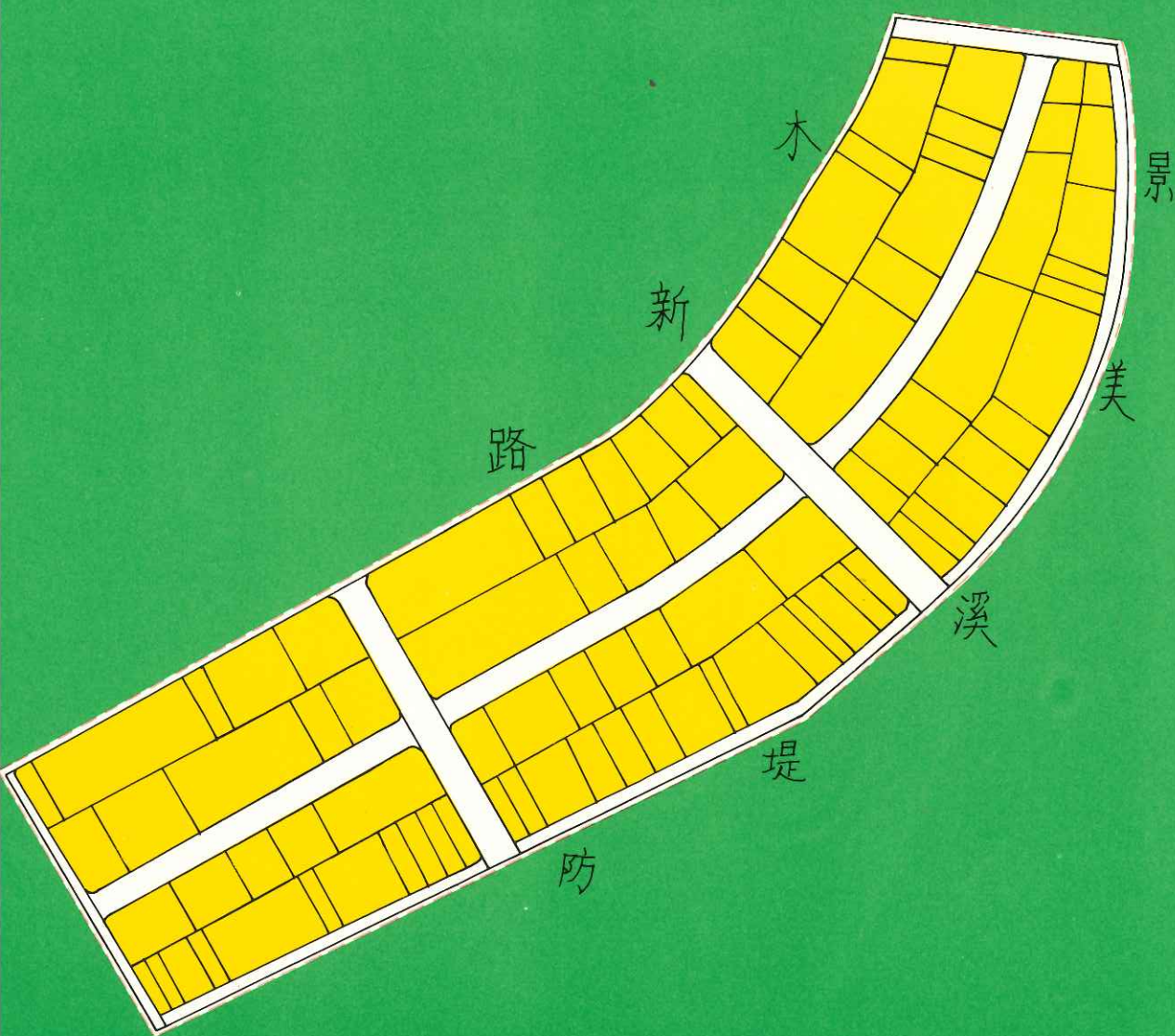


台北市木柵區第一期 市地重劃報告書



台北市政府 編印

中華民國七十六年六月

目 錄

前 言

辦理木柵區第一期市地重劃程序表

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

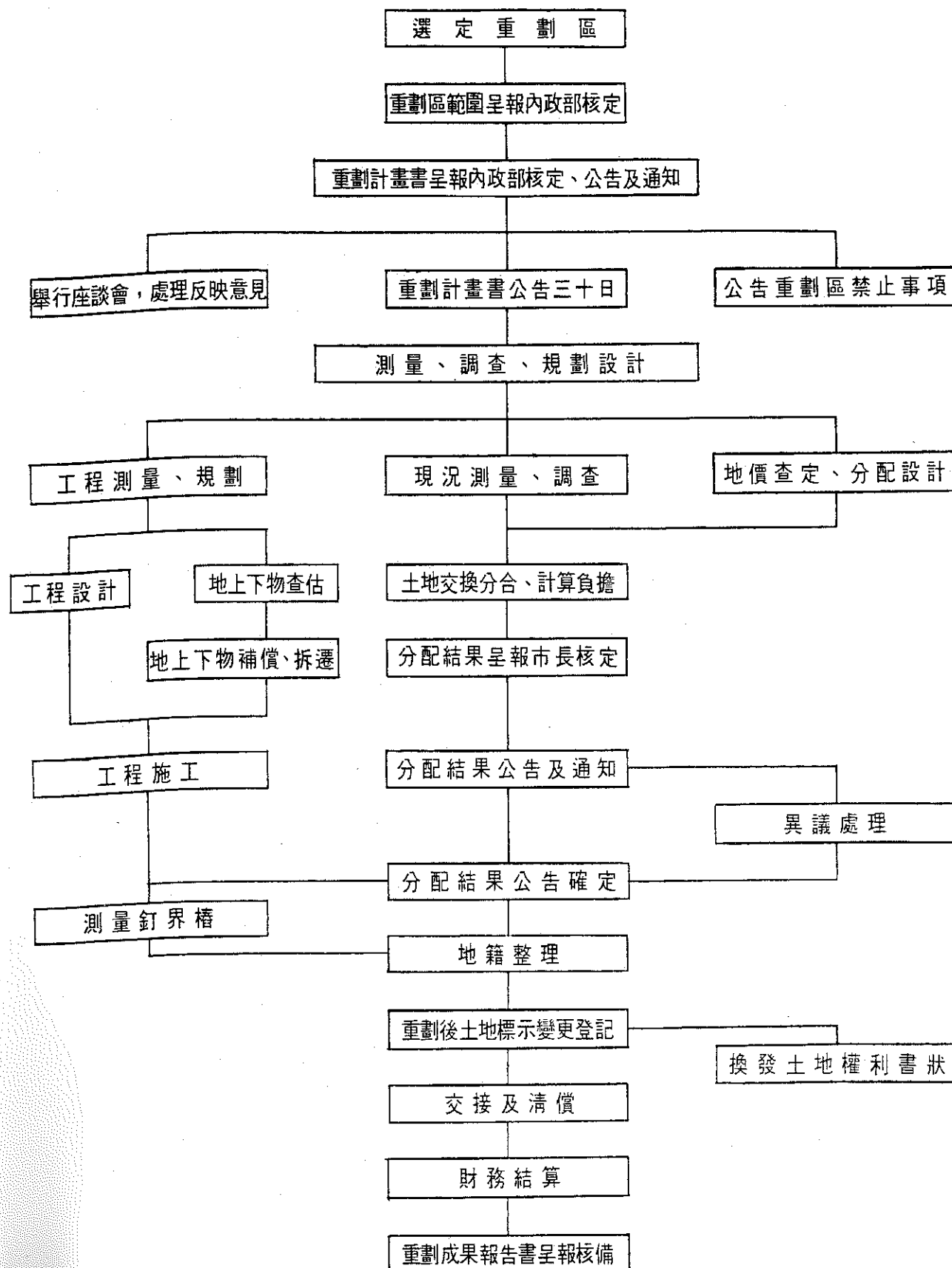
附錄（圖片介紹）

前 言

都市土地每因土地畸零細碎、面積狹小坵形不整及未臨接道路，無法合理利用，市地重劃乃將區內土地依都市計畫重新規劃整理，交換分合，消除畸零狹小坵形不整之宗地，規劃成為整齊方正之坵塊，均面臨道路，立可建築使用，提高其利用價值。

本重劃區係木柵區首次辦理重劃之地區，其重劃前區內環境雜亂，蚊蚋叢生道路未闢，坵形錯綜不整，影響都市發展，實有以市地重劃方式，作綜合性改良，提高土地利用，區內公共設施工程一次施工完成，促進都市發展之必要。

辦理木柵區第一期市地重劃程序表



壹、重劃區名稱及其位置

本重劃區定名為「台北市木柵區第一期市地重劃區」位於木柵區木新路南側，景美溪堤防北側，已發布細部計劃地區。

貳、重劃區土地總面積、筆數及所有權人總數

- 一、土地總面積：3.3625 公頃
- 二、土地所有權人：共51戶、土地 105 筆，其中公有地 1 戶 2 筆，面積 0.0034 公頃，其餘均為私有。

叁、辦理經過

一、重劃之緣起：

本區雖自六十一年即發布實施都市細部計畫，惟因下列因素，未見其發展：

(一)景美溪堤防未完成前本地區易於淹水，故仍以耕作使用為主。

(二)土地坵形，地界彎曲不整，且缺乏公共設施。

本府為促進該區都市發展，乃以市地重劃方式，開發成優良之住宅區，以達土地之經濟利用。

二、重劃範圍之核定：

經本府於民國六十八年十月三日以府地重字第 40384 號函報准內政部以六十八年十月十五日台內地字第 40700 號函核定。

三、禁建等事項之核定：

本府於六十八年五月三十一日以府地重字第 20192 號函報奉行政院以六十八年七月六日，台六八內字第 6702 號函核定，經本府於六十八年七月十九日府地重字第 26479 號公告，自六十八年七月二十日至七十年一月十九日禁止移轉、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：

本府於六十八年十月三日以府地重字第 40384 號函報准內政部以六十八年十月十五日台內地字第 40700 號函核定，經本府於六十八年十月二十九日以府地重字第 42377 號公告，自六十八年十月二十九日至六十八年十一月二十七日止，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，其分配成果於六十九年九月二十六日以府地重字第 40667 號公告，自六十九年九月二十七日至六十九年十月二十六日止，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，無人異議，公告期滿確定，旋即按照分配結果辦理地籍整理，經本府以七十年六月三日府地重字第 24919 號函，請本市古亭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，經於七十年七月五日全部登記完竣。

七、核發重劃負擔總費用證明書：

本府六十九年十二月十七日以六九府地重字第 53266 號函送各土地所有權人計 282 張。

八、重劃土地點交：

於民國七十年四月二十九日及三十日兩天將重劃後土地，依分配結果清冊逐筆於實地指界點交與參加重劃之原土地所有權人。

九、抵費地處理：

本重劃區之抵費地計五筆，面積為 0.1277 公頃，經本市土地重劃大隊於七十五年六月三十日及七十六年二月二十四日分別公開標售完竣，計售得地價款新台幣 33,702,000 元。

肆、重劃土地分配結果及所有權人負擔

本重劃區土地總面積為 3.3625 公頃，分配結果如下：

一、一般建築用地：2.6825 公頃

二、道路用地：0.6800 公頃

其公共設施用地平均負擔比例為 20.22 %

至其費用負擔比例為 3.79 % 總負擔為 24.01 % (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、路燈工程等三項 (如工程明細表)

陸、重劃效益

- 一、重劃後土地即可建築使用促進土地合理利用，提高土地利用價值，並均衡都市發展。改善本區重劃前原髒亂荒蕪之景象，而成爲優良之居住環境。
- 二、無償取得公共設施用地 0.6800 公頃，且重劃開發費用新台幣 23,997,910 元，由參加重劃土地所有權人按其受益比例共同負擔，節省市庫開支。

柒、異議處理情形

土地所有權人異議案計五件：

- 一、對重劃前面積提出異議者二件。
- 二、申請分配土地勿改發差額地價者一件。
- 三、申請改變分配位置者一件。
- 四、申請重新調整分配坵形者一件。

捌、財務結算

- 一、支出部分：本區重劃費用支出總計新台幣 34,619,043.20 元。
 - (一)重劃事業費新台幣 81,325.60 元。
 - (二)施工補償費新台幣 22,270,653.20 元。
 - (三)施工費新台幣 7,511,466.00 元。
 - (四)貸款利息新台幣 683,599.00 元。
 - (五)差額地價補償費新台幣 4,071,999.40 元。
- 二、收入部分：本重劃經費收入總計新台幣

35,854,000.00 元。

(一)已收重劃費用及差額地價新台幣 2,152,000.00 元。

(二)已標售抵費地價款新台幣 33,702,000.00 元。

三、收支相抵計盈餘新台幣 1,234,956.80 元。(詳如后附本府七十六年五月十四日以府地重字第 166216 號公告之財務結算明細表)

四、本重劃區盈餘款新台幣 1,234,956.80 元，依都市土地重劃實施辦法第三十六條規定辦理。

玖、檢討

本地區經區劃整理後，除加速其建設發展外並無償取得公共設施用地 0.6800 公頃，且節省開發費用 34,619,043 元，對市政之建設甚有助益。

台北市木柵區第一期市地

重劃區範圍	木柵區內湖段打鐵寮、新厝等小段部份地區，位於木新路南側，景美溪堤防北側已發佈細部計畫地區。		
重劃前情形	一	重劃範圍內土地總面積：3.3625 公頃。	
		1 私有土地面積：3.3237 公頃。	
		2 公有土地面積：0.0034 公頃。	
	二	3 未登記土地面積：0.0354 公頃。	
		原公有道路、溝渠、河川等抵充面積：0.0354 公頃。	
		1 已登記土地面積：0 公頃。	
	三	2 未登記土地面積：0.0354 公頃。	
		重劃區範圍內土地所有權人：私有 133 人，公有 1 人。	
	四	重劃前每平方公尺總價	346,351,110 元。
		平均地價及總價	每平方公尺平均地價 10,410 元。
各項負擔	五	重劃後公共設施用地負擔總面積：0.6800 公頃。	
		1 臨街地特別負擔總面積：0.3071 公頃。	
		2 一般負擔總面積：0.3729 公頃。	
	六	公共設施用地負擔總地價：70,788,000 元。	
		1 臨街地特別負擔：31,969,110 元。	
		2 一般負擔：38,818,890 元。	
	七	費用負擔總額：23,997,910 元。	
	八	重劃前後每平方公尺平均地價上漲率：1.847358309。	
	九	一般負擔係數：0.06070194。	
		計算式： $\frac{10410 \text{ 元} \times 3729 \text{ m}^2}{19231 \text{ 元} \times (33625 \text{ m}^2 - 354 \text{ m}^2)} = 0.06070194。$	

重劃區計算負擔總計表

負擔計算	十	費用負擔係數：0.04651955。	
		計算式： $\frac{23997910 \text{ 元}}{19231 \text{ 元} \times (33625 \text{ m}^2 - 6800 \text{ m}^2)} = 0.04651955。$	
	十一	平均負擔比率	公共設施用地負擔平均比率 20.22 %。
			費用負擔平均比率 3.79 %。
重劃後情形	十二	平均負擔比率	合計 24.01 %。
	十三	重劃後每平方公尺總價	515,871,575 元
		平均地價及總價	每平方公尺平均地價 19,231 元。
		重劃後可供建築土地面積：2.6825 公頃。	
		1 分配土地面積：2.5548 公頃。	
備註		2 抵費地面積：0.1277 公頃。	

台北市木柵區第一期市地重劃區工程明細表

工 程 名 稱		單 位	數 量
道 路 工 程	挖 方	m^3	2257
	填 方	m^3	1664
	摻砂石料基層	m^2	5324
	碎石級配底層	m^2	5324
	瀝青混泥土面層	m^2	5324
排 水 工 程	U 型 側 溝	m	1243.41
	U - A 型 側 溝	m	234.79
	集 水 井	座	32
	ϕ 400 $\frac{mm}{in}$ RCP	管	90.28
	ϕ 500 $\frac{mm}{in}$ RCP	管	29.28
	ϕ 700 $\frac{mm}{in}$ RCP	管	63.44
人 孔		座	4
路 燈 工 程		盞	24
開 工 日 期			69. 11. 10.
完 工 日 期			70. 4. 30.
工 程 總 價 (元)			7,511,466

台北市木柵區第一期市地重劃區財務結算表

重 劃 事 業 收 入			
項 目	已 收 金 額	小 計	備 註
已收重劃費用 及差額地價	2,152,000.00		
已標售抵費 地 價 款	33,702,000.00	35,854,000.00	
合 計	35,854,000.00	35,854,000.00	
項 目	已 付 金 額	小 計	備 註
重劃事業費	81,325.60		
施工補償費	22,270,653.20		
施 工 費	7,511,466.00		
貸 款 利 息	683,599.00		
差 額 地 價 補 償 費	4,071,999.40	34,619,043.20	
合 計	34,619,043.20	34,619,043.20	
盈 餘	1,234,956.80		



重劃前地貌



重劃施工中情形



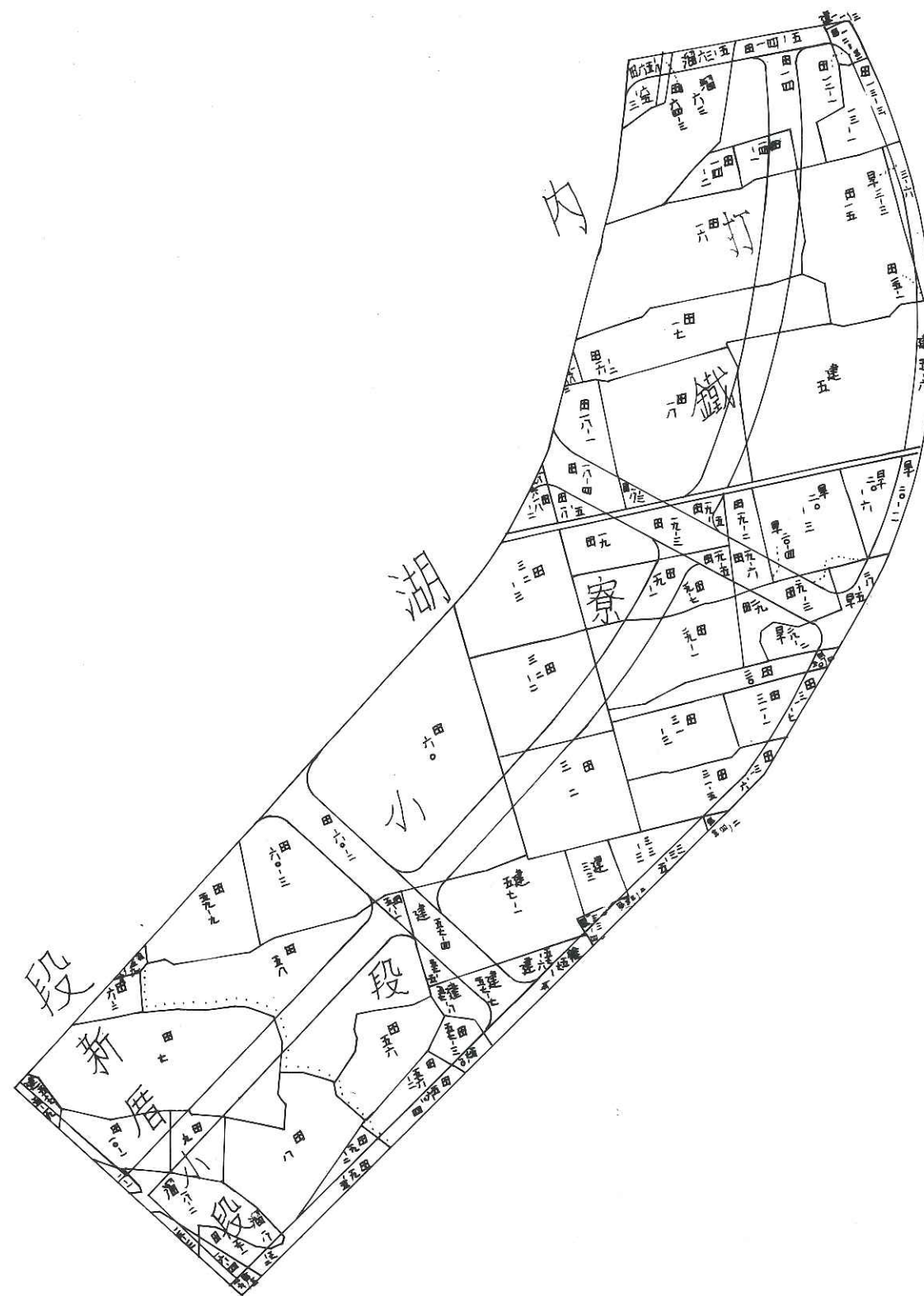
重劃施工後地貌



台北市木柵區第一期市地重劃前地籍圖



重劃後之建物



This is a detailed cadastral map of a village, likely from a historical Japanese document. The map shows a grid of land parcels, many of which are labeled with numbers and the character '雑' (Zappa), indicating land use or ownership. The map is oriented diagonally, with a large area labeled '雑段' (Zappa-dan) in the upper left and a smaller area labeled '新段' (Shin-dan) in the lower right. The map is surrounded by a border, and there are various smaller labels and numbers throughout, suggesting a complex system of land management or taxation.

統一編號：

031953760059