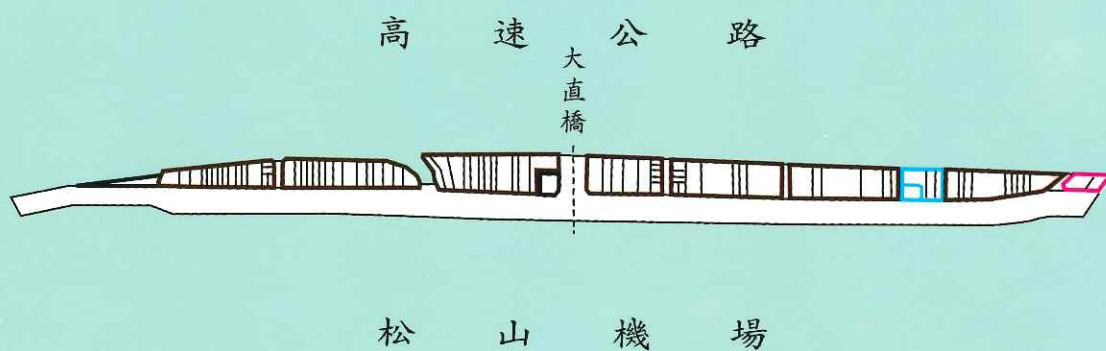


# 台北市中山區第八期 市地重劃報告書



台北市政府 編印

中華民國八十七年四月

# 目 錄

前言

中山區第八期市地重劃辦理程序表

壹、重劃區名稱及其位置

貳、重劃區土地面積、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

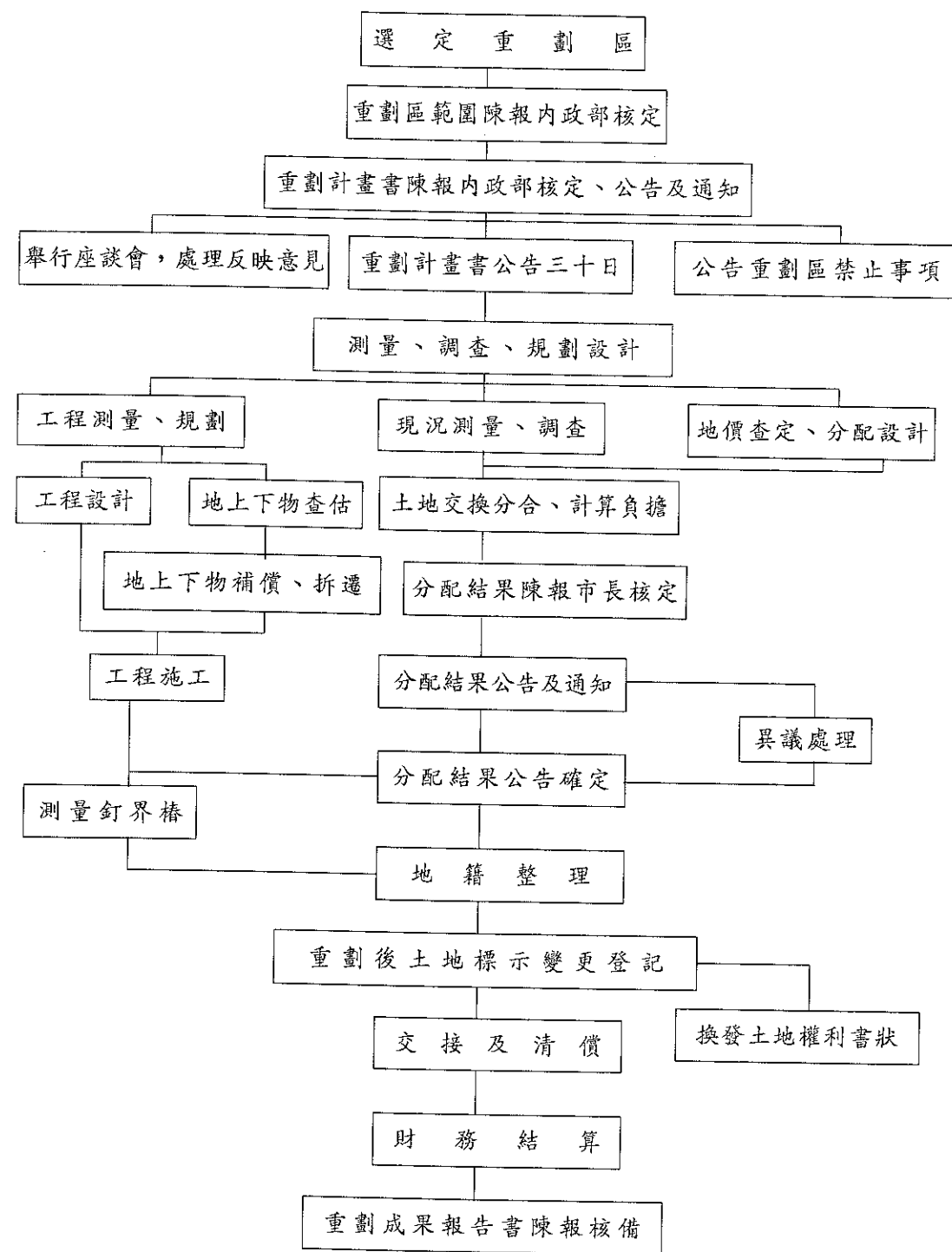
附錄（圖片介紹）

## 前 言

市地重劃係就都市細部計畫完成之區域內，以交換分合手段將區內地界不整、畸零狹小、面積不整、未面臨道路之土地予以重新整理規劃其界址，使之皆面臨道路，可立即使用，成為優良、完善、舒適居住環境，促進都市均衡發展與土地經濟利用。

本重劃區位於高速公路以南、松江路以東、撫遠街以西、松山機場北側所圍本市中山區大佳里及松山區金泰里之部分地區，總面積一二.九四〇七公頃。本區開發後，預計可提供第二種工業區面積五.五一二七公頃。供甲種汽車修理業使用，使業者有合法之營運場所，有效輔導當地違規汽車修理業轉換為合法之經營並改善該區環境品質。

中山區第八期市地重劃區辦理程序表



## 壹、重劃區名稱及其位置

本重劃區位於高速公路以南、松江路以東、撫遠街以西、松山機場北側所圍本市中山區大佳里及松山區金泰里之部分地區，定名為「中山區第八期市地重劃區」。

## 貳、重劃區土地面積、筆數及所有權人總數

- 一、土地面積：總面積 129407.49 平方公尺。總筆數 526 筆。
- 二、土地所有權人：公有 7 人，私有 334 人，共 341 人。

## 參、辦理經過

### 一、重劃緣起：

近年來由於本市經濟快速成長，小汽車之持有率日漸提高，汽車修理業為提供顧客便捷服務，隨之因陋就簡任意設置夾雜於商業區、住宅區中之違章修理場非但製造噪音、妨礙安寧、污染路面、占用人行道，致使居住環境品質日趨惡化，對本市土地使用分區管理及全體市民生活環境品質均構成嚴重影響，故規劃本汽車修理專用區誘導該等工廠之遷移設廠，並定名為「中山區第八期市地重劃區」。

### 二、重劃範圍之核定：

本區之細部計畫係於七十八年十一月十七日以府工二字第三七二六二七號公告發布實施之「擬訂濱江街汽車修護專用工業區細部計畫案」範圍內。惟因本劃區重劃負擔超過百分之四十五

之法定最高上限，妨礙重劃可行性。嗣經本市市長於七十九年十二月廿四日本市汽車修護專用區執行情形簡報中裁示：「濱江街一八〇巷計畫道路不列入『濱江街汽車修護專用工業區』重劃範圍」。本重劃區即依上開說明所列之範圍刪除濱江街一八〇巷計畫道路後予以實施重劃，本府隨即於八十年一月三十日以府地重字第八〇〇〇七三二〇號函報內政部以八十年二月十二日台內地字第九〇〇一八八號函核定。

### 三、禁建等事項之核定：

本府於八十年四月十七日以府地重字第八〇〇二三八七八號函報內政部以八十年四月二十三日台內地字第九一九三八一號函核定本地區禁止移轉、分割、建築，經本府以八十年十二月二十七日以府地重字第八〇〇九二三四四號公告自八十年十二月二十八日至八十二年六月二十七日禁止移轉、分割、建築一年六個月。

### 四、重劃計畫書之擬訂、報核、公告：

本府以八十年三月六日府地重字第八〇〇一一二〇六號函報經內政部八十年三月十二日台內地字第九〇六八四九號函核定重劃計畫書，經本府以八十年三月二十二日府地重字第八〇〇一五九三〇號公告重劃計畫書，期間自八十年三月二十三日至八十年四月二十一日止計三十日。

### 五、重劃土地分配結果公告：

重劃計畫書核定後，即積極辦理計算負擔及土地分配設計。分配結果本府以八十年十二月三十日府地重字第八〇〇九二九三七號公告自八十年十二月三十一日至八十一年元月二十九日止三十日並分別通知區內各土地所有權人。

### 六、重劃土地權利變更登記：

重劃土地分配結果公告期滿確定後即按照分配結果辦理地籍整理，經本府以八十一年十月二十八日府地重字第八一〇七八五六五號函請本市中山、松山地政事務所依據平均地權條例第六十七條規定辦理土地權利變更登記及換發土地所有權狀並於八十一年十二月三日全部登記完竣。

### 七、核發重劃負擔總費用證明書：

本府以八十一年十一月二十日府地重字第八一〇八三一四五號函寄發給各土地所有權人，計 391 張。

### 八、重劃土地點交：

本府於八十三年三月十五日至八十四年三月十三日止配合工程完工陸續通知土地所有權人及使用人依分配結果逐筆實地指界點交予土地所有權人。

### 九、抵費地處理：

本重劃區之抵費地計八筆，面積 4709.27 平方公尺，經於八十三年十月二十八日、八十五年八月二十七日二次標脫七筆，標售金額 336,510,316 元，另一筆土地因尚未標脫，暫以評定重



劃後地價估算，合計抵費地總價款為 355,904,421 元。

#### 肆、重劃土地分配結果及負擔

一、本重劃區土地總面積 129407.49 平方公尺，分配結果如下：

(一) 土地所有權人分回土地面積：56020.71 平方公尺。

(二) 公共設施用地面積：68677.51 平方公尺。

(三) 抵費地面積：4709.27 平方公尺。

#### 二、負擔

公共設施用地平均負擔比率為 42.25%，費用負擔比率為 1.29%，總負擔為 43.54%。（詳如負擔總計表）

#### 伍、重劃工程

本重劃區之工程計有排水工程、道路工程等二項（詳如工程明細表）。

#### 陸、重劃效益

一、促進全區土地合理經濟利用：重劃土地經扣除公共設施用地及抵費地負擔後，仍分配予原土地所有權人，使每宗土地均面臨計畫道路，形狀方整，大小位置均合於建築使用，消除畸零地。

二、縮短本地區開發建設時間五至八年。

三、拓寬濱江街為四十公尺內環道路，可有效疏導內湖、大直與本市市區之車行流量。

#### 柒、異議處理情形

本重劃分配結果公告期間，計有異議案十一件，其處理情形如下：

| 異議人    | 異議事項                                             | 處理結果                                                                                                    |
|--------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 鄭國雄    | 重劃後土地分配太少，重劃負擔過重及濱江段四小段 438-1、447 地號二筆土地重劃後分配情形。 | 經重新計算，其重劃負擔比率平均為百分之四一.六五並未超過法定負擔。濱江段四小段六一七地號土地係由二十三筆土地合併分配，其中包括四小段 438-1 及 447 地號並載明於本府檢送之重劃前後土地分配對照清冊。 |
| 周吉民等二人 | 濱江段四小段 628 地號土地重新分配為面臨濱江街道路之濱江段四小段 630 地號位置。     | 本案業經協調重新分配。                                                                                             |
| 陳俊等三人  | 申請將分別共有土地（共有人數計三十九人）分配為部分所有權人單獨所有。               | 因陳君等三人所有持分合計經查未達最小分配面積標準，應有部分亦未超過三分之二，故維持原分配結果。                                                         |
| 王武雄等四人 | 重劃後土地分配面積不同，其分配計算之標準。                            | 重劃後土地面積分配不等，乃因重劃後土地所在位置及街廓深度不同，致各筆土地負擔比率有高低不同，其分配係依市地重劃實施辦法第二十四條規定辦理。                                   |
| 吳平等三人  | 重劃平均負擔比率超過法定負擔比率百分之四十五，申請重行評議地價及分配土地。            | 土地重劃前後地價係依平均地權條例及其施行細則、市地重劃實施辦法等規定辦理，復經台北市地價評議委員會評議通過，報奉內政部核備有案，據為土地計算分配之標準，本案維持原分配結果。                  |



|              |                                                  |                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 周吉宗等<br>三十二人 | <p>一、有關濱江街都市計畫道路規劃及變更疑義。</p> <p>二、重劃後補償地價異議。</p> | <p>一、有關濱江街都市計畫道路規劃及變更疑義乙節，經本府工務局都市計畫處八十一年三月三日北市工都規字第八一一〇五〇號及工務局建築管理處八十一年四月十五日北市工建（照）字第二三七八六號函復在案。</p> <p>二、重劃區地價，係由重劃前調查各宗土地之位置、地勢、交通及使用狀況等並斟酌重劃後各宗土地利用價值、預期發展情形等其他重劃前後因素，相互比較其重劃前後之地價，提經地價評議委員會評定後，作為計算公共用地負擔、費用負擔、土地交換分配及變通補償之標準。</p> |
| 葉美華          | 重劃後土地分配位置違背市地重劃實施辦法之規定，申請重新分配於大佳段二小段 951 地號位置。   | 查該地號土地係位於第二種工業區，依台北市土地使用分區管制規則第四十二條規定第二種工業區內建築基地之寬度及深度為不得小於八公尺及二十公尺，該地號土地若重新調配於大佳段二小段 951 地號位置，依規定計算，其基地深度未達最小標準二十公尺，與規定不合，本案維持原重劃分配結果。                                                                                                 |

|                |                                                                                                              |                                                              |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 財政部國有財產局台灣北區辦處 | 申請重劃前大佳段二小段 704-1 地號土地改分配。                                                                                   | 704-1 地號土地係抵繳遺產稅及贈與稅而登記為國有之土地，屬待納庫款性質，請嗣用地機關辦理撥用時再行與用地機關協商。  |
| 張東昇            | 重劃後面積過於狹窄申請重新分配。                                                                                             | 因本重劃區都市計畫街廓深度較深，重劃後分配之土地大部分為狹長且面臨馬路較窄，無其他更佳位置可供調配，本案維持原分配結果。 |
| 陳李夏枝等二十五人      | 大佳段二小段 499、686-1、687-1、688-1、689-1、691-1、692-1、693-1、694-1、696-1、697-1、698-1、699-1 地號等十三筆土地未達最小分配面積標準申請合併分配。 | 本案經開會協調，依據會議結果重新分配。                                          |
| 張東華等十六人        | 申請濱江段四小段 627 地號與同段同小段 628 地號合併分配面臨濱江街道路之濱江段四小段 630 地號位置。                                                     | 本案經開會協調，依據會議結果重新分配。                                          |

## 捌、財務結算

### 一、支出部分：

(一)重劃事業費新台幣(以下同) 1,242,615 元。

(二)施工費 13,715,890 元。

(三)貸款利息 608,067 元。

(四)差額地價補償費 96,272,731 元。

### 二、收入部分：

(一)已收重劃費用及差額地價 679,795 元。

(二)已標(讓)售抵費地價款 336,510,316 元。

(三)應收未標(讓)脫抵費地價款 19,394,105 元。

三、收支相抵盈餘 244,744,913 元。(詳如后附本府八十七年二月十八日府地重字第八七〇〇二〇一三〇〇號函公告之財務結算明細表)

四、本重劃區盈餘款悉依市地重劃實施辦法第五十六條規定辦理。

## 玖、檢討

本重劃區範圍狹長，面積僅有 129407.49 平方公尺，所有權人數高達 341 人，意見整合不易，土地分配設計與協調倍感困難，況且本區之都市計畫規劃街廓深，以致於重劃後分配之土地大部分為狹長而面臨路寬較一般道路狹窄，造成土地有權人利用與規劃較為困難。

表

87 年 2 月 3 日

| 重劃事          |    | 單位：元        |                  |
|--------------|----|-------------|------------------|
| 項            | 額  | 小計          | 備註               |
| 已收重劃<br>差額   |    | 1,242,615   |                  |
| 已標(讓)<br>費地  |    | 0           |                  |
| 應收未標<br>售抵費地 |    | 13,715,890  |                  |
|              |    | 608,067     |                  |
|              |    | 96,272,731  | 尚有五筆補償<br>費辦理提存中 |
|              |    |             |                  |
|              |    |             |                  |
|              |    |             |                  |
| 合            | 99 | 111,839,303 |                  |
| 盈            |    |             |                  |



# 台北市中山區第八期市地重劃區財務結算表

87 年 2 月 3 日

| 重劃事業收入             |             |            |             |                                                   | 重劃事業支出           |             |           |             |                  |
|--------------------|-------------|------------|-------------|---------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------|-------------|------------------|
| 單位：元               |             |            |             |                                                   | 單位：元             |             |           |             |                  |
| 項 目                | 已 收 金 額     | 應收未收金額     | 小 計         | 備 註                                               | 項 目              | 已付金額        | 應支未支金額    | 小 計         | 備 註              |
| 已收重劃費用及<br>差 額 地 價 | 679,795     | 0          | 679,795     |                                                   | 重劃事業費            | 1,242,615   | 0         | 1,242,615   |                  |
| 已標(讓)售抵<br>費 地 價 款 | 336,510,316 | 0          | 336,510,316 |                                                   | 施工補償費            | 0           | 0         | 0           |                  |
| 應收未標(讓)<br>售抵費地價款  | 0           | 19,394,105 | 19,394,105  | 尚有一筆濱江<br>段四小段 559<br>地號未標售，暫<br>以評定之重劃<br>後地價估算。 | 施 工 費            | 13,715,890  | 0         | 13,715,890  |                  |
|                    |             |            |             |                                                   | 貸 款 利 息          | 608,067     | 0         | 608,067     |                  |
|                    |             |            |             |                                                   | 差 額 地 價<br>補 償 費 | 92,221,932  | 4,050,799 | 96,272,731  | 尚有五筆補償<br>費辦理提存中 |
|                    |             |            |             |                                                   |                  |             |           |             |                  |
|                    |             |            |             |                                                   |                  |             |           |             |                  |
|                    |             |            |             |                                                   |                  |             |           |             |                  |
| 合 計                | 337,190,111 | 19,394,105 | 356,584,216 |                                                   | 合 計              | 107,788,504 | 4,050,799 | 111,839,303 |                  |
| 盈 餘                | 244,744,913 |            |             |                                                   |                  |             |           |             |                  |

台北市中山區第八期市地重劃區計算負擔總計表

|                         |                                                                                                           |                                                    |                                                 |                                                                                     |                           |                 |                                                                                                |                                |                 |                       |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------|-----------------------|
| 重劃區範圍                   |                                                                                                           | 位於高速公路以南、松江路以東、撫遠街以西、松山機場北側所圍本市中山區大佳里及松山區金泰里之部分地區。 |                                                 |                                                                                     | 負擔                        | 十               | 費用負擔係數:0.012851039<br>計算式= $\frac{31,330,140}{40139.0651 * (129415 - 68677.51)} = 0.012851039$ |                                |                 |                       |
| 重劃前情形                   | 一                                                                                                         | 重劃範圍內土地面積:129415 平方公尺                              |                                                 |                                                                                     |                           |                 | 十一                                                                                             | 平均負擔比率                         | 公共設施用地負擔平均比率    | 42.25%                |
|                         |                                                                                                           | 1. 私有土地面積:84425.61 平方公尺                            |                                                 |                                                                                     |                           | 負費用負擔平均比率       |                                                                                                |                                | 1.29%           |                       |
|                         |                                                                                                           | 公有土地面積:41139.84 平方公尺                               |                                                 |                                                                                     |                           | 合計              |                                                                                                |                                | 43.54%          |                       |
|                         | 二                                                                                                         | 原公有道路、溝渠、河川等抵充面積:24245.93 平方公尺                     |                                                 |                                                                                     | 十二                        | 重劃後每平方公尺平均地價及總價 |                                                                                                | 總價                             | 5,194,295,666 元 |                       |
| 三                       | 重劃區範圍內土地所有權人數:公有7人,私有334人                                                                                 |                                                    |                                                 | 十三                                                                                  |                           |                 | 重劃後分配之土地面積:55062.19 公尺                                                                         | 1. 土地所有權人分回土地之面積:49937.37 平方公尺 |                 |                       |
| 各項                      | 四                                                                                                         | 重劃前每平方公尺平均地價及總價                                    | 總價                                              |                                                                                     | 3,985,804,119 元           | 重劃後情形           |                                                                                                | 備註                             | 每平方公尺平均地價       | 2. 抵費地面積:5124.82 平方公尺 |
|                         |                                                                                                           |                                                    | 每平方公尺平均地價                                       | 30798.6255 元                                                                        | 重劃後每平方公尺平均上漲率:1.332496643 |                 |                                                                                                |                                |                 |                       |
|                         |                                                                                                           | 五                                                  | 公共設施用地扣除原公有道路、溝渠、河川等抵充面積後之共同負擔總面積:44431.58 平方公尺 |                                                                                     |                           |                 | 備註                                                                                             |                                | 備註              | 一般負擔係數:0.278477731    |
|                         | 臨街地特別負擔總面積:6262.26 平方公尺                                                                                   |                                                    |                                                 | 計算式= $\frac{38169.32 * 30798.6255}{40139.0651 * (129415 - 24245.93)} = 0.278477731$ |                           |                 |                                                                                                |                                |                 |                       |
|                         | 一般負擔總面積:38169.32 平方公尺                                                                                     |                                                    |                                                 |                                                                                     |                           |                 |                                                                                                |                                |                 |                       |
|                         | 六                                                                                                         | 公共設施用地扣除原公有道路溝渠河川等抵充面積後之共同負擔總地價:1,368,431,593 元    |                                                 |                                                                                     |                           |                 |                                                                                                |                                |                 |                       |
|                         | 臨街地特別負擔總地價:192,869,001 元                                                                                  |                                                    |                                                 |                                                                                     |                           |                 |                                                                                                |                                |                 |                       |
| 一般負擔總地價:1,175,562,592 元 |                                                                                                           |                                                    |                                                 |                                                                                     |                           |                 |                                                                                                |                                |                 |                       |
| 七                       | 費用負擔總額:31,330,140 元                                                                                       |                                                    |                                                 |                                                                                     |                           |                 |                                                                                                |                                |                 |                       |
| 八                       | 重劃後每平方公尺平均上漲率:1.332496643                                                                                 |                                                    |                                                 |                                                                                     |                           |                 |                                                                                                |                                |                 |                       |
| 九                       | 一般負擔係數:0.278477731<br>計算式= $\frac{38169.32 * 30798.6255}{40139.0651 * (129415 - 24245.93)} = 0.278477731$ |                                                    |                                                 |                                                                                     |                           |                 |                                                                                                |                                |                 |                       |

台北市中山區第八期市地重劃區工程明細表

| 工 程 名 稱          |             | 單 位            | 數 量       |
|------------------|-------------|----------------|-----------|
| 排<br>水<br>工<br>程 | U型側溝 (40CM) | m              | 266.6     |
|                  | U型側溝 (50CM) | m              | 108.6     |
|                  | φ 600m/m    | m              | 20        |
|                  | φ 1000m/m   | m              | 27        |
|                  | 乙種人孔        | 座              | 1         |
| 道<br>路<br>工<br>程 | 10M寬        | m              | 132.42    |
|                  | 8M寬         | m              | 51.67     |
|                  | 人行道         | m <sup>2</sup> | 91.00     |
|                  | 界石          | m              | 25        |
| 開 工 日 期          |             |                | 82.07.01  |
| 完 工 日 期          |             |                | 83.09.28  |
| 工 程 總 價          |             | 元              | 7,217,000 |



重劃前地貌





重劃後地貌

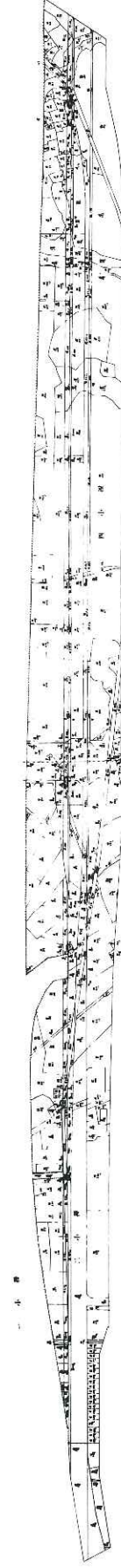


重劃後建築物





台北市中山區第八期市地重劃區重劃前地籍圖



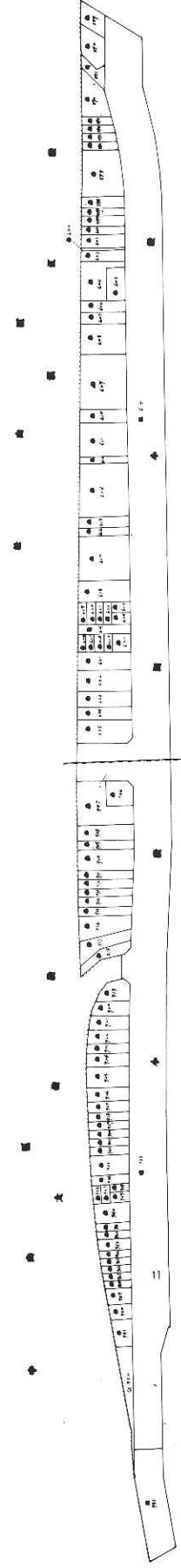
大 小 尺

圖 說 明





台北市中山區第八期市地重劃區重劃後地籍圖



統一編號

031953870012