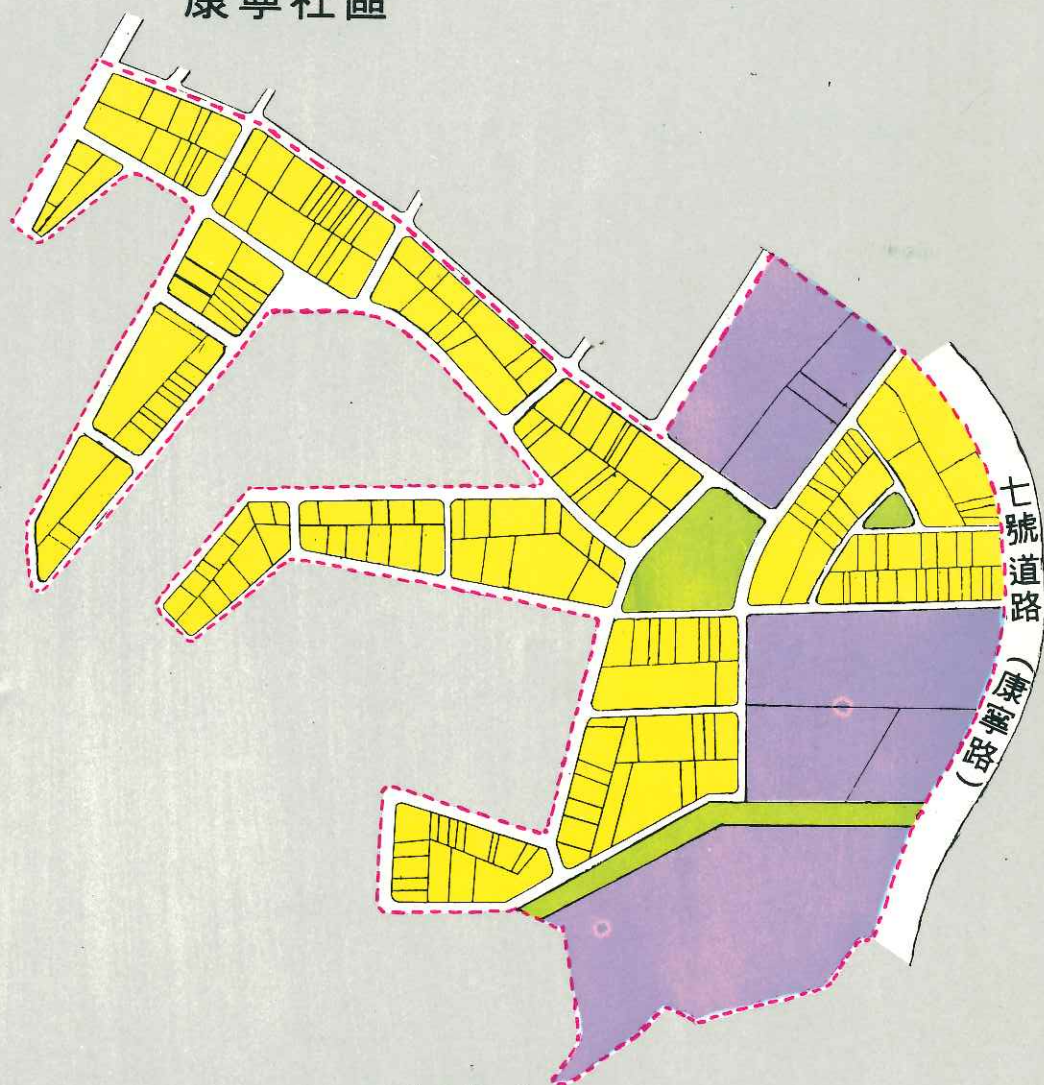


台北市內湖區第三期 市地重劃報告書

康寧社區



南北高速公路

台北市政府 編印

中華民國七十九年四月

目 錄

前言

辦理內湖區第三期市地重劃程序表

壹、重劃區名稱及其位置

貳、重劃區土地總面積、筆數及土地所有權人總數

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）

前言

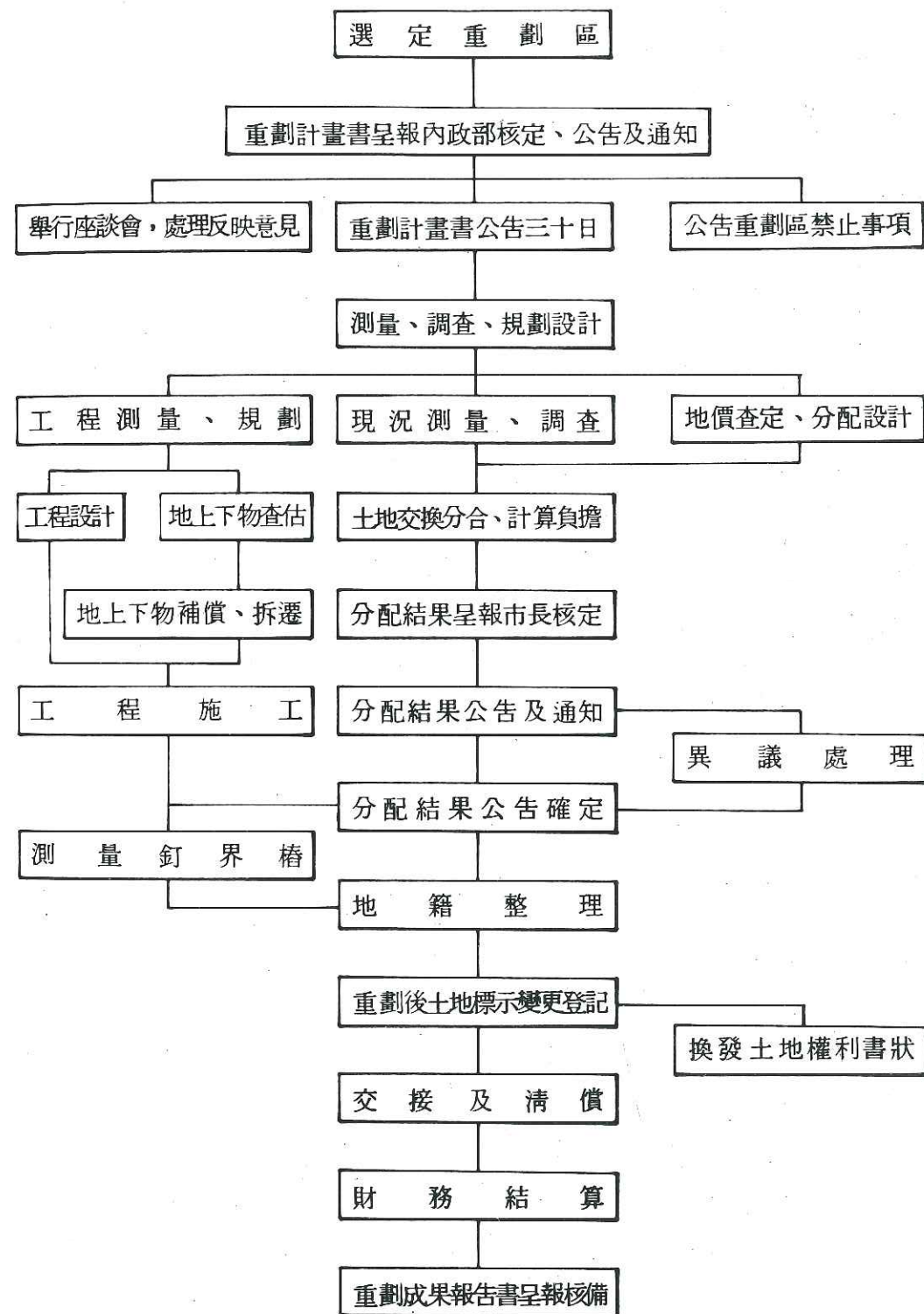
爲促進土地合理利用，提高土地經濟效益，本府乃依據都市細部計畫辦理市地重劃，其主要任務爲：

1. 無償取得道路、公園等公共設施用地。
2. 興建公共設施工程，如道路、排水之主要工程及電力、電訊、自來水、瓦斯之地下管道配合工程。
3. 辦理土地交換分配工作，務使每宗土地均面臨計畫道路，使大小、形狀、位置，均合於建築使用。

本市內湖區第三期市地重劃區重劃前除少數舊有房舍外，大部分地區均爲農田及山坡地，屬尚未發展地區，且因區內地形地界彎曲不整，部分土地細碎，地勢低窪，又缺乏公共設施等原因致未能發展。

本府爲開發東內湖地區之建設發展，乃以市地重劃方式開發，使其成爲優良之居住環境。

辦理內湖區第三期市地重劃程序表



壹、重劃區名稱及其位置

本重劃區定名為「台北市內湖區第三期市地重劃區」，位於內湖第一、二期重劃區西南側，東側以內湖七號路為界，西側距工兵學校約 800公尺，南側為南北高速公路，北側為康寧社區。

貳、重劃區土地總面積、筆數及土地所有權人總數

- 一、土地總面積：23.5631公頃
- 二、土地所有權人：土地 268筆。其中公有土地36筆，私有土地232筆，土地所有權人計156人。

參、辦理經過

一、區內土地除少數舊有房舍外，大部分土地為農田及山坡地，地勢起伏不平，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，以謀土地之最高經濟利用。

二、禁建等事項之核定：

本府報奉行政院以六十九年十月十六日台六九內字第 11937號函核定，並於六十九年十一月十三日以府地重字第 43764號公告自六十九年十一月十三日至七十年五月十二日止，禁止土地移轉、分割、建築等事項為期一年六個月。

三、重劃計畫書之擬定、報核、公告：

本府於七十年四月二日以府地重字第 13473號函報准內政部以七十年四月二十日台內地字第 15730號函核定，並於七十年四月廿八日以府地重字第

16638號公告自七十年四月二十九日起至七十年五月二十八日止。

四、重劃土地分配結果之公告：

土地分配結果，經本府於七十年十二月九日以府地重字第 58141號公告，自七十年十二月十二日起至七十年一月十日止，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：

本府於七十年四月二十六日以府地重字第 17753號函請本市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，經於七十年五月十日全部登記完竣。

六、核發重劃負擔總費用證明書：

本府於七十年六月十日以府地重字第 25598號函通知土地所有權人領取，計 676張。

七、土地點交：

重劃後土地經本市土地重劃大隊於七十四年七月十八日以北市地重一字第2752號函通知土地所有權人於七十四年七月二十二日至七十四年七月三十一日實地指界點交土地予所有權人接管使用。

八、抵費地處理：

抵費地共六筆，面積計3.7489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 380,181,259元。

肆、重劃土地分配結果及所有權人負擔：

- 一、本重劃區土地總面積 23.5631公頃，分配結果如下：

(一)一般建築用地： 18.8984公頃

(二)公共設施用地： 4.6647公頃

二、本重劃區平均總負擔 34.51%(詳如負擔總計表)

伍、重劃工程

本重劃區之工程計有：整地工程、道路工程、排水工程、污水工程、路燈工程、代辦電力工程、代辦電信工程等七項。(詳如工程明細表)

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土地受益比例共同負擔，計無償取得公共設施用地4.6647公頃及節省重劃開發費用新台幣288,412,867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

本重劃區成果公告期間反應良好，並無異議案之提出。

捌、財務結算

一、支出部分：

本重劃區費用支出總計新台幣264,803,884元

(一)重劃事業費新台幣292,251元

(二)施工補償費新台幣25,594,894元

(三)施工費新台幣172,534,473元

(四)貸款利息新台幣63,516,138元

(五)差額地價補償費新台幣2,866,128元

二、收入部分：

本重劃區經費總收入為已標售抵費地計新台幣380,181,259元。

三、收支相抵：盈餘新台幣115,377,375元。

四、本重劃區財務結算於七十八年六月二十九日以府地重字第341928號公告三十日。

五、本重劃區盈餘新台幣 115,377,375元，依市地重劃實施辦法第46條規定辦理。

玖、檢討

內湖區第三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，重劃後效益顯著。

本重劃區係內湖地區第三個辦理之重劃區，民衆對重劃效益尚不了解，且因缺乏與民衆充分溝通說明，故於辦理之初，受到區內土地所有權人群起反對，後經多次召開說明會說明重劃意旨與計畫要點並酌予修正原訂重劃範圍，始獲得大部分土地所有權人之支持，而使得重劃工作能順利圓滿達成。

嗣後重劃區應多作宣導，使民衆能充分瞭解辦重劃之效益，以免因對重劃之誤解而造成無謂之抗爭。

台北市內湖區第三期市地

重劃區範圍		內湖區新里族段葫蘆洲小段及十四分小段暨五分小段等部份地區，東側以內湖第七號道路為界，西側距工兵學校約 800公尺，南側為南北高速公路，北側為康寧社區。		
重劃情形	一	重劃範圍內土地總面積：23.5631公頃		
		1.私有土地面積：17.6004公頃		
		2.公有土地面積：5.9116公頃		
		3.未登記土地面積：0.0511公頃		
	二	原公有道路、溝渠、河川等抵充面積：0.0511公頃		
		1.已登記土地面積：0.0511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：3人 私有：153人		
	四	重劃前每平方公尺平均地價及總價	總價	993,617,120元
			每平方公尺平均地價	4,226元
各項負擔	五	重劃後公共設施用地負擔總面積：4.6647公頃		
		1.臨街地特別負擔面積：1.0081公頃		
		2.一般負擔總面積：3.6566公頃		
	六	公共設施用地負擔總地價：197,130,222元		
		1.臨街地特別負擔：42,602,306元		
		2.一般負擔：154,527,916元		
	七	費用負擔總額：288,412,867元		

重劃區計算負擔總計表

各項負擔	八	重劃前後每平方公尺平均地價上漲率：2.42475154		
	九	一般負擔系數：0.063242449		
		計算式： $\frac{(46647-511-10081) \times 4226}{10247 \times (235631-511)} = 0.063242449$		
	十	費用負擔系數：0.148933659		
		計算式： $\frac{288,412,867}{10247 \times (235631-46647)} = 0.148933659$		
重劃後情形	十一	平均負擔比率	公共設施用地負擔平均比率	19.62%
			費用負擔平均比率	14.89%
			合計	34.51%
	十二	重劃後每平方公尺平均地價及總價	總價	1,936,519,048元
			每平方公尺平均地價	10,247元
備註	十三	重劃後可供建築土地面積：18.8984公頃		
		1.分配土地面積：15.1495公頃		
		2.抵費地面積：3.7489公頃		

台北市內湖區第三期市地

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
已標售抵費地 價款	380,181,259			
合 計	380,181,259			
盈 餘	115,377,375			

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	292,251			
施 工 補 償 費	25,594,894			
施 工 費	172,534,473			
貸 款 利 息	63,516,138			
差額地價補償費	2,866,128			
合 計	264,803,884			

台北市內湖區第三期重劃區工程明細表

工 程 項 目		單 位	數 量
整 地 工 程	挖 土 石 方	M ³	658,125.76
	填 方	M ³	544,465.64
	廢 方 處 理	M ³	113,660.12
道 路 工 程	鋪 設 路 面	M ²	35,183.-
	邊 坡 植 草	M ²	615.94
	水 泥 磚 護 坡 面	M ²	540.30
排 水 工 程	U 型 側 溝	M	8,657.44
	雨 水 下 水 道 涵 管	M	2,096.41
	人 孔	座	42.-
污 水 工 程	埋 設 污 水 管	M	2,658.86
	人 孔	座	69.-
	挖 土 石 方	M ³	17,679.32
路 燈 工 程	路 燈	盞	144.-
	埋 設 P.V.C. 管	M	6,450.62
	低 壓 手 孔	座	14.-
代 辦 電 力 工 程	埋 設 P.V.C. 管	M	6,227.30
	低 壓 手 孔	座	28.-
	人 孔	座	13.-
代 辦 電 信 工 程	埋 設 P.V.C. 管	M	1,531.20
	大 手 孔	座	12.-
	P.V.C. 標 示 帶	M	510.40
開 工 日 期		71年5月8日	
完 工 日 期		74年3月27日	
工 程 總 價		172,534,473.-	



重 劃 前 地 貌





重劃前地貌



召開土地所有權人座談會





重劃工程施工情形



重劃後現況





重劃後現況



重劃後現況





重劃後現況

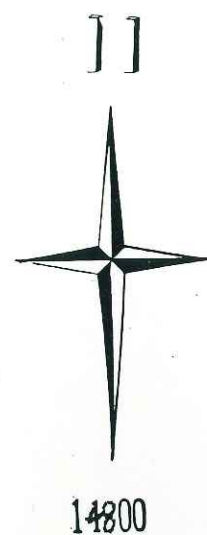




重劃後現況

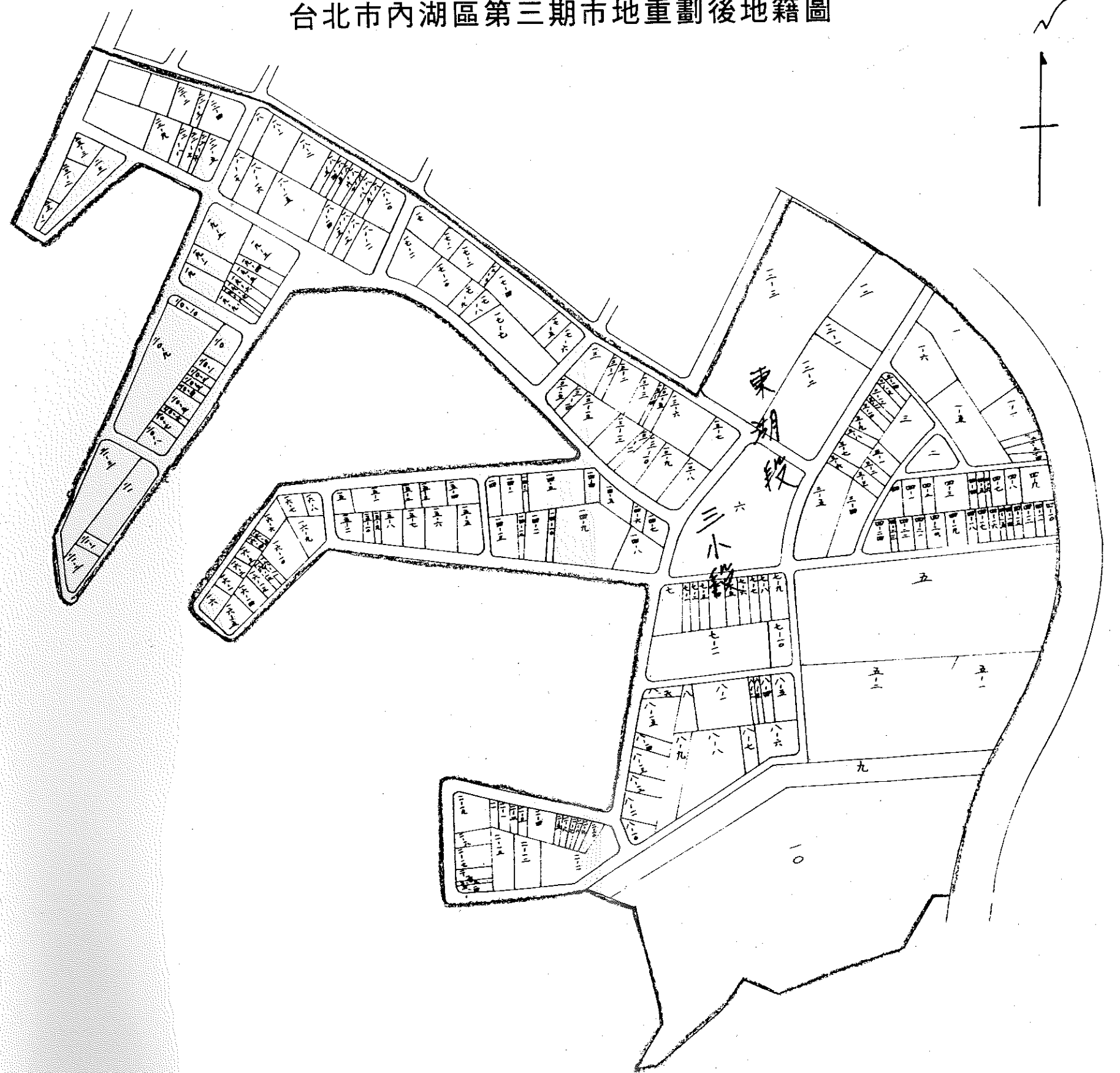


台北市內湖區第三期市地重劃區重劃前地籍圖



製圖單位：台北市土地重劃大隊

台北市內湖區第三期市地重劃後地籍圖



統一編號：

031953790020