

臺北市北投區復興崗自辦市地重劃區重劃計畫書

臺北市北投區復興崗自辦市地重劃會 編製
中華民國 114 年 03 月 23 日

目 錄

一、	重劃地區及範圍.....	1
二、	法律依據.....	1
三、	辦理重劃原因及預期效益.....	2
四、	重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人總數.....	4
五、	土地所有權人同意重劃情形.....	5
六、	重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積.....	6
七、	土地總面積.....	6
八、	預估公共設施用地負擔.....	6
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.....	9
十三、	本重劃區都市計畫暨地籍套圖.....	11
十四、	預定重劃工作進度表.....	12
十五、	附件.....	13

臺北市北投區復興崗自辦市地重劃區重劃計畫書草案

一、重劃地區及範圍：

本重劃區鄰近國防大學政戰學院、捷運復興崗站及中國電影製片廠，位於臺北市北投區新興路 78 巷以南之第三種住宅區、公園用地，及重三路以南部分公園用地、道路用地，總面積約 1.01 公頃，其範圍四至如下圖：

東至：重三路(桃源段一小段 543 等地號土地)。

西至：新興路(桃源段一小段 600、633 等地號土地)。

南至:原中國電影製片廠(桃源段一小段 644、647 等地號土地)。

北至:新興路 78 巷(桃源段一小段 599、561 等地號土地)。



◎重劃範圍圖(本都市計畫係依第 811 次都市計畫委員會審議通過)

二、法律依據：

- (一) 依據平均地權條例第 58 條及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 25 條規定辦理。
- (二) 本都市計畫係屬 81 年修訂北投至桃源國中以東中央北路以北地區細部計畫

(第二次通盤檢討)及擬定保護區變更為住宅區(住 10)細部計畫案，變更為第三種住宅區及公園用地，並規定以市地重劃辦理及整體規劃後開發。

- (三) 本重劃會經臺北市政府 110 年 12 月 07 日府地發字第 1100096696 號函核准成立重劃會。
- (四) 本重劃區經臺北市政府環境保護局 111 年 03 月 08 日北市環綜字第 1113021037 號函查告，判定無須辦理環境影響評估，檢附公文影本 1 份(附件 1)。
- (五) 本重劃區經臺北市政府工務局大地工程處 111 年 01 月 04 日北市工地審字第 1103003625 號函查告，非屬劃定公告之山坡地範圍及地質敏感區，檢附公文影本 1 份(附件 2)。
- (六) 本重劃區經臺北市政府文化局 111 年 03 月 04 日北市文化文資字第 1113001497 號函查告，未有公告之文化資產及暫定古蹟，唯一一處列冊追蹤建物(新興路 110 號)，業於 111 年 08 月 03 日經現場會勘後，解除列冊追蹤。另經臺北市政府文化局 113 年 01 月 24 日北市文化資源字第 1133000704 號函查告，區內亦未有受保護樹木，檢附公文影本各 1 份(附件 3)。

三、 辦理重劃原因及預期效益：

(一) 都市計畫沿革：

本案於民國 59 年公告之陽明山管理局轄管主要計畫案設為文教區，至民國 66 年擬定北投至關渡山區細部計畫暨配合修訂主要計畫案，變更為機關用地。民國 70 年變更臺北市士林區、北投區都市計畫公共設施用地(通盤檢討)案中，本計畫範圍仍屬機關用地，至民國 81 年修訂北投至桃源國中以東中央北路以北地區細部計畫(第二次通盤檢討)及擬定保護區變更為住宅區(住 10)細部計畫案，變更為第三種住宅區及公園用地，並規定以市地重劃辦理及整體規劃後開發。

於民國 97 年臺北市北投區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案，本計畫範圍內為配合「國軍老舊眷村改建計畫」改建基地「政校後勤區」變更案，新劃設 10 公尺計畫道路之完整性，故變更部分公園用地為道路用地，以銜接中央

北路及新興路。

(二) 重劃區辦理原因：

本區為都市計畫規定為整體開發區，惟已 30 年未辦理開發，範圍現況有多數建築老舊，已有閒置頹圯之情況，並有部分為農作及停車場使用。因此，本重劃區土地所有權人欲藉以市地重劃方式辦理開發，提高土地利用價值，改善環境及建築使用。

(三) 預期效益：

本重劃區總面積 1.0131 公頃，經由市地重劃方式開發後，可提供建築用地 0.7095 公頃，預計可增加約 400 人之人口遷入，並取得道路及公園用地 0.3036 公頃，重劃完成後可增加政府財政稅收，節省政府徵收費用，亦可提昇鄰近地區生活環境品質及縮短地區發展年期及釐整並消除畸零不整地形，增進區內土地所有權人土地利用效益與土地價值、改善地區街道景觀，並提升該地區經濟繁榮。另公園用地及道路等公設用地等工程開闢，增進民眾通行便利及安全並兼具休憩使用，也解決長久以來本區因遲未開發而致發展受限問題，亦可配合鄰近北投影視音園區及稻香合署大樓之落成啟用，改善居住環境。

(四)檢附重劃區土地使用現況圖 1 份(如附件 4)。

四、 重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人總數：

(一) 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	面積(平方公尺)	備 註
私 有	102 人	8,192.96	
公 有	4 人	1,938.04	
未登記土地	0	0	
總 計	106 人	10,131	

備註：實際面積以本開發區範圍邊界分割後之實測面積為準。

(二) 本重劃區公有土地產權及使用情形如下，並檢附公有土地分布示意圖(如附件 5)。

土地所有權人	管理機關	筆數	面積	目前使情形
中華民國	國防部政治作戰局	12 筆	1,337 平方公尺	綠地及部分作為道路使用
中華民國	財政部國有財產署	11 筆	296.7 平方公尺	部分為種植作物及部分為道路
中華民國	臺北市政府工務局新建工程處	6 筆	280 平方公尺	部分作為道路供公共通行
臺北市	臺北市政府工務局公園路燈工程管理處	1 筆	24.34 平方公尺	種植作物

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 50.26%，超過 45%，經徵得過半數之私有土地所有權人人數及面積同意，同意人數及面積如下表，符合平均地權條例第 60 條第 3 項但書規定。

私有土地所有權人人數					私有土地所有權人面積				
總人數	同意人數		未同意人數		總面積 (平方公尺)	同意面積(平方公尺)		未同意面積 (平方公尺)	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
97	53	54.64	44	45.36	8,009.46	4,546.44	56.76	3,463.02	43.24
公有土地面積：1,938.04 平方公尺					可抵充之公有土地面積：372 平方公尺				
備註：									
1. 依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第26條第3項規定，自籌備會核准成立之日起前一年（即109年5月1日起）至重劃會申請核准實施市地重劃之日前取得所有權之重劃範圍土地，除繼承取得者外，土地所有權人所有土地面積未達該範圍都市計畫規定最小建築基地面積者，其人數及所有土地面積不列入計算。									
2. 本重劃區內地主所有土地面積自109年5月1日以後非因繼承取得而未達該範圍都市計畫規定最小建築基地面積者共5人，持有面積共183.5平方公尺，不予列入計算。									

(二) 座談會辦理情形：

本重劃區於 110 年 07 月 31 日臺北市北投區稻香里辦公室室外之戶外場地召開重劃區座談會，計有 20 位土地所有權人到場，土地所有權人並於本次座談會中，針對分回比例、位置及重劃會成立門檻做出提問，籌備會也於會議中對於重劃後的進程及暫估負擔做完整之說明，檢附座談會會議紀錄 1 份(如附件 6)。

六、 重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積：

管理機關	土地所有權人	抵充面積 原位置園面積分配	備註
國防部政治作戰局	中華民國	105 平方公尺	附件 7
財政部國有財產署	中華民國	34 平方公尺	附件 8
臺北市政府工務局新建工程處	中華民國	233 平方公尺	附件 9
合計		372 平方公尺	

七、 土地總面積

本重劃區公有土地面積共計 1,938.04 平方公尺，私有土地面積共計 8,192.96 平方公尺，合計 10,131 平方公尺。

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及面積：

項目	面積(平方公尺)
道路用地	1,286
公園用地	1,750
合計	3,036

(二) 土地所有權人負擔公共設施用地面積:2,664 平方公尺

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面積-原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積

=3,036-372(重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積)

=2,664 平方公尺

(三) 公共設施用地平均負擔比率：

公共設施用地負擔總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積

重劃區總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積

3,036 - 372 (平方公尺)

= ----- * 100%

10,131 - 372 (平方公尺)

= 27.30%

(四) 本重劃區內無重劃前政府已取得之共同負擔公共設施用地。

九、 預估費用負擔

(一) 預估工程費用、重劃費用及貸款利息之總額

項次	項 目		單位	數量	金額(元)	說明	備註
工程費	1.	整地工程	式	1	19,998,594		各分項可按實際情形調整並互相勻支。
	2.	道路及路燈工程	式	1	24,001,381	1. 本工程經費列入共同管機關核定金額及事業機構核定繳納金額為準。詳如附件 10 重劃工程費用總表。	
	3.	公園工程	式	1	13,125,000		
	4.	拆遷工程	式	1	45,215,500		
	5.	雨水下水道工程	式	1	4,731,177		
	6.	污水下水道工程	式	1	7,051,176		
	7.	外線補助費	式	1	900,000		

	8	管線配合工程款	式	1	18,742,350	本項費用以事業機關核定繳納金額為準。
	9	雜項工程	式	1	4,130,282	
	10	其他費用(規劃設計及工程管理費等)	式	1	33,456,053	設計監造、勞工安全衛生設備費、工程品質管理作業費、包商管理及利潤、營造綜合保險費、包商稅捐、工程罰款預算、其他工程等。
	11	空氣污染防治費	式	1	342,000	
	小計				171,693,513	
重劃費用	1.	地上物拆遷補償費	式	1	23,217,801	由理事會審議，附件11
	2.	重劃作業費	式	1	120,453,400	詳如附件 12 重劃作業費概算表。
	小計				143,671,201	
一、二項合計					315,364,714	
貸款利息			3.169%×7 年		32,612,600	年利率為貸款期間7 年(以五大銀行年月日平均基準利率為準)(附件 13)
重劃費用總計					347,977,314	

(二) 費用平均負擔比率：

$$\frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \times 100\%$$

$$\begin{aligned}
&= \frac{347,977,314}{155,306/\text{m}^2 \times (10,131 \text{ m}^2 - 372 \text{ m}^2)} \times 100\% \\
&= 22.96\%
\end{aligned}$$

(三) 本重劃區貸款利率係依據 113 年 04 月中央銀行所提供之五大銀行平均基準利率估算，估算值為 3.169%。(同附件 13)

(四) 本重劃區預估重劃後平均地價每平方公尺 155,306 元，係依「臺北市地政找房+」參酌本案鄰近房地交易價格所計算，檢附參考物件資料 1 份。(附件 14)

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

重劃總平均負擔比率

$$\begin{aligned}
&= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率} \\
&= 27.30\% + 22.96\% = 50.26\%
\end{aligned}$$

十一、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則

本案合法既成社區為於重劃範圍南側，經查於民國 60 年 11 月 14 日竣工，面積約 2,225 平方公尺，為符合市地重劃實施辦法第 14 條規定，故以減(免)重劃作業費為重劃負擔減輕原則，惟實際減免數額由理事長與土地所有權人協議結果為主，且以不增加重劃區內其他土地所有權人負擔原則為考量，並提送理事會審議通過後方可實施。

十二、財務計畫

- 1、重劃負擔總費用：新臺幣約 347,977,314 元整。
- 2、財源籌措方式：本重劃區重劃總費用，由理事長負責籌措支應。
- 3、償還計畫：由重劃區內全體土地所有權人以其未建築土地折價抵付之抵費地或繳納差額地價償還，並由理事長自負盈虧。
- 4、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。

項目		合計 (萬元)	111 年	112 年	113 年	114 年	115 年	116 年	117 年
重劃負擔總費用	工程費	17,169.35	0	0	0	8,584.68	5,150.81	3,433.86	0
	重劃費用	14,367.12	300	500	4,402.46	3,571.91	2,678.93	1,785.95	1,127.87
	小計	31,536.47	300	500	4,402.46	12,156.59	7,829.74	5,219.81	1,127.87
	貸款利息	3,261.26	9.51	25.35	164.87	550.11	798.23	963.65	749.54
	合計	34,797.73	309.51	525.35	4,567.33	12,706.70	8,627.97	6,183.46	1,877.41
收入	收取差額地價或出售抵費地價款	34,804.07	0	0	0	0	0	0	34,804.07
	小計	34,804.07	0	0	0	0	0	0	34,804.07
當期淨值合計		6.34	(309.51)	(525.35)	(4,567.33)	(12,706.70)	(8,627.97)	(6,183.46)	32,926.66

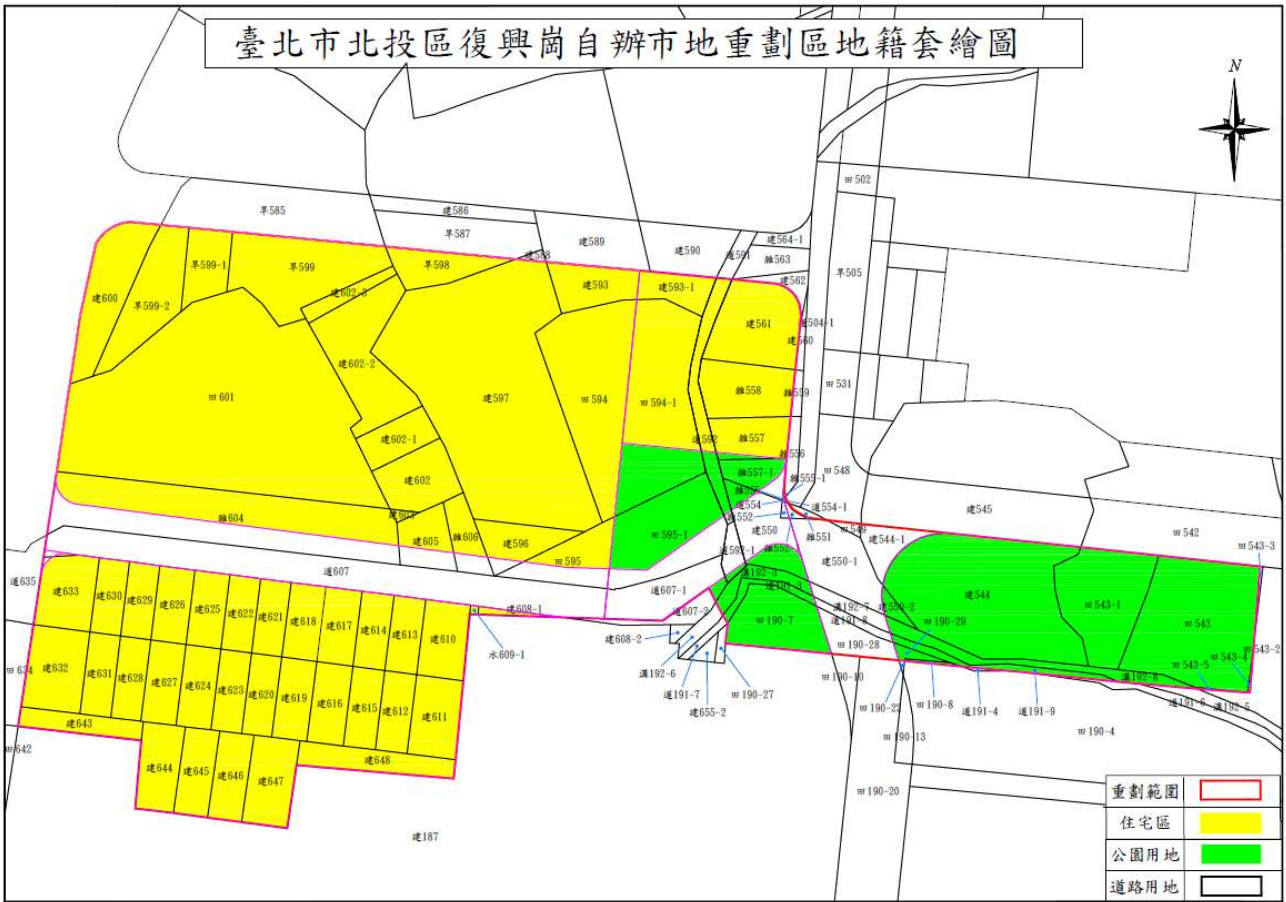
註：當期淨值以當年度總收入減去總支出，負值以括號表示

*利息計算方式：

$(300 \times 6.75 + 500 \times 5.75 + 4,402.46 \times 4.75 + 12,156.59 \times 3.75 + 7,829.74 \times 2.75 + 5,219.81 \times 1.75 + 1,127.87 \times 0.75) \times 3.169\% = 3,261.26$ 萬元

本重劃區預估取得抵費地面積約 2,241 平方公尺，重劃後預估抵費地售出價格為每平方公尺 155,306 元，經試算後預估土地處分收入約 34,804.07 萬元，財務尚屬可行。

十三、本重劃區都市計畫暨地籍套繪圖



備註:本案都市計畫於第 811 次都市計畫委員會審議通過。(附件 15)

十四、 預定重劃工作進度表

臺北市北投區復興崗自辦市地重劃區預定工作進度表	
項 目	預定工作進度
1. 發起成立籌備會	110 年 04 月
2. 舉辦座談會	110 年 07 月
3. 核准成立重劃會	110 年 12 月
4. 核定重劃範圍	111 年 10 月
5. 徵求地主同意及研擬重劃計畫書草案	111 年 10 月~113 年 11 月
6. 申請核定及公告重劃計畫書	113 年 11 月~114 年 07 月
7. 工程規劃設計	114 年 07 月~114 年 09 月
8. 現況調查及測量	114 年 07 月~114 年 09 月
9. 籌編經費及公告禁止移轉、分割及建築改良物之新建、增建、改建或重建等事項	114 年 09 月~116 年 04 月
10. 查估及公告通知發放土地改良物拆遷補償費	114 年 09 月~114 年 12 月
11. 工程施工	114 年 11 月~116 年 02 月
12. 查估重劃前後地價	115 年 01 月~ 115 年 06 月
13. 土地分配設計及計算分擔	115 年 07 月~115 年 12 月
14. 分配結果公告及異議之處理	116 年 01 月~116 年 06 月
15. 申請地籍整理及權利變更登記	116 年 07 月~116 年 12 月
16. 交接及清償	117 年 01 月~117 年 06 月
17. 財務結算	117 年 07 月
18. 撰寫重劃報告	117 年 08 月
19. 重劃會解散	117 年 09 月

十五、附件

附件1 非屬國家公園、野生動物保護區或野生動物重要棲息環境、重要濕地公告保護區、海拔高度一千五百公尺以上、山坡地自然環境保護計畫核定公告之一般保護區等敏感區位公文影本 1 份。

附件2 非位屬劃定公告之山坡地及地質敏感地區範圍公文影本 1 份。

附件3 非屬本市古蹟保存區、歷史建築、聚落建築群、考古遺址、文化景觀、紀念建築、史蹟範圍及受保護樹木公文影本 1 份

附件4 重劃區土地使用現況圖 1 份。

附件5 公有土地分布示意圖 1 份。

附件6 自辦市地重劃座談會會議紀錄 1 份。

附件7 國防部政治作戰局抵充會議紀錄影本 1 份。

附件8 財政部國有財產署同意抵充公文影本 1 份。

附件9 臺北市政府工務局新建工程處同意抵充公文影本 1 份。

附件10 重劃工程費用總表 1 份。

附件11 地上物補償費預估表 1 份。

附件12 重劃作業費概算表 1 份。

附件13 五大銀行平均基準利率 1 份。

附件14 「臺北市地政找房+」查詢服務網本重劃區鄰近土地交易價格及平均重劃後地價推估 1 份。

附件15 臺北市都市計畫委員會第 811 次會議紀錄 1 份

正本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府環境保護局 函

813709

高雄市左營區新莊一路393號4樓之2

受文者：臺北市北投區復興崗桃源段一小段自辦市地重劃區重劃會

發文日期：中華民國111年3月8日

發文字號：北市環綜字第1113021037號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

地址：臺北市信義區市府路1號7樓

東北區

承辦人：王姿美

電話：02-27208889轉1763

傳真：02-27208058

電子信箱：la-skies222@mail.

taipei.gov.tw

主旨：貴會詢問臺北市北投區復興崗桃源段一小段自辦市地重劃區重劃案（本市北投區桃源段一小段190-7地號87筆土地）應否實施環境影響評估一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據貴會判釋表申請資料（本局收文日111年2月17日）及本府地政局土地開發總隊110年3月8日北市地發重字第1107011879號函辦理。
- 二、依據來文及所附資料，本案基地未位於國家公園、野生動物保護區或野生動物重要棲息環境、重要濕地及臺灣沿海自然環境保護計畫核定公告之自然保護區或一般保護區及自來水水質水量保護區及山坡地，基地面積1萬131平方公尺，其中住宅區面積為7,108平方公尺、公園面積為2,743平方公尺、道路面積為280平方公尺，公園屬鄰里公園、非運動公園，並規劃開闢長120公尺之道路。
- 三、本案非屬開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準規範對象，爰本案無須實施環境影響評估。
- 四、本案係依據貴會申請資料內容進行判定，惟所填報及提供之資料如有錯誤不實、變更或不完全之陳述，致影響本局判別產生差異，應由貴會負相關責任。
- 五、重劃完成後，本案基地內其他開發行為應否實施環境影

響評估，應以開發單位向目的事業主管機關申請許可之開發內容及規模，並依申請時之「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」予以認定，後續如有疑義，俟開發單位確立開發規模後，另案向本局判定應否實施環境影響評估。

正本：臺北市北投區復興崗桃源段一小段自辦市地重劃區重劃會

副本：臺北市政府地政局土地開發總隊

局長劉銘龍

正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府工務局大地工程處 函

附件2

813709

高雄市左營區新莊一路393號4樓之2

受文者：臺北市北投區復興崗自辦市地
重劃區重劃會

發文日期：中華民國111年1月4日

發文字號：北市工地審字第1103003625號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：山坡地資訊查詢結果1份

地址：110210臺北市信義區松德路
300號3樓

承辦人：陳世豪

電話：27593001轉3716

傳真：27592156

電子信箱：ge-40523@mail.taipei.
gov.tw

主旨：檢送本市北投區桃源段一小段190-7等87筆地號土地山坡
地資訊查詢結果1份，請查照。。

說明：

- 一、復貴會110年12月28日復興崗會字第012號函。
- 二、本市山坡地相關資訊，歡迎利用臺北市山坡地保育利用
資訊查詢系統（<https://swc.taipei/swcinfo/>）查詢。

正本：臺北市北投區復興崗自辦市地重劃區重劃會

副本：

處長 池蘭生

本案依分層負責規定授權人員決行

查詢日期：2021年12月30日

查得87筆，查無地籍資料0筆

序號	區	段	小段	地號	山坡地範圍	水土保持計畫申請紀錄	水土保持法違規紀錄	可利用限度	陽明山國家公園範圍	林務局公告之保安林	地質調查所公告之地質敏感區	臺北市林地
1	北投	桃源	一	190-7	非屬範圍內	無	無	非屬範圍內	非屬範圍內	非屬範圍內	非屬範圍內	非屬範圍內
2	北投	桃源	一	190-8	非屬範圍內	無	無	非屬範圍內	非屬範圍內	非屬範圍內	非屬範圍內	非屬範圍內
3	北投	桃源	一	190-28	非屬範圍內	無	無	非屬範圍內	非屬範圍內	非屬範圍內	非屬範圍內	非屬範圍內
4	北投	桃源	一	190-29	非屬範圍內	無	無	非屬範圍內	非屬範圍內	非屬範圍內	非屬範圍內	非屬範圍內
5	北投	桃源	一	191-3	非屬範圍內	無	無	非屬範圍內	非屬範圍內	非屬範圍內	非屬範圍內	非屬範圍內
6	北投	桃源	一	191-8	非屬範圍內	無	無	非屬範圍內	非屬範圍內	非屬範圍內	非屬範圍內	非屬範圍內
7	北投	桃源	一	191-9	非屬範圍內	無	無	非屬範圍內	非屬範圍內	非屬範圍內	非屬範圍內	非屬範圍內
8	北投	桃源	一	192-3	非屬範圍內	無	無	非屬範圍內	非屬範圍內	非屬範圍內	非屬範圍內	非屬範圍內
9	北投	桃源	一	192-7	非屬範圍內	無	無	非屬範圍內	非屬範圍內	非屬範圍內	非屬範圍內	非屬範圍內
10	北投	桃源	一	192-8	非屬範圍內	無	無	非屬範圍內	非屬範圍內	非屬範圍內	非屬範圍內	非屬範圍內
11	北投	桃源	一	543	非屬範圍內	無	無	非屬範圍內	非屬範圍內	非屬範圍內	非屬範圍內	非屬範圍內
12	北投	桃源	一	543-1	非屬範圍內	無	無	非屬範圍內	非屬範圍內	非屬範圍內	非屬範圍內	非屬範圍內
13	北投	桃源	一	543-4	非屬範圍內	無	無	非屬範圍內	非屬範圍內	非屬範圍內	非屬範圍內	非屬範圍內
14	北投	桃源	一	543-5	非屬範圍內	無	無	非屬範圍內	非屬範圍內	非屬範圍內	非屬範圍內	非屬範圍內
15	北投	桃源	一	544	非屬範圍內	無	無	非屬範圍內	非屬範圍內	非屬範圍內	非屬範圍內	非屬範圍內

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

備註：

※ 臺北市無劃定公告特定水土保持區及水庫集水區範圍

※ 地籍使用內政部國土測繪中心國土測繪圖資服務雲。

※ 陽明山國家公園範圍使用102年公告圖資。

※ 地質敏感區使用經濟部中央地質調查所104年公告圖資。

※ 保安林範圍使用農委會資料開放平台之分布概略圖，如需最新資訊請洽農委會林務局。

※ 土地使用分區請至臺北市政府都發局土地使用分區申請及查詢系統(<https://www.zone.gov.taipei/>)

※ 如有使用疑問可電洽本處審查管理科(02-27591109)。

臺北市府文化局 函

附件3

813709

高雄市左營區新莊一路393號四樓之2

受文者：臺北市北投區復興崗自辦市地
重劃區重劃會

發文日期：中華民國111年3月4日

發文字號：北市文化文資字第1113001497號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

地址：110204臺北市信義區市府路
1號6樓西北區

承辦人：陳雅淇

電話：02-27208889/1999轉3642

傳真：02-27582427

電子信箱：bt-yachi@mail.taipei.
gov.tw

主旨：有關貴會函詢自辦重劃範圍內是否涉及文化資產事宜一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依貴會111年2月21日復興崗會字第020號函辦理。

二、本次函詢範圍如下：

(一)土地：北投區桃源段一小段190-7、190-8、190-28、190-29、191-3、191-8、191-9、192-3、192-7、192-8、543、543-1、543-4、543-5、544、544-1、549、550、550-1、550-2、552、552-1、554、554-1、555、555-1、557、557-1、558、561、592、593、593-1、594、594-1、595、595-1、596至599、599-1、599-2、600至602、602-1、602-2、602-3、603至607、607-1、608-1、609-1、610至633、643至648地號等87筆。

(二)建物：北投區桃源段一小段10248、10284、10395至10422建號等30筆及未登記建物1筆。

(三)門牌：北投區新興路80、101、103、105、107、109至113、115、117、119、121、123、125號及新興路127巷1、3、5、7、9、10、11、12、13、14、15、17、19、21號。

三、經檢視旨揭範圍內未有本市公告之文化資產、暫定古蹟，惟有1處列冊追蹤建物（新興路110號），本局將辦理現場勘查，現勘時間另函通知。

四、另查本案鄰近歷史建築「中國電影製片廠-A攝影棚、錄音室」，屬文化資產保存法施行細則第22條指涉範圍，後續倘有營建工程，請申設單位檢送新建工程之建築規劃設計書圖及以前揭歷史建築為景觀視覺軸線之模擬圖說，說明歷史建築與新建工程之關係，及歷史建築保護監測計畫等資料過局。

五、另依文化資產保存法第15條：「公有建造物及附屬設施群

自建造物興建完竣逾五十年者，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，所有或管理機關（構）於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。」文化資產保存法施行細則第17條第2項：「本法第15條所稱處分，指法律上權利變動或事實上對建造物加以增建、改建、修建或拆除。」經查旨揭範圍內(桃源段一小段190-7、190-8、190-28、190-29、191-3、191-8、191-9、192-3、192-7、192-8、543、543-1、543-4、543-5、544、549、550、550-1、550-2、552、552-1、554-1、555、555-1、557-1、592、608-1、609-1)為公有土地，請自行檢視，倘有上開條文之適用，請檢送建造物及附屬設施群之建物謄本、相關興修改建資料、歷年使用情形說明及室內外現況照片等資料，以利本局進行文化資產價值評估。

正本：臺北市北投區復興崗自辦市地重劃區重劃會

副本：

代理局長 蔡宗雄 請假

副局長 田 瑋 代行

正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府文化局 函

813709

高雄市左營區新莊一路393號四樓之2

受文者：臺北市北投區復興崗自辦市地
重劃區重劃會

發文日期：中華民國111年8月19日

發文字號：北市文化文資字第11130303953號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

地址：110204臺北市信義區市府路
1號6樓西北區

承辦人：陳雅淇

電話：02-27208889/1999轉3642

傳真：02-27582427

電子信箱：bb8615@gov.taipei

主旨：有關本局111年8月3日召開本市北投區「新興路110號」列冊建物現場勘查暨審查會議及文化資產評估結果1案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依據文化資產保存法第14條暨本局111年7月27日北市文化文資字第1113027694號開會通知單續辦。

二、旨揭評估建物資料：

(一)土地：北投區桃源段一小段597、588地號等2筆土地。

(二)建物：北投區桃源段一小段建號10248號1筆。

(三)門牌：北投區新興路110號。

三、評估結果：經本局111年8月3日現場勘查整體評估後，旨揭建物解除列冊追蹤。

正本：臺北市北投區復興崗自辦市地重劃區重劃會

副本：臺北市政府地政局土地開發總隊

代理局長 林育鴻

臺北市政府文化局 函

110071

臺北市信義區永吉路321巷23號

受文者：臺北市北投區復興崗自辦市地
重劃區重劃會

發文日期：中華民國113年1月24日

發文字號：北市文化資源字第1133000704號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

地址：110204臺北市信義區市府路
1號4樓東北區

承辦人：楊筑涵

電話：02-27208889或1999轉3561

傳真：02-27236464

電子信箱：bt-minipig@gov.
taipei

主旨：有關貴會函詢擬辦（本市北投區桃源段一小段190-7地號
等87筆土地）重劃範圍內是否涉及本市受保護樹木一案，
復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴會113年1月19日復興崗會字第057號函（本局113年1月22日收件）。
- 二、依「臺北市樹木保護自治條例」現行規定，受保護樹木係採現地量測方式認定；本市轄區內各工程之建設開發者，應檢送「施工全區內喬木樹籍資料」至本局；如施工全區之樹木有達受保護認定標準者，則需依「臺北市受保護樹木保護計畫暨移植與復育計畫審議作業要點」規定，提送保護計畫或移植與復育計畫至本局轉陳「臺北市樹木保護委員會」審查，待審查同意後始得施作。另如所提供之資料有致使本局登載不實事項於公文書，足以生損害於公眾或他人者，其應負相關法律責任。以上規定，合先敘明。
- 三、經查貴會檢送旨揭範圍內喬木樹籍資料，目前區內樹木皆未達「臺北市樹木保護自治條例」第2條第1項第1、2款認定標準，暫無涉本市樹木保護自治條例相關事宜，惟樹木係持續生長狀態，倘日後樹木生長量體符合前揭

認定標準，仍須依本市樹木保護自治條例規定辦理，另為維護本市珍貴綠色資源，全案仍請貴會擇優將樹木原地保存。

四、全案倘有相關問題，請逕洽本局承辦人說明暨提供協助。

正本：臺北市北投區復興崗自辦市地重劃區重劃會

副本：

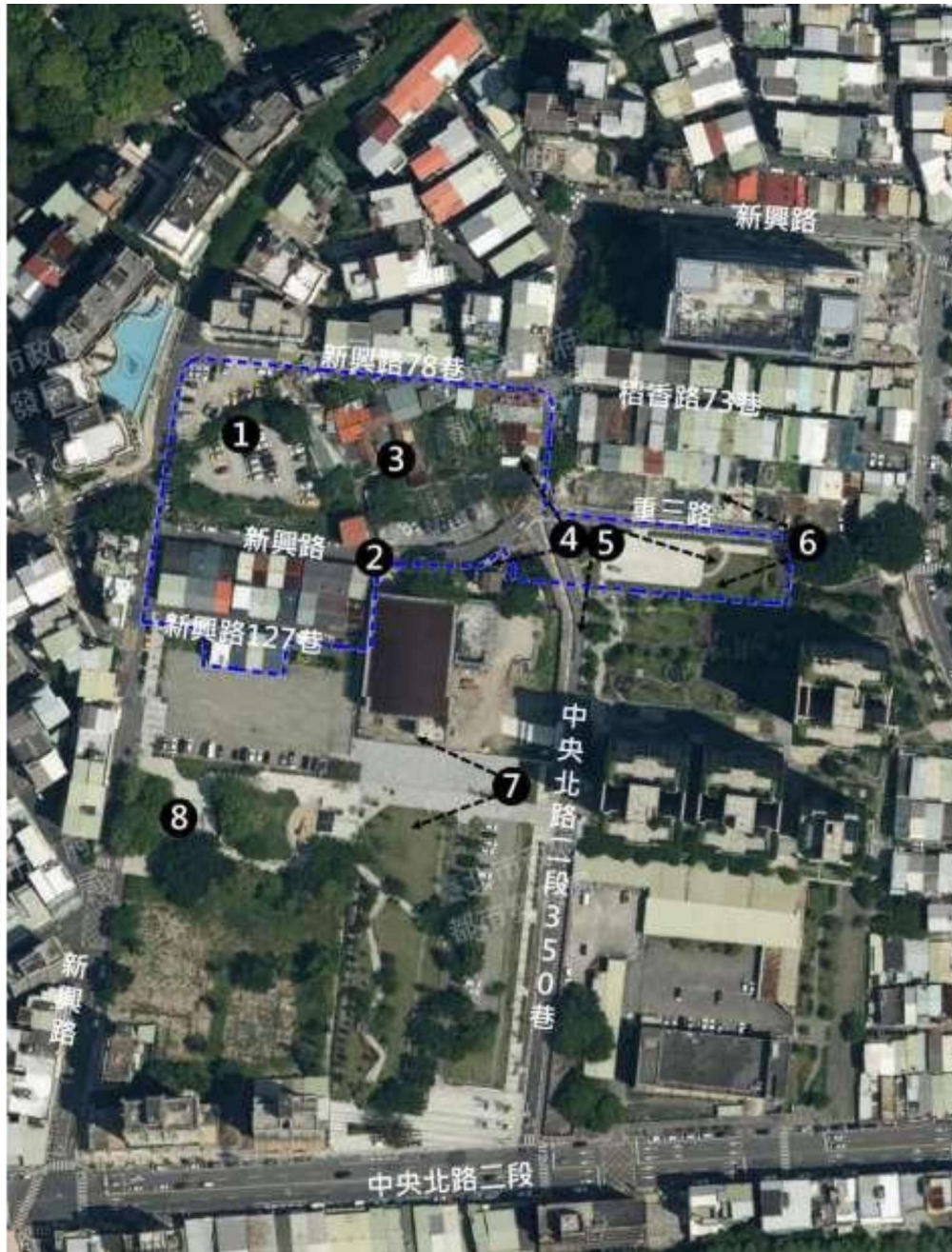
局長蔡詩萍

本案依分層負責規定授權人員決行

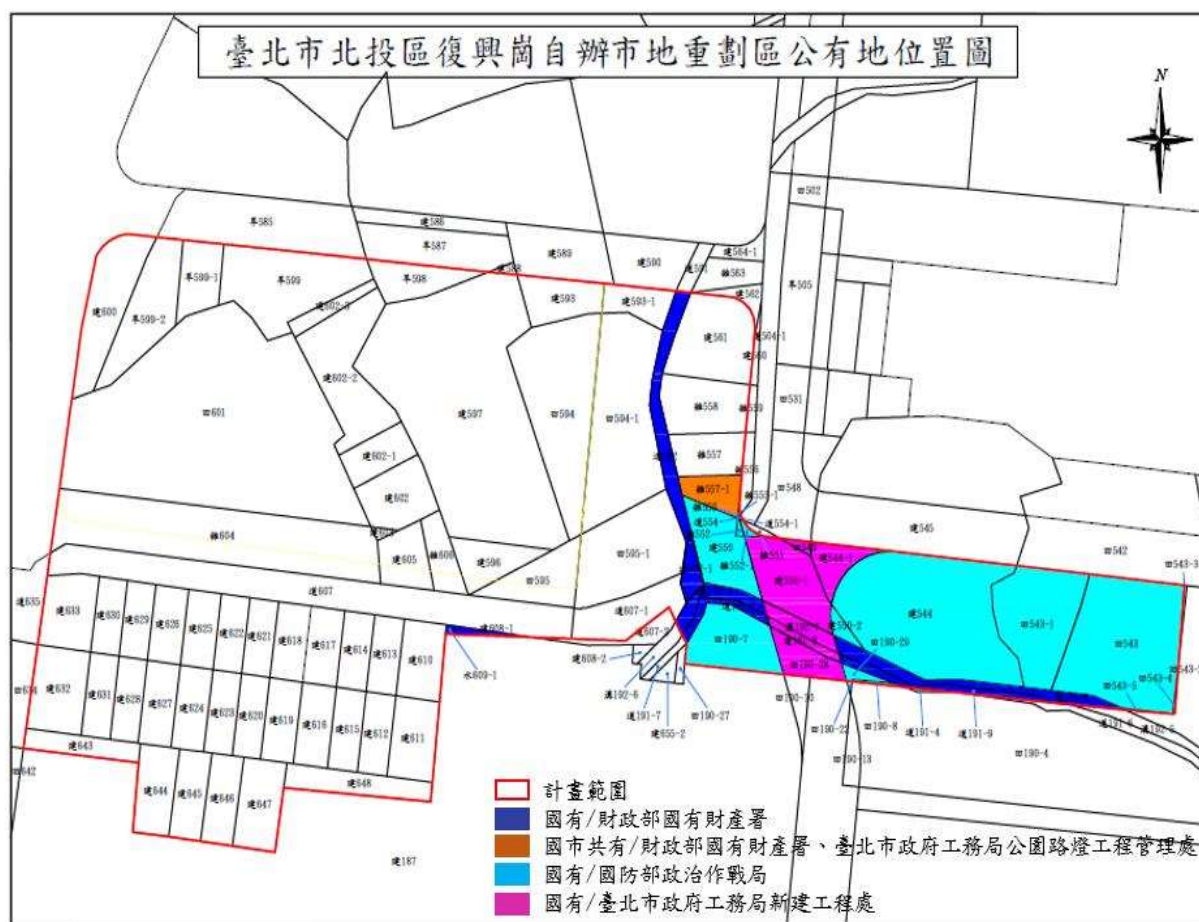
土地使用現況

- 東西向：新興路穿越計畫基地
- 南北向：中央北路二段350巷計畫道路穿越計畫基地
- 現況多為2層樓連棟透天住宅，其餘為閒置之磚造農舍、鐵皮加蓋建築物，以及水池、雜林，及停車場。

附件4



附件 5



一、 座談會時間：中華民國 110 年 07 月 31 日

上午 10 時暨下午 14 時 30 分共二場。

二、 座談會地點：臺北市北投區稻香里辦公室外之戶外場地辦理。

三、 會議主持人：籌備會代理人 洪○○

四、 出席土地所有權人：詳如會議簽到簿

五、 列席單位及人員：詳如會議簽到簿

六、 會議內容：

1. 重劃概述：現場發給重劃概述簡報，由會議主持人就重劃概述資料及併
隨座談會開會通知寄發之重劃說明書(含重劃範圍圖)逐一說
明介紹。
2. 意見討論：由土地所有權人自由提問或提出意見。

A 案(上午場) 提案人 郭○○ 陳○○

提案內容：1.有關重劃籌備會及重劃會成立的資格為何？

2.目前徵求土地所有權人同意自辦重劃的比例多少？

3.重劃過程中土地所有權人如何知悉重劃的狀況？

籌備會：有關籌備會成立是經徵得整體開發範圍內之土地所有權
人及持有面積逾範圍之總人數及總面積十分之三以
上，向主管機關申請成立，本籌備會即是依相關規定向

臺北市政府申請核定成立，故依程序規定，召開本次座談會。

座談會後，依規定即為召開重劃會會員大會以成立重劃會成立大會(第一次會員大會)並徵求同意，依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」規定，會員大會之各項決議，皆須有逾 1/2 之人數及土地面積同意才能成案，目前徵得同意人數約為 38%，同意面積約 63%(公有土地 3 人面積佔約 19%尚未計入)。

各項同意人數，面積統計依規定，隨附於重劃計畫書呈報主管機關核定後，開始實施市地重劃。在重劃範圍內之土地所有權人，無論是否有同意，皆納入於重劃案內，在重劃過程中，其權利義務項目相同，並非不同意或從未表示意見者可排除於重劃案外。

臺北市政府地政局土地開發總隊：重劃案之執行進度及內容，可點

閱本總隊網站→業務資訊→市地重劃專

區→辦理中市地重劃區之自辦市地重劃

區→重劃會或籌備會(視階段進度)，政

府皆有公布相關資料及資訊可以查詢。

B 案(下午場) 提案人 中  會

提案內容：本會另有桃源段一小段 607-2、554、554-1 等三筆土地，雖不是整體開發範圍內之土地，但鄰接開發範圍，希望能一併納入本次重劃範圍。

籌備會：依「市地重劃實施辦法」第七條及「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第二十二條第三項規定，都市計畫指定整體開發之地區，應以市地重劃方式開發者，應以都市計畫指定整體開發地區為重劃地區範圍，有關整體開發範圍外之土地，尚無法一併納入重劃範圍內。

C 案(下午場) 提案人 林○○

提案內容：重劃範圍可以增減嗎？

籌備會：依規定，都市計畫規定以整體開發範圍辦理者，是不可增減範圍的。

D 案(下午場) 提案人 中○○會

提案內容：有關重劃後土地分配原則為何？

籌備會：重劃後土地分配，需依照「市地重劃實施辦法」第 31 條規定辦理，現場發給之重劃概述第 8 頁也有圖例說明，請參考。

七、經現場徵詢，再無其他意見提出，列席機關亦無其他指導。主持人宣佈散會，至於會後如還有其他意見或需要說明處，可經洽籌備會提供服務。

臺北市北投區復興崗自辦市地重劃會
公有土地會勘簽到表及會勘紀錄

附件7

會勘時間：民國 111 年 11 月 23 日下午 1 點 30 分。

會勘地點：重劃區內土地現場

出席單位：

國防部政治作戰局 陳韋宏 連絡電話：02-85099111#636524

臺北市北投區復興崗自辦市地重劃會 洪〇〇 連絡電話：07-341〇〇〇

會勘紀錄：

1. 國防部政治作戰局位於辦理重劃範圍內之土地，計有北投區桃源段一小段 190-7 地號等共 12 筆，面積合計 1337 平方公尺。其中 550(100 m²)、552(全部)、552-1(全部)等 3 筆地號合計 105 平方公尺，現況做為道路(新興路)供公眾通行使用中。

結論：

1. 國防部政治作戰局現況土地其中 550(部分 100 m²)、552(全部)、552-1(全部)現況均做為道路使用中(新興路)，應依平均地權條例第 60 條第一項及其施行細則第 82 條第一項辦理抵充(抵充面積 105 m²)，不計入本重劃區重劃負擔，其餘土地參加重劃後分配。

正本

附件8

財政部國有財產署北區分署 函

機關地址：106433台北市大安區忠孝東路4
段290號3樓

聯絡方式：林小姐 (02)27814750#1103

813

高雄市左營區新莊一路393號4樓之2

受文者：臺北市北投區復興崗自辦市地
重劃區重劃會

發文日期：中華民國112年1月10日

發文字號：台財產北接字第11200005250號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴重劃會為辦理臺北市北投區復興崗自辦市地重
劃區內原公有道路用地抵充公共設施一案，經確認後
本分署同意臺北市北投區桃源段一小段592-1、608-
1、609-1地號3筆國有土地辦理抵充，請查照。

說明：依貴重劃會112年1月5日復興崗會字第040號函辦理。

正本：臺北市北投區復興崗自辦市地重劃區重劃會

副本：

分署長 郭曉慈

正本

檔 號：
保存年限：

掛號

掛號

臺北市政府工務局新建工程處 函

813709

高雄市左營區新莊一路393號四樓之2

受文者：臺北市北投區復興崗自辦市地
重劃區重劃會

地址：11008臺北市信義區市府路1
號4樓南區

承辦人：邱柏勛

電話：02-27208889轉8070

電子信箱：af2226@gov.taipei

發文日期：中華民國111年12月6日

發文字號：北市工新配字第1113097789號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴會辦理本市北投區復興崗自辦市地重劃區擬辦重劃案，請查照。

說明：

- 一、依貴會111年11月25日復興崗會字第035及036號函辦理。
- 二、經查本處計有本市北投區桃源段一小段190-28、191-8、192-7、544-1、549及550-1地號等6筆土地位於重劃範圍內，其中北投區桃源段一小段544-1地號土地為道路用地，現況似非作道路使用，俟貴會完成地籍測量釐清後，徑依市地重劃實施辦法第21條及31條規定辦理。

正本：臺北市北投區復興崗自辦市地重劃區重劃會

副本：

處長林昆虎

本案依分層負責規定授權人員決行

台北市北投區復興崗自辦市地重劃區重劃工程費用總表

附件 10

項次	項 目	單位	數 量	單 價	複 價	備 註
一	工程費用					
	1.整地工程	平方公尺	10,131	1,974	19,998,594	
	2.道路及路燈工程	式	1		24,001,381	(2-1~2-4)
	2-1.道路工程	平方公尺	1,286	6,370	8,191,820	
	2-2.路燈開關工程	式	1		7,008,205	(2-2-1~2-2-2)
	2-2-1.材料費	式	1		4,305,607	
	2-2-2.其他	式	1		2,702,598	
	2-3.聯外道路排水工程	公尺	158	39,882	6,301,356	
	2-4.交通設施工程	處	1	2,500,000	2,500,000	(2-4-1~2-4-3)

	2-4-1.標誌 標線工程	式	1	1,000,000	1,000,000	
	2-4-2.號誌 工程	組	1	950,000	950,000	
	2-4-3.其他	式	1		550,000	
	3.公園工程 (含公園藝 術配置)	平方 公尺	1,750	7,500	13,125,000	(3-1~3- 4)
	3-1.假設工 程與整地排 水工程	平方 公尺	1,750	3,075	5,381,250	
	3-2.鋪面工 程	平方 公尺	1,750	1,050	1,837,500	
	3-3.植栽工 程	平方 公尺	1,750	1,725	3,018,750	
	3-4.景觀及 照明工程	式	1		2,887,500	
	4.拆遷工程	式	1		45,215,500	(4-1~4- 7)

	4-1.矮房拆除工資	式	1		8,138,790	
	4-2.剩餘整地破碎工資	式	1		1,356,465	
	4-3.磚角運棄	式	1		22,155,595	
	4-4.廢棄物處理	式	1		6,782,325	
	4-5.證明費用	式	1		3,165,085	
	4-6.搭架防護	式	1		2,260,775	
	4-7.水車費用	式	1		1,356,465	
	5 雨水下水道工程	平方公尺	10,131	467	4,731,177	(5-1~5-2)
	5-1.雨水管材料費及挖設	式	1		3,075,265	

	5-2.其他	式	1		1,655,912	
	6 汙水下水 道工程	平方 公尺	10,131	696	7,051,176	(6-1~6- 2)
	6-1.工程費 用及材料費 用	式	1		3,878,147	
	6-2.其他及 行政費用	式	1		3,173,029	
	7.外線補助 費	式	1	900,000	900,000	
	8.管線配合 工程款	平方 公尺	10,131	1,850	18,742,350	電力、電信
	9.雜項工程	式	1		4,130,282	
	10.規劃設 計、工程管 理及監造費	式	1		33,456,053	(10-1~ 10-8)
	10-1.規劃設 計費	式	1		5,700,000	
	10-2.監造	式	1		2,500,000	

	費					
	10-3.職業 安全衛生費	式	1		1,500,000	
	10-4.管理 及利潤等	式	1		11,009,703	
	10-5.品質 管制及維護 費	式	1		2,752,438	
	10-6.綜合 營造保險費	式	1		412,866	
	10-7.營業 稅	式	1		6,881,046	
	10-8.工程 罰款預算	式	1		2,700,000	
	11.空氣污染 防制費	月	36	9,500	342,000	工期 36 個月 (1.0131 公 頃)
	總計(元)				171,693,513	

預估土地改良物拆遷補償費

附件11

類別		位置	樓層	面積(m ²)	單價(元)	補償總價(元)
建築改良物	加強磚造	A	1	173	20,750	3,589,750
	三合院、加強磚造	B	1	554.72	23,360	12,958,259
	鐵皮造、加強磚造	C	1	87.68	23,360	2,048,205
	鐵皮造	D	1	11.08	20,750	229,910
	加強磚造、鋼筋混凝土	E	2	152.18	24,260	3,691,887
	水泥地坪(停車場)	F		1,580	357	564,060
建築改良物全部拆除小計						23,082,071
農作改良物	甘藍	G	-	478	27.5	13,145
	雜樹	全區		10,131	12.1	122,585
農作改良物全部拆除小計						135,730
預估土地改良物補償費合計						23,217,801

註一:表列項目及面積來源均為都市計畫地形測量圖。

註二:本表依113年8月2日修正「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例施行細則」及110年1月18日修正「臺北市農作改良物徵收補償費查估基準」預估土地改良物拆遷補償費用，實際金額仍依理事會查定並公告之金額為準。



臺北市北投區復興崗自辦市地重劃區重劃作業費用

附件 12

項目	單位	單價(元)	數量	複價(元)	備註
一、人事費					
1.專員費用(四人)	人/月	280,000	78.0	21,840,000	專員4人，每人每月7萬元，每月為28萬元。
2.技術員費用(五人)	人/月	250,000	78.0	19,500,000	技術員5人，每人每月5萬元，每月為25萬元。
3.技工(五人)	人/月	325,000	78.0	25,350,000	技術員5人，每人每月6.5萬元，每月為32.5萬元。
3.法律顧問(三人)	人/月	120,000	78.0	9,360,000	法律顧問3人，每人每月4萬元，每月為12萬元。
小計				76,050,000	
二、業務費					
1.郵電及文具費	月	55,000	78	4,290,000	
2.旅運費	月	80,000	78	6,240,000	
3.設備費	月	90,000	78	7,020,000	儀器租賃
4.房租費	月	150,000	78	11,700,000	
5.水電及管理費	月	31,000	78	2,418,000	
6.加班、誤餐費	月	70,000	78	5,460,000	
小計				37,128,000	
三、地籍測量					
(一) 重劃前、後各宗地測量控制點及放樣、範圍鑑界、邊界分割、各宗地界樁埋設	式	2,800,000	1	2,800,000	
小計				2,800,000	

四、市地重劃審查規費，依「臺北市自辦市地重劃案件審查收費辦法」概算					
(一) 申請核准成立籌備會	案	28,000	1	28,000	
(二) 申請核准成立重劃會	案	26,000	1	26,600	每逾1人，加收200元，本區多逾3人。 $200 \times 3 = 600$
(三) 申請核定重劃範圍	案	77,000	1	81,400	每逾1人，加收400元，本區多逾11人。 $400 \times 11 = 4400$
(四) 申請核准實施市地重劃	案	132,000	1	136,400	每逾1人，加收400元，本區多逾11人。 $400 \times 11 = 4400$
(五) 申請評定重劃前後地價	案	90,000	1	90,000	
(六) 申請調處土地改良物所有權人或墓主對於補償數額有異議或拒不拆遷	案	58,000	1	58,000	土地改良物所有權人或墓主為同一人者，以1案計。
(七) 申請核定公共設施工程設計書圖及工程預算	案	8,000	1	8,000	
(八) 申請查核公共設施工程	案	27,000	2	54,000	於工程施作至30%及75%，各需查核一次。
(九) 申請會同驗收自辦市地重劃地區重劃工程	案	43,000		43,000	
小計				525,400	
五、地上物查估	案	1,500,000	1	1,500,000	
六、重劃前後地價查估	案	1,500,000	1	1,500,000	
七、雜項、其他	式	650,000	1	650,000	
八、申請地籍資料規費	式	300,000	1	300,000	土地及建物登記謄本、地籍圖、地價冊謄本、都市計畫書圖等資

					料
合計				120,453,400	

「五大銀行平均存款利率」與「五大銀行平均基準利率」

小 中 大 ↶ ↷ ↻

🕒發布日期：2024-04-15

五大銀行平均存款利率	一個月期	1.225
	三個月期	1.286
	六個月期	1.452
	九個月期	1.565
	一年期	1.700
	二年期	1.711
	三年期	1.718
五大銀行平均基準利率	3.169	

重劃後地價分析

附件 14

本案自辦市地重劃區周邊及地價分析位置詳圖。



圖1 自辦市地重劃區周邊及地價分析位置編號示意圖

備註：資料來源為台北地政找房+。

編號	地段地號 位置	土地 使用 分區	交易 年月	總價 (萬元)	單價 (萬元/坪)	總面積 (坪)	交易 標的
1	桃源段一小段 583 地號 (禾樂 A+)	住三	110/11	1,830	56.24	32.54	房地
2	桃源段二小段 210 地號 (新天鵝堡)	住三	112/10	3,350	56.54	71.43	房地車
3	桃源段二小段 323 地號 (富連陽明 B 棟)	住三	113/04	1,512	69.2	21.85	房地
4	桃源段二小段 322 地號 (富連陽明 A 棟)	住三	112/10	1,530	62.73	24.39	房地
5	桃源段二小段 329 地號 (捷運桃源)	住三	111/07	1,750	52.46	33.36	房地

- (一) 本區平均公告現值為 13 萬元/平方公尺，約 42.97 萬元/坪。
- (二) 附近地區與本重劃區條件相似且非屬特殊交易價格之土地買賣實例不多，故參考實價登錄及臨近地區房價予以推算土地價格。

本地區房價推估平均售價為 $(56.24+56.54+69.2+62.73+52.46) \div 5 = 59.434$ (萬元/坪)

- (三) 房價推算土地價格公式：

$$[\text{每坪房價} \div 1.075 (\text{管銷費用比率}) \div 1.1 (\text{利潤率比率}) - 36 \text{ 萬元 (營造成本, 註)}] \times 2.25 (\text{法定容積率}) \times 1.6 (\text{坪效係數}) = \text{重劃後每坪土地價格}$$

註：近幾年來因國際動亂、全球疫情蔓延等因素，導致原物料價格大漲，致使營建成本大增，另因國內房價政策實施、勞工不足、銀行法 72-2 條修訂等因素致使營建成本增高外，施工管理費及財務費用亦節節上漲中，近期內以上因素並無減緩趨勢，依目前營造行情基地面積 1000m²約 300 坪之土地，營造成本約 28-30 萬/坪，目前本案章程規定最小分配面積為 128m²，為第三種住宅區(住三)最小建築面積，如將來興建時需解決地下停車問題，此等基地規模僅能做機械倉儲使用，且將來興建時所需配置之設備如發電機、電梯、管理設施等衍生營建成本依然存在，但因為基地本身過小所導致爾後總樓地板可銷售面積一併下降，而使營建成本必然會相對性上升，故本會與相關營建單位討論完成後，認為以 36 萬/坪為本案未來營造成本之推估相對合理。

本案依上開公式試算每坪土地價格約為 513,407 元/坪 (約 155,306 元/平方公尺)

- (四) 綜上，本地區於辦理重劃後，經環境整理，分配完成後土地地形變得較為方正整齊，預估重劃後評議地價約為 513,407 元/坪 (約 155,306 元/平方公尺)。另上開地價僅為評估重劃可行性之用，實際重劃前後地價應依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 30 條規定辦理，並提交臺北市地價及標準地價評議委員會評定之。

臺北市都市計畫委員會第 811 次會議紀錄

附件15

時間：中華民國 112 年 11 月 16 日（星期四）下午 2 時

地點：市政大樓 N206 審議室

主席：李四川兼主任委員

彙整：鍾侑芯

出席委員：（詳簽到表）

列席單位人員：（詳簽到表）

案件一覽表：

審議事項

- 一、變更臺北市北投區桃源段一小段550 地號等第三種住宅區、公園用地為第三種住宅區、道路用地細部計畫案
- 二、「變更臺北市大同區市府段一小段 764-6 地號等 74 筆土地第三種商業區、道路用地為第三種商業區（特）、道路用地細部計畫案」再提會

臨時動議

擬定臺北啤酒工場暨周邊地區細部計畫案配合主要計畫 案
撤案報告案

壹、審議事項

審議事項一

案名：變更臺北市北投區桃源段一小段 550 地號等第三種住宅區、公園用地為第三種住宅區、道路用地細部計畫案

案情概要說明：

- 一、申請單位：洪○○（臺北市北投區復興崗自辦市地重劃區重劃會）
- 二、法令依據：都市計畫法第 24 條、臺北市都市計畫施行自治條例第 6 條

三、計畫緣起

本計畫範圍前於 66 年劃設為機關用地供國防部使用，後經國防部確認已無使用需求，爰於 81 年 5 月 8 日公告計畫案將「機關用地」變更為「第三種住宅區」及「公園用地」，並規定應以市地重劃方式辦理並整體規劃後開發。

惟經申請單位評估現況土地權屬分佈細碎零散，難依現況街廓規劃配置，其考量計畫範圍內建築物日漸老舊，當地居民亦有初步共識，希盡速辦理市地重劃，將畸零土地加以重新整理、交換分合。今依都市計畫法第 24 條及臺北市都市計畫施行自治條例第 6 條規定，辦理都市計畫變更。

四、計畫範圍及權屬

- (一) 計畫範圍位於臺北市北投區新興路 78 巷以南之第三種住宅區、公園用地，及重三路以南部分公園用地、道路用地。
- (二) 面積共 1.01 公頃。
- (三) 土地權屬：多為私有土地，佔 80.87%；另公有土地佔 19.13%。

五、計畫內容：詳計畫書、圖。

六、公開展覽

- (一) 全案自 111 年 11 月 11 日起至 111 年 12 月 10 日公開展覽 30 天，並以 111 年 11 月 10 日府都規字第 11130719504 號函送到會。
- (二) 市府於 111 年 11 月 23 日召開公展說明會。

七、公民或團體意見：3 件。(詳後附綜理表)

八、辦理歷程：

- (一) 市府都發局 112 年 3 月 13 日函轉該重劃會理事 112 年 2 月 24 日函，因本案申請人異動，刻處理相關附件更

換，爰請暫緩本案都市計畫審議程序。

(二) 本會 112 年 5 月 1 日、8 月 16 日召開「臺北市都市計畫委員會待補充資料到會案件辦理進度會議」，請市府協助申請單位檢送修正資料到會，並提 112 年 6 月 29 日第 806 次及 112 年 9 月 21 日第 809 次會議報告進度在案。

(三) 市府都發局以 112 年 11 月 2 日北市都規字第 1123074738 號函檢送修正後資料到會，修正重點包括：

1. 修正申請單位為：臺北市政府地政局。
2. 修改法令依據為：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

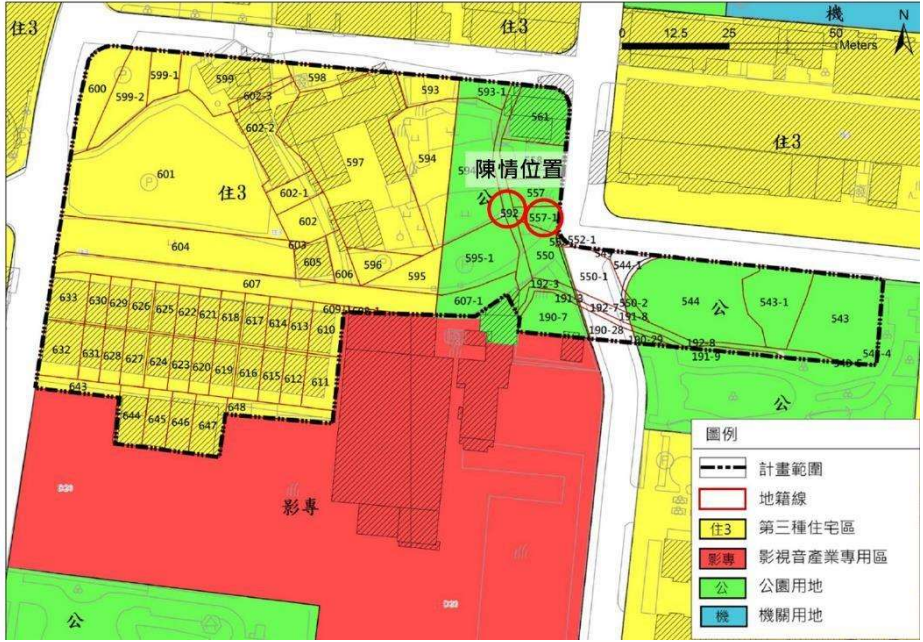
決議：

- 一、本案同意依市府所提，申請單位修正為「臺北市政府地政局」、法令依據修正為「都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款」，餘依公展計畫書、圖及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。
- 二、本案應俟重劃計畫審定後，再行公告實施。
- 三、公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。
- 四、本次修正法令依據部分，請依都市計畫法第 19 條規定另案辦理公開展覽及說明會。公開展覽期間倘無公民或團體提出意見，或意見與本案無直接關係者，授權由市府逕予核定，免再提會審議；陳情意見與本案已受理之陳情意見相同者，則提會報告處理情形。

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

案名	變更臺北市北投區桃源段一小段550地號等第三種住宅區、公園用地為第三種住宅區、道路用地細部計畫案		
編號	1	陳情人	左○○
位置	桃源段一小段 605 地號(新興路 112 號) 		
訴求意見與建議	一、6 米為何要變成 8 米。 二、為什麼讓我們這一邊而不是以中間向左右各退一步？ 三、都市計畫書第 22 頁 二.計畫構想：寫一大堆重點，就是如果沒有這一條道路，旁邊的住宅區，根本沒有辦法指定建築線，並不是為了大眾的交通利益或者是消防救護安全通道，這是犧牲我們成就別人，而不是成就公共利益。我們這樣的特別犧牲，如果非得特別犧牲不可，那麼得到的補償就不該只是一般的補償。 四、參考都市計畫書第 20、21 頁（巷道容受力分析）最後一句，尚屬道路可容受範圍，表示我們門口新興路現在也是夠用的。		
市府回應說明	一、有關本案依現有巷(新興路)路型拓寬劃設 8 公尺計畫道路作為本重劃區東西向出入道路一節，查重劃區附近計畫道路均達(至少)8 公尺以上之寬度，故為維持該地區交通水準，本次新設之計畫道路亦以 8 公尺寬		

	為宜。 二、經檢討本案尖峰小時巷道容受力之量化分析，考量道路寬度、車道配置、進出頻率與行人及不同車種之動線等情形，補充新興路道路拓寬之評估因素如下： 1. 現況道路僅一雙向混合車道，尚有不足 現況路段寬度約 6 公尺，道路僅可規劃雙向混合車道，若路側有車輛違停情形，車輛將無法會車。 2. 開發後尖峰時段車輛進出頻繁 現況基地及周邊以住宅區為主，倘依現況道路寬度劃設，將致整體交通於晨昏峰車輛進出頻繁時段，通行與會車較不易。 3. 現況道路人車動線緊湊，未考量民眾通行安全性 現況路段無餘裕規劃人行通行空間，整體人車動線混雜，影響民眾通行安全性。 綜上，考量重劃區周邊 1 公頃範圍內之出入流量及動線，拓寬道路至 8 公尺後，可規劃配置單向各一混合車道，並留設人行通行空間，避免人車動線衝突，提供更友善之交通環境。 三、有關 8 公尺計畫道路規劃往道路北側拓寬 2 公尺而非自道路中心線往南北各拓寬 1 公尺部分，係考量該現有巷（新興路）路緣南側部分緊鄰都市計畫指定之重劃範圍邊界，故無法往南側拓寬。 四、本案重劃範圍內應行拆遷之土地改良物，將由重劃會依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 31 條等相關規定辦理。 五、另本府業請重劃會持續向相關權利人說明劃設 8 公尺計畫道路之必要性，並針對因該道路劃設而受居住權益影響進行溝通協調。
委員會 決議	一、本案同意依市府所提，申請單位修正為「臺北市府地政局」、法令依據修正為「都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款」，餘依公展計畫書、圖及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。 二、本案應俟重劃計畫審定後，再行公告實施。 三、公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。

	四、本次修正法令依據部分，請依都市計畫法第 19 條規定另案辦理公開展覽及說明會。公開展覽期間倘無公民或團體提出意見，或意見與本案無直接關係者，授權由市府逕予核定，免再提會審議；陳情意見與本案已受理之陳情意見相同者，則提會報告處理情形。		
編號	2	陳情人	財政部國有財產署北區分署
位置	桃源段一小段 557-1、592 地號 		
訴求意見與建議	(111 年 11 月 21 日台財產北改字第 11150013660 號函) 案涉財政部國有財產署經管同小段 557-1（持分）、592 地號 2 筆國有土地，依都市計畫法第 24 條規定辦理，開發方式為市地重劃，惟上開同小段 557-1 地號國有土地財產來源為抵繳稅款，依內政部 102 年 10 月 1 日內授中辦字第 1026651902 號函附研商「重劃區內抵繳稅款土地依市地重劃相關規定辦理抵充或優先指配疑義」會議結論，市地重劃區內全筆為公有之抵稅地，不宜辦理抵充；至於指配至非共同負擔之公共設施用地，仍依平均地權條例第 60 條第 2 項及市地重劃實施辦法第 32 條規定辦理指配，爰請貴府就上述國有抵稅土地處理方式納入財務計畫評估。		
市府回應說明	一、本市北投區桃源段一小段557-1地號土地全筆係屬抵繳稅款土地，依內政部102年10月1日前揭號函釋規定		

	不宜辦理抵充，爰將依規定參與重劃分配。 二、又本市北投區桃源段一小段592地號土地，重劃會前業邀相關機關進行現地會勘，認定有部分土地做道路使用，故依平均地權條例第60條規定，上開土地做道路使用部分應辦理抵充。 三、綜上所述，本市北投區桃源段一小段557-1地號全筆及592地號部分（未做道路使用部分）土地後續將參與重劃分配，並由重劃會納入財務計畫評估。		
委員會決議	同編號1。		
編號	3	陳情人	國防部政治作戰局
訴求意見與建議	(112 年 11 月 14 日國政眷服字第 1120305286 號函) 涉本局管有「重三新村」及「政校後勤區」等 2 處眷村坐落桃源段一小段 190-29、190-7、190-8、543、543-1、543-4、543-5、544、550、550-2、552、552-1 地號等 12 筆土地；本次會議內容無附加意見，本局尊重貴委員會專業之審查結果。		
市府及申請單位回應說明	敬悉，配合辦理。		
委員會決議	同編號1。		

審議事項二

案名：「變更臺北市大同區市府段一小段 764-6 地號等 74 筆土地第三種商業區、道路用地為第三種商業區（特）、道路用地細部計畫案」再提會

案情概要說明：

一、申請單位：臺北市都市更新處

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款

三、計畫緣起：

- (一) 本案位於臺北車站及臺北國道客運轉運站北側，前經更新實施者「常德建設股份有限公司」申請市府「修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫『行動計畫一：以都市計畫專案變更方式協助更新重建』」，並擬配合更新調整計畫道路位置，市府於 101 年辦理細部計畫變更公告公開展覽，經提 101 年 9 月 27 日臺北市都市計畫委員會第 638 次會議審議修正通過。
- (二) 本案將範圍內東西向計畫道路，分別移設至計畫區北側與東側，北側道路用地由原 4 公尺寬變更為 6 公尺、東側道路用地由原 6 公尺寬變更為 8 公尺，惟因道路用地非等面積移設，致變更後道路用地總面積減少，經前開委員會決議（略以）：「…本案計畫道路之變更，涉及都市計畫公共設施用地調整，原則不得低於原有公共設施服務水準，除變更作為道路外，所增加之商業區面積應優先做為公共開放空間供公眾使用，本項交由後續審議單位臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會進行考量，惟調整後如仍有多餘之部分，再依『臺北市土地使用分區管制自治條例』第 80 條之 2 規定辦理回饋。…」。
- (三) 市府於 101 年 10 月 17 日召開研商會議，決議基地東側道路用地拓寬為 8.5 公尺（第 638 次委員會議審議通過為 8 公尺），經本次再調整後，則變更後道路用地總面積較變更前增加。
- (四) 有關道路等公共設施用地調整，前開委員會業決議交由後續審議單位臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會進行考量，惟市府為求審慎，擬就前開研商會議決議之調整方案再提會審議。

四、計畫範圍、面積及權屬(公開展覽計畫)：

- (一)計畫範圍：臺北市大同區長安西路 138 巷 3 弄以南、華陰街 71 巷以西、華陰街以北、長安西路 138 巷以東所圍之街廓。
- (二)面積：2,656.19 平方公尺。
- (三)使用分區：第三種商業區及道路用地。
- (四)土地權屬：私有土地 2,414.74 平方公尺，國有土地 241.45 平方公尺。

五、計畫內容：詳公開展覽計畫書。

六、審議歷程：本案自 101 年 8 月 24 日起至 101 年 9 月 22 日公展 30 天，並提 101 年 9 月 27 日臺北市都市計畫委員會第 638 次會議審議修正通過。

七、公民或團體陳情意見：共 1 件。(詳後附綜理表)

八、本案市府都發局以 112 年 11 月 2 日北市都規字第 1123070243 號函送修正資料到會，本次提會修正重點包括：

- (一)東側「華陰街 71 巷」道路用地，原審定之 8 公尺寬修正為 8.5 公尺寬，其中 8 公尺供車行、0.5 公尺則配合基地整體規劃作人行或開放空間使用。
- (二)本次修正後，變更後道路用地總面積較變更前增加，故刪除應依「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 80 條之 2 規定辦理回饋相關文字。
- (三)配合都市計畫通案修正案名、更新歷年都市計畫案、配合機關改制修正名稱等。

決議：

- 一、本案依提會資料及本次會議市府所送補充會議資料之修

正對照表修正通過。

- 二、 本案係配合都市更新事業計畫辦理都市計畫變更，分區及用地調整涉及土地所有權人權益，應俟都市更新權利 變換計畫審議確定後，始得發布實施。

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

案名	「變更臺北市大同區市府段一小段 764-4 地號等第三種商業區、道路用地為第三種商業區(特)、道路用地細部計畫案」再提會		
編號	1	陳情人	財政部國有財產署北區分署
訴求意見與建議	(112 年 11 月 14 日台財產北改字第 11200345310 號函) 本分署原則尊重審議結果，惟請依都市更新條例第 35 條規定，於都市更新事業計畫核定實施後再行配合辦理都市計畫變更，並按變更前土地使用分區作為價值評估基礎。		
委員會決議	一、本案依提會資料及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。 二、本案係配合都市更新事業計畫辦理都市計畫變更，分區及用地調整涉及土地所有權人權益，應俟都市更新權利變換計畫審議確定後，始得發布實施。		

貳、臨時動議

案由：擬定臺北啤酒工場暨周邊地區細部計畫案配合主要計畫 案
撤案報告案

說明：

一、 報告單位：臺北市政府都市發展局

二、 案情說明：

- (一) 「變更臺北市中山區長安段四小段 79、234-1 地號土地（臺北啤酒工場）工業區為特定專用區、道路用地主要計畫案」暨「擬定臺北啤酒工場暨周邊地區細部計畫 案」前於 106 年 8 月 3 日臺北市都市計畫委員會第 713

次會議審議通過。

- (二) 主要計畫案於 107 年 10 月 2 日內政部都市計畫委員會第 931 次會議審議通過。
- (三) 107 年起臺北市政府與臺灣菸酒公司召開多次研商會議，惟未完成協議書簽訂事宜，都市計畫未公告發布實施。
- (四) 112 年 8 月 25 日臺灣菸酒公司申請主要計畫撤案。
- (五) 112 年 10 月 31 日內政部都市計畫委員會第 1044 次會議審議同意撤案。

三、考量主要計畫撤案業經內政部都市計畫委員會同意有案，該細部計畫失所附麗，謹提請委員會報告。

決議：洽悉。

參、散會(下午 15 時 0 分)

臺北市都市計畫委員會第 811 次委員會議

時間：112 年 11 月 16 日(星期四) 下午 2 時

地點：市政大樓 N206 審議室

主席：李四川兼主任委員

紀錄：鍾侑芯技士

單 位	職 稱	姓 名	簽 名
臺北市都市計畫委員會	兼主任委員	李四川	台北通簽到
	兼副主任委員	李泰興	(請假)
	委員	王秀娟	台北通簽到
	委員	何芳子	台北通簽到
	委員	吳玉珍	台北通簽到
	委員	林莉萍	台北通簽到
	委員	徐國城	(請假)
	委員	郭瓊瑩	(請假)
	委員	陳明吉	台北通簽到
	委員	許阿雪	台北通簽到
	委員	馮正民	台北通簽到
	委員	劉玉山	台北通簽到
	委員	薛昭信	台北通簽到
	委員	林靜娟	台北通簽到
	委員	陳春銅	(請假)
	委員	黃一平	台北通簽到
	委員	胡曉嵐 (黃蕙庭副局長代理)	台北通簽到
	委員	陳信良 (王秀玲專委代理)	台北通簽到

單 位	職 稱	姓 名	簽 名
	委員	陳俊安 (莊玫紅主秘代理)	台北通簽到
	委員	謝銘鴻	台北通簽到
	委員	吳盛忠	員工卡簽到

單 位	職 稱	姓 名	簽 名
都市發展局	總工程司	楊智盛	台北通簽到
	都市規劃科科长	蘇芯慧	台北通簽到
	都市規劃科股長	謝昕穎	台北通簽到
	都發局規劃科 聘用副工程司	洪鈺翔	台北通簽到
	都發局規劃科 聘用副工程司	鄧雅今	台北通簽到
	都市規劃科工程員	楊詠傑	台北通簽到
	都市設計科 副工程司	石佩玉	台北通簽到
工務局	股長	黃以方	台北通簽到
交通局綜規科	股長	葉志韋	台北通簽到
地政局土開科	股長	王佳于	台北通簽到
地政局開發總隊 重劃科	科長	黃佳雯	台北通簽到
	股長	尤翊珊	台北通簽到
	科員	呂宜庭	台北通簽到
新工處處本部	副處長	劉家銘	台北通簽到
新工處規劃科	工程員	林俊廷	台北通簽到
公園處	科長	郭蘭香	台北通簽到

單 位	職 稱	姓 名	簽 名
政風處 (都發局政風室)	科員	許峻豪	台北通簽到
副主任委員 辦公室	技監	謝慧娟	台北通簽到
臺北市都市 計畫委員會	執行秘書	邵琇珮	台北通簽到
	簡任技正	丁秋霞	台北通簽到
	組長	洪佳慧	台北通簽到
	技士	蔡立睿	台北通簽到
	技士	賴彥伶	台北通簽到
	技士	郭泰祺	台北通簽到
	技士	鍾侑芯	台北通簽到

會議代碼:1121099748