



# 苗栗縣竹南頭份整體開發範圍五市地重劃區

## 土地所有權人說明會暨推選地主代表

時 間	議 程
9：30～10：00	報到、入座
10：00～10：10	主席及貴賓致詞
10：10～10：25	簡報說明
10：25～11：20	土地所有權人意見交流
11：20～12：00	推選地主代表
12：00	散會





苗栗縣政府  
Miaoli County Government

# 苗栗縣竹南頭份整體開發範圍五市地重劃區

## 土地所有權人說明會暨推選地主代表



主辦機關：



苗栗縣政府地政處  
Land Administration Department,  
Miaoli County Government

中華民國 115 年 2 月 2 日

# 簡報大綱

## 壹

### 土地所有權人說明會

- 01 辦理依據
- 02 重劃位置及範圍
- 03 都市計畫
- 04 市地重劃作業
- 05 重劃效益及稅賦減免
- 06 注意事項

## 貳

### 推選地主代表

- 01 提名委員候選人
- 02 候選人自我介紹
- 03 亮票箱
- 04 投票階段
- 05 開(唱)票階段
- 06 宣讀當選委員



# 壹 01 辦理依據



## 法令規定

- 依據平均地權條例第56條第1項第2款。
- 市地重劃實施辦法第14條、第16條。

## 都市計畫

- 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
- 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

## 重劃計畫書

- 內政部115年1月7日台內地字第11402676282號函核定
- 自115年1月14日起至115年2月13日止公告30日



# 壹 02 重劃位置及範圍

本案坐落於苗栗縣頭份市，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

## 重劃區範圍(原文高2)

東側及南側：

☉ 以德義路為界。

西側：

☉ 以都市計畫住宅區及  
信二街為界。

北側：

☉ 以中央路為界。



規劃之公共設施  
用地尚未開闢

自61年6月7日竹南頭份都市計畫公告實施為高中用地(文高二)，迄今已逾50年尚未開闢，影響地主權益

提供休憩空間及提升都市生活品質

透過市地重劃方式取得興闢仍有需要之公共設施用地（公園用地），可作為為周邊居民及學童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







1

## 維護所有權人權益

因應地區發展需求，解決土地**長期低度利用及閒置**之現況，處理公保地長期限限制利用，以實現公益並保障私益

2

## 參酌人民陳情意見

依照**地方需求及實際發展情形**配置適當開放性公共設施用地（公園用地）

3

## 健全之公共設施

本案都市計畫**劃設公園用地**，重劃後可提供當地居民完善運動休閒活動空間，提升居住環境品質

4

## 減少土地經界糾紛

重劃後土地均面臨道路且可建築使用，增加土地價值，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



變更竹南頭份都市計畫  
(第一次通盤檢討)



變更竹南頭份都市計畫(第三  
次通盤檢討【第一階段】)

61年

竹南頭份  
都市計畫

74年

變更竹南頭份都市計  
畫(第二次通盤檢討)

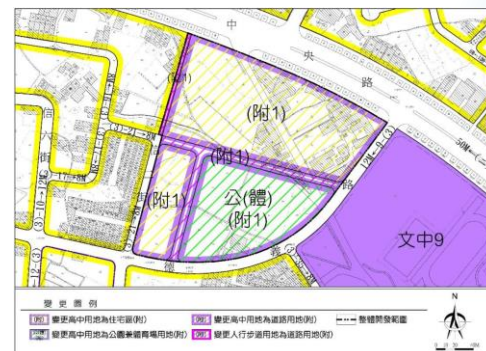
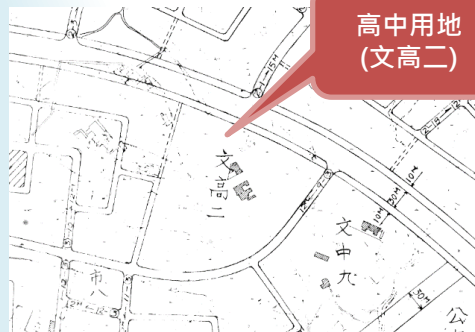
87年

100年

公共設施用地專案通盤檢討再提會  
討論案經內政部都委會審議通過

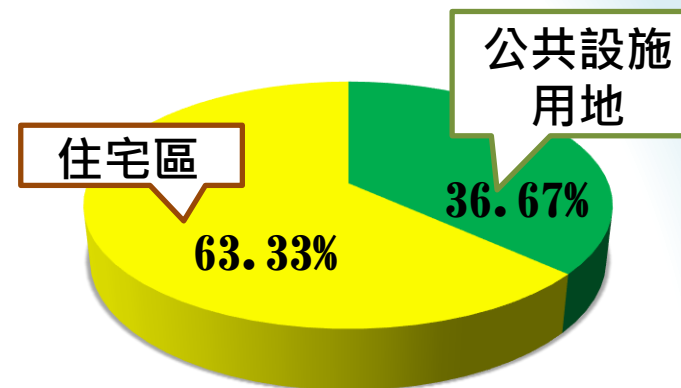
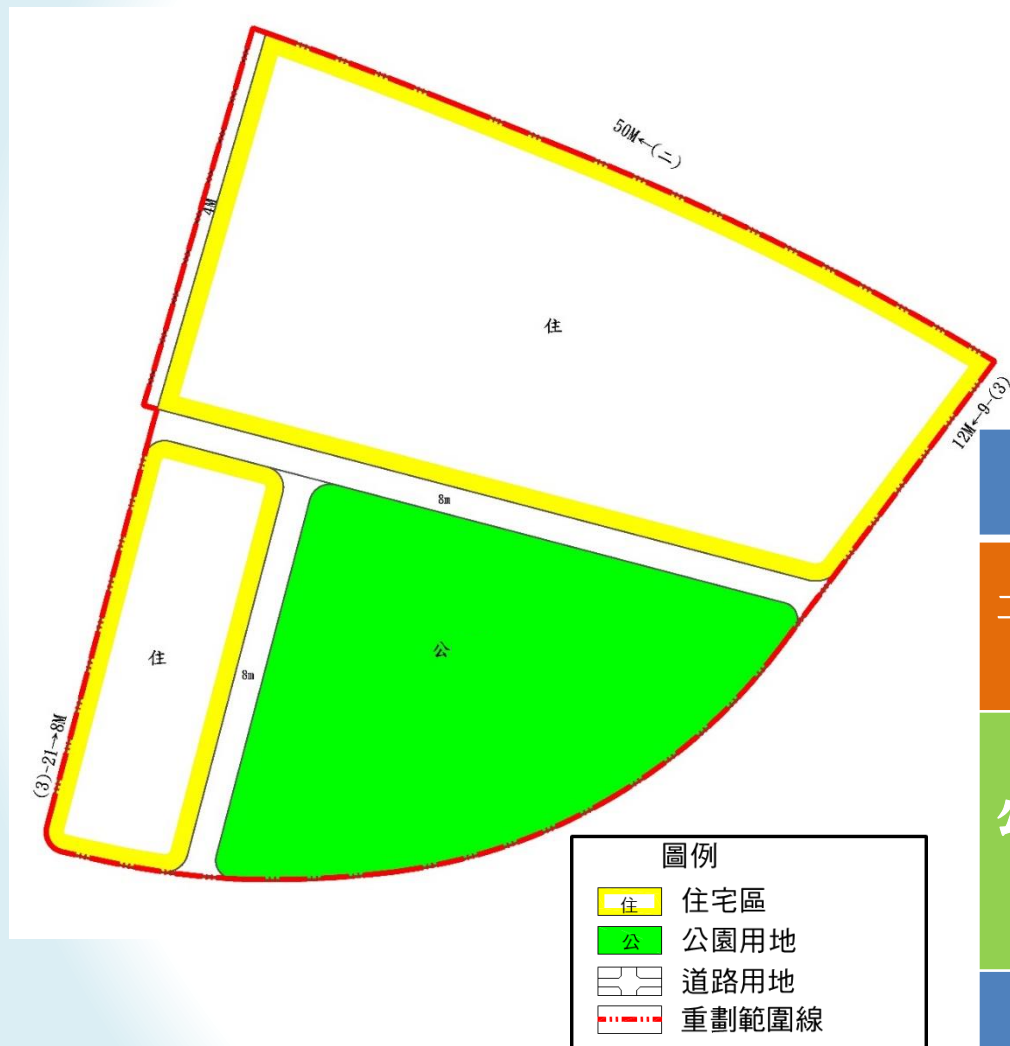
114年

5月27日 第1079次會議





# 壹 03 都市計畫-土地使用計畫



項目		面積(平方公尺)
土地使用分區	住宅區	25,900
	小計	25,900
公共設施用地	公園用地	12,000
	道路用地	3,000
	小計	15,000
合計		40,900

※實際面積仍應以都市計畫發佈實施後實地測量分割面積為準 4

# 壹 04市地重劃作業-預估公共設施用地負擔

## ◆ 公共設施負擔：依平均地權條例§60規定

(一) 公共設施用地負擔項目及面積計有：

公共設施用地項目	面積(平方公尺)	佔重劃區總面積比例(%)
公園用地	12,000	29.34%
道路用地	3,000	7.33%
合計	15,000	36.67%

(二) 公共設施用地平均負擔比率 =

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

# 壹 04市地重劃作業-預估費用負擔

## ◆ 費用負擔：依市地重劃實施辦法§21規定

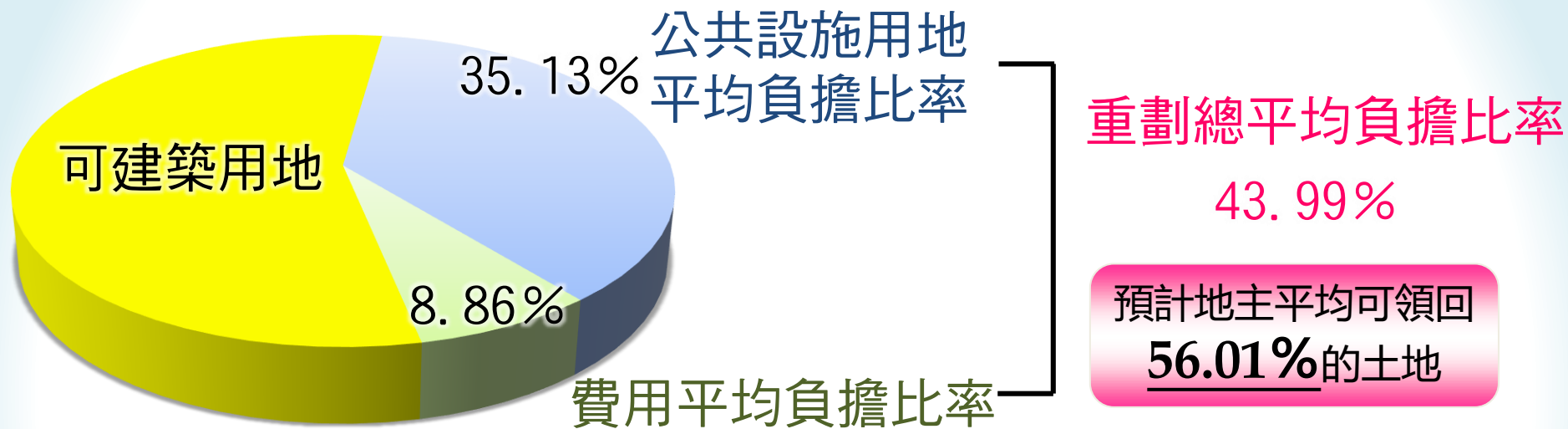
(一) 本區重劃區工程費用、重劃費用及貸款利息金額：

項目	項目內容說明	金額(萬元)
工程費用	整地工程、道路工程、排水工程、管線工程、公園工程、其他（雜項工程、規劃、設計、監造及工程管理等）	19,216萬元
重劃費用	地上物拆遷補償	6,204萬元
	重劃業務費	1,023萬元
貸款利息	貸款利率以2.00%計算，計息4年	1,065萬元
總計		27,508萬元

(二) 費用平均負擔比率 =

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

# 壹 04市地重劃作業-重劃總平均負擔比率



☉ 合計不超過 45%，未逾平均地權條例第60條第3項規定

- ✓ **實際面積**應按本縣地價評議委員會所評定的重劃前後地價，並依據市地重劃實施辦法規定的計算公式計算為準
- ✓ **個人應分配面積**，因重劃前後地價高低、街廓深度、分配面寬及臨路條件不同，重劃後配回土地比率有所差異



# 壹 04市地重劃作業-地上物查估及拆遷補償標準

## 土地改良物查估補償項目及標準

### 建築改良物認定標準

建物類型 項目	合法 建物	無合法證明 文件建物	備註
補償費/ 救濟金	 100%	 50%救濟金	經查報有案，並經主管機關認定為違章建築者，或依都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法領有臨時建築執照之建物，如於限期內自動拆除者發給該建物查估補償金額百分之二十自動拆除獎勵金，否則不予補償。
自動拆除 獎勵金	50%	30%獎勵金	



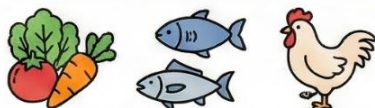
人口及傢俱遷移費  
(自動搬遷獎勵)



- ☒ 建物全部拆除
- ☒ 有戶籍現住戶(居住事實)
- ☒ 限期內搬遷

發給金額：每戶約

**6萬元至14萬元**  
(不等)



#### 農作改良物水產養殖物及畜禽查

依據「苗栗縣辦理徵收土地農作改良物水產養殖物及畜禽查估補償自治條例」規定之項目、種類、補償單價辦理查估補償。



#### 工廠設備遷移

依據「苗栗縣辦理公共工程建築改良物拆遷補償自治條例」辦理查估。



#### 營業損失

依據「苗栗縣辦理公共工程建築改良物拆遷補償自治條例」辦理查估。



公告重劃計畫書

(115年1月14日~115年2月13日)



召開說明會

(115年2月2日)

預計115年3月~4月  
(公告30日)

公告地上物補償  
、領取補償費(救濟金)

預計115年5月

建築改良物  
自動拆除期限

若遇特殊情況，無法  
於本府規定之自動拆  
期限內完成者，可與  
本府提出展期申請

# 壹 04市地重劃作業-預計辦理期程

重劃作業及工程施作期程以實際辦理情形為準



- 都市計畫再公展(1月~2月)
- 重劃座談會(4月22日舉辦)
- 都市計畫再公展後報部審議(5月起)
- 工程規劃設計(6月起)

114年

- 重劃計畫公告(1月14日~2月13日)
- 舉辦土地所有權人說明會(2月2日建國成功活動中心)
- 地上物補償公告及發價(預計3月~4月)
- 建築物自動拆除期限(預計5月)
- 公共工程施工(預計5月~6月起)
- 重劃前後地價查估作業
- 土地分配設計及計算負擔
- 土地分配草案說明會

116年

113年

115年

- 公園說明會(4月8日舉辦)
- 都市計畫再公展後審定(5月27日通過)
- 都市計畫書圖發布實施(11月公告)
- 市地重劃計畫書報部報核(12月)

- 分配結果公告及異議處理
- 地籍整理及權利變更登記
- 工程完工
- 土地實地點交



# 壹 04市地重劃作業-土地分配基本原則

## ◆ 土地分配基本原則-重劃前土地位於住宅區內



### 原位次 分配原則

#### 市地重劃實施辦法第31條

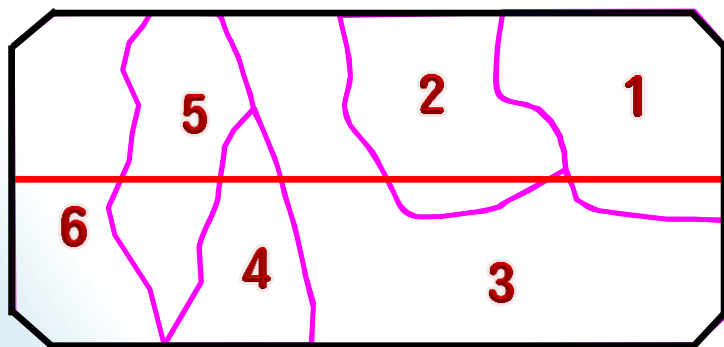
- ◆ 按相關位次分配
- ◆ 按面臨原有路街線分配
- ◆ 分配於原街廓(面積過小無法分配除外)
- ◆ 無位次分配-公共設施用地等

圖 例

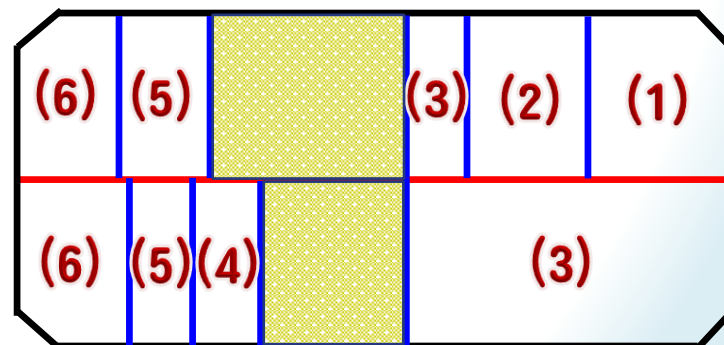
	重劃前地籍線
	重劃後地籍線

	街廓分配線
	抵費地

1 重劃前位置  
(1) 重劃後位置



重劃前

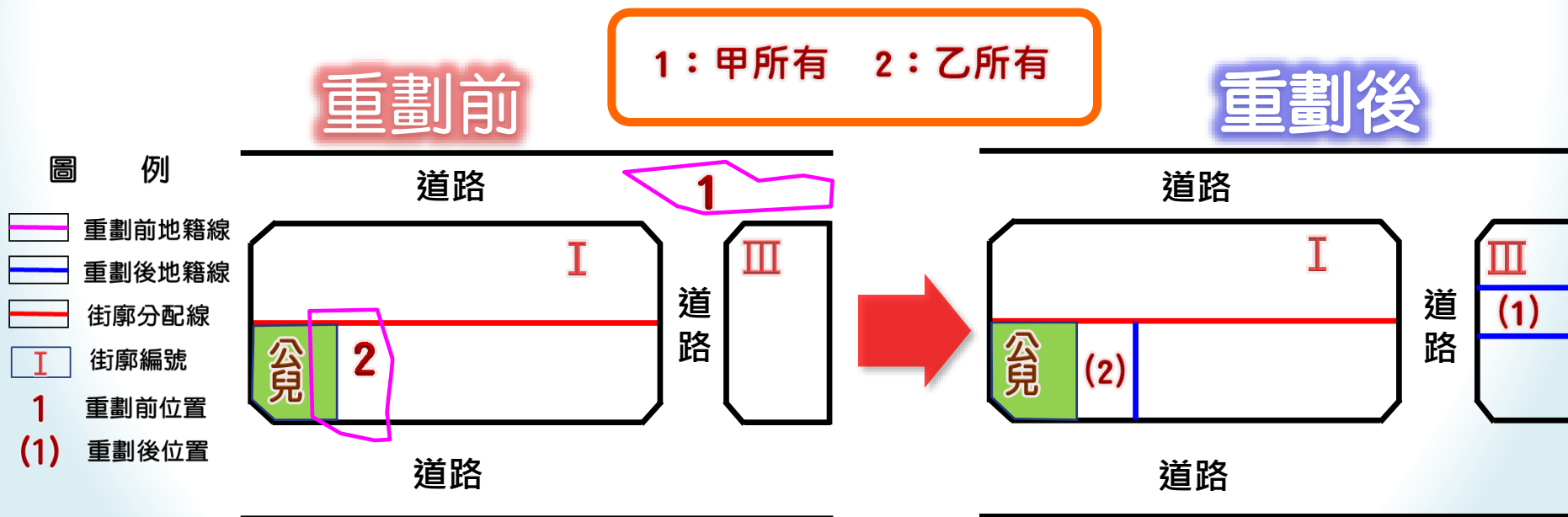


重劃後

# 壹 04市地重劃作業-土地分配基本原則

## ◆ 土地分配基本原則-重劃前位於公共設施用地調整分配

- 重劃前土地位於公共設施用地(道路、公園用地等)，於重劃後得在不影響該街廓原位次分配原則下，得視住宅區土地配餘情形就近調整分配。





# 壹 04市地重劃作業-土地分配基本原則

## ➤ 重劃後土地合併分配之申請



設定不同種類之他項權利

不得  
合併分配



經法院查封、假扣押、假處分



破產登記

苗栗縣竹南頭份整體開發範圍五市地重劃區重劃後土地合併分配申請書

申請人\_\_\_\_\_等所有土地(如下表)位於「苗栗縣竹南頭份整體開發範圍五市地重劃區」內，重劃後請准予合併分配，隨文檢附申請人身分證明文件影本(切結與正本相符)與印鑑證明正本(申請日前1年核發)各1份，請予核准。

土地標示:(面積單位:平方公尺)

鄉鎮市區	段	地號	面積	所有權人	持分	備註

欲申請合併分配及共同合併  
之重劃前地段號

(本表不敷填寫請依式加頁於後，惟須以全部填載人印鑑章加蓋騎縫)

	姓名	地址	聯絡電話	蓋印鑑章
申請人				

申請合併分配及共同  
合併之土地所有權人

請蓋  
印鑑章

應檢附相關證明文件：

- 1、申請人身份證文件影本
- 2、申請人印鑑證明正本1份(申請日前1年核發)

# 壹 04市地重劃作業-土地分配基本原則

## ➤ 重劃後土地個別分配(拆單)申請

分別共有土地，共有人依該宗應有部分計算之應分配面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準，且經共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意或其應有部分合計逾三分之二之同意者，得分配為單獨所有。

但共有人如提出異議，主管機關得不予調處，仍分配為共有。

公司共有土地，共有人應先完成所有權持分協議，再依上揭規定辦理。

苗栗縣竹南頭份整體開發範圍五市地重劃區分別共有土地申請分配個別所有同意書

一、立同意書人\_\_\_\_\_等\_\_\_\_\_人分別共有下列土地，坐落在「苗栗縣竹南頭份整體開發範圍五市地重劃區」內，

☐全體同意，

業經共有人 ☐過半數及其應有部分合計過半數同意，

☐應有部分合計逾三分之二同意，

請依照市地重劃實施辦法第31條第1項第4款規定分配為單獨所有。

二、重劃後之土地分配位次經共有人協定，如附位次略圖，並檢附本同意書2份、位次圖認章略圖2份、同意分配個別所有之共有人身分證明文件影本（切結與正本相符）及印鑑證明正本（申請日前1年核發）各1份。

土地標示				備註
鄉鎮市區	段	地號	面積(平方公尺)	

欲申請個別分配之重劃前地段號

重劃前位次圖認章略圖 (按筆繪製並註明地號)	姓名	持分	住址	蓋章 (印鑑章)
				

申請個別分配(拆單)之共有土地所有權人請蓋印鑑章

應檢附相關證明文件：

- 1、同意人身份證文件影本
- 2、同意人印鑑證明正本1份(申請日前1年核發)

# 壹 04市地重劃作業-土地分配基本原則

## ➤ 現金補償原則 依平均地權條例§60-1、市地重劃實施辦法§53規定

🔍 重劃後應分配面積**未達**最小分配面積標準二分之一

重劃**前**面積x原位置評定重劃**後**地價

🔍 土地所有權人**申請分割**致應分配土地面積未達最小分配面積標準二分之一

重劃**前**面積x原位置評定重劃**前**地價

🔍 重劃後應分配面積**已達**最小分配面積標準二分之一或以上者，如**申請放棄分配土地而改領現金補償**

重劃**後**應分配面積x重劃後位置評定重劃**後**地價

# 壹 05重劃效益及稅賦減免



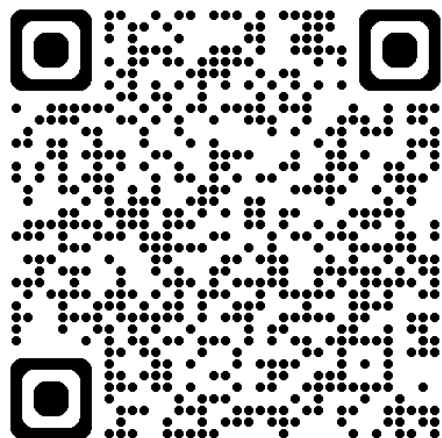
- 重劃區內土地，於辦理期間致無法耕作或不能為原來之使用而無收益者，其地價稅或田賦全免。土地稅減免規則§17規定
- 辦理完成後，自完成之日起其地價稅減半徵收2年。
- 重劃後第一次移轉時，得自土地漲價總數額內扣除重劃費用後，再減徵百分之四十的土地增值稅。土地稅減免規則§20規定



# 壹 06注意事項-聯絡方式及資訊查詢管道

本案市地重劃專區網站

(<https://www.asia-survey.com.tw/tf5/>)



※請多加利用本網站查詢本案相關資訊※

本案官方LINE帳號



※提供即時資訊更新及個別諮詢服務※

- ✓ 會後倘對本案仍有不瞭解之處或相關問題，會場內設有諮詢區專人服務，亦歡迎來電詢問或親洽本府地政處重劃科，將為民眾解決疑惑，聯絡電話：037-559196 (李小姐)、聯絡地址：36046苗栗縣苗栗市府前路1號



尚順育樂世界

頭份國中

蟠桃國小

警察局頭份分局

整體開發區四

# 簡報結束 謝謝聆聽

整體開發區五

信二街

信二街

信一街39



# 土地所有權人 意見交流

1. 如有意見需表達者，發言前請**先報告姓名**，俾利現場問題回覆及會議記錄製作。
2. 為維護其他發言人之權益，每人發言時間以**3分鐘為限**。
3. 發言者如為**第2次發言**(代理他人者亦屬之)，請待其他第一次發言者**全部發言完畢後再接續發言**。

# 貳 推舉地主代表-選任委員人數、任務及任期

## 選任委員人數、任務及任期

1

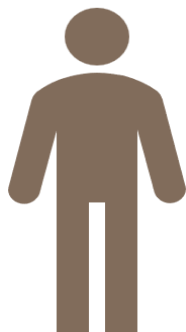
市地重劃實施辦法第2條：遴聘(派)專家學者等委員，以合議制方式協調推動市地重劃。

2

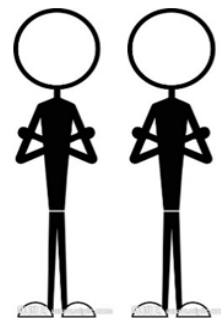
依苗栗縣政府市地重劃會設置要點第3點第1項第(七)款規定：本案重劃會委員組成包含**重劃區土地所有權人代表1人**。

委員僅就本重劃區業務開會(例如：調配原則審議、案件調處等)出席、發言及參與表決，其**任期至重劃區財務結算為止**。

選任  
總人數



**正取委員1位**  
(得票數最高者)



**候補委員2位**  
(依序為候補)



# 貳 推舉地主代表-候選人資格及當選條件

## 候選人資格及當選條件

**1** 本次選任地主代表1位擔任委員

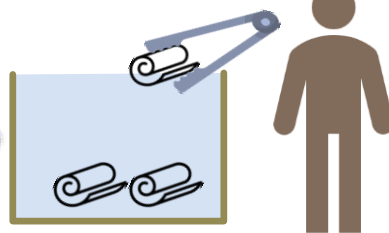
**2** 候選人必須為重劃區內土地所有權人

**3** 如正取委員喪失地主資格時，由候補委員依序遞補

### 當選條件

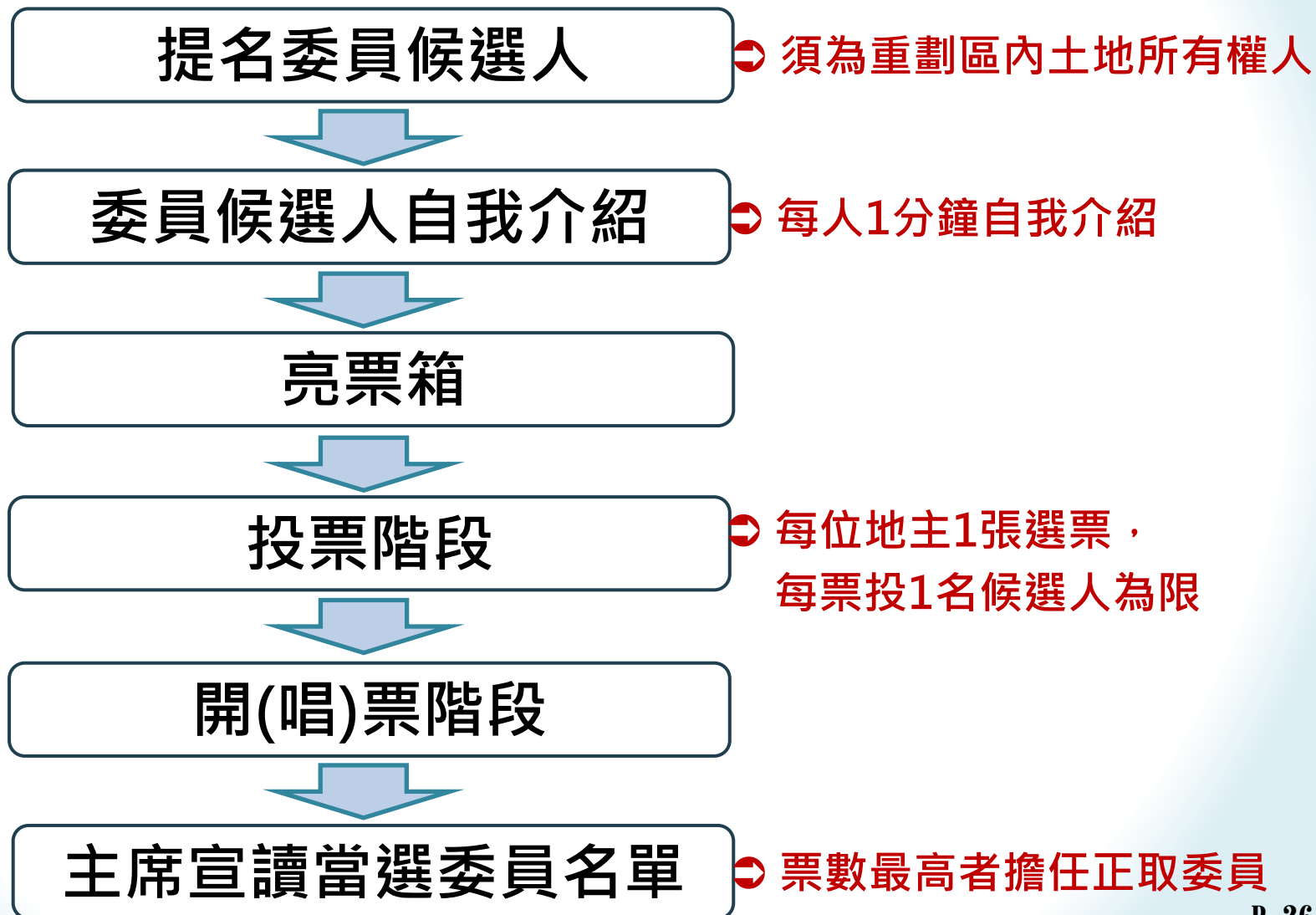
- ✓ 投票採相對多數原則
- ✓ 票數第1名擔任正取委員(正取委員1位)
- ✓ 票數第2名、第3名依序為候補委員(候補委員2位)

票數相同時  
，以抽籤決定之



## 貳 推舉地主代表-選任流程

### 選任流程



# 貳 推舉地主代表-投票流程

## ☀ 投票流程

一

### 領票

- ➡ 報到時已核對地主身分文件或代理人委託書後發給。
- ➡ 每位地主1張選票。

二

### 填寫選票

苗栗縣竹南頭份整體開發範圍五市地重劃區  
土地所有權人代表選票



註：1、每位地主1張選票，每票投1名候選人為限。

2、請於選票內填寫候選人號次(清楚可辨識)，盡量避免多次塗改，以確保為有效選票。

3、投票階段填寫完成後，請對折投入投票箱內。

- ➡ 每票投1名候選人為限！
- ➡ 請於圈票處圈選候選人號碼(清楚可辨識)！
- ➡ 盡量避免多次塗改，以確保為有效選票！
- ➡ 可至圈票處填寫選票！

三

填寫完成後，對折投入前方投票箱內

## 推選地主代表

# 提名委員候選人

(須為重劃區內土地所有權人)





# 委員候選人自我介紹

(每人1分鐘自我介紹)





### 推選地主代表

# 亮票箱



# 投票階段

(每位地主1張選票，每票投1名候選人為限)



### 推選地主代表

# 開(唱)票階段



## 推選地主代表

# 主席宣讀當選委員名單

(票數最高者擔任正取委員)





# 苗栗縣竹南頭份整體開發範圍五市地重劃區

土地所有權人說明會暨推選地主代表

**會議結束**  
**謝謝指教**