

調 查 報 告

壹、案由：據訴，臺北市政府地政局土地開發總隊辦理「臺北市士林區社子島地區開發計畫」，疑未依第2階段環境影響評估範疇界定指引表，執行環境影響評估調查作業，且對於居民一再陳情家戶訪查不實，均未具體回復處理。究本案家戶訪查、居民安置之辦理情形如何？社子島居民之居住與財產權益是否受到保障？文化資產與聚落保存有無妥適處理？是否有違反「都市計畫法」、「土地徵收條例」之立法精神？實有深入瞭解之必要案。

貳、調查意見：

據訴，臺北市政府(下稱市府)地政局土地開發總隊辦理「臺北市士林區社子島地區開發計畫」，疑未依第2階段環境影響評估範疇界定指引表，執行環境影響評估調查作業，且對於居民一再陳情家戶訪查不實，均未具體回復處理。究本案家戶訪查、居民安置之辦理情形如何？社子島居民之居住與財產權益是否受到保障？文化資產與聚落保存有無妥適處理？是否有違反「都市計畫法」、「土地徵收條例」之立法精神？實有深入瞭解之必要案，經本院於民國(下同)108年6月28日舉辦座談會，邀請陳訴人、環境權保障基金會、社子島自救會代表出席；另於108年7月25日舉辦座談會，邀請家戶訪查作業之受託單位代表出席。並函請市府、內政部、經濟部說明。嗣於108年9月24日前往現場履勘，並請市府指派相關業務主管人員參與會勘及說明。嗣於109年2月13日及109年2月17日召開諮詢會，邀請學者專家與會。嗣函請

市府就學者專家意見及相關問題回應及查復。嗣於109年5月4日約詢內政部及市府相關業務主管人員。茲已完成調查，調查意見如下：

一、臺北市士林區社子島自59年以來迄今已被禁建50年，居民生存權益受到重大侵害，市府早應積極處理是否開發事宜，卻延宕數十年仍未完成，實有疏失。

(一)臺北市士林區社子島地區為位於基隆河與淡水河間的沙洲，約於日本時代逐漸形成一完整的沙洲型態。1904年收回番大租，改以原小租戶為賦課來源後，土地資源釋出亦吸引周邊的漢移民持續利用各渡口進入，使原有聚落規模擴大，並因相似的開墾背景而凝聚民間信仰力量。另一方面，水利工程、交通建設及1910-20年代大規模進行的護岸工程也提升了墾殖的效能。這些社會、歷史因素使傳統農業聚落地域化發展、對土地資源之管理與分配的需求也連帶增強，為宗族力量、鄉庄地方信仰及伴隨的民俗活動奠立了在地化的基礎，至1920年代以後社子地區乃發展為以社子、溪洲底、中洲埔三大自為核心約10處聚落。

(二)民國時期（1945年）後，市府與陽明山管理局的行政衝突逐漸化解，以及臺北市整體都市計畫、交通線整體規劃與都市防洪政策，社子地區至1970年代逐漸被劃分為內外兩個區域。市府59年7月4日府工二字第29248號公告陽明山管理局轄區主要計畫案，載明「臺北市政府原送分期發展示意圖，所列之『限制發展區』除社子島部分照原案通過，其建築應配合防洪設施，其餘部分應俟防洪計畫決定後予以重新研究規劃其使用。」爰社子島地區自59年公告主要計畫後，即因防洪計畫列為限制發展區。故

自溪洲底以西，包括溪洲底、溪砂尾、浮洲、中洲埔聚落。因都市防洪政策，除增高堤防外，於59年以後則被劃定為禁建區。在禁建政策之後，在腹地有限的情況下，其整體社會發展受到明顯限制，部分人口因此外移。土地資源的利用，除部分為旱作菜園外，土地出租、轉手為廠房、倉儲、資源處理場，乃至新廟宇、道場，皆為常見的土地利用型態。

(三)根據上述，顯見社子島地區原本是居民不斷移入，聚落規模逐漸擴大，社會、經濟持續發展的地區。自從59年被劃定為禁建區之後，其土地資源的利用受到重大影響，部分人口因此外移，整體社子島之發展明顯停頓，呈現沒落衰敗景象，昔日繁華幾乎落盡。社子島由於未發布細部計畫，因此缺乏道路、水電、共同管道等基礎建設，且除社子島某一校區內有一家連鎖便利超商外¹，之前口罩要在便利超商購買的時候，社子島連一個便利超商都沒有，也沒有衛生下水道的接管，可稱為臺北市基礎建設最落後之地區，是臺北市的邊陲地帶。社子島自59年以來迄今已被禁建50年，居民生存權益受到重大侵害，故社子島地區是否開發，早應積極處理，但歷任市長主政時期並未施行有效措施，致延宕至今，仍未完成。臺灣地區80年代經濟突飛猛進，財政實力非常雄厚，市府若於80年代便積極處理是否開發社子島地區，當時應更有能力支付補償及各種建設之經費，且相較於今日，應更為節省，尤其自80年代迄今所耗費之時間成本當可全部節省，且當時規劃開發方案如以民主之角度著眼，也許開發方案早

¹ 社子島內臺北海洋科技大學士林校區內有一家連鎖便利超商。

已順利完成。是以，社子島自59年以來迄今已被禁建50年，居民生存權益受到重大侵害，市府早應積極處理是否開發事宜，卻延宕數十年仍未完成，實有疏失。

二、臺北市為全臺首善之區，各項資源豐富，理應能處理一個一萬多人口的社子島，如決策要開發，自得鼓勵專家學者投入，引進專家學者的智慧，使用特殊的方法，甚至研議是否訂定特別條例專案處理，以有效處理社子島之開發事宜。

(一)臺北市為全臺灣首善之區，財政收入等各項資源極為豐沛，交通建設、經濟發展、生活環境、就業機會、通信網路建設等各方面都較發達。根據「幸福臺灣－2019縣市幸福指數大調查」²，臺北市的幸福指數為全臺灣第一。

(二)社子島地區自59年公告主要計畫後，即因防洪計畫列為限制發展區，並規範島上建築須配合防洪建設，始得建築。故社子島自59年迄今已被禁建50年，居民的生存權益遭受重大犧牲，但這50年來，相對於臺北市其他地區，市府在社子島並沒有投入適足的公共建設，因此市府開發社子島，允宜以彌補居民權益長久被犧牲的角度，從優考量各項規劃，從寬編列財務計畫，投入較多的資源，以減少居民的負擔。因為臺北市相較於臺灣地區其他縣市，財務狀況較佳，故辦理社子島都市計畫案時，不必像其他財務狀況較差之縣市，非考量使用區段徵收作為土地開發手段不可。以臺北市為全臺首善之區，各項資源豐富，理應能處理一個一萬多人口的社子島，如決策要開發，自得鼓勵專家學者

² 參考 <https://vision.udn.com/vision/story/8822/4180212>，查詢日期：109年5月25日。

投入，引進專家學者的智慧，使用特殊的方法，甚至研議是否訂定特別條例專案處理，以有效處理社子島之開發事宜。

三、「區段徵收實施辦法」第4條第2項雖已規定，需用土地人應於內政部都市計畫委員會審議通過前，向該部土地徵收審議小組報告其公益性及必要性，惟本案社子島擬以區段徵收方式辦理整體開發，內政部究是否已審查通過其公益性及必要性，市府與內政部說法卻各異，顯示有關區段徵收公益性及必要性審查之程序，相關法規之規定欠缺明確性，易造成需用土地人及居民之困擾與誤解，允宜檢討改進。

(一)關於市府擬以區段徵收方式開發社子島之公益性、必要性，據市府稱，市府評估本地區如以一般徵收方式辦理開發，公務預算難以支應龐大之土地徵收補償費用，且公共設施興建費用需另編列預算支應，並將造成土地所有權人間之不公平現象；採市地重劃方式，則安置資源無彈性，無法滿足拆遷戶安置需求；採都市更新方式，無法取得地區公共設施用地並開闢；採開發許可及原地改建方式，需由居民自行負擔公共設施及開發時程不一等介面整合問題。因本地區屋地權屬複雜，為整體規劃取得開闢公共設施所需用地，建立完善基盤設施，故市府規劃以區段徵收方式辦理整體開發。案經107年6月26日內政部都市計畫委員會(下稱都委會)第925次會議審議通過，同意採「全區區段徵收」方式辦理整體開發。該案區段徵收公益性與必要性，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及必要性評估報告，並於107年6月13日經內政部土地徵收審議小組第159次會議決定(略以)「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。」等語。

(二)有關區段徵收公益性及必要性報告之程序，據內政部稱：

- 1、區段徵收係現行政府為辦理新都市建設、舊都市地區更新、或其他重大建設用地取得所實施之整體開發方式，需經過公開程序審議權衡其公益性及必要性並完成相關法定程序後，始能准予辦理區段徵收。基此，於都市地區之土地，直轄市或縣市政府基於開發目的需要，會著手進行都市計畫檢討變更作業，對於都市計畫規劃擬以區段徵收方式辦理開發之案件，於提送內政部都委會審議階段時，內政部都委會及土地徵收審議小組即分別組成專案小組，於都委會專案小組審查期間，土地徵收專案小組均會參與聯席提出建議意見，於兩專案小組對於都市計畫內容獲有共識後，提報內政部都委會審議前，再行依「區段徵收實施辦法」第4條規定，向內政部土地徵收審議小組報告其公益性及必要性，土地徵收審議小組就區段徵收公益性及必要性所作成建議意見，提供內政部都委會於審議本都市計畫案時一併審酌。而後續都市計畫經內政部都委會審定通過後，需用土地人將會依都委會附帶決議，擬具相關計畫文件向內政部陳報先行區段徵收地區開發範圍及抵價地比例的核定，內政部土地徵收審議小組將再就開發範圍是否具公益性及必要性予以衡酌，如有不足情形，將再退請修正都市

計畫內容。而開發範圍經核定後，需用土地人需據以進行開發範圍內土地及地上物查估作業，俾便辦理協議價購及區段徵收公聽會作業程序，並於具體回應相關陳述意見後，擬具區段徵收計畫書報請內政部核定，屆時內政部土地徵收審議小組將再次就本案之公益性及必要性進行審議，以確保徵收符合社會公平正義原則並有效保障被徵收地主權益。

2、對於擬以區段徵收方式辦理開發之案件，依「區段徵收實施辦法」第4條第2項規定³，需用土地人應於內政部都委會審議通過前，向內政部土地徵收審議小組報告其公益性及必要性。社子島都市計畫主要計畫案前經內政部都委會專案小組與土地徵收審議小組專案小組召開4次聯席會議，其區段徵收之公益性及必要性評估報告案並經提107年6月13日內政部土地徵收審議小組第159次會議審查，因仍有諸多民眾及團體到會陳情表示不認同市府所擬之安置計畫規劃方案，土地徵收審議小組爰做成相關建議意見，請市府宜參酌其他縣市開發案所擬訂之安置計畫，朝更多元、更優惠措施辦理，以保障民眾之居住權及生存權。相關建議意見並經內政部107年6月20日函送會議紀錄予市府，請其於內政部都委會審議時詳加說明。

3、嗣經市府就前開內政部土地徵收審議小組建議意見研擬回應表，提內政部都委會107年6月26日上開會議決議略以，「考量區內被拆遷工廠

³ 「區段徵收實施辦法」第4條第2項：「需用土地人應於內政部區域計畫委員會或內政部都市計畫委員會審議通過前，向內政部土地徵收審議小組報告其公益性及必要性。」

有相當數量，建議研議增設適合搬遷之使用分區」及「規劃宗教專用區，讓被拆除廟祠能再回到區內，以維護地方民眾信仰」等意見之市府回應內容，請適度納入計畫書補充敘明。內政部以 107 年 7 月 20 日內授營都字第 1070812188 號函送會議紀錄，請市府依決議辦理後再行報核有案，現市府尚未依上開決議修正計畫書等語。

- (三)根據上述，市府認為內政部都委會審議社子島主要計畫案時，內政部土地徵收審議小組已組成專案小組聽取市府公益性及必要性評估報告，並經該部土地徵收審議小組會議決定本案擬以區段徵收方式辦理整體開發，應有其必要性。惟內政部認為社子島主要計畫書圖雖經該部都委會審議通過，也把區段徵收的相關建議送給市府，市府將會依該部都委會附帶決議，擬具相關計畫文件向該部陳報先行區段徵收地區開發範圍及抵價地比例的核定，該部土地徵收審議小組將再就開發範圍是否具公益性及必要性予以衡酌，如有不足情形，將再退請修正都市計畫內容。而開發範圍經核定後，市府需據以進行開發範圍內土地及地上物查估作業，俾便辦理協議價購及區段徵收公聽會作業程序，並於具體回應相關陳述意見後，擬具區段徵收計畫書報請該部核定，屆時該部土地徵收審議小組將再次就本案之公益性及必要性進行審議。可見「區段徵收實施辦法」第4條第2項雖已規定，需用土地人應於內政部都委會審議通過前，向該部土地徵收審議小組報告其公益性及必要性，惟本案社子島擬以區段徵收方式辦理整體開發，內政部究是否已審查通過其公益性及必要性，市府與內政部說法卻各異，顯示有關區段徵收

公益性及必要性審查之程序，相關法規之規定欠缺明確性，易造成需用土地人及居民之困擾與誤解，允宜檢討改進。

四、市府辦理「臺北市士林區社子島地區開發計畫」，對社子島開發方向之規劃，於提出方案前，事先未和當地居民充分討論及徵求其意見，作業程序顯有不周。

(一)關於社子島開發方向規劃方案如何提出，據市府表示，為考量社子島原規劃方案土方需求量大、施工期程長且財務無法自償，重新調整規劃方案，以「期程加速」、「環評可行」及「財務自償」為目標，經過市府內部密集的开會規劃討論後，於104年6月27日市長戶外開講正式提出「運河社子島」、「生態社子島」、「咱的社子島」3方案規劃內容。接著，為利在地居民瞭解規劃內容，於104年7月啟動9局處108人的訪查計畫，深入家戶進行調查並協助解釋方案及填寫問卷。接著，為更具體瞭解居民對於未來開發方向之意願，104年8月28日市府研商討論將社子島開發規劃3方案納入辦理i-Voting(公民投票)，讓地方有機會能夠表達自己對未來的期望，落實「開放政府、全民參與」。由於原三個選項均為開發方向，為讓不同意見亦能充分表達，爰於105年2月21日市長至社子島時公開增加「維持現狀、不開發」第4方案等語。

(二)在民主社會中，重大公共政策的制訂，應該兼顧民意與專家的意見……。爭議性的公共政策之決定過程，應該採取審議式民主的決策模式，即在做成決策之前，由不同利害關係團體的民眾進行審議辯論的民主程序，由民意決定興建或不興建……。民意決定重大政策的「戰略(方向)」，專家則決定「戰術

(細節)」，兩者分工，則可破解兩造之爭議，凝聚「最大公約數」，制訂於民有利的公共政策。⁴審議式民主的意義是指：公共政策的形成係由政治體系成員共同審慎辯論與議決後再決定政策的直接民主體制。⁵審議式民主主張民主不僅僅是投票而已，也不僅僅是參與，它強調在投票前應有一個公共審議的過程，使得公民可以透過自由而公開討論，強化民眾對於公共政策反映公共利益的理解，提高決策的合法性和政策執行的有效性，以及決策的品質。⁶

(三)經查，本案社子島開發方向規劃方案最早係由市府內部密集開會規劃討論後，由市長於104年6月27日戶外開講正式提出「運河社子島」、「生態社子島」、「咱的社子島」3方案。該3方案均屬「要開發」之方案，因此民眾有不同意見，嗣再由市長於105年2月21日至社子島時公開增加「維持現狀、不開發」第4方案。根據上述，可以看出市府規劃社子島開發方向，係採由上而下的方式，規劃方案前，事先未和當地居民充分討論及徵求其意見，且未先討論「要開發」或「不開發」，即先以「要開發」為前提，規劃3種方案，後來因居民有不同意見，才增加「不開發」方案，以為因應。而且過程中係著重於提出方案後，透過訪查計畫，深入家戶進行調查並協助解釋方案及填寫問卷，讓居民瞭解規劃內容，此與重大公共政策以審議式民主決策之過程迥異。對於社子島開發方向如此具有爭議性的公共政策，在做成決策之前，未由不同利害關係團體的民眾進行辯

⁴ 丘昌泰，2013，『公共政策—基礎篇(第五版)』，第226頁，臺北：巨流。

⁵ 同上書，第222頁。

⁶ 同上書，第223-224頁。

論，由民意決定方向，其作業程序顯有不周。

五、市府舉辦「社子島開發方向i-Voting(公民投票)」作業，發行「社子島快報」，在「方向二生態社子島」下之投票蓋章欄印製紅色投票章，其餘選項之投票蓋章欄則空白，核與一般選舉票圈選示範圖例不合，招致涉有明示或誘導居民投票選擇投票章所示開發方向之嫌非議，顯有瑕疵；且未提供其他因而可能受到影響之居民或利害關係人亦有投票表達期望的機會；又i-Voting之網路投票，輸入身分證字號及出生年月日即可投票，未採用較為嚴謹之方法，亦招致非議，均顯有不周。

(一)據訴，市府社子島專案辦公室曾發行「社子島快報」(105年2月第3期)，在「方向二生態社子島」下之投票蓋章欄印製紅色投票章，其餘選項之投票蓋章欄則空白，涉有明示或誘導居民投票選擇投票章所示開發方向之嫌。學者專家亦指出，那時候在i-Voting還有很多是直接身分證字號在網路上就可以投票，所以很多人在質疑那個過程，到底是哪一些人在網路上投票；這張i-Voting的單子上，市府甚至把印章就蓋在2號「生態社子島」上，是不是強烈暗示居民投2號？所有正當性就是從i-Voting來，是不是很多網路投票者未必是在地人？未必是有長期居住事實的人？這件事情市府其實也沒有辦法提供合理性和正當性的資料來說服大家等語。

(二)據市府稱：社子島開發快報(105年2月第3期)頁底圖示資訊，原意僅係揭示「社子島開發方向i-Voting」全部選項，並表明為4選1規則之範例。投票機制於第三方公證人某會計師事務所監督驗證下，全程未反映系統上或工作人員言行上不當引導投票權人

自由意願之情事。又，「社子島開發方向i-Voting」係以社子島為主體進行投票，其中「社子島民」係指市府從戶政及地政系統資料庫篩選出之「設籍於社子島之居民」、「社子島內合法建物所有權人」及「社子島內土地所有權人」，市府並將前開3項資格之投票人身分證字號匯入「臺北市i-Voting系統平台」資料庫，只要符合前開3項資格之一者，即可於所訂期間輸入身分證字號參與投票。有關所稱「設籍於社子島之居民」係指戶籍資料所載設籍於社子島之市民、「社子島內合法建物所有權人」係指建物登記資料所載之本案開發範圍內建物所有權人、「社子島內土地所有權人」係指地籍資料所載之本案開發範圍內土地所有權人；至於「有長久居住事實但無設籍、無土地、無合法建物的人」，因難以取得資料足以審認其身分，爰社子島開發方向i-Voting係以具有上開3項資格者作為該次投票對象。該次投票分為現場投票及網路投票。現場投票，投票人需攜帶身分證，並由現場人員核對本人無誤後，以條碼機讀取身分證背面條碼，驗證身分證字號及出生年月日，故無造假之嫌；網路投票，需由民眾輸入身分證字號及出生年月日始可投票。而未採用自然人憑證驗證係考量民眾尚需備有自然人憑證及讀卡機，恐徒增民眾投票之困難等語。

- (三)查一般選舉票圈選示範圖例，選項之號次欄、相片欄、名稱欄，均未出現具體內容，僅在圈選欄印製紅色投票章。惟市府舉辦「社子島開發方向i-Voting(公民投票)」作業，發行「社子島快報」(105年2月第3期)，卻在「方向二生態社子島」下之投票蓋章欄印製紅色投票章，其餘選項之投票蓋章欄則空白

，經核與一般選舉票圈選示範圖例不合，招致涉有明示或誘導居民投票選擇投票章所示開發方向之嫌非議，顯有瑕疵。又，市府為讓地方有機會能夠表達自己對未來的期望，落實「開放政府、全民參與」，「社子島開發方向i-Voting」以社子島為主體進行投票，惟僅以具有「設籍於社子島之居民」、「社子島內合法建物所有權人」、「社子島內土地所有權人」3項資格者作為該次投票對象。然而大型開發案或都市更新案，常導致居民被迫遷離⁷，市府為落實「全民參與」，卻未提供其他因而可能受到影響之居民或利害關係人亦有投票表達自己期望的機會，何況i-Voting之投票結果僅為市府研擬都市計畫之參考依據而已，未來可能被迫遷者卻連投票表達期望的機會都沒有；又i-Voting之網路投票部分，輸入身分證字號及出生年月日即可投票，未採用較為嚴謹之方法，亦招致非議，均顯有不周。

六、市府辦理社子島居民安置計畫意願家戶訪查作業存有瑕疵。

- (一)社子島開發案依市府環境影響評估審查委員會106年2月9日第176次會議決議應進入第2階段環境影響評估；嗣市府環境保護局於同年5月18日、7月14日、8月21日及10月3日辦理5次範疇界定會議確定環境影響評估項目。因社子島居民提出希望市府能針對每戶住戶進行訪查之訴求，故市府環境保護局106年11月14日公告之範疇界定指引表中，第2階段環境

⁷ 參閱「經濟社會文化權利國際公約」第7號一般性意見第7點：「其他一些強迫驅離的事例則是在發展名義下出現。爭奪土地權的衝突，類如 建造水壩或其他大規模能源計畫等開發和基礎建設工程、為都市更新、房屋 整建、城市美化方案而徵用土地、農業目的的土地開拓、不受控制的土地投機買賣、奧林匹克等大規模運動會的舉行等，都會導致居民被迫遷離。」

影響評估之社會經濟調查內容應包括：遷村、補償、遷村範圍及人數、安置計畫意願調查、開發後生活條件改善和經濟教育增加與否之評估等項目，故市府依該範疇界定指引表所示之社會經濟調查項目，就社子島居民安置計畫意願辦理家戶訪查作業。

(二)據訴，市府所委託辦理訪調之單位，其訪視人員有語言不通、對於問卷內容相關方案不瞭解以至於無法回應居民提問，甚至以家戶未成年者作為訪視對象、訪視作業未完成另約期日再訪卻遲未接獲聯絡等情形等語。市府表示，有關訪查作業中遭民眾質疑之相關情事，市府已立即於107年1月24日邀集訪查團隊召開會議釐清、檢討及改正；並於整體訪查過程中遇到執行困難時，持續與訪查團隊進行檢討與溝通等語。

(三)又據訴，依市府製作之環境影響評估報告書初稿所示，該次家戶訪查預計須完成1,967門牌，4,258戶，共11,116人之家戶訪查，惟市府自107年1月13日至107年3月12日，合計完成1,106門牌，2,047戶(訪視人數未公布)完成度僅48.1%，相較於高雄大林蒲、鳳鼻頭沿海六里遷村意願普查家戶受訪率達98.04%、人數受訪率達97.81%，顯有相當大差距之訪視完成度，經民眾一再於環境影響評估程序反應，惟市府卻一再陳述家戶訪查率無法再提升的理由，然實際上未與在地鄰、里長溝通協調，完備家戶訪查工作，顯與範疇界定指引表所要求及欲達成真實瞭解地方居民對於安置拆遷意願態度之目的相悖等語。市府表示，該次訪查作業未完成部分扣除拒訪、廢墟、無人居住/不住在此及空屋後，則訪查完成率63.99%。另屢訪未遇者已請里長、里幹事及郵差協

助，惟仍無法完成訪問；至完成率低於高雄遷村意願調查部分，該次訪查作業係針對臺北市士林區社子島地區如以區段徵收方式開發時，市府各項安置方案之意願調查，與土地所有權人是否願意進行土地開發意願或遷村意願之普查性質不同，而問卷調查結果應以其統計分析方式來探討其可靠性，而非僅憑訪查完成率來判定。就該次問卷訪查結果，受訪者就現行安置規定意見中表現，符合承購專案住宅資格之居民在「一坪換一坪」、「放寬承購條件」方向關聯性較高；符合承租專案住宅資格之居民則在「延長承租年限」、「降低租金」方向關聯性較高；符合協力造屋之居民則以「資訊太少應先讓居民詳細瞭解」、「容積率和建蔽率提高」關聯性較高；而上述之訪查結果與當地居民長期向市府反映之意見一致等語。

- (四)綜上，市府為全面性調查社子島當地社會經濟狀況及瞭解居民對擬辦區段徵收之安置需求，辦理社子島居民安置計畫意願家戶訪查作業。該次家戶訪查以假設社子島居民已瞭解要被區段徵收之後要被安置為前提，但事實上居民未必完全瞭解，就要被訪查，而且訪查完成率低，統計分析效果不佳；且該次家戶訪查作業有訪視人員語言不通、對於問卷內容相關方案不全瞭解以至無法回應居民提問，亦有訪視作業未完成另約期日再訪卻遲未接獲聯絡或屢訪未遇無法完成訪問等情形。又，市府規劃各項安置措施，以「戶戶安置」為目標，戶戶安置的基礎就是家戶訪查，訪查卻未考量如何調查居民的可負擔程度，申請人家庭年所得情形係調查項目之一，惟約有 70.5%受訪者表示不清楚，因多數居民未提

供基礎事實，訪查結果難以進一步統計分析合理的、可負擔的補償條件。故市府辦理社子島居民安置計畫意願家戶訪查作業存有瑕疵。

七、市府召開問卷調查公開說明會之通知作業，未提前於適當時間通知到當地里長、居民，致與會人數甚少，居民亦無充分時間瞭解相關資訊，顯有疏失。

(一)據訴，市府訂於 107 年 1 月 4 日召開問卷調查公開說明會，卻遲至 107 年 1 月 2 日才上網公告，相關公文在 106 年 12 月 29 日週五發出，期間適逢週六、週日及元旦連續假日，導致里辦公室來不及發布說明會消息，當日說明會與會居民僅 30 餘人，在場與會民眾一再抗議市府辦理說明會草率、粗糙，市府對於問卷調查之意見蒐集徒具形式等語。市府表示，該次家戶訪查作業，市府為讓當地居民充分瞭解調查之目的及問卷內容，於訪查作業開始前，除先寄送訪查問卷及拆遷補償安置規劃摺頁文宣予受訪戶，讓受訪戶可先詳閱資料外，並於 107 年 1 月 4 日於社子島當地召開家戶訪查作業「座談會」；後續相關說明會通知作業，將以提前 2 週通知到當地里長、居民為原則，讓居民有充分時間瞭解相關資訊。

(二)經核，市府召開問卷調查公開說明會之通知作業，未提前於適當時間通知到當地里長、居民，致與會人數甚少，居民亦無充分時間瞭解相關資訊，顯有疏失。

八、市府洩漏個人資料，於查明後，未依個人資料保護法第12條規定，以適當方式通知當事人，容有疏失。

按個人資料保護法第12條規定：「公務機關或非公務機關違反本法規定，致個人資料被竊取、洩漏、竄

改或其他侵害者，應查明後以適當方式通知當事人。」查陳訴人108年6月5日代表社子島自救會向市府請願，請願書有其個人資料，市府於108年6月25日公告在明日社子島網站之附件資料中，未妥善保護其個人資料。市府雖於108年6月30日接獲民眾反應，旋即於晨間刪除相關附件檔案，並於108年7月2日於市府明日社子島網站發布新聞稿，公開向請願人代表致歉，並呼籲已下載取得請願代表個人資料者，未獲當事人同意前，切勿任意處理或利用。同時呼籲請願代表如遭電話惡意騷擾，可提供通聯紀錄等資訊，俾市府警察機關偵查；如發現相關事實認自身權益有遭侵害之虞，亦可向市府警察機關尋求協助。另已請相關單位檢討改進，避免再度發生類似情形。惟市府於查明後，未依上開個人資料保護法第12條規定，以適當方式通知當事人，容有疏失。

參、處理辦法：

- 一、調查意見四至七，提案糾正臺北市政府。
- 二、調查意見一、二、八，函臺北市政府確實檢討改進見復(陳訴人要求身分保密)。
- 三、調查意見三，函內政部確實檢討改進見復。
- 四、影附調查意見，函復陳訴人(陳訴人要求身分保密)。

調查委員：

中 華 民 國 1 0 9 年 6 月 日

附錄 1 臺北市政府 109 年 4 月 24 日府授地發字第
1090113650 號函就本院所詢事項之查復說明

一、貴府辦理士林社子島地區開發計畫之最新實際執行進度。

(一) 防洪計畫

「臺北地區（社子島地區及五股地區）防洪計畫」業於108年12月12日經行政院核定。

(二) 都市計畫

主要計畫前經內政部都市計畫委員會107年6月26日第925次會議審議附條件通過；細部計畫已配合主要計畫、受理申請剔除區段徵收及新增文資保存等內容修正，刻由本市都市計畫委員會審議中。

(三) 環境影響評估

本府環境影響評估審查委員會前於107年10月26日、108年2月27日及同年3月27日召開3次第2階段環評審查會議，後續將依都市計畫細部計畫審議通過內容修正環評報告書，再提環評會續審。

(四) 文資保存

原已公告登錄5處歷史建築，規劃採原地保存；嗣本府再於108年委託專業團隊進行社子島地區文化資產普查，普查結果經提送本府文化資產審議委員會審議，確認增加7處歷史建築。另已配合審議結果修正都市計畫細部計畫送本市都市計畫委員會審議。

(五) 區段徵收

目前僅屬準備作業階段。本府已依前揭內政部都市計畫委員會附帶決議，於108年4月13日就拆遷安置計畫草案辦理聽證會議，並秉持合法原則及比例原則檢討修正該拆遷安置計畫草案內容；嗣於108年7月19日公布修正版拆遷安置計畫重點說明，並於同年8月31日、9月21日及9月28日召開諮詢會議，後續將

持續進行在地溝通，並視情況於當地辦理說明會及諮詢會議。
另本府亦同步預為準備土地市價查估、地上物查估、區徵範圍及抵價地比例報請內政部核定等作業。

二、社子島防洪修正計畫是否已經行政院核定？如是，核定後之主要內容為何？

「臺北地區（社子島地區及五股地區）防洪計畫」業奉行政院於108年12月12日(院臺經字第1080024422號)核定通過，核定主要內容如下：

- (一) 社子島地區採 240 公頃防洪高保護設施方案（堤防高度達到 200 年重現期距洪水保護標準）。
- (二) 基隆河側高保護設施由現況 6m 堤線向內退縮 80~130m，並填土為緩坡空間。
- (三) 淡水河側高保護設施由現況 6m 堤線向內退縮 30m，並填土成緩坡空間。
- (四) 五股地區採防洪高保護施設（高速公路以北【下游】之二重疏洪道左岸堤防加高）。
- (五) 淡水河左岸斷面 T16~T20 間蘆洲垃圾山清除。
- (六) 大漢溪左岸二重疏洪道入口前三重舊垃圾場清除。
- (七) 關渡防潮堤維持現有高度。
- (八) 關渡平原高保護設施採北移(後退至大度路、貴子坑溪)為原則，然考量關渡地區自然公園之生態需求，都市發展及整體防洪規劃等因素，將俟該地區之開發計畫檢討成熟後，再予辦理，目前維持現狀。

三、社子島的產業現狀如何(請分類說明)？上開開發計畫對目前的產業帶來的影響是哪些？那些在地產業的權益如何被保障？

(一)社子島農業部分

社子島地區現均非屬農業用地，未開發前多數土地仍維持原有農作活動，其主要種植短期葉菜類作物，為本市蔬菜供應來源，惟自本市果菜批發市場等公司成立後，已非為本市蔬菜供應之主要農業生產地。

本府104年起蒐集地方後續耕作之意願，至108年底前，社子島計有36位土地所有權人未來有意願持續從事農業，惟僅2人回復表示開發後有意願選配農業區(計130坪)，經評估尚無農業安置之需求；如土地所有權人之土地經徵收後，未來仍欲從事農業耕作，本府規劃2.45公頃農業區土地供地主選配，或透過本府輔導在地農會協助媒合農地種植事宜或經由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，可免仲介之費用，亦可透過農會提供農友相關產銷資訊、生產資材及保險等服務。

(二)社子島工業部分

截至109年3月底止，社子島地區有合法登記工廠2家、臨時工廠登記2家、未登記工廠177家，產業類別以紙漿、紙及紙製品製造業為主，次為金屬製品製造業及家具製造業，工廠規模多為10人以下小型工廠。為兼顧本區開發政策及既有工廠經營現況，於開發前本府將依「臺北市社子島地區開發前未登記工廠管理輔導計畫」及工廠管理輔導法相關規定，輔導105年5月19日以前之既有低污染未登記工廠專案列管，於開發前依計畫規範事項經營。

(三)社子島商業部分

截至109年3月底止，設址於社子島地區之公司計131家、行號74家，共計205家，其中有6家公司有自行停止營業6個月以上情事，業依規定命令解散。前述登記現況分類以批發、零售及餐飲業93家(占45.37%)最多，其次為製造業44家(占21.46%)及營造及工程業26家(占12.68%)。

(四)社子島工業及商業輔導措施

本府訂定「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」，設立輔導小組，提供各項輔導服務及協助：

1.用地轉介

(1)區內規劃「科技產業專用區」：本府規劃 16.61 公頃科技產業專用區作為未來產業發展腹地，除引入低污染之知識研發型及新興科技產業外，亦供本地區既有製造業於區內經營使用。

(2)優先辦理科專區工程：將於第 1 期開發範圍內納入科專用地工程，以提供合法經營產業用地，以利區內廠商於社子島範圍內繼續營運。

(3)未來擬在科專區繼續營運者：有土地所有權之廠商得依其需求選配抵價地，無產權者得依本府後續招商開發規劃，進駐科技產業專用區。

(4)若廠商欲轉往區外繼續營運，本府提供產業用地或廠房轉介及商工登記服務，若業者未來持續在本市經營，本府將依其需求協助媒合轉介至鄰近合適地區，並提供公司、商業、工廠登記服務、成本管理、製程優化及技術改良等輔導，協助業者升級轉型；至業者如規劃遷移至外縣市，本府與經濟部工業局建立合作管道，協助廠商遷至外縣市編定工業區；如有特定非編定工業區用地需求，亦可轉介經濟部工業局委託之仲介業者為廠商量身訂做遷廠規劃。

2.商工登記：提供廠商公司商業登記、工廠登記、土地使用分區、建築法規及環保法規等諮詢服務。

3.融資補助：針對於本市營運之廠商，提供中小企業貸款、臺北市產業發展獎勵補助等低利融資及投資獎勵補助

等，以提供廠商資金需求。

- 4.拆遷補償：受到社子島開發區段徵收拆遷影響之廠商，將依本市舉辦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。另合法工廠之動力機具、生產原料或經營設備項目等必要遷移者亦發給遷移費。
- 5.就業輔導：提供勞工就業資源說明會、就業保險失業給付暨配套措施、求職服務、推介就業諮商、個案管理、職業心理測驗評量、職業訓練課程等服務。
- 6.另本府自 109 年起編列相關預算，委託專業輔導團隊辦理「未登記工廠諮詢輔導計畫」，協助社子島地區未登記工廠用地轉介並於開發前提供個案陪伴輔導服務。
- 7.開發期間現有商家倘有遷移至其他地點經營部分，本市商業處可提供有營業場所預先查詢服務，協助業者事先瞭解欲擇定之營業場所是否符合土地使用分區管制與建築管理相關規定，並提供公司及商業遷址登記之諮詢、協助，若業者有遷移之意願，可提供相關資訊供業者參考。

四、i-Voting 的方案是怎麼來的？有無照正當程序來？有無先溝通才提出方案？規劃方案前，有無和當地居民討論或徵求其意見？

- (一) 本府考量社子島原規劃方案土方需求量大、施工期程長且財務無法自償，重新調整規劃方案，以「期程加速」、「環評可行」及「財務自償」為目標，經過本府內部密集的開會規劃討論後，於 104 年 6 月 27 日柯文哲市長戶外開講正式提出「運河社子島」、「生態社子島」、「咱的社子島」3 方案規劃內容；另為利在地居民瞭解規劃內容，104 年 7 月本府即啟動 9 局處 108 人的訪查計畫，深入家戶進行調

查並協助解釋方案及填寫問卷。

- (二) 為更具體瞭解居民對於未來開發方向之意願，104 年 8 月 28 日本府研商討論將社子島開發規劃 3 方案納入辦理 i-Voting(公民投票)，讓地方有機會能夠表達自己對未來的期望，落實「開放政府、全民參與」。
- (三) 為利 i-Voting 能完整規劃，104 年 8 月至 10 月期間，本府每月召開 1 次都市計畫座談會，至 105 年 2 月底 i-Voting 前共計辦理 4 場地區說明會、8 次鄰說明會、2 次頭人意見交流，市長 4 次至社子島與居民溝通。由於原三個選項均為開發方向，為讓不同意見亦能充分表達，爰於 105 年 2 月 21 日市長至社子島時公開增加「維持現狀、不開發」第 4 方案。
- (四) 社子島 i-Voting 作業於 105 年 2 月 27、28 日舉辦，整體社子島居民投票率為 35.16%，社子島民有接近 6 成之比例選擇「生態社子島」為開發方向。惟 i-Voting 之投票結果係作為本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。
- (五) 本府 105 年 6 月 17 日辦理「變更臺北市士林社子島地區主要計畫案」及「擬定臺北市士林社子島地區細部計畫」公告公開展覽。為利民眾瞭解都市計畫相關資訊並維護土地所有權人權益，都市計畫草案公告公開展覽前，本府業主動參酌內政部 102 年 7 月 29 日內授營都字第 1020807705 號函示，以掛號郵件方式寄送計畫草案資訊予計畫範圍內 7,694 位土地所有權人；並於公告公開展覽期間依都市計畫法第 19 條規定辦理 2 場都市計畫說明會，說明社子島都市計畫草案內容並蒐集民眾意見。另社子島主要計畫於 107 年 6 月 26 日經內政部都市計畫委員會審議修正通過。

- (六) 都市計畫草案辦理期間除透過說明會方式溝通交流外，公民或團體亦可以依都市計畫法第 19 條規定於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向二級都市計畫委員會提出意見，作為委員會審議之參考；查本案公民或團體向臺北市都市計畫委員會所提意見共計 28 案，向內政部都市計畫委員會所提意見共計 20 案，本府皆依法就民眾所提意見研提意見回應供委員會作為審議之參考，並由二級都市計畫委員會於歷次會議通知陳情人到場列席。
- (七) 為利社子島居民及關心社子島開發之民眾瞭解 i-Voting 辦理情形，本府業將社子島開發方向 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，製作總結報告並置於明日社子島網站供外界閱覽 (<https://shezidao.gov.taipei/>)。

五、上開開發計畫有關文化資產保存之規劃，規劃前與當地居民溝通之經過。

有關文化保存課題本府於都市計畫變更過程中皆有納入討論與研議，並於相關程序過程中與當地居民充分溝通。

- (一) 為推動社子島開發計畫，本府於88年7月20日設置「臺北市社子島地區開發計畫推動小組」，並於90年6月14日召開「臺北市社子島地區開發計畫推動小組」第3次小組會議時將本府文化局納入推動小組成員，協助文化資源與具紀念性意義建築物保存規劃。
- (二) 本府90年5月16日邀請文化資產學者專家至社子島地區實地會勘訪視，其中具文化價值之民宅所有人多表示希望「參與區段徵收，建物由公部門自行處理」，並於90年8月14日函送「文化資源與保存計畫方面」課題處理及原則等資料納入都市計畫參考。另90年12月6日召開「溪底王宅保存

構想說明會」、「李忠記宅保存構想說明會」，瞭解在地居民想法。

(三)有關社子島地區具保存價值之建物已明訂於社子島都市計畫案之主要計畫，經內政部都市計畫委員會91年12月17日決議通過；惟防洪計畫99年5月10日經行政院核定通過，本府於100年6月8日公告實施「變更臺北市士林社子島地區主要計畫案」後，因涉及環境影響評估審議等課題，本府再次進行都市計畫檢討。

(四)103年3月7日本府召開「本市社子島地區文化意義建築物保存範圍及工程可行性研商會議」，會議決議針對都市計畫書中之5處建物，由本府依文化資產保存法進行法定程序審查認定，並交付本府文化資產審議委員會討論異地或原址保存。本府遂依程序辦理審議，103年12月3日本市文化資產審議委員會第64次會議原則同意登錄「社子島玄安宮」、「社子島燕樓李家」、「社子島李忠記宅」、「社子島浮洲王宅」、「社子島李和興宅」5處為歷史建築，後續如為配合社子島地區開發計畫得變更高程及位置。

(五)107年北投洲美「汾陽居」誤拆案發生後，柯市長於107年11月27日市長室會議決議動用預備金約500萬元，辦理「臺北市社子島地區文化資產普查計畫」。本次普查為91年至93年委託六校普查全市建物後，再次就社子島地區內約2,000餘處建物進行地毯式文資調查。經全區普查結果，有93處具有在地特色之建築，108年6月期初審查會議時，訂定篩選原則與標準，經篩選建議20處具保存潛力標的依法進行文資審議程序。本案期初報告已包含社子島地區歷史文化發展脈絡調查、法令及案例研究、文化資產保存策略探討與初步建議、具潛力建物之價值評估；期中報告包含具潛力建物之價值評估與保存建議（含保存範圍、後續修復經

費概估及再利用建議)；期末報告包含已公告之12處歷史建築保存範圍確認(測繪保存範圍配置圖及相關必要圖說)、修復經費概算及再利用建議、文化資產保存策略與建議、完成普查個案資料彙整及檔案建置。

(六)本府文化局於90年起納入「社子島地區開發計畫推動小組」協助建物保存規劃，至108年進行文化資產建物普查，相關文化保存課題探討過程，皆有文化資產學者專家進行實際訪查會勘，透過現場訪視瞭解居民意見。再者，歷史建築登錄審議程序過程亦多次進行現場勘查訪視，邀請所有權人參與，文化資產審議委員會審議時，亦開放民眾登記發言表達意見。108年的普查計畫內容亦有探討聚落、宮廟與無形文化資產(夜弄土地公)之保存課題，並針對105年文化資產保存法修法後之相關文資類別全面再進行評估檢視，對於建築物之後續保存討論建議、中長期規劃等皆有探討，委託服務內容已多於一般普查計畫。

(七)社子島地區文資保存課題除了透過文化資產普查以全面性檢視文化保存價值，如民眾仍有不同於專業普查之保存需求，可依文化資產保存法第14、17、18、19條向本府申請指定登錄文化資產，以維護民眾救濟的權利。

六、針對社子島開發專案立法之可行性。以往有無嘗試過？

(一)區段徵收及一般徵收均為本市舉辦公共工程方式之一，且本質均為「徵收」，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；若區段徵收補償較優渥顯違反憲法第7條平等原則及行政程序法第6條行政行為不得為差別待遇之規定，故本府在財產損失補償部分採全市一致性標準。至安置計畫則視實際狀況、拆遷戶屬性、地區差異等因素，採取彈性、多元之安置措施，以保障居民之居住權益。

(二) 又區段徵收制定專法一事前於 97 年及 105 年經議會討論在案，本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；另 105 年本市議員分別提案制定本市「辦理區段徵收拆遷補償處理及安置自治條例」及「關渡平原、社子島等洪氾平原長期禁限建地區辦理區段徵收拆遷補償自治條例」，經議會一讀時遭暫擱，嗣因議會跨屆而不續審。

七、貴府為辦理上開開發計畫，自 103 年度起迄今，各年度編列之預算項目及經費數額(請表列)。

本府為辦理社子島地區工程規劃、環境影響評估、受保護樹木保護暨復育計畫及地上物查估等區段徵收先期規劃作業，自103年度起各年度編列預算數額如下：

年度	金額(元)
103	10,584,425
104	10,620,064
105	60,000,000
106	24,008,825
107	10,314,727
108	41,857,000
109	5,142,000

八、在上開開發計畫實施前，貴府對社子島之基礎設施有做過哪些升級？生活機能有做過哪些改善？

(一) 農業發展

針對社子島地區之農田灌溉設施，本府與瑠公農田水利會

多年合作，協助供農田排水圳路之管線布設與維護，持續改善相關農作環境。

（二）交通

- 1.為提升公共運輸服務環境，於富安國小站、臨江園站增設候車亭，及於富安國小站、臨江園站、下溪沙尾站建置智慧型站牌，提升搭乘公車之便利性；另建置啟用「福安國中」、「社正公園」及「社子公園」等 YouBike 租賃站，鼓勵民眾多使用綠運輸。
- 2.配合當地居民需求，調整或增設相關道路交通標誌、標線及安全設施（如紅黃線、行人穿越道線、路名牌、反射鏡、太陽能閃光警示設施等），提升當地交通安全及改善行車順暢。

（三）社會關懷

1.老人福利服務

社區照顧關懷據點：目前於社子島已有8處據點，提供社區銀髮共餐、社區交流暨健康促進活動及課程（註：108年度受益總計為38,492人次/年）。

2.兒童及少年服務

107年度於富安國小設立社子島友善兒童及少年福利服務據點，提供弱勢孩童課後陪伴服務（註：107年度服務總計為2,362人次/年）。

（四）家庭醫師健康關懷

1.社區醫療及預防保健服務

舉辦社區醫療活動，如結合四癌篩檢服務，自98年起至107年底已辦理52場，共計3,554人次參與。

2.家庭責任醫師到宅醫療關懷

- (1)由家醫科、小兒科等醫師、居家護理師、社工師、藥師、營養師、物理治療師、職能治療師、社區志工等團隊成

員至社區進行居家訪視，提供行動不便者醫療服務。

(2)團隊於 104 年至 105 年間已簽屬 405 人「家庭責任醫師整合性照顧試辦計畫」同意書（於 106 年起轉型為居家醫療服務）。

(3)105 年起針對社子地區不便就醫的民眾提供居家醫療服務，累計 432 人次接受照顧。

3.健康講座活動

舉辦社區衛教講座，主題包含高血壓、糖尿病、心血管疾病等慢性病衛教，減重、中風、菸害防制及健康飲食等。自100年起已辦理150場，4,880人次參與。

（五）加強環境清潔

為維護社子島地區生活環境，本府已訂定並執行稽查專案，加強各項公害之稽查取締。

（六）防洪設施

社子島前因屬於都市計畫未定區域，目前暫無法建置永久型抽水站及排水系統，僅能以既有排水設施（圳路及側溝）及設置臨時抽水站及抽水機組（臨時抽水站15站及臨時抽水井4站計19站）因應，惟設施及抽水量仍有所不足，致遇有強降雨、暴雨時，易發生積淹水之情形，故該區域長期改善方案，仍須俟都市計畫定案後，依計畫建置永久型抽水站及配套排水系統為主。目前該地區暫以局部區域短期方案處理，108年以來已施作相關工程簡述如下：

- 1.延平北路 8 段 187 巷 1 弄側溝新建工程
- 2.延平北路 8 段 157 巷既有側溝改善工程
- 3.延平北路 8 段 157 巷口既有人孔井擴建及設置抽水機組工程
- 4.富安國小前側溝增設直落式進水口工程
- 5.社子島增二抽水站矮堰設施敲除工程
- 6.延平北路 8 段 2 巷 63 弄 11 號對面抽水井旁溝蓋調降工程

上述工程皆已完工。

(七) 建物修繕，接水接電

- 1.本府為解決本市關渡、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等問題，於 85 年 7 月 8 日北市工建字第 106418 號函訂頒「臺北市關渡、洲美、社子島等長期禁限建地區本府規劃開發前違建暫行查報作業原則」，並於 106 年 11 月 6 日北市都建字第 10630339100 號令修正發布第三點，該地區除適用本市違建查報作業原則外，得依上述原則規定作臨時性之加建。
- 2.為解決社子島地區原有建築物老舊破損及屋頂漏水等問題，前以 104 年 8 月 3 日府都建字第 10461410200 號令訂定發布「臺北市社子島地區原有建築物修繕暫行處理要點」，該地區原有建築物得依上述要點規定，以非永久性建材修繕。
- 3.另為解決社子島地區細部計畫發布實施前，基於居家生活需求、公共衛生，前以 105 年 9 月 21 日府都建字第 10562060800 號令修正發布「臺北市社子島地區接水接電處理要點」，該地區未領得使用執照建築物，得依上述要點規定申請接水接電。

九、煩請針對以下學者專家之意見摘要，詳實說明實情及回應：

- (一) 社子島不必用徵收手段，可以用都市計畫來解決，問題是公共利用是誰在決定？貴府研提「變更臺北市士林社子島地區主要計畫案」沒有踐行正當程序，在都市計畫通盤檢討當中，沒有讓民眾充分的參與，而且都市計畫通盤檢討之公共利益的界定，未循正當程序等語。

- 1.有關社子島採用區段徵收方式開發一節，說明如下：

- (1)社子島現行防洪標準為 20 年防洪頻率，其相較於大臺北地區 200 年防洪保護標準存在較高之淹水風險，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 年防洪保護標準，直到民國 99 年行政院核定社子島防洪計畫，確定將社子島納入 200 年防洪保護標準。因此，社子島需取得 200 年防洪標準所需高保護設施及其退縮緩坡空間用地，並完成堤防施作後，始得開發利用。
- (2)社子島地區依行政院核定之防洪計畫及 107 年 6 月 26 日經內政部審議修正通過之變更臺北市士林社子島地區主要計畫案，社子島防洪所需高保護設施及退縮緩坡空間約為 50 餘公頃，該等用地如以徵收方式取得，被徵收之地主僅能領取補償費，其餘地主則能坐享開發利益，並不公平；且鉅額之徵收經費非本府財務可負擔，故基於民眾公平及政府財務狀況，採一般徵收方式取得防洪所需用地，尚不可行；又如透過市地重劃方式辦理，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，造成推動困難。
- (3)此外，基於居民生命財產安全考量，社子島既有住宅密集地區及聚落地勢較低，仍需配合防洪計畫整備內部排水設施，解決內部積水受災問題；為解決區內排水問題，亦須另案辦理相關用地之徵收(如抽水站用地、道路暨雨水、污水管道用地等)，因此在考量公平負擔、整體財政狀況及一併解決區內排水問題等，故社子島於 82 年迄今之都市計畫皆規劃以區段徵收方式辦理整體開發。
- (4)至本案採區段徵收開發之公益性、必要性部分，依土地徵收條例第 3 條之 1 及區段徵收實施辦法第 4 條規定，需用土地人應於內政部都市計畫委員會審議通過前，向內政部土地徵收審議小組報告其公益性及必要性。本案之區段徵

收之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召開 5 次會議聽取本案公益性必要性評估報告，並於 107 年 6 月 13 日經內政部土地徵收審議小組第 159 次會議決定(略以)「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」。復經內政部都市計畫委員會 107 年 6 月 26 日第 925 次會議審議「變更臺北市士林社子島地區主要計畫案」，業同意採「全區區段徵收」方式辦理整體開發。

2.有關社子島都市計畫階段民眾參與一節，說明如下：

- (1)本府辦理「變更臺北市士林社子島地區主要計畫案」，自 104 年啟動計畫起即透過成立專案工作站、辦理戶外開講、地區說明會、工作坊與在地居民進行溝通，並於 105 年 2 月 28 日辦理社子島 i-Voting 確認社子島規劃方向，讓地方有機會能夠表達自己對未來的期望，落實「開放政府、全民參與」。
- (2)本府 105 年 6 月 17 日辦理「變更臺北市士林社子島地區主要計畫案」及「擬定臺北市士林社子島地區細部計畫」公告公開展覽。為利民眾瞭解都市計畫相關資訊並維護土地所有權人權益，都市計畫草案公告公開展覽前，本府業主動參酌內政部 102 年 7 月 29 日內授營都字第 1020807705 號函示，以掛號郵件方式寄送計畫草案資訊予計畫範圍內 7,694 土地所有權人；並於公告公開展覽期間依都市計畫法第 19 條規定辦理 2 場都市計畫說明會，說明都市計畫草案內容並蒐集民眾意見。
- (3)另都市計畫草案辦理期間除透過說明會方式溝通交流外，公民或團體亦可以依都市計畫法第 19 條規定於公開

展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向二級都市計畫委員會提出意見，作為委員會審議之參考，查本案公民或團體向臺北市都市計畫委員會所提意見共計 28 案，向內政部都市計畫委員會所提意見共計 20 案，本府皆依法就民眾所提意見研提意見回應供委員會作為審議之參考。後續臺北市都市計畫委員會 2 次研議、4 次審議、1 次報告案，內政部都市計畫委員會 5 次專案小組及大會，皆有通知陳情人到場列席，並開放民眾入場參與、發言。

(二) 社子島居民除了區段徵收特別犧牲之外，它還有被禁建 50 年，他們的生存權被侵害，但沒有看到貴府有提出特別的補償計畫，貴府的補償計畫只有他們的安置計畫，而安置計畫目前還是草案，而且被居民詬病；貴府辦理社子島開發，為什麼抗爭這麼多，就是溝通不良，因為民眾不清楚、不明白等語。

1.社子島主要計畫於 59 年間擬定，規劃部分住宅區及部分農業區，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。

2.本府辦理區段徵收整體開發，將依法就土地及建築改良物分別給予徵收（拆遷）補償（處理）費，土地係按土地徵收條例暨相關規定，以各宗土地之區位、環境狀況、使用限制等條件分別評估補償金額；另建築改良物則係依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例暨其施行細則等規定，按建築改良物之建築年期、材質及面積等條件，據以計算拆遷補償（處理）費。

3.另本府為降低區段徵收對居民之影響，妥善安置拆遷戶，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」等4項安置原則，訂定社子島地區區段徵收拆遷安置計畫（草案）。有關安置方式，於本地區設有戶籍並有居住事實之拆遷戶，可依其資格條件、需求及負擔能力等，選擇配售專案住宅、承租專案住宅、優先選配安置街廓或參加協力造屋等安置方式。

- 4.為周全拆遷安置相關事宜，本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，並於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、都市計畫委員會與環境影響評估審查委員會等所提意見，就民意、專業、價值面向，秉持合法及比例原則檢討修正拆遷安置計畫草案內容；對於居民提出適法及合理的訴求，本府多已納入修正。
- 5.嗣於108年7月19日公布修正版拆遷安置計畫重點說明，並於同年8月31日、9月21日及9月28日召開諮詢會議，後續將持續進行在地溝通，並視情況於當地辦理說明會及諮詢會議。

（三）社子島連一個連鎖便利超商都沒有，也沒有衛生下水道的接管。社子島排水有改善，但還是不夠好。現在就是坤天亭附近，有幾個最容易淹水的地區，當然這些基礎設施的改善，不見得能夠改變要開連鎖便利商店的問題，這涉及到營業登記，涉及到它現在在地用上到底要屬於什麼等語。

1.排水議題

因坤天亭至延平北路8段157巷一帶屬於地勢低窪區，目前該區域排水主要係由延平北路8段157巷涵管導流至社增二臨時抽水站，並抽排至堤外，但因涵管常受下游抽水井水

位影響，有常態性積水至半滿以上情形發生，故本府自108年開始施作延平北路8段157巷既有側溝改善工程，重新調整溝底坡度，並加深延平北路8段157巷口既有人孔井及設置抽水機組工程，將人孔井內水抽往側溝，分擔涵管負荷，並期望降低坤天亭積淹水情形發生。

2.營業登記議題

查營業登記係指依加值型及非加值型營業稅法第28條規定向稅捐稽徵機關申請之營業(稅籍)登記，為財政部臺北國稅局權管，本市商業處權管為設址本市之商業及實收資本額未達新臺幣5億元之公司登記業務，先予敘明。復查社子島臺北海洋科技大學士林校區設有○○國際股份有限公司第○營業處（統一編號：○○○），至有關社子島開設連鎖便利超商部分，除涉及到土地使用分區外，業者於擇定營業地點尚須考量市場及產業之主客觀條件，係屬市場機制。

3.土地使用管理議題

有關社子島無法設置便利商店及相關土地使用問題一節，依都市計畫法第7條規定，細部計畫是實施都市計畫之依據，且依都市計畫法第17條規定，未發布細部計畫地區，應限制其建築使用及變更地形，而社子島地區自59年公告主要計畫後，迄今皆未公告實施細部計畫，故未能落實土地使用分區管制及建築管理，故民眾無法依法興建房舍或及開設商店、餐飲等。本府為積極改善社子島生活環境，故推動「變更臺北市士林社子島地區主要計畫案」，期儘速落實社子島基礎建設，便利民眾生活，並於完成開發前透過「臺北市關渡、洲美、社子島等長期禁限建地區本府規劃開發前違建暫行查報作業原則」進行管理。

（四）區段徵收，土地所有權人分回土地的比例法律明定應以 50%

為原則，特殊情況才是 40%。但是特殊情況要說明，貴府從頭到尾未說明有何特殊情況，變成分回 40%等語。

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%。……」，按本府所提「生態社子島」方案提供島內充足之公共設施用地，開發後有56%的土地作為公共設施使用，且又需另外提供抵價地讓地主配回及償還開發成本，故考量本地區公共設施用地需求、安置用地所需面積、財務狀況等因素，爰發還土地所有權人之抵價地總面積以徵收總面積40% 計算，惟實際仍以內政部核定之抵價地發還比例為準。

(五) 拆遷補償草案，裡面有一點是非常受爭議的，就是設籍限制以 107 年 6 月 26 日設籍日期為準；107 年 6 月 26 日設籍限制下去之後，以後就只能配售 1 戶，這是很大的問題，已不給分戶，可是以面積來算，有人可以配 4 間等語。(請詳實說明實情、其法律依據及回應；又針對大面積來不及分戶者，有無增配間數之解決之道？)

1.本府興建專案住宅係提供有實際居住之原住戶安置之用，為避免大量外來人口遷入及社子島區內人口為獲配專案住宅而有刻意分戶或遷移戶籍等情事，致過度安置甚而成為拆遷戶從中獲取暴利之途徑，爰拆遷安置計畫（草案）規範以 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並有居住事實者，為配售或配租專案住宅之條件；另以該門牌內符合上開設籍條件之總戶數作為專案住宅配售總量之限制之一，以符公平及居住正義。

2.至於部分居民反映設籍總戶數條件影響其安置權益（即家中

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，未能符合實際居住需求)，經考量合理居住生活空間，本府也修正將「1 戶多人時，依戶內人口數調整設籍總戶數計算方式」機制納入安置計畫，以落實保障居民合理之居住權益。

(六) 20 年前內湖科學園區適用臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例，20 年後的社子島也適用這個條例，有時空的問題，加上這個條例是很早以前定的，適用於現在社子島居民有這樣子的犧牲的背景之下，合理嗎？等語。(請詳實說明實情、其法律依據及回應；又針對社子島開發專案立法之可行性如何？)

1.臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例(原為臺北市舉辦公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償暨違章建築處理辦法)為本市辦理現行各項公共工程拆遷補償之依據，各項費用之計算基準會視物價情形及市場行情調整修正，歷年來經若干次修正，補償水準已較過去提高。

2.另社子島開發專案立法之可行性，詳「九、(二)」回應內容。

(七) 社子島文化資產補償計畫，這裡面的文化要保存多少，沒有去跟地方諮詢、溝通，之前在內湖科學園區有老街，未來如果要保存，社子島是不是需要一個老街？這些都可以談，可以討論的，但到目前為止沒看到貴府有積極的作為，沒看到有去跟當地文史工作者或地方公廟的代表談，好像沒有等語。

1.有關文化保存課題皆於相關程序過程中與居民溝通，詳「五」回應內容。

2.本府於 108 年進行的第 2 次普查計畫亦有討論聚落、街區、宮廟與具文化資產潛力之夜弄土地公保存等課題。因社子島地區六大聚落（溪州底、頂溪砂尾、下溪砂尾、頂浮洲、下

浮洲、中洲埔)內部已有多處傳統建築增建或改建，如以聚落方式保存，除涉及居民意願問題外，亦有保存真實性上之問題，故不建議朝聚落登錄。

- 3.宮廟和夜弄土地公部分，原則建議列入「玄安宮」為文化資產，其餘社子島地區未達文化資產標準之宮廟，建議納入民政系統保存及延續；而在無形文資潛力之夜弄土地公上，建議先做成歷史調查，科儀記錄、瞭解團體成員組織及形態送無形文資審議，之後不論有無取得無形文資身分，文化活動之傳統科儀都將予以紀錄與保存。
- 4.經登錄之 12 處歷史建築及本府保留或移置之土地公，未來將可藉由扶植保存團體，透過社區營造比照內湖夜弄土地公方式，可延著保留宮廟及歷史建築進行路線規劃，使夜弄土地公傳統延續發展。
- 5.文化資產普查過程中皆透過實地調查訪視，有關社子島「夜弄土地公」之無形文化資產保存，本府於 106 年進行工作小組訪視，並納入 106 年臺北市民俗普查計畫辦理(107 年 12 月結案)；108 年臺北市無形文化資產審議委員會同意列冊追蹤；109 年 2 月 8 日工作小組現勘，後續再提送無形文化資產審議委員會審議。
- 6.有關社子島地區文化資產保存原則已納入都市計畫檢討，並透過相關審議程序開放民眾瞭解，宮廟保存議題並由本府派員輔導溝通。另 104 年起本府亦成立社子島專案辦公室、社子島專案工作站，皆有開放與民眾溝通管道，廣納居民意見。

(八)文化資產有保存一些像寺廟的，譬如說叫燕樓李宅的，是百年的古厝，每年姓李的，有些搬到蘆洲的，搬到淡水的，好幾代的人，都會回來祭拜，未來它如果保存那個地方，但開發之後，圍起來只能觀賞，就不能有祭拜的行為，這個保存也是有

喪失它的一些意義，因為它是社子島姓李的一些居民大家凝聚的一個地方。地方上，其實很多傳統活動，像「弄土地公」，百年以上了，幾年前有要求貴府將它列為無形文化資產，但還在調查，假設未來能列為無形文化資產，在整個街道建設起來，要在哪裡「弄土地公」？這個規劃也要有。「弄土地公」是個百年以上的活動，有姓陳的、姓王的，4年、5年殺豬公。還有端午節都會有兩個庄頭，一個在5月正日那天划龍舟跟祭江，另一個在5月7日，都是百年以上的活動，庄內的少年人會出來划龍舟，這些活動的保存都很重要，可是在它的計畫裡面，這些都沒有提到等語。

- 1.有關無形文化資產（夜弄土地公）保存歷程，詳「九、（七）」回應內容。
- 2.至於社子島地區寺廟安置部分，本地區已登記寺廟、歷史建築及在地信仰寺廟共計4間，已分別規劃安置措施。另在地傳統信仰之未立案宗教場所計11間，依據本府目前規劃之都市計畫及細部計畫擬訂寺廟安置原則，其中有土地所有權者可領回抵價地後重建，無土地所有權者建議於鄰近公園採陽廟分別安置、陰廟合併安置，惟須自行負擔遷建費用及配合相關規定。

（九）對社子居民真正在生活的狀況，他們認為是禁建之後，嚴重的基礎設施沒有辦法升級，這時候一旦有強烈降雨，並不是說外水一定會進來，但是是內水會排不出去，這個部分其實是貴府應該要投資的；防災，也不完全是水，其實社子島更怕火，最近發生的火災，常常是在一些違建工廠，那這個時候內部的路徑是不是能夠讓消防能夠急速處理，這個是貴府在現階段都應該要想的。也就是說，它不能夠等著區段徵收所有的事情都定了之後，再來解決它內部現在每日生活可能1、20年延宕都

要一直面對的問題。有沒有一種必須要在未來，譬如說中興新村、寶藏巖、蟾蜍山這種有機聚落而且也是文化資產，當它開始出現消防議題的時候，有沒有一種比較小型的，專案的消防系統可以去救災，這個當然就包含像社子島這樣的空間，當它失火的時候，要有一個有效率的、比較快速的能夠在小巷子裡面走的。不應該只是為了要讓消防車可以進去，就所有的這種過去的聚落就全部都要剷平。為什麼胡同就可以走小型消防車，而我們在處理這些事情的時候，就完全規格化，只能有讓大型消防車出入的動線。這應該要去質疑貴府，它應該要有比較多另類的消防配套，不能用這種規格化的東西，變成所有都市計畫防災的前提等語。

1.都市計畫議題

查社子島計畫範圍302.1公頃內私有土地約占83.08%，在計畫區內土地多為私有之情形下，缺乏布設排水系統所需之道路及公共設施用地，本府尚難進行基礎設施建設，且現行未經規劃之道路系統亦無法滿足消防救災所需。

倘就布設排水系統及消防安全所需之道路及公共設施用地採一般徵收，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，較不公平。且查本市未徵收之私有公共設施用地約811公頃，若須徵收將花高達2億元，按市府財務狀況編列預算辦理徵收，耗時數十年亦未能完成，故本案採一般徵收方式開闢公共設施，按本市公共設施保留地徵收辦理情形，恐遙遙無期。

2.排水議題

社子島前因屬於都市計畫未定區域，目前暫無法建置永久型抽水站及排水系統，僅能以既有排水設施（圳路及側溝）及設置臨時抽水站及抽水機組（臨時抽水站15站及臨時抽水井4站計19站）因應，惟設施及抽水量仍有所不足，致遇有強降雨、

暴雨時，易發生積淹水之情形，故該區域長期改善方案，仍須俟都市計畫定案後，依計畫建置永久型抽水站及配套排水系統為主，本府仍會持續改善社子島內易積淹水區域。

3.消防議題

(1)經查本市建築管理工程處業於 94 年將內政部營建署訂定之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」(以下稱指導原則)納入本市建管彙編，並發函建築師公會，於申請新建建造執照時須依指導原則檢討；另本府依指導原則作為本市都市設計審議案及都市更新審議案審議之依據，爰「社子島地區開發計畫」內新建建築物均應依指導原則規劃消防車輛救災動線及活動空間，以利消防車救援通行及執行救災、救護任務。

(2)為因應既有狹小巷道救災問題，本府已訂定「臺北市政府消防通道劃設及管理作業程序」及「臺北市政府消防車輛救災活動空間改善計畫」，針對本市所有巷道進行禁停紅線劃設及列管評估，以利消防及救援車輛通行與執行防災救災任務，並購置小型水箱消防車共計 94 輛，可爭取搶救時效，儘速趕抵災害現場。

(3)另社子島地區現況鐵皮工廠林立，且巷道狹小、水源缺乏，為強化社子島地區火災搶救整備及應變，本府已訂定「強化社子島地區火災搶救整備及應變計畫」，並辦理搶救演練及現場踏勘等強化救災作為，以維護民眾生命財物安全。

(十)有一件事情是目前貴府也可能很難去說明它的必要性、公益性所在的問題，就是為什麼防洪計畫一定要綁全區空間的土地利用？防洪其實可以歸防洪，防洪完之後，如果認為社子島這一區的整個空間要去做不同的梳理也好，不同的利用方式也

好，或是未來要如何提升大家的生活水準也好，其實完全是可以脫鉤的。貴府有什麼樣的必要性、公益性，一定要綁在一起。這件事情其實也沒有讓居民知道，所以居民當然會對整個開發計畫是抱持非常不信任的一個狀態等語。

1.依行政院 108 年 12 月 12 日核定之防洪計畫及 107 年 6 月 26 日經內政部審議修正通過之變更臺北市士林社子島地區主要計畫案，社子島鄰接基隆河及淡水河側分別需退縮 80-130 公尺及 30 公尺，才能以 200 年保護標準進行設計；防洪所需高保護設施及退縮緩坡空間約為 50 餘公頃，其中私有土地部分約為 33.20 公頃，該等土地公告現值高達百億元，又土地徵收條例規定徵收應按市價進行補償，所需土地補償費用更為高昂，且仍須處理地上物拆遷補償及住戶問題。故用一般徵收方式取得，被徵收之地主僅能領取補償費，其餘地主則能坐享開發利益，對於被徵收者而言並不公平，基於民眾公平及市府財政狀況，採一般徵收方式取得防洪所需用地，尚不可行。

2.此外，基於居民生命財產安全考量，社子島既有住宅密集地區及聚落地勢較低，需配合防洪計畫整備內部排水設施，解決內部積水受災問題；且為解決區內排水問題，分區規劃填土 2.5 公尺到 4.5 公尺，亦須另案辦理相關用地之徵收(如抽水站用地、道路暨雨水、污水管道用地等)，因此在考量公平負擔、市府整體財政狀況及一併解決區內排水問題等情形，故社子島於 82 年迄今之都市計畫皆規劃以區段徵收方式辦理整體開發。社子島之發展與大臺北地區防洪計畫，實為密不可分。

3.內政部都市計畫委員會 107 年 6 月 26 日第 925 次會議審議「變更臺北市士林社子島地區主要計畫案」，業同意採「全區區段徵收」方式辦理整體開發。另區段徵收之公益性與必

要性業經內政部土地徵收審議小組組成專案小組，另案聽取本府公益性必要性評估報告，並於 107 年 6 月 13 日經內政部土地徵收審議小組第 159 次會議決定(略以)「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」。

- (十一) 現在要築防洪堤的這件事情，關乎整個大臺北盆地所有生命、財產安全，應該要拿出來徵收的，如果只是涉及到防洪堤，內部這些聚落為什麼要被徵收？如果現在關鍵是防洪，就直接徵收，如果真的認為需要再築高，要如何內縮，就從所需要的土地去直接徵收等語。

詳「九、(十)」回應內容。

- (十二) 都市計畫併進來的時候，在原來 i-Voting 裡面其實是有不同的版本，例如說「咱的社子島」這個版本是聚落還留著，現在社子島是全部夷平。為什麼在這個過程中，居民沒有選擇「咱的社子島」，第 1 個是大家根本不想去投票，投票率非常的低。那時候在 i-Voting 還有很多是直接身分證字號在網路上就可以投票，所以很多人在質疑那個過程，到底是哪一些人在網路上投票。最後這張 i-Voting 的單子上，貴府甚至把印章就蓋在 2 號「生態社子島」上，是不是強烈暗示居民投 2 號？很多人在問，聚落如果他們要就地改建，這個版本為什麼不可行？你去看它的方案裡面，發現貴府給得非常低的容積，亦即小區計畫，如果說叫做就地改建的，類似開發許可，這個當然跟區段徵收的邏輯完全不同，居民也知道某種所謂公共設施必須從開發許可裡面提供出來，可是這些條件

是貴府要跟居民慢慢談，有點像說你用都市更新的邏輯去談，和用區段徵收的邏輯去談不一樣。可是貴府根本沒有去談這些細部內容。所以大家看到容積給得非常低，低到幾乎是一層樓的三合院聚落，大家根本不可能接受。所以那個方案就沒有辦法談等語。

1.「社子島開發方向 i-Voting」係以社子島為主體進行投票，其中「社子島民」係指本府從戶政及地政系統資料庫篩選出之「設籍於社子島之居民」、「社子島內合法建物所有權人」及「社子島內土地所有權人」，本府並將前開 3 項資格之投票人身分證字號匯入「臺北市 i-Voting 系統平台」資料庫，只要符合前開 3 項資格之一者，即可於所訂期間輸入身分證字號參與投票。

2.有關本府 104 年初研擬社子島三個替代方案(運河社子島、生態社子島、咱ㄟ社子島)均包括 5 個一致的規劃基準，包含區段徵收原地主負擔比率一致、原地改建地主應負擔回饋原則一致、200 年防洪標準一致、分期分區開發一致及特別安置計畫一致。其中「咱ㄟ社子島」就現況密集區劃設 10 處再發展區約 37 公頃，經召開 3 次都市計畫座談會(104 年 8 月 25 日、10 月 7 日及 10 月 25 日)確認，原地改建之土地使用強度及容積率應比照區段徵收負擔原則一致，開發強度與負擔比例成正比，開發方式不同，仍應公平負擔。惟該方案後續經 i-Voting 投票後，未能獲多數投票民眾支持，故本府不以該方案作為後續規劃之方向。

3.有關咱ㄟ社子島容積一節，說明如下：

(1)社子島未來開發完成後，公共環境品質的改善所帶來的居住環境品質提升與地價上漲將由社子島地主及住戶全體受益，但區內主要之公共設施用地如道路、公園及

堤防等係由區段徵收區之地主負擔；因此，排除計畫區內未參加區段徵收地主所增加之利得，仍應依等比例回饋原則規劃容積率，以符公平負擔原則。

(2)本府在 104 年提出 i-Voting 規劃方案時即基於上述公平負擔原則，在開發強度與負擔比例成正比，開發方式不同，仍應公平負擔之原則下，訂定三方案之土地使用強度與公共設施負擔比例。其中咱ㄟ社子島方案之舊聚落原地改建區在公平負擔基準下，容積率雖為 120%，惟其公共設施負擔比率為 40%，低於參與區段徵收土地之平均負擔比率 60%，原地改建區 120%之容積率亦等同於臺北市土地使用分區管制自治條例之第二種住宅區，故無所稱「容積率給得非常低」之情事，未來地主仍得在公平負擔下，自行整合改建作住宅使用。

4.另有關社子島開發快報(105 年 2 月第 3 期)底圖所示資訊，原意僅係揭示「社子島開發方向 i-Voting」全部選項，並表明為 4 選 1 規則之範例。投票機制於第三方公證人勤業眾信聯合會計師事務所監督驗證下，全程未反映系統上或工作人員言行上不當引導投票權人自由意願之情事。

(十三) i-Voting 三個不同種方案，除了防洪的不同之外，針對土地開發或整個土地利用空間方式是不同種的開發方式，這件事情有沒有很明確地傳達給居民知道？從 104 年 6 月到 105 年 1 月，貴府從原本比較開放多元的開發方式，到後來三個方案中有二個是非常直接限縮的，以區段徵收方式，就直接一併用區段徵收方式，這個過程有無做過任何的在地溝通？或是以在地居民的生存狀態去做這樣子政策上的限縮？不知道貴府在這半年間怎麼就決定「生態社子島」就是用區段徵收方式等語。

- 1.社子島 i-Voting 三方案在防洪方案之規劃上皆採 200 年防洪標準一致為原則，並無不同，三方案區外防洪均依循 99 年防洪計畫之 200 年防洪標準進行規劃，高保護範圍亦皆為 240 公頃。
- 2.有關 i-Voting 生態社子島及運河社子島之開發方式以全區區段徵收方式辦理一節，社子島採區段徵收方式開發並非本府 104 年研擬方案時才提出，社子島自 59 年劃設為限制發展區迄今，本府 82 年及 100 年兩次公告之社子島主要計畫皆規劃以區段徵收方式辦理整體開發，故本府基於歷年公告都市計畫之內容，在配合社子島防洪計畫下及考量地主公平負擔下，在生態社子島與運河社子島方案規劃以全區區段徵收進行開發。
- 3.有關 i-Voting 之方案內容與民眾溝通部分說明，詳「四」回應內容。

(十四) 所有正當性就是從 i-Voting 來，i-Voting 的正當性，是不是很多網路投票者未必是在地人？未必是有長期居住事實的人？這件事情貴府其實也沒有辦法去做一個合理性和正當性的提供這樣子的資料，來說服大家等語。

有關 i-Voting 投票者資格，詳「九、(十二)」回應內容。

(十五) 一開始環評的做法，造成居民對立。進入第 2 階段環評時，只有「生態社子島」和不開發這兩個選項，但不開發不應該是替代方案，所謂替代方案是說如果「生態社子島」不好，有沒有其他的替代方式。但一開始，不是「生態社子島」，就是不開發，造成居民對立的狀況。如果希望社子島的生活狀態、生活機能變得更好的人，他到底應該選什麼方案，因為選不開發，好像不希望這裡變得更好，但實際上當然這裡

的居民包括自救會的人當然也都希望這裡的生活機能、生活環境、整個公共設施變得更好，這是必然的，因為這裡公共設施狀況太差了。因此在一開始只有「生態社子島」方案，沒有其他替代方案的這件事情本身，是一件非常荒謬的事情等語。

- 1.為更具體瞭解居民對於未來開發方向之意願，本府提出「運河社子島」、「生態社子島」、「咱的社子島」及「維持現狀、不開發」4方向，透過 i-Voting 藉以徵詢社子島民對於未來規劃方向的想法，並依投票結果決定採「生態社子島」辦理開發。
- 2.本府於 105 年依 i-Voting 投票結果改以生態社子島細部計畫內容草案修正環境影響說明書，並送請本府環境影響評估審查委員會審議，嗣經該委員會於 106 年 10 月 2 日「臺北市士林區社子島地區開發計畫」第 2 階段環境影響評估範疇界定第 4 次延續會議結論：（一）本案以「生態社子島」為主方案，另確認可行替代方案如下：1.零方案。2.技術替代方案：包括大地工程、地改範圍、土石方運輸及施工方式等。3.環保措施替代方案：包括低碳規劃及綠色運輸等。

（十六）產業的部分，貴府幾乎都不太處理，包含任何的調查，產業都極為的匱乏；當把這些產業分類調查之後，才有辦法去想像第 1 期要進行區段徵收的時候，會受到影響的，最關鍵的，除居民外，是不是這些產業。那不能夠這麼不負責任就覺得說他們就應該要升級或外移，可是這個事情對產業代表來講是不太能夠承受的，對未來規劃也沒有講，都沒有談到何去何從。這是之前比較少談過的產業的問題，那現在自救會裡面的成員比較緊張的是產業，因為他們要規劃自己所有

的設備要外移，這是一個非常龐大、新的投資，那他們能不能出得去，找得到適當的土地，都是問題，這對他們來講是非常嚴肅。他們的就業人口也是在地，家戶訪查的問題沒有包含產業等語。

本府自104年起對社子島農業、工業及商業進行調查與訪談，108年委託財團法人中國生產力中心及環誠顧問有限公司於社子島地區進行未登記工廠問卷訪查，社子島地區有合法登記工廠2家、臨時工廠登記2家、未登記工廠177家，產業類別以紙漿、紙及紙製品製造業為主，次為金屬製品製造業及家具製造業，工廠規模多為10人以下小型工廠；另最需要本府提供之輔導資源依序以用地轉介與拆遷補償為主，詳「三、(四)」回應內容。

(十七) 第 2 階段環境影響評估的界定表裡面，包含後面做的家戶訪查的問卷，其實都沒有去考量到無論是產業，無論是家庭，無論是生活的在地居民的可負擔程度，如果沒有瞭解居民的可負擔程度的話，當然沒有辦法去做合理的、可負擔的補償條件，但是都欠缺前面這些基礎事實，所以其實貴府所提出的這些計畫就算後來的確有作一些修改，但是對居民而言依然是一個無法負擔的狀態等語。

- 1.有關 107 年辦理之家戶訪查作業，申請人家庭年所得情形係調查項目之一，惟約有 70.5%受訪者表示不清楚，另無收入占 6.2%、不到 30 萬占 5.1%、滿 30 萬不到 50 萬占 6.5%、滿 50 萬不到 80 萬占 6.6%、滿 80 萬不到 148 萬占 4.1%，滿 148 萬以上占 1.1%，因多數居民未提供基礎事實，尚無法依訪查結果進一步分析。
- 2.本府為降低區段徵收對居民之影響，妥善安置拆遷戶，以「戶戶安置」為目標，並據以規劃「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」等 4 項安置原則，訂定社子島地區區段徵收拆遷安置計畫（草案）。至於安置方式，於本地區設有戶籍並有居住事實之拆遷戶，可依其資格條件、需求及負擔能力等，選擇配售專案住宅、承租專案住宅、優先選配安置街廓或參加協力造屋等安置方式。

（十八）家戶訪查是很大的問題來源，樣本數根本不夠。他們找的去訪查的學生，訪查過程當中是被居民質疑的，有些是不會講臺語，有些是找不到大人，甚至就問到小孩，自救會都有很多自己的親身經驗。到最後可能還不到 50% 的家戶訪查。問卷無法分析，例如問卷問希望將來用多少租金被安置？居民可能就講說最好不要錢，或他講的租金是非常低的，不到 3000 元。貴府的安置住宅不可能有這種 3000 元不到的租金的租戶，那如何談戶戶安置。當時內政部另外一個但書，就是一定要做到戶戶安置。戶戶安置的基礎就是家戶訪查，不知貴府要怎麼答，每次在各種會議，貴府都是虛應了事，可是每一次開會，做了會議決議之後，對於很多關於討論的細節，沒有辦法談的時候，就是因為它不是決議內容，所以在下一次就不會被討論，而一路往前，居民會覺得上次問的問題我們提出來的質疑都沒有被回答，為什麼還可以繼續走下去等語。

1. 本府 107 年辦理之家戶訪查作業，係配合第 2 階段環境影響評估，依本府 106 年 11 月 14 日公告之範疇界定指引表，就社子島居民安置意願進行訪查作業，主要調查建物年期及住宅單位數量、權屬及設籍狀況、家庭成員所得情形及安置方式意見等項目。本府就社子島 4,258 設籍戶完成 2,047 戶訪查，完成率 48.07%，至於拒訪之 311 戶（占

7.3%)，本府在第 1 次訪查遭受拒訪後，會挑選優秀訪員再進行一次拜訪，經拒訪 2 次以上始算入拒訪數；另針對屢訪未遇之 1,148 家戶（占 26.96%），皆由訪查員於不同時段拜訪 3 次以上，並張貼到訪單請其聯繫回復，且請里長、里幹事及郵差協助，惟仍未能聯繫上，此類家戶接觸確有其困難性，即使再調查能完成訪談的可能性低。

2.有關訪查作業中遭民眾質疑之相關情事，本府已立即於 107 年 1 月 24 日邀集訪查團隊召開會議釐清、檢討及改正，與居民溝通語言部分，本府已加強對訪查員臺語之訓練，對於不會國語之居民，儘量選派熟稔臺語之訪查員前往調查；另訪查對象部分，則會以戶長或戶內成人為調查對象，尚無訪談小孩之情形。整體訪查過程中遇到執行困難時，持續與訪查團隊進行檢討與溝通。

3.有關內政部都市計畫委員會 107 年 6 月 26 日會議附帶決議為現有住宅及工廠之拆遷安置，市府承諾會盡最大力量與當地民眾溝通，「逐戶列管」等語，本府為照顧社子島原住戶，以「戶戶安置」為目標並規劃多元彈性安置方案，以保障社子島居民之居住權益。

（十九）家戶訪查這件事，完訪率不到 5 成，不到 5 成這件事情，貴府根本無法回應其正當性。未必是做訪查的團隊的問題，貴府掌握到這些戶籍，就有他們的資料，為何找不到這些人。以常理設想，第 1 次的訪查有這麼多的狀況，居民覺得你找小朋友問問題，老人家根本聽不懂，跟你隨便應付，你也當作一分完成的問卷，具體的數字又這麼的低，其實就是應該做第 2 次訪查，但貴府遲遲不肯做第 2 次。第 1 次訪查這樣子可以結案，的確是個問題等語。

有關家戶訪查率及訪查問題，詳「九、(十八)」回應內

容。

(二十) 環評，最早包含國發會在內其實都有去函給貴府，他們認為應該要做政策環評，雖然貴府認為是修正郝前市長時期的主要計畫，所以覺得不需要做政策環評，可是因為整個趨勢已經有很大的改變，因為在那個年代還沒有那麼清楚的少子化，現在臺北市人口是一路往下降，貴府進行一大堆的公辦都市更新旗艦計畫，每一個都是以開發而且是繼續增加人口為導向在布局，在蛋黃區裡面就有 2、30 個這樣的基地。你想想看，臺北市如果人口還有機會成長，到底會跑到蛋黃區還是會跑到社子島，所以那時我們質疑，當人口還在往下降的時候，從 270 萬一直降到現在快要不到 260 萬的時候，為何還需要去擴張三倍的計畫人口在社子島上？貴府說臺北市預計要成為一個 350 萬人口的都會，說以前有很多戶籍沒有落在臺北市的流動人口，覺得這些應該被納入未來潛力的都市人口，這是一個很奇怪的說法，如果這樣預估的話，那新北市怎麼算，桃園怎麼算。一般人口估算的方法，全部要再重來一次。如果臺北市人口從 270 萬跑到 350 萬，那國發會所做人口趨勢往下降，一直高齡，怎麼可能會這樣。所以貴府就一直在自圓其說，只是為了要捍衛區段徵收的正當性。這個部分是一個很上游的結構性的問題。那當時為何談政策環評，就是應該要重新來看，是不是這個開發有其必要性和急迫性。一大堆新增人口的計畫，臺北市人口還是一直往下降，貴府自己一直覺得說首都所以它有條件，問題是房價貴到那樣，誰要繼續留在這邊，你看現在捷運線一直通，人家新北市新的捷運線都可以跑到哪裡去了，誰要一定要住在臺北市。這個前提下，至少開發的必要性就是要被質疑。目前貴府一直沒有把這個話講清楚，不知道環評委員為什麼

覺得這是可以接受，也不知道當時都委會為什麼可以讓它過等語。

1.有關政策環境影響評估一節說明如下：

(1)查行政院國家發展委員會並未來函本府要求就社子島計畫案辦理政策環境影響評估。

(2)本府「變更臺北市士林社子島地區主要計畫案」為原已發布實施之都市計畫，現依「都市計畫法」第 27 條辦理變更，非屬「政府政策環境影響評估作業辦法」及行政院環保署公告「應實施環境影響評估之政策細項」，以正面表列方式明定應實施政策環評之項目。「社子島地區開發計畫」是開發行為，不涉及新訂都市計畫，依「環境影響評估法」規定，應辦理「開發行為環評」，無須依規定實施政策環評。

(3)本府就本案採更嚴謹的態度，自願進入第 2 階段環境影響評估：考量關渡平原及社子島等生態、人文衝擊等影響，經本府調查並未發現珍稀物種，後續將透過實施都市計畫優化物種繁衍環境，提升生態環境教育功能，社子島將成為可持續發展性的生態 DNA 基地；惟針對開發行為對環境影響之衝擊強度，本府於 106 年 2 月 9 日臺北市政府環境影響評估審查委員會第 176 次會議表達自願進入第 2 階段環境影響評估，期以嚴謹的審查程序在開發與生態間取得平衡，業經該委員會決議本案應繼續進行第 2 階段環境影響評估在案。

(4)有關社子島開發是否涉及政策環評一事，前經行政院於 106 年 3 月 14 日由該院張政務委員景森、吳政務委員宏謀主持「研商社子島開發相關事宜會議」做成結論(略以)：「有關環境影響評估部分，依環保署說明，本開發案已依環境影響評估法相關規定自願進行第 2 階段環評

程序，其准駁為臺北市政府權限；至是否辦理政策環評，該署尊重臺北市政府意見」。

- 2.有關社子島計畫人口一節，本府 82 年公告之「擬(修)訂社子島地區主要計畫案」，預計於社子島容納人口 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。本府於 100 年公告之「變更臺北市士林社子島地區主要計畫案」計畫，經綜合考量本市區域發展角色、本市及區域未來人口成長趨勢，並兼顧區域防洪安全、計畫可行及民眾權益等面向，計畫人口為 32,000 人。為維護相關土地所有權人開發權益，本市都市計畫委員會 105 年通過修正主要計畫仍維持計畫人口 32,000 人，後經內政部都市計畫委員會組成專案小組，建議本府酌減計畫人口，故 107 年 6 月 26 日經內政部都市計畫委員會第 925 次會議審議修正通過之主要計畫，計畫人口調降為 30,000 人。

(二十一) 居民現在一路以來一直在談的一個叫做就地改建的可能性。這是另外一個難題，最麻煩的是，有很多人將土地賣給開發商，通常在我國關於開發的決策過程當中，居住權和財產權這二件事情不是一定對等，常常都是由地主說話，如果只是叫做有殼無地的，甚至到最後無殼無地的，那你一輩子甚至二、三輩子都住在社子島的，一定會被犧牲掉。就地改建的困難在哪裡？是因為需要取得建造執照，因為建照現在還在處於一個禁建的狀態，要取得建照，當然都市計畫與建照的關係，是必須知道這塊土地是何地用，所以必需要至少有個細部的關於那個小區是應做住宅，還是做商業，還是做農業，然後要指定建築線，才

有辦法說要給它多少容積率、建蔽率。這個問題，其實必須要有開發許可制，也一定要有一個都市計畫，去支持他們想要談的就地改建等語。請詳實說明實情。

- 1.有關社子島原地改建一節，依建築法規定，建築物拆除改建需取得土地所有權人同意始得為之，而社子島目前有部分民眾屬有屋無地、無屋無地之居民，該部分居民原地改建尚需與土地所有權人協議始得為之。倘二者無法達成共識，社子島居民將面臨建物老舊頹損而無法改建之困境，而本府辦理區段徵收可就土地與建物所有權分別照顧，建物所有權人在符合相關規定下，可領取拆遷補償費，亦可以成本價承購專案住宅持續居住於社子島地區，並享有社子島環境品質改善成果。
- 2.至於原地改建機制一節，查本府已於 104 年初研擬三個替代方案，其中「咱ㄟ社子島」就現況密集區劃設 10 處再發展區約 37 公頃，經召開 3 次都市計畫座談會(104 年 8 月 25 日、10 月 7 日及 10 月 25 日)確認，原地改建之土地使用強度及容積率應比照區段徵收負擔原則一致，開發強度與負擔比例成正比，開發方式不同，仍應公平負擔；故規範土地所有權人應負擔 40%之土地供區內公共設施使用，負擔後之開發強度(容積率)為 120%，以符公平負擔原則。因原地改建仍須公平負擔且無安置住宅配套措施，又非屬公共工程，無公權力介入處理屋地權屬爭議，且將造成建築基地及公共設施之介面銜接困難，如道路、共同管溝、大眾運輸設施進駐不易，故於 i-Voting 時未獲民眾支持。

(二十二) 貴府應有公權力的在地的工作室，與當地的居民慢慢談，有沒有可能做一個小區的就地改建，可是貴府不願意

做這種事情。之前有迪化街工作室，就是讓地主瞭解容積可以賣出去，不影響到他們的權益，他們才接受說那迪化街可以保存。可是在地工作室，在社子島，說實在，就是委給一個公司，這個公司有時候你去問它，根本一問三不知，就是一個類似規劃公司，它沒有公權力，它講的話，居民聽不懂，也不相信等語。

1.有關在地工作室一節，查本市大同區迪化街屬已發布都市計畫地區，該區之公共設施已開闢建設完成，民眾得據以開發建築；且為保存街區之歷史性建築，迪化街透過都市計畫訂定相關保存機制，由公私協力再造街區發展。而社子島面積廣大，目前尚未發布細部計畫，亦缺乏道路、水電、共同管道等基礎建設，屬未能落實建築管理之地區，故需由公部門整體規劃，積極主導處理地區基礎建設，始得供由民眾開發之地區。二者因發展現況及制度基礎有極大差異與差距，故仍須因地制宜採取不同規劃工具。

2.為推動社子島開發計畫，本府自 104 年 6 月 15 日於社子島當地成立專案工作站，迄今持續由本府地政局同仁在地駐點服務，目前服務時間為星期一至星期五下午 2 時至 5 時，提供即時諮詢服務，並適時隨本地區開發進程，配合當地居民關注之特定議題（剔除區段徵收範圍、產業及寺廟安置等），加派本府相關局處駐點服務。

（二十三）當有新的文資內容，專案住宅又開始變更區位，又有可能要剔除區段徵收，主要計畫會不會變？這不是另一個替代方案嗎？那這個替代方案不需要去做重新的相關的所有的評估嗎？那現在還在進行環評，在環評什麼？包含現在居民治理，就是說整個社子島來提出一個文化景觀的文

資的可能性，其實它的變數是存在。本來作為一個負責任的環評，就應該有替代方案的評估。如果主要計畫都不變，這樣子一路下去，環評受到質疑也好，或受到內政部的質疑也好，完全沒有替代方案，到底是在想什麼等語。

有關本府配合社子島地區新增7處文化資產調整公園配置、考量居民陳情意見調整專案住宅區位，以及辦理剔除區段徵收作業劃設再發展區，辦理修正「擬定臺北市士林社子島地區細部計畫案」一節，說明如下：

- 1.本次辦理細部計畫檢討依據：內政部都市計畫委員會107年6月26日第925次會議審議「變更臺北市士林社子島地區主要計畫案」決議，請本府於細部計畫就現有聚落紋理與文化資產保存再詳加檢討。
- 2.新增7處文資配合調整細部計畫：本次文化資產新增之7處歷史建築，係本府依上開內政部都市計畫委員會決議，於108年委託臺灣科技大學辦理社子島地區文化資產普查作業，經108年10月28日文資會審議結果新增「社子島溪洲底郭宅」、「社子島溪洲底王宅」、「社子島善居室」、「社子島溪洲底街屋」、「社子島頂溪砂尾陳宅」、「社子島下溪砂尾陳家祖厝」、「社子島中洲埔李宅」等7處歷史建築，109年1月16日文資會同意公告事項，並於109年4月8日辦理公告。該7處歷史建築業經本府於細部計畫透過調整公園用地劃設方式，進行原地或就近保存。
- 3.另就剔除區段徵收與專案住宅區位調整部分，亦皆係配合內政部都市計畫委員會針對既有聚落紋理於細部計畫進行檢討。
- 4.本府辦理「變更臺北市士林社子島地區主要計畫案」自105年6月17日辦理計畫草案公告公開展覽至107年6

月 26 日經內政部都市計畫委員會審議通過，2 年期間歷經臺北市都市計畫委員會 2 次研議、4 次審議、1 次報告案，內政部都市計畫委員會 5 次專案小組及大會，共計 13 次會議，已歷經多次討論，在考量社子島劃為限制發展區已長達 50 年，發布細部計畫以落實建築管理刻不容緩，為避免失序發展現象持續擴大，故本府將積極依內政部 107 年 6 月 26 日審議通過之主要計畫辦理社子島開發。

(二十四) 替代方案本來是應該要不斷地去溝通，在 i-Voting 的選擇上，應讓居民瞭解說這個對我好，那個是對全部都好，可是貴府不是這樣，它就是提了幾個方案，都講不清楚的狀況之下，就要居民去投票，很多人不去投，最後多一個方案，叫做「不開發」。最後其實是四選一，結果選了「生態社子島」，即便加了網路，也不過是 30 幾%的票，如果真正算那個去投的，就是 800 多票，1 萬多人才 800 多票，這個過程是現在很大的問題等語。

- 1.有關社子島 i-Voting 辦理及在地溝通一節，詳「四」回應內容。
- 2.有關「社子島開發方向 i-Voting」具投票資格人數（社子島內設籍戶、合法建物所有權人及土地所有權人）為 14,478 人，投票人數共有 5,091 人，投票率為 35.16%。其中 4,292 人選擇網路投票，占總投票人數 84.3%；799 人選擇現場投票，占總投票人數 15.7%。投票結果，方向一「運河社子島」得票數 825，得票率 16.21%；方向二「生態社子島」得票數 3,032，得票率 59.56%；方向三「咱的社子島」得票數 617，得票率 12.12%；方向四「不開發」得票數 617，得票率 12.12%。

(二十五) 雖然現在已經到下游，但上游的問題都沒有解決，就像包含人口預估、人口統計，這些各個可能的方案，因為它的社會調查、產業調查、生態調查都做得非常不好。然後因為內政部都委會的要求，所以貴府啟動了預備金，去進行文化資產調查，主要計畫都過了，才在啟動文化資產調查，這是什麼意思？那之前的基礎是什麼？所以它背後程序上都很奇怪等語。

1.本府於 91 年公告之社子島地區細部計畫，已針對社子島地區進行有關社會、經濟、文化等議題之分析與探討，並將社子島地區內 5 處具文化意義建築納入細部計畫中規範保存。

2.本府於 91 年至 93 年間亦有委託六校進行本市文化資產建物普查計畫，99 年配合都市計畫重新檢討，有關文化保存議題本府亦有納入討論，針對社子島地區內較有價值者，本府於 103 年辦理會勘，105 年公告登錄 5 處歷史建築，分別為「社子島玄安宮」、「社子島燕樓李家」、「社子島李忠記宅」、「社子島浮洲王宅」、「社子島李和興宅」。

3.107 年北投洲美「汾陽居」誤拆案發生後，柯市長在 107 年 11 月 27 日市長室會議決議動用預備金約 500 萬元，辦理「臺北市社子島地區文化資產普查計畫」。本次普查為 91 年至 93 年間委託六校普查全市建物後，再次就社子島地區內約 2,000 餘處建築物進行地毯式文資調查。經全區普查結果，有 93 處具有在地特色之建築，108 年 6 月期初審查會議時，依據建物保留的完整性、真實性，是否具地方特色，與現有歷史建築比較等篩選原則，篩選建議 20 處具保存潛力標的，並於普查計畫

期中報告前提送 108 年 10 月 28 日本市文化資產審議會審議，經投票結果新增 7 處歷史建築。在本計畫第 2 階段針對本區全數已保留之建築，請研究單位提出保存計畫原則（已於 109 年 1 月 30 日審查原則通過）。

- 4.該保存計畫原則除提供辦理細部計畫調整外，後續亦將作為社子島地區文化資產保存依據。本府將逐年依文化資產保存法規定編列修復再利用、修復設計、修復工程及經營管理評估等經費，期文資保存與發展共融，以程序言尚稱謹慎且依法行政。

（二十六）防洪，不建議要再蓋 9.65 公尺高的堤防，現在講韌性規劃，有一部分韌性是在社會面本身，他們之前其實是對於水的解決，有辦法用他自己的模式，去因應像這樣的雨水真正來的時候的一些做法，但這個部分也不能夠打包票，只是說它應該要有不同的防洪的討論。因為說實在，9.65 公尺高的堤防是真的能夠解決極端氣候？如它真的那麼大的時候，也未必見得，它可能相對安全，但未必見得是最好的結果，可是它要投資的成本跟它相對的要付出的社會成本，像我們現在看到，那 1 萬多人要怎麼處理的狀態，要花的各種各樣的成本其實非常的巨大。可是這些人如果願意用他們的方式，在社子島繼續跟 6 公尺高的堤防共存，6 公尺高的堤防上面是腳踏車步道，所以現在很多人在堤防上騎腳踏車在看濕地，這個部分，包含從抽水站如何升級、從基礎設施如何改善，可以有一個配套，是針對在地的，這個部分就是因為目前提出去的防洪計畫，始終以 200 年洪水保護標準的 9.65 公尺高的堤防在做考量，而且它有一點叫做高規格的堤防，它需要土地的量就更大，所以它退縮部分的範疇需要更多的民地，所以才會

產生現在的爭議。員山子分洪是解決比較上游的問題，應該說汐止真的有影響到，社子島其實怕的不是上游下來的水，怕的是同時有漲潮，再加上巨大降水的時候，確實是有可能有淹水的疑慮，極端氣候的時候。但這個部分就像3年多以前巴黎淹大水，法國他們啟動一個好像叫做冥王星計畫，讓國家資源進場，譬如準備一些救災的資源，一旦想像突然要有個巨大颱風或像這樣的洪水量的時候，讓大家如何撤離，這個方案不太可能因為未來的極端氣候，然後在塞納河旁邊加一個巨大的堤防。當然每個城市水的結構是不太一樣，但是不一定只有蓋一個像現在 9.65 公尺高的堤防等語。

社子島位於基隆河及淡水河下游匯流口，該區承擔之洪水風險鉅大，考量未來社子島地區開發人口聚集及近年氣候變遷導致極端降雨影響，防洪需求攸關人民生命財產安全，將原先20年重現期距之標高6公尺堤防，提昇至與臺北地區一致之200年重現期保護標準之標高9.65公尺高保護設施，以降低洪災之風險及符合社會公平正義。

社子島地區河川水位受潮汐迴水影響，故調整填土量504萬立方公尺形成地表坡度，以重力排水方式為原則布設排水系統網路，並透過中央生態公園河道兼具蓄洪功能併同閘門及抽水站等聯合操作機制，於發布豪雨以上特報或颱風警報後至最低潮位時將閘門關閉避免外水影響，並配合抽水機組操作機制調節洪峰流量排放，提升區內排水保護標準。

近年受到全球氣候變遷效應影響，極端降雨事件發生頻率增加，為全面提升社子島地區降雨容受度，本府將貫徹水利署「逕流分擔與出流管制」及「海綿城市」政策，納入「減少地表逕流、延長洪峰時間、增加滯洪措施、降

低排水負擔」等多元策略，將公園與滯洪空間合併規劃，於都市設計準則中納入滯洪理念，再輔以抽水站自動化操作、建構智慧防災水情系統，以減輕洪氾衝擊。

除利用工程手段進行防洪排水工作，本府亦積極推動水災自主防災社區，針對易積水社區宣導水災防災避難知識，藉由防災社區的推動過程，以提高民眾的危機意識，進而採取減輕災害風險、降低災害損失的行動。

（二十七）在社子島的開發過程其實有幾個分區的過程，也就是說它一定要先蓋一批所謂的專案住宅，讓某部分的居民全部都要進到該專案住宅之後，其他地方才可以剷平，繼續進行開發，所以它有第 1 階段的先剷平某個地方來蓋專案住宅，先剷平哪裡？原來大家的認知是福州那一塊，問題在哪裡？真正要被剷平的這個地方的人都不知道他們要準備安置、要被如何安置、他們要離開多久，這個和未來的所謂專案住的安置計畫是不同的。它階段性的要讓這些人先離開，可是前提是一離開十幾年還不回來，這個不知道未來的狀況，這個過程中，到底租金補貼怎麼算，要多少家戶，這是個檢驗，後續安置計畫到底能不能做得起來的一個很關鍵的第 1 階段的試驗。你就是直接問貴府，關於第 1 階段會受影響的工廠等需先離開的，到底要去哪裡，問了 N 遍，貴府沒有一次回答。這是一個可以去檢驗戶戶安置可不可以做到的可能方法。這些人不能留在社子島，一定要先離開，那他們要去哪裡？本來以為要到洲美，後來說洲美根本沒有這樣的空間，那他們要去哪裡？工廠要去哪裡？現在大家會急就是急在這裡，因為他們知道第 1 期的馬上要進行。而且原是福州，現在不是，現在安置的專案住宅會在不同聚落周邊，至少會有兩區，也沒

有打散到很散，但是跟以前完全集中不同，是說第 1 階段要離開的人就越來越多，因為在不同區位，那他們要去哪裡？他們不是能夠留在社子島，但是一離開，十多年以上的的事情，請貴府真的好好把這件事情說清楚，有沒有辦法說服居民說未來他們可以達到戶戶安置，不然誰會相信，連第 1 階段都做不到，那誰會相信等語。

1.居民安置：

(1)為妥適照顧及保障社子島居民居住之權益，本府規劃多元拆遷安置措施，包含承購專案住宅、承租專案住宅、優先選配安置街廓及協力造屋等安置方式，拆遷戶得依其資格條件及負擔能力等選擇合適之安置方案，以達社子島「戶戶安置」之目標。

(2)另為減少開發對當地拆遷戶之衝擊，本擬辦區段徵收案規劃採分期分區辦理拆遷安置及工程施工，第 1 期拆遷範圍係以興建專案住宅及必要公共設施為劃設依據，該範圍內因配合工程施工而先行配合搬遷之拆遷戶，如經本府核准配售或承租專案住宅者，其等候配售或承租期間，由本府按月發給每戶新臺幣（以下同）2 萬至 3 萬元房租津貼至通知專案住宅交屋之日止，發給之標準（草案）如下：

- A.人口數 1-2 人： 2 萬元
- B.人口數 3-4 人： 2.5 萬元
- C.人口數 5-6 人： 2.8 萬元
- D.人口數 7 人以上： 3 萬元

2.工廠用地轉介：

本府為協助製造業者順利遷移至適宜地點，提供用地轉介輔導諮詢，若業者未來持續在本市經營，本府將依其需求協助媒合轉介至鄰近合適地區；如規劃遷移至

外縣市，本府與經濟部工業局建立合作管道，協助廠商遷至外縣市編定工業區；如有特定非編定工業區用地需求，亦可轉介經濟部工業局協助遷廠規劃；另為促進本地區未來發展，開發後於北側規劃「科技產業專用區」作為產業發展用地，得供本地區既有製造業繼續經營使用；將以分期分區開發方式，優先將部分科技產業專用區用地納入第一期開發工程，供有土地所有權者選配抵價地；無土地所有權者得依本府後續招商開發規劃，進駐科技產業專用區。

為輔導社子島地區未登記工廠，本府自今(109)年起編列相關預算，委託專業輔導團隊於社子島地區進行現場關懷訪視，協助社子島地區未登記工廠用地轉介，並依個案需要提供深度陪伴輔導服務，幫助社子島未登記工廠順利度過開發過渡期。

(二十八) 內政部通過主要計畫有三個附帶條件，貴府因該附帶條件，然後有戶戶安置這件事情，程序上有個問題，例如舉行聽證之類的，所以貴府就開了聽證會。貴府辦的聽證程序和黨產會辦的聽證程序差很多，內政部葉俊榮先生當部長的時候，他看起來有想好好針對內政部之後可能要處理的相關議題的聽證的程序弄得更完備，所以那時聽證會主持人有選 12 個，對聽證程序、行政程序如何進行、如何去保障民眾發言的權利的事情，這些聽證會主持人是熟悉的。以貴府辦的安置辦法的聽證，臺北市自己有「聽證會議注意事項」。當時聽證會議的議程，是完全不合格的議程，譬如說在整個發言裡面並沒有區分利害關係人、當事

人。但是無論是在行政程序法或是內政部聽證程序辦法，甚至黨產會的聽證辦法，其實去區分當事人、利害關係人的身分，包含利害關係人裡面當然就可能可以包含一些比較客觀的學者專家的這些發言代表，這些其實貴府不是沒有其他單位的聽證程序去作為一些前車之鑑，然後去考量或採納，但貴府都沒有選擇這麼做。貴府的做法是他們自己去制定「聽證會議注意事項」，在第 1 點規定：「本案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共同委任代理人、或選定或指定當事人而產生之。……」，未區分利害關係人、當事人身分，將多數共同利益的利害關係人與當事人統包在一起，自己去委任代理人，再去做代理人人數的上限，強迫大家選出發言代表。和社子島開發計畫相關的當事人到底是誰？相關的利害關係人是誰？貴府甚至連這些前提的身分界定都做不到，行政程序非常的空，是公聽會的思維，就是統包，沒有辦法區分。貴府把當事人、利害關係人的身分別全部都混在一起，選出 25 位代表，程序的時候就是這 25 位發言。又「聽證會議注意事項」第 14 點規定：「本注意事項內容得依實際辦理情形隨時更動增刪。」保留這一條，那到底要「聽證會議注意事項」做什麼。身分別沒有界定，對權益的影響是很大的等語。

1.依內政部 107 年 12 月 28 日函釋，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。亦即，本次聽證，係為讓大家的意見有系統的陳述與表達，屬拆遷安置計畫形成過程的「蒐集意見式聽證」。

2.另按本府 108 年 2 月 18 日就「臺北市士林社子島地區

區段徵收拆遷安置計畫（草案）」舉行聽證之公告，公告事項第四點通知對象包含當事人及利害關係人。當事人及已知之利害關係人為區段徵收計畫範圍內之已登記建物所有權人及設籍人口，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；另未知之利害關係人為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。

3.經 108 年 4 月 13 日舉行聽證會議後，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、都市計畫委員會與環境影響評估審查委員會等所提意見，就民意、專業、價值面向，秉持合法及比例原則調整修正拆遷安置計畫草案內容；對於居民提出適法及合理的訴求，本府多已納入修正，已達成聽證之目的。

（二十九）這一整個聽證程序裡面，其實並沒有所謂的第三方，如相對客觀的學者專家，貴府當然會說，如果居民要選學者專家，自己可以把學者專家納入發言代表，但是這其實是搞混一件事，其實居民是直接受影響的人，學者專家不應該占用到任何為了權益保障之利害關係人的發言程序、發言時間。基本上貴府一定會回答說如果居民認為需要學者專家，這 25 位代表裡面自己可以去找學者專家。但實際上，其他的行政機關不是這樣做事，也不應該這樣做事等語。

本府自推展社子島開發以來，於各階段程序辦理各種諮詢會、說明會及公聽會，已讓居民在各種場合能知悉本

府政策及表達其個人意見，本府也持續蒐集居民意見作為本府決策之參考。至於本府於108年4月13日辦理之聽證會議，屬拆遷安置計畫形成過程的「蒐集意見式聽證」，且本次通知對象人數眾多（當事人及已知利害關係人數即達約13,000人），為使本次聽證會議能有效集中意見，並使各方意見於有限之發言時間內完整陳述及發問，故本案聽證發言代表係依行政程序法24條第1項及第27條規定，由多數具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，並由發言代表於聽證會議當天進行言詞陳述，與行政程序法之規定並無牴觸。

（三十）聽證程序有時對居民來講造成內部分裂，有些人會覺得你已接受開發的前提或是接受「生態社子島」的前提去參加聽證會，那如果我從一開始就是反對區段徵收，我去聽證會我要講什麼，甚至到最後那 25 個代表就會開始被分裂，說你在貴府區段徵收結構底下進行這件事情好像你已經接受了這個開發的前提，內部會有很多對於這件事情的不同的解釋，真正關鍵是大家不瞭解聽證會到底和公聽會差別在哪裡，大家覺得貴府又來講一次話，有的認為我已經講了很多遍，各種場合我都發言，再來聽證會我只是再發言 1 次，甚至有的居民認為他講過 N 百遍，還要再講什麼，所有東西都在會議紀錄裡面，他再講來講去都是這些。後來很多人開始疲憊，認為沒有作用，因為都沒有真的被回應過等語。

1.社子島地區主要計畫前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，並附帶決議請本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。

2.本次聽證係為「蒐集意見式聽證」，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、都市計畫委員會與環境影響評估審查會等所提意見，就民意、專業、價值面向，秉持合法及比例原則調整修正拆遷安置計畫草案內容；對於居民提出適法及合理的訴求，本府多已納入修正，已達成聽證之目的。

(三十一) 其實在地居民幾乎高度共識的就是先解除禁建了再說等語。

1.細部計畫是實施建築管理的依據，社子島地區自 59 年劃為限制發展區迄今，皆未完成細部計畫公告作業，為解決社子島限制發展問題，引導社子島土地有秩序發展，臺北市政府自 59 年起，配合防洪保護標準，於 82 年、100 年及 107 年多次辦理都市計畫變更，因社子島開發涉及多項行政作業(防洪計畫、環境影響評估與區段徵收計畫等)，且社子島相關權利關係人為數眾多，個別所在區位、權利、價值狀態不同(例如地主、居民、農民、廠家等)，彼此利益或有衝突，在受限於地方民意以及防洪計畫、環境影響評估與區段徵收整體開發等行政程序未能完成，致使社子島地區自 59 年公告主要計畫迄今皆未能公告實施細部計畫，未能依都市計畫法規定實施土地使用分區管制，造成民眾自行建築受到限制。

2.社子島地區於民國 59 年因大臺北防洪計畫列為限制發展地區，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 80-130 公尺，釋出總計約 58 公頃土地面積作為通洪空間，惟社子島現有部分聚落密集位於高保

護退縮範圍內，無法就地改建，若高保護範圍退縮範圍採一般徵收方式，高保護退縮範圍內之地主將無法共享開發成果，且社子島既有住宅密集地區因地勢低挖所衍生之排水問題亦未能一併解決；在考量公平性問題並配合防洪計畫下，故本府於 82 年、100 年及 107 年經內政部審議通過之社子島主要計畫案皆就社子島開發採區段徵收方式辦理。

3. 綜上所述，為配合社子島防洪計畫需求，並讓社子島不同權利關係人能夠公平共享開發成果，社子島開發計畫仍應回歸法制工具，透過區段徵收機制辦理整體開發。

（三十二）社子島都市計畫是否從頭來，其實我們之前有問過，對於「生態社子島」這個主計畫，為什麼要這個選項？貴府單位的人員說，當然有可能全部從頭來，但是這個取決於誰？取決於市長。美國那邊的做法，就是政府出錢，地方民眾你們自己去聘請規劃公司、規劃單位來幫你們。由居民自己主導，自己聘請規劃公司，要怎麼規劃，政府都絕對尊重，你們規劃完了，政府和你們再來談等語。

1. 有關居民主導規劃一節，查社子島面積達 300 餘公頃，設籍民眾超過 11,000 人，且社子島開發計畫需配合防洪計畫、環境影響評估與區段徵收計畫等行政作業之辦理，計畫範圍廣大，並涉及都市計畫、水利、地政、環境影響評估、土地利用、整地工程等各不同專業領域，以及中央、地方等政府行政事宜，故尚難由民眾自行委託規劃公司個別規劃，宜由政府統籌規劃主導。
2. 社子島自 59 年公告主要計畫劃設為限制發展區迄今已 50 年，細部計畫在這 50 年間受限於民意與行政作業未能完成，始終未能公告實施，致使社子島未能實施建築

管理，但是社子島的建築垂直投影面積自 59 年至 104 年即已成長 4.5 倍，又因未有細部計畫，援引都市計畫裁處，尚有疑慮；長期發展下，社子島土地使用已然失序，在發展失序、公共設施不足且環境品質不佳下，本府對於改善社子島環境責無旁貸，為儘速協助社子島地區居民改善生活環境，本府將持續積極推動社子島開發計畫，並就民眾所提意見持續進行溝通。

附錄 2 臺北市士林社子島地區區段徵收拆遷安置(草案)修正重點說明

臺北市士林社子島地區 區段徵收拆遷安置(草案) 修正重點說明



臺北市政府地政局
土地開發總隊



Land Development Agency
Department of Land Administration, Taipei City Government

108年7月19日製

廣告

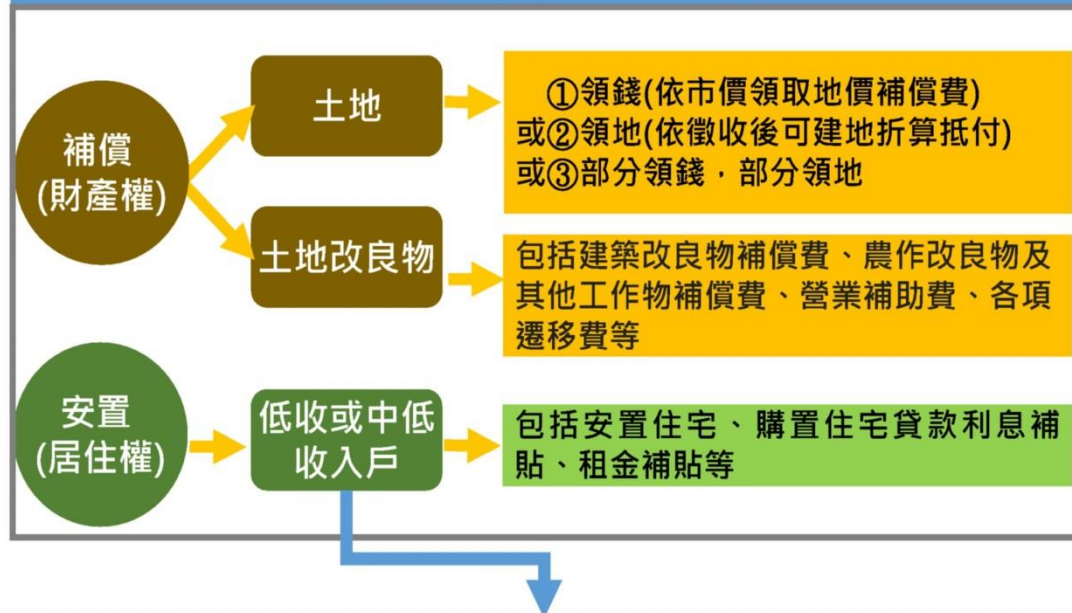
社子島都市計畫示意圖



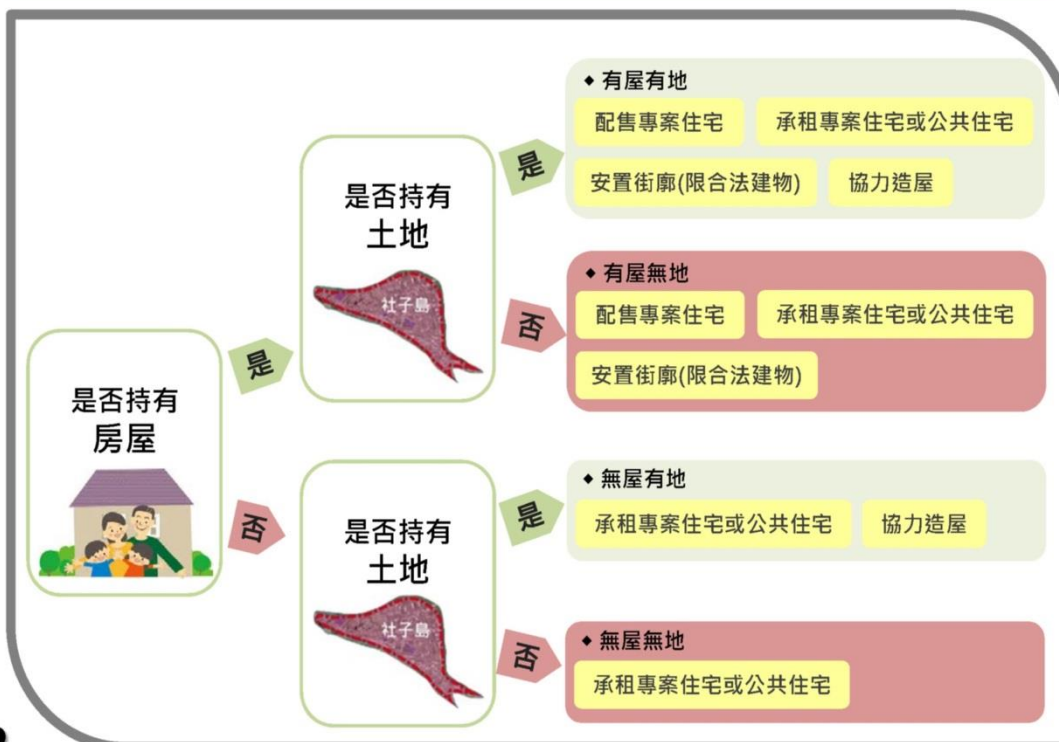


區段徵收拆遷補償與安置

依土地徵收條例規定



社子島地區以全區戶戶安置為目標
訂定安置計畫據以執行



安置計畫修正重點說明

修正項目		聽證前公告版	聽證後修正版
配售	建物 年期	①合法建築物 或 ②77.08.01前已存在違建	①合法建築物 或 ② 83.12.31(含)以前 已存在違建
	主配 資格	①建物所有權人/事實上處分權人 ②拆遷公告日2個月前設籍且有居住事實	①建物所有權人/事實上處分權人 ② 取消 設籍居住條件
	增配 資格	①共有人或三親等血親/二親等姻親 ②拆遷公告日2個月前設籍並有居住事實 ③具獨立住宅單位	①未獲配售共有人或三親等內血親/二親等內姻親 ② 107.06.26(含)以前設有戶籍，且持續設籍至拆遷公告日並有居住事實 ③具獨立住宅單位 (出入口得共用，另三、四合院及透天厝得共用廚房、廁所)
	總量 管制	①面積級距(66m ²) ②拆遷公告日2個月前設籍總戶數 ③獨立住宅單位總數	①面積級距(66m ²) ② 107.06.26(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總戶數 ③獨立住宅單位總數
	移轉 限制	6年內移轉，由市府按原價優先買回	取消 移轉限制
	安置 費用	90萬/門牌 (1人多門牌未獲配售之其他建築物)	90萬/門牌 (1人多門牌未獲配售之其他建築物)
承租	承租 資格	①拆遷公告日2個月前設籍並有居住事實 ②符合臺北市社會住宅出租辦法資格 ③未獲其他方式安置者，每1設籍戶得承租1戶(配偶分戶仍以承租1戶為限)	① 107.06.26(含)以前設有戶籍，且持續設籍至拆遷公告日並有居住事實 ② 取消 須符合臺北市社會住宅出租辦法資格，但 租賃期滿如有續租需求應符合承租社會住宅資格 ③未獲其他方式安置者，每1設籍戶得承租1戶(配偶分戶仍以承租1戶為限)
	租期	最長12年(3+3+3+3)	最長12年(3+3+3+3)， 租賃期滿如有續租需求，租期依社會住宅規定
	租金 優惠	12年依身分採分級制	①12年依身分採分級制 ② 租賃期滿如有續租需求，租金依社會住宅規定
房租津貼		①第一期拆遷戶等候配售專宅期間發給 ②等候戶每月2萬	①第一期拆遷戶等候配售及 承租 專宅期間發給 ②等候戶每月 2萬至3萬(依人口數分級)

配售專案住宅修正重點

- 1 配售年期放寬至83.12.31(含)以前違建
- 2 主配取消設籍居住條件
- 3 增配應於107.06.26(含)以前設有戶籍，且持續設籍至拆遷公告日並有居住事實
- 4 增配條件住宅單位之出入口得共用，另三、四合院及透天厝得共用廚房、廁所
- 5 取消6年內移轉限制
- 6 第一期拆遷戶等候配售專案住宅期間，依設籍人口數分級發給房租津貼每月2萬至3萬

配售專案住宅原則

主配 —①合法建物或83年12月31日(含)以前已存在之違建，**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，其餘建物每1門牌發給安置費用90萬元)。

②84年1月航照圖即有顯影之建築，如建物現況已有修建、改建者，按與現況重疊部分面積計算安置拆除面積。

增配 —**因1門牌設籍多戶**，得申請增加配售資格條件如下：

1  身分	2  設籍	3  住宅單位
①未獲主配之房屋共有人 或 ②已獲主配屋主的三親等內血親或二親等內姻親	<u>107.06.26(含)以前於該門牌設有戶籍，且持續設籍至拆遷公告日並有居住事實</u>	①申請人居住的房屋要有獨立之廚房、廁所、臥室及出入口(出入口得共用) ②同1門牌之三、四合院及透天厝得共用廚房、廁所

主增配總量限制



拆除面積每超過66平方公尺可增加配售1戶，但不得超過該門牌107.06.26(含)以前至拆遷公告日持續設籍並有居住事實之總戶數及房屋住宅單位總數

配售(租)專案住宅配套-第1期拆遷戶之房租津貼

發給對象—經核定配售(租)專案住宅之第1期範圍拆遷戶

發給標準—①以107年6月26日(含)以前於該門牌設有戶籍，且持續設籍至拆遷公告日並有居住事實之人口數為發給標準。

②107.6.26後因結婚或出生而在該址設有戶籍並有居住事實之現住人口，於核准配售或承租時可列入人口數計算，死亡人口則否。

③等候配售(租)專案住宅期間，每一安置戶發給房租津貼至通知專案住宅交屋之日止。

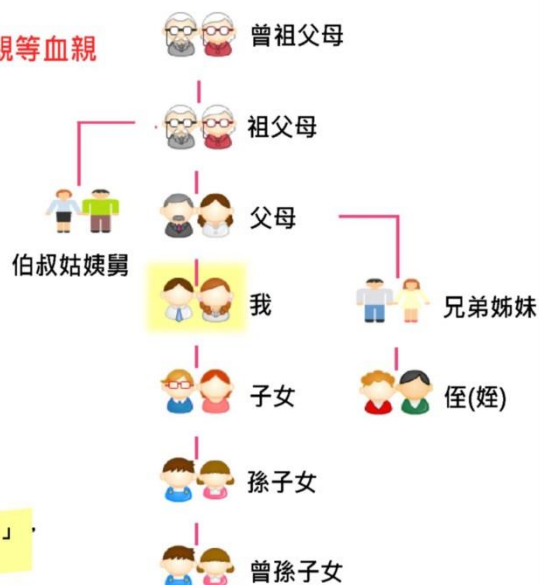
人 口 數	1-2人	3-4人	5-6人	7人以上
房租津貼	2萬	2.5萬	2.8萬	3萬

親等關係說明

二親等姻親



三親等血親



※「配偶」是民法上的親屬，法定稱謂就是「配偶」，不屬於血親或姻親唷！

承租專案住宅修正重點

- 1 應於107.06.26(含)以前設有戶籍，且持續設籍至拆遷公告日並有居住事實
- 2 租期12年，取消應符合臺北市社會住宅出租辦法資格限制
- 3 承租期間符合社會住宅資格者，依身分別及所得給予3至6折租金優惠，未符合社會住宅資格者，租金一律8.5折
- 4 12年租賃期滿如有續租需求，資格、租期及租金依社會住宅規定，並可優先承租
- 5 第一期拆遷戶等候承租專案住宅期間，依設籍人口數分級發給房租津貼每月2萬至3萬

承租專案住宅原則

資格 — ① 107.06.26(含)以前於本地區內設有戶籍，且持續設籍至拆遷公告日並有居住事實

② 未獲其他方式安置者，每1設籍戶得承租1戶(配偶分戶仍以承租1戶為限)

租期 — 12年(3+3+3+3)，租賃期滿如有續租需求，承租資格、租期及租金依臺北市社會住宅出租辦法規定，並優先承租，如為弱勢者仍可獲居住保障

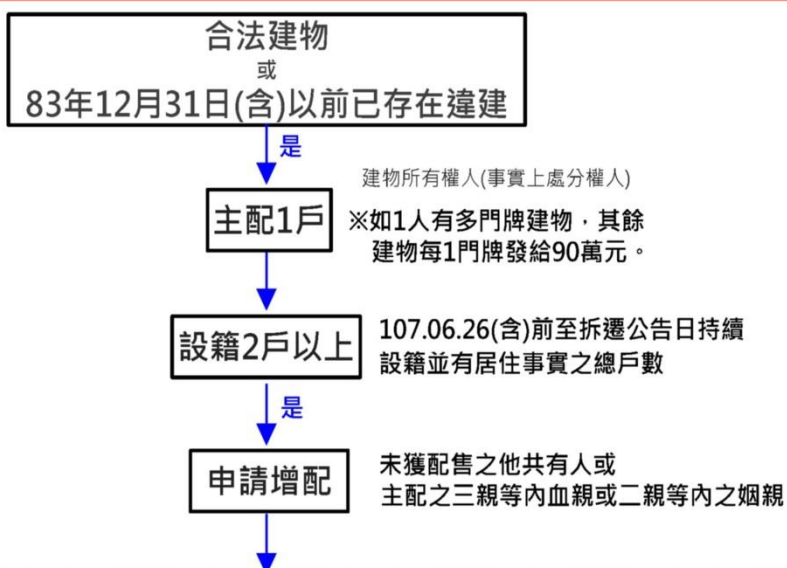
租金 — 12年租期內依下列身分及所得分別優惠計算

社宅資格	身分	家庭年收入 (綜所稅分位點)	每人每月收入 (最低生活費)	市價行情
符合	特殊身分拆遷戶 • 列冊低/中低收入戶 (限申請人本人) • 65歲以上老人 • 身心障礙者	40%以下	1倍以下	3折
			1~1.5倍以下	4折
			1.5~3.5倍以下	5折
	一般身分拆遷戶	50%以下	3.5倍以下	6折
不符	其他拆遷戶	—	—	8.5折

配售案例說明-透天厝(三、四合院也適用)



- 3層登記透天厝(合法建物)
- 廚房1套
- 面積210平方公尺
- 廁所3套
- 107.6.26前已設籍且持續
- 居室及相連之非居室6組至拆遷公告日戶數5戶



- ① 拆除面積 4 級距 (居住面積210平方公尺 ÷ 66 = 4 無條件進位)
- ② 107年6月26日(含)以前於該建築物設有戶籍，且持續設籍至拆遷公告日並有居住事實
設籍總戶數 5 戶
- ③ 住宅單位 6 組 (透天厝及三、四合院廚房廁所可共用)

取最小值 4 (主配 1 + 增配 3)

安置結果

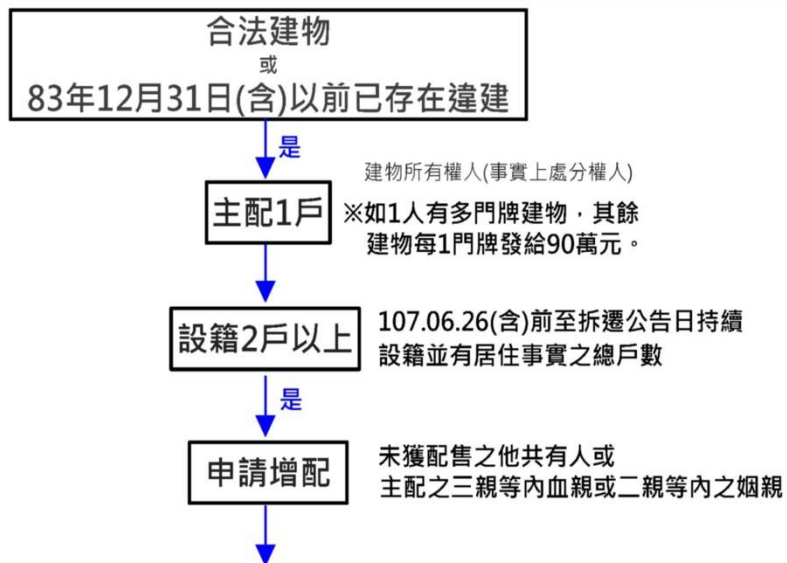


8

配售案例說明-平房(公寓也適用)



- 平房(80.1.1違建)
- 面積60平方公尺
- 107.6.26前已設籍且持續至拆遷公告日戶數3戶
- 廚房1套
- 廁所1套
- 居室及相連之非居室2組



- ① 拆除面積 **1** 級距(居住面積60平方公尺÷66 = 1無條件進位)
- ② 107年6月26日(含)以前於該建築物設有戶籍，且持續設籍至拆遷公告日並有居住事實
設籍總戶數 **3** 戶
- ③ 住宅單位 **1** 組

取最小值 **1** (主配 1)

安置結果



配售試算表

合法建物 或 83年12月31日(含)以前已存在違建 是 主配1戶 建物所有權人(事實上處分權人) ※如1人有多門牌建物，其餘建物每1門牌發給90萬元。 設籍2戶以上 107.06.26(含)前至拆遷公告日持續設籍並有居住事實之總戶數 是 申請增配 未獲配售之他共有人或 主配之三親等內血親或二親等內之姻親 否 107.6.26(含)以前設籍持續居住 是 承租_戶 否 不予安置

①拆除面積____級距 = 拆除面積____平方公尺÷66無條件進位

②設籍總戶數____戶

107年6月26日(含)以前於該建築物設有戶籍，且持續設籍至拆遷公告日並有居住事實

③住宅單位____組

所謂住宅單位為具有出入口，1個以上相連之居室及非居室、獨立廚房及廁所
各住宅單位可共用出入口
如為透天厝或三、四合院可共用廚房及廁所

①②③取最小值__ (=主配 1 戶+增配 最小值-1 戶)

安置結果

主配
1戶

+

增配
_戶

+

承租
_戶

諮詢說明服務一覽



工作站駐點服務

周一~周五 下午2:00~5:00

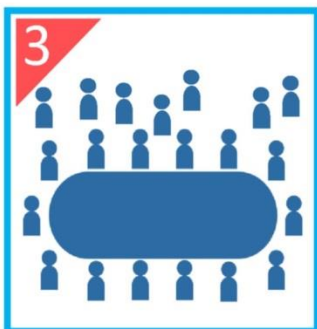
提供1對1說明、個案諮詢

📍坤天亭(士林區延平北路8段96巷15號)



電話專線諮詢

- 居民安置 (02)87807056轉108、112、120
- 剔除區段徵收 1999轉8269
- 產業 1999轉6561(工廠)、6600(農業)
- 寺廟 1999轉6241



預約說明會

15人以上可提前預約，就有專人前往說明唷！

☎預約專線 (02) 8780-7056 分機 115

✉預約郵件 gz_11048@mail.taipei.gov.tw

(電子郵件標題請註明「社子島預約說明會」並於信件中留下聯絡方式)

●更多資訊，請上明日社子島官方網站及臉書專頁

官方網站：<https://shezidao.gov.taipei/>

臉書專頁：<https://www.facebook.com/Shezidao>



官方網站



臉書專頁

資料來源：臺北市政府。