

\*\*\*\*\*

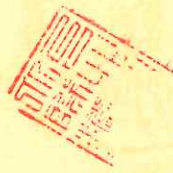
\* \* \*

台北市士林區蘭雅自辦市地重劃區重劃計畫書

\* \* \*

\*\*\*\*\*

台北市士林區蘭雅自辦市地重劃區籌備會製



# 台北市士林區蘭雅自辦市地重劃計畫書

## 一、重劃地區名稱及其範圍：

本重劃定名為「台北市士林區蘭雅自辦市地重劃區」，位於士林區蘭雅段二小段，中山北路六段以西、德行西路以南、中華電信士林工務大樓以北、捷運淡水線以東所圍地區，總面積：約二、四六一六公頃。

## 二、法令依據：

1、依平均地權條例第五十八條第二項規定辦理。

2、本重劃區範圍業經台北市政府九十三年三月二十四日府地重字第09305949300號函核定。



3、都市計畫細部計畫業經台北市政府以九十一年十月二十四日府都二字第09108178500號公告發佈實施。

## 三、辦理重劃原因及預期效益：

(一) 本重劃區因地籍零亂，公共設施遲未開闢且地形畸零不整，不利建築使用，為促進都市健全發展，繁榮地方建設，提高土地利用價值，乃由本地區土地所有權人自行依法組織團體，辦理市地重劃，以響應政府獎勵土地所有權人自辦市地重劃政策。

(二) 預期效益：

1、促進土地合理有效利用，提高土地利用價值，改善都市環境品質。

2、重劃後可提供建築用地約一、四六四七公頃。

3、政府可無償取得公共設施用地，公園及廣場合計面積約〇、九九六九公頃。又重

劃區所需重劃總費用四四八、九六〇、〇〇〇元整，悉數由重劃區內土地所有權人按其受益比例共同分擔。

四、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人總數：

(一) 本重劃區總面積約為二、四六一六公頃，全部為私有土地，無公有土地或產權未定地。

(二) 土地所有權人總數為七人。



五、土地所有權人申請重劃情形：

業依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第二十三條規定，製作自辦市地重劃同意書，經徵得區內全體土地所有權人同意辦理重劃，並將同意書併同本計劃書報請核備，其同意參加重劃比例為百分之百。

六、重劃區原有道路、溝渠、河川及未登記土地面積。

本重劃區並無重劃前原有道路、溝渠等抵充土地。

七、預估公共設施用地負擔：

- (一) 本重劃內共同負擔公共設施用地項目計有公園、廣場合計面積為0、九九六九公頃。
- (二) 預估公共設施平均負擔比率為百分之四十、五。

計算式：
$$\frac{0.9969}{2.4616} = 40.50\%$$

八、預估費用負擔：

本重劃區應辦公共工程：公園、廣場、路燈、污水等相關工程之工程費用及重劃費用由全體土地所有權人共同負擔比率約為百分之五、七。

但本重劃區公共工程及相關作業應符合「變更『修訂臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案』內『中山北路六段以西、德行西路以南、中華電信士林工務大樓以北、捷運淡水線以東所圍地區（士林電機廠）』工業區為商務產業專用區主要計畫書案」及「擬訂『修訂臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案』內『中山北路六段以西、德行西路以南、中華電信士林工務大樓以北、捷運淡水線以東所圍地區（士林電機廠）』商務產業專用區細部計畫案」、「修訂台北市士林區商務產業專用區（原士林電機廠）細部計畫有關土地使用分區管制及事業財務計畫規定案」協議書及計畫書內容。」

本重劃區之重劃費用項目，金額及平均負擔比率預估如下：

- (一) 重劃工程費：三一、三九五、九五八元。
- (二) 拆遷補償費：三三五、六三六、〇〇〇元。

(三) 重劃事業費：二四、八〇〇、〇〇〇元。

(四) 貸款利息：五七、一二八、〇四二元。

(五) 總計：四四八、九六〇、〇〇〇元。

預估費用負擔比率為：

$$\text{計算式：} \frac{448,960,000}{320,000 \times 2.4616} = 5.7\%$$

九、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：

本重劃區平均重劃負擔比率合計為百分之四十六、二。

$$\begin{aligned} & \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率} = \text{土地所有權人平均重劃負擔比率} \\ & 40.5\% \quad + \quad 5.7\% = 46.2\% \end{aligned}$$

十、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則：

本重劃區內建物均為超高倉庫及廠房，均予以辦理拆遷補償，無重劃負擔減輕情事。

十一、財務計畫：

本重劃區所需費用新台幣四四八、九六〇、〇〇〇元整，悉數由土地所權人按其受益比例繳交  
差額地價償還，不留置抵費地。

十二、預定重劃工作進度：





# 台北市士林區蘭雅自辦市地重劃工作進度表

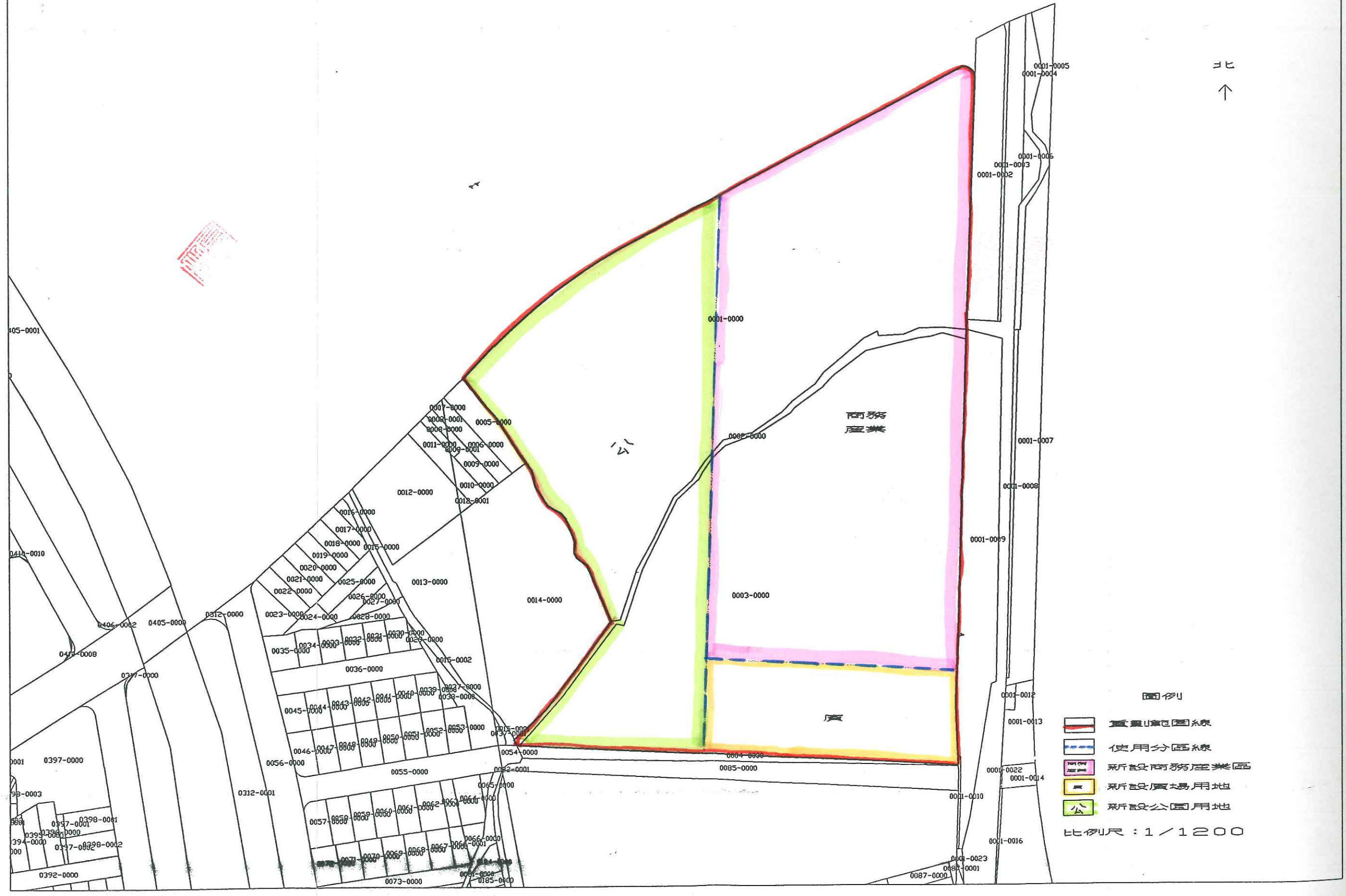
工 作 項 目		規 定 工 作 進 度
一	發起成立籌備會	自九十二年三月至九十二年四月
二	範圍申請核定	自九十二年五月至九十二年四月
三	徵求同意	自九十二年五月至九十二年六月
四	研訂自辦市地重劃計畫書報核	自九十二年七月至九十二年十月
五	公告重劃計畫書並研擬重劃章程	自九十二年十月至九十二年十一月
六	召開第一次會員大會及成立重劃會	自九十二年十一月至九十二年十二月
七	現況調查及測量	自九十二年十二月至九十二年一月
八	查估重劃前後地價	自九十二年一月至九十二年三月
九	查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償	自九十二年四月至九十二年九月
十	土地分配設計及計算負擔	自九十二年十月至九十二年二月
十一	分配公告及異議處理	自九十二年三月至九十二年六月
十二	工程規劃設計與施工	自九十二年十一月至九十二年六月
十三	地籍整理、交地與清償	自九十二年七月至九十二年十二月
十四	申請核發重劃費用負擔證明書	自九十二年一月至九十二年二月
十五	財務結算並公告	自九十二年三月至九十二年四月
十六	重劃成果報核與重劃會解散	自九十二年五月至九十二年六月



十三、重劃範圍都市計畫地籍套繪圖。(如附圖)








台北市士林區蘭雅自辦市地重畫區重畫範圍都市計畫地籍套繪圖



北  
↑

圖例

-  重畫範圍線
-  使用分區線
-  新設商務產業區
-  新設廣場用地
-  新設公園用地

比例尺：1 / 1200