

台北市內湖區第五期市地重劃計畫書

一、重劃地區名稱及其範圍：

本重劃區定名為「台北市內湖區第五期市地重劃區」，東至成功路、西以舊宗路已開闢道路為界、南至麥帥公路、北以九號道路已開闢道路及高速公路為界，面積約為四〇・三六六五公頃。

二、法令依據：

(一)平均地權條例第五十六條、第六十條第三項及市地重劃實施辦法第十四條。

(二)都市計畫細部計畫已依法完成擬定或變更程序，符合市地重劃實施辦法第九條規定，其發布實

施日期及文號：九十年九月十四日府都二字第九〇一〇二六〇二〇〇號公告。

(三)重劃範圍依都市計畫規定另行劃定，經本府九十一年二月二十六日勘選核定。

三、辦理重劃原因及預期效益：

(一)重劃原因：

本重劃區都市計畫細部計畫雖經內政部七十年五月二十五日第二四四四委員會會議審決。惟因本

計畫區公共設施用地比例達四六%，再計入其他重劃負擔，地主領回土地少於法定最低標準，造成本地區開發阻力。由於長期未開發利用，區內部分土地已遭廢土入侵堆置及設立違章工廠。除造成本地區土地低度利用外，亦成為都市建設之死角。有鑑於鄰近地區已次第開發完成，區內土地所有權人要求儘速開發意願強烈，本府自八十五年起即由相關單位邀集當地里民代表協商開發方式事宜，並獲致共識，同意於全區重劃負擔四七%以下辦理重劃開發。嗣陸續徵得區內私有土地所有權人及其土地面積半數以上之同意書，即辦理都市計畫修正，辦理重劃。

## (二) 預期效益：

本地區實施市地重劃後預計可產生左列效益：

1. 大型公共設施及用地等開發費用，由區內土地所有權人按其受益比例共同負擔，節省政府開發經費，並符合社會公平正義原則。

2. 促進都市健全發展及全區土地合理利用。

3. 創造複合型工商居住生活機能圈，以健全並促進地區居住、就業及就學等生活機能之互動與

### 3. 創造複合型工商居住生活機能圈，以健全並促進地區居住、就業及生活機能。

共生，並提昇本地區實質環境品質與生活條件。

4. 充分利用本地區產業環境及優越之區位條件劃設特定專用區，以帶動區域發展及提升土地開發效益。

5. 整合內湖區之工業發展，並與南港經貿園區產生互動，提昇全市整體工商發展。

四、重劃地區公、私有土地總面積及其土地所有權人總人數：

本重劃區土地總面積約為四〇・三六六五公頃，私有土地所有權人六九二人，面積約三九七七公頃，公有土地所有權人二人，面積約一・一五八八公頃。

五、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積：

(一) 本重劃地區原有道路、溝渠、河川及未登錄土地計有七十三筆，面積約〇・六二四九公頃

(二) 前項土地依平均地權條例第六十條第一項規定，應予抵充為重劃區內列為共同負擔之道路

圍及國民小學用地等公共設施用地，以減輕土地所有權人之重劃負擔。

本重劃區列為共同負擔之公共設施用地項目、面積及平均負擔比例預估如下：

(一)道路用地：九·三二二六公頃。

(二)公園用地：四·二二七公頃。

(三)學校用地：一·九九八一公頃。

扣除原公有道路、溝渠、河川、未登記土地等應抵充面積〇·六二四九公頃後，土地所有權人應負擔之公共設施用地面積為一四·九二二八公頃，預估平均用地負擔比例為三七·五五%。

$$\begin{array}{r} \text{計算式：} \\ 15.5447-0.6249 \\ \hline 40.3665-0.6249 \\ \hline =37.55\% \end{array}$$

### 七、費用負擔

本重劃區之重劃費用項目、金額及平均負擔如下

(一)工程費：一、七六九、四九〇、〇〇〇元。

(二)拆遷補償費：一、二七三、九四四、二二九元。

(三)重劃事業費：五、二二七、二四八元。



(四)貸款利息：四三四、四三四、二六〇元。

(五)總計：三、四八三、〇九五、七三七元。

折算抵費地面積估計為三·四八三公頃，預估費用負擔平均比例為八·七六%。

3,483,095,737

計算式：

100,000 × (403,665-6249)

=8.76%

(六)本重劃區人口搬遷補助費及營業損失補助費之核發以重劃計畫書公告日為基準日。

八、土地所有權人平均重劃負擔比率：

依前六、七項概計本重劃區之負擔比例平均為四六·三一%。

九、超額負擔（百分之四十五）之處理：

本重劃區私有土地所有權人計三五五人（五一·三一%），私有土地面積二九·四三四五公頃（七五·一%），於八十九年間出具同意書，同意於重劃負擔百分之四七範圍內辦理重劃，符合平均地權條例第六十條第三項規定。

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：

本重劃區區內建物配合高程調整悉數拆遷，並無重劃負擔減輕原則。

士財務計畫：

辦理本重劃區所需費用三、四八三、〇九五、七三七元悉數由區內各土地所有權人依其受益比例按評定重劃前後地價折價抵付共同負擔，該款項由實施平均地權基金項下先行墊付，俟抵費地出售後歸墊。

士預定重劃工程進度：

- (一) 勘定重劃範圍（九十年十月—九十年十二月）
- (二) 都市計畫樁位聯測及重劃範圍圖與地籍圖套合（九十年十二月—九十一年一月）
- (三) 重劃範圍邊界及公共設施用地逕為分割測量（九十一年一月—九十一年二月）
- (四) 重劃計畫書之擬定、報核及公告，舉行座談會（九十一年一月—九十一年四月）
- (五) 現況測量及調查（九十一年五月—九十一年七月）
- (六) 查估評定重劃前後地價（九十一年八月—九十一年十二月）

- (六) 查估定額並查估前項地價
- (七) 土地分配設計及計算負擔 (九十二年一月—九十二年十二月)
- (八) 分配結果公告通知及異議處理 (九十三年一月—九十三年四月)
- (九) 土地改良物查估評定、拆遷公告及補償 (九十一年四月—九十四年十二月)
- (十) 工程規畫與施工 (九十一年四月—九十四年十二月)
- (十一) 地籍整理交地、清償 (九十三年五月—九十五年二月)
- (十二) 財務結算並公告 (九十五年六月—九十五年八月)
- (十三) 重劃成果報備 (九十五年九月—九十六年二月)