

社子島

區段徵收拆遷安置計畫（草案）

聽證總結報告



108年8月

臺北市政府 製



目 錄

壹、背景說明.....	3
一、緣起.....	3
二、法令依據.....	4
貳、聽證辦理情形.....	4
一、準備作業.....	4
(一)召開座談會及研商會議.....	4
(二)性質界定.....	5
(三)訂定執行計畫.....	5
二、聽證規劃內容.....	5
(一)辦理機關.....	5
(二)主持人及協助人員.....	5
(三)通知對象.....	5
(四)討論議題.....	5
(五)參與聽證方式.....	6
(六)申請證人或鑑定人出席聽證會議.....	7
(七)聽證會議進行方式.....	7
三、正式作業.....	7
(一)聽證通知及公告.....	7
(二)會議時間、地點及主持人.....	8
(三)發言代表推派結果.....	8
(四)申請證人或鑑定人情形.....	9
(五)聽證會議進行.....	9
(六)書面陳述意見.....	11
(七)文書證據.....	11
(八)聽證紀錄公開閱覽.....	12
參、聽證意見評估結果.....	13

附 錄

附錄1、內政部都市計畫委員會107年6月26日第925次會議附帶決議

附錄2、內政部107年12月28日聽證性質函釋

附錄3、聽證通知及公告

附錄4、發言代表言詞陳述、發言代表意見書及書面意見序號對照表

附錄5、聽證紀錄(包含發言逐字稿、陳述內容確認表、陳述內容更正申請處理結果、簡報資料、發言代表陳述意見書及書面意見表等資料)

壹、背景說明

一、緣起

臺北市士林社子島地區(以下簡稱本地區)囿於防洪建築之限制，造成區內發展受阻、公共設施不足及生活環境品質低落等問題，為使該地區成為安全、宜居之生態智慧島，且有計畫之建築管理、優化生活環境及提升面對氣候與災變潛勢之調節能力，實有落實都市防災能力之必要，臺北市政府以「加速開發，儘早解禁」為目標，自104年6月27日舉辦「社子島戶外開講」聽取民眾意見，並設置社子島專案工作站及專案辦公室，以蒐取民意及統籌計畫案進程，且同時啟動都市計畫、防洪計畫、環境影響評估、區段徵收等4大行政計畫。

依「變更臺北市士林社子島地區主要計畫」，本地區採區段徵收方式辦理整體開發，範圍包括士林區富洲里、福安里全部範圍及永倫里部分地區，面積約302.10公頃(如圖1)。

上開都市計畫於107年6月26日經內政部都市計畫委員會第925次會議審議通過並附帶決議：「請市府於區段徵收範圍及抵價地比例報請內政部土地徵收審議小組審查前，先行就拆遷安置計畫內容辦理聽證，以釐清爭議。」(如附錄1)，臺北市政府爰依該附帶決議及相關法令規定，就本地區區段徵收拆遷安置計畫草案(以下簡稱拆遷安置計畫草案)舉行聽證，期能釐清爭議、凝聚共識，依聽證結果精進拆遷安置計畫，達到戶戶安置的目標。

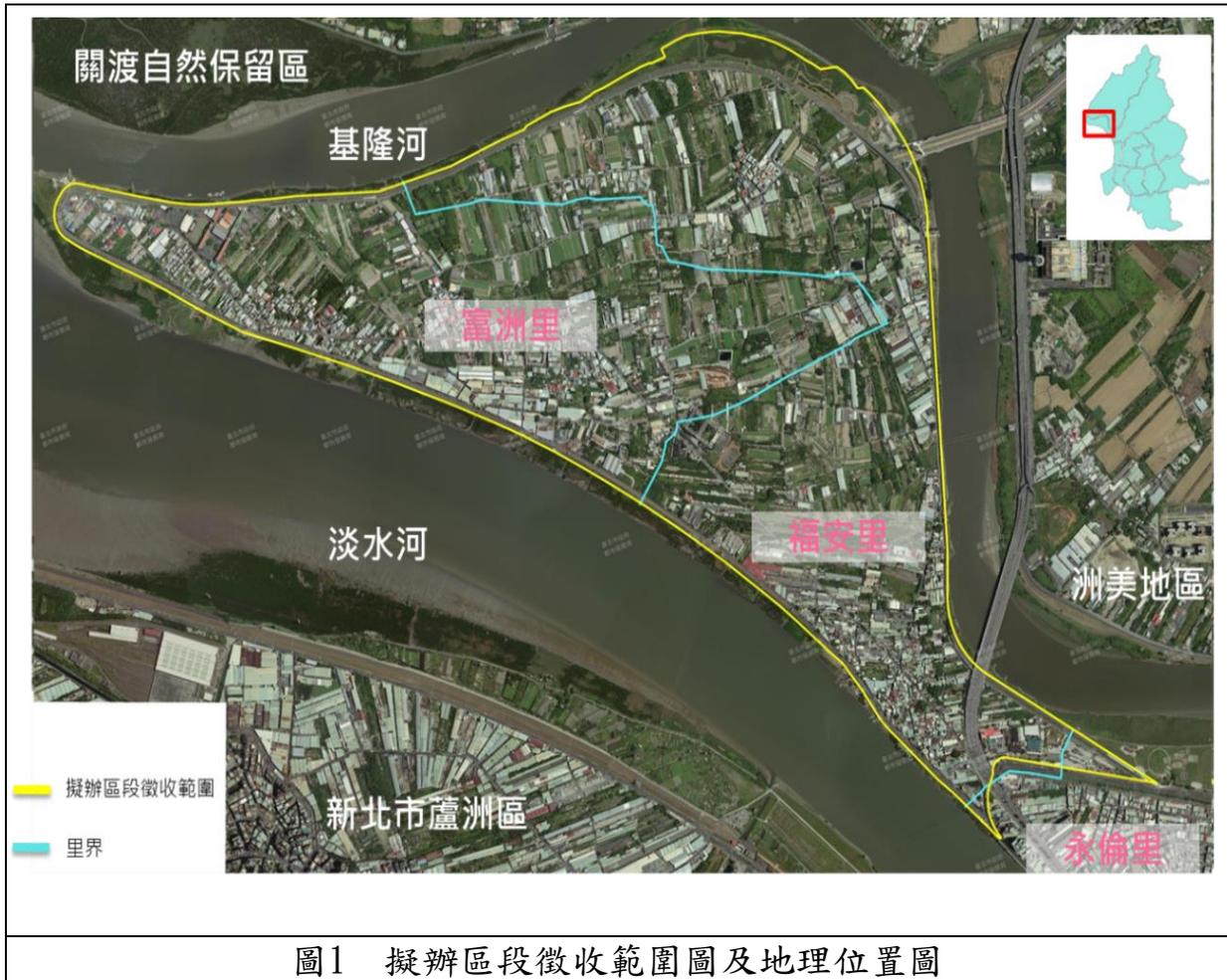


圖1 擬辦區段徵收範圍圖及地理位置圖

二、法令依據

- (一) 行政程序法。
- (二) 臺北市政府及所屬各機關舉行聽證應行注意事項。

貳、聽證辦理情形

一、準備作業

(一) 召開座談會及研商會議

為使聽證程序遂行，臺北市政府地政局土地開發總隊於107年10月1日召開座談會，邀集具聽證經驗之專家學者與臺北市政府法務局、都市發展局等相關局處，提供聽證參與經驗及專業意見，並於同年12月10日邀集專家學者、當地里長與府內相關局處召開會議研商聽證相關原則。

(二) 性質界定

依內政部107年12月28日函釋(如附錄2)，本次聽證係為透過聽證程序，讓多方民眾表達對本拆遷安置計畫的訴求，俾作為臺北市政府精進拆遷安置計畫之依據，故性質上屬「意見蒐集式聽證」。

(三) 訂定執行計畫

經參酌前開座談會及研商會議相關建議，並配合實務作業情形，於108年1月21日簽奉市府核准聽證作業執行計畫，據以辦理聽證相關事宜。

二、聽證規劃內容

(一) 辦理機關

依內政部都市計畫委員會第925次會議附帶決議，聽證主辦機關為臺北市政府，並由臺北市政府地政局土地開發總隊統籌辦理聽證作業。

(二) 主持人及協助人員

採單一主持人，由臺北市政府依行政程序法第57條規定，指定1名非行政機關人員且具有相關領域專業之專家學者擔任，以維持公正客觀立場，並由臺北市政府法務局派員與會協助。

(三) 通知對象

本次聽證通知之當事人及利害關係人為本地區區段徵收計畫範圍內拆遷戶，即設籍戶、已登記建物所有權人、未登記建物事實上處分權人及有居住事實但未設籍者。

(四) 討論議題

經彙整歸納當地居民於舉行都市計畫、環境影響評估審議、多次戶外開講及地方座談會等過程中所關注之重點議題及爭點，本次聽證討論議題如下：

1. 拆遷安置計畫草案所定專案住宅承購資格及條件。

2. 拆遷安置計畫草案所定專案住宅承租資格及條件。
3. 其他涉及安置相關議題。

(五) 參與聽證方式

本聽證會議屬意見蒐集式聽證，為使當地居民就拆遷安置計畫草案詳盡表達意見，故規劃聽證當事人及利害關係人得選擇以「言詞陳述」或「書面意見」方式參與聽證，並得委任代理人參與；不論係選擇言詞或書面方式陳述意見，均納入聽證紀錄。

1. 言詞陳述意見

考量聽證通知對象人數眾多，為能於聽證會議有限之時間內有效蒐集各方意見，聽證會議之發言採代表制。

(1) 發言代表人數

經參考中央及縣(市)政府舉行聽證經驗，及衡酌本聽證通知對象人數後，聽證會議最多可推派25名發言代表；每一討論議題之發言之人數由發言代表自行決定，各討論議題之發言代表亦可重複。

(2) 發言代表產生程序

依行政程序法第24條第1項及第27條規定，由多數有共同利益之當事人及利害關係人共同委任代理人、或選定或指定當事人而產生之。程序如下：

A. 共同委任代理人階段

聽證當事人及利害關係人如欲於聽證會議當日以言詞陳述意見，須依限填具申請書提出申請（如有委任之情形，亦需一併填寫委任書），並全程出席由臺北市政府召開之「共同委任代理人協調會」，以共同委任推派發言代表。

B. 選定當事人階段

如未能於前開協調會上完成共同委任，則依行政程序法第27條第2項前段規定，請已提出前開申請並全程出席（含委任

出席)共同委任代理人協調會之當事人及利害關係人,依限選定當事人為發言代表。

C. 指定當事人階段

如屆期仍未能完成選定當事人者,臺北市政府將依行政程序法第27條第2項後段規定,依職權指定當事人,擔任聽證發言代表。

2. 書面陳述意見

聽證當事人及利害關係人,如欲以書面陳述意見方式參與聽證,須依限填具書面意見表送臺北市政府(地政局土地開發總隊)。

(六)申請證人或鑑定人出席聽證會議

為踐行行政程序法第61條及第62條規定,發言代表如有申請證人或鑑定人出席聽證會議之需要,可依限提出申請;經聽證主持人同意後出席聽證會議。

(七)聽證會議進行方式

1. 陳述意見

由發言代表依行政程序法第61條規定,就三大討論議題進行意見陳述;經主持人同意後,發言代表並得對證人或機關指定之人員等進行發問。

2. 機關回應

機關代表於發言代表結束單一討論議題之意見陳述及發問後,進行回應。

3. 總結

全部討論議題陳述意見及機關回應結束後,即進入發言代表及機關總結。於總結階段,僅得陳述意見,不得發問。

三、正式作業

(一)聽證通知及公告

1. 聽證通知

於108年2月18日以掛號通知（如附錄3）當事人及已知之利害關係人（即本地區區段徵收計畫範圍內之已登記建物所有權人、設籍人口，並以108年1月23日建物登記資料及108年1月25日戶籍資料為準）聽證會議時間及相關事宜。

2. 聽證公告

(1) 公告期間

自108年2月25日起至3月11日止，共計公告15日（如附錄3）。以公告代替送達通知未知之利害關係人（即本地區區段徵收計畫範圍內，未登記建物事實上處分權人、無設籍但有居住事實者、108年1月23日後之已登記建物所有權人、108年1月25日後始設籍之設籍人口）。

(2) 公告地點

臺北市政府、臺北市政府地政局、臺北市政府地政局土地開發總隊、臺北市士林區公所、臺北市士林區福安里辦公處、臺北市士林區富洲里辦公處、臺北市士林區永倫里辦公處及社子島專案工作站之公告欄。

(3) 其他周知方式

公布於臺北市政府明日社子島、臺北市政府地政局土地開發總隊網站，並刊登市府公報及新聞紙3日。

(二) 會議時間、地點及主持人

聽證會議於108年4月13日（星期六）上午9時，假臺北市士林區行政中心10樓大禮堂舉行，由陳教授愛娥擔任聽證主持人。

(三) 發言代表推派結果

1. 本次聽證依限於108年3月11日前申請以言詞陳述意見者達1,500多人，為協助多數具共同利益之當事人及利害關係人共同委任代理人於聽證會議發言，臺北市政府訂於108年3月16日在臺北市立富安國民小學召開「共同委任代理人協調會」，最終由已提出言

詞陳述意見申請且全程出席協調會之當事人及利害關係人或其代理人計101人，以投票方式順利推派出25名發言代表，當場完成簽認委任事宜；並協議如遇原發言代表因故未能出席聽證會議而予以辭任時，協調由3名候補發言代表遞補出席聽證會議。

2. 嗣原發言代表之一因故未能出席聽證會議，經其餘24名發言代表共同協調同意由其中一位候補發言代表遞補擔任。

(四) 申請證人或鑑定人情形

3位發言代表分於108年3月28日、3月29日及4月3日，申請證人共計3位到場陳述，經主持人審查結果，均予以同意。

(五) 聽證會議進行

1. 會議議程

(1) 討論議題時間總計為240分鐘，其中發言代表得以言詞陳述意見、經主持人同意對證人（鑑定人）或機關指定之人員發問時間及證人（鑑定人）回應時間為200分鐘，機關回應時間為40分鐘；各討論議題時間係依發言代表於108年4月3日準備會議討論結果予以排定。

(2) 發言代表之總結時間為25分鐘；機關之總結時間為20分鐘。

會議議程如表1：

表1、聽證會議當天議程

項次	預訂時間	預計進行時間	議程內容	
1	08:30—09:00	30分鐘	報到（含身分查核）	
2	09:00—09:05	5分鐘	主持人致詞	
3	09:05—09:25	20分鐘	主辦單位說明 （聽證程序、發言時間、注意事項及本 拆遷安置計畫草案內容）	
4	09:25—11:45	140分鐘	討論議題一	
			發言代表陳述意見1 （85分鐘）	機關回應 （15分鐘）
			討論議題二	
			發言代表陳述意見2 （30分鐘）	機關回應 （10分鐘）
5	11:45-12:15	30分鐘	中場休息時間	
6	12:15—13:55	100分鐘	討論議題三	
			發言代表陳述意見3 （85分鐘）	機關回應 （15分鐘）
7	13:55—14:40	45分鐘	發言代表總結（25分鐘） 機關總結（20分鐘）	
8	14:40—14:50	10分鐘	主持人結語及宣布散會	

(3)聽證會議當日，發言代表另提請調整發言時間，並請求會議進行過程中，如遇各項討論議題發言時間未用罄，得調配至後續各議題之發言時間。經主持人於會上同意後，討論議題一之發言時間調整為90分鐘、討論議題三之發言時間為80分鐘；發言代表總結時間則加計議題一至議題三累計之剩餘發言時間(約22分鐘)，調整為47分鐘。

2. 發言情形

25位發言代表均準時出席聽證會議，當天由其中22位發言代表依討論議題順序，輪流上台陳述意見、對證人及機關進行發問後，由臺北市政府機關代表予以回應，最終由主持人宣布本次聽證終結，會議過程順利圓滿。

(六) 書面陳述意見

聽證以書面陳述意見者須於108年3月29日前填具書面意見表，並提送至臺北市政府（地政局土地開發總隊），總計收受4,126份書面意見表（如附錄4）。

(七) 文書證據

聽證發言代表所提交文書證據共4項（如表2）；政府機關公開之文書證據共14項（如表3），皆公開於臺北市政府明日社子島網站及臺北市政府地政局土地開發總隊網站。

表2、發言代表文書證據清單

項次	發言代表文書證據清單
1	發言代表陳述意見書1【專案住宅承購資格及條件】
2	發言代表陳述意見書2【專案住宅承購資格及條件】
3	發言代表陳述意見書3【專案住宅承租資格及條件】
4	發言代表陳述意見書4【其他涉及安置相關議題及聽證程序】

表3、政府機關文書證據清單

項次	政府機關文書證據清單
1	內政部都市計畫委員會107年6月26日第925次會議附帶決議
2	訂定拆遷安置計畫依據（土地徵收條例第34條之1、區段徵收實施辦法第17條）
3	臺北市北投士林科技園區區段徵收拆遷安置計畫
4	臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例
5	108年1月份戶籍統計資料
6	社子島區段徵收土地之公益性及必要性評估報告
7	社子島地區開發前專案調查執行計畫成果
8	社子島地區弱勢族群訪談作業成果
9	家戶訪查作業報告書

10	臺北市政府協助社子島地區製造業遷移、安置或轉型升級之輔導要點
11	臺北市士林社子島地區區段徵收拆遷安置計畫草案摘要說明
12	臺北市士林區社子島寺廟清冊
13	農業調查分析
14	臺北市政府協助士林社子島地區製造業遷移、安置或轉型升級輔導措施（簡報資料）

(八) 聽證紀錄公開閱覽

- 聽證會議發言逐字稿，於108年4月22日至4月30日（不含星期六、日，共計7日），在社子島專案工作站(坤天亭1樓，地址：臺北市士林區延平北路8段96巷15號)及臺北市政府地政局土地開發總隊辦理公開閱覽，並請發言代表、證人及臺北市政府機關代表前往閱覽及簽認；部分申請更正紀錄者，經聽證主持人審酌後，已依當日發言情形進行適當修正。發言逐字稿之簽認結果統計如表4：

表4、發言代表、證人及機關代表簽認情形

簽認結果	簽認人	人數(人)	合計(人)	百分比(%)
確認無誤	發言代表	10	12	31.58
	證人	1		
	機關代表	1		
要求增刪變更紀錄內容	主持人	1	22	57.89
	發言代表	9		
	證人	1		
	機關代表	11		
未於指定日期、場所簽認	發言代表	3	4	10.53
	證人	1		
	機關代表	0		
總計			38	100.00

2. 完整聽證紀錄(包含發言逐字稿、陳述內容確認表、陳述內容更正申請處理結果、簡報資料、發言代表陳述意見書及書面意見表等資料，如附錄5)，於108年5月10日公開於明日社子島及臺北市政府地政局土地開發總隊網站。

參、聽證意見評估結果

本次聽證為全國首件為蒐集當地居民就區段徵收拆遷安置計畫草案意見而舉行之聽證，於舉行聽證會議前，先召開17場在地說明會，讓居民能充分了解安置計畫草案內容，並逐步與居民建立互信、化解疑慮，有效提高居民與市府對話的意願。透過踐行聽證程序，使地方居民之意見於聽證會議上有系統的聚焦表達，使各個爭議問題能有效辨明，並蒐集書面意見達4,126份，期能釐清爭議、凝聚共識，進而訂定周延妥適之拆遷安置計畫，達成多元、妥適、全面、戶戶安置之目標。

本次聽證中，當地居民就拆遷安置計畫草案及其他議題之意見陳述，業經臺北市政府審酌全部聽證紀錄後，進行重點歸納及意見摘要(發言代表言詞陳述、發言代表意見書及書面意見序號對照表，同附錄4)，作成聽證意見評估結果(如表5)，後續將作為報請內政部審議區段徵收範圍及抵價地比例之參考。

表5、臺北市士林社子島地區區段徵收拆遷安置計畫(草案)
聽證意見評估結果

壹、拆遷安置相關議題		
一、討論議題一：拆遷安置計畫草案所定專案住宅承購資格及條件		
編號	民眾意見摘要	市府評估結果
(一) 承 購 申 請 人 資 格	<p>1. 放寬承購資格條件</p> <p>(1) 只要為合法建物所有權人，即可承購專案住宅。</p> <p>(2) 無門牌建物之所有權人亦可申請承購專案住宅。</p> <p>(3) 針對建物年期為83年12月31日之後，但拆遷戶為有屋有地，且有設籍及長期居住事</p>	<p>1.</p> <p>(1) 原草案為合法建物所有權人且有設籍及居住事實者，可承購專案住宅，經評估已取消設籍及居住事實之條件。</p> <p>(2) 參考本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例第22條規定：「符合出租辦法承租資格之建築物所有權人，以供住宅使用之每一門牌建築物承租社會住宅1戶為限。…」，明定安置（承租社會住宅）資格需以被拆除之建物編釘有門牌為要件，又區段徵收屬市府舉辦公共工程範疇，為維全市一致性，區段徵收安置資格仍以被拆除之建物編釘有門牌為要件；至建物門牌則以本市各戶政事務所編釘之門牌為準。</p> <p>(3) 安置資格條件有關建物年期已修正至83年12月31日(含)以前，83年12月31日後之違</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
(一) 承購申請人資格	<p>實（如20年以上），並與依附之合法門牌建物所有權人有三等血親或二等姻親關係者，應可申請增加配售專案住宅。</p> <p>(4)有屋、有地、有門牌、有設籍、有居住事實等條件均符合者，即可申請配售專案住宅。</p> <p>(5)有屋、有地、有門牌、有設籍、有居住事實等條件擇一符合者，即可申請配售專案住宅。</p> <p>(6)只要有設籍之土地所有權人，即可承購專案住宅。</p> <p>(7)只要設籍於社子島之居民，即可申請配售專案住宅。</p> <p>(8)只要設籍並有居住事實的社子島居民，即可申請配售專案住宅。</p> <p>(9)設籍滿20年之居民即可申請配售專案住宅。</p> <p>(10)有居住事實且滿25年之居民，即可申請配售專案住宅。</p> <p>(11)設籍社子島滿20年居民，且建物拆除面積66平方公尺，即可申請配售專案住宅。</p> <p>(12)只要是社子島在地居民，即</p>	<p>建不具承購資格，所以亦無增加配售之適用，惟市府將以提供承租專案住宅方式安置。</p> <p>(4)至(16)</p> <p>A. 市府辦理區段徵收，就土地部分依土地徵收條例規定發給土地所有權人現金補償或發還抵價地，地上物部分則依本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例等規定發給地上物所有權人補償（處理）費及遷移費等費用，係就土地及地上物均分別依法給予補償。至配售專案住宅，非法定財產損失補償範疇，係市府為安置原住戶方式之一。</p> <p>B. 配售專案住宅須於「保障原住戶居住權」與「取得配售建物所有權」間取得衡平。得承購專案住宅者，以其原有房屋為配售之前提要件，方屬合理；如配售條件僅以有地、有門牌、長期設籍、有居住事實、身分證字號、納稅、建物拆除面積、在地居民或獨居長者等條件單獨考量，即得獲配售專案住宅</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
<p>(一) 承購申請人資格</p>	<p>可申請配售專案住宅。</p> <p>(13) 獨居長者也得承購。</p> <p>(14) 只要是長期設籍的建物事實上處分權人，即可申請配售專案住宅。</p> <p>(15) 身分證Y開頭的社子島居民即有配售資格。</p> <p>(16) 有門牌之建物且有繳納房屋稅及土地稅並有設籍者，即可申請承購專案住宅。</p> <p>(17) 持有民國59年至77年8月1日興建之房屋，於80年以前即有電表者，凡在當地居住滿20年之居民，每人均有申請承購專案住宅資格。</p>	<p>並取得所有權，尚不具合理性及正當性。故須就建物權屬及建物住宅面積、設籍總戶數、住宅單位等客觀條件綜合考量，始得於「保障原住戶居住權」與「取得配售建物所有權」間獲得適當之衡平。</p> <p>C. 如為合法建築或83年12月31日(含)以前違建具配售資格，而該屋如為一門牌多戶情形，各戶於符合107年6月26日(含)以前已有且持續設籍及居住事實，具2個以上住宅單位，該屋拆除面積大於66平方公尺與該屋所有權人或事實上處分權人具有三等血親或二等姻親關係者，可申請增加配售專案住宅。</p> <p>D. 至於原本無屋者或83年12月31日後違建，以提供承租專案住宅方式安置，保障居住需求。</p> <p>(17) 合法建築或83年12月31日(含)以前違建，可申請承購專案住宅，惟安置係以門牌為單位，1門牌多戶亦有增配機制，如戶內每人均可申請單獨承購，已失安置本意。</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
<p>(一) 承購申請人資格</p>	<p>(18) 建物非因應開發所建造且有居住事實、居住時間夠長之居民，即得申請配售專案住宅。</p> <p>(19) 放寬申請增加配售承購資格之血親限制。</p> <p>(20) 放寬讓承租戶亦得申請配售專案住宅。</p> <p>(21) 草案所定承購資格條件不符多數居民狀態，應放寬承購專案住宅資格認定。</p> <p>2. 以承租作為安置方式者，於租期屆滿前，得以成本價五折承購專案住宅。</p> <p>3. 市府應事先做好調查，排除工廠前來申請配售，而非嚴格限制</p>	<p>(18) 合法建築或83年12月31日(含)以前違建，即可申請承購專案住宅，其餘107年6月26日(含)以前之設籍戶，則以提供承租專案住宅方式安置。</p> <p>(19) 目前增加配售承購資格之血親關係為與主配承購者有三等血親或二等姻親關係者，係依一般家庭居住親屬關係而訂定，尚屬合理。</p> <p>(20) 市府以成本價配售專宅，惟資源有限，且承購除因安置需要外，尚涉及財產權，因此係以原有合法建築或83年12月31日(含)以前違建，方得具承購資格，無法讓所有人均可承購。</p> <p>(21) 經評估已修正承購專宅資格，例如：修正83年12月31日(含)以前違章建築可配售及取消6年移轉限制等，並於108年7月中公開修正後重點供居民參考。</p> <p>2. 不符承購資格或放棄承購者，以承租方式安置，不宜事後又開放承購。</p> <p>3. 專案住宅之興建係作為住宅安置，故原草案明定拆遷戶之建</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
(一) 承購申請人資格	配售資格，導致安置不足。	築物供住宅使用，始得申請增加配售，已排除工廠。
(二) 建物年期	<p>1. 延長得申請配售專案住宅之建物年期</p> <p>(1) 放寬建物年期。</p> <p>(2) 修正為83年12月31日、84年1月1日、85年以後、93年3月26日、95年。</p> <p>(3) 有居住事實者，修正為83年12月31日。</p> <p>2. 其他建議</p> <p>(1) 以請求權時效為基礎，自申請日起回推15年。</p> <p>(2) 修正為公告拆遷日前10年。</p> <p>(3) 修正為開發日前。</p> <p>(4) 修正為83年8月為既存違建年期。</p> <p>(5) 既存違章建築年期認定之航照圖日期，應配合修改為84年6月。</p>	<p>1. 至 2. (3)</p> <p>考量社子島地區因經濟部於59年「臺北地區防洪計畫」中評估社子島地區地勢低窪易遭水患，經濟價值評價低，故劃設為限制發展區並規範「本島上之建築應配合政府之防洪設施辦理」迄今，並參酌聽證主張意見，得申請配售專案住宅之建物年期除合法建築外，違建部分已調整為83年12月31日(含)以前之違章建築。</p> <p>(4)至(5)</p> <p>A. 既存違章建築之年期，為本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例明定，非得以拆遷安置計畫修正。</p> <p>B. 至於具配售專案住宅資格之違章建築年期，已參酌聽證意見調整為83年12月31日</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
(二) 建物 年 期		(含)以前之違章建築，其認定會參採83年12月31日前後最接近日期之航照圖協助判定。
(三) 設 籍 及 居 住 事 實	<ol style="list-style-type: none"> 1. 取消主要配售申請人必須有設籍及居住事實的條件限制。 2. 有合法房屋者，無論有無居住事實皆有配售專案住宅之權利。 3. 取消增配申請人必須有設籍及居住事實的條件限制。 4. 居住事實認定 <ol style="list-style-type: none"> (1) 以設籍作為居住事實認定。 (2) 戶籍與居住事實不符，以戶籍作為居住事實之認定。 (3) 戶籍設籍在社子島當地且有居住事實，縱居住所在地與戶籍處所不符，仍應予以認定。 (4) 於83年12月31日、90年前即設籍在社子島即視為有居住事實。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 至 2. 合法建物所有權人或83年12月31日(含)以前違章建築物事實上處分權人，可申請主要配售，已取消原草案「設籍及居住事實」的條件。 3. 增加配售之機制係基於一門牌設籍並實際居住多戶，倘僅配售1戶專案住宅，恐不敷居住需求，無設籍及居住事實者即無居住需求，自非屬安置之對象。 4. 至 6. A. 居住事實之認定，依本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例施行細則第10條第1項規定，由土地開發總隊、建管處會同轄區戶政及警察機關進行訪查。但同一門牌設籍戶數未達三戶者，以戶籍資料及相關身分證明為認定依據，得免進行訪查。 B. 居住事實認定標準，會依戶籍資料並參考居住現況、居

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
(三) 設籍及居住事實	<p>5. 居住事實查證</p> <p>(1) 向里(鄰)長、鄰居、警局查證居住事實。</p> <p>(2) 居住事實應嚴格審查。</p> <p>6. 草案應明確說明居住事實之認定標準。</p>	<p>住條件等足堪認定有居住事實之客觀條件進行判斷。另上開自治條例施行細則既已明定居住事實之認定，即毋須於安置計畫草案中重複規定。</p>
(四) 住宅單位	<p>1. 放寬住宅單位規定</p> <p>(1) 廁所、廚房、獨立出入口應開放可主張共用。</p> <p>(2) 三合院、透天厝及有事實足認係供居住使用之一樓平房建物，應排除適用住宅單位之限制規定。</p> <p>(3) 合法建物(或有屋有地之所有權人)縱使沒有獨立1組住宅單位，亦可申請配售。</p> <p>2. 放寬住宅單位認定標準。</p> <p>(1) 因遭火災致廚房燒毀如何認定。</p> <p>(2) 因設置工廠而拆除原有廚房、衛浴設備，仍應予以認定。</p>	<p>1. (1)至(2)</p> <p>供住宅使用之建築物，須含一個以上相連之居室及非居室建築物，有獨立廚房、廁所等供家庭居住使用，並有出入口，為供一正常家庭生活所需之必要設備，故明定增加配售專案住宅者，所居住之建築物須符合具獨立生活功能之規定。惟經衡酌當地建築型態及居住習慣，業已調整三、四合院及透天厝之住宅單位得共用廚廁。</p> <p>(3) 合法建物所有權人之配售資格(主配)，未有住宅單位之限制。</p> <p>2. (1)至(2)</p> <p>有關住宅單位認定時機，係以地上物查估當時即已存在且於安置審查前仍供正常使用者，作為安置資格審查之依據。</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
(四) 住宅單位	<p>(3) 原建物經拆除改建、重建而與現況不合時，應依現況認定住宅單位，不以位於與原建物重疊部分者為限。</p> <p>3. 應明確訂定住宅單位認定標準。</p> <p>4. 「住宅單位」定義似係源自臺北市土地使用分區管制規定，以此作為安置計畫中申請增加配售專案住宅條件的限制，並非妥適。</p>	<p>(3) 建物現況已修建或改建者（修建過半），以83年12月31日前後最接近日期之航照圖與現況重疊部分面積計算拆除面積。</p> <p>3. 至 4. 按本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例第22條第2項第2款已明訂安置住宅單位認定標準，作為安置計畫採認之依據。</p>
(五) 配售總戶數	<p>1. 獲配專案住宅面積、戶數</p> <p>(1) 配售戶數應改為「1戶配1戶」。</p> <p>(2) 專案住宅應一間配一間(戶)。</p> <p>(3) 獲配專案住宅面積應按原屋面積實坪歸還。</p> <p>(4) 持有合法房屋者，專案住宅配售應實坪歸還。</p> <p>(5) 獲配專案住宅面積應按原屋面積2倍歸還。</p>	<p>1. 市府興建專案住宅之主要目的，係為安置區段徵收拆遷戶，並非財產補償（財產損失補償如前所述已另依相關法規標準發給拆遷補償費），因此綜合考量被拆遷建物其原有住宅單位總數、設籍總戶數、各設籍戶間親屬關係及原有建物拆除面積等，以提供適宜合理數量之專案住宅，不宜僅就面積考量。另專案住宅興建之坪數將參考本市士林區及本地區之平均居住水準合理規劃，以照顧基本居住需求，不宜逕以1戶(間)配1戶(間)或實坪(倍數)歸還等方式辦理。</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
<p>(五) 配售總戶數</p>	<p>2. 放寬建物拆除面積之級距</p> <p>(1) 放寬建物拆除面積，不要以66平方公尺為級距。</p> <p>(2) 建物拆除面積改以33平方公尺、50平方公尺為級距。</p> <p>(3) 建物拆除面積不足增配時，願依不足之面積計算並支付一定金額，以獲得增加配售之資格。</p> <p>3. 放寬建物拆除面積認定範圍</p> <p>(1) 建物如有閣樓及夾層等空間，其樓地板面積亦可計入拆除總面積。</p> <p>(2) 建物拆除面積認定範圍應包含陽台、牆壁外圍突出物等，各樓層可分別計算，且每層如未超過66平方公尺仍應配售1戶。</p> <p>(3) 與門牌主建物不相連但實際提供該主建物居住空間之鄰近建物的樓地板面積亦可計</p>	<p>2. 本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例明定，發放拆遷補償費、違章建築拆遷處理費及安置承租社會住宅增配之拆除面積，均以66平方公尺為級距標準。區段徵收係公共工程，適用上開自治條例，爰以66平方公尺(約20坪)為拆除面積計算級距，合法妥適；且與專案住宅1戶室內約28坪相較，已屬寬裕，尚毋須調整。另拆除面積不足之情形，原安置計畫草案就專案住宅之配售機制已明定，每超過66平方公尺得申請增加配售一戶，餘數不足66平方公尺者，以66平方公尺計算。</p> <p>3. (1)至(2) 建物拆除總面積是以門牌為單位計算，非各樓層分別計算；閣樓、夾層及陽台均計入拆除面積。</p> <p>(3) 本項意見涉事實認定，應於進行查估時確認。</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
<p>(五) 配售總戶數</p>	<p>入拆除總面積。</p> <p>4. 放寬總量管制條件</p> <p>(1) 放寬配售總戶數。</p> <p>(2) 以「居住事實」為原則配售專案住宅總戶數。</p> <p>(3) 無論設籍戶數，均以樓層數為配售總戶數。</p> <p>(4) 取消以住宅單位做為配售總戶數限制。</p> <p>(5) 以建物拆除面積及設籍總戶數，作為配售總戶數之總量管制。</p> <p>(6) 以建物拆除面積、設籍總戶數及居住事實，作為配售總戶數之總量管制。</p> <p>(7) 以建物住宅面積、設籍總戶數及住宅單位數三者之中間值，作為配售總戶數之總量管制。</p> <p>(8) 建物如為共有者，應放寬各共有人不分主、增配，均有獲配專案住宅之資格。</p>	<p>4.(1)至(7)</p> <p>配售之總量管制，係為在「保障原住戶居住權」與「取得配售建物所有權」間取得衡平。因專案住宅之增配，除未獲配售之他共有人外，其餘「已獲配售建築物所有權人之三親等血親或二親等姻親」就被拆遷建物原即無所有權，故以具居住事實、建物有多樓層、拆除面積或設籍總戶數等單一條件，即得獲配售專案住宅資格取得所有權，尚不具合理性及正當性。而就建物住宅面積、設籍總戶數及住宅單位等外顯客觀居住需求條件為總量管制之綜合考量（即取各條件之最低值），始得在「保障原住戶居住權」與「取得配售建物所有權」間獲得適當之衡平。</p> <p>(8) 共有建物，由共有人於規定期限內自行協議承購一戶專案住宅，共同承購時，須載明各共同承購人之持分比例。倘一門牌設籍多戶者，符合相關規定則可申請增加配售，如無法增加配售則規</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
(五) 配售 總 戶 數		劃有承租方式，以達到戶戶安置的目標。
(六) 移 轉 年 期 限 制	<ol style="list-style-type: none"> 1. 取消專案住宅6年不得為所有權移轉限制。 2. 縮短為專案住宅2年內不得為所有權移轉。 3. 承購戶取得後移轉予第三人者，針對該第三人應予以居住事實審查及限制持有10年至15年以上始得移轉。 4. 專案住宅6年內若欲移轉，政府有按原價優先購買權不合理。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 至 4. 考量專案住宅係以安置原住戶為目的，與國民住宅或合宜住宅性質不同，且本市過去辦理區段徵收專案住宅配售並無此條件，另短期內欲移轉者，已有所得稅與房地合一稅之課徵機制，爰取消移轉年期之條件限制。
(七) 專 案 住 宅 售 價 與 數 量	<ol style="list-style-type: none"> 1. 專案住宅售價 <ol style="list-style-type: none"> (1) 專案住宅應以無償方式配售。 (2) 專案住宅售價應由市府負擔60%。 (3) 專案住宅應以成本價50%配售。 (4) 有屋有地之居民可無償配售專案住宅；有地無屋及有屋無地之居民則以建物成本價5折配售。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. (1)至(4) 市府辦理區段徵收，土地部分依土地徵收條例之規定發給土地所有權人現金補償或發還抵價地，地上物部分則依本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例等規定發給地上物所有權人補償（處理）費及遷移費等費用，即市府係就土地及地上物均分別依法給予補償。至配售專案住宅，則係市府安置原住戶方式之一，非法定財產損失補償範疇，且安置方式選擇非

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
<p>(七) 專案住宅售價與數量</p>	<p>(5) 專案住宅應以成本價配售。</p> <p>(6) 專案住宅應以優惠價格出售。</p> <p>(7) 每一拆遷戶每月所負擔承購費用以最高6,000元左右為限。</p> <p>(8) 每一拆遷戶每月所負擔承購費用以最高6,930元左右(現行規定最低薪資之30%)為限。</p> <p>(9) 專案住宅成本價應低於10萬、16萬、17萬/坪。</p> <p>(10) 專案住宅應以未開發前之公告價格配售。</p> <p>(11) 專案住宅售價應參酌當地居民生活水準訂定。</p> <p>(12) 設籍於社子島越久之居民，其所負擔之專案住宅售價應越低，並採逐年遞減方式。</p> <p>(13) 專案住宅售價應以實際室內坪數配售。</p> <p>(14) 專案住宅售價成本價僅能計</p>	<p>強制性，爰符合資格之拆遷戶若選擇承購專案住宅，該建物配售予拆遷戶時即成為其私有財產，當由其自付全額承購價款，惟市府為考量該專案住宅係安置性質，爰以成本價讓售。</p> <p>(5)至(14)</p> <p>A. 專案住宅係以「成本價」讓售拆遷戶，依照房屋建造成本、區段徵收後地價及貸(墊)款利息等相關費用總額，按房屋面積及土地應有部分比例計算之，遠低於市場行情，未來並將於專案住宅配售說明會時，向承購戶說明售價。</p> <p>B. 承購戶每月貸款繳款金額視金融機構提供之貸款方案而定。</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
(七) 專 案 住 宅 售 價 與 數 量	<p>算興建成本，不得計算土地成本。</p> <p>2. 其他建議</p> <p>(1) 應先公布專案住宅售價。</p> <p>(2) 成本價應固定，禁止漲價。</p> <p>(3) 主要配售與增加配售承購戶之購屋成本應相同。</p> <p>(4) 弱勢住戶無法負擔專案住宅售價。</p> <p>3. 專案住宅數量</p> <p>(1) 現行規劃數量不足讓所有居民居住。</p> <p>(2) 增加專案住宅數量並提供居民優先承購或承租。</p>	<p>2. (1)至(2)</p> <p>專案住宅尚未招標興建，且專案住宅區段徵收後地價亦須參考開發總費用估定，故現階段無法計算專案住宅售價。</p> <p>(3) 專案住宅既以成本價出售，則配售價格不因主要配售及增加配售分別而異。</p> <p>(4) 市府為照顧區段徵收範圍內原住戶居住需求，規劃多元安置措施，倘符合資格而經濟能力無法承購專案住宅者，得選擇承租。</p> <p>3. 市府將以戶戶安置為前提興建適量之專案住宅。考量本地區屋地權屬複雜及拆遷戶居住需求等情形，未來將興建數量足供安置符合承購專案住宅資格者，及107年6月26日(含)以前設有戶籍，且持續設籍至拆遷公告日並有居住事實之設籍戶(承租)。</p>
(八) 安 置 費 用	<p>1. 提高安置費用</p> <p>(1) 安置費用要合理優惠。</p> <p>(2) 安置費用應提高。</p> <p>(3) 安置費用應調高至270萬以上。</p>	<p>1. (1)至(4)</p> <p>A. 市府興建專案住宅配售(租)，係為安置拆遷戶，若拆遷戶放棄主(增)配售而選擇承租，仍獲安置，不應</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
(八) 安置費用	(4) 不論放棄主要配售或增加配售，每一配售資格皆應發給安置費用135萬元以上。	<p>另發給安置費用；如建物所有權人（事實上處分權人）放棄主配專案住宅資格且未獲其他安置方式，參照本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例第21條第1項第2款放棄安置（承租社會住宅）之情形，以相同標準發放安置費用90萬，於法有據且合理。</p> <p>B. 一人有多門牌建物時，配售專案住宅一戶已有妥適安置，其餘每一門牌已領拆遷補償/處理費，爰維持發給安置費用90萬元不再調整。</p>
(九) 房租津貼	<p>1. 提高房租津貼金額</p> <p>(1) 租金補助過低，應提升房租津貼。</p> <p>(2) 依當時平均租金價格而定。</p> <p>(3) 以社子島周邊環境及租屋行情為準則。</p> <p>(4) 房租津貼應提升至3萬元/月。</p> <p>(5) 家庭人口數多或承租三房、四房者，應提升至3.5萬元/月。</p> <p>(6) 改以人作為租金補償單位，並依年齡發給。</p> <p>(7) 等待配售專案住宅期間，應發給房租津貼108萬元。</p>	<p>1. 參考聽證意見，並考量經核准配售或承租專宅之拆遷戶，因人口數差異所需居住空間需求不同，將第一期拆遷戶等候配售或承租專住宅期間發給之房租津貼，修正為等候戶每月2萬至3萬，並依人口數分級如下：</p> <p>A. 人口數1-2人：2萬元</p> <p>B. 人口數3-4人：2.5萬元</p> <p>C. 人口數5-6人：2.8萬元</p> <p>D. 人口數7人以上：3萬元</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
<p>(九) 房 租 津 貼</p>	<p>2. 延長房租津貼補助年期</p> <p>(1) 延長租屋補助年數。</p> <p>(2) 等候配售專案住宅期間如超過3年，應繼續補助房租津貼。</p> <p>3. 放寬發放對象</p> <p>(1) 應以每一門牌之設籍戶數作為發放房租津貼之基準。</p> <p>(2) 第一期拆遷戶不具承購資格者或選擇其他安置方式者，亦應考量發給租金補貼。</p> <p>(3) 因緊鄰一期地區之二期拆遷戶提前搬遷者，亦應發給房租津貼。</p> <p>(4) 第二期拆遷戶亦可領取房租津貼。</p> <p>4. 受領房租津貼之第一期拆遷戶可同時申請社會住宅或包租代管。</p>	<p>2. 等候配售專案住宅期間逾3年者，超過期間亦依前開原則發給房租津貼至通知專案住宅交屋之日止。</p> <p>3.</p> <p>(1) 房租津貼係因第一期拆遷戶須優先拆遷，市府為因應配售或承租專案住宅期間之「等候戶」需於區外居住需求，所發放之補貼，爰以「等候戶」為發放房租津貼基準合理有據。</p> <p>(2) 如前所述，第一期拆遷戶無論選擇配售或承租專案住宅，「等候戶」均為發放房租津貼對象。</p> <p>(3)至(4)</p> <p>第二期範圍內住戶，既非因市府處理拆遷而必須配合於規定期限內搬遷者，且無須等候專案興建完成始得因配售或承租入住之情形，即無據發放房租津貼。</p> <p>4.</p> <p>(1) 受領房租津貼之第一期拆遷戶可同時依「社會住宅包租(代)租代管計畫」相關資格條件提出申請；惟包租代管</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
(九) 房 租 津 貼		<p>屬中央法規，屆時執行如有疑義，再向內政部請示。</p> <p>(2)受領房租津貼之第一期拆遷戶可同時依本市社會住宅相關資格條件提出社會住宅之申請。</p>
(十) 優 惠 貸 款 方 案	<ol style="list-style-type: none"> 1. 由市府協助提供優惠貸款方案。 2. 由市府協助提供中低收入戶優惠貸款方案。 3. 貸款免息。 4. 弱勢住戶貸款免息。 5. 提高貸款成數、延長貸款年限、提供優惠利率。 6. 貸款每月本利還款金額應維持在1萬元至1萬5,000元。 7. 降低承購專案住宅頭期款。 8. 基於金融自由，公務人員不得建議由里長代表關說房貸條件。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 至 7. 市府將於專案住宅配售時，洽詢各金融機構提供優惠之貸款方案，並建議提高貸款成數及優惠利率。惟實際貸款條件仍需由承購戶依自身狀況，自行選擇貸款之金融機構。 8. 市府將請金融機構提供優惠貸款方案，並由承購戶自行選擇貸款之金融機構。
(十一) 其 他	<ol style="list-style-type: none"> 1. 不同意承購條件。 2. 優先承購次序及權利 <ol style="list-style-type: none"> (1) 原住戶有優先承購資格 (2) 有設籍者具優先承購資格。 (3) 設籍且一門牌多戶之居民有優先承購資格。 (4) 合法(早期)建物主配及增配有優先承購資格。 (5) 有土地權狀者具優先承購資 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 至 2. (8) 社子島地區以區段徵收開發，係以戶戶安置為目標規劃足夠數量之專案住宅，故無需有優先承購之規定，只要符合主(增)配售資格者即能在總量管制下獲主(增)配售專案住宅，不符配售資格者則以承租為原則。

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
(十一) 其他	<p>格。</p> <p>(6) 年滿65歲以上者具優先承購資格。</p> <p>(7) 年長者優先承購地面層專案住宅。領有身心障礙手冊及低收入戶者，具優先配售及選屋資格。</p> <p>(8) 具優先承購權者得增加坪數。</p> <p>(9) 建物共有者，應以持分多者為主配。</p> <p>3. 應以舊屋換新屋，不需以承購方式辦理。</p>	<p>(9) 因社子島地區開發而須全部拆除之合法建築或83年12月31日(含)以前違章建築，其所有權人或事實上處分權人為自然人，即有配售專案住宅資格。建物如屬共有形態者，持分多寡與居住需求程度或安置順序並無因果關係，且共有人間產權之協調係屬私權，爰仍應由共有人自行協調承購人，共同承購時，須載明各共同承購人之持分比例。</p> <p>3. 市府辦理區段徵收，土地部分依土地徵收條例之規定發給土地所有權人現金補償或發還抵價地，地上物部分則依本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例等規定發給地上物所有權人補償(處理)費及遷移費等費</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
(十一) 其他	<p>4. 應防止投資客購買門牌取得配售專案住宅資格。</p> <p>5. 個案問題</p> <p>(1) 建物為多人共有或未辦竣繼承登記或權屬爭議，應如何處理紛爭及辦理拆遷補償。</p>	<p>用，係就土地及地上物均分別依法給予補償。至配售專案住宅，則係市府安置原住戶方式之一，非法定財產損失補償範疇，且安置方式選擇非強制性，爰符合資格之拆遷戶若選擇承購專案住宅，該建物配售予拆遷戶時即成為其私有財產，當由其自付全額承購價款，無法以舊屋換新屋方式處理。</p> <p>4. 為因應配售之安置資格，已將違建年期調整為83年12月31日(含)以前，一併修正增配資格之設籍條件為須於107年6月26日(含)以前設有戶籍，且持續設籍至拆遷公告日前並有居住事實為配套措施。除可照顧原住戶，並得避免外來投資客購買門牌取得配售專案住宅資格。</p> <p>5.</p> <p>(1) 建物為多人共有者、未辦竣繼承登記或權屬爭議，係屬私權範疇，應由相關權利人自行協議或循司法途徑確認權利範圍或權屬後，市府再據以續辦拆遷補償。</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
(十一) 其他	(2) 請協助發還清朝時期土地。	(2) 有關發還清朝時期土地如係指浮覆地，倘浮覆地已辦竣國有登記，如原所有權人或其繼承人欲申請回復，應請於本案徵收公告前，儘速依土地登記規則第34條及內政部98年11月2日內授中辦地字第0980725792號令等規定，逕向本市士林地政事務所提出申請，該所將依相關程序辦理。

二、討論議題二：拆遷安置計畫草案所定專案住宅承租資格及條件

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
<p>(一) 承租 申請 人 資 格</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 不應比照內政部興建社會住宅出租辦法或受限於臺北市社會住宅出租辦法的承租資格，應衡酌社子島當地條件予以訂定。 2. 應另訂「拆遷戶專案住宅出租辦法」，使未獲配售專案住宅者，皆可承租。 3. 放寬讓不定期承租戶承租專案住宅。 4. 取消設籍之條件限制。 5. 放寬多戶承租。 6. 放寬承租申請人資格限制。 7. 草案所定承租資格條件不符多數居民現況狀態。 8. 不符合承購資格者均可承租。 9. 應使未獲其他安置的社子島居民享有承租專案住宅資格，續住當地。 10. 市府應事先做好調查，確認居民居住事實，而非由居民自行舉證。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 至 9. 已參採聽證意見取消原草案總租期最長12年（每期租期3年）期間須符合本市社會住宅出租辦法資格之條件。惟為避免虛增外來人口或浮濫設籍，排擠原住戶之安置資源或過度安置，爰以107年6月26日（內政部都市計畫委員會第925次會議審議通過主要計畫日期）設有戶籍，且持續設籍至拆遷公告日前並有居住事實訂定設籍資格為配套措施。至於12年後（租賃期限屆滿前）倘仍有續租需求，須符合本市社會住宅出租辦法資格限制，並得以優先承租。 10. 依本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例施行細則第10條第1項規定，居住事實由土地開發總隊或建管處會同轄區戶政及警察機關進行訪查。但同一門牌設籍戶數未達三戶者，以戶籍資料及相關身分證明為認定依據，得免進行訪查。

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
<p>(二) 承 租 租 金</p>	<p>1. 調降租金價格</p> <p>(1) 調降租金或租金減免。</p> <p>(2) 提供弱勢住戶承租優惠。</p> <p>(3) 一般身分拆遷戶，以社子地區平均租金市價行情5折訂定。</p> <p>(4) 特殊身分拆遷戶，以社子地區平均租金市價行情3折訂定。</p> <p>(5) 弱勢住戶承租專案住宅應由市場行情3折降低至1折。</p> <p>(6) 每一拆遷戶每月所負擔租金費用以6,000元、6,930元(最低薪資之30%)左右為限。</p> <p>(7) 租金價格不得逐年調漲。</p> <p>(8) 租金優惠分級制度應考量社子島居民實際生活水準及收入情形訂定，而非以臺北市平均家庭年收入來作為分級基準。</p>	<p>1. (1)至(8)</p> <p>A. 承租專案住宅租金優惠之經費係為本地區之開發成本，考量財務因素，並配合取消須符合本市社會住宅出租辦法資格之條件，經評估調整租金優惠最長為12年(每期租期3年)，並依身分條件給予不同租金優惠如下：</p> <p>a. 特殊身分拆遷戶：租金以市價行情三至五折訂定。</p> <p>b. 一般身分拆遷戶：租金以市價行情六折訂定。</p> <p>c. 其他拆遷戶：租金以市價行情八五折訂定。</p> <p>B. 契約期間身分類別異動時，租金將於次月隨之調整。</p> <p>C. 12年後(租賃期限屆滿前)倘仍有續租需求者，承租資格、租期及租金須符合本市社會住宅出租辦法規定，並得優先承租，弱勢者仍可獲居住保障。</p>
<p>(三) 承 租 租 期</p>	<p>1. 延長承租租期</p> <p>(1) 租期應延長為20年、30年、49年、50年、99年、無限期。</p> <p>(2) 租期應延長為25年；但情形</p>	<p>1. 至 2.</p> <p>承租專案住宅總租期最長為12年(每期租期3年)。但12年後(租賃期限屆滿前)仍有續租需求者，如符合本市社會住宅</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
(三) 承 租 租 期	<p>特殊者（如：65歲以上拆遷戶）延長為50年。</p> <p>(3) 對55歲以上長者，給予承租權至辭世。</p> <p>2. 其他建議</p> <p>(1) 原住居民不應有6年租期限制。</p> <p>(2) 承租資格審核應改為10年1次。</p>	<p>出租辦法資格者，得優先申請續租社會住宅。</p>
(四) 其 他	<p>1. 不同意承租條件。</p> <p>2. 專案住宅承租資格及條件不明。</p> <p>3. 承租方案應更放寬、更優化。</p> <p>4. 承租期間可以成本價5折承購專案住宅。</p> <p>5. 當地住戶應有優先承租的權利。</p> <p>6. 專案住宅不同於針對一般市民的公共住宅，應重新釐清出租專案住宅之目的，設計合理的制度。</p> <p>7. 年長者優先承租地面層專案住宅。</p>	<p>1. 至 6.</p> <p>參採聽證意見取消承租專案住宅者應符合本市社會住宅出租辦法資格之條件，對無法承購專案住宅者，只要符合設籍條件【107年6月26日（內政部都市計畫委員會第925次會議審議通過主要計畫日期）設有戶籍，且持續設籍至拆遷公告日前】並有居住事實即可承租，且市府已規劃足夠數量之專案住宅供民眾承租，以戶戶安置，故無需另訂優先承租之規定。</p> <p>7. 專案住宅皆規劃有電梯設施，年長者可搭乘使用。</p>

三、討論議題三：其他涉及安置相關議題

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
<p>(一) 安 置 資 格</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 應確實達成「戶戶安置」、「人人安置」之目標。 2. 現行草案所定安置資格排除有居住事實但無設籍之人口，致未能達成戶戶安置的目標。 3. 照顧有地無屋的居民。 4. 安置資格過於嚴苛。 5. 社子島開發案應限本地人才有資格參與。 6. 社子島開發案應限當地地主、住戶等有居住事實者才有資格參與。 7. 放寬1戶多人安置。 8. 凡於社子島外無房屋之居民，均應為安置對象。 9. 凡出生且設籍於社子島之居民均可獲得補償與津貼。 10. 經納入文資保存或列為歷史建築的建物，其所有權人亦應適 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 至 3. 為妥適照顧社子島居民的居住需求，市府係以戶戶安置為目標，並規劃足夠數量之專案住宅，只要符合配售資格者即能配售，符合增配者即能在總量管制下增配專宅，不符合者則能承租，提供多元安置方案，讓居民可依其需求及負擔能力來選擇安置方式。 4. 至 8. 因專案住宅非屬財產補償範疇且係以成本價讓售，為合理分配既有公共資源並符公平原則，避免過度安置反而成為拆遷戶從中獲取暴利之途徑，故本府訂有拆遷安置計畫，綜合考量建物權屬及建物住宅面積、設籍總戶數、住宅單位等客觀條件作為配售之依據，以符合公共資源分配之合理性及正當性。 9. 有關本案相關補償及津貼發放，本府均係依本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例暨其施行細則等相關規定辦理。 10. 經納入文資保存或列為歷史建築的建物未能全部拆除，且納

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
	用拆遷安置計畫。	入區段徵收範圍者，亦適用拆遷安置計畫。
(二) 專案住宅區位	<p>1. 調整專案住宅位置</p> <p>(1) 考量地緣條件，分區(里)規劃。</p> <p>(2) 考量廟宇、宗祠及地方文化活動，詳細調查居民居住狀態，落實在地安置、聚落安置，避免現行規劃集中式安置方式。</p> <p>(3) 專案住宅不應位於焚化爐對面、土壤液化區。</p> <p>(4) 專案住宅要蓋在淡水河兩側。</p> <p>(5) 專案住宅要靠近原居住地。</p> <p>(6) 專案住宅方位設計應面向延平北路出入。</p> <p>(7) 專案住宅勿離社子島太遠，環境要好。</p> <p>(8) 專案住宅附近應規劃超商、超市等增加便利性。</p>	<p>1. (1)至(8)</p> <p>市府業依地方居民訴求，考量廟宇、宗祠及地方文化活動，研擬修正規劃方案，擇適當區位分里規劃，將俟規劃方案修正完畢，再與地方居民溝通後確認。</p>
(三) 專案住宅規劃	<p>1. 坪數及房型</p> <p>(1) 坪數規劃應合理；室內坪數及房型之規劃，應參考先前調查居民實際居住情形報告。</p> <p>(2) 專案住宅室內坪數不得小於30坪、35坪。</p> <p>(3) 應採多坪型規劃，並將居民</p>	<p>1. (1)至(4)</p> <p>配售之專案住宅坪數將參考本市士林區及本地區之平均居住水準，朝單一坪型，以室內約28坪，三房型方向規劃；承租之專案住宅將依承租戶人口採多坪型（增加小坪數）方向規劃。</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
<p>(三) 專 案 住 宅 規 劃</p>	<p>依原屋拆除坪數劃分為合理級距，按級距選配專案住宅面積大小。</p> <p>(4) 未提及專案住宅坪型及房型。</p> <p>(5) 提供較大坪數供實際居住於同一門牌，配售戶數不足者選擇。</p> <p>2. 降低公設比例</p> <p>(1) 專案住宅公設比例降低。</p> <p>(2) 專案住宅公設比例降低至0%。</p> <p>3. 專案住宅應有不同等級之裝潢供居民選擇。</p> <p>4. 專案住宅應有樣品屋可供參考。</p> <p>5. 採生態社子島設計方案，應建造綠建築專案住宅。</p>	<p>(5) 1門牌多戶居住致配售1戶專案住宅不足居住者，可依拆遷安置計畫規定申請增加配售；不符配售資格者，得申請承租專案住宅。</p> <p>2.</p> <p>(1) 專案住宅公設項目與比例，將朝合法、合理、宜居之目標妥為規劃。</p> <p>(2) 專案住宅為集合住宅必定含有公設(梯廳、樓梯間等)，爰公設比為0%之意見不可行。</p> <p>3. 室內裝潢部分，除基本粉刷及衛浴設備等外，由承購戶於交屋後依自身需求辦理。</p> <p>4. 專案住宅配售前，市府將視專案住宅施工進度提供現場看屋或其他方式提供專案住宅規劃設計資訊予承購戶參考。</p> <p>5. 專案住宅設計為綠建築之建議，將納入專案住宅設計參考。</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
(四) 相 關 認 定 標 準 應 明 確 訂 定	1. 說明建物整修、翻修之認定標準。 2. 說明認定「一門牌多戶」之認定標準。 3. 說明拆遷補償計算標準和面積相關規範。 4. 說明自動搬遷行政救濟金39萬之算法與來源資料。	1. 後續將由查估認定。 2. 原安置計畫草案中敘及(一門牌)設籍多戶者為申請增加配售專案住宅之前提條件,該一門牌內設籍多戶係指一門牌內設籍有多個戶號,設籍戶應符合107年6月26日(含)以前設有戶籍,且持續設籍至拆遷公告日並有居住事實者。 3. A. 地上物拆遷補償計算係依本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例及其施行細則辦理(詳細內容請至「臺北市法規查詢系統」查詢)。 B. 面積相關規範已明訂於本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例第9條、第10條及本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例施行細則第6條、第7條。 4. 拆除77年8月1日至83年12月31日違章建築全部,發給已自動搬遷事實上處分權人之自動搬遷行政救濟金39萬元法令依據,為本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例第21條第2項規定,該條項明定之救濟金數額為39萬元定額。

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
<p>(四)</p> <p>相關認定標準應明確訂定</p>	<p>5. 應改以水、電表有無作為建物之認定標準。</p> <p>6. 就房屋事實上處分權之認定，民眾如未能提出有效的證明，應訂定相關配套措施。</p>	<p>5. 本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例第3條已就合法建築物及違章建築有明確定義，另第4條第2項則規定，自來水費、電費收據或證明為違章建築證明文件之一。</p> <p>6. 依本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例第4條規定，應由建築物所有權人提供戶籍設籍或門牌編釘證明、原始設立稅籍之完納稅捐證明、繳納自來水費、電費收據或證明或其他足資證明之文件，市府將協助查明。若建物事實上處分權未能確認，因屬私權，行政機關無裁量權，故須由當事人循司法途徑確認。</p>
<p>(五)</p> <p>協力造屋資格條件</p>	<p>1. 未設籍或未居住於社子島的土地所有權人亦得申請參與協力造屋。</p> <p>2. 請將小地主納入協力造屋機制；現規劃之協力造屋適用原則，增加105年6月28日、同年7月5日公展說明會之文宣說明書所無之限制，無法達到照顧不</p>	<p>1. 協力造屋機制，係為協助原住於社子島內之小地主，有機會能選擇在其申請領回之抵價地上自建房屋，再回到社子島居住之多元安置方案之一，爰仍應以設籍並有居住事實者為限。</p> <p>2. 至 3.</p> <p>A. 協力造屋旨在提供原住於社子島之小地主另一種安置方式，其概念類似合建，由地主出土地(領回之抵價地權利</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
<p>(五) 協 力 造 屋 資 格 條 件</p>	<p>易合併配地之小地主之目標。</p> <p>3. 參加協力造屋之地主持有土地面積應修改為30-155平方公尺之間。</p> <p>4. 如土地面積過小，請市府協助以銀行低利貸款方式促成。</p> <p>5. 有屋有地且有居住事實的居民，可以選擇協力造屋，繳納填土及其他必要費用後，自行</p>	<p>價值全數投入)，合併分配於特定協力造屋街廓，並以部分土地價值抵付營建成本、執行服務費用，共同參與規劃，合建分屋，惟參與者土地面積不足或超出者可進行差額找補。</p> <p>B. 經以社子島地區有地無屋之土地所有權人數、面積及營建成本等資料進行試算，初步規劃參與者以土地所有權人領回抵價地面積介於45-155平方公尺為最適區間，倘降低持有面積門檻，將導致參與者須支付過高之差額價金，增加參與者負擔及提升財務風險，惟未來參與規模仍將視區段徵收公告當時所有權人數、面積等條件重新計算。</p> <p>4. 持有領回抵價地面積已達門檻者，市府將協助以銀行低利貸款等方式促成；倘參與者擔憂財務負擔及風險，建議可依個別負擔能力選擇其他安置方案。</p> <p>5. 至 6. 參加協力造屋，如前所述係類似合建概念，並由市府提供相</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
(五) 協力 造 屋 資 格 條 件	找建商開發。 6. 保留協力造屋由民眾自行委託團隊代為規劃執行之彈性，使居民有自行洽商的權利。	關協助（籌組專業諮詢團體，協助並媒合土地所有權人擇定私部門團隊，由該私部門團隊代為執行規劃、融資、招商等作業），過程均保有居民自主精神，若居民無需市府提供上開協助，當可回歸自地自建，自行委託建商（團隊）規劃開發。
(六) 弱 勢 安 置	1. 欠缺弱勢安置。 2. 政府應照顧弱勢族群。 3. 針對未領有經濟弱勢證明之經濟弱勢者提供協助。	1. 至 2. 原草案就承租專案住宅者已定優先承租順序，並就符合特殊身分情形之拆遷戶（本市列冊之低收入戶或中低收入戶、65歲以上老人或身心障礙者），依家庭年所得及平均每人月收入之條件，訂定較優惠之租金水準，以照顧弱勢族群。 3. 市府社會局士林社會福利服務中心提供該區弱勢族群家庭綜合服務，凡有生活陷困等家戶均由社工人員評估協助。
(七) 工 廠 （ 營 業 ）	1. 工廠安置規劃及輔導 (1) 妥善安置有工商營業登記之公司行號。 (2) 應提出具體工廠安置方式。 (3) 應作工廠輔導遷移。 (4) 應提出輔導工廠轉型具體規劃。	1. A. 為協助社子島既有製造業安置，市府已訂定「臺北市政府協助社子島地區製造業遷移、安置或轉型升級之輔導要點」，另為擴大社子島產業輔導範圍，並擬訂「臺北市

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
安置	<p>(5) 社子島地區工商業者得比照合法登記（或取得臨時登記工廠）資格從優輔導。</p> <p>2. 工廠安置區位</p> <p>(1) 工廠安置區域應離社子島30公里以內。</p>	<p>士林社子島地區區段徵收工商業遷移、安置或轉型升級輔導計畫」，結合市府各相關單位資源，組成市府輔導小組，提供社子島當地業者用地轉介、財務融資、拆遷補償、員工就業轉業，以及輔導轉型升級措施，在地廠商如有相關需求，可循前述計畫獲取所需資源與協助。</p> <p>B. 為協助在地業者遷移，市府依前述計畫提供廠商用地承租或承購之轉介服務，將視廠商需求協助媒合轉介至適宜區域，並協助廠商辦理後續公司及工廠登記。</p> <p>C. 受到社子島開發區段徵收拆遷影響之廠商，將依市府公共工程拆遷補償自治條例及其施行細則，發給營業補助費、設備補助費、固定附屬設施拆除費、機械設備拆遷損耗補助費。另工廠之動力機具、生產原料或經營設備項目等必要遷移者亦發給遷移費。</p> <p>2.</p> <p>(1) 市府已於社子島地區規劃16.79公頃科技產業專用區得</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
<p>(七) 工 廠 (營 業) 安 置</p>	<p>(2) 具汙染性之工廠應安置於妨害較小區域或區外安置。</p> <p>(3) 未來產業專用區應優先安置當地業者、納入現在所有的工廠、提供較低租金價格供社子島在地既有工廠得以承租。</p> <p>(4) 請評估業主可負擔之產業專用區選配成本及租金成本。</p> <p>3. 中繼廠房</p> <p>(1) 讓社子島工廠能以較低成本在中繼廠區繼續營業。</p> <p>(2) 建議於北投或關渡地區公有土地，規劃現有工廠（商場）之中繼廠房。</p>	<p>供原社子島製造業就近經營安置使用。</p> <p>(2) 查社子島原列管製造業無高汙染工廠，且科技產業專用區的土地使用比照本市土地使用分區管制自治條例「第三種工業區」規定，屬公害嚴重之工業並不允許進駐，並無汙染性之工廠問題。</p> <p>(3)至(4)</p> <p>A. 市府設置科技產業專用區得供原社子島製造業就近經營使用，依市府目前規劃，有意願返回社子島經營廠商得依市府規劃，於社子島科技產業專用區區域進駐。</p> <p>B. 市府訂有「臺北市產業發展自治條例」、「臺北市青年創業融資貸款」及「臺北市中小企業融資貸款」等補助資源與融資措施，社子島地區業者如有需求，市府將協助申請前述資源及所需服務。</p> <p>3.</p> <p>A. 市府為協助業者永續經營，避免徒增社子島在地業者遷移成本，已於 H1-H4 四街廓規劃有 16.79 公頃科技產業專用區，供當地製造業得就近</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
(七) 工 廠 (營 業) 安 置	<p>(3) 區內既有整體產業鏈有群聚需求，故應規劃集中輔導安置。</p> <p>4. 應解決停廠導致的勞工資遣及勞健保問題。</p>	<p>集中經營使用，另為降低開發衝擊，部分科技產業專用區將納入第一期開發區域供社子島當地產業安置。</p> <p>B. 市府訂有「臺北市產業發展自治條例」、「臺北市青年創業融資貸款」及「臺北市中小企業融資貸款」等補助資源與融資措施，社子島地區業者如有需求，市府將協助申請前述資源及所需服務。</p> <p>4. 社子島地區因停廠導致的勞工資遣及勞健保問題，北投就業服務站或本市各就業服務站提供雇主及失業勞工以下服務：</p> <p>A. 資遣通報：社子島地區之公司行號倘有歇業之事實，屬勞動基準法第11條第1項第1款之規定，須辦理資遣通報。辦理資遣通報方式，採「書面通報」或「線上通報」兩種方式擇一即可。</p> <p>B. 就業資源說明會：本市就業服務處針對提報大量解僱計畫書之事業單位，洽其個別需要派員至該單位辦理就業資源說明會服務。說明會內容包括「就業服務處服務簡介」、「就業保險暨就業促</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
(七) 工 廠 (營 業) 安 置	<p>5. 請明確說明輔導要點所訂提供之用地轉介資源，究係用地承租或承購。</p> <p>6. 安置方式應增加「安置店面」相關方案供島民選擇，並以成本價出售予商店負責人。</p>	<p>進津貼介紹」、「失業認定、給付及提早就業獎助津貼」「求職管道介紹」等，辦理地點可於各事業單位提供之場地或於市府指定地點。</p> <p>C. 領取失業給付期間全民健康保險補助規定：失業被保險人領取失業給付期間，依每次領取給付末(迄)日之當月份，由勞保局依就業保險法之規定全額補助本人及其眷屬自付部分之健保費。勞保局會將核定給付之案件傳送至衛生福利部中央健康保險署辦理，被保險人及其眷屬無需另行提出申請。補助期間與領取失業給付之月數相同。</p> <p>5. 為協助在地業者遷移至適當地點，市府依「臺北市士林社子島地區區段徵收工商業遷移、安置或轉型升級輔導計畫」提供廠商用地承租或承購之轉介服務，將視廠商需求協助媒合轉介至適宜區域。</p> <p>6. A. 社子島地區已劃設第一種商業區(特)(G1~G10街廓)，以</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
(七) 工廠 (營業) 安置		<p>因應商業活動及服務業發展需求，有土地所有權業者得依土地徵收條例申請領回抵價地，抽籤選配返回商業區進駐發展。</p> <p>B. 有關土地成本問題，市府訂有「臺北市產業發展自治條例」、「臺北市青年創業融資貸款」及「臺北市中小企業融資貸款」等補助資源與融資措施，社子島地區業者如有需求，市府將協助申請前述資源並提供所需服務。</p>
(八) 產業 安置	<p>1. 產業農業安置調查</p> <p>(1) 應規劃專屬「產業」之問卷，並擬定「產業拆遷安置計畫」。</p> <p>(2) 產業安置應做更精確之訪查，並跨局處規劃產業安置，避免失去在社子島造就的特殊產業。</p> <p>(3) 農業調查對象應納入代耕者。</p>	<p>1. (1)至(2)</p> <p>社子島地區列管製造業計有286家，4家取得合法登記、282家未登記。為了解製造業營運概況及相關需求，市府於104年派員實地訪查，營運中廠商計235家，以金屬機械製造加工、紙製品、傢俱製造業及印刷業為主要產業。為持續了解廠商需求及當地產業概況，市府刻正辦理社子島產業訪查事宜，以掌握社子島產業現狀。</p> <p>(3) 有關代耕者經於區段徵收後欲繼續從事農耕者，可透過產業發展局輔導在地農會協助媒合農地種植事宜或經由</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
(八) 產業安置	<p>2. 產業安置</p> <p>(1) 產專區應優先安置當地業者。</p> <p>(2) 應實質規劃產業安置、在地就業、輔導拆遷戶就業。</p> <p>(3) 考量產業群聚需求，應集中安置輔導。</p> <p>(4) 產業安置成本不應計入社子島開發成本。</p>	<p>行政院農業委員會所擘劃之農地銀行查詢欲出售或出租之農地資料，透過農地銀行者可免仲介之費用。</p> <p>2. (1)至(3)</p> <p>A. 市府為協助業者永續經營，避免徒增社子島在地業者遷移成本，已於 H1-H4 四街廓規劃有16.79公頃科技產業專用區，供當地製造業得就近集中經營使用，另為降低開發衝擊，部分科技產業專用區第一期開發區域供社子島當地產業安置。有意願返回社子島經營廠商得依市府規劃，進駐社子島科技產業專用區。</p> <p>B. 北投就業服務站固定於每週四下午2至4點於士林區公所9樓之兵役課旁櫃檯提供駐點服務。並且不定期於福安里和富洲里的里長辦公室提供在地就業駐點服務。</p> <p>(4) 社子島產業輔導機制係由各權管機關各自提供服務，相關費用由各機關自行辦理，並未計入區段徵收開發成本。</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
<p>(八) 產業安置</p>	<p>3. 農業安置</p> <p>(1) 應規劃農業安置、農民就業安排、輔導農業轉型。</p> <p>(2) 應解決農民生計問題，並保障農保資格。</p> <p>4. 請協助藝文團體解決藝文活動場地取得。</p>	<p>3.</p> <p>(1) 有關農業安置部分，考量社子島尚有民眾未來有意願持續從事農業，市府於社子島規劃2.45公頃農業區供有意願持續農作之土地所有權人選配，未來將仍可於社子島地區進行農業發展。另農業輔導部分，土地所有權人除得選配社子島內農業區，亦可透過行政院農業委員會所擘劃之農地銀行查詢全國欲出售或出租之農地資料，且透過農地銀行者可免仲介之費用。其餘可由市府產業發展局透過在地農會協助媒合農地種植事宜。</p> <p>(2) 農保資格者須符合實際林地平均每人面積0.2公頃以上、其餘農業用地平均每人0.1公頃以上，或依法令核准設置之室內固定農業設施平均每人面積0.05公頃以上，具農保資格。如未持續農作，則喪失農保資格。</p> <p>4. 藝文團隊辦公空間需求，可申請市府文化局藝響空間；排練場地需求可洽本市試演場。</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
(九) 寺廟安置	1. 請將玄靈宮、威靈廟(原地保留)、景安宮納入安置，規劃安置處所。	1. A. 市府於社子島都市計畫業劃定公園用地保留坤天亭、威靈廟、玄安宮等地方信仰中心及歷史建築，主要計畫並經內政部都市計畫委員會107年6月26日審議修正通過。 B. 玄靈宮係社子島未登記寺廟，屬於一般住宅、鐵皮屋搭建及座落行水區等場所之一般神壇(鐵皮屋搭建)，不予安置。 C. 景安宮係社子島未登記寺廟，屬整幢供宗教使用，未來是否安置及如何安置，市府會蒐集地方意見研議。
(十) 安置計畫草案不妥適	1. 安置計畫草案內容不明確 (1) 草案內容粗糙、不明確或難以理解。 (2) 草案內容未提及安置方法。 (3) 未對有屋有權、有屋無權、既有違章建物安置方式進行說明。	1. (1)至(3) 原草案第五點已明確提出合法建築物或77年8月1日前(嗣於聽證後調整為83年12月31日以前)違章建築，採配售(承租)專案住宅，優先選配安置街廓及參加協力造屋等多元安置方式。另為周全拆遷安置相關事宜，市府已依內政部都市計畫委員會107年6月26日第925次會議附帶決議，就原草案辦理聽證，歷經舉辦17場說明會說明安置計畫草案，並已於108

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
	<p>(4) 未提及工廠及企業拆遷補償。</p> <p>2. 放寬安置計畫草案內容</p> <p>(1) 草案過苛，安置及補助應放寬。</p> <p>(2) 刪除草案不合理之限制。</p> <p>3. 訂定妥適之安置計畫。</p> <p>(1) 做好基本詳細調查，如住宅總數、面積、需安置人數、所得、黑數、社會救助需求及產業與文化部分。</p> <p>(2) 應參酌經濟社會文化權利國際公約第11條第1項之規定及經濟社會文化權利委員會就適足居住權以及強制驅逐之第4號及第7號一般性意見擬</p>	<p>年4月13日舉行聽證會議。經彙整約4,126份書面意見及聽證發言代表言詞陳述暨意見書，並參酌居民歷次於說明會、都委會與環評會議等所提意見，就民意、專業、價值面向，秉持合法及比例原則評估調整拆遷安置計畫草案內容，對於居民提出之訴求，市府多已採納。</p> <p>(4) 工廠等之拆遷補償(如：營業遷移、廠房拆除)，係依本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例暨其施行細則辦理，且補償非屬安置範疇，爰不於安置計畫內訂定。</p> <p>2. 市府已採納或參考聽證意見，於適法、合理前提下，調整安置計畫草案，並於108年7月中公開修正後內容供居民參考。</p> <p>3.</p> <p>(1) 未來將配合開發時程辦理全區地上物查估，並以查估結果作為區段徵收拆遷補償及安置之依據。</p> <p>(2) 市府將以戶戶安置為目標，照顧原住戶之居住，但為避免虛增外來人口或浮濫設籍，排擠原住戶之安置資源或過度安置，爰以107年6月</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
<p>(十) 安置計畫草案不妥適</p>	<p>訂拆遷安置計畫。</p> <p>(3) 拆遷安置計畫應跨局處共同制訂。</p> <p>(4) 納入安置街廓及協力造屋之具體執行方式。</p> <p>(5) 在保留聚落紋理原則下，明確規範優先選配安置街廓的協調機制、可建築面積大小等項目。</p> <p>(6) 納入合理補償費用方案。</p> <p>(7) 納入產業安置、土地及農作賠償、廠房拆遷補償。</p> <p>(8) 納入查估作業、協議價購等區段徵收程序。</p> <p>(9) 納入失業、就業補助及法律扶助措施。</p>	<p>26日（內政部都市計畫委員會第925次會議審議通過主要計畫日期）設有戶籍，且持續設籍至拆遷公告日並有居住事實者，為安置對象並訂定設籍資格時間，以符公平及居住正義。</p> <p>(3) 市府拆遷安置計畫後續將跨局處共同制訂。</p> <p>(4)至(5) 有關拆遷安置計畫所訂安置街廓每一單元面積及分配作業規定、協力造屋作業規定，市府將另定之。</p> <p>(6)至(8) 有關地價及地上物拆遷補償、查估、協議價購，係依土地徵收條例及其施行細則，與本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例暨其施行細則等相關規定辦理，且補償非屬安置範疇，爰不於安置計畫內訂定。</p> <p>(9) 市府針對因社子島開發而致失業或勞資爭議而有就業、轉業或法律扶助需求之民眾，提供各項措施如下，因與建物拆遷安置性質有異，爰不納入安置計畫中：</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
<p>(十) 安置計畫草案不妥適</p>		<p>A. 失業及就業補助措施：本市提供社子島地區居民就業服務及失業給付等服務如下：</p> <p>a. 個案管理服務：透過個案管理員，提供一對一專業化、深度化就業服務，提供就業諮商、職業心理測驗、推介就業促進研習活動、職業訓練或其他服務方案，使求職者具備就業競爭力，得以適性就業。</p> <p>b. 運用各項就業促進措施：如職場學習及再適應計畫、僱用獎助津貼、臺北市特定對象失業者穩定就業補助辦法、臨時工作津貼、失業認定與再認定、提供多元就業開發方案工作、鼓勵跨域就業以增加就業率及穩定就業、辦理就業創業研習班、且辦理就業甄選、舉辦各項徵才活動等等直接面試，以提升就業媒合機會。</p> <p>B. 法律扶助措施：市府勞動局提供免費律師諮詢服務，地點、時間及申請方式如下：</p> <p>a. 勞動權益中心(萬華區艋舺大道101號6樓)</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
<p>(十) 安置計畫草案不妥適</p>	<p>(10) 保障文化資產或歷史建物所有權人或設籍居民適用拆遷安置計畫之權利。</p> <p>(11) 就經剔除於區段徵收範圍外、有被拆除可能之建物或侵害居民居住權益者(如鄰近第一期拆遷範圍之第二期拆遷戶，其生活品質受有影響)，應規劃中繼安置計畫或提供相關安置方式(如：設</p>	<p>(a)線上預約制：每週三及週五下午2時至5時提供服務，至市府勞動即時通預約(網址：https://ap.bola.taipei/bola_front/)。</p> <p>(b)現場登記制：每週一至週五下午2時到5時提供服務。</p> <p>b. 市府市政大樓(信義區市府路1號5樓東北區)</p> <p>(a)現場登記制：每週三及週五下午2時至5時提供服務。</p> <p>(b)電話諮詢：每週一、二、四下午2時至5時，撥打1999或(02)27208889(外縣市)分機7019，通話時間為10分鐘，請把握通話時間。</p> <p>(10)區段徵收範圍內之文化資產或歷史建物，經市府依法取得者，適用拆遷安置計畫。</p> <p>(11)對於剔除於區段徵收範圍外者，建物將維持原使用，既無拆遷或侵害居民居住權之情形發生，則非(中繼)安置對象。惟市府於進行區段徵收第一期範圍施工時，為避免影響第二期拆遷戶生活</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
<p>(十) 安置計畫草案不妥適</p>	<p>置中繼住宅或發放房租津貼)，其具體要件及執行方式，納入安置計畫內容。</p> <p>(12) 即使不以區段徵收方式辦理開發，而採其他開發方式（如：就地改建或其他開發方式等），亦應訂定相關安置方式。</p> <p>4. 不同意草案內容。</p>	<p>品質，與區外界面將設置15公尺緩衝綠帶並於坡趾設置截流溝，避免工區逕流廢水影響區外，亦能維持區外排水運作，另遭工區截斷之巷弄道路，將於上述區界緩衝綠帶留設施工便道，銜接居民生活動線，將居民生活衝擊降至最低。</p> <p>(12) 對於不願參加區段徵收之地主及居民，都市發展局業依內政部都市計畫委員會建議研擬剔除區段徵收作業申請辦法，可供土地及建物所有權人申請，惟未參加區段徵收的居民，因無建築物被徵收拆遷情形，因此亦不適用區段徵收安置。</p> <p>4. 為周全拆遷安置相關事宜，市府已依內政部都市計畫委員會107年6月26日第925次會議附帶決議，就拆遷安置計畫草案辦理聽證，歷經舉辦多場說明會說明安置計畫草案，並已於108年4月13日舉行聽證會議。經彙整4,126份書面意見及聽證發言代表言詞陳述暨意見書，並參酌居民歷次於說明會、都委會與環評會議等所提意見，就民</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
(十) 安置計畫草案不妥適		意、專業、價值面向，秉持合法及比例原則評估調整拆遷安置計畫草案內容，對於居民提出之訴求，市府多已採納。
(十一) 其他	<ol style="list-style-type: none"> 1. 拆遷安置專案儘快落實。 2. 不應延用市府既有之安置方案。 3. 討論安置規劃亦應對土地所有權人進行查訪。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 後續將配合本地區開發期程辦理。 2. 區段徵收拆遷安置計畫，係依土地徵收條例第34條之1及區段徵收實施辦法第17條授權，參酌各個區段徵收地區之條件及財務情形，分別研訂。針對社子島地區，市府規劃之多元安置措施包含承購專案住宅、承租專案住宅、協力造屋及安置街廓等方式，其中協力造屋、安置街廓為市府首次提出之新安置措施；另承租、承購部分亦參依當地居民需求調整，非沿用既有方案。 3. 安置主要為照顧拆遷戶居住需求，若土地所有權人於當地設有戶籍且有居住事實者，亦為本次拆遷安置計畫草案聽證之

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
(十一) 其他	<p>4. 興建專案住宅可以透過設定地上權之方式辦理，使承購戶得以購買地上權方式入住專案住宅。</p> <p>5. 提供購屋不購地的方案。</p> <p>6. 於社子島出生之居民有社子島永久居住權。</p> <p>7. 安置街廓不應限定合法建物，且最低持有土地應低於130平方公尺。</p> <p>8. 給予拆遷安家費用。</p> <p>9. 北科專案住宅餘屋應提供社子島居民作開發期間中繼住宅使用。</p>	<p>通知對象，得就安置計畫草案內容提出意見。</p> <p>4. 至 6.</p> <p>市府配售之專案住宅不採設定地上權方式辦理。惟為照顧區段徵收範圍內不同原住戶之居住需求，已規劃多元安置措施，倘符合資格而無能力承購專案住宅者，得選擇承租專案住宅。</p> <p>7. 參考區段徵收實施辦法第17條規定係以合法建築改良物為安置對象，且新北市及桃園市辦理安置街廓之申請對象均以合法建築改良物為限。綜經考量社子島地區申請安置街廓仍以合法建物為限，並應達都市計畫規定之最小建築基地規模，以符合妥適安置及土地利用。</p> <p>8. 拆遷公告2個月前設有戶籍並有居住事實者，依本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例第12條及施行細則第9條規定，以戶為單位發給人口遷移費，最低12萬元（單身），最高28萬元（1戶6人以上）。</p> <p>9. 北科專案住宅餘屋已全數讓售市府都發局做社會住宅使用。</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
(十一) 其 他	<p>10. 提撥安置基金，提供因拆遷安置致暫時無法居住、使用房屋及廠房，而須承租所需租金。</p> <p>11. 請市府協助搬遷。</p>	<p>10. 第一期拆遷戶於等候配售(租)專案住宅期間，市府將發給房租津貼。</p> <p>11. 拆遷戶搬遷時將依本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例暨其施行細則規定核發遷移費。</p>

貳、非拆遷安置相關議題

一、區段徵收相關議題

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
(一) 徵收補償議題	1. 訂定專法 (1) 反對以本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例進行補償。 (2) 另訂「社子島特別拆遷安置補償條例」。 (3) 另訂「臺北市長期禁限建地區辦理區段徵收拆遷補償自治條例」。	1. (1)至(3) A. 土地徵收條例第39條明定，區段徵收之補償地價及各項補償費依一般徵收規定補償，即區段徵收與一般徵收之補償標準中央法律已明定一致。又區段徵收及一般徵收均為本市舉辦公共工程方式之一，相關拆遷「補償」標準應依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」等相關規定辦理，符合上開土地徵收條例規定且實務執行並無疑義。如訂定專法，將導致區段徵收與一般徵收之列管違建有不同之處理標準，制定專法之必要性不足，且不符公平正義原則。 B. 至拆遷「安置」，則依土地徵收條例第34條之1及區段徵收實施辦法第17條規定之授權，就社子島地區之條件及財務情形，個案訂定安置計畫，以符合當地居民需求及戶戶安置目標，尚無須另訂特別條例。

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
<p>(一) 徵收補償議題</p>	<p>(4) 對於合法工廠，應訂定「合法工廠拆遷補償計畫」。</p>	<p>C. 另市府前因應議員要求於96年5月2日擬訂本市區段徵收拆遷補償處理及安置自治條例(草案)送請本市議會審議，惟經該會於97年1月18日考量公共工程自治條例所定拆遷補償處理及安置水準已比照區徵自治條例(草案)所定水準提高，為避免增加民眾認事用法之困擾，已決議撤銷並退回在案。</p> <p>(4)</p> <p>A. 為協助社子島既有製造業安置，市府已訂定「臺北市政府協助社子島地區製造業遷移、安置或轉型升級之輔導要點」，另為擴大社子島產業輔導範圍，並擬訂「臺北市士林社子島地區區段徵收工商業遷移、安置或轉型升級輔導計畫」，結合市府各相關單位資源，組成市府輔導小組，提供社子島當地業者用地轉介、財務融資、拆遷補償、員工就業轉業，以及輔導轉型升級措施，在地廠商如有相關需求，可循前述計畫獲取所需資源與協助。</p> <p>B. 依本市公共工程拆遷補償自</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
<p>(一) 徵收補償議題</p>	<p>2. 提高補償金額、優化補償條件</p> <p>(1) 訂定合理的拆遷安置補償內容。</p> <p>(2) 現行法令補償金太低，拆遷補償條件應最優化。</p> <p>(3) 拆遷補償應足以填補居民因迫遷所受損失。</p> <p>(4) 自動搬遷行政救濟金金額過低。</p> <p>(5) 應提高廠房、機器拆遷補償價格。</p> <p>(6) 有屋、有地、有門牌、有設籍、有實際居住事實等條件擇一符合，即應受同等補償待遇。</p>	<p>治條例及其施行細則，合法工廠得就實際拆遷部分之營業面積發給營業補助費及依設備項目發給設備補助費、固定附屬設施拆除補助費、工業用及營業用水井拆除補助費、機械拆遷損耗補助費；另動力機具、生產原料或經營設備項目等必要遷移者亦發給遷移費，相關規定已在輔導計畫中說明。</p> <p>2. (1)至(5)</p> <p>市府未來推動社子島開發案，將依土地徵收條例及本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例等相關規定，從優補償所有權人。</p> <p>(6)區段徵收拆遷補償標的主要分為下列4部分，而非同等補償：</p> <p>A. 土地：依土地徵收條例第30條第1項規定，應按照徵收公告當期之市價補償其地價，土地所有權人得選擇領取現</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
<p>(一) 徵收補償議題</p>	<p>(7) 現有廠房及店家，因開發期間所負擔之額外成本（如搬遷費、中繼廠房租金等），市府應提供適當經濟協助。</p> <p>(8) 應補償業者因開發而停工之違約賠償。</p>	<p>金補償，或依同條例第39條第1項規定，申請以徵收後可供建築之抵價地折算抵付地價補償費。</p> <p>B. 地上物(建築物與農作改良物)：拆遷補償標準係依照本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例等相關規定辦理，應受補償對象為地上物所有權人。</p> <p>C. 搬遷：於拆遷公告前2個月在該址設有戶籍及居住事實之現住人口；合法營利事業或合法工廠之動力機具、生產原料或經營設備必須遷移者；農作改良物、畜產、水產養殖物或農業機具必須遷移者等發給遷移費。</p> <p>D. 營業補助：合法營利事業或合法工廠得就實際拆遷部分之營業面積發給營運補助費及依設備項目發給設備補助費。</p> <p>(7)至(8)</p> <p>A. 市府訂有「臺北市產業發展自治條例」、「臺北市青年創業融資貸款」及「臺北市中小企業融資貸款」等補助資源與融資措施，社子島地區</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
<p>(一) 徵收補償議題</p>	<p>(9) 門牌申請居住年限愈久，補償應更優渥。</p> <p>(10) 補償費以每人為發放單位。</p> <p>(11) 補償費應將物價波動指數納</p>	<p>業者如有需求，市府將協助申請前述資源並提供所需服務。</p> <p>B. 拆遷公告2個月前，領有登記證明文件或繳納營業稅據者，市府將依本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例規定發給營業補助費、設備補助費或遷移費。至私人契約之違約賠償應依契約約定處理。</p> <p>(9) 依本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例第7條規定，建築物補償費係以建築物重建價格為補償基準。另按不動產估價技術規則第48條規定，建物估價以求取重建成本(指使用與勘估標的相同或極類似之建材標準、設計、配置及施工品質，於價格日期重新複製建築所需之成本)為原則，故非以居住年限越久，補償越優渥方式為之。</p> <p>(10) 區段徵收拆遷補償主要分為土地、地上物及搬遷等三部分，其中土地、地上物皆以所有權人為補償對象，而搬遷則以設籍戶為補償單位。</p> <p>(11) 本市舉辦公共工程拆遷補償</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
<p>(一) 徵收補償議題</p>	<p>入考量，重新建立評估指標。</p> <p>(12) 社子島地區工商業者得比照合法登記（或取得臨時登記工廠）資格從優補償。</p> <p>(13) 社子島為防洪計畫而經長期禁（限）建，造成土地及建物財產權上的限制，屬為公益所受之特別犧牲，除應給予相當補償外，補償範圍及額度亦應從寬從優認定，並優於本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例所定補償條件。</p> <p>(14) 市府長期使用社子島私人財產為防洪用途，應提出使用50年之合理補償費用。</p> <p>(15) 不定期承租戶亦應納為補償對象。</p>	<p>自治條例第28條已明定，各項費用計算標準由市府視物價情形及市場行情調整修正。</p> <p>(12) 未經合法設立登記之營利事業或工廠，其遷移費或設備補助費，將依本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例第17條規定發給。</p> <p>(13)至(14)</p> <p>社子島主要計畫於59年間擬定，規劃部分為住宅區、部分為農業區，惟經濟部於同年「臺北地區防洪計畫檢討報告」中評估該地區易遭水患，需興築河岸堤防加以保護；當時因社子島地區經濟價值評價殊低，故建議浚渫河川砂土填築後再行建築護岸保護，不築堤為之，故劃設為限制發展區，並規範島上建築須配合防洪建設始得建築。然該地區自59年起，建物數量持續增加，目前區內建物垂直投影總面積達57.6公頃以上。市府爰衡酌當地特殊情形，研擬適當之安置計畫。</p> <p>(15) 不定期承租戶如於拆遷公告前2個月前在該址設有戶籍並</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
<p>(一) 徵收補償議題</p>	<p>(16) 未於拆遷公告日2個月前設有戶籍但有居住事實之所有權人，亦應給予補償。</p> <p>(17) 無簽訂契約之三七五減租佃農亦應納為補償對象。</p> <p>3. 提高或優化土地地價補償 (1) 提高地價補償金額。</p>	<p>有居住事實，則得領取遷移費。其遷移費以該戶籍謄本及相關身分證明文件中所載人口數為計算基準，並由戶長代表領取。</p> <p>(16) 依本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例規定拆遷公告2個月前在該址設有戶籍並有居住事實之現住人口，始得發給遷移費。</p> <p>(17) 依平均地權條例第11條第1項規定：「依法徵收或照價收買之土地為出租耕地時，除由政府補償承租人為改良土地所支付之費用，及尚未收穫之農作改良物外，並應由土地所有權人，以所得之補償地價，扣除土地增值稅後餘額之三分之一，補償耕地承租人。」，另耕地三七五減租條例第6條明定，耕地租約應一律以書面為之，並由出租人會同承租人申請登記。爰未簽訂契約且申請登記之三七五減租佃農，非為市府補償對象。</p> <p>3. (1) 被徵收土地，將依土地徵收條例規定，按照徵收當期之</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
<p>(一) 徵收補償議題</p>	<p>(2) 土地應以市價補償、須高於現行價格27至30萬/坪、依類別有不同價格。</p> <p>(3) 土地市價應邀請第三單位共同訂定。</p> <p>(4) 成立徵收委員會，以裁斷估價是否合理。</p> <p>4. 提高或優化建物拆遷補償</p> <p>(1) 建物應以市價補償。</p> <p>(2) 提高合法房屋之拆遷補償費。</p> <p>(3) 建物拆遷補償費年期放寬至83年12月31日以後。</p> <p>(4) 建物拆遷補償費年期放寬至95年，惟83年至95年間補償</p>	<p>市價補償其地價，公共設施則按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償。</p> <p>(2)至(4)</p> <p>市府將依土地徵收補償市價查估辦法委託專業不動產估價師，調查土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地利用現況及其他影響地價之因素等資料進行土地市價查估，再提交依「地價及標準地價評議委員會組織規程」組成之本市地價評議委員會，評定徵收當期之市價。</p> <p>4.</p> <p>(1) 依本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例第7條規定，建築物補償費係以建築物重建價格為補償基準，另按不動產估價技術規則第48條規定，建物估價以求取重建成本為原則，故建築物補償費非以市價為基準。</p> <p>(2)至(7)</p> <p>社子島開發地區建築物補償，將依土地徵收條例及本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例規定，從優補償所有權人。又依上開自治條例第28條規定，建</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
(一) 徵收補償議題	<p>費可遞減。</p> <p>(5) 建物拆遷補償費年期放寬至98年，惟83年至98年間補償費可遞減。</p> <p>(6) 建物拆遷補償費年期放寬至100年1月1日前，惟83年至100年間補償費可遞減。</p> <p>(7) 建物拆遷補償費應按建物興建年期調整，改為59年補償100%，65年補償90%，71年補償80%，77年補償70%。</p> <p>(8) 建物拆遷補償費設有年期限制不合理。</p> <p>(9) 建物不分建材一律從寬給予</p>	<p>築物重建價格將由市府視物價情形及市場行情調整修正。因區段徵收為本市舉辦公共工程方式之一，為維全市公共工程拆遷補償一致性及公平性，仍應依本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例等相關規定辦理。</p> <p>(8) 社子島依本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例規定，拆遷補償費之發給，就合法建物而言無年期限限制；至本地區違章建築可區分為59年7月4日至市府77年8月1日修正本市拆除違章建築認定基準前存在之既存違建與77年8月1日至83年12月31日間已存在之違建，相關年期皆有其訂定之依據及背景，故依此區分不同年期給予不同補償方式。倘以無差別方式給予補償，將無異於變相鼓勵違建，有違公平正義原則，故建物補償費針對建築物年期設有限制並非不合理。</p> <p>(9) 依本市舉辦公共工程拆遷補</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
<p>(一) 徵收補償議題</p>	<p>補償。</p> <p>(10) 有繳納地價稅之基地座落房屋應優先補償。</p> <p>(11) 鐵皮屋頂之 RC 建物，拆遷補償費應修改為34,340元/平方公尺。</p>	<p>償自治條例規定，補償費係以該建物重建價格為補償基準，「重建價格」指使用與勘估標的相同或極類似之建材標準、設計、配置及施工品質，於價格日期重新複製建築所需之成本，故不同材質，應制定不同補償標準。</p> <p>(10) 社子島開發範圍內建築物均依土地徵收條例及本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例規定予以補償，與是否繳納地價稅無涉。</p> <p>(11) 本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例施行細則所訂鋼筋混凝土造合法建築物重建單價，依建築物樓層數及裝修等級之不同，重建單價最低為17,170元/平方公尺，最高為33,640元/平方公尺；另依自治條例第28條規定，重建單價視物價情形及市場行情調整修正。臺北市營造工程物價總指數於97年修正重建單價時年指數為106.19，而107年年指數為105.11，尚未逾越97年營造工程物價總指數。</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
<p>(二) 抵 價 地</p>	<p>1. 抵價地發還比例</p> <p>(1) 抵價地領回比例應提高至45%、50%、55%、60%、70%、80%。</p> <p>(2) 抵價地領回面積20坪以內者應100%發還，超出20坪以上之部分才領回40%。</p> <p>(3) 抵價地領回比例應參採內湖重劃區之比例。</p> <p>(4) 90年以前既有建物之土地，發還抵價地比例應提高。</p> <p>(5) 建地之抵價地比例應優於農地抵價地比例。</p> <p>(6) 農地抵價地發還比例應比照市地重劃，提高至55%。</p> <p>(7) 建地應1坪換1坪；其他類型土地賠償比例應提高。</p> <p>(8) 建地應1坪換1坪，不足部分得以成本價承購。</p> <p>(9) 抵價地應1坪換3坪。</p> <p>(10) 抵價地應1坪換多坪。</p> <p>(11) 77年以前已有居住事實之住宅，其土地應1坪換1坪。</p> <p>2. 抵價地座落位置</p> <p>配地方式以原土地坐落附近為原則，不用抽籤。</p>	<p>1. (1)至(6)</p> <p>依據土地徵收條例第39條第2項規定：「抵價地總面積，以徵收總面積50%為原則。因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於40%。」。考量本地區公共設施用地及安置原住戶土地所需面積，以及依法應償還之開發總費用（含補償費、工程費、利息等支出），目前預計發還土地所有權人之抵價地總面積以徵收總面積40%計算，惟仍應以內政部核定之抵價地發還比例為準。</p> <p>(7)至(11)</p> <p>按區段徵收辦理整體開發方式，範圍內土地部分供公共設施用地、部分供地主領回抵價地，剩餘可供建築土地償還開發成本。社子島地區開發前、後總面積不變，因部分土地係提供做為公設用地及償還開發成本，故無法以1坪換1坪（多坪）的方式辦理。</p> <p>2. 抵價地分配方式，依區段徵收實施辦法第28條規定，以「公開抽籤」並由土地所有權人「自行選擇」分配街廓為原則</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
(二) 抵 價 地	3. 請儘速訂定抵價地分配作業要點。 4. 抵價地領回時點 抵價地應在拆遷前一併公告領回。 5. 抵價地分配最小面積門檻 (1) 徵收前土地面積達300平方公尺以上者，徵收後應有獨立配地之權利。 (2) 徵收前土地面積小於130平方公尺者，徵收後仍有獨立配地之權利。 (3) 降低抵價地面積門檻，讓小地主可單獨配回土地。 (4) 應確保所有想領取抵價地的土地所有權人都能領到土地。	辦理。 3. 至 4. 未來市府將配合開發時程辦理抵價地分配，就各土地所有權人於社子島地區區段徵收範圍內持有之土地全部歸戶計算個人地價補償費，土地所有權人申請並經市府核准發給抵價地後計算應領抵價地之權利價值，按依法訂定之抵價地分配作業要點據以辦理抵價地分配作業；並將於作業前舉辦說明會，就分配方式及相關作業流程向土地所有權人清楚說明。 5. 如土地所有權人應領抵價地之權利價值未達辦理抵價地分配當次最小分配面積所需之權利價值者，依區段收實施辦法第29條第1項規定，應於市府規定期限內自行洽商其他土地所有權人申請合併分配或申請由市府協調合併分配。市府屆時將給予土地所有權人合理期間申請合併分配。另對自行合併有困難者，市府將視需要主動協助召開協調合併會議，以利土地所有權人進行權利價值合併，得以分配抵價地。

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
(三) 加速開發	1. 加速開發，長期禁建致建物老舊、巷弄狹窄，有安全疑慮。 2. 同意開發。 3. 附條件同意開發。	1. 至 3. 社子島主要計畫已經內政部都市計畫委員會107年6月26日審議修正通過，後續將俟防洪計畫核定，區段徵收計畫及環境影響評估審議通過並報經內政部核定後公告實施。市府將積極辦理相關行政及審議作業，期儘速達成「加速開發，儘早解禁」之目標。
(四) 查估作業	1. 一次完成查估作業 雖採分期開發，但請同步辦理查估作業。 2. 查估作業程序應儘早進行。 3. 降低查估爭議 (1) 查估作業有爭議，應由市府派專人協助舉證。 (2) 查估作業應有里長(或地方相關人士)陪同，每1間建物查估完成應由里長蓋章確認。 (3) 查估或查訪時應配戴識別證件。	1. 至 2. 考量作業之工作效率及成果一致性，市府將以全區同時查估為原則並儘早辦理。 3. (1) 除市府管有之產權登記設籍資料外，若涉及私權爭議，仍須由居民自行取得相關資料舉證。 (2) 查估作業進行前，除通知土地所有權人及相關權利人，亦將通知查估標的所在里長或其代理人，惟為免延宕查估作業進行，如里長或其代理人因故不克到場，仍將如期進行查估。 (3) 查估作業進行時，查估人員將配戴識別證或出示相關證明文件，以供居民辨識身

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
<p>(四) 查估作業</p>	<p>(4) 查估作業應確實確認居住事實。</p> <p>4. 查估鑑價標準過於嚴格，難取得民眾認可。</p>	<p>分。</p> <p>(4) 依本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例施行細則第10條規定，居住事實之認定，由土地開發總隊、建管處會同轄區戶政及警察機關進行訪查，但同一門牌設籍戶數未達3戶者，以戶籍謄本及相關身分證明為認定依據，得免進行訪查。另為避免影響查估作業，門牌設籍3戶以上者，將另訂期程進行訪查。</p> <p>4. 查估方式及補償標準之核計係依本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例及農作改良物徵收補償費查估基準等相關法令規定辦理查估內容及成果圖表，實際查估時將於不違背法令原則下，從寬從優進行認定，查估人員將詳細向所有權人或事實上處分權人說明成果內容，並需經所有權人或事實上處分權人確認成果無誤後簽認。</p>
<p>(五) 開發目的</p>	<p>1. 開發應具有公益性及必要性，不應以增加市府收益為目的。</p>	<p>1.</p> <p>A. 有關社子島地區開發目的一節，社子島地區於民國59年因大臺北防洪計畫未定，列為限制發展地區，現行防洪標準為20年防洪頻率，市府</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
	<p>2. 開發應衡酌未來人口變化及市場需求，具有公共性。</p> <p>3. 全區區段徵收是否具有公益性及必要性，仍應依法認定；並不因居民參與聽證即代表認可。</p>	<p>推動社子島開發計畫，係為將社子島納入200年防洪保護標準，佈設基礎公共服務、改善民眾生活品質、落實建築管理、提升居住安全等政策目標，非以增加市府收益為目的。</p> <p>B. 本案區段徵收之公益性及必要性評估報告業於107年6月13日經內政部土地徵收審議小組第159次會議審議通過。</p> <p>2. 社子島100年公告主要計畫人口為32,000人，經市府以各種人口推估方法檢討，並考量臺灣人口發展趨勢、維護社子島地區地主長期扮演大臺北地區防洪角色應有之發展權益、社子島土地使用計畫降低開發強度之幅度，以及市府開發社子島之政策等因素，計畫人口酌予調降為30,000人。主要計畫已經內政部都市計畫委員會107年6月26日審議修正通過。</p> <p>3. 依內政部107年12月28日內授中辦地字第1071307669號函釋，本聽證會議主要係提供受拆遷安置計畫影響的社子島地區居民，透過聽證程序，就拆遷安置計畫草案表達訴求，故本聽</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
(五) 開發 目的		證性質為「蒐集意見式之聽證」，用以廣納居民建議及評估精進拆遷安置計畫，並無居民參與聽證即代表認可本案區段徵收之情事。
(六) 辦理 方式	<p>1. 原住戶搬入專案住宅後，始可拆除房屋，應採先建後拆方式辦理。</p> <p>2. 不同意分期辦理區段徵收。</p>	<p>1. 為減少開發對當地拆遷戶之衝擊並保障拆遷戶安置權益，社子島區段徵收案採分期分區方式辦理，第1期拆遷範圍主要用以興建約4,500戶專案住宅及其所需公共設施；其餘第2期拆遷戶俟專案住宅完工得供遷入後，再拆除其建築物，以符合先安置後拆遷之精神。另針對第1期拆遷戶，市府規劃有「中繼住宅」或「房租津貼」2項方案，做為第1期拆遷戶於等候專案住宅配售（租）期間之中繼安置。</p> <p>2. 如不分期辦理區段徵收，將無法達成先安置後拆遷之目標，以降低開發對拆遷戶之衝擊，爰仍以分期分區辦理。</p>
(七) 其他	<p>1. 增加開發緩衝區範圍。</p> <p>2. 第一期拆遷範圍周邊可比照第一期拆遷，選擇先行搬遷。</p>	<p>1. 至 2.</p> <p>社子島區段徵收案採分期分區(2期)方式辦理，目前規劃之第1期拆遷範圍內已含周邊15-20公尺緩衝區。</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
(七) 其他	<p>3. 擴大拆遷範圍，將延平北路8段2巷55弄16、18、20、22、24毗鄰2巷之第一期拆遷戶納入。</p> <p>4. 因房屋老舊，考量安全問題，讓拆遷戶可以選擇第一期拆遷。</p> <p>5. 國中、國小、海院及原有道路面積均不得計算在社子島開發成本內。</p> <p>6. 原應由各局處編列預算建設之公共建設(例如興建堤防或國中小學等重建費用)，不應應計入社子島開發成本內。</p> <p>7. 區段徵收後地價應邀請第三單位共同訂定。</p>	<p>3. 至 4.</p> <p>第1期拆遷範圍係考量工程施作整體規劃及先安置後拆遷原則而劃設，所提門牌並非位於第1期拆遷範圍。未納入第1期拆遷戶者，俟專案住宅完工得供遷入後，再拆除其建築物。如非屬第1期拆遷範圍，而因房屋老舊有安全疑慮，得依本市社子島地區原有建築物修繕暫行處理要點辦理或先自行搬遷，但無第1期中繼安置措施之適用。</p> <p>5. 至 6.</p> <p>依土地徵收條例第43條及第44條規定，國中、國小及原有道路面積屬同法第44條規定之公共設施用地者，無償撥供主管機關統籌規劃開發。台北海洋科技大學土地為私有，因納入區段徵收範圍內，係依區段徵收相關規定辦理。另國中、國小及堤坊興建費用將由各權管機關編列預算辦理，亦未計入本案區段徵收開發成本內。</p> <p>7. 本區段徵收後地價將預計區段徵收後土地平均開發成本，並斟酌區段徵收後各街廓土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施及預期發展情</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
(七) 其 他	<p>8. 應避免財團炒作土地，抑止區徵後土地上漲。</p> <p>9. 參與聽證程序不代表認同採全區區段徵收的開發方式。</p>	<p>形，提交由專家學者組成之本市地價評議委員會評定。</p> <p>8. 區段徵收係在財務自償的原則下，藉土地處分收入，以償還開發費用的一種整體開發方式，地主可採申領抵價地方式配回土地，經由區段徵收開闢公共設施、提升環境品質及改善生活水準，並由政府與被徵收人共享整體開發之地價上漲利益。</p> <p>9. 依內政部107年12月28日內授中辦地字第1071307669號函釋，本聽證會議主要係提供受拆遷安置計畫影響的社子島地區居民，透過聽證程序，就拆遷安置計畫草案表達訴求，故本聽證性質為「蒐集意見式之聽證」，用以廣納居民建議及評估精進拆遷安置計畫，而非參與聽證即代表認同全區區段徵收之法律效力。</p>

二、都市計畫相關議題

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
<p>(一) 開 發 方 式</p>	<p>1. 反對開發</p> <p>(1)不同意舉債開發。</p> <p>(2)反對開發，維持現狀。</p>	<p>1.</p> <p>(1)本地區區段徵收有其公共政策目的，財務盈虧涉及開發可行性，雖為評估重點，但並非唯一決定是否開發之要件。社子島地區所需開發經費將向本市實施平均地權基金及金融機構貸款支應，並俟開發完成後，再以讓售地價款及標售其餘可供建築土地之收入償還，以損益兩平為原則。</p> <p>(2)市府推動社子島計畫案的目的不在於房地產的開發，而是為落實建築管理及改善居民生活環境，並使居民享有與其他市民相同之水、電、瓦斯、道路、公園等公共設施服務水準，促進民眾生活福祉及合理土地利用，保障原住戶居住正義。社子島主要計畫已經內政部都市計畫委員會107年6月26日審議修正通過，後續將俟防洪計畫核定，區段徵收計畫及環境影響評估審議通過並報經內政部核定後公告實施。市府將積極辦理相關行政及審議</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
<p>(一) 開發 方式</p>	<p>(3)居民多年長者，不願遷移。 (4)市府未落實居住正義，反對開發。 (5)社子島土質不宜開發，新建大樓無保障。 (6)如社子島居民因開發迫遷，由財團享受最終開發成果，即反對開發。</p>	<p>作業，期儘速達成市長「加速開發，儘早解禁」之目標。 (3)至(4) 為妥適照顧社子島居民的居住需求，市府將以戶戶安置為目標，規劃足夠數量之專案住宅，只要符合配售資格者即能配售，符合增配者即能在總量管制下增配專宅，不符合者則能承租，提供多元安置方案，讓符合安置資格之民眾，可依其需求及負擔能力來選擇安置方式。市府亦會對年長者加強溝通說明。 (5)按目前建築技術規則構造編第60條、64條及130-1條，即明確規定建築物設計時應辦理地質調查，針對有液化可能區域選擇適當的基礎形式(如樁基礎、筏基等)或對原地層進行地質改良或補強。如有土壤液化之問題，以現今工程技術與工法成熟度應可解決。 (6)市府推動社子島計畫案的目標不在於房地產的開發，而是為落實建築管理及改善居民生活環境，並使居民享有</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
<p>(一) 開發 方式</p>	<p>2. 反對以區段徵收方式開發</p> <p>(1) 區段徵收不合理。</p> <p>(2) 反對區段徵收，徵收應符合法律形式規定、公益性、必要性、比例原則、最後手段及完全補償。</p> <p>(3) 不接受本次區段徵收開發計畫。</p> <p>(4) 不應「全區」區段徵收。</p> <p>(5) 不同意區段徵收，除非同意者達95%以上。</p>	<p>與其他市民相同之水、電、瓦斯、道路、公園等公共設施服務水準，促進民眾生活福祉及合理土地利用，保障原住戶居住正義。至開發影響民眾居住及財產權益部分，市府將透過過拆遷安置計畫專案處理，減少開發對居民之衝擊。</p> <p>2. (1)至(5)</p> <p>A. 社子島都市計畫之目的，係為優化地區公共環境、提升民眾生活福祉。為落實計畫，市府除取得堤防、道路、公園等公共設施用地外，更需顧及1.2萬居民拆遷補償權益，並且妥善安置弱勢住戶，故採區段徵收方式整體開發，除使地主公平負擔公共設施成本外，並得兼顧民眾安置及補償之權益。</p> <p>B. 主要計畫經內政部都市計畫委員會107年6月26日審議修正通過，規劃以區段徵收方式辦理整體開發，其公益性與必要性業經內政部土地徵收審議小組組成專案小組聽取市府公益性必要性評估報告，並於107年6月20日經該</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
<p>(一) 開發 方式</p>	<p>(6) 保留原本村落，僅就農地、 工廠用地辦理區段徵收。</p>	<p>審議小組第159次會議決議： 「本案係臺北市政府為改善 社子島地區居住環境品質並 配合防洪計畫取得200年防洪 標準所需高保護設施及其退 縮緩坡空間所需用地需要， 擬以區段徵收方式辦理整體 開發，應有其必要性……」。</p> <p>(6) 社子島主要計畫業經內政部 都市計畫委員會107年6月26 日審議修正通過，規劃以區 段徵收方式開發在案。惟該 會考量部分居民及公民團體 於都市計畫委員會數次陳情 希望能讓既有聚落得維繫既 有風貌，不參與區段徵收， 爰建議市府於細部計畫檢討 規劃時，斟酌考量部分剔除 於整體開發之可行性。市府 在考量居民訴求及內政部建 議下，擬具「臺北市士林社 子島地區依內政部『都市計 畫整體開發地區處理方案』 剔除區段徵收範圍申請作業 計畫(草案)」，規劃位在不影 響防洪計畫與主要計畫聯外 道路，且為民國59年以前建 物及其所座落土地之所有權 人皆得申請剔除區段徵收，</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
<p>(一) 開發 方式</p>	<p>(7) 無法達成戶戶安置，即反對執行區段徵收。</p> <p>(8) 安置計畫未取得共識前、相關意見不被採納、開發條件未放寬，則反對區段徵收。</p> <p>(9) 不同意區段徵收方式開發，但須由市府提供基礎建設。</p>	<p>並於後續自行辦理整建、重建事宜。該申請作業計畫相關資料皆已置於明日社子島網站供外界閱覽（網址：https://shezidao.gov.taipei/），市府將於近期公布計畫受理民眾申請。</p> <p>(7)至(8)</p> <p>A. 為妥適照顧社子島居民的居住需求，市府將以戶戶安置為目標，規劃足夠數量之專案住宅，只要符合配售資格者即能配售，符合增配者即能在總量管制下增配專宅，不符合者則能承租，提供多元安置方案，讓符合安置資格之民眾，可依其需求及負擔能力來選擇安置方式。</p> <p>B. 本次聽證會議舉行後，拆遷安置計畫草案並非立即確定；市府依聽證意見修正後之拆遷安置計畫，將於當地另行舉行說明會進行說明，期能凝聚共識後，共同穩定推動社子島開發。</p> <p>(9) 社子島地區私有土地約佔82.79%，依目前都市計畫土地使用分區規劃，公共設施用地約175.55公頃，倘採一</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
(一) 開發 方式	<p>3. 剔除區段徵收範圍</p> <p>(1) 59年前合法建物，應剔除區段徵收。</p> <p>(2) 多數居民傾向不開發之地區(如：浮洲王家古厝及周邊住宅、延平北路7段、庄頭聚落)，應剔除區段徵收。</p> <p>(3) 不論採取何種開發方式，都應保存區域性、局部性聚落紋理。</p>	<p>般徵收，土地取得費用龐大且將造成被劃為公共設施用地之土地所有權人未能共享開發利益。反之，採區段徵收方式開發將可與土地所有權人負擔公共設施用地並共享開發利益，爰在經費可行及公平負擔之原則下，不採一般徵收之開發方式。</p> <p>3. (1)至(3)</p> <p>市府考量部分居民及公民團體於內政部都市計畫委員會數次陳情希望能讓既有聚落得維繫既有風貌，不參與區段徵收，經內政部都市計畫委員會107年6月26日會議建議，市府在考量居民訴求及內政部建議下，擬具「臺北市士林社子島地區依內政部『都市計畫整體開發地區處理方案』剔除區段徵收範圍申請作業計畫(草案)」，規劃位在不影響防洪計畫與主要計畫聯外道路，且為民國59年以前建物及其所座落土地之所有權人皆得申請剔除區段徵收，並於後續自行辦理整建、重建事宜。該申請作業計畫內容相關資料置於明日社子島網站供外界閱覽。</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
(一) 開發 方式	<p>(4) 請具體說明部分區域排除區段徵收範圍之實施方式，並待文資普查完成後，將原聚落納入部分剔除區段徵收範圍，保存聚落紋理，並考慮加入其他開發方式。</p> <p>4. 解除禁建</p> <p>(1) 解除禁建，告知如何開發。</p> <p>(2) 解除禁建，就地合法、原地重建。</p> <p>(3) 解除禁建，並提供補助以利修建、改建。</p>	<p>(4) 有關剔除區段徵收申請作業辦法已於前開內容進行說明。至有關文資普查部分，將配合文資委員會審議結果辦理。</p> <p>4. (1)至(3)</p> <p>A. 細部計畫是建築管理之依據，社子島要落實建築管理必需先完成細部計畫程序，但是社子島地區於民國59年因大臺北防洪計畫未定，列為限制發展地區，現行防洪標準不同於大臺北地區之防洪保護標準，經社子島居民於民國70年代走上街頭抗爭，爭取社子島納入200年重現期防洪保護標準，直至民國99年行政院核定社子島防洪計畫後，確定將社子島納入，基隆河側堤線須退縮80-130公尺，淡水河側須退縮30公尺，始得以200年重現期保護標準進行設計。故為取得上述退縮通洪空間及兼顧地主權益，社子島之都市計畫配合防洪計畫，於民國82年迄今，皆規定採取全區區段徵收開發。</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
<p>(一) 開發 方式</p>	<p>(4) 開放修繕、改建房屋</p> <p>A. 於合理範圍內，以「限建幾層樓以下」等類似附帶條件解除禁建。</p> <p>B. 放寬原地修繕規定，改善現況。</p>	<p>B. 至解除禁建，就地改建之可行性以及是否可以用整建代替重建一節，因為部分居民及公民團體於內政部都市計畫委員會數次陳情，希望能讓既有聚落得維繫既有風貌，不參與區段徵收，經內政部都市計畫委員會107年6月26日會議建議，市府在考量居民訴求及內政部建議下，擬具「臺北市士林社子島地區依內政部『都市計畫整體開發地區處理方案』剔除區段徵收範圍申請作業計畫(草案)」，規劃位在不影響防洪計畫與主要計畫聯外道路，且為民國59年以前建物及其所座落土地之所有權人皆可申請剔除區段徵收，並於後續自行辦理整建、重建事宜。該申請作業計畫內容相關資料皆已置於明日社子島網站供外界閱覽。</p> <p>(4) 市府為解決本市關渡、洲美、社子島等尚在規劃開發階段長期禁限建地區（不包含保護區），該範圍內原有建築物老舊破損、人口增加、面積狹窄不足居住使用，屢</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
<p>(一) 開發 方式</p>	<p>5. 其他開發方式</p> <p>(1) 應以多元開發方式辦理。</p> <p>(2) 應列出其他開發方式(市地重劃、都市更新、容積移轉、開發許可、原地改建)之實際成本，區段徵收是最後手段。</p> <p>(3) 交由財團改建開發。</p> <p>(4) 徵收少部分公共設施需用土地，其餘開放修繕與增建。</p> <p>(5) 徵收空地以小規模輕度開發公共設施即可。</p> <p>(6) 改以市地重劃方式開發。</p> <p>(7) 改以59年以前社子島都市計畫方案，並以市地重劃方式開發。</p> <p>(8) 改為住戶共同協議，以都市更新方式開發。</p>	<p>經市民陳情尚需長年等待開發及市議會多次反映，為兼顧民意並考量現實狀況與居民事實需求，訂有「臺北市關渡、洲美、社子島等長期禁限建地區市府規劃開發前違建暫行查報作業原則」，社子島地區建物於符合前開作業原則規定下得就建物進行得作臨時性之修建。</p> <p>5. (1)至(8)</p> <p>A. 社子島都市計畫之目的，係為優化地區公共環境、提升民眾生活福祉。為落實計畫，市府除取得堤防、道路、公園等公共設施用地外，更需顧及1.2萬居民拆遷補償權益，並且妥善安置弱勢住戶，故採區段徵收方式整體開發，除使地主公平負擔公共設施成本外，並得兼顧民眾安置及補償之權益。且區段徵收全區可建築土地開放供被徵收土地所有權人選配，依市府過去辦理區段徵收抵價地分配經驗，土地所有權人大都優先選配住宅區及商業區土地，亦有利於當地地主（居民）。</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
(一) 開發 方式	(9) 採用何種開發方式應詢問居	<p>B. 不採市地重劃原因：依平均地權條例第60條第3項規定，折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積45%為限。但經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。依目前都市計畫土地使用分區規劃，應納入土地所有權人共同負擔者包含10項公共設施用地，其中道路用地、公園用地及國中、小用地，合計138.9公頃，已達本地區總面積之47.22%，且尚未加計工程費用、重劃費用及貸款利息等費用負擔部分。依前開規定負擔超過45%時，需取得本地區內私有土地所有權人半數以上（約近4,000人）且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意，難度極高；又因缺乏安置配套措施，影響1.2萬居民居住權益，恐將引發拆遷戶抗爭，推動不易。</p> <p>(9)至(11)</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
<p>(一) 開發 方式</p>	<p>民意願。</p> <p>(10) 採以居民及原有聚落為主體來規劃社子島開發計畫。</p> <p>(11) 市府應調查「於明確告知區段徵收為前提下，贊成開發的人數比例」，倘比例過低，應重新討論開發方式。</p>	<p>A. 有關社子島開發方式調查一節，市府前於105年辦理 I-voting 透過居民投票方式，徵詢社子島開發規劃方向，作為市府政策研擬之參考，主要計畫並已於107年6月26日經內政部審議通過。</p> <p>B. 另有關開發意願調查一節，查本案曾就區內土地所有權人郵寄參與區段徵收開發之意願問卷調查表，共進行2次調查，累計回收1,845人(份)，贊成以區段徵收開發者為1,556人，占回收問卷之土地所有權人之84.34%，又回收問卷中719人為有屋有地者，600人贊成(占83.45%)，102人不贊成(占14.19%)，本案回收之1,845人問卷中，贊成以區段徵收開發之土地所有權人面積合計約82.42公頃，占回收問卷之土地所有權人面積之88.26%；不贊成以區段徵收開發之土地所有權人面積合計約8.09公頃，占回收問卷之土地所有權人面積之8.67%；未填答之土地所有權人面積合計約2.87公頃，占回收問卷之土地所</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
(一) 開發 方式		有權人面積之3.07%。
(二) 規 劃 內 容	<p>1. 工業區規劃</p> <p>(1) 未來產業專用區應明確規劃社子島現有工廠之安置區位。</p> <p>(2) 規劃原居民可遷移之工業區，並依照屬性不同做區分。</p> <p>(3) 有關產業專用區之廠區用地，建議採取「只租不售」的方式。</p> <p>(4) 劃設之工業區不可允許高汙染產業使用。</p> <p>(5) 合理規劃應納入產業專用區之產業類別。</p> <p>(6) 應劃設允許食品業之分區。</p> <p>(7) 參考 A7區段徵收案，規劃乙種工業區。</p> <p>(8) 產業專用區內應規劃100至200坪蓋工業大樓。</p>	<p>1. (1)至(3)</p> <p>社子島規劃16.79公頃科技產業專用區並集中設置於 H1至 H4等4街廓，得供原製造業及倉儲業者經營使用。有土地所有權者得申請領回抵價地，無土地所有權者得依市府後續招商開發規劃，進駐科技產業專用區，在地廠商皆可循前述管道進駐科技產業專用區經營與發展。</p> <p>(4) 查社子島原列管製造業並無高汙染工廠，且科技產業專用區的土地使用比照本市土地使用分區管制自治條例「第三種工業區」規定，屬公害嚴重之工業並不允許進駐。</p> <p>(5)至(10)</p> <p>為因應產業發展快速變化，在使用規劃上保留最大彈性，市府業已於社子島規劃16.79公頃科技專用區。未來科技產業專用區將作為開放式的創新研發應用基地，引入低汙染之知識</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
(二) 規 劃 內 容	<p>(9) 應妥適規劃各廠區用地坪數，如：木造、家具業有100坪之需求、倉儲物流業有千坪需求、設備及排練空間有200坪用地需求。</p> <p>(10) 應移除工業用地。</p> <p>2. 商業區規劃</p> <p>(1) 專案住宅一樓應增設店面。</p> <p>(2) 社子島地區應引進相關商業或娛樂產業。</p> <p>3. 農業區規劃</p> <p>(1) 調查務農居民意願，保留農地及設置農業區。</p> <p>(2) 應就農民生計所需，規劃足供農作使用之產業專用區。</p> <p>4. 中央生態公園(河)</p> <p>(1) 應採用生態工法(自然魚道工法)。</p> <p>(2) 現行規劃之中央運河應改為中央綠色陸廊，以避免運河橫互社子島，致需廣設橋梁連結，徒增交通不便。</p>	<p>研發型及綠色低碳產業，包括物聯網、綠色科技、智慧農業等，延伸臺北科技走廊創新能量，促成產業廊帶共榮，帶動社子島地區以至臺北市整體之產業發展。市府亦劃設第一種商業區(特)(G1~G10)，因應商業活動及服務業發展需求。</p> <p>2. 市府於社子島已考量不同區位及商業型態，採以大眾運輸導向的多核心配置，於車站、碼頭及交通轉運站周邊配置商業區，提供滿足地區商業性需求。專案住宅一樓將規劃可供支援性服務設施進駐，滿足居民生活之便利性。</p> <p>3. 考量社子島尚有民眾未來有意願持續從事農業，市府於社子島規劃2.45公頃農業區供有意願持續農作之土地所有權人選配，未來將仍可於社子島地區進行農業發展。</p> <p>4. 本案計畫內83公頃中央生態公園，配合中央運河設計，可供民眾休閒、市民農園、親水及遊憩之大型中央生態公園，同時得配合藍色水路設置碼頭區及水上活動設施區位。於颱風汛期時，並得配合水利設施作</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
(二) 規 劃 內 容	(3) 改變排水方式設計，不應規劃中央河道。	<p>為本地區防洪蓄水、調節排水之使用。至有關規劃中央河道一事，說明如下：</p> <p>A. 社子島地區開發規劃前係於105年透過 i-voting 票選、3次都市計畫座談及2次都市計畫委員會研議後之定案採以帶狀中央親水公園貫穿全島之「生態社子島方案」。</p> <p>B. 考量氣候變遷影響、極端降雨問題，經濟部水利署於水利法新增「逕流分擔與出流管制」專章，其中按水利法新增條文第83-7條、第83-9條及其相關子法規定，辦理土地開發利用達一定規模以上，致增加逕流量者，需提出削減洪峰流量方案；經濟部審議防洪計畫時，亦請市府未來依法辦理開發時，公共設施用地儘量朝兼具滯洪池功能設計。</p> <p>C. 為提升社子島地區之降雨容受度與防洪韌性，市府爰依照定案之「生態社子島方案」，並將中央生態公園採親水兼具蓄洪功能(量體約12-20萬立方公尺)設計，以因應氣候變遷之威脅。</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
(二) 規 劃 內 容	5. 文化、宗教保存規劃 (1) 先完成文資普查作業，再討論宗教與文化保存。 (2) 請保存當地聚落、信仰、歷史、文化及傳統，且保留方式不應僅為文字、影像記載；應擬定符合需求之文資保存措施。 (3) 訂定相關建築管理規範，維護現有聚落紋理及宗廟。 (4) 反對集中安置，聚落及宗教寺廟有其地域性，應分散安置區位，落實在地安置。 (5) 建議設置宗教專用區、地方傳統文化園區。	5.(1)至(3) A. 目前社子島地區已公告登錄五處歷史建築，皆為社子島內各聚落的代表性建築，並配合劃設為公共設施用地以利保存，後續透過公共設施用地規劃設計手法，保留現有環境特色。另針對個別建築物將研擬保存計畫，採因地制宜彈性之方式保存，並予以轉化利用賦予建築物新生命。 B. 另為求慎重，市府文化局刻進行社子島地區內具文化資產價值之全面普查，經篩選具保存潛力標的後依法進行文化資產審議程序，以確認其文化資產價值；普查資訊亦將提供相關單位整體開發細部計畫之調整與納入區內相關軟硬體規劃參考。 (4)至(5) A. 目前針對整幢供宗教使用並具歷史在地性傳統信仰之寺廟安置規劃為：有土地所有權者於領回抵價地後重建；而無土地所有權可向市府申請於公園合併安置。另未登記寺廟配合區段徵收拆遷安

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
(二) 規 劃 內 容		<p>置，如欲辦理寺廟登記仍應符合內政部辦理寺廟登記須知、本市土地使用分區附條件允許使用標準規定及建築法等相關規定。</p> <p>B. 至一般住宅、鐵皮屋搭建及座落行水區等場所之一般神壇不予安置，神像由場所負責人自行安置。惟市府於社子島都市計畫所規劃之住宅區及商業區未來皆允許既有宗祠及宗教建築使用，保留未來宗教活動新生發展之機會。</p> <p>C. 寺廟在辦理地方信仰活動舉辦宗教慶典及遶境，本市區公所可協助邀集活動主辦單位及市府警察局(含轄區分局)、交通局、環保局、消防局、新工處、建管處及市府等相關機關召開活動協調會，協助活動主辦單位針對施放煙火、噪音汙染、環境維護、交通秩序和公共安全等問題事先給予必要之協助與指導，有助於地方信仰活動的保存延續及在地居民的支持。</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
(二) 規 劃 內 容	6. 其他規劃方向 (1) 修改社子島現行規劃。 (2) 反對人工生態社子島。 (3) 社子島不適合高密度開發。 (4) 社子島是沙洲島，不應蓋屋居住。 (5) 不同意以 i-voting 結果做為社子島開發方式。	6. (1)至(4) 社子島主要計畫已經內政部都市計畫委員會107年6月26日審議修正通過，後續將俟防洪計畫核定，區段徵收計畫及環境影響評估審議通過並報經內政部核定後公告實施。市府將積極辦理相關行政及審議作業，期儘速達成市長「加速開發，儘早解禁」之目標。 (5) 市府於105年2月27、28日進行 i-Voting 作業，整體社子島民投票率為35.16%，社子島民與台北市民均有接近6成之比例選擇「生態社子島」為開發方向。惟 i-Voting 之投票結果係作為市府研擬都市計畫之參考依據，實際方案內容均依本市都市計畫委員會及內政部都市計畫委員會二級委員會審議通過為準；本案主要計畫業經內政部都市計畫委員會107年6月26日審議修正通過。社子島開發方向 i-Voting 之規劃歷程、投票作業與結果以及社子島計畫相關進度等，市府已製作總結報告並置於明日社子島網站供外界閱覽。

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
<p>(二) 規 劃 內 容</p>	<p>(6) 保留綠地。</p> <p>(7) 應移除學校用地等。</p> <p>(8) 現行都市計畫規劃之道路過於狹窄。</p> <p>(9) 人行道和自行車道應設計在地面上，不應在空橋上。</p>	<p>(6) 社子島主要計畫業已規劃75公頃之公園綠地，未來人均綠地面積達25平方公尺，約為臺北市人均綠地之5倍。</p> <p>(7) 為配合社子島地區未來發展及顧及學生受教權，故劃設國中用地、國小用地，私立臺北海洋科技大學用地經內政部都市計畫委員會107年6月26日審議劃設為文教區。</p> <p>(8) 市府依內政部都市計畫委員會107年6月26日審議修正通過之社子島主要計畫案，劃設30至45公尺寬主要道路及12至20公尺寬次要道路，以銜接聯外道路及區內交通使用；細部計畫將劃設8公尺社區道路，以銜接主要道路及聯外道路，建構區內完整路網。</p> <p>(9) 社子島主要計畫書之交通系統上業已載明「於8公尺以上之計畫道路路權內規劃提供實體自行車道、人行道空間，串聯區內各活動據點；將全島規劃為交通寧靜區，以慢行交通優先。透過縮減車道寬度，建立完整、連續的至行車道及人行系統，以</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
<p>(二) 規 劃 內 容</p>	<p>(10) 規劃閒置荒廢土地。</p> <p>(11) 規劃應兼顧環境及居民權利，讓民眾續住當地、繼續在地就業。</p>	<p>銜接現況堤防自行車道，打造完善的島內自行車運輸及休閒體驗系統。」</p> <p>(10) 考量社子島地區圍於防洪建築之限制，造成區內發展受阻、公共設施不足及生活環境品質低落等問題，市府重新規劃檢討本地區都市計畫，經內政部都市計畫委員會107年6月26日審議修正通過，採區段徵收方式辦理整體開發及搭配多元的安置計畫，保障現住戶居住權益及生命財產安全、改善窳陋環境、增進社會公益及合理土地利用。</p> <p>(11) 為協助社子島居民續住當地、繼續就業，市府業於社子島地區規劃興建專案住宅區，以承購或承租安置原住戶，使民眾能續住當地。另就業部分業已劃設科技產業專用區，配合臺北市整體產業發展趨勢，推動前瞻性產業，使社子島地區成為臺北市未來產業實驗應用基地，並得供現有工廠安置及輔導轉型使用。</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
<p>(二) 規 劃 內 容</p>	<p>(12) 詳加檢討都市防災(含震災、水災、維生系統及醫療)規劃。</p> <p>(13) 海院土地為教育用地，應明定該土地100年內不得隨意變更用途。</p>	<p>(12) 市府工務局水利處每年均辦理相關防洪減災檢討工作，包含工程及非工程等層面，以提高都市防災能力。</p> <p>(13)</p> <p>A. 私立臺北海洋科技大學用地，業經內政部都市計畫委員會107年6月26日審議劃設為文教區，後續倘該校欲辦理都市計畫變更，尚須依都市計畫法規定檢討辦理。</p> <p>B. 未來倘不做學校使用，依私立學校法第74條規定，學校法人解散清算後，除合併之情形外，其賸餘財產之歸屬，依下列各款順序辦理。但不得歸屬於自然人或以營利為目的之團體：</p> <p>a. 依捐助章程之規定。</p> <p>b. 依董事會決議，並報經法人主管機關核定，捐贈予公立學校、其他私立學校之學校法人，或辦理教育、文化、社會福利事業之財團法人。</p> <p>c. 歸屬於學校法人所在地之直轄市、縣(市)。但不動產，歸屬於不動產所在地之直轄市、縣(市)。</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
(二) 規 劃 內 容		d. 直轄市、縣（市）政府運用前項學校法人之贖餘財產，以辦理教育文化、社會福利事項為限。
(三) 提 高 容 積 率	<p>1. 以現有居民人口密度決定開發案土地使用強度。</p> <p>2. 社子島人口少，不須提高容積率。</p> <p>3. 住宅容積率應提高至300%以上。</p> <p>4. 商業區及住宅區，全面提高容積率。</p>	<p>1. 市府82年公告之社子島主要計畫預計於社子島容納人口為16,000人，並據以擬定細部計畫，然基於防洪限制所訂之低密度使用發展方向，未符地區民意，地方居民陳情細部計畫暫緩公告，致使社子島開發計畫停滯。市府於100年公告之變更社子島主要計畫，提高容積率並增加計畫人口為32,000人。107年6月26日經內政部都市計畫委員會審議修正通過之變更社子島主要計畫案計畫人口，經檢討修正為30,000人。</p> <p>2. 至 4.</p> <p>社子島容積率訂定原則係就「環境容受、交通條件、公共設施服務水準及合理性」等綜合考量，在不違反91年經內政部通過之容積總量（274萬平方公尺）原則下，重新規劃調整，經參酌基隆河沿岸整體開發地區之使用強度、本計畫區</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
(三) 提高容積率		各使用分區之使用強度尚屬合宜。
(四) 其他	<p>1. 請將堤外私有土地納入開發或徵收。</p> <p>2. 海洋大學應納入區段徵收。</p> <p>3. 社子島緊鄰淡水河，如將島中間開挖運河，將破壞生態並造成生態浩劫。</p>	<p>1. 依水利法第82條規定，水道治理計畫線或用地範圍線內之土地，經主管機關提請上級主管機關核定公告後，應視實際需要辦理徵收。考量目前本市轄管河川區域內約有97公頃之私有土地尚未辦理徵收，預估徵收費用約新臺幣750億元，故市府基於公平性及整體財政，現階段對於河川區域內之私有土地徵收原則，以河道治理之實際需要用地為主。故未來如經評估社子島堤防外私有地需配合河道治理需要時，市府將依法辦理。</p> <p>2. 私立臺北海洋科技大學用地業經內政部都市計畫委員會107年6月26日審議修正納入區段徵收範圍內。</p> <p>3. 考量氣候變遷影響、極端降雨問題，並為提升社子島地區之降雨容受度與防洪韌性，市府爰依照定案之「生態社子島方</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
<p>(四) 其他</p>	<p>4. 社子島內分區(里)建置老人安養中心。</p>	<p>案」，並將中央生態公園採親水兼具蓄洪功能(量體約12-20萬立方公尺)設計，以因應氣候變遷之威脅。後續中央生態公園之規劃設計將以保護原生生態物種與棲地為原則，藉由生態棲地的營造及界定各公園綠地開放空間之功能，延續整體生態廊道，發展具有生態親水、生態休閒活動之區域。</p> <p>4. 市府專案住宅底層部未來將由權管機關評估地方實際需求後，設置托老、托幼、區民活動中心等公共服務設施。</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
<p>(一) 落實環評審議</p>	<p>4. 環境影響評估報告的錯誤應予修正，並具體回應，環評委員應堅守專業為居民把關。</p> <p>5. 居住安置、土地安置未妥善前，環評不得進行。</p> <p>6. 儘速完成社會經濟調查基礎資料。</p>	<p>將俟前述議題確認後，儘速據以修正環評報告書提送環保局再審。市府將落實環境影響評估作業，且於環評通過後，市府環保局將監督環評執行情形。</p> <p>4. 市府將依環評委員會相關意見，持續辦理修正環境影響評估內容。</p> <p>5. 為加速開發作業，本案環評及擬定拆遷安置計畫併行辦理；後續環境影響評估報告書審查通過後，市府將依評估書所載內容及審查結論切實執行。</p> <p>6. 市府已於第二階段環境影響評估作業中辦理社經人文調查作業，除依臺北市政府開放資料與評估報告，針對土地現況、人口成長與分布、教育程度、產業結構調查外，並辦理家戶問卷調查及聚落文化調查。其中家戶問卷調查委託國立政治大學鄭宇庭教授團隊執行，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。另聚落文化調查委由國立臺灣博物館吳佰祿助理研究員以人類學方式，針對開發基地範圍內溪洲埔、溪砂尾、浮</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
(一) 落實環境 評審 審議	7. 不應以聽證取代社會人文經濟 影響調查	洲、中洲埔各聚落近代社會文化環境整體特色進行整體調查，並作為擬訂安置計畫之決策參考。 7. 本次聽證係針對拆遷安置計畫草案內容而舉行，對於居民就拆遷安置計畫所反映的意見(含言詞陳述及書面意見)，作成聽證紀錄，並依會議紀錄評估修正本區段徵收拆遷安置計畫內容，市府將就採行或不採行居民意見之評估結果作成總結報告後，送環境影響評估審議參考，並未以聽證會議取代環評社會人文經濟應調查評估之內容。
(二) 重啟家戶 訪查	1. 現況已與當時提出之問題和調查不同，市府應重新了解居民開發意見，重作家戶訪查。 2. 建議應於修改安置計畫後，廣開說明會宣導，再重啟家戶訪查，並從調查結果分析居民對草案修改後的意見反饋及確認專案住宅的承購比例。 3. 家戶訪查不確實，無法真實反映居民實況。 4. 家戶訪查問卷設計模糊、粗糙。 5. 家戶訪查問卷回收率過低，無	1. 至 2. 本次聽證共彙整4,126份書面意見，已能具體了解居民開發意見，對於居民之訴求，市府多已採納，將再向當地居民持續溝通說明，尚無須再重啟家戶訪查。 3. 至 5. A. 107年1至3月辦理之家戶訪查係於社子島地區開發第二階段環境影響評估範疇界定會議，因應委員及居民要求進

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
(二) 重 啟 家 戶 訪 查	代表性。	<p>行詳細之「逐戶」拆遷安置等社經條件調查，特委由國立政治大學統計學系統計諮詢中心主任鄭宇庭教授及其帶領之50位碩博士生訪查員，於107年1月13日起至3月12日止辦理訪查作業。</p> <p>B. 為求審慎，市府於106年12月12日邀集當地里長共同討論家戶訪查問卷草稿，並於107年1月4日辦理家戶訪查作業座談會，向居民說明本次調查之原因、目的與問卷內容。</p> <p>C. 為使訪查作業能順利進行，訪查員事前均完成市府辦理之教育訓練，能瞭解區段徵收意義及社子島拆遷補償安置規劃內容，並於訪查中向居民清楚說明，依其訪查之專業進行問卷之設計及實地之調查。訪查前並寄送訪查通知，說明訪查來由及拆遷安置規劃。訪查結果並透過統計等科學分析作成訪查報告，具有一定之公信力。</p> <p>D. 至有關訪查率偏低一節，本次家戶訪查完成率為48.07%，未完成部分扣除廢</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
(二) 重 啟 家 戶 訪 查		<p>墟、無人居住或不住在此、拒訪及空屋之情形後，則訪查完成率約64%。又家戶訪查率再提升有困難的原因，係因本府前已派訪查員於不同日期時段分別前往拜訪此部分住戶(約佔36%)，且至少拜訪3次以上，惟皆無法接觸到受訪戶，即使請里長、里幹事及郵差協助傳達，仍無法完成訪問。</p>

四、防洪相關議題

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
<p>(一) 堤 防</p>	<p>1. 儘速完成防洪計畫。</p> <p>2. 請做好防洪及水利建設，確實解決淹水及地層下陷問題。</p> <p>3. 堤防退後造成聚落迫遷。</p> <p>4. 現在堤防高度6公尺已足夠。</p>	<p>1. 社子島防洪計畫已於108年1月16日由經濟部召開「經濟部水資源審議委員會第84次委員會議」審查，市府於108年3月18日再次函送修正之防洪計畫至經濟部，該部業於108年6月5日陳報至行政院核備，後續將持續配合行政院審查，加速防洪計畫核定。</p> <p>2. 市府除辦理社子島防洪計畫推動外，平時亦針對社子島地區水利建造物辦理相關巡檢工作，另針對排水設施進行評估改善；另依經濟部水利署「106年度臺北、桃園、嘉義、臺南及屏東地區地層下陷監測及分析」報告顯示，臺北地區主幹線上之水準點無顯著下陷情形。</p> <p>3. 至 4.</p> <p>A. 行政院99年核定大臺北防洪計畫同意社子島以200年防洪標準，但於淡水河側須退縮30公尺、基隆河側須退縮80至130公尺釋出總計約58公頃土地面積作為通洪空間，以容納更大之洪水量。</p> <p>B. 市府為實踐社會公平正義、</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
(一) 堤 防		<p>提昇社子島地區生活品質及環境改善、健全都市發展功能、提高土地利用價值等潛在效益，未來社子島地區在實施高保護設施後，將可達到與臺北地區一致之200年洪水重現期防洪保護標準，降低社子島地區所承受之環境風險。</p>

五、其他

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
<p>(一) 強 化 在 地 溝 通 及 服 務</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 市府應加強說明及在地溝通，召開議題式小型專題說明會，具體回應居民疑問。 2. 請召開議題式小型專題說明會，向當地居民完整說明：地上物查估、協議價購、抵價地抽籤分配等相關區段徵收程序。 3. 安置計畫草案修正後，應舉辦多場說明會向居民清楚說明修正後拆遷安置計畫草案內容，並請當地里長和社子島居民推派代表參與，進而與居民討論協商。 4. 請加強說明協力造屋及安置街廓之相關細節規定。 5. 市府應清楚說明安置計畫，並與民眾討論，以了解需求。 6. 請以公文方式告知拆遷補償計算方式等相關權利。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 至 5. <ol style="list-style-type: none"> A. 市府將配合開發期程或在地需求，召開多場小型或議題式說明會（如：修正後之拆遷安置計畫內容、協力造屋、安置街廓、拆遷補償計算方式、地上物查估作業事宜、協議價購、抵價地分配及區段徵收程序等），持續強化在地溝通並具體回應民眾疑問。召開說明會前，會議時間、地點、討論議題將妥善宣傳告知相關民眾及單位。 B. 如有15人以上團體，可電洽土地開發總隊預約專人主題式諮詢服務，針對開發規劃及拆遷安置等事宜進行統一說明。 6. 地上物拆遷補償標準係依本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例等相關規定辦理，發給地上物（含農作物及建物）所有權人或事實上處分權人拆遷補償費（處理費）及設籍人口遷移費等費用。此外，地上物拆遷補償費等將依查估結果及上開法令規定計算，並以公文正式

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
<p>(一)</p> <p>強化在地溝通及服務</p>	<p>7. 市府應集結居民，按「有屋有地」、「有屋無地」、「有地無屋」及「無地無屋」等4種類別，分組召開說明會，並由團體推任代表進行溝通。</p> <p>8. 市府召開相關說明會等場合，應用臺語說明，以利民眾理解，並加強。與重聽人士之溝通。</p> <p>9. 對配售條件之住宅單位有疑義之民眾，得申請市府派員至家中提供勘查指導。</p> <p>10. 社子島相關規劃應加強居民參與及磋商，導入諮商同意權的概念(如：規劃居民參與專案住宅設計監工、選址與遷入時程等作業之機制)，每一個決定都要先與居民討論。</p> <p>11. 建議邀集公民參與委員會委員，協助與當地居民溝通。</p> <p>12. 請設立跨局處單一協助(申訴)處理窗口。</p>	<p>通知。</p> <p>7. 考量家庭全體成員有分屬不同類別之情形，又為利居民多方了解安置全貌，故不宜依屋地權屬情形分別召開說明會。惟市府後續辦理相關說明會時，會輔以該4種類型之資料，以讓居民充分了解。</p> <p>8. 將儘量以臺語說明，但如涉及法規或特定用語，為免混淆將仍以國語說明。</p> <p>9. 有關住宅單位係指申請人居住之建築物須含1個以上相連之居室及非居室建築物，有獨立廚房、廁所等供家庭居住使用，並有單獨出入口可供進出之住宅單位。如有認定疑義，可電致土地開發總隊詢問，或於查估時一併說明。</p> <p>10. 至 11. 後續規劃相關會議時，除邀集當地里長外，亦將請市府公民參與委員會代表共同參與，並參酌里長及委員建議事項辦理，期能加強在地溝通及協商機制。</p> <p>12. 市府已安排相關局處於每週二下午2時至5時在社子島專案工</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
<p>(一)</p> <p>強化在地溝通及服務</p>	<p>13. 請加強與文化資產或歷史建物所有權人之溝通協調，協助解決權益相關問題。</p> <p>14. 相關問卷規劃設計應先行與里長討論。</p> <p>15. 公務人員不得有保證之行為(如：多久時間內不會區段徵收)。</p>	<p>作站輪值，提供跨局處單一協助(申訴)處理窗口，所蒐集相關意見，並將由社子島專案辦公室統籌處理。</p> <p>13. 市府後續遇有文化資產或歷史建物所有權人提出相關疑慮時，將說明文化資產相關保存管理維護(修復)等程序及提供權利義務等協助，解決相關權益問題。</p> <p>14. 後續倘有辦理問卷調查之需要，問卷規劃設計內容，將邀集當地里長共同討論。</p> <p>15. 市府對於未定之政策內容，將審慎評估回應內容。</p>
<p>(二)</p> <p>開會地點</p>	<p>1. 社子島相關會議須於島內召開。</p> <p>2. 開會地點應先行與里長商量並告知里長說明會等相關辦理事項。</p> <p>3. 由里長向里民宣傳開會之時間與地點。</p>	<p>1. 至3.</p> <p>社子島後續相關會議之地點，將秉持「在地溝通」精神，視討論內容及參與人數予以規劃，並事先與當地里長研商，儘可能於社子島當地召開。相關會議資訊將配合公開於明日社子島，會議時間、地點、討論議題，亦將妥善宣傳告知相關民眾及單位，並請當地里長廣為周知。</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
<p>(三) 資 訊 公 開</p>	<p>1. 請說明其他開發方式之優劣與差異。</p>	<p>1.</p> <p>A. 社子島開發之政策目標，係考量社子島地區於民國59年因大臺北防洪計畫未定，列為限制發展地區，現行防洪標準為20年防洪頻率，堤防標高為6公尺高與大台北地區堤防標高9.65公尺不同，淹水風險較台北地區高。市府推動社子島開發計畫，是為了將社子島納入200年防洪保護標準，提高社子島之堤防高度，達成佈設基礎公共服務、改善民眾生活品質、落實建築管理、提升居住安全等政策目標。</p> <p>B. 社子島採取區段徵收開發方式比較說明如下：</p> <p>a. 有關採區段徵收必要性一節，按社子島都市計畫之目的，係為優化地區公共環境、提升民眾生活福祉。為落實計畫，市府除取得堤防、道路、公園等公共設施用地外，更需顧及1.2萬居民拆遷補償權益，並且妥善安置弱勢住戶，故採區段徵收方式整體開發，除使地主公平負</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
(三) 資 訊 公 開		<p>擔公共設施成本外，並得兼顧民眾安置及補償之權益。</p> <p>b. 不採一般徵收原因：本地區私有土地約佔82.79%，依目前都市計畫土地使用分區規劃，公共設施用地約175.55公頃，倘採一般徵收，土地取得費用龐大且將造成被劃為公共設施用地之土地所有權人未能共享開發利益，爰在經費可行及公平負擔之原則下，不採一般徵收之開發方式。</p> <p>c. 不採市地重劃原因：依平均地權條例第60條第3項規定，折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積45%為限。但經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。依目前都市計畫土地使用分區規劃，應納入土地所有權人共同負擔者包含10項公共設施用地，其中道路用</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
(三) 資 訊 公 開		<p>地、公園用地及國中、小用地，合計138.9公頃，已達本地區總面積之47.22%，且尚未加計工程費用、重劃費用及貸款利息等費用負擔部分。依前開規定負擔超過45%時，需取得本地區內私有土地所有權人半數以上（約近4,000人）且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意，難度極高；又因缺乏安置配套措施，影響1.2萬居民居住權益，恐將引發拆遷戶抗爭，推動不易。區段徵收全區可建築土地全面開放供被徵收土地所有權人選配，依市府過去辦理區段徵收抵價地分配經驗，土地所有權人將優先選配住宅區及商業區土地，預估剩餘可建築土地大部分將為科技產業專用區土地，區位較為集中，如採市地重劃土地受限於原位次分配，將致本地區抵費地(類似贖餘可建築土地)分布較為零散且位於街廓中間，</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
(三) 資 訊 公 開	<p>2. 各類資訊應公開透明。</p> <p>3. 請提供案例說明拆遷補償之計算及安置方式。</p> <p>4. 市府應主動通知建物所有權人是否符合配售專案住宅資格條件。</p> <p>5. 請明確說明等候入住專案住宅期間房租津貼之發放對象。</p> <p>6. 請說明承租專案住宅之租金市價如何計算、租金是否逐年調漲、租金優惠，並請提供具體租金金額。</p> <p>7. 地上物查估作業時程、查估作業程序、辦理方式應明確告知，並說明房屋勘查時會分幾次作業辦理、各項地上物如何查估補償。</p> <p>8. 領回抵價地比例及計算方式、抵價地最小面積、區段徵收預定時程及工作內容、開發風險管理等資訊，應主動公開並明</p>	<p>不論就公私部門觀點，均不利規劃使用。</p> <p>d. 綜上，考量社子島開發之費用負擔、土地所有權人間公平性、執行難易、安置措施等面向，經市府評估仍採區段徵收開發為宜。</p> <p>2. 至 11.</p> <p>社子島相關會議及資訊將統一公布於明日社子島，並配合開發時程主動公布、說明或通知相關事宜，如：</p> <p>A. 拆遷補償、安置規定及其案例。</p> <p>B. 地上物查估作業之各項相關資訊。</p> <p>C. 申請配售專案住宅等相關事宜。</p> <p>D. 等候入住專案住宅期間之配套措施。</p> <p>E. 承租專案住宅相關資訊。</p> <p>F. 抵價地比例及面積。</p> <p>G. 區段徵收預定時程及內容。</p> <p>H. 其他：專案住宅規劃、標案及時程等。</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
(三) 資 訊 公 開	<p>確告知。</p> <p>9. 專案住宅標案、區位、坪數房型規劃、公設比例、地點、售價、服務設施種類、遷入時程、分幾期開發等相關資訊，應主動公開並明確告知。</p> <p>10. 請提供案例說明拆遷補償之計算及安置方式。</p> <p>11. 所有開會行程應確實公布。</p> <p>12. 徵收的半年之前，先預告居民。</p> <p>13. 航照圖應免費提供。</p> <p>14. 政府發布新聞不應過度包裝。</p> <p>15. 於相關證明資料欠缺的情況下，市府不可對外供稱「社子島居民多數表達贊成開發」。</p> <p>16. 請市府提出「粗估70%可獲承購專案住宅」之證明。</p>	<p>12. 區段徵收前將踐行協議價購、公聽會等作業程序，並以公文正式通知，故民眾於徵收公告前，可適時獲知相關資訊。另依本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例規定，拆遷公告將於預定拆除時間5個月前發布。</p> <p>13. 航照圖屬國土測繪圖資，主管機關為內政部國土測繪中心，故圖資之取得，仍應依該中心規定申購。</p> <p>14. 至15. 市府新聞稿及相關訊息乃本於事實所發布，未來仍將秉持公正客觀之精神辦理。</p> <p>16. 市府依106年11月24日本區段徵收地區2,480個門牌建物(含設有戶籍而未正式編釘之門牌)、設籍戶數共計4,258戶，及原草案配售資格條件，並參考辦理</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
(三) 資 訊 公 開		中之北投士林科技園區區段徵收配售專案住宅情形，預估具承購資格者約70%。惟聽證後配售資格部分內容已採納居民意見修正（如：違建年期由77年8月1日前調整為83年12月31日以前等），該比例將隨之變動，且無法承購者得承租為配套，以戶戶安置為目標。
(四) 聽 證 相 關 議 題	<p>1. 舉行時間及場次規劃</p> <p>(1)聽證期程倉促，致居民無法充分了解及整合意見，應顧及事件複雜性，給予足夠之準備時間，應依原規劃於108年10月舉行。</p> <p>(2)聽證會議時間非人人有時間</p>	<p>1.</p> <p>(1)預備聽證並非行政程序法所定舉行聽證前之必要程序，且舉行預備聽證之目的，係為議定聽證程序之進行、釐清爭點等。經考量本地區開發案於歷次舉行都市計畫及環境影響評估審議、多次戶外開講及地方座談會等過程中，居民就安置計畫所關注之重點議題及爭點已屬明確；且相關聽證程序之進行，已透過多次說明會、在地駐點、機關網站及宣傳海報等廣為周知及說明有案，爰不另行舉行預備聽證，維持於108年4月13日舉行正式聽證會議，當日亦順利圓滿完成。</p> <p>(2)本次聽證得選擇以言詞陳述</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
<p>(四) 聽 證 相 關 議 題</p>	<p>參加。</p> <p>(3)應至少舉辦2場以上的公聽會或聽證會。</p> <p>2. 主辦單位 聽證應由內政部或行政院舉辦，並請專家學者參與討論。</p>	<p>或書面意見方式參與；如因故未及於期限內申請言詞陳述或未能被選為發言代表者，仍可透過發言代表於聽證會議代為陳述，或透過填寫書面意見表表達自己的意見；不論是言詞陳述或書面意見，均將列入聽證會議紀錄。另外，本次聽證會議當天全程直播，如無法親自現場旁聽者，可於線上觀看；當地居民並可選擇就近至區民活動中心觀看。</p> <p>(3)本次聽證經主持人於聽證會議當天宣布終結，惟拆遷安置計畫草案並非立即確定，市府將依聽證陳述（含言詞及書面）意見及理由證據，評估調整本拆遷安置計畫內容。修正後之拆遷安置計畫草案，將於當地另行舉行說明會進行說明，期能與當地居民達成共識。</p> <p>2. A. 本次聽證係依內政部都市計畫委員會107年6月26日第925次會議附帶決議辦理，該附帶決議謂：「請市府於區段徵收範圍及抵價地比例報請內</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
<p>(四) 聽 證 相 關 議 題</p>	<p>3. 受理申請期限 受理申請以言詞方式參與聽證程序之期限，應予以延長。</p> <p>4. 發言代表人數 (1) 聽證發言代表應提高至35位。</p>	<p>政部土地徵收審議小組審查前，先行就拆遷安置計畫內容辦理聽證，以釐清爭議。」，故由市府作為本次聽證之主辦機關，循屬有據。</p> <p>B. 本次聽證於規劃階段，即邀集3位具備聽證經驗之專家學者舉辦座談會，由專家學者提供相關意見，共同研商聽證作業。又為維持聽證公正客觀立場，聽證主持人係邀請非行政機關人員且具有相關領域專業之專家學者擔任。</p> <p>3. 本次聽證受理申請以言詞陳述意見方式參與聽證之時間約為2週，如因故未及於前開時間內申請以言詞陳述或未能於108年3月16日共同委任代理人協調會被選為發言代表者，仍可將意見轉請發言代表於聽證會議當天表達，或於同年3月29日前填寫書面意見表陳述意見，後續亦將納入聽證紀錄及總結報告。</p> <p>4. (1) A. 發言代表人數之設定，法規並無規範，為行政機關裁量</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
<p>(四) 聽 證 相 關 議 題</p>	<p>(2)聽證代表僅25位，違反公平性及比例原則。</p>	<p>權，經衡酌行政執行面而予以訂定的機制。</p> <p>B.經參考中央及其他縣(市)辦理聽證的經驗，每一議題係以不超過5位發言代表為原則，如：交通部及桃園市政府舉辦之桃園航空城計畫聽證會議共計有3大爭點，就每一爭點規範認同方及不認同方，兩方以推派不超過5位發言代表為原則，故認同方及不認同方，每方最多可推派15人；內政部舉辦之新竹公道三認同方及不認同方，每方發言代表亦不超過5人。</p> <p>C.考量本次聽證會議共計有3大討論議題，且社子島居民人數眾多，爰規範3大討論議題可推派之發言代表人數加總最多為25人，平均每一討論議題可推派多達8至9位發言代表，已較中央及地方縣市案例之人數為多，且每一議題得發言之人數是由發言代表自行決定，市府並無規範，發言權應已充分保障。</p> <p>(2)「比例原則」是指國家為達成某特定目的必須限制人民權利時，所採用的手段與目</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
<p>(四) 聽證 相關 議題</p>	<p>(3)聽證25位代表員額過少，並應檢視是否有不當之財團代表。</p> <p>5. 討論議題及會議進行方式</p> <p>(1)聽證議題應由主席及發言民眾決定，不應侷限於「安置計畫草案」。</p> <p>(2)聽證會議之進行，應遵照「言詞陳述」及「交叉詰問」方式進行。</p>	<p>的之間必須符合一定程度比例，就欲達成之目的利益與所採用手段對人民權利損害予以權衡，因此本案聽證會議發言代表人數的限制，與法律上所謂的比例原則並無關係。</p> <p>(3)本次聽證會議發言代表包含當地居民、當地里長、當地市議員、社子島自救會成員及律師，應已具有代表性，得以充分表達當地居民意見。</p> <p>5.</p> <p>(1)因本次聽證係依內政部都市計畫委員會107年6月26日第925次會議附帶決議：「請市府於區段徵收範圍及抵價地比例報請內政部土地徵收審議小組審查前，先行就安置計畫內容辦理聽證，以釐清爭議。」辦理，故市府舉行本次聽證所討論議題，當以「社子島拆遷安置計畫」為範疇。</p> <p>(2)行政程序法並未規範聽證程序必須採正、反雙方交互辯論；聽證程序進行的方式，係依聽證性質界定而予以規</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
<p>(四) 聽 證 相 關 議 題</p>	<p>6. 加開聽證會議</p> <p>(1)請延續此次聽證重要議題或爭議，就具體爭點，再次召開聽證會議。</p> <p>(2)加開聽證會議，應間隔6個月以上，才有時間準備。</p>	<p>劃。本次聽證係就拆遷安置計畫草案所訂安置方式及條件進行討論，與目前中央或其他縣市舉行聽證案例，就討論議題有鮮明對比立場(認同方或不認同方)的情形有別；復依內政部107年12月28日內授中辦地字第1071307669號函釋，本次聽證目的，係為透過聽證程序，讓多方民眾表達訴求，使拆遷安置計畫能充分保障居住權及生存權，以提高徵收計畫之可行性，屬於安置計畫形成過程的「意見蒐集式聽證」，達到居民與市府共同精進拆遷安置計畫，目標既為一致，即無須設定正、反雙方交互辯詰機制。</p> <p>6.(1)至(2)</p> <p>本次聽證會議舉行後，安置計畫草案並非立即確定，後續由市府依聽證陳述(含言詞及書面)意見及理由證據，評估調整拆遷安置計畫草案內容。修正後之拆遷安置計畫草案內容，將於當地另行舉行說明會進行說明，以期與當地居民達成共識。</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
<p>(四) 聽證 相關 議題</p>	<p>7. 其他</p> <p>(1)聽證說明會大多在回應拆遷安置問題，並未充分說明聽證程序。</p> <p>(2)書面意見表應備註「書面意見與發言代表於聽證會議上言詞意見效力等同」。</p>	<p>7.</p> <p>(1)</p> <p>A. 為讓本地區居民充分了解聽證程序，市府除將相關資料公開於明日社子島及土地開發總隊網站上外，並召開17場聽證說明會，應能降低民眾對聽證程序及安置計畫草案之疑惑。</p> <p>B. 聽證說明會中之簡報已詳予說明聽證程序，惟居民發問之焦點仍多關注於安置計畫草案，未就聽證程序提出問題。</p> <p>(2)不論是聽證會議當天言詞陳述或書面意見，兩者都將納入聽證紀錄，故兩者效力相同。</p>
<p>(五) 施 工 品 質</p>	<p>1. 確保施工品質</p> <p>(1)市府應保障專案住宅興建品質。</p> <p>(2)專案住宅應以最有利標發包辦理。</p> <p>2. 統一管線規劃</p> <p>管線請統一設置，且不得設置</p>	<p>1. (1)至(2)</p> <p>目前市府各機關辦理採購金額達2,000萬元以上之工程採購，均會考量個案特性，以最有利標決標為原則。本案後續將依政府採購法相關規定辦理專案住宅工程招標、發包、訂約、施工品質管理、履約管理、驗收及保固等作業。</p> <p>2. 為減少道路挖掘，以提升道路品質，社子島全區道路均規劃</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
<p>(五) 施 工 品 質</p>	<p>於馬路上。</p> <p>3. 建立監督及後續修繕機制</p> <p>(1) 專案住宅之招商及施工品質，須接納里長及安置戶之監督，且市長應參與施工驗收的過程，並公開建商之評鑑及品質等級。</p> <p>(2) 由在地或從事營造建設之居民及里長、議員成立監督會，以確保施工品質，並有對工程進行罰款及停工之權限。</p> <p>(3) 請提撥預算進專案住宅的後續修繕管理，並確保交屋後，政府單位有即時窗口可供居民快速反應問題進行修繕。</p>	<p>設計纜線管路，並於路寬30公尺及45公尺主要計畫道路下方規劃設置共同管道幹管，儘量將地下管線統一設置於共同管道、電纜溝及纜線纜溝內，以收容電力、電信及自來水等管線。</p> <p>3. (1)至(2)</p> <p>里長及安置戶可自行評估成立監督委員會，定期監督本案專案住宅工程施工作業，以確保施工品質。另有關工程罰款及停工事宜，將依市府與施工廠商簽訂之契約約定辦理。</p> <p>(3) 專案住宅後續修繕管理，於保固期間將依專案住宅施工廠商與市府簽訂之契約約定辦理保固範圍之修繕作業。另土地開發總隊將依公寓大廈管理條例協助居民成立管理委員會，並由起造人依該條例第18條按工程造價一定比例提列公共基金供管理委員會辦理管理維護事項。</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
<p>(六) 稅 賦 問 題</p>	<p>1. 原建地繳稅不應全以農地稅目徵收。</p> <p>2. 稅金應減免。</p> <p>3. 配回抵價地後10年間地價稅應減免。</p> <p>4. 開發完成後，稅賦優惠50年。</p> <p>5. 因長期禁建造成重大損失，故不得向居民課徵增值稅。</p>	<p>1. 土地稅法第14條規定，已規定地價之土地，除依第22條規定課徵田賦者外，應課徵地價稅。同法第22條規定，都市土地依法限制建築，仍作農業用地使用者，徵收田賦。</p> <p>2. 依土地稅減免規則第11條之5規定，社子島地區土地，因受限於防洪計畫致尚未能核定者，於該地區細部計畫發布實施前，其地價稅或田賦得在百分之三十範圍內，酌予減徵。</p> <p>3. 至 4. 土地稅減免規則第17條規定，區段徵收或重劃地區內土地，於辦理期間致無法耕作或不能為原來之使用而無收益者，其地價稅或田賦全免；辦理完成後，自完成之日起其地價稅或田賦減半徵收2年。</p> <p>5. A. 土地稅法第28條規定，已規定地價之土地，於土地所有權移轉時，應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅。但因繼承而移轉之土地，各級政府出售或依法贈與之公有土地，及受贈之私有土地，免徵土地增值稅。</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
(六) 稅 賦 問 題	<p>6. 取得專案住宅後第一次移轉不應課徵45%交易稅。</p> <p>7. 弱勢且無自有房屋者，第一次移轉不應課徵45%交易稅。</p>	<p>B. 土地稅法第39條之2規定，作農業使用之農業用地，移轉與自然人時，得申請不課徵土地增值稅。不課徵土地增值稅之土地承受人於其具有土地所有權之期間內，曾經有關機關查獲該土地未作農業使用且未在有關機關所令期限內恢復作農業使用，或雖在有關機關所令期限內已恢復作農業使用而再有未作農業使用情事時，於再移轉時應課徵土地增值稅。</p> <p>6. 至 7.</p> <p>A. 出售依拆遷安置計畫購入之專案住宅，因該房屋、土地係於105年1月1日以後取得，屬房地合一所得稅課稅範圍，依上開所得稅法規定，應視其持有期間不同而適用不同之稅率，持有期間愈長，適用稅率愈低。</p> <p>B. 如符合自住房屋土地條件，課稅所得400萬元以下免稅，超過400萬元部分，按稅率10%課稅。</p>
(七) 其 他	1. 舉辦社子島公投。	1. 有關建議社子島相關事項應以公民投票方式決議一事，並不符公民投票法第2條所定地方性

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
<p>(七) 其他</p>	<p>2. 少數服從多數。</p> <p>3. 各類會議請禁止非島民發表意見。</p> <p>4. 儘速強制拆除違章建築。</p> <p>5. 注意居民安全上之設計。</p> <p>6. 部分工程由居民承包。</p> <p>7. 社子島全區土壤液化嚴重，建設前應進行地質改良。</p>	<p>公民投票適用事項。</p> <p>2. 社子島開發相關事宜，市府將依民意、專業、價值，並秉持合法原則及比例原則，妥適處理。</p> <p>3. 市府舉辦各類邀請民眾參與之會議目的，係為聽取民眾意見，爰本應保障所有人之發言權利。另現行法規就說明會、公聽會等相關會議，並未有對發言民眾身分加以限制之規範；惟聽證程序於行政程序法中，對於現場發言民眾之身分已限縮於當事人及利害關係人（及其代理人），故市府於法並無理由禁止非當地居民於聽證以外之相關會議發言。</p> <p>4. 區段徵收區內違章建築，將依本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例規定計算拆遷處理費，並配合工程分期分區拆遷規劃及實際進度執行拆除作業。</p> <p>5. 本案工程設計階段將特別注意民眾安全上之設計。</p> <p>6. 社子島區段徵收相關工程將依政府採購法相關規定辦理招標、發包作業。</p> <p>7. 社子島屬土壤液化潛勢地區，市府業研擬土壤液化防範對</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
(七) 其他	8. 曾被強制拆遷，請市府先妥適安置。	<p>策：</p> <p>A. 市府前於91年委託中華地理資訊學會辦理「臺北市地質鑽孔資訊化計畫」並製作臺北市平原地區液化潛能圖，該圖指出本市10處高度土壤液化潛勢區，其中包含社子島地區。但以現今工程技術與工法成熟度，倘於建築開發時選擇適宜基礎工法，並依規定完備地質調查，必要時再輔以地盤改良，可解決土壤液化之問題。</p> <p>B. 另公共工程依現有規定於規劃設計階段即需進行現地工址調查，並依地質調查之結果，針對各項可能發生之災損進行規劃設計與相關改良措施，以確保工程之品質。</p> <p>C. 民間建築開發工程，按目前建築技術規則構造編第60條、64條及130-1條，即明確規定建築物設計時應辦理地質調查，針對有液化可能區域選擇適當的基礎形式(如樁基礎、筏基等)或對原地層進行地質改良或補強。</p> <p>8. 至 9. 有關社子島區段徵收範圍內居</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
(七) 其 他	<p>9. 勿圖利寺廟、財團、海院，請一視同仁。</p> <p>10. 協助成立社子島團結促進會等民間團體。</p> <p>11. 請市府正視網路攻擊社子島偏頗輿論。</p> <p>12. 長期居住在社子島的原住民，其所有房屋應全部合法。</p>	<p>民之拆遷安置相關事宜，市府均依照相關法令規定辦理，並不會有差別待遇的情形。</p> <p>10. 有關社子島相關民間團體之成立，應由社子島當地有共同主張或想法的居民自行組成，市府亦應維持客觀公正立場，故不宜介入促成。</p> <p>11. 言論自由為人民之基本權利，網路關於社子島之輿論，非市府得干涉範疇，惟市府後續於相關會議、新聞稿、網站等發布消息時，將更審慎注意發言內容。</p> <p>12. 依本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例規定，社子島地區之合法建築物係指符合下列情形之一者，非市府得自行定義： A. 完成所有權登記之建築物。 B. 35年10月1日前之建築物。 C. 59年7月4日都市計畫發布實施前之建築物。 D. 依建築法領有使用執照之建築物。 E. 依建築法領有建造執照、建築許可或都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法施行前領有臨時建造執照之建築物。</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
(七) 其他	13. 浮覆地應讓在地居民優先購買。	13. 浮覆地已辦竣國有登記，在地居民如欲購買，請逕向國有財產署洽詢，並依相關規定辦理。
	14. 市府應協助將浮覆地還給人民，或成立協調委員協助人民找回。	14. 按「原已滅失之土地於回復原狀且經辦竣國有土地所有權第一次登記者，原所有權人或其繼承人於請求權時效內申請復權登記，經登記機關審查確認無誤後，依土地法第12條第2項規定意旨，該國有土地管理機關自負有同意返還之義務，故登記機關應主動徵詢土地管理機關意見，取得土地管理機關同意返還之證明文件，以『回復』為登記原因，辦理復權所有權移轉登記。」為內政部98年11月2日內授中辦地字第0980725792號令釋。目前浮覆地已辦竣國有登記，如原有權人或其繼承人欲申請回復，請於本案徵收公告前，儘速依土地登記規則第34條及內政部令等相關規定向本市士林地政事務所提出申請，該所將依相關程序辦理。
	15. 各項問卷調查內容均傾向對市府有利，問卷設計方式應檢討。	15. 市府後續倘有問卷調之需求，相關問卷設計，將與當地里長共同研商，使民意得透過問卷

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
<p>(七)</p> <p>其他</p>	<p>16. 不同意2里合併成1里(疏散、重要行政聚集會有阻礙)。</p> <p>17. 放寬合法建物第一次登記，只要持有土地大於建物即可登記。</p> <p>18. 請監察院主動查察本案程序是否有違法之處。</p> <p>19. 市府所說100%居民逐戶「列管」2字不恰當，有濫貼標籤之嫌。</p> <p>20. 對於各項不利於居民之決議，應建立公平公開專業之申訴管道。</p> <p>21. 洲美快速道路橋下被徵收土地如無使用需要，應撤銷徵收。</p>	<p>調查忠實呈現。</p> <p>16. 有關專案住宅區位規劃，將重新評估後進行調整；另市府目前並無將2里合併為1里之規劃。</p> <p>17. 建物所有權第一次登記應依土地登記規則第79條規定辦理，如為實施建築管理前建造之建物，士林區建物建築完成日期須為59年7月4日前之建物始得申請登記，與土地面積是否大於建物無涉。</p> <p>18. 市府於辦理社子島開發相關作業過程，均秉持依法行政原則；本項請求並非市府權責。</p> <p>19. 內政部都市計畫委員會107年6月26日第925次會議紀錄中之「逐戶列管」，係要求市府須全盤了解並掌握社子島區段徵收範圍內全部門牌住戶之安置情形，並無負面意義。</p> <p>20. 倘民眾對市府或市府相關局處所作成之決議有所疑問，可透過電話撥打1999臺北市民當家熱線、以網路線上填寫單一陳情系統或至社子島駐點工作站洽詢。</p> <p>21. 洲美快速道路工程業於89年間辦理徵收完竣，且於97年間全</p>

編號	民眾意見摘要	市府評估結果
(七) 其他	22. 專案住宅配售(租)餘戶出售之價金應提撥一定比例做為社子島居民回饋金。	<p>線完工，故該工程土地已依徵收計畫完成使用。至洲美快速道路橋下空間仍屬道路用地範圍，故市府無法撤銷徵收。</p> <p>22. 專案住宅尚有剩餘戶，後續將以成本價讓售予市府都市發展局作公宅使用，所得價款係收回興建專案住宅之代墊款，故無提撥作為居民回饋金之法據。</p>