

# 社子島三方案說明

104年12月~105年1月  
鄰說明會

# 三方案-5項共同條件一致

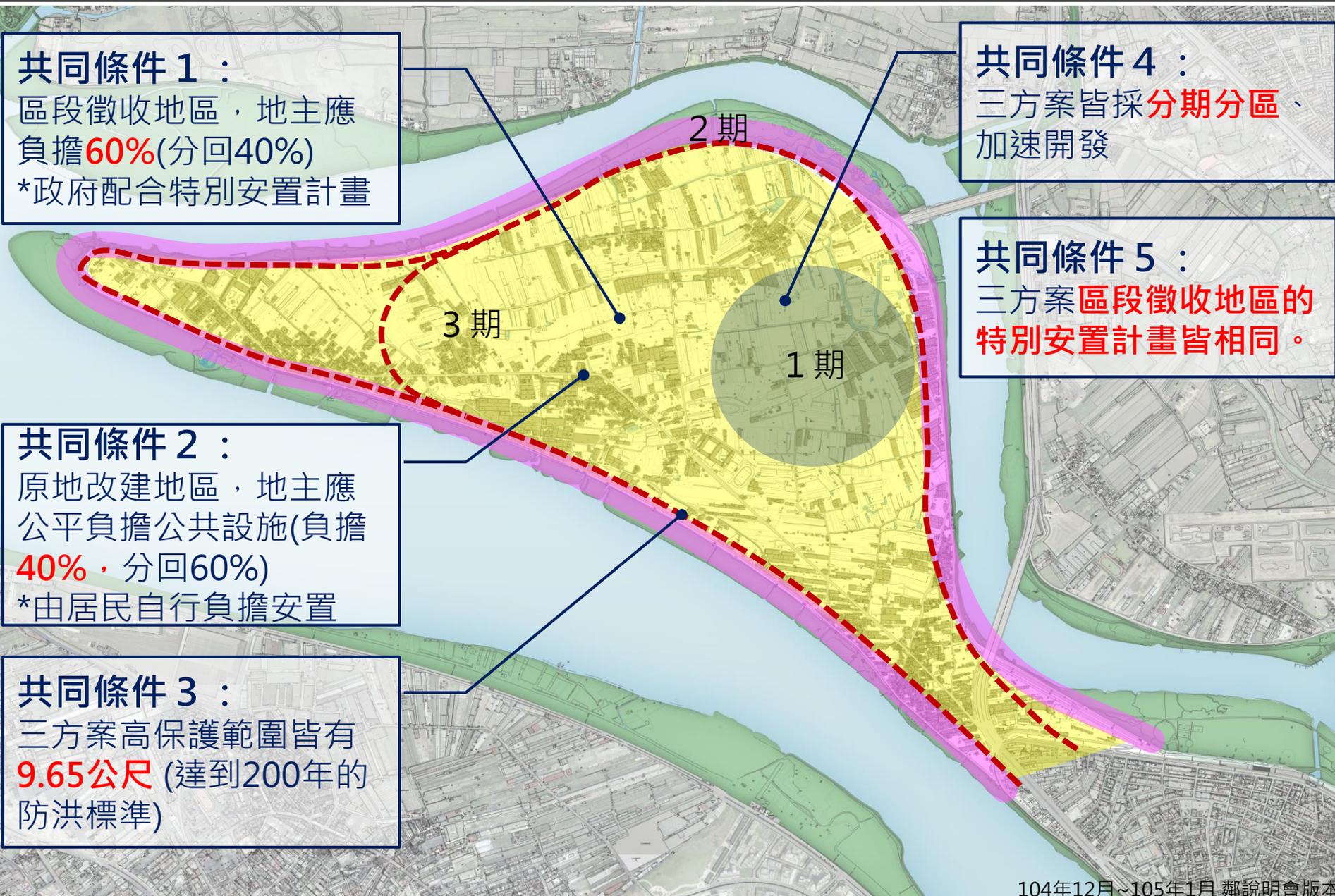
**共同條件 1 :**  
 區段徵收地區，地主應負擔**60%**(分回40%)  
 \*政府配合特別安置計畫

**共同條件 4 :**  
 三方案皆採**分期分區**、  
 加速開發

**共同條件 5 :**  
 三方案**區段徵收地區**的  
**特別安置計畫**皆相同。

**共同條件 2 :**  
 原地改建地區，地主應公平負擔公共設施(負擔**40%**，分回60%)  
 \*由居民自行負擔安置

**共同條件 3 :**  
 三方案高保護範圍皆有**9.65公尺**(達到200年的防洪標準)



# 三方案-區段徵收地區安置說明

- 先安置、後拆遷
- 三方案分別提供8~10.8公頃土地，至少可規劃1,288~4,860戶住宅，以搭配「社子島特別安置計畫」。

運河社子島  
生態社子島  
安置地區

咱ㄟ社子島  
安置地區

專案住宅	面積(ha)	容積率(%)	樓地板(m <sup>2</sup> )	提供戶數
運河社子島	10.0	450%	450,000	4,500
生態社子島	10.8	450%	486,000	4,860
咱ㄟ社子島	8.05	160%	128,800	1,288

# 三方案- 主要特色

## 運河社子島

- 水運、陸運交通並存
- 垂直生活型態



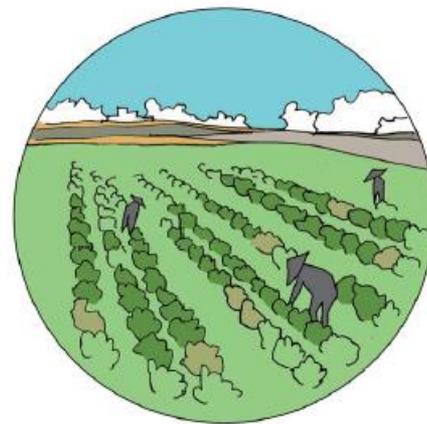
## 生態社子島

- 中央親水綠軸貫串
- 複製原社子島特色元素



## 咱ㄟ社子島

- 局部保存現況聚落
- 多元開發與多元分區



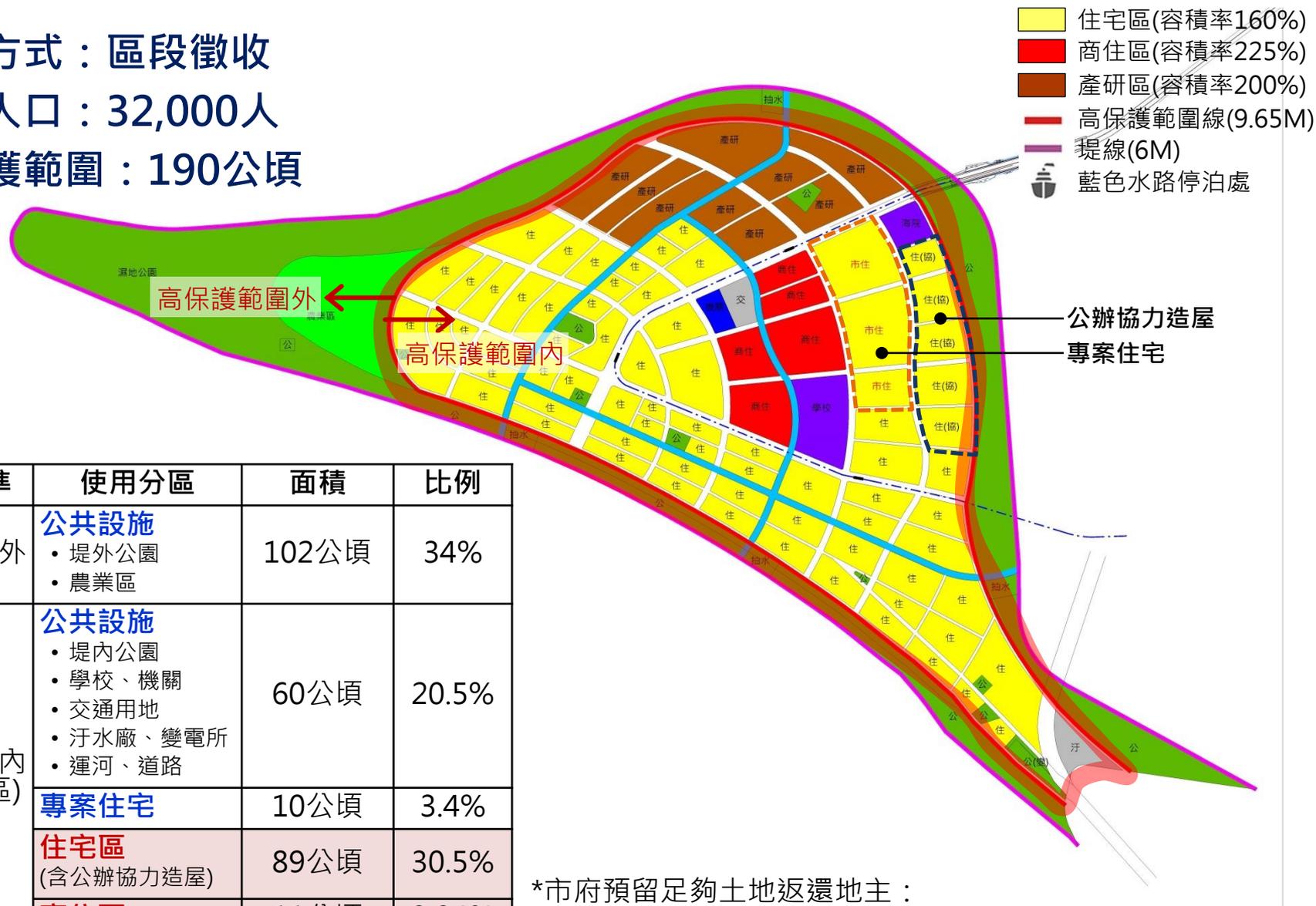
# 運河社子島

- 水運、陸運交通並存
- 垂直生活型態



# 運河社子島 土地使用分區、土地使用管制

- 開發方式：區段徵收
- 計畫人口：32,000人
- 高保護範圍：190公頃



高保護標準	使用分區	面積	比例
高保護範圍外	<b>公共設施</b> • 堤外公園 • 農業區	102公頃	34%
	<b>公共設施</b> • 堤內公園 • 學校、機關 • 交通用地 • 汙水廠、變電所 • 運河、道路		
高保護範圍內 (可開發地區)	<b>專案住宅</b>	10公頃	3.4%
	<b>住宅區</b> (含公辦協力造屋)	89公頃	30.5%
	<b>商住區</b>	11公頃	3.94%
	<b>產研區</b>	22公頃	7.73%

\*市府預留足夠土地返還地主：  
 私人地主土地×區段徵收返還40%=預留大約100公頃

# 運河社子島 專案住宅-未來生活實際案例參考

- 社子島專案住宅鄰近社子大橋，優先於第一期進行開發。以符合「先安置、後拆遷」之安置原則。
- 低樓層將引入托嬰、老人活動中心、圖書館及社會福利等公共活動。
- 專案住宅採全街廓開發、容積率450%。運河社子島專案住宅約10公頃，以每戶室內100平方公尺計，約可提供4,500戶，足敷社子島現有戶數安置。



# 運河社子島 水陸並存、分層的交通方式

## • 現況

- 道路為主要運輸系統
- 主要道路狹小
- 人車共道，安全堪慮
- 缺乏道路植栽，行車、行走皆不舒適



## • 未來

- 垂直生活、上下分層
  - 上層(9.65公尺)：輕軌、人行空橋、自行車道
  - 下層(地面層)：運河、公車、一般車道
- 以植栽創造友善、舒適的人行空間



# 運河社子島 道路及街廓系統規劃

## 交通系統三方向聯外、垂直分層使用

- 地面層 – 水運聯繫雙河；車道聯繫士林、北投、大稻埕
- 9.65公尺以上 – 輕軌、人行道、自行車道

## 建築物幾何環狀配置、垂直分層使用

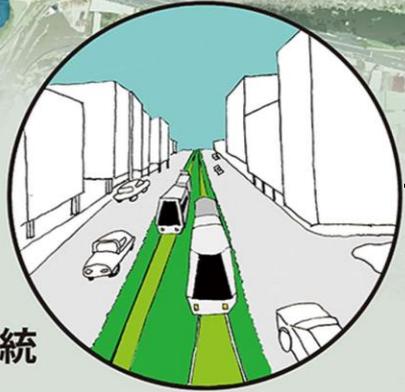
- 地面層 – 公共設施、停車、停船使用
- 9.65公尺以上 – 住家、商業



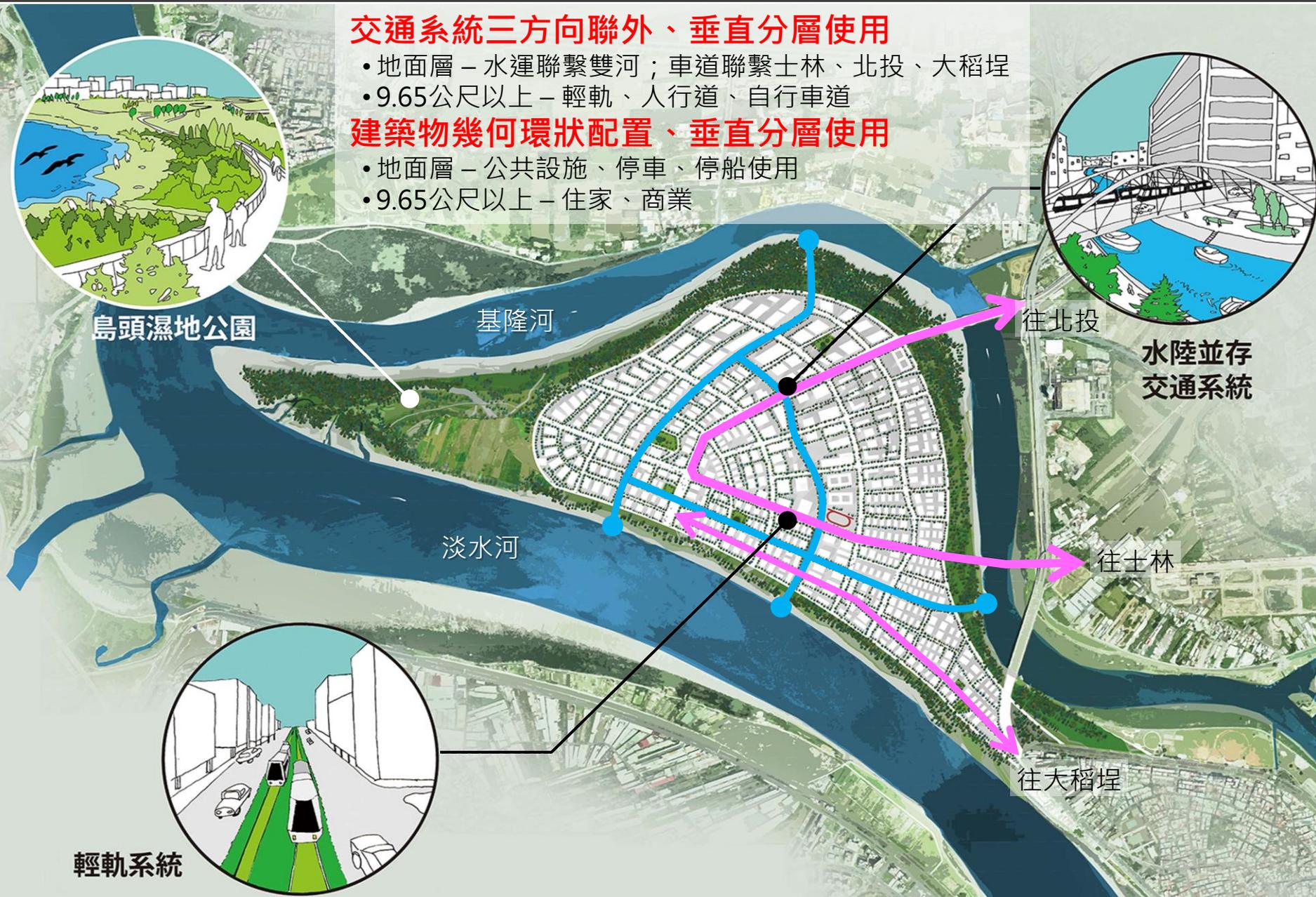
島頭濕地公園



水陸並存交通系統



輕軌系統

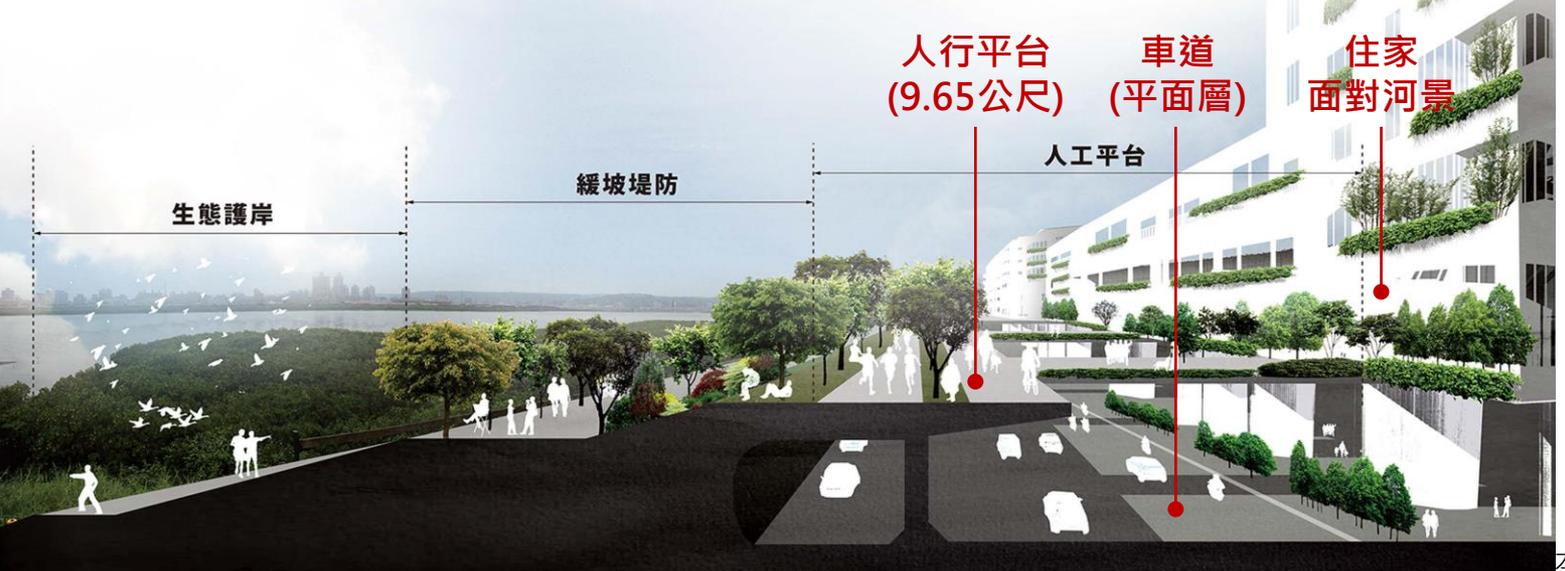


# 運河社子島 更親近河岸的堤防道路、堤防形式

## • 現況



## • 未來



# 運河社子島 住家與運河的空間關係

**現況：**水圳主要為排水使用



**現況：**路狹、建築物緊臨延平北路



**未來：**運河與住家使用相關連



**未來：**住宅與人行道同一層(9.65公尺)；  
運河、車道位於地面層，不同使用垂直分層



# 運河社子島 - 特殊規定

- 公共使用、停車場位於人工平台下方(免計容積)；9.65公尺以上做商業、住宅使用，未來透過人行空橋相連通鄰近街廓。
- 為營造較佳的空間環境品質，全區皆須都市設計審議。



# 生態社子島

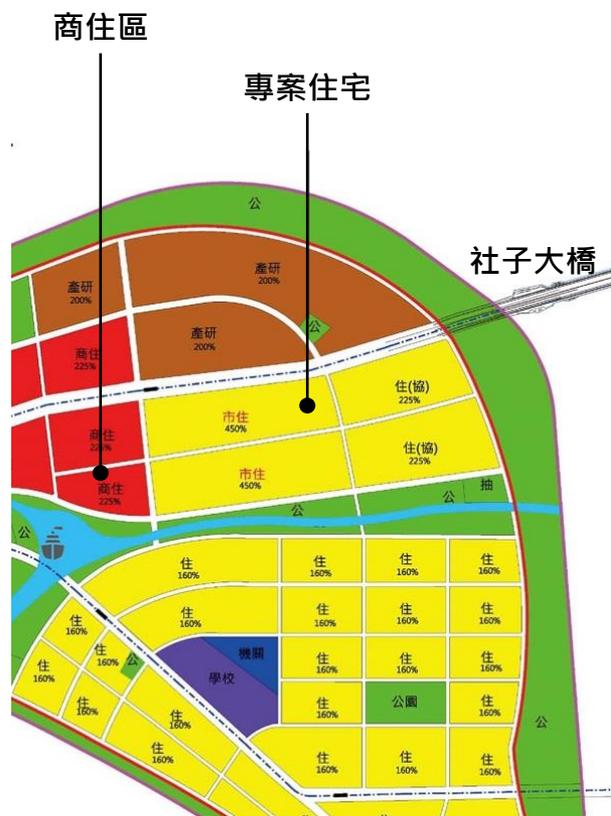
- 中央親水綠軸貫串
- 複製原社子島特色元素





# 生態社子島 專案住宅-未來生活實際案例參考

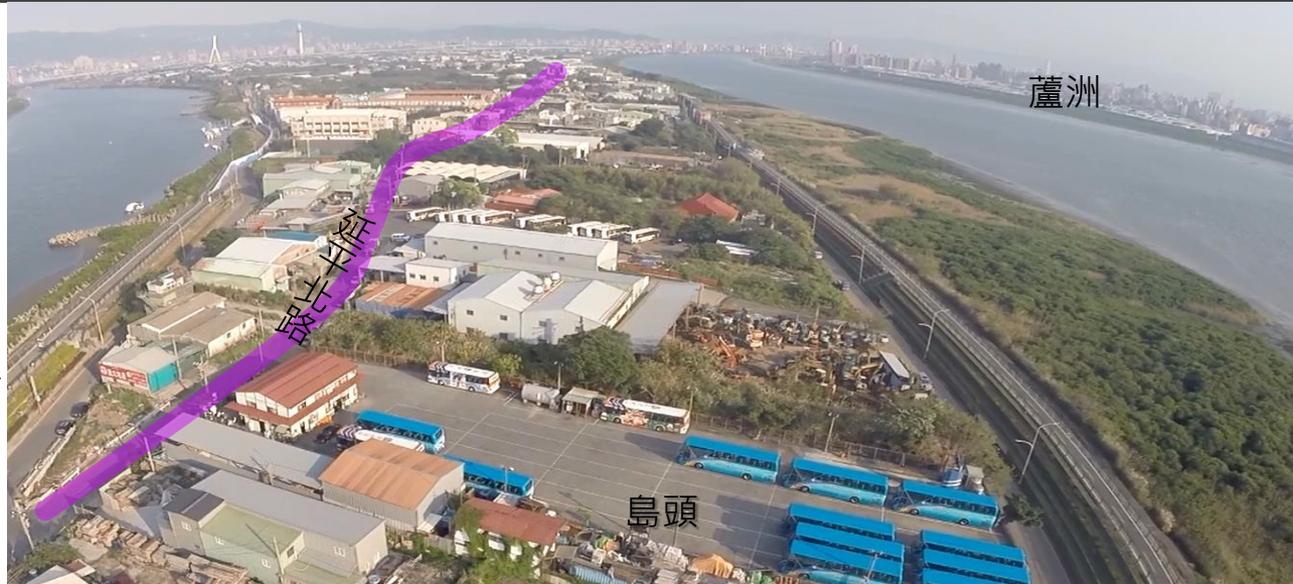
- 社子島專案住宅鄰近社子大橋，優先於第一期進行開發。以符合「先安置、後拆遷」之安置原則。
- 低樓層將引入托嬰、老人活動中心、圖書館及社會福利等公共活動。
- 專案住宅採全街廓開發、容積率450%。生態社子島專案住宅約10.8公頃，以每戶室內100平方公尺計，約可提供4,860戶，足敷社子島現有戶數安置。



# 生態社子島 貫串全島的綠色生活與綠色運輸

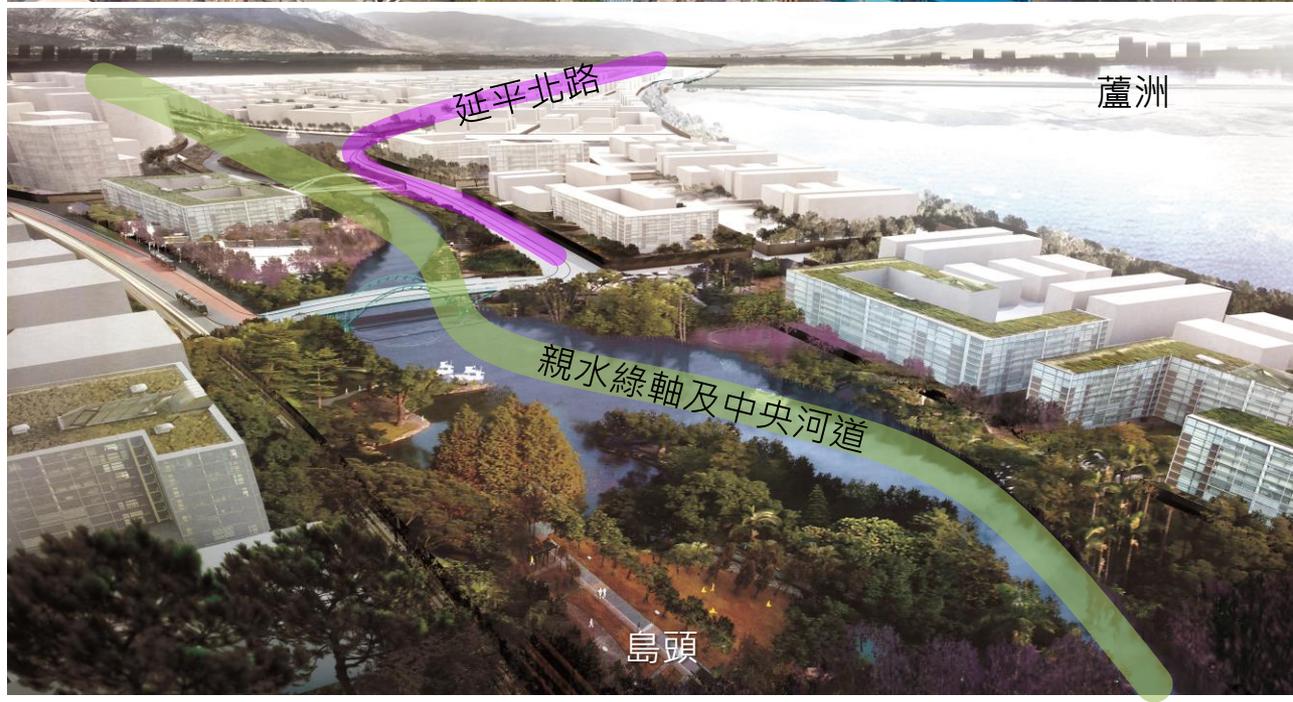
## • 現況

- 延平北路貫串全島
- 主要道路狹小(7米)
- 人車共道，安全堪慮
- 缺乏道路植栽，行車、行走皆不舒適



## • 未來

- 親水綠軸貫串全島
  - 河道面積11.5公頃、公園面積49公頃 (2座大安森林公園)
  - 河道寬度20-100公尺
  - 河道長度3,000公尺
- 延平北路仍肩負聯外道路功能，規劃植栽與人行空間



# 生態社子島 還原原社子島道路及生活空間元素的規劃

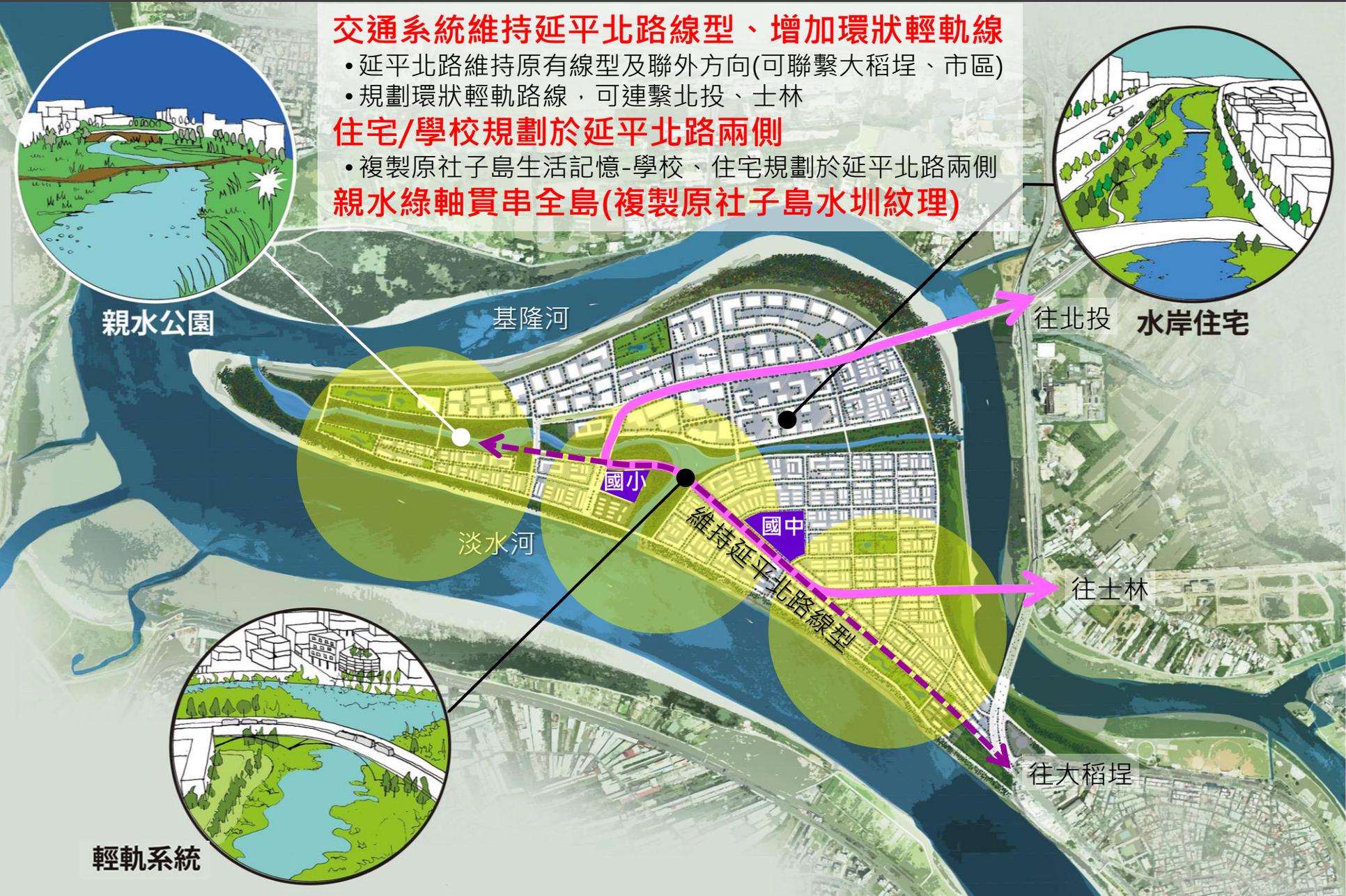
## 交通系統維持延平北路線型、增加環狀輕軌線

- 延平北路維持原有線型及聯外方向(可聯繫大稻埕、市區)
- 規劃環狀輕軌路線，可連繫北投、士林

## 住宅/學校規劃於延平北路兩側

- 複製原社子島生活記憶-學校、住宅規劃於延平北路兩側

## 親水綠軸貫串全島(複製原社子島水圳紋理)



親水公園



往北投 水岸住宅



輕軌系統

基隆河

淡水河

國小

國中

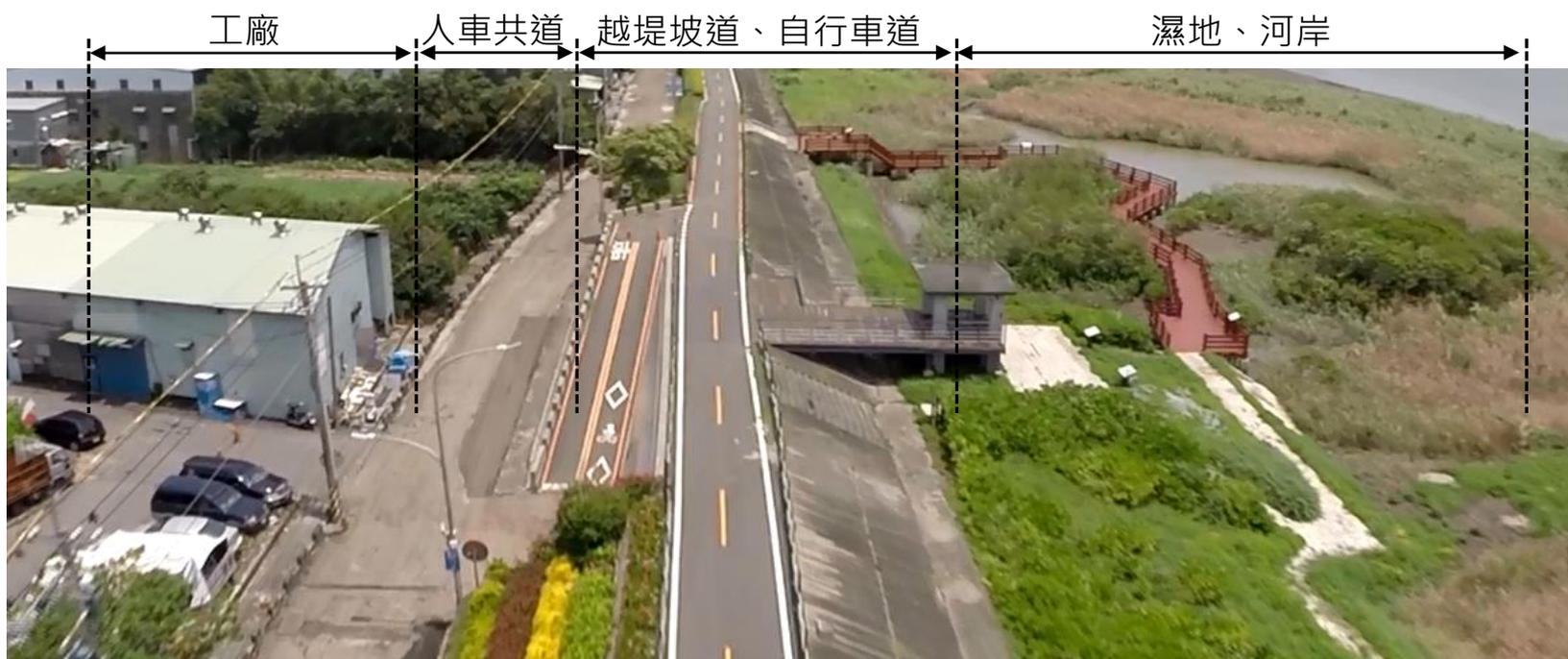
維持延平北路線型

往士林

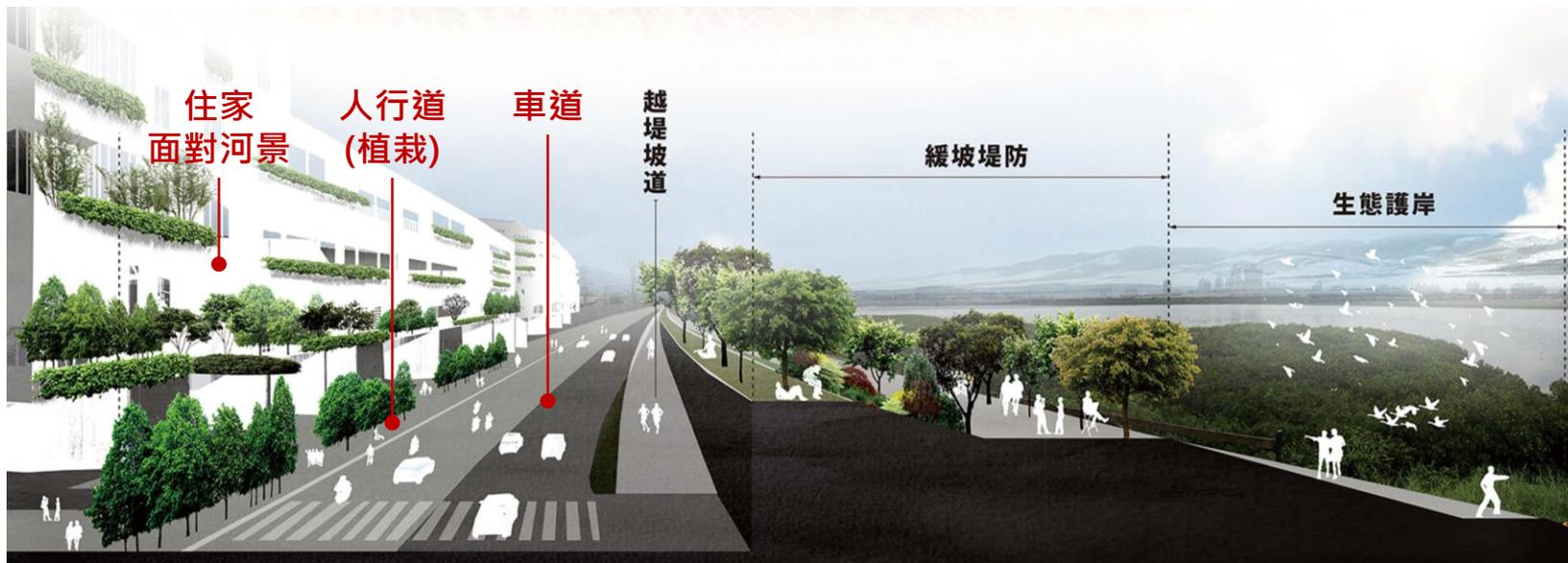
往大稻埕

# 生態社子島 規劃植栽、友善人行空間的堤邊防汛道路

## • 現況



## • 未來

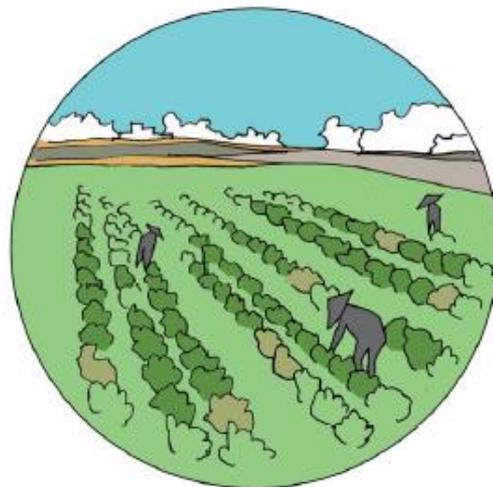


# 生態社子島 住家與親水綠軸的空間關係



# 咱ㄟ社子島

- 局部保存現況聚落
- 多元開發與多元分區



# 咱ㄟ社子島 土地使用分區

- 住宅區(容積率160%)
- 商住區(容積率160%)
- 產研區(容積率160%)
- 娛樂區(容積率160%)
- 原聚落-附條件改建  
(容積率120%、  
地主負擔40%)
- 生態區-開發許可  
(容積率60%、  
地主負擔20%)
- 高保護範圍線(9.65M)
- 堤線(6M)
- 藍色水路停泊處



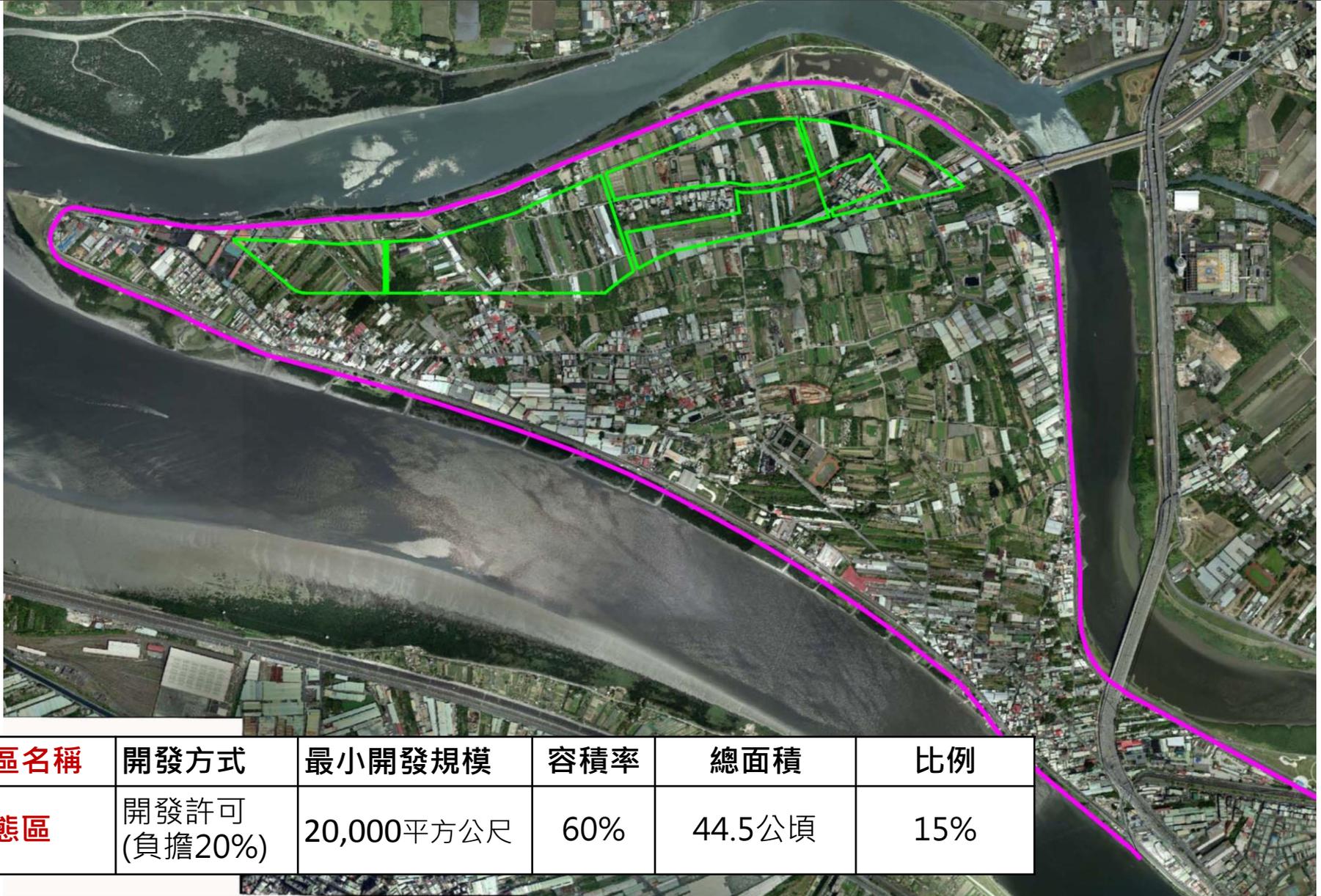
- 開發方式：
  - 1.區段徵收
  - 2.原地改建
  - 3.開發許可
- 計畫人口：16,000人
- 高保護範圍：235公頃

# 咱ㄟ社子島 - 專案住宅案例參考(大彎北)

- 社子島專案住宅優先於第一期進行開發。以符合「先安置、後拆遷」之安置原則。
- 低樓層將引入托嬰、老人活動中心、圖書館及社會福利等公共活動。
- 專案住宅採全街廓開發、容積率160%。咱ㄟ社子島專案住宅約8.05公頃，以每戶室內100平方公尺計，約可提供1,288戶，足敷社子島現有戶數安置。

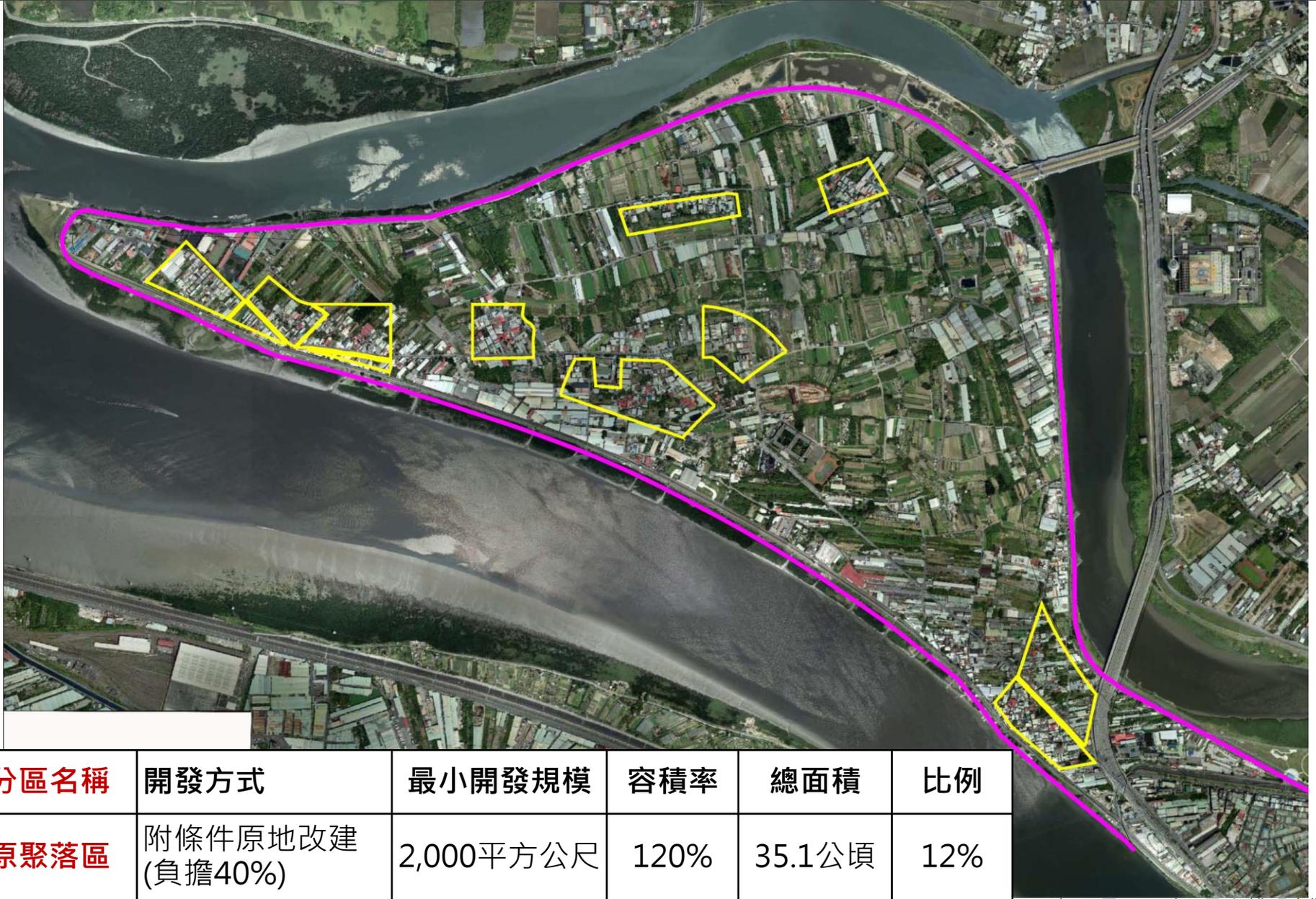


# 咱ㄟ社子島 - 生態區範圍：開發許可



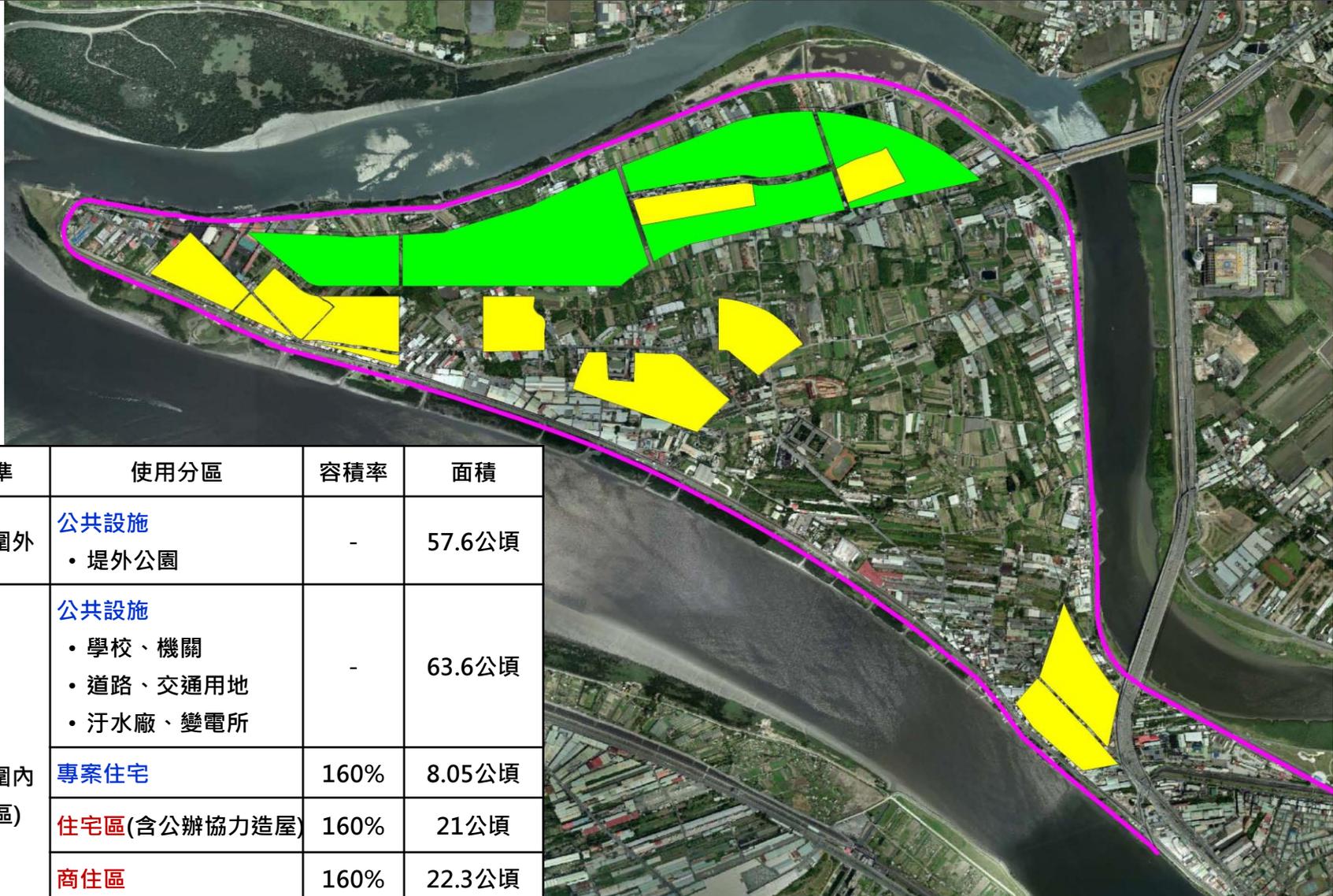
分區名稱	開發方式	最小開發規模	容積率	總面積	比例
生態區	開發許可 (負擔20%)	20,000平方公尺	60%	44.5公頃	15%

# 咱ㄟ社子島 - 原聚落範圍：附條件原地改建



分區名稱	開發方式	最小開發規模	容積率	總面積	比例
原聚落區	附條件原地改建 (負擔40%)	2,000平方公尺	120%	35.1公頃	12%

# 咱ㄟ社子島 - 區段徵收：214.4公頃



高保護標準	使用分區	容積率	面積
1.高保護範圍外	<b>公共設施</b> • 堤外公園	-	57.6公頃
2.高保護範圍內 (可開發地區)	<b>公共設施</b> • 學校、機關 • 道路、交通用地 • 汙水廠、變電所	-	63.6公頃
	<b>專案住宅</b>	160%	8.05公頃
	<b>住宅區</b> (含公辦協力造屋)	160%	21公頃
	<b>商住區</b>	160%	22.3公頃
	<b>產研區</b>	160%	19.2公頃
	<b>遊憩區</b>	160%	22.7公頃

# 咱ㄟ社子島 以雙動線(延平北路+輕軌)創造綠色運輸

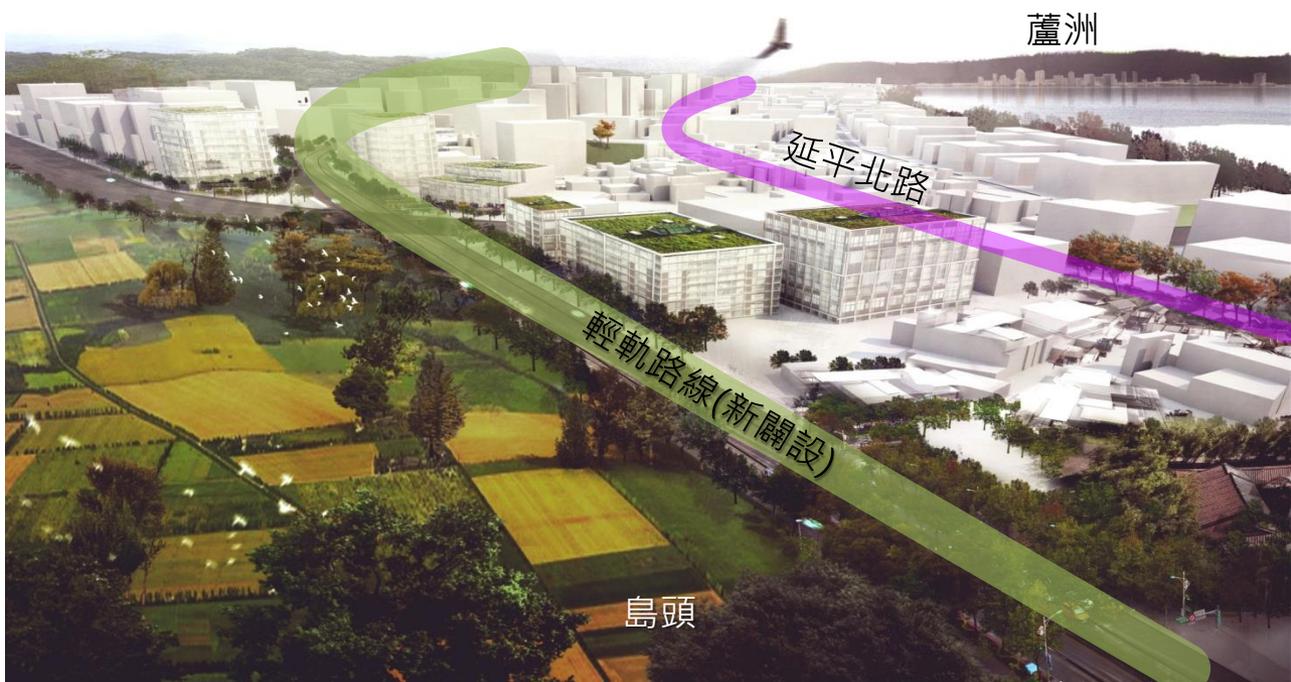
## • 現況

- 延平北路貫串全島，為公車系統主要路線
- 主要道路狹小(7米)
- 人車共道，安全堪慮
- 缺乏道路植栽，行車、行走皆不舒適



## • 未來

- 延平北路改善
  - 延平北路仍肩負聯外道路+公車運輸功能
  - 延平北路規劃植栽、人行道創造友善、舒適的人行空間
- 輕軌自土北科園區延伸至社子島島頭



# 咱ㄟ社子島 局部保存現況聚落

## X型交通系統-保留延平北路、增加線狀輕軌線

- 延平北路維持現況及聯外方向(聯繫大稻埕、市區)
- 規劃X型線狀聯外道路及輕軌，可連繫士林、北投

## 原聚落/學校保存，仍分布於延平北路兩側

- 保存原社子島生活方式-原聚落可選擇不參與區段徵收(以原地改建方式進行更新)

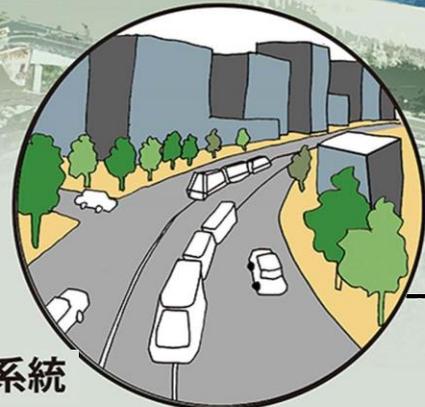
## 保留部分現有水圳，仍做排水灌溉之用



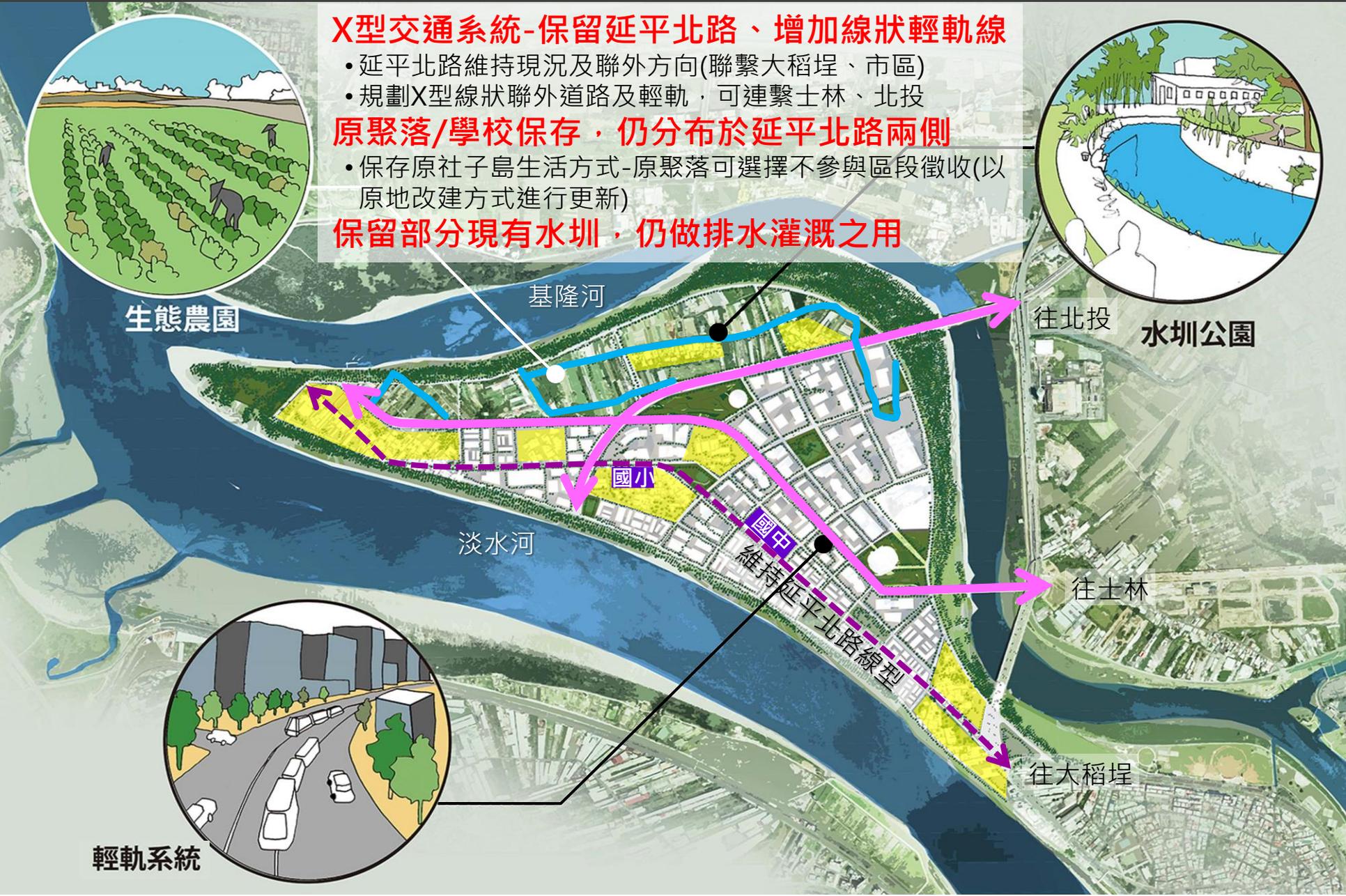
生態農園



水圳公園



輕軌系統



基隆河

淡水河

國小

國中

維持延平北路線型

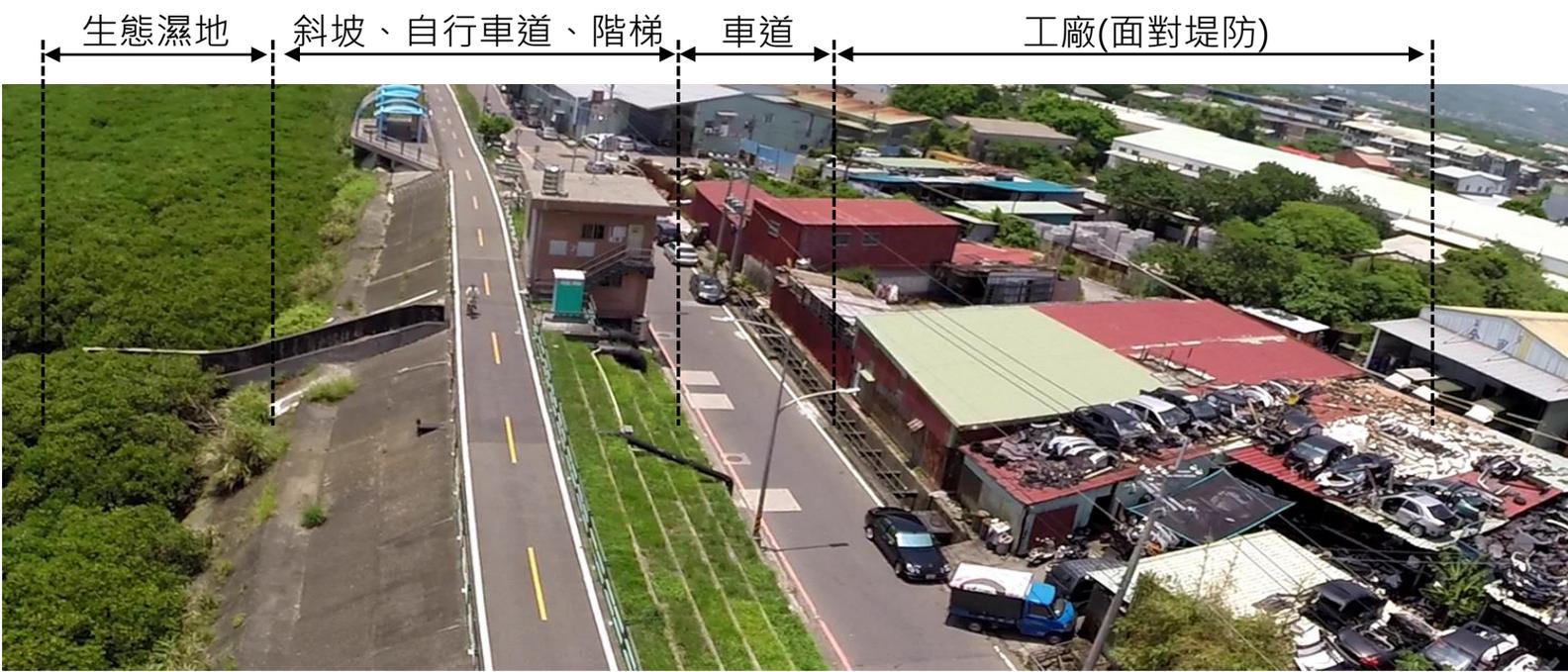
往北投

往士林

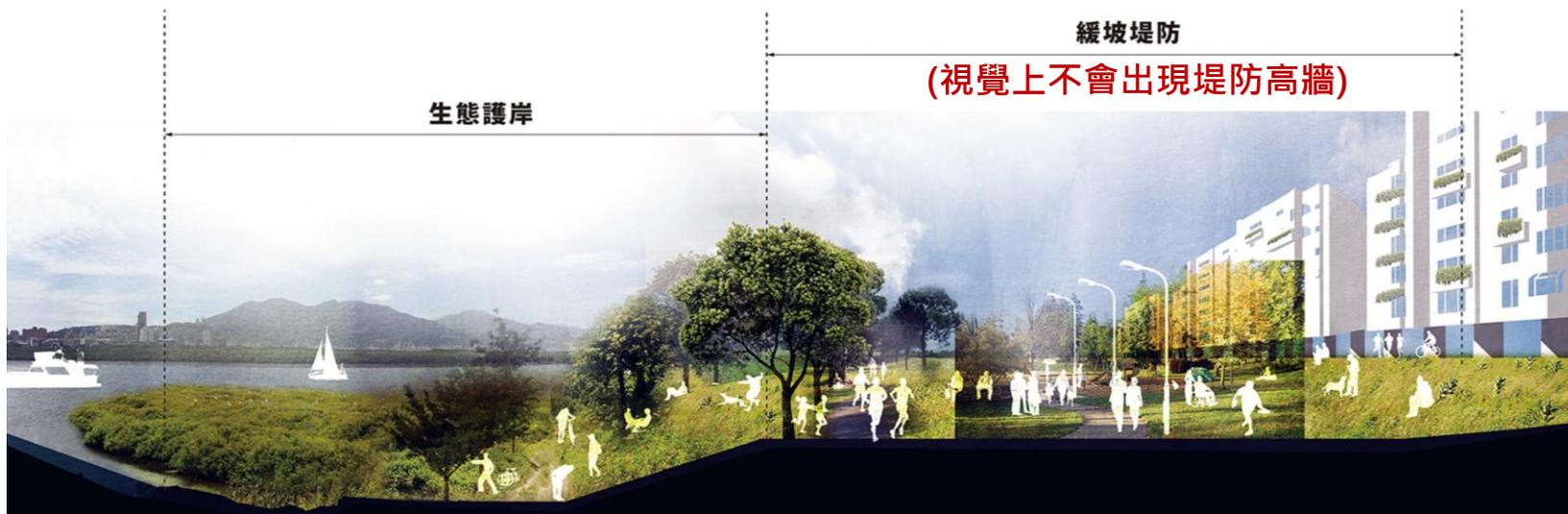
往大稻埕

# 咱ㄟ社子島 以緩坡方式創造更親近河岸的堤防形式

## • 現況



## • 未來



# 咱ㄟ社子島 適當規範住家、農地使用，創造綠色生活

**現況：**農田兩側工廠/廢棄物夾雜



**現況：**坤天亭廟埕空間無綠蔭



**未來：**生態區、農業區適當規範



**未來：**坤天亭與公園結合，優閒環境



# 優質的居住環境

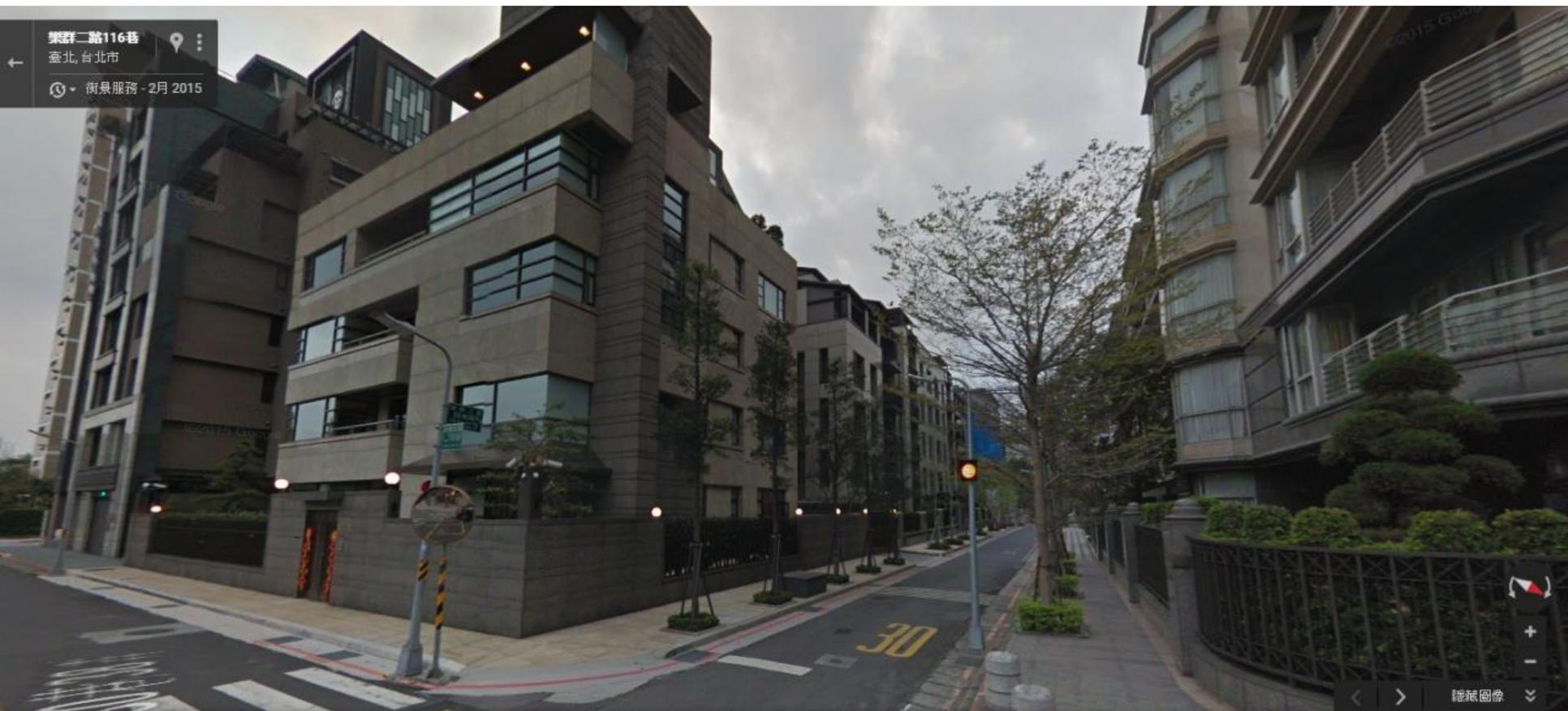
- 住宅區(容積率160%)
  - 地點：中山區樂群二路30巷38弄



# 優質的居住環境

- 住宅區(容積率160%)

- 地點：中山區樂群二路116巷



# 優質的居住環境

- 住宅區(容積率160%)
  - 地點：中山區樂群二路30巷82弄



# 產研區案例參考

- 產研區(容積率200%)，經都市設計審議之實際建築案例。
  - 地點：內湖區行善路xx號，建築基地8,245平方公尺。
  - 建蔽率50%、**容積率200%**，**樓層數5樓**。

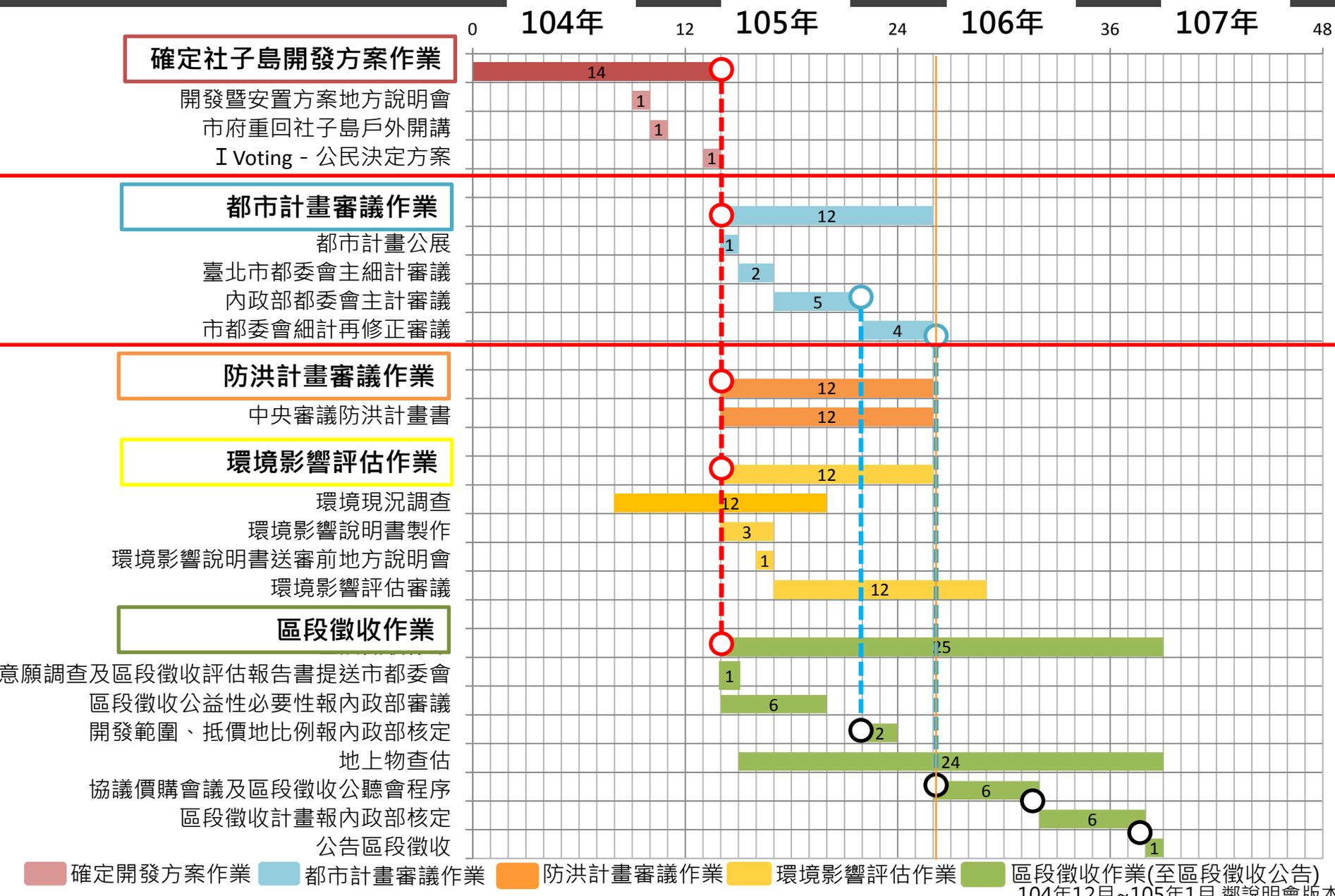




# 三方案比較

	運河社子島	生態社子島	咱ㄟ社子島
計畫人口	32,000人	32,000人	16,000人
計畫面積	294公頃	294公頃	294公頃
高保護範圍	190公頃	240公頃	235公頃
區徵面積	294公頃	294公頃	214.4公頃
附條件原地改建區	-	-	35.1公頃
開發許可區	-	-	44.5公頃
填土量	240萬方	380萬方	425萬方
輕軌長度	2.6公里	3.8公里	2.9公里
輕軌場站數	3站	4站	4站
專案住宅戶數	4,500戶	4,860戶	1,288戶
公園綠地面積	87.55公頃	103.61公頃	76.69公頃
藍色水路碼頭數	2處	2處	2處

# 社子島開發案預定期程



# 都市計畫審議作業程序及民眾參與

## 規劃與審議

104年

臺北市都發局先期規劃作業

105年初

1.市府公告公開展覽  
2.舉辦說明會

105年初

臺北市都市計畫委員會審議

105年中

依據臺北市都市計畫委員決議  
修正計畫書圖報請內政部核定

105年中

內政部都市計畫委員會審議

105年底

依據內政部都市計畫委員決議  
修正計畫書圖報請內政部核定

105年底~  
106年初

都市計畫公告發布實施

## 民眾參與

公民或團體向臺北市政府  
都發局提出意見

公民或團體向臺北市都市  
計畫委員會提出意見

公民或團體向內政部都市  
計畫委員會提出意見

簡報結束，敬請指教