

區劃重地市辦自興館鄉公館

書告報劃重

製會劃重區劃重地市辦自興館鄉公館



公館鄉館興自辦市地重劃區重劃報告書

壹、重劃地區之名稱：公館鄉館興自辦市地重劃區。

貳、重劃地區面積計 0.5624 公頃，參與重劃之土地所有權人公有 0 人、私有 54 人，合計 54 人。

參、重劃經過：

一、本重劃區都市計畫依據由原「擬定公館都市計畫(原「機一」機關用地變更為住宅區)細部計畫」，經細部計畫變更後為「變更公館都市計畫(原「機一」機關用地變更為住宅區)細部計畫」。

二、發起重劃籌備會：區內土地所有權人詹[]先生等 7 人為符合都市計畫附帶規定，及促進本地區土地合理有效使用，以健全地方繁榮發展，乃於民國 96 年 02 月發起成立公館鄉館興自辦市地重劃區籌備會，並申請核定範圍，其目的旨在協助政府無償取得公共設施用地，並將區內公共設施建設完成，且將區內畸零不整及無法面臨道路建築之土地予以交換分合，以促進土地合理有效使用，案經苗栗縣政府於 96 年 06 月 04 日以府地劃字第 0960082612 號函同意備查。其重劃區實施範圍四周如下：

(一) 東：以 15M 大同路(台六線)以西。

(二) 西：以 8M 宮前路以東。

(三) 南：以館興段 479 地號以北。

(四) 北：以 10M 仁愛路以南為界。

徵求同意重劃：本重劃區在籌備會及土地所有權人鼎力指導及協助下，徵求土地所有權人同意辦理重劃。本重劃區內於 96 年 09 月核定重劃計畫書時(第一次會員大會前)，私有土地所有權人共計 31 人，同意參加重劃者計有 19 人，佔全區私有總人數比例為 61.29%；其同意土地面積總計 0.4024 公頃，佔私有土地總面積 0.5624 公頃之 71.54%。同意重劃人數及持有面積符合「平均地權條例」第 58 條之規定。

三、擬具重劃計畫書並報請核定：本重劃區於徵得區內私有土地所有權人人數及其面積半數以上之同意重劃後，隨即擬具重劃計畫書，其重劃計畫書經籌備會報奉苗栗縣政府，於 96 年 09 月 29 日以府地劃字第 0960138291 號函核定(附件 1)，核准之重劃計畫書依法於重劃區會址、公館鄉公所等處辦理公告，公告自 96 年 10 月 19 日至 96 年 11 月 18 日止，計公告 30 日，並通知各土地所有權人前往公告處所閱覽。

- 四、召開會員大會及成立重劃會：本重劃區重劃計畫書於公告期滿後，於民國 96 年 12 月 02 日召開第一次會員大會，審議重劃會章程、追認重劃計畫書、以及重劃業務授權事宜，並選任詹[]、詹[]、詹[]、詹[]、廖[]、廖[]、謝[]為理事，詹[]為監事。於會員大會結束後於現場召開第 1 次理事會議，並由理事互推詹[]先生為理事長，第 1 次會員大會及第 1 次理事會會議紀錄、會員簽到簿、會員名冊與理事、監事名冊及重劃會章程報奉苗栗縣政府，依苗栗縣政府 96 年 12 月 11 日府地劃字第 0960182119 號函(附件 2)予以核備，成立重劃會。其後，因變更本重劃區都市計畫，於 100 年 11 月 12 日，召開第二次會員大會，以修改部分重劃計畫書(都市計畫公共設施配置變更)、部分重劃會章程(出資方式)，及部分理事改選，由原詹[]改選為萬[]，會後於現場召開第 2 次理事會議，推選萬[]先生為理事長，並依苗栗縣政府 100 年 12 月 16 日府地劃字第 1000255150 號函備查(附件 3)。
- 五、本重劃區土地改良物依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 31 條規定辦理查估及補償，查估清冊依苗栗縣政府所訂「苗栗縣辦理公共工程建築改良物拆遷補償自治條例」及「苗栗縣辦理徵收土地農作改良物水產養殖物及畜禽查估補償自治條例」查定後，由本重劃會第 3 次理事會通過，並經苗栗縣政府 101 年 04 月 05 日府地劃字第 1010065603 號函備查(附件 4)。
- 六、重劃前後地價經本重劃會依「市地重劃實施辦法」第 20 條規定辦理查估後，提請本重劃會 101 年 08 月 11 日第四次理事會審議通過後，經苗栗縣地價暨標準地價評議委員會評定，評定結果：重劃前平均地價為 12,000 元/m²，重劃後平均地價 17,155 元/m²，依苗栗縣政府 101 年 11 月 07 日府地劃字第 1010224092 號函通過(附件 5)。
- 七、本重劃區土地分配計算負擔總計表經苗栗縣政府於 101 年 12 月 03 日以府地劃字第 1010241528 號函核定(附件 6)，區內各宗土地之重劃後土地分配位置及重劃負擔之計扣，均按「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 33 條規定辦理，本重劃區土地分配結果，業經本重劃會第 5 次理事會議審議通過，並經苗栗縣政府 102 年 01 月 24 日府地劃字第 1020018485 號函准予備查(附件 7)。本重劃會於 102 年 02 月 18 日至 102 年 03 月 20 日止公告 30 天。土地分配公告期間，計有詹[]及台灣苗栗農田水利會等 2 筆土地分配異議調整案件提出，本重劃會均已辦理協調後，依協調結果辦理。

八、本重劃區於重劃後土地分配結果公告期滿，且異議經協調達成協議後，重劃會即檢附重劃前後土地分配清冊、重劃後土地分配圖、重劃前後地號圖、重劃前後地號對照圖、他項權利清冊、重劃後宗地申報地價及原地價換算表等予苗栗縣政府，依苗栗縣政府 102 年 10 月 02 日府地劃字第 1020200159 號函檢測本重劃區地籍測量成果完成，並依 102 年 10 月 17 日府地劃字第 1020211245 號函，核轉苗栗縣苗栗地政事務所辦理土地登記。

九、辦理土地交接：本重劃區重劃後土地經苗栗地政事務所於 102 年 10 月 28 日辦理登記完成，重劃會亦函請各土地所有權人前往實地辦理指界交地。

十、申請核發重劃總費用證明書：本重劃區重劃後土地經苗栗地政事務所辦竣登記，且重劃工程經相關公共設施主管機關同意接管養護後，重劃會即依土地分配計算表，按戶按宗列冊編造「重劃負擔費用清冊」，並函請苗栗縣政府核發重劃負擔總費用證明書，案經審核無誤後，依苗栗縣政府於 102 年 11 月 13 日府地劃字第 1020228522 號函核發(附件 8)，送交重劃會轉發予各土地所有權人，並於核發同時，將另一份重劃總費用證明書通知地方稅務局，作為土地所有權人於重劃後第一次土所有權移轉時，自土地漲價總數額減去上開重劃總費用後計徵土地增值稅之審查依據。

肆、重劃負擔：

一、公共設施用地負擔比率：32.29%

本重劃區屬「平均地權條例」第 60 條第 1 項規定，應列入共同負擔公共設施之道路、公兒用地、廣兼停用地，面積 0.1816 公頃，佔重劃區總面積比率為 32.29%

二、費用負擔比率：16.75%

三、重劃總平均負擔比率：49.04%

伍、重劃工程：

本重劃區重劃工程項目計有街廓整地、路燈工程、公兒工程、廣兼停工程等。

本重劃區工程設計係委由大 工程顧問有限公司 辦理工程規劃設計，其工程規劃設計書、圖及其預算，經苗栗縣政府核轉各該公共設施主管機關審理後，於 101 年 07 月 20 日以府地劃字第 1010146490 號函核定(附件 9)。

重劃會委由大[]工程顧問有限公司負責辦理相關監造業務，欣[]營造有限公司負責公共設施工程營造作業。工程施工完成後，經本重劃區理事於 102 年 05 月 29 日辦理工程初驗通過後，邀集各該公共設施主管機關派員於 102 年 08 月 06 日會同驗收，並於 102 年 09 月 13 日辦理接管，公共設施依規定逕交公館鄉公所接管養護並繳交工程保固金(附件 10)。

陸、重劃效益：

- 一、本重劃區辦理重劃後增加可開發建築用地面積約 0.3808 公頃，除疏解主要都市人口增長之壓力及市區土地過度開發之負荷，亦對改善民眾居住環境品質有實質之幫助。
- 二、藉此完善規劃，可引導都市合理、有秩序成長，且本重劃區之區位與都市發展趨勢相結合，將促使都市人口均衡分佈。
- 三、消弭違章濫耕之凌亂景觀現象，並借助地籍重整，促使產權單純化，減少產權糾紛，加速土地開發利用，以增加政府稅收。
- 四、本重劃區辦理重劃後將可無償取得公共設施用地約 0.1816 公頃，可節省政府徵購公共設施用地費用約 3558 萬元及建設經費約 1232 萬元，總計約 4790 萬元。

柒、財物結算情形(附件 11)：

- 一、支出部分：本重劃區各項工程費用金額及地上物拆遷補償費、重劃業務費及貸款利息等各項支出費用計新台幣 15,995,653 元，另未達最小分配面積及短配土地應發給差額地價補償費支出計新台幣 4,572,565 元，合計應支出金額為新台幣 20,568,218 元。
- 二、收入部份：本重劃區抵費地經理事會決議出售且辦竣產權移轉登記金額為 19,376,911 元。另應收取繳納之差額地價金額為 971,345 元。合計總收入金額為新台幣 20,348,256 元。
- 三、虧損處理：本重劃區前述第二款之總收入金額扣除第一款應支出金額，計虧損 219,962 元，該虧損金額，不得轉嫁土地所有權人，由理事長萬[]負責負擔。

捌、異議情形及處理經過：

- 一、本重劃區土地分配公告期間提出異議要求調整者計有詹[]及台灣苗栗農田水利會等 2 人，於公告期滿後，經重劃會邀集異議人協調結果，均達成協議，異議人並未再提異議，即告確定。
- 二、上述協調結果經提本重劃會第 6 次理事會辦理追認，並送苗栗縣政

府備查。

玖、檢討：

一、本重劃區應行拆遷補償之土地改良物，經本重劃會與地上物所有權人協調溝通後，陸續配合領取補償費並予拆除，使本重劃區工程順利施工。

二、重劃期間承蒙苗栗縣政府、公館鄉公所及苗栗地政事務所等各級單位賜予指導協助，及區內各土地所有權人配合，始得本重劃區能順利完成各項重劃業務、重劃工程驗收與接管、土地登記及重劃總費用證明書之核發等，重劃圓滿完成，謹此致最高之謝意。

拾、附錄(件)：

1. 苗栗縣政府 96 年 09 月 29 日府地劃字第 0960138291 號函。
2. 苗栗縣政府 96 年 12 月 11 日府地劃字第 0960182119 號函。
3. 苗栗縣政府 100 年 12 月 16 日府地劃字第 1000255150 號函。
4. 苗栗縣政府 101 年 04 月 05 日府地劃字第 1010065603 號函。
5. 苗栗縣政府 101 年 11 月 07 日府地劃字第 1010224092 號函。
6. 苗栗縣政府 101 年 12 月 03 日府地劃字第 1010241528 號函。
7. 苗栗縣政府 102 年 01 月 24 日府地劃字第 1020018485 號函。
8. 苗栗縣政府 102 年 11 月 13 日府地劃字第 1020228522 號函。
9. 苗栗縣政府 101 年 07 月 20 日府地劃字第 1010146490 號函。
10. 重劃工程保固金憑單。
11. 財務結算收支明細表。
12. 重劃前、後地籍圖。