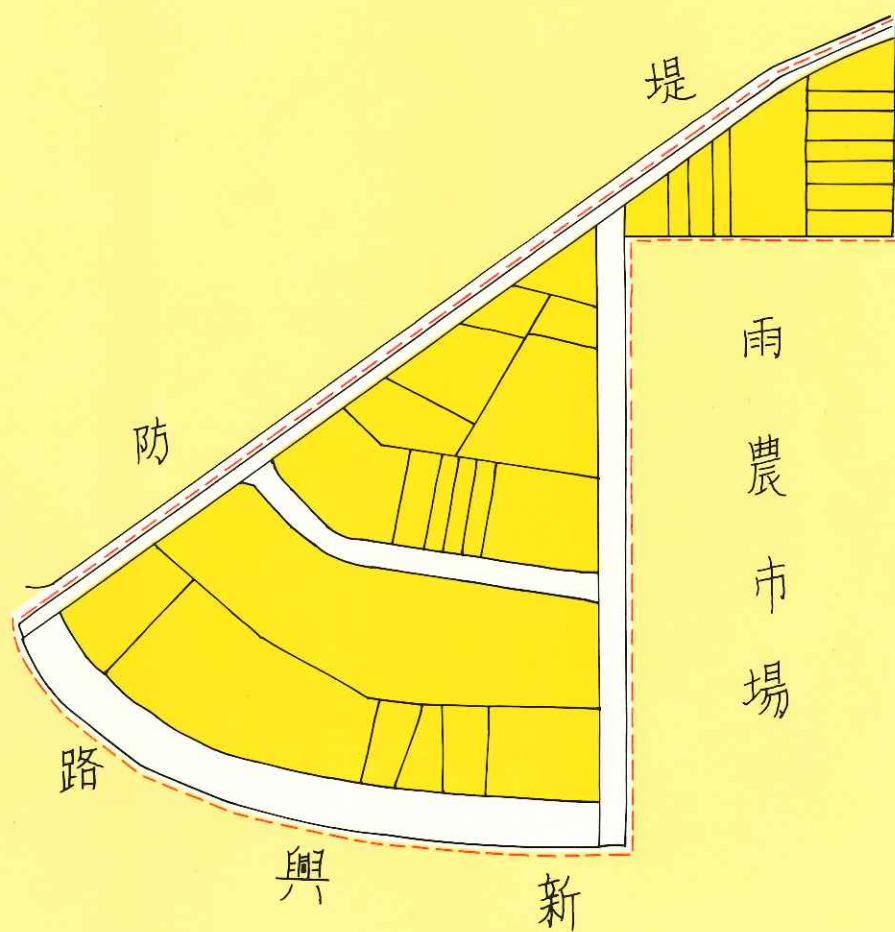


台北市士林區第四期 市地重劃報告書



台北市政府 編印

中華民國七十六年六月

目 錄

前 言

辦理士林區第四期市地重劃程序表

壹、重劃區名稱及其範圍

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

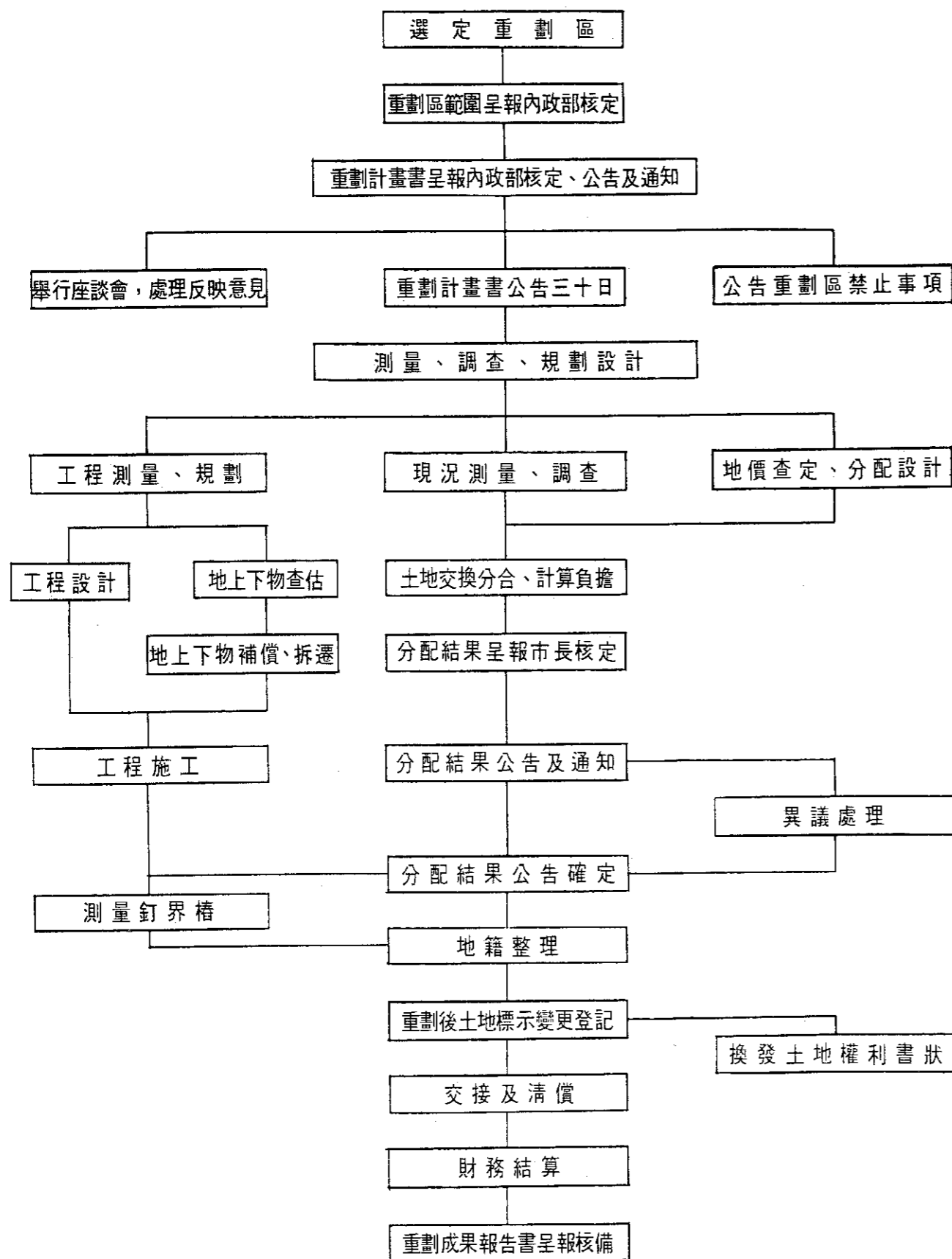
附錄（圖片介紹）

前 言

市地重劃爲一多目標之綜合性土地改良事業，旨在提高市地利用、促進都市建設，而依據都市計畫細部計畫，將都市中畸零狹小、地勢起伏、不合經濟使用之土地、重新劃分地界、改良地形，使每一坵塊均成方整，面臨路街，適合建築使用，並取得公共設施用地，完成公共設施工程，以利使用之一種綜合性土地開發政策。

本重劃區土地面積計 1.5207 公頃，因區內土地原爲低度使用之農作地、經實施市地重劃後，除可改善該區之宗地經濟利用價值，並可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之發展。

辦理士林區第四期市地重劃程序表



壹、重劃區名稱及其範圍

本重劃區名稱定名為「台北市士林區第四期市地重劃區」，位於士林區雨農市場西側，新興路北側，西北側以堤防為界地區。

貳、重劃區土地總面積、筆數及所有權人總數

- 一、土地總面積：1.5207 公頃
- 二、土地所有權人：共 25 戶，計 57 筆土地。其中私有土地 21 戶 53 筆，公有土地 4 戶 4 筆。

參、辦理經過

一、重劃之緣起

本地區內除有一棟磚造兩層樓房及三間窳陋木板房外，餘皆為農業使用，本府為促進其都市發展，擬以市地重劃之方式開發，使其成為優良之住宅區，以謀土地最高之經濟利用。

二、重劃範圍之核定

經本府各有關單位於七十年七月十三日初勘，並於同年八月二十七日以府地重字第 40499 號函報內政部複勘，而於七十年九月十九日經該部以台內地字第 43889 號函核定。

三、禁建等事項之核定

(一)本府以七十年十月一日府地重字第 46498 號函報行政院。

(一)行政院以七十年十月三十日台七十內字第 15652 號函核定。

(二)本府以七十年十一月十六日府地重字第 51811 號公告，自七十年十一月十八日至七十二年五月十七日止，為期一年六個月，禁止移轉、分割、新建、增建、改建，採取土石及變更地形等事項。

四、重劃計畫書之擬定、報核、公告

(一)本府以七十年十月二十四日府地重字第 50326 號函報請內政部核定。

(二)內政部以七十年十一月八日七十台內地字第 55507 號函核定。

(三)本府以七十年十一月二十五日府地重字第 53346 號公告，自七十年十一月二十五日至同年十二月二十四日止，計三十日。

五、重劃土地分配結果之公告

重劃計畫書核定後，即積極辦理現況測量、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七十一年十一月二十六日以七十一府地重字第 53347 號公告，自七十一年十一月二十九日至同年十二月二十八日止，為期三十日。

六、核發重劃負擔總費用證明書

本府於七十二年五月十六日以府地重字第 19736 號函請各土地所有權人領取，計 52 張。

七、重劃土地點交

重劃後土地三十五筆，以七十二年四月二十二日北市地

重一字第 1709 號函通知土地所有權人，於同年五月四、五、六日辦理實地指界交接。

八、重劃土地之權利變更登記

重劃土地分配結果公告期間，土地所有權人異議案計二件，經本府妥慎處理均圓滿解決。隨即依照分配結果辦理地籍整理；經本府於七十二年五月七日以七十二府地重字第 18314 號函送請本市士林地政事務所辦理土地權利變更登記、換發權利書狀，經於七十二年六月十五日全部登記完竣。

九、清理補償

本區未分配地應補償之差額地價，計新台幣 966,000 元，多分配土地應繳納之差額地價計新台幣 6,288,000 元，已如數發放及收繳完竣。

十、抵費地之處理

本區抵費地計有三筆，面積 0.1248 公頃，於七十五年四月十八日全部標售完竣，計標得價款新台幣 30,203,866 元。

肆、重劃土地分配結果及所有權人負擔

一、土地分配

重劃區土地總面積 1.5207 公頃，分配結果如后：

(一)一般建築用地：1.1498 公頃。

(二)公共設施用地：僅有道路乙項，計 0.3709 公頃。

二、重劃負擔

(一)本重劃區公共設施共同負擔 0.3709 公頃，經扣除

原公有道溝等抵充面積 0.0050 公頃後之共同負擔面積為 0.3659 公頃，平均負擔為 24.14%。

(二)本重劃區所需費用計新台幣 33,475,597 元，平均負擔為 12.47%。

(三)平均總負擔為 36.61% (詳如負擔總計表)。

伍、重劃工程

本重劃區之工程計有道路及排水等工程 (詳如工程明細表)。

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，使成為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、重劃區內道路用地及工程費用，均由重劃區內土地所有權人按其受益比例共同負擔，節省公帑新台幣 51,592,568 元。

三、重劃後本區原來地形不整、面積畸零、高低不平，不適於建築使用之土地，經重新劃分地界適當分配後，每筆土地均面臨道路、整齊方正，隨時可供建築使用。

四、重劃後坵塊減少，使地籍資料完整明確，便於管理。

柒、異議處理情形

本重劃區重劃成果公告期間計有二件異議案，經妥慎處理後皆圓滿解決。

一、申請將所分配地位置與抵費地調換者乙件。

二、申請放棄配地、改領現金補償；或與他筆土地合併分配者乙件。

捌、財務結算

一、支出部份：本重劃區費用支出總計新台幣 11,553,864 元。

(一)重劃事業費新台幣 215,864 元。

(二)工程施工費新台幣 6,783,949 元。

(三)拆遷補償費新台幣 2,888,051 元。

(四)差額地價新台幣 966,000 元。

(五)貸款利息新台幣 700,000 元。

二、收入部份：本重劃區經費收入總計新台幣 36,491,866 元。

(一)抵費地出售收入新台幣 30,203,866 元。

(二)差額地價收入新台幣 6,288,000 元。

三、收支相抵：盈餘新台幣 24,938,002 元。

四、本重劃區財務結算於七十六年五月十四日以府地重字第 166219 號公告。

五、本重劃區盈餘款 24,938,002 元，依都市土地重劃實施辦法第三十六條規定辦理。

玖、檢討

本重劃區面積雖僅 1.5207 公頃，為一小型重劃區，但重劃後計可無償取得公共設施用地 0.3659 公頃，節省公帑至鉅，故類此重劃，宜多加宣導辦理。

台北市士林區第四期市地

重劃區範圍	雨農市場西側，福林國小北側		
重劃前情形	一	重劃範圍內土地總面積：1.5207 公頃	
		1 私有土地面積：1.4924 公頃	
		2 公有土地面積：0.0283 公頃	
	二	原公有道路、溝渠、河川等抵充面積：0.0050 公頃	
三	重劃區範圍內土地所有權人數：公有 3 人，私有 37 人		
四	重劃前每平方公尺	總價	198,162,417
	平均地價及總價	每平方公尺平均地價	13,031
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：0.3659 公頃。 1 臨街地特別負擔總面積：0.1542 公頃。 2 一般負擔總面積：0.2117 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：47,680,429 元 1 臨街地特別負擔總地價：20,093,802 元 2 一般負擔總地價：27,586,627 元	
	七	費用負擔總額：33,475,597 元	
	八	重劃前後每平方公尺平均上漲率：1.791880899	
九	一般負擔係數：0.0779468317 計算式 = $\frac{(3709 - 50 - 1542) \times 13031}{23350 \times (15207 - 50)} = 0.077946832$		

重劃區計算負擔總計表

各項負擔	十	費用負擔係數：0.124686416 計算式 = $\frac{33475597}{23350 \times (15207 - 3709)} = 0.124686416$		
	十一	平均負擔比率	公共設施用地負擔平均比率	24.14 %
費用負擔平均比率			12.47 %	
合計			36.61 %	
重劃後情形	十二	重劃後每平方公尺平均地價及總價	總價	268478300
			每平方公尺平均地價	23350
備註	十三	重劃後分配之土地面積：1.1498 公頃。 1 土地所有權人分回土地之面積：1.0387 公頃。 2 抵費地面積：0.1111 公頃。		

台北市士林區第四期
重劃區工程明細表

工 程 項 目		單 位	數 量
道 路 工 程	挖 方	m^3	5026
	填 方	m^3	6452
	碎石級配基層	m^2	2677
	摻砂石料底層	m^2	2677
	乳化瀝青底層	m^2	2677
	瀝青混泥土面層	m^2	2677
	扭 絲 欄 杆	m	343
排 水 工 程	U 型 側 溝	m	646.88
	U-A 型側溝	m	137.5
	集 水 井	座	6
	截 留 井	座	13
	$\phi 600$ % B2管	m	19.52
	$\phi 350$ % AP管	m	51.45
	1.0 m×2.0m箱涵	m	12.05
開 工 日 期		71.10.23.	
完 工 日 期		72. 4.18.	
工 程 總 價 (元)		6,783,949	

台北市士林區第四期市地重劃區
財務結算收支明細表

金 額		重 劃 地 區	士 林 區
項 目		(元)	第 四 期
重 劃 事 業 收 入	抵費地出售收入		30,203,866
	差額地價收入		6,288,000
	小 計		36,491,866
重 劃 事 業 支 出	重 劃 事 業 費		215,864
	工 程 費		6,783,949
	拆 遷 補 償 費		2,888,051
	差 額 地 價		966,000
	貸 款 利 息		700,000
	小 計		11,553,864
盈	餘		24,938,002
備	註		

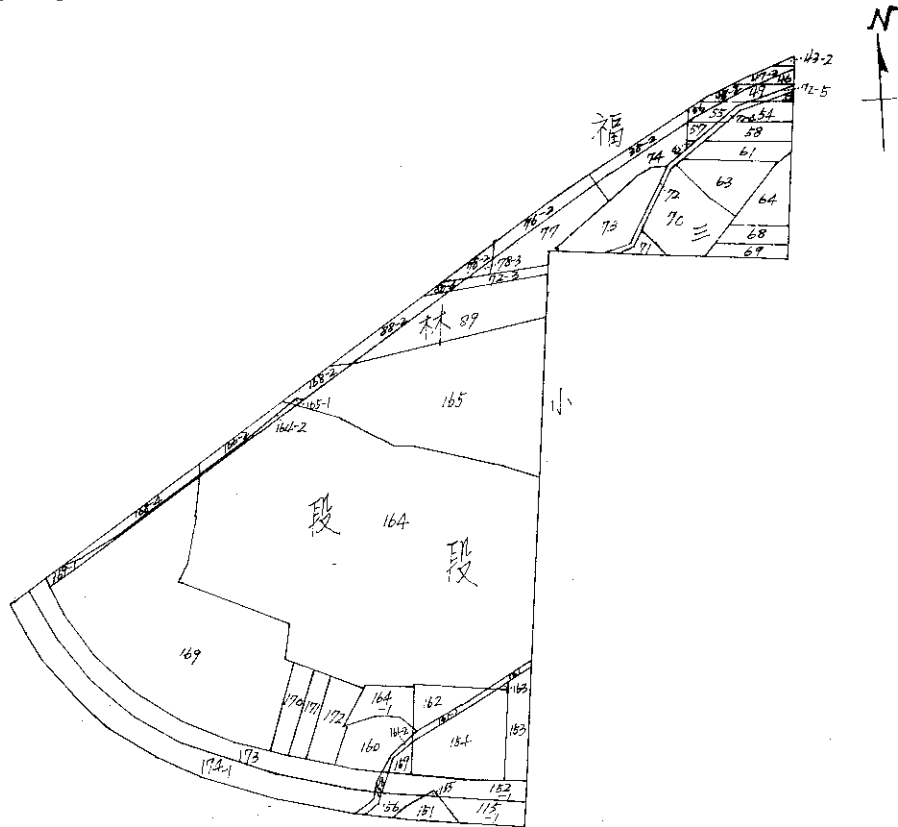
重劃前地貌



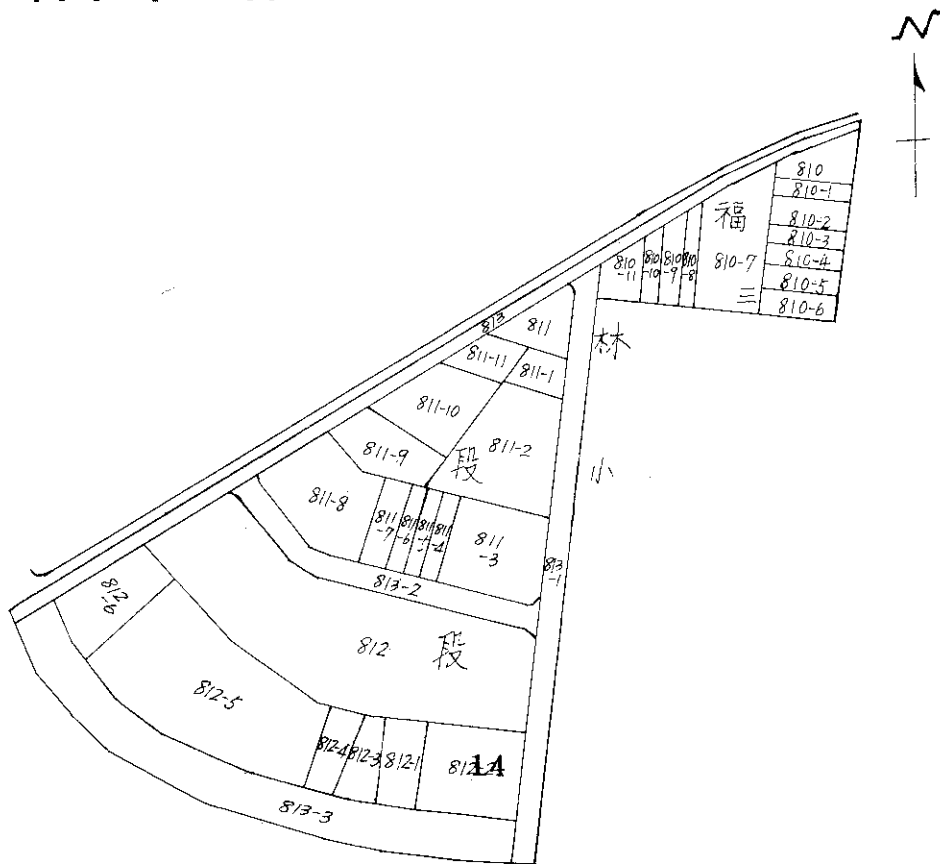
重劃後之建築物



台北市士林區第四期市地重劃區重劃前地籍圖



台北市士林區第四期市地重劃區重劃後地籍圖



統一編號：

031953760049