



變更臺北市士林區 社子島地區主要計畫案

內政部都市計畫委員會 第五次專案小組

臺北市政府 107年1月15日

簡報 大綱

- 壹、第四次 都市計畫委員會專案小組 意見回應
- 貳、第四次 土地徵收審議小組 意見回應
- 參、拆遷補償安置規劃說明
- 肆、公民或團體意見回應

壹、第四次都市計畫委員會專案小組 意見回應

報告單位：臺北市政府都市發展局

意見面相	件數
計畫人口	1
土地使用	3
開發方式	2
舉行聽證	3
人民陳情	1
其他辦理事項	4

3

一、計畫人口：

案經市府評估分析，臺北市目前人口數為271.1萬人，於民國130年人口數將達279.6萬人，人口成長數約9萬人，而本計畫區計畫人口經檢討後維持32,000人。惟在人口成長推估分析資料中，市府將常住未設籍人口市為計畫人口之一部分，此與一般都市計畫以戶籍人口推估方式不同，容易引起爭論，建請市府重新合理論述。

- 本案計畫年期為130年，本次檢討分別由「100年原計畫現況」、「人口成長趨勢」、「都市化程度比例推估」、「活動人口推估」、「外移潛在及就業人口推估」、「可建築用地容納人口推估」、「居住人口淨密度」等面向加以推估及檢核計畫目標年之人口數，綜合考量本市未來發展趨勢及社子島民眾接受度、計畫財務等面向，建議維持原計畫32,000人（詳計畫書7-11頁）。

推估方式	推估人口數
(一) 100年公告主要計畫人口	32,000人
(二) 人口成長趨勢預測及都市化程度比例推估	23,577人至26,100人
(三) 活動人口推估	32,000人
(四) 外移潛在人口及就業人口推估	39,493人
(五) 可建築用地容納人口推估	32,000人
(六) 居住人口淨密度	53,449人

一、計畫人口：

項目	100.6.8 公告都市計畫	變更計畫方案	比較分析
計畫人口	32,000人	32,000人	不增加計畫人口
容積總量	273.9萬 m ²	260萬 m ²	-13.9萬 m ²
平均容積率	176.61%	220%	+44.61%
公園面積	38.61公頃	74.32公頃	+35.71公頃 (+92%)
人均綠地比	12 m ²	23.2 m ²	+11.2 m ² (+93%)

1. 社子島前於82年公告主要計畫，已屬都市發展區域。100年公告主要計畫容積總量274萬平方公尺，本次變更下修容積總量為260萬平方公尺，降幅約5%。
2. 本案於104年10月地區說明會，住宅區容積率160%遭地區民眾反對開發強度過低，為使方案為地區民眾所接受，後續酌予調整部分住宅區容積率為225%，並權衡不超過100年主要計畫開發總量體、民眾可接受、財務可行之前提下，採取折衷方案。
3. 未來社子島除原住戶、持有產權外移潛在人口、科專區引入就業人口，本府亦將透過輔導在地就業人口、社會弱勢協助、公共住宅提供等政策工具，引導社子島人口發展。
4. 行政院國發會因應人口結構老化、衰退的課題，本年度將就生育、養育、培育、留用、延攬及移民進行討論，提出相關對策，本府亦將配合中央政策創造友善生育環境。

5

二、土地使用：

	專案小組建議	本府回應說明
1	本案擬朝向生態社子島方向開發，且原屬農業使用，理應採低密度發展，為本案規劃之 科技產業專用區 ，未來擬以知識及技術密集產業為核心，開發強度提高後可能衍生交通問題，又該專區之劃設，並非解決現有工廠安置問題，其必要性不足，請再詳細說明。	科專區劃設之適宜性經本府檢討補充科技產業專用區為有效串聯北投士林科技園區，延續創造產業廊帶、共榮發展，於社子島地區北側劃設科技產業專用區，配合臺北市整體產業發展趨勢，推動前瞻性產業，未開發前則先以簡易綠美化方式作為儲備土地，使社子島地區成為臺北市未來產業實驗應用基地，並得供現有工廠安置及輔導轉型使用。
2	本案仍有23位地主有繼續務農之意願，建議市府依其意願於都市計畫規劃適當規模之 農業區 。	有關農業區之劃設，業經本府106年11月更新調查統計資料，社子島尚有36人未來有意願持續從事農業，區段徵收後願意參與選配農業區土地共2.4公頃，爰本案規劃2.45公頃農業區供有意願持續農作之土地所有權人選配。
3	本計畫範圍內之私立學校用地，請依都市計畫法相關用語，將新計畫名稱修正為文教區（供私立○○學校使用）	有關計畫範圍內之私立學校用地修正為文教區（供私立○○學校使用）一節，本府業修正為文教區（供私立台北海洋科技大學使用）。

5

臺北市基隆河產業發展核心地區



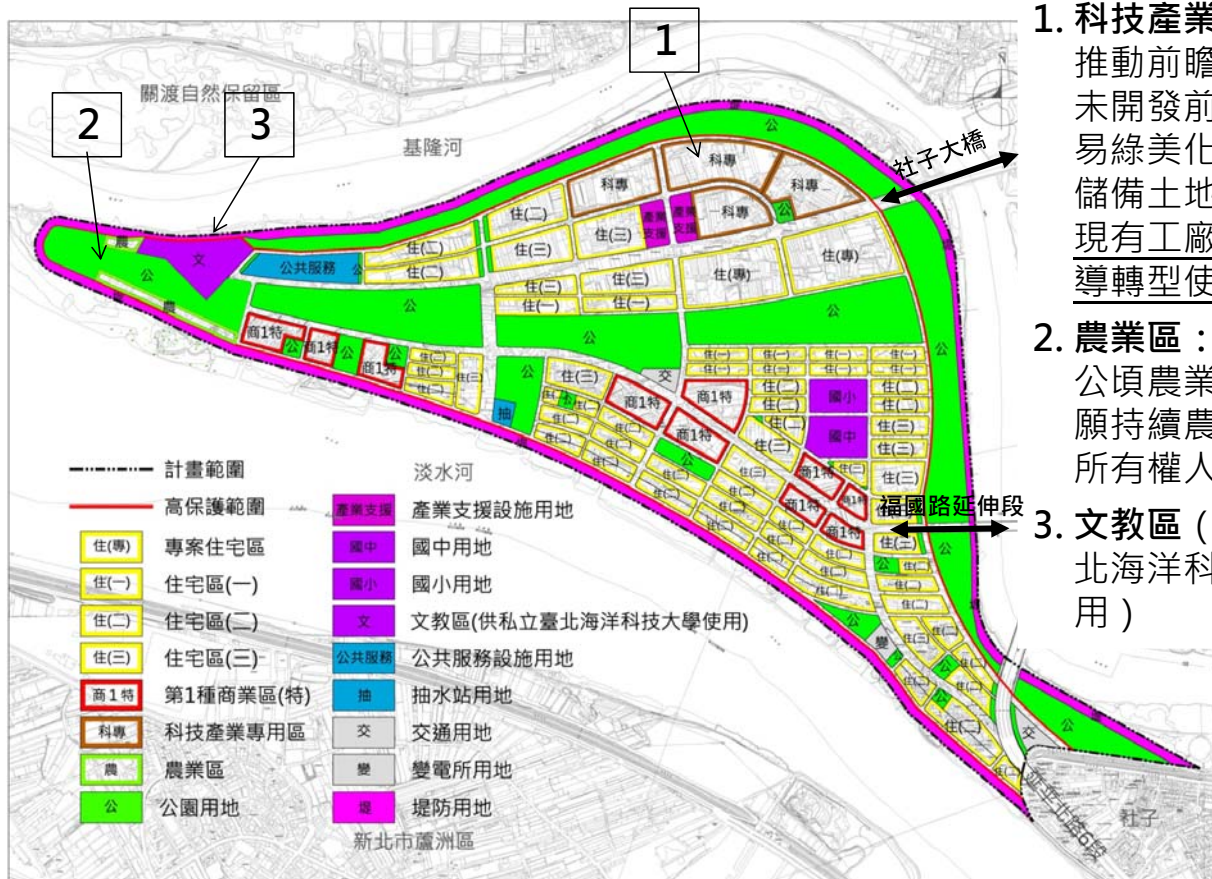
社子島3處對外交通動線，有2處路線可便捷聯繫士林北投科技園區：

- A：透過社子大橋、北向以立賢路聯結北投區、或以承德路聯結士林北投科技園區。
- B：透過福國路沿伸線銜接士林北投科技園區（短期為道路聯結，中長期規劃輕軌）。
- C：透過延平北路七段銜接社子舊市區。



1. 社子島科技產業專用區與士林北投科技園區位於2公里服務半徑內（車程10分鐘內可達），區位鄰近，擴大產業發展動能。
2. 未來二地透過社子大橋、福國路延伸段之道路及大眾運輸系統快速連通，延伸臺北科技產業軸帶。

二、土地使用：



1. 科技產業專用區：推動前瞻性產業，未開發前則先以簡易綠美化方式作為儲備土地，並得供現有工廠安置及輔導轉型使用。
2. 農業區：規劃2.45公頃農業區供有意願持續農作之土地所有權人選配。
3. 文教區（供私立台北海洋科技大學使用）

本圖為細部計畫示意圖

9

三、開發方式-1：

本案經市府評估後，區段徵收為較佳之開發方式，出席本專案小組會議之相關公民或團體，大多支持社子島應該儘速開發，惟對於全區區段徵收對居民之影響、拆遷安置計畫內容，以及進行區段徵收前是否有改善當地環境之具體作為等，尚有疑慮，建請市府具體補充說明。

1. 區段徵收整體開發之必要性：兼顧土地所有權人間公平性、居民安置、掌握整體期程、一次取得200年防洪標準所需高保護設施及其退縮緩坡空間用地興建堤防，保障居民生命財產安全。
2. 改善當地環境：保留聚落紋理、擾動最小及提升財產保障，降低開發對居民之影響，並轉為實際對策。
3. 安置措施：區內安置、先建後拆、依法從優補償，提出規劃安置用地、興建專案住宅、分期分區辦理、以重建價格補償(含獎勵金)並研擬相關配套措施等具體方案。

安置基本原則

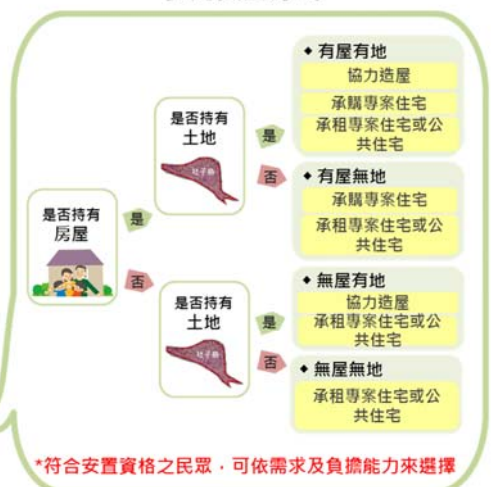
先安置後拆遷

分期分區辦理

多元彈性安置

規劃配套措施

多元安置方式



*符合安置資格之民眾，可依需求及負擔能力來選擇

安置配套措施

- ♥ 中繼住宅 ♥ 房租津貼 ♥ 工廠輔導
- ♥ 在地溝通 ♥ 弱勢照顧

項目	一般徵收	區段徵收	市地重劃
實施主體	本府	本府	本府或土地所有權人向本府申請辦理
開發經費來源	由本府公務預算編列土地徵收所需經費	由本市實施平均地權基金先行墊付	由本市實施平均地權基金或由重劃會先行墊付
費用負擔	補償費、工程費用、貸款利息	補償費、工程費用、貸款利息	工程費用、重劃費用、貸款利息
財務自償	徵收費用無法回收	以有償撥用、讓售地價款及處分其餘可供建築土地之收入償還開發總費用	透過抵費地處分回收開發成本
★ 土地權屬變化	私有土地所有權人於領取徵收補償費後所有權絕對喪失	土地所有權人得選擇領取現金補償或領抵價地	按原位次分配，如未達最小分配面積則領取現金補償
★ 土地所有權人間公平性	不公平，將造成被劃為公共設施用地之土地所有權人未能共享開發利益	相對公平	相對公平

11

項目	一般徵收	區段徵收	市地重劃
土地發還比例	-	依規定以徵收總面積50%為原則，但不得少於40%。 本地區公共設施用地需求、安置用地所需面積及補償費、工程費、利息等支出，預計發還抵價地總面積以徵收總面積40%計算。	依規定原則不得低於55%。 本地區在未加計工程費用、貸款利息等費用負擔情況下，公共設施用地負擔已超過45%。
★ 安置配套措施	領安置費或承租國宅以本市公共住宅數量恐無法負荷本地區拆遷戶	具全面照顧安置計畫	無安置配套措施，影響1.2萬居民居住權益
★ 推動阻力及執行困難	- 鉅額徵收費用 - 被徵收土地所有權人未能共享開發利益 - 拆遷戶僅得承租公共住宅	土地所有權人認為抵價地發還比例40%過低，應提高將增加開發難度	- 無安置配套措施，將造成拆遷戶強烈抗爭 - 公共設施用地負擔超過45%，需徵詢私有土地所有權人半數以上同意，實務執行不易。

12

三、開發方式-2：

本案未來如確定採區段徵收方式開發，基於公平性原則，建議維持前次專案小組建議意見，將本案全部土地均納入區段徵收範圍，私立臺北海洋科技大學得依上開土地徵收條例規定，按原位置保留分配。至於應否繳納差額地價，請市府向私立臺北海洋科技大學詳細說明。

➤ **有關向私立臺北海洋科技大學說明繳納差額地價一節，經本府地政局土地開發總隊106年10月24日北市地發重字第10631829900號說明在案（略以）：**

「依本市區段徵收申請原位置保留分配土地審核辦法第8條規定，經核准原位置保留分配土地者，其核准原位置保留分配土地面積之權利價值，大於應領抵價地之權利價值者，應繳納差額地價；權利價值小於應領抵價地之權利價值者，其剩餘之權利價值仍應依規定參加抵價地抽籤分配作業。至原位置保留分配土地之面積之核定基準，依前開辦法第6條規定，以該建築物合法部分投影面積除以區段徵收後該土地都市計畫使用分區建蔽率計算之；但不得大於該建築物之原建築基地面積。倘未來貴校經本府核准原位置保留分配土地面積之權利價值，大於應領抵價地之權利價值時，則應依上開規定繳交差額地價。」

13

四、應否舉行聽證-1：

有關中華民國專業者都市改革組織106年8月23日提出兩大問題（包括本案240公頃基地納入200年防洪頻率之高保護作法及生態社子島方案須填土方600萬立方之作法），要求舉行聽證乙節，查上開要求舉行聽證之內容，涉及「臺北地區（社子島地區及五股地區）防洪計畫修正報告」，該防洪計畫目前正由中央水利主管機關（經濟部）協調地方水利主管機關（臺北市政府及新北市政府）修正中，有關中華民國專業者改革組織之訴求，建請市府轉請水利主管機關參處。

➤ 本府依中央核定之防洪計畫辦理都市計畫事宜，有關中華民國專業者都市改革組織就本案240公頃基地納入200年重現期保護範圍內及生態社子島方案須填土600萬立方公尺要求應舉行聽證部分：

1. 涉屬中央主管機關所核定之防洪計畫內容，非屬都市計畫審議事項。
2. 查社子島240公頃基地納入200年重現期保護範圍係經由水工模型試驗及相關專家學者審慎研析所得，其對大臺北防洪整體水系之影響並不大，且無改變原核定相關堤外決議事項之內容。
3. 另生態社子島填土方量將降低至504萬立方公尺，亦較原方案為少。
4. 故本案並無須依行政程序法第107條辦理聽證之規定或需求。

14

四、應否舉行聽證-2：

106年9月12日社子島記者會新聞稿主張相關議題與爭點（如附表一）應辦理聽證，以釐清「全區區段徵收對居民之影響」及「對台北地區防洪計畫之疑慮」乙節，建請市府針對涉及都市計畫主要計畫決定之爭點，列表具體補充說明，並就「內政部舉行聽證作業要點」第3點第2項所訂7點原則，斟酌是否有舉行聽證之必要，提供具體意見，下次會議繼續聽取簡報。至於其餘非屬都市計畫主要計畫決定之爭點，建請市府轉請相關權貴機關參處。

- 本府基於「加速開發、儘早解禁」之政策目標，依相關法令協助社子島民眾改善環境，都市計畫、防洪計畫、區段徵收計畫、環境影響評估計畫等皆依相關法令規定及程序辦理，**相關回應如（如附表一），經檢視區段徵收及防洪計畫無重大爭點，無另行舉行聽證之必要。**

附表一：106年9月12日社子島記者會新聞稿相關議題與爭點 臺北市政府回應說明

議題一、全區區段徵收對居民之影響

	議題	市府回應說明
1	基於都市計畫應選擇合理且對於人民最小侵害開發方式為之，本案採圍堵式防洪方案是否是最佳的合理選擇？	查社子島240公頃基地納入200年重現期保護範圍係經由水工模型試驗及相關專家學者審慎研析所得，其對大臺北防洪整體水系之影響並不大，且無改變原核定相關堤外決議事項之內容；另生態社子島填土方量將降低至504萬立方公尺，亦較原方案為少，故本案並無須依行政程序法第107條辦理聽證之規定或需求。
2	本案採全區區段徵收是否是唯一的最小侵害開發方式？	區段徵收是否為本案唯一的方式，業經本府於計畫書附件敘明，就本府權管之開發方式(徵收、市地重劃及區段徵收)說明其可行性。本案採區段徵收開發，除本府為取得堤防、道路、公園等公共設施用地外，更需顧及1.2萬居民拆遷補償權益，並且妥善安置弱勢住戶之居住權益，綜上考量，採區段徵收方式整體開發除使地主公平負擔公共設施成本外，並得兼顧民眾安置及補償，落實居住正義。

議題一、全區區段徵收對居民之影響

	議題	市府回應說明
3	本案的開發安置計畫的條件及門檻，是否符合現況居民之居住現實？特別是對於許多世居之弱勢住戶被迫遷徙或無家可歸，如何因應？	1. 本府研擬全面照顧計畫，並依「先安置後拆遷、分期分區辦理、多元彈性安置、規劃配套措施」等4大原則進行安置作業，協助社子島現住戶及弱勢住戶改善生活環境，續居社子島。 2. 經檢視內政部舉行聽證作業要點第3點第2項所述舉行聽證之要件，本府依土地徵收條例相關法令辦理區段徵收整體開發，島內居住現況後續將由環境影響評估辦理社會經濟及人文調查時妥為分析，作為安置計畫之參考，並經中央主管機關核定。 3. 區段徵收之安置計畫條件及門檻亦將經中央主管機關核定後始得實施，爰本案開發安置計畫的條件及門檻將依相關法令規定及區段徵收中央主管機關核定，非屬都市計畫審議事項，無需另依舉行聽證要點舉行聽證。

議題一、全區區段徵收對居民之影響

	議題	市府回應說明
3	因應未來人口成長趨勢，本案計畫人口三倍於現況實質人口，是否有足夠之資料依據？是否合理？	1. 本案計畫人口，經本府檢討未來全臺人口趨勢、本市發展定位及本計畫區潛在人口、居住樓地板可容納人口等面向，並考量環境承载力、民眾可接受、財務可行、及本計畫區發展性質，計畫人口維持100年公告原計畫之32,000人。 2. 另經檢視內政部舉行聽證作業要點第3點第2項所述舉行聽證之要件，本案之計畫人口業經都市計畫公開展覽為公眾周知，計畫人口之規劃係綜整未來人口趨勢、本市發展面向、居民意願、財務可行、產業發展規劃等面向，搜集相關資訊綜合評估後所擬定，前開評估事項非屬得經由舉行聽證獲致結論或澄清之事證，且前開資訊及計畫人口亦非屬都市計畫行政處分之明確標的，對全案決策無關鍵影響，爰本案之計畫人口無需依該要點舉行聽證。

議題二、對台北地區防洪計畫之疑慮

議題	市府回應說明
1. 蘆洲與三重垃圾場移除之責任歸屬與移除作業時程表，且若移除計畫若不可行、因不可預期之問題導致作業中止、失敗、或延宕之因應對策。以及移除計畫中止、失敗、或延宕對社子島開發之影響。 2. 河川與環境乃持續變動系統然計畫所依據之水工模型距今將近20年，是否有效？是否應重新進行水工模型分析？	1. 蘆洲與三重垃圾場移除係屬中央水利主管機關所訂定之防洪計畫之要件，本府以該防洪計畫為前提辦理本案都市計畫作業，爰該垃圾山之移除作業非屬都市計畫審議事項，另查新北市政府表示，將依行政院99年核定之「臺北地區（社子島地區及五股地區）防洪計畫修正報告（核定版）」及「五股疏左地區高保護及解除管制整體評估計畫」內容持續辦理。 2. 有關是否應重新進行水工模型分析一節，屬中央主管機關所核定之防洪計畫內容，非屬都市計畫審議事項，另查社子島240公頃基地納入200年重現期保護範圍係經由水工模型試驗及相關專家學者審慎研析所得，其對大臺北防洪整體水系之影響並不大，且無改變原核定相關堤外決議事項之內容；故本案並無須依行政程序法第107條辦理聽證之規定或需求。

47

四、應否舉行聽證-3：

有關社子島開發之相關計畫，包括防洪計畫、都市計畫主要計畫、都市計畫細部計畫、區段徵收計畫及二階段環境影響評估等，其核准機關不同，惟均由臺北市政府提出，建請市府將相關計畫之最新資料，於專屬網頁公開資訊，讓各界能據以提供相關疑慮、或爭點，並共同提出解決方案。

另外，有關社子島開發建請市府斟酌考量是否依行政程序法第107條規定舉行聽證，以減少爭議。

1. 本府業將社子島案都市計畫、防洪計畫、區段徵收計畫、環境影響評估計畫之最新階段成果，公布於本府「明日社子島」網站，供關心社子島發展之民眾自由下載瀏覽。
2. 有關依行政程序法舉行聽證一節，查該法107條：「行政機關遇有下列各款情形之一者，舉行聽證：一、法規明文規定應舉行聽證者。二、行政機關認為有舉行聽證之必要者。」查社子島案辦理都市計畫、環境影響評估、區段徵收計畫、防洪計畫等，**相關法令尚無規定應舉行聽證**；另本府基於「加速開發、儘早解禁」之政策目標，依相關法令協助社子島民眾改善環境，提升居住生活福祉，案內都市計畫、防洪計畫、區段徵收計畫、環境影響評估計畫等皆依相關法令規定及程序辦理，無另行舉行聽證之必要。

其他意見	臺北市政府回應
五. 逕向本部陳情意見：詳附表，下次會議繼續聽取簡報。	敬悉，遵照辦理
六. 區段徵收公益性及必要性：.....本案擬以區段徵收方式開發，請於本專案小組與本部土地徵收審議小組組成之專案小組召開聯席會議後，再向本部土地徵收審議小組報告，並請市府依本部土地徵收審議小組提供之意見，檢討修正計畫書相關內容。	敬悉，遵照辦理

七、後續辦理事項

意見	臺北市政府回應
1. 有關本案社子島內開發區以填土方式處理，.....與行政院99年5月核定「臺北地區（社子島地區及五股地區）防洪計畫修正報告」不同，目前正依程序報請行政院修正中，本主要計畫案報請本部核定時，應檢附行政院同意修正之相關文件，並納入計畫書敘明。	敬悉，遵照辦理
2. 本案開發行為依法應實施環境影響評估，本主要計畫索報請本部核定時，應檢附環保主管機關審查通過之相關文件，並納入計畫書敘明。	敬悉，遵照辦理
3. 本案擬採區段徵收開發，如經本會審決通過後，請臺北市政府另依土地徵收條例第4條規定，先行辦理區段徵收俟符合土地徵收條例第20條規定後，再檢具變更計畫書、圖報由本部逕予核定後實施;如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內完成者，請臺北市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。.....。	敬悉，遵照辦理

貳、第四次土地徵收小組意見回應

報告單位：臺北市政府地政局土地開發總隊

意見面相	件數
一、農業區變為高密度使用之規劃、科專區劃設之適宜性及需求(同都委會專案小組意見回應)	1
二、有繼續務農意願之23人處理(同都委會專案小組意見回應)	1
三、建請市政府就陳情人所陳意見，研議剔除區段徵收範圍之可能性，並補充具體處理解決方案及回應處理情形。	1
四、評估報告書中有關財務計畫分析1節，相關財務試算評估標準（如工程費、預估開發後平均成本單價及土地處分價格等），請再行檢視其合理性。	1

23

意見

三、本會議到場陳述意見之陳情人眾多，多數表示反對區段徵收，主要對於市府所擬之拆遷補償安置計畫方案不滿意，認為區段徵收將製造大量有屋無地者之迫遷情形，造成社子島多為世居多代的家人分開以及無法照料老人家的問題，且買不起專案住宅，希望市府比照對於台北海洋技術學院之規劃，排除於區段徵收範圍外。建請市政府就陳情人所陳意見，**研議剔除區段徵收範圍之可能性**，並補充具體處理解決方案及回應處理情形。

臺北市政府回應

1.有關個案基地排除區段徵收範圍一節，查本案都市計畫係為一次取得175.55公頃之防洪用地、道路、公園、等都市計畫公共設施用地之需求，考量負擔公共設施之公平性，並兼顧島內現居民之居住權益，興建安置住宅，先安置後拆遷，妥善照顧現住民之居住權益，爰採取全區區段徵收方式辦理。倘民眾所提之個案基地排除於區段徵收範圍外，**將產生計劃分區零碎，道路及共同管線規劃施作不易等問題**；且排除區段徵收之基地亦須回饋負擔島內公共設施，且產權複雜住戶需自行整合改建，亦無中繼安置措施，無益民眾改善居住生活品質。

2.另查**台北海洋科技大學**業經內政部都市計畫委員會專案小組106年9月13日第4次審查會議建議**納入區段徵收範圍內**，以符公平。

24

意見

臺北市政府回應

四、評估報告書中有關財務計畫分析1節，相關財務試算評估標準（如工程費、預估開發後平均成本單價及土地處分價格等），請再行**檢視其合理性**。

有關財務計畫分析一節：

1、本案區段徵收係委託專業顧問公司辦理開發前工程規劃，相關**工程項目之經費係依據都市計畫內容**，經評估安全性、耐久性、使用性、施工性、時間及美觀等因素，並**參照國內土地開發案例及市場行情後估算**而得，且各分項工程之內容及費用**亦經過府內相關主管單位審查**；另經檢視，目前都市計畫及防洪計畫未有重大改變，故現行之工程費尚屬合理。

2、預估**開發後平均成本單價**係以**開發總費用除以賸餘可建築土地及有償撥用(讓售)土地面積之和**而得，至**土地處分價格**，因目前不動產市場無社子島開發後之買賣實例，無法以比較法推算，故依照不動產估價技術規則第三章**土地開發分析法**，依據土地法定用途、使用強度，進行開發與改良所導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接成本、間接成本、資本利息及利潤後，**求得**建築前目前市場上可接受之**素地地價**。

25

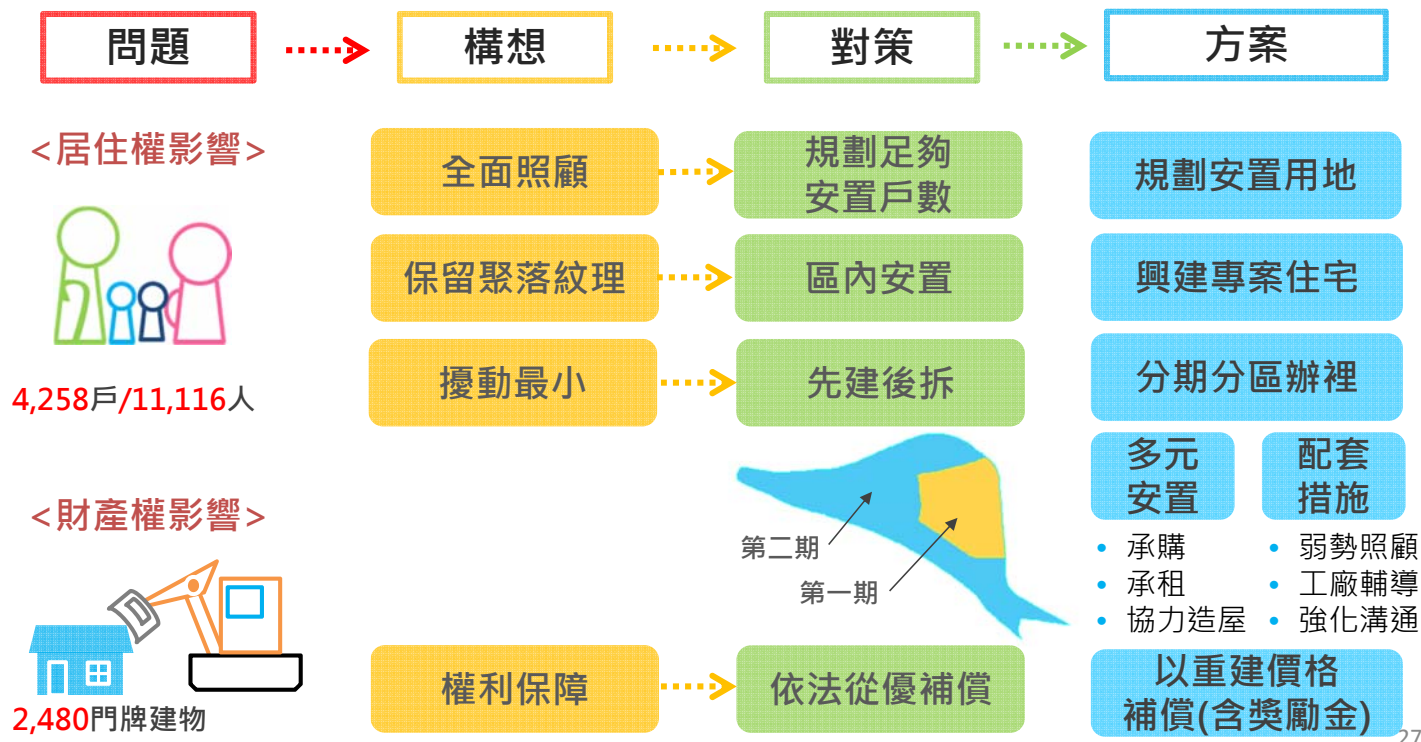
參、拆遷補償安置規劃說明

報告單位：臺北市政府地政局土地開發總隊

26

一、問題與對策

依都市計畫，社子島地區以區段徵收方式整體開發，由於具有強制性，勢必造成居民居住權益及財產權影響。



27

概念

拆遷補償

安置

二、拆遷補償與安置

區段徵收 拆遷補償安置概念

補償(財產權)

安置(居住權)

全面照顧安置計畫

土地

土地改良物

1.領地價補償費

2.或領抵價地

3.或部分領補償費，
部分領抵價地

拆除地上物損失補償

1.包括建築改良物、農作改良物及其他工作物、營業補助費、各項遷移費等

2.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

3.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；**建物補償部分，不計算折舊**

1.先安置後拆遷

2.分期分區辦理

3.多元彈性安置

4.規劃配套措施

註：依土地徵收條例第30條及第39條規定，徵收及區段徵收之補償標準應相同，又本府訂有「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」，則區段徵收之補償應依前開自治條例辦理。

28

二、拆遷補償與安置-補償項目標準

土地	依徵收當期土地市價補償，土地所有權人可選擇現金補償或領回抵價地(約40%)				
房屋	分類	補償費 / 處理費	協議價購獎勵金	騰空點交獎勵金/ 救濟金	合計
	合法建物 (登記或59.7.4前)	重建價格 100%	補償費 20%	補償費 60%	重建價格 180%
	既存違建 * (59.7.4-77.7.31)	重建價格 70%	無	處理費 60%	重建價格*** 112%
	列管違建 (77.8.1-83.12.31)	無	無	重建價格** 20%	重建價格** 20%
* 既存違建第4層以上或單層拆除面積大於165平方公尺部分，以重建價格50%計算 **列管違建3層樓以下之各層拆除面積在165平方公尺以內部分，以合法建築物重建價格20%計算 ***重建價格112%=70%+70%*60% 第4層以上或單層大於165平方公尺部分則為80%=50%+50%*60%					
住戶	拆遷公告2個月前設有戶籍並有居住事實，以戶為單位領取人口遷移費 (最低12萬(單身)，最高28萬(1戶6人以上))				
農作物/ 養殖物	依種類、種植時間或樹齡、規格、數量或面積，領取補償費或遷移費				
營業 使用	拆遷公告2個月前，領有登記證或登記證明文件或繳納營業稅據者，發給營業補助費、設備補助費或遷移費				

註：列管違建另可領取自
動搬遷行政救濟金39萬元

29

二、拆遷補償與安置-六都比較

以下列建物條件為例

樓層	主體構造	內牆	外牆	地板	天花板	門窗
平房	加強磚造	洗石子	洗石子	白水泥磨石子	三夾板	木門窗
項目 \ 六都	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
重建單價	16,460元/M ²	15,804元/M ²	15,463元/M ²	10,516元/M ²	9,030元/M ²	12,900元/M ²
合法建物協議價購獎金	20%	無	無	無	無	無
合法建物騰空點交獎金	60%	50%	50%	70%	5萬(30M ² 以內)及每逾1M ² 加1千	25%
拆遷處理費或救濟金	85% (59前)	70% (54-81)	60%	70% (合法建物未能提出證明者)	50%	50% (66後)
	70% (59-77)	30% (81-88)		60% (99前)		
違章建物騰空點交獎金	60%	10~30%	30%	60%	5萬(30M ² 以內)及每逾1M ² 加1千	25%

30

二、拆遷補償與安置-試算

王先生擁有一建物，總面積為300m²

合法建物面積：100m²

既存違章建物面積：200m²

構造：加強磚造下級

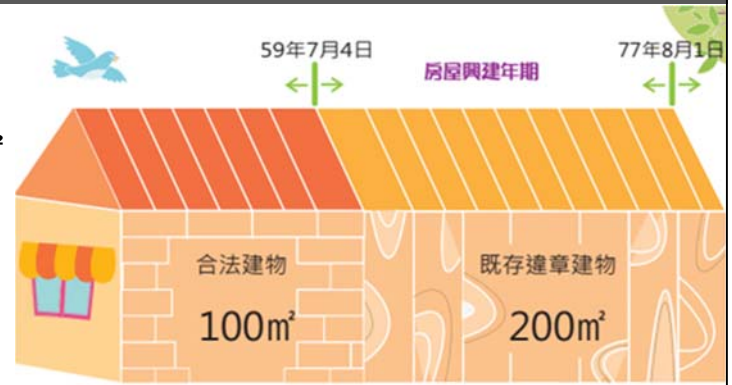
重建單價：16,460元/m²

試問甲可領的房屋補償費用為多少？

合法建物：296萬2,800元

既存違章建物：350萬2,688元

總計：646萬5,488元



拆遷補償費 (違建處理費)	① 100m ² × 16,460元/m ² = 1,646,000元	② 165m ² × 16,460元/m ² × 70% = 1,901,130元 ③ 35m ² × 16,460元/m ² × 50% = 288,050元 ④ = ② + ③ = 2,189,180元
協議價購 獎勵金	⑤ 1,646,000元 × 20% = 329,200元	-
騰空點交 獎勵金	⑥ 1,646,000元 × 60% = 987,600元	⑦ 2,189,180元 × 60% = 1,313,508元
可領費用 總計	① ④ ⑤ ⑥ ⑦	31

二、拆遷補償與安置-原則及方式

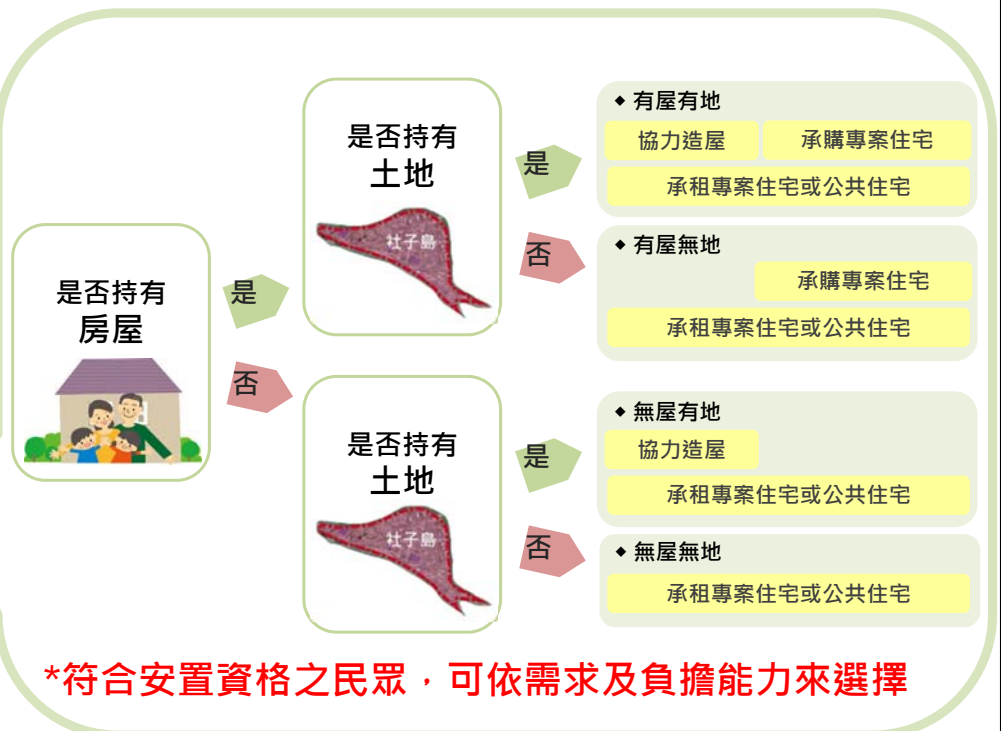
安置基本原則

先安置後拆遷

分期分區辦理

多元彈性安置

規劃配套措施



備註：本地區補償與安置應依區段徵收相關法令、臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例等規定，並依本安置基本原則訂定安置計畫據以執行。

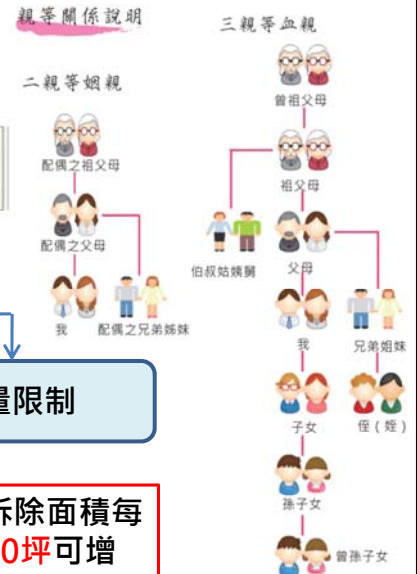
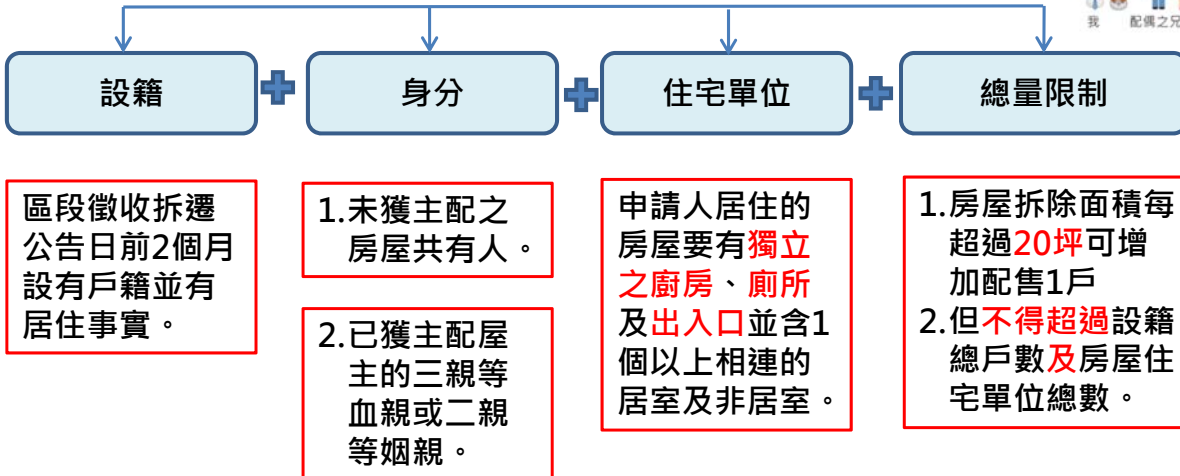
33

34

二、拆遷補償與安置-多元安置-承購專案住宅

1.主配 - 合法建物或77.8.1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



35

二、拆遷補償與安置-多元安置-專案住宅售價(以北科為例)



西基地 **16.4萬元/坪** (平均單價)

東基地 **20.4萬元/坪** (平均單價)

室內①	28.2坪
陽臺②	4.9坪
公設(如樓梯、電梯、梯廳、1樓公共空間、緊急升降梯、排煙室等)③	10坪
車位(含車道)④	13坪
總建坪 ①+②+③	43.1坪
總登記面積 ①+②+③+④	56.1坪
公設比 ③/(①+②+③)	23%

36

二、拆遷補償與安置-多元安置-承租專案(或社會)住宅

基本條件

- 1.符合承購專案住宅資格而無意願承購或設有戶籍且有居住事實而未符合承購專案住宅資格
- 2.並符合下列「臺北市社會住宅出租辦法」承租資格規定之拆遷戶

臺北市社會住宅出租辦法

承租優惠原則

年齡

須年滿
20歲。

身分

在本市設籍，或在本市就學就業有居住需求。

無自用住宅

家庭成員均無位於本市、新北市、基隆市或桃園市之自有住宅者。

家庭年所得限制

家庭年所得低於148萬元，且平均每人每月不超過5萬4,404元。(106年度標準)

不動產總額限制

家庭成員之不動產價值總額應低於876萬元。但原住民保留地及道路用地之土地價值，不予採計。

住宅協助資源不重複受領限制

家庭成員均無承租本市國民住宅、公營住宅、社會住宅，或借住平價住宅

*家庭成員：申請人本人、配偶及同戶籍內直系親屬及其配偶

租期

原則6年，但因情形特殊經市府同意者得再延長3年，以2次為限，總租期最長可達12年；承租期屆滿如拆遷戶仍符合「臺北市社會住宅出租辦法」承租資格規定，仍可依規定重新申請承租。

租金

- 1.一般戶→市價行情6折
低收入→市價行情3折
- 2.實際租金會依未來市價行情而有變動

37

二、拆遷補償與安置-專案住宅租金(以北科為例)

家庭年收入所得			租金優惠折數	20坪推估租金(元/月)	30坪推估租金(元/月)	40坪實際租金(元/月)
一般身分拆遷戶	家庭年所得低於148萬元且符合下列平均每人每月收入條件	(最低生活費3.5倍以下) 5萬4,404元以下	市價行情6折	8,000	12,000	16,000
特殊身分拆遷戶	家庭年所得低於128萬元且符合下列平均每人每月收入條件	(最低生活費1.5~3.5倍以下) 2萬3,317元~5萬4,404元以下	市價行情5折	6,000	10,000	13,000
		(最低生活費1~1.5倍以下) 1萬5,545元~2萬3,316元以下	市價行情4折	5,000	8,000	10,000
低收入拆遷戶	家庭年所得低於128萬元且符合下列平均每人每月收入條件	(最低生活費1倍以下) 1萬5,544元以下	市價行情3折	4,000	6,000	8,000

※北科專案住宅坪數包含室內+陽台+小公，約40坪，市場行情以租金667元/坪為估算。

38

二、拆遷補償與安置-多元安置-專案住宅承購承租分析-1

本地區計有**2,480**門牌，**4,258**戶，**11,116**人(含有設籍之未編釘門牌)

建物年期	設籍戶數	門牌數
77.8.1前	0戶	300
	1戶	596
	2戶	387
	3戶	244
	4戶	131
	5戶	64
	6戶以上	79
小計	3,572	1,801
77.8.1以後	0戶	213
	1戶	258
	2戶	57
	3戶	35
	4戶	15
	5戶	3
	6戶以上	2
小計	565	583
合計	4,137	2,384
無門牌	121	96
總計	4,258	2,480

39

二、拆遷補償與安置-多元安置-專案住宅承購承租分析-2

本地區計有**2,480**門牌，**4,258**戶(含有設籍之未編釘門牌)

北科主要配售283戶
增加配售187戶
配售係數為
 $187/283 = 66.08\%$



77.8.1前



77.8.1後



有設籍未編釘

門牌數	1,801(73%)	583(23%)	96(4%)
設籍戶數	3,572(84%)	565(13%)	121(3%)
設籍人口	9,378(84%)	1,346(12%)	392(4%)
參考北科 案例推估	1,801戶承購專案住宅(主配) 42%	565戶承租專案(或公共) 住宅 13%	121戶承租專案(或公共) 住宅 3%
	1,190戶承購專案住宅(增配) 28%		
	581戶承租專案住宅 14%		

承購戶數2,991戶，佔70%：承租戶數1,267戶佔30%

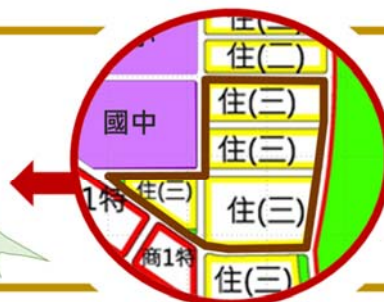
40

二、拆遷補償與安置-多元安置-協力造屋

目的

- 照顧有地無屋的住民
- 協助小地主整合蓋屋
- 多元安置新選擇

協力造屋街廓4.7公頃
容積率225%/建蔽率45%



概念



集合多位
小地主



持有土地
全部參與



媒合建商
協力造屋



若價值不足
需找補差價

41

二、拆遷補償與安置-多元安置-協力造屋

基本原則

- 設籍並有居住事實
- 未獲其他安置方式
- 一定面積範圍之小地主
- 持有土地全部參與

作業流程



訂定
資格條件



限期申請



媒合
投資者



投資者與地主
簽訂契約



建築
與分配

42

二、拆遷補償與安置-多元安置-六都安置計畫比較

項目	六都	臺北市 (社子島)	新北市 (中央新村北側)	桃園市 (中路地區)	臺中市 (文心機廠)	臺南市 (中國城)	高雄市
安置資格	勝	合法建物及 77.8.1前違建	合法建物	合法建物	合法建物	合法建物	合法建物
安置方式	勝	專案住宅	安置街廓 (合法) + 房屋補助費90 萬/門牌	安置街廓	安置街廓	30萬/門牌	安置街廓
房租津貼	勝	2萬元/月	無	1.6萬/月/建物 最多38.4萬	無	無	無
中低收入戶 特別救濟	勝	優先優惠承 租社會住宅 及轉介社會 局妥善安置	中收入12萬/戶 低收入24萬/戶	無息分期繳 納差額地價	無	中收入10萬/門牌 低收入15萬/門牌	無
協力造屋	勝	有	無	無	無	無	無
違建 其他救濟	勝	39萬+20% 自動搬遷 行政救濟金 (3F↓165M ² 內) (77-83)	勝 房屋補助費90 萬/門牌 (協議價購前設有戶 籍連續三年以上並 有居住事實者)	8千/月/建物 最多19.2萬	無	無	無

43

二、拆遷補償與安置-配套措施

中繼住宅

或

房租津貼

拆遷範圍內，經本府核准配售專案住宅之第1期範圍拆遷戶，等候配售期間，可申請本府提供中繼住宅或由本府按月發給每戶房租津貼至專案住宅得供遷入時為止。

工廠輔導

1. 規劃科技產業專用區，得供工廠土地所有權人選配抵價地。
2. 訂頒「臺北市府協助社子島地區製造業遷移、安置或轉型升級之輔導要點」，提供創業補助、遷移、融資貸款、登記等協助，並輔導業者渡過開發轉型期，勞工提供就業輔導、失業給付以保障其權益。

在地溝通

每周二、五下午2時至5時於坤天亭駐點提供拆遷安置、區段徵收相關法令等諮詢服務，持續蒐集意見，強化與在地拆遷戶溝通，使了解安置規劃內容、拆遷補償及安置相關規劃。

弱勢照顧

將整合本府社會救助資源、公共住宅租金折扣優惠或減免等措施，提供協助與照顧，以減少本地區開發對弱勢族群的影響。



二、拆遷補償與安置多元安置-協助製造業遷移、安置或轉型等



- 105年1月18日臺北市府(105)府產業工字第10530036801號令訂定發布全文五點
- 106年7月4日臺北市府(106)府授產業工字第10632485300號函修正名稱及全文五點

三、小結

● 安置原則載入都市計畫書

本府訂定「先安置後拆遷、分期分區辦理、多元彈性安置及規劃配套措施」4項安置基本原則並載入都市計畫細部計畫說明書(載於細部計畫，頁69-71)，後續將依此原則訂定安置計畫。

● 多元安置措施保障拆遷戶居住權

本府為降低開發對拆遷戶之影響，於本地區規劃專案住宅用地12.91公頃，預計可興建4,500戶專案住宅，居民可依其資格條件、意願及負擔能力，於承購專案住宅、承租專案(或公共)住宅及協力造屋等三種安置方式中選擇一種，以保障居住權益。

肆、公民或團體意見回應

報告單位：臺北市政府都市發展局

47

公民或團體議題歸納

本案經報內政部後，迄今收執人民陳情意見共計19件，所提意見經歸納如下表：

編號	陳情人姓名
1	李金順(2次陳情)
2	王麒崙
3	中華民國專業者都市改革組織(3次陳情)
4	廖桂賢
5	馮偉傑
6	鍾振坤
7	丁萱
8	李文謙
9	陳阿松
10	陳榮華
11	林許美雪 黃文龍
12	楊正坤
13	張台賜
14	王菁茹
15	王正祥
16	王麒愷
17	李昭儀
18	謝永松
19	陳萬欣

意見面向	件數
一、都市計畫	12
二、區域防洪及防洪安全	4
三、產業發展及輔導	2
四、區段徵收	7
五、其他	3

48

本次新增人民陳情意見：編號18 謝松永君

5-3 士林區溪洲段一小段25地號應納入區段徵收範圍

- 社子島都市計畫將採計畫範圍全區區段徵收辦理，查士林區溪洲段一小段25地號土地位於計畫範圍內，將採區段徵收整體開發辦理。



49

本次新增人民陳情意見：編號19 陳萬欣君

人陳意見	市府回應
1) 區段徵收抵價地比例40%，與現行法規有原則相違悖，損害地主應有權益。合理的區段徵收財務評估，應以抵價地50%前提進行。北市府應提供地主權屬分析結果，說明本案區段徵收財務評估的可行性。	依據土地徵收條例第39條第2項規定與區段徵收實施辦法第16條第1項考量：工程需求、拆遷安置需求、公共設施比例、開發成本及財務計畫等情形後， 預計發還之抵價地總面積以徵收總面積 40%，惟仍以內政部核定之抵價地發還比例為準。
2) 社子島完成開發後，如何確保部位出現如同內湖尖峰時期常態大塞車之窘境。	社子島 聯外交通業經本府研提相關規劃說明 ，並經專案小組審議後， 納入計畫書敘明。
3) 社子島開發總量應有管制。	社子島容積率 訂定原則係就「環境容受、交通條件、公共設施服務水準及合理性」等綜合考量，在不違反91年經內政部通過之容積總量（274萬平方公尺）原則下， 酌降為260萬平方公尺，業納入總量管制。
4) 北市為大幅降低開發費用，採大量縮減填土方量之作法，是否真能避免社子島開發後無淹水之疑慮，應予釐清。	社子島之防洪計畫及填土業經本府工務局水利工程處檢送修正防洪計畫予經濟部審查， 將俟該部審議通過後納入計畫書。

50

本次新增人民陳情意見：編號3OURs (第3次)

陳情訴求	市府回應方向
本府社子島計畫人口依計畫土地使用分區推算，可容納人口數可達74,200人，而現有計畫人口僅32,000人，顯有少估。 未來全台人口呈現負成長，社子島如何吸引人口遷入？要求舉行聽證。	1. 本案計畫人口，經本府檢討未來全臺人口趨勢、本市發展定位及本計畫區潛在人口、居住樓地板可容納人口等面向，並考量環境承载力、民眾可接受、財務可行、及本計畫區發展性質，計畫人口維持100年公告原計畫之32,000人。 2. 本案計畫人口業經都市計畫公開展覽為公眾周知，計畫人口之規劃係綜整未來人口趨勢、本市發展面向、居民意願、財務可行、產業發展規劃等面向，搜集相關資訊綜合評估後所擬定，前開評估事項非屬得經由舉行聽證獲致結論或澄清之事證，且前開資訊及計畫人口亦非屬都市計畫行政處分之明確標的，對全案決策無關鍵影響，爰本案之計畫人口無需舉行聽證。
本都市計畫完全沒有區段徵收財務內容說明，非區段徵收公共工程項目與費用無說明，要求舉行聽證。	本案都市計畫採區段徵收整體開發，經本府評估開發財務可行， 後續將由內政部土地徵收小組專責審議，無需另行舉行聽證。

51

一、都市計畫

意見面向	錄案編號
1-1 就地改建方案為何未被納入評估；能否就地改建/解禁	1、3、4、12
1-2 本計劃嚴重欠缺地方參與的民主基礎/ i-voting投票率過低	3
1-3 當地文化資產、老樹如何保存	1、3、10、11
1-4 建議辦理政策環境影響評估	3
1-5 計畫人口為何為32,000人/計畫人口過高	3、4、17
1-6 平均容積率220%的開發強度之必要性與正當性為何	4、19
1-7 低衝擊開發、韌性城市如何落實	3
1-8 計畫如何回應高齡化社會生活空間及社會網絡支持	3
1-9 專案住宅區以超高的容積集中是否恰當	4
1-10 「生態社子島」開發加速熱島效應，悖離台北市之「宜居永續城市」政策方向	4
1-11 規劃邏輯不周，以務農人數少的理由排除農業區劃設	7

1-1 就地改建方案為何未被納入評估；能否就地改建/解禁

就地改建仍須負擔公共設施且無安置住宅配套措施，難以全面照顧現住戶：

1. 本府已於104年初研擬三個替代方案，其中「咱ㄟ社子島」就現況密集區劃設10處再發展區約37公頃，經召開3次都市計畫座談會(104/8/25、104/10/7及104/10/25)確認，原地改建之土地使用強度及容積率應比照區段徵收負擔原則一致，開發強度與負擔比例成正比，開發方式不同，仍應公平負擔。故規範土地所有權人應負擔40%之土地供區內公共設施使用，負擔後之開發強度(容積率)為120%，以符公平負擔原則。
2. 原地改建仍須公平負擔公共設施，且無安置住宅配套措施，無產權居民難被照顧。原地改建非屬公共工程，無公權力介入處理屋地不同人的產權整合問題，影響民眾改建意願及推動成效。
3. 社子島現況部分基地進出巷弄狹小、人車進出困難，未來無空間佈設公共管線；部分基地地勢低窪整地排水需整體規劃改進，產權整合及回饋公共設施衍生土地建物所有權人負擔公平性問題。

53

1-1 就地改建方案為何未被納入評估；能否就地改建/解禁

咱ㄟ社子島

1. 開發方式：

- 1) 區段徵收
- 2) 原地改建
- 3) 開發許可

2. 計畫人口：16,000人

3. 高保護範圍：235公頃

- 住宅區(容積率160%)
- 商住區(容積率160%)
- 產研區(容積率160%)
- 娛樂區(容積率160%)
- 原聚落-附條件改建(容積率120%、地主負擔40%)
- 生態區-開發許可(容積率60%、地主負擔20%)
- 高保護範圍線(9.65M)
- 堤線(6M)
- 藍色水路停泊處

高保護標準	使用分區	容積率	面積
1.高保護範圍外	公共設施 • 堤外公園	-	57.6公頃
2.高保護範圍內 (可開發地區)	公共設施 • 學校、機關 • 道路、交通用地 • 汙水廠、變電所	-	62.15公頃
	專案住宅	160%	8.05公頃
	住宅區(含公辦協力造屋)	160%	21公頃
	商住區	160%	22.3公頃
	產研區	160%	19.2公頃
	遊憩區	160%	22.7公頃



105年1月31日市長在地座談會版本

54

1-2 本計劃嚴重欠缺地方參與的民主基礎/ i-voting投票率過低

104.6.15
專案工作站成立



104.6.27
柯P戶外開講



104.8.11
專案辦公室成立



104年 3次
專家學者座談會

104.08.25
104.10.07
104.10.22



104-105年
12場 地區說明會

104.06.15、104.06.22
104.10.27、104.10.28
104.12.17、104.12.24
104.12.30、105.01.05
105.01.12、105.01.28
105.01.31、105.02.21

105年 2場
公展說明會

105.06.28
105.07.05



55

1-2 本計劃嚴重欠缺地方參與的民主基礎/ i-voting投票率過低

i-Voting 概況

- (一)時間：105年2/27~28
- (二)地點：網路及實地投票
- (三)結果：社子島民整體投票率
35.16%；其中59.56%
選擇生態社子島方案。

整體投票率說明

35.16%

投票人數5,091人 / 總人數14,478人

選擇網路投票

4,292人/占84.3%

選擇現地投票

799人/占15.7%

各方向得票數說明

社子島民i-Voting			台北市民的觀點		
方向	得票數	得票率	方向	得票數	得票率
運河社子島	825	16.21%	運河社子島	523	24.12%
生態社子島	3,032	59.56%	生態社子島	1,350	62.27%
咱ㄟ社子島	617	12.12%	咱ㄟ社子島	143	6.60%
不開發	617	12.12%	不開發	152	7.01%
Total	5,091	100%	Total	3,458	100%

民眾對單一事件表達意見之參與程度

104年北市里長補選	投票率
南港區中研里	32.7%
大安區光武里	21.3%
中山區龍州里	36.7%

56

1-3 當地文化資產、老樹如何保存

1. 社子島地區現有 5 處歷史建築及 2 處信仰中心，皆配合劃設為公共設施用地，以利保存。未來公園設計依宗教民俗需求進行規劃。個別建築物將研擬保存計畫，因地制宜予以轉化利用賦予建築物新生命。透過**分期分區開發**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。
2. 現況老樹未來將原地復植為原則，倘實須配合公共工程移植，將以鄰近公設用地為優先，後續仍將配合區段徵收工程提送樹保審議。



57

1-4 建議辦理政策環境影響評估

1. 本案「變更臺北市士林社子島地區主要計畫案」為**原已發布實施之都市計畫**，現依「都市計畫法」第27條辦理變更，非屬「政府政策環境影響評估作業辦法」及行政院環保署公告「應實施環境影響評估之政策細項」，以正面表列方式明定應實行政策環評之項目。「社子島地區開發計畫」是開發行為，不涉及新訂都市計畫，依「**環境影響評估法**」規定，應辦理「**開發行為環評**」，無須依規定實行政策環評。
2. 本府就本案將採更嚴謹的態度，自願進入第二階段環境影響評估：本府考量關渡平原及社子島等生態、人文衝擊等影響，經本府調查並未發現珍稀物種，後續將透過實施都市計畫優化物種繁衍環境，提升生態環境教育功能，社子島將成為可持續發展性的生態DNA基地；惟針對開發行為對環境影響之衝擊強度，本府以更謹慎的態度自願進入第二階段環境影響評估，期以嚴謹的審查程序在開發與生態間取得平衡。

58

1-5 計畫人口為何為32,000人/計畫人口過高

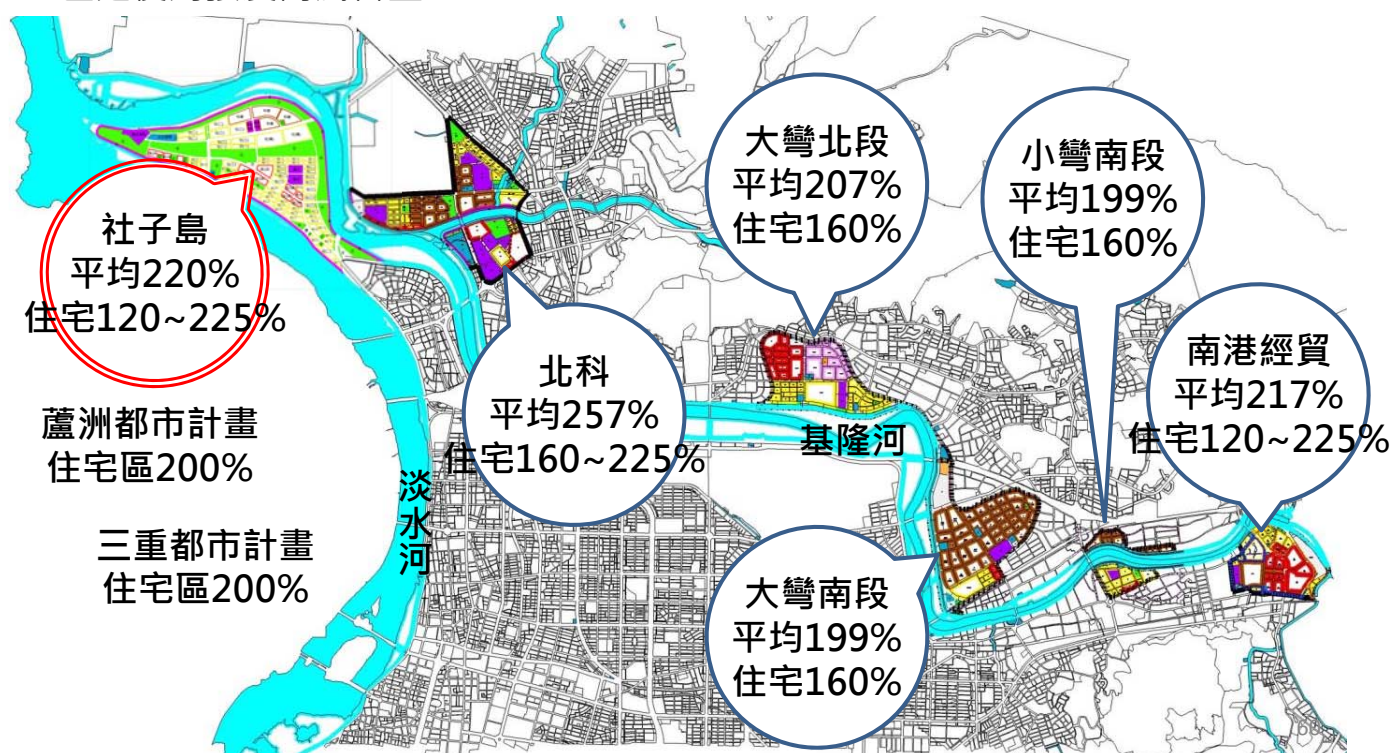
1. 本案計畫年期為130年，本次檢討分別由「100年原計畫現況」、「人口成長趨勢」、「都市化程度比例推估」、「活動人口推估」、「外移潛在及就業人口推估」、「可建築用地容納人口推估」、「居住人口淨密度」等面向加以推估及檢核計畫目標年之人口數，**綜合考量本市未來發展趨勢及社子島民眾權益、計畫財務等面向，已將開發總量調降5%，建議維持原計畫32,000人。**
2. 未來社子島除原住戶、持有產權外移潛在人口、科專區引入就業人口，本府亦將透過輔導在地就業人口、社會弱勢協助、公共住宅提供等政策工具，引導社子島人口發展。
3. 行政院國發會因應人口結構老化、衰退的課題，本年度將就生育、養育、培育、留用、延攬及移民進行討論，提出相關對策，本府亦將配合中央政策創造友善生育環境。

推估方式	推估人口數
(一) 100年公告主要計畫人口	32,000人
(二) 人口成長趨勢預測及都市化程度比例推估	23,577人至26,100人
(三) 活動人口推估	32,000人
(四) 外移潛在人口及就業人口推估	39,493人
(五) 可建築用地容納人口推估	32,000人
(六) 居住人口淨密度	53,449人

59

1-6 平均容積率220%的開發強度之必要性與正當性為何

- 社子島容積率訂定原則係就「環境容受、交通條件、公共設施服務水準及合理性」等綜合考量，在不違反91年經內政部通過之容積總量（274萬平方公尺）原則下，重新規劃調整，經參酌基隆河沿岸整體開發地區之使用強度、本計畫區各使用分區之使用強度尚屬合宜。



1-7 低衝擊開發、韌性城市如何落實

透過綠屋頂、廣場貯留、建築物雨水貯留滲透設施、綠地保水等設施，減少暴雨逕流量，減輕雨水下水道排水負荷。

- 開發基地流出抑制設施保水量：

以 $0.078\text{m}^3/\text{m}^2$ 估計，社子島可開發區域面積約120ha，估計保水量約9.4萬 m^3 。

- 公共設施用地保水量：

依其開發面積設置流出抑制設施，估計保水量約為9368 m^3 。另依保水指標計算值 λ 必須大於基準值 λ_c ，開發後用地保水量約為5000 m^3 ；總計保水量體約為1.4萬 m^3 。



街廓分配逕流及貯留水量

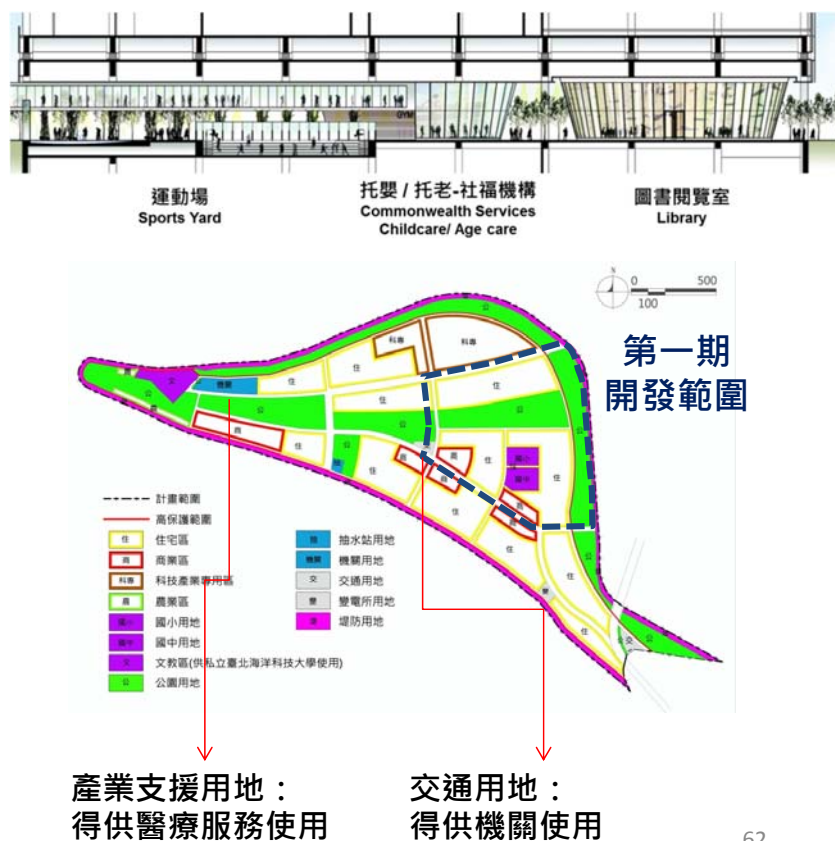


61

1-8 計畫如何回應高齡化社會生活空間及社會網絡支持

1-9 專案住宅區以超高的容積集中是否恰當

- 專案住宅區容積率350%，綜合考量地區需求及安置計畫，興建區段徵收安置住宅使用，提供4,500戶專案住宅，全面照顧社子島現住民，包含無屋無地之住民。
- 社區活動中心、照護中心、托老托嬰等相關設施及服務，得配合專案住宅綜合規劃。
- 74公頃公園用地、公共服務設施規劃高齡友善之活動空間，同時透過都市設計準則規範建築基地留設退縮空間、騎樓、人行道，營造高齡友善居住環境。



62

1-10 「生態社子島」開發加速熱島效應，悖離台北市之「宜居永續城市」政策方向

1. 劃設大面積中央軸帶公園及保存既有濕地，以擴大動、植物復育空間，保存既有物種，延續生態系統。
2. 74公頃中央生態公園作為生態遊憩、環境教育、休閒農業、水上活動等使用，提升防洪調節能力與氣候變遷適應能力。
3. 現因尚未實施細部計畫，開放空間包含菜圃、水泥鋪面、工廠空地、既成巷道、荒地等，實施細部計畫後將優化為公園、綠地、廣場、開放空間等，人均公園綠地比為23.2平方公尺，約為本市平均值5倍。
4. 結合社子島生態資源強化環境教育，辦理環境解說維護管理、環境監測及調查、環境教育課程等計畫。

開放空間綠帶系統



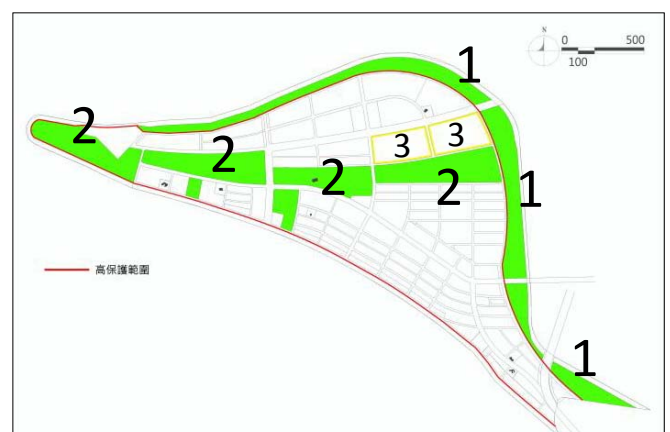
63

1-11 規劃邏輯不周，以務農人數少的理由排除農業區劃設

1. 考量社子島尚有民眾未來有意願持續從事農業，經調查有意願參與分配之民眾需求後，本案於社子島規劃2.45公頃農業區供意願持續農作之土地所有權人選配；倘經區段徵收後無人選配，仍維持公園用地使用並由本府開闢取得。
2. 為保存與傳承社子島田園紋理，仍規劃未來農業及休閒農業功能及地區，包含：

- ① 堤外公園
- ② 中央生態公園
- ③ 專案住宅屋頂

2.45公頃農業區



64

二、區域防洪安全

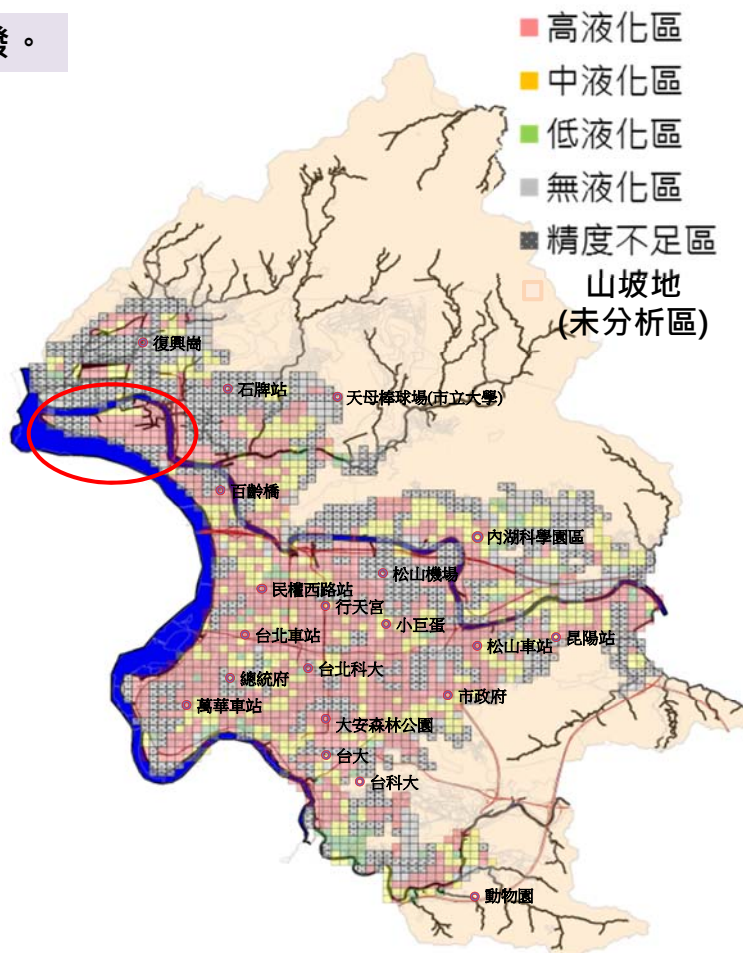
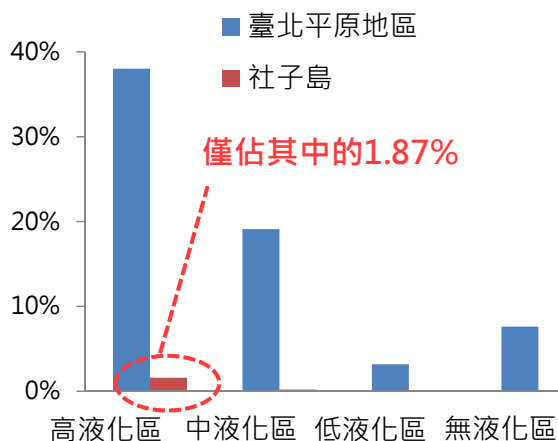
意見面向	錄案編號
2-1 社子島屬土壤液化潛勢地區不宜開發。	4
2-2 蘆洲垃圾山清除、三重舊垃圾場移除、五股高保護措施等如何處理（行政院水利署核定社子島開發的前提）的配套。	3、6

65

2-1 社子島屬土壤液化潛勢地區不宜開發。

臺北平原地區土壤液化說明：

1. 整個臺北平原地區(扣除山區)中、高度土壤液化潛勢區為57.13%，精度不足區為32.07%，社子島高度液化區僅為其中的1.87%。
2. 後續將配合中央「安家固園計畫」經費補助，優先針對精度不足區及高度液化區進行地質鑽探工作，以提升本市液化圖資之精度。



66

2-1 社子島屬土壤液化潛勢地區不宜開發。

建築物基地土壤液化防治對策

內政部營建署90年9月修訂建築技術規則

條文	內容	說明
第60條	建築物 基礎下方 之土壤如於地震可能發生液化，應檢討其穩定性及安全性，並 採取防護措施 。	有 液化可能 區域 需做 防護措施
第64條	建築基地 應依據建築物之規劃及設計 辦理地基調查 ，以取得與建築物基礎設計及施工相關的資料。	由 調查報告 結果 可得知 是否液化
第130-1條	基地 地層有改良之必要者 ，應依本規則有關規定辦理。	地盤改良規定

內政部營建署90年10月頒訂“建築物基礎構造設計規範及100年7月頒訂“建築物耐震設計規範”已明訂基礎設計須考量液化潛能影響，並要求設計時須針對液化土層參數進行適度折減，以減低發生地震時對建築物之損壞。

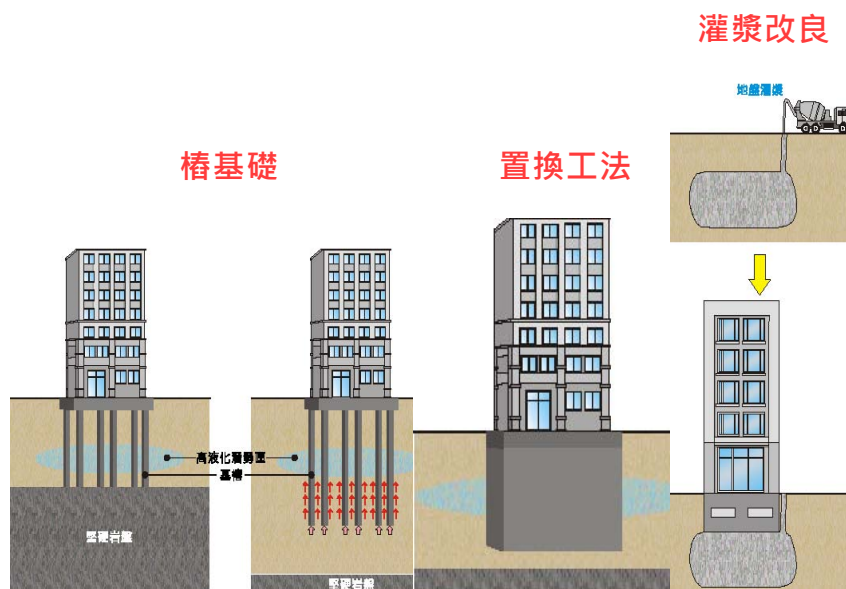
67

2-1 社子島屬土壤液化潛勢地區不宜開發。

土壤液化防治對策：設計階段進行相關工址調查，透過土壤改良的技術，審慎規劃防治對策。

目前工程上常用減少土壤液化的工法：

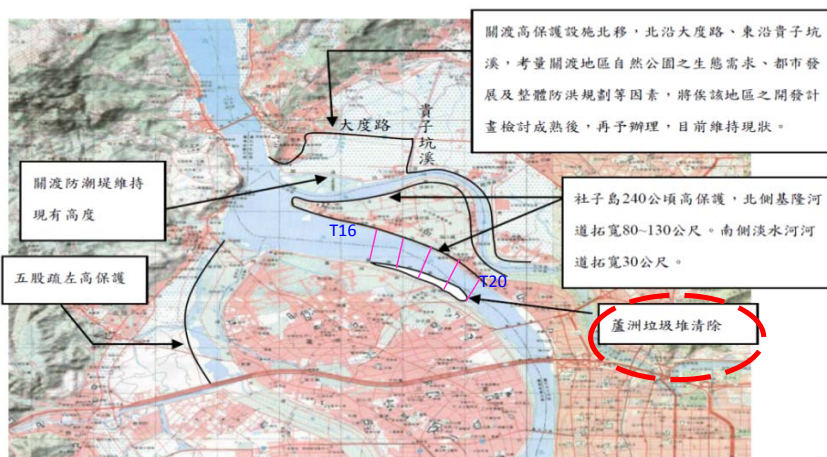
- 1.地下室法
- 2.動力夯實工法
- 3.砂樁擠壓工法
- 4.灌漿地盤改良
- 5.採用樁基礎
- 6.開挖置換土壤



68

2-2 蘆洲垃圾山清除、三重舊垃圾場移除、五股高保護措施等如何處理（行政院水利署核定社子島開發的前提）的配套。

- 有關「五股地區採防洪高保護設施」、「蘆洲垃圾山清除」及「三重舊垃圾場清除」部分，新北市政府表示，將依行政院99年核定之「臺北地區（社子島地區及五股地區）防洪計畫修正報告（核定版）」及「五股疏左地區高保護及解除管制整體評估計畫」內容持續辦理。



69

三、產業發展及輔導

意見面向	錄案編號
3-1 如何協助產業轉型；現有工廠如何輔導	3、7
3-2 為何在台北已有眾多科技園區（內科、南港、士林北投科技園區）的情況示，還要犧牲第一、第二產業	5、12

70

3-1 如何協助產業轉型；現有工廠如何輔導

1. 有關社子島地區一、二級產業調查分析

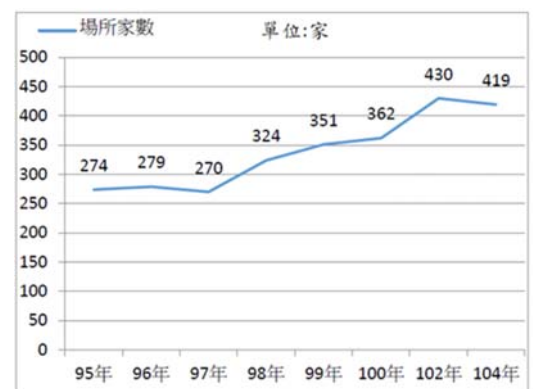
- 1) 104年調查社子島地區377農戶，受訪談246戶，約8成農戶不願配回農業區土地，故為保存與傳承社子島田園紋理，仍規劃生態社子島未來農業使用功能及地區規劃市民農園及屋頂田園。
- 2) 依本局104年所作調查，社子島地區列管286家製造業，目前營運中有235家，僅2家業者取得工廠登記、2家取得臨時工廠登記，其餘231家未登記；營運中廠商僅48家營業據點屬自有，其餘皆承租房地做製造業使用，承租者係因社子島地區未有都市計畫規劃、租金便宜而選擇進駐該區。另營運據點從業人員1,743人中，有近七成(1,200人)非社子島地區居民。
- 3) 社子島地區營運中235家製造業中，約5成廠商表達希望社子島開發完成後可以返回繼續經營本業或轉型，其中30家廠商有土地產權，未來可申請領回科技產業專用區土地，無產權者未來可以承租方式進駐產專區。
- 4) 另本府於105年1月18日訂定發布「臺北市政府協助社子島地區之製造業遷移、安置或轉型升級之輔導小組運作機制」，結合各相關單位資源，提供用地轉介、商工登記、融資補助、拆遷補償及就業協助等輔導措施，受影響之既有業者皆可循此機制獲取相關輔導資源。

71

3-2 為何在台北已有眾多科技園區（內科、南港、士林北投科技園區）的情況示，還要犧牲第一、第二產業

2. 有關科技產業專用區規劃評估

- 1) 本市產業結構以第三級之知識及技術密集產業為核心，且多數製造業進駐本市之經營型態係以總公司營運總部或研發中心為主，創新研發動能充沛、產業人才匯聚；在本市的內外條件及近年國內外產業發展趨勢的基礎上，未來將推動產業持續朝知識密集發展，提高產業附加價值。
- 2) 依據本局105年「臺北市科技產業園區暨生技產業調查與研究分析」，內湖科技園區及南港軟體園區進駐廠商仍逐年增加，並且持續有廠商反映擬擴大在本市的營運規模，本市仍必須保有產業用地擴充的可能性，以滿足產業發展需求。
- 3) 未來科技產業專用區將作為開放式的創新研發應用基地，引入低汙染之知識研發型及綠色低碳產業，包括綠色科技、智慧農業等，延伸臺北科技走廊創新能量，促成產業廊帶共榮，帶動社子島地區及臺北市整體之產業發展。



▲ 南港軟體工業園區廠商家數成長趨勢



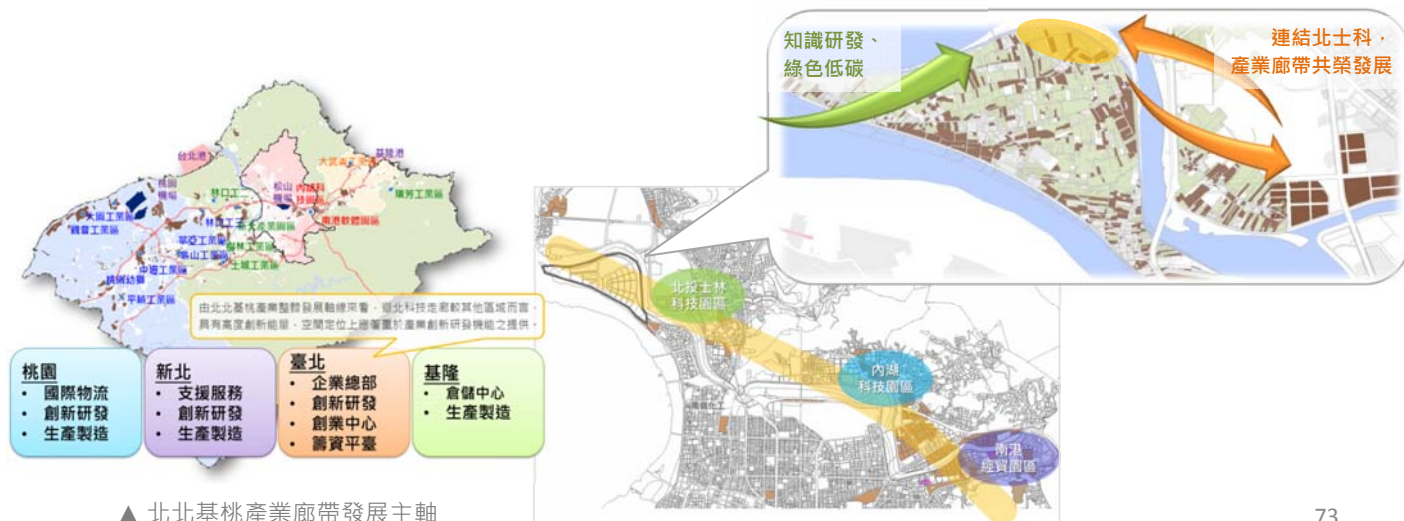
▲ 內湖科技園區廠商家數成長趨勢

72

3-2 為何在台北已有眾多科技園區（內科、南港、士林北投科技園區）的情況示，還要犧牲第一、第二產業

2. 臺北市產業定位與社子島科專區規劃

- 1) 依臺北市產業特性與定位，製造業主要作為企業營運總部及研發中心，在生態社子島發展構想及本市在北北基桃產業發展定位下，**規劃16.79公頃科技專用區**，以因應產業發展快速變化，在使用規劃上保留最大彈性。未來科專區將作為開放式的創新研發應用基地，引入低汙染之知識研發型及綠色低碳產業，包括IOT、綠色科技、智慧農業等，延伸臺北科技走廊創新能量，促成產業廊帶共榮，帶動社子島地區以至臺北市整體之產業發展。



73

四、區段徵收

意見面向	錄案編號
4-1 臺北海洋技術學院未納入參與區段徵收。	1
4-2 拆遷補償費太低，一門牌配售一戶不合理	2、4
4-3 弱勢戶照顧及提供承租專案與公共住宅之租期與租金內容	1、3、5、8、9、14、16
4-4 區段徵收抵價地比例	1、19
4-5 「生態社子島」計畫的財務風險評估及避險機制	3
4-6 全區段徵收是否為開發的最合宜手段	5、16、17
4-7 既有聚落之社群網絡維繫	15
4-8 無需制定拆遷安置特別條例	17

74

4-1 臺北海洋技術學院未納入參與區段徵收

91年審議情形

- 本府100公告主要計畫，於89年辦理公開展覽時並未規劃中國海專用地，惟經中國海專（現台北海洋技術學院）陳情及二級都市計畫委員會審議，「應予重視中國海專存在之事實及照顧師生權」，爰修正劃設私立中國海專用地，**並排除區段徵收範圍，全案於91年12月17日內政部都市計畫委員會第549次會議審議通過。**

市府說明

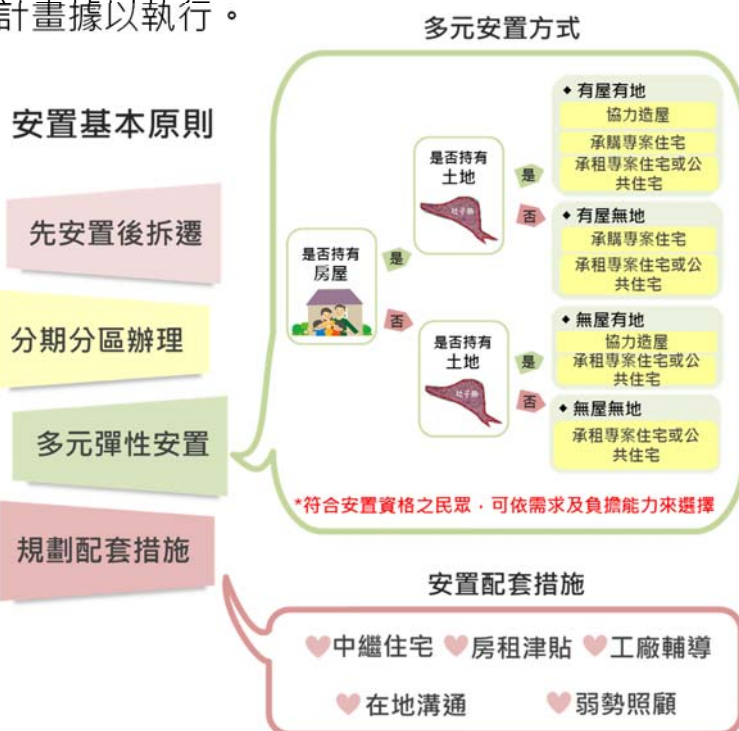
- 私立臺北海洋科技大學業依專案小組意見納入區段徵收範圍，未來海院經本府核准原位置保留分配土地面積之權利價值，大於應領抵價地之權利價值時，則應本市區段徵收申請原位置保留分配土地審核辦法第8條規定繳交差額地價。」

75

4-2 拆遷補償費太低，一門牌配售一戶不合理

4-3 弱勢戶照顧及提供承租專案與公共住宅之租期與租金內容

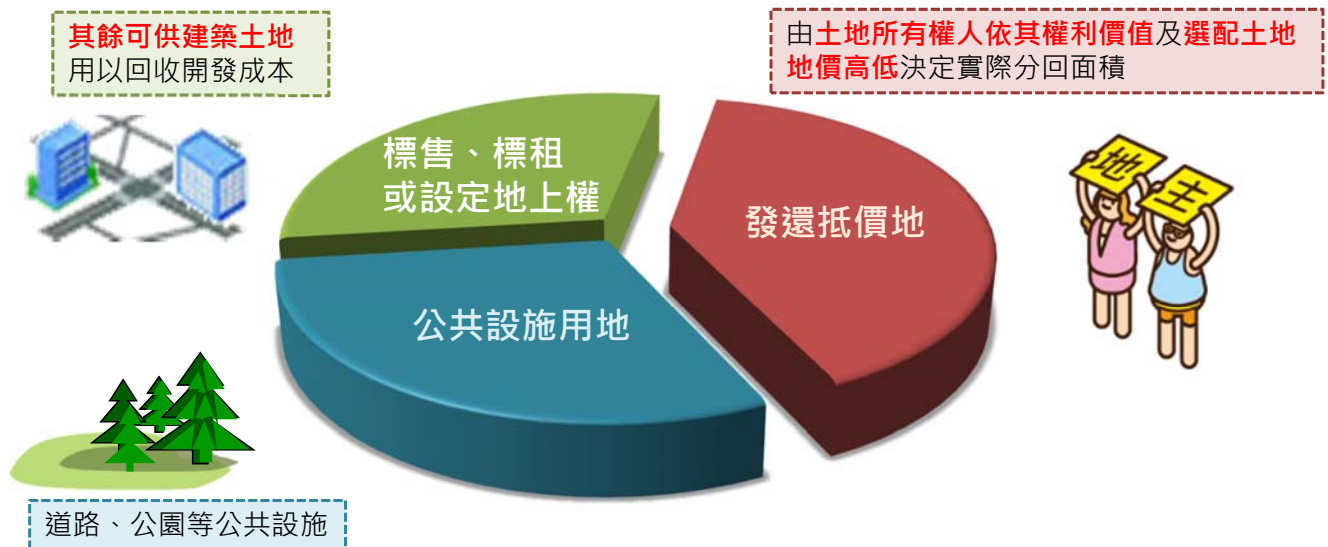
- 區段徵收為本市舉辦公共工程手段之一，為維**全市一致性**及**公平性**，拆遷補償標準及安置資格應依照「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」等相關規定辦理，未來將依區段徵收相關法令，並參照前開自治條例等規定，訂定拆遷安置計畫據以執行。



76

4-4 區段徵收抵價地比例

依據土地徵收條例第39條第2項規定與區段徵收實施辦法第16條第1項考量：**工程需求、拆遷安置需求、公共設施比例、開發成本及財務計畫**等情形後，預計發還土地所有權人之抵價地總面積以徵收總面積 40 %，惟仍以內政部核定之抵價地發還比例為準。



本地區扣除安置用地、公共設施用地及發回抵價地面積，僅剩約24.60公頃可供建築土地，雖可回收開發成本，若考量資金時間成本，將大幅降低財務可行性。

77

4-5 「生態社子島」計畫的財務風險評估及避險機制

- 區段徵收有其政策目的，如本地區地勢低窪易遭水患，發展受到限制、區內公共設施嚴重不足、生活環境品質較為低落，亟待辦理整體開發、改善，財務盈虧並非唯一決定是否開發之要件。開發後其餘可供建築土地，未來將視本府政策、地區發展、市場需求等適時投入並回收開發成本，而非一次性即期處分。

4-6 全區段徵收是否為開發的最合宜手段

本案採區段徵收開發方式較為適妥取得公共設施用地。

1. 具財務自償性。
2. 補償民眾權益，兼顧地主公平性。
3. 具全面照顧安置計畫。

1. **不採一般徵收原因**：本地區私有土地約佔82.79%，依目前規劃公共設施用地約175.55公頃，採一般徵收土地取得費用龐大，被劃為公共設施用地之土地所有權人未能共享開發利益。
2. **不採市地重劃原因**：
 - ① **缺乏安置配套措施**，影響1.2萬居民居住權益，恐將引發拆遷戶抗爭，推動不易。
 - ② **採市地重劃土地受限於原位次分配**，將致本地區抵費地(類似賸餘可建築土地)分布較為零散且位於街廓中間，不論就公私部門觀點，均不利規劃使用。
 - ③ 依平均地權條例，折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積45%為限。依目前都市計畫土地使用分區規劃，應納入土地所有權人共同負擔者已達本地區總面積之47.22%，且尚未加計工程、重劃費用、利息等負擔。

79

4-7 既有聚落之社群網絡維繫

為妥適安置原住戶，未來辦理本地區拆遷作業時，將以先安置後拆遷、分期分區辦理、多元彈性安置及規劃配套措施為4大安置基本原則。中繼住宅可依民眾原居住網絡配合安置；未來拆遷安置住宅亦可依民眾原聚落居住網絡配合讓售及承租，使民眾得維繫爰聚落之社會關係。



4-8 無需制定拆遷安置特別條例

土地徵收條例明定區段徵收與一般公共工程徵收之拆遷補償標準相同，制定專法無必要性，且不符公平正義原則；中央法令（土地徵收條例及區段徵收實施辦法）明定安置以計畫為之，朝彈性、多元化措施辦理，爰為維護法制原則及公平正義，不宜制定專法。



80

五、其他

意見面向	錄案編號
5-1 本案應辦理政策環境影響評估	3
5-2 本案防洪填土應依〈內政部舉行聽證作業要點〉舉行聽證	3
5-3 士林區溪州段一小段25地號應納入區段徵收範圍	18

5-1 本案應辦理政策環境影響評估

1. 本案依都市計畫法第27條辦理變更，非屬新訂或擴大都市計畫，非屬「政府政策環境影響評估作業辦法」及行政院環保署公告「應實施環境影響評估之政策細項」明定應實施政策環評之項目，爰無須依上開規定實施政策環評。
2. **行政院秘書長**106年3月27日院臺經字第1060168058號函送該院106年3月14日「研商社子島開發案相關事宜會議」紀錄（略以）：「（社子島）有關環境影響評估部分，依環保署說明，本開發案已依環境影響評估法相關規定自願進行第二階段環評程序，其准駁為臺北市政府權限；**至是否辦理政策環評，該署尊重臺北市政府意見。**」
3. **本府就本案已採更嚴謹的態度，主動進入第二階段環境影響評估。**

5-2 本案防洪填土及全區區段徵收開發應依〈內政部舉行聽證作業要點〉舉行聽證

1. 兩大問題有待釐清：

- ① 本計畫案將社子島240公頃基地納入200年防洪頻率之高保護設施之作法，就淡水河現況通洪能力無法增加的情況下，此一作法將危及大台北防洪計畫。建請深入釐清現有水文狀況，進行更適妥之規劃。
- ② 本計畫案所採用之生態社子島方案須填土方600萬立方之作法，將大幅提高淡水河下游之洪患頻率建請仔細評估該計畫之妥適性。

2. 本計畫案於台北市都市計畫委員會審議時，在台北市政府強力主導下根本未予以討論，更遑論回覆釐清。

3. 本組織認為本計畫案完全適用〈內政部舉行聽證作業要點〉第三條第一項「全案情複雜、適用法規之基礎事實或證據（以下簡稱事證）分歧或爭點眾多」與第二項「涉及技術性、專業性之事證或爭點」之認定，認有舉行聽證必要。

營建署

編號：
保存年限：

中華民國專業者都市改革組織 函

地址：10648 臺北市大安區泰順街26巷39號2樓
聯絡電話：(02)2365-6515
聯絡傳真：(02)2365-6829
聯絡人：唐建傑
E-mail：schumi20001234@gmail.com

都計組

受文者：內政部

發文日期：民國106年08月23日

發文字號：都政字第1060823001號

送別：普通件

密等及解密條件：普通

附件一：本計畫案對淡水河現況通洪能力影響之事證與爭點

附件二：本計畫案將提高淡水河下游洪患頻率之事證與爭點

主旨：

針對「變更臺北市士林社子島地區主要計畫案」，依據《內政部舉行聽證作業要點》第三條，要求舉行聽證。

說明：

一、「變更臺北市士林社子島地區主要計畫案」（以下簡稱本計畫案），有以下兩大問題有待釐清：

1. 本計畫案將社子島240公頃基地納入200年防洪頻率之高保護設施之作法，就淡水河現況通洪能力無法增加的情況下，此一作法將危及大台北防洪計畫。建請深入釐清現有水文狀況，進行更妥適之規劃。（詳附件一）

2. 本計畫案所採用之生態社子島方案須填土方600萬立方之作法，將大幅提高淡水河下游之洪患頻率建請仔細評估計畫之妥適性。（詳附件二）

二、前述兩大問題，本計畫案於台北市都市計畫委員會審議時，在台北市政府強力主導下根本未予以討論，更遑論回覆釐清。

三、據此，本組織認為本計畫案完全適用《內政部舉行聽證作業要點》第三條第一項「全案情複雜、適用法規之基礎事實或證據（以下簡稱事證）分歧或爭點眾多」與第二項「涉及技術性、專業性之事證或爭點」之認定，認有舉行聽證必要。

內政部

第一頁 共一頁

正本：內政部

副本：

備註：

理事長康晏杰

83

5-2 本案防洪填土及全區區段徵收開發應依〈內政部舉行聽證作業要點〉舉行聽證

一、本計畫案對淡水河現況通洪能力影響之事證與爭點

需聽證釐清事項：

1. 淡水河 T16-T20 (原蘆洲垃圾山場址)堆積物及大漢溪三重垃圾場移除責任之歸屬，並確定移除作業之時程表。
2. 移除作業時程表對開發作業的影響。由於上述移除作業未來仍有可能面臨下述狀況(1)計畫前期即評估移除作業不可行；(2)作業進行中發現無法解決之新問題導致移除作業中止；(3)移除作業進行中所遭遇非預期之問題導致工程嚴重延宕。

二、本計畫案將提高淡水河下游洪患頻率之事證與爭點

需聽證釐清事項：

1. 相關開發單位是否已掌握最新河床淤積斷面資料足供未來進行水理分析。
2. 是否已就新方案填土量所可能造成之水理影響進行評估。

84

- 本府依中央核定之防洪計畫辦理都市計畫事宜，有關中華民國專業者都市改革組織就本案240公頃基地納入200年重現期保護範圍內及生態社子島方案須填土600萬立方公尺要求應舉行聽證部分，**涉屬中央主管機關所核定之防洪計畫內容，非屬都市計畫審議事項**，查社子島240公頃基地納入200年重現期保護範圍係經由水工模型試驗及相關專家學者審慎研析所得，其對大臺北防洪整體水系之影響並不大，且無改變原核定相關堤外決議事項之內容；另生態社子島填土方量將降低至504萬立方公尺，亦較原方案為少，**故本案並無須依行政程序法第107條辦理聽證之規定或需求。**

1. 社子島於**59年**列為限制發展地區，即因配合防洪計畫要求。
2. 社子島於**91年**內政部審議通過主要計畫，亦要求須通過防洪計畫。
3. 社子島於**99年**行政院核定大台北防洪計畫，**社子島居民歷經40年始爭取到200防洪高保護標準。**
4. 社子島於**103年**環評審查因高填土衍生各項問題難解。
5. 社子島於**104年**重新檢討都市計畫與防洪計畫，其中**防洪計畫除取消高填土外，其餘皆依行政院99年核定防洪計畫辦理。**
6. 社子島於**105年**依都市計畫法規定辦理公開展覽、臺北市都市計畫委員會審審議5次會議審議修正通過，105年10月函送內政部審議，經內政部組成專案小組進行審議，迄今召開3次專案小組會議，並配合土地徵收審議小組召開聯席審查會議，**已要求都市計畫須完成防洪計畫及環境影響評估工作始得公告。**

- 為加速社子島環境改善，本府已從都市計畫、防洪計畫及環境影響評估作業等進行平行作業，考量防洪計畫刻由經濟部水利署依專業受理審查中，相關都市計畫亦將尊重及配合防洪計畫辦理，一切依法行政，無舉辦聽證之必要。

5-3 士林區溪洲段一小段25地號應納入區段徵收範圍

- 社子島都市計畫將採計畫範圍全區區段徵收辦理，查士林區溪洲段一小段25地號土地位於計畫範圍內，將採區段徵收整體開發辦理。



87

簡報結束
敬請指教

88