

臺北市政府環境影響評估審查委員會

第 229 次會議紀錄

壹、開會時間：109 年 9 月 30 日（星期三） 上午 9 時 30 分

貳、開會地點：市政大樓 2 樓北區 N206 會議室

參、主席：李委員育明

紀錄：王姿美

肆、出（列）席單位及人員：如會議簽到簿

伍、討論事項：

討論案：臺北市士林區社子島地區開發計畫環境影響評估報告書初稿

一、本案開發單位為臺北市政府地政局土地開發總隊，依據環境影響評估法施行細則第 5 條之 1 第 2 項規定，本府機關委員全數迴避出席會議及表決。本案前由出席委員推選李委員育明擔任主席。

二、本日會議係延續本委員會第 227 次會議已進行之議程，接續進行「伍、列席單位或人員陳述意見」。

三、列席單位或人員陳述意見：

永倫里 宋里長旭曜（發言摘要）

里內經歷兩次都市計畫，南社子延平北路五、六段早在 58 年進行都市計畫，現在則是尾端與福安里交界處進行都市計畫，早期的都市計畫被編列為公園、學校、道路、排水溝等土地才進行徵收，現在都市計畫為公平性，公共設施由全民負擔，分別負擔 60% 和發回 40%，價值差異不可言喻，但現在有人以假開發真搶地的模式誤導百姓，很心痛。我陪同過兩次環評現勘，不知道各位委員有沒有個別再去現地了解，現勘只到過少數地方，如社子大橋、王家古宅等，但社子島有更多已禁建 50 年的老舊房子，屋頂都要塌下來的羊腸小道，是不堪人住的地方，有開發急迫性。臺北市是河岸城市，被兩條河圍繞的地方，社子島是唯二，請落實河岸城市，推動社子島燈會、水上計程車等河川資源活化活動。也請關心社子島污染情況，曾有幾十萬尾魚群暴斃在社子地區但沒人關心，焚化爐戴奧辛污染社子

島情形嚴重，請幫忙推動加速社子島開發。

福安里 謝里長文加（發言摘要）：

很多鄉親上次環評會陳述，也是我最擔心的是區段徵收會影響居民生計，拆遷安置計畫能否保障居民在社子島繼續安身立命，希望能完整照顧社子島弱勢居民，社子島環評除科學評估外，也要評估社會正義，依環評法施行細則第 19 條有重大影響之虞者包括對當地眾多居民之遷移、權益或少數民族之傳統生活方式，有顯著不利之影響，市府提出之計畫亦須審慎考量，社子島弱勢有很多低收、中低收、中低老人，計有 396 戶弱勢家庭，希望市府能提供完善協助。

民眾反對是因為開發對生活影響衝擊太大，市府決定以全區區段徵收開發，但如何安置、補償、居民影響為何，要說清楚讓民眾安心，如果要負千萬房貸，沒有棲身之所，能不陳情、抗議嗎？社子島因為大臺北防洪計畫多年限建，我們只是想爭取跟臺北一樣的防洪標準，希望有安身立命地方，保障居住權與財產權。

監察院今年指出市府規劃開發社子島過程中有缺失，107 年家戶訪查僅 48% 被糾正，市府卻不願重做，搞得居民人心惶惶，一下接到電話要家戶訪查，這兩天又收到市府寄送的訪查問卷，要居民自己寫完寄回，居民連內容都不清楚要怎麼寫，希望暫緩審查讓市府有時間和在地居民溝通說明。

社子島弱勢家庭很多，現在還有遮風避雨房子，但開發後可能買不起也租不起安置住宅，也很難透過市府就業輔導找到新工作，調查也忽略承租戶影響，身為福安里里長為照顧這些弱勢，卻被提罷免，我當 14 年里長不貪不取，為社子島拆遷安置問題爭取，社子島會這麼髒亂也是仲介介紹進來的，我不是不開發，是希望能照顧社子島弱勢，讓每戶都能獲得安置，若有一戶沒有照顧到我就反對到底。

富洲里 陳里長惠民（發言摘要）：

社子島禁建 50 年沒有任何公共設施，富洲里水溝只有 50 公分寬及 50 公分深，每逢下雨必積水，最基本日常用品須到 5、6 公里遠的社子菜市場購買。在此拜託學者及環境團體放手，讓

社子島有改變的機會，那些專家學者哪一個住社子島？真正了解社子島？知道居民需求？拜託不要讓那些不懂社子島的人來判斷社子島的生和死，那些學者專家知道社子島土地都是共同共有，知道所有社子島馬路都是私人土地嗎？

社子島有屋無地有一千多戶，如果不用區段徵收，那些一千多戶就完全沒有被安置的希望，所以我支持開發，但安置跟補償要做好，弱勢家庭更要照顧，我們也積極跟臺北市政府爭取更適合社子島居民的條件，社子島已經落後臺北市 50 年，請臺北市政府、內政部跟監察院，都要聽到社子島居民要開發的心聲，拜託委員盡快通過環評及加速開發社子島，爭取這一代能開發，更幫我們後代子孫爭取生存權和環境權。目前社子島同意開發連署已經超過六千份，現在每天都有十幾位居民來里辦公室關心、詢問禁建 50 年能不能順利開發，社子島已禁建 50 年，我們不能再有另一個 50 年的禁建。

黃議員郁芬（發言摘要）：

社子島禁建 50 年關係，長期缺乏基礎公共設施，包括道路、便利商店、衛生下水道等，多數居民皆有共識希望生活環境更好，但是會造成社子島居民如此大的衝突及撕裂的主要原因是，市政府讓居民以為社子島要開發只能靠區段徵收。剛才聽到列席單位包含文化局、產發局表示無意見，但市議會有很多議員希望文化局跟產發局就社子島當地文化及產業應要有相關因應方式。本案社會影響評估做得不足，監察院亦有提出糾正案，這也是為何在地居民無法接受市政府所提出的政策方式，希望可以讓市政府知道自己的不足並給予充足時間完善開發計畫及跟在地居民溝通，讓市府評估有無其他工具可解決在地居民的焦慮，使用區段徵收無法完全解決現行社子島產權複雜狀態，區段徵收只能先把在地居民趕走、地夷平後再重新分配，但有很多居民無法回來。

臺北市政府都市發展局

無意見。

臺北市政府產業發展局

無意見。

臺北市政府交通局

無意見。

臺北市政府工務局新建工程處

無意見。

臺北市政府工務局水利工程處

無意見。

臺北市政府工務局公園路燈工程管理處

無意見。

臺北市政府工務局衛生下水道工程處

無意見。

臺北市政府文化局

無意見。

臺北市政府民政局

無意見。

臺北市停車管理工程處（書面意見）

經檢視所送報告書初稿第 2 次修訂本，尚有內容未依審查意見修正，P6-207 計畫區外停車供需說明，請引用「107 年度臺北市汽機車停車供需調查（6 個行政區北區）」最新資料。

臺北市建築管理工程處（書面意見）

有關社子島開發計畫內領得建築執照工程之剩餘資源請依本市營建剩餘資源管理辦法規定辦理。

臺北市政府消防局（書面意見）

本局無意見。

臺北市政府環境保護局氣候變遷管理科（書面意見）

前 109 年 8 月 3 日審查意見第 2 點，7.1.8.1 節能減碳措施，開發單位應依本市推動宜居永續城市環境影響評估審議規範第 10 點，提出施工及營運期間減量 50% 以上目標之節能減碳措施，及 9.5 節能源管理第 (1).f 點，停車場汽、機車停車位安裝充電系統或預留管線車位數，依審議規範第 17 點，應有各 1/3 以上，以及規劃應設汽車停車位數量 1/4 以上之自行車停車位。目前答覆內容第 9 章仍未見相關減碳措施，無法確定是否已符合 50% 以上減碳目標；另餘建築基地之汽、機車停車位各

有 20% 以上安裝充電系統或預留管線為原則，亦請依規定修正為 1/3 及補充自行車停車位數。

陳建宏（書面意見如附件）

四、委員意見摘要：

顏委員秀慧：

(一) 針對 109.7.30 書面審查意見答覆說明之內容

1. 有關承諾「不允許公害嚴重工業進駐」之相關內容及文字尚未見於修正本第 9-13 頁，應予補充。
2. 有關個別開發行為因須另案辦理環境影響評估，故未於本次評估書件內容中納入考量。答覆中均一再強調未來引進科專區之產業限於低污染產業，惟本計畫亦包括現已設置於區域內之現有產業重新移入，均屬已知之污染源，故對於現有產業之類別、重新安置規劃之妥適性及造成之環境影響應予補充。

(二) 有關居民安置及產業安置之作業程序及處理方式，務必遵守公平公開、誠信及信賴保護等法律規範及法律原則辦理。

吳委員孟玲：

- (一) 社子島地區開發，重申以民眾心聲予重視，整體開發案應以生活、生態、生產為基礎。對於現地居住居民意見，開發單位仍應持續努力充分與居民溝通，在嚴謹度、樣本數及議題溝通，開發單位應強化，以作為精進安置計畫內容參考，並以民眾生活為優先考量及兼顧生態、生產之三生。
- (二) 社子島及周邊防洪計畫，是本開發計畫之環評團體及居民所關心重要議題，開發單位除提出防洪計畫方案外，應朝更安心，完善防洪規劃強化並充分傾聽專家及環評團體之意見，納入防洪整體計畫。
- (三) 全區區段徵收開發之必要性及居民期待之全面照顧安置計畫與本開發計畫之落差，應請開發單位積極溝通，修正可真正落實之安置計畫。
- (四) 環評作業可能生態影響範圍，應朝主動積極及擴大強化，芝投公路未來影響，應以持續關注未來規劃，而不是不納

入評估。

董委員娟鳴：

- (一) 本案於整體開發審查歷程中，對於社會環境調查及社區居民類型之詳細調查與持續溝通明顯不足，應針對安置計畫的內容與細部內容，以及對於不同類型居民之影響具體說明（除了中低收入戶外，應說明安置計畫造成家戶之影響就業、生活、經濟負擔等）、修正與替代方案，並持續溝通，以取得最大共識，才有利本開發案之持續推動。
- (二) 應針對內政部都委會條件式通過之但書，具體回應落實作法之合理性。
- (三) 應針對本開發區地理特徵特性下可能發生的災害（地震、水災、維生系統、醫療等），以及在開發過程（第一期、第二期）及營運期間會產生的影響進行分析，及在防救災因應對策分析與防災計畫，現今報告內容欠缺相關重要分析、對策與具體作法。
- (四) 報告中訪查結果需重新整理並分析相關訪查結果，目前調查結果完成問卷者只占全體人數 48.1%，其中不贊成本計畫者（及其他選項）佔 48.4%，認為目前安置條件仍需再調整者佔 48.7%，此代表近半數受訪社子島居民不贊成現今的安置方式，以目前的安置方式在居民溝通上仍有再加強與修正作法的必要，現今共識性仍不足，亦未針對社子島居民特性（每戶門牌 2~16 戶者佔全體 53%）作因應的安置方式。
- (五) 應清楚說明本開發區的人口數（30,000 人）？，作為本環境在設施與環境容受力的基礎，並說明本開發區後期真正引入人口及樓地板面積？（都更、容移相關機制下增加本區之人口數與樓地板面積）
- (六) 應清楚說明第一期工程範圍之影響人數（第一、二期）及安置方式，並說明施工期間對周邊環境居民（包括第二期範圍內之居民）在安置過程之影響？以及大量土方施作期間，在交通、噪音以及在部分情境下對周邊環境影響與因應作法（如暴雨）。
- (七) 目前的寺廟文資歷建保存地點以綠地公園為主，但本案的

綠地公園亦同時有減災、滯洪功能，現今規劃方式對相關文資保存方式極不利，亦欠缺相關因應作法，建議應清楚說明。

- (八) 報告書中亦欠缺對島內工廠現況調查與具體安置作法之說明。
- (九) 應補充本開發方案在防減洪與防救災作法，景觀總體計畫、相關 LID 作法以及文資保存策略，如何反應及落實在本區都市土管要點、都市設計準則中？
- (十) 應將社子島開發對周邊重要濕地之影響納入評估分析。
- (十一) 應具體清楚說明本案在聚落保存的作法與適切性，以對應內政部都委會條件式通過的但書。

楊委員之遠：

- (一) 本案立意甚佳，社子島禁建 50 年，生活環境劣化，政府有責任將社子島以最佳利益予以規劃重建。
- (二) 部份居民全力反對本案，係因為反對區段徵收，導致部分居民無家可歸。
- (三) 本案對居民之社會經濟條件，未做全面普查，對於區段徵收遭部份居民反對，如何化解對立，要提出更合理的措施。

李委員培芬：

- (一) 有關如何「維護原有自然生態，進行原生種復育，成為臺北市生態物種的基因庫」，就目前的相關書件內容而言，看不出有這種功能和潛力！請加強生態社子島景觀和生態的整體構想與論述！
- (二) 請補充植栽計畫之說明，並補充選擇之植物種類、數量和種植位置，也請依據這些內容計算二氧化碳之固定量，作為減碳之貢獻。
- (三) 請補充本案之透水性區位之地圖，亦請將海綿城市之規劃設計呈現。
- (四) 應更新保育類野生動物之認定內容，至少雨傘節和龜殼花已有變更。
- (五) 從自然度之變化而言 (P.7-60) 本案自然度之區域有明顯的下降情形 (面積由 134.13 ha 降為 24.87 ha，營運期時則為

- 70.88 ha)，請開發單位仍應考慮加強自然度之維護和改善。
- (六)應釐清自然度數值的正確性，在表 7.2.1-1 和 7.2.1-4 中略有差異，且總面積和本次所提之 302.1 ha 和這二表之內容也不同。
 - (七)第六章將陸域動物文獻資料彙整，就其內容而言，部分之資料與本案之相關性並不高，無需放入本報告中。
 - (八)環境管理計畫之內容過於簡略，請針對各項之承諾，至少包括生態社子島之概念和落實，綠美化、景觀植栽、樹種選擇、監督委員會之承諾…，均應納入說明，才能有後續的環評監督。
 - (九)生態之監測位置仍有不足，建議應將國家重要濕地（淡水河流域濕地和關渡自然保留區）之位置納入監測之範圍。此外社子島內之開發基地（包括水、陸域）也應納入，報告書中圖 11.4-1 之內容明顯太少，也太沒有誠意。
 - (十)四斑細蟪在社子島濕地似有發現之情形，請開發單位承諾針對社子島濕地之維護，以維持四斑細蟪之保育，建議納入監測的承諾。
 - (十一)生態監測建置資料庫之內容請參考環保署倉儲系統地要求基本欄位內容和溼地生態資料庫的要求。
 - (十二)有關關渡自然保留區的紅樹林受到文資法之限制無法移除而可能造成基隆河水位抬升之課題，進而影響到社子島的防洪危機，請市府加強溝通宣導，並致力解決該課題。
 - (十三)建議考慮成立監督委員會，讓更多的關心人士參與，並朝向更吻合各界期待，也能照顧弱勢的方向邁進。
 - (十四)報告書內之地圖或遙測影像圖應附比例尺和指北針。

張委員添晉：

本開發計畫以生態社子島目標及方向規劃，具環境改善及創造之效益，惟居民尚未能感受，所重視者為對生存發展之疑慮，溝通是本案開發前重要之策略以謀求正反雙方意見。建議具體呼應內政部 2018 年 6 月 26 日審議通過必須以三大原則為考量，即文資聚落保存，落實戶戶安置及區段徵收前辦理聽證會，尤其後兩項之落實，是否已符合內政部審議之要求。

歐陽委員嶠暉：

- (一) 居民一直擔心的問題是安置問題，各戶所需被照顧的內容不同，提供的照顧應更具體，逐戶給予適當的承諾，以獲得居民的認同。
- (二) 對於需照顧者，市府是否應列冊有需要的，逐戶介紹在市府各部門擔任其能力可勝任的臨時工作，以解決其生活基本需求。
- (三) 解決社會面問題，臺北市是否考慮列出一筆基金，做為未來協助當地居民依不同的需求分類，給其長期的協助，以安定其生活，減輕居民擔心無助。包括房屋租金、臨時廠房之低價租用，基本生活費之一定額度補助。

駱委員尚廉：

- (一) 要一次解決社子島地區開發計畫的所有問題，會有很大的困難度，是否可與居民協商，哪些開發項目（特別是公共工程設施）是具有共識的，先予以第一階段通過執行之。對尚未有共識的，提出不同的替代方案，供居民投票選擇之。
- (二) 聯合國 2030 年永續發展目標（SDGs）中之「消除貧窮」一項，強調更要照顧最貧窮（或最弱勢）的 40% 民眾，對他（她）們的照顧要特別考量，以使其 GDP 成長率更優於全國者。建議在執行安置住宅計畫時，應予以考量、重視。

黃委員台生（發言摘要）：

像這種規模的更新後開發，對外交通會有一定程度影響，其影響大小則跟現行全世界推動之理論性做法有關，如大眾運輸導向、人本交通、綠色交通、共享運具、共享車位等，目前環評報告改善對策只預估改善 10 至 30%，而其改善跟當地住戶配合度有關，應強化如何落實管制性措施，譬如於都市設計準則或土地使用管制規則內訂定，交通改善策略應至少可改善 30%，甚至 50% 或更高，理論性東西如能在開發區域落實，交通衝擊影響基本上不會很大。

李委員育明：

- (一) 一階環評、範疇界定會議以及二階段環評所列之計畫開發

面積請再行確認釐清。

- (二) 開發行為之目的所載「核定之都市計畫」確認為誤植，請修正之。
- (三) 防洪計畫核定之防洪堤防高度達 9.65 m，堤防施設所造成之環境影響應確實評估之。防洪計畫專章所述之環境影響減輕對策及其綜合環境管理計畫則請納入評估書第 9 章及第 11 章內容。
- (四) 有關防洪計畫之工程規劃，請再釐清堤防加高工程與本案之關聯，以回應環保署民國 103 年函釋不合併評估之相關緣由，並請開發單位洽詢水利主管機關何以計畫基地規劃之防洪工程遲未施作之原因。
- (五) 社會經濟弱勢族群之戶數掌握，請再洽當地里辦公室予以確認的弱勢族群拆遷安置之社會環境影響評估內容，以及對應之影響減輕對策宜再行補充。

五、決議：

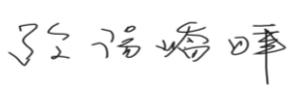
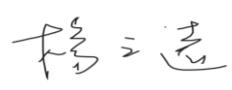
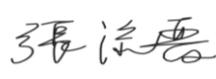
請開發單位於 1 個月內依下列意見補充修正後，再送本會審查：

- (一) 補充說明生態社子島之生態內涵。
- (二) 補充說明產業發展或引入產業之規劃內容，以評估其環境影響並提出影響減輕對策。
- (三) 防洪計畫之影響及減輕對策應納入報告書對應章節。
- (四) 社會經濟弱勢族群之戶數掌握及對應之影響減輕對策宜再行補充。
- (五) 旁聽民眾、委員與相關機關所提其它意見。

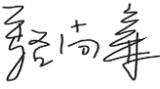
陸、散會：上午 11 時 55 分

(以下空白)

臺北市政府環境影響評估審查委員會
第 229 次會議簽到簿

一、開會時間：	109 年 9 月 30 日 (星期三) 上午 9 時 30 分
二、開會地點：	市政大樓 2 樓北區 N206 會議室
三、議題：	討論案：臺北市士林區社子島地區開發計畫環境影響評估報告書初稿
四、主持人：	李委員育明 
五、出席單位及人員：	
出席者	簽名處
陳委員起鳳	
吳委員孟玲	
李委員培芬	
黃委員台生	黃 台 生
董委員娟鳴	
歐陽委員嶠暉	
鄭委員福田	
楊委員之遠	
康委員世芳	
張委員添晉	

臺北市政府環境影響評估審查委員會
第 229 次會議簽到簿

出席者	簽名處
駱委員尚廉	
王委員根樹	
顏委員秀慧	
李委員育明	

臺北市政府環境影響評估審查委員會
第 229 次會議簽到簿

出席單位	簽名處
臺北市政府都市發展局	呂淑芬 黃大祐 曾振揚
臺北市建築管理工程處	
臺北市政府產業發展局	徐玉娜 李世正
臺北市政府交通局	
臺北市停車管理工程處	
臺北市交通管制工程處	
臺北市公共運輸處	
臺北市政府工務局	
臺北市政府工務局新建工程處	蔡政傑 林俊廷
臺北市政府工務局水利工程處	吳秋香
臺北市政府工務局公園路燈工程管理處	胡士豪
臺北市政府工務局衛生下水道工程處	陳文
臺北市政府消防局	

臺北市政府環境影響評估審查委員會
第 229 次會議簽到簿

出席單位	簽名處
臺北市政府文化局	馬祖鈞 王盈涵
臺北市政府地政局	張怡年 吳文 李榮芸
臺北市都市更新處	
臺北市動物保護處	
臺北市政府民政局	吳坤宏 王心
臺北市士林區公所	歐立羣 蔡由偉 張錦鈺
臺北市士林區福安里辦公處	謝文如
臺北市士林區富洲里辦公處	陳惠民
臺北市士林區永倫里辦公處	宗旭曜
討論案 開發單位： 臺北市地政局土地 開發總隊	黃祥 丁文 吳麗 卓群 周明河 李英達 魏高宇 曾培林

臺北市府環境影響評估審查委員會
第 229 次會議簽到簿

出席單位	簽名處
臺北市府環境保護局	黃莉婷
空污噪音防制科	蘇加信
水質病媒管制科	陳連良
廢棄物處理管理科	連鴻烈
氣候變遷管理科	陳麗華
綜合企劃科	洪明宗 陳麗華 唐彩德 瑤美 王英
臺北市府社會局	許嘉倪

臺北市政府環境影響評估審查委員會
第 229 次會議簽到簿

出席人員	簽名處
陳正勇	陳正勇
李昫哲	李昫哲
李府達	李府達
陳益杉	陳益杉
王玉春	王玉春
王海上	王海上
陳阿萬	
陳姿穎	陳姿穎 李騰奇
陳汶欣	陳汶欣
蘇鏡潭	蘇鏡潭
張順雄	
楊明照	楊明照
李忠霖	李忠霖
李香雲	李香雲

△

臺北市政府環境影響評估審查委員會
第 229 次會議簽到簿

出席人員	簽名處
連鳳珍	連鳳珍
謝福氣	謝福氣
黃惠隆	黃惠隆
葉施翎	葉施翎
羅啟文	羅啟文
楊國寶	楊國寶
吳如玉	吳如玉
楊慶瑞	楊慶瑞
楊仁莊	楊仁莊
王秀錦	王秀錦
柳志昫	柳志昫
陳榮	陳榮
楊仁莊	
王秀錦	
陳信德	

臺北市政府環境影響評估審查委員會
第 229 次會議簽到簿

出席人員	簽名處
李慧芬	
王木琳	
李華萍	
陳聰信	陳聰信
李永木	李永木
林宏文	
陳美紅	
王安詳	
柯宗琪	
柯振學	
郭南儀	
鄭永裕	
陳美月	
張育慈	
楊河順	

臺北市政府環境影響評估審查委員會
第 229 次會議簽到簿

出席人員	簽名處
楊陳阿住	
楊陳寶貴	
楊莊月意	
陳麟太	
陳阿松	
鄭樂園	鄭樂園
陳慈慧議員	陳 弘 葦 代
鍾佩琿議員	朱政驥
黃郁芳議員	張建偉

臺北市政府環境影響評估審查委員會
第 229 次會議簽到簿

出席人員	簽名處
陳文賢	
張世賢	張世賢
張家立	
呂錦輝	
李勝奇	
宋副	

臺北市政府環境影響評估審查委員會
第 229 次會議簽到簿

出席人員	簽名處
蔡淑廷	
張壽銘	張壽銘
歐陽	歐陽
謝子奇	謝子奇
李靜	李靜

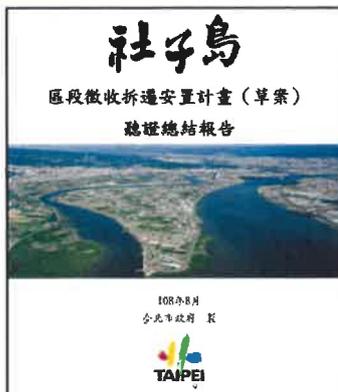
社子島安置計畫陳情書：

「107.6.26 戶籍條款」已破壞區段徵收之公益性及必要性之安置範疇，
社子島 4285 原住戶之「全戶島內遷徙」應獲安置保障，不需納入個案處理

安置計畫之「島內遷徙」限制未解除，市府推行之「107.6.26 戶籍條款」恐有違憲奪取民眾居住權及財產權之虞，抗爭理由如下：

- 「區段徵收土地之公益性及必要性評估報告」統計社子島設籍戶數為 4258 戶皆符合「107.6.26 以前設有戶籍」要件。其計畫目標旨在「保障現住戶居住正義」並且闡明在「本地區」公告前二個月設有戶籍及居住事實之有屋有地或有屋無地之拆遷戶皆有「承購專案住宅」之權益，此案已於 107.6.13 經內政部認可通過！
- 「107.6.26 戶籍條款」造成承購安置住宅率由 70%大幅降至 55% (統計至 108.12)，已破壞區段徵收之公益性及必要性之安置範疇。
- 「島內遷徙」案例：早年因長期禁建導致三合院祖厝居住空間不足而島內遷徙，但戶籍一直留在早年居住之三合院祖厝。
- 「島內遷徙」案例：獨戶高齡長者未能久候到將來區段徵收完工，先將其子女親人遷入同一戶籍，免除將來舊屋拆遷補償費皆要支付新屋移轉給子女親人之高額稅款！
- 區段徵收屬財務自償性開發方式，非政府恩典！「107.6.26 戶籍條款」將造成上述之 4285 戶當中之「島內遷徙」其中之「有屋有地」的住戶有貢獻專案住宅地價的成本卻被剝奪承購資格，不符比例原則！

108.8「社子島拆遷安置聽證總結報告」已闡明「107.6.26 戶籍條款」旨在「防止外來投資客，可照顧原住戶」。上述 4285 戶不管是進行原址分戶或者是遷戶至新址，文義上的解釋其實都符合 109.08.19「臺北市士林區社子島地區開發計畫 環境影響評估報告書」的安置原則：「107.6.26 以前設有戶籍，且持續設籍至拆遷公告日並有居住事實者」要件。



編號	民眾意見摘要	市府評估結果
	4. 應防止投資客購買門牌取得配售專案住宅資格。	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。可照顧原住戶，並避免外來投資客購買門牌取得配售專案住宅資格。

31

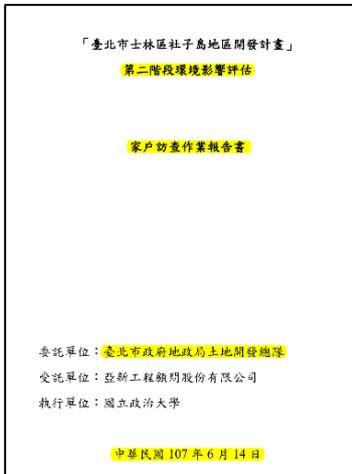
況且上述 4285 戶之「全戶島內遷徙」（未增加設籍戶數）的情況比起個人原址分戶或個人新址分戶（有新增戶籍數）單純，沒有「浮濫設籍」及「過度安置」的爭議，不會影響專案住宅配售估算數，更不是被「107.6.26 戶籍條款」剝奪安置資格的對象！

綜上，4285 原住戶之「全戶島內遷徙」居民應獲得承購安置保障，不需納入個案處理。

草率規劃的安置住宅 4500 戶出包!

為了探究市府為何一路走來端出越來越苛刻的安置計畫條件?

將時間拉回到 107.6.14「第二階段環境影響評估家戶訪查作業報告書」，第 17 頁表三提到社子島總共設籍戶數為 4258 戶，即可輕易看出問題! 從每戶設籍人數乘上以市府宣稱的 4 人 1 戶的安置住宅推算，**最起碼的安置住宅規劃數量最少也要 4856 戶起跳!**



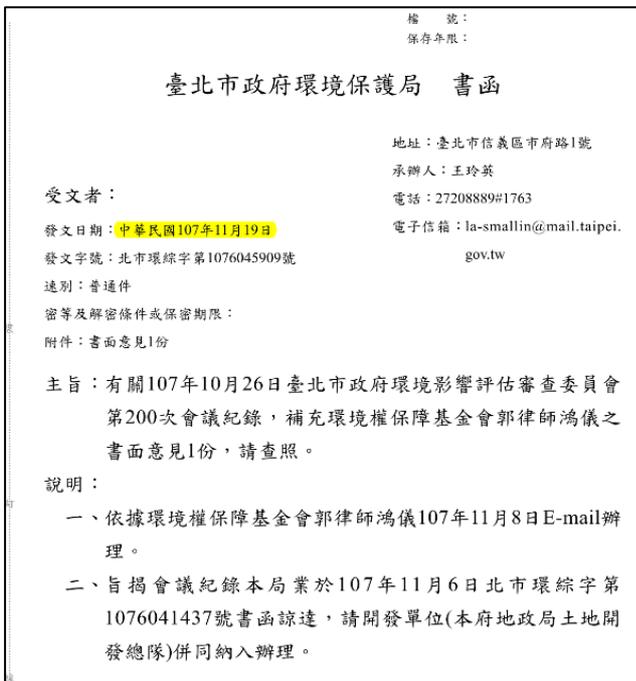
表三 每戶設籍人數統計

每戶設籍人數	個數	百分比	每戶設籍人數	戶數	4人1戶	合理安置戶數
1 人	1,516	35.6%	1	1516	1	1516
2 人	852	20.0%	2	852	1	852
3 人	725	17.0%	3	725	1	725
4 人	609	14.3%	4	609	1	609
5 人	319	7.5%	5	319	2	638
6 人	124	2.9%	6	124	2	248
7 人	46	1.1%	7	46	2	92
8 人	32	0.8%	8	32	2	64
9 人	15	0.4%	9	15	3	45
10 人	9	0.2%	10	9	3	27
11 人	4	0.1%	11	4	3	12
12 人	2	0.0%	12	2	3	6
13 人	3	0.1%	13	3	4	12
18 人	2	0.0%	18	2	5	10
合計	4,258	100.0%	合計	4258		4856

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

107.11.19「環境評估委員會第 200 次會議」謝文加里長表示「許多老屋是兄弟共同擁有，他們也有安置需求，可能不只 4500 戶。開發總隊從 104 年查到現在，還在用北士科的數字推估，實在很難讓人信任」。



二、列席團體、居民代表意見陳述摘要

福安里 謝里長文加

主席、委員、鄉親大家好。過去我一再向臺北市府強調要充分調查並考量社子島弱勢族群的特殊背景，今年年初政大師生有做調查，結果是怎樣呢?這調查也是環評委員要求的，但是問卷說明會開發總隊通知的太趕，許多居民沒有參加，會後我也向總隊提出在問卷裡面多加:是否應另外訂定特別拆遷安置補償條例、檢討放寬廚房、廁所出入口的認定、放寬 77 年 7 月 31 日認定的日期，結果開發總隊完全不聽，讓居民無法信任。枉費我們一直幫政大學生的忙，但是居民看到問卷都無法信任，也不是鄉親所需要的意見。開發總隊說要建 4500 戶來安置 4200 戶，但是許多老屋是兄弟共同擁有，他們也有安置需求，可能不止 4500 戶。開發總隊從 104 年查到現在，還在用北投士林科學園區的數字推估，實在很難讓人信任。很多人說提出意見的鄉親就是反對開發，還說鄉親貪心，我覺得這種說法對鄉親很不公平。我也支持開發，也想盡快解除禁建，但最基本的居民拆遷安置補償要做得好，也要充分考慮社子島被政府禁建 48 年的犧牲及特殊性，我從 104 年 6 月說到現在，不過兩個里長的意見市府一個都沒有接受。他說他的我說我的，說要開發一直走他的程序，我們一直配合他的程序，但是我們的問題他沒有回應，也不請可以決定的長官來跟我們溝通，這樣要怎麼開發?住在那裡的居民大部分都反對開發，我一直勸說還是不要(開發)，他們說他們(市府)都不跟我們溝通。

更何況上述家戶訪查作業報告書附錄四提到市府經過 12 次的家戶訪查，照理說市府更應該了解社子島禁建 50 年帶來的產權複雜，必定會有將來的遷戶及分戶問題，且當下距離公告日還遙遙無期的情況下，**一開始草率規劃的安置住宅 4500 戶不足，釀成了後續社子島居民居住權益一直不斷地被犧牲的根本原因!**

承購安置住宅率由 70%大幅降至 55% (統計至 108.12)

108.4.13 社子島拆遷安置公聽會土地開發總隊提供的資料，社子島總戶籍數為 4285 戶

108.4.13 社子島總戶籍數統計		
59 之前的合法建物	1885 戶	44%
59-77.8.1 既存違建	1114 戶	26%
77.8.1~83.12.31 列管違建	214 戶	5%
84.1.1 之後新違建	1072 戶	25%

109.4.17 台北市議會陳慈慧議員質詢資料得知 107.6-108.12 戶籍異動有 635 戶



107.6-108.12 戶籍異動有 635 戶			
島內分戶	467 戶	74%	其中島內遷戶或分戶或就學遷回而增加戶籍者，皆受到「107.6.26 戶籍條款」而排除承購安置！
島外就學工作遷回	84 戶	13%	
其他或外來投資客	84 戶	13%	這才是「107.6.26 戶籍條款」所要排除的對象

108.12 安置住宅承購率統計

統計日期	安置計畫	戶籍限制	戶數	承購計算總合		承購率
				承購戶	總戶數	
108.4.13	108.02.18 安置計畫草案	公告前 2 個月	承購戶	1885+1114	2999	70%
			總戶數	1885+1114+214+1072	4285	
108.12.31	108.07.19 安置計畫草案修正	107.6.26 設籍條款	承購戶	2999+214-467-84	2662	55%
			總戶數	108.12 戶籍數總量統計	4830	

社子島居民的安置住宅承購率將由 70%降為 55%，與公聽會結論完全背道而馳，有 467+84 = 551 戶在地社子島居民會因為「107.6.26 戶籍條款」被掃地出門！

卸責的區段徵收安置計畫問答集



臺北市士林社子島地區

區段徵收問答集 Vol.1

臺北市政府地政局土地開發總隊
Department of Land Administration, Taipei City Government
109年6月15日製

Q1: 設籍條件為何要限制在107.06.26(含)以前?

- A:** 1. 專案住宅用地面積於都市計畫內需事先劃定，有多少拆遷戶，要蓋多少戶專案住宅，必須估算出來，因此要明定1個估算基準日。
2. 107.06.26為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，為社子島可辦理整體開發的關鍵依據，因此據以作為估算基準日。

1. 自從 104 年市府宣佈社子島區段徵收以來，至少長達 3 年期間，共有 105.02.09「社子島開發首部曲—三方案介紹」，107.01.02「台北市士林社子島地區區段徵收拆遷補償安置規劃」，107.06.13「區段徵收公益性及必要性評估報告」，108.02.18「台北市士林社子島地區區段徵收拆遷安置計畫草案」，108.03.04-09「社子島地區區段徵收拆遷安置計畫(草案)聽證說明會」多次正式公開表明專宅配售條件為公告前 2 個月設有戶籍。

105.02.09	107.01.02	107.06.13	108.02.18	108.03.09
社子島開發首部曲—三方案介紹	台北市士林社子島地區區段徵收拆遷補償安置規劃	區段徵收公益性及必要性評估報告	台北市士林社子島地區區段徵收拆遷安置計畫草案	社子島地區區段徵收拆遷安置計畫(草案)聽證說明會
拆遷公告日 2 個月前設有戶籍	拆遷公告日 2 個月前設有戶籍	拆遷公告日 2 個月前設有戶籍	拆遷公告日 2 個月前設有戶籍	拆遷公告日 2 個月前設有戶籍

2. 如果市府要硬拗以 107.6.26 為估算基準日，那麼 107.6.13 「社子島區段徵收土地之公益性及必要性評估報告」訪查開發範圍內設籍戶數共 4,258 戶，則完全符合 108.07.19 「區段徵收拆遷安置計畫草案(草案)修正重點」所提出的「107.6.26 以前設有戶籍」的要件!(藍色向左箭頭區)

「變更臺北市士林社子島地區主要計畫案」暨「擬定臺北市士林社子島地區細部計畫案」

區段徵收土地之公益性及必要性評估報告

臺北市府
中華民國 107 年 6 月

參、開發目的

一、開發緣起及目標

社子島地區因地勢低而平坦，又位處淡水河與基隆河交會處，早期每逢颱風必遭水患，民國 50 年間主要計畫擬定時，遂將社子島地區劃設為限制開發區，並規範島上建築須配合防洪建設始得建築。行政院於民國 70 年核定以 20 年洪水頻率地盤標高 0.6 公尺堤防，惟其保護程度仍未達大臺北防洪計畫規劃之 200 年防洪標準。隨著近年全球氣候變遷以及極端天氣事件頻繁發生，除增加本地區受到洪水災害的風險，防洪建築限制，亦造成發展受阻，區內公共設施嚴重不足、生活環境品質較為低落，為使該地區成為安全、宜居之生態智慧島，提升面對氣候及災變潛勢之調節能力，實有落實都市計畫、建築管理，優化生活環境及防災能力之必要。

綜評該本市整體都市發展及社子島地區獨特的地理環境等因素，並藉由舉辦地區說明會、座談會及設置在地工作站等，與地區民眾及專家學者之溝通後，將本地區未來發展定位為「實踐生態城市及智慧社區開發的典範計畫」，計畫目標如下：

(一) 實踐現代居住性主義
(二) 打造生態智慧社區
(三) 新性城市
(四) 全新都市發展型態
(五) 物种 DNA 生態基地

本府於 104 年 7 月 16 日至同年 9 月 30 日辦理開發前專案調查，依 104 年 6 月資料，本地區約有 2,476 個門牌¹⁹，設籍 4,085 戶，設籍達萬人以上(依本府民政局 106 年 11 月統計資料，本地區設籍 4,258 戶，共 11,116 人)，依該調查所得資訊分析，完成訪談之 2,114 個門牌建物中，有屋有地者 1,223 個門牌建物，占 57.85%；有屋無地者 378 個門牌建物，占 17.88%；未填答者 513 個門牌建物，占 24.27%。本府考量本地區屋地權屬複雜及拆遷戶居住需求等情形，未來預計於地區內興建 4,500 戶專案住宅(數量足供安置目前設籍之 4,258 戶)，並規劃以「先安置後拆遷、分期分區辦理、多元彈性安置及規劃配套措施」為基本原則，並提供「承購專案住宅、承租專案住宅或公共住宅及協力造屋」等安置方式，另搭配中繼住宅及房租津貼等配套措施(詳圖 10)，故設有戶籍且有居住事實之拆遷戶均可獲得妥適安置。

64



3、多元彈性安置

依據本地區不同權屬狀況及不同資格條件之拆遷戶，提供多元且彈性的安置方式供選擇。針對本地區設有戶籍且有居住事實之拆遷戶，符合一定資格條件下，依不同屋地權屬情形，得選擇下列方式之一安置，惟不得重複安置。

(1) 有屋有地者，可選擇

- 承購專案住宅或領取安置費用
- 承租專案住宅或公共住宅
- 協力造屋

(2) 有屋無地者，可選擇

- 承購專案住宅或領取安置費用
- 承租專案住宅或公共住宅

66

3. 因此 107.06 「社子島區段徵收土地之公益性及必要性評估報告」第 66 頁可得知在「本地區」之 4258 設籍戶無論是有屋有地者或是有屋無地者之島內遷戶(未新增戶籍數)，皆有「承購專案住宅」之權益，市府若執意以「107.6.26 戶籍條款」予以剝奪承購權，將進而破壞區段徵收之公益性及必要性之安置範疇，公益性及必要性評估報告應該要重新提交內政部審核!

Q2: 專案住宅是賣給拆遷戶，那麼多蓋一些，是不是就可以不用把設籍條件限制在107.06.26？

A: 社子島有83%的土地面積為私有地，區段徵收後其中至少40%要折算地價補償費讓地主領回，且社子島開發後有56%土地屬公共設施，已無多餘土地來增蓋專案住宅。

1. 如果 109.06.15 市府的說法是“已無多餘土地來增蓋專案住宅”，依據戶政資料 109.8 設籍戶已達 5000 戶，至少有 500 戶以上居民將流離失所！因為根本做不到內政部要求的「戶戶安置」，那麼安置計畫現在已經可以宣告失敗。
2. 事實是 109.5.15 地政局長早就已公開表示 “原本規劃的安置住宅有 4500 戶，但是因為基地有增加，未來可望擴增到約 5800 戶”，“將會增加安置住宅的戶數，務必做到內政部要求的「戶戶安置」” 即可證明過了一個多月之後，109.06.15 市府的 Q2 回覆“已無多餘土地來增蓋專案住宅”的說法完全與事實不符！

好房網News 2020-05-15 15:24 人氣 21600 讚 232

社子島開發案將增加安置住宅 「有屋無地」及「無屋無地」最受影響

#政策 #社子島 #區段徵收 #環評 #安置住宅 #地政局

好房網News記者李彥穎 / 台北報導

張治祥表示，開發之後，受到影響最大的族群，就是「有屋無地」，以及「無屋無地」的居民。因為「有屋無地」只能配售專案住宅或是承租專案住宅，「無屋無地」的居民，更是只有承租專案住宅一條路，因此將會增加安置住宅的戶數，務必做到內政部要求的「戶戶安置」。

張治祥表示，原本規劃的安置住宅有4500戶，但是因為基地有增加，未來可望擴增到約5800戶。

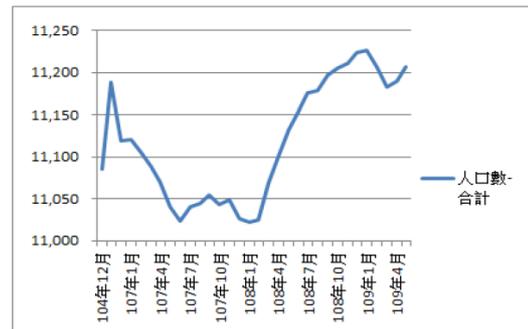
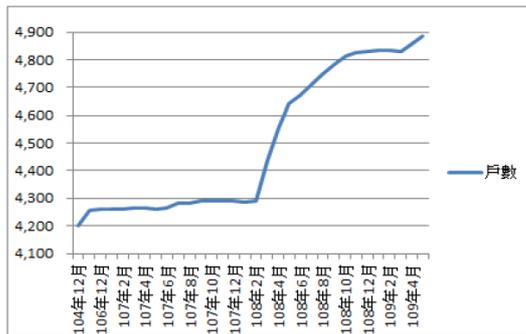
原文網址: 社子島開發案將增加安置住宅 「有屋無地」及「無屋無地」最受影響 | 好房網News

<https://news.housefun.com.tw/news/article/201403254583.html>

3. 專案住宅區總面積從原先規劃之 12.91 公頃，調整後增加至 13.19 公頃，可增加興建至 5,800 戶專案住宅。市府不應以「無多餘土地」為藉口，強加以「107.6.26 戶籍條款」來迴避市府應該盡的安置責任！

Q3: 如果以拆遷公告2個月前為設籍限制條件，會有什麼影響？

A: 依據戶政資料，社子島自107.09至109.05已增加605戶，人口增加157人，依此趨勢，拆遷公告2個月前的設籍狀況及對於區內拆遷戶安置的影響，實難以預料。



▲截至109年5月底社子島設籍情形

1. 109.6.5 市政總質詢陳政忠議員已提出安置最大可能值估計方案“關於107.6.26的爭議，我認為應請市府先統計出所有遷出社子島外的原社子島總人數，查照其對應的親等，住宅面積及所屬違建年限即可算出最終安置戶籍的最大可能值。”



2. 市府擁有完整社子島的門牌數，戶籍人口遷入及遷出數，以及親等關係的大數據，對於安置的最大可能值是本來就是可以推估的！**市府未盡評估的義務在先，實非如市府所言難以預料！**
3. 退萬步而言，即使市府已盡力評估仍難以預料拆遷公告前兩個月的設籍狀況，那也是與107.06「社子島區段徵收土地之公益性及必要性評估報告」安置計畫既有的4258戶無涉，怎能**反過頭來將最苛刻的「107.6.26戶籍條款」由4258戶居民承擔!?**

Q4: 原住戶島內遷徙，並未增加設籍戶數，為何不能以遷徙後戶籍安置？

- A:** 1. 專案住宅配售條件是以既有建物興建時間、門牌、身分、戶籍、住宅單位及面積等綜合考量，因此戶籍異動會影響專案住宅配售估算數。
2. 107.06.26後島內遷徙之住戶，原則上仍會以107.06.26當時之設籍情形，據以為安置基礎。



四 配售專案住宅原則

增加配售
因1門牌設籍多戶(人)，額外有安置需求，得申請增加配售

③設籍總戶數
107.06.26(含)以前於該門牌建物設有戶籍，且持續設籍至拆遷公告日並有居住事實

109.06.15修正內容

- 一戶多人**：若該戶有多人時，得以每4人為1戶(四捨五入)計算設籍戶數
- 島內遷徙及分戶**：107.06.26後島內遷徙及分戶者，仍依107.06.26時設籍情形計算
- 就學遷出**：107.06.26(含)以前於該門牌設有戶籍，因子女就學國中以下學籍須遷出，於國中以下學籍就學期間，在拆遷公告2個月前已遷回原址者，仍予採認

※ 不論是共有人或設籍戶，皆須符合設籍條件才會採認戶數及人數的計算

社子島禁建 50 年所導致產權複雜，島內遷戶及分戶都是安置之路的必要之惡！

舉例如下：

案例	島內分戶	市府方案
1	家中長輩觀念不允許子女分戶分家，大家族共同設籍 1 戶，致僅能配售 1 戶專案住宅，未能符合居住需求	1 戶多人時，以戶內人口數除以 4，並以四捨五入方式，計算該戶設籍戶數
2	因子女就學國中小遷出後再遷回	於國中小就學期間，在拆遷公告 2 個月前已遷回原址者，仍予採認

案例 1,2 將會產生新增的戶籍數，都不是原本 107.6.14 「二階環評家戶訪查作業報告書」社子島設籍戶數之 4258 戶之一，也不是原本規劃的 4500 戶的安置對象，皆需要增加興建專案住宅數量加以安置，但已經不受「107.6.26 戶籍條款」限制！

案例	島內遷戶	市府方案
3	早年因長期禁建導致三合院祖厝居住空間不足而島內遷徙，但戶籍一直留在早年居住之三合院祖厝	107 年 6 月 26 日後島內遷徙及分戶者，仍依 107 年 6 月 26 日設籍情形計算
4	獨戶高齡長者未能久候將來區段徵收完工，先將其子女親人遷入同一戶籍，免除將來舊屋拆遷補償費皆要支付新屋移轉給子女親人之高額稅款！(新屋現值估 2000 萬，6%契稅=120 萬及 10%遺產稅或贈與稅=200 萬)	

案例 3, 4 都不會增加戶籍數，都是早於原本 107.6.14 「二階環評家戶訪查作業報告書」社子島設籍戶數之 4258 戶之一，也都是原本規劃的 4500 戶的安置對象，不需要增加興建專案住宅數量加以安置！因此上述 4258 設籍戶之「全戶島內遷徙」居民本應獲得承購安置保障，不需納入個案處理。

更重要的是，區段徵收屬財務自償性開發方式！依照 108.02.18 「臺北士林社子島地區區段徵收拆遷安置計畫(草案)」第八點規定：「專案住宅之售價，應依照房屋建造成本、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」，如今市府之「107.6.26 戶籍條款」將造成案例 3 當中的「有屋有地」的住戶(有貢獻專案住宅地價的成本卻無承購資格)之土地資產來支付房屋建造成本，簡直是豈有此理！