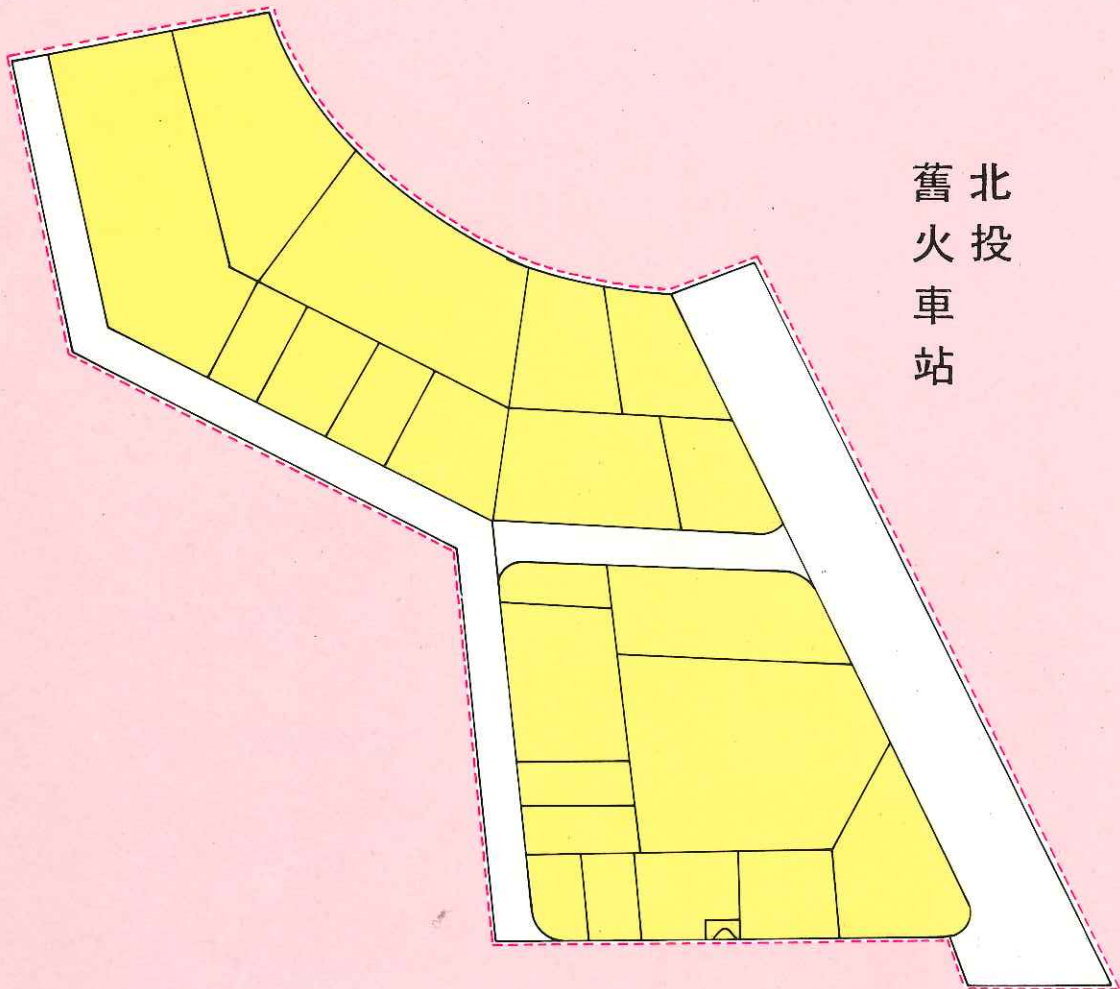


# 台北市北投區第五期 市地重劃報告書



台北市政府 編印

中華民國七十七年十一月

# 目 錄

前言

辦理北投區第五期市地重劃程序表

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

捌、財務結算

玖、檢討

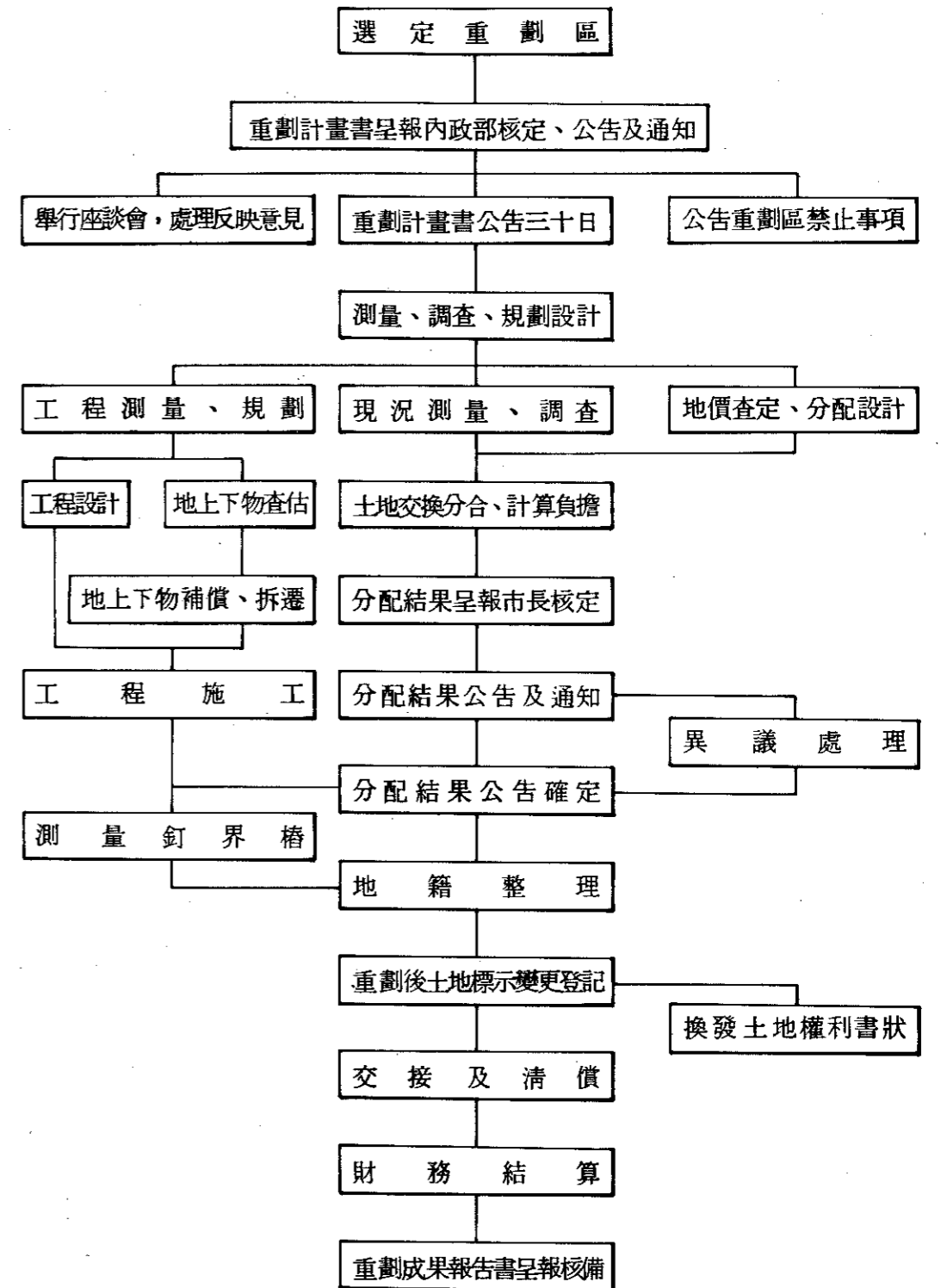
附錄（圖片介紹）

## 前 言

市地重劃係一多目標的綜合性土地改良事業，旨在促進都市均衡發展與土地經濟使用，而依據都市計畫細部計畫，將土地面積畸零狹小、地勢起伏、不合經濟使用之土地，重新整理、交換分合，使之符合一定標準之坵塊，面臨路街，適合建築使用，並取得公共設施用地，成爲一優良、舒適之生活環境。

本重劃區土地面積 2.2578 公頃，區內土地原爲低度使用之農業地，經實施市地重劃調整地界後，除使該區之經濟利用價值提高，並無償取得公共設施用地，以推動台北市之市政建設及加速都市發展。

### 辦理北投區第五期市地重劃程序表



## 壹、重劃區名稱及其位置

本重劃區定名為「台北市北投區第五期市地重劃區」，位於北投舊火車站西南邊，大業路東側附近地區。

## 貳、重劃區土地總面積、筆數及所有權人總數

土地總面積 2.2578 公頃，土地筆數計 93 筆，其中公有土地 15 筆，私有土地 78 筆，所有權人計 64 人。

## 參、辦理經過

### 一、重劃之緣起：

本地區大部分均為農業用地，餘則荒廢未加利用，且部分土地零畸狹小，不適建築使用，為促進土地合理利用並健全都市發展，乃勘定辦理市地重劃，且完成該區之道路、排水、路燈等公共設施後更可加速本區之發展，重劃後各宗土地方整，且均面臨巷道，立可建築使用。

### 二、禁建等事項之核定：

本府報奉行政院以七十三年四月五日台七十三內字第 5040 號函核定，並於七十三年四月十九日以七十三府地重字第 4375 號公告，自七十三年四月二十日至七十四年十月十九日止，禁止移轉、分割、建築等事項一年六個月。

### 三、重劃計劃書之擬定、報核、公告：

本府於七十三年三月七日以府地重字第 09981 號函報准內政部以七十三年三月二十日台內地字第 217186 號函核定，並於七十三年四月九日以府地重字第 12452 號自七十三年四月十一日至七十三年五月十一日止公告三十日。

### 四、重劃土地分配結果之公告：

土地分配結果經本府七十五年四月二十一日以府地

重字第 85060 號公告，自七十五年四月二十二日至七十五年五月廿一日止公告三十日，並分別通知區內各該土地所有權人。

### 五、重劃土地之權利變更登記：

本府以七十五年七月十四日府地重字第 101236 號函請本市士林地政事務所依據平均地權條例第六十七條規定辦理土地權利變更登記，換發土地權利書狀經於七十五年七月廿六日辦竣登記。

### 六、核發重劃負擔總費用證明書：

本府七十五年八月十四日以府地重字第 108189 號函通知各土地所有權人領取，計 56 張。

### 七、土地點交：

重劃區重劃後土地經本市土地重劃大隊於七十五年九月廿七日以地重一字第 9772 號函通知土地所有權人於同年十月七日至九日實地點交。

### 八、抵費地處理：

本重劃區抵費地共 4 筆，面積計 0.2511 公頃，於七十六年二月二十四日公開標售完竣，標售金額計新台幣 98,311,000 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 2.2578 公頃，分配結果如下：

- (一)一般建築用地：1.6434 公頃
- (二)公共設施用地：0.6144 公頃

二、本重劃區平均總負擔 35.07% (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、自來水工程等四項 (如工程明細表)。



## 陸、重劃效益

- 一、重劃後依照都市計畫細部計畫開闢道路、排水系統等公共設施，裝修路燈、自來水，使成爲基本生活環境良好之地區，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 0.6144 公頃及節省政府開發費用新台幣 30,930,616 元。
- 三、重劃後區內原來地形不整，面積畸零，不適建築使用，經重新劃分地界適當分配後，每筆土地均面臨道路，立可建築使用。

## 柒、異議處理

本重劃區重劃成果公告期間土地所有權人反應良好，無異議案件。

## 捌、財務結算

- 一、支出部分：本重劃區費用支出計新台幣 36,202,469 元。
  - (一)重劃事業費新台幣 57,333 元。
  - (二)施工補償費新台幣 2,228,224 元。
  - (三)施工費新台幣 11,903,335 元。
  - (四)貸款利息新台幣 2,869,476 元。
  - (五)差額地價補償費新台幣 19,144,101 元。
- 二、收入部分：本重劃區經費收入總計新台幣 98,484,195 元。
  - (一)已收重劃費用及差額地價新台幣 116,240 元。
  - (二)已標售抵費地價款新台幣 98,311,000 元。
  - (三)應收未收重劃費用及差額地價新台幣 56,955 元。

三、收支相抵：盈餘新台幣 62,281,726 元。

四、本重劃區財務結算於七十七年七月九日以府地重字第 255559 號公告三十日。

五、本重劃區盈餘款新台幣 62,281,726 元，依市地重劃實施辦法第四十六條規定辦理。

## 玖、檢討

本重劃區面積雖僅 2.2578 公頃，爲一小型重劃區，但重劃後計可無償取得公共設施用地 0.6144 公頃，節省公帑至鉅，類比重劃區宜多加宣導辦理。

台北市北投區第五期市地

重劃區範圍	北投舊火車站西南邊，大業路東側附近地區			
重劃前情形	一	重劃範圍內土地總面積：2.2578 公頃		
	一	1.私有土地面積：2.1263 公頃		
		2.公有土地面積：0.1315 公頃		
	二	原公有道路、溝渠、河川等抵充面積：0.0409 公頃		
	三	重劃區範圍內土地所有權人數：公有3人、私有61人		
	四	重劃前每平方公尺	總價	362,963,928 元
		平均地價及總價	每平方公尺平均地價	16,076 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：0.5735 公頃	
		五	1.臨街地特別負擔總面積：0.1000 公頃	
			2.一般負擔總面積：0.4735 公頃	
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：92,195,860 元		
		1.臨街地特別負擔總地價：16,076,000 元		
		2.一般負擔總地價：76,119,860 元		
七	費用負擔總額：30,930,616 元			
八	重劃後每平方公尺平均上漲率：1.336339886			
九	一般負擔係數：0.16632682			
項	計算式 = $\frac{4735 \times 16076}{21483 \times (22578 - 409 - 866)}$			

重劃區計算負擔總計表

負擔	十	費用負擔係數：0.091964898 計算式 = $\frac{30930616 - 173200}{21483 \times (22578 - 6144 - 866)}$		
	十一	平均負擔比率	公共設施用地負擔平均比率	25.87 %
			費用負擔平均比率	9.20 %
合計			35.07 %	
重劃後情形	十二	重劃後每平方公尺總價	485,043,174 元	
		平均地價及總價	每平方公尺平均地價	21,483 元
備註	十三	重劃後分配之土地面積：1.6434 公頃		
		1.土地所有權人分回土地之面積：1.3923 公頃		
		2.抵費地面積：0.2511 公頃		
備註		計算式中扣除之866平方公尺，係屬已建房屋面積857平方公尺及陳啓南等三人提供予萬善堂使用之9平方公尺，該等所有權人按其受益比例共同負擔每平方公尺200元之重劃費用金額已於費用係數中扣除。		

台北市北投區第五期市地

重劃事業收入		單位：元		
項 目	已收金額	應收未收金額	小 計	備 註
已收重劃費用 及差額地價	116,240	56,955	173,195	
已標售抵費地 價 款	98,311,000		98,311,000	
合 計	98,427,240	56,955	98,484,195	
盈 餘	62,281,726			

重劃區財務結算表

重劃事業支出		單位：元		
項 目	已付金額	應支未支金額	小 計	備 註
重劃事業費	57,333			
施工補償費	2,228,224			
施 工 費	11,903,335			
貸 款 利 息	2,869,476			
差額地價 補 償 費	19,144,101			
合 計	36,202,469			



台北市北投區第五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> 5,018
	紅 磚 人 行 道	M <sup>2</sup> 413
	界 石	M 313
排 水 工 程	U 型 側 溝	M 760
	雨 水 下 水 道 管	M 104
	箱 涵	M 200
	築 水 井	座 6
路 灯 工 程	路 灯	盞 16
自 來 水 工 程	自 來 水 管	M 555
開 工 日 期	73年12月10日	
完 工 日 期	74年 6 月 23 日	
工 程 總 價	11,903,335	



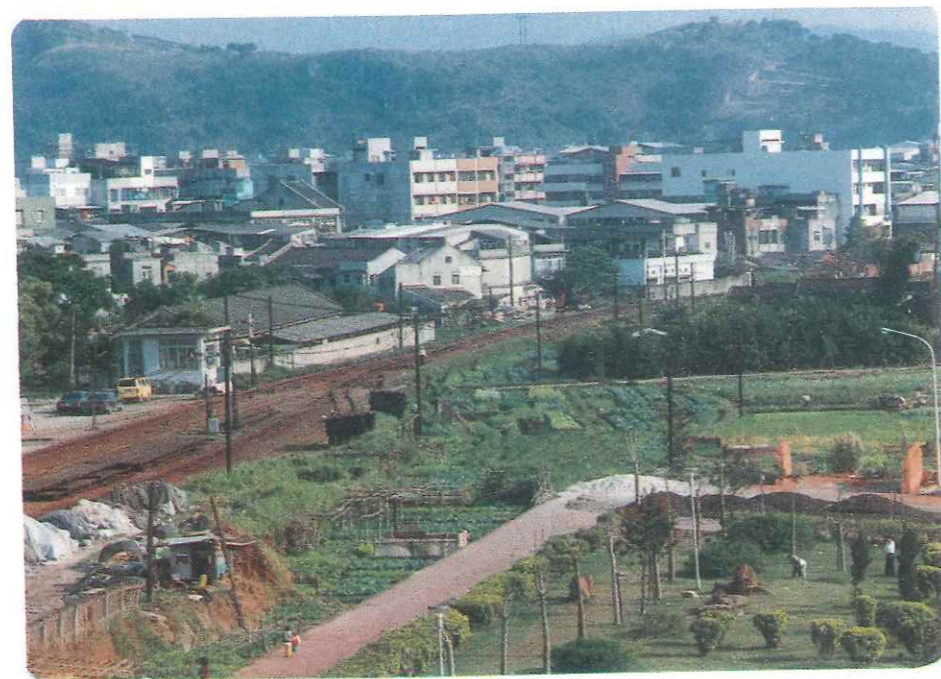
重劃前地貌







重劃前地貌



重劃前地貌







重劃工程施工情形



重劃工程施工情形







重劃後現況



重劃後現況





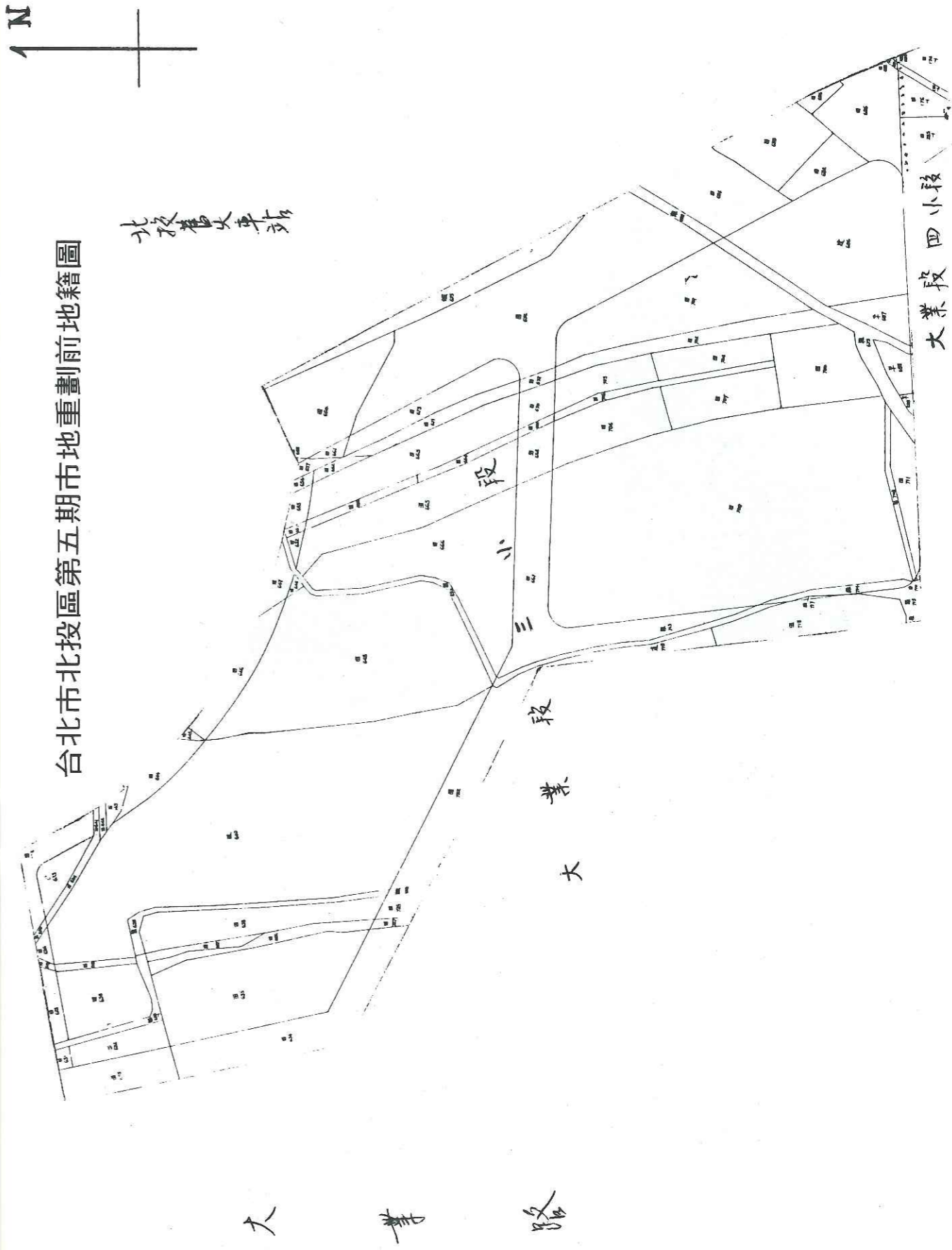
重劃前地貌



重劃後地貌



台北市北投區第五期市地重劃前地籍圖





統一編號：

031953770016