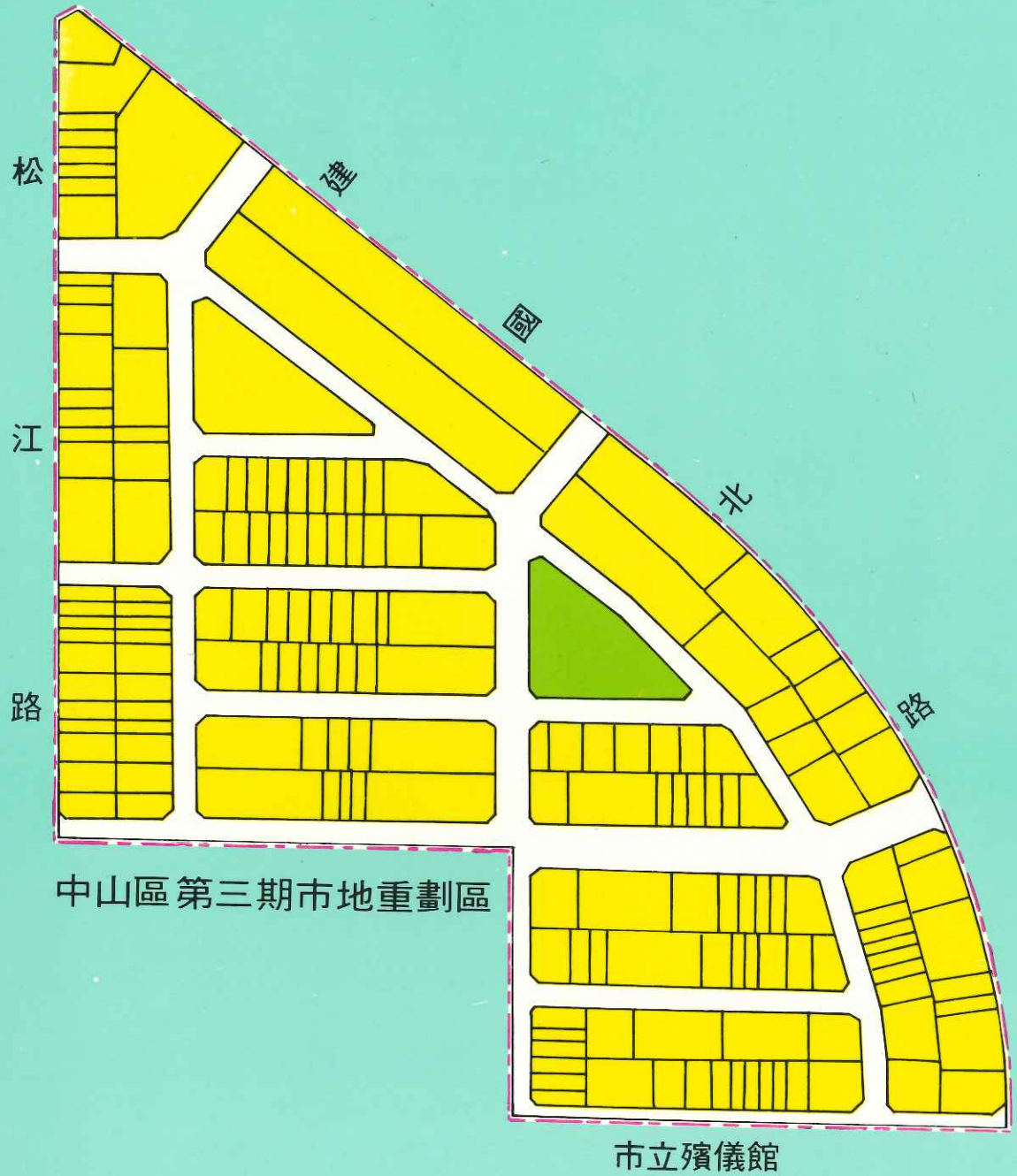


台北市中山區第四期 市地重劃報告書



台北市政府 編印
中華民國七十六年四月

目 錄

前 言

辦理中山區第四期市地重劃程序表

壹、重劃區名稱及其位置

貳、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

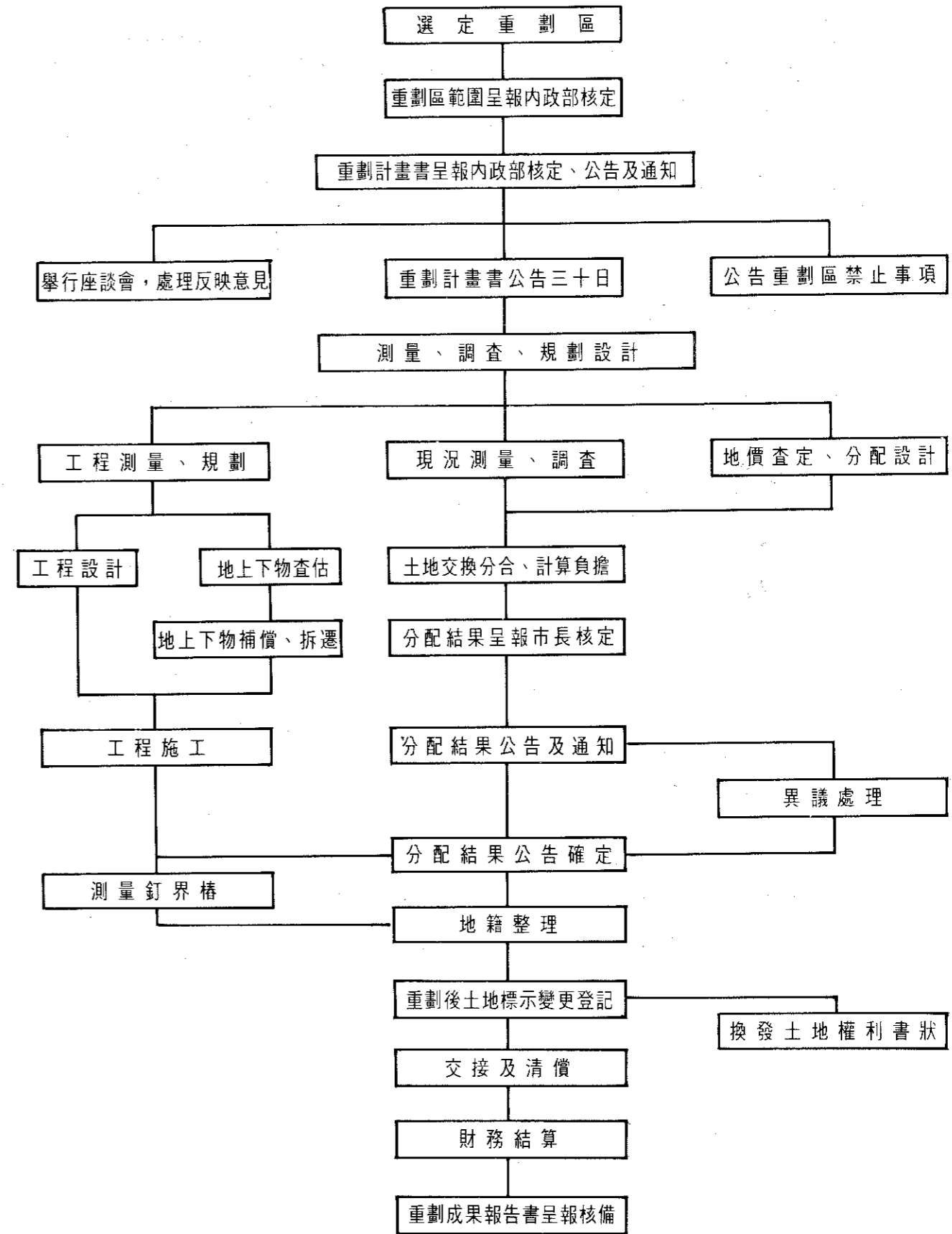
附錄（圖片介紹）

前 言

市地重劃係就都市計畫細部計畫完成之區域內，土地原屬地形不整，坵塊畸零細碎，或房屋建築雜亂無章，路街狹隘，雍塞不堪，有碍市容觀瞻，或妨害居住、安全、衛生與寧靜，阻碍都市健全發展者，重新劃分經界，整理地形或興建各項公共設施，使得重劃後每宗建築基地面積寬度，深度均能符合建築有關法規規定，且面臨道路，立可建築使用而迅速提昇土地效用，均衡都市建設及發展。

本重劃區之土地面積共計7.0517公頃，都市計畫細部計畫早於民國62年8月即已公告實施，惟區內地形複雜，地界彎曲不整，污水聚積，窳陋房屋充斥其間；舊有五常街並非都市計畫道路，違章建築多臨街而立，私有土地多未臨接建築線致未能建築使用，是故土地利用效度極低。為此本府考慮本地區之建設，並兼顧土地所有權人共同受益，公平負擔之原則乃實施市地重劃。經重劃後，計完成各宗建地之坵形調整，各種道路、排水系統鄰里公園、自來水、電力、電訊等公共設施之興建。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1.8125公頃，節省鉅額公帑支出，故實施本區重劃，政府與土地所有權人，兩者均蒙受利益。

辦理中山區第四期市地重劃程序表



壹、重劃區名稱及其位置

本重劃區定名為「台北市中山區第四期市地重劃區」，位於松江路以東，市立殯儀館及中山區行政大樓以北，建國北路西南側地區。

貳、重劃區土地總面積，筆數及土地所有權人總數

- 一、土地總面積：7.0517公頃，計244筆。
- 二、土地所有權人：共372人其中公有2人，私有370人

參、辦理經過

一、重劃之緣起：

本地區細部計畫自民國六十二年八月廿日以府工二字第36490號、公布實施，因受到下列因素影響，致遲遲無法建設發展：

- (一)區內地形複雜，地形彎曲不整，坵塊多畸零細碎。
- (二)市有「雜」地目土地，多積水，阻礙交通順暢。
- (三)區內污水聚積，窳陋房屋及違章建築充斥其間，影響觀瞻及衛生。
- (四)舊有五常街並非都市計畫道路，橫互建築街廓內，區內住戶多沿該街建築居住，土地如不經交換分合，多無法依都市計畫規定建築使用。

本府為顧及該地區建設發展，並配合整理區內市有「雜」地目，擬妥適規劃，以提供興建國民住宅，故選定本地區辦理市地重劃。

二、重劃計畫書報請核定與公告實施：

本重劃區原選定重劃範圍面積為9.5677公頃，其重劃計畫書報經內政部於民國六十八年一月四日以台內地字第825072號函核定，本府即於六十八年一月九日以(68)府地重字第00357號公告卅日。嗣為配合建國北路東側警察宿舍改以專案年度預算整建，經重新調整本重劃區範圍，其面積修正為7.0517公頃，復報經內政部於民國六十八年八月四日以台內地字第31718號函核定，並由本府於六十八年八月十五日以(68)府地重字第31099號公告卅日，期滿確定實施。

三、禁止區內土地移轉、分割、新建、增建、改建等事項：

為重劃作業之需要，本府於六十七年十二月六日以府地重字第50979號函報奉行政院於六十七年十二月廿八日以台內字第11521號函核定禁止區內土地移轉、分割、新建、增建、改建、採取土石或變更地形，並經本府於六十八年一月六日以(68)府地重字第53888號公告自六十八年一月八日至六十九年七月七日止，禁止期間為一年六個月。嗣因建國北路東側土地，中山區下埤頭段280-19地號等83筆土地劃出重劃範圍外，再於六十八年六月六日以府地重字第21129號函報奉行政院以68.7.9台(68)內字第6757號函核准解除該部分土地禁止事項，並於六十八年七月十九日以(68)府地重字第26852號公告週知。

四、重劃土地分配結果之公告：

本重劃區範圍經勘定後，即進行區內土地現況調查、測量、工程規劃設計及重劃前後地價查估等作業。重劃前後地價於六十八年八月間，提經本市地價評議委員會第30.31兩次會議評定通過。於重劃計畫書經內政部核定後，旋即積極辦理土地分合、交換設計、計算負擔等作業，該重劃土地分配成果於六十八年九月廿七日以府地重字第39708號公告，自民國六十八年九月廿九日至六十八年十月廿八日，為期卅日，公告期滿即告確定。

五、重劃土地之權利變更登記：

重劃土地分配成果公告期間，土地所有權人異議案件計有七件，經本府妥慎處理後，均獲圓滿解決，旋依調整後結果，辦理地籍整理。於六十九年十一月廿四日以(69)府地重字第 49329 號函請本市建成地政事務所辦理土地權利變更登記，換發土地權利書狀，至六十九年十二月廿二日全部登記完竣。

六、重劃後土地交接：

重劃後土地共 178 筆於六十九年十一月廿八日以北市地重一字第5462號函通知土地所有權人辦理重劃土地交接。

七、差額地價之清償：

本重劃區少分配或未分配土地，發放差額地價或補償地價者計新台幣894,800 元，多分配土地，應繳納差額地價者計新台幣35,845,796元，皆已如數發放及收取完竣。

八、核發重劃負擔總費用證明書：

於六十九年二月一日以府地重字第 04875 號函通知土地所有權人領取總費用證明書，計 339 張。

九、抵費地處理：

本重劃區之抵費地計八筆，面積共0.2026公頃，經分別於七十二年六月九日、七十三年一月五日、七十四年一月卅一日、七十六年二月廿四日共四次始全部脫標，計售得價款新台幣82,362,746元。惟最後一次標售時間係在本府財務結算表公告之後，所得價款8,438,000 元與公告之財務結算表應收未標售抵費地價款7,307,520 元有出入，應予補充說明。

肆、重劃土地分配結果及所有權人負擔：

一、土地分配：

本重劃區土地總面積7.0517公頃，分配結果如下：

(一)一般建築用地5.2392公頃。

(二)公共設施用地1.8125公頃。

1.道路用地1.6418公頃。

2.鄰里公園用地0.1707公頃。

二、重劃負擔：

(一)本重劃區公共設施用地共同負擔面積1.8125公頃，但經扣除原公有道、溝地等可抵充土地0.1125公頃後之共同負擔面積1.7000公頃，平均負擔比率為24.11 %

(二)本重劃區所需費用計56,569,392元，平均負擔比率為7.66%

(三)平均總負擔 31.77 % (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、路燈工程等數項(詳如工程明細表)

陸、重劃效益

一、重劃後，完全依照都市計畫細部計畫所規劃完成道路開闢、排水系統及其他公共設施工程建設。

二、重劃區內公共設施用地及工程費用，應由參加重劃之土地所有權人按其受益比例共同負擔，減輕政府財務負擔新台幣 149,220,940 元。

三、重劃前本區地形複雜，地界彎曲，土地多畸零細碎且未能臨接建築線，無法為適當之建築使用，經重劃重新劃分地界，適當分配後，每宗建築基地均面臨道路，整齊方正，立可建築使用。

- 四、重劃後地籍資料完整正確，便於管理。
- 五、重劃後本區可供建築之住宅用地面積5.2392公頃，可容納人口約一萬人，促進土地利用，加速都市建設發展。
- 六、市有廢溝地經重劃分配後，分爲數個方整坵塊，提供興建住宅，對市政建設有莫大貢獻，尤爲重劃區之特色。

柒、異議處理情形

土地所有權人於分配結果公告期間，異議案件計有下列七件，經妥慎處理後，皆圓滿解決：

- 一、申請分期繳納差額地價者一件。
- 二、認爲重劃負擔過重，申請減輕負擔者二件。
- 三、申請將重劃後所分配土地持分更改者一件。
- 四、重劃前已按原有地界建築至一樓高度，申請變更分配位置，保留化糞池，使不致占用鄰地者一件。
- 五、對重劃後地形、地界或位置不滿意，申請重新調整者二件。

捌、財務結算

本重劃區財務結算表經本府於七十六年二月五日以府地重字第14806號公告週知，其重劃費用收支如下：

- 一、收入部分總計117,078,062.00元。
- 二、支出部分總計52,045,234.22元。
- 三、收支相抵後盈餘計65,032,827.78元（詳如財務結算）。
- 四、本重劃區實際盈餘款新台幣66,163,307.78元（財務結算表盈餘項下65,032,827.78元與最後一次標售金超出底價1,130,480元之和），依都市土地重劃實施辦法第三十六條規定辦理。

玖、檢討

- 一、本重劃區於第一次重劃計畫書報核時，面積爲9.5677公頃，因重劃實施之始，未能做好調查及協調工作，致中途變更重劃範圍，縮減重劃面積爲7.0517公頃，結果須重擬重劃計畫書另案報核，延宕重劃進度，於公於私，均受損害，當爲往後重劃工作之殷鑑。
- 二、本重劃區面積7.0517公頃，規模上屬中小型重劃區，辦理期間短，重劃效益立竿見影，值得大力推展。

台北市中山區第四期市地

重劃區範圍	本重劃區位於松江路以東，市立殯儀館以北，建國北路西側地區。			
重劃前情形	一	重劃範圍內土地總面積：		7.0517公頃
		1. 私有土地面積：		5.6912公頃
		2. 公有土地面積：		1.2936公頃
	3. 未登記土地面積：		0.0669公頃	
	二	原公有道路抵充面積：		0.1125公頃
		1. 已登記土地面積：		0.1125公頃
		2. 未登記土地面積：		0 公頃
	三	重劃區範圍內土地所有權人數：公有 2 人，私有 370 人。		
	四	重劃前每平方公尺平均地價及總價	總價	647,557,611元
			每平方公尺平均地價	9,183元
各項負擔	五	重劃後公共設施用地負擔總面積		1.8125公頃
		1. 臨街地特別負擔總面積：		0.7117公頃
		2. 一般負擔總面積：		1.1008公頃
	六	公共設施用地負擔總地價：		166,441,875元
		1. 臨街地特別負擔：		65,355,411元
2. 一般負擔：		101,086,464元	101,086,464元	
七	費用負擔總額：		56,569,392元	

重劃區計算負擔總計表

負擔計算	八	重劃後每平方公尺平均地價上漲率：1.534901448		
	九	一般負擔係數：0.103348071		
		計算式： $\frac{11007.579\text{m}^2 \times 9183\text{元}/\text{m}^2}{(70516.926\text{m}^2 - 1125\text{m}^2) \times 14095\text{元}/\text{cm}^2} = 0.103348071$		
	十	費用負擔係數：0.0766045341		
		計算式： $\frac{56,569,392\text{元}}{14092\text{元}/\text{m}^2 \times (70516.926\text{m}^2 - 18125.2903\text{m}^2)} = 0.076604534$		
	十一	平均負擔比例	公共設施用地負擔平均比例	24.11%
			費用負擔平均比例	7.66%
			合計	31.77%
	十二	重劃後每平方公尺平均地價及總價	總計	738,451,145元
			每平方公尺平均地價	14,095元
十三	重劃後可供建築土地面積：		5.2392公頃	
	1. 分配土地面積：		5.0356公頃	
	2. 抵費地面積：		0.2036公頃	
備註				

台北市中山區第四期市地重劃區工程明細表

項目	數量	U型溝	集水井	500mm B種路面排水管	人行道	建築線石	10cm厚AC層	10cm厚乳膠層	碎石基層	臨時水泥管	路燈	總價
	3,072.80人		41處	192.10人	1,089.70人 ²	(10cm×10cm) 327.8人 (10cm×15cm) 392人 (10cm×20cm) 167.8人	13,147人 ²	1,314人 ³	4,654.70人 ³	140人	(100W) 35盞	19,872,830

台北市中山區第四期市地重劃區財務結算表

重劃事業收入	單位：元				備註	小計	應收未收金額	重劃事業支出				備註	
	項目	已收金額	應收未收金額	小計				項目	已付金額	應收未支金額	小計		單位：元
已收重劃費用及差額地價	35,845,796.00												
已標售抵費地價款	73,924,746.00		109,770,542.00										
應收未標售抵費地價款		7,307,520.00	7,307,520.00	2筆 255平方公尺									
合計	109,770,520.00	7,307,520.00	117,078,062.00		合計	52,045,234.22							
盈餘	65,032,827.78												

附錄：圖片介紹

一、重劃前地貌



二、拆遷及工程施工情形



三、工程施工情形



四、土地測量及交接情形



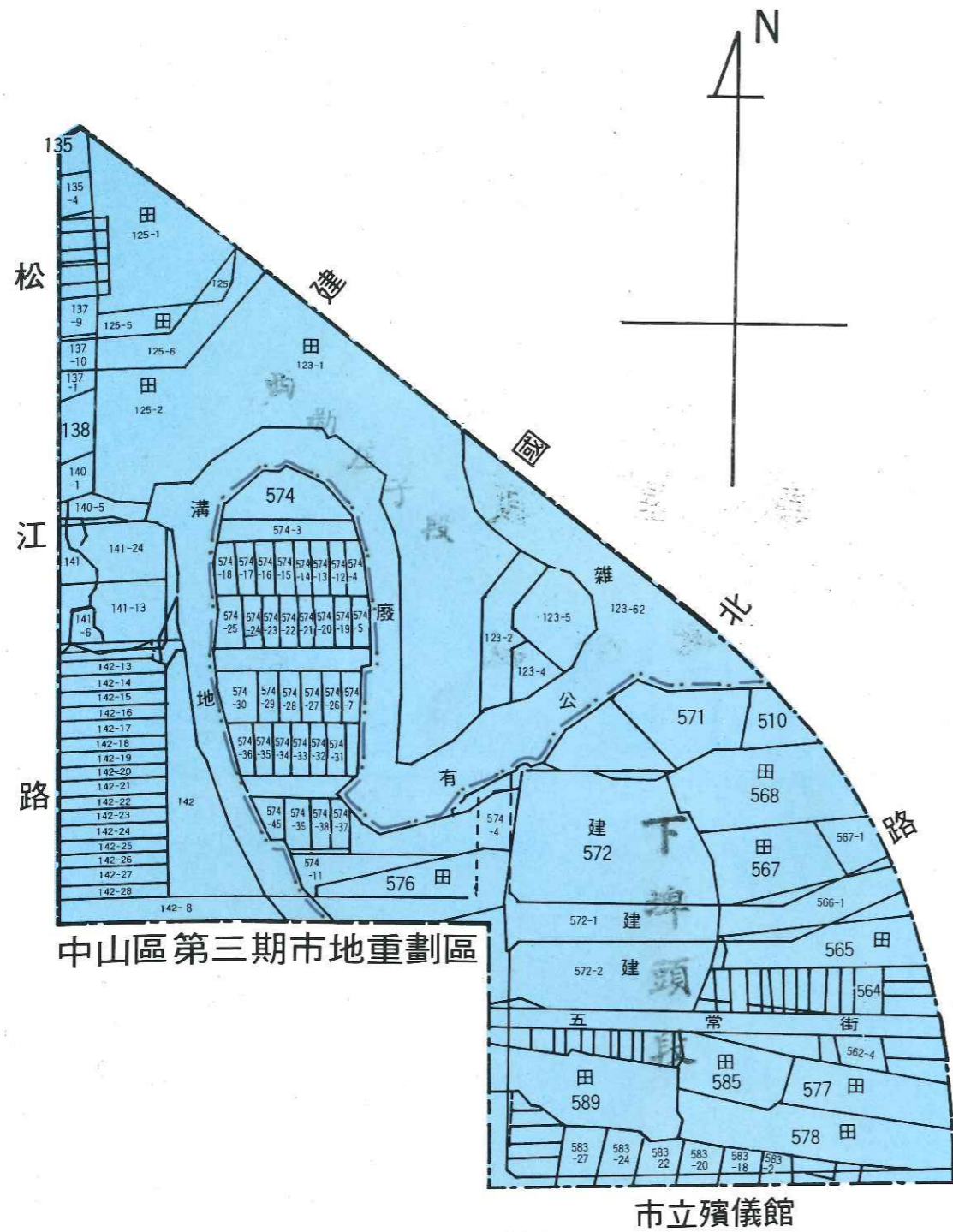
五、重劃後公共設施現況



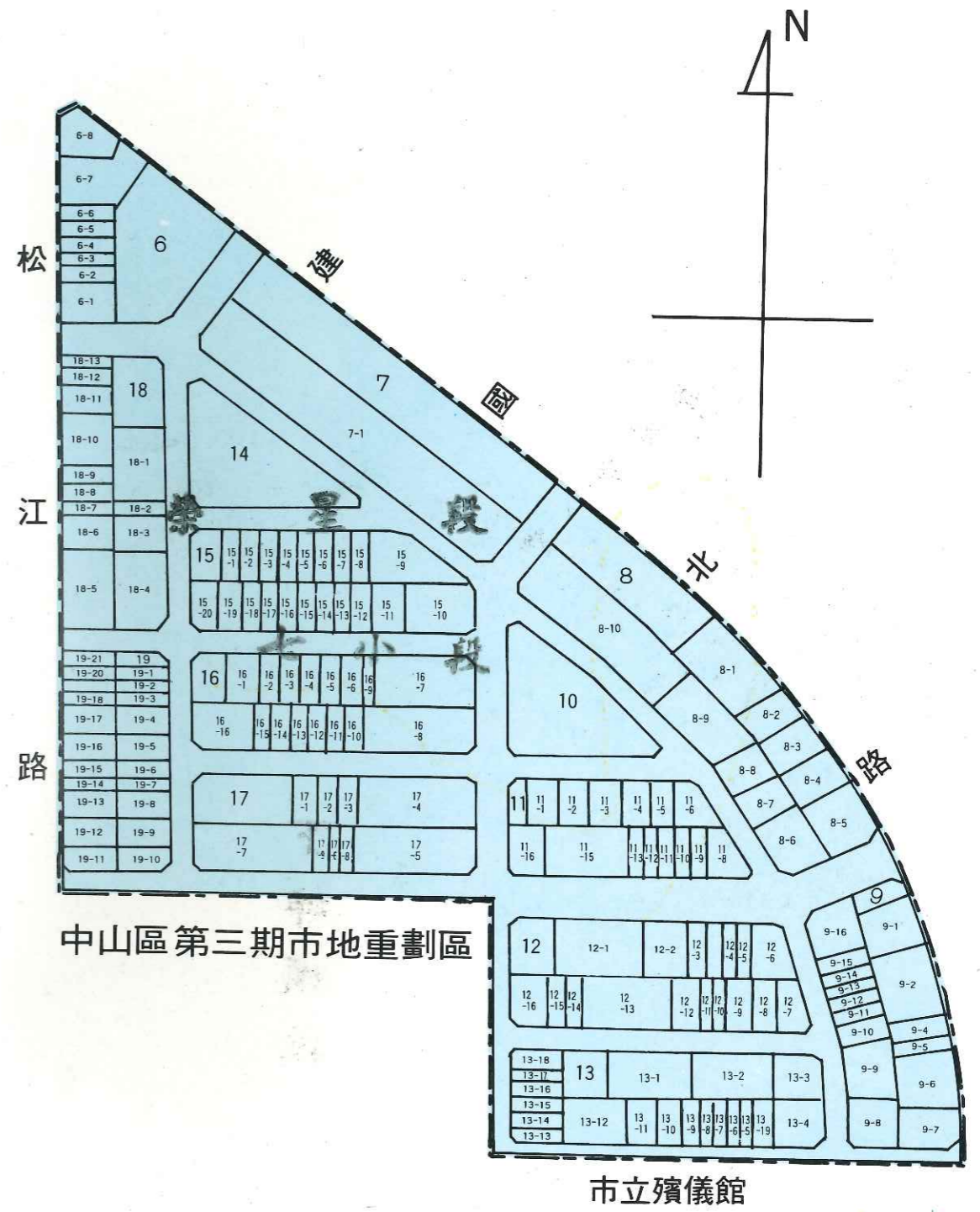
六、重劃後發展情形



台北市中山區第四期市地重劃區重劃前地籍圖



台北市中山區第四期市地重劃區重劃後地籍圖



統一編號：

031953760019