

明日社子島工作坊結案報告-相關法規與行政原則說明

10 大議題	相關法規與行政原則說明
<p>1. 為什麼社子島需要都市計畫？都市計畫可以做什麼？</p>	<p>都市計畫是對地區環境做有計畫的安排，包括道路、公園、學校等公共設施系統，規劃合宜住宅、商業、產業區等，實質改善居民生活環境。</p> <p>希望提高容積率</p> <p>查本府於辦理社子島都市計畫公告公開展覽及本市都市計畫委員會審議期間，業有民眾陳情建議提高容積率，本府業就社子島各土地使用分區之容積率訂定，從「環境容受、交通條件、公共設施服務水準及公平合理」等面向進行綜合考量，在不違反 91 年內政部通過之容積總量(274 萬m²)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。</p> <p>希望解除禁建並允許原地改建</p> <p>查社子島地區自 59 年劃為限制發展區，迄今未完成細部計畫公告作業，故民眾無法依建築法相關法令就地辦理建築物新建、增建、改建事宜。</p> <p>不採區段徵收有失公平</p> <p>社子島地區如果採一般徵收方式取得公共設施(堤防、公園、道路等)，將發生被一般徵收的土地及建物所有權人，僅能領取相當於土地市價及建物重建價格的現金補償後被迫遷移；而其他人(未被一般徵收)可享有佈設公共設施所帶來的區域條件改善及土地使用條件效益提升，進而產生「馬路不要劃在我家土地上」的想法。區段徵收是由全體土地所有權人共同負擔公共設施，透過領回抵價地的方式共享開發後區域環境提升，並具有安置計畫，以減輕因區段徵收對原住居民所帶來的衝擊與影響。就公平性及共享性而言，區段徵收是較為適宜之整體開發方式。</p>

10 大議題	相關法規與行政原則說明
	<p>臺北海洋科技大學與聚落保留</p> <p>私立臺北海洋科技大學經都市計畫劃定為「文教區（供私立臺北海洋科技大學使用）」，其開發方式前經內政部都市計畫委員會 109 年 6 月 9 日第 970 次會議審議決議，同意該文教區剔除於區段徵收範圍。惟前開細部計畫亦規定：「文教區（供臺北海洋科技大學使用）應依都市計畫指定用途及私立學校法相關規定使用。」</p> <p>另查私立學校法第 74 條規定，私立學校辦理解散清算後，賸餘財產不得歸屬於自然人或以營利為目的之團體，並應依規定捐贈予公立學校、其他私立學校之學校法人，或辦理教育、文化、社會福利事業之財團法人或將不動產歸屬於不動產所在地之直轄市、縣（市），故就該校之使用用途與不動產處分已有專法進行限制。</p> <p>針對聚落保留部分，本府曾於 108 年參酌內政部建議，辦理過剔除區段徵收申請作業計畫，受理民眾申請剔除區段徵收自行辦理開發，結果共計 4 處範圍經臺北市都市計畫委員會審議通過剔除於區段徵收範圍，劃設為再發展區。</p>
<p>2.甚麼是主要計畫？甚麼是細部計畫？</p>	<p>主要計畫指導地區發展定位，確立社子島以改善居民生活環境為目標。</p> <p>細部計畫是落實建築管理的依據，規定基地可以蓋多高、蓋多大跟能做什麼使用項目。</p> <p>社子島的公共設施</p> <p>社子島都市計畫劃設之公共設施面積占計畫面積 56%，包含道路、國中、國小、堤防、變電所、抽水站等，未來皆是以服務社子島地區為主之設施，提供社子島民眾更好公共服務與生活品質。</p>

10 大議題	相關法規與行政原則說明
	<p>精緻園藝與農業規劃</p> <p>社子島都市計畫規劃科專區，使用比照第三種工業區並允許農業及園藝業及農業建築使用，使產業有合法發展用地。</p> <p>本府已公告「臺北市社子島地區開發前未登記工廠管理輔導計畫」，並結合各局處組成輔導小組，提供輔導服務。</p> <p>選配農業區耕作之農民，後續則視其耕作、經營方向與條件，提供農業生產、休閒體驗等適當輔導資源。農村再生推動將依農村再生條例相關規定，符合一定居民人數共識進行輔導。</p> <p>希望提高農業區範圍</p> <p>一、就社子島農業區部分，本府前於 107 年調查社子島尚有民眾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。</p> <p>二、如後續選配農業區之社子島農民若有意願改變工作方式及習慣，從事有機及安全農業耕作，可洽產業發展局納入輔導，提供農民驗證申請作業及耕作技術諮詢，協助向中央等相關機關申請補助；若農民有意願朝向體驗型農場，並通過有機、產銷履歷驗證或友善耕作後，產業局可協助培訓食農教育體驗課程，鼓勵農民發展食農教育。</p> <p>應讓產業及商家得以在地延續</p> <p>社子島地區自民國 59 年起劃設為限制發展區，區內公共設施不足、建築物多數違建，因無都市計畫，尚無合法用地可供產業使用；爰推動本區整體規劃開發，以完善在地防洪、交通等公共建設、改善產業發展環境。社子島地區已規劃商業區、科專區及農業區等使用分區，將可提供在地產業經營使用，並促進區內產業永續發展，帶動在地就業。</p>

10 大議題	相關法規與行政原則說明
	<p>希望發展在地特色或觀光休閒產業</p> <p>開發後社子島地區規劃 14.81 公頃商業區、16.61 公頃科技產業專用區及 2.45 公頃之農業區，商業區包含鄰里商業區、核心商業區及河岸商業區，提供在地、觀光、休閒、住宿及餐飲等各式商業活動使用；科專區土地使用分區比照本市第三種工業區規定，並允許一般事務所、自由職業事務所、農業及園藝業及農業建築使用，除可提供現有低汙染工廠返回經營外，亦做為本市未來產業儲備用地，因應整體產業發展趨勢與在地區域條件，發展新興產業及具優勢之科技產業，整體規劃有利建構在地特色產業發展條件。</p> <p>工廠合法化及轉型</p> <p>因應開發作業，針對既有工廠之輔導服務作為說明如下：</p> <p>一、現況列管</p> <p>為兼顧本區開發政策及既有工廠經營現況，本府業於 109 年 3 月 20 日公告「臺北市社子島地區開發前未登記工廠管理輔導計畫」，於開發前專案列管本區 105 年 5 月 19 日以前既有之低污染未登記工廠至公告開發時停止。尚未開發前於該地區持續辦理訪視及稽查作業，輔導工廠不得經營高污染行業、廠房(地)面積不得擴建或所屬事業主體不得變更，如有具危險性或危害公共安全者，由各權責機關依各相關法令規定處理。</p> <p>二、組成輔導小組</p> <p>針對社子島地區工廠，本府結合產業局、都發局、地政局、勞動局、環保局及商業處等相關單位資源，組成市府輔導小組，提供社子島業者拆遷補償、用地轉介、商工登記、就業輔導、失業轉介及財務融資等協助。</p> <p>三、成立單一服務窗口</p> <p>產業發展局自 109 年起辦理「臺北市未登記工廠諮詢輔導計畫」，委託專業產業團隊透過個案輔導方式，提供工廠合法化及轉型相關輔導服務，並已建置服務專線 0800-668-208 可供洽詢。</p>

10 大議題	相關法規與行政原則說明
3.安置是指甚麼？	<p>市府辦理區段徵收整體開發，對於因建築改良物被徵收致無屋可居住者，應妥為訂定安置計畫，以保障每位社子島居民之居住權益，確保開發後居民不會流離失所，而是繼續在社子島地區安居樂業。</p> <p>拆遷安置計畫及條件(草案)業已公布，且持續宣傳及檢討</p> <p>市府為達成承諾「戶戶安置」之目標，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」為基本原則，規劃承購專案住宅、承租專案住宅、優先選配安置街廓及協力造屋等安置方式，並已於 108 年 2 月 18 日公告「臺北市士林社子島地區區段徵收拆遷安置計畫（草案）」，把安置方式及條件公布周知，經 108 年 4 月 13 日舉行聽證會議後，彙整約 4,126 份書面意見及聽證發言代表言詞陳述暨意見書，並參酌居民歷次於說明會、都委會與環評會議等所提意見，就民意、專業、價值面向，秉持合法及比例原則調整修正拆遷安置計畫草案內容；對於居民提出適法及合理的訴求，多已納入修正，包括「放寬配售專案住宅建物年期至 83 年 12 月 31 日」、「三合院、四合院及透天厝之住宅單位得共用廚房及廁所」、「取消移轉限制」、「延長承租專案住宅年期」、「提高房租津貼」等。</p> <p>提高拆遷補償費</p> <p>拆遷補償費目前依規定按物價水準定期檢討，後續參考其他縣市作法，持續檢討拆遷補償及安置措施。</p> <p>107.6.26 設籍限制說明</p> <p>本府辦理區段徵收興建之專案住宅，係提供原住戶有實際居住需求者承購（租），以為妥適安置。因社子島區段徵收尚待環境影響評估通過，且開發範圍、抵價地比例及區段徵收計畫書亦須報請內政部審議核定，區段徵收時程尚</p>

10 大議題	相關法規與行政原則說明
	<p>有不確定性，為避免大量外來人口遷入及區內人口為獲配專案住宅而有刻意分戶或遷移戶籍等情事，致生過度安置疑慮，爰以 107 年 6 月 26 日內政部都市計畫委員會第 925 次會議審議通過社子島主要計畫以前，於社子島地區內門牌建物設有戶籍，且持續設籍至拆遷公告日並有居住事實者，為配售（租）專案住宅之對象。</p> <p>另已考量實際狀況，制定一戶多人計算方式、回歸 107.6.26 設籍情形認定、全戶島內遷徙、就學需求採認等配套措施，以能落實居住權益保障。</p>
<p>4.甚麼是區段徵收？為什麼市府選擇在社子島操作區段徵收？</p>	<p>行政院規定都市計畫區內農業區或保護區變更為住宅區，及都市計畫之擴大或新訂，原則上均應以區段徵收方式辦理。區段徵收可讓地主公平負擔區內公共設施、共享開發成果，提供安置措施照顧居民。</p> <p>什麼是區段徵收</p> <p>區段徵收是政府取得公共設施用地的一種方式，屬於徵收的一種，亦應具備公益性及必要性，不同於一般徵收土地所有權人僅能領取補償費後走人，區段徵收可讓地主領回開發後土地作為補償方式，共享開發成果，因此相對具有公平性。</p> <p>市府為何在社子島採用區段徵收</p> <p>社子島地區私有土地約佔 83.06%，公共設施用地約 169.50 公頃，倘採一般徵收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較不公平，對於被徵收之土地所有權人之財產權亦較無保障。採區段徵收方式開發將可</p>

10 大議題	相關法規與行政原則說明
	<p>與土地所有權人負擔公共設施用地並共享開發利益，爰在經費可行及公平負擔之原則下，本府規劃採區段徵收方式開發社子島。</p> <p>綜上，為一次取得 200 年防洪標準所需高保護設施、防洪退縮緩坡空間及必要公共設施用地，並兼顧社子島地區「居民生命財產安全」、「改善窳陋環境」、「增進社會公益」、「公共設施完整性」、「所有權人公平性」、「落實居民安置」等目標，經本府審慎評估一般徵收、區段徵收、市地重劃、都市更新、開發許可及原地改建等開發方式後，「區段徵收」實為最適宜之整體開發方式。</p> <p>區段徵收抵價地領回比例</p> <p>依土地徵收條例及區段徵收實施辦法規定，訂定區段徵收抵價地比例時，應考量各地區特性、開發目的、開發總費用、公共設施用地比例、土地使用強度、土地所有權人受益程度及實際發展狀況等因素。</p> <p>社子島區段徵收經考量公共設施用地需求(佔全區 56.11%)及整體開發負擔，經評估以私有土地徵收總面積之 40%作為抵價地，已無法再提高。</p> <p>不採區段徵收有失公平</p> <p>社子島地區如果採一般徵收方式取得公共設施(堤防、公園、道路等)，將發生被一般徵收的土地及建物所有權人，僅能領取相當於土地市價及建物重建價格的現金補償後被迫遷移；而其他人(未被一般徵收)可享有佈設公共設施所帶來的區域條件改善及土地使用條件效益提升，進而產生「馬路不要劃在我家土地上」的想法。區段徵收是由全體土地所有權人共同負擔公共設施，透過領回抵價地的方式共享開發後區域環境提升，並具有安置計畫，以減輕因區段徵收對原住居民所帶來的衝擊與影響。就公平性及共享性而言，區段徵收是較為適宜之整體開發方式。</p>

10 大議題	相關法規與行政原則說明
5. 哪種短期改善計畫執行時需要土地徵收？	只要是涉及工程施作的改善計畫，例如道路拓寬、基礎設施(下水道、排水系統、汙水系統等)及公園等公共設施的建設，除工程範圍用地已屬公有土地外，就會需要進行相關土地取得手段。
6. 如果不希望參加區段徵收，我可以怎麼做？	<p>想要原地保留的民眾可以先整合家族內部意見，將產權資料提供給市府進一步評估保留可行性，並進行意願整合。</p> <p>一、針對部分民眾表達不參與區段徵收之訴求部分，本府曾於 108 年參酌內政部建議，辦理過剔除區段徵收申請作業，受理民眾申請剔除區段徵收自行辦理開發。</p> <p>二、本府業訂有區段徵收申請原位置保留分配土地審核辦法，土地及建物所有權人得於區段徵收公告期間向本府提出申請。</p>
7. 安置可以先建後拆嗎？可以給我們更好的條件嗎？真的可以做到戶戶安置嗎？	社子島未來確定將以先安置後拆遷之方式分期分區辦理開發，安置條件自 108 年拆遷安置計畫草案聽證以來已多次依照地方意見調整放寬，後續將持續檢討精進拆遷安置計畫，以符合內政部都委會戶戶安置的要求。
8. 防洪兩百年除了是在地之前的聲音訴求之外，市府與中央的考量點為何？	<p>社子島須加高堤防嗎？</p> <p>社子島地區為基隆河及淡水河匯集之沖積沙洲，地勢低窪易遭水患，目前堤防高程僅約 20 年洪水重現期保護標準(EL.6m)，而對岸之新北市三重、蘆洲堤防先後完成，且皆已達到 200 年重現期保護標準(EL.9.65m)，若遭遇洪水社子島承擔洪氾風險增高。且社子島因開發限制目前僅設置臨時抽水站，若遭遇颱風及強降雨時抽水容量將無法負荷，致易發生積淹水情形。故本府於兼顧社子島地區未來發展與臺北地區防洪安全之考量下，提送「臺北地區(社子島地區及五股地區)防洪計畫修正報告」，並於 99 年經行政院核定，後於 108 年核定修正填土量之修正報告，可達到與新北市五股疏左及臺北地區一致之 200 年重現期防洪保護標準，化解社子島地區為臺北地區所承擔之環境風險，並實踐社會公平正義。</p>

10 大議題	相關法規與行政原則說明
	<p>是否需要中央河道滯洪？</p> <p>本府依照 105 年透過 i-Voting 票選通過「生態社子島方案」，後經都市計畫座談及都市計畫委員會研議後定案，為提升社子島地區之降雨容受度與防洪韌性，將中央生態公園採親水兼具蓄洪功能(量體約 12-20 萬立方公尺)設計，配合 3 座抽水站(總容量 62CMS)以因應氣候變遷之威脅。</p> <p>另社子島若採「分散式滯洪池」規劃，必須將其散佈於各小型鄰里公園中，惟此等公園之腹地有限，而滯洪容量之需求又十分龐大的情況下，多會因為滯洪池的池底必須加深、無法重力排水而淪為機械抽排之規劃設計，屆時必須配合分散性滯洪池而廣設小型抽水站，此舉將大幅增加日後維護管理的人力需求；爰此，建議維持現行利用中央生態河道作為滯洪空間使用之排水規劃為宜。</p> <p>堤防退縮必要性</p> <p>基隆河側將高保護設施由原公告堤線向內退縮 80 至 130 公尺，淡水河側亦由現況堤線向內退縮 30 公尺並施築高保護設施，可增加河道通洪空間，對降低基隆河水位及島頭水流更為順暢匯入淡水河有助益，並減少洪災風險，全案係經經濟部水利署於社子島防洪計畫中，進行淡水河整體流域水理演算及水工模型試驗分析之結果。</p>
<p>9. 為何防洪的財務規劃也要我們負擔？我們是防自己的水災，還是大臺北的呢？</p>	<p>未來社子島內堤防建設所需的經費將由市府編列相關預算支應，不會納入社子島案的開發成本。</p> <p>社子島地區地勢低窪易遭水患，本府為保護社子島居民安全，故提送「臺北地區(社子島地區及五股地區)防洪計畫修正報告」並於 99 年經行政院核定(108 年核定修正填土量)，以降低社子島地區水患風險。</p>
<p>10. 如果我甚麼都不知道，我可以找誰解答？</p>	<p>因社子島開發係由本府相關機關協力辦理，如您有任何問題，可洽社子島專案工作站(延平北路 8 段 51 號)，或撥打 87807056 專線(轉分機 108 或 117 或 121)，將由專人協助解答或轉請權責機關人員與您聯繫。</p>

10 大議題	相關法規與行政原則說明
其他-環境改善-應加強污染取締措施/違法放生	<p>加強社子島工廠污染取締及改善環境，已列為本府環保局稽查執行重點工作，除派員勤查重罰外，為防止違法廢棄物進入社子島任意傾倒，環保局與警察局採 24 小時三班制於主要道路設置管制哨，攔檢相關車輛，以杜絕違規行為，另透過無人機空拍進行社子島全面性巡查，以維護環境品質。</p> <p>一、工廠汙染取締</p> <p>本府環保局 107 年起針對社子島地區有污染之虞工廠及代清業者列管計 23 家，目前每月執行不定期稽查至少 1 次，至 110 年 9 月 30 日止共稽查 1,022 件次、告發 49 件，告發率 4.8%。</p> <p>二、違法傾倒廢棄物取締</p> <p>自 109 年 9 月起，採 24 小時三班制於進出主要道路，會同警察局設置管制哨，攔檢廢棄物及土石方運送車輛，防止違法廢棄物及土石方入內任意傾倒，至今(110 年 9 月)共攔檢 717 車次、告發 4 輛。</p> <p>三、無人機取締</p> <p>定期安排無人機實施空拍，針對偏僻地點及不易進入地點加強空拍以補足人力巡查不足地方。</p> <p>四、環評審議進度</p> <p>目前業依 110 年 8 月 18 日本府環境影響評估審查委員會會議決議修正環境影響評估報告書初稿，並於 110 年 9 月 17 日函送本府環境保護局審查，後續預計於 110 年 11 月排會續審。</p>

10 大議題	相關法規與行政原則說明
其他-市府在地溝通與宣導	目前已配合地上物查估，依需要逐戶說明個案拆遷補償及安置條件。刻正規劃逐戶寄送相關開發資訊及安置摺頁(問答集)。居民如有個案說明需求可洽在地駐點及電話專線服務，如有小眾集體說明需求可提供小型說明會。