

臺北市文山區第一期 市地重劃報告書



便民服務
現地發狀



主動說明
公開資訊



1183m²
櫻花公園



萬興里第
1座公園



會呼吸的
透水地磚



會喝水的
滲透側溝



串聯政大
生活圈



3887m²
住宅區



臺北市政府 編印
中華民國107年2月

目 錄

壹、前言.....	1
貳、重劃區名稱、位置、面積及參與人數.....	2
參、辦理流程.....	3
肆、辦理經過.....	4
伍、重劃負擔.....	13
陸、重劃工程.....	16
柒、財務結算.....	17
捌、重劃效益與亮點.....	19
玖、檢討與建議.....	31

圖目錄

圖 1 重劃區位置圖	2
圖 2 文山區第一期重劃辦理流程圖.....	3
圖 3 土地所有權人訴求反對參與重劃.....	5
圖 4 103 年修正重劃範圍示意圖	5
圖 5 重劃前後地價評議圖	9
圖 6 土地所有權人申請協調合併分配會議現場.....	10
圖 7 土地交接作業現場	11
圖 8 抵費地位置圖	12
圖 9 重劃區施工過程	16
圖 10 重劃前土地利用情形	19
圖 11 重劃前後地籍之比較	20
圖 12 重劃前後土地使用對照圖	20
圖 13 生態社區理念實績	23
圖 14 透水地磚施作過程	23
圖 15 箱涵式側溝施作過程	24
圖 16 生態公園及道路用地現況照.....	25
圖 17 主動服務貼心說明實況	26

圖 18	土地分配說明會現場	27
圖 19	網站頁面示意圖及說明會 D-Live 影片連結.....	28
圖 20	土地點交與換發權狀 2 合 1 服務.....	29
圖 21	重劃區歷史沿革與開發特色現場展品.....	29
圖 22	歡慶茶會活動剪影與透水體驗區.....	30
圖 23	製作貼心小提醒及宣傳單	30
圖 24	退縮 6 公尺留設帶狀公共開放空間區域.....	32

表 目 錄

表 1 重劃前土地權屬一覽表	2
表 2 重劃後地號、面積、權屬及人數一覽表.....	10
表 3 計算負擔總計表	14
表 4 財務結算收支明細表	18
表 5 重劃後土地利用分配一覽表	21

壹、前言

文山區第一期市地重劃區位於本市文山區景美溪左岸，鄰近國立政治大學，面對河濱公園，視野廣闊，極具發展潛力，總面積約 0.69 公頃。此區土地於開發前多作低度利用，如竹林、臨時停車場、果園、菜園及零星低矮平房等。

為改善本地區居住環境、促進土地有效利用，同時考量土地開發公平性與公共設施配置合理性，爰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。本區於重劃後，新闢公園用地除提升地區整體景觀外，亦可作為休閒遊憩或臨時避難之所；開拓 6 公尺計畫道路串聯既有交通路網並提升都市防災機動性，其餘土地規劃為第三種住宅區。

此外，本重劃區係本市 79 年行政區域調整以來，文山區首例整體開發案，具示範指標效果，更是本市第一件運用生態工法之重劃案，為落實本府推動「智慧生態、示範社區」施政理念，本重劃區首重生態、節能、保水、滯洪功效，為因應氣候變遷調適策略的海綿城市示範區。

貳、重劃區名稱、位置、面積及參與人數

本重劃區定名為「文山區第一期市地重劃區」，其四至：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，如圖 1 所示；重劃總面積約 0.69 公頃，重劃前土地筆數 71 筆，土地所有權人數計 74 人，詳如表 1 所示。



圖1 重劃區位置圖

表1 重劃前土地權屬一覽表

	土地筆數	面積(公頃)	百分比
公有土地	1	0.0008	0.12%
私有土地	58	0.6740	97.96%
公私共有地	12	0.0132	1.92%
合計	71	0.6880	100%

參、辦理流程

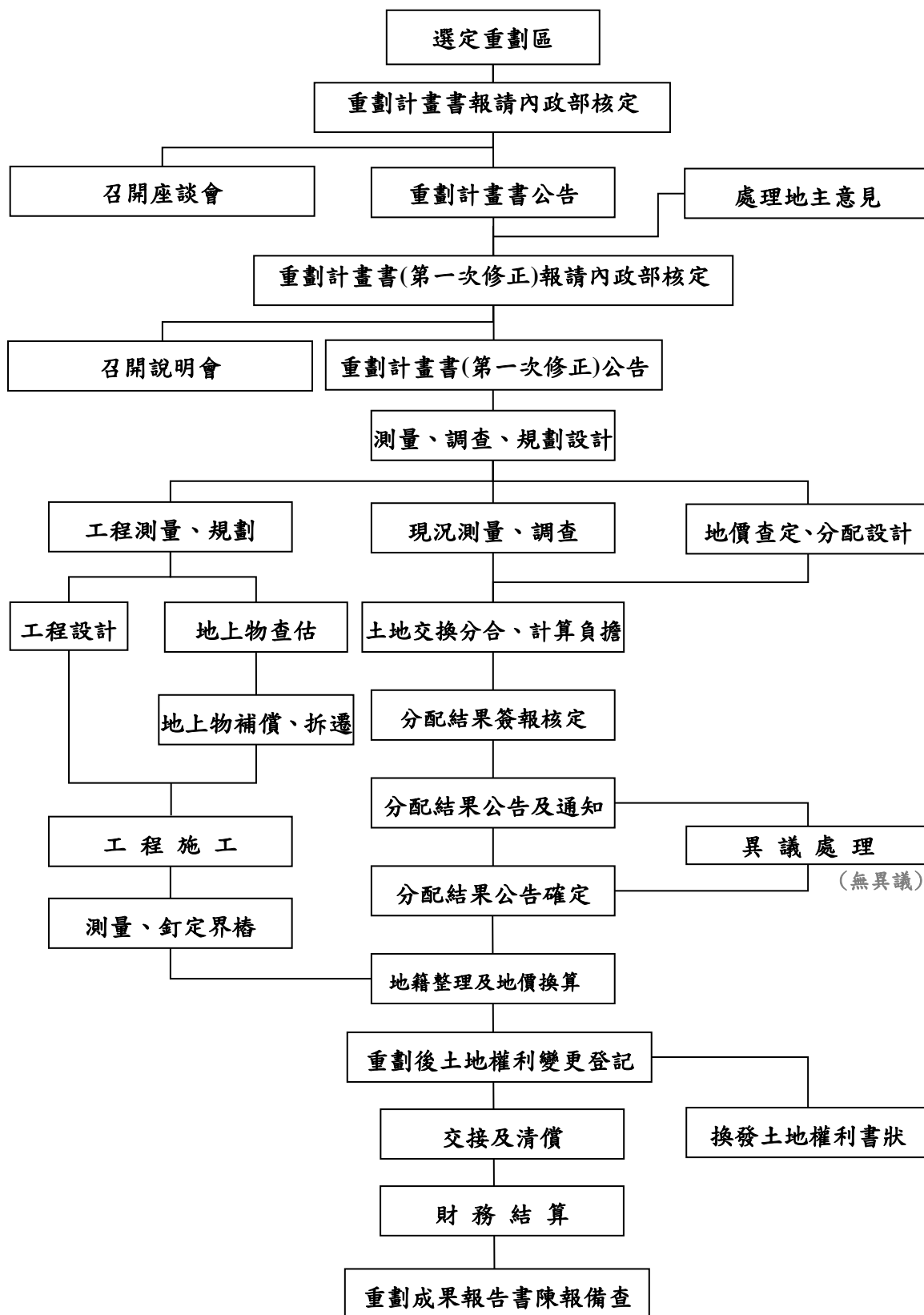


圖2 文山區第一期重劃辦理流程圖

肆、辦理經過

一、重劃範圍之核定

本重劃案係依據本府 99 年 11 月 18 日府都規字第 09903315600 號公告發布實施「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」辦理，由主辦機關本府地政局土地開發總隊依都市計畫規劃之重劃範圍，於 100 年 6 月 21 日及同年月 24 日邀集本府相關機關會勘，並於 100 年 7 月 1 日將勘定範圍圖及勘定報告表彙整簽報本府核定。

嗣因重劃區內部分土地所有權人陳抗訴求剔除於重劃範圍外（如圖 3 所示），溝通歷時逾 1 年方達成共識，經重新檢討都市計畫並修正重劃範圍，剔除部分範圍內土地，本府嗣以 103 年 8 月 28 日府都規字第 10302131100 號公告發布實施「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」，並據以修正重劃計畫書及調整重劃範圍，修正前後重劃範圍詳如圖 4。



圖3 土地所有權人訴求反對參與重劃

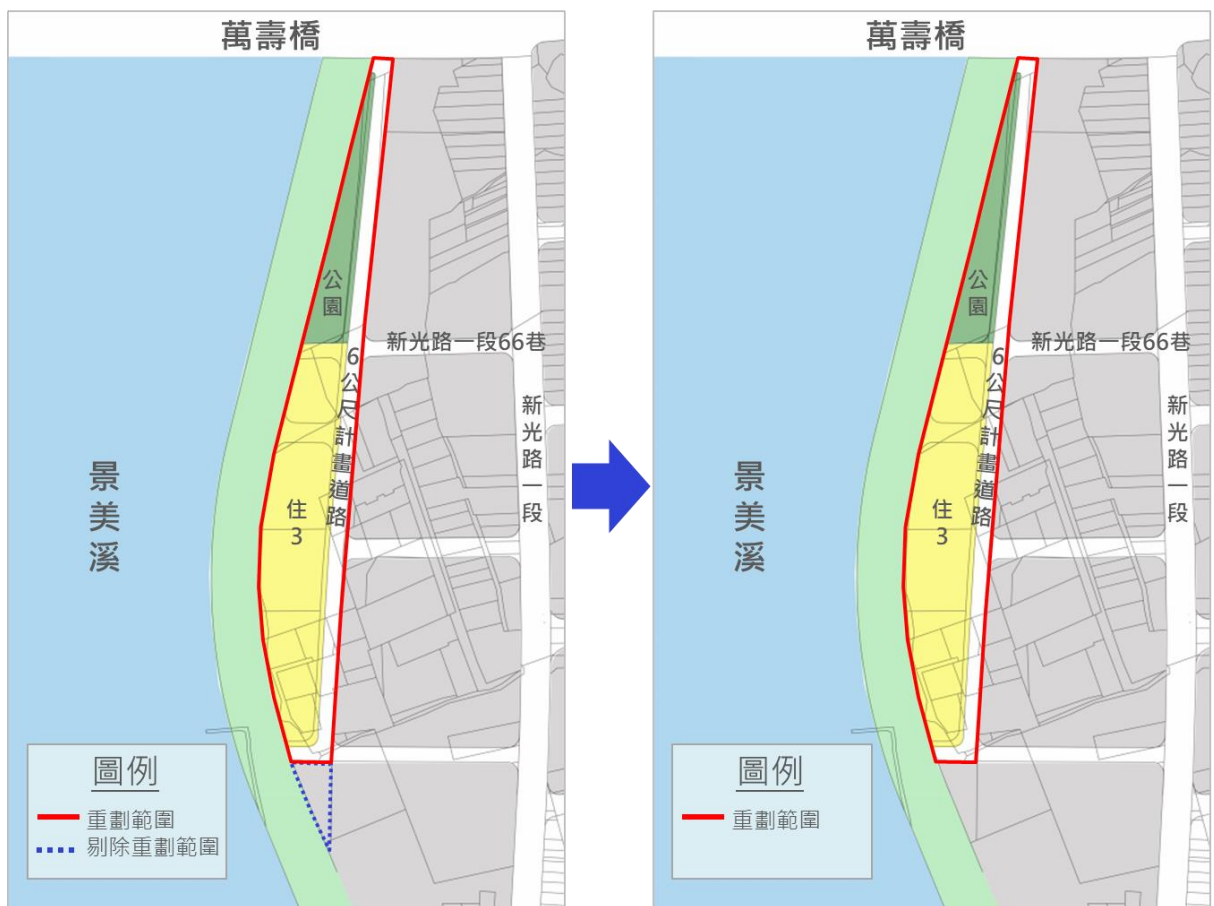


圖4 103年修正重劃範圍示意圖

二、重劃計畫書之擬訂、核定及公告通知

本府於 100 年 7 月 1 日核定重劃範圍後，即擬具重劃計畫書，以 100 年 11 月 16 日府地發字第 10031379300 號函報奉內政部 100 年 11 月 23 日內授中辦地字第 1000050203 號函核定，再以本府 101 年 1 月 30 日府地發字第 10130049400 號公告，並以同日函通知土地所有權人，公告期間自 101 年 1 月 31 日起至 101 年 2 月 29 日止，計 30 日。

重劃計畫書公告期間，本府於 101 年 2 月 16 日假本市文山區萬興區民活動中心舉行市地重劃座談會，說明本區開發意旨、計畫要點及土地所有權人相關權益。

嗣因民眾陳情重新檢討都市計畫並修正重劃範圍後，經本府以 103 年 10 月 6 日府地發字第 10330539700 號函報重劃計畫書（第一次修正）並奉內政部 103 年 10 月 24 日內授中辦地字第 1030311545 號函核定，再以本府 103 年 11 月 19 日府地發字第 10330648200 號公告及以同日函通知土地所有權人，公告期間自 103 年 11 月 20 日起至 103 年 12 月 19 日止，計 30 日。期間於同年 12 月 3 日辦理土地所有權人說明會，說明本案修正原由與預計辦理期程。

三、地上物之拆遷補償

本府前以 101 年 3 月 30 日府地發字第 10130203400 號公告本重劃區地上物拆遷範圍，原訂拆遷期限為 101 年 8 月 31 日，惟因部分土地所有權人反對參與重劃，致影響重劃作業推展，本府爰以 101 年 8 月 14 日府地發字第 10130524400 號函通知各地上物所有權人暫緩辦理拆遷及補償作業。嗣重新檢討都市計畫並修正重劃範圍後，復於 103 年 11 月 27 日府地發字第 10330667800 號重新公告地上物拆遷範圍、各項補償費用及拆遷期限。本府於 104 年 1 月 12 日至同年月 23 日間辦竣補償費發放作業，地上物所有權人均配合於拆遷期限（104 年 3 月 10 日）前，完成重劃區內地上物拆遷作業，並順利完成土地騰空點交，本重劃區地上物補償金額總計共 1,967 萬 539 元。

四、公告禁止事項

為配合重劃各階段作業需要，避免本重劃區內土地形貌變更或產權變動影響重劃工程施作、負擔計算、土地分配及權利變更登記等作業，本府前以 104 年 7 月 10 日府地發字第 10430438700 號函報奉內政部 104 年 7 月 15 日內授中辦地字第 1040425908 號函核定，並以本府 104 年 7 月 24 日府地發字第 10413532000 號公告本重劃區之禁止土地移轉、分割、採取土石及變更地形等事項，禁止期間自 104 年 8 月 16 日起至 105 年 6 月 15 日止，

計 10 個月。

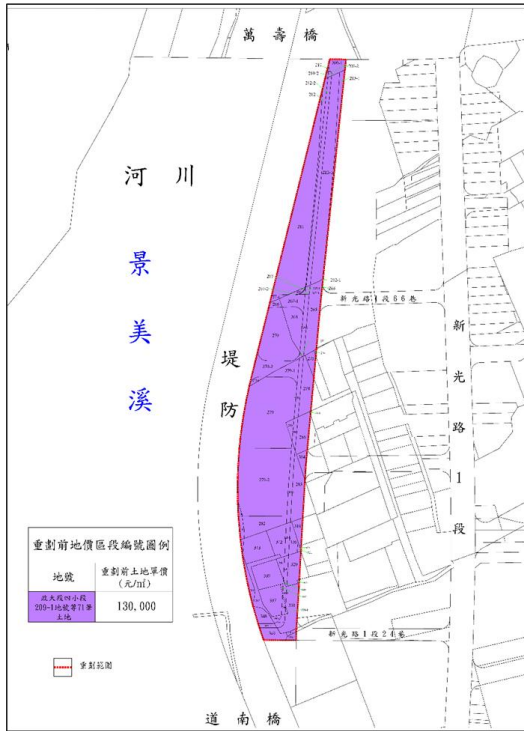
嗣後為重劃作業需要，本府復以 105 年 7 月 20 日府地發字第 10530431600 號函報奉內政部 105 年 7 月 21 日內授中辦地字第 1050427762 號函核定，並以本府 105 年 7 月 27 日府地發字第 10513508800 號公告，禁止期間自 105 年 8 月 1 日起至 106 年 3 月 31 日止，計 8 個月；2 次公告禁止期間合計 1 年 6 個月，符合平均地權條例第 59 條規定。

五、重劃前後地價評定

本重劃區重劃前地價係調查區內各宗土地之位置、地勢、交通、使用狀況等基礎，並參考本案重劃計畫書公告期滿日（101 年 2 月 29 日）當期公告土地現值及實價登錄中買賣實例，估計重劃前地價為每平方公尺 13 萬元；至重劃後地價則係參酌重劃後土地位置、交通、土地使用分區、鄰里環境、未來發展情形等條件，劃分成 2 個地價等級，公共設施用地為每平方公尺 22 萬元；第三種住宅區為每平方公尺 26 萬元，第三種住宅區地價上漲率為 2 倍，如圖 5 所示。

嗣後本府於 104 年 6 月 18 日提請本市地價及標準地價評議委員會召開第 57 次會議評定上開本重劃區重劃前後地價在案，以作為本重劃區負擔計算、土地分配及地價補償之依據。

重劃前地價評議圖



重劃後地價評議圖

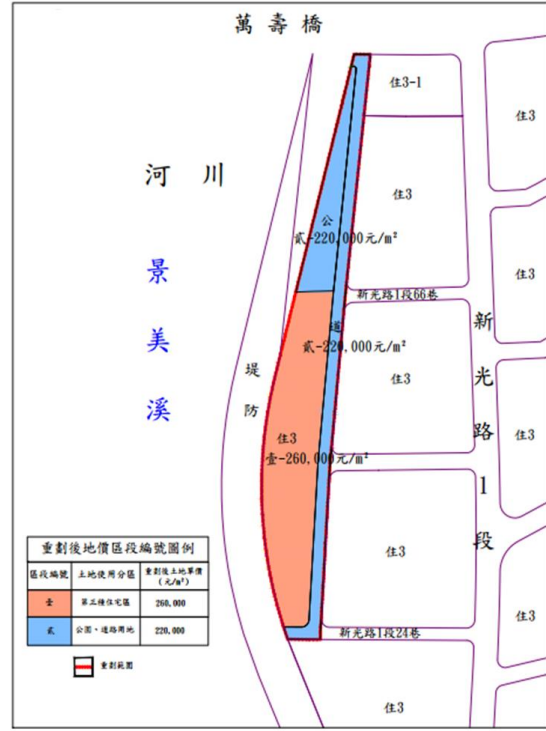


圖5 重劃前後地價評議圖

六、土地分配

本重劃區內各土地所有權人持有土地總面積均未達本區最小分配面積標準(同都市計畫規定最小建築基地規模)700 平方公尺，產權細碎難以整合，為爭取土地所有權人分配土地最大權益，本府地政局土地開發總隊於104年8月31日及同年12月9日前後召開2次「土地所有權人申請協調合併分配會議」(如圖6所示)，順利整合4組合併分配群組。



圖6 土地所有權人申請協調合併分配會議現場

本府 105 年 9 月 5 日府地發字第 10530515000 號公告本重劃區土地分配結果，公告期間自 105 年 9 月 6 日起至同年 10 月 5 日止，共計 30 日，公告期間無人異議確定在案。

重劃後土地總面積計 0.6878 公頃，土地筆數 8 筆，土地權屬等分析情形詳如表 2 所示。

表2 重劃後地號、面積、權屬及人數一覽表

重劃後地號	面積(平方公尺)	所有權人人數	權屬	備註
836	1182.76	1	市有	公園用地
837	971.21	17	私有	
838	1320.17	2	私有	
839	805.18	7	私有	
840	391.93	1	市有	抵費地
841	398.04	4	私有	
842	711.53	1	市有	道路用地
843	1096.90	1	市有	道路用地
總計	6877.72			

七、重劃土地權利變更登記

本重劃區於土地分配結果公告期滿確定後，本府地政局土地開發總隊旋賡續辦理地籍整理相關作業，嗣本府地政局於 105 年 11 月 7 日函請本市古亭地政事務所辦理土地權利變更登記，該所於同年月 16 日辦竣登記。

八、核發重劃負擔總費用證明書

本重劃區核發之重劃負擔總費用證明書計 30 張，本府地政局以 105 年 12 月 26 日北市地發字第 10530717200 號函送各土地所有權人。

九、土地交接

本重劃區於 105 年 12 月 1 日辦理公共設施用地（含公園用地 1 筆及道路用地 2 筆）交接作業；於同年月 3 日辦理土地交接作業予私有土地所有權人。（如圖 7 所示）



圖7 土地交接作業現場

十、抵費地處理

本重劃區抵費地計 1 筆，係為政大段四小段 840 地號土地，面積計 0.0392 公頃，屬第三種住宅區，尚未處分，土地位置如圖 8 所示。



圖8 抵費地位置圖

伍、重劃負擔

本重劃區公共設施用地平均負擔比率為 43.51%，重劃費用平均負擔比率為 3.01%，合計總平均負擔比率為 46.52%¹。重劃區計算負擔總計表詳如表 3 所示。

一、公共設施用地負擔

本重劃區重劃前無可抵充土地；屬重劃共同負擔之公共設施用地有道路用地及公園用地，面積約 0.3 公頃，參加重劃土地所有權人平均負擔比率為 43.51%。

二、重劃費用負擔

本重劃區之費用負擔含工程費用、地上物補償費、重劃事業費及貸款利息共計 5,385 萬餘元，費用平均負擔比例 3.01%。

¹ 本重劃區原概估重劃總平均負擔比率為 51.54%，超過法定負擔比率 45%之上限，經本府以 100 年 9 月 16 日府地發字第 10031114200 號函附同意書，徵詢區內私有土地所有權人土地面積及人數均過半數同意，符合平均地權條例第 60 條第 3 款規定；嗣 104 年 12 月 16 日核定重劃區計算負擔總計表，總平均負擔比率核定為 46.52%，較原概估減少 5.02%，爰不再次徵詢同意比例。

表3 計算負擔總計表

重劃前情形	一	重劃區實測面積	0.687776		公頃	
		1、私有土地面積	0.673976		公頃	
		2、公有土地面積	0.014048		公頃	
		3、未登記土地面積	0.000000		公頃	
		4、實測誤差面積	-0.000248		公頃	
	二	原公有道路溝渠河川及未登記等土地抵充面積	0.000000		公頃	
		1、已登記土地面積	0.000000		公頃	
		2、未登記土地面積	0.000000		公頃	
	三	重劃區所有權人數	74		人	
		1、私有人數：	71		人	
		2、公有人數：	3		人	
	四	私有土地所有權人申請(同意)辦理重劃情形	人數：	44 人	61.97	%
			面積：	0.5244 公頃	77.80	%
五	評定之重劃前平均地價及總地價	總地價：	894,431,200		元	
		每平方公尺單價：	130,000		元	
各項負擔情形	六	公共設施用地扣除抵充土地後共同負擔面積	0.299361		公頃	
		1、臨街地特別負擔×(1-C)	0.016199		公頃	
		2、一般負擔	0.283162		公頃	
	七	費用負擔總額	53,852,156		元	
重劃後情形	八	評定之重劃後平均地價及總地價	總地價：	1,010,523,800	元	
			每平方公尺地價：	260,000	元	
九	重劃後可分配土地面積：	0.388663		公頃		

計算負擔	十	重劃前後每平方公尺平均地價上漲率：	2.0000
	十一	公共設施用地一般負擔係數：	0.205779
		$\frac{2,831.62 \times 130,000}{260,000 \times \{6,877.76 - (-2.48)\}} = 0.205779$	
	十二	費用負擔係數：	0.053291
		$\frac{53,852,156}{260,000 \times \{6,877.76 - (-2.48) - 2,993.61\}} = 0.053291$	
	十三	平均負擔比率	46.52%
		1、公共設施用地共同負擔	43.51%
		2、費用負擔	3.01%
	備註	<p>1. 公共設施用地負擔比率</p> $\frac{\{2,991.13 - (-2.48)\}}{\{6,877.76 - (-2.48)\}} = 0.4351 = 43.51\%$ <p>2. 費用負擔比率</p> $\frac{53,852,156}{260,000 \times \{6,877.76 - (-2.48)\}} = 0.0301 = 3.01\%$	

陸、重劃工程

本重劃工程於 104 年 6 月 8 日開工，並於 105 年 5 月 10 日竣工，同年 9 月 21 日工程驗收合格後，於 105 年 12 月 1、3 日完成重劃區土地接管作業。

本案工程施作期間，本府地政局工程督導共計 7 次，本府地政局土地開發總隊工程督導共計 8 次，並自 105 年 1 月 11 日每週定期巡查工地環境、勞工安全衛生及施工品質等項目至少 3 次，以維持良好施工品質，經本府施工品質查核列為甲等；施工過程照片如圖 9 所示。



圖9 重劃區施工過程

柒、財務結算

本重劃區開發總支出 1 億 3,245 萬 8,555 元，因抵費地(面積 391.93 平方公尺)尚未處分，爰暫以評定之重劃後平均地價每平方公尺 26 萬元估計，得開發總收入為 1 億 190 萬 1,800 元，收支相抵後虧損 3,055 萬 6,755 元(詳如表 4)，本府地政局以 106 年 8 月 16 日北市地發字第 10630341500 號公告本重劃區之財務結算明細。未來抵費地處分償付開發費用後，倘有盈餘將依平均地權條例施行細則第 84 條及市地重劃實施辦法第 56 條規定，半數撥充本市實施平均地權基金，半數撥付臺北市土地重劃抵費地出售盈餘款基金，作為本重劃區後續公共設施建設、管理、維護之費用。

表4 財務結算收支明細表

開發總收入(單位：元)			開發總支出(單位：元)		
項目	金額	備註	項目	金額	備註
差額地價收入	—	本案無差額地價。	重劃工程費	27,253,550	
未出售抵費地	101,901,800	本重劃區抵費地係為政大段四小段 840 地號土地，面積 391.93 平方公尺，尚未出售，爰按重劃後評定地價每平方公尺 260,000 元估列。	重劃事業費	440,477	
			地上物補償費	19,747,367	
			土地地價補償費	84,155,886	
			貸款利息	861,275	
合計	101,901,800		合計	132,458,555	
虧損	30,556,755				
說明	依平均地權條例施行細則第 84 條及市地重劃實施辦法第 56 條規定，本重劃區盈餘半數作為增添區內公共設施建設、管理、維護之費用及半數撥充實施平均地權基金（如有虧損，由實施平均地權基金貼補之）。				

捌、重劃效益與亮點

一、效益

(一) 促進土地最適利用

本區土地於重劃前大部分為低度利用之果園、菜園且地界雜亂不規則，土地畸零細碎不合經濟使用，產權破碎雜亂，如圖 10 所示；經重劃土地分配設計後，各筆土地大小適宜、形狀方整，已無畸零之土地（詳見圖 11），使土地所有權人可充分有效使用土地（詳見圖 12）。



圖10 重劃前土地利用情形

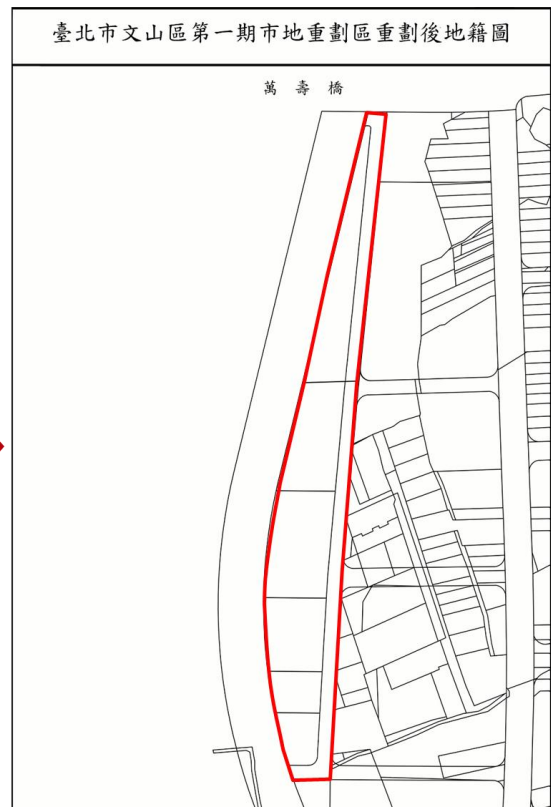
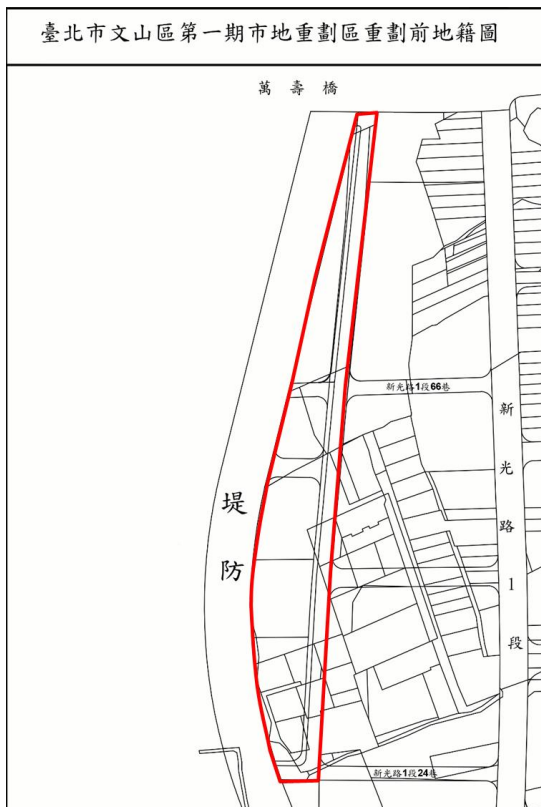


圖11 重劃前後地籍之比較



圖12 重劃前後土地使用對照圖

(二) 提供立即可建築用地

經重劃分配設計後，各宗土地均直接臨接新闢之計畫道路，提供可建築使用土地面積計 0.3887 公頃（均為第三種住宅區，如表 5），使得原本低度使用之菜園、臨時停車場等及閒置土地成為優質住宅區土地，提高土地利用價值，增加土地使用強度。

表5 重劃後土地利用分配一覽表

	面積(公頃)	佔全區百分比(%)
住宅區土地	0.3887	56.51
無償取得公共設施用地	0.2991	43.49
合計	0.6878	100.00

(三) 節省政府財政支出

重劃之公共設施用地及工程費用、重劃費用及貸款利息均為參加重劃土地所有權人，按其土地受益比例共同負擔。節省政府巨額購地及建設經費支出，有效減輕本府財政負擔。

本重劃區開發完成後本府可無償取得道路用地及公園用地面積計 0.2991 公頃，節省本府公共設施用地徵購價 4 億 4,275 萬 462 元，工程建設費用 2,725 萬 3,550 元，總計共節省本府公帑 4 億 7,000 萬 4,012 元。

(四) 增加政府稅收

重劃前本區大部分為低度利用之土地，重劃完成後，因可利用

度提高且具完善之公共設施，使地價大幅提高。於民國 101 年本區重劃計畫書公告時，區內共 71 筆土地公告土地現值每平方公尺平均為 13 萬 141 元，其公告地價每平方公尺平均為 3 萬 7,641 元；自 105 年底重劃及公共設施闢建完成後，查 107 年第三種住宅區土地之公告土地現值增值為每平方公尺 17 萬元，公告地價亦上升至 4 萬 6,900 元，土地增值帶動本府稅收成長。

二、亮點

(一) 打造生態示範社區

本重劃區為本市第1件運用生態工法之重劃案（詳如圖13）。為落實本府策略地圖關鍵績效指標「智慧生態社區」理念，共達成「原有喬木全數留存」、「公園地磚採透水鋪面」、「道路邊溝採箱涵式側溝」及「設置LED節能路燈」等4項永續生態關鍵實績，朝節能、低碳、永續、宜居大臺北願景邁進。為打造會呼吸、會喝水的海綿城市，本重劃區公共設施用地如公園人行步道鋪設透水地磚，高滲透性有效削減地表逕流；道路邊溝則採箱涵式側溝，強化地下水涵養功能，如圖14及圖15所示。



圖13 生態社區理念實績



圖14 透水地磚施作過程



圖15 箱涵式側溝施作過程

為改善本區交通狀況，區內新闢6公尺計畫道路，串聯本重劃區與河堤防汛道路及政大生活圈，提升交通可及性及生活便利性沿道路邊緣則增設LED節能路燈，改善周邊照明。

另區內開闢1座「萬興櫻花生態景觀公園」更是由里民共同規劃參與及命名，公園內除全數保留重劃區內原有喬木外，於規劃設計階段採納當地民眾意見，栽植山櫻花、八重櫻、桂花、馬櫻丹、七

里香及台灣欒樹等，可與重劃區外景美溪堤防邊坡現有之山櫻花相互輝映，成為智慧生態及景觀兼備之新開發區，如圖16所示。



圖16 生態公園及道路用地現況照

(二) 積極維護配地權益

因本重劃區內各土地所有權人持有土地總面積均未達本區最小分配面積標準，為保障民眾配地權益，本府地政局土地開發總隊爰於104年8月31日及同年12月9日主動召開2次土地協調合併分配會議，圓滿促成4組合併分配群組（權利價值占全區97.5%），共創公私雙贏局面。

(三) 主動出擊用心溝通

為順利推展市地重劃業務，本府地政局土地開發總隊於辦理重劃期間多次主動拜訪當地民眾積極溝通、宣導修訂市地重劃實施辦法對權益之影響、提供最新訊息，以服務民眾為使命（詳如圖17）。



圖17 主動服務貼心說明實況

於土地分配設計時，為達最適配地方案，保障土地所有權人申請合併分配之權益，本案於105年4月間辦理變更都市計畫最小建築基地規模事宜，本府都市發展局於同年6月20日舉辦公開展覽說明會時，本府地政局土地開發總隊提前於會上併同主動說明配地作業情形。除針對本重劃區內土地所有權人寄送都市計畫公展說明會通知外，特別於寄發前以電話連絡每位土地所有權人解釋說明會事宜，

落實主動為民服務、提升民眾參與程度及使重劃案開發訊息公開透明，並保障地主知的權利。

嗣於105年8月16日召開本重劃區土地分配結果說明會，本府地政局土地開發總隊會上再次充分說明本案配地結果，並於同年9月6日至10月5日辦理土地分配結果公告，成就土地分配公告零異議之舉，顯見充分溝通成效卓越（詳如圖18）。



圖18 土地分配說明會現場

（四）落實資訊公開透明

本重劃區辦理進度及各項公告圖資均已放置本府地政局土地開發總隊網站，提供民眾自由下載；此外，土地分配說明會全程錄音錄影並將D-Live影片公開放置上開網站及Youtube平台，落實資訊公開透明(詳如圖19)。

[臺北市文山區第一期市地重劃透水磚影片 \(連結\)](#)

3. 施工資訊
本工程104年6月8日開工，105年5月10日竣工，105年9月21日




竣工現況

(六) 土地分配
[土地分配說明會會議實況D-LIVE](#)
[土地分配說明會會議簡報](#)

(七) 土地權利變更登記及交接
本府已於105年9月5日公告土地分配結果，並於同年月19日更正公告重劃前後地號圖，公告期間自105年9月6日至同年10月5日，共計30日（附件3~11）。

1. 土地權利變更登記
古亭地政事務所業於105年11月22日辦竣權利變更登記。
2. 土地交接
本局（土地開發總隊）已於105年12月2日將公共設施用地交接予本府工務局新建工程處及公園路燈工程管理處；12月3日將第三種住宅區土地點交予所有權人。共計4筆土地，26位所有權人。

[臺北市文山區第一期重劃開發回顧影片 \(連結\)](#)

圖19 網站頁面示意圖及說明會 D-Live 影片連結

(五) 便民服務加值升級

為了貼心服務土地所有權人，本府地政局土地開發總隊會同本市古亭地政事務所以行動辦公室主動出擊概念，於105年12月3日合作推出「發放土地所有權狀及土地點交2合1貼心服務」，並同時舉辦重劃完成的歡慶茶會，希望區內地主一起分享重劃完成的喜悅，並能節省民眾時間，順利完成2大重劃工作要項，此舉不僅提升行政效率，更省去民眾往返地政事務所及重劃區現場兩地奔波之苦（如圖20所示）。

另歡慶茶會的內容不僅介紹本重劃區歷史沿革與開發特色（如圖21所示），亦播放本重劃案精彩回顧影片；此外，會上發送貼心叮嚀文宣品，提請民眾辦理稅賦減免相關事宜；現場並設有透水鋪面效能

體驗區，期望於歡樂互動中推廣生態社區概念，增進民眾對本府開發理念之認同。(詳圖 22、23 所示)



圖20 土地點交與換發權狀 2 合 1 服務

共同劃出精彩台北！

大特撰！全台北市已經完成39個公辦重劃區了呢！
至今為止，台北市已完成的公辦重劃區有39個囉！文山一期將會是台北市誕生的第40個重劃區呢！實在太令人期待了，讓我們共同迎接美麗城市吧！
想知道更多嗎？以上本府地政局土地開發總隊網站來查詢台北市歷年來的重劃成果囉！
來打卡吧！圖標地標都是重劃區！

內湖六期
內湖行政區
內湖行政區
內湖行政區

文山二期
文山行政區
文山行政區

南港三期
南港行政區
南港行政區
南港行政區

文山一期
文山行政區
文山行政區

文山一期華麗大變身！

施展重劃的魔法吧

您找到了嗎？文山一期在哪裡呢？

光緒年間
日據時期
民國50年
民國80年
民國94年
民國104年

過去VS現在，生活機能大躍進！

住宅區
提供1,200坪的住宅用地，樂活水岸新社區。

公園
打造1,200平方公尺的櫻花生態景觀公園。

道路
解決原先錯路不連的問題，串聯政大生活圈。

打造會喝水的海綿城市！

從防洪到蓄水，再也不怕大雨了！

為了因應農業灌溉水旱特性，我們精心打造了淨透性側溝，新開闢路旁的側溝底部每隔5m開孔填碎石，使側溝內部分水流可滲透至下層20cm厚透水混凝土層，除可將雨水滲透大地，更可增加基地保水功效。

本側溝操作長度共391m，約可提供47公噸保水量，相當於2000c.c.的大瓶礦泉水23,500瓶！

淨透性側溝底部透水混凝土現場施作情形

圖21 重劃區歷史沿革與開發特色現場展品

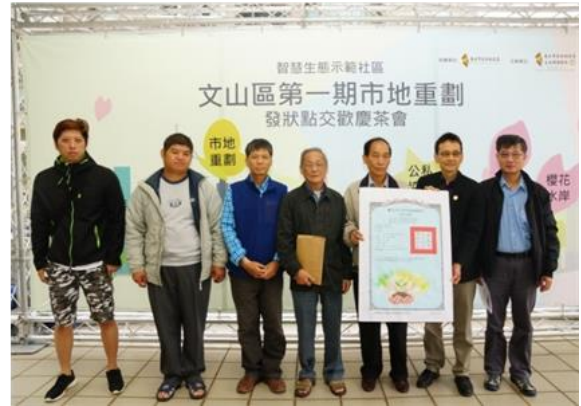


圖22 歡慶茶會活動剪影與透水體驗區

智慧生態示範社區-
文山區第一期市地重劃圓滿完成!!
請您來現地一同歡慶並辦理

12月3日
上午**10時**

台北市文山區新光路一段66巷
6弄2號紫藤樓社區中庭廣場
(位置圖在網頁)

**換發權狀
交接土地**

活動流程

9:30	來賓報到
10:00	典禮開始
10:10	主題簡報
10:15	貴賓致詞
10:25	交接儀式
10:40	禮成
10:40	發狀作業
11:00	現地點交
11:20	散場

要記得攜帶：

- 古亭地政事務所公文
- 原土地所有權狀
- 本人身分證正本及影本
- 本人印章

委託他人代辦者要再帶：

- 受託人身分證正本及影本
- 受託人印章
- 委託書(換發權狀及交接土地要分開2張寫)

備註1 紅字是換發權狀及交接土地都會用到的文件。
備註2 如未帶齊文件致當日未能辦理者，日後也可以到古亭地政事務所辦理換狀。

出門前再看一下，是不是都帶齊了？

世大運吉祥物
熊讚

貼心提醒

臺北市文山區第一期市地重劃區
重劃後土地相關稅賦減免規定

土地增值稅

- 重劃後第1次移轉時，自土地漲價總數額減去重劃負擔總費用證明書所列數額後所計徵之土地增值稅，**減徵40%**。
- 重劃區內原土地所有權人因未達最小分配面積標準改領現金補償者，**免徵土地增值稅。**

*依據土地稅減免規則第20條規定、土地稅法第31條及39條規定

地價稅

- 市地重劃完成後，自完成之日起其地價稅**減半徵收2年。**

*依據土地稅減免規則第17條規定

臺北市政府地政局
土地開發總隊

中華民國105年12月3日

圖23 製作貼心小提醒及宣傳單

玖、檢討與建議

本重劃區自公告重劃計畫書至完成重劃土地交接作業費時近 6 年光景，對總面積僅約 0.69 公頃之地區而言，花費較多作業時間，主要係因遭遇部分地主陳情反對參與重劃所致，以下就重劃過程中重要關鍵提供爾後推展重劃作業時之參考：

一、於規劃作業前期階段，審慎評估開發範圍合理性

本案於重劃計畫書公告後，旋於 101 年 2 月 16 日辦理市地重劃座談會，會上多數土地所有權人皆表達願意參與重劃，共享開發後之利益，然而其中財團法人台北市華亞之聲社中華基督教便以利教會代表表示，該教會所有土地近半數座落於重劃區外，另半數則被納入重劃範圍，故強烈表達不願參加重劃之立場，造成重劃期程延宕多時，溝通協商逾 1 年之久。

經考量區內全體土地所有權人公平、權益及相關陳情訴求，為兼顧計畫範圍、道路系統之完整性及重劃土地分配設計等情形，經本府多次研商評估該範圍之財務可行性、道路系統完整性、消防救災動線及開發時程等事項，將政大段四小段 350-1 地號土地剔除於重劃範圍，並於都市計畫載明應於後續開發建築時負擔回饋，回饋比例不得低於本重劃案總平均負擔比例²，以確保重劃區內外負擔均衡，終於使本案兼顧反對與贊成重劃之土地所有權人意願，按修正後重劃期程順利進行。

² 本府 103 年 8 月 28 日府都規字第 10302131100 號公告實施修訂「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

因此，建議於都市計畫規劃階段，與本府都市發展局併同審慎評估開發範圍之合理性，範圍內倘有宮廟、教會、文化資產、歷史建物或受保護樹木等，應謹慎確認開發可行性或及早研商調整開發範圍，方能於正式推動重劃計畫時，降低阻力與衝突。

二、應確實照地界設置圍籬，以確保土地所有權人權益

為利土地維護管理，本重劃區於重劃工程完竣後，沿第三種住宅區外圍設有圍籬網；惟依本案都市計畫書³內都市設計管制要點所載：「第三種住宅區（A1 街廓）臨接公園側應退縮 6 公尺留設帶狀公共開放空間。」，本府地政局土地開發總隊故退縮 6 公尺留設公共開放空間，並未將該部分以圍籬網圍起(如圖 23 所示)。嗣經該筆土地（政大段四小段 837 地號土地）所有權人陳情，因未設有圍籬網，該開放空間被人誤認為公園或道路，聚眾喧嘩影響周邊環境安寧外，甚至有車輛貪圖方便違規駛入，造成路緣石嚴重破損及危害居民安全，導致侵害地主權益。



圖24 退縮 6 公尺留設帶狀公共開放空間區域

有關重劃規定事項案。

³ 本府 99 年 11 月 18 日府都規字第 09903315600 號公告實施「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」。

本府地政局土地開發總隊於 105 年 11 月 15 日接獲陳情後，經查明該圍籬設置方式確實有使他人誤認該空間為公共設施之疑慮，並洽本府都市發展局表示，俟土地建築利用時留設公共開放空間即可，爰立即辦理加設圍籬事宜。因此，建議未來辦理重劃工程時，應確實照地界設置圍籬，避免影響地主權益。

附件、相關文號一覽表

事由	文號
重劃範圍核定	本府 100 年 7 月 4 日府地發字第 10030771200 號函
重劃計畫書核定	內政部 100 年 11 月 23 日內授中辦地字第 1000050203 號函
重劃計畫書公告	本府 101 年 1 月 30 日府地發字第 10130049400 號公告
重劃座談會通知	本府 101 年 1 月 30 日府地發字第 10130049401 號函
拆遷補償公告(第 1 次,暫緩辦理)	本府 101 年 3 月 30 日府地發字第 10130203400 號公告
重劃計畫書核定(第 1 次修正)	內政部 103 年 10 月 24 日內授中辦地字第 1030311545 號函
重劃計畫書公告(第 1 次修正)	本府 103 年 11 月 19 日府地發字第 10330648200 號公告
拆遷補償公告(第 2 次)	本府 103 年 11 月 27 日府地發字第 10330667800 號公告
禁止事項核定(第 1 次)	內政部 104 年 7 月 15 日內授中辦地字第 1040425908 號函
公告禁止事項(第 1 次)	本府 104 年 7 月 24 日府地發字第 10413532000 號公告
協調合併分配會議(第 1 次)	本府 104 年 8 月 24 日府地發字第 10430569500 號開會通知單
協調合併分配會議(第 2 次)	本府 104 年 12 月 3 日府地發字第 10401762600 號開會通知單
禁止事項核定(第 2 次)	內政部 105 年 7 月 21 日內授中辦地字第 1050427762 號函
公告禁止事項(第 2 次)	本府 105 年 7 月 27 日府地發字第 10513508800 號公告
土地分配結果公告	本府 105 年 9 月 5 日府地發字第 10530515000 號公告
土地權利變更登記	本府地政局 105 年 11 月 7 日北市地發字第 10530621700 號函
公共設施用地交地通知	本府地政局 105 年 11 月 28 日北市地發字第 10531848900 號函
第三種住宅區交地通知	本府地政局 105 年 11 月 29 日北市地發字第 10531852000 號函
核發重劃負擔總費用證明書	本府地政局 105 年 12 月 26 日北市地發字第 10530717200 號函
財務結算公告	本府地政局 106 年 8 月 16 日北市地發字第 10630341500 號公告

臺北市文山區第一期市地重劃報告書

編 著：臺北市府地政處土地開發總隊

出 版 者：臺北市府

地 址：臺北市信義區莊敬路 391 巷 11 弄 2 號 3 樓

網 址：<http://www.lda.gov.taipei/>

電 話：(02)87807056

傳 真：(02)87806129

出版年月：中華民國 107 年 2 月

工 本 費：250 元

印 刷：全凱數位資訊有限公司

地 址：新北市新店區中正路 501-13 號 3 樓

電 話：(02)8667-5397

傳 真：(02)8667-3872

GPN: 1010700197

ISBN: 978-986-05-5349-9

著作權利管理資訊：

本府保留對本書依法所享有之所有著作權利。欲重製、改作、編輯或公開口述本書全部或部分內容者，須先徵得同意或授權。

文山一期

