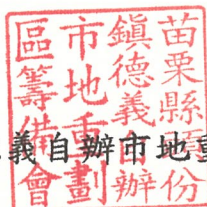


苗栗縣頭份鎮德義自辦市地重劃區
重劃計畫書

苗栗縣頭份鎮德義自辦市地重劃區籌備會



中華民國九十六年元月

苗栗縣頭份鎮德義自辦市地重劃區重劃計畫書

一、重劃地區及其範圍：

本重劃區坐落苗栗縣頭份鎮，範圍包括德義段 832 地號等 8 筆

土地（如后地籍套繪圖），其四至為：

東：以 12M 信一街左側為界。

西：以 12M 信三街右側土地為界。

南：以 12M 林森路北側為界。

北：以 12M 德義路南側為界。

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(原市八用地變更為住宅區)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 95 年 11 月 13 日府商都字第 09501388362 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 95 年 11 月 13 日府商都字第 09501388362 號函公告實施之「擬定竹南頭份都市計畫(原市八用地變更為

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財政負擔，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(原市八用地變更為住宅區)細部計畫案」指定以市地重劃方式開發之地區，重劃區內之土地地籍零亂，現況多為農田使用。重劃後可為本地區帶來有秩序發展，改善整體環境品質。
- 2.本重劃區重劃完成以後將可提供建築用地約 0.3540 公頃，可容納計畫人口約 126 人，政府無償取得公共設施用地(鄰里公園兼兒童遊樂場用地)約 0.0946 公頃。
- 3.依民國 96 年 01 月平均公告現值每平方公尺新台幣 15,000 元計算，政府可節省新台幣 19,866,000 元之土地徵收費(加四成)及新台幣 3,500,000 元之鄰里公園兼兒童遊樂場設施費用。

4.本重劃區預計二年以內完成公共設施建設，並預期為地方引進人口，促進地方繁榮。

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
公有土地	1	0.005757	
私有土地	18	0.444097	
總計	19	0.449854	

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	%
18	17	94.44	1	5.56	0.444097	0.439087	98.87	0.005010	1.13
公有土地面積：0.005757 公頃					可抵充之公地面積：0.005757 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 0.005757 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	0.005757	
私有土地	18	0.444097	
未登記土地	0	0.000000	
總計	19	0.449854	

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
鄰里公園兼 兒童遊樂場用地	0.094567	
總計	0.094567	

（二）土地所有權人負擔公共設施用地面積：0.094567 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。 $0.094567 - 0.005757 = 0.088810$ （公頃）

（三）公共設施用地平均負擔比率：20.00%

公共設施用地平均負擔比率＝

$\frac{\text{共同負擔之公共設施用地總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地抵充面積}}{\text{重劃區總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地抵充面}}$

$= \frac{(0.094567 - 0.005757) \text{ 公頃}}{(0.449854 - 0.005757) \text{ 公頃}}$

$= \frac{(0.094567 - 0.005757) \text{ 公頃}}{(0.449854 - 0.005757) \text{ 公頃}}$

$= 20.00\%$

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、公(兒)景觀工程	3,500,000	本工程費用以送經各該工程主管機關核定之數額為準。	
	二、土木工程	3,000,000		
	三、廢棄物清運	350,000		
	小計 (A)	6,850,000		
重劃費用	土地改良物拆遷補償費	820,000	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		詳如附表二
	小計 (B)	3,640,000		
貸款利息 (C)		840,716	五大銀行平均基準利率：3.93%	貸款期間二年
合計 (A) + (B) + (C) =		11,330,716		

(二) 費用負擔比率：

$$\begin{aligned}
 \text{費用負擔比率} &= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地抵充面積})} \\
 &= \frac{6,850,000 + 3,640,000 + 840,716}{17,000 \times (4,498.54 - 57.57)} \\
 &= 15.01\%
 \end{aligned}$$

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：

$$\begin{aligned}\text{平均重劃負擔比率} &= \text{公共設施用地負擔比率} + \text{費用負擔比率} \\ &= 20.00\% + 15.01\% \\ &= 35.01\%\end{aligned}$$

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 20%。
- (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：

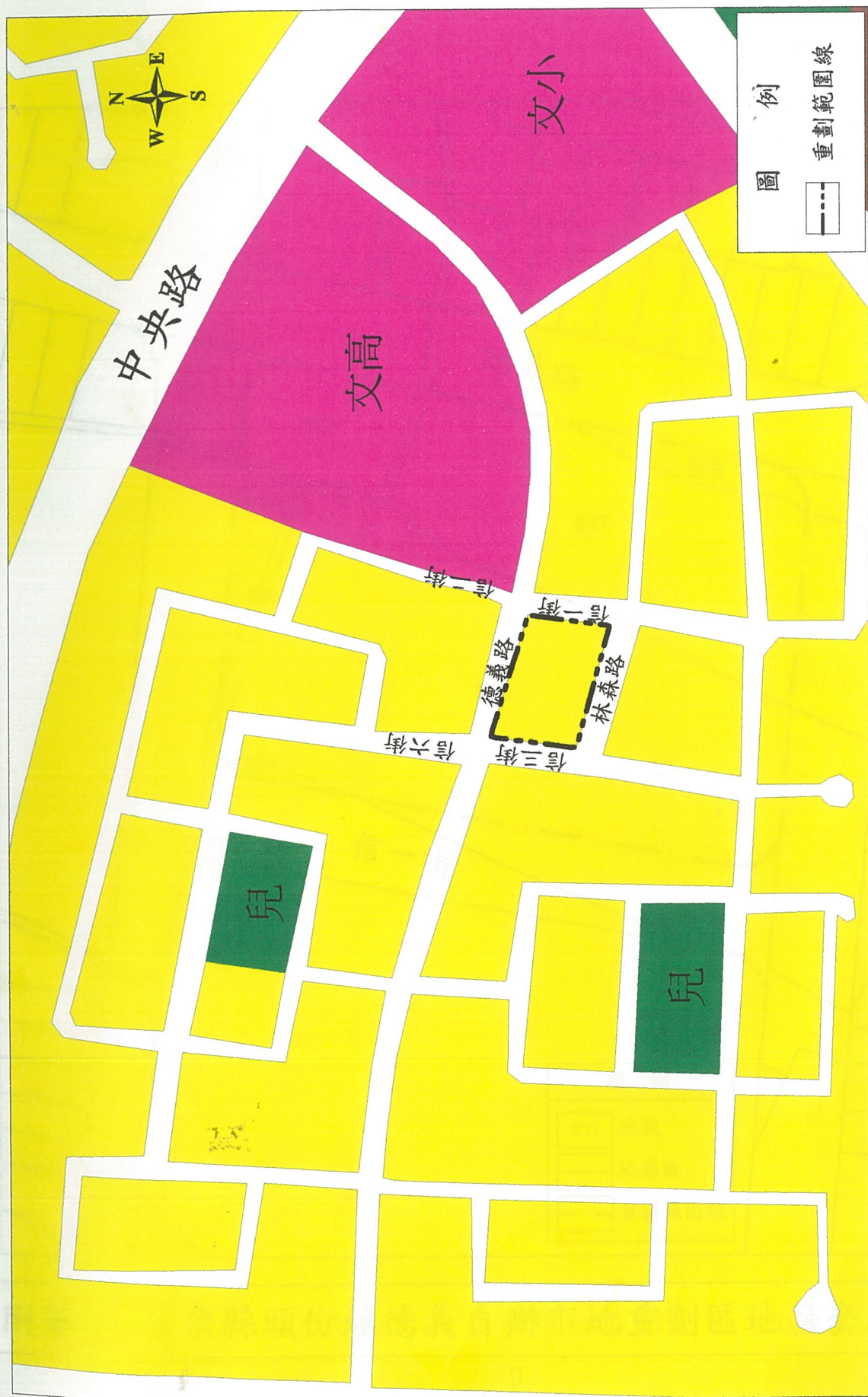
- (一) 資金需求總額：新台幣壹仟壹佰叁拾叁萬零柒佰壹拾陸元整。
- (二) 財源籌措方式：前款所需費用擬向金融機構貸款或向民間機構借款籌措。
- (三) 償還計畫：由土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地出售款或繳納差額地價償還。

十三、預定重劃工作進度表：

自民國 95 年 12 月 1 日起至民國 97 年 11 月 30 止。(詳如
附表三預定工作進度表)

十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

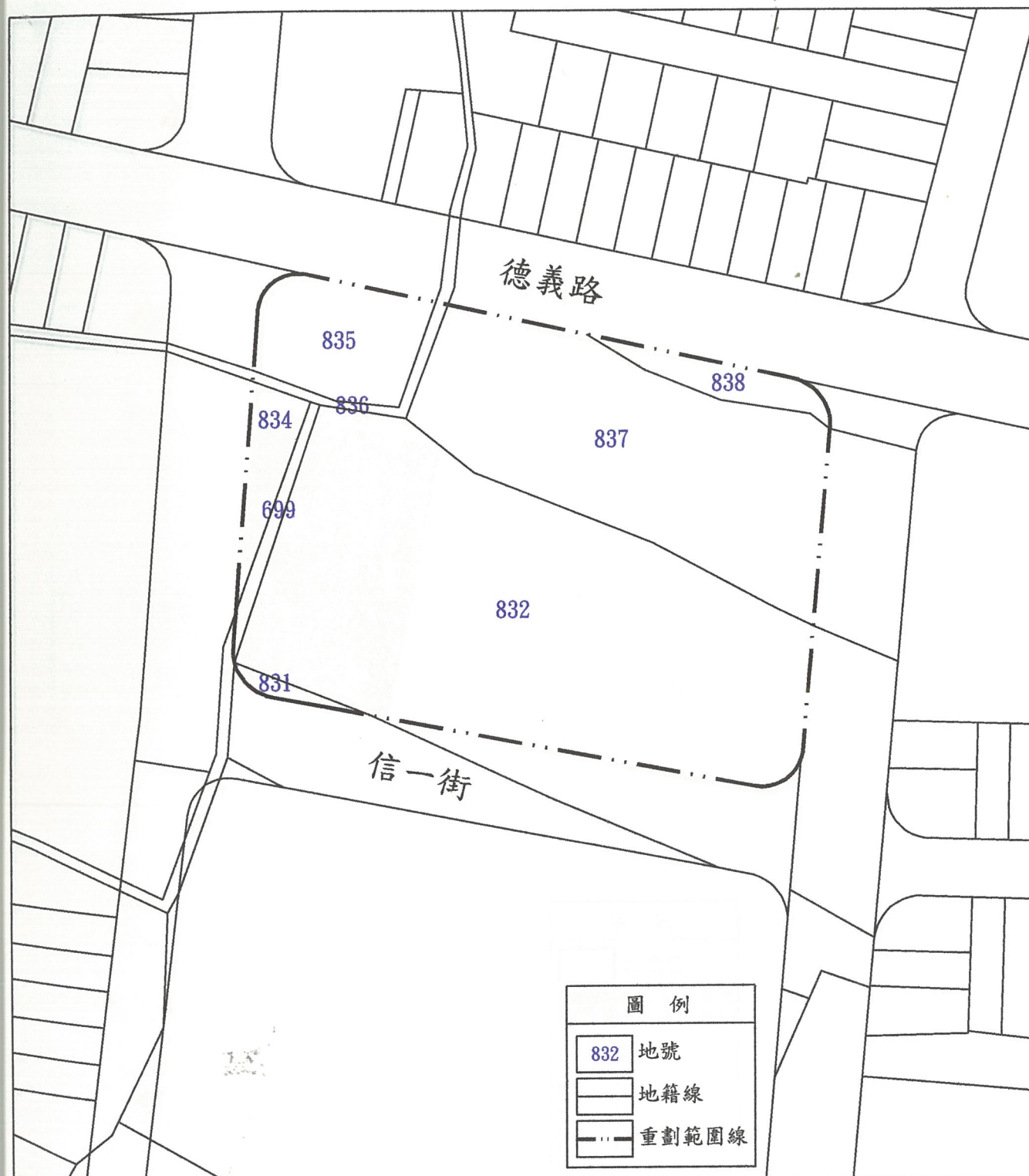
如后附圖。



附圖一 苗栗縣頭份鎮德義自辦市地重劃區位置圖



scale : 1/800



附圖二 苗栗縣頭份鎮德義自辦市地重劃區地籍套繪圖



scale : 1/800

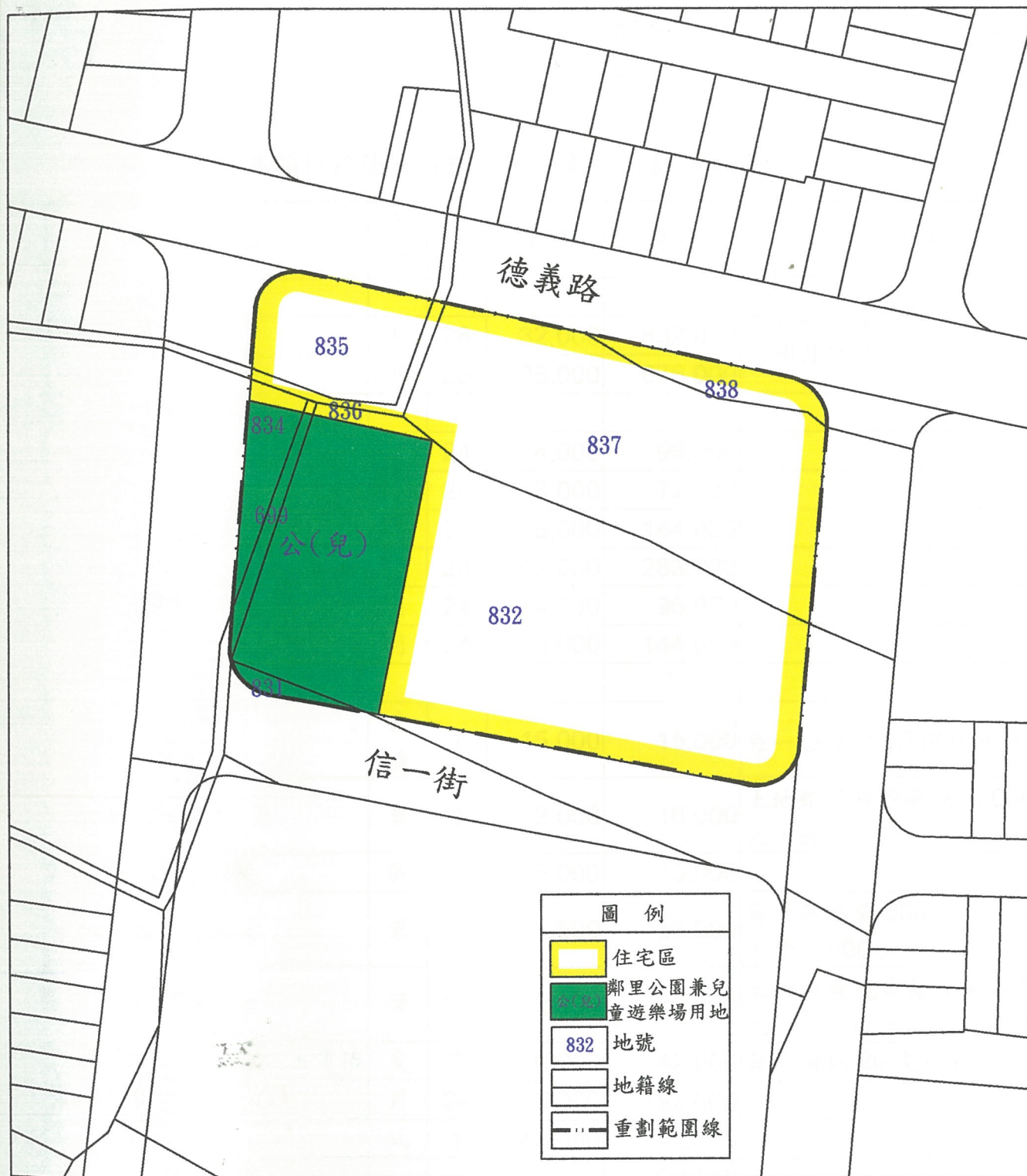


圖 例

- 住宅區
- 鄰里公園兼兒童遊樂場用地
- 832 地號
- 地籍線
- 重劃範圍線

附圖三 苗栗縣頭份鎮德義自辦市地重劃區都市計畫地籍套繪圖

附表一 公有土地抵充清冊

地段	地號	地目	面積 (m ²)	持分比	持分面積 (m ²)	抵充面積 (m ²)	所有權人	管理者
德義段	699	水	57.57	1/1	57.57	57.57	中華民國	財政部國有財產局
合計						57.57		

附表二 苗栗縣頭份鎮德義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					預計二年完成，一年以十三個月計算
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	4,000	96,000	
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	
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	每一公頃以 15,000 元計
2.重劃範圍鑑界	筆	8	2,000	16,000	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	
4.各宗地界樁埋設	筆	35	1,600	56,000	每筆界樁費 600 元，埋設工資 1,000 元
5.重劃後宗地檢測	筆	35	2,000	70,000	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	7	6,000	42,000	每公頃以 20 支計算
四、旅運費	月	24	8,000	192,000	
五、設備費	式	1	42,000	42,000	
合 計				2,820,000	

附表三 苗栗縣頭份鎮德義自辦市地重劃區預定工作進度表

工作項目	預定工作進度
一、發起成立籌備會	自 95 年 12 月至 95 年 12 月
二、範圍申請核定	自 95 年 12 月至 96 年 1 月
三、徵求同意	自 95 年 12 月至 96 年 1 月
四、研訂自辦市地重劃計畫書報核	自 96 年 1 月至 96 年 1 月
五、公告重劃計畫書	自 96 年 1 月至 96 年 2 月
六、研擬重劃會章程草案	自 96 年 2 月至 96 年 2 月
七、成立重劃會	自 96 年 3 月至 96 年 3 月
八、籌編經費及公告禁止移轉等事項	自 96 年 3 月至 96 年 4 月
九、現況調查及測量	自 96 年 4 月至 96 年 5 月
十、工程規劃設計	自 96 年 5 月至 96 年 6 月
十一、查定重劃前後地價	自 96 年 7 月至 96 年 7 月
十二、查估及發放土地改良物或拆遷補償費	自 96 年 8 月至 96 年 8 月
十三、工程施工	自 96 年 8 月至 96 年 12 月
十四、土地分配設計及計算負擔	自 97 年 1 月至 97 年 2 月
十五、分配結果公告及異議之處理	自 97 年 2 月至 97 年 2 月
十六、申請地籍整理及土地登記	自 97 年 3 月至 97 年 3 月
十七、交接土地及清償	自 97 年 3 月至 97 年 7 月
十八、申請核發重劃費用負擔證明書	自 97 年 8 月至 97 年 9 月
十九、財務結算	自 97 年 9 月至 97 年 10 月
二十、重劃會解散	自 97 年 11 月至 97 年 11 月
二十一、成果報告	自 97 年 11 月至 97 年 11 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。	