

# 台北市北投區第七期 市地重劃報告書



政治作戰學校



台北市政府 編印  
中華民國八十八年一月

# 目 錄

## 前 言

### 北投區第七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

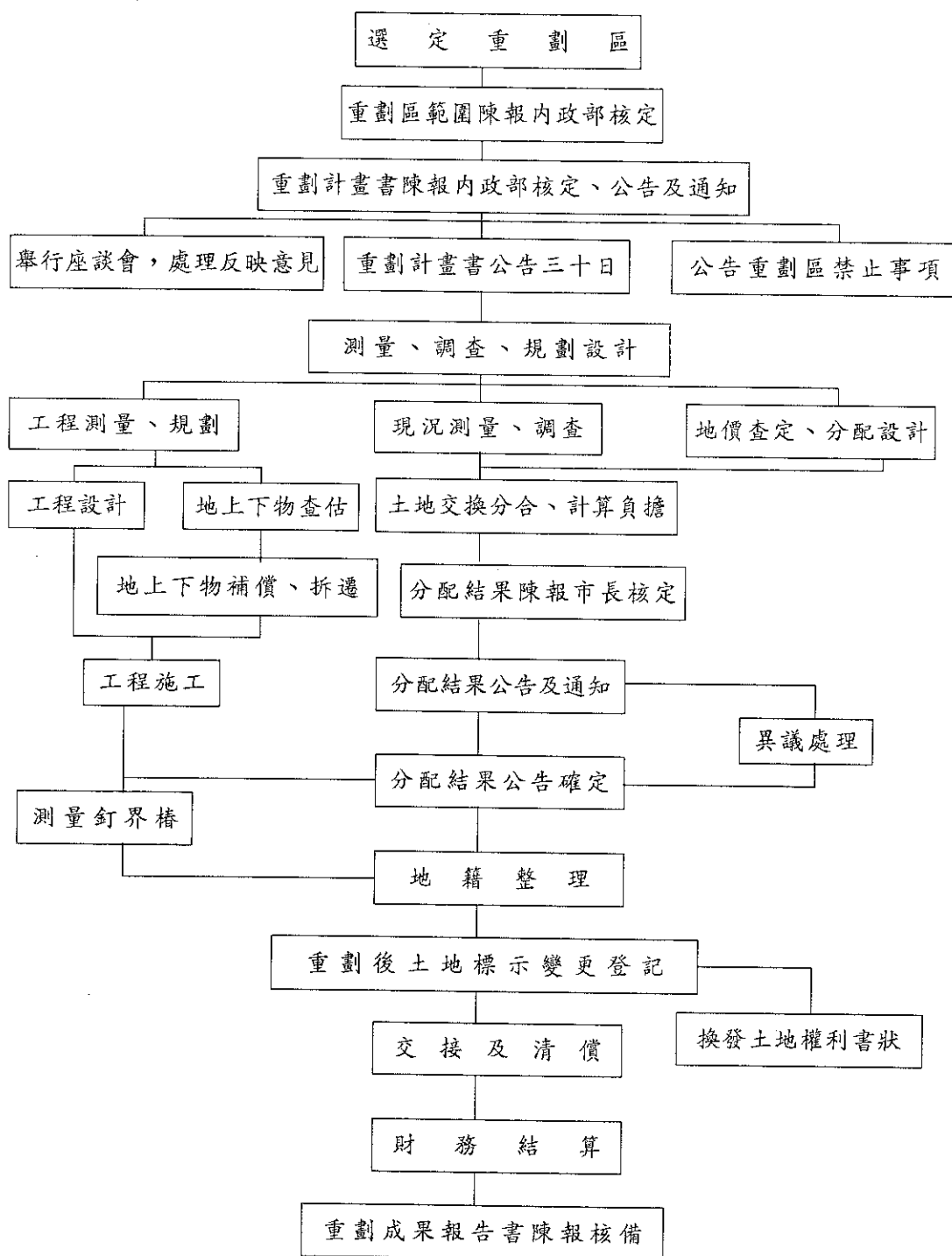
### 附錄（圖片介紹）

## 前 言

市地重劃係就已完成都市細部計畫區域以交換、分合手段，將地界不整、畸零狹小、面積不整、未面臨道路之土地予以重新整理規劃其界址，使之皆面臨道路，可立即建築使用並興闢公共設施，促進都市均衡發展，提高土地經濟利用。

本重劃區位於政戰學校東南側，中央北路二段以北，北投區第三期市地重劃區以西所圍地區，總面積一八七五·一七平方公尺。都市計畫說明書載明以重劃方式開發並提供百分之三十公園用地。土地所有權人爲儘速有效利用，向本府申請優先辦理市地重劃。本區開發後，消除畸零地界，促進土地合理利用，提高土地利用價值。

# 北投區第七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「北投區第七期市地重劃區」，位於政戰學校東南側，中央北路二段以北，北投區第三期市地重劃區以西所圍地區。

## 貳、重劃區土地面積、筆數及所有權人總數

一、土地面積：一八七五・一七平方公尺。

二、土地筆數：三七筆。

三、土地所有權人：公有一人，私有十人，共十一人。

## 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，都市細部計畫經台北市政府於八十四年五月二十四日以府都二字第八四〇三〇一〇二號公告發布實施，都市計畫說明書載明以重劃方式開發並提供百分之三十公園用地。土地所有權人為儘速有效利用土地，向本府申請優先辦理市地重劃，並定名為「北投區第七期市地重劃區」。

### 二、重劃範圍之核定：

本府於八十五年一月二十三日府地重字第八五〇〇三六一

○號函報內政部八十五年二月二十七日台內地字第八五七八五三四號函核定。

三、重劃計畫書之擬訂、報核、公告：

本府以八十五年七月一日府地重字第八五○四五三九四號函報經內政部八十五年七月八日台內地字第八五○七○二○號函核定重劃計畫書。經本府八十五年七月二十日府地重字第八五○四八六七三號公告重劃計畫書，公告期間自八十五年七月二十日至八十五年八月十八日止計三十日。

四、禁建等事項之核定：

本府以八十五年八月十三日府地重字第八五○五七三二二號函報內政部以八十五年八月二十日台內地字第八五○八三六八號函核定本地區禁止移轉、分割、建築。經本府以八十五年八月三十一日府地重字第八五○六○一一七號公告自八十五年八月三十日至八十六年八月三十日禁止移轉、分割、建築一年。

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。本府以八十六年四月二十二日府地重字第八六○二四七九九○號公告分配結果自八十六年四月二十三日至八十六

年五月二十二日止計三十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經本府以八十六年九月六日府地重字第八六〇七〇六三九〇〇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及換發土地所有權狀並於八十六年十月二十一日登記完竣。

七、核發重劃負擔總費用證明書：

本府以八十六年八月十三日府地重字第八六〇六三四一六〇〇號函通知各土地所有權人領取，計9張。

八、重劃土地點交：

本府以八十六年八月十三日府地重字第八六〇六三四五六〇〇號函通知土地所有權人及使用人於八十六年八月二十六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一筆，面積256.98平方公尺，經於八十七年三月十七日標脫，標售金額45,480,000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1875.17平方公尺，分配結果如下：

(一)土地所有權人分回土地面積：1051.25平方公尺。

(二)公共設施用地面積：566.94平方公尺。

(三)抵費地面積：256.98平方公尺。

### 二所有權人負擔

公共設施用地平均負擔比率為23.65%，費用負擔比率為9.81%，總負擔為33.46%。（詳如負擔總計表）

## 伍、重劃工程

本重劃區之工程僅有排水工程一項（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。

二重劃區內道路及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約新台幣五五、一七六、六三一元。

## 柒、異議處理情形

重劃分配結果公告期間，計有異議案一件，係質疑重劃工程費高估，經詳實告知重劃工程費係依規定編列並無高估情事。維持原分配結果。

## 捌、財務結算

### 一、支出部分：

(一)重劃事業費新台幣（以下同）39,999元。

(二)施工補償費216,785元。

(三)施工費6,095,949元。

(四)差額地價補償費9,406,800元。

### 二、收入部分：

標售抵費地價款45,480,000元。

三、收支相抵盈餘29,720,467元。（詳如后附本府八十七年十月一日府地重字第八七〇六五七〇三〇〇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五十六條規定辦理。

## 玖、檢討

本重劃區範圍狹小，面積僅有1875.17平方公尺，不易彰顯重劃效益，惟公園闢建完成，對附近居住環境品質提昇及景觀頗有助益。

# 台北市北投區第七期市地重劃區計算負擔總計表

|       |                                   |                                                                                        |                    |
|-------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 重劃區範圍 | 政治作戰學校東南側，中央北路二段以北，北投三期重劃區以西所圍地區。 |                                                                                        |                    |
| 重劃情形  | 重劃範圍內土地面積：1875.17平方公尺             |                                                                                        |                    |
|       | 一                                 | 1.私有土地面積：1358平方公尺                                                                      |                    |
|       |                                   | 2.公有土地面積：517.17平方公尺                                                                    |                    |
|       | 二                                 | 原公有道路、溝渠、河川等抵充面積：160平方公尺                                                               |                    |
| 各項負擔  | 三                                 | 重劃區範圍內土地所權人數：公有1人，私有10人                                                                |                    |
|       | 四                                 | 重劃前每平方公尺平均地價及總價                                                                        | 總價<br>162,335,738元 |
|       |                                   | 每平方公尺平均地價                                                                              | 86,571.21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：405.67平方公尺                                           |                    |
| 負擔情形  | 六                                 | 1.臨街地特別負擔總面積：無                                                                         |                    |
|       |                                   | 2.一般負擔總面積：405.67平方公尺                                                                   |                    |
|       | 七                                 | 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：35,119,343元                                          |                    |
|       |                                   | 1.臨街地特別負擔總地價：無                                                                         |                    |
| 負擔情形  | 八                                 | 2.一般負擔總地價：35,119,343元                                                                  |                    |
|       |                                   | 費用負擔總額：19,176,000元                                                                     |                    |
|       | 九                                 | 重劃後每平方公尺平均上漲率：1.316450725                                                              |                    |
|       |                                   | 一般負擔係數：0.179663597                                                                     |                    |
| 負擔情形  | 十                                 | 計算式 = $\frac{(565.67-160) \times 86571.21}{113967 \times (1875.17-160)} = 0.179663597$ |                    |
|       |                                   | 費用負擔係數：0.128491205                                                                     |                    |
|       | 十一                                | 計算式 = $\frac{19176000}{113967 \times (1875.17-565.67)} = 0.128491205$                  |                    |
|       |                                   | 公共設施用地負擔平均比率                                                                           | 23.65%             |
| 負擔情形  | 十二                                | 費用負擔平均比率                                                                               | 9.81%              |
|       |                                   | 合計                                                                                     | 33.46%             |
| 負擔情形  | 十三                                | 重劃後每平方公尺平均地價及總價                                                                        | 總價<br>213,707,499元 |
|       |                                   | 每平方公尺平均地價                                                                              | 113,967元           |
|       | 十四                                | 重劃後分配之土地面積：1,309.55平方公尺                                                                |                    |
|       |                                   | 1.土地所有權人分回土地之面積：1051.08平方公尺                                                            |                    |
| 負擔情形  | 十五                                | 2.抵費地面積：258.47平方公尺                                                                     |                    |
|       |                                   |                                                                                        |                    |

台北市北投區第七期市地重劃區排水工程明細表

| 工 程 名 稱         | 單 位 | 數 量       |
|-----------------|-----|-----------|
| 鋪設黏層CRS-1       | M2  | 292.50    |
| 鋪設透層CRS-2       | M2  | 292.50    |
| 摻砂石料基層          | M3  | 87.75     |
| 挖土及廢土處理         | M3  | 499.00    |
| 施工便道            | M3  | 192.00    |
| Φ40CM預壘樁        | M   | 1462.50   |
| 鋼版樁擋土（單邊H=6.0M） | M   | 135.60    |
| H型鋼水平支撐         | M   | 377.80    |
| 組合式活動圍籬         | M   | 275.00    |
| 3.2M×1.6M箱涵     | M   | 87.00     |
| 開工日期            |     | 86年2月12日  |
| 完工日期            |     | 86年6月20日  |
| 工程總價            | 元   | 6,095,949 |

# 台北市北投區第七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<br>差 額 地 價 | 0          | 0      | 0          |      |
| 已標（讓）售抵<br>費 地 價 款 | 45,480,000 | 0      | 45,480,000 |      |
| 應收未標（讓）<br>售抵費地價款  | 0          | 0      | 0          |      |
| 合 計                | 45,480,000 |        | 45,480,000 |      |
| 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          | 39,999     | 0      | 39,999     |      |
| 施 工 補 償 費          | 216,785    | 0      | 216,785    |      |
| 施 工 費              | 6,095,949  | 0      | 6,095,949  |      |
| 貸 款 利 息            | 0          | 0      | 0          |      |
| 差額地價補償費            | 9,406,800  | 0      | 9,406,800  |      |
| 合 計                | 15,759,533 |        | 15,759,533 |      |
| 盈 餘                | 29,720,467 |        |            |      |

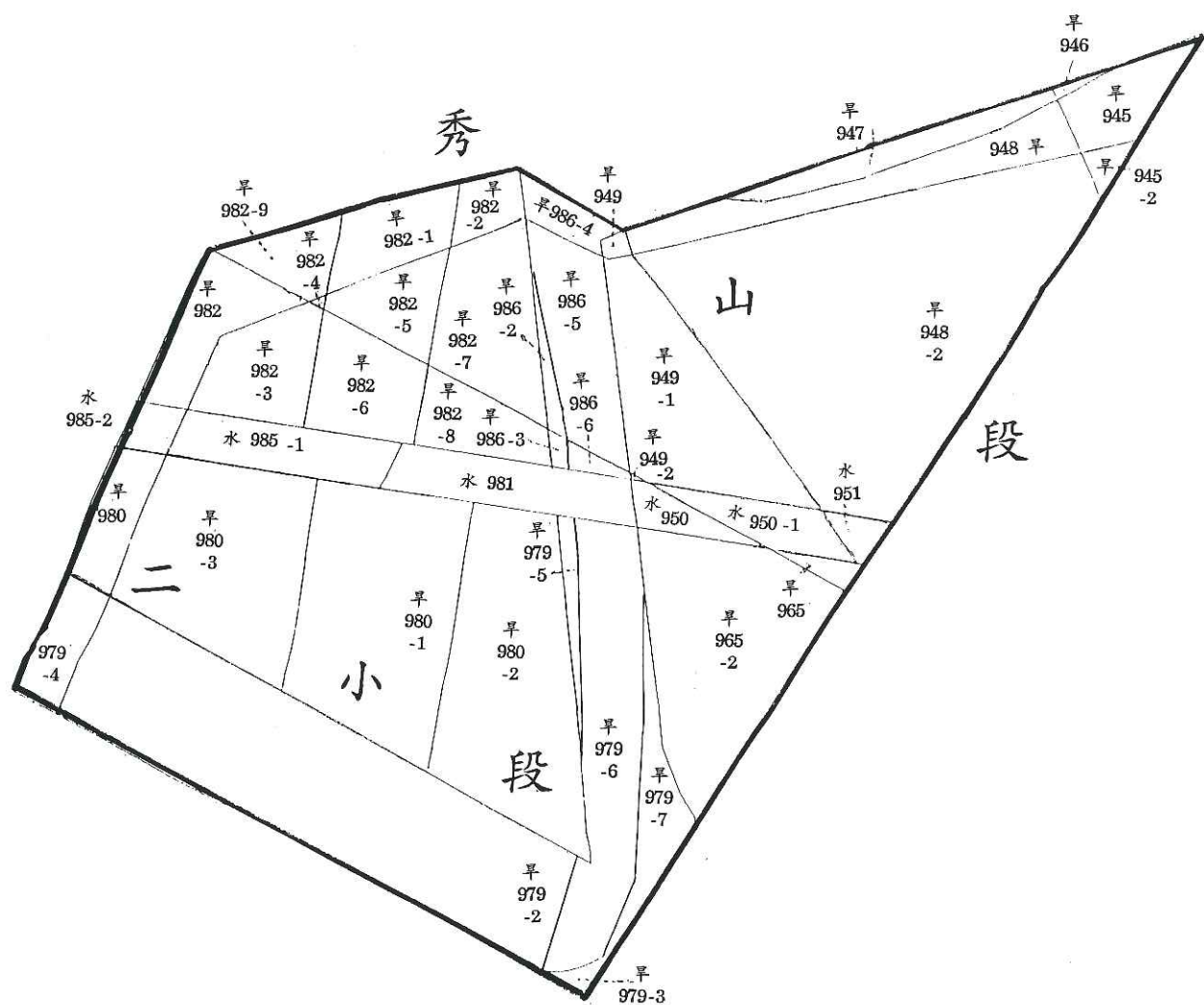
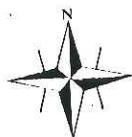
# 重劃前地貌



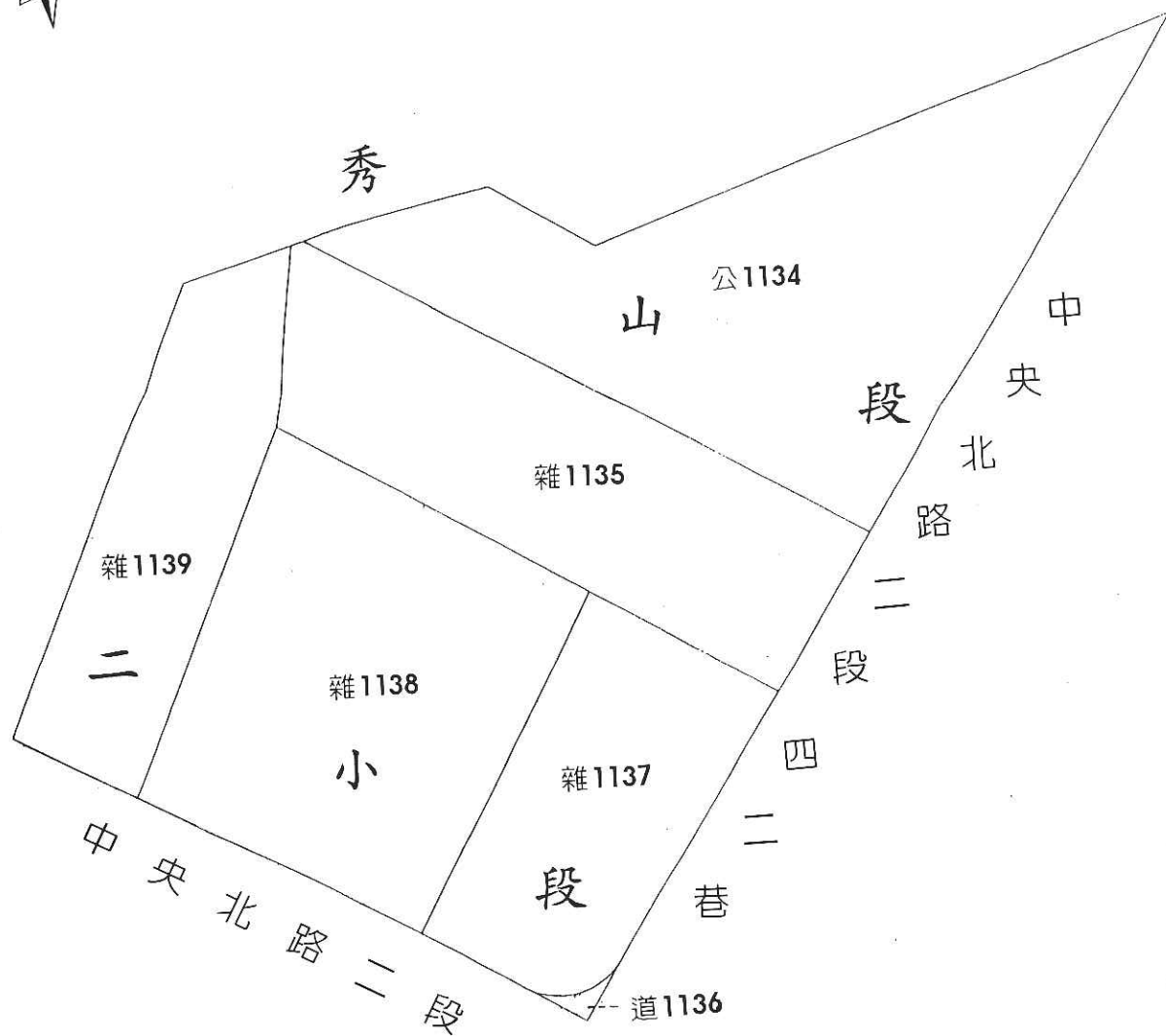
# 地貌後劃重



# 台北市北投區第七期市地重劃區重劃前地籍圖



# 台北市北投區第七期市地重劃區重劃後地籍圖



統一編號

031953880010