

臺北市文山區第一期
市地重劃計畫書
(第一次修正)



臺北市政府 編製

中華民國 103 年 10 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	2
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	4
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	7
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
附表		8

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 6 公尺計畫道路；

南至 6 公尺計畫道路；

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、市地重劃實施辦法第 17 條第 2 項。

(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) 臺北市政府 103 年 8 月 28 日府都規字第 10302131100 號公告「修訂『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』內有關重劃規定事項案」。

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 0.3884 公頃，節省財政負擔約 3.36 億元。



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	71	0.6740	
總計	74	0.6880	

註：重劃地區實際面積應依實測結果為準。

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 44 人，及其所有土地面積合計約 0.5244 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	%
71	44	61.97	27	38.03	0.6740	0.5244	77.80	0.1496	22.20
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 0.6880 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，面積合計約 0.2996 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 0.2996 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 43.55%，計算式如下：



公共設施用地平均負擔比率

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

$$= \frac{0.2996}{0.6880} \times 100\% = 43.55\%$$

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	6,000,000	
	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	24,120,000	
	重 劃 業 務 費	550,000	
貸 款 利 息	8,239,003	預估總開發年期為 9 年，利息支出已發生年期核實計算，未發生部分依每年預估支用金額以利率 1.6140% 計算。	
合 計		90,745,711	



(二) 費用負擔比率

費用平均負擔比率概估約 7.99%，其計算式如下：

費用平均負擔比率

$$\begin{aligned} &= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路等土地抵充面積})} \times 100\% \\ &= \frac{90,745,711}{(165,000 \times 0.6880 \times 10,000)} \times 100\% \\ &= 7.99\% \end{aligned}$$

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

= 43.55% + 7.99%

= 51.54%

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 90,745,711 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 106 年 9 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	101 年 2 月 29 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、通知暫緩拆遷土地改良物	101 年 8 月 15 日
十、都市計畫細部計畫變更、公告	101 年 8 月至 103 年 8 月
十一、修訂重劃計畫書報請內政部核定，再行公告及通知土地所有權人	103 年 9 月至 103 年 10 月
十二、通知地上物所有權人限期拆遷	103 年 11 月



工 作 項 目	預 定 工 作 進 度
十三、完成陳情教會土地之地上物查估作業	103 年 11 月至 104 年 1 月
十四、工程發包	103 年 11 月至 104 年 1 月
十五、拆遷補償費公告、通知、發價、保管	104 年 1 月至 104 年 2 月
十六、騰空點交	104 年 2 月
十七、工程施工(含驗收)	104 年 3 月至 105 年 4 月
十八、查定重劃前後地價	104 年 2 月至 104 年 4 月
十九、計算負擔、土地分配設計及舉行分配說明會	104 年 5 月至 105 年 2 月
二十、分配結果公告、通知及異議處理	105 年 3 月至 105 年 6 月
二十一、地籍整理、土地交接與清償	105 年 6 月至 105 年 9 月
二十二、抵費地處分	105 年 9 月至 105 年 12 月
二十三、財務結算	106 年 1 月至 106 年 4 月
二十四、成果報告	106 年 5 月至 106 年 9 月



