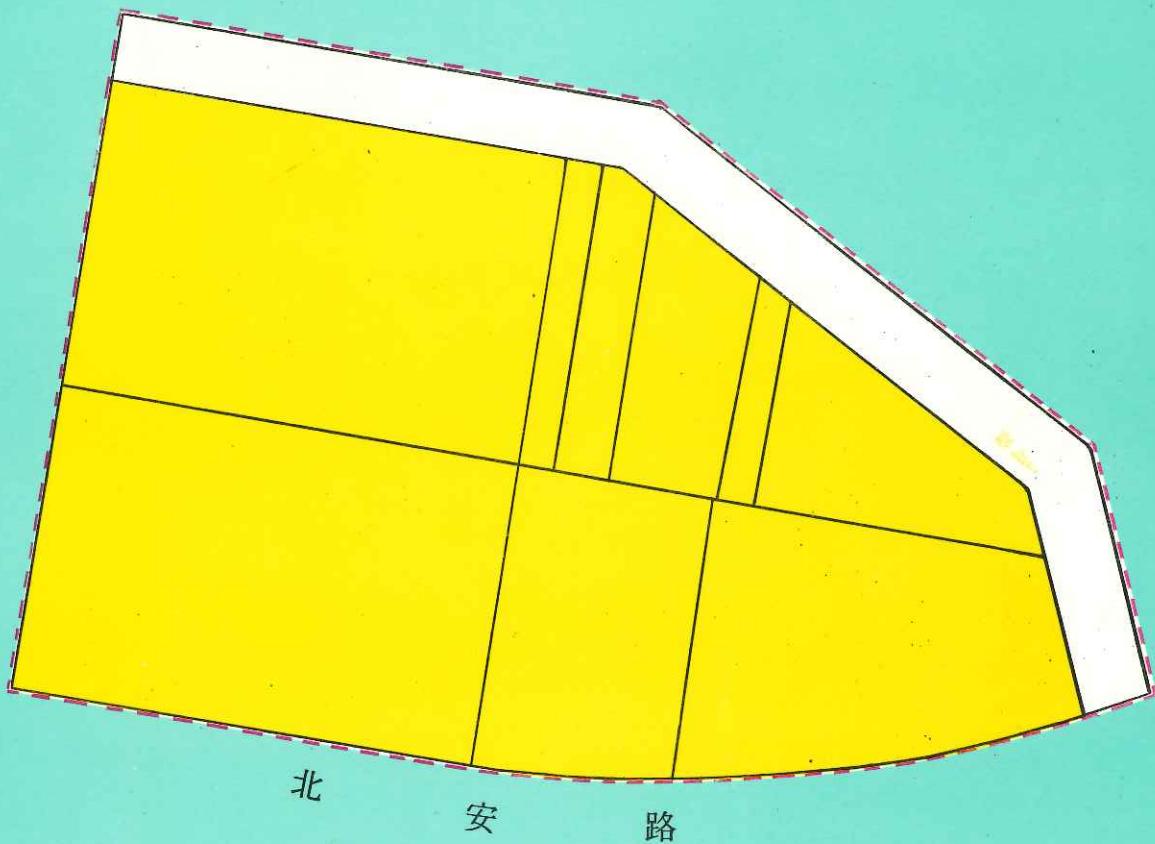


# 台北市中山區第六期 市地重劃報告書



台北市政府 編印  
中華民國七十三年六月

## 前　　言

## 目　　錄

前　　言

辦理中山區第六期市地重劃程序表

壹、重劃區名稱及其位置

貳、重劃區土地總面積、筆數及所有權人總數

參、辦理經過

肆、重劃土地分配結果及所有權人負擔

伍、重劃工程

陸、重劃效益

柒、異議處理情形

捌、財務結算

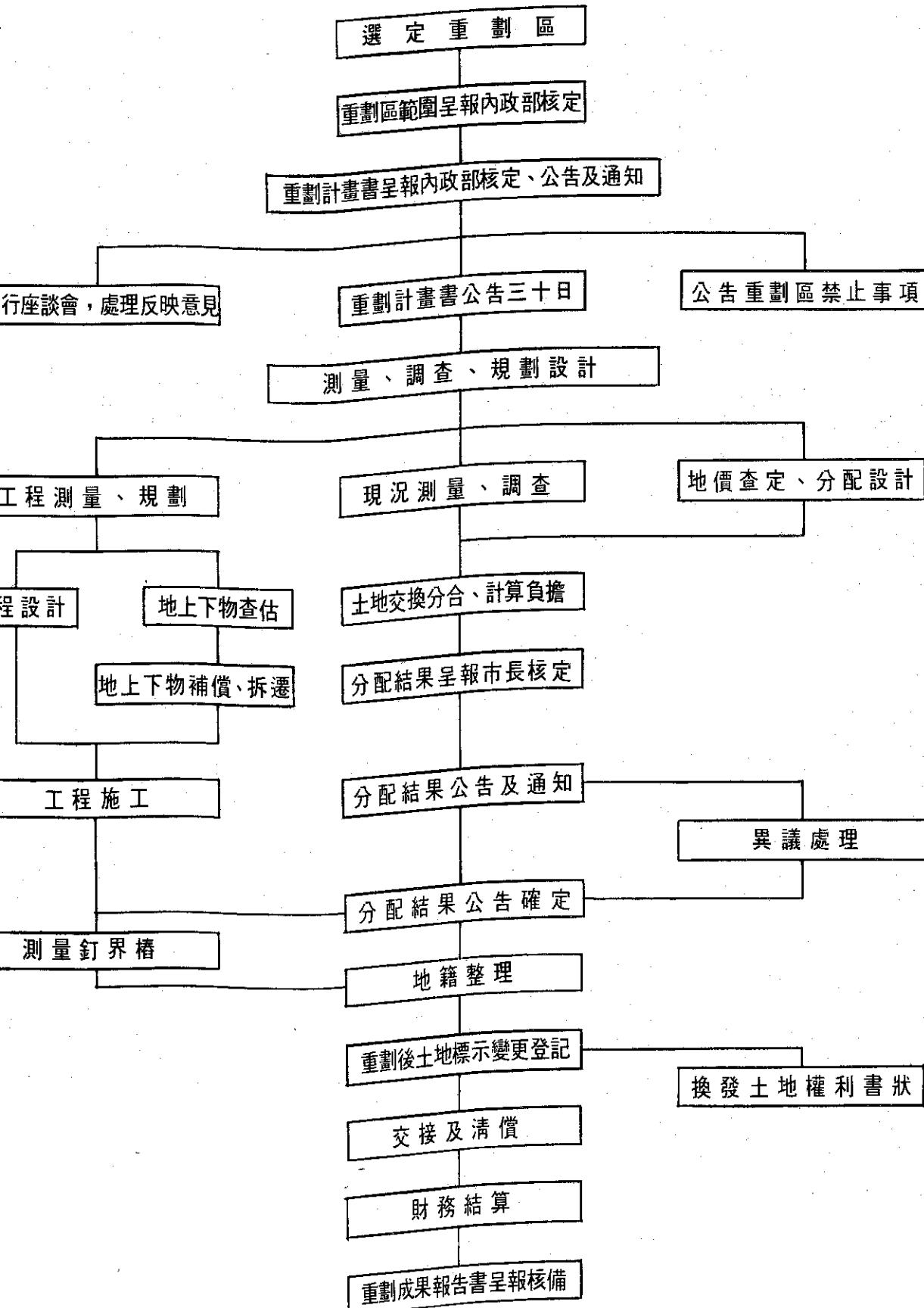
玖、檢討

附錄（圖片介紹）

市地重劃係一多目標之綜合性土地改良事業，旨在提高市地利用，促進都市建設，將都市中畸零不整、不合經濟使用之土地，予以交換分合，重新調整其經界，使每一坵塊均成方整，面臨路街，符合建築使用，同時無需政府負擔費用，即可完成該地區各項公共設施之建設，創造完善、優良、舒適之生活環境。

本重劃區之土地面積計0.8111公頃，因區內公私有土地之地形畸零不整，而難以利用，經施予重劃交換分合之後，公私所有之土地，均得充分利用，發揮其最大之效益，公私均蒙其利，故類此對市區的開發，高度促進土地利用的市地重劃，本府皆全力以赴，俾有效推動臺北市之市政建設及加速都市發展。

# 辦理中山區第六期市地重劃程序表



## 壹、重劃區名稱及其位置

本重劃區定名為「臺北市中山區第六期市地重劃區」，位於本市北安路以北，劍潭寺東南側地區。

## 貳、重劃區土地總面積、筆數及所有權人總數

- 一、土地總面積0.8111公頃。
- 二、土地所有權人共11戶，土地計24筆；其中私有土地9戶17筆，公有土地2戶7筆。

## 參、辦理經過

### 一、重劃之緣起：

緣榮民工程事業管理處管有中山區大直段5-14地號土地，擬建宿舍，因地形不整，無法經濟合理建築使用，其附近私有土地亦然；雖多年來以種種方式協調合併使用，均未能達成協議，致該地區土地一直荒置，無法利用，後經榮工處提議以申請重劃方式解決，乃依平均地權條例第57條之規定，向本府申請優先辦理市地重劃。

### 二、重劃計畫書報請核定與公告實施：

本重劃區之重劃計畫書，經本府於六十八年六月十五日以府地重字第22545號函報准內政部以六十八年六月二十九日臺內地字第27152號函核定准予照辦，本

府即以六十八年七月九日府地重字第 25047 號公告重劃計畫書及有關事項，自六十八年七月十日至六十八年八月八日止，公告三十日。

### 三、禁止區內土地移轉、分割、新建、增建、改建等事項

爲重劃作業之需要，經本府以六十八年六月十五日府地重字第 22545 號函報奉行政院以六十八年七月九日臺六十八內 6770 號函核准禁止區內土地移轉、分割、新建、增建、改建及採取土石或變更地形，並經本府以六十八年七月三十日府地重字第 28296 號公告，自六十八年八月一日至七十年一月三十一日，禁止期間一年六個月。

### 四、重劃土地分配結果之公告：

重劃計畫書核定後，即積極辦理測量、調查、查定地價計算負擔及土地分配設計等作業，其土地分配成果經本府以六十八年十二月二十日府地重字第 51860 號公告，自六十八年十二月二十一日起至六十九年一月十九日止，公告三十日期滿確定。

### 五、重劃土地之權利變更登記：

重劃土地分配結果公告期間，土地所有權人異議案件計一件，經本府妥慎處理圓滿解決，旋即按照分配結果辦理地籍整理，經本府以七十年三月二十日府地重字第 11503 號函，請建成地政事務所辦理重劃後之土地權利變更登記，換發土地權利書狀，經於七十年四月十四日全部登記完竣。

### 六、清理補償：

本區少配或不分配土地應領差額地價或補償地價者計新臺幣 11,796 元；多分配土地應繳納差額地價者計新臺幣 1,527,076 元，皆已如數發放及收繳完竣。

### 七、核發重劃負擔總費用證明書：

於六十九年四月十九日以府地重字第 15001 號函通知土地所有權人領取完竣，計 22 張。

### 八、重劃土地點交：

七十年二月二十六日將重劃分配土地點交參與重劃分配之土地所有權人，至同年三月三日止全部點交完竣。

## 肆、重劃土地分配結果及所有權人負擔

### 一、土地分配：

本重劃區土地總面積 0.8111 公頃，分配結果如下：

(一)一般建築用地 0.6918 公頃。

(二)公共設施用地（道路用地）0.1193 公頃。

### 二、重劃負擔：

本區重劃負擔，包括公共設施共同負擔之道路用地計 0.1193 公頃（其中 0.0164 公頃爲原公有道路抵充）及重劃工程事業費新臺幣 1,154,000 元，係由重劃區各土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，平均負擔比例爲參加重劃土地之 16.46%（如負擔總計表）。

## 伍、重劃工程

本重劃區之工程計有道路、排水、路燈工程等三項（如工程明細表）。

## 陸、重劃效益

- 一、重劃後依照都市計畫細部計畫開闢道路、排水系統等公共設施、裝修路燈，使成為基本生活環境良好之地區，提高土地利用價值促進都市建設與繁榮。
- 二、重劃區內道路用地及工程費用，均由重劃區內土地所有權人按其受益比例共同負擔，節省公帑新臺幣6,433,000元。
- 三、重劃後本區原來地形不整、面積畸零、高低不平，不適於建築使用之土地，經重新劃分地界適當分配後，每筆土地均面臨道路，整齊方正，並整平土地，隨時可供建築使用。
- 四、重劃後坵塊減少，使地籍資料完整明確，便於管理。

## 柒、異議處理情形

本重劃區土地所有權人郭禮賢君因不服本府公告之分配成果，遂向內政部提起訴願，經內政部裁定訴願無理由駁回後，復向行政院提起再訴願，亦經行政院裁定再訴願無理由駁回而告定案。

## 捌、財務結算

- 一、支出部份：本區重劃費用支出總計 1,088,429 元。
- 二、收入部份：本區重劃經費收入總計 1,527,076 元。
- 三、收支相抵計盈餘 438,647 元。（如財務結算收支明細表）。

## 玖、檢討

本重劃區雖係一小型之重劃區，惟重劃後對於土地利用價值之提高及市政建設之推動，甚有裨益，且本重劃區因係土地所有權人申請優先辦理者，足以顯示政府辦理之市地重劃，普受人民歡迎。

# 臺北市中山區第六期市地重劃區

## 計算負擔總計表

重劃區範圍	本重劃區東鄰內湖區，南以北安路為界，西北側距離劍潭寺約一百五十公尺。		
重劃前情形	重劃範圍內土地總面積：	0.8111 公頃	
	1 私有土地面積：	0.3195 公頃	
	2 公有土地面積：	0.4862 公頃	
	3 未登記土地面積：	0.0054 公頃	
	原公有道路抵充面積：	0.0164 公頃	
	1 已登記土地面積：	0.0164 公頃	
	2 未登記土地面積：	0 公頃	
	三 重劃區範圍內土地所有權人數：公有 2 人，私有 24 人。		
	四 重劃前每平方公尺 平均地價及總價	總 價 每平方公尺 平均地價	27,220,516 元 3,356 元
	五 重劃後公共設施用地負擔總面積：	0.1193 公頃	
負擔	五 1 臨街地特別負擔總面積：	0.0229 公頃	
	五 2 一般負擔總面積：	0.0964 公頃	
	六 公共設施用地負擔總地價：	3,453,324 元	
	六 1 臨街地特別負擔：	768,524 元	
	六 2 一般負擔：	2,684,800 元	
	七 費用負擔總額：	1,154,000 元	

八	重劃後每平方公尺平均地價上漲率：1.318533969		
九	一般負擔系數：0.076322733		
九	計算式： $\frac{(963.7103m^2 - 164m^2) \times 3356 \text{元}/m^2}{(8110.7116m^2 - 164m^2) \times 4425 \text{元}/m^2} = 0.076322733$		
十	實用負擔系數：0.037699279		
十	計算式： $\frac{1,154,000 \text{元}}{4425 \text{元}/m^2 \times (8110.7116m^2 - 1193.0472m^2)} = 0.037699279$		
十一	平均負擔比例	公共設施用地負擔平均比例	12.69 %
十一	費用負擔平均比例	合計	3.77 %
十一	合計	合計	16.46 %
十二	重劃後每平方公尺平均地價及總價	總計	30,612,150 元
十二	每平方公尺平均地價	每平方公尺平均地價	4,425 元
十三	重劃後可供建築土地面積：0.6918 公頃		
十三	1 分配土地面積：0.6918 公頃		
十三	2 抵費地面積：0 公頃		
備註	因重劃區內輔導會管有之土地部份已建有榮工處員工宿舍，該部份土地係以繳款方式負擔重劃費用，另有兩筆溢配土地需繳納差額地價，故無抵費地；本區之重劃工程費用、重劃費用及貸款利息等將以前述所繳納之款項代墊。		

臺北市中山區第六期市地重劃工程明細表

工程名稱	道路工程			排水工程			水工			工程			開工日期	完工日期	工程總價(元)
	道 路 土 方 (m <sup>3</sup> )	路 基 (m <sup>3</sup> )	道 路 (m)	U型溝 (m)	L型溝 (m)	管 溝 (m)	管 溝 (座)	集水井 (座)	100 w (蓋)	400 w (蓋)	路燈工程				
道路排水工程	1,842	647	101.09	201		7.5	2	3				69.12.29	70.4.12.	906,560	

臺北市中山區第六期市地重劃區財務結算收支明細表

項目	重劃事業收入			重劃事業支出			備註			
	重費抵扣	地價收入	差額地價收入	事業重計	計劃費	施工費	賃款利息	差額地價補償	小計	盈餘
金額(元)	—	1,527,076	1,527,076	12,405	95,073	906,560	62,595	11,796	1,088,429	438,647



重劃前地貌



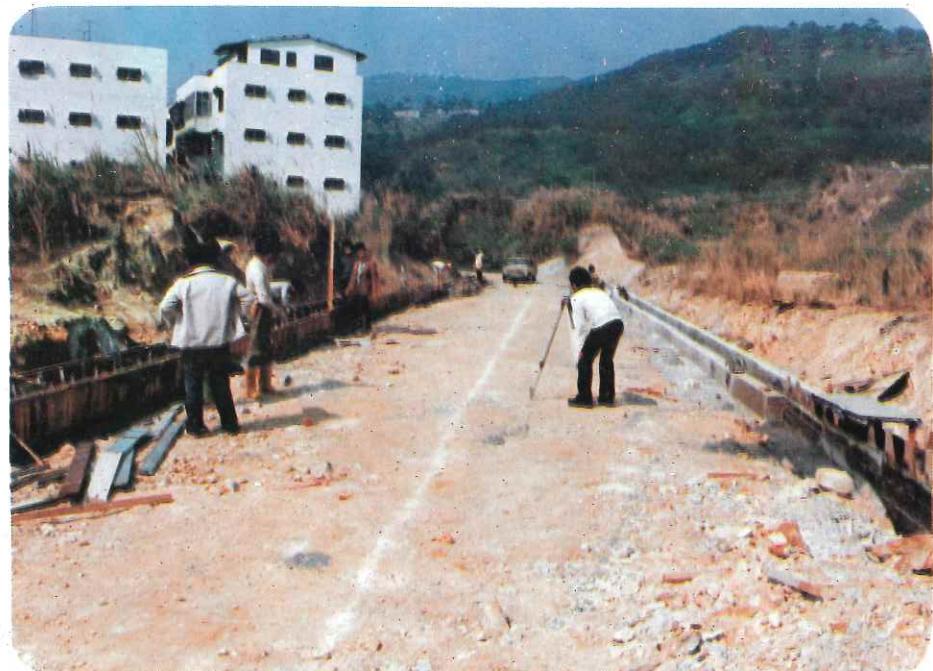
重劃前地貌



重劃前地貌



工程施工情形



工程施工情形



正興建中之建築物

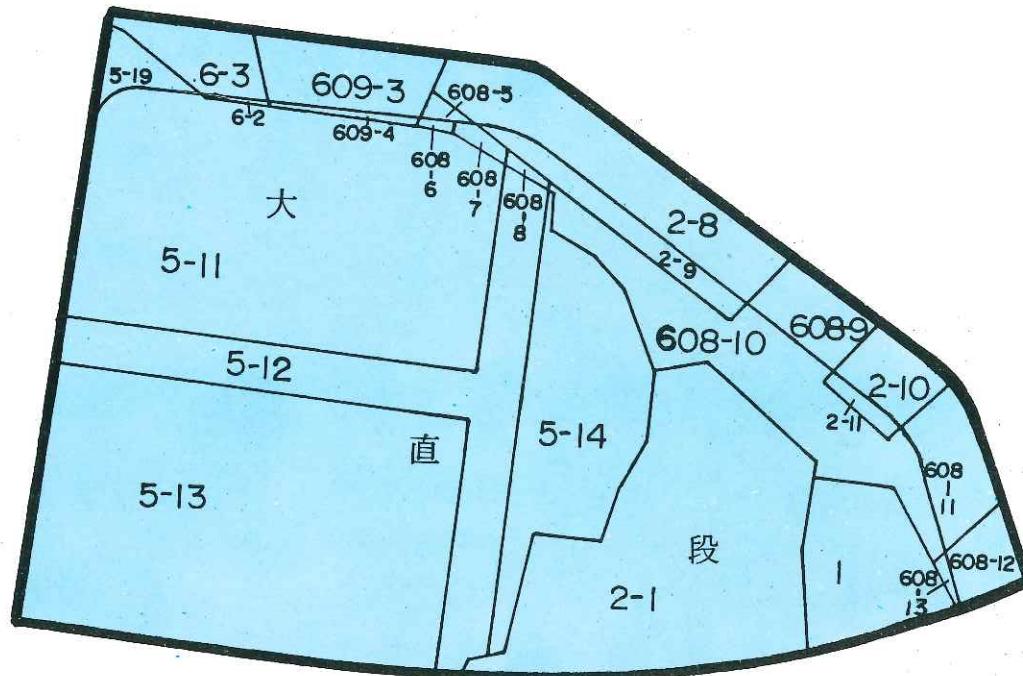


施工完竣後之公共設施

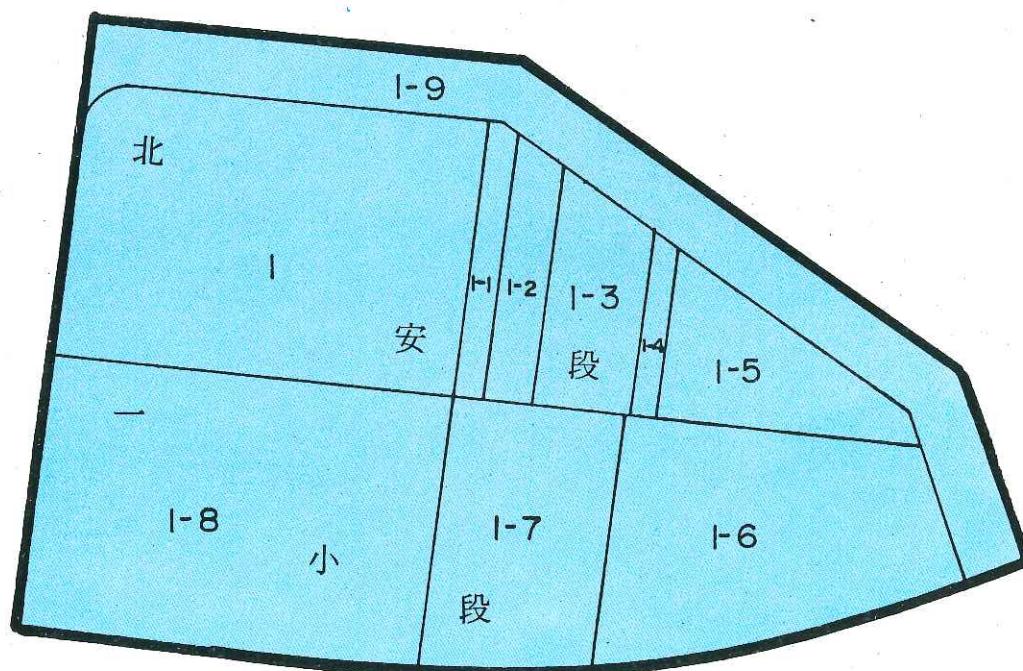


已興建完成之建築物

臺北市中山區第六期市地重劃前地籍圖



臺北市中山區第六期市地重劃後地籍圖



統一編號：

031953730027