

臺北市內湖區第五期 市地重劃報告書



臺北市政府 編印
中華民國99年6月

目錄

壹、前言.....	1
貳、重劃區位置.....	3
參、重劃區面積及參與重劃人數.....	4
肆、辦理流程.....	5
伍、辦理經過.....	6
陸、重劃工程.....	16
柒、重劃負擔.....	20
捌、財務結算.....	22
玖、重劃效益.....	23
拾、遭遇困難及因應措施.....	28
拾壹、檢討與建議.....	32
附件、相關文號一覽表.....	34

圖目錄

圖 1	重劃前棄置廢土及設立違章工廠情形	2
圖 2	重劃區位置圖	3
圖 3	重劃區航照圖	3
圖 4	重劃前土地權屬面積分析圖	4
圖 5	重劃辦理流程圖	5
圖 6	區內拆遷情景及「《臺北城市檔案》16 個搬家的故事」	8
圖 7	重劃前地價等級圖	9
圖 8	重劃後地價等級圖	10
圖 9	土地合併協調會及土地分配公告	11
圖 10	重劃後土地使用分區面積分析圖	12
圖 11	交地說明會及交地實況	13
圖 12	抵費地位置圖	14
圖 13	重劃區內施工過程	16
圖 14	區內公共工程施作	17
圖 15	草種噴植暨景觀植栽	18
圖 16	區內共同負擔之公共設施用地	20
圖 17	重劃前後地籍之比較	23
圖 18	重劃前後土地使用對照圖	24

圖 19	重劃區土地使用分區示意圖	25
圖 20	臺北市產業軸帶計畫圖	26
圖 21	重劃後景象	27
圖 22	受保護樹木處理情形	29
圖 23	住宅區一隅	30
圖 24	工商混合區及辦公服務區一隅	31

表目錄

表 1	重劃前土地權屬一覽表	4
表 2	重劃後土地使用分區一覽表	11
表 3	抵費地一覽表	15
表 4	工程費用明細表	19
表 5	計算負擔總計表	21
表 6	財務結算收支明細表	22

壹、前言

「市地重劃」係依照都市計畫規劃內容，將都市一定範圍內之土地加以規劃整理，興辦各項公共設施，並於扣除參與重劃之土地所有權人依受益比例應共同負擔之公共設施用地及提供抵付各項費用所需土地後，再按原有土地相關位次辦理交換分合為形狀整齊且臨路之土地，重新分配予土地所有權人之開發方式。政府執行市地重劃之效益對社會整體層面而言，可節省政府財政支出、健全地籍管理並促進都市健全發展；對參加重劃之土地所有權人而言，可增漲土地價值、享受減稅利益並改善生活品質。

本重劃區重劃前除散布有磚窯及簡陋之建築外，其餘大部分土地均為農田，地勢略低，屬尚未發展地區。本府 70 年 7 月 1 日府工二字第 25372 號公告發布實施「擬定內湖區新里族段羊稠小段附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案」明定本區採市地重劃方式開發，並俟堤防興建完成後再行辦理。嗣 82 年底基隆河完成截彎取直工程，本區因此得以展辦市地重劃，惟因原計畫擬興築之堤防已調整為道路用地，致公共設施用地比例達 46%，已超過法定負擔，因而使本案延宕。

另本地區由於長期處於未開發狀態，區內部分土地遭堆置廢土及設立違章工廠（如圖 1），而形成都市建設之死角，

相較已次第開發完成之鄰近地區，本區顯有低度利用之情形，因此區內土地所有權人遂強烈訴求本府儘速開發。



圖 1 重劃前棄置廢土及設立違章工廠情形

本府自 85 年起陸續邀集當地里民代表協商，於獲致同意重劃負擔在 47% 以內辦理市地重劃之共識後，即研擬修訂都市計畫，並於 90 年 9 月 14 日以府都二字第 9010998300 及 9010260200 號公告發布實施「修訂臺北市內湖區新里族段羊稠小段附近地區主要計畫案」及「擬訂臺北市內湖區新里族段羊稠小段附近地區細部計畫案」即展辦市地重劃。

本重劃區從都市計畫、都市設計審議、土地改良物拆遷補償、受保護樹木移植及復育及重劃工程，即經各主管機關嚴格審查，辦理期間並不斷地協調，其共同目標是希冀於開發後，樹立良好的重溝通劃典範，提升土地所有權人與鄰近居民生活環境品質，促進土地合理利用，提高土地利用價值。

貳、重劃區位置

本重劃區位於高速公路、成功路、南京東路、舊宗路及行善路所圍地區，如圖 2、3 所示。



圖 2 重劃區位置圖



圖 3 重劃區航照圖

參、重劃區面積及參與重劃人數

一、重劃前土地面積：40.1757 公頃。

二、重劃前土地筆數：1,157 筆。

三、重劃前土地所有權人：公有 2 人，私有 726 人，共計 728 人（如表 1），重劃前土地權屬分析如圖 4。

表 1 重劃前土地權屬一覽表

權屬區分	人數	百分比(%)	面積(公頃)	百分比(%)
公有土地	2	0.27	0.5709	1.42
私有土地	726	99.73	39.2291	97.64
權屬未定地	-	-	0.3757	0.94
合計	728	100	40.1757	100

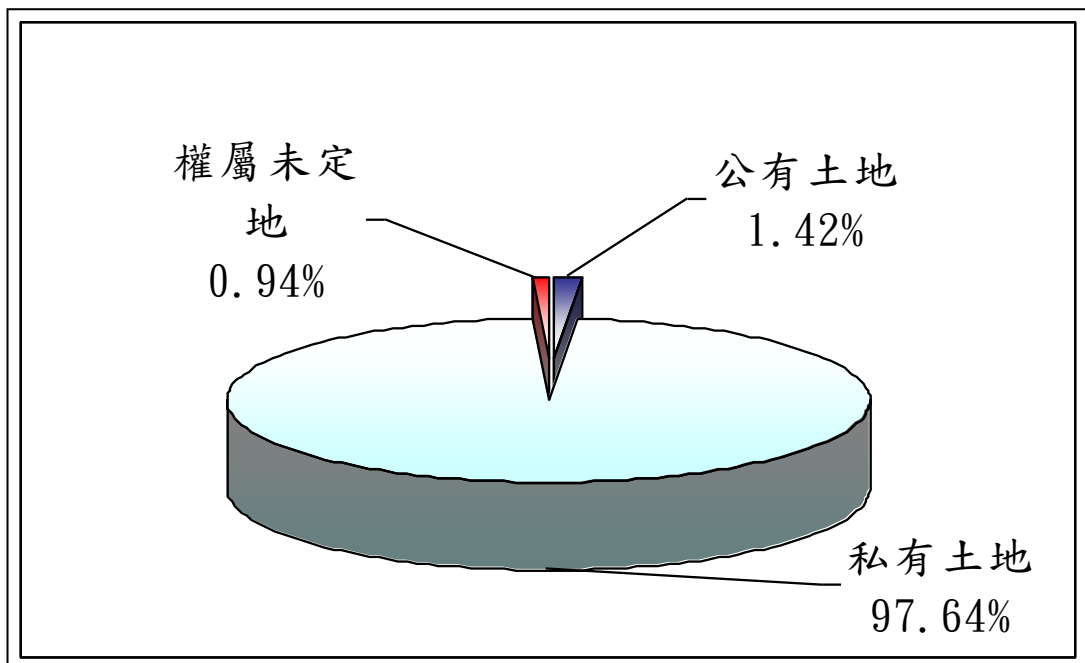


圖 4 重劃前土地權屬面積分析圖

肆、辦理流程

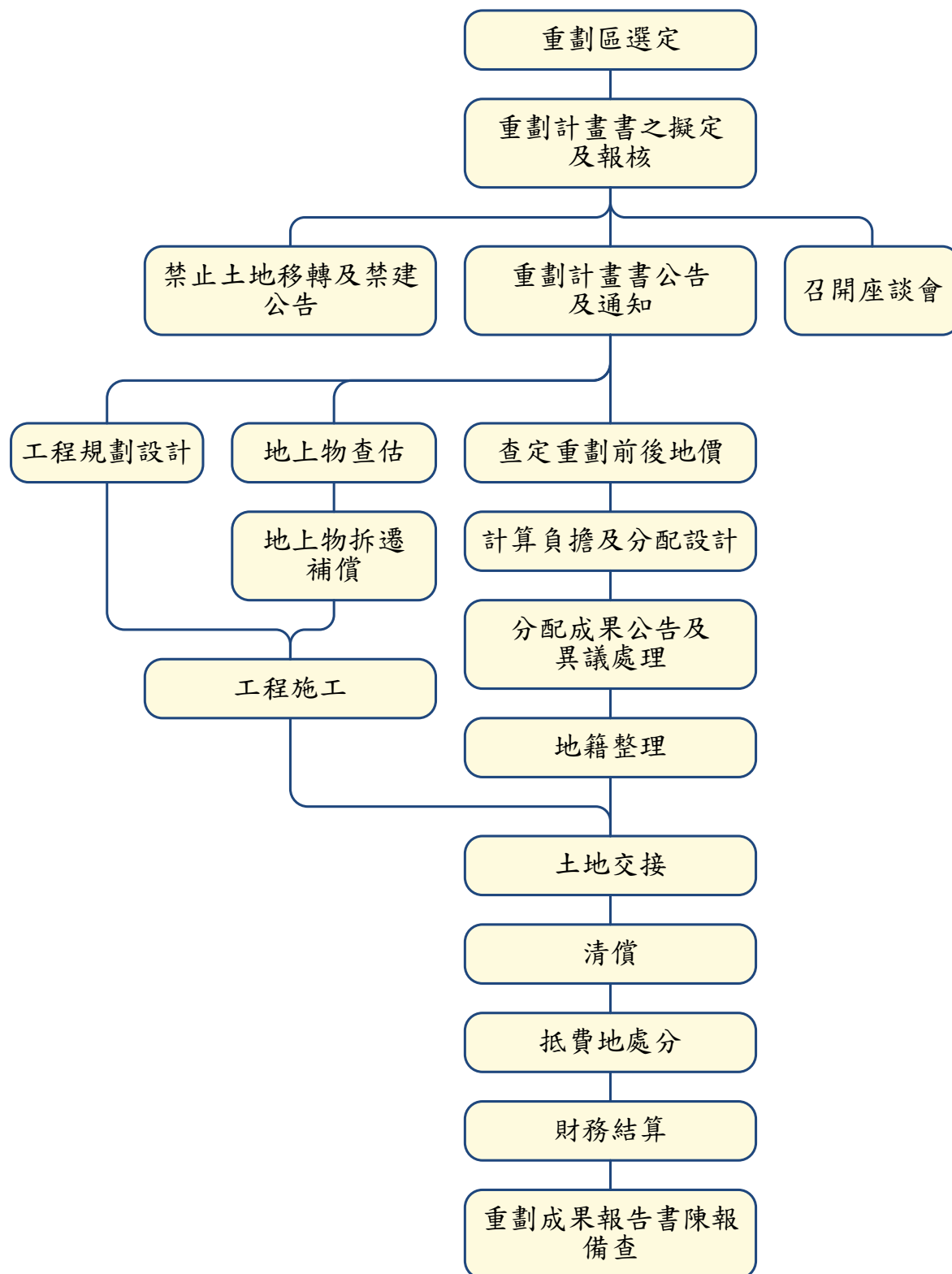


圖 5 重劃辦理流程圖

伍、辦理經過

一、重劃範圍之核定

91年2月26日邀集本府相關機關辦理重劃範圍會勘，91年3月7日北市地重字第09160001100號函檢送勘查範圍報告紀錄表予本府相關機關，並於91年3月15日簽奉本府核定實施。

二、重劃計畫書之擬訂、報核及公告

重劃範圍核定後即擬具重劃計畫書，以91年3月18日府地重字第09103869500號函報奉內政部以91年4月4日台內中地字第0910084080號函核定重劃計畫書。嗣經本府以91年4月17日府地重字第09112274500號公告，期間自91年4月18日起至91年5月17日止共計30日。

三、公告禁限建事項

重劃區內禁止或限制土地移轉、分割或設定負擔及建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形等事項，經本府以91年4月4日府地重字第09106615300號函報奉內政部以91年4月16日台內中地字第0910005662號函核定。復經本府以91年9月12日府地重字第09117350900號公告，其中禁止

土地分割及建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形期間自 91 年 9 月 20 日起至 93 年 3 月 19 日止計 1 年 6 個月；禁止土地移轉或設定負擔期間自 92 年 7 月 20 日至 93 年 3 月 19 日止。

四、地上物拆遷補償

本重劃區前因基隆河堤防尚未興建而暫緩辦理，復因都市計畫大幅修訂，遭逢諸多開發限制及都市計畫變更衝擊，致重劃開發延宕。重劃前建物低矮老舊，違建工廠林立，且遭廢土傾倒，於重劃開辦前民眾蜂擁搶建；若俟重劃辦理時對新違建予以補償，將增加重劃負擔，阻礙重劃作業，爰專案查報 84 年以後興建之新違建，由前重劃大隊及建管處承辦員挨家挨戶展開勘查。因新違建數量龐大，而且一旦被勘定是新違建，就得不到任何補償，承辦人員經常要忍受新違建戶的言語嘲諷和威脅。新違建戶為爭取拆遷補償費成立自救會發動數次抗爭，幾經折衝說明，最後於重劃計畫書公告前以強制執行完成新違建拆遷。

重劃計畫書公告後即辦理測量、調查、計算及造冊等作業，以 92 年 11 月 14 日府地重字第 09202108400 號公告本重劃區應行拆遷或清除之建築及農作改良物補償

費及拆遷期限，公告期間自 92 年 11 月 14 日起至同年 12 月 13 日止，拆遷期限為 93 年 4 月 14 日。重劃區內應發給土地改良物拆遷補償費計新臺幣 7 億 7,907 萬 5,999 元，並以 92 年 12 月 25 日北市地重三字第 09230715900 號函通知領取補償費。

本重劃區原有之合法建物總計 314 戶，承辦人不畏風雨，穿梭往返各巷弄，疏導拆遷，終於完成全部之拆遷作業，並得到多位拆遷戶表達感激之心意，本拆遷案並列入臺北市政府 95 年 4 月出版之「《臺北城市檔案》16 個搬家的故事」拆遷安置成功案例（如圖 6）。



圖 6 區內拆遷情景及「《臺北城市檔案》16 個搬家的故事」

五、重劃前後地價評定

(一)重劃前地價查估

本重劃區重劃前地價係調查區內各宗土地位置、地勢、交通、利用狀況，並參酌當期公告現值及重劃負擔等因素，將全區劃分為 2 個地價等級（如圖 7）。

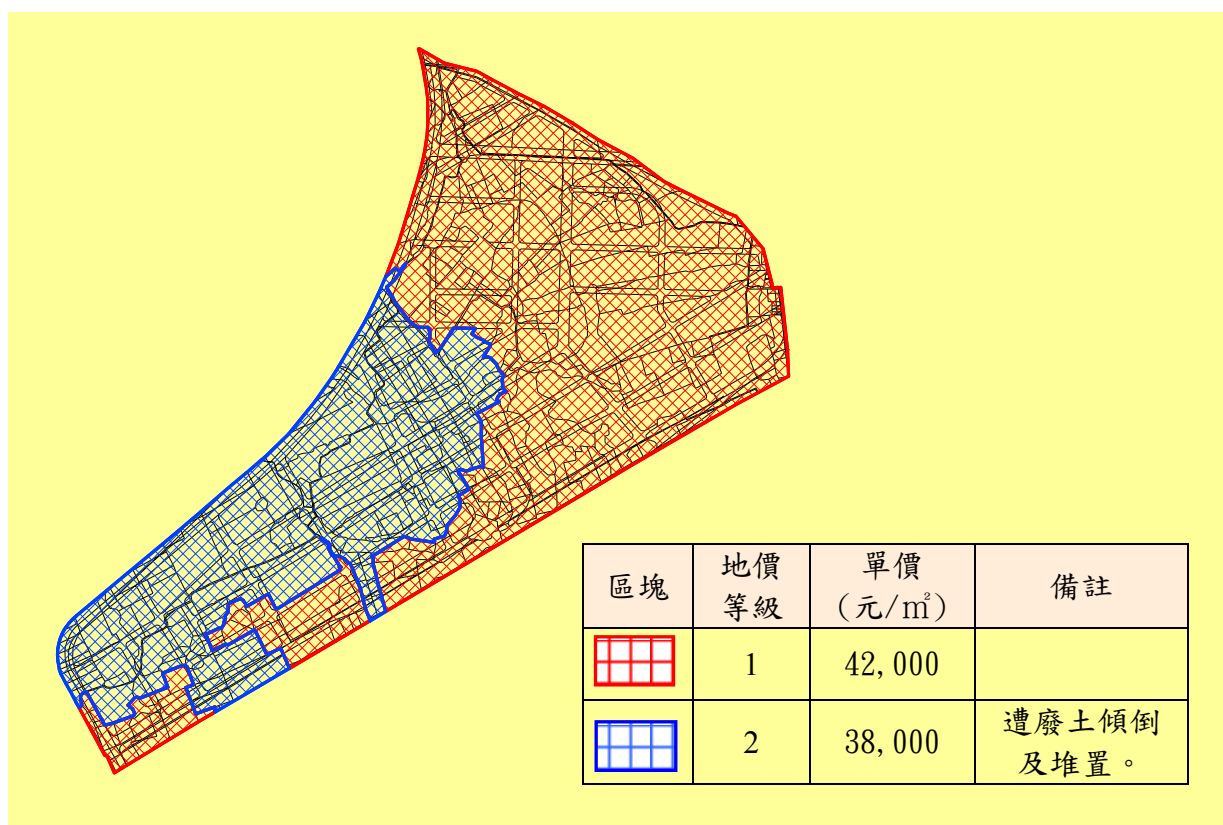


圖 7 重劃前地價等級圖

(二)重劃後地價查估

重劃後地價係考量各街廓土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區、重劃後預期發展情形及全區重劃負擔之公平性，將全區劃分為 6 個地價等級，以作為計算公共用地負擔、費用負擔、土地交換分配及補償標準（如圖 8）。

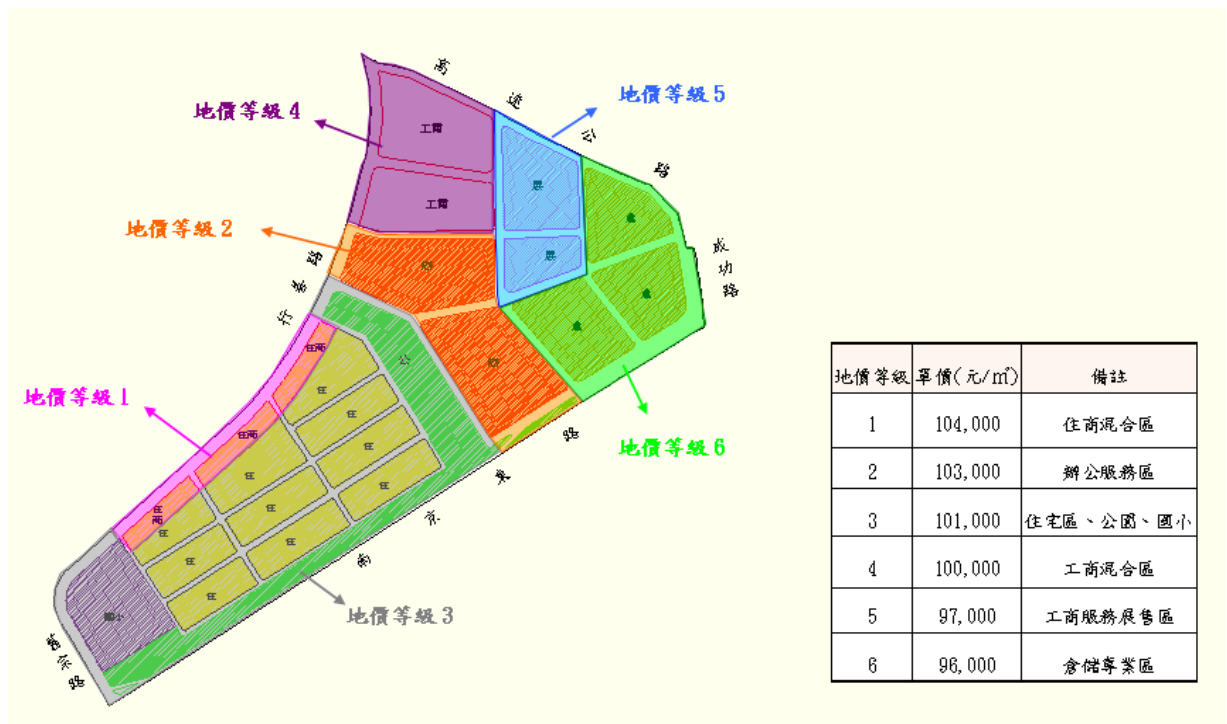


圖 8 重劃後地價等級圖

(三)重劃前後地價評定

重劃前後地價於 92 年 8 月 20 日經本市地價及標準地價評議委員會第 14 次委員會議評定，平均評定重劃前地價為每平方公尺 40,510 元，平均評定重劃後地價為每平方公尺 100,215 元。

六、土地分配結果公告

本府以 93 年 10 月 12 日府地重字第 09322881500 號公告土地分配各項圖冊，公告期間自 93 年 10 月 14 日至 93 年 11 月 12 日止計 30 日（如圖 9），並通知土地所有權人。

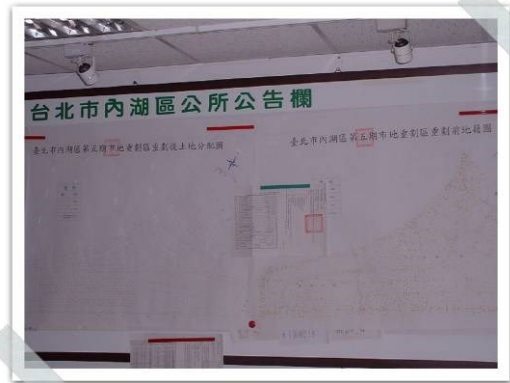


圖 9 土地合併協調會及土地分配公告

本區重劃後土地總面積 40.2287 公頃，提供可建築土地面積計 24.8086 公頃，公共設施用地面積計 15.4201 公頃（詳如表 2 及圖 10）。

表 2 重劃後土地使用分區一覽表

使用分區	面積(m ²)	小計	百分比(%)	小計
住宅區	76,282.26	248,085.36	18.96	61.67
住商混合區	18,822.18		4.68	
工商混合區	37,815.42		9.40	
辦公服務區	48,101.16		11.96	
倉儲專業區	43,147.57		10.73	
工商服務展售區	23,916.77		5.95	
國小用地	19,770.31	154,201.18	4.91	38.33
公園用地	40,249.16		10.01	
道路	94,181.71		23.41	
合計	402,286.54	402,286.54	100	100

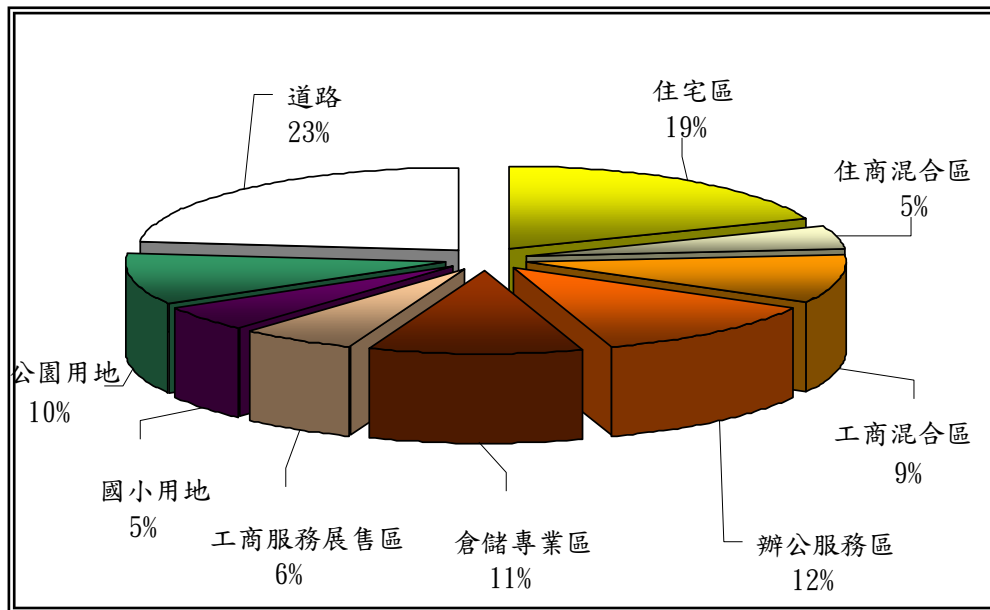


圖 10 重劃後土地使用分區面積分析圖

七、異議處理

重劃土地分配結果公告期間，計有異議案 6 件，其中 5 件，經調處後已圓滿解決。1 件異議人要求重新調整分配，經審酌異議人土地分配結果均符合市地重劃實施辦法相關規定，爰以 93 年 11 月 24 日府地重字第 09322883300 號函將查處結果函復異議人，因仍有異議，遂於 94 年 1 月 27 日召開調處會議，經調處不成，於 94 年 2 月 17 日報請內政部裁決，該部以 94 年 2 月 25 日內授中辦地字第 0940042267 號函復同意依原土地分配結果辦理。惟異議人仍不服內政部裁決結果，而於 93 年 12 月 21 日提起訴願，案經內政部以 94 年 8 月 10 日台內訴字第 0940003195 號函送訴願決定書，決定訴願駁回。

八、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，本府以 94 年 3 月 17 日府地重字第 09404656500 號函囑本市中山地政事務所辦理權利變更登記及換發土地所有權狀，經該所於 94 年 5 月 31 日函復辦竣登記。

九、核發重劃負擔總費用證明書

本重劃區核發之重劃負擔總費用證明書計 872 張，本府以 94 年 6 月 8 日府地重字第 09404659400 號函送土地所有權人並列冊檢送稅捐稽徵機關。

十、土地點交：

本重劃區為順應土地所有權人期望儘早開發利用之訴求，乃於確保施工品質及街廓面積正確之前提下，依各階段工程完工時程，分別於 95 年 10 月 31 日、96 年 2 月 14 及 96 年 2 月 15 日通知土地所有權人及使用人於辦理實地指界，完成土地點交作業（如圖 11）。



圖 11 交地說明會及交地實況

十一、抵費地處理：

本重劃區土地分配結果公告確定時，抵費地計 19 筆，嗣因臺北松山機場飛航管制區禁止、限制建築範圍減免地價稅案逕為分割增加 3 筆土地，使抵費地成為 22 筆（詳表 3 及圖 12）。其中 16 筆抵費地，已於 96 年 7 月 3 日辦理公開標售並順利標脫，標售總金額計新臺幣 58 億 4,279 萬 9,299 元，依規定優先抵付重劃總費用。另因本重劃區抵費地標售收入扣除重劃總費用已有盈餘，而市有大面積土地取得不易，一旦標售即失去所有權、土地利用方式的控制力及難以配合區域產業發展計畫，且為避免社會負面觀感，爰於 99 年 4 月 8 日簽奉本府核准尚餘 6 筆抵費地不再辦理標售，俟本府相關機關有具體開發計畫後再辦理讓售。

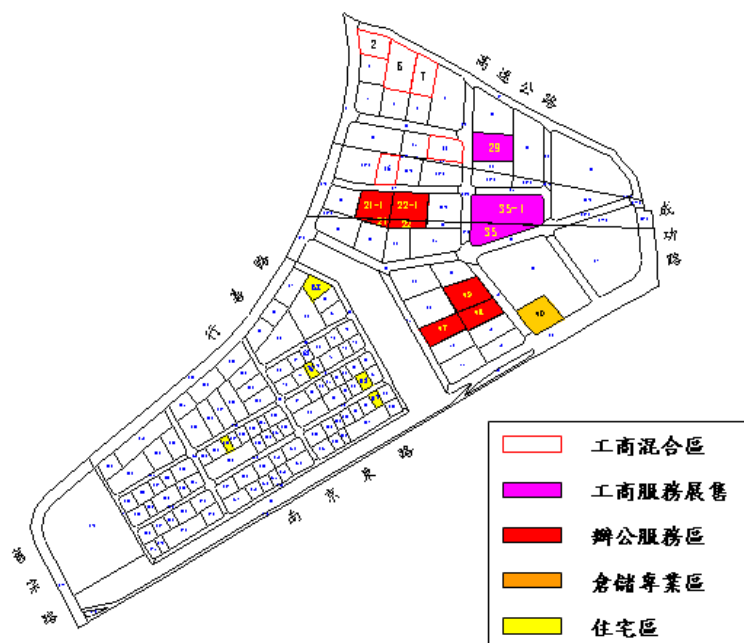


圖 12 抵費地位置圖

表 3 抵費地一覽表

土地標示					使用分區	建蔽率	容積率	評定重劃 後地價 (元/m ²)	標售價款(元)	備註
區	段	小段	地號	面積 (m ²)						
內湖	潭美	五	2	1831.09	工商混合區	50%	225%	100,000	243,760,000	
			6	3402.21	工商混合區	50%	225%	100,000	452,760,000	
			7	2195.02	工商混合區	50%	225%	100,000	292,160,000	
			11	2107.39	工商混合區	50%	225%	100,000	522,880,000	
			16	1575.62	工商混合區	50%	225%	100,000	342,220,000	
			21	384.08	辦公服務區	40%	225%	103,000		奉示保留 不標售
			21-1	2529.39	辦公服務區	40%	225%	103,000		奉示保留 不標售
			22	802.81	辦公服務區	40%	225%	103,000		奉示保留 不標售
			22-1	2691.51	辦公服務區	40%	225%	103,000		奉示保留 不標售
			29	3028.60	工商服務展售 區	50%	225%	97,000	568,999,999	
			35	2479.54	工商服務展售 區	50%	225%	97,000		奉示保留 不標售
			35-1	5680.47	工商服務展售 區	50%	225%	97,000		奉示保留 不標售
			40	2777.08	倉儲專業區	60%	225%	96,000	320,000,000	
			47	2278.00	辦公服務區	40%	225%	103,000	669,840,000	
			48	2127.05	辦公服務區	40%	225%	103,000	625,460,000	
			49	2738.85	辦公服務區	40%	225%	103,000	805,360,000	
			62	1059.10	一般住宅區	45%	225%	101,000	379,080,000	
			68	389.46	一般住宅區	35%	225%	101,000	121,344,300	
			76	384.49	一般住宅區	35%	225%	101,000	117,680,000	
			93	489.62	一般住宅區	35%	225%	101,000	152,553,300	
			97	408.52	一般住宅區	35%	225%	101,000	121,180,000	
			128	345.09	一般住宅區	35%	225%	101,000	107,521,700	
22 筆			面積	41704.99				5,842,799,299		

陸、重劃工程

本重劃區臨行善路之原有大土丘土方在100萬立方公尺以上，除約24萬立方公尺土方以廢方處理外運外，其餘採近運利用填方處理，因土方數量龐大，且易受天候影響施工，加上承商動員機具、人員不足，致施工進度緩慢及落後，另因舊宗路及行善路口污水下水道管線工程因遭遇地下不明障礙物多次改線，且最後定案之路線，推進過程中仍於地下約11公尺深處遭遇不明障礙物，因障礙物處理費時且造成施工機具損壞送修，導致竣工日期展延。

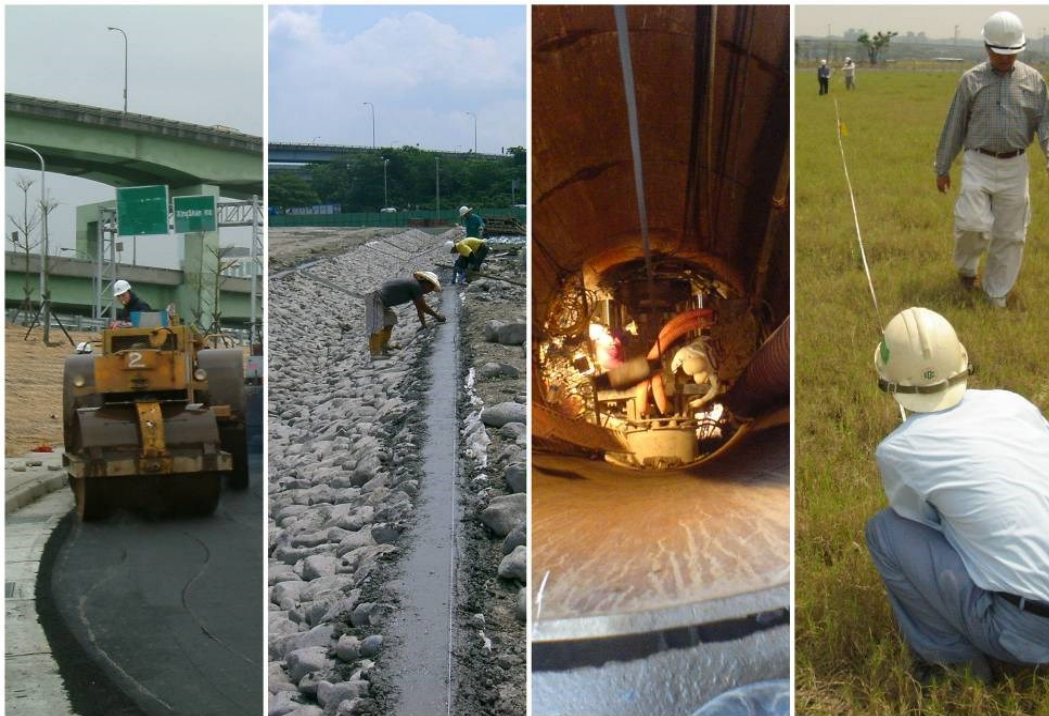


圖 13 重劃區內施工過程

為解決工程進度嚴重落後問題，除自94年10月13日起，每週邀集監造商及承造商召開趕工會議研商趕工事宜

外，並督促施工廠商加強檢討相關人力工班、機具及工作面，使重劃工程順利竣工。

重劃工程（如圖 13、14）自 93 年 9 月 30 日開工至 96 年 5 月 9 日完工，並於 97 年 12 月 29 日完成工程驗收作業相關事宜。另依 97 年 11 月 10 日研商本重劃區公共工程驗收接管單位意見處理事宜會議結論：「有關臨南京東路側人行道跨越重劃區排水溝之通道（蓋板橋 2 處），確有需要依新工處及公園處建議增設欄杆護欄…另案發包施工。」，爰於工程驗收後賡續辦理增設欄杆及人行道等零星工程。



圖 14 區內公共工程施作

本重劃區工程項目計有整地工程、道路工程、排水工程、污水工程、電纜溝工程、電力電信管線埋設工程、交通工程、道路照明工程及景觀植栽（如圖 15）等（詳如表 4）。



圖 15 草種噴植暨景觀植栽

表 4 工程費用明細表

工程項目	金額(新台幣元)
圍籬及廢棄物處理工程費用	4,611,209
公共工程施工費	586,930,618
負擔自來水管線工程費	23,130,401
委託技術服務費	30,908,446
工程管理費	6,673,337
空氣污染防治費	7,769,842
交通設施費用	13,233,554
改善路燈遷移費用	552,461
新設路燈線路補助費及配合成功路 2 段 200 巷改道路燈電費	3,501,954
管線銜接申請道路挖掘費用	620,360
物價指數調整工程費	16,617,141
共同管道管理及維護費	1,934,146
調解增加監造服務費	2,967,101
增設欄杆及人行道工程費用	309,331
共同管道由臺電及中華電信分擔費用	-37,495,764
臺灣電力公司分擔費用	-16,889,618
中華電信股份有限公司分擔費用	-5,094,155
新建工程處分擔費用	-50,171,513
(工程總價)	590,108,851

柒、重劃負擔

本重劃區公共設施用地平均負擔比率為 37.19%，重劃費用平均負擔比率為 8.80%，合計總平均負擔比率為 45.99%，計算負擔總計表（詳如表 5）。

一、公共設施用地負擔

重劃共同負擔之公共設施用地計有公園、道路及國小（如圖 16），面積計 154,201.18 平方公尺，扣除原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地後共同負擔總面積計 146,872.07 平方公尺，平均負擔比率為 37.19%。



圖 16 區內共同負擔之公共設施用地

二、重劃費用負擔

本重劃區之總開發費用（含工程費、重劃費用及貸款利息）計 34 億 8,309 萬 5,737 元，折算抵費地面積 41704.99 平方公尺，平均負擔比率為 8.80%。

表 5 計算負擔總計表

重劃區範圍		位於高速公路、成功路、南京東路、舊宗路及行善路所圍地區。		
重劃前情形	一	重劃區土地總面積	401,757 平方公尺	
		1. 私有土地面積	392,291.30 平方公尺	
		2. 有土地面積	5,708.70 平方公尺	
		3. 未登記土地面積	3,757 平方公尺	
		4. 實測誤差面積	-530.1498 平方公尺	
	二	原公有道路、溝渠、河川等抵充面積		6,800 平方公尺
		1. 已登記土地面積		3,043 平方公尺
		2. 未登記土地面積		3,757 平方公尺
	三	重劃範圍內土地所有權人數：公有 2 人，私有 726 人，共計 728 人。		
	四	評定之重劃前平均地價及總地價	總地價	16,275,146,000 元
每平方公尺地價			40,509.93 元	
各項負擔情形	五	公共設施用地扣除原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地後共同負擔總面積		
		1. 臨街地特別負擔×(1-C)		146,872.0728 平方公尺
		2. 一般負擔		18,515.7363 平方公尺
	六	費用負擔總額	128,356.3365 平方公尺	
重劃後情形	七	總地價	3,483,095,737 元	
		每平方公尺地價	24,861,856,256 元	
	八	重劃後可分配土地面積	100,215.10 元	
計算負擔	九	重劃前後每平方公尺平均地價上漲率	248,084.9272 平方公尺	
	十	公共設施用地一般負擔係數：0.131369869		
		計算式： $\frac{128,356.3365 \times 40,509.9251537}{100,215.102 \times (401,757 - 6800)}$		
	十一	費用負擔係數：0.140097976		
		計算式： $\frac{3483095737}{100215.102 \times [401757 - (6800 + 146872.0728)]}$		
十二	平均負擔比率	2.47384071		
備註	1. 公共設施用地負擔平均比率： $\frac{146,872.0728}{(401,757 - 6,800)} = 37.19\%$			
	2. 費用負擔比率： $\frac{3,483,095,737}{10,0215.102 \times (401,757 - 6,800)} = 8.80\%$			

捌、財務結算

本府以 99 年 3 月 24 日府地發字第 09930361000 號公告本重劃區之財務結算明細表(詳如表 6)，其中重劃事業支出 26 億 9,778 萬 6,186 元，收入 72 億 9,432 萬 2,639 元，收支相抵盈餘 45 億 9,653 萬 6,453 元。

表 6 財務結算收支明細表

重劃事業收入		
項 目	金 額(元)	備 註
一、差額地價收入	0	
二、抵費地出售收入	5,842,799,299	抵費地計 22 筆，面積 4.170499 公頃，已出售 16 筆，面積 2.713719 公頃。
三、未出售抵費地	1,451,523,340	未出售抵費地計 6 筆，面積 1.45678 公頃，按重劃後評定地價估列。
小 計	7,294,322,639	
重劃事業支出		
項 目	金 額(元)	備 註
一、重劃工程費	590,108,851	
二、重劃業務費	4,846,257	
三、地上物補償費	779,075,999	
四、貸款利息	117,803,846	
五、地價補償費	1,205,951,233	
小 計	2,697,786,186	
盈 餘	4,596,536,453	

玖、重劃效益

一、消除畸零地（如圖 17），促進土地合理利用，提高土地利用價值。

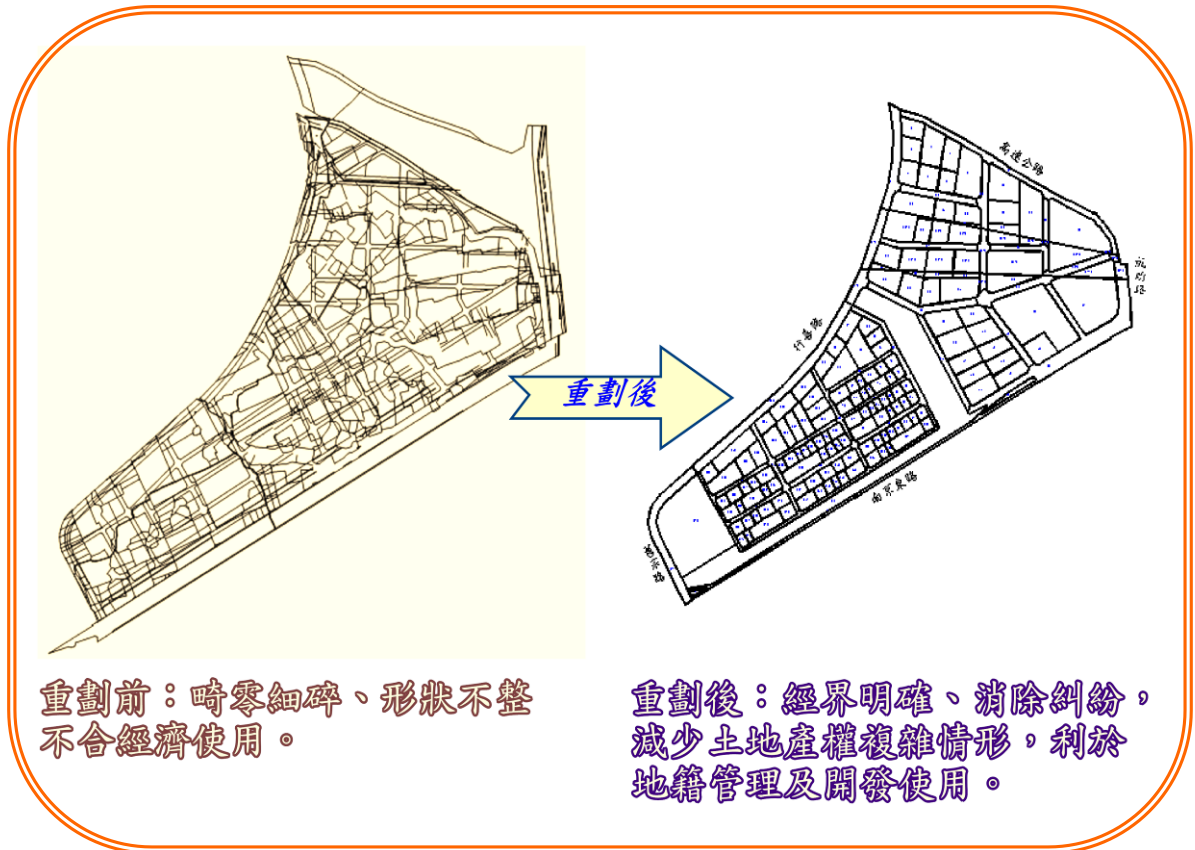


圖 17 重劃前後地籍之比較

二、本重劃區提供可建築用地 24.8085 公頃，其中規劃「住宅區」、「住商混合區」可容納近萬人居住外，亦配合產業環境及優越之區位條件劃設特定專用區，如「工商混合區」、「辦公服務區」、「倉儲專業區」及「工商服務展售區」等作為工商業發展之腹地，以帶動區域發展及提升土地開發效益（如圖 18）。

重劃前是地籍雜亂、窪地、磚窯廠、大量的廢土回填、任意傾倒，形成處處山丘，骯髒混亂之區域。



重劃後土地經交換分合並加以整地、排水及道路等重劃工程後，區內各宗土地坵塊整齊且面臨道路，立即可為合理、經濟之建築使用，增益土地之價值。

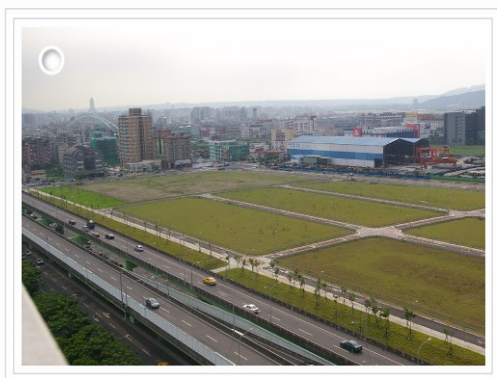


圖 18 重劃前後土地使用對照圖

三、本重劃區完成開發後提供道路、鄰里公園、國小等公共設施用地，面積計 15.4202 公頃，由區內土地所有權人按其受益比例共同負擔，節省政府徵收公共設施用地費用 79 億 7,149 萬 1,263 元及開發費用 14 億 9,183 萬 4,953 元，共計 94 億 6,332 萬 6,216 元。此外，透過本市土地重劃抵費地出售盈餘款基金的運作，可節省本府對本重劃區未來公共設施建設、管理、維護費用之支出。

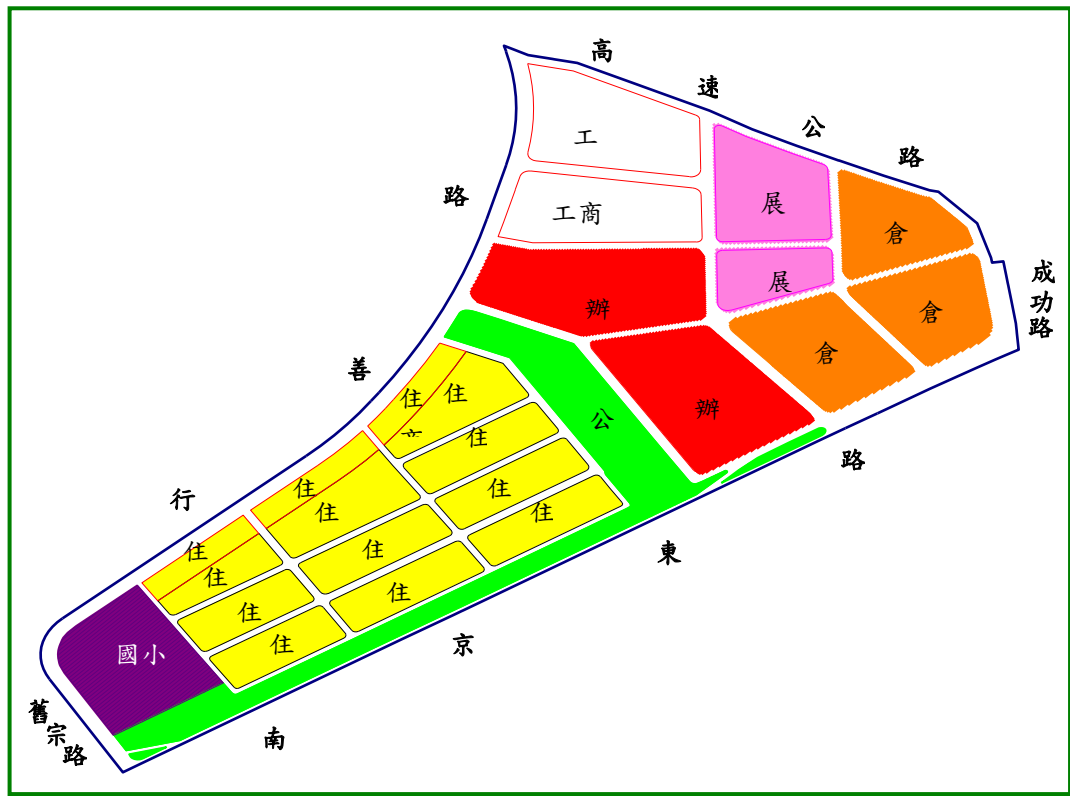


圖 19 重劃區土地使用分區示意圖

四、重劃後依照都市計畫細部計畫開闢道路、完成排水系統、裝設路燈等公共設施，使成為基本生活環境良好之地區，提高土地利用價值。另本重劃區為避免工商、辦

公及倉儲等區域之土地使用影響住宅區及住商混合區內居住之寧適性，特別規劃興闢公園作為區隔，提升本地區實質環境品質。

五、本重劃區為一複合型工商居住生活機能圈，位於本市產業軸帶之重要位置（如圖 20），向北可延伸至士林北投科技園區，向南可連接南港經貿園區，具區位優勢。未來將與鄰近的大彎南段、內湖科技園區，發展成為臺北市的精華地區，發展潛力十足。整合內湖區之工業發展，並與南港經貿園區產生互動，提昇全市整體工商發展。



圖 20 臺北市產業軸帶計畫圖



圖 21 重劃後景象

拾、遭遇困難及因應措施

本重劃區於辦理期間，即因法令及現實問題而窒礙難行，茲將遭遇之各項困難及因應措施，分別探討如下：

一、為土地分配需求修訂土地使用管制規定

本重劃區內土地細碎，其中未達都市計畫所訂最小建築面積標準 1000 平方公尺之小面積土地所有權人約占全區 84%，加以重劃辦理期間正值房地產景氣低迷，地主多傾向領取地價補償而較無參與土地分配之意願，因此，申請合併分配者極少，恐導致本案補償金額大增、市府財政困難等問題，而喪失重劃以分配土地為主之精神，爰建請本府都市發展局檢討變更原都市計畫最小建築面積標準修正為住宅區不得小於 300 平方公尺，並於 93 年 4 月 22 日公告實施，以利重劃配地及基地利用。

二、強制拆除違建以維護社會公平正義

本重劃區前因基隆河堤防尚未興建而暫緩辦理，後又因都市計畫大幅修訂確定後，始得開辦重劃作業，致延宕期間不法違建搶建嚴重，重劃開辦前大型工廠以及汽車維修廠等趁機搶建，產生約 70 戶新違建，辦理重劃時若補償新違建之拆遷補償費，將加重重劃負擔。本府乃於重劃計畫書公告前強制執行拆遷，且不予補償，展現了公權力維護社會公平正義之體制，徹底消弭趁機搶

建之非法行為。

三、受保護樹木之移植

本重劃區內計有 3 棵老榕樹因符合「臺北市樹木保護自治條例」規定，而列為受保護樹木。工程規劃設計時，因該 3 棵樹木皆位於可發回土地所有權人之受配土地，故須辦理移植，爰依規定將受保護樹木移植及復育計畫送文化局轉臺北市樹木保護委員會審查，並經該委會審查核准；工程開工後，施工廠商，即依該移植及復育計畫將 3 棵老樹移植至重劃區之公園內（如圖 22）。



96.2.14 受保護樹木移植情形

圖 22 受保護樹木處理情形

四、建築基地寬、深比例問題及因應

本重劃區內因潭美段五小段 3 地號等 41 筆土地面寬較大及依臺北松山機場飛航管制區禁止、限制建築範圍減免地價稅案逕為分割之潭美段五小段 12-1 地號等 26 筆土地，致上開土地未符合都市計畫有關建築基地寬度與深度比例之規定，無法個別申請建築執照。為因應此

一問題，爰研擬修訂「變更『臺北市內湖區新里族段羊稠小段附近地區細部計畫案』內 X5 道路與南京東路間部分公園用地為道路用地暨修訂部分土地使用分區管制規定案」內部分土地使用分區管制規定內容，於簽奉本府核可後函送本府都市發展局辦理都市計畫變更事宜，並以 96 年 5 月 2 日府都規字第 09601782200 號公告發佈實施。相關土地使用分區管制規定修訂如下：

(一) 修訂建築基地寬度與深度比例之規定

為使本計畫區重劃配地結果符合都市計畫建築基地寬度與深度之規定，調整區內住宅區基地面寬達 20 公尺以上；工商混合區、辦公服務區基地面寬達 30 公尺以上者，得不受原計畫建築基地寬度與深度比例不得大於一比一，且不得小於一比三規定之限制，以利個別基地開發建築使用。



圖 23 住宅區一隅



圖 24 工商混合區及辦公服務區一隅

(二) 增訂「一般住宅區」使用之規定

為避免區內「一般住宅區」(C4、C5、C6、C7、C8、C9、C10 街廓)依第二種住宅區建築物高度及樓層規定，產生容積無法用畢問題，增訂本地區建築基地不適用本市土地使用分區管制規則第11 條之1有關建築物高度不得超過5層樓及17.5公尺之規定。

(三) 增訂逕為分割線相鄰土地一併申請建築之規定

依臺北松山機場飛航管制區禁止、限制建築範圍減免地價稅案辦理逕為分割之潭美段五小段12-1 地號等26 筆土地，其開發建築須與該逕為分割線相鄰土地一併申請建築之規定，以解決該個別基地申請建築執照問題及避免產生畸零地。

拾壹、檢討與建議

內湖區第五期市地重劃區，成功創造複合型工商兼居住機能生活圈、整合區域工商業發展，並於重劃程序中突破開發法令與現實上之重重困難，堪稱公辦市地重劃之典範。

惟本重劃區辦理土地分配作業，因都市計畫與市地重劃脫節、都市計畫所規定最小建築基地面積過大等因素，導致分配作業困難，迭經不斷溝通與協調，辦理都市計畫變更，始順利完成土地分配作業。又因分配作業未查都市計畫規定，致使部分土地之寬深度比不符都市計畫之規定，無法個別申請建築執照，經辦理修訂本重劃區細部計畫之土地使用分區管制規定，方解決此問題。為免重蹈覆轍，謹建議往後辦理市地重劃時應注意下列事項：

一、訂定適宜之最小建築基地面積

都市計畫規劃階段，業務單位應考量開發範圍內土地權屬情形，適時建議發展局訂定適宜之最小建築基地面積，俾利計畫之推動與執行。市地重劃後土地分配之位置，係以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線為準，故最小建築基地規模宜採以基地面積或寬度之方式限制取代建築基地寬度與深度比之規定，俾利市地重劃之推動與執行。另就

街廓之劃設，得建議發展局朝矩形街廓規劃，以利土地分配作業。

二、辦理土地分配作業，須詳細檢視都市計畫相關規定

辦理重劃區分配作業時，須詳細檢視都市計畫相關規定及是否有其他特別規定，使土地分配作業確實依照都市計畫規定辦理。土地分配作業完竣應逐筆過濾檢查其分配形狀、寬深度比，使每筆土地均符合規定。

三、抵費地應儘量調整集中配置

抵費地之分配留設，關係日後標售價格，建議應儘量調整集中配置，以提高土地整體開發利用之效能。

四、避免產生相鄰之抵費地

本重劃區於重劃後有相鄰之土地均為抵費地，建議於辦理地籍整理時，合併成 1 筆地號土地辦理登記，以減少不必要之地籍測量及登記成本、抵費地標售行政作業成本，期使土地能有效整體開發，降低開發成本及提高土地價值等之效益。

附件、相關文號一覽表

事由	文號
重劃範圍函報	本府 91 年 3 月 18 日府地重字第 09103869500 號函
重劃範圍核定	內政部 91 年 4 月 4 日台內中地字第 0910084080 號函
重劃計畫書函報	本府 91 年 3 月 18 日府地重字第 09103869500 號函
重劃計畫書核定	內政部 91 年 4 月 4 日台內中地字第 0910084080 號函
重劃計畫書公告	本府 91 年 4 月 17 日府地重字第 09112274500 號公告
重劃座談會通知	本府 91 年 4 月 30 日府地重字第 09106626400 號函
禁建等事項之函報	本府 91 年 4 月 4 日府地重字第 09106615300 號函
禁建等事項之核定	內政部 91 年 4 月 16 日台內中地字第 0910005662 號函
公告禁建等事項	本府 91 年 9 月 12 日府地重字第 09117350900 號公告
拆遷補償公告	本府 92 年 11 月 14 日府地重字第 09202108400 號公告
土地分配結果公告	本府 93 年 10 月 12 日府地重字第 09322881500 號公告
土地分配結果異議函復	本府 93 年 11 月 24 日府地重字第 09322883300 號函
土地分配結果訴願決定書	內政部 94 年 8 月 10 日台內訴字第 0940003195 號函
土地權利變更登記	本府 94 年 3 月 17 日府地重字第 09404656500 號函
核發重劃負擔總費用證明書	本府 94 年 6 月 8 日府地重字第 09404659400 號函
第 1 次土地點交通知	本府 95 年 10 月 5 日府地發字第 09531170700 號函
第 2 次土地點交通知	本府 96 年 2 月 5 日府地發字第 09630168800 號函
第 3 次土地點交通知	本府 96 年 2 月 6 日府地發字第 09630176500 號函
財務結算公告	本府 99 年 3 月 24 日府地發字第 09930361000 號公告

臺北市內湖區第五期市地重劃報告書

編 著：臺北市府地政處土地開發總隊

出 版 者：臺北市府

地 址：臺北市市府路1號

網 址：<http://www.taipei.gov.tw>

電 話：(02)87807056

傳 真：(02)87806119

出版年月：中華民國99年6月

工 本 費： 元

印 刷：

地 址：

電 話：

傳 真：

GPN：

ISBN： - - - -

版權所有 / 翻印必究