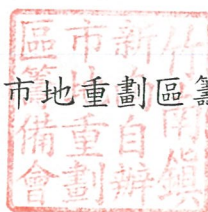


竹南鎮新南自辦市地重劃區

重劃計畫書

竹南鎮新南自辦市地重劃區籌備會 製



竹南鎮新南自辦市地重劃區重劃計畫書

壹、重劃地區及範圍：

一、重劃地區及範圍

(一) 本自辦市地重劃區係位於苗栗縣竹南鎮內，範圍包括竹南段一小段及二小段內之部份土地，其四至範圍如下：

東：以維新路(道路編號(4)-1-15M)為界。

西：以隔離鐵路用地之綠地為界。

南：以廣(停)十七及廣(停)十九為界。

北：以工八乙種工業區用地為界。

(二) 重劃區總面積約 2.5698 公頃。

二、本重劃區名稱：竹南鎮新南自辦市地重劃區。

貳、法令依據

一、平均地權條例第 58 條第 2 項規定辦理。

二、獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 26 條規定辦理。

三、本重劃區範圍業經苗栗縣政府 99 年 06 月 02 日府地劃字第 0990098936 號函核定在案(附件一)。

四、依苗栗縣政府 99 年 7 月 7 日府商都字第 0990122992 號函會議紀錄，暨苗栗縣政府 99 年 9 月 13 日府商都字第 0990168598 號函會議紀錄，本重劃區都市計畫係屬「擬定竹南頭份都市計畫(原倉儲區變更為住宅區)細部計畫」案，業經苗栗縣都市計畫委員會第 222 次會議通過及第 224 次會議修正通過(附件二)。

參、辦理重劃原因及預期效果：

一、辦理重劃原因：

(一) 本重劃區經都市計畫規劃為住宅區，但目前大部份土地均閒置未利用，其經濟效益極低。

(二) 地籍凌亂，產生畸零地，不利建設阻礙地方發展。

(三) 公共設施缺乏。

二、預期效益：

(一) 公共設施完善：本重劃區辦理完成區內公共設施(如道路、兒童遊樂場、電力、電信、自來水)均將隨同施設完竣。預

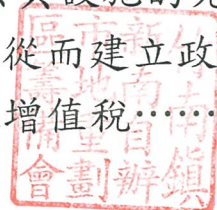
計重劃完成後，公共設施開闢完成(道路、兒童遊樂場)面積約 0.5620 公頃。

(二) 減輕政府財力負擔：本重劃區辦理完竣後，政府因此無償取得之道路及兒童遊樂場用地面積約計 0.5620 公頃，約可節省徵收費用約 6,796 萬元。

(三) 消除畸零地：重劃後土地地形方正，並可建築使用，公共設施完整，提高土地利用及增值，從而促進地方的發展與繁榮，本重劃自完成後可供之建築面積約 1.8127 公頃。

(四) 廣建財源、充裕地方財政：重劃完成後由於公共設施的完竣，土地方正完整，必當刺激土地的建築使用，從而建立政府永久的稅源如：地價稅、房屋稅、契稅及土地增值稅……等，以充裕地方的財政，加速地方建設。

(五) 可改善生活環境，提高生活品質，並建立完整、優美與舒適的住宅社區。



肆、重劃區內公私有土地總面積及土地所有權人總數，申請情形：

一、公私有土地面積及人數

項 目	土地所有權人數	面積 (公頃)	備 註
公 有	2	0.4009	
私 有	92	2.1689	
未登錄地	0	0.0000	
合 計	94	2.5698	

二、私有土地所有權人同意辦理重劃情形

私有土地所有權人人數					私有土地面積				
總人數		申請(同意)		未申請(同意)		申請(同意)		未申請(同意)	
		情形		情形		面積(公頃)		面積(公頃)	
		人數	比率	人數	比率	面積	比率	面積	比率
92		50	54.35%	42	45.65%	2.1689	1.248822	0.920078	42.42%
公有土地面積：0.4009公頃					可抵充之公地面積：0.0295公頃				

註：本表面積係依土地登記謄本面積計算，其實際面積應依實地測量面積為準。

伍、本重劃區內原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地面積。

本重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川等已登記及未登記土地面積：295 平方公尺。

陸、預估公共設施用地負擔：

一、列入共同負擔之公共設施用地項目及面積：

項 目	面積（公頃）	備 註
道路用地	0.3493	本表公共設施用地實際面積，以經依法釘樁、分割、登記之面積為準。
兒童遊樂場用地	0.2127	
合 計	0.5620	

二、不列入共同負擔之公共設施用地項目及面積：

綠地面積：0.1951 公頃。（專供鐵路使用）

重劃區內台灣鐵路管理局原有之鐵路用地，現況係為台鐵竹南站場、軌道等鐵路使用，經台灣鐵路管理局陳情保留部分土地以維持現有鐵軌使用，以免影響竹南站場鐵路運輸功能，依據都市計畫之細部計畫內容，配合鄰近分區劃設綠地，重劃時以台灣鐵路管理局所管之國有土地優先指配，以符實際。故重劃區內新設綠地，專供鐵路使用，並維持原有功能，係以台灣鐵路管理局重劃前仍供鐵路運輸之土地為限，基於重劃後對鐵路用地並無受益，故此部分土地不計扣負擔。

三、公共設施用地平均負擔比例：

（一）重劃區共同負擔公共設施用地總面積：0.5620 公頃。

（二）重劃區總面積：2.5698 公頃。

（三）公共設施用地平均負擔比例：22.71%。

$$\text{公共設施用地負擔比率} = \frac{\text{重劃區共同負擔公共設施用地總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川、及未登記地等抵充面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川、及未登記地等抵充面積} - \text{綠地(鐵路專用)}} \times 100\%$$

$$22.71\% = \frac{5,620.00 - 295.00}{25,698.00 - 295.00 - 1,951.00} \times 100\%$$

柒、預估費用負擔：

（一）費用負擔總額概估：

項目		金額（元）	備註
工程費	填土整地工程	9,500,000	本項費用以重劃會將本區重劃工程規劃設計書圖及工程預算送請主管機關核定金額為準
	道路側溝排水工程	16,300,000	本項費用以重劃會將本區重劃工程規劃設計書圖及工程預算送請主管機關核定金額為準
	公共設施建設工程	11,200,000	本項費用以重劃會將本區重劃工程規劃設計書圖及工程預算送請主管機關核定金額為準
	管線工程	4,800,000	包括電力、電信、自來水等管線工程
	小計	41,800,000	
重劃費用	地上物拆遷補償費	5,000,000	本項費用以理事會查定提交會員大會通過，送主管機關核定之金額為準
	重劃作業費	4,865,500	(詳附件三)
	小計	9,865,500	
貸款利息		2,655,607	貸款金額以51665500計算，依99年07月12日五大銀行平均基準利率年息2.57%(附件四)計算期限2年。
總計		54,321,107	

(二) 預估費用負擔比率

$$\text{費用負擔比率} = \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃作業費用總額} + \text{貸款利息}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川、及未登記地等抵充面積} - \text{綠地(鐵路專用)})} \times 100\%$$

$$17.61\% = \frac{41,800,000 + 9,865,500 + 2,655,607}{13,150 \times (25,698 - 295 - 1,951)} \times 100\%$$

捌、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：

$$\text{土地所有權人平均重劃負擔比率} = \text{公共設施用地負擔比率} + \text{費用負擔比率}$$

一、共同負擔之公共設施用地負擔比率：22.71%

二、重劃費用負擔比率：17.61%

三、合計平均重劃負擔比率：40.32%

玖、財務計劃：

一、資金需求總額約新台幣 54,321,107 元。

二、貸款計畫：

前款所需費用擬向金融機構或向民間機構借款籌措支應。

三、償還計畫：

於重劃後土地登記完竣且重劃工程完成驗收，並經主管機關接管後，由區內土地所有權人以未建築土地折價抵付之抵費地出售價款或繳納差額地價償還。

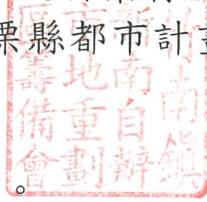
拾、預定重劃作業進度：

本重劃區預定工作期間為 24 個月，民國 99 年 07 月至民國 101 年 06 月止(詳附件五)。

拾壹、重劃區範圍暨都市計劃地籍套繪圖。(詳附件六)

拾貳、附件：

- 一、苗栗縣政府 99 年 06 月 02 日府地劃字第 0990098936 號函核定重劃範圍。
- 二、苗栗縣政府 99 年 07 月 07 日府商都字第 0990122992 號苗栗縣都市計畫委員會第 222 次會議紀錄，及苗栗縣政府 99 年 9 月 13 日府商都字第 0990168598 號苗栗縣都市計畫委員會第 224 次會議紀錄。
- 三、重劃作業費用明細表。
- 四、99 年 07 月 12 日五大銀行平均基準利率。
- 五、重劃區預定工作進度表。
- 六、重劃範圍暨都市計劃地籍套繪圖。



<附件一>

檔 號：

保存年限：

苗栗縣政府 函

機關地址：苗栗市府前路1號

聯絡方式：傳真：037-334412

承辦人：陳智曠

聯絡電話：334430 經國路4段825號



受文者：苗栗縣竹南鎮新南自辦市地重劃區籌備會

403 台中市西區大業北路37號一樓

發文日期：中華民國99年06月02日

發文字號：府地劃字第0990098936號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：核定 貴籌備會申請擬辦「苗栗縣竹南鎮新南自辦市地重劃區」範圍，並請依說明二辦理，請查照。

說明：

- 一、依據 貴籌備會99年4月19日新南自重字第99041901號函暨獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第二十條規定。
- 二、貴會申請之重劃範圍，係竹南、頭份都市計畫（原「倉儲區」變更為住宅區），細部計畫規定應以市地重劃方式開發之地區，面積2.5698公頃。並核定該重劃區名稱為：「苗栗縣竹南鎮新南自辦市地重劃區」，及請依下列各項辦理：
 - （一）本區工程設計及監造，請委由合格工程顧問公司已登記開業土木技師依市區道路工程設計標準辦理並依程序處理後，再將確實核算數量之工程預算書、圖及技師執照、營業執照影本送府審查。
 - （二）區內各管線工程（含電力、電信、自來水、天然氣）應於路面工程鋪設前預先洽請主管單位配合辦理完竣再鋪設路面。
 - （三）市地重劃不得造成畸零地，並依建築技術規則第一一〇條規定規劃整體性防火間隔其淨寬在三公尺以上，並應接通道路，併同土地分配結果辦理公告。
 - （四）不得違反經本府87年4月7日公告發布實施之變更竹南頭份都市計畫（第二次通盤檢討）案土地使用管理要點及後續經本府公告發布實施之土地使用管制要點。
 - （五）重劃區週邊維新路已有既設雨水下水道系統，開發時確實

銜接道路排水系統，並依灌排分離原則辦理，以維排水順暢。
(六)重劃區內是否涉及現有農田灌排圳路，請逕洽台灣省苗栗農田水利會。

(七)都市計畫樁，請依都市計畫樁測定及管理辦法規定辦理。

(八)重劃區地籍測量，原則上應以數值地籍測量方式辦理（TW 97 系統）；惟實際之地籍系統管理方式，請逕洽所轄竹南鎮地政事務所，並請依其要求辦理。

(九)有關區內已登記公有土地，依規定應一律參加重劃。

三、檢附核定之重劃範圍圖乙份。

正本：苗栗縣竹南鎮新南自辦市地重劃區籌備會

副本：苗栗縣竹南鎮公所、本府工商發展處〈都市計畫科〉、本府地政處

縣長 劉政鴻

依分層負責規定授權主管局（處）長決行

<附件二>

檔 號：

保存年限：

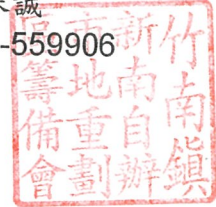
苗栗縣政府 函

機關地址：苗栗市府前路 1 號

聯絡方式：傳真：037-364450

承辦人：洪春誠

聯絡電話：037-559906



受文者：苗栗縣竹南鎮新南自辦市地重劃區籌備會

台中市西區大業北路 37 號 1 樓

發文日期：中華民國 99 年 07 月 07 日

發文字號：府商都字第 0990122992 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：檢送「苗栗縣都市計畫委員會第 222 次會議」會議紀錄乙份，請查照。

說明：依本府 99 年 6 月 17 日府商都字第 0990108597 號開會通知單續辦。

正本：劉縣長兼主任委員政鴻、林副主任委員久翔、姜委員松茂、林委員文雄、邱委員宏宗、楊委員明鏡、范委員陽添、徐委員文達、劉委員昱聰、王委員銘國、解委員鴻年、巫委員明松、林委員明、紀委員聰吉、黃委員文忠、許委員松、李委員京勳、黎委員旭欽、何委員德富、黃委員明塏

副本：財政部國有財產局臺灣中區辦事處新竹分處、交通部臺灣鐵路管理局、台灣省苗栗農田水利會、中國人造纖維股份有限公司、台灣糖業公司、苗栗縣竹南鎮公所、苗栗縣頭份鎮公所、苗栗縣苗栗市公所、竹南鎮成功自辦市地重劃區籌備會、苗栗縣竹南鎮新南自辦市地重劃區籌備會、裕工程顧問有限公司、逢開發有限公司、賴君、王建築師事務所、黃君、大建築師事務所、本府地政處〈重劃科〉、本府工商發展處〈建築管理及國宅科〉、本府工商發展處〈都市計畫科〉

縣長 劉政鴻

(附件三)竹南鎮新南自辦市地重劃區重劃作業費用明細表

項目	單位	單價	數量	總價	備註
一、人事費					
(一) 土地開發人員	元/年(人)	520,000	2年(2人)	2,080,000	每人每月40,000元，每年以13個月計算
(二) 作業人員	元/年(人)	390,000	2年(2人)	1,560,000	每人每月30,000元，每年以13個月計算
二、業務費					
(一) 油電費	月	6,000	24	144,000	
(二) 文具、紙張、印刷	月	2,500	24	60,000	
(三) 加班、誤餐費	月	8,000	24	192,000	
(四) 水電費	月	4,000	24	96,000	
三、地籍整理費用					
(一) 地形測量	公頃	15,000	2.5	37,500	
(二) 邊界分割	筆	400	0	0	土地分割規費每筆800元，減半收取
(三) 土地分配及成果圖	公頃	100,000	2.5	250,000	
(四) 各宗土地界樁埋設	筆	1,500	100	150,000	
(五) 重劃後確定測量	筆	400	100	40,000	土地鑑界規費每筆800元，減半收取
(六) 道路中心樁埋設	支	5,000	20	100,000	
四、旅運費	月	4,000	24	96,000	
五、設備費		60,000		60,000	電腦設備
總 計				4,865,500	



註：重劃期間以24個月計算。

<附件四>



全站搜尋

查詢

進階查詢

您在這裡: 首頁 > 利率及準備率 > 利率 > 「五大銀行平均存款利率」與「五大銀行平均基準利率」

友善列印

認識央行

重大政策

就業資訊

主動公開政府資訊

利率及準備率

外匯資訊

金融穩定與監理

支付清算系統

國庫收支與政府債券

發行貨幣

新聞稿

首長演講辭

出版品

統計資料

「五大銀行平均存款利率」與 平均基準利率



日期: 99 年 7 月 12 日

單位: 年息百分比率

一、「五大銀行平均存款利率」

一個月期: 0.58

三個月期: 0.66

六個月期: 0.81

九個月期: 0.94

一年期: 1.02

二年期: 1.09

三年期: 1.11

二、「五大銀行平均基準利率」: 2.57

說明:

1. 五大銀行為台灣銀行、合作金庫銀行、第一銀行、華南銀行及台灣土地銀行。

2. 存款利率為一般定期存款固定利率。

(附件五)竹南鎮新南自辦市地重劃區預定工作進度表

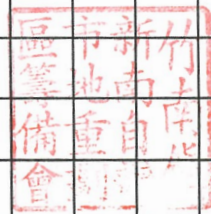
工 作 項 目		99年							100年												101年					
		4~6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月
一	發起成立籌備會																									
二	範圍申請核定																									
三	徵求同意																									
四	研訂自辦市地重劃計畫書報核																									
五	公告重劃計畫書																									
六	研擬重劃會章程草案																									
七	成立重劃會																									
八	籌編經費及公告禁止移轉等事項																									
九	現況調查及測量																									
十	工程規劃設計及施工																									
十一	查估重劃前後地價																									
十二	查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償費																									
十三	土地分配設計及計算負擔																									
十四	分配結果公告及異議處理																									
十五	申請地籍整理及土地登記																									
十六	土地交接及清償																									
十七	申請核發重劃費用負擔證明書																									
十八	財物結算																									
十九	重劃會解散																									

區籌備會

市地重劃

新竹市

備註：



備註：