

台北市南港區第一期（南港經貿園區）市地重劃計畫書

96.11.3日
討論
85.09.20/19

一、重劃地區名稱及其範圍：

本重劃區定名為「台北市南港區第一期（南港經貿園區）市地重劃區」，位置為東及北以區段徵收為界、西以惠民街與南港高工為鄰、南至南港路一段，面積約為五二·八七一五公頃。

二、法令依據：

(一)依據平均地權條例第五十六條及市地重劃實施辦法第十四條規定辦理。

(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：台北市政府八十五年九月二十六日府都二字第八五〇六七四三五號公告。

三、辦理重劃之緣起及預期效益：

(一)重劃之緣起：

本案係源自經濟部國營會於民國七十九年五月四日呈報行政院核可之「台灣肥料股份有限公司南港廠設置第二世貿及軟體工業園區」之構想；台灣肥料股份有限公司（以下簡稱台肥）南港廠因土地區位優越，交通便捷，面積遼闊，若能開發為兼具文化、經貿及高科技產業的台北副都市中心，對於提昇國家產業層級、建立台北市的國際形象有極大的助益。

基於整體規劃需要，行政院於八十一年元月二十一日指示科技顧問小組成立「行政院南港經貿園區推行小組」，並將台肥廠連同鄰近相關地區劃設為「特定專用區」，進行整體規劃與細部開發工作，乃辦理都市計畫之修訂。並已於八十一年十一月二十日完成第一期軟體工業園區之都市計畫變更。

(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. 提高居民生活環境品質及土地利用價值。

4. 配合本市重大發展計畫，形成台北市東西向發展軸線，創造台北都心區健全發展的多樣風貌。

5. 開發軟體工業園區以便我國軟體產品能及時進入國際市場，提升經濟之競爭力。

6. 提供台灣未來十年內展覽場地及大型會議中心用地之需求。

四、重劃地區土地總面積、公私有土地面積及土地所有權人總數：

本重劃區土地總面積計五二·八七一五公頃，共二九一筆，土地所有權人計一六六人，茲按其

權屬分述如下：

(一)公有土地二〇七筆，面積一〇·五二八四公頃。

(二)私有土地七八筆，面積四二·一五七三公頃。

(三)公私共有土地一筆，面積〇·〇九四三公頃。

(四)產權未定五筆，面積〇·〇九一五公頃。

五、重劃地區原有道路、溝渠、河川及未登錄土地面積：

(一)本重劃地區原有道路、溝渠、河川及未登錄土地面積：計有一六二筆，面積四·三八二七公

頃，其權屬、面積分如左表：

權屬區分	筆數	面積(公頃)	備註
國有土地	一七	一·二五六六	
台灣省有土地	二	〇·〇二〇六	
台北市有土地	一三八	三·〇一四〇	
產權未定土地	五	〇·〇九一五	
合計	一六二	四·三八二七	

(二)前項所列土地，依據平均地權條例第六十條第一項及同條例施行細則第八十二條第一款之規定，應予抵充為重劃區內列為共同負擔之道路、鄰里公園及國民小學等公共設施用地，以減輕土地所有權人之重劃負擔。

六公共設施用地共同負擔：

本重劃區內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：一四·五五七二公頃。

(二)公園用地：一·三七九八公頃。

(三)學校用地：三·〇〇五一公頃。

扣除原公有道路、溝渠、河川、未登記土地等應抵充土地面積四·三八二七公頃後，土地所有權人應負擔之公共設施用地面積為一四·五五九四公頃，預估平均負擔比率為三〇·〇三%。

$$\begin{array}{r} \text{計算式：} \\ 18.9421-4.3827 \\ \hline 52.8715-4.3827 \\ \hline =30.03\% \end{array}$$

七、費用負擔：

本重劃區之重劃費用項目、金額及平均負擔比例預估如下：

(一)工程費用：三、〇三二、二二一、七六三元。

(二) 拆遷補償費：三、五四二、一一七、五二〇元。

(三) 重劃事業費：九、五二六、二〇四元。

(四) 貸款利息：五四二、五六六、〇一三元。

(五) 總計：七、一二六、四三一、五〇〇元。

折算抵費地面積估計為七·一二六四公頃，預估費用負擔平均比率為一四·七〇%。

$$\text{計算式：} \frac{7,126,431,500}{100,000 \times (528,715-43,827)} = 14.70\%$$

(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：

綜前六、七兩項，概計本重劃區之負擔比率平均為百分之四四·七三。

九、超額負擔（百分之四十五）之處理：

本區所需之重劃負擔估計為百分之四四·七三，預計將無超額負擔之問題。

十、財務計畫：

(一)辦理本重劃區所需費用七、一二六、四三一、五〇〇元悉數由區內各土地所有權人依其土地受益比例按評定重劃後地價折價抵付共同負擔，該款項由實施平均地權基金項上先行墊付，俟抵費地出售後歸墊。

(二)連接本重劃區聯外道路之一南湖大橋拓寬工程經費二億三仟萬元先編列實施平均地權基金墊支，俟抵費地標售後盈餘款歸墊；如抵費地盈餘款不足時則由本府工務局編列預算歸墊。

十一、預計重劃工作進度：

- (一)勘定重劃範圍（八十五年七月——八十五年十月）。
- (二)重劃範圍邊界及公共設施用地逕為分割測量（八十五年四月——八十五年十一月）。

- (三) 都市計畫樁位聯測及重劃區範圍圖與地籍圖套合（八十五年三月—八十五年十月）
- (四) 重劃計畫書之擬定，報核及公告舉行座談會（八十五年十二月—八十六年三月）
- (五) 現況測量及調查（八十六年四月—八十六年五月）
- (六) 查估評定重劃前後地價（八十六年六月—八十六年九月）
- (七) 土地分配設計及計算負擔（八十六年十月—八十七年九月）
- (八) 分配結果公告通知及異議處理（八十七年十月—八十七年十二月）
- (九) 土地改良物查估評定、拆遷公告通知及補償（八十五年十二月—八十七年四月）
- (十) 工程規畫與施工（八十五年七月—九十年六月）
- (十一) 地籍整理交地、清償（八十八年六月—九十年八月）
- (十二) 財務結算並公告（九十年九月—九十年十一月）

(三)重劃成果報備(九十年十二月—九十一年五月)