

「臺北市士林社子島地區依內政部『都市計畫整體開發地區處理方案』
剔除區段徵收範圍申請作業計畫」(草案)

108.04.24

壹、計畫說明

社子島地區民國 99 年行政院核定社子島防洪計畫，基隆河側須退縮 80-130 公尺，淡水河側須退縮 30 公尺，始得以 200 年保護標準進行設計。

本府於 104 年辦理「變更臺北市士林社子島地區主要計畫」，檢討土地使用規劃，於 107 年 6 月 26 日經內政部都市計畫委員會審議修正通過。

惟部分居民及公民團體於內政部都市計畫委員會數次陳情期使既有聚落得維繫既有風貌，不參與本府辦理之區段徵收，經內政部都市計畫委員會 107 年 6 月 26 日會議建議事項：「為妥善解決都市計畫書附帶規定整體開發之問題，內政部訂有『都市計畫整體開發地區處理方案』，該方案對於已發展地區實施整體開發確有困難者，規定得適切調降該地區之容積率後，部分剔除於整體開發。本案建請市府於細部計畫檢討規劃時，斟酌考量依上開規定辦理之可行性。

本府考量居民訴求及內政部建議，並參採近年全台各縣市辦理區段徵收、市地重劃將既有聚落剔除之案例，並在不影響社子島防洪計畫、主要聯外幹道前提下，規劃社子島既有聚落得依下列規定申請剔除區段徵收整體開發範圍，並劃設為「再發展區」。

貳、計畫內容

一、申請剔除區段徵收範圍之土地，需符合下列條件(符合申請條件之土地範圍如附件 1)：

- (一) 屬民國 59 年社子島地區發布都市計畫前之建物所座落之土地及其相鄰土地。
- (二) 不得影響防洪計畫：不得位於防洪計畫退縮之通洪空間(含高保護範圍之堤防用地、堤外公園用地)、主要計畫中央生態公園(即細部計畫之公 5、公 6、公 7、公 8、公 9、公 10)，及防汛道路。
- (三) 不得影響主要計畫之聯外幹道：不得位於及影響社子大橋連接道路(1-1 道路)、福國路延伸段(2-1 道路)、延平北路(2-2 道路)、蘆社大橋連接道路(1-2 道路)等。

二、申請程序與作業流程(作業流程圖如附件 2)

- (一) 符合剔除區段徵收範圍條件之土地及建物所有權人，得向本府遞交申請書(附件 3)申請剔除區段徵收範圍。
- (二) 本府受理土地及建物所有權人遞交剔除區段徵收申請書之期限為 108 年○月○日。
- (三) 經所有權人遞交申請書後，由本府統計彙整所有權人申請資料，就申請範圍之規模、形狀、出入及開發可行性、同意比例等進行檢核，並於檢核後就符合檢核條件之範圍提送本市都市計畫委員會審議。

三、剔除區段徵收土地之檢核條件如下：

- (一) 剔除面積不得小於 500 平方公尺為原則，面積未達 500 平方公尺並經本市都市計畫委員會審議同意者不在此限。
- (二) 申請剔除區段徵收之地區應為完整區塊，不得造成鄰接地區內土地無法建築或無法配地之情形。
- (三) 剔除區段徵收之範圍需鄰接計畫道路或現有巷道。
- (四) 剔除範圍所有權人同意比例超過 50%，所持有面積超過 50%。

四、再發展區之開發條件

- (一) 剔除區段徵收範圍後之再發展區由申請人自行開發。申請開發建築時需回饋 20%土地作為公共設施使用，並得以樓地板面積或代金回饋。
- (二) 再發展區需由申請人自行留設聯外人車通行道路至計畫道路。

- (三) 再發展區自行留設之排水設施需由申請人自行處理。
- (四) 再發展區與毗鄰地區高程落差，需由申請人自行處理。
- (五) 再發展區不適用區段徵收拆遷安置。

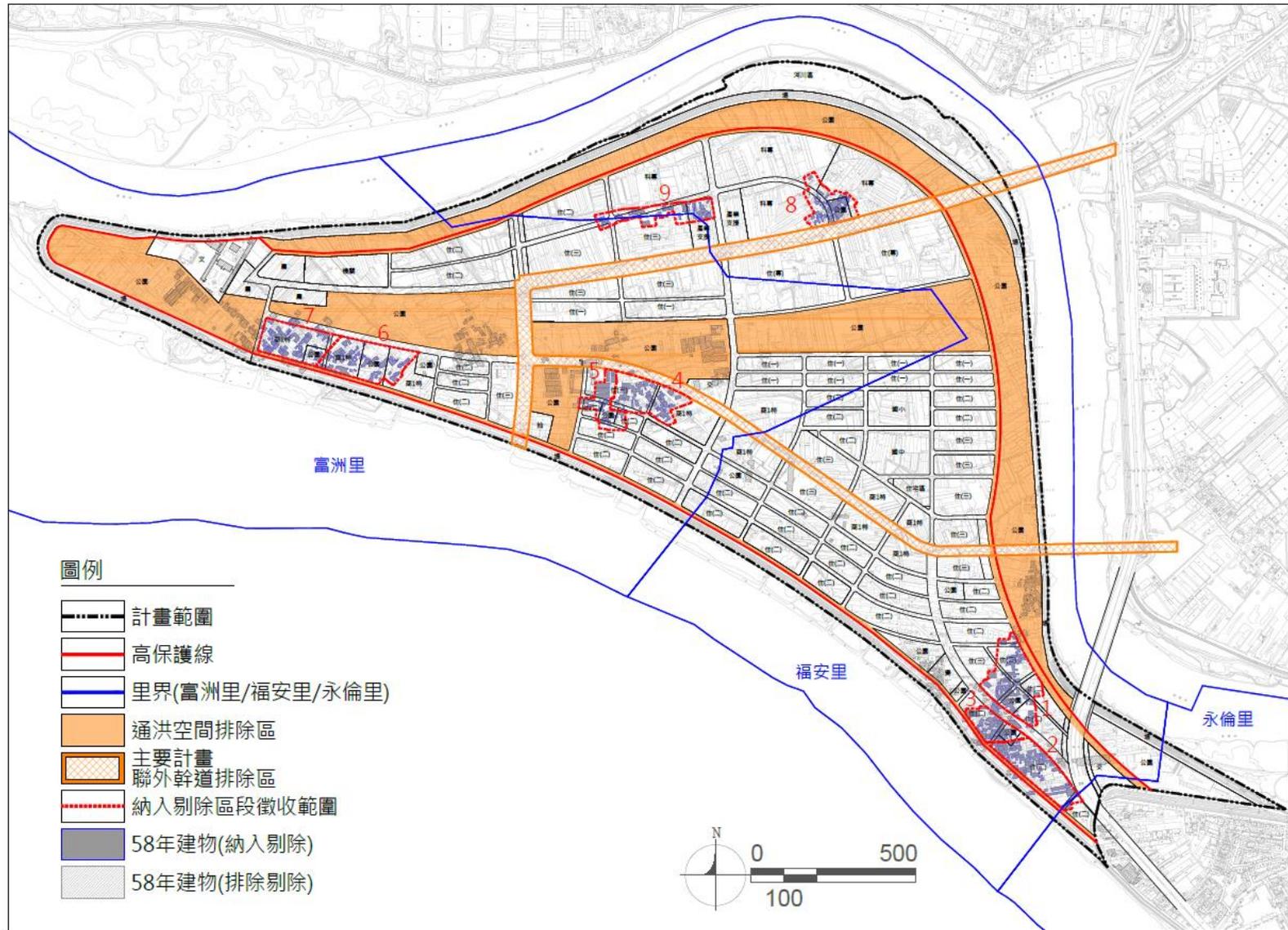
五、再發展區之土地使用分區管制規定

- (一) 容積率 120%。
- (二) 建蔽率 45%。
- (三) 土地使用比照本市土地使用分區管制自治條例第三種住宅區。

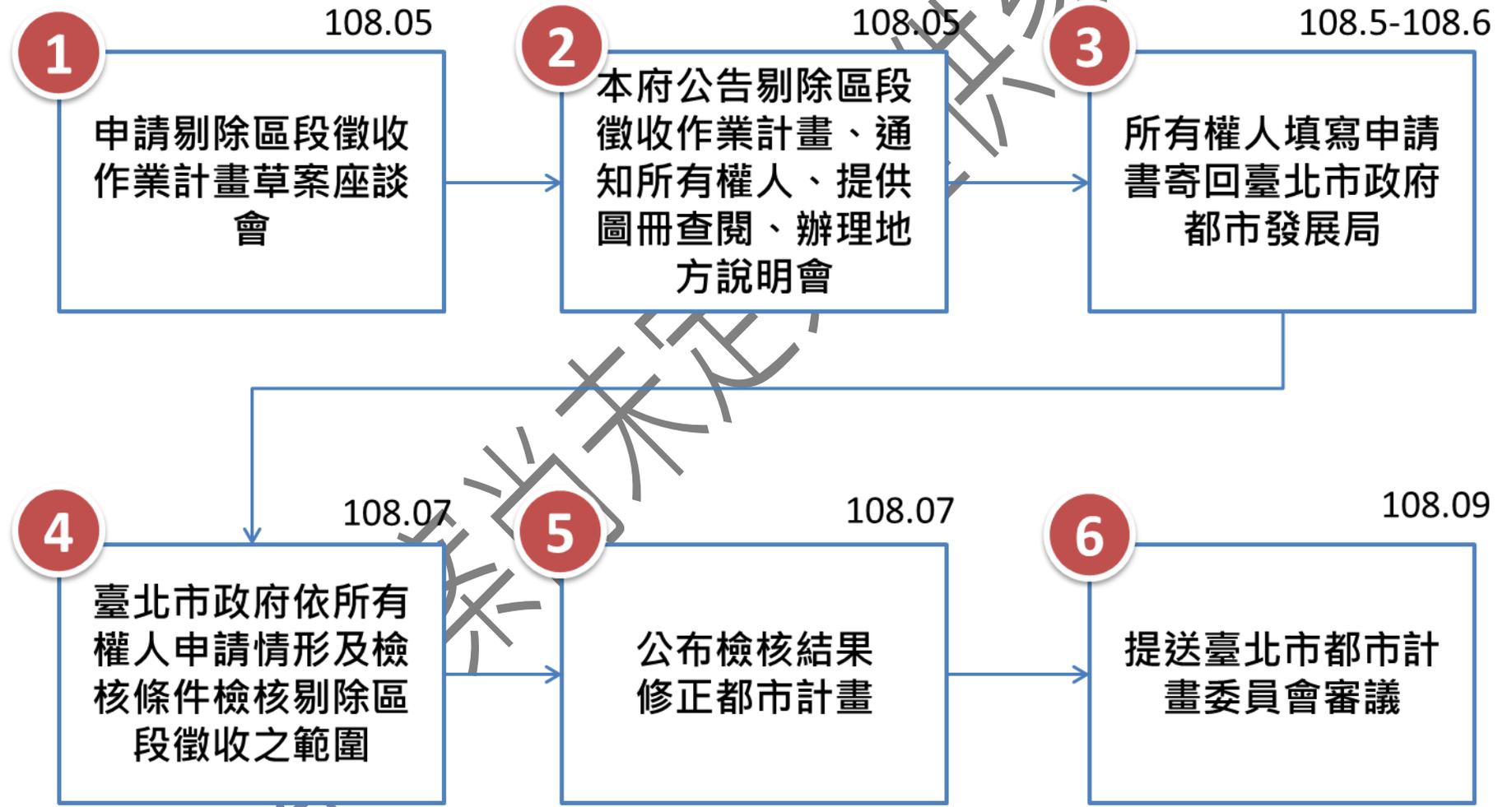
六、再發展區之建物如符合都市更新條例及都市危險及老舊建築物加速重建條例規定，得依前開規定進行重建。

七、本府將於剔除區段徵收範圍作業截止受理申請後，擇期公布申請情形，並將符合檢核條件之土地提送臺北市都市計畫委員會審議，後續剔除區段徵收之再發展區實際範圍，以都市計畫委員會審議結果為準。

附件1 符合申請條件之土地範圍



剔除區段徵收申請作業簡易流程圖



社子島剔除區段徵收範圍申請書

本人_____申請所持有位於臺北市政府「變更臺北市士林社子島地區主要計畫案」內之土地、建物，依「臺北市士林社子島地區依內政部『都市計畫整體開發地區處理方案』剔除區段徵收範圍申請作業計畫」辦理剔除於區段徵收範圍。

同意之土地權利範圍如後所列：

地段小段	地號	土地面積 (m ²)	權利範圍	持份面積 (m ²)

同意之建物權利範圍如後所列：

門牌地址	建號	建物面積 (m ²)

立書申請人：

統一編號或身分證字號：

聯絡地址：

連絡電話：

(簽名並蓋章)
 (如係未成年，需有法定代理人共同出具；如係法人應有其統一編號等資料)

中華民國_____年_____月_____日

- 本人填寫本申請書，已知悉社子島都市計畫及土地不參與區段徵收內容。
- 本申請書僅作為向臺北市政府申請剔除社子島區段徵收範圍用。
- 本申請書填寫完畢後，請於108年 月 日前寄至臺北市政府都市發展局(臺北市信義區市府路1號9樓南區，以郵戳為憑)，或交予臺北市政府社子島地區駐地工作站。