

苗栗縣竹南頭份整體開發

範圍四市地重劃區

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.....	7
八、預估公共設施用地負擔.....	7
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.....	9
十一、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則.....	9
十二、財務計畫.....	9
十三、預定重劃工作進度表.....	10
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，範圍包括中央段、仁愛段及德義段部份土地，總面積約 31,200 平方公尺，範圍四至如下：

- (一) 東：以中央路為界。
- (二) 西：以中興路為界。
- (三) 南：以東桃路及工業區界。



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 1130027666 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 1130097354 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 1130006093 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 1130101785 及同年 5 月 16 日府農育字第 1130104316 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

(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（如附件十五），經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，本重劃區公共設施專案通盤檢討前原為公園用地，已劃設50年卻尚未開闢，影響地主權益。
- 2、本案範圍南側為頭份竹南地區農業灌溉的大動脈—隆恩圳，係農田水利署管理之灌排渠道，為利上、下游渠道銜接劃設「灌溉設施專用區」(面積2,000平方公尺)，並配合原有溝渠線形規劃公園，透過藍、綠帶整合設計，於重劃後形塑完整的水岸空間，提供重劃區土地所有權人優質的休憩場所。

(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10,900平方公尺，其公共設施項目為公園用地(8,200平方公尺)及道路用地(2,700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(%)
公園用地	8,200.00	26.28%
道路用地	2,700.00	8.65%
總 計	10,900.00	34.93%

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：本案公園用地劃設近 50 年未開闢，經檢討變更部分為住宅區、灌溉設施專用區、道路用地及維持部分公園用地，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：本重劃區除公共設施用地外，可建築用地為住宅區，其面積約 18,300 平方公尺(如下表所示)，該住宅區之土地使用管制規範建蔽率 60%、容積率 200%。重劃完成後除提供完善基礎建設，改善低度利用與發展受限問題，健全交通路網促進區域連結，強化生活機能，地主亦可分配取得面臨道路及形狀方整之可建築用地，藉由改善周邊交通動線增進便利性與安全性，建構高品質居住環境，並提高土地利用價值。預期可為本區帶來多樣化的生活機能與助益，提供優質住宅區，帶動地區發展。

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	18,300	58.65%	60%	200%

備註：實際面積以地政事務所測量面積為準。

- 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、開闢公共設施：本案都市計畫配合隆恩圳劃設公園用地，重劃後可提供當地居民水岸休閒活動空間，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。

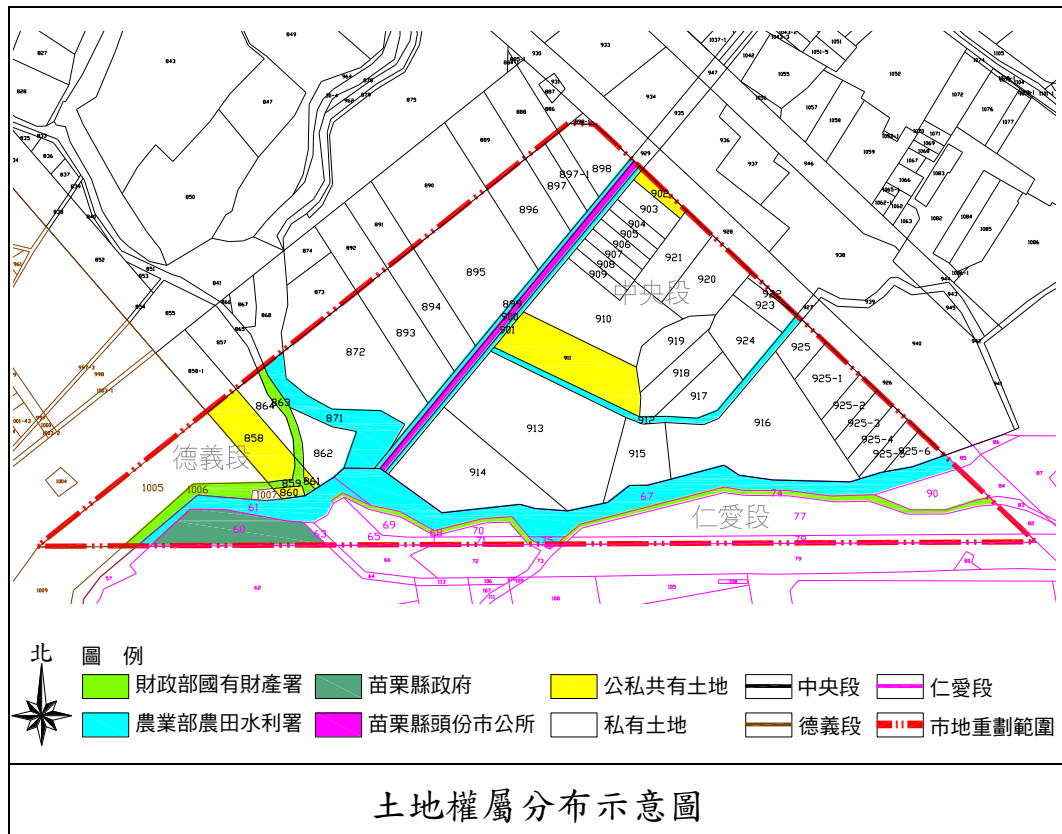
項 目	土地所有權人數	面積（平方公尺）	備 註
公 有	3	6,175.73	
私 有	108	25,024.27	
總 計	111	31,200.00	

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	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	5	951.21	建物、道路、空地、農作
2	中華民國	農業部農田水利署	7	3,686.43	灌排渠道、建物、空地、農
3	苗栗縣	苗栗縣政府	1	659.78	灌排渠道、農作、空地
4	苗栗縣	苗栗縣頭份市公所	1	383.47	道路
5	中華民國	財政部國有財產署	2	343.41	建物、空地
	頭份市	苗栗縣頭份市公所			
	其他私有	-			
6	苗栗縣	苗栗縣頭份市公所	3	151.43	道路、農作
	其他私有	-			
合計			19	6,175.73	

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) 本重劃區平均重劃負擔比率為 43.88%，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 1130076670B 號函通知於 113 年 4 月 24 日假蟠桃里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 40 位土地所有權人到場，其中私有地主共計 39 位出席（親自出席計 27 位、委託代理人出席計 12 位），會中土地所有權人提出包含計畫道路規劃、重劃負擔比例及土地分配等建議事項，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 677.10 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	管理機關	同意抵充面積 (m ²)	同意抵充面積 筆數
1	中華民國	財政部國有財產署	89.80	3
2	苗栗縣	苗栗縣政府	125.11	1
3	頭份市	苗栗縣頭份市公所	462.19	4
總計			677.10	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 6,175.73 平方公尺，私有土地面積共計 25,024.27 平方公尺，合計 31,200.00 平方公尺（實際面積以都市計畫樁位測定後之面積為準）。

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：公園用地 8,200 平方公尺及道路用地 2,700 平方公尺，合計約為 10,900 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＝10,900－677.10＝10,222.90（平方公尺）。

(三) 公共設施用地平均負擔比率：

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

$$= \frac{10,900 \text{ m}^2 - 677.10 \text{ m}^2}{31,200 \text{ m}^2 - 2,000 \text{ m}^2 - 677.10 \text{ m}^2} \times 100\% = 35.84\%$$

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		590	
	2. 公共設施及管線工程	排水工程	2,993	含滯洪設施工程
		管線工程	1,425	含電力、電信、自來水、天然氣等
		道路工程	1,995	
		公園工程	3,149	
	3. 雜項工程及其他費用		1,015	含設計監造、工程管理費、空氣污染費等
	小計		11,167	
重劃費用	地上物拆遷補償		5,650	
	重劃業務費		936	
	小計		6,586	
貸款利息			725	貸款利率以 2.00% 計算，計息 4 年
合計			18,478	

(二) 費用負擔平均負擔比率

$$\frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - (\text{扣除灌溉設施專用區}) - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記面積})} \times 100\%$$
$$= \frac{11,167 \text{ 萬元} + 6,586 \text{ 萬元} + 725 \text{ 萬元}}{8.06 \text{ 萬元/㎡} \times (31,200 \text{ ㎡} - 2,000 \text{ ㎡} - 677.10 \text{ ㎡})} \times 100\% = 8.04\%$$

(三) 本重劃區總費用係由本府編列預算、或向本縣平均地權基金及向金融機構借貸，因本縣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 8 萬 600 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

$$\begin{aligned} \text{重劃總平均負擔比率} &= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率} \\ &= 35.84\% + 8.04\% \\ &= 43.88\% \end{aligned}$$

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 1 億 8,478 萬元。

(二) 財源籌措方式：

1、由苗栗縣政府編列平均地權基金預算支應。

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	11,167	0	436	9,492	1,239
	重劃費用	6,586	234	934	5,184	234
	小計	17,753	234	1,370	14,676	1,473
	貸款利息	725	5	32	326	362
	合計	18,478	239	1,402	15,002	1,835
收入	收取差額地價或出售抵費地價款	18,482	0	0	0	18,482
	小計	18,482	0	0	0	18,482
當期淨值		4	(239)	(1,402)	(15,002)	16,647

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 2,293 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 8 萬 600 元，經試算後預估土地處分收入約 1 億 8,482 萬元，扣除重劃負擔總費用約 1 億 8,478 萬元，預估盈餘約 4 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。