

苗栗縣竹南鎮頭份市南科自辦市地重劃區 重劃計畫書（核定版）

經 107 年 10 月 8 日苗栗縣市地重劃委員會 107 年度第 4 次會議
審決修正後通過

苗栗縣竹南鎮頭份市南科自辦市地重劃區重劃會
中 華 民 國 一 年 六 月



苗栗縣竹南鎮頭份市南科自辦市地重劃區 重劃計畫書（核定版）

經 107 年 10 月 8 日苗栗縣市地重劃委員會 107 年度第 4 次會議
審決修正後通過

苗栗縣竹南鎮頭份市南科自辦市地重劃區重劃會
中 華 民 國 一 〇 八 年 六 月

苗栗縣竹南鎮頭份市南科自辦市地重劃區重劃計畫書

壹、重劃地區及其範圍

本重劃區位於「高速公路頭份交流道附近特定區計畫」北側坵塊範圍內，座落苗栗縣竹南鎮東側及頭份市北側兩市鎮交界處，範圍包括苗栗縣竹南鎮大埔段頂大埔小段、南科段及頭份市興埔段、山下段等 27 筆部分土地，本重劃區總面積約為 5.1279 公頃（以實際地籍測量面積為準），其範圍四至如下，其重劃區範圍圖及地籍套繪圖如附件一及附件二所示。

東：以省道台 1 線（中華路）為界。

西：以科研路南側農業區及工業區為界。

南：以省道台 1 線（中華路）北側農業區為界。

北：以「新竹科學園區竹南基地暨周邊地區特定區計畫」之綠十（南科公園）及住宅社區為界。

貳、法令依據

- 一、平均地權條例第 58 條及其施行細則。
- 二、市地重劃實施辦法。
- 三、獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法。
- 四、內政部 93 年 11 月 16 日都市計畫委員會第 597 次會議紀錄「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」規定辦理。
- 五、內政部都市計畫委員會 101 年 6 月 19 日第 782 次會議、102 年 1 月 15 日第 796 次會議審定「變更高速公路頭份交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討【第一階段】）」主要計畫案。
- 六、苗栗縣都市計畫委員會 105 年 11 月 9 日第 267 次會議審定「變更高速公路頭份交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討案）（另案報請核定變更計畫編號第 2 案）」暨「擬定高速公路頭份交流道附近特定區計畫（部分台糖公司畜產研究所專用區及部分農業區為產業服務專用區、公園用地、綠地用地及道路用地）細部計畫」案。
- 七、本重劃區環境影響說明書經苗栗縣政府 105 年 3 月 1 日府環綜字第 1050006800A 號函公告審查結論在案，檢附公文影本 1 份（附件三）。
- 八、本重劃區水土保持計畫經苗栗縣政府 106 年 2 月 13 日府水保字第 1060027150 號函核定，檢附公文影本 1 份（附件四）。
- 九、本重劃區範圍經苗栗縣政府 106 年 11 月 23 日府地劃字第 1060228055A 號函、府地劃字第 1060228055B 號公告核定「苗栗縣竹南鎮頭份市南科自辦市地重劃區」範圍，檢附公文影本 1 份（附件五）。
- 十、本重劃區非屬地質敏感區位，檢附公文影本 1 份（附件六）。
- 十一、苗栗縣政府 108 年 6 月 3 日府商都字第 1080102261A 號公告發布實施「變更

高速公路頭份交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（另案報請核定變更計畫編號第2案）案」，檢附公文影本1份（附件十三）。

- 十二、苗栗縣政府108年6月4日府商都字第1080106533A號公告發布實施「擬定高速公路頭份交流道附近特定區計畫（部分台糖公司畜產研究所專用區及部分農業區為產業服務專用區、公園用地、綠地用地及道路用地）細部計畫案」，檢附公文影本1份（附件十四）。

參、辦理重劃原因及預期效益

一、都市計畫沿革：

本重劃區位屬「高速公路頭份交流道附近特定區計畫」範圍內，該都市計畫於民國67年2月發布實施，分別於民國74年10月、民國80年6月及民國90年10月發布第一次、第二次及第三次通盤檢討，於民國102年3月發布實施「變更高速公路頭份交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討【第一階段】）案」，後於民國108年6月發布實施「變更高速公路頭份交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（另案報請核定變更計畫編號第2案）案」，詳下表所示。

	編號	案名	發布時間	文號
細部計畫	1	擬定高速公路頭份交流道附近特定區計畫（部分台糖公司畜產研究所專用區及部分農業區為產業服務專用區、公園用地、綠地用地及道路用地）細部計畫案	108.6.4	苗栗縣政府108年6月4日府商都字第1080106533A號。
主要計畫	1	變更高速公路頭份交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（另案報請核定變更計畫編號第2案）案	108.6.3	苗栗縣政府108年6月3日府商都字第1080102261A號
	2	變更高速公路頭份交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）【第一階段】案	102.03.21	苗栗縣政府102年03月20日府商都字第1020051081B號。
	3	變更高速公路頭份交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）案	90.11.21	台灣省政府90年11月20日九十府建都字第9000105509號。
	4	變更高速公路頭份交流道附近特定區計畫（第二次通盤檢討）案	80.06.06	
	5	變更高速公路頭份交流道附近特定區計畫（第一次通盤檢討）	74.10.28	
	6	高速公路交流道頭份附近特定區計畫案	67.02.15	

資料來源：本計畫彙整。

因台糖公司、財團法人農業科技研究院（原財團法人台灣動物科技研究所）及

其他土地權利關係人於現行計畫第四次通盤檢討時提出陳情，原台糖公司相關產業設施已遷離台糖公司畜產研究所專用區土地，為促進土地活化利用，並支援鄰近新竹科學園區竹南基地之服務機能，將台糖公司畜產研究所專用區變更為產業服務專用區；業經內政部都市計畫委員會 101 年 6 月 19 日第 782 次會議決議通過，本重劃區屬「變更高速公路頭份交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討【第一階段】案)」之另 2 案，因涉及附帶條件完成後另行報請核定變更計畫之規定，爰土地所有權人依都市計畫法第 24 條規定自行擬定都市計畫書、圖報府審查，並業經苗栗縣政府 105 年 11 月 9 日苗栗縣都市計畫委員會第 267 次會議結論修正通過「變更高速公路頭份交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（另案報請核定變更計畫編號第 2 案）案」暨「擬定高速公路頭份交流道附近特定區計畫（部分台糖公司畜產研究所專用區及部分農業區為產業服務專用區、公園用地、綠地用地及道路用地）細部計畫案」在案，其土地使用計畫詳下表及附件十二所示。

土地使用分區		面積 (公頃)	百分比(%)
產業服務專用區		3.2305	63.00
公共設施用地	公園用地	0.9249	18.04
	綠地用地	0.0530	1.03
	道路用地	0.9195	17.93
	小計	1.8974	37.00
總計		5.1279	100.00

產業服務專用區容許使用：

產業服務專用區之性質為支援新竹科學園區竹南基地服務機能，分成兩大功能，其一是生產者服務機能，為科學園區的關聯機能；其二為產業服務相互支援的商業服務機能，惟供作一般商業設施使用總面積，應不得超過產業服務專用區總面積之 50%，其容許使用項目如下：

1. 一般商業設施內包含三大項目：一般零售業、一般批發業、餐飲業、一般事務所及自由職業事務所；文化運動及休閒服務業、金融保險業、金融租賃業、不動產業、大型展示中心或商務中心、倉儲批發業、物流服務業、旅館及休閒服務業；其他相關設施等。
2. 招待所、商務住宅及出租宿舍。
3. 公共服務設施：社會福利設施、教育設施、藝文設施及公共事業設施等。
4. 其他經苗栗縣政府核准之新興產業、策略性產業及職業訓練、創業輔導、實驗研究等與產業發展有關行業所需之相關辦公、研發、教育訓練、技術性諮詢與服務事業等設施使用。
5. 產業服務專用區土地禁止作舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、妓女戶或其他類似之娛樂營業場所、電子遊藝場、殯葬業(不含辦公室及聯絡處所使用)等特種服務業之使用。

資料來源：「擬定高速公路頭份交流道附近特定區計畫（部分台糖公司畜產研究所專用區及部分農業區為產業服務專用區、公園用地、綠地用地及道路用地）細部計畫案」（依苗栗縣政府 105 年 11 月 24 日府商都字第 1050240678 號函「苗栗縣都市計畫委員會第 267 次會議紀錄」審議案件第 1 案決議修正通過）。

二、重劃區辦理原因及特殊情形：

本案依據「擬定高速公路頭份交流道附近特定區計畫（部分台糖公司畜產研究所專用區及部分農業區為產業服務專用區、公園用地、綠地用地及道路用地）」

細部計畫案」載明應以市地重劃方式整體開發，且依據內政部 93 年 11 月 16 日都市計畫委員會第 597 次會議紀錄「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」規定，由苗栗縣都市計畫委員會審定細部計畫後，申請人依平均地權條例第 56 條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕於核定後實施。

爰此，本案擬具重劃計畫書報府審查，並期盼藉由辦理市地重劃全區整體開發建設，促進該處土地活化利用，以及衍生之商務服務需求，配合支援產業發展所需之生產者服務業，本計畫之產業服務專用區容許使用項目包括一般商業設施、公共服務設施、實驗研究中心、產業技術服務暨教育聯合中心及產業服務相關設施等，可提供鄰近產業園區相關服務機能。

三、公共設施取得與闢建數量：

重劃完成後產業服務專用區所需之公共設施用地（面積約 1.8974 公頃，佔重劃區總面積 37.00%），其劃設之公共設施項目為公園用地共 2 處、綠地用地共 1 處及道路用地，藉以形塑優質產業發展環境，提供生產者服務與商務服務等多元複合性使用機能，吸引工商投資進駐及創造就業機會，增加地方稅收，促進土地資源利用及地方經濟繁榮。

四、提供可建築用地面積、容納人數及預估土地增值幅度：

重劃完成後除提供完善地方公共設施外，亦形塑造優質產業發展環境，提供生產者服務與商務服務等多元複合性使用機能，其可建築用地面積約 3.2305 公頃，本案產業服務專用區之性質，以發展支援周邊產業園區服務機能為主，分成兩大功能，其一是生產者服務機能，為新竹科學園區之關聯機能；其二為產業服務相互支援之商業服務機能，故本案衍生人口係屬產業人口，為產業之從業人員與商務從業人員及活動人口，預估可容納商務從業活動人口約為 4,400 人。

另本重劃區藉由市地重劃營造優質產業發展環境及提供完善公共設施，進而提高土地利用價值，預估土地價值漲幅達 1 倍以上，除增加土地所有權人合法利益外，亦能有效增加地方稅收，充裕政府財政及加速地方建設。

五、重劃後環境改善情形及縮短地區發展年期：

重劃前區內土地使用現況主要以「台灣動物科技研究所種豬性能檢定站」、道路、零星菜園及菜寮等使用為主，其餘皆為樹林及雜草地。重劃後規劃 15 公尺（東西向）、12 公尺（南北向）、8 公尺（南北向）之網格狀計畫道路，以供各分區出入道路使用及對外聯繫，可減少計畫區內交通旅次對周邊道路系統之干擾；並為避免重劃後土地使用與周圍環境不相容，適時規劃隔離綠帶或公園作為緩衝；另產業服務專用區則以大街廓集中設置及最小基地規模之規定，避免土地過於細分，並集中留設公共性開放空間，以及建築退縮構成開放空間帶之延續，形塑造優質環境發展空間，提供生產者服務與商務服務等多元複合性使用機能。各項公共設施皆依據現行都市計畫之內容規劃，預計於 109 年完成重

劃工程及相關配地工作。

六、重劃區土地使用現況圖（附件七）。

肆、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數

一、本重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數如下表。

項目	土地所有權人數	面積 (平方公尺)	備註
公有	3	5,161.66	中華民國（管理者：財政部國有財產署）、苗栗縣（管理者：苗栗縣竹南鎮公所）及（空白）（管理者：苗栗縣政府），共 3 人。
私有	19	46,116.98	私有 15 人、台灣糖業股份有限公司、加○紙業股份有限公司、右○工業有限公司、財團法人農業科技研究院，共 19 人。
總計	22	51,278.64	

註 1：本表所列土地面積依據土地登記簿所載為準；若面積因辦理重劃區邊界分割測量而有所變更者，則未來應以本重劃區範圍各筆土地實地測量分割後之土地登記簿所載面積為準。

註 2：上述表中所列面積及人數計算統計至 107 年 5 月 8 日。

二、本重劃區公有土地產權及使用情形如下，其公有土地分布示意圖（詳附件八）。

序號	所有權	管理機關	筆數	面積 (平方公尺)	目前使用情形
1	中華民國	財政部 國有財產署	2	1,620.90	頭份市山下段 1097 地號土地現況為道路使用，頭份市山下段 1109 地號土地現況為雜草地使用。
2	苗栗縣	苗栗縣 竹南鎮公所	2	1,544.00	竹南鎮大埔段頂大埔小段 217-2、217-3 地號土地現況為道路使用。
3	（空白）	苗栗縣政府	1	1,996.76	竹南鎮南科段 141 地號土地現況部分為道路使用，部分為雜草地使用。
小計			5	5,161.66	

註：本表所列土地面積依據土地登記簿所載為準；若面積因辦理重劃區邊界分割測量而有所變更者，則未來應以本重劃區範圍各筆土地實地測量分割後之土地登記簿所載面積為準。

三、本重劃區內公有土地皆無具體利用（無處分計畫）。

伍、土地所有權人同意重劃情形

一、重劃區內私有土地所有權人共計 19 人，私有土地面積共計 46,116.98 平方公尺，同意參與重劃之私有土地所有權人人數共 12 人，佔私有土地所有權人總數

63.16%；同意參與重劃之私有土地面積共 45,213.16 平方公尺，佔私有土地總面積 98.04%，同意人數及土地面積如下表所示，已符合平均地權條例第 58 條第 3 項之規定。

二、本重劃區土地所有權人平均重劃負擔比率為 45%，符合平均地權條例第 60 條第 2 項「折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積百分之四十五為限。」之規定。

私有土地所有權人數					私有土地所有權人面積				
總人數	申請（同意） 人數		未申請（同意） 人數		總面積 （平方公尺）	申請（同意）面積 （平方公尺）		未申請（同意）面積 （平方公尺）	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
19	12	63.16%	7	36.84%	46,116.98	45,213.16	98.04%	903.82	1.96%
公有土地面積：5,161.66 m ²					可抵充之公有土地面積：2,296.00 m ²				

註 1：本表所列土地面積依據土地登記簿所載為準；若面積因辦理重劃區邊界分割測量而有所變更者，則未來應以本重劃區範圍各筆土地實地測量分割後之土地登記簿所載面積為準。

註 2：本表所列同意人數及面積調查數據為截至 107 年 5 月 8 日調查統計所得。

註 3：本重劃區業經各公有土地管理單位函告實際可抵充之公有土地面積，經統計之結果，本重劃區可抵充之公有土地面積合計為 2,296.00 平方公尺（約佔公有土地 44.48%）。

三、座談會辦理情形：

本重劃區於 106 年 12 月 11 日假竹南科學園區行政服務中心 201 會議室召開本重劃區座談會，檢附市地重劃座談會會議紀錄 1 份（如附件九）。

陸、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積

本重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記土地，面積共計約 2,418.84 平方公尺，依平均地權條例第 60 條第 1 項規定辦理抵充為共同負擔之公共設施用地面積如下表，其抵充土地分布示意圖及土地抵充面積函文影本（如附件十）。

次序	鄉鎮市區	地段	小段	地號	騰本面積 (m ²)	參與重劃面積 (m ²)	現況使用面積 (抵充面積)(m ²)				備註
							道路	溝渠	河川	其他	
1	頭份市	山下	-	1097	911.11	874.84	752.00				中華民國（管理者：財政部國有財產署）
2	竹南鎮	大埔	頂大埔	217-2	1,536.00	1,536.00	1,536.00				苗栗縣（管理者：苗栗縣竹南鎮公所）
3	竹南鎮	大埔	頂大埔	217-3	8.00	8.00	8.00				苗栗縣（管理者：苗栗縣竹南鎮公所）
合計					2,455.11	2,418.84	2,296.00				

註 1：本表所列土地面積依據土地登記簿所載為準；若面積因辦理重劃區邊界分割測量而有所變更者，則未來應以本重劃區範圍各筆土地實地測量分割後之土地登記簿所載面積為準。

註 2：財政部國有財產署中區分署苗栗辦事處 106 年 11 月 8 日台財產中苗一字第 10617002940 號函同意抵充其所有之苗栗縣頭份市山下段 1097 地號土地面積 752.00 平方公尺。

註 3：苗栗縣政府 106 年 12 月 5 日府地劃字第 1060233073 號函查竹南鎮南科段 141 地號土地係屬大埔農地重

劃區之抵費地，不得辦理抵充。

註 4：苗栗縣政府 107 年 4 月 18 日府地劃字第 1070073929 號函同意抵充其所有之苗栗縣竹南鎮大埔段頂大埔小段 217-2、217-3 地號等 2 筆土地面積合計 1,544.00 平方公尺。

註 5：本重劃區業經各公有土地管理單位函告實際可抵充之公有土地筆數及面積，經統計本重劃區可抵充之公有土地面積合計為 2,296.00 平方公尺（約佔公有土地 44.48%），其土地筆數及面積如上附表所列。

柒、土地總面積

本重劃區公有土地面積共計 5,161.66 平方公尺，私有土地面積共計 46,116.98 平方公尺，合計 51,278.64 平方公尺。

捌、預估重劃公共設施用地負擔

一、列入共同負擔之公共設施用地項目及面積：

本重劃區公共設施用地面積約為 18,973.53 平方公尺，佔重劃總面積約 37.00%，且重劃區範圍內未有重劃前政府已取得之共同負擔公共設施用地，另列入共同負擔之公共設施用地項目及面積如下表：

項目及編號		面積（平方公尺）	百分比（%）
公園綠地	細公 1	5,000.00	9.75%
	細公 2	4,248.57	8.29%
細綠		530.33	1.03%
道路用地		9,194.63	17.93%
總計		18,973.53	37.00%

註：本表所列土地面積依據土地登記簿所載為準；若面積因辦理重劃區邊界分割測量而有所變更者，則未來應以本重劃區範圍各筆土地實地測量分割後之土地登記簿所載面積為準。

二、土地所有權人負擔公共設施用地面積：

= 共同負擔之公共設施用地總面積－抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記地
地面積等土地面積

$$= 18,973.53 \text{ m}^2 - 2,296.00 \text{ m}^2$$

$$= 16,677.53 \text{ m}^2$$

三、重劃公共設施用地平均負擔比率：

$$= \frac{\text{共同負擔之公共設施用地面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地抵充面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地抵充面積}} \times 100\%$$

$$= (18,973.53 \text{ m}^2 - 2,296.00 \text{ m}^2) \div (51,278.64 \text{ m}^2 - 2,296.00 \text{ m}^2) \times 100\%$$

$$= 34.05\%$$

玖、 預估重劃費用負擔

一、 本重劃區工程費用、重劃費用及貸款利息金額如下表。

項目	細項	概估金額 (元)	重劃負擔金額 (元)註 1	備註
工程費用	整地工程	3,500,000	3,500,000	1. 道路工程費用包含道路標線、標誌及號誌管制設施等。 2. 間接工程費用包含保險費及施工期間相關必要雜支，實際工程費用未來應依主管機關核定重劃工程規劃設計書圖及預算之數額為準。
	道路工程	15,500,000	15,500,000	
	排水工程	11,500,000	11,500,000	
	污水工程 (不含污水處理廠工程費用)	2,600,000	2,600,000	
	景觀工程	15,500,000	15,500,000	
	照明工程	5,500,000	5,500,000	
	雜項工程	6,000,000	6,000,000	
	間接工程費用	8,951,447	8,951,447	
	電力工程費	4,500,000	4,500,000	
	電信工程費	2,200,000	2,200,000	
	自來水工程費	4,000,000	4,000,000	
	天然氣工程費	2,000,000	2,000,000	
	監造規劃及設計費	2,071,543	2,071,543	
	管理費	483,360	483,360	
	空污費	421,533	421,533	
	小計	84,727,884	84,727,884	
	污水處理廠工程	8,000,000	不予提列	污水處理廠因非屬重劃區土地所有權人依法應共同負擔之項目，故於費用負擔計算中扣除。在不增加土地所有權人費用負擔之原則下，由重劃會委由山 [□] 生物科技有限公司尋找自然人籌措經費興建之。
	合計	92,727,884	84,727,884	
重劃費用	地上物拆遷補償費用	12,168,280	12,168,280	地上物拆遷補償費用未來應依主管機關核定之數額為準。
	重劃業務費用	8,550,000	8,550,000	包含地籍整理費（都市計劃樁位檢測、測量及登記等費用）人事費用、服務費用、材料及用品費等。
	小計	20,718,280	20,718,280	
	貸款利息	8,319,702	8,319,702	依 106/9/19 公告五大銀行平均基準利率 2.63%，貸款 3 年計算。
	合計	121,756,866	113,765,866	

註 1：依據「平均地權條例」第 60 條及「市地重劃實施辦法」第 21 條之規定提列重劃費用，因污水處理廠非屬重劃區土地所有權人依法應共同負擔之項目，故於費用負擔計算中扣除。惟依前開辦法第 23 條第 2 項之規定，倘經重劃區全體土地所有權人之同意，則污水處理廠工程費用則可計入共同負擔。

註 2：此為暫估金額，實際依主管機關核定之重劃工程設計書圖及以送經各該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；貸款利息，以各該工程主管機關核定之工程費用，及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。

二、重劃費用平均負擔比率：

重劃費用平均負擔比率

$$\begin{aligned} &= \frac{\text{工程費總額} + \text{拆遷補償費總額} + \text{重劃行政費用} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地抵充面積})} \times 100\% \\ &= 113,765,866 \text{ 元} \div [21,207 \text{ 元/m}^2 \times (51,278.64 \text{ m}^2 - 2,296.00 \text{ m}^2)] \times 100\% \\ &= 10.95\% \end{aligned}$$

註：重劃後平均地價為預估值，以地價評議結果為準。

三、本重劃區貸款利率係依據 106 年 9 月 19 日五大銀行平均基準利率 2.63%

四、本重劃區預估重劃後平均地價約為每平方公尺 21,207 元，係參考內政部不動產交易實價查詢服務網本重劃區鄰近土地交易價格，並參酌「市地重劃實施辦法」第 20 條所列之考量因素預估之。

壹拾、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

土地所有權人平均重劃負擔比率

$$\begin{aligned} &= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{重劃費用平均負擔比率} \\ &= 34.05\% + 10.95\% \\ &= 45.00\% \end{aligned}$$

註：此為預估值，實際重劃總平均負擔比例以實際執行狀況為準。

壹拾壹、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕原則

本重劃區內現況合法建築物係屬於「台灣動物科技研究所種豬性能檢定站」，重劃後該檢定站將遷移他處，合法建築物將全數拆除清空，故本重劃區無合法建築物或既成社區重劃後辦理原位置分配之情形，無需訂定減輕負擔原則。

壹拾貳、財務計畫

一、重劃負擔總費用：新臺幣 113,765,866 元。

二、財源籌措方式：為配合重劃作業及建設工程施工，前述重劃建設工程費、拆遷補償費、重劃費用及貸款利息等費用，由重劃會先行向銀行或民間貸款籌墊，俟重劃完成後再以抵費地歸還抵付之。

三、償還計畫：由土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地出售價款或繳納差額地價償還。

四、現金流量分析：

依據本重劃區作業辦理預定進度、重劃負擔總費用及各項收入，預估本重劃區各年度現金流量，詳如下表。

項目		合計（萬元）	107 年	108 年	109 年
重劃負擔總費用	重劃工程費	8,473	298	8,175	0
	拆遷補償費	1,217	0	1,217	0
	重劃作業費	855	342	171	342
	小計	10,545	640	9,563	342
	貸款利息	832	50	755	27
	合計	11,377	690	10,317	369
收入	收取差額地價或 出售抵費地價款	11,381	0	0	11,381
當期淨值		4	(690)	(10,317)	11,012

註 1：當期淨值以當年度總收入減去總支出，負值以括號表示。

註 2：此為暫估金額，實際依主管機關核定之重劃工程設計書圖及以送經各該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；貸款利息，以各該工程主管機關核定之工程費用，及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。

五、本重劃區預估取得抵費地面積 5,364.66 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 21,207 元，經試算後預估土地處分收入（含差額地價）約 113,810,716 元，扣除重劃負擔總費用 113,765,866 元，預估盈餘 44,850 元，財務尚屬可行。

壹拾參、預訂重劃工作進度表

本重劃區預定重劃工作進度表（詳附件十一），自民國 106 年 1 月至 109 年 12 月止。

壹拾肆、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖：詳附件十二。

壹拾伍、附件：

- 一、重劃區範圍圖。
- 二、重劃區範圍地籍套繪圖。
- 三、環境影響說明書審查結論公告及函文影本。
- 四、水土保持計畫核定函文影本。
- 五、市地重劃範圍核定函文及公告影本。
- 六、非屬地質敏感區位函文影本。
- 七、重劃區土地使用現況圖。
- 八、公有土地分布示意圖。
- 九、市地重劃座談會會議紀錄。
- 十、抵充土地分布示意圖及土地抵充面積函文影本。
- 十一、預定重劃工作進度表。
- 十二、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。
- 十三、苗栗縣政府 108 年 6 月 3 日府商都字第 1080102261A 號公告影本。

十四、苗栗縣政府 108 年 6 月 4 日府商都字第 1080106533A 號公告影本。