



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 第四次專案小組

臺北市政府 106年9月13日

簡報 大綱

壹、第三次 都市計畫委員會專案小組 意見回應

貳、第三次 土地徵收審議小組 意見回應

參、公民或團體意見回應



壹、第三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
政策環境影響評估	1
計畫人口	3
土地使用	2
交通分析	1
開發方式	2
其他計畫書應修正事項	2



一、政策環境影響評：

行政院環保署建議臺北市政府比照新訂都市計畫模式辦理政策環境影評估，請市府補充說明是否同意依該署建議意見辦理，以及後續應如何因應處理。

研商社子島開發案相關事宜會議紀錄

壹、時間：106年3月14日(星期二)上午10時整

貳、地點：行政院第2會議室

參、主席：吳政務委員宏謀

紀錄：何世勝

肆、出席單位及人員：(如附簽到單)

伍、報告事項：(略)

陸、結論：

一、本案涉及都市計畫變更、環境影響評估及臺北地區防洪計畫執行。臺北市政府刻正辦理之變更臺北都市士林社子島地區主要計畫，由內政部依既有機制及法定程序審議；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。

二、在臺北地區防洪計畫部分，臺北市政府研提生態社子島方案，擬調整本院原核定「臺北地區(社子島地區及五股地區)防洪計畫修正報告」(以下簡稱原核定計畫)之高保護設施填土高度及排水方式等，請經濟部依本院秘書長105年12月28日函示原則，及該部所提考量氣候變遷及社會公平原則等建議，復請臺北市政府再檢視變更方案內容，明確原核定計畫應辦事項之執行方式，包括洽新北市共同落實既有村落(含五股地區)高保護設施佈設之進程、研提蘆洲及三重地區垃圾山(場)清除具體可行計畫(含訂定期程)，並審視其調整對臺北地區防洪之影響，如需修正原核定計畫，再循序報核，以利後續相關作業執行。

三、有關蘆洲與三重地區垃圾山之清除，除為社子島地區防洪之必要工作，亦影響大臺北地區整體環境，請本院環保署函請新北市積極辦理，並依相關規定與程序予以後續協助。

柒、散會。(上午10時55分)

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。**

一、計畫人口：

1. 全臺北市都市計畫區內可容納人口數，似乎高於280萬人，都市計畫區是否有再增加可容納人口之必要？
2. 全臺北市成長之9萬人中，將有高比例（約2萬人）容納於社子島地區，其合理性如何？
3. 臺灣地區近年來人口成長趨緩，未來甚至趨於零成長或負成長，而臺北市為國際化都市，社子島地區為較低度發展地區，且在大臺北地區防洪功能扮演重要角色，人口合理規劃與土地開發之衝突性，應如何合理論述？

市府回應：

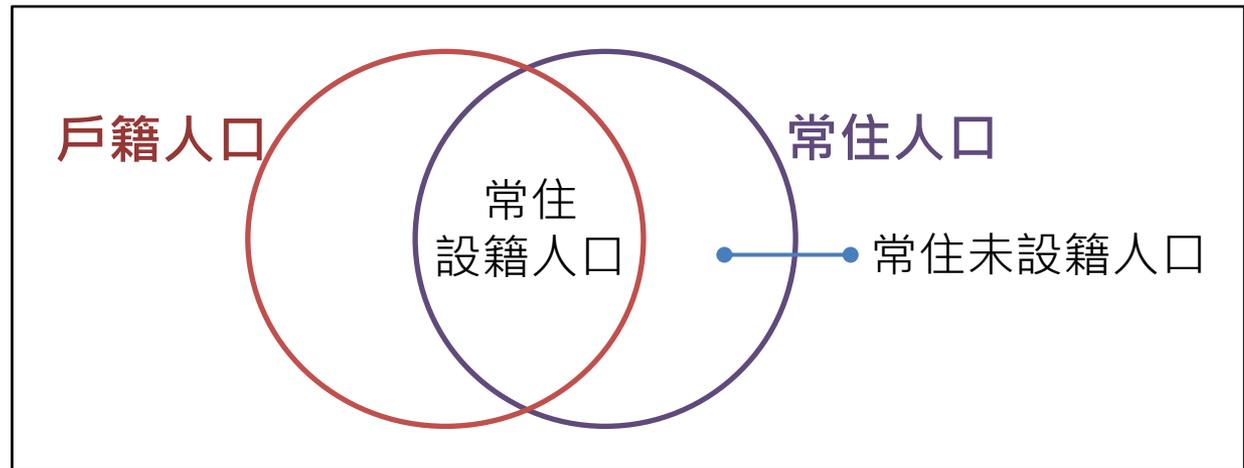
- 有關本市計畫人口及社子島容納成長人口一節，除以現有設籍人口推算外，**更應納入實際居住於本市之人口（常住未設籍人口）**，併同考量本市未來人口發展趨勢，以及各行政區人口消長情形，以為因應。



計畫人口 ≠ 戶籍人口

1. 若將人口移動及相應需求納入，及臺北市作為台灣政治經濟中心吸納全台就學、就業人口之特性，部分居民未設籍於臺北市。
2. **計畫人口應提供於計畫區內居住、活動之人口需求，並提供相應之公共設施服務水準，以及供實際居住人口之容受能力，故除設籍人口外，應再納入實際居住卻非設籍於計畫範圍內之人口，反映實際都市活動現況。**
3. 計畫人口應考量戶籍人口及未設籍之常住人口，以因應定居人口之最大需求。**計畫人口應大於現況人口。**

計畫人口 \geq

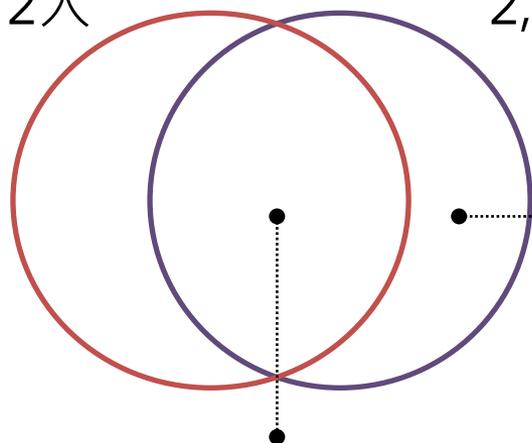


▶ 常住人口:指普查標準時刻(99年12月26日零時正)實際居住境內已達或預期達6個月以上之人口。

行政院主計總處「99年台灣人口及住宅普查」資料

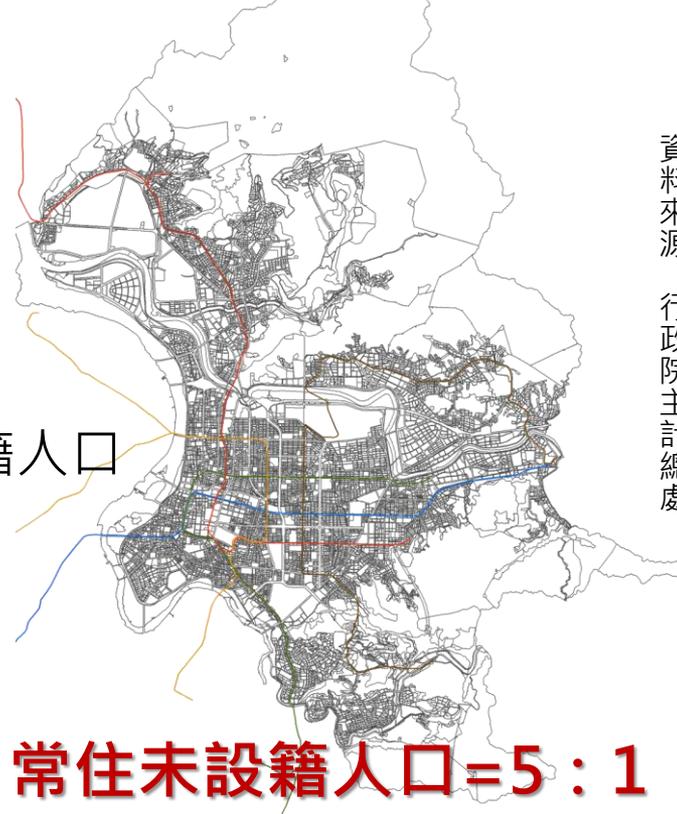
戶籍人口
2,618,772人

常住人口
2,655,515人



常住設籍人口
2,127,804人

常住未設籍人口
527,711人

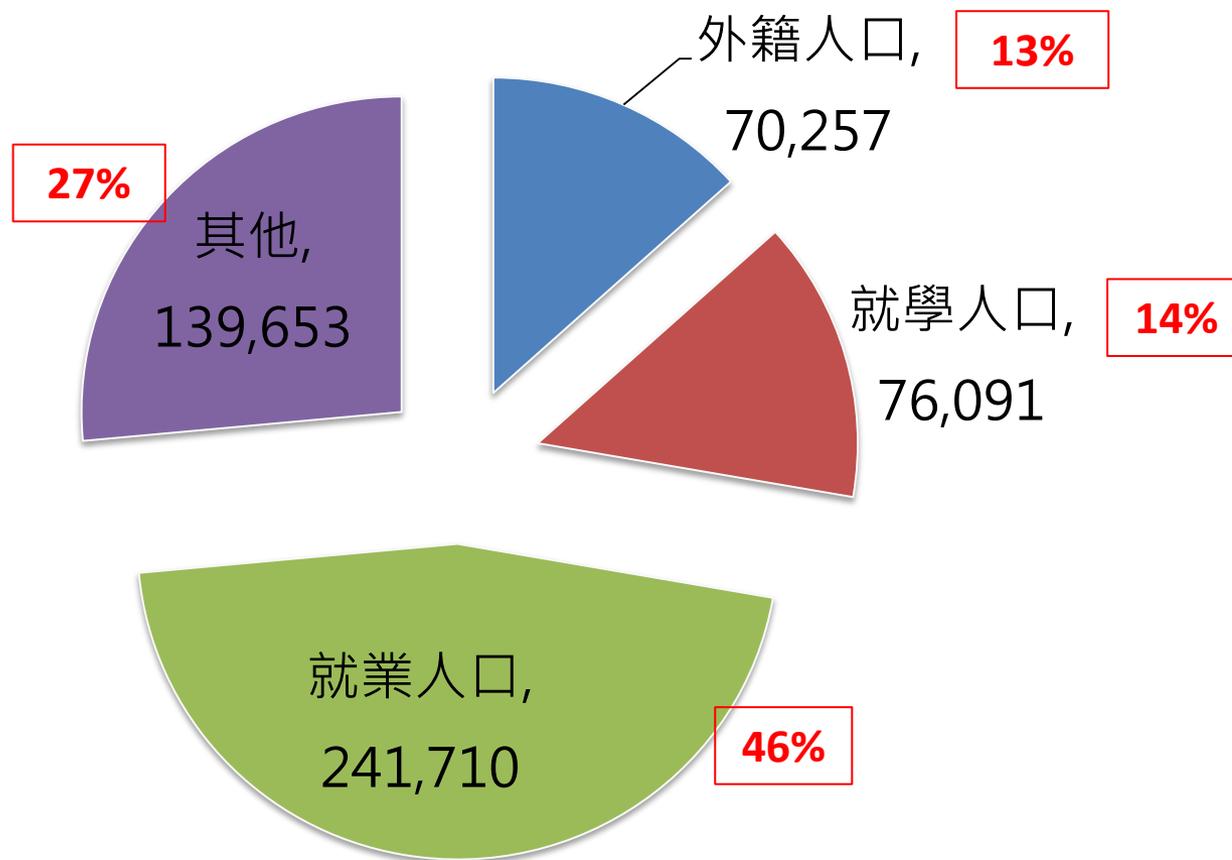


常住人口：常住未設籍人口=5：1

- ① **設籍人口**：人口設立戶籍所在地
- ② **常住人口**：「常住人口」係指在所查戶內具有經常居住事實或意思者，無論其戶籍是否設於該處所，包括政府派駐國外工作人員及其眷屬、外勞與外僑，但不包括各國駐華文武公務人員及其眷屬。而「經常居住」係指凡標準時刻在現住地已實際居住六個月或預期居住六個月以上。99年臺北市常住人口為戶籍人口1.014倍。
- ③ **活動人口**：常住人口 - 至外地通勤或通學人口 + 來自外地之通勤或通學人口。

99年臺北市常住未設籍人口比例

➤ 99年在臺北市未設籍，有居住事實共527,711人，活動群體比例如下：



➤ 資料來源：行政院主計總處99年人口及住宅普查總報告；教育部統計處

105年臺北市各行政區常住未設籍人口

1. 臺北市99年常住人口：常住非設籍人口 = 5 : 1

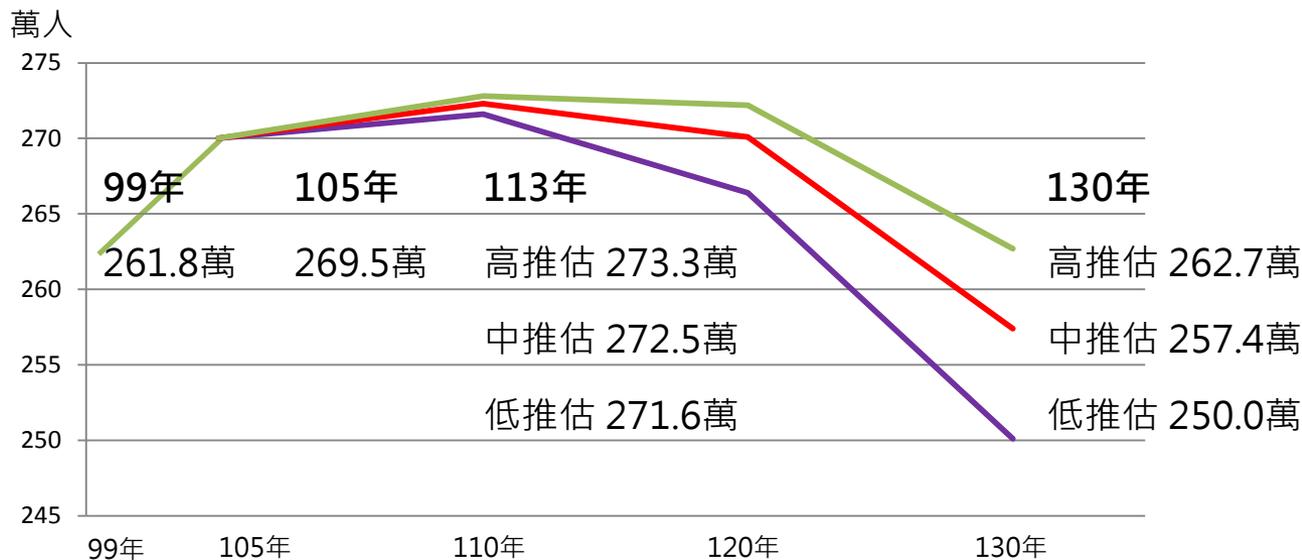
2. 計畫人口：反應計畫區可容納之人口數量，並提供相應之公共設施水準，計畫人口應以實際居住人口之容受能力，故除設籍人口外，應再納入實際居住卻非設籍於計畫範圍內之人口。

	(A) 105年戶籍人口	(B)=(A)*1.014 105年常住人口(推估)	(C)=(B)/5 105年常住未設籍(推估)	(D)=(B) + (C) 105年設籍+ 常住未設籍
臺北市	2,695,704	2,733,526	546,705	3,242,409
松山區	208,326	190,680	38,136	246,462
信義區	227,823	231,544	46,309	274,132
大安區	311,506	302,749	60,550	372,056
中山區	231,247	228,857	45,771	277,018
中正區	160,403	152,087	30,417	190,820
大同區	130,071	123,705	24,741	154,812
萬華區	193,539	191,534	38,307	231,846
文山區	275,231	294,591	58,918	334,149
南港區	122,516	129,220	25,844	148,360
內湖區	287,733	298,892	59,778	347,511
士林區	289,939	319,812	63,962	353,901
北投區	257,370	271,411	54,282	311,652

130年臺北市人口需求面檢討 (國發會資料)

Version I : 257萬 (中推估)

1. 依105年國發會人口推估 (中推估) 人口高峰年為113年，人口負成長預估於110至114年發生，最高峰人口數預估介於2,366萬人至2,381萬人。
2. 本市檢討計畫年期為130年，依該推估該年全國人數為2,242萬人，依北市佔全國人口比例 (105年佔11.48%) 進行分派，推估北市戶籍人口113年約為272萬，130年戶籍人口為257萬。



年	人口數
105	23,546,946
106	23,595,450
107	23,636,842
108	23,670,490
109	23,697,642
110	23,718,526
111	23,733,168
112	23,740,796
113	23,740,983
114	23,734,246
115	23,720,770
116	23,700,312
117	23,671,572
118	23,633,725
119	23,586,654
120	23,529,898
121	23,463,332
122	23,386,951
123	23,300,594
124	23,203,430
125	23,095,585
126	22,978,189
127	22,851,988
128	22,717,259
129	22,573,828
130	22,422,060
131	22,263,015
132	22,097,291
133	21,925,329
134	21,747,966
135	21,565,356
136	21,377,056
137	21,183,563
138	20,985,544
139	20,783,620

130年臺北市人口需求面檢討（國發會資料）

Version I：130年計畫人口>328萬人

依105年國發會人口推估（中推估）：

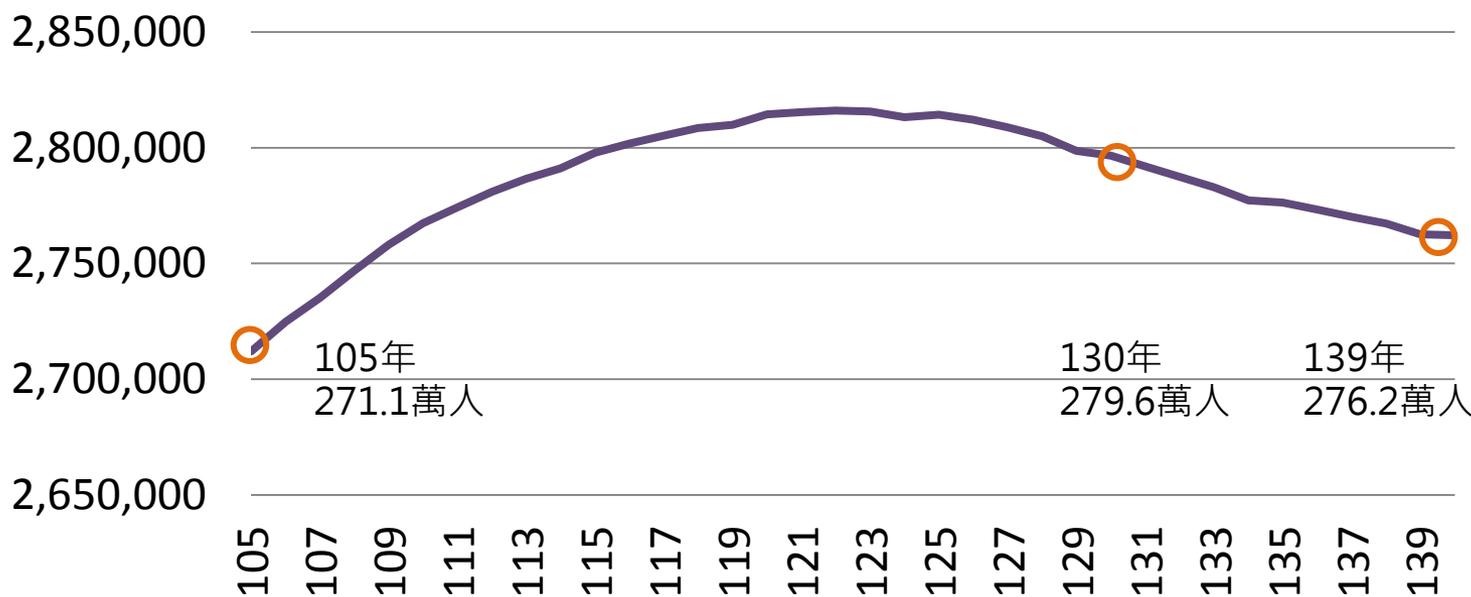
1. 113年臺北市設籍+常住未設籍人口達 **327萬人**。
2. 130年臺北市設籍+常住未設籍人口達 **309萬人**。

行政區	105年戶籍	113年戶籍 (A)	113年設籍+常未 (B)=(A)+(A)*1.014/5	130年戶籍 (C)	130年設籍+常未 (D)=(C)+(C)*1.014/5
臺北市	2,695,704	2,725,464	3,278,519	2,574,052	3,096,383
松山區	208,326	210,626	249,183	198,925	235,340
信義區	227,823	230,338	277,158	217,542	261,761
大安區	311,506	314,945	376,163	297,448	355,266
中山區	231,247	233,800	280,077	220,811	264,517
中正區	160,403	162,174	192,927	153,164	182,209
大同區	130,071	131,507	156,521	124,201	147,826
萬華區	193,539	195,676	234,405	184,805	221,383
文山區	275,231	278,269	337,838	262,810	319,070
南港區	122,516	123,869	149,998	116,987	141,665
內湖區	287,733	290,910	351,348	274,748	331,829
士林區	289,939	293,140	357,808	276,855	337,931
北投區	257,370	260,211	315,093	245,755	297,588

130年臺北市人口需求面檢討 (民政局資料)

Version II : 279萬人

- 本府民政局105年委託國立政治大學辦理「臺北市105-140年人口推估委託研究案」，**臺北市未來人口會繼續成長，淨遷移人數為正值，在124年左右達超過280萬人高峰。於130年人口數將達279.6萬人 (本案計畫年期)**，至2050年臺北市人口仍達276.2萬人，皆高於現況人口。



年	105年臺北市
105	2,711,970
106	2,724,720
107	2,735,137
108	2,746,827
109	2,758,020
110	2,767,402
111	2,774,263
112	2,780,925
113	2,786,671
114	2,791,098
115	2,797,894
116	2,801,846
117	2,805,321
118	2,808,491
119	2,809,918
120	2,814,432
121	2,815,393
122	2,816,083
123	2,815,749
124	2,813,263
125	2,814,306
126	2,812,160
127	2,808,890
128	2,804,923
129	2,798,654
130	2,796,573
131	2,791,972
132	2,787,403
133	2,782,870
134	2,777,288
135	2,776,326
136	2,773,309
137	2,770,193
138	2,767,223
139	2,762,594

130年臺北市人口需求面檢討 (民政局資料)

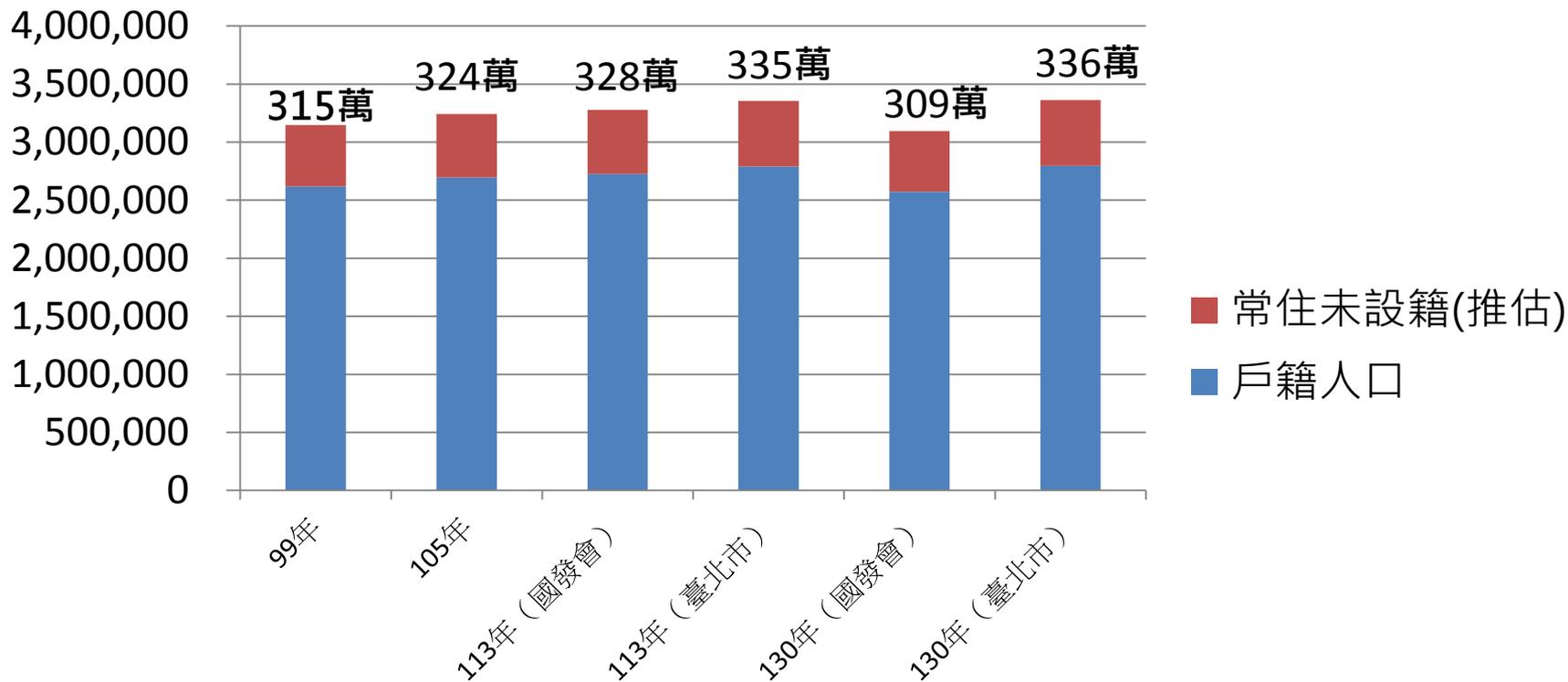
Version II : 130年計畫人口 > 336萬人

依105年民政局人口推估

1. 113年臺北市設籍+常住未設籍人口達 **335萬人**。
2. 130年臺北市設籍+常住未設籍人口達 **336萬人**。

行政區	105年戶籍	113年戶籍 (A)	113年設籍+常未 (B)=(A)+(A)*1.014/5	130年戶籍 (C)	130年設籍+常未 (D)=(C)+(C)*1.014/5
臺北市	2,695,704	2,791,098	3,357,472	2,796,573	3,364,058
松山區	208,326	215,698	255,184	216,121	255,684
信義區	227,823	235,885	283,833	236,348	284,389
大安區	311,506	322,529	385,222	323,162	385,977
中山區	231,247	239,430	286,821	239,900	287,384
中正區	160,403	166,079	197,573	166,405	197,961
大同區	130,071	134,674	160,290	134,938	160,605
萬華區	193,539	200,388	240,050	200,781	240,521
文山區	275,231	284,971	345,974	285,530	346,653
南港區	122,516	126,852	153,610	127,100	153,911
內湖區	287,733	297,915	359,809	298,500	360,515
士林區	289,939	300,199	366,425	300,788	367,144
北投區	257,370	266,478	322,681	267,000	323,314

130年臺北市人口檢討 計畫人口容受力應 \geq 336萬人

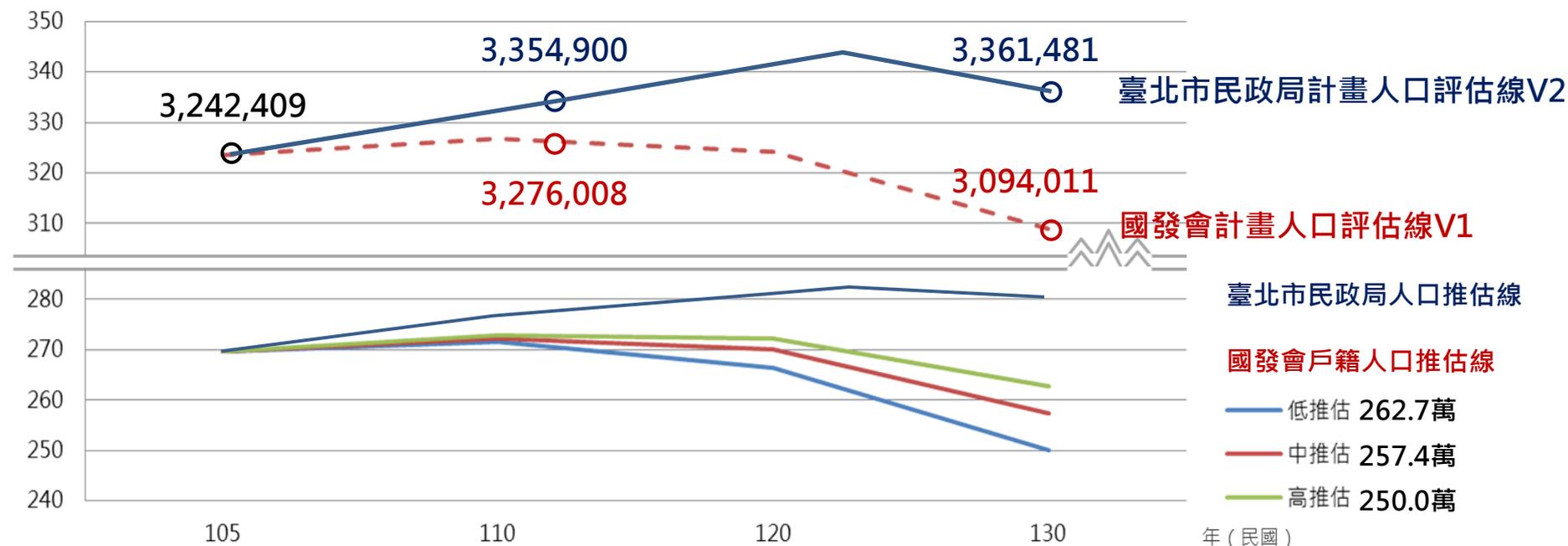


	99年	105年	113年 國發會中推估	113年 臺北市民政局	130年 國發會中推估	130年 臺北市民政局
戶籍人口	2,618,772	2,695,704	2,725,464	2,791,098	2,574,052	2,796,573
常住人口 (推估)	2,655,515	2,733,526	2,752,719	2,819,009	2,599,793	2,824,539
常住未設籍(推估)	527,711	546,705	550,544	563,802	519,959	564,908
設籍+常住未設籍	3,146,483	3,242,409	3,276,008	3,354,900	3,094,011	3,361,481

130年臺北市人口需求檢討

1. 容受力概念：計畫人口 \geq 戶籍人口+未設籍常住人口。
2. 迎接 113年挑戰：本市最大計畫人口 $272.5+55=$ **327.6萬人**（國發會版）。
3. 130年人口趨於穩定：本市最大計畫人口 $279.7+56.5=$ **336萬人**（民政局版）。
4. 計畫年期130年：計畫人口應高於 **336萬人**。

人口數 (萬人)



臺北市各行政區130年之人口推派

- 臺北市未來人口成長中心將以南港區、士林區為首要，其餘地區則微幅成長或持平發展。南港區未來以五大產業中心（生技、會展、軟體、流行音樂、文創）及關聯產業，預計新增7.3萬就業人口，衍生居住人口4.7萬人，為臺北市未來10年人口成長核心。士林北投科技園區、社子島計畫各新增居住人口15,000人、20,000人。綜合各行政區未來新增居住人口，預計新增120,436人。

行政區	105年戶籍 (A)	105計畫人口 (B)	130年臺北市設籍+常未 (C)	130年計畫人口 (D)	調整比例 (E)=(D-B)/B*100%
臺北市	2,695,704	3,386,581	3,364,058	3,460,000	+2.2%
松山區	208,326	416,000	255,684	260,000	-37.5%
信義區	227,823	284,000	284,389	300,000	+5.6%
大安區	311,506	350,000	385,977	380,000	+8.6%
中山區	231,247	308,000	287,384	300,000	-2.6%
中正區	160,403	159,000	197,961	200,000	+25.8%
大同區	130,071	150,000	160,605	160,000	+6.7%
萬華區	193,539	187,000	240,521	250,000	+33.7%
文山區	275,231	384,000	346,653	360,000	-6.3%
南港區	122,516	168,581	153,911	200,000	+18.6%
內湖區	287,733	308,000	360,515	360,000	+16.9%
士林區	289,939	360,000	367,144	380,000	+5.6%
北投區	257,370	312,000	323,314	320,000	+2.6%

士林區計畫人口推派

單位：人

105年 戶籍 人口	戶籍+常住未設籍				
	105年	113年 (國發會)	113年 (民政局)	130年 (國發會)	130年 (民政局)
289,939	353,901	357,808	366,425	337,931	367,144

□ 105年都市計畫人口：360,000人

□ 130年計畫人口：380,000人

■ 105年戶籍+常住未設籍人口約35.3萬

■ 社子島開發計畫

未來居住人口：32,000人

■ 公宅戶數：507戶(預估1,115人)

1.計畫人口增幅5.6%

2.鼓勵精華區大面積土地有效利用，帶動區域動能

3.社子島開發提供就業及全新型態之生態社區

社子島開發計畫

華榮市場基地(190戶)

永平公宅(51戶)

福順段基地(266戶)

社子島計畫人口小結

1. 有關社子島計畫人口，本府經綜合考量本市區域發展角色、本市及區域未來人口成長趨勢，並兼顧區域防洪安全、計畫可行及民眾權益等面向，建議計畫人口仍維持32,000人。
2. 綜觀臺北市未來人口成長中心，將以南港區、士林區為首要，其餘地區則微幅成長或持平發展。綜合各行政區未來新增居住人口，預計新增120,436人。
3. 士林區105年都市計畫人口36萬人，105年戶籍及常住未設籍人口為35.4萬人，計畫可容納人口尚符需求。惟士林區民國130年戶籍及常住未設籍人口推估為約為36.7萬人，本府刻辦理士林區都市計畫通盤檢討，計畫人口將調整至38萬人，將透過社子島地區容納滿足新增人口需求，紓解士林區舊市區人口成長壓力，社子島預估可容納新增人口2萬人。
4. 考量臺北市未來人口趨勢及社子島環境特性，社子島未來將依防洪計畫及都市計畫，釋出58公頃土地（33公頃堤外公園、25公頃堤防用地），於基隆河側公告堤線退縮80至130公尺，淡水河側退縮30公尺增加通洪空間，提供臺北市重要防洪之積極功能，保障範圍內居民之居住安全。
5. 社子島住宅區採中低密度發展，規劃容積率為120%至225%，專案住宅容積率350%，平均住宅容積率200%，人口密度、容積量體皆低於本市平均值，尚屬合宜。

三、土地使用：

1. 有關科技產業專用區必須於社子島地區規劃之理由，請詳細說明。
2. 本案土地使用分區之開發規模與開發強度，請配合計畫人口檢討，考量酌予調降。

臺北市產業定位

1. 臺北市市產業結構以**第三級之知識及技術密集產業**為核心。
2. 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。

- 國際物流
- 創新研發
- 生產製造

桃園

- 支援服務
- 創新研發
- 生產製造

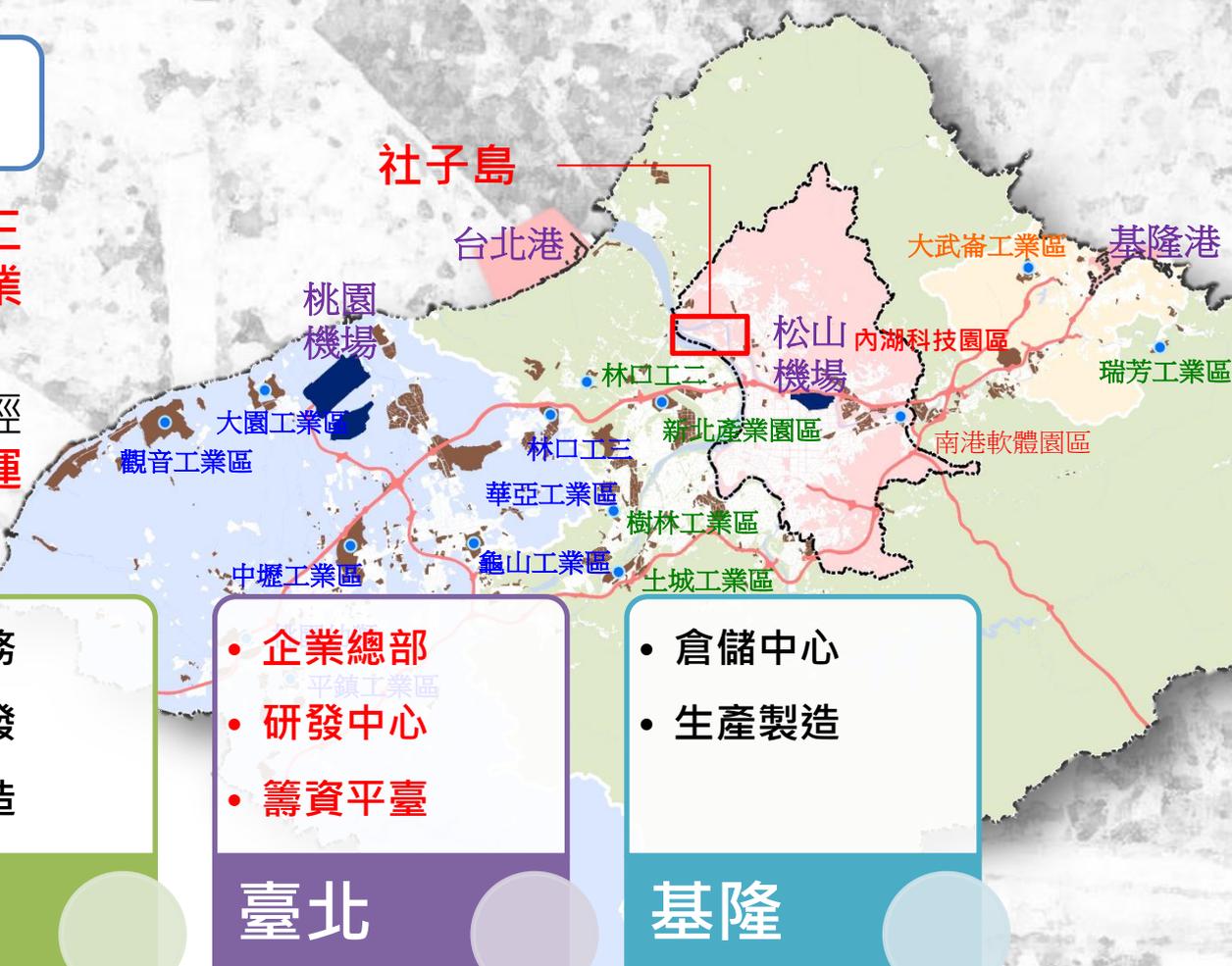
新北

- 企業總部
- 研發中心
- 籌資平臺

臺北

- 倉儲中心
- 生產製造

基隆

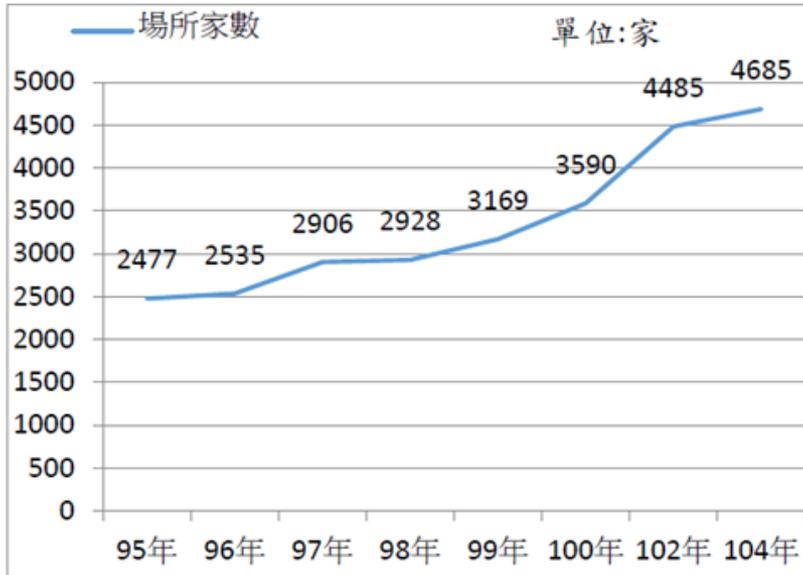


三、土地使用：

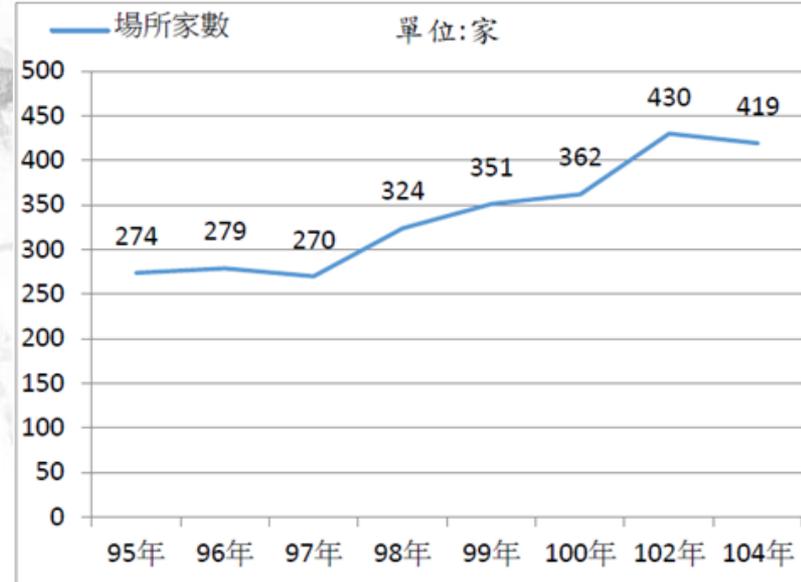
1. 有關科技產業專用區必須於社子島地區規劃之理由，請詳細說明。
2. 本案土地使用分區之開發規模與開發強度，請配合計畫人口檢討，考量酌予調降。

臺北市 科技產業 用地需求

1. 內湖科技園區、南港軟體園區等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，有產業空間需求。
2. 社子島科技專用區，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。



▲ 內湖科技園區廠商家數成長趨勢



▲ 南港軟體工業園區廠商家數成長趨勢

四、交通分析：

本案交通建設之串聯，包括社子島地區區內及區外，有關社子島區內外交通建設如何串聯、建設時程如何配合，以及如何避免目前內湖科技園區交通擁塞之情形再度發生等，請再補充說明，並先行送請市府交通局認可後，納入計畫書敘明。

- 本府考量科技產業專用區未來發展及交通流量需求，並配合社子島之聯外交通路網，於臨社子大橋主要幹道側劃設科技產業專用區，以減少進入島內之車流。另配合社子島採大眾運輸、綠色運輸交通策略，將以80%之大眾運輸使用率提供民眾及就業者便捷友善的交通服務，以降低社子島之交通衝擊。**相關交通分析說明業經本府交通局確認，並納計畫書敘明。**



五、開發方式：

1. 市府擬以區段徵收方式開發，雖經市府列表評估分析各種開發方式之可行性，惟不宜以開發經費過高無法回收，作為一般徵收不可行之理由，請市府再重新檢討比較分析後，納入計畫書敘明，以確定區段徵收為較佳之開發方式。

本案採區段徵收開發方式較為適妥：

1. 取得公共設施用地。
2. 具財務自償性。
3. 補償民眾權益，兼顧地主公平性。
4. 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(類似騰餘可建築土地)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。

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

項目	一般徵收	區段徵收	市地重劃
土地發還比例	-	<p>依規定以徵收總面積50%為原則，但不得少於40%。</p> <p>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。</p>	<p>依規定原則不得低於55%。</p> <p>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%。</p>
★安置配套措施	<p>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</p>	<p>具全面照顧安置計畫</p>	<p>無安置配套措施，影響1.2萬居民居住權益</p>
★推動阻力及執行困難	<ol style="list-style-type: none"> 1. 鉅額徵收費用 2. 被徵收土地所有權人未能共享開發利益 3. 拆遷戶僅得承租公共住宅 	<p>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</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 無安置配套措施，將造成拆遷戶強烈抗爭 2. 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。

五、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，建議全部土地均納入區段徵收範圍，私立臺北海洋技術學院用地得依上開土地徵收條例規定，按原位置保留分配，此與計畫書附件三臺北海洋技術學院106年2月17日海總字第1060001327號函復說明，並無二致。

1. 私立海洋技術學院納入區段徵收範圍，經106年4月26日、106年5月26日來函表示：依據私立學校法，都市計畫擬定機關辦理都市計畫變更，應徵詢學校主管機關及私立學校意見，足見學校用地與一般土地處分方式不同。
2. 為學生受教權益及校務發展需要，不納入社子島區段徵收。
3. 本校納入徵收方案，必然增加臺北市政府及全體市民財政負擔。若內政部都委會專案小組意見與原計畫不同，就涉及本校校地徵收部分，應依私校法規範，邀請本校代表列席，以說明不參加區段徵收之立場。



六、其他計畫書應修正事項：

1. 本案屬主要計畫層次，都市計畫法第15 條規定應表明事項（尤其是主要上下水道系統、實施進度及經費），請於計畫書補充敘明。
2. 本案開發方式為區段徵收，並預計以分期分區方式辦理，對於前後期開發之公平性，應如何處理。

1. 有關都市計畫法第15條規定應表明事項（主要上下水道系統、實施進度及經費等），業納計畫書內載明，詳計畫書第57頁。
2. 有關區段徵收分期分區開發一節，本案全區土地區段徵收將一次辦理完成，有關分期分區開發方式一節，係為減少開發對當地拆遷戶之衝擊，並妥善安置現住戶。第1期開發範圍係為規劃興建專案住宅及其所需公共設施用地；第二期開發範圍，將俟第一期範圍之專案住宅或公共住宅完工得供居民遷入後，再拆除其建築物。



陳情意見及區段徵收公益性必要性

意見	臺北市政府回應
七. 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
八. 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

後續辦理事項

意見	臺北市府回應
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 ，本主要計畫案報請本部核定時，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、第三次 土地徵收審議小組 意見回應

報告單位：臺北市政府地政局土地開發總隊

意見面向	件數
一、請提供詳細具體之評估報告書資料，並加強其公益性及必要性之相關說明。	1
二、其他應修正事項	9
三、另前次委員有關計畫人口檢討、科專區需求及劃設適宜性、交通問題等之建議意見，仍請再行加強補充回應說明。(同都委會專案小組意見回應)	1

一、區段徵收土地之公益性及必要性

委員意見：請提供詳細具體之評估報告書資料，並加強其公益性及必要性之相關說明

公益
性

防洪考量

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，並完成堤防施作後，整體大臺北防洪體系才會趨於完整。

消防考量

整體開發後，可增加符合救災需求之道路等，且整體開發後興建建築物需符合最新消防法規，保障居民身家財產安全。

民生基礎設施考量

建立區內基礎公共設施，如道路、雨水及汙水下水道等。

交通考量

解決區內巷弄狹小、系統紊亂等問題。

建築考量

落實建築管理，優化環境。

民生必需商業活動考量

解決無法依據土地使用分區相關規定開設如便利商店、超市、醫療院所等民生必需活動之情形。

必要
性



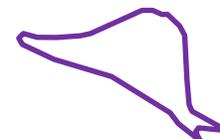
公平性

使被劃為公共設施用地之土地所有權人亦能共享開發利益。



居民安置

訂有全面安置規劃，未來設有戶籍且有居住事實之拆遷戶，將會獲得妥適安置。



整體規劃

區內基礎公共工程得以整體規劃、一併施工、並減少工程界面，加速開發期程。

二、其他應修正事項

意見

(二)評估報告書第2頁載明本案辦理區段徵收之法令依據為土地徵收條例第4條第1項第2款，即基於舊都市地區為公共安全、衛生、交通之需要或促進土地之合理使用實施更新者，惟評估內容未有強調**公共安全部分之說明**。

臺北市政府回應

公共安全部分之說明

(一)防洪

社子島地區標高6公尺堤防，其保護程度仍未達大臺北防洪計畫規劃之200年防洪標準。隨著近年全球氣候變遷以及極端天氣事件頻繁發生，增加本地區受到洪水災害的風險。(已補充於區段徵收評估報告P.1)

(二)消防

社子島地區因防洪因素被劃為限制發展區，居民無法翻修建築，致違章建物四起、巷弄狹小，致消防車輛救災動線受阻、救災活動空間不足，透過辦理整體開發後，可增加符合救災需求之道路等公共設施，開發後建築物符合最新消防法規，降低火災發生風險，火災發生時，亦有順暢之救災路線及疏散空間，保障居民身家財產安全。(已補充於區段徵收評估報告P.2)

意見

(二) 又本計畫既以公共安全為前提，其安全性需求應為更高，規劃上卻由原係農業區低密度使用變為高密度使用，似有矛盾之處，除請強化規劃之合理性外，並請補充說明本案開發之急迫性（如防洪）及其配套方案。

(三) 第3頁及第4頁表1有關本案之開發面積係以地籍總面積約為298.59公頃，與第8頁表2所列面積294.13公頃未合，建請補充說明其差異情形並調整為一致。

臺北市政府回應

規劃合理性

本計畫以公共安全為前提，規劃上雖由原係農業區低密度使用變為高密度使用，惟開發後建築物將符合最新消防法規，並可增加眾多開放空間可供救災及逃生使用，反而提升防災能力，增進公共安全。(詳區段徵收評估報告P.2)

開發之急迫性

在近年全球氣候變遷及極端天氣事件頻繁發生情況下，增加本地區受到洪水災害的風險，只有在取得200年防洪標準所需高保護設施及其退縮緩坡空間用地，並完成堤防施作後，整體大臺北防洪體系才會趨於完整。

地籍總面積298.59公頃為都市計畫面積294.13公頃加上新舊防潮堤間行水區7.97公頃後，扣除台北海洋技術學院持有之3.51公頃而得。
(已補充於區段徵收評估報告P.6)

意見

(四)第5頁土地使用現況1節，請補充區內現況違章工廠、合法建物、違章建物及其他各項土地使用之面積及所佔全區比例情形。

(五)第9頁有關安置計畫1節，請補充區內土地、建物相關產權資料，以及涉及拆遷之建物、戶數及安置需求等實際狀況，並具體說明所擬安置計畫之補償條件及安置措施（包括分期分區辦理之公平合理性、專案住宅興建規劃內容、多元彈性安置處理方式……等），能否滿足所有權人之要求。

臺北市政府回應

擬辦地區範圍土地使用現況已補充於區段徵收評估報告P.9
至有關地區內合法建物與違章建物土地使用面積將待辦理地上物查估後始得詳細計算。

土地、建物相關產權資料、涉及拆遷之建物、戶數及安置需求等實際狀況詳區段徵收評估報告P.25。
安置措施包含承購專案住宅、承租專案住宅或公共住宅及協力造屋等，詳區段徵收評估報告P.27。
補償條件分為土地徵收補償及土地改良物補償，詳區段徵收評估報告P.22。
至專案住宅實際興建內容將與居民充分溝通後進行相關規劃。

意見

(六)第16頁表5有關問卷調查之不同意區段徵收意見彙整表，建議補充不同意之人數、占回收數比例及市府回應處理之欄位並說明；又該調查尚有部分土地所有權人對於抵價地分回比例、補償價格、安置條件、開發方式、徵收後無力買房不想開發等表達意見，且現階段亦有民眾到部陳情反對區段徵收意見，請補充市府之具體處理對策、解決方案及回應處理情形。

(七)第17-18頁有關繼續耕作意願調查，821人回函中計198人所有土地現況作農耕使用，其中16人有繼續務農意願（持有面積0.8公頃），另有7人表示目前未耕作但有選配農地之需求（持有面積0.06公頃），且該等所有權人有意願選配面積計約0.45公頃，惟本案並未規劃農業區。建議應依調查結果預為規劃農業區，並落實於都市計畫內。

臺北市政府回應

已補充相關回應意見，至現階段民眾到部陳情反對區段徵收所陳述之意見，多與意願調查時相同，主要針對拆遷補償標準及安置條件提出建議，詳區段徵收評估報告書P.34-36。

本府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：堤外公園、中央生態公園等。另本案規劃科技產業專用區，其土地使用分區管制比照本市土管第三種工業區規定，允許作第49組農藝及園藝業、第50組農業及農業建築使用。（相關說明已補充於區段徵收評估報告P.38）

意見

(八)有關問卷回收率偏低原因及改善方式之說明，評估報告第19頁(回應表第10頁)僅補充市府持續溝通之具體作為，尚無說明回收率偏低原因，併請補充回收問卷之回答者屬性資料，以瞭解調查結果之真實意義。至回應表所述辦理開發前調查作業，曾針對範圍內2,476個門牌建物完成訪談者2,114人(戶)，則訪談結果及所得資料如何？

臺北市政府回應

問卷共寄發7,694份，寄達6,063份，送達率78.80%；回收率偏低原因除包括「問卷依地籍資料登記住址寄送但因查無地址、查無此人等情形致無法送達(1,631份)」外，於各場地方說明會時大部分民眾表示「開發已談論數十年，不知會否實現，無意願寄回或不願表態」，亦有部分表示「已出席說明會表達意見」及「現階段未達開發階段沒興趣看」等。(已補充於區段徵收評估報告P.39)

回收問卷之回答者屬性資料詳區段徵收評估報告P.33

開發前調查訪談成果及所得資料詳區段徵收評估報告P.9、25及40

意見

(九)第21頁有關財務計畫分析仍顯過於簡要，其中係將公有土地（47.71公頃）全數以作價方式為估算基礎，則該等公有土地權屬機關情形如何？建議與公有土地管理機關先協調確認作價或領回土地方式，以降低財務評估風險，並確保財務計畫評估之合理性。

臺北市政府回應

公有土地權屬機關情形詳區段徵收評估報告P.42

依土地徵收條例第43條第1項規定：「區段徵收範圍內之公有土地，管理機關應以作價或領回土地方式撥供該管區段徵收主管機關統籌規劃開發、分配。但區段徵收前已作為第44條第1項第2款用地使用者，應無償撥供主管機關統籌規劃開發。」及其施行細則第46條第1項規定：「需用土地人於申請區段徵收土地前，應會同主管機關邀集區段徵收範圍內公有土地原管理機關及其為非公用之管理機關，依本條例第43條第1項規定，協調公有土地處理方式。」是以後續本府將依上開規定，於申請區段徵收土地前，邀集區段徵收範圍內公有土地管理機關協調土地處理方式。

意見

(九) 第23頁表7所列開發總費用明細表，應請補充詳細項目（如整地等投入經費項目），並於備註欄補充說明該等數據之評估標準及其合理性；第25頁表9領地比例試算表及其說明資料，請增加可處分土地面積之欄位，並補充預估財務平衡之平均成本價格及未來土地處分價格供參。

臺北市政府回應

開發總費用明細表，已補充詳細項目及評估標準等，詳區段徵收評估報告P.44~45。

可處分土地面積及財務平衡之平均成本價格詳區段徵收評估報告P.47。

未來將以區段徵收後地價為處分價格。（已補充於區段徵收評估報告P.46）

意見

(十一)本案俟二專案小組對於本案開發目的、開發範圍及規劃內容獲有共識後，再踐行向本部土地徵收審議小組報告公益性及必要性程序。至公益性及必要性評估報告內容，請確實依本部104年4月7日內授中辦地字第1041302616號函示附件1「公益性及必要性評估分析表」之審查內容（例：徵收計畫造成增減就業或轉業人口1節尚含括徵收範圍內原有產業內容及就業情形等項資料說明；財務評估內容含括各抵價地比例與領現領地之敏感度分析、益本比及淨現值、內部報酬率等資料說明），核實評估其公益性及必要性。

臺北市政府回應

未來將依公益性及必要性評估分析表之審查內容核實評估本案之公益性及必要性。

參、公民或團體意見回應

報告單位：臺北市政府都市發展局

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17件，所提意見經歸納如下表：

編號	陳情人姓名
1	李O順(2次陳情)
2	王O崑
3	中華民國專業者都市改革組織(2次陳情)
4	廖O賢
5	馮O傑
6	鍾O坤
7	丁O
8	李O謙
9	陳O松
10	陳O華
11	林許O雪 黃O龍
12	楊O坤
13	張O賜
14	王O茹
15	王O祥
16	王O愷
17	李O儀

意見面向	件數
一、都市計畫	11
二、區域防洪及防洪安全	3
三、產業發展及輔導	2
四、區段徵收	6
五、其他	1

新增人民陳情意見： 中華民國專業者都市改革組織

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，進行更適妥之規割。
- 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

檔號：
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：詹竣傑
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：都改字第1060823001號

類別：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該計畫之妥適性。（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。

106.8.25

內政部



第一頁 共一頁

正本：內政部

副本：

備註：

理事長康晏杰

一、本計畫案對淡水河現況通洪能力影像之事證與爭點

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。

內政部舉行聽證作業要點

訂定時間：中華民國105年10月31日

二、本部審理都市計畫、重要濕地、海岸管理、都市更新、土地徵收及市地重劃等案件，於作成行政處分前，依法規規定應舉行聽證，或依職權認有舉行聽證之必要者，依本要點規定辦理（流程如附圖）。

三、本部各業務單位或所屬機關（以下簡稱主管單位或機關）處理由本部作成第二點之行政處分案件，遇有下列情事之一者，得舉行聽證：

- ① 全案案情複雜、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，認有舉行聽證必要。
- ② 案件審理過程中，涉及技術性、專業性之事證或爭點，經相關委員會、審議小組或其他會議就該事證或爭點，認有舉行聽證必要。
- ③ 其他經主管單位或機關審認有舉行聽證必要。

主管單位或機關審認有無舉行聽證必要，應斟酌下列事項：

- ① 事證是否為公眾周知或顯為職務上已知。
- ② 事證是否已經其他機關調查，或調查是否周延完備。
- ③ 同一事證或爭點，是否已由其他機關舉行聽證。
- ④ 事證或爭點，是否得經由舉行聽證獲致結論或澄清。
- ⑤ 事證或爭點之釐清，對全案決策有無關鍵影響。
- ⑥ 案件、事證或爭點所涉及對象之確定有無困難。
- ⑦ 是否受法定期間之限制，舉行聽證顯然不能遵行。

當事人或利害關係人得敘明理由，建議舉行聽證，主管單位或機關應併第一項審酌。

中華民國專業者都市改革組織 **市府回應建議**

一、淡水河T16-T20堆積物、大漢溪三重垃圾場移除責任及作業時程表



涉及社子島防洪計畫事項，本府刻積極與經濟部水利署及新北市政府商議垃圾清除作業期程。不涉及本案都市計畫內容，無需舉行聽證。

二、淡水河泥沙淤積量、河床淤積斷面及影響之水理分析；新方案填土量可能造成之水理影響



涉及經濟部水利署大臺北防洪計畫及行政院核定200年重現期防洪保護標準，不涉及本案都市計畫內容，無需舉行聽證。

中華民國專業者都市改革組織 市府回應建議

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。

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
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

就地改建因仍須負擔公共設施且無安置住宅配套措施，故未獲民眾支持。

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. **因原地改建仍須公平負擔公共設施，且無安置住宅配套措施，又非屬公共工程，無公權力介入處理屋地權屬，故未獲民眾支持。**

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

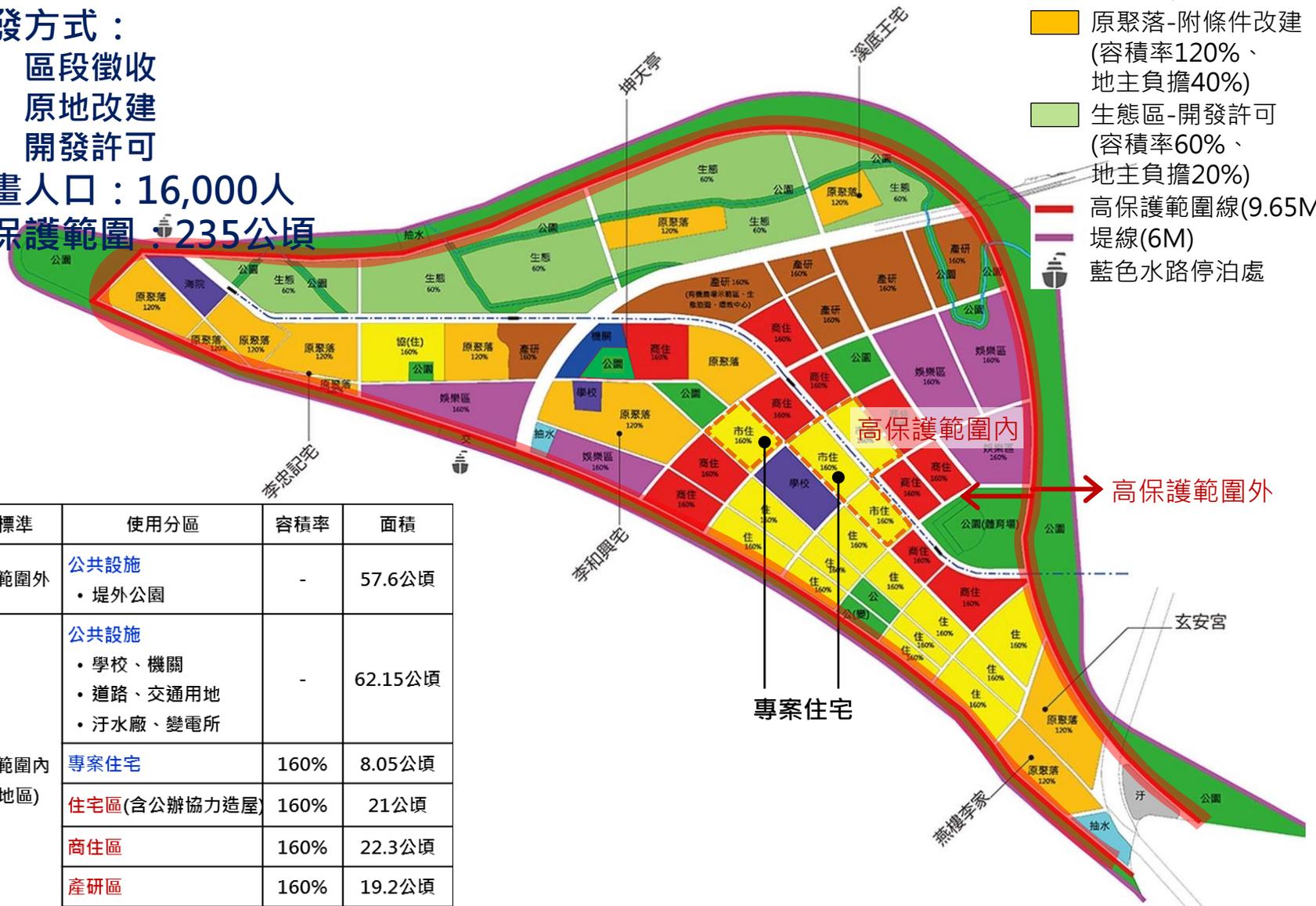
1. 開發方式：

- 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

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



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%

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。



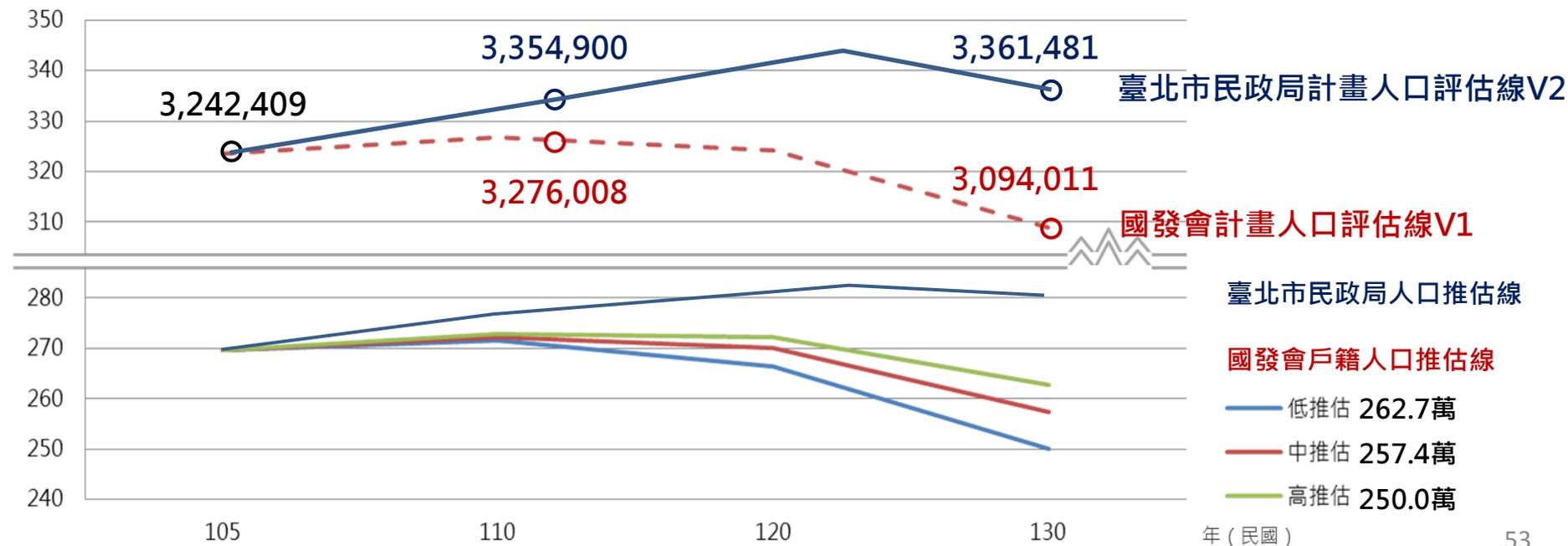
1-4 建議辦理政策環境影響評估

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施政策環評之項目。
「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。

1-5 計畫人口為何為32,000人/計畫人口過高

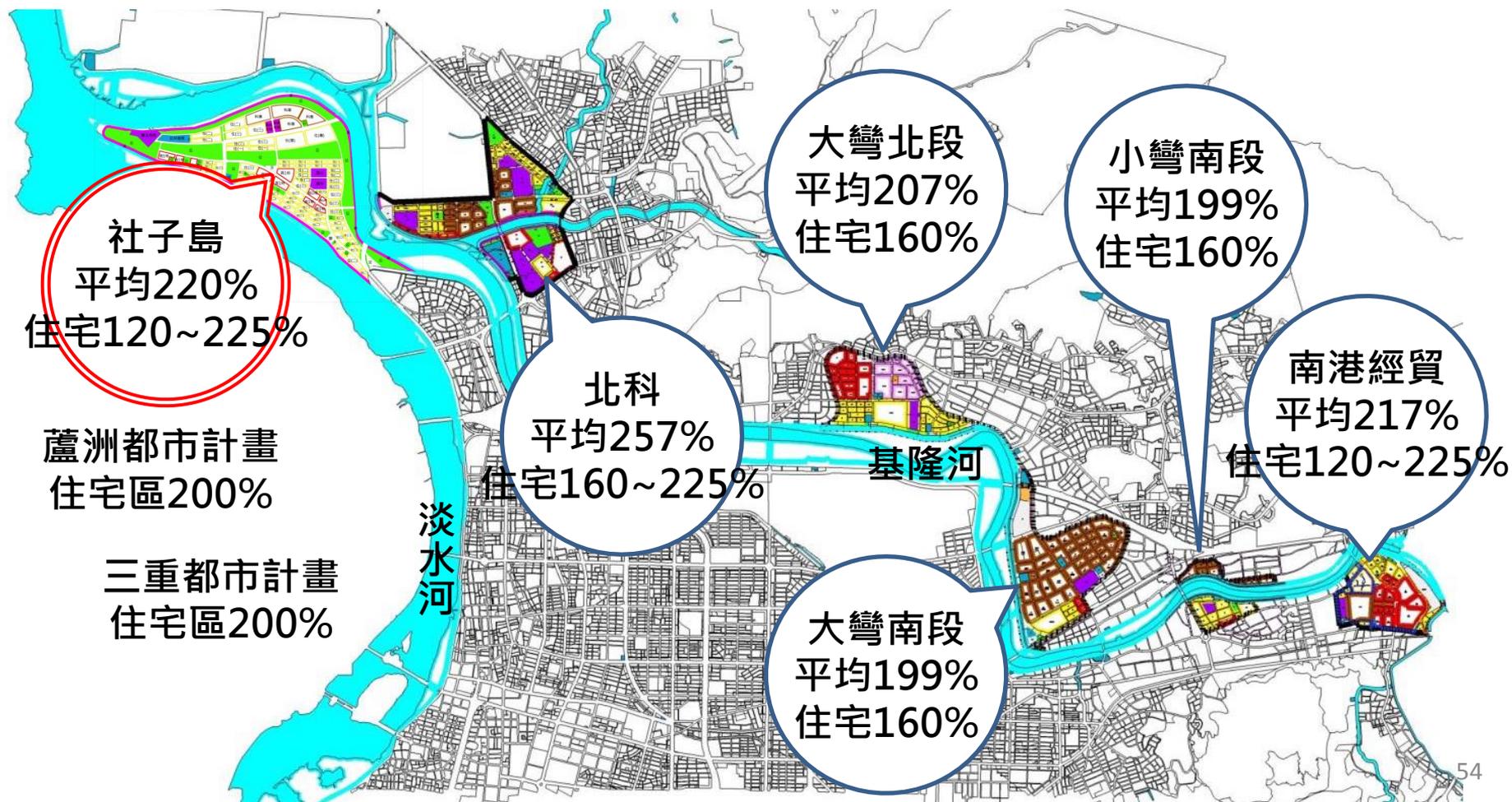
1. **計畫人口 \geq 戶籍人口+常住未設籍人口**，反映實際都市活動現況。
2. 臺北市未來人口成長中心，將以南港區、士林區為首要，其餘地區則微幅成長或持平發展。綜合各行政區未來新增居住人口，預計新增120,436人。
3. 士林區105年都市計畫人口36萬人，105年戶籍及常住未設籍人口為35.4萬人，計畫可容納人口尚符需求。惟士林區民國130年戶籍及常住未設籍人口推估為約為36.7萬人，本府刻辦理士林區都市計畫通盤檢討，計畫人口將調整至38萬人，將透過社子島地區容納滿足新增人口需求，紓解士林區舊市區人口成長壓力，社子島預估可容納新增人口2萬人。

人口數 (萬人)



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 $9.4\text{萬}\text{m}^3$ 。

- 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 9368m^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 5000m^3 ；總計保水量體約為 $1.4\text{萬}\text{m}^3$ 。



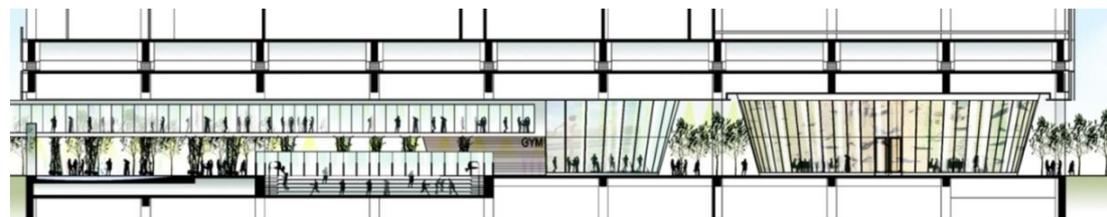
街廓分配逕流及貯留水量



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

1. 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。
2. 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。
3. 83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。



產業支援用地：
得供醫療服務使用

交通用地：
得供機關使用

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. **83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26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。

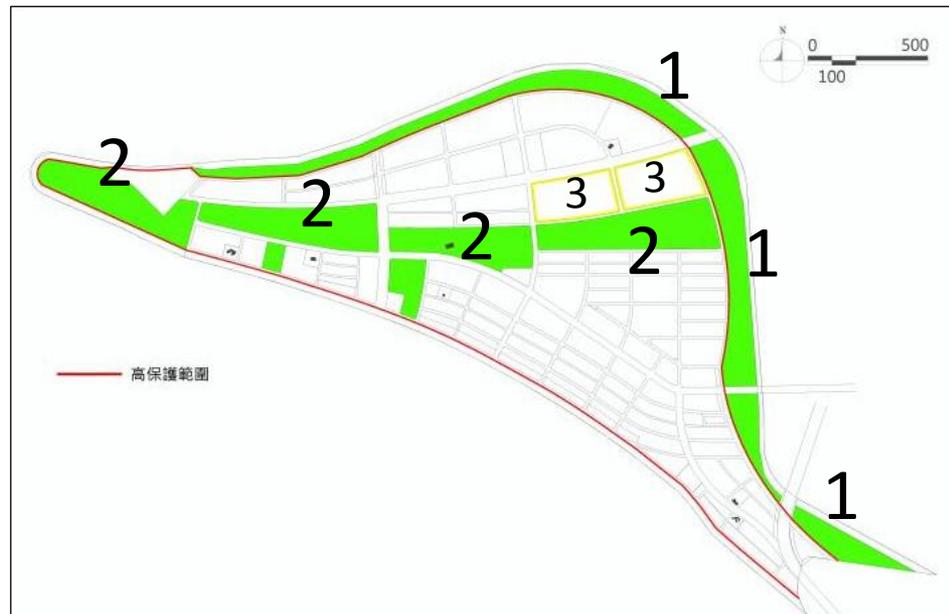
開放空間綠帶系統



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. 依104年調查社子島地區農戶377戶，受訪談246戶，約8成農戶不願配回農業區土地。
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



中央公園休閒農業模擬



屋頂農園



屋頂農園

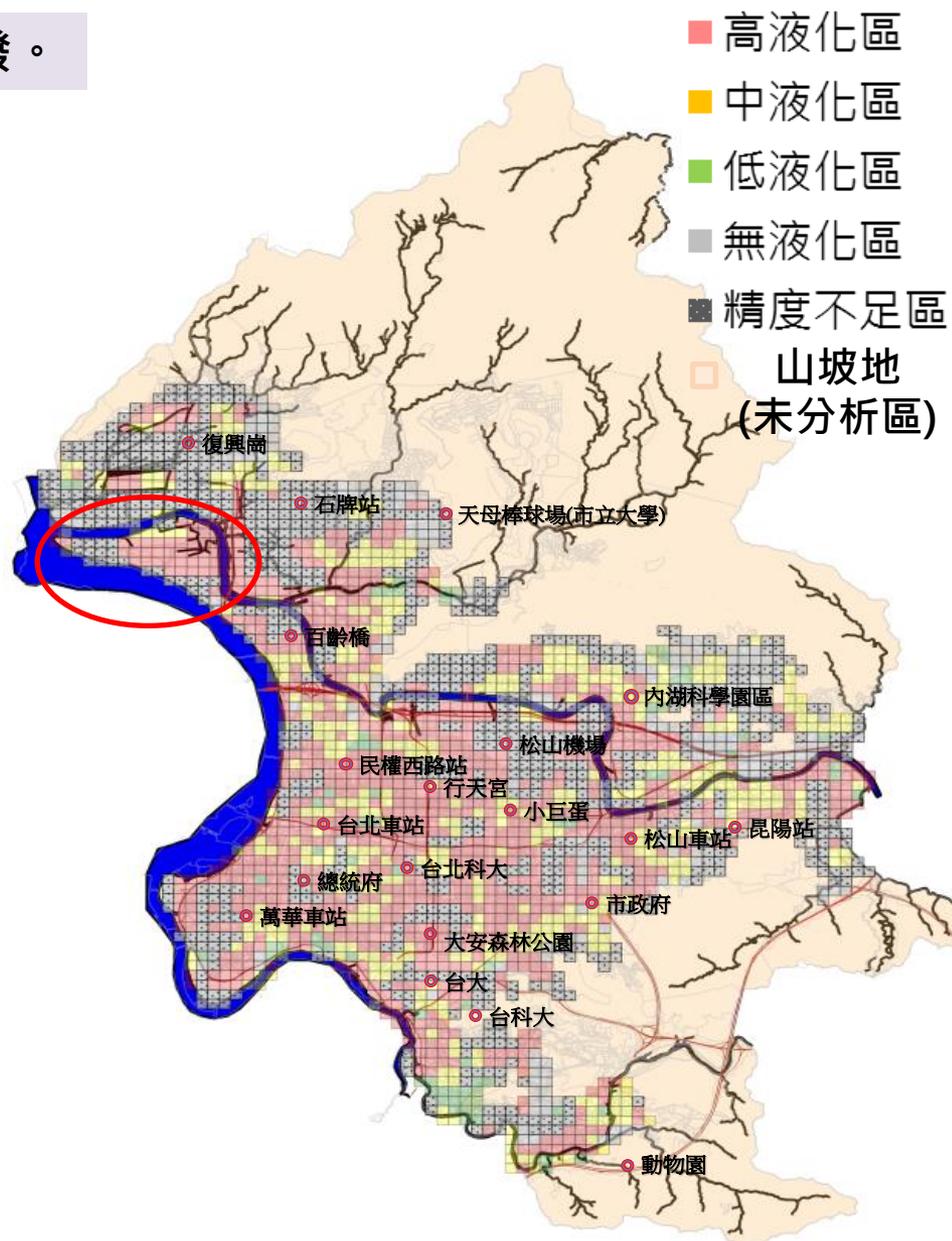
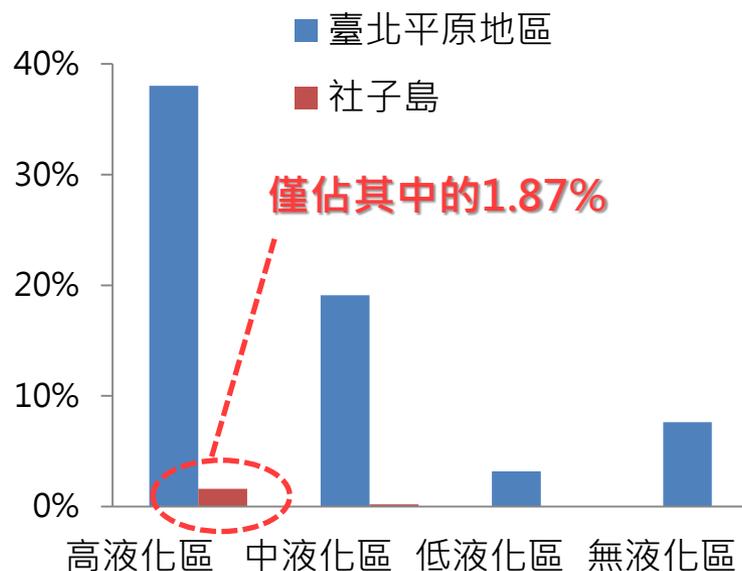
二、區域防洪安全

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

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。



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

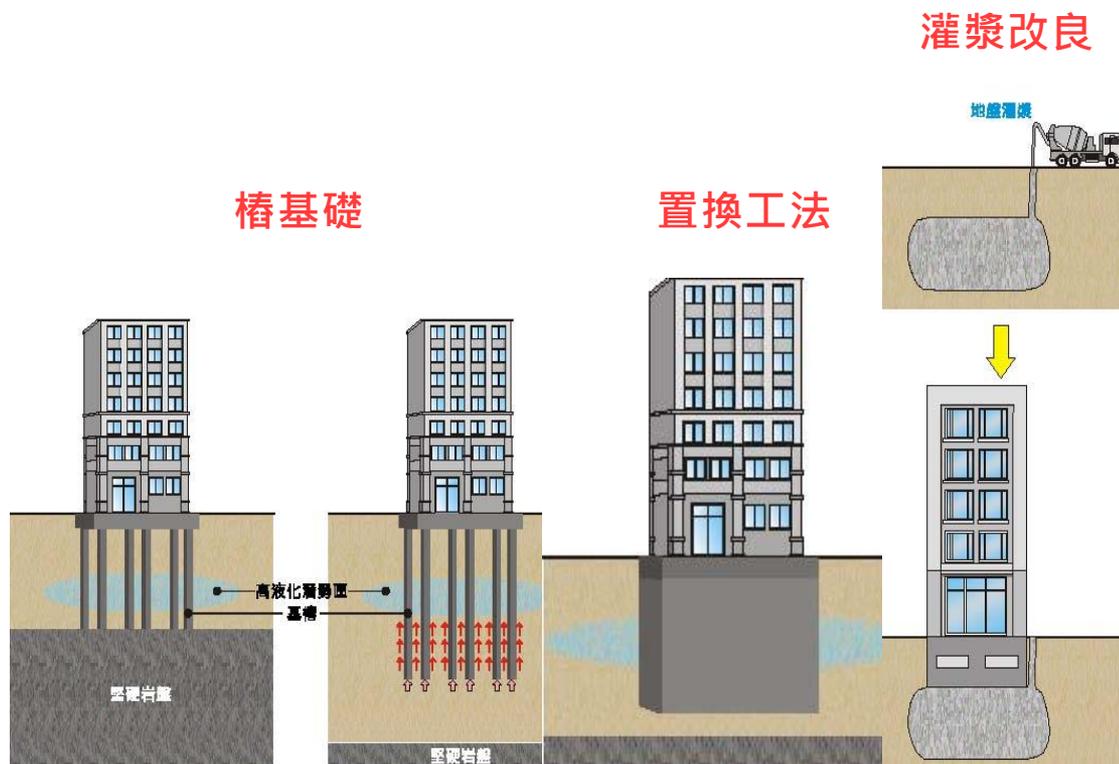
內政部營建署90年10月頒訂“建築物基礎構造設計規範及100年7月頒訂“建築物耐震設計規範”已明訂基礎設計須考量液化潛能影響，並要求設計時須針對液化土層參數進行適度折減，以減低發生地震時對建築物之損壞。

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。

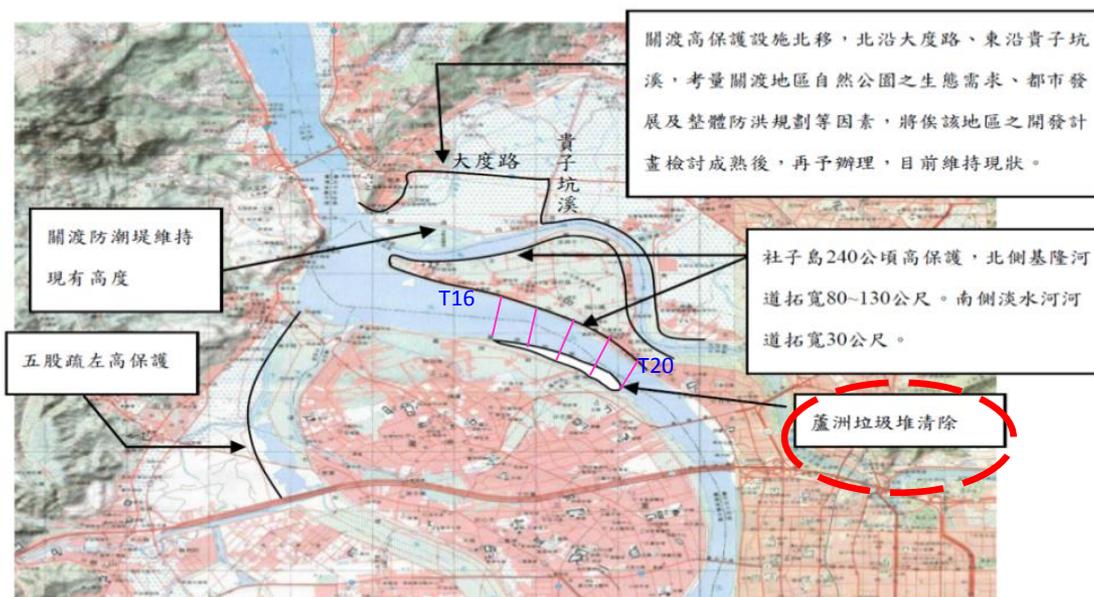
目前工程上常用減少土壤液化的工法:

- 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



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，經洽新北市市政府表示，五股地區防洪高保護設施部分已設計完成，目前正籌編預算辦理，至於兩處垃圾山清除部分，後續將與新北市市政府協調施作範圍與期程。



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

3-1 如何協助產業轉型；現有工廠如何輔導

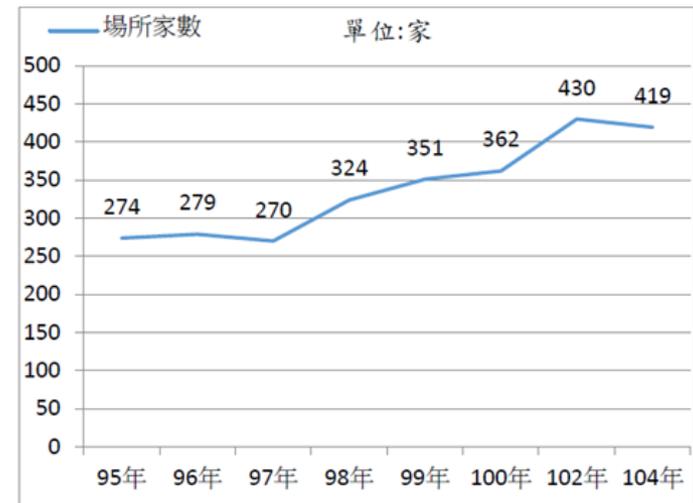
1.有關社子島地區一、二級產業調查分析

- 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。

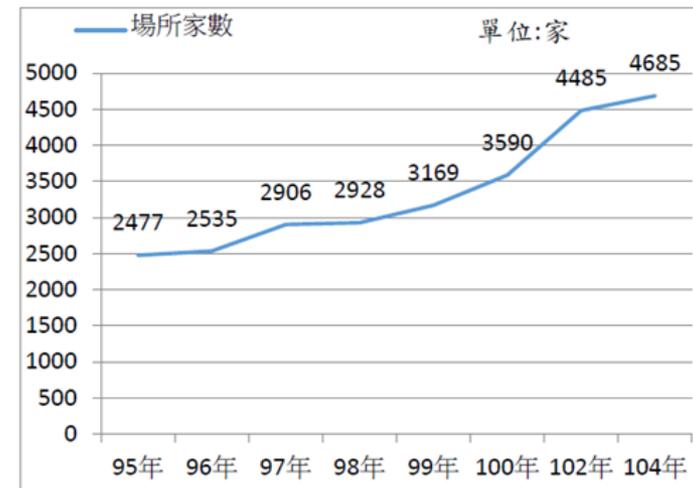
3-2 為何在台北已有眾多科技園區（內科、南港、士林北投科技園區）的情況示，還要犧牲第一、第二產業

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

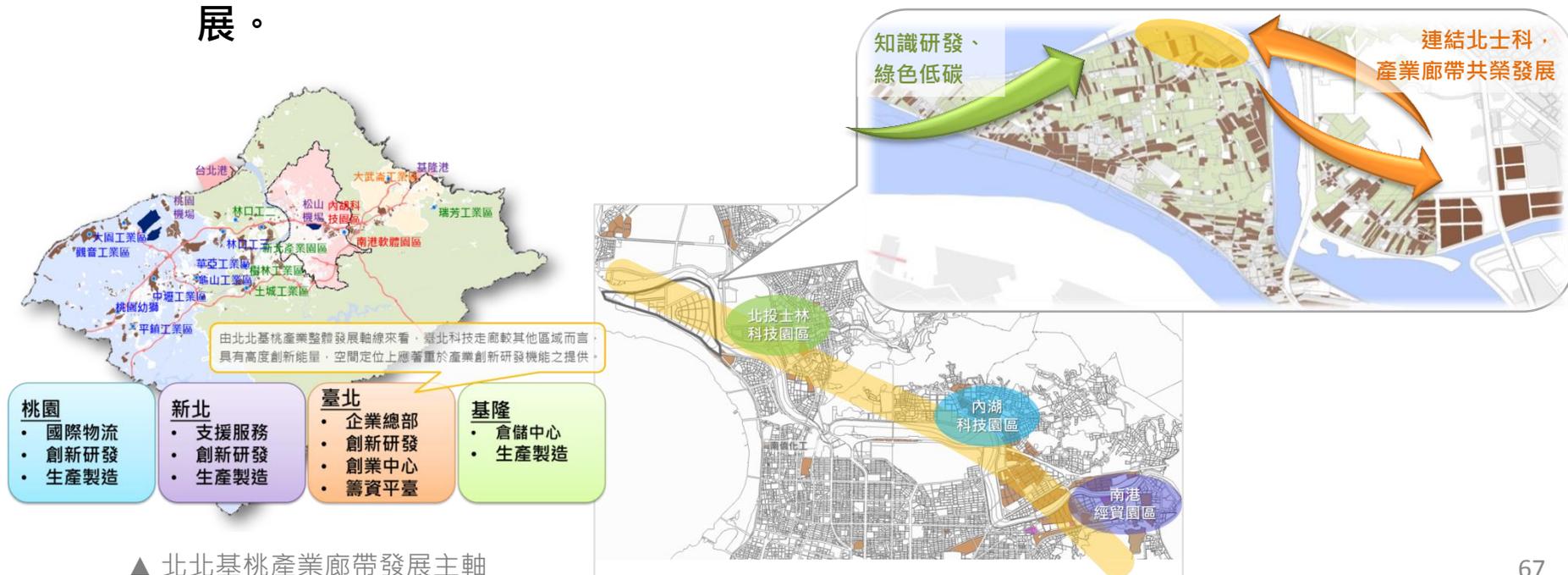


▲ 內湖科技園區廠商家數成長趨勢

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。



▲ 北北基桃產業廊帶發展主軸

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
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

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（現臺北海洋技術學院）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。**

海院說明

1. 私立學校法第48條，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。足見學校用地與一般土地處分方式不同。
2. **學校屬公共設施用地**：依據都市計畫法學校用地自屬公共設施用地。
3. **如校地縮減，將衍生校務發展、法規限制及學生受教權之嚴重影響**：依據私立學校法第36條，設立學校之校地面積、校舍、設備須受教育部審核規範，並且辦學土地面積、校舍樓板面積、設備等均受教育部規範限制，如原有校地面積減少，將產生辦學發展及學生受教權益之嚴重影響。

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。

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

有屋有地 承購專案住宅
承租專案住宅或公共住宅
協力造屋

有屋無地 承購專案住宅
承租專案住宅或公共住宅

符合安置資格之民眾，可依其需求及負擔能力來選擇

無屋有地
承租專案住宅或公共住宅
協力造屋

無屋無地
承租專案住宅或公共住宅

安置配套措施

中繼住宅

房租津貼

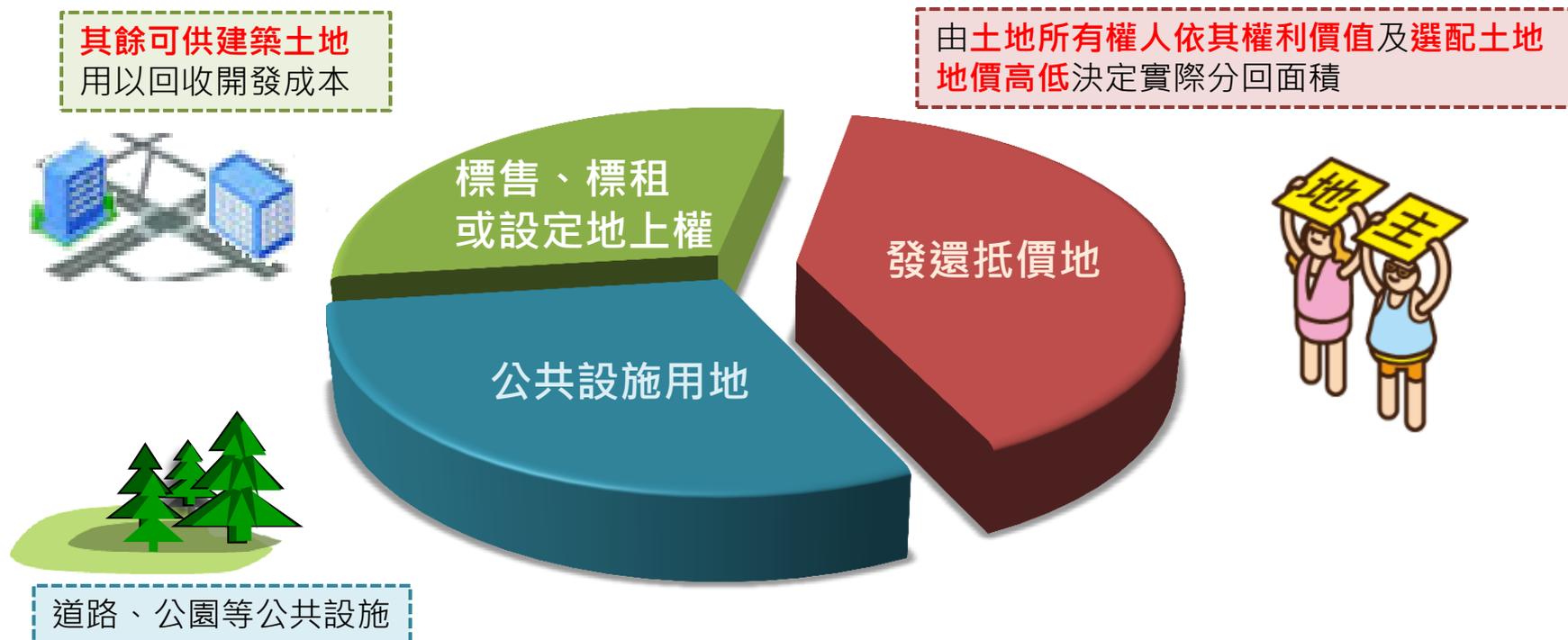
工廠輔導

在地溝通

弱勢照顧

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15.34公頃可供建築土地，尚足以回收成本，倘比例提高至40.1%，則將虧損3.5億元。

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。

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。



簡報結束
敬請指教