

台北市士林區住六—六自辦市地重劃區重劃計畫書



承辦人：  
電話：

台北市士林區住六—六自辦市地重劃區重劃計畫書

一、重劃地區及其範圍：

本重劃區定名為「台北市士林區住六—六自辦市地重劃區」。

(一) 重劃區範圍：以民國八十六年十月二十四日台北市政府(88)府都二字第八六〇七五九九五〇二號公告發布實施都市計畫「擬定台北市住六之六地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案」計畫圖說所列範圍為範圍，北起陽明山士林十一號公墓，南接住六—五，東起雙溪約五〇〇公尺處，西至燒煖寮東側山脊線(不含大厝地及永公路二四五巷三四弄現有聚落地區)。

(二) 法律依據：1、依據平均地權條例第五十八條規定辦理。其核准日期及文號為台北市政府(88)北市府地重

字第八二〇八〇七三一號函、八十七年一月十六日府地重字第八六一〇〇一五七〇〇號函。

2、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：台北市政府都市發展局八十六年十月二十四日北市都二字第八六〇七五九九五〇〇號。

二、辦理重劃原因及預期效益：

(一) 本重劃區原為山坡地保護區，地籍零亂細散，民國六十八年間經政府都市計畫通盤檢討後變更為住宅區，並列為整體開發區，非經整體開發完成不得申請建築。為促進都市健全發展、繁榮地方、提高土地利用價值，使地盡其利，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之政策，並符合整體開發之要求。

(二) 本地區辦理重劃完成後預計有下列效益：

- 1、將本地區雜亂無章之環境，作有系統之規劃設計開發，以維護山坡地自然景觀及水土保持。
- 2、可提供政府無償取得公共設施用地約一二·三四八八公頃。
- 3、重劃完成後，可提供住宅建築用地約三一·一四二四公頃。
- 4、本地區開發同時，道路、公園綠地、市場（含停車場）等公共設施將一併施設完成，以改善本地區居住環境，引導都市正常發展。

5、響應政府鼓勵民間參與政府事務之政策。

(三) 本重劃區總面積（含公、私有土地面積）、土地所有權人總人數及同意人數與比例：

- 1、本重劃區總面積約五四·〇一九一公頃計四六四筆，公有二一·一一九九公頃計一七二筆（國有一九·一九八六公頃、市有〇·四二八三公頃、省有一·四九三〇公頃），私有三二·六二三一公頃計二六九筆，產權未定〇·二七六一公頃計二三筆。

2、土地所有權人總人數共一八二人。（公有三人，私有一七九人。）

3、私有土地所有權人所佔比例及意見分析：

- (1) 同意重劃且具同意書人數共一三六人，約佔七五·九八%，面積共二一·八八二六公頃，約佔六七·〇八%，希望能儘速重劃。

(2) 同意重劃，但未具同意書人數共三七人，約佔二〇·六七%，面積共一〇·四五一一公頃，約佔三二·

〇三%。

(3) 依據地籍謄本登記無法連絡之人數共六人，約佔三·三五%，面積共〇·二八九四公頃，約佔〇·八九%

三、依據平均地權條例第六十條之規定，原公有道路、溝渠、河川及未登記地等面積約一·一六二四公頃。上開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公共設施用地，以減輕土地所有權人之重劃負擔。

四、預估公共設施用地面積及平均負擔比率：

(一) 本地區公共設施用地面積計有道路、鄰里公園、綠地、國民小學、國民中學、市場(含停車場)等公共設施用地預估約一二·三四八八公頃。

(二) 扣除可抵充原公有道路、溝渠、河川及未登記地等應抵充土地面積約一·一六二四公頃，由重劃區全體土地所有權人共同負擔面積約一一·一八六四公頃，平均負擔比率為二一·一七%。

$$\begin{array}{r} \text{計算式：} \\ 12.3488 - 1.1624 \\ \hline 11.1864 \end{array} \quad \begin{array}{r} \\ \\ \hline 21.17\% \end{array}$$

$$54.0191 - 1.1624$$

五、預估費用負擔及平均負擔比率：

本重劃區市場依台北市政府環境保護局於八十五年八月七日(85)北市秘一字第29065-1號函核定本重劃區之環境影響說明書規定應一併建設，其費用由投資人自籌，不列入重劃負擔。其餘列入共同負擔估算項目如下：

本重劃區應辦公共工程：道路(含部份土地分配道路用地)、坡坎、擋土牆、公園、綠地、路燈、箱涵、溝渠、

沈沙池（含用地）、路標、路線及電力、電信、自來水、污水各管幹線……等相關工程之工程費用及重劃作業費用（含草山、山竹營區代拆代建、拆遷補償費）由全區土地所有權人共同負擔，平均負擔比率約二三·八三%。

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：一、六九六、九〇七、七六〇元。
  - (二) 拆遷補償費（含墓地拆遷代金）：一、六七五、五四五、八四〇元。
  - (三) 重劃事業費：二四六、五〇〇、〇〇〇元。
  - (四) 貸款利息：一五九、二〇〇、〇〇〇元。
  - (五) 總計：三、七七八、一五三、六〇〇元。
- 預估費用負擔平均比率為二三·八三%。

3778153600

23.83%

計算式：

$$30000 \times (540191 - 11624)$$

- 六、綜前四、五兩項概計本重劃區之負擔比率平均為百分之四十五。
- 七、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則：無。
- 八、超額負擔（百分之四十五）之處理：本重劃區之負擔比率估計為百分之四十五，預計將無超額負擔之問題。

九、財務計劃：

本重劃區所需費用悉數由全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，以未建築土地折價抵付共同負擔，該款項全額由第三人投資墊付並俟重劃完成後以處分抵費地及所收差額地價全額清償抵付。

十、預定重劃工作進度：

- |                  |                      |
|------------------|----------------------|
| (一) 重劃計畫書申請核定：   | 八十七年 三 月至 八十七年 四 月   |
| (二) 重劃計畫書公告：     | 八十七年 四 月至 八十七年 五 月   |
| (三) 重劃前後地價之查估：   | 八十七年 五 月至 八十七年 五 月   |
| (四) 工程規劃設計申請：    | 八十七年 五 月至 八十七年 五 月   |
| (五) 工程施工(工作天)：   | 八十七年 七 月至 八十九年 六 月   |
| (六) 計算負擔及土地分配設計： | 八十七年 八 月至 八十七年 九 月   |
| (七) 土地分配成果公開閱覽：  | 八十七年 九 月至 八十七年 十 月   |
| (八) 異議處理：        | 八十七年 十一 月至 八十七年 十二 月 |
| (九) 土地測量及地籍整理：   | 八十八年 九 月至 八十八年 十一 月  |
| (十) 土地交接：        | 八十八年 十二 月至 八十九年 一 月  |
| (十一) 財務結算：       | 八十九年 七 月至 八十九年 十 月   |
| (十二) 編造重劃總報告：    | 八十九年 十一 月至 八十九年 十二 月 |
| (十三) 重劃會報請解散：    | 九十年 一 月              |

十一、附件：

- 1、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。
- 2、土地所有權人意見分析表。
- 3、重劃區土地清冊一份。
- 4、土地所有權人同意書（前以 82·10·18（82）陽六自籌字第 82101805 號函檢送）。

