

台北市內湖區石潭自辦市地重劃區重劃計畫書

台北市內湖區石潭自辦市地重劃區重劃計畫書

一、重劃地區及範圍：

本重劃區定名為「台北市內湖區石潭自辦市地重劃區」。

(一) 重劃區範圍：

東以高工局北區工程處內湖工務段廠區為界，西以十公尺道路中心線為界，南接中山高速公路邊界，北以綠帶公園為界。

(二) 法律依據：1、平均地權條例第五十八條第二項。

2、台北市政府九十年六月廿六日府地重字第九〇〇七〇四一三〇〇號函。

二、辦理重劃原因及預期效益：

(一) 本重劃區因地籍零亂細散，公共設施遲未開闢且地形畸零不整，不利建築使用，為促進都市健全發展、繁榮地方、提高土地利用價值，使地盡其利，乃由本地區土地所有權人自行依法組織團體，辦理市地重劃，以響應政府獎勵土地所有權人自辦市地重劃之政策，並符合整體開發之要求。

(二) 本地區辦理重劃完成後預計有下列效益：

- 1、將本地區雜亂無章之環境，重劃辦理完成，區內公共設施完善。
- 2、政府可無償取得公共設施用地約一·二九七七公頃。
- 3、重劃完成後，可提供住宅建築用地約二·六二二二公頃。
- 4、重劃後土地方正完整，每一宗地面臨已開闢道路並可建築使用，提高土地利用價值。
- 5、解決共有地不利使用，改善環境，提高土地利用價值。

(三) 本重劃區總面積(含公、私有土地面積)、土地所有權人總人數及同意人數與比例：

- 1、本重劃區總面積約三·九一九九公頃，公有〇·八〇九九公頃，私有三·〇二二五公頃，產權未定
〇·〇八七五公頃。

- 2、土地所有權人總人數共四二三人。(公有五人，私有四一八人。)
- 3、私有土地所有權人所佔比例及意見分析：

(1) 同意重劃且具同意書人數共二二七人，約佔五四·三%，面積共一·九二二六公頃，約佔六三·六一%，希望能儘速重劃。

(2) 同意重劃，但未具同意書人數共六二人，約佔一四·八四%，面積〇·五八六一公頃，約

佔一九·三九%。

(3) 依據地籍謄本登記無法連絡之人數共一二九人，約佔三〇·八六%，面積〇·五一三公頃，約佔一七·〇%。

三、依據平均地權條例第六十條之規定，原公有道路、溝渠、河川及未登記地等面積約〇·四四八五公頃。上開土地依據平均地權條例第六十條第一項及同條例施行細則第八十二條第一項第一款之規定，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。

四、預估公共設施用地面積及平均負擔比率：

- (一) 本地區公共設施用地面積計有道路、鄰里公園等公共設施用地預估約一·二九七七公頃。
- (二) 扣除可抵充公有道路、溝渠、河川及未登記地等應抵充土地面積約〇·四四八五公頃，由重劃區全體土地所有權人共同負擔面積約〇·八四九一公頃，平均負擔比率為二四·四六%。

計算式：

$$\frac{1.2977-0.4485}{3.9199-0.4485} = \frac{0.8492}{3.4714} = 24.46\%$$

五、預估費用負擔及平均負擔比率：

本重劃區應辦公共工程：道路、公園、路燈、箱涵、溝渠、電力、電信、自來水、污水等相關工程之工程費用及重劃作業費用由全區土地有權人共同負擔比率約一七·三二%。

本重劃區之重劃費用項目、金額及平均負擔比率預估如下：

- (一) 重劃工程費：八三·〇〇〇·〇〇〇元
- (二) 拆遷補償費：一一〇·七七七·四四〇元
- (三) 重劃事業費：三九·五〇〇·〇〇〇元
- (四) 貸款利息：三七·三二四·三九〇元
- (五) 總計：二七〇·六〇一·八三〇元。

預估費用負擔平均比率為

270,601,830

計算式： $\frac{\quad}{\quad} = 17.32\%$

$45,000 \times (39,199-4,485)$

六、綜前四、五兩項概計本重劃區之負擔比率平均為百分之四十一·七八。

七、按重劃區實際情形及其受益程度考量研討減輕負擔之處理原則。

八、超額負擔（百分之四十五）之處理：本重劃區之負擔比率估計為百分之四十一·七八，預計將無超額負擔之問題。

九、財務計畫：

本重劃區所需費用悉數由全區內土地所有權人依其土地受益比例按評定重劃後地價，以未建築土地折價抵付共同負擔，該款全額由理事會以向銀行或私人貸款負擔籌措並俟重劃完成後以處分抵費地及所收差額地價全額清償抵付。

十、預定重劃工作進度：

（一）研討自辦市地重劃計畫書報核：

九十年 七月 至 九十年 九月

（二）公告重劃計畫書：

九十年 九月 至 九十年十二月

（三）成立重劃會：

九十年 十月 至 九十年十二月

（四）現況調查及測量：

九十年十二月 至 九十一年 二月

（五）工程規劃設計及施工：

九十一年 二月 至 九十二年 十月

- (六) 查估調查及測量： 九十一年 二月 至 九十一年十二月
- (七) 查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償費： 九十二年 二月 至 九十二年 六月
- (八) 土地分配設計及計算負擔： 九十二年 二月 至 九十二年 八月
- (九) 分配結果公告及異議之處理： 九十二年 九月 至 九十二年 十月
- (十) 申請地籍整理及土地登記： 九十二年 十月 至 九十二年十一月
- (十一) 交接土地及清償： 九十二年十一月 至 九十二年 二月
- (十二) 申請核發重劃費用負擔證明書： 九十三年 三月 至 九十三年 六月
- (十三) 財務結算： 九十三年 四月 至 九十三年 七月
- (十四) 重劃會解散： 九十三年 八月

十一、附件：

- 1、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。
- 2、重劃區土地清冊一份。
- 3、土地所有權人同意書。