

**「變更臺北市士林社子島地區主要計畫案」105年11月28日
第一次內政部都市計畫委員會專案小組審查意見回應表**

一、綜合性意見

專案小組意見	臺北市政府回應	備註
<p>1. 本案原屬都市計畫書規定應以區段徵收方式開發之整體開發地區，非屬新的開發案，經市府檢討後，擬調整發展定位，繼續作都市發展土地使用，並維持以區段徵收方式開發，建請補充說明原計畫發展定位，無法適應都市發展之原因，並加強區段徵收公益性及必要性之相關說明。</p>	<p>1. 有關原計畫發展定位：</p> <p>(1) 本府82年1月5日公告之修訂社子島主要計畫，載明計畫區應以區段徵收方式進行整體開發，惟基於防洪限制以較低密度使用方向發展。本府後於100年6月8日公告實施「變更臺北市士林社子島地區主要計畫案」(以下簡稱原計畫)主要係將防洪高保護範圍擴大為240公頃，保護標準從20年防洪頻率提升至200年，並維持82年採取區段徵收整體開發方式。</p> <p>(2) 惟原計畫因涉及防洪計畫規範人居地填土至8.15公尺，致社子島總量高達1,625萬立方公尺，103年3月陸續提送本市環評委員會審議，環評委員對於開發填土量過高、土方來源不確定性、運土過程交通衝擊與自然環境破壞等諸多疑慮，而未能獲環評委員支持。</p> <p>(3) 又原計畫係於89年7月3日公告公開展覽，並經內政部都市計畫委員會91年12月17日第549次會議決議通過，惟需俟防洪計畫通過後，始得核定。後於99年5月10日經</p>	<p>詳主要計畫書第12-13頁</p>

專案小組意見	臺北市政府回應	備註
	<p>濟部水利署「臺北地區(社子島地區及五股地區)防洪計畫修正報告」獲行政院核定後，本府始於100年公告實施。原計畫自辦理公開展覽至今逾15年，隨時空環境及社會經濟變遷，其發展定位得否符合本市及臺北都會區整體需求，確有再檢視及檢討之必要。</p> <p>(4) 另查原計畫係就社子島之居住需求、地區就業、大眾運輸導向發展進行規劃，並針對社子島區位特性規劃都會型休閒娛樂及國際觀光遊憩等功能；使用分區除住宅區外，規劃達52公頃之遊樂區及36公頃之娛樂區。本府考量現今娛樂服務產業發展所需之群聚性、可及性，及依賴相關食、衣、住、行相關服務產業支援，近年本市娛樂發展集中於信義區、南港區等都會核心及交通樞紐，以便於國內及國際消費者到訪。</p> <p>(5) 另借鏡本市發展大面積娛樂區之經驗，本市中山區大彎北段地區於83年規劃40公頃之商業娛樂區，期吸引本市娛樂服務業、健身服務業等相關產業進駐，惟受到該區區位條件、國人娛樂習慣及消費市場之影響，迄今仍未開發完竣。故於市郊區開發大面積之娛樂、遊樂區，就其開發強度、市場需求、財務自償</p>	

專案小組意見	臺北市政府回應	備註
	<p>性等方面評估，確有檢討之必要。</p> <p>2. 有關區段徵收之公益性及必要性說明，本案區段徵收之公益性評估包含社會、經濟文化及生態、永續發展等因素評估；區段徵收必要性則針對「開發範圍之選定及面積規劃是否合理」、「用地範圍有無其他可替代地區」、「是否可改以其他方式取得」、「轄區內以區段徵收方式開發地區之辦理情形」、「區段徵收財務計畫之可行」等面向進行綜合評估，詳參區段徵收之公益性及必要性評估報告（附件1），並摘整重點如下：</p> <p>(1) 透過區段徵收能有效開闢區內公共設施。社子島區內公共設施以及必要的基礎維生管線系統尚未開闢，例如計畫道路、公園、上下排水道系統、汙水系統、供水、供電、瓦斯、電信管線等等，如要透過一般徵收方式開闢，地方財政將難以負擔，也不易一次取得所有用地，可能導致道路系統斷斷續續開闢。</p> <p>(2) 透過區段徵收以提高土地整體使用效率。社子島目前土地呈現低度使用且違規使用情況嚴重，實際上已經是一種「長期以來已經開發但未有效管理的狀態」，與都市計畫規劃藍圖落差甚鉅，且區內既有人口生活空間品質落後，島民自稱為三等市民，相較於台北市區，本地區確實有必要儘速整體開發。就社會整體層面而言，可以促進土地整體開</p>	

專案小組意見	臺北市政府回應	備註
	<p>發利用，解決目前違規使用並難以管理的問題。</p> <p>(3) 透過區段徵收以兼顧社會公平原則並改善生活空間。區段徵收是一種自償性開發事業，也是公私互蒙其利，政府與民眾雙贏之措施。辦理區段徵收，就土地所有權人而言可享有土地價值增漲，公共設施完善及居住環境品質提昇等多重效益。</p>	
<p>2. 本計畫年期定為民國130年，與目前一般都市計畫案依全國區域計畫指導，以民國115年為計畫年期不同，請市府再行檢討。</p>	<p>1. 本府100年6月8日公告實施之社子島主要計畫案，原於89年擬定並辦理公開展覽，係以西元2025年為目標年，計畫年期為25年。經本府檢討計畫需求及未來發展趨勢始變更計畫，計畫年期仍維持25年。</p> <p>2. 考量計畫範圍面積達294.13公頃，開發面積大，且計畫需經都市計畫審議、環境影響評估審議、區段徵收作業審議、防洪計畫等審議作業程序；另本計畫區採區段徵收整體開發，相關作業龐大，包含地上物查估、拆遷補償安置、整地工程、興建公共設施、基礎建設、專案住宅等工程等，自公告徵收至土地點交預計期程約11年，故以25年為計畫年期，以民國130年為目標年進行規劃。</p>	<p>詳主要計畫書第6頁</p>
<p>3. 依計畫書第18頁所示，民國104年社子島地區人口數約11,135人，而本案計</p>	<p>1. 考量社子島地區於本市及北臺地區之區位條件及發展方向，維持100年6月8日公告實施之社子島主要計畫案之計畫人口，計畫容納居住人口約為32,000人。</p>	<p>詳主要計畫書第7頁</p>

專案小組意見	臺北市政府回應	備註
<p>畫人口仍維持 32,000 人，依台灣目前人口成長趨緩，甚至朝向負成長發展，建請市府從區域發展觀點（如北北基）重新論述，加強相關說明。</p>	<p>2. 依全球政治經濟發展趨勢，估計至 2050 年全球將有 70% 的人口居住在城市，經聯合國評估，至 2050 年全球超大型城市（人口超過 1,000 萬）將增加至 28 個，亞洲共 16 個，包括東京、馬尼拉、大阪、神戶以及雅加達，及中國的北京、上海、深圳、重慶、廣州等，顯示未來超大型城市（Mega city）將成為全球政治經濟發展樞紐。在世界網絡中，臺灣在 ICT 研發製造、科技創新、農業技術、華人文化、觀光、亞太運籌門戶區位等領域占有重要關鍵節點地位(node)。</p> <p>3. 2010 年行政院核定之「國土空間發展策略計畫」，將北臺區域發展定位為「國家首要門戶、經貿核心、創新研發及文化國際都市及高科技產業帶」。未來本市將在推動串聯北臺灣高科技產業、精密機械產業、生技產業、觀光休閒產業等廊帶及區域產業合作方面，將扮演關鍵角色。</p> <p>4. 臺北市、新北市、基隆市、桃園市（北北基桃），在生活、交通、產業、經濟活動、基盤設施等方面現已成為臺灣超大型城市之雛形。臺北市作為臺灣政治經濟中心，在巨型城市的發展趨勢下仍將吸引相關就業及生活人口。社子島之區位條件及周邊區域發展，除現有居民外，未來得作為優質住宅社區，並吸引科技產業專用區內新興產業之就業人</p>	

專案小組意見	臺北市政府回應	備註
	<p>口進駐社子島。社子島在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方面，將成為重要節點。爰此，本府視未來發展趨勢修正社子島計畫定位，計畫容納人口仍維持 32,000 人。</p>	
<p>4. 本案擬朝向生態智慧社區及韌性城市等方向開發，請參考相關開發案例（如紐約市南皇后區）之經驗，重新思考如何將該規畫構想，具體落實於都市計畫，以避免對都市發展產生負面影響。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案參考紐約韌性城市案例，彙整南皇后區相關規範，並參考南皇后區作法以圖示說明社子島都市計畫，相關基礎建設、基盤設施、交通運輸、公共事業等，將納入參考紐約案例及經驗，以達成本計畫區韌性城市之發展目標（詳附件 2）。 2. 本府社子島計畫案參考南皇后區推動韌性城市之策略，擬定社子島韌性城市行動策略，詳附件 3：社子島韌性城市行動策略圖。 	
<p>5. 本案都市防洪安全、拆遷安置及變更後各類公共設施用地規劃之合理性，請於計畫書加強敘明。尤其市都市防洪，應如何確保安全無虞，請明確說明。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關防洪安全規劃之說明： <p>本次防洪計畫仍維持 99 年防洪規劃之高保護設施位置，於社子島基隆河及淡水河側仍維持 99 年行政院原核定方案 20 之 200 年重現期距防洪保護標準，僅堤內調整為低填土方量之方案，故本次防洪計畫修正內容不會影響臺北防洪計畫之成效。</p> <p>本案與原方案之差別僅在高保護設施範圍內之填土整地高程修改為標高 2.5 公尺至 4.0 公尺間，其間並設有中央生態公園及運河，並因應排水需求，設置 2 座抽水站。</p> <p>(1) 檢討及因應方案：因公告堤線與高保</p> 	<p>詳主要計畫書第 5-6 頁</p>

專案小組意見	臺北市政府回應	備註
	<p>護設施位置均未改變，故其檢討及因應方案與 99 年核定之方案相同。</p> <p>(2) 填土方案規劃：依據本防洪計畫修正高保護方案擬定整地後之地形高程，基隆河側將高保護設施由公告堤線向內退縮 80 至 130 公尺，其間將填土成 1:10 至 1:20 間之緩坡空間。淡水河側亦將高保護設施由公告堤線向內退縮 30 公尺，其間將填土成緩坡空間。初步估算得整地所需土方量約為 520 萬立方公尺。</p> <p>(3) 排水系統規劃：排水系統初步規劃以道路寬 12 公尺為基準，原則 12 公尺以上方可採用分流制雨水下水道系統，其餘未達 12 公尺則採道路側溝系統匯集水流，以重力式排水為原則。依據各集水分區之設計逕流量，規劃下水道尺寸並以 5 年重現期距做為設計標準；同時考量出口渠底高程不低於標高-1.50 公尺，初步估算主排水幹管約 6,450 公尺，側溝系統長約 29,500 公尺。另考量抽水站備援容量，基隆河側抽水站規劃抽水量約 32 立方公尺／秒，淡水河側抽水站規劃抽水量約 27 立方公尺／秒，初步估算所需抽水量約 59 立方公尺／秒。中央生態公園及運河採多目標使用，可提供蓄洪功能，於颱風期間在納入抽水機組預抽水量後，其滯洪量約 20 萬立方公尺。以開發基地流出</p>	

專案小組意見	臺北市政府回應	備註
	<p>抑制設施保水量 0.078 立方公尺／平方公尺、社子島可開發區域面積約 120 公頃，估計保水量約 9.4 萬立方公尺，顯示透過滯洪及保水量將可因應水利署 2013 年氣候變遷情境下，臺北站 5 年重現期距增幅約百分之 20 的短延時暴雨量。</p> <p>(4) 有關詳細防洪安全規劃之說明，詳附件 4：臺北市士林區社子島開發對臺北地區防洪計畫之影響及其效益分析。</p> <p>2. 有關拆遷安置規劃之說明，依「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」為基本原則，提供「承購專案住宅、承租專案住宅或公共住宅及協力造屋」等安置方式，另搭配中繼住宅及房租津貼等配套措施，以妥善安置當地拆遷戶（詳附件 5：區段徵收評估報告）。</p> <p>3. 有關新計畫各類公共設施用地規劃之合理性，新計畫公共設施用地合計 150.51 公頃，包括產業支援設施用地、公共服務設施用地、抽水站用地、交通用地、國中、國小用地等，較原計畫高約 20 公頃，相關面積表如主要計畫書表 9，其規劃說明如下：</p> <p>(1) 公園用地面積大幅提升：考量社子島之生態環境及區位條件，為打造社子島之優質居住環境，新計畫大幅提升公園綠地之服務水準，作為</p>	

專案小組意見	臺北市政府回應	備註
	<p>生態休憩、物種保存及農業使用等用途。</p> <p>(2) 國中、國小用地面積略減：為因應少子化之社會發展趨勢，並兼顧國中小用地之服務水準及開發成本，調降國中、國小用地面積。</p> <p>(3) 原計畫內之機關用地、醫療用地、車站用地等公共設施功能，於新計畫將以公共設施服務用地或多目標使用予以規劃。</p>	
<p>6. 本案聯外交通、區內交通動線規劃，以及開發後對周邊道路交通影響分析與改善措施，請研提交通分析資料送請市府交通局認可後，納入計畫書敘明。</p>	<p>有關本案聯外交通、區內交通動線規劃，詳附件 6：社子島交通影響評估報告。</p>	<p>納入計畫書附件</p>
<p>7. 有關原計畫與新計畫規劃內容之比較分析，請補充說明。</p>	<p>1. 本府推動社子島新計畫，在維持 100 年原計畫之高保護設施、計畫人口、容積總量之前提下，以提升公共設施服務水準、適應氣候變遷韌性城市發展導向下，並兼顧開發財務可行性等基礎原則下，進行計畫內容之調整：</p> <p>2. 土地使用分區：</p> <p>(1) 原計畫之計畫定位都會型休閒娛樂及國際觀光遊憩區，可建築土地計 164.18 公頃，使用分區包含住宅區、商業區、娛樂區、遊樂區、產業服務區等。</p>	

專案小組意見	臺北市政府回應	備註
	<p>(2) 新計畫之計畫定位為智慧生態住宅社區及土地預儲備，可建築土地 143.62 公頃，使用分區包含住宅區、商業區、科技產業專用區。</p> <p>3. 公共設施用地：</p> <p>原計畫內公共設施用地合計 129.95 公頃，經本府檢討後變更計畫之公共設施用地合計 150.51 公頃，包括產業支援設施用地、公共服務設施用地、抽水站用地、交通用地、國中、國小用地等，較原計畫高約 20 公頃，相關面積表如主要計畫書表 9，其變更說明如下：</p> <p>(1) 公園用地面積大幅提升：考量社子島之生態環境及區位條件，為打造社子島之優質居住環境，新計畫大幅提升公園綠地之服務水準，作為生態休憩、物種保存及農業使用等用途。</p> <p>(2) 國中、國小用地面積略減：為因應少子化之社會發展趨勢，並兼顧國中小用地之服務水準及開發成本，調降國中、國小用地面積。</p> <p>(3) 原計畫內之機關用地、醫療用地、車站用地等公共設施功能，於新計畫將以公共設施服務用地或多目標使用予以規劃。</p>	
<p>8. 相關公民或團體陳情意見較關心之議題，以及是否已妥善處理，請市府列表補充</p>	<p>本市都市計畫委員會於都市計畫公開展覽及審議期間，共收計 44 件人民陳情意見，民眾較關心之議題包含都市計畫、防洪安全、區段徵收安置補償、交通、產業發展</p>	

專案小組意見	臺北市政府回應	備註														
<p>說明。至於計畫書附件所列相關公民團體陳情意見，如非必要文件，可考量予以刪除。</p>	<p>等 5 大面向（詳附件 7：公民或團體陳情意見及回應），業經本府於本市都市計畫委員會審議時逐項回應，並經該委員會審決。</p> <table border="1" data-bbox="576 454 1225 927"> <thead> <tr> <th>陳情意見面相</th> <th>件數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1、都市計畫</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>2、區域防洪安全</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>3、交通規劃</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>4、產業發展及輔導</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>5、區段徵收</td> <td>17</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>44</td> </tr> </tbody> </table>	陳情意見面相	件數	1、都市計畫	15	2、區域防洪安全	5	3、交通規劃	6	4、產業發展及輔導	1	5、區段徵收	17	總計	44	
陳情意見面相	件數															
1、都市計畫	15															
2、區域防洪安全	5															
3、交通規劃	6															
4、產業發展及輔導	1															
5、區段徵收	17															
總計	44															
<p>9. 新計畫私立臺北海洋技術學院用地面積較原計畫私立中國海專用地面積大，且不納入區段徵收範圍，請補充說明理由及面積增加之位置。另外，因應少子化後該校是否有轉型發展之可能性，或者有其他使用計畫，請一併敘明。</p>	<p>1. 私立臺北海洋技術學院校地面積依 100 年公告之主要計畫為 3.45 公頃，現行公展版本為 3.87 公頃，劃設範圍主要係以海院現況使用校地為主（部分參雜國私有土地），並考量土地使用完整性進行微調，未來仍以實測面積為準。倘開發後校地面積超過該校實際持有產權，該校仍應向本府價購取得（本市類似案例：北士科區徵範圍之中正高中、文林國小）。</p> <p>2. 至有關海院少子化轉型發展可能性，業經本府 105 年 12 月 15 日府都規字第 10515950801 號函請海院提出。經海院 105 年 105 年 12 月 23 日海總字第 1050012626 號函復（略以）：</p> <p>(1)本校以台北海洋技術學院命名，以海洋教育、生態保育、水上遊憩、商船</p>															

專案小組意見	臺北市政府回應	備註
	<p>人才、水產食品餐飲及長照老年照護等為本校發展重點特色，除符合「國家海洋政策綱領」發展目標外，生態社子島建構完成，本校設校於社子島內，具有推展國人海洋及環境生態教育觀念、擴大社子島周邊之淡水河、基隆河觀光休憩活動、營造生態社子島親水特色、強化老年及長照照護能力、培育在地人才之功能，對於社子島開發案有加成助益效果。</p> <p>(2)社子島之開發發展目標與本校科系特色能夠緊密契合，開發計畫對於本校校地規劃亦能夠符合本校長遠教育發展需求。</p> <p>(3)本校近年因海洋特色顯著，經營辦學認真，於少子化大趨勢中，獲得學生及家長肯定，本校自民國 96 年全校約 1,600 位學生逐年增加，至 105 年已超過 6,000 位學生，為全國極少數學生數不減反增之大專校院，爰此，本校長期生源穩健，未來仍將秉持優質教育理念不變，持續深耕在地辦學。</p>	

二、區段徵收：本案擬以區段徵收方式開發，請市府依下列各點辦理。

專案小組意見	臺北市政府回應
<p>1. 本案請依區段徵收實施辦法第 4 條、第 5 條規定，研提區段徵收評估報告書，並經市府地政局認可後，摘要納入計畫書敘明。至於詳細完整之區段徵收評估報告書，請市府函送本部地政司參考。</p>	<p>有關社子島區段徵收評估報告書，本府地政局業依區段徵收實施辦法第 4、5 條規定研提在案，本府業以 105 年 12 月 15 日府都規字第 10515950800 號函送內政部地政司。區段徵收評估報告摘要，詳計畫書第 57 頁。</p>
<p>2. 查「為落實土地徵收符合公益性、必要性，以徵收方式辦理用地取得之事業計畫屬特定興辦事業、開發面積 30 公頃以上、新訂、擴大都市計畫等者；或事業計畫以區段徵收方式辦理開發者，應於本部都市計畫委員會、區域計畫委員會審議前，就公益性及必要性先行向本部土地徵收審議委員會報告」為本部 100 年 1 月 18 日台內地字第 0990261119 號函示。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且召開聯席會議後，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。</p>	<p>敬悉。本府將俟向本部土地徵收審議小組報告後，依審議小組提供之意見檢討修正計畫書相關內容。</p>

三、後續辦理事項：

意見	臺北市府回應
<p>1. 有關本案社子島內開發區以填土方式處理，並將住宅區等人居地配合區內排水系統，規劃填土至標高 2.5 公尺至 4 公尺乙節，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。</p>	<p>敬悉，遵照辦理</p>
<p>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。</p>	<p>敬悉，遵照辦理</p>
<p>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、聞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。委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。</p>	<p>敬悉，遵照辦理</p>

四、交通部運輸研究所會後補充意見

意見	臺北市政府回應
<p>1. 本計畫社子島未來將規劃納入科技產業專用區及不同使用強度之住宅區，建請補充未來年交通運輸需求預測分析。</p>	<p>有關本案未來年交通運輸需求預測分析，詳附件 6。</p>
<p>2. 本計畫開發後對於社子島內主要計畫道路、聯外道路之交通影響分析，亦請補充說明。</p>	<p>有關本案聯外交通、區內交通動線規劃，詳附件 6。</p>
<p>3. 本計畫規劃有輕軌系統建設，建議以系統營運損益平衡觀點（運量密度、站間運量等）檢討本項規劃之必要性與需求性，俾達本項大眾運輸系統之效益。</p>	<p>1. 有關社子島規劃輕軌系統建設之必要性與需求性一節，考量社子島之交通係採大眾運輸導向發展，故於計畫內先行留設大眾運輸系統路廊，道路寬度及重要幹道端點皆預留設建置專用道及場站之路幅。未來將視社子島之開發期程及旅次需求評估適當之大眾運輸運具。</p> <p>2. 社子島初期將朝建構完善公車路網方向發展，並於相關道路留設公共運輸路廊空間(可設置公車專用道或輕軌)。至輕軌或捷運系統將視未來地區發展需求、運量密度、站間運量等，再進行相關規劃，以達以系統營運損益平衡。</p>