

104年度臺北市都市計畫座談會(第9次)

臺北市士林區社子島 水岸再生規劃案

社子島專案辦公室、工務局(水利處)、地政局、都發局

104年10月7日

會議議程

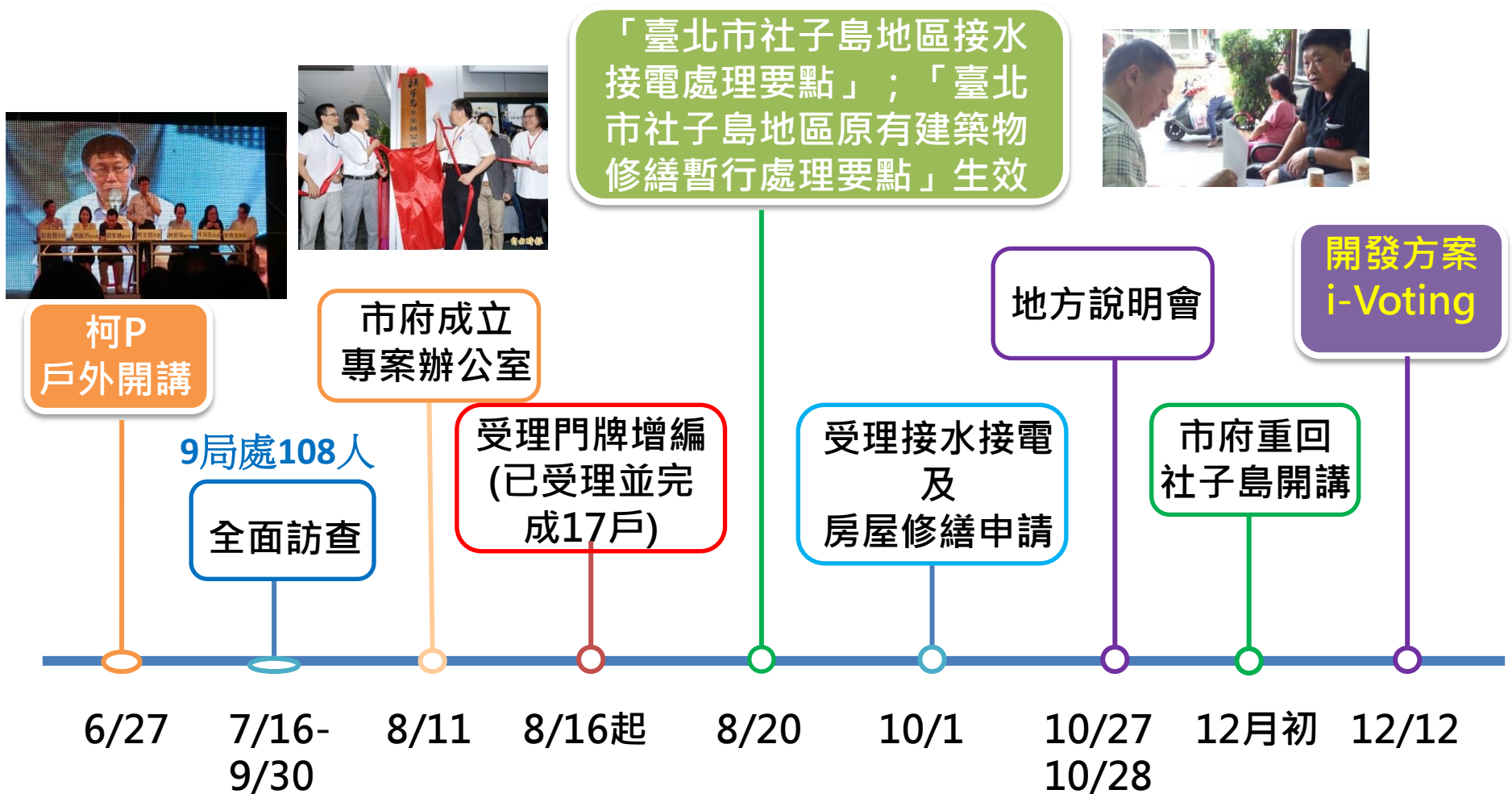
壹、開發前作業(專案辦公室)

貳、拆遷安置計畫(地政局)

參、防洪計畫(水利處)

肆、開發方案內容(都發局)

壹、社子島開發前作業



壹、開發前作業



一、門牌增編情形(民政局)

調查現有產權登記門牌之合法建築物數	調查尚未增編門牌之合法建築物數	不符合增編規定數(無獨立出入口)	符合增編規定數	已受理並完成
766	156	97	59	17

二、違建、接水電及房屋修繕需求調查情形(建管處)

違建 (總計調查2059戶)	接水電及房屋修繕需求	10/1受理申請案件
83年12月31日前(1520戶)	1.有修繕需求(132戶) 2.有接水電需求(82戶)	2件
84年1月1日至 93年12月31日 (11戶)	1.有修繕需求(2戶)但不符申請修繕規定 2.有接水電需求(3戶)	
93年12月31日以後(6戶)	有需求(3戶) , 但不符申請接水電及修繕	
其他(522戶)	來訪未遇 (481戶) 及空屋 (41戶)	

*依「原有建築物修繕暫行處理要點」及「臺北市社子島地區接水接電處理要點」制訂作業流程

自10月1日起受理
申請接水接電
目前申請案件2件



A. 退件補正
1件



台北市延平北路九段16號

▲ 96年以前(左)與96年以後(右)建物範圍不同

原因分析：

1. 未檢送門牌編訂證明文件0件。
2. 標示申請範圍不符規定1件。
3. 申請建物用途不符。

B. 符合規定
1件



台北市延平北路七段84巷臨3-1號

自10月1日起受理
申請修繕
目前申請案件0件

申請件數偏低
原因分析

1. 實務上民眾需籌措工程款，居民將審慎評估再行提出。
2. 社子島年底將辦理I-Voting，方案確定後即啟動開發現有建物將面臨存廢問題，現況使用短期內是否仍需修繕與接水電將再審慎考慮。
3. 未來將持續受理申請。

社子島開發民眾意見問卷調查報告

地政局 104.10.07

104年6月15日都發局與地政局至2里辦理社子島開發說明會，為了解當地居民對於社子島開發未來應採取之方式看法，地政局製作問卷約4000份，請2里里長協助發放予當地民眾，經回收計1,592門牌，1,638份問卷，分析報告如後。

咱的社子島-問卷調查

100年公告實施都市計畫主要計畫，因高填土規劃，於環境影響評估審議時受到質疑，市府於年初起即以「防洪」、「環評」、「期程」、「財務」、「民意」層面，檢討社子島開發計畫，為早日尋求未來更為合理妥適的發展共識，請您協助提供寶貴的意見，填答的結果將作為後續研議調整方案參考，謝謝。

臺北市政府地政局104.06.15

第一部分 短期方案

1、請依您的看法，就下列各項短期方案排定優先順序。(1為最優先，2為次優先，以此類推)

☐在地服務 ☐環境改善 ☐就地改建 ☐其他_____

2、市府預計在社子島加強在地服務，請您就下列項目依需求排定優先順序。(1為最需要，2為次需要，以此類推)

☐居家服務 ☐家庭醫師 ☐社工駐點 ☐樂齡學堂 ☐學生課後輔導

☐放寬水電申請條件 ☐放寬門牌申請條件 ☐寺廟在地輔導

☐促進生態觀光 ☐設置簡易碼頭 ☐其他_____

3、社子島開發前，市府將加強當地環境改善，請您就下列項目依急迫性排定優先順序。(1為最急迫，2為次急迫，以此類推)

☐加強環境清潔 ☐增加公車路線、Youbike ☐河濱公園綠美化

☐改善工業污染 ☐流浪貓狗處理 ☐水圳改善 ☐打造田園城市

☐防洪設施檢修 ☐社子大橋頭設置監視器 ☐其他_____

第二部分 願景規劃

1、目前社子島戶籍人口約為 10,800 人，面對高齡少子化，臺灣及臺北市長期人口減少的趨勢，您認為未來社子島合理的居住人口應該是？

☐5千~1萬人 ☐1萬~1.5萬人 ☐1.5萬~2萬人 ☐2萬~2.5萬人

☐2.5萬~3萬人 ☐3萬以上

2、就社子島未來的開發規劃，您認為何者重要？(可複選)

☐防洪安全 ☐運河河道 ☐生態旅遊 ☐田園風貌 ☐綠色交通

☐水岸觀光 ☐商業娛樂 ☐多元自足 ☐智慧住宅 ☐其他_____

1、您認為社子島適合以什麼方式辦理開發？(可複選)

☐原地改建 ☐都市更新 ☐一般徵收 ☐容積移轉 ☐區段徵收

☐開發許可 ☐市地重劃 ☐其它_____

2、下列各項為未來社子島開發時可能有的安置措施，您的選擇會是？(可複選)

(1)☐原地自行改建

(2)☐先建後拆 ☐同步拆遷 ☐先拆後建

(3)☐領補償金 ☐承租國宅 ☐承購住宅

(4)☐島內安置 ☐島外安置

(5)其他_____

第三部分 其他

有關社子島的現在與未來，您是否還有其他建議？

第四部分 基本資料

姓名：_____門牌：_____電話：_____

1、年齡：☐20以下 ☐20~30 ☐31~40 ☐41~50 ☐51~60 ☐60以上

2、與社子島的關連(可複選)：☐地主 ☐屋主 ☐住民 ☐設籍 ☐承租

☐工作 ☐其它_____

3、是否有房屋土地：☐有屋有地 ☐有屋無地 ☐有地無屋 ☐無屋無地

4、在社子島(居住、工作或設籍)的時間：☐1年內 ☐1~5年 ☐6~10年

☐11~20年 ☐21~30年 ☐30年以上。

感謝您的填寫

請擲回社子島專案工作站(坤天亭)或里辦公室

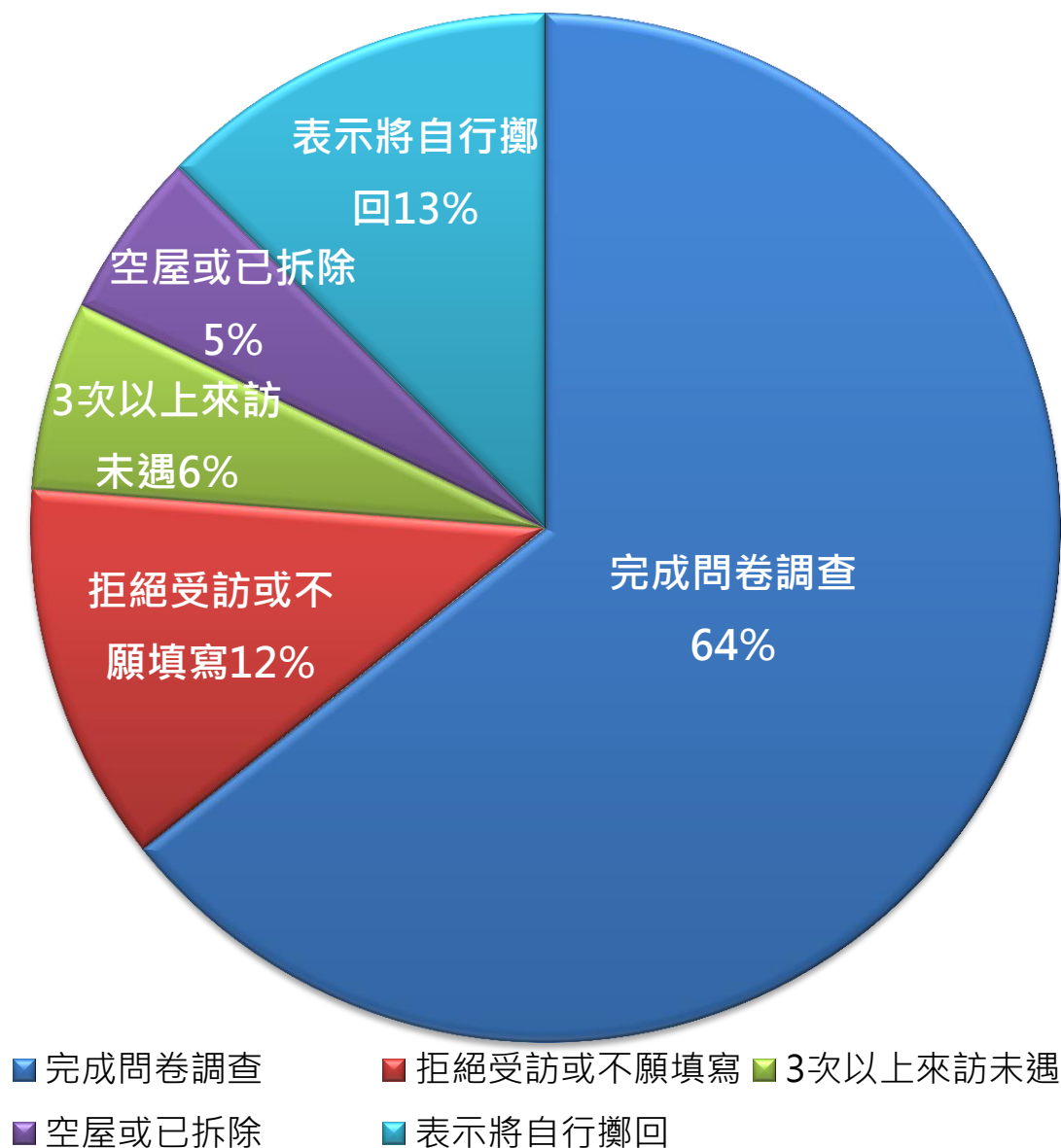
或請寄回 臺北市政府地政局土地開發總隊(電話 02-8780-7056)

110 臺北市信義區莊敬路 391 巷 11 弄 2 號 3 樓

問卷回收情形

調查結果	門牌數
完成問卷調查	1,592
拒絕受訪或不願填寫	312
3次以上來訪未遇	147
空屋或已拆除	130
表示將自行擲回	266
總計	2,476

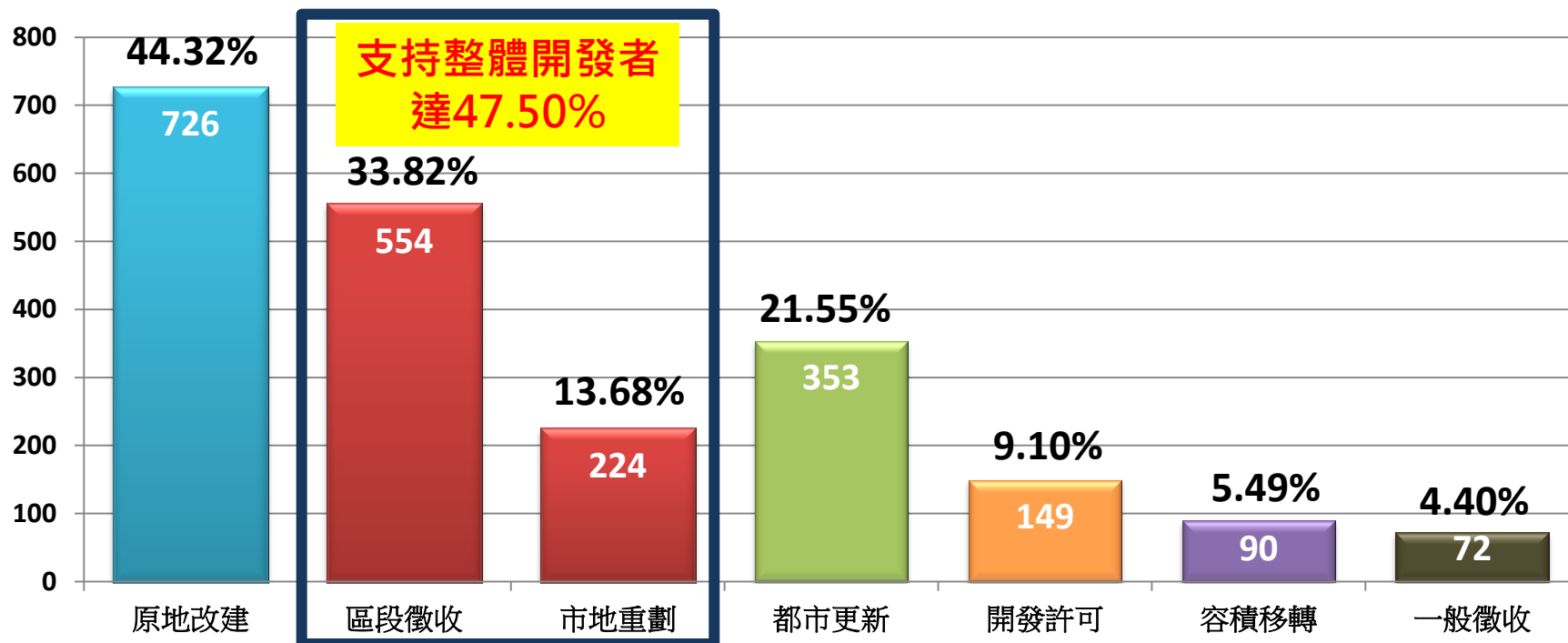
問卷回收總數：1,638份



開發回饋與強度未知情況下 民眾對開發方式意見調查結果

完成門牌數：1,592

問卷總數：1,638



	區段徵收	原地改建	都市更新	開發許可
安置	由 市府 提供安置	由 地主 自行依改建辦法辦理	由 實施者 提供安置	由 開發者 提供安置
領回土地	40%	?	?	?
容積率	160%	?	?	?

社子島特別安置計畫

地政局

104.10.7

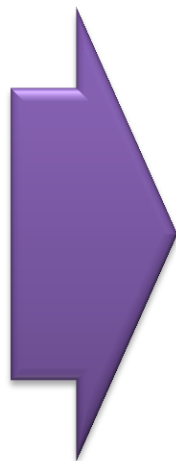
社子島特別安置計畫-安置原則與措施

安置原則

先安置後拆遷

可島內可島外

可集中可分散



安置措施

承購專案住宅

承租公共住宅

公辦協力造屋

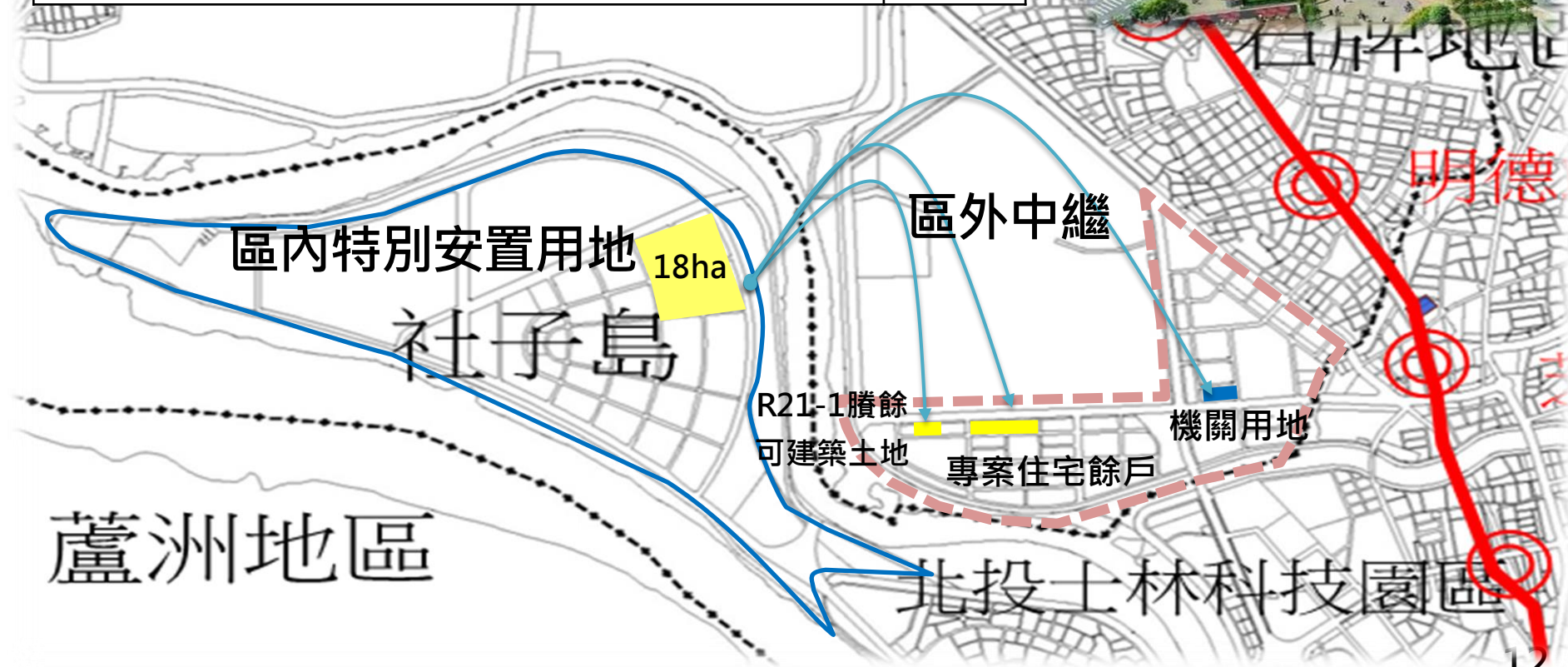
多元開發就地安置

領取安置費用

等待期間房租津貼

社子島特別安置計畫-區外中繼、區內安置

區塊	土地使用分區	面積(m ²)	建蔽率	容積率	戶數
R21-1賸餘 可建築土地	住3-2(特)	3,669.42	40%	225%	150戶
機關用地	機關用地	9,515.49	40%	300%	500戶
北市科專案住宅餘戶					150戶
區外中繼宅總計					800戶



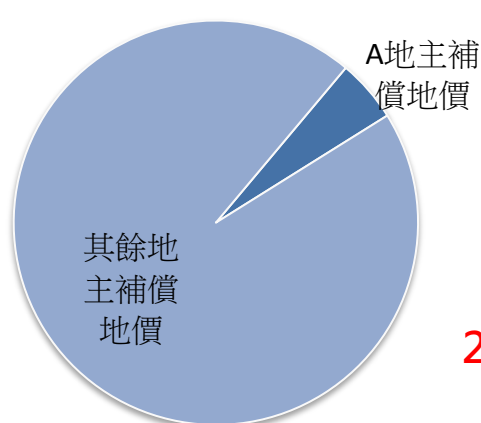
區段徵收地主領回抵價地

以領回**40%抵價地**說明：

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{A地主} \\ \hline \text{可領回的} \\ \hline \text{權利價值} \\ \hline \end{array} = \frac{\begin{array}{|c|} \hline \text{A地主} \\ \hline \text{可領的} \\ \hline \text{補償地款} \\ \hline \end{array}}{\begin{array}{|c|} \hline \text{全部地主的} \\ \hline \text{補償地款} \\ \hline \end{array}} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{抵價地} \\ \hline \text{開發後總價值} \\ \hline \end{array}$$

地主依可領回的權利價值，參與抽籤分配選擇抵價地

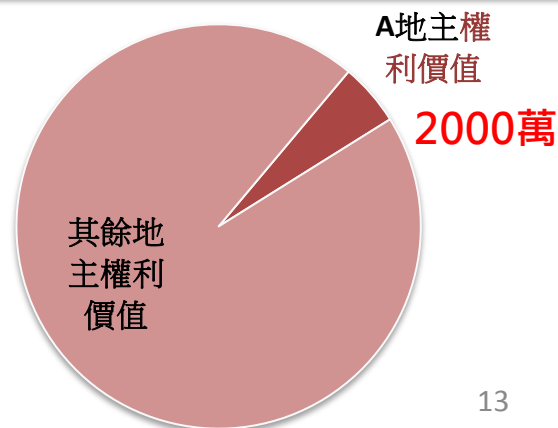
範
例



區段徵收前總補償地價共400億



$$2000萬 = (1000萬 / 400億) * 800億$$



區段徵收後抵價地總價值共800億

社子島特別安置計畫-安置住宅規劃

4,085戶

資料時間：104年7月

專案住宅

符合承購資格者

得配售專案住宅

57%(2339戶)

公共住宅

符合承租資格者

得優先承租

43%(1746戶)

公辦協力
造屋

不符配售資格或承租資格之小地主

得參與公辦協力造屋

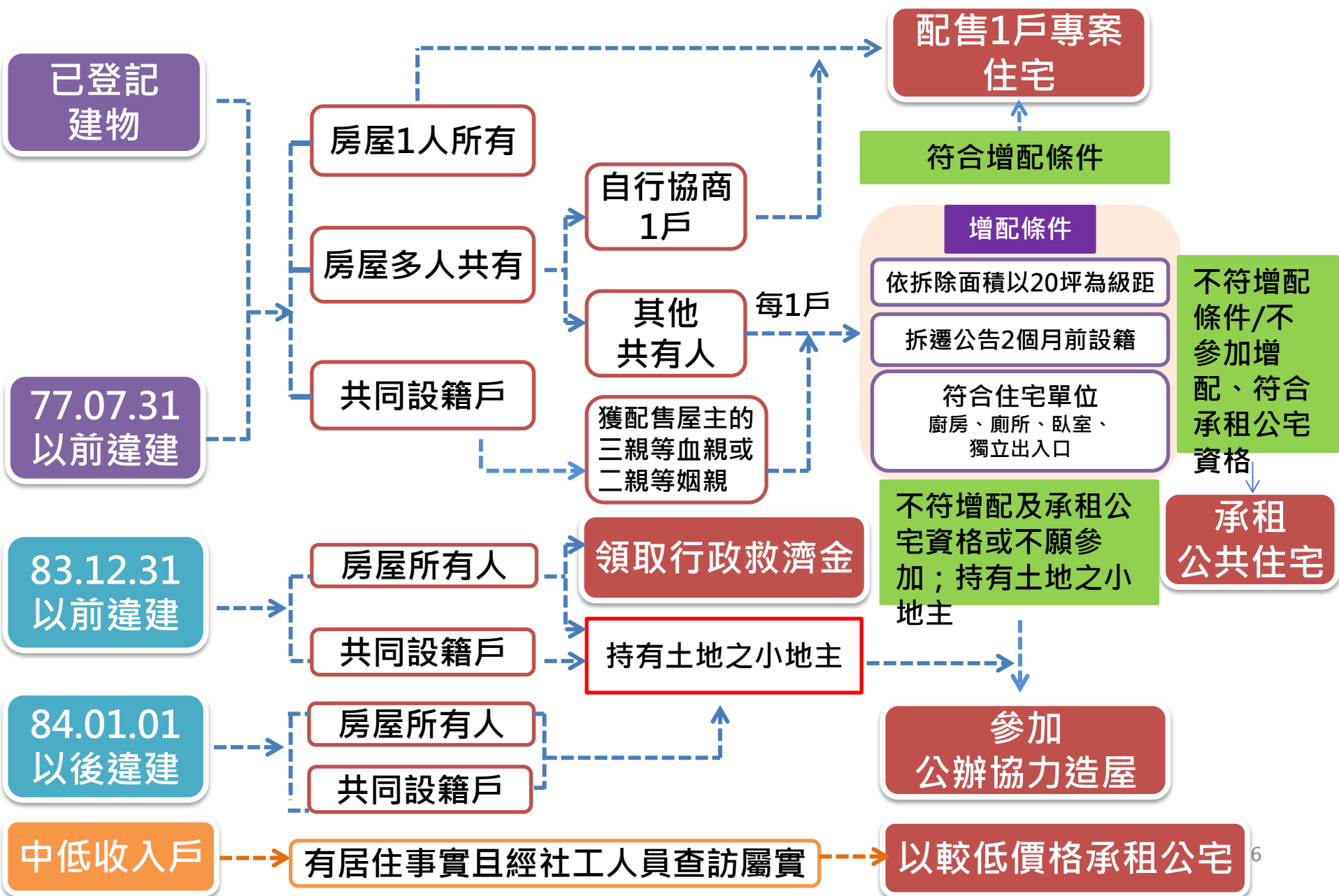
社子島特別安置計畫-多元開發就地安置

開發方案 與方式 類型	原地改建	都市更新	開發許可
有屋有地	由 地主 自行依改建 辦法辦理	由 實施者 提供安置	由 開發者 提供安置
有屋無地			
無屋有地			
無屋無地			

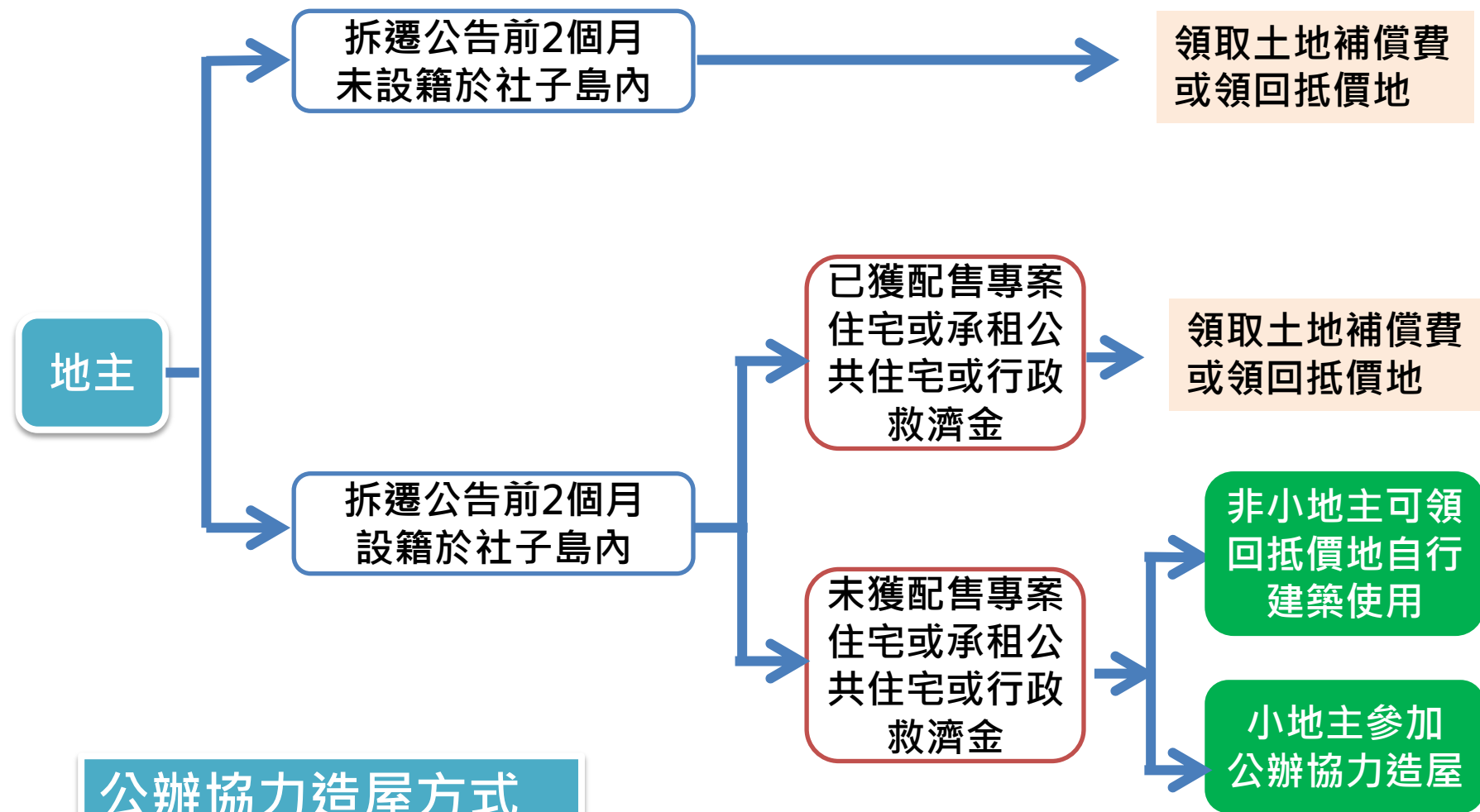


以上安置方式適用於
咱的社子島多元開發方案

社子島特別安置計畫-區段徵收安置方式(草案)



社子島特別安置計畫-參加公辦協力造屋資格(草案)



公辦協力造屋方式

- 一、區段徵收公告後於規定期間內提出申請
- 二、以地主可領回之抵價地參與造屋

社子島特別安置計畫-參加公辦協力造屋資格(草案)

案例

王先生



拆遷公告前2個月
設籍於社子島內

持有房屋為
83年12月10日
興建違章建築

地主

區段徵收時
持有土地約40坪

未能配售專案住宅未
承租公共住宅
未領取行政救濟金

不易合併配地
或領回之土地
恐不易合併興建

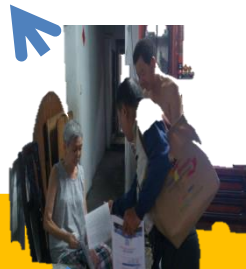
1.現住戶有安置需求

2.未獲安置

3.小地主

符合參加
公辦協力造屋資格

建築房屋之費用
由屋主自行負擔



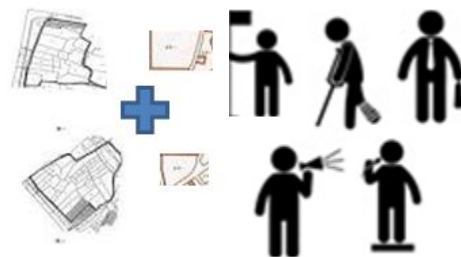
土地由領回之抵價地分回各地主
(倘價值不足需找補差價)



由公部門協助造屋



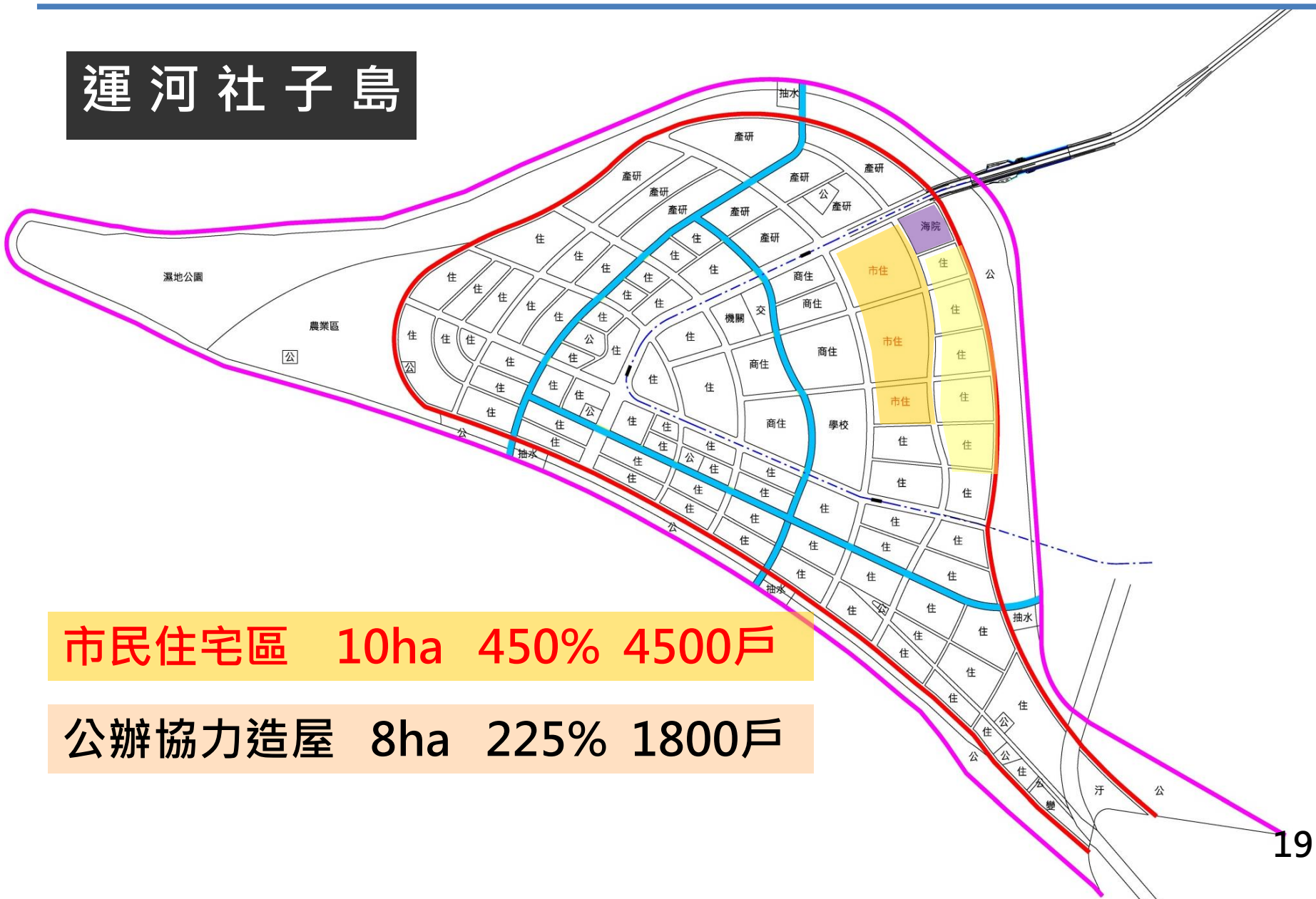
選擇安置街廓



集合多位小地主

社子島特別安置計畫-安置區位

運河社子島



社子島特別安置計畫-安置區位

生態社子島

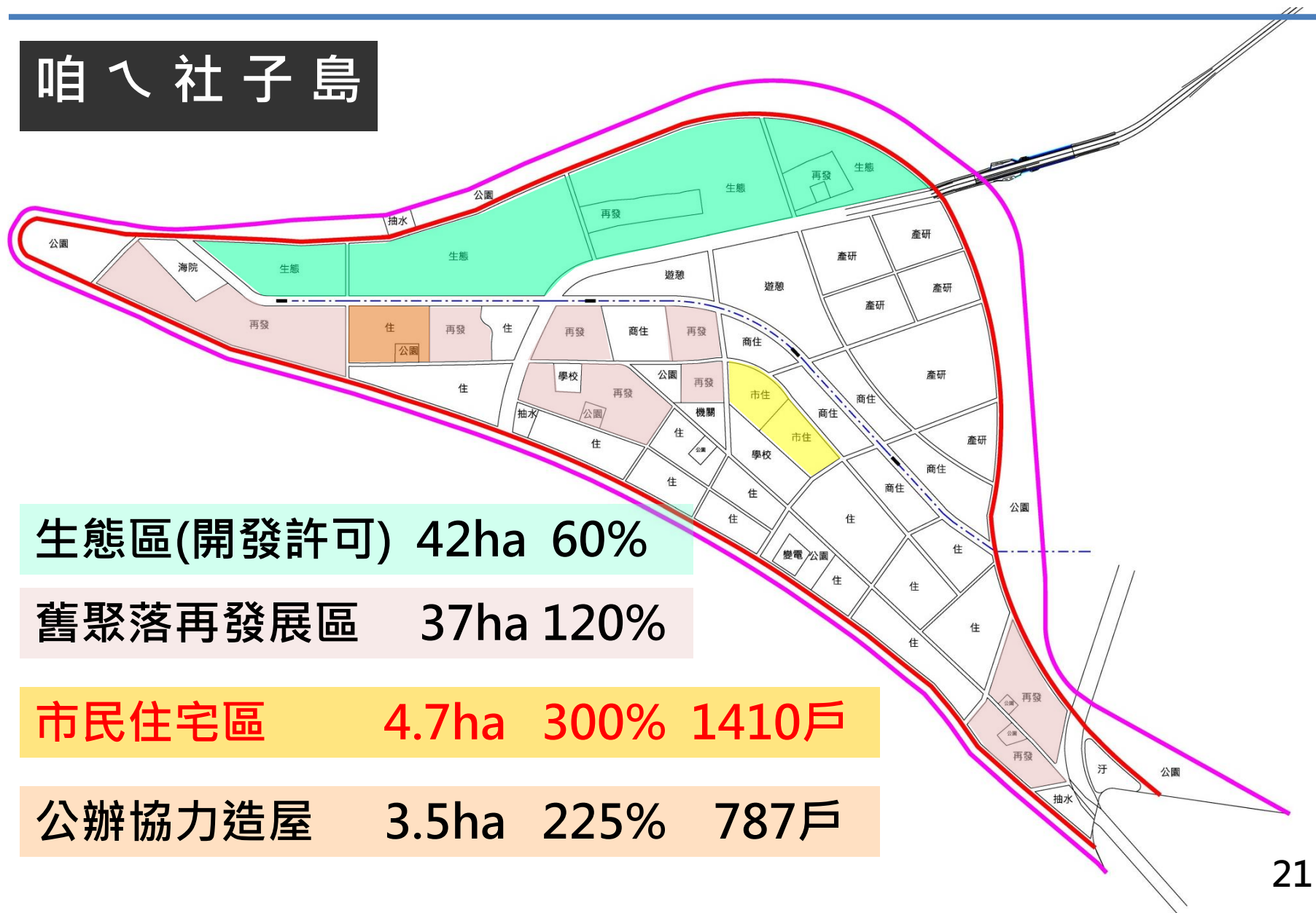


市民住宅區 10.8ha 450% 4860戶

公辦協力造屋 8.4ha 225% 1890戶

社子島特別安置計畫-安置區位

咱ㄟ社子島



社子島

防洪計畫

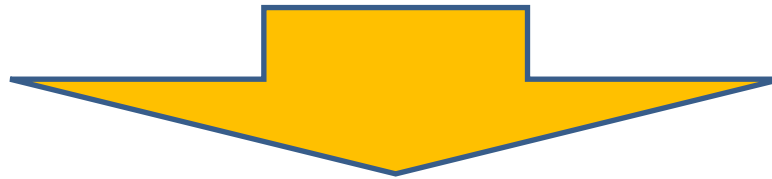
都市計畫座談會意見回應

工務局水利工程處

104.10.07

都委會委員意見彙整

委員	意見
陳委員亮全	1. 防洪計畫應考量未來氣候變遷衝擊(極端降雨、海平面上升) 2. 方案一河道變動較大，是否應進行水工試驗
焦委員國安	1. 應考量未來氣候變遷衝擊，並於I-Voting前向民眾進行說明 2. 降雨頻率分析是否已考量氣候變遷
彭委員光輝	確認修正防洪計畫是否會影響原主要計畫之河川治理原則
黃委員志弘	1. 世紀末海平面可能上升7.5m~9m，推算2050年可能上升2m，建議提高GL線，退縮部分土地使其自然沖積 2. 方案一打開渡頭可能造成之影響，應進行充分水文驗證以確認其合理性



主要聚焦於氣候變遷對社子島之衝擊，在防洪計畫內應予以說明

氣候變遷國內外相關研究

氣候變遷已經是進行式 → 未來挑戰更加嚴峻

	2007評估(AR4)	2014評估(AR5)
21世紀末升溫 (與20世紀末相比)	最糟情境是 <u>4°C</u>	最糟情境是 <u>4.8°C</u>
21世紀末海平面上升	最多升高 <u>60公分</u>	最多升高 <u>82公分</u>

資料來源：政府間氣候變化專門委員會(IPCC)・第四次(AR4, 2007)及第五次評估報告(AR5, 2014)



海岸侵蝕加劇



洪災頻率增加



土砂災害加劇



乾旱風險增大



海平面上升

□國外重要研究

未來溫室氣體排放情境	2046~2065 全球海平面上升推估	2081~2100 全球海平面上升推估
穩定排放 (RCP 4.5)	0.26m (平均值)	0.47m (平均值)
高度排放 (RCP 8.5)	0.30m (平均值)	0.63m (平均值)

資料來源：政府間氣候變化專門委員會(IPCC)，第五次評估報告(AR5, 2014)

□國內重要研究

淡水站
短期目標年
海平面上升
量推估

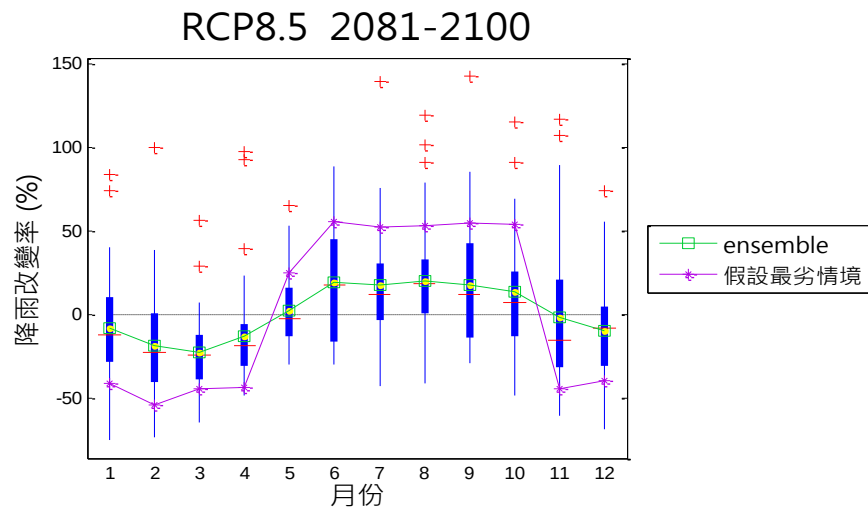
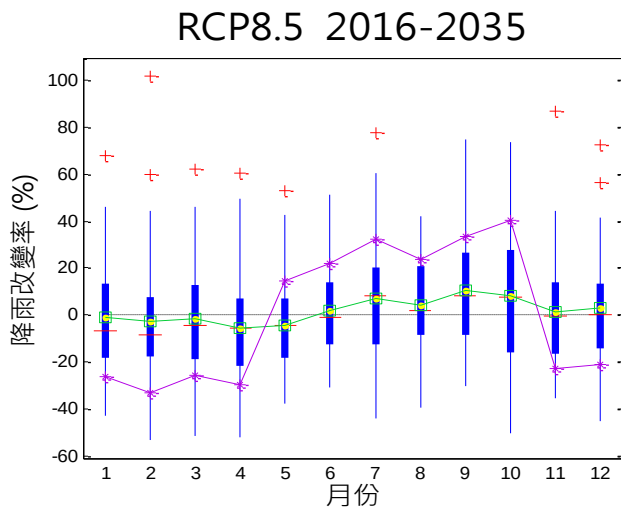
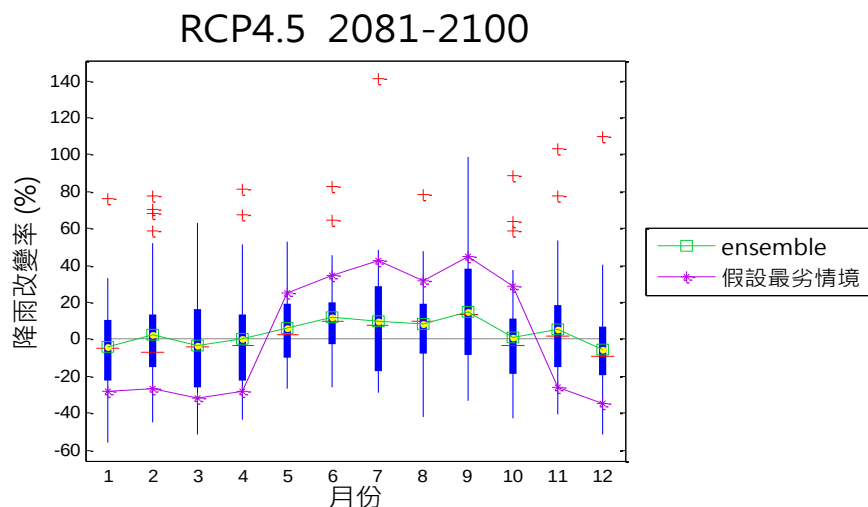
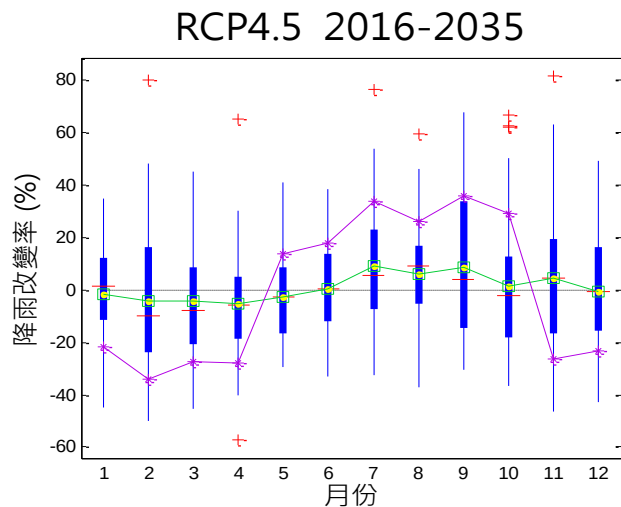
分析基期	迴歸分析	傅立葉分析	總體經驗模態法	平均變化
1980~1999	上升量 0.03m	上升量 0.0202m	上升量 0.0248m	上升量 0.025m

資料來源：台灣西北及東北地區因應氣候變遷海岸災害調適計畫，經濟部水利署(2013)

- 「台灣西北及東北地區因應氣候變遷海岸災害調適計畫」應用歷史潮位資料，以線性迴歸、傅立葉分析、改良式總體經驗模態法進行估算
- 以淡水站為例，估算短期目標年(2020-2039)平均變化量為0.025m。

極端降雨

各月份降雨改變率比較：仍呈現豐枯懸殊的趨勢



資料來源：台灣氣候變遷推估與資訊平台(TCCIP)

淡水河流域氣候變遷衝擊分析

□情境雨量計算

- 以國家災害防救科技中心(NCDR)提供A1B情境下，統計降尺度月雨量變化率為基礎。
- 經濟部水利署研究計畫「氣候變遷水文情境評估研究（1/2）」利用序率暴雨模式，完成淡水河流域情境雨量頻率分析。
- 相較於歷史基期值，目標年各重現期分析結果約增加20%。

台北站(466920)48小時延時頻率分析結果

站名		5年	10年	25年	50年	200年
台北站	歷史基期	287.1	345.2	418.7	473.3	581.3
	短期目標年(2020~2039)	342.1	410.9	496.6	559.1	679.2
	增幅	19.2%	19.0%	18.6%	18.1%	16.8%

資料來源：淡水河流域因應氣候變遷防洪及土砂研究計畫(經濟部水利署，2013年)

□流量變化演算

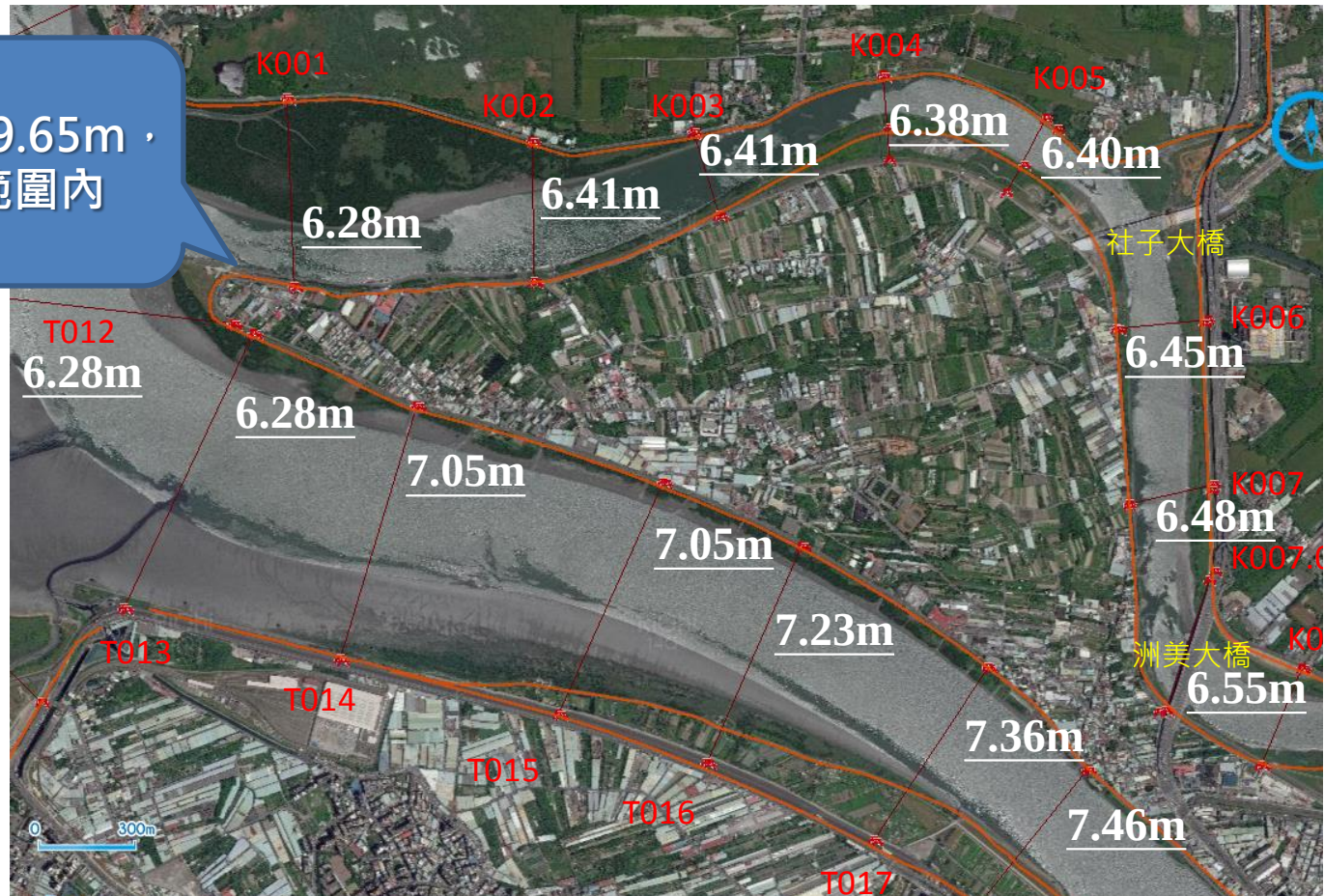
- 模擬氣候變遷A1B情境48小時流量，並與計畫洪峰流量比較。
- 新店溪與大漢溪演算結果與計畫流量差異不大，三峽河略小，其餘結果皆大於計畫洪峰流量。

淡水河流域氣候變遷衝擊分析

□ 水位演算成果

- 彙整淡水河與基隆河計畫範圍斷面水位演算結果，以變量流模擬結果而言，9.65m之堤頂高程尚在安全範圍內。

堤頂高程為9.65m，
尚在安全範圍內



資料來源：淡水河流域因應氣候變遷防洪及土砂研究計畫(經濟部水利署，2013年)

小結

委員	審查意見	回應
陳委員亮全	防洪計畫應考量未來氣候變遷衝擊(極端降雨、海平面上升)	已彙整經濟部水利署於102年執行之氣候變遷相關研究計畫，推估在2020~2039年淡水站海平面上升約 <u>2.50cm</u> ，而各重現期雨量增幅約 <u>20%</u>
	方案一河道變動較大，是否應進行水工試驗	配合都市計畫方案修正，河道已不變動(渡頭不開口)
焦委員國安	應考量未來氣候變遷衝擊，並於I-Voting前向民眾進行說明	已彙整國內外氣候變遷相關研究計畫，規劃於10月民眾說明會時對民眾進行說明
	降雨頻率分析是否已考量氣候變遷	已彙整氣候變遷情境下降雨頻率分析結果，進一步計算各斷面水位變化， <u>9.65m</u> 之堤頂高程尚在安全範圍內

小結

委員	審查意見	回應
彭委員光輝	確認修正防洪計畫是否會影響原主要計畫之河川治理原則	目前規劃原防洪計畫所述之200年防洪頻率及240公頃之高保護範圍將不予更動，並未影響原主要計畫之河川治理原則
黃委員志弘	世紀末海平面可能上升7.5m~9m，推算2050年可能上升2m，建議提高GL線，退縮部分土地使其自然沖積	依據IPCC AR5之研究，世紀末最劣情境下海平面上升量約為 <u>82cm</u> ，經濟部水利署於102年執行之氣候變遷相關研究計畫，推估在2020~2039年淡水站海平面上升約 <u>2.50cm</u>
	方案一打開渡頭可能造成之影響，應進行充分水文驗證以確認其合理性	配合都市計畫方案修正，河道已不變動(渡頭不開口)



都市計畫內容說明

都市發展局

104年10月7日

08/25第7次都市計畫座談會會議決議：

- 一、本案下次會議請都發局先提出社子島計畫的發展定位，釐清發展限制，並整理出規劃原則後，再重新檢視修正各方案的內容。
- 二、有關社子島計畫的發展定位，至少應包括以下5點：
 - (一) 社子島原住民居住正義的保障
 - (二) 生態、綠色、智慧社區開發範型的呈現與展示
 - (三) 成就有利於台北都會區新型的、具有高度公共性的城市生活反差的體驗環境
 - (四) 保留作為台北市未來發展的儲備土地
 - (五) 建構成為台北物種的生態基地
- 三、有關發展限制的釐清，應包含防洪、拆遷安置、財務可行性以及開發工具等法令規定。

簡報大綱

壹、發展現況

貳、發展限制

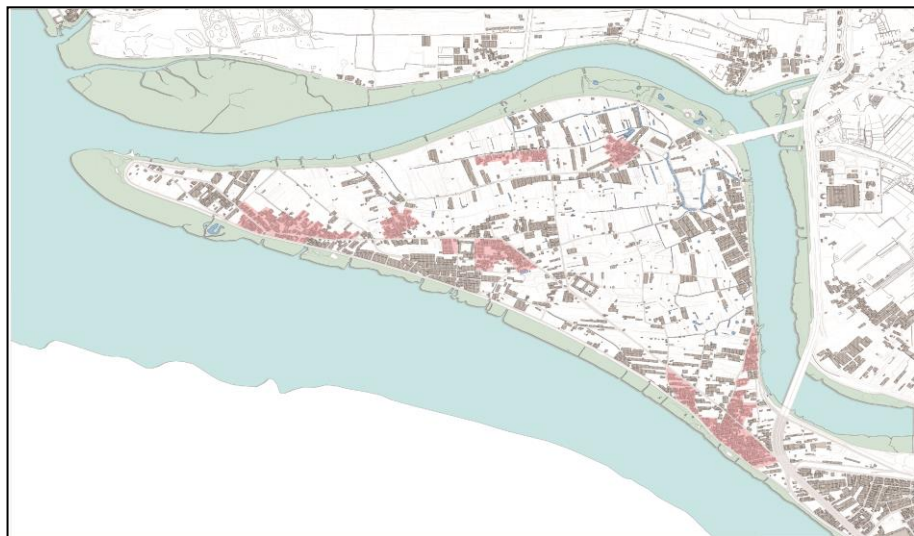
參、發展定位

肆、規劃原則

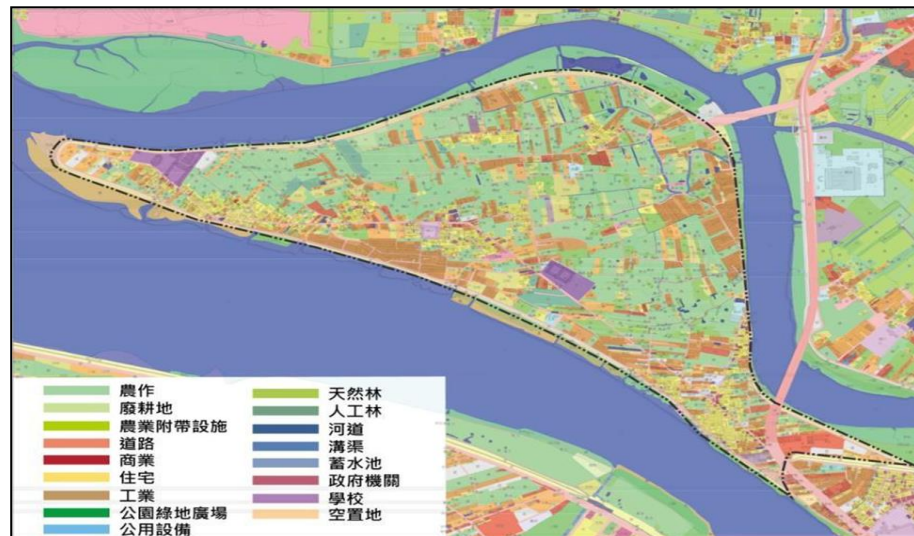
伍、規劃目標

陸、三替選方案說明

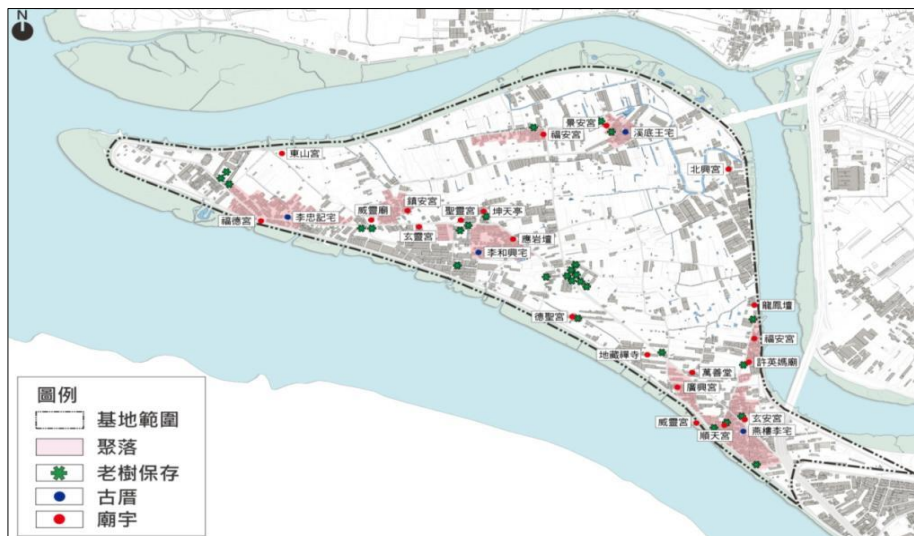
壹、發展現況



既有聚落區位



現況土地使用



老樹文資區位

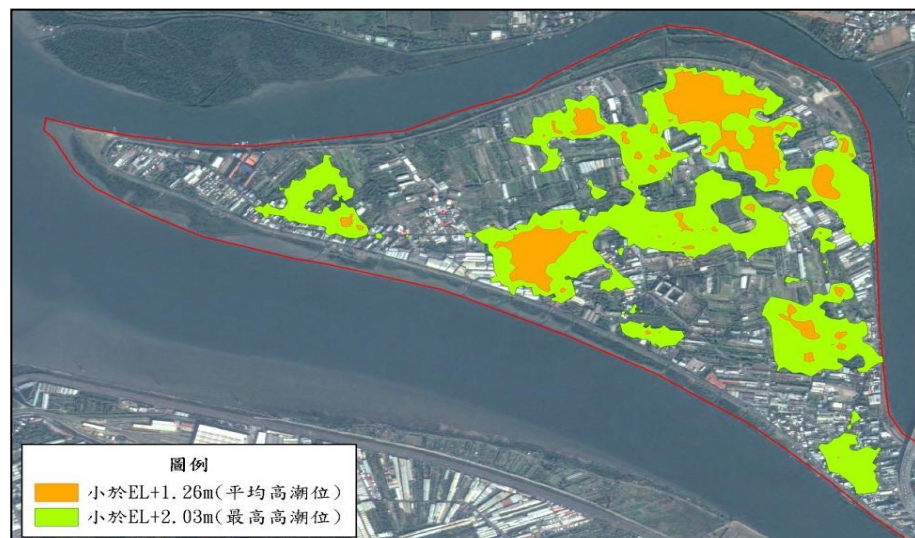


藍綠資源分佈

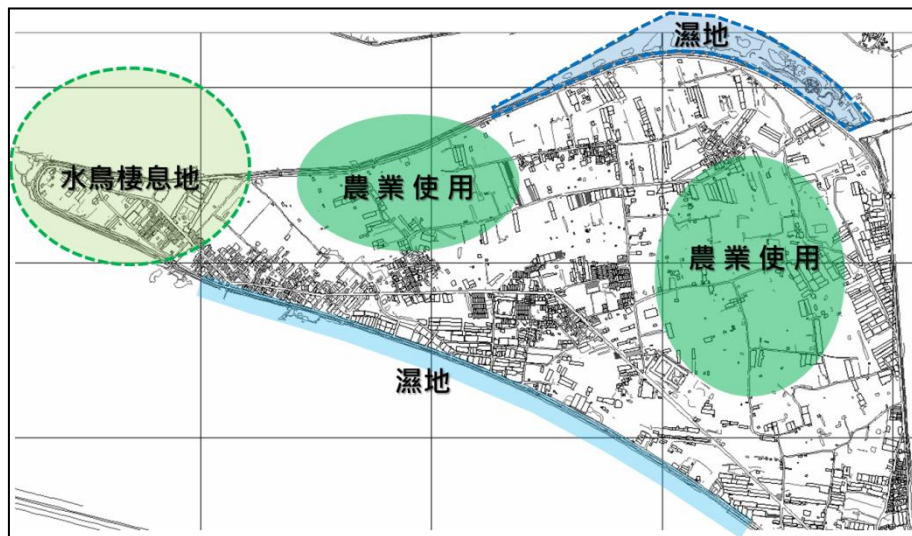
貳、發展限制



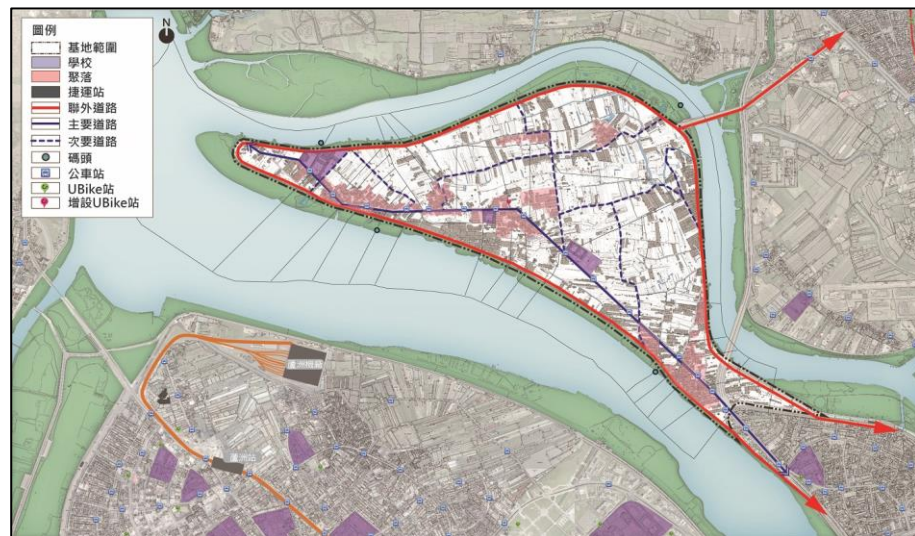
大台北200年防洪標準



部分地區低窪不易排水

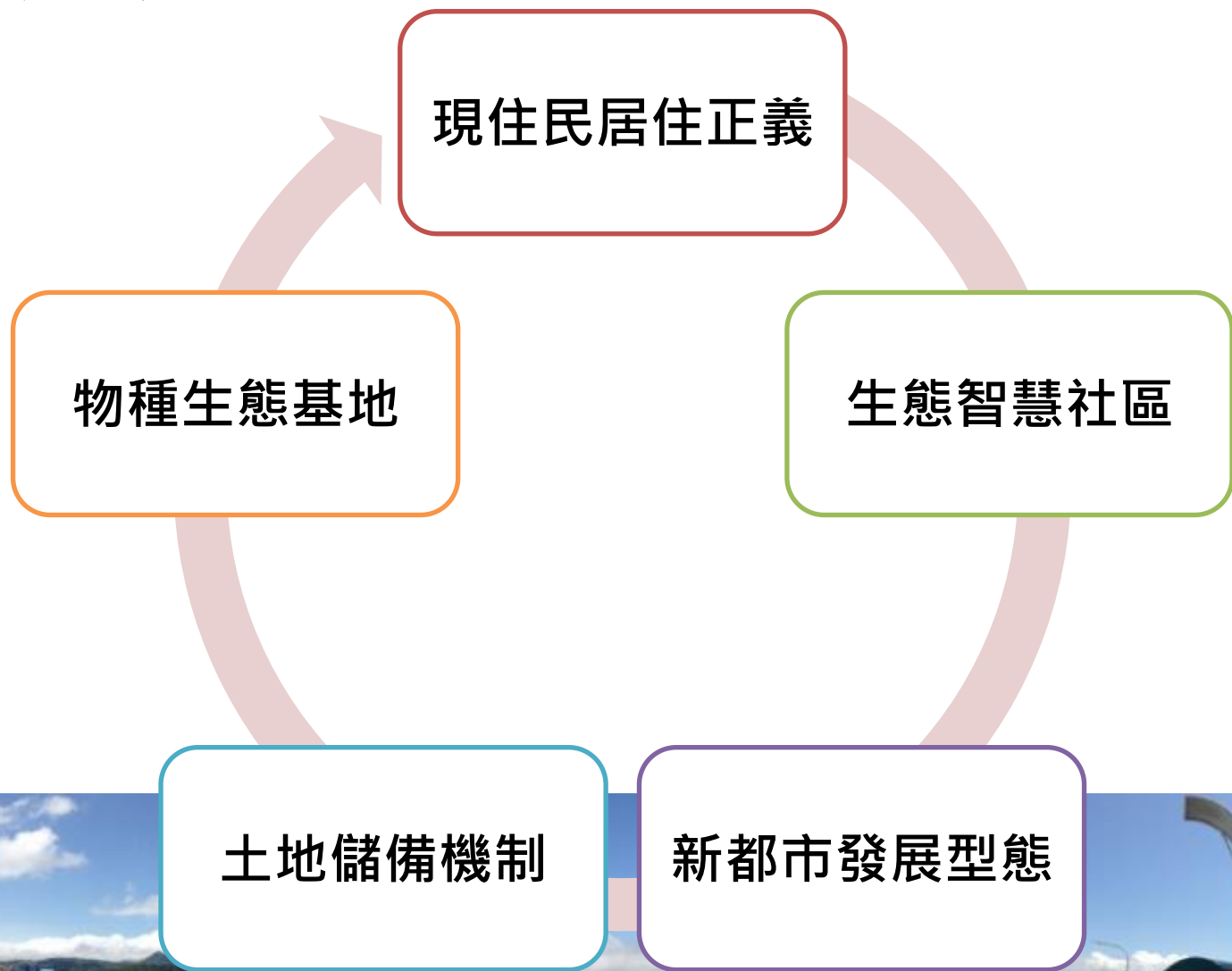


自然資源現況分布



聯外交通動線瓶頸

参、發展定位



肆、規劃原則

1、維持200年防洪標準，保障居住安全



肆、規劃原則

2、維護地主權益，保障既有強度(權屬分佈圖)



* 公有土地含權屬未定之土地。

肆、規劃原則

2、維護地主權益，保障既有強度

富洲里

私有地主人數：7,431人
私有土地面積：250.72公頃

250.72
公頃

• 私有土地面積

100.2
公頃

• 區徵分回比例40%

90.18
公頃

• 90%領地

至少應劃設90.18公頃之可建築
土地供私有地主配地分回使用

福安里

永倫里

肆、規劃原則

2、維護地主權益，保障既有強度

	102年臺北曼哈頓細計草案	104年替選方案
住宅區使用強度 (地主主要分回區位)	容積率160%	容積率160%
特別建築管制	無	免計容積機制

免計容積機制：

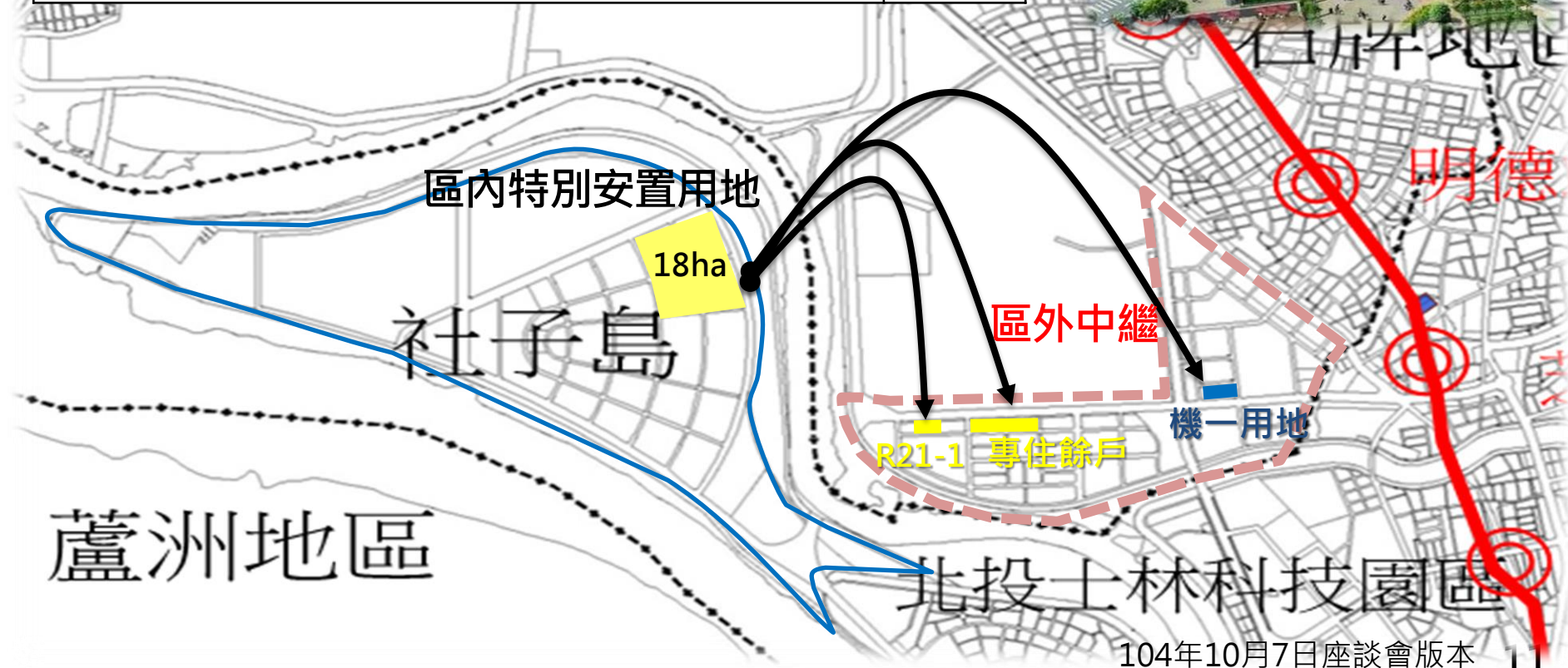
透過都市計畫書規定本計畫區建築基地自高程9.65公尺以下至2.5公尺之空間，做為非居室、公共服務及停車空間使用，並免計容積。



肆、規劃原則

3、落實居住正義，特別安置計畫(區外中繼、公辦協力造屋)

區塊	土地使用分區	面積(m ²)	建蔽率	容積率	戶數
R21-1賸餘 可建築土地	住3-2(特)	3,669.42	40%	225%	150戶
機一用地	機關用地	9,515.49	40%	300%	500戶
北市科專案住宅餘戶					150戶
區外中繼宅總計					800戶



肆、規劃原則

3、落實居住正義，特別安置計畫(區內專案住宅、公共住宅)

社子島2,476門牌、4,085戶

符合配購資格(含增配)

不符配購資格

全區約需2,339個安置住宅數

全區約需1,791個公共住宅數

特別安置住宅需求數至少**4,130**戶



4、保存在地文資、老樹及寺廟

[illegible]

肆、規劃原則

5、以輕軌運輸為主幹，規劃土地使用配置



肆、規劃原則

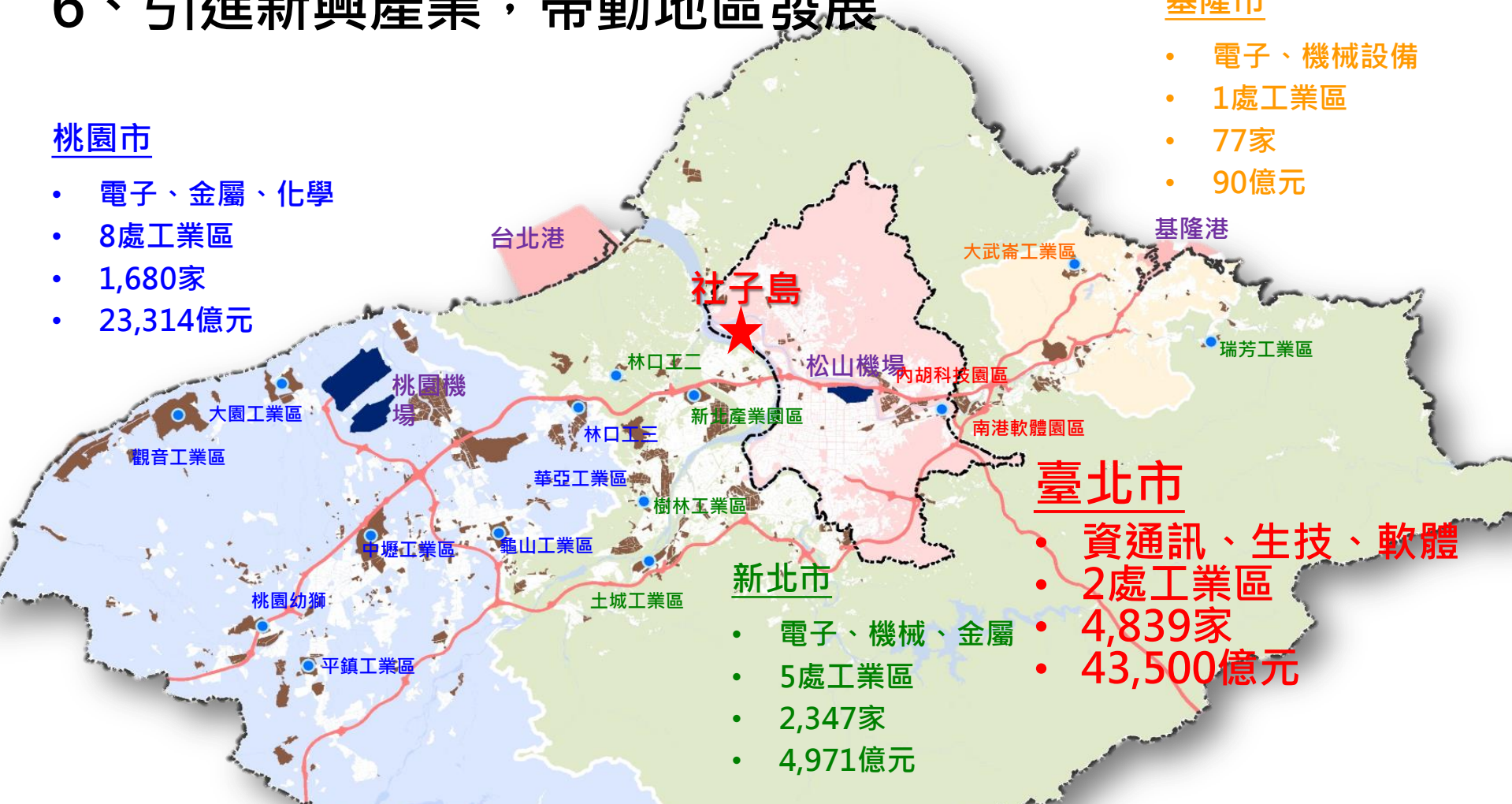
6、引進新興產業，帶動地區發展

桃園市

- 電子、金屬、化學
- 8處工業區
- 1,680家
- 23,314億元

基隆市

- 電子、機械設備
- 1處工業區
- 77家
- 90億元



臺北市

- 資通訊、生技、軟體
- 2處工業區
- 4,839家
- 43,500億元

新北市

- 電子、機械、金屬
- 5處工業區
- 2,347家
- 4,971億元

桃園

- 國際物流
- 創新研發
- 生產製造

新北

- 支援服務
- 創新研發
- 生產製造

臺北

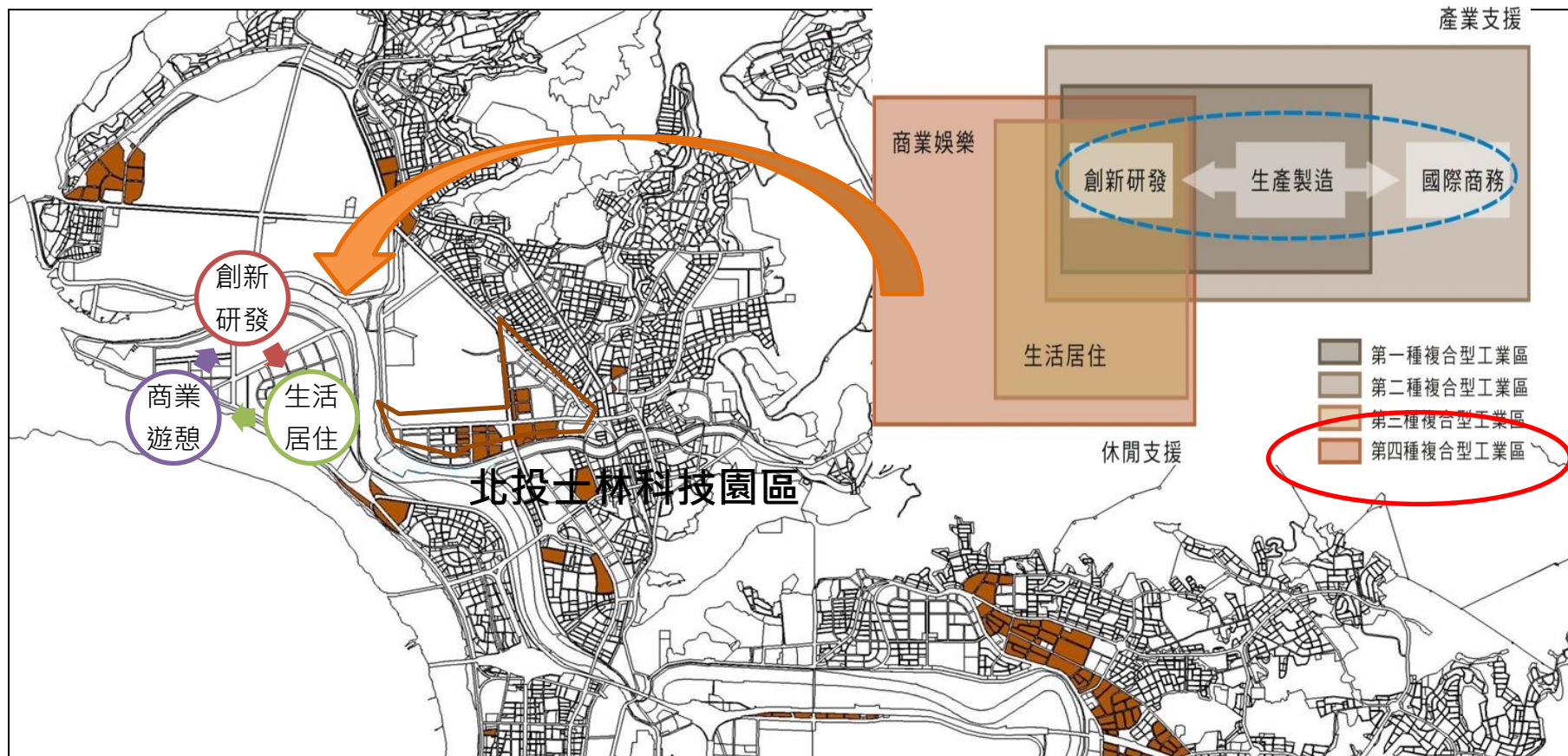
- 企業總部
- 研發中心
- 籌資平臺

基隆

- 倉儲中心
- 生產製造

肆、規劃原則

6、引進新興產業，帶動地區發展



肆、規劃原則

7、制訂智慧綠建築規範，打造生態智慧社區



肆、規劃原則

8、兼顧財務可行性，多元開發應具公平負擔

- 一、開發強度與負擔比例成正比。
- 二、不同開發方式，仍應公平負擔。
- 三、區段徵收負擔多、程序快、強度高
- 四、多元開發之開發期程將受民間整合意願。

分析項目	區段徵收	原聚落就地改建	開發許可
安置方案	政府主導安置計畫	地主或實施者安置	地主自行安置
財務來源	平均地權基金	民間投資	民間投資
財務考量	以財務平衡為導向	—	—
負擔比例	回饋60%土地 (地主分回40%土地)	回饋40%之土地	回饋20%之土地 (10%公設、10%代金)
開發強度 (容積率)	160%	120%	60%
對應方案	運河、生態、咱ㄟ社 子島	咱ㄟ社子島	

伍、規劃目標

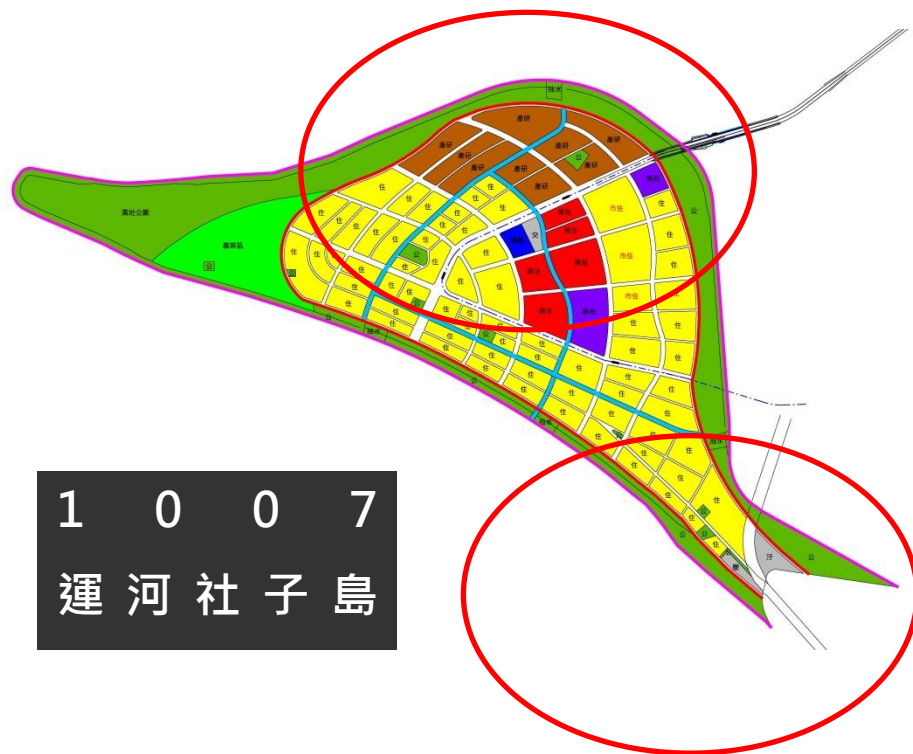
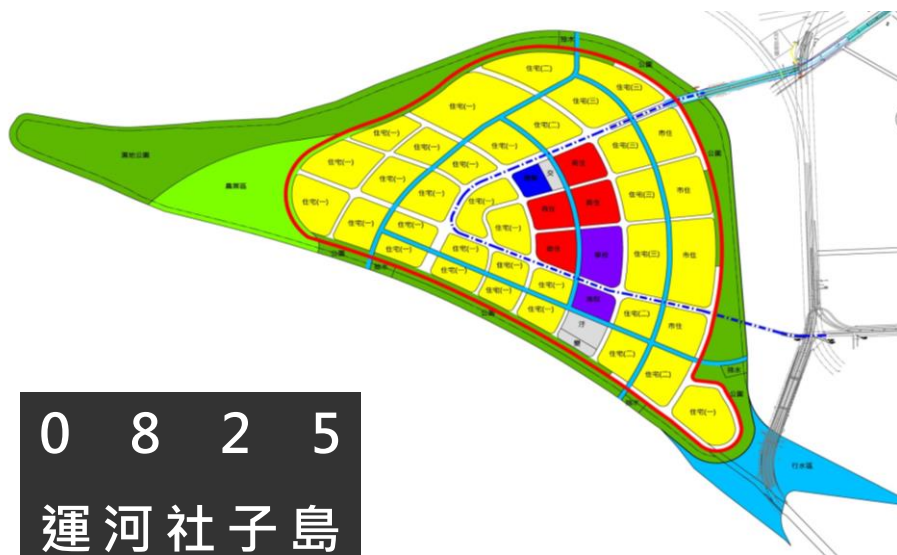
運用智慧成長管理，打造生態智慧島

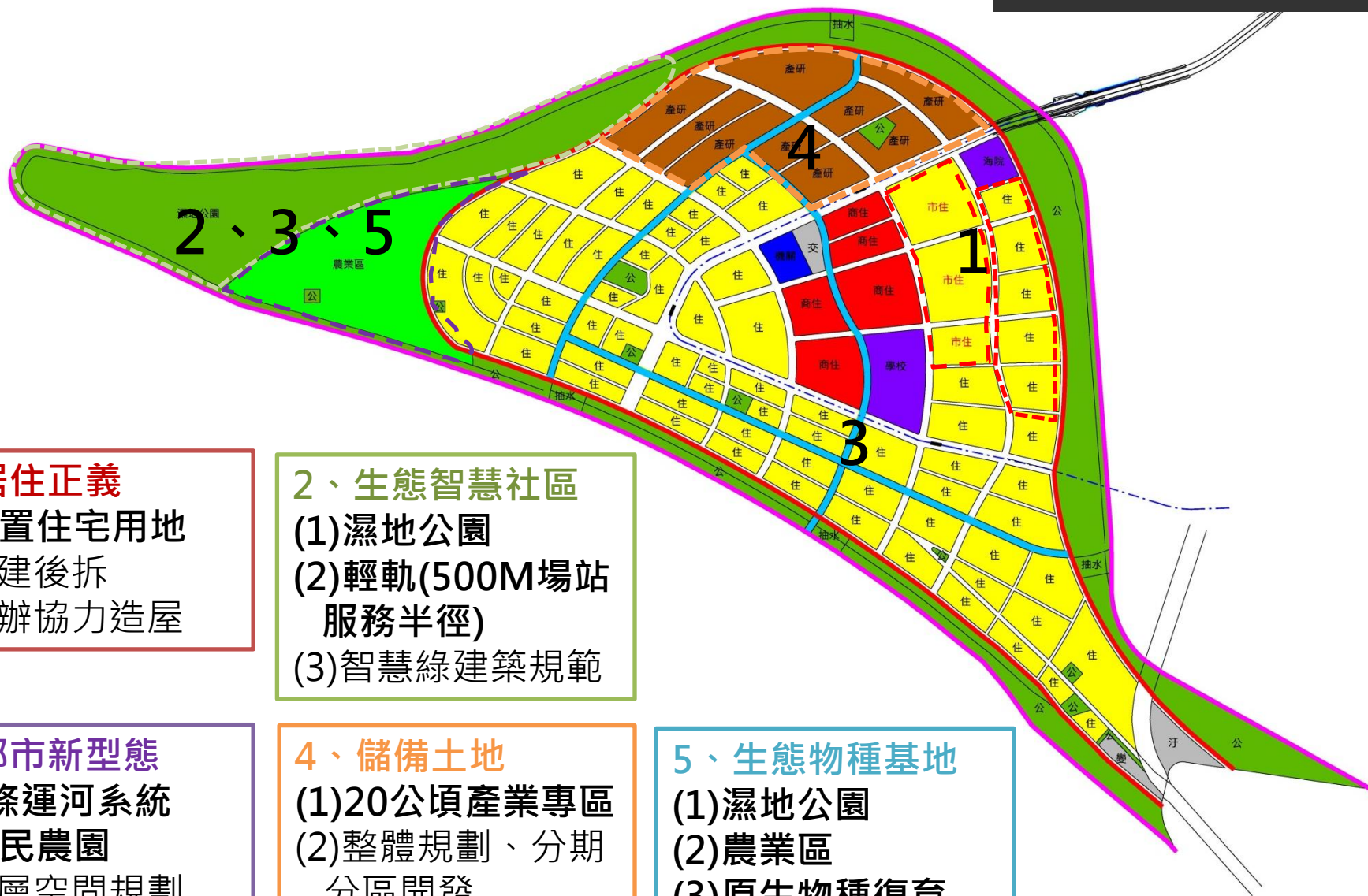


陸、三替選方案說明

運河社子島修正內容說明

- 1.配合都市產業發展脈絡，增加20公頃產研專區。
- 2.重新檢討渡口堤防破口及河道系統之必要性。
- 3.配合特別安置計畫，調整市民住宅及公辦協力造屋區。
- 4.輕軌系統採服務最大範圍之環狀規劃。





1、居住正義

- (1)安置住宅用地
- (2)先建後拆
- (3)公辦協力造屋

2、生態智慧社區

- (1)濕地公園
- (2)輕軌(500M場站服務半徑)
- (3)智慧綠建築規範

3、都市新型態

- (1)4條運河系統
- (2)市民農園
- (3)分層空間規劃

4、儲備土地

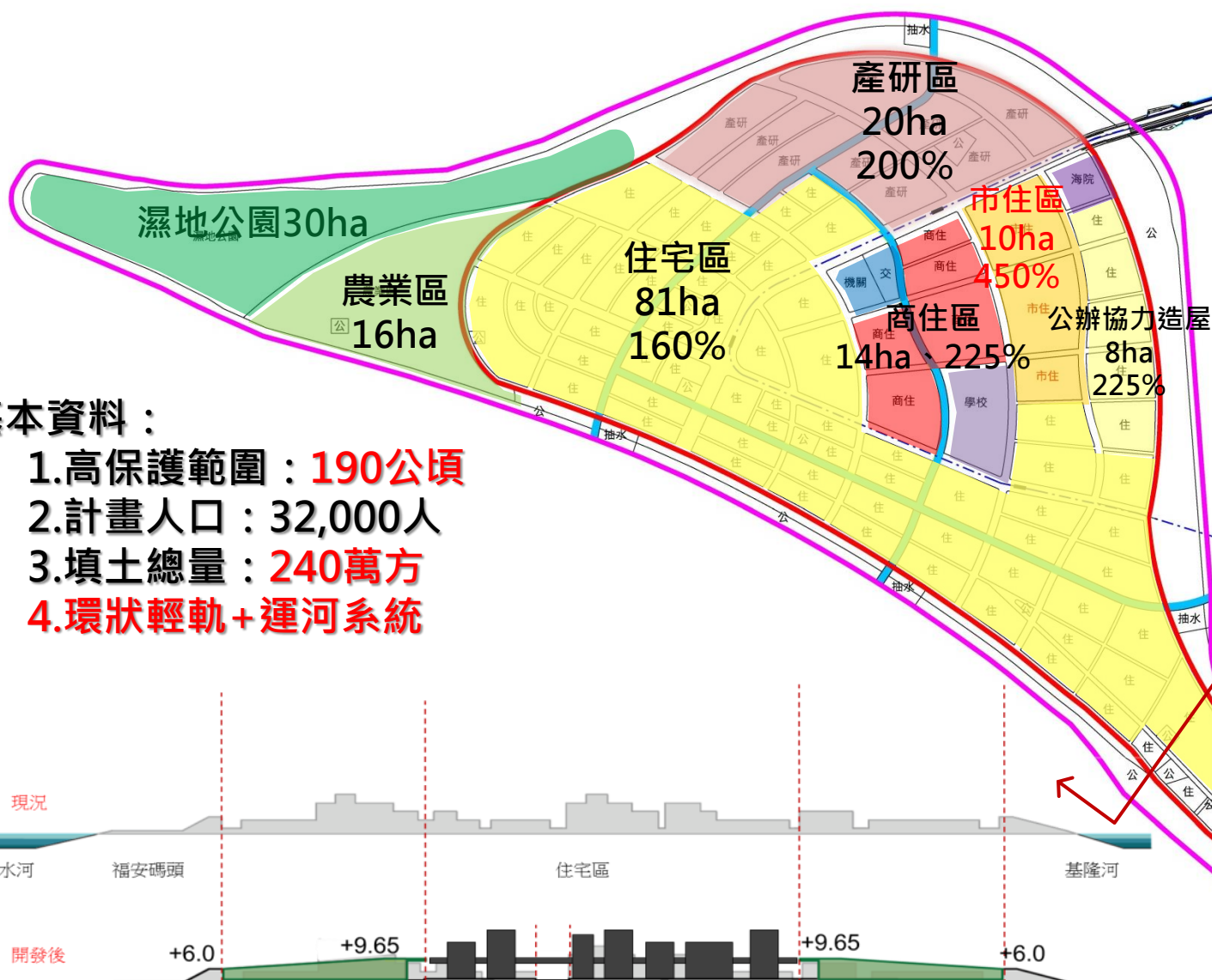
- (1)20公頃產業專區
- (2)整體規劃、分期分區開發

5、生態物種基地

- (1)濕地公園
- (2)農業區
- (3)原生物種復育

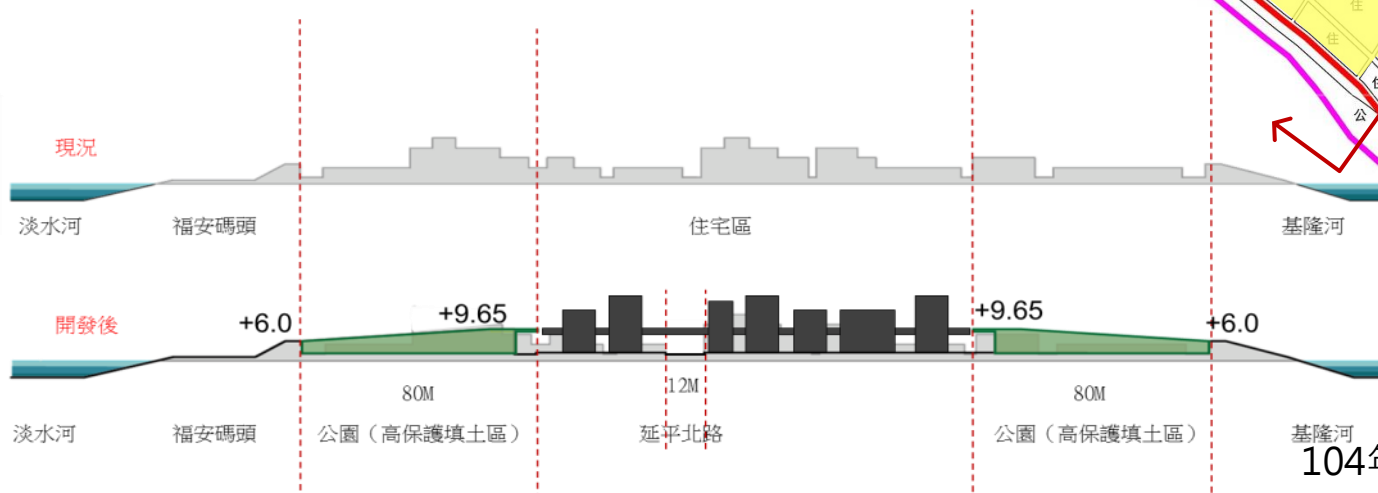
一、土地使用配置構想及使用強度

運河社子島



基本資料：

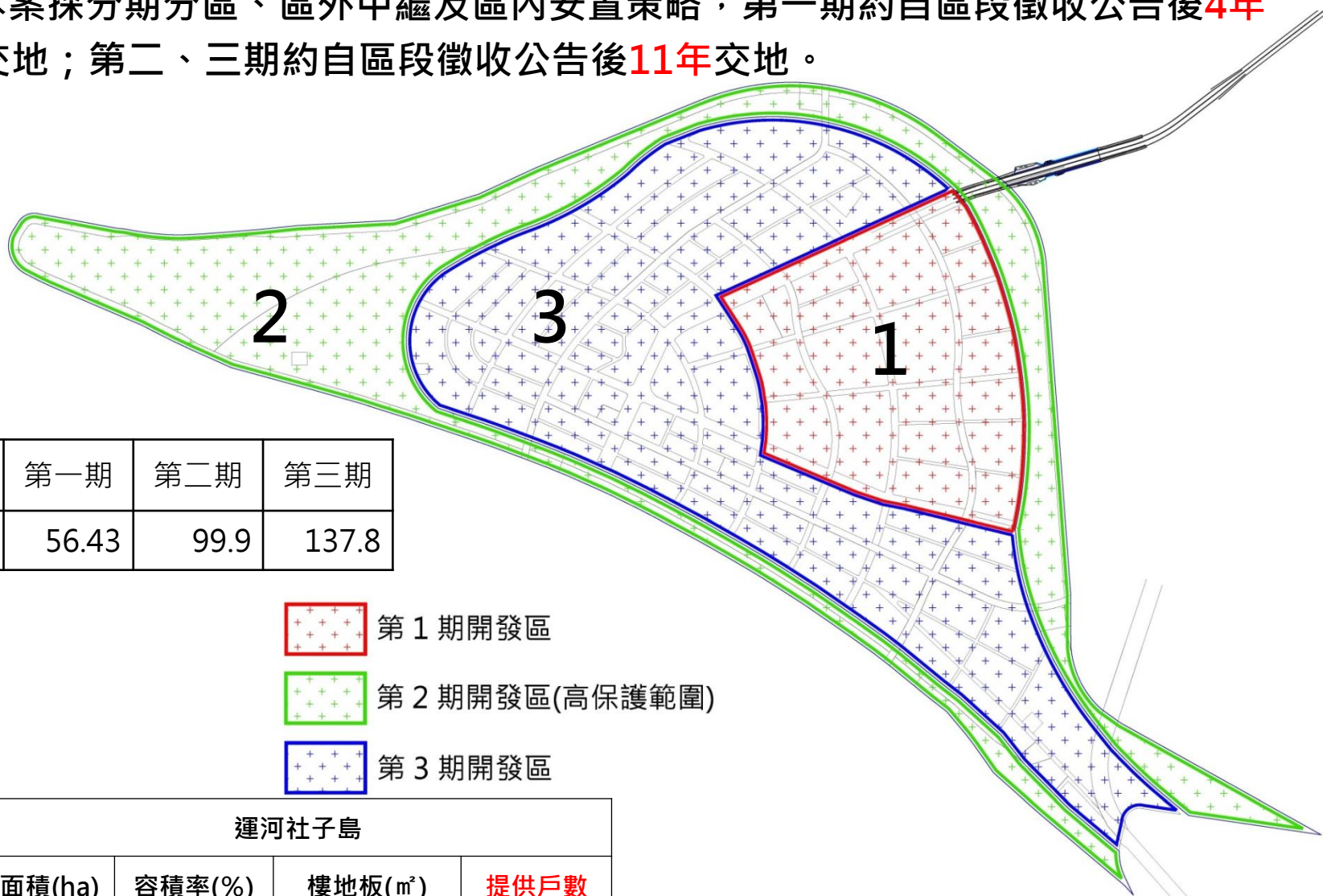
1. 高保護範圍：190公頃
2. 計畫人口：32,000人
3. 填土總量：240萬方
4. 環狀輕軌+運河系統



二、土地使用計畫分期分區構想

(1)區段徵收、分期分區開發。

(2)本案採分期分區、區外中繼及區內安置策略，第一期約自區段徵收公告後**4年**交地；第二、三期約自區段徵收公告後**11年**交地。

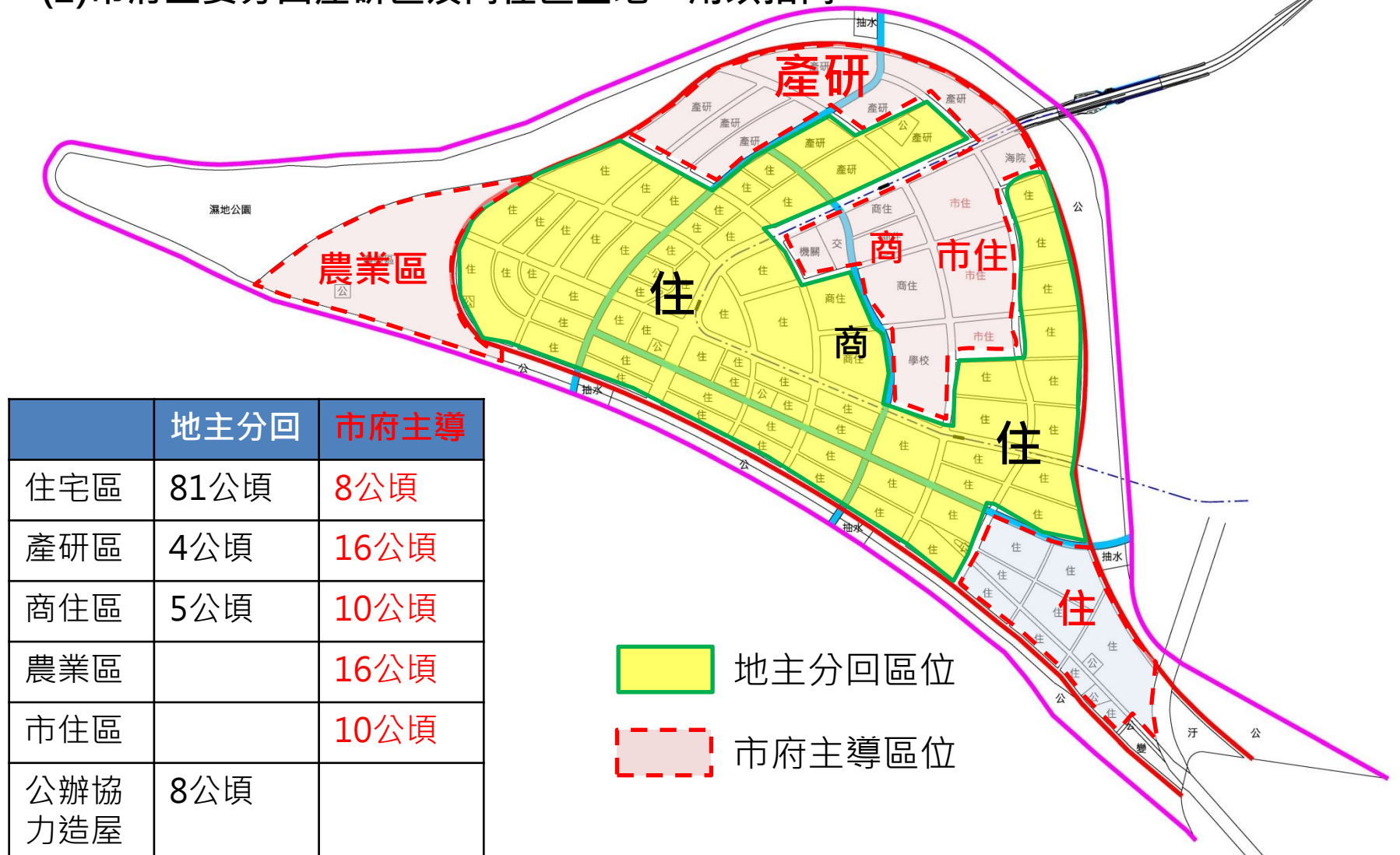


	運河社子島			
市民住宅	面積(ha)	容積率(%)	樓地板(m²)	提供戶數
	10	450%	450,000	4,500

三、土地使用計畫一區徵後土地分配情況

運河社子島

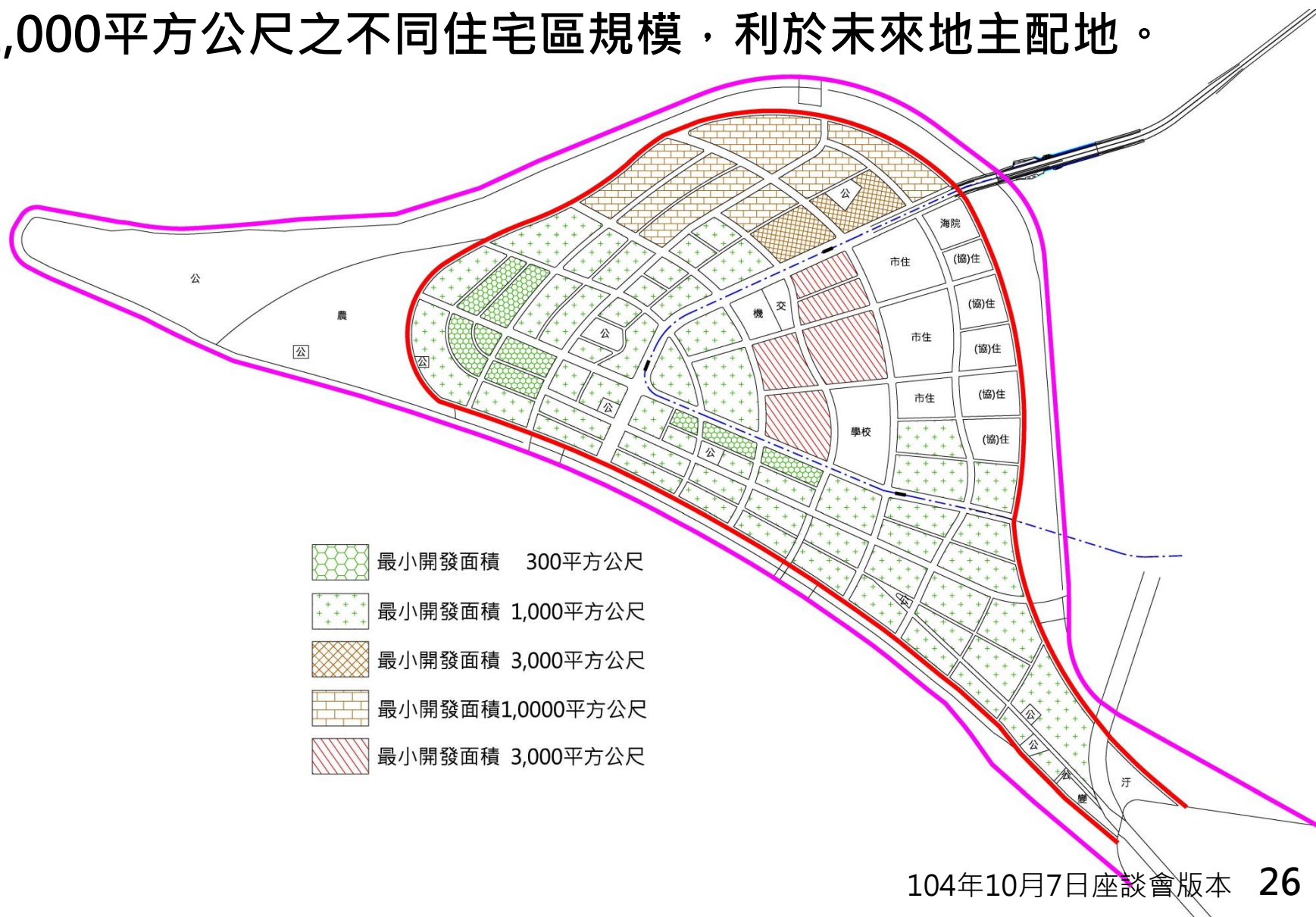
- (1)地主主要分回住宅區、產研區及商住區土地，得以自行開發建築。
- (2)市府主要分回產研區及商住區土地，用以招商。



四、土地使用計畫—建築最小基地規模

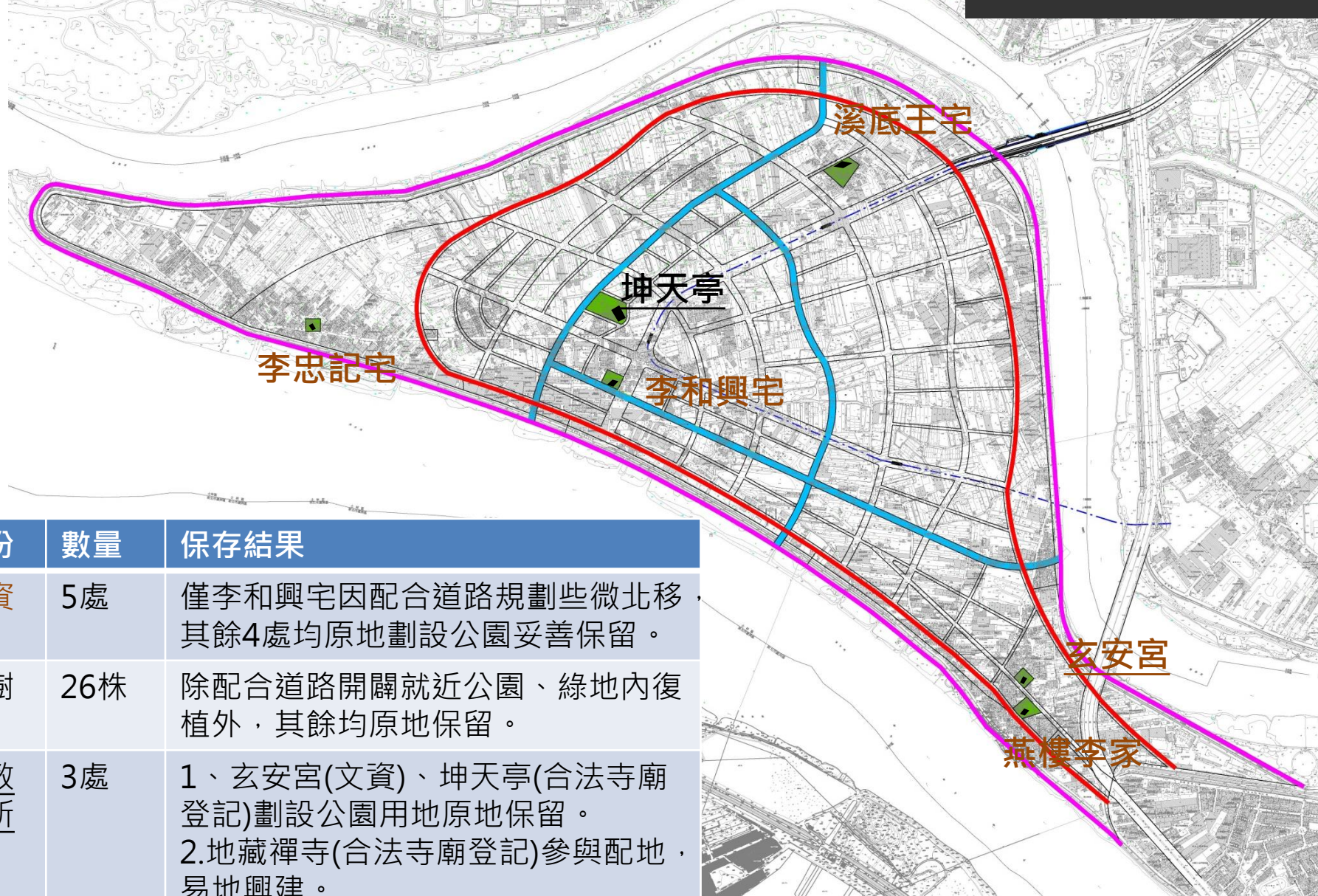
運河社子島

考量社子島地區小地主多，爰規劃最小基地300、1,000平方公尺之不同住宅區規模，利於未來地主配地。



五、土地使用計畫—地區紋理保存結果

運河社子島



身份	數量	保存結果
文資	5處	僅李和興宅因配合道路規劃些微北移，其餘4處均原地劃設公園妥善保留。
老樹	26株	除配合道路開闢就近公園、綠地內復植外，其餘均原地保留。
宗教場所	3處	1、玄安宮(文資)、坤天亭(合法寺廟登記)劃設公園用地原地保留。 2.地藏禪寺(合法寺廟登記)參與配地，易地興建。

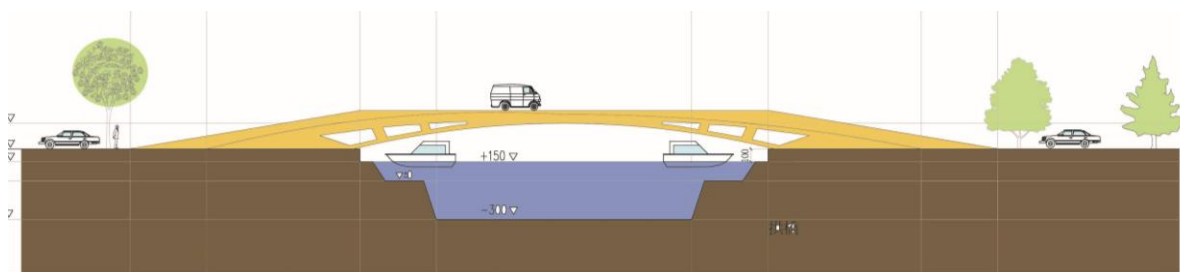
六、交通運輸系統—整體交通動線

(1)未來計畫人口32,000人、全日旅次約67,200人。尖峰小時交通量約4,016pcu，聯外道路總容量約5,500pcu，**足敷交通需求。**

(2)聯外交通：輕軌(30M)、社子大橋(45M)及延平北路(12M)。

(3)區內交通：12及15米道路為主，搭配8米道路。

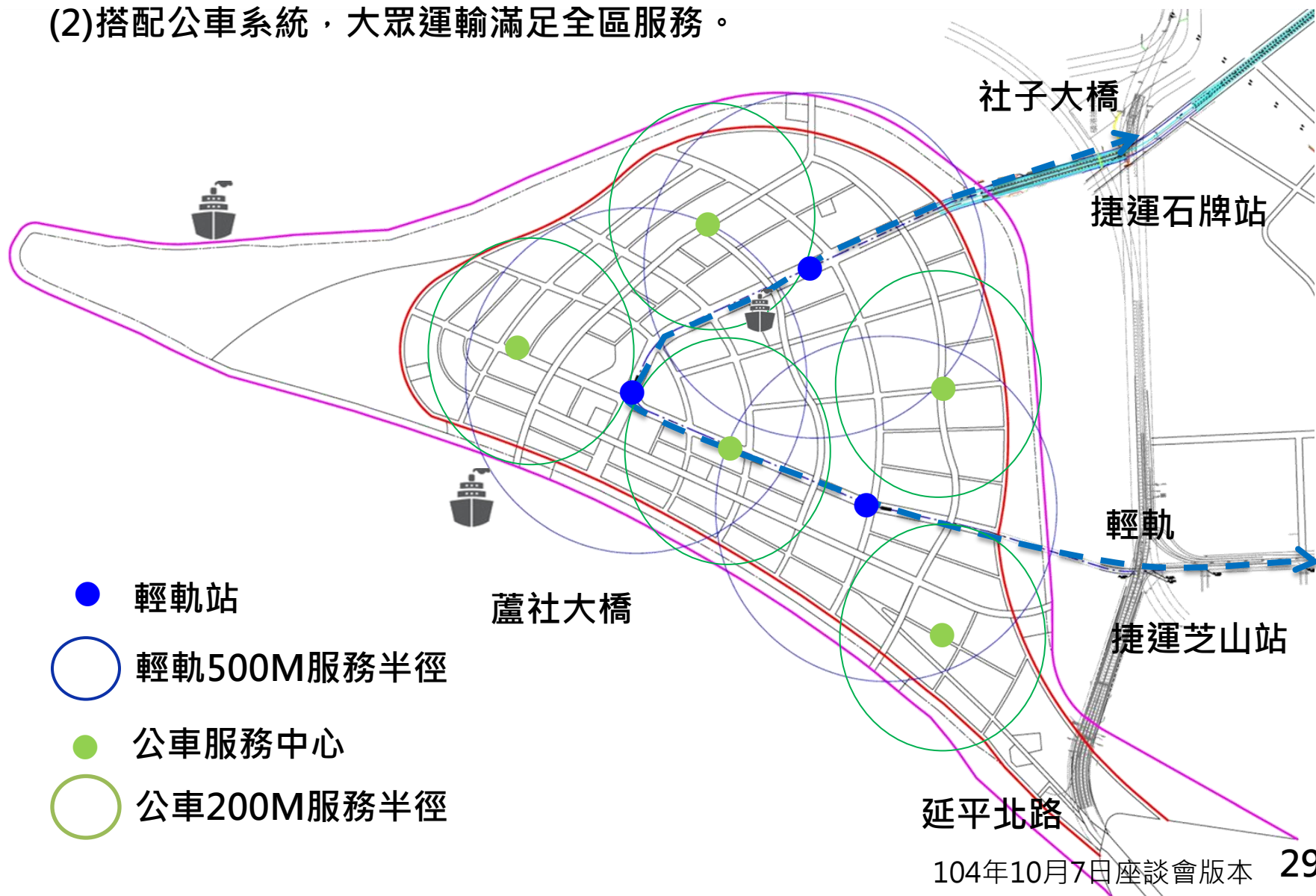
(4)規劃3處藍色水路停泊處。



六、交通運輸系統一大眾運輸系統

(1)輕軌路網採最大服務範圍，500m服務半徑含全區90%。

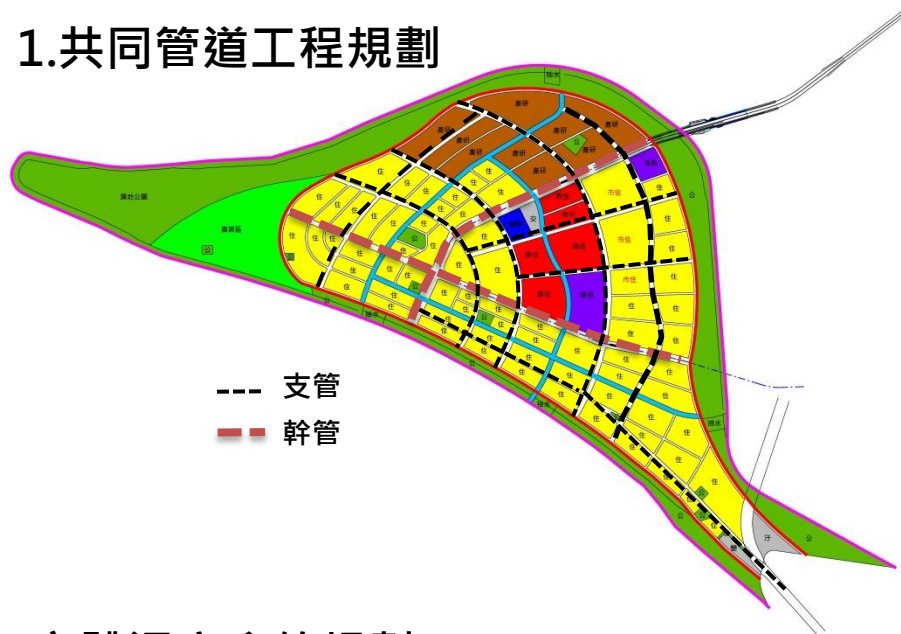
(2)搭配公車系統，大眾運輸滿足全區服務。



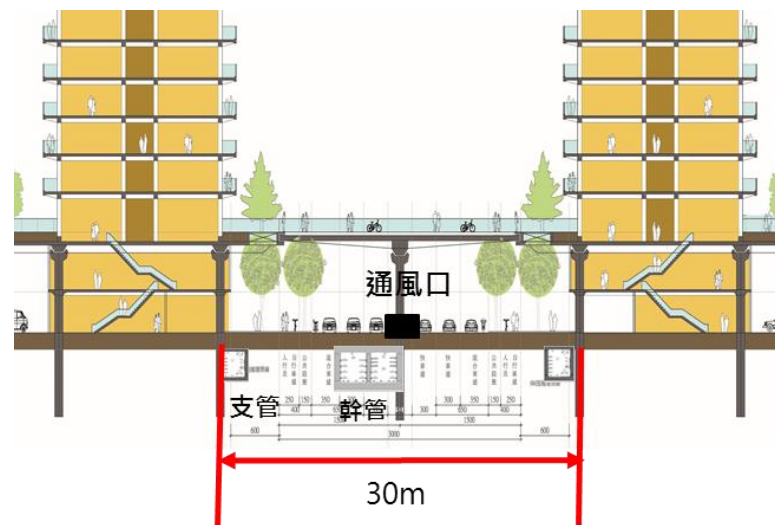
七、公共工程

運河社子島

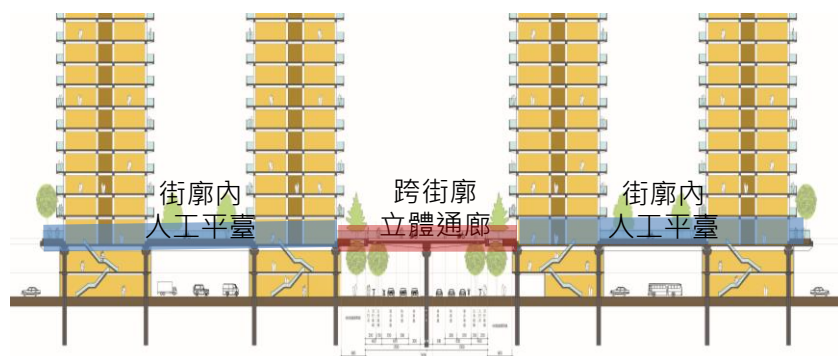
1.共同管道工程規劃



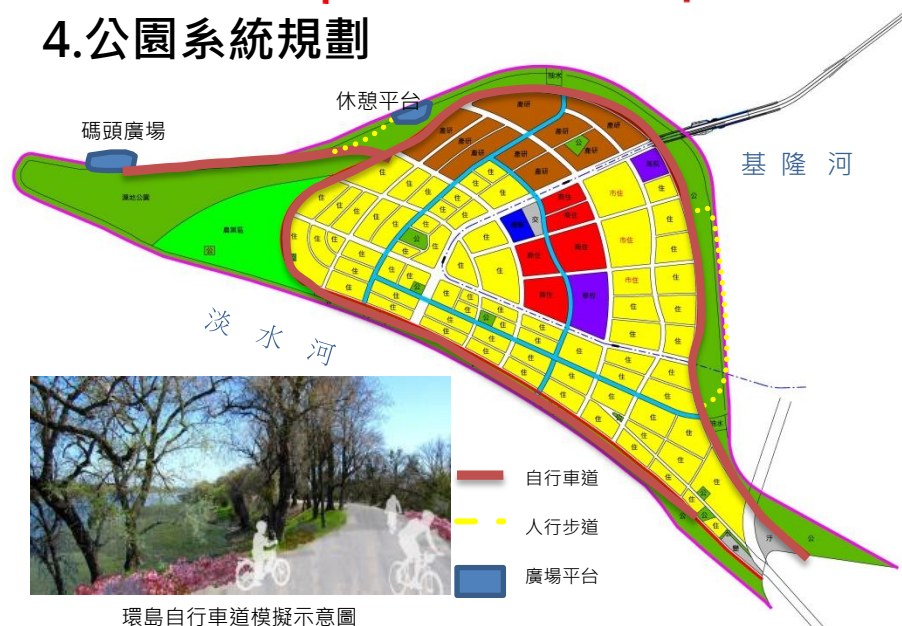
2.道路及共同管道設計



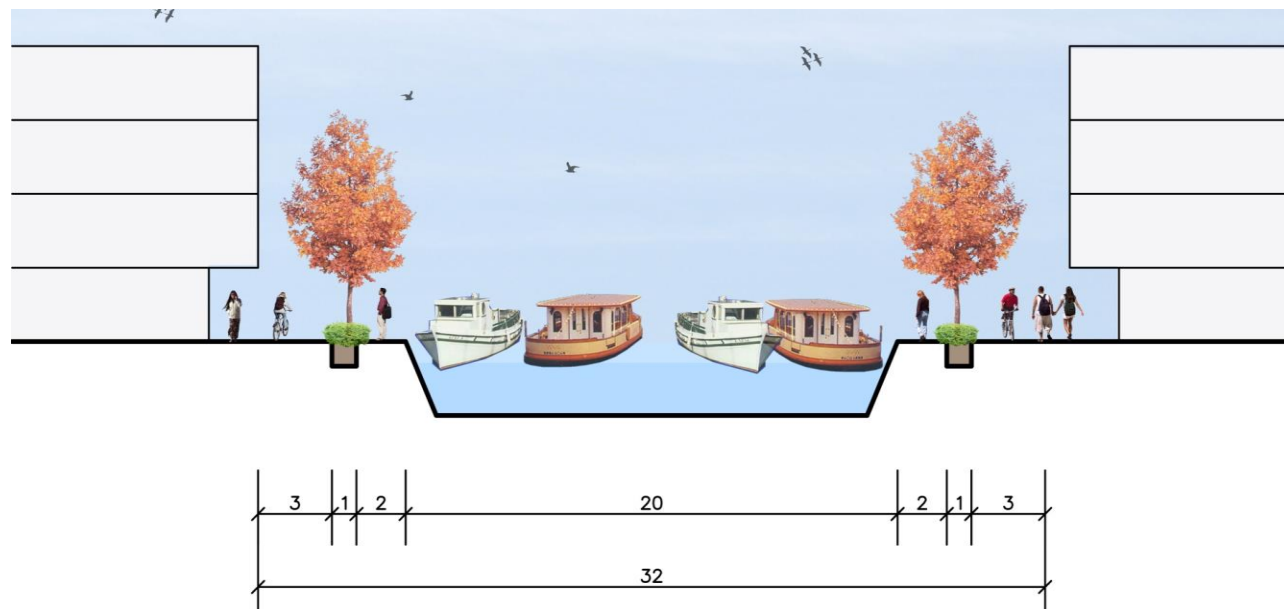
3.立體通廊系統規劃



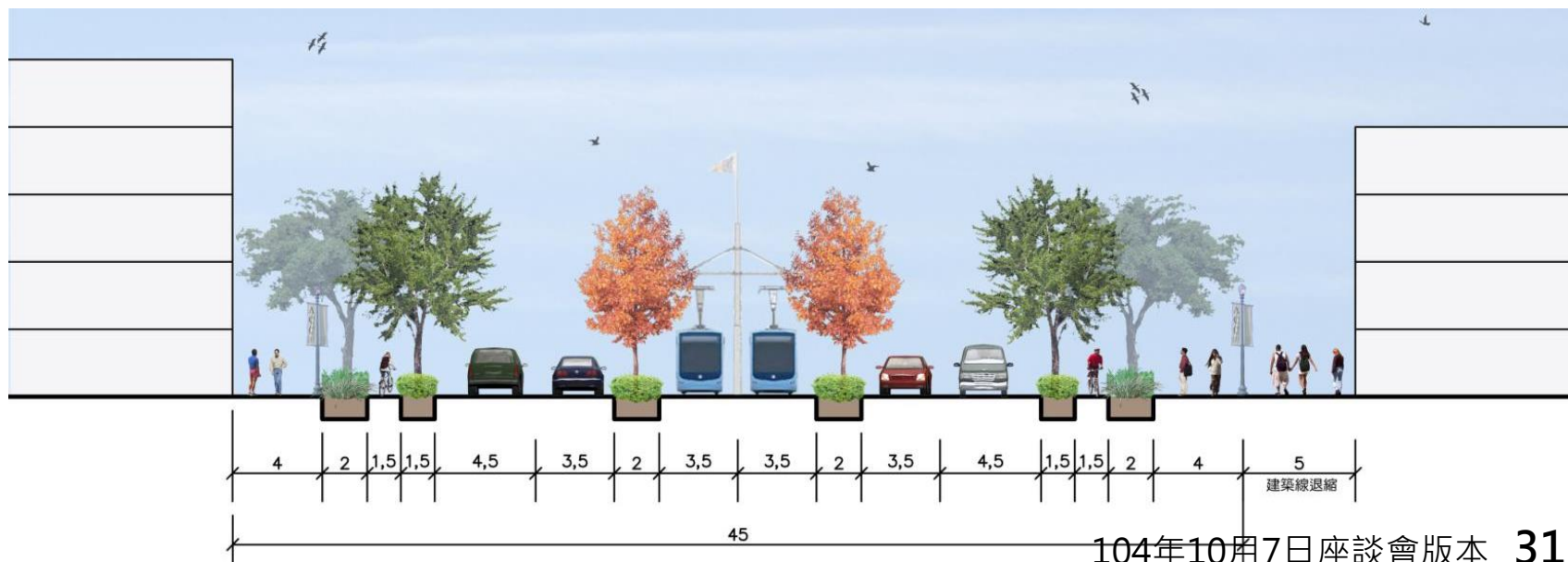
4.公園系統規劃



5.20公尺運河斷面設計示意圖

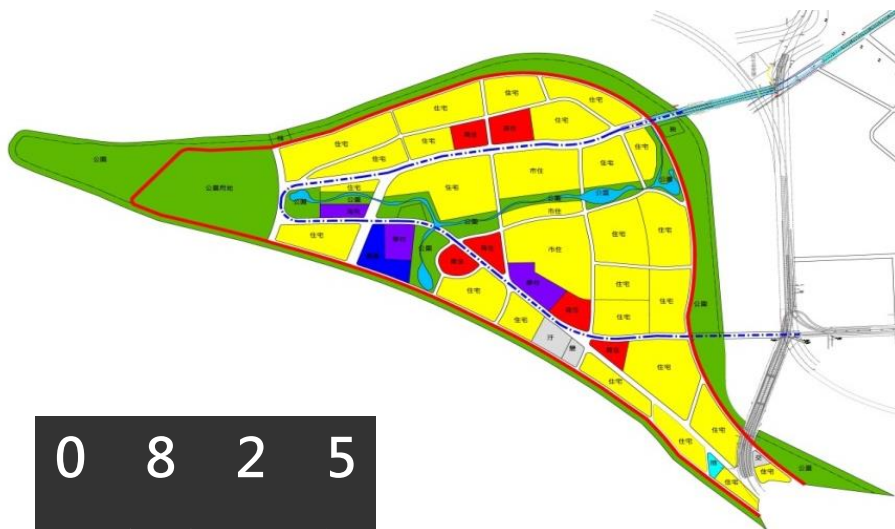


6.45公尺道路斷面設計示意圖

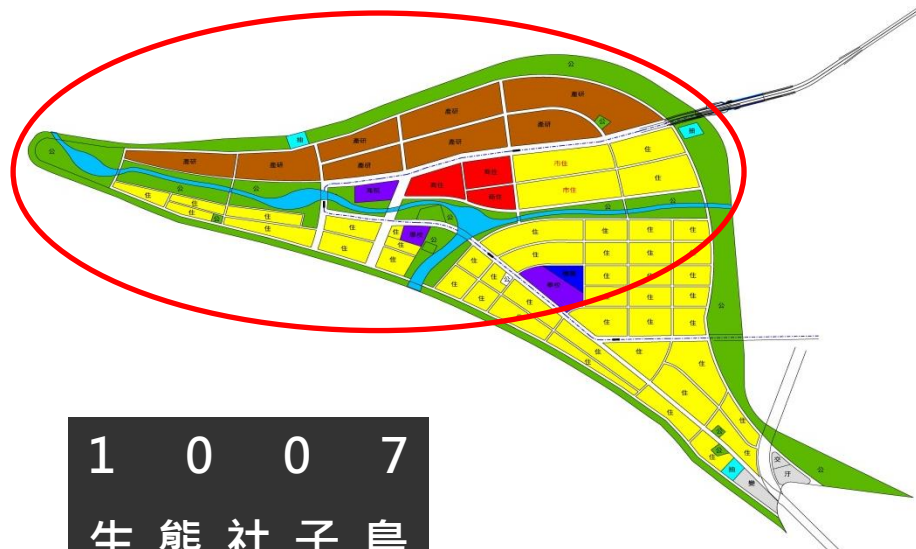


生態社子島修正內容說明

- 1.配合都市產業發展脈絡，增加42公頃產研專區。
- 2.配合特別安置計畫，調整市民住宅及公辦協力造屋區位。
- 3.配合中央公園軸帶劃設，併同調整商業中心集中劃設，形成發展中心。
- 4.輕軌系統採服務最大範圍之環狀規劃。



0 8 2 5
生態社子島



1 0 0 7
生態社子島



1、居住正義

- (1)安置住宅用地
- (2)先建後拆
- (3)公辦協力造屋

2、生態智慧社區

- (1)綠軸公園
- (2)輕軌(500M場站服務半徑)
- (3)智慧綠建築規範

3、都市新型態

- (1)中央親水公園
- (2)舊有水圳復興

4、儲備土地

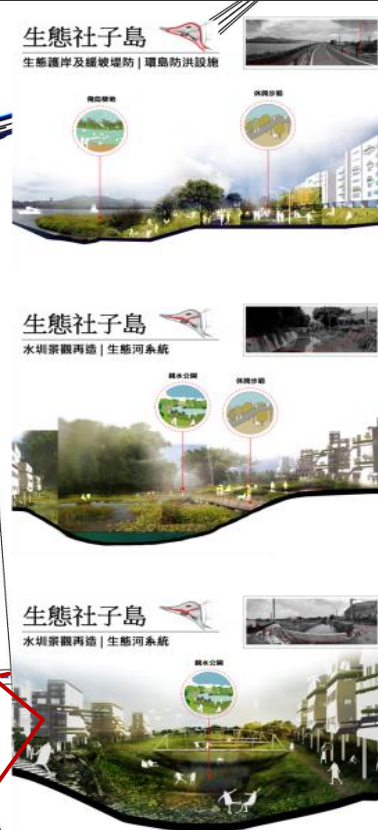
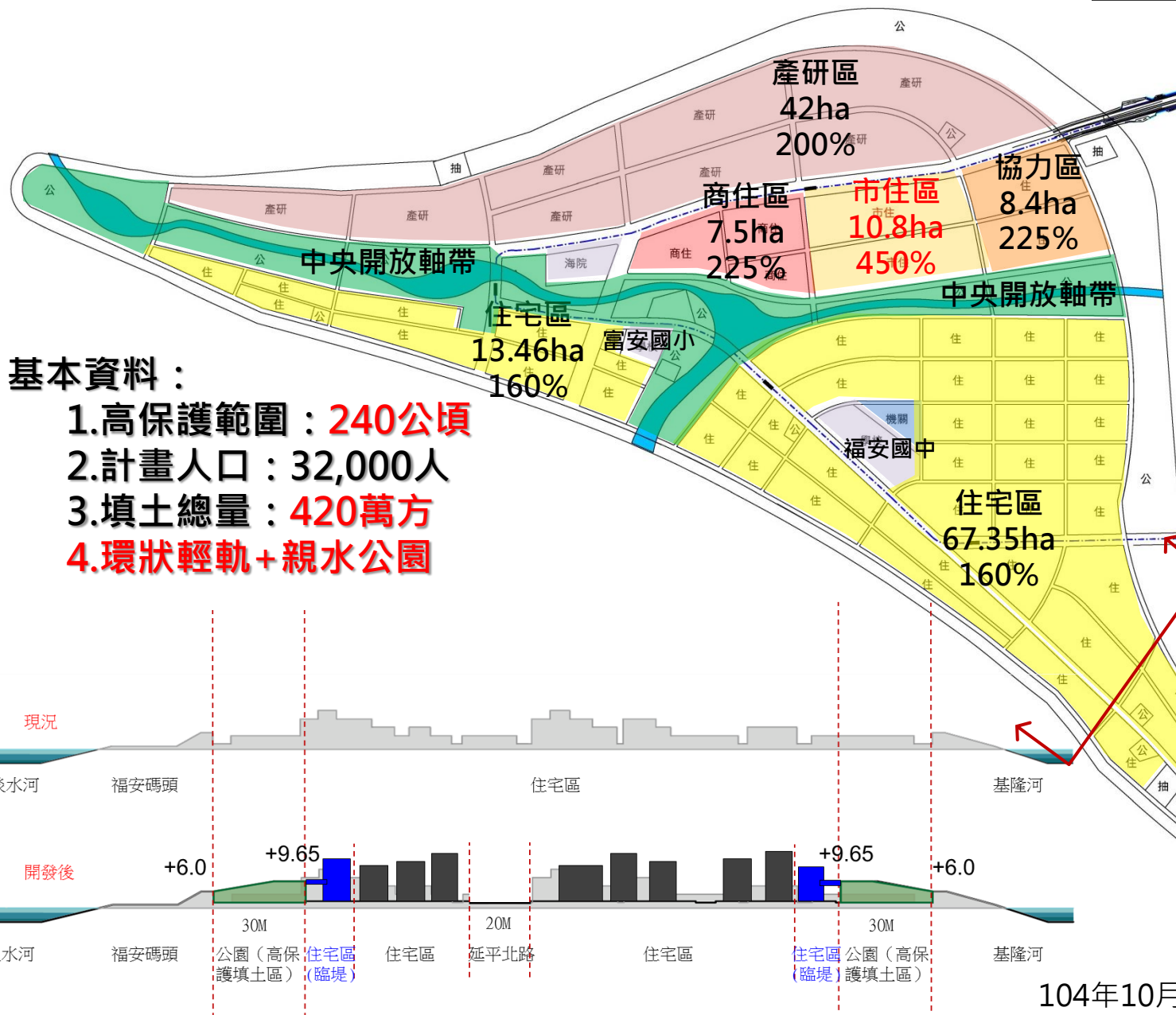
- (1)42公頃產業專區
- (2)整體規劃、分期分區開發

5、生態物種基地

- (1)濕地公園
- (2)生態走廊
- (3)原生物種復育

一、土地使用配置構想及使用強度

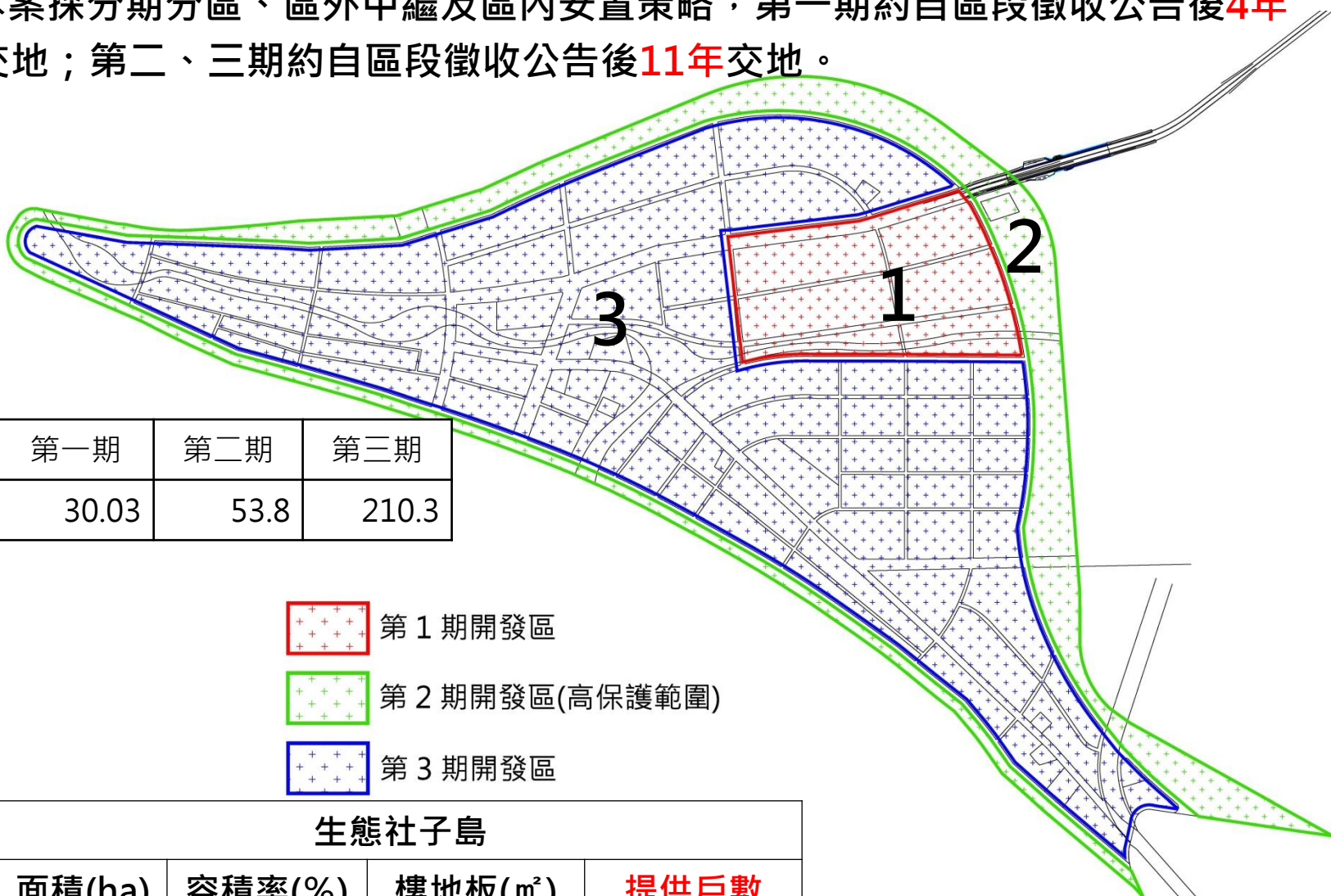
生態社子島



二、土地使用計畫分期分區構想

(1) 區段徵收、分期分區開發。

(2) 本案採分期分區、區外中繼及區內安置策略，第一期約自區段徵收公告後**4年**交地；第二、三期約自區段徵收公告後**11年**交地。



開發順序	第一期	第二期	第三期
面積(公頃)	30.03	53.8	210.3

生態社子島				
市民住宅	面積(ha)	容積率(%)	樓地板(m ²)	提供戶數
	10.8	450%	486,000	4,860

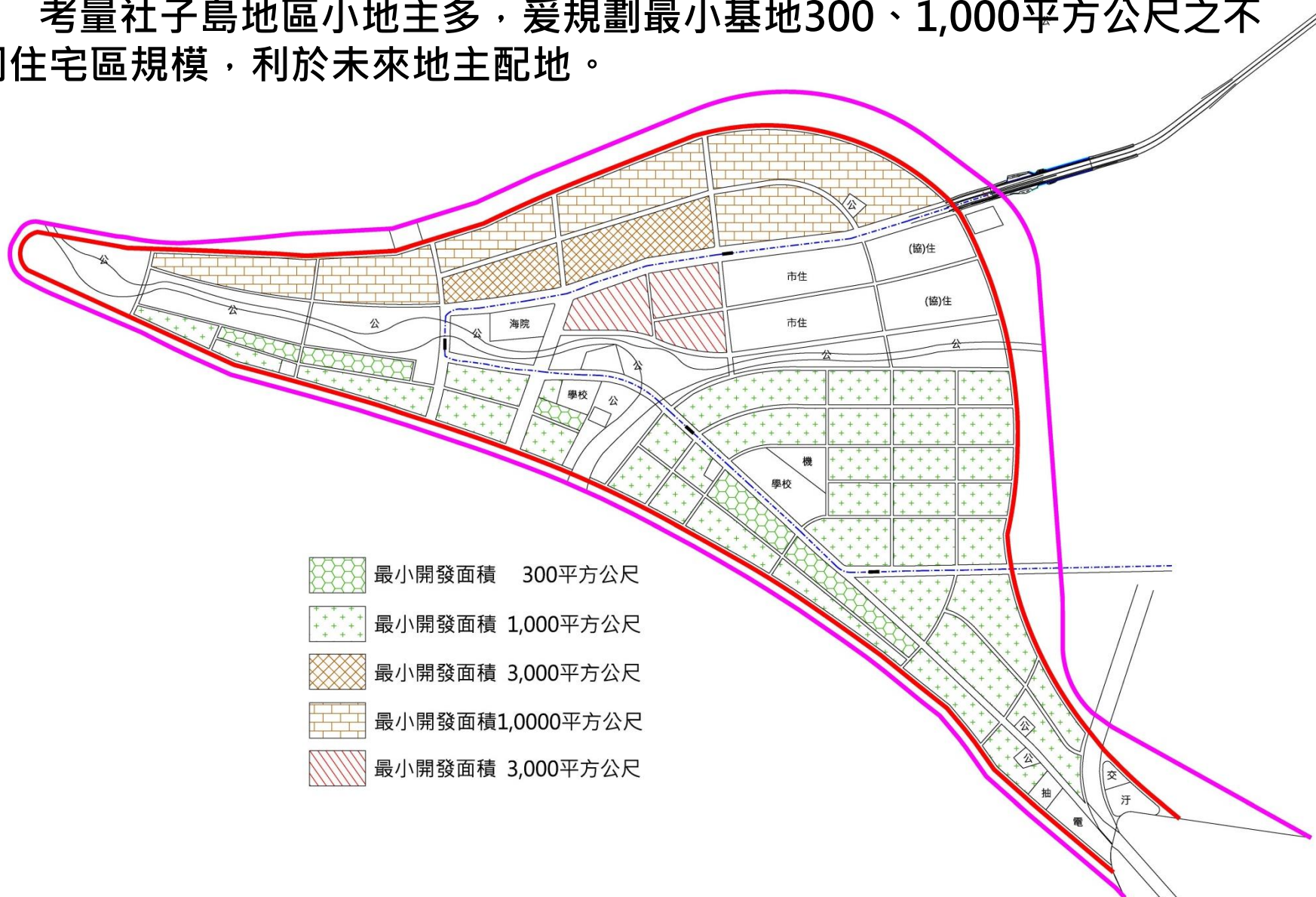
三、土地使用計畫一區徵後土地分配情況

- (1)地主主要分回住宅區、產研區及商住區土地，得以自行開發建築。
- (2)市府主要分回產研區及商住區土地，用以招商。



四、土地使用計畫—建築最小基地規模

考量社子島地區小地主多，爰規劃最小基地300、1,000平方公尺之不同住宅區規模，利於未來地主配地。



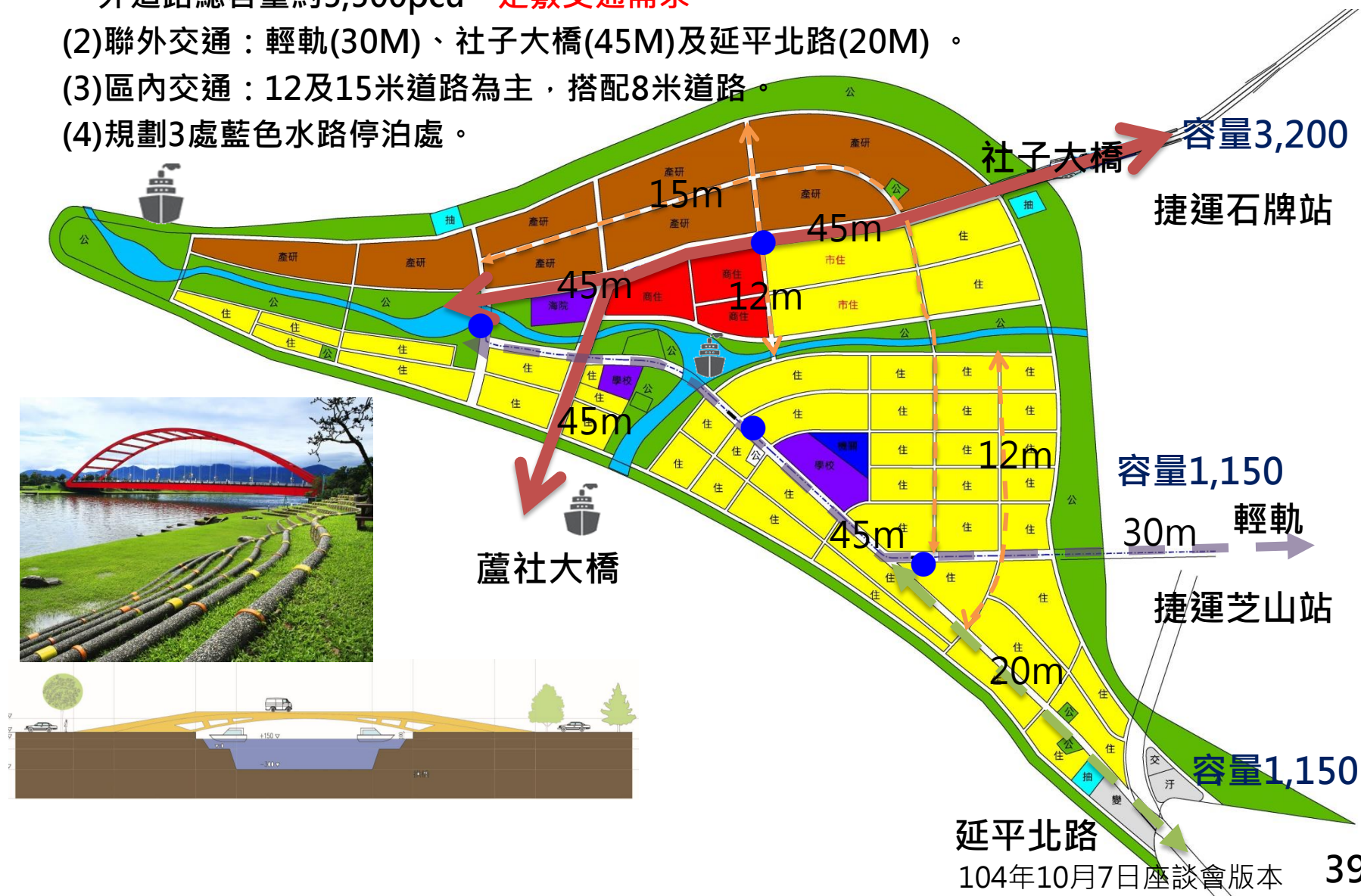
五、土地使用計畫—地區紋理保存結果



身份	數量	保存結果
文資	5處	僅李和興宅因配合公設規劃些微北移，其餘4處均原地劃設公園妥善保留。
老樹	26株	除配合道路開闢就近公園、綠地內復植外，其餘均原地保留。
宗教場所	3處	1.玄安宮(文資)、坤天亭(合法寺廟登記)劃設公園用地原地保留。 2.地藏禪寺(合法寺廟登記)參與配地，易地興建。

六、交通運輸系統—整體交通動線

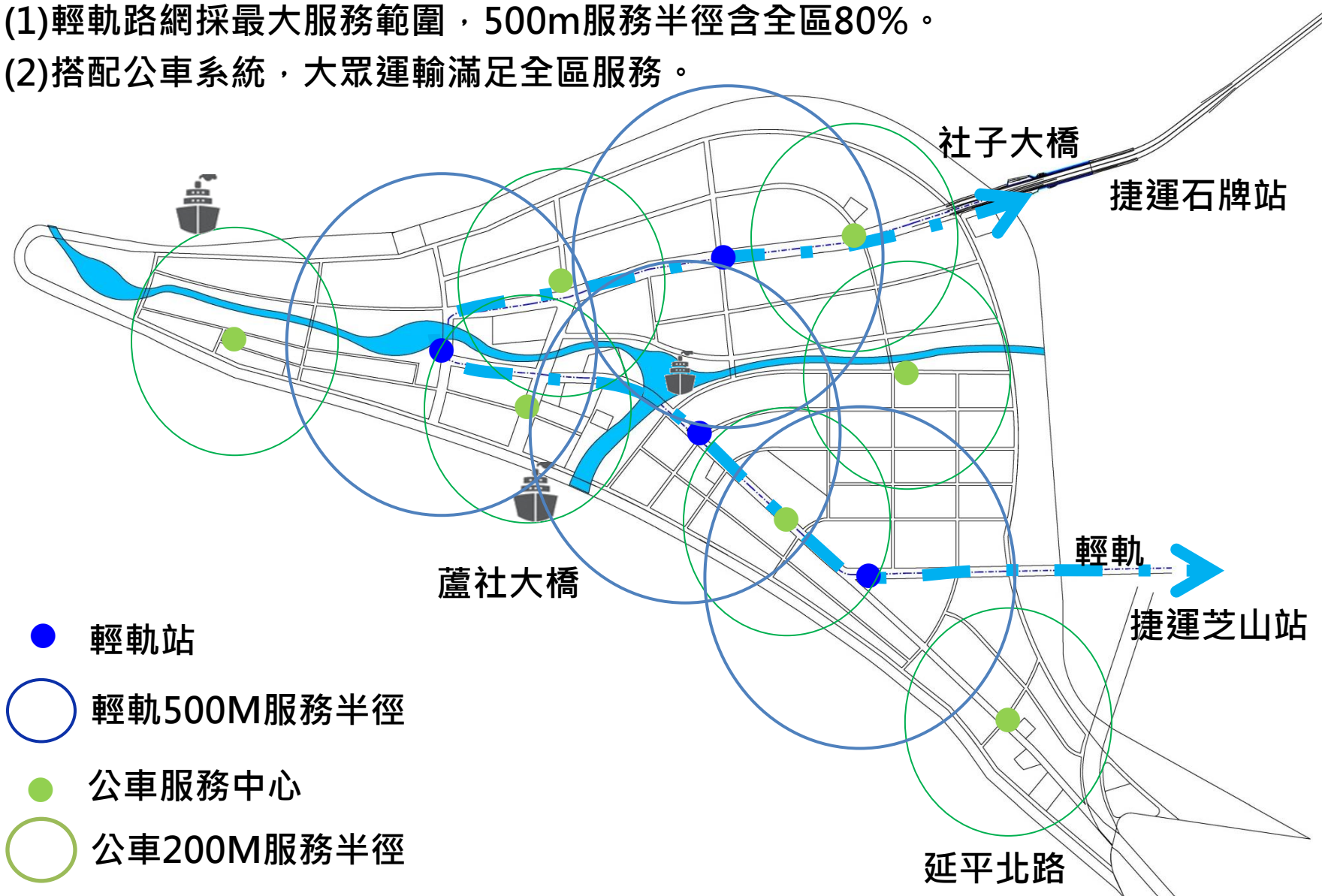
- (1)未來計畫人口32,000人、全日旅次約67,200人。尖峰小時交通量約4,016pcu，聯外道路總容量約5,500pcu，**足敷交通需求**。
- (2)聯外交通：輕軌(30M)、社子大橋(45M)及延平北路(20M)。
- (3)區內交通：12及15米道路為主，搭配8米道路。
- (4)規劃3處藍色水路停泊處。



六、交通運輸系統一大眾運輸系統

(1)輕軌路網採最大服務範圍，500m服務半徑含全區80%。

(2)搭配公車系統，大眾運輸滿足全區服務。

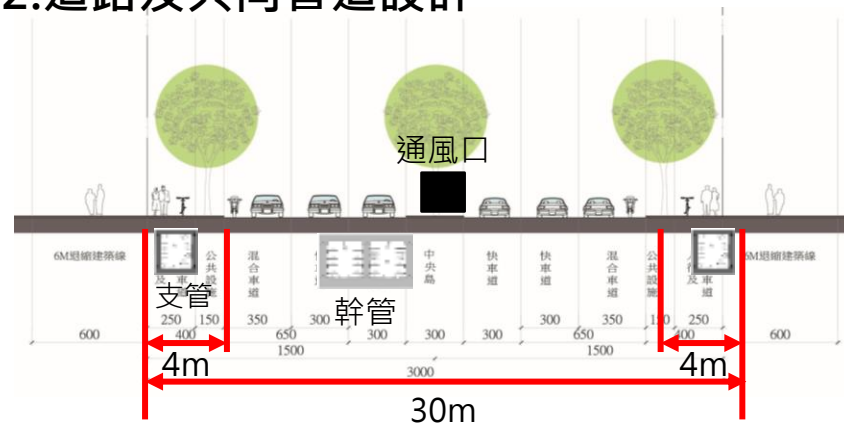


七、公共工程

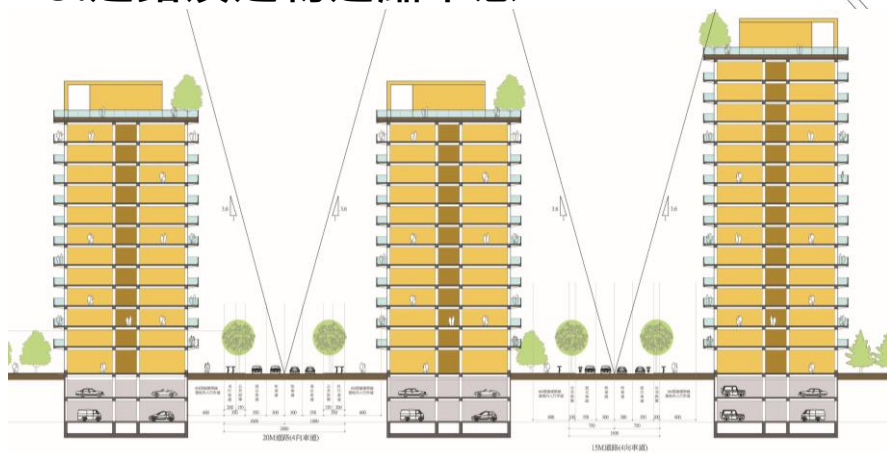
1. 共同管道工程規劃



2. 道路及共同管道設計



3. 道路及建物退縮示意



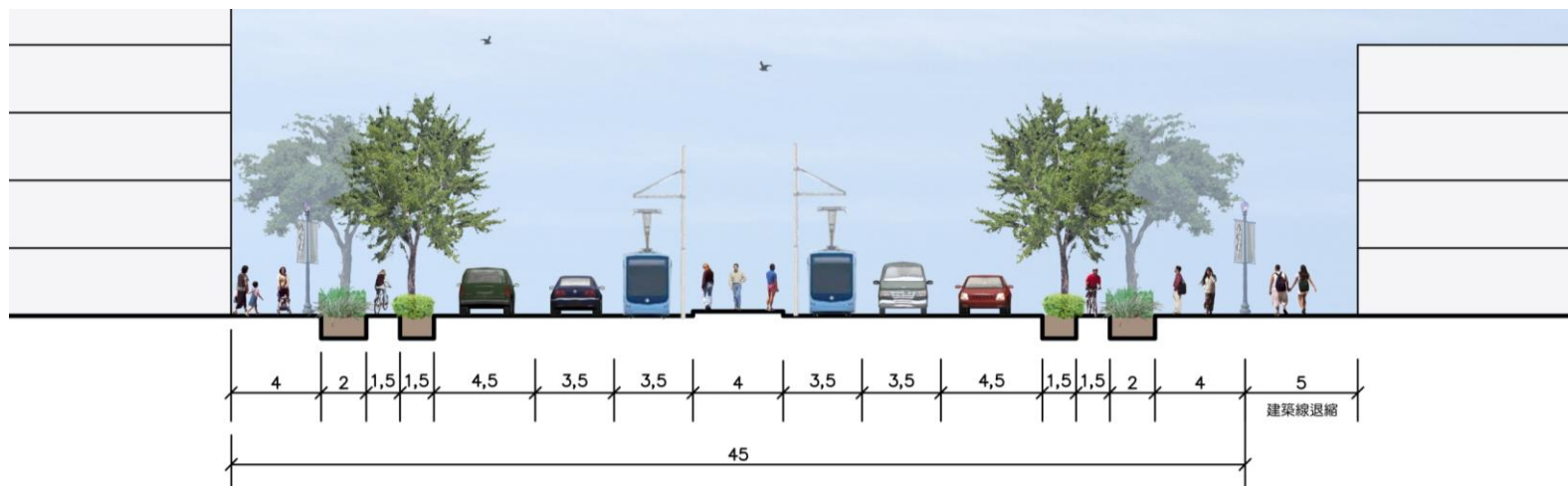
都市設計管制：

1. 基地規模：1000m²以上。
2. 建築高度管制。指定退縮、留設人行開放空間。

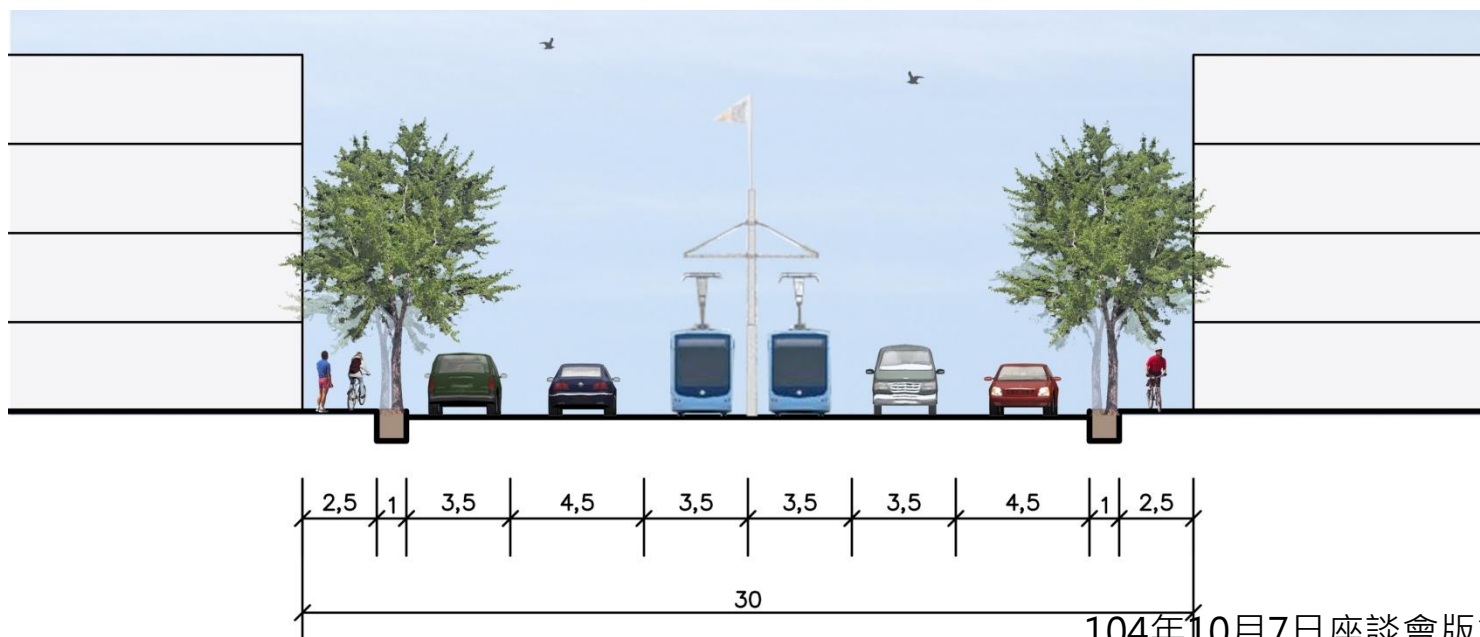
4. 公園系統規劃



5.45公尺道路斷面設計示意圖

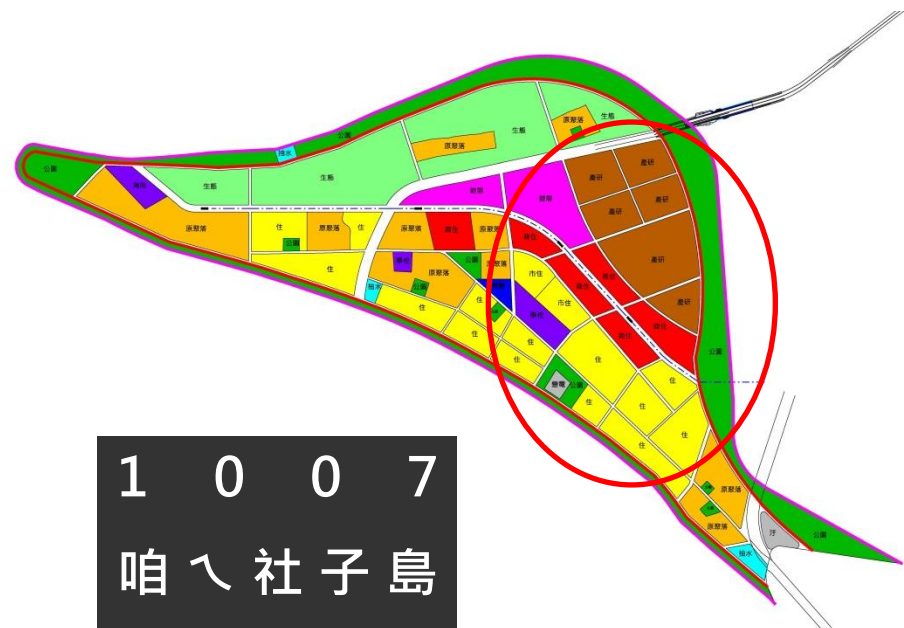
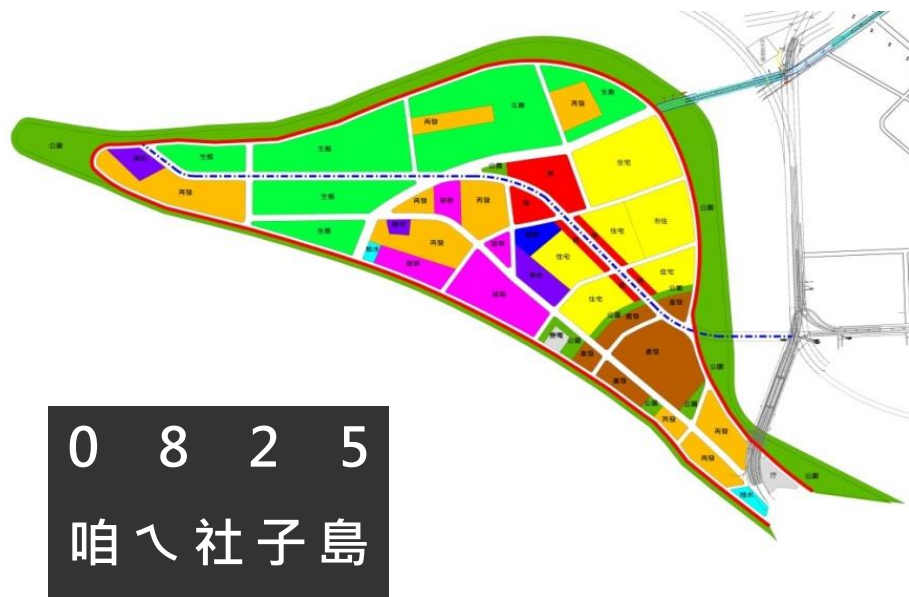


6.30公尺道路斷面設計示意圖



咱ㄟ社子島修正內容說明

- 1.配合都市產業發展脈絡，增加產研專區。
- 2.配合特別安置計畫，調整市民住宅及公辦協力造屋區位。
- 3.配合開發方式之調整，修正區段徵收區範圍。
- 4.輕軌系統採直線式規劃設計。





1、居住正義

- (1)安置住宅用地
- (2)舊聚落原地改建
- (3)公辦協力造屋

2、生態智慧社區

- (1)生態遊憩區
- (2)輕軌(500M場站服務半徑)
- (3)智慧綠建築規範

3、都市新型態

- (1)生態遊憩
- (2)開發許可

4、儲備土地

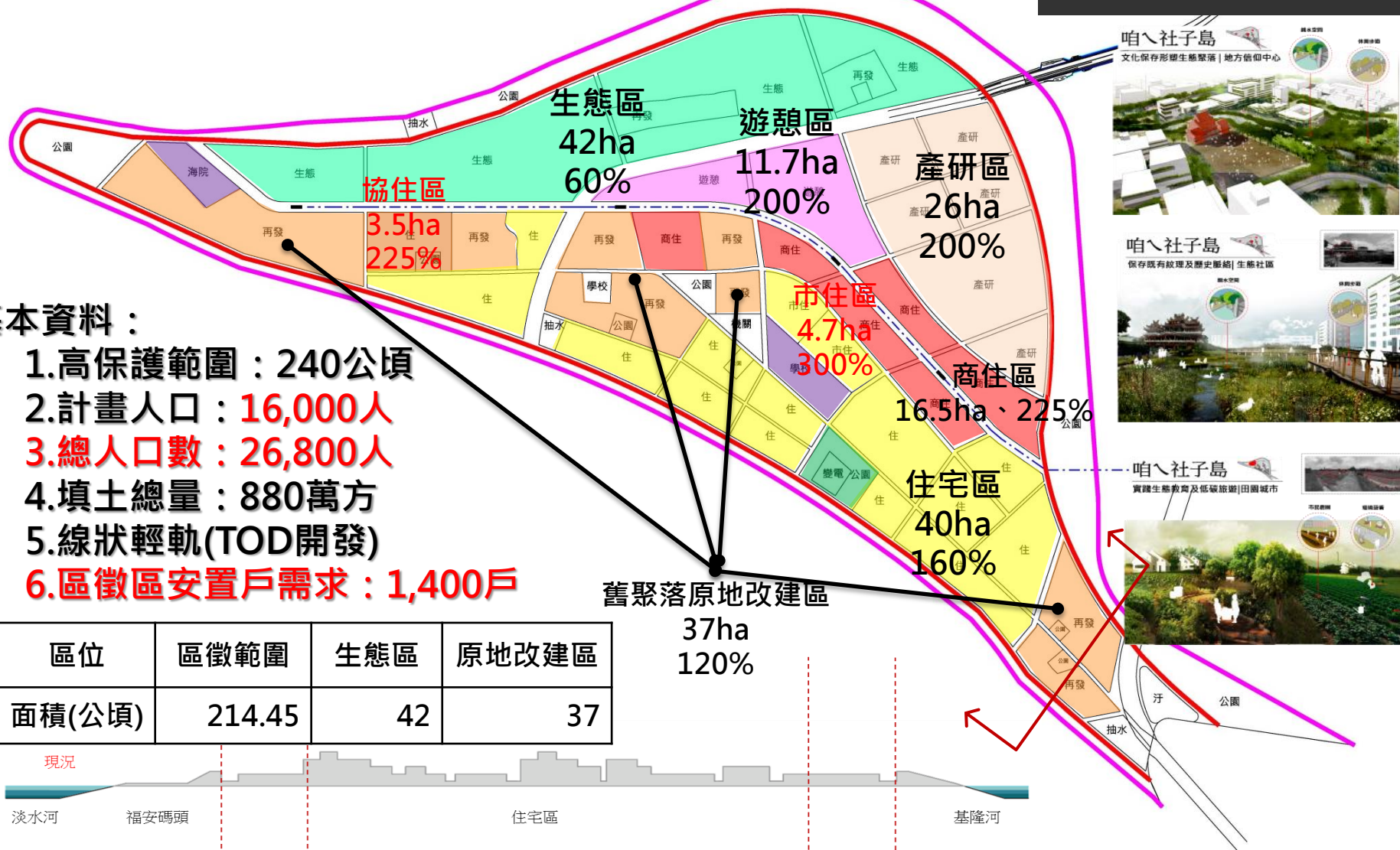
- (1)公頃產業專區
- (2)生態遊憩

5、生態物種基地

- (1)濕地公園
- (2)生態遊憩區

一、土地使用配置構想及使用強度

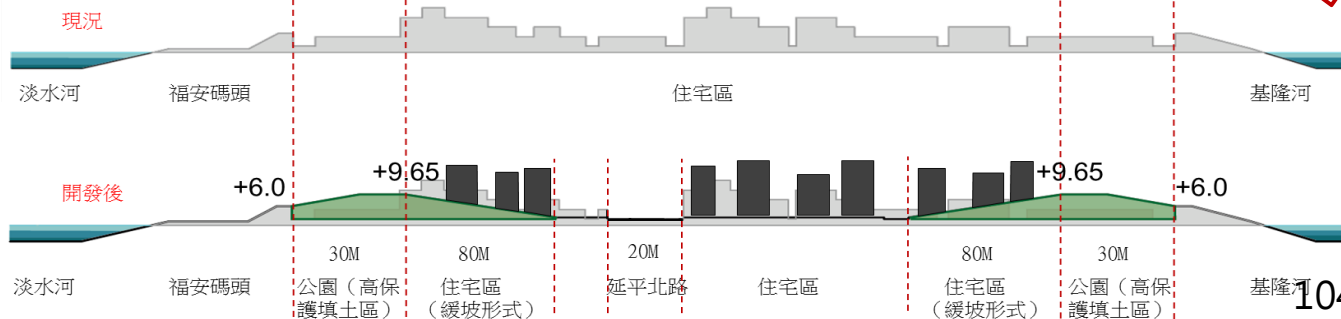
咱ㄟ社子島



基本資料：

1. 高保護範圍：240公頃
2. 計畫人口：16,000人
3. 總人口數：26,800人
4. 填土總量：880萬方
5. 線狀輕軌(TOD開發)
6. 區徵區安置戶需求：1,400戶

區位	區徵範圍	生態區	原地改建區
面積(公頃)	214.45	42	37

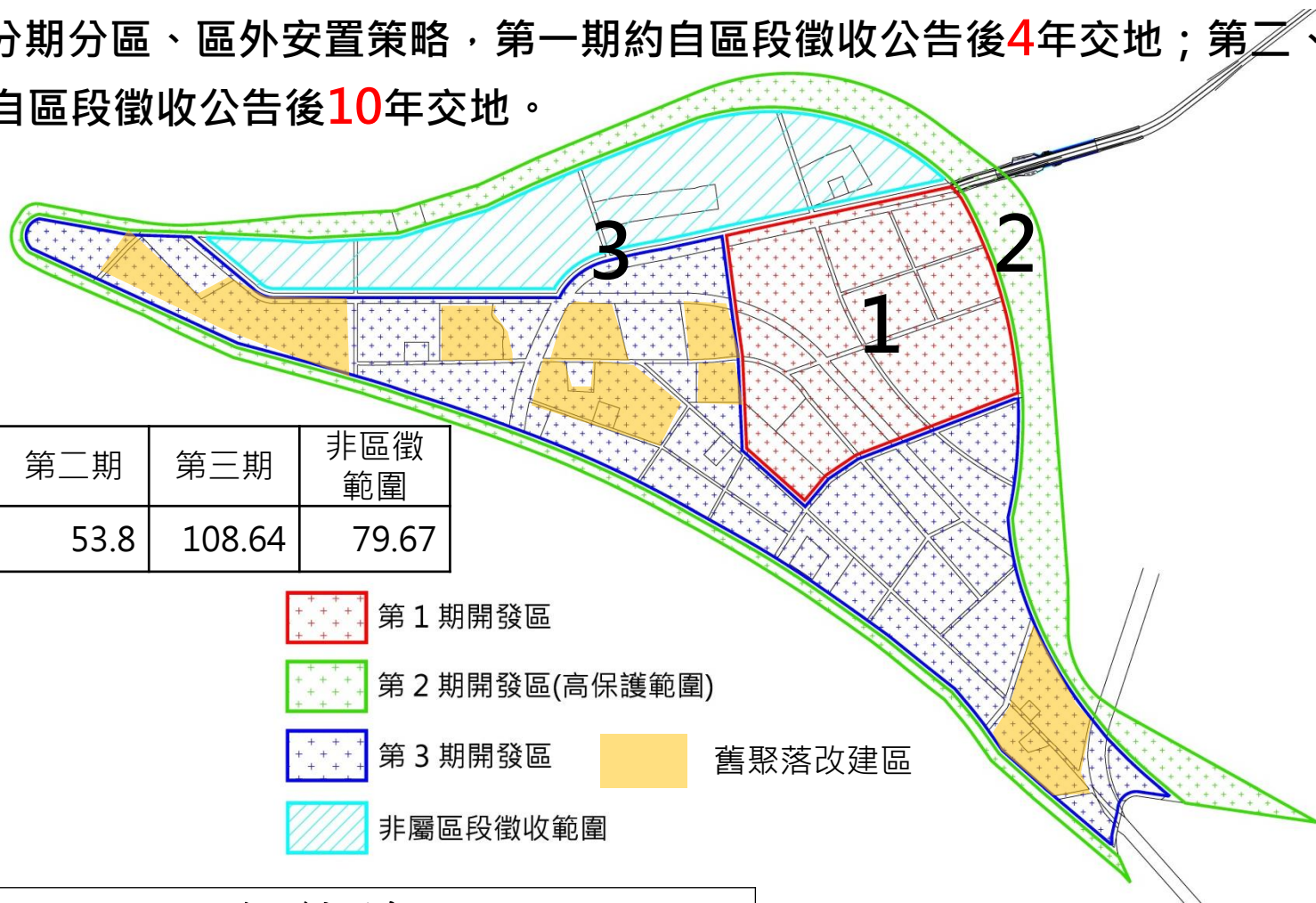


二、土地使用計畫分期分區構想

咱ㄟ社子島

(1)區段徵收、分期分區開發。

(2)本案採分期分區、區外安置策略，第一期約自區段徵收公告後**4**年交地；第二、三期約自區段徵收公告後**10**年交地。



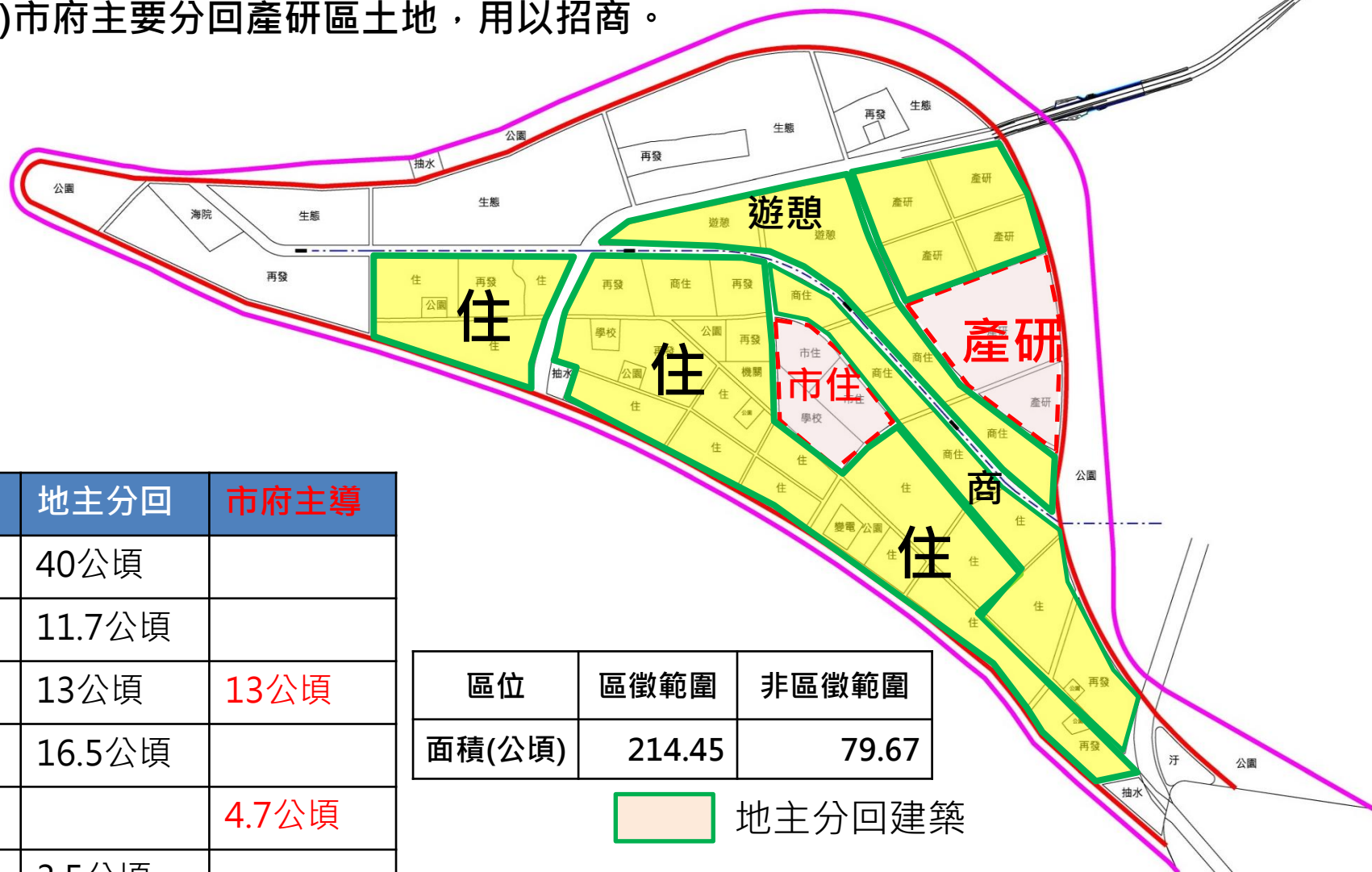
開發順序	第一期	第二期	第三期	非區徵範圍
面積(公頃)	52.02	53.8	108.64	79.67

咱ㄟ社子島				
市民住宅	面積(ha)	容積率(%)	樓地板(m ²)	提供戶數
	4.7	300%	141,432	1,410

三、土地使用計畫一區徵後土地分配情況

咱ㄟ社子島

- (1)地主主要分回住宅區、產研區、遊憩區及商住區土地，得以自行開發建築。
- (2)市府主要分回產研區土地，用以招商。



	地主分回	市府主導
住宅區	40公頃	
遊憩區	11.7公頃	
產研區	13公頃	13公頃
商住區	16.5公頃	
市住區		4.7公頃
公辦協力造屋	3.5公頃	

區位	區徵範圍	非區徵範圍
面積(公頃)	214.45	79.67

地主分回建築

市府主導開發

四、土地使用計畫—建築最小基地規模

考量社子島地區小地主多，爰規劃最小基地300、1,000平方公尺之不同住宅區規模，利於未來地主配地。



五、土地使用計畫—地區紋理保存結果

咱ㄟ社子島



身份	數量	保存結果
文資	5處	因位處舊聚落改建區，故均原地保存。
老樹	26株	除配合道路開闢就近公園、綠地內復植外，其餘均原地保留。
宗教場所	3處	1.玄安宮(文資)、坤天亭(合法寺廟登記)劃，位於舊聚落改建區，原地保留。 2.地藏禪寺(合法寺廟登記)參與區段徵收，得以配地，易地興建。

六、交通運輸系統—整體交通動線

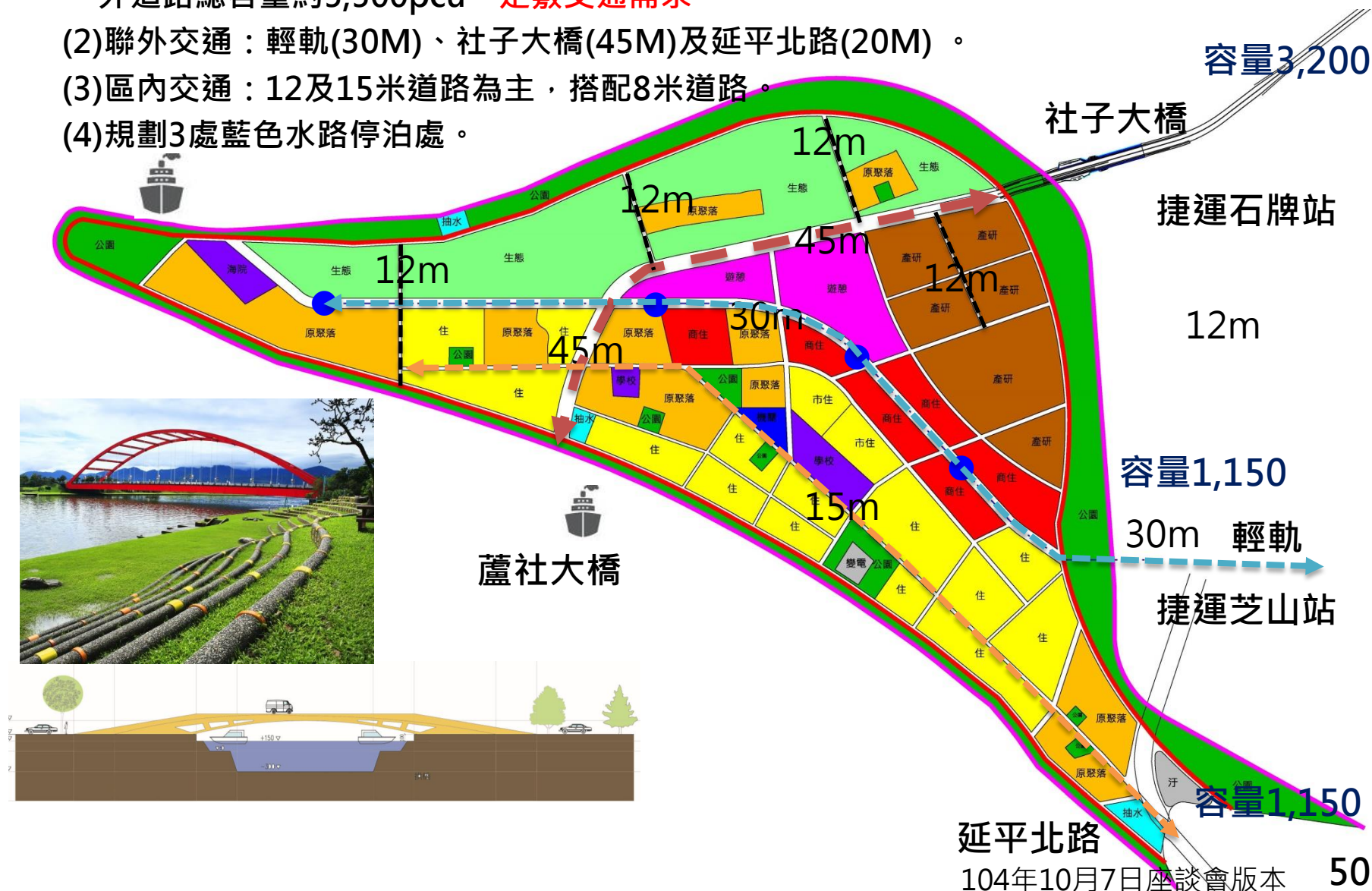
咱ㄟ社子島

(1)未來計畫人口32,000人、全日旅次約67,200人。尖峰小時交通量約4,016pcu，聯外道路總容量約5,500pcu，**足敷交通需求。**

(2)聯外交通：輕軌(30M)、社子大橋(45M)及延平北路(20M)。

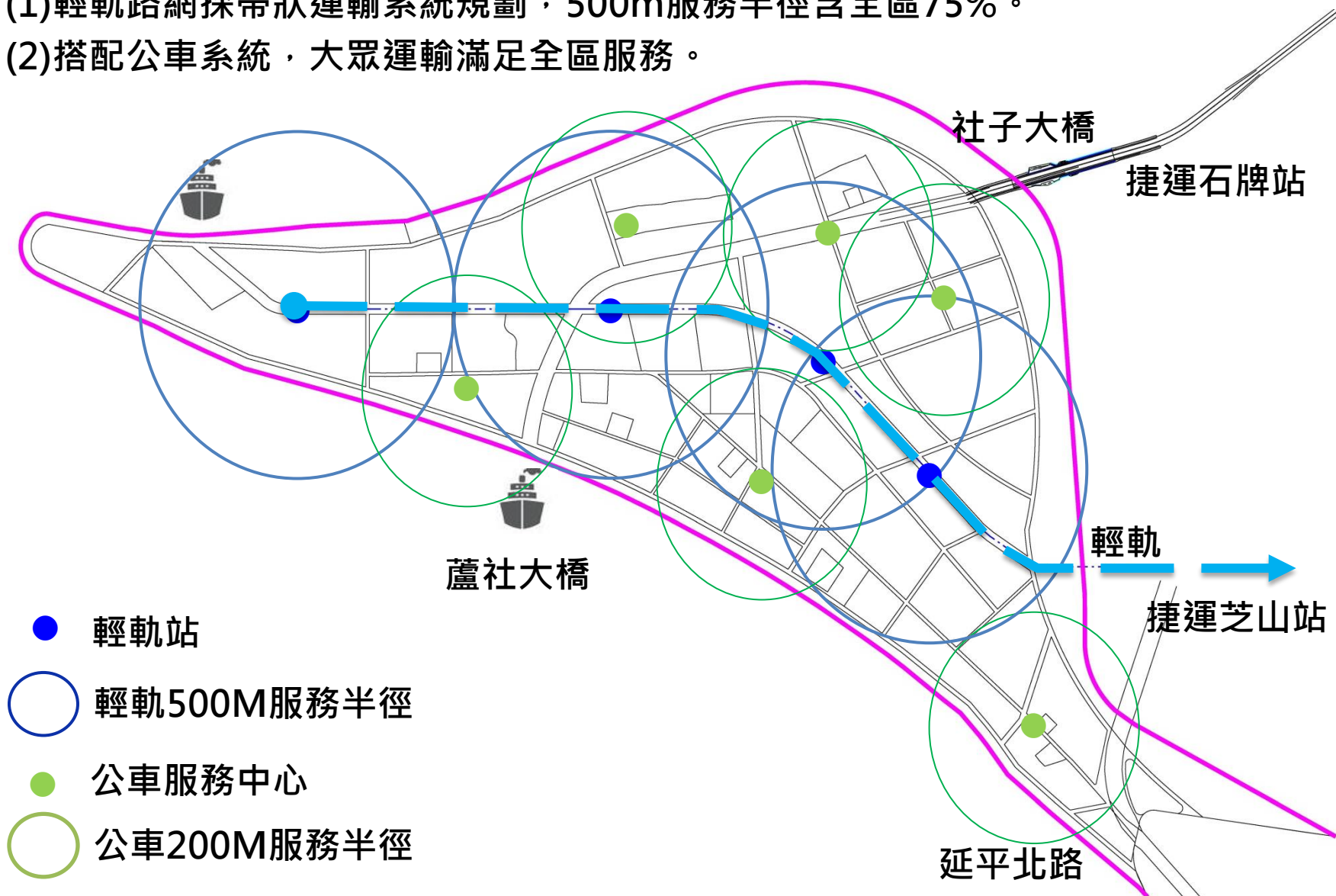
(3)區內交通：12及15米道路為主，搭配8米道路。

(4)規劃3處藍色水路停泊處。



六、交通運輸系統一大眾運輸系統

- (1)輕軌路網採帶狀運輸系統規劃，500m服務半徑含全區75%。
- (2)搭配公車系統，大眾運輸滿足全區服務。



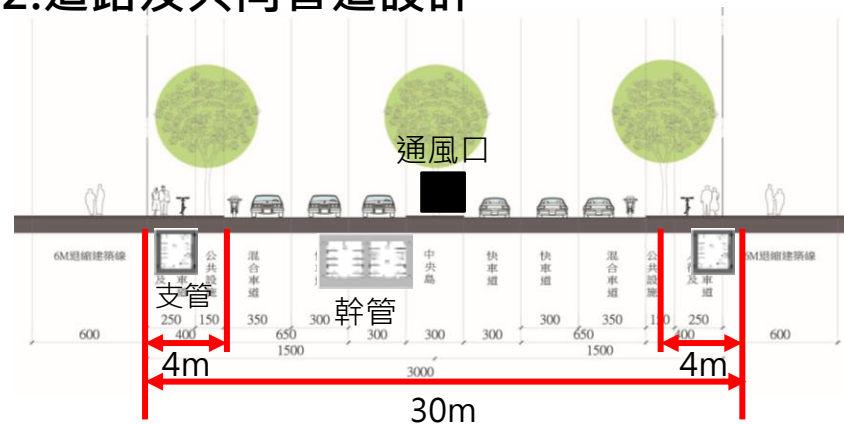
七、公共工程

咱ㄟ社子島

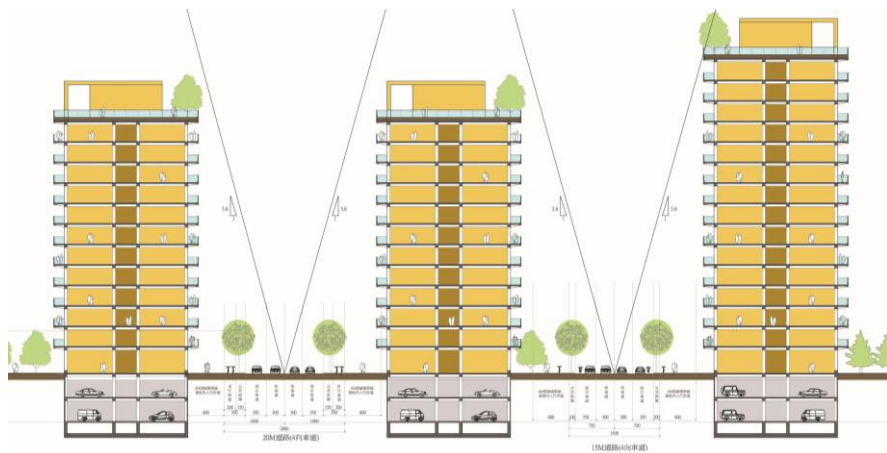
1.共同管道工程規劃



2.道路及共同管道設計



3.道路及建物退縮示意



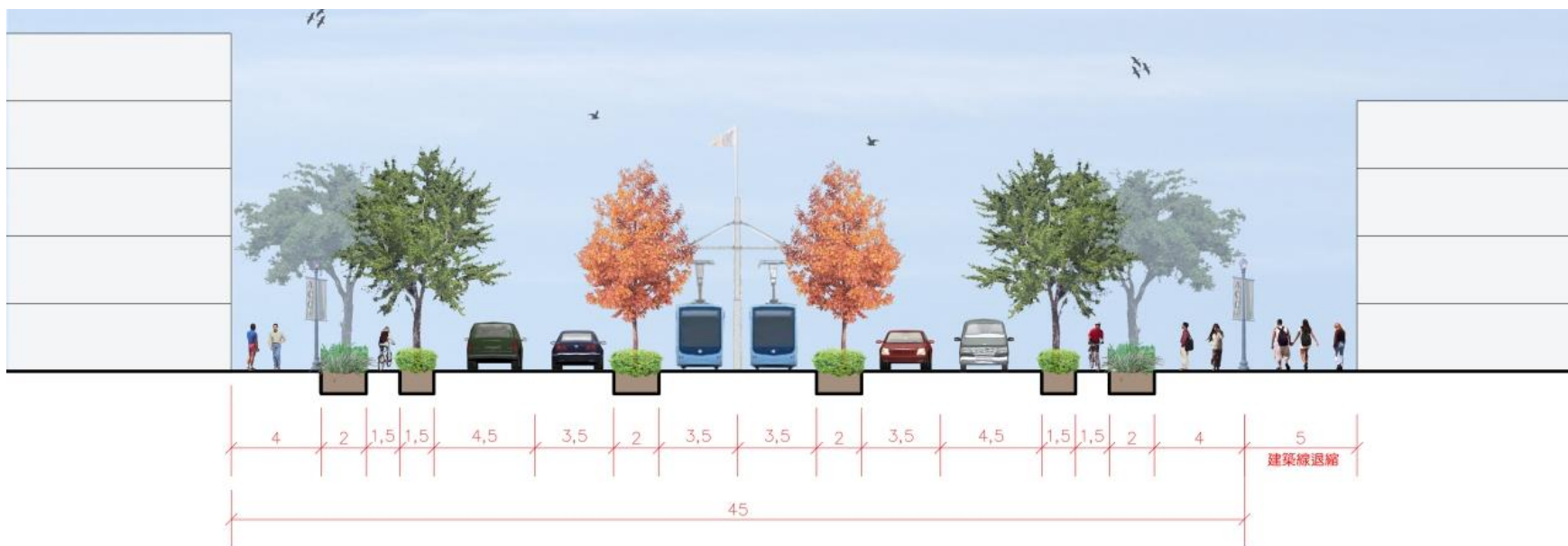
都市設計管制：

1. 基地規模：1000m²以上。
2. 建築高度管制。指定退縮、留設人行開放空間。

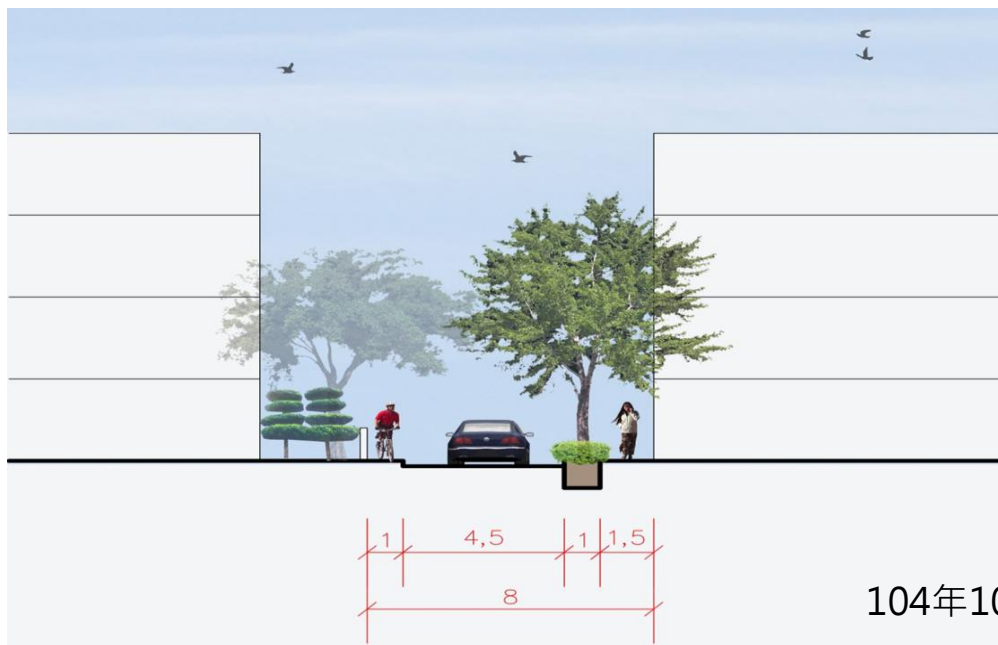
4.公園系統規劃



5.45公尺道路斷面設計示意圖



6.30公尺道路斷面設計示意圖

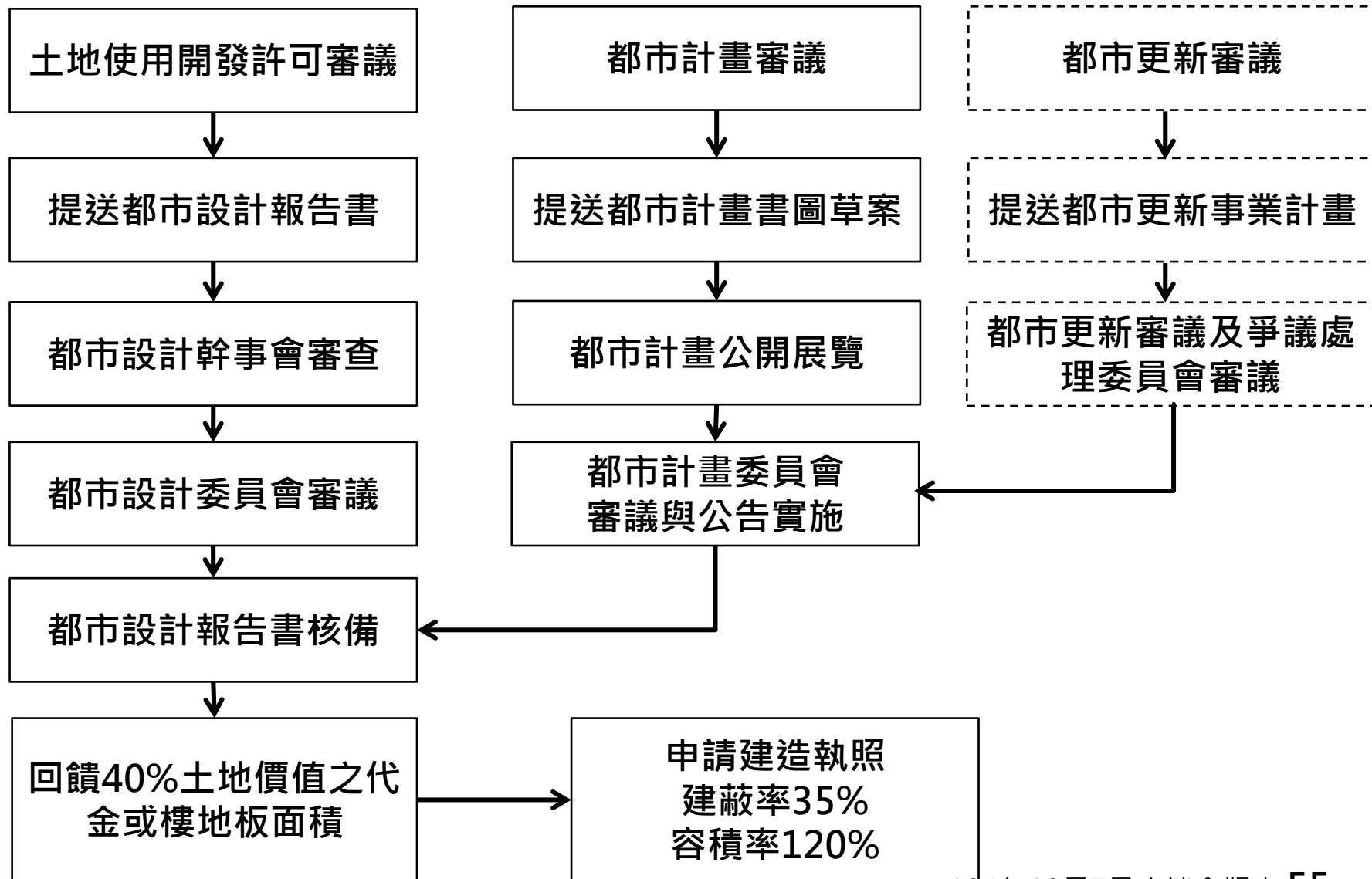


八、多元開發方式說明

區位	區段徵收區	舊聚落原地改建區	開發許可區
最小開發規模(m ²)	住宅區1,000 住商混合區3,000 遊憩區3,000 產研區3,000以上	2,000	20,000
開發方式	區段徵收	就地改建、自擬細部計畫、都市設計審議	開發許可、自擬細部計畫、都市設計審議
回饋負擔原則	回饋60%土地作為公設及開發負擔	回饋40%土地價值之代金或樓地板面積	回饋20%，含公設用地、代金各10%
土地使用強度 (建蔽率/容積率)	住宅區35%/160% 商住混合區35%/225% 觀光遊憩區45%/200% 產研區45%/200%	35%/120%	30%/60%
使用項目	住宅、商業、允許產業	住宅、地區性商業	休閒農業、戶外遊憩、觀光

舊聚落原地
改建區
(得辦理都市更新)

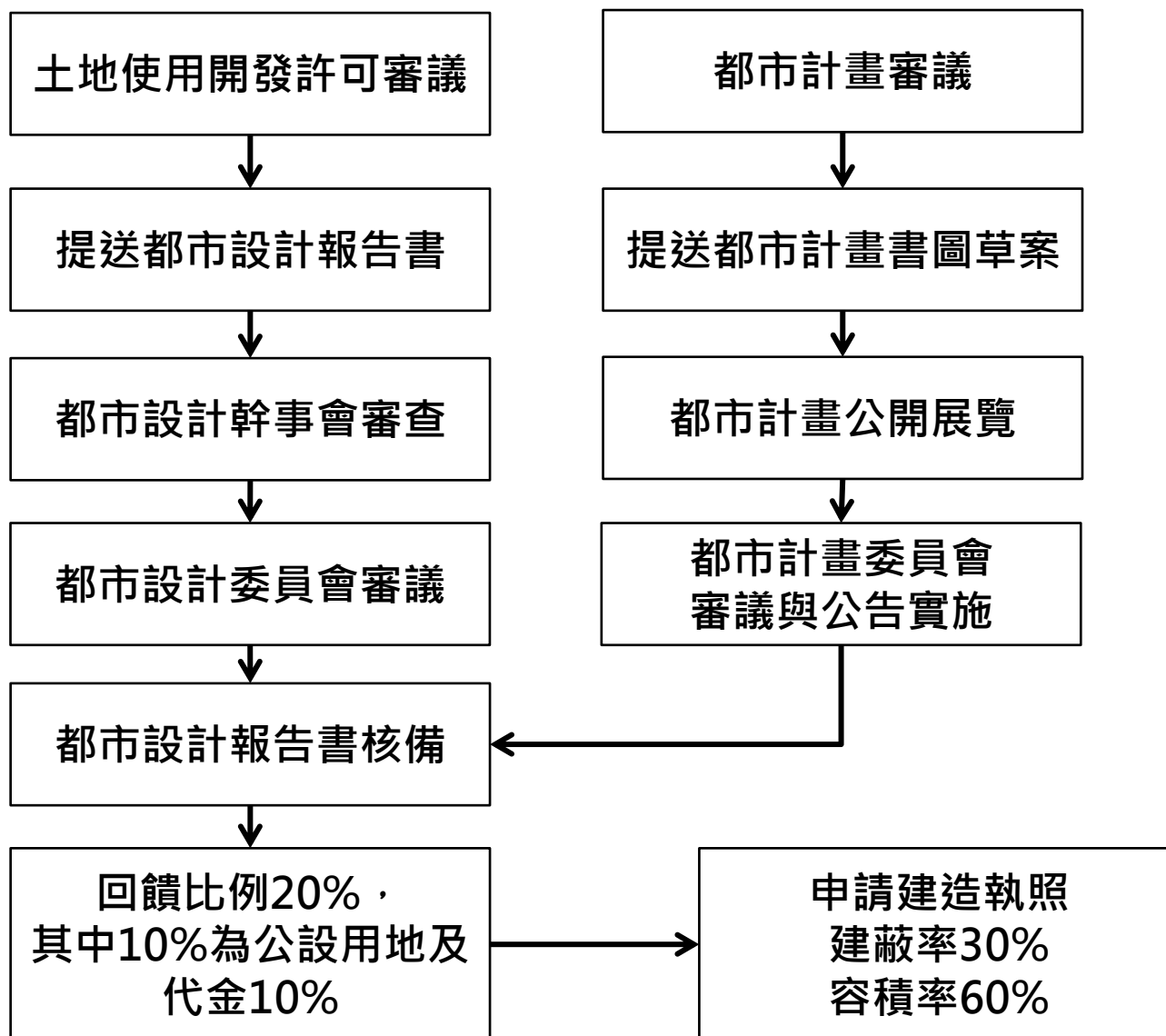
土地規模達2,000 m²
申請人提出改建申請



生態區

供休閒農業、
戶外遊憩、觀
光等使用

土地規模達20,000 m²
申請人提出開發許可申請



簡報結束 敬請指教