

社子島區段徵收拆遷安置計畫(草案)聽證 說明會

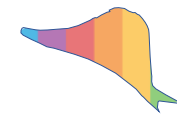


臺北市政府地政局
土地開發總隊



Land Development Agency
Department of Land, Taipei City Government

108年3月9日

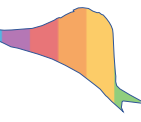


壹、聽證說明

貳、拆遷安置計畫草案重點說明

參、諮詢服務

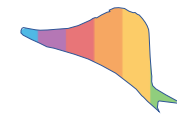
肆、3/4及3/5說明會意見回應



壹、聽證說明

- 一 聽證目的
- 二 誰能來參與聽證
- 三 如何參與聽證
- 四 提出文書證據/申請證人等
- 五 聽證紀錄如何公布
- 六 聽證當日流程
- 七 如何提出申請
- 八 申請期限

一 聽證目的



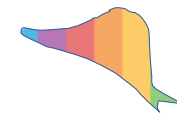
為什麼 要辦聽證

內政部都委會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，**先行就拆遷安置計畫內容辦理聽證**，以釐清爭議。」

聽證完 能做什麼

依聽證陳述(言詞或書面)意見及理由證據，**修改拆遷安置計畫**。

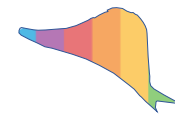
二 誰能來參與聽證



當事人及 已知之利 害關係人	區段徵收計畫範圍內之 (1) 已登記建物之所有權人(以108年1月23日建物登記資料為準) (2) 設籍人口(以108年1月25日戶籍資料為準)	書面通知 (108/2/18 寄出)
未知之利 害關係人	區段徵收計畫範圍內之 (1) 未登記建物事實上處分權人 (2) 無設籍但有居住事實者 (3) 108年1月23日後之已登記建物所有權人 (4) 108年1月25日後始設籍之設籍人口	公告通知 (108/2/25 ~108/3/11)

- ◆ 公告地點：本府、本府地政局、本府地政局土地開發總隊、本市士林區公所、本市士林區福安里辦公處、本市士林區富洲里辦公處、本市士林區永倫里辦公處及社子島駐點工作站之公告（布）欄。
- ◆ 公開網站：本府、本府地政局、本府地政局土地開發總隊、明日社子島官方網站及Facebook等平台。
- ◆ 刊登市府公報及自由時報、聯合報、蘋果日報3日(日期：108/2/25~2/27)

三 如何參與聽證



為於有限之發言時間內，集中意見，並使各方意見完整陳述、發問與回應，故聽證發言採代表制

3/11前

言詞陳述

3/16

出席協調會
(未出席即放棄)
(協調出25位
發言代表)

25位
發言代表

上場
發言

4/13

聽證會議

蒐集意見

聽證紀錄

依聽證意見
及理由證據
修改安置計畫

書面意見

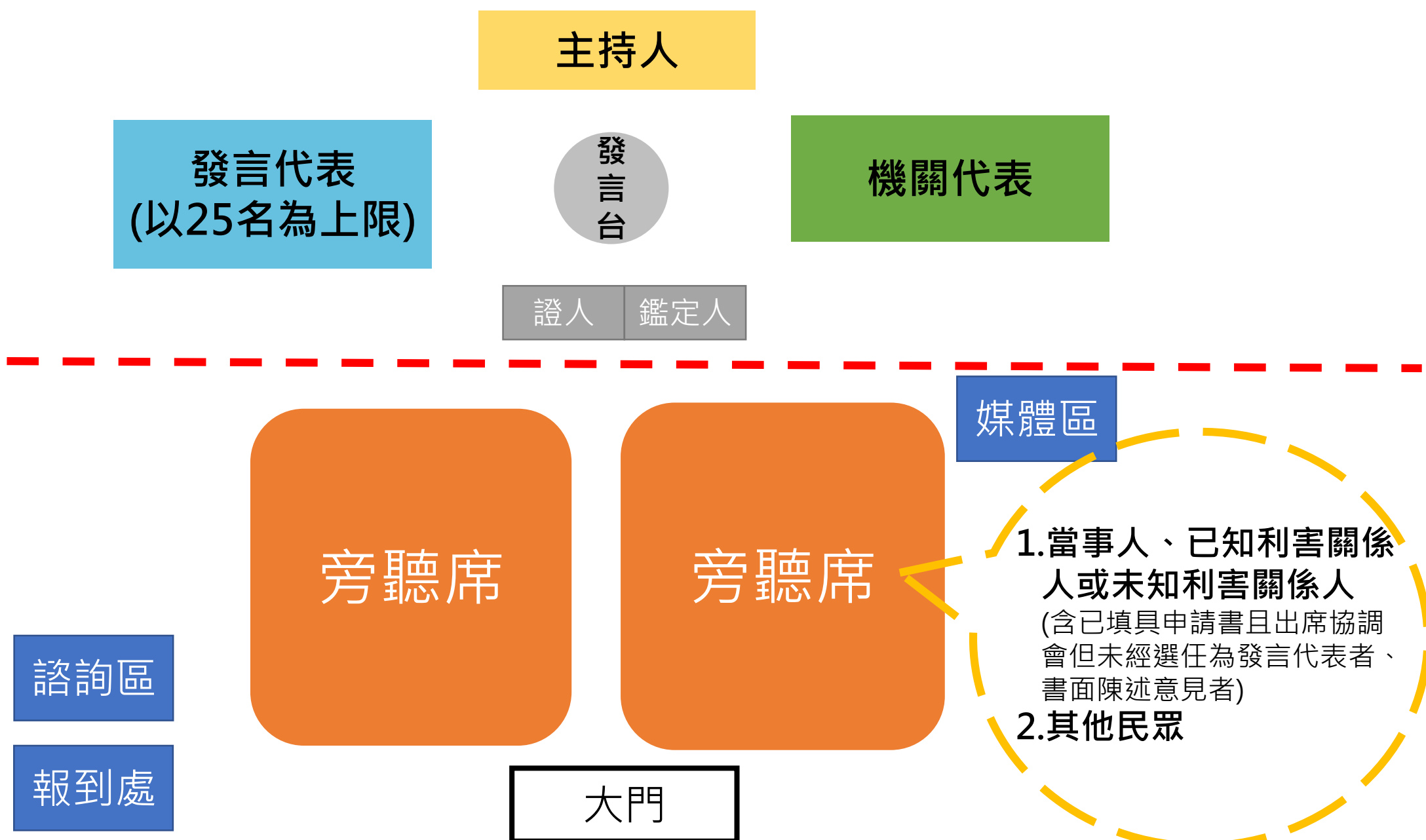
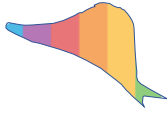
全體當事
人及利害
關係人

3/29前

旁聽席

只想來聽

三 如何參與聽證 | 聽證會議當天場地配置



四 提出文書證據



什麼是 文書證據

凡陳述意見所依據的文書證據內容(如：資料來源或相關文獻依據)，請隨同書面意見表檢附該資料於**3/29**前送達至開發總隊(註：發言代表提出文書證據時間亦同)

機關提供的 文書證據

- 1.臺北市北投士林科技園區區段徵收拆遷安置計畫
- 2.臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例
- 3.內政部都委會107年6月26日第925次會議附帶決議
- 4.訂定拆遷安置計畫依據（土地徵收條例第34-1條、區段徵收實施辦法第17條）

公布時間

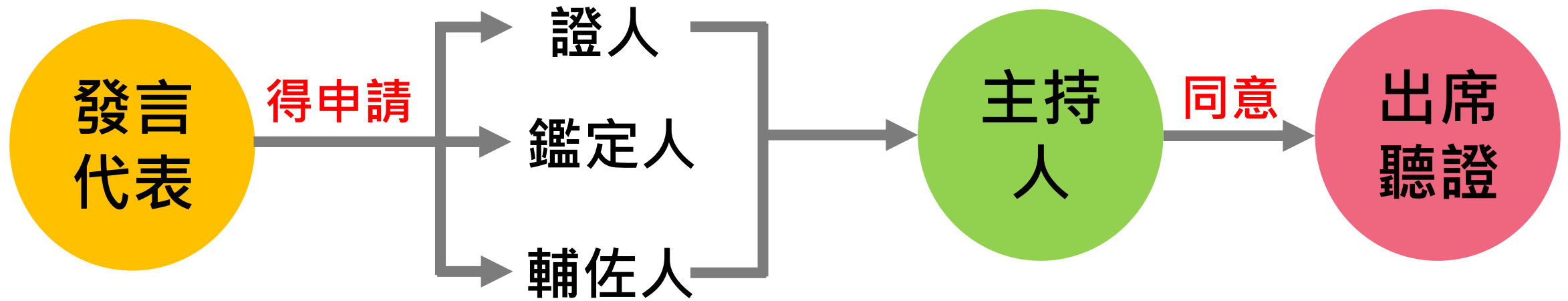
機關：**3/18**

發言代表及一般民眾：**4/3**

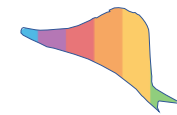
公布地點

本府地政局土地開發總隊網站

四 證人、鑑定人、輔佐人申請程序



申請時間將另行向發言代表說明



4月13日聽證會議後

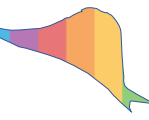
聽證紀錄簽認(機關之發言，亦須由機關簽認)

主持人於會上宣布閱覽時間、地點+開發總隊另函通知

紀錄公布方式

會議全程錄音錄影，聽證紀錄完成後於會後1個月內公布於開發總隊網站

六 聽證當日流程 | ① 聽證會議議程



項次	預訂時間	預計時間	議程
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	09:25~12:25	180分鐘	發言代表陳述意見(150分鐘)、機關回應(30分鐘)
5	12:25~12:45	20分鐘	中場休息
6	12:45~13:30	45分鐘	發言代表總結(25分鐘)及機關總結(20分鐘)
7	13:30~13:40	10分鐘	主持人結語及宣布散會

討論議題：

備註：上述議程，主持人認有必要時得予調整、順延或終結

議題一

承購
專案住宅

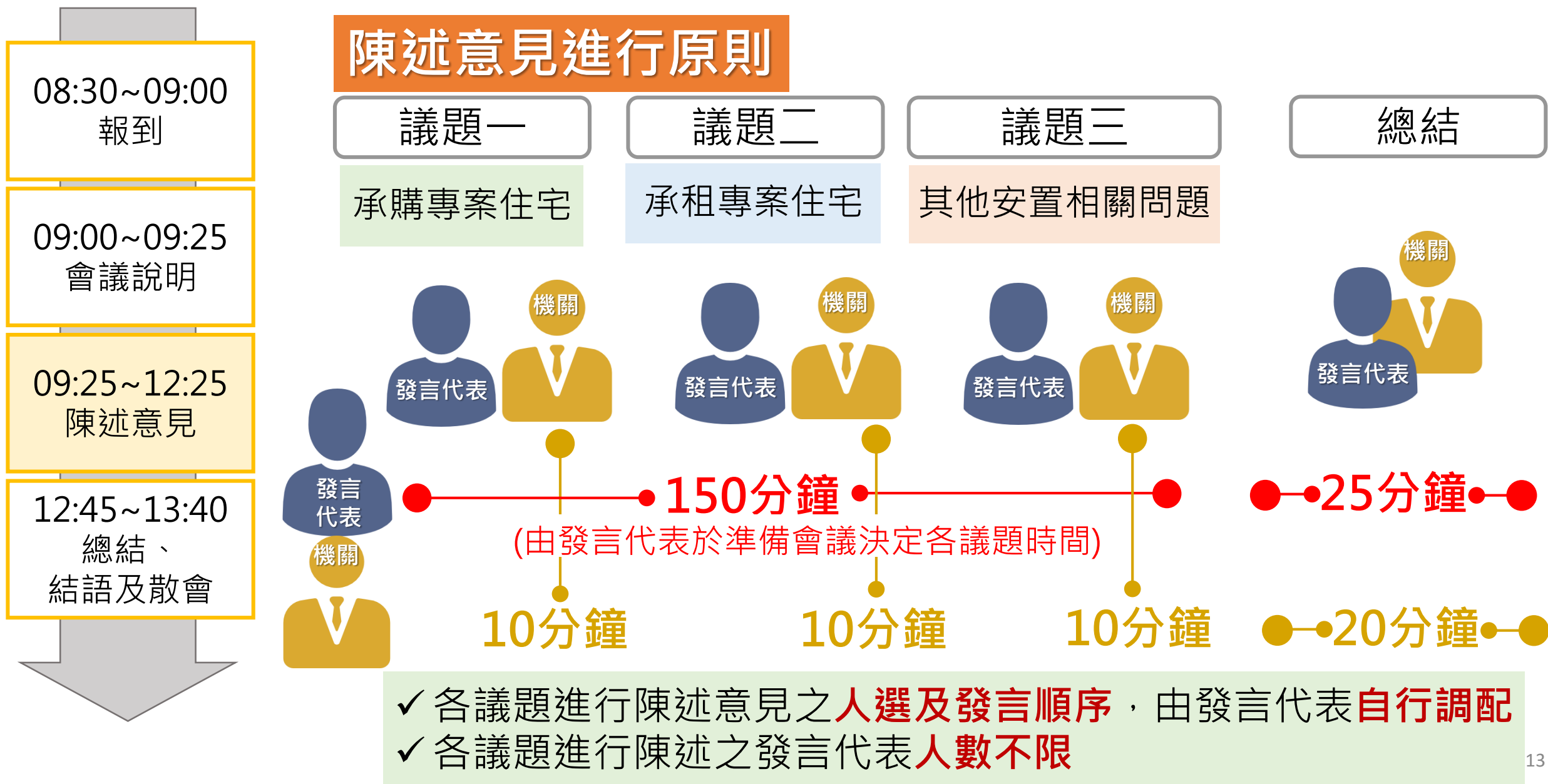
議題二

承租
專案住宅

議題三

其他安置相關問題

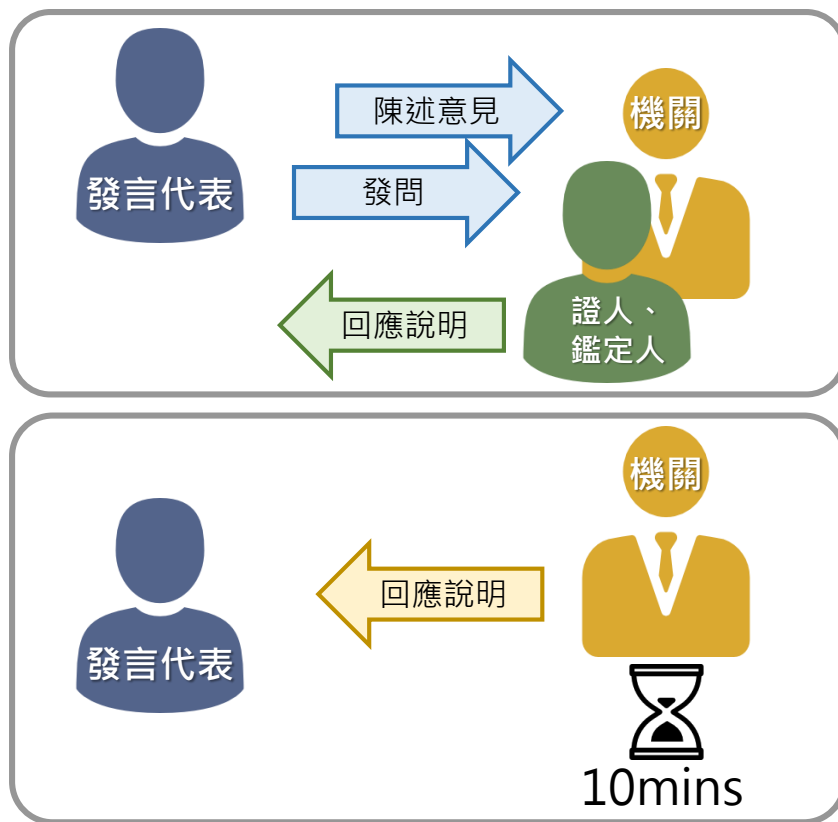
六 聽證當日流程 | ② 聽證發言時間



六 聽證當日流程 | 3 聽證發言原則



1個議題進行方式



響鈴規定：

- 倒數第2分鐘響2短鈴
- 時間到響1長鈴

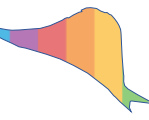
1個議題時間得進行事項

✓ 發言代表

- 陳述意見、提出證據
- 對機關之發問
- 需證人、鑑定人回應之發問(經主持人同意)
- 被詢問之證人、鑑定人回應說明

✓ 機關(每一議題以**10分鐘**為原則)

- 回應說明
- 需回應機關，若超過2個以上，所有機關之回應說明時間共用10分鐘
- 如未及於10分鐘內回應，於總結時間再併與回應。



08:30~09:00
報到

09:00~09:25
會議說明

09:25~12:25
陳述意見

12:45~13:40
總結、
結語及散會

總結回合進行方式



陳述意見



25mins



陳述意見



20mins

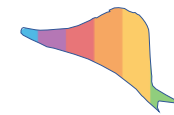
總結時間(合計**45分鐘**)：

✓ 發言代表**25分鐘**

✓ 機關**20分鐘**

進行事項：

✓ 陳述意見，無發問



08:30~09:00
報到

09:00~09:25
會議說明

09:25~12:25
陳述意見
及總結

12:45~13:40
總結、結語及
散會

主持人結語

聽證是否終結

業經充分陳述，宣布終結

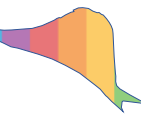
聽證紀錄簽認(機關之發言，亦須由機關簽認)

宣布聽證紀錄閱覽地點及時間

紀錄公布方式

會後1個月內公布於開發總隊網站

七 如何提出申請



如何取得 申請文件

1. 公文通知函(當事人及已知利害關係人)
2. 土地開發總隊網站(<https://ppt.cc/fDpWrx>)
3. 土地開發總隊辦公室(臺北市信義區莊敬路391巷11弄2號3樓)
4. 社子島駐點工作站(臺北市士林區延平北路8段150號1樓)
5. 富洲里及福安里里辦公處

送件地點

 **土地開發總隊**
臺北市府地政局土地開發總隊
地址：11050 臺北市信義區莊敬路
391巷11弄2號3樓
上午9:00~下午5:00
(上班時間內)

現地駐點

 **社子島駐點工作站**
地址：臺北市士林區延平北路8
段150號1樓

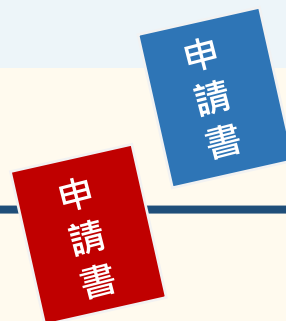
每周一至週五

下午2:00~5:00

送件方式

言詞陳述

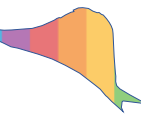
書面意見



您可以**親送**或**郵寄**

您可以**親送**或**郵寄**或**傳真**

八 申請期限



108年3月11日下午5:00截止

繳交參與聽證程序申請書

言詞陳述

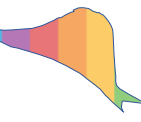


108年3月16日上午9:30開始

全程出席協調會(士林區富安國小大禮堂)
(攜帶身分證+印章)

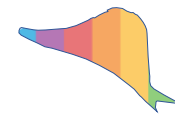
書面意見
及
文書證據

108年3月29日下午5:00截止



貳、拆遷安置計畫草案重點說明

一 拆遷安置規劃



拆遷分2期，土地徵收不分期(全區徵收及辦理抵價地分配)

分期分區辦理

先安置後拆遷

規劃配套措施



等候配售期間

- ✓ 中繼住宅
- ✓ 房租津貼2萬元/月至交屋日止

第1期地上
物查估補償

第1期安置
申請與審查

第1期拆遷

專案住宅工
程施工

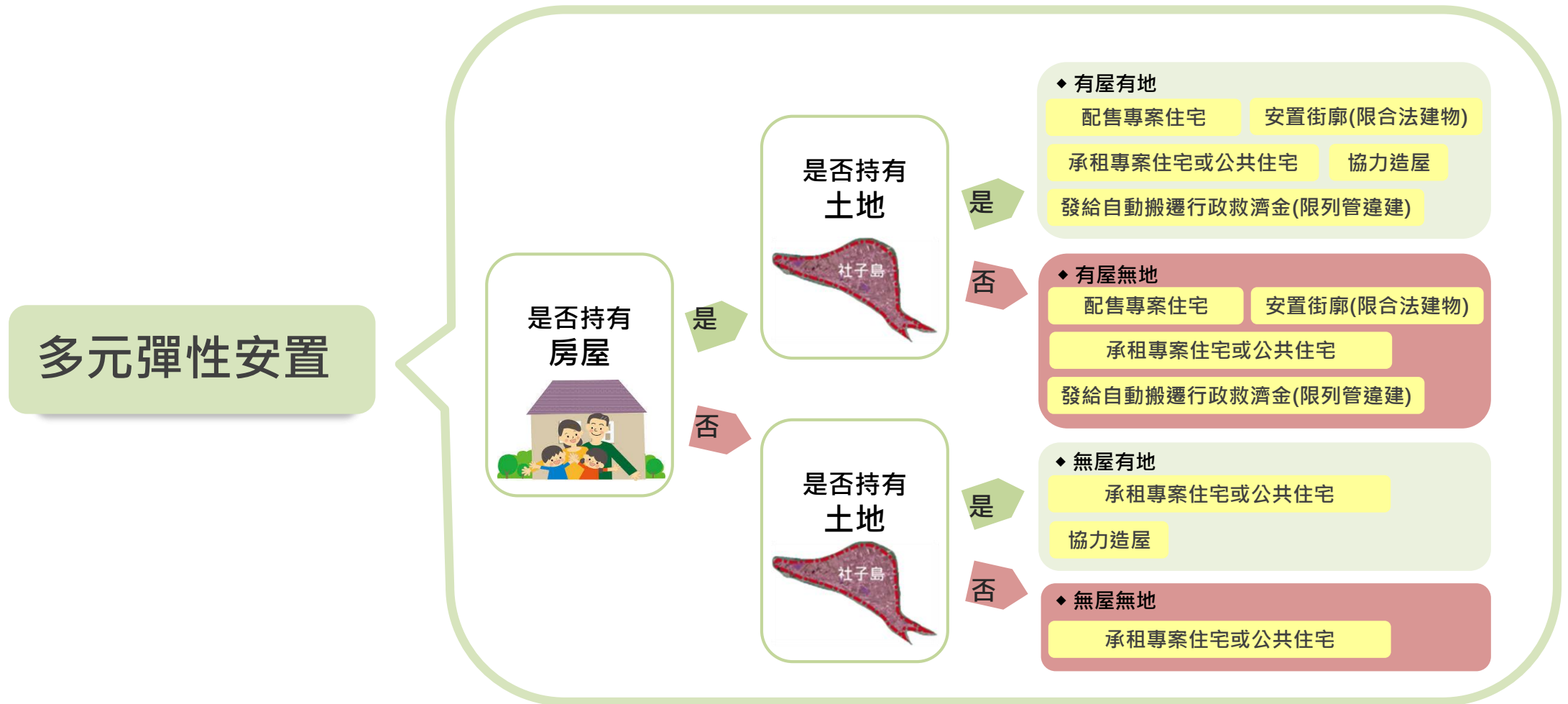
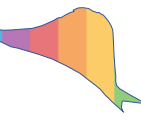
專案住宅分配交屋

第2期地上
物查估補償

第2期安置
申請與審查

第2期拆遷

一 拆遷安置規劃

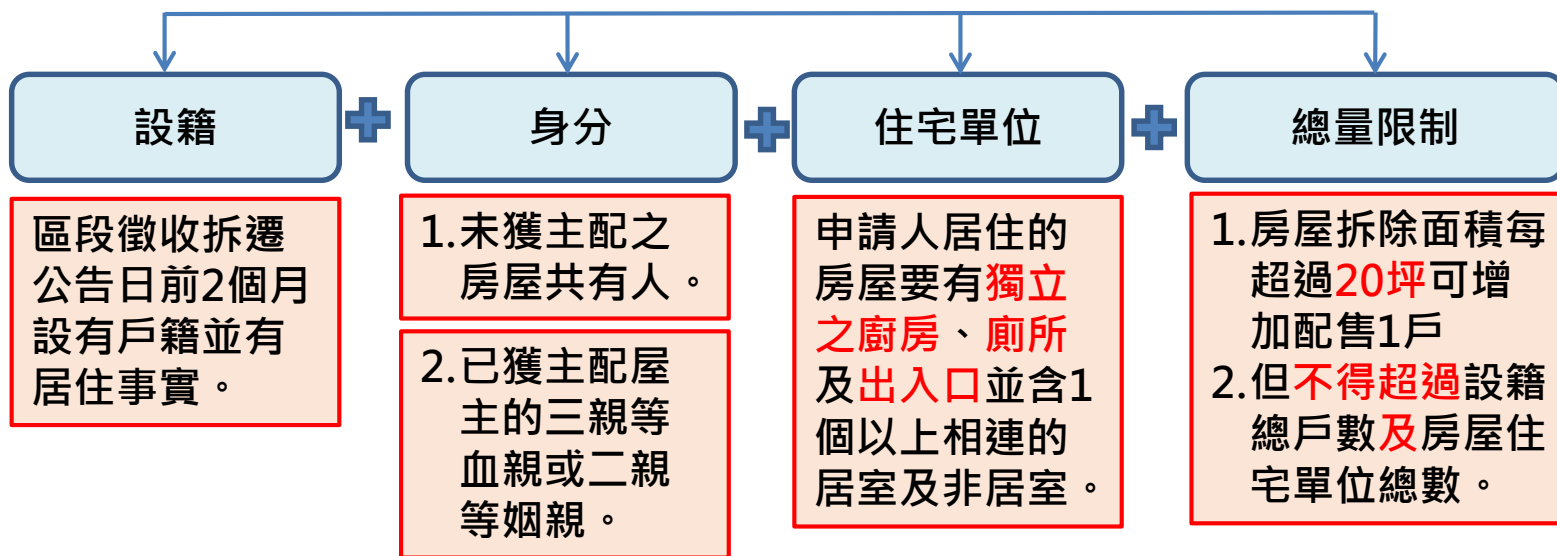


註：本地區補償與安置應依區段徵收相關法令、臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例等規定，並依本安置基本原則訂定安置計畫據以執行。

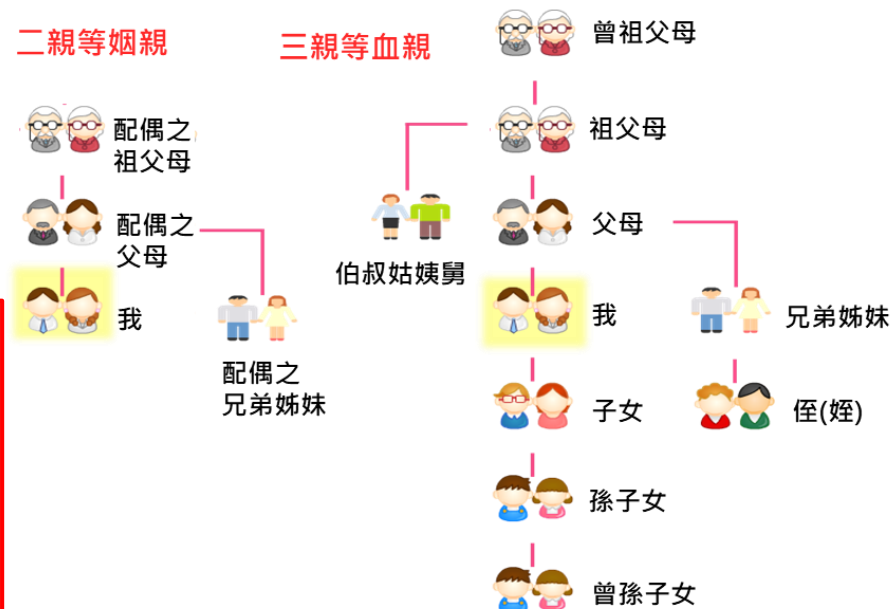
二 配售專案住宅

- 1.主配** - 合法建物所有權人或77.8.1前已存在之違建事實上處分權人，且於拆遷公告日2個月前設有戶籍並有居住事實之自然人，得以成本價承購專案住宅，每1門牌建物以配售1戶為原則，若1人擁有多門牌建物者，以配售1戶為原則，其餘建物發給安置費用。
77年10月航照圖即有顯影之建築，如建物現況已拆除修建、改建或重建者，亦同，並按與現況重疊部分面積計算安置拆除面積。

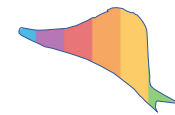
2.增配 - 因設籍多戶申請增加配售條件



親等關係說明



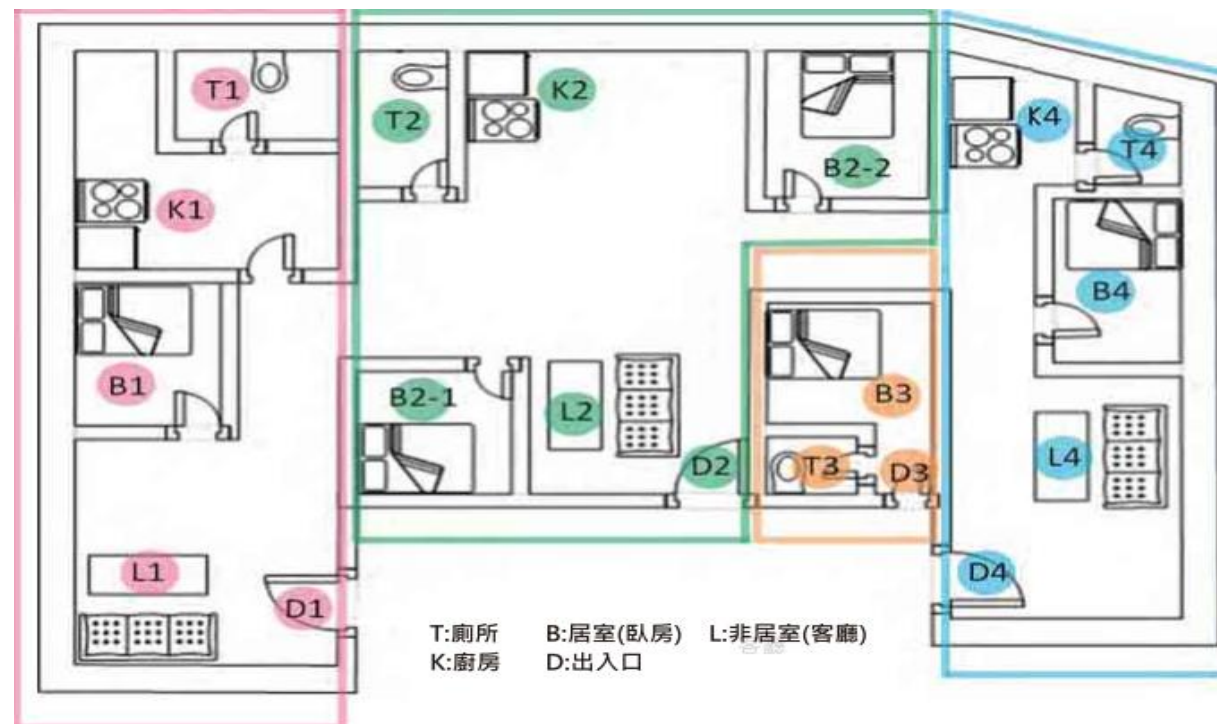
- 3.移轉限制** - 6年內除因繼承、強制執行、法院判決確定或其他非因法律行為者外，**不得移轉**，**限制期間內**，如欲移轉由市府按原配售價格優先買回。



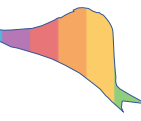
屋主：甲、乙

主配	甲
設籍人口及戶數	甲及妻子 甲的兒子及媳婦 屋主乙 承租人丙
增配申請	屋主乙、甲的兒子、 承租人丙
拆除面積	150m ² (約45坪)
審查情形	1.申請人身分資格、住宅單位條件如右圖 2.總量限制：本建物設籍4戶，住宅單位3個，拆除面積符合3個級距($150 \div 66 = 2.3$)，三者取最小值 = 3(主配+增配最多可配3戶)

審核結果：**配售3戶**專案住宅，
含主配甲及增配乙、甲的兒子



居住範圍					
居住者		甲	甲子	丙	乙
身份		屋主	甲一親等血親	承租人	屋主
住宅單位	廚房	K1	K2	×	K4
	廁所	T1	T2	T3	T4
	居室	B1	B2-1、B2-2	B3	B4
	非居室	L1	L2	×	L4
	獨立出入口	D1	D2	D3	D4
結果		✓	✓	×	✓
				身分資格、住宅單位不符	



資格條件，從寬認定

◆ 從寬認定主要項目

房屋修 建過半

經比對77年10月航照圖顯影與查估
資料現況，如**確認為77.08.01前已
存在之建物者**，仍得配售專案住宅

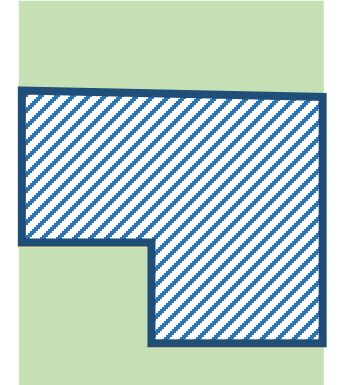
77.10航照顯影部分



查估現況



重疊納入安置範圍

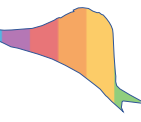


獨立廚 房認定

同一空間內，**有2套廚房設備**，視
同**為2套合格之獨立廚房**



三 承租專案住宅



必要

未獲其他方式安置者，得以每一設籍戶承租專案住宅1戶。

必要

配偶分戶者，仍以承租1戶為限

必要

符合臺北市社會住宅出租辦法資格。

臺北市社會住宅出租辦法

- 1.年滿二十歲之國民者。
 - 2.在臺北市（以下簡稱本市）設有戶籍，或在本市就學、就業有居住需求者。
 - 3.家庭成員均無位於本市、新北市、基隆市或桃園市之自有住宅者。
 - 4.家庭成員均無承租本市國民住宅、公營住宅、社會住宅，或借住平價住宅。
 - 5.家庭年所得低於公告受理申請當年度本市百分之五十分位點家庭之平均所得，且所得總額平均分配全家人口，平均每人每月不超過本市最低生活費標準之三點五倍者。
 - 6.家庭成員之不動產應低於公告受理申請當年度本市中低收入戶家庭財產之不動產金額。但原住民保留地及道路用地之土地價值，不予採計。
- ※家庭成員，指申請人本人、配偶、戶籍內申請人及配偶之直系血親及該直系血親之配偶。

三 承租專案宅-租金

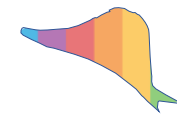


優惠租金表

身份別	特殊條件	家庭年收入	每人每月收入	租金優惠折數	承租順序
特殊身份 拆遷戶	1.本市列冊之低收入戶或中低收入戶(限申請人本人) 2.65歲以上之老人 3.身心障礙者	128萬元以下	第1階 (最低生活費1倍以下) 1萬5,544元以下	市價3折	1
			第2階 (最低生活費1~1.5倍以下) 1萬5,545元~2萬3,316元以下	市價4折	2
			第3階 (最低生活費1.5~3.5倍以下) 2萬3,317元~5萬4,404元以下	市價5折	3
一般身份 拆遷戶	無	148萬元以下	(最低生活費3.5倍以下) 5萬4,404元以下	市價6折	4

備註：以本市106年度家庭年收入及每人每月收入之標準為例。

三 承租專案宅-租期



初次承租 續租1次 情形特殊經市府同意 展延第1次 情形特殊經市府同意 展延第2次 最長

$$\textcircled{3}_{\text{年}} + \textcircled{3}_{\text{年}} + \textcircled{3}_{\text{年}} + \textcircled{3}_{\text{年}} = \textcircled{12}_{\text{年}}$$

總租期以6年為原則

符合特殊情形身分之拆遷戶
總租期最長12年

每期租期
3年

期滿後，
仍符合資格者，
得申請續租
1次。

情形特殊
經市府同意者，
得再延長3年。

情形特殊
經市府同意者，
得再延長3年。

四 優先選配安置街廓



必要

合法建築物被全部拆除，未獲其他安置方式。

必要

合法建築物所有權人或其配偶、直系血親或二親等內旁系親屬應於拆遷公告2個月前於該合法建築物設有戶籍，且有居住事實者。



合法建物所有權人

或



配偶

或



直系血親

或



二親等內旁系親屬

拆遷公告2個月前於該合法建築物設有戶籍，且有居住事實者

必要

合法建築物所有權人於區段徵收範圍內須經核定發給抵價地。或由申請人應自行協調已核定發給抵價地之土地所有權人，同意以其應領抵價地權利價值供其安置。



合法建物所有權人
並核定發給抵價地

或

合法建物所有權人



自行協調



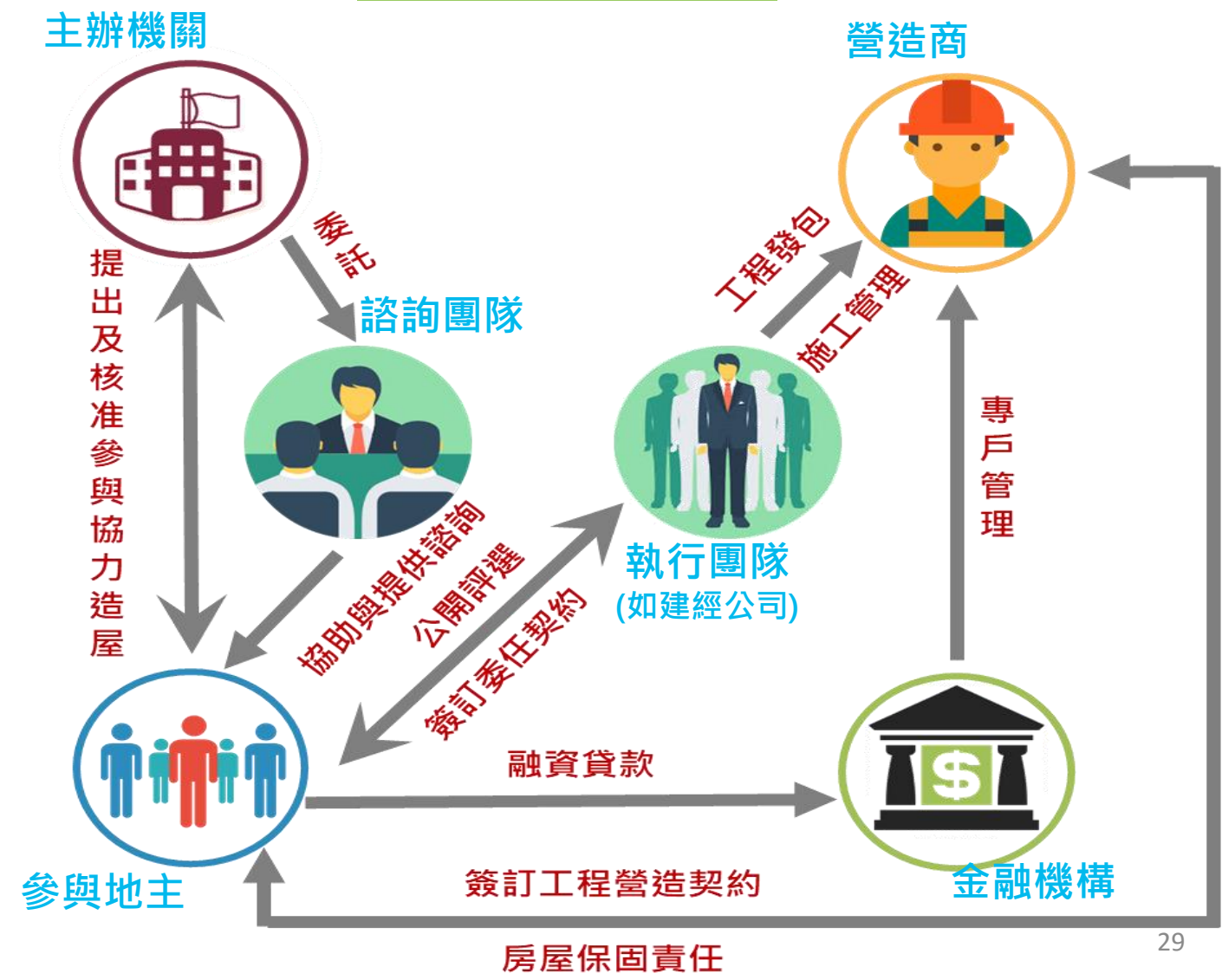
抵價地之土地所有權人

五 參加協力造屋

- 必要** 拆遷公告日2個月前設有戶籍且有居住事實之自然人。
- 必要** 持有土地面積於45~155平方公尺之小地主。
- 必要** 未獲其他安置方式。
- 必要** 持有土地全部參與。

協力造屋概念類似**合建**，由地主出土地(領回之抵價地)，建商蓋屋，雙方分回房地。

方案示意圖

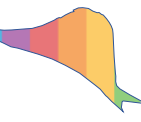


六 發給自動搬遷行政救濟金

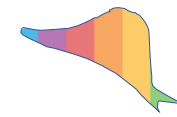


必要

拆除77年8月1日至83年12月31日違章建築之全部時，事實上處分權人已自動搬遷者，本府應發給自動搬遷行政救濟金39萬元。

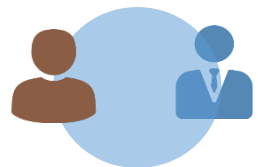


參、諮詢服務



工作站駐點服務：每周一至周五下午2點~5點

富安國小對面(延平北路8段150號1樓)

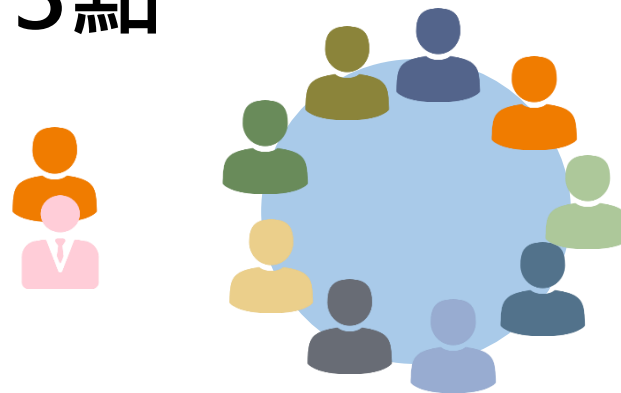


提供1對1說明、個案諮詢



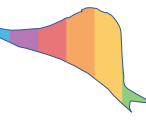
工作站小型說明會：每周二、五下午3點

專人說明、小型座談



預約說明會：來電預約

15人以上，派員前往說明

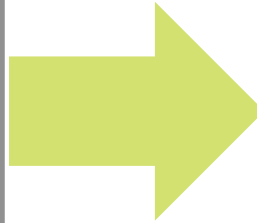


肆、3/4及3/5說明會意見回應



關切課題(一)

為什麼聽證提前至
4/13舉行？



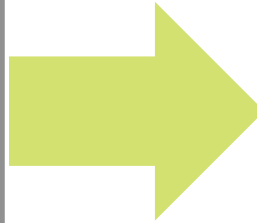
回應說明

因**原規劃「預備聽證」取消**，故相關行政作業程序即可提前辦理。



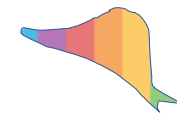
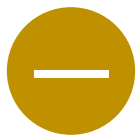
關切課題(二)

為什麼取消預備聽證？



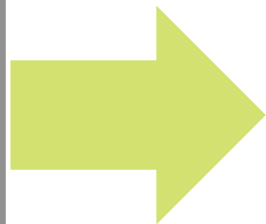
回應說明

因居民就本拆遷安置計畫所**關注之重點議題已屬明確**，故不另行舉行預備聽證。



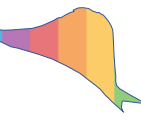
關切課題(三)

聽證期程緊湊，無法順利選出25名發言代表



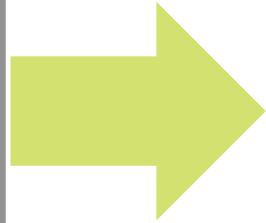
回應說明

- 1) 市府會給予協助。
- 2) 依過去相關會議發言情形，提供不同利益群體的名單供居民參考。
- 3) 如無法完成委任或選定；市府將參考過去各相關會議發言情形依規定指定發言代表。



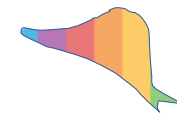
關切課題(四)

評估將舉行聽證時間
往後延期



回應說明

- 1) 本件聽證以書面通知的對象已達1萬2,000多人，並於108年2月18日發文寄送。
- 2) 聽證通知須踐行合法送達程序，現變更時間及地點，將未及完成文書通知作業，故變更時間及地點確實有極大的困難。



關切課題

一

配售專案住宅之違建年期(77年8月1日以前)應往後放寬

二

主配須設籍及有居住事實，比北科嚴

三

開放共用廚房、廁所及出入口

四

同一戶設籍多人應放寬安置

五

限制6年內不得移轉，比北科嚴且不合理

六

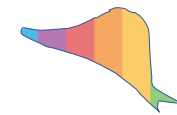
承租12年租期過短

七

弱勢戶負擔不起房貸或租金

八

市府沒有提出工廠及弱勢住戶的安置方式



回應說明

3/29前

書面陳述意見

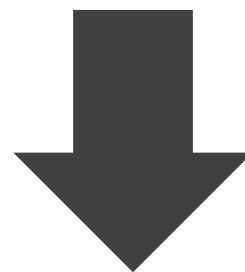


4/13聽證會議當天

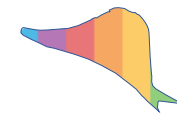
言詞陳述意見
(發言代表)



理由、證據及具體修正建議

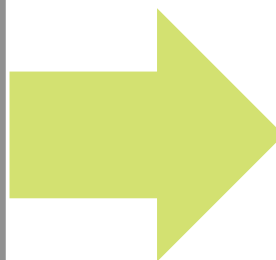


市府檢討調整安置計畫草案內容



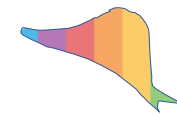
關切課題(一)

1. 專案住宅不要在北投焚化廠旁
2. 專案住宅應分別設於福安里及富洲里



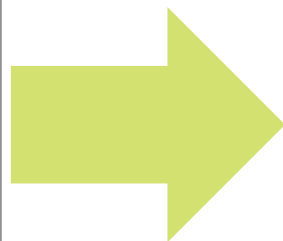
回應說明

1. 目前之規劃是選擇**較空曠處(較少拆遷戶)**興建專案住宅，盡可能落實先建後遷，並**減少施工期間**對周遭居民之**影響**
2. **可評估調整，但必須考量：**
 - 更換後之專案住宅位置**受影響之住戶更多**，**如何滿足先建後遷**
 - 第1期拆遷範圍**施工期間對周邊住戶之影響**



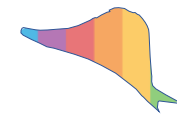
關切課題(二)

第一期拆遷範圍應明確說明



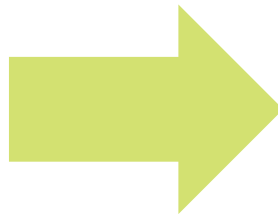
回應說明

1. 僅為**初步規劃**，**尚未定案**，可能依民眾訴求(專宅位置)、工程需求等因素調整，應以正式**拆遷公告**之範圍**為準**。
2. 目前初步範圍，將**繪製大圖**並將**建物門牌列冊**供居民參考。



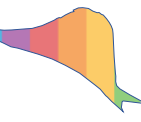
關切課題(三)

查估作業應有里長陪同



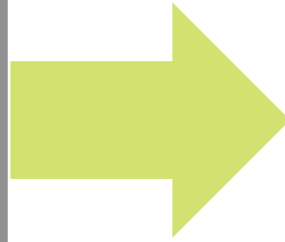
回應說明

辦理查估作業通知時將
一併通知里長



關切課題(四)

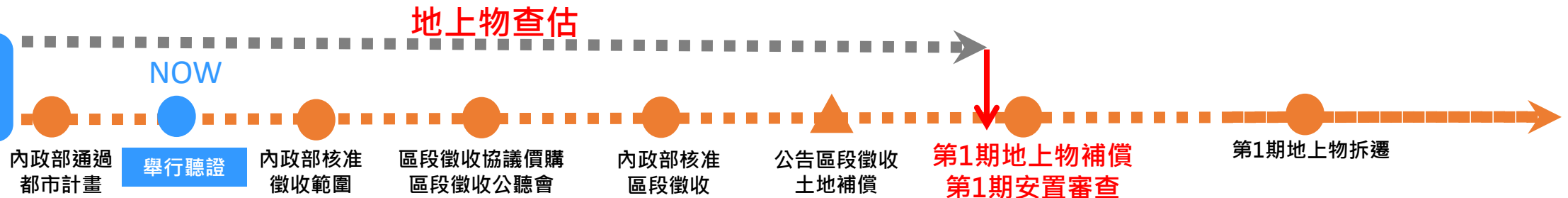
如果沒這麼快要啟動區段徵收，為什麼現在就要辦地上物查估



回應說明

1. 開始辦理地上物查估跟啟動區段徵收沒有直接關係，也就是說，**不會因為辦了查估馬上就要徵收。**
2. **查估結果是計算補償及審查安置的依據**，先查估有助於讓民眾先了解自身資格條件。
3. 桃園航空城在內政部還沒通過區段徵收計畫及訂定拆遷安置計畫前已辦完查估。

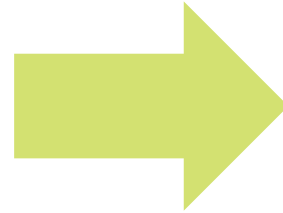
辦理期程 示意圖





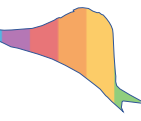
關切課題(五)

應訂定特別拆遷補償辦法

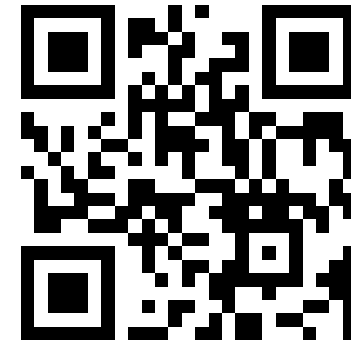


回應說明

1. 區段徵收也是辦理**公共工程的方法**之一，所以**拆遷補償應依全市一致之規定**辦理。
2. **安置部分**，將參考本次**聽證意見**，納入**安置計畫**(具行政規則性質)**內容檢討調整**。



簡報結束 感謝聆聽



電話：(02)8780-7056轉513、512、504至520

網址：<https://ppt.cc/fDpWrx>

請上「臺北市政府地政局土地開發總隊」網站了解更多，線上亦可下載申請表單

臺北市士林社子島地區區段徵收拆遷安置計畫(草案)

參與聽證程序申請書

申請人姓名：

(簽名或蓋章)

申請人之身分(請擇一勾選)：

☐當事人及已知之利害關係人☐未知之利害關係人：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及108年1月25日後始設籍之設籍人口

*如屬「未知之利害關係人」應檢附相關證明文件，俾利審查身分資格。

身分證統一編號：

出生日期：

連絡電話：

手機號碼：

通訊地址：

身分證正面黏貼處
(請切結「與正本相符」字樣及簽章)身分證反面黏貼處
(請切結「與正本相符」字樣及簽章)

【欲以言詞陳述意見方式參與聽證程序者，請務必填復本申請書及全程出席共同委任代理人協調會】

一、本人有意願以言詞陳述意見方式參與「臺北市士林社子島地區區段徵收拆遷安置計畫(草案)」聽證程序。

二、本次聽證發言代表係依行政程序法第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選任。

三、臺北市政府為利多數有共同利益之當事人及利害關係人共同委任代理人，將於108年3月16日(星期六)上午9時30分召開共同委任代理人協調會，本人(請擇一)：☐親自出席協調會，並同意由協調會中共同委任之代理人，代表本人於聽證會議以言詞陳述意見及發問。☐委任代理人出席協調會，並同意該代理人之發言及簽認事項直接對本人發生效力。(勾選者，請填明代理人姓名及聯絡資訊)

受任人：

身分證統一編號：

出生日期：

連絡電話：

手機號碼：

聯絡地址：

(簽名或蓋章)

受任人身分證正面黏貼處
(請切結「與正本相符」字樣及簽章)受任人身分證反面黏貼處
(請切結「與正本相符」字樣及簽章)

本人及代理人已詳閱並同意本表及說明內容，並同意主辦單位於本次聽證會議範圍內，蒐集、處理及利用上開個人資料，並同意主辦單位以手機簡訊通知本案相關訊息。

填寫代理人資料
並黏貼代理人
身分證影本

參與聽證程序申請書

返回

