

# 臺北市南港區南港段自辦市地重劃

## 重劃計畫書

臺北市南港區南港段自辦市地重劃籌備會  
中華民國九十九年一月

# 臺北市南港區南港段自辦市地重劃計畫書

## 一、重劃地區及其範圍

本重劃區坐落於「擬定臺北市南港區南港路以南、縱貫鐵路以北特定專用區(原南港輪胎工廠)細部計畫案」內，範圍包括南港段四小段385地號等11筆土地，其四至如下：

東：以10公尺南港路41巷西側邊界為界。

西：10公尺既成道路為界。

南：鐵路地下化20公尺道路為界。

北：以20公尺南港路南側邊界為界。

重劃範圍詳如附圖。

## 二、法律依據

(一)依平均地權條例第 58 條、市地重劃實施辦法第 14 條及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 26 條規定辦理。

(二)本重劃區範圍土地之都市計畫情形：

### 1.主要計畫部分

「變更臺北市南港區南港路以南、縱貫鐵路以北南港輪胎工廠及附近土地工業區為特定專用區主要計畫案」業已經內政部都市計畫委員會 96 年 11 月 13 日第 670 次會議審議修正後通過，且以 98 年 10 月 1 日府都規字第 09804233300 號公告實施。

### 2.細部計畫部分

「擬定臺北市南港區南港路以南、縱貫鐵路以北特定專用區(原南港輪胎工廠)細部計畫案」業已於 99 年 1 月 6 日以府都規字第 09839325100 號函公告實施。

## 三、辦理重劃原因及預期效益

### (一)辦理原因

本重劃區位於「擬定臺北市南港區南港路以南、縱貫鐵路

以北特定專用區(原南港輪胎工廠)細部計畫案」規定應以自辦市地重劃方式整體開發，經重劃區內土地所有權人成立臺北市南港區南港段自辦市地重劃籌備會積極推動本重劃區業務。

(二)預期效益：

- 1.可立即提供建築用地(全為特定專用區)約 3.1235 公頃(前述面積係依圖面面積計算，實際面積應依重劃範圍邊界分割後之實測面積為準)。
- 2.無償提供公共設施用地計 1.3400 公頃，包括公園用地(供流行音樂中心使用)1.1500 公頃、廣場用地(得兼作出入道路)0.1900 公頃(前述面積係依圖面面積計算，實際面積應依重劃範圍邊界分割後之實測面積為準)。
- 3.配合南港地區產業轉型之發展政策，及提供地區住宅、經貿等機能之活動需求，創造綜合性之生活環境，以滿足地區都市發展之實際需求。
- 4.響應政府獎勵土地所有權人自辦市地重劃之政策，以提高土地利用價值，促進都市建設與繁榮地方。
- 5.釐清地籍，促進市地改良，消除畸零不整之土地。

四、重劃地區公、私有土地總面積及其土地所有權人總數

(一)土地面積及其所有權人數統計表

項 目	土地所有權人人數	面 積 (公頃)	備 註
公 有 土 地	1	0.0043	
私 有 土 地	5	4.4592	
未 登 錄 土 地		0	
總 計		4.4635	

註：表列面積係依土地登記謄本面積及部分圖面面積計算，其實際面積應依重劃範圍邊界分割後之實測面積為準。

## (二)土地所有權人同意重劃情形

本重劃區徵求全體土地所有權人同意之通知已確實完成送達之法定程序，其同意重劃情形如下表：

私有土地所有權人人數					私有土地面積(公頃)				
總人數	同意人數		未同意人數		總面積 (公頃)	同意面積(公頃)		未同意面積(公頃)	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
	5	100	0	0	4.4592	4.4592	100	0	0
公有土地面積：0.0043 公頃									

註：表列面積係依土地登記謄本面積及部分圖面面積計算，其實際面積應依重劃範圍邊界分割後之實測面積為準。

## 五、重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積

本重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地，其實際面積應俟重劃範圍邊界逕為分割測量及會同公有土地管理機關與主管機關實地會勘確認後，依平均地權條例第六十條及其施行細則第八十二條規定辦理抵充為區內共同負擔之公共設施用地。

## 六、土地總面積

本重劃區範圍內公、私有及未登記地面積總計為4.4635公頃。(面積係依土地登記謄本面積及部分圖面面積計算，其實際面積應依重劃範圍邊界分割後之實測面積為準。)

## 七、預估公共設施用地負擔

### (一)列入共同負擔之公共設施用地項目及面積

依平均地權條例第六十條第一項之規定，應列入本重劃區土地所有權人共同負擔之公共設施用地項目及其面積如下：

1.公園用地(供流行音樂中心使用)：一·一五〇〇公頃

2.廣場用地(得兼作出入道路)：〇·一九〇〇公頃。

(二)公共設施用地平均負擔比率：三〇·〇二%。

$$\begin{aligned} \text{公共設施用地} &= \frac{\text{共同負擔之公共設施用地總面積}-\text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積}-\text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \times 100\% \\ \text{平均負擔比率} &= \frac{1.3400}{4.4635} \times 100\% = 30.02\% \end{aligned}$$

## 八、預估費用負擔

(一)預估土地所有權人共同負擔之重劃工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息之總額約為 954,208,808 元，如下表所示。

項 目		金 額(新台幣/元)	說 明	備 註
工 程 費	工程費用	5,180,000	本項費用以重劃會將本區重劃工程規劃設計書圖及工程預算送請主管機關核定金額為準。	各分項費用得依實際情形酌予調整並互相勻支。
	整地工程費	64,851,440		
	公共設工程費	33,900,000		
	地上物拆除及清除費	26,430,000		
	工程管理費	9,125,302		
	空氣污染防治費	2,000,000		
	小 計	141,486,742		
重 劃 費 用	地上物拆遷補償費	766,795,791	本項費用以理事會依內政部「建築改良物徵收補償費查估基準」及台北市政府「台北市舉辦公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償暨違章建築處理辦法」規定，查定提交會員大會通過後公告之金額為準。	
	重劃事業費	11,436,800	詳如表一。	
	小 計	778,232,591		
貸款利息		34,489,475	貸款期間一年，年利率三·七五%。	
合 計		954,208,808		

(二) 費用平均負擔比率：一四·二五%。

$$\begin{aligned} \text{費用平均負擔比率} &= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \times 100\% \\ &= \frac{954,208,808}{150,000 \times 44,635} \times 100\% = 14.25\% \end{aligned}$$

#### 九、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

$$\begin{aligned} \text{重劃總平均負擔比率} &= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率} \\ &= 30.02\% + 14.25\% \\ &= 44.27\% \end{aligned}$$

#### 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

無

#### 十一、財務計畫

(一) 資金需求總額：計新台幣 954,208,808 元整。

(二) 財源籌措方式：本重劃區所列各項經費，由重劃會向銀行或民間貸款籌措支應。

(三) 償還計畫：由區內土地所有權人按平均地權條例第六十條第一項之規定，以其未建築土地折價抵付(抵費地出售款)，如無未建築土地者，改以現金繳納。

#### 十二、預定重劃區工作進度表

預定重劃區工作進度自民國九十五年九月起至民國九十九年十二月止，詳細工作內容及進度如下表所示。

#### 十三、附重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

臺北市南港區南港段自辦市地重劃區工作進度表

工 作 項 目	預 定 工 作 進 度
一、發起成立籌備會	自九十五年九月至九十五年九月
二、範圍申請核定	自九十九年一月至九十九年二月
三、徵求同意	自九十五年九月至九十八年六月
四、研擬自辦市地重劃計畫書	自九十八年十月至九十九年二月
五、公告重劃計畫書	自九十九年三月至九十九年四月
六、研擬重劃會章程草案	自九十九年一月至九十九年二月
七、成立重劃會	自九十九年四月至九十九年四月
八、籌編經費及公告禁止移轉等事項	自九十九年四月至九十九年五月
九、現況調查及測量	自九十九年三月至九十九年四月
十、工程規劃設計	自九十九年二月至九十九年四月
十一、查估重劃前後地價及地價評議	自九十九年四月至九十九年六月
十二、查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自九十九年四月至九十九年五月
十三、工程施工	自九十九年五月至九十九年十月
十四、土地分配設計及計算負擔	自九十九年五月至九十九年六月
十五、分配結果公告及異議之處理	自九十九年六月至九十九年七月
十六、申請地籍整理及土地登記	自九十九年八月至九十九年九月
十七、交接土地及清償	自九十九年十月至九十九年十月
十八、申請核發重劃費用負擔證明書	自九十九年十一月至九十九年十一月
十九、財務結算	自九十九年十二月至九十九年十二月
二十、重劃會解散	自九十九年十二月至九十九年十二月

備註：本表工作項目及預定工作進度時間，得視重劃區實際狀況酌予調整之。

表一 臺北市南港區南港段自辦市地重劃區重劃事業費編列標準表

單位：元

項目	單位	單價	數量	複價	備註
一、人事費				1,328,000	自 98 年 9 月起至 99 年 12 月合計 16 個月。
(一)技術員	月	48,000	16	768,000	4.8 萬元/人(1 人)按 16 個月計算
(二)技工	月	35,000	16	560,000	3.5 萬元/人(1 人)按 16 個月計算
二、業務費				1,026,000	
(一)郵電費	月	8,000	16	128,000	
(二)文具、紙張、印刷	月	3,000	16	48,000	
(三)加班、餐費	月	9,000	16	144,000	
(四)房租及管理費	月	20,000	16	320,000	
(五)水電費	月	3,800	16	60,800	
(六)測量業務費	式	325,200	1	325,200	
三、測量作業費 (已納入委辦作業)				2,152,000	
(一)邊界分割	筆	400	5	2,000	土地分割規費每筆 800 元，減半收取。
(二)範圍鑑界	筆	2,000	10	20,000	土地鑑界規劃每筆 4,000 元，減半收取。
(三)現況測量	式	2,000,000	1	2,000,000	含圖根點測量
(四)重劃後各宗地測量	筆	2,000	15	30,000	土地測量規費每筆 4,000 元，減半收取。
(五)各宗地界樁埋設	支	400	20	8,000	每支界樁費 180 元，埋設工資 220 元計 400 元。
(六)重劃區中心樁埋設	支	4,000	23	92,000	每公頃以 5 支計。
四、旅運費	月	16,000	16	256,000	包括交通費、油資。
五、設備費	式	200,000	1	200,000	儀器設備。
六、委辦作業服務費	式	8,626,800	1	8,626,800	重劃前後地價、土地分配、地籍測量、地上物補償查估
		總計		11,436,800	

表二 重劃總費用明細表

項次	項目	單位	數量	單價(元)	複價(元)	備註
(一)	工程費用					
1	路燈工程	盞	36	80,000	3,680,000	另加外線 80 萬
2	路燈基礎維護費	式	1	1,500,000	1,500,000	
	小計				5,180,000	
(二)	整地工程					
1.	整地	M <sup>3</sup>	9,100	4,380	39,858,000	
2.	廠方基礎處理費	M <sup>3</sup>	10,078	2,480	24,993,440	
	小計				64,851,440	
(三)	公共設施工程					
1.	公園開闢工程	M <sup>2</sup>	11,500	2,700	31,050,000	
2	廣場工程	M <sup>2</sup>	1,900	1,500	2,850,000	
	小計				33,900,000	
(四)	地上物拆除及清除費					
1.	地上物拆除費	日	120	45,000	5,400,000	
2.	地上物清運費	式	1	16,200,000	16,200,000	
3.	固定附屬設備拆除費	式	1	3,840,000	3,840,000	
4.	原料搬遷費	式	1	990,000	990,000	
	小計				26,430,000	
(五)	工程管理費					
1.	規劃設計監造費	式	1	7,169,880	7,169,880	(一)~(四)總和 ×5.5%
2.	管理費	式	1	1,955,420	1,955,422	(一)~(四)總和 ×1.5%
	小計				9,125,302	
(七)	空氣污染防治費	式	1	2,000,000	2,000,000	
	總計				141,486,742	