

臺北市都市計畫委員會第764次會議

# 擬定臺北市士林區社子島地區 細部計畫案

109.04.23

臺北市政府

# 簡報大綱

壹、763次會議委員會意見回應說明

貳、細部計畫修正重點說明

參、修正對照說明

肆、人民團體陳情意見回應

伍、市都委會幕僚初研意見回應

# 壹、763次會議委員會意見回應說明

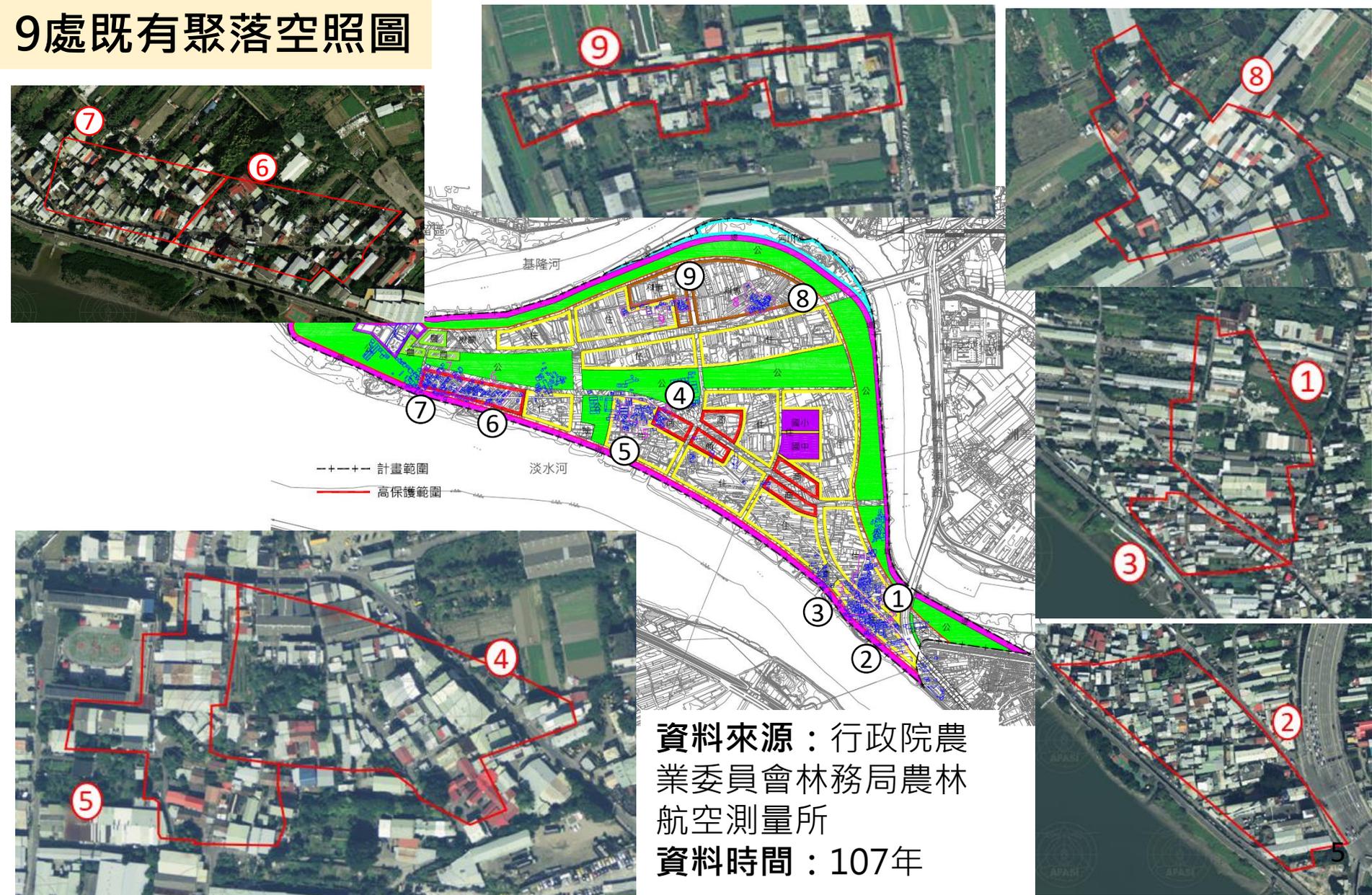
---

# 壹、763次會議委員會所提意見

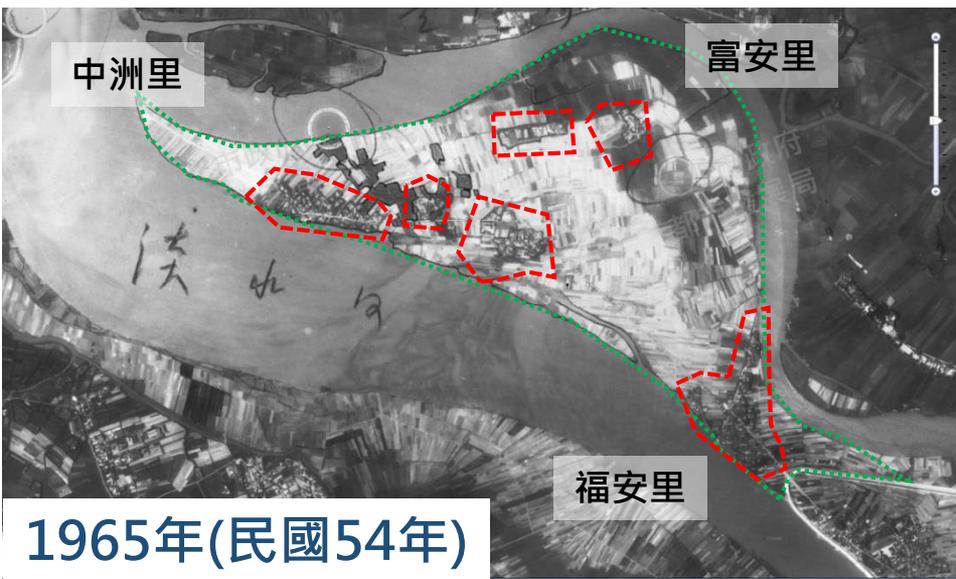
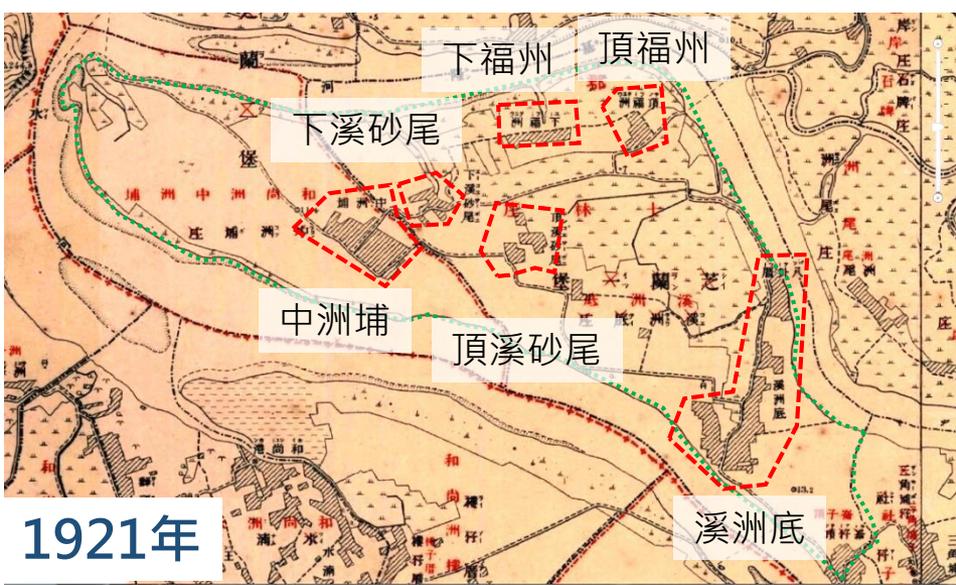
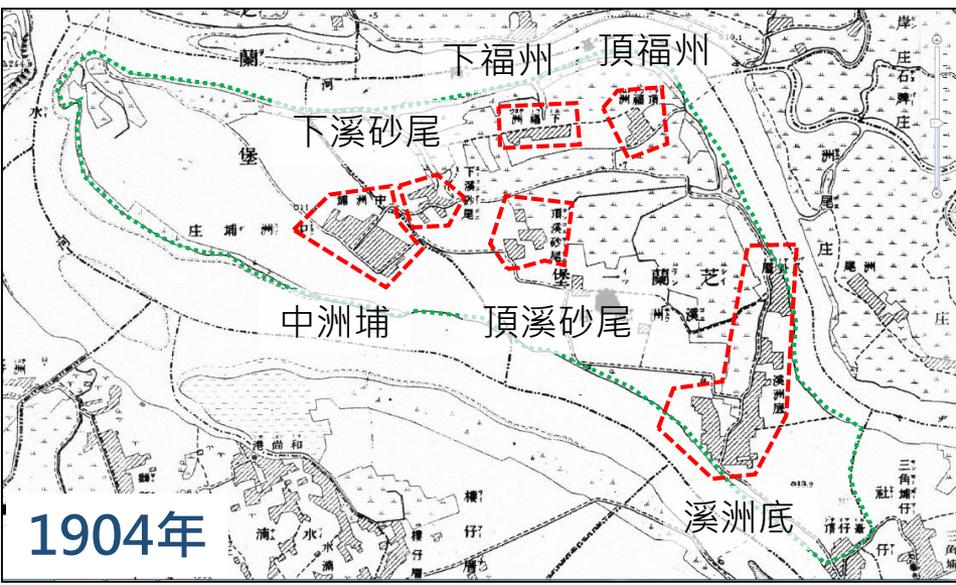
- 一. 針對九大聚落紋理補充現況都市計畫圖對照空照圖比對及相關現地照片等圖資。
- 二. 4處剔除區段徵收範圍之再發展區，再向民眾說明其優劣以及須承擔的義務之辦理情形及民眾反映情形。
- 三. 針對如何維繫鄰里關係，就專案住宅區、安置街廓等規劃、既有寺廟安置以及相關都市設計管制規定整合說明。
- 四. 目前文化資產審議程序與保存方式，並檢討說明歷史建築區位及其座落方位與都市計畫街廓之關係。另對於無形文化資產如何保存提出配套作法。
- 五. 社子島開發高程計畫，以及未來如何確保計畫道路與住宅區、商業區與公園用地等之坡度順利銜接。
- 六. 未採納民眾訴求訂定特別拆遷補償辦法之考量以及與現行作法之比較。

# 議題一：針對九大聚落紋理補充現況都市計畫圖對照空照圖比對及相關現地照片等圖資。

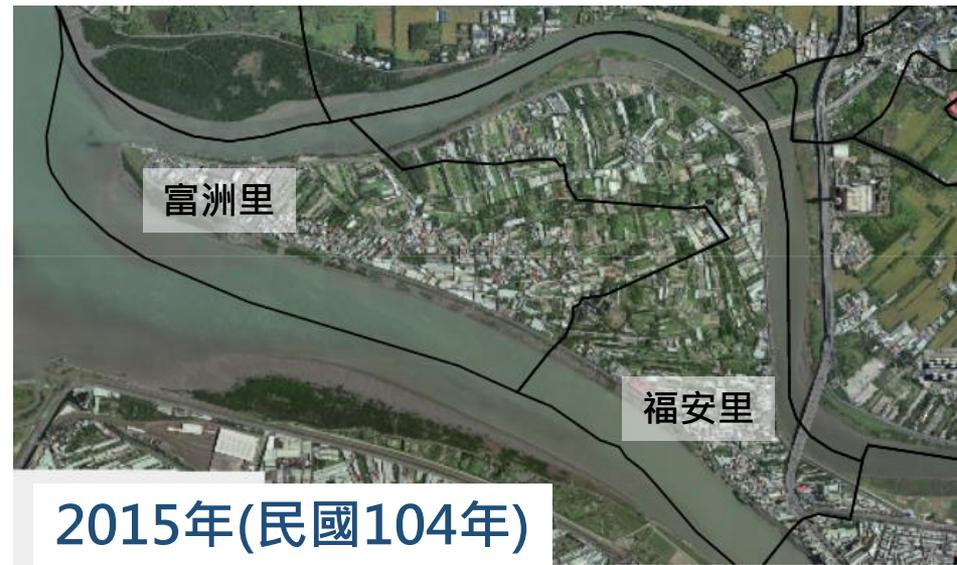
## 9處既有聚落空照圖



# 社子島聚落變化(資料來源：臺北市歷史圖資展示系統)



# 社子島聚落變化(資料來源：臺北市歷史圖資展示系統)



# 社子島空拍照片



# 社子島空拍照片



# 議題二：4處剔除區段徵收範圍之再發展區，再向民眾說明其優劣以及須承擔的義務之辦理情形及民眾反映情形。

## 公平負擔

區段徵收

- 負擔60%土地

剔除區徵

- 調降40%容積
- 開發時回饋20%公設

## 居民意願

掛號通知

- 3,300位所有權人
- 申請書及說明摺頁

受理申請

- 3個月時間受理
- 所有權人得個別申請

- 申請檢核條件
  - ① 面積不小於500m<sup>2</sup>為原則
  - ② 所有權人數及土地持分同意比例超過50%
  - ③ 基地需為完整區塊，鄰接計畫道路

可申請剔除區段徵收範圍示意圖

共9處範圍符合檢核條件



受理情形：

申請件數 **54**件

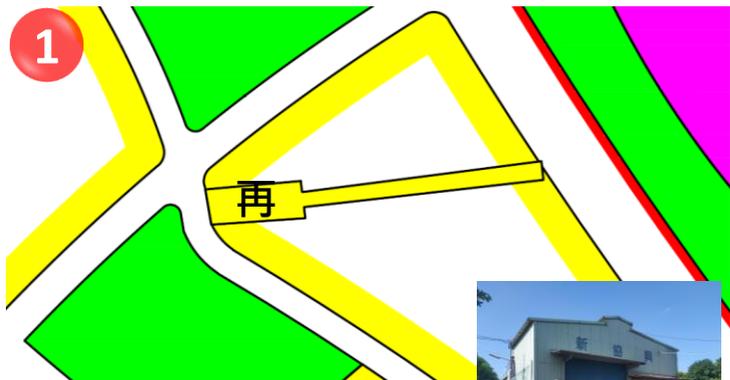
申請地號 **49**筆

檢核結果：

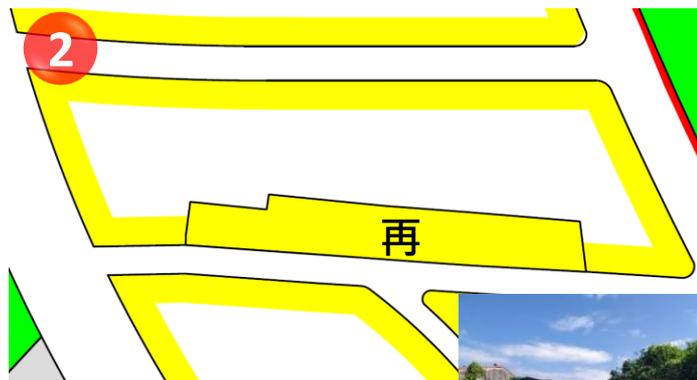
合計範圍 **21**處

符合條件 **4**處

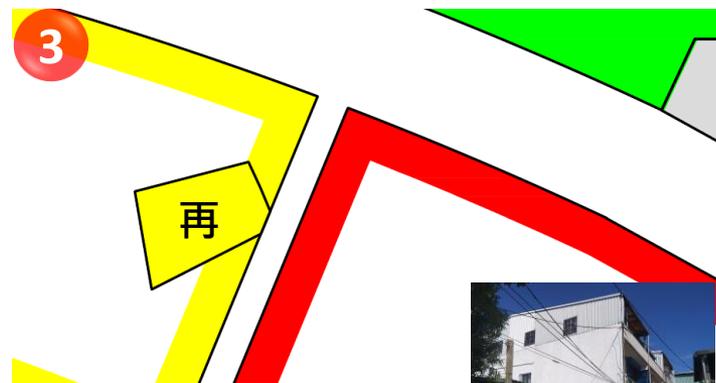
# 4處再發展區規劃



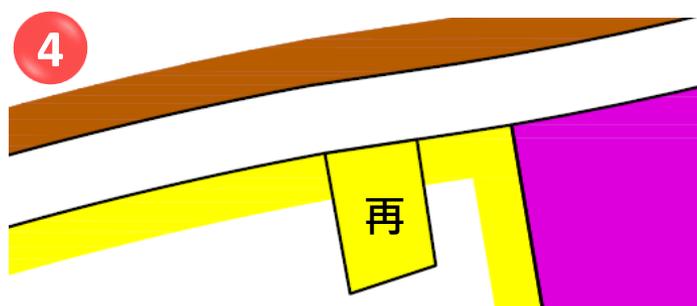
面積：611m<sup>2</sup>  
高程落差：0.58-1.15m  
現況為鐵皮建物及木造房屋  
形狀狹長，最小寬度4m，未來改建不易、影響周邊配地



面積：2,414m<sup>2</sup>  
高程落差：0.61-1.52m  
現況為1處住宅及2處鐵皮建物



面積：659m<sup>2</sup>  
高程落差：0.54-1.15m  
現況兩層住宅及加建鐵皮  
基地無腹地施作排水工程形狀將影響周邊配地



面積：557m<sup>2</sup>  
高程落差：0.93-1.96m  
現況為2層住宅  
基地無腹地施作排水工程、影響周邊配地



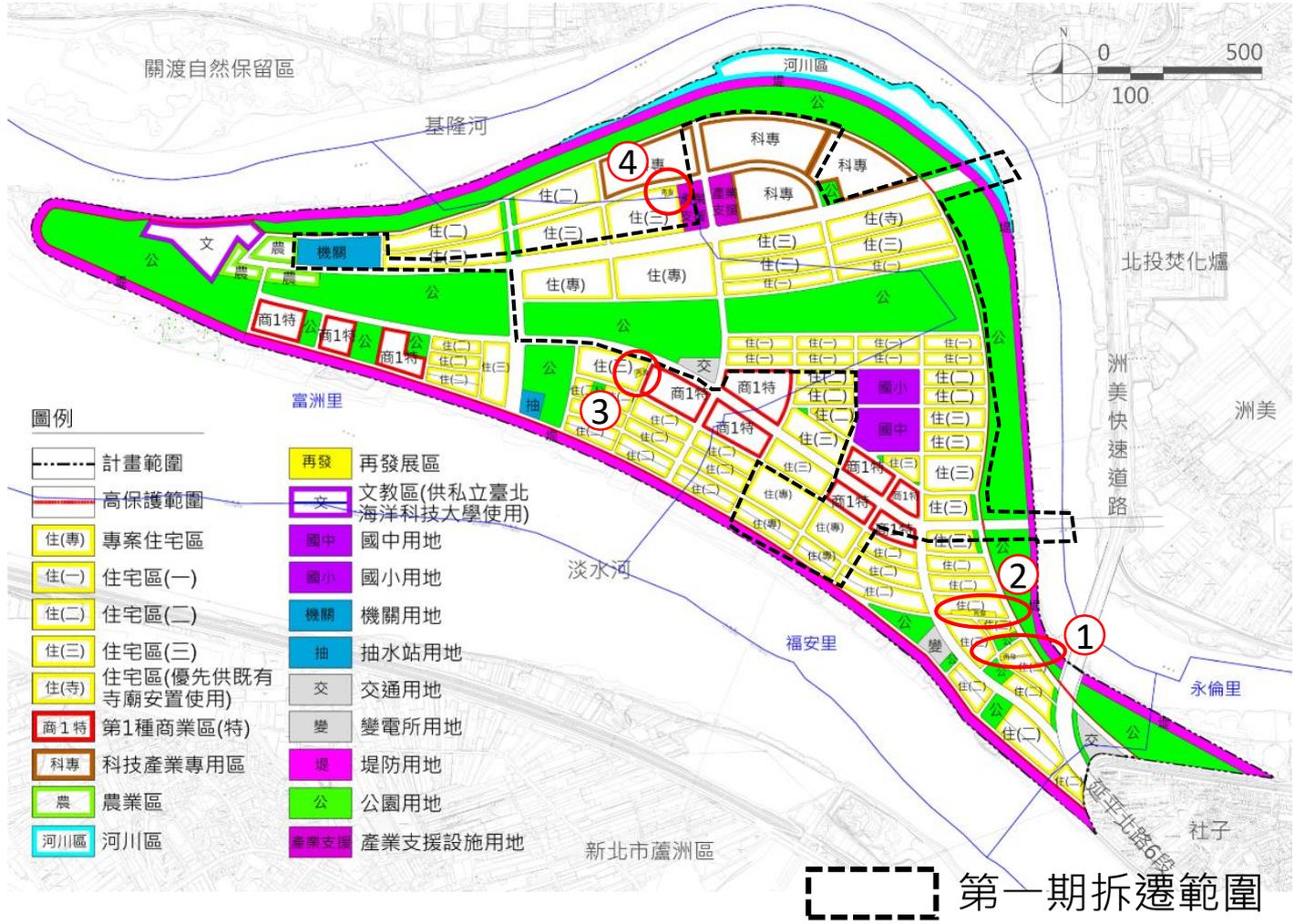
# 再發展區所有權人研商會議

1. 都發局於109年4月9日邀集20位再發展地區地主召開研商會議，共11位（4位地主與7位代理人）出席。
2. 都發局說明再發展區都市計畫規定，地政局土地開發總隊說明高程及工程規劃
3. 10位民眾於發言後離席，並遞交聲明書，聲明內容包含：
  - ① 堅持保留再發展區，我們可以靠自己的力量原地改建，保留我們原有的聚落紋理。
  - ② 我們希望所有聚落全數保留，維繫原有的生活方式。
  - ③ 拒絕被摸頭，如果市府造假定提告到底。
3. 10位民眾會中發言意見摘要：訴求剔除區段徵收之排水工程與環境影響應由市府負擔。要求應先討論區段徵收公益性必要性。並表示因會議時程倉促，無法陳述意見。
4. 1位地主(位於再發展區4)表示曾參考相關縣市規定，因參與區段徵收後不足以配回抵價地自建，故申請剔除擬以都市更新方式配合第2期開發範圍進行改建，以解決高程排水問題。



# 再發展區位置

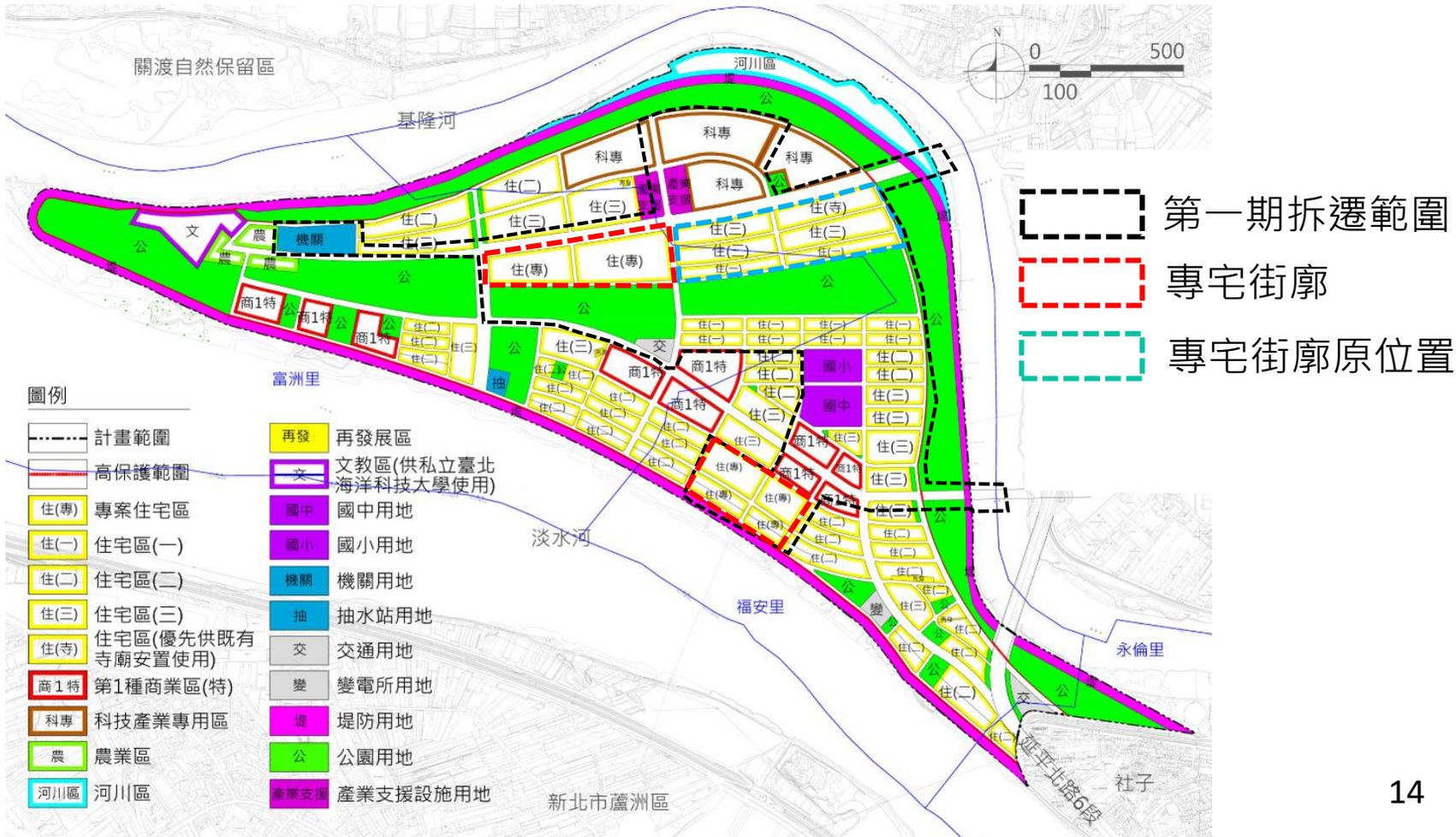
- 4處申請範圍皆位於第二期開發範圍
- 再發展區之建物如符合都市更新條例及都市危險及老舊建築物加速重建條例規定，得依前開規定進行重建



# 議題三：針對如何維繫鄰里關係，就專案住宅區、安置街廓等規劃、既有寺廟安置以及相關都市設計管制規定整合說明。

## 一、專案住宅分里規劃

- 先建後拆→第一期拆遷區
- 集中1處→1里1處分散規劃



## 二、專宅設計維繫鄰里情感，透過都市設計準則予以規範

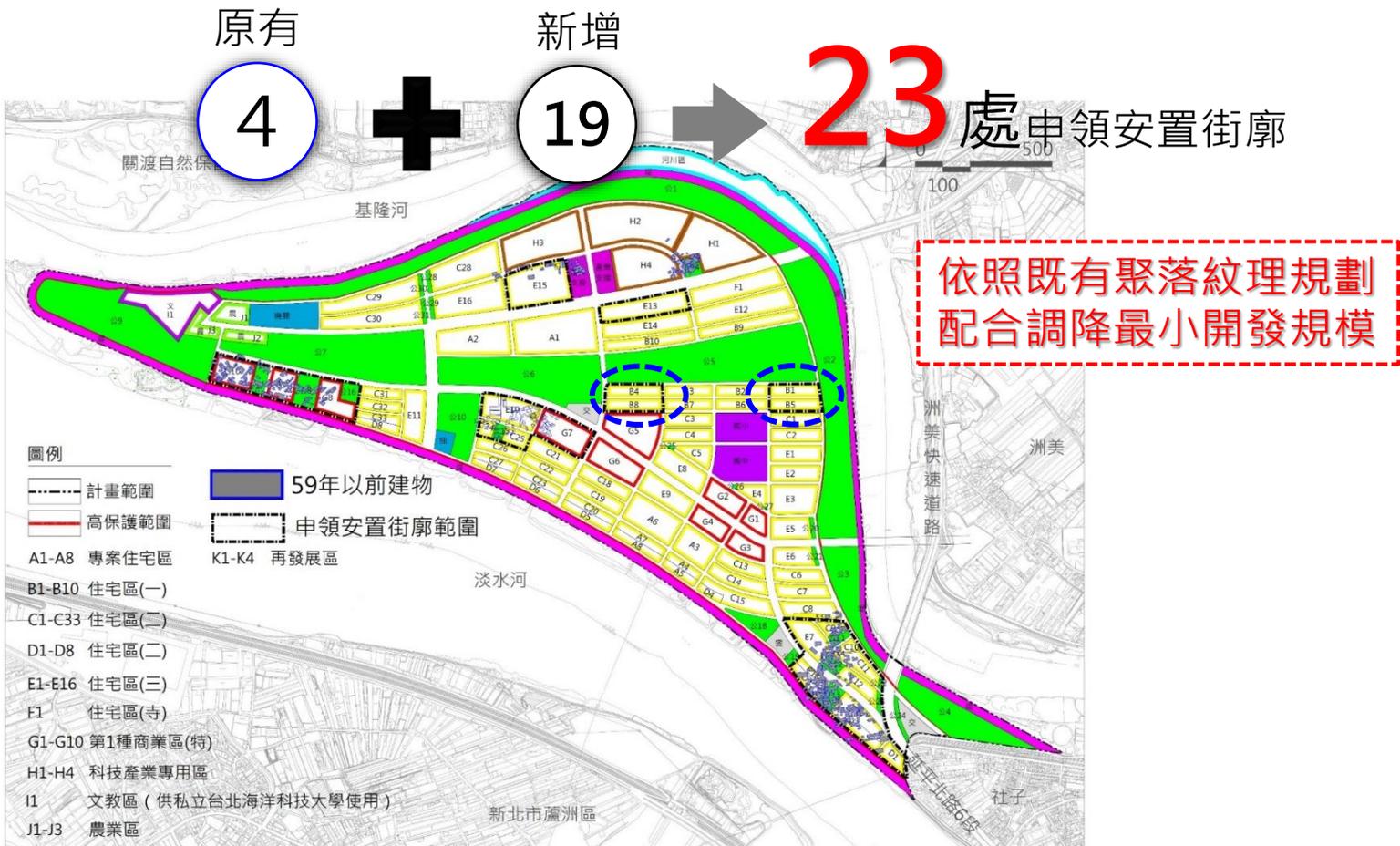
1. 專案住宅街廓不得設置圍牆，環境友善。
2. 地面層一、二樓供作公共使用，提供社會福利、教育文化、商業服務及共享智慧科技空間使用為原則。
3. 專案住宅法定空地設置適當戶外及半戶外開放空間，提供住戶休憩及鄰里活動使用。

南港區東明社宅



# 三、依既有聚落位置新增區段徵收申領安置街廓，共23處

- 經本府核定發給抵價地之拆遷戶得**優先選配安置街廓**
- **地主得於既有聚落區位配地重建**



依照既有聚落紋理規劃  
配合調降最小開發規模

# 四、既有寺廟多元安置，維繫在地情感

## 原地保留

- 坤天亭、威靈廟、玄安宮

## 安置街廓

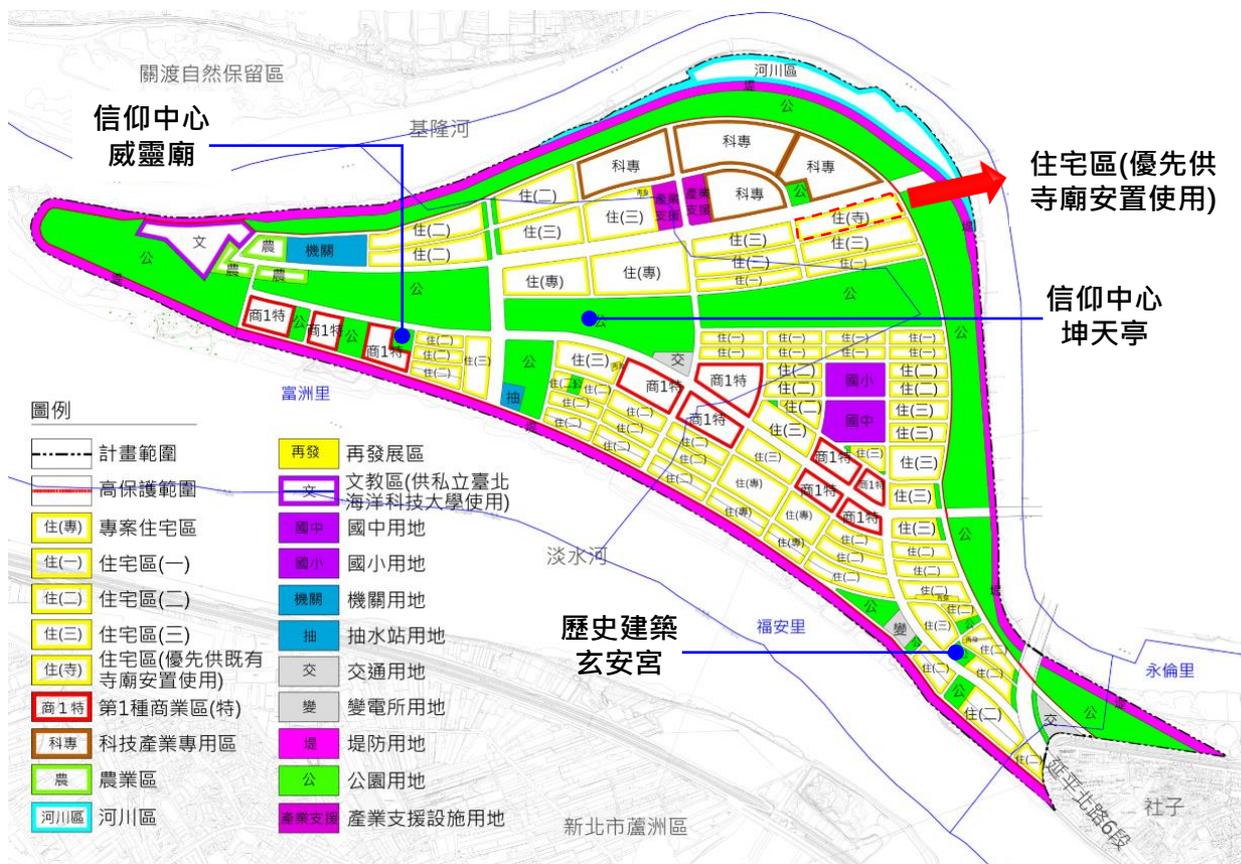
- 2.38公頃優先使用街廓

## 配地重建

- 住、商用地允許使用

## 公園安置

- 本府專案協助搬遷至公園





# 文化資產保存規劃構想

1. **規劃公園用地妥善保存文化資產**：擇定保存社子島內歷史建築及宗教信仰場所，並徵詢相關單位意見，主要採配合公園用地保存為原則，以兼顧文化保存與市民休閒，並建立地方認同感及促進文化產業發展。
2. **妥善管理與有效利用**：經審慎評估由本府保存之建築物或結構物，未來須妥善管理維護，或予以轉化利用賦予建築物未來開發後之新生命。
3. **分期分區以利保存**：透過分期開發模式，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及保存。
4. **適應周邊環境因地制宜保存**：文化資產、歷史建築之保存，應考量未來開發過程整體環境之改變、工程可行性及建築物主體情況，採因地制宜彈性之方式保存；並配合文化資產保存計畫予以活化利用。
5. **扶植保存團體延續無形文化**：經登錄之12處歷史建築及民政局保留或移置之土地公，未來將可藉由扶植保存團體，透過社區營造比照內湖夜弄土地公方式，可延著保留宮廟及歷史建築進行路線規劃，使夜弄土地公傳統延續發展。



歷史建築李和興宅



未來規劃示意圖



建物再利用計畫

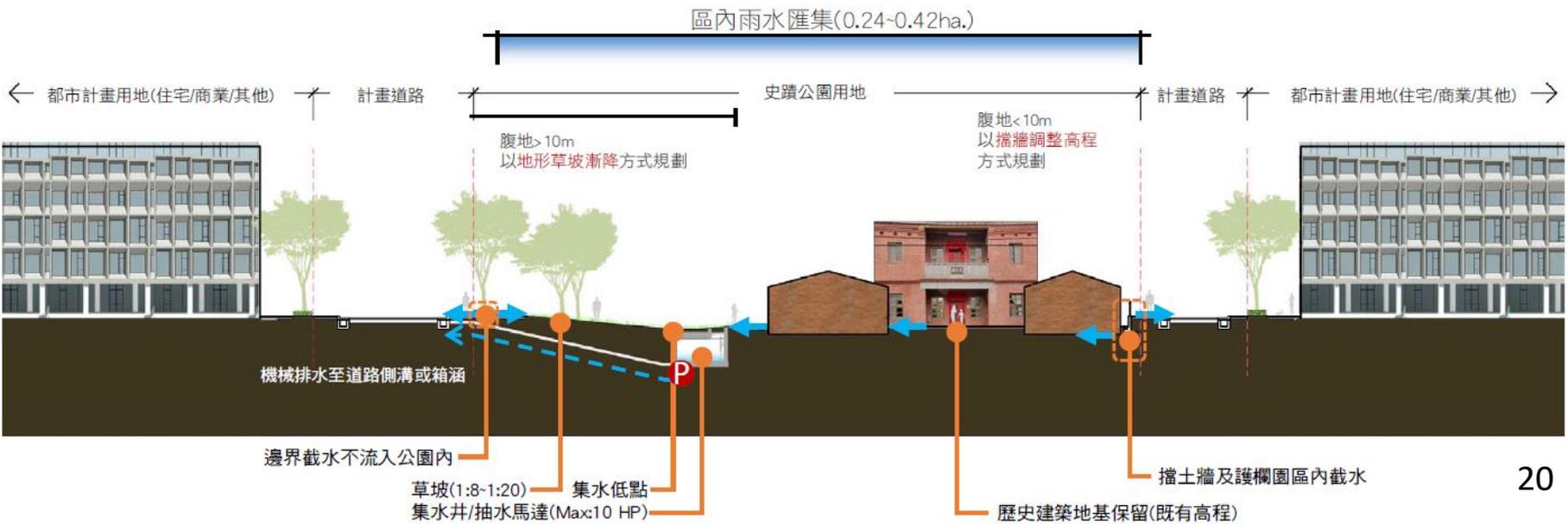
# 本府公園處108年委託辦理之社子島景觀總體規劃案成果報告書

## 建議史蹟公園規劃手法如下：

- 原史蹟保留計畫為填土後抬升原建築物，考量降低建物結構損壞，改善手法如下說明：
1. 歷史建築物基地現況保留。
  2. 以地形草坡(1:8~1:20)順接抬升的計畫道路。
  3. 腹地不足(小於10m)時採用擋土牆及護欄作為邊界。
  4. 留設低於歷史建築物集水井，利用機械排水排至道路側溝或箱涵，避免建築物積水。



史蹟公園平面配置示意圖



## 議題五：社子島開發高程計畫，以及未來如何確保計畫道路與住宅區、商業區與公園用地等之坡度順利銜接

社子島的綠地位置在規劃上是否屬於填方？未來其坡度是否能與計畫道路、住宅區、商業區與公園用地串聯？

- 社子島開發之整地工程係配合排水需求及人居地高程EL.+2.5~4.5m作整體規劃考量，除中央生態公園之河道將挖深外，其餘公園綠地多需進行填方整地。經整體開發整地後，中央生態公園及公園綠地將與都市計畫道路、住宅區、商業區等平順銜接。

社子島東南角文1、文2、文6等保存文資之小公園面積較小，未來整地高程是否有銜接都市計畫高程之困難？

- 保存文資將以原地(或異地)抬高至社子島設計高程保留為原則，僅至少選擇一處文資以原高程保留，並以工程設計手段銜接整體之都市計畫道路高程，經本市文化資產委員會審議後據以辦理。

# 議題六：未採納民眾訴求訂定特別拆遷補償辦法之考量以及與現行作法之比較。

項目		臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例	議員提案版(跨屆已不續審)	居民訴求	安置計畫	
拆遷補償	合法建物	拆遷補償費	重建價格 <b>100%</b>	重建價格 <b>100%</b>	依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例補償。 其原因如下： ● 區段徵收及公共工程均以公共目的為原則，拆遷補償標準應相同（平等原則、不得為差別待遇原則）。 ● 自治條例各項費用計算標準，會視物價情形及市場行情適當提高。	
		騰空點交獎勵金	拆遷補償費 <b>60%</b>	拆遷補償費 <b>60%</b>		
		協議價購獎勵金	<b>拆遷補償費20%</b>	<b>無</b>		
	既存違建 (77.8.1前)	拆遷處理費	1.重建價格 <b>70%</b> (3層樓以下各層拆除面積在165㎡以內) 2.重建價格 <b>50%</b> (其餘部分)	重建價格 <b>70%</b>		現有補償標準偏低，應另訂定特別拆遷補償辦法
		騰空點交獎勵金	拆遷處理費 <b>60%</b>	拆遷處理費 <b>60%</b>		
	列管違建 (77.8.1以後~83.12.31)	拆遷處理費	<b>無</b>	<b>重建價格60%</b>		
騰空點交獎勵金		<b>無</b>	<b>拆遷處理費60%</b>			
新違建	限期自動搬遷獎勵金	<b>無</b>	<b>重建價格10%</b>			
安置	資格	1.合法建物或既存違建之所有權人 2.列管違建之所有權人	合法建物或既存違建及列管違建，或 <b>不符合上述建物但世居本地區</b> 之所有權人	1.配售年期放寬至83.12.31(含)以前違建 <b>已納入</b> 2.主配取消設籍居住條件 <b>已納入</b>	合法建物或83.12.31(含)以前違建之所有權人及於107.6.26(含)以前設有戶籍且持續設籍至拆遷公告並有居住事實者	
	方式	1.合法建物或既存違建→承租社會住宅 2.列管違建→39萬自動搬遷行政救濟金(限期內騰空點交，3層樓以下各層拆除面積在165㎡以內部分，加發重建價格20%)	下列安置方式擇一 1.承購專案住宅 2.承租社會住宅及90萬安置費用	3.取消6年內移轉限制 <b>已納入</b> 4.放寬住宅單位認定，開放共用廚房、廁所 <b>已納入</b> 5.取消承租專案住宅應符合社會住宅資格限制 <b>已納入</b> 6.島內弱勢居民無能力承購或承租專案住宅 <b>已納入</b>	下列安置方式擇一 1.承購專案住宅(無移轉現制、彈性增配條件) 2.承租專案住宅(租金補貼、設籍資格) 3.優先選配安置街廓 4.協力造屋	
	房租津貼	建築物拆除前，無法完成配租作業供其遷入而須等候者，按月發給每月2萬，最高90萬	每月2萬，至交屋為止	7.提高房租津貼 <b>已納入</b>	每月2萬至3萬，至交屋為止(一期拆遷戶等候專宅期間)	

1.另訂拆遷補償特別條例須經議會審議，難以獲得議會支持(97年退回市府提案,105年議員提案不續審)  
 2.以臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例搭配安置計畫可提供完整的安置方案

## 貳、細部計畫修正重點

---

# 一、依內政部都市計畫委員會決議修正細部計畫

- 市府以105年審議通過之細部計畫為基礎，參採內政部都委會決議與建議進行修正

	內政部都委會決議涉細部計畫事項	本府辦理情形
一	<p>細部計畫再檢討事項：有關現有<b>聚落紋理與文化資產保存</b>，以及因應極端氣候有關<b>韌性城市與都市防災規劃</b>(含震災、水災、維生系統及醫療)等，請市府於細部計畫再詳加檢討。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 辦理剔除區徵作業</li> <li>2. 調整專宅區位規劃</li> <li>3. 修正公園配置保存文資</li> <li>4. 將韌性城市規劃納入計畫原則</li> <li>5. 補充都市防災章節內容</li> </ol>
一一	<p>計畫書應修正事項：有關107年6月13日內政部土地徵收審議小組提供「<b>考量區內被拆遷工廠有相當數量，建議研議增設適合搬遷之使用分區</b>」及「<b>規劃宗教專用區，讓被拆除廟祠能再回到區內，以維護地方民眾信仰</b>」等意見之市府回應內容，請適度納入計畫書補充敘明。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 工廠安置：配合修正科技產業專用區之最小開發規模以利既有供廠安置。</li> <li>2. 寺廟安置：             <ol style="list-style-type: none"> <li>① 劃設住宅區(優先供寺廟安置使用)</li> <li>② 修正住宅區、商業區土管</li> </ol> </li> </ol>
三	<p>建議事項：為妥善解決都市計畫書附帶規定整體開發之問題，內政部訂有「都市計畫整體開發地區處理方案」，該方案對於以發展地區實施整體開發確有困難者，規定得適切調降該地區之容積率後，<b>部分剔除於整體開發</b>。本案建請市府於細部計畫檢討規劃時，斟酌考量依上開規定辦理之可行性。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 辦理剔除區段徵收作業</li> </ul>

## 二、修正內容

以105年市都委會通過之細部計畫，參採內政部決議及建議事項，本次修正內容共計7項：

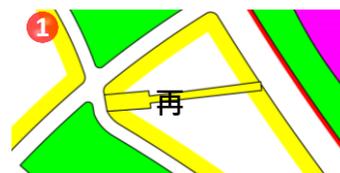
編號	本次7項修正重點
(一)	配合主要計畫調降計畫人口、調整土地使用分區及公共設施用地
(二)	配合社子島地區剔除區段徵收申請作業計畫規劃再發展區
(三)	依居民陳情意見將專案住宅自集中規劃改為分散規劃
(四)	配合文資會新增7處歷史建築，調整公園配置，以保存文化資產
(五)	檢討韌性城市與都市防災規劃
(六)	調整分區劃設、修正土管規定以利既有寺廟安置
(七)	其他配合拆遷安置計畫及本府各機關政策需求修正事項

## (一)、配合主要計畫修正事項

- 配合本案主要計畫於107年6月26日經內政部都市計畫委員會審議修正通過，摘錄主要計畫內容納入細部計畫書（包含計畫範圍、高保護範圍、土地使用分區、公共設施、計畫年期、計畫人口）。

修正項目	修正內容
計畫人口	自32,000人調降為30,000人
計畫範圍	將社子島北端新舊防潮堤間7.97公頃「河川區」土地納入計畫範圍，計畫範圍面積自294.13修正為302.10公頃。
土地使用分區及公共設施用地調整	<ol style="list-style-type: none"><li>修正私立臺北海洋技術學院用地為文教區(供私立臺北海洋科技大學使用)。</li><li>「公共服務設施用地」更名修正為「機關用地」。</li><li>新增2.45公頃之農業區（原為機關用地及公園用地）。</li></ol>

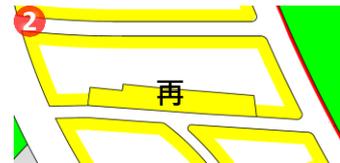
## (二)、配合剔除區段徵收申請規劃再發展區



面積：611m<sup>2</sup>

高程落差：0.58-1.15m

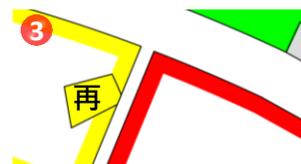
現況為鐵皮建物(玻璃批發、零售)及木造房屋。形狀狹長，最小寬度4m，未來改建不易、影響周邊配地



面積：2,414m<sup>2</sup>

高程落差：0.5-1.52m

現況為1處住宅及2處鐵皮建物



面積：659m<sup>2</sup>

高程落差：0.54-1.15m

現況兩層住宅及加建鐵皮，基地無腹地施作排水工程，形狀將影響周邊配地



面積：557m<sup>2</sup>

高程落差：0.93-1.96m

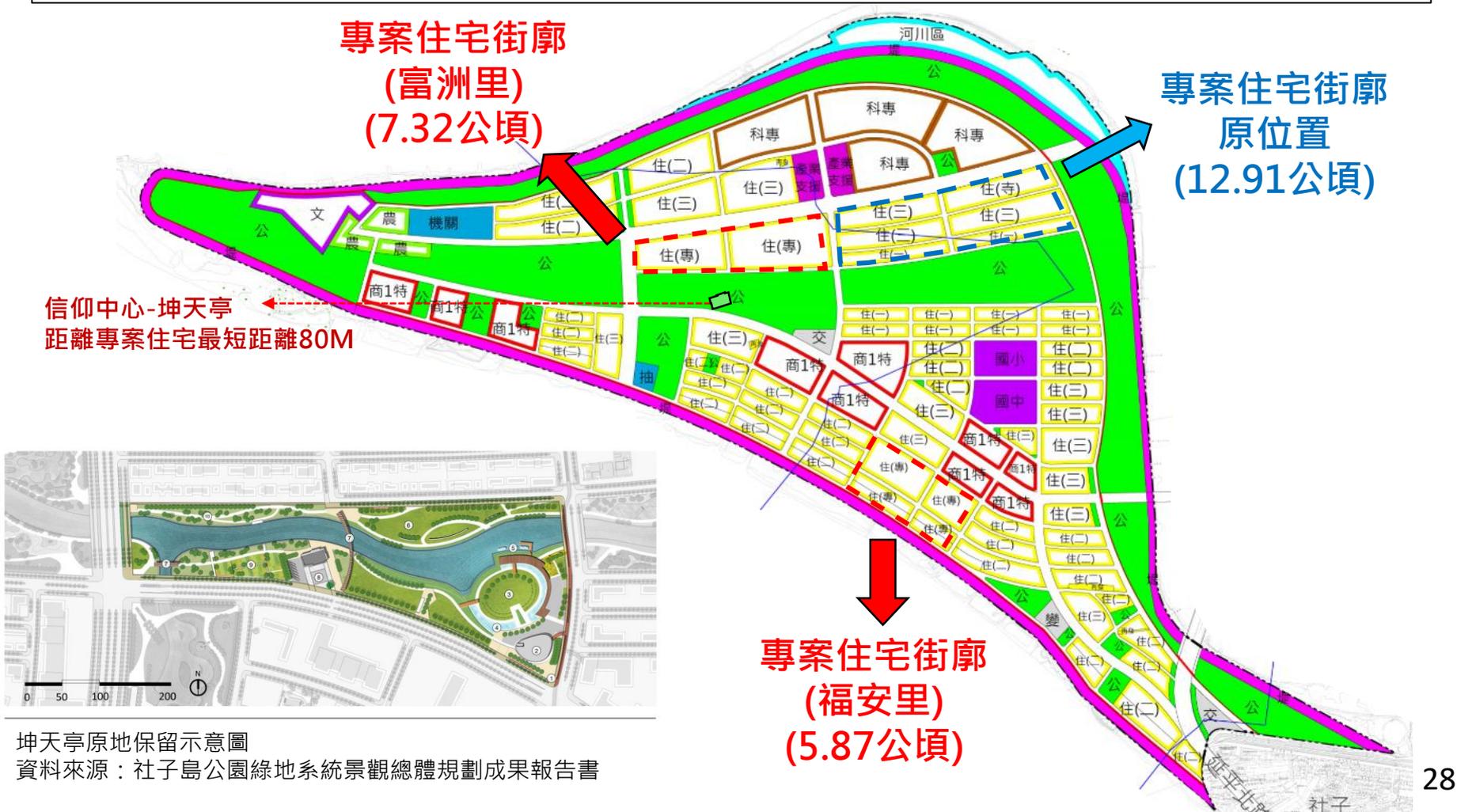
現況為2層住宅，基地無腹地施作排水工程、影響周邊配地

編號	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	高程落差 (m)	備註
1	溪洲段一小段205、207地號等2筆土地	611	+0.58-1.15	基地狹長，部分寬度僅4公尺，未來改建不易，且影響周邊配地
2	溪洲段二小段433地號	2,414	+0.61-1.52	基地內部分已建築使用
3	富安段二小段237地號	659	+0.54-1.15	基地內皆已建築使用，無腹地施作排水設施
4	富安段二小段281、283、284地號等3筆土地	557	+0.93-1.96	基地內皆已建築使用，無腹地施作排水設施

### (三)、專案住宅區位調整

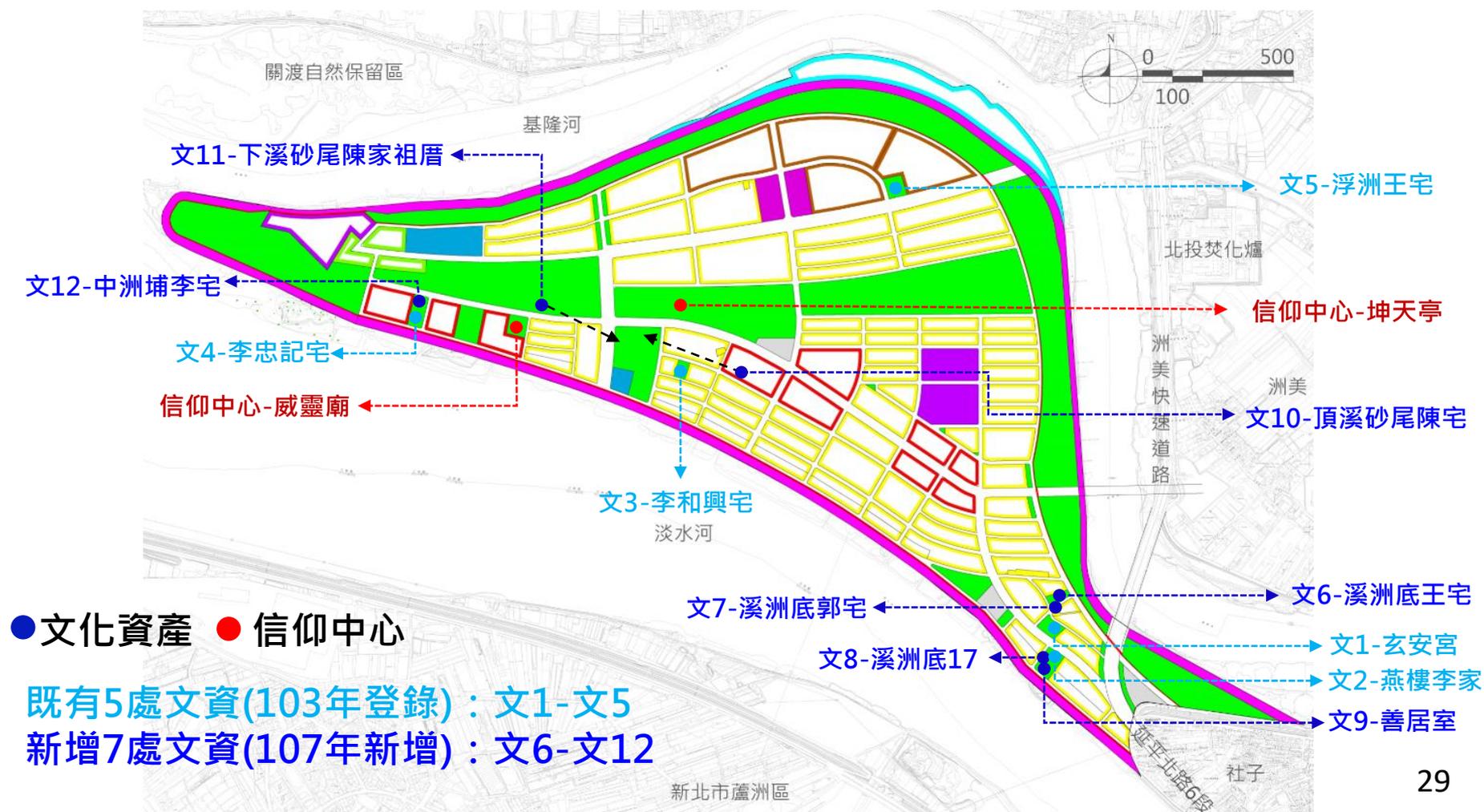
專案住宅區位調整考量：

1. 民眾陳情訴求原有區位距焚化爐過近，又希望按里別分別設置
2. 考量行政區界、交通便利性、社子島地區現有人口數與整體街廓規劃等因素



## (四)、配合新增文資調整公園配置

- 配合文資審議會108年10月28日第119次會議決議新登錄7處歷史建築，調整劃設公園用地方式原地或就近保存。**總計保存12處歷史建築、2處信仰中心。**



## (五)、檢討韌性城市與都市防災規劃

- 一. 內政部都委會決議：請市府於細部計畫就**韌性城市與都市防災規劃**詳加檢討。
- 二. 行政院防洪計畫修正案核定函，請本府研議將「**減少地表逕流、延長洪峰時間、增加滯洪措施及降低排水負擔**」等策略措施，檢討納入都市計畫。
- 三. 檢討辦理情形：

P.15

### 都市 防災

1. 規範區內工程應依韌性城市概念規劃施行
2. 增修防洪計畫內容
3. 增加區域排水規劃說明
4. 補充地震及土壤液化及防範

P.48

### 都市 設計 管制

1. 納入**海綿城市、智慧生態社區**相關規範
2. 規範應按臺北市**建築物綠化**實施規則辦理
3. 規範**建物保水、逕流標準**
4. 公有建物應符合**智慧社區**相關規定
5. 設置**汽機車充電系統**
6. **雨水回收再利用**

# (六)、調整分區劃設、修正土管規定以利既有寺廟安置

## 原地保留

- 坤天亭、威靈廟、玄安宮

## 安置街廓



- 2.38公頃優先使用街廓

## 配地重建



- 住、商用地允許使用

## 公園安置

- 本府專案協助搬遷至公園

✓ 本次修正項目

## 修正內容：

- 一、劃設住宅區(優先供寺廟安置使用)：於東北側劃設2.38公頃住宅區，允許供區段徵收後既有寺廟配地使用。
- 二、修正土管規定：計畫範圍內之住宅區、商業區，新增「屬本計畫區段徵收開發前經本府列冊管理之寺廟、庵堂、教堂、宗祠及其他類似建築物申請新建時，應由本府相關機關個案審查，不受附條件允許之限制。」



## (七)、其他配合修正事項

項次	修正內容	修正說明
1	調整 <b>住宅區(二)</b> 之土地使用管制規定， <b>容許使用項目</b> 自比照本市土地使用分區管制自治條例第二之一種住宅區，調整為比照第三種住宅區。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 考量區內各街廓臨路條件佳，為滿足日常服務需求，調整使用項目，不調整開發強度</li> </ul>
2	刪除 <b>第一種商業區(特)</b> 不得作為住宅使用之土地使用分區管制規定。修正為商業區一、二層應作商業使用。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 社子島非屬市中心商業區禁止作住宅使用，其商業區以地區服務使用為主，爰比照通案規範地面層作商業使用</li> </ul>
3	科技產業專用區增加允許第28組：一般事務所及第29組：自由職業事務所使用	
4	為利社子島既有工廠選配將科技產業專用區(H2、H4街廓)之最小開發規模自5,000平方公尺下修為500平方公尺。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 配合產業主管機關意見調整</li> </ul>
5	規劃23處申領安置街廓，以利地主按原聚落位置配地重建。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 為利既有聚落地主配地使用，依既有聚落位置調整申領安置街廓</li> </ul>
6	下修部分申領安置街廓最小開發規模，為300~1000平方公尺，以利土地所有權人領回開發使用。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 配合申領安置街廓劃設，檢討並調整最小開發規模</li> </ul>

## (七)、其他配合修正事項

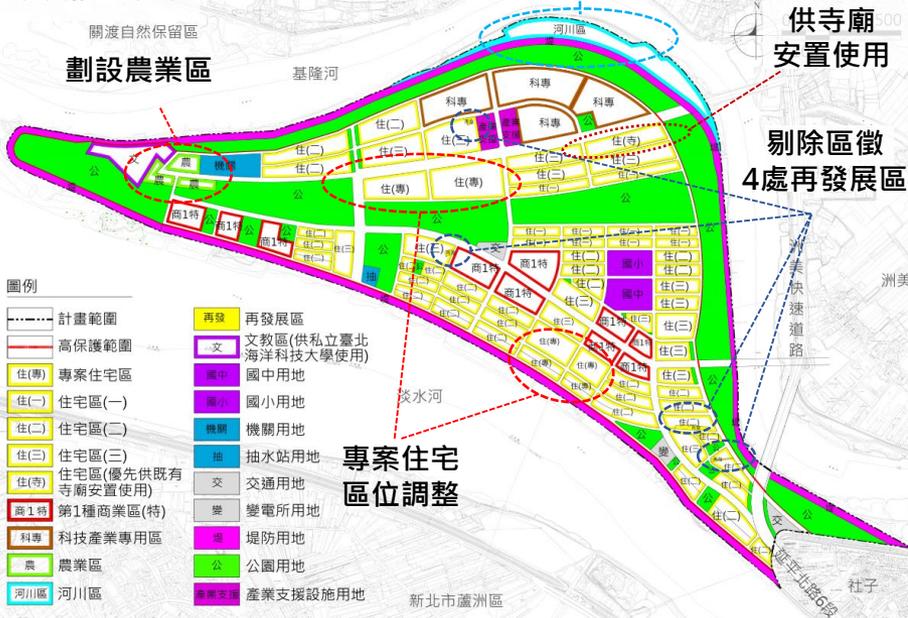
項次	修正內容	修正說明
7	<p>新增未來文化資產、歷史建築之保存，應考量未來開發過程整體環境之改變、工程可行性及建築物主體情況，採因地制宜彈性之方式保存；並配合文化資產保存計畫予以活化利用等構想</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>為妥善保存文化資產，於文化資產保存之規劃構想新增補充說明</li> </ul>
8	<p>專案住宅區，不得設置圍牆，底層部(地面層一、二樓)以提供社區公共服務使用為原則並設置適當戶外及半戶外開放空間，提供住戶休憩及鄰里活動使用。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>為回應地方居民訴求，於開發後維繫地方居民鄰里情感，於都市設計管制規定新增專案住宅規劃設計規範。</li> </ul>
9	<p>於8公尺以上改為於適當路寬之計畫道路路權內規劃提供實體自行車道、人行道空間，串聯區內各活動據點，補足林蔭大道骨幹未服務處之運輸缺口</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>依763次委員會建議，在考量道路規劃設計可行性下進行修正。</li> </ul>

# 四、細部計畫修正差異-1

105.10.18 市都委會698次會議提會報告



本次修正版本



項目	105.10.18 提會報告	108.12.31修正方案	比較分析
計畫範圍及面積	294.13公頃	302.1公頃	+7.97公頃 (河川區)
計畫人口	32,000人	30,000人	-2,000人
容積總量	260萬m <sup>2</sup>	264萬m <sup>2</sup>	+4萬m <sup>2</sup>
平均容積率	220.00%	222.59%	+2.59% (因調整專案住宅區位)
公園面積	83.3公頃	81.27公頃	-2.03公頃
人均綠地比	26m <sup>2</sup>	27.09m <sup>2</sup>	+1.09m <sup>2</sup> 34

## 四、細部計畫修正差異-2

1. 配合主要計畫劃設農業區，修正劃設文教區、機關用地
2. 配合剔除區段徵收及寺廟安置新增再發展區與住宅區(優先供寺廟安置使用)

105.10.18 市都委會698次會議提會報告

細部計畫使用分區		面積(ha)	百分比
土地 使用 分區	專案住宅區	12.91	4.39%
	住宅區(一)	9.27	3.15%
	住宅區(二)	40.09	13.63%
	住宅區(三)	24.54	8.34%
	第一種商業區(特)	14.98	5.09%
	科技產業專用區	16.79	5.71%
小計(土地使用分區)		118.58	40.31%
公共 設施 用地	產業支援設施用地	2.23	0.76%
	公園用地	30.30	28.32%
	堤防用地	24.99	8.50%
	私立臺北海洋技術學院用地	3.87	1.32%
	國中用地	2.55	0.87%
	國小用地	2.03	0.69%
	道路用地	1.02	17.35%
	交通用地	1.41	0.48%
	變電所用地	0.60	0.20%
	公共服務設施用地	3.05	1.04%
	抽水站用地	0.51	0.17%
小計(公共設施面積)		175.55	59.69%
總計		294.13	100.00%

108.12.31提會審議

細部計畫使用分區		面積(ha)	百分比
土地 使用 分區	專案住宅區	13.19	4.37%
	住宅區(一)	8.89	2.94%
	住宅區(二)	35.23	11.66%
	住宅區(三)	27.11	83.98%
	住宅區(優先供寺廟安置使用)	2.38	0.79%
	再發展區	0.43	0.13%
	第一種商業區(特)	14.81	4.90%
	科技產業專用區	16.61	5.50%
	文教區(供私立台北海洋科技大學使用)	3.53	1.17%
	農業區	2.45	0.81%
小計(土地使用分區)		124.63	41.25%
公共 設施 用地	產業支援設施用地	2.24	0.74%
	公園用地	81.27	26.90%
	堤防用地	24.99	8.27%
	國中用地	2.55	0.84%
	國小用地	2.03	0.67%
	道路用地	51.60	17.08%
	交通用地	1.41	0.47%
	變電所用地	0.60	0.20%
	機關用地	2.30	0.76%
	抽水站用地	0.51	0.17%
小計(公共設施面積)		169.50	56.11%
河川區		7.97	2.64%
總計		302.10	100%

## 參、修正對照說明

---

# 修正對照表

項次	頁次	109.03.26 修正內容	108.12.31 提送內容	說明
1	5	<p>本案於105年6月17日府都規字第10534662300號公告公開展覽，經本市都市計畫委員會105年7月29日第692次、105年8月25日第694次、105年9月8日第696次、105年9月29日第697次審議，決議修正通過，並於105年10月13日第698次提案報告。</p> <p>本案主要計畫於107年6月27日經內政部都市計畫委員會第925次會議決議修正通過，本案業依前開會議決議，於108年8月1日至10月31日間辦理剔除區段徵收申請作業計畫，另就文化資產部分，經臺北市政府辦理社子島地區文資普查作業，臺北市文化資產委員會於108年10月28日第119次會議決議於社子島新增7處歷史建物，遂配合上開內容修正計畫書於108年12月31日函送本市都市計畫委員會審議。</p>	無	依都委會幕僚初研意見，於辦理歷程新增本案辦理歷程說明。

# 修正對照表

項次	頁次	109.03.26 修正內容	108.12.31 提送內容	說明												
2	21	<p>表6 各土地使用分區容許使用項目及其他相關規定表</p> <table border="1" data-bbox="280 415 981 1103"> <thead> <tr> <th data-bbox="280 415 475 505">土地使用分區</th> <th data-bbox="475 415 591 505">街廓編號</th> <th data-bbox="591 415 981 505">容許使用項目及其他相關規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="280 505 475 1103">第一種商業區(特)</td> <td data-bbox="475 505 591 1103">G1 ~ G10</td> <td data-bbox="591 505 981 1103"> <p>比照本市土地使用分區管制自治條例第一種商業區規定。</p> <p>屬本計畫區段徵收開發前經本府列冊管理之寺廟、庵堂、教堂、宗祠及其他類似建築物申請新建時，應由本府相關機關個案審查，不受附條件允許之限制。</p> <p><b><u>建築底層部(地面層第一二層)應作商業使用，不得作住宅。</u></b></p> </td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區	街廓編號	容許使用項目及其他相關規定	第一種商業區(特)	G1 ~ G10	<p>比照本市土地使用分區管制自治條例第一種商業區規定。</p> <p>屬本計畫區段徵收開發前經本府列冊管理之寺廟、庵堂、教堂、宗祠及其他類似建築物申請新建時，應由本府相關機關個案審查，不受附條件允許之限制。</p> <p><b><u>建築底層部(地面層第一二層)應作商業使用，不得作住宅。</u></b></p>	<p>表6 各土地使用分區容許使用項目及其他相關規定表</p> <table border="1" data-bbox="1010 415 1649 1008"> <thead> <tr> <th data-bbox="1010 415 1186 505">土地使用分區</th> <th data-bbox="1186 415 1292 505">街廓編號</th> <th data-bbox="1292 415 1649 505">容許使用項目及其他相關規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1010 505 1186 1008">第一種商業區(特)</td> <td data-bbox="1186 505 1292 1008">G1 ~ G10</td> <td data-bbox="1292 505 1649 1008"> <p>比照本市土地使用分區管制自治條例第一種商業區規定。</p> <p>屬本計畫區段徵收開發前經本府列冊管理之寺廟、庵堂、教堂、宗祠及其他類似建築物申請新建時，應由本府相關機關個案審查，不受附條件允許之限制。</p> </td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區	街廓編號	容許使用項目及其他相關規定	第一種商業區(特)	G1 ~ G10	<p>比照本市土地使用分區管制自治條例第一種商業區規定。</p> <p>屬本計畫區段徵收開發前經本府列冊管理之寺廟、庵堂、教堂、宗祠及其他類似建築物申請新建時，應由本府相關機關個案審查，不受附條件允許之限制。</p>	<p>依都委會幕僚初研意見，修正表6 第一種商業區(特)之容許使用項目及其他相關規定，新增底層部應作商業使用之規定。</p>
土地使用分區	街廓編號	容許使用項目及其他相關規定														
第一種商業區(特)	G1 ~ G10	<p>比照本市土地使用分區管制自治條例第一種商業區規定。</p> <p>屬本計畫區段徵收開發前經本府列冊管理之寺廟、庵堂、教堂、宗祠及其他類似建築物申請新建時，應由本府相關機關個案審查，不受附條件允許之限制。</p> <p><b><u>建築底層部(地面層第一二層)應作商業使用，不得作住宅。</u></b></p>														
土地使用分區	街廓編號	容許使用項目及其他相關規定														
第一種商業區(特)	G1 ~ G10	<p>比照本市土地使用分區管制自治條例第一種商業區規定。</p> <p>屬本計畫區段徵收開發前經本府列冊管理之寺廟、庵堂、教堂、宗祠及其他類似建築物申請新建時，應由本府相關機關個案審查，不受附條件允許之限制。</p>														

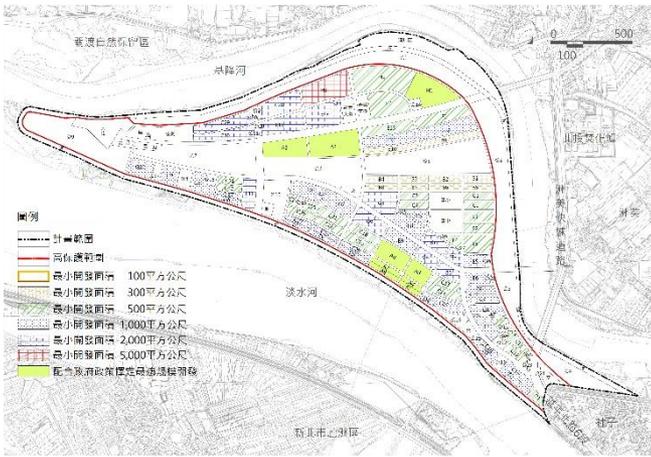
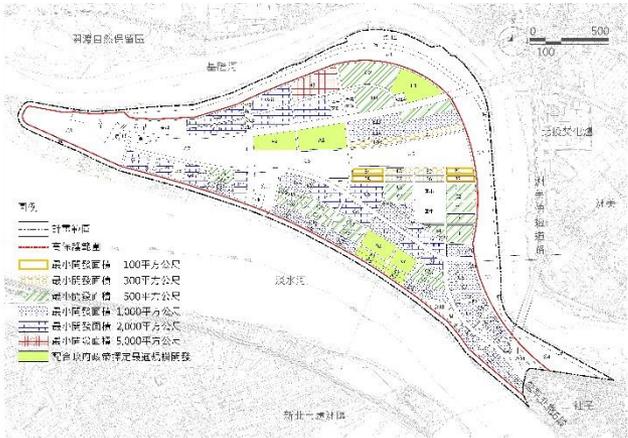
# 修正對照表

項次	頁次	109.03.26 修正內容	108.12.31 提送內容	說明																																																																																																				
3	23	<p>三、居住密度及容納人口</p> <p>考量住宅區使用定位及性質不同，平均每人樓地板面積分別設定為40平方公尺至<u>65</u>平方公尺，初估計畫容納人口約為30,000人。另本計畫區之科技產業專用區不容納居住人口。</p> <p style="text-align: center;">表7計畫容納人口表</p> <table border="1" data-bbox="285 819 971 1282"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>面積(公頃)</th> <th>可容納人口(人)</th> <th>每人平均樓地板面積(m<sup>2</sup>)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>專案住宅區</td> <td>13.19</td> <td>10,387</td> <td>40</td> <td>考量地面層作為公共使用，故居住人口以容積樓地板面積9成計算。</td> </tr> <tr> <td>住宅區(一)</td> <td>8.89</td> <td><u>1,149</u></td> <td><u>65</u></td> <td></td> </tr> <tr> <td>住宅區(二)</td> <td>35.23</td> <td><u>6,567</u></td> <td><u>60</u></td> <td>考量地面層仍可做為商業使用，故居住人口以容積樓地板面積7成計算。</td> </tr> <tr> <td>住宅區(三)</td> <td>27.11</td> <td><u>7,763</u></td> <td><u>55</u></td> <td></td> </tr> <tr> <td>再發展區</td> <td>0.43</td> <td><u>66</u></td> <td><u>55</u></td> <td></td> </tr> <tr> <td>住宅區(寺)</td> <td>2.38</td> <td><u>321</u></td> <td><u>50</u></td> <td>考量主要以寺廟使用為主，故居住人口以容積樓地板面積3成計算。</td> </tr> <tr> <td>第一種商業區(特)</td> <td>14.81</td> <td><u>3,388</u></td> <td><u>60</u></td> <td>考量主要以商業使用為主，故居住人口以容積樓地板面積4成計算。</td> </tr> <tr> <td>科技產業專用區</td> <td>16.61</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>不容納居住人口</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>118.65</td> <td><u>29,650</u></td> <td>-</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區	面積(公頃)	可容納人口(人)	每人平均樓地板面積(m <sup>2</sup> )	備註	專案住宅區	13.19	10,387	40	考量地面層作為公共使用，故居住人口以容積樓地板面積9成計算。	住宅區(一)	8.89	<u>1,149</u>	<u>65</u>		住宅區(二)	35.23	<u>6,567</u>	<u>60</u>	考量地面層仍可做為商業使用，故居住人口以容積樓地板面積7成計算。	住宅區(三)	27.11	<u>7,763</u>	<u>55</u>		再發展區	0.43	<u>66</u>	<u>55</u>		住宅區(寺)	2.38	<u>321</u>	<u>50</u>	考量主要以寺廟使用為主，故居住人口以容積樓地板面積3成計算。	第一種商業區(特)	14.81	<u>3,388</u>	<u>60</u>	考量主要以商業使用為主，故居住人口以容積樓地板面積4成計算。	科技產業專用區	16.61	-	-	不容納居住人口	合計	118.65	<u>29,650</u>	-		<p>三、居住密度及容納人口</p> <p>考量住宅區使用定位及性質不同，平均每人樓地板面積分別設定為40平方公尺至<u>60</u>平方公尺，初估計畫容納人口約為30,000人。另本計畫區之<u>商業區</u>、科技產業專用區不容納居住人口。</p> <p style="text-align: center;">表7計畫容納人口表</p> <table border="1" data-bbox="1016 819 1702 1282"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>面積(公頃)</th> <th>可容納人口(人)</th> <th>每人平均樓地板面積(m<sup>2</sup>)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>專案住宅區</td> <td>13.19</td> <td>10,387</td> <td>40</td> <td>考量地面層作為公共使用，故居住人口以容積樓地板面積9成計算。</td> </tr> <tr> <td>住宅區(一)</td> <td>8.89</td> <td>1,244</td> <td>60</td> <td></td> </tr> <tr> <td>住宅區(二)</td> <td>35.23</td> <td>7,891</td> <td>50</td> <td>考量地面層仍可做為商業使用，故居住人口以容積樓地板面積7成計算。</td> </tr> <tr> <td>住宅區(三)</td> <td>27.11</td> <td>9,488</td> <td>45</td> <td></td> </tr> <tr> <td>再發展區</td> <td>0.43</td> <td>80</td> <td>45</td> <td></td> </tr> <tr> <td>住宅區(寺)</td> <td>2.38</td> <td>595</td> <td>45</td> <td>考量主要以寺廟使用為主，故居住人口以容積樓地板面積5成計算。</td> </tr> <tr> <td>第一種商業區(特)</td> <td>14.81</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>不容納居住人口</td> </tr> <tr> <td>科技產業專用區</td> <td>16.61</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>不容納居住人口</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>118.65</td> <td>30,987</td> <td>-</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區	面積(公頃)	可容納人口(人)	每人平均樓地板面積(m <sup>2</sup> )	備註	專案住宅區	13.19	10,387	40	考量地面層作為公共使用，故居住人口以容積樓地板面積9成計算。	住宅區(一)	8.89	1,244	60		住宅區(二)	35.23	7,891	50	考量地面層仍可做為商業使用，故居住人口以容積樓地板面積7成計算。	住宅區(三)	27.11	9,488	45		再發展區	0.43	80	45		住宅區(寺)	2.38	595	45	考量主要以寺廟使用為主，故居住人口以容積樓地板面積5成計算。	第一種商業區(特)	14.81	-	-	不容納居住人口	科技產業專用區	16.61	-	-	不容納居住人口	合計	118.65	30,987	-		<p>依都委會幕僚初研意見，重新檢討並修正計畫容納人口</p>
土地使用分區	面積(公頃)	可容納人口(人)	每人平均樓地板面積(m <sup>2</sup> )	備註																																																																																																				
專案住宅區	13.19	10,387	40	考量地面層作為公共使用，故居住人口以容積樓地板面積9成計算。																																																																																																				
住宅區(一)	8.89	<u>1,149</u>	<u>65</u>																																																																																																					
住宅區(二)	35.23	<u>6,567</u>	<u>60</u>	考量地面層仍可做為商業使用，故居住人口以容積樓地板面積7成計算。																																																																																																				
住宅區(三)	27.11	<u>7,763</u>	<u>55</u>																																																																																																					
再發展區	0.43	<u>66</u>	<u>55</u>																																																																																																					
住宅區(寺)	2.38	<u>321</u>	<u>50</u>	考量主要以寺廟使用為主，故居住人口以容積樓地板面積3成計算。																																																																																																				
第一種商業區(特)	14.81	<u>3,388</u>	<u>60</u>	考量主要以商業使用為主，故居住人口以容積樓地板面積4成計算。																																																																																																				
科技產業專用區	16.61	-	-	不容納居住人口																																																																																																				
合計	118.65	<u>29,650</u>	-																																																																																																					
土地使用分區	面積(公頃)	可容納人口(人)	每人平均樓地板面積(m <sup>2</sup> )	備註																																																																																																				
專案住宅區	13.19	10,387	40	考量地面層作為公共使用，故居住人口以容積樓地板面積9成計算。																																																																																																				
住宅區(一)	8.89	1,244	60																																																																																																					
住宅區(二)	35.23	7,891	50	考量地面層仍可做為商業使用，故居住人口以容積樓地板面積7成計算。																																																																																																				
住宅區(三)	27.11	9,488	45																																																																																																					
再發展區	0.43	80	45																																																																																																					
住宅區(寺)	2.38	595	45	考量主要以寺廟使用為主，故居住人口以容積樓地板面積5成計算。																																																																																																				
第一種商業區(特)	14.81	-	-	不容納居住人口																																																																																																				
科技產業專用區	16.61	-	-	不容納居住人口																																																																																																				
合計	118.65	30,987	-																																																																																																					

# 修正對照表

項次	頁次	109.03.26修正內容	108.12.31 提送內容	說明
4	33	 <p style="text-align: center;"><b>圖8道路系統示意圖</b></p>	 <p style="text-align: center;"><b>圖8道路系統示意圖</b></p>	<p>依都委會幕僚初研意見，修正圖8道路系統示意圖之4-1號道路圖例</p>
5	44	<p>玖、實施進度與事業財務計畫            二、事業及財務計畫            (二) 文教區 (供台北海洋科技大學使用) ..... ; 現況已使用卻非屬該校產權部分 (公、私有土地) , 因納入區段徵收範圍, 故該部分土地由私立台北海洋科技大學參與區段徵收之<u>土</u>地優先領回抵價地, 不足部分依規定繳納差額地價後取得。</p>	<p>玖、實施進度與事業財務計畫            二、事業及財務計畫            (二) 文教區 (供台北海洋科技大學使用) ..... ; 現況已使用卻非屬該校產權部分 (公、私有土地) , 因納入區段徵收範圍, 故該部分土地由私立台北海洋科技大學參與區段徵收之校地優先領回抵價地, 不足部分依規定繳納差額地價後取得。</p>	<p>文字釐正</p>

# 修正對照表

項次	頁次	109.03.26修正內容	108.12.31 提送內容	說明
6	47	<p>壹拾、其他            申領安置街廓：街廓編號B1、B4、B5、<u>B8、C9、C10、C11、C12、C16、C17、C24、C25、D1、D2、D3、E7、E10、E13、E15、G7、G8、G9、G10</u>等23個街廓優先作為區段徵收選配安置街廓。另本府將指定部分街廓供前開拆遷戶依原有鄰里關係優先選配。</p>	<p>壹拾、其他            申領安置街廓：街廓編號B1、B4、B5、B8等4個街廓優先作為區段徵收選配安置街廓。本地區合法建築物被全部拆除，未獲其他安置且經本府核定發給抵價地之拆遷戶，得申請優先選配安置街廓。</p>	<p>為利既有聚落地主配地使用，依既有聚落分布修正申領安置街廓。</p>
7	26	 <p>圖6最小開發規模示意圖</p>	 <p>圖6最小開發規模示意圖</p>	<p>配合申領安置街廓劃設，檢討並調整最小開發規模。</p>

# 修正對照表

項次	頁次	109.03.26修正內容	108.12.31 提送內容	說明
8	72	刪除	<p>三、多元安置方式</p> <p>(一)承購專案住宅：拆遷戶為自然人且其被全部拆除之建築物為合法建築物或符合本府所訂年限前違章建築，得向本府申請配售專案住宅。放棄承購專案住宅者，由本府發給安置費用。</p> <p>(二)承租專案住宅：未能承購專案住宅，但設籍於本地區且有居住事實，並符合承租資格者，得向本府申請優先承租專案住宅，本府將視情況給予不同程度租金優惠及承租年期。</p> <p>(三)協力造屋：設籍於本地區且有居住事實，未獲配售專案住宅、未承租專案住宅、或未領取安置費用，且於區內持有面積以下之土地所有權人，得申請將可領回之抵價地，全數參與協力造屋。</p> <p>(四)申領安置街廓：本地區合法建築物被全部拆除，未獲其他安置且經本府核定發給抵價地之拆遷戶，得申請優先選配安置街廓。</p>	區段徵收安置方式將依區段徵收計畫內容辦理

# 修正對照表

項次	頁次	109.03.26修正內容	108.12.31 提送內容	說明
9	18	五、文化資產保存 <u>(四)文化資產、歷史建築之保存，應考量未來開發過程整體環境之改變、工程可行性及建築物主體情況，採因地制宜彈性之方式保存；並配合文化資產保存計畫予以活化利用。</u>	無	為妥善保存文化資產，於文化資產保存之規劃構想新增補充說明
10	69	八、公共工程規劃設計 <u>(六)專案住宅區，不得設置圍牆，底層部(地面層一、二樓)以提供社區公共服務使用為原則並設置適當戶外及半戶外開放空間，提供住戶休憩及鄰里活動使用。</u>	無	為回應地方居民訴求，於開發後維繫地方居民鄰里情感於都市設計內容新增。
11	27	一 大眾運輸 (三)多元公共運輸服務 區內規劃接駁公車、U-bike、U-Car之服務站點，並於 <u>適當路寬</u> 之計畫道路路權內規劃提供實體自行車道、人行道空間，串聯區內各活動據點，補足林蔭大道骨幹未服務處之運輸缺口	一、大眾運輸系統 (三)多元公共運輸服務 區內規劃接駁公車、U-bike、U-Car之服務站點，並於 <u>8公尺以上</u> 之計畫道路路權內規劃提供實體自行車道、人行道空間，串聯區內各活動據點，補足林蔭大道骨幹未服務處之運輸缺口	依委員會建議修正

## 肆、人民團體陳情意見回應

---

# 人民團體陳情意見及回應

議題編號	陳情意見	人陳編號
1	聚落紋理保存未落實	1、2、3、6
2	文化資產審議程序瑕疵且未依在地紋理保存	1、2、6
3	廟宇未依地方紋理保存	1、2、6
4	專案住宅區位規劃	1、2、7
5	科技產業專用區規劃應符合地方需求	1、2
6	文教區及學校用地規劃是否公平合理	1、2、6
7	公園與公共設施用地規劃不符當地民眾需求	1
8	計畫區北側河川區納入計畫範圍影響居民權益	1、6
9	<b>其他無涉細部計畫意見</b> ：填土及防洪牆規劃不合理區段徵收之公益性與必要性、拆遷安置計畫聽證會議議程不合理、區段徵收拆遷補償與財務規劃合理性、	1、2、3、4、5、6、7
10	既有聚落無保存價值、夜弄土地公與既有聚落關聯性低、工廠業者及占用戶等既得利益者造成紛爭、反對以不實言論影響計畫審議	8
11	<b>國有土地將依區段徵收規定辦理</b>	<u>9</u>
12	<b>社子島聚落有悠久歷史；產權複雜不是區徵理由</b>	<u>1、2、6、10、</u> <u>11</u>

註：議題11、12為本次新增陳情意見

# 人民團體陳情意見及回應

編號	項目分類	意見回應及處理情形	人陳編號
1	聚落紋理 保存未落實	<p>(1)本府在考量部分民眾於都市計畫審議期間陳情表達不參與區段徵收意見及內政部建議，<u>業依內政部都市計畫委員會107年6月26日第925次會議建議事項，研擬「臺北市士林社子島地區依內政部『都市計畫整體開發地區處理方案』剔除區段徵收範圍申請作業計畫」。</u></p> <p>(2)社子島地區於59年「陽明管理局轄區士林北投兩地區計畫案」列為限制發展區，爰以59年以前建物作為申請條件，<u>並依內政部都市計畫委員會授權於細部計畫辦理剔除區段徵收前提下辦理前開作業計畫。</u></p>	1、2、 3、6、 8
2	文化資產審 議程序瑕疵 且未依在地 紋理保存	<p>1. 社子島地區原已有公告登錄五處歷史建築，為求慎重，<u>本府文化局依文化資產保存法第14條進行社子島地區內具文化資產價值建物之全面普查，並於辦理5次會勘後，於108年10月28日文資審議會，決議新增7處歷史建築。</u></p> <p>2. 社子島地區新增之7處與原有之5處歷史建築，<u>本府業於細部計畫配合劃設公園用地，以原地或就近保存。</u></p>	1、2、 6
3	廟宇未依地 方紋理保存	<p>1. <u>社子島地區已登記寺廟、歷史建築及在地信仰寺廟共計4間已規劃安置</u></p> <p>2. 另經本府民政局調查，屬歷史在地性傳統信仰之整幢建築未立案宗教場所11間，<u>配合本次修正土地使用分區管制規定，允許既有之宗祠與宗教建築得於住宅區、商業區等使用分區興建續存，有土地所有權者可領回抵價地後重建。</u></p>	1、2、 6  46

# 人民團體陳情意見及回應

議題編號	項目分類	意見回應及處理情形	人陳編號
4	專案住宅區位規劃	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 基於民眾陳情意見，<u>在先建後拆以安置現有居民之前提下，考量行政區界、交通便利性、社子島地區現有人口數與整體街廓規劃等因素分為二處進行調整。</u></li> <li>2. 富洲里專案住宅街廓距離坤天亭至少80公尺，仍有一定寧適性與居住品質。</li> </ol>	1、2、 <u>7</u>
5	科技產業專用區規劃應符合地方需求	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>為有效串連北投士林科技園區</u>，延續創造產業廊帶、共榮發展，<u>故於社子島地區北側鄰近社子大橋地區劃設科技產業專用區</u>，銜接科技廊帶，擴大科技研發產業投資，同時帶動在地就業之契機。</li> <li>2. <u>為協助區內廠商於本區繼續發展</u>，<u>本府將以分期分區開發方式，優先辦理部分科技產業專用區用地工程，並調降開發規模。</u></li> <li>3. 科技產業專用區使用分區管制比照第三種工業區，足以含納現有工廠產業類別。</li> </ol>	1、2
6	文教區及學校用地規劃是否公平合理	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本府<u>基於尊重台北海洋科技大學存在之事實與保障師生權益下，原地保留劃設「文教區(供台北海洋科技大學使用)」</u>，並經內政部都市計畫委員會審議通過納入區段徵收範圍以繳納差額地價方式辦理。</li> <li>2. 社子島地區國中、國小規劃部分，經徵詢福安國中、富安國小及本府教育局意見後，爰<u>將國中、國小合併規劃於鄰近住宅區之地點。</u></li> </ol>	1、2、6  47

# 人民團體陳情意見及回應

議題編號	項目分類	意見回應及處理情形	人陳編號
7	公園與公共設施用地規劃不符當地民眾需求	<p><u>社子島區內之公共設施皆已按計畫區內實際需求並考量開發財務計畫進行規劃。</u></p>	1
8	計畫區北側河川區納入計畫範圍影響居民權益	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 查社子島北端新舊防潮堤間河川區土地原為農業區、住宅區、公園及道路用地，<u>82年間配合社子島防洪計畫變更為行水區，原規劃採一般徵收，惟顧及地主權益並尊重本市議會審議預算通過但書，就該範圍內無償提供土地予市府之私有土地，併社子島地區開發以區段徵收方式辦理。</u></li> <li>2. 社子島北側河川區自82年公告之主要計畫即納入計畫範圍，100年公共之主要計畫亦將其納入區段徵收範圍，本次納入計畫範圍亦已於107年6月26日經內政部都市計畫委員會審議通過</li> <li>3. 社子島北端新舊防潮堤間土地現況為社子島濕地，由本府工務局水利工程處經管，作為環境監測、棲地管理與環境教育使用，本次行水區變更為河川區係依水利法規定辦理未來仍規劃繼續維持環境教育功能；<u>該範圍內已為本府徵收或價購取得之土地，則將透過地籍整理方式處理，不納入區段徵收範圍，市府不會參與分配土地、與民爭利。</u></li> </ol>	1、6、 <u>8</u>

# 人民團體陳情意見及回應

議題編號	項目分類	意見回應及處理情形	人陳編號
9	<p><b>其他無涉細部計畫意見：</b></p> <p>(1)填土及防洪牆規劃不合理</p> <p>(2)區段徵收之公益性與必要性</p> <p>(3)拆遷安置計畫聽證會議議程不合理</p> <p>(4)區段徵收拆遷補償與財務規劃合理性</p> <p>(5)國有土地將依區段徵收規定辦理</p> <p>(6)產權複雜不應做為區段徵收的理由</p>	<p>陳情內容尚無涉細部計畫，爰建議不予參採</p>	1、2、3、 4、5、6、 7
10	<p>質疑不實言論影響審議程序：既有聚落無保存價值、夜弄土地公與既有聚落關聯性低、工廠業者及占用戶等既得利益者造成紛爭、反對以不實言論影響計畫審議</p>		8
11	<p><u>國有土地將依區段徵收規定辦理</u></p>		<u>9</u>
12	<p><u>社子島聚落有悠久歷史，產權複雜不是區徵理由</u></p>		<u>1、2、6、</u> <u>10、11</u>

## 伍、市都委會幕僚初研意見回應

---

# 762次會議市都委會幕僚初研意見回應

都委會幕僚初研意見	市府回應說明
一、本案係配合內政部都市計畫委員會審決之主要計畫修訂請市府先簡要說明本案辦理歷程後，就本次修訂內容逐項簡報說明，相關歷程並請納入計畫書緣起，以利查考	<ul style="list-style-type: none"><li>• 遵照辦理配合修正，詳修正對照說明。</li></ul>
二、請市府說明本案新訂剔除區段徵收範圍之再發展區於工程進行期間，其生活品質與對外交通如何保障	<ul style="list-style-type: none"><li>• 已於簡報配合說明</li></ul>

# 762次會議市都委會幕僚初研意見回應

都委會幕僚初研意見	市府回應說明
三、第一種商業區(特)刪除不得作為住宅使用之規定，計畫書第23頁表7之可容納人口請修正另其中低樓層是否應依照市府通案性規定作商業使用	配合修正，詳修正對照說明。
四、本案調整部分使用分區之建蔽率及容積率，請補充說明調整後之平均容積率與公展方案之差異	已配合於簡報內容補充說明
五、計畫書第33頁圖8，編號4-1號道路圖例有誤，請修正	遵照辦理配合修正，詳修正對照說明
六、全案請市府簡報說明，併同回應前述意見及公民或團體陳情意見，提請委員會議討論公決	遵照辦理

# 763次會議市都委會幕僚初研意見回應

都委會幕僚初研意見	市府回應說明
一、請市府就109年2月27日第762次都市計畫委員會會議審議決議，就出席委員意見予以檢討回應、並分就社子島地區區段徵收、安置計畫、環境影響評估，以及文化資產保存程序面等議題予以說明。	遵照辦理。
二、全案請市府簡報說明，並請就第762次會議本會幕僚初研意見相關修正建議及公民或團體陳情意見予以回應後提請委員會議討論公決。	遵照辦理。

# 本次會議市都委會幕僚初研意見回應

都委會幕僚初研意見	市府回應說明
<p>請市府就第762次、第763次都市計畫委員會會議審議決議，就出席委員、民意代表、民眾意見予以檢討回應。並就以下議題說明：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>一 針對九大聚落紋理補充現況都市計畫圖對照空照圖比對及相關現地照片等圖資。</li><li>二 4處剔除區段徵收範圍之再發展區，再向民眾說明其優劣以及須承擔的義務之辦理情形及民眾反映情形。</li><li>三 未採納民眾訴求訂定特別拆遷補償辦法之考量以及與現行作法之比較。</li><li>四 目前文化資產審議程序與保存方式，並檢討說明歷史建築區位及其座落方位與都市計畫街廓之關係。另對於無形文化資產如何保存提出配套作法。</li><li>五 社子島開發高程計畫，以及未來如何確保計畫道路與住宅區、商業區與公園用地等之坡度順利銜接。</li><li>六 針對如何維繫鄰里關係，就專案住宅區、安置街廓等規劃、既有寺廟安置以及相關都市設計管制規定整合說明。</li></ul>	配合於本次會議簡報說明
全案請市府簡報說明，並請就第762次、第763次會議本會幕僚初研意見相關修正建議及公民或團體陳情意見予以回應後，提請委員會議討論公決。	遵照辦理。

簡報結束  
敬請指教