

社子島 邁向更宜居的未來

社子島的未來 我們共同決定

社子島開發計畫 地區說明會

臺北市政府

104年10月27、28日



前言

社子島開發案於民國99年通過防洪計畫，100年公告主要計畫，103年3月28日提環境影響說明書送主管機關審查，但經環境影響評估委員會103年6月、9月2次審議均因填土量過高及對環境衝擊，決議需修正後再審，社子島開發案乃延滯至今。

104年柯市府上任以後，考量原規劃方案土方需求量大、施工期程長且財務無法自償，乃重新調整規劃方案，以「期程加速」、「環評可行」及「財務自償」為目標，重新提出「運河社子島」、「生態社子島」、「咱的社子島」3方案，並期望藉由i-Voting(公民投票)方式，讓地方有機會能夠表達自己對未來的想望，落實「公民參與，住民自決！」。

3方案於規劃時均採下列一致性的基準

(一) 區段徵收原地主負擔比率一致。

本市辦理區段徵收，地主可分回40%之可建築土地。

(二) 原地改建地主應負擔回饋原則一致。

開發強度與負擔比例成正比。開發方式不同，仍應公平負擔。

(三) 200年防洪標準一致。

區外防洪均應依循99年防洪計畫之200年防洪標準，高保護範圍以240公頃為限。

(四) 分期分區開發一致。

採分期分區開發、優先開發專案住宅用地。

(五) 特別安置計畫一致。

先安置後拆遷，承購專案住宅、承租公共住宅、公辦協力造屋、多元開發就地安置、安置費用、房租津貼。

區段徵收土地補償說明

地價補償
依徵收當期
市價補償

現金補償

二擇一

抵價地補償

A地主
可領回的
權利價值

=

A地主
可領的
補償地款

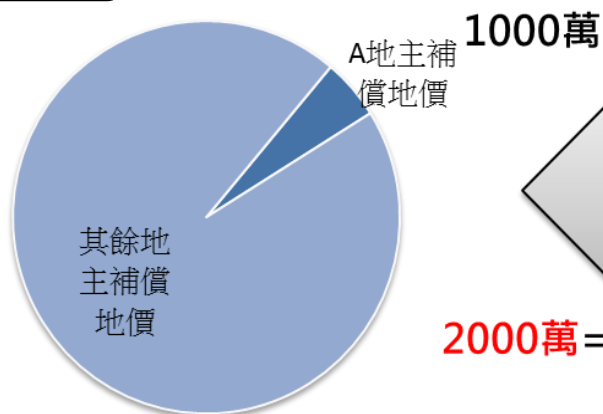
全部地主的
補償地款

×

抵價地
開發後總價值

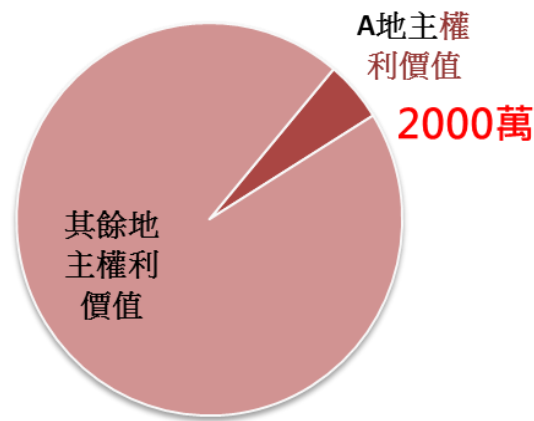
地主可依可領回的權利價值，參與抽籤分配選擇抵價地

案例



比值相等

$$2000萬 = (1000萬 / 400億) * 800億$$



區段徵收前總補償地價共400億

區段徵收後抵價地總價值共800億

多元開發方式-各開發方式負擔公平

區位	區段徵收區	舊聚落原地改建區	開發許可區
開發方式	區段徵收	就地改建(自擬細部計畫、都市設計審議、都市更新審議)	開發許可(自擬細部計畫、都市設計審議)
公設負擔(土地)	60%	40%	20%(視個案得折抵代金)
地上物安置原則	政府	地主/開發商/實施者	地主/開發商
土地使用強度 (建蔽率/容積率)	住宅區35%/160% 商住混合區35%/225% 觀光遊憩區45%/200% 產研區45%/200%	35%/120%	30%/60%
使用項目	住宅、商業、允許產業	住宅、地區性商業	休閒農業、戶外遊憩、觀光

社子島特別安置計畫 - 安置原則與措施

先安置後拆遷

- 承購專案住宅
 - ✓ 等待期間提供房租補貼
 - ✓ 區外中繼住宅
- 承租公共住宅
- 公辦協力造屋

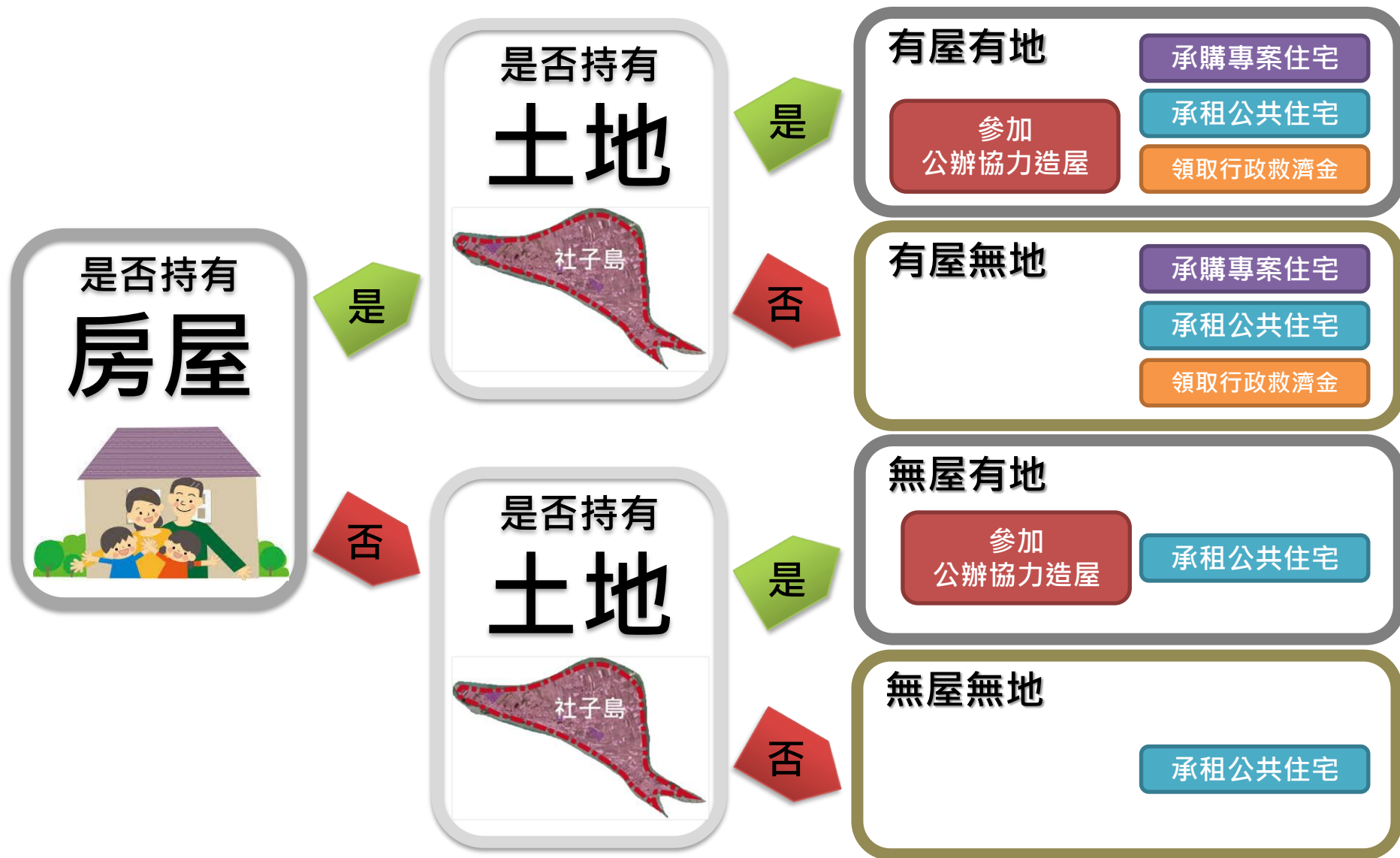
可集中可分散

- 安置街廓集中
- 多元開發安置

可島內可島外

- 區外
公共住宅
- 區內
專案住宅
公共住宅

社子島特別安置計畫 - 計畫(草案)概述



專案住宅配售資格與條件

1.主配 - 合法建物或77/08/01前已存在之違建，每1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

2.增配-因設籍多戶申請增加配售條件



設籍



身分



住宅單位



總量限制

區段徵收拆遷公告日前2個月設有戶籍並有居住事實。

1.未獲主配之房屋共有人

2.已獲主配屋主之三親等血親或二親等姻親

已獲配主配之居住的房屋要有**廚房、廁所、獨立出入口**及含1個以上相連的居室及非居室。

1.房屋拆除面積每超過**20坪**可增加配售1戶；
2.但不得超過設籍總戶數或房屋住宅單位總數。

社子島特別安置計畫 - 公辦協力造屋 (草案)

適用原則

1. 現住戶有安置需求
2. 未獲安置或放棄安置
3. 不易合併配地

具體資格

1. 拆遷公告前2個月設籍於社子島內
2. 未獲配售專案住宅
或 未承租公共住宅
或 未領取行政救濟金
或 放棄其他安置措施
3. 小地主

辦理方式

1. 區段徵收公告後於本府規定期間內提出申請
2. 以地主全數可領回之抵價地參與造屋



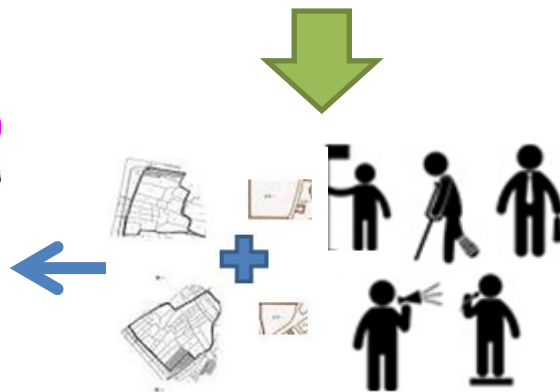
價值不足需找補差價



由公部門協助造屋



選擇
公辦協力街廓



集合多位小地主

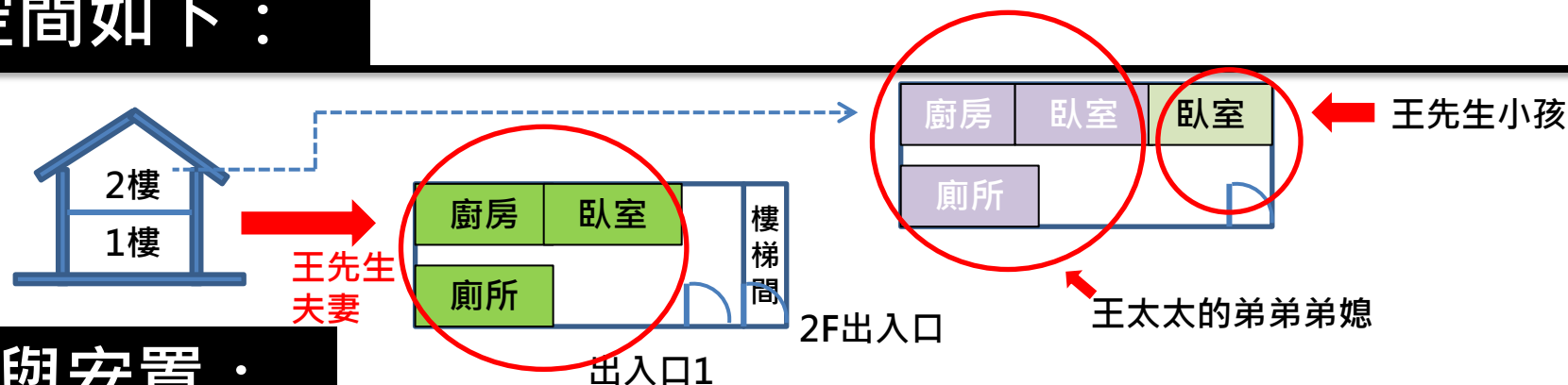
有屋有地 - 案例1 - 小地主：

土地：中洲段○○地號等3筆，共100坪 土地所有權人:王先生

房屋：延平北路○段○○巷○弄○○號 59.1.1興建完成 加強磚造/2層樓/約42坪 王先生所有

設籍戶數：經查證計3戶共5人 (1)王先生夫妻2人(2)王先生的小孩(3)王太太的弟弟夫妻2人

居住空間如下：



補償與安置：

- 1、**土地領回抵價地**：約40坪(依所選地段地價高低決定)
- 2、**建物補償費**：共計 3,910,896元
 - 拆遷處理費：2,271,480元 (=42坪*3.305*16,460元)
 - 協議價購獎勵金：454,296元 (= 2,271,480元*20%)
 - 自動搬遷獎勵金：1,362,888元 (= 2,271,480元*60%)
- 3、**人口遷移費**：(1)王先生夫妻：12萬 (2)王先生小孩：12萬 (3)王太太的弟弟夫妻：12萬
- 4、**安置選擇**：(1)**專案住宅**：最多配售專案住宅 2 戶 (王先生配售1戶，另可申請增配1戶)
 - (2)**公共住宅**：未獲配售或放棄專案住宅者，且符合公共住宅資格者，可優先承租
 - (3)**公辦協力造屋**：王先生可放棄專案住宅承購資格，參與公辦協力造屋

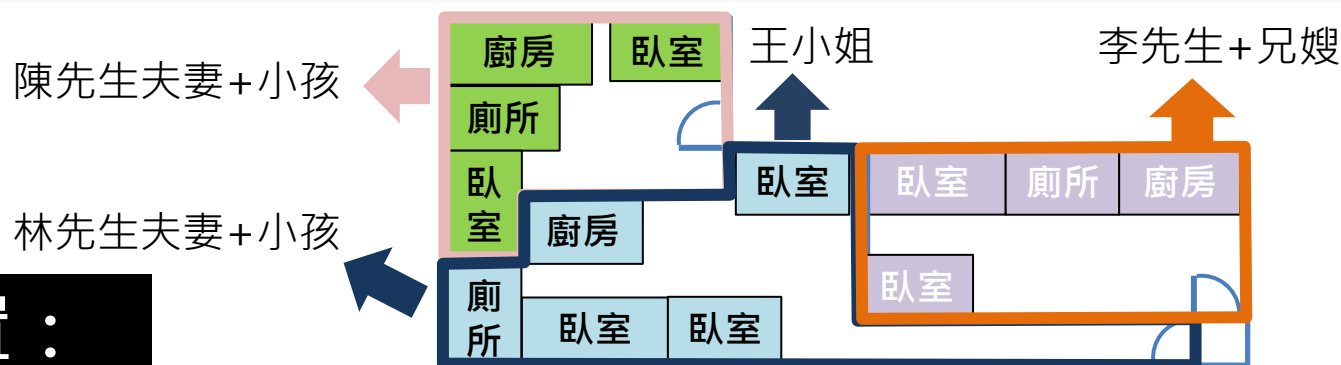
有屋無地 - 案例2：

土地：未持有土地

房屋：延平北路○段○○巷○弄○○號 77.1.1興建完成 加強磚造/1層樓/約48坪 陳先生所有

設籍戶數：經查證計4戶共13人 (1)陳先生夫妻+3小孩共5人 (2)李先生(二親等姻親)+兄嫂共3人
(3)王小姐1人 (4) 林先生夫妻+2小孩共4人(三親等血親)

居住空間如下：

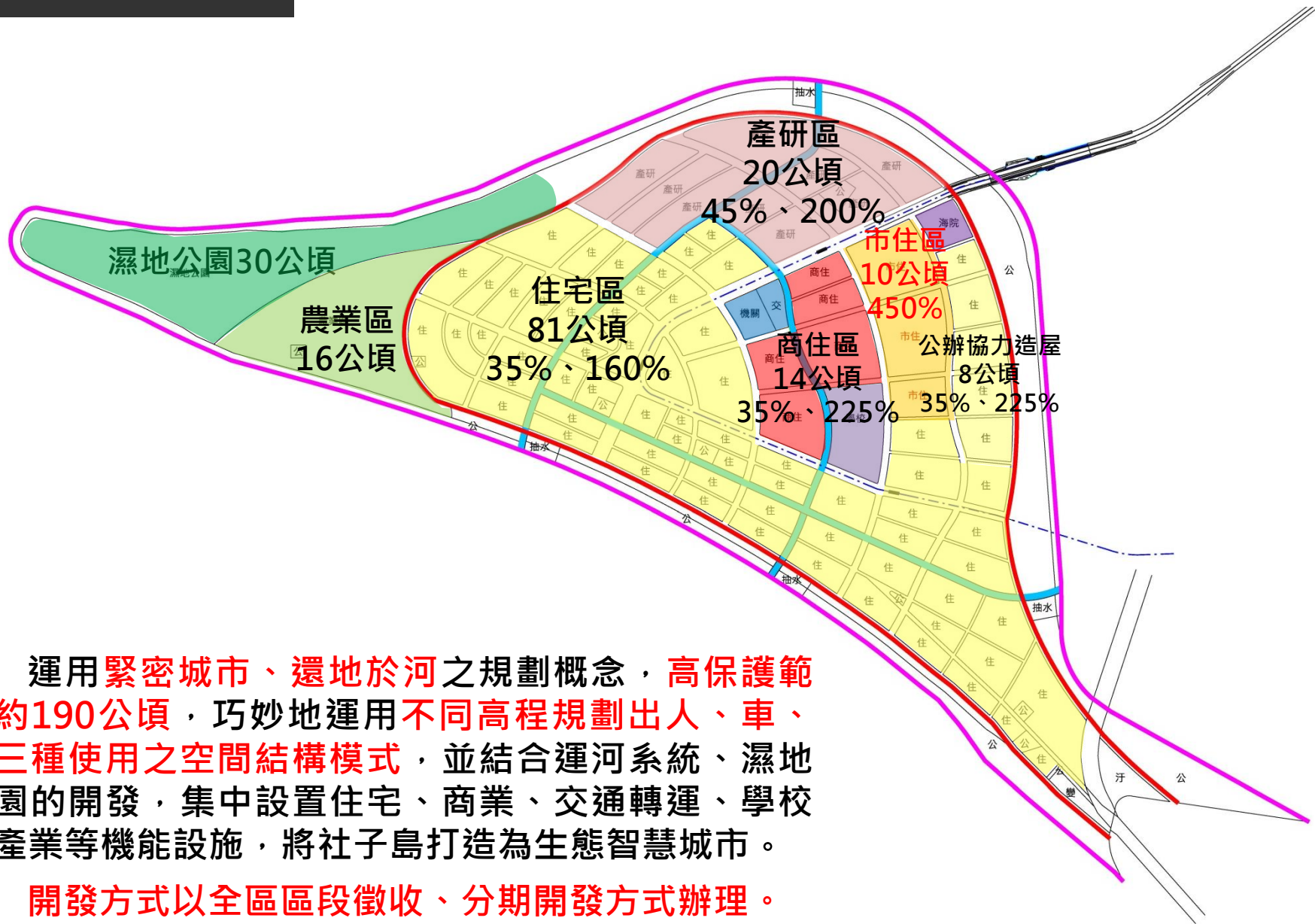


補償與安置：

- 1、土地領回抵價地：無
- 2、建物補償費：共計：4,177,942元
拆遷處理費：1,827,850元 (=48坪*3.305*11,522元)
自動搬遷獎勵金：1,096,710元 (= 1,827,850元*60%)
- 3、人口遷移費：(1)陳先生夫妻+3小孩：24萬 (2)李先生+兄嫂：16萬 (3)王小姐：12萬
(4)林先生夫妻+2小孩：20萬
- 4、安置選擇：(1)專案住宅：最多配售專案住宅3戶(配售1戶，另可申請增配2戶)
(2)公共住宅：王小姐如符合公共住宅資格者，可優先承租

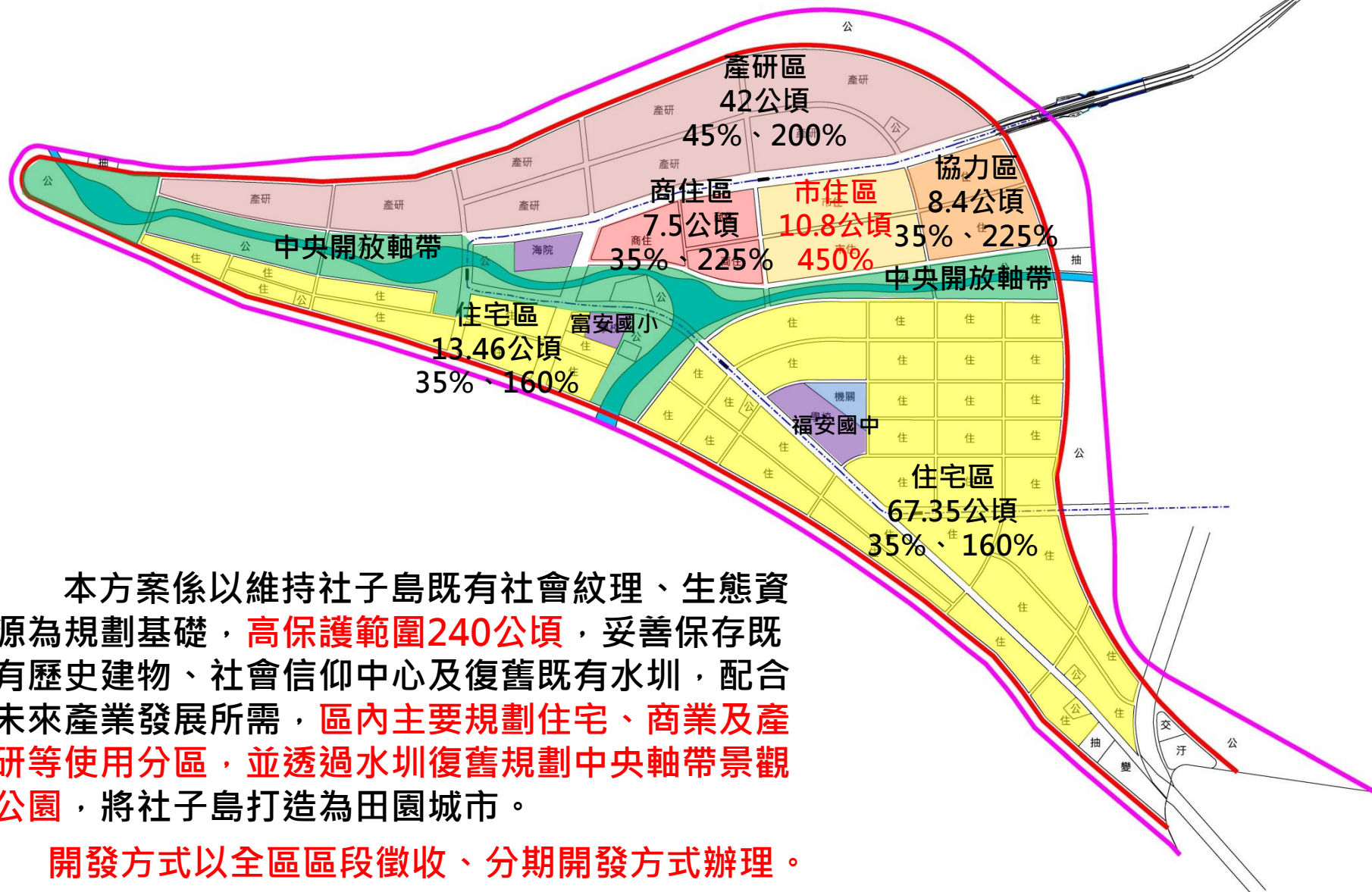
運河社子島

土地使用配置構想及使用強度



運用緊密城市、還地於河之規劃概念，高保護範圍約190公頃，巧妙地運用不同高程規劃出人、車、船三種使用之空間結構模式，並結合運河系統、濕地公園的開發，集中設置住宅、商業、交通轉運、學校及產業等機能設施，將社子島打造為生態智慧城市。

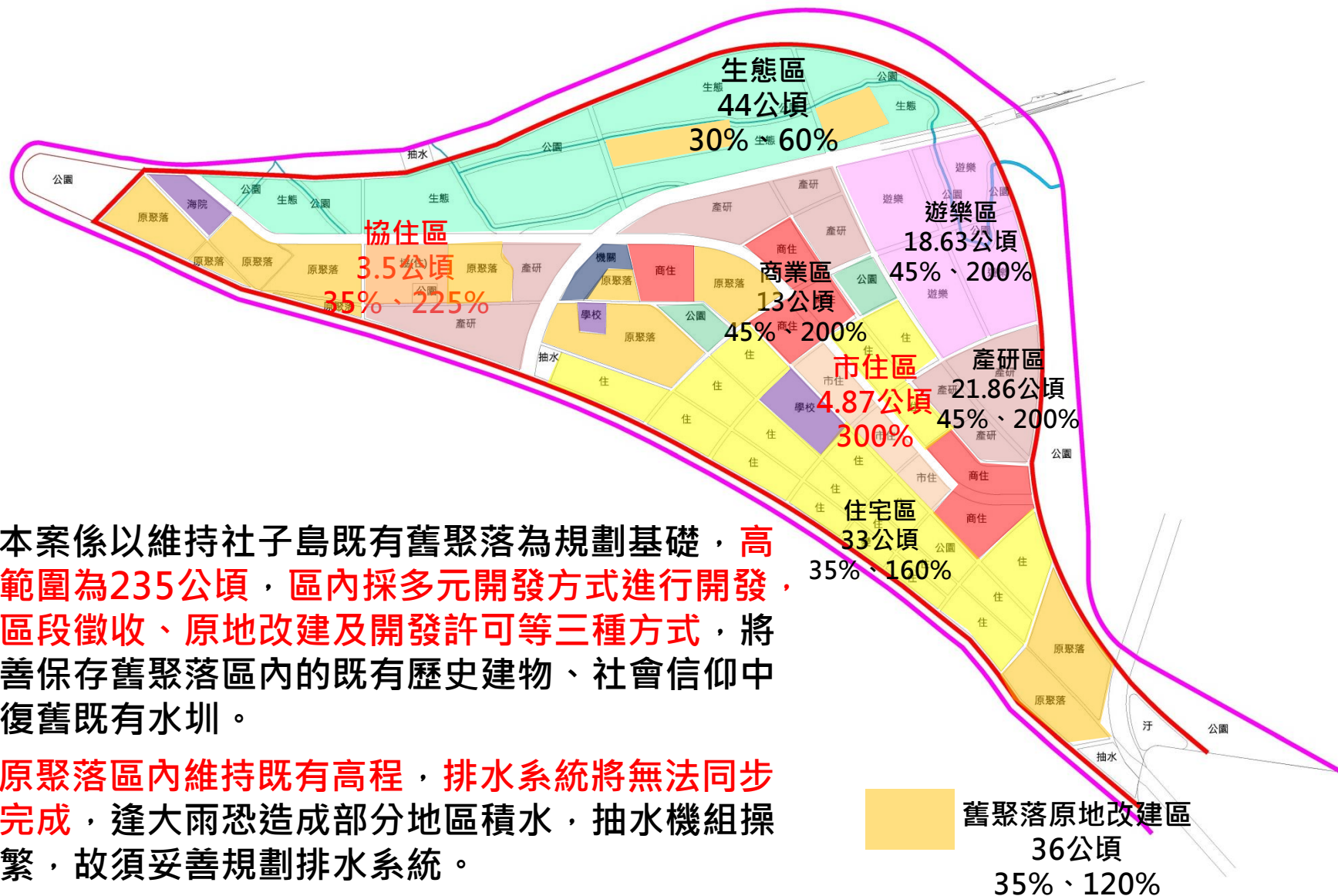
開發方式以全區區段徵收、分期開發方式辦理。



本方案係以維持社子島既有社會紋理、生態資源為規劃基礎，**高保護範圍240公頃**，妥善保存既有歷史建物、社會信仰中心及復舊既有水圳，配合未來產業發展所需，**區內主要規劃住宅、商業及產研等使用分區**，並透過水圳復舊規劃中央軸帶景觀公園，將社子島打造為田園城市。

開發方式以全區區段徵收、分期開發方式辦理。

咱ㄟ社子島 土地使用配置構想及使用強度



本案係以維持社子島既有舊聚落為規劃基礎，高保護範圍為235公頃，區內採多元開發方式進行開發，包括區段徵收、原地改建及開發許可等三種方式，將可妥善保存舊聚落區內的既有歷史建物、社會信仰中心及復舊既有水圳。

原聚落區內維持既有高程，排水系統將無法同步佈設完成，逢大雨恐造成部分地區積水，抽水機組操作頻繁，故須妥善規劃排水系統。



社子島開發方案 i-Voting

社子島民

臺北市民

投票權重
80%

投票權重
20%



年滿18歲

- 1.設籍社子島內居民
- 2.社子島內土地所有權人
- 3.社子島內房屋所有權人

投票日兩個月前：

- 1.戶籍登記資料為準
- 2.土地及建物登記資料為準



年滿18歲
設籍臺北市之市民

投票日兩個月前
戶籍登記資料為準



1.島內設實體投票



2.網路投票



1.網路投票

計票說明

投票結果 (模擬)

投票類別	得票情形	方案一	方案二	方案三
社子島民 (權重80%)	得票數	2100	6000	6900
	得票率	14%	40%	46%
臺北市民 (權重20%)	得票數	43000	39000	18000
	得票率	43%	39%	18%

加權計算

社子島民權重

方案得票率

臺北市民權重

方案得票率

方案一總得票率： $80 \times 14\% + 20 \times 43\% = 19.8\%$

方案二總得票率： $80 \times 40\% + 20 \times 39\% = 39.8\%$

方案三總得票率： $80 \times 46\% + 20 \times 18\% = 40.4\%$