內政部都市計畫委員會　第三次專案小組

變更臺北市士林區
社子島地區主要計畫案

臺北市政府　106年 3月27日

簡報大綱

壹、第二次 都市計畫委員會專案小組 意見回應

貳、第二次 土地徵收審議小組 意見回應

參、公民或團體意見回應

壹、第二次 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

106.1.23 都市計畫委員會 第二次專案小組意見

意見面向	件數
一、計畫人口	1
二、規劃合理性	4
三、開發方式	1
四、計畫書應修正事項	2
五、逕向本部陳情意見	1
六、區段徵收公益性必要性	1
七、後續辦理事項	3

一、計畫人口

➢ **委員會意見一：**臺灣目前人口成長趨緩，甚至朝向負成長發展，請市府從區域發展觀點（如北北基）、產業發展觀點、生態社子島開發方向，以及維護相關土地所有權人權益等不同面向，以判斷計畫人口是否仍維持32,000人。

臺北市未來人口成長趨勢

區域發展

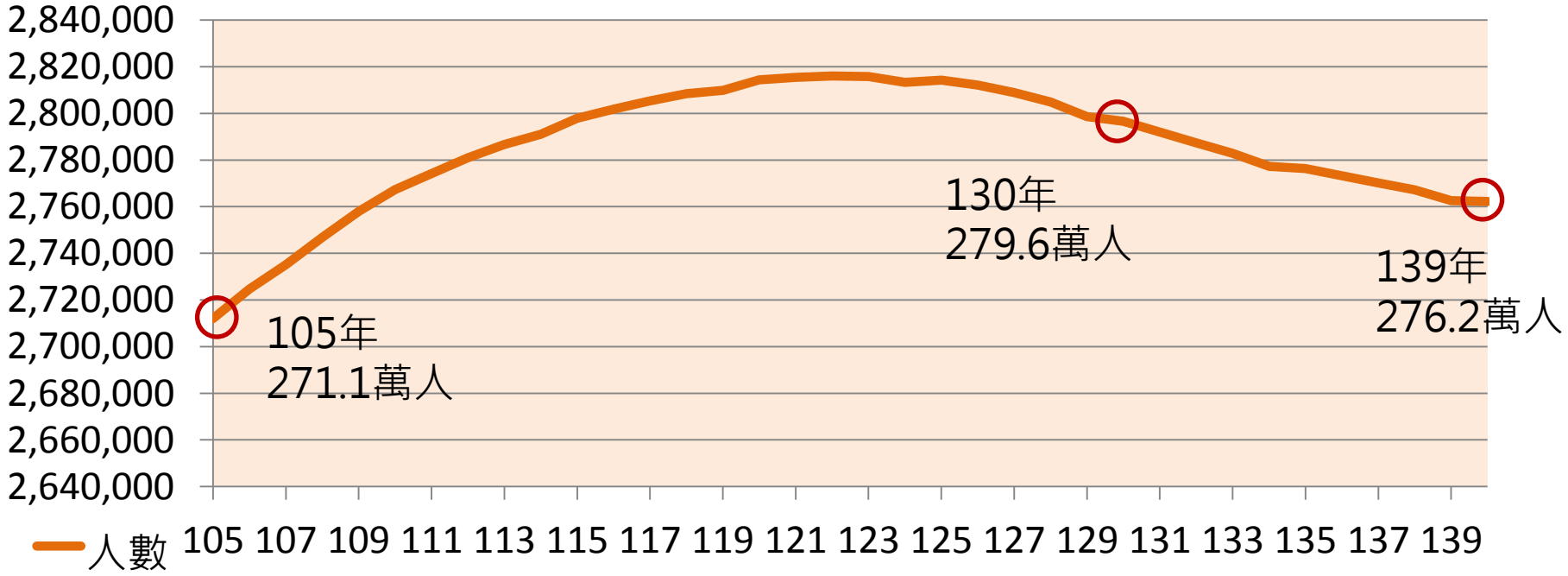
兼顧計畫可行民眾權益

維持32000人

- **臺北市130年人口數將達279.6萬人**，至**2050年**臺北市人口仍達**276.2萬人**，皆高於現況人口。
- **北北基桃佔全國人口比例將從現在的39.5%逐年上升至140年的44%**，北部地區的吸引力越來越大。
- 240公頃高保護範圍，200年防洪頻率
- 開發總量民眾可接受
- 財務計畫可行

一、計畫人口

1. 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。**
2. **臺北市目前人口271.1萬人**，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。
3. **北北基桃佔全國人口比例將從現在的39.5%逐年上升至140年的44%**，北部地區的吸引力越來越大，顯示本市未來仍有因應新增人口之土地使用需求。



二、規劃合理性-1 開發規模、強度

- **委員會意見二-1：**本案計畫人口及土地使用分區之開發規模、開發強度等，請考量酌予調降。

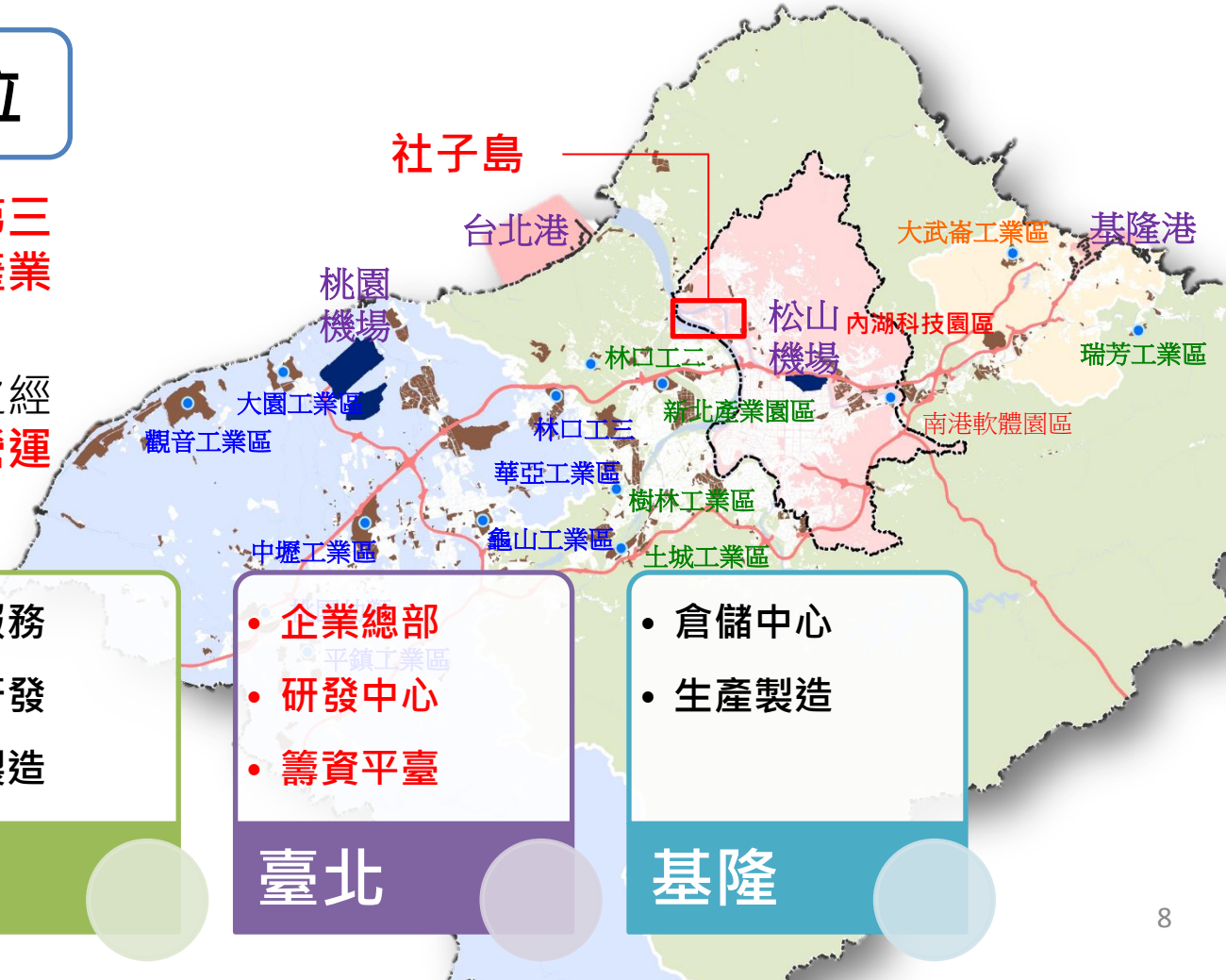
民眾可接受	計畫可行	未來發展趨勢
民眾反彈開發面積過小、量體過低，於85、87年要求撤回	開發財務可行 兼顧民眾權益	北臺區域發展定位為「國家首要門戶、經貿核心
本案自地區說明、公展、都委會審議，民眾及民代皆針對容積率偏低	臺北都會區綠色基盤設施、永續生態、淡水河流域都市發展與流域防災整合	北臺區域人口持續成長
↓	↓	↓
權衡過去方案及民眾接受度，調降開發總量為260萬平方公尺。	兼顧240公頃高保護範圍及財務可行性	仍有因應新增人口之土地使用需求

二、規劃合理性-2 科技產業專用區

➢ **委員會意見二-2**：本案規劃之科技產業專用區，擬引進之產業類別、規模需求及交通影響分析，請再重新檢討，以判斷規劃科技產業專用區之合理性及是否違背生態城市之開發構想，並避免目前內湖科技園區交通擁塞之情形再度發生。

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。



桃園
- 國際物流
- 創新研發
- 生產製造

新北
- 支援服務
- 創新研發
- 生產製造

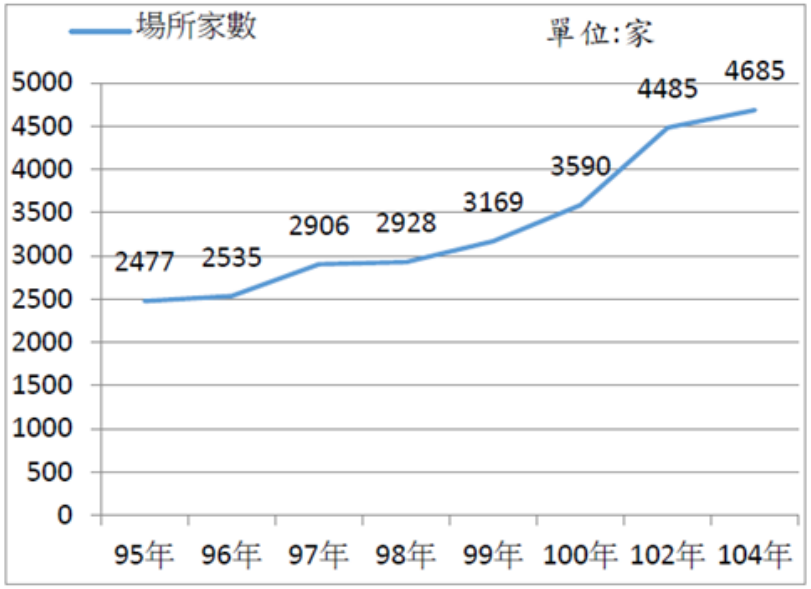
臺北
- 企業總部
- 研發中心
- 籌資平臺

基隆
- 倉儲中心
- 生產製造

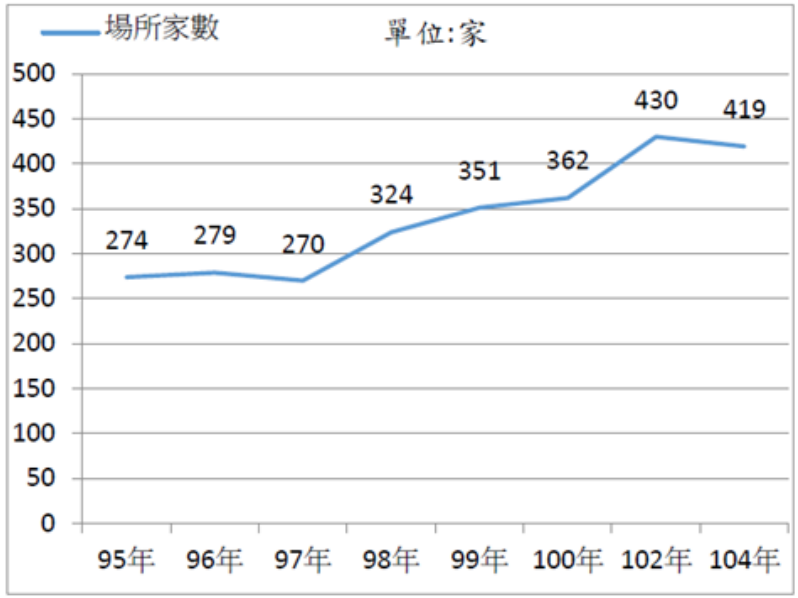
二、規劃合理性-2 科技產業專用區

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。



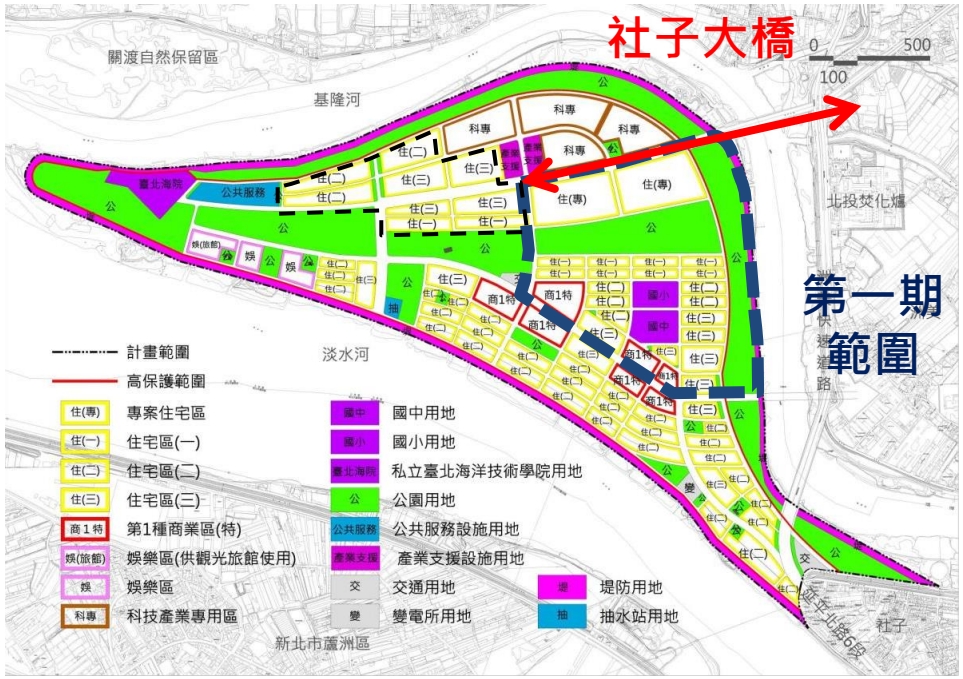
▲ 內湖科技園區廠商家數成長趨勢



▲ 南港軟體工業園區廠商家數成長趨勢

二、規劃合理性-2 科技產業專用區

科專區交通規劃

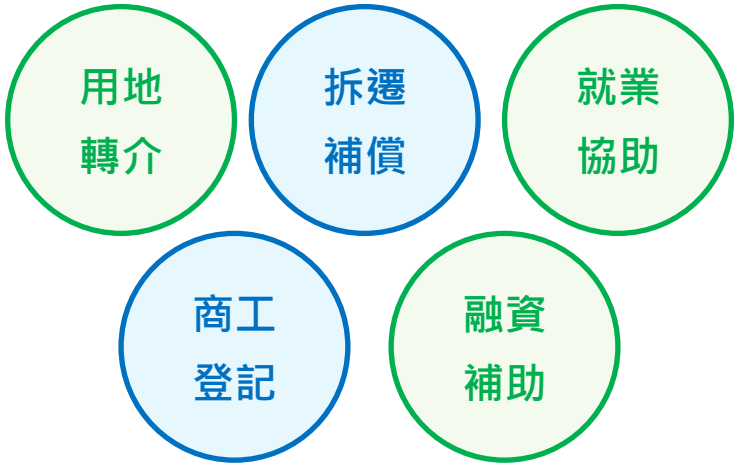


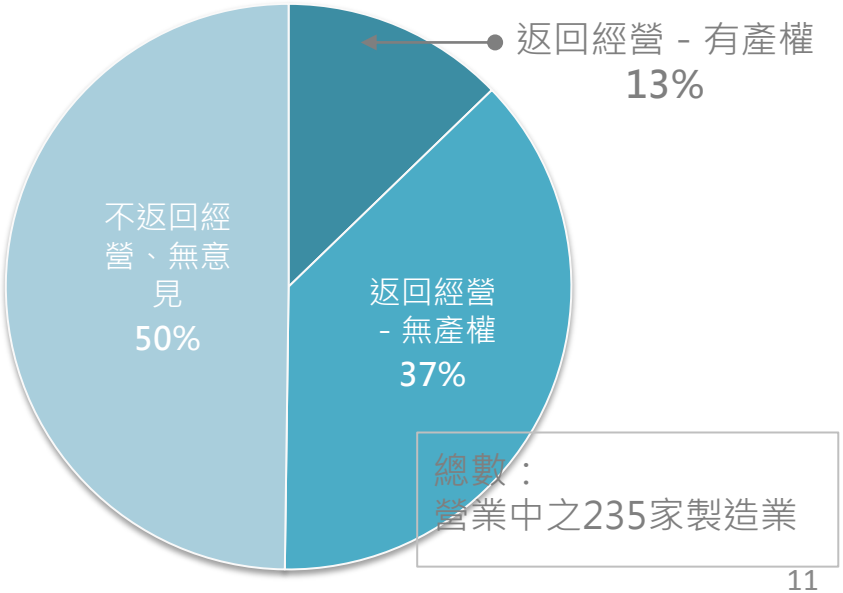
1. 依科專區未來發展及交通流量需求，並配合社子島之聯外交通路網，於**臨社子大橋主要幹道側劃設科技產業專用區，減少進入島內車流。**
2. 社子島採大眾、綠色運輸交通策略，**將以80%之大眾運輸使用率提供民眾及就業者便捷友善的交通服務**，以降低社子島之交通衝擊。
3. 另本案採整體規劃開發，除科技產業專用區外，亦**規劃鄰近住宅區得作一般事務所使用，使相關服務及居住需求得以在島內滿足**，減少社子島之聯外交通旅次。

二、規劃合理性-2 科技產業專用區

既有二級產業協助輔導措施

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。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，其中僅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，無產權者本府可輔導轉介至其他工業區或科技園區用地安置。





二、規劃合理性-3 綠色公共運輸

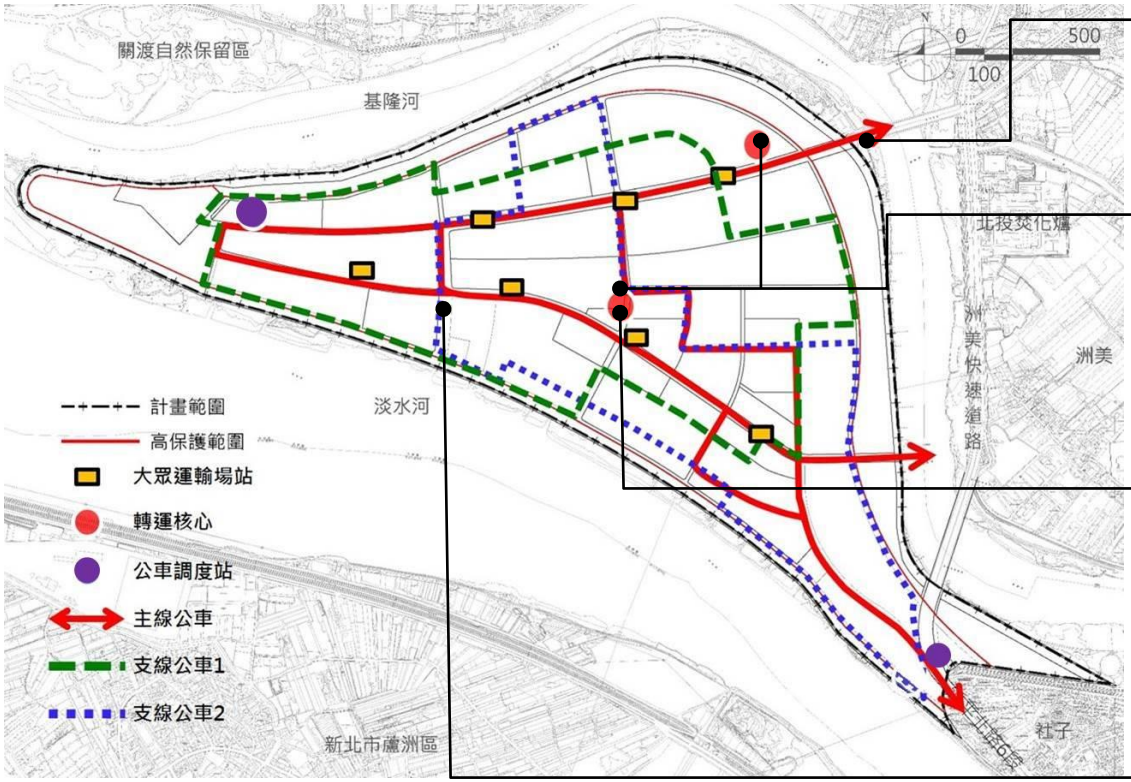
- **委員會意見二-3：**有關綠色運具及公共運輸系統之規劃情形，以及於計畫目標年落實之可行性。

本府因應社子島地區於130年計畫年期發展，透過大眾運輸導向為發展方向，規劃大眾運輸廊道及綠色運具系統，以強化永續運輸發展使用，相關計畫皆得具體落實，詳計畫書第35頁。

大眾運輸導向規劃之交通系統與道路設計	1. 規劃社子島福國路延伸段，作為大眾運輸專用廊帶 2. 於計畫區中央地帶南北二側，設置運輸服務中心 3. 於1-1、1-2及2-1道路主要聯外道路配置大眾運輸路廊 4. 規劃接駁公車、YouBike、預留共享車輛服務站點
配合綠色運輸之停車構想	① 建構總量管制停車管理計畫，停車供給公共化原則 ② 計畫道路以不提供路邊停車為原則
新型態節能運具與共享模式	A. 優先引入電動車，以再生能源供給車輛電力 B. 部分公共設施用地設置共享運具，提升使用便利性 C. 共享系統分散設置，提升使用便利性

二、規劃合理性-3 綠色公共運輸

- **本府因應社子島地區於130年計畫年期發展，透過大眾運輸導向為發展方向，規劃運輸廊道及綠色運具系統，強化永續運輸發展使用，相關計畫皆得具體落實。**



1. 主要聯外道路配置大眾運輸路廊
2. 計畫區中央地帶南北二側，設置運輸服務中心

A. 優先引入電動車，以再生能源供給車輛電力

B. 部分公共設施用地設置共享運具，提升使用便利性

C. 共享系統分散設置，提升使用便利性

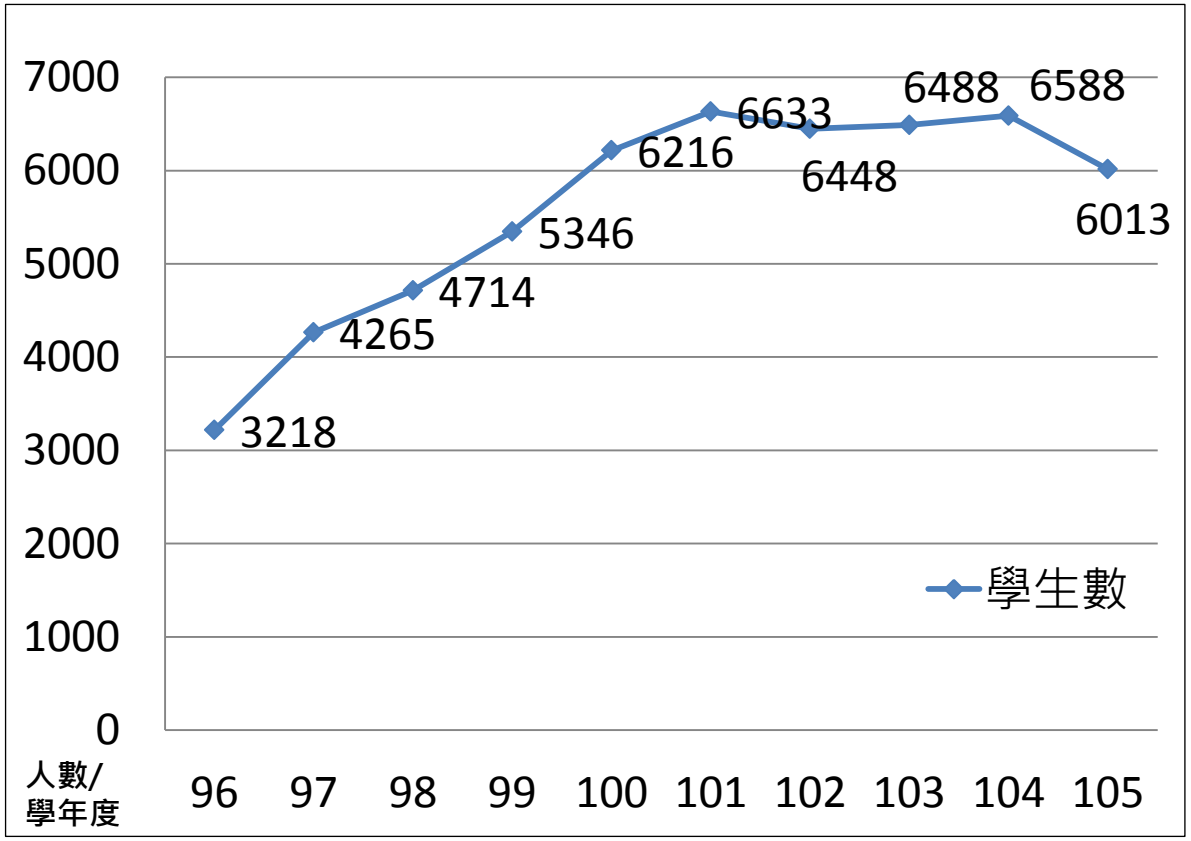
① 建構總量管制停車管理計畫，停車供給公共化原則

② 計畫道路以不提供路邊停車為原則

二、規劃合理性-4 海洋技術學院

➢ **委員會意見二-4：**有關新計畫私立臺北海洋技術學院用地……建請再補充該校近幾年每年之學生數，以瞭解其成長趨勢，並具體說明該校不納入區段徵收範圍之原因，以避免產生公平性問題。

1. 臺北海洋技術院以106年2月17日海總字第1060001327號函說明**近10年招生人數**：



台北海洋技術學院　函

地址：25172新北市淡水區濱海路3段150號
聯絡人：劉達生
電子信箱：darsun8@gmail.com
聯絡電話：02-28052088#2300
傳真電話：02-28106688

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國106年2月17日
發文字號：海總字第1060001327號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：復貴局有關本校96學年度起招生狀況及不納入區段徵收意見，如說明，請查照。

說明：

一、復貴局106年02月10日北市都規字第1060453830-1號函。

二、本校96至105學年度學生數統計如下(學年度-人):96-3218(96學年度畢業離校後學生數約1600位)、97-4265、98-4714、99-5346、100-6216、101-6633、102-6448、103-6488、104-6588及105-6013。

三、本校不納入區段徵收意見如下:

(一)全國未有因區段徵收將大專校院土地納入徵收前例，本校士林校區地處社子島，本校士林校區配合政府區段徵收，自應依據法源規定處理，說明如下:

1.學校用地與其他土地，其用途、目的及處分並不相同:依據私立學校法(民國103年06月18日)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。

二、規劃合理性-4 海洋技術學院

91年審議情形	海院說明
• 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。**	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。

三、開發方式

➢ **委員會意見三：**請市府列表評估分析各種開發方式之可行性，以判斷區段徵收是否為唯一之開發方式。

本案採區段徵收開發方式較為適妥（詳細說明如計畫書附件4）：

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。

三、開發方式

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

三、開發方式

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	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	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	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。

四、計畫書應修正事項-1 運研所意見

➢ **委員會意見四-1：**有關交通部運研所提供之書面意見，請市府補充說明，先行送請交通部運研所確認後，再納入計畫書敘明。

1. 有關交通部運研所提供書面意見，業經本府研提回應意見，並以106年2月17日府都規字第10631363100號函請運研所確認，**經運研所106年2月18日運計字第10600013200號函**（略以）：「有關本所提供之書面意見，經貴府補充說明，**本所無新增意見**；相關動線規劃及交通影響分析成果，**建請送貴府交通局確認並納入計畫書說明**」。
2. 前開分析成果業經本府交通局確認並納入計畫書，詳計畫書附件1。

四、其他計畫書應修正事項-2 計畫書修正

- **委員會意見四-2：**臺北市政府已針對第1次專案小組建議意見研提處理情形，尚未納入計畫書敘明部分（如第1次專案小組建議意見－綜合性意見第4點、第6點、第7點、第8點、第9點及區段徵收第1點），請配合修正。

第1次專案小組建議意見 - 綜合性意見第4點、第6點、第7點、第8點、第9點及區段徵收第1點，業納入計畫書修正。

1. 第4點：有關韌性城市規劃說明，詳計畫書第48頁韌性城市推動策略圖。
2. 第6點：有關聯外交通規劃，詳計畫書附件1。
3. 第7點：原計畫與新計畫之比較，詳計畫書第31、32頁。
4. 第8點：相關公民團體陳情意見，詳計畫書附件2。
5. 第9點：私立海洋技術學院未來發展及規劃說明，詳計畫書附件3。
6. 區段徵收第1點：詳計畫書附件5。

五、陳情意見及區段徵收公益性必要性

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、第二次 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

一、106.1.23土地徵收審議小組委員第二次專案小組意見

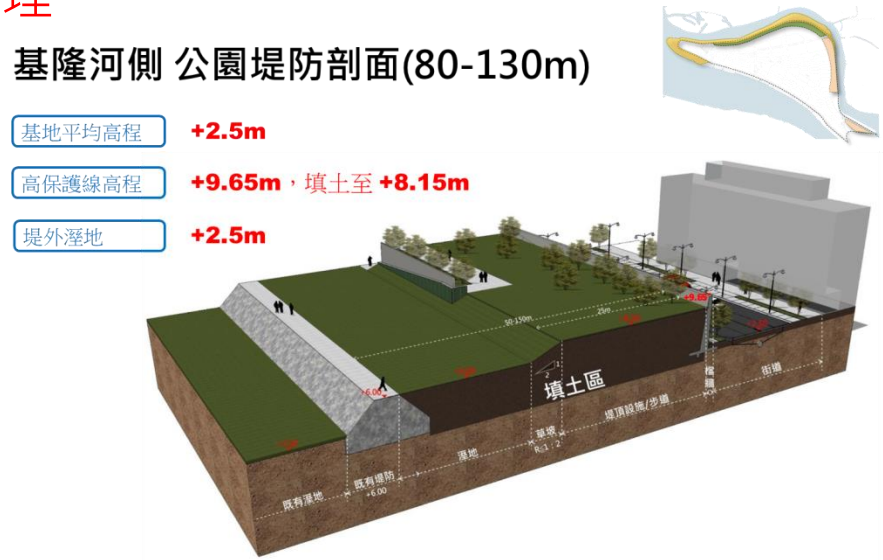
意見面向	件數
一、計畫人口 (同都委會專案小組意見回應)	2
二、規劃合理性(同都委會專案小組意見回應)	3
三、開發方式(同都委會專案小組意見回應)	1
四、防洪計畫相關議題	1
五、區段徵收及繼續耕作意願調查	1
六、土地所有權人意見回應	2
七、其他計畫書應修正事項	2

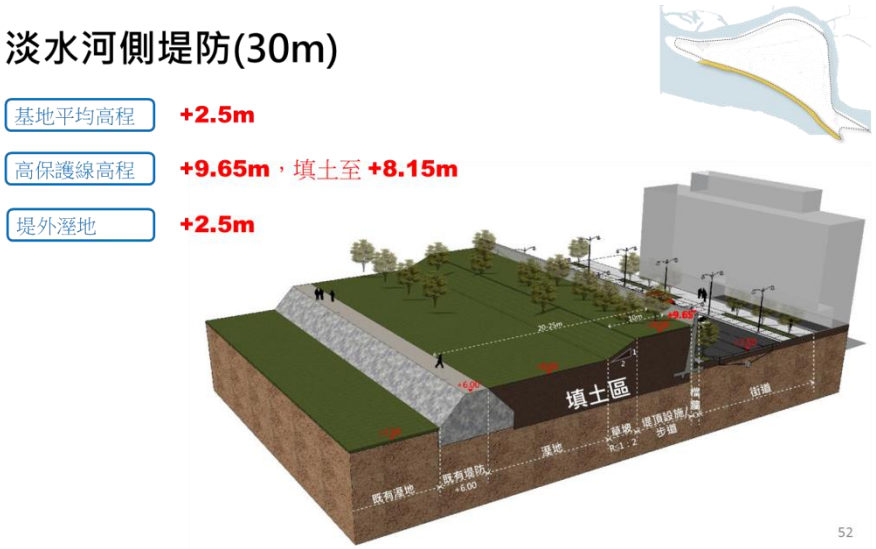
二、防洪計畫相關議題

- 本案防洪計畫雖經行政院99年核定，惟經檢討後若能調降計畫人口及土地使用強度時，建請一併考量降低擋水牆高度之可能性，以減少景觀衝擊及鄰近關渡平原、五股地區因防洪所受之威脅性。

行政院於99年防洪計畫中同意社子島地區、五股既有村落地區及關渡地區均採同屬200年重現期之防洪標準，以達到大臺北地區一致之保護程度，堤頂高度為標高EL.+9.65公尺，其與開發區內計畫人口數之增減或土地使用強度並無直接關係，故社子島堤防高程並不會因為堤內區人口變化或土地使用狀況而改變。

為降低景觀衝擊，於基隆河與淡水河退縮之區段，均採用綠化緩坡方式處理。





三、區段徵收及繼續耕作意願調查-1

- 有關土地所有權人參加區段徵收意願調查之問卷回收率過低僅為13.54%，未具相當比例之代表性，請補充說明回收率過低之原因及改善方法。

自本府設立在地駐點工作站迄今，已於當地辦理12場地區說明會，市長亦幾度親自至現場說明及homestay，吸引各類媒體多次大幅報導，增進訊息推廣以利土地所有權人暨相關權利人知悉，且就以往之區段徵收案例，未表示意見之土地所有權人多為不反對以區段徵收方式辦理。

	1.運河社子島	2.生態社子島	3.咱的社子島
計劃人口	32,000人	32,000人	16,000人
高保護範圍	190公頃	240公頃	235公頃
填土量	240萬方	380萬方	425萬方
特色	輕軌+3條運河	輕軌+親水公園	輕軌+維持舊有聚落
土地使用計劃	區段徵收	區段徵收	區段徵收、原地改建和開發許可

註：三方案相同部分1.區段徵收：原地主負擔比率一致，地主可分回40%的可建築土地
2.原地改建：地主應負擔回饋原則一致
3.防洪標準：防洪標準都是200年，高保護範圍以240公頃為限
4.分期分區開發，優先開發專案住宅用地
5.先安置後拆遷
整理：賴至巧

三、區段徵收及繼續耕作意願調查-2

104.7~9

開發前調查作業

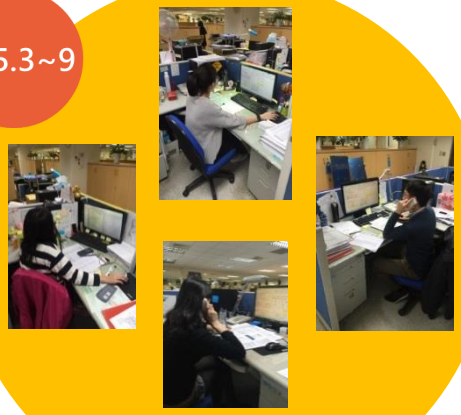
實地蒐集開發前現況及調查當地居民意見，已完成全區2,476個門牌建物拜訪，完成率100%，訪談結果，受訪者2,114人(戶)，來訪未遇者171人(戶)，不願受訪者191人(戶)，受訪比例達85.38%，所得資訊已納入都市計畫及安置規劃參考。

104.
12.14起

“補”乎哩哉-補償費試算

為了讓民眾更了解自身拆遷補償相關權益，除原本駐點服務外，提供1對1客製化諮詢，並推出補償費網頁試算表，供民眾下載自行計算，點擊率已達1.2萬人次。

105.3~9



家戶補償費試算及安置條件評估服務

主動協助試算補償費用或配地面積，並說明目前安置規劃措施、區段徵收辦理內容同時進行安置條件評估等，已完成拜訪2,305*戶，完成率100%，拜訪結果，接受拜訪者1,638人(戶)，未連繫上者667人(戶)，受訪比例亦達71.06%。

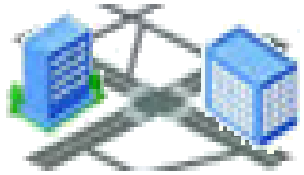
*拜訪對象為開發前調查作業門牌建物扣除空屋、廢墟等多次拜訪始終未遇者

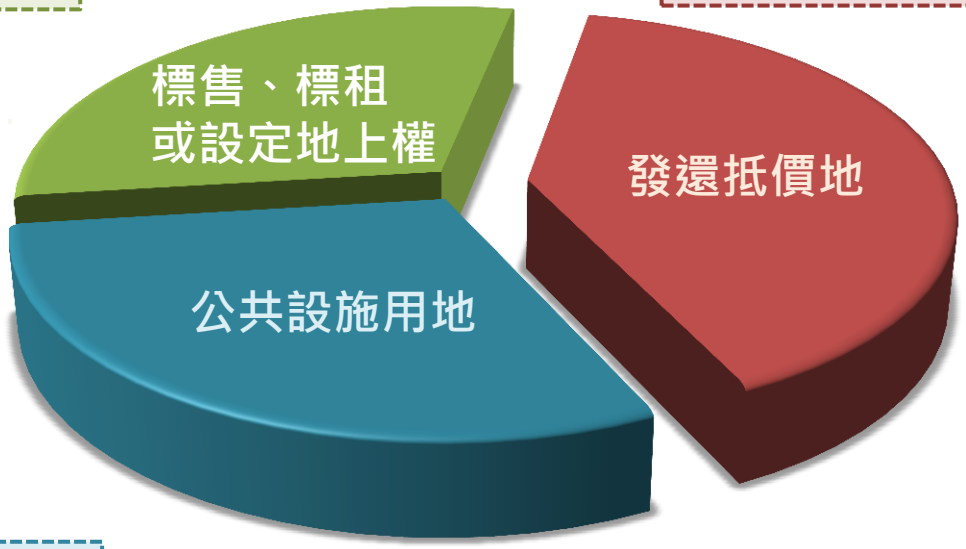
四、土地所有權人意見-抵價地比例

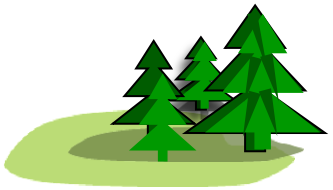
依據土地徵收條例第39條第2項規定與區段徵收實施辦法第16條第1項考量：工程需求、拆遷安置需求、公共設施比例、開發成本及財務計畫等情形後，預計發還土地所有權人之抵價地總面積以徵收總面積 40 %，惟仍以內政部核定之抵價地發還比例為準。

其餘可供建築土地
用以回收開發成本

由**土地所有權人依其權利價值**及**選配土地地價高低**決定實際分回面積







道路、公園等公共設施

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。

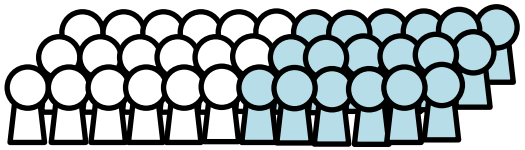
四、土地所有權人意見-拆遷安置及補償-1

財產、權益嚴重受損

補償價格過低

放寬配售規定

一坪換一坪



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。

四、土地所有權人意見-拆遷安置及補償-2

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

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，並依本安置規劃訂定安置計畫據以執行。

四、土地所有權人意見-拆遷安置及補償-3

為瞭解弱勢族群家庭收入、生活情形及安置意願等，於105年7月下旬至12月底針對區內低收入戶進行逐戶拜訪， 196戶中除37戶於電話聯繫過程中表示不需要或不願受訪外，其餘159戶皆實地拜訪，其中訪談完成154戶，另有4戶訪談未遇、1戶不願受訪。

本府社會救助資源

公共住宅租金優惠

公共住宅租金減免

公共住宅租期延長

案例：興隆公共住宅一期

房型	主建物（坪）	總持分概估(坪)	月租金+管理費				
			一般戶	依弱勢戶平均收入別			
			85折	4折	3折	2折	1折
套房	8	13	6,900	3,700	3,000	2,300	1,600
一房	10	16	8,600	4,600	3,700	2,800	2,000
一房	12	19	10,200	5,500	4,400	3,400	2,300
二房	16	24	12,900	6,900	5,600	4,300	3,000
二房	17	25	13,400	7,200	5,800	4,500	3,100
三房	21	30	16,100	8,700	7,000	5,400	3,700

後續將參考訪談所得資訊並結合府內資源，給予適當協助，減少本地區開發對弱勢族群的影響

五、其他計畫書應修正事項

意見	臺北市政府回應
1. 簡報第46頁有關「104年開發使用面積達57.6公頃，約為計畫範圍20%，實施都市計畫後，最大建築面積為55.8公頃，低於現有開發使用面積」1節，應係指建物投影面積而言，惟開發後土地強度提高，綜合規劃住宅區、商業區及科技產業專用區等可建築土地面積計高達143公頃，開發範圍實際為外擴，該等文字說明尚有未妥。	本計畫總面積為294公頃，並綜合規劃住宅區、商業區及科技產業專用區等可建築土地面積計達143公頃，依各使用分區建蔽率估算最大建築面積為55.8公頃，其餘面積則為建築基地法定空地、開放空間、綠地、廣場等。相關文字將配合簡報修正。
2. 有關區段徵收財務計畫分析資料過於簡要，請檢視及補充各項評估數據之標準及其合理性，並提供相關財務敏感度分析等試算資料供參。	有關財務敏感度分析等試算資料詳補充修正後之區段徵收評估報告。

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13件，所提意見經歸納如下表：

編號	陳情人姓名
1	李金順
2	王麒崴
3	中華民國專業者都市改革組織
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

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

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
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。

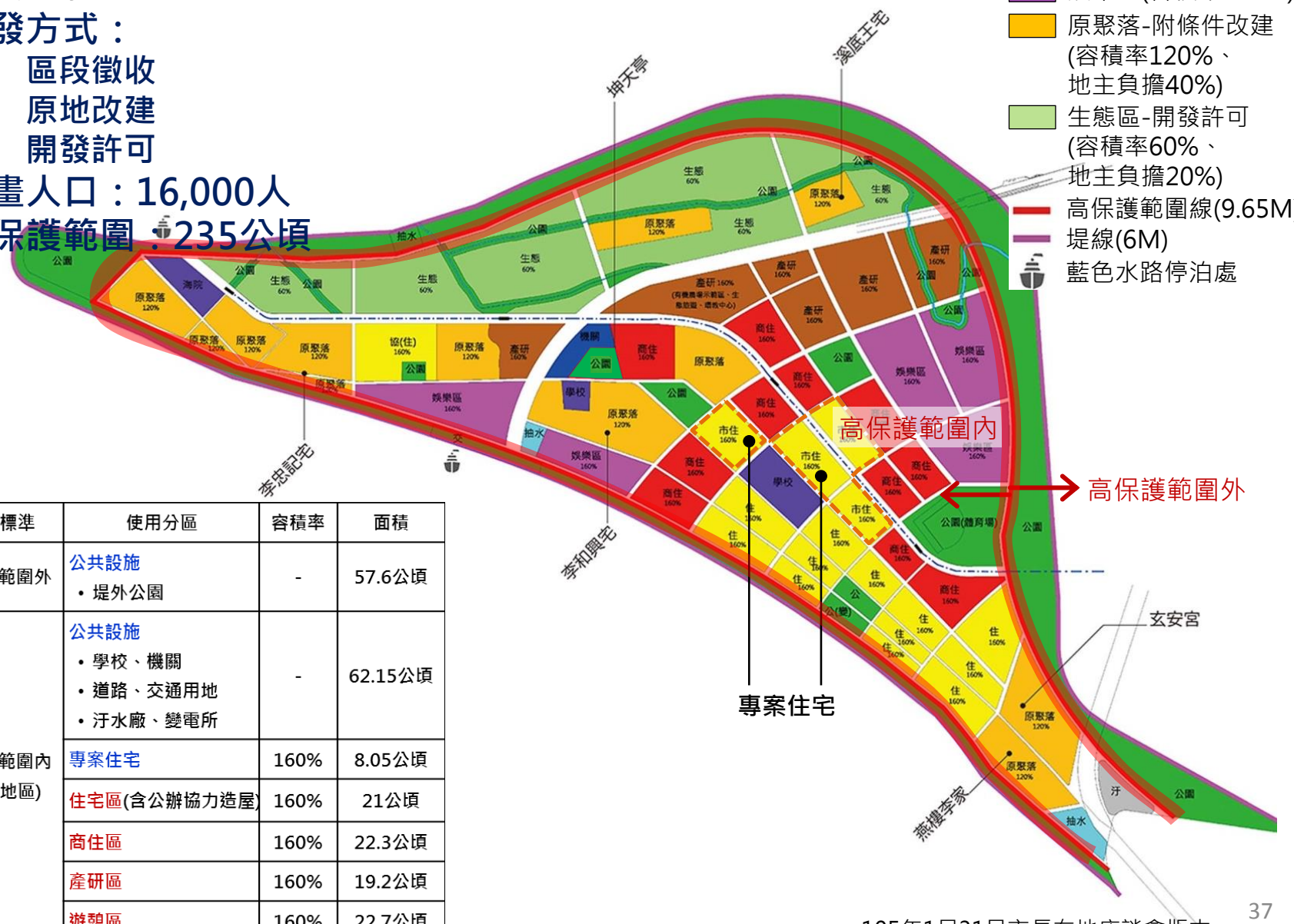
1. 本府已於104年初研擬三個替代方案，其中「咱ㄟ社子島」就現況密集區劃設10處再發展區約37公頃，經召開3次都市計畫座談會(104/8/25、104/10/7及104/10/25)確認，原地改建之土地使用強度及容積率應比照區段徵收負擔原則一致，開發強度與負擔比例成正比，開發方式不同，仍應公平負擔。故規範土地所有權人應負擔40%之土地供區內公共設施使用，負擔後之開發強度(容積率)為120%，以符公平負擔原則。

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



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

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	選擇現地投票
4,292人/占84.3%	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

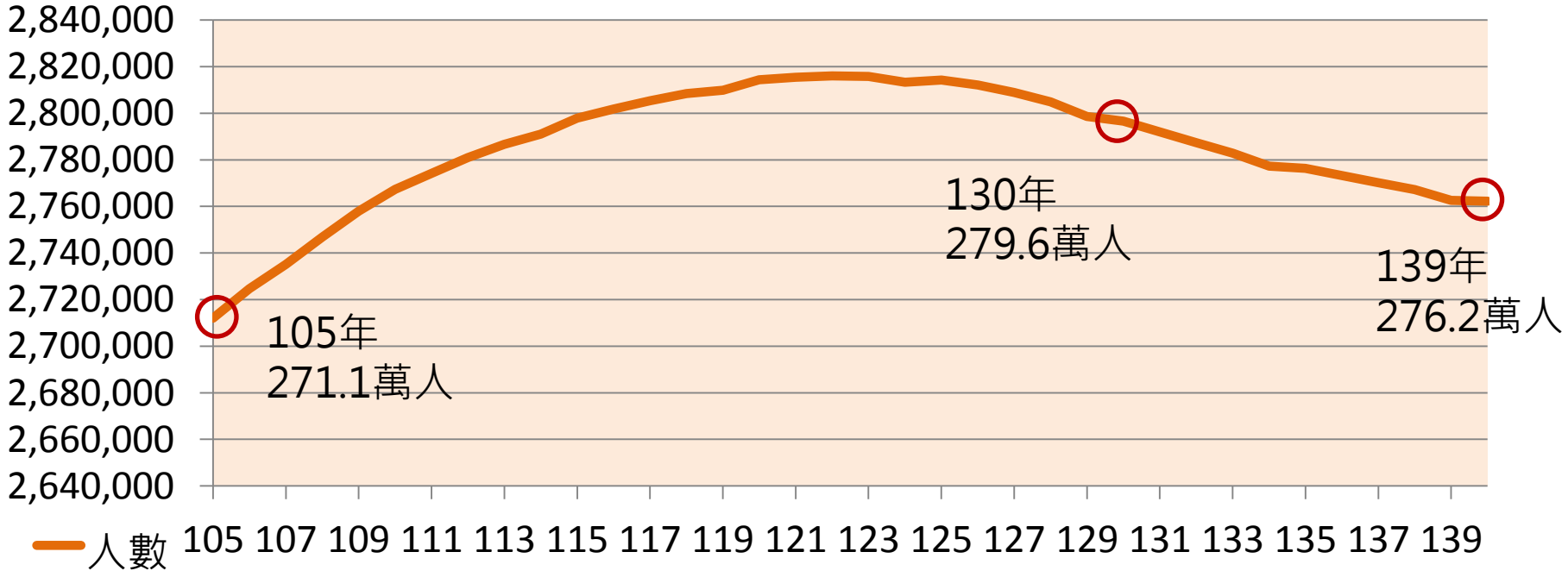
1. **社子島地區現有 5 處歷史建築及 2 處信仰中心，皆配合劃設為公共設施用地，以利保存**。未來公園設計依宗教民俗需求進行規劃。個別建築物將研擬保存計畫，因地制宜予以轉化利用賦予建築物新生命。透過**分期分區開發**模式，維繫及延續現有聚落文化活動，並由市府專案輔導文化傳承。
2. 現況老樹未來將原地復植為原則，倘實須配合公共工程移植，將以鄰近公設用地為優先，後續仍將配合區段徵收工程提送樹保審議。

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」，無須依規定實施政策環評。**
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。

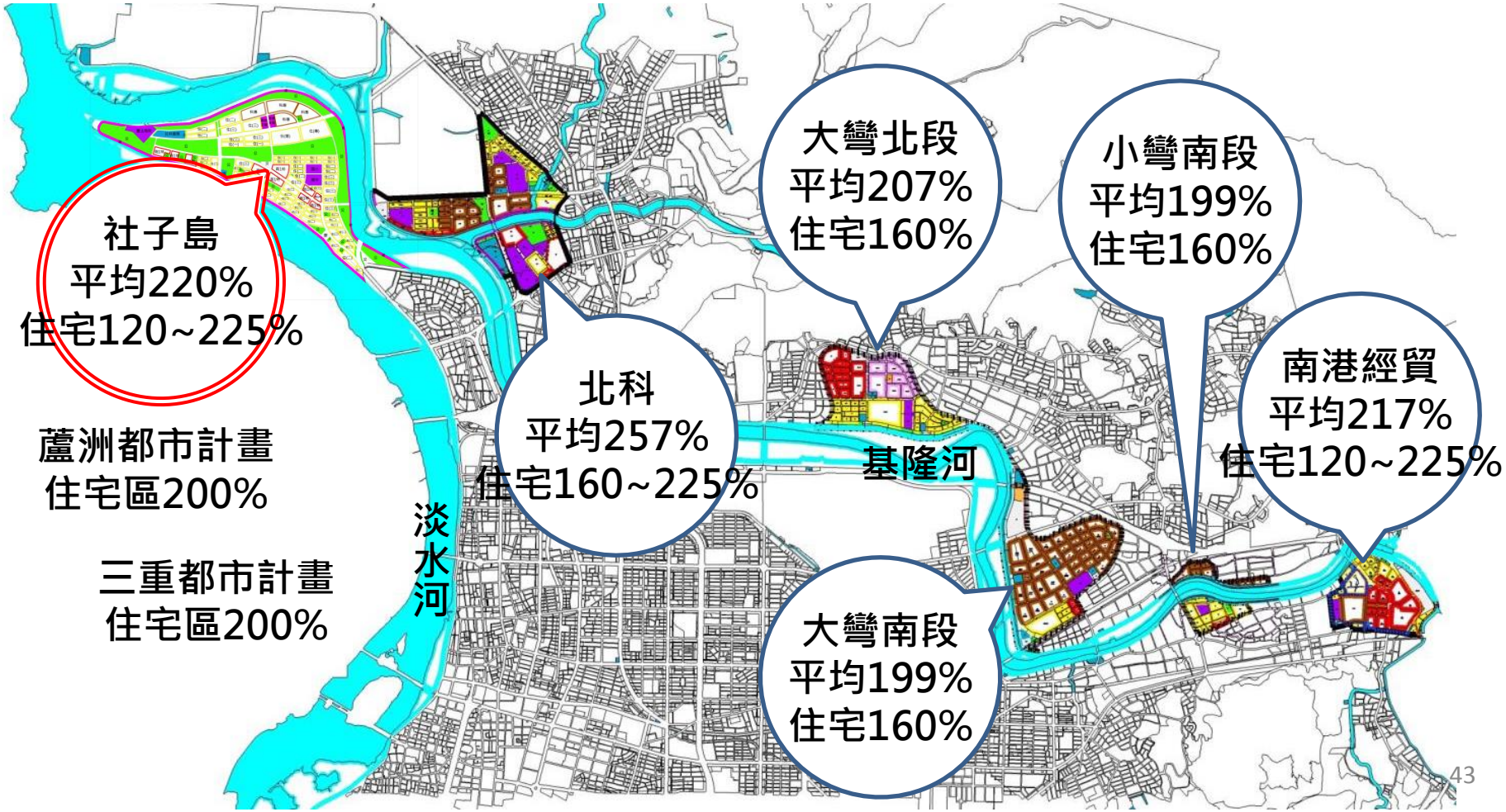
1-5 計畫人口為何為32,000人/計畫人口過高

1. 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。**
2. **臺北市目前人口271.1萬人**，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。
3. **北北基桃佔全國人口比例將從現在的39.5%逐年上升至140年的44%**，北部地區的吸引力越來越大，顯示本市未來仍有因應新增人口之土地使用需求。



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0.078m³/m²估計，社子島可開發區域面積約120ha，**估計保水量約9.4萬m³。**

- **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9368m³。另依保水指標計算值λ必須大於基準值λc，開發後用地保水量約為5000m³；**總計保水量體約為1.4萬m³。**

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。

運動場
Sports Yard

托嬰 / 托老-社福機構
Commonwealth Services
Childcare/ Age care

圖書閱覽室
Library

產業支援用地：
得供醫療服務使用

交通用地：
得供機關使用

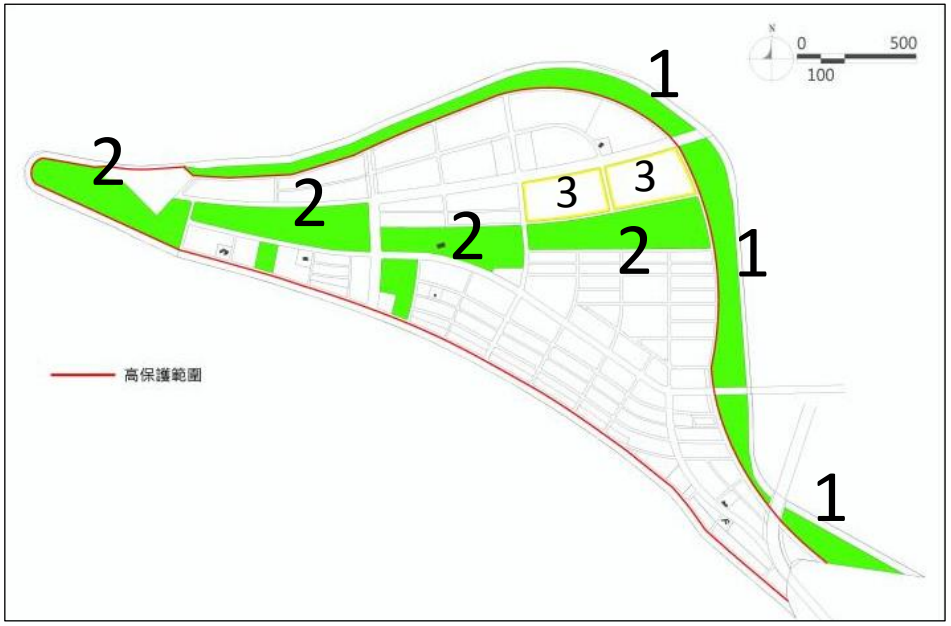
1-10「生態社子島」開發加速熱島效應，悖離台北市之「宜居永續城市」政策方向

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

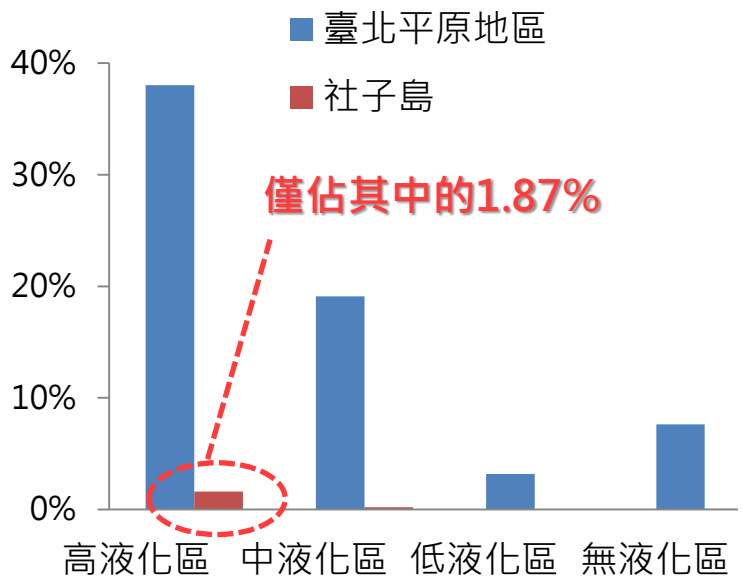
二、區域防洪安全

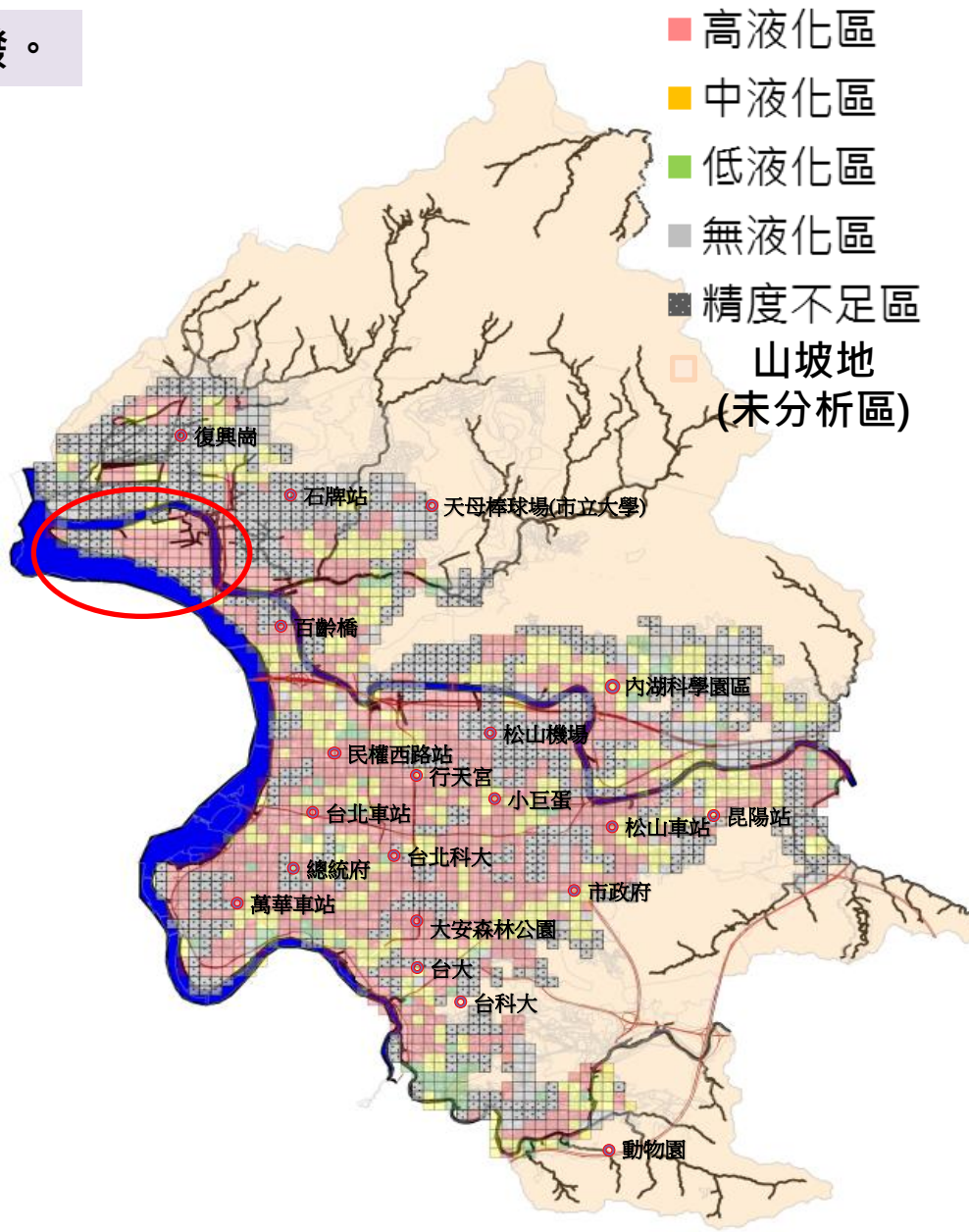
意見面向	錄案編號
2-1 社子島屬土壤液化潛勢地區不宜開發。	4
2-2 蘆洲垃圾山清除、三重舊垃圾場移除、五股高保護措施等如何處理（行政院水利署核定社子島開發的前提）的配套。	3、6

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

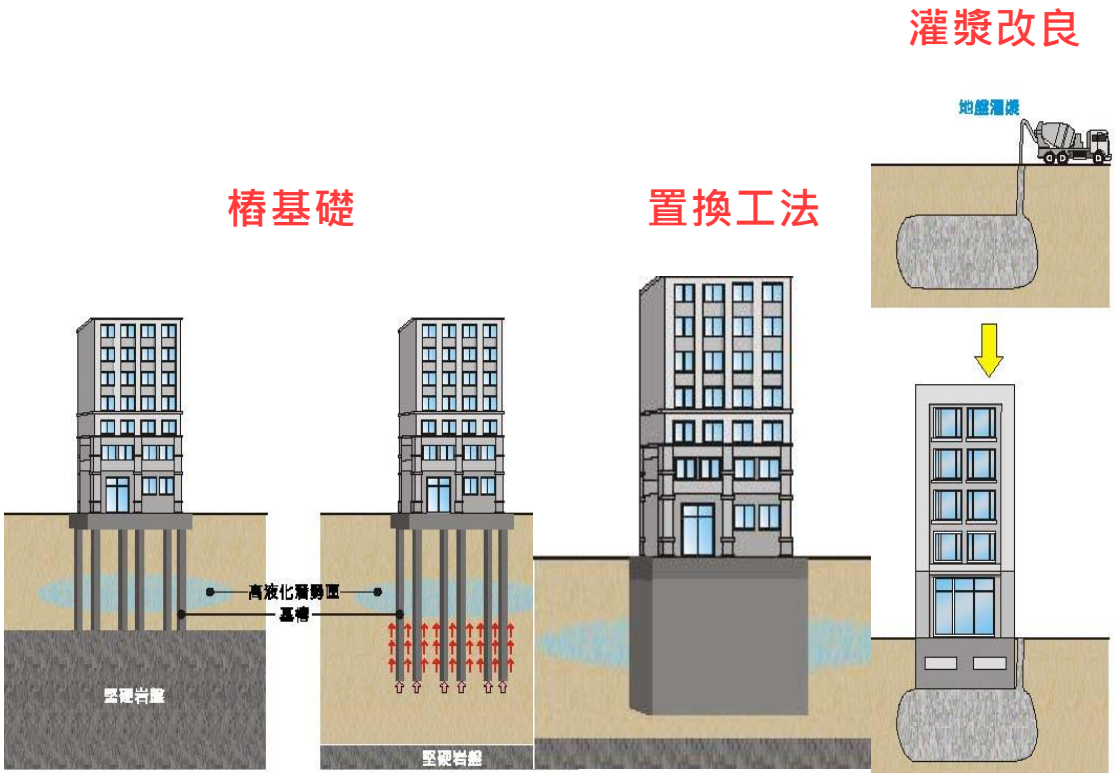
2.動力夯實工法

3.砂樁擠壓工法

4.灌漿地盤改良

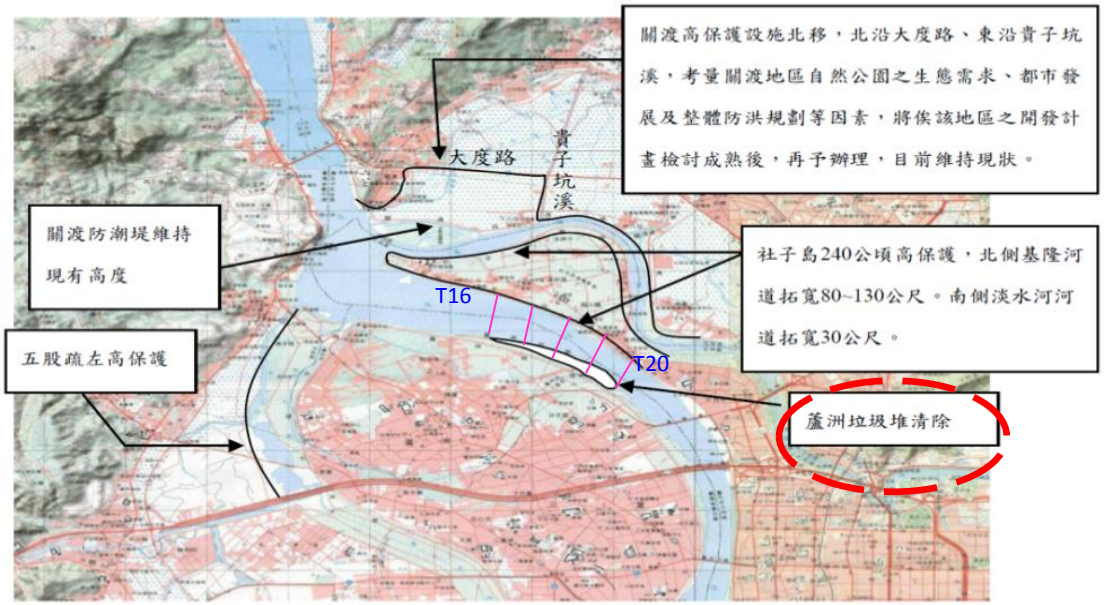
5.採用樁基礎

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。

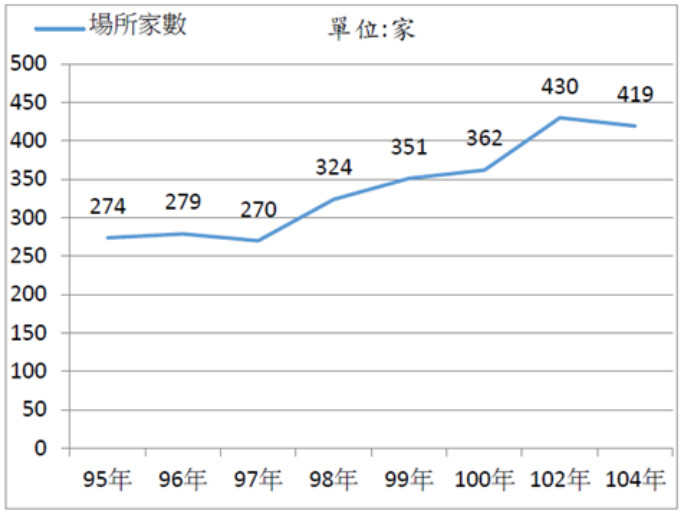
3-2 為何在台北已有眾多科技園區（內科、南港、士林北投科技園區）的情況示，還要犧牲第一、第二產業

2.有關科技產業專用區規劃評估

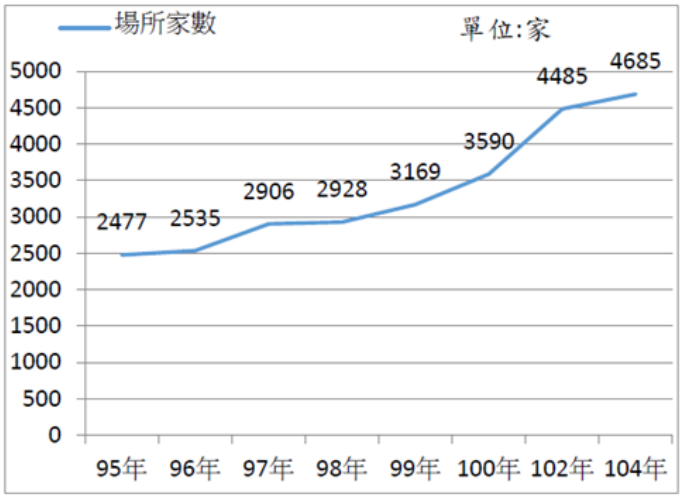
1) **本市產業結構以第三級之知識及技術密集產業為核心**，且多數製造業進駐本市之經營型態係以總公司營運總部或研發中心為主，創新研發動能充沛、產業人才匯聚；在本市的內外在條件及近年國內外產業發展趨勢的基礎上，未來將推動產業持續朝知識密集發展，提高產業附加價值。

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

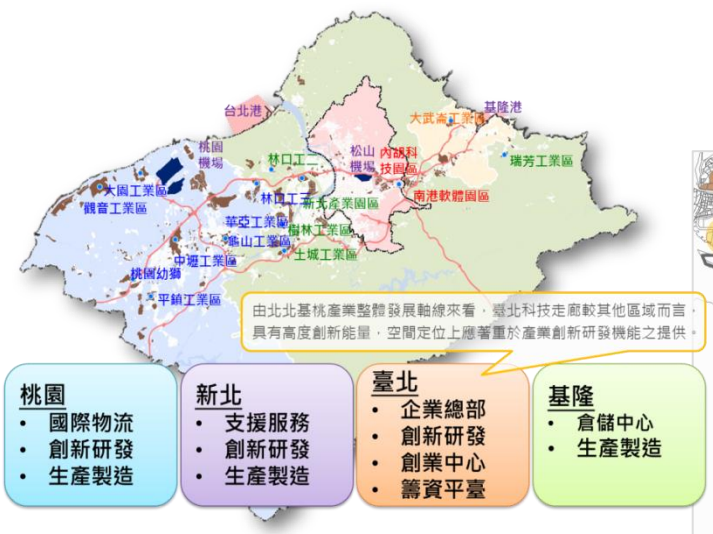


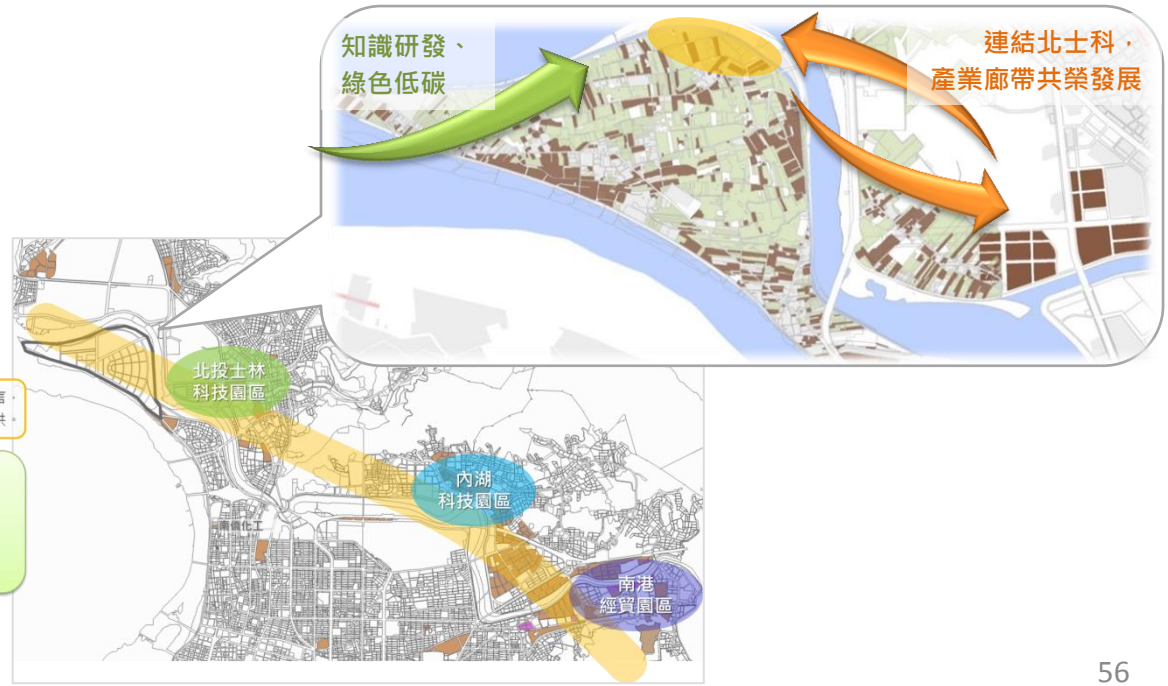
▲ 內湖科技園區廠商家數成長趨勢

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
4-3 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
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

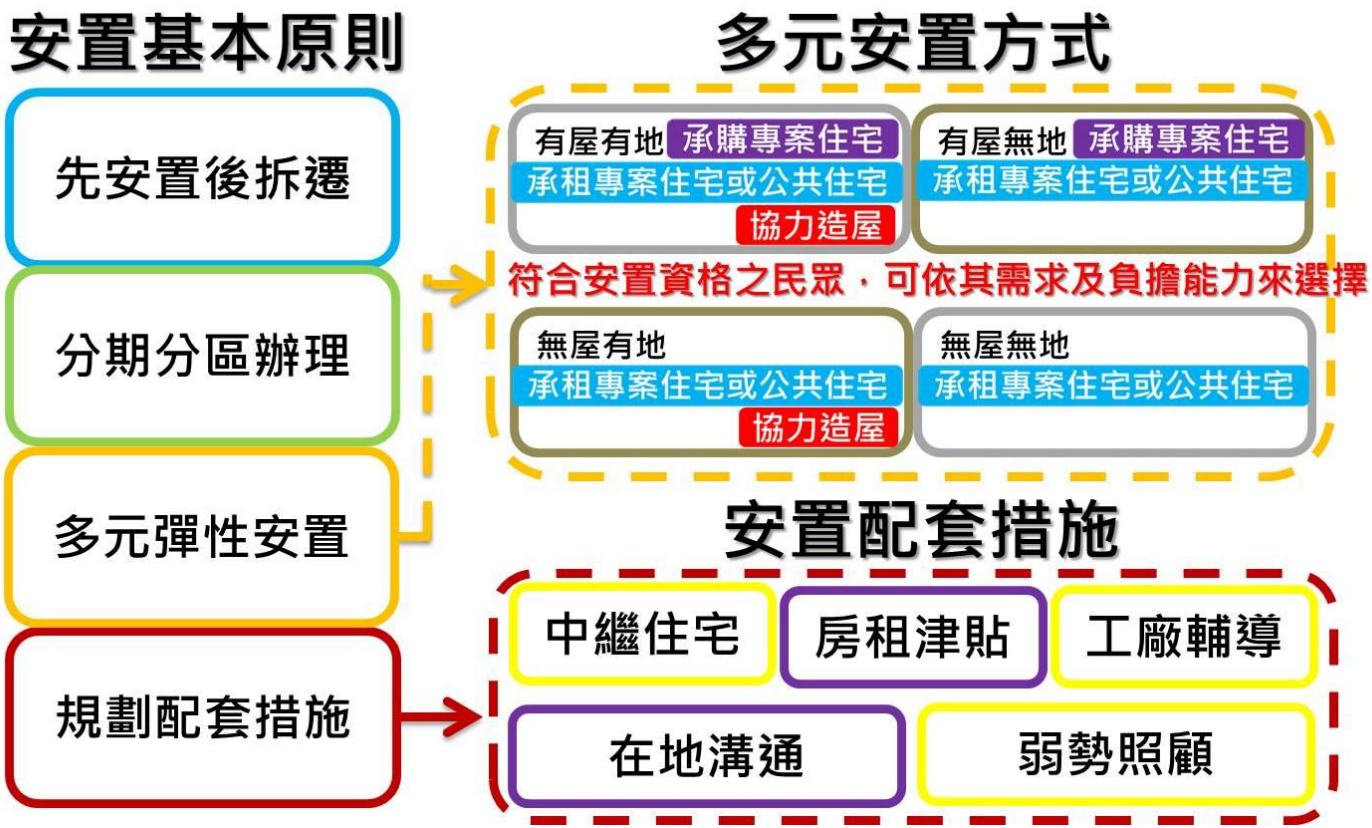
4-1 臺北海洋技術學院未納入參與區段徵收

91年審議情形	海院說明
• 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。**	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。

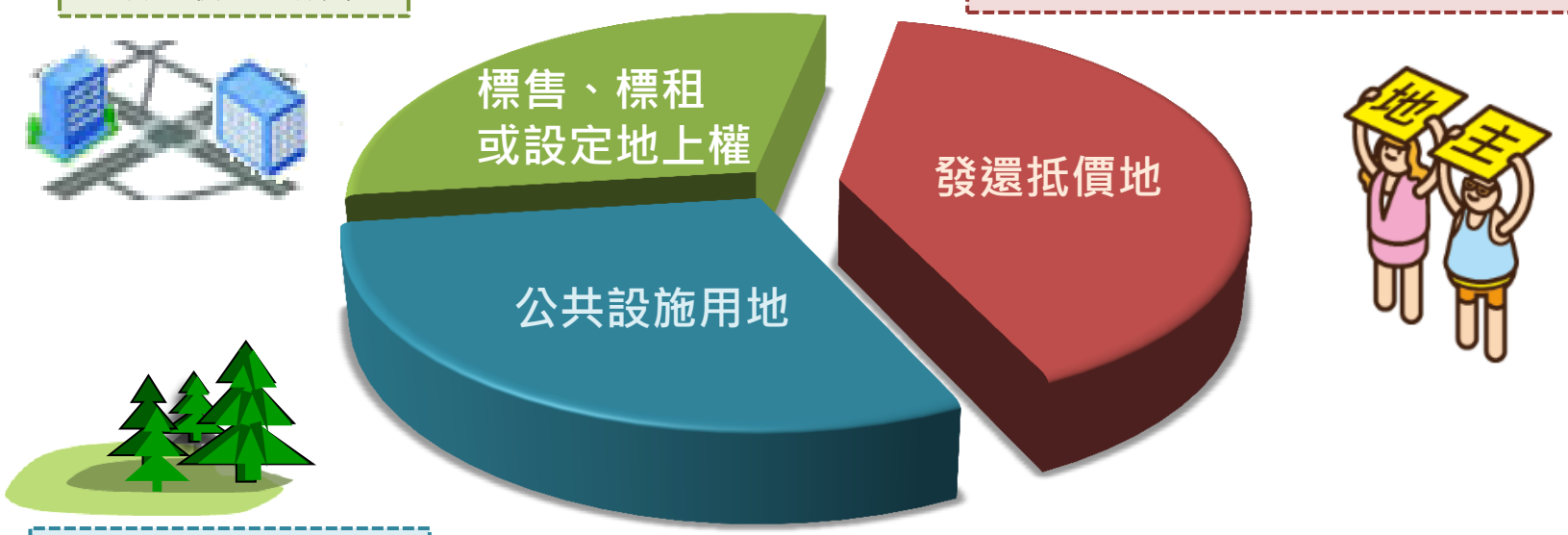


4-4 區段徵收抵價地比例

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。

其餘可供建築土地
用以回收開發成本

由**土地所有權人依其權利價值**及**選配土地地價高低**決定實際分回面積



道路、公園等公共設施

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。

簡報結束
敬請指教