

內政部都市計畫委員會第970次會議

變更臺北市士林區社子島地區 主要計畫案

(北端新舊防潮堤間土地重新公告公開展覽)

109.06.09

臺北市政府

社子島主要計畫辦理歷程

內政部都委會
5次專案小組會議
(內政部土徵小組
專案小組 4次聯席)

公展期間
公民或團體陳情意見
提請審議

11.28 01.23 03.27 09.13 01.15

02.24

105年

106年

107年

108年

109年

06.17 09.08 10.31

06.26

12.23

報部核定

內政部都委會
925次會議審議
決議修正通過

辦理變更臺北市士林社
子島地區主要計畫案
(北端新舊防潮堤間土地)
公告公開展覽

市都委會
審議通過

公告公開展覽

會議決議：

四、後續辦理事項：(一) 本案變更計畫內容超出公開展覽範圍部分，請依都市計畫法第19條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定。

社子島北端新舊防潮堤間土地公告公開展覽內容

變更內容

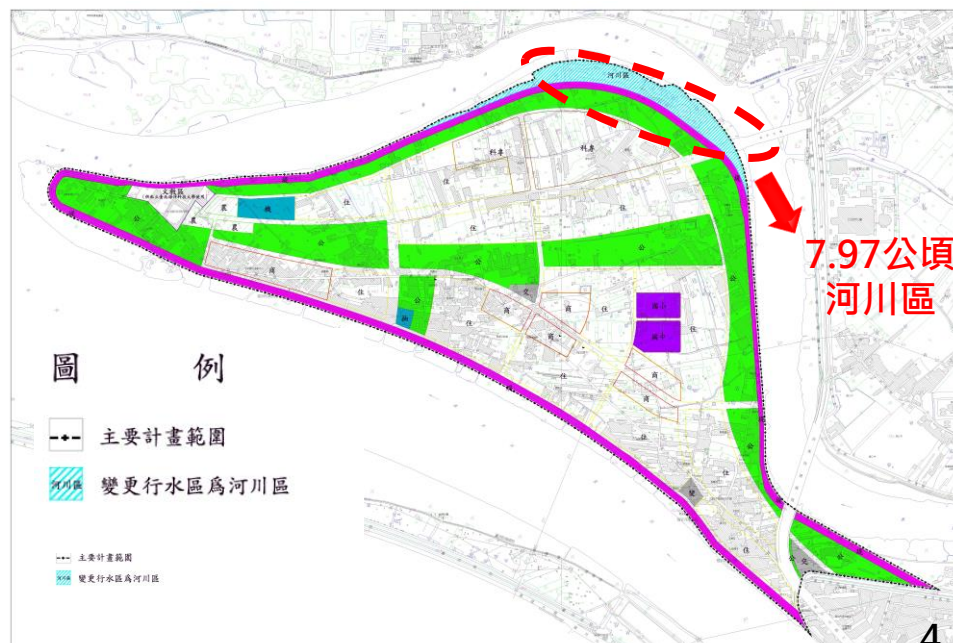
位置	原計畫	新計畫	變更理由
社子島北端 新舊防潮堤間	行水區	河川區	依經濟部水利處88年8月17日邀集相關單位研商獲致結論：「依水利法公告之水道治理計畫用地範圍線內土地位於都市計畫區內，原則上以劃定使用分區方式為之，其使用分區名稱統一以『河川區』名之」辦理。

變更面積表及土地權屬

土地使用分區	原計畫		新計畫	
	面積(公頃)	百分比(%)	面積(公頃)	百分比(%)
河川區	-	-	7.97	100
行水區	7.97	7.97	-	-
總計	7.97	100	7.97	100

權屬	面積(公頃)	比例(%)
私有	0.32	4.02
市有土地	5.66	71.02
國有或權屬未定	1.99	25.95
總計	7.97	100

變更示意圖



實施進度與經費

- 一. 本案河川區範圍內土地併同社子島地區，全區透過區段徵收辦理整體開發(包含台北海洋科技大學校地)，實際開發進度與經費將於區段徵收計畫書中載明。
- 二. 本案另依內政部都市計畫委員會107年6月26日第925次會議建議事項研擬「社子島地區剔除區段徵申請作業計畫」於細部計畫檢討辦理。

公民或團體陳情意見-陳情編號1


陳情人：台北海洋學校財團法人台北海洋科技大學

陳情事項(節錄)	市府研析意見(節錄)
<p>一. 社子島歷年都市計畫皆將本校校地劃設為文教區並排除於區段徵收範圍。</p> <p>二. 原北市府提送內政部審議之計畫內容亦排除區段徵收範圍，惟因部分民眾陳情學校免參加區段徵收恐有超額獲益致不公平之情形，107年6月26日內政部都委會925次會議決議將本校校地納入區段徵收範圍。</p> <p>三. 納入區段範圍後，學校申請原位置分配需繳納差額價金4至5億元，金額非學校財務所能負擔。</p> <p>四. 學校受私校法限制，無法任意處分或變更使用，無超額獲益、圖利之情事。</p> <p>五. 教育部亦基於保障學生受教權，同意學校剔除於區段徵收範圍。</p> <p>六. 查全國各相關案例，私立大專院校皆排除於區段徵收範圍外。</p> <p>七. <u>建請將該校排除於區段徵收範圍外。</u></p>	<p>一. 台北海洋科技大學之使用用途與不動產處分已有私校法專法限制。</p> <p>二. 該校校地已於都市計畫劃設為文教區（供私立臺北海洋科技大學使用），業經內政部都市計畫委員會審議通過，後續學校受都市計畫法管制，需依指定用途使用。</p> <p>三. <u>因該校受私校法、都市計畫法雙重管制</u>，倘該校辦理退場轉作他用，除需視變更利得公平負擔回饋事宜並循都市計畫程序辦理外，校產之處分與使用亦受私立學校法之限制，故無居民質疑圖利情形。</p> <p>四. <u>考量該校所陳事宜影響師生權益甚鉅，建請採納該校意見，提請委員會討論。</u></p>

公民或團體陳情意見-陳情編號2

陳情人：社子島自救會 柯○學

陳情事項(節錄)	市府研析意見(節錄)
<p>一. 反對已徵收之北端新舊防潮堤間土地併入社子島內進行開發。</p> <p>二. 社子島北端濕地應繼續作濕地使用，不可變為河川區。</p> <p>三. 反對以填土及高保護方式開發社子島。</p> <p>四. 主張維持現狀反對開發。</p> <p>五. 針對109年1月14日本府辦理之「變更臺北市士林社子島地區主要計畫案」(北側新舊防潮堤間土地)公展說明會會議無效。</p>	<p>一. 社子島北端河川區原為農業區、住宅區、公園用地、道路用地，配合防洪計畫變更為行水區，為顧及地主權益，自82年即納入社子島區段徵收範圍，且歷年都市計畫案皆納入區段徵收範圍。</p> <p>二. 社子島北端河川區現況為本府水利處經管，目前作環境監測、棲地管理與環境教育使用，未來仍將維持原用。</p> <p>三. 社子島北端河川區已徵收土地將透過地籍整理方式辦理，不納入區段徵收範圍。</p> <p>四. 本府辦理本案公告公開展覽皆依都市計畫法及相關規定辦理，無會議無效之疑義。</p>

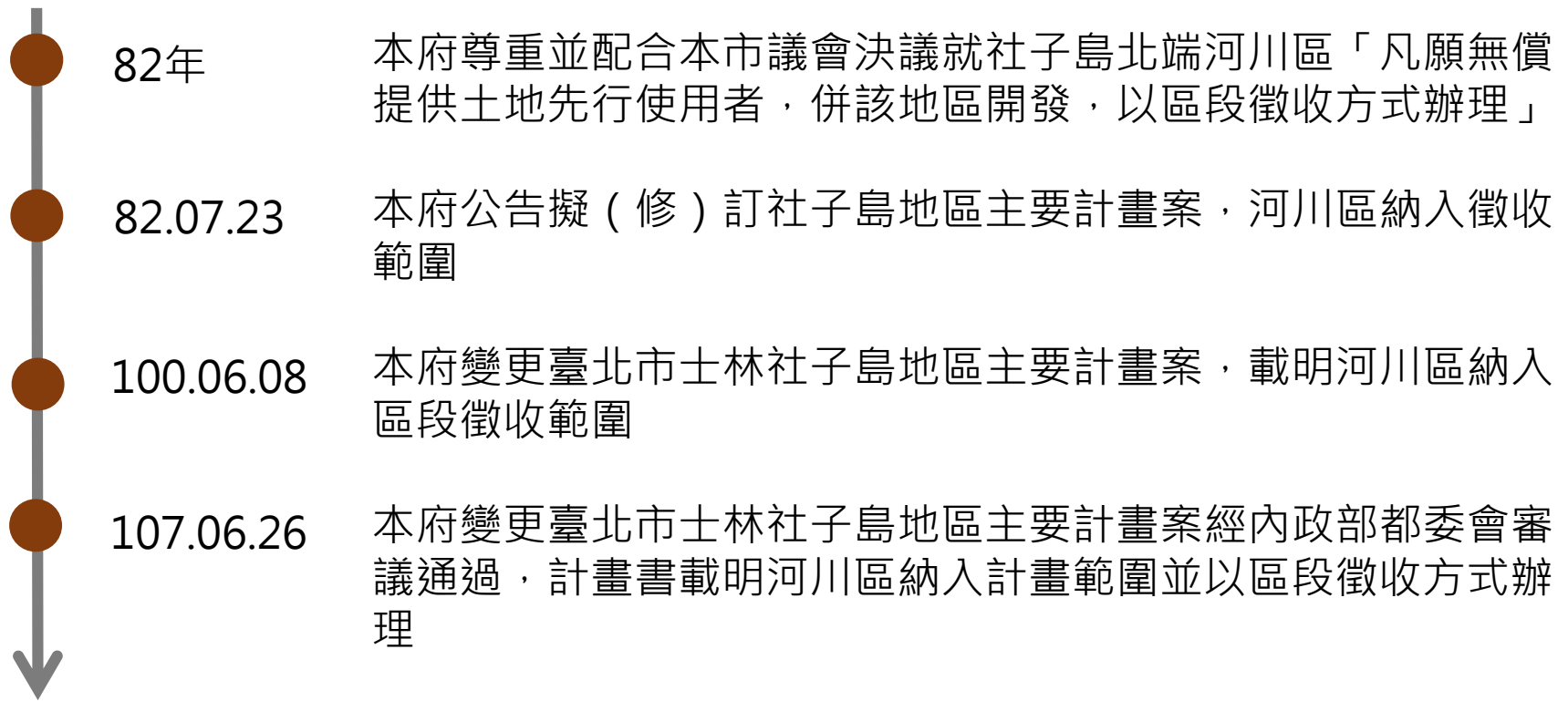
An aerial photograph of a city and a large river. The city is densely packed with buildings, and the river winds through it. A semi-transparent blue box is overlaid on the center of the image, containing the text "報告結束 敬請指教".

報告結束
敬請指教

備片

社子島北端河川區補充說明

社子島河川區納入區段徵收範圍始末

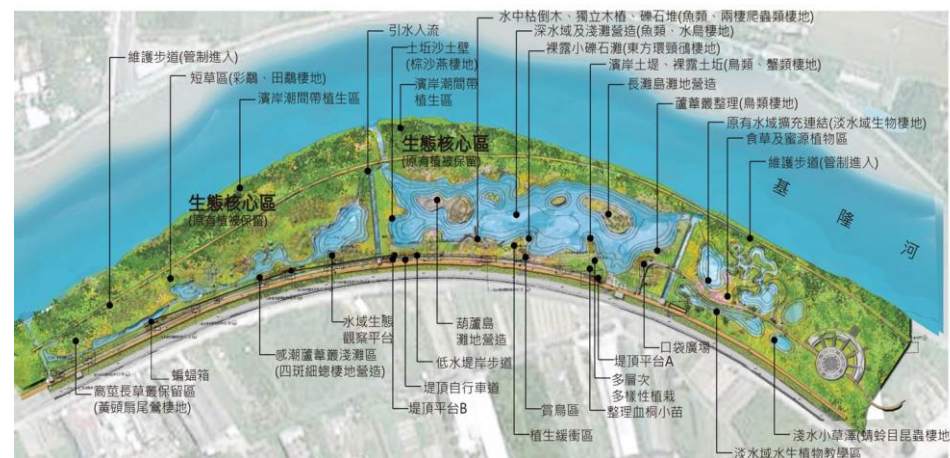


82年迄今歷年社子島都市計畫
皆將北端河川區納入區段徵收範圍

河川區現況照片



新舊防潮堤間土地現況



社子島濕地營造規劃圖

河川區公展說明會辦理情形

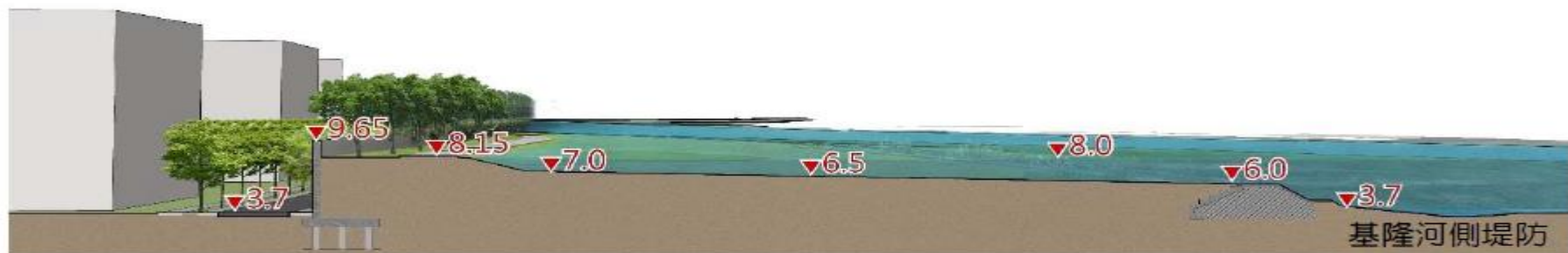
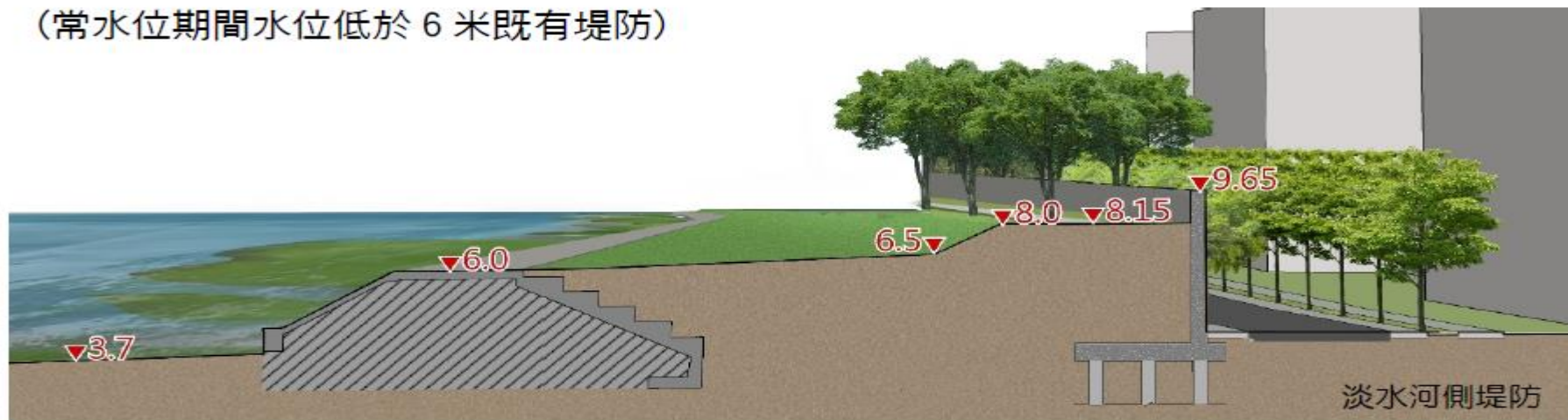
1. 公告公開展覽日期：108年12月23日(公開展覽40天)
2. 說明會日期：109年1月14日
3. 說明會地點：臺北市士林區福安國民中學
4. 刊登報紙：109.12.23聯合報(臺北市版)、109.12.24自由時報(臺北市版)、109.12.25中國時報(臺北市版)
5. 會議情形：本次說明會經本府警察局動員警力維持秩序，爰由本府都市發展局簡要說明後，於現場告知倘公民或團體有任何意見，皆可於公告公開展覽期間向內政部都委會提出。



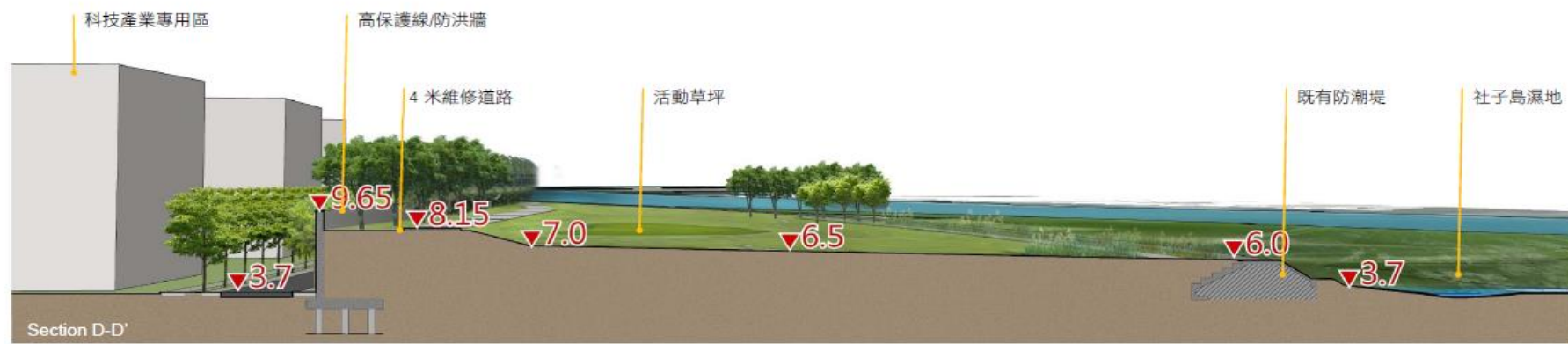
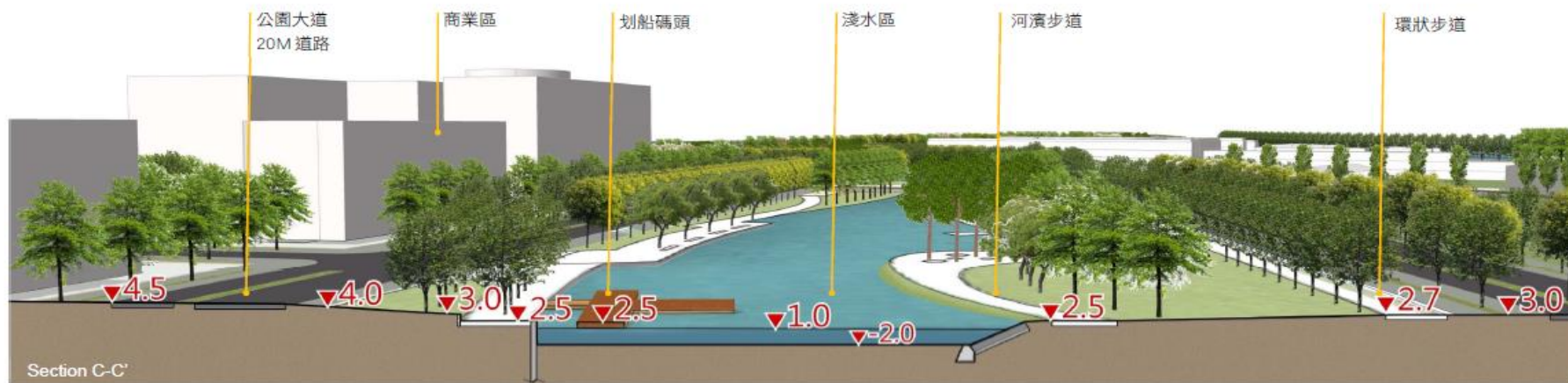
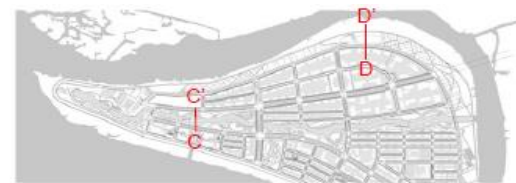
社子島堤外濕地及高保護設施示意圖

堤外河濱公園

(常水位期間水位低於 6 米既有堤防)



社子島堤外濕地及高保護設施示意圖

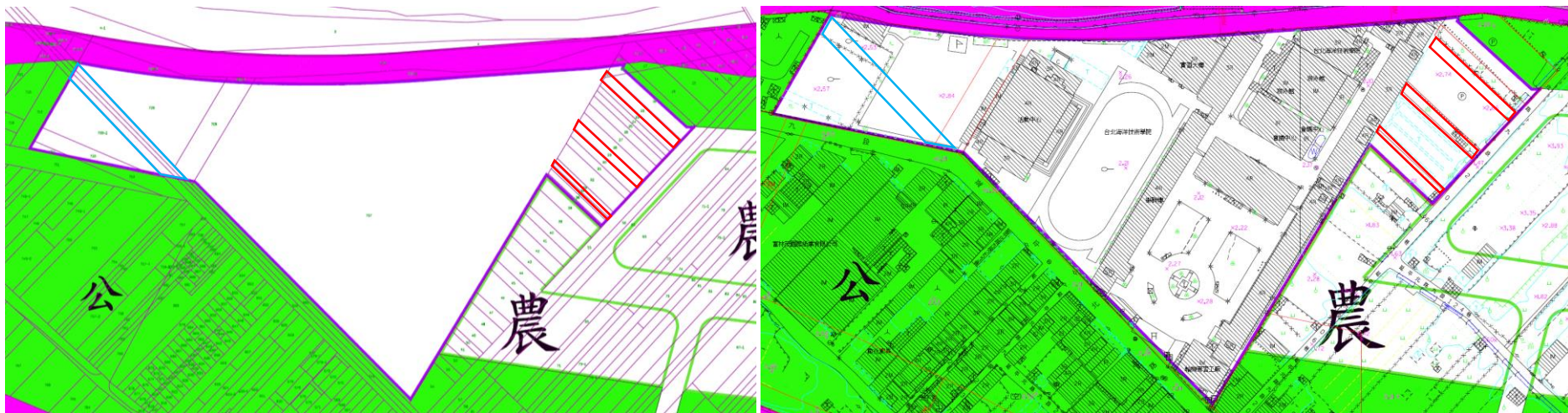


台北海洋科技大學納入區段徵收範圍歷程

海科大校地納入區段徵收範圍辦理歷程

時間	都市計畫辦理情形	
82.07.23	擬(修)訂社子島地區主要計畫案	社子島歷年都市計畫皆將臺北海洋科技大學皆排除於區段徵收範圍
100.06.08	變更臺北市士林社子島地區主要計畫案	
105.06.17	社子島都市計畫公開展覽	台北海洋科技大學 <u>排除</u> 於區段徵收範圍
105.09.29	臺北市都市計畫委員會審議通過	
105.10.31	報請內政部審議核定	
105.11.28	內政部都市計畫委員會第1次專案小組會議	本府協助說明台北海洋科技大學排除區段徵收之理由
106.02.13	內政部都市計畫委員會第2次專案小組會議	
106.03.27	內政部都市計畫委員會第3次專案小組會議	1.本府協助台北海洋科技大學出席會議，說明排除於區段徵收範圍之陳情意見。 2.內政部都市計畫委員經民眾多次陳情，在考量土地所有權人公平性下， <u>建議海院納入區段徵收範圍，繳納差額價金原地保留</u>
106.09.13	內政部都市計畫委員會第4次專案小組會議	
107.01.15	內政部都市計畫委員會第5次專案小組會議	台北海洋科技大學納入區段徵收範圍
107.06.26	內政部都市計畫委員會第925次會議審議社子島都市計畫	本府協助台北海洋科技大學校務代表出席會議，惟該校意見未經內政部都市計畫委員會採納，故台北海洋科技大學納入區段徵收範圍

私立臺北海洋科技大學校地權屬



- 私立臺北海洋科技大學
- 國有或權屬未定
- 私有土地(非屬海科大所有)

權屬	地號	面積(公頃)	比例
私立臺北海洋科技大學	中洲段19、20、23、24、25、26、27、28、30、31、32、33、35、36、37、707、709、709-1、710、711	3.2867	93.11%
私有	中洲段21、22、29、34、708	0.1574	4.46%
國有或產權未定	中洲段518、519、865(皆部分於範圍內)	0.0859	2.43%
合計		3.53	100%

私立臺北海洋科技大學陳情意見

一、原地保留之差額價金實非學校所能負擔

海科大校地經內政部都委會專案小組建議納入區段徵收並依土徵條例規定採繳納差額價金原地保留方式辦理，惟經本府估算差額價金約4-5億元，經該校表示，此等金額非該校所能負擔，將嚴重影響校務營運。

二、私立大學受到私校法管制絕無民眾質疑之圖利

海科大表示，私立大學除辦學外自不得辦理相關營利之行為；倘營運不善解散，相關財產亦應依該法規定捐助公立學校或直轄縣市政府，故絕無社子島民眾於內政部都市計畫委員會所陳之超額獲利、圖利等情事。

三、教育部同意該校排除於區段徵收範圍外

依私立學校法第48條第3項規定：「都市計畫擬定機關辦理都市計畫擬訂、變更、致影響私立學校現有校地時，應徵詢學校主管機關及該私立學校之意見」，海科大經函詢教育部確認，教育部同意該校排除於區段徵收範圍外。

四、查全國並無私立學校參與整體開發之案例

查臺中水湳機場、12期重劃區及桃園捷運A20站整體開發皆將大學排除於整體開發範圍，為保障師生權益仍建議排除於區段徵收範圍。

教育部 函

教育部108年10月23日同意
台北海洋科技大學士林校區
剔除區段徵收範圍函

地 址：10051臺北市中山南路5號
傳 真：(02)23976941
聯絡人：晏紫芳
電 話：(02)7736-6177

受文者：台北海洋學校財團法人台北
海洋科技大學等

發文日期：中華民國108年10月23日

發文字號：臺教社(二)字第1080155009號

類別：最速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：無附件

主旨：所報貴校納入「變更臺北市士林區社子島地區主要計畫案」
區段徵收計畫，徵詢本部意見一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復108年10月22日海總字第1080009750號函。
- 二、依私立學校法第48條第3項規定：「都市計畫擬定機關辦理都市計畫擬訂、變更，致影響私立學校現有校地時，應徵詢學校主管機關及該私立學校之意見。」，合先敘明。
- 三、查本部專科以上學校及其分校分部專科部技術型高級中等學校部設立變更停辦辦法第6條規定略以，大學設立基準之學校校地可開發使用面積至少應有5公頃。貴校校地面積應符合前開規定。
- 四、本部基於保障學生受教權、學校培育人才永續發展及校地完整性，爰同意貴校士林校區剔除於區段徵收計畫範圍。

都市計畫擬定、變更，
致影響私立學校現有
校地時，應徵詢學校
主管機關及該私立學
校之意見。

同意貴校士林校區剔
除於區段徵收計畫範
圍。

正本：台北海洋學校財團法人台北海洋科技大學
副本：

本府研析意見

一、本府公展計畫原未將該校校地納入區徵範圍

查本府105年10月31日報請內政部核定之「變更臺北市士林社子島地區主要計畫案」，係基於照顧師生權益，將該校地劃設為文教區(供私立台北海洋科技大學使用)，並排除於區段徵收範圍。

二、海科大校地於82年、100年主要計畫皆未納入區徵範圍

查本府82年公告「擬(修)訂社子島地區主要計畫案」及100年公告實施之「變更臺北市士林社子島地區主要計畫案」皆在基於重視該校存在之事實及照顧師生權益之考量下，將該校校地維持劃設私立中國海專用地，並排除於區段徵收範圍外。

三、私校法已就海科大之產權處分進行限制

查私立學校法第74條規定，私立學校辦理解散清算後，賸餘財產不得歸屬於自然人或以營利為目的之團體，並應依規定捐贈予公立學校，故就該校之使用用途與不動產處分已有專法進行限制。

四、教育部同意海科大士林校區剔除於區段徵收計畫範圍

都市計畫載明事項

倘經審議確認剔除於區段徵收範圍，將配合於都市計畫說明書載明如下：

- 一. 文教區(供私立臺北海洋科技大學使用)應繼續維持教學使用，如將來改變非教學性質或其他用途，應予已回饋公平負擔。
- 二. 社子島開發填土整地與工程施工期間及未來永久性排水問題，私立臺北海洋科技大學應配合未來周邊開發情形，自行負擔妥善處理；另該校現況已使用且位於文教區(供私立臺北海洋科技大學)範圍卻非屬該校產權部分(公、私有土地)，因納入區段徵收範圍，故該部分土地由私立臺北海洋科技大學參與區段徵收之校地優先領回抵價地，不足部分依規定繳納差額地價後取得。

社子島地區剔除區段徵收辦理情形

社子島私有土地剔除區段徵收作業辦理情形

公平負擔

區段徵收

- 負擔60%土地

剔除區徵

- 調降40%容積
- 開發時回饋20%公設

居民意願

掛號通知

- 3,300位所有權人
- 申請書及說明摺頁

受理申請

- 3個月時間受理
- 所有權人得個別申請

可申請剔除區段徵收範圍示意圖

共9處範圍符合檢核條件



申請檢核條件

- ① 面積不小於500m²為原則
- ② 所有權人數及土地持分同意比例超過50%
- ③ 基地需為完整區塊，鄰接計畫道路

受理情形：

申請
件數 **54**件

申請
地號 **49**筆

檢核結果：

合計
範圍 **21**處

符合
條件 **4**處

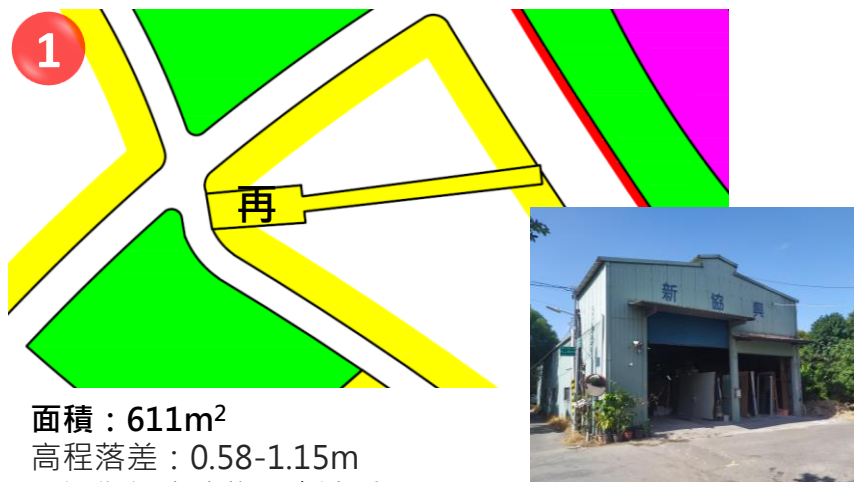
4處剔除之再發展區經本市都委會審議通過

- 4處符合申請條件之區域皆已配合於細部計畫劃設為再發展區並排除於區徵範圍，並經本市都市計畫委員會109年4月23日審議通過。
- 該4處再發展區皆位於二期開發範圍，後續由土地所有人自行開發。



第一期拆遷範圍

4處剔除之再發展區規劃情形

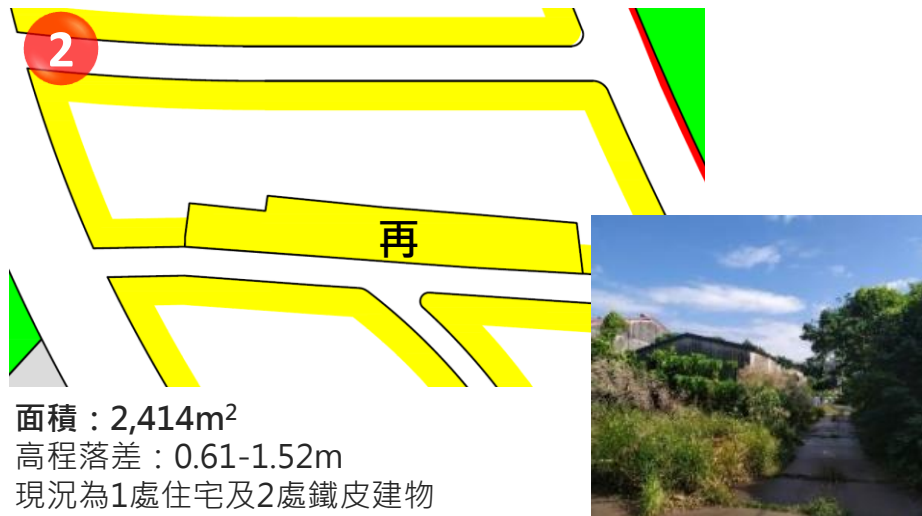


面積：611m²

高程落差：0.58-1.15m

現況為鐵皮建物及木造房屋

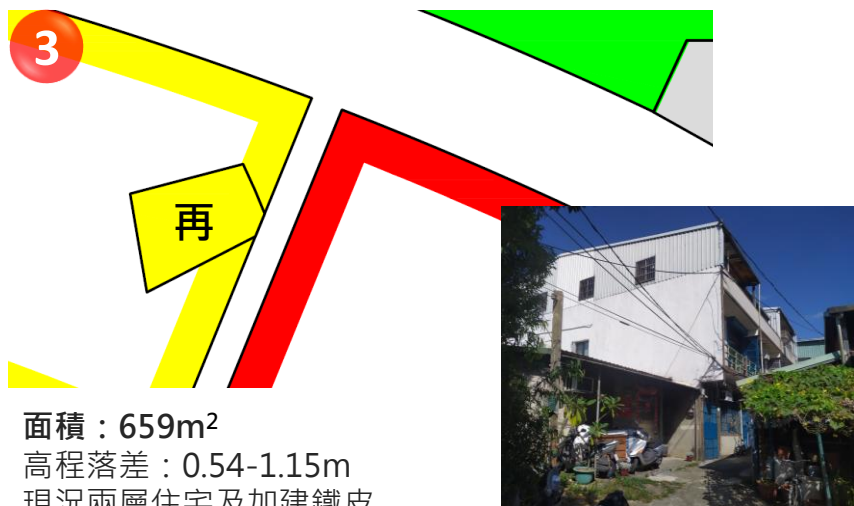
形狀狹長，最小寬度4m，未來改建不易、影響周邊配地



面積：2,414m²

高程落差：0.61-1.52m

現況為1處住宅及2處鐵皮建物

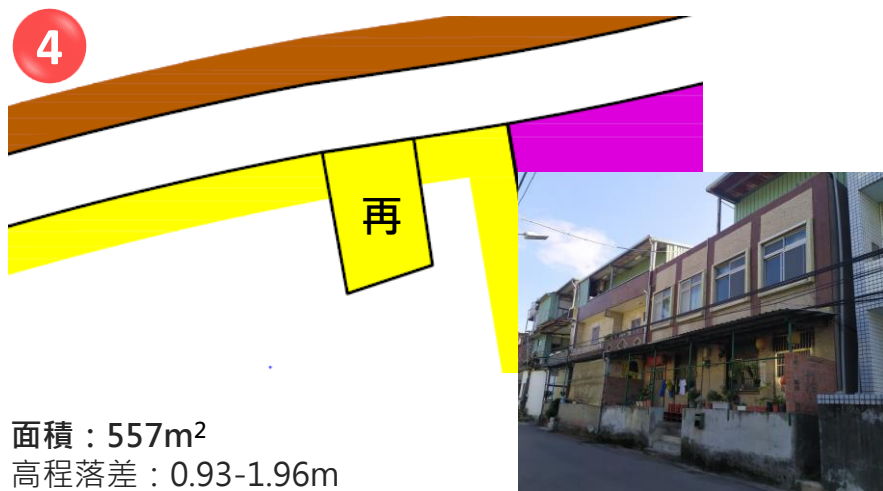


面積：659m²

高程落差：0.54-1.15m

現況兩層住宅及加建鐵皮

基地無腹地施作排水工程形狀將影響周邊配地



面積：557m²

高程落差：0.93-1.96m

現況為2層住宅

基地無腹地施作排水工程、影響周邊配地

再發展區私有地主溝通情形

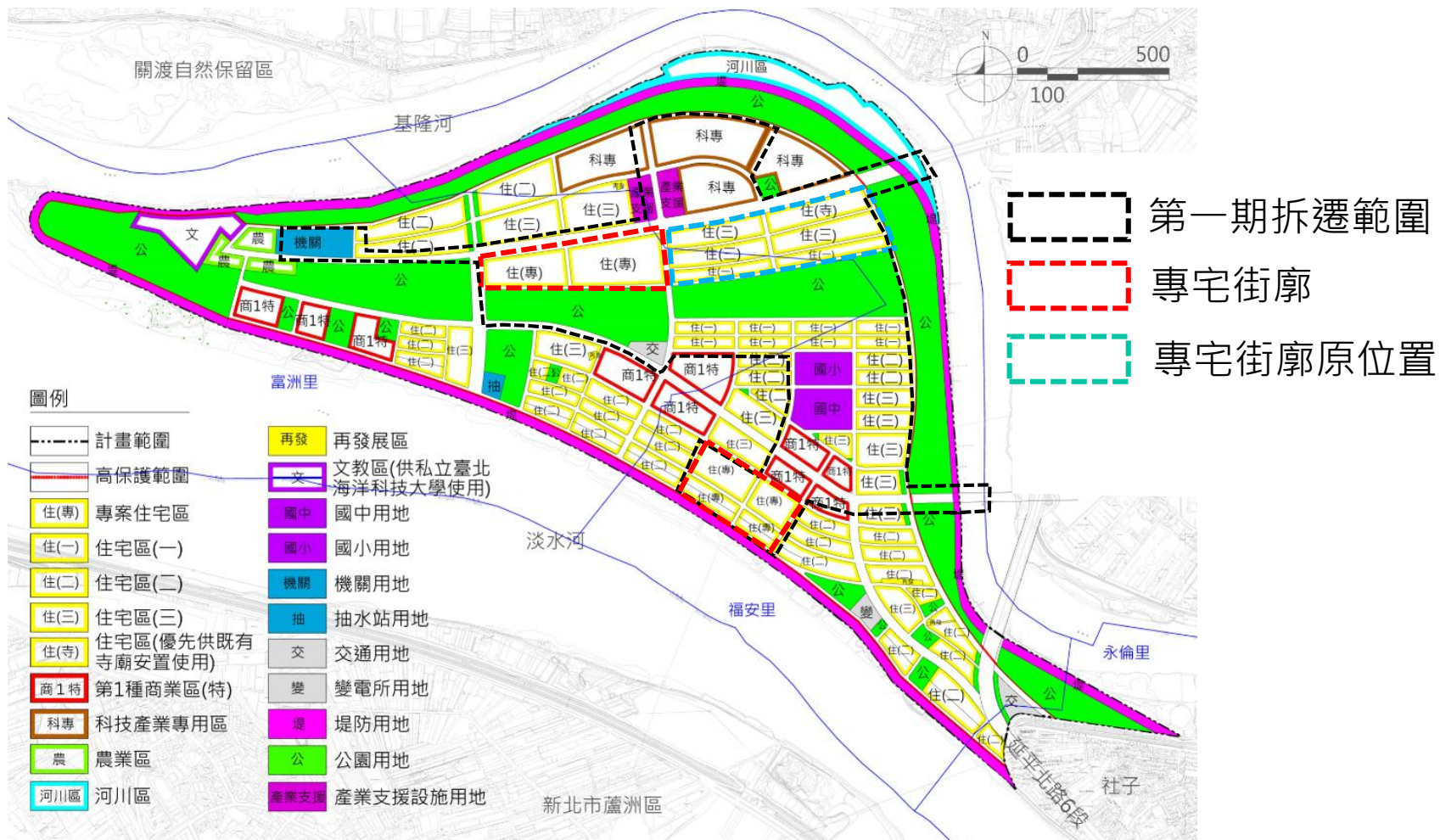
1. 都發局於109年4月9日邀集20位再發展地區地主召開研商會議，共11位（4位地主與7位代理人）出席。
2. 都發局說明再發展區都市計畫規定，地政局土地開發總隊說明高程及工程規劃
3. 10位民眾於發言後離席，並遞交聲明書，聲明內容包含：
 - ① 堅持保留再發展區，我們可以靠自己的力量原地改建，保留我們原有的聚落紋理。
 - ② 我們希望所有聚落全數保留，維繫原有的生活方式。
 - ③ 拒絕被摸頭，如果市府造假定提告到底。
3. 10位民眾會中發言意見摘要：訴求剔除區段徵收之排水工程與環境影響應由市府負擔。要求應先討論區段徵收公益性必要性。並表示因會議時程倉促，無法陳述意見。
4. 1位地主(位於再發展區4)表示曾參考相關縣市規定，因參與區段徵收後不足以配回抵價地自建，故申請剔除擬以都市更新方式配合第2期開發範圍進行改建，以解決高程排水問題。



社子島地區聚落紋理及文化資產保存

專案住宅分里規劃

- 先建後拆→第一期拆遷區
- 集中1處→1里1處分散規劃



專宅設計維繫鄰里情感

透過都市設計準則予以規範

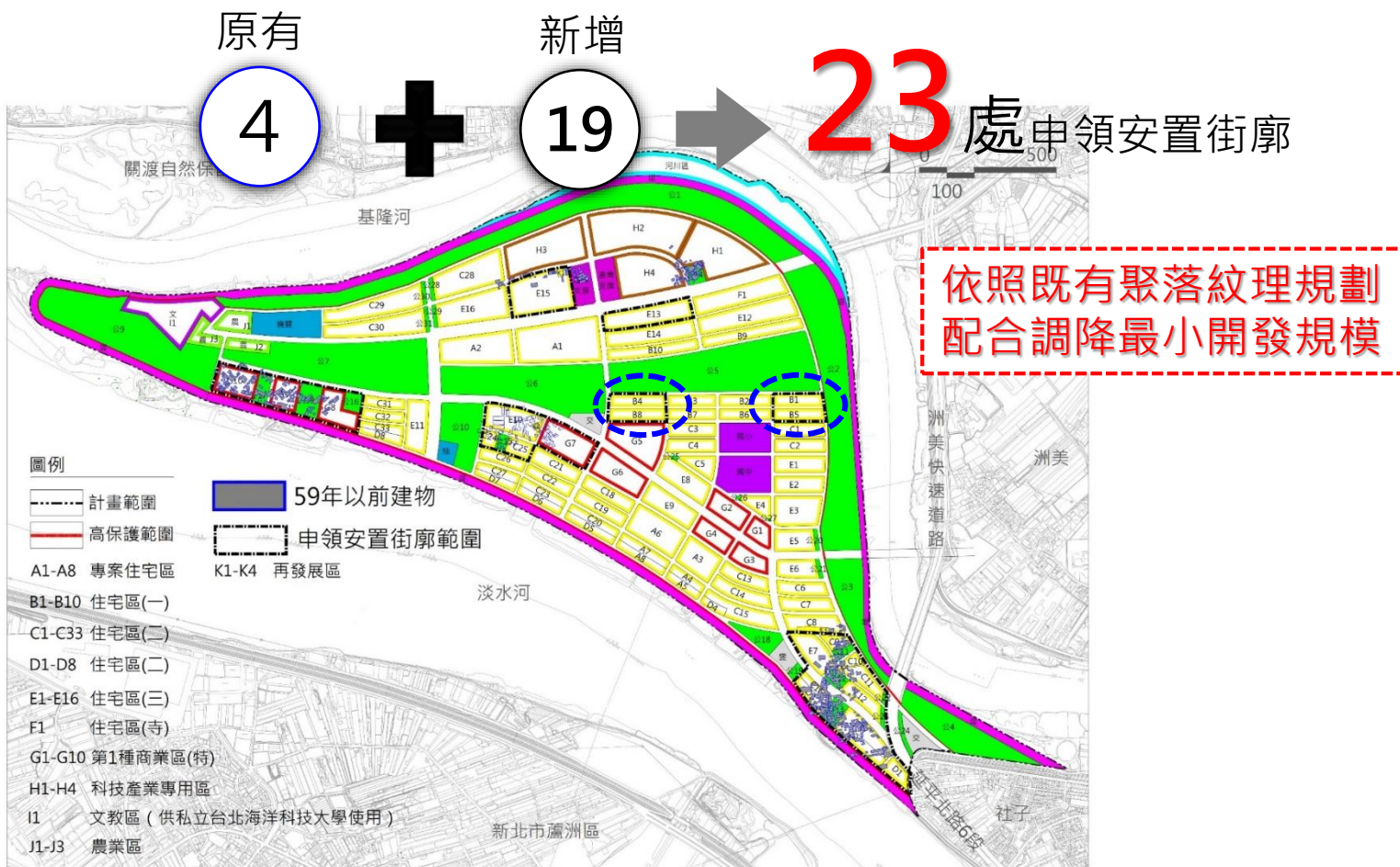
1. 專案住宅街廓不得設置圍牆，環境友善。
2. 地面層一、二樓供作公共使用，提供社會福利、教育文化、商業服務及共享智慧科技空間使用為原則。
3. 專案住宅法定空地設置適當戶外及半戶外開放空間，提供住戶休憩及鄰里活動使用。

南港區東明社宅



依既有聚落位置規劃區段徵收申領安置街廓，共23處

- 經本府核定發給抵價地之拆遷戶得**優先選配安置街廓**
- **地主得於既有聚落區位配地重建**



既有寺廟多元安置，維繫在地文化與地方情感

原地保留

- 坤天亭、威靈廟、玄安宮

安置街廓

- 2.38公頃優先使用街廓

配地重建

- 住、商用地允許使用

公園安置

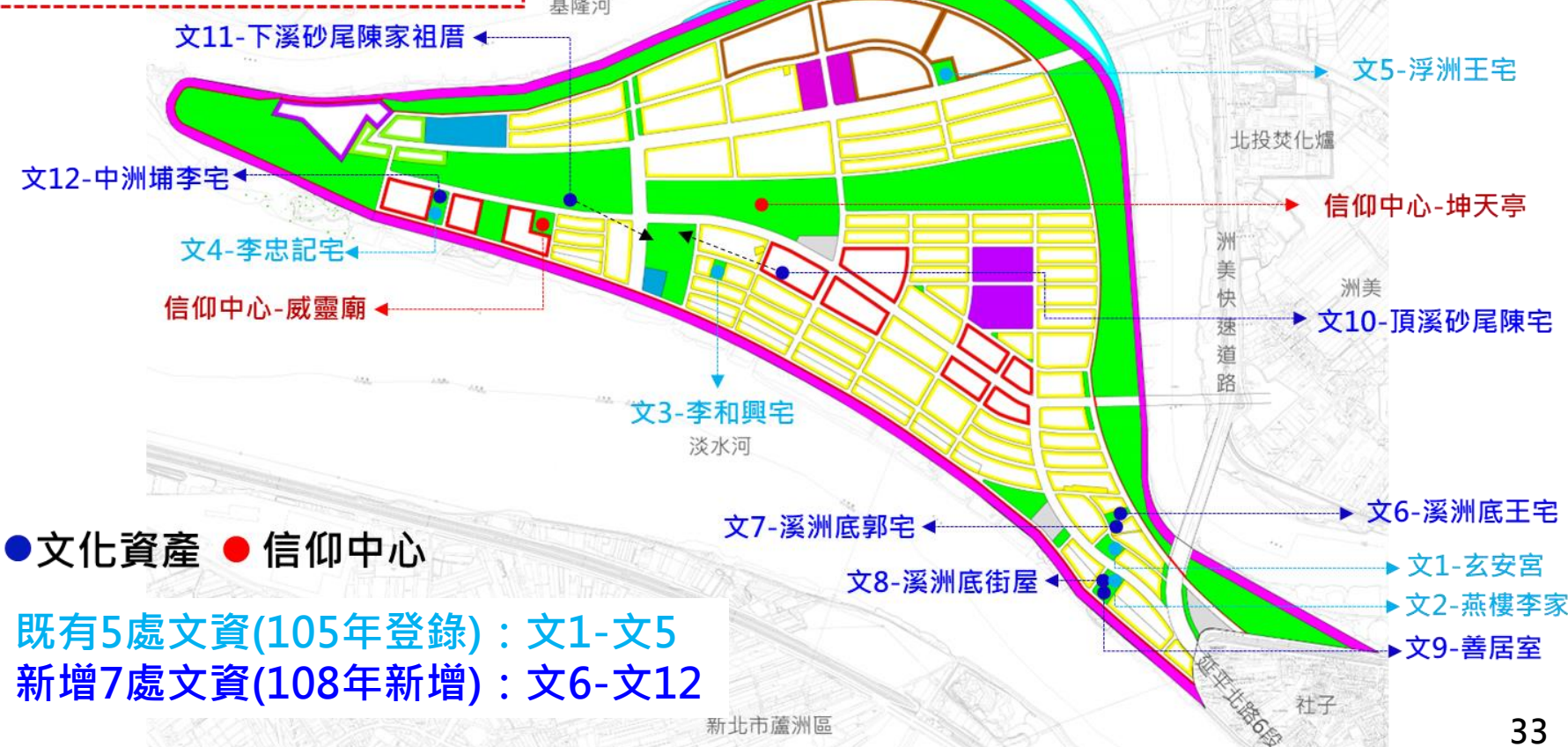
- 本府專案協助搬遷至公園



文化資產、信仰中心以原地或就近保留為原則

- 本府108年辦理社子島文化資產普查作業，經文資會108年10月28日第119次會議決議新登錄7處歷史建築，
- 細部計畫配合調整劃設公園用地，原地或就近保存文化資產。**總計保存12處歷史建築、2處信仰中心。**

規劃公園用地保存歷史建築
原座落方位為原則妥善保存



文化資產保存規劃構想

1. **規劃公園用地妥善保存文化資產**：擇定保存社子島內歷史建築及宗教信仰場所，並徵詢相關單位意見，主要採配合公園用地保存為原則，以兼顧文化保存與市民休閒，並建立地方認同感及促進文化產業發展。
2. **妥善管理與有效利用**：經審慎評估由本府保存之建築物或結構物，未來須妥善管理維護，或予以轉化利用賦予建築物未來開發後之新生命。
3. **分期分區以利保存**：透過分期開發模式，維繫及延續現有聚落文化活動，並由市府專案輔導文化傳承及保存。
4. **適應周邊環境因地制宜保存**：文化資產、歷史建築之保存，應考量未來開發過程整體環境之改變、工程可行性及建築物主體情況，採因地制宜彈性之方式保存；並配合文化資產保存計畫予以活化利用。
5. **扶植保存團體延續無形文化**：經登錄之12處歷史建築及民政局保留或移置之土地公，未來將可藉由扶植保存團體，透過社區營造比照內湖夜弄土地公方式，可延著保留宮廟及歷史建築進行路線規劃，使夜弄土地公傳統延續發展。



歷史建築李和興宅



未來規劃示意圖



建物再利用計畫

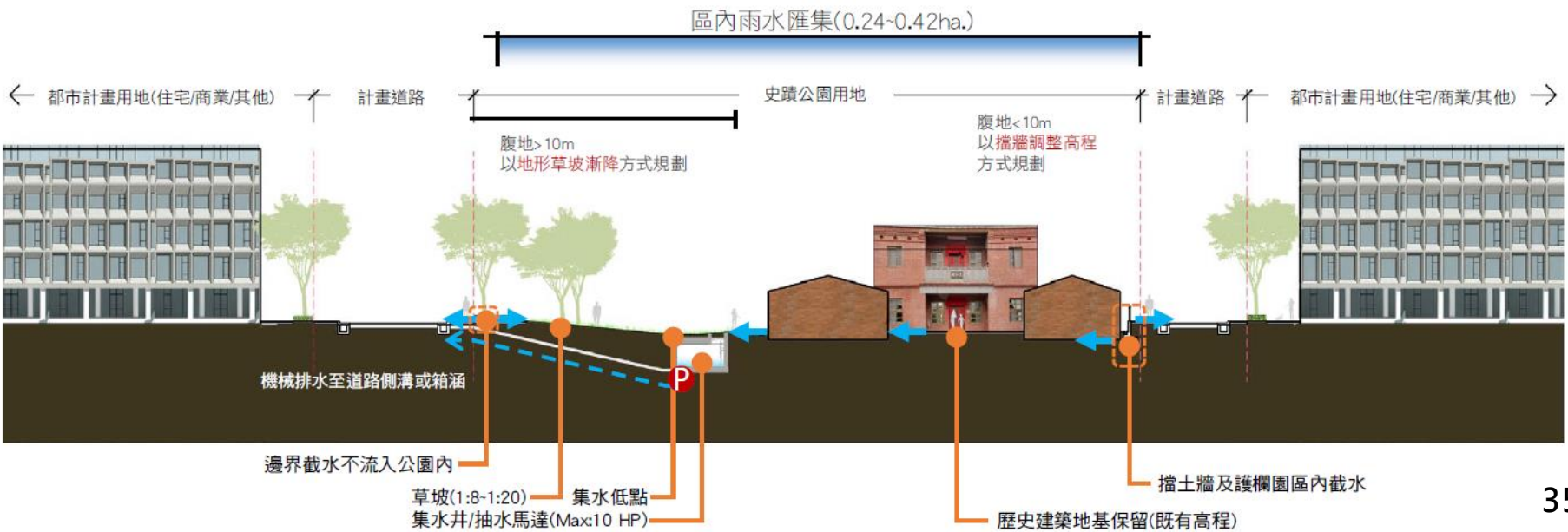
本府公園處108年委託辦理之社子島景觀總體規劃案成果報告書

建議史蹟公園規劃手法如下：

- 原史蹟保留計畫為填土後抬升原建築物，考量降低建物結構損壞，改善手法如下說明：
1. 歷史建築物基地現況保留。
 2. 以地形草坡(1:8~1:20)順接抬升的計畫道路。
 3. 腹地不足(小於10m)時採用擋土牆及護欄作為邊界。
 4. 留設低於歷史建築物集水井，利用機械排水排至道路側溝或箱涵，避免建築物積水。



史蹟公園平面配置示意圖



社子島都市計畫在地溝通辦理情形

社子島開發-都市計畫在地溝通辦理情形

本府辦理「變更臺北市士林社子島地區主要計畫案」，自104年啟動計畫起即透過成立專案工作站、辦理戶外開講、地區說明會與在地居民進行溝通，並於105年2月28日辦理社子島I-Voting確認社子島規劃方向，在地溝通辦理情形摘要如下：

1. 市長4次至地方拜訪與溝通
2. 2場都市計畫公開展覽說明會
3. 6場地方說明會
4. 6場鄰說明會
5. 社子島計畫i-Voting2天
6. 民眾意見納入都市計畫規劃作業參考
7. 都市計畫資訊及重要會議紀錄上網公開
8. 人民團體陳情意見回應說明

時間	辦理情形
104.06.15	成立社子島專案工作站
104.06.15、06.22	社子島計畫第1、2場地區說明會
104.06.27	柯文哲市長主持社子島戶外開講
104.08.11	成立社子島專案辦公室
104.10.27、10.28	社子島計畫第3、4場地區說明會
104.11.27-11.28	柯文哲市長夜宿社子島home stay
104.12.17、12.24、12.30	社子島計畫第1-3場次鄰說明會
105.01.05、01.12、01.28	社子島計畫第4-6場次鄰說明會
105.01.31	柯文哲市長社子島在地座談會
105.02.19	社子島計畫第5場地區說明會
105.02.21	柯文哲市長坤天亭說明會
105.02.24	社子島在地說明會
105.02.27-02.28	社子島計畫i-Voting
105.06.17	都市計畫公開展覽
105.06.28	第一場都市計畫公開展覽說明會
105.07.05	第二場都市計畫公開展覽說明會
105.7.29-107.06.26	社子島都市計畫提送臺北市都市計畫委員會及報請內政部核定，由內政部都市計畫委員會審議期間
108.05.02	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
108.08.01-108.10.31	受理社子島地區剔除區段徵收申請
108.09.21、108.09.28	4場次社子島專案諮詢服務

