

中華民國九十二年三月

苗栗縣頭份鎮蟠桃自辦市地重劃區計畫書

苗栗縣頭份鎮蟠桃自辦市地重



會

苗栗縣頭份鎮蟠桃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，範圍包蟠桃段 600-2、601-3 地號土地之全部及蟠桃段 599-2、602-1 地號之部分土地，其範圍四至：

東：以信中路西側為界。

南：以信義國小籌備處北側十二米道路北側為界。

西：以後庄路東側等為界。

北：以信義路南側為界。

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(原市十用地變更為住宅區)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(原市十用地變更為住宅區)細部計畫』案，苗栗縣政府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(市十)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(原市十用地變更為住宅區)細部計畫』案，重劃區內之土地現況為農業使用，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○·二五七○六公頃約可容納一〇二人，政府無償取得停車場用地○·一三八四公頃之公共設施用地。
3. 目前以九十二年平均公告現值新台幣每平方公尺約一六〇〇〇元計算，政府可節省新台幣約三、一〇〇萬元之土地徵收費(公告現值加四成)及約新台幣一〇〇萬元之停車場及相關設施費用。

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十五%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	0	0.0000	
私有	7	0.3955	
未登錄土地	0	0.0000	
總計	7	0.3955	

備註：

（一）本表所列公、私有土地面積係依據土地登記簿所載面積摘錄統計。

（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		申請面積（公頃）	
	人數	%		（公頃）	面積	%	未申請面積（公頃）
7	7	100.00	0	0.00	0.3955	100.00	0
公有土地面積：0.0000				可抵充之公地面積：0.0000			

六、重劃區原公有道路、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〇・〇〇〇〇公頃，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。

七、預估公共設施用地負擔：

(一)列入共同負擔之公共設施項目及面積：停車場共〇・一三八四公頃

公共設施項目	面積(公頃)	備註
停車場用地	0.1384	實際面積以實際測量為準
總計	0.1384	

(二)非共同負擔之公共設施項目及面積：〇・〇〇〇〇公頃

(三)土地所有權人負擔公共設施用地面積：〇・一三八四公頃

共同負擔之公共設施用地面積—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。

$0.1384 - 0.0000 = 0.1384$ (公頃)

(四)公共設施用地平均負擔比率：35.00%

$$\begin{aligned} \text{公共設施用地平均負擔比率} &= \frac{\text{共同負擔之公共設施用地總面積}-\text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積}}{\text{重劃區總面積}-\text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積}} \times 100\% \\ &= (0.1384 - 0.0000) \text{ 公頃} / (0.3955 - 0.0000) \text{ 公頃} = 35.00\% \end{aligned}$$

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
	一、整地工程	二、停車場		
工程費	800,000	700,000	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。	
小計	1,500,000			
重劃費用	地上物拆遷補償費	100,000	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。	
重劃作業費	1,171,400	詳附件一		
小計	1,271,400			
貸款利息	461,161		貸款期間二年，以年利率8%計算。	
合計	3,232,561			

(二)費用負擔平均負擔比率：4.42%

(工程費用總額+重劃費用總額+貸款利息總額)

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

$$(1,500,000+1,271,400+461,161) \text{ 元} / (3,955 \text{ 畝} \times 18,500 \text{ 元/畝}) = 4.42\%$$

九、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：39.42%

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

$$= 35.00\% + 4.42\% = 39.42\%$$

十、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則：

- (一)重劃區內已建之C應繳納差額地價減收20%，其餘臨時合法建築物，依法計扣負擔。
- (二)面臨已開闢道路土地減收20%之工程費用。

十一、財務計畫

- (一)資金需求總額3,232,561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。

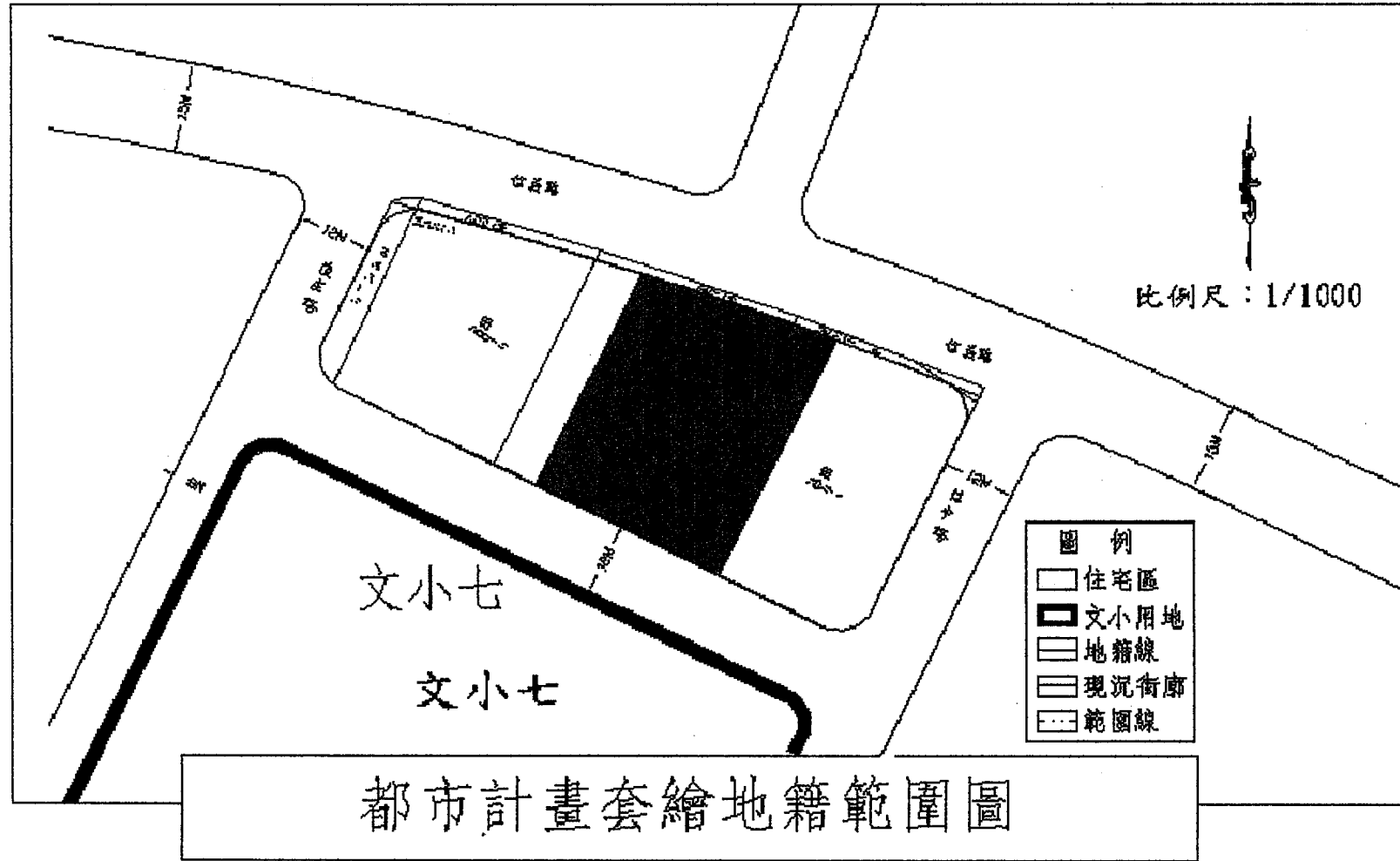
十二、預定重劃工作進度表

自民國九十二年一月一日起至民國九十三年十二月三十一日止（詳如進度表）。

十三、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

十二 預定重劃工作進度表

苗栗縣頭份鎮蟠桃自辦市地重劃區工作進度表	
工作項目	預定工作進度
一、申請核定擬辦重劃範圍	自 91 年 12 月至 91 年 12 月
二、徵求同意	自 92 年 1 月至 92 年 2 月
三、研訂自辦市地重劃計畫書報核	自 92 年 2 月至 92 年 3 月
四、公告重劃計畫書	自 92 年 3 月至 92 年 6 月
五、通知所有權人及成立重劃會	自 92 年 7 月至 92 年 7 月
六、籌編經費	自 92 年 7 月至 92 年 7 月
七、公告禁止移轉等事項	自 92 年 8 月至 92 年 8 月
八、現況調查及測量	自 92 年 9 月至 92 年 9 月
九、工程規劃設計	自 92 年 10 月至 92 年 10 月
十、查定重劃前後地價	自 92 年 11 月至 92 年 12 月
十一、查估及公告、通知發放土地改良物或拆遷補償費	自 92 年 12 月至 92 年 12 月
十二、工程施工	自 93 年 1 月至 93 年 2 月
十三、土地分配設計及計算負擔	自 93 年 1 月至 93 年 6 月
十四、分配結果公告及異議之處理	自 93 年 3 月至 93 年 4 月
十五、申請地籍整理及權利變更登記	自 93 年 5 月至 93 年 5 月
十六、辦理交接及清償	自 93 年 7 月至 93 年 8 月
十七、財務結算	自 93 年 9 月至 93 年 10 月
十八、成果報告	自 93 年 11 月至 93 年 12 月
十九、重劃會解散	自 93 年 11 月至 93 年 12 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。	



附件一 苗栗縣頭份鎮蟠桃自辦市地重劃區重劃作業費計算表

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
1. 技術員	月	13	32,000	416,000	費用一年應以十三個
2. 技工	月	13	25,000	325,000	月計算(三人、二年)
二、業務費					
1. 郵電費	月	13	3,000	39,000	
2. 文具費用	月	13	3,000	39,000	
3. 加班、誤餐費	月	13	3,000	39,000	
4. 房租費	月	13	5,000	65,000	(含稅捐)
5. 水電費	月	13	3,000	39,000	
6. 其他	月	13	5,000	65,000	
三、測量費用					
1. 邊界分割	筆	8	400	3,200	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4000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15000元計
4. 重劃後各宗地測量	筆	12	2,000	24,000	土地測量規費每筆4000元，減半收取
5. 各宗地界樁埋設	筆	12	1,600	19,200	每筆界樁費600元，埋設工資1000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	13	2,000	26,000	
五、設備費	式	1	30,000	30,000	
合 計				1,171,400	