 0.265137 \text{ 公頃(實際面積少於登記面積之差額)} - 1.527202 \text{ 公頃(抵充地)} - 1.7785 \text{ 公頃(重劃前政府已取得之公共設施用地)}$ $= 33.206223 \text{ 公頃}$

備註：圖簿不符差額計  $87.834144 \text{ 公頃} - 87.569007 \text{ 公頃} = 0.265137 \text{ 公頃}$ (實際面積應以經測量結果為準)。

3、公共設施用地平均負擔比率

原重劃計畫書負擔比率	修正後重劃計畫書負擔比率
$= \frac{35.6145 \text{ 公頃} - 0.067567 \text{ 公頃} - 0.0376 \text{ 公頃} - 1.7785 \text{ 公頃}}{87.535129 \text{ 公頃} - 0.067567 \text{ 公頃} - 0.0376 \text{ 公頃} - 1.7785 \text{ 公頃}} \times 100\%$	$= \frac{36.246788 \text{ 公頃} + 0.265137 \text{ 公頃} - 1.527202 \text{ 公頃} - 1.7785 \text{ 公頃}}{87.569007 \text{ 公頃} - 1.527202 \text{ 公頃} - 1.7785 \text{ 公頃}} \times 100\%$
$= 39.38\%$	$= 39.41\%$

## (二) 預估費用負擔

### 1、本重劃區工程費用、重劃費用及貸款利息之總額：

項目	原重劃計畫書 預估金額(元)	修正後金額(元)	備註
1、工程費用	1,173,559,266	3,296,073,933	依本區重劃工程設計書圖及預算經桃園市政府於109年12月29日以府地重字第1090337319號函核定之工程項目及預算金額，計3,296,073,933元。
2、地上物拆遷 補償費	246,584,770	450,000,000	1、本區第一次公告妨礙土地分配及工程施工應行拆遷補償之土地改良物補償清冊及其調查表金額，計238,956,126元，業於109年10月23日經桃園市政府以府地重字第1090266238號函准予備查，並於110年1月6日公告期滿。 2、嗣於本會第13次理、監事會審議第二次公告(含修正)妨礙土地分配及工程施工應行拆遷補償之土地改良物補償清冊及其調查表查定數額，計新增168,180,243元，業經桃園市政府111年12月30日府地重字第1110358925號函准予備查理監事會議紀錄並公告之。 3、前二項數額加計南勢地區既成建物區拆遷補償費估算值概計450,000,000元。
3、重劃作業費	21,532,000	88,000,000	比照桃園市各自辦市地重劃區辦理標準，及因應基本工資及物價調漲配合修正之。
4、貸款利息	124,560,810	349,552,520	按112年4月17日中央銀行發布之五大銀行平均基準利率3.039%計算： 1、依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第33條規定，按上開費用總額重新計算後之金額。 2、利息年期依原核定重劃計畫書所載為3年。
合計	1,566,236,846	4,183,626,453	

2、 預估費用負擔比率：

原核定負擔比率	備註
$= \frac{1,566,236,846}{17,200(\text{元}/\text{m}^2) \times (87.535129 \text{ 公頃} - 0.067567 \text{ 公頃} - 0.0376 \text{ 公頃} - 1.7785 \text{ 公頃})} \times 100\%$ $= 10.63\%$	預估平均重劃後地價 17,200 元/m <sup>2</sup>
修正後負擔比率	備註
$= \frac{4,183,626,453}{29,039(\text{元}/\text{m}^2) \times (87.569007 \text{ 公頃} - 1.527202 \text{ 公頃} - 1.7785 \text{ 公頃})} \times 100\%$ $= 17.10\%$	預估平均重劃後地價 29,039 元/m <sup>2</sup> ※最終數額應提請 「桃園市地價及標準 地價評議委員會」審 議通過

(三) 土地所有權人平均重劃負擔比率

原重劃計畫書土地所有權人重劃總平均負擔比率

= 公共設施用地平均負擔比率 + 費用平均負擔比率

= 39.38% + 10.63%

= 50.01%

修正後重劃計畫書土地所有權人重劃總平均負擔比率

= 公共設施用地平均負擔比率 + 費用平均負擔比率

= 39.41% + 17.10%

= 56.51%

辦法：依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 13 條第 2 項之規定，提請會員大會決議通過後提送桃園市政府審查。

議案討論：(略)

決議：經投票表決，共 758 人投票，照案通過；投票表決結果統計：

同意人數 727 人，佔全區可計人數之 56.444 %。

同意面積 571,960.56 m<sup>2</sup>，佔全區可計面積之 67.776 %。

符合獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 13 條規定，本案照案通過。

八、臨時動議：無。

九、散會(下午 03:20 分)。