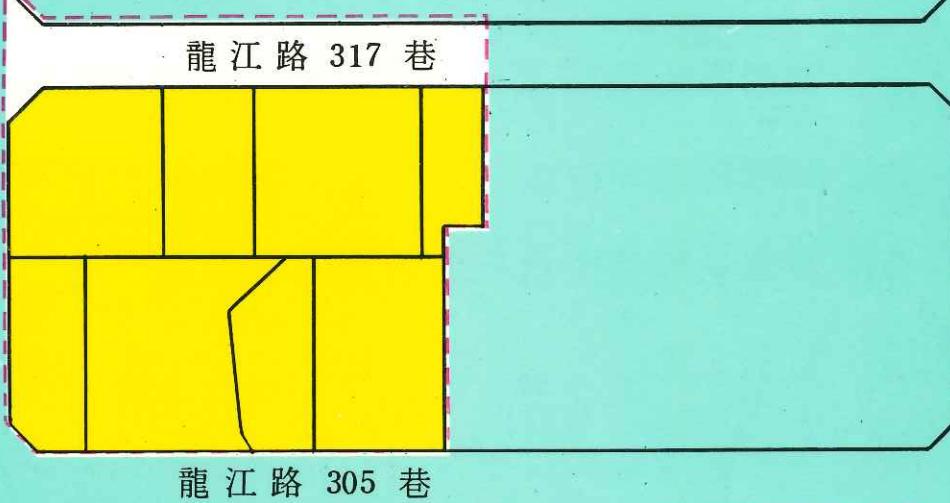


# 台北市中山區第九期 市地重劃報告書



台北市政府 編印  
中華民國七十三年六月

## 前　　言

# 目　　錄

前　　言

辦理中山區第九期市地重劃程序表

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

叁、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

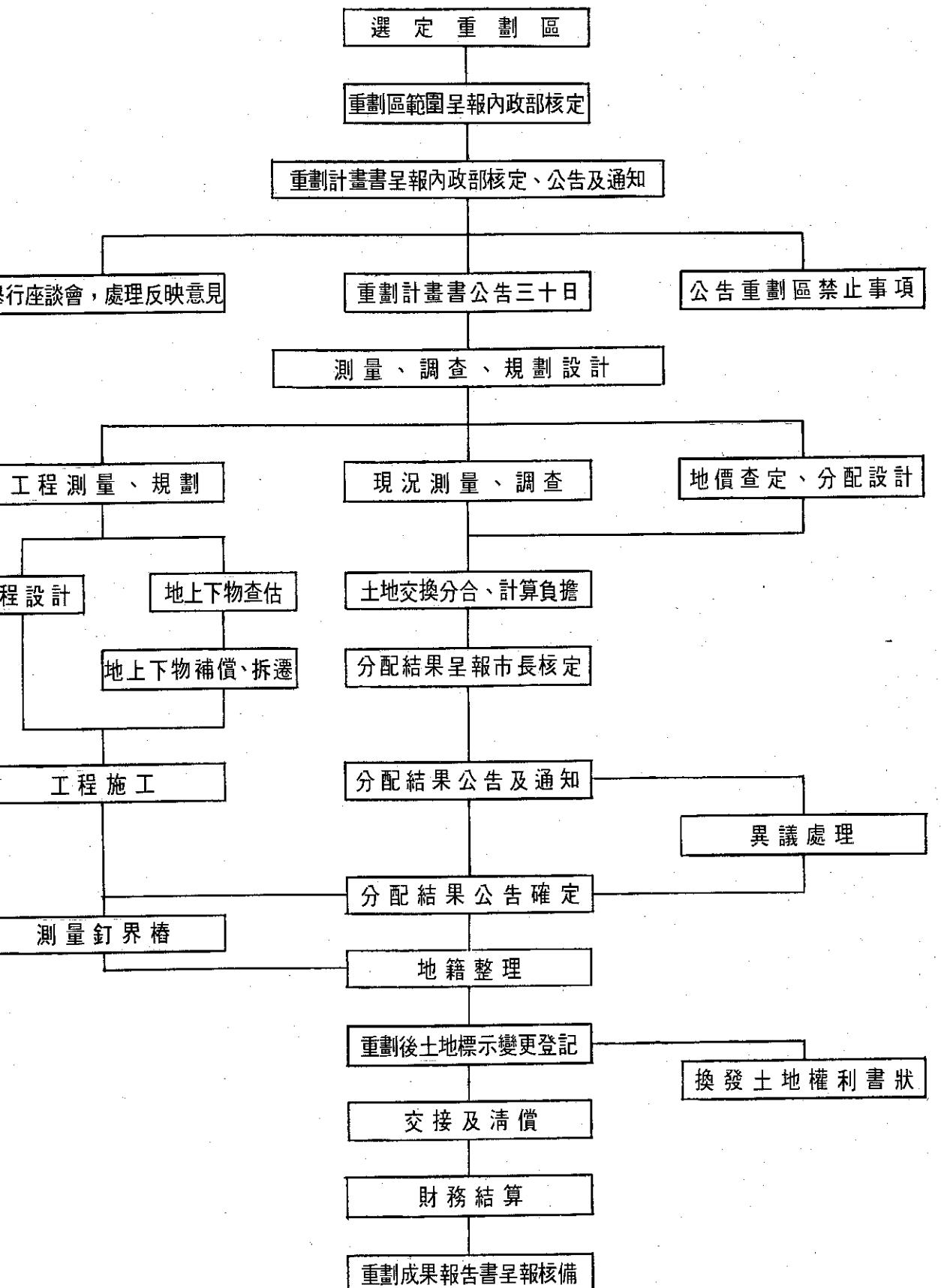
附錄（圖片介紹）

市地重劃是都市均衡發展與土地經濟使用之重要手段，土地因面積畸零狹小，不適建築使用者，每因土地所有權人之自行協議不成，往往使土地資源無法適當利用，加之都市人口壓力日甚一日，人地比逐漸降低，為使此矛盾現象得以消除，乃以公權力之方式，指導土地經濟利用。

都市所賴以發展及生存者，為建築用地及公共設施用地，市地重劃即在使建築用地得以順利建築使用，而公共設施用地，即為人類活動之路，不僅供給吾人之衣食住行所需，亦以育樂提高人民之生活品質。

本重劃區屬本府第一期限期建築使用之私有土地，經協調土地所有權人以市地重劃方式開發，調整原有之畸零地界，使其能為建築使用，並取得公共設施用地，一則促進土地利用，再則美化都市觀瞻，面積雖甚為狹小（總面積僅0.1710公頃），惟對市政建設之推行，仍有其顯著之意義。

# 辦理中山區第九期市地重劃程序表



## 壹、重劃區名稱及其位置

本重劃區定名為「臺北市中山區第九期市地重劃區」位於龍江路305巷與317巷之間，東北側緊接中山區第五期市地重劃區。

## 貳、重劃區土地總面積、筆數及所有權人總數

- 一、土地總面積0.1710公頃。
- 二、土地所有權人共11戶，土地計32筆，其中私有土地8戶、公有土地2戶、產權未定地1戶。

## 叁、辦理經過

### 一、重劃之緣起

本重劃區土地係列為限期建築使用之土地，因畸零細碎，無法建築使用，經調處後，土地所有權人建議以重劃方式調整界址交換分配土地，以促進土地有效利用。

### 二、重劃範圍之核定：

經本府於民國71年1月7日以府地重字第727號函報准內政部以71年2月16日臺內地字第68578號函核定。

### 三、禁建等事項之核定：

本府於71年3月3日以府地重字第7059號函報奉行政院以71年3月24日臺71內字第4518號函核定，經本府於71年4月7日府地重字第12686號公告自七十一年四月八日至七十二年十月七日禁止移轉、分割、建築等事項一年六個月。

#### 四、重劃計畫書之擬定、報核、公告：

本府於71年4月7日以府地重字第14382號函報准內政部以71年4月23日臺內地字第81544號函核定。經本府於71年5月11日以府地重字第17556號公告，自七十一年五月十二日至七十一年六月十日止公告三十日。

#### 五、重劃土地分配結果之公告

重劃計畫書核定後，即積極辦理計算負擔及土地分配設計，其分配成果於71年11月26日以府地重字第53348號公告，自七十一年十一月二十九日至七十一年十二月二十八日止公告三十日，並分別通知各該權利關係人。

#### 六、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三件，經本府妥慎處理均圓滿解決，旋即按照分配結果辦理地籍整理，經本府以72年4月18日府地重字第15256號函，請中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，換發土地權利書狀，終於七十二年四月二十三日全部登記完竣。

#### 七、清理補償：

本區不分配土地應領差額地價者計4戶，金額3,500,000元，於72年6月8日如數發訖。

#### 八、核發重劃負擔總費用證明書：

於72年5月16日以府地重字第19615號函通知土地所有權人領取完竣，計3戶、8張。

#### 九、重劃土地點交：

七十二年四月二十日將重劃分配土地，全數點交與參與重劃分配之土地所有權人。

#### 十、抵費地處理：

本重劃區之抵費地計一筆，面積為0.0134公頃，經本市土地重劃大隊於73年1月5日公開標售完竣，計售得地價款5,116,666元。

### 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為0.1710公頃，分配結果如下：  
(一)一般建築用地0.1433公頃。  
(二)公共設施用地0.0277公頃。

#### 二、重劃工程：

本重劃負擔，包括公共設施共同負擔之道路用地計0.0277公頃，及抵充重劃工程及事業費之抵費地0.0061公頃，共計0.0338公頃，除以原公有之道、溝地計0.0082公頃抵充外，餘由重劃區各土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，其平均負擔比例為參加重劃土地之15.53%。（如負擔總計表）

### 伍、重劃工程

本重劃區之工程計有道路工程、排水工程、路燈工程及自來水補助費等四項（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，並消除畸零地，解決土地所有權人無法建築使用之困擾，提高土地利用價值。

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，節省公帑約新臺幣 8,351,150 元。

三、重劃後本區原來地界畸零，面積細碎、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，並予整平，隨時可供建築使用。

## 乙、異議處理情形

土地所有權人異議案件計三件：

一、申請按原位置分配者一件。

二、申請將其重劃後分配之數宗土地面積加以適度之調整者一件。

三、財政部國有財產局要求勿將其重劃區內土地抵充為公共設施用地者一件。

## 捌、財務結算

一、支出部份：本區重劃費用支出總計 4,388,250 元。

(一)重劃事業費 20,313 元。

(二)工程施工費 360,387 元。

(三)施工補償費 506,062 元。

(四)差額地價補償費 3,500,000 元。

(五)貸款利息 1,488 元。

二、收入部份：本重劃經費收入總計 5,648,666 元。

(一)抵費地出售收入 5,116,666 元。

(二)差額地價收入 532,000 元。

三、收支相抵計盈餘 1,260,416 元。(如結算收支明細表)

## 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，及本市第一期限期建築使用之私有土地政策之執行，甚有裨益，故此類重劃，宜多加宣導辦理。

# 臺北市中山區第九期市地

重劃區範圍	位於龍江路 305 巷與 317 巷之間，東北側緊接中山區第五期市地重劃區。	
重劃前情形	一 重劃範圍內土地總面積：0.1710 公頃 1 私有土地面積：0.1189 公頃 2 公有土地面積：0.0521 公頃	
重劃前情形	二 原公有道路、溝渠、河川等抵充面積 0.0082 公頃	
重劃前情形	三 重劃區範圍內土地所有權人數：公有 2 人、私有 11 人	
各項負擔	四 重劃前每平方公尺	總 價 38,073,150 元
各項負擔	平均地價及總價	每平方公尺平均地價 22,265 元
各項負擔	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面積：0.0195 公頃。 1 臨街地特別負擔總面積：0.0095 公頃 2 一般負擔總面積：0.0100 公頃	
各項負擔	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：4,230,350 元。 1 臨街地特別負擔總地價：2,003,850 元 2 一般負擔總地價：2,226,500 元	
各項負擔	七 費用負擔總額：1,429,105 元	
各項負擔	八 重劃前後每平方公尺平均上漲率：1.25757916	
各項負擔	九 一般負擔系數：0.0490495923  計算式： $\frac{100.423m^2 \times 22264.58694 \text{元}/m^2}{28000 (1710 - 82)} = 0.0490495923$	
各項負擔	十 費用負擔系數：0.0354933688  計算式： $\frac{1429105}{28000 (1710 - 277)} = 0.0356$	

# 重劃區計算負擔總計表

十一	平均負擔比率	公平均負擔比率 共設施用地 11.97 %	
		費用負擔平均比率	3.56 %
		合計	15.53 %
十二	重劃後每平方公尺平均地價及總價	總價 40,264,000 元	
		每平方公尺平均地價	28,000 元
十三	重劃後情形	重劃後分配之土地面積：0.1433 公頃 1 土地所有權人分回土地之面積：0.1299 公頃 2 抵費地面積：0.0134 公頃	
	備註		

臺北市中山區第九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			路燈工程			完工日期	工程總價
	土方 (m <sup>3</sup> )	路基 (m)	路道 (m)	U型溝 (m)	L型溝 (m)	管 (m)	集水井 (座)	溝 (座)	管 (m)	100W (盞)	400W (盞)			
道路排水工程	237	217.5	52.6	99.2			2					71.10.30.	72.12.22	329,272
路燈							1					71.10.30.	72.12.22	11,894
自來水費補助														19,221
總計	237	217.5	52.6	99.2					2	1				360,387

臺北市中山區第九期市地重劃  
區財務結算收支明細表

項目	重劃地區		中山區 第 九 期
	重劃事業收入	抵費地出售收入	
重劃事業收入		5,116,666	
差額價收		532,000	
小計		5,648,666	
重劃事業費		20,313	
施工補償費		506,062	
施工費		360,387	
貸款利息		1,488	
差額補償		3,500,000	
小計		4,388,250	
盈餘		1,260,416	
備註			



重劃前地貌



重劃前地貌





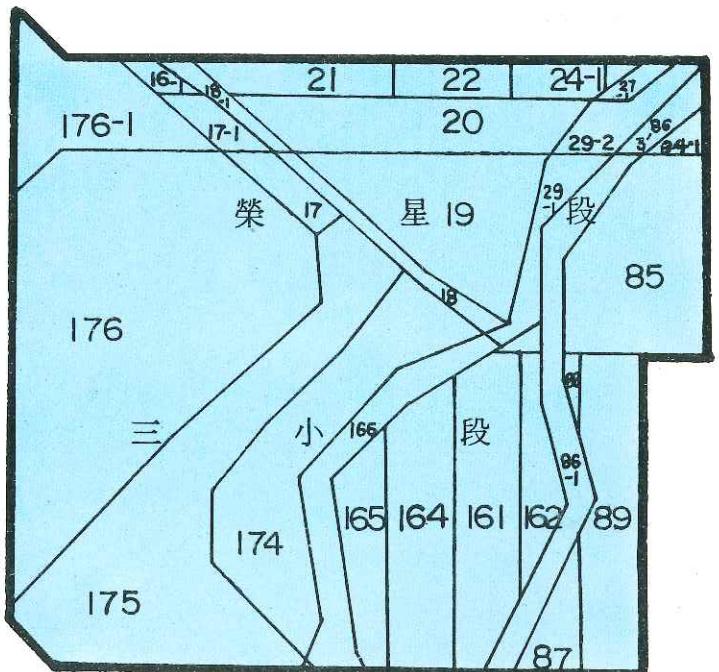
重劃後之建築物



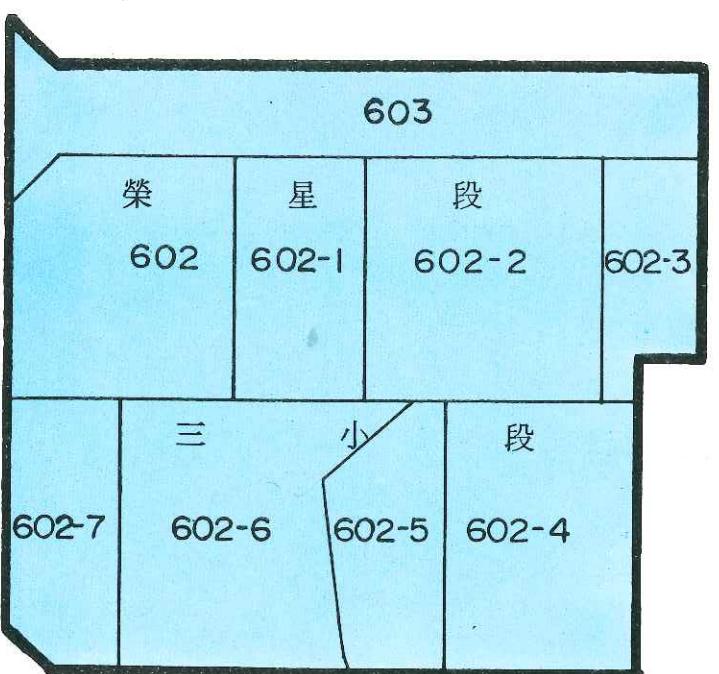
重劃後之建築物



臺北市中山區第九期市地重劃前地籍圖



臺北市中山區第九期市地重劃後地籍圖



統一編號：

031953730047