

中華民國 104 年 10 月 30 日
臺北市議會第 12 屆第 2 次定期大會

「公車票價及其他公用事業
費率調整」、「五大案之後續
處理」、「社子島開發案及士
林科技園區區段徵收」

專案報告

臺北市市長 柯文哲

目錄

議題一：公車票價及其他公用事業費率調整.....	2
壹、前言.....	2
貳、公車運價及票價調整.....	2
參、計程車運價調整.....	7
肆、自來水價調整.....	13
伍、結語.....	19
議題二：五大案之後續處理.....	20
壹、前言.....	20
貳、五大案基本資料.....	22
參、廉政透明委員會專案小組調查結果及後續處理情形.....	23
肆、後續業務執行現況及具體作法.....	32
伍、結語.....	49
議題三：社子島開發案及北投士林科技園區區段徵收.....	50
壹、前言.....	50
貳、社子島地區開發前調查作業.....	54
參、社子島地區開發方案 i-Voting 投票說明.....	60
肆、社子島開發規劃內容說明.....	63
伍、社子島開發替選方案期程及安置規劃.....	74
陸、北投士林科技園區區段徵收計畫概述.....	81
柒、北投士林科技園區開發期程及土地交付進度.....	84
捌、北投士林科技園區建物拆遷補償及專案住宅配售辦理情形.....	86
玖、結語.....	90

「公車票價及其他公用事業費率調整」、「五大案之後續處理」、「社子島開發案及北投士林科技園區區段徵收」專案報告

議長、副議長、各位議員女士、先生：

今日本人有機會來向貴會專案報告，至感榮幸。承蒙貴會對本府各項市政建設工作的關注與指教，使本市市政興革工作能夠順利推動，在此，本人謹代表本府全體同仁表達由衷謝忱，以下謹就「公車票價及其他公用事業費率調整」、「五大案之後續處理」、「社子島開發案及北投士林科技園區區段徵收」市政議題提出專案報告，敬請持續給予策勵與支持。

議題一：公車票價及其他公用事業費率調整

壹、前言

公車及計程車運價依規定每2年可視營運成本檢討調整，臺北市公車運價自100年1月1日調整迄今已逾4年未曾調整，至計程車之運價更超過7年未調變。考量近年來直接、間接運輸營運成本持續提高，對公車業者營運及計程車駕駛生計造成極大的負荷及壓力，實已達需檢討公車及計程車運價之時機，適以合理反映各項運輸營運成本，實施公車及計程車合理費率以健全經營環境。

另本市自來水價自83年3月1日實施迄今，已超過21年未檢討，除有臺北市的水價相較世界各大城市，明顯低價外，對於無法節省水資源及政府補貼的不合理現象亟需改善，故需檢討訂出一合理水價，以反映成本及促進事業營運健全發展。

貳、公車運價及票價調整

一、調整目的

臺北市公共汽車客運商業同業公會(以下簡稱公車公會)以各項運輸設施價格不斷上漲，造成業者營運成本持續增加致經營困難為由，乃於104年提出運價調整建議方案。另依據「汽車運輸業客貨運運價準則」第11條規定略以，公車營運成本重估及運價調整，除遇有特殊情形外，每2年檢討1次。查公車公會提送本案時間距前次運價調整實施時間(100年1月1日)，已符合2年法定檢討期限。又因票價與運價之價差係由政府(雙北)編列預算補貼乘客，如運價調漲將增加價差補貼預算，衡酌一般市民經濟能力及市府合理財政負擔，爰建議適當調漲票價，反映合理公車成本，以維良好之大眾運輸服務品質。

二、預期效益

公車公會在公車服務品質委員會中承諾若運價調漲 1 元，將為每位員工加薪 2,000 元，故實施時業者應檢附加薪相關證明文件，方可請領價差補貼款項。另將配合推動事項包括公車調度站綠美化，預計 3 年內完成 73 站；持續汰換低地板公車，提供無障礙公車運輸服務；加強駕駛員教育訓練，如聘請優良師資定期講習行車安全及服務品質；強化節油措施，教導駕駛員正確行駛方式及實值鼓勵成效佳之駕駛。同時市府將另督促公車業者改善員工休息環境空間，並於車上提供 3C 充電或 WiFi 等服務設施。上述措施，市府亦將納入每年辦理 2 次之公車營運服務評鑑項目中，以落實監督公車業者執行成效，提升公車服務水準。

三、作業方法

公車公會於 104 年 5 月 28 日依「汽車運輸業客貨運運價準則」規定提出 18 項成本重新檢討之運價調整建議方案，並於 104 年 6 月 17 日提出該建議方案之補充說明，所提成本計算運價為每段次由 17.3956 元提高為 19.8403 元；案經初審且提送 104 年 8 月 28 日「臺北市聯營公車營運與服務品質督導及評鑑委員會」第 4 次會議(以下簡稱公車服務品質委員會)討論審查結果詳如表 1 所示，再經 104 年 9 月 22 日第 1855 次市政會議審議通過，運價由目前每段次 17.3956 元調整為 18.5668 元，即調高 1.1712 元(調整幅度約 6.7%)，並建議自 105 年 1 月 1 日起實施。

表 1 臺北市聯營公車運價成本提報及審核對照

順序	成本項目	100 年議會審定	104 年公會提報	104 年審核
1	燃料	10.7616	11.9016	11.0123
2	附屬油料	0.1904	0.2015	0.2221
3	輪胎	0.4439	0.4437	0.4105
4	車輛折舊	6.1862	7.0534	7.5668
5	行車人員薪資	21.2764	24.2127	24.3277
6	行車附支	1.2674	1.0355	0.9372
7	修車材料	0.9974	1.0932	1.0506
8	修車員工薪資	3.4879	3.9692	3.7237
9	修車附支	0.1366	0.1690	0.1069
10	業務員工薪資	4.1658	4.7407	4.4474
11	業務費用	1.2485	0.9292	0.9562
直接成本小計		50.1621	55.7497	54.7614
12	各項設備折舊	0.4569	0.3018	0.3167
13	管理員工薪資	1.6325	1.8601	1.7429
14	管理費用	0.7963	1.1730	0.6628
15	稅捐費用	0.0732	0.2194	0.1299
16	場站租金	1.1515	1.3334	0.5252
17	通行費	0	0	0
18	財務費用(利息費用)	0.3697	0.9792	0.3331
間接成本小計		4.4801	5.8669	3.7106
18 項成本合計		54.6422	61.6166	58.4720
減項 1	補貼扣除款	-1.4119	-0.7310	-1.5517
減項 2	廣告收入扣除款		-0.3141	-0.3141
18 項成本及減項合計		53.2303	60.5715	56.6062
合理經營報酬率		0.9308%	1.1164%	1.3017%
每班次行駛里程		8.514	8.514	8.514
每段次載客人數		27.61	27.61	27.61
運價(不含稅)		16.5672	18.8955	17.6827
運價(含 5%營業稅)		17.3956	19.8403	18.5668

資料來源：本市公車聯營聯營管理中心營運月報表及公車公會提供之相關成本資料

現行票價（全票 15 元、老孩及身心障礙者優待票 8 元、學生軍警票持卡 12 元）自 86 年起均未調整。衡酌一般市民經濟能力及市府合理財政負擔，本次全票票價調整建議為 16 元（即調漲 1 元，6.7%），老障孩童及學生軍警等優待票票價均維持不變，詳如表 2 所示；軍警票（僅現役軍人及警察始享有優惠）將全面實施記名卡（104 年 10 月 31 日起實施）並於 1 年後進行檢討。

基於鼓勵民眾使用大眾運輸的政策下，上述運價與票價間之差額，係由雙北二政府編列預算補貼，故依程序提送「臺北市聯營公車營運成本既運價調整報告」予貴會審議。依 103 年使用全票、老孩身心障礙者優待票及學生軍警優待票等票種之搭乘運量及比例為基準，並將調整後運價及票價（即全票由 15 元調整為 16 元）予以核算，每年價差補貼金額約 23.3 億元；若運價調漲，票價不調整（即維持全票 15 元）補貼金額將提高為約 25.4 億元，詳如表 3 所示。本府 105 年編列預算約 19.4 億元，本案自 105 年 1 月 1 日實施，實際上若有預算不足情形，將依程序編列 105 年追加預算提貴會審議。

表 2 公車運價及票價調整前後對照

票種	調整前(現行)	調整後
全票	15 元	16 元
學生軍警票	12 元(刷卡)	12 元(刷卡)
	15 元(投現)	16 元(投現)
老障孩童票	8 元	8 元
運價	17.3956 元	18.5668 元

表 3 價差補貼金額對照

運價項別	公車運價	價差補貼金額 (以現行票價 15 元為基準)
現行運價	17.3956 元	20.4 億元
公車公會提報	19.8403 元	30.8 億元
審核結果	18.5668 元	25.4 億元 ^(註 1)

註 1：運價調漲，票價不調整(15 元)之估算值；若票價調漲 1 元(16 元)，則價差補貼金額為 23.3 億元。

運價調整係因應公車業者為反映合理營運成本，並經主管機關審核通過，對於全票票價調漲 1 元亦已考量一般市民經濟能力及政府合理財政負擔。針對現行民眾轉乘不同公車須多付一段票之不合理現象，未來公車費率機制亦將規劃由段次計費改為里程計費，以符合使用者付費原則，即搭多少里程付多少費用之公平精神。本府已於 104 年 7 月辦理委託研究，並針對里程計費中公車與捷運及公車與公車站轉乘優惠等配套措施列為探討議題，對鼓勵民眾搭乘大眾運輸相關之通盤檢討億列入

項目中。該研究案預計於 105 年 3 月提送成果，以作為 106 年 1 月實施公車費率結構調整之依據。

四、執行期程

本運價及票價調整方案執行期程如下表 4 所示，經貴會審議通過後，建議自 105 年 1 月 1 日起實施。

表 4 本市聯營公車運價及票價調整方案期程

時程	項目
104.5.28	公車公會提出依「汽車運輸業客貨運運價準則」規定提出 18 項成本重新檢討之運價調整建議方案
104.6.17	公車公會提出運價調整建議方案補充說明
104.8.28	提送「臺北市聯營公車營運與服務品質督導及評鑑委員會」第 4 次會議討論審查
104.9.22	提報 104 年 9 月 22 日第 1855 次市政會議審議通過
104 年 10 月	提送「臺北市聯營公車營運成本檢討暨運價調整報告」送議會審議
105.1.1	公告實施新運價及票價方案

參、計程車運價調整

一、調整目的

計程車運價調整主要係計程車公、工會考量現行運價已逾 7 年未予調整，加上近年來相關物價及營運成本增加，為合理反映成本，改善計程車經營環境，爰於 103 年 3 月提出建議調整方案，並經「臺北市計程車諮詢及審議委員會」審議通過調整方式與漲幅，藉以提高駕駛載客收入及便捷、安全、舒適之服務水準。

二、預期成效

原計程車運價為起程(96年11月1日公告實施)1.25公里70元，續程為每250公尺5元，延滯計時為累計每1分40秒5元，夜間加成時段則為每趟次加收20元；本次調整方案為起程1.25公里70元維持不變，續程調為每200公尺5元，延滯計時調為累計每1分20秒5元，夜間加成時段維持每趟次加收20元，以平均6公里旅次長度計算，調漲後運價較現行運價之漲幅約14%(185元漲為210元)，新舊計程車費率彙整如表5。

考量目前計程車載客以短程居多，故此通過之調整方案對短程旅客影響不大，將不致於大幅增加車資負擔；另對駕駛而言，調整後預期每月將可增加收入約7,000元。

表5 新舊計程車費率比較表

項目	舊運價 (96年11月1日零時起實施)	新運價 (104年10月1日零時起實施)
起程	1.25公里70元	1.25公里70元
續程	每250公尺5元	每 <u>200</u> 公尺5元
延滯計時	時速5公里以下 累計每1分40秒5元	時速5公里以下 累計每1分 <u>20</u> 秒5元
夜間加成	按日間運價 每趟次加收20元	按日間運價 每趟次加收20元 (即起程運價1.25公里90元， 續程及延滯計時運價與日間相同)
春節運價	除夕前2日至年假結束，每趟再加收20元。	除夕前2日至年假結束期間 <u>(如不足10天以年假最後1天(含)往前推算共10天)</u> ，每趟次再加收20元。

三、作業方法

依據公路法第 42 條第 1 項規定：「汽車運輸業之客、貨運運價，由汽車運輸業商業同業公會暨相關之工會按汽車運輸業客、貨運運價準則共同擬定，報請該管公路主管機關核定，非經核准，不得調整」。另汽車運輸業客貨運運價準則第 11 條規定：「汽車運輸業營運成本重估及運價調整，除遇有特殊情形外，每兩年檢討一次」。

本次運價係由本市計程車公、工會於 103 年 3 月提案報請調整，經「臺北市計程車諮詢及審議委員會」於 104 年 1 月 29 日第 5 次會議審議通過運價調整方案，並於 104 年 6 月 9 日本府第 1839 次市政會議決議確認。

本次運價調整涉及計費表更換，考量交通部正推動新式計費表政策，為避免計程車駕駛多次改表之浪費與不便及減少消費糾紛，經 104 年 3 月 19 日、6 月 22 日、7 月 8 日及 7 月 20 日北北基各公路主管機關與計程車公、工會多次協商，獲計程車新運價配合新式計費表上路後再行實施為原則之共識，經調查 104 年 9 月 1 日已有新式計費表廠商通過認證並販售上市，爰公告於 104 年 10 月 1 日起，北北基開始同步實施計程新運價，並依大多數共識意見不使用運價對照表。

後續因新計費表於 9 月 8 日遭檢舉外框有遭外力易破損之情況，經經濟部標檢局通知召回停止販售，本府交通局於 9 月 17 日召集相關主管單位及計程車公工會研商因應對策，經討論考量政策之一貫性，以及計程車業者對於調價期盼甚深，加上新表上市期程不定，爰決議短期先採用簡易運價對照表因應，並如期於 104 年 10 月

1 日起實施計程車新運價。

為避免換表過渡期間之運價混亂情形，北北基總計共印製約 13 萬份對照表宣導貼紙，以目前三市計程車總量約 5 萬 6,000 輛而言應屬足夠。於 9 月 25 日印製完成後陸續配送至警察廣播電臺、計程車公(工)會、本市計程車服務站、計程車合作社、交通警察大隊、計程車隊及監理所站等處，供駕駛索取張貼。經統計目前約已發出 12 萬份(臺北市 5 萬 5,000 份、新北市 5 萬份、基隆市 1 萬 5,000 份)，絕大多數計程車駕駛車內已有張貼。

對於計程車收費搭配對照表宣導部分，本市公運處已分別於 9 月 25 日、9 月 30 日及 10 月 1 日發布新聞宣導，並利用網站、電臺、電子資訊看板及行文至各相關運輸單位協助宣導，以利駕駛及乘客周知，減少紛爭情事之發生，並順利實施。

四、執行期程

計程車新運價審議及執行期程

日期	會議名稱	會議決議摘要
103/7/11	臺北市計程車諮詢及審議委員會第 1 屆第 1 次會議	討論審議計程車運價調整方案
103/8/21	臺北市計程車諮詢及審議委員會第 1 屆第 2 次會議	討論審議計程車運價調整方案
103/11/12	臺北市計程車諮詢及審議委員會第 1 屆第 3 次會議	討論審議計程車運價調整方案
103/12/4	臺北市計程車諮詢及審議委員會第 1 屆第 4 次會議	討論審議計程車運價調整方案
104/1/29	臺北市計程車諮詢及審議委員會第 1 屆第 5 次會議	經各委員審酌計程車經營成本、空車率及考量消費者接受程度等因素，審定計程車

日期	會議名稱	會議決議摘要
	次會議	運價調整方案為起程 1.25 公里 70 元不變，續程調為每 200 公尺 5 元，延滯計時調為累計每 1 分 20 秒 5 元，夜間加成時段則維持每趟次加收 20 元。
104/3/19	研商計程車新運價實施期程會議	新運價實施期程北北基均認同採配合新式計費錶，實施日期暫定為 104 年 10 月 1 日，並以 3 個月內完成換錶作業為目標；至於是否先換錶後再實施新運價，或實施新運價時同步換錶，後續再行研商討論。
104/5/14	「研商計程車新式計費錶內建悠遊卡機可行性及新式計費錶執行進度」會議	新式計費錶相關進度請經濟部標準檢驗局依既定期程辦理，另依其期程估算新運價暫以 104 年 10 月 1 日為實施目標。
104/6/9	第 1839 次市政會議	審議通過計程車新運價調整方案內容
104/6/22	「研商計程車新費率實施期程、方案及新式計費表補助事宜」會議	新式計費表原則以 9 月 1 日上路及受理輪檢為目標；新運價實施日期則以 10 月 1 日為努力目標，至確切日期再協調確認。
104/7/8	「研商計程車新費率實施期程與方案事宜座談會」	<ol style="list-style-type: none"> 1. 與會各公、工會代表共識希望計程車運價儘早實施，請各行政部門列入考量並全力配合相關作業。 2. 本次會議為聽取各公、工會意見，新運價實施期程及方式再由行政部門擇期召會協商確認。
104/7/20	「研商計程車新費率實施期程、方案及新式計費表補助事宜」第 2 次會議	<ol style="list-style-type: none"> 1. 新運價原則訂於 9 月 1 日公告，10 月 1 日實施，請各單位持續辦理相關作業；新表輪檢作業仍訂於 9 月 1 日開始，請標檢局協助辦理。 2. 北北基新式計費表以 105 年 1 月 31 日前全數更換及驗表完畢為目標。
104/8/17	「研商計程車新費率實施期程、方案及新式計費表補助事宜」第 3 次會議	<ol style="list-style-type: none"> 1. 北北基新運價實施公告及新聞稿，預訂於 9 月 1 日共同時間發布宣導，並自 10 月 1 日實施新運價。 2. 新運價實施宣導貼紙請公運處於 9 月 4 日前設計樣張，並於 9 月 15 日前完成印製及發送各相關單位。 3. 請經濟部標準檢驗局持續追蹤及協助表商及早取得相關認證。
104/9/17	「大臺北地區計程車新運價後續實施對策」會議	<ol style="list-style-type: none"> 1. 大臺北地區計程車新運價(104 年 10 月 1 日零時起)如期實施，換表過渡期間先使用對照表，使用期間原則為 3 個

日期	會議名稱	會議決議摘要
		<p>月，視未來新表狀況，如有必要再行研商調整。</p> <p>2. 對照表依舊表金額採級距方式對照換算，並以 50 元為一級距，級距間以該級距最低金額比照加收。</p>
104/10/1	<p>依據臺北市政府交通局 104 年 9 月 4 日北市交 運 字 第 10430779901 號公告及 104 年 9 月 25 日北市交 運 字 第 10432062001 號公告</p>	<p>實施計程車新運價</p>
104/11/01 ~ 105/03/31	<p>依據交通部 104 年 10 月 19 日交路字 第 10450133801 號令</p>	<p>爭取交通部新式計費表補助及辦理本市計程車裝設換表補助申請事宜</p>

未來本市將持續關注及追蹤經濟部標檢局新式計費表認證通過情形，另交通部為推動新式計費表，刻正籌劃新表補助措施，未來本市將向交通部申請補助。本府為鼓勵本市計程車裝設，加速換表作業，105 年預算亦有編列補助計程車新式計費表安裝、耗材、檢驗及營業損失等費用，每車給予 2,000 元之補助。經調查本市計程車約 3 萬輛，合計約需 6,000 萬元經費，此將利早日完成安裝，避免搭車車資糾紛之產生，並可提升服務品質。

肆、自來水價調整

五、現行水價檢討

(一) 政府補貼 不符公平正義

本府自來水處支付水庫原水費 1 度水僅 0.52 元，不到整體水源保育及水庫維運所需經費 20%，其餘費用均由政府編列預算支應，經計算 83 年迄今政府相對補貼大用水戶金額約 50 億元，某電子廠累計金額即高達 9 千萬元，故用水越多享受的補貼就越多，同時也衍生本府公務預算補貼新北市轄區用戶之不合理的現象。

(二) 舉債改善供水 財務惡化債留子孫

本府自來水處為因應極端氣候的來臨，95 年間即規劃『備援備載』及『供水管網改善』二大計畫，預計 20 年間將陸續投入超過 450 多億元，現行水價並不足以支應前開經費，不足數需舉債，故負債已由 83 年 44.4 億元上升至 103 年 120 億元，且投資報酬率已降至 0.45%，財務負擔日益沈重，不僅影響機關永續經營，長期下來，恐將造成債留子孫的危機。

(三) 水價低廉 水資源浪費

依國際水協會提供 103 年各國年用水 100 度之水費統計，臺灣水費負擔率(水費/GDP)於 30 個國家中排名倒數第 3，每人每日用水量卻在 160 個城市中排名第 7 高。

六、依水價公式之計算

本次調價除配合未來 10 年長程計畫之實施外，並依自來水法第 59 條及經濟部核定的水價公式將下列因素納入計算：

- (一)原水費中新增保護水源所發生之各項費用。
- (二)成本因子以擬定水價時最近 3 年度之決算平均數，加未來營運發展、因應災害準備(含推動節約用水措施)及物價變動因素予以推算。
- (三)依水價公式精神反映前 4 年(105 年至 108 年)成本。

經核算每度平均單價從 9.02 元(含稅 9.47 元)提高到 11.66 元(含稅 12.24 元)，調幅 29.2%。

七、新水價調整草案

(一) 訂定原則

- 1、保障人民基本生活：接近 62%平均每月用水量 20 度以下之用戶不調整。
- 2、抑制浪費：基本費不漲，擴大用水費差別費率，用愈多付愈多。
- 3、技術創新永續經營：促進水相關產業發展。

(二) 價格對照表

1.基本費(每戶每月)－維持不變

水表口徑(公釐)	13	20	25	40	50	75	100	150	200	250	300 以上
單價(元)	17	68	126	374	680	1,836	3,638	10,098	20,060	35,428	55,590

2.用水量級別及累進計費價格(每戶每月)－擴大差別費率

水量及水價	用水量級別				
	使用水量及累進單價				
用水量(m ³)	一	二	三	四	五
新單價(元)	5	7	9	14	20
原單價(元)	5	5.2	5.7	6.5	7.6

- 附註：一、市政用水照 5 折計收。
 二、臨時用水加 50%計收。
 三、表內單價依照加值型及非加值型營業稅法之規定內含 5%營業稅。
 四、水費金額計算至元為止，元以下按四捨五入計算。

(三) 實施日期

預計民國 105 年 1 月 1 日起公告實施。

八、對用戶影響評估

(一) 不同用水量級距影響

近 62%月用水量 20 度以下之用戶不受影響，各用水級距變動情形如下表：

各用水級距 (度)	0-20	21-60	61-200	201-1,000	1,001 以上
用戶數(萬戶)	94.1	51.6	5.4	0.79	0.18
用戶數比例(%)	61.89	33.95	3.53	0.52	0.11
用水量比重(%)	22.74	40.69	12.39	7.56	16.62
原用水費單價(元)	5	5.2	5.7	6.5	7.6
新用水費單價(元)	5	7	9	14	20
用水費每度調漲(元)	0	1.8	3.3	7.5	12.4
用水費調漲幅度(%)	0	35	58	115	163
每戶每月平均增加(元)	0	22	178	1,907	31,638
用戶總水費平均調幅(%)	0	9	29	72	132
每戶每月最高增加(元)	0	72	534	6,534	視用水量而定

(二) 對家庭用戶之影響

家庭用戶數合計約 133.5 萬戶，月平均用水量 20 度以內之 87.1 萬家庭用戶水費不變。

(三) 對水為主的服務業之影響

臺北市各區運動中心共 12 家，每戶月平均增加水費為 6 萬 56 元，水費增加比例約 143%，其營業成本增加比例為 1.78%。另以美容美髮、一般洗車業及連鎖洗車業等 3 行業為例，抽調數家廠商並予以統計，其月平均增加水費分別為 618 元、529 元及 1 萬 2,119 元，水費增加比例

約 43%~120%，營業成本增加比例在 0.08%~0.56%之間。

(四) 對市場及攤位之影響

市場類型區分為傳統市場、批發市場、地下街商場及觀光夜市等類，若將水費均分至各攤位，則每攤每月增加水費分別為 38 元、616 元、501 元及 68 元。

(五) 對月用量 1,001 度以上大用水戶之影響

本次水價調整方案，月用水量 1,001 度以上者，每度用水費單價由 7.6 元調整為 20 元，以三溫暖、溫泉浴室等水療業者為例，平均每栓每月水費增加 3.3 萬元，增幅約為 138%；另以供住宿之酒店、賓館、旅社、觀光飯店等業者為例，平均每栓每月水費增加 4.9 萬元，增幅約為 139%。

(六) 對物價影響分析

由於目前油、電價格處於低檔，水價調整較不致有民生消費價格上漲問題，如以每單位消費行為所增加的成本來估算對民生消費影響詳下表。

日常生活用品			休閒遊憩		
單位	最大用水 (噸)	增加成本 (元/單位)	單位	最大用水 (噸)	增加成本 (元/單位)
每杯茶飲	0.02	0.07	運動中心—每人	0.069	0.76
每杯咖啡	0.041	0.21	洗車業—每車	0.15	1.13
每個便當	0.04	0.3	三溫暖或溫泉— 每人	0.5	6.7
每人餐廳用餐	0.07	0.53	五星級飯店每晚 住宿	1.149	14.3
每人理髮洗髮	0.08	0.6			

九、增收水費之運用及配套

(一) 調價後收入估算及運用

因調幅及實施期程均在審議階段，故本府自來水處尚未編入 105 年度預算內，調價後之超預算盈餘部分將全數繳交市庫。

依照本次調幅預計水費收入增加 12.5 億元(未估算節水效果導致收入減少部分)，平均單價增加 2.64 元，預計從水源至用戶水龍頭服務再投資，以維持充足水量與優良水質，整體服務品質再提升：

支用項目	供水系統	水源保護 水庫維運	淨水系統	提撥災害 準備	用戶服務
投資金額	6.13 億元/年	2.94 億元/年	1.54 億元/年	1.37 億元/年	0.52 億元/年
每度增收水費投資	1.28 元/度	0.61 元/度	0.32 元/度	0.29 元/度	0.14 元/度
預期效益	<ul style="list-style-type: none"> →用戶 PVC 或 PB 水管換成 S316 不鏽鋼管 →漏水率降至 10%以下 →各分區雙線供水 →提升高地供水服務品質 	<ul style="list-style-type: none"> →增加水源保護 	<ul style="list-style-type: none"> →增加淨水能量 80 萬噸 →提升備載率至 50%以上 →強化淨水場應變操作系統 →提升原水高濁度加藥效能 	<ul style="list-style-type: none"> →災害與事故設施搶修及損失補償 	<ul style="list-style-type: none"> →大用戶智慧水表 →提供水質水量即時資訊服務 →水質水量異常警示即時簡訊通知

(二) 配套措施

1、評估裝設智慧水表

提供超大用戶即時用水數據，瞭解用水狀況並管理用水量，協助檢查或警示漏水，避免徒增水費。

2、提供節水服務

本府自來水處將委請專業團隊，分析用水量與耗水設備，協助用戶進行節水措施，節約水資源與水費。

3、旱災節水優惠方案

旱象來臨前，提供用戶節水優惠方案，鼓勵用戶節水，以延緩發佈限水措施，除降低缺水風險外，也讓用戶節省經費進行因應旱災的各項措施。

4、水質監測服務

本府自來水處將提供水質監測服務，讓用戶了解與確保用水品質，即時掌握水質狀況。

5、共用水栓分表計費

對於公共用水共用水栓部分，可申辦分設水栓計費。

6、大用戶節水輔導

輔導大用戶設置雨中水回收設施，促進水資源利用效率。

伍、結語

臺北市公車、計程車運價及自來水水價，已有一段時間未調整，期間物價一再上漲造成營運成本增加，另因環境變遷使得水資源取得成本及來源可靠性亦有所變化，故在此時檢討運價及水價合理化，實為刻不容緩之事，避免對公車、計程車營運及自來水事業發展造成衝擊及影響。臺北市政府對運價及水價調整，除要求各事業主管機關加強注意費率之合理性外，亦督促相關單位務必在調整後，服務水準亦應同步提升，以提供市民更優質的公共運輸設施環境及安全可靠之水資源。

議題二：五大案之後續處理

壹、前言

為實現「開放政府、全民參與、公開透明」之施政理念，本府於104年1月20日修訂原「臺北市政府廉政肅貪中心設置要點」，訂定「臺北市政府廉政透明委員會設置要點」，據以成立「臺北市政府廉政透明委員會」（下稱廉政透明委員會），遴聘委員總數半數以上的外聘專家學者及社會公正人士擔任委員，落實公民參與，藉由外界監督力量之引入，建構完善廉政機制，以實現公共利益最大價值。

104年1月29日召開廉政透明委員會第1次會議，就委員職權行使及運作模式進行討論，會中並針對外界矚目之五大案組成專案小組進行調查，包括三創案、新店機廠聯合開發案《美河市》、雙子星聯合開發案、松山文創園區及遠雄大巨蛋案。

經廉政透明委員會專案小組調查，五大案業於104年6月10日第5次會議提出結案報告，並依調查結果移送法務部及監察院，惟遠雄大巨蛋及美河市等2案移送法務部，經法務部以「非辦理具體訴訟權責機關」之理由退回，爰於104年7月24日第6次廉政透明委員會議討論後，議決由專案小組重新研究相關卷證並補強調查報告後再行研議，俾以妥善依法處理刑事不法或檢討行政違失。另松山文創園區、三創案等2案，業分別於104年6月16日及8月24日將全案調查報告移送監察院，至雙子星案本案市府同仁並未達嚴重疏失或刑事不法情事，尊重司法調查結果，予以結案。廉政透明委員會歷次會議及討論重點如下表：

歷次會議	開會日期	重要議程內容
第 1 次會議	104.01.29	成立五大案專案小組
第 2 次會議	104.02.05	修訂「臺北市府廉政透明委員會作業規定」相關規定
第 3 次會議	104.03.06	三創案、新店機廠聯開案(美河市)之初步調查報告提會討論
第 4 次會議	104.05.08	遠雄大巨蛋案、雙子星案之初步調查報告及後續調查方向提會討論
第 5 次會議	104.06.10	討論五大案結案報告及續處作為： (1) 遠雄大巨蛋及美河市案調查報告將全案移送法務部。 (2) 松山文創園區涉有重大行政違失，全案移送監察院、三創案約詢相關人員後併同調查報告全案送監察院。 (3) 雙子星案全案尊重司法調查結果，本案市府同仁並未達嚴重疏失或刑事不法情事。
第 6 次會議	104.07.24	(1) 遠雄大巨蛋及美河市案調查報告之後續處置：請專案小組重新研究相關卷證並補強調查報告，再行研議是否移送廉政署或地檢署偵辦。 (2) 三創案：請專案小組將前財政局局長李述德及邱大展參事回覆之內容及專案小組就該內容所回應之意見併入調查報告後，依原決議送監察院調查。
第 7 次會議	104.10.06	民國 104 年 9 月 25 日釋字第 732 號大法官解釋「捷運設施毗鄰地區土地徵收案」美河市土地徵收「違憲」案：俟後續大法官第二次釋憲後再研議後併入美河市調查報告。

貳、五大案基本資料

本府廉政透明委員會於104年1月29日第一次廉政透明委員會會議後，即日成立專案小組，針對「民間參與臺北資訊園區暨停車場興建及營運案」（下稱三創案）、「臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案」《美河市》（下稱新店機廠聯開案）、「臺灣桃園國際機場聯外捷運系統臺北車站特定專用區C1、D1(東半街廓)聯合開發區(捷)用地土地開發案」（下稱雙子星案）、「臺北市政府辦理民間參與投資松山菸廠文化園區興建營運移轉計畫案」（下稱松山文創園區）及「徵求民間參與興建暨營運臺北文化體育園區-大型室內體育館開發計畫案」（下稱遠雄大巨蛋案）等五大案之辦理過程重新檢視及調查。

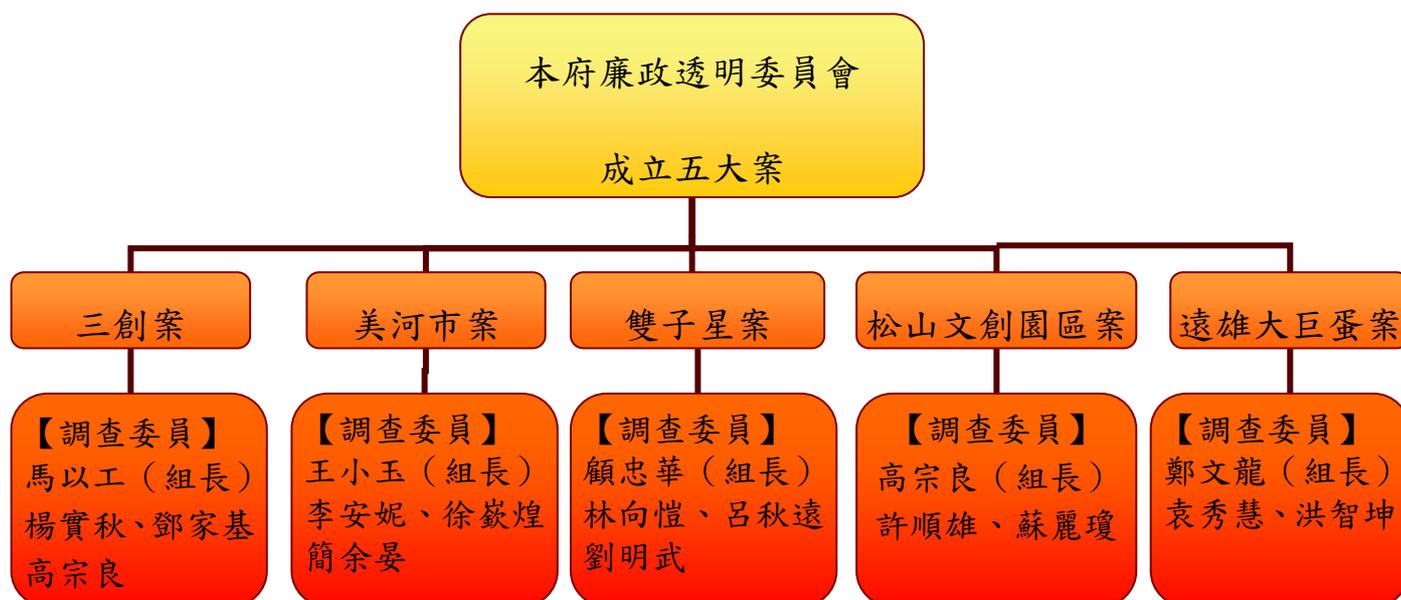
案名	開發型態	業主	決標金額	土地面積(m ²)	招標時公告現值
三創案	促參BOT	三創數位(股)公司	開發權利金：10億元 營運權利金：無	8,882.94	98年度： 14億7,456萬 8,040元
新店機廠 聯開案 《美河市》	捷運 聯合 開發	日勝生活 科技(股) 公司	簽約金額(預估投資總 金額)： 196億4,546萬元	92,503.40	88年度： 39億4,387萬 4,997元
雙子星案	捷運 聯合 開發	—	本府103.10.14宣布結 束第5次招標作業，目 前尚未徵得投資人	31,583	100年度： 21億9,289萬 2,100元
松山文創 園區	促參 BOT	臺北文創 開發(股) 公司	開發權利金：13億元 營運權利金：依營業 總收入0.5%計收(註1)	12,000	96年度： 17億4,000萬元
遠雄大巨 蛋案	促參 BOT	遠雄巨蛋 企業(股) 公司	開發權利金：0 營運權利金：無	102,585	95年度(註2)： 155億4,322萬 7,000元

註1：另經二次增補協議，詳如第41~44頁。

註2：因本案地號經合併再分割，故僅提供簽約年度公告現值。

參、廉政透明委員會專案小組調查結果及後續處理情形

有關廉政透明委員會立案調查五大案之調查結果及後續處理情形（詳參附表），分述如下：



一、三創案

（一）調查結果

專案小組於 104 年 6 月 10 日廉政透明委員會第 5 次會議提出結案報告。摘述重點如下：

1、專案小組調查結果及建議事項

- (1) 財政局與三創公司研商後續處理措施，請提廉政透明委員會備查。
- (2) 郝前市長龍斌暨李前秘書長述德捨棄主辦單位財政局規劃之設定地上權，致權利金不敷土地取得成本，影響市庫及市民權益甚鉅，因渠等均已離開市

府職位是否移送監察院調查、懲戒。

(3)目前臺北市府各局處仍在規劃、籌備或待招標之促參法 BOT 案均應通盤檢討。

2、案經廉政透明委員會討論，決議如下：

(1)請財政局確認本案土地撥用目的及釐清開發方式(設定地上權或 BOT)是否有被限制或明文禁止。

(2)請協查幕僚(政風處)約詢李述德「財政局當初建議本案設定地上權，為何裁示採取 BOT 方式?」另詢問邱大展「為何設定 10 億元上限的權利金?」。訪詢結果若未有重大變動，將併調查報告全案送監察院。

(二)後續處理情形

1、本案相關疑義於 104 年 6 月 14 日訪詢邱大展(現任本府參事)及李述德於 104 年 6 月 29 日提出書面說明。

2、上開說明於 104 年 7 月 24 日廉政透明委員會第 6 次會議提會討論後，決議由專案小組重新整理調查報告，並將李、邱二員回復之內容及專案小組就該內容所回應之意見併入調查報告後依原決議移送監察院調查。

3、本案後續業依廉政透明委員會第 6 次會議決議，於 104 年 8 月 24 日將全案調查報告併同李述德、邱大展說明內容移送監察院。

4、本案調查報告已公開於廉政透明委員會網站文件公開專區。

二、新店機廠聯開案《美河市》

(一)調查結果

專案小組於 104 年 6 月 10 日廉政透明委員會第 5 次會議提出結案報告，摘述重點如下：

1、調查結果及建議事項

- (1)建議應儘速檢視所有聯開案，有無類此自創土地估價情事，並建議捷運局儘速修訂「臺北都會區大眾捷運系統市有土地參與聯合開發權益分配注意事項」，聯開處應儘速請估價師公會協助調整。
- (2)建議捷運局評估現行法令的三種鑑價方法「分配法」、「抽取法」、「剩餘法」是否可行，建請捷運局評估之。未來土地估價也應符合不動產估價技術規則第 14 條：至少應採兩種以上估價方式。
- (3)未來重大開發案或 BOT 案，所有相關文件都應「線上同步」揭露，即便洽談中暫時列為機密案件，之後也應予公開，每一步驟流程都應透明。
- (4)捷運局自創估價技術規則，建請檢調啟動調查，應負責任之相關行政人員及決策者均應負法律責任，包括前聯開處處長高嘉濃、副市長林崇一、前市長郝龍斌等人。
- (5)美河市消防通道實地勘察，消防通道全被堵死，有明顯消防問題，美河市消防事屬新北市政府權責，建議移請新北市政府相關權責單位續處。

2、案經廉政透明委員會討論，決議如下：

(1)有關消防疑義移請新北市政府妥處。

(2)專案小組要求捷運局提供之會議錄音檔，該局 104 年 6 月 5 日函復僅有會議紀錄，並無錄音資料。請確認是否有規定會議皆需錄音，進而決定是否需懲處相關人員。

(3)全案移送法務部，建議事項移請捷運局參考改進。

(二)後續處理情形

本案依 104 年 6 月 10 日第 5 次廉政透明委員會議結論，由本府於 104 年 6 月 18 日函送法務部依法調查究責，惟該部 104 年 6 月 24 日檢還相關卷資退回，理由略以：「依法務部組織法規定，本部職掌為法務部行政事務，並無辦理具體訴訟案件及追究該部暨所屬機關以外人員行政責任之權責。貴府就旨揭案件若認有涉嫌犯罪者而要提出告發，依法應向檢察官或司法警察官為之，請逕向有偵查權限之機關提出，若認有應負行政責任者，請逕依相關規定辦理，本部均無受理權限」。為求妥善慎重，針對旨揭調查報告後續處置方式，重新提報廉政透明委員會討論議決。

復於 104 年 7 月 24 日第 6 次廉政透明委員會議提報後續處置作為，相關決議暨後續處理情形如下：

1、由專案小組重新研究相關卷證並補強調查報告，再行研議是否移送廉政署或地檢署偵辦。

2、土地鑑價意見具參考價值，可作為捷運局爾後鑑價之參考。本案於 104 年 6 月 22 日將相關建議事項移請

捷運局參考改進。

- 3、消防疑義部分於 104 年 6 月 22 日移請新北市政府妥處，新北市政府權管機關回復結果，經比對使用執照，系爭斜樑與竣工圖說尚符，且就消防車輛通行部分並無法令規範亦無違法之情事。爰依會議決議將本案調查報告及新北市政府回復「尚符規定，無違法情事」之資料公開於廉政透明委員會網站文件公開專區。

三、雙子星案

(一)調查結果

專案小組於 104 年 6 月 10 日廉政透明委員會第 5 次會議提出結案報告。摘述重點如下：

1、調查結果及建議事項

- (1)重大公共工程決策，不宜夾帶任何政黨私利，杜絕藉由政府公權力圖利特定政黨之利益(如為所擁有之「黨產」增值)，應先有開放之透明審議機制，以確立政府決策符合真正公共利益。
- (2)建議切割開發，或縮小開發範圍，避免投標廠商望之卻步，且一再流標。
- (3)妥善計算本件投資報酬率，如能提高誘因，對於投標者需積壓鉅額資金於本開發案中之不利因素，方有抵銷之可能。
- (4)未來繼續本開發案時，應要求投標者覓得適當之金融機構作為聯合開發者，並請求其提供完整計畫及相關擔保。

(5)投標廠商之「信用」應為最優先考慮項目，故相關「徵信作業」尤須設計完備，不僅對於公司過往之品牌聲譽、資金財務條件、永續經營能力等等皆應列入徵信範圍，更應增列實地考察之預算。

2、本案調查結論，略以：「全案尊重司法調查結果，本案市府同仁並未達嚴重疏失或刑事不法情事。本案雖查無刑事不法，但本府未來徵信過程應更加注意。」案經專案小組於第 5 次廉政透明委員會議提出結案報告，決議予以結案。

(二)後續處理情形

本案調查報告公開於廉政透明委員會網站文件公開專區。

四、松山文創園區案

(一)調查結果

專案小組於 104 年 6 月 10 日廉政透明委員會第 5 次會議提出結案報告。摘述重點如下：

1、調查結果及建議事項

(1)應與臺北文創公司重開談判爭取市府合理權益。

(2)建立每年定期政策目標績效檢討機制。

(3)建議應予以糾正部分，包括：開發權利金及營運權利金低估、土地租金收入之約定條件、捐助文創基金會管理機制、文創回饋金提撥合約、政策執行績效探討等。

(4)本案應函送監察院調查，前副市長林崇一、前文化

局長李永萍負有行政責任。

2、本案調查結論，略以：「權利金變動由 15 億調整 12 億，忽略土地可租用面積提高，此部分未盡合理，另主體事業和附屬事業比例不合理等疑義，前開變動未經過甄審會審查程序，涉有重大行政違失。」案經專案小組於第 5 次廉政透明委員會議提出結案報告，決議將全案移送監察院。

(二)後續處理情形

本案依廉政透明委員會第 5 次會議決議，於 104 年 6 月 16 日將全案函送監察院，該院並於 9 月 18 日函復已派委員調查；另調查報告業公開於廉政透明委員會網站專區。

五、遠雄大巨蛋案

(一)調查結果

專案小組於 104 年 6 月 10 日廉政透明委員會第 5 次會議提出調查進度報告。摘述重點如下：

1、調查結果及建議事項

- (1)由專案小組訪談相關當事人，以補強程序，建議將全案簽陳市長核定，以本府名義送法務部偵辦。
- (2)研議函發工程會本案甄審委員是否繼續列名審議委員、前市長馬英九涉嫌圖利遠雄之相關責任、公共建設適用促參法 BOT 之必要性/BOT 案之公開透明/重要市政議題應有聽證會或市民公投等建議事項，由政風處函發相關權責機關辦理。

(3)本府法務局就本案涉不當取得合約，依法解約之妥適性進行研議；另無論是否解約，皆請權責機關辦理聽證會。

2、案經廉政透明委員會討論，會議決議如下：

(1)李述德書面陳述意見與錄音帶客觀事實不合，併同調查報告將全案移送法務部。

(2)本案是否涉有不法取得合約而構成解約要件，已形成一個討論議題，請法務局於下次會議提出相關報告。

(3)是否辦理聽證會或說明會讓公民參與，請體育局參考辦理。

(二)後續處理情形

本案依104年6月10日第5次廉政透明委員會會議結論，由本府於104年6月18日函送法務部依法調查究責。惟法務部復於104年6月24日以「非辦理具體訴訟權責機關」之理由，檢還本案相關卷資，退回理由略以：「依法務部組織法規定，本部職掌為法務部行政事務，並無辦理具體訴訟案件及追究該部暨所屬機關以外人員行政責任之權責。貴府就旨揭案件若認有涉嫌犯罪者而要提出告發，依法應向檢察官或司法警察官為之，請逕向有偵查權限之機關提出，若認有應負行政責任者，請逕依相關規定辦理，本部均無受理權限」。為求妥善慎重，針對旨揭調查報告後續處置方式，重新提報廉政透明委員會討論議決。

復於104年7月24日第6次廉政透明委員會會議提報後續處置作為，相關決議暨後續處理情形如下：

- 1、由專案小組重新研究相關卷證並補強調查報告，再行研議是否移送廉政署或地檢署偵辦。
- 2、由專案小組持續研議有關本府運用公民參與方式處理大巨蛋案後續事宜。
- 3、將本案調查報告公開於廉政透明委員會網站文件公開專區。

廉政透明委員會針對五大案調查結果之後續處理情形一覽表

五大案	廉政透明委員會後續處理方式
三創案	104年7月24日第6次會議討論，決議將李述德、邱大展回復內容及專案小組就該內容所回應之意見併入調查報告移監察院，全案業於104年8月24日移送監察院。
新店機廠聯開案 《美河市》	法務部104年6月24日以「非辦理具體訴訟權責機關」為由檢還相關卷資。復經104年7月24日第6次會議討論，議決由專案小組重新研究相關卷證並補強調查報告後再行研議，俾以妥善依法處理刑事不法或檢討行政違失。
雙子星案	經104年6月10日第5次會議討論，決議尊重原司法調查判決，未發現同仁有嚴重疏失及不法情事，予以結案。
松山文創園區	104年6月10日第5次會議審議通過，全案業於104年6月16日移送監察院。
遠雄大巨蛋	法務部104年6月24日以「非辦理具體訴訟權責機關」為由檢還相關卷資。復經104年7月24日第6次會議討論，議決由專案小組重新研究相關卷證並補強調查報告後再行研議，俾以妥善依法處理刑事不法或檢討行政違失。

肆、後續業務執行現況及具體作法

本府對於五大案後續業務執行現況及具體作法，分述如下：

一、三創案

本案基地(中正區成功段一小段國有土地14筆)面積逾8,000平方公尺，原屬國有財產局經營，本府前於95年3月報經行政院核定，以興建停車場為公用事業目的有償撥用。經本府評估後，96年4月核定採促參BOT方式辦理，由民間機構投資興建及營運，公共建設主體為停車場，另本府為促進資訊產業發展，將該基地劃設為資訊產業專區，民間機構除經營前開停車場外，並須依都市計畫規定，提供至少二分之一樓地板面積供資訊相關策略性產業使用，期望能與光華數位新天地、八德商圈透過相互結合、落實區域資源整合。本案後續業務執行現況及具體做法，說明如次：

(一)人行空橋正式開放使用

臺北資訊園區BOT案銜接光華數位新天地之人行空橋，三創公司已於104年8月12日取得空橋使用執照，並已開放使用通行。

(二)樓層用途變更，提升財務營運績效

依本府核定投資執行計畫書內容，該大樓8-9樓原規劃作為研發及孵育辦公室、12樓作為景觀餐廳，三創公司分別變更用途作為子親書店、主題餐廳、多功能展演廳使用，相關樓層變更之財務差異分析資料(財務差異報告書)，本府業請不動產估價師協助審查，經現金流量試算分析，樓層用途變更後，46年營運期平均每年財務差異為269萬9,000元，上開財務差異報告書於104年

10月12日經本府審查通過，並准予核備104年度營運計畫書，於符合都市計畫土地使用管制下，本府已同意變更上開樓層用途。至前開財務差異之處理，則以雙方簽訂合作協議書及本府推派人選擔任三創育成基金會董事替代之，以利本市青創政策推動，及促成大八德商圈共榮之發展。另爾後本府將於每年營運績效評估時，一併考評三創公司合作協議內容執行情形。

(三)LED廣告看板設置要求限制亮度

三創公司目前申請LED廣告看板雜項執照中，須取得執照後才可正式播放。另本府環境保護局於104年1月7日邀集工研院、三創公司及本府財政局進行會勘，輝度測量尚符合國際標準。經協商後三創公司同意取得雜項執照後，自晚間19時以後LED廣告播放將控制於最低階的輝度，以降低對鄰近住戶的干擾。

(四)建築外牆光條提報都市設計審議委員會審查

針對三創數位資訊園區LED外牆核定爭議，三創公司依104年8月20日都市設計審議委員會第427次委員會議審查意見，於104年9月30日提送修正報告書及補充說明等資料過府，本府都市發展局於104年10月8日審查核定。

(五)簽訂合作協議書，達成雙方共識

本府專案小組與三創公司就多功能場館使用、育成中心座位及活動場次、商圈發展及創業育成政策等部分，簽訂合作協議書，雙方達成初步共識如下：

- 1、三創生活園區多功能場館之使用：為達成推動臺北市資通訊、物聯網、文化創意、影視音樂等相關產業之

育成發展、人才培育、創新交流及促成地區商圈等目的，三創公司同意無償提供三創生活園區 5 樓及 12 樓之文創資訊、影音、育成及展售多功能場館，在 1,800 萬元之使用額度範圍內(依牌價)，供本府使用，惟每年之使用額度不得超過 600 萬元。

- 2、育成中心座位及活動場次之使用：為共同舉辦並推廣創新育成之相關活動，三創公司同意提供位於三創園區 10、11 樓三創育成基金會之自由座月票 200 張、及舉辦創新育成演講活動 500 小時供本府或本府遴薦符合本協議合作目的之個人或團體使用，每年自由座月票之使用不得超過 60 張、創新育成演講活動不得超過 200 小時。
- 3、商圈發展：三創公司表示願意承擔責任，積極主動協調商圈及周邊夥伴，共組商圈發展聯盟，盡可能提供人力、物力及財力等支援協助聯盟的成立，並同意投入至少 500 萬元之預算，持續進行以大八德文創及資訊商圈為對象的共榮行銷。
- 4、創業育成：有關協助本市青年創業政策部分，三創公司表示，未來育成基金會將積極配合市府政策，扶植青年創業團隊，目前規劃的運作方式包含舉辦創業競賽、提供學生或青年創業團體參加國際性創業活動及創業競賽之名額、舉辦創業課程、舉辦創業演講或論壇等四大方向進行。

(六)凝聚共識，強化履約管理

本府產業發展局邀集華山文創園區、八德商圈、光華數位新天地及三創公司代表等，進行溝通討論，並達

成籌組共同聯盟之共識，以藉由聯盟成員各方之力量與合作，凝聚地方發展共識，進行各項交流及發展事務之推動。另本府將持續邀集三創公司召開例行性履約管理會議，以加強履約管理。

二、新店機廠聯開案《美河市》

本開發案於 96 年間辦理鑑價及權益分配作業，本府並於 97 年 1 月 9 日核定權益分配比例為 30.75%(地主)：69.25%(投資人)在案，惟監察院於 101 年 12 月 11 日針對本聯合開發建物分配機制及人工地盤與權益分配過程核有諸多違失，對本府提起糾正。另本案於 102 年底經檢調進行刑事案件偵查，臺北地檢署於 103 年 4 月 24 日將兩位已離職及退休人員依貪污治罪條例起訴。

本府積極與投資人日勝生活科技股份有限公司(下稱日勝生公司)進行協商程序，聘請專業律師協助有關本案權益分配爭議之仲裁聲請，同時針對建造成本及土地重新辦理鑑價，據以作為答辯攻防利基，俾以保障本府及市民最大權益。本案後續業務執行現況及具體做法，說明如次：

(一)要求投資人提供差額擔保，並協議重新辦理鑑價作業

1、本府 102 年 7 月 17 日由捷運局與日勝生公司就重新鑑價與權益分配作業達成協議，先由該公司董事長出具面額為 35.3 億元本票，後續兆豐國際商業銀行核准投資人 35.3 億元履約保證額度併出具該行連帶保證書(自 102 年 11 月 25 日起生效，逐年展延)，以作為後續權益分配比例重訂後之差額找補作擔保。

2、103年10月8日，本開發案權益分配重新評估作業經府級權益分配審議委員會第5次會議審議通過。復於103年11月20日，本府核定本開發案權益主張之核算方式，確認本府權益追償主張之金額「至少」為76億9,855萬3,640元，並於103年12月3日向日勝生公司要求補足連帶保證金差額，日勝生公司已於103年12月12日補足。

(二)權益分配爭議仲裁案之辦理進度

- 1、日勝生公司於103年6月18日未經本府同意逕向中華民國仲裁協會，提請本案權益分配爭議之仲裁聲請，爰本府於103年9月4日擇定理慈國際科技法律事務所及安永圓方國際法律事務所作為本仲裁案委託律師事務所，並以理慈法律事務所作為本仲裁案代理人之領銜法律事務所。
- 2、本仲裁庭原於103年12月19日、104年2月9日及104年3月26日進行3次仲裁詢問會，因本府與日勝生公司就仲裁庭組成方式之立場迥異，故仲裁庭於第3次詢問會議當庭裁示，由本府與日勝生公司雙方各自向地方法院聲請仲裁人與主任仲裁人迴避請求事宜，故本府與日勝生公司分別就仲裁人鄭冠宇與主任仲裁人羅明通具狀向臺灣臺北地方法院聲請迴避，其中主任仲裁人羅明通迴避聲請已於104年5月27日經法院裁定駁回，而仲裁人鄭冠宇104年8月14日經法院裁定應予迴避。
- 3、日勝生公司旋即於104年9月9日向仲裁庭陳報補充選定吳光陸擔任仲裁人，而仲裁庭已於104年10月1日召開第4次詢問會，並預計於104年11月3日

召開第 5 次詢問會。

(三)積極與投資人進行協議會議

本府及日勝生公司除於前述仲裁庭上持續攻防外，本府亦與日勝生公司於 104 年 4 月 7 日、104 年 4 月 21 日、104 年 4 月 30 日、104 年 7 月 23 日、104 年 8 月 24 日及 104 年 9 月 18 日召開「新店機廠（美河市）權益分配協議會議」，俾雙方求得合理之解決方式，以保障本府及市民應有權益。

(四)大法官釋憲之後續處理情形

有關新店機廠及萬隆站原土地所有人申請釋憲，104 年 9 月 25 日大法官會議釋字第 732 號解釋針對法條有關捷運聯開之毗鄰地部分協議不成以徵收方式取得，應自本解釋公布之日起不予適用，並非針對個案解釋，且新店機廠用地全為依當時法令規定劃為捷運系統用地，並無毗鄰地。因釋憲文係針對捷運毗鄰地區土地徵收案違憲，地主如依釋憲內容申請再審，本府未來將依訴訟結果辦理。

(五)未來聯開案權益分配改採「改良式超額盈餘分配」

有關廉政透明委員會調查報告針對本府辦理鑑價及權益分配作業，指出「自創土地估價方式」、「權配須知對土地鑑價方式之敘述仍不明確」及「重大開發案相關文件應線上同步揭露」等幾項缺失及建議，本府已徵詢社團法人臺北市不動產估價師公會、社團法人新北市不動產估價師公會及中華民國不動產估價師公會全國聯合會等專業意見，於 103 年 9 月 25 日頒訂「臺北市臺北都會區大眾捷運系統市有土地參與土地開發權益分配須

知」，作為現行已簽訂投資契約書之土地開發案權益分配評估之作業依據。

針對尚未簽訂投資契約書之新辦土地開發案，另經本府 104 年 5 月 24 日邀集產官學界召開「捷運土地開發制度研討會」，並於研討會中公布新版權益評估新制「改良式超額盈餘分配」，且於 104 年 7 月 2 日於本府捷運工程局邀集投資建商召開研商會議，予以彙整吸納業界之回饋意見，並於 104 年 7 月 7 日核定 SOP 公告於網站，未來將以「改良式超額盈餘分配」新制為主軸，重新制訂相關規範，以作為後續捷運用地土地開發案其權益評估、協商暨分配之依據。

三、雙子星案

本案自 95 年起辦理五次徵求投資人作業，惟尚未徵得廠商投資興建。於第 5 次徵求投資人作業，因第一順位投資申請人(太極雙星團隊)未能如期繳交履約保證金、第二順位投資申請人(中工團隊)未能依本府審定條件完成應辦理事項，故本府已於 103 年 10 月 14 日宣布結束第 5 次招標作業。本案後續業務執行現況及具體做法，說明如次：

(一)辦理保證金沒收及退款作業

前述第 5 次徵求投資人作業，目前第一順位投資申請團隊之保證金，已由本府依甄選須知規定予以沒收，第二順位投資申請團隊對本府提出之假處分及抗告案已遭法院駁回，惟尚有兩件行政訴訟案進行中，故仍未領回保證金，第三順位投資申請團隊(雙子星)之保證金，則已於 104 年 4 月 29 日領回。

(二)後續作業方向及辦理時程

- 1、本案後續將由本府相關局處共同成立推動小組，朝公開透明方向辦理本基地之整體規劃或招商相關事宜。至於採行何種開發方式對臺北市最有利，包含開發量體、規劃內容及預估時程等，尚待整體評估，另本案將併入西區門戶計畫整體檢討，並俟西區門戶計畫更具體時一併討論。
- 2、西區門戶計畫目前由本府都市發展局主政，與本案有關之「西區門戶地區整體發展先期規劃及設計技術服務委託案」，業於104年9月2日公告決標，委託辦理期限至105年8月31日，另「西區門戶地區民間參與公共建設可行性評估及招商作業專業服務委託案」，則於104年9月1日公告辦理第2次招標作業，惟至投標截止日(104年10月1日)無人投標，將重新檢討後再行辦理招標作業。
- 3、本府為使本開發案重新展開之相關作業能順利進行，故就後續之招標策略及程序尚須審慎評估，同時針對近期捷運土地開發案執行所面臨的問題，通案訂定捷運土地開發投資甄選暨權益分配標準作業程序，期使未來尚未甄得投資人之土地開發基地，能公平合理達成政府、地主、投資人多贏局面。

四、松山文創園區

本 BOT 案公共建設位址為臺北市逸仙段 2 小段 350 地號土地，本基地面積約 1.2 公頃，建築物為地下 4 層地上 14 層。本計畫案之興建營運期間，自簽訂興建營運

移轉契約之翌日起算，分為興建期及營運期，共計 50 年。
。本案後續業務執行現況及具體做法，說明如次：

(一)興建營運規範

1、公共建設內容

主體事業文化創意產業區及周邊資源區之空間量體應至少占總容積樓地板面積 65%。附屬事業附屬事業區之空間量體至多不超過總容積樓地板面積 35%。

2、權利金

(1)開發權利金：總額新臺幣 13 億元，分兩階段繳交。
。第一階段乙方應於簽訂本契約之翌日起 30 日內，繳交開發權利金總額之 10%予甲方；第二階段乙方應於簽訂本契約第 5 年起，分 16 期(每期 1 年)，於每期開始之 1 個月內，平均繳交開發權利金總額 90%予甲方(即每期繳交開發權利金總額 5.625%)。乙方依第 2.3 條約定申請展延興建期限，並經甲方同意者，前述開發權利金第二階段第 1 期之繳交期限，亦一併配合展延，惟展延期間以 1 年為限。

(2)營運權利金：營運期間每年依營業總收入 0.5%。

3、土地租金

每年土地租金應繳金額，依「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」、「臺北市獎勵民間投資自治條例」及「臺北市促進民間機構參與重大公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例」等規定，租金計算方式如下：

(1)興建期間：按該土地依法應繳納之地價稅及其他費用計收租金。

(2)營運期間：依當年公告地價之 5%計算，並以 60%計收租金。

(二)營運現況

本 BOT 案(臺北文創大樓)於 98 年 1 月 15 日簽約開始興建，102 年 5 月 15 日完工啟用，102 年 8 月 15 日商場開幕，103 年 12 月 1 日旅館開幕。臺北文創大樓量體空間使用包括四大部分，包括展演空間、商場空間、辦公室空間及旅館空間。空間使用如下：

- 1、展演空間：地下 2 樓，由誠品公司承租經營。
- 2、商場空間：地下 2 樓~地上 3 樓，目前由誠品生活公司承租經營。
- 3、辦公室空間：4~13 樓，分別承租予中小型文創業業者。
- 4、旅館空間：東側塔樓 1~14 樓，目前由臺北文創公司委託誠品旅館事業股份有限公司經營。

(三)契約第一次調整

本府於 103 年 11 月 5 日與臺北文創開發股份有限公司簽訂「第一次增補協議書」及與誠品旅館事業股份有限公司簽訂「文創回饋金提撥契約」，內容如下：

1、第一次增補協議書

- (1)旅館業務之營運權利金於外加營業稅前，最低不得低於投資執行計畫書第五章以每坪月租金新臺幣

2,500 元與旅館營運面積 5,273 坪所計算得出之營運權利金 790,950 元。

- (2)「營運績效評鑑委員會」全部 9 名營運績效評鑑委員，自 103 年度營運績效評鑑起，均由甲方遴選。
- (3)開始營運當年及營運期間每年捐助基金會 500 萬元，仍續予維持。
- (4)乙方依據原契約繳交甲方之開發權利金、營運權利金、捐贈、回饋金、土地租金等金額，如涉有需繳交營業稅等事宜，一律營業稅採外加方式繳交。

2、文創回饋金提撥契約

文創回饋金計算方式，如下：自本計畫案附屬事業旅館開始營運後次年度起，乙方於受託管理契約期間內（包括續約），每年 6 月 30 日前提撥前一年度文創回饋金予甲方，金額計算方式如下：

- (1)展演、商場及辦公室空間部分，第一年民國 103 年為新臺幣（下同）34.375 萬元，第 2-6 年為每年 330 萬元，第 7 年起每 5 年調高 30 萬元。
- (2)依附屬事業旅館每年營業收入 0.6%比例計算金額。

(四)契約第二次調整

- 1、104 年度本府已組成本 BOT 案專案小組，針對外界關注之文創產業進駐調整及權利金問題與臺北文創公司進行協商。本府與臺北文創開發股份有限公司於 104 年 6 月 16 日簽訂備忘錄，雙方並於 104 年 9 月 10 日完成簽訂第二次增補協議書，內容摘要如下：

- (1)辦公室部分：台灣大哥大股份有限公司於 104 年 9 月 16 日遷出臺北文創大樓 8 樓及 9 樓西側樓層。
 - (2)發票及營運權利金：商場及展演空間開立第三方發票，以該第三方之營業收入 0.5%計算營運權利金繳交予市府。
 - (3)旅館及營運權利金：旅館營業收入計入營業總收入，以 0.5%計算營運權利金繳交予市府，且住房率不及 6 成時，營業收入亦以住房率 6 成計算。
 - (4)超額利潤：年度稅後淨利超過市府核定之投資執行計畫書同年度預估稅後淨利時，超額部分之 50%繳交予市府。
- 2、臺北文創開發股份有限公司自 105 年起，依本增補協議開始支付前一年度之商場、展演、旅館營運權利金。
 - 3、本增補協議為原契約、第一次增補協議書之一部分，其效力優於原契約、第一次增補協議書之約定。

(五)外界關注議題及因應策略

- 1、截至 104 年 9 月 30 日止，臺北文創開發股份有限公司已繳交之開發權利金、營運權利金、土地租金及誠品旅館事業股份有限公司之文創回饋金，計新臺幣 4.38 億元。
- 2、臺灣大哥大股份有限公司業依 104 年 6 月 16 日簽訂之備忘錄，於 3 個月內遷出臺北文創大樓，本府文化局並已於 9 月 15 日派員確認已搬遷完畢。
- 3、有關松山菸廠文化園區 BOT 計畫案，本於政府資訊公

開透明原則，本 BOT 案 96-103 年公文已於本府文化局官網上網公告。

4、爭取市府權益，後續將依 BOT 契約及二次增補協議書內容，具體要求臺北文創公司落實執行，以扶植本市文創產業發展與維護市府及市民之權益。

五、遠雄大巨蛋案

面對大巨蛋諸多爭議，本府運用各種管道積極處理，期能達成「安全巨蛋、古蹟長存、捷運無礙、永續經營」的終極目標，將以「行政管制、契約管理」為手段，尋求市民、市府及廠商的最大公約數。本府每週召開大巨蛋專案會議，隨時掌握最新動態，並統整相關局處應對策略，唯有大巨蛋公安取得最大保障，才能確保本府契約最大權益。本案後續業務執行現況及具體做法，說明如次：

(一)成立「大巨蛋安全體檢專案小組」，並將建造執照變更圖說納入安全體檢七項基準

104 年 2 月間，本府邀請國內外專家學者組成「大巨蛋安全體檢專案小組」，對大巨蛋園區予以安全體檢，並於 104 年 4 月 16 日公布體檢結果，以嚴謹、務實之標準，重新檢驗大巨蛋之設計，具體提出七項安全基準。本府於 104 年 6 月 13 日舉辦「大巨蛋園區防災避難安全研討會」，經遠雄集團及其設計團隊、護樹聯盟、地方居民、專業者等各界人士齊聚，理性溝通研討，也藉由網路即時轉播，讓更多市民參與論證，並進一步了解大巨蛋安全議題。

遠雄巨蛋公司未按核准建造執照圖施工部分，無法採用建築技術規則，已向內政部營建署申請採用建築物防火避難性能設計，並經營建署同意轉請臺灣建築中心審查。本府已向臺灣建築中心聲明，本次審查臺北體育園區建築物防火避難性能設計，應將本府大巨蛋安全體檢小組提出安全基準作為設計基準。本府都市發展局經全程參與審查，以維廣大民眾權益及安全。

本府大巨蛋安全體檢小組提出安全基準彙整表

項次	安全基準內容
1.	安全避難原則，以8分鐘內全員離開觀眾席至室內疏散空間（Concourse），並須於15分鐘內達成全館人員避難至戶外避難空間為設計基準（日本所有巨蛋皆採納此一標準）。
2.	逃生避難模擬之人員步行速度以1.2m/s計算。
3.	逃生避難模擬需按實際有擺設座椅，未關閉樓梯、出口進行模擬。
4.	室內疏散空間（Concourse）應為合理之安全空間，開發單位之疏散空間與觀眾席並無防火區劃有安全疑慮，應有30分鐘以上耐燃性能之其他構造或設備。
5.	戶外疏散空間（reservoir areas）之面積計算應扣除植栽、樓梯踏步、消防車動線等空間、救災水車等面積，且不得包括上方有樓板之封閉式下沉廣場；且消防車運作空間寬度以8公尺計算。
6.	戶外疏散空間密度以可移動之3人/m ² 為檢視基準。（若疏散空間密度4人/m ² ，則人之移動為零，不符實際情況。）
7.	地下停車空間安全梯之步行距離法規雖無規定，並非表示安全。本小組以達到安全條件為前提，地下停車空間參酌日本大阪巨蛋案例，地下停車空間步行距離最遠不超過60公尺。

(二)更換 2017 世界大學運動會開閉幕典禮場地

104 年 7 月 14 日本府於 2015 光州世界大學運動會拜會國際大學體育總會(FISU)會長 Claude-Louis Gallien、秘書長 Eric Saintrond，雙方確認 2017 臺北世界大學運動會主場館的改變，並送交正式官方同意書予本府，確定 2017 臺北世界大學運動會開閉幕場地，移至臺北田徑場。

(三)確保捷運板南線隧道安全

外界關切大巨蛋工程對捷運板南線設施之影響，依大巨蛋建造執照附註事項規定，開挖地下層期間，遠雄巨蛋公司須定期提供監測紀錄予臺北捷運公司及捷運工程局。捷運工程局自 104 年 4 月 24 日起，成立監督小組，成員包含該局設計、施工及工務管理單位共 5 人，不定時勘查大巨蛋地下層結構開挖及施工情形，以確保捷運板南線營運安全。104 年 8 月 15 日大巨蛋工程的地下層結構最下層樓版（BS 版）全部施作完成，自 104 年 5 月 11 日至 8 月 16 日止，捷運工程局連續 3 個月監測結果，監測數據未再有明顯變動，顯示大巨蛋與板南線間土體及板南線隧道已趨於穩定。

(四)大巨蛋工程施工損害松菸古蹟究責

本府文化局針對大巨蛋工程損害松菸古蹟情形，已提出相關刑事、民事訴訟，包含損壞古蹟責任、鍋爐房營業損失、製菸工廠損失等。另本市文化資產審議委員會審查遠雄巨蛋公司提出修繕計畫中，將依據古蹟受損情形，督導遠雄巨蛋公司恢復古蹟樣貌，並列入大巨蛋建造執照列管事項，未完成修繕前，本市建築管理工程

處不予核發使用執照。

(五)環境影響評估管制

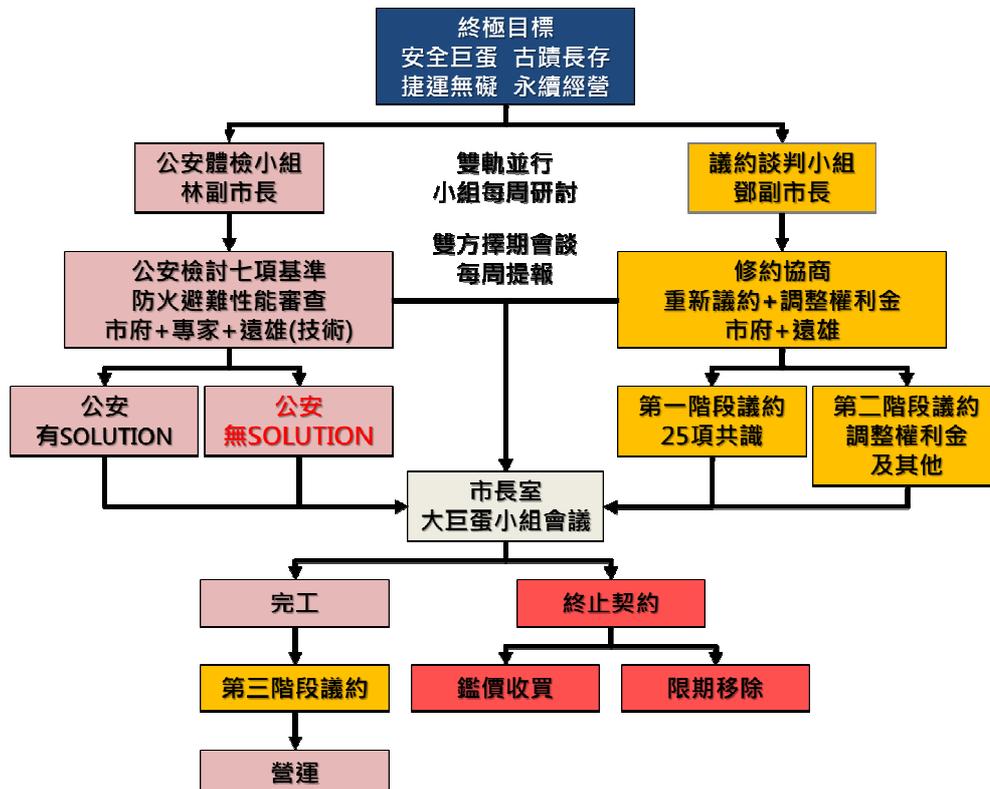
本府環境保護局針對大巨蛋工程監測紀錄已達行動值，認定遠雄巨蛋公司違反環境影響評估報告承諾事項，提請本府環境影響評估審查委員會 104 年 5 月 26 日審議大巨蛋工程損害松菸古蹟因應對策，要求遠雄巨蛋公司應即確保松菸古蹟安全，並提出改善計畫送請本市文化資產審議委員會審查。另本府環境影響評估審查委員會 104 年 6 月 16 日審議大巨蛋防災避難安全疑慮因應對策，要求遠雄巨蛋公司應依據本府大巨蛋安全體檢專案小組所提七項安全基準，重新檢核大巨蛋防災避難設計內容，送請委員會審查。

(六)主要構造未按核准建造執照圖施工部分應補辦變更設計

本府都市發展局 104 年 5 月 14 日勘驗大巨蛋工程，發現主要構造未按核准建造執照圖施工項目達 79 項，於 5 月 20 日勒令停工。惟考量大巨蛋地下層結構未完成前，影響捷運板南線隧道及松菸古蹟之安全，承造人臺灣大林組營造與遠雄營造聯合承攬提出「遠雄大巨蛋工程」先行報備施工項目，故本府都市發展局於 5 月 22 日召開專案審查會議，同意臨捷運側大底及蛋體中央區部分，得依會議結論立即進場施工。復於 104 年 8 月 15 日臺灣大林組營造與遠雄營造聯合承攬完成大巨蛋全部 BS 版。後續遠雄巨蛋公司通過大巨蛋建築物防火避難性能設計評定書變更設計，仍應依序申請都審及建造執照等變更程序，始得全面復工。

(七)興建營運契約管理

遠雄巨蛋公司未於 103 年 12 月 28 日取得大巨蛋使用執照，係屬大巨蛋興建營運契約重大違約，本府於 104 年 3 月 13 日函告遠雄巨蛋公司，限期 3 個月內改善，但截至 104 年 6 月 16 日止，遠雄巨蛋公司仍未改善。本府 104 年 6 月 26 日邀集大巨蛋融資銀行團，說明遠雄巨蛋公司違約情形，並表達本府強調維護公共安全優先的立場。遠雄巨蛋公司 104 年 4 月 2 日針對大巨蛋取得使用執照期限，向臺灣營建仲裁協會提請仲裁，本府雖已表達雙方未合意仲裁前，應予撤銷，但該仲裁協會仍依仲裁法授權受理仲裁。目前本府已委任律師全力爭取權益，並視仲裁發展方向，隨時應變，以維本府權益。另外本府亦組成「大巨蛋議約談判小組」，隨時與遠雄巨蛋公司保持溝通管道，強調優先與本府公安小組取得共識，始得依照監察院糾正案，繼續討論契約修訂方向。



伍、結語

為因應新市府團隊成立及回應市民期待，本府設置「臺北市政府廉政透明委員會」，引入社會力量，強化外部監督機制，委員會的任務除受理檢舉不法外，更重要的是建立將來透明廉政的機制，同時也是防止公務體系自我腐化，並針對外界質疑案件重新檢視，今五大案均已提出調查報告，本府除主動將三創案及松山文創園區等2案移送監察院調查，另針對遠雄大巨蛋及美河市等2案交由專案小組持續補強調查報告後再行研議，俾以妥善依法處理刑事不法或檢討行政違失，同時亦針對五大案後續執行方向，提出興革建言與缺失改善具體作為，本府業責成有關單位依權責妥善處理後續事宜，積極持續推動後續業務執行，以落實本府「開放政府、全民參與、公開透明」施政目標。

議題三：社子島開發案及北投士林科技園區區段徵收

壹、前言

一、緣起

本市士林區社子島地區位於基隆河與淡水河交會處，民國 59 年時經濟部「臺北地區防洪計畫」評估地勢低窪易遭水患，爰受防洪管制至今。為推動社子島地區之開發，本府研提「變更臺北市士林社子島地區主要計畫案」，於 91 年 12 月 17 日經內政部都市計畫委員會第 549 次會議決議原則通過，惟附帶條件，應俟本案配合之防洪計畫通過後，始予核定。99 年 1 月 5 日防洪計畫經行政院經濟建設委員會召會審查，並於 99 年 5 月 10 日經行政院核定。

本府於 100 年 6 月 8 日公告實施「變更臺北市士林社子島地區主要計畫案」，並於 101 年 9 月 12 日研擬社子島都市計畫細部計畫（草案）辦理環境影響評估審查及區段徵收作業事宜。

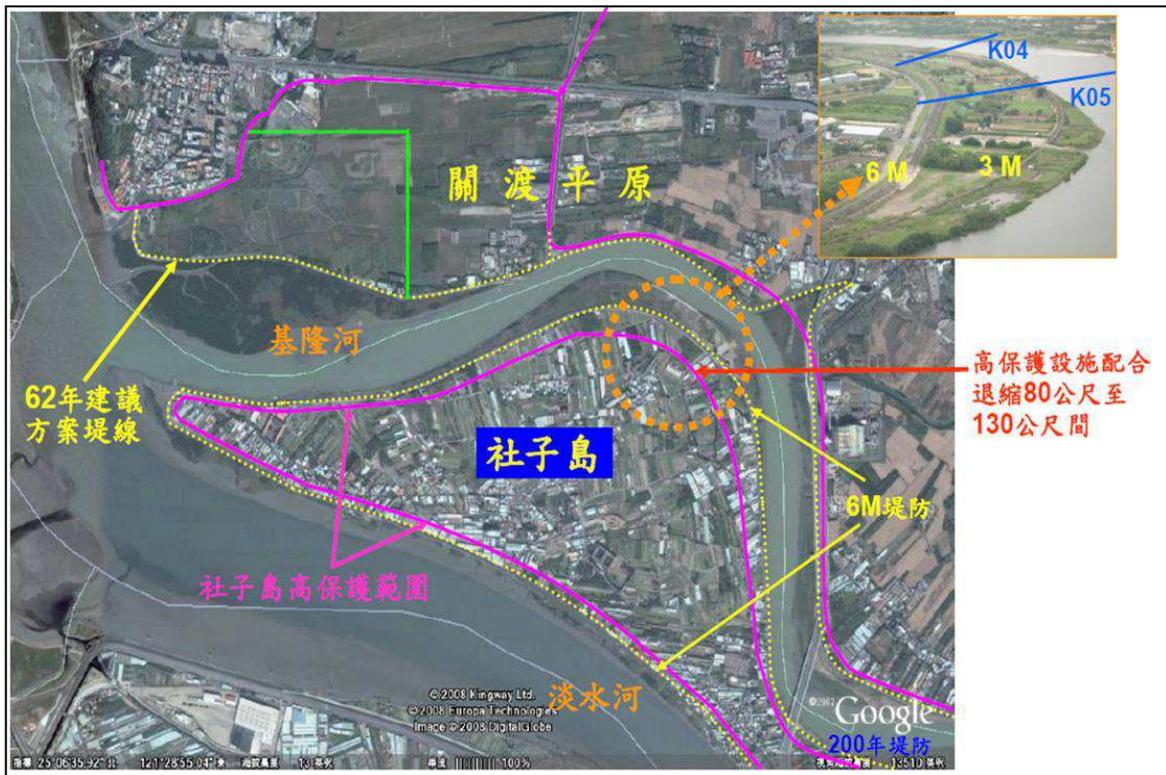


圖 1-1 99 年核定之防洪計畫概要說明示意圖

本府地政局土地開發總隊 102 年 2 月 8 日委外辦理「臺北市士林區社子島地區區段徵收工程規劃、環境影響評估及樹保計畫委託技術服務案」，於 103 年 3 月 28 日提送環境影響說明書予本府環境影響評估審查委員會審議，續經 103 年 6 月 4 日第 138 次會議及同年 9 月 26 日第 144 次會議審議，惟審議過程，部分委員針對總填土量過高、運土車輛次數過於密集、運送過程環境影響及土方來源等議題，請本府補充或研議相關配套，再提會續審。

爰此，社子島開發案因涉及填土量大、工期冗長及環境衝擊等跨局處整合議題，爰認為應重新檢討社子島開發計畫，並責成林欽榮副市長召集都市發展局、地政、工務、交通等局組成專案小組，朝向「加速發展、儘早解禁」規劃，並應在防洪安全、環評可行、財務自償、居民接受、期程加速等考量下研提相關方案，

同時，秉持「公開透明」、「公民參與」之施政理念，本府於 104 年 6 月 15 日啟動社子島地區駐點成立「臺北市政府社子島專案工作站」蒐集當地民眾意見，並於 104 年 6 月 27 日率市府團隊至社子島福安國中說明本府對社子島政策方向；同時，本府為能了解當地現況、解決居民生活基本需求、蒐集民意，以作為整體規劃之基礎分析，自 104 年 7 月 16 日動員本府 9 局處 108 人啟動「臺北市社子島地區開發前調查作業」。

再者，為能加速整合本府各局處之權責工作，本府於 104 年 8 月 11 日成立「臺北市政府社子島專案辦公室」統籌社子島開發案，後續將於 104 年 10 月 27、28 兩日至社子島地區召開地區里民說明會，並訂於 104 年 12 月 12 日舉辦 i-Voting 作業，期能於 104 年 12 月 25 日前確定開發計畫內容。同時，為能讓社子島地區民眾了解 i-Voting 作業，本府自 104 年 10 月 22 日起啟動「社子島開發方案 i-Voting 數位行動車計畫」，預計於社子島地區內富安國小及福安國中共舉辦 10 場次教學活動，教授課程為手機及平板操作入門班，以協助地區民眾熟悉科技產品及網路之使用，將有助於本案 i-Voting 作業之推動。

另一方面，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，爰依本地區都市計畫主要計畫及細部計畫規定，以區段徵收方式辦理北投士林科技園區開發，全區面積約 90.24 公

頃，已於 98 年 1 月 5 日公告區段徵收，現正積極辦理各項作業。

二、計畫範圍

本計畫範圍位於本市西北側，淡水河及基隆河下游交接處，為兩河所圍繞三面環水。其東南側沿基隆河與社子、葫蘆堵相接，為社子島地區唯一與周圍陸地相接之處。西南面隔淡水河與新北市五股、蘆洲區相對，北側則隔基隆河與關渡平原、臺北都會公園預定地及關渡自然保育區相望。基地隸屬士林區，範圍內包含福安、富洲兩里全部及部分永倫里，面積共計 294.13 公頃。

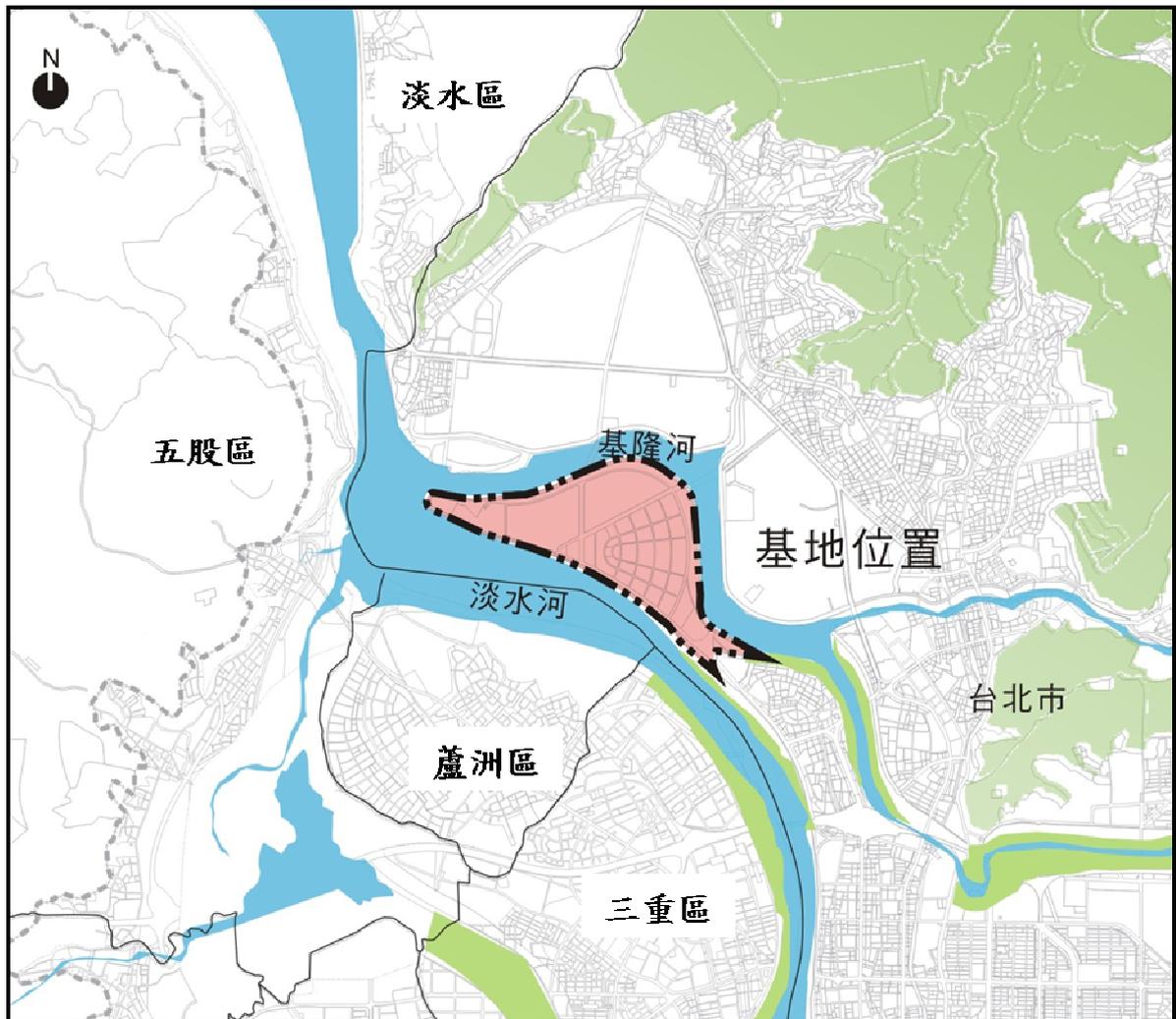


圖 1-2 計畫範圍圖

貳、社子島地區開發前調查作業

本市社子島地區因長期受地區環境條件影響，面臨建築、接水接電、門牌編釘等居民日常生活問題，本府為了解當地現況、解決居民生活基本需求、蒐集民意及作為整體規劃之基礎分析，自104年7月16日起動員本府9局處108人啟動全區全面訪查。

一、目的

- (一)即時掌握當地建物現況、民眾生活與居住需求。
- (二)調查當地門牌、寺廟、宗教場所現況及社會救助等需求，提供相關協助。
- (三)調查產業發展現況，提供產業規劃考量。
- (四)統整分析訪談資料、建置資料庫及數位圖資。
- (五)提供研訂「社子島地區違建修繕暫行作業要點」及「社子島地區接水接電作業要點」之參考。
- (六)提供研擬都市計畫及安置計畫之主要資訊。

二、範圍及對象

100年6月8日公告實施之「變更臺北市士林社子島地區主要計畫案」範圍內建築改良物之住戶、寺廟、工廠或其他活動人口。

三、權責分工

(一)主政機關：

表1-1 社子島地區開發前調查作業主辦機關分工表

機 關	調 查 內 容
建築管理工程處	違建基本資料蒐集、違建現況、建物修繕及水電申請需求。
民政局	清理可增編門牌之建物、寺廟現況及保存意願
社會局	高齡人口、低收入戶、中低收入戶、身心障礙者等社會救助需求。
產業發展局	農、工商業現況、就業人數、工廠營業及登記情形。
都市發展局	地籍圖及地形圖套繪、估算面積、資訊統整分析、建置資料庫及數位圖資。
地政局	建物基本資料蒐集、使用現況、拆遷安置資格估計及居民意見。

(二)協辦機關

- 1、工務局：協助地上物訪查作業。
- 2、士林區公所：寺廟訪查及連繫里、鄰長排定約訪時間。
。
- 3、士林戶政事務所：協助指示門牌位置範圍。

四、調查結果

(一)門牌增編調查

1、調查結果：

表1-2 門牌調查分析一覽表

調查現有產權登記門牌之合法建築物數	調查尚未增編門牌之合法建築物數	不符合增編規定數(無獨立出入口)	符合增編規定數
766	156	97	59

2、處理方式：

主動通知符合門牌增編規定者，申請增編應備文件及程序。截至104年10月8日止已受理並完成17戶增編門牌作業。

(二)違建、接水電及房屋修繕調查

1、調查結果：

表1-3 違建、接水電及房屋修繕調查一覽表

違建(總計調查2059戶)	接水電及房屋修繕需求
83年12月31日前(1520戶)	1. 有修繕需求(132戶) 2. 有接水電需求(82戶)
84年1月1日至93年12月31日(11戶)	1. 有修繕需求(2戶)但不符合申請修繕規定 2. 有接水電需求(3戶)
93年12月31日以後(6戶)	有需求(3戶)，但不符合申請接水電及修繕
其他(522戶)	1. 來訪未遇(481戶) 2. 空屋(41戶)

2、處理方式：

- (1)訂定「臺北市社子島地區原有建築物修繕暫行處理要點」及「臺北市社子島地區接水接電處理要點」，並自 104 年 8 月 20 日起生效。
- (2)104 年 10 月 1 日開始受理申請。

3、受理情形：

- (1)原有建築物修繕部分，尚未有住戶提請申請。
- (2)接水接電部分，目前有 2 件提出申請，符合 1 件，1 件請申請人補件續送。

4、申請案件數偏低分析及精進作為：

- (1)調查期間表達有意願申請建物修繕與接水接電，但實務上需籌措工程款，致居民較審慎評估再行提出。
- (2)居民對社子島開發充滿信心，近期將辦理 i-Voting，對於建物將面臨存廢問題，現況使用短期內是否仍需修繕與接水電較審慎考慮。
- (3)本市建管處仍持續將強在地服務，每周一、四均於坤天亭設有專人協助說明與受理建物修繕及接水接電申請。

(三)家戶調查

1、調查結果：

表1-4 家戶調查分析一覽表

	訪談數	拒絕受訪	到訪未遇	總計
門牌數	1,893	133	450	2,476
初步房地權屬分析(1,902棟)	1. 有屋有地者占52.84% - 獨有34.23%；共有65.77% 2. 有屋無地者占17.46% - 租賃44.28%；土地賣出、借用等情形55.72% 3. 不清楚土地產權者占29.71%			
需本府協助情形	主要係社會弱勢協助、門牌問題、環境整潔問題，已函送需協助門牌清冊(191筆)予16個相關局處			

2、安置分析：

- (1)經與建管資料比對，初步就777個門牌(計1,573戶)分析，計623個門牌(設籍1,296戶)符合安置資格，其中專案住宅(主配及增配)約734個住宅單元，據以推估社子島全區計需2,399個專案住宅單元。
- (2)另562個設籍戶不符增配資格，如均以承租公共住宅予以安置，則推估社子島全區計需1,791個公共住宅單元。

(四)產業調查

1、農業調查：

表1-5 農業調查分析一覽表

調查結果	調查完成	訪談完成	拒訪	到訪未遇
戶數	377	313	2	62
比率	100%	83%	0.5%	16.5%

同意受訪農戶計 313 戶，約有 7 成以上農戶栽種面積為 1-2 分地，栽種作物大多數為蔬菜類、香蕉及竹筍，9 成以上農民全年耕作。

2、工業調查：

表1-6 農業調查分析一覽表

調查結果	調查完成	訪談完成	拒訪	住家	到訪未遇	歇業
家數	286	226	4	18	29	9
比率	100%	79%	1.4%	6.3%	10.1%	3.2%

受訪對象中約有 8 成 8 工廠希望市府安置暨有產業，約有 5 成工廠希望社子島開發完成後，仍返回經營本業或轉型。

3、商業調查：

表1-7 農業調查分析一覽表

調查結果	調查完成	訪談完成	拒訪	遷移	到訪未遇	停/歇業
家數	312	151	11	37	91	22
比率	100%	48.4%	3.5%	11.9%	29.1%	7.1%

訪談完成之商家 151 家，132 家除社子島外無其他營建據點，55 家開發期間會採另覓其他區位經營，45 家開發完成仍回社子島經營本業。

參、社子島地區開發方案 i-Voting 投票說明

為能達成本府「開放政府、公民參與」的施政理念，本府於104年6月27日社子島戶外開講說明會公開表示社子島的未來應交由當地住民來決定，爰此在「防洪安全、權益保障、居住正義、環境永續、產業創新及財務可行」的規劃原則下，規劃提出「運河社子島」、「生態社子島」、「咱的社子島」等三方案，並藉由i-Voting(公民投票)方式，讓地方有機會能夠表達自己對未來的想望，落實「公民參與，住民自決！」的承諾。

一、投票議題：你覺得社子島開發應採取哪一種開發規劃方案？

二、投票時間：民國 104 年 12 月 12 日(六)上午八點至下午六點

三、投票人資格：

(一)社子島民

年滿 18 歲且符合下列條件之一：

1、104 年 10 月 12 日(含)前設籍於社子島(富洲里與福安里)

2、104 年 10 月 12 日(含)前土地登記之土地所有權人

3、104 年 10 月 12 日(含)前建物登記之建物所有權人

(二)臺北市民

年滿 18 歲且 104 年 10 月 12 日(含)前設籍於臺北市

※以上均以戶籍、土地、建物登記為準

四、投票方式：

(一)網路投票

1、網址：<https://www.ivoting.taipei.gov.tw/shezidao>

2、驗證方式：身分證字號、出生年月日、發(換)證日期。

(二)實體投票(社子島民專屬)

1、投票地點：福安國中、富安國小、福安及中洲區民活動中心

2、驗證方式：攜帶身分證親至現場投票

五、投票結果計算：

(一)投票權重：社子島民 80%、臺北市民 20%

(二)投票結果試算模擬：

表 1-8 投票結果試算模擬表

方案 投票人	方案 A	方案 B	方案 C
社子島民	15%	40%	45%
臺北市民	35%	40%	25%
計算結果	$15 \times 80\% + 35 \times 20\%$ =19%	$40 \times 80\% + 40 \times 20\%$ =40%	$45 \times 80\% + 25 \times 20\%$ =41%

六、投票結果公布

於投票時間截止後，經電腦計算權重結果，即時公布於投票網站。



圖 1-3 i-Voting 投票資格與權重說明



圖 1-4 i-Voting 網路投票與實體投票流程說明

肆、社子島開發規劃內容說明

一、發展課題及因應對策

原社子島開發案依 99 年 5 月行政院核定之防洪計畫，全區高保護範圍為 240 公頃，區內人居地須填土至 8.15 公尺高程，導致整體需境外移入之填土量高達 1,625 萬立方公尺、總開發期程長達 13 年，同時衍生之運土過程之環境衝擊、土方來源之不確定性等議題，也致使現行整體環評、區段徵收作業進度緩慢。

因此，為能有效加速社子島地區發展，經本府社子島開發案專案小組研議後，初步提出後續規劃應跳脫阻隔式之防洪規劃，運用總合治水之觀念，與水共存、加速開發，並在兼顧防洪安全、建築景觀、生態永續及當地民眾權益下，提出各項因應策略，以達到「加速發展、儘早解禁」之目標。

同時，為能廣泛蒐集各方專家學者對於都市計畫替選方案之意見，本府都市發展局 104 年 8 月 25 日及 10 月 7 日邀集市府相關單位及本市都市計畫委員召開座談會，歸納出五大發展定位及八大規劃原則作為基礎，規劃將社子島地區成為臺灣第一座生態智慧島，後續納入細部土地使用規劃，概述如下：

(一)發展定位：

- 1、社子島原住民居住正義的保障。
- 2、生態、綠色、智慧社區開發範型的呈現與展示。
- 3、成就有利於臺北都會區新型的、具有高度公共性的城市生活反差的體驗環境。

4、保留作為臺北市未來發展的儲備土地。

5、建構成為臺北物種的生態基地。

(二) 規劃原則：

1、維持 200 年防洪標準，保障居住安全。

2、維護地主權益，保障既有強度。

3、落實居住正義，研擬特別安置計畫。

4、保存在地文資、老樹及寺廟。

5、以輕軌運輸為主幹，規劃土地使用配置。

6、引進新興產業，帶動地區發展。

7、制訂智慧綠建築規範，打造生態智慧社區。

8、兼顧財務可行性，多元開發應具公平負擔。



圖 1-5 規劃總目標—生態智慧島

二、替選方案說明

(一)運河社子島：

運用緊密城市、還地於河之規劃概念，高保護範圍約 190 公頃，巧妙地運用不同高程規劃出人、車、船三種使用之空間結構模式，並結合運河系統、濕地公園的開發，集中設置住宅、商業、交通轉運、學校等機能設施。

在防洪標準上維持 200 年防洪標準 9.65 公尺高程之高保護設施(堤外以 1:8~1:10 緩坡堤防設計)，堤內不填土，填土總需求量約 240 萬方，土方來源得以區內河道開挖取得之土方及基隆、淡水兩河疏濬土方提供，並採景觀堤防與道路共構方案，增加土地使用效益；長期，民眾可直接從建築基地步行至景觀堤防，增加堤外景觀堤防之可及性。

1、發展特色：

- (1)運河系統，串聯藍色水路。
- (2)緊密城市，立體空間使用。
- (3)還地於河，增加通洪空間。
- (4)區段徵收，分期分區開發。

2、土地使用配置：

- (1)住宅區，供地主配回開發使用。
- (2)商住區，作為地區商業中心使用。
- (3)產研區，提供科技研發產業使用，以串聯北士科產業軸帶。
- (4)市民住宅區，作為安置住宅用地，預計可提供 4,500 戶以上之專案住宅及公共住宅。

- (5)公辦協力造屋區，用以協助整合小地主興建公辦協力造屋之用地。
- (6)農業區，位於高保護區域外，得供本市提倡市民農業及休閒產業使用。
- (7)濕地公園，規劃作為濕地公園使用，保育自然生態資源並可增加通洪空間。
- (8)學校、機關、交通用地等公共設施。

3、交通運輸：

- (1)大眾運輸導向發展：引進輕軌捷運，減少環境污染與能源消耗，創造人性化良善之未來生活空間。
- (2)服務半徑覆蓋最大化住宅區域為輕軌路線佈設基準。
- (3)引進綠色能源交通，如：電動車、電動自行車及公共汽車之概念，減少運輸過程中之碳排放。
- (4)規劃河道系統及藍色水路停泊站，引進藍色水路。

4、文化資產、老樹及寺廟保存原則

- (1)當地5處文資除配合主要公設微調區位外，其餘均原地保留，26株老樹除因位於必要之公共設施工程需微調至就近公園或綠地上復植外，餘者均原位置保留。
- (2)有關社子島地區內廟宇安置問題，將以具有文資身分(玄安宮)及寺廟登記身分(「坤天亭」及「臺北地藏禪寺」)等三家寺廟，研議保留計畫，以兼顧地方民意及社子島開發之可行性。本府都市發展局業邀集相關單位研商廟宇安置原則，並研擬都市計畫方案。

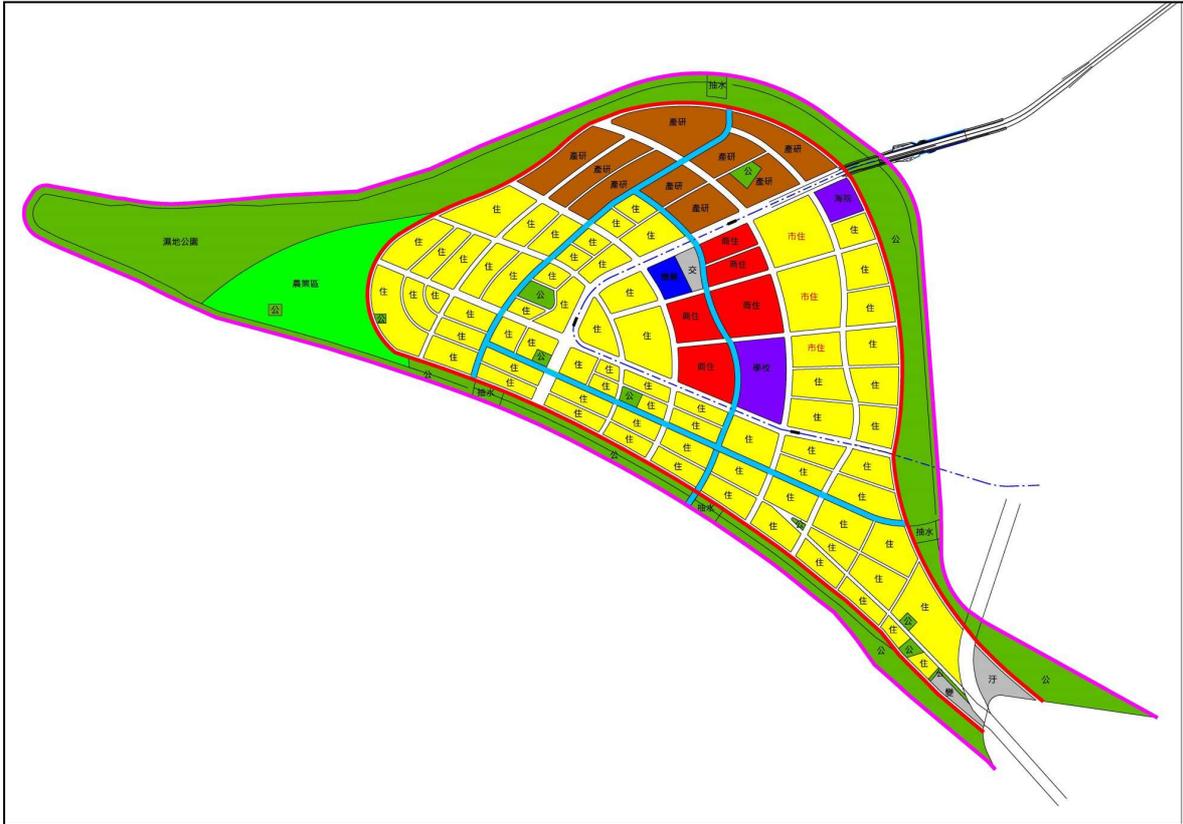


圖 1-6 運河社子島都市計畫圖

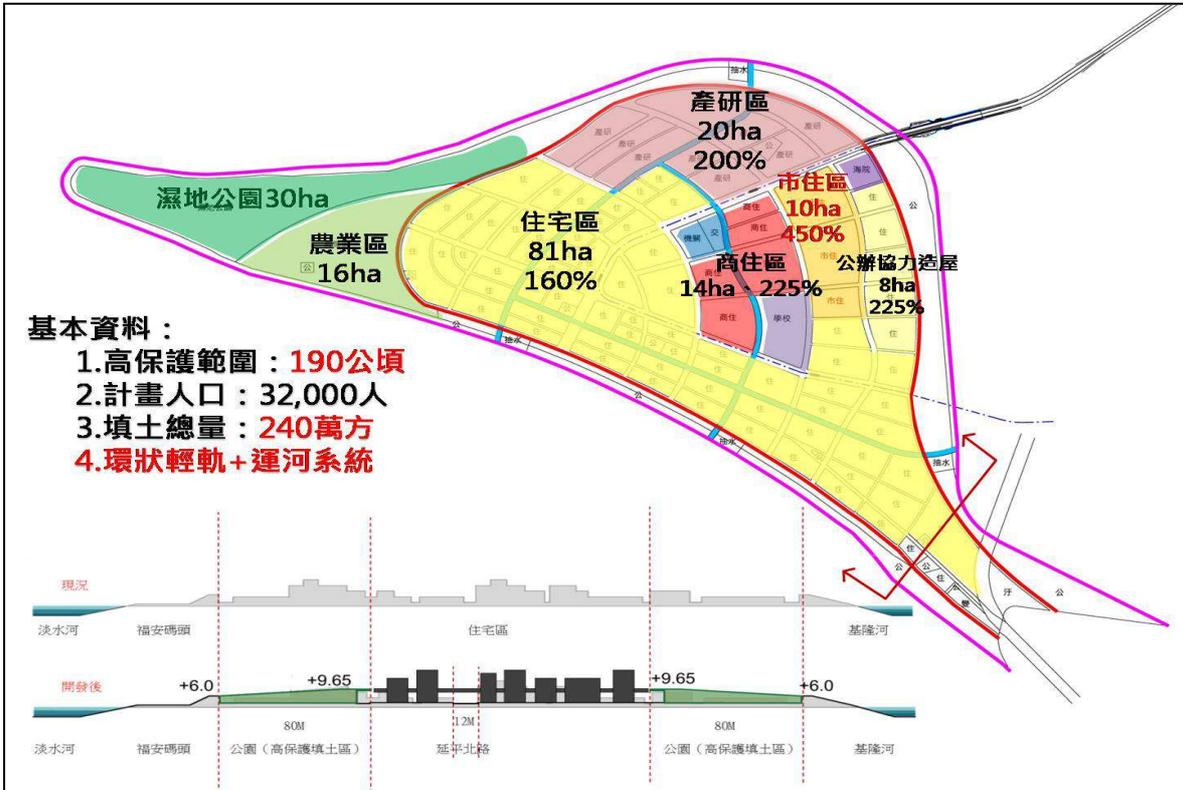


圖 1-7 運河社子島土地使用配置構想示意圖

(二)生態社子島：

本方案係以維持社子島既有社會紋理、生態資源為規劃基礎，高保護範圍 240 公頃與原方案相同，將妥善保存既有歷史建物、社會信仰中心及復舊既有水圳，區內主要規劃住宅、商業等使用分區，並透過水圳復舊規劃中央軸帶景觀公園，將社子島打造為田園城市。

在防洪標準上維持 200 年防洪標準 9.65 公尺高程之高保護設施(堤外以 1:8~1:10 緩坡堤防設計)，堤內為配合重力排水，採局部填土，以島中央為最高點 4 公尺自周邊緩降至 2.5 公尺，以供地下水排水管道佈設，填土總需求量約 420 萬方，土方來源得以區內河道開挖取得之土方及基隆、淡水兩河疏濬土方提供，堤外以景觀緩坡堤防進行規劃設計，民眾可藉由越堤坡道至堤外公園。

1、發展特色：

- (1)景觀中軸，復舊既有水圳。
- (2)串連北科，產業研發中心。
- (3)濕地公園，復育自然生態。
- (4)區段徵收，分期分區開發。

2、土地使用配置：

- (1)住宅區，供地主配回開發使用。
- (2)商住區，作為地區商業中心使用。
- (3)產研區，提供科技研發產業使用，以串聯北士科產業軸帶。
- (4)市民住宅區，作為安置住宅用地，預計可提供4,860 戶以上之專案住宅及公共住宅。

(5)公辦協力造屋區，用以協助整合小地主興建公辦協力造屋之用地。

(6)學校、機關、交通用地等公共設施。

3、交通運輸：

(1)大眾運輸導向發展：引進輕軌捷運，減少環境污染與能源消耗，創造人性化良善之未來生活空間。

(2)服務半徑覆蓋最大化住宅區域為輕軌路線佈設基準。

(3)引進綠色能源交通，如：電動車、電動自行車及公共汽車之概念，減少運輸過程中之碳排放。

(4)規劃河道系統及藍色水路停泊站，引進藍色水路。

4、文化資產、老樹及寺廟保存原則：

(1)當地5處文資除配合主要公設微調區位外，其餘均原地保留，26株老樹除因位於必要之公共設施工程需微調至就近公園或綠地上復植外，餘者均原位置保留。

(2)有關社子島地區內廟宇安置問題，將以具有文資身分(玄安宮)及寺廟登記身分(「坤天亭」及「臺北地藏禪寺」)等三家寺廟，研議保留計畫，以兼顧地方民意及社子島開發之可行性。本府都市發展局業已邀集相關單位研商廟宇安置原則，並研擬都市計畫方案。

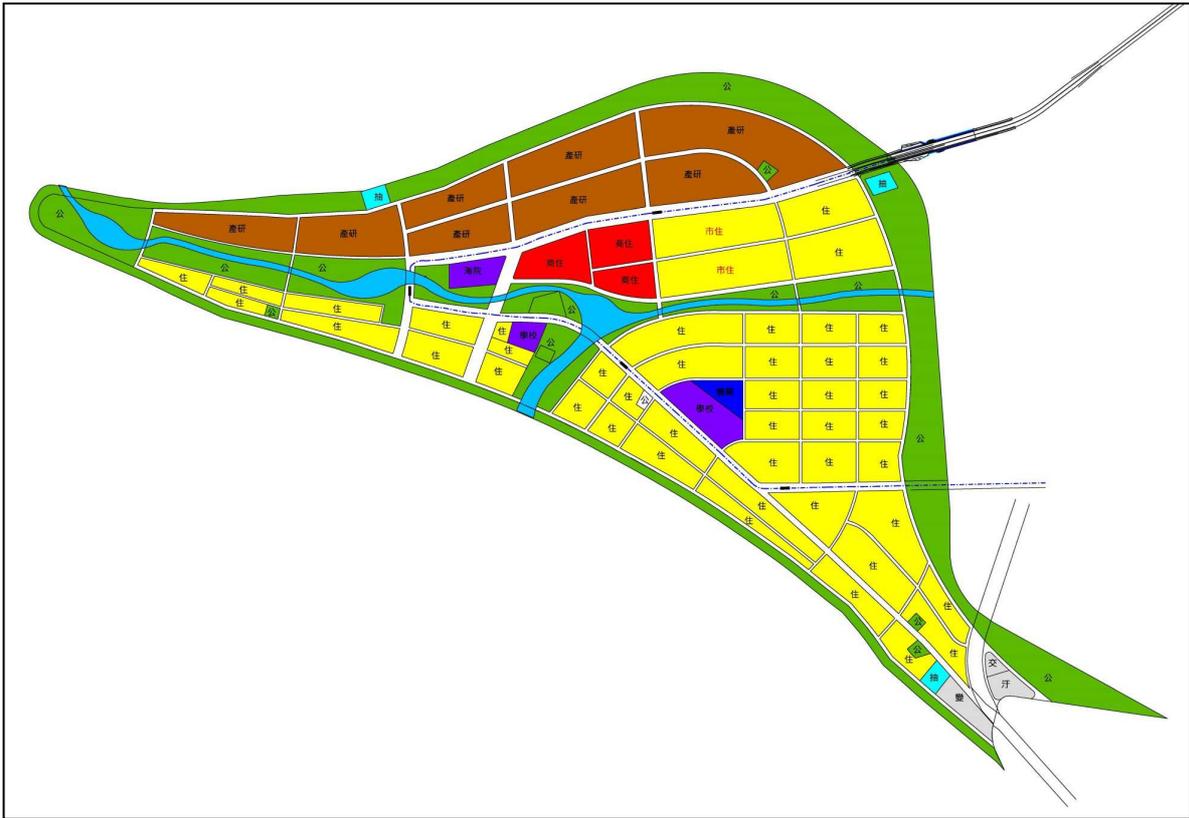


圖 1-8 生態社子島都市計畫圖

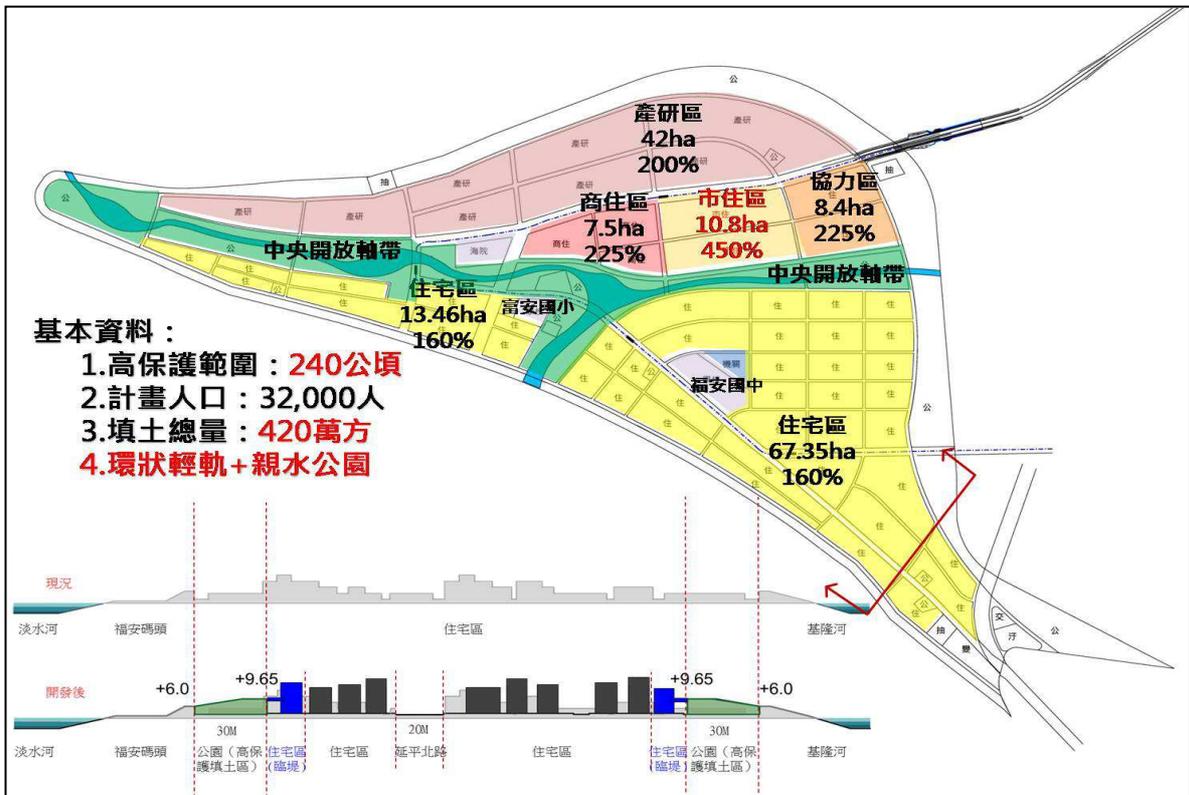


圖 1-9 生態社子島土地使用配置構想示意圖

(三) 咱ㄟ社子島

本方案係以維持社子島既有舊聚落為規劃基礎，高保護範圍 240 公頃與原方案相同，也可保存既有歷史建物、社會信仰中心及復舊既有水圳，區內採多元開發方式進行開發。

在防洪標準上維持 200 年防洪標準 9.65 公尺高程之高保護設施，堤內、外則以超級緩坡概念進行規劃設計。

1、發展特色：

- (1)既有聚落，就地更新改建。
- (2)生態保育，尊重自然法則。
- (3)多元開發，公平回饋負擔。

2、土地使用配置：

- (1)住宅區，供地主配回開發使用。
- (2)商住區，作為地區商業中心使用。
- (3)產研區，提供科技研發產業使用，以串聯北士科產業軸帶。
- (4)市民住宅區，作為安置住宅用地，預計可提供1,410 戶以上之專案住宅及公共住宅。
- (5)公辦協力造屋區，用以協助整合小地主興建公辦協力造屋之用地。
- (6)生態區，得做休閒遊憩、觀光產業，由地主透過開發許可機制提出申請。
- (7)再發展區，得做住宅、地區商業使用，由地主透過都市更新機制提出申請。
- (8)學校、機關、交通用地等公共設施。

3、交通運輸：

- (1)大眾運輸導向發展：引進輕軌捷運，減少環境污染與能源消耗，創造人性化良善之未來生活空間。
- (2)以帶狀發展為基準進行輕軌路線佈設。
- (3)引進綠色能源交通，如：電動車、電動自行車及公共汽車之概念，減少運輸過程中之碳排放。

4、文化資產、老樹及寺廟保存原則

- (1)當地5處文資除配合主要公設微調區位外，其餘均原地保留，26株老樹除因位於必要之公共設施工程需微調至就近公園或綠地上復植外，餘者均原位置保留。
- (2)有關社子島地區內廟宇安置問題，將以具有文資身分(玄安宮)及寺廟登記身分(「坤天亭」及「臺北地藏禪寺」)等三家寺廟，研議相關保留計畫，其中玄安宮、坤天亭位於舊聚落原地改建區，可就地保存，地藏禪寺位於區段徵收區範圍內，將參與配地。

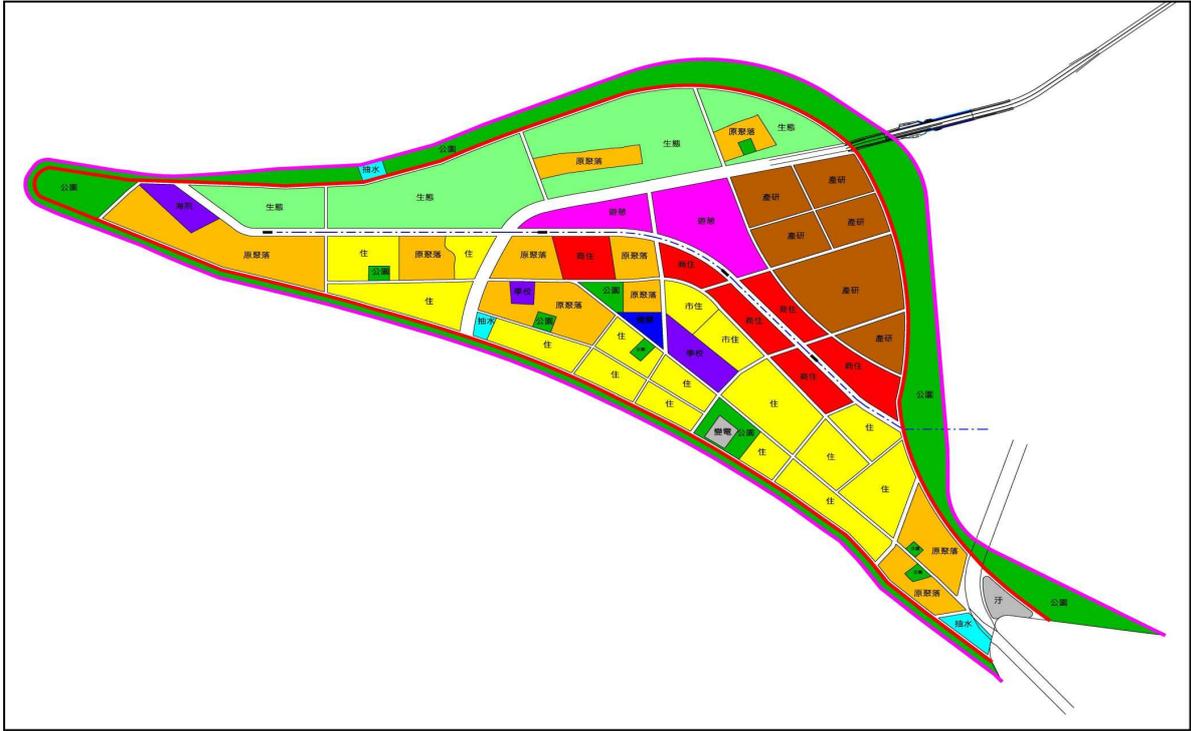


圖 1-10 咱ㄟ社子島都市計畫圖

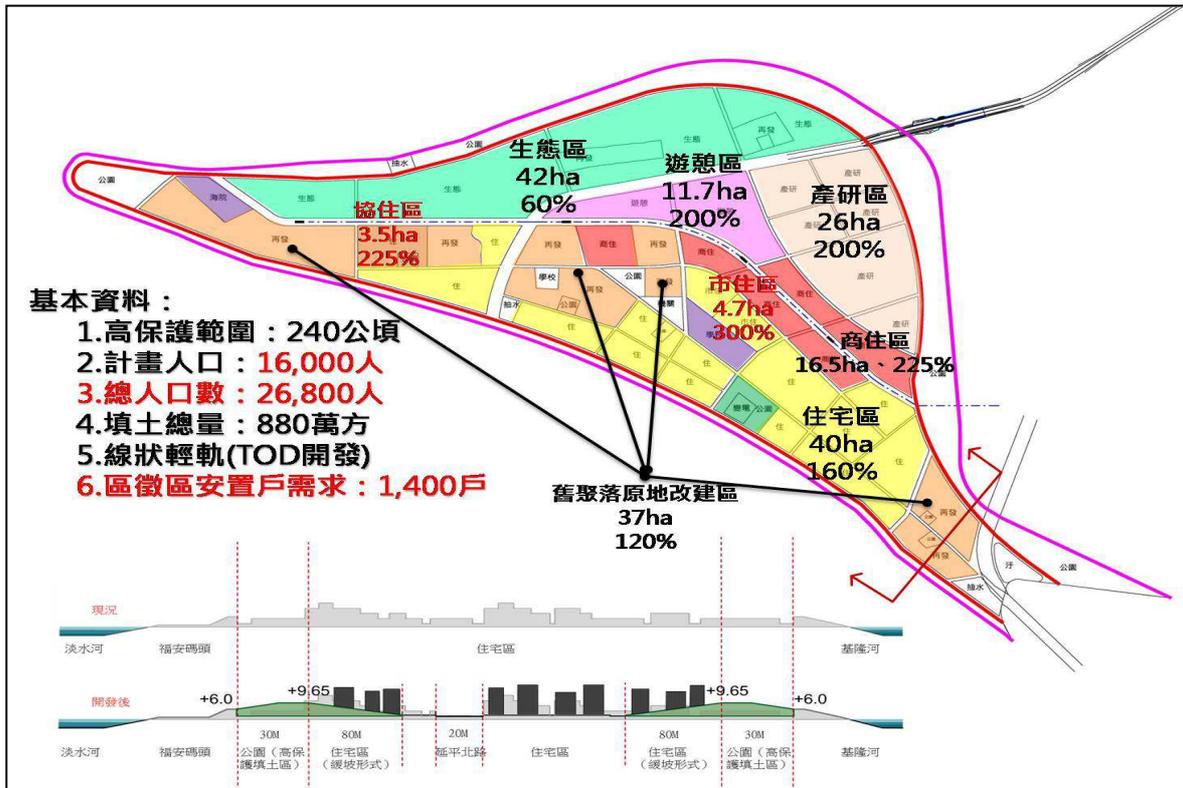


圖 1-11 咱ㄟ社子島土地使用配置構想示意圖

伍、社子島開發替選方案期程及安置規劃

有關社子島開發計畫俟防洪計畫、都市計畫主要計畫及細部計畫、環境影響評估均獲審查通過、完成法定程序後，全案方能進入區段徵收正式作業，本府為全力推動整體開發作業，規劃於年底 i-Voting 確認開發方案後，全面啟動相關行政作業程序，以加速全案推動。

一、防洪計畫（辦理單位：工務局水利工程處）

併同 104 年 i-voting 程序確定開發計畫內容，於 105 年年初提送防洪計畫修正版報行政院審議核定。

二、都市計畫（辦理單位：都市發展局）

配合 104 年 i-voting 程序確定開發計畫內容後，於 105 年進行都市計畫主要、細部計畫之審議作業，預計 105 年底公告實施。

三、環境影響評估作業（辦理單位：地政局土地開發總隊）

環境影響評估作業將於 104 年預先進行補充現況資料調查，後續將依報核之防洪計畫、送審議之都市計畫主要計畫和細部計畫，先行辦理工程規劃、送審前公開說明會及環境影響說明書製作，預計於 105 年 4 月提送本市環評委員會審議。

四、區段徵收前置作業（辦理單位：地政局土地開發總隊）

區段徵收前置作業包括社子島地區基本資料調查及民眾意見蒐集等前置作業，並配合都市計畫審議進程進行意願調查、製作區段徵收評估報告書、提報內政部審查公益性必要性等項作業。

(一)基礎資料調查及意見蒐集

為使都市計畫法定程序完成後能順利辦理後續區段徵收作業，本府自 104 年 7 月 16 日起至 9 月底，辦理社子島地區開發前專案調查計畫，針對區內約 2,500 個門牌建物進行調查訪談，從土地及建物使用、修繕、接水接電、社會救助、產業發展、寺廟現況等面向，了解當地居民真實居住的環境與遭遇問題，並將調查所得資料納入研擬社子島開發方案及拆遷安置計畫之參考。

(二)土地所有權人區段徵收意願及繼續耕作意願調查

依區段徵收實施辦法第 2 條規定，區段徵收範圍勘選後應辦理土地所有權人意願調查，本案預定於 i-Voting 確認區段徵收範圍後辦理。

(三)區段徵收公益性必要性

依區段徵收實施辦法第 4 條規定，都市計畫規定採區段徵收整體開發者，應於內政部審議都市計畫通過前，向內政部土地徵收審議小組報告其公益性及必要性。本案將配合都市計畫審議進度，向內政部土徵小組報告。

五、區段徵收正式作業（辦理單位：地政局土地開發總隊）

區段徵收正式作業主要工作項目為「用地取得」、「工程施作」與「抵價地分配」。用地取得包含以區段徵收方式取得土地，及地上物查估、協議價購或一併徵收、補償及安置等作業；工程施作包括整地填土等 10 項工程；抵價地分配包括抵價地規劃、抽籤、選配土地與點交。

(一) 用地取得

用地取得程序包含徵收計畫報核、土地價格補償、地上物查估、拆遷及補償等作業。本案於年底確認全區開發方式、並完成都市計畫法定程序後，本府地政局將接續區段徵收法定作業。

1、區段徵收計畫審議

俟防洪計畫、環境影響評估及都市計畫均完成後，即可依土地徵收條例規定辦理協議價購、公聽會及區段徵收計畫書報核等作業，依 101 年修正通過之土地徵收條例針對被徵收之土地改以市價補償，故徵收前須全面查估範圍內各別宗地市價，並據以向土地所有權人辦理協議價購，協議價購不成者，方能報請徵收。

2、地上物查估

本府於方案確定後，將就區內現有 2,476 個門牌建物進行逐戶丈量實測，並就量測結果進行製圖、審查、協議價購、發價及核定安置資格等作業，相關查估及補償均完成後，始得進行實際工程作業。

3、特別安置規劃

經調查地區民眾意見，本府初步擬定社子島開發計畫安置原則：「先安置後拆遷」、「可島內可島外」及「可集中可分散」，並研擬配套安置措施，說明如下：
(1) 多元開發：本府研提 3 替選方案中「運河社子島」、「生態社子島」採全區區段徵收整體開發，「咱入社子島」則依地方生活紋理，提出開發許可、就地改建等開發方式，範圍內居民可與地主或實施者協調適宜安置措施。

(2)妥善安置：依合法建築、違章建築興建年期、建物所有權人身分、設籍戶身分研擬包含承購專案住宅、承租公共住宅、公辦協力造屋及領取行政救濟金4項安置方式，前開安置方式不得併行適用。

A. 承購專案住宅

拆遷戶為自然人且其被拆除之建築物為合法建築物或民國77年8月1日前之違章建築者，由本府配售專案住宅。另本區安置戶如符合身分、設籍、住宅單元及面積相關規定，尚可申請增加配售。

如本府無法於拆除建築物前完成配售作業，供其遷入而須等候者，按月發給安置房租津貼新臺幣(以下同)2萬元，不足1個月以1個月計算。

B. 承租公共住宅

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民國77年8月1日以前已存在之違章建築，或前開建築物之設籍戶，未能配售專案住宅且符合公共住宅承租資格者，得申請優先承租公共住宅。

77年8月1日以後之違章建築經全部拆除者，符合公共住宅申請資格之拆遷戶或設籍戶，皆得申請承租公共住宅。

C. 公辦協力造屋

拆遷戶為自然人且其所有被全部拆除之建築物，或前開建築物之設籍戶，未獲配售專案住宅、未承租公共住宅、未領取90萬元安置費用或自動搬遷行政救濟金，且於區內持有土地面積較

少者，得申請將可領回之抵價地，全數參與公辦協力造屋。

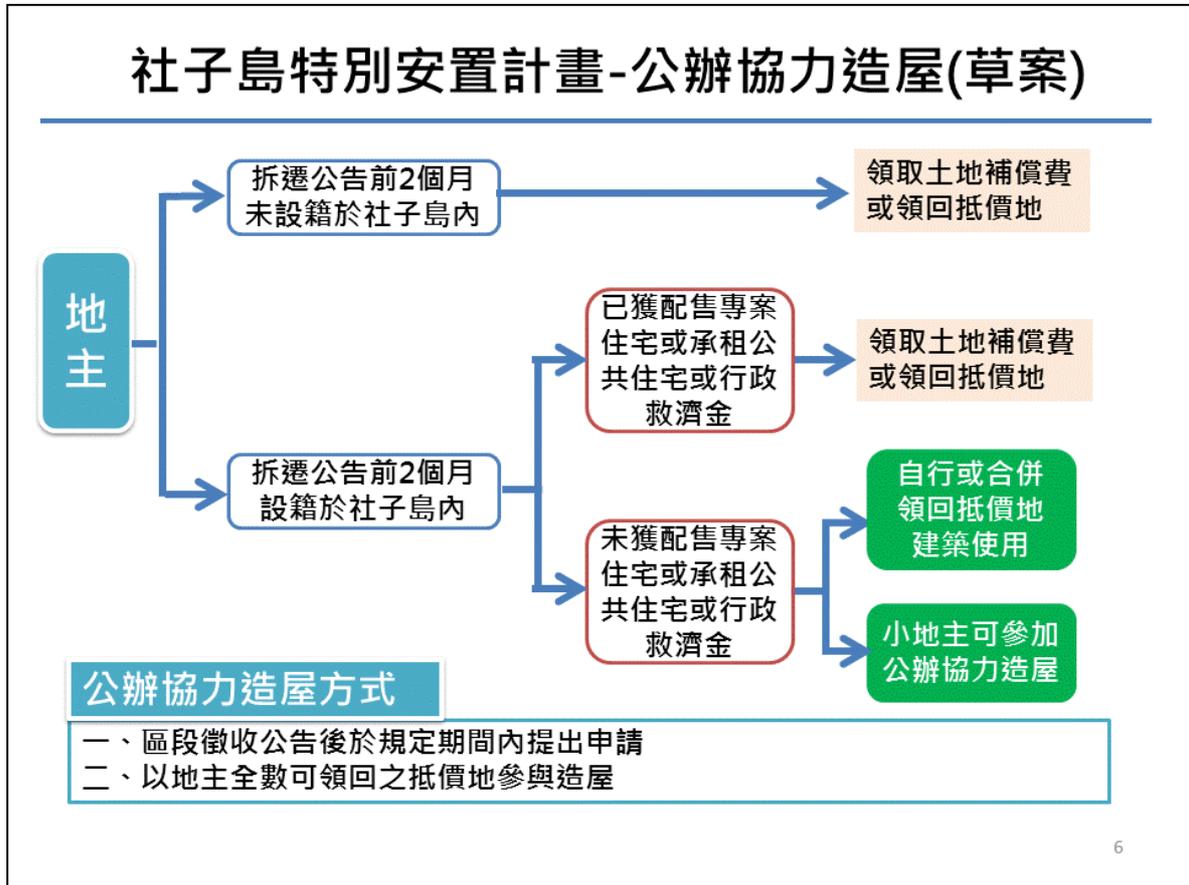


圖 1-12 公辦協力造屋草案示意圖

D. 領取行政救濟金

77年8月1日至83年12月31日之違章建築，經拆除者，每一門牌之拆遷戶發給自動搬遷行政救濟金新臺幣39萬元；限期騰空點交者，加發合法建物重建價格×20%之自動搬遷行政救濟金(三層樓以下之各層拆除面積在165m²內部分)。

(二) 工程施作

俟方案確定後，將委由專業廠商辦理工程細部設計規劃，於用地取得後進行各項工程。

(三) 抵價地分配

抵價地分配作業係依內政部核定之抵價地比例將區內可建築土地發還予原提出申請之土地所有權人，並經公告確認無誤後，由本府將土地點交予配得之土地所有權人。

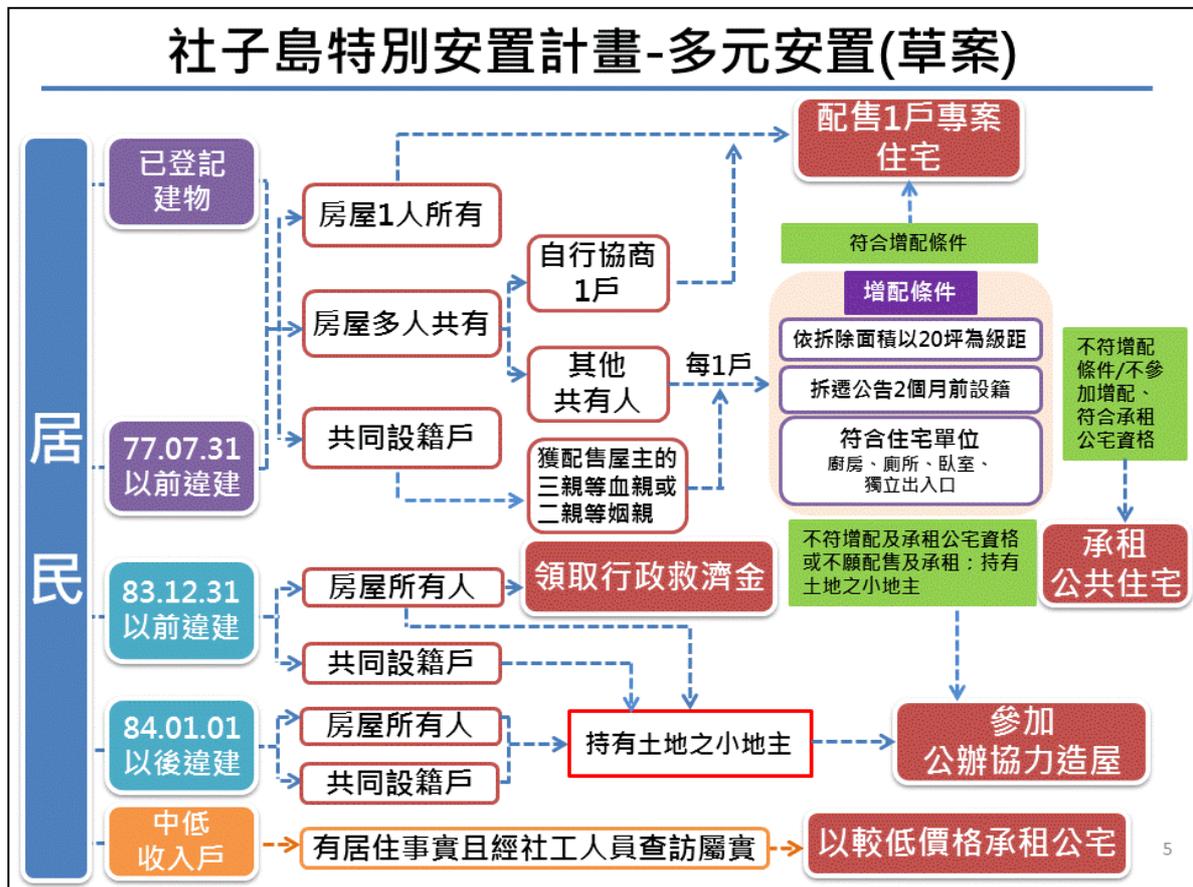


圖 1-13 特別安置計畫構想示意圖

六、預計作業時程

社子島開發範圍內依目前資料統計範圍內計有 2,476 個門牌建築物、設籍戶 4,085 戶、設籍人數達萬人，為期順利推動開發進程，本府將於開發範圍確定後，提早辦理地上物查估作業。全案預估於 105 年底完成防洪計畫、都市計畫及環境影響評估法定作業、106 年底完成區段徵收報核作業、107 年初公告區段徵收，初步估計全部工程作業期間所需時間約 10~11 年，至於土地點交作業可配合工程驗收進度依序辦理，故全案自公告徵收起至完成土地點交作業總計約需 10~11 年。

項目 \ 年期		104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117
原方案 台北曼哈頓		主計、防洪、 環評、區徵			地上物查估			公共工程、填土工程、專案住宅工程施工							交地
開發前置行政作業		主細計 防洪		環評、區徵		地上物查估									
運河/ 生態 社子島	第1期						整地填土、專案住宅 、公共工程施工			交地					
	第2、3期						整地填土、防洪、公共工程施工							交地	
咱ㄟ 社子島	再發展區 (原地改建)	○ 都市計畫公告實施後，即可開始受理原地改建申請作業													
	生態遊憩區 (開發許可)	○ 都市計畫公告實施後，即可開始受理開發許可申請作業													
	區段徵收						整地填土、專案住宅 、公共工程施工			交地					
							整地填土、防洪、公共工程施工							交地	

圖 1-14 各替選方案開發時程規劃

陸、北投士林科技園區區段徵收計畫概述

一、計畫緣起

本計畫範圍位於北投、士林交界處，為配合本市未來將發展以資訊、通訊、媒體、科技及生物技術為主軸之知識經濟型產業，及提供未來產業發展的空間需求，本府爰辦理「變更臺北市基隆河以東、雙溪南北兩側地區主要計畫為北投士林科技園區案(區段徵收範圍)」暨「擬定臺北市北投士林科技園區(區段徵收範圍)細部計畫案」，以發展本計畫區成為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，朝向兼具生產、生活、生態等功能完整之科技產業園區。

二、開發範圍

位於雙溪、基隆河以北，磺溪以西，福國路延伸段以南，承德路以東、文林北路以西所圍區域(其中中正高中、文林國小、堤防及洲美快速道路已徵收且都市計畫未變更使用部分不納入區段徵收範圍)。

三、土地使用計畫

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」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（各項用地位置詳圖 2-1，面積及容積率、建蔽率詳表 2-1）。

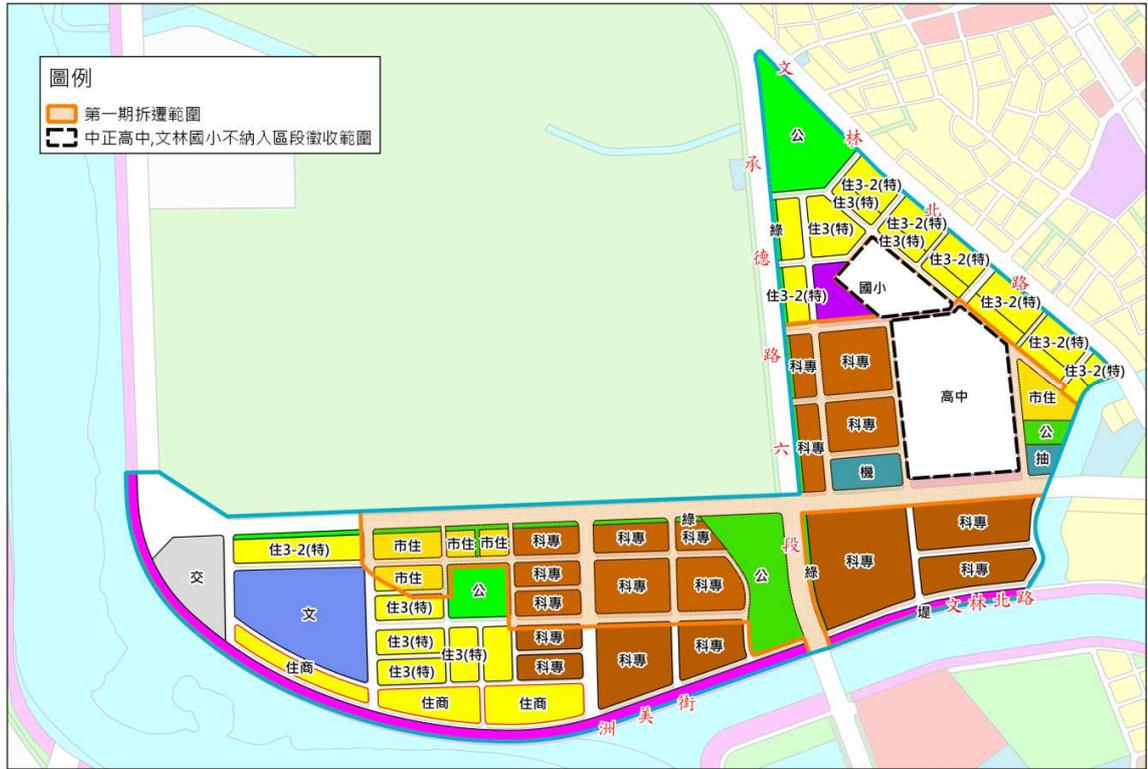


圖 2-1 北投士林科技園區區段徵收開發範圍

表 2-1 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		

註：各使用分區(用地)面積應以實地測量分割後之登記面積為準

四、工程計畫

本案工程計畫依「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：

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

柒、北投士林科技園區開發期程及土地交付進度

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，「辦理項目」、「期程」、「辦理機關」詳表2-2。

另有關土地交付期程部分，本府已於104年8月5日至7日及9月14日分別辦理第1、2次抵價地分配作業，現正進行地籍整理，預計同年12月上旬完成囑託登記及發還土地所有權狀予土地所有權人，並配合工程施工進度，預計於105年中及107年底辦理土地點交。

表 2-2 北投士林科技園區開發期程表

	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	都發局
	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	地上物拆遷公告	97.6.26	地政局
	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
第1期工程	第1期建物協議價購、安置、徵收補償及騰空	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	101.2-104.12	新工處
	專案住宅工程	101.8-105.2	新工處
	專案住宅配售、交屋及遷入	104.11-105.7	地政局
第2期工程	第2期建物協議價購及違建處理	103.4-104.8	地政局 建管處
	第2期建物安置審查	104.05-104.10	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

捌、北投士林科技園區建物拆遷補償及專案住宅配售辦理情形

一、建物拆遷補償

區段徵收範圍內之建物拆遷處理可分為「建物量體補償」、「建物居民補助」等 2 大部分：

(一)建物量體補償

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，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。

(二)建物居民補助

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。

二、專案住宅配售辦理情形

(一)配售資格

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

96年6月25日前設有門牌之合法建物或77年8月1日前之違章建築，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；修建過半被認定為新違建者，如經判讀地形圖、航照圖等相關事證，審查確認77年8月1日前已存在建物者，亦同。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。另居民因共用住宅單位致不符增加配售專案住宅資格之情形，如符合承租公共住宅條件者，以優先承租由本地區剩餘戶轉作為公共住宅方式安置。獲配售專案住宅而配合提前拆遷者，於等候遷入專案住宅期間得按月領取安置房租津貼2萬元。

而77年8月1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。

(二)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」規定詳表2-3，完成第1期範圍協議價購及一併徵收作業，並確定第1期範圍共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

園已完成建物協議價購作業，對於無法達成協議價購者之一併徵收並經內政部土地徵收審議小組 104 年 10 月 7 日會議審議通過，刻正辦理安置資格審核作業，至 104 年 10 月 8 日止，已受理申請案 233 件，已核定 108 件(占已申請案件數 46.35%)，確定 120 個安置資格，其餘 125 件申請案將儘速完成審核。

(三) 專案住宅售價

本專案住宅係以房屋建造成本、土地成本等相關費用總額，按房屋面積及土地應有部分比例計算之「成本價」讓售。因東、西基地區位條件不同，經估算東基地平均每坪售價約 22.5 萬元，西基地約 18.5 萬元。惟因工程尚未完工，考量施工之自然及人為等風險，故依預算金額加 1 成取整數為風險準備金計入施工費；上開售價係上限，後續如未動支風險準備金，則將予以扣除，以實際金額計算售價。

表 2-3 北投士林科技園區區段徵收建物補償及安置一覽表

項目	補償		
建物 量體 補償	費用	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 補助	<p>人口遷移補助</p> <p>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。</p>		
安置	<p>安置</p> <p>經判讀相關事證 確認 77.8.1 前已 存在者，亦同</p> <p>合法建物及 77.8.1前違建</p> <p>申請配售專案住宅</p> <p>領取安置費用90萬</p> <p>77.8.1~83.12.31 違建</p> <p>自動搬遷行政救濟金39萬</p> <p>等候遷入 專案住宅 期間按月 領取安置 房租津貼 2萬元</p> <p>建物供住宅使用 設籍多戶</p> <p>設籍</p> <p>身分</p> <p>住宅單位</p> <p>面積與總量限制</p> <p>拆遷公告日前 2 個月 (97.4.25) 設有戶籍並有居住事實。</p> <p>1.房屋共有人 2.獲配售屋主的三親等血親或二親等姻親。</p> <p>申請人居住的房屋要有 1 個以上廚房、廁所、獨立出入口、相連的居室及非居室。</p> <p>房屋拆除面積每超過 20 坪可增加配售 1 戶；但不得超過設籍總戶數或房屋住宅單位總數。</p> <p>共用住宅單位之情形，符合承租公共住宅條件者，以優先承租本地區公共住宅方式安置</p>		

玖、結語

目前本府刻依前述各方案進行都市計畫檢討，同時以「開放政府、公民參與」之機制，整合民眾意見，共同擘劃社子島地區之未來，並透過i-Voting方式於104年12月12日進行投票，期能於104年12月25日前確定開發計畫內容，並由本府相關局處接續進行相關審議作業。

同時，未來在綠色輕軌及整體交通運輸系統的建構下，北邊經過關渡平原可直達北投、淡海、三芝；東側與洲美地區之北投士林科技園區而連接「北台科技產業廊帶」；後續蘆社大橋如經定線，往南則可將新北市蘆洲五股三重等行政區納入服務範圍。

因此，在兼顧防洪需求、生態保育及居民權益下，期望將社子島定位為大臺北地區的「綠色永續基盤」，透過發展生態休閒遊憩、科技產業研發中心、地區親水住宅、綠色大眾運輸，打造社子島成為一個永續、人性且安全的生態智慧島。

另一方面，北投士林科技園區區段徵收開發目前已完成全區用地取得、第1期開發範圍拆遷及抵價地分配，現正積極趕辦專案住宅工程施工、第1期開發範圍公共工程施工、第2期開發範圍建物補償及專案住宅配售資格審查、地籍整理等作業，預計於107完成全區開發，隨著園區的開發完成，完成串連「內湖科技園區」與「南港軟體工業園區」成為臺北科技走廊的最後一塊重要拼圖，帶動臺北市產業發展，並在分配抵價地及專案住宅妥善安置的制度下，與本地區土地所有權人及拆遷戶共享開發利益。