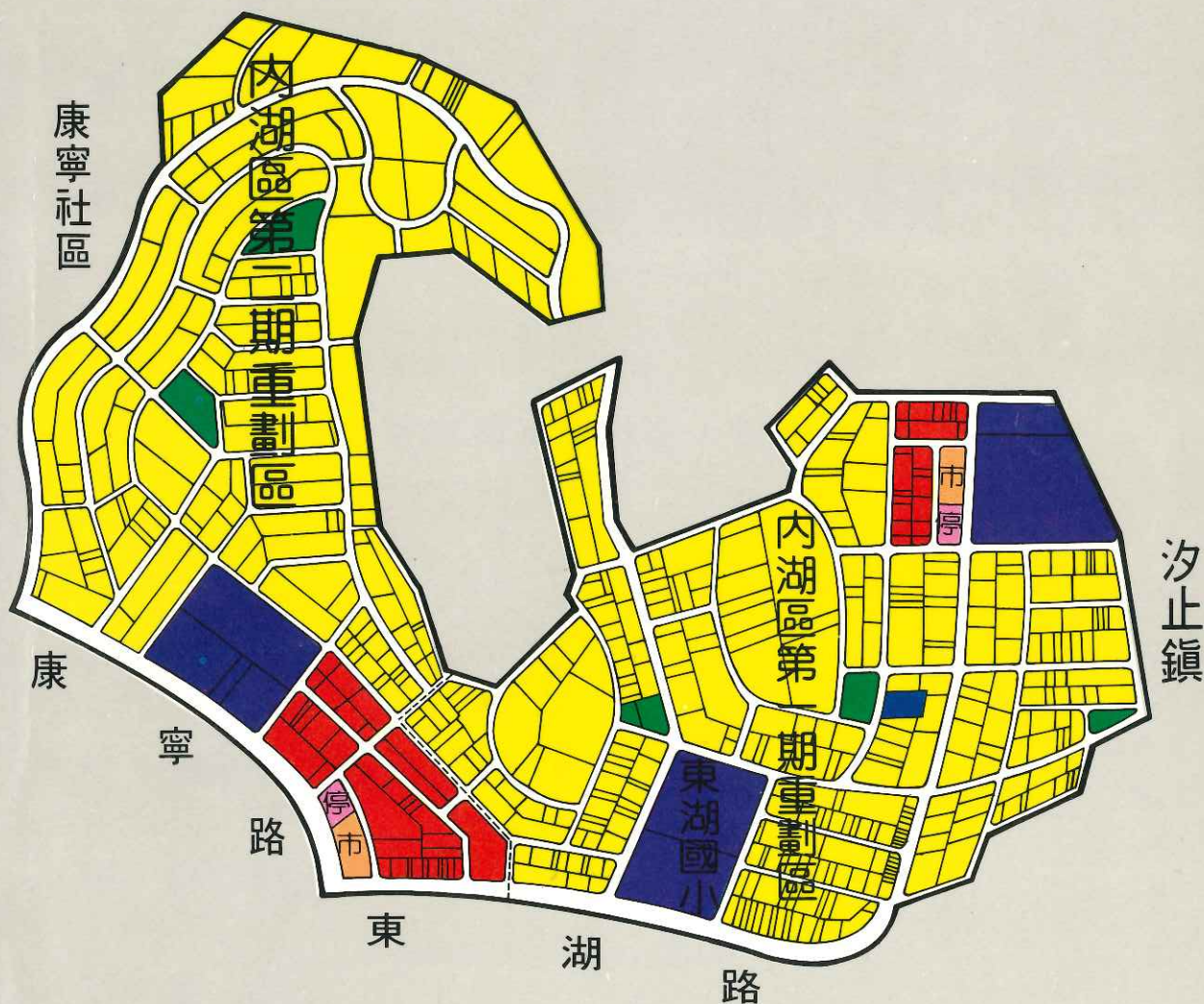


台北市內湖區第一、二期 市地重劃報告書



台北市政府 編印

中華民國七十六年十二月

目 錄

前言

辦理內湖區第一、二期市地重劃程序表

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)

壹、重劃區名稱及其位置

本重劃區分別定名為「台北市內湖區第一期市地重劃區」暨「台北市內湖區第二期市地重劃區」，前者位於東湖國小北側，東與台北縣汐止鎮相鄰，西接內湖區第二期重劃區，後者位於康寧路北側，東鄰內湖區第一期重劃區，西與康寧社區為界。

貳、重劃區土地總面積、筆數及所有權人總數

一、內湖區第一期重劃區

- (一)土地總面積：34.2227公頃。
- (二)土地所有權人：共430戶，土地395筆，其中公有土地79筆，私有土地316筆。

二、內湖區第二期重劃區

- (一)土地總面積：33.2223公頃。
- (二)土地所有權人：共72戶，土地259筆，其中公有土地78筆，私有土地181筆。

參、辦理經過

一、重劃之緣起：

區內土地除少數舊有房舍外，大部份土地為農田、水溝、溜地及山坡地，地勢起伏不平，落差較大，地界彎曲不整，且缺乏公共設施，不易自行開發使用，故為促進該地區都市建設發展，乃以市地重劃方式作綜合性之整體開發，以謀土地最高之經濟利用。

二、禁建等事項之核定：

(一)內湖區第一期重劃區：

本府報奉行政院以六十七年二月二十八日台六十七內字第1592號函核定，並於六十七年三月六日以府地重字第08927號公告自六十七年三月十日至六十八年九月九日止，禁止移轉、分割、建築

等事項一年六個月。

(二)內湖區第二期重劃區：

本府報奉行政院以六十七年五月十六日台六十七內字第4224號函核定並於六十八年四月三十日以府地重字第21660號公告，自六十八年五月一日至六十九年十月三十一日止，禁止移轉、分割、建築等事項一年六個月。

三、重劃計畫書之擬定、報核、公告：

(一)內湖區第一期重劃區：

本府於六十八年三月十九日以府地重字第31928號函報准內政部以六十八年四月十三日台內地字第12777號函核定，並於六十八年四月十九日以府地重字第13155號公告，自六十八年四月二十日至六十八年五月十九日止，公告三十日。

(二)內湖區第二期重劃區：

本府於六十八年四月三十日以府地重字第15492號函報准內政部以六十八年五月十四日台內地字第17670號函核定，並於六十八年五月二十三日以府地重字第17608號公告，自六十八年五月二十四日至六十八年六月二十二日止，公告三十日。

四、重劃土地分配結果之公告：

(一)內湖區第一期重劃區：

土地分配結果經本府於六十八年九月七日以府地重字第36526號公告，自六十八年九月九日至六十八年十月八日止，公告三十日，並分別通知區內各該土地所有權人。

(二)內湖區第二期重劃區：

土地分配結果經本府於六十八年十一月三日以府地重字第45117號公告，自六十八年十一月六日至六十八年十二月五日止，公告三十日，並分別通知區內各該土地所有權人。

五、重劃土地之權利變更登記：

(一)內湖區第一期重劃區：

本府以六十九年七月七日府地重字第 27509 號函請本市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換發土地權利書狀，經於七十年五月二十九日全部登記完竣。

(二)內湖區第二期重劃區：

本府以七十年三月十三日府地重字第 10552 號函請本市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換發土地權利書狀，經於七十年六月十六日全部登記完竣。

六、核發重劃負擔總費用證明書：

(一)內湖區第一期重劃區：

本府六十九年二月一日以六九府地重字第 04745 號函通知各土地所有權人領取，計 135 張。

(二)內湖區第二期重劃區：

本府六十九年二月一日以六九府地重字第 04746 號函通知各土地所有權人領取，計 417 張。

七、土地點交：

內湖區第一、二期重劃區重劃後土地經本市土地重劃大隊於七十一年十一月八日至七十二年八月十三日依工程施工之進度分三梯次於實地指界點交與參加重劃之原土地所有權人。

八、抵費地處理：

(一)內湖區第一期重劃區：

抵費地共 37 筆，面積計 3.9121 公頃，其中 28 筆，面積 1.7222 公頃，於七十五年四月十八日及同年六月三十日分別公開標售完竣，標售金額計新台幣 285,515,401 元；其餘 9 筆，面積 2.1899 公頃，因係指配於非共同負擔之公共設施，讓售各有關管理機關，讓售金額計新台幣 148,634,800 元。

(二)內湖區第二期重劃區：

抵費地共 22 筆，面積計 3.0303 公頃，其中 18 筆，面積 1.8467 公頃，於七十五年四月十八日及同年六月三十日分別公開標售完竣，標售金額計新台幣 322,967,112 元；其餘 4 筆，面積 1.1836 公頃，因係指配於非共同負擔之公共設施，讓售各有關管理機關，讓售金額計新台幣 56,442,768 元。

肆、重劃土地分配結果及所有權人負擔

一、內湖區第一期重劃區：

本重劃區土地總面積為 34.2227 公頃，分配結果如下：

(一)一般建築用地：23.0299 公頃

(二)公共設施用地：11.1928 公頃

二、內湖區第二期重劃區：

本重劃區土地總面積為 33.2223 公頃，分配結果如下：

(一)一般建築用地：24.6672 公頃

(二)公共設施用地：8.5551 公頃

伍、重劃工程

內湖區第一、二期重劃區之工程計有道路工程、排水工程、污水工程、農田灌溉工程、整地工程、路燈工程等六項（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，使成爲基本生活環境良好之地區，並改良地形，提高土地利用，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，計無償取得公共設施用地13.4863公頃（內湖一期6.7148公頃，內湖二期6.7715公頃）及節省重劃開發費用新台幣384,508,658元（內湖一期203,223,000元，內湖二期181,285,658元）。

三、重劃後區內原來地形不整，面積畸零，高低不平，不適於建築使用之土地，經大規模整地及重新劃分地界適當分配後，每筆土地均面臨道路，整齊方正，隨時可供建築使用。

柒、異議處理情形

一、內湖區第一期重劃區：

本重劃區重劃成果公告期間計有七件異議案，經妥慎處理後皆圓滿解決。

- (一)申請調換分配位置者三件。
- (二)申請超配土地或與他筆土地合併分配者計四件。

二、內湖區第二期重劃區：

本重劃區重劃成果公告期間計有三件異議案，經妥慎處理後皆圓滿解決。

- (一)申請調換分配位置者一件。
- (二)申請個別分配及將範圍外土地納入重劃者計二件。

捌、財務結算

一、支出部份：內湖區第一、二期重劃區費用支出總計新台幣771,436,626.60元

- (一)重劃事業費新台幣359,474.90元
- (二)施工補償費新台幣80,033,060.70元
- (三)施工費新台幣612,436,222.00元
- (四)貸款利息新台幣72,817,574.00元
- (五)差額地價補償費新台幣5,790,295.00元

二、收入部份：內湖區第一、二期重劃區經費收入總計新台幣818,608,125.01元

- (一)已收重劃費用及差額地價新台幣4,992,376.01元
- (二)已標讓售抵費地價款新台幣802,297,641.00元
- (三)應收未讓售抵費地價款新台幣11,262,440.00元
- (四)應收重劃費用及差額地價新台幣55,668,000元

三、收支相抵：盈餘新台幣47,171,498.41元

四、本重劃區財務結算於七十六年五月十八日以府地重字第167298號公告三十日。

五、本重劃區盈餘款新台幣47,171,498.41元，依都市土地重劃實施辦法第三十六條規定辦理。

玖、檢討

內湖區第一、二期重劃區係為促進內湖區之都市建設而以市地重劃方式開發，重劃後之效益顯著，惟因受重劃區地形、地質之影響，大部份屬山坡地，重劃工程較一般重劃區龐大，致辦理重劃期間較長，進度較預期落後，影響土地所有權人使用土地，迭有怨言，嗣後開發山坡地重劃區，應作較周延之規劃與處置，避免類似狀況發生。

台北市內湖區第一期市地

重劃區範圍	內湖區新里族段內溝火炭坑小段及五分小段部份地區，東鄰台北縣汐止鎮，西北二側均鄰山坵，南以第廿號計畫道路（現有之康寧路）為界。			
重劃情形	一	重劃範圍內土地總面積：		34.2227 公頃
		1. 私有土地面積：		28.3914 公頃
		2. 公有土地面積：		5.0756 公頃
	3. 未登記土地面積：		0.7557 公頃	
	二	原公有道路、溝渠、河川等抵充面積：		0.5702 公頃
		1. 已登記土地面積：		0.5702 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： 私有 447 人，公有 3 人		
	四	重劃前每平方公尺	總價	761,827,952 元
		平均地價及總價	每平方公尺平均地價	2,276 元
各項負擔	五	重劃後公共設施用地負擔總面積：		6.7148 公頃
		1. 臨街地特別負擔總面積：		2.7070 公頃
		2. 一般負擔總面積：		4.0078 公頃
	六	公共設施用地負擔總地價：		152,828,848 元
		1. 臨街地特別負擔：		61,611,320 元
		2. 一般負擔：		91,217,528 元
七	費用負擔總額：		203,223,000 元	

重劃區計算負擔總計表

負擔計算	八	重劃前後每平方公尺平均地價上漲率： 2.334358524		
	九	一般負擔係數： 0.051016976		
		計算式： $\frac{2,276 \text{ 元} \times 40077.4213 \text{ m}^2}{5,313 \text{ 元} \times (342227.1286 \text{ m}^2 - 5702 \text{ m}^2)} = 0.051016976$		
	十	費用負擔係數： 0.139051307		
		計算式： $\frac{203,223,000 \text{ 元}}{5,313 \text{ 元} \times (342227.1286 \text{ m}^2 - 67147.7934 \text{ m}^2)} = 0.139051307$		
	比率	平均負擔比率	公共設施用地負擔平均比率	18.26 %
			費用負擔平均比率	16.64 %
			合計	34.90 %
	重劃後情形	重劃後每平方公尺平均地價及總價	總計	1,461,496,508 元
			每平方公尺平均地價	5,313 元
備註	重劃後情形	重劃後可供建築土地面積：		27.5079 公頃
		1. 分配土地面積：		23.6302 公頃
		2. 抵費地面積：		3.9161 公頃

台北市內湖區第二期市地

重劃區範圍	內湖區新里族段十四分、五分、葫蘆洲、內溝火炭坑等小段部份地區，東鄰內湖區第一期市地重劃區，西邊為康寧社區，北邊為保護區，東北側為區域性公園保留地，南以內湖七號道路為界。			
重劃前情形	一	重劃範圍內土地總面積：		33.2223 公頃
		1. 私有土地面積：		21.5133 公頃
		2. 公有土地面積：(包含國宅處管有 7.9144 公頃之土地)		9.5005 公頃
		3. 未登記土地面積：		2.2085 公頃
	二	原公有道路、溝渠、河川等抵充面積：		1.1689 公頃
		1. 已登記土地面積：		1.1689 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： 私有 177 人，公有 3 人		
	四	重劃前每平方公尺	總價	652,220,214 元
		平均地價及總價	每平方公尺平均地價	2,103 元
五	重劃後公共設施用地負擔總面積：		6.7715 公頃	
	1. 臨街地特別負擔總面積：		3.3624 公頃	
	2. 一般負擔總面積：		3.4091 公頃	
六	公共設施用地負擔總地價：		142,404,645 元	
	1. 臨街地特別負擔：		70,711,272 元	
	2. 一般負擔：		71,693,373 元	
七	費用負擔總額：		181,285,658 元	

重劃區計算負擔總計表

負擔計算	八	重劃前後每平方公尺平均地價上漲率： 2.629107981		
	九	一般負擔系數： 0.039940811		
		計算式： $\frac{2,103 \text{ 元} \times 34091 \text{ m}^2}{5,600 \text{ 元} \times (332223 \text{ m}^2 - 11689 \text{ m}^2)} = 0.03994081$		
	十	費用負擔系數： 0.122387371		
		計算式： $\frac{181,285,658 \text{ 元}}{5,600 \text{ 元} \times (332223 \text{ m}^2 - 67715 \text{ m}^2)} = 0.122387371$		
	十一	平均負擔比率	公共設施用地負擔平均比率	16.86 %
			費用負擔平均比率	12.23 %
			合計	29.09 %
	重劃後情形	十二	重劃後每平方公尺平均地價及總價	總計 1,481,244,800 元
				每平方公尺平均地價 5,600 元
備註	十三	重劃後可供建築土地面積：		26.4508 公頃
		1. 分配土地面積：		23.4205 公頃
		2. 抵費地面積：		3.0303 公頃

台北市內湖區第一、二期

重劃事業收入					單位：元
項 目	已收金額	應收未收金額	小 計	備 註	
已收重劃費用及差額地價	4,992,376.01				
已標讓售抵費地價款	802,297,641.00		807,290,017.01		
應收未讓售抵費地價款		11,262,440.00		派出所用地 350m ² 計 1,588,300.00 自來水加壓站用地 500m ² 計 5,000,000.00 停車站用地 1,030m ² 計 4,674,140.00	
應收重劃費用及差額地價		55,668.00	11,318,108.00	王配等 19 人未繳	
合 計	807,290,017.01	11,318,108.00	818,608,125.01		
盈 餘	47,171,498.41				

市地重劃區財務結算表

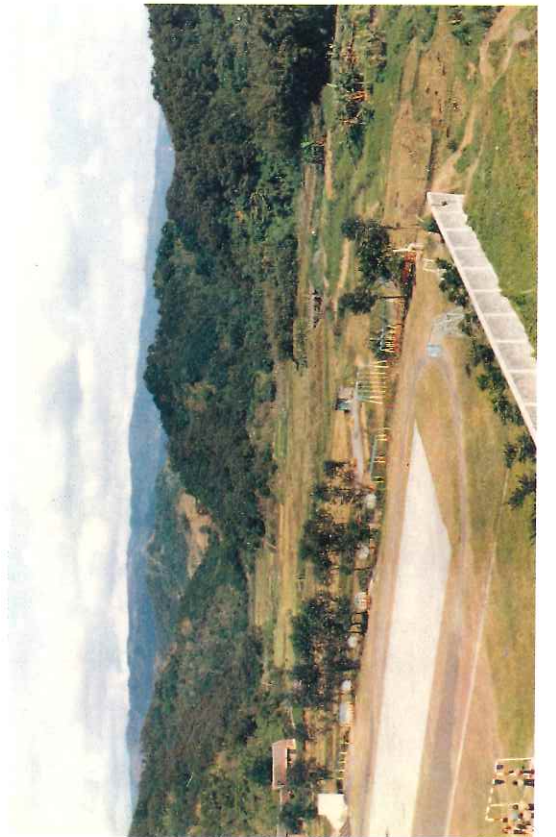
重劃事業支出					單位：元
項 目	已付金額	應支未支金額	小 計	備 註	
重劃事業費	359,474.90				
施工補償費	80,033,060.70				
施 工 費	612,436,222.00				
貸款利息	72,817,574.00				
差額地價補償費	5,790,295.00		771,436,626.60		
合 計	771,436,626.60		771,436,626.60		

台北市內湖區第一、二期市地重劃區 工程明細表

工 程 項 目	單 位	數 量
道 路 工 程	道 路 路 面	m ² 83,713
	預力混泥土基樁	m 2,094
	人 行 道 路 面	m ² 6,790
排 水 工 程	U 型 側 溝	m 25,332
	雨 水 下 水 道 管	m 6,944
	箱 涵	m 570
	滙 流 井	座 525
污 水 工 程	污 水 下 水 道 管	m 16,135
	污 水 加 壓 站	座 2
農田灌溉工程	抽 水 站	座 1
整 地 工 程	挖 石 土 方	m ³ 1,712,605
路 燈 工 程	路 燈	盞 591
開 工 日 期		68. 5. 15
完 工 日 期		75. 4. 9
工 程 總 價 (元)		612,436,222

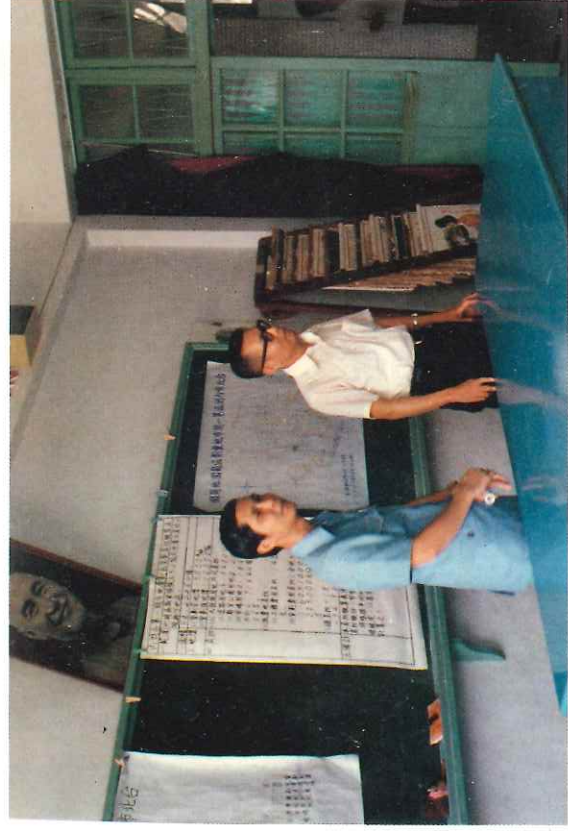


貌 地 前 劃 重





重劃前地貌



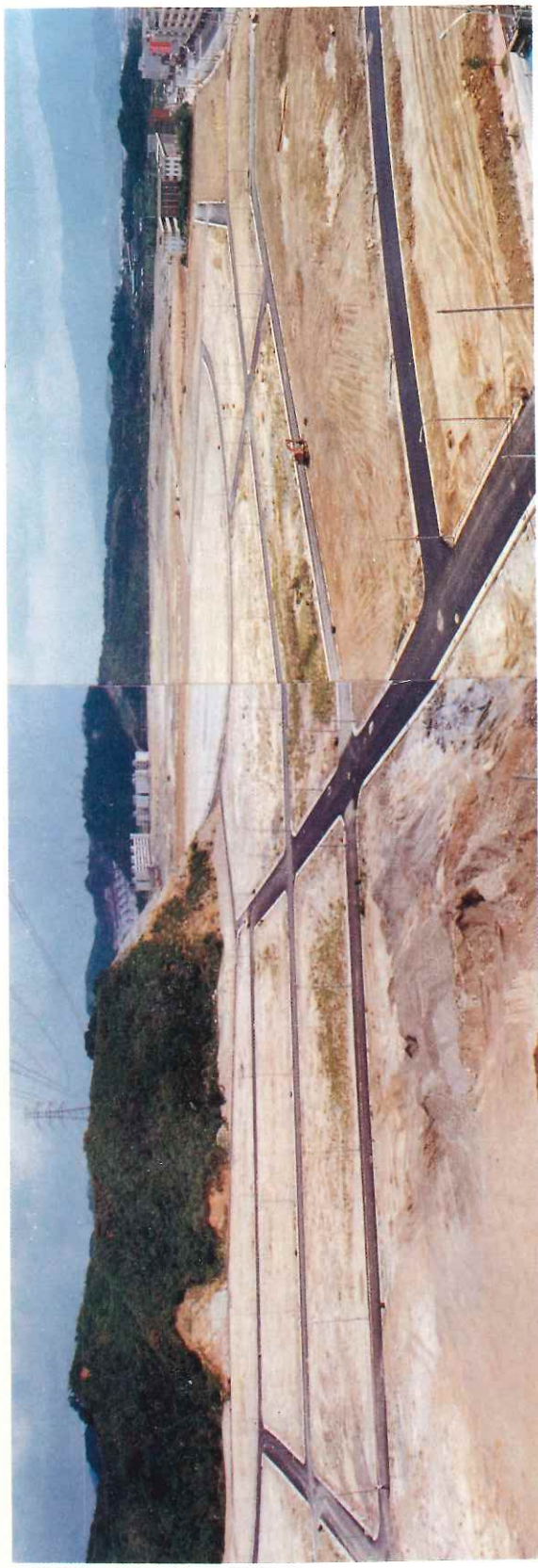
召開土地所有權人座談會



整地工程情形



地下涵管、排水溝之埋設



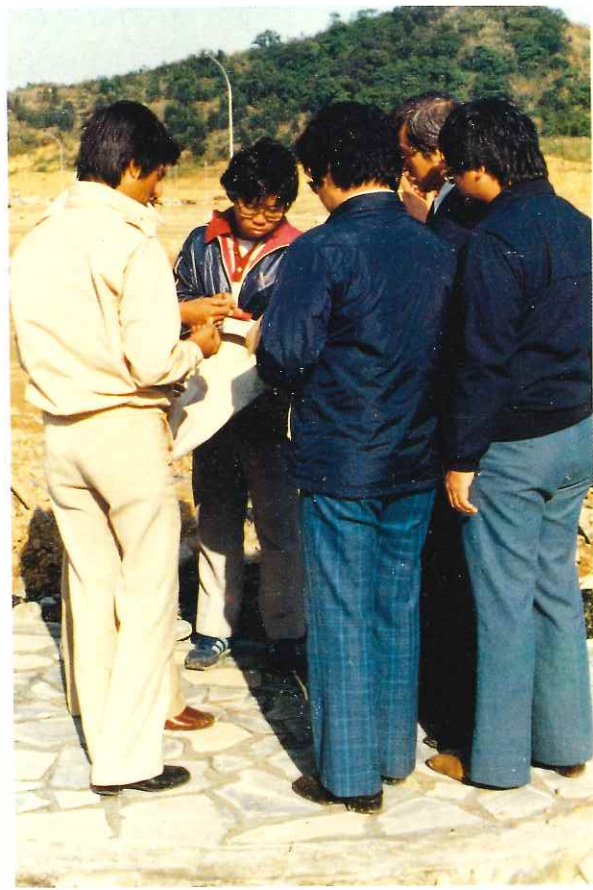
道路、路灯工程竣工鳥瞰



重劃後宗地界址之施測



重劃後點交土地予所有權人



重劃區內關設之公園、學校等公共設施



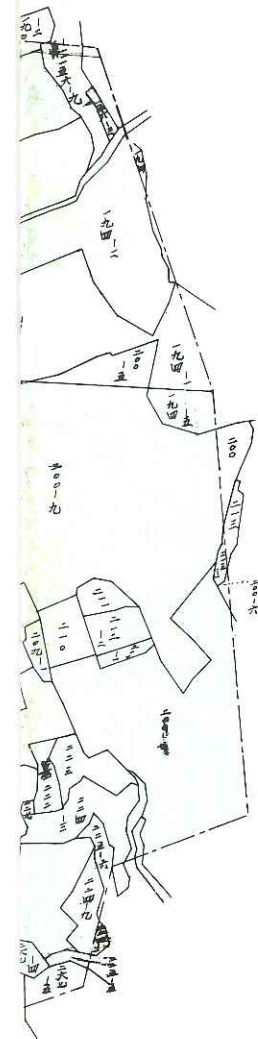
重劃後興建之建築物



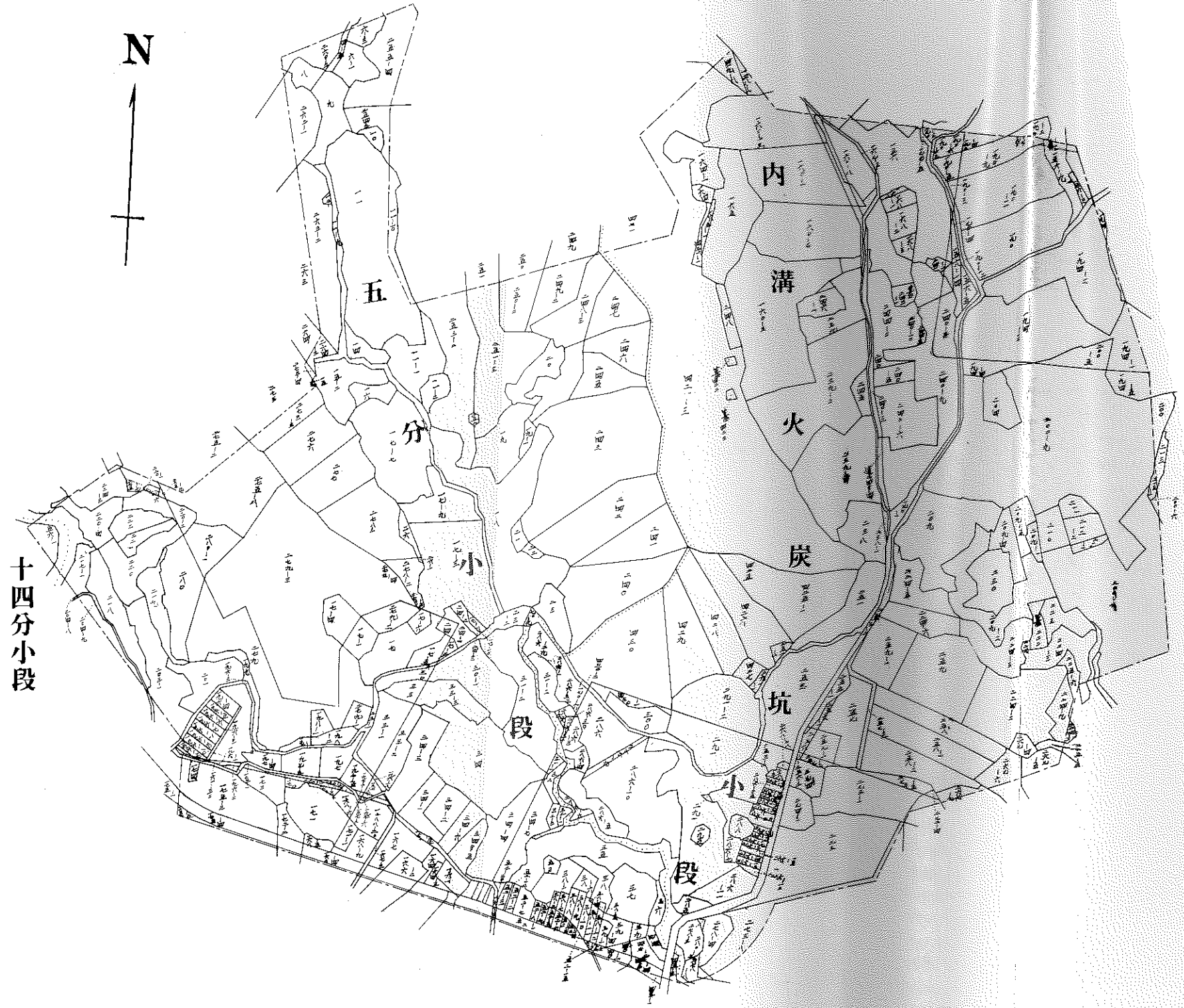
重劃後現況



重劃後現況



台北市內湖區第一期市地重劃前地籍圖



十四分小段

五

分

小

段

內

溝

火

炭

坑

段

台北市內湖區第一期市地重劃後地籍圖



統一編號：

031953760079