

苗栗縣竹南頭份整體開發

範圍二市地重劃區

重劃計畫書

苗栗縣政府

中華民國 114 年 12 月

# 目 錄

一、重劃地區及範圍.....	1
二、法律依據.....	2
三、辦理重劃原因及預期效益.....	3
四、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數.....	5
五、土地所有權人同意重劃情形.....	6
六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積.....	7
七、土地總面積.....	8
八、預估公共設施用地負擔.....	8
九、預估費用負擔.....	8
十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計.....	10
十一、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則.....	10
十二、財務計畫.....	10
十三、預定重劃工作進度表.....	11
十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖.....	11
十五、附件.....	11



## 一、重劃地區及範圍

本重劃區坐落苗栗縣頭份市，範圍包含顯會段之部份土地，總面積約 36,700 平方公尺，範圍四至如下：

### (一) 東側重劃區(原文中一)：

- 1、北側及東側：以國道一號頭份交流道為界。
- 2、西側：以頭份衛生所、顯會路為界。
- 3、南側：以都市計畫 8 米道路中心線為界。

### (二) 西側重劃區(原公二及公(兒)十五)：

- 1、北側：以都市計畫住宅區為界。
- 2、東側：以顯會路為界
- 3、西側：以中華路為界。
- 4、南側：以頭份國小為界。



重劃區範圍示意圖

## 二、法律依據

- (一) 依據平均地權條例第 56 條第 1 項第 2 款規定。
- (二) 苗栗縣政府 114 年 11 月 26 日府商字第 1140256438B 號公告發布實施「變更竹南頭份都市計畫主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)案」，苗栗縣政府 114 年 11 月 28 日府商字第 1140258473B 號公告發布實施「變更竹南頭份都市計畫細部計畫(配合主要計畫公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)案」(如附件一)。
- (三) 內政部都市計畫委員會 112 年 10 月 17 日第 1043 次會議審議通過「變更竹南頭份都市計畫主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」及 114 年 5 月 27 日第 1079 次會議審議通過「變更竹南頭份都市計畫主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」再提會討論案(如附件二)。
- (四) 本重劃區依苗栗縣政府 113 年 5 月 21 日府環綜字第 1130027664 號函，得免實施環境影響評估(如附件三)。
- (五) 本重劃區依苗栗縣政府 113 年 5 月 8 日府水保字第 1130097751 號書函，本重劃區經查非屬公告在案之山坡地範圍，免擬具水土保持計畫(如附件四)。
- (六) 本重劃區經苗栗縣政府文化觀光局 113 年 5 月 9 日苗文資字第 1130006092 號函復，本案無位屬古蹟、歷史建築、聚落建築群、文化景觀、紀念建築或史蹟，且無位屬考古遺址，檢附公文影本 1 份(如附件五)。
- (七) 本重劃區依苗栗縣政府 113 年 5 月 14 日府農育字第 1130101789 號書函，本案土地內無經公告列管珍貴樹木，檢附公文影本 1 份(如附件六)。
- (八) 本重劃區範圍內土地均非位屬地質敏感區，檢附經濟部中央地質調查所地質敏感區線上查詢系統查詢結果(如附件七)。

### 三、辦理重劃原因及預期效益

#### (一) 重劃區辦理原因及特殊情形：

- 1、本重劃區位屬竹南頭份都市計畫，經歷次檢討變更(如附件十五)，公共設施專案通盤檢討前原為國中用地(文中 1)、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地，因未來學齡人口少子化趨勢，經苗栗縣政府教育處 104 年 7 月 3 日府教國字第 1040137110 書函表示文中 1 用地已無設校使用需求(如附件十六)，提請內政部都市計畫委員會於 112 年 10 月 17 日第 1043 次會議審議通過「變更竹南頭份都市計畫主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」及 114 年 5 月 27 日第 1079 次會議審議通過「變更竹南頭份都市計畫主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」再提會討論案，以市地重劃方式辦理整體開發。
- 2、重劃區內原國中、公園及公園兼兒童遊樂場用地位置相近，屬公共設施服務機能合理範圍內，爰採跨區市地重劃方式辦理。
- 3、考量本重劃區內農田水利署所有之既有灌排渠道(二十份圳)仍有保留銜接上下游之需要，及配合公共設施整體規劃依溝渠實際座落範圍(地形)劃設為「灌溉設施專用區」(面積 1,600 平方公尺)，保留原灌排渠道並結合鄰里公園兼兒童遊樂場，提供重劃區自然景觀，提升優質的休憩環境。

#### (二) 公共設施取得與闢建數量：

本重劃區重劃後預計可取得公共設施 12,800 平方公尺，其公共設施項目為鄰里公園兼兒童遊樂場用地(6,800 平方公尺)、廣場用地(1,300 平方公尺)及道路用地(4,700 平方公尺)，如下表所示。

公共設施用地	面積(平方公尺)	佔重劃區比例(%)
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	6,800.00	18.53%
廣場用地	1,300.00	3.54%
道路用地	4,700.00	12.81%
總計	12,800.00	34.88%

備註：實際面積以地政事務所測量面積為準。

### (三) 預期效益：

1、解編公共設施保留地：本案國中、公園及公園兼兒童遊樂場用地劃設50年尚未開闢，經檢討並徵詢主管機關無使用需求後，變更部分為住宅區、廣場及道路用地，維持部分公園兼兒童遊樂場用地，並以公辦市地重劃方式整體開發，土地所有權人於重劃後取得可建築用地，以維土地所有權人權益。

2、提供可建築用地面積及容納人數：

(1) 提供可建築用地面積：本重劃區除公共設施用地外，可建築用地為住宅區(如下表所示)，其面積約22,300平方公尺，該住宅區之土地使用管制規範建蔽率60%、容積率200%。

可建築用地	面積 (平方公尺)	佔重劃區 比例(%)	建蔽率 (%)	容積率 (%)
住宅區	22,300	60.76%	60%	200%

備註：實際面積以地政事務所測量面積為準。

(2) 容納人數：本重劃區之土地使用分區劃設為住宅區，參考「變更竹南頭份都市計畫主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」都市計畫人口為246,000人，居住密度每公頃約350人，推估本案約可容納781人。

3、釐整地籍、促進土地利用：市地重劃係將原畸零不整或未面臨道路之土地交換分合，重劃後土地均面臨道路且可建築使用，增加

土地價值，減少土地經界糾紛，並消除畸零地等不利土地處分利用等問題，提高土地經濟價值。

- 4、開闢公園建構完善公共設施：本重劃區配合既有灌排渠道，於重劃後實質開闢鄰里公園兼兒童遊樂場，提供當地居民休閒活動空間，提升居住環境品質。

(四) 檢附本重劃區土地使用現況圖 1 份 (如附件八)。

#### 四、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數

- 1、本重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數如下表。

項 目	土地所有權人數	面積 (平方公尺)	備 註
公 有	4	5,395.72	
私 有	85	31,304.28	
總 計	89	36,700.00	

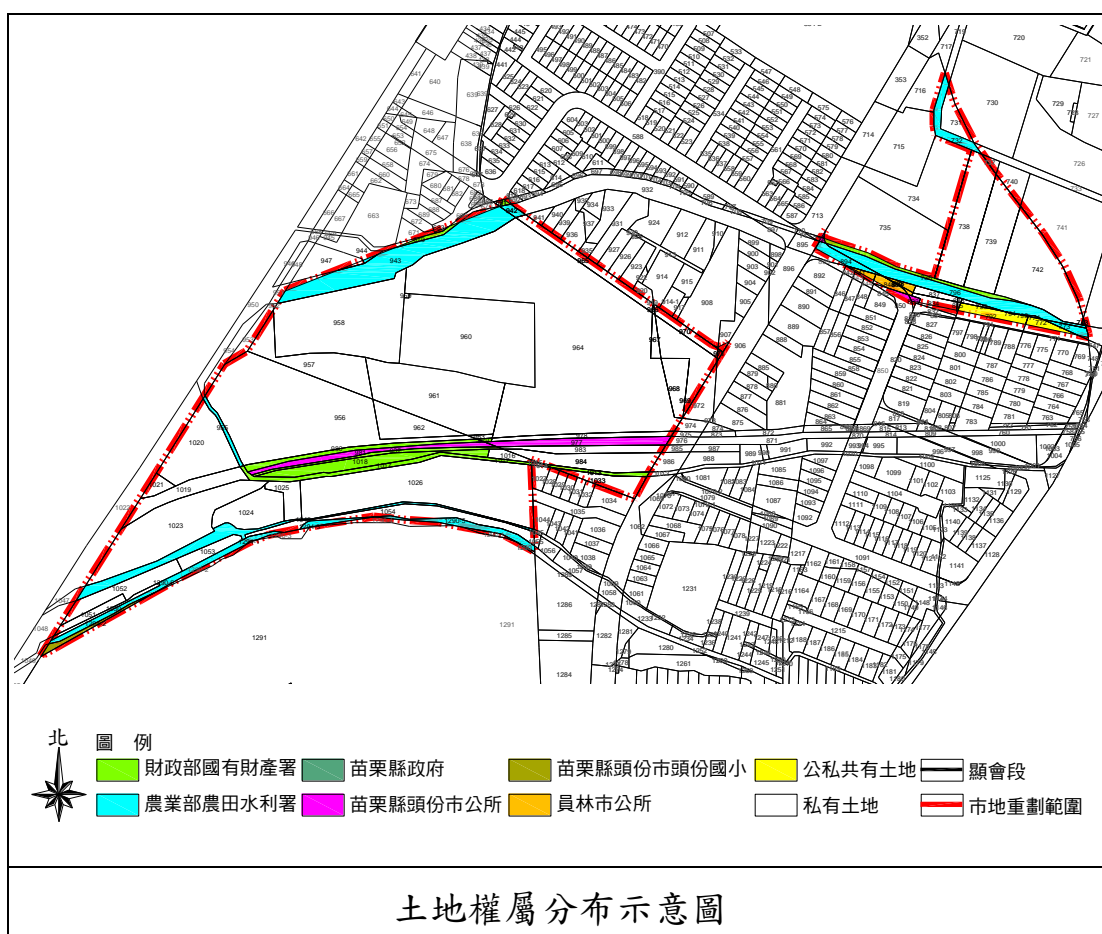
備註：上開數據係以土地登記簿所載面積計算，實際面積仍應以地籍分割測量登記後之資料為準。

- 2、本重劃區公有土地產權、面積及使用情形如下表，權屬分布如下圖。

序號	所有權人	管理機關	筆數 (含公私共有)	持分面積 (平方公尺)	目前使用情形 (簡要說明)
1	中華民國	財政部國有財產署	9	1,365.44	建物、道路、空地、農作
2	中華民國	農業部農田水利署	12	3,088.86	灌排渠道、建物、農作
3	中華民國	苗栗縣頭份市公所	1	4.77	農作
4	苗栗縣	苗栗縣頭份市頭份國民小學	3	85.06	建物、空地、農作
5	頭份市	苗栗縣頭份市公所	5	600.43	農作、空地、建物、道路

序號	所有權人	管理機關	筆數 (含公私共有)	持分面積 (平方公尺)	目前使用情形 (簡要說明)
6	員林市	員林市公所	4	119.48	建物、空地
7	苗栗縣	苗栗縣政府	2	131.68	建物、空地
	其他私有	—			
合計			36	5,395.72	

備註：上開數據係以土地登記簿所載面積計算，實際面積仍應以地籍分割測量登記後之資料為準。



## 五、土地所有權人同意重劃情形

- (一) 本重劃區土地所有權人平均重劃負擔比率為 43.97%，未超過平均地權條例第 60 條第 3 項規定 45% 之上限，無需依前開規定徵求重劃區內私有土地所有權人之同意。



(二) 座談會辦理情形：本重劃區前經本府 113 年 4 月 12 日府地劃字第 1130076670A 號函通知於 113 年 4 月 22 日假頭份社區活動中心召開本重劃區座談會，向土地所有權人說明重劃辦理意旨，並對重劃範圍、地上物拆遷補償、土地分配及公設規劃等問題充分溝通，計有 27 位土地所有權人到場，其中私有地主共計 24 位出席(親自出席計 16 位、委託代理人出席計 8 位)，會中土地所有權人提出包含重劃負擔比例、地上物拆遷、土地分配、工程施工期程及容積獎勵等建議事項，經與會現場會上逐一說明釋疑及意見交流，俾使土地所有權人充分瞭解辦理重劃情形，會議紀錄均依規定送達，檢附座談會會議紀錄 1 份(如附件九)。

#### 六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積

重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記土地，依平均地權條例第 60 條第 1 項規定抵充共同負擔之公共設施用地。本府於 113 年 5 月 23 日及同年 5 月 24 日辦理公有土地抵充情形會勘，重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積共計 728.94 平方公尺，抵充之面積如下表，檢附抵充土地分布示意圖(如附件十)、抵充會勘紀錄(詳附件十一)。

序號	所有權人	管理機關	同意抵充面積 (m <sup>2</sup> )	同意抵充 面積筆數
1	中華民國	財政部國有財產署	96.91	2
2	苗栗縣	苗栗縣政府	114.73	2
3	頭份市	苗栗縣頭份市公所	517.30	4
總計			728.94	8

備註：實際面積以地政事務所測量面積為準。

## 七、土地總面積

本重劃區公有土地面積共計 5,395.72 平方公尺，私有土地面積共計 31,304.28 平方公尺，合計 36,700.00 平方公尺（實際面積以地政事務所測量面積為準）。

## 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面積：鄰里公園兼兒童遊樂場用地 6,800 平方公尺、廣場用地 1,300 平方公尺及道路用地 4,700 平方公尺，合計約為 12,800 平方公尺。

（二）土地所有權人負擔公共設施用地面積＝共同負擔之公共設施用地及面積－抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積＝12,800－728.94＝12,071.06（平方公尺）。

（三）公共設施用地平均負擔比率：

$$\frac{\text{公共設施用地負擔面積}-\text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積(扣除灌溉設施專用區)}-\text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \times 100\%$$

$$= \frac{12,800 \text{ m}^2 - 728.94 \text{ m}^2 - 1.77 \text{ m}^2}{36,700 \text{ m}^2 - 1,600 \text{ m}^2 - 728.94 \text{ m}^2 - 1.77 \text{ m}^2} \times 100\% = 35.12\%$$

（四）本重劃區重劃前已取得之共同負擔公共設施用地約 1.77 平方公尺。

## 九、預估費用負擔

（一）本區重劃區工程費用、重劃費用及貸款利息金額如下表。

開發費用估計明細表

項目			金額(萬元)	備註
工程費用	1.整地工程		807	
	2.公共設施及管線工程	排水工程	4,740	含滯洪設施工程
		管線工程	2,370	含電力、電信、自來水、天然氣等
		道路工程	3,160	
		公園兼兒童遊樂場工程	2,720	
		廣場工程	455	
	3.雜項工程及其他費用		1,425	含設計監造、工程管理費、空氣污染費等
	小計		15,677	
重劃費用	地上物拆遷補償		3,250	
	重劃業務費		1,064	
	小計		4,314	
貸款利息			810	貸款利率以 2.00%計算，計息 4 年
合計			20,801	

## (二) 費用負擔平均負擔比率

$$\begin{aligned}
& \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積}(\text{扣除灌溉設施專用區}) - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記面積}) - \text{重劃前已取得之共同負擔公共設施用地}} \times 100\% \\
& = \frac{15,677 \text{ 萬元} + 4,314 \text{ 萬元} + 810 \text{ 萬元}}{6.84 \text{ 萬元/㎡} \times (36,700 \text{ ㎡} - 1,600 \text{ ㎡} - 728.94 \text{ ㎡} - 1.77 \text{ ㎡})} \times 100\% = 8.85\%
\end{aligned}$$

(三) 本重劃區總費用係由本府向本縣實施平均地權基金借貸或向金融機構借貸支應，因本縣實施平均地權基金係向銀行貸款，依其貸款契約利率係以中華郵政股份有限公司定期儲金一年期機動

利率 1.685%加計 0.12%後為 1.805%，惟考量近年升息不斷，長期利率相對走升的情況下、加計通貨膨脹及本案未來 4 年開發期程等風險成本，貸款利率以年利率 2.00%計算。

- (四) 本重劃區預估重劃後平均地價每平方公尺 6 萬 8,400 元，係依毗鄰重劃區之住宅區不動產交易實價並參酌市地重劃實施辦法第 20 條所列之考量因素預估之。檢附參考物件資料（詳如附件十二）。

#### 十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

$$\begin{aligned}\text{重劃總平均負擔比率} &= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率} \\ &= 35.12\% + 8.85\% \\ &= 43.97\%\end{aligned}$$

#### 十一、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則

經清查重劃區範圍內建物坐落情形，區內無合法建物或既成社區，本區無減輕負擔需求。

#### 十二、財務計畫

- (一) 重劃負擔總費用：新臺幣 2 億 801 萬元。
- (二) 財源籌措方式：
- 1、向苗栗縣實施平均地權基金借貸支應。
  - 2、向金融機構借貸支應。
- (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價款或繳納差額地價償還。
- (四) 現金流量分析：依據本重劃區作業辦理預定進度、重劃負擔總費用及各項收入，預估本重劃區各年度現金流量，詳如下表。



重劃區年度現金流量表

(單位：萬元)

項目		合計	113 年	114 年	115 年	116 年
重劃負擔 總費用	工程費用	15,677	0	705	13,325	1,647
	重劃費用	4,314	266	766	3,016	266
	小計	19,991	266	1,471	16,341	1,913
	貸款利息	810	5	35	362	408
	合計	20,801	271	1,506	16,703	2,321
收入	收取差額地價或出售抵費地價款	20,814	0	0	0	20,814
	小計	20,814	0	0	0	20,814
當期淨值		13	(271)	(1,506)	(16,703)	18,493

備註：當期淨值以當年度總收入減去總支出，負值以括號表示。

(五) 本重劃區預估取得抵費地面積約 3,043 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 6 萬 8,400 元，經試算後預估土地處分收入約 2 億 814 萬元，扣除重劃負擔總費用約 2 億 801 萬元，預估盈餘約 13 萬元，財務尚屬可行。

### 十三、預定重劃工作進度表

本重劃區預定重劃工作進度表（詳附件十三）。自民國 113 年 1 月至 116 年 12 月止。

### 十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖：（詳附件十四）。

### 十五、附件

附件一：苗栗縣政府 114 年 11 月 26 日府商字第 1140256438B 號公告文影本、苗栗縣政府 114 年 11 月 28 日府商字第 1140258473B 號公告文影本。

- 附件二：內政部都市計畫委員會112年10月17日第1043次會議紀錄、  
內政部都市計畫委員會114年5月27日第1079次會議紀錄。
- 附件三：本案得免實施環境影響評估。
- 附件四：案內非屬水土保持法劃定之山坡地範圍，故無需辦理水土保持事宜。
- 附件五：案內無經指定或列管之古蹟、遺址及文化景觀證明文件(函)影本。
- 附件六：案內經查無珍貴樹木文件(函)影本。
- 附件七：本重劃區非位屬目前已公告之地質敏感文件影本。
- 附件八：重劃區土地使用現況圖。
- 附件九：舉行座談會之通知及紀錄。
- 附件十：抵充土地分布示意圖。
- 附件十一：抵充地會勘決議。
- 附件十二：鄰近土地交易價格參考物件資料。
- 附件十三：預定重劃工作進度表。
- 附件十四：重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。
- 附件十五：竹南頭份都市計畫歷次發布彙整表。
- 附件十六：苗栗縣政府教育處104年7月3日書函原文中一無使用需求(檢討變更)。