

臺北市都市計畫書

變更臺北市士林社子島地區主要計畫案 (北端新舊防潮堤間土地)



臺北市政府

中華民國 108 年 12 月 23 日府都規字第 10831023301 號公告第 2
次公告公開展覽

(依內政部都市計畫委員會 107 年 6 月 26 日第 925 次會議決議辦理)

案名：變更臺北市士林社子島地區主要計畫案(北端新舊防潮堤間土地)

申請單位：臺北市政府

計畫範圍：詳如計畫圖所示

類別：變更

法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 2、4 款

詳細說明：

壹、緣起

本府辦理「變更臺北市士林社子島地區主要計畫案」係於 105 年 6 月 17 日公告公開展覽，並經本市都市計畫委員會審議，歷經 4 次大會審議(第 692 次、第 694 次、第 696 次、第 697 次)，於 105 年 9 月 29 日經本市都市計畫委員會第 697 次會議決議修正通過，並於 105 年 10 月 13 日第 698 次會議提案報告。嗣以 105 年 10 月 31 日府都規字第 10501268600 號函報請內政部核定，經內政部都市計畫委員會 5 次專案小組會議，於 107 年 6 月 26 日提內政部都市計畫委員會第 925 次會議審決修正後通過，依前開內政部都市計畫委員會決議(略以)：「本案變更計畫內容超出公開展覽範圍部分，請依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。」。

本府辦理「變更臺北市士林社子島地區主要計畫案」計畫範圍除士林區福安里、富洲里，及部分永倫里，以 6 公尺公告堤線所環繞地區外，尚含括新舊防潮堤間行水區土地 7.97 公頃，該地區係 84 年間本府尊重並配合本市議會決議「凡願無償提供土地先行使用者，併該地區開發，以區段徵收方式辦理」，故將「社子島新、舊堤防間整治工程用地」範圍土地納入區段徵收範圍，並經內政部都市計畫委員會審決在案，惟查本案社子島北端新舊防潮堤間 7.97 公頃，係非位於本府原辦理公告公開展覽計畫圖之計畫範圍內，爰依內政部都市計畫委員會第 925 次會議決議辦理該範圍重新公開展覽事宜。

貳、變更計畫範圍與內容

本次重新公告公開展覽之變更計畫範圍為社子島北端新舊防潮堤間土地，原 82 年都市計畫劃為行水區，本次變更為河川區係依經濟部水利處 88 年 8 月 17 日邀集相關單位研商獲致結論：「依水利法公告之水道治理計畫用地範圍線內土地位於都市計畫區內，原則上以劃定使用分區方式為之，其使用分區名稱統一以『河川區』名之」辦理。

變更位置位於社子島北端新舊防潮堤間，變更示意圖如圖 1，變更範圍面積共計 7.97 公頃，變更計畫內容如表 1，變更前後土地使用面積表如表 2。

表1-變更計畫表

| 位置 | 原計畫 | 新計畫 | 變更理由 |
|-------------|-----|-----|---|
| 社子島北端新舊防潮堤間 | 行水區 | 河川區 | 依經濟部水利處 88 年 8 月 17 日邀集相關單位研商獲致結論：「依水利法公告之水道治理計畫用地範圍線內土地位於都市計畫區內，原則上以劃定使用分區方式為之，其使用分區名稱統一以『河川區』名之」辦理。 |

表2-變更前後土地使用面積表

| 土地使用分區 | 原計畫 | | 新計畫 | | 備註 |
|--------|------------|------------|------------|------------|--|
| | 面積 (公頃) | 百分比 (%) | 面積 (公頃) | 百分比 (%) | |
| 河川區 | - | - | 7.97 | 100.00 | 1. 計畫範圍包含臺北市士林區富安段一小段 1、2-1、4-1、5、6、13、213-2、215-1、216-1、217-1、218-3、219、219-2、219-3、220、220-1、221、222-1、230-1、231-1、364、416、417、418、419 地號等 25 筆土地。 2. 表列面積應以地籍面積為準。 |
| 行水區 | 7.97 | 100.00 | | | |
| 總計 | 7.97 | 100.00 | 7.97 | 100.00 | |

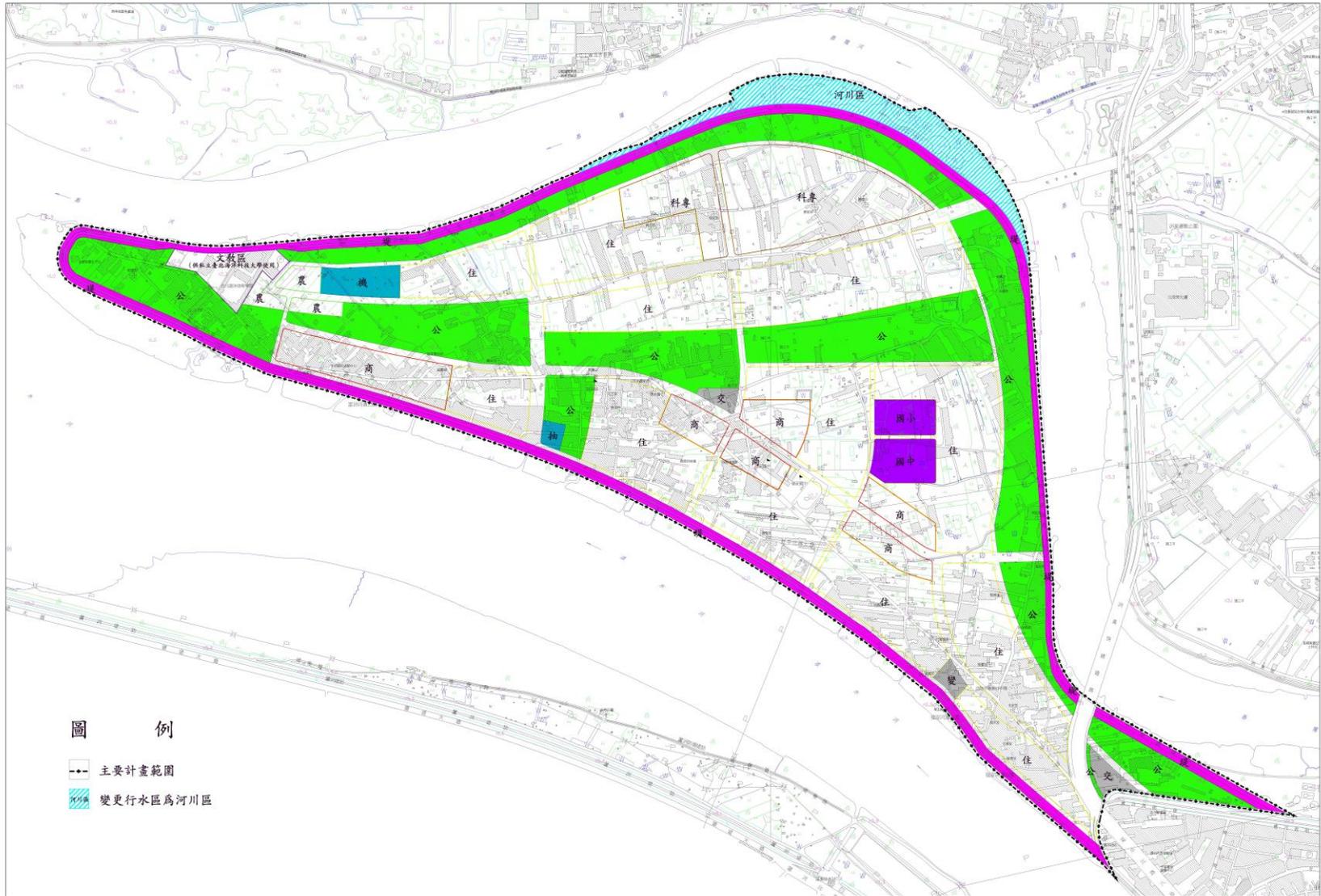


圖1 「變更臺北市士林社子島地區主要計畫案(北端新舊防潮堤間土地)」變更示意圖

參、實施進度與經費

- 一、本案河川區範圍內土地併同社子島地區，全區透過區段徵收辦理整體開發(包含台北海洋科技大學校地)，實際開發進度與經費將於區段徵收計畫書中載明。
- 二、本案另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「社子島地區剔除區段徵申請作業計畫」於細部計畫檢討辦理。

肆、臺北市都市計畫委員會審議情形

本案經 105 年 7 月 29 日本市都市計畫委員會第 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，歷次審議情形如下：

- 一、105 年 7 月 29 日第 692 次委員會議審議決議：本案請依以下幾項議題及委員發言意見、民意代表與民眾陳情訴求重點重新整理後予以具體回應，再提會審議。
 - (一) 本案涉及法律的議題，請市府發展局主動洽環保局、法務局提供有關本案在法理方面的意見，如社子島地區多年來的禁建是否因此形成賠償的要件？
 - (二) 市府都市發展局針對中華民國專業者都市改革組織所提意見，有關台北市綜合發展計畫之人口議題以及更細膩的鄰里文化、鄰里公園的調整等，均應詳細研析後具體回應。
 - (三) 都市發展局在後續亦應明確表明本案主要計畫前業已通過在案，因係環境影響評估在 103 年送環保局審查無法獲致核准，故由市府重擬細部計畫併同變更主要計畫之緣由，並同步申明調整後之方案相較於 91 年所規劃的總樓地板面積是調降的。
 - (四) 本案涉及公共工程拆遷補償法規，雖非都委會職權，但仍應更具體的說明清楚，例如房型可否有彈性、特殊案例在行政裁量權下得否提高補償等，請再予以研擬其可行性。
 - (五) 本案長年所作生態調查計畫應再予以補強展現，讓與會委員更清楚了解。另計畫中所規劃留設中央生態公園主要係作調洪功能，非為觀光遊憩之遊艇所佈設，此項亦應明確表達與澄清。

二、105年8月25日第694次委員會議審議決議：本案委員的提示彙整有以下幾項重點，請市府詳為分析說明並再提會回應說明。

- (一) 生態社子島的生態是聚焦在中央生態公園及外圍綠地，其形式要定義清楚，應是界於水域、溼地域和陸域之間一個整合防洪、休憩、生態多重功能的新樣態，應就其不同區位提出更細緻的斷面圖以供討論。
- (二) 科技的意涵應該反映到居民的生活形態上，請產業局提供規劃構想，如智慧農業的引入等等。讓空間與產業、產業與生活，更緊密地結合起來討論。
- (三) 就土地使用規劃，國中、國小用地是否考量對調，或是考量配合九年國教改配置完全中學等，請再研析提會討論。
- (四) 目前住宅區街廓劃設之樣態有其緣由，惟仍可考慮預留彈性，保留第二期開發區土地使用管制得以略作調整。
- (五) 計畫案內涉及文化、生活、地景之保存部分，請再提具詳細計畫說明。
- (六) 本案土地使用應預留未來發展遊憩產業的機會，藉以紓解大台北地區生活的反差，不僅是空間樣態上，在產業引進之類別上也請再做調整規劃。

三、105年9月8日第696次委員會議審議決議：請市府就105年7月29日第692次、105年8月25日第694次委員會議以及本次會議委員所提意見，再作檢討後再續提會審議。

四、105年9月29日第697次委員會議審議決議：

- (一) 本案經過多次會議討論，全案依公展計畫書、圖，以及本次會議市府所提修正方案修正通過，除計畫人口下修為32,000人，維持100年公告之主要計畫計畫人口數外，全案都市計畫修正重點包括：
 - 1、國小用地配合住宅區區位，調整位置至國中用地北側。
 - 2、以300公尺服務半徑原則，新增鄰里公園。
 - 3、島頭原商業區變更為特定商業區，其土地使用得容許設置休憩以及國際觀光旅館功能，並採取適當的建築高度管制。
 - 4、因應產業發展趨勢，科技產業專用區應同時允許生技農業智慧農業使用。
 - 5、擴大科專效能，放寬西側、1-1道路兩側之住宅區得作一般事

務所、自由職業事務所使用。

6、延平北路六段劃設 15 公尺緩衝綠帶。

7、配合台電公司建議，調整電力設施用地為變電所用地。

8、玄安宮及李合興宅坐落公園配合實際位置修正。

9、配合社子地區抽水站需求，調整延平北路六段交通用地位置。

(二) 公園、道路等公共工程及個別公、私有建築基地相關 LID 低衝擊開發管制，應納入都市計畫管制，實現社子島全島為海綿城市目標。

(三) 計畫區內公園系統，市府應整體規劃，並得視需要分期開發，並應訂定整體性都市設計規範，包括水、綠、人行、自行車等系統，同時針對生態物種保育、休閒農業等於計畫書內更具體地呈現出來。

(四) 計畫區內的海洋學院校區後續環境發展及營運仍應與島頭公園共生，在生態、濕地、遊憩發展的整體目標下進行校園整體規劃。

(五) 公民或團體陳情意見審決同決議。

(六) 請市府依決議完成計畫書、圖修正後，提本會報告。另本案審議過程中，非屬都市計畫範疇之說明事項，以及歷次相關會議紀錄與委員發言內容等，請市府納入技術報告書，併主要計畫書圖送請內政部都市計畫委員會審議參考。

五、105 年 10 月 13 日第 698 次委員會議報告決議：

(一) 洽悉。

(二) 本案市府會上所提補充資料，併同以下幾點納入計畫書修正。

1、市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，納入都市計畫、建築管理，使成為一個生態、智慧、安全、韌性的環境，相關的緣起與目的，皆應詳細載述於計畫書內。

2、計畫目標請納入「韌性城市」，另「低衝擊開發」屬於技術性的開發策略，非屬「計畫目標」，請另擇適當章節予以載明。至於都市計畫書中所提「空間規劃」並非「規劃原則」，請修

正為適當名稱。

- 3、有關島頭商業區(街廓編號G8、G9、G10)的規劃源自於前幾次會議委員認為島頭地區應以休憩、公共性使用為優先，市府爰將住宅區調整為商業區，提供必要商業使用及發展生態旅遊之體驗場域，並非鼓勵大規模商業開發。有關委員建議該商業區之建物高度管制宜再下修意見，授權市府評估調整其建物高度管制至 25 公尺以下，或是否為 3 至 4 層樓高較為適宜，並配合建蔽率放寬，降低島頭地區建物高度對視覺景觀的影響。
- 4、關於市府即將重新啟動的環境影響評估作業，建議全區生態物種調查計畫，以及公園綠地系統整體綱要計畫仍應持續進行。
- 5、有關道路及路口剖面示意圖，雖不需載入都市計畫書，惟請市府相關單位於後續推動過程中，仍應詳細地進行評估與規劃。

伍、內政部都市計畫委員會審議情形

本案經提內政部都市計畫委員會 107 年 6 月 26 日第 925 次會議審議決議

決議：本案除下列各點外，其餘准照臺北市政府 107 年 6 月 21 日府都規字第 1076004814 號函送計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

一、細部計畫再檢討事項：有關現有聚落紋理與文化資產保存，以及因應極端氣候有關韌性城市與都市防災規劃(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。

二、計畫書應修正事項：

(一) 有關 107 年 6 月 13 日內政部土地徵收審議小組提供「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」及「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」等意見之市府回應內容，請適度納入計畫書補充敘明。

(二) 本案計畫書遺漏附件內容，請補列。

三、相關公民或團體陳情意見：

- (一) 相關公民或團體已列席本會說明(提供書面意見者另行轉請市府參處)，有關區段徵收、拆遷安置計畫及防洪計畫等陳情事項，建請市府轉請相關權責機關繼續處理。
- (二) 逕向內政部陳情意見：詳附錄-附表，同意依本會專案小組出席委員初步建議意見辦理。
- (三) 專案小組會議後逕向內政部陳情意見：詳附表 2，同意依市府研析意見辦理。

四、後續辦理事項：

- (一) 本案變更計畫內容超出公開展覽範圍部分，請依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。
- (二) 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 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，本主要計畫案報請內政部核定時，應檢附行政院同意修正之相關文件，並納入計畫書敘明。
- (三) 本案開發行為依法應實施環境影響評估，環境影響評估審查主管機關為臺北市政府，案經該府 106 年 2 月 9 日環境影響評估審查委員會討論，做成結論略以：「應繼續進行第二階段環境影響評估。」，本主要計畫案報請內政部核定時，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。
- (四) 本案擬採區段徵收開發，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、圖報由內政部逕予核定後實施；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。

五、附帶決議：現有住宅及工廠之拆遷安置，市府承諾會盡最大力量與

當地民眾溝通，逐戶列管，並請市府本於公平合理原則再詳加規畫。另外，目前市府所擬拆遷安置計畫，相關公民團體仍存質疑，請市府於區段徵收範圍及抵價地比例報請內政部土地徵收審議小組審查前，先行就拆遷安置計畫內容辦理聽證，以釐清爭議。

六、建議事項：

- (一) 本主要計畫內容經本會審決後，涉及細部計畫內容調整者，建議重新提請台北市都委會審議。
- (二) 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，部分剔除於整體開發。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。
- (三) 有關社子島開發之相關計畫，包括防洪計畫、都市計畫主要計畫、都市計畫細部計畫、區段徵收計畫及二階段環境影響評估等，建請市府將最新辦理情形、無法採納民眾訴求之困難點及相關法令限制等，向當地居民說明。