

中華民國九十四年九月

苗栗縣頭份鎮後庄自辦 市地重劃區計畫書

苗栗縣頭份鎮後庄自辦市地重劃區籌備會



苗栗縣頭份鎮後庄自辦市地重劃區計畫書

一、重劃地區及其範圍：

本重劃區坐落苗栗縣頭份鎮，範圍包括蟠桃段後庄小段 478 等

地號土地（如后地籍範圍圖），其四至為：

東：以蟠桃段後庄小段 479 地號土地東側為界。

南：以蟠桃段後庄小段 478 地號土地南側為界。

西：以 12M 合興街東側為界。

北：以 12M 信東路二段南側為界。

二、法律依據：

（一）依據「平均地權條例」第五十八條第三項規定辦理。

（二）依據『擬定竹南頭份都市計畫（原市九用地變更為住宅區）細部計畫』案規定以市地重劃方式開發之地區。其發布日期及文號為苗栗縣政府 94 年 05 月 24 日府工都字第 09400536722 號函公告實施。

三、辦理重劃原因及預期效益：

（一）辦理原因：

1. 依據苗栗縣政府九十四年五月二十四日府工都字第 09400536722 號函公告實施之『擬定竹南頭份都市計畫（原市

九用地變更為住宅區)細部計畫』案，本區開發方式係以市地重劃方式開發之地區。

- 2.本重劃區因區內土地地籍紊亂，依細部計畫規定(應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)。另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，遂由重劃區內土地所有權人自行組織辦理本區土地重劃。

(二) 預期效益：

- 1.目前本重劃區係「擬定竹南頭份都市計畫(原市九用地變更為住宅區)細部計畫」案，重劃區內之土地地籍零亂，現況部份作為種植農業蔬菜及堆置營建棄土使用，嚴重影響都市瞻觀並造成城市之發展限制。重劃後則可為本地區帶來有秩序發展，改善整體環境。
- 2.依細部計畫書內容本重劃區重劃完成以後可提供建築用地○·三二八四公頃，可容納計畫人口一一五人，政府無償取得公共設施用地(綠地及道路用地)○·○九五三公頃。
- 3.依民國九十四年平均公告現值每平方公尺新台幣一七、○○○元計算，政府可節省新台幣二二、六八一、四○○元之土地徵收費(加成最高以不超過百分之四十為限)及約新台幣五、八

七二、〇〇〇元之興建公共設施費用。

4.本重劃區預計二年以內完成公共設施建設，並預期土地增值幅度一〇五%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	1	0.0015	
私有	38	0.4222	
總計	39	0.4237	

備註：

- （一）本表所列公、私有土地面積係依據土地登記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：

私有土地所有權人人數					私有土地所有權人面積				
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	%
38	26	68.42	12	31.58	0.4222	3661.93	86.73	0.0560	13.27
公有土地面積：0.0015 公頃					可抵充之公地面積：0.0015 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、河川及未登記等土地，面積共計〇・〇〇一五公頃，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第一項規定抵充為共同負擔之公共設施用地。

七、重劃地區土地總面積：

項目	土地所有權人人數	面積（公頃）	備註
公有土地	1	0.0015	
私有土地	38	0.4222	
未登記土地	0	0.0000	
總計	39	0.4237	

八、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：

公共設施用地項目	面積（公頃）	備註
綠地用地	0.0452	
道路用地	0.0501	
總計	0.0953	

（二）土地所有權人負擔公共設施用地面積：○．○九三八公頃。

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。 $0.0953-0.0015=0.0938$ （公頃）

（三）公共設施用地平均負擔比率：二二．二〇％。

公共設施用地平均負擔比率＝ $\frac{\text{共同負擔之公共設施用地總面積}-\text{原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積}}{\text{重劃區總面積}-\text{原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積}}$

$$\frac{\text{溝渠、河川及未登記地等土地抵充面積}}{\text{記地等土地抵充面積}} \times 100\%$$

$$(0.0953 - 0.0015) \text{ 公頃} / (0.4237 - 0.0015) \text{ 公頃} = 22.20\%$$

九、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	一、道路工程	2,350,000	一、本工程費用以送經各該工程主管機關核定之數額為準。	
	二、土木整地工程	870,000		
	三、景觀工程	2,650,000		
	四、電力工程	155,000		
	五、電信工程	85,000		
	六、自來水工程	175,000		
	小計 (A)	6,285,000		
重劃費用	土地改良物拆遷補償費	2,575,000	一、本項費用以理事會查定提交會員大會通過之數額為準。	
	重劃業務費	2,820,000		詳見附錄一
	小計 (B)	5,395,000		
貸款利息 (C)		887,578	五大銀行平均基準利率: 3.73 %	貸款期間二年
合計 (A) + (B) + (C) =		12,567,578		

(二) 費用負擔比率：一六・〇九％。

$$\begin{aligned}\text{費用負擔比率} &= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地抵充面積})} \times 100\% \\ &= \frac{(6,285,000 + 5,395,000 + 887,578)}{18,500 \times (4,237.00 - 15.00)} \times 100\% \\ &= 16.09\%\end{aligned}$$

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：三八・三一％。

$$\begin{aligned}\text{平均重劃負擔比率} &= \text{公共設施用地負擔比率} + \text{費用負擔比率} \\ &= 22.20\% + 16.09\% \\ &= 38.31\%\end{aligned}$$

十一、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則：

(一) 重劃區內原有合法建物之所有權人，區內如尚有其他未建築土地者，其重劃負擔應以未建築土地折價抵付，不得改以現金繳納。若無有其他未建築土地者，改以現金繳納差額地價時，減收二十％。

(二) 重劃區內既成社區之負擔減輕原則依前項規定辦理。

十二、財務計畫：12,567,578

(一) 資金需求總額：新台幣壹仟貳佰伍拾陸萬柒仟伍佰柒拾捌元。

(二) 財源籌措方式：前款所需費用擬向金融機構貸款或向民間機構借款籌措。

(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款或繳納差額地價償還。

十三、預定重劃工作進度表：

自民國九十四年六月一日起至民國九十六年六月三十日止。(詳如附錄二預定工作進度表)

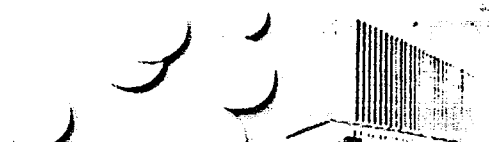
十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

如后附圖。



中央銀行

THE CENTRAL BANK OF THE REPUBLIC OF CHINA



左區選單

英文/English 網站目錄 民意信箱 首頁

全文檢索：

檢索 進階檢索

認識央行

利率及準備率

外匯資訊

金融檢查資訊

支付系統運作

經理國庫

發行貨幣

新聞稿

首長演講辭

出版品

統計資料

央行主管法令
規章

網站異動通
知：

隱私權政策

訂閱 取消訂閱

利率及準備率

中央區塊

目前所在位置：利率與準備率 >> 「五大銀行平均存款利率」與
「五大銀行平均基準利率」

PATH：利率及準備率

「五大銀行平均存款利率」與「五大銀行平均基準利率」

日期：94 年 9 月 5 日

單位：年息百分比率

一、「五大銀行平均存款利率」

一個月期：1.36

三個月期：1.40

六個月期：1.54

九個月期：1.65

一年期：1.78

二年期：1.87

三年期：1.90

二、「五大銀行平均基準利率」：3.73

說明：

1.五大銀行為台灣銀行、合作金庫銀行、第一銀行、華南銀行及彰化銀行。

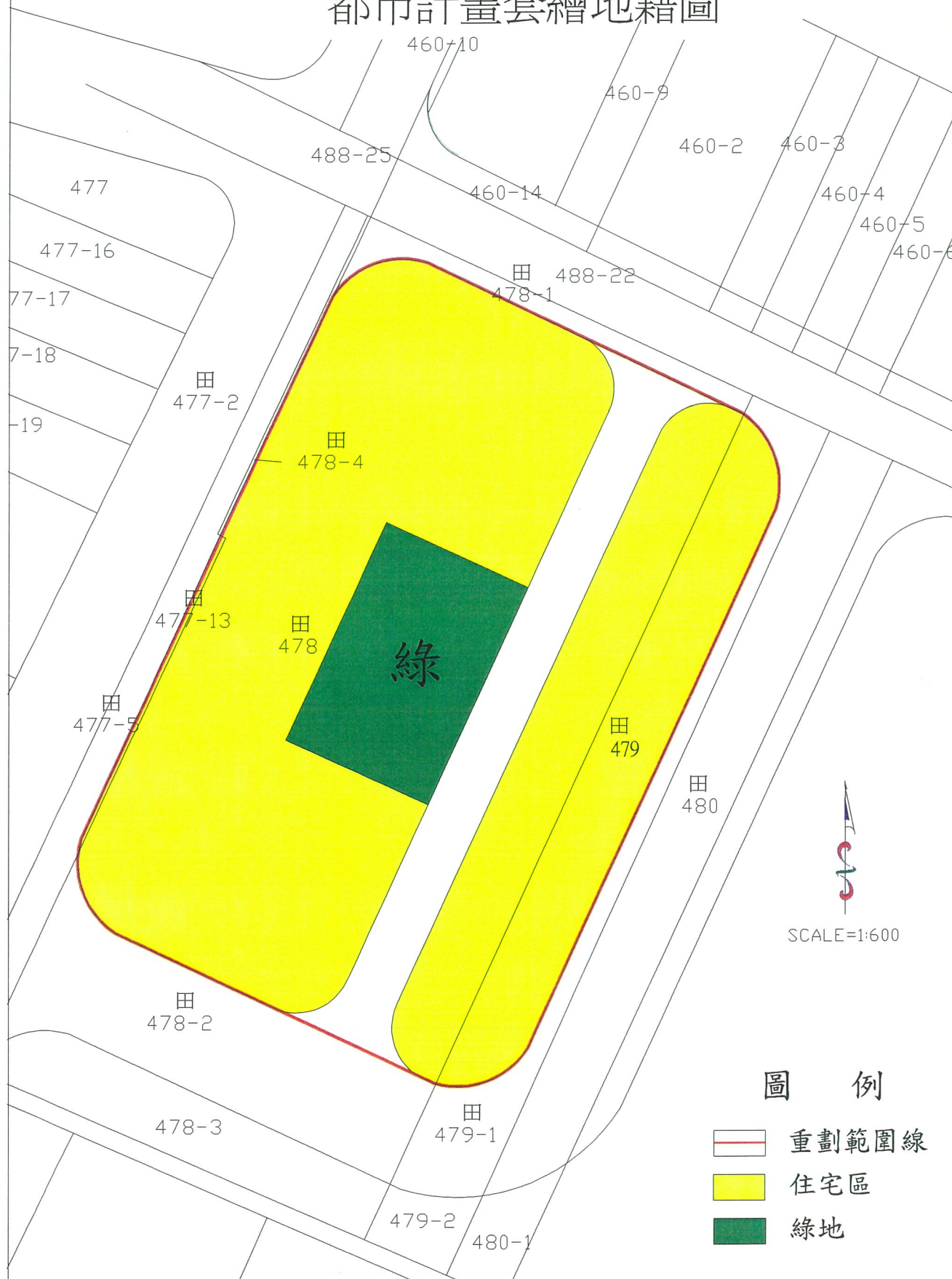
2.存款利率為一般定期存款固定利率。

回上頁

網頁更新日期：2005/5/26

本網站最佳瀏覽建議使用IE5.0以上 解析度800x600 隱私權宣告 資訊安全政策宣告
中央銀行版權所有 ©2003 地址/地圖：10066台北市中正區羅斯福路1段2號 營業時間
電話：(02)2393-6161，(02)2393-6253 傳真：(02)2357-1974 金融資訊語音傳真回覆系統：
(02)2357-1649

苗栗縣頭份鎮後庄自辦市地重劃區 都市計畫套繪地籍圖



附錄二、作業費用計算表

項 目	單位	數量	單價	複價	備 註
一、人事費					僱用時間超過一年，其費用一年應以十三個月計算(2人、二年)
1.技術員	月	26	32,000	832,000	
2.技工	月	26	26,000	676,000	
二、業務費					
1.郵電費	月	24	5,000	120,000	
2.文具費用	月	24	3,000	72,000	
3.加班、誤餐費	月	24	6,000	144,000	
4.房租費	月	24	12,000	288,000	(含稅捐)
5.水電費	月	24	4,000	96,000	
6.其他	月	24	6,000	144,000	
三、測量費用					
1.現況測量	公頃	1	15,000	15,000	
2.重劃範圍鑑界	筆	4	2,000	8,000	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.各宗地界樁埋設	筆	30	2,000	70,000	每筆界樁費 600 元，埋設工資 1,000 元
5.重劃後宗地檢測	筆	30	1,600	56,000	土地測量規費每筆 4,000 元，減半收取
6.中心樁、界樁測釘及復樁	支	14	3,000	54,000	
四、旅運費	月	24	8,000	192,000	
五、設備費	式	1	55,000	55,000	
合 計				2,820,000	

附錄三、預定重劃工作進度表

苗栗縣頭份鎮後庄自辦市地重劃區工作進度表	
工作項目	預定工作進度
一、選定重劃地區	自 94 年 6 月至 94 年 7 月
二、申請核定範圍	自 94 年 8 月至 94 年 8 月
三、徵求同意	自 94 年 6 月至 94 年 8 月
四、研訂自辦市地重劃計畫書報核	自 94 年 8 月至 94 年 8 月
五、公告重劃計畫書	自 94 年 9 月至 94 年 10 月
六、舉行土地所有權人會員大會及處理反對意見	自 94 年 10 月至 94 年 11 月
七、籌編經費	自 94 年 11 月至 94 年 12 月
八、公告禁止移轉等事項	自 95 年 1 月至 95 年 1 月
九、現況調查及測量	自 95 年 1 月至 95 年 2 月
十、工程規劃設計	自 95 年 2 月至 95 年 3 月
十一、查定重劃前後地價	自 95 年 3 月至 95 年 4 月
十二、查估及公告、通知發放土地改良物或拆遷補償費	自 95 年 5 月至 95 年 6 月
十三、工程施工	自 95 年 6 月至 95 年 8 月
十四、土地分配設計及計算負擔	自 95 年 7 月至 95 年 8 月
十五、分配結果公告及異議之處理	自 95 年 9 月至 95 年 11 月
十六、申請地籍整理及權利變更登記	自 95 年 12 月至 96 年 1 月
十七、交接及清償	自 96 年 2 月至 96 年 3 月
十八、財務結算	自 96 年 4 月至 96 年 5 月
十九、成果報告	自 96 年 5 月至 96 年 6 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。	

94 95 96
6 1 1
7 8 9 10 11 12
12 12 12 12 12 12