

# 臺北市都市更新計畫書

## 訂定臺北市士林區-3-捷運 Y24 站暨社子市場 周邊更新地區都市更新計畫案

臺北市政府

111 年 12 月 20 日 府都新字第 11160042591 號公告發布實施

訂定臺北市士林區心捷運M24站暨社子市場周邊更新地區都市更新計畫案

- (一) 案 名：訂定臺北市士林區-3-捷運 Y24 站暨社子市場周邊更新地區都市更新計畫案
- (二) 辦理機關：臺北市政府
- (三) 計畫位置：臺北市士林區
- (四) 計畫範圍：詳如計畫圖所示
- (五) 計畫面積：12.48 公頃
- (六) 類 別：訂定
- (七) 法令依據：都市更新條例第五條



# 目錄

壹、辦理緣起與目的.....	1
貳、更新地區範圍.....	2
參、發展現況.....	3
一、都市計畫及更新地區現況.....	3
二、土地及建築物使用現況.....	8
三、交通系統.....	10
四、公共設施.....	12
五、土地權屬概況及建築物權屬.....	18
六、原有社會、經濟關係.....	20
七、人文特色及整體景觀.....	23
肆、基本目標與策略.....	24
一、發展定位及目標.....	24
二、發展策略.....	26
伍、實質再發展概要.....	28
一、土地利用計畫構想.....	28
二、公共設施改善計畫構想.....	31
三、交通運輸系統構想.....	35
四、防災、救災空間構想.....	44
五、整建或維護策略地區.....	50
六、實質發展構想執行策略.....	51
陸、其他應表明事項.....	53
柒、臺北市都市計畫委員會審議情形.....	53
捌、本計畫書圖業依臺北市都市計畫委員會審議修正完竣。.....	53
附件一、臺北市都市計畫委員會公民或團體陳情意見綜理表.....	附-1

## 圖目錄

圖 1	士林-3 更新地區計畫範圍示意圖 .....	2
圖 2	士林-3 更新地區範圍使用分區圖 .....	5
圖 3	八號機關用地暫予保留案(變更編號社 02)示意圖 .....	5
圖 4	士林-3 更新地區都市設計相關規定圖 .....	6
圖 5	士林-3 更新地區都市設計審議示意圖 .....	7
圖 6	士林-3 更新地區現況示意圖 .....	8
圖 7	士林-3 更新地區建物屋齡分布示意圖 .....	9
圖 8	士林-3 更新地區建物樓高分布示意圖 .....	9
圖 9	士林-3 更新地區周邊道路系統示意圖 .....	11
圖 10	士林-3 更新地區周邊大眾運輸系統分布示意圖 .....	11
圖 11	士林-3 更新地區相關重大建設分布圖 .....	13
圖 12	延平北路警察宿舍更新示意圖 .....	14
圖 13	社正路警察宿舍更新示意圖 .....	14
圖 14	社子派出所示意圖 .....	14
圖 15	松柏大樓公辦都更案更新示意圖 .....	14
圖 16	士林-3 更新地區公共設施分布圖 .....	16
圖 17	士林-3 更新地區未開闢道路分布示意圖 .....	17
圖 18	社正路 45 巷 29 弄西側現況 .....	18
圖 19	社正路 17 巷西側現況 .....	18
圖 20	社子街 25 巷 3 弄西側現況 .....	18
圖 21	社子街 22 巷南側現況 .....	18
圖 22	中正路 635 巷南側現況 .....	18
圖 23	延平北路五段 302 巷西側現況 .....	18
圖 24	士林-3 更新地區公有土地分布圖 .....	19
圖 25	民國 52 年臺北市舊航照影像 .....	21
圖 26	民國 54 年臺北市舊航照影像 .....	21
圖 27	民國 80 年臺北市舊航照影像 .....	22
圖 28	民國 109 年航測影像 .....	22
圖 29	士林-3 更新地區周邊重要活動據點及文化自然資源分布 .....	23
圖 30	士林區整體規劃構想示意圖 .....	26
圖 31	士林-3 更新地區空間機能定位示意圖 .....	30
圖 32	士林-3 更新地區公共設施改善建議示意圖 .....	31
圖 33	士林-3 更新地區及周邊社會福利設施、公益設施位置示意圖 .....	34
圖 34	士林-3 更新地區主要車行動線圖 .....	36
圖 35	士林-3 更新地區聯外道路(中正路)斷面改造示意圖 .....	37
圖 36	士林-3 更新地區周邊既成巷道分布示意圖 .....	38
圖 37	延平北路六段 82 巷南側現況 .....	39

圖 38 社正路南側現況.....	39
圖 39 社子街 22 巷北側現況 .....	39
圖 40 中正路 586 巷北側現況 .....	39
圖 41 通河西街二段 5 巷南側現況 .....	39
圖 42 延平北路五段 302 巷西側現況 .....	39
圖 43 延平北路五段 276 巷北側現況 .....	39
圖 44 士林-3 更新地區周邊綠色運具系統規劃示意圖 .....	41
圖 45 士林-3 更新地區人行步道、開放空間及地下連通道出入口銜接系統改善指 導示意圖.....	43
圖 46 士林-3 更新地區防災動線及防救災避難空間指導示意圖 .....	45
圖 47 士林-3 更新地區防災救災構想示意圖 .....	49
圖 48 士林-3 更新地區整建或維護策略地區範圍示意圖 .....	50
圖 49 士林-3 更新地區整體發展構想願景示意圖 .....	52

## 表目錄

表 1 士林-3 更新地區歷年主要計畫及細部計畫一覽表.....	3
表 2 士林-3 更新地區土地使用分區彙整.....	4
表 3 士林-3 公益設施現況綜整表.....	16
表 4 士林-3 更新地區公私有土地比例表.....	19
表 5 士林-3 更新地區公有土地權屬比例表.....	19
表 6 士林-3 更新地區周邊人口概況資料表.....	32
表 7 士林-3 更新地區防災節點與避難空間列表.....	44



## 壹、辦理緣起與目的

都市更新之推動自本府於民國 72 年訂定「臺北市都市更新實施辦法」以降，最初係透過區段徵收方式完成公辦都市更新案，復於民國 82 年納入獎勵私人或團體興辦導入民間力量，開啟政府劃定更新地區獎勵民間推動事業計畫之濫觴，當時係針對都市機能不彰、分區無法滿足地區發展需求、重大建設一定範圍內、面積大且使用強度低、國際觀光據點附近窳陋髒亂地區、實質環境窳陋影響公共安全、公共衛生地區等因子予以評定後，依臺北市都市更新實施辦法劃定 262 公頃獎勵都市更新實施地區。

民國 87 年都市更新條例發布實施，本府主動因應實質環境窳陋、整宅弱勢照顧、331 震災、捷運系統地下穿越、公辦都更、都市計畫變更需求等因素，依都市更新條例或都市計畫規定陸續辦理公告劃定更新地區，總面積 535.98 公頃。

考量現今都市發展及經濟社會環境已有大幅度變動，社會大眾對於都市更新之理解及民間推動都市更新事業已有普遍認知，配合 108 年 1 月 30 日都市更新條例修法中對於都市更新計畫內容與程序之重要角色定位，實應就近期本府辦理各區都市計畫通檢之際，配合本市長期發展願景、都市計畫通檢所需檢討訂定都市更新計畫。

本都市更新計畫範圍係以本府 107 年 12 月府都新字第 10720232311 號公告「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」所劃定之更新地區，位處社子里、社新里、葫蘆里及葫蘆東里，範圍內有社中街攤販集中場及捷運 Y24 站預定地，周邊緊鄰葫蘆國小、葫蘆堵市場及百齡左岸河濱公園，生活機能完備，透過訂定都市更新計畫，承接都市計畫理念，引導地區商業能量凝聚，帶動社子地區商業發展動能，增加地區災害應變韌性，提升整體居住環境品質，改善地區公共設施服務機能，作為後續都市更新事業計畫之指導方針。

## 貳、更新地區範圍

本更新地區北臨社正路 45 巷 29 弄，西接社子街及中正路 655 巷，南側至延平北路五段 257 巷及重慶北路四段 190 巷，東界則至通河西街一、二段。總面積 12.48 公頃，詳圖 1。

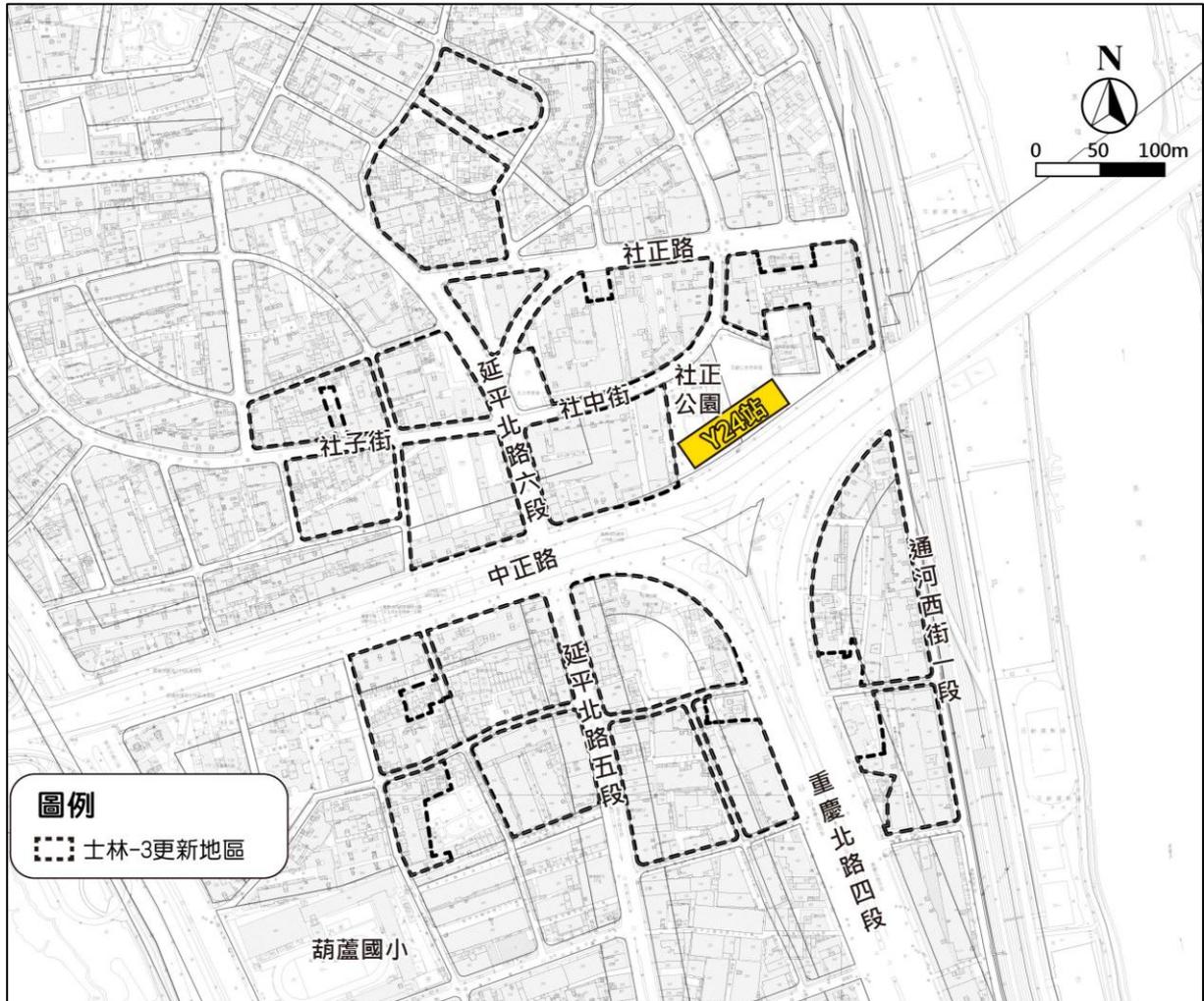


圖1 士林-3 更新地區計畫範圍示意圖

## 參、發展現況

### 一、都市計畫及更新地區現況

#### (一) 現行都市計畫案

本更新地區屬民國 56 年公告之社子都市計畫範圍，歷次相關都市計畫彙整如表 1。

「臺北市士林區都市計畫通盤檢討(主要計畫)(第一階段)案」於 110 年 2 月 5 日公告實施，「臺北市士林區都市計畫通盤檢討(細部計畫)(第一階段)案」亦於 110 年 3 月 23 日公告實施。

依據前述通盤檢討書圖，將士林區定位以捷運淡水線為發展主軸，並引導士林區發展為商業、地區、文化休閒中心，依其生活機能，將士林區分為五大生活圈，而本更新地區則屬士林區通盤檢討之社子生活圈。

「八號機關用地及加油站用地檢討及都市更新」依本府 110 年 2 月 5 日公告實施「臺北市士林區都市計畫通盤檢討(主要計畫)(第一階段)案」規定：「本案回饋計畫以回饋 40% 土地並採整體開發方式辦理，其容積率、回饋比例、方式等及土地使用管制規定將於細部計畫規定。惟如因土地產權整合困難得採分期分區辦理。分期分區之範圍由申請者於研提細部計畫時提送整體規劃及分期分區構想並經本市都市計畫委員會審議通過納入計畫書據以實施。」

本案採都市更新方式辦理，應俟實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書圖報由內政部逕予核定後實施，細部計畫得依法定程序併同辦理。未依上開事項辦理前，仍維持原使用分區。

表1 士林-3 更新地區歷年主要計畫及細部計畫一覽表

項次	計畫案名	公告時間	文號
1	社子都市計畫	56.09.12	府建四字第 69700 號
2	為陽明山管理局轄區主要計畫乙案	59.07.04	府工二字第 29248 號
3	擬定社子堤內社子段、葫蘆堵段細部計畫暨配合修訂定主要計畫案	67.05.16	府工字第 16662 號
4	變更台北市士林區、北投區都市計畫公共設施用地(通盤檢討)案	70.05.28	府工二字第 21745 號

項次	計畫案名	公告時間	文號
5	修訂士林區社子堤內社子段葫蘆堵小段附近地區細部計畫(通盤檢討)案	71.08.05	府工字第 31562 號
6	變更士林區永新段三小段 641 等地號機關用地原分配供變電所及消防隊使用為加油站使用案	76.12.09	府工字第 202149 號
7	修訂士林區社子堤內、高速公路以北附近地區細部計畫(第二次通盤檢討)案	78.06.02	府工字第 329368 號
8	修訂台北市土地使用分區(保護區、農業區除外)計畫(通盤檢討)案	79.09.13	府工二字第 79049926 號
9	修訂台北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案	84.09.27	府工字第 84064377 號
10	變更『修訂台北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案』內有關商業區變更回饋相關規定案	94.08.29	府工字第 09420279000 號
11	修訂「臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案內有關商業區變更回饋相關規定案」(第二次修訂)	108.10.25	府工字第 10830977741 號
12	臺北市士林區都市計畫通盤檢討(主要計畫)(第一階段)案	110.02.05	府都規字第 11000903351 號
13	臺北市士林區都市計畫通盤檢討(細部計畫)(第一階段)案	110.03.23	府都規字第 11030166631 號
14	修訂臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案	111.05.24	府都綜字第 11100005681 號

## (二) 使用分區

本更新地區範圍之土地使用分區包括第一種商業區、第一種商業區(特)、第三之二種住宅區、第三種住宅區；公共設施用地則包括公園用地、綠地用地、機關用地(1處未開闢)、停車場用地、加油站用地(1處未開闢)等，詳圖2。

表2 士林-3 更新地區土地使用分區彙整

類型	土地使用分區	建蔽率	容積率
土地使用分區	第一種商業區	55%	360%
	第一種商業區(特)(原屬住3)	45%	225%
	第一種商業區(特)(原屬住3-2)	45%	400%
	第三之二種住宅區	45%	400%
	第三種住宅區	45%	225%
公共設施用地	公園用地	15%	60%
	綠地用地	-	-
	機關用地	40%	400%
	停車場用地	80%	不予規定
	加油站用地	40%	200%

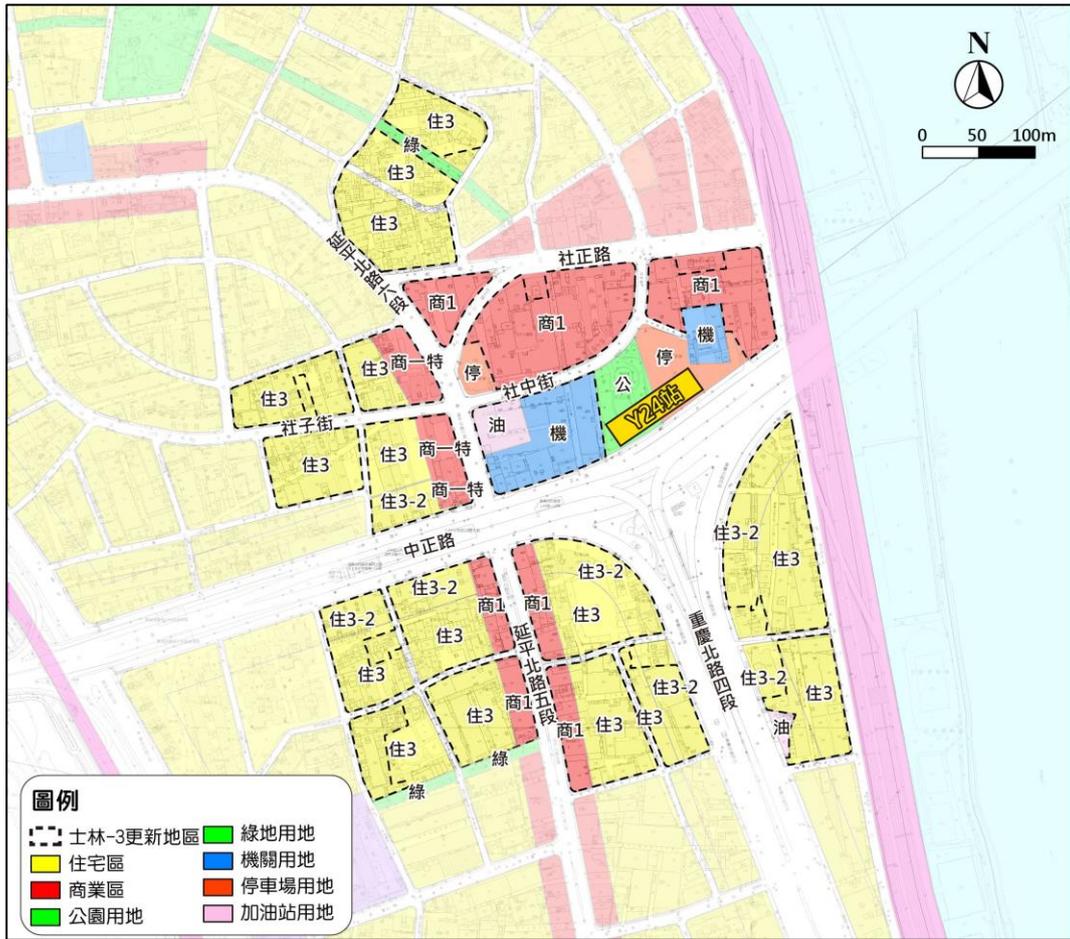


圖2 士林-3 更新地區範圍使用分區圖



圖3 八號機關用地暫予保留案(變更編號社 02)示意圖

資料來源：110年2月5日公告發布實施「臺北市士林區都市計畫通盤檢討(主要計畫)(第一階段)案」。

### (三) 都市設計相關規定

依據「臺北市士林區都市計畫通盤檢討(細部計畫)(第一階段)案」，綜整本更新地區相關都市設計相關規範如後：

#### 1. 八號機關用地周邊地區

- (1) 配合捷運 Y24 場站周邊整體規劃及社子地區發展，為利人行動線之便捷性，於延平北路及中正路口周邊地區增列都市設計準則，如圖 4。
- (2) 社正公園:社正公園得做捷運場站相關設施使用，捷運場站相關設施不計入公園開挖率。

#### 2. 新增都市設計審議地區

指定中正路與延平北路口 3 處街廓轉角，未來建築基地開發時應經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過，並得配合留設出入口及地下通道銜接八號機關用地與捷運 Y24 站連通之地下通道，如圖 5 所示。



圖4 士林-3 更新地區都市設計相關規定圖

資料來源：110 年 3 月 23 日公告發布實施「臺北市士林區都市計畫通盤檢討(細部計畫)(第一階段)案」。



圖5 士林-3 更新地區都市設計審議示意圖

資料來源：110年3月23日公告發布實施「臺北市士林區都市計畫通盤檢討(細部計畫)(第一階段)案」。

## 二、土地及建築物使用現況

本計畫位於中正路以北地區以社中街兩側為商業核心，商業類型包括傳統市場、地方小吃及生活服務機能等；中正路以南地區則屬「路線型商業區」，以延平北路五段及重慶北路四段沿線商業機能最為發達，商業型態亦更為多元，除零售、餐飲等鄰里商業服務機能，也有旅館、銀行、加油站、汽車租賃銷售等店家。捷運環狀線北環段之 Y24 站預定地則規劃設置於中正路旁之社正公園及百齡停車場，詳圖 6。更新地區範圍內主要為屋齡 40 年以上之 1 至 5 層樓房屋，建物較為老舊，詳圖 7 及圖 8。

更新地區內有社正公園、132 號綠地、139 號綠地等三處綠資源，範圍外亦有百齡左岸河濱公園、社子公園、福順公園等，可透過捷運站設置，引導更新地區打造優質住宅服務機能，並串聯周邊綠色節點。

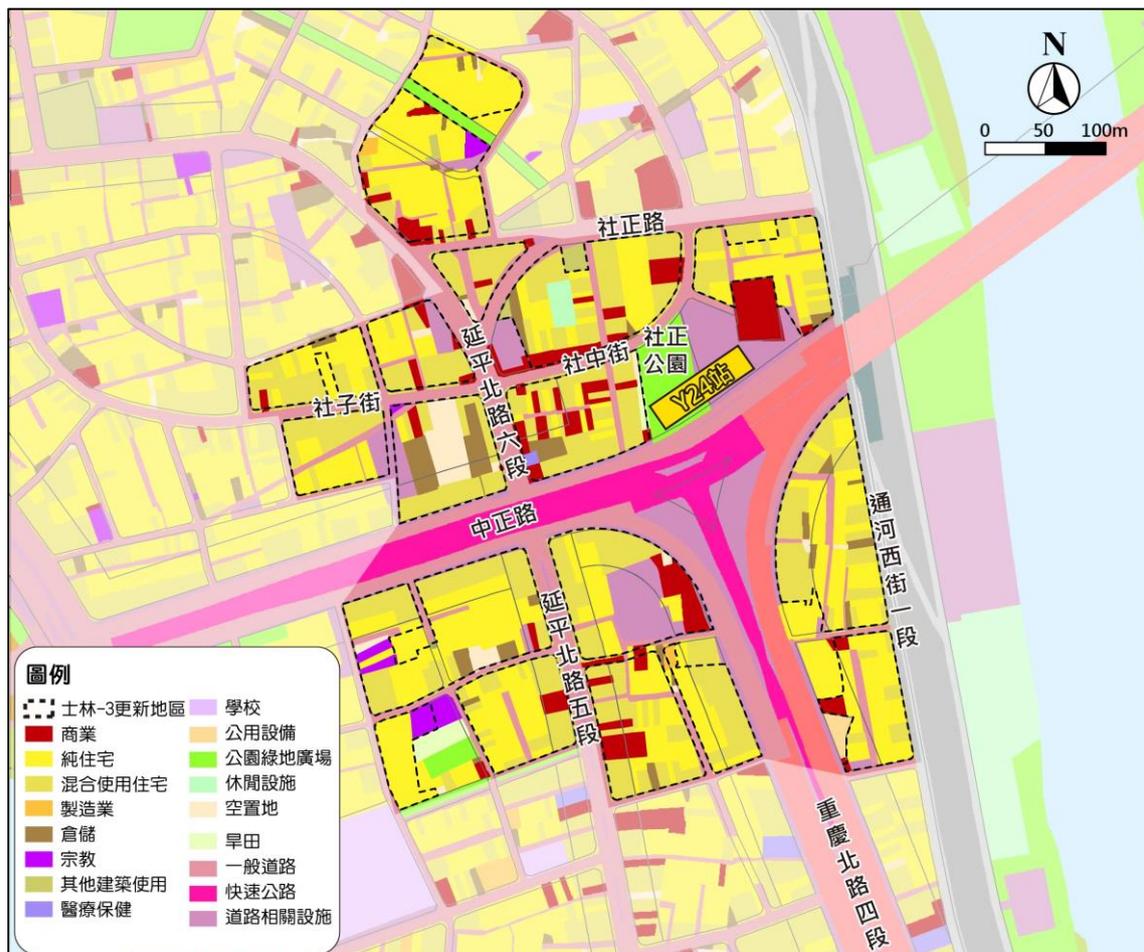


圖6 士林-3 更新地區現況示意圖

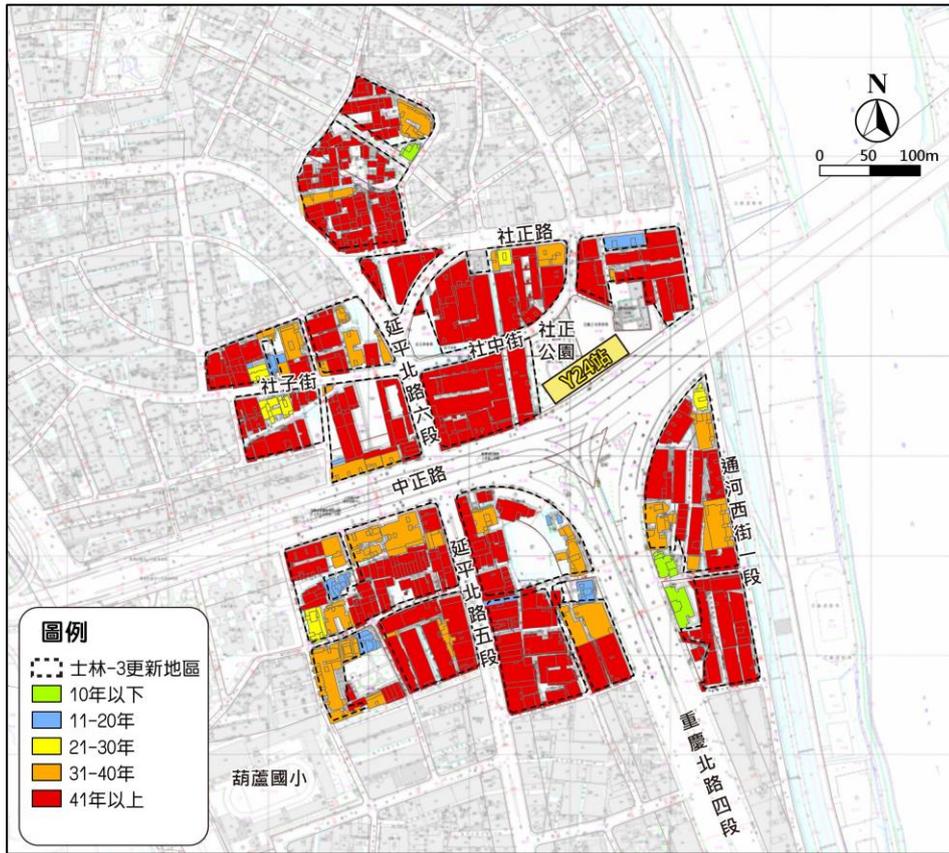


圖7 士林-3 更新地區建物屋齡分布示意圖

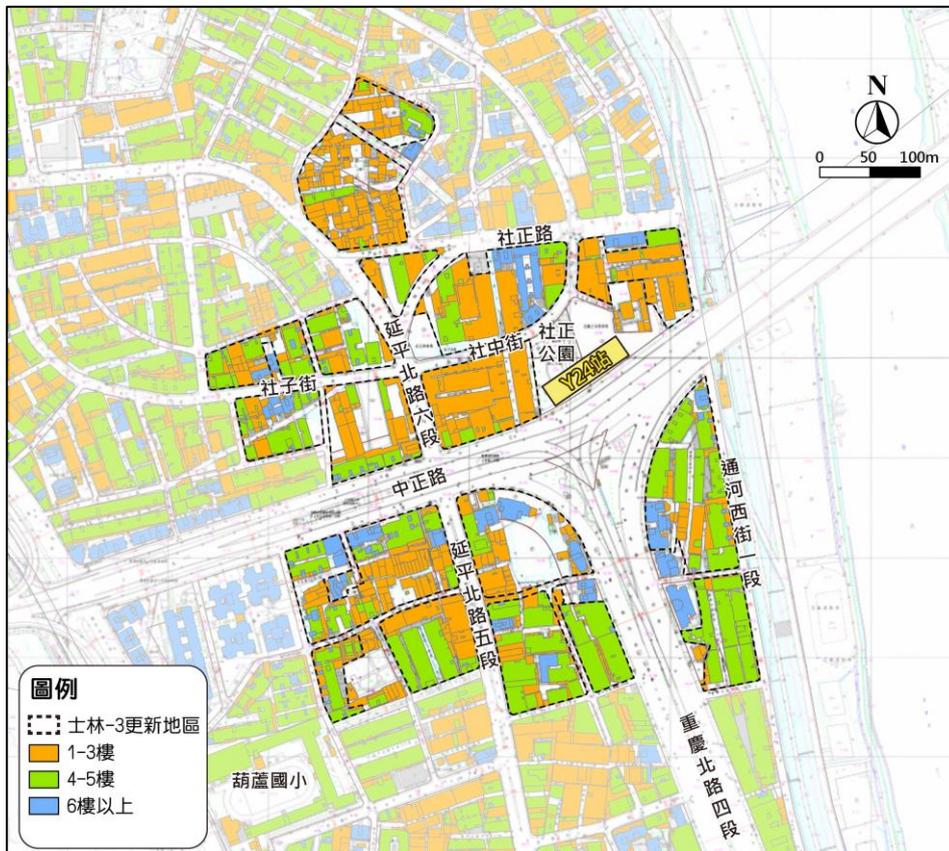


圖8 士林-3 更新地區建物樓高分布示意圖

### 三、交通系統

#### (一) 主次要人行及車行動線

現況聯外道路包含中正路(50 公尺)可通往士林區與新北市蘆洲區；及南北向的重慶北路四段(60 公尺)可前往大同區及中山區另有環河北路三段(40 公尺)可連通至北投區。主要道路則包含通河西街(8 公尺)、延平北路五段、六段(15-20 公尺)向北可通往士林社子島地區及北投區、向南可通往大同區；次要道路則有社中街(12 公尺)、社正路(20 公尺)及社子街(12 公尺)，如圖 9 所示。

現有人行動線主要分布於中正路、延平北路、重慶北路、社中街及社子街等，除地區重要道路如中正路、重慶北路等人行道寬度達 2 公尺以上外，大部分地區道路人行道寬度皆不足兩公尺。

#### (二) 大眾運輸、綠色運具系統

1. 捷運系統:配合捷運環狀線北環段工程，Y24 站規劃設置於社正公園與百齡停車場下方，將提供更為便捷之大眾運輸服務，如圖 10。
2. 公車系統:公車路線以南北向為主，主要行經延平北路、社中街、重慶北路等路段，往北可抵士林天母，往南連接大同、萬華一帶，為本區重要之大眾運輸工具，公車站點分布如圖 10。
3. YouBike 及自行車道系統: 本更新地區較缺乏 YouBike 站點設置，於範圍內之 YouBike 站點僅有社正公園一處，範圍外則共有 3 處（社子公園、葫蘆國小、福順公園），如圖 10。



圖9 士林-3 更新地區周邊道路系統示意圖



圖10 士林-3 更新地區周邊大眾運輸系統分布示意圖

## 四、公共設施

### (一) 公共設施興闢狀況

#### 1. 相關重大建設

本更新地區位於捷運環狀線北環段 Y24 站可服務範圍，刻正陸續辦理工程發包作業。社正公園與百齡停車場未來將配合 Y24 站之興建進行共構，鄰近重大建設計畫尚有「八號機關用地及加油站用地檢討及都市更新」、「社子派出所」、「延平北路警察宿舍公辦都市更新案」及「社正路警察宿舍主導都市更新案」及「松柏大樓公辦都市更新案」等相關開發計畫，如圖 11 所示。

- (1) Y24 站規劃設置於社正公園及百齡停車場配合，地面停車場將配合捷運站出入口設站改建為地下停車場，並調整車道出入口方向。
- (2) 「八號機關用地及加油站用地檢討及都市更新」依本府 110 年 2 月 5 日公告實施「臺北市士林區都市計畫通盤檢討(主要計畫)(第一階段)案」規定：「本案回饋計畫以回饋 40% 土地並採整體開發方式辦理，其容積率、回饋比例、方式等及土地使用管制規定將於細部計畫規定。惟如因土地產權整合困難得採分期分區辦理。分期分區之範圍由申請者於研提細部計畫時提送整體規劃及分期分區構想並經本市都市計畫委員會審議通過納入計畫書據以實施。」

本案採都市更新方式辦理，應俟實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書圖報由內政部逕予核定後實施，細部計畫得依法定程序併同辦理。未依上開事項辦理前，仍維持原使用分區。

為加速推動社子地區都市更新，本府積極推動公辦都更 2.0 專案試辦計畫，至地區召開說明會並辦理相關意願整合、規劃方案研擬等協助。

- (3) 「社子派出所」，規劃興建一棟地上 11 層地下 3 層建築物，設置派出所辦公室、職務宿舍及體技館空間，完工可強化社區治安網絡。
- (4) 「延平北路警察宿舍公辦更新案」之都市更新事業計畫已於 108 年 10 月 05 日發布實施，預計興建地上 14 層地下 3 層建築，提供警消宿舍、集合住宅及汽車停車位，期望帶動周邊社區都市更新，並規劃托兒所、托育中心與區民活動中心、老人日間照顧等服務機能。

- (5) 「社正路警察宿舍主導都市更新案」係於62年興建之6層樓連棟集中式鋼筋混凝土建築物，擬透過公辦更新方式進行重建，預計興建地上15層、地下4層建築物，未來低樓層將規劃商業空間及公益性設施，並留設南北向通廊與街角活動空間與社正公園串聯，藉以引入捷運站人流。
- (6) 「松柏大樓公辦都市更新案」土地所有權人基於居住安全考量並具高度更新意願共識，配合公辦都更2.0專案試辦計畫提出申請，事業計畫及權利變換計畫現已報核，預計興建為地上25層、地下4層建築，更新後將成為更舒適更安全的居住環境，扭轉海砂屋的危險居住環境。



圖11 士林-3 更新地區相關重大建設分布圖



圖12 延平北路警察宿舍更新示意圖



圖13 社正路警察宿舍更新示意圖



圖14 社子派出所示意圖



圖15 松柏大樓公辦都更案更新示意圖

## 2. 更新地區周邊公共設施

更新地區周邊公共設施多已開闢完成，惟社正公園西側八號機關及加油站用地尚未開闢，如圖 16。

### (1) 公園用地

中正路北側劃設一處公園用地，現況為社正公園並已開闢。

### (2) 綠地用地

更新地區劃設一處綠地用地，現況已開闢，為 132 號綠地。

### (3) 機關用地

更新地區及周邊範圍有兩處機關用地，一處位於延平北路六段及中正路交叉口之八號機關用地(未開闢)，現況為老舊民宅，並於「士林區都市計畫通盤檢討」規劃可變更為商業區；另一處則為復射營區(復興廣播電台)，權屬為國有，管理單位為國防部軍備局。

### (4) 停車場用地

更新地區鄰近三處停車場用地，現況皆已開闢，分別為社正停車場、百齡停車場、社中停車場。

### (5) 加油站用地

更新地區範圍及周邊地區共劃設兩處加油站用地，一處位於延平北路六段及社中街交叉口東南側(未開闢)，現況為老舊民宅，已於「士林區都市計畫通盤檢討」規劃變更為商業區；另一處則為重慶北路四段東側之社子加油站。

### (6) 國小用地

更新地區鄰近一處國小用地，現況為葫蘆國小並已開闢。



圖16 士林-3 更新地區公共設施分布圖

### 3. 更新地區公益設施現況

更新地區緊鄰捷運 Y24 站，配合公有建物之更新與改建，如規劃興建中之延平北路警察宿舍、社正路警察宿舍完工後，亦能提供公益設施。規劃延平北路警察宿舍將提供托兒所、托育中心與區民活動中心、老人日間照顧等公共社福設施；社正路警察宿舍基地則擬提供低樓層商業空間及地方民眾所需之公益性設施。

表3 士林-3 公益設施現況綜整表

項次	名稱	位置	使用分區	興闢狀況
1	延平北路警察宿舍	延平北路5段257巷	住宅區	施工中
2	社正路警察宿舍	社正路42號	商業區	規劃中

## (二) 未開闢道路

更新地區屬於早期開發地區，缺乏完善道路系統規劃，小於6公尺巷道相當普遍，現況多狹窄彎曲或未開闢完成，加上周邊建物老舊且住宅密集，導致救災機能與避難通行動線不佳。目前社正路45巷29弄西側、社正路17巷西側、社子街25巷3弄西側、社子街22巷南側、中正路635巷南側及延平北路段302巷西側等都市計畫道路尚未開闢完成，如圖17至圖23所示。



圖17 士林-3 更新地區未開闢道路分布示意圖



圖18 社正路 45 巷 29 弄西側現況



圖19 社正路 17 巷西側現況



圖20 社子街 25 巷 3 弄西側現況



圖21 社子街 22 巷南側現況



圖22 中正路 635 巷南側現況



圖23 延平北路五段 302 巷西側現況

## 五、土地權屬概況及建築物權屬

士林-3 更新地區總面積為 12.48 公頃，計畫範圍土地以私有為主，面積約 11.12 公頃，佔更新地區面積 89.14%；產權屬公有土地又以公私共有土地最多，佔公有土地面積比例之 72.79%，其次為市有土地及國有土地，詳表 4 及表 5 說明。

公有土地現況多為道路、橋梁、公園、停車場及警察宿舍使用，包

含延平北路警察宿舍及社正路警察宿舍，其餘私有土地上之建物多分佈密集，建物權屬之持分亦普遍面積較小。部分土地有建物查無建號，地主僅持有地上權，土地及建物權屬持分亦相對零碎。

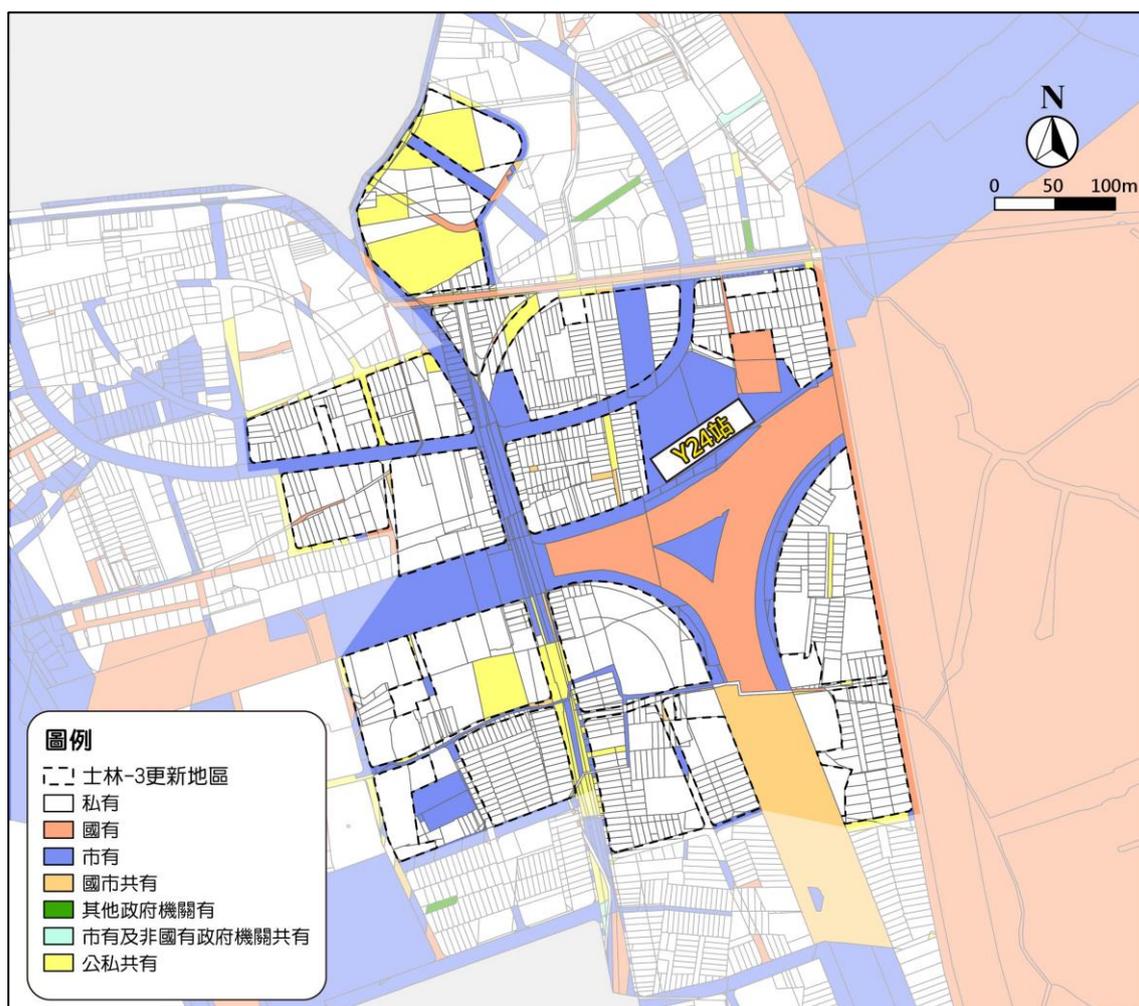


圖24 士林-3 更新地區公有土地分布圖

表4 士林-3 更新地區公私有土地比例表

範圍	公有土地面積 (公頃)	總面積 (公頃)	公有土地佔 有比例	私有土地 佔有比例
Y24 計畫範圍	1.36	12.48	10.86%	89.14%

表5 士林-3 更新地區公有土地權屬比例表

土地權屬	面積(公頃)	公有土地佔有比例
國有土地	0.06	4.41%
市有土地	0.28	20.59%
國、市共有土地	0.03	2.21%
公私共有土地	0.99	72.79%
總計	1.36	100.00%

## 六、原有社會、經濟關係

本更新地區為基隆河與淡水河交匯而成的沖積平原，早期為凱達格蘭族的聚落，舊稱「社仔」。從民國 52 年航照圖可發現：更新地區周圍過去為農地，農業發展興盛，地方發展與人口也逐漸成長。為解決臺北市洪患問題，民國 54 年 4 月行政院對基隆河進行第一次截彎取直工程，將原本劍潭、士林的舊河道填平，同時在社子開鑿出新河道，並且築起堤防防止基隆河氾濫。社子地區的發展環境也夾於基隆河與淡水河間，成為更狹長的地形型態。

為便於社子地區向外聯繫，興建百齡橋以跨越基隆河聯繫東側士林地區，士林地區也可透過百齡橋(中正路)經社子沿重慶北路前往大同區；配合中山高速公路興建工程，社子與臺北成為陸地相連的半島型態。由於社子地區具鄰近高速公路交流道之便利性，促使更新地區吸引外來人口移入，80 年 1 月通車的重陽橋，更增加與西側蘆洲地區之聯繫，至此社子地區道路交通相當便捷。

至今，社子地區發展已相當密集，更新地區與周邊幾乎已無大面積可供發展土地，都市地區多為水泥叢林樣貌，較完整綠地僅社正公園、社子公園及兩處小學校園，或跨越堤防的淡水河與基隆河河濱公園。隨著社子中心地區日益發展成熟，對都市機能復甦及老舊建物更新需求也逐漸浮現。因應周邊發展，士林區都市計畫通盤檢討經評估機關用地已無需求，故規劃將八號機關用地變更為商業區，回饋計畫以回饋 40% 土地並採整體開發方式辦理，期配合捷運環狀線北環段 Y24 站之興建，整合商業核心與捷運車站之開發，逐步強化周邊老舊社區再生的動能。



圖25 民國 52 年臺北市舊航照影像

資料來源:臺北市歷史圖資展示系統:<https://www.historygis.udd.gov.taipei/urban/>，111 年 8 月。



圖26 民國 54 年臺北市舊航照影像

資料來源:臺北市歷史圖資展示系統:<https://www.historygis.udd.gov.taipei/urban/>，111 年 8 月。

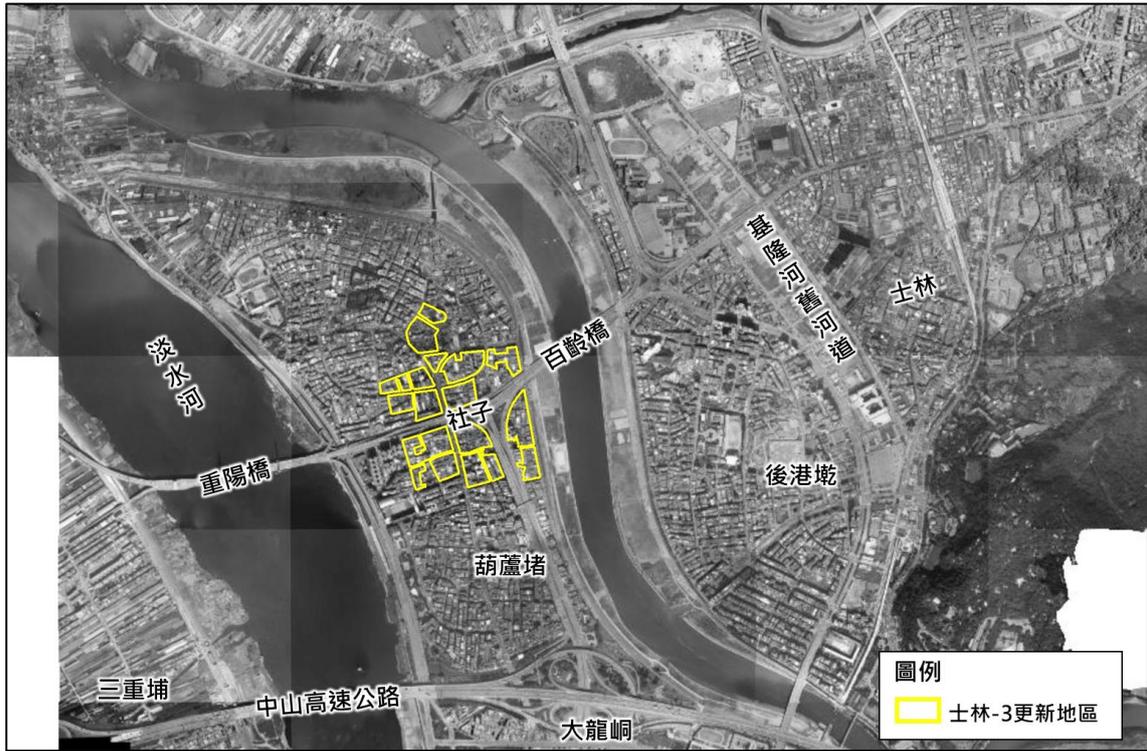


圖27 民國 80 年臺北市舊航照影像

資料來源:臺北市歷史圖資展示系統:<https://www.historygis.udd.gov.taipei/urban/>，111 年 8 月。

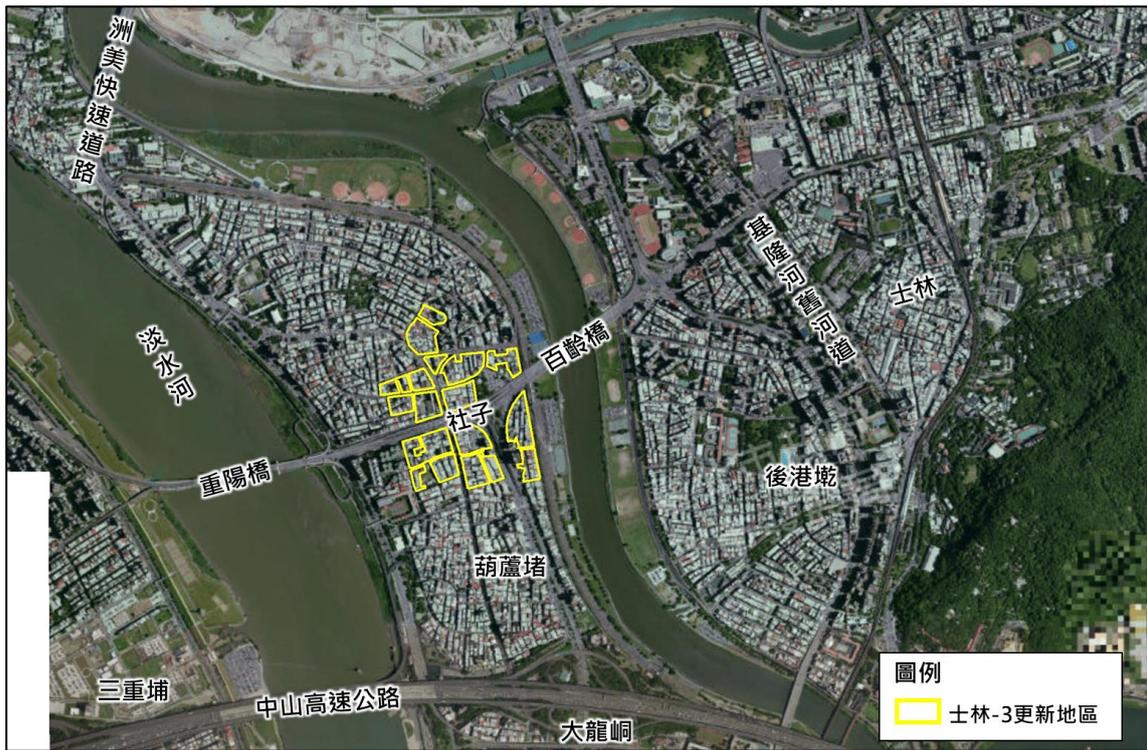


圖28 民國 109 年航測影像

資料來源:臺北市歷史圖資展示系統:<https://www.historygis.udd.gov.taipei/urban/>，111 年 8 月。

## 七、人文特色及整體景觀

更新地區以捷運 Y24 站預定設置之社正公園及百齡停車場為中心，周邊為社子地區重要商業空間，本更新地區多涵蓋 40 年以上老舊公寓，亟待轉型。此外，地區中央有中正路(高架)，東西向分別可連接百齡橋與重陽橋可通往士林及蘆洲，交通便捷。周邊雖無文化資產，但區內有瑤池宮、九玄宮、慈惠堂、元始天宮、順天府、葫蘆寺、三王宮、慈寧宮等八處當地重要廟宇，亦有兩棵受保護老樹，分別位於中正路及延平北路六段上，且復射營區(復興廣播電台)設置於此。更新地區除有社子公園、社正公園、基隆河及淡水河河濱公園等，可提供良好居住品質及休閒遊憩環境，詳圖 29。



圖29 士林-3 更新地區周邊重要活動據點及文化自然資源分布

## 肆、基本目標與策略

### 一、發展定位及目標

#### (一) 更新地區定位

依據 107 年 12 月 10 日公告之「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」(公劃更新地區)，係以國際發展與產業機能置入、大眾運輸導向都市發展再結構、地區公共機能充實與調節、地區整備與住居環境更新及災害應變韌性城市強化等五大都市轉型目的，作為民間推動都市更新事業計畫之指導，本更新地區具大眾運輸導向都市發展再結構及地區公共機能充實與調節、災害應變韌性城市強化等三大主軸，期結合捷運建設之契機，引導 TOD 與 EOD 之發展。

##### 1. 大眾運輸導向都市發展再結構

更新地區位於捷運 Y24 站周邊地區，著重於 TOD 地區之再發展策略，營造友善人行環境，並整體規劃開放空間系統，強化場站與周邊地區之串聯、轉乘便利性，依照各場站商業層級定位及通盤檢討定位加強產業空間提供，以 TOD 策略與都市更新帶動地區發展，改善地區環境。

##### 2. 地區公共機能充實與調節

社正路警察宿舍及延平北路警察宿舍為本更新地區周邊的重大建設，於都市更新時應綜合考量地區所需之地區公共機能，結合 EOD 規劃原則(市有建物及用地整合運用導向之都市發展)，並延續人行與開放空間系統，完善地區服務機能與規劃。

##### 3. 災害應變韌性城市強化

區內多老舊建物，缺乏災害應變能力及韌性，然周邊有學校及公園分布，可藉由都市更新加強建物耐震係數，並進行地質及排水改良，配合周邊提供之緊急避難場所，不僅能提升都市韌性，亦改善地區災害應變能力。

#### (二) 更新地區發展目標

社子地區伴隨著基隆河截彎取直工程及堤防築起，以社子市場為核心向外擴散加速發展，而依據「臺北市士林區都市計畫通盤檢討(主要計

畫)案」指導，社子地區為銜接雙北交通的必經地區，爰配合本案藉由公共設施用地檢討活絡地區發展並提出以下目標—「1 水、2 綠、3 滿足」。

#### 1. 塑造綠色運輸環境

捷運站周邊商業動能高，場站周邊應成為大眾運輸發展導向節點，考量人口密度及流動性，應透過建物退縮增設人行空間、健全自行車道系統，提供舒適步行環境、營造豐富活動，創造生活便利性，以實踐都市 TOD 設計理念。

#### 2. 圓滿公共服務設施

透過整合運用大眾運輸導向的都市發展規劃，解決捷運周邊老舊、閒置或低度利用市有建物及用地發展困境，整合捷運場站周邊土地使用效率、引導地區都市環境更新再生，增強都市機能及永續發展。

#### 3. 建構綠色生態網絡

建立連續性綠帶系統串聯捷運站、河濱公園、公共服務空間等，有助於提升公共服務便利性，創造社子為具有豐富生態綠意及休閒資源的宜居社區。

#### 4. 促進都市親水活動

改善既有堤岸步行空間，並塑造捷運站到河濱公園之親水軸線，增加社區與河岸的連結，並規範其人行空間設計，使人容易親近河岸，創造水岸、捷運站與活動節點緊密串連。

#### 5. 補滿社區防災機能

更新地區範圍內 30 年以上老舊建物多，且有土壤液化、淹水潛勢等災害風險敏感地區，應強化地區蓄水及保水能力，確保防災避難動線、健全防災機能降低災害風險。



## (二) 地區特色發展策略

根據地區特色指導原則，延伸發展策略構想如下：

1. 配合大眾運輸導向發展，針對捷運場站重要入口與節點，規劃友善人行空間、街角廣場與開放空間，提高人行動線舒適性。
2. 重新審視評估公有土地轉型再發展，透過完備公共空間場域及其開放空間系統配置，改善環境景觀與人行空間品質。
3. 針對高齡人口分布密集地區，都市更新計畫內建議提供高齡照護及社區活動設施與空間，同時回應未來地區人口結構變遷之空間需求。
4. 整合地區之公園綠地系統與開放空間，串聯地區捷運站、綠地資源、公共服務空間等，重視地區發展密度，建議補充設置廣場與開放空間，提升地區適居性。
5. 為降低颱風災害風險，參考就地蓄洪概念，規範建物增加雨水儲留設計、集中留設法定空地，以增加臨時避難空間，補足社區防災機能。

## 伍、實質再發展概要

### 一、土地利用計畫構想

#### (一) 土地利用

##### 1. 捷運 Y24 站為 TOD 發展核心，翻轉社子空間結構

###### (1) 社正公園及百齡停車場整體規劃

捷運 Y24 車站規劃設置社正公園與百齡停車場南側地下層，未來通車後將成為地區重要交通節點。

配合 Y24 捷運站車站規劃及停車轉乘需求，社正公園及百齡停車場北側地下空間將規劃興建停車場，地面層將整合公園用地及停車場用地，規劃生態綠化休閒空間，並提供公車、YouBike 轉乘服務，以及友善步行街道環境，提升交通便捷性，滿足社子地區通勤、轉乘、休憩之需求，實踐綠色運輸可能性。

###### (2) 八號機關用地及加油站用地檢討及都市更新

依本府 110 年 2 月 5 日公告實施「臺北市士林區都市計畫通盤檢討(主要計畫)(第一階段)案」規定：「本案回饋計畫以回饋 40% 土地並採整體開發方式辦理，其容積率、回饋比例、方式等及土地使用管制規定將於細部計畫規定。惟如因土地產權整合困難得採分期分區辦理。分期分區之範圍由申請者於研提細部計畫時提送整體規劃及分期分區構想並經本市都市計畫委員會審議通過納入計畫書據以實施。」

「本案採都市更新方式辦理，應俟實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書圖報由內政部逕予核定後實施，細部計畫得依法定程序併同辦理。未依上開事項辦理前，仍維持原使用分區。」

未來建議應回饋土地以廣場用地、可建築用地為原則，廣場用地建議配置於中正路及延平北路口，並保留捷運地下連通道及出入口設置彈性；可建築用地建議採捐贈土地或樓地板面積方式，提供社會住宅或商業空間，以滿足青年或弱勢族群居住需求、改善周邊攤販課題。此外，北側、西側及南側留設開放空間，作為地區人行通廊，串聯周邊商業活動。

## 2. 市有土地整合運用(EOD)，強化地區公共服務機能

### (1) 社正路警察宿舍主導都市更新案

社正路警察宿舍位於捷運 Y24 站北側，未來改建除規劃警察宿舍空間外，配合地區發展規劃低樓層商業空間及公益性設施，並應留設南北向通廊與街角活動空間，便捷串接捷運站之人行動線，提升捷運站可及性與鄰里活動的服務機能。

### (2) 社正停車場用地活化

社正停車場用地(延平北路六段與社中街交叉口)為市有土地，現況部分為攤販違規使用，總計約 21 攤，建議可配合捷運 Y24 規劃，重整社中街攤販問題、改善景觀環境，以土地使用分區變更或公共設施用地多目標使用方式，提升社正停車場使用機能，滿足民眾購物及停車需求等各項服務，豐富整體區域發展。

### (3) 復射營區轉型再發展

復射營區機關用地位於百齡停車場東側，現況為低樓層建築作為復射營區使用，建議未來適度調整土地使用分區，重整地區空間結構，除改善復射營區機關用地臨路條件，更能整合帶動周邊私有土地老舊建物改建，形塑良好開放空間，補足地區所需之公共服務機能。

## 3. 藉由公辦都市更新，解決老舊社區居住安全問題

### (1) 松柏大樓公辦都市更新

松柏大樓位於中正路及重慶北路四段交叉口，基地面積約 2,176 平方公尺，皆屬私有土地，經檢測建物具有高氯離子成分，基於居住安全考量，由地主主動發起意願調查，並配合市府公辦都更 2.0 專案，扭轉過往海砂屋的危險疑慮，提供更舒適安全的居住環境。

### (2) 延平北路警察宿舍公辦都市更新

延平北路警察宿舍位於葫蘆國小東北側，為改善窳陋環境，透過公辦都更提升居住環境品質、健全社區防災機能，融入托嬰、幼兒園、銀髮族日間照護及活動中心等鄰里性公益設施，以增進都市更新社會效益，並以公有土地活化帶動地區再生。

## (二) 土地利用構想及執行策略

經檢視本案都市計畫相關規範，並依據現況商業及住宅等使用區位與機能，未來配合捷運 Y24 站興建、社正公園及百齡停車場整體規劃，除依「臺北市士林區都市計畫通盤檢討(主要計畫)(第一階段)案」變更八號機關用地及加油站用地為商業區；藉由社正路、延平北路警察宿舍、松柏大樓等公辦都市更新，帶動地區再生；另考量地區再發展方向，復射營區(復興廣播電台)所在之機關用地，建議適度調整土地使用分區，除改善該機關用地臨路條件，更能整合帶動周邊私有土地老舊建物改建。

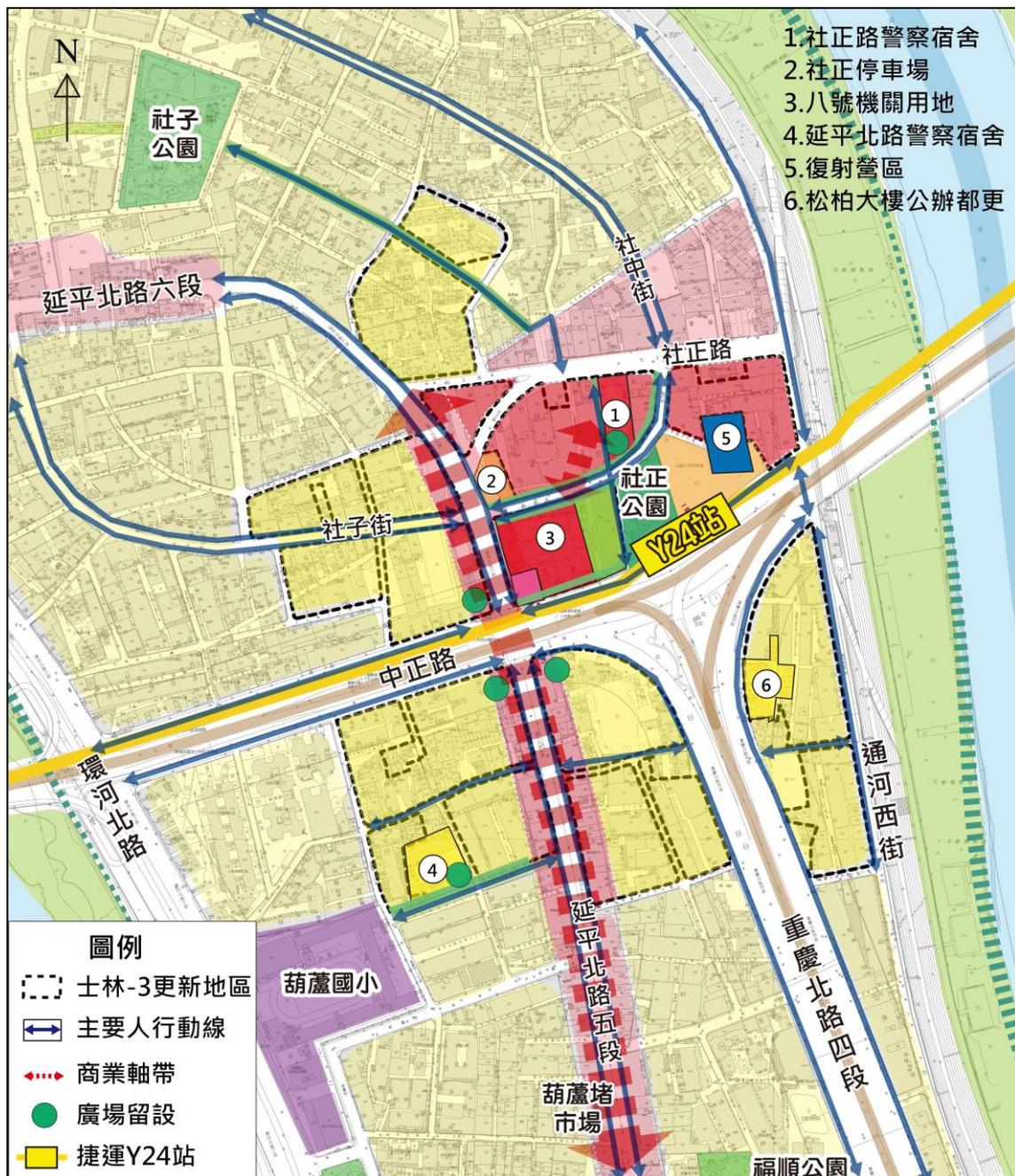


圖31 士林-3 更新地區空間機能定位示意圖

## 二、公共設施改善計畫構想

### (一) 計畫道路開闢及取得、周邊公共設施再發展

經檢視區內主次要道路大部分皆已開闢取得，僅部分社區通道如中正路 635 巷、延平北路五段 302 巷、社正路 45 巷仍有公私共有或尚未開闢，建議應配合更新地區之都市更新作業一併取得。

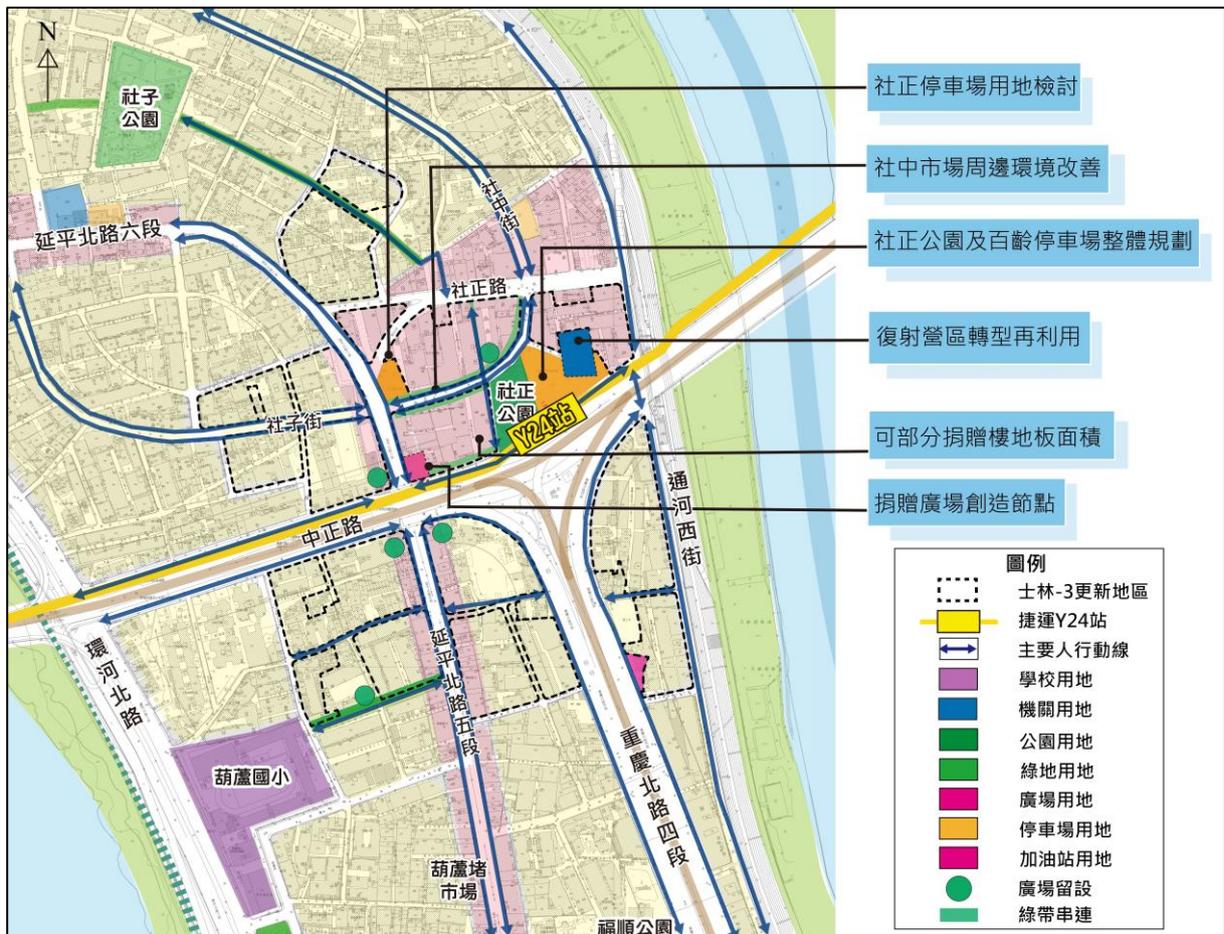


圖32 士林-3 更新地區公共設施改善建議示意圖

### (二) 建議優先提供社會福利及公益設施

#### 1. 更新地區公益性設施需求

由更新地區周邊人口組成來看，不僅老年人口數高於幼年人口數，且老年人口比例超過 16%，已符合「高齡化社會」的標準(14%)，都市更新規劃與政策，應更為重視計畫區內高齡化公共設施與無障礙環境需求。

表6 士林-3 更新地區周邊人口概況資料表

村里	總人口數 (人)	人口密度 (人/平方公里)	佔總人口比例(%)			自然增加率 (%)	社會增加率 (%)
			0-14 歲	15-64 歲	65 歲以上		
葫蘆里	7,505	24,171	13.78	67.67	18.55	-1.58	-27.88
葫東里	4,055	21,021	11.64	69.96	18.40	-5.30	-37.80
社子里	6,490	17,344	12.45	69.15	18.40	-1.07	-25.53
社新里	8,969	21,972	11.42	69.48	19.10	-0.44	-30.62
士林區	269,682	4,413	11.91	67.19	20.90	-1.13	-30.85

資料來源:臺北市府士林區戶政事務所，<https://slhr.gov.taipei/>，110年12月。

依據「臺北市都市更新建議優先提供社會福利設施或其他公益設施一覽表」，全市性之設施項目包含公共自行車租賃站、新創產業空間、住宿式長照機關，考量更新地區周邊亦面臨高齡、身心障礙照顧服務設施等需求，建議後續都市更新之捐贈公益性設施，可以社會照顧關懷據點、失能身心障礙者日間照顧服務中心、銀髮族就業服務、身心障礙者職業重建中心等設施項目為主，協助補足地區所需之公益性設施。

#### (1) 高齡照護設施

本更新地區周邊老人長期照顧中心以私立為主，皆屬於養護型長照中心，分別位於重慶北路四段之「私立上美老人長期照顧中心」，可容納 33 人；以及位於葫蘆街之「私立荷園老人長期照顧中心」，可容納 39 人、「私立璞園老人長期照顧中心」，可容納 46 人，總計可照護約 118 位高齡長者，未來更新單元如能規劃設置老人日間照顧服務空間，可考慮透過里長辦公室增設銀髮健康關懷設施，並建構友善人行環境串聯社區及公園等休閒活動空間，落實「健康城市」之理念。

#### (2) 幼齡照護設施

本更新地區周邊有 2 處公立幼兒園，分別為社子國小附幼、葫蘆國小附幼，總計可招收 354 名學童，以及 1 處公辦社區公共托育家園，由社會局委託社團法人台灣公共托育協會經營管理，可招收 12 名 2 歲以下嬰幼兒。另私立幼齡照護設施，主要分布於延平北路兩側地區，計有 1 處私立托嬰中心、10 處私立幼兒園，共可招收 818 名嬰幼兒。

## 2. 提供設施項目檢討原則

後續更新單元之捐贈公益設施相關作業應依「臺北市政府受理都市計畫、都市設計及都市更新回饋、捐贈作業要點」規定辦理。有關優先提供之公益設施等詳細項目請參考臺北市都市更新處公告之「臺北市都市更新建議優先提供社會福利設施或其他公益設施一覽表」。

### (三) 公共設施構想及執行策略

本更新地區周邊之公共設施，除八號機關用地與加油站用地經都市計畫通盤檢討原則同意變更為商業區，其餘皆已開闢完成，未來除透過八號機關用地及加油站用地之變更與整體更新再發展，增加公共設施外，更新地區周邊刻正有兩處警察宿舍進行重建，亦能提供多項地區所需之社會福利設施。

更新地區內辦理都市更新者，應參考都市更新處公告之「臺北市都市更新建議優先提供社會福利設施或其他公益設施一覽表」，協助補充地區所需設施，調節都市環境發展，並應配合都市更新之開發，以協助開闢為原則。



圖33 士林-3 更新地區及周邊社會福利設施、公益設施位置示意圖

### 三、交通運輸系統構想

本更新地區之都市更新事業推動，應配合捷運北環段捷運 Y24 站出入口進行規劃與設計，以重塑地區節點意象，利用建物退縮改善人行道及自行車道系統連續性及環境品質，強化交通節點間之整合串連，滿足地區通勤通學、休閒及生活之活動需求，落實綠色運輸模式，提升地區發展品質。

#### (一) 主要動線改善

捷運北環段通車後，將有助於減少東西向聯外道路(中正路)車流，紓解尖峰時間交通堵塞情況。此外，因中正路高架路段與兩側建物距離較近，形成空間壓迫感，建議透過都市更新事業推動與都市設計規範，指認中正路兩側建物進行退縮，留設人行、自行車道與綠化，強化主要道路與地區道路動線之連續性，改善景觀與街道環境品質，如圖 34、35 所示。

#### (二) 既成巷道紋理檢討

更新地區發展較早，部分銜接主要道路之巷弄為私人留設巷道，然整體路型不佳，巷道有蜿蜒狹窄、使用機能差等問題。建議透過都市更新事業之推動調整道路系統，改善車行與人行系統品質。

主要建議調整延平北路六段 82 巷、社正路、社子街 22 巷、中正路 586 巷、通河西街二段 5 巷、延平北路五段 302 巷、延平北路五段 276 巷等七條巷道，詳圖 36。結合地區建物更新後之建築退縮空間，並依「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」廢除蜿蜒巷道，建構完善道路系統，確保人行之安全性與舒適性。



圖34 士林-3 更新地區主要車行動線圖

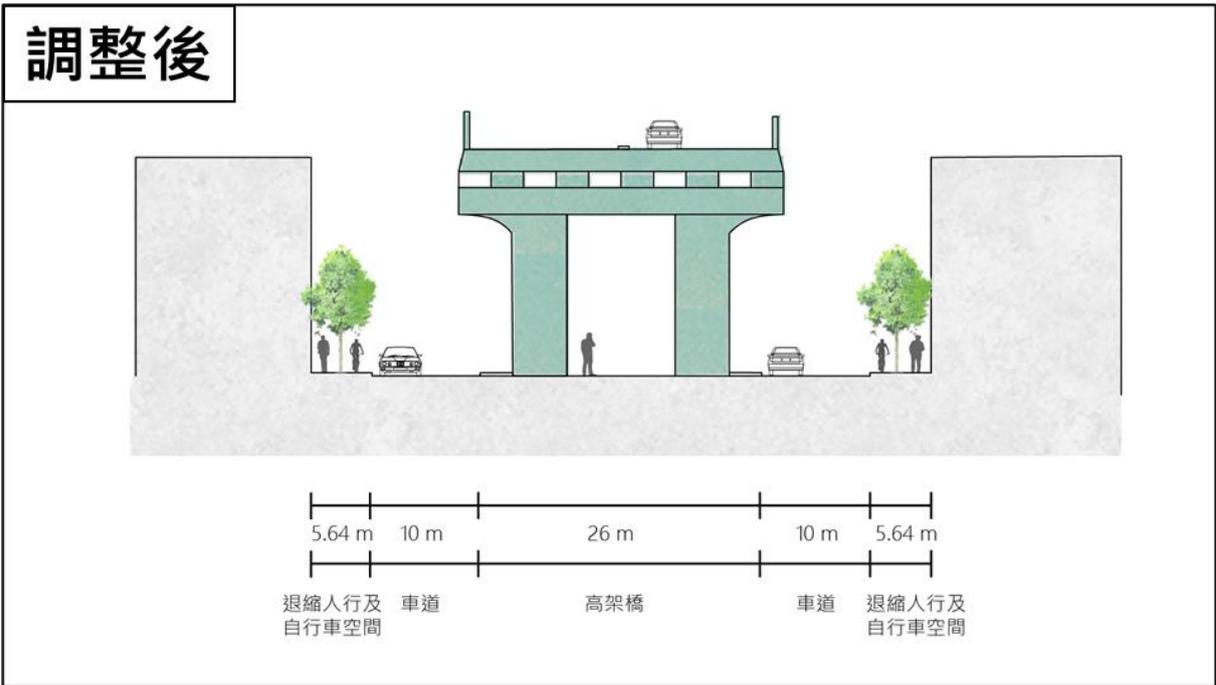
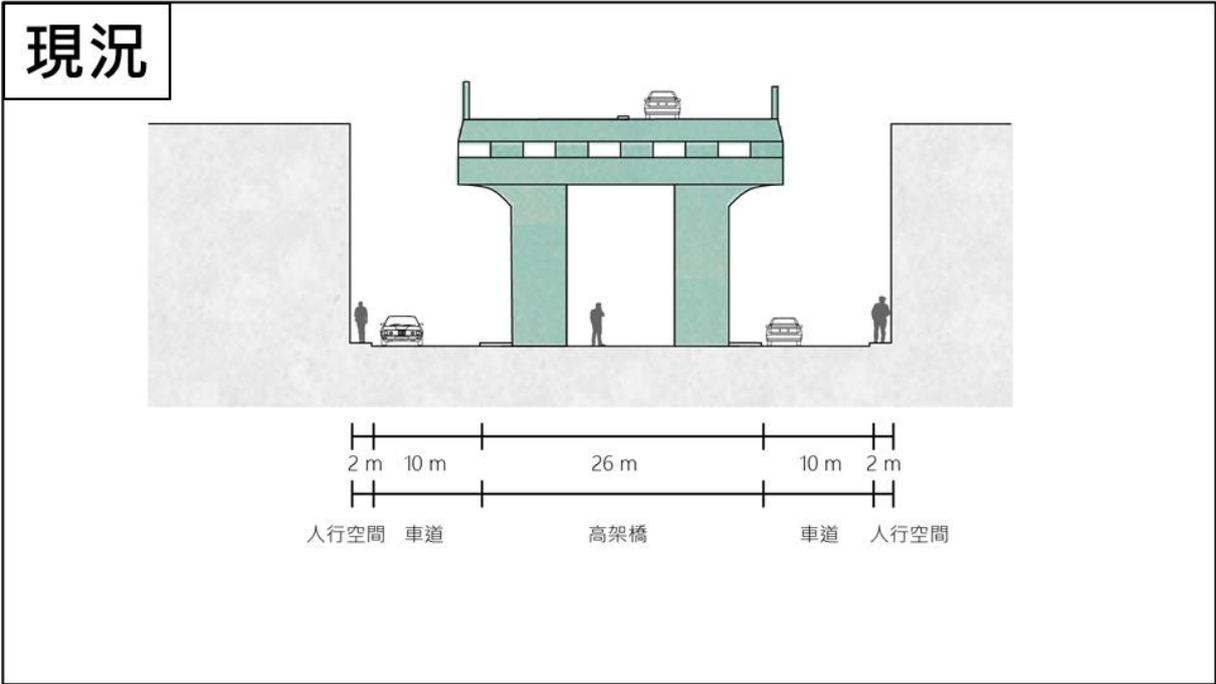


圖35 士林-3 更新地區聯外道路(中正路)斷面改造示意圖



圖36 士林-3 更新地區周邊既成巷道分布示意圖



圖37 延平北路六段 82 巷南側現況



圖38 社正路南側現況



圖39 社子街 22 巷北側現況



圖40 中正路 586 巷北側現況



圖41 通河西街二段 5 巷南側現況



圖42 延平北路五段 302 巷西側現況



圖43 延平北路五段 276 巷北側現況

### (三) 人行系統改善構想

#### 1. 綠色運具系統

於捷運環狀線北環段 Y24 設置後，就士林-3 更新地區既有綠色運具系統檢討並提出改善建議。

- (1) YouBike 站點:應結合更新建物退縮改善道路斷面，增加綠美化並形塑地區綠色空間意象，除規劃連續性之人行步道，路寬足夠地區也可增設自行車道，建構舒適騎行環境。建議於社正公園及「延平北路警察宿舍公辦都更案」之公辦都更基地，與中正路與延平北路六段北側交叉口及重慶北路四段之公有土地增設 YouBike 站(詳圖 44 所示)，提升民眾租用自行車之便利性。
- (2) 自行車道動線系統:自行車動線應銜接捷運 Y24 站、兩側基隆河及淡水河水岸空間，考量北側地區商業機能較強，未來應以社子街、社中街、延平北路六段為主要騎乘道路；南側地區以住宅機能為主，建議以重慶北路四段、延平北路五段及延平北路五段 257 巷為主要自行車動線，串接 YouBike 站點與地區公共服務機能
- (3) 公車停靠站規劃:配合捷運 Y24 站設置，新增公車停靠站強化綠色運具銜接之效能。建議於中正路北側新增往西向站位、於社中街增設東西向站位，提升捷運轉乘公車之便利性，落實綠色運輸發展。



圖44 士林-3 更新地區周邊綠色運具系統規劃示意圖

## 2. 都市設計準則

- (1) 人行步道、開放空間及地下連通出入口銜接系統(詳圖 45)。
- (2) 植栽綠化及保水

A. 開放空間或法定空地之綠化，應盡量以創造視覺景觀美質及改善微氣候之目標進行配置，種植之喬木並須考量不影響建築之為護管理，且不得影響人行之通行為原則。

### (3) 其他

- A. 計畫道路未達 8 公尺之地區，應依「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」規定辦理。

### (四) 交通運輸構想及執行策略

本更新地區交通運輸改善構想除延續既有都市設計準則，係著重於人行空間退縮、自行車道串聯及環境綠化等，並延續更新地區之都市設計建議。

執行策略面考量道路通暢，應避免主要道路過多車行路口，建議部分既成巷道於辦理都市更新時檢討廢巷。重建時依本計畫留設人行空間、騎樓或開放空間，並依臺北市新建建築物綠化實施規則進行基地綠化，美化建築設計及增進都市環境品質。



圖45 士林-3 更新地區人行步道、開放空間及地下連通道出入口銜接系統改善指導示意圖

## 四、防災、救災空間構想

### (一) 防災、救災空間現況

本更新地區坐落於士林區社子里、社新里、葫蘆里及葫蘆里內，綜整臺北市防災資訊網之避難收容資訊、臺北市交通管制工程處公告之臺北市重大災害之緊急救援路線計畫，有關防災公園、可供避難收容場所、各類防災任務學校及各區疏散避難路線如下所列。

#### 1. 地區防災公園及可供避難收容處所

彙整 110 年臺北市可供避難收容處所一覽表，本更新地區周邊共 5 處可供避難收容處所，分別為士林官邸公園、社子國小、葫蘆國小、陽明高中、社子公園，如表 7。

表7 士林-3 更新地區防災節點與避難空間列表

名稱	地址	適用災害別	是否設置無障礙設施	處所特性	服務里別	容納人數
士林官邸公園	福林路 60 號	震災	是	室外	全士林區	1,930
社子國小	延平北路 6 段 308 號	震災(備用)	是	室內	社子里、社新里、葫蘆里及葫蘆里	192
葫蘆國小	環河北路三段 95 號	震災(備用)	是	室內	社新里、葫蘆里及葫蘆里	35
陽明高中	中正路 510 號	震災(備用)	是	室內	社子里	110
社子公園	永平街 20 巷 11 弄對面	震災(備用)	是	室外	社子里、社新里、葫蘆里及葫蘆里	874

資料來源:臺北市防災資訊網，111 年臺北市可供避難收容處所一覽表，  
[https://eoc.gov.taipei/Content\\_List.aspx?n=7BECDD033B4CC7552](https://eoc.gov.taipei/Content_List.aspx?n=7BECDD033B4CC7552)。

#### 2. 緊急避難防災動線

現行臺北市重大災害之緊急救援路線擬將中正路、環河北路、重慶北路指定為臺北市緊急救援路線，並延伸至本更新地區範圍。依據「臺北市士林區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案」都市防災計畫，以中正路(50 公尺)、百齡橋(43 公尺)、重慶北路(60 公尺)、及環河北路(40 公尺)為緊急道路，配合連繫救援輸送道路及避難輔助道路之間的聯絡道路，主要提供消防車輛通行並運送相關支援設施設備至防災據點，如圖 47。

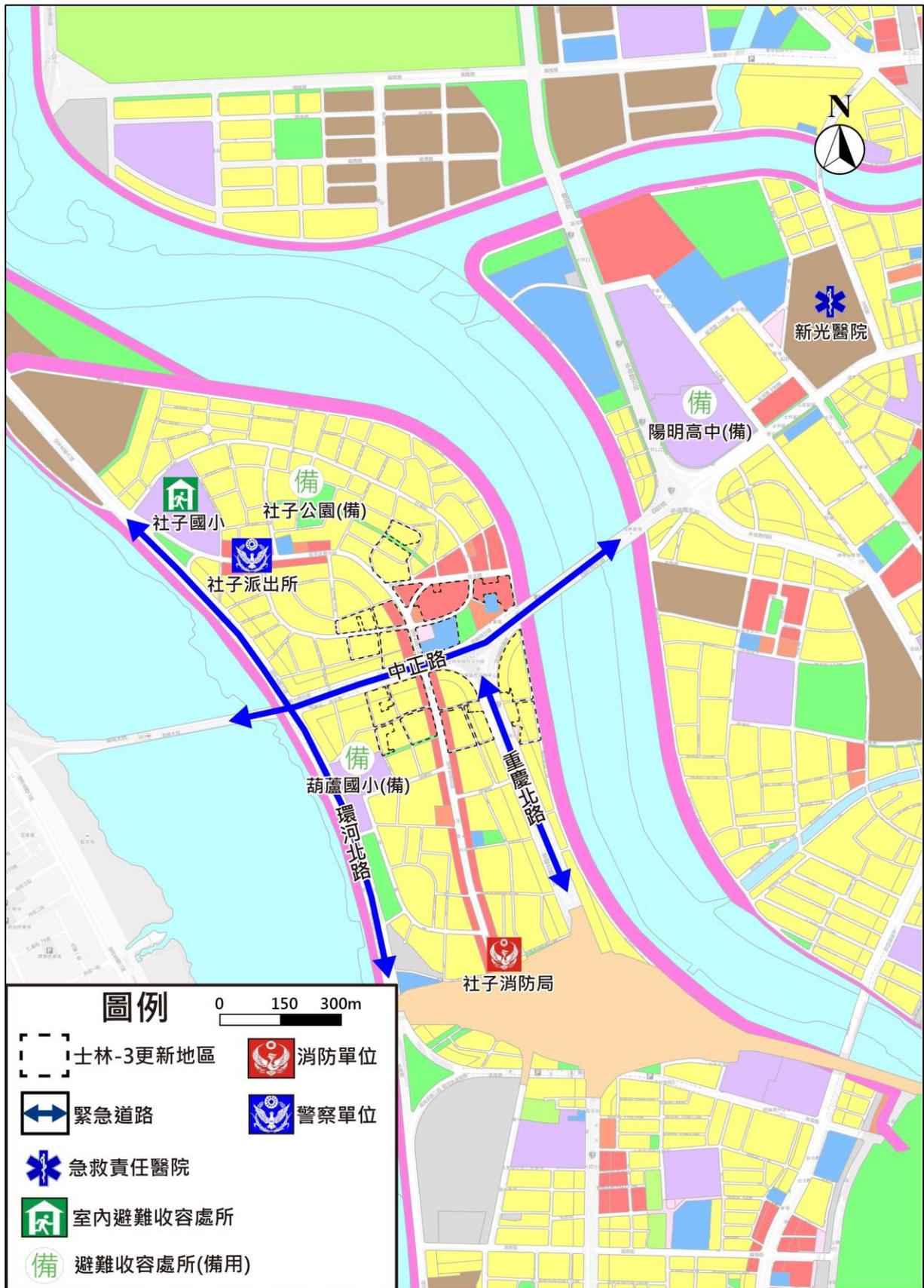


圖46 士林-3 更新地區防災動線及防救災避難空間指導示意圖

## (二) 地區未來防災、救災空間構想

### 1. 防災節點及緊急避難空間：

本更新地區周邊原有之可供避難收容處所，為士林官邸公園、社子國小、葫蘆國小、陽明高中、社子公園等五處，參考臺北市防災資訊網之避難收容資訊，並依據臺北市政府消防局以及士林區各生活圈特性，以鄰近本更新地區為原則。建議指認社正公園、社正路警察宿舍、延平北路警察宿舍為本更新地區新增之臨時性緊急避難空間，詳圖 47 所示。

### 2. 防災動線

綜整臺北市重大災害之緊急救援路線，並依「臺北市士林區都市計畫主要計畫（通盤檢討）案」之指導，建議將計畫區聯外道路(中正路、環河北路三段、延平北路五、六段及重慶北路四段)及串接地區防災據點之地區道路(社中街、社子街)指定為重要防災動線。

### 3. 路型調整

考量現況道路與都市計畫道路路型不符，應依實際整合情形，評估是否配合都市計畫變更調整路型，辦理原則如下：

- (1) 經廢止或調整致減少之公共設施用地，應於同一都市更新單元內等面積留設，建議優先留設東西向計畫道路或綠地用地，且須提供公共通行及公眾使用。
- (2) 倘更新範圍包含未開闢計畫道路，應以協助開闢為原則。

## (三) 範圍內狹小及搶救不易巷道情況

本更新範圍內並無消防局列冊之搶救不易狹小巷道。

## (四) 韌性城市發展策略

### 1. 土壤液化潛勢地區改善策略

本更新地區皆位於土壤液化高風險潛勢區，建議重建後實施地質改良工程，並加速地區老舊建物重建、整建或維護，進行結構安全補強、提升建物耐震設計，降低災害風險。

## 2. 承洪韌性提升策略

增加雨水逕流入滲，提升保水效率此外，如公共設施工程大於 800 公尺，應依「臺北市公共設施用地開發保水作業要點」暨本府 108 年 12 月 20 日府授工水字第 1086072582 號函等相關規範辦理，並就本更新地區提出具體策略如下。

### (1) 都市規劃策略

藉由都市設計管制等手段，增加基地透水層鋪面之面積。強化開放空間綠覆率以及屋頂綠化，降低都市溫度，並涵養水分。指認老舊建築密集地區，增加建築整建改造誘因，提升更新地區災害調適能力。

另可配合捷運 Y24 站之設置，由車行使用轉變為人行使用思維，藉此可適度將道路調整為透水鋪面，增加雨水逕流入滲，提升保水效率。

### (2) 建築基地環境改善策略

- a. 未來建築物更新時須回應原基地上之水文循環與平衡，建議採低衝擊開發(LID)以增加基地滲透及保水能力，因應極端氣候強降雨現象並減輕雨水下水道排水負擔。
- b. 公共設施及建築基地地下層，建議評估設置儲水槽，以具備入滲或雨水貯集功能設施。
- c. 更新地區建築物應增加透水率，建議要求建築基地設置雨水儲留系統，並鼓勵建築基地提供具完善防災設施供民眾使用。
- d. 建築基地綠覆率達 100% 為原則。
- e. 本案範圍內新建建築物均應採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上為原則，並取得綠建築標章。

## 3. 水資源再利用策略

除透過低衝擊開發方式外，亦可運用雨水花園、雨撲滿、雨水儲留系統等水資源循環再利用設施，達到降低都市降雨洪峰負荷量及減少地面逕流匯集之效果，避免地區因短延時強降雨造成淹水。雨水貯留系統可將雨水以天然地形或人工方法方式予以截取貯存，建議未來老舊建物可採屋頂集流方式，將建物屋頂面積所能截取的雨水，透過排水設施匯集再利用。經雨水貯流系統所集結的雨水，可成為建物自身再利用水源，供民生用水、防火救災用水、貯水等替代性補充水源。

## (五) 防災、救災空間構想及執行策略

依據「臺北市士林區都市計畫通盤檢討(主要計畫)(第一階段)案」，已指定中正路、百齡橋、重慶北路、及環河北路為緊急道路，考量更新地區防災節點與緊急避難空間之串聯，建議新增延平北路五段、六段、社中街及社子街作為重要防災動線。

本更新地區周邊之社正公園、社子公園、福順公園、社正路警察宿舍、延平北路警察宿舍及葫蘆國小應指定為緊急避難空間，如屬淹水潛勢區域，重建後建議實施排水改良工程，提升都市防災韌性，如圖 47。

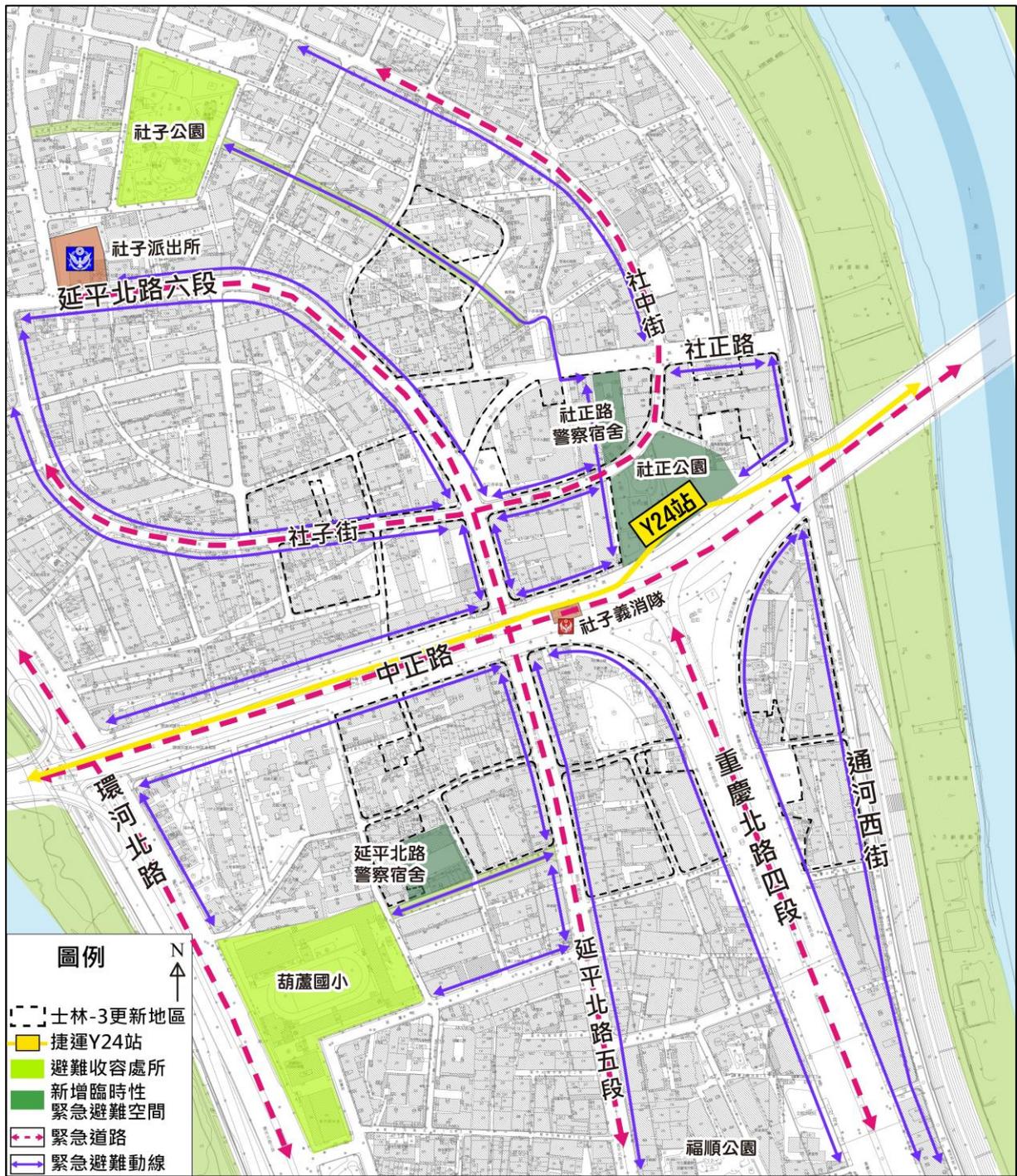


圖47 士林-3 更新地區防災救災構想示意圖

## 五、整建或維護策略地區

配合捷運環狀線、公辦都更、警察宿舍改建等重大建設帶動，且為強化本區重要節點、主要動線、公共建設、景觀廊帶等周邊區域環境改善，加上計畫區內老舊建物佔多數，土地權屬主要為私有且產權複雜，建、使照核發時程不一致，爰將全區納入整建或維護策略地區，提供民眾於都市更新重建前之簡易提升住宅居住品質的管道。

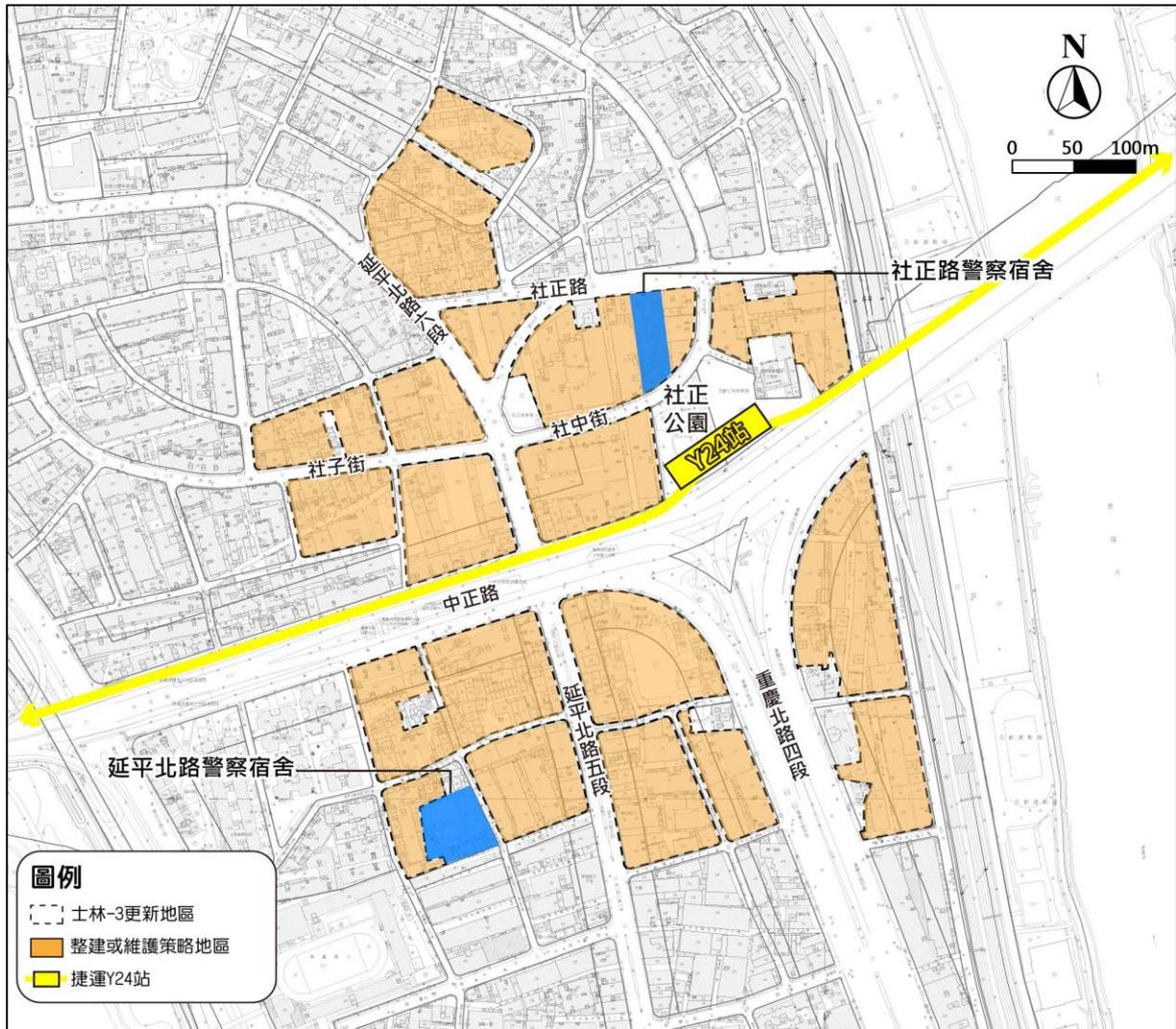


圖48 士林-3 更新地區整建或維護策略地區範圍示意圖

## 六、實質發展構想執行策略

本案發展構想及更新地區之指導，係以捷運 Y24 站為核心，期望藉由翻轉社子地區都市空間結構，補足地區開放空間及公益設施需求，並配合公辦都更之推動，充實當地商業與公共服務機能，詳圖 49。

(一) 土地利用策略：以捷運 Y24 站為核心，藉由市有土地整合運用 (EOD)(包含社正公園及百齡停車場整體規劃)，強化地區公共服務機能，並透過都市更新(延平北路警察宿舍公辦都市更新、松柏大樓公辦都市更新、八號機關用地及加油站用地檢討及都市更新)，解決老舊社區居住安全問題。

(二) 公共設施策略：

1. 藉由都市更新提供公益設施，補足當地公共設施機能，並應參考「臺北市都市更新建議優先提供社會福利設施或其他公益設施一覽表」，補充地區所需公益設施。
2. 部分仍屬公私共有或尚未開闢之計畫道路，建議未來配合都市更新開闢及取得。

(三) 交通運輸系統策略：配合捷運環狀線北環段 Y24 站設站契機，完善人行動線系統，藉由更新重建退縮留設人行空間，改善整體人行系統品質，強化捷運車站與周邊基地之連結，期盼引導行人通往捷運站，達大眾運輸導向效果，同時提升人行空間環境品質及自行車道及更新地區與百齡左岸河濱公園的可及性。

(四) 防災、救災空間策略：考量更新地區內有多條未開闢道路，加上地區建物多為 40 年以上之老舊建築，防災避難空間不足，爰建議指定延平北路警察宿舍、社正路警察宿舍及葫蘆國小為緊急避難空間，建議新增防災動線及社正公園、社子公園及福順公園作為非法定防災公園。

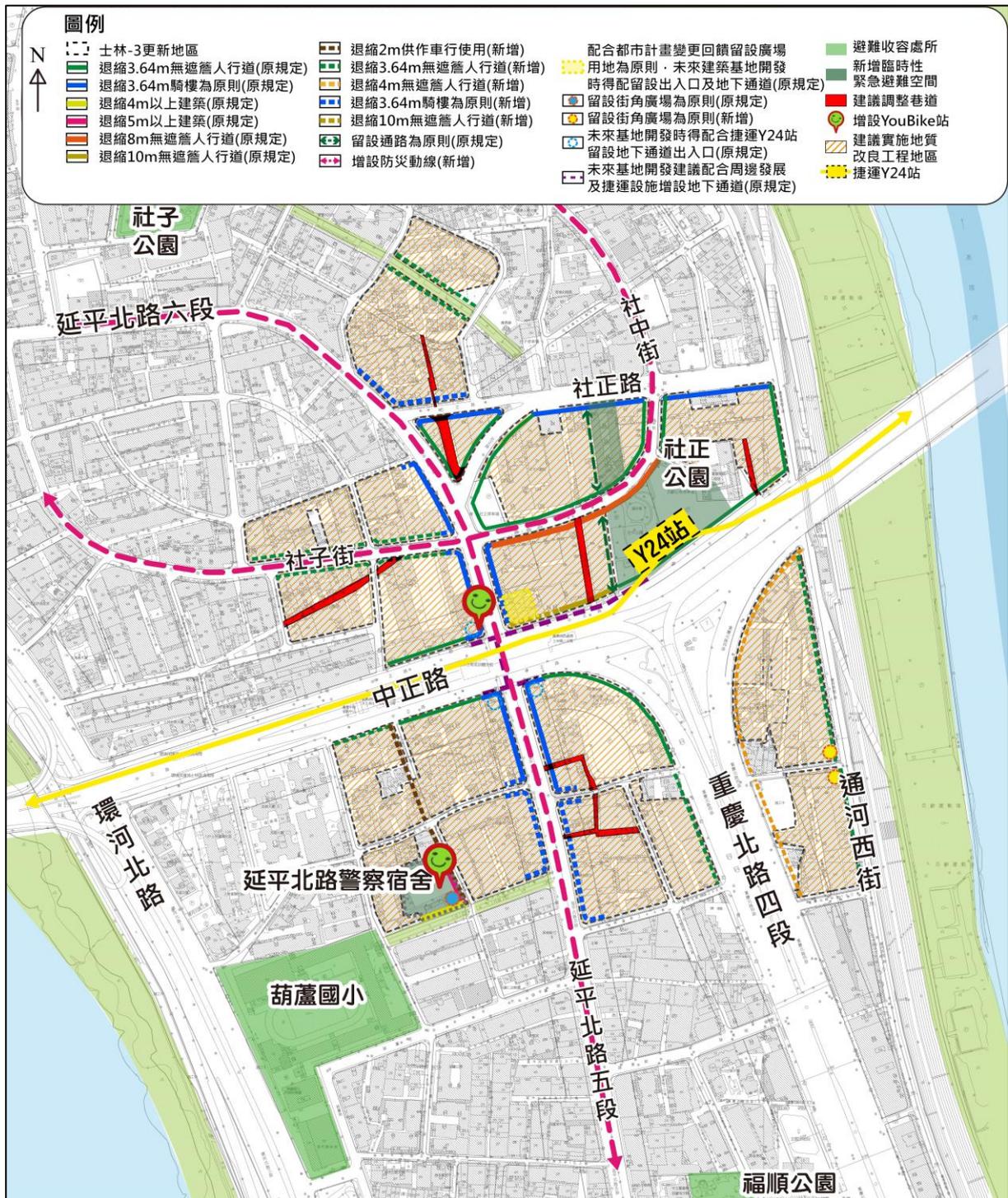


圖49 士林-3 更新地區整體發展構想願景示意圖

## 陸、其他應表明事項

- 一、本案表列數字僅供對照參考使用，其形狀大小及位置應依規定範圍圖所示，並以都市計畫樁位點實地測量結果為準。
- 二、本都市更新計畫之實質策略內容須主管機關同意後施行。
- 三、本都市更新計畫為指導原則，已完工或進行中之都市更新基地逕依都市設計審議結果及相關審議結果辦理。
- 四、其他未規定事項，悉依原都市計畫書及相關規定辦理。

## 柒、臺北市都市計畫委員會審議情形

本案業經提臺北市都市計畫委員會 111 年 10 月 6 日第 798 次會議審查決議：

- 一、本案依公展計畫書、圖及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。
  - 二、有關委員所提建議，請市府交通局、都發局、更新處納入後續交通規劃、都市計畫與更新檢討改善之參考，包括 TOD 的實踐、整合捷運 Y24 站往東跨越堤防至基隆河自行車廊道之整體開放空間系統及綠色運具規劃，更新地區內綠地系統之延續串連、通河西街交通之紓解，及以捷運 Y24 站為核心，規範地區重要幹道兩側建築基地配合未來更新發展留設更合宜的退縮空間尺度，提供更友善的人行與自行車使用空間，落實綠色運具、人本慢行與韌性城市的目標等。
  - 三、公民或團體陳情意見依市府會議當天補充會議資料之回應說明辦理。
- 捌、本計畫書圖業依臺北市都市計畫委員會審議修正完竣。

# 附件一、臺北市都市計畫委員會公民或團體陳情意見綜理表

案名	訂定臺北市士林區-3-捷運Y24站暨社子市場周邊更新地區都市更新計畫案		
編號	1	陳情人	洪○銘
位置	<p>通河西街西側街廓</p>  <p>圖例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>士林-3更新地區</li> <li>退縮3.64m無遮蓋人行道(原規定)</li> <li>退縮3.64m騎樓為原則(原規定)</li> <li>退縮4m以上建築(原規定)</li> <li>退縮5m以上建築(原規定)</li> <li>退縮8m無遮蓋人行道(原規定)</li> <li>退縮10m無遮蓋人行道(原規定)</li> <li>退縮2m供作車行使用(新增)</li> <li>退縮3.64m無遮蓋人行道(新增)</li> <li>退縮3.64m騎樓為原則(新增)</li> <li>退縮4m無遮蓋人行道(新增)</li> <li>退縮10m無遮蓋人行道(新增)</li> <li>留設通路為原則(原規定)</li> <li>配合都市計畫變更回饋留設廣場用地為原則，未來建築基地開發時得留設出入口及地下通道(原規定)</li> <li>留設街角廣場為原則(原規定)</li> <li>留設街角廣場為原則(新增)</li> <li>未來基地開發時得配合捷運Y24站留設地下通道出入口(原規定)</li> <li>未來基地開發建議配合周邊發展及捷運設施增設地下通道(原規定)</li> </ul>		
訴求意見與建議	<p>從計畫案可看到，於通河西街一段新增規劃更新建築需退縮3.64m的人行道，但通河西街一段僅有8m，在計畫中跟現況卻屬主要道路，負擔重要的交通流量，且一路之隔的堤防亦屬永久設施，為鼓勵加速都更，建議將通河西街一段住三的使用分區，變更為住三之二。</p>		
市府回應說明	<p>一、有關建議將通河西街一段之第三種住宅區變更為第三之二種住宅區一節，本府為促進土地資源合理運用，維持地區優良生活環境，並避免地區使用強度過高而影響當地居住環境品質，基於地區環境容受力及全市性一致性之標準，不宜任意提高土地使用分區之強度。</p> <p>二、考量容積率係屬公共財，涉及社會公平、環境品質及全市性通案原則，建議循都市更新條例等法令取得容積獎勵。另本府於111年5月24日公告「修訂臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案」，針對捷運車站周邊500公尺範圍內，倘位於前開地區之開發案皆能申請TOD相關容積獎勵。</p>		

<p>委員會 決議</p>	<p>一、本案依公展計畫書、圖及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。</p> <p>二、有關委員所提建議，請市府交通局、都發局、更新處納入後續交通規劃、都市計畫與更新檢討改善之參考，包括 TOD 的實踐、整合捷運 Y24 站往西跨越堤防至基隆河自行車廊道之整體開放空間系統及綠色運具規劃，更新地區內綠地系統之延續串連、通河西街交通之紓解，及以捷運 Y24 站為核心，規範地區重要幹道兩側建築基地配合未來更新發展留設更合宜的退縮空間尺度，提供更友善的人行與自行車使用空間，落實綠色運具、人本慢行與韌性城市的目標等。</p> <p>三、公民或團體陳情意見依市府會議當天補充會議資料之回應說明辦理。</p>		
<p>編號</p>	<p>2</p>	<p>陳情人</p>	<p>彭○豪</p>
<p>位置</p>			
<p>訴求意見 與建議</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 都市計畫規劃 Y24 周遭人行步道立基在都更實際案件發生之時，若遲遲未有都更案件，那計畫豈不無用？</li> <li>2. 過往陳情交通建議皆未被採納，建議相關局處蹲點觀察。自從洲美快速道路設立以來，除了環河北路車流，有另一股車流來自重慶北路 4 段以及通河西街，加上堤外便道，這三處已經是事故頻傳，這都是交警官網可查之事。若交通未改善，則人行步道，河濱休閒設施將無法發揮功效。另外百齡橋之車輛涵洞高度不</li> </ol>		

	<p>足，寬度不足，已經事故頻傳，僅依賴都市計畫改善，緩不濟急，若要加上人員由此處進出 Y24 更是危殆。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. 百齡橋與中正路以及重陽橋高架引道，道路線形須改善。目前車流很大比例都是路過，若不針對此一情形改善，將無法承載將來捷運站完工之後的人員進出，以及外地車輛路過與捷運站無關之流量。</li> <li>4. 都更計畫未考慮將來北士科廠商進駐之後帶來的居住需求衝擊，不要說北士科周邊有很多建案，那些一般人買不起，到時候社子就跟過往一樣，大部分會選擇社子來居住，加上 Y24 的設置，出入安全將是一大問題。綜合上述車流問題，加上北士科洲美引道完工之後，車流加上工作機會以及都更後帶來增加的居民，其中的安全與效率，希冀各單位同胞换位思考，防患未然。</li> <li>5. 針對「Y24 站重慶北路方面無出入口」之過往陳情，未見有依賴都市更新的對策改進之處。過往陳情之答覆為需要先行都更再設置出入口，如今多個都更案件正在醞釀中，卻未見捷運相關單位開設說明會。</li> <li>6. 針對社子地區的社經與歷史情況應專案方式給予都更獎勵，以彌補法規不足之處，方能增加民眾參與意願。民眾非不願都更，乃不能也。</li> </ol>
<p>市府 回應說明</p>	<p>一、有關地區之交通規劃、管制措施、人行動線規劃等陳情意見(陳情意見第 2~4 點)，說明如下：</p> <p>(一)為因應捷運北環段 Y24 站營運，本府已針對 Y24 站周邊地區人行動線、自行車動線、YouBike 租賃站、公車站位路線、停車設施及私人運具管理進行整體規劃。本計畫區周邊未來人行動線改善措施如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 配合捷運出入口設置，中正路(延平北路-Y24 站間)拓寬人行道為 3.5~4 公尺。</li> <li>2. 八號機關用地預留至 Y24 站以及延平北路口地下連通道及設置出入口。</li> <li>3. 中正/延平路口東側設置南北向地下連通道(穿越中正路，並與八號機關用地地下串聯)。</li> <li>4. 社正路警察宿舍，留設人行通路，串聯 Y24 站至地區綠帶、社子公園。</li> </ol>

	<p>5. 基地開發依都市計畫規定退縮騎樓、無遮簷人行道、帶狀空間，提供友善人行環境。</p> <p>(二) 捷運環狀線北環段系統營運後，預期可引導部分私人運具使用者，改採捷運服務，減少通過性及地區車流量。</p> <p>(三) 本府交通局將持續觀察周邊交通車流狀況，研擬車流紓解及交通管制措施，以利改善地區交通。</p> <p>二、有關人陳意見「Y24 站重慶北路方面無出入口」一節，說明如下：</p> <p>(一) 有關 Y24 站於重慶北路側留設出入口一節，考量其需穿越百齡橋有施工期間交通維持困難、地下通道太長（約 180 公尺）及工程經費龐大（約 2.8 億）且不在原核定捷運建設經費額度內等因素，經本府捷運工程局專簽報府不納入捷運工程辦理，惟保留未來銜接地下連通道之彈性，本府捷運工程局已配合於 Y24 車站南側預留可連通處。</p> <p>(二) 至有關環狀線北環段 Y24 站出入口之規劃已符合營運及逃生所需，建議設置出入口之地點亦均位於捷運 500 公尺步行服務範圍內，營運通車前本府捷運局亦會協同交通主管單位檢視周邊交通及人行動線，以提供旅客安全舒適之環境至捷運車站。</p> <p>三、有關本計畫無用、建議專案給予都市更新容積獎勵等人陳意見，說明如下：</p> <p>(一) 本案更新計畫係訂定區域未來都市更新開發指導原則，俾利未來個案開發時有一致性原則得以依循，惟實際開發內容仍依後續都市更新事業計畫審議內容為準。</p> <p>(二) 都市更新個案皆得依都市更新條例等相關規定申請容積獎勵等優惠；另本府於 111 年 5 月 24 日公告「修訂臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案」，針對捷運車站周邊 500 公尺範圍內，倘位於前開地區之開發案皆能申請 TOD 相關容積獎勵。</p>
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號 1。</p>

## 臺 北 市 都 市 更 新 計 畫 審 核 摘 要 表

項 目	說 明
都 市 計 畫 名 稱	訂定臺北市士林區-3-捷運 Y24 站暨社子市場周邊更新地區都市更新計畫案
都 市 計 畫 法 令 依 據	都市更新條例第 5 條
申 請 單 位	臺北市政府
本 案 公 開 展 覽 起 訖 日 期	自民國 111 年 8 月 23 日至 111 年 9 月 21 日止共計 30 天 (刊登於 111 年 8 月 20 日自由時報、111 年 8 月 21 日中國時報、111 年 8 月 22 日聯合報)
本 案 公 開 展 覽 說 明 會 舉 辦 日 期	111 年 9 月 14 日下午 7 時 30 分於士林區葫東區民活動中心(臺北市士林區中正路 589 號)舉辦說明會
公 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳公民或團體對本計畫案所提意見綜理表
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	<p>臺北市都市計畫委員會審議情形: 本案提經臺北市都市計畫委員會 111 年 10 月 6 日第 798 次會議審查決議:</p> <p>一、本案依公展計畫書、圖及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。</p> <p>二、有關委員所提建議，請市府交通局、都發局、更新處納入後續交通規劃、都市計畫與更新檢討改善之參考，包括 TOD 的實踐、整合捷運 Y24 站往西跨越堤防至基隆河自行車廊道之整體開放空間系統及綠色運具規劃，更新地區內綠地系統之延續串連、通河西街交通之紓解，及以捷運 Y24 站為核心，規範地區重要幹道兩側建築基地配合未來更新發展留設更合宜的退縮空間尺度，提供更 友善的人行與自行車使用空間，落實綠色運具、人本慢行與韌性城市的目標等。</p> <p>三、公民或團體陳情意見依市府會議當天補充會議資料之回應說明辦理。</p>

臺北市都市更新處
業 務 主 管
承 辦 人 員