

附錄六 家戶訪查作業報告

「臺北市士林區社子島地區開發計畫」

第二階段環境影響評估

家戶訪查作業報告書

委託單位：臺北市政府地政局土地開發總隊

受託單位：亞新工程顧問股份有限公司

執行單位：國立政治大學

中華民國 107 年 6 月 14 日

第一章 計畫目標

一、緣起與目的

臺北市政府環境影響評估審查委員會 106 年 2 月 9 日第 176 次會議決議社子島開發案應進入第二階段環境影響評估，臺北市政府環境保護局於同年 5 月 18 日、7 月 14 日、8 月 21 日及 10 月 3 日辦理 5 次範疇界定會議確定本案替代方案及應進行環境影響評估項目等，查環境影響評估法第 11 條規定：「開發單位應參酌主管機關、目的事業主管機關、有關機關、學者、專家、團體及當地居民所提意見，編製環境影響評估報告書初稿，向目的事業主管機關提出」，依前述會議結論及臺北市政府環境保護局 106 年 11 月 14 日公告社子島範疇界定指引表社會經濟項下，第二階段環境影響評估須調查：

1. 遷村、補償
2. 遷村範圍及人數
3. 安置計畫意願調查
4. 開發後生活條件改善和經濟教育增加與否之評估

為全面性調查社子島地區有關前述狀況，爰辦理本次家戶訪查作業。

二、計畫地理位置

臺北市士林區社子島地區富洲里、福安里，包含中洲段、溪洲段一小段、溪洲段二小段、溪洲段三小段、富安段一小段、富安段二小段、富安段三小段，其計畫地理位置詳如圖一所示。



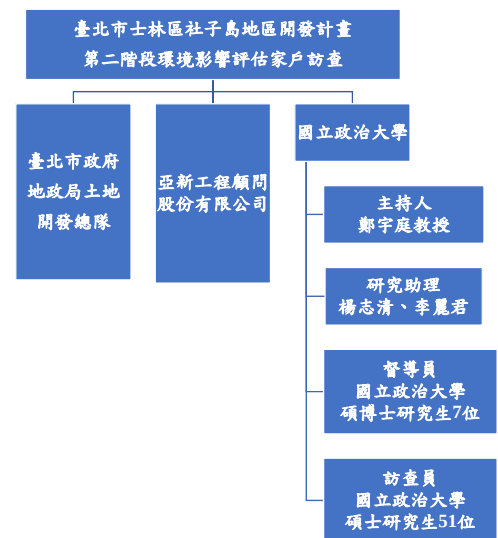
圖一 社子島開發案第二階段環境影響評估工作範圍

目錄

第一章	計畫目標.....	3
一、	緣起與目的.....	3
二、	計畫地理位置.....	3
三、	計畫組織架構.....	4
第二章	整體規劃.....	5
一、	整體工作規劃.....	5
二、	調查規劃執行.....	6
三、	調查分析與研究.....	7
第三章	調查執行規劃.....	9
一、	前置作業.....	10
二、	調查區域劃分.....	11
三、	調查教育訓練.....	12
四、	實地調查作業.....	13
五、	問卷檢核與彙整.....	14
第四章	社子島地區家戶訪查作業結果.....	15
一、	家戶訪查背景統計.....	15
二、	訪查接觸狀況.....	19
三、	問卷各題次數結果.....	20
四、	綜合結果.....	59
第五章	結論.....	62
附錄一、	問卷.....	69
附錄二、	給居民的一封信.....	72
附錄三、	社子島拆遷安置規劃摺頁.....	73
附錄四、	107 年度家戶訪查作業大事紀.....	78
附錄五、	參考文獻.....	79

三、計畫組織架構

本計畫組織架構(如圖二所示)包含臺北市政府地政局土地開發總隊、亞新工程顧問股份有限公司團隊和國立政治大學鄭宇庭教授團隊共同執行。



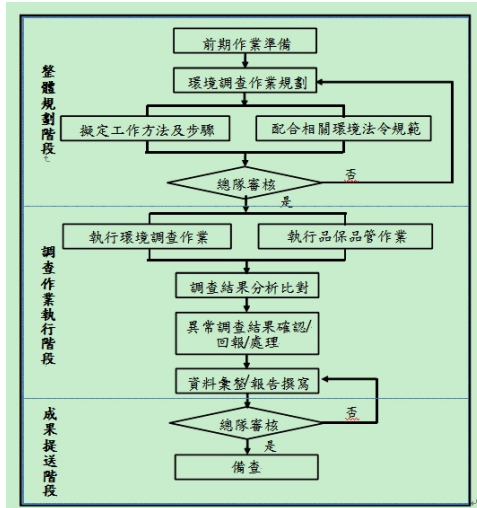
圖二 計畫組織架構

第二章 整體規劃

整體規劃預計分為三個階段，第一階段為「整體工作規劃」；第二階段為「調查規劃執行」；第三階段為「調查分析與研究」。本章節就整體工作規劃包含整體作業架構、調查規劃執行包含工作執行步驟、調查分析與研究包含訪查對象、訪查方法、資料處理方式、統計分析方式等內容，茲分別說明如後。

一、 整體工作規劃

本作業透過全面性家戶訪查，進行家戶經濟分析以及了解居民關切的議題，妥善並具體的回應於第二階段環境影響評估報告書中，使居民充分了解開發對自身的影響及優勢，提高民眾接受程度，以順利推動開發進行。經過盤考量及充分研討後，擬定整體訪查作業架構及流程如圖三所示。



圖三 訪查作業架構及流程圖

二、 調查規劃執行

根據訪查規劃擬定下列工作執行步驟：

1. 起始工作會議：由臺北市政府地政局土地開發總隊(簡稱土開總隊)、亞新公司團隊及國立政治大學鄭宇庭教授，就工作項目、問卷內容、訪查方式、時間頻率等共同研討及確認，經多次討論後修正執行方式並記錄於工作計畫，視需要再舉辦工作檢討會議。
2. 工作執行計畫提送：由土開總隊、亞新公司團隊及鄭宇庭教授針對本次工作項目及問卷等內容共同研討後確認提送土開總隊(問卷詳見附錄一)。
3. 訪前教育訓練：本作業涉及環評、社子島開發計畫及拆遷安置等內容，由亞新公司團隊及土開總隊協助鄭宇庭教授進行教育講習訓練，確認訪員能具備相關知識以蒐集正確之資料供後續分析。
4. 訪查作業宣傳：依據土開總隊提供之文宣印製DM，於各里辦公室、學校及明顯之處公告張貼印製文宣品、調查時間通知單及問卷調查，並於相關社群網站及官方網站宣傳，以順利推動作業(調查時間通知單及社子島拆遷安置規劃摺頁詳見附錄二及附錄三)。
5. 訪查作業展開：依據核定之訪查問卷內容、頻率及方式由亞新公司團隊及鄭宇庭教授於現場確實執行。
6. 執行訪查督導：訪查期間由專業督導人員進行督導，督導人員進行每一戶訪查時遭受問題之排解、調查後之資料檢視以及相關內容諮詢。
7. 異常狀況發生之處理：由訪員就訪查時先行檢視其異常狀況發生之種類情形，對於可能影響後續之不良影響或是其他未曾預期之狀況，立即依標準程序提報與說明。
8. 調查報告審查意見回覆：若土開總隊提出審查意見，由亞新公司團隊進行說明及答覆。並依審查意見修正報告內容。

6

三、 調查分析與研究

依據亞新公司團隊及鄭宇庭教授過去訪查工作實務經驗，訂定詳細規劃使訪查所得資料能夠正確，經訪查前研討問卷及教育訓練，本作業方式及相關準則相關說明如後。

1. 訪查對象
本案開發範圍內設籍戶數共 4,258 戶，其中富洲里及福安里里民人數分別為 6,113 人及 5,003 人，共 11,116 人。需調查之戶數分別為 2,420 戶及 1,838 戶。
2. 訪查方法
 - (1) 人員組成
由亞新公司設置主辦工程師 1 名，協調各項作業進行，由國立政治大學商學院鄭宇庭教授進行問卷調查作業之統籌，設置 51 位訪查員及 9 位專任助理及督導人員，訪查員均為國立政治大學研究所學生，確保訪查人員素質。
 - (2) 調查方式
本次訪查採面訪方式進行，由專任助理及資深督導人員帶領訪查人員至調查區域進行訪查，面訪員將甄選曾參與國立政治大學統計諮詢中心面訪調查表現優秀且具有多次面訪經驗之績優人員，並施以調查講習訓練，其中包含訪員應具備之技巧與態度的基本訓練及針對本次調查之專業訓練。
3. 資料處理方式
 - (1) 訪查的資料檢核
原始資料經過督導現場複查後，若某筆資料經檢核發現有邏輯性錯誤時，督導在現場將請訪員即時再一次跟受訪者確認實際答案。
 - (2) 遺漏值的處理
遺漏值發生時，除了「不知道/無意見」之答案外(意見性問項通常會有此種無法作答的情況)，單筆資料若有二分之一以上問項為遺漏值，或幾個特別重要的問項為遺漏值，督導在現場將請訪員即時再一次跟受訪者確認實際答案。
 - (3) 「其他」項的處理
各題選項中如有「其他」項，將由訪查員以專用表格完整記錄受訪者的答案，調查結束後再由研究員依據不同的訪查方式(提示與未提示)歸類、整理。訪查方式之「其他」項處理方式如下：
 - A. 提示選項的「其他」項處理方式：
在提示選項的情況下，訪員所記錄下來的「其他」項內容將

7

由研究員歸納整理出幾個主要面向，再以各面向被提到的次數呈現，不計算百分比。

- B. 先不提示選項，若受訪者無法回答再提示選項的「其他」項處理方式：
同提示選項的處理方式，訪員記錄下來的「其他」項內容將由研究員歸納整理出幾個主要面向，再以各面向被提到的次數呈現，不計算百分比。
 - C. 不提示選項的「其他」項處理方式：
在不提示選項的情況下，訪員所記錄下來的「其他」項內容將由研究員歸納整理出幾個主要面向，若該面向與既有選項同義，則併入既有選項統計百分比；若該面向不包含在既有選項內但被很多受訪者提到，則新增一選項；若該面向不包含在既有選項內但提到的受訪者不多(佔所有回答受訪者 1% 以下)，則併入「其他」項統計百分比，另以各面項被提到的次數呈現。
- (4) 開放問項之處理
開放性問項由研究員歸納整理出幾個主要面向，並統計各現象被提到的次數及百分比，若該面向被受訪者提到的百分比大於 1%，則視為一選項；若該面向被提到的百分比未達 1%，則併入「其他」項統計百分比，另以各面項被提到的次數呈現。
4. 統計分析方式
 - (1) 分析系統
在資料分析方面採用 SPSS、EXCEL 等軟體。
 - (2) 統計分析方法
 - A. 次數分配
根據各題的樣本比例進行選項間比較的差異。
 - B. 交叉分析
兩變數皆為名目變數：以列聯表分析法進行分析，並以卡方檢定其關聯性之顯著性。

A6-2

8

第三章 調查執行規劃

本次規劃「臺北市士林區社子島地區開發計畫」案調查執行流程規劃如圖四所示，後續依據執行流程規劃詳述內容。



圖四 調查執行規劃流程图

9

一、 前置作業

1. 社子島地區家戶訪查作業會議
 - 戶籍資料取得的時間界定，為環保局於範疇界定公告後。
 - 請土開總隊提供戶籍檔，以利戶籍資料可套進圖檔辨識。
 - 土開總隊已有三次問卷調查資料，請土開總隊協助提供三次調查問卷的資料及結果參考。
 - 本次家戶訪查主要是充分了解社子島地區各家戶的狀況，並進行拆遷安置的意願調查，以市府的拆遷安置辦法的資料充分宣導(宣導資料以市府既有文宣品發給受訪民眾，因此需請土開總隊協助準備足夠的文宣品)。
 - 請土開總隊提供試算表下載程式，可於里民說明會中提供相關資訊，讓民眾能自行試算，以利後續訪查能順利展開。
 - 以訪查三次為原則，若連續三次未遇到則備註說明。
 - 增加以戶為單位的基本資料欄位(不以人數為受訪數量)，包括職業、學歷、就學狀況。
 - 問卷題目以 30 題左右設計，但初期仍會先將各方所有問題納入，經過討論後，篩選出最適當的題目數量。106 年 12 月 13 日問卷題目設計完成草稿。
 - 107 年 1 月 13 日展開訪查作業(為期 2 個月現地訪查時間、1 個月資料彙整及報告撰寫)，並在 1 個月內陸續完成與里長、市議員意見交流及召開里民說明會議。
2. 與里長、市議員意見交流及舉辦宣導活動
 - 土開總隊於 106 年 12 月 12 日與里長在社子島坤天亭進行會前會議，就開發意向、願景、拆遷安置、補償方式、關切議題進行深入討論及意見交流。
 - 於 107 年 1 月 4 日在臺北市社子島坤天亭舉辦「臺北市士林區社子島地區開發計畫」第二階段環境影響評估家戶訪查作業座談會。會中針對研擬問卷，共分為「房屋年期及權屬狀況」、「多元安置規劃」、「專業住宅興建規劃」等 3 大項目與與會議員、里長及當地居民進行廣泛討論。
 - 臺北市副市長林欽榮、北市地政局在 107 年 1 月 10 日舉行記者會(詳見圖五)，針對社子島拆遷安置問題，北市府採取「先安置後拆遷」、「分期分區」方式，先興建 4,500 戶專業住宅，並分成配售、承租兩大類，符合配售資格拆遷戶，可享有成本價購屋。若不符購屋資格、或欠缺財力，拆遷戶也能承租專業住宅，租期最短 6 年、最長 12 年，租金為市價行情 6 折至 3 折，相較於臺北市公宅租金為市價行情 85 折，相對優惠。
 - 臺北市副市長林欽榮在記者會中表示已委託政大統計學系鄭宇庭教授率領 51 位碩博士，107 年 1 月 13 日起前往社子島，進行為期 3 個月訪查。

10

- 執行計畫的政大統計系統諮詢中心主任鄭宇庭表示，將有 51 名訪查員到社子島逐戶拜訪，都是政大學生，希望社子島居民給予協助，訪查主要目的是要讓民眾了解市府設置補償安置辦法，也會聽取民眾意見，訪查結束後將彙整資料提供給市府參考。透過訪查可掌握社子島戶籍、人數、權屬、經濟狀況及居民意見，後續將做為市府政策規劃或安置計畫參考。

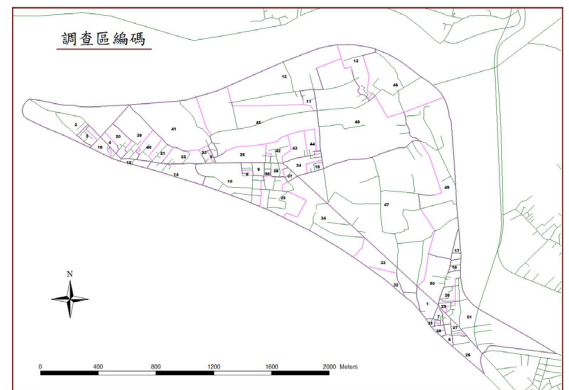


圖五 社子島家戶訪查計畫記者會

二、 調查區域劃分

- 運用地理資訊系統 (GIS) 技術，整合相關地理圖檔及門牌地址檔，建置明確之數值化地區別資料，作為普查區抽選之基本單元，不僅有助於釐清調查責任範圍，避免重疊缺漏，增進實地訪查作業效率，亦可藉由地理圖型介面陳示地區別資料，增進地理空間分析能力，具體展現統計資料親和力。
- 本次「臺北市士林區社子島地區開發計畫」為一次性之專案調查，凡屬靜態資料者，以 106 年 11 月 14 日為調查標準日。
- 本案開發範圍內設籍戶數共 4,258 戶，依據區域劃分原則(每一普查區約 80±25 戶)，共劃分為 51 區，每區由一位訪查員負責進行訪查(各區域劃分如圖六所示)。

11



圖六 訪查區域圖

三、 調查教育訓練

- 於 106 年 12 月 25 日針對訪員辦理社子島拆遷補償安置規劃教育訓練(如圖七所示)。
- 亞新工程顧問公司說明調查目標 - 以詳細的家戶訪查資料，進行統計分析，聚焦居民關切議題，進行妥善並具體的回應，使居民充分了解開發對自身的影響及優勢，將成果納入環境評估書中，以順利推動開發進行。
- 政大統計學系鄭宇庭教授針對問卷、問卷填表說明詳細為 51 位碩博士一解說。
- 土開總隊提供詳細拆遷補償安置簡報等資料。
- 訪查時需帶著訪員證、問卷及訪查公文。
- 會中由資深督導現場模擬居民問答時可能遭遇之問題及如何處理程序。

A6-3

12



圖七 社子島拆遷補償安置規劃教育訓練

四、實地調查作業

- 調查作業期程
 - 調查作業期程自 107 年 1 月 13 日至 3 月 12 日，由亞新工程顧問公司負責寄送「給居民的一封信」給設籍住戶共 4,258 戶，隨信附上社子島拆遷安置規劃摺頁與問卷，提供書面資料讓居民更了解本計畫(詳見附錄二及附錄三)，先掌握居民可受訪時間，以提高受訪成功機率。
 - 本次調查採用「派員面訪調查法」為主，自 107 年 1 月 13 日至 3 月 12 日止，對普查區範圍內之宅、住戶及人口進行全面訪查，填報調查表，以蒐集詳細資料。利用下午及晚上時段進行訪查，由 9 位專任助理及督導人員負責督導 51 位訪查人員。
 - 調查時需帶著訪員證、問卷、訪查清冊及訪查公文。
- 訪談中遭遇困難與解決對策
 - 遭遇困難：訪員於家戶訪查當中遇到特殊情況需即時處理。
解決對策：可透過 LINE 即時聯繫處理，需土開總隊協助說明的家戶，由訪查員記錄及回報聯繫方式或引導民眾至坤天亭駐點工作站（每週 2、5 下午 2 時至 5 時開放）洽詢，每週一、三下午 2 時至 5 時由土開總隊派員陪同家戶訪查。
 - 遭遇困難：實際訪問後有高比例受訪家戶為非設籍該戶者代答。
解決對策：本次家戶訪查應由戶長或戶內成員回答問卷，倘由他戶代答需本戶戶長或戶內成員授權，並於問卷中載明○○○同意由○○○代答。
 - 遭遇困難：有高比例受訪家戶為來訪未遇。
解決對策：在門前黏貼紙張(如圖八所示)，讓戶主或戶內成員知道訪查未遇，下次來訪時間及聯絡方式，並洽請當地里長或里幹事協助，以提升整體完訪率。
 - 遭遇困難：有高比例受訪家戶為拒訪。
解決對策：從訪員中挑選優秀訪員，針對第一次訪問即表達拒訪的受訪戶，再進行一次追蹤訪查，於前往當地接觸到受訪戶時，更加充分解說本次調

13

查的原因與意義，降低受訪戶對於訪查的反感，進而完成問卷，減少拒訪的比例。



圖八 黏貼來訪未遇紙張

五、問卷檢誤與彙整

為確保調查作業結果正確性，各有關問卷整理方式及分析方法，均依據相關法規、標準等規定進行分析與審核。

- 數據整理
 - 督導收到訪查員彙送之各項調查表後，除詳加點收外並切實審核進行嚴密之逐表逐欄複審，如有錯漏或矛盾之處，依原則作適當之修正或退回訪查員複查更正。
- 數據審核
 - 本次調查全部原始資料，係以人工整理為主，電腦除錯為輔。督導同時提供調查表格及電腦資料檔案，以增加資料彙整速度，並可利用電腦進行全面性審核工作及基本邏輯檢誤。訪查表格結果經彙整、分析及比對後，針對其中異常之內容進行修正，並掌握其原因以維持準確性。
- 資料分析
 - 以統計軟體 SPSS 和 Excel 來進行資料分析。
- 報告撰寫
 - 依據資料分析結果撰寫成果報告。

14

第四章 社子島地區家戶訪查作業結果

一、家戶訪查背景統計

本次訪查之母體為設籍社子島全體家戶，區分為 51 個訪查區，共計 1,967 門牌，4,258 戶，11,116 人（詳見表一至表四）。

表一 各訪查區門牌數戶數人數統計

訪查區	門牌數	訪查戶數	設籍人數
第 1 區	34	84	234
第 2 區	45	70	164
第 3 區	39	72	206
第 4 區	29	84	227
第 5 區	23	77	159
第 6 區	39	90	243
第 7 區	32	86	251
第 8 區	48	77	192
第 9 區	66	90	238
第 10 區	53	92	222
第 11 區	34	86	236
第 12 區	39	93	290
第 13 區	37	89	210
第 14 區	37	81	223
第 15 區	36	97	254
第 16 區	34	89	214
第 17 區	30	86	219
第 18 區	61	90	193
第 19 區	31	93	256
第 20 區	31	79	226
第 21 區	27	80	209
第 22 區	33	82	228
第 23 區	33	81	229
第 24 區	54	82	193

表一 各訪查區門牌數戶數人數統計(續)

訪查區	門牌數	訪查戶數	設籍人數
第 25 區	51	85	214
第 26 區	38	85	231
第 27 區	39	88	242
第 28 區	29	83	218
第 29 區	34	88	248
第 30 區	28	77	212
第 31 區	32	82	224
第 32 區	47	84	225
第 33 區	31	92	251
第 34 區	41	102	281
第 35 區	24	78	212
第 36 區	68	100	267
第 37 區	27	85	211
第 38 區	30	74	174
第 39 區	34	73	191
第 40 區	26	90	210
第 41 區	31	69	176
第 42 區	48	76	201
第 43 區	39	76	157
第 44 區	58	87	214
第 45 區	29	76	170
第 46 區	38	71	199
第 47 區	47	78	171
第 48 區	40	81	223
第 49 區	56	75	221
第 50 區	35	82	229
第 51 區	42	91	228
合計	1,967	4,258	11,116

表二 每門牌戶數統計		
每門牌戶數	個數	百分比
1 戶	931	47.3%
2 戶	455	23.1%
3 戶	285	14.5%
4 戶	147	7.5%
5 戶	68	3.5%
6 戶	28	1.4%
7 戶	19	1.0%
8 戶	9	0.5%
9 戶	10	0.5%
10 戶	5	0.3%
11 戶	4	0.2%
12 戶	1	0.1%
13 戶	3	0.2%
15 戶	1	0.1%
16 戶	1	0.1%
合計	1,967	100.0%

註：百分比進位至小數點第一位，個數 1 的百分比實際為 0.05084%，以此類推。

表三 每戶設籍人數統計		
每戶設籍人數	個數	百分比
1 人	1,516	35.6%
2 人	852	20.0%
3 人	725	17.0%
4 人	609	14.3%
5 人	319	7.5%
6 人	124	2.9%
7 人	46	1.1%
8 人	32	0.8%
9 人	15	0.4%
10 人	9	0.2%
11 人	4	0.1%
12 人	2	0.0%
13 人	3	0.1%
18 人	2	0.0%
合計	4,258	100.0%

註：百分比進位至小數點第一位，個數 2 的百分比實際為 0.00047%，以此類推。

17

二、 訪查接觸狀況

本次訪查之母體為設籍社子島全體家戶，共計 1,967 門牌，4,258 戶，於民國 107 年 1 月 13 日至民國 107 年 3 月 12 日進行家戶訪查（包含週一～週日），合計完成問卷訪查 1,106 門牌，2,047 戶，佔 48.1%。其他接觸狀況分別為「拒訪」佔 7.3%，「廢墟」佔 0.9%，「無人居住/不住在此」佔 16%，「空屋」佔 0.7%，「屢訪未遇」佔 27%，「特殊狀況」佔 0.1%。（詳見表五）

表五 接觸狀況表		
	次數	百分比
完成問卷訪查	2,047	48.1%
拒訪	311	7.3%
廢墟 ¹	37	0.9%
無人居住/不住在此 ²	681	16.0%
空屋 ³	30	0.7%
屢訪未遇 ⁴	1,148	27.0%
特殊狀況 ⁵	4	0.1%
總和	4,258	100.0%

備註 1:廢墟代表房屋已損壞無法居住。

備註 2:無人居住/不住在此代表受訪戶不居住於社子島。

備註 3:空屋代表房屋可居住但內部無任何家具擺設。

備註 4:屢訪未遇代表訪查員於三次以上不同日期時段前往，皆無法接觸到受訪戶，訪查員留下連絡字條也未獲受訪戶連絡。

備註 5:特殊狀況包含受訪戶因中風、重聽和失智等狀況，無法接受問卷訪查。

表四 每門牌設籍人數統計		
每門牌人數	個數	百分比
1 人	340	17.3%
2 人	229	11.6%
3 人	216	11.0%
4 人	210	10.7%
5 人	194	9.9%
6 人	165	8.4%
7 人	110	5.6%
8 人	109	5.5%
9 人	81	4.1%
10 人	68	3.5%
11 人	40	2.0%
12 人	37	1.9%
13 人	26	1.3%
14 人	37	1.9%
15 人	18	0.9%
16 人	23	1.2%
17 人	8	0.4%
18 人	11	0.6%
19 人	9	0.5%
20 人	5	0.3%
21 人	4	0.2%
22 人	2	0.1%
23 人	5	0.3%
24 人	5	0.3%
25 人	1	0.1%
26 人	2	0.1%
27 人	1	0.1%
29 人	2	0.1%
31 人	3	0.2%
32 人	1	0.1%
33 人	1	0.1%
35 人	1	0.1%
37 人	1	0.1%
40 人	1	0.1%
41 人	1	0.1%
合計	1,967	100.0%

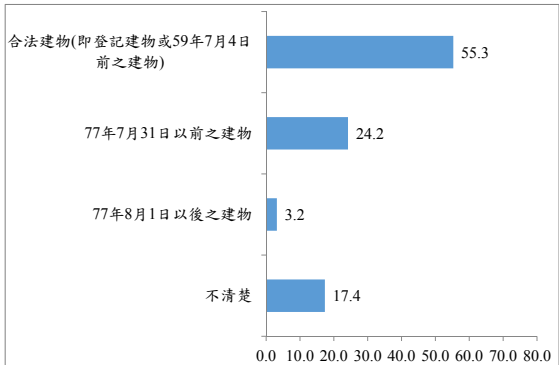
註：百分比進位至小數點第一位，個數 1 的百分比實際為 0.05084%，以此類推。

18

三、 問卷各題次數結果

1.房屋年期及權屬狀況
(1-1)房屋年期（以戶來分析）

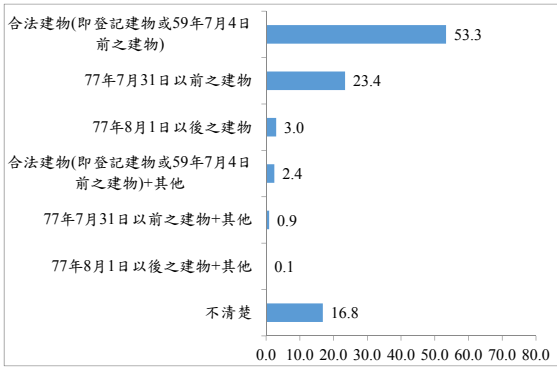
受訪家戶回答「合法建物(即登記建物或 59 年 7 月 4 日前之建物)」佔 55.3%，回答「77 年 7 月 31 日以前之建物」佔 24.2%，回答「77 年 8 月 1 日以後之建物」佔 3.2%，另外有 17.4%回答「不清楚」。



	次數	百分比
合法建物(即登記建物或 59 年 7 月 4 日前之建物)	1,132	55.3
77 年 7 月 31 日以前之建物	495	24.2
77 年 8 月 1 日以後之建物	65	3.2
不清楚	355	17.3
總和	2,047	100.0

(1-2)房屋年期（以門牌來分析）

受訪家戶回答「合法建物(即登記建物或59年7月4日前之建物)」佔53.3%，回答「77年7月31日以前之建物」佔23.4%，回答「77年8月1日以後之建物」佔3%，回答「合法建物(即登記建物或59年7月4日前之建物)+其他」佔2.4%，回答「77年7月31日以前之建物+其他」佔0.9%，回答「77年8月1日以後之建物+其他」佔0.1%，另外有16.8%回答「不清楚」。

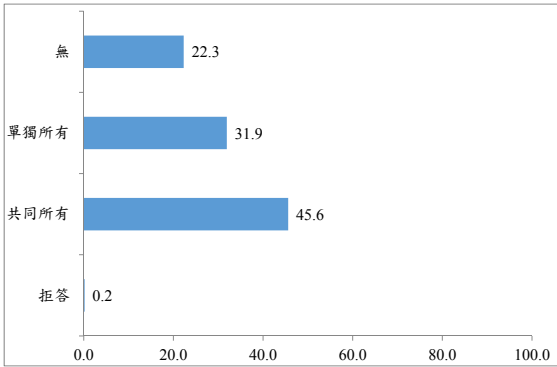


	次數	百分比
合法建物(即登記建物或59年7月4日前之建物)	590	53.3%
77年7月31日以前之建物	259	23.4%
77年8月1日以後之建物	33	3.0%
合法建物(即登記建物或59年7月4日前之建物)+其他	27	2.4%
77年7月31日以前之建物+其他	10	0.9%
77年8月1日以後之建物+其他	1	0.1%
不清楚	186	16.8%
總和	1,106	100%

21

(2)社子島內房屋所有權

受訪家戶回答「無」佔22.3%，回答「單獨所有」佔31.9%，回答「共同所有」佔45.6%，另外有0.2%受訪家戶「拒答」。

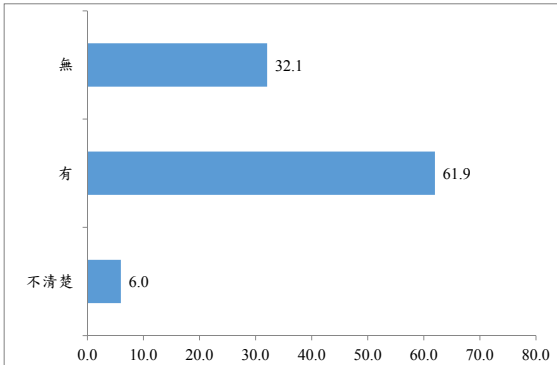


	次數	百分比
無	456	22.3
單獨所有	654	31.9
共同所有	933	45.6
拒答	4	0.2
總和	2,047	100.0

22

(3)社子島內土地所有權

受訪家戶回答「無」佔32.1%，回答「有」佔61.9%，另外有6%回答「不清楚」。



	次數	百分比
無	657	32.1
有	1,268	61.9
不清楚	122	6.0
總和	2,047	100.0

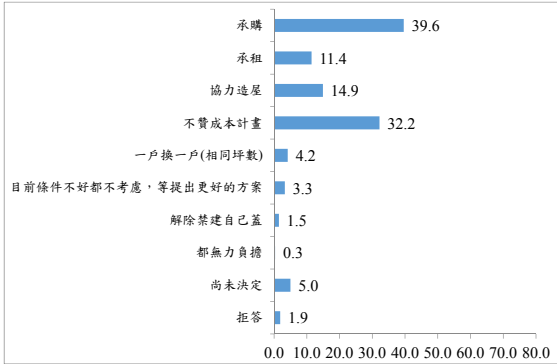
23

2.多元安置規劃

(1)安置方式及建議

a1.請問您希望的安置方式?（可複選）

受訪家戶回答「承購」佔39.6%，回答「承租」佔11.4%，回答「協力造屋」佔14.9%，回答「不贊成本計畫」佔32.2%，回答「一戶換一戶(相同坪數)」佔4.2%，回答「目前條件不好都不考慮，等提出更好的方案」佔3.3%，回答「解除禁建自己蓋」佔1.5%，回答「都無力負擔」佔0.3%，回答「尚未決定」佔5%，另外有1.9%受訪家戶「拒答」。



24

	次數	百分比
承購	810	39.6
承租	234	11.4
協力造屋	306	14.9
不贊成本計畫	660	32.2
一戶換一戶(相同坪數)	85	4.2
目前條件不好都不考慮，等提出更好的方案	67	3.3
解除禁建自己蓋	30	1.5
都無力負擔	6	0.3
尚未決定	102	5.0
拒答	38	1.9

備註：本題為複選題，受訪者可以回答1個以上的答案，故百分比總和會超過100%。

25

		承購	承租	協力造屋	不贊成本計畫	其他意見	尚未決定	拒答
合法建物(即登記建物或59年7月4日前之建物)	個數	493	124	169	324	122	55	16
	橫列%	43.6	11.0	14.9	28.6	10.8	4.9	1.4
77年7月31日以前之建物	個數	222	65	93	126	40	27	9
	橫列%	44.8	13.1	18.8	25.5	8.1	5.5	1.8
77年8月1日以後之建物	個數	35	8	25	6	2	3	1
	橫列%	53.8	12.3	38.5	9.2	3.1	4.6	1.5

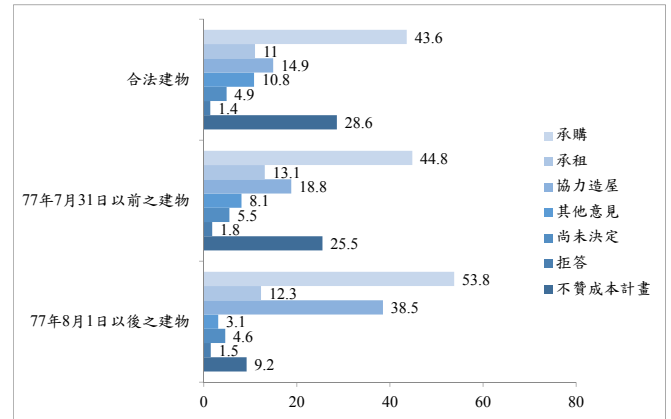
27

a2.請問您希望的安置方式? (可複選) 與房屋年期交叉分析

合法建物(即登記建物或59年7月4日前之建物): 受訪家戶回答「承購」佔43.6%，回答「承租」佔11%，回答「協力造屋」佔14.9%，回答「其他」佔10.8%，回答「尚未決定」佔4.9%另外有1.4%受訪家戶「拒答」，回答「不贊成本計畫」佔28.6%。

77年7月31日以前之建物: 受訪家戶回答「承購」佔44.8%，回答「承租」佔13.1%，回答「協力造屋」佔18.8%，回答「其他」佔8.1%，回答「尚未決定」佔5.5%另外有1.8%受訪家戶「拒答」，回答「不贊成本計畫」佔25.5%。

77年8月1日以後之建物: 受訪家戶回答「承購」佔53.8%，回答「承租」佔12.3%，回答「協力造屋」佔38.5%，回答「其他」佔3.1%，回答「尚未決定」佔4.6%另外有1.5%受訪家戶「拒答」，回答「不贊成本計畫」佔9.2%。

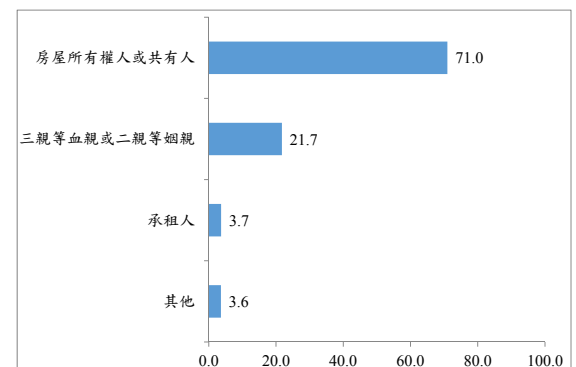


26

(2)承購專案住宅

a.請問受訪戶與房屋所有權人的關係?

受訪家戶回答「房屋所有權人或共有人」佔71%，回答「三親等血親或二親等姻親」佔21.7%，回答「承租人」佔3.7%，回答「其他」佔3.6%。

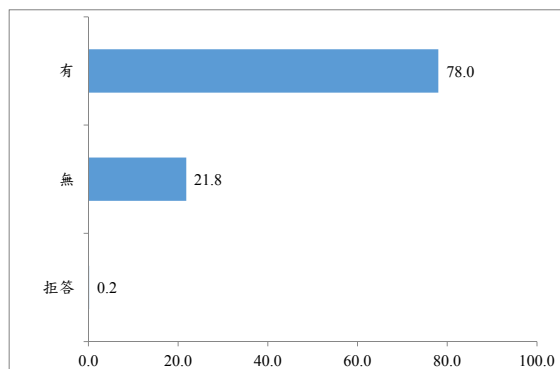


	次數	百分比
房屋所有權人或共有人	1,453	71.0
三親等血親或二親等姻親	445	21.7
承租人	75	3.7
其他	74	3.6
總和	2,047	100.0

28

b1 受訪戶住宅使用情形，有沒有獨立出入動線？

受訪家戶回答「有」佔 78%，回答「無」佔 21.8%，另外有 0.2%受訪家戶「拒答」。



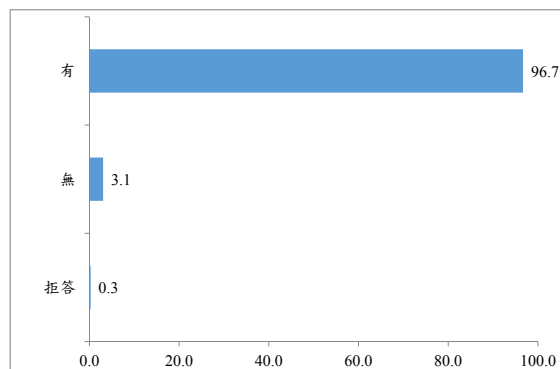
	次數	百分比
有	1,481	78.0
無	414	21.8
拒答	3	0.2
總和	1,898	100.0

註：若受訪家戶與房屋所有權人的關係為「承租人」或「承租人」則跳過本題不需回答。

29

b2 受訪戶住宅使用情形，有沒有獨立房間？

受訪家戶回答「有」佔 96.7%，回答「無」佔 3.1%，另外有 0.3%受訪家戶「拒答」。



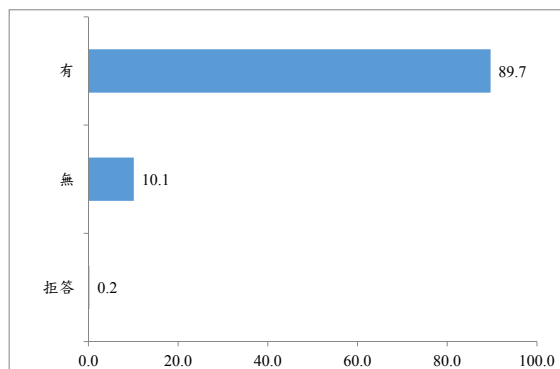
	次數	百分比
有	1,835	96.7
無	58	3.1
拒答	5	0.3
總和	1,898	100.0

註：若受訪家戶與房屋所有權人的關係為「承租人」或「承租人」則跳過本題不需回答。

30

b3 受訪戶住宅使用情形，有沒有獨立廁所？

受訪家戶回答「有」佔 89.7%，回答「無」佔 10.1%，另外有 0.2%受訪家戶「拒答」。



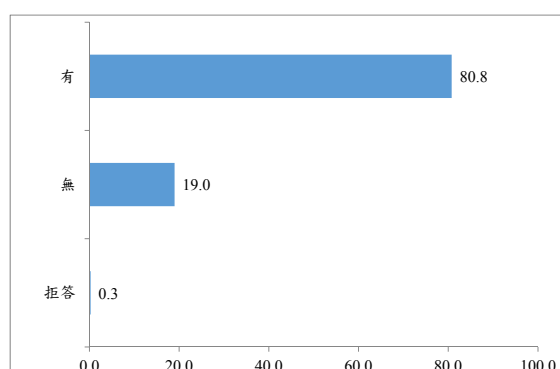
	次數	百分比
有	1,702	89.7
無	192	10.1
拒答	4	0.2
總和	1,898	100.0

註：若受訪家戶與房屋所有權人的關係為「承租人」或「承租人」則跳過本題不需回答。

31

b4 受訪戶住宅使用情形，有沒有廚房？

受訪家戶回答「有」佔 80.8%，回答「無」佔 19%，另外有 0.3%受訪家戶「拒答」。



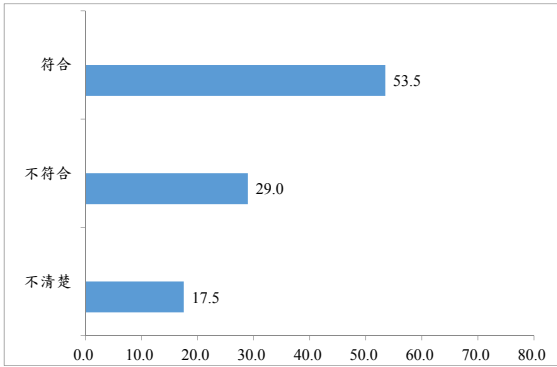
	次數	百分比
有	1,533	80.8
無	360	19.0
拒答	5	0.3
總和	1,898	100.0

註：若受訪家戶與房屋所有權人的關係為「承租人」或「承租人」則跳過本題不需回答。

32

*承購資格：若受訪家戶回答同時符合下列 abc 條件，則列為符合承購資格，
(a)房屋年期為合法建物(即登記建物或 59 年 7 月 4 日前之建物)或 77 年 7 月 31 日以前之建物。
(b)受訪戶與房屋所有權人的關係為房屋所有權人或共有人或三親等血親或二親等姻親。
(c)受訪戶住宅使用情形有獨立出入動線、房間、廁所和廚房。
若有一項不符合則列為不符合承購資格，若有一項不清楚則列為不清楚承購資格。

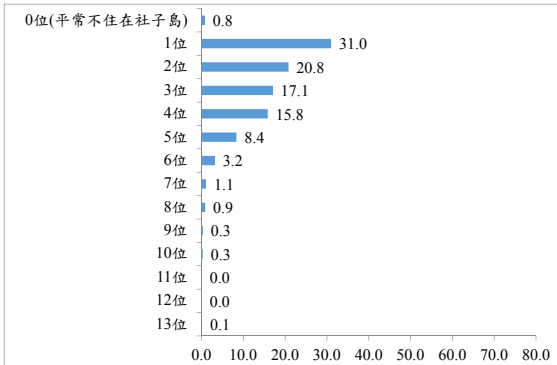
受訪家戶「符合」承購資格佔 53.5%，「不符合」佔 29%，另外有 17.5%「不清楚」。



	次數	百分比
符合	1,095	53.5
不符合	593	29.0
不清楚	359	17.5
總和	2,047	100.0

(3)承租專案住宅
a. 請問您戶中設籍且現住共有幾位（包含自己）？

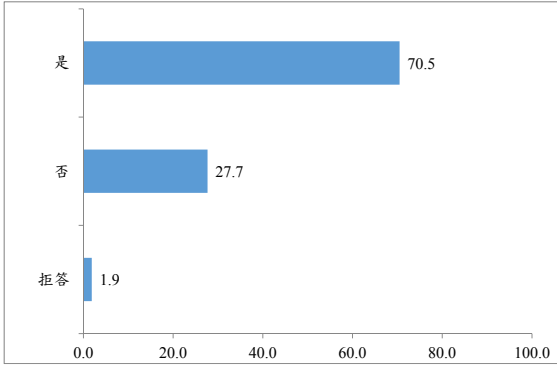
受訪家戶回答「0 位（平常不住在社子島）」佔 0.8%，回答「1 位」佔 31.0%，回答「2 位」佔 20.8%，回答「3 位」佔 17.1%，回答「4 位」佔 15.8%，回答「5 位」佔 8.4%，回答「6 位」佔 3.2%，回答「7 位」佔 1.1%，回答「8 位」佔 0.9%，回答「9 位」佔 0.3%，回答「10 位」佔 0.3%，回答「11 位」佔 0%，回答「12 位」佔 0%，回答「13 位」佔 0.1%。



	次數	百分比
0 位（平常不住在社子島）	17	0.8
1 位	634	31.0
2 位	426	20.8
3 位	351	17.1
4 位	324	15.8
5 位	171	8.4
6 位	66	3.2
7 位	22	1.1
8 位	18	0.9
9 位	7	0.3
10 位	6	0.3
11 位	1	0.0
12 位	1	0.0
13 位	3	0.1
總和	2,047	100.0

b.申請人及其家庭成員，在臺北市、新北市、基隆市或桃園市是否均無自有住宅？
（申請人是指戶中成員中將來要申請承租專案住宅者，家庭成員是指申請人本人、配偶、同一戶籍內申請人及配偶之直系血親及其配偶）

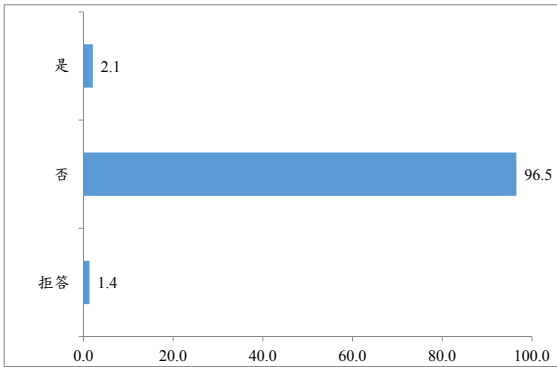
受訪家戶回答「是」佔 70.5%，回答「否」佔 27.7%，另外有 1.9%受訪家戶「拒答」。



	次數	百分比
是	1,443	70.5
否	566	27.7
拒答	38	1.9
總和	2,047	100.0

c.申請人及其家庭成員，是否有承租臺北市國民住宅、公營住宅或社會住宅，或借住平價住宅？

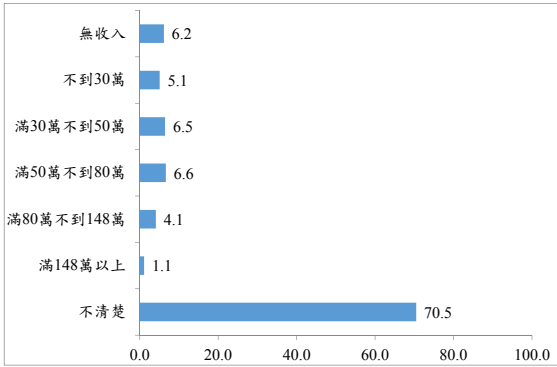
受訪家戶回答「是」佔 2.1%，回答「否」佔 96.5%，另外有 1.4%受訪家戶「拒答」。



	次數	百分比
是	43	2.1
否	1,976	96.5
拒答	28	1.4
總和	2,047	100.0

d1.申請人家庭成員所得情形：請問申請人的家庭年所得為何？

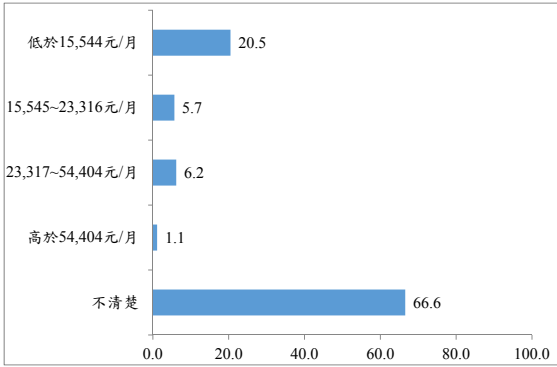
受訪家戶回答「無收入」佔 6.2%，回答「不到 30 萬」佔 5.1%，回答「滿 30 萬不到 50 萬」佔 6.5%，回答「滿 50 萬不到 80 萬」佔 6.6%，回答「滿 80 萬不到 148 萬」佔 4.1%，回答「滿 148 萬以上」佔 1.1%，另外有 70.5%回答「不清楚」。



	次數	百分比
無收入	126	6.2
不到 30 萬	104	5.1
滿 30 萬不到 50 萬	132	6.5
滿 50 萬不到 80 萬	136	6.6
滿 80 萬不到 148 萬	84	4.1
滿 148 萬以上	22	1.1
不清楚	1,443	70.5
總和	2,047	100.0

d2.所得總額平均分配全家人口，每人每月平均所得為何？

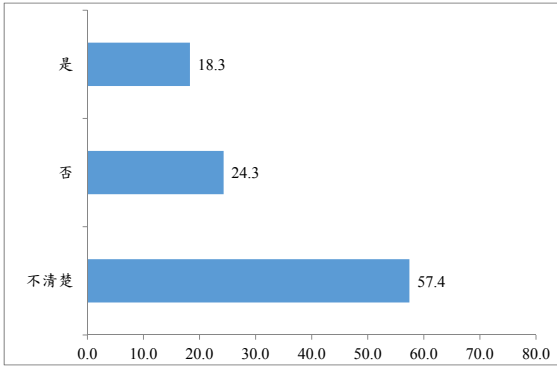
受訪家戶回答「低於 15,544 元/月」佔 20.5%，回答「15,545~23,316 元/月」佔 5.7%，回答「23,317~54,404 元/月」佔 6.2%，回答「高於 54,404 元/月」佔 1.1%，另外有 66.6%回答「不清楚」。



	次數	百分比
低於 15,544 元/月	419	20.5
15,545~23,316 元/月	116	5.7
23,317~54,404 元/月	126	6.2
高於 54,404 元/月	23	1.1
不清楚	1,363	66.6
總和	2,047	100.0

d3.家庭成員之不動產是不是低於申請當年度臺北市中低收入戶家庭財產之不動產金額？（臺北市金額為 876 萬元，土地以公告現值、建物以房屋現值計算）

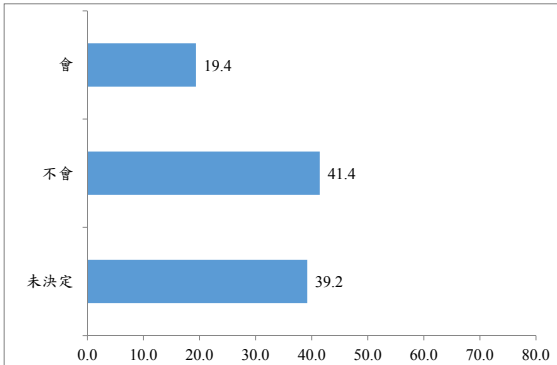
受訪家戶回答「是」佔 18.3%，回答「否」佔 24.3%，另外有 57.4%回答「不清楚」。



	次數	百分比
是	374	18.3
否	497	24.3
不清楚	1,176	57.4
總和	2,047	100.0

e1.若提供租期 6 年之專案住宅，請問您的家戶成員會不會承租此專案住宅？
（因情形特殊經市府同意者得再延長 3 年，以 2 次為限，總租期最長可達 12 年）

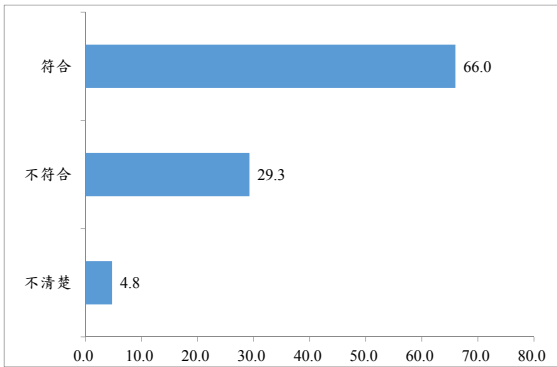
受訪家戶回答「會」佔 19.4%，回答「不會」佔 41.4%，回答「未決定」佔 39.2%。



	次數	百分比
會	397	19.4
不會	848	41.4
未決定	802	39.2
總和	2,047	100.0

e3.針對家戶成員不會承租此專案住宅的原因為「只想承購，不考慮用租的方式」的 294 家戶分析是否符合承購資格

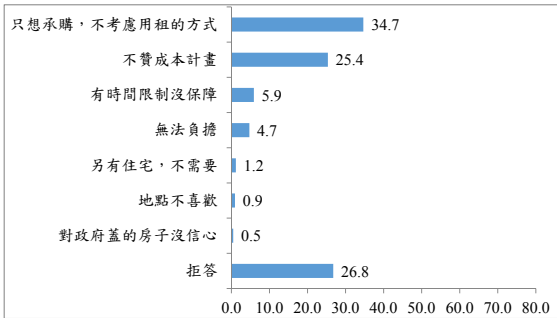
受訪家戶「符合」承購資格佔 66%，「不符合」佔 29.3%，另外有 4.8%「不清楚」。



	次數	百分比
符合	194	66.0
不符合	86	29.3
不清楚	14	4.8
總和	294	100.0

e2.請問您的家戶成員不會承租此專案住宅的原因？

受訪家戶回答「只想承購，不考慮用租的方式」佔 34.7%，回答「不贊成本計畫」佔 25.4%，回答「有時間限制沒保障」佔 5.9%，回答「無法負擔」佔 4.7%，回答「另有住宅，不需要」佔 1.2%，回答「地點不喜歡」佔 0.9%，回答「對政府蓋的房子沒信心」佔 0.5%，另外有 26.8%受訪家戶「拒答」。

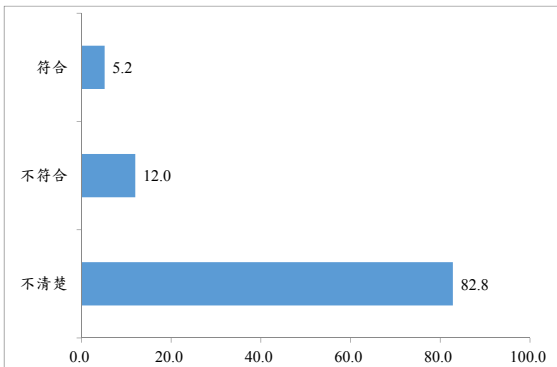


	次數	百分比
只想承購，不考慮用租的方式	294	34.7
不贊成本計畫	215	25.4
有時間限制沒保障	50	5.9
無法負擔	40	4.7
另有住宅，不需要	10	1.2
地點不喜歡	8	0.9
對政府蓋的房子沒信心	4	0.5
拒答	227	26.8
總和	848	100.0

註：受訪家戶於上一題回答「不會」則續問本題。

*承租資格：若受訪家戶回答同時符合下列 a-d 條件，則列為符合承租資格，
(a)申請人及其家庭成員，在臺北市、新北市、基隆市或桃園市均無自有住宅
(b)申請人及其家庭成員，均無承租臺北市國民住宅、公營住宅或社會住宅，或借住平價住宅
(c)申請人家庭成員所得低於 148 萬元且所得總額平均分配全家人口，每人每月平均所得低於 54,404 元/月
(d)家庭成員之不動產低於申請當年度臺北市中低收入戶家庭財產之不動產金額
若有一項不符合則列為不符合承租資格，若有一項不清楚則列為不清楚承租資格。

受訪家戶「符合」承租資格佔 5.2%，「不符合」佔 12%，另外有 82.8%「不清楚」。

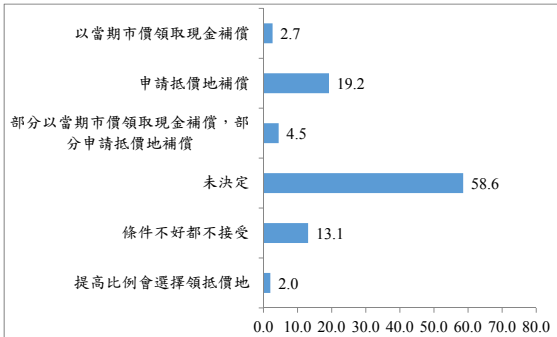


	次數	百分比
符合	106	5.2
不符合	246	12.0
不清楚	1,695	82.8
總和	2,047	100.0

(4)協力造屋

a.區段徵收公告後，地主可以當期土地市價領取現金補償，或申請抵價地補償，請問您可接受之方案為？（預計發還土地所有權人之抵價地總面積約徵收總面積 40%計算）

受訪家戶回答「以當期市價領取現金補償」佔 2.7%，回答「申請抵價地補償」佔 19.2%，回答「部分以當期市價領取現金補償，部分申請抵價地補償」佔 4.5%，回答「未決定」佔 58.6%，回答「條件不好都不接受」佔 13.1%，回答「提高比例會選擇領抵價地」佔 2%。



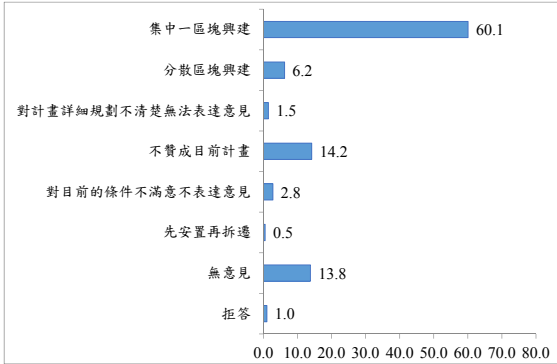
	次數	百分比
以當期市價領取現金補償	37	2.7
申請抵價地補償	267	19.2
部分以當期市價領取現金補償，部分申請抵價地補償	62	4.5
未決定	814	58.6
條件不好都不接受	182	13.1
提高比例會選擇領抵價地	28	2.0
總和	1,390	100.0

註：若受訪家戶於第一大項回答「在社子島無擁有土地」則跳過本題不需回答。

3.專案住宅興建規劃

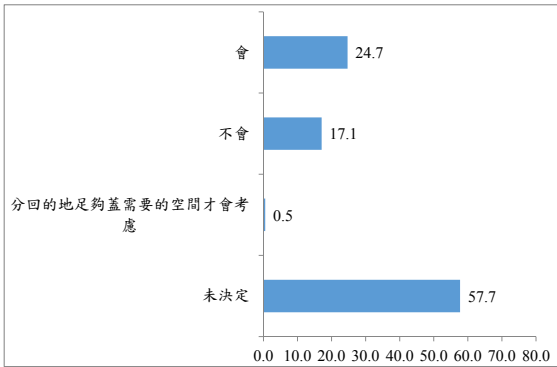
(1)請問您希望專案住宅興建位置是集中一區塊興建還是分散區塊興建？

受訪家戶回答「集中一區塊興建(可分期分區先建後拆)」佔 60.1%，回答「分散區塊興建(全區一次拆遷，專案住宅興建成本增加，且土地所有權人可選擇之抵價地位置受影響)」佔 6.2%，回答「對計畫詳細規劃不清楚，無法表達意見」佔 1.5%，回答「不贊成目前計畫」佔 14.2%，回答「對目前的條件不滿意，不表達意見」佔 2.8%，回答「先安置再拆遷」佔 0.5%，回答「無意見」佔 13.8%，另外有 1%受訪家戶「拒答」。



b.若申請抵價地補償，請問是否會參與協力造屋？
(協力造屋是指集合多位地主，選擇協力造屋街廓，一起進行造屋)

受訪家戶回答「會」佔 24.7%，回答「不會」佔 17.1%，回答「分回的地足夠蓋需要的空間才會考慮」佔 0.5%，回答「未決定」佔 57.7%。



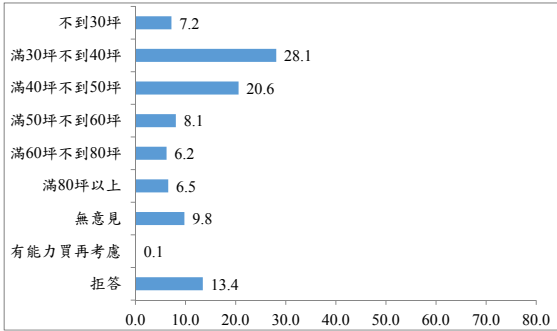
	次數	百分比
會	334	24.7
不會	231	17.1
分回的地足夠蓋需要的空間才會考慮	7	0.5
未決定	781	57.7
總和	1,353	100.0

註：若上一題回答「以當期市價領取現金補償」的家戶則跳過本題不需回答。

	次數	百分比
集中一區塊興建(可分期分區先建後拆)	1,229	60.1
分散區塊興建(全區一次拆遷，專案住宅興建成本增加，且土地所有權人可選擇之抵價地位置受影響)	127	6.2
對計畫詳細規劃不清楚，無法表達意見	30	1.5
不贊成目前計畫	290	14.2
對目前的條件不滿意，不表達意見	57	2.8
先安置再拆遷	10	0.5
無意見	283	13.8
拒答	21	1.0
總和	2,047	100.0

(2-1)請問您希望專案住宅規劃何種坪數較為適宜?

受訪家戶回答「不到30坪」佔7.2%，回答「滿30坪不到40坪」佔28.1%，回答「滿40坪不到50坪」佔20.6%，回答「滿50坪不到60坪」佔8.1%，回答「滿60坪不到80坪」佔6.2%，回答「滿80坪以上」佔6.5%，回答「無意見」佔9.8%，回答「有能力買再考慮」佔0.1%，另外有13.4%受訪家戶「拒答」。

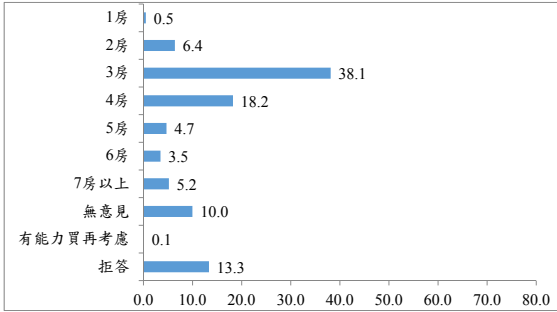


	次數	百分比
不到 30 坪	147	7.2
滿 30 坪不到 40 坪	575	28.1
滿 40 坪不到 50 坪	422	20.6
滿 50 坪不到 60 坪	165	8.1
滿 60 坪不到 80 坪	127	6.2
滿 80 坪以上	134	6.5
無意見	200	9.8
有能力買再考慮	2	0.1
拒答	275	13.4
總和	2,047	100.0

49

(2-2)請問您希望專案住宅規劃何種房型較為適宜?

受訪家戶回答「1房」佔0.5%，回答「2房」佔6.4%，回答「3房」佔38.1%，回答「4房」佔18.2%，回答「5房」佔4.7%，回答「6房」佔3.5%，回答「7房以上」佔5.2%，回答「無意見」佔10%，回答「有能力買再考慮」佔0.1%，另外有13.3%受訪家戶「拒答」。

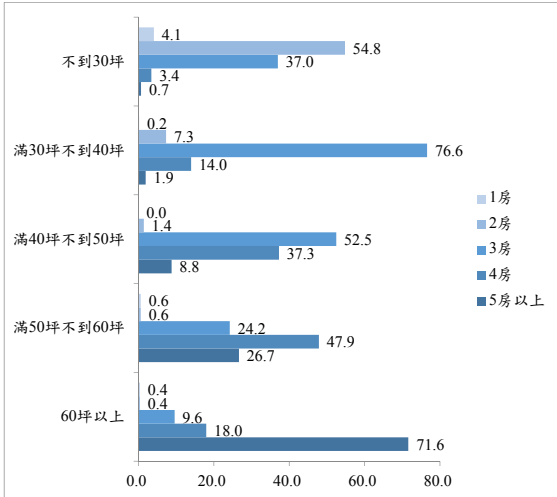


	次數	百分比
1 房	10	0.5
2 房	131	6.4
3 房	781	38.1
4 房	373	18.2
5 房	96	4.7
6 房	71	3.5
7 房以上	106	5.2
無意見	204	10.0
有能力買再考慮	2	0.1
拒答	273	13.3
總和	2,047	100.0

50

(2-3)坪數與房數交叉分析

不到30坪：受訪家戶回答「1房」佔4.1%，回答「2房」佔54.8%，回答「3房」佔37%，回答「4房」佔3.4%，回答「5房以上」佔0.7%
滿30坪不到40坪受訪家戶回答「1房」佔0.2%，回答「2房」佔7.3%，回答「3房」佔76.6%，回答「4房」佔14%，回答「5房以上」佔1.9%
滿40坪不到50坪受訪家戶回答「2房」佔1.4%，回答「3房」佔52.5%，回答「4房」佔37.3%，回答「5房以上」佔8.8%
滿50坪不到60坪受訪家戶回答「1房」佔0.6%，回答「2房」佔47.9%，回答「3房」佔24.2%，回答「4房」佔26.7%
60坪以上受訪家戶回答「1房」佔0.4%，回答「2房」佔9.6%，回答「3房」佔18.0%，回答「4房」佔71.6%，回答「5房以上」佔0.4%



51

		1 房	2 房	3 房	4 房	5 房以上	總和
不到 30 坪	個數	6	80	54	5	1	146
	橫列 %	4.1	54.8	37.0	3.4	0.7	100.0
滿 30 坪不到 40 坪	個數	1	42	438	80	11	572
	橫列 %	0.2	7.3	76.6	14.0	1.9	100.0
滿 40 坪不到 50 坪	個數	0	6	221	157	37	421
	橫列 %	0.0	1.4	52.5	37.3	8.8	100.0
滿 50 坪不到 60 坪	個數	1	1	40	79	44	165
	橫列 %	0.6	0.6	24.2	47.9	26.7	100.0
60 坪以上	個數	1	1	24	45	179	250
	橫列 %	0.4	0.4	9.6	18.0	71.6	100.0

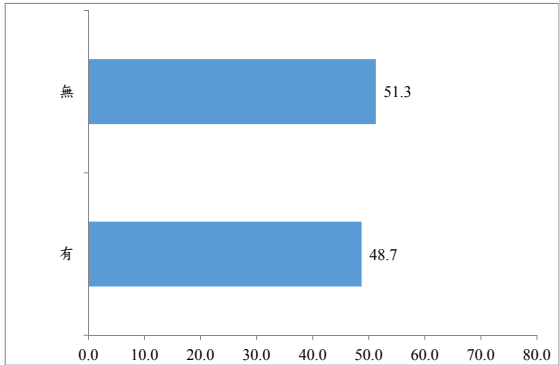
註：剔除無意見，有能力買再考慮，拒答三種選項的個數進行分析。

52

4.現行安置規定意見

(1)請問您認為目前市府規劃之安置條件包含承購專案住宅、承租專案住宅、協力造屋或其他方面有無需要再調整的地方或建議？

受訪客戶回答「無」佔 51.3%，回答「有」佔 48.7%。



	次數	百分比
無	1,050	51.3
有	997	48.7
總和	2,047	100.0

(2-1)承購專案住宅需再調整的原因或建議為何？

- 1.一坪換一坪（以屋換屋）（98 位）
2.一戶換一間（68 位）
3.放寬承購條件（53 位）
4.承購價格要優惠，真實的成本價（23 位）
5.資訊太少，應先讓居民詳細了解（5 位）
6.專案住宅品質要好，設施要完善（3 位）
7.容積率和建蔽率提高（2 位）
8.提供其他臺北市地區專案住宅選購（1 位）

本題與承購資格進行交叉分析

		一坪換一坪（以屋換屋）	一戶換一間	放寬承購條件	承購價格要優惠，真實的成本價	資訊太少，應先讓居民詳細了解。	專案住宅品質要好，設施要完善。	容積率和建蔽率提高	提供其他臺北市地區專案住宅選購
符合	個數	63	48	31	14	3	2	1	1
	橫列%	41.4	31.6	20.4	9.2	2.0	1.3	0.7	0.7
不符合	個數	28	18	19	7	1	1	1	-
	橫列%	44.4	28.6	30.2	11.1	1.6	1.6	1.6	-
不清楚	個數	7	2	3	2	1	-	-	-
	橫列%	46.7	13.3	20.0	13.3	6.7	-	-	-

備註：本題為複選題，受訪者可以回答 1 個以上的答案，故百分比總和會超過 100%。

(2-2)承租專案住宅需再調整的原因或建議為何？

- 1.延長承租年限（21 位）
2.降低租金（13 位）
3.放寬條件（5 位）
4.租屋大小或區域的選擇要有彈性（4 位）
5.補償金要增加（5 位）
6.資訊太少，應先讓居民詳細了解（3 位）

本題與承租資格進行交叉分析

		延長承租年限	降低租金	放寬條件	租屋大小或區域的選擇要有彈性	補償金要增加	資訊太少，應先讓居民詳細了解。
符合	個數	5	2	-	-	1	1
	橫列%	55.6	22.2	-	-	11.1	11.1
不符合	個數	3	1	-	-	-	1
	橫列%	60.0	20.0	-	-	-	20.0
不清楚	個數	13	10	5	4	4	1
	橫列%	35.1	27.0	13.5	10.8	10.8	2.7

備註：本題為複選題，受訪者可以回答 1 個以上的答案，故百分比總和會超過 100%。

(2-3)協力造屋需再調整的原因或建議為何？

- 1.協力造屋的資訊太少，應先讓居民詳細了解（6 位）
2.容積率和建蔽率提高（5 位）
3.最小面積應為 50 公尺平方（1 位）
4.土地現金補償要合理（1 位）

本題與協力造屋資格進行交叉分析

		協力造屋的資訊太少，應先讓居民詳細了解。	容積率和建蔽率提高	最小面積應為 50 公尺平方	土地現金補償要合理
符合	個數	5	5	1	1
	橫列%	41.7	41.7	8.3	8.3
不清楚	個數	1	-	-	-
	橫列%	100.0	-	-	-

備註：本題為複選題，受訪者可以回答 1 個以上的答案，故百分比總和會超過 100%。

(2-4)其他需再調整的原因或建議為何？

- 1.目前計畫條件差，寧願維持現狀（309 位）
- 2.解除禁建，自地自建（134 位）
- 3.加快開發速度和程序（98 位）
- 4.補償金額太低，應提高，補貼的錢不夠買房子和生活（81 位）
- 5.提高土地發還比例（72 位）
- 6.資訊宣導不充足，應加強計畫說明（58 位）
- 7.先安置後再拆（45 位）
- 8.有居住事實的居民要優先保障妥善安置（37 位）
- 9.禁建賠償（31 位）
- 10.以地換地（一坪換一坪）（30 位）
- 11.建立社子島特別條例（20 位）
- 12.應妥善規劃，維持社子島生活品質（18 位）
- 13.應以戶來補償，而非門牌（15 位）
- 14.原本的工廠或店面要有配套措施安置和維持生計（14 位）
- 15.傾聽住民的意見（9 位）
- 16.規劃要符合公平正義（7 位）
- 17.住商工廠應各分區域配置（6 位）
- 18.擔心專案住宅品質差（4 位）
- 19.專案住宅應分布在不同區域可讓居民選擇（3 位）
- 20.沒土地、沒房子的人也能承購（3 位）
- 21.希望可以分期付款（3 位）
- 22.以正式公投方式讓社子島居民決定（2 位）
- 23.應提高店面的補償金（2 位）
- 24.專案住宅採用 H 型鋼構大樓（2 位）
- 25.增加社子島觀光建設（2 位）
- 26.讓社子島發展綠能城市（1 位）
- 27.一戶補償最高 28 萬太少（1 位）
- 28.社子碼頭可以規劃開發成觀光景點（1 位）
- 29.不能限制買賣（1 位）
- 30.希望家族成員的地能一起整合一塊領回（1 位）

本題與承購承租協力造屋資格進行交叉分析

			目前計畫 條件差， 寧願維持 現狀	解除禁 建，自地 自建	加快開 建，自地 發還和 程序	補償金額太 低，應提高。 補貼的錢不夠 買房子和生 活	提高土 地發還 比例	資訊宣 導不充 足，應 加強計 畫說明。	先安置 後再拆	有居住事實 的居民要 優先保障 妥善安置	禁建賠償	以地換 地（一坪 換一坪）
承購 資格	符合	個數 橫列%	172 35.5	75 15.5	60 12.4	50 10.3	41 8.5	34 7.0	18 3.7	12 2.5	16 3.3	27 5.6
	不符合	個數 橫列%	77 30.7	49 19.5	23 9.2	27 10.8	23 9.2	20 8.0	24 9.6	23 9.2	12 4.8	2 0.8
	不清楚	個數 橫列%	60 51.7	10 8.6	15 12.9	4 3.4	8 6.9	4 3.4	3 2.6	2 1.7	3 2.6	1 0.9
		個數 橫列%	11 25.6	6 14.0	8 18.6	6 14.0	6 14.0	6 14.0	- 4.7	2 4.7	2 4.7	- -
承租 資格	符合	個數 橫列%	14 13.7	16 15.7	18 17.6	16 15.7	4 3.9	8 7.8	8 7.8	11 10.8	5 4.9	4 3.9
	不符合	個數 橫列%	284 40.2	112 15.9	72 10.2	59 8.4	62 8.8	44 6.2	37 5.2	24 3.4	24 13	26 3.7
	不清楚	個數 橫列%	198 34.8	91 16.0	68 12.0	49 8.6	57 10.0	38 6.7	38 6.7	24 4.2	13 2.3	23 4.0
		個數 橫列%	96 39.3	37 15.2	24 9.8	29 11.9	12 4.9	20 8.2	3 1.2	10 4.1	16 6.6	5 2.0
協力 造屋 資格	符合	個數 橫列%	15 39.5	6 15.8	6 15.8	3 7.9	3 7.9	- -	4 10.5	3 7.9	2 5.3	2 5.3
	不符合	個數 橫列%	96 39.3	37 15.2	24 9.8	29 11.9	12 4.9	20 8.2	3 1.2	10 4.1	16 6.6	5 2.0
	不清楚	個數 橫列%	15 39.5	6 15.8	6 15.8	3 7.9	3 7.9	- -	4 10.5	3 7.9	2 5.3	2 5.3
		個數 橫列%	96 39.3	37 15.2	24 9.8	29 11.9	12 4.9	20 8.2	3 1.2	10 4.1	16 6.6	5 2.0

備註：因選項過多，僅列出比例較高的前 10 項。

備註：本題為複選題，受訪者可以回答 1 個以上的答案，故百分比總和會超過 100%。

58

四、 綜合結果

1.房屋年期及權屬狀況

(1)房屋年期：受訪家戶回答「合法建物（即登記建物或 59 年 7 月 4 日前之建物）」佔 55.3%，回答「77 年 7 月 31 日以前之建物」佔 24.2%，回答「77 年 8 月 1 日以後之建物」佔 3.2%，另外有 17.4%回答「不清楚」。

(2)社子島內房屋所有權：受訪家戶回答「無」佔 22.3%，回答「單獨所有」佔 31.9%，回答「共同所有」佔 45.6%，另外有 0.2%受訪家戶「拒答」。

(3)社子島內土地所有權：受訪家戶回答「無」佔 32.1%，回答「有」佔 61.9%，另外有 6%回答「不清楚」。

2.多元安置規劃

(1)安置方式及建議：受訪家戶回答「承購」佔 39.6%，回答「承租」佔 11.4%，回答「協力造屋」佔 14.9%。

(2)承購專案住宅

a.受訪戶與房屋所有權人的關係：受訪家戶回答「房屋所有權人或共有人」佔 71%，回答「三親等血親或二親等姻親」佔 21.7%，回答「承租人」佔 3.7%，回答「其他」佔 3.6%。

b.受訪戶住宅使用情形：受訪家戶回答，78%有獨立出入動線，96.7%有獨立房間，89.7%有獨立廁所，80.8%有獨立廚房。

(3)承租專案住宅

a.戶中設籍且現住人數：受訪家戶回答以「1 位」的比例最高佔 31%，其次是「2 位」佔 20.8%，第三是「3 位」佔 17.1%，

b.受訪家戶回答有 70.5%申請人及其家庭成員，在臺北市、新北市、基隆市或桃園市均無自有住宅。

c.受訪家戶回答有 96.5%申請人及其家庭成員，沒有承租臺北市國民住宅、公營住宅或社會住宅，或借住平價住宅。

d.申請人家庭成員所得情形：

家庭年所得：受訪家戶回答「無收入」佔 6.2%，回答「不到 30 萬」佔 5.1%，回答「滿 30 萬不到 50 萬」佔 6.5%，回答「滿 50 萬不到 80 萬」佔 6.6%，回答「滿 80 萬以上」佔 5.2%，另外有 70.5%回答「不清楚」。

所得總額平均分配全家人口，每人每月平均所得：受訪家戶回答「低於 15,544 元/月」佔 20.5%，回答「15,545~23,316 元/月」佔 5.7%，回答「23,317~54,404 元/月」佔 6.2%，回答「高於 54,404 元/月」佔 1.1%，另外有 66.6%回答「不清楚」。

家庭成員之不動產是否低於申請當年度臺北市中低收入戶家庭財產之不動產金額：受訪家戶回答「是」佔 18.3%，回答「否」佔 24.3%，另外有 57.4%回答「不清楚」。

e.若提供租期 6 年之專案住宅，19.4%受訪家戶回答會承租此專案住宅，回答「不會」佔 41.4%，回答「未決定」佔 39.2%。受訪家戶不會承租此專案住宅的原因以「只想承購，不考慮用租的方式」的比例最高佔 34.7%，其次是「不贊成本計畫」佔 25.4%，第三是「有時間限制沒保障」佔 5.9%。

(4)協力造屋

a.區段徵收公告後，受訪家戶回答可接受之方案「以當期市價領取現金補償」佔 2.7%，回答「申請抵償地補償」佔 19.2%，回答「部分以當期市價領取現金補償，部分申請抵償地補償」佔 4.5%，回答「未決定」佔 58.6%，回答「條件不好都不接受」佔 13.1%，回答「提高比例會選擇領抵償地」佔 2%。

b.若申請抵償地補償，參與協力造屋意願：受訪家戶回答「會」佔 24.7%，回答「不會」佔 17.1%，回答「分回的地足夠蓋需要的空間才會考慮」佔 0.5%，回答「未決定」佔 57.7%。

3.專案住宅興建規劃

(1)專案住宅興建位置：受訪家戶回答「集中一區塊興建（可分期分區先建後拆）」佔 60.1%，回答「分散區塊興建（全區一次拆遷，專案住宅與建成本增加，且土地所有權人可選擇之抵償地位置受影響）」佔 6.2%，回答「對計畫詳

細規劃不清楚，無法表達意見」佔 1.5%，回答「不贊成目前計畫」佔 14.2%，回答「對目前的條件不滿意，不表達意見」佔 2.8%，回答「先安置再拆遷」佔 0.5%，回答「無意見」佔 13.8%，另外有 1%受訪家戶「拒答」。

(2)專案住宅規劃坪數：受訪家戶回答以「滿 30 坪不到 40 坪」佔 28.1%，其次是「滿 40 坪不到 50 坪」佔 20.6%，第三是「滿 50 坪不到 60 坪」佔 8.1%。

(3)專案住宅規劃房型：受訪家戶回答以「3 房」的比例最高佔 38.1%，其次是「4 房」佔 18.2%，第三是「2 房」佔 6.4%。

4.現行安置規定意見

(1)承購專案住宅：受訪者家戶意見如下，「一坪換一坪（以屋換屋）」、「一戶換一間」、「放寬承購條件」、「承購價格要優惠，真實的成本價」、「資訊太少，應先讓居民詳細了解」。

(2)承租專案住宅：受訪者家戶意見如下，「延長承租年限」、「降低租金」、「放寬條件」、「租屋大小或區域的選擇要有彈性」、「補償金要增加」、「資訊太少，應先讓居民詳細了解」。

(3)協力造屋：受訪者家戶意見如下，「協力造屋的資訊太少，應先讓居民詳細了解」、「容積率和建蔽率提高」、「最小面積應為 50 公尺平方」。

(4)其他：受訪者家戶意見如下，「目前計畫條件差，寧願維持現狀」、「解除禁建，自地自建」、「加快開發速度和程序」、「補償金額太低，應提高。補貼的錢不夠買房子和生活」、「提高土地發還比例」、「資訊宣導不充足，應加強計畫說明」、「先安置後再拆」、「有居住事實的居民要優先保障妥善安置」、「禁建賠償」、「以地換地（一坪換一坪）」、「建立社子島特別條例」、「應妥善規劃，維持社子島生活品質」。

說。

3.為增進實地訪查作業效率，本次調查運用地理資訊系統（GIS）技術，整合相關地理圖檔及門牌地址檔，對社子島設籍戶數 4,258 戶，依據區域劃分原則（每一普查區約 80±25 戶），共劃分為 51 區，每區由一位訪查員負責進行訪查。訪查前由亞新工程顧問公司寄送「給居民的一封信」給設籍住戶共 4,258 戶，隨信附上社子島拆遷安置規劃摺頁與問卷，提供書面資料讓居民更了解本計畫，且於各里辦公室、學校及明顯之處公告張貼印製文宣品、調查時間通知單及問卷調查，並於相關社群網站及官方網站宣傳，以順利推動訪查作業。訪查期間土開總隊在坤天亭設駐點工作站，針對需說明的家戶進行協助。所有團隊成員並成立 LINE 群組，開放即時聯繫、處理服務。訪員於家戶訪查當中遇到特殊情況時，也由土開總隊派員陪同家戶訪查處理。

二、家戶訪查作業結果

本次訪查之母體為設籍社子島全體家戶，共計 1,967 門牌，4,258 戶，於民國 107 年 1 月 13 日至民國 107 年 3 月 12 日進行家戶訪查，合計完成問卷訪查 1,106 門牌(56%)，2,047 戶(48%)，拒訪 311 戶(7%)，廢墟/無人居住/不住在此/空屋 748 戶(18%)，屢訪未遇 1,148 戶(27%)，特殊狀況 4 戶(中風、重聽和失智)。

- 有 311 戶拒訪。
因每逢選舉前夕，社子島建設開發總是成為政治人物大開支票的地方，久而久之社子島的居民也失去耐心了！針對拒訪戶居民，也逐一由資深督導及訪員再次拜訪，大致瞭解其拒訪的考量因素：
(1)首先，許多社子島居民因為不信任政府，故不願意回答問卷內容，因而拒訪。
(2)再者，也怕因回答問卷即是認同臺北市政府目前所提出的多元安置計畫。
(3)第三，怕又是狼來了，這麼多次的調查每次也都是無疾而終，填了也是白填，又何必浪費時間！
經過再三與拒訪居民溝通，說明訪查結果僅供多元安置規劃之參考後，其中有 251 戶居民接受訪問，但仍有 311 戶居民拒絕接受訪問。
- 廢墟/無人居住/不住在此/空屋有 748 戶之多。
針對廢墟/無人居住/不住在此/空屋戶居民，與當地意見領袖及附近居民訪談後，歸納出幾個可能原因：
(1)自民國 59 年起，因大臺北防洪計畫把社子島劃為限制發展區，而此加諸於社子島上的禁建／限建政策，讓社子島的基礎建設不佳，許多住戶無法改建房屋，只能用簡陋的材料做局部修繕，居民無法翻新老舊建築而逐漸成為廢墟。
(2)而且由於限建、限發展，這裡也是臺北市唯一沒有 7-11、萊爾富、全家等連鎖便利商店的區域。因長期發展受限，公共設施不足，逐漸留下的是一戶一戶空屋。
(3)由於教育資源較為不足，許多家長認為外面的學校較有競爭力，也盡量讓孩子

第五章 結論

依臺北市政府環境保護局 106 年 11 月 14 日公告社子島範疇界定指引表社會經濟項下，第二階段環境影響評估須辦理社子島地區安置計畫意願調查。為了解社子島地區居民之安置需求，臺北市政府地政局土地開發總隊（簡稱土開總隊）針對目前社子島內設籍之 4,258 戶居民辦理家戶訪查作業，期能藉此訪查深入了解社子島戶籍、人數、親族關係、權屬狀況、經濟狀況及廣納在地居民意見等相關資料，做為市府全面多元安置規劃之參考。

本章節就社子島地區安置計畫意願調查執行規劃內容，包含調查執行規劃、家戶訪查作業結果、多元安置計畫意願調查結果等內容，茲分別說明如後。

一、調查執行規劃

1.由土開總隊及亞新公司團隊就工作項目共同研討，經多次討論修正後確認問卷初稿內容如下：

- (1)房屋年期及權屬狀況，
- (2)多元安置規劃(含安置方式及建議、承購專案住宅、承租專案住宅、協力造屋 4 項安置規劃)，
- (3)專案住宅興建規劃，

為確保問卷聚焦於居民關切議題，土開總隊於 106 年 12 月 12 日與里長在社子島坤天亭進行會前會議，於 107 年 1 月 4 日在臺北市社子島坤天亭舉辦「臺北市士林區社子島地區開發計畫」第二階段環境影響評估家戶訪查作業座談會，會中針對研擬問卷，共分為「房屋年期及權屬狀況」、「多元安置規劃」、「專案住宅興建規劃」等 3 大項目與與會議員、里長及當地居民進行廣泛討論，於會後依里長意見調整問卷內容，增加居民對現行安置規定意見，定稿問卷內容如下：

- (1)房屋年期及權屬狀況，
- (2)多元安置規劃(含安置方式及建議、承購專案住宅、承租專案住宅、協力造屋 4 項安置規劃)，
- (3)專案住宅興建規劃，
- (4)現行安置規定意見。

並於 107 年 1 月 10 日由臺北市副市長林欽榮舉行記者會。

2.問卷調查作業之統籌案由國立政治大學商學院鄭宇庭教授團隊(含 9 位專任助理及督導人員及 51 位訪查員)進行，為確保訪查人員素質，訪查員均為國立政治大學研究所學生。為訪查作業順利進行，於 106 年 12 月 25 日針對訪員辦理社子島拆遷補償安置規劃教育訓練會議，由土開總隊及亞新公司團隊提供詳細多元安置計畫簡報資料，政大鄭宇庭教授針對問卷、問卷填表詳細說明，並由資深督導現場模擬居民訪查時可能遭遇之問題及如何處理程序為 51 位碩博研究生一一解

越區就讀，造成許多無人居住或不住在此的現象。

- 3.屢訪未遇戶數最多，有 1,148 戶。
因為四十多年來被禁／限建的關係，社子島的基礎建設不佳、公共設施不足，因此環境品質不良、生活機能不佳…，社子島居民對於未來生活的規劃，例如小孩就學問題、工作問題等沒辦法得到較好的解決。因此，有些居民因教育、工作等原因而搬離此地。故許多居民由於工作因素，需長期在外或作息時間緣故，雖然本次訪查每戶人家都最少訪問五次以上，也有張貼聯絡紙張，讓戶主或戶內成員知道訪查未遇、下次來訪時間及聯絡方式，但仍然成效有限。

三、安置計畫意願調查結果

以下將 2,047 戶調查問卷中之「房屋年期及權屬狀況」、「多元安置規劃」、「專案住宅興建規劃」、「現行安置規定意見」等四大項目訪查結果，分別說明如下：

1.房屋年期及權屬狀況：

- (1)由於社子島禁建 47 年，島上處處是違建，違法接水接電頻生，但處在洪氾區擴建不得，因此，島上一個門牌之下，有 2 戶以上的家庭佔 52.7%。
- (2)本次調查結果，若以戶來分析，有 79.5%是擁有民國 77 年 7 月 31 日以前建物，若以門牌來分析，有 76.7%是擁有民國 77 年 7 月 31 日以前建物。
- (3)房屋所有權為「單獨所有」或「共同所有」佔 77.5%，「無」房屋所有權佔 22.3%。

讓在地居民最焦慮的是開發後是否還可以在社子島安居樂業？特別是那些有屋無地、無屋無地相對弱勢居民的安置問題。目前所提出安置方案，配售資格限於一定期間前既存建物，但社子島因長期限建，建物多有改建或修繕，多不符合配售安置住宅資格，縱使有配售資格，也可能因貸款資格不符，無法負擔高額房貸。柯文哲市長指出，社子島中低收入戶所佔的比例是臺北市整體平均值的三到四倍，曾在社子島進行研究的博士生指出，社子島有近 50%的中低收入戶、超過 70%的弱勢家庭(環境資訊中心，2017/1/19)。若將來新建住宅約五十坪，居民還得拿一千多萬元出來買房，等於蓋章之後，身為百年世代居住於社子島的居民而言，恐因開發再也無法回到社子島定居。北市議員陳重文也說，社子島房屋歷史悠久，可能一家三代都住在一間小小房屋，但市府可能只能以門牌劃分，導致住戶開發後分回的配售住宅數量太少(自由時報，2016/2/29)。

林欽榮副市長更指出社子島的關鍵主軸是居住正義(風傳媒，2016/10/25)，在地居民的安置計畫必須建立在因個別家戶的社經及分戶的條件不同的基礎上，才能真正落實安置的居住正義。故社子島居民的房屋年期及權屬狀況認定，是

否需要考量禁建歷史的淵源背景？如何在居住正義及政策規定之間取得平衡，也將會是未來認定的一大難題。

2.多元安置規劃：

- (1)受訪戶在希望的安置方式上，受訪家戶回答「承購」佔 39.6%，回答「承租」佔 11.4%，回答「協力造屋」佔 14.9%，回答「不贊成本計畫」佔 32.2%。故在承購、承租及協力造屋三個選項上，社子島居民較傾向於承購。但不贊成本計畫也佔了三成多！
- (2)在承購專案住宅資格上，需同時符合房屋年期為合法建物(即登記建物或 59 年 7 月 4 日之前之建物或 77 年 7 月 31 日以前之建物)、受訪戶與房屋所有權人的關係(房屋所有權人或共有人或三親等血親或二親等姻親)、受訪戶住宅使用情形有獨立出入動線、房間、廁所和廚房者，則列為符合承購資格。訪查結果發現僅有 53.5%(1,095 戶)「符合」承購資格，另外有 17.5%因房屋年期認定問題或拒答，故「不清楚」是否有承購資格。
- (3)在承租專案住宅資格上，需同時符合申請人及其家庭成員，在臺北市、新北市、基隆市或桃園市均無自有住宅)、申請人及其家庭成員，均無承租臺北市國民住宅、公營住宅或社會住宅，或借住平價住宅、申請人家庭成員所得低於 148 萬元且所得總額平均分配全家人口，每人每月平均所得低於 54,404 元/月、家庭成員之不動產低於申請當年度臺北市中低收入戶家庭財產之不動產金額者，則列為符合承租資格。訪查結果發現僅有 5.2%「符合」承租資格，另外有 82.8%因收入回答不清楚之緣故，故並不清楚是否有承租資格。
- (4)在承租專案住宅意願上，若提供租期 6 年之專案住宅(因情事特殊經市府同意者得再延長 3 年，以 2 次為限，總租期最長可達 12 年)，訪查結果發現僅有 19.4%會承租專案住宅，不會承租專案住宅有 41.4%，未決定佔 39.2%。不會承租專案住宅的主要因為「只想承購，不考慮用租的方式」。但針對不會承租專案住宅而只想承購的受訪家戶，調查發現這些受訪家戶「符合」承購資格僅佔 66%。
- (5)若區段徵收公告後，地主可以當期土地價領取現金補償，或申請抵價地補償，調查結果發現地主回答「申請抵價地補償」佔較多數為 19.2%，但回答「未決定」佔 58.6%。在協力造屋議題上，受訪家戶回答「會」參與協力造屋佔 24.7%，回答「未決定」佔 57.7%。

除了三成二的居民外不贊成本計畫開發外，整體希望開發的居民是多於不希望開發的居民，開發應是符合多數居民的期望。

島上居民現約 1 萬 1,116 位，有 1,967 個門牌，在拆遷安置上，根據調查 2,047 戶結果，可以獲得專案住宅的配售僅有 53.5%(1,095 戶)「符合」承購資格，也

65

回答專案住宅規劃的坪數為「滿 30 坪不到 40 坪」中，有七成七是希望專案住宅規劃的房型為 3 房，回答專案住宅規劃的坪數為「滿 40 坪不到 50 坪」中，有五成三是希望專案住宅規劃的房型為 3 房，有三成七是希望專案住宅規劃的房型為 4 房。

故市府在未來專案住宅興建規劃上，可用分期分區先建後拆的方式，選擇適當區塊位置興建，主要專案住宅規劃的坪數規劃可以 30 坪到 50 坪為主，房型以 3 房或 4 房為主，再輔以較大及較小的坪數、較多的房數及較少的房數，來符合不同的需求。

4.現行安置規定意見：

- (1)承購專案住宅需再調整的原因或建議有：一坪換一坪(以屋換屋)(98 位)，一戶換一戶(68 位)，放寬承購條件(53 位)。
- (2)承租專案住宅需再調整的原因或建議有：延長承租年限(21 位)，降低租金(13 位)。
- (3)協力造屋需再調整的原因或建議有：協力造屋的資訊太少，應先讓居民詳細了解(6 位)，容積率和建蔽率提高(5 位)。
- (4)其他需再調整的原因或建議有：目前計畫條件差，寧願維持現狀(309 位)，解除禁建，自地自建(134 位)，加快開發速度和程序(98 位)，補償金額太低，應提高，補貼的錢不夠買房子和生活(81 位)，提高土地發還比例(72 位)。

5.從兩個月的訪查過程中，歸納出社子島民眾的一些看法與心聲，提供參考。

- (1)認定問題：在房屋年期及權屬狀況認定、承購專案住宅資格認定及承租專案住宅資格認定上，由於社子島房屋歷史悠久、47 年的禁建、人事物的凋零，臺北市政府所提出的拆遷安置方案的認定資格條件，是不是可以獲得居民的認同，讓一切認定的問題都充滿了變數！此外，社子島區段徵收須等都市計畫、環評及防洪審議皆通過後才可執行，最快須 2 年才能開始區段徵收，而從徵收公告到計畫完成，預估需 11 年之久或更長！社子島居民是否還有耐心再等待個十幾年？
- (2)拆遷補償問題：大臺北地區房價高漲，縱使政府出資補助，居民還是得面對安置期的昂貴房租問題。在島上又多是經濟弱勢的居民，很多人根本沒有經濟能力負擔，在加上搬遷的困難，當然希望得到更多的補償。富洲里長李賜福表示，開發方案採用區段徵收，徵收之後拿 40%的土地還給地主，拆屋補償平均大約兩百多萬，以後認購安置住宅要一千多萬，居民怕以後就沒辦法居住在社子島這塊土地(客家新聞，2017/3/12)。福安里長謝文加受訪時表示，社子島禁建多年，居民大多中低收入戶，希望有特別拆

就是說社子島上至少有 593 戶無法「配售」專案住宅，僅能以「配租」方式取得居所。

由於配租標準是以收入認定，調查中發現僅有約 5%(106 戶)符合承租資格，另外有八成多因收入認定資格過於複雜難以回答之緣故，故並不清楚是否有承租資格。而在承租專案住宅意願上，訪查結果發現僅有 19.4%會承租專案住宅。可能是因為當地多數居民屬經濟弱勢戶，在價格及租期上仍有雜音，市府目前在租期上放寬到最多可住 12 年，租金則降為市價的 3-6 折，但大部分居民希望降低專案住宅的每月租金及提高租期的心聲，與市府拍板的方案，還是有段距離。市議員何志偉表示，對於市府承諾社子島專案出租的優惠方向給予肯定，但租金和居住年限對於社子島原住居民來說，仍然是不小的負擔(風傳媒，2017/12/5)。

調查結果發現，符合承購資格的社子島居民目前確認的大約僅有一半的比例，有八成三比例的住戶因為家庭所得資料不足，無法判斷是否有承租資格，符合承租資格的社子島居民目前確認的僅有不到一成的比例，在承租專案住宅的意願也大約僅有兩成比例。社子島有極高比例的是中低收入戶，正是因為社子島的房價和租金相對便宜，他們才能在臺北市找到一個安身立命之所。縱使符合承購資格的社子島居民在區段徵收後，拆屋補償平均大約兩百多萬，認購安置住宅要一千多萬，居民恐怕也無法負擔，而且大臺北地區房價高漲，縱使政府出資補助，居民還是得面對安置期的昂貴房租問題，很多居民根本沒有經濟能力負擔，在加上搬遷的困難，故許多居民最後可能寧可選擇維持現狀。社子島專案辦公室執行長易立民認為現拆遷安置的主要問題，便在於居民對於安置的認同度不一(風傳媒，2017/12/5)。

3.專案住宅興建規劃：

- (1)專案住宅興建位置是希望集中一區塊興建還是分散區塊興建，有 60.1%受訪家戶回答「集中一區塊興建(可分期分區先建後拆)」佔大多數，但回答「不贊成目前計畫」也有 14.2%。
- (2)對於專案住宅規劃何種坪數較為適宜，回答「滿 30 坪不到 40 坪」佔 28.1%，回答「滿 40 坪不到 50 坪」佔 20.6%。
- (3)對於專案住宅規劃何種房型較為適宜，回答「3 房」佔 38.1%，回答「4 房」佔 18.2%。

針對 2,047 戶進行問卷調查中，有六成是希望專案住宅興建位置是集中一區塊興建(可分期分區先建後拆)，對於專案住宅規劃的坪數，回答「滿 30 坪不到 50 坪」佔了將近一半比例，而對於專案住宅規劃的房型，回答「3 房或 4 房」佔了一半比例。

66

遷安置辦法(聯合新聞網，2018/1/11)。

- (3)設身處地思考與積極溝通：北市府在社子島議題上雖積極作為，但忽略了公民參與，引發許多社子島在地居民的不安。開發計畫中如果能從居民的立場思考，透過公部門長時間與居民溝通，讓各個居民明白計畫實施的詳細內容與必要性，才能提高共同合作的意願。
- (4)整合在地居民想法：市政府應積極整合當地居民的生活經驗，幫助市府團隊更具更符合實際狀況的政策方案，發揮實際解決問題的效用。同時也讓居民在參與過程中凝聚社區意識，提升民眾對開發案的了解，將有助於開發案的進行，以利雙方面趨向其識，減少對立，讓開發案能夠順利進行，有效解決社子島數十年來的問題及困境。
- (5)開發後居民民生問題：開發後的社子島地價物價勢必上漲，但對於社子島許多的弱勢居民來說是無法負擔的，政府也要考慮到這一點，更要有相關的配套措施。如果將來居民負擔不起島內生活反而移居外地，是本末倒置，希望政府能了解民意，具體說明因應措施。
- (6)規劃主軸：一個全新的環境或許會比社子島現有的環境舒適整齊，但卻不會解決社子島當前的問題。北市府應充分與在地弱勢居民溝通，須關注弱勢戶在未來規劃下的處境，才能具體回應現住居民的焦慮不安，且應考量多元開發方式，降低開發對於當地居民社會經濟環境之嚴重衝擊。
- (7)結論：專案辦公室歸納社子島上的問題為幾個「多」：弱勢多、違章建築多、小地主多、有屋無地多、違規工廠多(風傳媒，2017/12/5)。故在處理拆遷安置問題更顯棘手，補償方案若給太多，將造成市府財政壓力，補償方案若給太少，又無法得到居民認同！每一個地方都有不同的風俗、文化、地理位置與都市格局，也許市府應排除本位的權力思想，把一些參與決策權下放放到民間，並做適當的溝通、聆聽，才能解決僵局並與居民達成雙贏。決策者心態也要改變，不在只是短期任務式的開發，而是要懂得做長遠考量與城市的永續經營，不只帶動當地居民凝結在地感與自我意識，更要促成民眾自發性的尋找問題與討論，這樣才不會落得都市計畫不切合實際需求，而居民本身也才有參與開發的願景與動力。社子島開發計畫是百年大計，如何突破困境？更考驗著市府的智慧、經驗、決心與耐心。

附錄一、問卷

社子島地區家戶訪查作業問卷

訪查區	宅號	戶號	設籍總人數	受訪者/與戶長關係	受訪人數	訪查員
___	___	___-___	___	___/___/___	___	___

成功	拒訪	廢墟/無人居住/空屋	第一次拜訪時間	第二次拜訪時間	第三次拜訪時間
___	___	___/___/___	___/___/___:___	___/___/___:___	___/___/___:___

一、房屋年期及權屬狀況

(一)房屋年期

- ☐ (1)合法建物(即登記建物或59年7月4日前之建物) ☐ (2)77年7月31日以前之建物
☐ (3)77年8月1日以後之建物 ☐ (99)不清楚

(二)社子島內房屋所有權

- ☐ (1)無 ☐ (2)單獨所有 ☐ (3)共同所有

(三)社子島內土地所有權

- ☐ (1)無 ☐ (2)有 ☐ (99)不清楚

二、多元安置規劃

(一)安置方式及建議

1.請問您希望的安置方式?(可複選)

- ☐ (1)承購 ☐ (2)承租 ☐ (3)協力造屋 ☐ (88)其他建議_____

(二)承購專案住宅

1.請問受訪戶與房屋所有權人的關係?

- ☐ (1)房屋所有權人或共有人 ☐ (2)三親等血親或二親等姻親

- ☐ (3)承租人(請跳至(三)承租專案住宅回答) ☐ (88)其他(請跳至(三)承租專案住宅回答)

2.受訪戶住宅使用情形,有沒有獨立出入動線、獨立房間、獨立廁所、獨立廁所?

- (a)獨立出入動線, ☐ (1)有 ☐ (2)無 (b)獨立房間, ☐ (1)有 ☐ (2)無

- (c)獨立廁所, ☐ (1)有 ☐ (2)無 (d)獨立廚房, ☐ (1)有 ☐ (2)無

(三)承租專案住宅

1.請問您戶中設籍且現住共有幾位(包含自己)?

- ☐ (1)1位 ☐ (2)2位 ☐ (3)3位 ☐ (4)4位 ☐ (5)5位 ☐ (6)6位 ☐ (7)7位

- ☐ (8)8位 ☐ (9)9位 ☐ (10)10位 ☐ (88)其他_____位

2.申請人及其家庭成員,在臺北市、新北市、基隆市或桃園市是否均無自有住宅?

(申請人是指戶中成員中將來要申請承租專案住宅者,家庭成員是指申請人本人、配偶、

同一戶籍內申請人及配偶之直系血親及其配偶)

- ☐ (1)是 ☐ (2)否

3.申請人及其家庭成員,是否有承租臺北市國民住宅、公營住宅或社會住宅,或借住平價住宅?

- ☐ (1)是 ☐ (2)否

- ☐ (2)承租專案住宅, _____

- ☐ (3)協力造屋, _____

- ☐ (88)其他, _____

4.申請人家庭成員所得情形:

- (1)請問申請人的家庭年所得為何?☐ (1)約_____萬元 ☐ (99)不清楚

- (2)所得總額平均分配全家人口,每人每月平均所得為何?

- ☐ (1)低於15,544元/月 ☐ (2)15,545~23,316元/月 ☐ (3)23,317~54,404元/月

- ☐ (4)高於54,404元/月 ☐ (99)不清楚

- (3)家庭成員之不動產是不是低於申請當年度臺北市中低收入戶家庭財產之不動產金額?

(臺北市金額為876萬元,土地以公告現值、建物以房屋現值計算)

- ☐ (1)是 ☐ (2)否 ☐ (99)不清楚

5.若提供租期6年之專案住宅,請問您的家戶成員會不會承租此專案住宅?

(因情形特殊經市府同意者得再延長3年,以2次為限,總租期最長可達12年)

- ☐ (1)會 ☐ (2)不會,原因_____ ☐ (99)未決定

(四)協力造屋

1.區段徵收公告後,地主可以當期土地市價領取現金補償,或申請抵價地補償,請問您可接受之方案為?(預計發還土地所有權人之抵價地總面積約徵收總面積40%計算)

- ☐ (1)以當期市價領取現金補償(請跳至三、專案住宅興建規劃回答)

- ☐ (2)申請抵價地補償

- ☐ (3)部分以當期市價領取現金補償,部分申請抵價地補償

- ☐ (4)未決定 ☐ (88)其他_____

2.若申請抵價地補償,請問是否會參與協力造屋?

(協力造屋是指集合多位地主,選擇協力造屋街廓,一起進行造屋)

- ☐ (1)會 ☐ (2)不會 ☐ (99)未決定 ☐ (88)其他_____

三、專案住宅興建規劃

1.請問您希望專案住宅興建位置是集中一區塊興建還是分散區塊興建?

- ☐ (1)集中一區塊興建(可分期分區先建後拆)

- ☐ (2)分散區塊興建(全區一次拆遷,專案住宅興建成本增加,且土地所有權人可選擇

之抵價地位置受影響)

- ☐ (88)其他_____

附錄二、給居民的一封信

市府為全面性調查社子島當地社會經濟狀況及了解居民對擬辦區段

徵收之安置需求,將於今(107)年1月13日起至同年3月委託國立政治大學

統計學系鄭教授宇庭組成的訪查團隊,共50位碩博士研究生到社子島地區進

行逐戶訪查。衷心期盼社子島居民透過本次訪查充分表達意見,而每份寶貴

的問卷及意見都將做為未來相關政策規劃或安置計畫之參考,讓市府政策能

獲得居民之支持順利推動,以創造居民與市府雙贏的局面。

為讓居民充分了解市府目前對拆遷安置之規劃,土地開發總隊製作「臺

北市士林社子島地區區段徵收拆遷補償安置規劃」摺頁供居民參閱,另提供

社子島地區家戶訪查問卷,居民可試填問卷,如有疑問不懂之處可以在訪查

員面訪時當面詢問細節。

敬祝闔家安康萬事如意!

臺北市政府地政局土地開發總隊

107.1.10

附錄三、社子島拆遷安置規劃摺頁

臺北市士林社子島地區 區段徵收拆遷補償安置規劃



臺北市府地政局
土地開發總隊
107年1月2日

※新北訊：「臺北社子島土地開發總隊」
官方網站：http://www.spsd.gov.tw/zh-tw/shiziisland 粉絲團：https://www.facebook.com/Shiziisland

區段徵收拆遷補償安置

區段徵收拆遷補償安置原則

補償(財產權)

土地

1. 領地價補償費
2. 或領抵償地
3. 或部分領地價補償費，部分領抵償地

土地改良物

1. 拆遷地上物損失補償費
2. 拆除地上物損失補償費
3. 拆除地上物損失補償費
4. 拆除地上物損失補償費

安置(居住權)

全面照顧安置計畫

1. 先安置後拆遷
2. 分期分區辦理
3. 多元彈性安置
4. 規劃配套措施

73

補償(財產權)

土地	分類	補償費/處理費	協議價購獎勵金	遷移安置獎勵金/安置費	合計
房屋	合法建物 (登記或59.74坪)	高價價格 100%	20%	60%	高價價格 180%
	既有建物 (59.74~77.31坪)	高價價格 70%	無	60%	高價價格** 112%
	列管建物 (77.31~83.12坪)	無	無	高價價格** 20%	高價價格** 20%
	註：列管建物另可領取自動搬遷行政救濟金39萬元				

註：市價達每坪4萬以上或單層特種型樓房大於165平方公尺部分，以市價價450%計算
 **列管建物3層樓以下之各層特種型樓房165平方公尺以內部分，以市價達每坪市價達20%計算
 ***高價價格112%=70%+70%+40%

拆遷公告2個月前，須有登記證或登記證明文件，領取安置費或補償費，否則不予發給，發給後不予退還，發給後不予退還，發給後不予退還。

安置(居住權)

安置基本原則

先安置後拆遷

分期分區辦理

多元彈性安置

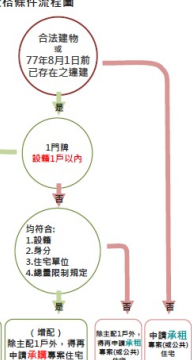
規劃配套措施

安置配套措施

中繼住宅、房租津貼、工廠輔導、在地溝通、弱勢照顧

74

承購及承租資格條件流程圖



合法建物或77年8月1日前已存在之建物

1門牌設籍1戶以內

均符合：
1. 設籍
2. 身分
3. 住宅單位
4. 總量限制規定

(主配) 由建物所有權人或事實上占有人或中區承購專案住宅

(增配) 除主配1戶外，得再申請承購專案住宅

申請承購專案住宅

申請承租專案住宅

申請承購專案住宅

申請承租專案住宅

75

多元安置(二) 承租專案住宅或公共住宅

基本條件	承租條件	租金	租期	租金
1. 符合承購專案住宅資格者，得申請承租專案住宅	1. 符合承購專案住宅資格者，得申請承租專案住宅	1. 符合承購專案住宅資格者，得申請承租專案住宅	1. 符合承購專案住宅資格者，得申請承租專案住宅	1. 符合承購專案住宅資格者，得申請承租專案住宅

臺北社子島住宅出租辦法

基本條件：1. 符合承購專案住宅資格者，得申請承租專案住宅

承租條件：1. 符合承購專案住宅資格者，得申請承租專案住宅

租金：1. 符合承購專案住宅資格者，得申請承租專案住宅

租期：1. 符合承購專案住宅資格者，得申請承租專案住宅

租金：1. 符合承購專案住宅資格者，得申請承租專案住宅

76

附錄四、107 年度家戶訪查作業大事紀

大事紀			
序號	日期	作業內容	備註
1	106.11.30	研商社子島地區家戶訪查作業會議	
2	106.12.12	與當地里長討論問卷內容	
3	106.12.18	請主計處協助進行訪查名單區域劃分	
4	106.12.25	針對訪員辦理社子島拆遷補償安置規劃教育訓練	提供詳細拆遷補償安置簡報、模擬問答、問卷填表說明等資料
5	107.1.4	家戶訪查作業座談會	坤天亭 1900
6	107.1.10	寄發家戶訪查通知	寄給受訪戶長資料含下列文件： 1.給居民的一封信(訪查來由) 2.拆遷安置摺頁 3.問卷
7	107.1.13	針對目前社子島內設籍之 4,258 戶居民逐戶進行訪查	週一至週日下午及晚上進行訪查，由 7 位督導人員與 50 位訪查人員共同執行
8	107.1.19	成立訪查團隊與市府間之 LINE 群組	LINE 成員包含：專辦、總隊、政大訪查團隊督導
9	107.1.22	每週一、三下午 2 時至 5 時總隊派員陪同家戶訪查，以掌握訪查情形	訪查團隊於週一、三前一日於 LINE 群組通知總隊拜訪對象及時間
10	107.1.24	研商社子島地區家戶訪查作業會議	
11	107.2.9	研商社子島地區家戶訪查作業會議	
12	107.4.16	研商社子島地區家戶訪查作業會議(討論成果呈現內容)	



附錄五、參考文獻

1. 楊麗玲，2016，社子島！囚禁半世紀，被遺忘的孤島。遠足出版社。

2. 開發想成功 安置、補償先搞定，<http://news.ltn.com.tw/news/life/paper/963106>。

3. 廖桂賢：規劃一個生態、正義的社子島未來，<http://e-info.org.tw/node/17632>。

4. 歷經多位市長，臺北市社子島都市計畫終於定案、將送內政部審議，
<http://www.stormmg1.com/article/181845#>。

5. 生態社子島開發卡關 市府：配售、配租，拆遷安置住戶有異見，
<http://www.storm.mg/article/368203>。

6. 生態社子島環評勘查 居民表達不滿，<http://www.hakkatv.org.tw/news/152448>。

7. 社子島開發牛步委外訪查 里長酸：應付內政部，<https://udn.com/news/story/7323/2923615>。

「臺北市士林區社子島地區開發計畫」

第二階段環境影響評估

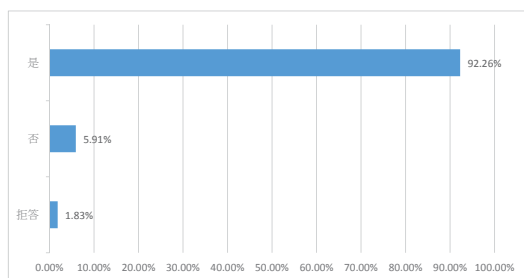
補充家戶訪查作業報告

臺北市府地政局土地開發總隊

二、問卷各題次數結果

(一)是否常住在社子島

受訪家戶回答「是」佔 92.26%，回答「否」佔 5.91%，另外有 1.83%受訪家戶「拒答」。



	次數	百分比
是	656	92.26%
否	42	5.91%
拒答	13	1.83%
總和	711	100.00%

(二)房屋年期及權屬狀況

1. 房屋年期（以戶來分析）

受訪家戶回答「合法建物(即登記建物或59年7月4日前之建物)」佔 51.90%，回答「83年12月31日以前之建物」佔 32.49%，回答「84年1月1日以後之建物」佔 0.42%，回答「不清楚」佔 11.67%，回答「合法建物&83年12月31日以前之建物」佔 1.41%，回答「合法建物&84年1月1日以後之建物」佔 0.28%，，回答「83年12月31日以前之建物&不清楚」佔 0.14%，回答「其他」佔 0.28%，

一、訪查接觸狀況

本次補充調查之母體為 107 年家戶訪查作業未完成之 2,211 戶，於 109 年 9 月 14 日至 109 年 12 月 24 日共進行 3 輪訪查，合計完成問卷 711 戶，佔 32.16%。其他接觸狀況分別為「拒訪」佔 6.51%，「特殊狀況」佔 3.66%，「不住在社子島」佔 12.80%，「不在家」佔 20.40%，「無人應門」佔 16.55%，「廢墟」佔 1.85%，「遷出島外」佔 3.89%，「絕戶」佔 2.17%。（詳見表一）

表一 接觸狀況表

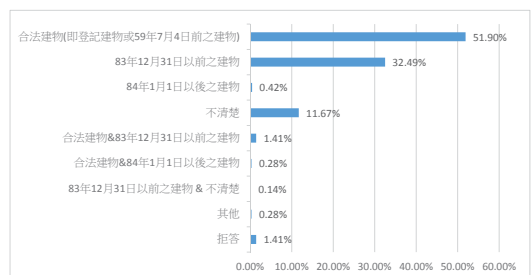
	次數	百分比
完成問卷訪查	711	32.16%
拒訪	144	6.51%
特殊狀況 ¹	81	3.66%
不住在社子島	283	12.80%
不在家	451	20.40%
無人應門	366	16.55%
廢墟 ²	41	1.85%
遷出島外	86	3.89%
絕戶	48	2.17%
總和	2,211	100.00%

備註 1：特殊狀況包含受訪戶因重病、失智等狀況，無法接受問卷訪查。

備註 2：廢墟代表房屋已損壞無法居住。

1

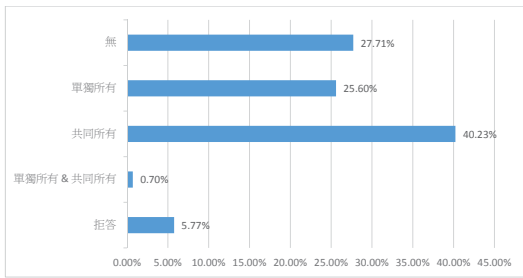
另外有 1.41%受訪家戶「拒答」。



	次數	百分比
合法建物(即登記建物或59年7月4日前之建物)	369	51.90%
83年12月31日以前之建物	231	32.49%
84年1月1日以後之建物	3	0.42%
不清楚	83	11.67%
合法建物&83年12月31日以前之建物	10	1.41%
合法建物&84年1月1日以後之建物	2	0.28%
83年12月31日以前之建物&不清楚	1	0.14%
其他	2	0.28%
拒答	10	1.41%
總和	711	100.00%

2. 社子島內房屋所有權

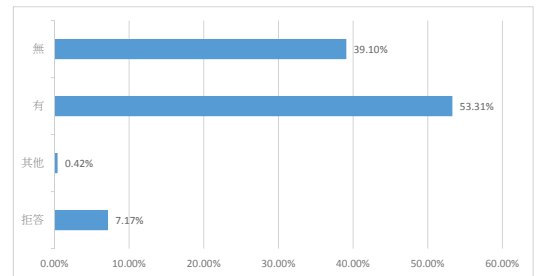
受訪家戶回答「無」佔 27.71%，回答「單獨所有」佔 25.6%，回答「共同所有」佔 40.23%，回答「單獨所有&共同所有」佔 0.7%，另外有 5.77%受訪家戶「拒答」。



	次數	百分比
無	197	27.71%
單獨所有	182	25.60%
共同所有	286	40.23%
單獨所有&共同所有	5	0.70%
拒答	41	5.77%
總和	711	100.00%

3. 社子島內土地所有權

受訪家戶回答「無」佔 39.1%，回答「有」佔 53.31%，回答「其他」佔 0.42%，另外有 7.17%受訪家戶「拒答」。



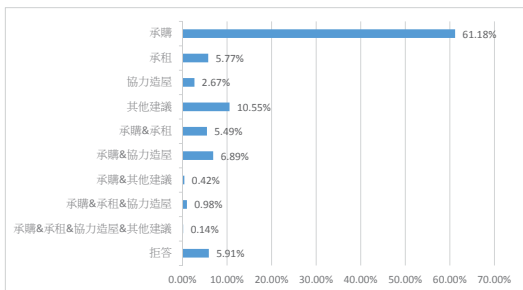
	次數	百分比
無	278	39.10%
有	379	53.31%
其他	3	0.42%
拒答	51	7.17%
總和	711	100.00%

(三)多元安置規劃

1. 安置方式及建議

請問您希望的安置方式？（可複選）

受訪家戶回答「承購」佔 61.18%，回答「承租」佔 5.77%，回答「協力造屋」佔 2.67%，回答「其他建議」佔 10.55%，回答「承購&承租」佔 5.49%，回答「承購&協力造屋」佔 6.89%，回答「承購&其他建議」佔 0.42%，回答「承購&承租&協力造屋」佔 0.98%，回答「承購&承租&協力造屋&其他建議」佔 0.14%，另外有 5.91%受訪家戶「拒答」。

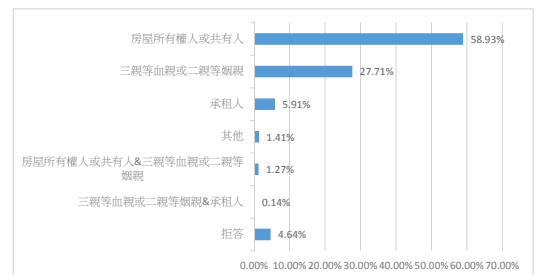


	次數	百分比
承購	435	61.18%
承租	41	5.77%
協力造屋	19	2.67%
其他建議	75	10.55%
承購&承租	39	5.49%
承購&協力造屋	49	6.89%
承購&其他建議	3	0.42%
承購&承租&協力造屋	7	0.98%
承購&承租&協力造屋&其他建議	1	0.14%
拒答	42	5.91%
總和	711	100.00%

2. 承購專案住宅

(1)請問受訪戶與房屋所有權人的關係？

受訪家戶回答「房屋所有權人或共有人」佔 58.93%，回答「三親等血親或二親等姻親」佔 27.71%，回答「承租人」佔 5.91%，回答「其他」佔 1.41%，回答「房屋所有權人或共有人&三親等血親或二親等姻親」佔 1.27%，回答「三親等血親或二親等姻親&承租人」佔 0.14%，拒答佔 4.64%。

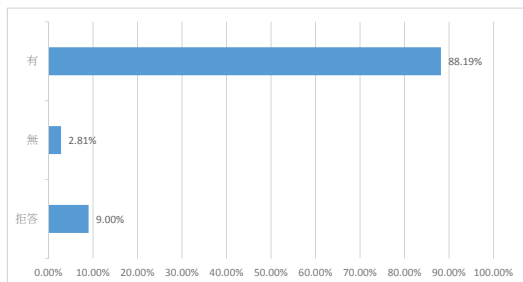


	次數	百分比
房屋所有權人或共有人	419	58.93%
三親等血親或二親等姻親	197	27.71%
承租人	42	5.91%
其他	10	1.41%
房屋所有權人或共有人&三親等血親或二親等姻親	9	1.27%
三親等血親或二親等姻親&承租人	1	0.14%
拒答	33	4.64%
總和	711	100.00%

(2)受訪戶住宅使用情形

a. 有沒有獨立出入動線？

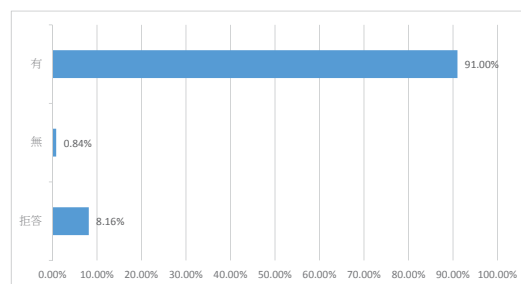
受訪家戶回答「有」佔 88.19%，回答「無」佔 2.81%，另外有 9%受訪家戶「拒答」。



	次數	百分比
有	627	88.19%
無	20	2.81%
拒答	64	9.00%
總和	711	100.00%

b. 有沒有獨立房間？

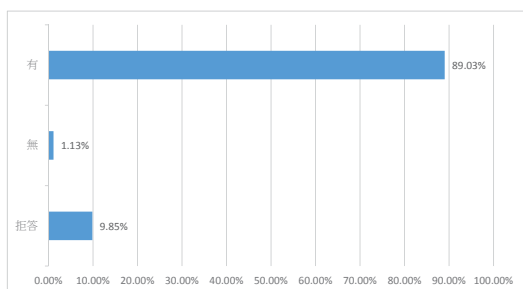
受訪戶回答「有」佔 91%，回答「無」佔 0.84%，另外有 8.16%受訪家戶「拒答」。



	次數	百分比
有	647	91.00%
無	6	0.84%
拒答	58	8.16%
總和	711	100.00%

c. 有沒有獨立廁所？

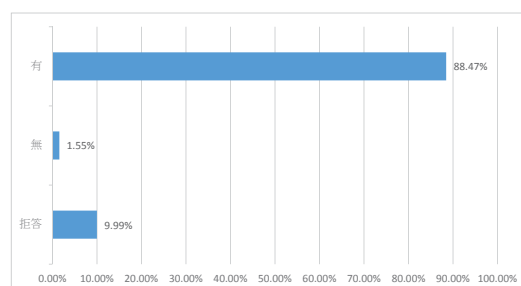
受訪家戶回答「有」佔 89.03%，回答「無」佔 1.13%，另外有 9.85%受訪家戶「拒答」。



	次數	百分比
有	633	89.03%
無	8	1.13%
拒答	70	9.85%
總和	711	100.00%

d. 有沒有廚房？

受訪家戶回答「有」佔 88.47%，回答「無」佔 1.55%，另外有 9.99%受訪家戶「拒答」。

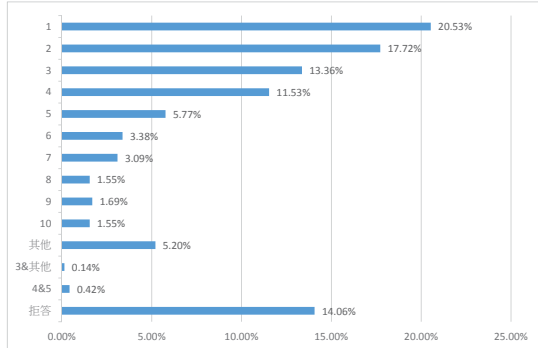


	次數	百分比
有	629	88.47%
無	11	1.55%
拒答	71	9.99%
總和	711	100.00%

3. 承租專案住宅

(1)請問您戶中設籍且現住共有幾位（包含自己）？

受訪家戶回答「1位」佔20.53%，回答「2位」佔17.72%，回答「3位」佔13.36%，回答「4位」佔11.53%，回答「5位」佔5.77%，回答「6位」佔3.38%，回答「7位」佔3.09%，回答「8位」佔1.55%，回答「9位」佔1.69%，回答「10位」佔1.55%，回答「其他」佔5.2%，回答「3&其他」佔0.14%，回答「4&5位」佔0.42%，有14.06%受訪家戶「拒答」。



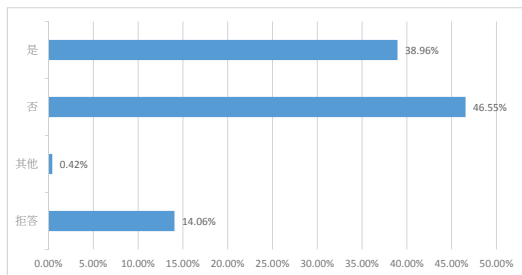
12

	次數	百分比
1 位	146	20.53%
2 位	126	17.72%
3 位	95	13.36%
4 位	82	11.53%
5 位	41	5.77%
6 位	24	3.38%
7 位	22	3.09%
8 位	11	1.55%
9 位	12	1.69%
10 位	11	1.55%
其他	37	5.20%
3&其他	1	0.14%
4&5	3	0.42%
拒答	100	14.06%
總和	711	100.00%

13

(2)申請人及其家庭成員，在臺北市、新北市、基隆市或桃園市是否均無自有住宅？（家庭成員是指申請人本人、配偶、同一戶籍內申請人及配偶之直系血親及其配偶）

受訪家戶回答「是」佔38.96%，回答「否」佔46.55%，回答「其他」佔0.42%，另外有14.06%受訪家戶「拒答」。

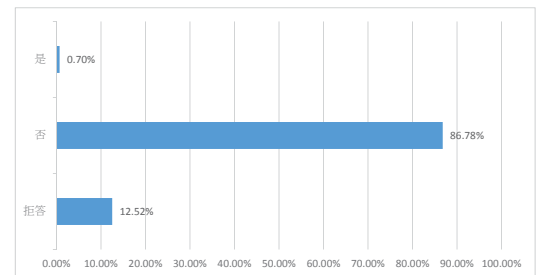


	次數	百分比
是	277	38.96%
否	331	46.55%
其他	3	0.42%
拒答	100	14.06%
總和	711	100.00%

14

(3)申請人及其家庭成員，是否有承租臺北市國民住宅、公營住宅或社會住宅，或借住平價住宅？

受訪家戶回答「是」佔0.7%，回答「否」佔86.78%，另外有12.52%受訪家戶「拒答」。



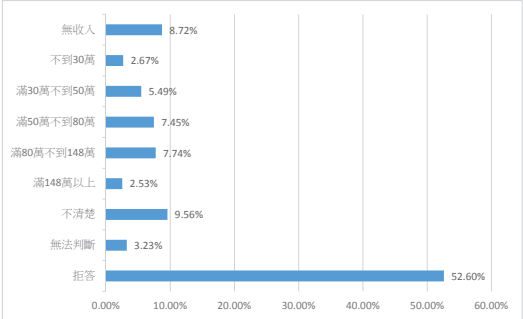
	次數	百分比
是	5	0.70%
否	617	86.78%
拒答	89	12.52%
總和	711	100.00%

15

(4)申請人家庭成員所得情形：

a. 請問申請人的家庭年所得為何？

受訪家戶回答「無收入」佔 8.72%，回答「不到 30 萬」佔 2.67%，回答「滿 30 萬不到 50 萬」佔 5.49%，回答「滿 50 萬不到 80 萬」佔 7.45%，回答「滿 80 萬不到 148 萬」佔 7.74%，回答「滿 148 萬以上」佔 2.53%，回答「不清楚」佔 9.56%，填答無法判斷者佔 3.23%，另外有 52.6%受訪家戶「拒答」。

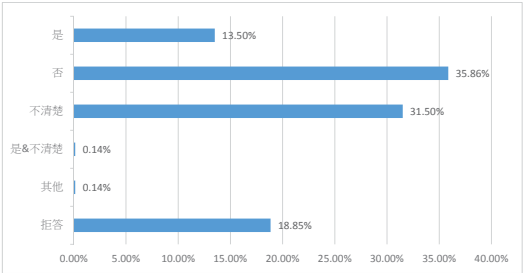


16

	次數	百分比
低於 15,544 元/月	102	14.35%
15,545-23,316 元/月	66	9.28%
23,317-54,404 元/月	103	14.49%
高於 54,404 元/月	17	2.39%
不清楚	1	36.99%
低於 15,544 元/月&15,544-23,316/月	1	0.14%
低於 15,544 元/月&23,317-54,404 元/月	1	0.14%
23,317-54,404 元/月&不清楚	263	0.14%
拒答	157	22.08%
總和	711	100.00%

c. 家庭成員之不動產是不是低於申請當年度臺北市中低收入戶家庭財產之不動產金額？（臺北市金額為 876 萬元，土地以公告現值、建物以房屋現值計算）

受訪家戶回答「是」佔 13.5%，回答「否」佔 35.86%，回答「不清楚」佔 31.5%，回答「是&不清楚」佔 0.14%，回答「其他」佔 0.14%，另外有 18.85%「拒答」。

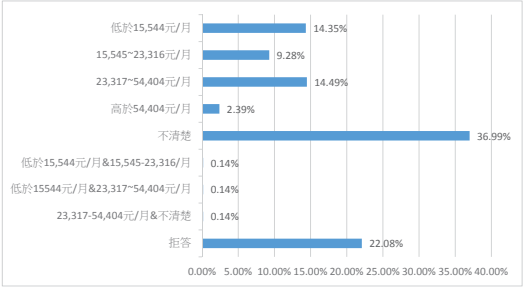


18

	次數	百分比
無收入	62	8.72%
不到 30 萬	19	2.67%
滿 30 萬不到 50 萬	39	5.49%
滿 50 萬不到 80 萬	53	7.45%
滿 80 萬不到 148 萬	55	7.74%
滿 148 萬以上	18	2.53%
不清楚	68	9.56%
無法判斷	23	3.23%
拒答	374	52.60%
總和	711	100.00%

b. 每人每月平均所得為何？

受訪家戶回答「低於 15,544 元/月」佔 14.35%，回答「15,545-23,316 元/月」佔 9.28%，回答「23,317-54,404 元/月」佔 14.49%，回答「高於 54,404 元/月」佔 2.39%，回答「不清楚」佔 36.99%，回答「低於 15,544 元/月&15,544-23,316/月」佔 0.14%，回答「低於 15,544 元/月&23,317-54,404 元/月」佔 0.14%，回答「23,317-54,404 元/月&不清楚」佔 0.14%，另外有 22.08%受訪家戶「拒答」。



17

	次數	百分比
是	96	13.50%
否	255	35.86%
不清楚	224	31.50%
是&不清楚	1	0.14%
其他	1	0.14%
拒答	134	18.85%
總和	711	100.00%

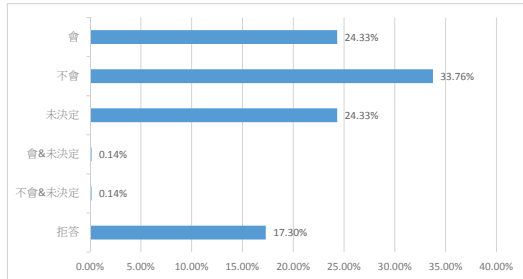
19

(5)若提供租期 12 年之專案住宅，請問您的家戶成員會不會承租此專案住宅？

(租賃期滿如有續租需求，依臺北市社會住宅出租辦法規定配租)

受訪家戶回答「會」佔 24.33%，回答「不會」佔 33.76%，回答「未決定」佔 24.33%，回答「會&未決定」佔 0.14%，回答「不會&未決定」佔 0.14%，另外有 17.3%「拒答」。

。



	次數	百分比
會	173	24.33%
不會	240	33.76%
未決定	173	24.33%
會&未決定	1	0.14%
不會&未決定	1	0.14%
拒答	123	17.30%
總和	711	100.00%

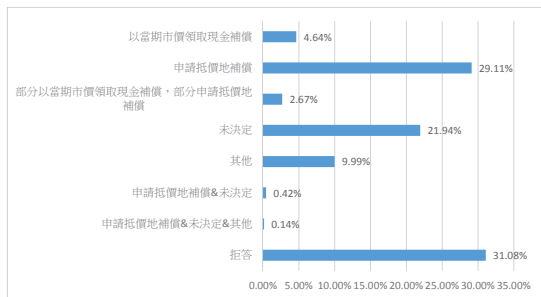
20

4. 協力造屋

(1)區段徵收公告後，地主可以當期土地市價領取現金補償，或申請抵價地補償，請問您可接受之方案為？(預計發還土地所有權人之抵價地總面積約徵收總面積 40%

計算)

受訪家戶回答「以當期市價領取現金補償」佔 4.64%，回答「申請抵價地補償」佔 29.11%，回答「部分以當期市價領取現金補償，部分申請抵價地補償」佔 2.67%，回答「未決定」佔 21.94%，回答「其他」佔 9.99%，回答「申請抵價地補償&未決定」佔 0.42%，回答「申請抵價地補償&未決定&其他」佔 0.14%，另外有 31.08%受訪家戶「拒答」。

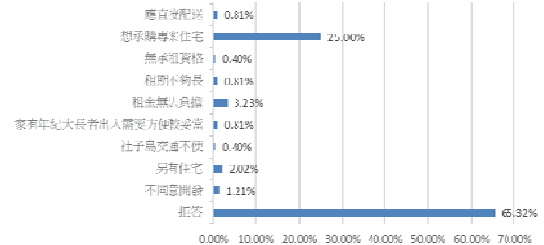


	次數	百分比
以當期市價領取現金補償	33	4.64%
申請抵價地補償	207	29.11%
部分以當期市價領取現金補償，部分申請抵價地補償	19	2.67%
未決定	156	21.94%
其他	71	9.99%
申請抵價地補償&未決定	3	0.42%
申請抵價地補償&未決定&其他	1	0.14%
拒答	221	31.08%
總和	711	100.00%

22

請問您的家戶成員會不會承租此專案住宅的原因？

受訪家戶回答「應直接配送」佔 0.81%，回答「想承購專案住宅」佔 25.00%，回答「無承租資格」佔 0.40%，回答「租期不夠長」佔 0.81%，回答「租金無法負擔」佔 3.23%，回答「家有年紀大長者出入需要方便較妥當」佔 0.81%，回答「社子島交通不便」佔 0.40%，回答「另有住宅」佔 2.02%，回答「不同意開發」佔 1.21%，另外有 65.32%受訪家戶「拒答」。



	次數	百分比
應直接配送	2	0.81%
想承購專案住宅	62	25.00%
無承租資格	1	0.40%
租期不夠長	2	0.81%
租金無法負擔	8	3.23%
家有年紀大長者出入需要方便較妥當	2	0.81%
社子島交通不便	1	0.40%
另有住宅	5	2.02%
不同意開發	3	1.21%
拒答	162	65.32%
總和	248	100.00%

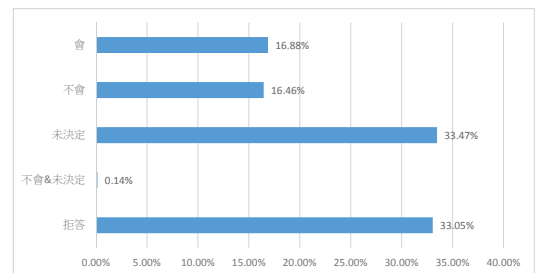
註：受訪家戶於上一題回答「不會」則續問本題。

21

(2)若申請抵價地補償，請問是否會參與協力造屋？

(協力造屋是指集合多位地主，選擇協力造屋街廓，一起進行造屋)

受訪家戶回答「會」佔 16.88%，回答「不會」佔 16.46%，回答「未決定」佔 33.47%，回答「不會&未決定」佔 0.14%，另外有 33.05%受訪家戶「拒答」。



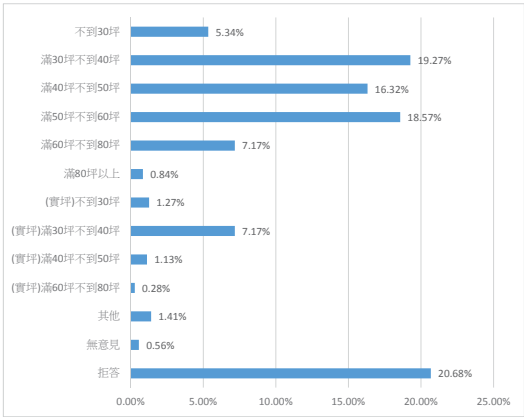
	次數	百分比
會	120	16.88%
不會	117	16.46%
未決定	238	33.47%
不會&未決定	1	0.14%
拒答	235	33.05%
總和	711	100.00%

23

(四)專案住宅興建規劃

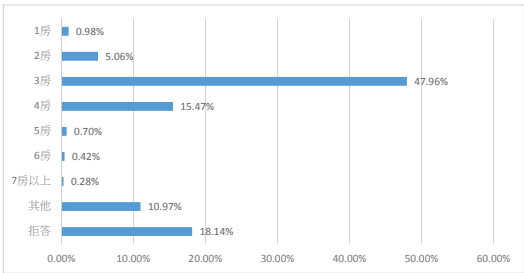
請問您希望專案住宅規劃何種坪數較為適宜？

受訪家戶回答「不到30坪」佔5.34%，回答「滿30坪不到40坪」佔19.27%，回答「滿40坪不到50坪」佔16.32%，回答「滿50坪不到60坪」佔18.57%，回答「滿60坪不到80坪」佔7.17%，回答「滿80坪以上」佔0.84%，回答「(實坪)不到30坪」佔1.27%，回答「(實坪)滿30坪不到40坪」佔7.17%，回答「(實坪)滿40坪不到50坪」佔1.13%，回答「(實坪)滿60坪不到80坪」佔0.28%，回答「其他」佔1.41%，回答「無意見」佔0.56%，另外有20.68%受訪家戶「拒答」。



請問您希望專案住宅規劃何種房型較為適宜？

受訪家戶回答「1房」佔0.98%，回答「2房」佔5.06%，回答「3房」佔47.96%，回答「4房」佔15.47%，回答「5房」佔0.7%，回答「6房」佔0.42%，回答「7房以上」佔0.28%，回答「其他」佔10.97%，另外有18.14%受訪家戶「拒答」。



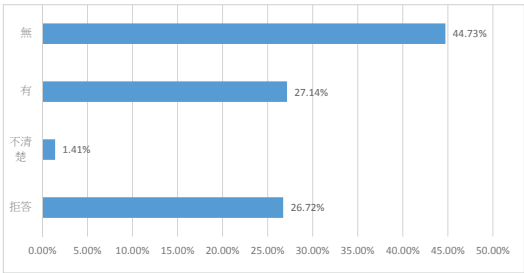
	次數	百分比
1 房	7	0.98%
2 房	36	5.06%
3 房	341	47.96%
4 房	110	15.47%
5 房	5	0.70%
6 房	3	0.42%
7 房以上	2	0.28%
其他	78	10.97%
拒答	129	18.14%
總和	711	100.00%

	次數	百分比
不到 30 坪	38	5.34%
滿 30 坪不到 40 坪	137	19.27%
滿 40 坪不到 50 坪	116	16.32%
滿 50 坪不到 60 坪	132	18.57%
滿 60 坪不到 80 坪	51	7.17%
滿 80 坪以上	6	0.84%
(實坪)不到 30 坪	9	1.27%
(實坪)滿 30 坪不到 40 坪	51	7.17%
(實坪)滿 40 坪不到 50 坪	8	1.13%
(實坪)滿 60 坪不到 80 坪	2	0.28%
其他	10	1.41%
無意見	4	0.56%
拒答	147	20.68%
總和	711	100.00%

(五)現行安置規定意見

1. 請問您認為目前市府規劃之安置條件有無需要再調整之處？

受訪家戶回答「無」佔44.73%，回答「有」佔27.14%，回答「不清楚」佔1.41%，另外有26.72%受訪家戶「拒答」。



	次數	百分比
無	318	44.73%
有	193	27.14%
不清楚	10	1.41%
拒答	190	26.72%
總和	711	100.00%

(2-1)承購專案住宅需再調整的原因或建議為何？

1. 專案住宅多房型多坪數選擇(非單一坪數)(16位)
2. 專案住宅價格無法負擔(42位)
3. 專案住宅公設比降低(6位)
4. 專案住宅品質要好(11位)
5. 一屋(坪)換一屋(坪)，直接配送(11位)
6. 專案住宅公設應完備(2位)
7. 優惠貸款(2位)

28

(2-2)承租專案住宅需再調整的原因或建議為何？

1. 降低租金(8位)
2. 延長承租年限(2位)
3. 房東占掉承租的資格(1位)
4. 一期拆遷戶希望可以租洲美專宅(1位)

29

(2-3)協力造屋需再調整的原因或建議為何？

1. 縮小最小合建單位(2位)
2. 地主共同參與規劃(1位)
3. 政府監督(1位)

30

(2-4)其他需再調整的原因或建議為何？

1. 放寬107.6.26設籍限制(32位)
2. 落實戶戶安置(5位)
3. 放寬安置條件(30位)
4. 先建後拆(14位)
5. 加速開發(22位)
6. 反對開發(22位)
7. 原地改建/自行重建(5位)
8. 抵價地比例太低(9位)
9. 工廠安置補償(11位)
10. 補償金太低(8位)
11. 開發後出租條件差(1位)
12. 海科大要納入區徵範圍不能獨厚(2位)
13. 開發後無生計(1位)
14. 環評尚未通過現就查估，非常擾民(1位)
15. 地方政府應向中央申請補助安置弱勢(1位)
16. 土地原位置(1位)

31