

臺北市都市計畫書

擬定臺北市士林社子島地區細部計畫案

臺北市政府

108 年 12 月 31 日

依內政部都市計畫委員會 107 年 6 月 26 日 925 次會議決議提會續審

擬定臺北市士林社子島地區細部計畫案

目錄

壹、計畫緣起與歷程	1
一、辦理緣起	1
二、辦理歷程	3
貳、主要計畫內容	5
一、計畫範圍及面積	5
二、高保護範圍及面積	5
三、計畫年期	6
四、計畫人口	6
五、土地使用分區	6
六、公共設施	6
七、土地權屬	7
八、開發方式	7
參、計畫原則	11
一、土地使用	11
二、交通運輸	11
三、產業發展	11
四、公共設施	12
五、生態保育	12
肆、規劃構想	12
一、土地使用	12
二、交通運輸	14
三、產業發展	14
四、都市防災	15
五、文化資產保存	18
六、開發方式	18
伍、實質計畫內容	19

一、土地利用面積分配情形.....	19
二、土地使用分區及使用管制.....	20
三、居住密度及容納人口.....	23
陸、 交通運輸計畫.....	27
一、大眾運輸系統.....	27
二、道路系統.....	28
柒、 公共設施計畫.....	35
一、公共設施用地.....	35
二、使用管制.....	40
三、公共設施服務水準.....	40
捌、 防災避難計畫.....	42
一、避難及救災動線.....	42
二、緊急指揮與醫療中心.....	42
三、劃設防災避難空間或據點.....	42
玖、 實施進度與事業及財務計畫.....	44
一、分期分區發展計畫.....	44
二、事業及財務計畫.....	44
壹拾、其他.....	47
附件一、社子島地區都市設計管制規定.....	48
一、公共開放空間、景觀及都市風廊系統.....	48
二、建築物設計.....	52
三、圍牆.....	55
四、停車空間與出入口管制.....	55
五、公園設計.....	56
六、道路設計.....	60
七、自然景觀與植栽之維護.....	69
八、公共工程規劃設計.....	69
九、其他.....	70

附件二、區段徵收安置規劃	71
一、補償與安置	71
二、安置基本原則.....	71
三、多元安置方式.....	72
四、安置配套措施.....	72
附件三、臺北市士林社子島地區依內政部『都市計畫整體開發地區處理 方案』剔除區段徵收範圍申請作業計畫」	74
一、計畫說明：	74
二、申請條件：	74
三、申請程序與作業流程.....	75
四、臺北市政府受理申請人遞交申請書方式.....	75
五、臺北市政府檢核剔除區段徵收土地之條件.....	75
六、再發展區之開發條件.....	76
七、計畫辦理情形：.....	77

圖目錄

圖 1 計畫範圍示意圖	8
圖 2 高保護範圍示意圖	9
圖 3 社子島土地權屬示意圖	10
圖 4 街廓編號示意圖	24
圖 5 擬定臺北市士林社子島地區細部計畫案示意圖	25
圖 6 最小開發規模示意圖	26
圖 7 道路編號示意圖	32
圖 8 道路系統示意圖	33
圖 9 道路寬度及編號示意圖	34
圖 10 公園編號及位置示意圖	37
圖 11 歷史建築、領有寺廟登記之廟宇及老樹分布示意圖	38
圖 12 公共設施用地位置示意圖	41
圖 13 防災避難系統示意圖	43
圖 14 指定留設人行通道使用規定示意圖	49
圖 15 指定道路退縮與留設騎樓位置示意圖	50
圖 16 指定留設人行及空橋系統與開放空間街角廣場、跨提設施示意圖	51
圖 17 建物高度管制示意圖	54
圖 18 建築基地停車出入口管制示意圖	62
圖 19 公園定位與規劃設計原則示意圖	63
圖 20 抽水站用地與公園用地(編號公 10)整體規劃設計示意圖	64
圖 21 道路規劃建議示意圖 (45 公尺道路)	65
圖 22 道路規劃建議示意圖 (30 公尺道路)	65
圖 23 道路規劃建議示意圖 (20 公尺道路)	66
圖 24 道路規劃建議示意圖 (20 公尺道路，編號 3-1 道路為範例)	66
圖 25 道路規劃建議示意圖 (15 公尺道路)	67
圖 26 道路規劃建議示意圖 (12 公尺道路)	67
圖 27 道路規劃建議示意圖 (10 公尺道路)	68
圖 28 道路規劃建議示意圖 (8 公尺道路)	68
圖 29 臺北市士林社子島地區依內政部『都市計畫整體開發地區處理方案』剔除區段徵收範圍申請作業計畫」作業流程圖	76

表目錄

表 1 社子島都市計畫辦理歷程一覽表	3
表 2 社子島土地權屬分類表	7
表 3 土壤液化相關工程改善對策一覽表	16
表 4 土地使用面積表	19
表 5 各土地使用分區建蔽率及容積率管制表	20
表 6 各土地使用分區容許使用項目及其他相關規定表	20
表 7 計畫容納人口表	23
表 8 計畫範圍道路編號表	30
表 9 計畫範圍各類公園用地一覽表	35
表 10 具文化意義建築物之保存內容與保存原則表	36
表 11 社子島地區公共設施服務水準表	40
表 12 事業及財務計畫表	45
表 13 計畫範圍各類公園用地參考活動內容	57
表 14 剔除區段徵收申請案件檢核表	78

案名：擬定臺北市士林社子島地區細部計畫案

申請單位：臺北市政府

計畫範圍：詳如計畫圖所示

類別：擬定

法令依據：都市計畫法第 22 條

詳細說明：

壹、計畫緣起與歷程

一、辦理緣起

社子島位居臺北市西北側，即今日延平北路七段、八段、九段一帶。最早為平埔族活動領域，康熙年間（17 世紀末）因地震造成陷落，再因淤積而從臺北湖中逐漸浮現；社子島浮現後，平埔族人重回島上漁獵，泉州同安縣人亦來此開闢；同治年間（19 世紀中）淡水廳誌地圖，已繪製社子島，包含今日葫蘆島的腰身水道，以及今日延平北路七段頭；延平北路七段古有「溪洲」名、光復後改名「福安」，至今地方仍習以「溪洲」稱呼之。光緒元年（1875 年）臺北府淡水縣地圖，則稱今日延平北路九段一帶為「中洲仔」，該處李姓家族聚居，係由蘆洲李家分支至社子島拓墾農地。

社子島早年開墾時期陸運不發達，以船舶為主要交通工具，而呈現出以渡口對渡口為同一生活圈之型態，島中各村莊之間反而互動較不密切。至光復後，淡水河河沙淤積，水運逐漸沒落，陸運始成主要交通運輸方式；然因地勢低窪，又位處淡水河與基隆河交會處，社子島每逢颱風必遭水患。

民國 59 年，社子島主要計畫擬定，規劃部分為住宅區、部分為農業區，但經濟部於同年「臺北地區防洪計畫」中評估本地區地勢低窪易遭水患，經濟價值評價低，故劃設為限制發展區並規範島上建築須配合防洪建設，始得建築。

隨社子島人口逐漸增加，為保護該地區居民，於民國 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，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，並載明本計畫區應以區段徵收方式進行整體開發，然基於防洪限制，本區仍朝較低密度使用的方向發展，未符地區民意；地方居民陳情細部計畫暫緩公告，致使社子島開發再次停滯。

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，認為社子島之發展定位確有重新調整之必要。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 月提出評估結果，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 180 公頃對於基隆河及淡水河洪水水位影響並不顯目，因此，本府以社子島高保護 240 公頃為開發基本政策原則，於 89 年重新研擬社子島都市計畫案，主要計畫經內政部都委會 91 年 12 月 17 日第 549 次會議決議通過，但須俟防洪計畫通過，始得核定。後於 99 年 5 月 10 日經濟部水利署「臺北地區（社子島地區及五股地區）防洪計畫修正報告」獲行政院核定後，本府始於 100 年 6 月 8 日公告實施「變更臺北市士林社子島地區主要計畫案」。

而本府所擬具之社子島細部計畫雖於 91 年 5 月 17 日經本市都委會第 495 次委員會議決議修正後通過，但本案屬舊市區更新，採區段徵收方式開發面積達 294.13 公頃，需通過環境影響評估作業，始能公告實施細部計畫。本案自 103 年 3 月 28 日提送本市環評委員會審議，並經 2 次環評審議討論，環評委員對於本案人居地填土至 8.15 公尺高程，至整體開發填土量過高(1,625 萬立方公尺)、土方來源不確定性，以及運土過程交通衝擊與自然環境破壞等議題諸多疑慮，未能獲環評支持該計畫。嗣經市府自 104 年 6 月 27 日舉辦「社子島戶外開講」聽取民眾意見，更分別設置在地工作站及專案辦公室，用以蒐取民意跟統籌計畫案進程；期間已召開 16 場地區說明會及 3 次都市計畫座談會，進行地區民眾及專家學者之溝通，並以五項基準一致(包含區段徵收原地主負擔比率一致、原地改建地主應負擔回饋原則一致、200 年防洪標準一致、分期分區開發一致及特別安置計畫一致)提出「運河社子島」、「生態社子島」、「咱ㄟ社子島」三個

社子島開發方案，於 105 年 27、28 日完成 i-Voting 作業，整體社子島民投票率為 35.16%，社子島民與台北市民均有接近 6 成之比例選擇「生態社子島」為開發方向，作為本都市計畫研擬參考依據，經檢討本次提出開發填土量約為 504 萬立方公尺（實際填土量尚需經環評審查決議）。並依都市計畫法第 27 條第 1 項第 2、4 款規定重新研擬主要計畫及依都市計畫法第 22 條規定擬定本細部計畫案。

二、辦理歷程

社子島地區自民國 59 年起即因臺北地區防洪計畫規範，受到開發限制，期間 46 年都市計畫辦理歷程詳如表 1。

表1 社子島都市計畫辦理歷程一覽表

計畫名稱	時程	辦理內容
為陽明山管理局轄區士林北投兩地區計畫案	59.7.4 公告主要計畫細部計畫未完成程序	<ul style="list-style-type: none"> 社子島列為「限制發展區」。 防洪計畫未定，細部計畫未完成法定程序。
社子島築堤保護案	76.11.14 行政院核定	<ul style="list-style-type: none"> 社子島以 20 年洪水頻率（6 公尺堤防）低度保護。 限制區內人口增加及土地使用，並強調社子島將來不得再要求加高築堤。
擬（修）訂社子島堤外地區計畫案	78.12.20 公展說明會	部分居民要求撤回計畫。
	79.1.31、79.2.22 權利關係人座談會	社子島權利關係人（地主、有屋無地、承租戶等）組成小組，與臺北市政府進行座談。
	79.3.9 撤回計畫案	撤回計畫案，並進行修正計畫。
擬（修）訂社子島地區主要計畫案	79.9.3 公開展覽	辦理公開展覽
	79.9.18 公展說明會	辦理公展說明會
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	80.6.5 公告實施	臺北市政府配合 76 年核定之「社子島築堤保護案」（20 年洪水頻率高度堤防保護）辦理此案。
擬（修）訂社子島地區計畫案	82.1.5 公告主要計畫	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

計畫名稱	時程	辦理內容
		則公布社子島地區主要計畫案。 •社子島福安里、富洲里大會(85.6.5及85.6.7)決議，要求市府暫緩細部計畫公開展覽法定程序。
變更社子島地區計畫案	87.4.30 公開展覽	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。
	87.12.18 撤回計畫案	市都委會第443次會議撤回此案。
變更(擬訂)社子島地區計畫案	89.6.30 公開展覽主要計畫	公開展覽「變更臺北市士林區社子島地區主要計畫案」及「擬訂台北市士林社子島地區細部計畫案」，並提本市都委會審議，經91.5.17本市都委會第495次會議通過。
	89.7.15 公開展覽細部計畫	
擬定社子島地區細部計畫案	91.5.17 市都委會審議通過細部計畫，但未公告	細部計畫經本市都委會91.5.17第495次委員會議決議修正後通過，但本案需通過環境影響評估作業，始能公告實施細部計畫。本案自103年3月28日提送本市環評委員會審議，經103年6月4日第138次會議及同年9月26日第144次會議審議，因填土量龐大衍生相關環境議題，爰於104年重新檢討都市計畫。
變更臺北市士林社子島地區主要計畫案	91.12.17 內政部審議通過主要計畫	內政部都委會第549次會議決議通過；但附帶決議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，本主要計畫應再提會重新審議。
臺北地區(社子島地區及五股地區)防洪計畫修正報告	99.5.10 行政院核定	經濟部水利署「臺北地區(社子島地區及五股地區)防洪計畫修正報告」獲行政院核定200年重現期防洪保護標準。
變更臺北市士林社子島地區主要計畫案	100.6.8 公告主要計畫	依行政院99年核定「臺北地區(社子島地區及五股地區)防洪計畫修正報告」，符合臺北地區200年重

計畫名稱	時程	辦理內容
		現期防洪保護標準進行規劃（居住地填土至 8.15 公尺，堤防高 9.65 公尺），復依 91 年內政部都委會第 549 次會議決議公告實施主要計畫。
<u>變更臺北市士林社子島地區主要計畫案</u>	<u>107.6.26 經內政部都市計畫委員會審議修正通過</u>	<u>以符合臺北地區 200 年重現期防洪保護標準規劃住宅區、商業區、科技產業專用區等使用分區，並降低社子島開發總填土量。</u>
<u>「臺北地區（社子島地區及五股地區）防洪計畫修正報告」（第 1 次修正）</u>	<u>108.12.12 行政院核定</u>	<u>因應社子島開發改採填土量較少之「生態社子島」方案推動，修正 99 年核定之防洪計畫。</u>

資料來源：本計畫整理

貳、主要計畫內容

一、計畫範圍及面積

計畫區地處臺北市西北側，位於基隆河、淡水河下游交會地區，並為二河所環繞，北面與東面隔基隆河與關渡平原、關渡自然保留區及洲美地區相望，西南面隔淡水河與新北市五股區、蘆洲區相對，東南面與社子、葫蘆堵相接。

計畫範圍包括士林區福安里、富洲里，及部分永倫里，以 6 公尺公告堤線所環繞地區，及社子島北端新舊防潮堤間之土地，面積共 302.10 公頃（參見圖 1）。

二、高保護範圍及面積

計畫範圍以符合臺北地區 200 年重現期防洪保護標準進行規劃，將設置 9.65 公尺高保護設施維護可開發地區，其高保護範圍為 240 公頃（參見圖 2）。

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 1：10 至 1：20 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。淡水河側高保護設施則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，可供休閒、遊憩及通洪使用。

三、計畫年期

計畫年期為 25 年，以民國 130 年（西元 2041 年）為計畫目標年。

四、計畫人口

社子島 100 年公告主要計畫人口為 32,000 人，經本府以各種人口推估方法檢討，並考量臺灣人口發展趨勢、維護社子島地區地主長期扮演大臺北地區防洪角色應有之發展權益、社子島土地使用計畫降低開發強度之幅度，以及本府開發社子島之政策等因素，計畫人口酌予調降至 30,000 人。

未來社子島除原住戶、持有產權外移潛在人口、科專區引入就業人口，本府亦將透過輔導在地就業人口、社會弱勢協助、公共住宅提供等政策工具，引導社子島人口發展。本府將結合交通、住宅、產業、就業、社福及教育等各項政策與資源，引導社子島人口發展，包含發展大眾運輸系統、推動本市社會住宅、代租代管政策，輔導社子島居民在地就業，及生育補助、經濟支援、公共托育、降低教育支出等政策。另行政院國發會因應人口結構老化、衰退的課題，將就生育、養育、培育、留用、延攬及移民進行討論，提出相關對策，本府亦將配合中央政策創造友善生育環境。

五、土地使用分區

- （一）住宅區。
- （二）商業區。
- （三）科技產業專用區。
- （四）農業區。
- （五）文教區：供私立臺北海洋科技大學使用。
- （六）河川區：位於社子島北側，現況為新舊防潮堤間人工濕地。

六、公共設施：

- （一）道路用地：劃設寬 12 公尺、15 公尺、20 公尺、30 公尺、45 公尺之道路用地。
- （二）學校用地：劃設學校用地 2 處，包括國中、國小學校用地各 1 處（國中 2.55 公頃、國小 2.03 公頃）。

- (三) 公園用地：劃設公園用地 75.43 公頃，包括高保護範圍緩坡空間之公園用地及高保護內劃設之中央生態公園用地。
- (四) 交通用地：劃設交通用地 2 處，共計 1.41 公頃，1 處位於計畫區核心商業地區，主要作為交通轉運站使用，為社子島地區之轉運核心；另 1 處則位於計畫區東南角，作為大眾運輸調度使用。
- (五) 機關用地：劃設機關用地 1 處，共計 2.3 公頃。提供交通調度、汙水處理、抽水站及自來水處理等全區性服務使用。
- (六) 抽水站用地：劃設抽水站用地 1 處 0.51 公頃，提供全區服務。
- (七) 堤防用地：原 80 年 6 月 5 日公告劃設之堤防用地維持，並配合防洪所需擴大堤防用地，共計 24.99 公頃。

七、土地權屬

計畫區內土地權屬如下表 2、分佈圖如下圖 3。

表2社子島土地權屬分類表

權屬分類		地籍面積(公頃)	比例
公有土地	國有土地	22.60	7.37%
	市有土地	25.10	8.24%
	其他	0.01	-
權屬未定地		3.67	1.31%
私有土地		250.72	83.08%
總計		302.10	100%

- 八、開發方式：本計畫區除再發展區由土地所有權人自行開發外，全區納入區段徵收整體開發範圍，包括計畫範圍外新舊防潮堤間之河川區土地。



圖1 計畫範圍示意圖

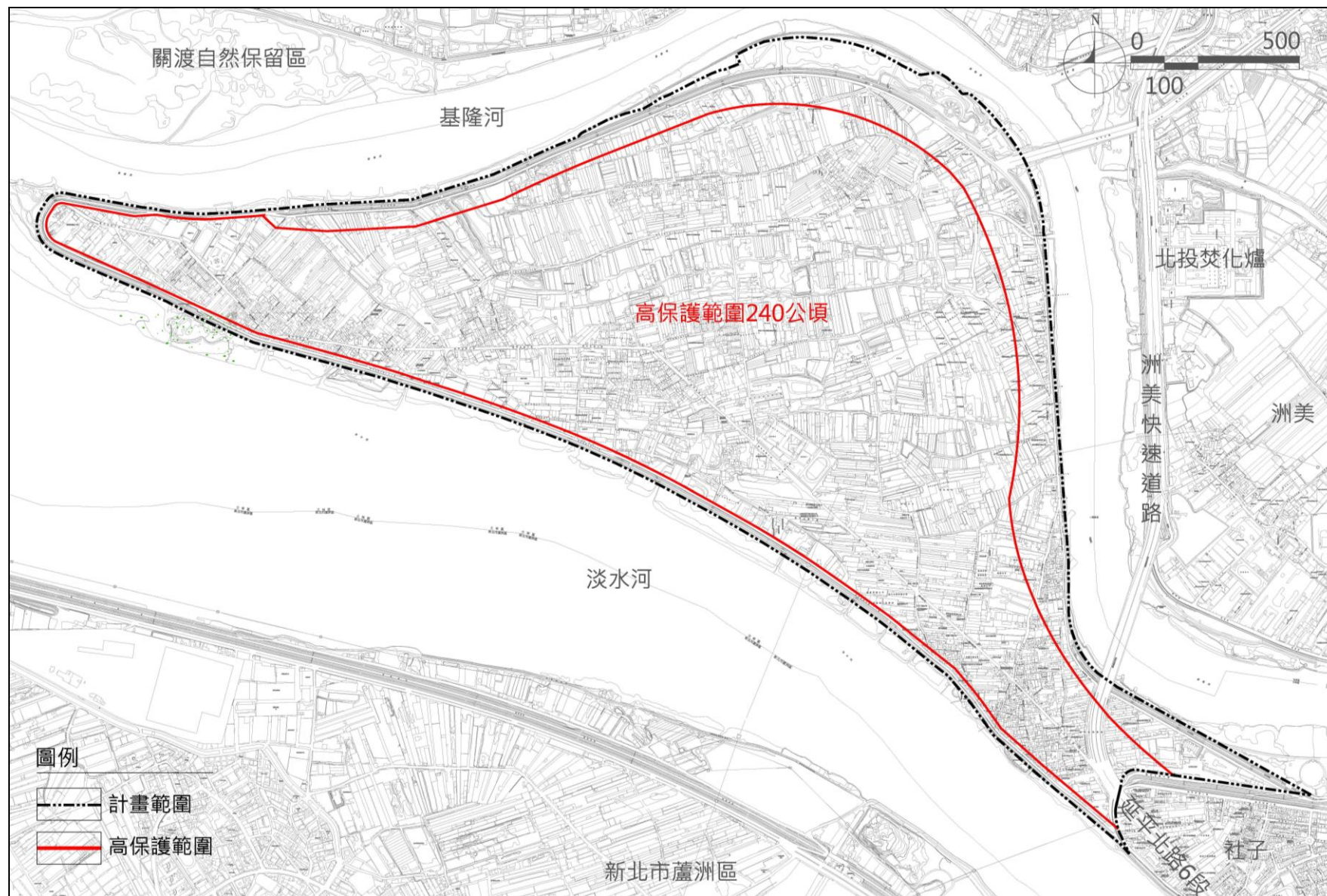


圖2 高保護範圍示意圖

社子島地區104年10月土地權屬統計情形

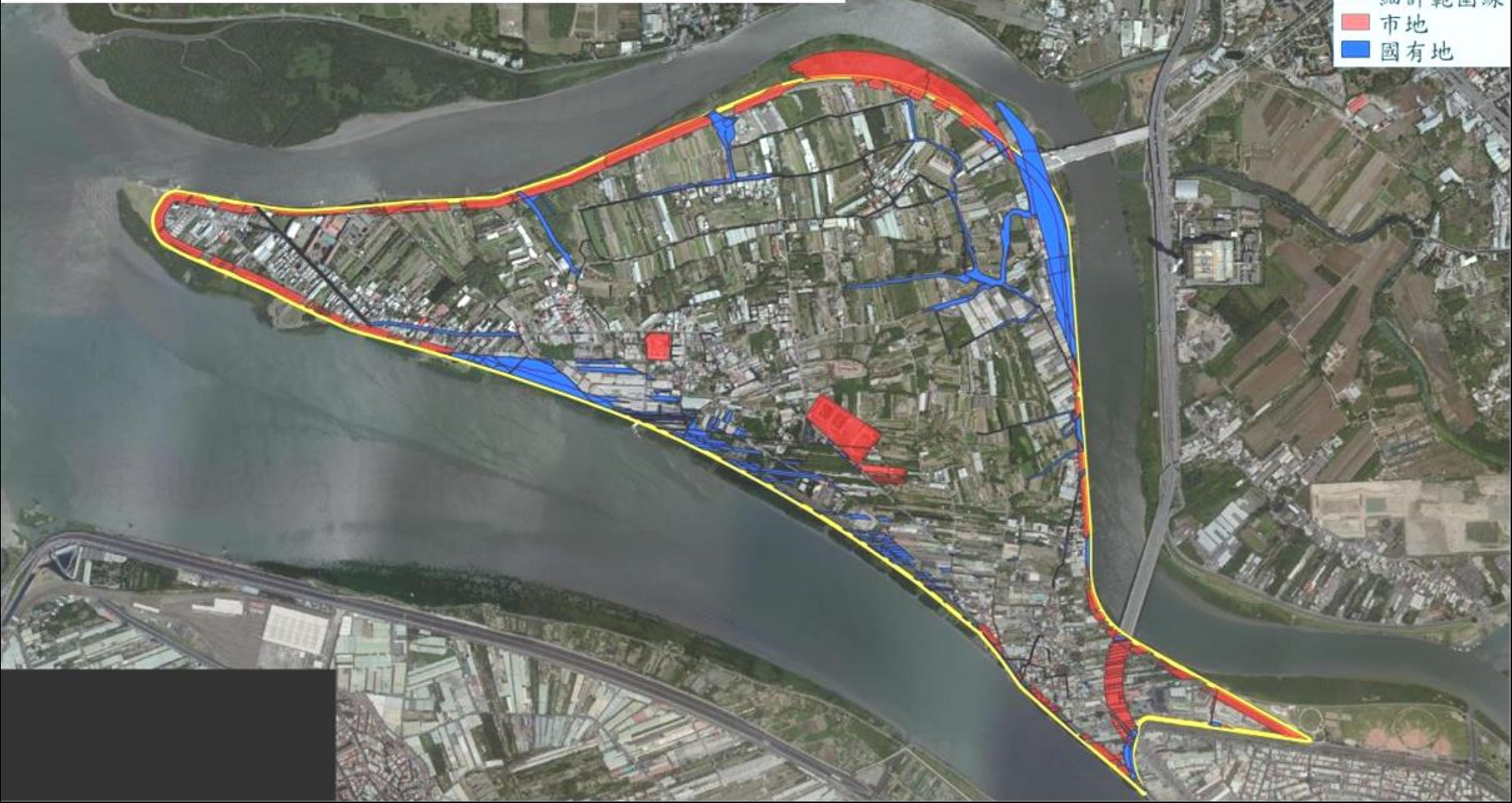


圖3社子島土地權屬示意圖

參、計畫原則

一、土地使用

- (一) 遵循臺北地區 200 年重現期防洪保護標準進行規劃。
- (二) 以居住、商業、科技產業為主要土地開發內容；訂定合理之發展密度，減低周邊交通及環境上之衝擊。
- (三) 落實居住正義，研擬安置計畫。
- (四) 訂定合理最小開發規模，鼓勵土地所有權人合併整體開發。
- (五) 配合大眾運輸系統，規劃土地使用配置。
- (六) 配合空間機能劃分，擬定防災避難計畫。
- (七) 妥善保存計畫區內具文化價值之廟宇及歷史性建築物。
- (八) 公共設施整體規劃，打造連續性休憩空間，並提供社子島所需之社會福利設施。
- (九) 因應極端氣候之挑戰，推動綠色基盤設施，全區依低衝擊開發之原則進行規劃，實現社子島全區為海綿城市之目標，提升公共工程與個別基地之滲水、保水、蓄水、地表逕流排水等自我氣候調適應變能力。串連社子島綠色生態系統，以強化地震、水災等災害調適能力與韌性。

二、交通運輸

- (一) 綠運輸使用率 80%為目標的運輸規劃；營造便捷、舒適、樂於使用的綠色運輸環境。
- (二) 以綠色運輸為目標的道路功能設計。
- (三) 以綠色運輸為目標的停車政策。
- (四) 引入新型態節能運具、共享模式。
- (五) 運用水路系統於觀光、救災、接駁等多型態規劃。

三、產業發展

- (一) 配合都市產業發展脈絡，引進新興產業，帶動地區發展。
- (二) 產業整體規劃、分期分區開發，建立都市土地儲備機制。
- (三) 農業區供有意願持續農作之土地所有權人選配，延續當地農業發展。

四、公共設施

- (一) 公共設施整體規劃，打造系統性休憩空間。
- (二) 公共設施多目標使用，提高土地使用效率。

五、生態保育

- (一) 維護原有自然生態，進行原生物種復育，成為臺北市生態物種的基因庫。
- (二) 島內綠色基盤設施結合關渡自然保留區及關渡濕地，擴大生態保育空間。
- (三) 配合周遭水文與環境，整合藍色水路與綠色資源，強化環境教育，發展具生態、教育與休閒的遊憩系統。

肆、規劃構想

一、土地使用

高保護範圍內劃分住宅區、商業區、科技產業專用區、農業區、文教區等 5 種使用分區，均納入 200 年防洪標準高保護範圍內，以保護居民之生命財產安全與商業及產業發展；並配合劃設必要之公共設施用地。

(一) 住宅區：

- 1、專案住宅區：規劃專案住宅區，興建專案住宅提供住戶承購或承租，以滿足現住戶居住需求。
- 2、一般住宅區：配合地區特性及道路服務水準，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)之住宅區，減低周邊交通及環境之衝擊。
 - (1) 中央生態公園南側，考量公園景觀、風廊，規劃低密度之水岸住宅區。
 - (2) 配合大眾運輸導向策略及綠色交通、智慧節能規劃理念，鄰 30 公尺以上之主要幹道且於大眾運輸場站服務半徑 500 公尺範圍內之住宅區，劃設中密度發展之住宅區。
 - (3) 一般住宅區則以滿足居住需求為主，採中低密度為原則。
- 3、再發展區：依內政部都市計畫委員會 107 年 6 月 26 日第 925 次會議建議事項，規劃屬民國 59 年社子島地區發布都市計畫前之建築物所座落之土地其相鄰土地，得由土地所有權人依

「臺北市士林社子島地區依內政部『都市計畫整體開發地區處理方案』剔除區段徵收範圍申請作業計畫」提出申請，並由臺北市府檢核後，剔除於區段徵收範圍並規劃為再發展區，後續由土地所有權人自行開發使用，另基於開發需公平負擔公共設施之原則，再發展申請開發建築時需回饋 20%土地作為公共設施使用並得以樓地板面積或代金回饋。

- 4、住宅區(優先供既有寺廟安置使用)：為利社子島既有寺廟續存使用，劃設住宅區(優先供既有寺廟安置使用)，優先供本計畫區段徵收開發之寺廟、庵堂、教堂、宗祠及其他類似建築物之土地所有權人選配，作為宗祠、宗教建築與住宅使用。

(二) 商業區：考量不同區位及商業型態，採以大眾運輸導向採多核心配置，於車站、碼頭及交通轉運站周邊配置商業區，提供滿足地區性商業需求為主。

- 1、鄰里商業區：於住宅區核心地區劃設商業區，主要係提供在地居民商業活動使用。
- 2、核心商業區：結合交通用地(轉運站)規劃核心商業區，主要可提供全區型商業活動使用。
- 3、河岸商業區：配合藍色水路及碼頭公園規劃商業區，主要得作為配合外地或臺北市民搭乘藍色水路，進行水上活動、觀光與休閒、住宿及餐飲零售等遊憩商業活動使用。

(三) 科技產業專用區：串聯北投士林科技園區，延續創造產業廊帶、共榮發展，配合臺北市整體產業發展趨勢，推動前瞻性產業，發展高科技生物技術、媒體、資訊、電子、通訊產業、智慧農業及其他經本府核准之產業為主；未開發前則先以簡易綠美化方式作為儲備土地，使社子島地區成為臺北市未來產業實驗應用基地。

(四) 公共設施用地：配合地區發展及防洪安全所需，包含學校、堤防、公園、道路、公共服務設施用地及抽水站用地等公共設施用地；其中公園用地將配合防洪安全、休閒遊憩、文資保存及公眾服務等不同機能，予以設定功能定位。

- 1、產業支援設施用地：配合臺北市未來產業發展，於主要計畫之科技產業專用區中，劃設細部計畫之產業支援設施用地，作為產業支援服務及醫療設施使用。

- 2、公園用地：作為社子島綠色生態基盤及防救災空間，依區位特性及類型規劃河濱公園、中央生態公園、史蹟公園、鄰里公園、綠帶型公園等。
- 3、機關用地：供汙水處理廠、抽水站、公車調度及自來水設施等公用事業共同複合使用，以提高土地使用效能。
- 4、學校用地：配合地區未來發展及顧及學生受教權，故劃設國中用地、國小用地。
- 5、交通用地：為配合大眾運輸導向之發展，提倡「綠能、共享、E化」之交通規劃政策，本地區配合劃設交通用地，以供地區交通對外轉運、調度、檢修等功能。
- 6、抽水站用地：配合地區排水系統規劃及建置，於適當區位規劃抽水站用地，供抽、排水相關設施使用。
- 7、堤防用地：原 80 年 6 月 5 日已公告堤防用地 23.18 公頃，現配合防洪所需，擴大規劃堤防用地。
- 8、變電所用地：配合地區發展及推動大眾運輸所需，於適當區位留設變電所用地，並與人口活動密集地區作適當隔離。

二、交通運輸

- (一) 規劃完整大眾運輸路廊，服務區內及聯外運輸需求。
- (二) 建構總量管制停車管理計畫，朝向停車供給公共化；計畫道路不提供路邊停車為原則。
- (三) 全島為交通寧靜區、慢行交通優先。縮減車道使用寬度，建立完整、連續之自行車道及人行系統。
- (四) 優先引入電動車，以再生能源建築供給車輛電力。
- (五) 優先引入大眾運具共享系統(如：共享汽機車、共享單車)，規劃分散設置，提升使用便利性。
- (六) 於中央親水綠軸提供交通及親水活動使用。並考量周邊水域水文條件興闢多功能休閒碼頭或渡船碼頭，串連發展水上交通與休閒系統。

三、產業發展

- (一) 社子島毗鄰北投士林科技園區，整體產業規劃朝向產業廊帶的共榮發展。

- (二) 社子島產業用地定位為臺北市前瞻應用示範特區，打造臺北市未來產業實驗應用基地，配合市府產業策略逐步招商引資；部分引進前瞻性產業應用示範，部分作為新興產業儲備用地。
- (三) 建立應用服務生態，推展未來服務整廠輸出的效益；另亦藉由創新應用的示範案例，吸引國內外創投業者。

四、都市防災

面對極端氣候變遷，本計畫區之基礎公共工程及建築基地開發，應以韌性城市（resilient city）概念規劃施行，以提升社子島面對潛勢災害之容受能力以及災後復原之回復能力。

(一) 防洪計畫

- 1、基隆河側將高保護設施由原公告堤線向內退縮 80 至 130 公尺，其間將填土成 1：10 至 1：20 間之緩坡空間，本府並配合都市計畫將此區域劃設為公園用地。
- 2、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。
- 3、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。
- 4、人居地填土高程為標高 2.5 公尺至 4.5 公尺間。

(二) 區域排水

排水系統規劃：排水系統初步規劃以道路寬 12 公尺為基準，原則 12 公尺以上方可採用分流制雨水下水道系統，其餘未達 12 公尺則採道路側溝系統匯集水流，以重力式排水為原則。依據各集水分區之設計逕流量，規劃下水道尺寸並以 5 年重現期距做為設計標準；同時考量出口渠底高程不低於標高-1.50 公尺，初步估算主排水幹管約 6,450 公尺，側溝系統長約 29,500 公尺。另考量抽水站備援容量，基隆河側抽水站規劃抽水量約 32 立方公尺／秒，淡水河側抽水站規劃抽水量約 27 立方公尺／秒，初步估算所需抽水量約 59 立方公尺／秒。中央生態公園及運河採多目標使用，可提供蓄洪功能，於颱風期間在納入抽水機組預抽水量後，其滯洪量約 20 萬立方公尺。以開發基地流出抑制設施保水量 0.078 立方公尺／平方公尺、社子島可開發區域面積約 120 公頃，估計保水量約 9.4 萬立方公尺，顯示透過滯洪及

保水量將可因應水利署 2013 年氣候變遷情境下，臺北站 5 年重現期距增幅約百分之 20 的短延時暴雨量。

全區依低衝擊開發(LID, Low Impact Development)之原則進行規劃及管制，實現社子島全區為海綿城市之目標。本計畫區公共工程與一般建築基地規劃設計時，應建立完整水資源循環管理系統，包括基地之滲水、保水、蓄水、地表逕流排水及中水循環運用等水資源管理機制，提升公共工程與個別基地之自我氣候調適應變能力，以因應極端氣候之各項挑戰及水資源之永續利用。

(三) 地震及土壤液化及防範

依據經濟部中央地質調查所資料，研判距離計畫範圍最近的活動斷層為山腳斷層（正斷層），位於計畫範圍西緣，最近距離約為 300 公尺；而形成臺北盆地的主要斷層「新莊-金山斷層（逆斷層）」經過社子島西緣之感潮帶，對本計畫範圍之影響，以地震而引致液化最大。有關土壤液化調查資料，依本府工務局於 91 年進行鑽探資料及 103 年提送環評審議之報告，社子島地區約 80%地區屬高度液化潛勢地區，其餘地區為中、低潛勢地區；另 105 年經濟部地調所發布資料則將社子島劃設為低潛勢地區。

為能妥善因應社子島土壤液化之課題，建築開發時選擇適宜基礎工法，並依規定辦理地質調查，必要時再輔以地盤改良。公共工程依現有規定於規劃設計階段即需進行現地工址調查，並依地質調查之結果，針對各項可能發生之災損進行規劃設計與相關改良措施，以確保工程之品質。另民間建築開發工程，按目前建築技術規則構造編第 60 條、64 條及 130-1 條即明確規定建築物設計時應辦理地基調查，針對有液化可能區域選擇適當的基礎形式(如樁基礎、筏基等)或對原地層進行地質改良或補強，故新建建築物依規定在設計階段得考量土壤液化恐造成之問題，並規劃相關改善工法予以克服。

表3 土壤液化相關工程改善對策一覽表

原理		改良方式	最大改良深度	適用土壤範圍	特點	相對費用
地盤改良	排水	降低地下水位工法	視需要增加	乾淨砂或沉泥質砂	造成過壓密效果	因工程而異
		碎石樁工法	約 30m	一般沖積土	透水率高，兼具夯實與排水作用	中至高
	夯	擠壓砂樁工法	25m	鬆砂或黏性	施工容易，惟對緊	中等

	<u>實</u>			<u>土</u>	<u>密層效果有限</u>	
		<u>動壓密工法</u>	<u>30m</u>	<u>鬆砂或黏性土</u>	<u>操作簡易迅速，震動大，適用於大區域</u>	<u>低</u>
		<u>深層振動工法</u>	<u>33m</u>	<u>鬆砂</u>	<u>低噪音震動，改良深度大</u>	<u>中等</u>
		<u>淺層振動工法</u>	<u>約 3m</u>	<u>鬆砂</u>	<u>效果均勻，施工簡易</u>	<u>低</u>
		<u>震爆工法</u>	<u>大於 30m</u>	<u>乾淨砂土或沉泥</u>	<u>施工迅速，對環境影響大</u>	<u>最低</u>
	<u>化學固結</u>	<u>深層攪拌工法（含 CMC 工法、DJM 工法、耐震固化工法等）</u>	<u>大於 20m</u>	<u>軟弱黏土或鬆砂</u>	<u>低噪音震動，使用原地土壤拌合</u>	<u>中至高</u>
		<u>特殊石灰樁</u>	<u>大於 20m</u>	<u>軟弱黏土或鬆砂</u>	<u>低噪音震動，吸水發生膨脹擠壓作用</u>	<u>中至高</u>
		<u>事前混合處理</u>	<u>現有例約 10m</u>	<u>一般土層均可</u>	<u>用於新填地盤，事先處理，填後不再改良</u>	<u>高</u>
	<u>基礎</u>	<u>支承力</u> <u>樁基礎</u>	<u>視承載層而定</u>	<u>一般土層均可</u>	<u>荷重傳至深層，沉陷量減少</u>	<u>高</u>
		<u>砂礫層式基礎版</u>	<u>表層</u>	<u>鬆砂</u>	<u>兼具排水、解壓功能</u>	<u>中等</u>
		<u>圓筒基礎</u>	<u>至基礎底</u>	<u>鬆砂</u>	<u>限制基礎土壤側位移減少沉陷增加承载力</u>	<u>高</u>

（四）防災避難系統

- 1、避難及救災路線：計畫區內寬度達 20 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、防災避難空間：依不同使用分區及活動性質，各街廓內之公共開放空間系統（包括都市設計管制規定指定退縮之公共開放

空間)，劃設火災延燒防止地帶。並運用計畫區內集中且面積較大之開放空間，作為緊急防災避難場所。

- 3、防災避難據點：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。而本計畫區內位於中央之交通用地於災難發生時應依其功能屬性，得為地區救災之指揮中心與臨時醫療中心。

五、文化資產保存

現今社子島住宅密集處大致分為溪洲底、溪砂尾、浮洲與中洲埔四處既有聚落群，每個聚落皆具有地方信仰中心。社子島地區文化資產多為「宗教廟宇」與「家族古宅」類型。自屯墾時期便建造的祖厝與合院式建築「玄安宮」、「燕樓李家」、「李和興宅」、「李忠記宅」與「浮洲王宅」等5處已於103年經本市文化資產委員會第64次會議決議同意登錄為本市歷史建築。廟宇部分以「坤天亭」、「威靈廟」、屬於具有文化意義之建築物。本府於108年再就社子島地區具文化資產價值之建物辦理調查，並篩選具保存潛力之標的，經提本市文化資產委員會108年10月28日第119次會議決議，新增7處歷史建築，分別為溪洲底郭宅、溪洲底王宅、善居室、溪洲底-17、頂溪砂尾陳宅、陳家祖厝、中洲埔李宅。

本計畫有關文化資產保存之規劃構想如下：

- (一) 擇定保存社子島內歷史建築及宗教信仰場所，並徵詢相關單位意見，主要採配合公園用地保存為原則，以兼顧文化保存與市民休閒，並建立地方認同感及促進文化產業發展。
- (二) 經審慎評估由本府保存之建築物或結構物，未來需妥善管理維護，或予以轉化利用賦予建築物未來開發後之新生命。
- (三) 透過分期開發模式，維繫及延續現有聚落文化活動，並由市府專案輔導文化傳承及保存。

六、開發方式

- (一) 以區段徵收整體開發方式，並以分期分區方式加速期程。
- (二) 為顧及原住戶之居住權益，本地區採先安置後拆遷方式，專案住宅配置於第一期發展區。

(三) 再發展區剔除於區段徵收範圍規劃，後續由土地所有權人自行開發使用。

伍、實質計畫內容

一、土地利用面積分配情形

本計畫區土地使用面積分配情形如表4，位置詳圖5。

表4 土地使用面積表

細部計畫使用分區		面積(ha)	百分比(%)
土地 使用 分區	專案住宅區	13.19	4.37%
	住宅區(一)	8.89	2.94%
	住宅區(二)	35.23	11.66%
	住宅區(三)	27.11	8.98%
	住宅區(優先供寺廟安置使用)	2.38	0.79%
	再發展區	0.43	0.13%
	第一種商業區(特)	14.81	4.90%
	科技產業專用區	16.61	5.50%
	文教區(供私立台北海洋科技大學使用)	3.53	1.17%
	農業區	2.45	0.81%
小計(可開發面積)		124.63	41.25%
公共 設施 用地	產業支援設施用地	2.24	0.74%
	公園用地	81.27	26.90%
	堤防用地	24.99	8.27%
	國中用地	2.55	0.84%
	國小用地	2.03	0.67%
	道路用地	51.60	17.08%
	交通用地	1.41	0.47%
	變電所用地	0.60	0.20%
	機關用地	2.3	0.76%
	抽水站用地	0.51	0.17%
小計(公共設施面積)		169.50	56.11%
<u>河川區</u>		7.97	7.97
總計		302.10	302.10

備註：表內面積應以實地分割測量面積為準。

二、土地使用分區及使用管制

(一) 土地使用分區及建蔽率、容積率管制

表5 各土地使用分區建蔽率及容積率管制表

土地使用分區	街廓編號	建蔽率(%)	容積率(%)
專案住宅區	<u>A1~A8</u>	45%	350%
住宅區(一)	B1~B10	35%	120%
住宅區(二)	<u>C1~C33</u>	35%	160%
	D1~ <u>D8</u>		
住宅區(三)	<u>E1~E16</u>	45%	225%
<u>住(寺)</u>	<u>F1</u>	<u>45%</u>	<u>225%</u>
<u>再發展區</u>	<u>K1~K4</u>	<u>45%</u>	<u>120%</u>
第一種商業區(特)	G1~G7	55%	360%
第一種商業區(特)	G8~G10	60%	300%
科技產業專用區	H1~H4	45%	200%
<u>文教區(供私立臺北海洋科技大學使用)</u>	<u>I1</u>	<u>40%</u>	<u>160%</u>
<u>農業區</u>	<u>J1~J3</u>	<u>依臺北市土地使用分區管制自治條例辦理</u>	

註：街廓編號請參見圖4。

(二) 各使用分區容許使用組別及其他相關規定

表6 各土地使用分區容許使用項目及其他相關規定表

土地使用分區	街廓編號	容許使用項目及其他相關規定
專案住宅區	A1~A8	比照本市土地使用分區管制自治條例第四種住宅區規定。
住宅區(一)	<u>B1~B10</u>	比照本市土地使用分區管制自治條例第二種住宅區規定。 <u>屬本計畫區段徵收開發前經本府列冊管理之寺廟、庵堂、教堂、宗祠及其他類似建築物申請新建時，應由本府相關機關個案審查，不受附條件允許之限制。</u>
住宅區(二)	<u>C1~C33</u>	比照本市土地使用分區管制自治條例三種住宅區規定。 為擴大產業效能，臨科技產業專用區之住宅街廓 <u>C28、C29、C30</u> 允許作臺北市土地使用分

土地使用分區	街廓編號	容許使用項目及其他相關規定
		區管制自治條例第 28 組：一般事務所、第 29 組：自由職業事務所使用，不受核准條件限制。 <u>屬本計畫區段徵收開發前經本府列冊管理之寺廟、庵堂、教堂、宗祠及其他類似建築物申請新建時，應由本府相關機關個案審查，不受附條件允許之限制。</u>
	<u>D1~D8</u>	比照本市土地使用分區管制自治條例第三種住宅區規定；高程 9.65 公尺以下空間做停車及公共使用（依據建築技術規則之定義）得免計容積，惟須配合設置人行、自行車平台銜接跨堤設施。 <u>屬本計畫區段徵收開發前經本府列冊管理之寺廟、庵堂、教堂、宗祠及其他類似建築物申請新建時，應由本府相關機關個案審查，不受附條件允許之限制。</u>
住宅區（三）	<u>E1~E16</u>	比照本市土地使用分區管制自治條例第三種住宅區規定。 為擴大產業效能，臨科技產業專用區之住宅街廓 <u>E15、E16</u> 允許作臺北市土地使用分區管制自治條例第 28 組：一般事務所、第 29 組：自由職業事務所使用，不受核准條件限制。 <u>屬本計畫區段徵收開發前經本府列冊管理之寺廟、庵堂、教堂、宗祠及其他類似建築物申請新建時，應由本府相關機關個案審查，不受附條件允許之限制。</u>
<u>住(寺)</u>	<u>F1</u>	<u>允許作臺北市土地使用分區管制自治條例第 44 組：宗祠及宗教建築使用。</u> <u>其他比照本市土地使用分區管制自治條例第三種住宅區規定。</u>
<u>再發展區</u>	<u>K1~K4</u>	<u>比照本市土地使用分區管制自治條例第三種住宅區規定。</u> <u>由土地所有權人自行整合開發，申請開發建築時需回饋 20%土地作為公共設施使用，並得以樓地板面積或代金回饋。</u>
第一種商業區（特）	G1~G10	比照本市土地使用分區管制自治條例第一種商業區規定。 <u>屬本計畫區段徵收開發前經本府列冊管理之寺廟、庵堂、教堂、宗祠及其他類似建築物申</u>

土地使用分區	街廓編號	容許使用項目及其他相關規定
		<u>請新建時，應由本府相關機關個案審查，不受附條件允許之限制。</u>
科技產業專用區	H1～H4	依本計畫規定。

註：街廓編號請參見圖 4。

（三）科技產業專用區

1、使用性質：

- (1) 比照本市土地使用分區管制自治條例第三種工業區規定，或配合本府產業政策且經本府產業發展局核准之產業。
- (2) 因應本市產業型態及配合智慧農業發展需求，允許第 28 組：一般事務所、第 29 組：自由職業事務所、第 49 組：農藝及園藝業、第 50 組：農業及農業建築使用。

2、為落實社子島地區發展及在地就業目標，擇定街廓編號 H1、H2 等 2 處科技產業專用區規劃由本府取得以引進適合產業，本府並依內政部都委會及土徵小組建議，得供無土地產權但有意願重回社子島經營轉型之工廠使用。

3、H1 街廓配合本地區推動大眾運輸規劃之需要，得配合規劃留設公共停車空間及大眾運輸所需之停車、維修、機電及養護等機廠空間，以利發展大眾運輸服務所需。

（四）其他管制內容

- 1、科技產業專用區於開發時，開發計畫應包含有關環境保護、污染防制、廢棄物處理以及公共安全維護等計畫。
- 2、本計畫區各街廓內最小基地建築規模除按圖 6 規定辦理外，其餘依相關規定辦理。
- 3、本計畫區內各使用分區地下層最大開挖面積以建蔽率加 10% 為原則，惟如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許可者，不在此限。
- 4、專案住宅區最小基地面寬為 18 公尺；第一種商業區（特）最小基地面寬為 30 公尺。
- 5、為加強本計畫區未來開發成效，除從土地使用、交通運輸、公共設施等整體規劃設計外，另針對本計畫區特性及計畫內容，以都市設計理念，規劃公共開放空間系統、人行、車流

動線系統等項目訂定「社子島地區都市設計管制規定」實施管理（詳附件一），以期塑造本計畫區獨特之都市意象。

6、計畫區各土地使用除本計畫規定者外，應依「臺北市土地使用分區管制自治條例」及其他相關法令規定辦理。

三、居住密度及容納人口

考量住宅區使用定位及性質不同，平均每人樓地板面積分別設定為 40 平方公尺至 60 平方公尺，初估計畫容納人口約為 30,000 人。另本計畫區之商業區、科技產業專用區不容納居住人口。

表7計畫容納人口表

土地使用分區	面積 (公頃)	可容納人口(人)	每人平均樓地板面積(m ²)	備註
專案住宅區	<u>13.19</u>	<u>10,387</u>	<u>40</u>	考量地面層作為公共使用，故居住人口以容積樓地板面積 9 成計算。
住宅區(一)	<u>8.89</u>	<u>1,244</u>	<u>60</u>	考量地面層仍可做為商業使用，故居住人口以容積樓地板面積 7 成計算。
住宅區(二)	<u>35.23</u>	<u>7,891</u>	<u>50</u>	
住宅區(三)	<u>27.11</u>	<u>9,488</u>	<u>45</u>	
再發展區	<u>0.43</u>	<u>80</u>	<u>45</u>	
住宅區(寺)	<u>2.38</u>	<u>595</u>	<u>45</u>	考量主要以寺廟使用為主，故居住人口以容積樓地板面積 5 成計算。
第一種商業區(特)	<u>14.81</u>	-	-	不容納居住人口
科技產業專用區	<u>16.61</u>	-	-	不容納居住人口
合計	<u>118.65</u>	<u>29,685</u>	-	

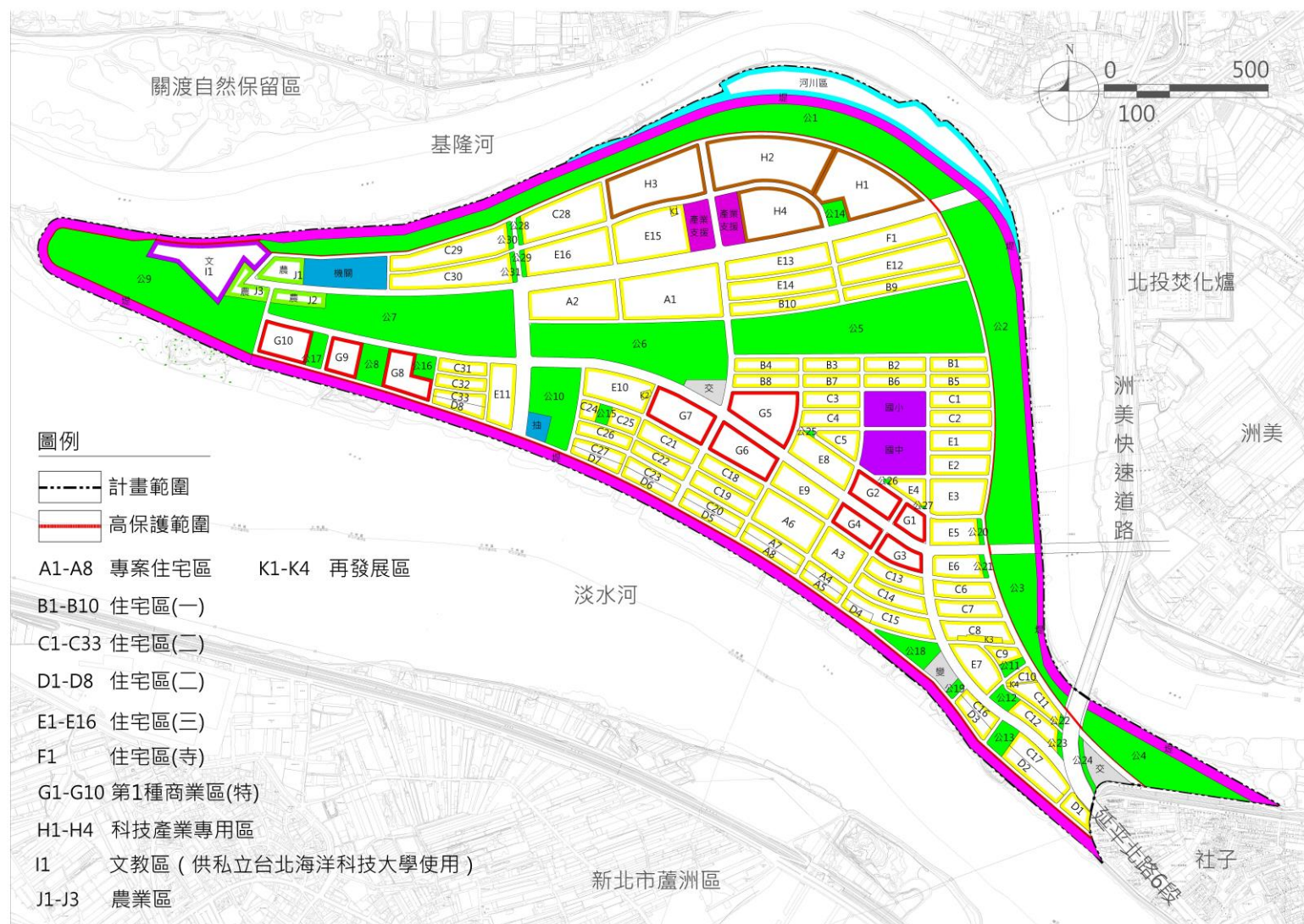


圖4 街廓編號示意圖

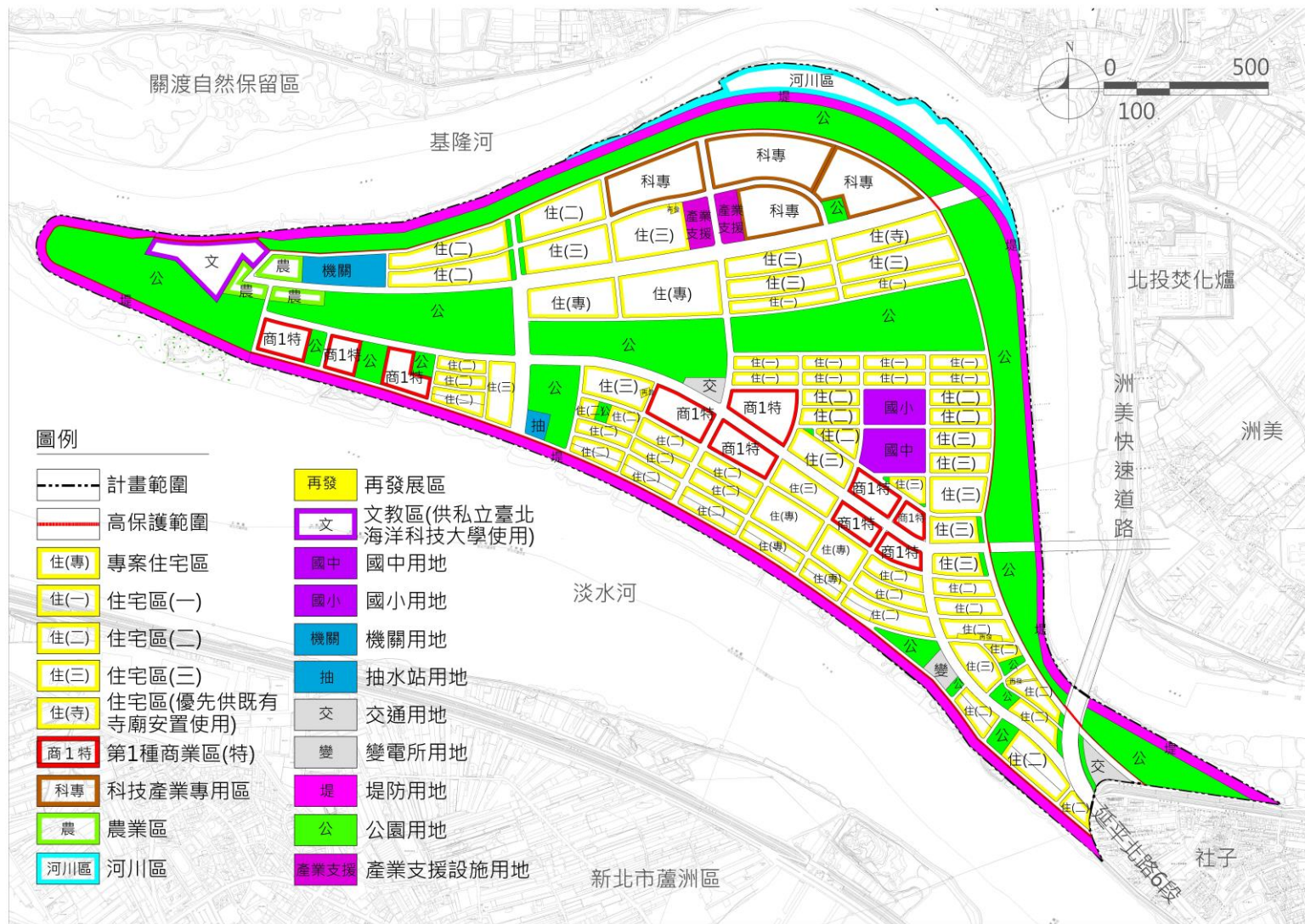
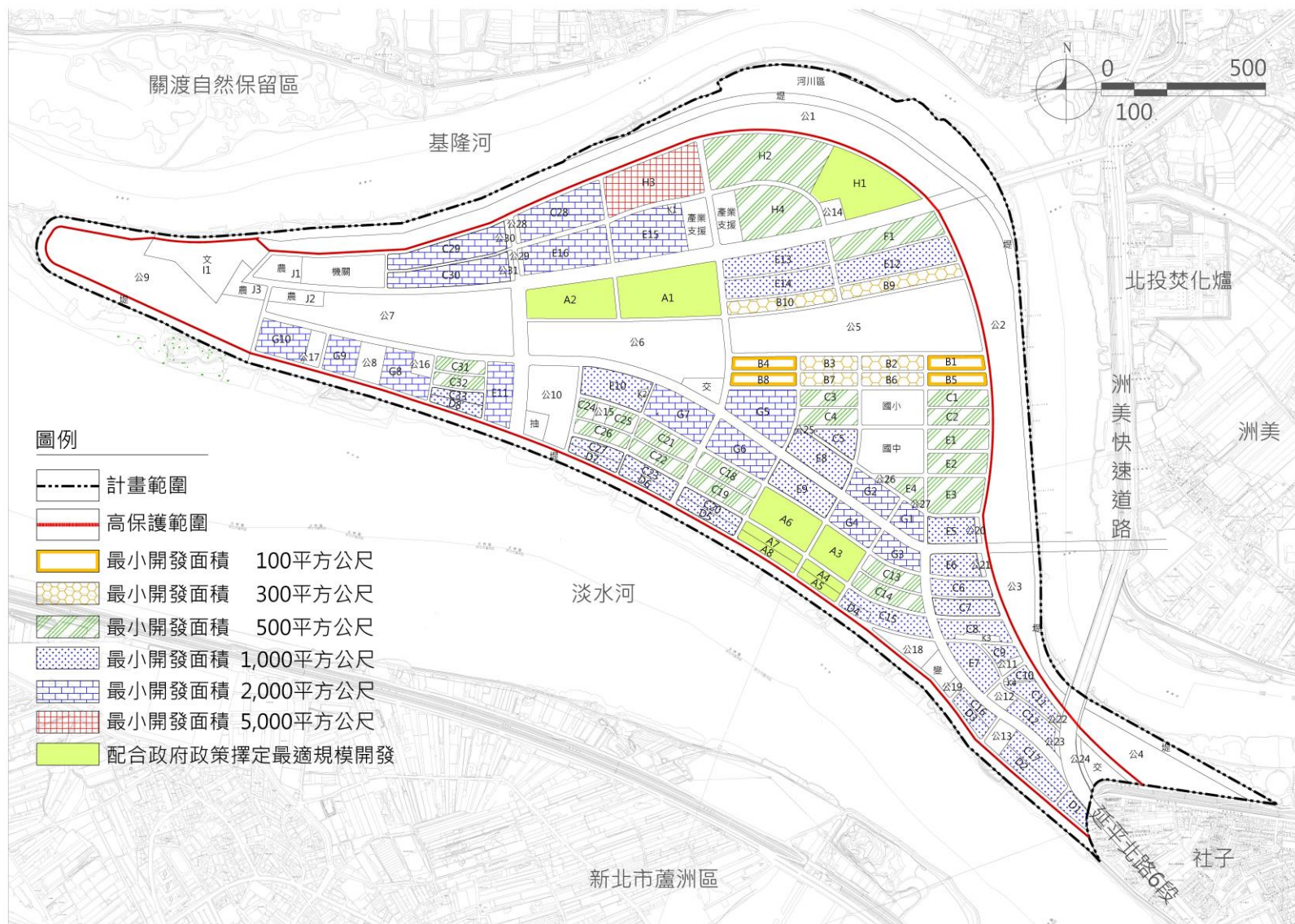


圖5 擬定臺北市士林社子島地區細部計畫案示意圖



陸、交通運輸計畫

社子島的聯外運輸孔道受限於社子大橋與延平北路的容量限制，需要改變過去都市規劃以機動車輛運輸服務為主的模式，而且為了實踐生態社子島理念，本計畫的交通運輸將朝向大眾運輸使用率達到80%為目標，除了規劃配置大眾運輸路廊、區內交通轉運、藍色公路運輸以及完整的綠色運輸服務系統外，將以停車供給限制的管制進行機動車輛的使用管理，交通運輸將依五點原則說明。

- (一) 發展公共運輸為運輸主軸
- (二) 優化人本運輸使用環境
- (三) 明確定位道路功能及路權分配
- (四) 落實停車數量供給及車輛使用管理
- (五) 導入綠能、共享及E化之運具

一、大眾運輸系統

- (一) 配置運輸中心整合運輸服務，滿足多元需求

於計畫區中央地帶的南北二側，設置運輸服務中心，整合聯外及島內的運輸系統，提供島內居民及外來訪客多元完整的運輸服務；其中北側運輸中心將與專案住宅區以複合開發方式設置於適當區位，南側運輸中心則以交通用地提供開發使用。

- (二) 大眾運輸路廊

於45公尺、30公尺道路以及福國路延伸段的主要聯外道路配置大眾運輸路廊，將視開發進程、產業發展與人口規模需求，提供公車、BRT或軌道運輸服務，以滿足整體大眾運輸所需。

- (三) 多元公共運輸服務

區內規劃接駁公車、U-bike、U-Car之服務站點，並於8公尺以上之計畫道路路權內規劃提供實體自行車道、人行道空間，串聯區內各活動據點，補足林蔭大道骨幹未服務處之運輸缺口。

- (四) 藍色水路與碼頭

配合中央生態公園闢設的社子島運河，由計畫區東側基隆河岸進入，於接近島頭位置與淡水河連接，其寬度與深度設計

可提供藍色公路運行，並於島內運輸中心區位與淡水河出口處各設置一處碼頭，提供水、陸運輸的接駁服務。

二、道路系統

（一）聯外道路

- 1、編號 1-1 道路（45 公尺）：為計畫區中央偏北側之東西向道路，連結至社子大橋，需配合大眾運輸系統留設大眾運輸專用道。
- 2、編號 1-2 道路（45 公尺）：為計畫區中央之南北向道路，需配合大眾運輸系統留設大眾運輸專用道。
- 3、編號 2-1 道路（30 公尺）：為計畫區中央之東西向道路，連結至福國路延伸段大橋，跨基隆河銜接北投士林科技園區，需配合大眾運輸系統留設大眾運輸專用道。
- 4、編號 2-2 道路（30 公尺）：為計畫區南側之南北向道路，銜接洲美快速道路。

（二）主要道路

- 1、編號 3-1 號道路（20 公尺）：為計畫範圍東側沿高保護堤防之環狀道路，屬於環島防汛道路之一段，對外聯繫至洲美快速道路及社子堤防道路。
- 2、編號 3-2 號道路（20 公尺）：為計畫範圍中央南北貫串之主要道路，聯繫社子島基隆河至淡水河，需將空橋系統納入道路設計（詳參圖 16 及圖 23）。
- 3、編號 3-3 號道路（20 公尺）：為計畫範圍東西向聯繫島頭地區之主要道路，東側聯結 1-1 號道路至社子大橋；需配合大眾運輸路線留設大眾運輸專用道。
- 4、編號 3-4 號道路（20 公尺）：為計畫範圍東西向聯繫島頭地區之主要道路，東側聯結 2-1 號道路至福國路延伸段大橋；需配合大眾運輸系統留設大眾運輸專用道。
- 5、編號 4-1 號道路（15 公尺）：為計畫範圍北側道路，南向聯繫 1-2 號聯外道路；東向聯繫 4-2 號主要道路。
- 6、編號 4-2 號道路（15 公尺）：為計畫範圍北側道路，聯繫計畫範圍內科技產業專用區、專案住宅區，至公 5（中央生態公園）。

（三）次要道路

1、環島防汛道路

- (1) 編號 5-1 號道路 (12 公尺)：為計畫範圍東側沿高保護堤防之環狀防汛道路。
- (2) 編號 5-2 號道路 (12 公尺)：為計畫範圍北側沿高保護堤防之環狀防汛道路。
- (3) 編號 5-3 號道路 (12 公尺)：為計畫範圍西側沿海院之環狀防汛道路。
- (4) 編號 5-4 號道路 (12 公尺)：為計畫範圍西側沿公 9 之環狀防汛道路。
- (5) 編號 5-5 號道路 (12 公尺)：為計畫範圍南側沿高保護堤防之環狀防汛道路。

2、編號 6-1、6-2、6-3、6-4、6-5、6-6、6-7、6-8 號道路 (12 公尺)：為計畫範圍內聯繫公共設施、商業區、住宅區、及主要道路之東西向次要道路。

3、編號 7-1、7-2、7-3、7-4、7-5、7-6 號道路 (12 公尺)：為計畫範圍內聯繫公共設施、商業區、住宅區、及主要道路之南北向次要道路。

(四) 地區道路：

- 1、編號 8-1、8-2、8-3、8-4、8-5、8-6、8-7 號道路 (10 公尺)：主要為聯繫住宅社區間之 10 公尺道路。
- 2、編號 9-1、9-2、9-3、9-4、9-5、9-6、9-7、9-8、9-9、9-10 號道路 (8 公尺)：主要為聯繫住宅社區間之 8 公尺東西向道路。
- 3、編號 10-1、10-2、10-3、10-4 號道路 (8 公尺)：主要為聯繫住宅社區間之 8 公尺南北向道路。
- 4、編號 11-1 號道路 (8 公尺)：主要為聯繫住宅社區間，三角綠帶旁之 8 公尺道路。

表8 計畫範圍道路編號表

編號	起迄	寬度	功能	說明
1-1	自社子大橋至 1-2 與 4-1 交點	45 公尺	聯外道路	需留設大眾運輸專用道
1-2	自 5-5 至 1-1 與 4-1 交點	45 公尺	聯外道路	需留設大眾運輸專用道
2-1	自福國路延伸段（北投士林科技園區）至 1-2 號道路	30 公尺	聯外道路	需留設大眾運輸專用道
2-2	自洲美快速道路至 2-1 號道路	30 公尺	聯外道路	
3-1	自社子堤防道路至 2-1 號道路	20 公尺	主要道路	環島防汛道路
3-2	自 5-2 號道路至 5-5 號道路	20 公尺	主要道路	空橋系統納入道路設計
3-3	自 1-1 號道路至 5-3 號道路	20 公尺	主要道路	需留設大眾運輸專用道
3-4	自 1-2 號道路至 5-4 號道路	20 公尺	主要道路	需留設大眾運輸專用道
4-1	自 1-2 號道路至 5-2 號道路	15 公尺	主要道路	
4-2	自 4-1 號道路至 8-1 號道路	15 公尺	主要道路	
5-1	自 2-1 號道路至 1-1 號道路	12 公尺	次要道路	環島防汛道路
5-2	自 1-1 號道路至 5-3 號道路	12 公尺	次要道路	環島防汛道路
5-3	自 5-2 號道路至 3-3 號道路	12 公尺	次要道路	環島防汛道路
5-4	自 3-3 號道路至 5-5 號道路	12 公尺	次要道路	環島防汛道路
5-5	自 5-4 號道路至計畫範圍南側端點	12 公尺	次要道路	環島防汛道路
6-1	自 3-2 號道路至 5-1 號道路	12 公尺	次要道路	東西向次要道路
6-2	自 3-2 號道路至 5-1 號道路	12 公尺	次要道路	東西向次要道路
6-3	自 7-3 號道路至 5-1 號道路	12 公尺	次要道路	東西向次要道路
6-4	自 6-5 號道路至 5-1 號道路	12 公尺	次要道路	東西向次要道路
6-5	自 11-1 號道路至 5-1 號道路	12 公尺	次要道路	東西向次要道路
6-6	自 7-5 號道路至 3-1 號道路	12 公尺	次要道路	東西向次要道路
6-7	自 7-5 號道路至 3-1 號道路	12 公尺	次要道路	東西向次要道路
6-8	自 7-2 號道路至 5-1 號道路	12 公尺	次要道路	東西向次要道路
7-1	自 6-1 號道路至 5-5 號道路	12 公尺	次要道路	南北向次要道路
7-2	自 6-1 號道路至 2-1 號道路	12 公尺	次要道路	南北向次要道路
7-3	自 6-1 號道路至 5-5 號道路	12 公尺	次要道路	南北向次要道路
7-4	自 6-5 號道路至 5-5 號道路	12 公尺	次要道路	南北向次要道路
7-5	自 2-1 號道路至 5-5 號道路	12 公尺	次要道路	南北向次要道路
7-6	自 5-2 號道路至 8-1 號道路	12 公尺	次要道路	南北向次要道路
8-1	自 5-1 號道路至 3-2 號道路	10 公尺	地區道路	
8-2	自 5-5 號道路至 3-1 號道路	10 公尺	地區道路	
8-3	自 5-5 號道路至 2-2 號道路	10 公尺	地區道路	
8-4	自 2-2 號道路至 3-1 號道路	10 公尺	地區道路	
8-5	自 5-5 號道路至 2-2 號道路	10 公尺	地區道路	

編號	起迄	寬度	功能	說明
8-6	自 5-5 號道路至延平北路及洲美快速道路	10 公尺	地區道路	
8-7	自 5-5 號道路至 3-4 號道路	10 公尺	地區道路	
9-1	自 5-1 號道路至 3-2 號道路	8 公尺	地區道路	東西向社區道路
9-2	自 7-2 道路至 5-1 號道路	8 公尺	地區道路	東西向社區道路
9-3	自 7-1 號道路至 7-3 號道路路	8 公尺	地區道路	東西向社區道路
9-4	<u>自 7-3 號道路至 7-5 號道路</u>	8 公尺	地區道路	東西向社區道路
9-5	<u>自 2-2 號道路至 7-4 號道路</u>	8 公尺	地區道路	東西向社區道路
9-6	<u>自 5-1 號道路至 3-2 號道路</u>	8 公尺	地區道路	東西向社區道路
9-7	<u>自 5-1 號道路至 3-2 號道路</u>	8 公尺	地區道路	東西向社區道路
9-8	<u>自 4-1 號道路至 10-4 號道路</u>	8 公尺	地區道路	東西向社區道路
<u>9-9</u>	<u>自 10-2 號道路至 10-3 號道路</u>	<u>8 公尺</u>	<u>地區道路</u>	<u>東西向社區道路</u>
<u>9-10</u>	<u>自 10-2 號道路至 10-3 號道路</u>	<u>8 公尺</u>	<u>地區道路</u>	<u>東西向社區道路</u>
10-1	自 8-2 號道路至洲美快速道路	8 公尺	地區道路	南北向社區道路
10-2	自 3-4 號道路至 5-5 號道路	8 公尺	地區道路	南北向社區道路
10-3	自 3-4 號道路至 5-5 號道路	8 公尺	地區道路	南北向社區道路
10-4	自 3-3 號道路至 5-2 號道路	8 公尺	地區道路	南北向社區道路
10-5	自 2-1 號道路至 5-5 號道路	8 公尺	地區道路	南北向社區道路
11-1	自 6-3 號道路至 6-5 號道路	8 公尺	地區道路	

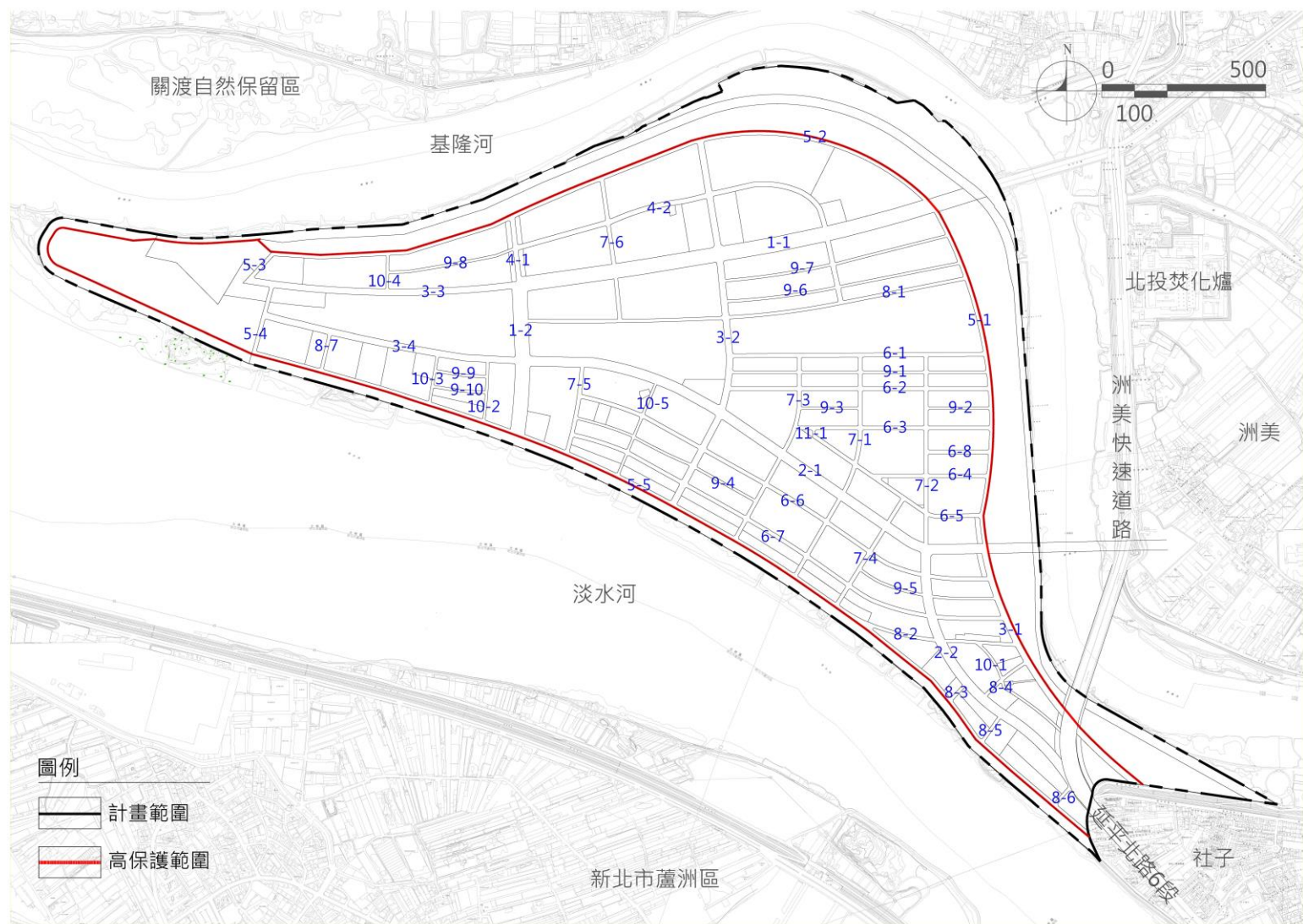
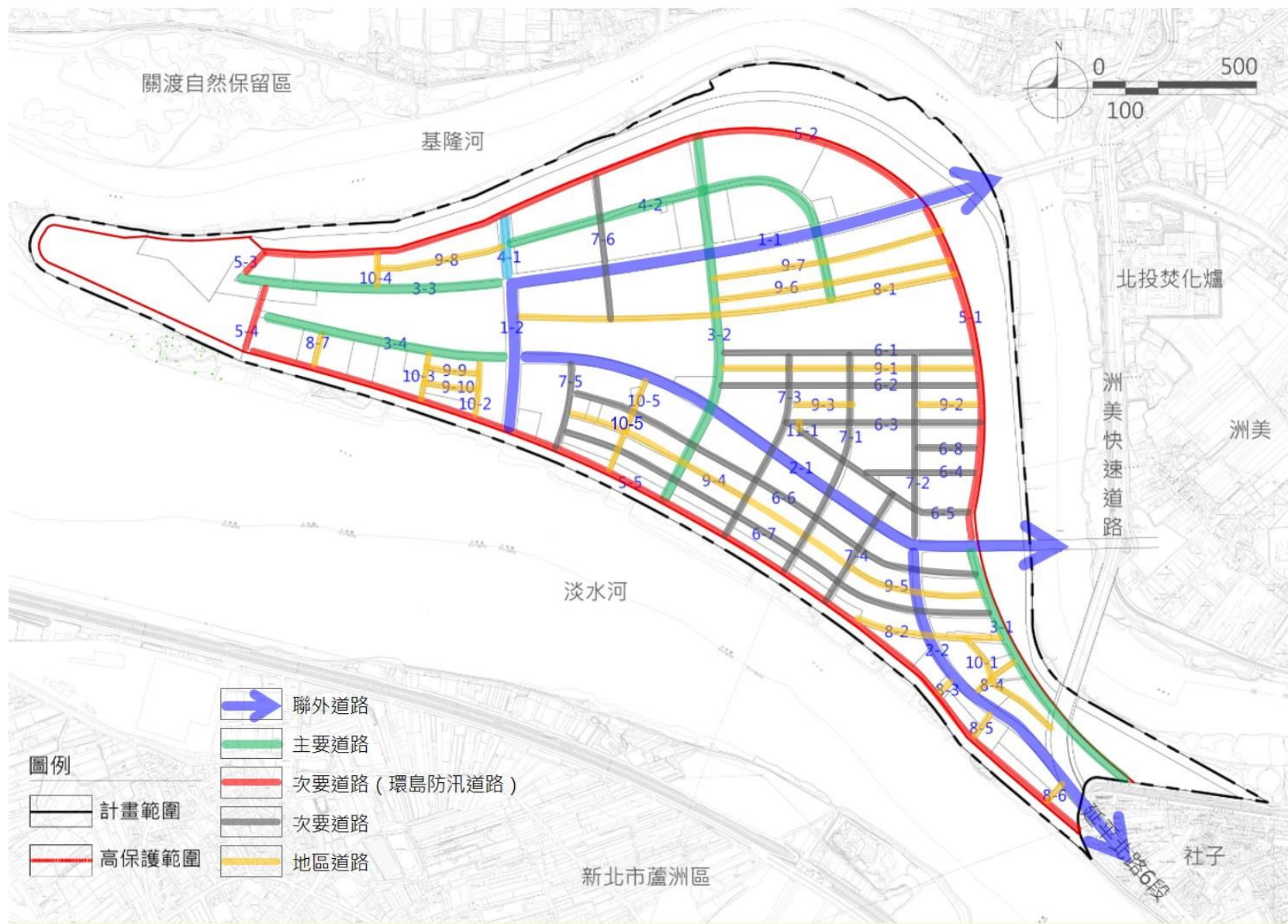


圖7 道路編號示意圖



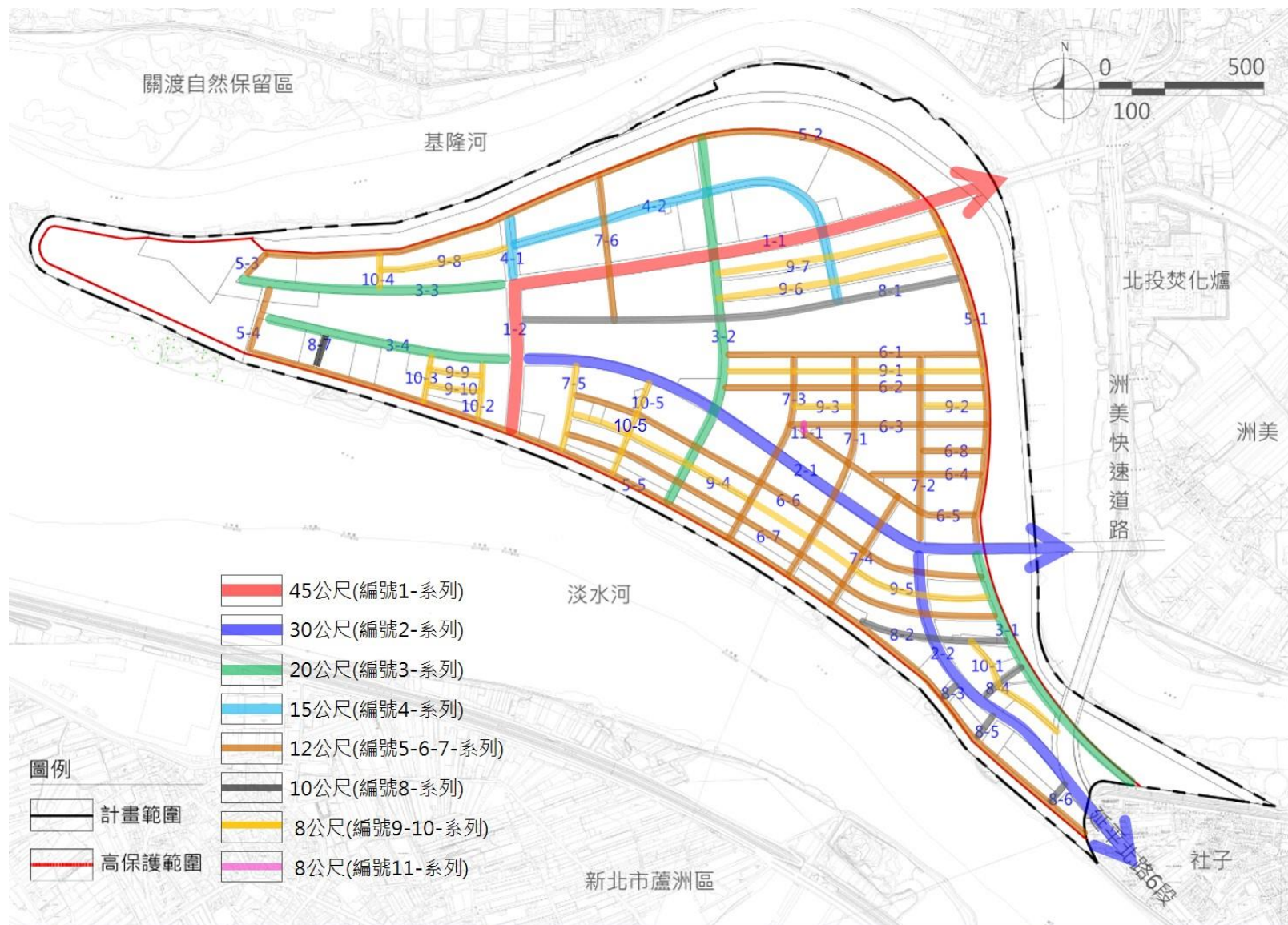


圖9 道路寬度及編號示意圖

柒、公共設施計畫

一、公共設施用地

公共設施用地包括公園用地、產業支援設施用地、學校用地、交通用地、道路用地、堤防用地、機關用地、抽水站用地及變電所用地等，詳見圖 12。

(一) 公園用地

社子島地區公園用地計 31 處，公園類型、編號、規模大小及活動項目等，參見表 9、圖 10。

表9計畫範圍各類公園用地一覽表

公園類型	編號	面積 (ha)
河濱公園（全區性）	公 1	13.67
河濱公園（全區性）	公 2	11.99
河濱公園（全區性）	公 3	3.29
河濱公園（全區性）	公 4	4.17
中央生態公園（全區性）	公 5	11.73
中央生態公園兼史蹟公園（坤天亭）	公 6	8.19
中央生態公園（全區性）	公 7	9.80
中央生態公園（全區性）	公 8	0.92
中央生態公園（全區性）	公 9	9.58
中央生態公園兼史蹟公園（頂溪砂尾陳宅、陳家祖厝）	公 10	2.84
史蹟公園（溪洲底郭宅、溪洲底王宅）	公 11	0.24
史蹟公園（玄安宮）	公 12	0.37
史蹟公園（燕樓李家、善居室、溪洲底-17）	公 13	0.56
史蹟公園（浮洲王宅）	公 14	0.42
史蹟公園（李和興宅）	公 15	0.22
鄰里公園	公 16	0.42
史蹟公園（李忠記宅、中洲埔李宅）	公 17	0.51
鄰里公園	公 18	0.95
鄰里公園	公 19	0.17
綠帶型公園	公 20	0.12
綠帶型公園	公 21	0.11
綠帶型公園	公 22	0.06

公園類型	編號	面積 (ha)
<u>綠帶型公園</u>	<u>公 23</u>	0.12
<u>綠帶型公園</u>	<u>公 24</u>	0.23
鄰里公園	<u>公 25</u>	0.04
鄰里公園	<u>公 26</u>	0.03
鄰里公園	<u>公 27</u>	0.01
<u>綠帶型公園</u>	<u>公 28</u>	0.13
<u>綠帶型公園</u>	<u>公 29</u>	0.12
<u>綠帶型公園</u>	<u>公 30</u>	0.13
<u>綠帶型公園</u>	<u>公 31</u>	0.14

註：活動項目依實際公園規劃設計設施為主

(二) 文資及寺廟在地紋理保存

經調查本計畫範圍內共有 12 處歷史建築「玄安宮、燕樓李宅、李和興宅、李忠記宅、浮洲王宅、溪洲底郭宅、溪洲底王宅、善居室、溪洲底-17、頂溪砂尾陳宅、陳家祖厝、中洲埔李宅」及 2 處領有寺廟登記之宗教團體「坤天亭、地藏禪寺」，為能妥善保存在地紋理，本計畫配合劃設公園用地以原地或就近保存。

經徵詢及評估相關法令後，地藏禪寺願意參與全區區段徵收，配地分回重建。另當地另一信仰中心「威靈廟」，考量其在地歷史悠久，且經民眾陳情刻正進行文資審議申請籌備程序，故配合規劃公園用地，保留未來須原地保存之可能性。保存原則與保存位置參表 10及圖 11。

表10 具文化意義建築物之保存內容與保存原則表

身份	數量	保存原則
文化資產	<u>12 處</u>	主要採配合公園用地保存為原則，以兼顧文化保存與市民休閒，並建立地方認同感及促進文化產業發展。
宗教場所	<u>2 處</u>	<u>坤天亭(合法寺廟登記)、威靈廟(當地信仰中心)</u> 採原地劃設公園用地，原址妥善保留。
老樹	26 株	以原地保留為原則，若配合道路、公共設施開闢，採就近公園、綠地內復植。
文化意義建築	1 處	威靈廟，始創建於清康熙年代，後雖因故新建，惟屬在地重要傳統信仰，並經民眾陳情刻正籌備文資審議申請作業，考量倘列為文資後，整體未來空間使用彈性，故預為劃設公園用地(公 15)。

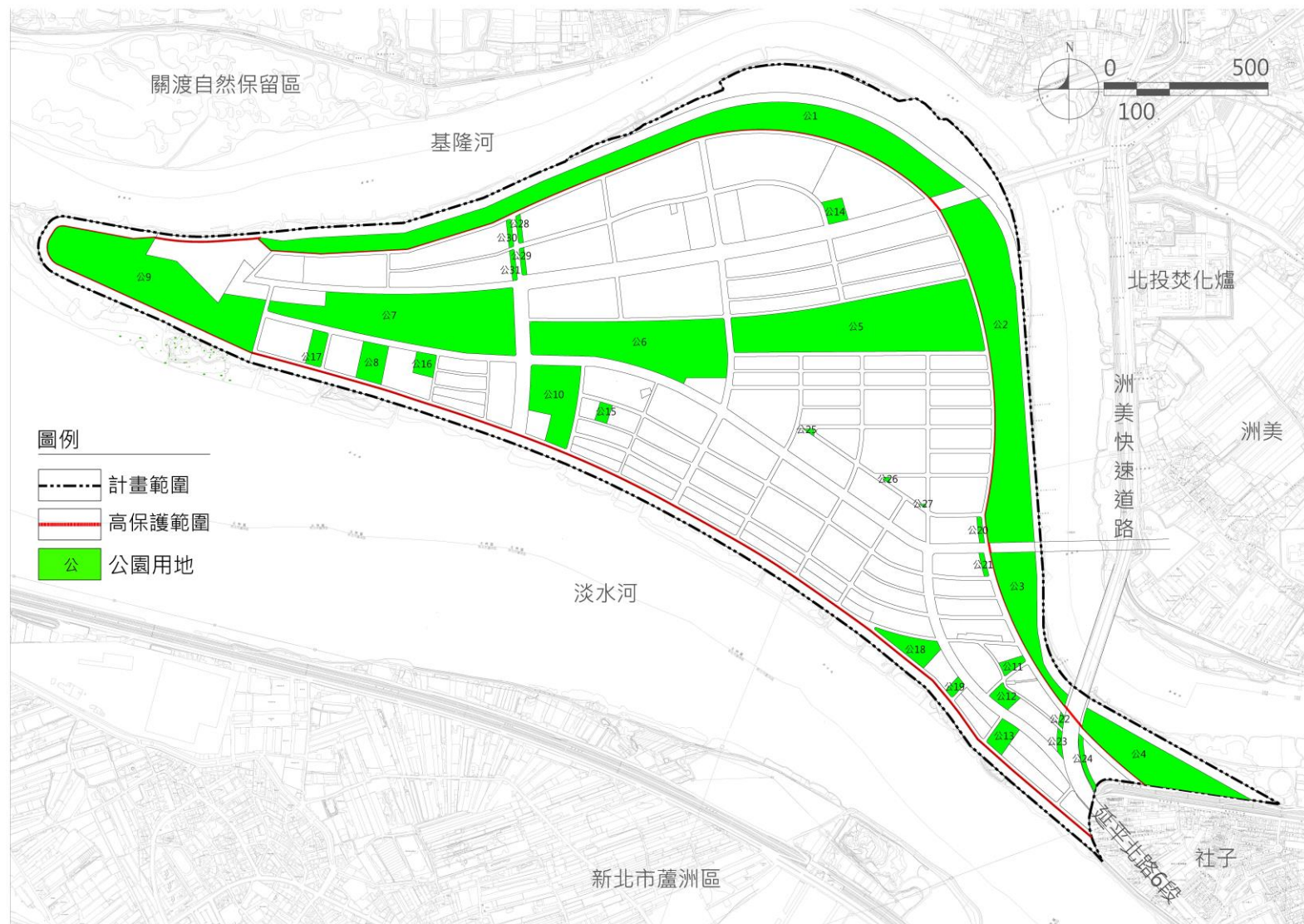


圖10 公園編號及位置示意圖

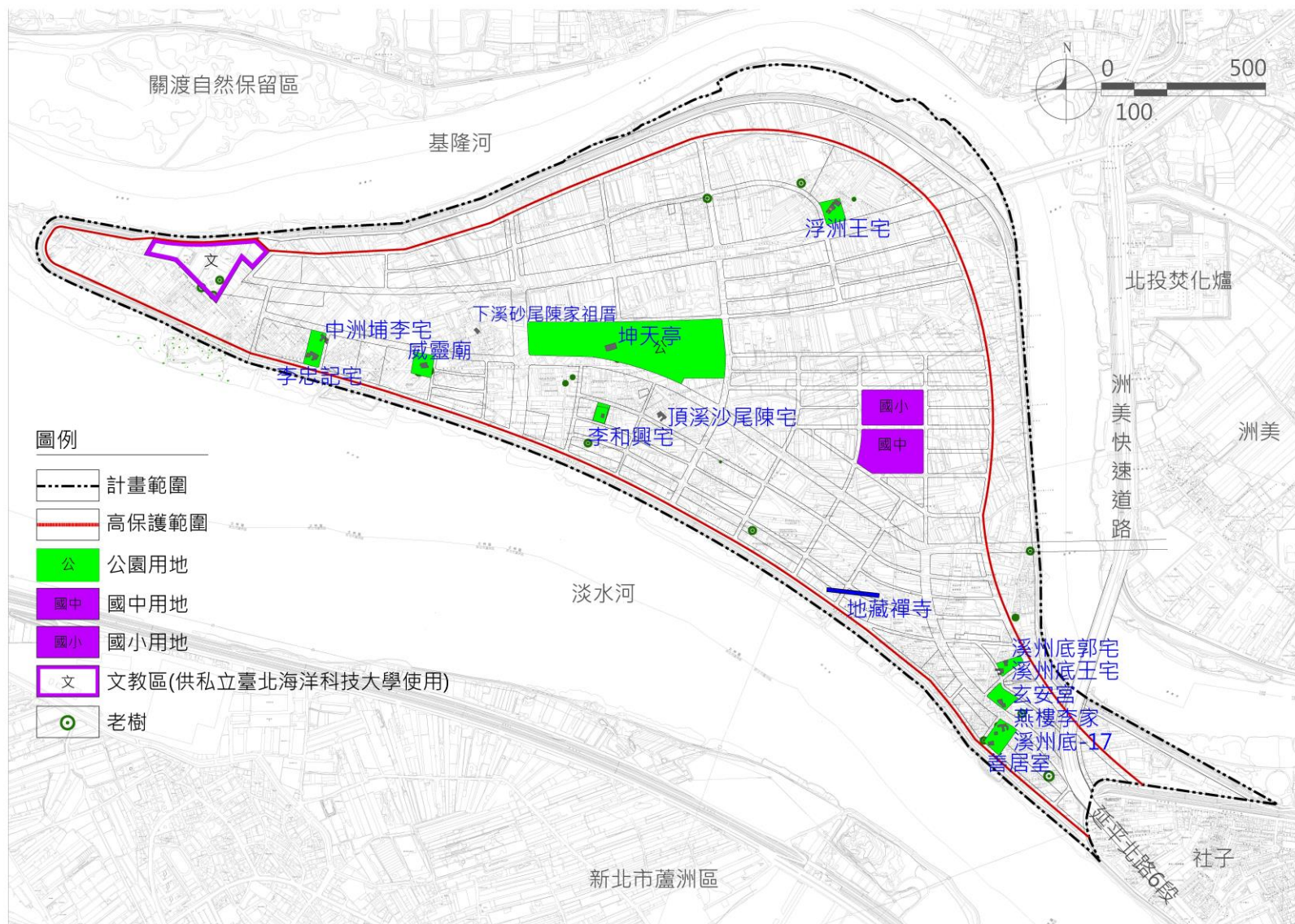


圖11 歷史建築、領有寺廟登記之廟宇及老樹分布示意圖

(三) 產業支援設施用地

劃設產業支援設施用地二處，面積共計 2.24 公頃，臨接 1-1 號道路，鄰近社子島北側科技產業專用區，主要得供醫療設施及產業支援設施使用，有關產業支援設施之具體使用計畫，應由未來用地單位擬具使用開發計畫，經臺北市都市計畫委員會審議通過。

(四) 國中用地、國小用地

國中約 2.55 公頃、國小約 2.03 公頃。

(五) 交通用地

交通用地二處，面積共計 1.41 公頃；位於島內中央地區的交通用地，主要做為社子島內轉運核心；位於社子島南側的交通用地則提供未來公車系統停放、調度、檢修，及配合全區都市防災之需求，得作抽水站之使用。

(六) 道路用地

道路用地面積共計 51.60 公頃。

(七) 堤防用地

維持 80 年 6 月 5 日已公告之原有堤防用地，並配合防洪計畫調整用地範圍，共劃設堤防用地 24.99 公頃，以符合防洪需求。

(八) 機關用地

提供汙水處理廠、抽水站、公車調度及自來水設施等公用事業共同使用，面積計 2.30 公頃；本用地之建築物設計應搭配公 1、公 7 整體規劃設計，且應融入緩坡設計或平台方式銜接基隆河側高保護緩坡空間。

(九) 抽水站用地

作抽水站等相關設施使用，面積計 0.51 公頃；未來，抽水站興建之建築物量體應搭配公 10 設計，且應融入緩坡設計或平台方式銜接淡水河側高保護緩坡空間。

(十) 變電所用地

供設置電力傳輸所需之相關設施使用，計 0.60 公頃。

二、使用管制

(一) 本計畫區內各項公共設施用地之地下層最大開挖面積以建蔽率加 10% 為原則，惟如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許可者，不在此限。

(二) 各公共設施用地之建蔽率、容積率管制規定：

- 1、產業支援設施用地建蔽率為 40%，容積率為 360%。
- 2、國中用地建蔽率為 40%，容積率為 160%。
- 3、國小用地建蔽率為 40%，容積率為 160%。
- 4、交通用地建蔽率為 40%，容積率為 200%。
- 5、機關用地建蔽率為 40%，容積率為 160%。
- 6、變電所用地建蔽率為 40%，容積率為 200%。
- 7、其餘之公共設施用地，其建蔽率、容積率依臺北市土地使用分區管制自治條例規定辦理。

三、公共設施服務水準

本計畫區計畫人口約 30,000 人，並經推估國中學生數約 884 人，國小學生數約 1,313 人(詳備註)，公共設施服務水準情形如表 11。

表11 社子島地區公共設施服務水準表

公共設施項目	面積(公頃)	計畫服務水準	法規檢討標準	
			國民中小學設備基準	教育部訂頒檢討標準
公園	<u>81.27</u>	<u>27.09</u> m ² /人		
國中	2.55	<u>28.85</u> m ² /學生	2.5 公頃	17.77 m ² /學生
國小	2.03	<u>15.44</u> m ² /學生	2.0 公頃	10.67 m ² /學生

註：本計畫區國中（國小）學生預估數係以 104 年度數據進行推估，推估公式為「計畫區居住人口數」×「臺北市國中（國小）學生數」／臺北市總人口數。

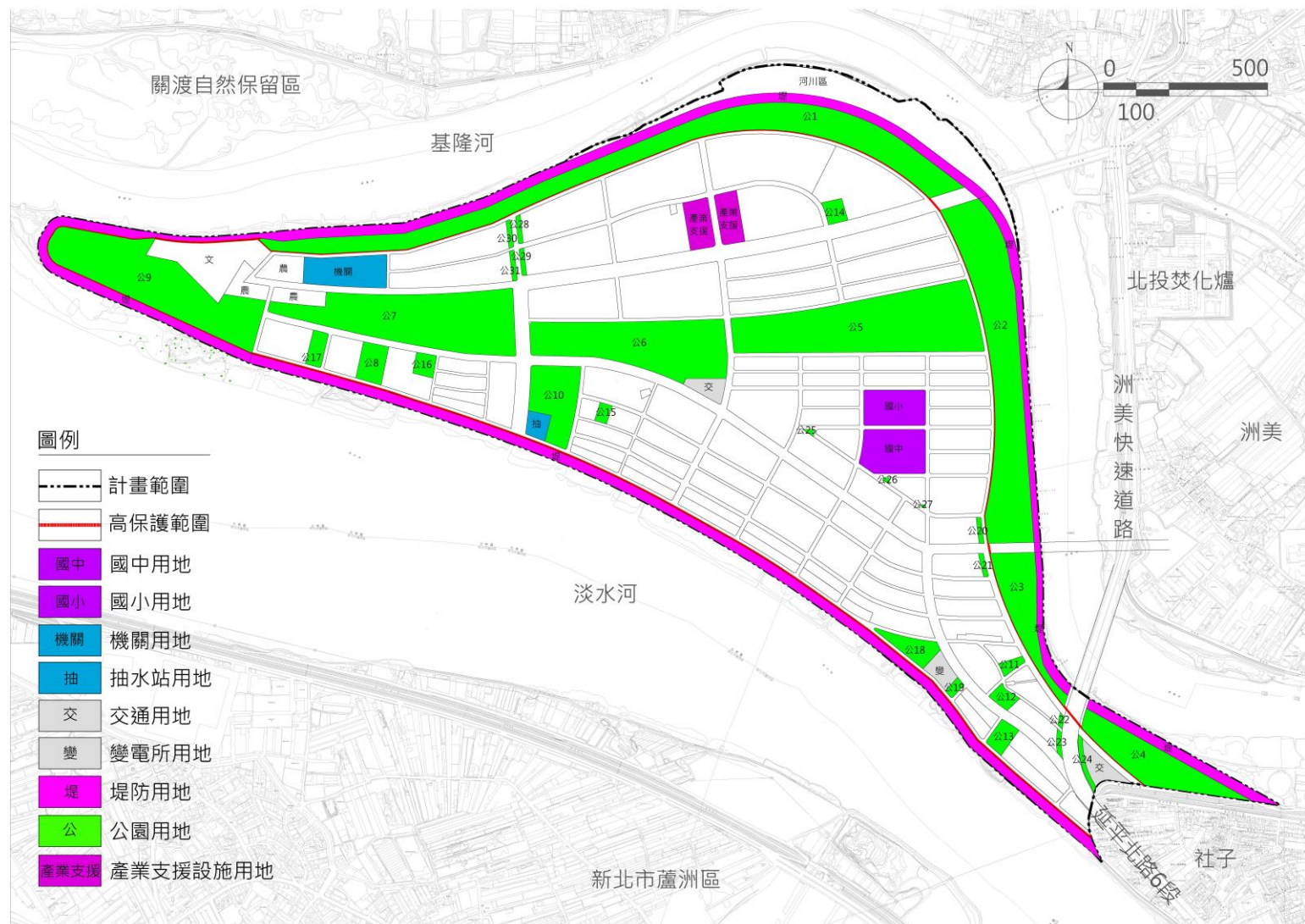


圖12公共設施用地位置示意圖

捌、防災避難計畫

本計畫區內之防災避難系統配合使用分區及活動性質，僅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等，分述如下。

一、避難及救災動線

- (一) 緊急道路：將計畫區內寬度 20 公尺以上之聯外道路、主要道路，規劃為意外發生時之緊急道路，為救災、避難之主要動線。
- (二) 輸送、救援道路：配合緊急道路，將部分 10 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。

二、緊急指揮與醫療中心

計畫範圍中央之交通用地，規劃為緊急指揮及醫療中心，提供災變時之指揮、醫療及維生機能。

三、劃設防災避難空間或據點

- (一) 為緊急避難行為所需，運用計畫區內之公園用地、國中用地、國小用地、文教區（供台北海洋科技大學使用）等作為緊急防災避難場所。
- (二) 社子島內交通用地、公園用地、國中用地、國小用地、文教區（供台北海洋科技大學使用）等，指定為防災避難區規劃臨時及中長期收容所。

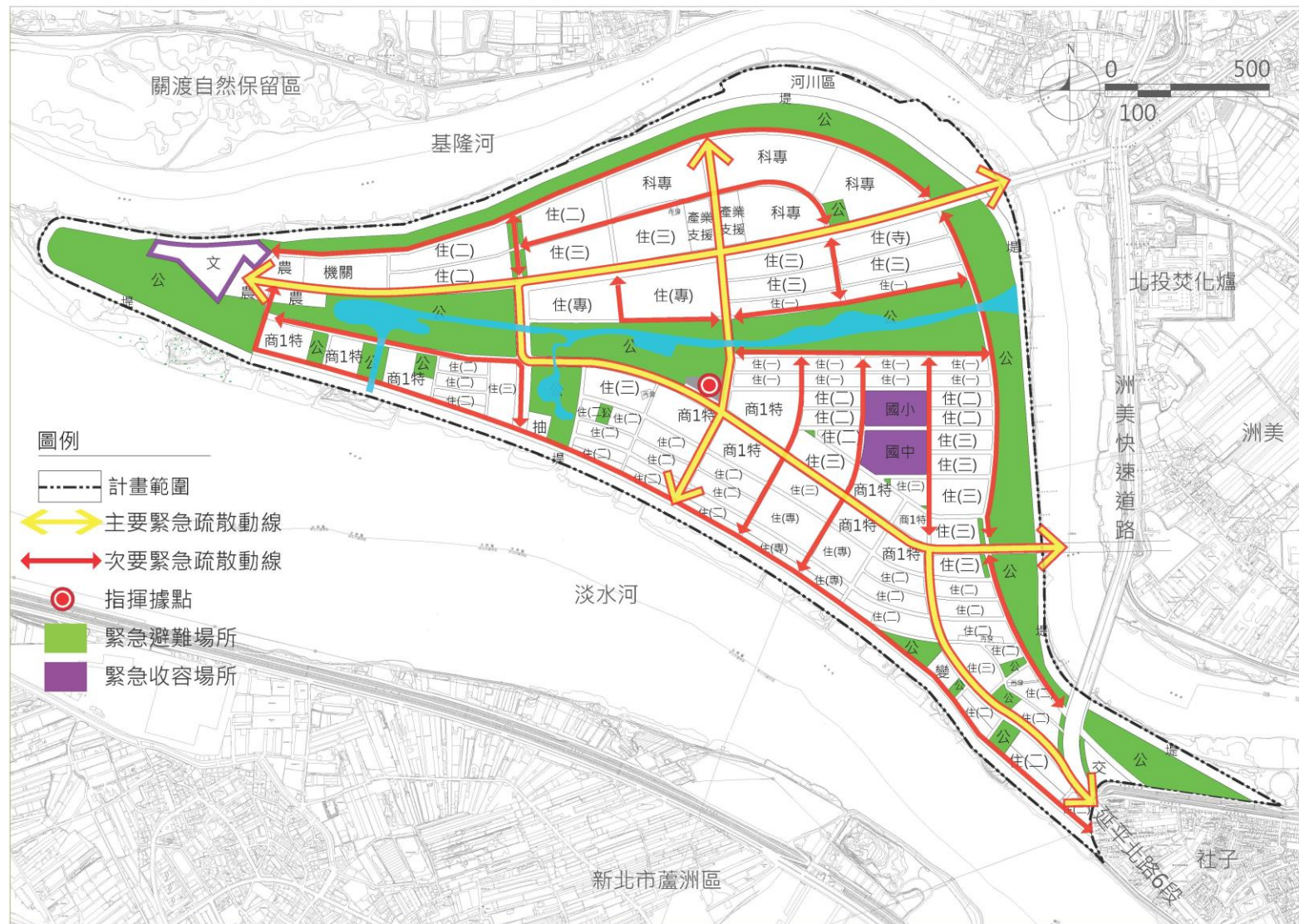


圖13 防災避難系統示意圖

玖、實施進度與事業及財務計畫

一、分期分區發展計畫

為因應社子島 200 年防洪計畫及本案之「先安置、後拆遷」之開發策略，本計畫分期分區劃分原則如下：

- (一) 第一期發展區：採區段徵收開發，以現況計畫範圍內低度利用之區域，及 200 年防洪計畫之高保護設施工程局部範圍，劃分為第一期發展區，以加速拆遷安置作業及開發整地之時程，並先行建設專案住宅，做為第二期拆遷之安置基地。另為配合大眾運輸發展所需，並由本府工務局優先評估規則興闢士林福國路延伸段至社子島之跨河橋樑，以供未來社子島開發後之大眾運輸路網使用。
- (二) 第二期發展區：採區段徵收開發，計畫範圍現況人居、建物密集之區域。
- (三) 再發展區：由土地所有權人自行整合開發，並回饋 20% 土地作公共設施使用，並得以樓地板面積或代金回饋。

二、事業及財務計畫

- (一) 本計畫範圍除再發展區由土地所有權人自行開發外，全區納入區段徵收整體開發範圍，包括計畫範圍外新舊防潮堤間之河川區土地。
- (二) 文教區（供台北海洋科技大學使用）應依都市計畫指定用途及私立學校法相關規定使用。社子島開發填土整地予工程施工期間及未來永久性排水問題，學校應配合未來周邊開發情形，自行負擔妥善處理；現況已使用卻非屬該校產權部分（公、私有土地），因納入區段徵收範圍，故該部分土地由私立台北海洋科技大學參與區段徵收之校地優先領回抵價地，不足部分依規定繳納差額地價後取得。
- (三) 市政府應就本計畫區之發展計畫（含拆遷計畫）、整地高程、道路、堤防、共同管溝、公共照明、植栽、人行道、騎樓、自行車道、大眾運輸及其停靠站、街道家具、區域能源再生及供應系統及其他公共設施建設，責成專責開發單位，訂定各項公共工程之規劃設計方案及施工計畫或設計規範，送臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審核通過後，據以實施。
- (四) 事業及財務計畫詳表 12 所示。

表12 事業及財務計畫表

公共設施 種類	面積 (公頃)	土地取得 方式				主辦 單位	預定完成期 限(民國)	經費來源
		區 徵	重 劃	價 購	其 他			
公園 用地	81.27	V				工務局 文化局	109-118	區段徵收無償取得土地後，由工務局及文化局編列開闢經費。
產業支援 設施用地	2.24	V				產發局	113-118	由產發局編列土地取得及開闢經費。
國中用 地、國小 用地	4.58	V				教育局	109-118	區段徵收無償取得土地後，由教育局編列開闢經費。
交通 用地	1.41	V				公共運 輸處	113-118	由公共運輸處編列土地取得及開闢經費。
道路 用地	51.60	V				臺北市 政府	區段徵收範圍內配合區段徵收時程辦理	區段徵收無償取得土地並完成開闢。
堤防 用地	24.99	V				工務局 水利處	109-118	1. 原屬本府(水利處)管有之堤防用地採交換分合優先抵充方式辦理。 2. 其餘透過區段徵收方式增列之堤防用地，則由水利處編列土地取得及開闢經費。
機關用地	2.30	V				衛工處 水利處 公共運 輸處 臺北自	113-118	由衛工處、水利處、公共運輸處及自來水事業處編列土地取得及開闢經費。

公共設施 種類	面積 (公頃)	土地取得 方式				主辦 單位	預定完成期 限(民國)	經費來源
						來水事 業處		
抽水站用 地	0.51	V				工務局 水利處	113-118	由水利處編列土地 取得及開闢經費。
變電所用 地	0.60	V				臺灣電 力股份 公司	113-118	由臺電公司編列土 地取得及開闢經 費。

備註：一、本計畫預定完成期限得由主辦機關單位視年度實際財務狀況酌予調整。

二、本表所列公共設施，後續由各主辦單位自行編列相關費用。

三、道路用地開闢經費包含污水管線經費。

壹拾、其他

- (一) 本地區之建築物設計、景觀設計、空橋及公共工程等有關事項，應先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後，始得核發建築執照或施工。
- (二) 本計畫區內公用設備管路系統，如供水、供電等均應採地下化共同管溝方式施作為原則。
- (三) 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溝之規劃，並在各街廓適當位置留設管溝接續點，供各基地建築開發時接續使用。
- (四) 各建築基地開發時應規劃管溝系統與共同管溝之接續點連接。
- (五) 本計畫區內之道路截角除計畫圖標示者外，悉依「臺北市道路截角標準表」之規定辦理。
- (六) 本計畫地區內之公共設施用地，凡符合「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定者，得視實際需求作多目標使用。
- (七) 公辦協力造屋街廓：街廓編號E1-E4等4個街廓優先作為本府公辦協力造屋街廓。為使社子島現住民得於社子島內續居，考量社子島現況土地所有權人持有基地為小面積之特性，規劃公辦協力造屋街廓住宅區，供小地主選配並協助興建住宅。
- (八) 申領安置街廓：街廓編號B1、B4、B5、B8等4個街廓優先作為區段徵收選配安置街廓。本地區合法建築物被全部拆除，未獲其他安置且經本府核定發給抵價地之拆遷戶，得申請優先選配安置街廓。

附件一、社子島地區都市設計管制規定

為創造生態社子島計畫成為臺北市示範生態保育、展現多元理水與治水、實踐綠色運輸生活的高優質環境品質之住宅社區，擬定下列都市設計管制規定進行相關開發規範。

一、公共開放空間、景觀及都市風廊系統

社子島位屬基隆河及淡水河交界，為塑造社子島舒適之風廊環境，考量社子島之季風及地形，除中央生態公園軸帶以外，另以社子島東西向、南北向風廊暢通，串聯社子島與基隆河、淡水河風廊動線，營造友善親水環境空間。另為符合海綿城市及治水防洪之設計，本計畫區內公共開放空間應落實生態工法、喬木保護及透水鋪面等智慧生態社區之理念。

- (一) 街廓及建築基地指定留設公共開放空間系統應按圖 15、圖 16 之規定辦理。
- (二) 指定街廓及建築基地應留設之人行空間及開放空間，應按下列說明規定辦理。
 - 1、臨 25 公尺以上計畫道路之街廓及建築基地，應自道路境界線退縮 5 公尺作為帶狀式開放空間。
 - 2、臨 8、10、12、15、20 公尺計畫道路之街廓及建築基地，應自道路境界線退縮 4 公尺作為帶狀式開放空間。
 - 3、臺北海院校地北側，應由基地境界線退縮 10 公尺作為帶狀式開放空間。
 - 4、前述退縮 10、5、4 公尺之帶狀式開放空間，應自道路或基地境界線起算 1.5 公尺範圍內栽植複層式喬木行道樹，其間距不得大於 6~8 公尺為原則，其餘空間以提供人行通道為原則，如圖 14 所示。

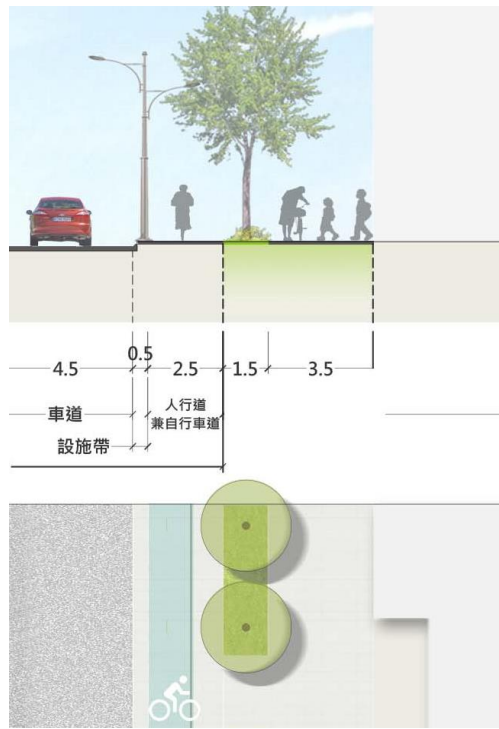


圖14指定留設人行通道使用規定示意圖

- (三) 為形塑入口空間意象，於指定街廓位置留設廣場式開放空間，其面積至少占基地面積 10%(並以不小於 200 平方公尺為原則)，並應與人行道或帶狀開放空間相連（詳見圖 15、圖 16），位置得配合基地整體規劃，經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」同意後調整。
- (四) 騎樓：本區應依圖 15 之規定於指定街廓位置留設騎樓。
- (五) 建築物依規定留設之公共開放空間應依臺北市新建建築物綠化實施規則予以綠化。
- (六) 指定之公共開放空間、人行步道、自行車道，其鋪面應考量與周邊鋪面之配合且平整，材質須注意防滑、耐壓、透水性材質與工法及易於管理維護等條件。
- (七) 各基地設置之供公眾使用空橋、人行道、有頂蓋之人行空間，皆應設足夠照明，並應將該空間納入基地內安全監控之系統內。

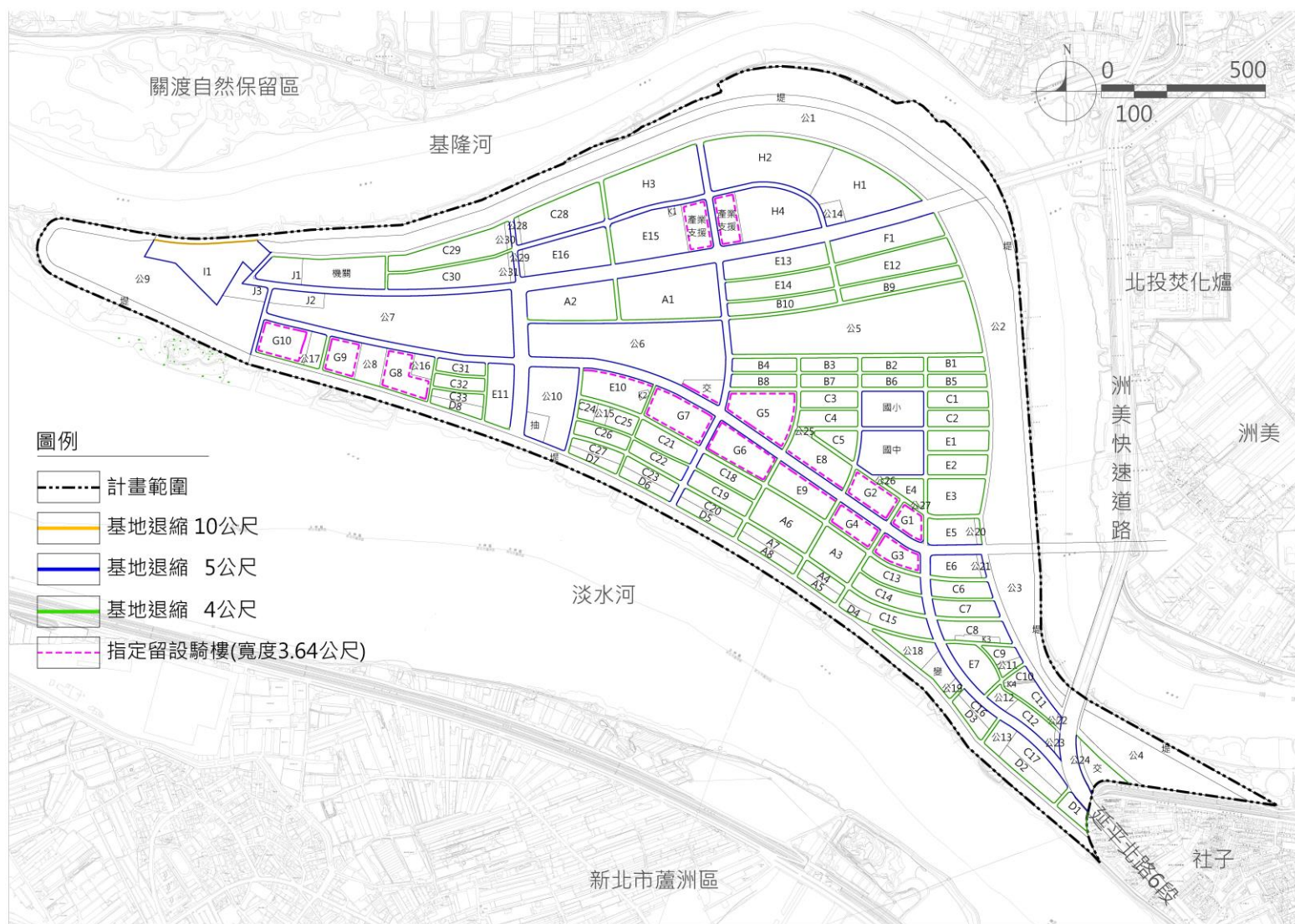




圖16指定留設人行及空橋系統與開放空間街角廣場、跨堤設施示意圖

二、建築物設計

（一）建築物高度

- 1、各街廓之建築高度限制，依開發後之道路高程標高為基準計算，並依圖 17 之規定辦理為原則。
- 2、建築物高度大於五層樓以上者，其建築物水平投影面積之最大對角線長度不得大於 60 公尺，且最大連續牆面線不得大於 40 公尺為原則。

（二）免計容積

位於淡水河側街廓編號 D1～D8 街廓之住宅區，高程 9.65 公尺以下部分，作停車空間、樓梯間、升降機間、梯廳、升降機道、排煙室及坡道使用且不得設置壁體或圍牆，始得不計入容積總樓地板面積，其下部空間並得不計入建築物之層數及高度。

（三）空橋系統

- 1、經指定須留設公共空橋系統之街廓，建築物銜接高度應與跨堤設施及空橋順平，且其淨寬度應達 3 公尺以上，連接位置如圖 16 為原則，位置、形式、規模、高度及數量得經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議調整，得不計入建蔽率及容積率。其上之建築物應預為留設供連接使用之空間。
- 2、空橋設置應兼具人行與活動延續及都市發災功能，並設置對外開放之出入口，避免以實體牆面阻隔人與活動之聯繫。

（四）建築物色彩

- 1、為塑造本計畫區特殊風貌，建築物外牆之顏色應與地區山脈景緻協調配合，以中、高明度及中、低彩度為原則。
- 2、建築物立面外牆不得使用高反射性材料。

（五）廣告招牌物

專案住宅區及各住宅區內設置廣告物之高度不得超過 5 公尺或二層樓之窗台，離地淨高不得低於 3 公尺，不得設置霓紅閃光裝置。且整棟建築物之招牌應統一規劃。

- （六）為維護計畫區內夜間人行安全、夜間活動視覺觀瞻品質，計畫區內公共開放空間、公共建築物立面與指定退縮公共開放空間之人行道應設置夜間照明設施。

- (七) 各建築基地開發時應規劃管溝系統與共同管溝之接續點連接。
- (八) 本計畫區內之建築基地應採自動化節約能源設計，並應依內政部訂頒綠建築專章檢討辦理。
- (九) 考量水資源之利用，住宅區及公共設施用地之用水設備均應設置節水設施，並規劃雨水貯留供水系統及中水利用供水系統。
- (十) 本計畫區一般建築基地規劃設計時，應依「臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準」之規定設置設置雨水流出抑制設施及相關保水設施，包括基地之滲水、保水、蓄水、地表逕流排水等設施，提升公共工程與個別基地之自我氣候調適應變能力，以因應極端氣候之各項挑戰。
- (十一) 公有建築物應符合以下規定：
- 1、於都市設計審議報告書內應提出智慧科技運用計畫(如：智慧電網、智慧三表、儲能設備、能源管理系統、節水節電、智慧服務等)。
 - 2、取得智慧建築分級評估銀級以上標章為原則。
 - 3、貯集滯洪量以基地面積每平方公尺應貯集 0.08 立方公尺之雨水體積為計算基準。
- (十二) 本計畫區建築物頂層所附設之水塔、空調、視訊、機械等設施物，應配合建築物作整體規劃設計，建築物屋頂層應鼓勵設置太陽能發電系統設備。建築物涉及綠建築事項於本計畫書未規定者，應依「臺北市綠建築自治條例」辦理。
- (十三) 為推動永續建築精神及建構本計畫區為示範生態社區，建築物與公共設施，於建築開發時必須符合綠建築九大指標系統至少六項以上指標，其中須含「基地綠化量指標」、「基地保水指標」、「日常節能指標」及「水資源指標」等四項為原則。
- (十四) 公共設施用地之建物需設置各項供行動不便者使用之設施。其各項設計應遵循「臺北市無障礙環境設計手冊」及「臺北市市區道路人行道都市設計準則」之規定辦理。
- (十五) 指定留設之開放空間面積得計入法定空地。

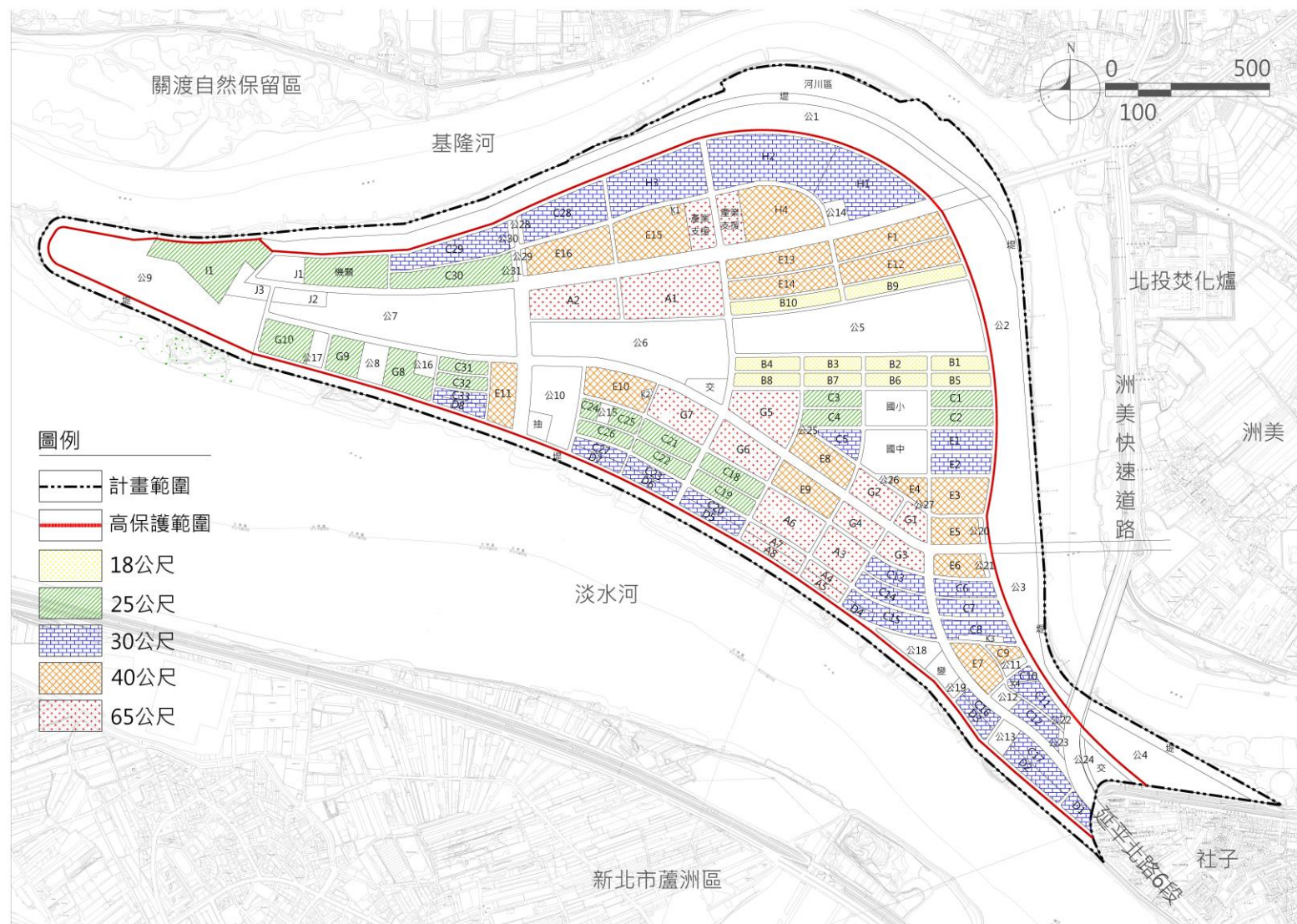


圖17 建物高度管制示意圖

三、圍牆

- (一) 專案住宅區、第一種商業區(特)、科技產業專用區及公共設施用地，一律不得設置圍牆。各住宅區如需設置圍牆，得以整體景觀設計或植栽圍籬方式為之，其設置高度應以不超過 1.5 公尺，基座不高於 45 公分，且透空率不低於 70%為原則。
- (二) 學校以不設置圍牆為原則，如基於學童安全需設置圍牆時，儘量縮小範圍設置，將學校周圍開放空間儘量對外提供社區使用，圍牆設置高度應以不超過 1.2 公尺，基座不高於 45 公分，且透空率不低於 70%為原則。
- (三) 住宅區(二)編號D1~D8街廓，適用高程9.65公尺以下免計容積者，不得設置圍牆。

四、停車空間與出入口管制

- (一) 本計畫範圍朝向大眾運輸系統路網之規劃，汽車、機車停車位管制如下：
 - 1、「專案住宅區」得依「臺北市土地使用分區管制自治條例」規定留設法定汽車、機車停車位及裝卸位，其中機車停車位二分之一得以設置自行車停車位替代，並以設置於地面層為原則。
 - 2、「住宅區(一)、(二)、(三)」之汽、機車停車位留設數量不得超過「臺北市土地使用分區管制自治條例」規定數量之 80%為原則且機車停車位數量之二分之一得以設置自行車停車位替代。
 - 3、「第一種商業區(特)」之汽、機車停車位留設數量不得超過「臺北市土地使用分區管制自治條例」規定數量之 50%為原則且機車停車位數量之二分之一得以設置自行車停車位替代。
 - 4、「科技產業專用區」之汽、機車停車位留設數量不得超過「臺北市土地使用分區管制自治條例」規定數量之 30%為原則且機車停車位數量之二分之一得以設置自行車停車位替代。
 - 5、公有建築基地除依「臺北市土地使用分區管制自治條例」規定留設法定汽、機車停車位及裝卸位外，其原法定機車停車位數二分之一之空間面積，得以規劃設置地面層自行車停車位替代。
- (二) 開發基地之停車場出入口，除基地條件限制外，不得設置於下列地點，並應依圖 18 之規定辦理：

- 1、沿主要聯外道路且面臨兩條道路以上之建築基地，其停車場出入口不得由主要聯外道路進出為原則。
 - 2、自道路交叉截角線、人行穿越道、通學步道、斑馬線距離 5 公尺範圍內。
 - 3、丁字路及其它有礙公共安全及公共交通之道路、路段及場所。
 - 4、緊鄰綠地或公園之建築基地，其停車場出入口以不由該綠地或公園進出為原則，以維持綠帶系統之完整。
- (三) 為避免停車場汽、機車出入利用道路作為緩衝空間，延滯道路車流，基地內應自行留設汽、機車進出之停等空間，並不得佔用公共開放空間。
- (四) 考量汽機車車道出入口設置及周圍環境交通安全，有關車道出入口緩衝空間、帶狀空間鋪面高程應連續，但於材質、顏色上應能明確區分予以標示並設置警示號誌及防滑處理，且出入口相關界面高程、尺寸應標示清楚。
- (五) 本計畫區內建築基地需辦理環境影響評估者，應依「臺北市推動宜居永續城市環境影響評估審議規範」規定設置汽、機車充電系統或預留管線外，餘建築基地之汽、機車停車位應各有 20%以上安裝充電系統或預留管線為原則。

五、公園設計

- (一) 社子島地區之公園規劃設計，應先就整區之水資源、綠資源、生態資源、文化資產、人行活動系統等面相整體規劃，提供防洪蓄水、生態物種保育、市民休憩活動、休閒農業與市民農園等功能。各公園之規劃設計，應以保護原生生態物種及棲地為原則。各公園之生態資源、景觀、人行、自行車系統應友善銜接串聯。
- (二) 公園開發定位與規劃設計概念應依圖 19之原則辦理，規劃設計原則概述如下：
- 1、河濱公園(公 1~公 4)：主要為基隆河、淡水河兩側退縮之開放空間，應依防洪計畫規定配合填土，形成緩坡空間，可供遊憩、休閒、市民農園及防洪使用。
 - 2、中央生態公園(公 5~公 10)：鄰近主要住宅群，以提供地方居民休閒、防災避難、市民農園、親水或民俗活動(坤天亭廟埕活動)等功能之使用為原則，並得於適當地點配合規劃社區活動中心等使用，相關設施物之建築設計融入公園整體規劃。

- 3、史蹟公園(公 11~公 15、公 17)、鄰里公園(公 16)：公園設計應配合歷史建築、宗教建築進行整體規劃，以提供民眾休閒遊憩之使用。
- 4、鄰里公園(公 18~公 19、公 25~公 27)：主要作為地區鄰里住宅社區使用，規劃設計應包含廣場、綠帶、兒童遊樂場等遊憩設備。
- 5、綠帶型公園(公 20~公 24、公 28~公 31)：主要作為人行慢行空間使用，同時得作為生態跳島系統，供動、植物復育使用，故規劃設計時應注意人行活動之妥適性。
- (三) 本計畫區公園用地之規劃、設計及施工應依「臺北市公共設施用地開發保水作業要點」及「臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準」之規定設置相關保水設施，另應以提高水資源再利用之效能為原則，儘可能規劃設置雨水回收再利用、雨撲滿或雨水澆灌系統。
- (四) 公園開發皆須依「臺北市公園開發都市設計準則」之規定規劃設計，且皆須採親水、生態工法以及低衝擊開發（Low Impact Development）設計與施工原則辦理，包括基地之滲水、保水、蓄水、地表逕流排水及中水循環運用等水資源管理機制。
- (五) 中央親水綠軸公園應以整體生態景觀規劃，兼顧生態廊道之延續、景觀整體之要求暨與周邊相鄰街廓活動銜接延續或開放空間銜接之考慮。
- (六) 與歷史建築搭配保存之公 10~公 15、公 17，應考量施工期間文化意義建築物之維護與後續之保存。與坤天亭搭配保存之公園，其公園設計亦應考量廟會活動之需求進行規劃設計。
- (七) 公 10 因鄰接居住生活圈及抽水站用地，具有生態教育功能，公園設計應與抽水站建築物整體規劃，並以緩坡方式得以銜接環島自行車道；供自行車、慢跑、休憩之使用，示意圖詳圖 20。

表13 計畫範圍各類公園用地參考活動內容

公園類型	編號	面積 (ha)	<u>參考活動內容</u>
河濱公園 (全區性)	公 1	13.67	1. 供物種生態維繫、低干擾性活動、親水活動、市民農園等及其相關支援設施使用。 2. 得於適當地點規劃自行車、休憩等各類
河濱公園 (全區性)	公 2	11.99	

公園類型	編號	面積 (ha)	<u>參考活動內容</u>
河濱公園 (全區性)	公 3	3.29	休閒活動。
河濱公園 (全區性)	公 4	4.17	
中央生態公園 (全區性)	公 5	11.73	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，並得於適當地點規劃提供市民農園、 <u>環境教育</u> 、 <u>濕地保水</u> 等使用。
中央生態公園兼 史蹟公園 (坤天亭)	公 6	8.19	1. 保存坤天亭之具紀念意義建築物，及搭配宮廟活動所需之廟埕廣場使用為主，及史蹟參觀所需之支援服務設施為原則。 2. 規劃碼頭一處，公園兼具地方民俗與水域活動之功能，並得於適當地點規劃提供戶外舞台、表演空間、親水活動、 <u>生態遊憩</u> 、 <u>市民農園</u> 、 <u>環境教育</u> 、 <u>濕地保水</u> 等使用。
中央生態公園 (全區性)	公 7	<u>9.80</u>	1. <u>生態遊憩</u> 、親水活動及市民農園等相關支援設施。 2. 得於適當地點規劃休閒遊憩使用。
中央生態公園 (全區性)	公 8	0.92	規劃碼頭一處，並適當串連公 7 及週邊商業區，提供生態遊憩及親水活動及其相關支援設施使用。
中央生態公園 (全區性)	公 9	<u>9.58</u>	與島頭 <u>濕地</u> 相連，供物種生態維繫、低干擾性活動、市民休閒農園及其相關支援設施使用。
中央生態公園兼 <u>史蹟公園</u> (<u>頂溪砂尾陳宅、陳家祖厝</u>)	<u>公 10</u>	<u>2.84</u>	<u>保存頂溪砂尾陳宅及陳家祖厝等具紀念意義建築物，及搭配史蹟參觀所需之支援服務設施為原則</u> 公園與抽水站應搭配設計，以緩坡方式銜接環島自行車道； <u>並得供生態遊憩使用。</u>
<u>史蹟公園</u> (<u>溪洲底郭宅、溪洲底王宅</u>)	<u>公 11</u>	<u>0.24</u>	1. <u>保存溪洲底郭宅及溪洲底王宅等具紀念意義建築物，及搭配史蹟參觀所需之支援服務設施為原則</u> 2. <u>包含廣場、綠帶，供一般社區休憩使用。</u>

公園類型	編號	面積 (ha)	參考活動內容
史蹟公園 (玄安宮)	公 12	0.37	1. 保存玄安宮之具紀念意義建築物，及搭配宮廟活動所需之使用為主，及史蹟參觀所需之支援服務設施為原則。 2. 包含廣場、綠帶，供一般社區休憩使用。
史蹟公園 (燕樓李家、善居室、溪洲底-17)	公 13	0.56	1. 保存燕樓李家、善居室、溪洲底-17 等具紀念意義建築物，及搭配史蹟參觀所需之支援服務設施為原則。 2. 包含廣場、綠帶，供一般社區休憩使用。
史蹟公園 (浮洲王宅)	公 14	0.42	1. 保存浮洲王宅之具紀念意義建築物，及搭配史蹟參觀所需之支援服務設施為原則。 2. 包含廣場、綠帶，供一般社區休憩使用。
史蹟公園 (李和興宅)	公 15	0.22	1. 保存李和興宅之具紀念意義建築物，及搭配史蹟參觀所需之支援服務設施為原則。 2. 供一般社區休憩使用。
鄰里公園	公 16	0.42	1. 包含廣場、綠帶、兒童遊樂場，供一般社區休憩使用。 2. 公園設計上，預留地方宗教信仰（威靈廟）保存的彈性。
史蹟公園 (李忠記宅、中洲埔李宅)	公 17	0.51	1. 保存李忠記宅、中洲埔李宅之具紀念意義建築物，及搭配史蹟參觀所需之支援服務設施為原則。 2. 供一般社區休憩使用。
鄰里公園	公 18	0.95	供一般社區休憩使用。
鄰里公園	公 19	0.17	供一般社區休憩使用。
綠帶型公園	公 20	0.12	配合福國路延伸引道使用；供一般社區休憩使用。
綠帶型公園	公 21	0.11	配合福國路延伸引道使用；供一般社區休憩使用。
綠帶型公園	公 22	0.06	作為洲美快速道路之緩衝綠帶；供一般社區休憩使用。
綠帶型公園	公 23	0.12	作為洲美快速道路之緩衝綠帶；供一般社區休憩使用。

公園類型	編號	面積 (ha)	<u>參考活動內容</u>
綠帶型公園	<u>公 24</u>	0.23	作為洲美快速道路之緩衝綠帶；供一般社區休憩使用。
鄰里公園	<u>公 25</u>	0.04	住宅街廓旁三角綠帶，包含廣場、綠帶，供一般社區休憩使用。
鄰里公園	<u>公 26</u>	0.03	住宅街廓旁三角綠帶，包含廣場、綠帶，供一般社區休憩使用。
鄰里公園	<u>公 27</u>	0.01	住宅街廓旁三角綠帶，包含廣場、綠帶，供一般社區休憩使用。
綠帶型公園	<u>公 28</u>	0.13	帶狀綠廊，提供南北向慢行通道及生態跳島。
綠帶型公園	<u>公 29</u>	0.12	帶狀綠廊，提供南北向慢行通道及生態跳島。
綠帶型公園	<u>公 30</u>	0.13	帶狀綠廊，提供南北向慢行通道及生態跳島。
綠帶型公園	公 31	0.14	帶狀綠廊，提供南北向慢行通道及生態跳島。

六、道路設計

- (一) 道路用地應設置人行道，提供兼具人行、自行車道、植栽綠化及生態廊道等功能，道路內設置之人行道得與相鄰之建築基地指定留設之帶狀式開放空間整體配合或設計。
- (二) 為建構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溝之規劃，公用設備管路系統，如供水、供電等均應採地下化共同管溝方式施作，並在各街廓適當位置留設管溝接續點，供各基地建築開發時接續使用。
- (三) 社子大橋延伸路段（1-1、1-2 號道路）、福國路延伸線（2-1 號道路）、延平北路（2-2 號道路）等聯外道路，以及連接公園、學校、河岸、捷運站之主要及次要道路，應於道路路權範圍內留設自行車道。單向車道寬度以不小於 1.5 公尺為原則，並得與人行道合併規劃設計（其總寬度以不小於 3.5 公尺為原則，示意圖如圖 21 至圖 28）。
- (四) 臨接水岸之道路，應以生態工法原則規劃設置親水步道系統，並與全區整體人行系統聯繫。

(五) 本計畫區道路行道樹及植栽之選用，應優先選用地原生種植栽。

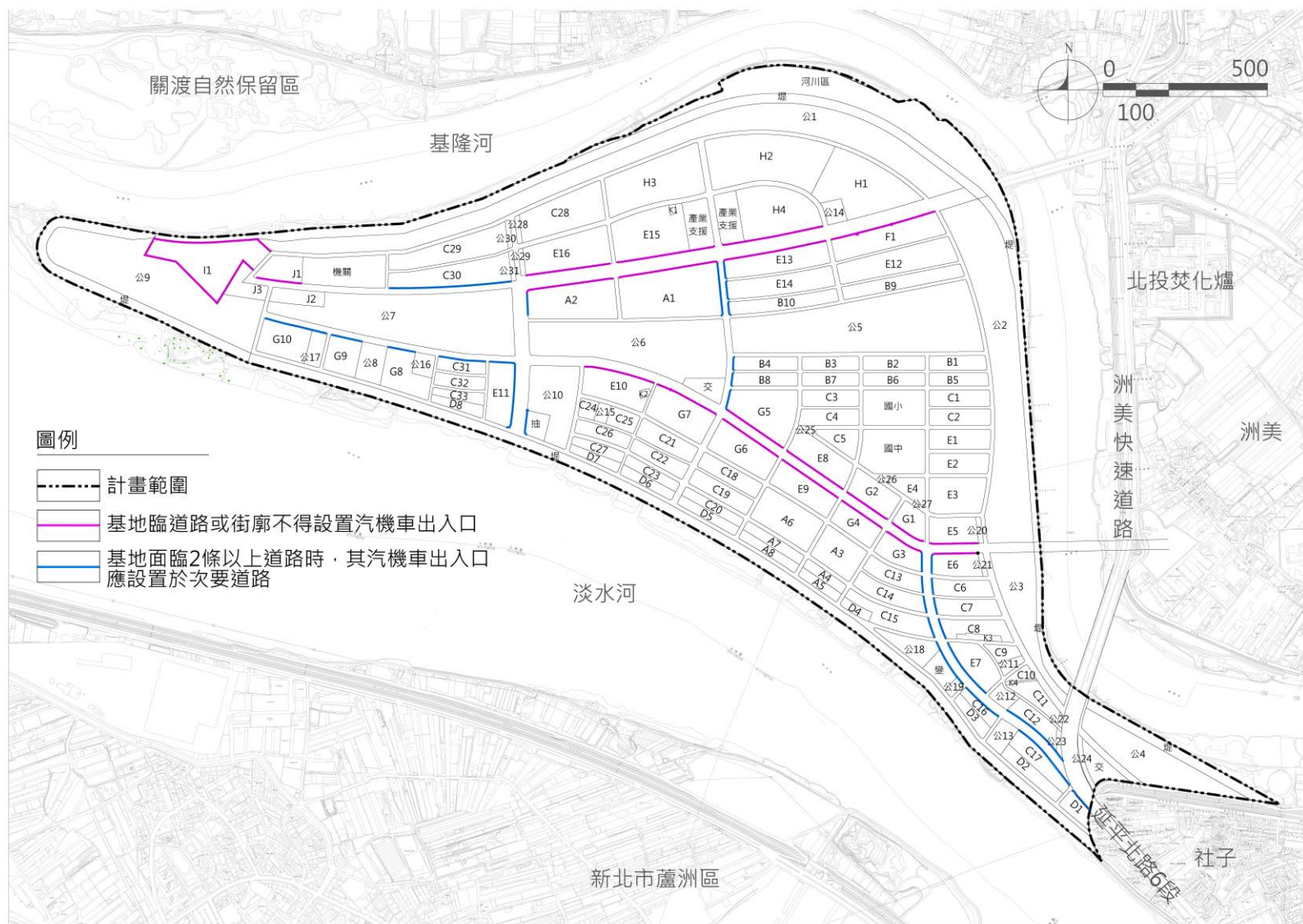


圖18建築基地停車出入口管制示意圖

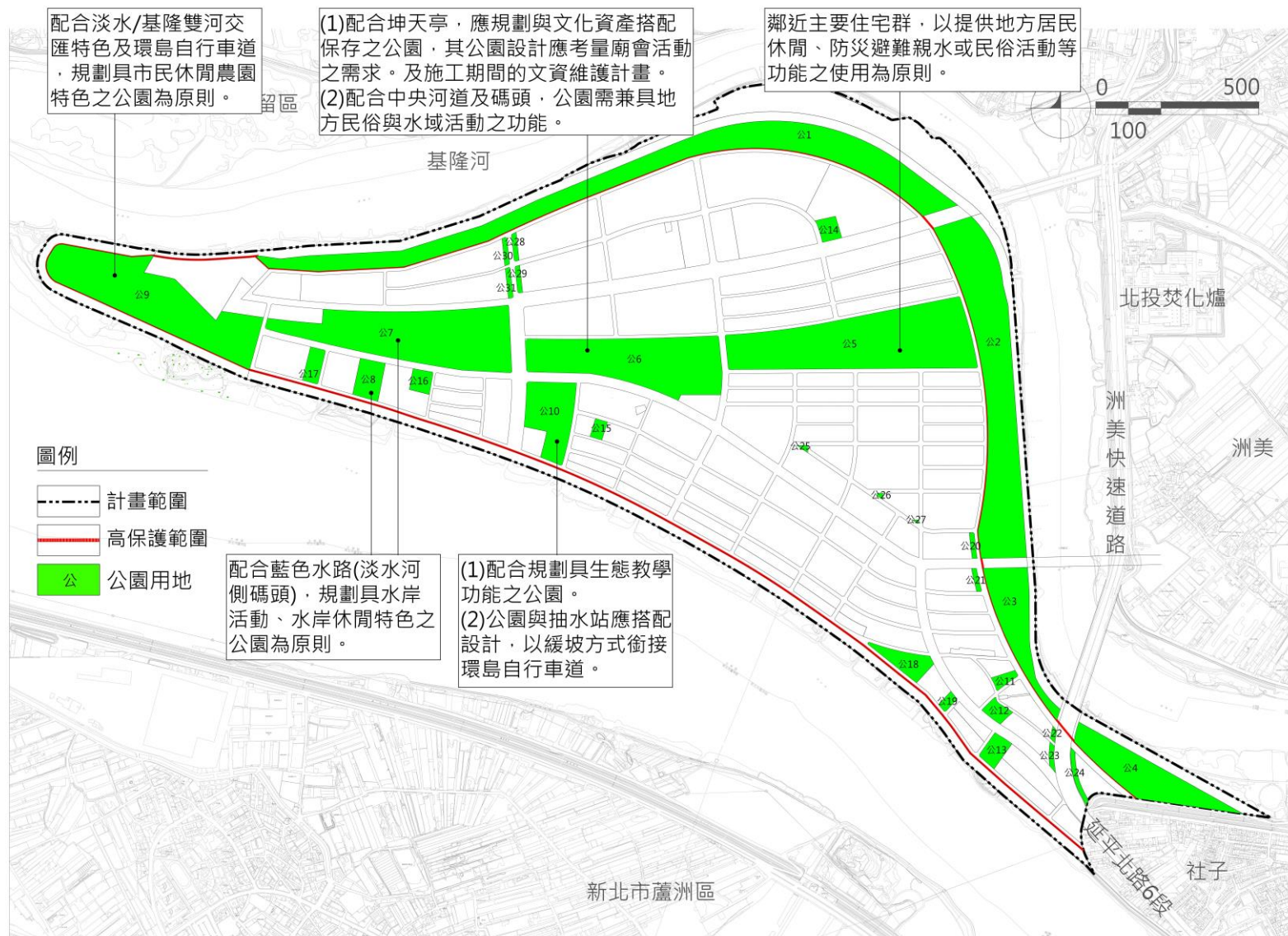
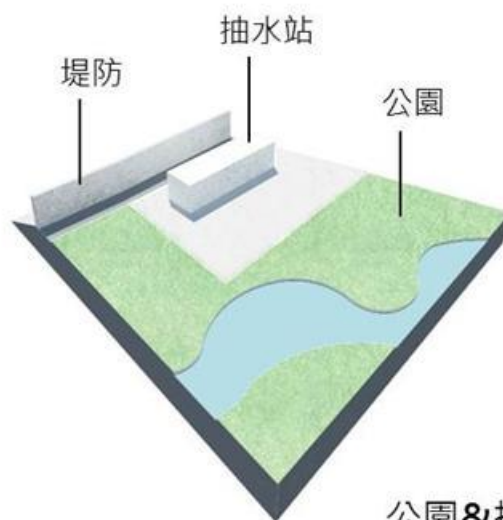


圖19 公園定位與規劃設計原則示意圖

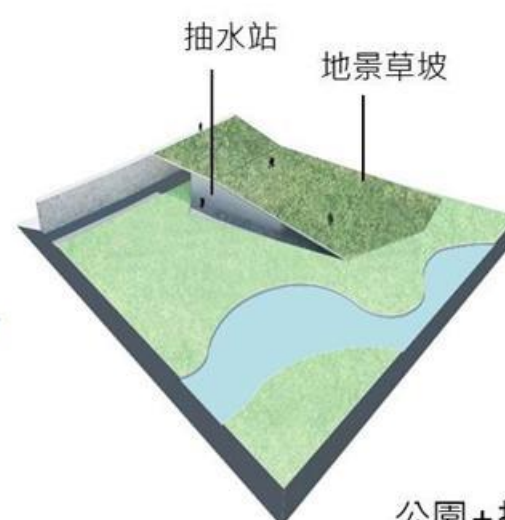
抽水站與公園整體規劃



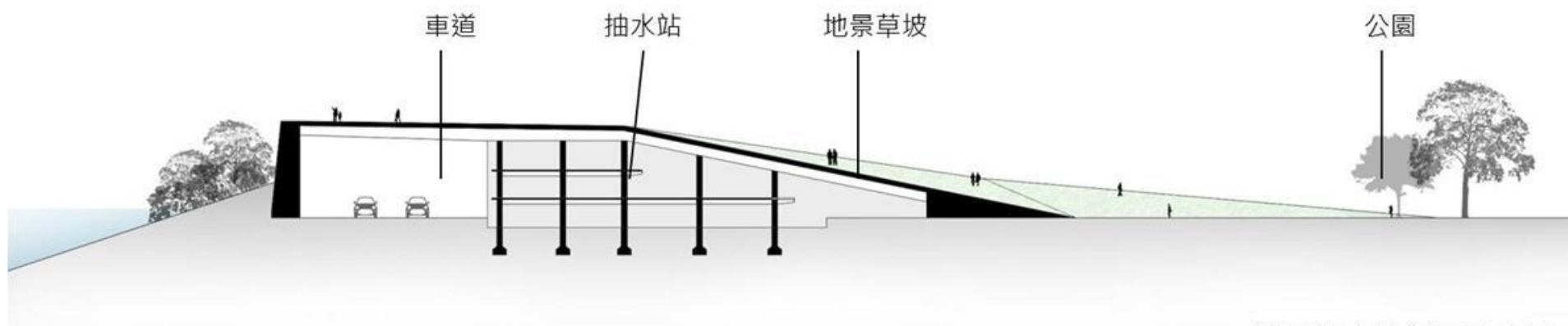
抽水站用地平面圖



公園&抽水站



公園+抽水站



地景抽水站剖面示意圖

圖20抽水站用地與公園用地(編號公10)整體規劃設計示意圖



圖21道路規劃建議示意圖（45 公尺道路）

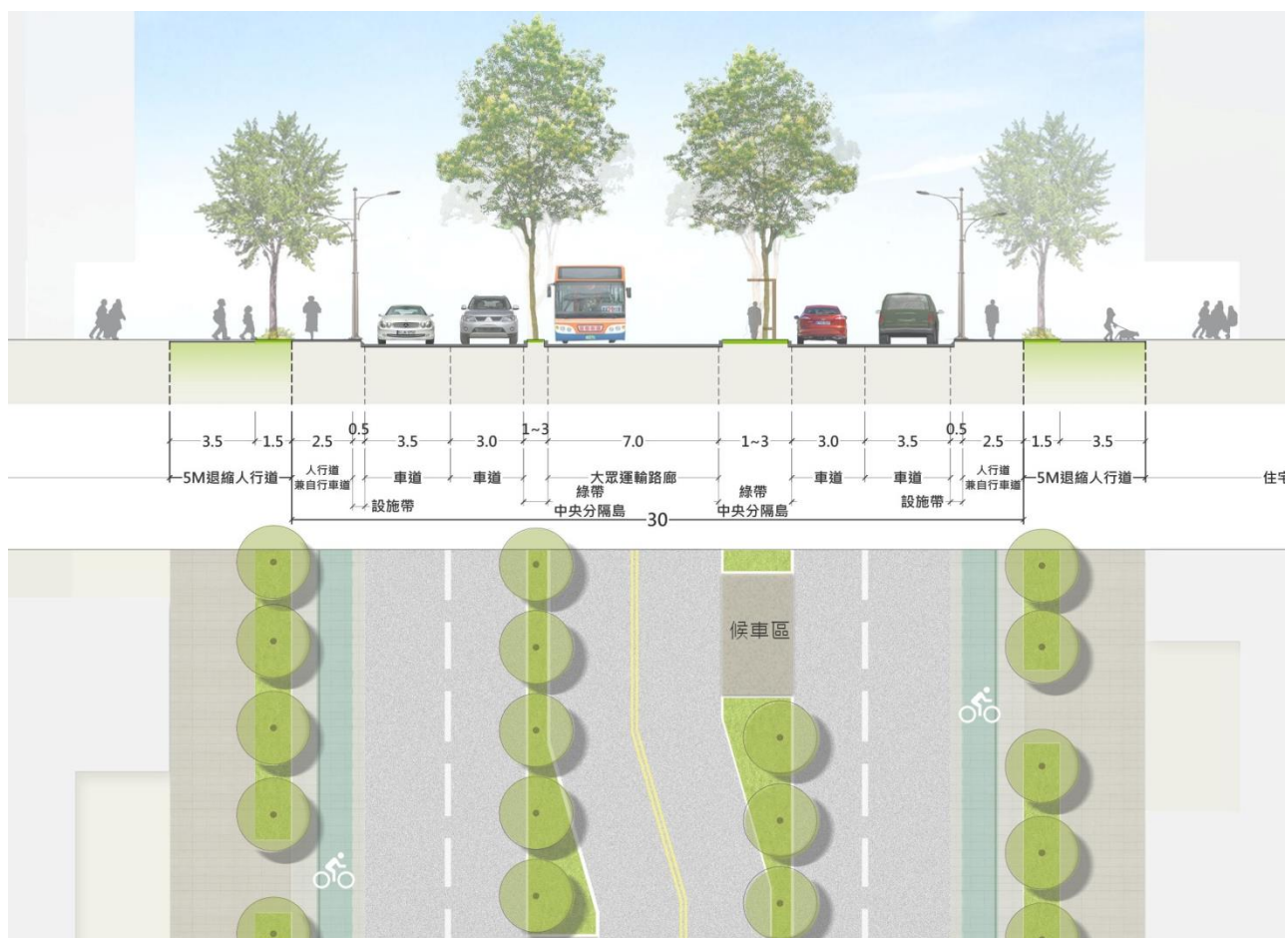


圖22道路規劃建議示意圖（30 公尺道路）

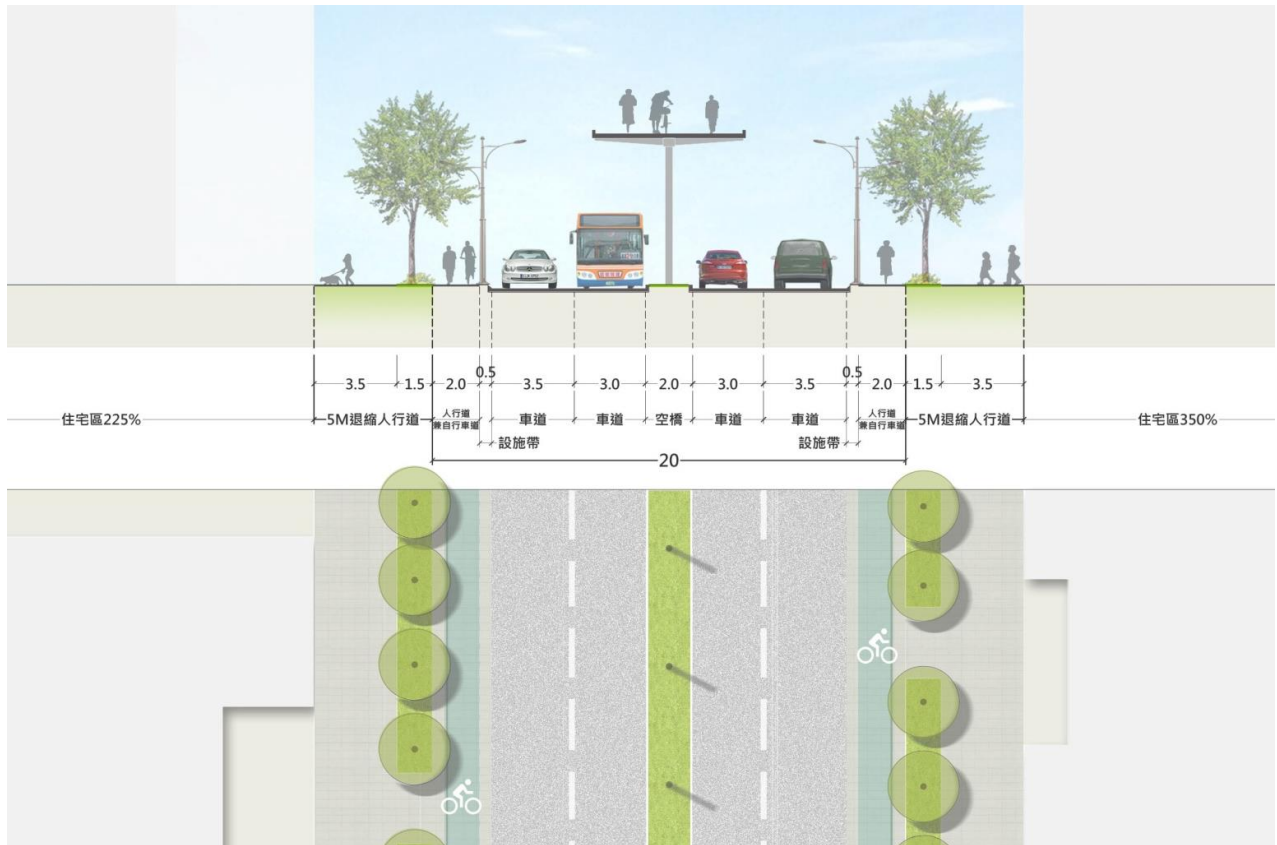


圖23道路規劃建議示意圖（20 公尺道路）

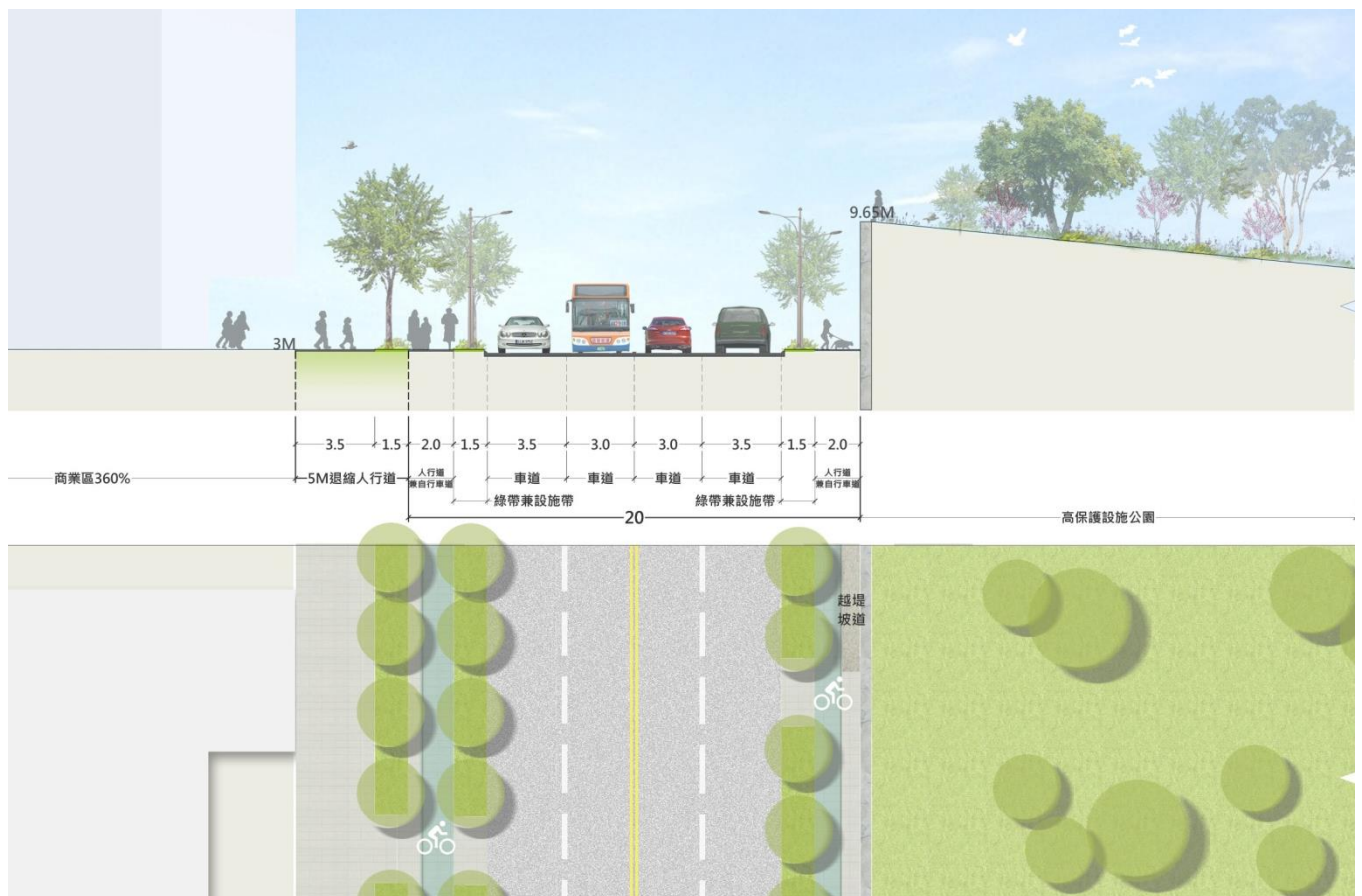


圖24道路規劃建議示意圖（20 公尺道路，編號 3-1 道路為範例）

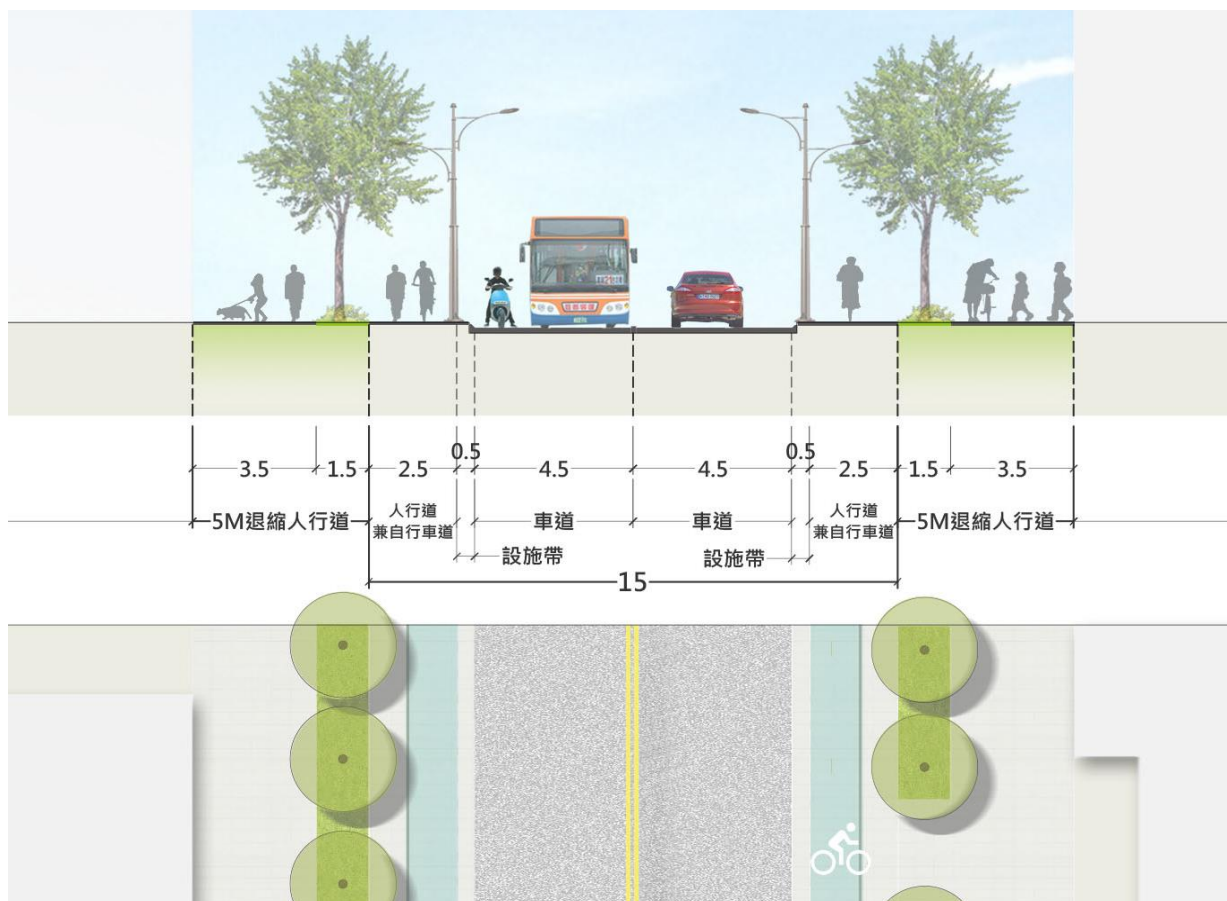


圖25道路規劃建議示意圖（15公尺道路）

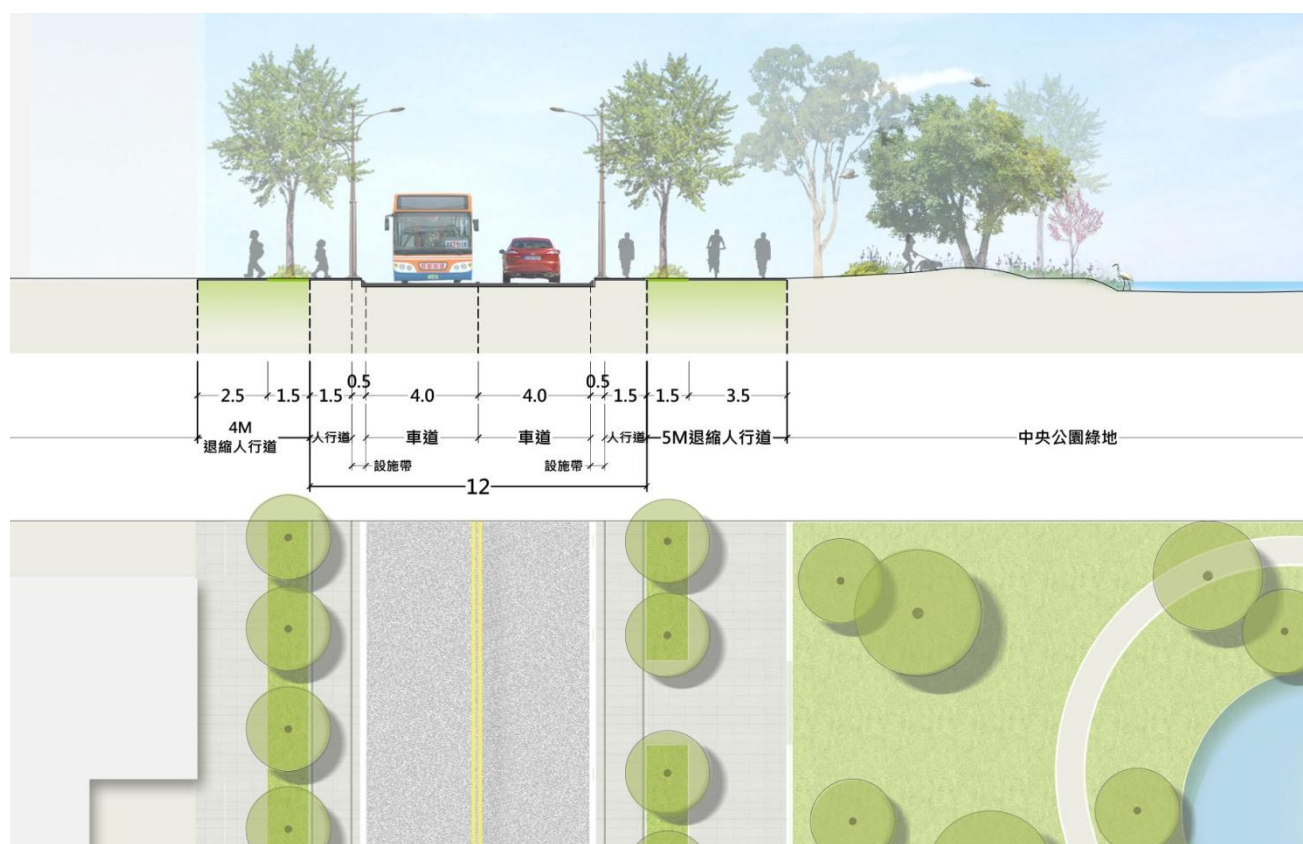


圖26道路規劃建議示意圖（12公尺道路）

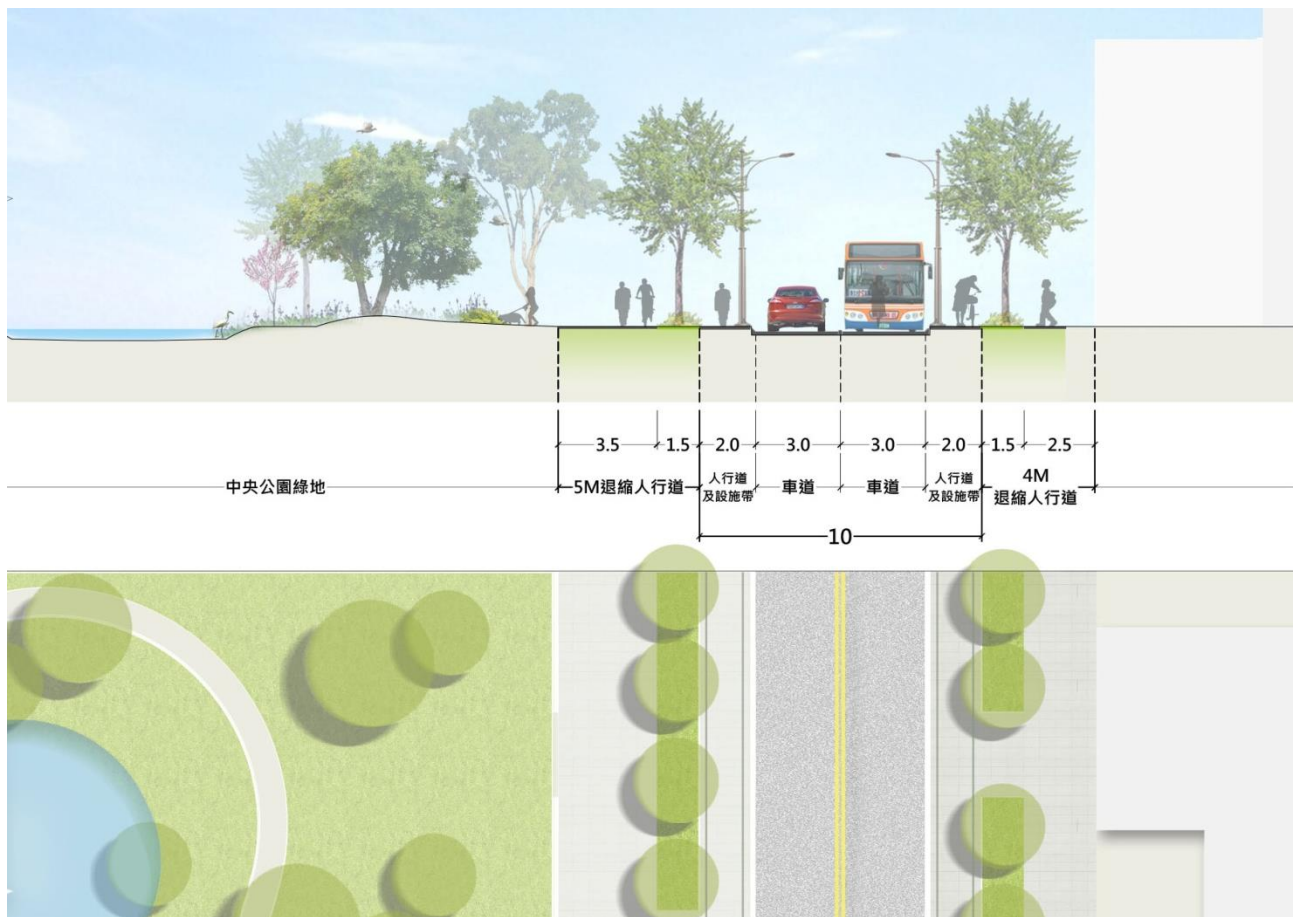


圖27道路規劃建議示意圖（10 公尺道路）

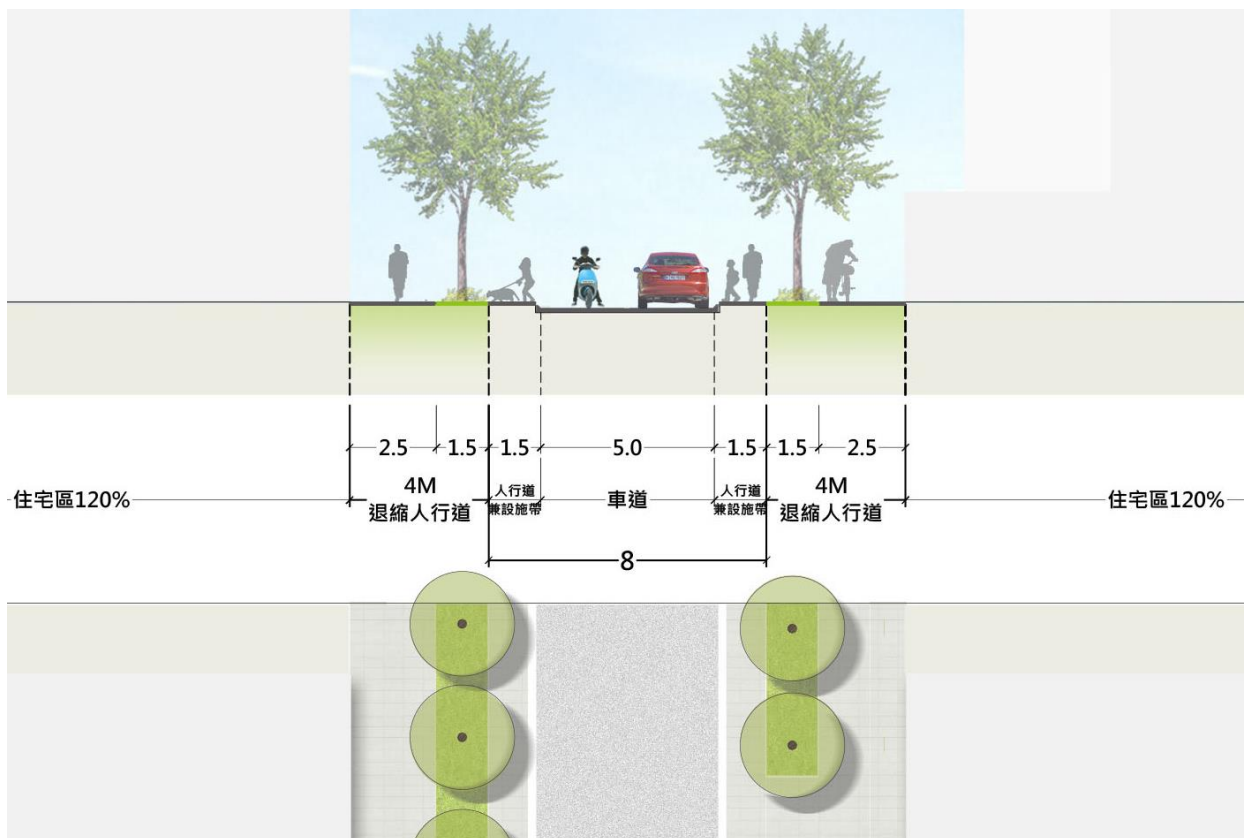


圖28道路規劃建議示意圖（8 公尺道路）

七、自然景觀與植栽之維護

建築基地及公共設施用地申請建築開發時，除須依「臺北市樹木保護自治條例」規定辦理外，應盡可能維護保留原有老樹及特殊珍貴樹木(群)，並配合其位置整體規劃設計基地開放空間。

八、公共工程規劃設計

本計畫公共工程規劃設計應依「臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準」及「臺北市公共設施用地開發保水作業要點」之規定設置雨水流出抑制設施及相關保水設施，包括基地之滲水、保水、蓄水、地表逕流排水等設施。考量因應極端氣候的趨勢與特性，應依下列項目指導進行各相關公共設施用地之規劃設計：

- (一) 為完成本計畫中央生態公園開發成為兼具交通運輸、滯洪、遊憩、運動休閒與環境教育場域的多功能公園，區段徵收公共工程之整地排水設計、防洪規劃設計、公共管線系統設計、道路工程設計與公園工程設計等，應於規劃設計階段進行設計介面整合作業。
- (二) 跨越中央公園河道的道路橋梁設計，應注意水位之漲、退潮特性，並應考量藍色水路發展所需空間。
- (三) 公共服務設施用地應與公1河濱公園與公7中央生態公園進行整合規劃。
- (四) 國中用地及國小用地應整體規劃設計，以開放、友善、共享原則進行校舍開放空間配置與串接，成為住宅社區重要綠資源與活動據點，透過地景規劃設計提供防洪調節功能，並保留未來學校整合利用之可行性。
- (五) 私立台北海洋科技大學未來校舍改建之規劃設計，應以配合中央生態公園（公7、公9）之生態、濕地、水域、遊憩發展之特色與活動為原則，提出完整校園規劃構想，並經本市都市設計委員會審議通過。

九、其他

- (一) 建築設計、開發與公共工程建設，應以尊重既有自然環境景觀，或避免造成突兀之造型、量體，以降低對整體環境之衝擊。
 - (二) 建築開發、公共工程、開放空間系統、道路系統等，應以自然環境之尊重為優先考量，充分考慮都市微氣候、生態廊道之延續、物種多樣化與生物棲息地之保育與維護；地坪鋪面，應充分考慮雨水回滲之需求，降低雨後之逕流量。
 - (三) 建築及基地開發、公共工程、開放空間系統、道路系統等規劃，應考慮低衝擊開發（Low Impact Development）設計與施工原則辦理。施作項目包含：透水鋪面、綠屋頂、生態滯留單元或雨水花園、樹箱過濾設施、植生溝、滲透側溝及滲透陰井等。
- 十、本管制規定中部分列為「原則」性之規定，如經「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，得不受該「原則」性之規定限制。

附件二、區段徵收安置規劃

本地區補償與安置應優先依區段徵收相關法令、臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例等規定，並依下述安置原則規劃訂定安置計畫據以執行。

一、補償與安置

本地區區段徵收之拆遷補償與安置包括：

- (一) 土地徵收補償：土地所有權人得選擇領取以市價計算之地價補償費，或選擇領取開發後之可建築土地(抵價地)折算抵付地價補償費。
- (二) 土地改良物拆遷補償：包含建築改良物、農作改良物等，依建築年期、構造、面積、種植養殖種類、數量等條件，計算補償費或處理費。
- (三) 居民安置：本府考量本地區屋地權屬複雜及拆遷戶居住需求等情形，故規劃以「先安置後拆遷、分期分區辦理、多元彈性安置及規劃配套措施」為基本原則，並提供「承購專案住宅、承租專案住宅、協力造屋及申領安置街廓」等安置方式，另搭配房租津貼等配套措施，以妥善安置當地拆遷戶。

二、安置基本原則

- (一) 先安置後拆遷：本地區開發前，必先妥善安置當地拆遷戶，而後辦理拆遷及工程施工作業。因配合專案住宅興建等工程而須先拆遷者，提供補助房屋津貼等安置配套措施。
- (二) 分期分區辦理：為減少開發對當地拆遷戶之衝擊，本案採分期分區拆遷安置之施工方式辦理，第 1 期拆遷以規劃興建專案住宅及其所需公共設施用地為範圍；其餘拆遷戶俟專案住宅完工得供遷入後，再拆除其建築物。
- (三) 多元彈性安置：依據本地區不同權屬狀況及不同資格條件之拆遷戶，提供多元且彈性的安置方式供選擇。針對本地區設有戶籍且有居住事實之拆遷戶，符合一定資格條件下，依不同屋地權屬情形，得選擇下列方式之一安置，惟不得重複安置：

1、有屋有地者，可選擇

- (1) 承購專案住宅或領取安置費用
- (2) 承租專案住宅

(3) 協力造屋

(4) 申領安置街廓

2、有屋無地者，可選擇

(1) 承購專案住宅或領取安置費用

(2) 承租專案住宅

3、無屋有地者，可選擇

(1) 承租專案住宅

(2) 協力造屋

4、無屋無地者：承租專案住宅

(四) 規劃配套措施：研擬拆遷前、拆遷過程中及拆遷後之安置配套措施，以降低拆遷之影響。

三、多元安置方式

(一) 承購專案住宅：拆遷戶為自然人且其被全部拆除之建築物為合法建築物或符合本府所訂年限前違章建築，得向本府申請配售專案住宅。放棄承購專案住宅者，由本府發給安置費用。

(二) 承租專案住宅：未能承購專案住宅，但設籍於本地區且有居住事實，並符合承租資格者，得向本府申請優先承租專案住宅，本府將視情況給予不同程度租金優惠及承租年期。

(三) 協力造屋：設籍於本地區且有居住事實，未獲配售專案住宅、未承租專案住宅、或未領取安置費用，且於區內持有一定面積以下之土地所有權人，得申請將可領回之抵價地，全數參與協力造屋。

(四) 申領安置街廓：本地區合法建築物被全部拆除，未獲其他安置且經本府核定發給抵價地之拆遷戶，得申請優先選配安置街廓。

四、安置配套措施

(一) 房租津貼：第一期拆遷範圍內，經本府核准配售專案住宅之拆遷戶，其等候配售期間，由本府按月發給每戶房租津貼至專案住宅得供遷入時為止。

(二) 工廠輔導：

1、規劃科技產業專用區，得供工廠土地所有權人選配抵價地。

- 2、未來將結合本府各相關單位資源，建立聯合服務團隊，主動出擊了解該等工廠面對開發過程所遭遇困難及提供創業補助、遷移、融資貸款、登記等協助，並輔導業者渡過開發轉型期，勞工提供就業輔導、失業給付以保障其權益。
- (三) 在地溝通：本府將持續蒐集意見，強化與在地拆遷戶溝通，使拆遷戶了解安置規劃內容、拆遷補償及安置相關規劃，以提高拆遷戶對本地區區段徵收拆遷安置補償方式之了解與認同。
- (四) 弱勢照顧：將整合本府社會救助資源、公共住宅租金折扣優惠或減免等措施，提供協助與照顧，以減少本地區開發對弱勢族群的影響。

附件三、臺北市士林社子島地區依內政部『都市計畫整體開發地區處理方案』剔除區段徵收範圍申請作業計畫

一、計畫說明：

- (一) 民國 99 年行政院核定社子島防洪計畫，社子島地區於基隆河側須退縮 80-130 公尺，淡水河側須退縮 30 公尺，始得以 200 年保護標準進行設計。本府於 104 年辦理「變更臺北市士林社子島地區主要計畫」，檢討土地使用規劃，於 107 年 6 月 26 日經內政部都市計畫委員會審議修正通過，將採取全區區段徵收的開發方式，由臺北市政府取得開闢堤防、道路、公園等公共設施，確保社子島民眾未來的居住安全與品質。
- (二) 惟部分居民及公民團體於內政部都市計畫委員會數次陳情期使既有聚落得維繫既有風貌，不參與本府辦理之區段徵收，經內政部都市計畫委員會 107 年 6 月 26 日會議建議事項：「為妥善解決都市計畫書附帶規定整體開發之問題，內政部訂有『都市計畫整體開發地區處理方案』，該方案對於已發展地區實施整體開發確有困難者，規定得適切調降該地區之容積率後，部分剔除於整體開發。本案建請市府於細部計畫檢討規劃時，斟酌考量依上開規定辦理之可行性。」
- (三) 本府考量居民訴求及內政部建議，並參採近年全台各縣市辦理區段徵收、市地重劃將既有聚落剔除之案例，並在不影響社子島防洪計畫、主要聯外幹道前提下，規劃社子島既有聚落得依本計畫規定申請剔除區段徵收開發範圍，並劃設為「再發展區」。

二、申請條件：

可申請剔除區段徵收範圍之土地，需符合下列條件：

- (一) 屬民國 59 年社子島地區發布都市計畫前之建築物所座落之土地及其相鄰土地。
- (二) 不得影響防洪計畫：不得位於防洪計畫退縮之通洪空間(含高保護範圍之堤防用地、堤外公園用地)、主要計畫中央生態公園及防汛道路。
- (三) 不得影響主要計畫之聯外幹道：不得位於及影響社子大橋連接道路(1-1 道路)、福國路延伸段(2-1 道路)、延平北路(2-2 道路)、蘆社大橋連接道路(1-2 道路)等。

三、申請程序與作業流程

- (一) 符合剔除區段徵收範圍條件之土地及建物所有權人，得個別就其所有之土地及建築物權利範圍向本府遞交申請書，申請剔除區段徵收範圍。
- (二) 經個別所有權人遞交申請書後，由本府統計彙整所有權人申請資料，就申請範圍之規模、形狀、出入及開發可行性、同意比例等進行檢核，並於檢核後就符合檢核條件之範圍提送臺北市都市計畫委員會審議。
- (三) 本府將於剔除區段徵收範圍作業截止受理申請後，擇期公布申請情形，並將符合檢核條件之土地提送臺北市都市計畫委員會審議，後續剔除區段徵收之「再發展區」實際範圍，以該會審議結果為準。

四、臺北市政府受理申請人遞交申請書方式

- (一) 受理申請時間：自 108 年 8 月 1 日起至 108 年 10 月 31 日止。
- (二) 受理申請方式：
 - 1、遞交申請書至臺北市政府社子島坤天亭駐地工作站（地址：臺北市士林區延平北路八段 96 巷 15 號）
 - 2、將申請書郵寄至臺北市政府都市發展局（地址：臺北市信義區市府路 1 號 9 樓南區），以郵戳為憑。
 - 3、臺北市政府收到申請書後，將以正式公文書信通知申請人錄案資訊。
- (三) 受理申請說明會：為使民眾充分了解申請剔除區段徵收之作業方式及程序，民眾可連署向臺北市政府都市發展局申請舉辦說明會，都發局將配合民眾時間，至鄰近學校、活動中心或里辦公處等公開場合進行說明。

五、臺北市政府檢核剔除區段徵收土地之條件

- (一) 毗鄰之個別申請面積加總後，視為一處剔除區段徵收之範圍，該範圍以不得小於 500 平方公尺為原則，面積未達 500 平方公尺並經本市都市計畫委員會審議同意者不在此限。
- (二) 申請剔除區段徵收之範圍應為完整區塊，不得造成鄰接地區內土地無法建築或無法配地之情形。
- (三) 剔除區段徵收之範圍需鄰接計畫道路或現有巷道。

(四) 土地及建築物所有權人同意比例超過 50%，所持有面積超過 50%。

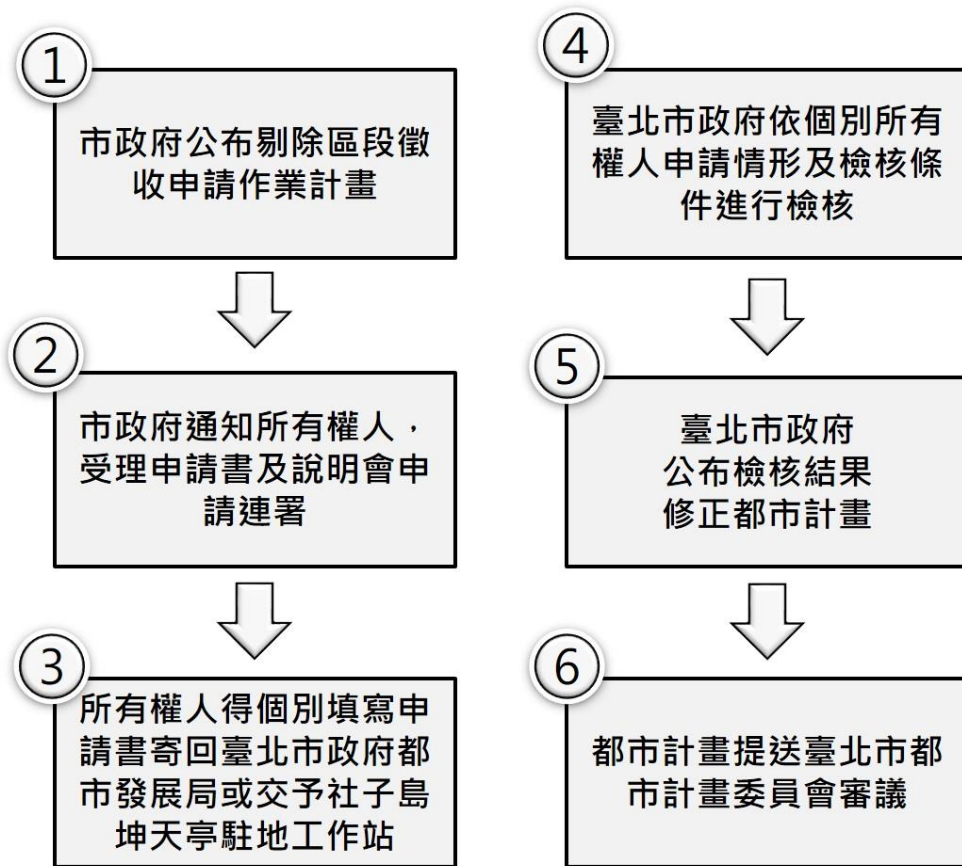


圖29 臺北市士林社子島地區依內政部『都市計畫整體開發地區處理方案』剔除區段徵收範圍申請作業計畫-作業流程圖

六、再發展區之開發條件

- (一) 剔除區段徵收範圍後之再發展區由申請人自行開發。申請開發建築時需回饋 20%土地作為公共設施使用，並得以樓地板面積或代金回饋。
- (二) 再發展區需由申請人自行留設聯外人車通行道路至計畫道路。
- (三) 再發展區自行留設之排水設施需由申請人自行處理。
- (四) 再發展區與毗鄰地區高程落差，需由申請人自行處理。
- (五) 再發展區不適用區段徵收拆遷安置。
- (六) 再發展區之土地使用分區管制規定：

- 1、容積率 120%。

2、建蔽率 45%。

3、土地使用及其他相關規定比照本市土地使用分區管制自治條例第三種住宅區。

(七) 再發展區之建物如符合都市更新條例及都市危險及老舊建築物加速重建條例規定，得依前開規定進行重建。

七、計畫辦理情形：

(一) 草案階段地方說明：

為擴大民眾參與，本府於 108 年 5 月 2 日計畫草案階段，至社子島地區之臺北市士林區福安國中召開地方座談會，並於會後將座談會資料及民眾意見調查表公開於本府明日社子島網站與士林區富洲里、福安里辦公處及社子島專案工作站(坤天亭：臺北市士林區延平北路八段 96 巷 15 號)，以蒐集民眾對於社子島地區剔除區段徵收申請作業計畫(草案)及專案住宅區位規劃之意見，此外並透過每周二下午於社子島工作站派員駐點說明方式，提供民眾諮詢並蒐集意見。

(二) 計畫公布與受理申請：

經蒐集民眾意見後，本府於 108 年 7 月 29 日正式公布「臺北市士林社子島地區依內政部『都市計畫整體開發地區處理方案』剔除區段徵收範圍申請作業計畫」，並於 108 年 8 月 1 日至 108 年 10 月 31 日間受理民眾申請剔除區段徵收，期間為利民眾瞭解計畫內容，本局除透過掛號方式郵寄計畫說明摺頁及申請書予符合申請資格的土地及建物所有權人，並於 108 年 8 月 31 日、9 月 21 日、9 月 28 日分別至士林區福安國中辦理 1 場說明會及 5 場次專案諮詢服務。

(三) 受理申請情形：

本申請作業計畫本府都市發展局共計收執 54 件申請書，合計 49 筆地號 21 處範圍提出申請，經本府都市發展局依公布之申請作業計畫辦理同意比例與基地規模檢核，共計 4 處符合檢核條件，並配合劃設為再發展區。

表14 剔除區段徵收申請案件檢核表

編號	地號	面積 (m ²)	土地持分 同意比例	所有權人 同意比例	檢核條件		
					所有權人數 超過 50%	持分比例 超過 50%	面積達 500 m ²
1	溪洲段一小段 194 地號等 12 筆土地	2,947	26.10%	10.75%	X	X	○
	溪洲段一小段 205、207 地 號等 2 筆土地	611	100.00%	100.00%	○	○	○
2	溪洲段二小段 433 地號	2,414	100.00%	100.00%	○	○	○
3	溪洲段二小段 437 地號	4,480	1.52%	3.85%	X	X	○
4	溪洲段二小段 440 地號	276	25.00%	6.67%	X	X	X
5	溪洲段一小段 329 地號	510	0.67%	2.94%	X	X	○
6	溪洲段一小段 346 地號	12	14.06%	37.50%	X	X	X
7	溪洲段一小段 363 地號	174	20.00%	20.00%	X	X	X
8	溪洲段一小段 365 地號	105	100.00%	100.00%	○	○	X
9	溪洲段一小段 381 地號等 8 筆土地	3,014	8.30%	6.25%	X	X	○
10	富安段二小段 235 地號等 2 筆土地	2,278	34.85%	4.42%	X	X	○
	富安段二小段 237 地號	659	100.00%	100.00%	○	○	○
11	富安段二小段 294 地號	2,979	8.33%	3.85%	X	X	○
12	富安段二小段 307 地號等 2 筆土地	828	33.33%	50.00%	X	X	○
13	中洲段 153-1 地號等 3 筆 土地	142	72.54%	66.67%	○	○	X
14	中洲段 434 地號	263	1.67%	1.42%	X	X	X
15	富安段一小段 44 地號	1,116	50.00%	16.67%	X	X	○
16	富安段一小段 158 地號	1,461	1.67%	6.25%	X	X	○
17	富安段一小段 190 地號等 4 筆土地	3,774.5	19.31%	7.84%	X	X	○
18	富安段一小段 281 地號等 3 筆土地	557	100.00%	100.00%	○	○	○
19	富安段一小段 287-1 地號	119	25.00%	25.00%	X	X	X

編號	地號	面積 (m ²)	土地持分 同意比例	所有權人 同意比例	檢核條件		
					所有權人數 超過 50%	持分比例 超過 50%	面積達 500 m ²
20	富安段一小段 299 地號等 2 筆土地	926	41.96%	9.09%	X	X	○
21	富安段一小段 308 地號	294	50.00%	50.00%	X	X	X

臺 北 市 政 府 都 市 發 展 局
業 務 主 管
承 辦 人 員