



中華民國九十七年八月

台北市士林區蘭雅自辦市地重劃區
重劃計畫書

(奉台北市政府 97 年 9 月 23 日府地發字
第 09705688300 號函核定修正)



台北市士林區蘭雅自辦市地重劃區
重劃會

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：約二.四六七三公頃。


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、本重劃區範圍業經臺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臺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。
- 4、臺北市政府 94 年 4 月 21 日府都規字第 09413545100 號核定公告「修訂臺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」計畫書。

三、辦理重劃原因及預期效益：

(一) 本重劃區因地籍凌亂，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一.四六七四公頃。
 - 3、政府可無償取得公共設施用地道路、公園及廣場合計面積約0.九九九九公頃。又重劃區所需重劃總費用六七七,一四三,五六六元整，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、私有土地面積及土地所有權人總數：

- (一) 本重劃區總面積約為二.四六七三公頃，全都為私有土地，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（修正後為第二十五條）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畫書報請核定，其同意參加重劃比例為百分之百。嗣後本重劃區範圍內土地，經依都市計畫辦理逕為檢測分割，檢測分割後，除面積有所更動另公共設施用地項目亦增加道路（截角）用地，以致原重劃計畫書核准公共設施項目及公共設施負擔比率、費用負擔比率皆與實際不符，乃提交會員大會審議全體會員同意通過後辦理修正重劃計畫書。

六、重劃區原公有道路、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道路、公園、廣場合計面積為 0.9999 公頃。

(二) 預估公共設施平均負擔比率為百分之四十.

五三。

計算式： $9999/24673=40.53\%$



八、預估費用負擔：

本重劃區應辦公共工程：公園、道路、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分擔比率約為百分之五.八。

本重劃區之重劃費用項目，全額及平均負擔比率預估如下：

(一) 重劃工程費：82,359,504 元

(二) 拆遷補償費：512,856,020 元

(三) 重劃事業費：24,800,000 元

(四) 貸款利息：57,128,042 元

(五) 總計：677,143,566 元

預估費用負擔比率為：

計算式： $677143566 / (470700 * 24673) = 5.83\%$

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四六.三六

公共設施用地平均負擔比率 + 費用平均負擔比率 = 土地所有權人平均重劃負擔比率
40.53% + 5.83% = 46.36%

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 677,143,566 元整，悉數由土地所有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：如附進度表。

十三、附件

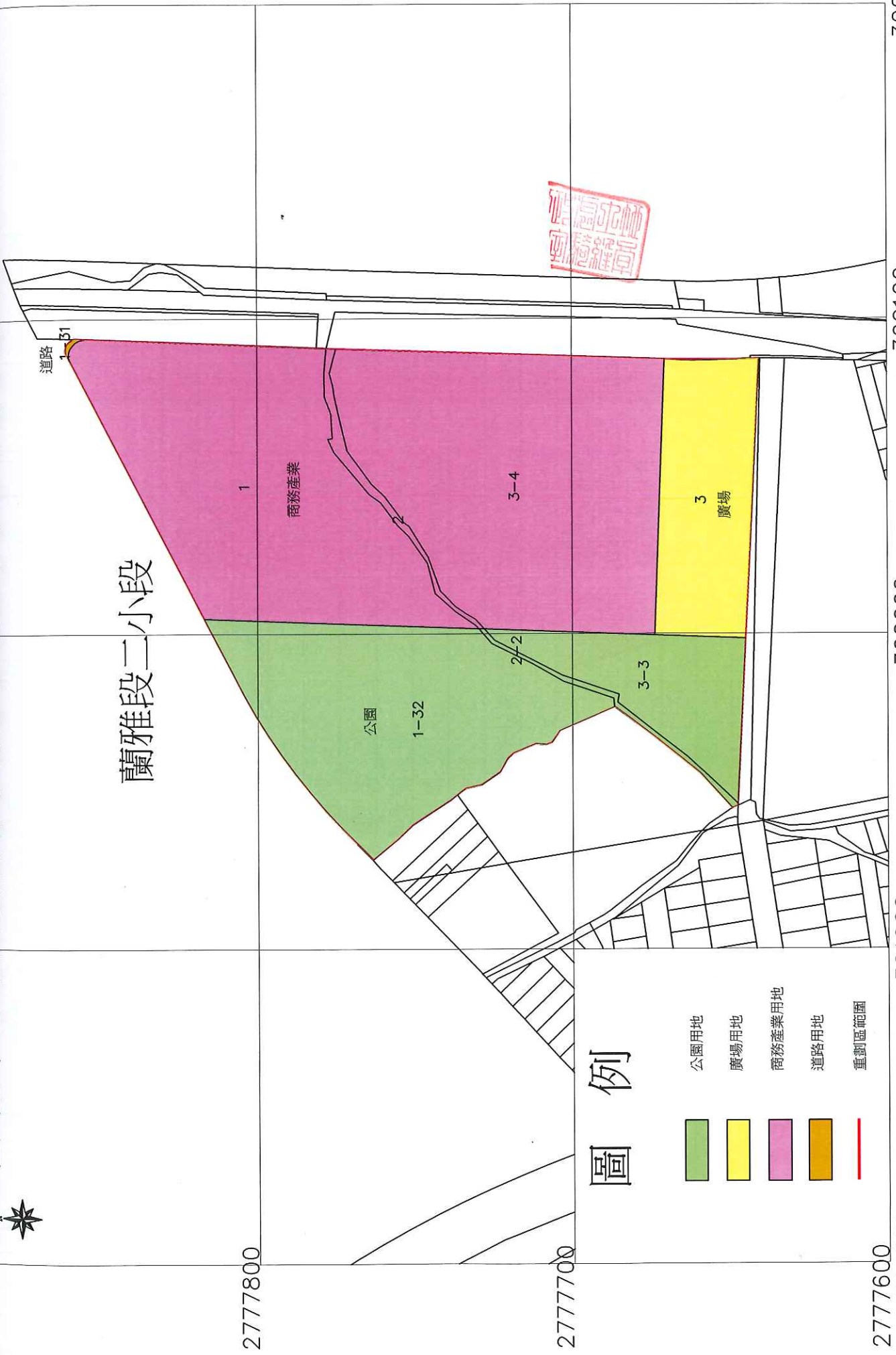
重劃範圍都市計畫地籍套繪圖。



台北市士林區蘭雅自辦市地重劃區工作進度表

工作項目	預定工作進度表
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	自九十二年五月至九十三年四月
三、 徵求同意	自九十三年四月至九十三年五月
四、 研訂自辦市地重劃計畫書報核	自九十三年五月至九十三年十月
五、 公告重劃計畫書並研擬重劃章程	自九十三年十月至九十三年十二月
六、 召開第一次會員大會及成立重劃會	自九十三年十月至九十四年一月
七、 現況調查及測量	自九十四年三月至九十五年六月
八、 查估重劃前後地價	自九十五年六月至九十七年七月
九、 查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償	自九十四年十月至九十五年七月
十、 土地分配設計及計算負擔	自九十七年九月至九十七年十月
十一、 分配公告及異議處理	自九十七年十月至九十七年十一月
十二、 工程規劃設計與施工	自九十五年九月至九十七年十月
十三、 地籍整理、交地與清償	自九十七年十二月至九十八年一月
十四、 申請核發重劃費用負擔證明書	自九十七年十二月至九十八年一月
十五、 財務結算並公告	自九十八年一月至九十八年三月
十六、 重劃成果報核與重劃會解散	自九十八年三月至九十八年七月

台北市士林區蘭雅目辨市地重劃區都市計畫地籍套繪圖



蘭雅段二小段

圖例

- 公園用地
- 廣場用地
- 商務產業用地
- 道路用地
- 重劃區範圍

2777600
301800

301900

302000

302100

302200

2777800

2777700