

附
件
—

台北市大安區懷生自辦市地重劃區重劃計畫書



台北市大安區懷生自辦市地重劃區重劃計畫書

一、重劃地區及範圍：

本重劃區定名為「台北市大安區懷生自辦市地重劃區」。

(一) 重劃區範圍：

東以懷生段一小段二五八地號地籍線為界，西以建國南路一段為界，南以六米道路為界，北以市民大道三段為界。

(二) 法律依據：1、平均地權條例第五十八條第二項。

2、台北市政府九十年三月廿一日府地重字第九〇〇〇七四九七〇〇號函。

二、辦理重劃原因及預期效益：

(一) 本重劃區因地籍紊亂，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、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、改善本地區雜亂無章之環境，重劃完成後將使區內公共設施完善。
- 2、政府可無償取得公共設施用地約〇·四五〇四公頃（實測）。
- 3、重劃完成後，可提供住宅建築用地一·〇五八四公頃。
- 4、重劃後土地方正完整，每一宗地面臨已開闢道路並可建築使用，提高土地利用價值。
- 5、解決共有土地不利使用狀況，提高土地利用價值。

(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率：

- 1、本重劃區土地登記簿總面積一·五一〇一公頃，其中公有土地〇·二〇〇九公頃，私有土地一·三〇九二公頃（實測總面積一·五〇八八公頃，較登記簿面積短少〇·〇〇一三公頃）。
- 2、土地所有權人總人數共四六人。（公有四人，私有四二人。）
- 3、私有土地所有權人所占比率及意見分析：

(1) 同意重劃且出具同意書人數共三十人，約占七一·四三%；面積共〇·七四三四公頃，約占五六·七八%。

(2) 同意重劃但未出具同意書人數共十二人，約占二八·五七%；面積〇·五六五八公頃，約

占四二·二二%。

三、原公有道路、溝渠、河川及未登記地等面積○·○一九九公頃。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項第一款規定，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、鄰里公園等公共設施用地實測為○·四五〇四公頃。

（二）扣除可抵充公有道路、溝渠、河川及未登記地等應抵充土地面積約○·○一九九公頃，由重劃區

全體土地所有權人共同負擔面積約○·四三一八公頃，平均負擔比率二九·〇〇一%。

$$\begin{array}{r} \text{計算式：} \\ \frac{0.4305 + 0.0013}{1.5101 - 0.0013 - 0.0199} = 29.001\% \end{array}$$

(Handwritten notes: +13, 4504-199, 交減119+13)

五、預估費用負擔及平均負擔比率：

本重劃區公共工程包括道路、排水、公園、路燈、污水等相關工程之工程費用及重劃作業費用由全區土

地有權人共同負擔比率一二·九三三%。

本重劃區之重劃費用項目、金額及平均負擔比率如下：

↓ (一) 重劃工程費：一五·八七八·五六一元

✓ (二) 拆遷補償費：二一二·〇〇〇·〇〇〇元

(三) 重劃事業費：二一·五〇〇·〇〇〇元

✓ (四) 貸款利息：二六·〇〇一·四三九元

(五) 總計：二七五·三八〇·〇〇〇元

預估費用負擔平均比率為

275,380,000

計算式：
$$\frac{143,008 * (15,101-13-199)}{275,380,000} = 12.933\%$$

143,008 * (15,101-13-199)

六、綜前四、五兩項概計本重劃區之負擔比率平均為百分之四十一·九三四。

七、未有受益程度減輕負擔之情況。

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四十一·九三三，無超額負擔之問題。

九、財務計畫：

本重劃區所需費用悉數由全區內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，該款全額由理事會以向銀行或私人貸款負擔籌措並俟重劃完成後以處分抵費地及收取差額地價全額清償抵付。

十、預定重劃工作進度：

- (一) 自辦市地重劃計畫書報核：九十二年十月 至 九十一年十一月
- (二) 公告重劃計畫書：九十二年十一月 至 九十二年二月
- (三) 成立重劃會：九十二年二月 至 九十二年十二月
- (四) 現況調查及測量：九十二年十二月 至 九十三年三月
- (五) 工程規劃設計及施工：九十三年三月 至 九十四年三月
- (六) 查估調查及測量：九十三年一月 至 九十三年三月
- (七) 查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償費：九十三年三月 至 九十三年九月

- (八) 辦理地價評議及土地分配設計並計算負擔： 九十三年 九月 至 九十四年 三月
- (九) 分配結果公告及異議之處理： 九十四年 三月 至 九十四年 四月
- (十) 申請地籍整理及土地登記： 九十四年 四月 至 九十四年 六月
- (十一) 交接土地及清償： 九十四年 六月 至 九十四年 七月
- (十二) 申請核發重劃費用負擔證明書： 九十四年 七月 至 九十四年 八月
- (十三) 財務結算： 九十四年 八月 至 九十四年 九月
- (十四) 重劃會解散： 九十四年 十月

十一、附件：

- 1、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。
- 2、重劃區土地清冊一份。
- 3、土地所有權人同意書。

