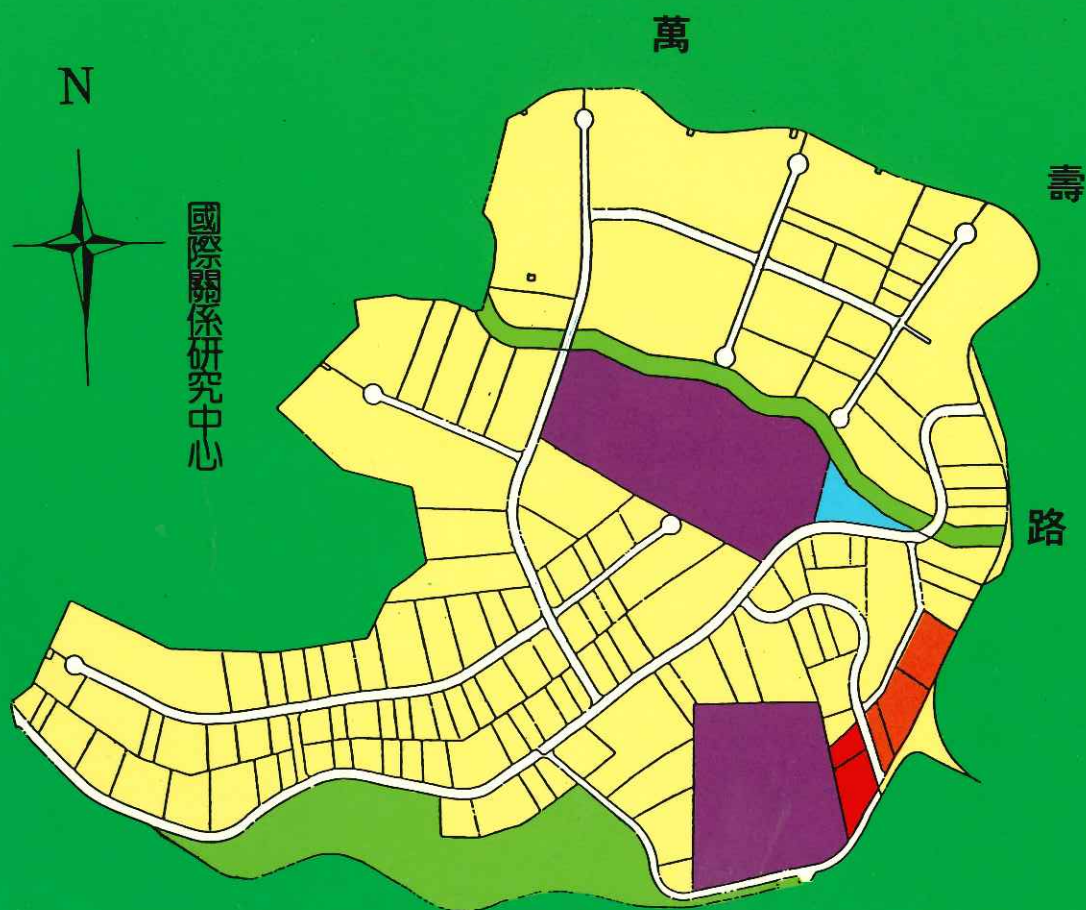


# 台北市木柵區第二期 市地重劃報告書



台北市政府 編印  
中華民國八十六年一月

# 目 錄

前 言

辦理木柵區第二期市地重劃程序表

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

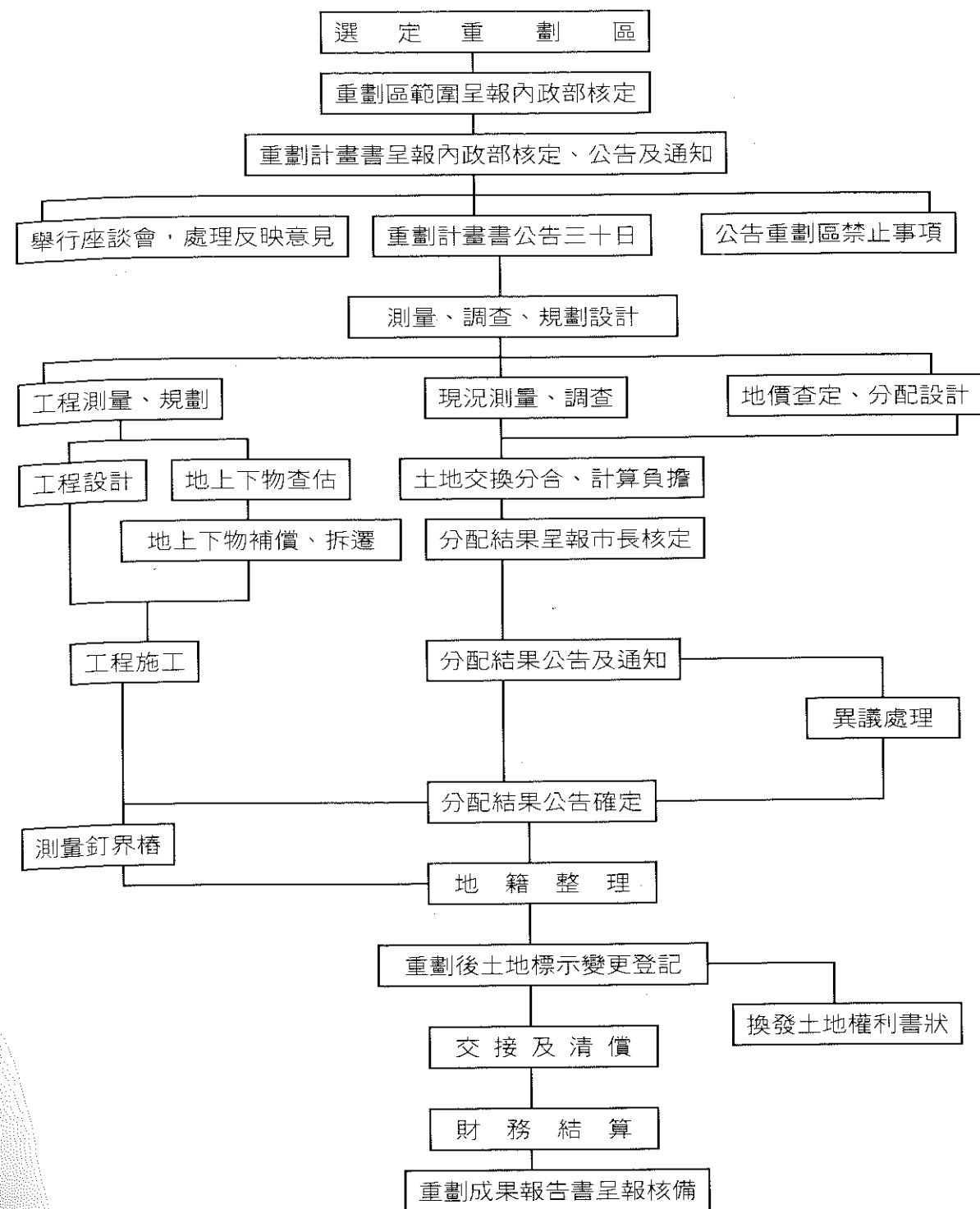
玖、檢討

附錄（圖片介紹）

# 前 言

木柵地區自改隸本市後，即以國立政治大學爲核心，發展出別具特色之文教區。因此人口激增，原有建築用地面積漸感不足，亟待開發可建用地。本重劃區屬丘陵橫互、地勢高差懸殊之山坡地，重劃前除十餘戶之舊式建築外，其餘均爲林木覆蓋之未開發地區，且地籍畸零細碎，公共設施貧乏。本府爲顧及本地區之開發建設，並考量全區開發費用公平負擔起見，乃於「修訂木柵區指南里及萬興里附近地區細部計畫（通盤檢討）暨配合修訂主要計畫」案時，明載以辦理市地重劃方式開發。

## 辦理木柵區第二期市地重劃程序表



## 壹、重劃區名稱及其位置

本重劃區定名為「木柵區第二期市地重劃區」，位於國立政治大學國際關係研究中心與指南山莊以東，棲霞山莊以西，萬壽路以南及政治大學與指南宮風景區以北之地區。

## 貳、重劃區土地總面積、筆數及所有權人總數

- 一、土地總面積：305,556.91 平方公尺。
- 二、土地所有權人：共 237 戶、土地 532 筆，其中公有土地 2 戶，面積 20,522.91 平方公尺，其餘均為私有土地。

## 參、辦理經過

- 一、重劃範圍之核定：  
本區之細部計畫係於七十一年二月十五日發布實施，並於七十四年九月間，報奉內政部複勘核定在案。惟因本市擬對坡度超過 30 % 之山坡地限制使用及第二高速公路計畫路線未定等因素而未能著手辦理後續作業。嗣兩案確定

後，本府即於七十六年九月十日以府地重字第 190426 號函報經內政部以七十六年九月二十五日台（76）內地字第 537987 號函核定。

## 二、禁建等事項之核定：

本府於七十七年四月二十九日以府地重字第 237234 號函報經內政部以七十七年五月十日（77）內地字第 598425 號函核定，經本府以七十七年七月六日以府地重字第 255161 號函公告，自七十七年七月十五日至七十九年一月十五日禁止移轉、分割、建築等事項一年六個月。

## 三、重劃計畫書之擬訂、核報、公告：

本府於七十七年三月十九日以府地重字第 220407 號函報經內政部七十七年三月三十一日台內地字第 585185 號函核定，經本府於七十七年四月二十日以府地重字第 230354 號函公告，自七十七年四月二十一日至七十七年五月二十日止計三十日。

## 四、重劃土地分配結果之公告：

重劃計畫書核定後，即積極辦理計算負擔及土地分配設計，分配成果於八十一年一月十六日以府地重字第 81003009 號函公告，自八十一年一月十七日至八十一年二月十五日止，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

重劃土地分配結果公告期滿確定後即按照分配結果辦理地籍整理，經本府以八十一年六月二十三日府地重字第 81043056 號函請本市古亭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及換發土地所有權狀，並於八十一年七月七日全部登記完竣。

## 六、核發重劃負擔總費用證明書：

本府以八十一年七月二十七日府地重字第 81052185 號函通知各土地所有權人領取。

## 七、重劃土地點交：

本府以八十一年四月二十四日府地重字第 81026515 號函通知參加重劃之原土地所有權人，於八十一年五月六日至二十日依分配結果

清冊逐筆實地指界點交予所有權人。

#### 八、抵費地處理：

本重劃區之抵費地計 25 筆，面積為 54,631.39 平方公尺，其中四筆於八十三年四月一日標脫，標售金額 379,980,009 元，其餘讓售予需地機關，合計抵費地總價款為 2,272,298,229 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 305,556.91 平方公尺，分配結果如下：  
公共設施用地：72,557.5 平方公尺。  
土地所有權人分回土地面積：178,368.02 平方公尺。  
抵費地面積：54,631.39 平方公尺。
- 二、所有權人負擔  
公共設施用地平均負擔比率為 20.78 %，費用負擔比率為 18.45 %，總負擔為 39.23 %。  
(詳如負擔總計表)

### 五、重劃工程

本重劃區之工程計有整地工程、護坡工程、排水工程、道路工程等四項(詳如工程明細表)。

### 陸、重劃效益

- 一、本地區經重劃整體開發後，可與鄰近指南宮、市立動物園等一帶風景遊樂區之景觀配合，收相得益彰之效果。
- 二、土地經交換分合並加以整地、排水、邊坡擋土牆、道路等重劃工程後，區內各宗土地坵塊整齊且面臨道路，即可為合理、經濟之建築使用，增益土地之價值。
- 三、可容納人口約 13,200 人。
- 四、公共設施用地及開發費用係由區內參加重劃土地所有權人按其受益比例共同負擔，除減經本府財政負擔外並符合社會公平正義原則。

### 柒、異議處理情形

本重劃分配結果公告期間，計有異議案二件，其處理情形如下：

異議人	異議事項	處理結果
本府財政局	對於該局管有之坡內坑段新興小段423-2地號等五筆土地指配於國民中學用地，提出異議	本重劃區之重劃計畫書載明國民中學用地未列入重劃共同負擔，本府係依平均地權條例施行細則第八十三條規定辦理，本案仍維持原分配結果。
張丁頂	質疑重劃後分回之政大段一小段55地號土地之工程規劃、施工及重劃後地價	1.經實地會勘，依全區工程規劃與土地分配情形詳加說明後，張君不再請求更換土地。 2.重劃後地價及分配面積計算係分別依市地重劃實施辦法第十七、二十四條規定辦理，地價並提經本市地價評議委員會評議通過，報請內政部准予備查在案，本案仍維持原處分。

## 別、財務結算

### 一、支出部分：

- (一) 重劃事業費新台幣 4,831,596.60 元。
- (二) 施工補償費新台幣 53,877,564.00 元。
- (三) 施工費新台幣 723,453,398.50 元。
- (四) 貸款利息新台幣 36,873,593.00 元。
- (五) 差額地價補償費新台幣 19,883,665.00 元。

### 二、收入部分：

- (一) 已收重劃費用及差額地價新台幣

9,098,303 元。

(二) 已標(讓)售抵費地價款新台幣

2,029,531,239 元。

(三) 應收未標(讓)售抵費地價款新台幣

242,766,990 元。

三、收支相抵盈餘新台幣 1,442,476,714.90 元。

(詳如后附本府八十四年十月七日府地重字第 84072767 號函公告之財務結算明細表)

四、本重劃區盈餘款悉依市地重劃實施辦法第五十六條規定辦理。

## 玖、檢討

本區之都市計畫採超大街廓規劃，其優點為區內建築設計賦予較大彈性，有助於建立社區特色加深都市意象。唯本重劃區係屬山坡地，地形複雜，基於工程考量，部分需建造護坡、擋土牆，其中大部分臨萬壽路之土地高差較大，人車無法直接進入，除土地分配設計與協調倍感困難外，容易造成無法分配土地改領現金補償及土地持分共有情形，此為美中不足之處。

# 台北市木柵區第二期市地

重劃區範圍	政治大學國際關係研究中心以東，棲霞山莊以西，萬壽路以南，指南宮風景區以北之地區。		
重劃前情形	一	重劃範圍內土地面積：305556.91平方公尺	
		1. 私有土地面積：285034.00平方公尺	
		2. 公有土地面積：20522.91平方公尺	
	二	原公有道路、溝渠、河川等抵充面積：11445平方公尺	
三	重劃區範圍內土地所有權人數：公有2人，私有235人		
四	重劃前每平方公尺	總價	1,045,310,189元
	平均地價及總價	每平方公尺平均地價	3,421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：61112.50平方公尺	
		1. 臨街地特別負擔總面積：7882.21平方公尺	
		2. 一般負擔總面積：53230.29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：209,065,863元	
	1. 臨街地特別負擔總地價：26,965,040元		
	2. 一般負擔總地價：182,100,822元		
七	費用負擔總額：732,501,578元		
八	重劃後每平方公尺平均上漲率：3.946506869		
九	一般負擔係數：0.045859926		
	計算式 = $\frac{3421 \times 53230.29}{13501 \times (305556.91 - 11445)} = 0.045859926$		

# 重劃區計算負擔總計表

負擔	十	費用負擔係數：0.232856200 計算式 = $\frac{732501578}{13501 \times (305556.91 - 72557.50)} = 0.232856200$		
	十	平均負擔比率	公共設施用地負擔平均比率	20.78%
			費用負擔平均比率	18.45%
一		合計	39.23%	
重劃情形	十	重劃後每平方公尺平均地價及總價	總價	4,125,323,842元
	每平方公尺平均地價		13,501元	
	十	重劃後分配之土地面積：232999.41公尺		
		1. 土地所有權人分回土地之面積：178368.02平方公尺		
		2. 抵費地面積：54631.39平方公尺		
備註				



# 台北市木柵區第二期市地

# 重劃區財務結算表

84 年 9 月 日

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	9,098,303	0	9,098,303		
已標(讓)售抵 費 地 價 款	2,029,531,239	0	2,029,531,239		
應收未標(讓) 售抵費地價款	0	242,766,990	242,766,990	政大段一小段(以下同 )57地號依評定重劃後 地價 102、106地號依審計部 台北市審計處核定底價	
合 計	2,038,629,542	242,766,990	2,281,396,532		
盈 餘	1,442,476,714.90				

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	4,831,596.6	0	4,831,596.60		
施 工 補 償 費	53,877,564.00	0	53,877,564.00		
施 工 費	723,453,398.50	0	723,453,398.50		
貸 款 利 息	36,873,593.00	0	36,873,593.00		
差額地價補償費	19,883,665.00	0	19,883,665.00		
合 計	838,919,817.10		838,919,817.10		

# 台北市木柵區第二期市地重劃區工程明細表

工 程 名 稱	單 位	數 量
整地工程	挖方	m <sup>3</sup> 1,837,307.2
	填方	m <sup>3</sup> 1,055,244.1
護坡工程	混凝土磚護坡	m <sup>2</sup> 2,385
	植生護坡	m <sup>2</sup> 36,035
	挖方	m <sup>3</sup> 49,096
	填方	m <sup>3</sup> 34,231
排水工程	明溝	m 2,829.55
	U型側溝	m 381.57
	r c p 管	m 1,216.06
	箱涵	m 97.66
	沉沙池	座 25
	集水井	座 59
	人孔	座 18
道路工程	8 M 寬	m 2,346.20
	6 M 寬	m 928.65
	道路護欄	m 981.80
開 工 日 期		78.8.1
完 工 日 期		80.12.24
工 程 總 價	元	682,013,372

重劃前地貌



重劃工程施工中



重劃後地貌



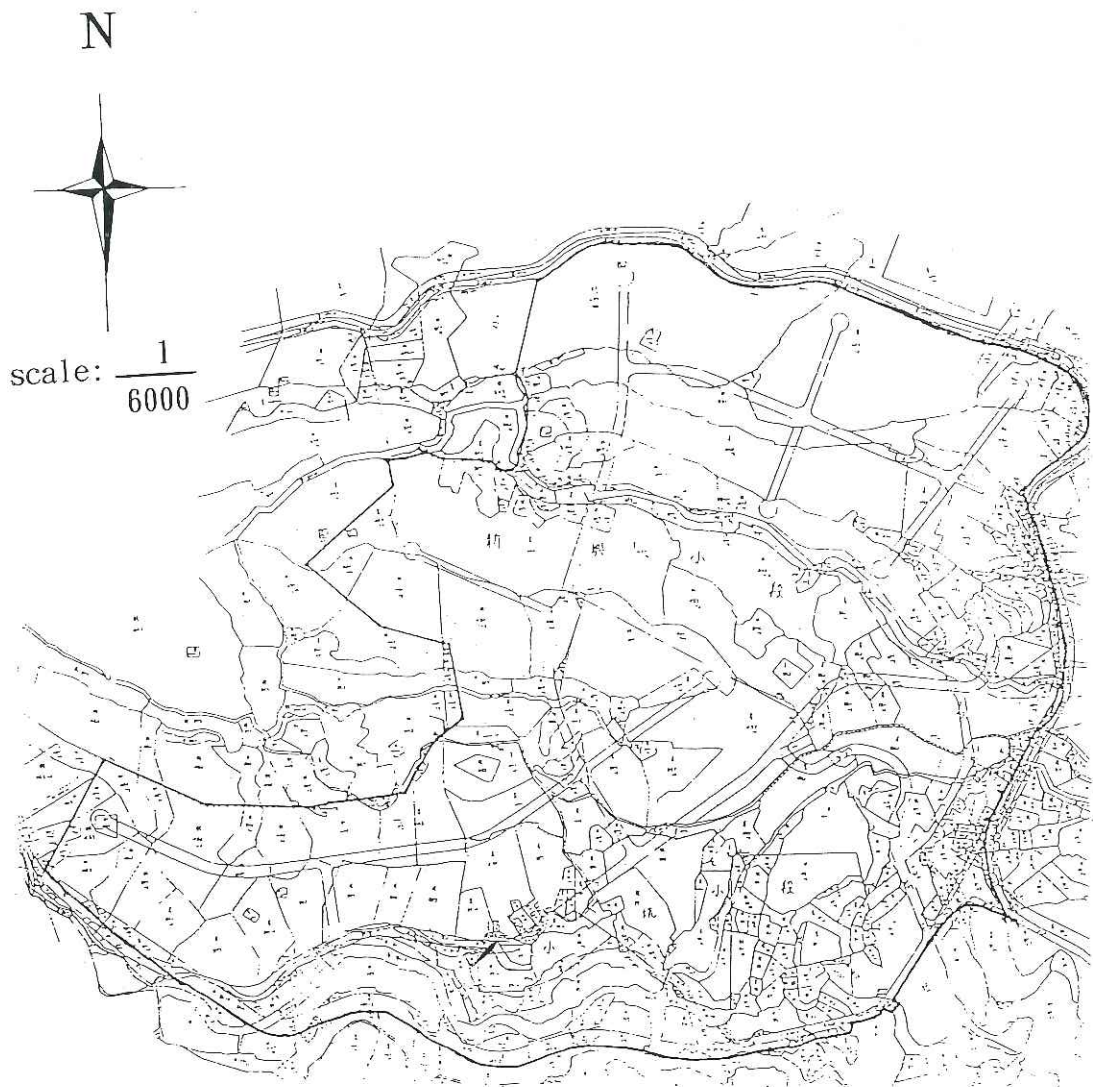
重劃後建築物



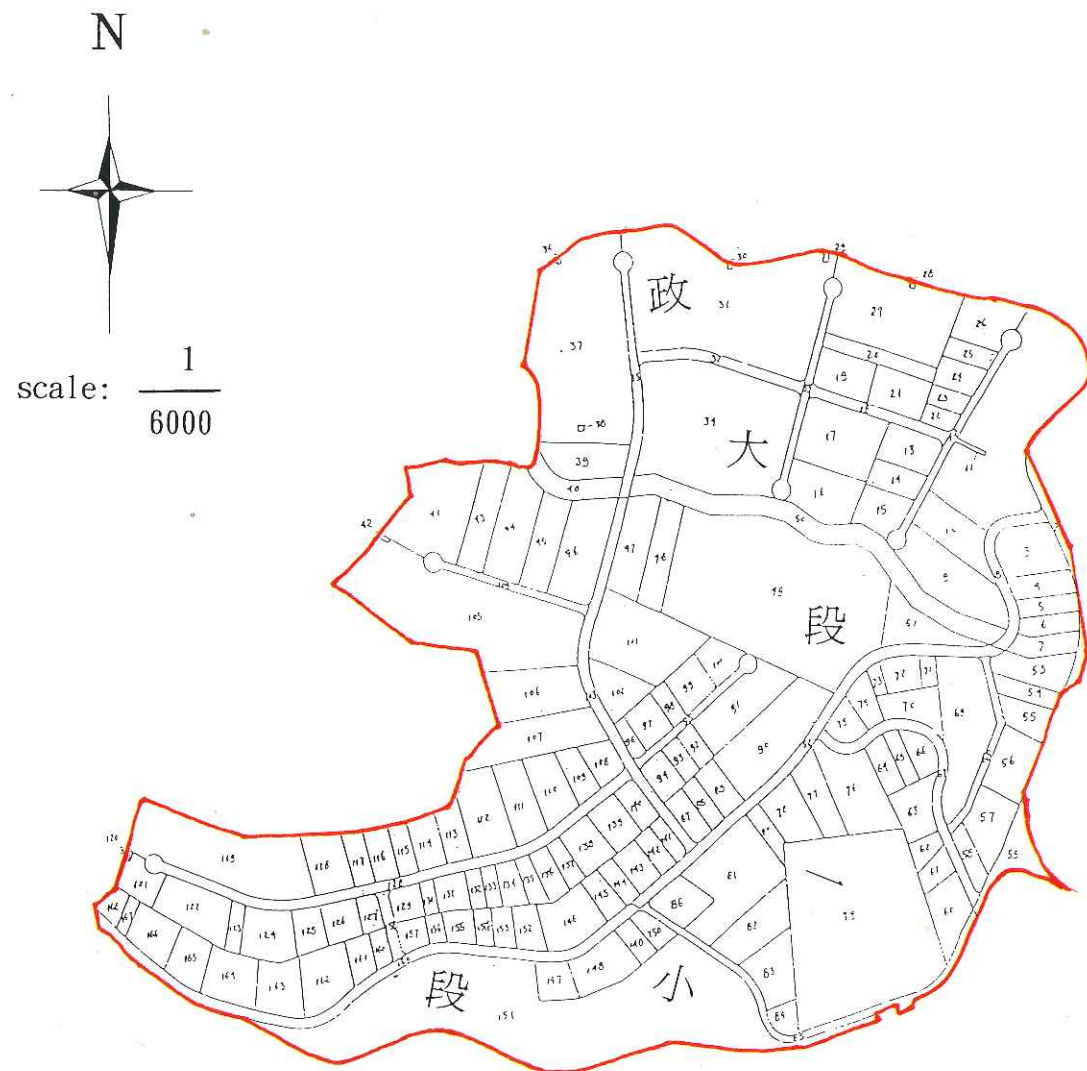
重劃後建築物



台北市木柵區第二期市地重劃前地籍圖



台北市木柵區第二期市地重劃後地籍圖



統一編號

031953850048