

中華民國九十二年十二月

苗栗縣頭份鎮成功自辦市地重劃區計畫書

苗栗縣頭份鎮成功自辦市地重劃區



苗栗縣頭份鎮成功自辦市地重劃區計畫書

一、重劃地區及範圍

本重劃區坐落苗栗縣頭份鎮，範圍包括中央段 17、18、19、20、21、22、23、24、25、26、27、28、29、30-12、31、32 地號及成功段 799、800、802、803、1014、1015、1018、1019、1020、1021、1022、1023、1024、1025、1026、1027 地號等三十二筆土地之全部，其範圍四至：

東：以信東路西側為界。

南：以大亨路北側為界。

西：以大仁街東側為界。

北：以大仁街南側為界。

二、法令依據

(一) 依平均地權條例第五十八條第二項規定辦理。

(二) 依『擬定竹南頭份都市計畫(原市七用地變更為住宅區)細部計畫案』所劃定之計畫範圍，並以市地重劃方式開發。其發布日期及文號為苗栗縣政府民國九十一年十月二日府建都字第 910083498 號函公告實施。

三、辦理重劃原因及預期效益

(一) 辦理原因：

1. 依據『擬定竹南頭份都市計畫(原市七用地變更為住宅區)細部計畫案』，苗栗縣政府民國九十一年十月二日府建都字第9100083498號函發布公告實施。本區開發方式係以市地重劃方式開發。
2. 本重劃區原為竹南頭份都市計畫(市七)公共設施保留地，民國八十年間經竹南頭份都市計畫第一期公共設施保留地專案通盤檢討(附帶條件變更為住宅區；其附帶條件：「應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築)」，為避免造成土地資源浪費及考量降低政府公共設施建設之負擔，故辦理本區市地重劃。

(二) 預期效益：

1. 目前本重劃區係『擬定竹南頭份都市計畫(原市七用地變更為住宅區)細部計畫案』，重劃區內之土地現況為空荒地及農業使用，造成發展限制，重劃後可為本地區帶來有秩序發展，改善整體環境。
2. 本重劃區重劃完成以後可提供建築用地○·三三三九公頃，約可容納一三四人，政府無償取得鄰里公園兼兒童遊樂場用地○·一七九八公頃之公共設施用地。
3. 目前以民國九十二年平均公告現值新台幣每平方公尺約二一、六〇〇元計算，政府可節省新台幣約五、四五二萬元之土地徵收費(公告現值加四成)及約新台幣三〇〇萬元之鄰里公園兼兒童遊樂場及相關設施費用。
4. 本重劃區預計二年以內完成公共設施建設，並預期土地價值增值15%以上。

四、重劃地區公私有土地總面積及土地所有權人總數

項目	土地所有權人人數	面積(公頃)	備註
公有	3	0.0838	
私有	14	0.4323	
未登錄土地	0	0.0000	
總計	17	0.5161	

備註：

5/5/

(一)本表所列公、私有土地面積係依據土地登記簿謄本所載面積摘錄統計。

(二)實際面積以實際測量為準。

五、土地所有權人申請重劃情形(實際面積以實際測量為準)

私有土地所有權人人數					私有土地面積（公頃）				
總人數	申請人數		未申請人數		總面積 （公頃）	申請面積（公頃）		未申請面積（公頃）	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
14	11	78.57	3	21.43	0.4323	0.3482	80.53	0.0831	19.47
公有土地面積：0.0838（公頃）					可抵充之公地面積：0.0679（公頃）				

六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地面積

本重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川等以登記及未登記土地面積共計○·○六七九公頃，依平均地權條例施行細則第八十二條第一項第一、二款及同條例第六十條規定抵充為區內共同負擔之公共設施用地。

鄉鎮市區	段	地號	地目	面積(公頃)	權屬別	管理機關
頭份鎮	中央段	30-12	水	0.0161	中華民國	財政部國有財產局
頭份鎮	中央段	32	道	0.0022	頭份鎮	頭份鎮公所
頭份鎮	成功段	799	道	0.0014	頭份鎮	頭份鎮公所
頭份鎮	成功段	800	道	0.0007	頭份鎮	頭份鎮公所
頭份鎮	成功段	802	道	0.0002	苗栗縣	頭份鎮公所
頭份鎮	成功段	803	道	0.0003	頭份鎮	頭份鎮公所
頭份鎮	成功段	1014	道	0.0006	頭份鎮	頭份鎮公所
頭份鎮	成功段	1015	道	0.0005	頭份鎮	頭份鎮公所
頭份鎮	成功段	1025	道	0.0195	苗栗縣	頭份鎮公所
頭份鎮	成功段	1027	田	0.0264	中華民國	財政部國有財產局
				0.0679		

備註：其中成功段地號1027，現況作為通往土地公廟之道路使用，其他為道路、溝渠等使用。依平均地權條例第六十條原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地(……，實際作道路、溝渠、河川使用及原作道路、溝渠、河川使用已廢置而尚未完成廢置程序之公有土地。)依法抵充。

七、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計有：鄰里公園兼兒童遊樂場用地○·一八〇三公頃。

公共設施用地項目	面積(公頃)	備註
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.1803	實際面積以實際測量為準
總計	0.1803	

(二)非共同負擔之公共設施用地項目及面積：○·○○○○公頃。

(三)土地所有權人負擔公共設施用地面積：○·一二四公頃。

共同負擔之公共設施用地面積—抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積〓土地所有權人負擔之公共設施用地面積。

0.1803-0.0679=0.1124 (公頃)

(四)公共設施用地平均負擔比率：25.13%。

公共設施用地平均負擔比率=

共同負擔之公共設施用地總面積-原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積
重劃區總面積-原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積
×100%

= (0.1803-0.0679) 公頃 / (0.5151-0.0679) 公頃 = 25.13%

八、預估費用負擔

(一) 預估工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息之總額：

項目			金額(元)	說明	備註
工程費用	整地工程		950,000	一、本項費用以重劃會將本區工程規劃設計畫書圖及工程預算送請各該工程主管機關核定金額為準。 二、經費列入共同負擔。	
	公園兒童遊樂用地		2,800,000		
	小計		3,750,000		
重劃費用	地上物拆遷補償費		13,255,000	一、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。 二、經費列入共同負擔。 三、重劃作業費詳附錄三。	
	重劃作業費		1,433,600		
	小計		14,688,600		
貸款利息			2,279,011	貸款期間二年，以年利率6%計算。	
合計			20,717,611		

(二)費用負擔平均負擔比率：20.96%。

$$\text{費用負擔平均負擔比率} = \frac{(\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額})}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地抵充面積})} \times 100\%$$

$$= (3,750,000 + 14,688,600 + 2,279,011) \div (4,472^{\circ}\text{H} \times 22,100 \div 2^{\circ}\text{H}) = 20.96\%$$

九、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：46.09%

土地所有權人平均重劃負擔比率 = 公共設施用地負擔比率 + 費用負擔平均比率

$$= 25.13\% + 20.96\% = 46.09\%$$

十、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則

面臨已開闢道路土地或合法已建RC建物減收20%之工程費用。重劃區內並無合法建物及既成社區，因此本重劃區並無負擔減輕之需要。

十一、財務計畫

(一)資金需求總額20,717,611元。

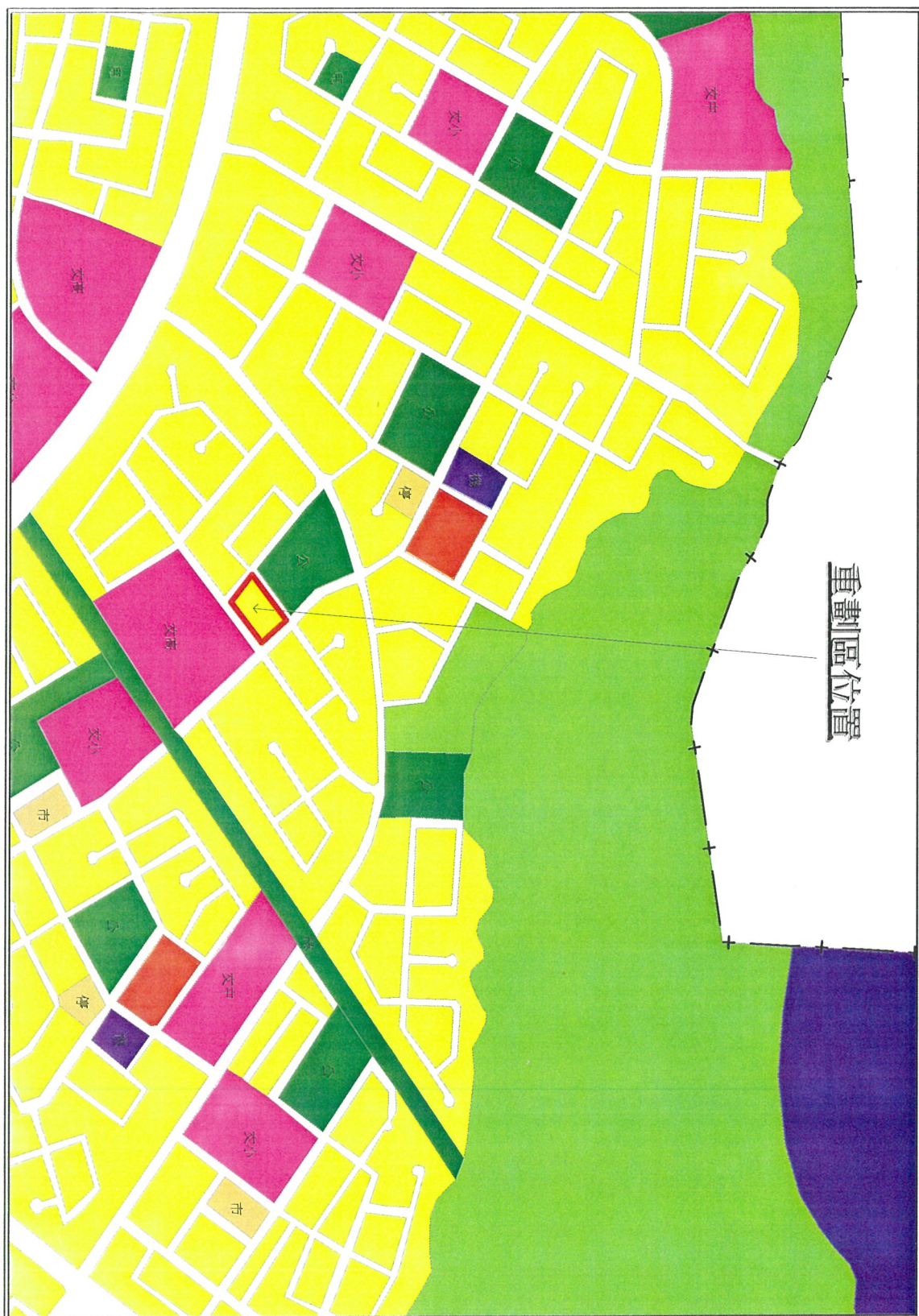
(二)財源籌措方式：前款所需費用擬向金融機構或向民間機構借款籌措。

(三)償還計畫：由區內土地所有權人以其未建築土地折價抵付之抵費地出售款或繳納差額地價償還。

十二、預定重劃工作進度表

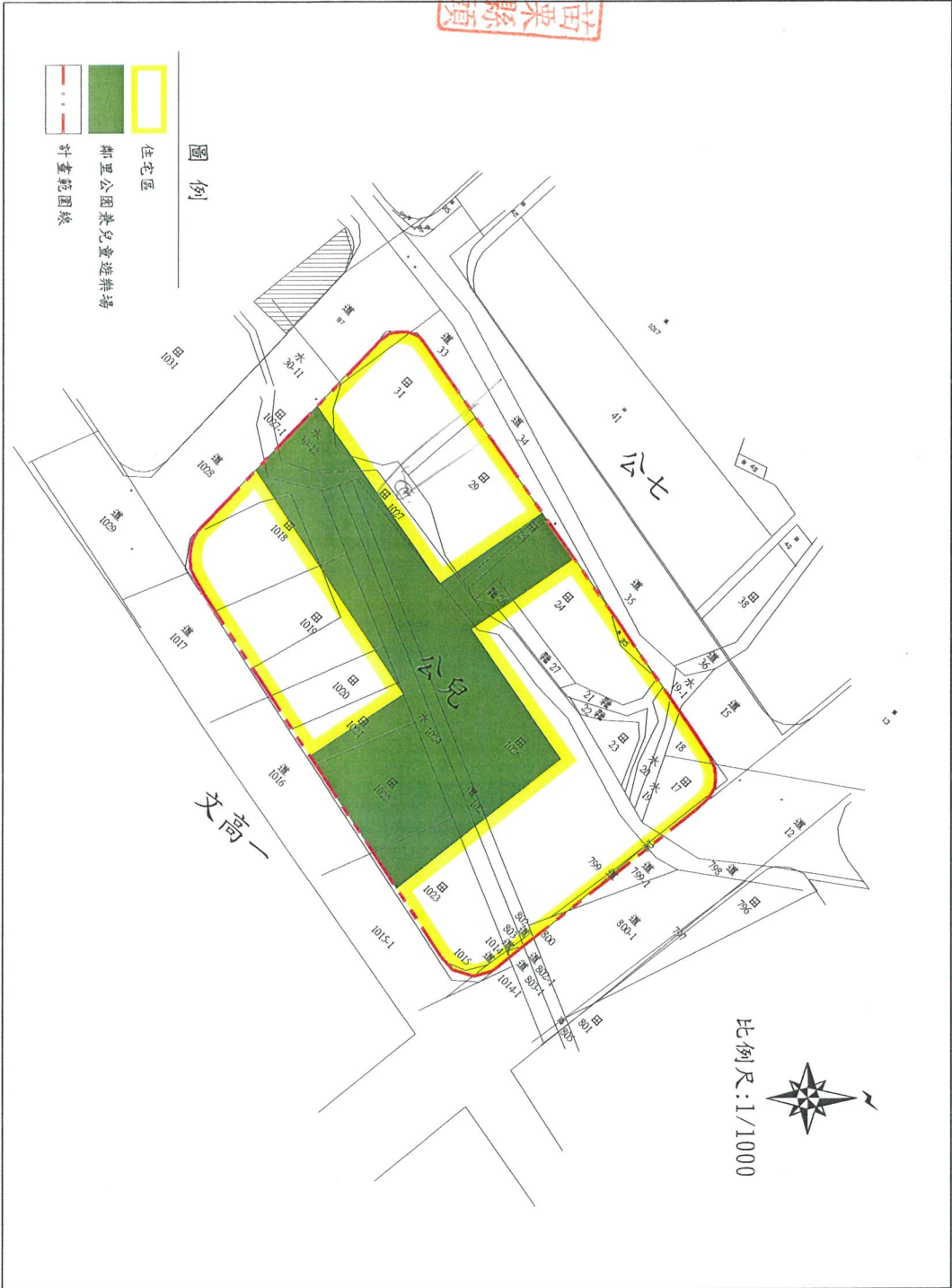
自民國九十二年五月一日起至民國九十四年四月三十日止（詳預定重劃工作進度表）。

附錄一、重劃區位置示意圖



附錄二、都市計畫地籍套繪圖

苗栗縣成功鎮自辦區籌劃委員會



附錄三、作業費用計算表

項 目	單位	數量	單價	複價	備 註
一、人事費					預計 1 年 4 個月內完成
1. 技術員	月	16	32,000	512,000	
2. 技工	月	16	25,000	400,000	
二、業務費					
1. 郵電費	月	16	3,000	48,000	
2. 文具費用	月	16	3,000	48,000	
3. 加班、誤餐費	月	16	3,000	48,000	
4. 房租費	月	16	5,000	80,000	(含稅捐)
5. 水電費	月	16	3,000	48,000	
6. 其他	月	16	5,000	80,000	
三、測量費用					
1. 邊界分割	筆	4	400	1,600	土地分割規費每筆 800 元，減半收取
2. 範圍鑑界	筆	6	2,000	12,000	土地鑑界規費每筆 4,000 元，減半收取
3. 重劃後確定測量	區	1	15,000	15,000	每一重劃區以 15,000 元計
4. 重劃後各宗地測量	筆	16	2,000	32,000	土地測量規費每筆 4,000 元，減半收取
5. 各宗地界樁埋設	筆	20	1,600	32,000	每筆界樁費 600 元，埋設工資 1,000 元
6. 中心樁、界樁測釘及復樁	支	6	2,500	15,000	每公頃以 20 支計算
四、旅運費	月	16	2,000	32,000	
五、設備費	式	1	30,000	30,000	
合 計				1,433,600	

附錄四、預定重劃工作進度表

苗栗縣頭份鎮成功自辦市地重劃區工作進度表	
工作項目	預定工作進度
1. 申請核定擬辦重劃範圍	自 92 年 5 月 至 92 年 6 月
2. 徵求同意	自 92 年 6 月 至 92 年 8 月
3. 研訂自辦市地重劃計畫書報核	自 92 年 10 月 至 92 年 11 月
4. 公告重劃計畫書	自 92 年 12 月 至 93 年 1 月
5. 通知所有權人及成立重劃會	自 93 年 1 月 至 93 年 2 月
6. 籌編經費	自 93 年 2 月 至 93 年 2 月
7. 公告禁止移轉等事項	自 93 年 2 月 至 93 年 3 月
8. 現況調查及測量	自 93 年 3 月 至 93 年 3 月
9. 工程規劃設計	自 93 年 3 月 至 93 年 4 月
10. 查定重劃前後地價	自 93 年 4 月 至 93 年 5 月
11. 查估及公告、通知發放土地改良物或拆遷補償費	自 93 年 5 月 至 93 年 6 月
12. 工程施工	自 93 年 6 月 至 93 年 8 月
13. 土地分配設計及計算負擔	自 93 年 7 月 至 93 年 9 月
14. 分配結果公告及異議之處理	自 93 年 9 月 至 93 年 10 月
15. 申請地籍整理及權利變更登記	自 93 年 10 月 至 93 年 11 月
16. 辦理交接及清償	自 93 年 11 月 至 93 年 12 月
17. 財務結算	自 94 年 1 月 至 94 年 1 月
18. 成果報告	自 94 年 2 月 至 94 年 3 月
19. 重劃會解散	自 94 年 3 月 至 94 年 4 月
備註：本表工作項目及預定工作進度時間，可視重劃區實際狀況自行調整研訂。	