

苗栗縣苗栗市公館鄉水鶴自辦市地重劃區
重劃計畫書【核定本】

苗栗縣苗栗市公館鄉水鶴自辦市地重劃區重劃會 編製



目錄

壹、重劃地區及其範圍.....	1
貳、法律依據.....	1
參、辦理重劃原因及預期效益.....	2
肆、重劃區公、私有土地總面積及其土地所有權人總數.....	4
伍、土地所有權人同意重劃情形.....	5
陸、重劃區原公有道路、溝渠河川及未登記土地面積.....	5
柒、預估公共設施用地負擔.....	6
捌、預估費用負擔.....	7
玖、土地所有權人平均重劃負擔比率概計.....	8
拾、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則...	8
拾壹、財務計畫.....	9
拾貳、預定重劃工作進度表.....	10
拾參、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖.....	10
附 表 預定重劃工作進度.....	11
附 圖 重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖.....	12
附件一 環境敏感地區查詢結果。	
附件二 土地使用現況圖。	
附件三 公有土地抵充分布示意圖。	
附件四 座談會備查函。	
附件五 財政部國有財產署抵充面積確認函。	
附件六 最近三年鄰近地區土地交易價格及本重劃區公告土地現值。	
附件七 都市計畫發布實施函。	

苗栗縣苗栗市公館鄉水鶴自辦市地重劃區 重劃計畫書

壹、重劃地區及其範圍

本重劃區定名為「苗栗縣苗栗市公館鄉水鶴自辦市地重劃區」，係以「擬定高速公路苗栗交流道附近特定區(貨物轉運中心區變更為產業專用區)細部計畫」案之「第一期市地重劃範圍」為辦理重劃範圍，包含苗栗縣苗栗市水流娘段及公館鄉鶴崗段部分土地，總面積約 73332.95 平方公尺，其四至如下：

東界：以農業區為界。

南界：以農業區為界。

西界：以臺 6 線為界；不含道路。

北界：以臺 72 線快速公路為界；不含道路。

貳、法律依據

一、依平均地權條例第 58 條第 3 項規定辦理。

二、本重劃區實施範圍經苗栗縣政府 110 年 8 月 3 日府地劃字第 1100146046A 號函核定。

三、「變更高速公路苗栗交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)(暫予保留第 1 案貨物轉運中心區為產業專用區)(第一階段)」案，經苗栗縣政府 111 年 1 月 25 日府商都字第 1110005941B 號函公告發布實施；「擬定高速公路苗栗交流道附近特定區(貨物轉運中心區變更為產業專用區)細部計畫」案，經苗栗縣政府 111 年 3 月 7 日府商都字第 1110041991B 號函公告發布實施(詳附件七)。

四、本重劃區主要計畫於 108 年 1 月 15 日審定，依出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法第 31 條第 1 項規定免提出出流管制規劃書。

五、本重劃區免實施環境影響評估(詳附件一)。

六、本重劃區免辦理水土保持計畫(詳附件一)。

七、本重劃區無珍貴樹木(詳附件一)。

八、本重劃區無經指定或列管之古蹟、遺址及文化景觀(詳附件一)。

九、本重劃區非屬地質敏感區(詳附件一)。

參、辦理重劃原因及預期效益

一、都市計畫沿革及辦理重劃原因：

(一)民國 66 年：本區土地劃設為貨物轉運中心區，因缺乏道路等都市基盤服務設施致使土地未能有效建築利用，且分析地區物流產業分布，其貨物轉運功能已有其他區位供給，設置於本計畫區之需求性及必要性不足，造成土地容許使用項目受限。

(二)民國 96 年：高速公路苗栗交流道附近特定區計畫第三次通盤檢討經 96 年 12 月 11 日內政部都市計畫委員會第 672 次會議審議通過，其中有關貨物轉運中心區整體開發涉及使用分區調整及檢討允許使用項目部分決議列為暫予保留第 1 案。

(三)民國 108 年：主要計畫經 108 年 1 月 15 日內政部都市計畫委員會第 938 次會議審議通過，將貨物轉運中心區變更為產業專用區，應另行擬定細部計畫，規劃妥適道路系統及公共設施用地，並以市地重劃方式開發，以促進土地有效利用，帶動周邊區域產業發展。

(四)民國 109 年：細部計畫經 109 年 7 月 1 日苗栗縣都市計畫委員會第 284 次會議審議通過，劃設四項公共設施用地，可建築用地則依使用

強度及開發期程劃設為第一種產業專用區、第二種產業專用區、第二種產業專用區(附帶條件)。

二、本區重劃完成後政府將無償取得四項公共設施用地：鄰里公園用地兼供滯洪池使用 0.50 公頃、廣場兼停車場用地 0.26 公頃、園道用地兼供溝渠使用 0.62 公頃及道路用地 0.92 公頃，面積合計 2.30 公頃。

三、本重劃區開發後，提供可建築用地(產業專用區)約 5.03 公頃；考量區內未規劃可居住用地，故區內人口均以活動人口為主，本細部計畫區活動人口約為 8,000 人；預估土地增值幅度約 2 倍。

四、重劃區土地係配合都市計畫內容進行整體開發，完成各項公共設施建設，促進土地有效利用與開發，除土地經濟價值提高外，可使環境美化，加速地方繁榮，引導都市健全發展，形成良好都市產業發展環境，且重劃後地籍重新整理，便於管理，減少土地經界糾紛，並可有效消除畸零地之問題，健全地籍管理。

五、檢附重劃區土地使用現況圖 1 份(詳附件二)。

肆、重劃區公、私有土地總面積及其土地所有權人總數

本重劃區公有土地面積共計 21444.23 平方公尺，私有土地面積共計 51888.72 平方公尺，土地總面積合計 73332.95 平方公尺(無未登記土地)。

土地所有權人共 117 人，公有 2 人(以管理者計)、私有 115 人，如下：

項目	土地所有權人 人數(人)	面積 (平方公尺)	備註
公有	2	21444.23	
私有	115	51888.72	
總計	117	73332.95	
不計入同意與不同意	1	4.00	註 1
(私有)徵求同意總數	114	51884.72	

註 1：獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 26 條第 3 項規定之情形不計入。

註 2：表列面積係依土地登記面積統計，部分土地應以辦竣邊界分割之登記面積為準；詳重劃前土地清冊。

本區公有土地產權及使用情形(詳附件三)，如下：

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	35	21441.23	詳附件三
2	中華民國	交通部公路總局	1	3.00	空地
合計			36	21444.23	

伍、土地所有權人同意重劃情形

一、土地所有權人辦理重劃意願：

同意人數及面積如下表：(含未出具印鑑證明之約定同意者，同意人數 102 人，占 89.47%；同意面積 47752.56 m²，占 92.04%。)

私有土地所有權人人數				
總人數	同意人數		未同意人數	
人數	人數	百分比	人數	百分比
114	95	83.33%	19	16.67%

私有土地面積				
總面積	同意面積		未同意面積	
平方公尺	平方公尺	百分比	平方公尺	百分比
51884.72	44457.69	85.69%	7427.03	14.31%

註：詳意見分析表及同意書。

二、座談會辦理情形：

於 109 年 9 月 26 日假苗栗縣公館鄉五穀社區活動中心召開座談會，經苗栗縣政府 109 年 10 月 8 日府地劃字第 1090209510 號函備查(詳附件四)。

陸、重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地面積

公有土地面積：21444.23 平方公尺	可抵充公地面積：2066.96 平方公尺
----------------------	----------------------

註 1：財政部國有財產署抵充面積確認函，詳附件五。

註 2：公有土地抵充分布示意圖，詳附件三。

柒、預估公共設施用地負擔

一、列入共同負擔之公共設施用地計有四項：鄰里公園用地兼供滯洪池使用 0.50 公頃、廣場兼停車場用地 0.26 公頃、園道用地兼供溝渠使用 0.62 公頃、道路用地 0.92 公頃，面積合計 2.30 公頃。扣除原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地(0.206696 公頃)後，土地所有權人應共同負擔之公共設施用地面積為 2.093304 公頃(應以依都市計畫樁位逕為分割之登記面積為準)。

二、土地所有權人負擔公共設施用地面積：2.093304 公頃

$$\begin{aligned} & \text{土地所有權人負擔之公共設施用地面積} \\ &= \text{共同負擔之公共設施用地總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及} \\ & \quad \text{未登記地等抵充地面積} \\ &= 2.300000 - 0.206696 \\ &= 2.093304 \text{ 公頃} \end{aligned}$$

三、公共設施用地平均負擔比率：29.37%

$$\begin{aligned} & \text{公共設施用地平均負擔比率} \\ &= (\text{共同負擔之公共設施用地總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川} \\ & \quad \text{及未登記地等抵充地面積}) \div (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、} \\ & \quad \text{溝渠、河川及未登記地等抵充地面積}) \times 100\% \\ &= (2.300000 - 0.206696) \div (7.333295 - 0.206696) \times 100\% \\ &= 29.37\% \end{aligned}$$

捌、預估費用負擔

一、本區預估工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息金額如下表：

項目		金額 (萬元)	說明
工程費用	工程費用	15,060	1.含整地、滯洪設施(出流管制計畫)及公共設施開闢工程。 2.含設計及監造技術服務費。 3.應以經主管機關核定之出流管制計畫書及工程設計預算書所載工程細目及金額為準。
	公用設備管線工程	1,000	應以電力、電信及自來水等事業單位開立憑證之工程結算金額為準。
	工程費用合計	16,060	
重劃費用	土地改良物拆遷補償費	3,950	應以經理事會查定提交會員大會通過之金額為準。
	重劃業務費	1,500	含各項重劃業務、地政規費、估價報告、簽證費及相關行政費。
	重劃費用合計	5,450	
小計		21,510	
貸款利息		1,575	以 111 年 3 月 8 日五大銀行平均基準利率 2.44% 計算，計息 3 年。
總計		23,085	

註：區外北側部分 10M 道路(供東西向快速公路—後龍汶水線用)納入重劃工程施工，其工程費不列入重劃費用負擔。

二、預估費用負擔比率：20.63%

費用平均負擔比率

$$= (\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}) \div [\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充地面積})] \times 100\%$$
$$= 230,850,000 \div [15,700 \times (73332.95 - 2066.96)] \times 100\%$$
$$= 20.63\%$$

三、貸款利息：貸款利率係依 111 年 3 月 8 日五大銀行平均基準利率 2.44% 估算，未來以實際借貸利率為準。

四、重劃後平均地價：本重劃區預估重劃後平均地價每平方公尺 15,700 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最近三年交易價格及本重劃區公告土地現值，詳附件六。

玖、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

$$= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率}$$
$$= 29.37\% + 20.63\%$$
$$= 50.00\%$$

拾、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則

區內無既成社區，原有合法建物僅水流娘段 38 建號面積 307.15 平方公尺；合法建物位置詳附件二。其重劃負擔減輕原則視本案重劃開發實際財務支出情形，由理事會決議後執行。

拾壹、財務計畫

一、重劃負擔總費用：約新臺幣 23,085 萬元。

二、財源籌措方式：前項所需費用由重劃理事會籌措支應。

三、償還計畫：由土地所有權人以其未建築土地折價抵付重劃負擔之抵費地
出售款或繳納差額地價償還。

四、現金流量分析：依據本區作業辦理進度、重劃負擔總費用及各項收入，
預估本區各年度現金流量，詳如下表：

項目		合計 (萬元)	110 年	111 年	112 年	113 年	114 年	115 年	116 年
重劃負擔總費用	工程費	16,060	0	6,271	3,765	3,765	2,259	0	0
	重劃費用	5,450	300	4,250	300	350	250	0	0
	小計	21,510	300	10,521	4,065	4,115	2,509	0	0
	貸款利息	1,575	0	254	353	453	515	0	0
	合計	23,085	300	10,775	4,418	4,568	3,024	0	0
收入	收取差額地價或出售抵費地價款	23,085	0	0	0	0	8,000	8,000	7,085
	小計	23,085	0	0	0	0	8,000	8,000	7,085
當期淨值		0	(300)	(10,775)	(4,418)	(4,568)	4,976	8,000	7,085

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：預計於 114~116 年處分抵費地。

拾貳、預定重劃工作進度(詳附表)

拾參、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖(詳附圖)

拾肆、附件：

附件一 環境敏感地區查詢結果。

附件二 土地使用現況圖。

附件三 公有土地抵充分布示意圖。

附件四 座談會備查函。

附件五 財政部國有財產署抵充面積確認函。

附件六 最近三年鄰近地區土地交易價格及本重劃區公告土地現值。

附件七 都市計畫發布實施函。

附表 預定重劃工作進度：自 109 年 07 月起至 114 年 04 月止。

工作項目		預定工作期程
1	發起成立籌備會、報請核定	109 年 07 月至 109 年 08 月
2	召開座談會	109 年 09 月 26 日
3	召開重劃會成立大會、核准成立重劃會	109 年 11 月 22 日
4	召開第一次會員大會審議擬辦重劃範圍	110 年 01 月 11 日
5	重劃範圍(意見陳述、合議制審議、核定)	110 年 01 月至 110 年 8 月
6	召開第二次會員大會審議重劃計畫書草案	110 年 09 月 05 日
7	重劃計畫書草案 (徵求同意、聽證會、合議制審議)	110 年 08 月至 110 年 12 月
8	都市計畫書圖核定、公告	111 年 01 月至 111 年 03 月
9	重劃計畫書核定、公告及通知	111 年 03 月至 111 年 04 月
10	現況調查及測量	111 年 01 月至 111 年 03 月
11	籌編經費及公告禁止土地移轉、禁建事項	111 年 04 月至 111 年 06 月
12	地上物拆遷補償費報核、通知、發價	111 年 04 月至 111 年 06 月
13	工程規劃設計、報請核定	111 年 02 月至 111 年 06 月
14	工程發包、施工、驗收及決算	111 年 07 月至 113 年 12 月
15	查定重劃前後地價、報請評議	112 年 01 月至 112 年 06 月
16	計算負擔及土地分配設計、提會員大會	112 年 07 月至 112 年 12 月
17	土地分配結果報請核定、公告及異議處理	113 年 01 月至 113 年 08 月
18	重劃後地籍確定測量、土地權利變更登記	113 年 09 月至 113 年 12 月
19	交接土地及清償差額地價	114 年 01 月
20	申請核發重劃負擔總費用證明書	114 年 02 月
21	處理抵費地及財務結算、公告	114 年 03 月
22	撰寫重劃報告書及報請核定	114 年 04 月

附圖

苗栗縣苗栗市公館鄉水鶴白辦市地重劃區 重劃範圍都市計畫地籍套繪圖

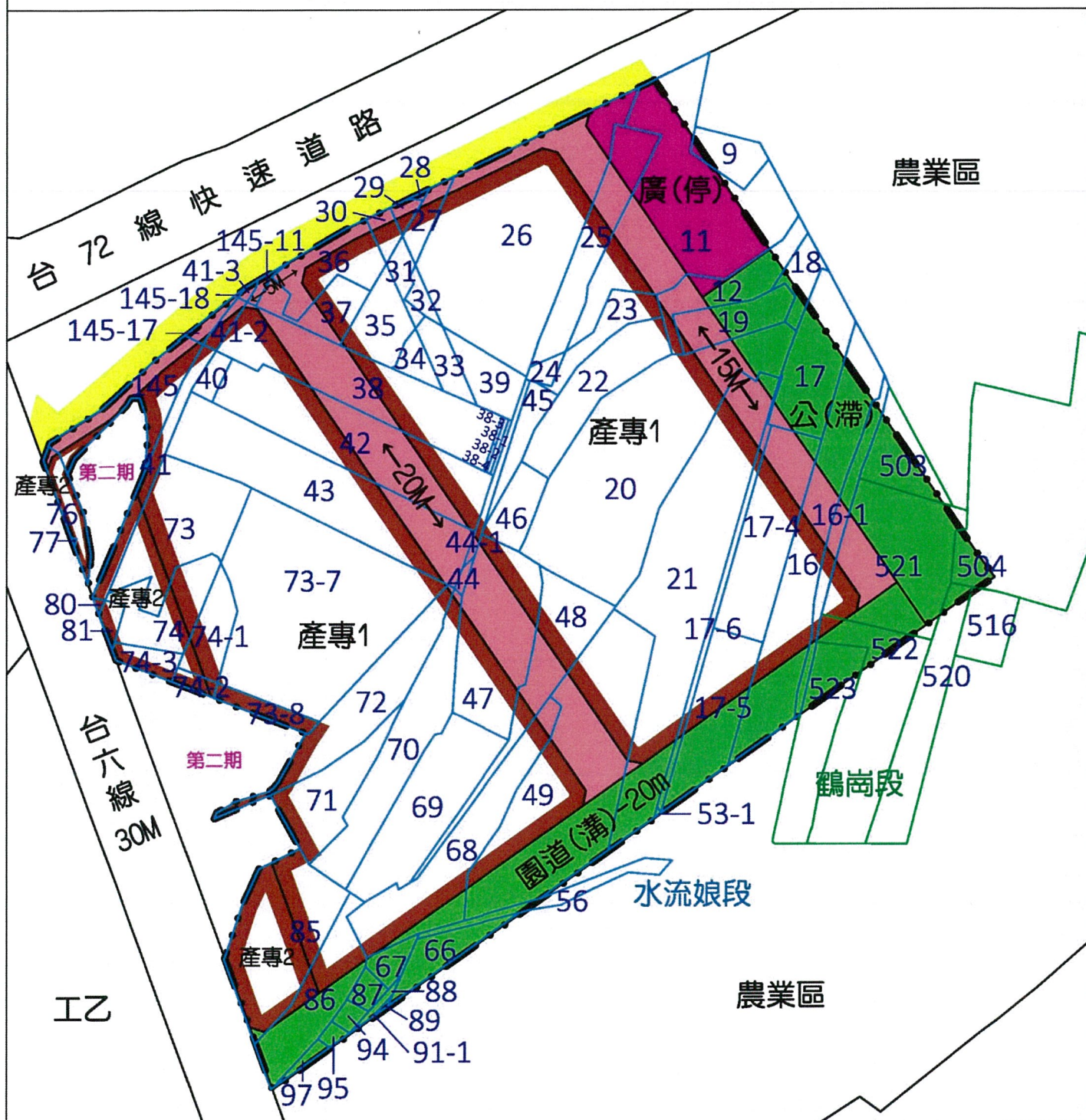


圖 例

- | | | |
|--------------|--------------------|-------------|
| 重劃範圍 | 園道(溝) 園道用地兼供溝渠使用 | 苗栗市水流娘段地籍線 |
| 產專1 第一種產業專用區 | 公(滯) 鄰里公園用地兼供滯洪池使用 | 公館鄉水鶴白辦市地籍線 |
| 產專2 第二種產業專用區 | 廣(停) 廣場兼停車場用地 | 9 地號 |
| 道路用地 | 區外10米道路納入重劃工程施工 | |



苗栗縣政府 函

地址：356 苗栗縣後龍鎮高鐵一路95號

承辦人：林若蘋

電話：037-558558 分機 123

傳真：037-726200

電子郵件：jplin@mail.mlepb.gov.tw

403

臺中市西區五權西路一段237號8

樓之1

受文者：苗栗縣苗栗市公館鄉水鶴自辦市地重劃區重劃會

發文日期：中華民國110年10月6日

發文字號：府環字第1100064314號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴處函詢於本縣苗栗市水流娘段9地號等81筆土地及公館鄉鶴岡段503地號等7筆土地，申請自辦市地重劃方式辦理開發，應否實施環境影響評估1案，如說明，請查照。

說明：

- 一、依據苗栗縣政府110年9月28日府地劃字第1100177521號函辦理。
- 二、依檢附資料所示，旨案開發面積7.33公頃，規劃之產業專用區之容許使用項目除不得供作住宅使用外，其餘依都市計畫法臺灣省施行細則有關「商業區」之規定辦理，依據環境影響評估法第5條暨「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」及行政院環境保護署110年3月3日環署綜字第1101023949號函釋，本案尚無須實施環境影響評估，惟嗣後倘涉及其他開發許可(如工商綜合區等開發行為)，請申請人向該管目的事業主管機關提出許可申請，並由目的事業主管機關轉送主管機關評定應否實施環境影響評估。
- 三、本案係依據申請人檢附內容進行應否實施環評判定，

惟所提供之資料如有錯誤、不實、變更或不完全之陳述，致影響本局判別產生差異，應由申請人負相關法律責任。

正本：本府地政處

副本：苗栗縣苗栗市公館鄉水鶴自辦市地重劃區重劃會、苗栗縣政府環境保護局

縣長徐耀昌

本案依分層負責規定授權主管局長決行



苗栗縣政府 函

403

台中市西區五權西路一段237號8樓之1

地址：苗栗縣苗栗市縣府路100號

承辦人：葉日陞

電話：037-559802

傳真：037-371450

電子郵件：dylanqoo@ems.miaoli.gov.tw

受文者：苗栗縣苗栗市公館鄉水鶴自辦市地重劃區重劃會

發文日期：中華民國110年9月15日

發文字號：府水保字第1100174905號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴會函詢本縣公館鄉鶴崗段(重測前為鶴子崗段)及苗栗市水流娘段土地，是否位需實施水土保持計畫乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴會110年9月10日水鶴重劃字第110014號函。
- 二、查公館鄉鶴崗段(重測前為鶴子崗段)及苗栗市水流娘段等二段土地非屬行政院核定公告之山坡地範圍內土地，故涉及開發利用時，無需依水土保持法第12條規定辦理水土保持計畫；惟若經有關單位查復屬「國有林事業區、試驗用林地、保安林地」者，亦屬山坡地範圍土地。

正本：苗栗縣苗栗市公館鄉水鶴自辦市地重劃區重劃會

副本：本府水利處

縣長徐耀昌



苗栗縣政府 函

地址：苗栗縣苗栗市縣府路100號

承辦人：林文意

電話：558639

傳真：037-370758

電子郵件：f170871@ems.miaoli.gov.tw

403

台中市西區五權西路一段237號8樓之1

受文者：彭□亭君

發文日期：中華民國110年9月24日

發文字號：府農育字第1100182726號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴會來函詢問重劃區內有無珍貴樹木1案，如說明，請查照。

說明：

一、復貴會110年9月15日水鶴重劃字第110017號函。

二、查旨案所列範圍之地號上無本府列管之受保護樹木。

正本：彭□亭君

副本：本府農業處

縣長徐耀昌

本案依分層負責規定授權主管科長決行

苗栗縣政府文化觀光局 函

403
臺中市西區五權西路一段237號8
樓之1

地址：360 苗栗市自治路50號
承辦人：劉好英
電話：037-352961 分機 712
傳真：037-365173
電子郵件：haoying@mlc.gov.tw

受文者：苗栗縣苗栗市公館鄉水鶴自辦市地重劃區重劃會

發文日期：中華民國110年9月14日
發文字號：苗文資字第1100010100號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：關於來函所詢「苗栗縣苗栗市公館鄉水鶴自辦市地重劃區」，其重劃區內有位於珍貴樹木、古蹟及考古遺址範圍，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴會110年9月10日水鶴重劃字第110015號函。
- 二、旨案坐落地號為苗栗市水流娘段9、11、12地號等77筆土地及公館鄉鶴崗段503、504、516等7筆，共計88筆土地500公尺範圍內，未位在「文化資產保存法」公告之古蹟、考古遺址範圍，惟嗣後進行開發或營建工程等行為發現有價值或疑似之文化資產，應即依據文化資產保存法相關規定通知本局。
- 三、另關於詢問是否有位於珍貴樹木範圍，其主管機關為苗栗縣政府農業處之權責，逕洽該主管機關辦理相關事宜。
- 四、本案僅依貴會書面資料審核，若因提供錯誤、不實、過時、不完整或具誤導性資料而有侵害他人權利之情事，應由貴會自負法律責任。

正本：苗栗縣苗栗市公館鄉水鶴自辦市地重劃區重劃會

副本：本局文化資產科

局長 林彥甫

苗栗縣政府

[辦理申請案](#)
[收費標準](#)
[應先查詢圖查詢](#)
[訊息公告](#)
[文件下載](#)
[法規連結](#)
[聯絡單一窗口](#)
[與我們聯繫](#)
[訂閱即時訊息](#)

會員專區

查詢環境敏感地區應先查詢圖資料

查詢位置是否為環境敏感項目之應查或免查範圍

苗栗縣

公館鄉

或

村里

或

種子路段

查詢

免查	第二級	1、是否位屬地質敏感地區（活動斷層、山崩與地滑、土石流）？【名稱：地質敏感區（活動斷層）】	鄉鎮市區	苗栗縣公館鄉	經濟部中央地質調查所
免查	第二級	1、是否位屬地質敏感地區（活動斷層、山崩與地滑、土石流）？【名稱：地質敏感區（山崩與地滑）】	地段	苗栗縣公館鄉種子路段	經濟部中央地質調查所
免查	第二級	1、是否位屬地質敏感地區（活動斷層、山崩與地滑、土石流）？【名稱：地質敏感區（土石流）】	縣市	苗栗縣	經濟部中央地質調查所

[辦理申請案](#)
[收費標準](#)
[應先查詢圖查詢](#)
[訊息公告](#)
[文件下載](#)
[法規連結](#)
[聯絡單一窗口](#)
[與我們聯繫](#)
[訂閱即時訊息](#)

會員專區

查詢環境敏感地區應先查詢圖資料

查詢位置是否為環境敏感項目之應查或免查範圍

苗栗縣

苗栗市

或

村里

或

水流線段

查詢

免查	第二級	1、是否位屬地質敏感地區（活動斷層、山崩與地滑、土石流）？【名稱：地質敏感區（活動斷層）】	鄉鎮市區	苗栗縣苗栗市	經濟部中央地質調查所
免查	第二級	1、是否位屬地質敏感地區（活動斷層、山崩與地滑、土石流）？【名稱：地質敏感區（山崩與地滑）】	地段	苗栗縣苗栗市水流線段	經濟部中央地質調查所
免查	第二級	1、是否位屬地質敏感地區（活動斷層、山崩與地滑、土石流）？【名稱：地質敏感區（土石流）】	縣市	苗栗縣	經濟部中央地質調查所
免查	第二級	23、是否位屬地質敏感區（地下水補注）？	縣市	苗栗縣	經濟部中央地質調查所
免查	第二級	17、是否位屬地質敏感區（地質遺跡）？	鄉鎮市區	苗栗縣公館鄉	經濟部中央地質調查所
免查	第二級	17、是否位屬地質敏感區（地質遺跡）？	鄉鎮市區	苗栗縣苗栗市	經濟部中央地質調查所

苗栗縣苗栗市公館鄉水鶴白辦市地重劃區 土地使用現況圖

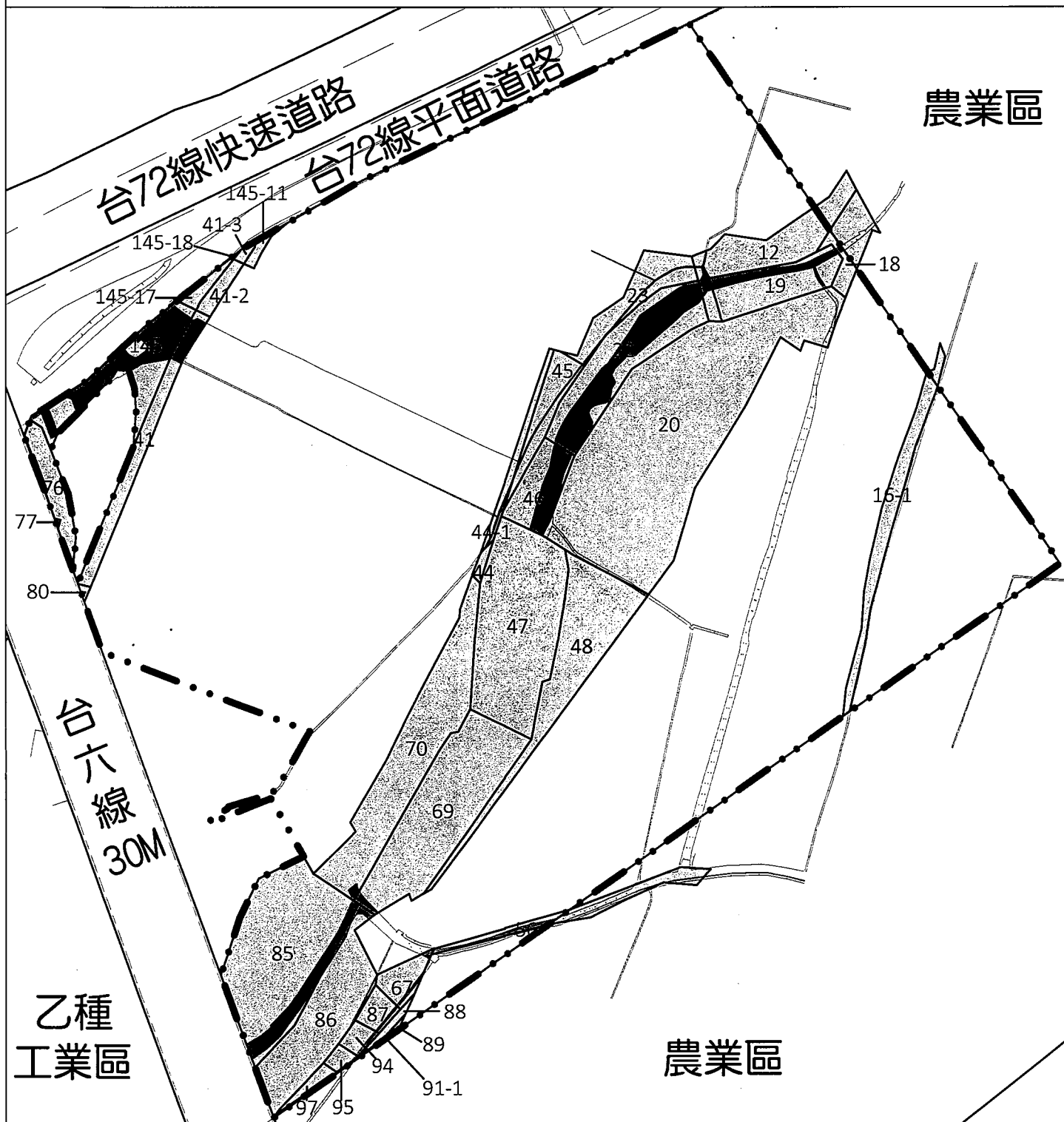


圖例

- | | | |
|-------|------|------|
| 重劃範圍線 | 合法建物 | 現有建物 |
| 農作 | 空地 | |



苗栗縣苗栗市公館鄉水鶴白辦市地重劃區 公有土地抵充分布示意圖



圖例

--- 重劃範圍線

— 水流娘段地籍線

76 水流娘段地號

公有土地

抵充土地



附件四

苗栗縣政府 函

地址：苗栗縣苗栗市府前路1號

承辦人：朱正益

電話：037-559196

傳真：037-559215

電子郵件：chenyi@ems.miaoli.gov.tw

403

臺中市西區五權西路一段237號8

樓之1

受文者：苗栗縣苗栗市公館鄉水鶴自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國109年10月8日

發文字號：府地劃字第1090209510號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關「苗栗縣苗栗市公館鄉水鶴自辦市地重劃區」辦畢座談會相關資料及清冊，本府同意備查，請查照。

說明：依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第9-1條規定辦理並復貴會109年9月28日水鶴籌備字第109006號函。

正本：苗栗縣苗栗市公館鄉水鶴自辦市地重劃區籌備會

副本：本府地政處

縣長徐耀昌

本案依分層負責規定授權主管處長決行

正本

財政部國有財產署中區分署苗栗辦事處 函
附件五

機關地址：360017苗栗縣苗栗市玉清路386號3樓

聯絡方式：張書豪 037-350668分機105

403466

臺中市西區五權西路1段237號8樓之1

受文者：苗栗縣苗栗市公館鄉水鶴自辦
市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國109年10月8日

發文字號：台財產中苗一字第10917004100號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

主旨：有關苗栗縣苗栗市公館鄉水鶴自辦市地重劃區內國
有土地抵充會勘一案，請查照。

說明：

- 一、依據貴籌備會109年9月11日水鶴籌備字第109005號函送會勘紀錄辦理。
- 二、本案重劃區內涉本署經管土地為苗栗市水流娘段12地號等34筆國有土地，前經本處109年9月11日派員會勘結果，其中現況作為道路、溝渠使用之面積合計約2,066.96平方公尺(詳後附清冊)，本處同意辦理抵充，惟實際抵充之國有土地範圍及面積，仍應依實際作道路、水溝部分辦理測量分割結果為準。其餘土地仍應依規定參加重劃分配。

正本：苗栗縣苗栗市公館鄉水鶴自辦市地重劃區籌備會

副本：

主任林彥宏

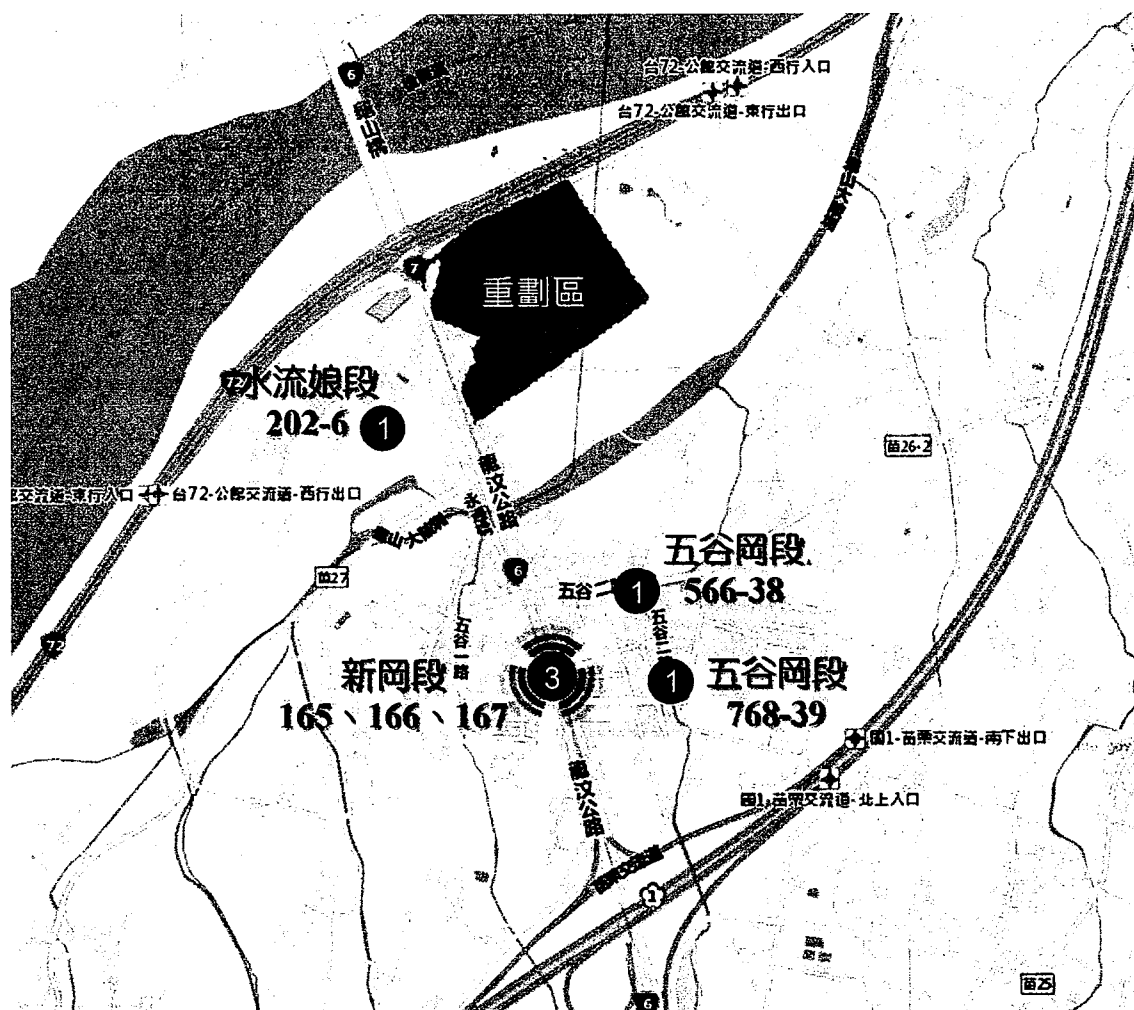
苗栗縣苗栗市公館鄉水鶴自辦市地重劃區內抵充土地清冊

編號	地號	登記面積 (平方公尺)	重劃區內面積 (平方公尺)	抵充土地	
				面積 (平方公尺)	使用現況
1	0012-0000	783.00	653.89	36.62	溝
2	0018-0000	318.00	99.14	4.73	溝
3	0019-0000	629.00	629.00	145.79	溝
4	0020-0000	4562.00	4562.00	53.86	溝
5	0022-0000	1170.00	1170.00	591.64	溝
6	0023-0000	478.00	478.00	30.14	溝
7	0041-0000	509.00	509.00	82.12	道
8	0041-0002	112.00	112.00	0.00	
9	0041-0003	28.00	28.00	0.00	
10	0044-0000	42.00	42.00	0.83	溝
11	0044-0001	175.00	175.00	15.40	溝
12	0045-0000	357.00	357.00	24.52	溝
13	0046-0000	458.00	458.00	194.58	溝
14	0047-0000	1942.00	1942.00	0.00	
15	0048-0000	1219.00	1219.00	8.99	溝
16	0056-0000	680.00	117.17	54.70	道
17	0067-0000	205.00	205.00	12.78	溝
				7.13	道
18	0069-0000	1691.00	1691.00	24.27	道
19	0070-0000	1629.00	1629.00	13.53	道
20	0076-0000	322.00	322.00	0.00	
21	0080-0000	14.00	14.00	0.00	
22	0085-0000	1987.00	1987.00	239.16	道
23	0086-0000	1151.00	1151.00	41.43	道
24	0087-0000	141.00	141.00	10.03	道
25	0088-0000	53.00	53.00	0.00	
26	0089-0000	10.00	10.00	0.00	
27	0091-0001	1.00	1.00	0.00	
28	0094-0000	96.00	96.00	9.39	溝
29	0095-0000	62.00	62.00	2.70	溝
30	0097-0000	73.00	73.00	0.00	
31	0145-0000	792.00	792.00	462.29	道
32	0145-0011	48.00	48.00	0.00	
33	0145-0017	97.00	97.00	0.33	道
34	0145-0018	4.00	4.00	0.00	
		合計	20927.20	2066.96	

附件六

最近三年鄰近地區土地交易價格

行政區	地段地號	分區	交易年月	交易單價 (萬元/坪)	交易單價 (萬元/m ²)
苗栗市	水流娘段 202-6	工業區	107/12	4.69	1.42
公館鄉	新岡段 165、167	工業區	108/07	4.55	1.38
公館鄉	五谷岡段 768-39	工業區	108/08	8.27	2.50
公館鄉	五谷岡段 566-38	工業區	108/09	7.34	2.22
公館鄉	新岡段 167	工業區	108/09	7.81	2.36
公館鄉	新岡段 166、167	工業區	108/09	7.26	2.20
平均單價				5.19	1.57



本重劃區 110 年度公告土地現值

鄉鎮 市區	地段	地號	區內面積 (m ²)	公告土地現值 (元/m ²)	地號	區內面積 (m ²)	公告土地現值 (元/m ²)
苗栗	水流娘	0009-0000	<u>30.64</u>	3,500	0034-0000	196.00	3,500
		0011-0000	<u>2948.66</u>	3,500	0035-0000	601.00	3,500
		0012-0000	<u>653.89</u>	3,500	0036-0000	802.00	3,500
		0016-0000	<u>2253.45</u>	3,500	0037-0000	538.00	3,500
		0016-0001	<u>514.03</u>	3,500	0038-0000	2299.00	3,500
		0017-0000	<u>882.11</u>	3,500	0038-0001	30.00	3,500
		0017-0004	1674.00	3,500	0038-0002	35.00	3,500
		0017-0005	1236.00	3,500	0038-0003	15.00	3,500
		0017-0006	317.00	3,500	0038-0004	15.00	3,500
		0018-0000	<u>99.14</u>	3,500	0039-0000	503.00	3,500
		0019-0000	629.00	3,500	0040-0000	151.00	3,500
		0020-0000	4562.00	3,500	0041-0000	509.00	9,072
		0021-0000	4199.00	3,500	0041-0002	112.00	3,500
		0022-0000	1170.00	3,500	0041-0003	28.00	3,500
		0023-0000	478.00	3,500	0042-0000	2504.00	3,500
		0024-0000	104.00	3,500	0043-0000	2897.00	3,500
		0025-0000	1171.00	3,500	0044-0000	42.00	3,500
		0026-0000	4573.00	3,500	0044-0001	175.00	3,500
		0027-0000	233.00	3,500	0045-0000	357.00	3,500
		0028-0000	15.00	3,500	0046-0000	458.00	3,500
		0029-0000	89.00	3,500	0047-0000	1942.00	3,500
		0030-0000	159.00	3,500	0048-0000	1219.00	3,500
		0031-0000	186.00	3,500	0049-0000	3959.00	3,500
		0032-0000	121.00	3,500	0053-0001	4.00	2,600
		0033-0000	318.00	3,500	0056-0000	<u>117.17</u>	2,750

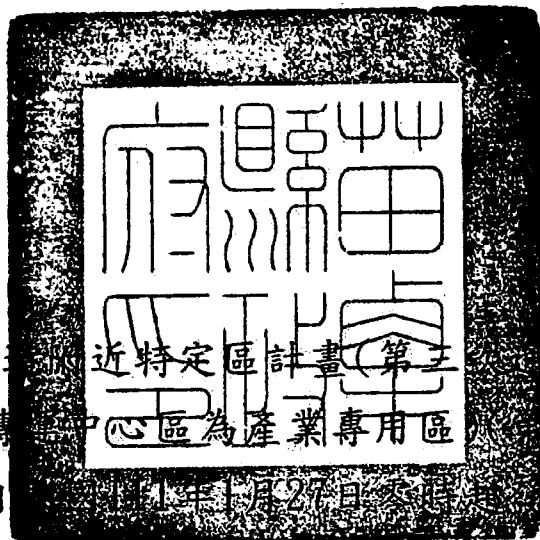
鄉鎮市區	地段	地號	區內面積 (m ²)	公告土地現值 (元/m ²)	地號	區內面積 (m ²)	公告土地現值 (元/m ²)
苗栗	水流娘	0066-0000	465.00	3,500	0080-0000	14.00	17,500
		0067-0000	205.00	3,500	0081-0000	102.00	22,500
		0068-0000	1840.00	3,500	0085-0000	1987.00	12,740
		0069-0000	1691.00	3,500	0086-0000	1151.00	10,609
		0070-0000	1629.00	3,500	0087-0000	141.00	3,500
		0071-0000	960.00	3,500	0088-0000	53.00	3,500
		0072-0000	1431.00	3,829	0089-0000	10.00	3,500
		0073-0000	1655.00	15,462	0091-0001	1.00	3,500
		0073-0007	4677.00	3,500	0094-0000	96.00	3,500
		0073-0008	249.00	3,500	0095-0000	62.00	10,609
		0074-0000	857.00	18,864	0097-0000	73.00	17,500
		0074-0001	539.00	5,247	0145-0000	792.00	7,330
		0074-0002	103.00	17,500	0145-0011	48.00	3,500
		0074-0003	232.00	22,500	0145-0017	97.00	3,500
		0076-0000	322.00	17,500	0145-0018	4.00	3,500
		0077-0000	3.00	17,500			
公館	鶴崗	0503-0000	<u>454.47</u>	2,300	0521-0000	<u>2274.70</u>	2,300
		0504-0000	<u>215.02</u>	2,300	0522-0000	<u>336.28</u>	2,300
		0516-0000	<u>2.37</u>	2,300	0523-0000	<u>368.79</u>	2,300
		0520-0000	<u>68.23</u>	2,300			
本區平均公告土地現值						4,540(元/m ²)	

註：「區內面積」係應辦理分割土地在重劃範圍內以圖面量測的約略面積。

鄰近地區無產業專用區之交易實例，參照其土地容許使用項目以同區域工業區作為比較標的，並考量公告土地現值、土地區位、區域發展成熟度...等因素，預估重劃後平均地價為 15,700(元/m²)。

苗栗縣政府 公告

發文日期：中華民國111年1月25日
發文字號：府商都字第1110005941B號
附件：



主旨：公告「變更高速公路苗栗交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)(暫予保留第1案貨物轉運中心區為產業專用區第一階段)案」計畫書、圖，並自111年1月27日零時起發布實施。

依據：

- 一、都市計畫法第21條規定。
- 二、內政部111年1月5日台內營字第1110800226號函。

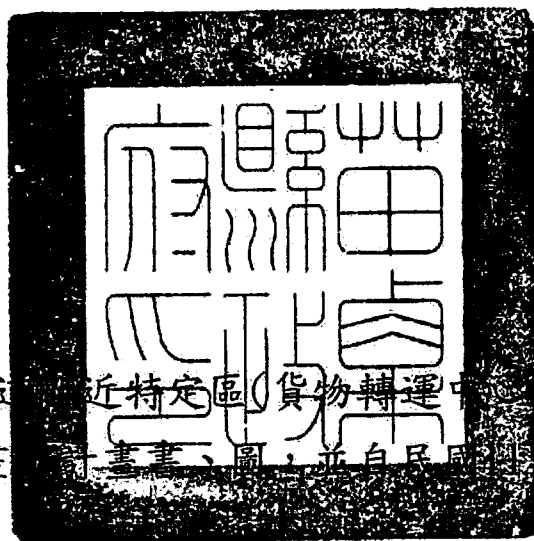
公告事項：

- 一、本計畫書、圖業經內政部都市計畫委員會96年12月11日第672次會議、97年9月9日第690次會議、98年3月10日第702次會議、108年1月15日第938次會議及108年12月24日第960次會議審決，並經內政部111年1月5日台內營字第1110800226號函核定在案。
- 二、本計畫書、圖自民國111年1月27日零時起發布實施，計畫範圍內依本計畫書圖、都市計畫法及建築法等相關法令規定實施建築管理。
- 三、需閱讀計畫書、圖者，請至苗栗市公所、公館鄉公所或本府工商發展處（都市計畫科）閱覽（亦可上網瀏覽，網址：<http://urbanplanning.miaoli.gov.tw/upmiaoli/urbanplan01/05.aspx>）。
- 四、張貼公告書圖期間自發布實施日起30天。

縣長 徐耀昌

苗栗縣政府 公告

發文日期：中華民國111年3月7日
發文字號：府商都字第1110041991B號
附件：



主旨：公告「擬定高速公路苗栗交流道附近特定區(貨物轉運中區)變更為產業專用區)細部計畫書、圖，並自民國111年3月9日零時起發布實施。

依據：

- 一、都市計畫法第21及23條規定。
- 二、本府111年3月7日府商都字第1110041991A號函。

公告事項：

- 一、本計畫書、圖業經本縣都市計畫委員會民國109年7月1日第284次會議審決，並經本府3月7日府商都字第1110041991A號函核定在案。
- 二、本計畫書、圖自民國111年3月9日零時起發布實施，計畫範圍內依本計畫書圖、都市計畫法及建築法等相關法令規定實施建築管理。
- 三、需閱讀計畫書、圖者，請至苗栗市公所、公館鄉公所或本府工商發展處(都市計畫科)閱覽(亦可上網瀏覽，網址：<http://urbanplanning.miaoli.gov.tw/upmiaoli/urbanplan01/05.aspx>)。
- 四、張貼公告書圖期間自發布實施日起30天。

縣長 徐耀昌