



社子島地區剔除區段徵收申請作業計畫(草案) 及專案住宅區位規劃座談會

108.05.02

臺北市政府

社子島地區剔除區段徵收申請作業計畫(草案) 及專案住宅區位規劃 座談會

會議議程

流程	時間		內容
1	18:30-19:00	30min	開放入場及登記發言
2	19:00-19:05	5min	主持人致詞
3	19:05-19:10	5min	議題一、專案住宅區位規劃 簡報
4	19:10-19:35	25min	討論與交流時間
5	19:35-19:50	15min	議題二、剔除區段徵收申請作業計畫草案 簡報
6	19:50-20:50	60min	討論與交流時間
7	20:50-21:00	10min	會議總結

本次座談會召開之緣由

1.107.06.26-內政部都市計畫委員會

2.108.02.27-社子島開發計畫環境影響評估審查委員會

3.108.04.12-臺北市士林社子島地區區段徵收拆遷安置計畫（草案）」聽證會

積極回應各方意見



落實開放政府全民參與



座談會不是說明會

座談會是大家一起討論計畫草案

在地溝通服務方案再出發(草案)

(一)主題說明座談會

日期及地點	主題	局處
俟與地方溝通討論後排定	專案住宅區位規劃	都發局
	剔除區段徵收範圍	都發局
	住宅拆遷安置	土地開發總隊
	工廠拆遷安置(含文化產業)	產發局
	農業輔導安置	產發局
	寺廟輔導安置	民政局
	拆遷安置綜合說明	土地開發總隊
	

(二)鄰說明座談會

與地方溝通後，依上述各主題需要，分鄰辦理。

在地溝通服務方案再出發(草案)

(三)工作站(坤天亭)主題(每週擇一主題)駐點受理諮詢

預計日期	諮詢主題	駐點局處
108/5/7(二)	綜合諮詢(專案住宅區位規劃、剔除區段徵收範圍、拆遷補償及安置)	土地開發總隊 都發局 產發局 文化局 民政局
5/14	同上	
5/21	同上	
5/28	同上	
6/4	住宅拆遷安置	土地開發總隊
6/11	工廠拆遷安置(含文化產業)	產發局、文化局
6/18	工廠拆遷安置(含農業輔導)	產發局
6/25	寺廟安置	民政局

(四)預約說明服務

明日社子島專網充實改版

明日社子島

預計108/5/27改版上線

最新消息

消息發布

新聞稿

推動現況

計畫簡介

短期改善

防洪計畫

文資保存

都市計畫

環境影響
評估

拆遷安置
計畫

區段徵收

問答集

短期改善

防洪計畫

文資保存

都市計畫

環境影響
評估

拆遷安置
計畫

區段徵收

其他

資訊公開

GIS查詢

短期改善

防洪計畫

文資保存

都市計畫

環境影響
評估

拆遷安置
計畫

區段徵收

問卷調查

影音相關

其他

便民服務

門牌增編

接水接電

房屋修繕

諮詢服務

補償試算

其他服務

興革建言

單一陳情
系統

1999
市民熱線

友站連結

都市發展局

地政局

環境保護局

產業發展局

民政局

文化局

教育局

社會局

水利工程處

公園路燈
管理工程處

土地開發
總隊

在地溝通及短期改善計畫

● 社子島火災(108.01.30)檢討改善

1. 社子島長期禁建，房屋老舊，道路狹小且複雜，住宅與工廠混雜，造成搶救困難。
2. 工廠、倉儲及汽修廠多為連棟式鐵皮構造，無防火區劃。
3. 消防搶救水源缺乏，自來水管線末端，水壓偏低。

短期改善計畫

改善水壓偏低(自來水處)

已完成改善社子加壓站供水效能，完成火災期間大量消防用水仍能維持1公斤以上水壓，提供2-3個消防栓同時出水，解除原自來水管線末端，消防搶救水壓問題。



消防水源分布圖示

● 在地溝通(108.02.01)

富洲里
陳惠民里長

1. 改善士林區延平北路8段80巷至157巷逢大雨易積淹水
2. 區段徵收拆遷安置計畫優先保障社子島在地世代久居民之權益
3. 區段徵收專案住宅不宜集中於一處。

短期改善計畫

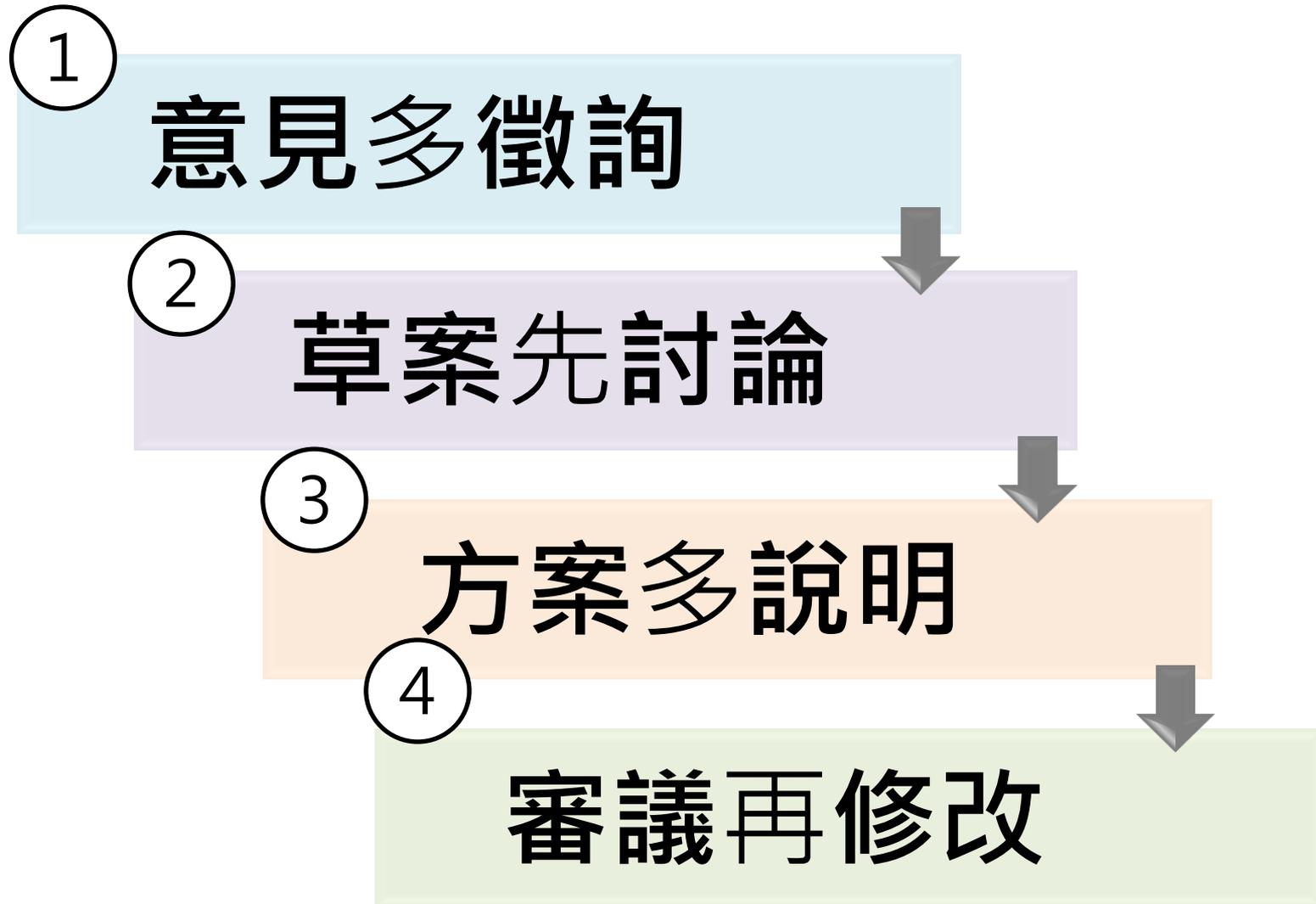
改善淹水(水利處)

1. 新建士林區延平北路8段187巷1弄側溝工程，加速排水。
(預計108.05.15前完工)
2. 更新延平北路8段157巷側溝工程
(預計108.08.31前完工)
3. 富安國小內設抽水井及機組，惟因涉及私地，將再取得私地使用同意。



改善淹水圖示

未來社子島開發規劃原則與步驟



議題一

專案安置住宅區位規劃（都市發展局）

議題一、專案安置住宅區位規劃



街廓編號	面積(ha)	預估戶數
A(原方案)	12.91	4,500
替代方案	B	2,800
	C	1,500
	D	1,500
	E	2,000
	F	2,000

兩里現況 (資料時間：108年3月)

里別	人口	戶數	概估需求面積
福安里	4,966	1,884	5.39ha
富洲里	6,103	2,551	7.29ha
合計	11,069	4,435	12.68ha

*專案安置住宅街廓之容積率皆以350%估算

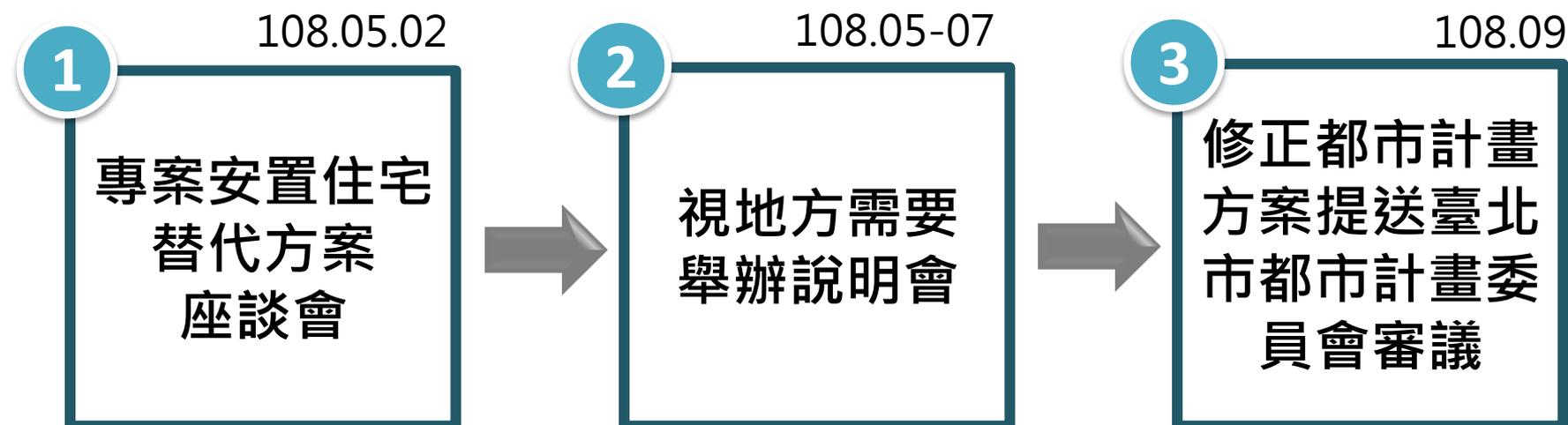
議題一、專案安置住宅區位規劃

專案安置住宅街廓方案說明

街廓編號	行政里	面積 (ha)	預估戶數	鄰接路寬	未來學校距離	中央生態公園距離	區位條件	
A (原方案)	跨兩里	12.91	4,500	45m	300m	12m	1.鄰近社子大橋及主要道路交通便利 2.鄰近中央生態公園 3.鄰近北投焚化廠	
替代方案	B	富洲里	8.05	2,800	45m	500m	12m	1.鄰近主要聯外道路交通便利 2.鄰近中央生態公園 3.鄰近既有信仰中心坤天亭
	C		4.39	1,500	12m	500m	200m	1.鄰近既有聚落及既有學校 2.鄰近淡水河側堤防有約6公尺高差 3.周邊交通受限
	替代方案面積		12.44 > 7.29					
	D	福安里	4.40	1,500	12m	300m	500m	1.鄰近既有聚落及既有學校 2.鄰近淡水河側堤防有約6公尺高差 3.周邊交通受限
	E		5.65	2,000	30m	12m	100m	1.鄰近未來學校、既有學校及既有聚落 2.鄰近主要聯外道路交通便利
	F		5.63	2,000	12m	12m	60m	1.鄰近未來學校 2.周邊交通受限 3.鄰近北投焚化廠
	替代方案面積		15.68 > 5.39					

*專案住宅底層部未來將由權管機關評估地方實際需求後，設置托老、托幼、區民活動中心等公共服務設施

專案安置住宅區位規劃後續作業流程



議題二

剔除區段徵收申請作業計畫草案

緣起

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

目的

為積極回應各界意見，對於有意願剔除區段徵收之民眾提出申請作業計畫

依據

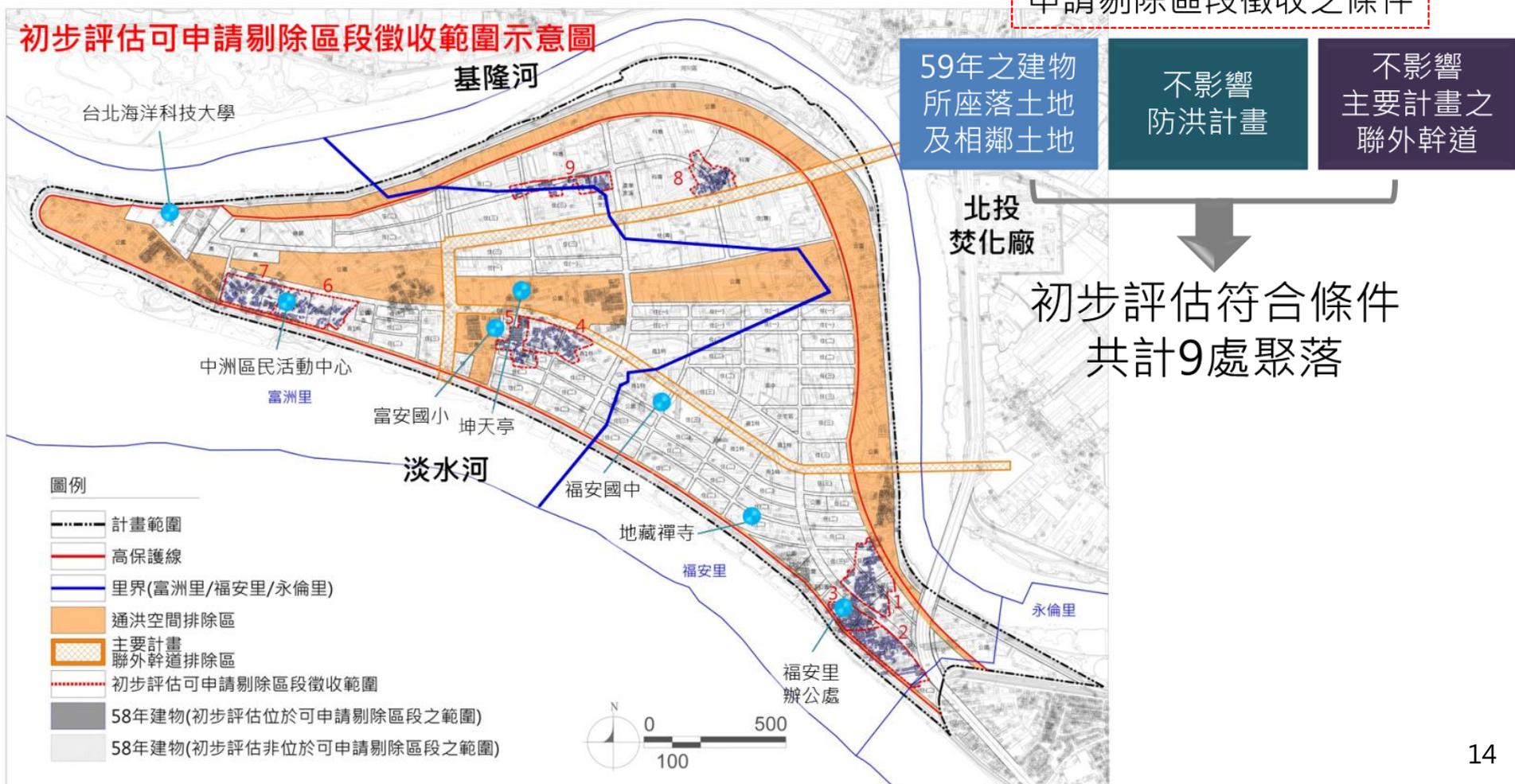
內政部都市計畫委員會107年6月26日會議建議事項：「為妥善解決都市計畫書附帶規定整體開發之問題，內政部訂有『都市計畫整體開發地區處理方案』，該方案對於已發展地區實施整體開發確有困難者，規定得適切調降該地區之容積率後，部分剔除於整體開發。本案建請市府於細部計畫檢討規劃時，斟酌考量依上開規定辦理之可行性。」。

議題二、剔除區段徵收申請作業計畫(草案)-計畫(草案)說明

一、申請剔除區段徵收範圍之土地，需符合下列條件：

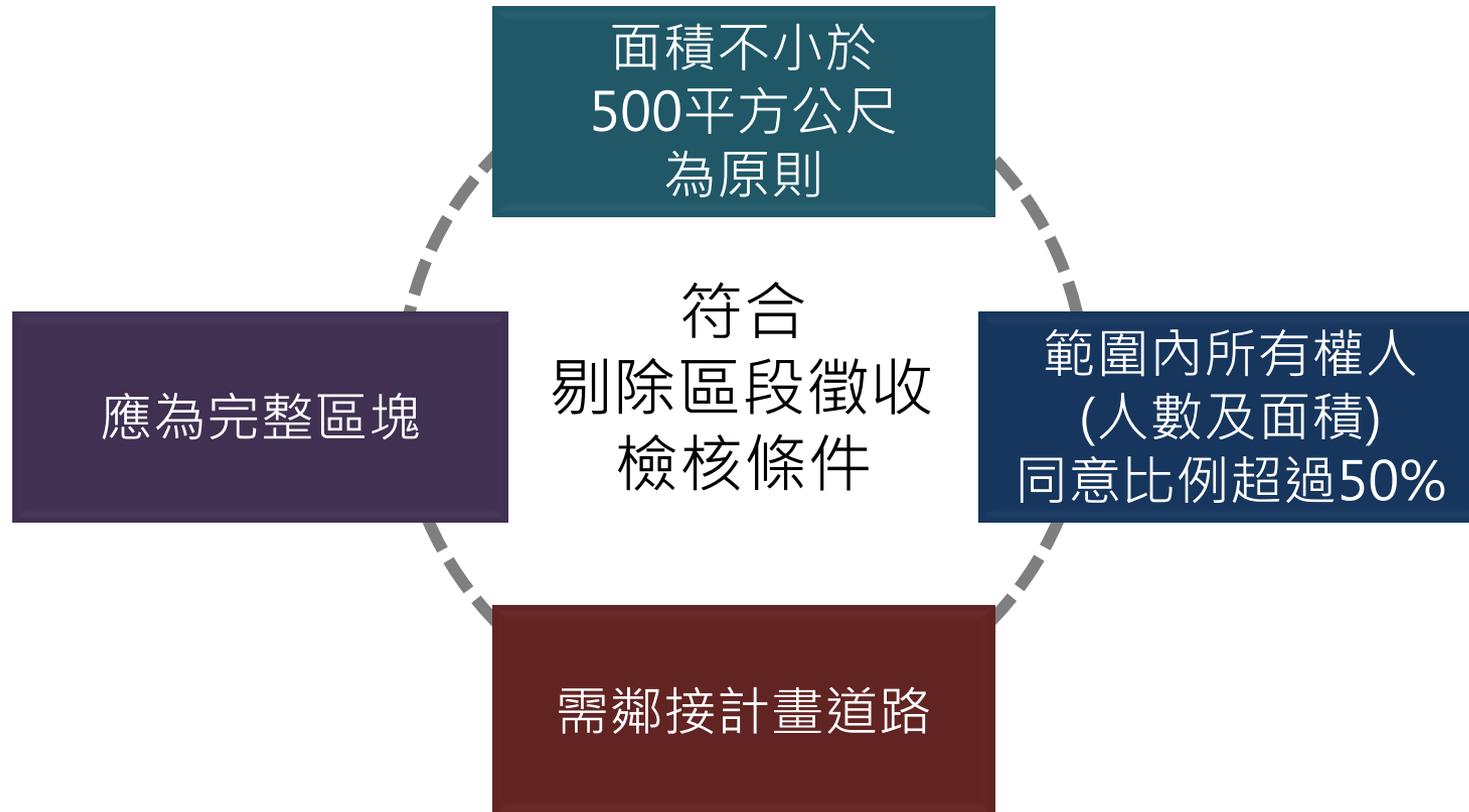
- (一)屬民國59年社子島地區發布都市計畫前之建物所座落之土地及其相鄰土地。
- (二)不得影響防洪計畫：不得位於防洪計畫退縮之通洪空間（含高保護範圍之堤防用地、堤外公園用地）、主要計畫中央生態公園，及防汛道路。
- (三)不得影響主要計畫之聯外幹道：不得位於及影響社子大橋連接道路(1-1道路)、福國路延伸段(2-1道路)、延平北路(2-2道路)、蘆社大橋連接道路(1-2道路)等。

申請剔除區段徵收之條件



二、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%

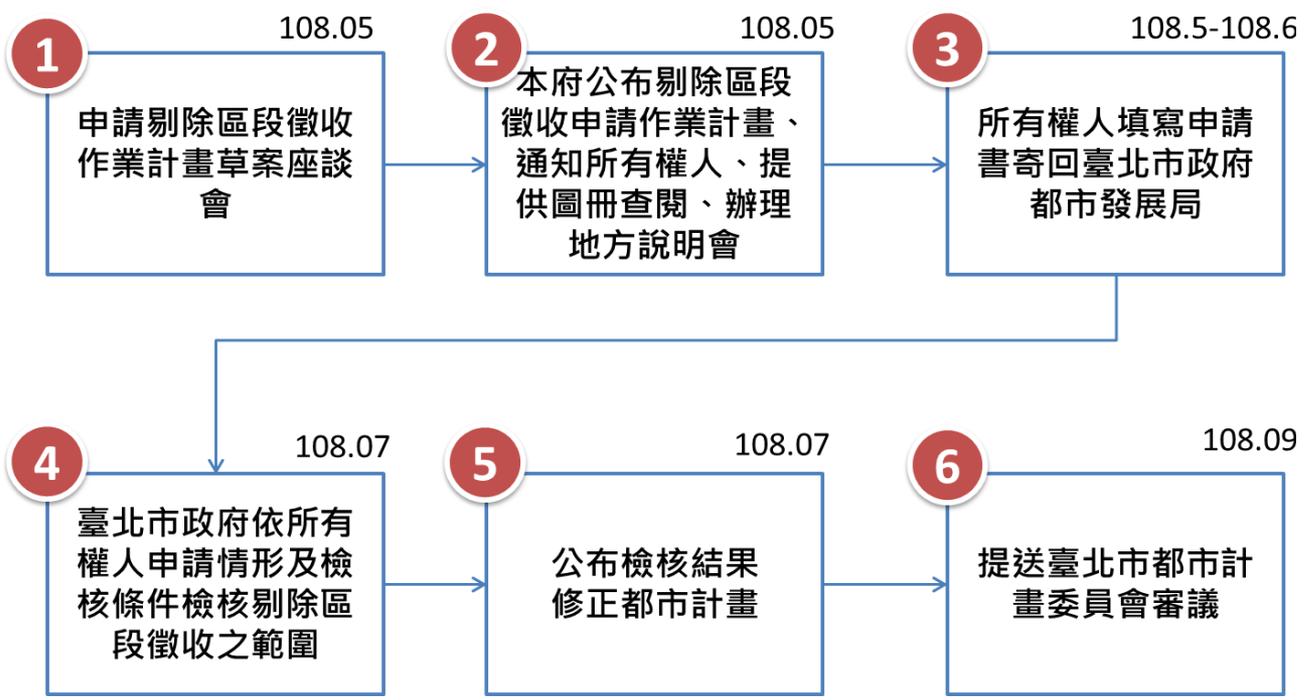


議題二、剔除區段徵收申請作業計畫(草案) - 計畫(草案)說明

三、申請程序與作業流程

- (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。

四、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3

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：

(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)

統一編號或身分證字號：

聯絡地址：

連絡電話：

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)，或交予臺北市府社子島地區駐地工作站。

議題二、剔除區段徵收申請作業計畫(草案) - 計畫(草案)說明

五、再發展區之開發條件

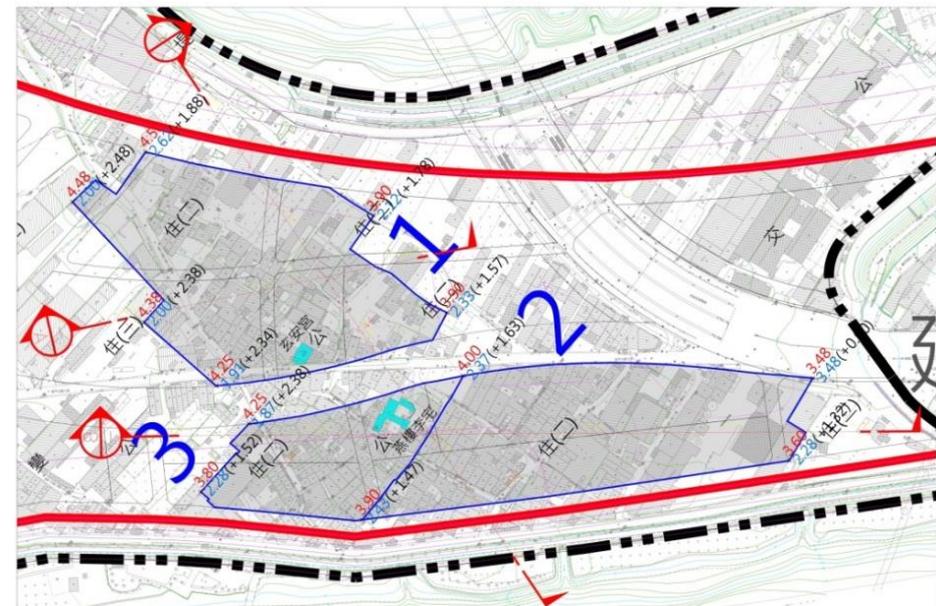
- (一)剔除區段徵收範圍後之再發展區由申請人自行開發。**申請開發建築時需回饋20%土地作為公共設施使用，並得以樓地板面積或代金回饋。**
- (二)再發展區需由申請人**自行留設聯外人車通行道路至計畫道路。**
- (三)再發展區自行留設之**排水設施需由申請人自行處理。**
- (四)再發展區與毗鄰地區**高程落差，需由申請人自行處理。**
- (五)再發展區**不適用區段徵收拆遷安置。**

六、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。

七、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。

聚落編號	剔除區高程最低點	整地前後高差
1、2、3	EL 1.44m	0.00~2.48m
4、5	EL 1.48m	0.09~1.35m
6、7	EL 0.94m	1.30~5.21m
8	EL 1.37m	0.98~2.85m
9	EL 1.40m	0.46~2.15m



可申請剔除區段徵收區-高程示意圖

議題二、剔除區段徵收申請作業計畫(草案) - 聚落範圍示意圖

初步評估可申請剔除區段徵收範圍示意圖



議題二、剔除區段徵收申請作業計畫草案-道路高地差示意圖



剔除區段徵收相關QA

Q1：為什麼剔除區段徵收之容積率為120%，申請開發建築時需回饋20%土地？

A：

- 1.在**開發公平負擔原則**下，區內全體土地所有權人應共同負擔公共設施所需。
- 2.假設土地所有權人擁有100平方公尺土地，試算如下：
 - (1)參與區段徵收：100平方公尺*40%(分回之抵價地)
*220%(全區平均容積率)=88平方公尺(樓地板面積)
 - (2)剔除區段徵收：100平方公尺*80%(負擔20%回饋)
*120%(再發展區之容積率)=96平方公尺(樓地板面積)

剔除區段徵收相關QA

Q2、為什
剔除區段
徵收範圍
以500平
方公尺為
原則

A：剔除區段徵收後之土地所有權人未來仍有建物改建需求，**為確保所有權人未來透過都更方式改建，取得容積獎勵之機會，爰以500平方公尺為原則。**另倘面積未達500平方公尺並經本市都市計畫委員會審議同意者則不在此限。

剔除區段徵收相關QA

Q3、剔除區段徵收與參與區段徵收之比較

方案	參與區段徵收範圍	剔除區段徵收區
土地所有權人	<ul style="list-style-type: none"> 得參與抵價地分配或領取補償金 使用強度：社子島住宅區容積率為120%、160%、225% 	<ul style="list-style-type: none"> 土地所有權人維持所有權，不得參與抵價地分配及領取補償金 使用強度：容積率120%，負擔公共設施20%。
建物所有權人	<p>得領取拆遷補償費</p> <p>得承購或承租專案住宅</p>	<p>不得領取拆遷補償費</p> <p>不得承購或承租專案住宅資格</p>
安置配套	<p>有安置配套措施： 中繼安置、租金補貼等</p>	<p>無安置配套措施</p>
開發方式	<ol style="list-style-type: none"> 由本府整體開發。 由本府辦理整地、排水及公共工程。 由本府規劃道路系統、基礎管線。 	<ol style="list-style-type: none"> 由範圍內土地所有權人自行整合開發。 地勢低窪，需由基地自行處理排水規劃及高程落差。 基地自行規劃出入通路、管線，並銜接本府公共設施。
其他	<p>屋地財產複雜屬不同人，由市府區段徵收一併處理。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 私權爭議由所有權人自行處理。 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。

An aerial photograph of a city, likely Taipei, Taiwan, showing a large river (the Tamsui River) flowing through the urban landscape. A prominent dam is visible in the foreground, and the city extends to the mountains in the background. The text is overlaid on the river area.

簡報結束
敬請討論