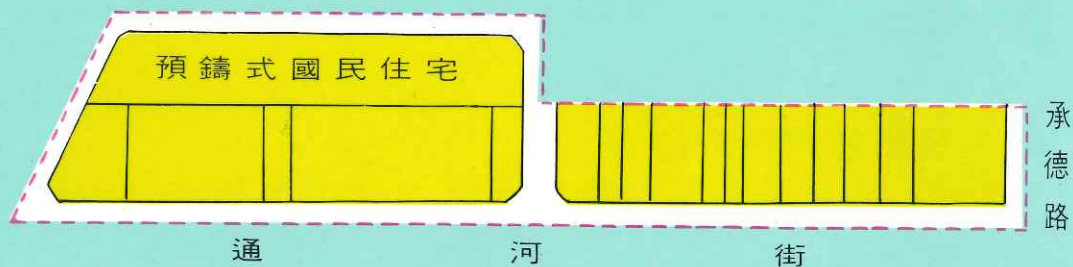
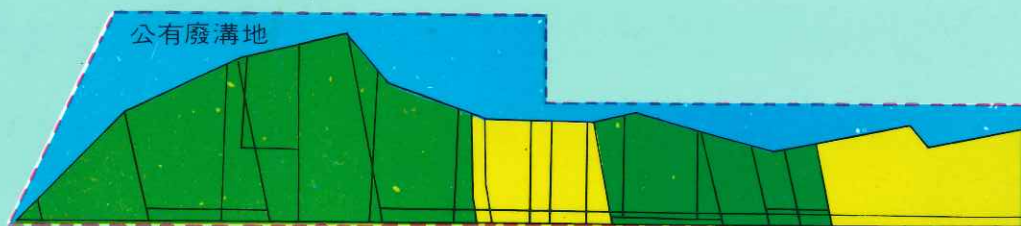


# 台北市中山區第一期 (劍潭段) 市地重劃報告書



台北市政府編印

中華民國七十年六月

## 目 錄

### 前 言

#### 辦理中山區第一期(劍潭段)市地重劃程序表

#### 壹、本重劃區名稱及範圍

#### 貳、本重劃區土地總面積、筆數及所有權人總數

#### 參、辦理經過

#### 肆、重劃土地分配結果及土地所有權人之負擔

#### 伍、重劃工程

#### 陸、重劃經費收支結算

#### 柒、重劃效益

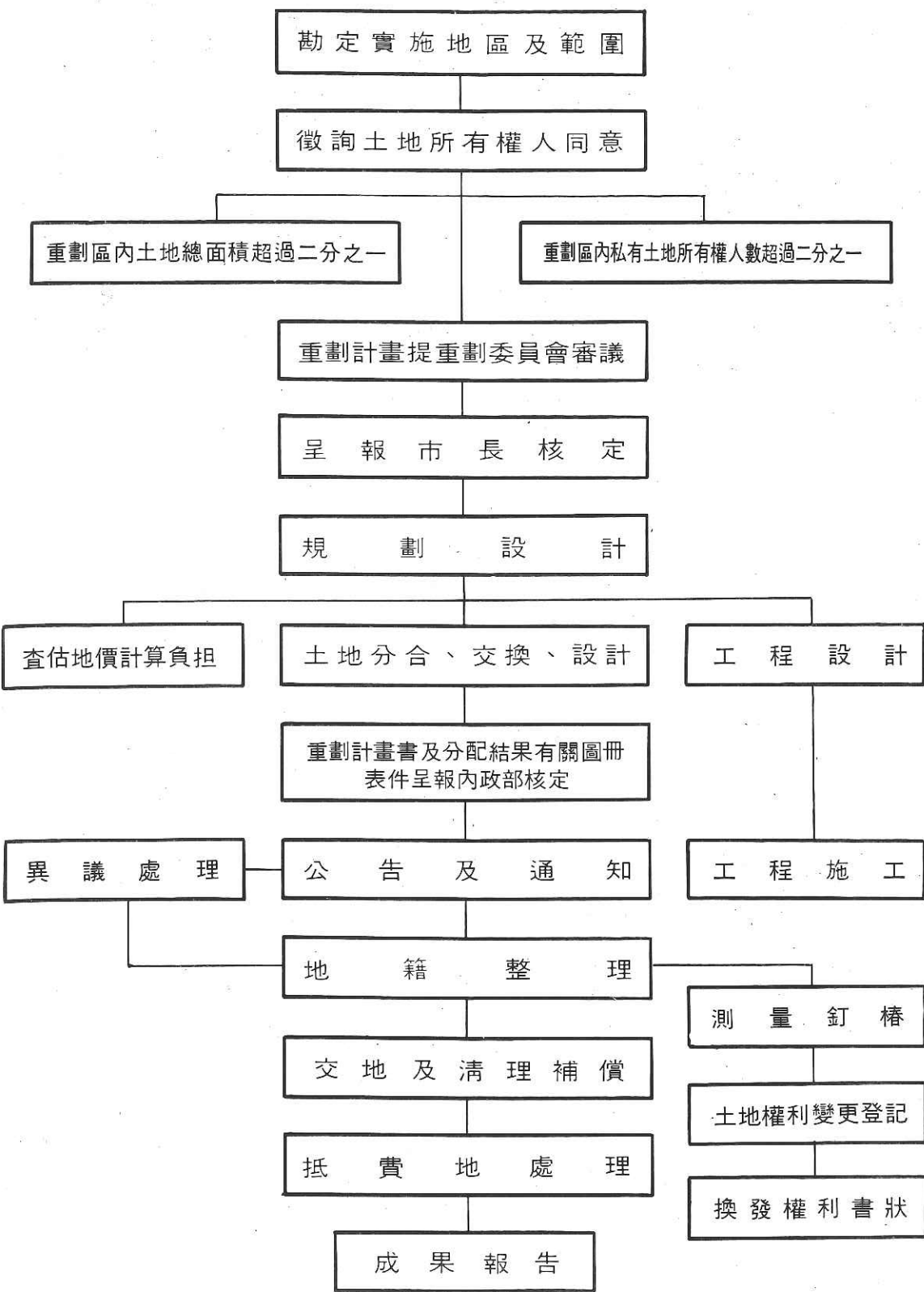
#### 捌、檢 討

## 前 言

都市土地每因實施都市計畫，劃設道路、公園、廣場等公共設施，致使原有各宗土地形成畸零細碎、面積狹小、形式不整或未臨道路，而無法合理經濟利用；市地重劃之工作，乃就某地區內之全部土地，重新整理，交換分合調整地界，將原來畸零狹小、形式不整之宗地規劃成爲整齊方正符合一定標準之坵塊，且均面臨道路，使之經濟有效的建築使用，而提高其宗地利用價值，並依該區都市計畫興建道路、排水系統、公園、市場、廣場等公共設施，並將道路上下各種管線(如自來水、電力、電信等)，一次闢建完成，使成爲優良之居住環境。

本重劃區係中山區首次辦理重劃之地區，其重劃前區內環境雜亂無章，蚊蠅聚生且道路未闢，宗地地形錯綜不整再加廢水溝貫串其上致令建築使用價值甚低，經實施市地重劃後，不僅改善該區之居住環境並提高其宗地經濟利用價值，尤其將公有之廢溝地集中分配興建國民住宅，以安置萬大計畫地區市民居住之問題，其功厥偉，故類此小型之重劃，本府亦當廣爲宣導並實施之。

## 辦理中山區第一期(劍潭段)市地重劃程序表



## 壹、本重劃區名稱及範圍

本重劃區定名為「台北市中山區第一期(劍潭段)市地重劃區」，位於本市劍潭國小西北側，東臨承德路一帶地區。

## 貳、本重劃區土地總面積、筆數及所有權人總數

- 一、土地總面積：1.4971公頃。
- 二、土地所有權人：共28戶，計45筆；其中私有土地26戶，43筆；公有土地2戶，2筆。



本重劃區重劃前髒亂景象之一

## 參、辦理經過

### 一、勘選地區及徵詢土地所有權人同意：

本府為解決公私土地交錯，宗地地界不整及規劃萬大計畫整建住宅基地，於民國六十年九月勘定本區舉辦市地重劃，經依照實施都市平均地權條例第四十九條規定，徵得私有業主18戶佔私有土地總戶數69.23%，其所有權人所有土地面積0.9494公頃，佔總面積90.62%之同意後辦理。

### 二、重劃計畫書核定與公告：

本重劃區範圍經勘定後，即進行區內土地現況調查、測量、重劃工程規劃設計及重劃前後地價查估等作業。本區之重劃前後地價於六十一年九月二十七日提經本市地價評議委員會第十四次會議評定通過，土地分合、交換設計、計算負擔作業於六十一年十二月底辦竣，乃將本重劃區市地重劃計畫書於六十二年元月三日提經本府前重劃委員會第三次委員會議通過後，即檢附該重劃計畫書及有關圖冊、表件，於六十二年三月二日以府重一字第10480號函報內政部核定。嗣准內政部於六十二年四月十六日以台內地字 521360號函復：「准予核定」，本府即依照土地重劃辦法第七、八條規定，於六十二年五月十日以府重一字第 18595



本重劃區重劃前髒亂景象二

本重劃區重劃前髒亂景象之三



號公告並通知全體土地所有權人，公告期間自六十二年五月十一日起至六十二年六月十日止，為期一個月，期滿確定。

### 三、異議案件處理：

重劃公告期間，有土地所有權人蔡秀華等五人，以其所有土地經計算負擔後分配之土地臨街寬度狹小，申請將抵費地作為該等增加寬度之用，而願以現金清償，惟因與實施都市平均地權條例規定不合，經於六十年七月三日以府重一字第32278號函，予以函復：「未便照辦」。

### 四、辦理重劃後土地之權利變更登記：

前述異議案乙件，經婉以函復，圓滿解決後，即按照已公告確定之分配結果辦理地籍整理，並送請建成地政事務所辦理重劃土地之權利變更登記，於六十三年十一月十九日全部辦理完竣。

### 五、清理補償：

本重劃區重劃後土地交換計算分配結果，面積發生差額者，依實施都市平均地權條例台北市施行細則第一百五十六條規定：依評定重劃後地價以現金互相補償之，清理結果如下：

(一)溢配土地應繳差額地價者：計2戶，金額172,422元，如數收訖。

(二)少配土地者應補償差額地價者：計2戶，金額128,868元，如數發訖。

### 六、核發重劃工程受益費證明書：

於六十二年五月三十日以北市重三字第0655號函送各該土地所有權人，核發完竣。

### 七、重劃土地點交：

重劃後分配之土地，經於六十二年八月十三日通知各土地所有權人赴現場全部點交完畢。

### 八、抵費地處理：

本重劃區之抵費地計一筆，面積0.0304公頃，該筆抵費地重劃後為市民馬黃春梅佔用，搭建違章木屋乙棟，經多次函令拆除遷離，惟該民屢次拆離後又復回佔搭蓋陋屋居住，致該筆抵費地無法順利標售，延至六十七年三月十五日由本府地政處土地重劃大隊會同工務局建築管理處拆除大隊及警察治安單位予以強制拆除後，由土地重劃大隊點交財政局，並於六十九年五月二十一日辦理公開標售，計售得地價款額12,200,330元。

## 肆、重劃土地分配結果及土地所有權人之負擔

### 一、土地分配情形：

本重劃區土地總面積1.4971公頃，分配結果如下：

- (一)一般建築用地：1.1767公頃。
- (二)公共設施用地：0.3204公頃。

### 二、重劃負擔情形：

本區重劃負擔，僅道路用地0.3204公頃及抵繳重劃工程事業費之抵費地0.0304公頃二項，由重劃區內各土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，平均負擔比率為參加重劃土地之23%（如負擔總計表）。



本重劃區重劃後整齊之街道

## 伍、重劃工程

本重劃區工程計有道路工程、排水工程及路燈工程三項，於六十二年七月十二日發包，同年七月十七日正式開工，同年九月八日竣工，十月三日驗收完竣，結算總工程費共計：628,550元，茲將工程施工概況簡述如下：

### 一、完成闢建計畫道路三條：

- (一)11公尺寬道路：長度56.20公尺，面積618.20平方公尺。
- (二)11公尺寬道路：長度363.78公尺，面積2,000.78平方公尺。（註：本項所列道路，係重劃範圍邊界道路，其於範圍外之另一半道路由本府工務局配合施工完成）。
- (三)路面工程：鋪設厚65cm級配路基2,312平方公尺，厚5cm瀝青路面570平方公尺。

### 二、排水工程：

- (一)設置U型側溝：449平方公尺。
- (二)設置L型明溝：449平方公尺。
- (三)排水支線埋設口徑30cmA.P.管45公尺。
- (四)設置集水井8座。
- (五)加蓋混凝土明溝蓋板43個。

### 三、路燈工程：

完成裝設路燈11盞。

## 台北市中山區第一期(劍潭段)市地

重劃情形	一	重劃區所在地稱	台北市中山區劍潭段(位於劍潭國小西北側,東臨承德路一帶地區)		
	二	重劃範圍內土地面積		1.4971 公頃	4,528.728 坪
		1.私有土地面積		1.0477 公頃	3,169.293 坪
		2.公有土地面積		0.0296 公頃	89.540 坪
		3.未登錄土地面積		0.4198 公頃	1,269.895 坪
三	重劃範圍內土地所有權人戶數	1.私有土地所有權人數: 26 戶 2.公有土地所有權人數: 2 戶			
四	私有土地所有人同意重劃情形	1.戶數: 18 戶佔私有土地所有權人 69.23 % 2.面積: 0.9494 公頃佔私有土地總面積 90.62 %			
五	評定之重劃前總地價: 12,992,967 元				
	評定之重劃前每坪平均地價: 3,987 元				
計	計算負擔程序及方式				
算	1.公共用地共同負擔: 依照實施都市平均地權條例台北市施行細則第一百五十二條規定計算求得公共用地共同負擔係數為 0.033280057。				
負	2.公共用地臨街地負擔: 依照實施都市平均地權條例台北市施行細則第一百五十三條規定計算。				
擔	3.工程事業費暨重劃事業費負擔: 依照實施都市平均地權條例台北市施行細則第一百五十四條規定求得評定之重劃後每元地價負擔係數為 0.0303411866。				

## 重劃區設計分配計算負擔總計表

負擔情形	六	公共用地負擔總面積	0.3204 公頃	969,210 坪
	七	1.公共用地共同負擔面積	0.0848 公頃	256,520 坪
		2.公共用地臨街地負擔面積	0.2356 公頃	712,690 坪
重劃後情形	公共用地負擔總地價: 3,864,240 元			
	八	1.公共用地共同負擔地價: 1,022,745 元		
		2.公共用地臨街地負擔地價: 2,841,495 元		
九	工程事業費及重劃事業費: 648,000 元			
備註	十	重劃後可供建築土地面積	1.1767 公頃	3,559.518 坪
	十一	評定之重劃後總地價: 21,360,668 元		
		評定之重劃後每坪平均地價: 6,001 元		
		評定之重劃後每坪平均地價上漲率: 1.50514171		

## 陸、重劃經費收支結算

### 一、支出部分：

本區重劃費用支出總計765,649.40元

(一)工程施工費：636,781.40元

(二)差額地價補償費：128,868元

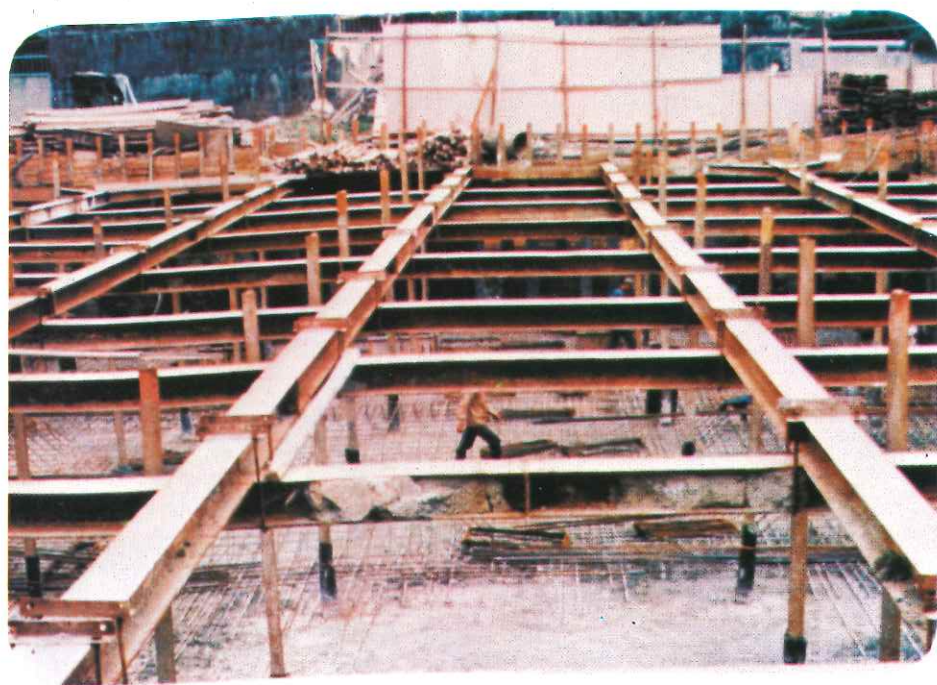
### 一、收入部份：

本區重劃經費收入總計12,372,752元

(一)抵費地出售收入：12,200,330元

(二)差額地價收入：172,422元

### 三、收支相抵盈餘：11,607,102.60元



本重劃區內重劃完成後建築用地正興工建築之施工情形

## 柒、重劃效益

- 一、本區重劃前宗地界畸形、面積狹小、建築使用價值低，經重劃調整分配後，每宗土地面臨道路，整齊方正，即可建築，土地價值提高，有效的促進本區土地經濟利用。
- 二、依照都市計畫闢建道路及排水系統等公共設施，並裝設路燈，改善本區重劃前原髒亂荒蕪之景象，而成爲優良之居住環境，以利民居。
- 三、重劃區內公有土地原屬無法利用之廢溝地，經重劃後，予以集中分配，提供興建預鑄式五層國民住宅九十戶，解決萬大計畫地區市民居住問題，並有效的促進公有土地利用爲國宅地。
- 四、重劃區內道路用地及工程費用由參加重劃土地所有權人按受益比例分攤負擔，節省本府建設經費4,528,892元。
- 五、本地區重劃係本市中山區第一次舉辦，爲將來中山區內未開發地區辦理重劃之推展，具有開導示範之功。



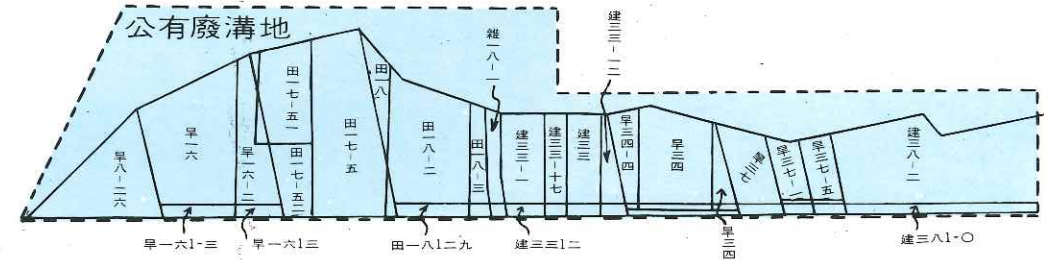
## 捌、檢 討

本區重劃面積雖小，但重劃後對於區內生活環境衛生之改善，公私有空地之有效經濟利用，却具有良好之功效，故類此小面積之重劃工作，應可增加辦理。

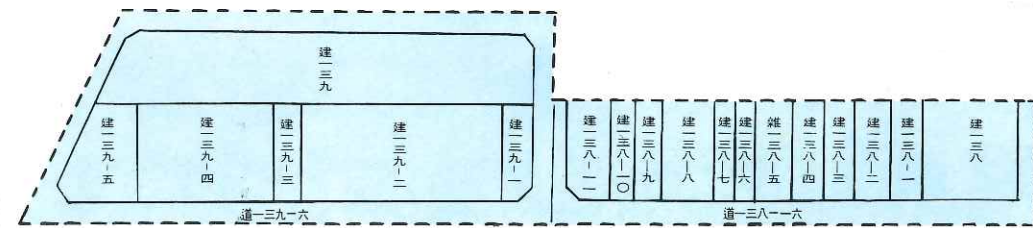


本重劃區內，公有土地於重劃後集中分配，興建完竣之預鑄式五層國民住宅

## 本重劃區重劃前後地籍圖



(重 劃 前)



(重 劃 後)