中華民國八十七年二月

苗栗縣公館鄉
台蠶自辦市地重劃區重劃計畫書

台蠶自辦市地重劃區籌備會 編製

苗栗縣公館鄉「台蠶」自辦市地重劃區　重劃計劃書

壹、重劃地區及其範圍

本自辦市地重劃區定名為「台蠶自辦市地重劃區」，轄屬苗栗縣公館鄉，原為台灣蠶絲股份有限公司舊址地區，包含麻齊寮段與館陽段之部份土地；即以公館都市計畫原「工二」工業區之範圍為重劃範圍，其四至如下：

東：以主要計畫四米步道西側為界。

西：以大同路東側為界。

南：以館陽段六四地號土地（含）之地籍線為界。

北：以農業區南側為界。

貳、法律依據

一、依據平均地權條例第五十八條第二項規定辦理。

二、本重劃區實施範圍業經苗栗縣政府八十七年一月二十三日八七府地劃字第七四四八號函核定。

三、都市計畫發布日期及文號為：苗栗縣政府八十六年十一月十三日八六府建都字第一四一九九四號函公告。（自民國八十六年十一月十四日零時起實施）

參、辦理重劃原因及預期效益

一、重劃原因

1.本重劃區係公館都市計畫（第三次通盤檢討）原『工二』工業區附帶條件變更為住宅區所在，依其附帶變更條件：「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。」因此，為符合土地所有權人之公平負擔原則，及不增加政府機關之財政壓力，得無償取得公共設施用地之目的，並配合細部計畫之規範，以土地所有權人自辦市地重劃之方式開發。

2.區內多數土地所有權人亦認同市地重劃為較公平合理的開發方式，願意依市地重劃相關辦法之規定平均負擔區內之公共設施用地，而台灣蠶絲股份有限公司業已遷廠至中興工業區，原有廠房亦早已停用，為早日進行土地之開發利用，以免造成土地資源之浪費，形成荒廢之區及促使違法建築，故以土地所有權人自辦市地重劃之方式來爭取時效進行開發。

3.本重劃區位於公館都市計畫之中心地帶，西臨十五米之大同路（台六線），係公館鄉主要聯外道路，對外交通十分便捷，是一區位條件極佳，深具發展潛力，經評估是以市地重劃方式辦理開發的優良地區。

二、預期效益

1．本區辦理重劃後將可無償取得公共設施用地約一．三八八公頃，並開發可建築用地約二．八七一二公頃，對促進土地利用開發，提高土地利用價值，加速地方繁榮，引導都市健全發展，均有實質助益，並可舒解都市人口壓力，解決民眾居住問題，塑造一個整齊美觀而寧適的生活與居住環境。

2．本區以市地重劃方式辦理開發將可節省政府徵購公共設施用地費用約壹億肆仟伍佰捌拾參萬元及建設費用約玖仟柒佰陸拾萬元，總計約貳億肆仟參佰肆拾參萬元。

【註：徵購公共設施用地費用係以當期公告現值之平均值加四成計算。】

肆、重劃區土地總面積及其土地所有權人總數

本區土地總面積約四．二八九〇公頃，土地所有權人總數為二一人，列表如下：

項目	土地所有權人數	面積（公頃）	備註
公有	一人	〇．〇〇一三	
私有	二〇人	四．二八七七	
未登記	—	—	
總計	二一人	四．二八九〇	

註：表列面積係依土地登記簿謄本所載面積摘錄統計，實際面積應以地政機關辦理邊界分割後之實測面積為準。

伍、土地所有權人申請重劃情形

私有土地所有權人				
總人數（人）	申請人數		未申請人數	
	人數	百分比	人數	百分比
二〇	一二	六〇	八	四〇

私有土地面積				
總面積（公頃）	申請面積		未申請面積	
	面積（公頃）	百分比	面積（公頃）	百分比
四・二八七七	三・七七四〇	八八	〇・五一三七	十二

公有土地面積：〇・〇〇一三公頃	可抵充之公地面積：〇・〇〇一三公頃

陸、重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積

本重劃區重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積計〇・〇〇一三公頃，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。

柒、預估公共設施用地負擔

一、共同負擔之公共設施用地項目及面積（應以都市計畫樁位測定後之實測面積為準）

3211.鄰里公園兼兒童遊樂場：面積約一.三九八三公頃。

3.道路：面積約一〇.三八八二公頃。

合計：面積約一〇.五二八八公頃。

二、土地所有權人負擔公共設施用地面積

土地所有權人負擔之公共設施用地面積＝共同負擔之公共設施用地面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充地面積

1.3888－0.0013＝1.3875公頃

三、公共設施用地平均負擔比率

公共設施用地平均負擔比率＝（共同負擔之公共設施用地面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充地面積）÷（重劃區總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充地面積）

（1.3888－0.0013）÷（4.2890－0.0013）≒32.36%

捌、預估費用負擔

一、費用負擔總額概估

項目	金額（元）	說明
工程費用 道路工程	一三、五四八、〇〇〇	1.本項費用以每平方公尺一五〇〇元估算。 2.本項費用以重劃理事會將本區重劃工程規劃設計書圖及工程預算送請主管機關核定之金額為準。
整地工程	一〇、七二二、四〇〇	1.本項費用以每公頃二五〇〇〇〇〇元估算。 2.同右。
鄰里公園兼兒童遊樂場工程	七、〇五六、〇〇〇	1.本項費用以每平方公尺二〇〇〇元估算。 2.同右。
工程管理費	一、四〇九、七〇〇	1.本項費用以前列各工程費總額百分之四.五估算。 2.同右。
自來水工程	二、五〇〇、〇〇〇	本項費用以事業單位開列憑証之發包結算金額為準。
電力工程	七、〇〇〇、〇〇〇	同右
電信工程	二、五〇〇、〇〇〇	同右
天然氣工程	二、五〇〇、〇〇〇	同右
重劃費用 地上物拆遷補償費	三六、五〇〇、〇〇〇	本項費用以重劃理事會查定，提交會員大會通過並辦理公告之金額為準。
重劃作業費	五、〇〇〇、〇〇〇	本項費用以每公頃一二〇萬元估算。
貸款利息	八、八七三、六〇〇	以年利率百分之十計算，期限一年。
合計	九七、六〇九、七〇〇	

二、預估費用負擔比率

費用負擔比率＝（工程費用總額＋重劃費用總額＋貸款利息）÷〔重劃後平均地價×（重劃區總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充地面積）〕

（47,236,100＋41,500,000＋8,873,600）÷〔18,000×（42889.66－13）〕＝12.64%

玖、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

土地所有權人平均重劃負擔比率＝公共設施用地負擔比率＋費用負擔比率

32.36%＋12.64%＝45%

拾、財務計畫

一、資金需求總額：約新台幣玖仟柒佰陸拾萬玖仟柒佰元。

二、籌措計畫：前項所需費用由重劃理事會籌措支應。

三、償還計畫：

1．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償還，或繳納差額地價償還。

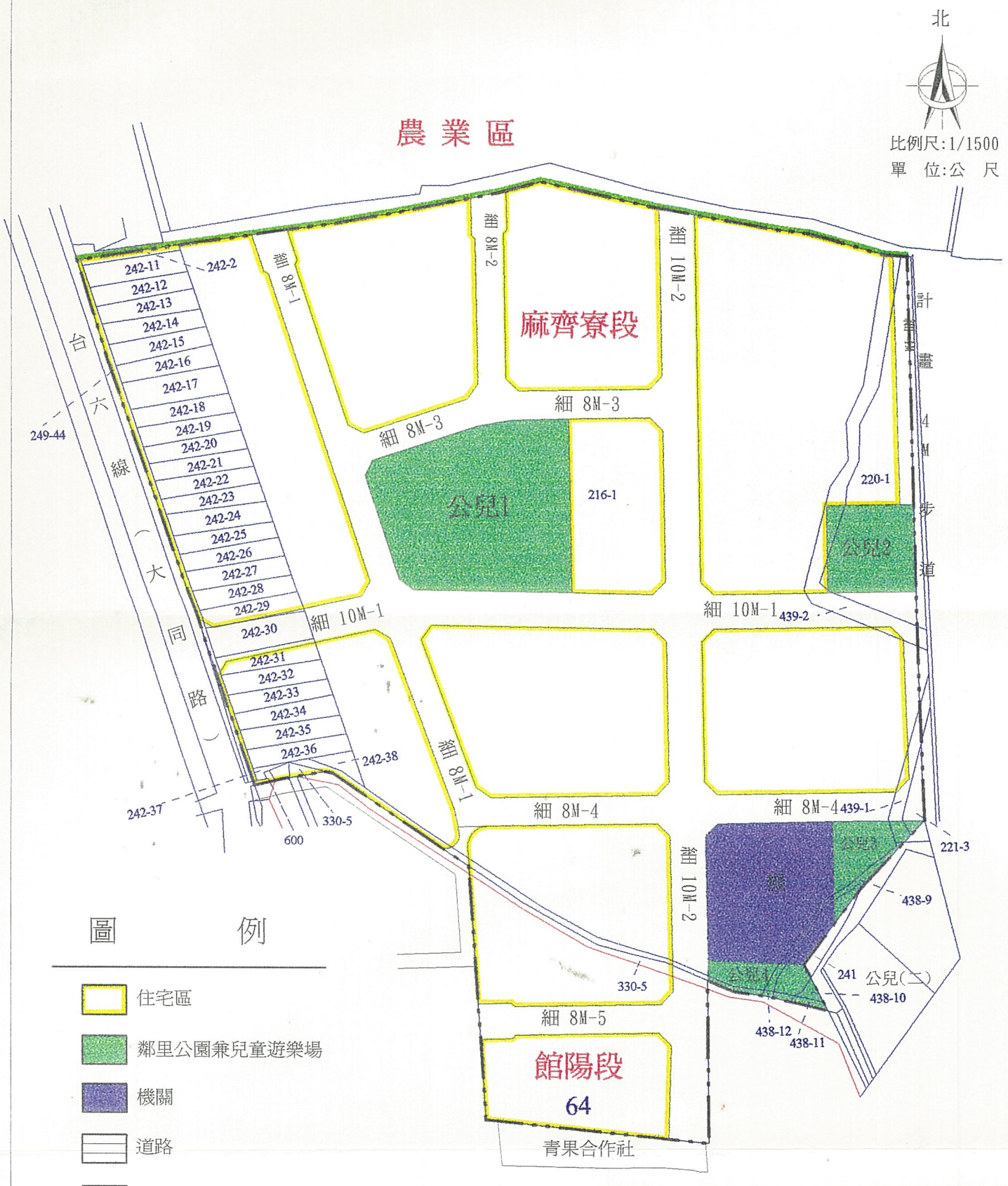
2．前款所列之抵費地由籌措經費之重劃理事會全權處理，並負責其盈虧。

拾壹、預定重劃工作進度（列表如次頁）

自民國八十六年十二月一日起至民國八十七年十一月三十日止。

拾貳、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖（如附圖）

預定重劃工作進度表

	工作項目	預定工作天數
一	發起成立籌備會	八十六年十二月一日至十二月二十五日
二	範圍申請核定	八十七年一月一日至一月二十日
三	徵求同意	八十六年十二月一日至八十七年一月二十五日
四	研定自辦市地重劃計畫書、申請核定	八十七年一月十五日至二月十五日
五	公告重劃計畫書	八十七年二月二十一日至三月二十日
六	研擬重劃會章程草案	八十七年三月一日至三月二十日
七	成立重劃會	八十七年三月二十五日至四月十日
八	籌編經費及公告禁止移轉等事項	八十七年三月二十五日至四月十日
九	現況調查及測量	八十六年十二月一日至八十七年一月三十一日
十	工程規劃設計、申請核定	八十七年四月一日至五月三十日
十一	工程發包施工	八十七年六月一日至八月三十一日
十二	查估重劃前後地價及報請核定	八十七年四月十日至五月三十日
十三	查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	八十七年四月十日至五月三十日
十四	土地分配設計及計算負擔	八十七年六月一日至七月三十一日
十五	分配結果公告及異議之處理	八十七年八月十五日至九月三十日
十六	申請地籍整理及土地登記	八十七年十月一日至十月二十日
十七	交接土地及清償	八十七年十月二十一日至十月三十日
十八	申請核發重劃負擔總費用證明書	八十七年十一月一日至十一月十五日
十九	財務結算	八十七年十一月十六日至十一月三十日
二十	重劃會解散	八十七年十一月十六日至十一月三十日

公館鄉台蠶自辦市地重劃區都市計畫地籍套繪圖