

中華民國九十二年二月 日

第一次報核人定

台北市內湖區石潭里（都市計畫R7街廓）自辦市地重劃區重劃計畫書

台北市內湖區石潭里（都市計畫R7街廓）
自辦市地重劃區籌備會

台北市內湖區石潭里（都市計畫R7街廓）自辦市地重劃區重劃計畫書

壹、重劃地區及其範圍

內湖區石潭里（都市計畫R7街廓）自辦市地重劃區座落於內湖區石潭段三小段，其四至範圍如下：

東至：以十二米道路為界（內湖成功路二段一一五巷為界）。

西至：以八米道路中心線為界（臨交通部臺灣區國道高速公路局機關用地、都市計畫綠地用地為界）。

南至：以六米道路為界（臨中山高速公路成功交流道為界）。

北至：以八米道路中心線為界（臨都市計畫R6街廓住宅區為界）。

全區總面積約為0.七八六七四五公頃

貳、法令依據

- 一、依都市更新條例第二十五條暨平均地權條例第五十八條第二項辦理。
- 二、本重劃區實施範圍業經台北市政府九十一年六月十一日府地重字第0九一〇六六四〇〇〇〇號函核定。
- 三、都市計畫業經台北市政府以八十七年元月二十三日八七府都二字第八六〇九五〇一一〇〇號公告發布實施。

參、辦理重劃原因及預期效益

一、辦理原因：本案基地公私有土地混雜，公有土地（高速公路局為最大地主）約佔重劃（更新）地區總面積百分之四十五，私有土地約為百分之五十五，但土地所有權人卻多達百餘人，平均持分面積未達十坪，且地上建築改良物所有權人又多不是土地所有權人，造成整建或重建困難，以致建物窳陋，居住環境十分惡劣，基地現況與台北市西門町旁之理教公所狀況非常類似，現公私土地所有權人及地上物所有權人等均願意配合政府施政辦理都市更新，但因公有土地（高速公路局）另有他用（旁為高公局之機關用地），無法以權利變換方式執行，而私有土地卻因未臨建築線，單獨辦理都市更新，亦面臨建築法之困擾，復因公有

土地佔用戶甚多，若由全體私地負擔處理費用，則造成財務困難，而無法取得全體土地所有權人同意，也無法執行；本案幸蒙內政部同意以自辦市地重劃方式辦理都市更新而得以解決上開棘手問題，為政府施政之一大德政。

二、預期效益

- (1) 重劃後可消除畸零土地，各宗土地均可建築使用。
- (2) 促使本地區早日開發完成。
- (3) 重劃後土地方整，可提供立可建築土地面積○·六四八六三四公頃。
- (4) 無償提供道路公共設施用地面積○·一三八一一一公頃，可為政府節省征地費用約新台幣捌仟參佰玖拾柒萬餘元。又重劃區所需重劃總費用貳億柒仟零玖拾捌萬餘元，悉數由重劃區內土地所有權人負擔，總計可為政府節省經費新台幣參億伍仟肆佰玖拾伍萬餘元。
- (5) 結合民間與政府力量，促進土地有效利用，提高生活環境品質，加速本地區繁榮。

肆、重劃區公私有土地總面積及土地所有權人總數：

項 目	土 地 所 有 權 人	面 積 (公 頃)	備 註
公 有	一	○·三四六四〇九	
私 有	一二四	○·四二六四〇九	
未 登 錄 地	0	○·〇一三九二七	
總 計	一二五	○·七八六七四五	

伍、土地所有權人申請重劃情形：

已依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第二十三條規定辦理，製作市地重劃同意書，經徵得區內多數土地所有權人同意參加辦理重劃，並將同意書彙整併同本重劃計畫書報請主管機關核備，其同意參加重劃情形如下表：

總人數	同意		未同意		總面積 (公頃)	同意		未同意	
	人數	%	人數	%		公頃	%	公頃	%
一二四	九八	79.03	二六	20.97	〇·四二六四〇九	〇·二一六一七三	50.70	〇·二一〇二三六	49.30
公有土地面積：〇·三四六四〇九					可抵充之公地面積：〇·〇一三九二七				

陸、重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登錄土地面積：

本重劃區內重劃前原公有未登記土地，面積共計〇·〇一三九二七公頃，依平均地權條例第六十條規定抵充為共同負擔之公共設施用地。

柒、預估公共設施用地負擔：

- (1) 本重劃區內共同負擔公共設施用地計有道路用地面積〇·一三八一一一公頃。
- (2) 土地所有權人公共設施用地平均負擔比率：

公共設施用地平均負擔比率=

共同負擔公共設施用地面積—原公有道路等抵充土地面積

重劃區總面積—原公有道路等抵充土地面積

1381.11-139.27

=16.07%

7867.45-139.27

2 預估費用負擔比率：

工程費用總額 + 重劃費用總額 + 貸款利息負擔

費用負擔比率 =

重劃後平均地價 × (重劃區總面積 - 原有公共道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積)

$$13501624 + 222140000 + 35346200$$

$$91200 \times (7867 \cdot 45 - 139 \cdot 27)$$

$$= 38 \cdot 44\%$$

玖、土地所有權人平均重劃負擔比例概計：

公共設施用地平均負擔比率 + 費用平均負擔比率 = 土地所有權人平均重劃負擔比率

$$16.07\% + 38.44\% = 54.51\%$$

拾、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則：

本案基地原有地上建物將配合政府施政辦理都市更新全數拆除重建，區內原有合法建物或既成社區無重劃負擔減輕情事。

拾壹、財務計畫：

(一) 資金需求總額：約新台幣二七〇、九八七、八二四元。

(二) 資金來源計畫：擬先行向金融機構或私人借貸籌措，俟重劃後由區內土地所有權人以其未建築土地折價抵付抵費地出售價款或繳納差額地價償還。

拾貳、預定重劃工作進度：自民國九十一年二月至民國九十四年十二月止 (詳如工作進度表)

拾參、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖：如附圖。

台北市內湖區石潭里（都市計畫R7街廓）自辦市地重劃工作進度表

工	作	項	目	規	定	工	作	進	度
一	發起成立籌備會			自九十二年二月至九十二年四月					
二	範圍申請核定			自九十二年四月至九十二年六月					
三	徵求同意			自九十二年六月至九十二年十月					
四	研訂自辦市地重劃計畫書報核			自九十二年十月至九十二年二月					
五	公告重劃計畫書並研擬重劃章程			自九十二年三月至九十二年四月					
六	召開第一次會員大會及成立重劃會			自九十二年三月至九十二年五月					
七	現況調查及測量			自九十二年三月至九十二年四月					
八	查估重劃前後地價			自九十二年四月至九十二年五月					
九	查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償			自九十二年四月至九十二年五月					
十	土地分配設計及計算負擔			自九十二年四月至九十二年五月					
十一	分配公告及異議處理			自九十二年五月至九十二年七月					
十二	工程規劃設計與施工			自九十二年四月至九十二年六月					
十三	地籍整理、交地與清償			自九十二年六月至九十二年八月					
十四	申請核發重劃費用負擔證明書			自九十四年七月至九十四年九月					
十五	財務結算並公告			自九十四年八月至九十四年十月					
十六	重劃成果報核與重劃會解散			自九十四年十月至九十四年十二月					