

2. 士北科技園區開發

報 告 人：地政局李局長得全

產業發展局科技產業服務中心莊主任玫紅

建築管理工程處吳副總工程司金龍

民政局戶籍行政科洪科長進達

水利工程處謝總工程司樹隆

交通局綜合企畫科李科長昆振

報告日期：中華民國 104 年 5 月 12 日

（臺北市議會第 12 屆第 1 次定期大會）

第一召集人、第二召集人、各位議員女士、先生：

承蒙 貴委員會關心北投士林科技園區開發案，囑本局向 貴委員會提出專案報告，^{得全}得向 貴委員會說明，至感榮幸。關於 貴委員會關心事項，說明如下，敬請不吝指教。

壹、前言

本府為因應科技產業發展之空間需求，發展知識經濟產業知識庫及生物技術、媒體、資訊、通訊等相關產業長期發展中心，並創造結合河岸居住、就業、文化、休閒複合機能之優質網絡生活環境，建構兼具生產、生活、生態等功能完整之科技產業園區，爰依本區都市計畫主要計畫及細部計畫所劃定文林北路、承德路以及福國路延伸段以南約 90.24 公頃之範圍，以區段徵收方式辦理北投士林科技園區開發。

另計畫區西北側關渡平原，因面積遼闊，基於資源合理運用及都市發展需求，初步以寬 40 公尺之福國路延伸段所形成之天然阻隔為界，關渡平原其餘農業區之規劃與開發，原則將視北投士林科技園區開發案及社子島地區開發案實施進度與實際發展情形再逐步審慎規劃。

本專案報告將遵照 貴委員會關心之 4 項議題，分成「區段徵收區內議題」及「區段徵收區外議題」兩大主題，其中前者包含「園區規劃內容及期程」、「建物拆遷補償及專案住宅配售辦理情形」與「園區產業主軸及開發模式」；後者則以洲美里 9 鄰、10 鄰地區就「建物修繕申請」、「門牌分戶申請」、「易淹水區排水問題」及「未來交通動線規劃」等子題逐一報告。

依「擬定臺北市北投士林科技園區（區段徵收範圍）細部計畫案」規劃內容，本區段徵收範圍內可建築土地計有第 3 種住宅區（特）、第 3-2 種住宅區（特）、市民住宅區、住商混合區、科技產業專用區等用地，面積約計 44.86 公頃（佔 49.71%）；公共設施用地計有道路、公園、綠地、學校用地、機關用地、交通用地及堤防用地等，面積約計 45.38 公頃（佔 50.29%），合計面積約為 90.24 公頃（詳表 1）。

4. 工程施工計畫

本案工程施工計畫依「擬定臺北市北投士林科技園區（區段徵收範圍）細部計畫案」、「北投士林科技園區都市設計管制要點」等相關規定辦理。本府計畫施作之公共工程項目大略區分：

- (1) 整地工程（地盤改良、填土整地、超級堤防…等）
- (2) 一般公共工程（共同管道、排水、電力、電信、道路…等）
- (3) 專案住宅工程
- (4) 其他工程（公園工程、抽水站工程…等）

表 1 北投士林科技園區區段徵收範圍內都市計畫各項用地明細表

使用分區		面積（公頃）	建蔽率（%）	容積率（%）
可建築 土地	住 3（特）	6.52	40	160
	住 3-2（特）	6.48	40	225
	住商混合區	3.75	45	225
	科技產業專用區	25.03	50	300
	市民住宅區	3.08	40	225
公共設 施用地	學校用地 （不含中正高 中、文林國小）	5.84	40	200
	公 園	8.30	15	60
	綠 地	1.73	-	-
	道 路	24.39	-	-
	機關用地	0.96	40	300
	交通用地	2.09	40	200
	堤防用地	1.68	-	-
	抽水站用地	0.39	-	-
合 計		90.24		

5. 開發期程

開發期程分為「都市規劃」、「用地取得」、「第 1 期工程」、「第 2 期工程」及「土地點交」等程序，就「辦理項目」、「期程」、「辦理機關」說明（詳表 2）。

表 2 北投士林科技園區開發期程

	辦 理 項 目	期 程	辦 理 機 關
都市 規 劃	都市計畫主要計畫及細部計畫經市都委會審議通過	93.2.19	都發局
	都市計畫主要計畫經內政部都委會審議通過	93.5.25	都發局
	環境影響評估審查通過	97.6.23	地政局
	都市計畫主要計畫公告發布實施	98.7.31	都發局
	都市計畫細部計畫公告發布實施	99.10.25	都發局
用 地 取 得	內政部核定區段徵收計畫書	97.11.11	地政局
	公告實施區段徵收	98.1.5	地政局
	地上物拆遷公告	98.1.5	地政局
第 1 期 工 程	第 1 期建物協議價購、安置、徵收補償及騰空點交	98.4.30	地政局
	第 1 期填土整地工程	102.9.30	水利處
	第 1 期公共工程	101.2-104.7	新工處
	專案住宅工程	101.8-104.10	新工處
	專案住宅配售、交屋及遷入	104.5-105.5	地政局
第 2 期 工 程	第 2 期建物協議價購及違建處理	104.5	地政局 建管處
	第 2 期建物安置審查	104.5-104.8	地政局
	第 2 期填土整地、排水工程	104.12-106.11	水利處
	第 2 期公共工程	105.06-107.11	新工處
土 地 點 交	抵價地分配作業	103.6-105.4	地政局
	T16-T18 科專區規劃及招商	103.6-106.5	產發局
	第 1 期土地點交	105.5-105.6	地政局
	T16-T18 科專區土地點交	106.06	地政局
	第 2 期土地點交	107.10-107.11	地政局

(二) 建物拆遷補償及專案住宅配售辦理情形 (主政：地政局)

1. 建物拆遷補償

區段徵收之建物拆遷補償可分為「建物土地補償」、「建物量體補償」、「建物居民補償」等 3 大部分：

(1) 建物土地補償

依土地徵收條例第 30 條、第 39 條及第 40 條規定，建物土地得依規定以現金補償其地價（領錢），或經申請以徵收後可供建築之抵價地折算抵付（領地）。

(2) 建物量體補償

依「臺北市舉辦公程拆遷補償自治條例」及「臺北市舉辦公程拆遷補償自治條例施行細則」規定，本區合法建物（登記建物或 59 年 7 月 4 日前建物）按重建價格發給拆遷補償費，且達成協議價購者按拆遷補償費加發 20% 協議價購獎勵金，又於限期內將建築物騰空點交者，發給拆遷補償費 60% 之獎勵金。本區既存違建（59

年 7 月 4 日至 77 年 8 月 1 日以前之違章建築) 按合法建物重建價格 70% 發給拆遷處理費，又於限期內將建築物騰空點交者，發給拆遷處理費 60% 之獎勵金。

(3) 建物居民補償

依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」及「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例施行細則」規定，拆遷公告 2 個月前在該址設有戶籍及居住事實之現住人口發給遷移費。

又本府為妥善安置拆遷戶，於 101 年土地徵收條例修正前，即於 97 年 6 月 17 日公告實施「臺北市北投士林科技園區區段徵收拆遷安置計畫」，明定被全部拆除且 97 年 4 月 25 日前設有門牌之合法建物或 77 年 8 月 1 日以前之違章建築，每 1 門牌建物所有權人得選擇領取安置費用 90 萬元（調整與臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例一致），或得申請配售專案住宅 1 戶，如同一供住宅使用門牌建物因設籍多戶，而有增加居住之需求，並符合上開計畫規定之身分、設籍、住宅單位、建物面積等條件，即可另外再申請增加配售專案住宅。而配合提前拆遷者，得按月領取安置房租津貼 2 萬元。

而 77 年 8 月 2 日至 83 年 12 月 31 日之違章建築，依上開自治條例第 21 條規定，除發給自動搬遷行政救濟金 39 萬元以外，如於限期內將建築物騰空點交予主管機關者，3 層樓以下之各層拆除面積在 165 平方公尺以內部分，應按合法建物重建價格 20%，加發自動搬遷行政救濟金。

表 3 本案建物補償一覽表

項目	補償		
建物 土地	得領 <u>現金補償</u> 或領回 <u>土地</u>		
建物 量體		合法建物 (登記建物或 59.7.4 前 建物)	既存違建 (59.7.4-77.8.1 建物)
	拆遷補償/處理費	重建價格 100%	重建價格 70%
	協議價購獎勵金	補償費 20%	無
	騰空點交獎勵金	補償費 60%	處理費 60%
建物 居民	人口遷移費 拆遷公告前 2 個月於該址設有戶籍並有居住事實之人口，以戶為單位發給遷移費		
	安置		

2. 專案住宅配售辦理情形

目前已依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」、「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例施行細則」及「臺北市北投士林科技園區區段徵收拆遷安置計畫」規定，完成第 1 期範圍全區協議價購及一併徵收作業，並確定第 1 期範圍所有共 68 個安置資格，正依前開規定發放房租津貼（每個資格每月 2 萬元）。第 2 期範圍已完成建物協議價購作業，刻正辦理一併徵收及安置申請作業，至 104 年 5 月 8 日止已有 66 個門牌建物所有權人提出申請，預計 5 月底完成第 2 期全區安置申請作業，並接續辦理安置資格審查及核定（預計 104 年 8 月 20 日前完成）。

(三) 園區產業主軸及開發模式（主政：產發局）

1. 說明

本區段徵收案主要目的為發展本地區為科技產業園區，爰劃設約 25.03 公頃之科技產業專用區，建蔽率為 50%，容積率為 300%，其允許使用項目為生產製造空間、辦公室、支援性服務業、企業營運總部、以及經本府目的事業主管機關核准之職業訓練、創業輔導、試驗研究等與工業發展有關之設施使用。又都市計畫擇定 T16、T17、T18 等 3 個街廓之科技產業專用區由本府取得並主動辦理招商，以達旗艦開發效果。並配合第 2 期公共工程，預計於 106 年點交土地。

2. 辦理情形

T16、T17、T18 科技產業專用區之規劃及招商業由產業發展局於 103 年 11 月 21 日起委由財團法人中華經濟研究院辦理本市北投士林科技園區區內 25 公頃「科技產業專用區」引進產業主軸暨開發模式之先期規劃，本規劃案刻正積極辦理中，預計 104 年 10 月 30 日完成案內相關工作事項。

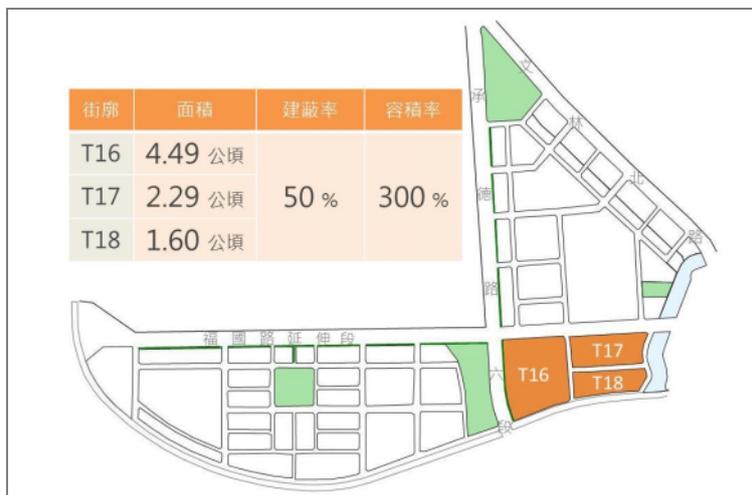


圖 2 T16、T17、T18 科技產業專用區位置圖

二、區段徵收區外議題

(一) 建物修繕申請（主政：建管處）

1. 說明

依本市違章建築處理規則第 4 條略以：「…三、老舊房屋：指民國 35 年 10 月 1 日以前及本市改制後編入之五個行政區（文山、南港、內湖、士林、北投）都市計畫公布前已存在之建築物。」，依現行處理規則規定如需修繕則不需提出申請，惟應於修繕前、修繕中自行拍照存照，俾利日後查證，另該建物修繕仍須符合上開處理規則第 4 條第 4 款：「修繕：指建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋架，在原規模範圍內，以非永久性建材為修理或變更，且其中任何一種修繕項目未有過半者。」

2. 辦理情形

另為有效處理及管理本市違章建築，本市現階段違建係依民國 100 年 4 月 1 日修正之「臺北市違章建築處理規則」辦理，依危害公共安全之程度採分期分類循序漸進之管理方式辦理，即優先處理 84 年以後新、施工中違建，83 年底以前之既存違建或其依原規模無增加高度或面積之修繕行為應拍照列管，列入分類分期計畫處理，其中既存違建若有妨礙公共安全、公共交通、公共衛生、都市景觀及都市計畫等仍應查報拆除。

(二) 門牌分戶申請 (主政：民政局)

1. 說明

民政局於 104 年 3 月 30 日會同北投戶所人員及洲美里蘇里長前往現地會勘，並請蘇里長向有申請編釘門牌需求之里民宣導可準備相關申請文件向北投戶所提出申請，該所會針對各申請案審查應備文件並向民眾說明，倘有適用本市道路命名及門牌編釘自治條例及門牌編釘作業要點之疑義，北投區戶政事務所再報民政局審議辦理。

2. 辦理情形

- (1) 有關門牌編釘須由民眾自行向戶政事務所提出編釘申請，並依法提出相關文件後，再由戶政事務所辦理現地會勘審認，迄至 104 年 5 月 5 日止，共有 2 件民眾正式向北投區戶政事務所提出編釘申請，惟因該所審認該 2 件均有適用法令疑義，故報請民政局釋示。
- (2) 案經民政局審認，2 案均涉及 59 年 7 月 4 日以前都市計畫發布實施前已建築完成之建築物是否屬合法建築物之認定，因涉及建築管理、地政等相關法令之適用，業請相關局處協助釋示中。
- (3) 另經北投區戶政事務所整理現行有辦理門牌編釘意願之 107 件門牌申請案，分析結果如下：

表 4 辦理門牌編釘意願統計表

	現有門牌數	有意願數	申請編釘種類		有意願人資格分析			備註
			初編	增編 (依現行規定違章建築不得辦理增編門牌)	建物所有權人 (以現行已填寫編釘意願書人是否為所有人)	現住人	非適格申請人	
都市計畫發布實施前已建築完成之建築物	29	72	0	72	12	54	6	2 件提出申請
違章建築物	27	35	5	30	1	31	3	
總計	56	107	5	102	13	85	9	

3. 後續處理原則

- (1) 北投區戶政事務所會就洲美里 9 鄰、10 鄰民眾已提出申請門牌編釘之案件，進行門牌編釘審認作業。
- (2) 北投區戶政事務所每週向民政局通報洲美里 9 鄰、10 鄰門牌編釘案件之執行進度。

- (3) 北投區戶政事務所所於辦理洲美里 9 鄰、10 鄰居民申請編釘門牌，若有適用法令有疑義時，即函報民政局，視疑義案件所涉及之法令函請主管機關協助釋示。
- (4) 若因所涉及之法令複雜、需跨局處審認或主管機關釋示內容無法釋疑者，即由本府府級長官組成跨局處小組進行疑義案件之審核。

(三) 易淹水區排水問題（主政：水利處）

北投士林科技園區區段徵收範圍外之洲美里 9 鄰、10 鄰易淹水地區現有之排水系統係沿洲美街排水溝及既有灌溉水路往北排入洲美二臨時抽水站後抽排至基隆河，對於該地區之排水防洪措施，本府除維護現有排水系統外，並已於 99 年完成洲美一、二臨時抽水站之更新、加大。

考量近年極端暴雨事件頻仍，工務局水利工程處每年均委託外租機械廠商於洲美街近洲美大橋下佈設 3 部 0.065cms 沉水式抽水機並於中央氣象局發布颱風警報或豪雨特報，警戒區域包括臺北地區時，即配合水利處防汛搶險動員適時進場佈設，以強化該區整體排水功能。

另北投士林科技園區位於既有排水分區上游，因園區開發及排水系統佈設將減少西基地約 54 公頃之降雨逕流，且園區內新設之文林抽水站已開始運作及洲美抽水站預計 104 年 8 月以後可開始運作，將有效減少往北流入洲美里 9 鄰、10 鄰之降雨逕流，故對於洲美地區防洪排水頗有助益。

目前北投士林科技園區西基地（洲美地區）排水規劃，填土開發後主要以 A 幹線排水箱涵由西往東排入舊雙溪河道內，此排水設施部分已施作完成且發揮功能，有效減輕洲美里 9 鄰、10 鄰之現有排水溝逕流量，另工務局水利工程處已規劃於洲美街 275 號前將排水渠道轉彎瓶頸處之排水斷面擴大以加速排水，亦可改善該區之排水狀況，已於 104 年 5 月 7 日辦理施工前會勘，預定 6 月底前完成。

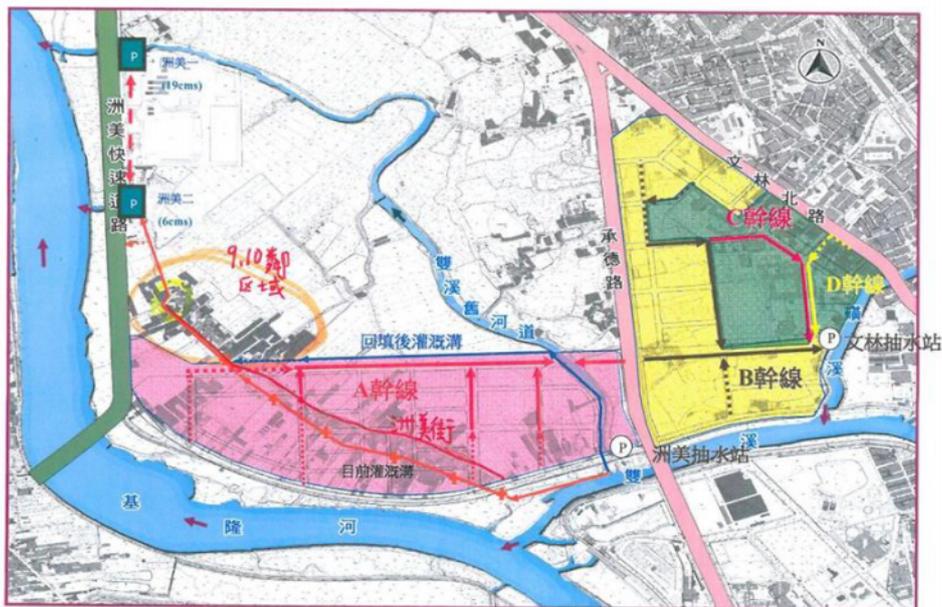


圖 3 易淹水地區排水示意圖

(四) 未來交通動線規劃（主政：交通局）

1. 說明

未來配合北投士林科技園區之開發，既有道路洲美街及洲美街 196 巷可銜接福國路延伸段（40 公尺）道路進出。

2. 辦理情形

目前由工務局辦理細部設計，後續配合檢討既有道路及新闢道路（福國路延伸段）動線銜接、進出動線及配套交通措施。



圖 4 區域外未來交通動線規畫

以上報告，敬請指教。

最後敬祝

第一召集人、第二召集人、各位議員女士、先生

身體健康、萬事如意！

謝謝！