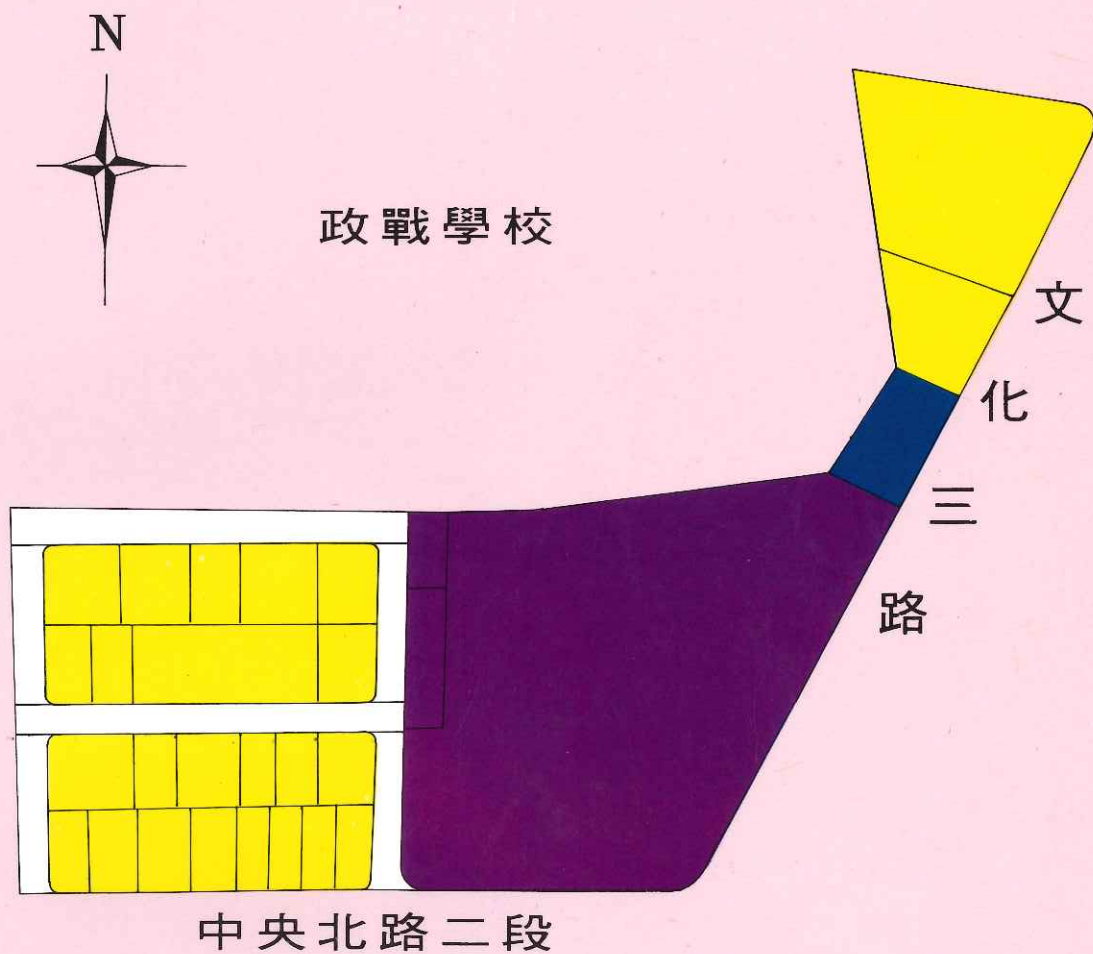


台北市北投區第三期 市地重劃報告書



台北市政府 編印

中華民國八十五年七月

目 錄

北投區第三期市地重劃流程

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

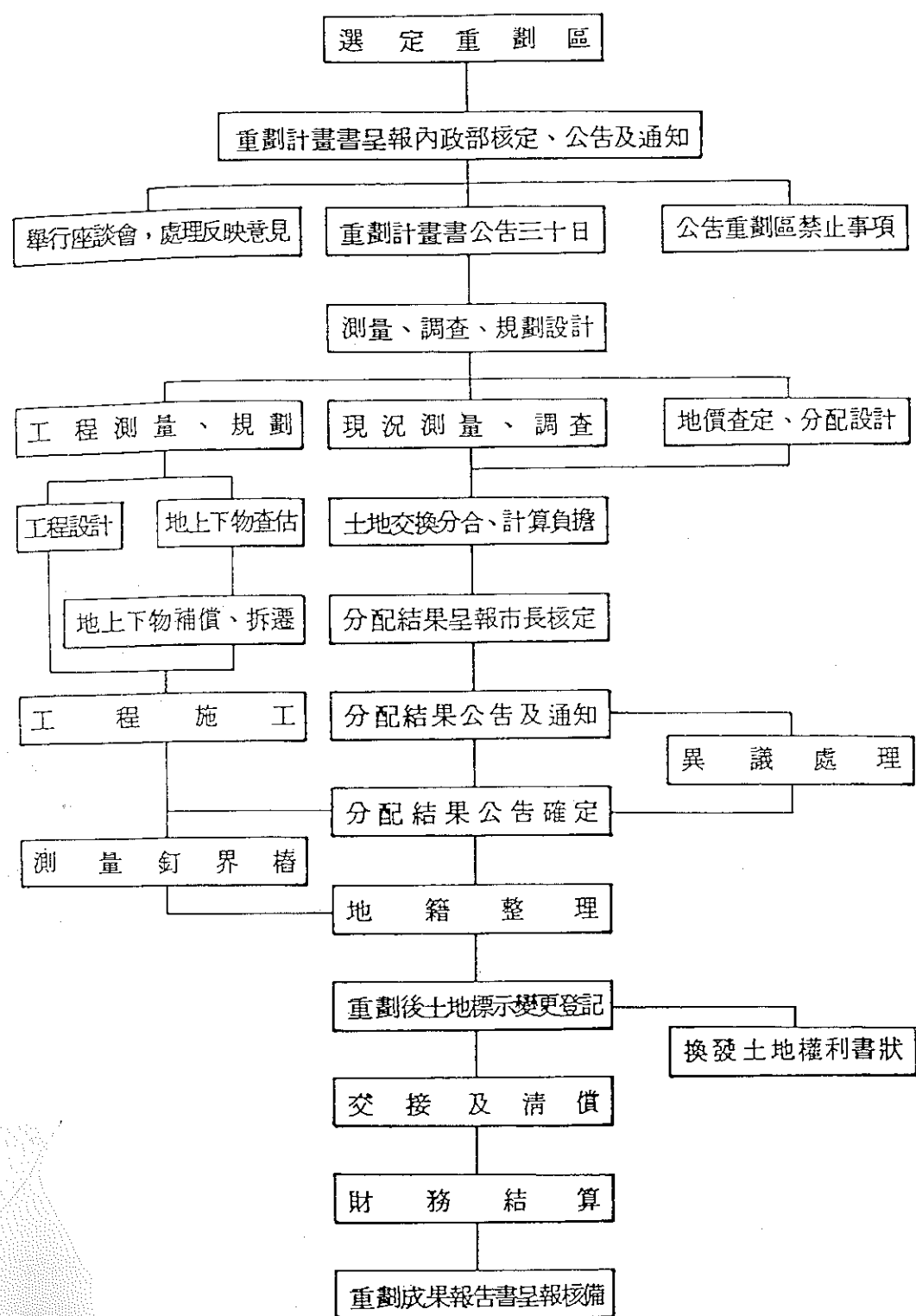
附錄（圖片介紹）

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、形狀不整之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，並依該地區都市計畫，將區內公共設施一次闢建完成，使成爲優良、完善、舒適之居住環境。

本重劃區位於本市中央北路二段北側、文化三路以西、政戰學校以東、北投婦聯三村附近地區，總面積爲二·四四〇五公頃，經實施市地重劃後，不僅改善居住環境品質，並提高土地經濟利用，更配合取得學校用地及利用抵費地結合市有土地興建國宅，容納原眷村住民，達成市政建設之整體目標。

北投區第三期市地重劃流程



壹、重劃區名稱及其位置

本重劃區定名為「台北市北投區第三期市地重劃區」，位於本市中央北路二段北側、文化三路以西、政戰學校以東、北投婦聯三村附近地區。

貳、重劃區土地總面積、筆數及土地所有權人總數

土地總面積 24,405.45 平方公尺，土地筆數計 188 筆，其中私有土地 119 筆，公有土地 69 筆（含國有土地 5 筆，產權未定土地 4 筆，本市所有土地 60 筆），土地所有權人計 84 人。

參、辦理經過

一、重劃之緣起：

本地區係位於本府七十二年十二月八日府工二字第五一四四七號公告發布實施之「修訂北投至關渡山區細部計畫暨配合修訂主要計畫案」範圍內，其都市計畫說明書並載明「本計畫部分地區以市地重劃方式開發並依法完成重劃後，再行核發建築執照」。由於區內公私土地雜夾其間，且大部分土地為軍方眷村占用，環境欠佳，土地使用不經濟而雜亂，學校用地無法取得設置。經奉行政院七十五年八月二十七日台七十五財一八〇九九號函准將國防部總務局經管學校用地內之土地讓售予本府教育局並由本府編列預算清除地上物完竣後，實施市地重劃開發。

二、禁建等事項之核定及解除：

本府報經內政部七十六年十一月四日台(76)內地字第五四六四四九號函核定，並以七十六年十一月二十

七日府地重字第二〇〇二七六號公告自七十六年十一月二十八日至七十八年五月二十七日止，禁止移轉、分割建築等事項，為期一年六個月。嗣於七十七年十二月二十日重劃後分配土地點交予土地所有權人接管使用，已無禁建之必要，旋以本府七十八年一月二十三日府地重字第三〇四五二五號公告解除禁建等事項。

三、重劃計畫書之擬定、報核、公告：

本府以七十六年九月八日府地重字第一八六五三五號函報准內政部以七十六年九月二十一日台(76)內地字第五三七六四四號函核定，並於七十六年十月六日以府地重字第一九二七六三號公告，自七十六年十月九日至七十六年十一月七日止，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以七十七年十月七日府地重字第二七九二四〇號公告，自七十七年十月十二日至七十七年十一月十日止，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：

本府以七十七年十二月二十九日府地重字第二九九一五一號函請本市士林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。

六、核發重劃負擔總費用證明書：

本府以七十八年二月二十四日府地重字第三一一一一二八號函通知各土地所有權人領取，計 89 張。

七、土地點交：

重劃區重劃後土地經本市土地重劃大隊以七十七年十二月七日北市地重一字第三八七三號函通知土地所有權人於同年十二月二十日實地點交接管。

八、抵費地處理：

本重劃區抵費地計五筆，面積 2,314.27 平方公尺，其中秀山段二小段一一〇〇地號於八十年九月間讓售本府國宅處，總價款新台幣 50,926,320 元，同段同小段一一〇一及一一〇四地號分別為機關用地及學校用地，於七十八年六月間以評定重劃後地價每平方公尺 35,000 元，分別以總價款新台幣 21,387,800 元讓售北投區公所及以新台幣 14,494,200 元讓售文化國小。餘同段同小段一一〇八及一一二九地號兩筆土地於八十二年六月十日公開標售，標售金額計新台幣 88,502,402 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 24,405.45 平方公尺，分配結果如下：
 - (一) 一般建築用地：21,414.70 平方公尺。
 - (二) 公共設施用地：2,990.75 平方公尺。
- 二、本重劃區平均總負擔 26.66%。

伍、重劃工程

本重劃區之工程計有道路工程、排水工程兩項（詳如工程明細表）。

陸、重劃效益

- 一、重劃後依照都市計畫細部計畫開闢道路、完成排水

系統、裝設路燈等公共設施，使成爲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 2,797.75 平方公尺及節省開發費用新台幣 50,100,773 元。

三、重劃後區內原來地形不整，畸零細碎，公私夾雜，不適用於建築使用之土地，經予重新劃分地界適當分配後，每筆土地均面臨道路，即可建築使用。

四、辦理重劃加速國宅、學校用地之取得及建築使用，興學利民。

柒、異議處理

本重劃區重劃成果公告期間僅有壹件異議案，係土地所有權人不諳重劃分配作業流程，要求本府說明，經詳予說明審慎處理後，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 50,100,773 元。

(一) 重劃事業費新台幣 1,081,860 元。

(二) 施工補償費新台幣 28,251,805 元。

(三) 施工費新台幣 5,220,135 元。

(四) 貸款利息新台幣 385,975 元。

(五) 差額地價補償費新台幣 15,160,998 元。

二、收入部分：本重劃區經費收入總計新台幣 180,325,842 元。

(一) 標售抵費地價款新台幣 175,310,722 元。

(二) 已收重劃費用及差額地價款新台幣 5,015,120 元。

三、收支相抵：盈餘新台幣 130,225,069 元。

四、本重劃區財務結算於八十四年七月五日以府地重字第八四〇七二七二二號公告三十日。

五、本重劃區盈餘款新台幣 130,225,069 元，依市地重劃實施辦法第五十六條規定辦理。

玖、檢討

一、本重劃區係爲促進北投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 2,797.75 平方公尺，減輕政府財政負擔及支出，對市政建設甚有助益。

二、本重劃區面積雖僅 2.4405 公頃，屬小型重劃區，因事前規劃縝密，相關作業得以順利進行，並縮短重劃開發時程，重劃後效益立見，頗爲土地所有權人接受，類此重劃區宜加以宣導辦理。

台北市北投區第三期市地

重劃區範圍	中央北路二段北側、文化三路以西、政治作戰學校以東、北投婦聯三村附近地區。						
重劃前情形	一	重劃範圍內土地總面積：24405.45平方公尺 1. 私有土地面積：9486平方公尺 2. 公有土地面積：14726.45平方公尺 3. 原公有道路、溝渠、河川等抵充面積：193平方公尺					
	二	重劃區範圍內土地所有權人人數：公有4人：私人80人					
	三	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">重劃前每平方公尺平均地價及總價</td> <td style="width: 30%;">總價 356,515,300元</td> <td style="width: 40%;"></td> </tr> <tr> <td></td> <td>每平方公尺平均地價 14,608元</td> <td></td> </tr> </table>	重劃前每平方公尺平均地價及總價	總價 356,515,300元			每平方公尺平均地價 14,608元
重劃前每平方公尺平均地價及總價	總價 356,515,300元						
	每平方公尺平均地價 14,608元						
各項	四	公共設施用地扣除公有道路、溝渠、河川等抵充面積後之共同負擔總面積：2797.75平方公尺 1. 臨街地特別負擔總地價：670.87平方公尺 2. 一般負擔總地價：2126.88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：40,869,532元 1. 臨街地特別負擔總地價：9,800,069元 2. 一般負擔總地價：31,069,463元					
	六	費用負擔總額：119,289,563元					
	七	重劃前後每平方公尺平均上漲率：2.233159912					
	八	一般負擔係數：0.039335477 計算式： $\frac{(2990.75 - 193 - 670.87) \times 14608}{32622 \times (24405.45 - 193)} = 0.039335477$					

重劃區計算負擔總計表

負擔	九	費用負擔係數(非市有土地)：0.170757532 計算式： $\frac{119289563}{32622 \times (24405.45 - 2990.75)} = 0.170757532$	
		費用負擔係數(市有土地)：0.055664219 計算式： $0.170757532 - \frac{49379063 \times (1 + 0.065 \times 1.5)}{32622 \times 14434} = 0.055664219$	
擔	十	公共設施用地負擔平均比率：11.56%	費用負擔平均比率：15.10%
		平均負擔比率	
重劃後情形	十	重劃後每平方公尺總價：796,146,690元	每平方公尺平均地價：32,622元
		平均地價及總價	
備註	二	重劃後分配之土地面積：21414.70平方公尺	
		1. 土地所有權人分回土地之面積：19100.43平方公尺 2. 抵費地面積：2314.27平方公尺	

台北市北投區第三期市

84 年 9 月 21 日

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	5,015,120	0	5,015,120	
已標(讓)售 抵費地價款	175,310,722	0	175,310,722	
應收未標(讓) 售抵費地價款				
合 計	180,325,842		180,325,842	
盈 餘	130,225,069			

地重劃區財務結算表

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	1,081,860	0	1,081,860	
施工補償費	28,251,805	0	28,251,805	
施 工 費	5,220,135	0	5,220,135	
貸 款 利 息	385,975	0	385,975	
差額地價補償費	15,160,998	0	15,160,998	
合 計	50,100,773		50,100,773	

台北市北投區第三期重劃區工程明細表

工 名	程 稱	單 位	數	量
道 路 工 程	道路路面	m ²	2473	
	挖 方	m ³	2820	
	廢方處理	m ³	2557	
排 水 工 程	U 型 溝	m	719	
	φ 100m/m 混 凝 土 管	m	94	
	集 水 井	座	2	
	人 孔	座	2	
開 工 日 期		77 年 8 月 25 日		
完 工 日 期		77 年 11 月 27 日		
工 程 總 價 (元)		5,220,135		

重劃前地貌



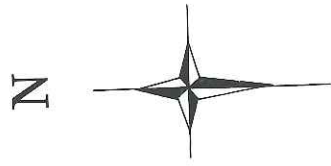
重劃工程施工



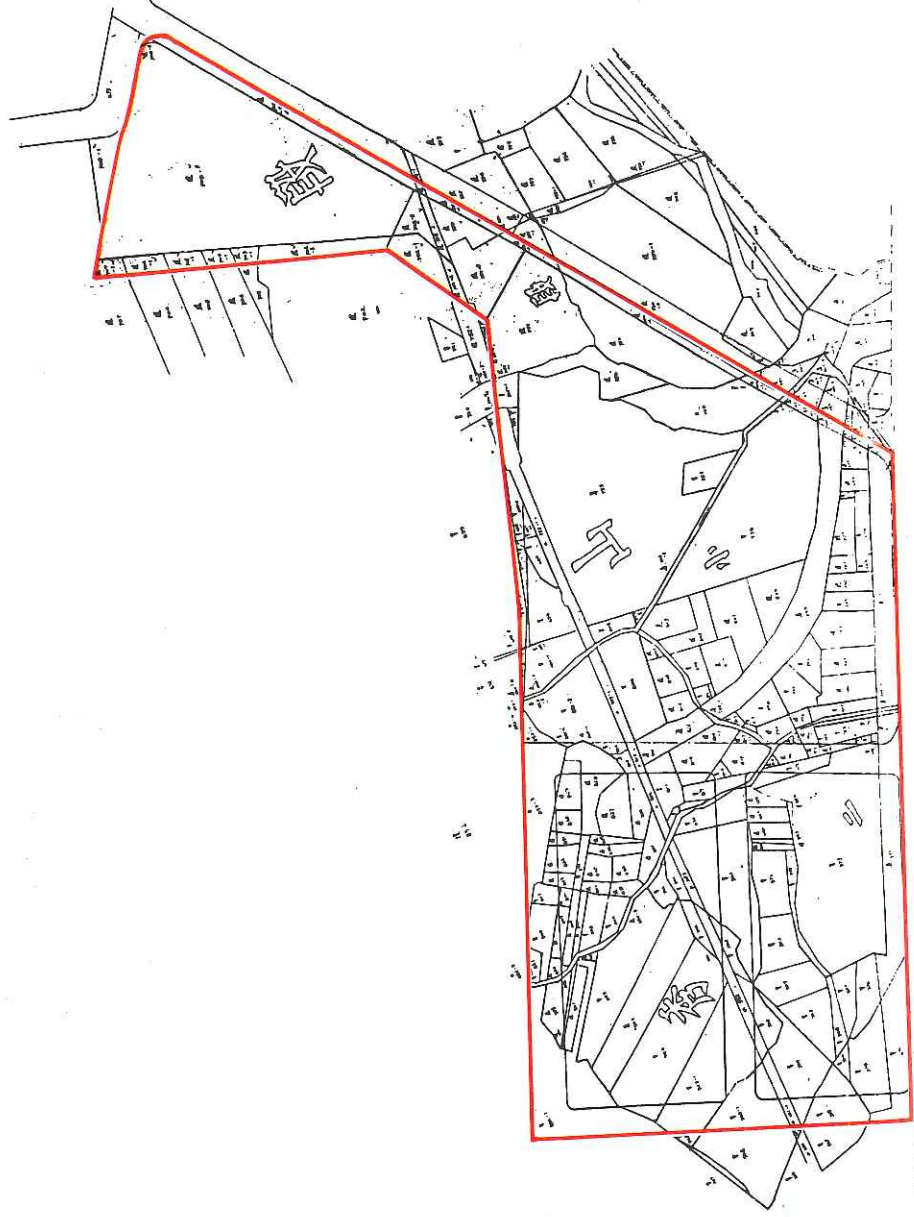
重劃後建築物



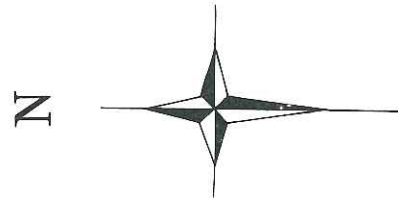
台北市北投區第三期市地重劃區重劃後地籍圖



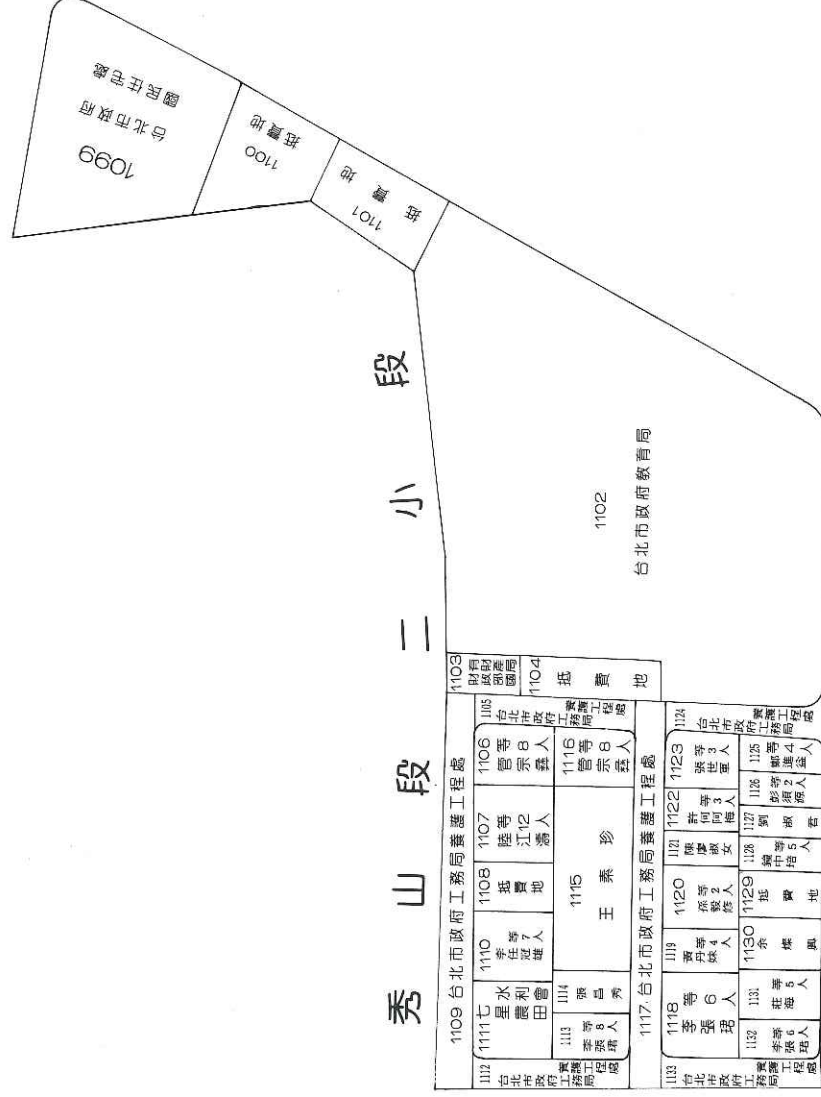
1:2000



台北市北投區第三期市地重劃區重劃後地籍圖



1:2000



統一編號

031953850038