

「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」



都市計畫公開展覽簡要說明版

臺北市政府 105年6月

●更多資訊，請上明日社子島官方網站及臉書專頁
官方網站：<http://goo.gl/JXudw9> 臉書專頁：<https://www.facebook.com/Shezidao>

●都市計畫紙本書圖，敬請至下列地點就近閱覽：

臺北市政府社子島專案辦公室(市府路1號11樓西南區)、都市計畫工作站(市府路1號1樓東區)、臺北市士林區區公所(士林區中正路439號8樓)、福安里辦公室(延平北路7段107巷10號)、富洲里辦公室(延平北路9段313號)、社子島工作站(坤天亭：延平北路8段96巷15號)等處。

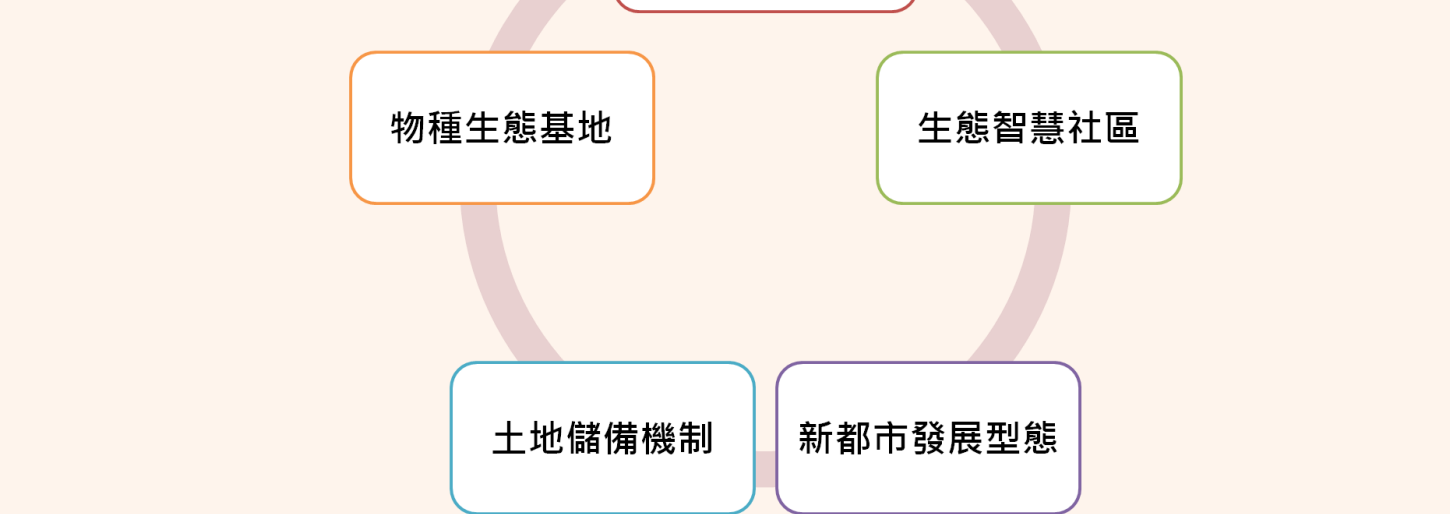
●有任何疑問，請撥打諮詢專線
臺北市政府社子島專案辦公室 02-2720-8889轉2092-2094
臺北市政府都市發展局 02-2725-8267
臺北市政府地政局土地開發總隊 02-8780-7056轉112-116



基本資料

- 計畫範圍：士林區福安里、富洲里，及小部分永倫里，以6公尺之公告堤線所環繞地區，面積共294.13公頃。
- 計畫年期：民國130年（西元2041年）。
- 計畫人口：約為34,000人。
- 開發方式：全區區段徵收。

發展定位



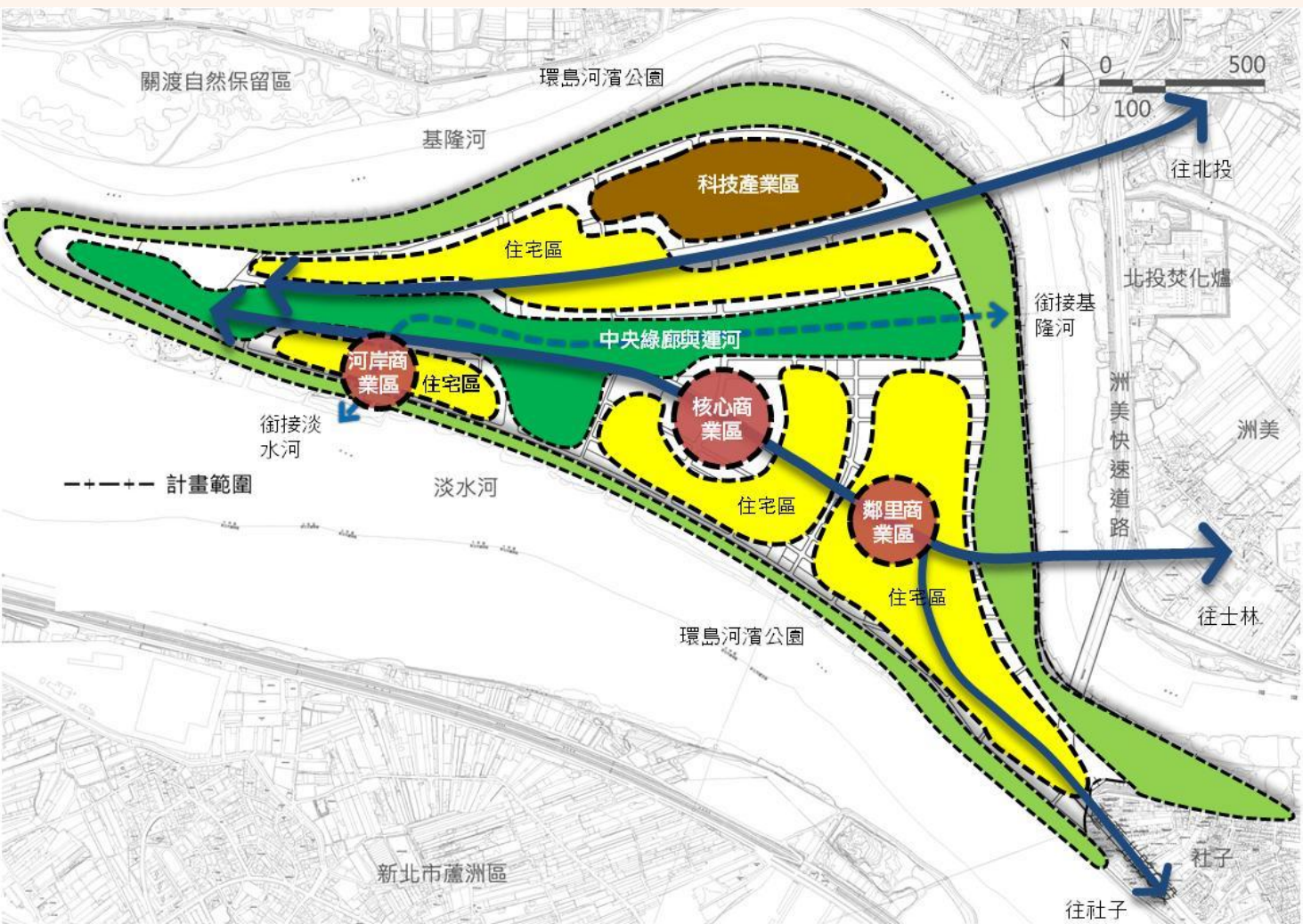
規劃原則

運用智慧成長管理，打造生態智慧島



計畫構想

- 住宅區：**
 - 規劃專案住宅區興建提供社子島拆遷住戶承購或承租。
 - 配合訂定合理之發展密度且配合容積管制規劃不同使用強度(低、中低及中密度)之一般住宅區。
- 商業區：**
 - 核心商業區：提供全區型商業活動使用。
 - 河岸商業區：提供觀光遊憩商業活動使用。
 - 鄰里商業區：提供在地居民商業活動使用。
- 科技產業專用區：**
 - 北側劃設科技產業專用區，未開發前以簡易綠美化方式作為儲備土地。
- 公共設施用地：**
 - 主要規劃學校、堤防、公園、道路、公共服務設施及抽水站用地等。



防洪計畫

以符合臺北地區200年重現期防洪保護標準進行規劃；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。

高保護範圍內

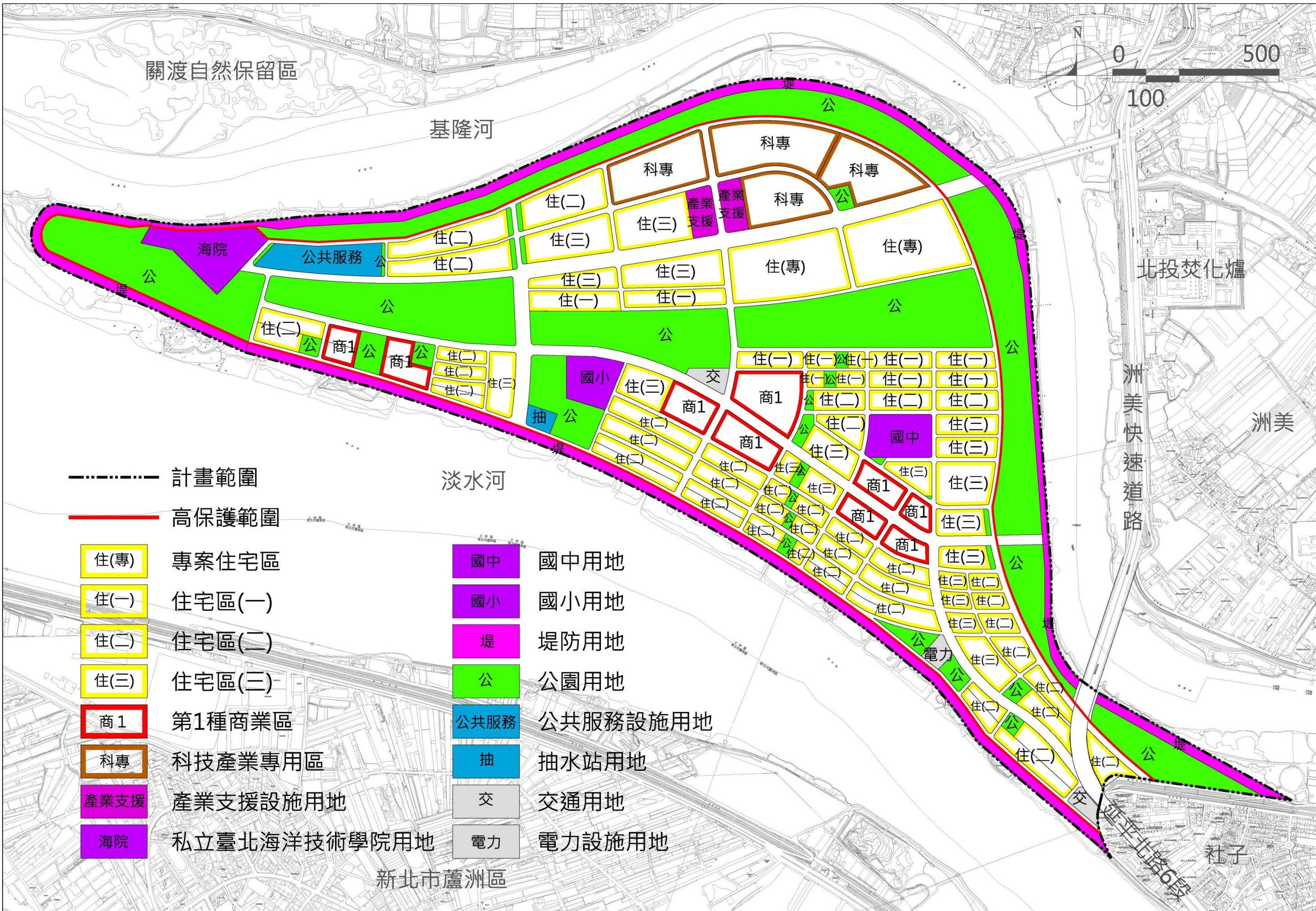
- 填土後高程為E.L. +2.5m~4m。排水系統重新佈設，常時區內可重力排水，中央生態公園景觀河道兼具蓄洪功能。

高保護範圍外-基隆河側高保護設施

- 由公告堤線向內退縮80至130公尺，自6公尺堤線至9.65公尺高保護設施之間，將填土成1:10至1:20緩坡空間，未來規劃做為開放空間，供休閒、遊憩及通洪使用。

高保護範圍外-淡水河側高保護設施

- 由公告堤線向內退縮30公尺，自6公尺堤線至9.65公尺高保護設施之間，將填土成緩坡空間，未來規劃做為開放空間，供休閒、遊憩及通洪使用。



社子島細部計畫示意圖

土地使用分區面積與開發強度

	細部計畫使用分區	面積(ha)	街廓編號	容積率	建蔽率
土地使用分區	專案住宅區	12.91	A1~A2	350%	45%
	住宅區(一)	9.22	C1~C11	120%	35%
	住宅區(二)	40.85	D1~D38 E1~E10	160%	35%
	住宅區(三)	25.67	B1~B4 F1~F15	225%	45%
	第1種商業區	13.36	G1~G11	360%	55%
	科技產業專用區	16.79	H1~H4	200%	45%
	小計	118.80			
	產業支援設施用地	2.23	-	360%	40%
	公園用地	84.63	-	-	-
	堤防用地	24.99	-	-	-
公共設施用地	私立臺北海洋技術學院用地	3.87	-	160%	40%
	國中用地	2.51	-	160%	40%
	國小用地	2.11	-	160%	40%
	道路用地	49.73	-	-	-
	交通用地	1.17	-	200%	40%
	電力設施用地	0.52	-	200%	40%
	公共服務設施用地	3.05	-	160%	40%
	抽水站用地	0.52	-	-	-
	小計	175.33			
	總計	294.13			

備註：1. 住宅區(三)街廓編號B1~B4，優先作為協力造屋使用。
2. 住宅區(二)街廓編號E1~E10，高程9.65公尺以下供公共及停車使用，免計容積。

交通運輸計畫

大眾運輸導向規劃

- 大眾運輸的使用率以80%為目標。
- 規劃完整公共運輸廊路，包含公車、BRT、公共租賃自行車、電動車等。

綠色運輸目標的道路功能

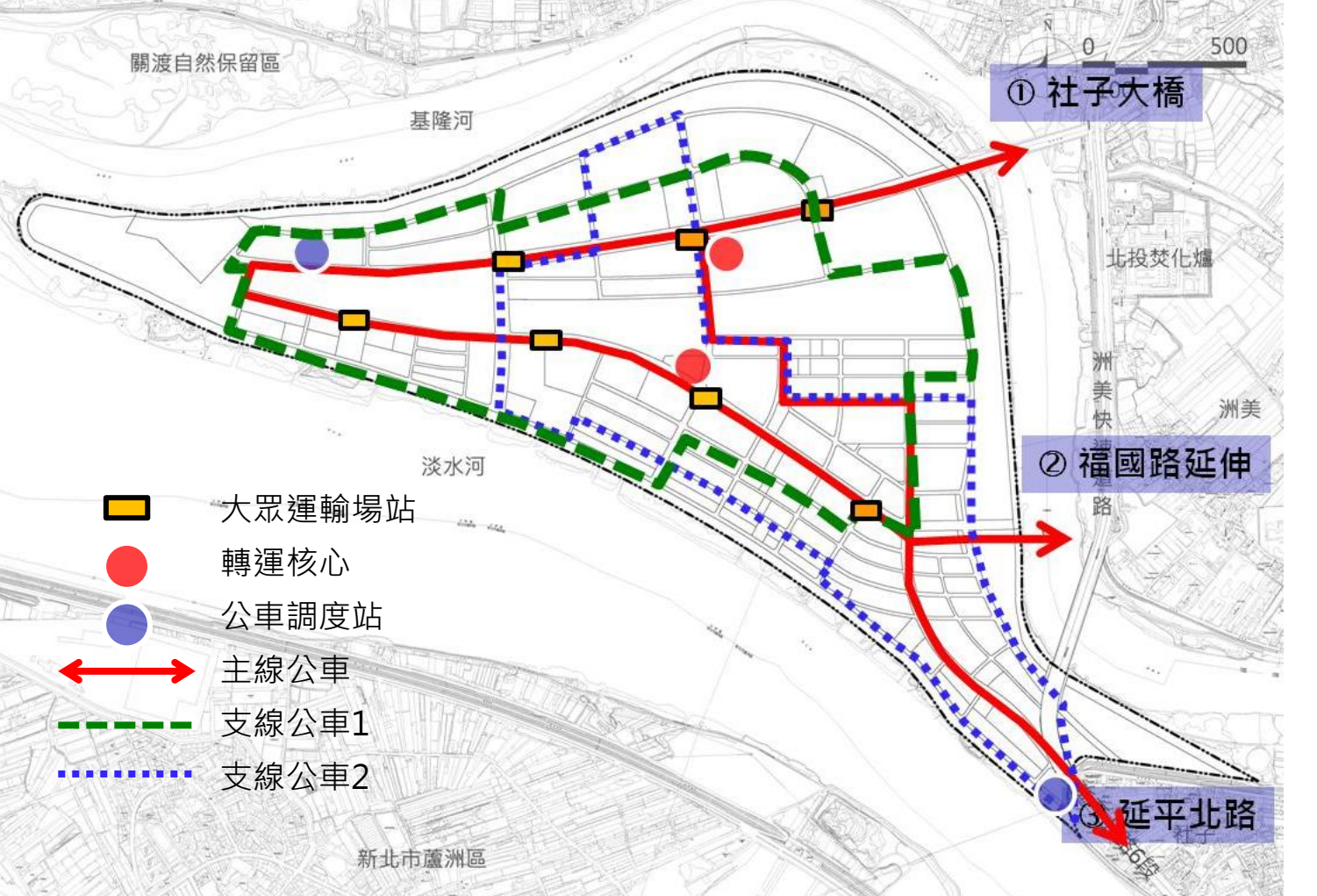
- 全島為交通寧靜區、慢行交通優先。
- 縮減車道寬度、建立完整、連續之自行車道及人行系統為原則。

配合綠色運輸為目標的停車政策

- 建構停車管理計畫，朝向停車供給公共化原則。
- 計畫道路不提供路邊停車為原則。

引入新型態節能運具、共享模式

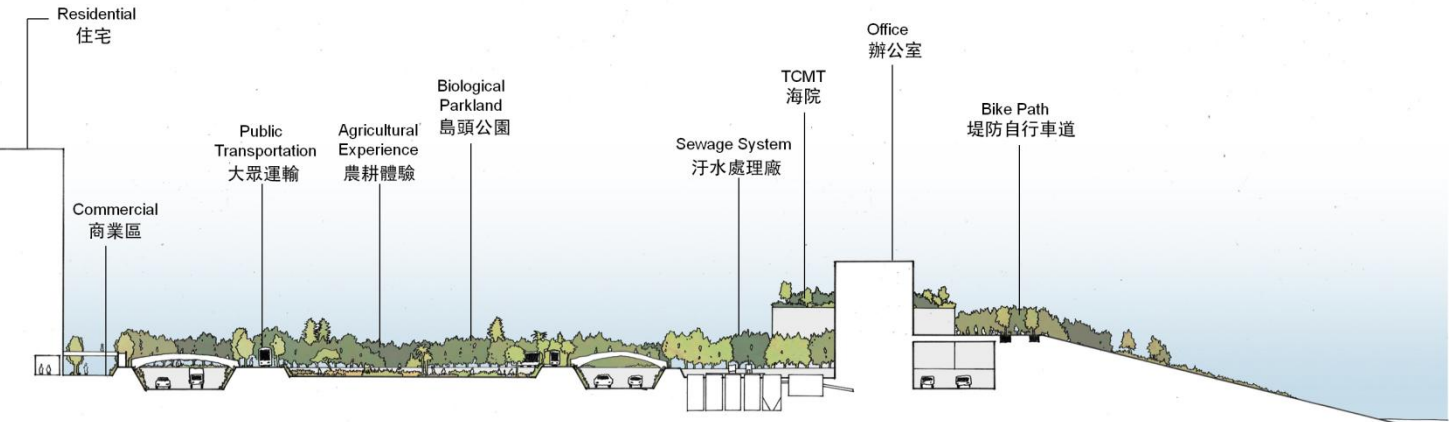
- 優先引入電動車，以再生能源建築供給車輛電力。
- 共享系統分散設置，提升使用便利性。



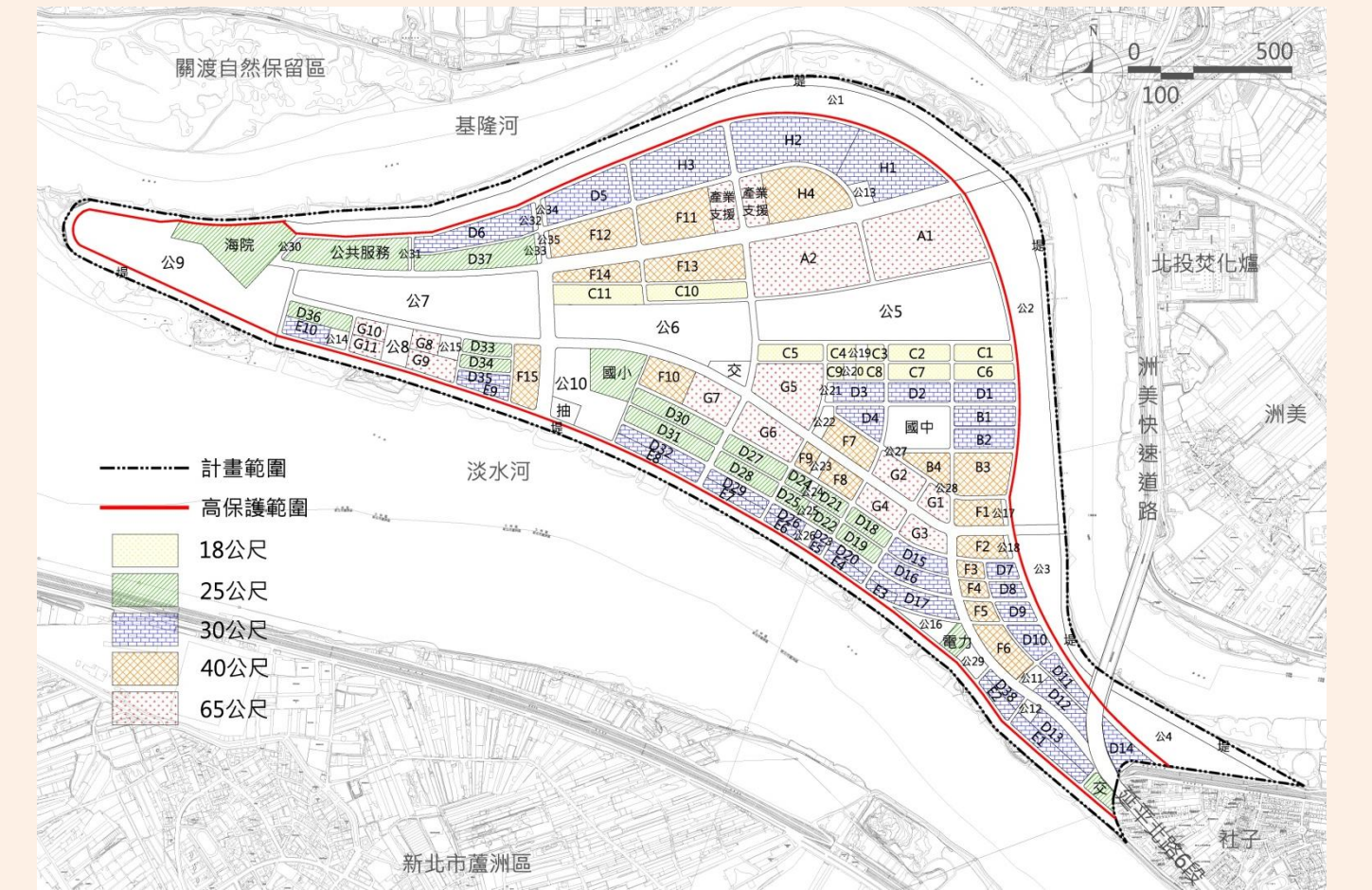
都市設計管制規定

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。

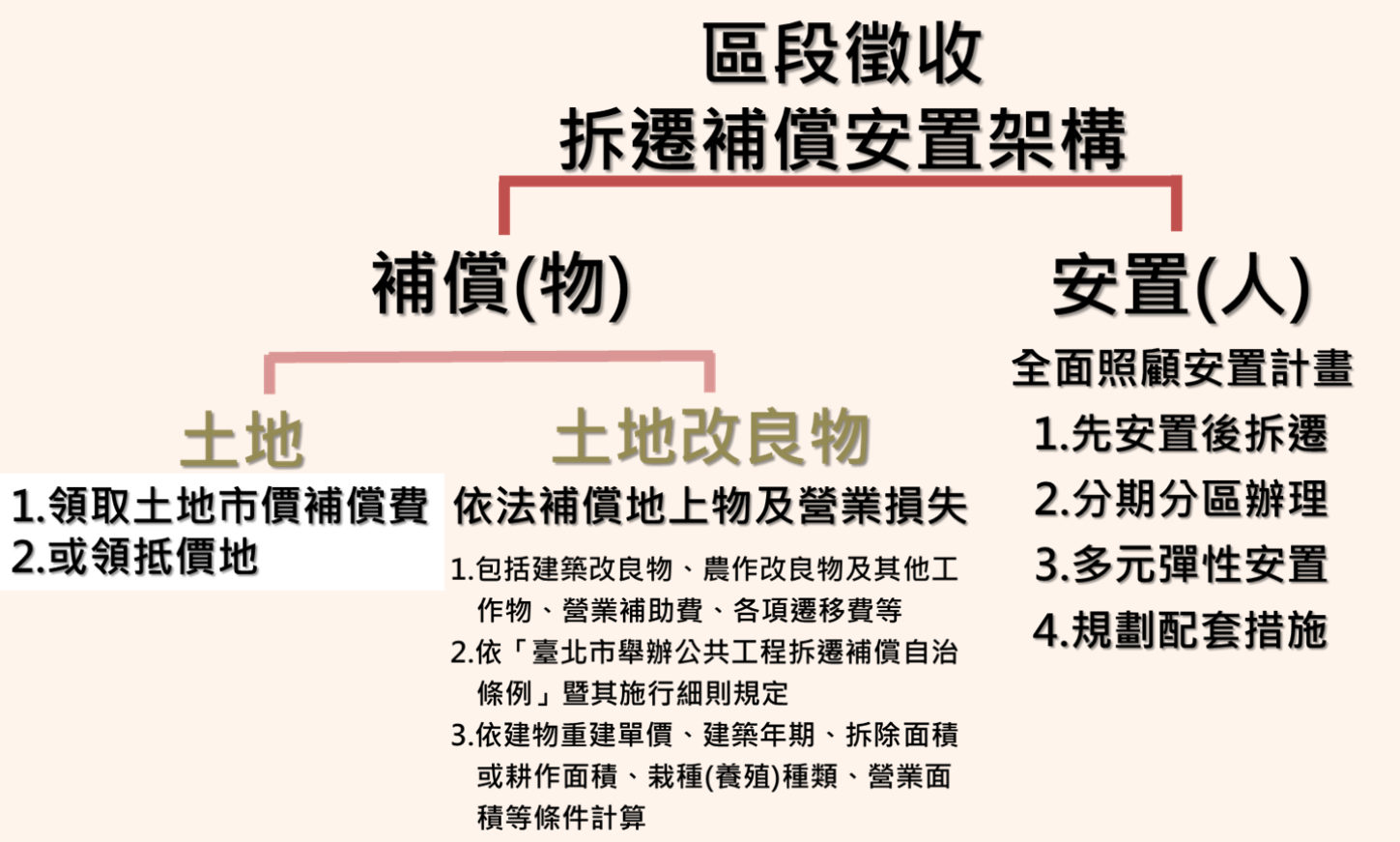
- 公共開放空間及景觀系統
 - 智慧社區及低碳節能設計
 - 建築物設計
 - 圍牆
 - 停車空間與出入口管制
- 公園設計
 - 道路工程設計
 - 自然景觀與植栽之維護
 - 公共工程規劃設計
 - 其他



建築高度管制



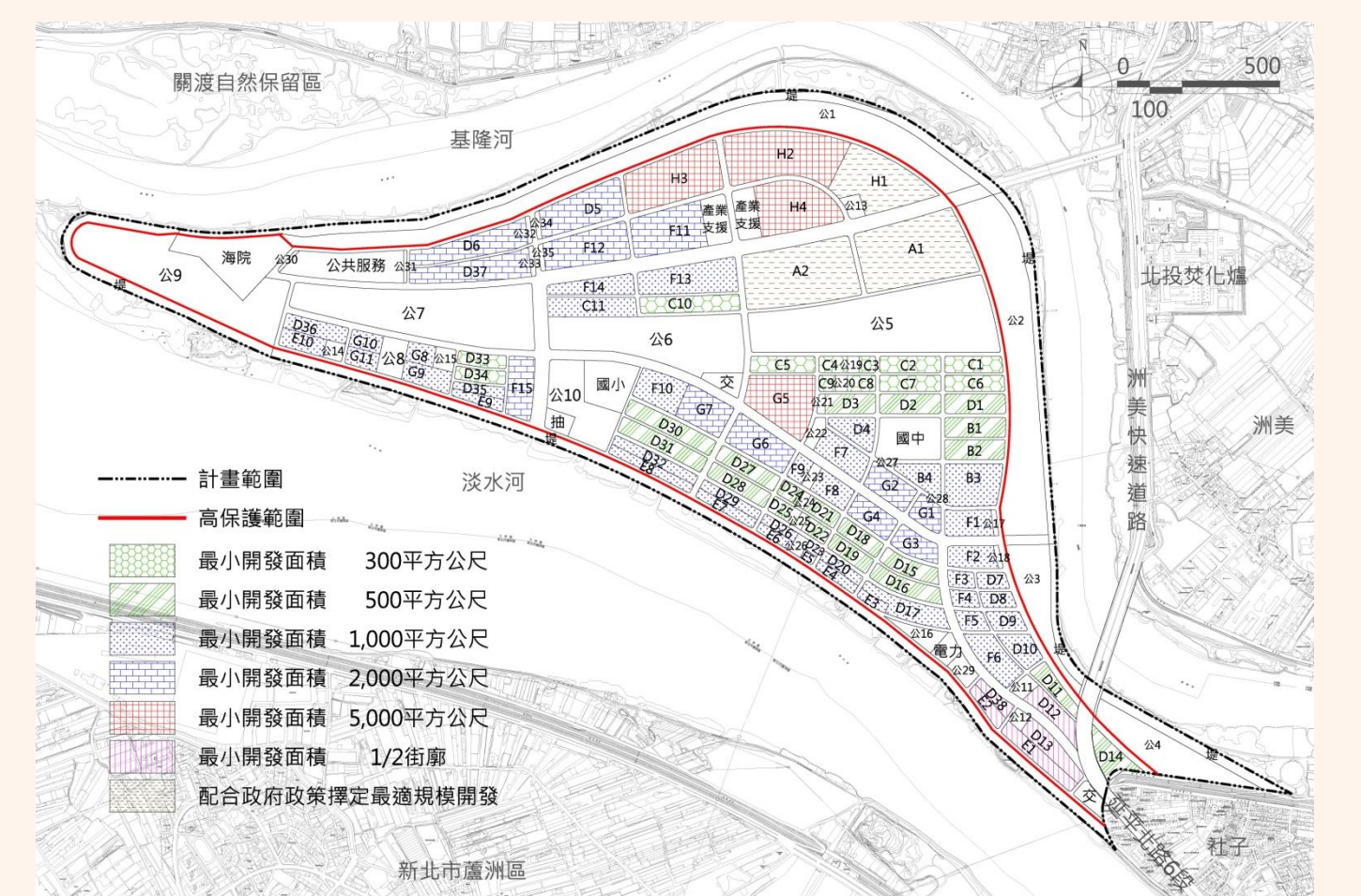
區段徵收拆遷補償安置



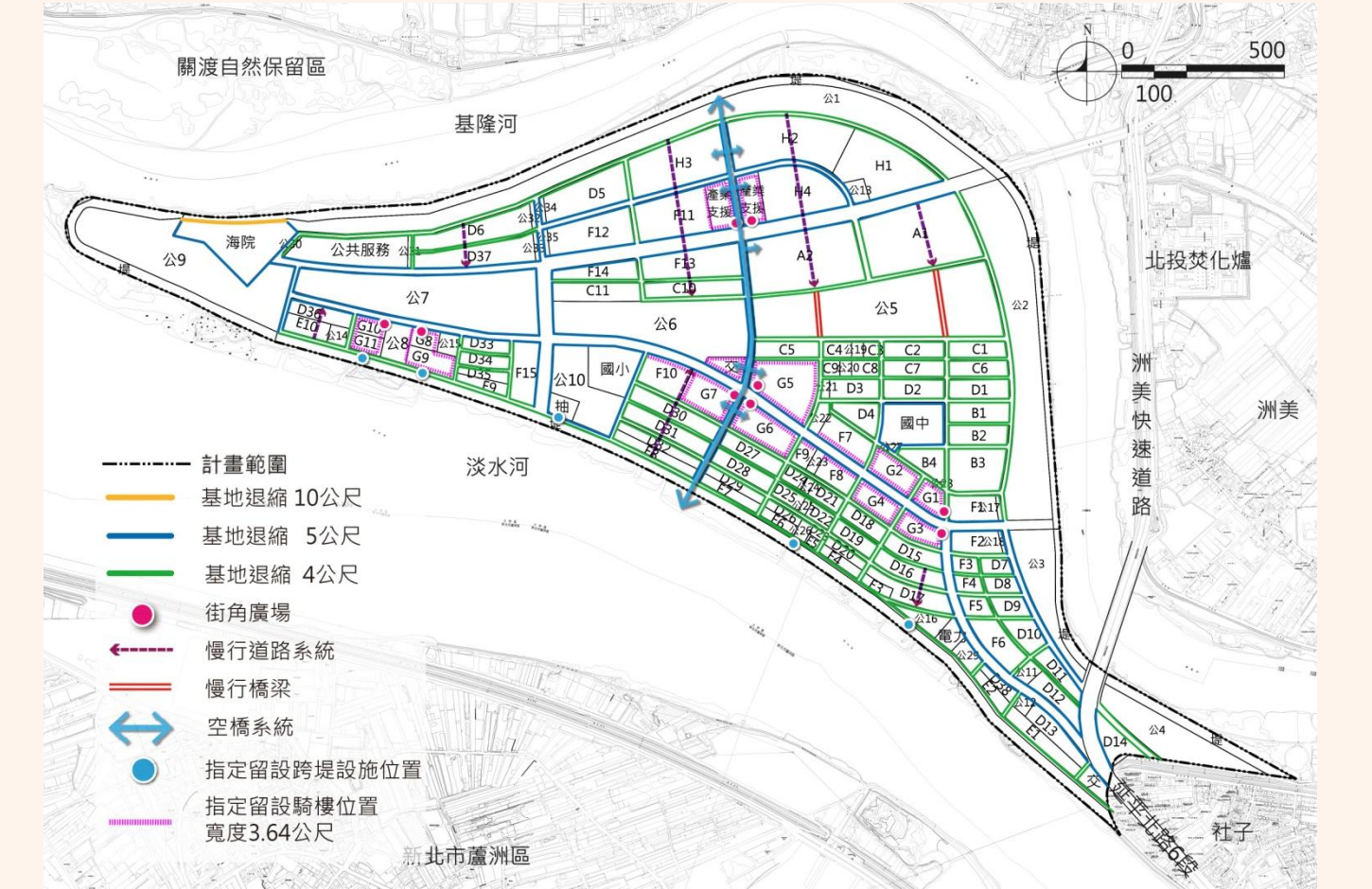
安置規劃(一)



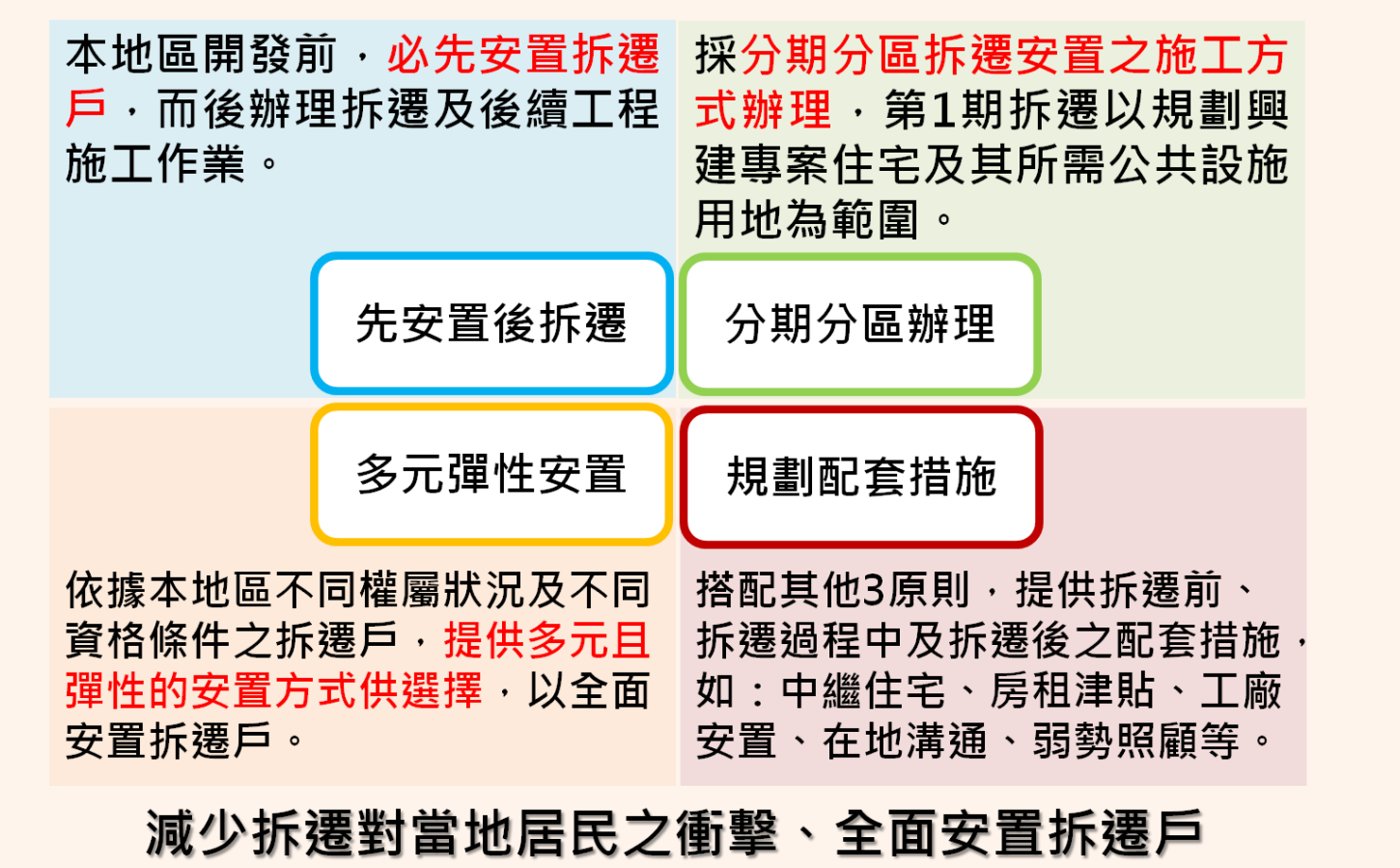
基地最小開發規模管制



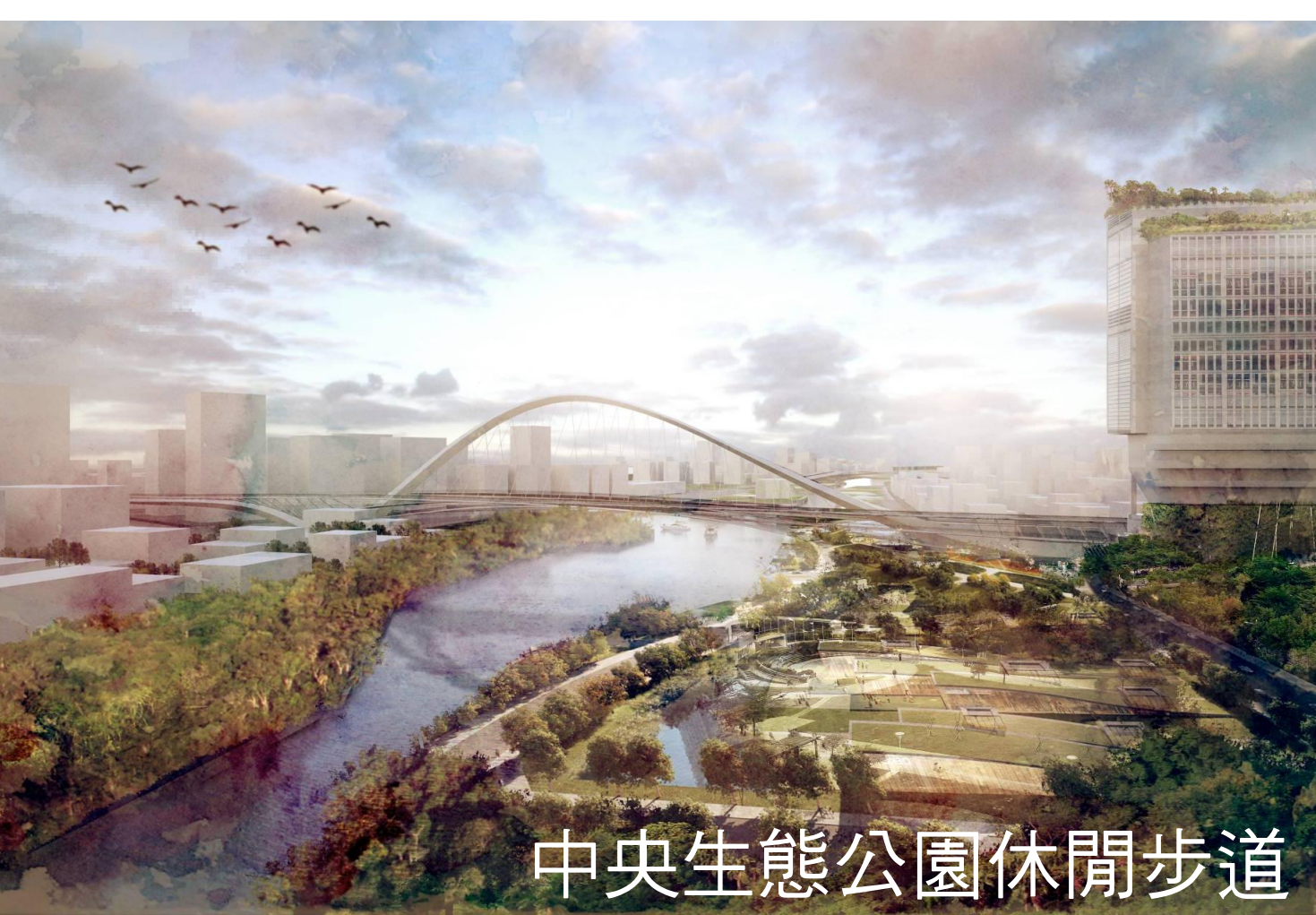
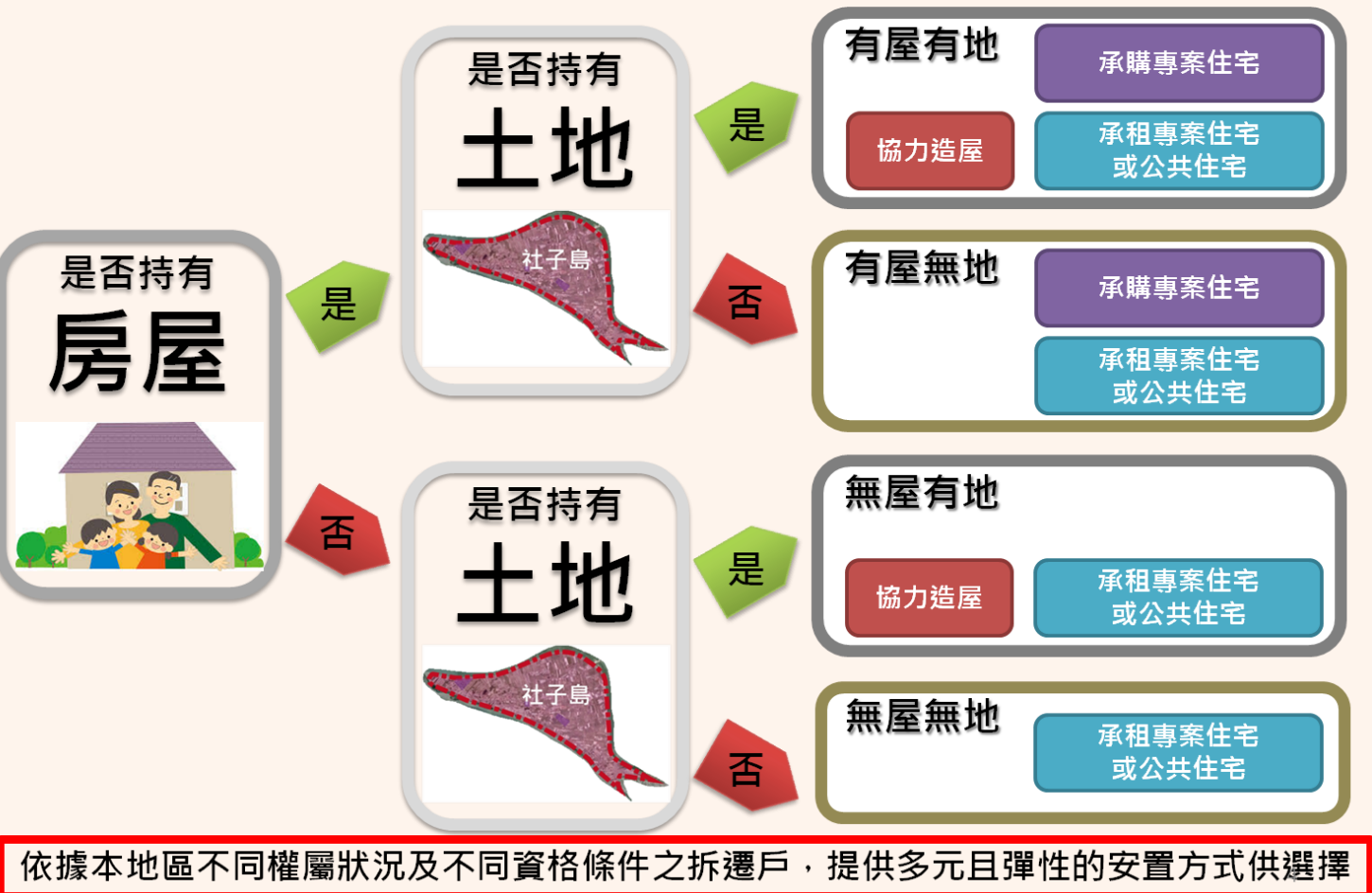
指定基地退縮留設帶狀式開放空間



安置規劃(二)



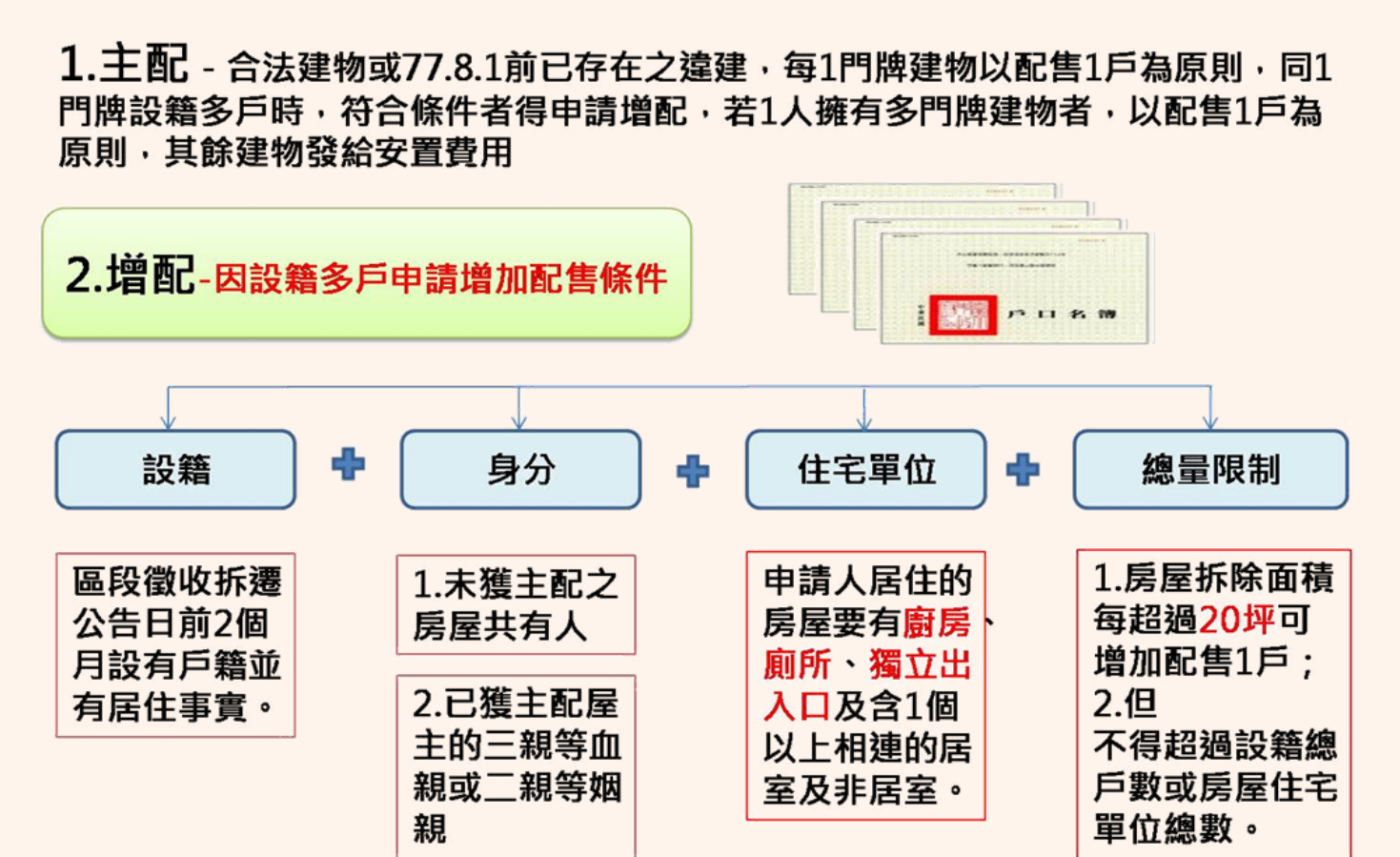
安置規劃(三)



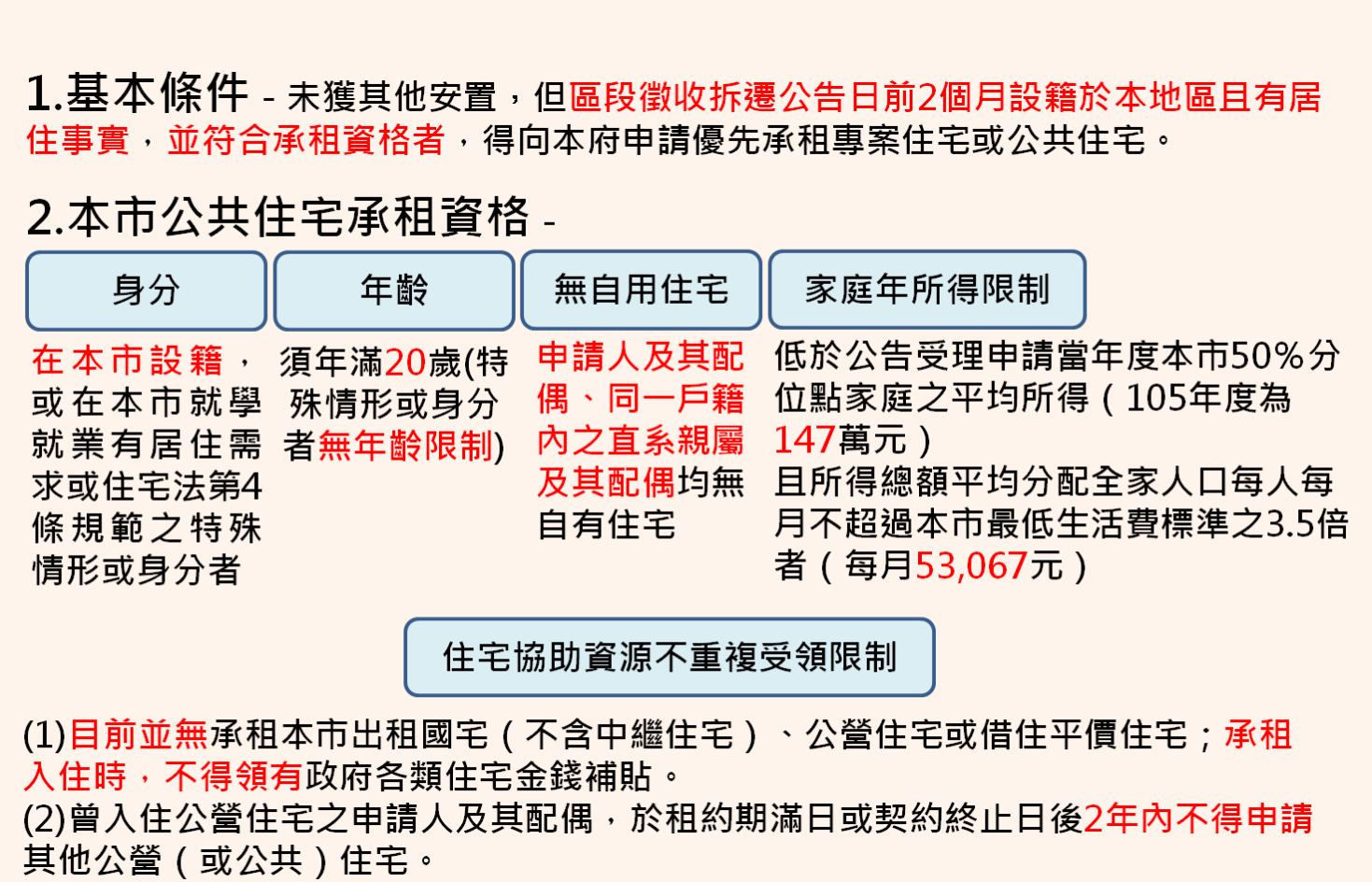
專案住宅



多元安置(一) 承購專案住宅



多元安置(二) 承租專案住宅或公共住宅



多元安置(三) 協力造屋

