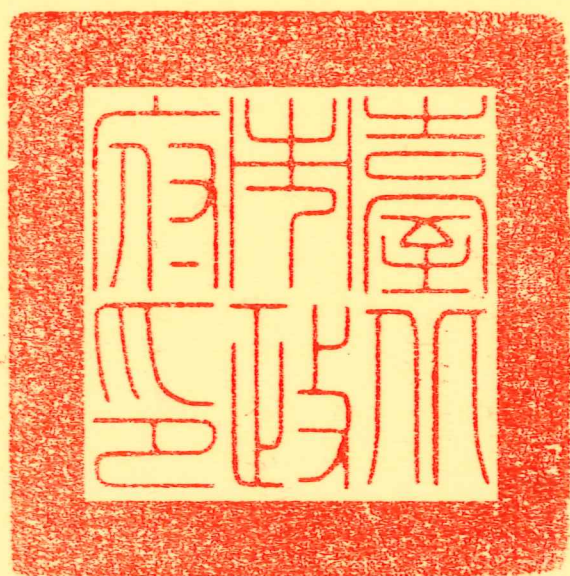


# 臺北市文山區第一期 市地重劃計畫書



臺北市政府

中華民國 100 年 11 月

## 目錄

一、重劃地區及其範圍 .....	1
二、法律依據 .....	1
三、辦理重劃原因及預期效益 .....	1
四、重劃地區公私有土地總面積及土地所有權人總數.....	3
五、土地所有權人同意重劃情形 .....	3
六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地面積 .....	3
七、土地總面積 .....	4
八、預估公共設施用地負擔 .....	4
九、預估費用負擔 .....	5
十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計.....	6
十一、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則.....	6
十二、財務計畫 .....	6
十三、預定重劃工作進度表 .....	7
十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖.....	7



# 臺北市文山區第一期市地重劃計畫書

## 一、重劃地區及其範圍

本重劃區坐落本市文山區，範圍包括政大段四小段部分土地，其四至為：

東至 8 公尺計畫道路；

南至政大段四小段 350-1 地號土地；

西至景美溪左岸堤防；

北至萬壽橋。



## 二、法律依據

(一) 平均地權條例第 56 條及市地重劃實施辦法第 14 條。

(二) 臺北市政府 99 年 11 月 18 日府都規字第 09903315600 號公告實施之「變更臺北市文山區景美溪左岸（萬壽橋至道南橋間）機關用地、公園用地、道路用地為第三種住宅區、道路用地、公園用地細部計畫案」。

## 三、辦理重劃原因及預期效益

(一) 辦理重劃原因

為改善本地區居住環境、促進土地有效利用，



經檢討原都市計畫規劃之機關用地已無使用需求，同時考量土地開發公平性與公共設施配置合理性，爰調整都市計畫內容，並規定採市地重劃方式進行整體開發，以創造優質居住環境及提升環境品質。

## (二) 預期效益

1. 本重劃區毗鄰景美溪，面對河濱公園，視野廣闊，極具發展潛力。透過重劃整體開發方式，可使土地有效利用，創造優質居住環境，提升交通便利性與市民生活品質。
2. 預期開發完成後，政府可無償取得公共設施用地約 0.2996 公頃，並提供可建築土地約 0.4196 公頃，節省財政負擔約 2.98 億元。
3. 重劃完成後，區內公共設施完備，土地區劃井然有序，地價隨之上漲，土地所有權人可獲致增漲效益及享受土地增值稅、地價稅減免之優惠。

#### 四、重劃地區公私有土地總面積及土地所有權人總數

項目	土地所有權人數	面積(公頃)	備註
公有	3	0.0140	四捨五入至小數點以下第4位
私有	78	0.7052	
總計	81	0.7192	



#### 五、土地所有權人同意重劃情形

本區重劃負擔比率因超過法定負擔比率 45%之上限，經徵詢本區私有土地所有權人意願，同意人數合計約 60 人，及其所有土地面積合計約 0.5910 公頃，業超過平均地權條例第 60 條第 3 款規定之法定應同意比率。



私有土地所有權人人數					私有土地所有權人面積				
總人數	同意人數		未同意人數		總面積(公頃)	同意面積(公頃)		未同意面積(公頃)	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
78	60	76.92	18	23.08	0.7052	0.5910	83.80	0.1142	16.20
公有土地面積：約 0.0140 公頃					可抵充之公地面積：無				

#### 六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地面積

本重劃地區無原公有道路、溝渠及未登記等可抵充土地。



## 七、土地總面積

計畫範圍內之公、私有土地及未登記地面積，合計約 0.7192 公頃。

## 八、預估公共設施用地負擔

### (一) 本重劃區列為共同負擔之公共設施用地項目及面積

道路用地面積約 0.1825 公頃、公園用地面積約 0.1171 公頃，加計重劃區內土地實際面積少於土地登記總面積而未能更正之差額約 0.0021 公頃，面積合計約 0.3017 公頃。

### (二) 土地所有權人負擔公共設施用地面積

土地所有權人應負擔之公共設施用地面積約 0.3017 公頃。

### (三) 公共設施用地平均負擔比率

公共設施用地平均負擔比率概估約 41.95%，計算式如下：

公共設施用地平均負擔比率

$$= \frac{\text{共同負擔之公共設施用地總面積} - \text{重劃前原公有道路等土地抵充面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路等土地抵充面積}} \times 100\%$$

$$= \frac{0.3017}{0.7192} \times 100\%$$

$$= 41.95\%$$



## 九、預估費用負擔

### (一) 預估重劃工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息總額

項	目	金額 (元)	備 註
工程費	整 地 工 程	7,000,000	
	道 路 工 程	25,292,000	
	排 水 工 程	10,468,700	
	污 水 工 程	2,097,000	
	管 線 工 程	3,900,000	
	公 園 工 程	10,079,008	
重劃費用	地上物拆遷補償費	34,533,916	
	重 劃 業 務 費	550,000	
貸 款 利 息	5,358,827	預估總開發年期為 5 年，利息支出依每年預估支用金額 1.0072%計算。	
合 計		99,279,451	



## (二) 費用負擔比率

費用平均負擔比率概估約 9.79%，其計算式如下：

費用平均負擔比率

$$= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路等土地抵充面積})} \times 100\%$$

$$= \frac{99,279,451}{(141,000 \times 0.7192 \times 10,000)} \times 100\%$$

$$= 9.79\%$$

## 十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

土地所有權人平均重劃負擔比率

= 公共設施用地平均負擔比率 + 費用負擔平均比率

= 41.95% + 9.79%

= 51.74%

## 十一、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則

本重劃區內地上物均屬老舊或影響工程施工者，應悉數辦理拆遷補償，並無重劃負擔減輕之情形。

## 十二、財務計畫

### (一) 資金需求總額（總費用）

約新臺幣 99,279,451 元。

## (二) 財源籌措方式

本案所需費用由本市實施平均地權基金之自有資金先行支應，俟抵費地出售後歸墊。

## (三) 償還計畫

由區內土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地出售款或繳納之差額地價償還。

## 十三、預定重劃工作進度表

自 98 年 1 月至 103 年 12 月止，工作進度詳如附表。

## 十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

詳如附圖。



## 附表

### 臺北市文山區第一期市地重劃區預定工作進度表

工 作 項 目	預 定 工 作 進 度
一、勘選、評估重劃地區及建立基本圖冊資料	98年1月至99年12月
二、重劃範圍邊界及公共設施用地分割	100年1月至100年8月
三、重劃範圍勘定	100年5月至100年7月
四、工程規劃設計	100年7月至101年6月
五、重劃計畫書之擬定、報核公告及通知	100年9月至100年12月
六、地上物拆遷公告	同重劃計畫書公告期滿確定日
七、舉行座談會及處理反對意見	100年12月至101年2月
八、地上物查估	100年12月至101年3月
九、查定重劃前後地價	101年3月至101年7月
十、拆遷補償費公告、通知、發價、提存及騰空點交	101年4月至101年7月
十一、工程施工	101年7月至102年8月
十二、計算負擔、土地分配設計及舉行分配說明會	101年7月至102年6月
十三、分配結果公告、通知及異議處理	102年7月至102年9月
十四、地籍整理、土地交接與清償	102年10月至103年1月
十五、抵費地處分	103年1月至103年3月
十六、財務結算	103年3月至103年6月
十七、成果報告	103年7月至103年12月

