

臺北市南港區第三期 市地重劃計畫書



臺北市政府 編製
中華民國 101 年 6 月

目錄

一、重劃地區及其範圍.....	1
二、法律依據.....	1
三、辦理重劃原因及預期效益.....	2
四、重劃地區公、私有土地總面積及其土地所有權人總數.....	3
五、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積.....	3
六、土地總面積.....	4
七、預估公共設施用地負擔.....	4
八、預估費用負擔.....	5
九、土地所有權人平均重劃負擔比率概計.....	6
十、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則.....	6
十一、財務計畫.....	7
十二、預定重劃工作進度表.....	7
十三、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖.....	7



臺北市南港區第三期市地重劃計畫書

一、重劃地區及其範圍

本重劃區坐落臺北市南港區，位於鐵路地下化沿線土地，分為 4 大區塊辦理，範圍包括玉成段二小段、南港段二小段及南港段四小段等地段之部分土地，其四至為：

東至南港路 1 段 287 巷；

西至南港路 3 段 47 巷；

南至忠孝東路；

北至南港路。

二、法律依據

(一) 平均地權條例第 56 條及市地重劃實施辦法第 14 條。

(二) 臺北市政府 101 年 4 月 10 日府都規字第 10100985700 號公告實施之「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地主要計畫案」。

(三) 臺北市政府 101 年 5 月 15 日府都規字第 10131754300 號公告實施之「擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地細部計畫案」。



三、辦理重劃原因及預期效益

(一)辦理重劃原因

本府為配合中央重大政策及南港「生技中心、軟體中心、會展中心、文創中心、站區中心」等五大中心發展計畫，推動北部流行音樂中心建設，促進鐵路地下化沿線土地再利用及改善周邊環境，爰檢討本地區低度利用之公有（公營機構）土地，並調整都市計畫，規劃採市地重劃方式進行整體開發，以重新整合畸零分散之公、私有土地，提升土地利用效能，提供北部流行音樂中心發展腹地，同時為因應產業發展需求，建構綠化與景觀兼具之新南港風貌。

(二)預期效益

1. 促進鐵路地下化沿線土地再利用，並重新整合畸零分散土地，提升土地利用效能及因應產業發展需求。
2. 配合推動國家重大政策「建設北部流行音樂中心計畫案」，協助提供北部流行音樂中心發展腹地，發展文化創意產業。
3. 提供完善公共設施，美化都市景觀，並以鐵路地下化



後之空間軸帶，由西向東串連公私有土地，發展多核心走廊型都市空間結構。

4. 透過市地重劃整體開發方式，開發完成後可取得道路及公園用地約 2.7926 公頃、轉運站用地約 0.4890 公頃，提供可建築土地約 3.6018 公頃，並節省政府財政負擔約 38.80 億元。

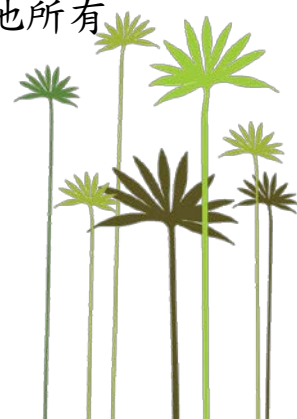
四、重劃地區公、私有土地總面積及其土地所有權人總數

項目	土地所有權人數	面積（公頃）	備註
公有	2	3.7241	
私有	76	3.1593	
總計	78	6.8834	

註：本案都市計畫樁位尚未公告確定，本表係依重劃區內假分割成果概估，若與實測結果不符，仍應以實測結果為準。

五、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積

本重劃地區原公有道路土地計有 3 筆，面積約 0.2116 公頃，依平均地權條例第 60 條第 1 項規定，應予抵充為重劃區內列為共同負擔之公共設施用地，以減輕土地所有權人之重劃負擔。



六、土地總面積

重劃範圍內公、私有土地面積及未登記地面積，合計約 6.8834 公頃。

七、預估公共設施用地負擔

(一)本重劃區列為共同負擔之公共設施用地項目及面積

道路用地約 0.2309 公頃、公園用地面積約 2.5617 公頃，合計約 2.7926 公頃。

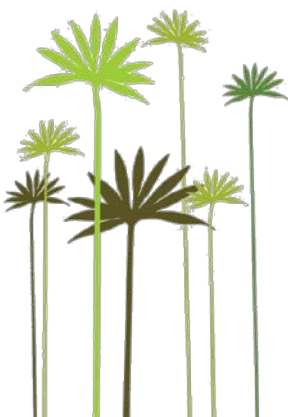
(二)土地所有權人負擔公共設施用地面積

扣除原公有道路應抵充面積約 0.2116 公頃後，土地所有權人應負擔之公共設施用地面積約為 2.5810 公頃。

(三)公共設施用地平均負擔比率

公共設施用地平均負擔比率

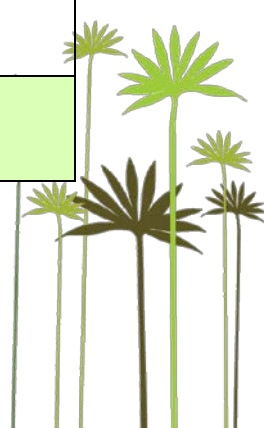
$$\begin{aligned} &= \frac{\text{共同負擔之公共設施用地總面積} - \text{重劃前原公有道路等土地抵充面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路等土地抵充面積}} \times 100\% \\ &= \frac{2.7926 - 0.2116}{6.8834 - 0.2116} \times 100\% = 38.69\% \end{aligned}$$



八、預估費用負擔

(一) 預估重劃工程及其費用、重劃費用及貸款利息之總額

項目		金額 (元)	備註
工程費	填土整地工程費	14,164,391	
	道路工程費	15,716,260	
	纜線管路工程費	1,955,757	
	排水工程費	19,600,000	
	污水工程費	19,208,000	
	自來水工程費	5,865,300	
	公園及路燈工程費	76,479,394	
	電力工程費	2,450,000	
	交通管制工程費	2,740,433	
	拆除工程費	117,701,657	
	其他費用	45,588,947	含環境清潔費、勞安費、空污費、稅捐及利潤…等
	設計監造及工管費	26,861,091	
	小計	348,331,230	
重劃費用	地上物拆遷補償費	1,173,542,975	
	重劃事業費	3,531,222	
	小計	1,177,074,197	
	貸款利息	64,817,748	預估總開發年期為4年，利息支出依每年預估支用金額1.0072%計算。
合計		1,590,223,175	



(二) 費用負擔平均比率

費用平均負擔比率

$$\begin{aligned} &= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路等土地抵充面積})} \times 100\% \\ &= \frac{348,331,230 + 1,177,074,197 + 64,817,748}{380,000 \times (68,834 - 2,116)} \times 100\% \\ &= 6.27\% \end{aligned}$$

九、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

土地所有權人平均重劃負擔比率

= 公共設施用地平均負擔比率 + 費用負擔平均比率

= 38.69% + 6.27% = 44.96%

十、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則

本重劃區內建物多屬大型老舊廠房，且廠房占地廣闊，將影響土地分配，除中華電信南港機房為南港地區電訊及通訊之樞紐，因機房遷移期程無法配合重劃拆遷而暫時保留於公園用地外，應悉數辦理拆遷補償，無重劃負擔減輕之情事。

十一、財務計畫

(一) 資金需求總額 (總費用)：約新臺幣 1,590,223,175 元。

(二) 財源籌措方式：由臺北市實施平均地權基金之自有資金支應。

(三) 償還計畫：由抵費地出售價款或土地所有權人繳納之差額地價回收。

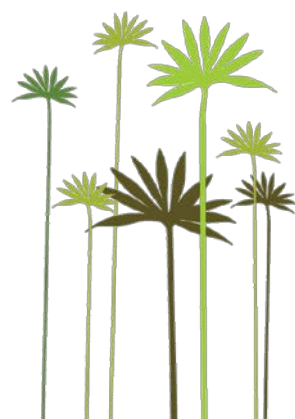
(四) 非共同負擔之公共設施用地若以抵費地指配者，需地機關應配合重劃進度編列預算價購之，但依法得民營之公用事業用地得辦理公開標售。

十二、預定重劃工作進度表

自 100 年 3 月至 104 年 12 月止，工作進度詳如附表。

十三、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

詳如附圖。



附表

臺北市南港區第三期市地重劃區預定工作進度表

工作項目	預定工作進度
一、勘選、評估重劃地區及建立基本圖冊資料	100年3月—100年11月
二、重劃範圍勘定	100年11月—100年12月
三、都市計畫樁位聯測及重劃範圍邊界分割	100年12月—101年6月
四、重劃計畫書之擬訂、報核、公告及通知	101年1月—101年8月
五、舉行座談會及處理反對意見	101年8月—101年9月
六、地上物拆遷補償查估作業	101年8月—102年9月
七、拆遷補償費公告、通知、發價、提存及騰空點交	101年10月—102年12月
八、公共工程規劃設計	101年1月—102年7月
九、公共工程招標作業、施工及驗收	102年8月—104年6月
十、查定重劃前後地價	102年9月—102年11月
十一、計算負擔、土地分配設計及舉行分配說明會	103年1月—103年7月
十二、土地分配結果公告、通知及異議處理	103年8月—103年12月
十三、地籍整理	104年1月—104年6月
十四、土地交接與清償	104年7月—104年8月
十五、抵費地處分	104年8月—104年10月
十六、財務結算	104年10月—104年11月
十七、成果報告	104年12月