

編號：P100003

臺北市政府 公告

發文日期：中華民國 100 年 6 月 8 日

發文字號：府都規字第 10033853200 號

附件：計畫書圖 1 份

主旨：公告實施本市都計畫「變更臺北市士林社子島地區主要計畫案」計畫書圖在本府及士林區公所公告欄發布實施，並自民國 100 年 6 月 9 日零時生效。

依據：

- 一、內政部 99 年 9 月 14 日台內營字第 0990807572 號函。
- 二、都市計畫法第 21 條。

公告事項：

- 一、詳如都市計畫書圖。
- 二、公告地點：本府公告欄(無附件，計畫書圖置於本府市政大樓 1 樓東區都市計畫工作站)、臺北市士林區公所、刊登本府公報(無附件)

市長 **郝龍斌**

都市發展局局長丁育群決行

臺北市都市計畫書

變更臺北市士林社子島地區主要計畫案

臺北市政府

中華民國 100 年 6 月 8 日府都規字第 10033853200 號公告實施

案名：變更臺北市士林社子島地區主要計畫案

申請單位：臺北市政府

計畫範圍：詳如計畫圖所示

類別：變更

法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 2、4 款

詳細說明：

壹、辦理緣起及經過

一、緣起

社子島位居臺北市西北側，據諸羅縣志之記載，早期可能為平埔族大浪泵社的活動領域。清初，更有泉州同安縣民到此開墾，光復後，由於淡水河河沙淤積，水運逐漸沒落，而該地區又因位處基隆河與淡水河匯流處，地勢低窪。民國 59 年經濟部於「臺北地區防洪計畫」中評估本地區地勢低窪易遭水患，需興築河岸堤防加以保護，然當時經濟價值評價殊低，而建議浚渫河川砂土填築後再行建築護岸保護，不築堤為之，造成該地區發展受到限制。後因社子島發展迅速，人口增加，為保護該地區居民，於 62 年 2 月間先後完成標高 2.5 公尺之社子、中洲及浮洲等三處防潮堤；67 年復配合基隆河洲美防潮堤防之興建，將該三處防潮堤加高至平均標高 4 公尺。75 年社子島對岸新北市三重、蘆洲堤防先後完成，社子島承擔洪泛風險增高，本府為保護該地區居民生命財產安全及配合都市發展，遂建議將社子島列入築堤（200 年洪水頻率高度堤防）保護範圍。但經行政院 76 年 1 月 15 日函復，為確保臺北地區防洪計畫整體功能之發揮，社子島現有已可保護 5 年洪水頻率之堤防，不宜再加高興築。社子島居民獲悉築堤計畫未核准，兩度至市府抗議。俟 76 年 11 月行政院核定「社子島築堤保護案」確定以 20 年洪水頻率施築標高 6 公尺堤防後，本府始於 82 年 1 月 5 日修訂公告主要計畫案，然基於防洪保護堤防的限制，本區仍朝較低密度使用的方向發展。主要計畫公告後，由於社子島防

洪定位及土地開發計畫未能符合地區民意要求，居民陳情細部計畫暫緩公告，致使社子島之開發延宕至今。

85年3月，本府委託中華民國區域科學學會進行「關渡及社子島地區環境分析及整體規劃構想」之研究，經分析評估並呼應民意，認為社子島之發展定位確有重新調整之必要。經委託臺大水工試驗所進行一維水理分析結果，在「關渡帶狀高保護設施北移」的前提下，建議高保護設施須自基隆河堤線再內移80至120公尺，才能滿足基隆河之輸水容量。本府爰依該水理分析結果研擬120、180、240公頃等三個高保護方案以200年防洪頻率築堤，圍設高保護範圍（詳圖1）。為加速推動社子島之開發，使居民意見正式納入計畫案考量，爰以180公頃高保護方案先行進行都市計畫研擬，於87年4月30日公告公開展覽，並送市都委會審議。惟依本府養工處委託臺大水工試驗所進行二維水理分析及水工模型試驗，於87年10月間提出之評估結果，在「關渡帶狀高保護設施北移」、「基隆河河道加寬」及「淡水河左岸堆積物清除」的前提下，社子島高保護範圍240公頃相較於高保護範圍180公頃對於基隆河及淡水河洪水水位影響並不顯著，當地居民遂要求再檢討擴大高保護範圍。為因應民意配合調整高保護範圍及調整社子島開發基本政策原則，爰提本市都委會87年12月18日第443次委員會議撤回原公展案，並依都市計畫法第27條第1項第2、4款規定，重新研擬本都市計畫案。

二、 辦理經過

社子島地區自59年起即因「臺北地區防洪計畫」，發展受到限制，期間近30年都市計畫辦理經過詳如表1。

表1 社子島地區都市計畫案辦理經過表

| 時間 | 辦理內容 |
|-----------|---|
| 59年7月4日 | 市政府發佈「為陽明山管理局轄區士林北投兩地區主要計畫案」，將社子島列為「限制發展區」，並規定當地建築應配合防洪設施。因防洪計畫未定，本案之細部計畫未完成法定程序。 |
| 76年11月14日 | 行政院核定「社子島築堤保護案」，其中原則同意社子島以20年洪水頻率高度堤防（6公尺）低度保護，且限制區內人口增加及土地利用。同時強調社子島地區將來不得再要求加高築堤。 |

| 時間 | 辦理內容 |
|----------------------|--|
| 78年12月5日 | 辦理「擬(修)訂社子堤外地區主要計畫案」公告公開展覽 |
| 78年12月20日 | 舉辦「擬(修)訂社子堤外地區主要計畫案」公展說明會，惟部分居民反對並建議「撤回計畫，由堤外三里推出代表再與市府討論與規劃」。 |
| 79年1月31日 79年2月22日 | 本府請各里對各種權利關係人(如地主、有屋無地、承租戶等)各推派1-2名代表與里長共同組成小組，針對「擬(修)訂社子堤外地區主要計畫案」與本府進行座談 |
| 79年3月9日 | 撤回「擬(修)訂社子堤外地區主要計畫案」並進行修正計畫 |
| 79年9月3日 | 辦理「擬(修)訂社子島地區主要計畫案」公告公開展覽 |
| 79年9月18日 | 舉辦「擬(修)訂社子島地區主要計畫案」公展說明會 |
| 80年6月5日 | 配合「社子島築堤保護案」，市政府(發展局)發布實施「擬變更士林區社子島部份農業區、住宅區、行水區、學校用地、公園用地、道路用地為堤防用地案」。 |
| 82年1月5日 | 市府以「社子島築堤保護案」(20年洪水頻率高度堤防保護)為原則公布社子島地區主要計畫案。 |
| 85年6月5日 85年6月7日 | 社子島福安里、富洲里大會決議請本府暫緩細部計畫公開展覽法定程序。 |
| 87年4月30日 | 本府公告公開展覽「變更社子島地區主要計畫案」及「擬定社子島地區細部計畫案」，並提市都委會審議。 |
| 87年12月18日 | 提市都委會第443次會議將計畫案撤回。 |

貳、計畫範圍與年期

一、計畫範圍

本案之範圍包括士林區福安里與富洲里，現6公尺高度堤防所保護地區，面積共294.13公頃(詳圖2)。

二、計畫年期

本案之計畫年期為公元2025年，即民國114年。

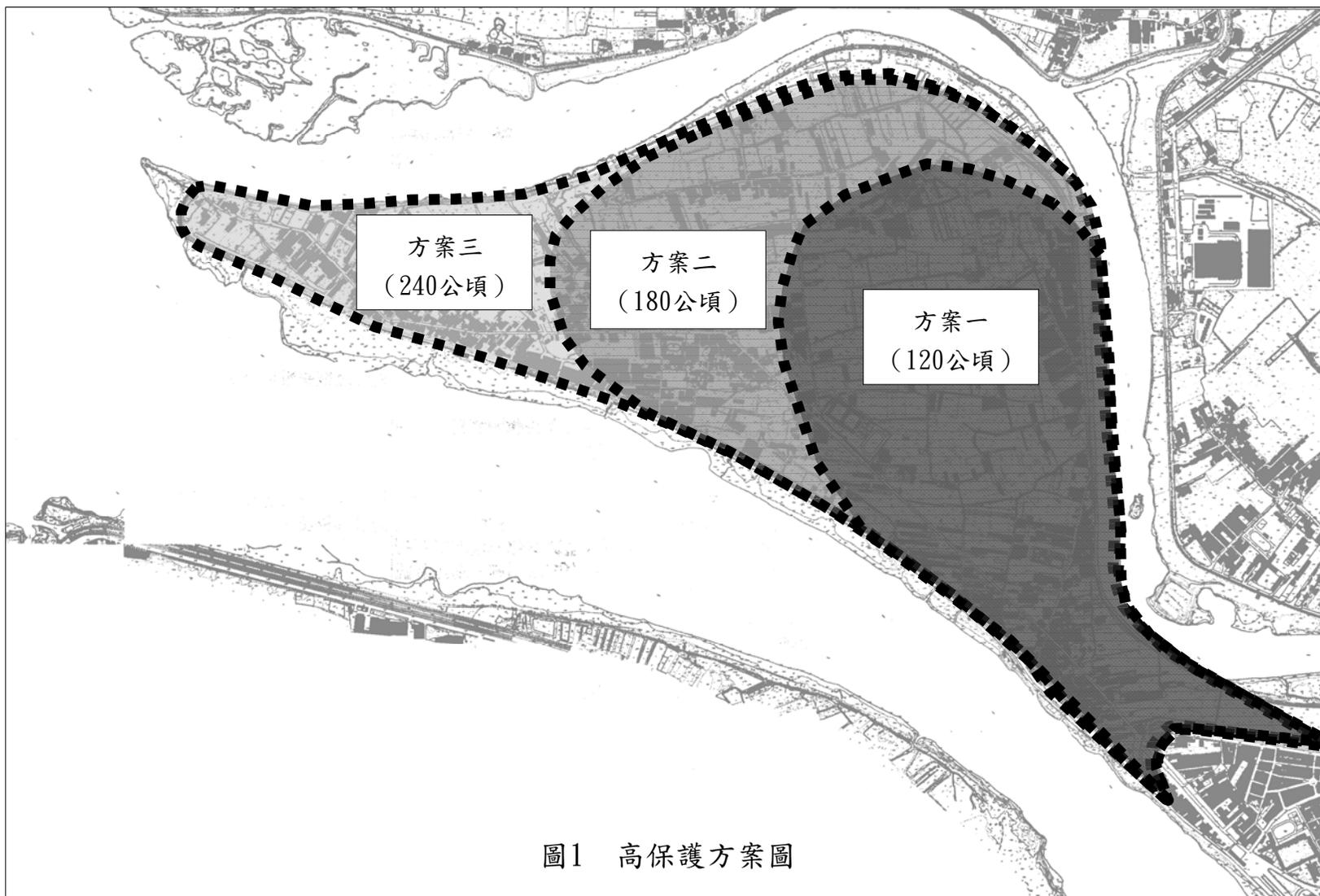


圖1 高保護方案圖



圖 2 計畫範圍圖

參、原都市計畫情形

一、原都市計畫發布實施名稱及文號

| 原都市計畫案名 | 日期文號 |
|--|--------------------------|
| 為陽明山管理局轄區主要計畫案 | 59.7.4 府工二字第 29248 號 |
| 通盤檢討變更本市污水處理場保留地並配合新設抽水站維護場等計畫案 | 65.9.30 府工二字第 39196 號 |
| 變更臺北市士林區北投區都市計畫公共設施用地（通盤檢討）案 | 70.5.28 府工二字第 21745 號 |
| 修訂臺北市土地使用分區（保護區、農業區除外）計畫（通盤檢討）案 | 79.9.13 府工二字第 79049926 號 |
| 擬變更士林區社子島部份農業區、住宅區、行水區、學校用地、公園用地、道路用地為堤防用地及新設堤防用地案 | 80.6.5 府工二字第 80030936 號 |
| 擬（修）訂社子島主要計畫案 | 82.1.5 府工二字第 81091480 號 |

二、原都市計畫概況（詳圖 3）

本計畫區於 82 年 1 月 5 日公告「擬（修）訂社子島地區主要計畫案」後，尚未公告細部計畫。

- （一）計畫面積：322.67 公頃
- （二）計畫年期：西元 2010 年
- （三）計畫人口：16,000 人。
- （四）土地使用分區：本計畫區之土地使用計畫主要為第二種住宅區、第一種商業區、遊樂區及娛樂區。
- （五）公共設施用地：
 1. 公園、綠地：本計畫區內劃設公園用地 3 處，並於住宅區與娛樂區間及 40 公尺道路兩側分別劃設綠地，以加強景觀及隔離效用。
 2. 學校用地：劃設國中、國小用地各乙處。另中國海專劃設為私立中國海專用地。
 3. 堤防用地（80 年 6 月 5 日已另案先行公告）

- (1) 沿淡水河與基隆河岸劃設堤防用地，其寬度為 18、22、29 公尺斷面。
 - (2) 沿基隆河岸堤防用地與快速道路共構，其寬度為 18 公尺斷面。
 4. 其他：劃設抽水站用地 6 處、變電所用地 3 處、機關用地、停車場用地、電信用地、公車調度站用地各乙處。
- (六) 道路系統：
1. 沿基隆河岸堤防劃設 40 公尺寬快速道路，北接關渡，南接環河北路。
 2. 規劃 40 公尺寬之聯外幹道，跨基隆河東接北投 13 號道路，貫穿社子島並預留與新北市聯絡系統後沿淡水河與士林 43 號道路相接。
 3. 劃設 20 公尺寬區內幹道並與聯外系統聯絡。建構生態社區，落實永續發展理念。

肆、發展現況及課題分析

一、發展現況

(一) 自然環境

1. 地形、地質

社子島地形屬平坦與低窪之沙洲地勢，平均高度在 2.5 公尺以下，地質屬第四紀沖積層，其下之基盤主要由第三紀中新世紀地層所組成，主要為砂性土壤與黏性土壤交互組成，屬洪水平原。依據中央地質調查所年報（88 年下半年及 89 年度），研判山腳斷層距社子島西緣最近距離約為 300 公尺，而金山斷層可能經過社子島西緣之感潮帶，初步研判前述斷層對本區之影響，以地震而引致液化最大。

2. 水文、水質

本區位於基隆河與淡水河下游交會地區，附近水域受淡水河與基隆河流域整體水文條件之影響，且均屬中下游之感潮河段，河流水位亦受潮汐之起落有明顯變化。關於防洪設施之興築，除原標高 4 公尺之防潮堤外，市府剛完成社子島全島標高 6 公尺堤防加高工程。

本區地下水豐富，地下水位高程約在地表下 0.6 至 2.5 公尺

間，呈靜態水壓分布，但水質不佳，鹽化程度相當高。

3. 生態資源

社子島陸域受農作墾植及廢耕之影響，除菜圃、果園外，多為芒草及鋪地灌草植被覆蓋，動物生態呈現單純且更新頻繁之棲地類型，動物群聚以鳥類為主，活動地區以堤外灘地、矮灌叢、人工林與雜林灌叢交錯交為主。其餘哺乳類、爬蟲類及兩棲類，則以偶現型態出現於排水溝濕地及雜物堆附近。

另位於社子島西端堤外沿基隆河之沼澤地有數量豐富之水筆仔紅樹林，棲地覆蓋率接近 70%，目前已逐漸繁衍擴大，沿淡水河灘地由西向東蔓延，為世界上紅樹林分布之北限，同時有水鳥及適應半鹹水環境之魚類、貝類、螃蟹及兩棲類生物棲息其間，為珍貴之潮間帶生態資源。

(二) 社會經濟

1. 人口成長與分布

本區人口從民國 80 年底為 10,565 人，至 98 年為 10,559 人（詳表 2）；惟近 20 年來人口成長率尚以正成長居多，年平均成長率為 0.05%。本區目前設籍人口為 10,554 人（民國 99 年 6 月，臺北市士林戶政事務所），人口密度為每平方公里 3,588 人，相較於士林區及本市平均密度為低。本區男女比例為 115.65，較士林區及本市為高。

2. 經濟活動

本市士林區工商服務業成長快速，朝小型產業規模之趨勢發展，經濟活動以商業及製造業為主，然本區位於士林區之西北隅，區位受自然條件、防洪計畫及使用管制之影響，使得本區尚無法依 82 年 1 月 5 日公告之「擬（修）訂社子島主要計畫案」開發使用，而僅得維持原來之使用；目前係依本府 97 年 1 月 16 日訂定之「臺北市社子島地區於規劃開發前工商業暫行查報作業要點」列管輔導，其第一及第二級產業比例較士林區為高。

3. 土地利用

土地使用除違章工廠外，大部分皆維持原有之住宅及農業使用為主，近年來因該區超抽地下水而導致部分農地不利耕種，總體而言，社子島仍以農業使用佔最大比例，約佔 57.80%（詳表 3），呈低度發展之情形。

4. 公共設施

本區除原有聚落外，道路兩旁多為老舊、低矮建物，其餘違建之工廠分散各處，公共設施亦缺乏。現有堤防、臨時抽水站等防洪排水之設施及福安國中、富安國小、私立中國海專等學校，另有福安里、富洲里區民活動中心及消防隊福安分隊提供地區性服務設施。

(三) 交通

本區早年陸路交通未開闢時，對外交通多仰賴船運，故於聚落沿岸設置多處渡口，往返蘆洲、觀音山、關渡及淡水等地。民國 58 年新闢延平北路三至五段與社子島地區相連，遂有完整之陸路對外聯繫，有關社子島地區目前道路交通及運輸系統敘述如下：

1. 道路交通：

社子島內現況之主要貫穿性道路為延平北路，其主要聯外道路為環河北路快速道路、延平北路及洲美快速道路，同時可利用延平北路及重慶北路進出臺北市中心，並可由百齡橋通往士林，重陽橋聯繫新北市三重及蘆洲區等地，另本府刻辦理「社子大橋新建工程」，計畫經由北投區第 13 號道路跨越基隆河連接社子島 1-1 號道路，以利與北投、士林地區之往來。

本區道路路網不如其他市區；由於其目前居住人口數不多，且尚未開發，故其聯外道路之交通負荷不大，惟延平北路七、八、九段於渡頭堤防以西進入社子島，為約 7 公尺寬之雙向雙車道道路，尖峰時段之進出社子島道路之服務水準為 E 級以下，常造成交通阻塞。

2. 運輸系統：

社子島目前公車路線有三條路線，每日班次數 541 班，其中 215 路由中國海專至臺北車站，每日 485 班次；捷運部分，本地區沒有捷運系統經過，民眾可以搭乘紅 7、紅 10 接駁公車至捷運淡水線士林站及劍潭站轉乘，再轉乘捷運至新店、中和及淡水等地區，並可在臺北車站轉乘捷運板南線或在透過捷運轉乘公車抵達目的地。

(四) 文化與民俗

1. 本區因早年墾荒時期，臨水岸發展對外商業交易，促成當地聚落與渡口對岸發展較為密切之特殊社群關係，後續則受限

於防洪計畫未定及細部計畫尚未公告之影響，致發展遲緩，開發密度低，促成本區與相鄰之葫蘆堵（堤內）地區形成全然不同的人文景象。

2. 本區舊地名以地理特徵而命名，不僅具備天然地域特徵，更為當地發展之共同記憶，包括中洲埔（中央偏南側之聚落）、溪洲底（燕樓李宅附近聚落）、頂浮洲（景安宮附近聚落）、下浮洲（福德福安宮附近聚落）、頂溪沙尾、下溪沙尾（中洲埔與下浮洲間）及浮汕尾（中國海專附近聚落）等地。
3. 本區有廟宇及老宅多處（詳表 4、圖 4），不但反映當地之傳統文化風采，同時廟宇更是當地居民之信仰中心，民間信仰包括地區性土地公及陰祠之角頭信仰、南部移民引入之神明會及血緣關係組成之神明會等，目前當地寺廟以坤天亭規模最大，為社子島顯著之地標。
4. 本區之藝文設施為民國 48 年成立之皇宮戲院，以表演歌仔戲為主，為當地最早期之表演場地，停止表演後轉作倉庫使用。另社子島地區亦有南管社團，包括民國 4 年由李文達先生成立之「南安社」及以訓練車鼓陣及陣頭之「安樂社」，均為早年農業社會，於廟會節慶或社區活動時表演之地方民俗。

表 2 計畫範圍人口統計表

| 年度 | 社子島地區 (福安里及富洲里) | | | 士林區 | | | 臺北市 | |
|----|--------------------|------------|--------------------|------------|------------|--------------------|------------|------------|
| | 人口 數(人) | 成長率 (%) | 佔全市 人口比 例(%) | 人口數 (人) | 成長率 (%) | 佔全市 人口比 例(%) | 人口數 (人) | 成長率 (%) |
| 80 | 10,565 | ---- | 0.39 | 300,512 | ---- | 11.06 | 2,717,992 | ---- |
| 81 | 10,890 | 3.08 | 0.40 | 301,068 | 0.19 | 11.17 | 2,696,073 | -0.81 |
| 82 | 11,059 | 1.15 | 0.42 | 298,419 | -0.88 | 11.25 | 2,653,245 | -1.59 |
| 83 | 11,113 | 0.49 | 0.42 | 299,127 | 0.24 | 11.27 | 2,653,578 | 0.01 |
| 84 | 11,183 | 0.63 | 0.42 | 298,255 | -0.29 | 11.33 | 2,632,863 | -0.78 |
| 85 | 11,153 | -0.27 | 0.42 | 298,405 | -1.29 | 11.30 | 2,605,374 | -1.04 |
| 86 | 11,192 | 0.35 | 0.43 | 293,731 | -0.23 | 11.30 | 2,598,493 | -0.26 |
| 87 | 11,383 | 1.71 | 0.43 | 296,810 | 1.05 | 11.24 | 2,639,939 | 1.60 |
| 88 | 11,447 | 0.56 | 0.43 | 295,209 | -0.54 | 11.18 | 2,641,312 | 0.05 |
| 89 | 11,492 | 0.39 | 0.43 | 294,443 | -0.26 | 11.13 | 2,646,474 | 0.20 |

| 年度 | 社子島地區 (福安里及富洲里) | | | 士林區 | | | 臺北市 | |
|-------------------|--------------------|------------|--------------------|------------|------------|--------------------|------------|------------|
| | 人口 數(人) | 成長率 (%) | 佔全市 人口比 例(%) | 人口數 (人) | 成長率 (%) | 佔全市 人口比 例(%) | 人口數 (人) | 成長率 (%) |
| 90 | 11,354 | -0.01 | 0.43 | 292,096 | -0.80 | 11.09 | 2,633,802 | -0.48 |
| 91 | 11,292 | -0.55 | 0.43 | 291,493 | -0.21 | 11.03 | 2,641,856 | 0.31 |
| 92 | 11,131 | -1.43 | 0.42 | 289,194 | -0.79 | 11.00 | 2,627,138 | -0.56 |
| 93 | 10,945 | -1.67 | 0.42 | 288,921 | -0.09 | 11.02 | 2,622,472 | -0.18 |
| 94 | 10,842 | -0.94 | 0.41 | 287,753 | -0.40 | 11.00 | 2,616,375 | -0.23 |
| 95 | 10,788 | -0.50 | 0.41 | 288,212 | 0.16 | 10.95 | 2,632,242 | 0.61 |
| 96 | 10,615 | -1.60 | 0.40 | 287,048 | -0.40 | 10.92 | 2,629,269 | -0.11 |
| 97 | 10,635 | 0.19 | 0.41 | 286,065 | -0.34 | 10.91 | 2,622,923 | -0.24 |
| 98 | 10,559 | -0.71 | 0.40 | 283,855 | -0.77 | 10.89 | 2,607,428 | -0.59 |
| 年平均 成長率 (%) | 0.05 | | | -0.31 | | | -0.23 | |

表 3 計畫範圍土地使用現況表

| 使用項目 | 面積(公頃) | 百分比(%) |
|---------|--------|--------|
| 農業使用 | 170.00 | 57.80 |
| 住宅使用 | 24.91 | 8.47 |
| 工業使用 | 25.58 | 8.70 |
| 商業使用 | 1.66 | 0.56 |
| 廢耕地(空地) | 20.65 | 7.02 |
| 公共設施 | 6.97 | 2.37 |
| 寺廟 | 0.73 | 0.25 |
| 倉儲 | 3.46 | 1.18 |
| 道路 | 20.28 | 6.89 |
| 其他 | 19.89 | 6.76 |
| 總計 | 294.13 | 100.00 |

表 4 社子島地區現存具文化意義之建築物彙整表（詳圖 4）

| 編號 | 建物名稱 | 地址 | 附註 |
|----|---------------|-------------------------|--|
| 1 | 東山宮 | 中國海專後堤防 臨時抽水站上 | 重要角頭廟。 |
| 2 | 福德宮 | 延平北路九段 117 號 | 花崗石造，社子島最北端的土地公廟，為民俗陣頭南英社重要演練據點。 |
| 3 | 李忠記宅 | 延平北路九段 86 號 | 屯墾時期的大戶人家，三合院磚房，型式完整，保存良好。 |
| 4 | 威靈廟 | 延平北路九段 2 號 | 石雕精緻，當地富盛名之陰廟，重要之信仰中心。 |
| 5 | 坤天亭 | 延平北路八段 | 傳統信仰中心，晚近擴建後為規模最大寺廟。 |
| 6 | 景安宮 | 延平北路八段 2 巷 232 號 | 子弟戲中心，為塹寮地區代表之土地公廟及信仰中心。 |
| 7 | 溪底王宅 | 延平北路八段 2 巷 200 號 | 屯墾時期大戶人家。 |
| 8 | 地藏禪寺 | 延平北路七段 189 號 | 鐵皮搭蓋，香火鼎盛，重要佛教據點。 |
| 9 | 北興宮 | 延平北路七段 106 巷 98 號旁 | 台南城鄉移民所興建之家鄉廟，象徵當地戰後開發歷程。 |
| 10 | 許英媽廟 | 延平北路七段 106 巷 96 號前 | 角頭廟象徵，地方勢力漸衰微。 |
| 11 | 玄安宮 (謝姓祖厝) | 延平北路七段 90 號 | 葫蘆把式傳統建築，惟屋頂已翻修成鐵皮，為私人宅院轉為角頭廟宇代表之一，石砌基座佐以清水二丁掛磚砌牆身，反映當時工匠手藝。 |
| 12 | 威靈公廟 | 延平北路七段堤 防外 | 富盛名之陰廟，平日為老人聚集場所。 |
| 13 | 燕樓李宅 | 延平北路七段 63 巷 12 弄 2 號 | 和尚洲移民來的屯墾大戶，三合院建築型式完整。 |
| 14 | 李和興宅 | 延平北路八段 113 巷 15 號 | 現存為一二層樓式合院建築，氣度宏偉。 |

二、發展潛力與限制

(一) 發展潛力

1. 整合士林、北投與新北市毗鄰地區之發展

士林、北投現有居民約 53 萬 2 千人，隔淡水河之三重與蘆洲亦成長快速，目前人口已達 50 萬人，社子島恰位於此兩地區及臺北市區三者間之樞紐位置，社子島開發後，可透過本地區整合此三地區而形成一機能完整之副都心。

2. 建設一廣大、豐富的都會休憩體系

社子島位於基隆河與淡水河匯流處，親水環境良好，北側隔基隆河為關渡自然公園，生態、景觀資源豐富。再向北、西北延伸，更可連接陽明山及淡水遊憩路線，未來可建立一藍水綠地之都會休憩體系。

(二) 發展限制

1. 發展須兼顧防洪功能

本地區為基隆河與淡水河交接處，亦處於二重疏洪道出口，颱風所形成之洪水再加以淡水河河水潮汐反灌，使水位高漲，因此本地區在規劃開發時須將防洪保護之功能納入考量。

2. 發展規模應避免影響臺北盆地之空氣調節

本地區為臺北盆地氣流出海之咽喉，若人口密度過高，則不僅將阻礙盆地內氣流對外之暢通，更將產生之污染隨風擴散至臺北盆地內部，而降低空氣品質。

3. 周邊交通已逐漸飽和

本地區目前對外主要道路為延平北路，由於洲美快速道路接至環河北路起點附近，環河北路、延平北路口可能成為交通瓶頸，尤其本地區開發後，遊樂區及娛樂區將吸引大量之車流，因此未來除應引進大眾運輸系統外，並考量興建跨淡水河與新北市快速道路銜接之可能性，以因應交通、環境及服務水準之提升。

4. 自然生態環境之保育

本區西端沿岸分布有大面積之紅樹林，而隔基隆河對岸為關渡自然公園與關渡自然保留區，未來開發時除應避免破壞本地區之生態環境外，同時亦須避免影響自然公園與自然保留區之保育功能。

三、 發展課題

(一) 防洪功能之兼顧

本區因地理環境特殊而有受洪水侵犯之虞，雖陸續有築堤工程，但保護程度有限，民國 85 年 7 月賀伯颱風來襲，社子島一雨成災，故保障當地民眾生命財產之安全成為本區開發最基本之課題。

(二) 實質建設之提升

本區自民國 59 年起，即因大臺北防洪計畫之故而被劃為限制發展區，致使居民無法翻新老舊建築，發展受到限制，公共設施、交通建設亦缺乏，相對於臺北市其他地區，社子島之生活環境品質明顯較為低落，亟待改善、提升。

(三) 生態資源的維護

本區西端基隆河與淡水河匯流處感潮帶沿岸分布豐富之紅樹林，同時吸引大批候鳥棲息覓食，與北側關渡自然公園及關渡自然保留區共同結合成為臺北地區難得之水陸生態熱點，附近水域、潮間帶及陸域共同組成之生態系統應予完整妥善規劃、保護。

(四) 親水活動的塑造

本區為基隆河及淡水河所圍繞，日後若水質得以改善，其極具有發展親水遊憩活動之潛力。

(五) 合宜的開發方式

為因應本地區特殊之地理環境，並創造完善之居住及休憩環境，本地區未來應辦理整體開發，而開發時，對於當地有屋無地之居民及重要之文化資產均應予以妥善安置及保存。

伍、 計畫目標與原則

一、 發展定位

社子島位於基隆河與淡水河交會處，北側之關渡平原已劃設大面積之都會公園，大度路以北農業區又有發展腹地，成為本市未來發展之休憩居住生活區；東側洲美地區係規劃知識經濟產業園區，為未來重要之產業核心區。加上周邊既有士林、北投及蘆洲地區之各個鄰里社區與地區商業中心提供完整居住及工商服務功能與公共設施，使本區生活圈範圍內已有充沛之生活與生產機能，如能強化本區之生態與休憩功能，則可發展成為本市北區兼具休閒生活、生產、生態之新社區（詳圖 5）。基於社子島整體都市發展考量，以及社子島獨特的地

理環境，定位出社子島未來發展之功能與角色如下：

(一) 地區親水住宅區

社子島位於基隆河及淡水河的匯流處，河岸景觀優美，利用此優美的自然景觀資源，加強居民親水性的活動，創造優良的生活環境。

(二) 地區性就業服務空間

考量社子島整體發展需要，提供當地居民就業的機會，產業類型以策略性產業、都市民生服務型產業及支援都市生活所需的加工業為主。

(三) 都會型休閒娛樂

臺北市缺乏大型的休閒娛樂空間，而社子島又能提供完整及多樣化的休閒娛樂活動，使社子島成為臺北市鄰近城市觀光景點之一。

(四) 國際觀光遊憩

針對國際市場需求，以商務為導向，結合旅館以及商業區混合的雙重功能，提供商務旅館及都市休閒區，以創造吸引國際旅客的環境。

(五) 大眾運輸導向發展

為使都市永續發展，減少環境污染與能源消耗，創造人性化良善之未來生活空間，應以大眾運輸導向發展之理念形成新的都市環境。

二、計畫目標

(一) 提供社子島居民生命、財產之安全居住環境，尤其免於水患威脅。

(二) 兼顧臺北都會區的防洪與保育功能。

(三) 建立一個便利、舒適、人性化且能凝聚社區意識的全新社區。

(四) 創造文教、娛樂及居住功能協調之新都市空間意象。

(五) 塑造本地區之休閒遊憩功能。

三、計畫原則

(一) 遵循水理原則劃設防洪高保護區域

為確保本計畫發展用地之安全性及大臺北地區防洪需求，並兼顧地區居民土地開發之權益，社子島地區依水理分析原則，以 200 年洪水頻率計算劃設防洪高保護區域，面積約 240 公頃。

(二) 訂定合理之發展密度

本區因地理環境特殊，故開發之規模應有適度的節制，使用強度不宜過高，以免對社子島本身，甚至大臺北地區交通等整體環境帶來過度衝擊及負擔。

(三) 創造一個以大眾運輸為導向的都市新社區

規劃完整之大眾運輸系統路網，以鼓勵進入本地區之市民搭乘，避免增加對外的交通負擔。

(四) 配合整體發展架構，保護地區特殊自然資源

本計畫區東端接近洲美地區與社子已開發地區，西端河口處則近紅樹林自然保留區，因此開發的強度應自東向西遞減，以東側為主要開發區，西側則儘量保持其自然型態，以擴大自然保留區與自然公園的保育功能。

(五) 突顯多元遊憩功能

除安置居民之社區開發外，社子島因其抱山環水及開闊視野的特殊景觀條件，特別適合戶外遊樂發展，並可結合水岸活動及基隆河對岸之都會公園發展，成為完整之觀光休憩帶。此外，區內有具民間文化特色之建物多處，除計畫保存外，妥善規劃後，更可轉化利用，結合休閒功能成為當地特殊之地方性產業。另在此廣大遊憩活動基地上，基地應規劃由動態至靜態的各種活動；為考慮基地西端近敏感環境之河流交匯口處自然保留區應妥善保存，減少開發後對當地生態環境之改變，遊憩強度可類比整體發展強度由東往西遞減。

陸、 規劃構想（詳如圖 6）

一、 土地使用

(一) 可建築用地，如住宅區、娛樂區、遊樂區、商業區、產業服務區等均納入高保護範圍內，以保護居民之生命財產安全與商業發展；高保護範圍外則劃設為公園用地，兼顧本地區之防洪需求。

(二) 於社子島西側及北側，與基隆河結合，構成一廣大之親水綠地系統，並配合規劃遊樂區及娛樂區，成為台灣北部地區最完整之休閒遊憩地區。

(三) 住宅區分布在以大眾運輸（公車專用道或輕軌運輸系統）場站為中心的步行範圍內。

二、 陸上交通運輸

(一) 規劃完整地區性大眾運輸系統，聯繫既有主要運輸走廊之高運量運輸系統，建構完整大眾運輸服務體系，並於大眾運輸系統端點，預留用地劃設車站、交通用地，作為交通轉運及機廠

設置之用，強化交通轉運機能。

- (二) 社子島東南側洲美快速道路行經處，配合預留匝道位置，未來社子島南側主要道路可銜接洲美快速道路，進入臺北市外環快速道路系統。
- (三) 考量本區三面環水，目前僅東南隅可供車行與市區聯繫，自然條件屬較封閉區域，故應增設本區聯外橋樑、道路，以克服自然水域阻隔之限制。

三、海上交通及水域活動

社子島為淡水河與基隆河環繞，其水域環境之使用與管理，應基於防洪及生態環境保護條件，考量基隆河與淡水河整體流域，發展海上交通運輸，並規劃多樣性水域活動。

- (一) 淡水河航道較深，可配合發展需要，規劃推動大型船舶遊河航行；基隆河航道較淺，宜規劃小型船舶航行，並發展水上遊憩活動。
- (二) 本計畫範圍外之河川區高灘地之使用設計，應與相鄰之使用分區或公共設施用地配合，其中社子島西端基隆河與淡水河匯流處，北側緊鄰「關渡自然保留區」與「關渡自然公園」，當地為重要之動植物（紅樹林與水鳥）棲息地，屬生態環境敏感地區，因此，水域之使用除防洪因素外，應優先配合「關渡自然保留區」與「關渡自然公園」以維繫生態完整之經營管理策略，儘量減少人為干擾，故當地水域活動採最低強度與密度之方式進行。
- (三) 本計畫區周邊水域環境，可透過水文水理之調查分析，指定合適之地點規劃碼頭與水上活動設施。其中鄰近車站用地之河川區高灘地，應優先考慮其交通轉運功能之便捷，提供具交通或休閒功能之碼頭使用；鄰近娛樂區與遊樂區之河川區高灘地，除規劃為親水綠帶外，得經本府核准設置水上活動設施使用。

四、觀光遊憩資源

本區應整合周邊地區觀光遊憩資源，透過聯外道路系統與鄰近關渡水鳥保護區、北淡休憩區、觀音山休憩區、陽明山國家公園區等遊憩區結合，並應加強大眾運輸系統與周邊重要景點如士林官邸、故宮博物院、天母棒球場等重要景點之聯繫，並藉由發展水上運輸，結合

基隆河與淡水河沿線之風景點，創造便捷與多元之休憩環境。

五、都市防災

(一) 防洪排水

有關本地區之防洪，將採興築高保護設施方式，即計畫區內 240 公頃（除堤防用地與臨河濱之公園用地外）之土地採填高基地方式，使其達 200 年洪水頻率之標準。同時配合高保護設施範圍內高程之調整，計畫範圍內之雨水排水系統原則上採重力方式直接排入基隆河與淡水河。

(二) 防災避難系統

本計畫區內之防災避難系統配合使用分區及活動性質，係劃設單一防災避難區。有關防災避難系統中避難及救災動線規劃以及防災避難空間據點指定之原則分述如下：

1. 避難及救災動線

應妥善利用水、陸運輸系統，規劃緊急與輸送、救援道路，其中計畫區內寬度達 40 公尺（含 40 公尺）以上之聯外道路，規劃為意外發生時之緊急道路，為救災、避難之主要動線，同時配合緊急道路，將部分 12 公尺以上之道路規劃為本計畫區之輸送、救援道路，以形成完整之救災、避難路網。

2. 劃設防災避難空間

本計畫區應依不同使用分區及活動性質，透過各個街廓內之公共開放空間系統（包括都市設計規範中指定退縮之公共開放空間），劃設火災延燒防止地帶。

運用計畫區內集中且面積較大之開放空間（包括鄰里公園、河濱公園等）作為緊急防災避難場所。

3. 災避難據點

計畫區內之各級學校規劃為災害發生後，可有效安置災民之臨時及中長期收容所。而本計畫區內機關用地之行政、警察、消防、衛生等單位使用，與計畫區內醫療用地之醫院，於災難發生時應依其功能屬性為地區救災之指揮中心與醫療中心。

六、文化資產保存

(一) 應配合當地民俗文化活動及產業文化，規劃部分適當之土地使用分區或公共設施用地規定得供文化保存或展示設施使用，以建立地方認同感及促進文化產業發展。

- (二) 評估考量本區 14 處具紀念意義建築物主體歷史價值及未來都市環境調整後之影響，擇定最具歷史意義及代表性之建築物，由本府於區段徵收開發過程中予以保存。
- (三) 經審慎評估由本府保存之建築物，考量未來開發過程整體環境之改變、工程可行性及建築物主體情況，針對個別建築物審慎研擬保存計畫，採因地制宜彈性之方式保存，未來並得經妥善之管理維護，予以轉化利用賦予建築物於未來開發後之新生命。

柒、計畫內容

一、計畫人口

(一) 居住人口：

住宅區及商業區考量地區條件與公共設施配置情形，發展強度以中密度為宜，未來居住人數依環境資源容受及可發展總樓地板面積推估約可容納居住人口約為 32,000 人。本計畫案人口之引入，開發初期興建市民住宅安置當地現住戶，引進約 12,000 人居住人口，建構基本生活社區環境，後續隨著地區發展及公共設施之興闢，地區發展色及都市機能漸趨成熟，居住人口將逐年成長至計畫容納人口。

(二) 活動人口：

本區除住宅區、商業區、產業服務區及各級學校吸引就學與就業之活動人口外，娛樂區與遊樂區產生之觀光消費人潮對地區活動人口產生關鍵性之影響，平常日之就學人數約為 10,600 人、就業人數約為 23,600 人、觀光消費人數約為 94,500 人；假日之就業人數約為 55,800 人、觀光消費人數約為 194,300 人。

二、經濟發展

本區開發後，娛樂區與遊樂區以服務業為主，吸引較大規模之金融、餐飲、休閒、娛樂等都會休憩相關使用，提供約 19,300 個就業機會，使服務業成為本區基礎性產業，並配合地區性需求提供約 4,300 個一般服務業之就業機會。至於本區現有產業之發展，除產業服務區延續一般都市型產業使用外，傳統農業將結合當地民俗與休憩資源轉型，成為觀光休閒服務業之一環。

三、土地使用分區

- (一) 住宅區之劃設係提供當地居民安置及一定品質之居住環境，

考量大眾運輸服務可及與地區性公共設施之配置，主要集中劃設於本區東側，形成完整之生活社區。除提供安置之住宅，因考量成本負擔以簇群設計得提供較佳之公共開放空間而准予採較高密度發展外，其餘住宅區以中密度發展為原則。

- (二) 商業區之劃設係提供滿足地區性商業需求為主，考量大眾運輸場站之便捷，劃設車站用地與住宅社區間，達成區內外居民服務便捷與同時避免商業活動侵入對住宅區干擾，為高密度與高強度之使用。
- (三) 產業服務區之劃設係提供未來都市型產業需求為主，考量鄰近快速道路系統及避免對住宅及休憩活動造成影響，劃設於本區東南隅入口洲美快速道路與聯外道路交匯處，應配合產業需求採中密度與強度之使用。
- (四) 娛樂區之劃設係提供都會型室內休閒娛樂需求為主，考量聯外交通需求同時應與住宅社區適度隔離，故集中劃設於本區北隅，以減少居住環境受到觀光消費活動之干擾。娛樂區為創造整體最效益最大化之消費娛樂場所，故宜採與商業區相同之高密度與高強度使用為原則。
- (五) 遊樂區之劃設係提供都會型室外休閒娛樂需求為主，考量提供區外觀光休憩人潮之交通便捷，及運用本區特殊自然條件創造合宜之休憩環境，故將遊樂區集中劃設於本區西隅，運用較大之開放空間與自然環境塑造高品質休憩空間，採低密度與低強度使用為原則。

四、交通運輸系統

經預測分析結果顯示，未來社子島開發後的聯外旅次需求主要為社子島與士林區，其雙向旅次數占總人旅次數之 23.5%；其次為北投區（占 10.8%）、三重區（占 7.8%）、內湖區（占 5.7%）及板橋市（占 24.9%），故針對社子島之運輸系統規劃如下：

(一) 聯外道路系統

社子島規劃之聯外道路及其銜接動線如下(詳圖 7、圖 8 及表 5):

1. 社子島中央向東南沿淡水河劃設 40 公尺道路(編號 2-1)，可銜接環河北路、延平北路、洲美快速道路或環快高架道路進入市區或上高速公路。
2. 社子島中央向東北劃設 50 公尺道路(編號 1-1)跨越基隆河

接北投 13 號道路與承德路，可聯繫石牌、天母、北投一帶。

3. 社子島中央劃設南北向 50 公尺道路（編號 1-2、1-3），作為社子島內南北向之主要幹道，往北可跨越基隆河沿貴子坑溪之 60 公尺道路及大度路，並延伸至正規劃評估中之三芝北投公路，進入淡海地區；往南可跨越淡水河至新北市蘆洲與三重地區，並可銜接新北市側環河快速道路及東西向快速道路之八里新店線。

（二）大眾運輸系統

1. 公車運輸系統

未來配合社子島開發的運輸需求，對其公車運輸服務初步規劃有往北至捷運淡水線北投站、往東至淡水線芝山站、往南經大同地區到臺北車站、三重及關渡等 5 條路線。

2. 輕軌運輸系統（詳圖 9）：

為因應社子島開發後之運輸需求，強化永續運輸及綠色運輸之發展，健全臺北市士林、北投及附近地區大眾運輸服務路網，提供高品質的運輸服務，爰採運輸導向發展之規劃理念，以大眾運輸系統之配置引導土地使用計畫，作整體性之考量。

本計畫案將針對輕軌運輸系統設施、路線及場站之留設預為考量，優先建議社子島暨周邊劃設東西線及南北線等二條輕軌路線。其中，輕軌南北線由北投經「北投士林科技園區」，往南與捷運新莊線銜接於大橋國小站；另東西線由社子島的 1-1 道路—車站用地—1-2 號道路—2-1 號道路—跨越洲美快速道路、基隆河—福國路延伸段—捷運芝山站，未來擬延伸至天母運動公園，此路線將於社子島內設置五站。

除轉運站外，其餘四站將配合規範車站地區周邊之土地使用方式，而本計畫區內之輕軌車站服務範圍可涵蓋社子島主要活動範圍地區。

（三）道路系統

環社子島劃設 30 及 20 公尺寬主要道路銜接聯外道路，劃設 16 至 12 公尺區內次要道路系統，以銜接主要道路及聯外道路，建構區內完整路網。

（四）自行車及人行步道系統

社子島南北長約 1.5 公里，東西寬 3 公里，為維護計畫區內生活

品質及強化綠色運輸的服務，本計畫區將配合大眾運輸、道路及公共開放空間系統，規劃完整之自行車及人行步道系統網，利用轉運站規劃提供大眾運輸與腳踏車間轉乘，以滿足服務計畫區之運輸需求。

(五) 與周邊重要景點之聯繫

社子島將發展成為大臺北都會區重要之休閒遊憩點，因此，本計畫案需與周邊重要景點相聯繫，透過便捷之大眾運輸與車行動線規劃，串聯成為完整之觀光遊憩系統，提供不同類型之觀光遊憩活動，彼此相輔相成，帶動本計畫區及周邊整體觀光遊憩產業之發展效益。

1. 陽明山國家公園

大眾運輸服務可藉本計畫區內東西線輕軌至捷運芝山站轉搭捷運淡水線，至新北投站後可轉搭纜車上陽明山國家公園。

車行動線可由 1-1 號道路接北投 13 號道路至承德路後，接大業路至新北投附近上陽明山，或向東由福國路經芝山岩附近由仰德大道上陽明山至國家公園。

2. 外雙溪及故宮博物院附近

大眾運輸服務可藉由南北線之輕軌系統於新北市政府正規劃中之捷運環狀線社子站轉乘至外雙溪附近之景點，包括官邸公園、雙溪公園、中影文化城及故宮博物院等。

車行動線可由 2-1 號道路出社子島，沿延平北路或環河北路向東轉中正路可接至善路至外雙溪及故宮博物院附近。

3. 北海岸及觀音山風景區

北海岸風景區主要為位於新北市淡水鎮、三芝鄉、石門鄉等沿海地區構成之景點，周邊重大交通建設有淡海新市鎮、規劃中聯繫淡海與八里之淡江大橋、三芝北投公路及捷運淡海新市鎮延伸線等；觀音山風景區主要位於新北市五股鄉境內，並與社子島隔淡水河遙遙相對，其周邊重大交通建設有新北市政府正規劃中之捷運環狀線、新北市境環河快速道路及東西向快速道路八里新店線。

大眾運輸服務可藉本計畫區內東西線輕軌至芝山站轉搭捷運淡水線，至紅樹林站轉搭規劃中之捷運淡海新市鎮延伸線至北海岸風景區；觀音山風景區則由捷運淡水站附近搭乘渡輪至對岸觀音山風景區。

車行動線可採向南由 2-1 號道路沿延平北路、洲美快速道路

轉上重陽橋，進入新北市蘆洲區，或由未來 1-2 號道路向南延伸之蘆社大橋興建完成後，循新北市側環河快速道路或接東西向快速道路八里新店線至觀音山風景區。而由延平北路接重慶北路或環河北路上中山高速公路進入至五股交流道接 103 號縣道亦可進入觀音山風景區。另本計畫區可利用 1-3 號道路向北銜接大度路，沿省 2 號道路西行經關渡大橋，銜接省 5 號道路進入觀音山風景區。

4. 串聯海上藍色公路（參圖 10）

社子島地區碼頭使用規劃，可結合本市大稻埕、關渡及大佳河濱公園三處碼頭，進行本市水域觀光遊河活動。另可連接新北市淡水漁人碼頭或老街渡船頭，透過淡水漁人碼頭或老街渡船頭的轉接，聯絡北海岸之富基、野柳等地建立台灣北海岸之海上藍色公路。

表 5 社子島地區道路編號表

| 編號 | 起迄 | 寬度 | 功能 | 說明 |
|------|-------------------------------|-----|------|----------------|
| 1-1 | 自 1-2 與 1-3 交點至北投 13 號道路 | 50m | 聯外道路 | 大眾運輸系統(輕軌電車)通過 |
| 1-2 | 自 1-1 與 1-3 交點至 2-1 與 3-3 交點 | 50m | 聯外道路 | 大眾運輸系統(輕軌電車)通過 |
| 1-3 | 自 1-1 與 1-2 交點至 4-1 與 4-2 交點 | 50m | 聯外道路 | 大眾運輸系統(輕軌電車)通過 |
| 2-1 | 自 1-2 與 3-3 交點至洲美快速道路 | 40m | 聯外道路 | 大眾運輸系統(輕軌電車)通過 |
| 3-1 | 自 1-1 與 4-1 交點至 2-1 | 30m | 主要道路 | |
| 3-2 | 自 1-1 與 1-2 交點至 3-3 與 4-4 交點 | 30m | 主要道路 | |
| 3-3 | 自 1-2 與 2-1 交點至 3-2 與 4-4 交點 | 30m | 主要道路 | |
| 4-1 | 自 1-1 與 3-1 交點至 1-3 與 4-2 交點 | 20m | 主要道路 | |
| 4-2 | 自 1-3 與 4-1 交點至 4-3 北側端點 | 20m | 主要道路 | |
| 4-3 | 自 4-2 西側端點至 4-4 西側端點 | 20m | 主要道路 | |
| 4-4 | 自 4-3 南側端點至 3-2 與 3-3 交點 | 20m | 主要道路 | |
| 5-1 | 自 2-1 經國小用地東側至 1-1 | 16m | 主要道路 | |
| 5-3 | 自 2-1 經公園用地與機關用地東側至 1-1 | 16m | 主要道路 | |
| 5-8 | 自 3-1 至 5-3 與 5-9 交點 | 16m | 主要道路 | |
| 5-9 | 自 5-3 與 5-8 交點至 5-3 與 5-10 交點 | 16m | 主要道路 | |
| 5-10 | 自 3-1 至 5-3 與 5-9 交點 | 16m | 主要道路 | |
| 6-1 | 自 2-1 經國中用地東側至 1-1 | 14m | 次要道路 | |
| 6-3 | 自 2-1 經國小用地西側至 1-1 | 14m | 次要道路 | |
| 7-1 | 自 2-1 經商業區東側至至 1-1 | 12m | 地區道路 | |
| 7-5 | 自 3-1 經國中用地北側至 5-3 與 7-6 交點 | 12m | 地區道路 | |
| 7-6 | 自 5-3 與 7-5 交點至 5-3 與 7-7 交點 | 12m | 地區道路 | |
| 7-7 | 自 3-1 經國中用地南側至 5-3 與 7-6 交點 | 12m | 地區道路 | |

五、 變更計畫內容

依前述計畫目標、計畫原則與規劃構想，變更主要計畫內容如下，位置詳如圖 11。

| 位置 | 原計畫 | 新計畫 | 變更理由 |
|---------------|---|---|----------------|
| 延平北路以北、北側堤防以南 | 停車場用地 中國海專用地 綠地 遊樂區 住宅區 行水區 抽水站用地 公園用地 商業區 國中用地 娛樂區 道路用地 | 遊樂區 娛樂區 住宅區 商業區 產業服務區 私立中國海專用地 國中用地 國小用地 機關用地 醫療用地 交通用地 道路用地 公園用地 | 配合社子島地區整體發展需要。 |
| 延平南路以南、南側堤防以北 | 住宅區 抽水站用地 國小用地 變電站用地 機關用地 電信用地 綠地 道路用地 行水區 | 遊樂區 產業服務區 電力設施用地（供變電所使用） 車站用地 商業區 住宅區 交通用地 道路用地 | |

六、 變更後計畫內容（詳圖 12）

（一） 土地使用分區：分為住宅區、商業區、娛樂區、遊樂區及產業服務區等五種使用分區。

（二） 公共設施用地：

1. 道路用地：劃設寬 12 公尺、14 公尺、16 公尺、20 公尺、30 公尺、40 公尺及 50 公尺之計畫道路用地。
2. 私立中國海專用地：劃設私立中國海專用地 1 處供該校使用。
3. 國中用地：劃設國中用地 1 處供福安國中遷校校地。

4. 國小用地：劃設國小用地 1 處供富安國小遷校校地。
5. 醫療用地：劃設醫療用地 1 處設置區域性醫院。
6. 機關用地：劃設機關用地 1 處，容納全區性服務，如消防隊、派出所、衛生所、文化中心、環保清潔隊，及社區性服務，如郵局、圖書館、活動中心及其他未來產生需求之相關設施等。
7. 公園用地：沿基隆河側劃設大型河濱親水公園，未來可與堤外行水區高灘地合併規劃提供休憩空間。另於住宅區中心劃設社區大型公園 1 處。
8. 其他：除原有堤防用地仍予維持，另配合大眾運輸系統需要，劃設電力設施用地 1 處、交通用地 1 處及未來供轉運使用的車站用地 1 處。

七、本計畫區原計畫及變更後之土地使用面積分配情形對照表如下：

| 分區 | 原計畫 | | 新計畫 | | 備註 |
|--------------------|------------|------------|--------------|------------|---|
| | 面積 (公頃) | 百分比 (%) | 面積 (公頃) | 百分比 (%) | |
| 第二種住宅區 | 52.47 | 16.26 | 住宅區 68.36 | 23.24 | 1.新計畫剔除原計畫行水區部分。扣除行水區以外總面積之差異，係前後計畫不同計算工具間產生之誤差，應以較精確計算之新計畫面積為準。 2.表列面積應以實地分割測量為準。 |
| 第一種商業區 | 0.96 | 0.30 | 商業區 3.71 | 1.26 | |
| 娛樂區 | 77.83 | 24.12 | 36.01 | 12.24 | |
| 遊樂區 | 62.10 | 19.25 | 52.46 | 17.84 | |
| 產業服務區 | 0 | 0 | 3.64 | 1.24 | |
| 行水區 | 30.45 | 9.44 | 0 | 0 | |
| 私立中國海專用地 | 3.29 | 1.02 | 3.45 | 1.17 | |
| 堤防用地 | 23.18 | 7.18 | 22.60 | 7.68 | |
| 公園用地 | 18.27 | 5.66 | 38.61 | 13.13 | |
| 綠地 | 12.85 | 3.98 | 0 | 0 | |
| 抽水站用地 | 1.84 | 0.57 | 0 | 0 | |
| 公車調度站用地 | 0.38 | 0.12 | 0 | 0 | |
| 國中用地 | 2.64 | 0.82 | 5.34 | 1.82 | |
| 國小用地 | 2.42 | 0.75 | 4.46 | 1.52 | |
| 停車場用地 | 0.25 | 0.08 | 0 | 0 | |
| 電信用地 | 0.16 | 0.05 | 0 | 0 | |
| 電力設施用地 (供變電所使用) | 0.53 | 0.17 | 0.57 | 0.19 | |
| 機關用地 | 0.45 | 0.14 | 0.74 | 0.25 | |
| 醫療用地 | 0 | 0 | 1.24 | 0.42 | |
| 車站用地 | 0 | 0 | 2.49 | 0.85 | |
| 道路用地 | 32.60 | 10.09 | 44.65 | 15.18 | |
| 交通用地 | 0 | 0 | 5.80 | 1.97 | |
| 總面積 | 322.67 | 100.00 | 294.13 | 100.00 | |

捌、 實施進度及經費

- 一、 本計畫以區段徵收方式整體開發，預估於環評審查通過後 2 年內辦理區段徵收，實際開發進度將於區段徵收計畫中載明。
- 二、 衡酌當前不動產市場狀況，社子島開發計畫採區段徵收方式進行整體開發，經費總概估為 605.76 億元，其中防洪填土整地工程約需 95.30 億元；開發後之收入概估為 533.53 億元，計畫初估整體開發後財務虧損金額約為 72.23 億元。開發後本府每年預估增加之稅收計有地價稅、房屋稅、土地增值稅、契稅、娛樂稅及營業稅等，總計約 4.86 億元，以 2% 折現率計算，約可於 14 年內回收。
- 三、 考量當地受到長期限建，基於改善當地窳陋環境，增進社會公益角度思考，本府政策上認為開發有其必要性，故進行本計畫案之研訂。至於本案開發後造成之虧損金額將由本市平均地權基金、本府編列預算支應或其他方式籌募資金辦理開發。
- 四、 相關之「事業及財務計畫」將於細部計畫詳予訂定。

玖、 其他

- 一、 未來社子島開發之防洪設施乃以符合臺北地區 200 年重現期防洪保護標準進行規劃，計畫配合防洪需求，於基隆河側將高保護設施由現況堤線向內退縮 80 至 130 公尺，其間將填土成 1：10 至 1：20 間之緩坡空間，並配合都市計畫將此區域劃設為公園用地；淡水河側則將高保護設施由現況堤線向內退縮 30 公尺，其間填土成 1：8 至 1：10 間之緩坡空間，並於腹地較寬處規劃適當之緩坡堤防，提供民眾親水及進行水域遊憩活動。另島內開發區以填土方式辦理，並將住宅區等人居地填土至標高 8.15 公尺以上；環島防洪設施則以加設矮牆或其他適當方式，使其標高達 9.65 公尺，以符合 200 年洪水重現期之計畫堤頂高程。至於開發區之內水排除問題，則配合填土形成之地表坡度，以重力排水方式為原則佈設排水網路，並擇適當地點配設滯洪池等相關設施，盡量避免設置抽水站，以免影響住宅區等人居地之周邊居住環境，期將河川空間與都市建設作整體性之融合，營造安全景觀之優質河岸景緻，呈現調和舒適且視野遼闊之景象，大幅提高居民生活品質。

- 二、 為維繫周邊自然生態環境之完整，開發後應對本區活動產生之空氣、水污染及廢棄物之處理採取妥善有效之處理方式。本計畫區內公共設施管線系統，皆應依「共同管道法」之規定施作。為建構計畫區內完整之資訊網路系統，進行開發工程時，應在道路工程設計中納入共同管道系統之規劃，並在各街廓適當位置留設管道接續點，供各基地建築開發時接續使用。各建築基地開發時應規劃共同管道系統與共同管道之接續點連接，或規劃供光纖網路之專用管道與共同管道連接。
- 三、 本案區段徵收開發時拆遷補償及安置等有關民眾權益事項，將依土地徵收條例及臺北市之相關拆遷安置補償規定，配合開發時程適時研擬拆遷安置計畫，妥善辦理拆遷安置事宜。
- 四、 本案道路截角除特殊截角依計畫圖標示者外，悉依本市道路截角標準表採圓弧截角辦理。

壹拾、臺北市都市計畫委員會審議情形

一、 90年2月14日第475次委員會議決議：

請張委員桂林、李委員永展、陳委員錦賜、林委員靜娟、劉委員果組成專案小組，並請張委員桂林擔任召集人，邀集有關單位及民眾詳予審查後，再提會審議。

二、 專案小組研獲具體結論，提90年11月23日第487次委員會議報告，裁示如下：

- (一) 本報告洽悉。
- (二) 計畫案提會審議前，請將發展局研擬之修正案先送專案小組委員檢視。必要時請都委會安排委員們現場勘查。
- (三) 專案小組歷次會議所提意見，請都市發展局以市政府的立場提出具體的處理方案及作業方式。
- (四) 有關屬於市政府的行政措施，亦請於計畫案審議時一併提會補充說明。

三、 90年12月17日第488次委員會議決議：

- (一) 本案成立專案小組審議多時，且辦理現場勘查二次，民眾意見已充分表達，為利審議請都市發展局和都委會作業單位彙整下列資料：

1. 原公展案與都市發展局建議修正變更內容做一對照表。

2. 就居民和各單位在委員會議及專案小組歷次會議表示過的意見，處理情形彙整完整之綜理表。

3. 就委員在歷次會議所提意見，處理情形製作綜理表。

(二) 本案請儘速依前列事項完成後，提會審議。

四、 91年2月6日第491次委員會議決議：本案為慎重計，請都市發展局及相關單位再向本會委員、顧問及陳情民眾做一次詳細報告，溝通討論後，再提會審議（嗣於91年3月5日向本會委員、顧問及陳情民眾簡報說明整體規劃內容）。

五、 全案於91年5月17日第495次委員會議審議決議如左〔下〕：

(一) 本案修正通過，並將民眾陳情意見列入紀錄，有關開發程序和民眾權益部分，建議市政府應針對本案拆遷補償安置等行政配套措施及規劃細節再進一步專案研究審慎探討，俾送內政部時有具體說明。另外有關規劃中國海專綠帶部分修正為以退縮10公尺保持開放空間的方式處理。

(二) 公民或團體陳情意見決議情形如後綜理表。

壹拾壹、 本案經內政部都市計畫委員會91年12月17日第549次會議決議如下：

一、 本案依本會專案小組審查意見（如附錄）通過，並退請臺北市政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

二、 附帶決議：有關社子島地區防洪高保護設施目前正由經濟部水利署整合協調規劃，請該署儘速協助完成審議，以利本計畫案之推動。

附錄 本會專案小組審查意見：

本案前經本專案小組91年9月20日召開第一次審查會議，獲致多項審查意見，經臺北市政府91年11月6日府都二字第09108186400號函依上開會議審查意見檢送修正對照表（如附件）及修正計畫書有案，建議除左列各點外，其餘准照該府上函提修正計畫書及91年8月22日府都二字第09115298900號函送計畫圖通過。

一、 區域防洪方面：

依水利法第八條規定：「直轄市或縣（市）政府辦理水利事業，其利害涉及二直轄市、縣（市）以上者，應經中央主管機關核准。」，

有關社子島地區防洪高保護設施目前正由經濟部水利署整合協調規劃，請經濟部水利署及臺北市政府依左列各點辦理：

- (一) 本主要計畫案報請本部核定時，應檢附經濟部水利署同意本案採 240 公頃高保護方案之相關文件，納入計畫書敘明；如經濟部水利署有不同於本案採 240 公頃高保護方案之意見者，本主要計畫案應再提會重新審議。
- (二) 本主要計畫案提請本部都委會審議時，應請經濟部水利署派員列席說明表達對本案之意見。
- (三) 在經濟部水利署尚未同意本案採 240 公頃高保護方案前，有關未來辦理區段徵收可能由臺北市政府取得之計畫區西側遊樂區附近土地，經該府列席代表同意先行暫緩填土，以確保防洪安全。

二、計畫書內容應再修正部分：

- (一) 社子島目前戶籍人口為 11,322 人，惟社子島地區年平均成長率僅 0.85%，如何達到計畫目標年（民國 114 年）細部計畫容納人口 31,992 人，請補充敘明。
- (二) 目前 6 公尺高堤防用地外之河川區，未來擬作為親水活動空間及碼頭使用，應再補充說明如何透過海上交通規劃，聯繫新北市境之重要遊憩景點。
- (三) 修正計畫書附錄水理分析、防洪排水及初步填土規劃、交通運輸分析、區段徵收財務試算等節，為避免造成執行疑義，請改列為規劃技術分析附冊。此外，有關區段徵收財務試算之合理性，如區段徵收後標售土地地價每平方公尺僅 3.03 萬元，請再重新檢討。

三、後續辦理事項：

- (一) 細部計畫：本案細部計畫依都市計畫法第 23 條規定係由臺北市政府核定，有關細部計畫審議應依本部 91 年 6 月 13 日台內營字第 0910084279-1 號令訂定之「都市計畫細部計畫審議原則」辦理，並請臺北市政府將左列各點內容，納入細部計畫檢討規劃，重新提請該市都委會審議或報告。
 1. 有關防洪安全性、妥善安置當地居民及研擬分期分區開發計畫等事項。
 2. 有關淡水河、基隆河沿岸地區之觀光資源及生態環境，如紅

樹林鳥類棲息等特殊自然資源等，應有適當分析資料及規劃利用與管理原則，並研訂相關土地使用管制規定，以避免本計畫案未來發展遊憩活動致破壞生態平衡。

3. 有關堤防預定線周邊地區土地，建議盡量採低密度開發。

4. 其餘有關本變更主要計畫案提經本會審決事項。

(二) 環境影響評估：本案開發行為如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，應依規定實施環境影響評估，以資適法。

壹拾貳、 本案經內政部都市計畫委員會 92 年 10 月 14 日第 570 次會議審決(略以):「本會已審議完竣但尚未核定之都市計畫案，應檢附直轄市、縣(市)政府地政局認可之區段徵收可行性評估及實施進度與經費相關證明文件，納入計畫書規定者，則由本部逕予核定」。

壹拾參、 防洪計畫奉行政院 99 年 5 月 10 日院臺經字第 0990024704 號函核定

一、 有關「臺北市士林區社子島開發對臺北地區防洪計畫之影響及其效益分析」，依經濟部 99 年 6 月 2 日經授水字第 09920205570 號函(參附件 1)，已併該部水利署所撰「臺北地區(社子島地區及五股地區)防洪計畫修正報告」，奉行政院 99 年 5 月 10 日院臺經字第 0990024704 號函核定在案。

二、 社子島防洪高保護方案內容摘要說明如下：

(一) 計畫開發社子島地區約 240 公頃，將其保護程度由行政院 76 年 11 月 14 日核定「社子島築堤保護案」20 年重現期距洪水保護標準(堤防標高 6.0 公尺)提高至 200 年重現期距洪水保護標準(堤防標高 9.65 公尺)；

(二) 為符合水理需求，基隆河岸原公告堤線不變原則下，防洪高保護設施向內退縮 80 至 130 公尺，其間將填土成 1:10 至 1:20 間之緩坡空間，並配合都市計畫將此區域劃設為公園用地；淡水河側亦將高保護設施由現況堤線向內退縮 30 公尺，其間將填土成 1:8 至 1:10 間之緩坡空間，並於腹地較寬處規劃適當之緩坡堤防，提供民眾親水及進行水域遊憩活動之空間。

壹拾肆、 本計畫案業依前項決議內容修正完竣。本府於 99 年 8 月 27 日以府都規字第 09934862400 號函報內政部核定，並經內政部 99 年 9 月 14 日台內營字第 0990807572 號函核定。





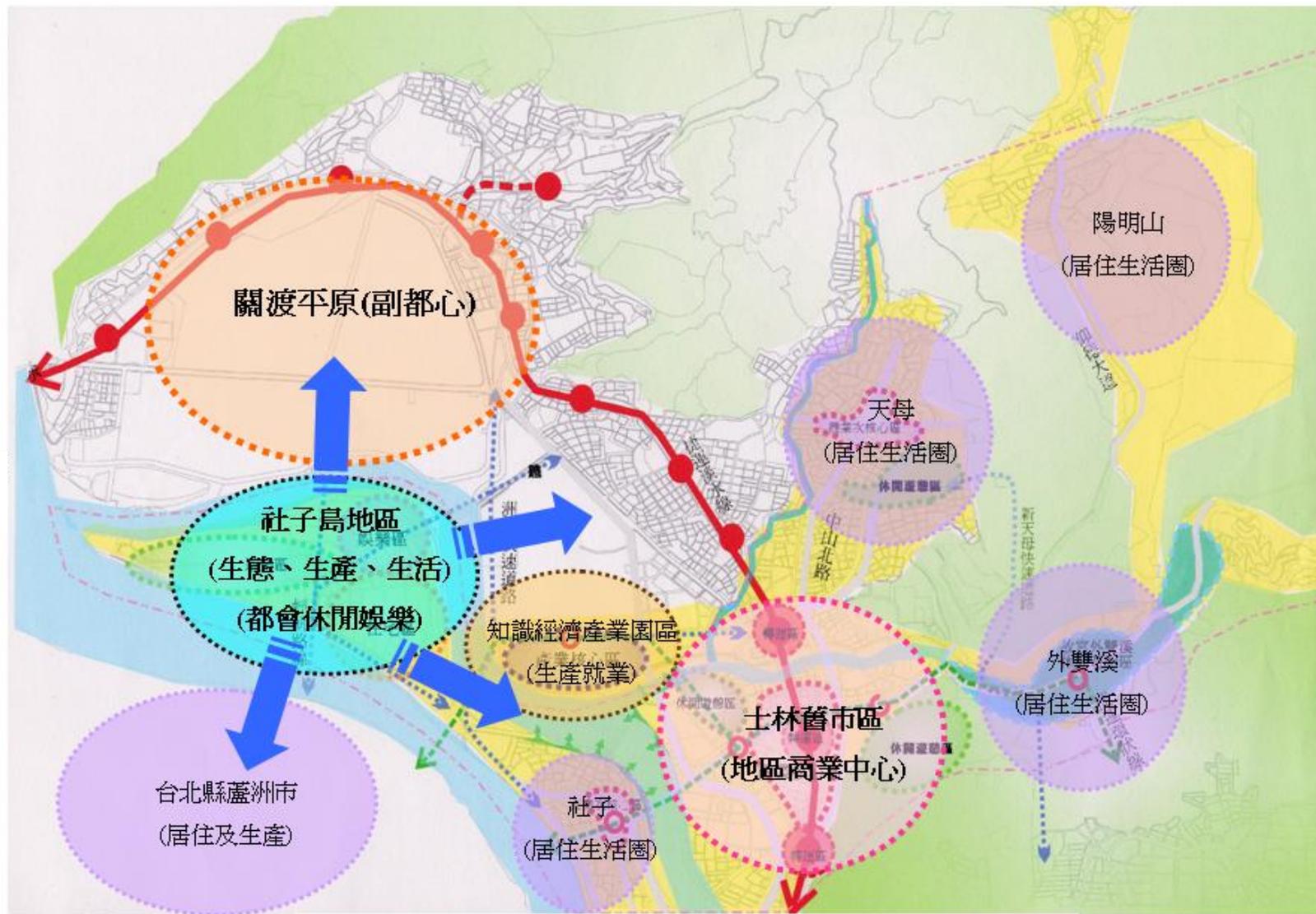


圖5 社子島地區發展定位示意圖

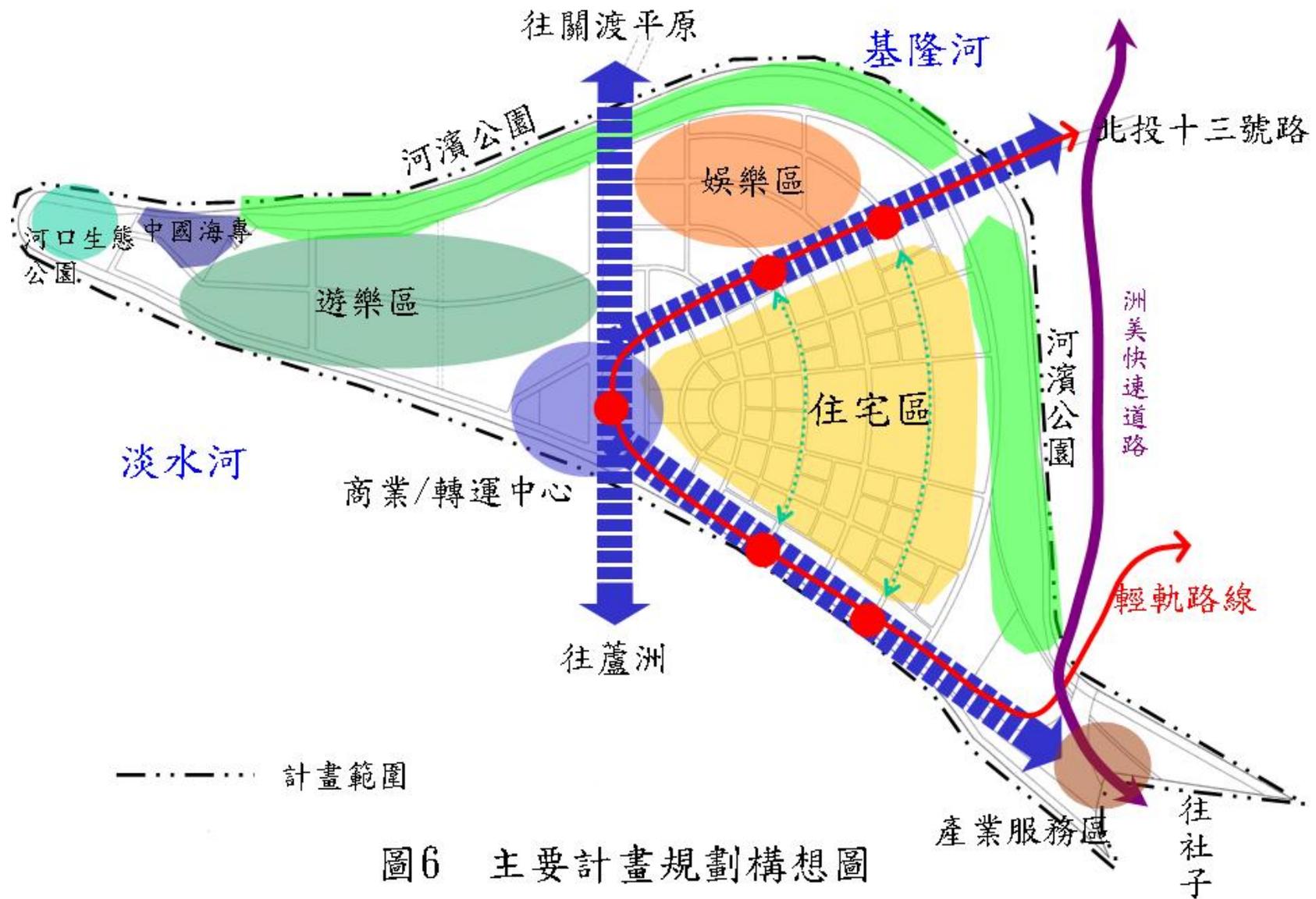


圖6 主要計畫規劃構想圖

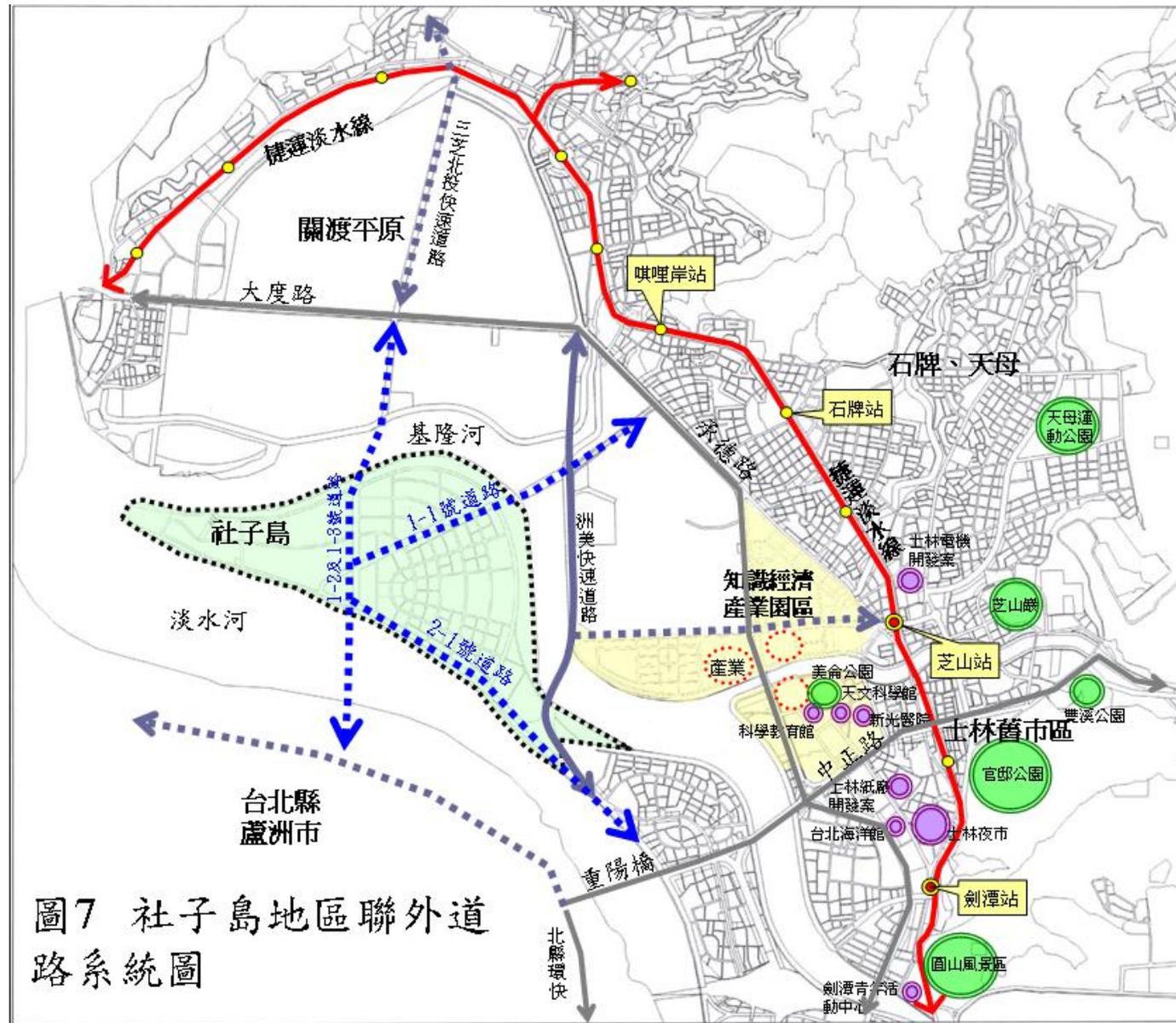


圖7 社子島地區聯外道路系統圖

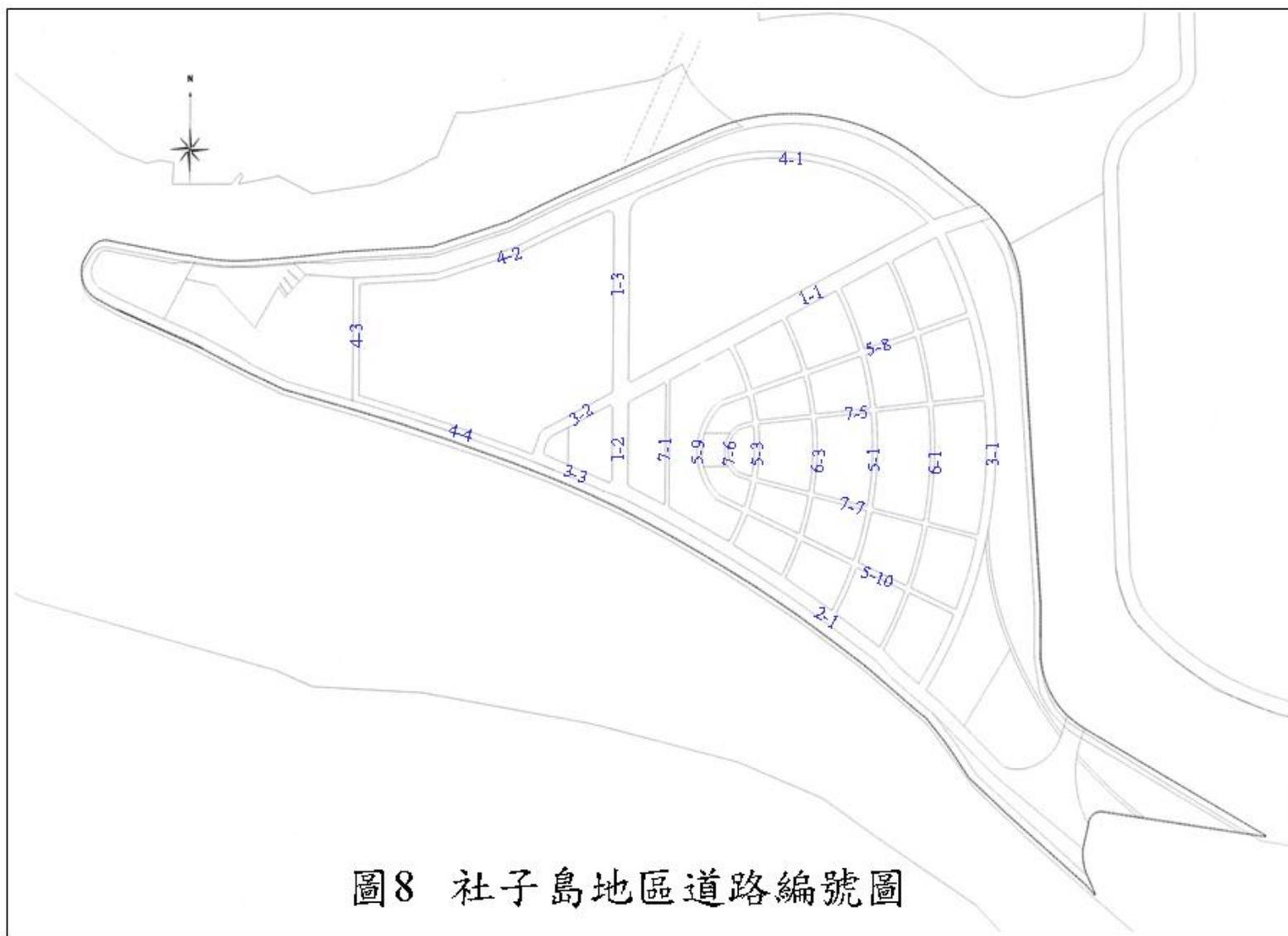


圖8 社子島地區道路編號圖

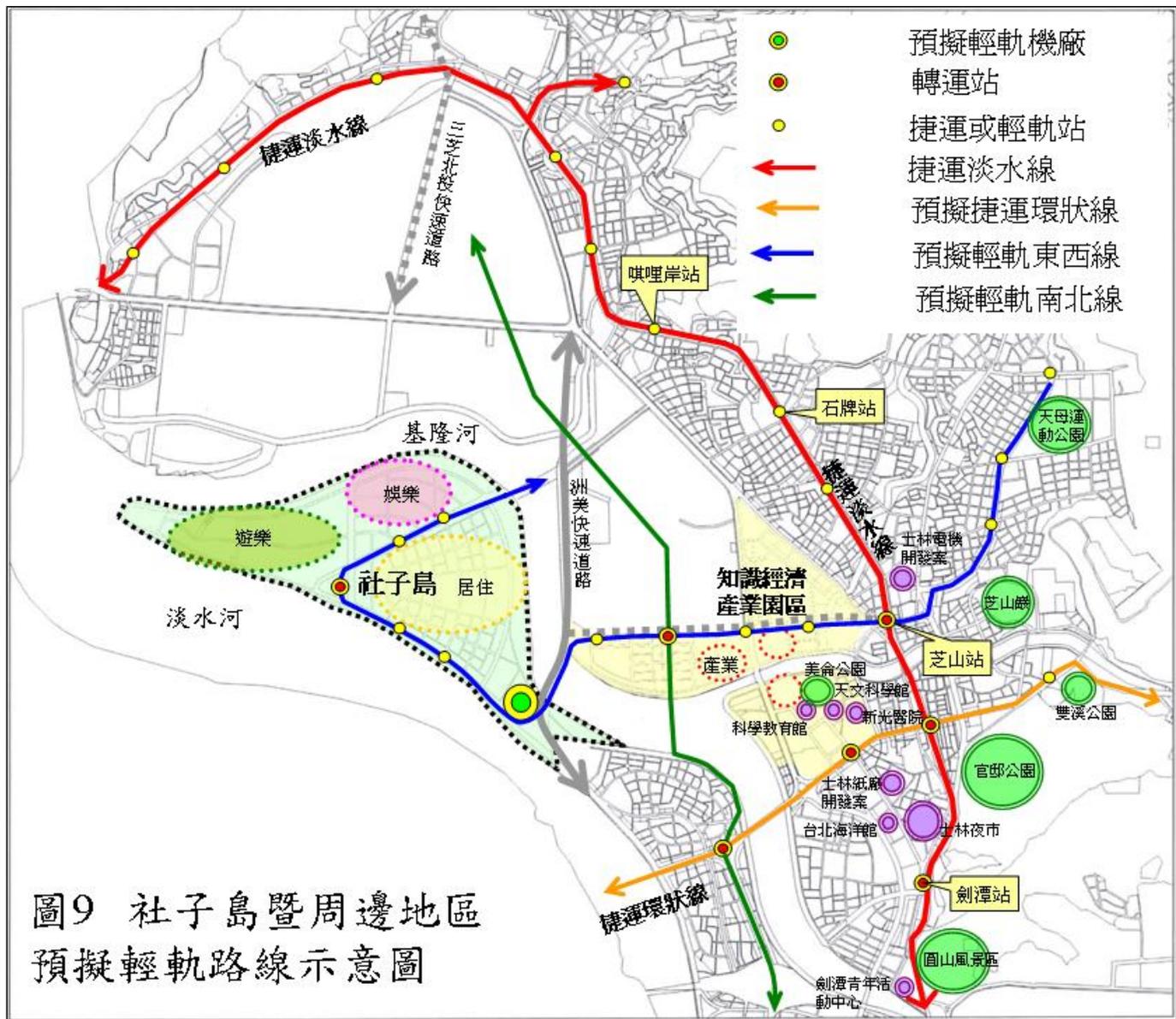


圖9 社子島暨周邊地區預擬輕軌路線示意圖



圖10 臺北市藍色公路路線示意圖

附件 1 經濟部 99 年 6 月 2 日經授水字第 09920205570 號函影本

檔 號：
保存年限：

經濟部 函

機關地址：臺北市福州街 15 號
承辦人：張家榮 04-22501651#651

臺北市信義區市府路 1 號
受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國 99 年 6 月 2 日
發文字號：經授水字第 09920205570 號
速別：
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如文

主旨：所送「臺北市士林區社子島開發對臺北地區防洪計畫之影響及其效益分析」，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴府 99 年 3 月 18 日府工水字第 09910300700 號函暨依行政院 99 年 5 月 10 日院臺經字第 0990024704 號函（如附件）辦理。
- 二、貴府所送旨揭報告書已併本部水利署所撰「臺北地區（社子島地區及五股地區）防洪計畫修正報告」，奉行政院上開號函核定在案，爰請貴府本於權責依前述兩報告書（核定本）內容，據以辦理社子島地區相關之防洪計畫、都市計畫配合修正和調整事項及環境影響評估等事宜。
- 三、為確保大臺北地區河防安全無虞，本部已責成水利署第十河川局於每年進行淡水河水系之河道大斷面監測工作，遇有社子島地區發生河道淤積影響通洪情事時，將由該局協調貴府配合辦理河道定期與不定期之清疏相關工作，以維河道通洪能力；另有關關渡紅樹林增生影響基隆河之排洪，請貴府辦理必要之疏伐，以免增昇社子島北岸基隆河側之洪氾風險。
- 四、另就關渡地區之防洪規劃部分，考量該地區自然公園之生



態需求、都市發展及整體防洪安全等因素，目前採維持現狀，尚屬實需。請 貴府俟該地區之開發計畫檢討成熟可行後，在符合原防洪規劃內容之原則與精神下，另案陳報行政院核定辦理。

五、檢附「臺北地區（社子島地區及五股地區）防洪計畫修正報告」（核定本）及「臺北市士林區社子島開發對臺北地區防洪計畫之影響及其效益分析」（核定本）各2冊。

正本：臺北市府

副本：行政院、行政院環境保護署、行政院農業委員會、交通部、內政部、內政部營建署、本部水利署、本部水利署第十河川局(含臺北市士林區社子島開發對臺北地區防洪計畫之影響及其效益分析報告1冊)

部長 施 顯 祥

附件 2 內政部都市計畫委員會第 570 次會議紀錄（內容摘要）

- 一、時間：中華民國 92 年 10 月 14 日（星期二）上午九時卅分。
- 二、地點：本部營建署 601 會議室。
- 三、主席：余兼主任委員政憲（宣布開會時兼主任委員及兼副主任委員均不克出席，由委員互推林委員中森代理主席）
紀錄彙整：張瓊月
- 四、出席委員：（詳會議簽到簿）。
- 五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。
- 六、確認本會第五六九次會議紀錄。
- 決 定：確定。
- 七、核定案件：（略）

三、報告案件：

第一案：有關爾後都市計畫新訂、擴大或變更，規定以區段徵收方式開發案件，建議比照本會 92 年 6 月 24 日第 562 次會議審議「變更斗六（含大潭地區）都市計畫（部分農業區為體育生活園區）案」決議文辦理乙案。

說 明：

- 一、依據本部 91 年 7 月 16 日台內營字第 0910085117 號函頒「都市計畫整體開發地區處理方案」（如附件一）配合事項「各級政府於辦理都市計畫新訂、擴大或變更時，如擬於都市計畫書規定以市地重劃、區段徵收或其他方式辦理整體開發者，應先會同當地地政機關評估可行性，以避免無法辦理整體開發之都市計畫案件增加。」辦理。
- 二、依土地徵收條例第 4 條規定，有關「1、新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者。2、舊都市地區為公共安全、衛生、交通之需要或促進土地之合理使用實施更新者。3、都市土地之農業區、保護區變更為建築用地或工業區變更為住宅區、商業區者。」之開發範圍經中央主管機關核定者，得先行區段徵收，並於區段徵收公告期滿後 1 年內發布實施都市計畫，不受都市計畫法第 52 條規定之限制。
- 三、因應目前都市計畫新訂、擴大或變更，規定以區段徵收方式

開發案件，如未於都市計畫發布實施後2年內擬定細部計畫及公告區段徵收，將造成都市計畫發布實施後未實施區段徵收前衍生都市計畫法第17條第2項但書規定是否核發建築執照，以及農業發展條例施行細則第2條第2項農業用地相關稅賦減免問題，為避免增加不具可行性之都市計畫開發案件，有關擬以區段徵收方式開發，除應依前開方案規定研提區段徵收可行性評估報告，以供審議參考外，本會92年6月24日第562次會議審議雲林縣政府報部核定之「變更斗六（含大潭地區）都市計畫（部分農業區為體育生活園區）案」，已明確決議左列決議文，並經本部92年8月5日台內營字第0920087857號函（如附件二）建請各直轄市、縣（市）政府比照辦理，以配合整體開發之期程，並確保計畫具體可行。

- （一）請○○○政府另依土地徵收條例第4條規定，先行辦理區段徵收，於完成○○○都委會審定細部計畫及依土地徵收條例第20條第1項、第3項但書規定辦理後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內完成者，請○○○政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。
- （二）委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。」。

四、綜上，有關爾後都市計畫新訂、擴大或變更，規定以區段徵收方式開發案件，建議應依照左列各點辦理，以確保計畫具體可行，因案涉本會通案性決議事項，特提會報告。

- （一）已發布實施之都市計畫案，請各直轄市、縣（市）政府依本部91年7月16日內政部台內營字第0910085117號函頒「都市計畫整體開發地區處理方案」規定，如屬可行者，請積極辦理開發；如屬不可行者，請儘速辦理專案通盤檢討。
- （二）本會已審議完竣但尚未核定之都市計畫案，應檢附直轄市、縣（市）政府地政局認可之區段徵收可行性評估及實

施進度與經費相關證明文件，納入計畫書規定者，則由本部逕予核定；如無法檢附該府地政局認可之可行性評估相關證明文件者，於報請本部核定時，重新提請本部都委會審議，建議考量增列依本部 92 年 8 月 5 日台內營字第 0920087857 號函示事項，應比照本會 92 年 6 月 24 日第 562 次會議審議「變更斗六（含大潭地區）都市計畫（部分農業區為體育生活園區）案」決議文辦理。

（三）至於本會尚未審議完竣之都市計畫案，依本部 92 年 8 月 5 日台內營字第 0920087857 號函示事項，建議提大會審議時均比照本會 92 年 6 月 24 日第 562 次會議審議「變更斗六（含大潭地區）都市計畫（部分農業區為體育生活園區）案」決議文辦理。

決 定：洽悉，並由內政部函請各直轄市、縣（市）政府依說明 4 辦理。

八、散會。

附件3 臺北市士林社子島地區區段徵收分析報告（臺北市政府 99 年 8 月 23 日核定地政處 8 月 18 日建議修正內容）

壹、基本資料

一、計畫範圍

本地區地處臺北市西北側，位於基隆河、淡水河下游匯流口附近，並為二河所圍繞，北面隔基隆河鄰接關渡平原、臺北都會公園預定地及關渡自然保留區，西南面隔淡水河與新北市五股、蘆洲相對，東南面沿基隆河與社子、葫蘆堵相接。行政轄區屬士林區，包括福安、富洲二里，地籍總面積約 298.65 公頃(除都市計畫範圍內之土地【不含私立中國海專用地】，尚包括計畫範圍外新舊防潮堤間之行水區土地)。

二、都市計畫規劃情形

臺北市都市計畫委員會 91 年 5 月 17 日第 495 次會議決議修正通過「擬訂臺北市士林社子島地區細部計畫案」內容，本區段徵收範圍內規劃有一般住宅區、住商混合區等 7 項可建築用地，面積約 149.62 公頃，道路、公園等 10 項公共設施用地，面積約 141.06 公頃。

貳、財務分析

一、開發總費用

假設抵價地發還比例百分之四十，採全面填土方式，開發年期共 11 年，土地所有權人一成領錢，九成領地為前提，本地區之開發費用，依土地徵收條例及相關法令規定估算約為 605.76 億元。

二、開發後之收入

預估開發總費用未來將由標售賸餘之可建築土地，讓售專案住宅、醫療、機關、交通、車站、行水區、堤防用地及電力設施用地等回收開發成本。考量本地區之開發潛力、未來不動產景氣循環及預估賸餘可供標售之可建築土地均為較低使用強度之使用分區等因素，將本地區可建築土地之平均標售價格每平方公尺預估為 77,000 元，專案住宅用地讓售價格為 60,000 元；土地所有權人一成領錢，九成領地時，估算開發後之收入為 533.53 億元。

三、準此，土地所有權人一成領錢，九成領地時，虧損 72.23 億元，依本府 89 年 6 月 28 日由馬前市長主持召開之「社子島開發計畫

簡報會議」會議結論：「本地區開發計畫不能因財務自償性不足而暫停，應以當地受到長期限建而基於社會公益角度思考其開發之必要性，故目前應先進行先期之都市計畫，未來其開發方式及經費，由主計處與財政局共同協調因應方式，逐步解決財源籌措問題。」是故，本地區財務雖無法自償，基於政策需要仍繼續辦理開發，其虧損金額由本市實施平均地權基金或本府編列預算支應。

公民或團體對「變更臺北市士林社子島地區主要計畫案」
所提意見綜理表

| | | | |
|----------|--|-----|---|
| 編號 | 1 | 陳情人 | 楊明章 |
| 陳情(建議)理由 | 陳情位置：全計畫區。 | | |
| 建議辦法 | 贊成社子島地區由公權力開發。 | | |
| 專案小組審查結論 | 請市府參考辦理。 | | |
| 委員會議決議 | 同專案小組審查結論。 | | |
| 編號 | 2 | 陳情人 | 潘復財、余坤澤、范登傳、陳一雄、富都廚具、蔡正忠、林瑞堂、鄭如雪、王啟唐、吳鴻平、洪錦瑩、蔡松茂、蔡三田、陳日進、蔡松村、曹目色、李金龍、郭李春蘭、黃慶麟 |
| 陳情(建議)理由 | 陳情位置： 北市士林區延平北路八段 157 巷 18-10 號等 19 處。 陳情理由： 在社子島地區設有戶籍、建有房屋、領有門牌，且在 這已超過 15 年法定期限，為配合開發計畫，請依法保 障屋主的權利。 | | |
| 建議辦法 | 請市政府在辦理區段徵收土地時，能將其列入對象， 以求公平。 | | |
| 專案小組審查結論 | 本項建議非屬都市計畫事宜，請市府尊重居民權益並 就個案依法辦理。 | | |
| 委員會議決議 | 同專案小組審查結論。 | | |
| 編號 | 3 | 陳情人 | 陳元福 |
| 陳情(建議)理由 | 陳情位置：全計畫區。 陳情理由： 關於辦理社子島地區現居住戶安置原則以一門牌配置 一戶方式不合理，且不能全數安置現住戶。 | | |
| 建議辦法 | 建議未來應以一個戶口分配一戶住宅為宜。 | | |
| 專案小組審查結論 | 同編號 2。 | | |
| 委員會議決議 | 同專案小組審查結論。 | | |

| 決 議 | | | |
|------------|--|-----|---------|
| 編 號 | 4 | 陳情人 | 李正任、陳碧峰 |
| 陳情 (建議) 理由 | <p>陳情理由：</p> <p>一、自民國 59 年公告主要計畫後，經過歷屆市長規畫，讓居民認為每次規劃是愈規畫愈糟，且市府所公展之都市計畫案並不能反應地區開發與居民安置…等需求，也忽略基隆河與淡水河自然資源的可貴，以致計畫無法順利推動。</p> <p>二、依市民參與的精神，未來社子島地區遊樂區與娛樂面積、產業服務區是否有設置必要性及計畫人口數，應由當地居民決定。</p> | | |
| 建議辦法 | <p>一、為落實真正民眾參與並加速推動社子島地區開發，要求都市計畫委員會暫緩六個月審議，希望透過「社子島開發促進會」藉由民眾與參與方式另外擬訂民間版計劃案，一併送交都市計畫委員會審議。</p> <p>二、居民住宅應先建後拆，專案住宅應提高容積，每戶 40 坪為原則，並按戶分配。</p> <p>三、原住戶之住宅應以專案住宅方式優厚補償，提高地價或採取其他獎勵方式；提高容積率並獎勵小地主聯合開發，且地上物補償從寬認定。</p> <p>四、堤防用地及行水區，土地征收費用應全數由政府負擔，不應計入開發成本。</p> <p>五、土地發回比例應以 50% 為原則。</p> <p>六、遊樂區面積過大，使用組別限制多，一般地主無意願參加分配，請縮小遊樂區面積，擴大娛樂區與商業區面積，遊樂區開發成本亦請政府自行吸收，其地價不得低於住宅區。</p> <p>七、遊樂區規畫應與關渡景觀公園整體規畫，並藉由輕軌電車或纜車串連。</p> | | |
| 專案小組審查結論 | <p>一、本案自公展至專案小組審竣已逾期 9 個月，因地方意見不易整合且未能及時提出替選方案，擬依審議修正後之方案辦理。</p> <p>二、本項建議非屬都市計畫事宜，送請市府考量居民權益並依法辦理。</p> <p>三、計畫之整體平均容積為增加開發強度已由 160% 提高至平均 180%；至於其他建議事項送請市府參考辦理。</p> | | |

| | | | |
|----------|--|-----|---------|
| | <p>四、同編號4—二。</p> <p>五、同編號4—二。</p> <p>六、依原公展方案辦理，至於開發成本及地價部分送請市府參考辦理。</p> <p>七、提供市府規劃參考。</p> | | |
| 委員會議決 | <p>一、同專案小組審查結論。</p> <p>二、同專案小組審查結論。</p> <p>三、同專案小組審查結論。</p> <p>四、同專案小組審查結論。</p> <p>五、同專案小組審查結論。</p> <p>六、依修正之計劃辦理，至於開發成本及地價部分送請市府參考辦理。</p> <p>七、同專案小組審查結論。</p> | | |
| 編號 | 5 | 陳情人 | 王順輝、李文昌 |
| 陳情(建議)理由 | <p>陳情位置：全計畫區。</p> <p>陳情理由： 社子島地區自 59.7.4 發佈主要計畫逾 30 年，數次逕行修訂、公佈計畫，且未與當地居民辦理妥善協調，難以適從。 至於未經都市計畫地區，及非屬都市計畫土地，而作都市土地使用分區管制，並據核課稅款，萬難甘服區段徵收亦與憲法有所抵觸。</p> | | |
| 建議辦法 | <p>依都市計畫法第 15 條與 17 條、中央標準法第 24 條、土地法特別法以及憲法第 15 條、22 條、23 條、108 條規定，其主要計畫超過時效，應回復原使用。 請依職權撤銷其處分，重新作合理都市規劃政策以為權利，並崇法治。</p> | | |
| 專案小組審查結論 | <p>本計畫案市府業依法令完成都市計畫公開展覽程序，因此本會依市府所提計畫案審議，至於要求市府辦理撤案並重新規劃乙節，則請提出具體規劃之構想，送市府檢討後提請公決。</p> | | |
| 委員會議決 | <p>本計畫案市府業依法令完成都市計畫公開展覽程序，因此本會依市府所提計畫案審議。</p> | | |
| 編號 | 6 | 陳情人 | 李玉振 |
| 陳情(建議)理由 | <p>陳情位置：全計畫區。</p> <p>陳情理由： 一、在開發時期如何安置居民，房租津貼發放原則如何？</p> | | |

| | | | |
|----------|---|-----|--------------|
| | 二、社子島地區公共設施少的可憐，下大雨就淹水，為保護大臺北地居民安全將興建堤防，但堤防以外地區土地卻沒有補償。 | | |
| 建議辦法 | 一、請市府勿將無效率的興建成本轉嫁於社子島居民負擔。 二、請拿出同情 14、15 號公園「違建」的心情，取消徵值稅、遺產稅與地價稅，以補償社子島居民的損失。 | | |
| 專案小組審查結論 | 一、同編號 4—二。 二、同編號 4—二。 | | |
| 委員會議決 | 一、同專案小組審查結論。 二、同專案小組審查結論。 | | |
| 編號 | 7 | 陳情人 | 王木琳 |
| 陳情（建議）理由 | 陳情位置：全計畫區。 陳情理由： 一、地上物的拆遷補償費用不合理。 二、住戶安置以門牌配售方式不合理。 三、開發面積原為 322.67 公頃降至 294.13 公頃，地主所分回土地如何？ | | |
| 建議辦法 | 一、建議 52 年以前至 59 年 7 月 4 日之建築物以 62000 元加二成，其餘則以 62000 元補償；且行政救濟金應至開發日止。 二、應先建後拆、一坪換一坪為原則，並以戶為安置對象。 三、請規劃單位精算並提供說明。 | | |
| 專案小組審查結論 | 一、同編號 4—二。 二、同編號 4—二。 三、同編號 4—二。 | | |
| 委員會議決 | 一、同專案小組審查結論。 二、同專案小組審查結論。 三、同專案小組審查結論。 | | |
| 編號 | 8 | 陳情人 | 私立中國海事商業專科學校 |
| 陳情（建議）理由 | 陳情位置： 原私立中國海事商業專科學校用地。 陳情理由： 一、市府所公展之主要計畫案對於本校非但未遵循憲法規定，甚至將原劃定之「私立中國海專用地」，變更刪除而未予保留。 | | |

| | |
|-------------|--|
| | <p>二、政府對於公共事業及公共設施保留地之需要，仍應受到土地相關估定及土地法施行細則第 49 條之限制，且在該主要計畫案中亦未表明在社子島上興辦較為重大之教育學術事業，疑有違反大法官會議第 409 號解釋及土地相關規定之嫌。</p> <p>三、依土地法徵收條例第 47 條前段之規定，區段徵收範圍內不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之已辦竣財團法人登記之私立學校，得按原位置保留分配。貴府之前所持之立場而強行將本校併入區段徵收，但亦應保留抵價地之分配位置，而不應完全加以刪除，且未在新公展之社子島主要計畫案中加以說明理由及法律依據，實在令人歎難接受且無法理解。</p> <p>四、擬定社子島主要計畫案內擬依都市計畫法將本校併入參加區段徵收，實與處分無異，且亦有妨礙本校發展校務進行之實，無異強行本校作出違法行事，亦且與本校自始自終堅持免參與區段徵收之立場有所背離。</p> <p>五、加上依私立學校法第 49 條之規定，都市計畫擬定機構辦理都市計畫擬定、變更致影響私立學校校地之完整時，應徵詢主管教育行政機關意見，依此條文規定，在擬定社子島主要計畫時，「應」徵詢教育部之意見而為之。</p> <p>六、今案係民國 82 年黃大洲市長任內所擬定之公告，中經陳水扁市長任內並未予以變更，至今遽然加以變更刪除「私立中國海專用地」，此一決策過程十分令人遐思，尤其是現今法令並未涉有禁止劃設「私立中國海專用地」之情況。況且，本校因信賴前次公告及政府相關法令前提下，近年大力改善校園設施並做長遠規畫，投入大量人力及財力，致本校遭到嚴重之損失，是否符合國家賠償法之索賠條件，頗值得進一步再研究。</p> |
| <p>建議辦法</p> | <p>一、本校認為社子島主要計畫案中本校原計畫保留地 3.29 公頃，僅佔全部面積 1.02%，對於貴府依都市計畫法規畫其他土地使用區之最低限制並無任何影響，故應可按原位置保留分配。</p> <p>二、本校請求於社子島主要計畫案劃設「私立中國海商專校用地」之舉動，係有行政法令上之依據；</p> |

| | | | |
|----------|---|-----|----------------------|
| | <p>今社子島預定開發為副都心之核心，並大眾運捷運系統已營運，基此，本校繼續留存社子島，當有助於社子地區生活環境品質，並能舒解未來該副都心居民年輕學子就學之壓力。</p> <p>三、擬請撤銷 89 年 6 月 30 日公展之「變更臺北市士林社子島地區主要計畫案」，並予恢復 82 年規畫之「私立中國海專用地」。</p> | | |
| 專案小組審查結論 | <p>一、應予重視中國海專存在之事實及照顧師生權</p> <p>二、同編號 8—1。</p> <p>三、同編號 8—1。</p> | | |
| 委員會議決 | <p>一、依修正之計畫案辦理。</p> <p>二、同編號 8—1。</p> <p>三、同編號 8—1。</p> | | |
| 編號 | 9 | 陳情人 | 福安里里長王順輝 富洲里里長李文昌 |
| 陳情(建議)理由 | | | |
| 建議辦法 | 建請全面開發社子島。 | | |
| 專案小組審查結論 | | | |
| 委員會議決 | 請市府依計畫案辦理開發。 | | |

| 臺北市申請變更都市計畫審核摘要表 | |
|---------------------------|---|
| 項 目 | 說 明 |
| 都市計畫名稱 | 變更臺北市士林社子島地區主要計畫案 |
| 變更都市計畫 法令依據 | 都市計畫法第 27 條第 1 項第 2、4 款 |
| 變更都市計畫 機關 | 臺北市政府 |
| 本案公開展覽 之起訖日期 | 自民國 89 年 7 月 3 日至 89 年 8 月 30 日止共計 60 天（刊登於中國時報、自由時報、民眾日報）。 |
| 本案說明會舉 辦日期 | 民國 89 年 8 月 11 日 |
| 人民團體對本 案之反映意見 | 詳見公民或團體對本案所提意見綜理表 |
| 本案提交各級 都市計畫委員 會審核結果 | <p>壹、本案經臺北市都市計畫委員會，歷次委員會議審議決議如左：</p> <p>一、90 年 2 月 14 日第 475 次委員會議決議： 請張委員桂林、李委員永展、陳委員錦賜、林委員靜娟、劉委員果組成專案小組，並請張委員桂林擔任召集人，邀集有關單位及民眾詳予審查後，再提會審議。</p> <p>二、專案小組研獲具體結論，提 90 年 11 月 23 日第 487 次委員會議報告，裁示如下：</p> <p>（一）本報告洽悉。</p> <p>（二）計畫案提會審議前，請將發展局研擬之修正案先送專案小組委員檢視。必要時請都委會安排委員們現場勘查。</p> <p>（三）專案小組歷次會議所提意見，請都市發展局以市政府的立場提出具體的處理方案及作業方式。</p> <p>（四）有關屬於市政府的行政措施，亦請於計畫案審議時一併提會補充說明。</p> <p>三、90 年 12 月 17 日第 488 次委員會議決議：</p> <p>（一）本案成立專案小組審議多時，且辦理現場勘查二次，民眾意見已充分表達，為利審議請都市發展局和都委會作業單位彙整下列資料：</p> |

1.原公展案與都市發展局建議修正變更內容做一對照表。

2.就居民和各單位在委員會議及專案小組歷次會議表示過的意見，處理情形彙整完整之綜理表。

3.就委員在歷次會議所提意見，處理情形製作綜理表。

(二) 本案請儘速依前列事項完成後，提會審議。

四、91年2月6日第491次委員會議決議：本案為慎重計，請都市發展局及相關單位再向本會委員、顧問及陳情民眾做一次詳細報告，溝通討論後，再提會審議（嗣於91年3月5日向本會委員、顧問及陳情民眾簡報說明整體規畫內容）。

五、全案於91年5月17日第495次委員會議審議決議如左〔下〕：

(一) 本案修正通過，並將民眾陳情意見列入紀錄，有關開發程序和民眾權益部分，建議市府應針對本案拆遷補償安置等行政配套措施及規劃細節再進一步專案研究審慎探討，俾送內政部時有具體說明。另外有關規劃中國海專綠帶部分修正為以退縮10公尺保持開放空間的方式處理。

(二) 公民或團體陳情意見決議情形如後綜理表。

貳、本案經91年12月17日內政部都市計畫委員會第549次委員會議審議決議：

一、本案依本會專案小組審查意見（如附錄）通過，並退請臺北市政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

二、附帶決議：有關社子島地區防洪高保護設施目前正由經濟部水利署整合協調規劃，請該署儘速協助完成審議，以利本計畫案之推動。

附錄 本會專案小組審查意見：

本案前經本專案小組91年9月20日召開第一次審查會議，獲致多項審查意見，經臺北市政府91年11月6日府都二字第09108186400號函依上開會議審查意見檢送修正對照表（如附件）及修正計畫書有案，建議除左〔下〕列各點外，其餘准照該府上函提修正計畫書及91年8月22日府都二字第09115298900號函送計畫圖通過。

一、區域防洪方面：

依水利法第八條規定：「直轄市或縣（市）政府辦理水利事業，其利害涉及二直轄市、縣（市）以上者，應經中央主管機關核准。」，有關社子島地區防洪高保護設施目前正由經濟部水利署整合協調規劃，請經濟部水利署及臺北市政府依左列各點辦理：

（一）本主要計畫案報請本部核定时，應檢附經濟部水利署同意本案採 240 公頃高保護方案之相關文件，納入計畫書敘明；如經濟部水利署有不同於本案採 240 公頃高保護方案之意見者，本主要計畫案應再提會重新審議。

（二）本主要計畫案提請本部都委會審議時，應請經濟部水利署派員列席說明表達對本案之意見。

（三）在經濟部水利署尚未同意本案採 240 公頃高保護方案前，有關未來辦理區段徵收可能由臺北市政府取得之計畫區西側遊樂區附近土地，經該府列席代表同意先行暫緩填土，以確保防洪安全。

二、計畫書內容應再修正部分：

（一）社子島目前戶籍人口為 11,322 人，惟社子島地區年平均成長率僅 0.85%，如何達到計畫目標年（民國 114 年）細部計畫容納人口 31992 人，請補充敘明。

（二）目前 6 公尺高堤防用地外之河川區，未來擬作為親水活動空間及碼頭使用，應再補充說明如何透過海上交通規劃，聯繫新北市境之重要遊憩景點。

（三）修正計畫書附錄水理分析、防洪排水及初步填土規劃、交通運輸分析、區段徵收財務試算等節，為避免造成執行疑義，請改列為規劃技術分析附冊。此外，有關區段徵收財務試算之合理性，如區段徵收後標售土地地價每平方公尺僅 3.03 萬元，請再重新檢討。

三、後續辦理事項：

（一）細部計畫：本案細部計畫依都市計畫法第 23 條規定係由臺北市政府核定，有關細部計畫審議應依本部 91 年 6 月 13 日台內營字第 0910084279-1 號令訂定之「都市計畫細部計畫審議原則」辦理，並請臺北市政府將左列各點內容，納入細部計畫檢討規劃，重新提請該市都委會審議或報告。

1.有關防洪安全性、妥善安置當地居民及研擬分期分區開發計畫等事項。

2.有關淡水河、基隆河沿岸地區之觀光資源及生態環境，如紅樹林鳥類棲息等特殊自然資源等，應有適當分析資料及規劃利用與管理原則，並研訂相關土地使用管制規定，以避免本計畫案未來發展遊憩活動致破壞生態平衡。

3.有關堤防預定線周邊地區土地，建議盡量採低密度開發。

4.其餘有關本變更主要計畫案提經本會審決事項。

(二)環境影響評估：本案開發行為如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，應依規定實施環境影響評估，以資適法。

參、92年10月14日內政部都市計畫委員會第570次委員會議紀錄(略以)：「本會已審議完竣但尚未核定之都市計畫案，應檢附直轄市、縣(市)政府地政局認可之區段徵收可行性評估及實施進度與經費相關證明文件，納入計畫書規定者，則由本部逕予核定」。

圖11 變更臺北市士林社子島地區主要計畫案示意圖(變更圖)

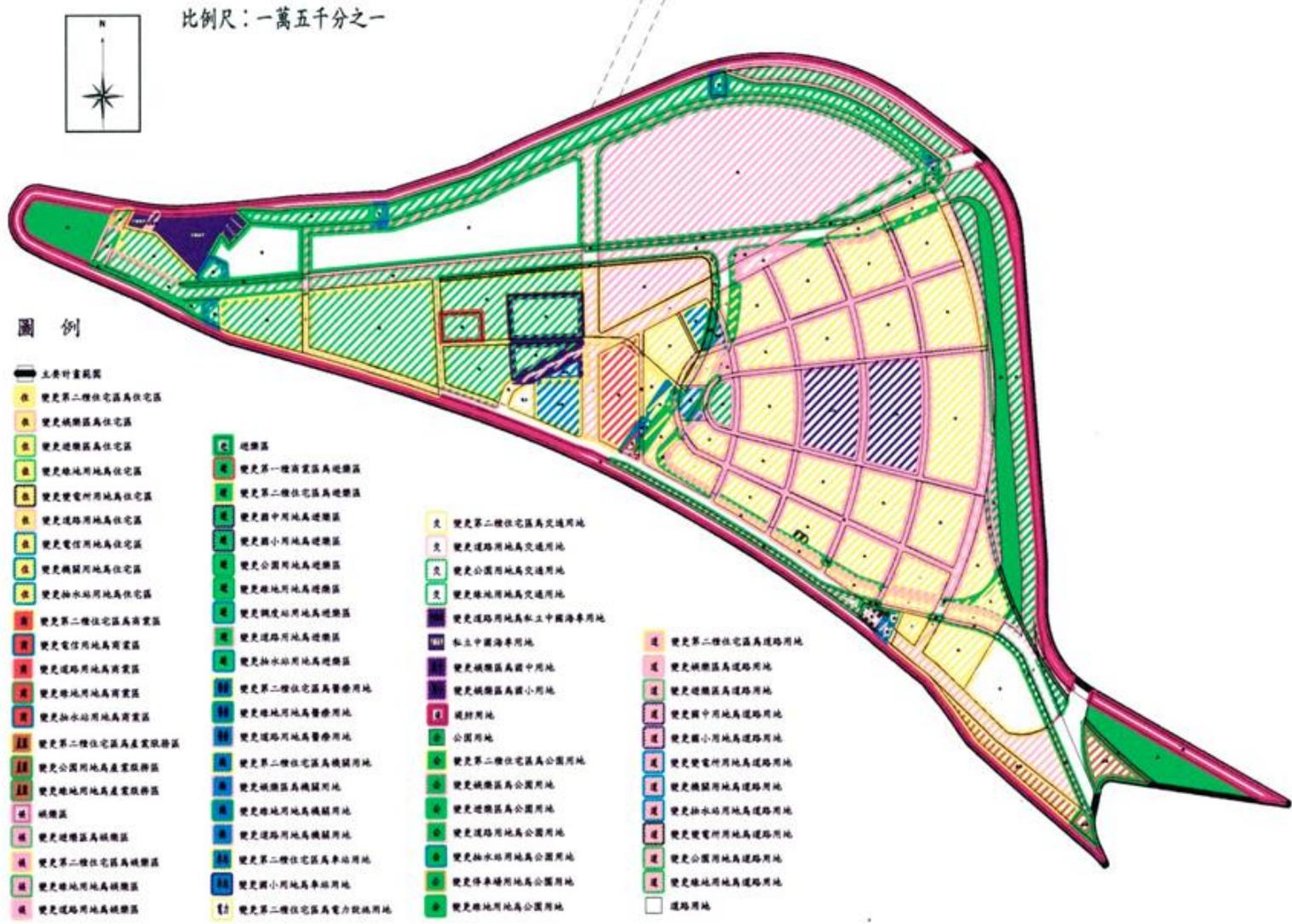
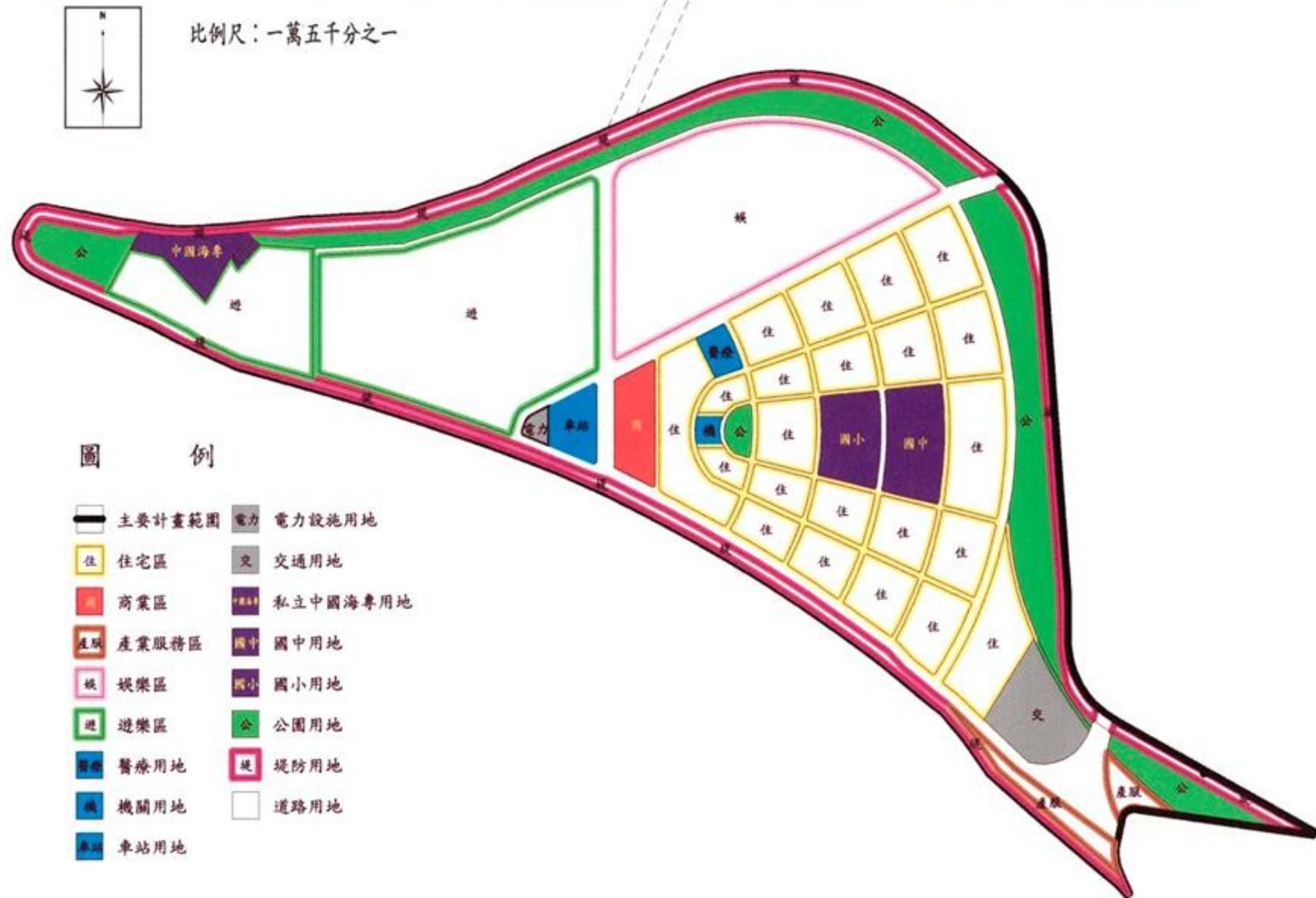


圖12變更臺北市士林社子島地區主要計畫案示意圖(變更後)



| |
|-----------|
| 臺 北 市 政 府 |
| 都 市 發 展 局 |
| 業 務 主 管 |
| 股長傅舜華 |
| 承 辦 人 員 |
| 督工司林章銘 |

| |
|--------|
| 繪 圖 者 |
| 督工司林章銘 |
| 校 對 者 |
| 股長傅舜華 |