

內政部營建署 函

地址：10556臺北市八德路二段342號
聯絡人：李志祥
聯絡電話：02-87712616
電子郵件：ljs@cpami.gov.tw
傳真：02-87712624

受文者：臺北市府

發文日期：中華民國106年2月6日
發文字號：營署都字第1061000434號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(1060123第二次小組紀錄函.pdf)

主旨：檢送本部都委會專案小組106年1月23日聽取臺北市府簡報「變更臺北市士林社子島地區主要計畫案」第2次會議紀錄乙份，並請臺北市府依出席委員初步建議意見辦理，不另行文，請查照。

說明：

- 一、依據本署106年1月6日營署都字第1061000123號開會通知單續辦。
- 二、按各級都市計畫委員會組織規程第12條規定「都市計畫委員會會得推派委員或調派業務有關人員就都市計畫有關事項實地調查，並研擬意見，提供會議討論及審議之參考。前項實地調查及意見之研擬，必要時，得由主任委員於會議前，分請有關委員或調派業務有關人員為之，並得聘請其他專家參與。」上開規定之作法，多年來在實務上均以「專案小組」稱之。
- 三、依照本部都市計畫委員會專案小組多年來研擬意見之處理慣例，並參照本部89年8月24日台內營字第8985792號函釋意旨，專案小組之功能係為強化都市計畫委員會審議決議

臺北市府 1060206



AAAA10604538300

之效率與品質，提供專業性建議意見，俟獲致初步建議意見後，依行政程序交由地方政府再補送資料或納入初審意見，提供都市計畫委員會討論及審議之參考；且專案小組會議均邀集相關機關或團體、地方政府簡報或提供意見，該專案小組會議紀錄係屬行政通知，非屬對外作成決議，無出席委員人數應過半之相關問題。

四、出席或未出席委員對於臺北市政府所提計畫草案及初步建議意見，如有補充意見，請於文到7日內送回本署彙整處理，以資周延。

正本：李委員永展、林委員秋綿、邱委員英浩、蘇委員振維、王委員靚琇、臺北市政府
副本：立法委員姚文智國會辦公室、行政院環境保護署、經濟部水利署、交通部運輸研究所、內政部地政司、本署綜合計畫組、本署都市計畫組（二科）（以上含附件）

2017-02-06
11:42:59
交 換 章

本部都委會專案小組聽取臺北市政府簡報「變更臺北市士林社子島地區主要計畫案」第2次會議紀錄

一、時 間：106年1月23日（星期一）上午9時30分

二、地 點：本署B1第一會議室

三、主持人：李委員永展

記錄：李志祥

四、出席專案小組委員：（詳會議簽到簿）。

五、出（列）席單位與人員：（詳會議簽到簿）。

六、出席委員初步建議意見：

案經臺北市政府依第1次專案小組會議建議意見（處理情形如附件一），以105年12月29日府都規字第10541255500號函送修正計畫書、圖，建請該府以上開計畫書、圖為基礎，並依下列各點意見修正，檢送修正計畫書10份（修正內容請劃線）、計畫圖2份及處理情形對照表（註明修正頁次及簡要說明）到署後，再召開專案小組會議，並與本部土地徵收審議小組組成之專案小組召開第2次聯席會議。出席或未出席委員對於本專案小組初步建議意見，如有修正意見，請於文到7日內送回本署彙整處理，以資周延。

（一）計畫人口：依據臺北市政府補充說明，社子島地區105年7月設籍人口數約11,167人，預估外移潛在人口數（無設籍所有權人*每戶平均人口數）約14,358人，預估吸引就業人口數約14,000人，計畫人口仍維持32,000人，上開論述難以說服出席委員。另因臺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）、產業發展觀點（基礎產業人口及非基礎產業人口）、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，重新推

估計畫人口，加強相關論述，以判斷計畫人口是否仍維持 32,000 人。

(二) 規劃合理性：本計畫區未來發展定位為「實踐生態城市及智慧社區開發的典範計畫」，請市府就下列各點意見再詳加探討，如屬可行者，請納入計畫書修正；如屬不可行者，請詳述其原因。

- 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。
- 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。
- 3、有關綠色運具及公共運輸系統之規劃情形，以及於計畫目標年民國 130 年具體落實之可行性，請補充說明。
- 4、有關新計畫私立臺北海洋技術學院用地因應少子化後是否有轉型發展之可能性乙節，前經市府函請該校補充說明略以：「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。」，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。

(三) 開發方式：為改善社子島當地之居住環境及公共設施服務品質，市府擬以區段徵收方式開發，請市府列表評估分析各種開發方式之可行性，並納入計畫書敘明，以判斷區段徵收是否為唯一之開發方式。

(四) 其他計畫書應修正事項：

1、有關交通部運研所提供之書面意見(如附件二)，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。

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。

(五) 逕向本部陳情意見：詳附表，下次會議繼續聽取簡報。

(六) 區段徵收公益性及必要性：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。

(七) 後續辦理事項：

- 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。
- 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。
- 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。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。

七、散會。

附表：逕向本部陳情意見

編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見	出席委員初步建議意見
1	陳情人：李金順君 陳情事項：本案經檢視陳情意見，涉及都市計畫之內容，條列如下。 一、社子島不要開發、只要解禁。 二、保存社子島歷史文化資產。 三、能否就地改建。 四、社子島屬土壤液化潛勢地區不宜開發。 五、臺北海洋技術學院未納入參與區段徵收。 六、社子島 i-voting 投票率低。 七、社子島地區開發將使區內老弱婦孺流離失所。 八、區段徵收抵價地比例。	本府推動社子島計畫案的目的不在於房地產的開發，而是在面對 46 年以來失序的發展，以及全球氣候變遷不可逆的趨勢下，更戰戰兢兢地處理土地議題，落實社子島建築管理，使居民享有水、電、瓦斯、道路、公園等公共設施服務，促進民眾生活福祉及合理土地利用。都市計畫書納入保障現住戶居住正義、打造生態智慧社區、韌性城市規劃、物種復育、土地儲備等目標，相關內容業載述於都市計畫書內。 一、社子島因中央防洪計畫調整、民眾陳情及環評審議等因素，本府多次配合調整都市計畫，細部計畫未公告實施，致未能落實建築管理。 (一) 民國 52 年葛樂禮颱風襲捲北台灣，加上石門水庫洩洪，造成大臺北(包括三重、蘆洲、五股、士林及北投等)許多低窪地區淹水超過一樓高，總計造成約一萬四千間房屋全倒，社子島地區亦是受創嚴重，泡水三天，數十人傷亡。 (二) 民國 59 年，社子島主要計畫擬定，規劃部分為住宅區、部分為農業區，但經濟部於同年「臺北地區防洪計畫檢討報告」中評估該地區易遭水患，需興築河岸堤防加以保護。然當時因經濟價值評價殊低，故建議浚渫河川砂土填築後再行建築護岸保護，不築堤為之，故劃設為限制發展區並規範島上建築須配合防洪建設，始得建築。 (三) 後因社子島發展迅速，人口增加，為保護該地區居民，臺北市政府於民國 62 年 2 月間先後完成標高達 2.5 公尺之社子、中洲及浮洲等 3 處防潮堤，民國 67 年復配合基隆河洲美防潮堤之興建，將該 3 處防潮堤加高至平均標高 4 公尺。 (四) 民國 75 年因社子島對岸之臺北縣三重、蘆洲堤防先後完成，社子島承擔洪氾風險增高，本府為保護該地區居民生命、財產安全及配合都市發展，遂建議將社子島列入 200 年洪水重現期之築堤保護範圍，但行政院 76 年 1 月 15 日函復，為確保臺北地區防洪計畫整體功能之發揮，社子島現有已可保護 5 年重現期之堤防，不宜再加	下次會議繼續聽取簡報。

高興築。其後經社子島居民多次陳情及抗議，行政院終於 76 年 11 月核定「社子島築堤保護案」，同意以 20 年洪水重現其保護標準，施築標高達 6 公尺之堤防，本府並於 82 年 1 月 5 日修訂公告社子島地區之都市計畫主要計畫案；然基於防洪限制，本區仍朝較低密度使用的方向發展。主要計畫公告後，由於社子島防洪定位及土地開發計畫未能符合該地區民意要求，居民建議暫緩公告細部計畫，致使社子島之開發延宕。

(五) 民國 85 年，臺北市政府委託中華民國區域科學學會進行「關渡及社子島地區環境分析及整體規劃構想」之研究，認為社子島之發展定位確有重新調整之必要。本府養工處委託台大水工試驗所進行二維水理分析及水工模型試驗，於 87 年 10 月提出評估報告結果，在「關渡帶狀高保護設施北移」、「基隆河河道加寬」及「淡水河左岸堆積物清除」的前提下，社子島高保護設施範圍 240 公頃相較於高保護設施 180 公頃對於基隆河及淡水河洪水水位影響並不顯目，因此，本府以社子島高保護 240 公頃為開發基本政策原則，於 89 年重新研擬社子島都市計畫案，主要計畫經內政部 91 年 12 月 17 日第 549 次會議決議通過，但須俟防洪計畫通過，始得核定。後於 99 年 5 月 10 日經濟部水利署「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 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」。

(六) 而本府所擬具之社子島細部計畫雖於 91 年 5 月 17 日經本市都市計畫委員會第 495 次委員會議決議修正後通過，但本案屬舊市區更新，採區段徵收方式開發面積達 294.13 公頃，須通過環境影響評估作業，始能公告實施細部計畫。本案自 103 年 3 月 28 日提送本市環評委員會審議，並經二次環評審議討論，環評委員對於本案人居地填土至 8.15 公尺高程，至整體開發填土量過高(1,625 萬立方公尺)、土方來源不確定性，以及運土過程交通衝擊與自然環境破壞等議題諸多疑慮，未能獲環評支持該計畫。

		二、有關社子島歷史文化資產，社子島既有 5 處歷史建築及老樹將妥善保存安置。 (一) 社子島地區現有五處歷史建築，皆配合劃設為公共設施用地，以利保存。 (二) 現況老樹部分，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，整體老樹保存計畫，後續仍將配合區段徵收工程提送樹保審議。 三、社子島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。 (一) 本府 104 年調查民眾開發方式(就地改建)意願時，僅為初步意向徵詢，並未提出相關配套措施。 (二) 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。因原地改建仍須公平負擔且無安置住宅配套措施，又非屬公共工程，故無公權力介入處理屋地權屬爭議，故未獲民眾支持。 四、社子島屬土壤液化潛勢地區，本府業研擬土壤液化防範對策： (一) 本府前於 91 年委託中華地理資訊學會辦理「臺北市地質鑽孔資訊化計畫」並製作臺北市平原地區液化潛能圖，該圖則指出本市 10 處高度土壤液化潛勢區，其中包含社子島地區。但以現今工程技術與工法成熟度，倘於建築開發時選擇適宜基礎工法，並依規定完備地質調查，必要時再輔以地盤改良，可解決土壤液化之問題。 (二) 另公共工程依現有規定於規劃設計階段即需進行現地工址調查，並依地質調查之結果，針對各項可能發生之災損進行規劃設計與相關改良措施，以確保工程之品質。 (三) 民間建築開發工程，按目前建築技術規則構造編第 60 條、64 條及 130-1 條，即明確規定建築物設計時應辦理地基調查，針對有液化可能區域選擇適當的基礎形式	
--	--	---	--

		(如樁基礎、筏基等)或對原地層進行地質改良或補強(如表 6)，故新建建築物依規定在設計階段其實已考量土壤液化恐造成之問題，並規劃相關改善工法予以克服。 五、臺北海洋技術學院未納入參與區段徵收，海院前已於 91 年經二級都委會審決在案，並參採相關法令規範公平負擔原則；校地面積將以實測為準： (一) 參採內政部八十八年三月八日台(八八)內營字第八八〇三〇九一號函及內政部九十二年一月十四日台內營字第 0920084077 號函釋略以：「…八、屬於教育文化、醫療服務、社會福利或公益事業使用者。」，准予授權由原都市計畫核定或備案機關都市計畫委員會，依法定程序審定其適當之開發方式，惟如經審定免辦區段徵收者，仍應有適當之自願捐獻回饋措施，納入計畫書規定，以符開發許可之精神及社會公平正義原則。 (二) 私立臺北海院(原中國海專)，前已於 91 年 5 月 17 日臺北市都委會第 495 次委員會議及 91 年 12 月 17 日內政部都委會第 549 次會議決議在案，並納入 100 年 6 月 8 日府都規字第 10033853200 號公告實施之「變更臺北市士林社子島地區主要計畫案」內規範。 (三) 為符社會公平正義原則，本計畫已於財務計畫內規範略以：「私立臺北海洋技術學院用地應繼續維持教學使用，如將來改變為非教學性質或其他用途，應比照其他土地所有權人負擔等比例之回饋」，依循前開函釋規範。 (四) 海院面積增加原因係應現況校地參雜國、私有土地，致使面積略有出入，來將以實測面積為準；同時該校持有之現況屬防汛環島道路土地部分仍須參與區段徵收作業，故原該校使用但非屬該校所有土地，由該院參與區段徵收之土地優先領回，不足部分依規定繳納差額地價後取得。 六、本府於 105 年 2 月 27、28 日進行 i-Voting 作業，整體社子島民投票率為 35.16%，社子島民與台北市民均有接近 6 成之比例選擇「生態社子島」為開發方向。該投票結果係作為研擬都市計畫方案之參考依據，實際結果仍應以二級
--	--	---

		都市計畫委員會審議通過為準。 七、本府為妥適安置原住戶，並考量本地區屋地權屬情形複雜，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；設有戶籍且有居住事實之拆遷戶，在符合一定資格條件下，依不同屋地權屬情形，得選擇一種方式安置，包含承購專案住宅、承租專案(或公共)住宅及協力造屋等，符合安置資格之民眾，可依其需求及負擔能力來選擇。專案住宅係以成本價讓售，未來將依承購之意願協助洽詢各金融機構提高貸款成數與提供優惠利率；如符合資格而無能力承購專案住宅者，得選擇承租專案(或公共)住宅，其租金較市場上低廉。對於經濟弱勢，亦將整合市府社會救助資源、租金優惠、減免及租期延長等措施，提供協助與照顧，以減少本地區開發對弱勢族群的影響。 八、社子島地區土地後續將以區段徵收方式開發，依據土地徵收條例第39條第2項規定：「抵價地總面積，以徵收總面積50%為原則。因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於40%。……」。考量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，預計發還土地所有權人之抵價地總面積以徵收總面積40%計算，惟仍以內政部核定之抵價地發還比例為準。	
--	--	--	--

附件二：交通部運研所於第 2 次專案小組會議前提供之書面意見

一、本計畫社子島未來將規劃納入科技產用區及不同使用強度之住宅區，目標年之運輸需求分析請確認、補充：

(一) 依計畫書本計畫開發後目標年預估可容納居住人口數為 3.2 萬人(P.7)，開發初期現住戶約 1.1 萬人(P.20)，而於附件 6 中交通影響分析係假設引進 3.2 萬人計算，估算數據請確認；另旅次發生率以 2.1(人旅次/日)估算似有偏高，請檢視確認。

(二) 請補充目標年計畫區旅次起迄 OD 特性與分布預測、周邊道路交通量預測及服務水準分析，俾瞭解未來年交通運輸需求。

二、本計畫周邊道路現況服務情形請釐清、說明：

(一) 依報告書附件 6 社子島交通影響評估報告，聯外道路延平北路七段尖峰時段進出社子島之服務水準為 D 級以上，與計畫書 P.22 說明該路段服務水準為 E 級以下不符，請釐清。

(二) 請補充本計畫周邊道路之幾何特性(道路寬度、長度及車道數)，路段交通量、路口延滯情形及服務水準分析等資料，俾瞭解周邊道路服務現況。

三、現況社子島聯外通道除延平北路六段為雙車道道路及社子大橋外，目前並無與臺北市士林、北投區及新北市蘆洲區之連絡通道，為避免因未來開發後，產生聯外交通壅塞情形，聯外運輸系統請審慎整體檢討規劃，並請詳細說明開發後主要聯外道路及區內道路之交通影響分析結果。

四、一般而言，布設平面輕軌系統需佔用道路斷面空間約 7~12 公尺，本計畫主要計畫道路 3-3、3-4(20 公尺)及 5-4(12 公尺)未來如需布設輕軌及雙向 4 車道道路，路寬可能不足，建請就車道數及道路寬度再為檢視評估。

五、請說明路外停車場及路邊停車場供需情形，俾瞭解停車需求與服務現況，另針對目標年停車需求與因應對策請詳加規劃，俾滿足開發需求。

- 六、本計畫以「韌性城市」概念進行規劃(P.30)以提升社子島面對潛勢災害之容受能力及災後之回復能力，規劃有南北向、東西向多條主要疏散動線，惟依主要計畫道路規劃(P.51)目前除社子大橋外並無相關之聯外道路與其相應，建請補充相關規劃說明，完整呈現防(救)災路線、避難輔助系統之規劃。
- 七、有關本案聯外交通、區內交通動線規劃，及開發後對周邊道路交通影響分析與改善措施，建請依前次專案小組意見，研提交通分析資料送市府交通局確認後納入計畫書說明。

附件一：「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
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，繼續作都市發展用地使用，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。	1. 有關原計畫發展定位： (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。 (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。 (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。 (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	詳主 要計 畫書 第 12-13 頁

專案小組意見	臺北市政府回應	備註
	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。 (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、財務自償性等方面評估，確有檢討之必要。 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： (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、下上排水道系統、汗水系統、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。 (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發利用，解決目前違規使用並難以管理的問題。 (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	

專案小組意見	臺北市政府回應	備註
	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。	
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。	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。 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。	詳 主 要 計 畫 書 第 6 頁
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。	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。 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)。 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。 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、基礎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	詳 主 要 計 畫 書 第 7 頁

專案小組意見	臺北市政府回應	備註
	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。	
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。	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。	
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。	1. 有關防洪安全規劃之說明： 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。 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。 (1) 檢討及因應方案：因公告堤線與高保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。 (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。 (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	詳主計畫書第 5-6 頁

專案小組意見	臺北市政府回應	備註
	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。 (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。 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）。 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： (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。 (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	

專案小組意見	臺北市政府回應	備註
	小用地面積。 (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。	
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。	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。	
7. 有關原計畫與新計畫規劃內容之比較分析，請補充說明。	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： 2. 土地使用分區： (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。 (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。 3. 公共設施用地： 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： (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。 (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	

專案小組意見	臺北市政府回應	備註																
	小用地面積。 (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。																	
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。	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。 <table><tr><th>陳情意見面相</th><th>件數</th></tr><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><tr><td></td><td></td></tr></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																	
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。	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）。 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）： (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																	

專案小組意見	臺北市政府回應	備註
	有加成助益效果。 (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。 (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。	

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
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。	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。
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。	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。

三、交通部運輸研究所於第 1 次專案小組會議後補充意見

意見	臺北市政府回應
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。	有關本案未來年交通運輸需求預測分析，詳附件 6。
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。	有關本案聯外交通、區內交通動線規劃，詳附件 6。
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。	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。 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。

本部都委會專案小組聽取臺北市政府簡報「變更臺北市士林社子島地區主要計畫案」第2次會議簽到簿

一、時間：106年1月23日（星期一）上午9時30分

二、地點：本署B1第一會議室

三、主持人：李委員永展

記錄：李志祥

四、出席專案小組委員：

林委員秋綿

邱委員英浩

吳委員玉珍 請假

王委員靚琇 劉邵惠代

五、出（列）席單位與人員：

出 列 席 單 位	職 稱	姓 名	職 稱	姓 名
行政院環境保護署				
經濟部水利署		徐俊任 林以彰、黃兆宏	視察	
交通部運輸研究所	請假			
臺北市政府	總工程師 副局長 科長 股長 工程員 科員 助長 助長	劉惠安 易立民 葉家源 李 斌 黃大祐 黃雅惠 許雅芝 王德德 林忠如	總隊長 副二 技士 股長 專員	景新武 李 白 劉盈政 陸立德 丁 璿 楊志堅 林 莉 丁立民 李芳怡

副處長 曹子倫
林 輝

[illegible]