

## 第十四章 結論與建議



## 第十四章 結論與建議

### 14.1 結論

109年4月23日臺北市都市計畫委員會第764次會議審議修正通過臺北市都市計畫書「擬定臺北市士林社子島地區細部計畫案」，將4處剔除區段徵收之範圍劃為再發展區(編號K1至K4)，總計畫面積仍為302.1公頃。內政部都委會109年6月9日亦已審議通過台北海洋科技大學士林校區剔除社子島區段徵收範圍。因此本報告書依據109年4月23日臺北市都委會第764次會議審議修正通過之臺北市都市計畫書「擬定臺北市士林社子島地區細部計畫案」重新進行開發行為環境影響評估相關作業。

本案第一期開發工程範圍內原位於A1及A2專案住宅區，經與地方里長、民代及居民協調溝通後，由原先A1及A2區位(12.91公頃)擴大至A1至A8區位(13.19公頃)，第一期施工面積約為120.5公頃，包含抽水站、污水處理廠、福國路延伸橋梁規劃及約13.19公頃之專案住宅區。第一期完工後且完成當地居民之安置後，再進行第二期工程之開發，其面積約為181.6公頃。總計為302.1公頃。居民得以申辦剔除區段徵收，申辦審核結果共4處剔除區段徵收，面積0.43公頃。

都市計畫於107年6月26日審定後，本府依據內政部都委會第925次會議決議之3項附帶條件，持續辦理區段徵收安置計畫草案聽證會議，加強蒐集居民及利害關係人之關切議題，並據以修正「臺北市士林社子島地區區端徵收拆遷安置(草案)」，以落實戶戶安置及區段徵收前辦理聽證之要求，本府均已完成相關作業。

區段徵收計畫所規劃的拆遷補償原則區分為土地徵收補償、土地改良物拆除地上物損失補償及弱勢照顧之規劃。土地所有權人得選擇領取以市價計算之地價補償費、選擇領取開發後之可建築土地(抵價地)折算抵付地價補償費或部分領補償費，部分領抵價地。

建築改良物、農作改良物及其他工作物、營業補助費、各項拆遷費

等，依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」暨其施行細則規定，依建物重建單價、建築年期、拆除面積或耕作面積、栽種(養殖)種類、營業面積等條件計算，建物補償部份不計算折舊。

本府長期深入在地與居民、里長及意見領袖溝通，在安置計畫方案選擇上，多數居民傾向選擇「配售專案住宅」及「承租專案住宅」。參考臺北市政府北投士林科技園區區段徵收專案住宅配售案例，假設1戶專案住宅貸款金額1,000萬元，採用109年10月市場最低房貸利率1.05%，並分期30年(360個月)計算房屋貸款，每戶每月須繳納約32,400元(本息平均攤還)。惟據財政部財政資訊中心統計本地區107年綜合所得級距資料所示，本地區多數居民之社會經濟條件低於全市平均水準。針對不符合資格或無法負擔配售專案住宅貸款者，臺北市政府規劃配租專案住宅方案，興建1至3房多元房型，提供分級租金補貼供其自由選擇承租專案住宅(以成本價租金計收)或另覓租所，並保障租期12年。

前開分級租金補貼額度，社子島弱勢族群(含低收入戶、中低收入戶、領取中低收入老人生活津貼者及領取身心障礙生活補助者)或其他生活艱困之家戶，將依每戶家庭所得及人口數給予租金補貼(即相當12年租金全免、1折、2折及5折)；至於其他拆遷戶，因所得條件水準較佳，已排除於臺北市社會住宅分級租金補貼資格，惟就受到開發衝擊影響部分酌給租金補貼(詳下表)。租金表詳如下表所示：

表 14.1-1 社子島專宅租金表

類別	家庭年所得	最低生活費標準 (平均每人每月)	補貼後相當租金 (依戶內人口數分3級遞增)
第1類	低於本市40%分位點 家庭之平均所得	不超過本市1倍	全免
第2類		不超過本市1.5倍	1折
第3類		不超過本市2.5倍	2折
第4類		不超過本市3.5倍	5折
第5類	其他一般戶		85折

依臺北市政府所列冊之109年10月29日本地區弱勢家戶清冊(共計

476戶，含低收入戶、中低收入戶、領取中低收入老人生活津貼者及領取身心障礙生活補助者)推算，本地區弱勢家戶經上開分級租金補貼後，如選擇專案住宅，各戶之租金所得負擔比可降至15%以下，居住成本大幅度下降，將可減輕開發造成弱勢家戶之生活負擔。配租專案住宅租期滿12年後，如有續租需求且符合臺北市社會住宅出租辦法規定資格者，將保障其優先承租(即無須參與一般社會住宅順位排序及抽籤)；為避免上開選擇配租專案住宅之承租戶屆時回歸社會住宅機制後，因租金補貼水準落差造成適應困難，針對續租社會住宅者前6年採2階段遞減酌給租金補貼，續租後前3年為第1階段，按當時社會住宅分級租金與專案住宅分級租金差額之50%補貼租金，後3年為第2階段，按上開租金差額之25%補貼租金。

本府文化局依據文化資產保存法第37條第4項規定撰寫「社子島歷史建築保存計畫」，訂定劃設原則，由原先5處歷史建物增加至12處歷史建物，並提出各歷史建物保存計畫範圍，擬定周邊景觀風貌管制及都市計畫變更之建議，達成將文資與聚落保存之目的。本計畫於第二階段以人類學方式進行開發基地範圍內溪洲埔、溪砂尾、浮洲、中洲埔各聚落近代社會文化環境整體特色，包括親屬關係、宗教信仰、地域結構、民俗無形文化之調查(詳6.9節)。

歷年來空品測值顯示大氣環境中PM<sub>2.5</sub>瀕臨空品標準，未來施工期間應加強防塵網、灑水、工區車行限速等防止粒狀污染物逸散。其他各項環境影響因子配合環境保護對策執行予以減輕衝擊，避免影響環境。本案於科專區制定引進產業管制規則，且承諾排放污染限值為內湖科學園區十分之一，以及制定環境保護監督機制，妥善維護環境。

生態環境部份，除擴大範圍至淡水河口之水、陸域動、植物生態文獻資料整理外，且進行社子島堤內植群型態調查，框選83處植被土地為預定區域並進行面積估算，篩選出23處植群面積大於0.5公頃(聯合國糧農組織以0.5公頃以上之面積，做為森林及林地之定義)之植被區域，進行現地查勘。23處植被區中以區域1、2、19為樟樹人工林，區域3為龍柏人工林。樟樹人工林，其樹高較高，營造出森林分層環境，雖混雜部分人營之果園、竹林，仍能提供生物棲息。而龍柏生長緩慢，雖不具生態價值，但可做景觀行道樹使用。

環境監測計畫中已完整呈現各項環境因子，增加四斑細蟪及棲地環境相關影響因子調查作業，以及衛星影像以判定自然度之變化。明訂環境噪音振動項目須與交通項目同一天進行監測，得以綜整分析討論，便於釐清污染責任。每季一次的交通量調查亦明訂不得為連續之平、假日(星期五及星期六)進行監測，得以更明確區分及評估交通與噪音振動數據之合理性。

## 14.2 建議

本案開發內容土石方用量由504萬立方公尺大幅降低至407萬立方公尺，填方高度平均為99公分，區外友善的生態環境，以海綿城市及低衝擊開發技術，妥適規劃內水外排及外水防制的功能，完善保存文化資產及規劃人文特色，妥適規劃安置計畫。

鑑於社子島現況亟待開發整理，建議依都市計畫及防洪計畫內容，提供完善的公共設施、健全的交通路網、整齊的街廓規劃等優質環境，除可解除禁建外，亦將有將大幅改善居住環境，翻轉生活品質。

建議本案都市設計管制要點擬訂防範地震造成的擴大效應相關規定，以利規範後續個別建築基地據以辦理。