

臺北市區段徵收及市地重劃委員會第4次委員會議紀錄

時間：中華民國105年6月6日（星期一）上午9時30分

地點：市政大樓3樓西北區民眾及記者接待室

主席：林主任委員欽榮

記錄：李奕芸

出席委員：（詳簽到表）

列席單位人員：（詳簽到表）

壹、報告事項

前次臺北市區段徵收及市地重劃委員會第3次委員會議結論執行情形：洽悉。

貳、研議事項

案由：臺北市士林區社子島地區區段徵收案安置規劃擬納「臺北市士林區社子島地區都市計畫案」一案

說明：

- 一、區段徵收地上物拆遷安置攸關居民、所有權人及相關權利人權益甚鉅，最受居民、民意代表等關切，亦是辦理社子島開發關鍵影響因素之一。
- 二、本府為了解社子島當地現況、解決居民生活基本需求，並蒐集民意，於104年6月15日成立社子島專案工作站開始在地駐點服務，同年7月至9月辦理開發前調查作業，駐點服務及意見分析皆已納入研擬社子島拆遷安置規劃之參考。
- 三、依土地徵收條例第13條之1規定，區段徵收計畫書應記載安置計畫，在綜合考量前揭社子島地區屋地權屬狀況與民眾居住需求，本府就安置擬規劃如附件。又安置規劃雖屬區段徵收計畫之內

容，然為使其能有更充分的討論及趨於完善，初步研擬將上開安置規劃納入都市計畫書，提前於都市計畫階段即併同公開展覽、進一步蒐集民意並納入討論，以供後續擬訂安置計畫參考。

結論：本案安置規劃，委員普遍給予肯定，各位委員於會議中所提供之寶貴意見，將作為市府各單位精進安置規劃內容及納入後續編製都市計畫之參考。

委員發言摘要

委員 1

本案安置規劃之研議，是為就區段徵收公益性及必要性等後續內政部都市計畫委員會審議事項預作相關必要的準備，亦有助於都市計畫程序適切回應社子島居民關心的安置議題，故就教各委員提供意見，作為調整及研擬後續安置計畫之參考。

委員 2

1. 拆遷安置之簡報建議能更簡化，讓一般大眾理解；另不建議納入六都的比較，如以高雄市有國宅可釋出為例，臺北市現有安置條件或籌碼未必優渥。
2. 建議工廠安置處理應給予等值等同看待。
3. 市府相關協助的執行策略，如銀行優惠貸款利率等具不確定性，建議現階段不宜論述；長期而言，不論協力造屋或銀行服務團隊，建議思考成立開發公司啟動辦理。
3. 實務上三合院內居住多戶的問題，建議思考採電錶認定的可能性。

4. 居住事實的認定與拆遷公告時點有關，建議本案都市計畫等主項要加速進展，細項可再討論，整個計畫的進行要把握大方向。
5. 社子島都市計畫主要計畫將公共設施空間加大，牽動區段徵收的合理性，宜透過都市計畫委員會與區段徵收審議小組聯席儘早定案。

委員 3

1. 肯定區段徵收拆補安置的基本架構。
2. 因應後續都市計畫公展說明會，都市計畫主要計畫、區段徵收評估報告及區段徵收安置計畫要更加細緻，應注意避免在區段徵收公益性及必要性評估審議時，才去爭執都市計畫之使用，因此都市發展局與地政局在都市計畫及區段徵收作業要注意行政一體、橫向整合，另區段徵收公益性及必要性在都市計畫階段應先行研議。
3. 承購專案住宅與承租公共住宅，對當事人而言，利益密度不同。依土地徵收條例第 34 條之 1 及區段徵收實施辦法第 17 條安置規定限縮於低收入戶、中低收入戶及合法建物，本案有屋無地者之承購資格，是否限合法建物，又本案安置規劃並無收入之限制，是否違反法令。
4. 個人同意區段徵收之目的，容有多重性的目標，但發動的法令依據，建議應確認清楚。

委員 4

1. 肯定安置規劃內容，但對於他項權利如何處理，請補充說明。

2. 社子島規劃採分期拆遷開發，但區段徵收究係採一次或分次辦理，請說明。
3. 羊毛出在羊身上，地主是否了解安置納入開發成本，未來開發後地價能否平衡等問題，非法定必要的安置，恐將增加地主額外成本，影響地主權益的保障。
4. 本案開發計畫採區段徵收之目的何在，究係防洪或解決居住問題，建議要談清楚，以利後續徵收公益性之審議。

委員 5

1. 社子島開發是累積半世紀的課題，現在要重新思考，確有困難，個人傾向支持咱ㄟ社子島開發方向，讓社區原有紋理聚落得以保留期待，希望有更動態的開發方式。
2. 建議在開發案中應提早談安置議題，若大方向已決定，學者專家委員意見方進來所能建議恐怕有限。
3. 針對有屋者能爭取承租或承購資格，是進步的，值得肯定的。市府的關鍵問題是如何劃出那一條線，怎麼釐清居住事實，是以現住人口或戶籍人口？
4. 公私協力造屋的機制是值得肯定的，但要如何思考 4,500 戶專案住宅數量，又如何防止轉賣及避免豪宅化，宜居城市的想像可進一步討論，其中牽涉土地發展、房屋價格及分配正義等問題。
5. 專案住宅的坪數是否固定，又同一人有二棟房子者，是否可承購二戶專案住宅。

委員 6

1. 目前提出的計畫人口從 11,000 人變成 32,000 人，光

靠現有社子大橋及延平北路二條主要聯外道路，對於交通的衝擊評估如何，是否考量導入輕軌等運輸。

2. 簡報內容社子島地區有 2,476 門牌，惟家戶調查 2,302 門牌，相差 174 戶，請說明。
3. 高保護範圍淡水河側的堤防退縮 30 米，採緩坡處理，基隆河側是否亦同。

委員 7

1. 公私協力造屋，未來政府介入的角色要到何種程度，建議再思量名詞調整，例如鼓勵參與共同造屋等。
2. 建議可進一步思考法制外的彈性補償或優惠，但對整體財務計畫的影響，後續宜一併探討。

委員 8

公私協力造屋的概念不是很明確，是否已有相關規定及辦法。

委員 9

市府有決心要解決社子島地區長期以來的問題，因此透過都市發展局、地政局及工務局等單位跨局處不斷討論及修正，不致有脫鉤的問題，也希望委員持續給予協助。

委員 10

1. 公私協力造屋是目前的規劃，針對分回土地不足最小建築基地面積者，採自願性辦理，非強迫性。
2. 市府過去一年半，就社子島開發案所涉都市計畫、區段徵收、環評及防洪計畫等，採跨局處方式一起工作，並設立專案辦公室協調推動，橫向聯繫良好，希望委員繼續提供意見。

列席人員發言及列席機關回應委員提問摘要

陳前議員碧峰

過去針對本市違章建築拆遷補償認定年期之討論修正，市議會議員意見不一，但社子島從 59 年至今限建多年，為了能照顧到更多社子島拆遷戶，期望爭取安置資格建物年期從現行規定之 77 年 8 月 1 日以前能延至 93 年，或至少放寬至 83 年；要因應防洪需求，也期待社子島之開發、填土能有妥善的規劃。

都市發展局

1. 高保護範圍堤防退縮部分均採緩坡處理，淡水河側為 1:8~1:10、基隆河側 1:12~1:20，依腹地大小不同。
2. 安置規劃採分期分區、安置需求包含戶數、區位等，經市府團隊共同討論納入。

社子島專案辦公室

1. 依本市歷來辦理區段徵收的經驗，目前專案住宅規劃採單一坪數。
2. 合法建物或 77 年 8 月 1 日前已存在之建物，每一門牌建物以配售一戶為原則，而同一門牌設籍多戶時，符合條件者得申請增配；至於同一人擁有多門牌建物者，只得配售 1 戶，其餘建物發給安置費用。

土地開發總隊

1. 有屋無地者承購專案住宅之資格，限於合法建物及 77 年 8 月 1 日以前之違建，另土地徵收條例第 34 條之 1 及區段徵收實施辦法第 17 條之規定屬於應予安置的基本底線，其餘安置規劃可由地方政府斟酌相關條件及

資源擬訂，並無違法令之問題。

2. 安置用土地為回收開發費用的土地，不影響土地所有權人分回比例。
3. 秉持依法行政原則，依本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例辦理，而相關事實認定亦將於地上物查估時一併處理。未來俟都市計畫審定後，即可辦理公告拆遷，並以拆遷公告前二個月內有居住事實者為認定標準。
4. 家戶訪談 2,302 門牌與社子島地區有 2,476 門牌，相差的 174 戶係現況為空屋、無人居住或年久失修者。
5. 他項權利部分以清償為原則；三七五租約會一併處理。
6. 本案分期分區拆遷，為避免地價基準不一致，係採一次公告區段徵收，分期施工。

參、散會(上午 11 時 50 分)