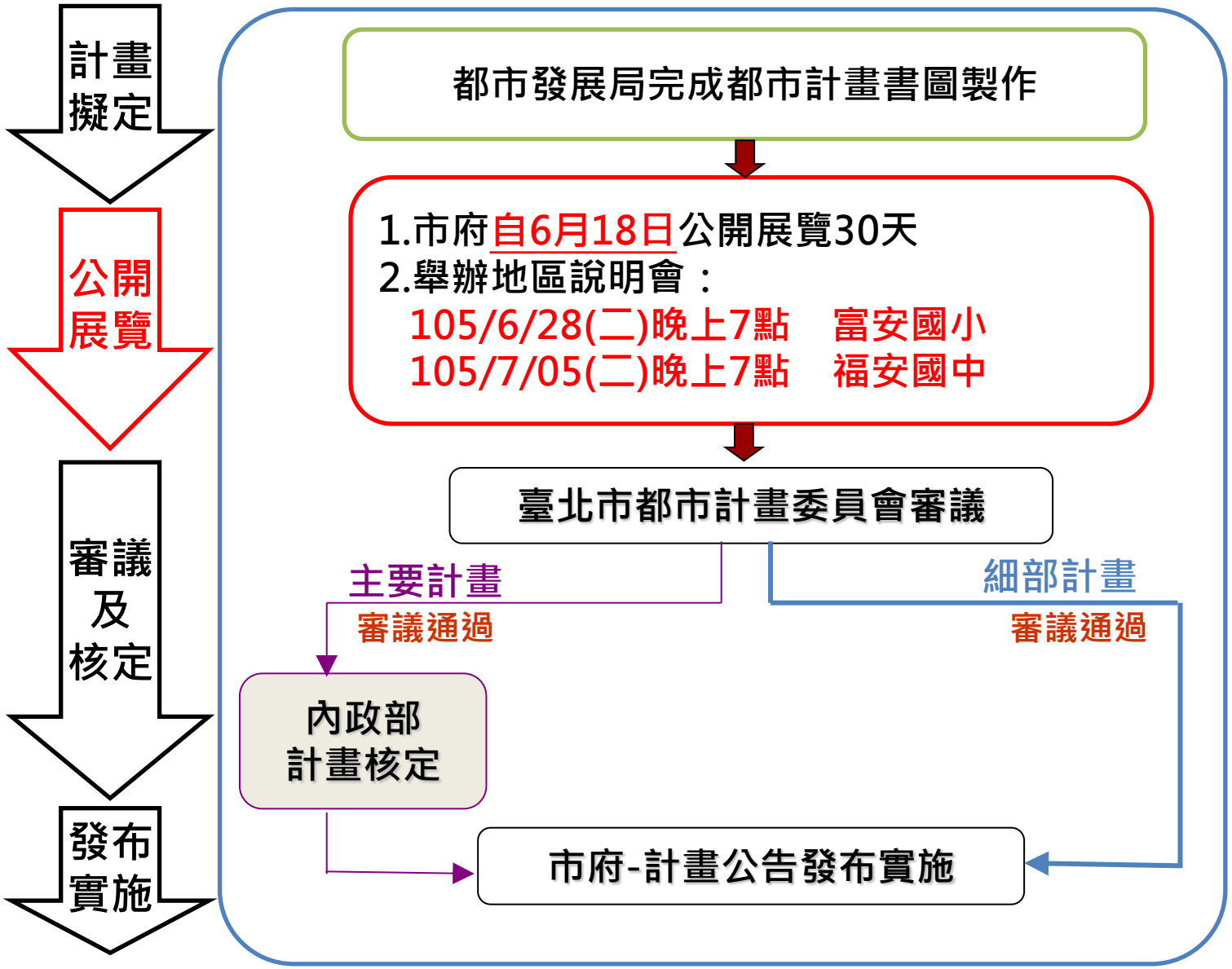
「變更臺北市士林社子島地區主要計畫案」及「擬定臺北市士林社子島地區細部計畫案」

都市計畫公展說明會

都市發展局

105.7.5

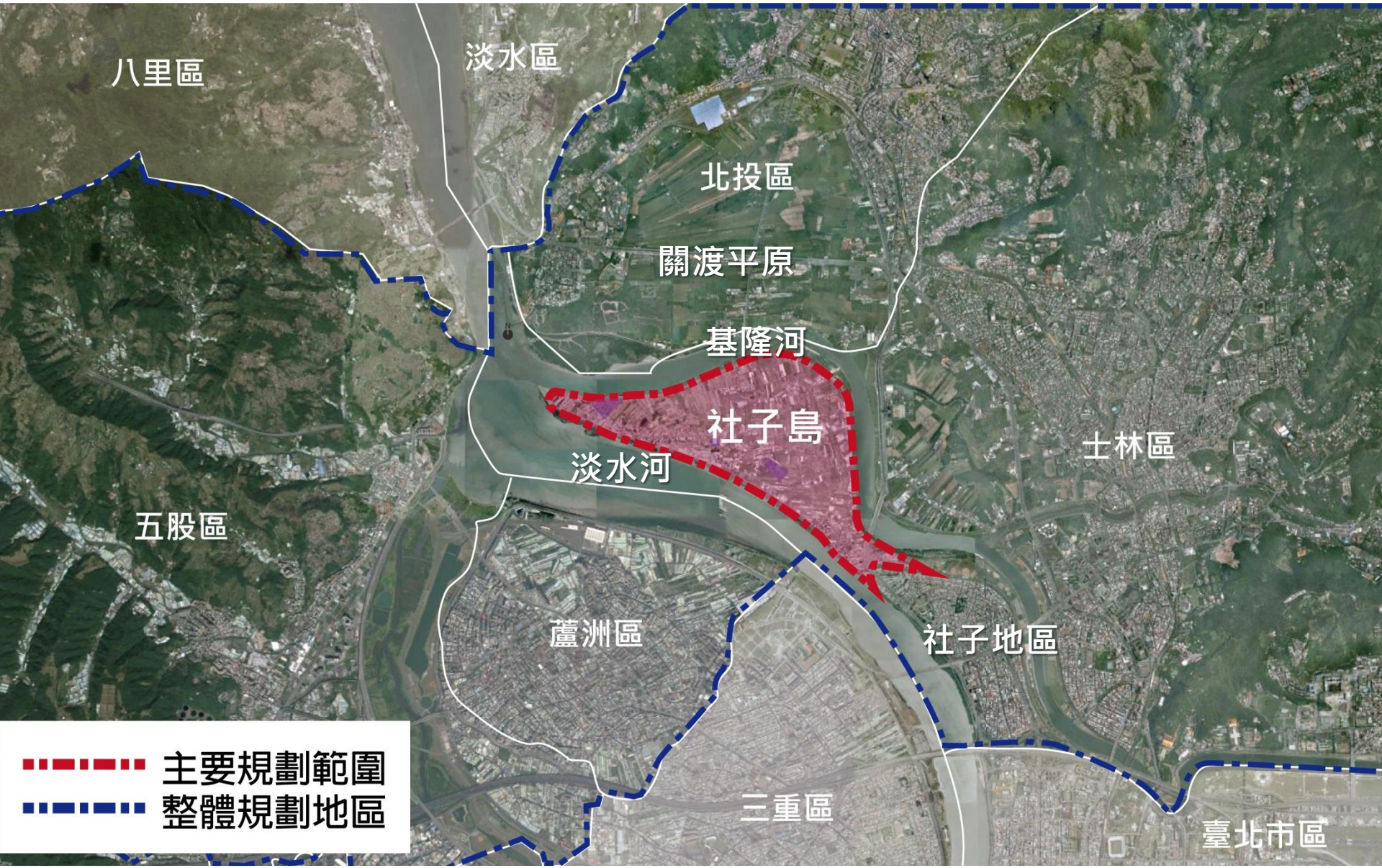
都市計畫辦理流程



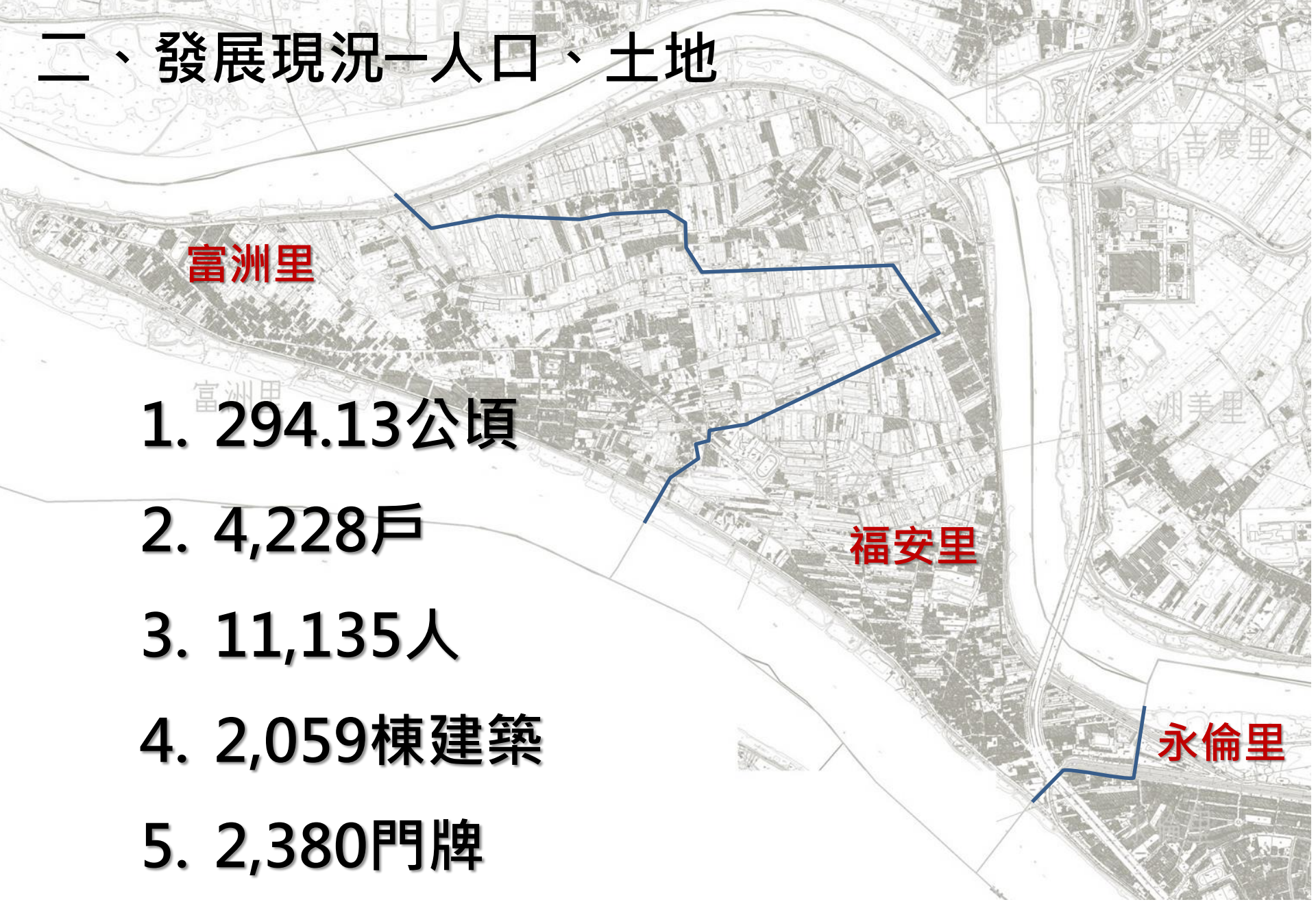
■主要計畫及細部計畫於臺北市政府公告公開展覽期間，民眾有任何主張意見，可以向「**臺北市都市計畫委員會**」提出，供審議參考。

■主要計畫經臺北市都市計畫委員會審議完畢後，由市府將審議結果及計畫內容再繼續送內政部核定。屆時民眾對案件如仍有意見，還可以再向「**內政部**」提出。

一、社子島空間區位


八里區
淡水區
北投區
關渡平原
基隆河
社子島
淡水河
士林區
五股區
蘆洲區
社子地區
三重區
臺北市區
主要規劃範圍
整體規劃地區

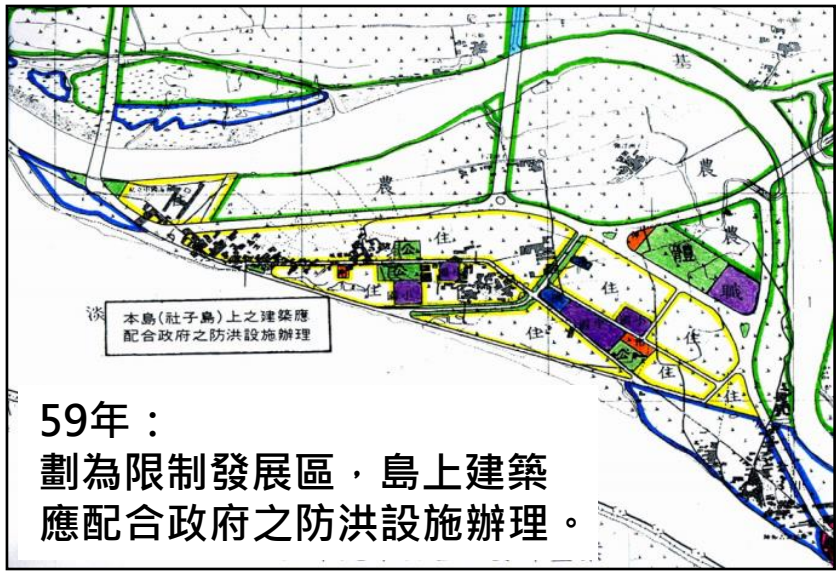
二、發展現況─人口、土地



1. 294.13公頃
2. 4,228戶
3. 11,135人
4. 2,059棟建築
5. 2,380門牌

資料來源：105/5月底 臺北市政府民政局、建管處統計資料

三、都市計畫歷程



59年：
劃為限制發展區，島上建築
應配合政府之防洪設施辦理。

82年：
全區採區段徵收整體開發

八十二年公告「擬（修）訂社子島地區主要計畫案」

100年公告主要計畫

四、規劃歷程

五、發展定位

現住民居住正義

生態智慧社區

新都市發展型態

土地儲備機制

物種DNA
生態基地

六、規劃原則及目標

運用智慧成長管理，打造生態智慧島

成長管理

- 200年防洪標準
- 完善基盤設施
- 生態復育系統

新興產業

- 生態智慧產業
- 科技研發產業
- 休閒農園產業

空間規劃

- 緊密城市
- 中央綠軸
- 親水空間

綠能交通

- TOD發展規劃
- 大眾運輸系統
- 電動車、Ucar

七、社子島規劃構想示意圖

八-1、都市計畫方案：主要計畫

1. 全區計畫面積294.13公頃，採區段徵收整體開發方式辦理。
2. 民國130年規劃目標年，計畫人口約34,000人。

社子島主要計畫變更後示意圖

八-2、都市計畫方案：細部計畫

1. 可建築土地118.80公頃，分為：第一種商業區、住宅區(一)、(二)、(三)、科技產業專用區、專案住宅區。
2. 公共設施用地175.33公頃，包括：產業支援設施用地、公共服務設施用地、抽水站用地、交通用地、國中、國小用地等。

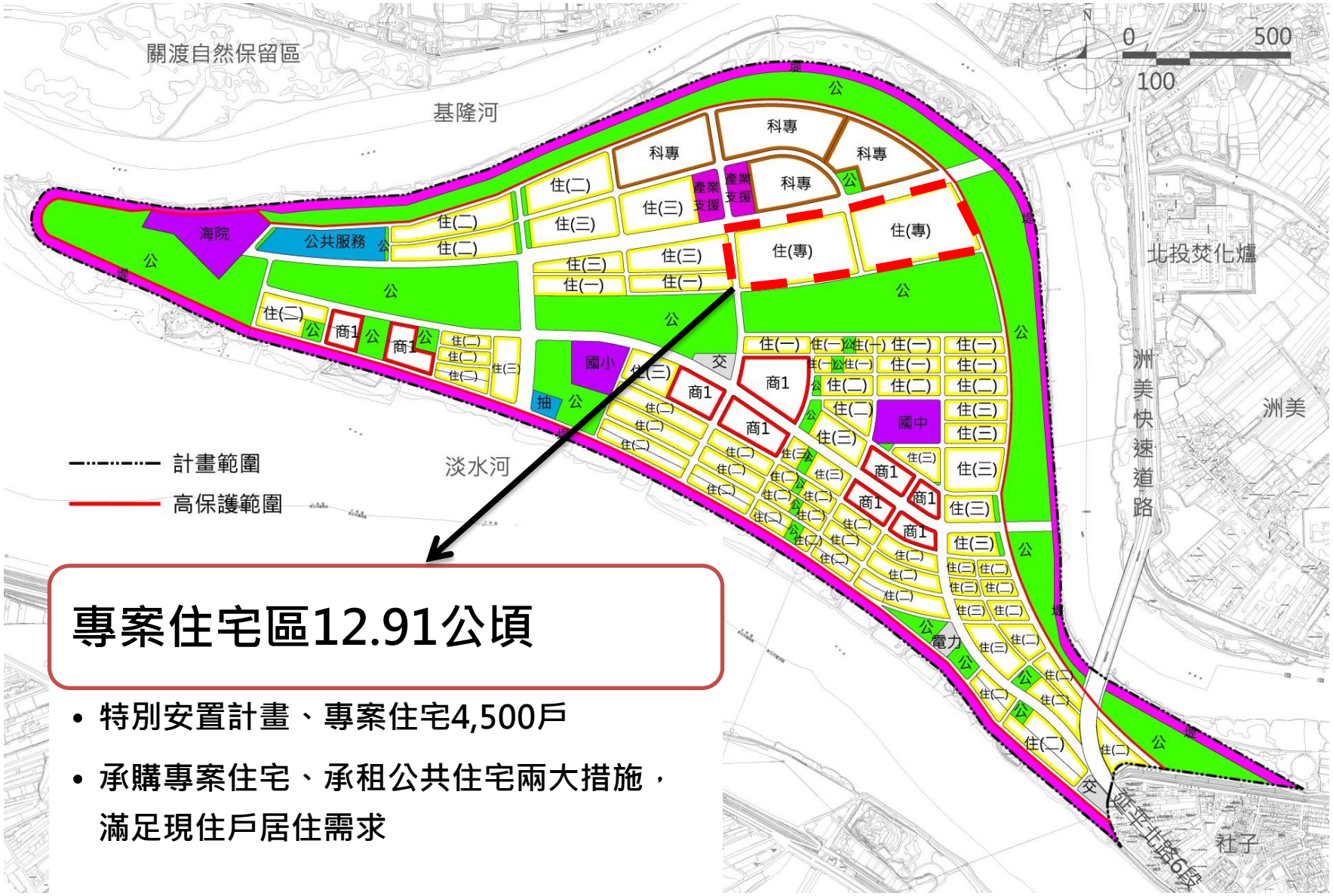
社子島細部計畫示意圖

八-3、土地使用分區配置情形一覽表

分區		容積率	面積(公頃)	小計(公頃)
住宅區	專案住宅	350%	12.91	88.65(74.62%)
	住宅區(一)	120%	9.22	
	住宅區(二)	160%	40.85	
	住宅區(三)	225%	25.67	
商業區		360%	13.36	13.36(11.25%)
產研區		200%	16.79	16.79(14.13%)
總計				118.80(100%)

用地名稱	面積(公頃)	比例
產業支援用地	2.23	1.27%
公園用地	84.63	48.27%
堤防用地	24.99	14.25%
私立臺北海洋技術學院用地	3.87	2.21%
國中用地	2.51	1.43%
國小用地	2.11	1.20%
道路用地	49.74	28.37%
交通用地	1.17	0.67%
電力設施用地	0.52	0.30%
公共服務設施用地	3.05	1.74%
抽水站用地	0.51	0.29%
總計	175.33	100.0%

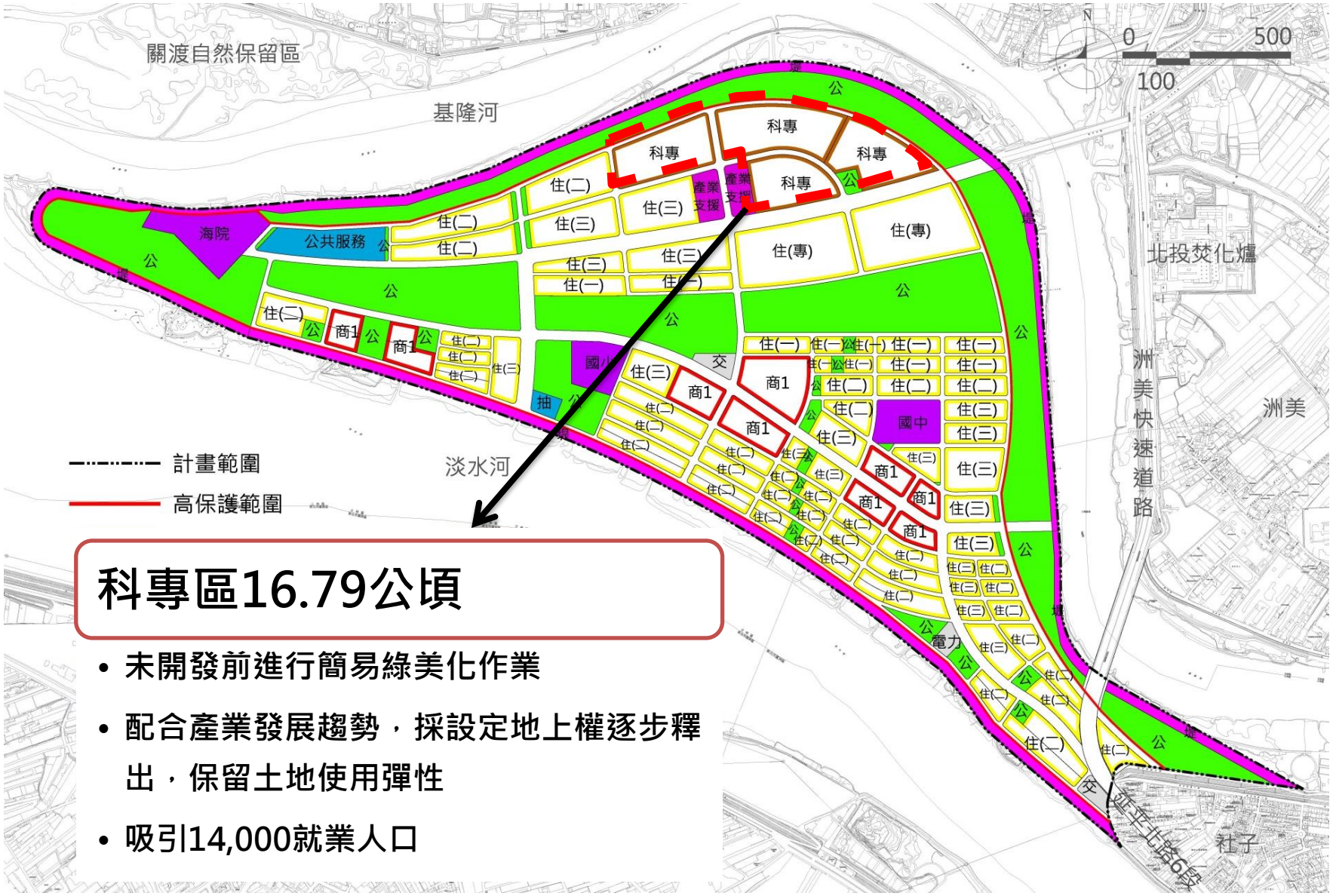
九-1.都市計畫重點-現住民居住正義



專案住宅區12.91公頃

- 特別安置計畫、專案住宅4,500戶
- 承購專案住宅、承租公共住宅兩大措施，滿足現住戶居住需求

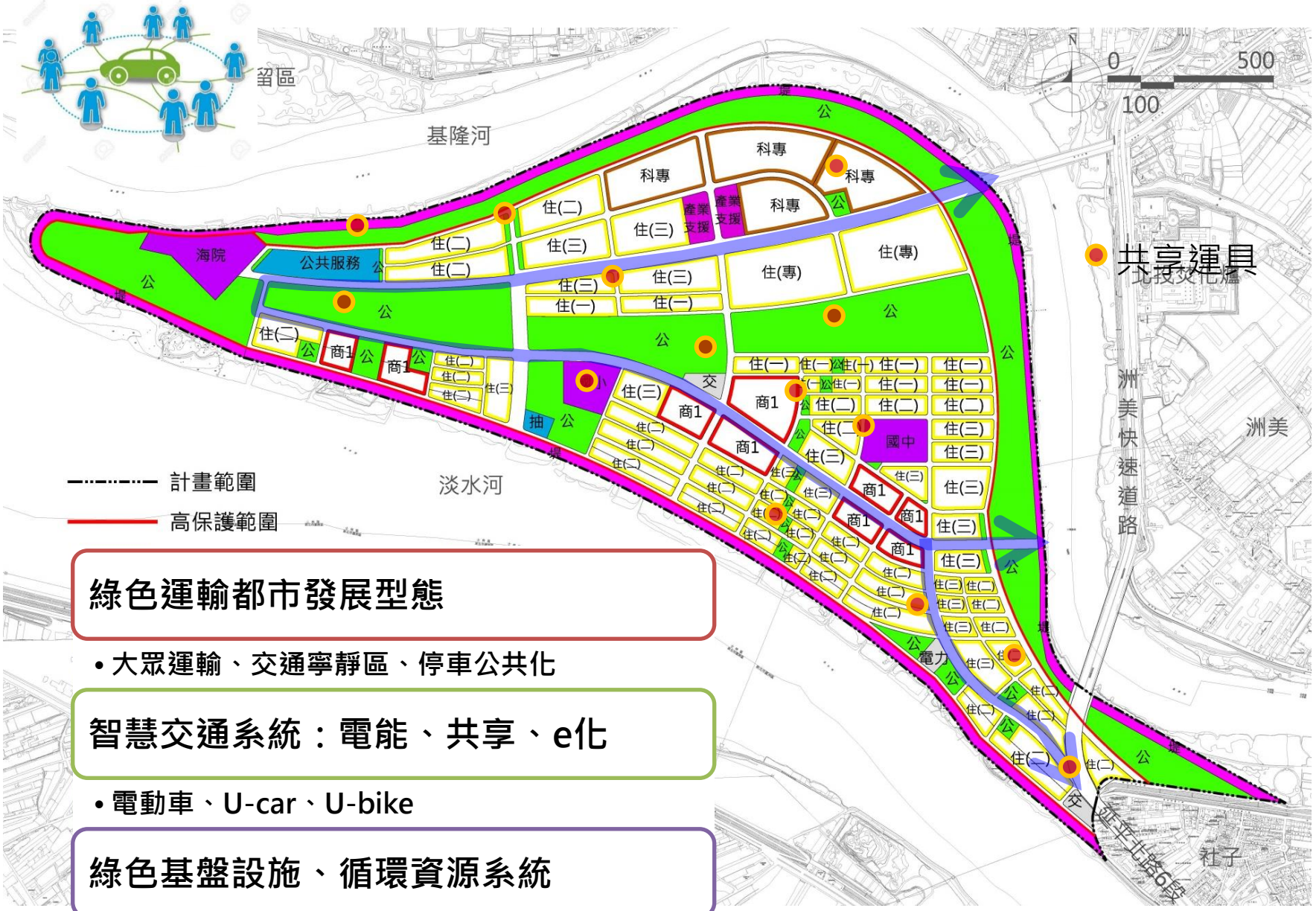
九-2.都市計畫重點-土地儲備制度



科專區16.79公頃

- 未開發前進行簡易綠美化作業
- 配合產業發展趨勢，採設定地上權逐步釋出，保留土地使用彈性
- 吸引14,000就業人口

九-3.都市計畫重點-新都市發展型態、生態智慧社區



綠色運輸都市發展型態

- 大眾運輸、交通寧靜區、停車公共化

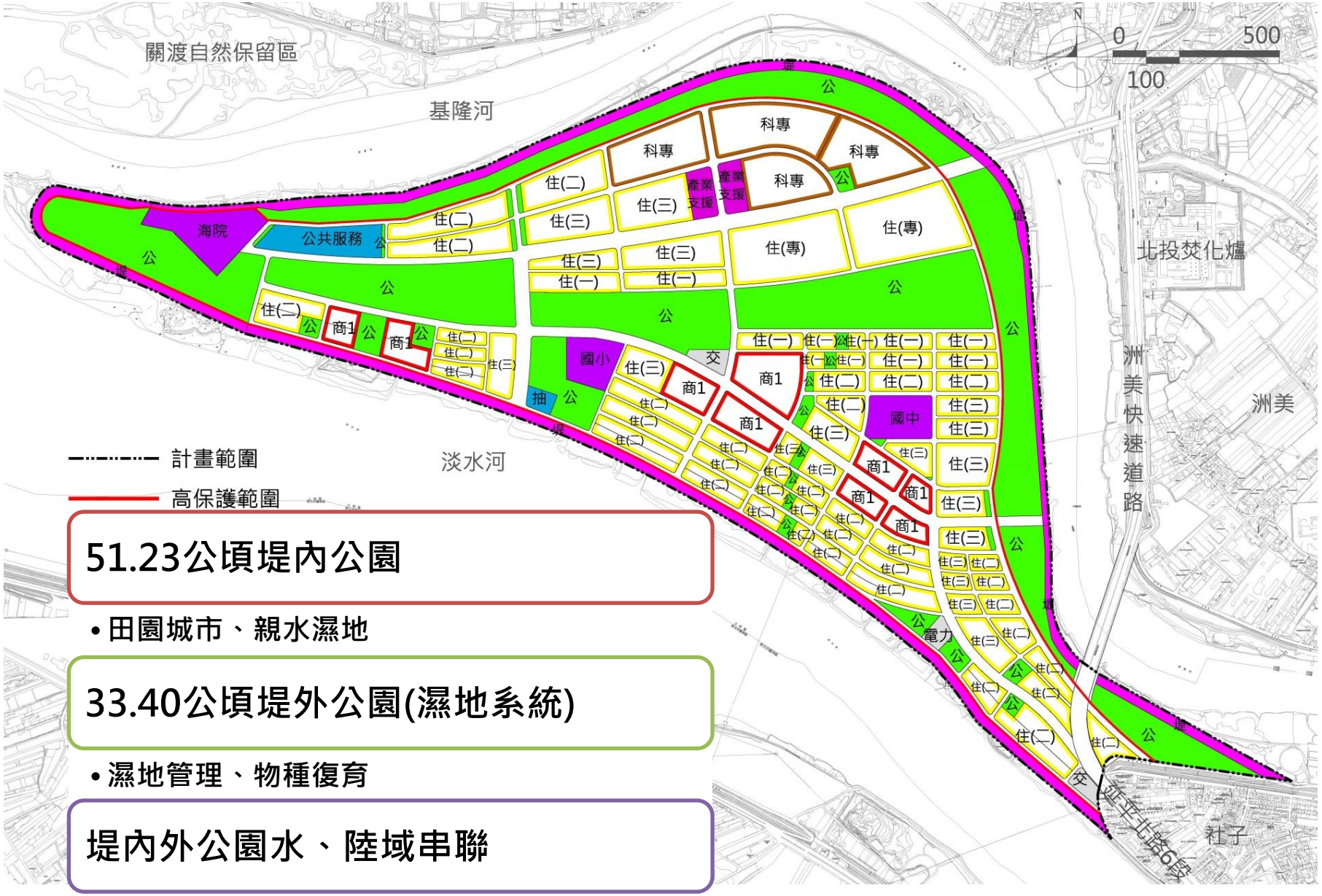
智慧交通系統：電能、共享、e化

- 電動車、U-car、U-bike

綠色基盤設施、循環資源系統

- 基地保水、共同管道、地區水循環系統

九-4.都市計畫重點-物種DNA生態基地



51.23公頃堤內公園

- 田園城市、親水濕地

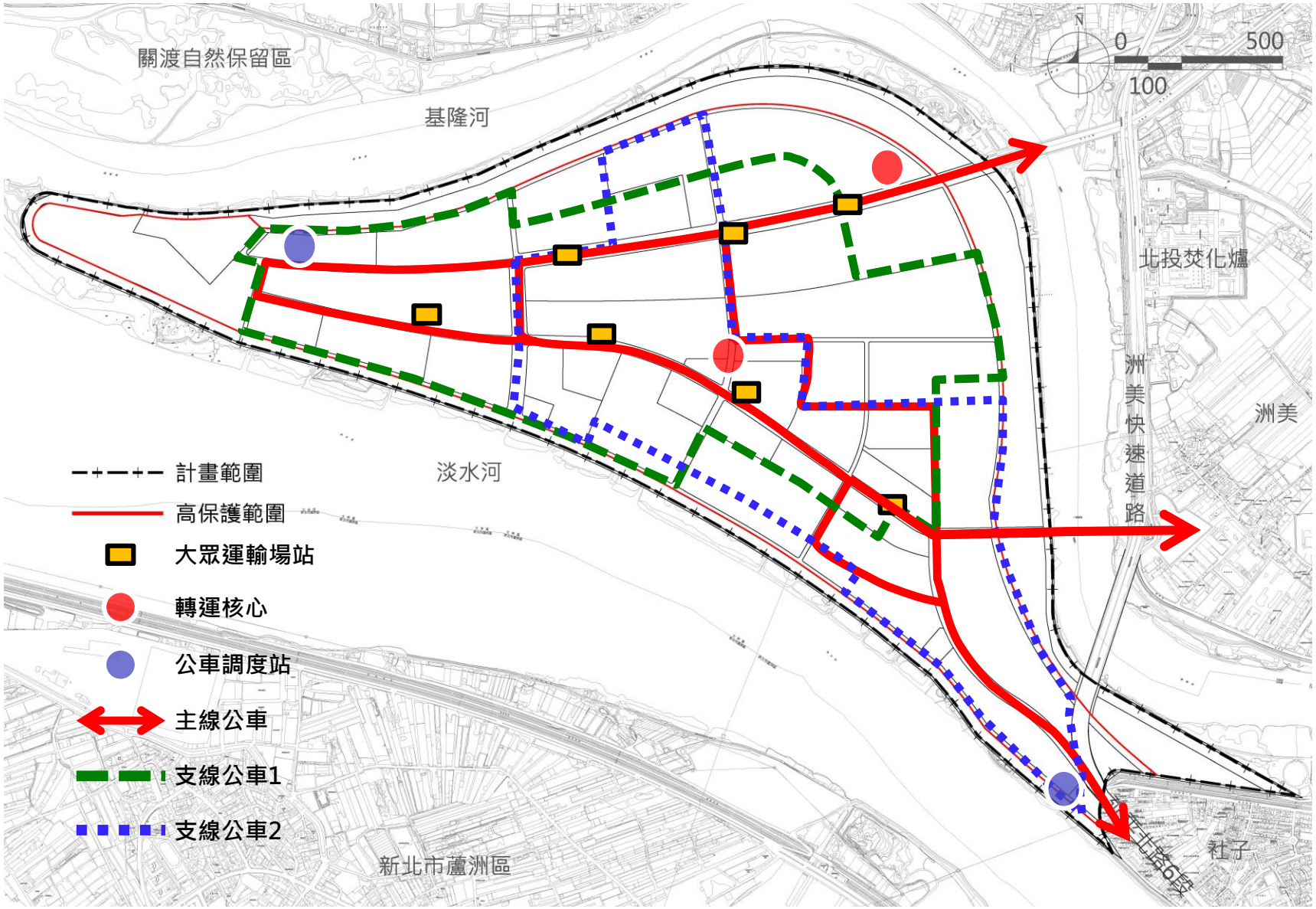
33.40公頃堤外公園(濕地系統)

- 濕地管理、物種復育

堤內外公園水、陸域串聯

- 生態廊道、生態綠廊

十、交通規劃

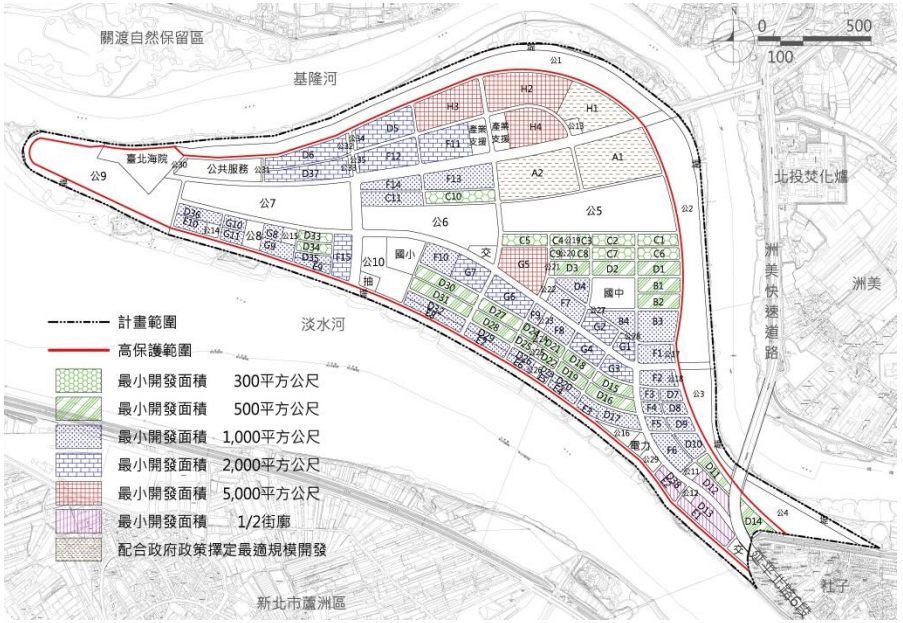

關渡自然保留區
基隆河
淡水河
新北市蘆洲區
北投焚化爐
洲美快速道路
洲美
社子
N
0
500
100
計畫範圍
高保護範圍
大眾運輸場站
轉運核心
公車調度站
主線公車
支線公車1
支線公車2

十一、都市設計管制規定

為創造社子島成為臺北市示範生態保育地區、展現多元治水、實踐綠色運輸生活的高優質環境品質，擬定都市設計管制要點進行相關開發規範如下列，且全區均納入都市設計審議。

公共開放空間及景觀系統
建築物設計
停車空間與出入口管制
道路工程設計
圍牆
智慧社區及低碳節能設計
公共工程規劃設計
公園設計
自然景觀與植栽之維護
其他

指定留設開放空間騎樓、空橋系統示意圖



最小開發規模示意圖

十二、都市計畫內容比較說明

	100年 公告都市計畫	105年 公展都市計畫	
計畫人口	32,000人	34,000人	+2,000人
容積總量	273.9萬㎡	261萬㎡	-4.6%
平均容積率	176.61%	219.73%	+24.4%
公園面積	40.32公頃	84.63公頃	+44.21公頃
人均綠地比	12.6 ㎡	24.9 ㎡	+98%

二級都市計畫委員會審議

關渡平原

基隆河

島頭公園
City Park

產研區
Reserved Land

濕地公園
Wetland Park

專案住宅
Residential Project

運河
Canal

中央生態公園
Central
Eco-Park

商業區
Commercial
Use

商業區
Commercial
Use

商業區
Commercial
Use

生態社子島

Eco- Shezidao

淡水河

環境藝術
Environmental Art

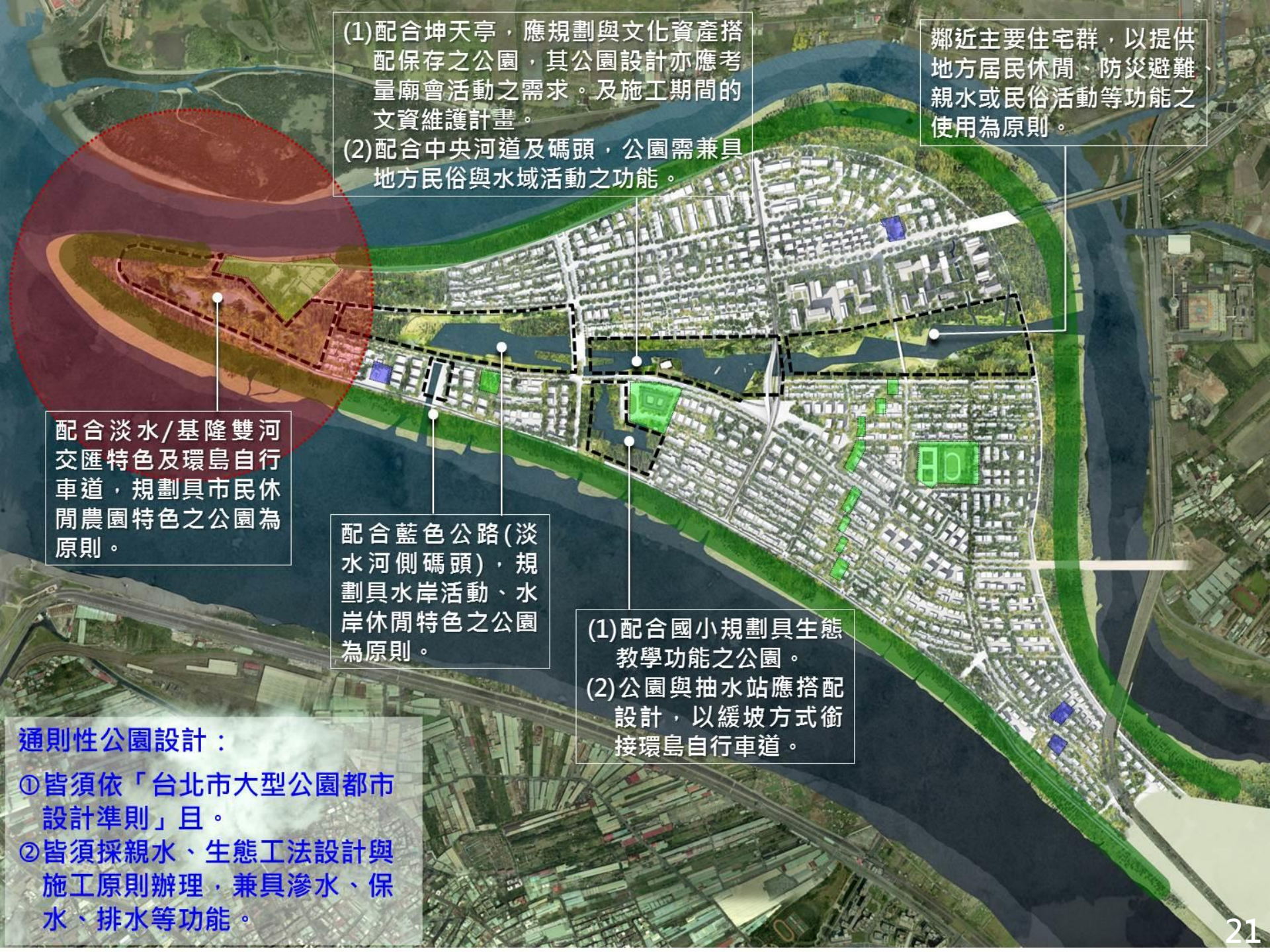
市民農園
Community Garden

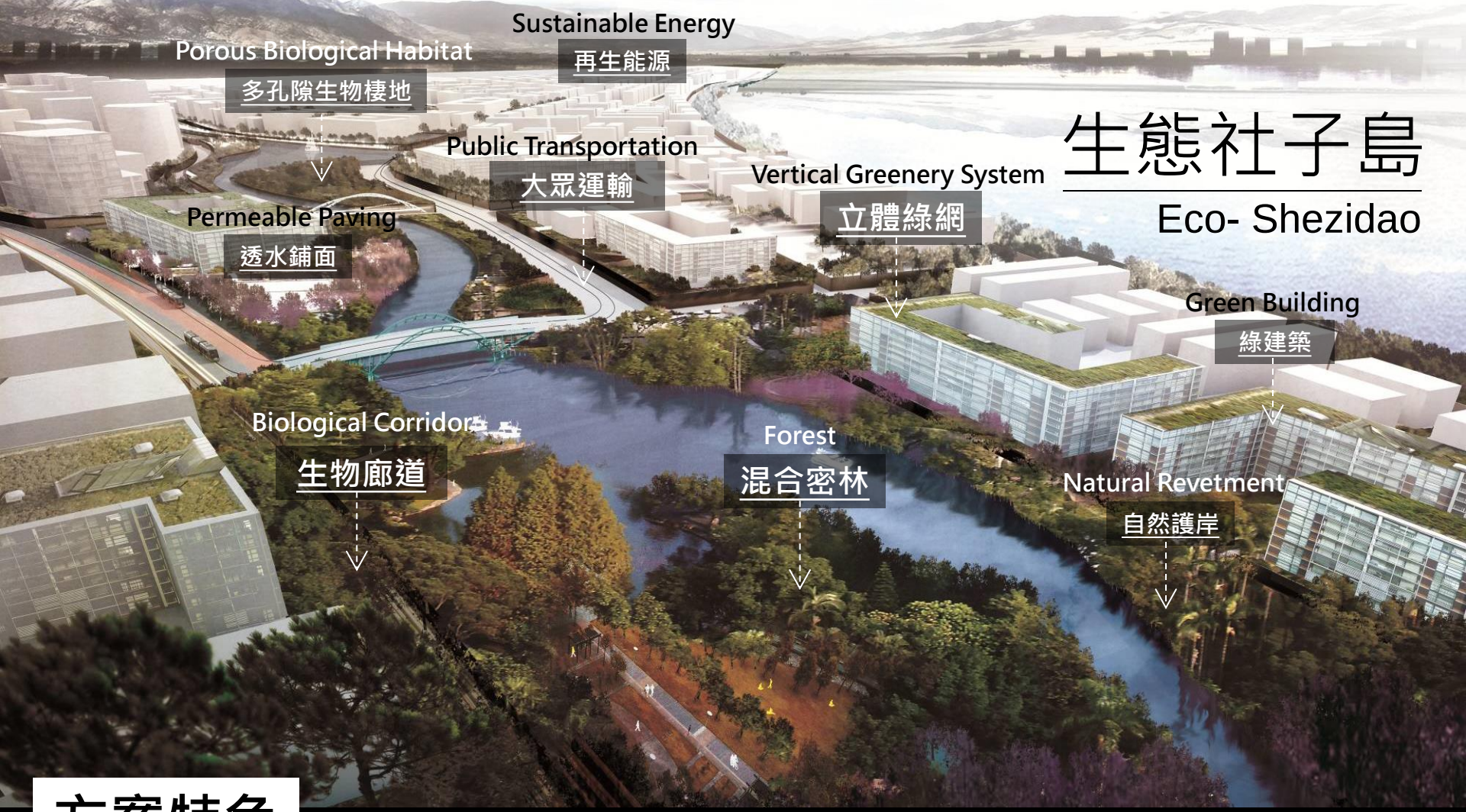
親水空間
Water-friendly
Space

飛鳥棲地
Natural Habitat

賞鳥平台
Habitat Lookout

親水公園
Water-friendly
Park


(1)配合坤天亭，應規劃與文化資產搭配保存之公園，其公園設計亦應考量廟會活動之需求。及施工期間的文資維護計畫。
(2)配合中央河道及碼頭，公園需兼具地方民俗與水域活動之功能。
鄰近主要住宅群，以提供地方居民休閒、防災避難、親水或民俗活動等功能之使用為原則。
配合淡水/基隆雙河交匯特色及環島自行車道，規劃具市民休閒農園特色之公園為原則。
配合藍色公路(淡水河側碼頭)，規劃具水岸活動、水岸休閒特色之公園為原則。
(1)配合國小規劃具生態教學功能之公園。
(2)公園與抽水站應搭配設計，以緩坡方式銜接環島自行車道。
通則性公園設計：
①皆須依「台北市大型公園都市設計準則」且。
②皆須採親水、生態工法設計與施工原則辦理，兼具滲水、保水、排水等功能。

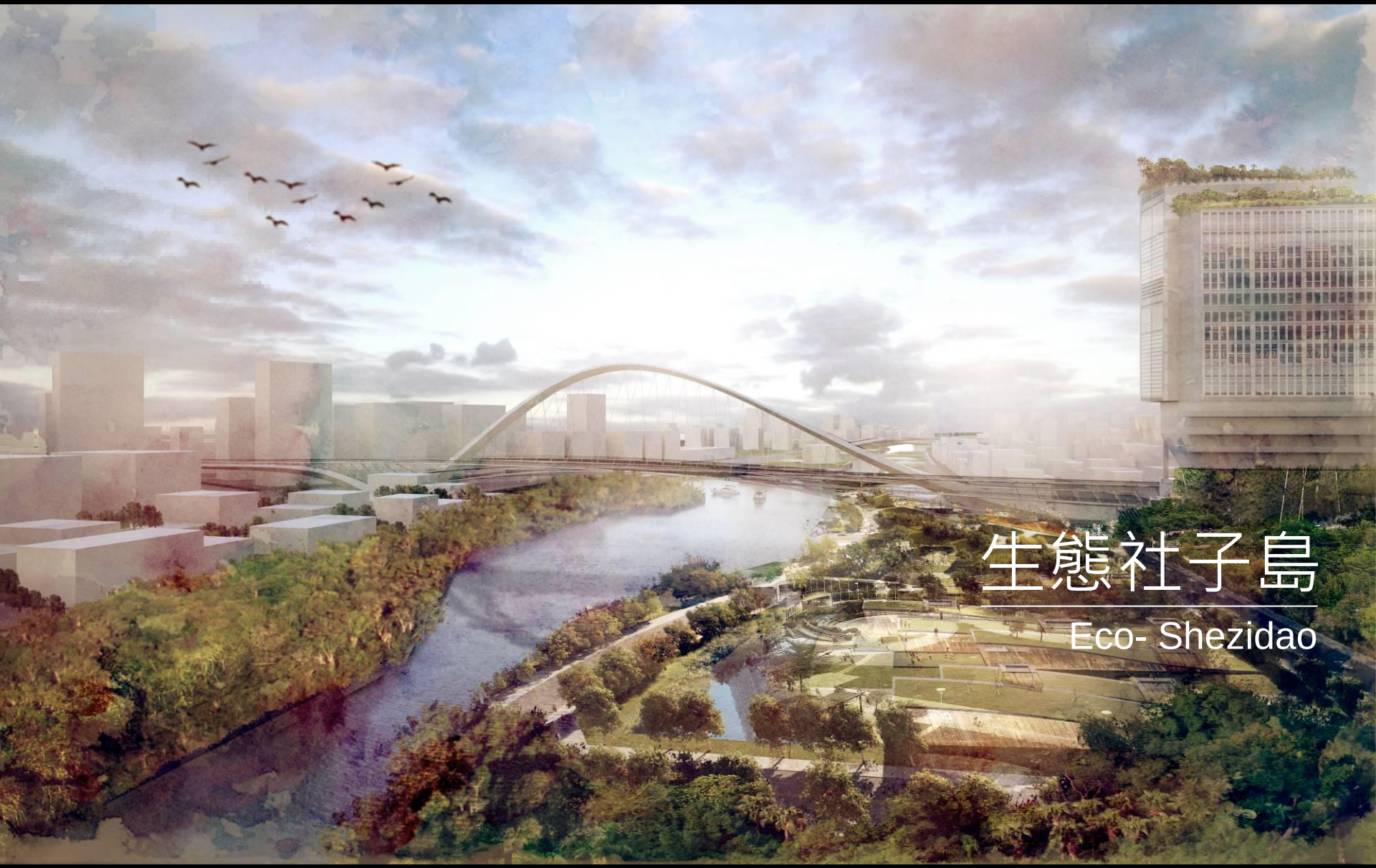


方案特色

1) 50公頃中央生態公園(約2個大安森林公園)
   50 Ha Green Link
2) 優質水岸住宅
   Riverside Residential
3) 親水休憩空間
   Recreational Water Access

Project Feature

Public Transportation
大眾運輸
Vertical Greenery System
立體綠網
Sustainable Energy
再生能源
Natural Shading
喬木遮陰
Outdoor Airflow
戶外通風
Green Building
綠建築
自然護岸
Natural Revetment
混合密林
Forest
生物廊道
Biological Corridor


生態社子島
Eco- Shezidao

Recreational Walk Path – Center Green Link

休閒步道 | 中央生態公園

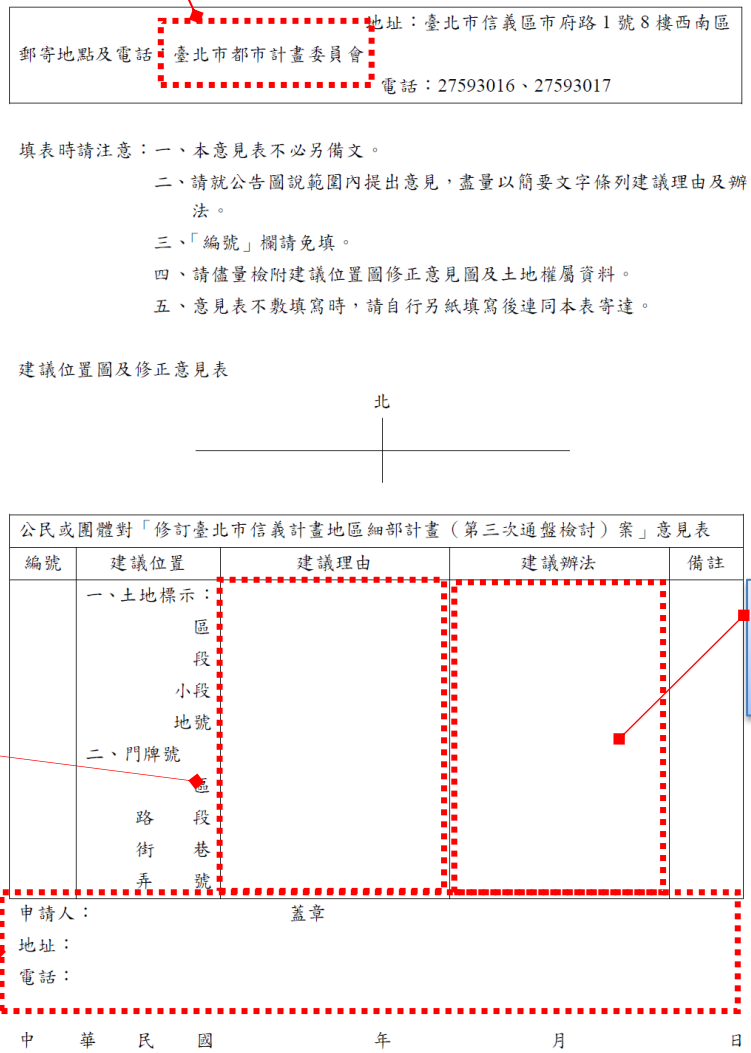
Recreational Walk Path – Center Green Link

休閒步道 | 中央生態公園

➢ 公民或團體之陳情方式

如對本案有任何意見與建議，請於本案公開展覽期間內（**105年6月18日起至105年7月17日止**），以**書面**載明姓名或名稱及地址，向**本市都市計畫委員會**提出意見（說明會現場備有陳情意見表，如有需要請自行索取）。

主辦單位：臺北市都市計畫委員會



郵寄地點及電話：臺北市都市計畫委員會　地址：臺北市信義區市府路1號8樓西南區　電話：27593016、27593017

填表時請注意：一、本意見表不必另備文。
二、請就公告圖說範圍內提出意見，盡量以簡要文字條列建議理由及辦法。
三、「編號」欄請免填。
四、請儘量檢附建議位置圖修正意見圖及土地權屬資料。
五、意見表不敷填寫時，請自行另紙填寫後連同本表寄達。

建議位置圖及修正意見表

北

公民或團體對「修訂臺北市信義計畫地區細部計畫（第三次通盤檢討）案」意見表

編號	建議位置	建議理由	建議辦法	備註
	一、土地標示： 區 段 小段 地號 二、門牌號 臺 路　段 街　巷 弄　號			

申請人：　蓋章
地址：
電話：

中　華　民　國　　年　　月　　日

建議理由

個人資料務必書寫

建議辦法

簡報結束