

苗栗縣竹南頭份整體開發

範圍五市地重劃區

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.....	4
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.....	6
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.....	7
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.....	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，範圍包括中央段及德義段部份土地，總面積約 40,900 平方公尺，範圍四至如下：

- (一) 東側及南側：以德義路為界。
- (二) 西側：以都市計畫住宅區及信二街為界。
- (三) 北側：以中央路為界。



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 1130027667 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 1130097752 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 1130006094 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 1130101786 及同年 5 月 16 日府農育字第 1130104312 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(如附件十六)，公共設施專案通盤檢討前原為高中用地(文高二)，因未來學齡人口少子化趨勢，經教育部國教署表示已無高中設校使用需求(如附件十七)，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、本重劃區東側鄰近頭份國中，周圍住宅區土地多已開闢，交通及生活機能完善，惟本案高中用地(文高二)劃設 50 年尚未開闢，故為建構完善公共設施，爰於重劃區內規劃公園用地(12,000 平方公尺)，為周邊居民及學童增添休閒遊憩空間，地主亦可配回可建築用地(住宅區約 25,900 平方公尺)。

(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 15,000 平方公尺，其公共設施項目為公園用地(12,000 平方公尺)及道路用地(3,000 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	12,000.00	29.34%
道路用地	3,000.00	7.33%
總 計	15,000.00	36.67%

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：本案高中用地(文高二)劃設 50 年尚未開闢，經教育主管機關表示已無高中設校使用需求，爰檢討變更為公園用地、住宅區及道路用地，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，其面積約25,900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%。

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	25,900	63.33%	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907人。

3、釐整地籍、促進土地利用：市地重劃係將原畸零不整、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問題，提高土地經濟價值。

4、開闢公園建構完善公共設施：本案都市計畫劃設之公園用地面積約 12,000 平方公尺，經重劃後，取得該用地可作為鄰里性之休閒遊憩活動空間，大幅提升公共設施服務水準及居住環境品質。

- (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。

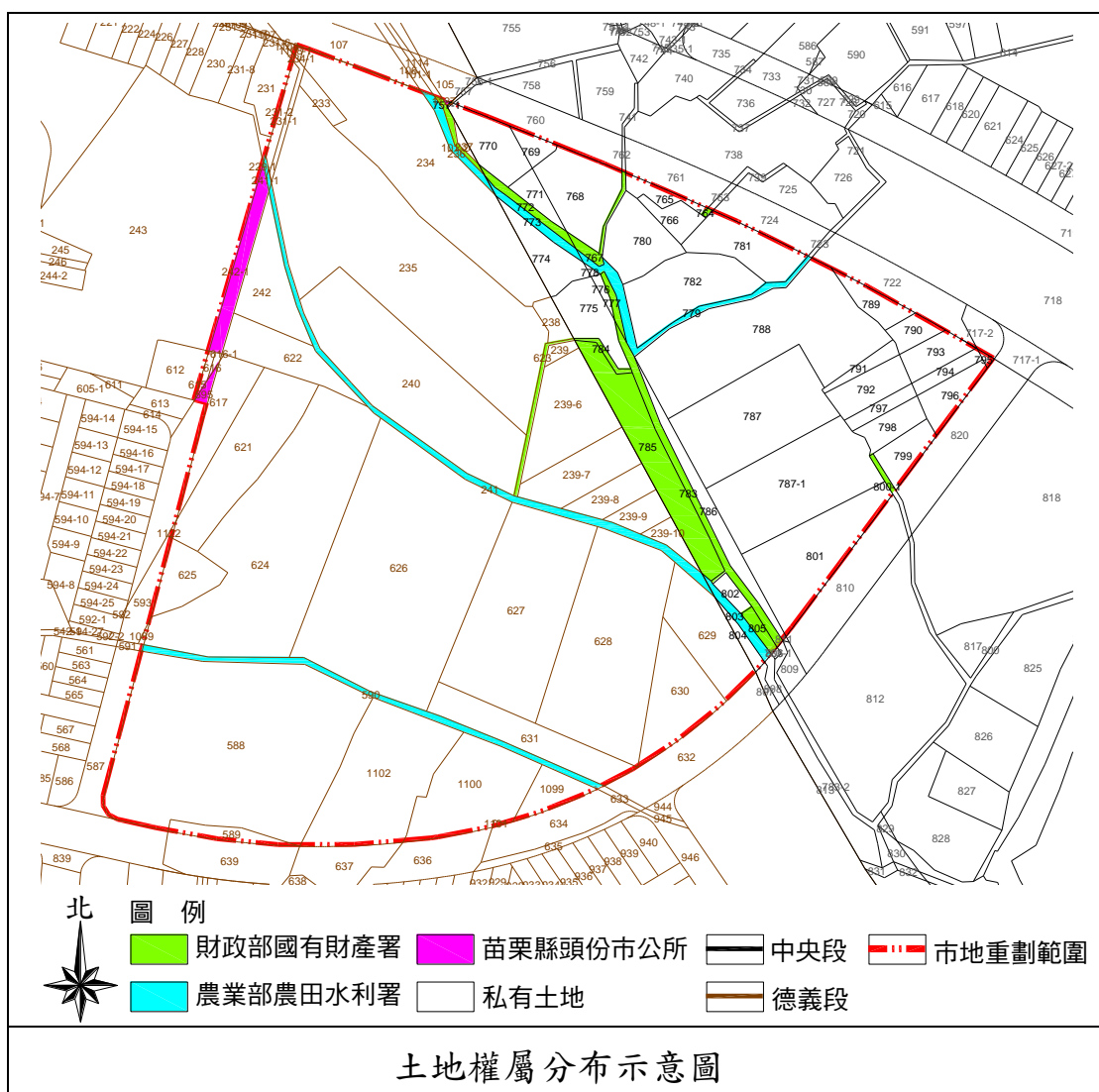
項 目	土地所有權人數	面積(平方公尺)	備 註
公 有	2	2,535.49	
私 有	84	38,364.51	
總 計	86	40,900.00	

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	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	12	1,250.27	道路、空地、 農作、建物
2	中華民國	農業部農田水利署	8	1,034.15	灌排渠道、 道路、空地、 農作、建物
3	中華民國	苗栗縣頭份市公所	1	1.85	空地
4	頭份市	苗栗縣頭份市公所	2	249.22	道路
合計			23	2,535.49	

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 43.99%，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 1130076670C 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 38 位土地所有權人到場，其中私有地主共計 37 位出席（親自出席計 21 位、委託代理人出席計 16 位），會中土地所有權人提出包含計畫道路規劃、土地使用強度、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 971.24 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 ²)	同意抵充 面積筆數
1	中華民國	財政部國有財產署	722.02	5
2	頭份市	苗栗縣頭份市公所	249.22	2
總計			971.24	7

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 2,535.49 平方公尺，私有土地面積共計 38,364.51 平方公尺，合計 40,900.00 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 12,000 平方公尺及道路用地 3,000 平方公尺，合計約為 15,000 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＝15,000－971.24＝14,028.76（平方公尺）。

（三）公共設施用地平均負擔比率：

$$\frac{\text{公共設施用地負擔面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \times 100\%$$
$$= \frac{15,000 \text{ m}^2 - 971.24 \text{ m}^2}{40,900 \text{ m}^2 - 971.24 \text{ m}^2} \times 100\% = 35.13\%$$

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		859	
	2.公共設施及管線工程	排水工程	6,440	本案考量區內排水及蓄洪功能及配合出流管制之需求，故排水工程施工費用較高
		管線工程	2,392	含電力、電信、自來水、天然氣等
		道路工程	2,944	
		公園工程	4,834	

項目		金額(萬元)	備註
	3.雜項工程及其他費用	1,747	含設計監造、工程管理費、空氣污染費等
	小計	19,216	
重劃費用	地上物拆遷補償	6,204	
	重劃業務費	1,023	
	小計	7,227	
貸款利息		1,065	貸款利率以 2.00% 計算，計息 4 年
合計		27,508	

(二) 費用負擔平均負擔比率

$$\begin{aligned}
 & \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記面積})} \times 100\% \\
 &= \frac{19,216 \text{ 萬元} + 7,227 \text{ 萬元} + 1,065 \text{ 萬元}}{7.78 \text{ 萬元/m}^2 \times (40,900 \text{ m}^2 - 971.24 \text{ m}^2)} \times 100\% = 8.86\%
 \end{aligned}$$

(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。

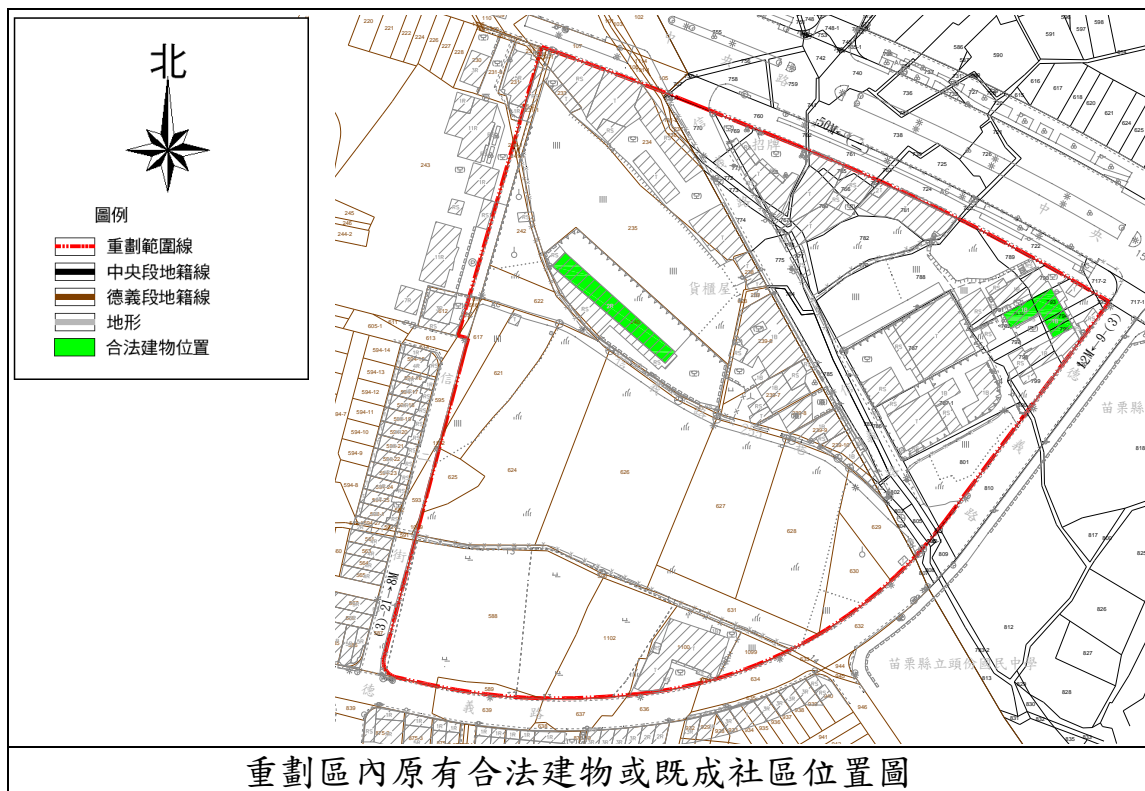
(四) 本重劃區預估重劃後平均地價每平方公尺 7 萬 7,800 元，係依毗鄰重劃區之住宅區不動產交易實價並參酌市地重劃實施辦法第 20 條所列之考量因素預估之。檢附參考物件資料（詳如附件十三）。

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

$$\begin{aligned}\text{重劃總平均負擔比率} &= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率} \\ &= 35.13\% + 8.86\% \\ &= 43.99\%\end{aligned}$$

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，除有 2 處有合法建物外(辦竣建物登記之合法建物)，其他土地上之建築物多為非合法建築，如下圖所示，並檢附合法建物位置略圖 1 份(詳如附件十二)。惟區內西側之合法建物屬臨時建物(鋼骨造)，因當時土地係屬都市計畫內學校預定地，需受「都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法」規定限制，並於建物登記簿謄本其他登記事項登載：「本建物為臨時建物，公共設施開闢時，應無條件拆除。」，爰無須保留。另區內東側之合法建物為實施建築管理前建造之建物(木造)，在不妨礙土地分配及重劃工程之前提下，其負擔減輕原則之訂定，將以不增加重劃區內其他土地所有權人負擔原則為考量，依實際情形及受益比例研訂並提請苗栗縣市地重劃委員會以合議制方式審議。



十二、財務計畫

(一) 重劃負擔總費用：新臺幣 2 億 7,508 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	19,216	0	961	15,757	2,498
	重劃費用	7,227	256	1,056	5,660	255
	小計	26,443	256	2,017	21,417	2,753
	貸款利息	1,065	5	46	475	539
	合計	27,508	261	2,063	21,892	3,292
收入	收取差額地價或出售抵費地價款	27,510	0	0	0	27,510
	小計	27,510	0	0	0	27,510
當期淨值		2	(261)	(2,063)	(21,892)	24,218

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 3,536 方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 7 萬 7,800 元，經試算後預估土地處分收入約 2 億 7,510 萬元，扣除重劃負擔總費用約 2 億 7,508 萬元，預估盈餘約 2 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(詳附件十四)。自民國 113 年 3 月至 116 年 12 月止。

十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖：(詳附件十五)。

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：合法建物或既成社區位置略圖。

附件十三：鄰近土地交易價格參考物件資料。

附件十四：預定重劃工作進度表。

附件十五：重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。

附件十六：竹南頭份都市計畫歷次發布彙整表。

附件十七：教育部國民及學前教育署 104 年 7 月 7 日函文高 2 無使用
需求(檢討變更)。