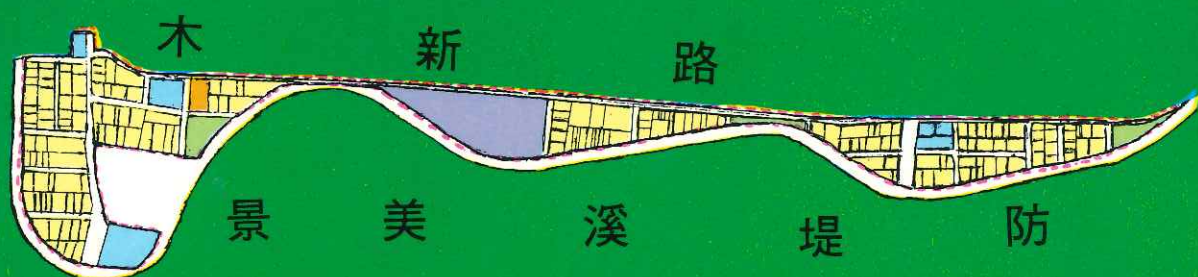


台北市木柵區第三期 市地重劃報告書



台北市政府 編印

中華民國七十九年四月

目 錄

前言

辦理木柵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

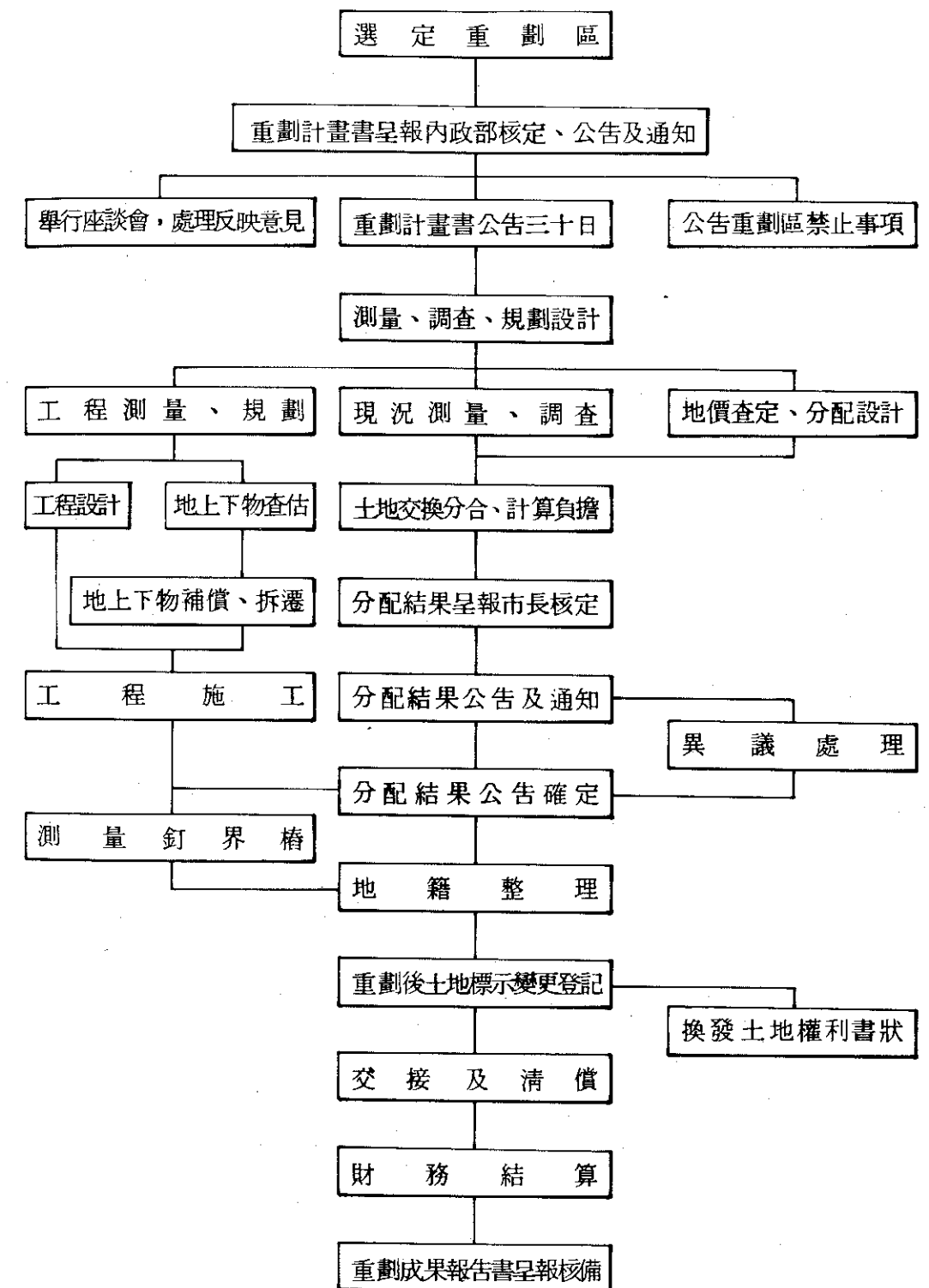
附錄（圖片介紹）

前言

市地重劃乃一多元性的土地改良事業，旨在促進都市均衡發展與土地經濟使用，將某一地區內畸零不整、不合經濟使用之土地，重新整理、交換分合、調整地界，將原來畸零狹小、形狀不整的宗地規劃成整齊方正，符合一定標準之坵塊，且均面臨道路，使之經濟有效的建築使用而提高利用價值，並依該區都市計畫，將區內公共設施一次闢建完成，使成為優良、完善、舒適之居住環境。

木柵區第三期市地重劃區係本府為開發木柵地區而辦理重劃，其重劃前公共設施均未開闢且區內環境雜亂無章，蚊蚋叢生，地勢崎嶇不平，地界彎曲不整，部分地區遇雨常積水不退，致土地無法充分建築使用，經實施市地重劃後，不僅改善居住環境的品質，並提高土地經濟利用，使成為優良之建築用地。

辦理木柵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「台北市木柵區第三期市地重劃區」，位於景美溪堤防左岸以東，右岸以西、以北，木柵區第一期市地重劃區以南地區。

貳、重劃區土地總面積、筆數及所有權人總數

土地總面積135,633.06平方公尺，土地筆數計553筆，其中公有土地24筆，私有土地529筆，土地所有權人計567人。

參、辦理經過

一、重劃之緣起：

本地區除一幢四層連棟公寓、兩棟三層樓房，少數散落平房外，其餘大部分為農田、溜地，地勢崎嶇不平，地界彎曲不整，區內環境雜亂、蚊蚋叢生，缺乏公共設施屬尚未發展地區，為促進該區之都市建設發展，經土地所有權人高長等 254人於民國七十三年四月十日聯名提出申請，依照平均地權條例第五十七條規定申請本府優先實施市地重劃。

二、禁建等事項之核定：

本府報奉行政院於七十三年七月二十七日以七十三台內地字第248295號函核定，並以七十三年十月三日府地重字第 42543號公告自七十三年十月四日至七十五年四月三日止，禁止移轉，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：

本府於七十三年七月十九日以府地重字第 32138號函報准內政部以七十三年七月二十七日台內地字第

248295號函核定，並於七十三年八月十四日以府地重字第 33761號公告，自七十三年八月十五日至七十三年九月十三日止，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七十六年十一月十九日以府地重字第202507號公告，自七十六年十一月二十日至七十六年十二月十九日止，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：

本府以七十七年四月六日府地重字第231295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。經於七十七年四月十五日全部辦理登記完竣。

六、核發重劃負擔總費用證明書：

本府七十七年五月十七日以府地重字第241463號函通知各土地所有權人領取，計 882張。

七、土地點交：

重劃區重劃後土地經本市土地重劃大隊於七十七年一月二十九日以地重一字第 314號函通知土地所有權人於同年二月四日至二十五日實地點交。

八、抵費地處理：

抵費地計15筆，面積計29448.84平方公尺，其中 8筆，面積 2387.75平方公尺，於七十八年六月十三日公開標售完竣，標售金額計新台幣 272,046,312元，其餘 6筆，面積26738.02平方公尺，因係指配於非共同負擔之公共設施，讓售各有關管理機關，讓售金額為新台幣 376,461,842元。至於另一筆抵費地面積323.07平方公尺，因鄰地圖簿面積不符，

仍訴訟中，故暫緩標售，其重劃後評定地價為新台幣 5,169,120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為 135633.06平方公尺，分配結果如下：

(一)一般建築用地： 101630.06平方公尺

(二)公共設施用地： 34003平方公尺

二、本重劃區平均總負擔 41.47%

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、自來水工程等四項(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、裝設路燈、自來水，使成為基本生活環境良好之地區，提高土地利用價值，促進都市建設與繁榮。

二、重劃區內公共設施用地及工程費用，由區內土地所有權人按受益比例共同負擔，計無償取得公共設施用地 34003平方公尺及節省開發費用新台幣 299,374,503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，立可建築使用。

柒、異議處理

本重劃區重劃成果公告期間計有十二件異議案，經審慎處理後皆圓滿解決。

捌、財務結算

一、支出部分：本重劃區費用支出計新台幣 199,523,491.70元

(一)重劃事業費新台幣1,260,230.70元

(二)施工補償費新台幣108,890,301元

(三)施工費新台幣29,903,066元

(四)貸款利息新台幣16,612,184元

(五)差額地價補償費新台幣42,857,710元

二、收入部分：本重劃區經費收入總計新台幣 653,677,274元

(一)已標(讓)售抵費地價款新台幣579,369,004元

(二)應收未標(讓)售抵費地價款新台幣74,308,270元

三、收支相抵：盈餘新台幣454,153,782.30元。

四、本重劃區財務結算於七十八年十二月二十二日以府地重字第384975號公告三十日。

五、本重劃區盈餘款新台幣454,153,782.30元，依市地重劃實施辦法第四十六條規定辦理。

玖、檢討

本重劃區係為促進木柵地區之都市建設而以市地重劃方式開發，重劃後除加速其建設發展外並無償取得公共設施用地 34003平方公尺，節省公帑至鉅，對市政建設甚有助益。

台北市木柵區第三期市地

重劃區範圍		景美溪堤防左岸以東，右岸以西、以北，木柵區第一期市地重劃區以南。		
重劃前情形	一	重劃範圍內土地總面積：135633.06平方公尺。		
		1.私有土地面積：133387.06平方公尺。		
		2.原公有道路、溝渠、河川等抵充面積：2246平方公尺。		
	二	重劃區範圍內土地所有權人數：567人。		
形	三	重劃前每平方公尺平均地價及總價	總價	1,325,948,795元。
			每平方公尺平均地價	9,776元。
各項負擔	四	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：31757平方公尺。		
		1.臨街地特別負擔總面積：5353平方公尺。		
		2.一般負擔總面積：26404平方公尺。		
	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地價：310,456,432元。		
		1.臨街地特別負擔總地價：52330,928元。		
		2.一般負擔總地價：258,125,504元。		
	六	費用負擔總額：299,374,503元。		
	七	重劃後每平方公尺平均上漲率：1.299918167。		
		一般負擔係數：0.152279066。		

重劃區計算負擔總計表

八	計算式 = $\frac{26404 \times 9776}{12708 \times (135633 - 2246)}$		
九	費用負擔係數：0.231801199 計算式 = $\frac{299374503}{12708 \times (135633 - 34003)}$		
十	平均負擔比率	公共設施用地負擔平均比率	23.81%
		費用負擔平均比率	17.66%
		合計	41.47%
十一	重劃後每平方公尺平均地價及總價	總價	1,723,624,926元
		每平方公尺平均地價	12,708元
十二	重劃後分配之土地面積：101650.96平方公尺。		
	1.土地所有權人分回土地之面積：72202.12平方公尺。		
	2.抵費地面積：29448.84平方公尺。		

台北市木柵區第三期市地

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
已收重劃費用及 差額地價	0			
已標(讓)售抵費 地價款	579,369,004			
應收未標(讓)售 抵費地價款	0	74,308,270		
合 計	579,369,004	74,308,270	653,677,274	
盈 餘	454,153,782.30			

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	1,260,230.70			
施 工 補 償 費	108,890,301.00			
施 工 費	29,903,066.00			
貸 款 利 息	16,612,184.00			
差額地價補償費	42,857,710.00			
合 計	199,523,491.70			

台北市木柵區第三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	21,721
	人 行 道 路 面	M ²	233
	界 石	M	132
排 水 工 程	U 型 側 溝	M	U型4861 L型 130
	φ 1350M/M 排 水 管	M	277
	φ 1000M/M 排 水 管	M	450
	φ 600M/M 排 水 管	M	288
	集 水 井	座	44
	道 路 銜 接 箱 涵	處	16
	路 燈 工 程	路 燈	盞 57
自 來 水 工 程	直 管	M	831
開 工 日 期		74年12月25日	
完 工 日 期		76年4月30日	
工 程 總 價		29,903,066.00	



重 劃 前 地 貌

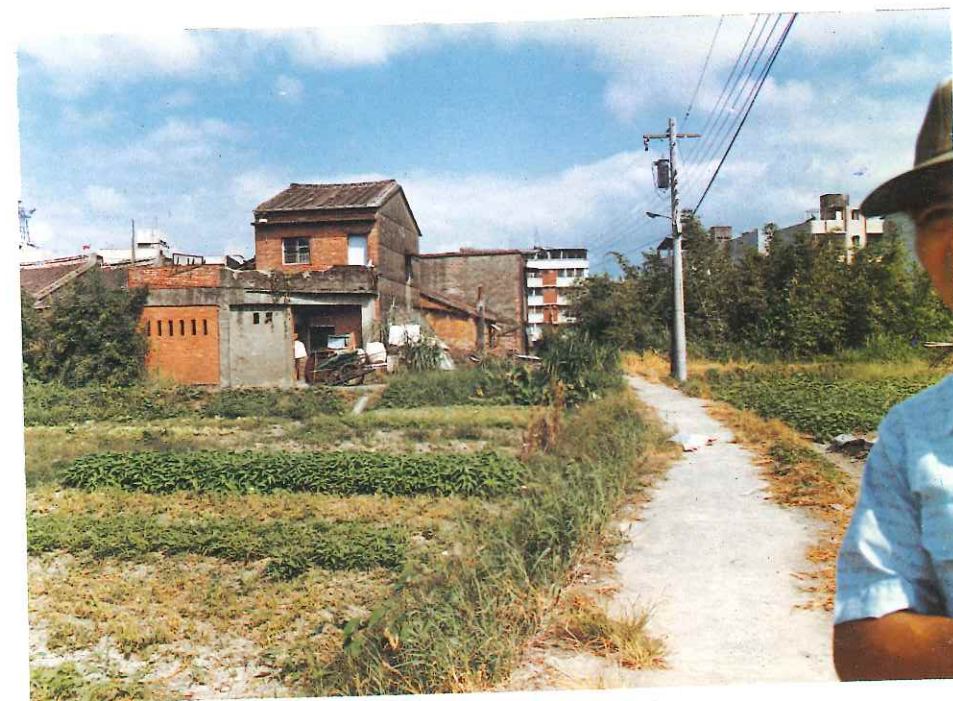




重劃前地貌



重劃前地貌





重劃後地貌



重劃後地貌

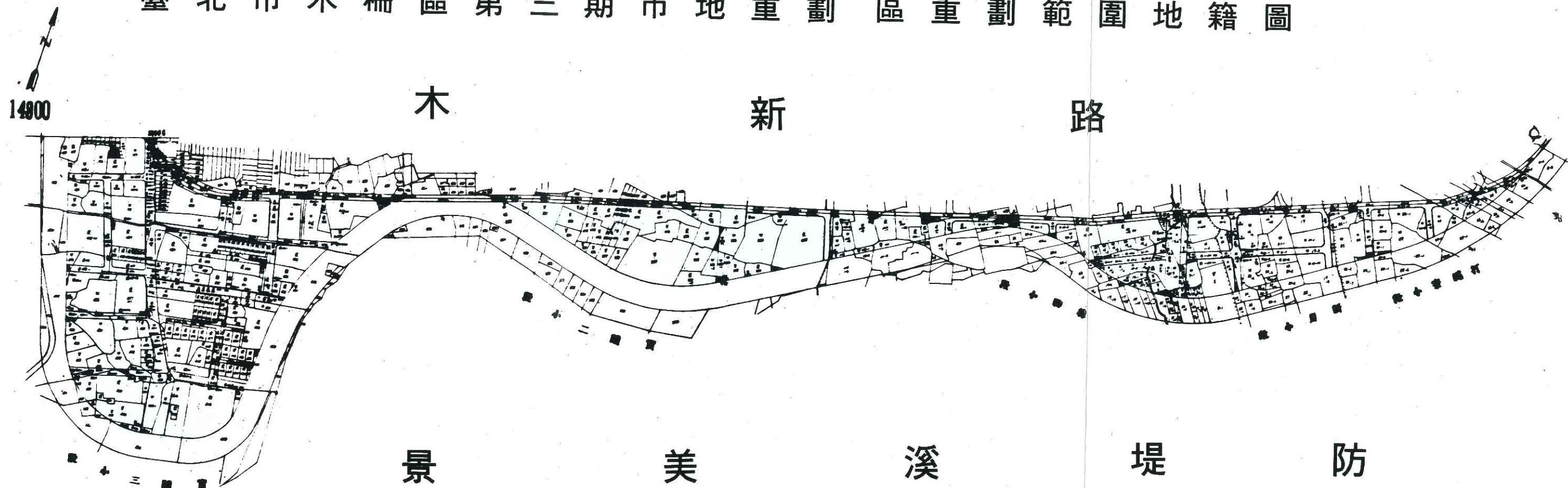




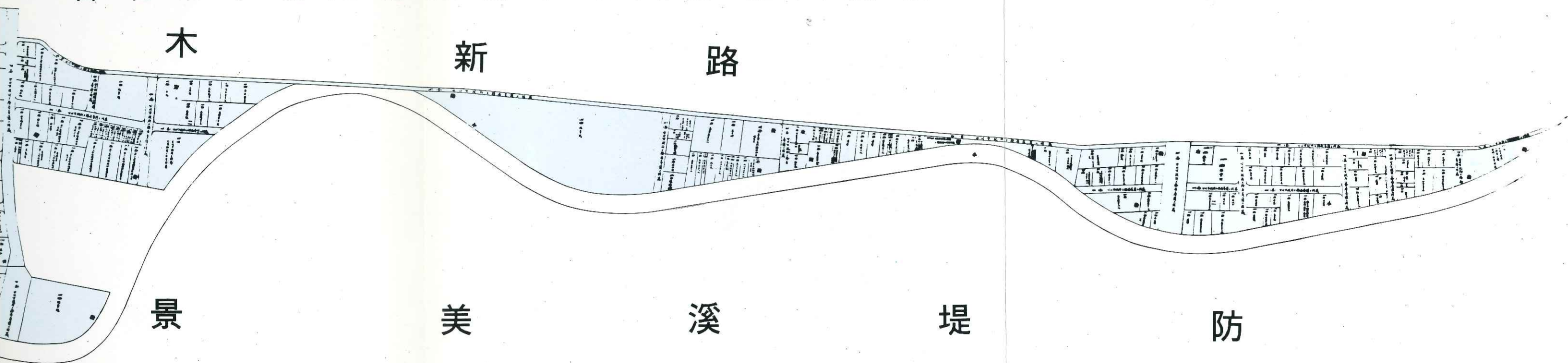
重劃後地貌



臺北市木柵區第三期市地重劃區重劃範圍地籍圖



台北市木柵區第三期市地重劃區重劃後土地分配圖



統一編號：

031953790010