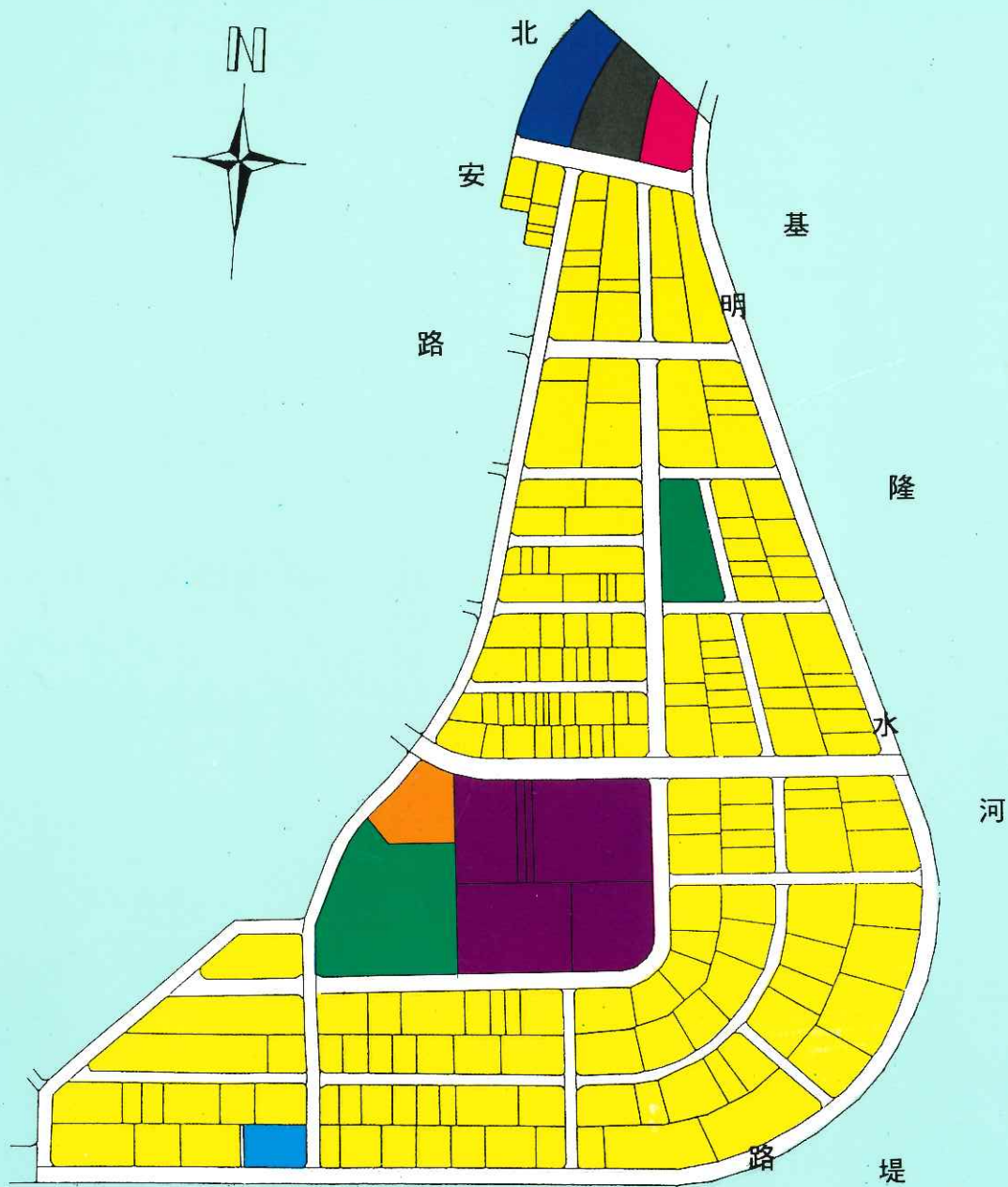


# 台北市中山區第七期 市地重劃報告書



台北市政府 防 編印  
中華民國八十五年四月

# 目 錄

## 中山區第七期市地重劃流程

### 壹、重劃區名稱及其位置

### 貳、重劃區土地總面積、筆數及土地所有權人總數

### 參、辦理經過

### 肆、重劃土地分配結果及所有權人負擔

### 伍、重劃工程

### 陸、重劃效益

### 柒、異議處理情形

### 捌、財務結算

### 玖、檢討

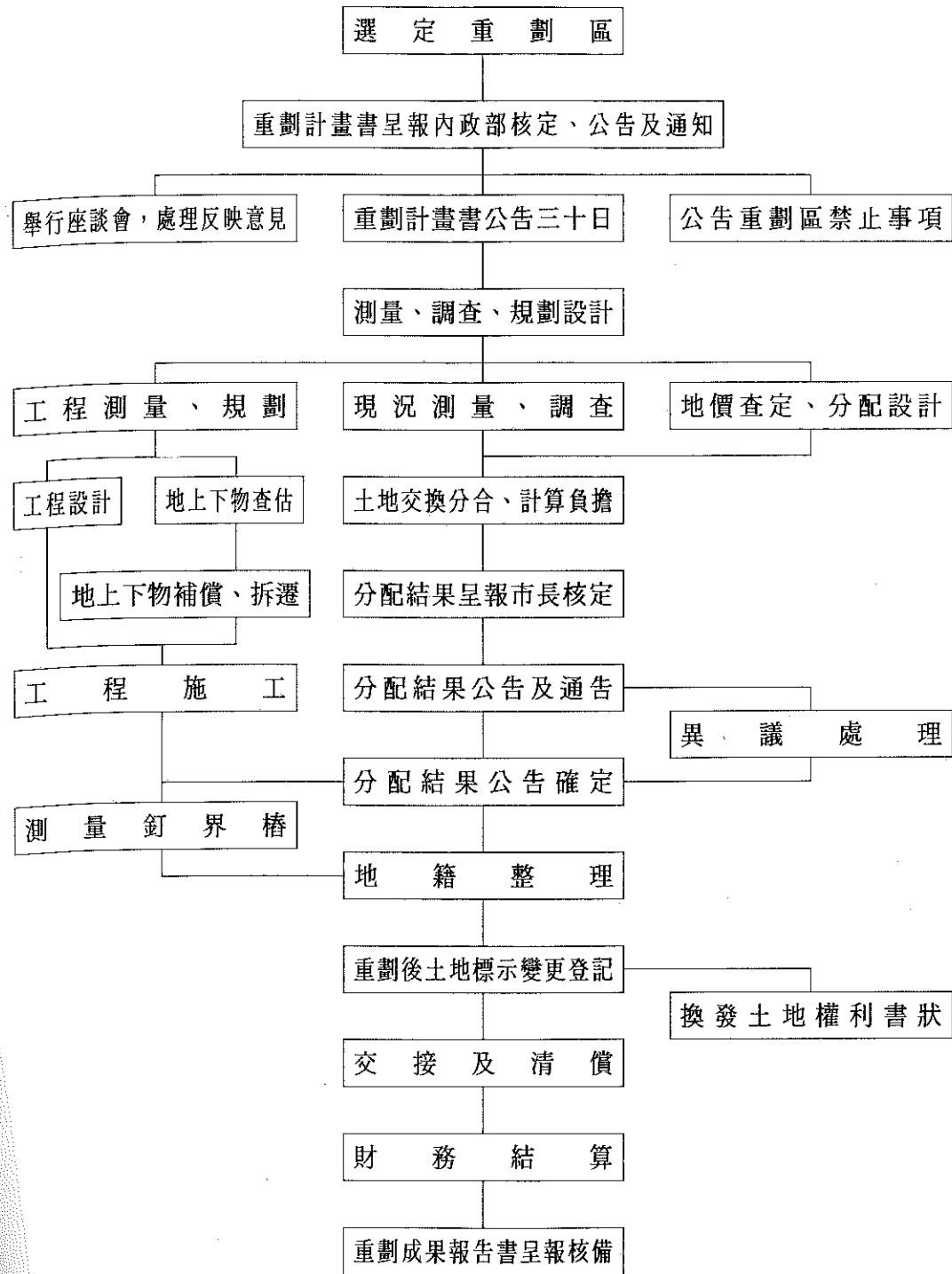
### 附錄（圖片介紹）

## 前 言

市地重劃係就都市細部計劃完成之區域內，以交換分合手段將區內地界不整、畸零狹小、面積不整、未面臨道路之土地，予以重新整理規劃其界址及地形，成爲皆面臨道路，立可建築使用，並將區內公共設施一次闢建完成，使成爲優良、完善、舒適之居住環境，促進都市均衡發展與土地經濟利用。

本重劃區位於本市中山區北安路以東，基隆河西北側，總面積爲二五·八〇九二公頃，原區內地形地界不整，魚池、農田散佈其間除西北側近北安路有零星建築外，其餘皆屬未開發地區，經本府市地重劃後，一新本區之景觀，不僅改善區內居住環境品質，並且提高土地經濟利用，成爲優良之建築用地，對所有權人而言，可獲得公共設施興建完善後地價上漲之利益；對政府而言，無償取得公共設施用地七·三三六二公頃，節省鉅額公帑支出，故實施本重劃區對土地所有權人與政府，均蒙受利益。

## 中山區第七期市地重劃流程



### 壹、重劃區名稱及其位置

本重劃區定名為「台北市中山區第七期市地重劃區」，位於本市中山區北安路以東、南兩側，基隆河西北側地區，北面係以軍事禁建線為界（軍事禁建線係位都市計畫街廓線之南）。

### 貳、重劃區土地總面積、筆數及土地所有權人總數

土地總面積 258,092 平方公尺，土地筆數總計 353 筆，其中公有土地計 36 筆，私有土地計 304 筆，公私共有土地計 9 筆，產權未定土地計 4 筆，土地所有權人共計 488 人。

### 參、辦理經過

#### 一、重劃區之緣起：

本地區地勢低窪，土地地形、地界彎曲不整，部分土地面積畸零狹小，無法建築使用，區內簡陋住家、伏地碉堡、磚瓦廠及魚池零星散佈其間，依本府七十一年八月十日府工二字第三一六九七號公告實施之擬（修）訂北安路以東，大直堤防以西附近地區之都市細部計畫說明書內載明，本地區應俟基隆河堤防工程完成暨辦理土地重劃後再行開發，嗣因大直堤防修築完成，防洪問題已根本解決，為促進土地利用，取得公共設施用地闢建各項公共設施，以促進本地區之開發與繁榮，乃積極辦理本地區之市地重劃。

#### 二、重劃範圍核定：

本府以七十二年六月十一日府地重字第二四四二〇號函報准內政部以七十二年六月二十七日台內地字第一六七一六六號函核定。

### 三、重劃計畫書之擬定、報核、公告：

本府以七十二年十二月十四日府地重字第五五三七六號函報准內政部以七十二年十二月二十八日台內地字第二〇四五〇六號函核定，並於七十三年一月十三日以府地重字第五八〇四八號公告，自七十三年一月十六日至七十三年二月十四日止，公告三十日。

### 四、禁建等事項之核定：

為重劃作業需要，經以本府七十三年一月十八日府地重字第〇二六四八號函報准內政部七十三年二月十八日台七十三內二三二八號函核定，並以七十三年三月二日以府地重字第〇七二一四號公告自七十三年三月三日起至七十四年九月二日止禁止移轉、分割、新建、增建及採取土石或變更地形為期一年六個月。

### 五、重劃土地分配結果之公告：

土地分配結果經本府以七十六年十二月三十日府地重字第二一〇三九九號公告自七十六年十二月三十一日至七十七年一月二十九日止公告三十日，並分別通知土地所有權人。

### 六、重劃區土地之權利變更登記：

本府以七十七年七月八日府地重字第二五五二四七號函送請本市中山地政事務所辦理重劃土地權利變更登記，換發土地權利書狀，並於七十七年九月一日全部登記完竣。

### 七、核發重劃負擔總費用證明書：

本府以七十七年八月三日府地重字第二六一五〇三號函通知土地所有權人領取，計862張。

### 八、清理補償：

本重劃區少分配或未分配土地應領差額地價或補償地價計新台幣6,265,335元，已如數發訖；多分配土地應繳納差額地價（含重劃費用）者計新台幣287,283元，皆已收繳完竣。

### 九、土地點交：

重劃後土地經本市土地重劃大隊於七十七年二月二十九日以北市地重一字第〇五九四號函通知土地所有權人於七十七年三月五日起至三月二十三日止，實地指界點交土地予所有權人接管使用。

### 十、抵費地處理：

本重劃區抵費地計九筆，其中八筆讓售需地機關，得款新台幣331,702,076元，餘一筆於八十三年四月一日公開標售標脫，標售金額計新台幣28,590,000元。

### 肆、重劃土地分配結果及所有權人負擔

一、本重劃區土地總面積為258,092.49平方公尺，分配結果如下：

(一)一般建築用地：180,819.11平方公尺。

(二)公共設施用地：77,273.38平方公尺。

二、本重劃區平均總負擔：37.25%（詳如負擔總計表）。

### 伍、重劃工程

本重劃區之工程計有道路工程、排水工程工程等二項（如工程明細表）。

## 陸、重劃效益

一、重劃後，每筆土地方正，且均面臨道路，消除重劃前畸零不整之地界、提高土地利用價值，促進都市建設與繁榮。

二、重劃區內公共設施用地及工程費用由區內土地所有權人按受益比例共同負擔，計無償取得公共設施用地 73362.89 平方公尺，節省開發費用新台幣 802,491,777 元。

## 柒、異議處理

本重劃區重劃成果公告期間計有異議案件七件，經審慎處理後均圓滿解決。

(一) 請求土地改分配者計三件。

(二) 對重劃後分配面積減少有異議者計一件。

(三) 對重劃後未分配土地而發放現金補償有異議者計一件。

(四) 對重劃前評定地價低有異議者計二件。

## 捌、財務結算

一、支出部分：本重劃區費用支出計新台幣 216,995,966.60 元。

(一) 重劃事業費新台幣 2,585,506.60 元。

(二) 施工補償費新台幣 111,129,004 元。

(三) 施工費新台幣 77,509,874 元。

(四) 貸款利息新台幣 19,506,247 元。

(五) 差額地價補償費新台幣 6,265,335 元。

二、收入部分：本重劃區經費收入計新台幣 360,579,359 元。

(一) 已標(讓)售抵費地計新台幣 360,292,076 元。

(二) 已收重劃費用及差額地價款新台幣 287,283 元。

三、收支相抵：盈餘新台幣 143,583,392.40 元。

四、本重劃區財務結算於八十三年九月五日以府地重字第八三〇五八五九四號公告三十日。

五、本重劃區盈餘款新台幣 143,583,392.40 元，依市地重劃實施辦法第五十六條規定辦理。

## 玖、檢討

本重劃區係為促進中山區之都市建設而以市地重劃方式開發，屬一中型重劃區，重劃後效益立竿見影，區內生活環境品質改善，土地利用價值提高，並無償取得公共設施用地，節省公帑至鉅，對市政建設甚有助益，值得廣為舉辦。

## 台北市中山區第七期市地

## 重劃區計算負擔總計表

重劃區範圍	位於本市中山區北安路以東、南兩側，基隆河西北側地區			
重劃前情形	一	重劃範圍內土地總面積：258,092.49 平方公尺		
		1. 私有土地面積：237,562.88 平方公尺		
	2. 公有土地面積：20,529.61 平方公尺			
	二	原公有道路、溝渠、河川等抵充面積：3,910.49 平方公尺		
	三	重劃區範圍內土地所有權人數：公有 4 人、私有 484 人		
	四	總價	1,807,421,707 元	
		重劃前每平方公尺平均地價及總價	每平方公尺平均地價	7,003 元
	各項	五	公共設施用地扣除原公有道路、溝渠、河川等抵充面積後之共同負擔總面積：73,362.89 平方公尺	
			1. 臨街地特別負擔總面積：16,055.22 平方公尺	
2. 一般負擔總面積：57,037.67 平方公尺				
六		公共設施用地扣除原公有道路、溝渠、河川等抵充面積後之共同負擔總地價：513,761,089 元		
		1. 臨街地特別負擔總地價：112,433,165 元		
2. 一般負擔總地價：401,327,924 元				
七	費用負擔總額：288,730,688 元			
八	重劃後每平方公尺平均上漲率：1.932885906			
九	一般負擔係數：0.116644493			
計算式 =		$\frac{(77,273 - 3,910 - 16,055) \times 7,003}{(258,092 - 3,910) \times 13,536}$		

負擔	十	費用負擔係數：0.117966457		
	計算式 =		$\frac{288,730,688}{(258,092 - 77,273) \times 13,536}$	
負擔	十一	平均負擔比率	公共設施用地負擔平均比率	28.86%
			費用負擔平均比率	8.39%
			合計	37.25%
重劃後情形	十二	重劃後每平方公尺平均地價及總價	總價	3,493,539,945 元
			每平方公尺平均地價	13,536 元
備註	十三	重劃後分配之土地面積：180,819.11 平方公尺		
		1. 土地所有權人分回土地之面積：157,860.54 平方公尺		
		2. 抵費地面積：22,958.57 平方公尺		





台北市中山區第七期重劃區工程明細表

工程項目		單位	數量
道路工程	道路路面	M <sup>2</sup>	6,994
	人行道路面	M <sup>2</sup>	4,757
	填方	M <sup>3</sup>	97,164
排水工程	U型側溝	M	9,442
	φ600 m/m 排水管	M	493
	φ1,000 m/m 排水管	M	1,397
	φ1,200 m/m 排水管	M	270
	φ1,500 m/m 排水管	M	141
	25 <sup>m</sup> × 2.5 <sup>m</sup> 箱涵	M	318
	3.0 <sup>m</sup> × 3.0 <sup>m</sup> 箱涵	M	52
	人孔	座	甲種 40 乙種 8
開工日期		75年3月17日	
完工日期		76年10月26日	
工程總價		70,612,280	

重劃前地貌





重建後建築物

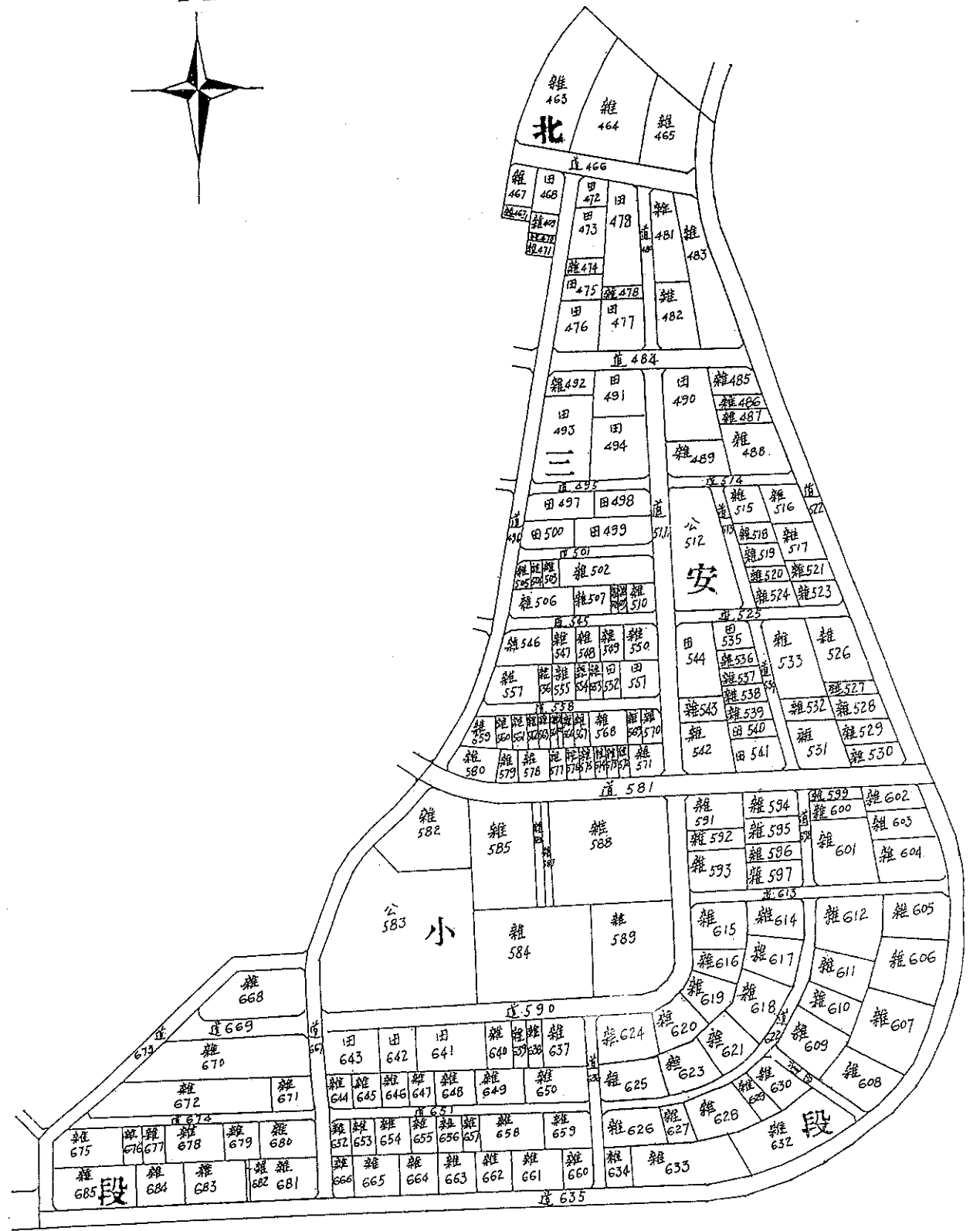
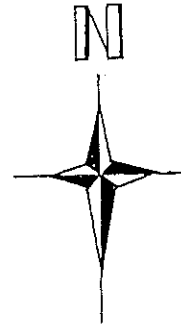
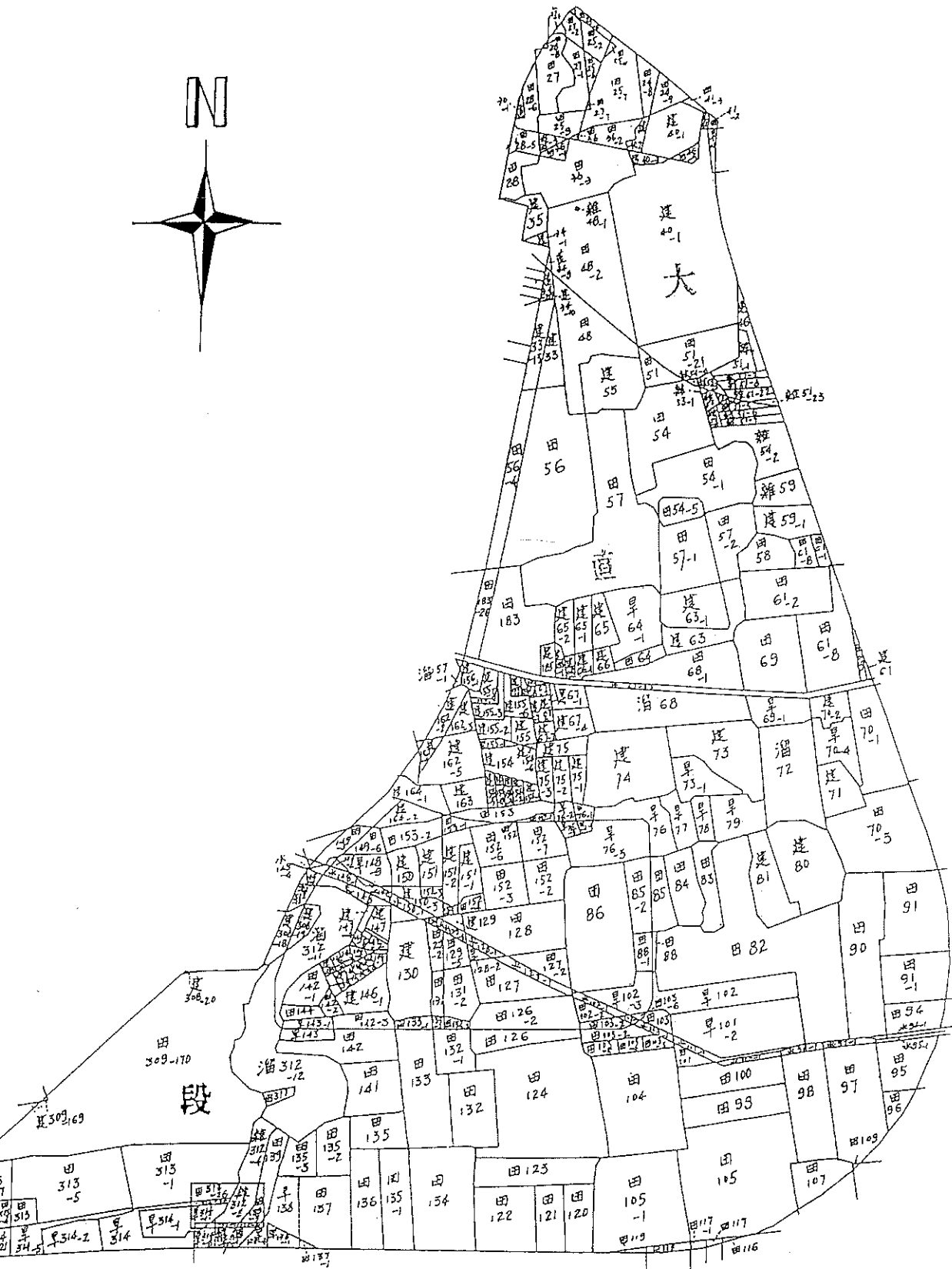
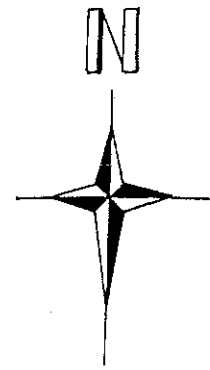


重建後建築物



台北市中山區第七期市地重劃區重劃前地籍圖

台北市中山區第七期市地重劃區重劃後地籍圖



統一編號：

031953850028