

開發新訊

臺北明日之星

北投士林科技園區

創刊號

發行單位:臺北市政府地政局土地開發總隊
地址:臺北市信義區莊敬路397巷11弄2號3樓
電話: (02)8780-7056

網址:<http://www.lda.tapei.gov.tw>
總隊信箱:g2_lda@mail.tapei.gov.tw
傳真: (02)8780-3257

開發新訊-滿足您「知」的權利

【開發新訊採訪小組 / 土地開發總隊報導】

臺北市政府地政局土地開發總隊為了滿足地主們急於了解開發資訊的需要，及提供居民們最貼心的服務，特別發行「開發新訊」，讓大都能輕鬆、正確地掌握整體開發進度。

土地開發總隊總隊長易立民指出，開發新訊目前以北投士林科技園區(簡稱北科園區)區段徵收範圍內地主與居民為首度發行對象，每季發行一次為原則；若遇有重大工程竣工或有其他特殊狀況時，也會適時增刊發行。北科園區是臺北市政府為了尊重當地居民「先建後拆」的訴求，首次將整個區域的地上物拆遷及公共工程施工分2期辦理：第1期已於民國98年4月拆遷完畢，經市府核准配售專案住宅的居民們，在未遷入新居前，可按月領取房租津貼補助；第2期的住戶將在專案住宅興建完工才拆遷，符合配售資格的居民可以直接入住。

另外，土地具有稀少性，政府資源有限，市府必須選擇最適當的區域辦理開發，以增加土地使用的效益，改善居住環境的品質，進而提升臺北市的國際競爭力。易總隊長再表示，土地開發的推動確實會造成居民生活上的不便，不過建設始於破壞，政府透過區段徵收來促進土地的整體開發、再利用，也帶動地方的發展。所以說，開發初期會有許多無法避免的陣痛歷程，但回顧過去臺北市其他的區段徵收開發案例，藉由開發能把原本廢陋、低度利用的土地，蛻變為利用價值高的區域，可謂點石成金！

不論是研擬都市計畫的作業階段，或是實際執行土地開發期間，政府與民眾之間的關係都是合作開發的夥伴，所以，各種執行細節都應該充分地揭露，主動地傳遞給民眾知道，而對於龐雜的法令規定，繁瑣的行政程序，常讓民眾因為不了解造成誤解，因此，易總隊長更期許土地開發總隊的同仁們能將心比心，尊重民眾的意見，化解民眾的不安全感，協助提供合理的補償，成為地主與居民們最貼心、最專業的「顧問」！



土地開發總隊深入當地的在地服務

北科園區-臺北科技走廊的關鍵拼圖

為了因應全球產業發展趨勢、打造有利國際投資的環境，市府規劃串連基隆河畔的南港經貿園區、大小彎工業區、內湖科技園區、關渡工業區及北科園區為臺北市優勢產業發展的軸帶，定名為「臺北科技走廊(T.T.C)」，整個產業軸帶目前除了北科園區在進行開發外，其餘皆已進入實質運作、營運，更集結研發等多項資源成為國家產業軸帶發展的標竿，北科園區位於基隆河末端，可謂臺北科技走廊最後的、最重要的版圖。

為兼顧北科園區固有的特色及產業發展的趨勢，市府設定以「科技·人文·水岸」為發展願景。當然，要成就富有競爭力的產業環境必須奠基在公共設施完備，交通網絡健全，居住、商業、就業環境兼具的基礎上；有鑑於北科園區開發面積高達90公頃，須配合搬遷的居民是近年來幾個開發案中最多的，因此，市府尊重區域居民的訴求及考量工程施工最小的影響程度，首次採分2期拆遷辦理開發。

北科園區自公告區段徵收迄今，已完成第1期拆遷範圍地上物拆除，並陸續進行填土整地、區域防洪排水、污水下水道系統及共同管道等公共工程施工。另外，居民們期待北科園區開發完成後舊厝邊再相聚的專案住宅也規劃完成，陸續邁向實體建築中，而當地建民里、洲美里居民將組成督工小組共同督促專案住宅的施工品質，這更是市府與開發範圍居民協力合作開發的重要指標。

北科園區預計在民國107年完成全區區段徵收開發，隨著北科園區的開發完成，引進生技、媒體、資訊、通訊等產業，讓T.T.C產業軸帶益發的完整健全，進一步帶動臺北市產業蓬勃的發展，進而創造高產值的經濟效益。



專案住宅、公共工程陸續的推動



安身立命 好所在~北科園區專案住宅

一個新的生命，是母親經歷懷孕、陣痛的過程所孕育而生的。如同北科園區的開發，必須讓居民們在開發的初期，搬離遮風避雨、累世居住的地方，這，是不得已的。市府為了讓居民們與地主共享開發的效益，特別在範圍內規劃、興建專案住宅，在開發完成後讓舊鄰舊地再相聚，固有在地文化脈流傳。

綠建築標章的建築設計

北科園區專案住宅是由國內知名的林同棧工程顧問公司及大宇建築師事務所以符合內政部綠建築-基地綠化、基地保水、水資源、日常節能等4大指標共同設計，並榮獲綠建築標章，長鴻營造公司負責施工，已在民國101年9月19日正式開工。

專案住宅建築基地以承德路為界，分為東區建民里的R16及西區洲美里的R23、R24、R28、R29等5個基地，總共興建15棟642戶。

社區主要出入口都是面向15m道路，採人車分流設計，為了增進住戶與公園的互動，提供更充足的活動空間，在面臨道路、公園以及社區的開放空間均配置景觀植栽，基地四周留設無遮簷人行道，型塑為景色優美、安全無虞的社區。

各基地建築以合院式配置住宅，量體設計高低錯落，以變化豐富的天際線，藉由棟距的配置，創造各個空間皆可自然採光及對流通風。建築立面造型以深灰色層外牆為基座，往上樓層皆設計現代化簡約的框架式水平帶狀陽台及簡潔外窗，頂層垂直式外牆配以水平式欄杆作為收頭，整體立面型塑科技感、符合科技園區風格的意象，全區以3種不同色系之小口磚及二丁掛搭配，便於分辨各棟各區。

各棟地下層共2層，供作汽、機車停車位及其他附屬機電空間，1樓空間作為社區管理委員會辦公室、閱覽室與活動中心為主，2樓以上則為住宅。室內住宅空間方面，採單一坪型規劃，每戶為4房2廳2衛，總建坪約43.1坪，並每戶配置停車位13坪，總計每戶約56.1坪。考量國人生活習慣，起居空間與私密空間配置適宜，每間房間都有對外窗戶，浴室採乾濕分離，管路集中，易於維修，廚房則設有整體設計之爐台、流理台、水槽、櫥櫃、抽油煙機，後陽台與廚房連結，供設置燃氣設備及洗曬衣物。

	R16	R23	R24	R28	R29	合計
戶數	200	154	152	68	68	642戶
汽車停車數	200	154	152	68	68	642輛
機車停車數	233	175	178	81	81	748輛
樓層數	地下	2層	2層	2層	2層	
	地上	13層4棟	10層4棟	13層3棟	10層1棟 13層1棟	10層1棟 13層1棟

- 科技產業專用區
- 住宅區
- 住商混合區



R23、R24、R28、R29 專案住宅鳥瞰圖



室內	28.2坪
陽台	4.9坪
小公	6.5坪
大公	3.5坪
小計	43.1坪
停車位	13.0坪
總計	56.1坪

(以上資料為100年1月14日都市設計審議核備內容)



R16 專案住宅鳥瞰圖

承購資格的認定原則

北科園區專案住宅的承購資格，一直是居民們非常關心的議題之一，為了讓居民們更進一步了解自身的權益，以下對專案住宅配售資格及相關的規定作深入的說明。

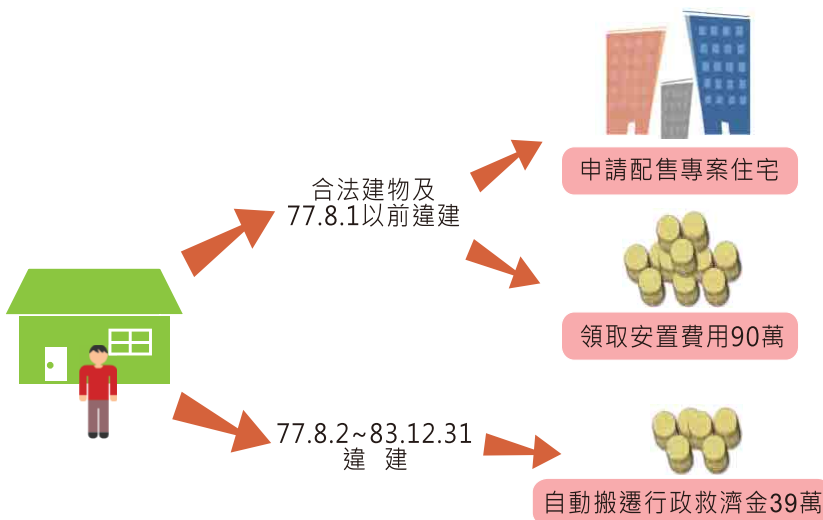
安置對象及方式

1. 配售專案住宅

- (1) 北科園區內被全部拆除的合法建築物或民國77年8月1日以前已存在的違章建築的屋主，都可以在規定期間內向市府申請配售專案住宅。
- (2) 屋主是非自然人(如公司)或雖為自然人但放棄承購專案住宅時，發給90萬元安置費用，但屋主為法人時，不予發給。

2. 發給自動搬遷行政救濟金

- (1) 民國77年8月2日以後至民國83年12月31日以前已存在之違章建築經全部拆除者，發給自動搬遷行政救濟金39萬元。
- (2) 軍方列管眷舍、政府機關、公立學校及公營事業機構列管宿舍之住戶，其居住之建築物經全部拆除者，每一住戶發給自動搬遷行政救濟金20萬元，該救濟金由列管機關具領轉發之。



專案住宅配售原則

以每一建築物配售專案住宅1戶為原則。但屋主在北科園區擁有2個門牌(棟)以上建築物者，以配售1戶專案住宅為原則，其餘建築物以發給安置費用辦理；建物為共有者，應由共有入於規定期間內自行協調承購人，共同承購時，須載明各共同承購人之持分比例。

增配條件

屋主擁有的建築物供住宅使用並設籍多戶，且符合下列各款條件者，得於規定期間內申請增加配售專案住宅：

1.身分：

- (1) 建物為共有時，未獲主配的其他屋主。
- (2) 已獲主配屋主的三親等內血親或二親等內姻親。

2.設籍：

須為北科園區拆遷公告2個月前(即民國97年4月25日)於該建築物設有戶籍並有居住事實的現住戶。

3.住宅單位：

申請人居住的建築物須含1個以上相連之居室及非居室建築物，有廚房、廁所等供家庭居住使用，並有單獨出入口，可供進出之住宅單位。

4.總量限制：

- (1) 主配加增配之總戶數計算按建物拆除面積以66平方公尺(約20坪)為一級距，每超過66平方公尺得申請增加配售1戶，餘數不足66平方公尺者，以66平方公尺計算。
- (2) 但不得超過該建築所有住宅單位總數或設籍總戶數。



不是一本戶口名簿
就可以配到一戶!

主配

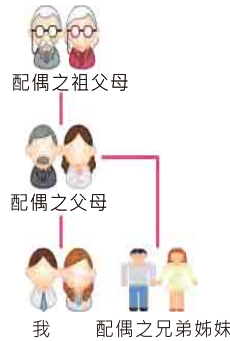
每一門牌建物以配售1戶為原則。若1人擁有多門牌建物者，以配售1戶為原則，其餘建物發給安置費用。

增配

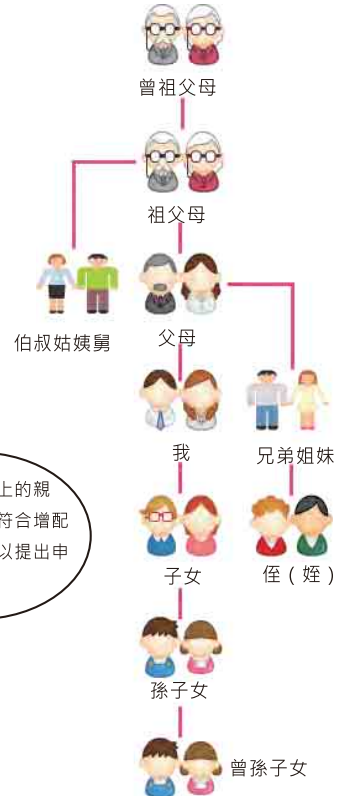
屋主已申請專案住宅(主配)，且建物供住宅使用、設籍多戶及符合增配條件者，得於規定期限內申請。

親等關係說明

二親等姻親



三親等血親



只要是圖列上的親屬關係，且符合增配條件者都可以提出申請增配。



案例說明

假設情況

1. 建物は民國77年8月1日以前已存在的違章建築，面積為150平方公尺(約45坪)，作住宅使用，經市府協議價購確認結果為：

- (1) 屋主為甲、乙2人。
- (2) 97年4月25日前設籍者，共4戶，分別為屋主甲及甲妻；甲子、甲媳及甲孫；屋主乙；承租人丙。

2. 主配：經甲、乙2位屋主協議結果，由屋主甲申請主配。

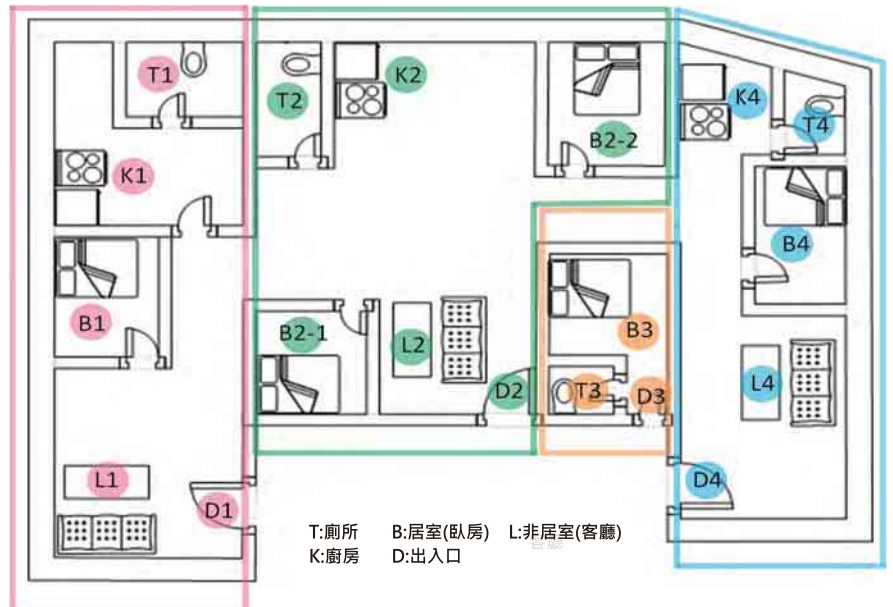
3. 增配：由屋主乙、甲子、承租人丙向市府提出申請。

4. 審查情形：

- (1) 各申請人資格、條件如右圖。
- (2) 總量限制：
本建物設籍4戶，住宅單位有3個，拆除面積符合3個級距 (150÷66=2.3)
三者取最小值 = 3，所以最多可配3戶。

5. 審核結果：

可配售3戶專案住宅，分別核配給屋主甲、甲子及屋主乙。



居住範圍	甲	甲子	丙	乙
居住者	甲	甲子	丙	乙
身份	屋主	甲一親等血親	承租人	屋主
住宅單位	廚房	K1	K2	K4
	廁所	T1	T2	T3
	居室	B1	B2-1、B2-2	B3
	非居室	L1	L2	L4
	獨立出入口	D1	D2	D3
結果	✓	✓	✗ 身分資格、住宅單位不符	✓



專案住宅配售服務熱線：

(02) 8780-7056 分機 106 ~ 110

北科園區專案住宅預計104年5月起辦理配售
(配售價格目前尚未估算，將於後續期刊陸續報導)

屈原宮水仙王－端午舟祭全臺瘋

【開發新訊採訪小組／屈原宮特別報導】

屈原宮的端午龍舟競賽活動即將展開，洲美里民無不歡心期待著參與這年度盛會。

臺北市北投區洲美里舉國聞名的是屈原宮，奉祀主神是春秋戰國時代的三閭大夫。屈原神別稱水仙尊王，是由洲美當地的郭姓先賢在明朝末年(西元1721年)舉家遷臺時，將福建漳州家鄉所奉祀的保護神一起帶來，屈原神自此落腳在洲美地區。據當地耆老們表示，神尊來臺初期尚無建廟，每年由當地村民擲筊，在屈原神誕辰(農曆10月10日)選出爐主，輪流恭迎回家奉祀，信徒們再前往爐主家中燒香參拜，逐漸成為當地居民的信仰中心。直到民國66年在林阿武先生發起下，由區域內林家四大房捐田蓋廟，並在民國69年農曆10月10日完成安座大典。另外，廟中也供奉著天上聖母、開漳聖王與福德正神等神明。

為了傳承屈原文化，每年端午節舉辦龍舟比賽，是屈原宮重要的節慶之一，祭典活動從臺北市長為龍舟「點睛」揭開序幕，並有雙溪橋下的「請神」、「踩街」、「獻江」、「龍舟趣味競渡」、「謝江」等一連串活動，熱鬧非常，現場更免費提供肉粽、甜湯、香包等應景的物品，參加盛會的人數一年比一年多。端午賽龍舟這個習俗到現今已持續200餘年，從鄰里區域型活動轉型成國際級的競賽，對洲美里民來說，端午節就是屈原宮的代名詞。

屈原宮是一棟2層樓的建築，廟庭的每幅浮雕都是依照歷史典故雕刻而成，龍柱是在建廟初期於當地雕刻，廟前擺放的大型石獅，約有1層樓高，極具特色。廟埕所放置的龍舟，每艘有16對槳，含奪標手、鼓手及掌舵共可乘坐35人，比一般龍舟可乘坐的20人還大上一倍；目前的龍舟是第三代，由三角渡阿正師建造，至今已有多20多年歷史。

屈原宮主任委員林天來里長表示，因洲美地勢較為低窪，因此屈原宮拜殿設在2樓，1樓則是洲美里里民活動中心，是洲美里民活動主要處所；另外，為了讓放學後的小孩有一個良好的讀書環境，更讓出外打拚的父母能放心，特別騰出部分空間，闢建為孩童們寫功課、遊戲的處所。



屈原宮端午龍舟賽是當地居民的年度盛事



臺北市長主持龍舟點睛儀式



照片來源：文化部、屈原宮、市府網頁

屈原宮位於北科園區的公園用地內，市府為了延續固有的區域文化，採原地保留現有廟址，更選在這裡辦理駐點服務，包括抵價地申請、土地改良物協議價購、房租津貼收件作業等，由土地開發總隊派員直接服務，居民要了解各項作業細節或補件方便許多，免除了舟車勞頓，有任何問題還可馬上問馬上答，居民們對駐點服務讚不絕口，稱許是項便民的貼心服務！



福裕宮土地公－軟橋的守護神

【開發新訊採訪小組／福裕宮特別報導】

福裕宮是聯繫軟橋居民情感的地方，更是軟橋人信仰中心及精神寄託的所在。

福裕宮位於臺北市北投區建民里磺溪堤防畔，古稱「軟橋土地祠」，信仰的主神是土地公福德正神。創建於清光緒10年(西元1884年)，當時僅以3塊石板搭建簡陋廟宇供人參拜，神像金身為賴家祖先由福建攜至此地，從此成為社區的守護神。直到民國7年，第1次修建為小廟的規模，後因陳舊小廟不敷應用，於民國72年進行第2次修建，並將五穀先帝、天上聖母納入合祀。

福裕宮委員賴木郎先生回憶說，附近居民以務農為主，一天的生活作息與福裕宮息息相關。一大早到田裡工作，太陽到正頭頂時，農民會到福裕宮避暑、喝茶、聊天，等到比較不炎熱的下午時，再回田裡繼續工作，直到天色漸暗，回家休息前也會再到宮裡拜拜，感謝神明一天的保佑。

福裕宮現址位於北科園區的福國路延伸路段用地上，必須配合拆遷，在地方耆老的爭取下，市府同意福裕宮在北科園區公園用地上重建，另外廟前的一對龍柱、大門兩側的石雕也將移鑲到新廟；所供奉的三座神明在未來新廟正殿背景也將個別配置別具意義的雕刻圖案-福德正神為龍、天上聖母為鳳、五穀先帝為麒麟。目前福裕宮新廟已竣工，在今(102)年4月申請使用執照，舊廟現址也將在今年5月31日前騰空點交市府進行工程施工。

福裕宮每年的民俗慶典除元宵節燃點光明燈、中元普渡等活動外，最為盛大的場面就屬「媽祖遶境」。信徒在農曆3月10日出發至關渡宮迎回八媽，農曆3月20日迎回大三媽，並於農曆3月22日迎回正二媽，進行天上聖母聖誕遶境活動。活動期間會在廟埕舞臺進行歌仔戲、布袋戲等精彩表演，現場還有陣頭、獅陣伴隨著鞭炮的熱鬧聲響，平均參與人數高達千餘人。居住當地40多年的賴姓居民表示，搬離這個地區的居民，在福裕宮有節慶活動時，仍然會再回來團聚、參拜。

福裕宮新廟在101年11月25日辦理上梁典禮



整體建築宏偉壯觀，蘊含著軟橋精神的絲延

照片來源：土地開發總隊