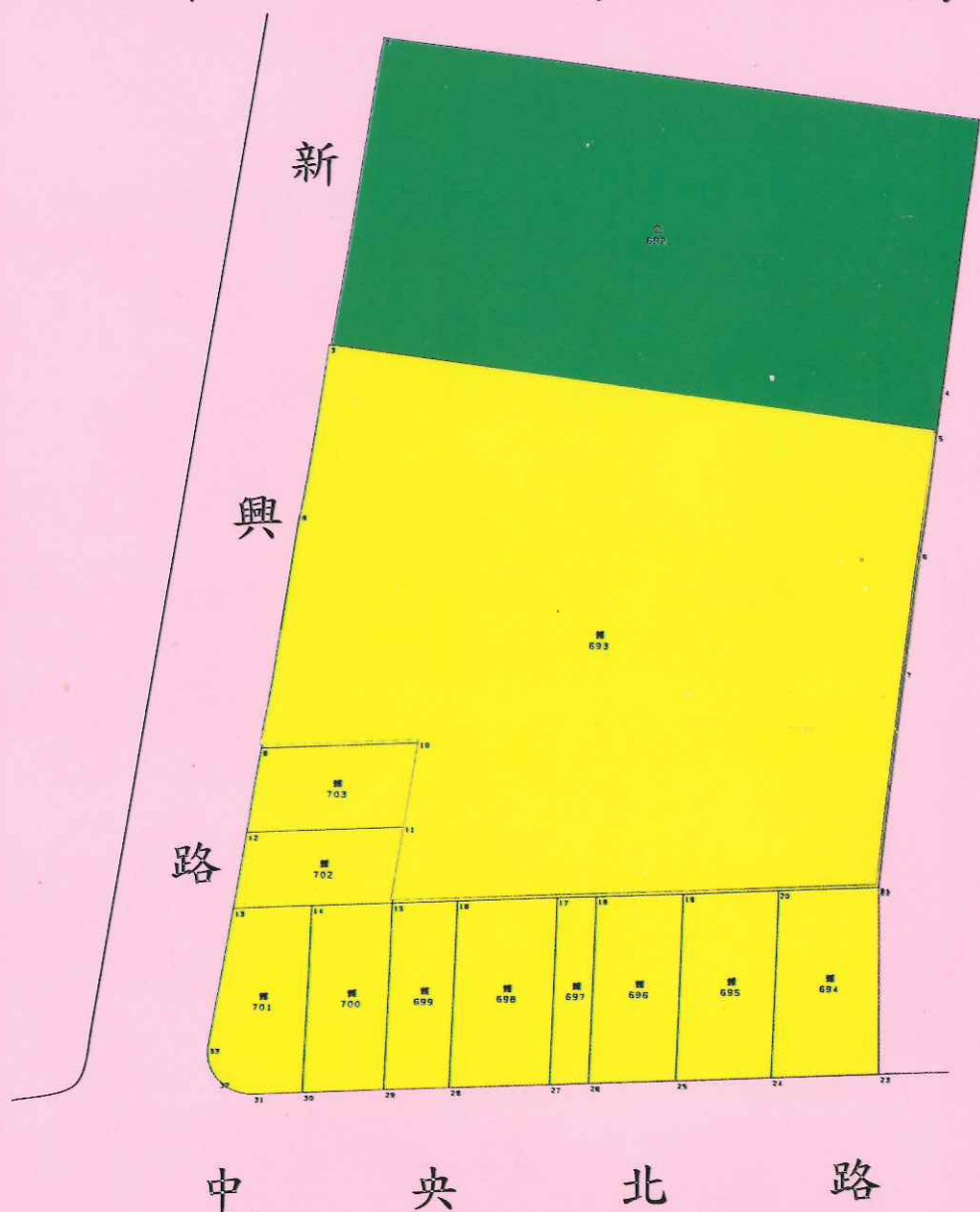


臺北市北投區第六期 市地重劃報告書



臺北市政府 編印
中華民國 94 年 4 月

目 錄

前言

北投區第六期市地重劃办理流程表

壹、 重劃區名稱及其位置

貳、 重劃區土地面積、筆數及所有權人總數

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

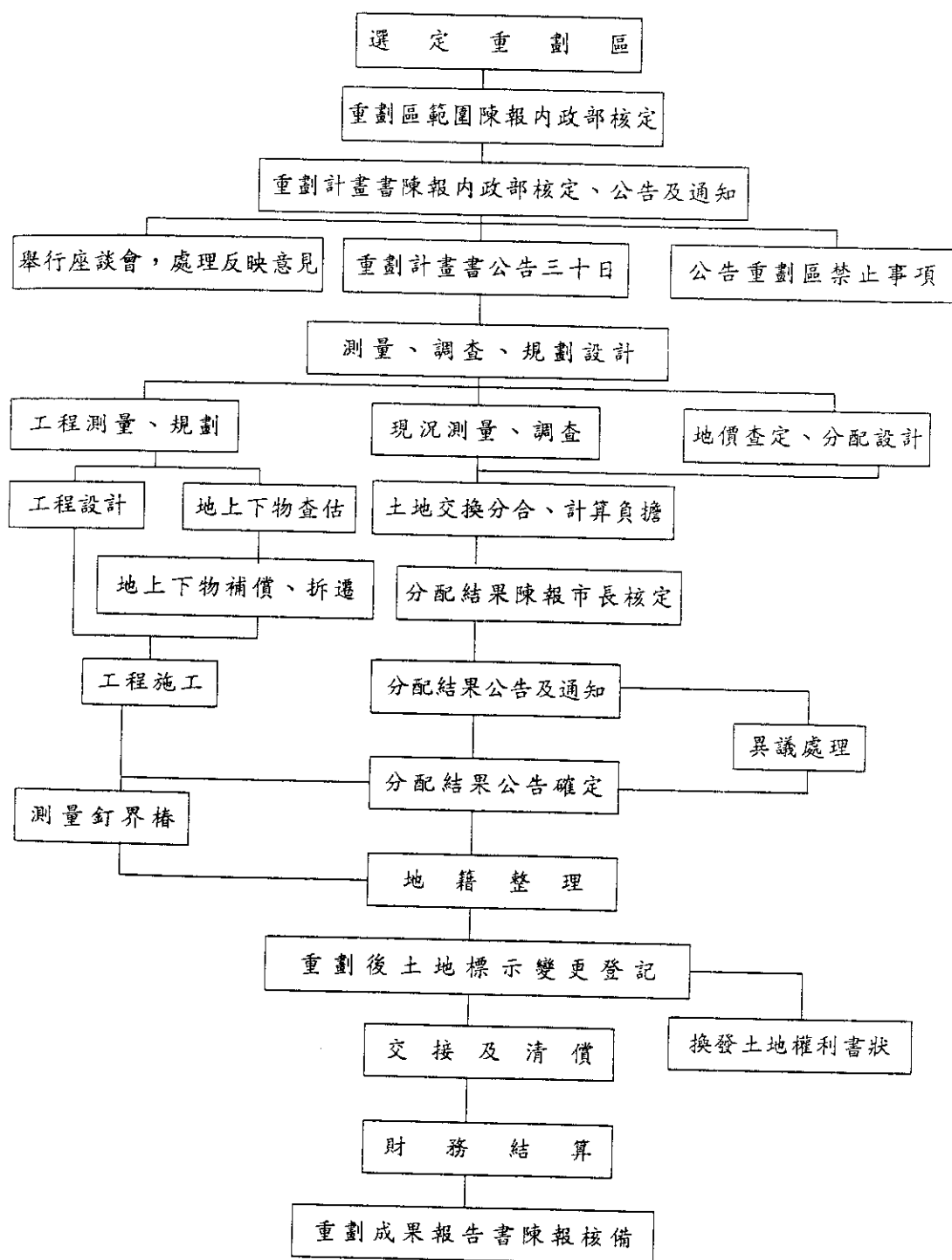
附錄（圖片介紹）

前 言

市地重劃者，係就已完成都市細部計畫地區範圍內，以交換、分合手段，將地界不整、畸零狹小、未面臨道路之土地予以重新整理規劃，使之皆面臨道路，可建築使用並興闢公共設施，以促進都市均衡發展及提高土地經濟利用。

本重劃區位於中國電影製片廠以西，中央北路二段以北，新興路以東所圍地區，總面積 9773.94 平方公尺。其原為機關用地變更為住宅用地，都市計畫說明書詳列以重劃方式開發，並提供 30%公園用地，土地所有權人為能儘速有效利用，向本府申請優先辦理市地重劃。本區開發後，已消除畸零地界，促進土地合理利用，提高土地利用價值，改善都市生活環境品質。茲依市地重劃實施辦法第 57 條規定，將辦理情形述明如后。

臺北市北投區第六期市地重劃办理流程表



壹、重劃區名稱及其位置

本重劃區定名為「北投區第六期市地重劃區」，位於中國電影製片廠以西，中央北路二段以北，新興路以東所圍地區。

貳、重劃區土地面積、筆數及所有權人總數

一、土地面積：9773.94 平方公尺。

二、土地筆數：45 筆。

三、土地所有權人：公有 3 人，私有 24 人，共計 27 人。

參、辦理經過

一、重劃緣起：

本重劃區原為機關用地變更為住宅用地，都市細部計畫經本府以民國 81 年 5 月 8 日府工二字第 81024172 號公告發布實施，都市計畫說明書詳列以重劃方式開發，並提供百分之三十公園用地，土地所有權人為能儘速有效利用，向本府申請優先辦理市地重劃，並定名為「北投區第六期市地重劃區」。

二、重劃範圍之核定：

本府以 82 年 8 月 10 日府地重字第 82060835 號函報內政部，該部以 82 年 8 月 31 日台內地字第 8288555 號函核定。

三、重劃計畫書之擬訂、報核、公告：

本府以 82 年 10 月 14 日府地重字第 82076311 號函報內政部，該部以 82 年 10 月 27 日台內地字第 8213547 號函核定重劃計畫書。經本府以 82 年 11 月 23 日府地重字第 82084643 號公告重劃計畫書，公告期間自 82 年 11 月 24 日起至 82 年 12 月 23 日止共計 30 日。

四、禁建等事項之核定：

本府以 83 年 5 月 25 日府地重字第 83032089 號函報內政部，該部以 83 年 6 月 2 日台內地字第 8307127 號函核定本地區禁止移轉、分割、建築。經本府以 83 年 6 月 23 日府地重字第 83034212 號公告自 83 年 6 月 20 日至 84 年 12 月 19 日禁止移轉、分割、建築 1 年 6 個月。

五、重劃土地分配結果公告：

重劃計畫書核定後，即積極辦理計算負擔及土地分配設計。本府以 84 年 11 月 30 日府地重字第 84084662 號公告分配結果自 84 年 12 月 1 日至 84 年 12 月 30 日止計 30 日並分別通知區內各土地所有權人。

六、重劃土地權利變更登記：

重劃土地分配結果公告期滿確定後，本府即依平均地權條例第 67 條規定，以 85 年 2 月 12 日府地重字第 85011044 號函囑託本市士林地政事務所辦理土地權利變更登記及換發土地所有權狀，並經該所於 85 年 3 月 4 日登記完竣。

七、核發重劃負擔總費用證明書：

本府以 85 年 3 月 7 日府地重字第 85014672 號函通知各土地所有權人領取。

八、重劃土地點交：

本府以 85 年 5 月 18 日府地重字第 85033119 號函通知土地所有權人及使用人於 85 年 5 月 27 日逐筆實地指界點交土地。

九、抵費地處理：

本重劃區之抵費地計 3 筆，面積 800.71 平方公尺，經於 93 年 3 月 30 日標脫，標售金額 90,196,552 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 9773.94 平方公尺，分配結果如下：

(一) 土地所有權人分回土地面積：6042.23 平方公尺。

(二) 公共設施用地面積：2931 平方公尺。

(三) 抵費地面積：800.71 平方公尺。

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、消除畸零地界，促進土地合理利用，提高土地利用價值改善都市生活環境品質。

二、重劃區內公園用地由區內土地所有權人按其受益比例共同負擔，節省政府徵收公共設施用地及工程建設費用共新台幣 282,484,000 元。

柒、異議處理情形

重劃土地分配結果公告期間，計有異議案 1 件，經詳予說明審慎處理後，圓滿解決。

捌、財務結算

一、支出部分：

(一) 重劃事業費新台幣（以下同）785,235 元。

(二) 施工補償費 41,255,637 元。

(三) 施工費 6,609,871 元。

(四) 貸款利息 0 元。

(五) 差額地價補償費 39,153,063 元。

二、收入部分：

(一) 已收重劃費用及差額地價 784,443 元。

(二) 已標售抵費地價款 90,196,552 元。

三、收支相抵盈餘 3,177,189 元（詳如後附本府 94 年 3 月 9 日府地重字第 09404656400 號公告之財務結算明細表）。

四、本重劃區盈餘款悉依市地重劃實施辦法第 56 條規定辦理。

玖、檢討

本重劃區原為機關用地變更為住宅用地，都市計畫說明書詳列以重劃方式開發，並提供 30% 公園用地，土地所有權人為能儘速有效利用，向本府申請優先辦理市地重劃。重劃後除加速其建設發展外並無償取得公共設施用地 2931 平方公尺，減輕政府財政負擔及支出，對於市政建設甚有助益。惟重劃區面積過於狹小，致公共設施用地除公園外，無法再規劃其它如停車場、零售市場、廣場、綠地及兒童遊樂場等設施用地，嚴格言之，較無法彰顯市地重劃之整體績效。

臺市北投區第六期市地重劃區計算負擔總計表

重劃區範圍		位於中國電影製片廠以西，中央北路二段以北，新興路以東所圍地區。		
重劃前情形	一	重劃範圍內土地總面積：9773.94 平方公尺。		
		1、私有土地面積：1876 平方公尺。		
		2、公有土地面積：7897.94 平方公尺。		
	二	原公有道路、溝渠、河川等抵充面積：0		
各項負擔計算	三	重劃範圍內土地所有權人數：公有 3 人，私有 24 人，共計 27 人。		
	四	重劃前每平方公尺總價	768,886,929 元	
		平均地價及總價	每平方公尺平均地價	78,667.04 元
	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面積：2931 平方公尺。		
		1、臨街地特別負擔總面積：0		
		2、一般負擔總面積：2931 平方公尺。		
	六	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：230,573,094 元。		
		1、臨街地特別負擔總地價：0		
		2、一般負擔總地價：230,573,094 元。		
	七	費用負擔總額：72,000,000 元。		
八	重劃後每平方公尺平均地價上漲率：1.44707。			
九	一般負擔係數：0.20723121			
	計算式： $\frac{2931 \times 78667.04}{9773.94 \times 113837.09}$			
	十	費用負擔係數：0.06471113		
計算式： $\frac{72000000}{9773.94 \times 113837.09}$				
十一		平均負擔比率	公共設施用地負擔平均比率	30.00%
	費用負擔平均比率		6.47%	
	合計		36.47%	
重劃後情形	十二	重劃後每平方公尺總價	1,112,636,887 元	
		平均地價及總價	每平方公尺平均地價	113,837.09 元
	十三	重劃後可供建築土地面積：6842.94 平方公尺。		
		1、分配土地面積：6042.23 平方公尺。		
		2、抵費地面積：800.71 平方公尺。		
備註	1、公共設施用地負擔平均比率： $\frac{2931}{9773.94} = 30.00\%$			
	2、費用負擔： $\frac{72,000,000}{9773.94 \times 113837.09} = 6.47\%$			

臺北市北投區第六期市地重劃區工程明細表

工 程 名 稱	單 位	數 量
切割 5cm 瀝青面層	M	201.00
挖除原有瀝青路面	M3	29.10
IV-c 類密級配瀝青混凝土面層	MT	34.40
IV-a 類密級配瀝青混凝土面層	MT	147.50
鋪設透層 CRS-1	M2	1250.20
鋪設透層 CRS-2	M2	291.20
摻砂石料基層	M3	90.50
碎石級配料鋪築及壓實	M3	75.40
挖土（機械）	M3	1486.90
就近利用填方	M3	130.20
廢土處理（自行處理）	M3	1356.70
施工便道（摻砂石料基層） W=3M,H=0.6,L=75M	M	126.00
鋼版樁擋土（單邊 H=6.0M）	M	415.10
鋼版樁擋土（單邊 H=9.0M）	M	22.30
銜接住戶地坪處理	M2	62.50
H 型鋼水平支撐	M	642.50
1.5M*1.5M 箱涵	M	79.60
人孔（箱涵用）	處	6.0
預鑄緣石	M	104.20
鑿除原有鋼筋混凝土	M3	51.60
組合式活動圍籬	M	310.80
圍牆拆除與復舊	M	10.00
既有箱涵銜接	式	1.00
1.0M*2.0M	M	136.00
回填砂	M3	615.40
紐澤西安全護欄	座	60.00
施工標誌	座	8.00
警告燈號	座	30.00
活動型拒馬（長 1.2M）	個	8.00
旗手（交通指揮用）	人工	140.00
交通錐（70CM）	個	30.00
施工告示牌	座	1.00
新舊路面銜接處理	式	1.00
洗車沖洗費及環境維護	式	1.00
勞工安全及衛生管理	式	1.00
開工日期		86 年 2 月 12 日
完工日期		86 年 7 月 31 日
工程總價	元	6,609,871

臺北市北投區第六期市地重劃區財務結算表

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	784,443	0	784,443	
已標(讓)售抵費地價款	90,196,552	0	90,196,552	
應收未標售抵費地價款	0	0	0	
合 計	90,980,995	0	90,980,995	

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	785,235	0	785,235	
施 工 補 償 費	41,255,637	0	41,255,637	尚有一筆補償費辦理提存中
施 工 費	6,609,871	0	6,609,871	
貸 款 利 息	0	0	0	
差 額 地 價 補 償 費	39,153,063	0	39,153,063	
合 計	87,803,806	0	87,803,806	
盈 餘	3,177,189			

重劃前地貌



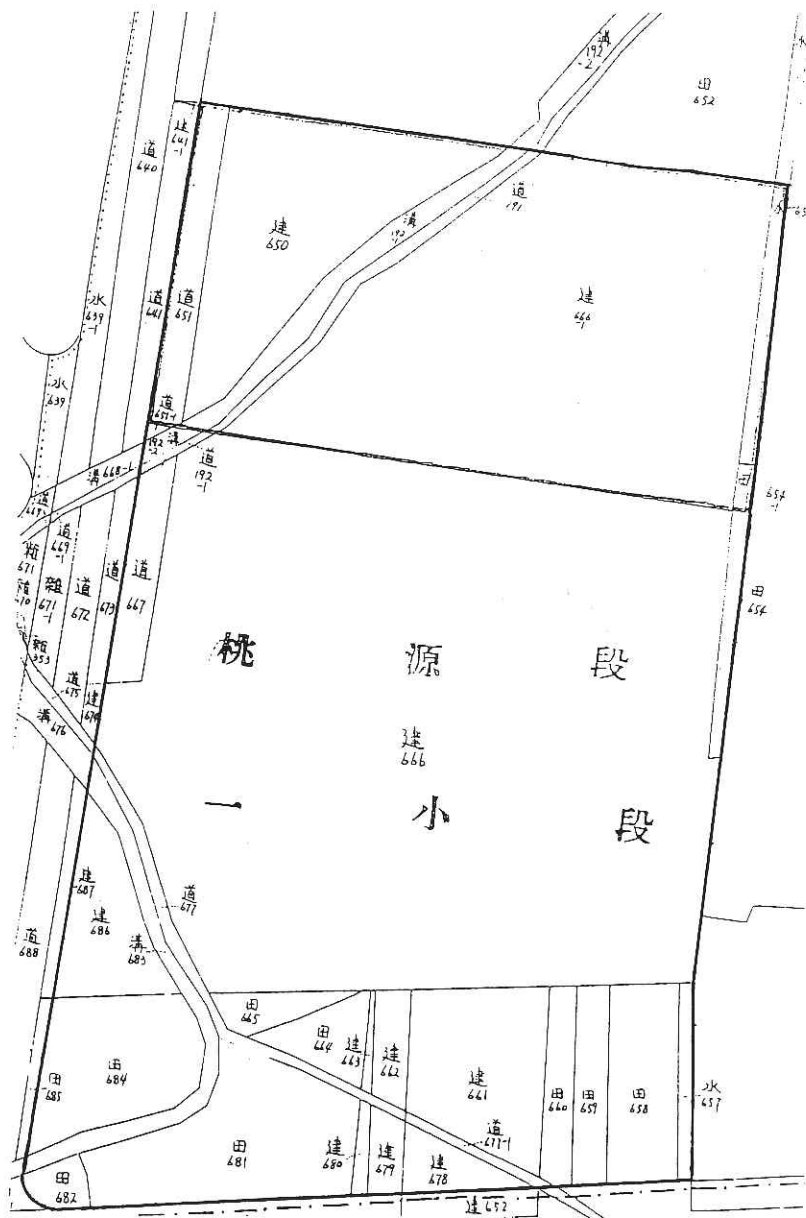
重 劃 後 地 貌



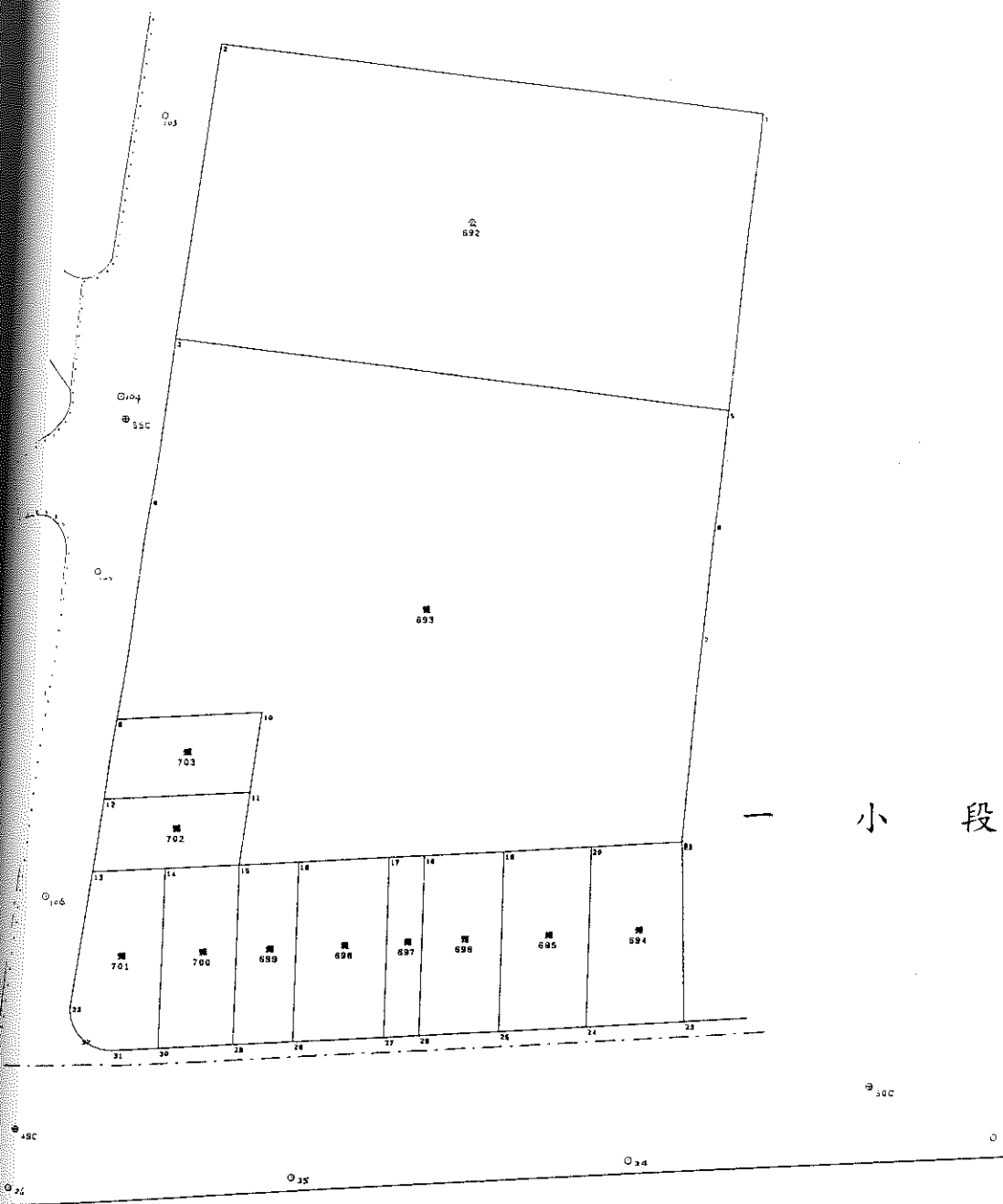
地貌後劃重



台北市北投區第六期市地重劃區重劃前地籍圖



北市北投區第六期市地重劃區重劃後地籍圖 (桃源段一小段)



豐 年 段

臺北市北投區第六期市地重劃報告書

編 印：臺北市政府

出版機關：臺北市土地重劃大隊

地 址：臺北市市府路 1 號

網 址：[http:// www. land. taipei. gov. tw/consolidation](http://www.land.taipei.gov.tw/consolidation)

電 話：27258505

傳 真：27258539

印刷廠商：梓邑有限公司

地 址：臺北市光復南路 296 號 5 樓

電 話：27773355

出版年月：中華民國 94 年 4 月

版 次：初版

GPN：1009401178 平裝

工 本 費：NT \$95

G P N : 1009401178

工本費：NT \$95