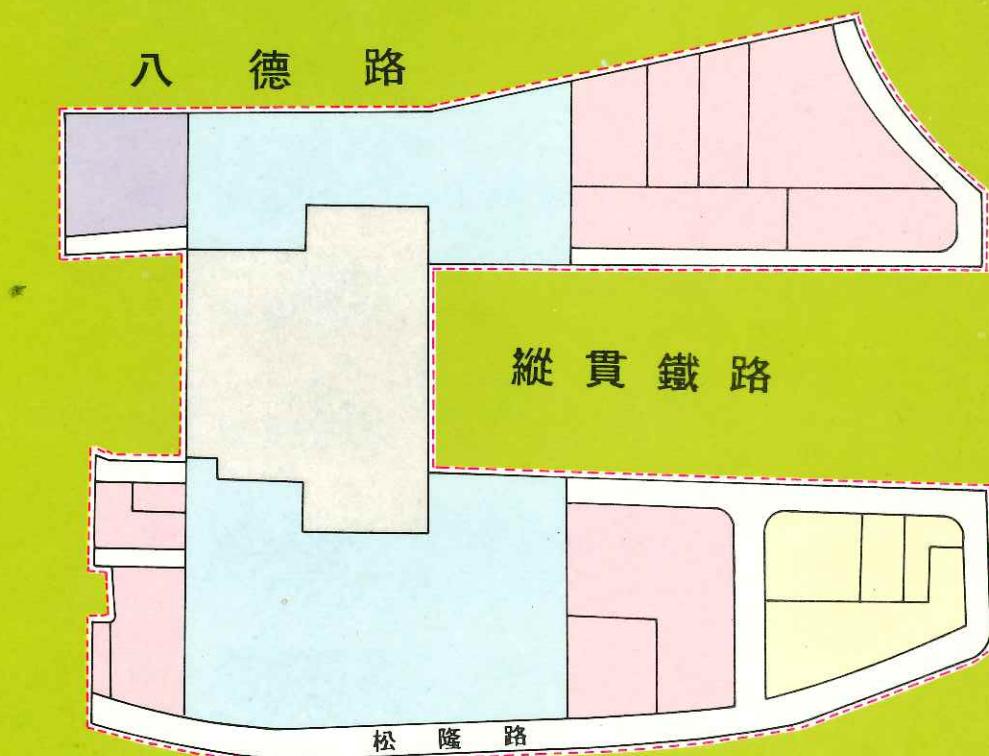


# 台北市松山區第三期 市地重劃報告書



台北市政府 編印  
中華民國七十七年十一月

# 目 錄

前言

辦理松山區第三期市地重劃程序表

壹、重劃區名稱及其位置

貳、重劃區土地總面積、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

捌、財務結算

玖、檢討

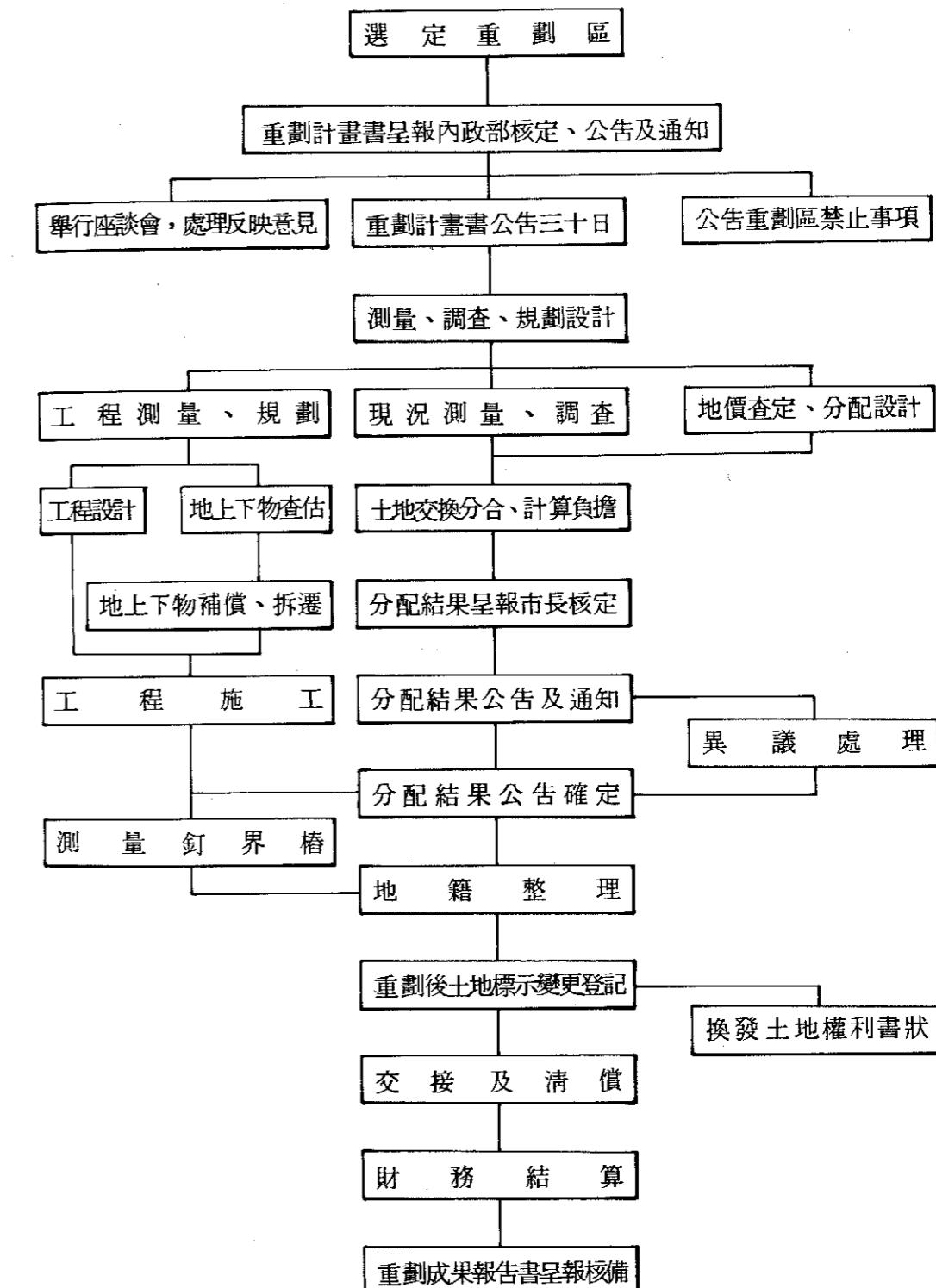
附錄（圖片介紹）

## 前 言

市地重劃係一多目標的綜合性土地改良事業，旨在促進都市均衡發展與土地經濟使用，而依據都市計畫細部計畫，將土地面積畸零狹小，不合經濟使用之土地重新整理，交換分合，使之符合一定標準之坵塊，面臨路街，適合建築使用並取得公共設施用地，成為一優良、舒適之生活環境。

松山區第三期市地重劃區係本府為配合台北市區鐵路地下化，松山火車站改善工程並顧及土地所有權人權益暨創造整體開發成效，乃以市地重劃方式開發，以取得道路、廣場及交通等公共設施用地以因應未來松山火車站包括縱貫線及大眾捷運系統之運輸發展需要，並提高該地區土地經濟利用，使成為優良之建築用地。

## 辦理松山區第三期市地重劃程序表



## **壹、重劃區名稱及其位置**

本重劃區定名「松山區第三期市地重劃區」，位於本市松山火車站兩側，八德路四段以南，大排水溝所圍地區。

## **貳、重劃區土地總面積、筆數及所有權人總數**

一、土地總面積：4.5978 公頃。

二、土地所有權人：共 42 人，土地計 141 筆，其中公有土地 75 筆，私有土地 65 筆，公私共有土地 1 筆。

## **叁、辦理經過**

### **一、重劃之緣起：**

本重劃區除松山火車站、台灣省鐵路局之舊有宿舍，部份機關用地及乙筆於都市計畫公告前，經辦妥預告登記准其先行建築之土地外，餘均屬未開發用地，為配合本市市區鐵路地下化，松山火車站改善工程並顧及土地所有權人權益暨創造整體開發成效，擬辦理市地重劃開發，用以取得道路、廣場及交通用地等公共設施用地以因應未來松山火車站包括縱貫線及大眾捷運系統之運輸發展需要，並謀土地之有效利用。

### **二、禁建等事項之核定：**

本府報奉行政院以七十三年二月二十八日台七十三內字第 2845 號函核定，並於七十三年三月十日以府地重字第 8721 號自七十三年三月十日至七十四年九月九日止，禁止移轉、分割、建築等事項一年六個月。

### **三、重劃計畫書之擬定、報核、公告：**

本府於七十三年二月七日以府地重字第 05278 號函報准內政部以七十三年二月十六日七十三台內地

字第 211162 號函核定，並於七十三年二月二十三日以府地重字第 06865 號公告，自七十三年二月二十五日至七十三年三月二十六日止，公告三十日。嗣因本重劃區細部計畫變更部分廣場用地為交通用地，本府乃於七十三年十一月三十日以府地重字第 54099 號函報准內政部以七十三年十二月十二日七十三台內地字第 279379 號函核定，並於七十三年十二月二十七日以府地重字第 56152 號公告，自公告日起實施。

### **四、重劃土地分配結果之公告：**

土地分配結果經本府於七十四年十一月二十七日以府地重字第 59599 號公告，自七十四年十一月二十八日至七十四年十二月二十七日止，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：**

本府以七十五年六月三日府地重字第 92938 號函請本市松山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，經於七十五年六月十六日全部登記完竣。

### **六、核發重劃負擔總費用證明書：**

本府七十五年六月十七日以七五府地重字第 95234 號函通知各土地所有權人領取，計 77 張。

### **七、土地點交：**

本市土地重劃大隊以七十五年六月十六日北市地重一字第 8149 號函通知土地所有權人自七十五年六月十九日起至六月二十四日止於現場實地點交。

### **八、抵費地處理：**

抵費地 1 筆，面積 0.0324 公頃，於七十六年二月二十四日公開標售完竣，計售得地價款新台幣 20,681,000 元，本筆抵費地出售價款係作清償差額地價之用。

## 肆、重劃土地分配結果及所有權人負擔

### 一、土地分配：

本重劃區土地總面積為 4.5978 公頃，分配結果如下：

- (一)一般建築用地：1.5733 公頃
- (二)公共設施用地：3.0245 公頃

### 二、重劃負擔：

- (一)本重劃區公共設施共同負擔面積 2.1804 公頃，經扣除原公有道路、溝渠、河川等抵充面積 0.7259 公頃後之共同負擔為 1.4545 公頃，平均負擔比例為 37.57%。
- (二)本重劃區工程費用、拆遷補償費用、重劃費用等悉數由台北市地下鐵路工程處編列預算支應，故費用負擔比率為 0。
- (三)平均總負擔 37.57%（詳如負擔總計表）。

## 伍、重劃工程

本重劃區之工程計有道路工程、排水工程、路燈工程、自來水工程等四項（如工程明細表）。

## 陸、重劃效益

一、配合台北市區鐵路地下化及松山火車站之改善工程，藉實施重劃取得交通及廣場等公共設施用地，以因應未來松山火車站包括縱貫線及大眾捷運系統運輸發展之需要。

二、消除畸零土地，重劃後土地依都市計畫之規劃，排列方整，提高土地利用價值，改善都市生活環境。

三、重劃區內之道路及廣場用地由區內土地所有權人按其受益比例共同負擔，計無償取得公共設施用地為 1.4545 公頃。

## 柒、異議處理

本重劃區重劃成果公告期間計有兩件異議案，經妥慎處理後皆圓滿解決。

- 一、財政部國有財產局要求勿將區內地目為「建」、「雜」之土地抵充為公共設施用地者乙件。
- 二、申請重新調配位置者一件。

## 捌、財務結算

一、支出部分：本重劃區費用支出計新台幣 5,420,000 元。

- (一)差額地價補償費已付金額新台幣 4,703,333 元。
- (二)差額地價補償費未付金額新台幣 716,667 元。

二、收入部分：本重劃區經費收入總計新台幣 21,578,000 元。

- (一)已收差額地價新台幣 897,000 元。
- (二)已出售抵費地價款新台幣 20,681,000 元。

三、收支相抵：盈餘新台幣 16,158,000 元。

四、本重劃區財務結算已於七十七年七月六日以府地重字第 255038 號公告。

五、本重劃區盈餘款新台幣 16,158,000 元，依市地重劃實施辦法第四十六條規定辦理。

## 玖、檢討

本重劃區係為配合台北市區鐵路地下化及松山火車站之改善工程，藉實施重劃取得交通及廣場等公共設施用地，故重劃後效益顯著，對都市更新、發展以及經濟效益均有顯著成果；又本重劃區面積雖僅 4.5978 公頃，屬中小型重劃區，惟可縮短施工期間以及配合政府改進施政成效的方針，故此類重劃區亦宜多予辦理。

台北市松山區第三期市地

重劃區範圍	位於本市松山火車站兩側，八德路四段以南，大排水溝所圍地區。		
重 劃 前 情 形	重劃範圍內土地總面積：4.5978 公頃		
	1.私有土地面積：2.1078 公頃		
	2.公有土地面積：2.4900 公頃		
	原公有道路、溝渠、河川等抵充面積：0.7259 公頃		
	重劃區範圍內土地所有權人數：公有8人，私有34人		
	重劃前每平方公尺	總 價	1,216,991,682 元
	平均地價及總價	每平方公尺 平均 地 價	26,469 元
	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：1.4545 公頃		
	1.臨街地特別負擔總面積：0.0885 公頃		
各 項	2.一般負擔總面積：1.3660 公頃		
	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：384,991,605 元		
	1.臨街地特別負擔總地價：23,425,065 元		
	2.一般負擔總地價：361,566,540 元		
	費用負擔總額：0 元		
	重劃前後每平方公尺平均地價上漲率：1.487551475		
	一般負擔係數：0.237167166		
	計算式： $\frac{(21804 - 7259 - 855) \times 26469}{39374 \times (45978 - 7259)} = 0.237167166$		

重劃區計算負擔總計表

負十	費用負擔係數：0		
擔十一	平均負擔比率	公共設施用地	37.57 %
		費用負擔平均比率	0 %
		合 計	37.57 %
重劃後情形十二	重劃後每平方公尺	總 價	1,810,337,772 元
	平均地價及總價	每平方公尺平均地價	39,374 元
	重劃後分配之土地面積：2.4174 公頃		
十三	1.土地所有權人分回土地之面積：2.3850 公頃		
	2.抵費地面積：0.0324 公頃		
備註	一為減輕重劃區內土地所有權人之負擔，本重劃區所需之工程費用，拆遷補償費用、重劃事業費等共計新台幣 92,296,031 元，悉數由交通部台北市區地下鐵路工程處編列預算支應，故無費用負擔。		
	二本重劃區因無費用負擔，故原計畫係不留置抵費地，惟因區內部分所有權人之土地未達最小分配面積標準，致未分配土地，改以發放差額地價方式變通補償，該部分土地所累積之面積 0.0324 公頃，將依據抵費地處理之有關規定辦理標售，用以償還發放該項差額地價所補償之費用。		

## 台北市松山區第三期市地

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	
差額地價	897,000		897,000		
出售抵費地價款	20,681,000		20,681,000		
合 計	21,578,000		21,578,000		
盈 餘	16,158,000				

## 重劃區財務結算表

77年6月22日

重劃事業支出					單位：元
項 目	已 付 金 額	應付未付金額	小 計	備 註	
差額地價補償費	4,703,333	716,667	5,420,000		
合 計	4,703,333	716,667	5,420,000		

台北市松山區第三期重劃區工程明細表

工程項目		單位	數量
道路工程	道路路面	M <sup>2</sup>	13,230
	紅磚人行道	M <sup>2</sup>	806
	界石	M	193
排水工程	U型側溝	M	998
	雨水下水道管	M	45
	箱涵	M	0
	集水井	座	33
路燈工程	路燈	盞	24
自來水工程	自來水管	M	695
開工日期		74年8月17日	
完工日期		75年2月21日	
工程總價		11,005,800.00	

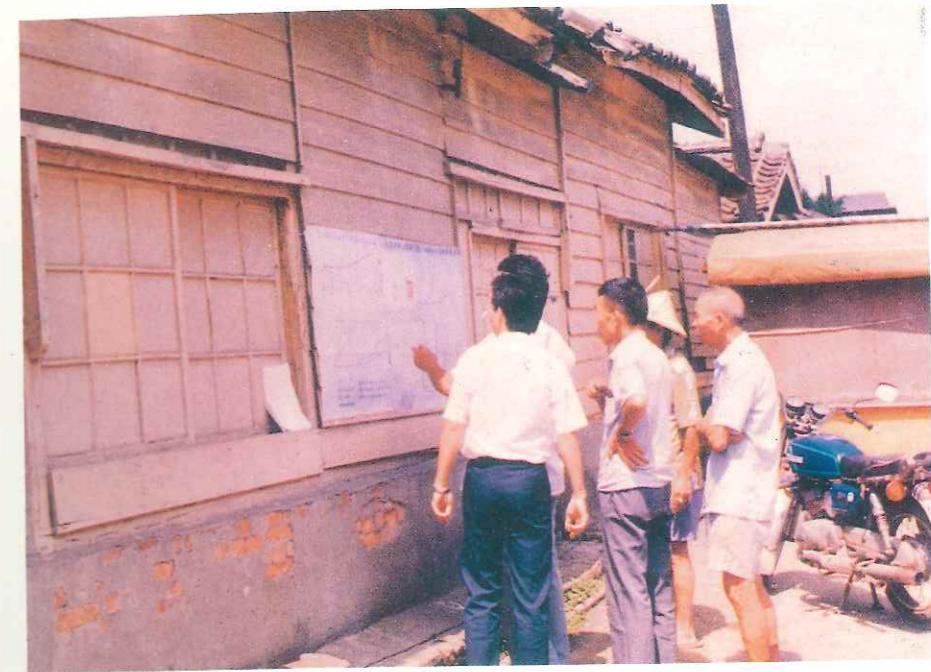


重劃前現況



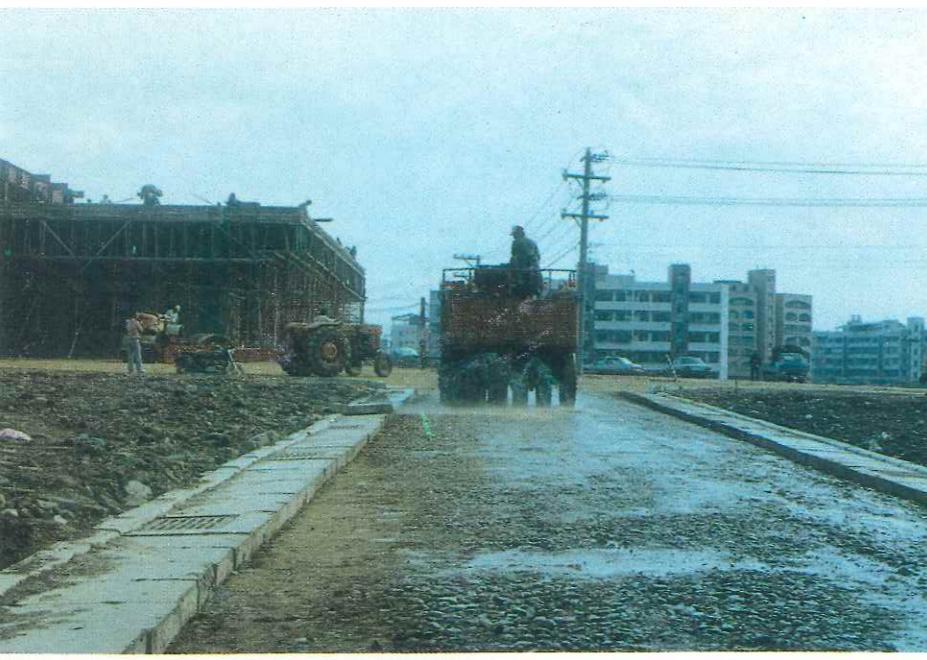


重劃前現況



召開土地所有權人座談會





重劃施工情形



重劃施工情形





重劃後現況



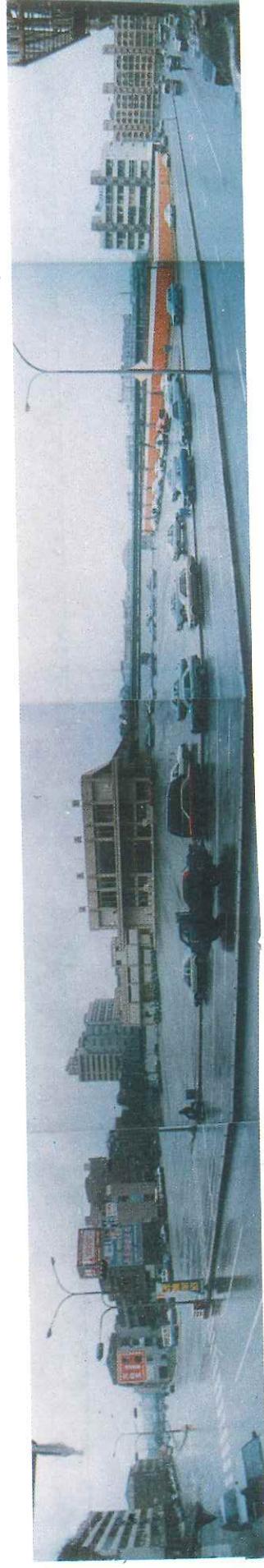
重劃後現況



重劃前地貌

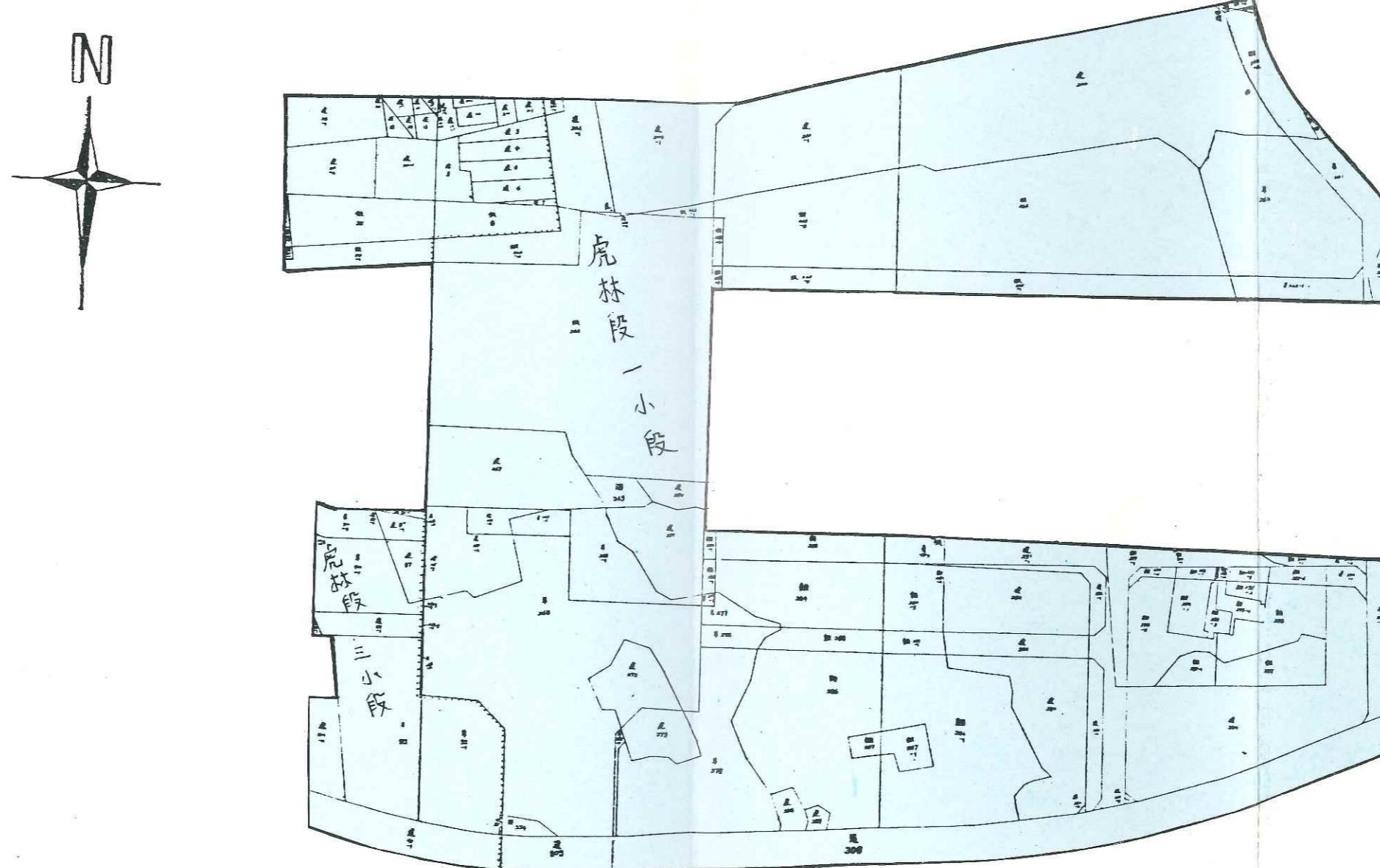


重劃後地貌

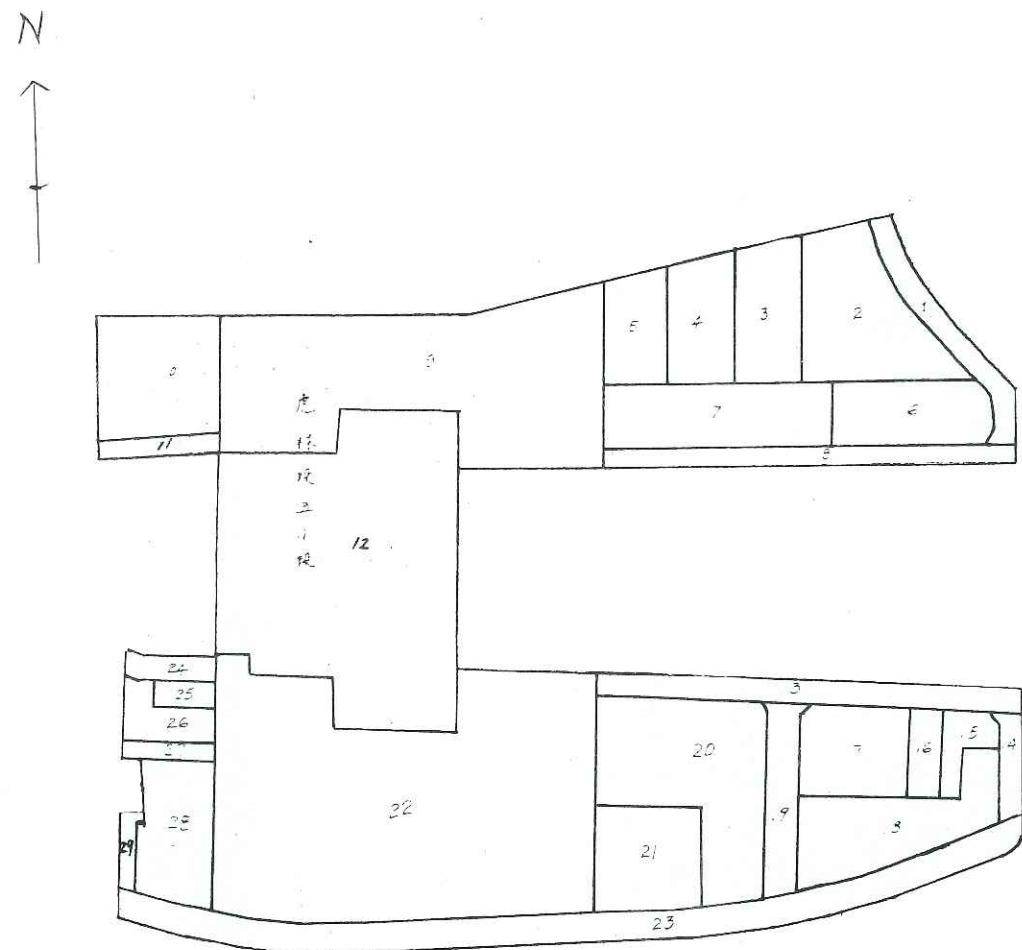


台北市松山區第三期市地重劃區重劃前地籍圖

重劃後地貌



# 台北市松山區第三期市地重劃區重劃後地籍圖



統一編號：

031953770056