

## 「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案」第2場公展說明會會議紀錄

壹、時間：105年7月5日 晚上7點至9點半

貳、地點：福安國中風雨(文化)走廊

參、主持人：臺北市政府社子島專案辦公室 易執行長立民

肆、出席局處及人員：詳辦理情形紀錄表暨簽到表

伍、現場民眾發言及局處回應：

一、 楊○○

各位長輩，我住在溪底聚落，目前已經是第五代了，我對剛才內容的細項一直想不通，他說以後補償的單位，要有一個廚房、一個廁所，一個獨立的出入口，我說這不是把我們當做瘋子嘛？我們這邊都是曾祖父、祖父、父親住在一起，一起吃飯，我請問在座各位，我們會十個人一起吃飯，但誰會十個人一起洗澡上廁所。我們小孩長大都會需要房間，我們會幫忙建房間、建廁所，誰會再多建一個廚房，建廚房是要養蚊子嘛？還是要等補償？我說台北市最大間的豪宅，一百坪、兩百坪的，他們家可能有四間房間、三間衛浴，但如果他們家有兩個廚房的，來跟我說，我每個禮拜找一天去幫忙他們家免費打掃。我說這條到底是誰訂的，是住在天上喔？我希望在座的，如果誰家有兩個廚房的，請舉手一下，但是你家如果有三間房間、兩間淋浴間的，可能很多，因為小孩長大，大家都有隱私，像我女兒小學三年級，如果她在廁所裡面，我要進去的時候，都會說不要，把門鎖住。我今天主要是要說這點，以後如果要用這個為單位來做補償，我是絕對不同意的。究竟是什麼人訂這個項目的，叫他出來跟我解釋，有辦法說服我，我再來答應這條；但只是說服我沒有用，要說服我們這裡的長輩，因為我們這裡住的條件就是這樣，把我們禁建四十六年，但我們一代一代長大，人越住越多，大家要的是房間跟廁所，誰會要廚房。這是我小小意見，我住在溪洲底、戲臺口那，我已經住第五代了，我是原住民，如果有空可以來泡茶沒關係，我住在謝文加里長對面，我姓楊，謝謝。

## 二、 謝○○

1. 各位鄉親大家好，我自我介紹一下，我住在延平北路七段 107 巷 15 號，小名謝秋貴。今天我有一個問題問你們，我們有一個房子、一個門牌，有五戶要分，請問你們是要怎麼分配？一個門牌，裡面有五戶在住，未來是要怎麼幫我們分配。照你們通知單看，一個只能分一戶而已，一個門牌分一戶，那其他四戶不就要打這一戶？那這個不就要被分到什麼都沒有，還是說要他們自相殘殺？（其他人：市政府就是要他們去租啦！）那不就是還要有錢才能去租，那如果沒錢是不是就要去住街頭、睡橋下。（其他人：市政府就是叫我們去跳河啦）現在又劃一條河出來，還沒有開勒！
2. 第二個，政府要來跟我徵收，你是要跟我們買多少錢，之後我跟你們買，你們是要賣我多少錢。不要我跟你買，是黃金，你來跟我買，是爛鐵仔。我歲數這麼大了，我難道有辦法照你們的方法來接受安置，就像我說的，樹長大了會分枝、兄弟長大會分家，難道有可能全部的人都住在一起，如果結婚了就是要獨立自成一戶阿！謝謝。

## 三、 林○○

鄉親大家晚安，大家辛苦了。但剛才專員報告的，不知道在說什麼，都聽不懂。古語說，人死留名、虎死留皮，今天柯市長有心來開發社子島，實在是一件美德。這樣很好，而且願意來社子島進一步了解民情，歷任市長也是第一個。但是應該要了解社子島居民買房無錢的痛苦，這是大問題。所以我有三點建議給柯市長參考：

1. 請市長可以拿出市府的資金來彌補社子島這 50 年來禁建所損失的部份。
2. 第二是徵收的辦法，現在基本上一坪平均都是收購五萬，我認為過低，所以最好是可以提高至十萬元。
3. 再來是國民住宅要賣給我們，一坪是要 20 萬，一間 30 坪，我是建議要降低至 15 萬，這樣才能減輕在地人的貸款負擔，才不會讓這貸款背負到下一代身上，這三點是我的意見，請市長開發社子島的美德，能夠真的讓後人讚譽，這是我的心聲。我們里長和議員已經和市長溝通過很多次了，也都聽過了，所以希望可以接受採納。感謝！

## 四、 王○○

1. 各位親愛的在地兄弟姊妹，我是王正宗，外面的卡卡藝術就

是我的公司。科長請回答我一下，這個都委會開會，十幾年前就開了十次，我十次都參加，你今天又要再審查，這是什麼道理我搞不清楚，現在看到的模型我有它的十倍大的，在我那裡，可以來看。

2. 我們現在很像在辦家家酒，很可惜，因為防洪計畫兩百年，從以前蔡處長說到現在已經四十年了，現在不就只剩160年，所以這個防洪計畫兩百年的什麼，這裡根本沒有這個問題，我的那個模型，你叫柯市長來給我教育一下，從那個模型的上頭來看，用我的計畫來看，可以提早三年完成。謝謝！

## 五、黃○○

1. 各位大家好，我有幾個意見。每次我們開的說明會，這個會議記錄，跟老百姓、跟原住戶的一些意見，你要列為會議記錄，不能隨便帶過去，這第一點。
2. 第二點，你們社子島辦公室說這部分是一個草案，請問這個說明書有寫說這個叫草案嗎？所以你們辦公室說的話就是自相矛盾，如果說這個是草案不是定案，你這裡就要註明這兩個字，大家說對不對。
3. 第三點，我們住在社子島，已經禁建46年了，一代接一代，就算是大地主也都變成小地主，如果依照你們徵收辦法，那我們的土地不就都給市政府照價徵收了，幾乎80%都是要走這條路，這樣有公平嗎？所以市政府應該是要訂定一個小地主的抽籤辦法，而不是說未達坪數就依基本價格徵收，然後自己合併土地，這樣是不對的，市政府的態度不能是這樣子，你們不能是被動的角度，應該是積極來服務，訂定一個抽籤的辦法，保證小地主的權益。你們拿我們的土地，是要重新拍賣給大財團嗎？向我們徵收很少的錢來給你們拍賣嗎？那你這樣是不是剝削小地主而圖利大財團？那你政府不也是在和地主爭利爭地。這樣對社子島的小老百姓是對的嗎？所以應該要訂一個辦法嘛！像以前五股抽籤，小地主也有一個抽籤辦法，為什麼你們不訂呢？你叫我們自己整合，這是不可能的事嘛！因為現在有個資法，你應該要訂一個小地主的抽籤辦法才對阿！你要保障我們的權利，而不是放任我們自己去整合，這樣是不對的，不負責任的政府。以上這幾點，謝謝大家。

## 市府回應

### 都市發展局

1. 各位鄉親、長輩大家好，我是負責社子島開發案的業務科—都市規劃科科長。先跟大家說明一下，今天的方案是叫做公開展覽方案，這上面都有寫，這個資料僅供參考，後續還是要依都委會通過的方案，所以跟大家說明一下，今天展覽的方案是公展的方案，不是定案，後面要怎麼樣才會定案呢？要經過我們台北市都委會的審查，他們會聽各位的意見，將大家意見討論之後才會決定，除了台北市都委會以外，還有中央內政部都委會的審查，這兩個審查過程中，大家如果有意見，都可以再提出，不只是跟台北市政府提出，也可以直接跟都委會委員說明、陳情，表達意見，所以今天的方案可以當做一個基本的方案，如果大家對這個公展方案有什麼意見，不管是分區意見、使用的意見、公共設施的意見，或其他拆遷安置補償的意見。最重要的是，在這個公展的一個月裡面，大家如果有意見，可以蒐集起來，用書面的方式，除了今天晚上在這邊講以外，回去可以和左右鄰居再商量，看有什麼意見，可以提出書面的意見，在都委會可以錄案今天的方案，後續都還要經過都委會審查。
2. 針對第四位王先生所提的，他是說之前有審議過，為什麼現在還在再審，因為之前方案填土量太多，在環境影響評估的時候，那個填土量太多，問題沒有辦法解決，而且實際開發方案，後續娛樂區和遊樂區的產業發展有問題，所以我們重新檢討後才提出這個方案，方案是重新修正，那因為方案是新訂的，還是要經過市都委會和內政部的審查。
3. 最後一位黃先生提到說明會紀錄的部份，原則上我們今晚是公開的說明會，我們會全程錄音錄影，也會把大家的意見轉成書面，我們會將書面的會議紀錄轉送到都委會入案，所以大家的發言都會錄案，但是還是拜託大家，如果可以還是另外單獨提出自己的書面意見，因為我們單獨提出書面的時候，市都委會審查時會特別通知來會議旁聽、發言。
4. 另外針對小地主的部份，我們考慮到多數的人持分沒有很大，我們在都市計畫、未來配地的方案裡，我們有些土地會用最小基地規模 300 平方公尺來分配，讓地主可以單獨開發，有些住宅區有這樣的設計。我們設計這個目的就是希望地主可以有機會單獨開發，而不用跟別人合併，畢竟合併在未來開發利用上，限制比較大。我想都計的部分我先做個說明，安

置的部份在由地政局補充。

## 土地開發總隊

1. 針對前面提到安置的問題，目前的規定考慮現在住家雖然是三代同堂，但是大家已經有實際分家的事實了，什麼叫做分家，就是你們戶口已經分開，已經是一個獨立的家庭了，所以現在的規定才會說，每一個門牌配一戶為原則，但如果你現在的居住已經實際有分家了，你已經有一本以上的戶口名簿，那房子裡面的住宅單位也有一個以上，就是一個以上的廚房廁所，跟獨立出入住宅的地方，那這樣就可以申請來增加配售。
2. 專案住宅售價的部份，因為現在房子也還沒蓋好，所以我們也還不知道是多少錢，但是未來會以成本價來計算，來賣給大家。
3. 另外小地主抽籤配地的部份，我們不會說因為你的土地面積比較小，然後就會強制用錢來補給你，來徵收，如果你土地比較小，到徵收公告的時候，也是可以申請發給抵價地，那都市計畫有規定最小的基地開發規模，為了要保障大家未來配到的土地都能夠蓋，所以在配地之前，會讓面積比較小的地主，再跟其他的地主合併，併到未來都市計畫規定可以蓋房子的規模後，就可以參與配地。我們現在另外一個案子：北投士林科技園區，去年年底剛配完地，區內也是很多小地主，其實小地主合併完之後，大家也都是有配到土地，所以小地主的部份大家不用擔心。

## 黃○○補充說明

你要保障這些小地主，你要訂一個辦法，而不是說讓他們自己去整合，這是不對的，因為現在有個資法。而且五十年前，五股在區段徵收時，他也是用抽籤的辦法，所以你們不要便宜行事，這邊大部分都是小地主，你要擬定一個方案讓大家來討論才對。這是我們的要求，我們也不過分，畢竟禁建 46 年，一代又一代，大地主也變小地主，所以要保障這邊的權益，你讓這邊的小地主沒有辦法合併，然後你政府徵收，再拍賣給大財團，這樣說得過去嘛？我相信市政府也不是想要做這種事，所以我建議你要做一個小地主的抽籤辦法。因為這真的是因為你們禁建太久，不能以一般形式來作為，這是我們的懇求。

## 市府回應

## 社子島專案辦公室

謝謝這位大哥，跟各位鄉親報告一下，因為我們後面的時間真的有限，現在登記在後面發言的鄉親應該很著急，可能會擔心等下有沒有時間暢所欲言，所以我真的懇請現在在座的鄉親們，我們這個時間先保持理性，等下如果有像剛才那位大哥，發掘我們有些問題沒有回答到的，由發言人跟我們提示一下，其餘的部份我們先讓登記發言的鄉親，把程序走完。剛才提到登記發言的人還有十幾二十個，這些人的權益在現在的程序上我們也是要保障他。

### 六、 謝○○里長

1. 局長今天不敢來，所以說這只是在走程序而已，我已經跟他們見過好幾次面了，柯文哲問我說「里長，你們是需要什麼？」我說我們要提高容積率啊、重點特別安置辦法啊，結果講了也是沒用，像我們剛才在說我們這邊的安置，之前也說過，如果要開發之前，安置最重要，因為我們這些有屋無屋、無屋無地、一間房子住三四戶、三合院住五六戶，有給我們回答嗎？沒有啊，現在本計畫書的安置都一樣，我跟你們要求的安置都沒有，那是要開發什麼？所以說今天 I-voting 我感覺根本是黑箱作業，三成半他就要開發了也不管你什麼，直接就做生態社子島，他就照程序在走而已，我們今天一直吵一直吵，到一個階段，我們還是要來路過市政府啦。
2. 當初這個廁所，我也一直跟總隊說要放寬放寬放寬，還有我說這個安置最重要，我們也一直要求要重點安置條例。我們沒有差這一兩年，市府一直說不要，也要說一個理由，為何不要？你們每一個人說無法，也要說個法律依據，你知道社子島有一千零二十戶有屋無地，你開發要叫他們搬去哪裡，叫他們錢領一領把他們趕出去嗎？這樣開發有什麼意義，開發的意義就是要讓原住民來享受這開發的成果，不是讓財團有錢人享受的，所以我希望政府安置拆遷一定要考慮完善，協調清楚，再來開發，不然我們一定要抗爭到底，我們今天不是為了個人，是為了那些生活艱辛的人，不然我們這些一千零二十戶、中低收入戶何去何從？你們要如何處理？你們說找社會局，只是短暫的補助而已，這些都問過了，希望鄉親到時候若要抗議可以站出來好不好？謝謝大家。

### 七、 楊○○

請你把那個圖轉到現在的都市計畫圖上，謝謝，各位鄉親大家看

這張圖就是歷來變來變去的，七十二變，已經變了十二個市長的時間了，柯 P 這次若沒有成功，就是第十三個了，但是他的任期到 2018 年而已，各位如果看到那個時程，要公告在 109 年，109 年就是柯 P 任期已經滿了，任期滿了之後才要公告，這種就叫做不確定的計畫，因為我們過去十二屆的市長都失敗，失敗的原因很多，第一，他的條件不符合住的人和地主的要求，第二，我們地方吵吵鬧鬧 40 幾年，自己內部都不整合，我也是地方的人，我以前常常被人罵，但是我不怕被罵，我們的地方不整合，兩個里長不整合，我來說明給大家聽，我們的兩個里長從計畫到現在不曾在內部開過會，只有市政府在開會，所以很多里民都不知情，我在這邊拜託兩位里長，好好的來內部開會整合，看大家意見如何並且來協商，真的不行我們就上街頭，不要把上街頭掛嘴邊，我最愛上街頭了，我們都發局葉科長就知道我最喜歡上街頭，你也嘗試過，不用怕，但是如果我們沒有整合意見完才上街頭，我們的立場也站不住腳，我們的力量變沒了。像這種說明會再開一百場也沒用，因為大家意見很多，一人一種意見要聽哪一個，像這張圖裡面，使用分區變來變去，這張是郝龍斌的，這個是馬英九的啦，這樣也沒個結論，地主部分沒問題，因為地主一定拿 40%，剩下最重要的就是原住民，所以我在這有三個問題要問市政府：

1. 安置和賠償的話，安置你現在不是有特別辦法送出去，有沒有送出去？希望你把送出去的條件先透露一下，二十坪一戶，廁所、廚房是不是有改變？廁所有改變嗎？二十坪的上限是多少？今天我有五十坪，我有沒有辦法三戶？
2. 另外，你都市計畫，你的公共設施，你那個簿子你加加看，你含安置宅的話，公共設施佔 64%，分回來才 36%而已你是要怎麼分，我等一下請地政局的回答，你那個公設佔 64%，但要還我們 40%，你要去哪裡生出那多的土地還我們？根本就不夠。
3. 還有這張圖，是全區的區段徵收，就是除了政府的公共設施用地外，剩下任何人的土地都要參加分配，大家都要拿 40%，中國海專也不能除外，你們回去一定要重視這一點，要不然會變成社會一種不公平的事情，還有剛剛提到，柯市長要改變成真，你們如果要照以前市政府的路那樣走，這個永遠不會成真，謝謝。

## 八、 蔡○○

各位市政府的官員、各位鄉親大家平安。基於市政府對社子島的禁建已經有 46 年了，政府應該對居民有些道歉及補償，我以在地居

住六代的在地居民身分，來向市政府請求，第一，發還給原住民的土地應從 40%增加到 50%，第二，以市價徵收原住民的土地，應保證以每坪 30 萬的價格來徵收，第三，拆遷原住民的房子的全額補償的認定標準，應該從民國 59 年改成民國 80 年才合理，因為這個禁建已經太久太久了，對我們太不公平了，以上是我個人的建議，謝謝。

## 九、 陳○○

1. 各位社子島的鄉親大家晚安大家好，說一個比較現實的，現在明後天颱風要來了，重要的是，若我們現在房子只要稍微蓋起來，副市長馬上說全部是違章，現在颱風來了，房子倒了，都沒救了，下次還有得賠嗎？
2. 這個廁所，市政府把我們禁建四五十年，有來問我廁所如何使用嗎？我們一個三合院裡面有三戶，在角間使用同一間廁所，你現在說若要有三戶就要有三個廁所，你四五十年間有讓我們興建嗎？我若可以蓋，這樣我們三戶沒廁所，照你的規定是合理的，但你這五十幾年有來我們這裡建設嗎？現在要來讓我們蓋房子，卻要求每一戶都要一個廁所，一切依法，依什麼法？副市長，你明後天回答我，甚麼叫做一切依法執行？這五十幾年間，你讓我們禁建，現在要讓我們建設，為了要拿回一間房子，廚房、廁所，每個都需要，你知道我這五十幾年間都住哪嗎？亂來，以上，請副市長認真回答，房子我要如何修理，廁所的規定看有沒有要廢掉，沒有要廢掉你就要說，一切依法是依什麼法？第幾條、第幾款？以上。

## 十、 李○○里長

1. 我是覺得民國 82 年用全區的區段徵收，但徵收辦法內說因為農業區跟保護區要變更成住宅區才使用區段徵收，這個法令是否有抵觸？我常在說我們社子島在民國 59 年以前就很多住宅區，已前有住三個里的人，是後來禁建後人才愈搬愈少，但你法律自己公布卻自己抵觸，全區採區段徵收，但這裡就是有住宅區，又不是全部的農業區或保護區，為何採全區的區段徵收？已經問過許多次，都無法回覆我，是針對何人頒布的命令？民國 82 年是誰頒布的命令使社子島採全區的區段徵收，沒在管你是住宅區或農業區都採區段徵收，辦法是誰訂的要說明清楚。
2. 剛剛大家在問的問題，你們都照原來講解的再講一次，大家聽了當然會生氣，是要來問看看你們有沒有辦法決定，要找一些能夠決定的、能夠針對里民的建議來幫我們改變，但你

們照原來的東西唸一遍，我們當然氣死，若無法改變，就要拿回去研議，不是照原來的東西再念一次，我們也會不耐煩。

3. 我上次說過，為什麼只有海院沒有參加區段徵收？堤防線圍到海院那邊，為何堤防的結構變小？以後開發 60%的土地，所開發過後的社子島，就因為海專的堤防結構比較脆弱，若以後從那邊潰堤，原來有一間新房子可以住，不就白費了，為何為了財團、議員就都變了樣。
4. 我們市政府都市發展局規劃這個住宅區，以後每個可建築用地都要退縮 4、5 米，我已經分 60%的土地給市政府了，公共設施、人行步道應該都你們要留，為什麼又將我分回的四成土地，還要退縮 4、5 米人行步道跟綠地空間？這樣我根本就只有兩成多而已，根本不到四成，我不要蓋有中央庭院那種，我蓋在路旁也不行，一定要強制我們該如何使用，已經分四成了還要留設人行步道，你們都在照顧財團，壓榨百姓，你們以後應該說這是海院社子島，這東西對市府最好，再來就是海院，但是可憐了老百姓，謝謝。

## 市府回應

### 都市發展局

1. 我先針對楊先生所提有關公共設施負擔這件事情說明，其實楊先生很仔細的，他有看到我們計畫裡面公共設施的比例，其實跟各位報告，我們因為區段徵收，我們私人的土地要把他領回去，我們社子島全部私人土地約有差不多 250 公頃，所以說我們未來開發可建築用地，住宅區商業區產業區等，差不多會有 100 公頃，100 公頃是讓私人領回的，所以真正市府剩下的可建築用地其實很少，除了專案住宅區 12.9 公頃以外，剩下可能只有 5、6 公頃是可建築用地，這個 5、6 公頃的可建築用地，市府要來做整體開發的財務平衡，所以大家可以看出來，其實市府在未來社子島開發，拿到可以做財務的土地其實很少，大部分市府拿到的都是公共設施，為什麼我公共設施要那麼多呢，最主要是因為，我們這邊，第一有防洪需要，所以我們有堤防用地和堤防外面的公園地，就差不多是五六十公頃，第二個是因為我們社子島未來是新的社區，我們會用較新的觀念，較好的公共設施設備，未來我們的環境會比較好，所以說未來這是一個公園很多的住宅空間，希望這邊的環境和台北市是不一樣的，公共設施代表的是環境的品質，我們公設比較多，其實是對我們和子孫們未

來的環境是比較好的，這個部分政府就區段徵收開發的財務來看，其實是只要能夠開發就可以了，所以贖回來可開發的用地原則上是以私人領回為主，政府領回的差不多 5、6 公頃而已。

2. 第二個是剛才說到海專為什麼不參加區段徵收，因為海專他是學校，未來開發後也是學校，所以說內政部 92 年有函釋可以看出，區段徵收的條件裡面，有關於教育環境設施就是一項，那另外這個私立學校，44 條，原則上他只要開私立學校繼續做文教使用，他就可以免參與區段徵收，所以這是有法令的依據，另外我們在以前 100 年的主要計畫裡面，都委會也審查通過，海專也排除在區段徵收，所以原則上海專不改變用途繼續做學校，他就可以免區徵，但是如果未來改變不做海專，他還是要照區段徵收，一樣要負擔，跟大家一樣公平負擔，這是附帶條件。

### 現場民眾

我再問一個，那他不參加區段徵收，本來 2 公頃是不是開發後就變 3 公頃？

### 都市發展局

這個還是要看原來學校的範圍。

### 現場民眾

哪有什麼範圍，他本來就 2 公頃，開發後 3.87 公頃。

### 都市發展局

我說明一下，剛剛里長說我們防洪計畫到海專那邊有做改變，其實我們的防洪計畫跟原來一百年的防洪計畫都一樣，我們這次都沒有去調整，是照原來的，以上報告。

### 現場民眾

沒有沒有，你那個海專的部分，你應該把它畫下去，然後那邊剛好景觀最好，你應該是開放休閒娛樂的商店街，讓這些小地主可以分回去，科長可不可以考慮一下，海專擋在那邊，整個視線都沒有了，地標也沒有，什麼都沒有，最漂亮的地方都被他擋去了。

### 都市發展局

楊先生你如果有意見的話要不要寫書面意見，我們這邊收下來這

樣。

### 土地開發總隊

剛剛有提到發還土地和徵收補償的部分，土地的部分，因為考慮區內公共設施的劃設，剩下的可建築用地再扣掉專案住宅，目前是規劃發還 40%，這個未來還會再送到內政部，經過內政部核准了才會定案，這個部分要經過內政部的審查，那至於徵收補償費的部分，未來這個計畫通過之後正式要啟動徵收了，那徵收補償的價格不是說地政局說多少就多少，這個還會送到地價評議委員會評定了之後才會用那個價格來做補償。

### 現場民眾

那你安置呢，我剛剛問的安置，有沒有新的辦法送上去。

### 土地開發總隊

安置的部分我們目前有把現在規劃的內容併同在都市計畫的內容一起做公開展覽，在細部計畫書裡面，所以如果有不清楚的部分，除了去看細部計畫書內容以外，也可以再另外詢問開發總隊，就是針對你們個案的部分，因為每個人個案情況不一樣，所以我回答也只能依照現行規定跟你們說大概是如何，所以還是要視個案情況個案條件，才知道你們個案到底可以配幾戶。

### 現場民眾

那不等於沒有談嗎，你們一個門牌最多可以配幾戶，你答覆這個問題。

### 土地開發總隊

這個部分應該要看你的條件，如果你的條件符合就是六戶的話，我們不會說你一個門牌不能配到六戶。

現在可能大家都會就個案的問題說，你們可能有三層樓或是你們有 50 坪、60 坪那可以配幾戶。可是每個人的情況都不一樣，有幾個人設戶口，有幾個家庭單位，每個人都不一樣，所以我不可能在這邊統一跟大家說一個門牌就是配三戶或四戶，到時候實際審查還是會依照每一間房子每一個申請人的狀況來做個案認定。

### 都市發展局

海院那個地方其實防洪的部分是照原來的計畫，都照一百年中央通過的兩百年防洪標準，所以原則上這邊沒有調整，第二個是里長剛

剛說那個退縮的事情我也說明一下，退縮這個部分其實原則上開發的基地都會有前院後院，我們在這個地方會是新的開發區，所以會有都市設計的管制，現在台北市針對新的開發區商業區都有都市設計管制，其中會統一規定大家的前院一起留 4、5、6 公尺等等。

## 現場民眾

為什麼海院他的結構會退縮，別人都堤防都做這麼粗，只有他是這麼一點點。

## 都市發展局

1. 原則上堤防的部分是照 100 年的防洪計畫，第二個海院他原來是照他的校地範圍，這些都有法令依據的，是照海院現有的防汛道路來留設的，防洪的部分是照 100 年的防洪計畫，沒有去修改的，所以原來的堤防就是照原來的結構，防洪是符合防洪法令，區段徵收也是依照內政部的學校用地規定。
2. 另，海院並不是像剛剛里長所說的兩公頃變成三點多公頃，海院以後會以實質重測的面積去計算，因為圖上多少會有誤差，以後區段徵收都是以實質量測的方式去計算。
3. 未來我們這是新開發區，新開發區會有統一設計的人行道空間，每一個人一起退了以後我們的環境會更好，退的部分也會加在我們開發的建蔽容積，所以說那個不影響建築的權益，只是說希望每個人前院可以一起退縮，這個在台北都是這樣規定。

## 十一、陳○○

各位社子島的鄉親大家好，我是住在溪洲底的慶童。台北市政府請你們各位注意聽：社子島真的很可憐，禁建四十六年，為了大台北防洪計畫。社子島要開發真的有困難嗎？沒有。只要市政府願意跟我們溝通。社子島的居民在這邊住了三、四代，非常了解這邊的民情，但是市政府都覺得只要寫一寫，結果卻還是不能開發。為什麼不能開發？社子島一個門牌，住了五、六戶；他們的祖先古早時代就住在這邊，住了五代，一個門牌戶一代。只要市政府願意給社子島居民參與設計、開發的話，就能處理了。

但是為什麼還是不能開發？因為從以前到現在社子島居民都沒有參與的機會，大家只能看到政府的訊息，各位鄉親願意接受嗎？目前的開發成本八百億，但是郝龍斌時代，開發成本七百億，有捷運、蘆社大橋、醫院，還有很多設施。若我有說錯，歡迎指證。社子島要開發，很簡單。

1. 弱勢團體給予補助，那些有房無地、低收入戶，透過專款專用來補助。這樣就能開發了。但是現在沒有這些機制和法令。
2. 提高容積。

過去曾和陳世孟討論，社子島的居民真的是三等公民，曾經有個計程車司機，說社子島在台北市內，怎麼會這麼落伍、房子倒塌。只要市政府願意配合，社子島開發沒有困難。

## 十二、連○○

這邊提出三個意見：1. 違章建築的拆遷問題、2. 安置戶、3. 社子島的方案。

第一個有關違章建築，現在規定要在 77 年 8 月之前公告的，但我們房子剛好在 78 年之後，遺產稅和地價稅都已經收了。這樣對嗎？

第二個是有關安置戶，我家約有二十幾坪，房子非常小，三、四坪睡三、四個人，一間房間要怎麼配一間廁所？睡覺的空間都不夠了。這樣有道理嗎？

第三個，關於曼哈頓社子島，之前說中央不會通過，現在都是民進黨執政了、立法委員也過半了，總統也換民進黨了，為什麼計畫不重送？反正不差這兩年。

## 十三、陳○○

土地法第 12 條，私有土地因天然變遷成為湖澤或可通運之水道時，其所有權視為消滅。社子島的堤防蓋出來之後，很多土地已經浮出來了，在社子島開發後，依照土地法規定，要回復其所有權。市政府應該列造清冊，哪些土地因為當初河道變更，所以被河道淹沒，現在重新浮出來了，應列造清冊，歸還原地主。我知道溪州段三小段就有不少土地浮出來了，應歸還給地主。

第二個就是，台北市使用社子島當滯洪區五十年，這個應該要有使用者付費的問題。我個人認為，社子島居民承購專案住宅，市政府應該辦理貸款。因為社子島被禁建五十年，所以應該辦理五十年貸款。讓我們這些最弱勢的一族，才能買得起專案住宅。

另外，四千八百戶的專案住宅，我個人強烈懷疑符合主配戶數可能不到一半。因為條件是 78 年以前的合法建築物，比例非常少，我相信沒有四千八百戶。建議剩下的增配應該要放寬；順帶一提，已經繳納房屋稅的違建、臨時戶，平時我們都有盡義務，但是在增配的時候，繳稅的違建戶和臨時戶卻得不到增配的權利。市政府要市民盡義務，但是卻不能享權利，建議主配應該將繳納房屋稅和臨時門戶納入。

#### 十四、 陳○○

各位鄉親晚安，大家好。這邊有幾個問題想請教地政局。

家裡有古厝、三合院，古早就有祖先遷來的舊房子，後來因為住不下，所以拆除重建，但是剛好在 77 年 8 月之後，是否能符合配售資格？

第二點，一屋多戶、一門牌多戶，像是我的鄰居，裡面一門牌有 8 戶，自他的阿祖到現在，不只 8 戶，有一些錢的人都已經搬出去了，剩下弱勢住在這邊。照我們現行法律，一個門牌只能配一戶，最多兩戶，還有一些條件門檻。如果都沒有，未來這些問題會如何處理？

第三點，一個大家庭，房子有兩三層樓、門口又大，現在享有三代同堂，所以沒有分戶，但有很多兒子很多孫子，到時候可以配幾個房子、幾戶？

另外，小地主整合後分到的土地較完整、買賣比較有價值，但是仲介要抽成 4%、5%，政府是否有個機制來整合小地主？

工廠的問題，現在社子島有四五百間工廠，員工有好幾千人，員工都會失業、工廠也不能經營，以前曾經跟副市長建議，希望能蓋一些中繼廠房，給經營者租用，這是否可行？

禁建是不合理的政策，禁建四十五年，這邊土地都不能利用，只能便宜賣，是很大的損失，所以政府要補償。拆遷安置補償辦法，是不公平的情況下產生出來的，是藍綠惡鬥的產物，建議重新檢討修改。

#### 十五、 陳○○議員

為什麼社子島今天會走到今天這種地步，最一開始就是政府的問題。社子島長年被列為台北市發展的犧牲品、被列為滯洪區。柯市府口口聲聲說要來幫我們做規劃、做開發，這一年多來最常跟市長談到拆遷補償的問題，你們重視嗎？我一直跟市府強調，依照現行的拆遷補償條例，我們有三分之一以上的居民是沒有房子住的，這個問題市府你們重視嗎？想請問，在場有多少人是在 77 年 8 月 1 日以後的房子，在場有多少人是這樣的住戶，在社子島是不是三分之一以上。我們一再要求市長可以寬待我們，畢竟我們是台北市的禁限建裡面最特例的地區，因為我們是被列為滯洪區，是犧牲品。理所當然，我們可以要求條件要從寬。在現行的 77 年 8 月 1 日以前才能補償的這個條件，這個對我們來說太過嚴苛，77 年 8 月 1 日以後的現行違建，都只有 39 萬的拆遷補償金。所以我們要求，希望市政府可以將 77 年 8 月 1 日以後的列管違建，能夠至少有 60% 能比照 77 年 8 月 1 日以前的違建，甚至有配售專案住宅的條件。

目前配售專案住宅的條件都過於嚴苛，簡單而言，現在的房子，包括我的親戚的房子也這樣，兩個舅舅住一個四合院，妯娌共用一個廚房、只有一個門牌，所以他能配售一戶專案住宅。這個部分要怎麼處理呢？社子島到處都是這種問題呀，三四戶共用一個廚房，你們不食人間煙火才會訂出這些條件，是不是應該以居住事實來作為認定呢？

因為時間問題，先問到這邊。未來有什麼狀況，大家都可以來服務處作討論。

## 十六、謝○○

各位鄉親大家好，幾點意見和大家分享。

第一個，區段徵收抵價地的返還比例，依據平均地權第 54 條規定，抵價地總面積以徵收總面積的 50% 為原則。何謂原則，就是沒有例外，按照這個來執行；而不是以不得低於 40% 來當標準。這是規定，你們是帶頭違法嗎？

第二個，科技產業專區是屬於抵價地的嗎？海專用地不納入區段徵收，為何要放在表格裡面，應該要剔除呀，難不成是要當作分母來灌水嗎？公園劃設得這個大，誰沒事會跑去那麼遠的地方運動？你是希望家裡旁邊有公園，還是要跑到大安森林公園運動。剛才有個綠地比例，台北市民平均綠地是 5 平方米，社子島民的平均綠地是 24.5 平方米。你們說開發成本過高，所以造成返還比例降低，我們可以不要那麼多綠地，不要把我們的錢拿去當公關。

第三個，拆遷補償辦法裡面有規定，多少年限以上的房子，拆遷的費用會打折扣。因為我們這邊都是違建、禁建，到時候拆遷又要打折，我不知道有什麼意義。

## 十七、徐○○

社子島的開發案採 i-Voting 的方式，只能在低密度開發的三個選項中去選，投票率只有 30%，這個投票其實是沒有代表性的。市府如果強制要推行生態低密度開發，市府就有這個責任去照顧大多數人的福利。因為政府強制推行，很多人是不同意的，所以應該照顧大多數人的利益，這樣開發案才會成功。

以區段徵收來講，社子島 80% 都是小地主，現在有個條件是，抵價地不足最小建築面積，即 300 平方公尺，需在期間內提出申請合併。我覺得這個不太合理。大多數的人無法達到這樣的標準，這根本是變相讓小地主被財團、大地主進行強制合併，反而是照顧財團和大地主。我想這也不是市府樂見的。個人建議，申請合併的這個做法應該改為，由小地主名義上合併，但是產權不要合併。大家登記、申請，等到抵

價地確定後，再由小地主申請協調，依照原持份的百分比，再進行抵價地分配。這樣大部分小地主才能夠接受。300 平方公尺的最小規模是大多數人無法達到的。建議市府考慮。

另外，抵價地可能在哪一區、實施辦法怎麼執行，建議向民眾說明。

## 市府回應

### 都市發展局

針對都市計畫的部分，科專用地原則上屬於抵價地，住宅區、商業區、科專區這三大開發類型的分區，都可以提供大家來領回。我們也是考慮到大家的權益，所以有一些街廓會比較小塊；最小基地規模有 300 平方公尺和 500 平方公尺，集中在住宅區，這樣小地主比較有機會能選住宅區。所以我們在都市計畫的部分已經有考量小地主的最小基地規模。從都市計畫層面到地政單位的配地行政作業，互相搭配。剛才還有提到，公園綠地是否過多的問題，在新的都市環境，公園綠地多絕對是好的。在社子島裡面，公園也有多樣的功能，防洪、大型親水、生態、鄰里等，大家可以看到圖面上，有大大小小的公園，搭配步道系統和腳踏車系統，希望大家能夠方便來使用。期許公共設施對環境加分。

另外，現行的規劃也不算是低密度，開發強度都有一直在調整。整個開發不是低密度，是中密度。

### 土地開發總隊

抵價地劃分的部分，只要是區內可建築的土地，未來都規劃作為抵價地。不能分配的土地只有公共設施用地、專案住宅用地。抽籤是指抽順序，譬如說有 10 個人要分配，大家依照順序自行選擇自己要的土地；不是指你抽土地，抽到哪塊就是哪塊。大家依照自己土地的價值，去選擇一樣的價值的土地。

土地價值的部分，是等到正式執行區段徵收時，會再進行土地的市價查估，並將市價查估的結果送到地價評議委員會，由不動產或是估價專門的委員評定未來土地徵收的價格。

### 社子島專案辦公室

所有地主參與區段徵收，其原本的土地本身就有一個價值，這個價值就是參加區段徵收的金額。如果你不想要領地，就直接領取補償費。這些土地是依據市價來評估價值多少錢，譬如說這位先生在社子島有 30 坪土地，按照市價評估，假設一坪 30 萬，市價就是 900 萬。

那你可以跟政府拿 900 萬現金，或是未來要參與分配土地，那就申請不要拿現金、要拿土地。

也就是說，所有地主的總補償費用當作分母，你擁有多少錢當作分子；譬如說你有 900 萬，總價值是 9 億，那這位先生可以領回的土地價值就是 9 億分之 9 百萬。現在若訂定 40% 還給大家，未來開發後，這 40% 的總價值變成多少；依據我們過去的經驗，開發前後上漲至少兩倍半，會是這樣的方式。40% 開發後的總價值是多少乘以你所佔的持分地，就是未來可以參與分配的價值。

至於未來要參與如何分配土地的部分，除了公共設施、專案住宅土地不分配以外，其他的可建築土地，住宅區、商業區、科專區，都是可以給大家領回去的。要怎麼領？是由大家先抽順序籤，順序排出來以後，就可以開始配地了。抽到一號，假如你具有一千多萬的價值，就可以選取跟你價值相符的土地。

抽順序當然是有運氣的成分，在其他開發區裡面，有很多人特別中意某塊土地，大家都想要，就是要看誰運氣好了。不可否認，有運氣成分，但也和你有多少價值有關係。這邊先簡介運作的原則，之後的實務面，日後都會說清楚。

至於稅收的部份，今天所有的部分，政府當然不管你是合法建築、違法建築，稅捐稽徵法就是要課稅。

至於分回 40%，原則是 50%，如果 50% 的財率是平衡，當然就用 50%；如果 50% 是虧損的，那就不可能用 50%，因為一個開發案如果做到虧損，那就不要開發了。

## 現場民眾

禁建的不合理要考慮進去，不是用一個公版，把內湖、南港、社子島都用同一個公版，這是公務員的怠惰。

## 社子島專案辦公室

如果你要這樣指責，我接受。因為公務員、事務官，只能依法行政；若要突破法令限制，對不起，我不能這些做。若要指責我是一個不合格的公務員，我怠惰，我也接受。

你可以說我們政府做的都不對、都不好，但是就是有一套運作的機制。我們今天就是要向大家說明目前規劃的內容，包括拆遷補償、都市計畫等內容的說明，要怎麼決定，不是今天在座的幾位可以處理的，不能你說要變成 50%，我們在座就說變成 50%。我們沒有權力。但我們可以跟大家承諾，今天會上所有的發言，林欽榮副市長在大家出發前就已經交代，將大家的發言如實完整記錄，呈現給他。剩下的部分，他們會召集專家學者進行討論與取捨。

我們的任務是讓大家了解規劃內容和相關規定，你清楚之後才能知道你要什麼，政府給你的東西滿不滿意、接不接受。不接受、不滿意，就提出來，讓我們把你意見帶回去，市府做決策時會考慮。

### **土地開發總隊**

目前區內有許多建築物不是 77 年 8 月 1 日前的房屋，但是現行的規定就是這樣，所以就目前現行規定向大家說明。府內現在在執行其他案子，其實也有在合法範圍內，盡量放寬認定。譬如說，廚房、廁所的部分，可能同一空間內，你們可能覺得好像只有一個廚房，但是這個部分能夠從寬認定，若同一空間內已經分灶了，那我們可以認定為兩個廚房。出入口的部分，二、三樓也不一定要設外面的樓梯、像公寓一樣，這個部分也有從寬認定，在合法範圍內。

### **現場民眾**

申請合併的做法是否可以變通？比較能夠照顧小地主。比如說，由三個小地主共同提出申請，等到他們分配到抵價地之後，再自己去協調土地；不需要經過財團、大地主。

### **社子島專案辦公室**

目前的做法就是這樣，地主自己合併。三個人，一個人出來代表抽，抽到之後，這塊土地就是你們三個人的。目前的實際做法，因為這塊土地要合乎最小建築規模，才能視為一塊土地，若是 3 個人已經達到最小基地規模兩倍的話，可以申請分割為兩塊，持分怎麼分配、自己談。申請時不用地權合併，只要大家變成一個抽籤組就好。

達不到的話，以北投士林科技園區的做法，我們會將所有達不到的地主邀請過來，看看大家彼此之間，有沒有要併在一起，達到那個標準。我們會擔任那個平台，來協助大家，因為大家不認識對方，可能會怕對方，政府會出面協調，但是還是要看大家的意願，不會強迫你一定要合併，只是提供協助角色。

### **現場民眾**

浮覆地的問題還沒回答。阿公阿媽的土地被政府徵收了，子孫不曉得，政府應該要列造清冊，公告那些長輩的名字，讓子孫去認領。子孫的資訊有斷層、地號也不見了，被政府吃掉了。市政府要主動執行，這是人民的權益。

### **社子島專案辦公室**

這個意見我會帶回去處理。

其他涉及稅收的問題，現在沒辦法處理，這些意見都會帶回去。且據我所知，陳建銘議員連署一些議員提案的拆遷補償辦法內，裡面也是要把 77 年 8 月 1 日的限制往後延，且已經送到議會去了，若法律通過我們就照做。至於市議員是否支持？這個部分我無法代替議員來答覆，議會有自己的生態、黨派，大致上而言，對社子島開發案是支持的。

今天的會議紀錄、大家的發言，都會帶回去。林副市長也會要求我們快點提出。

整個公展會到 7 月 17 日，在那之後，這個案子會進入都市計畫委員會討論，大家的發言意見也會提到會上，大家也可以參與都委會的會議，向委員表達意見。（以下無）