

台北市景美區第一期自辦市地重劃區 重劃報告書



台北市景美區第一期自辦市地重劃區重劃會 編印

中華民國八十一年八月

目 錄

前言	(1)
壹、重劃區名稱及範圍	(2)
貳、重劃區總面積、筆數及人數	(2)
參、辦理經過	(2)
一、準備工作	(2)
二、正式工作	(3)
肆、重劃土地分配結果及所有權人負擔	(6)
伍、重劃工程	(7)
陸、重劃效益	(7)
柒、財務結算	(8)
捌、檢討	(8)
附錄：	
一、台北市景美區第一期自辦市地重劃區計算負擔總計表	
二、台北市景美區第一期自辦市地重劃區工程明細表	
三、台北市景美區第一期自辦市地重劃區重劃前地籍圖	
四、台北市景美區第一期自辦市地重劃區重劃後地籍圖	
五、圖片	

前言

市地重劃為促進市地利用及協助政府無償取得公共設施用地之有效方法。自辦市地重劃更是達到上開目的最經濟、有效之方式。

本自辦市地重劃區位於辛亥隧道附近，為都市計畫「住二」地區，地籍凌亂、墳墓林立、道路未闢，土地所有權人基於釐整地籍、改善環境、完成公共設施工程、加速都市之發展，協助政府取得公共設施用地以推動台北市之市政建設，故同心協力，歷經六年的時間，全案終至完成。

本區為台北市第一個自辦市地重劃完成區，重劃業務進行中遭遇困難之處，除土地所有權人全力支持與配合及地球土地重劃顧問公司程聖民先生鼎力相助外，更承蒙台北市政府暨所屬之土地重劃大隊、測量大隊、都市計畫處、養護工程處、環境保護局、建管處、新建工程處、公園路燈工程管理處及台北市捷運局、古亭地政事務等所有同仁賜予指導與協助，方得解決，特此感謝。

壹、重劃區名稱及範圍

本重劃區定名為「台北市景美區第一期自辦市地重劃區」，其範圍東至國花山莊，西至辛亥隧道旁，南至八米計畫道路，北至大安區辛亥段四小段與文山區興泰段一小段段界。

貳、重劃區總面積、筆數及人數

- 一、重劃區總面積為8.4090公頃，共計99筆。其中3筆為產權未定地。
- 二、本區人數計14人，均為私有土地所有權人。

參、辦理經過

一、準備工作

1. 建立本區土地資料。
2. 申請成立籌備會：

本區於民國75年07月提出申請成立籌備會，承蒙台北市政府於75年12月10日以75府地重字第139459號函准予備查後，正式展開重劃工作。

二、正式工作

1. 申請核定範圍：

- (1) 本區於76年08月提出範圍核定，經台北市政府各有關單位於76年10月30日會同至現場會勘。
- (2) 本區因牽涉捷運中運量木柵線通過，為保持重劃區之完整，且不加重土地所有權人之公共設施負擔及為配合台北市公共建設順利推展完成，經土地所有權人與捷運局協商，採行以設定地上權不減容積方式無償提供捷運所需用地，創下公共建設用地取得之先例。
- (3) 本區範圍經台北市政府於77年10月01日以77府地重字第277781號函核准在案。並定名為「台北市景美區第一期自辦市地重劃區」。
- (4) 原核定之範圍因跨越兩個行政區域，分屬兩個不同管轄單位，基於行政作業無法統一，影響重劃業務之進行，且重劃後無法分配設計，於78年01月提出調整範圍，經台北市政府於78年02月13日以78府地重字第308451號函核准。

2. 徵求土地所有權人同意：

本重劃區徵求同意之初，土地所有權人計為17人，其中3人提出陳情不予同意。經協商後，3人同意將範圍內之土地移轉予原有土地所有權人之一，故人數總計14人，全部同意辦理重劃。

3. 重劃計畫書之擬定、報核、公告：

- (1) 本區之重劃計畫書內容依「市地重劃實施辦法」第12條規定事項予以擬定，並載明重劃總費用負擔以現金繳納不留置抵費地。

- (2) 上開重劃計畫書，併同本重劃區同意書一併於78年09月函報，經台北市政府於78年11月22日以78府地重字第379375號函同意在案。並自78年11月24日至78年12月23日止公告30天。

4. 成立重劃會：

本重劃區之計畫書核定後，於民國78年12月06日召開第一次會員大會。審議章程、選任理、監事，並推選劉盛良先生為理事長，追認重劃計畫書，通過擬定重劃前後之評定地價。

5. 重劃前後地價之查估及評定：

- (1) 本區依法令規定及土地利用程度、現況與考慮路線價影響，擬定重劃前後區段地價，以作為計算公共用地負擔、土地交換分配及變通補償之標準。
- (2) 上開地價評定草案提請第一次會員大會討論通過後，函報台北市土地重劃大隊轉提「台北市地價評議委員會暨標準地價評議委員會」第25次會議審議通過在案，並經台北市政府報經內政部於79年04月04日以台(79)內地字第790965號函准予備查。

6. 現況測量及製圖：

本重劃區地籍座標聯測後，依測量大隊所提供邊界測量成果表，繪製五分之一現況圖及作業用圖，並於79年07月27日會同測量大隊、重劃大隊，套合地籍原圖。於作業圖上註明各街廓之邊長及面積，以作為土地負擔計算及分配設計之依據。

7. 工程之規劃、設計：

本區為適用台北市住宅區之山坡地開發建築要點地區，由健群、楊逸詠建築師事務所規劃設計後，於79年02月27日領有(雜)字第005號雜項執照在案。

8. 土地分配設計及計算負擔：

(1)本區於79年07月04日會同各相關主管機關決議，重劃後仍維持原地段，地號自802至823共計22筆，並經台北市政府地政處於79年07月17日以79北市地一字第29030號函同意備查。

(2)本區依法令規定及土地所有權人協議負擔，於79年07月提出計算負擔總計表送請核備，蒙台北市政府於79年08月31日以79府地重字第79053579號函備查在案。

9. 重劃土地分配結果及公告：

本重劃區之土地分配完成後，編造各類清冊、圖表，於79年09月18日提請本會第二次會員大會審議通過，蒙台北政府於79年10月19日以79府地重字第79064735號函准予備查後，自79年10月25日起辦理公告至79年11月23日止共計三十日。公告期滿無異議而告確定。

10. 地籍整理：

(1)地籍測量由測量大隊辦理。

(2)土地之權利變更登記：

本區設有地上權、抵押權等他項權利，經雙方協商同意轉載後，編造他項權利清冊，函請土地重劃大隊連同前開土地分配成果及地籍測量成果圖冊，於81年03月20日以81府地重字第81018036號函轉古亭地政事務所辦理登記。

11. 交接土地：

本區辦竣權利變更登記後，於81年05月11日至05月15日至現場點交各筆土地予所有權人或管理機關。

12. 申請核發重劃負擔總費用證明書：

本區辦竣點交及公共設施工程接管後，編造每宗土地所有權人重劃負擔總費用清冊送請審核，蒙台北市政府於81年06月09日以81府地重字第81039005號函通知各土地所有權人前往領取重劃負擔總費用證明書。

肆、重劃土地分配結果及所有權人負擔

一、土地分配結果

本重劃區土地總面積8.4090公頃，分配結果如下：

1. 可供建築土地：6.986557公頃。

2. 公共設施用地：

本重劃區提供之公共設施用地為道路、綠地兩項，道路用地為1.123785公頃，綠地為0.298658公頃。

二、重劃負擔

1. 本區公共設施負擔，經扣除未登記土地之抵充面積0.0309公頃後，應共同負擔面積為1.391543公頃，平均負擔比例為16.61%。

2. 本重劃區所需費用總計新台幣193,955,400元，平均負擔比例為15.66%。

3. 平均重劃總負擔為比例32.27%。（詳如負擔總計表）

伍、重劃工程

- 一、本重劃區之工程圖說業經台北市土地重劃大隊於79年07月09日以北市地重二字第1996號函同意備查。
- 二、本重劃區之工程計有道路、排水、污水等工程（詳如工程明細表）。
- 三、本區工程完竣後於79年10月30日領有(79)使字0622號使用執照在案。
- 四、道路用地業經台北市政府工務局養護工程處、環境保護局於81年05月15日現場複勘同意接管養護。綠地則由公園路燈工程管理處於81年05月22日以北市工公園字第09667號函同意接管。

陸、重劃效益

本重劃區辦理完成後，土地所有權人及政府皆受其益，茲略述其效益如下：

- 一、釐清地籍，便利管理。
- 二、提供建築用地，促進都市建設發展。
- 三、提供公共設施用地（道路及綠地）1.422443公頃，又重劃後道路、排水系統等工程均由土地所有權人興築完成，為政府節省鉅額之徵購費用及工程費用。
- 四、結合政府與民間的力量，改善都市環境，促使土地有效利用，創造舒適完善的居住空間，提高生活品質。

柒、財務結算

本重劃區不留置抵費地，重劃費用由所有權人按受益比例以現金繳納，共計收入差額地價 199,722,841.元，於扣除重劃總費用 193,955,400.元後餘5,767,441.元。按負擔比例歸還各土地所有權人。

捌、檢討

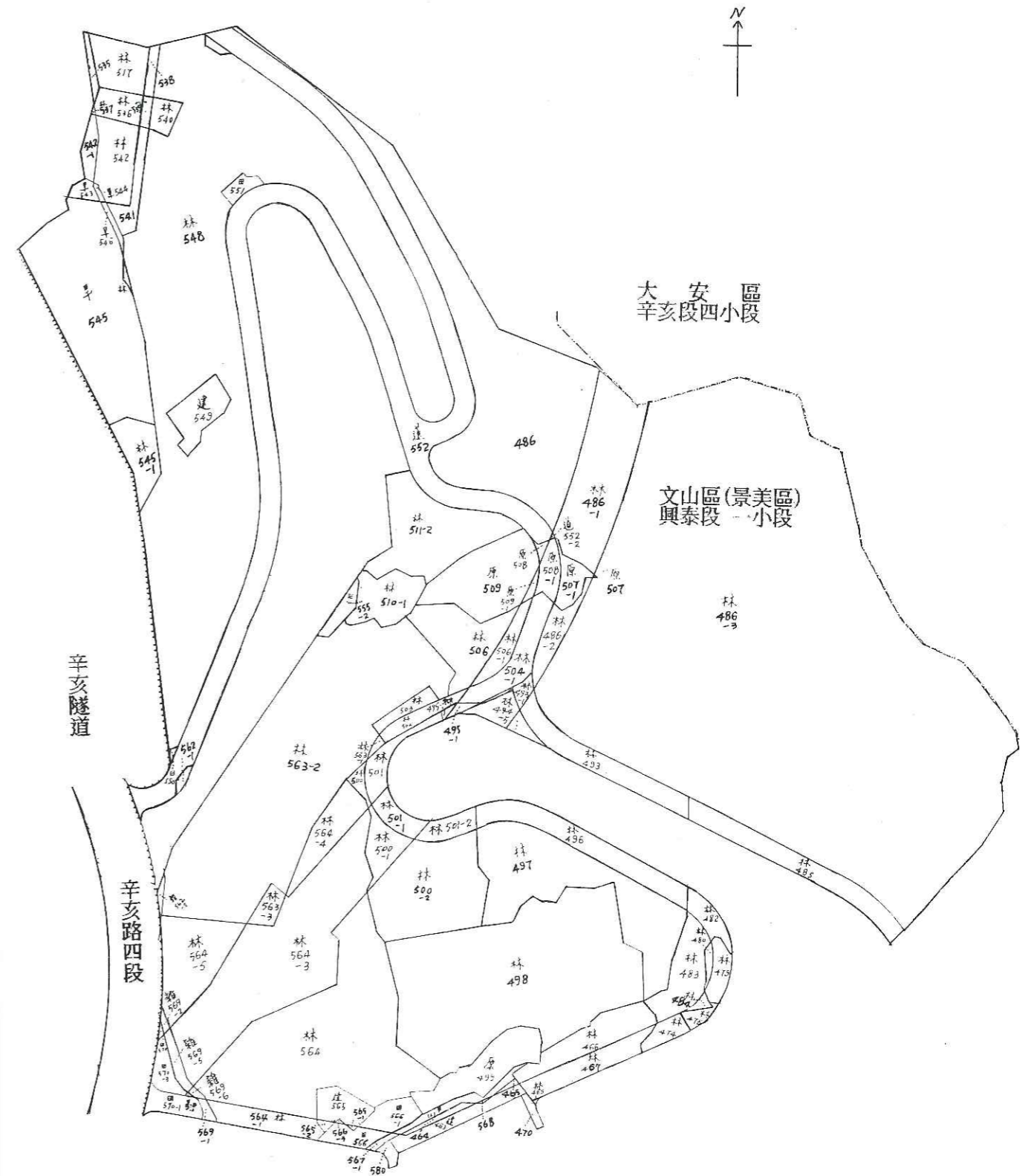
本重劃區為首宗台北市由土地所有權人自組重劃會辦理完竣之地區，於重劃業務進行中，在法令及各主管機關行政作業上，不免有適用上的疑義，但由於各土地所有權人鼎力支持及各主管機關之指導與協助，終能成功。自辦市地重劃是結合民間與政府力量促進地用的有效利器，對土地所有權人及政府均屬有利，政府應多加宣傳鼓勵。最後再次感謝參予本重劃區工作所有同仁的協助。

台北市景美區第一期自辦市地重劃區計算負擔總計表

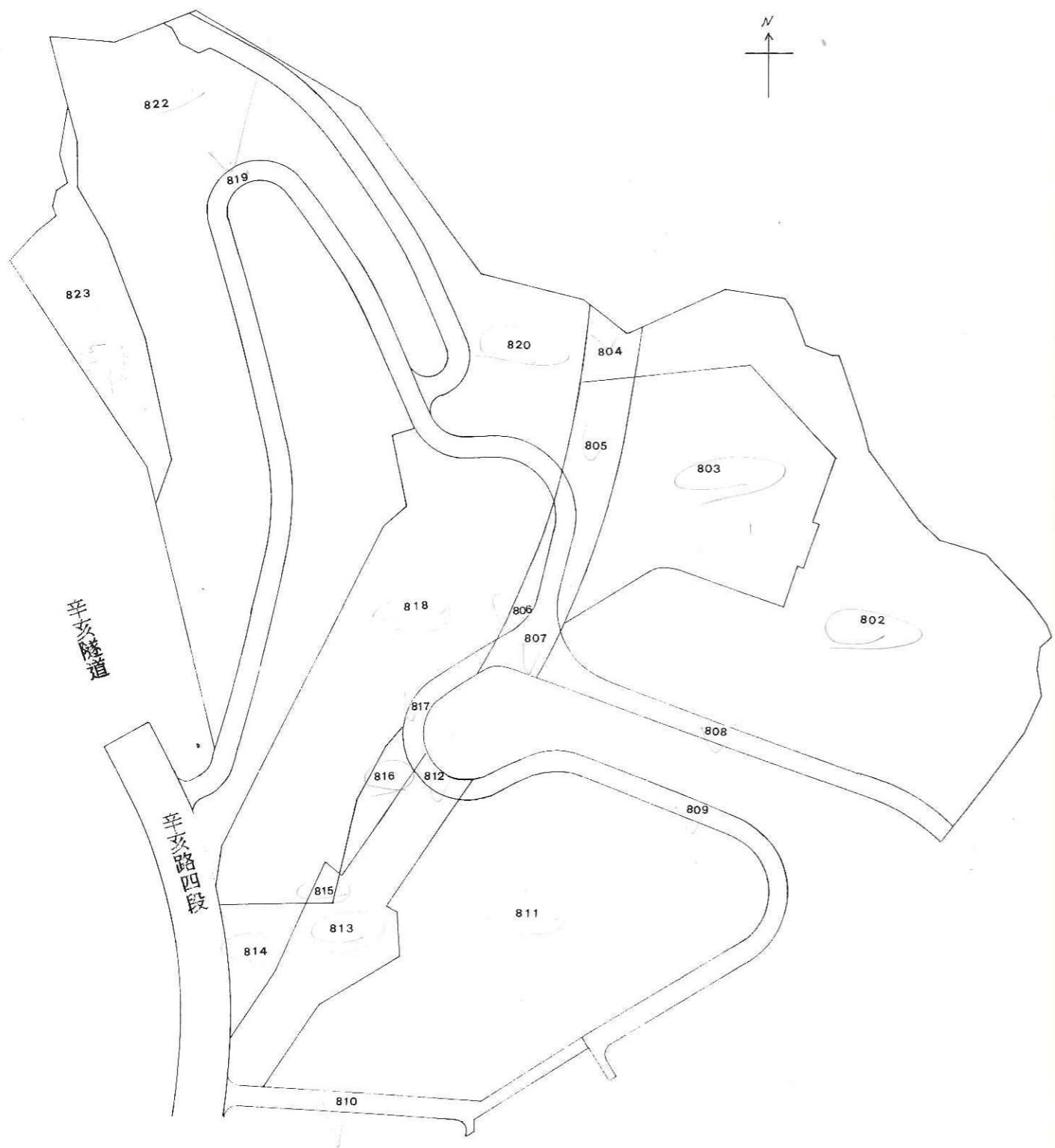
重劃區範圍	重劃前情形	負擔	重劃後情形	備註
1. 東至國花山莊 2. 西至辛亥路四段辛亥隧道附近 3. 南至八米計畫道路 4. 北至大安區辛亥段 4小段與景美區興泰段 1小段段界	重劃範圍內土地總面積： 8.4090公頃 1.私有土地面積： 8.3781公頃 2.公有土地面積： 0公頃 3.未登記土地面積： 0.0309公頃 原公有道路、溝渠、河川等抵充面積： 0.0309公頃 1.已登記土地面積： 0公頃 2.未登記土地面積： 0.0309公頃	重劃範圍內土地總面積： 8.4090公頃 1.私有土地面積： 8.3781公頃 2.公有土地面積： 0公頃 3.未登記土地面積： 0.0309公頃 原公有道路、溝渠、河川等抵充面積： 0.0309公頃 1.已登記土地面積： 0公頃 2.未登記土地面積： 0.0309公頃	重劃範圍內土地所有權人數：私有 14人，公有 0人 重劃前每平方公尺總價 1,435,164,030元 平均地價及總地價 17,067元 公共設施用地扣除原公有道路溝渠河川等抵充面積後共同負擔總面積： 1.391543公頃 1.臨街地特別負擔總面積： 0.321312公頃 2.一般負擔總面積： 1.070231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共同負擔總地價 237,494,644元 1.臨街地特別負擔總地價： 54,838,319元 2.一般負擔總地價： 182,656,325元 費用負擔總額： 193,955,400元	重劃前每平方公尺平均地價上漲率：1.03890549 一般負擔係數：(1)0.148763102 (2)0.075655965 計算式：(1) 林火樹,林洋波等二人 $\frac{8377.89 \times 17067}{54208 \times 17731} = 0.148763102$ (2) 劉盛良等十二人 $\frac{2324.42 \times 17067}{29573 \times 17731} = 0.075655965$ 費用負擔係數：(1)0.128591597 (2)0.20271184 計算式：(1) 林火樹,林洋波等二人 $\frac{99,169,396}{(54208-10713.75) \times 17,731} = 0.128591597$ (2) 劉盛良等十二人 $\frac{94,786,004}{(29573-3201.68) \times 17,731} = 0.20271184$ 公共設施用地負擔平均比率 16.61% 費用負擔平均比率 15.66% 合計 32.27% 重劃後每平方公尺平均地價及總地價 總價 1,490,999,790元 每平方公尺平均地價 17,731元 重劃後可供建築土地面積： 6.986557公頃 1.分配土地面積： 6.986557公頃 2.抵費地面積： 0公頃
	二			(1) 林火樹,林洋波二人參予重劃面積計54208㎡,劉盛良等十二人參予重劃面積計29573㎡。依協議公共設施用地負擔按各土地所有權人重劃前原有公共設施保留地比例各自負擔,故扣除抵充地後林洋波,林火樹二人負擔10713.75㎡,劉盛良等十二人負擔3201.68㎡。扣除特別負擔後林洋波,林火樹二人負擔8377.89㎡,劉盛良等十二人負擔2324.42㎡。之一般負擔。 (2) 費用負擔係工程費用,按土地所有權人協議出資比例計算,林洋波,林火樹二人佔51.13%(計99,169,396元),劉盛良等十二人佔48.87%(計94,786,004元)。

台北市景美區第一期自辦市地重劃區工程明細表

項	目	單位	數	量	備	註
1	道 路	m ²	13,176		W=8M	
2	挖 方	m ²	129,850			
3	填 方	m ²	129,920			
4	集 水 井	座	63			
5	排 水 溝	M	2,734		50cm<=H<100cm	
6	排 水 溝	M	560		H>=100cm	
7	擋 土 牆	M	873		H>=8M	
8	擋 土 牆	M	323		5M<=H<8M	
9	預力地錨	支	1,230			
10	預 壘 樁	M	8,800			
11	水 塔	座	6			
12	雨水人孔	座	26			
13	涵 管	M	600			
14	污水人孔	座	31			
15	污水處理池	座	2			
16	污 水 管	M	3,540			
17	調 節 池	座	2			
18	坡面植生	m ²	21,400			
19	平台植生	m ²	55,100		基地內除道路、水塔外，所有裸露平台均植生。	
總工程造价：新台幣193,955,400.元						



台北市景美區第一期自辦市地重劃區重劃後地籍圖



圖一 重劃前



圖二 重劃後



圖三 重劃後



圖四 重劃後