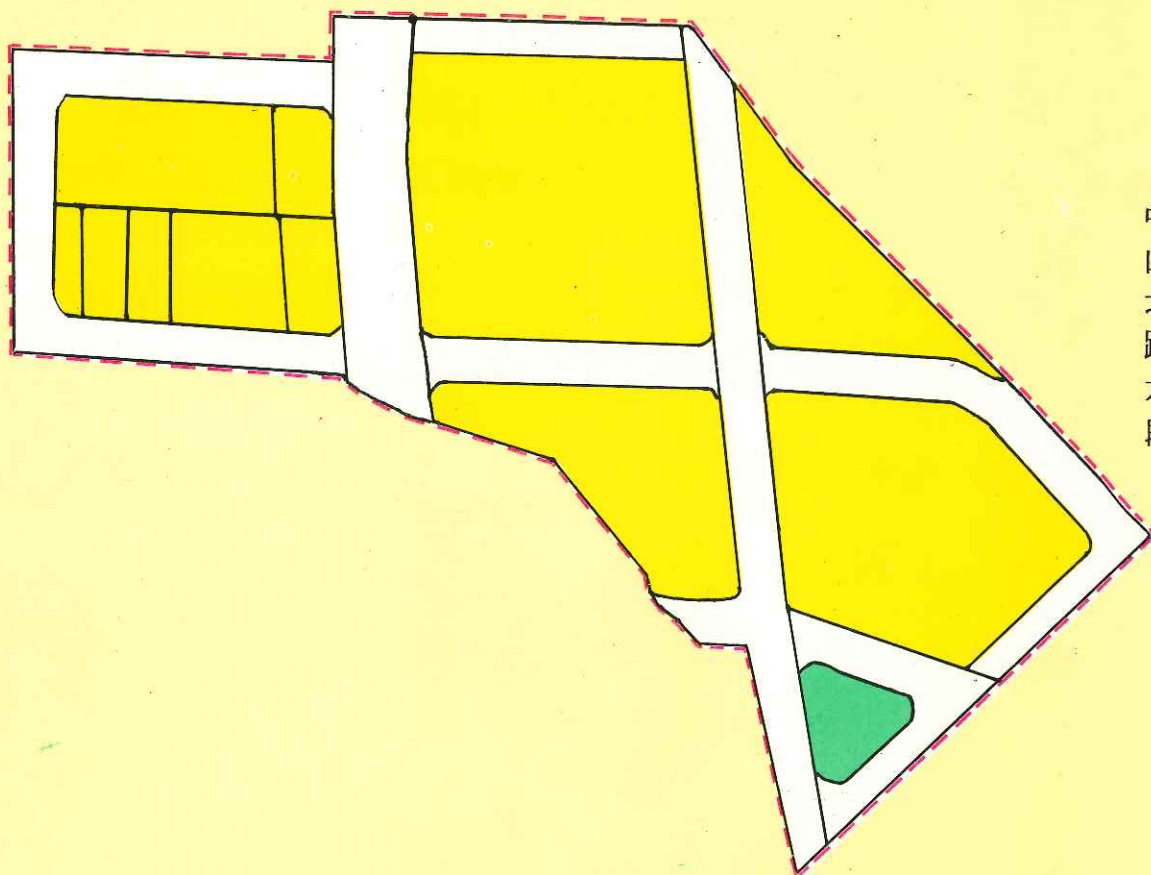


# 台北市士林第五期 市地重劃報告書

天 母 三 路



中山北路六段

台北市政府 編印

中華民國七十三年六月

## 前 言

市地重劃係依據都市計畫細部計畫規劃情形，將區內地界不整、面積畸零狹小、地勢起伏、不合經濟使用之土地，重新劃分地界，改良地形地質，然後分配與原土地所有權人，並取得公共設施用地，完成公共設施工程，使每一坵塊土地均面臨道路，以利建築使用之一種綜合性土地開發政策。

本重劃區之土地面積計1.5925公頃，都市計畫細部計畫經於民國六十六年公告實施為住宅區，惟因區內多數土地訂有耕地三七五租約，且西南駁坎地勢較高，東北側圍牆環繞阻隔，又有權屬未定水溝地貫穿其間，致使土地利用偏低，無法全面建設發展。有鑒於此，同時並為減輕土地所有權人之負擔，經徵得土地所有權人同意，並報奉內政部准依平均地權條例第六十一條規定辦理本重劃區土地之交換分合，測定界址，土地分配、登記、交接等地籍重劃，計無償取得公共設施用地0.6225公頃，建築用地0.9700公頃，節省公帑102,712,500元，而土地所有權人亦可獲得稅金減免及地籍整理之利益，使本重劃區為全國依據平均地權條例第六十一條規定辦理重劃之地區。

## 目 錄

### 前 言

### 辦理士林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、重劃效益

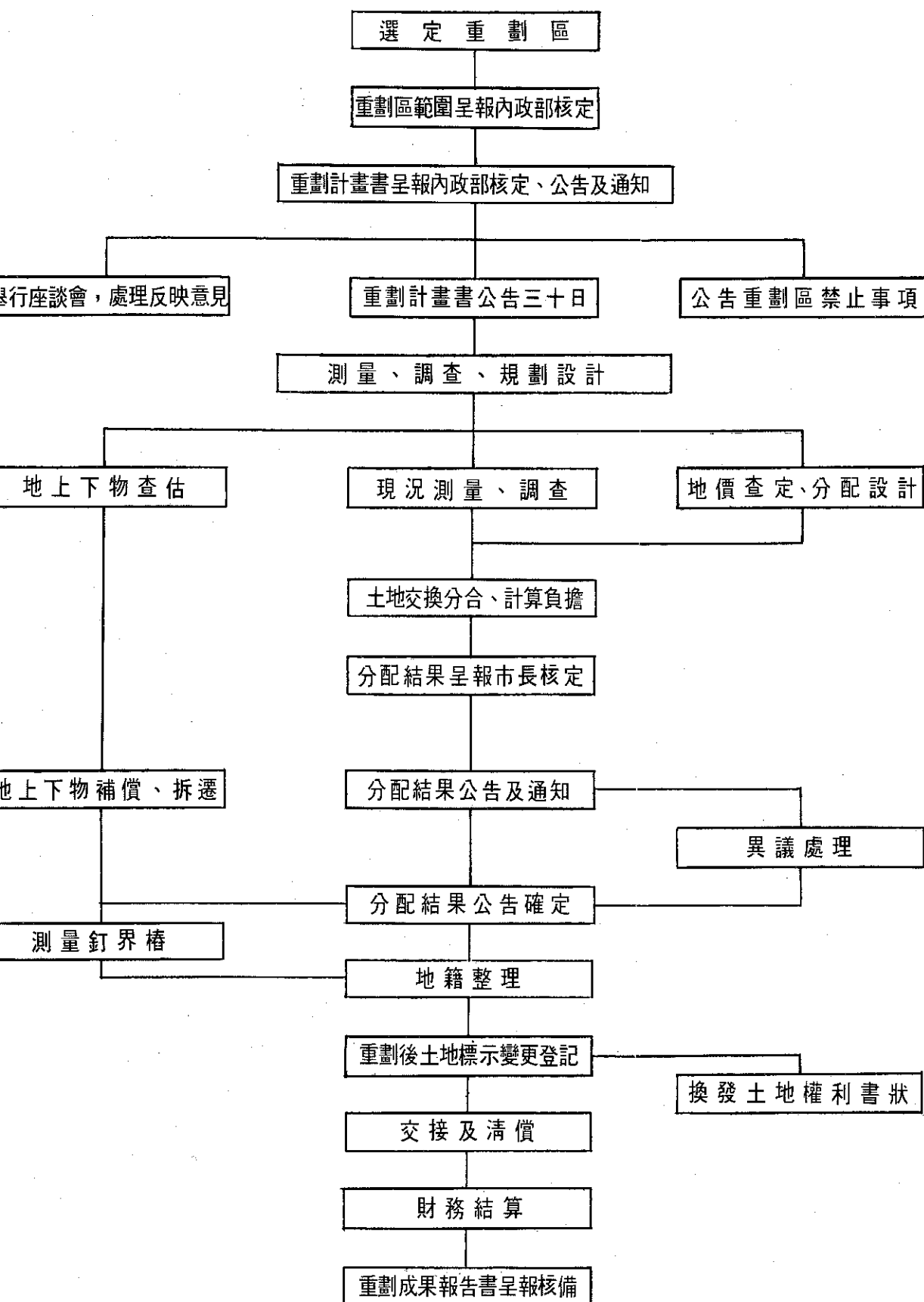
### 陸、異議處理情形

### 柒、財務結算

### 捌、檢 討

### 附 錄（圖片介紹）

# 辦理士林區第五期市地重劃程序表



## 壹、本重劃區名稱及其範圍

本重劃區定名為「臺北市士林區第五期市地重劃區」，位於中山北路六段士林天母三路以南、磺溪以東地區，其土地標示為士林區天母段一小段中之一部分。

## 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：1.5925公頃。
- 二、土地所有權人：共 7 戶，計 49 筆土地；其中私有土地 5 戶 20 大筆，公有土地 2 戶 23 筆。

## 參、辦理經過

- 一、選定重劃地區：
 

本重劃區之範圍，經本府各有關單位會同初、複勘後，報奉內政部於民國七十一年三月十一日核定。
- 二、重劃計畫書報請核定與公告實施：
 

本重劃區之重劃計畫書報經內政部以七十一臺內地字第 105582 號函核定，並由臺北市政府以 71、7、26、府地重字第 30784 號公告三十日，公告期間計有異議案件乙件，即土地所有權人甘有禎先生向本市議會提出廢棄該重劃計畫書案，案經本市土地重劃大隊詳細解說後，該土地所有權人同意參與重劃，此案即告圓滿解決。

### 三、重劃土地分配之公告：

重劃計畫書核定後，即積極辦理測量、調查、查定地價、計算負擔及分配設計等作業，該重劃土地分配成果於七十二年一月十三日以府地重字第 01578 號公告自七十二年一月十八日至同年二月十六日止，為期三十日，公告期滿即告確定。

### 四、辦理重劃土地權利變更登記：

重劃成果公告期間，因無人提出異議，於成果公告期滿即告確定。並於民國七十二年十一月二十二日按照已公告確定之分配結果，送請士林地政事務所辦理重劃土地之權利變更登記。

### 五、重劃土地點交：

重劃後十九筆共 1.5925 公頃土地，於七十二年六月全部點交完竣。

### 六、核發重劃負擔總費用證明書：

於民國七十二年七月十五日以府地重字第 30419 號函通知各該土地所有權人領取。

### 七、清償：

本重劃區係依照平均地權條例第六十一條規定辦理地籍重劃，所需重劃費用僅 100,942 元，該重劃費用，區內之土地所有權人一致同意以現金繳納，並由本市土地重劃大隊如數收訖在案。

## 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 1.5925 公頃，分配結果如后：

(一)一般建築用地 0.9700 公頃。

(二)公共設施用地 0.6225 公頃。

1.道路用地 0.5924 公頃。

2.鄰里公園 0.0301 公頃。

### 二、重劃負擔：

(一)本重劃區公共設施共同負擔面積 0.6225 公頃，經扣除原公有道、溝、渠、河川等抵充面積 0.1631 公頃後之共同負擔面積為 0.4594 公頃，平均負擔比率為 32.14%。

(二)本重劃區所需費用計 100,942 元，平均負擔比率 0.04%。

(三)平均總負擔 32.18% (詳如負擔總計表)。

# 臺北市士林區第五期市地

# 重劃區計算負擔總計表

重劃區範圍	中山北路六段士林天母三路以南、磺溪以東地區。		
重劃前情形	一	重劃範圍內土地總面積：1.5925 公頃 1 私有土地面積：1.4294 公頃 2 公有土地面積：0.1631 公頃	
	二	原公有道路、溝渠、河川等抵充面積：0.1631 公頃	
	三	重劃區範圍內土地所有權人數：公有 2 人，私有 9 人	
	四	重劃前每平方公尺平均地價及總價	總價 232,186,500 元 每平方公尺平均地價 14,580 元
各項負擔	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：0.4594 公頃 1 臨街地特別負擔總面積：0.1383 公頃 2 一般負擔總面積：0.3211 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：66,980,520 元 1 臨街地特別負擔總地價：20,164,140 元 2 一般負擔總地價：46,816,380 元	
	七	費用負擔總額：100,942 元(悉數由區內參與重劃之土地所有權人按重劃後所有土地面積之比例以現金繳納計每平方公尺繳納新台幣11元)。	
	八	重劃前後每平方公尺平均上漲率：1.131687243	
	九	一般負擔系數：0.198499815 計算式 = $\frac{3211 \times 14580}{16500(15925 - 1631)} = 0.198499815$	
	十	費用負擔系數：0 (本重劃區係依據平均地權條例第六十一條規定辦理)	

十一	平均負擔比率	公共設施用地負擔平均比率	32.14 %
		費用負擔平均比率	0.04 %
		合計	32.18 %
十二	重劃後每平方公尺平均地價及總價	總價	160,050,000 元
		每平方公尺平均地價	16,500 元
十三	重劃後分配之土地面積	重劃後分配之土地面積：0.9700 公頃	
		1. 土地所有權人分回土地之面積：0.9700 公頃 2. 抵費地面積：0 公頃	
備註			

## 捌、檢 討

### 、重劃效益

- 一、重劃後每筆土地方正，面臨計畫道路，消除重劃前公、私土地交錯，畸零不整之地界，提高土地經濟利用。
- 二、公共設施保留地0.6225公頃，經重劃而取得，節省公帑102,712,500元。
- 三、建築用地0.9700公頃。

### 、異議處理情形

本重劃區重劃成果公告期間各土地所有權人反應良好，無人表示異議。

### 、財務結算

- 一、支出部份：本區重劃費用支出總計184,402.50元。
  - (一)重劃事業費35,602.50元。
  - (二)施工補償費33,300元。
  - (三)差額地價補償115,500元。
- 二、收入部份：本區重劃經費收入總計222,203元。
- 三、收支相抵計盈餘37,800.50元（詳見玖附錄一，財務結算收支明細表）。

- 一、本重劃區面積雖僅1.5925公頃之小型重劃區，但重劃後計可無償取得公共設施用地0.6225公頃，節省公帑102,712,500元，故類此重劃，宜多加宣導辦理。
- 二、因本重劃區係依平均地權條例第六十一條辦理地籍重劃，不辦重劃工程，致重劃效益不顯著（由重劃後土地仍做農作使用照片可知），今後類此重劃區，倘礙於負擔規定，重劃道路工程仍應鋪設碎石路面，以解決此困難。

# 附 錄：圖片介紹

## 一、臺北市士林區第五期市地重劃區財務結算 收支明細表

金額 (元)		重劃地區	士 林 區
項目			第 五 期
重劃事業收入	抵費地 出售收入		0
	差額地 價收入		22,203.00
	小 計		22,203.00
重劃事業支出	重劃事業費		35,602.50
	施工補償費		33,300.00
	施 工 費		0
	貸款利息		0
	差額地 價補償		115,500.00
	小 計		184,402.50
盈 餘		37,800.50	
備 註			

## 二、重劃前地貌



### 三、重劃土地點交情形

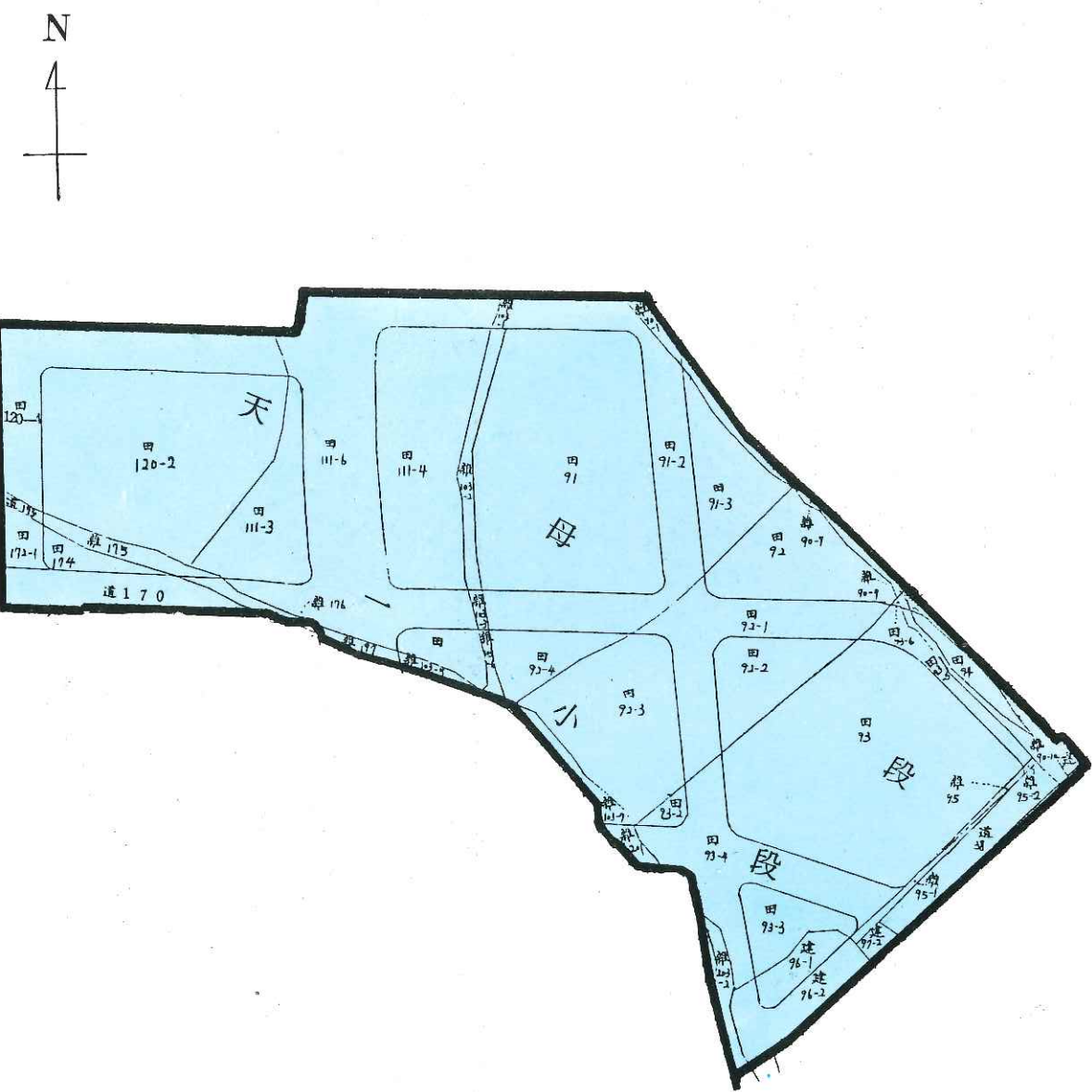


### 四、重劃後土地仍做農業使用情形

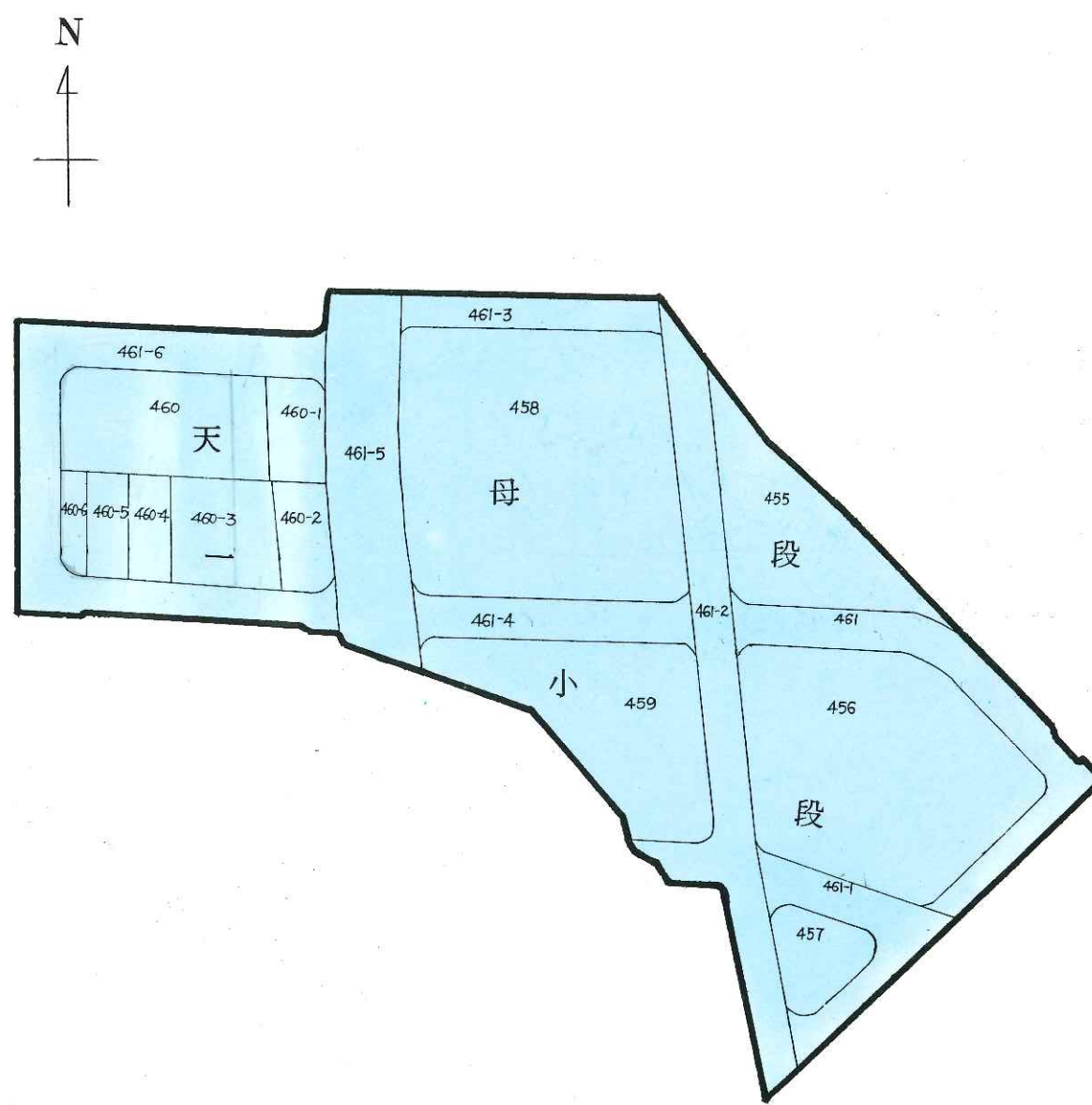




、臺北市士林區第五期市地重劃區重劃前地籍圖



六、臺北市士林區第五期市地重劃區重劃後地籍圖



統一編號：

031953730037