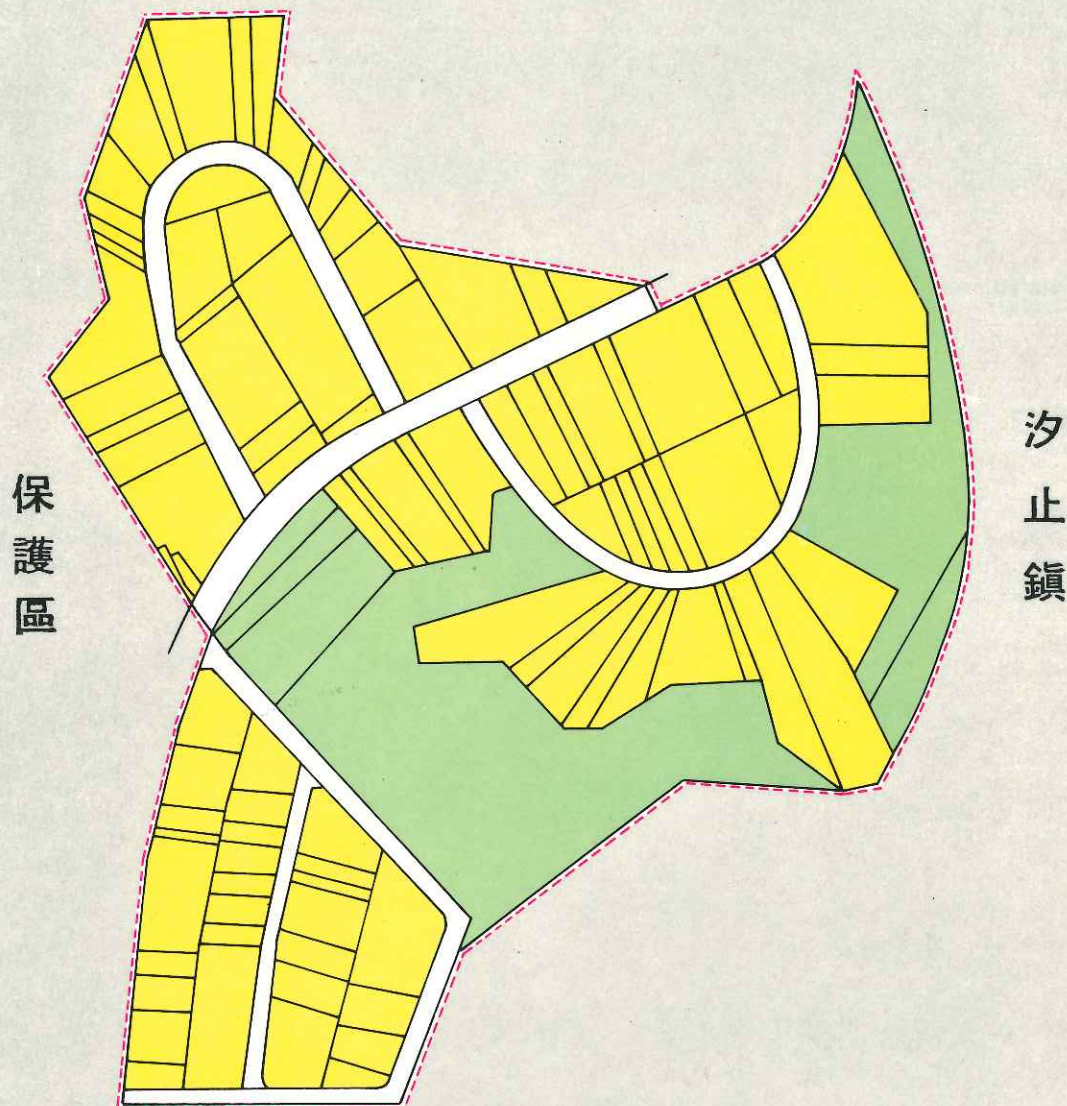


台北市內湖區第八期 市地重劃報告書



內湖區第一期市地重劃區

台北市政府 編印

中華民國七十七年十一月

目 錄

前言

辦理內湖區第八期市地重劃程序表

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）

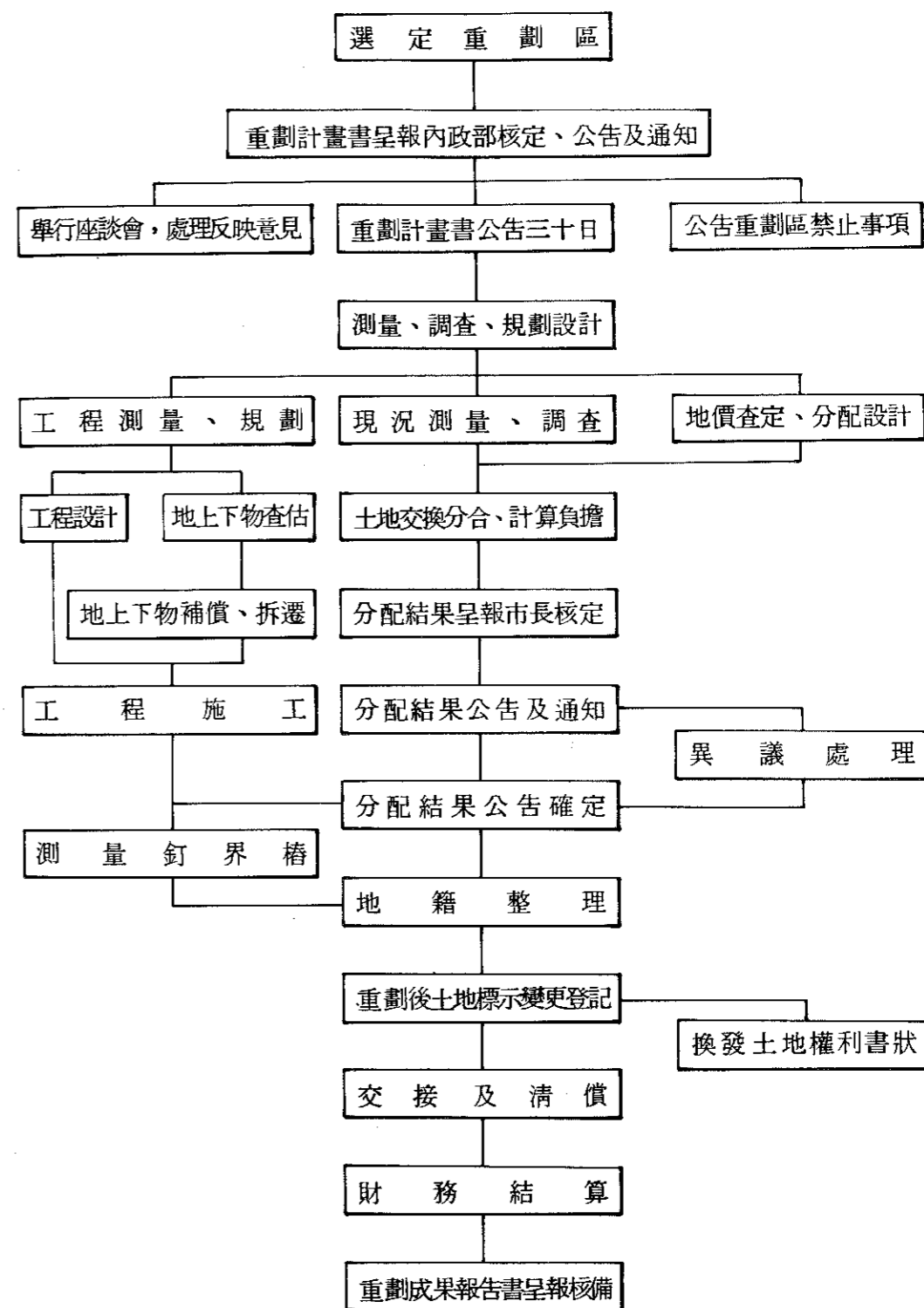
前 言

為促進土地合理利用，提高土地經濟效用，乃依據都市細部計畫辦理市地重劃，其主要任務為：1. 無償取得道路、公園等公共設施保留地。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均由區內土地所有權人以未建築土地折價抵付。3. 土地交換、分配，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。

本市內湖區第八期市地重劃區重劃前除少數舊有房舍外，其餘均為農田及湖泊屬尚未發展地區，其細部計畫雖於民國六十四年九月間發布施行，惟因區內地形地界彎曲不整、部分土地細碎、地勢低窪，復有供下游農田灌溉用之大埤，常因下雨而積水，缺乏公共設施等原因，致未能發展。

本府為開發東內湖地區之建設發展，乃以市地重劃方式開發，使其成為優良之居住環境。

辦理內湖區第八期市地重劃程序表



壹、重劃區名稱及其位置

本重劃區定名為「台北市內湖區第八期市地重劃區」，位於內湖區第一期市地重劃區北側，東鄰台北縣汐止鎮、西為保護區。

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：8.8272 公頃。
- 二、土地所有權人：共 126 戶，土地 237 筆。其中公有土地 35 筆。私有土地 202 筆。

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湖泊，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：
本府報奉行政院以七十一年三月十一日台 71 內字第 5684 號函核定，並於七十一年五月三日以府地重字第 15497 號自七十一年五月三日至七十二年十一月二日止，禁止土地移轉、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：
本府於七十一年三月二十四日以府地重字第 12569 號函報准內政部以七十一年四月十三日台內地字第 79847 號函核定，並於七十一年五月三十日起至七十一年六月二十八日止公告三十日。
- 四、重劃土地分配結果之公告：
土地分配結果，經本府於七十二年二月二十三日以

府地重字第 07417 號公告，自七十二年二月二十五日起至七十二年三月二十六日止，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：

本府於七十三年二月九日以府地重字第 05539 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，經於七十三年三月二日全部登記完竣。

六、核發重劃負擔總費用證明書：

本府於七十二年九月二十九日以府地重字第 43120 號函通知土地所有權人領取，計 306 張。

七、土地點交：

重劃後土地重劃大隊於七十二年十一月二十九日以北市地重一字第 5066 號函通知土地所有權人於七十二年十二月五日至七十二年十二月九日實地指界點交土地予所有權人。

八、抵費地處理：

抵費地共九筆，面積計 0.8390 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 55,668,704 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 8.8272 公頃，分配結果如下：
 - (一)一般建築用地：7.8099 公頃
 - (二)公共設施用地：1.0173 公頃
- 二、本重劃區平均總負擔 19.26% (詳如負擔總計表)。

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

、邊坡處理工程等四項。(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土地受益比例共同負擔，計無償取得公共設施用地 1.0173 公頃及節省重劃開發費用新台幣 59,001,771 元。

三、重劃後區內原來地形不整，面積畸零，高低不平，不適用於建築使用之土地，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

本重劃區成果公告期間計有申請調整位置之異議案二件，經妥慎重劃處理後皆圓滿解決。

捌、財務結算

一、支出部分：

本重劃區費用支出總計新台幣 38,709,575.20 元

(一)重劃事業費新台幣 353,718.20 元

(二)施工補償費新台幣 12,774,803 元

(三)施工費新台幣 14,590,392 元

(四)貸款利息新台幣 9,778,662 元

(五)差額地價補償費 1,212,000 元

二、收入部分：

本重劃區經費總收入爲已標售抵費地計新台幣 55,668,704 元

三、收支相抵：盈餘新台幣 16,959,128.80 元

四、本重劃區財務結算於七十七年七月九日以府地重字第 255559 號公告三十日。

五、本重劃區盈餘新台幣 16,959,128.80 元，依市地重劃實施辦法第 46 條規定辦理。

玖、檢討

內湖區第八期重劃區係爲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，惟因區內部分土地屬山坡地，其整地之標準未於重劃計畫書內詳細說明，致發生交地時部分土地所有權人以工程未完善拒絕接交情事。

嗣後開發山坡地重劃區自應作較周延之規劃，並於重劃計畫書中詳細列明整地之標準，以免類似情形發生。

台北市內湖區第八期市地

重劃區範圍	位於內湖區第一期市地重劃區北側，東鄰台北縣汐止鎮，西為保護區。			
重劃前情形	一	重劃範圍內土地總面積：8.8272 公頃		
		1.私有土地面積：8.4649 公頃		
		2.公有土地面積：0.2795 公頃		
	二	3.未登記權屬土地面積：0.0828 公頃		
		原公有道路、溝渠、河川等抵充面積：0.2500 公頃		
		1.已登記土地面積：0.2500 公頃		
	三	2.未登記土地面積：0		
		重劃範圍內土地所有權人數：公有—2 人 私有—101 人		
	四	重劃前每平方公尺	總價	293,592,672 元
		平均地價及總價	每平方公尺 平均地價	3,326 元
	各項	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：0.7673 公頃	
			1.臨街地特別負擔總面積：0.2264 公頃	
		2.一般負擔總面積：0.5409 公頃		
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：25,520,398 元		
		1.臨街地特別負擔總地價 7,530,064 元		
2.一般負擔總地價：17,990,334 元				
七		費用負擔總額：59,001,771 元		
八		重劃前後每平方公尺平均地價上漲率：2.201142514		
九		一般負擔係數：0.028649911		
		計算式： $\frac{(10173 - 2264 - 2500) \times 3326}{7321 \times (88272 - 2500)} = 0.028649911$		

重劃區計算負擔總計表

負擔	十	費用負擔係數：0.103192746 計算式： $\frac{59001771}{7321 \times (88272 - 10173)} = 0.103192746$		
	十一	平均負擔比率	公共設施用地負擔 平均比率	8.94%
			費用負擔平均比率	10.32%
合計			19.26%	
重劃後情形	十二	重劃後每平方公尺 平均地價及總價	總價	571,762,779 元
		每平方公尺平均地價		7,321 元
	十三	重劃後分配之土地面積：7.8099 公頃		
備註	1.土地所有權人分回土地之面積：6.9709 公頃			
	2.抵費地面積：0.8390 公頃			
		區內新增設之人行步道面積：0.0038 公頃，係以重劃區內之未登記權屬土地予以指配。		

台北市內湖區第八期市地

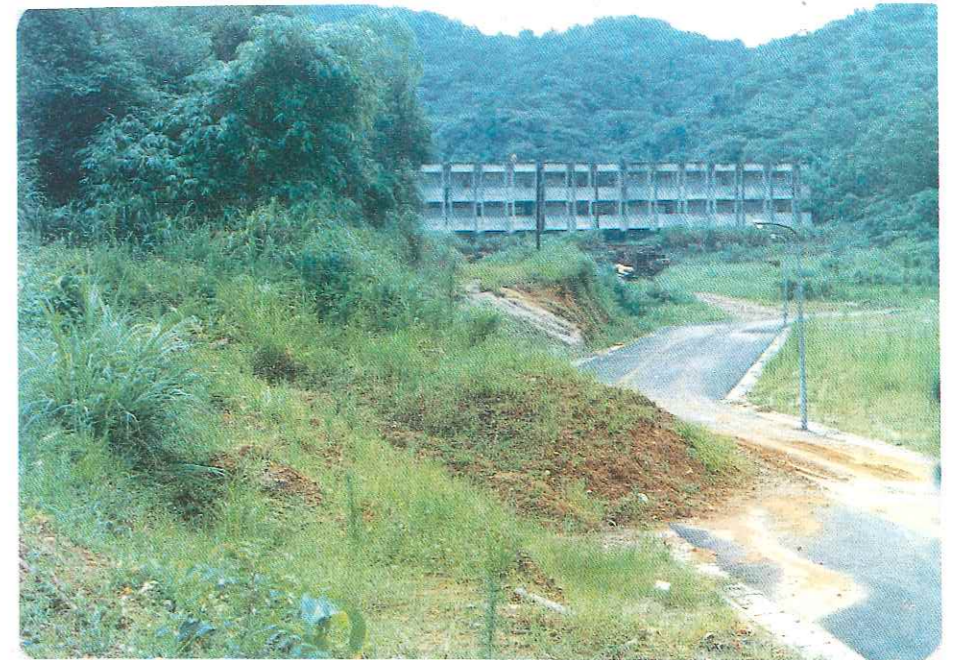
重劃事業收入				
單位：元				
項 目	已收金額	應收未收金額	小 計	備 註
已標售抵費地 價 款	55,668,704			
合 計				
盈 餘	16,959,128.80			

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	353,718.20			
施工補償費	12,774,803			
施 工 費	14,590,392			
貸 款 利 息	9,778,662			
差額地價補償費	1,212,000			
合 計	38,709,575.20			

台北市內湖第八期重劃區工程明細表

工 程 項 目	單 位	數 量
道 路 工 程	道 路 路 面	M ² 6397.53
	擋 土 牆	M ² 93.17
	三 明 治 擋 土 牆	M ² 239.40
排 水 工 程	U 型 側 溝	M 1872.12
	雨 水 下 水 道 管	M 304.32
	箱 涵	M 0
	築 水 井	座 41
路 灯 工 程	路 灯	盞 21
	客 土 柏 生 擋 土 柵	M ² 530
邊 坡 處 理 工 程	截 水 器	M 160
開 工 日 期	71 年 12 月 20 日	
完 工 日 期	74 年 12 月 15 日	
工 程 總 價	14,590,392	



重劃前地貌





重劃前地貌



召開土地所有權人座談會





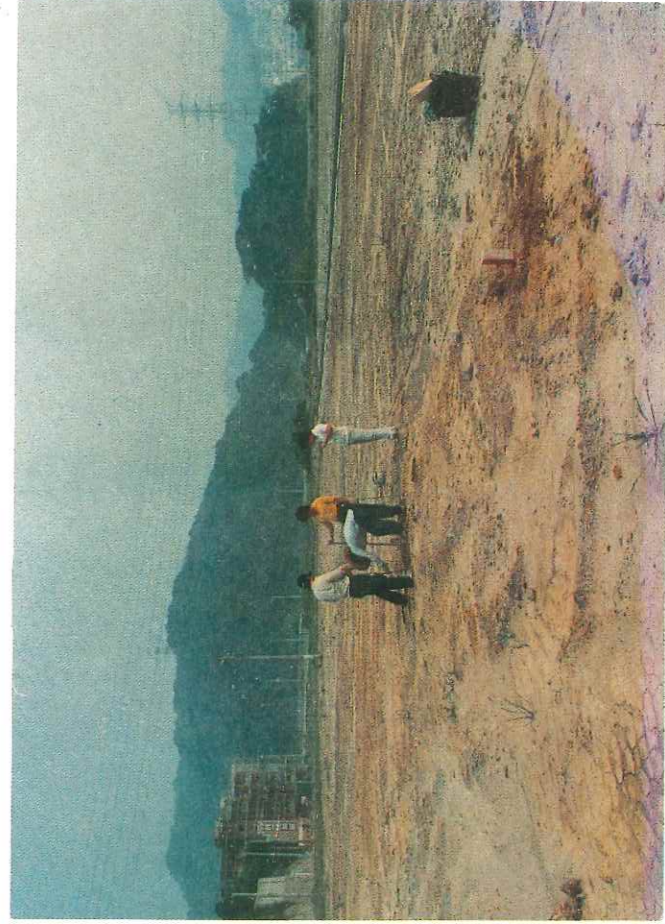
重劃工程施工情形



重劃後地貌（道路工程竣工鳥瞰）



重劃後宗地界址之施測





重劃後點交土地予所有權人



重劃後興建之建築物





重劃後興建之建築物



重劃後現況





重劃後現況



重劃後現況

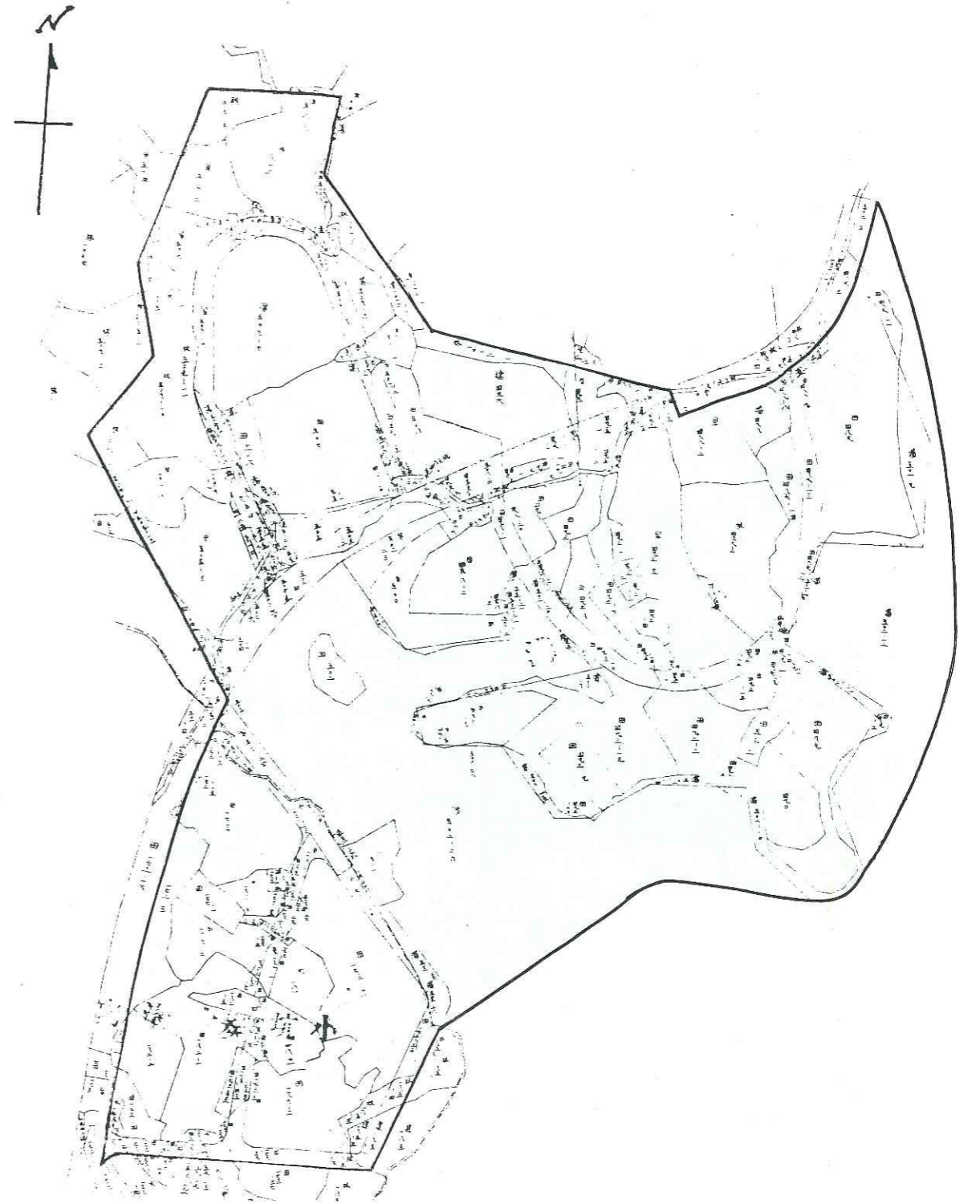




重劃後現況



台北市內湖區第八期市地重劃前地籍圖



統一編號：

031953770036