變更臺北市士林區社子島地區主要計畫案 擬定臺北市士林區社子島地區細部計畫案

105.9.29



105年 3次大會 審議重點說明

7.29 第692次大會

① 社子島防洪計畫、都市計畫、交通規劃、區段徵 收及拆遷安置總說明。

8.25

第694次大會

- 依大會意見修正都市計畫方案:新增鄰里公園、緩衝綠帶等。
- 議題說明:
 - **社子島開發無涉國家賠償。**
 - 2. 社子島不需進行政策環評,主動提請二階環評。
 - 基於全市一致標準,不制訂拆遷補償自治條例。
- 回應公民團體意見:
 - 都市計畫:開發強度、公共設施、土地使用、生態資訊
- 防洪安全:防洪排水、土壤液化、防災規劃

第696次大會

公民團體意見回應議題回應:

- 交通規劃:道路系統、藍色水路、大眾運輸、人行空橋系統
- 產業發展:地方產業發展、未來產業用地儲備
- 區段徵收:拆遷補償、多元安置、弱勢居民照顧

9.29

第694次大會

簡報 大綱

壹、重要議題回應

- 一、50公頃中央生態公園環境形式及功能規劃
- 二、國中小用地區位調整及配置
- 三、休憩產業及農業使用功能置入之調整
- 四、宗教民俗儀式、文化場域之延續
- 五、現住戶、弱勢居民居住照顧計畫

貳、都市設計內容說明

- 一、低衝擊開發 (Low Impact Development) 設計管制
- 二、堤防剖面
- 三、建築基地都市設計準則及未來生活示意

參、都市計畫修正說明

肆、小結

壹、重要議題回應

- 一、50公頃中央生態公園環境形式及功能規劃
- 二、國中小用地區位調整及配置
- 三、休憩產業及農業使用功能置入之調整
- 四、宗教民俗儀式、文化場域之延續
- 五、現住戶、弱勢居民居住照顧計畫

定位與功能

工務局公燈處 報告單位:

中生生级

中央生態公園

水的綜理

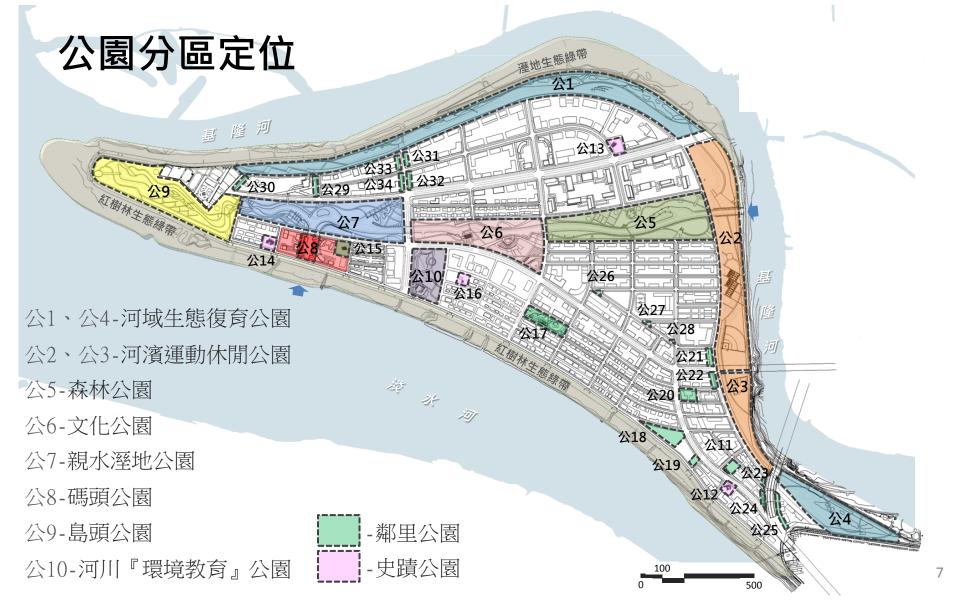
公園分區定位

水岸城市意象的營造

- 雨洪調蓄、滯水功能、 大地保水,使大地恢復 調節能力
- 低衝擊開發(LID)、生態 工法、原生植物、食源 植物
- 國際先進理水概念:海 綿城市

- ◆ 景觀分區:生態復育、 環境教育、文化、森林、 運動休閒等開放空間綠 帶系統
- ◆ 都市生活休閒場域
- ◆ 兼顧自然及延續歷史文 化脈絡・彰顯地方色彩

- 綠色系統、低碳概念
- 國際旅客的旅遊條件重建、延伸河口生態環境, 營造生態棲地網路
- 島頭娛樂區





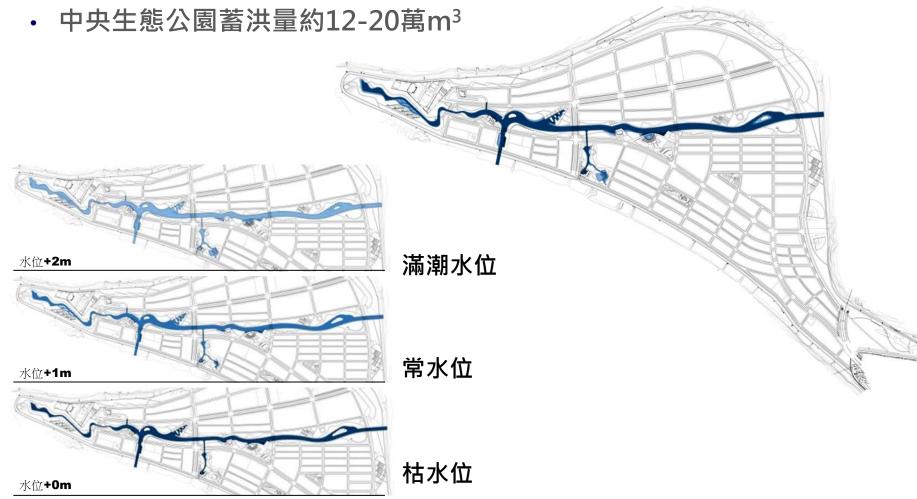
中央

水的綜理

工報 務局水利工 工程處

生態公園

■ 水綜理計畫-兩洪調蓄



■水綜理計畫-分散式蓄排水

• 分散式蓄排水分隔島、道路綠帶→雨水花園。 • 分隔島及綠帶輔助蓄洪功能。 表土覆蓋層 5.0 植物及種植土層 人工填料層 3.0 礫石層 -5.0 透水排水管

■水綜理計畫-生態淨水







公園

規劃設計概念說明

都市發展局報告單位:

11.7公頃

8.2公頃

10.5公頃

• 0.9公頃

• 9.9公頃

• 2.9公頃

森林公園

文化公園

親水生態公園

碼頭公園

島頭公園

環境教育公園

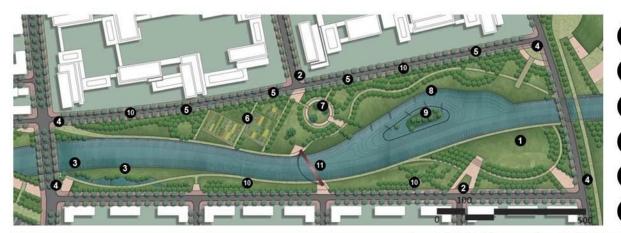
■ 公5:森林公園(面積:11.7公頃)

定位:林間散步賞景、社區活動、自行車、慢跑。

• 景觀工程:老樹定植/河道水域/礫間淨水/球類運動/自行車道/







- 3 多功能大草坪(防災公園)
- 街口廣場 7 兒童遊戲場
- 图 | 雨水花園及草溝 | 8 | 水質淨化河道
- 4 街角廣場
- 9 生態島
- 5 林間活動空間
- 10 草溝

6 市民農園

1 慢行橋樑





■ 公6:文化公園(面積:8.2公頃)

• 定位:藝文展演、廟會節慶、水陸交通轉運、散步、賞景。

• 景觀工程:碼頭景觀/戶外表演劇場/廟埕廣場/自行車道/慢跑道



 1
 交通轉運站
 7
 坤天亭及廟埕廣場

 2
 停車場
 8
 水生植物區

 3
 碼頭
 9
 街角廣場

 4
 碼頭服務中心
 10
 市民花藝園

 5
 民眾活動中心
 11
 公共藝術展演大草坪

慢行橋樑

水岸大廣場









■ 公7:親水生態公園(面積:10.5公頃)

定位:親水活動(划船、釣魚)、溼地、散步、賞景。

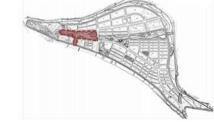
• 景觀工程:溼地跳島/生態觀察體驗/小型碼頭。

■ 公8:碼頭公園(面積:0.9公頃)

• 定位:水路門戶、商業活動、水陸轉運。

• 景觀工程:水岸碼頭/商業街道/戶外休憩設施。









1	碼頭	10	生態島	13	河濱廣場
2	駁船廣場	1	生態水道	14	河濱園道
3	獨木舟俱樂部	12	水質淨化溼地	Œ	抽水站
4	輕艇碼頭	0	街角廣場	16	越堤坡道
3	停車場	8	街口廣場	17	中央河道西端閘門
		-	JEN 144 115 12E		9

■ 公9:島頭公園(面積:9.9公頃)

• 定位:觀鳥、觀日、河口生態連繫、散步。

• 景觀工程:地形設計/賞景步道/觀景平台/休閒農園/可食地景





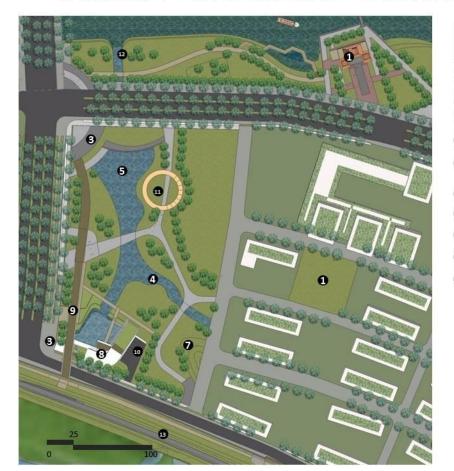


- 1月10分文字图
- 9 堤頂園道(+8.1M)
- 3 林間活動空間
- 10 +6M堤頂園道
- 4 市民農園 11 台
 - 台北海洋技術學院台北海院碼頭
- 5 淺灘溼地
- 合 生能逐物
- 7 『淡水河之眼』眺景廣場

■ 公10:河川『環境教育』公園(面積: 2.9公頃)

• 定位:生態教學、環境教育、散步、休憩、自行車。

• 景觀工程:抽水站屋頂多功能利用/景觀河道/散步道/休憩空間



- 1 坤天亭
- 2 公16用地
- 3 街角廣場
- 4 人工溪流
- 5 深水地區
- 7 花之丘
- 8 抽水站兼河川『環境教育』 中心
- 9 越堤坡道
- 10 停車場
- 1 兒童遊戲場
- 12 溢洪河道
- 13 +6M堤防園道

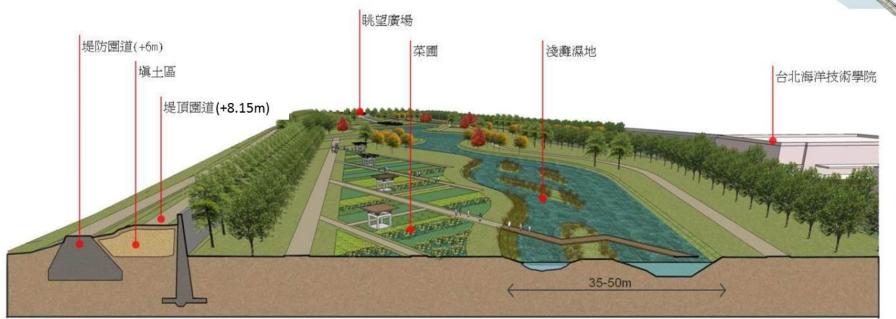




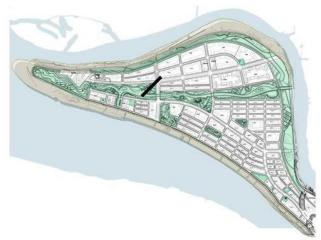


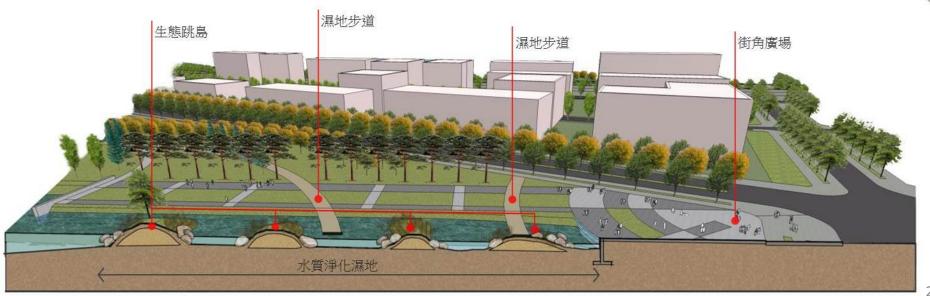
島頭公園 剖面示意圖





親水濕地公園 剖面示意圖





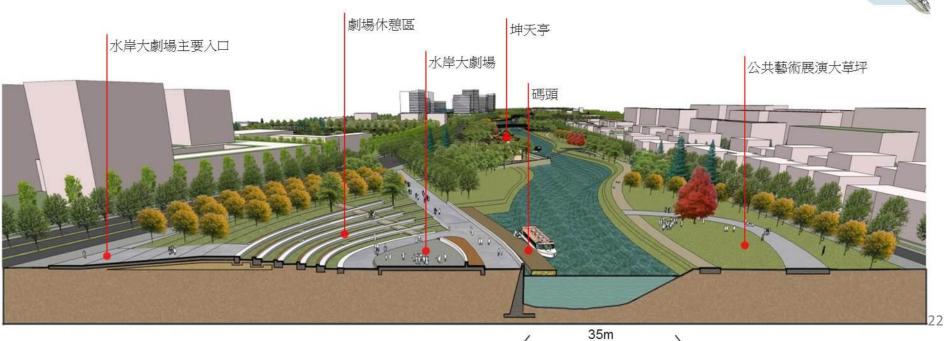
河川環境教育公園 剖面示意圖





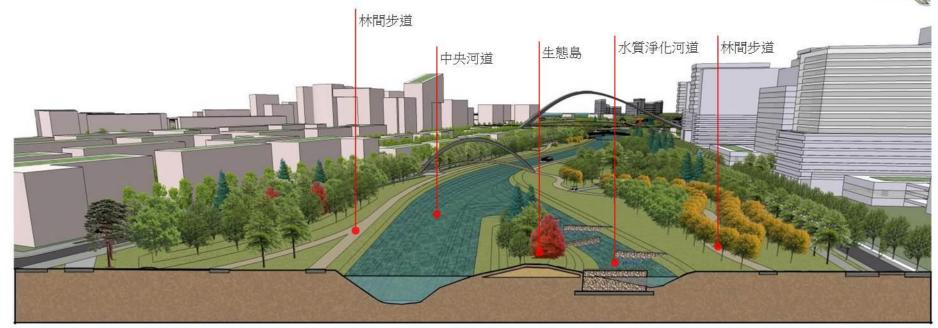
文化公園 剖面示意圖





森林公園 剖面示意圖



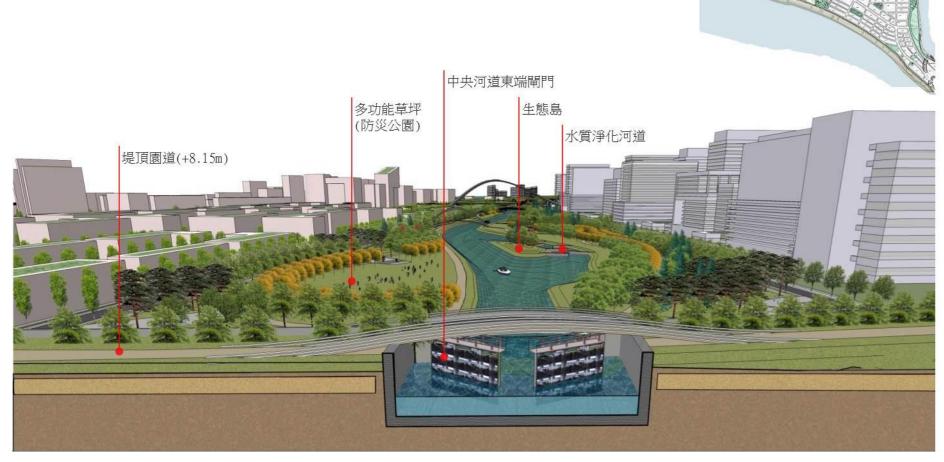


15-25m

30-35m

2

基隆河水閘門 剖面示意圖



中央生態公園 都市設計準則



原則

準則概要

- 一、防洪調節
- 透水鋪面,減少使用不透水人工構材;且於適當地 點設置適當設施以儲存延滯地面之逕流水。
- 採生態工法。
- 低衝擊開發(LID),分配保水及滯洪功能。
- 二、防災避難
- 設置儲水、緊急供水、緊急照明及緊急通訊系統。
- 設置適當防災避難場地。
- 三、藍色水路
- 留設開放空間、水岸空間供水上活動。
- 友善之親水空間,提供視覺觀賞及戲水。
- 四、田園城市
- 留設一定比例面積供市民農園、休閒農業使用。
- **万、牛物多**樣
- 應以栽植原生物種為原則,並採混合密林及複層式 設計,展現季節性變化之色彩搭配與誘鳥及誘蝶之 功能。
- 妥善留設生物廊道。
- 考量水循環系統、二氧化碳與氧循環系統、有機物 循環系統及熱循環系統為原則。
- 六、環境教育
- 提供民眾休閒遊憩及環境教育。
- 七、地方特色
- 融合地方宗教民俗活動之需求規劃設計。

- 八、其他
- 人行活動、休憩、使用之設施以通用設計無障礙為 原則。

25

_ 、

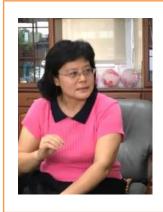
區位調整及配置

都市發展局

國中小用地

500 住(專) 住(一) 105.6.17公展方案: 富安國小校舍採原地保留,劃設 國小用地。 福安國中劃設緊鄰住宅區。

基於學校長期發展需求,研議調整學校區位。



富安國小校長 陳玟錡: 贊成國小鄰近住宅區

- 1. 經濟條件優渥家庭學童外讀士林區社子、葫蘆、立農國小。
- 鄰近住宅區學生來源較豐,原地保留之區位偏離住宅區,恐 使學生外流情形惡化。
- 3. 學校是社區活動的重要場所,應靠近住宅區。

福安國中校長 施俞旭:贊成 國中國小相鄰

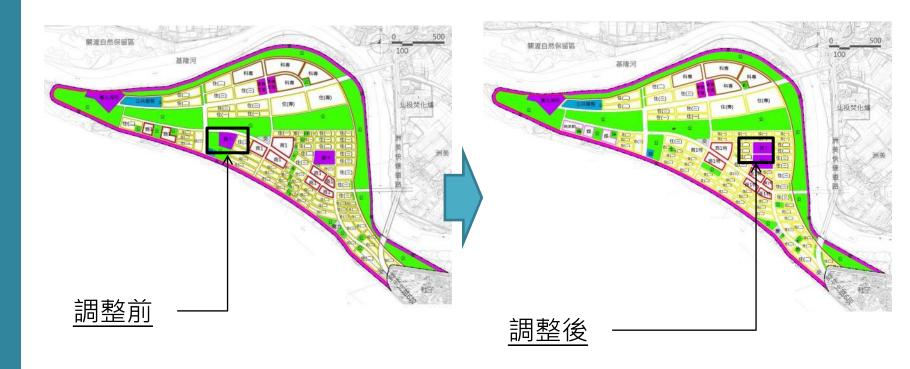


- 1. 社子島較多獨居老人、 弱勢及新移民,文教設 施和住宅區鄰近,相得 益彰。兄弟姊妹就近照 顧、家長接送方便。
- 有利學校課程合作,如 藝術、科學、美學等。

教育局: 贊成國中小相鄰

- 1. 國中小相鄰有益教學資源共享, 以及家中同時有國中小學齡兒 童之接送與照顧。
- 2. 學校坐落應 位於鄰近多 數居民之適 當地點。





• 經綜合評估後,國小用地位置調整毗鄰國中用地及住宅區

未來國中、國小校舍規劃

- 1. 校舍、開放空間整體規劃設計
- 2. 家長接送區、綠帶串聯配置
- 3. 運動設施服務相鄰住宅區



使用功能置入之調整

都市發展局報告單位:

休憩 產業 及農 業

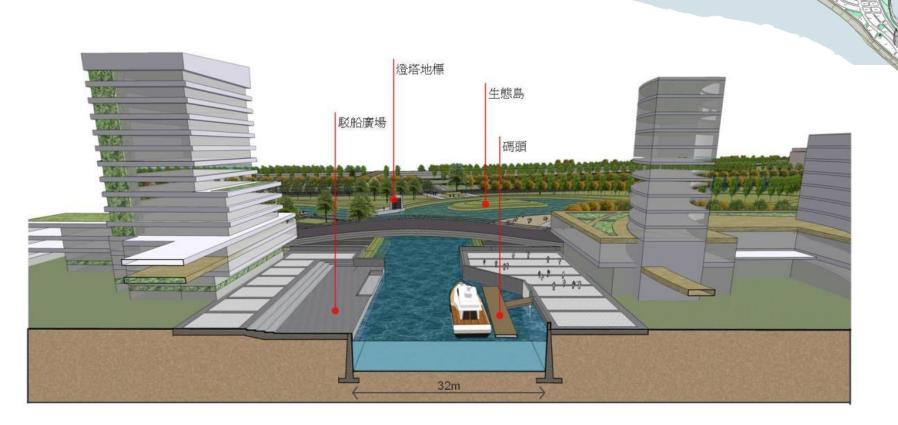
規劃島頭娛樂區 強化休憩產業功能

塑造社子島水岸及娛樂特色,提供社子島居民 及臺北市民優質水岸空間,並設置觀光旅館。

- 河岸商業區變更 為娛樂區。
- 2. 相鄰住宅區變更為旅館專用區。



島頭娛樂區 剖面示意圖



島頭娛樂區、碼頭水岸

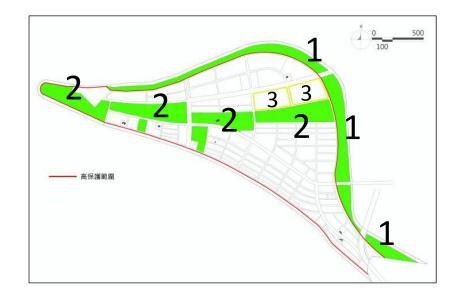


島頭娛樂區、碼頭水岸



農業使用功能

- 1. 依104年調查社子島地區農戶377 戶,受訪談246戶,約8成農戶不 願配回農業區土地。
- 為保存與傳承社子島田園紋理, 仍規劃未來農業及休閒農業功能 及地區,包含:
- ① 堤外公園
- ② 中央生態公園
- ③ 專案住宅屋頂





中央公園休閒農業模擬



屋頂農園



屋頂農園

堤外公園 休閒農業



兀、

文化場域之延續

都市發展局

宗教民俗儀式

- 1. 社子島既有 5處歷史建築及2處信仰中心皆配合劃設為公園用地。
- 2. 未來公園設計依宗教民俗需求進行規劃,如夜弄土地公。



五、

居住照顧計畫

土地開發總隊報告單位:

現住 弱勢 居民

安置理念

照顧居住 需求

- 1.安置規劃應符合當地情形
- 2.減少開發對當地拆遷戶之衝擊
- 3. 應規劃相關配套措施
- 4.提供多元且彈性的安置方式

提升生活 品質

- 1.規劃合理居住面積
- 2.提升居住環境品質
- 3.提供完善的生活基磐設施

先安置後拆遷

本地區開發前,必先安置折遷戶,而後辦理拆遷及後續下程施丁作業。

分期分區辦理

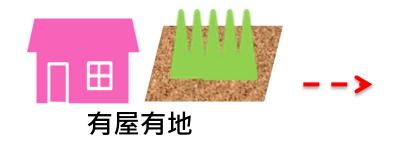
採<mark>分期分區拆遷安置之施工方式辦理</mark>,第**1**期拆遷以規劃興建專案住宅及其所需公共設施用地為範圍。

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,<mark>提供多元且彈性的安置方式供選擇</mark>,以全面安置拆遷戶。

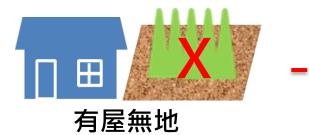
規劃配套措施

提供拆遷前、拆遷過程中及拆遷後之配套措施,如:中繼住宅、房租津貼、工廠輔導、在地溝通、弱勢照顧等。



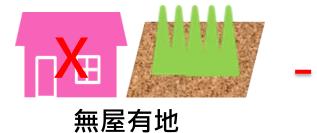
承購專案住宅

協力 造屋 承租專案住宅 或公共住宅

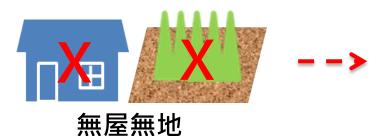


承購專案住宅

承租專案住宅 或公共住宅



協力 造屋 承租專案住宅 或公共住宅



承租專案住宅 或公共住宅

弱

勢

照

顧

本府於105年7月中 至12月進行社子島低 收入戶家戶訪談(196 戶),以了解其實際 居住情況及安置需 求,作為未來安置計 畫參考。後續將針對 租金優惠及承租年期 另案研議。

結合府內資源,給予適當協助

本府社會救助資源

公共住宅租金優惠

公共住宅租金減免

公共住宅租期延長

減少本地區開發對弱勢族群的影響

案例:興隆公共住宅一期

XIII XIEOXIE O XI							
	\ 7 th 11 fc	主建物 總持分 概估	月租金+管理費				
房型	王建物 (坪)		一般戶	及戶 依弱勢戶平均收入別		IJ	
		(坪)	85折	4折	3折	2折	1折
套房	8	13	6,900	3,700	3,000	2,300	1,600
一房	10	16	8,600	4,600	3,700	2,800	2,000
一房	12	19	10,200	5,500	4,400	3,400	2,300
二房	16	24	12,900	6,900	5,600	4,300	3,000
二房	17	25	13,400	7,200	5,800	4,500	3,100
三房	21	30	16,100	8,700	7,000	5,400	3,700

貳、都市設計內容說明

- 一、低衝擊開發 (Low Impact Development) 設計管制
- 二、堤防剖面
- 三、建築基地都市設計準則及未來生活示意



工務局水利工程處報告單位:

氏 低種

擊開

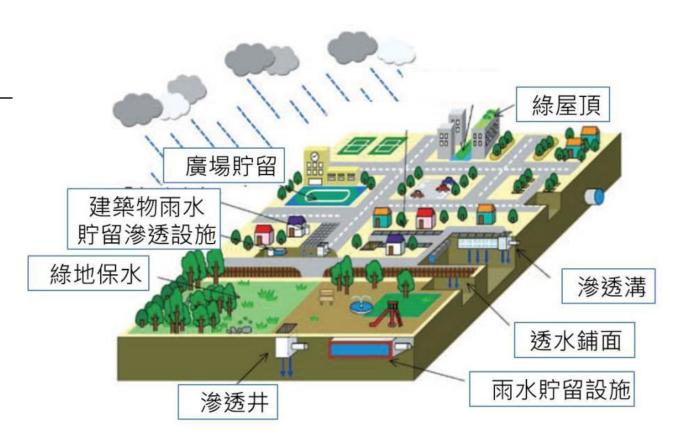
(Low Impact Development)

設計管制

LID 低衝擊 開發設計管制

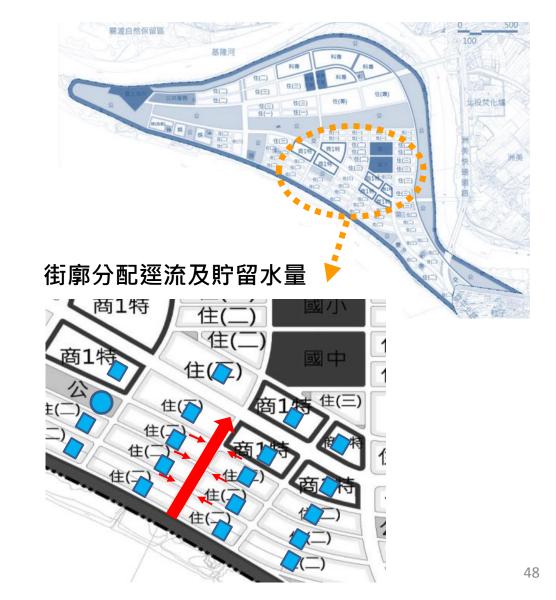
透過綠屋頂、廣場貯留綠透設施、廣水 建築物 水 跨 設施 水 鄉 沙 縣 兩 經 流 量 , 減 輕 兩 水 下 水 道 排 水 負 荷。





LID 推動原則

- 1. 分散式貯留系統
- 2. 結合雨水回收利用系統
- 3. 一般基地開發須依本市「臺 北市基地開發排入雨水下水 道逕流量標準」第6條規定 略以: ...基地面積每平方公 尺應貯留0.078立方公尺之 雨水體積...,即1公頃貯留 780立方公尺。
- 4. 公共設施開發基地除須依上 並規定設施流出抑制設施外 依本市「臺北市公共設施用 地開發保水設計技術規範」 規定之保水指標計算值估算 及設計。



LID 街廓保水

	細部計畫使用分區	面積(ha)
	專案住宅區	12.91
土	住宅區(一)	9.27
地	住宅區(二)	40.33
使	住宅區(三)	24.54
用	第1種商業區(特)	10.63
分	娛樂區	2.61
品	娛樂區(供旅館使用)	1.74
	科技產業專用區	16.79
	小計(可開發面積)	118.82
	商業(產業支援)	2.23
	公園(堤外)	33.20
公	公園(堤內)	50.82
共	堤防用地	24.99
設	學校用地(國中、國小、海院)	8.45
施	道路用地	50.30
用用	交通用地	1.17
地	變電所用地	0.60
	抽水站+汙+交	3.05
	自來水用地	0.00
	抽水站	0.51
	小計(公共設施面積)	175.31
		294.13

· 開發基地流出抑制設施 保水量:



以0.078m³/m²估計,社 子島可開發區域面積約 120ha,估計保水量約 9.4萬m³。

• 公共設施用地保水量:



依其開發面積設置流出抑制設施,估計保水量約為9368m³。另依保水指標計算值λ必須大於基準值λc,開發後用地保水量約為5000m³;總計保水量體約為1.4萬m³。

工務局水利工程處報告單位:

一 堤防 剖面

基隆河側 公園堤防剖面(80-130m)

基地平均高程

+2.5m

+9.65m,填土至 +8.15m 高保護線高程 堤外溼地 +2.5m 是頂設施/步道 51

淡水河側堤防(30m)

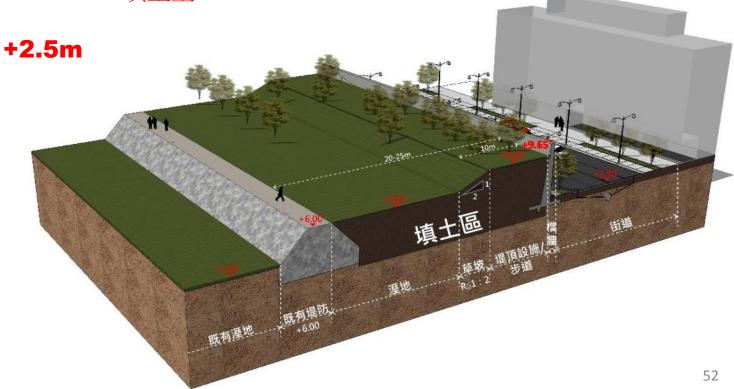
基地平均高程

+2.5m

高保護線高程

+9.65m,填土至 +8.15m

堤外溼地



\equiv \bullet

都市設計準則及未來生活示意

都市發展局報告單位:

建築基地

建築基地 都市設計準則





綠屋頂貯留設計型式

鼓勵設置景觀貯集滲透水池



基地內結合自然地形設計雨水排水路



建管法令規範:

--建築技術規則建築設計施工編-綠建築專章 --臺北市新建建築物綠化實施規則



建構本計畫區為示範社區

建築開發必須符合綠建築九大指標系統至少六項以上

都市設計



公共設施及開放空間系統實踐空地滲透匯雨水逕流量



指定之公共開放空間、人行步道、自行車道、 鋪面材質應具透水性

未來生活場景示意

文化公園

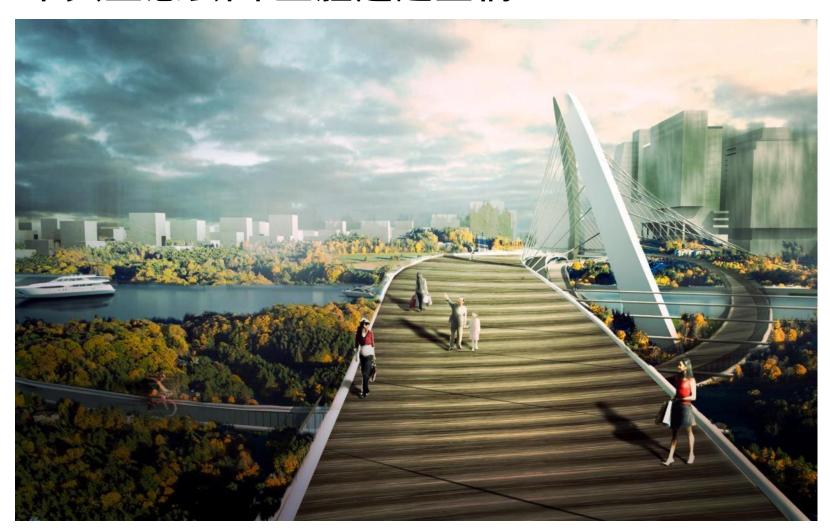


碼頭娛樂區





中央生態公園 立體連通空橋



中央生態公園 休閒農業



文化史蹟公園 娛樂區與威靈廟



住宅區 生活場景(一)



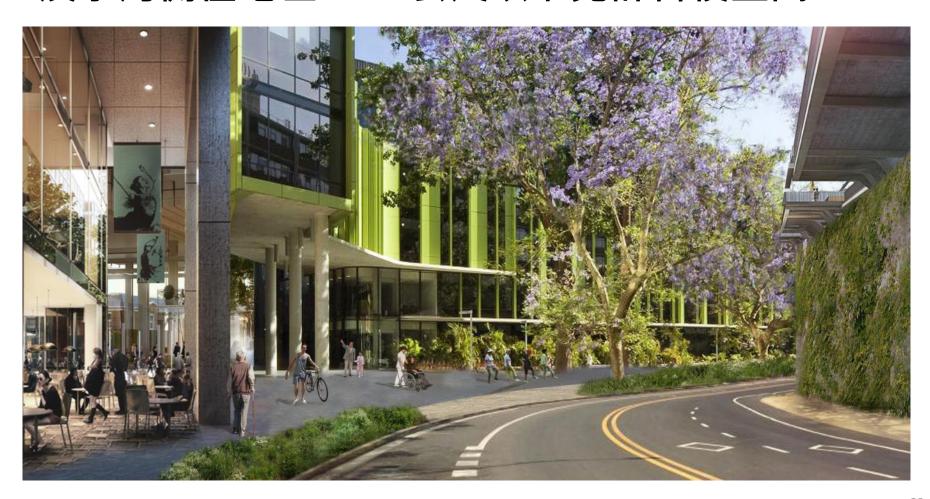
住宅區 生活場景(二)



友善、共享的開放校園



淡水河側住宅區 9.65公尺以下免計容積空間



參、都市計畫修正說明







都 105.8.17 第一次修正:

1. 新增鄰里公園。

市

計

畫

修

正

重

點

變更住宅區(二)為公園用地。

2. 劃設15公尺緩衝綠帶。

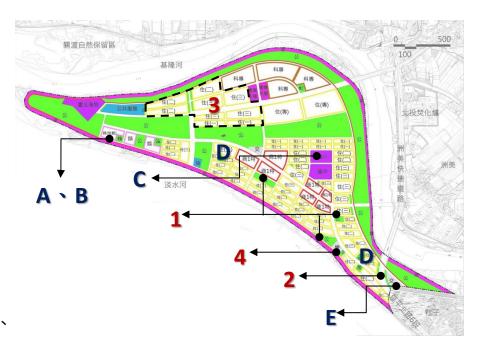
變更住宅區 (二)為公園用地。

3. 擴大科專效能。

放寬1-1道路兩側住宅區(二)、 (三)得作一般事務所、自由職 業事務所使用。

4. 調整電力設施用地為變電所用地。

依台電所需,變更電力設施用地 為變電所用地,區位微調。



都

市

計

畫

修正

重

點

105.9.29 第二次修正:

A. 規劃島頭娛樂區。

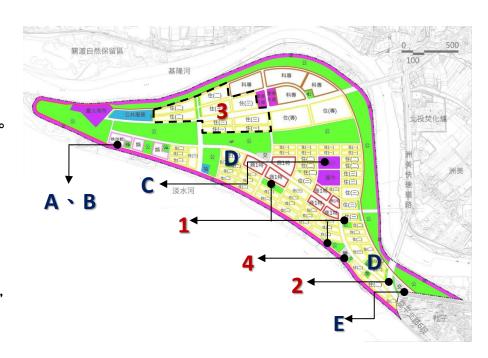
變更河岸商業區變更為娛樂區。 變更住宅區為旅館專用區。

- B. 檢討容積率及計畫人口。
- C. 國小用地位置調整毗鄰國中用 地及住宅區。

變更住宅區(二)為國小用地,原國小用地變更為住宅區 (二)。

- D. 玄安宮及李合興宅坐落公園配 合實際位置修正。
- E. 交通用地位置配合社子地區抽 水站需求調整。

變更住宅區 (二)為交通用地;變更交通用地為住宅區 (二)。



修正後土地使用分區配置一覽表

分區	細部計畫使用分區	面積(公頃)	比例(%)	容積率
土地使用分區	專案住宅區	12.91	4.39%	350%
	住宅區(一)	9.27	3.15%	120%
	住宅區(二)	40.09	13.63%	160%
	住宅區(三)	24.54	8.34%	225%
	第1種商業區(特)	10.63	3.61%	360%
	娛樂區	2.61	0.89%	300%
	娛樂區(供旅館使用)	1.74	0.59%	300%
<u></u>	科技產業專用區	16.79	5.71%	200%
	小計(可開發面積)	118.58	40.31%	
	商業(產業支援)	2.23	0.76%	
	公園(堤外)	33.20	11.29%	
	公園(堤內)	50.82	17.28%	
公共	堤防用地	24.99	8.50%	
	學校用地(國中、國小、海院)	8.45	2.87%	
設	道路用地	50.30	17.10%	
公共設施用地	交通用地	1.41	0.48%	
	變電所用地	0.60	0.20%	
	抽水站+汙+交	3.05	1.04%	
	自來水用地	0.00	0.00%	
	抽水站	0.51	0.17%	
	小計(公共設施面積)	175.55	59.69%	
總計		294.13	100.00%	

都市計畫內容比較說明(原計畫V.S新修正)

項目	100.6.8 公告都市計畫	105.9.29 修正 都市計畫方案	比較分析
計畫人口	32,000人	32,000人	
容積總量	273.9萬 m²	254.7萬 m²	-19.2萬 m²
平均容積率	176.61%	218.83%	+42.22%
公園面積	40.32公頃	84.02公頃	+43.7公頃 (+108%)
人均綠地比	12.6 m²	26.2 m²	+13.6 m ² (+108%)

都市計畫內容比較說明(公展版V.S新修正)

項目	105.6.17 公展方案	105.9.29 修正 都市計畫方案	比較分析
計畫人口	34,000人	32,000人	-2,000人
容積總量	261萬 m²	254.7萬 m²	-6.3萬 m²
平均容積率	219.73%	218.83%	-0.9%
公園面積	84.63公頃	84.02公頃	-0.61公頃
人均綠地比	24.9 m²	26.2 m²	+1.3 m ² (+5%)

鄰里公園300公尺服務半徑 500 關渡自然保留區 100 北投焚化爐 ------ 計畫範圍 淡水河 高保護範圍 住(專) 專案住宅區 國中用地 國小用地 住(一) 住宅區(一) 住宅區(二) 私立臺北海洋技術學院用地 住(三) 住宅區(三) 公園用地 第1種商業區(特) 公共服務設施用地 商1特 娛樂區(供觀光旅館使用) 產業支援設施用地 娛(旅館) 交通用地 堤防用地 娛樂區

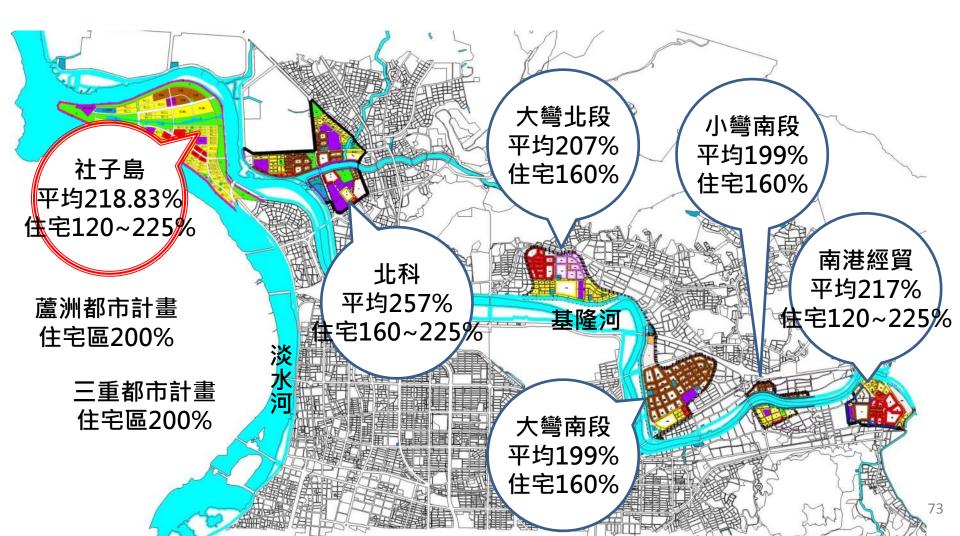
新北市蘆洲區

科技產業專用區

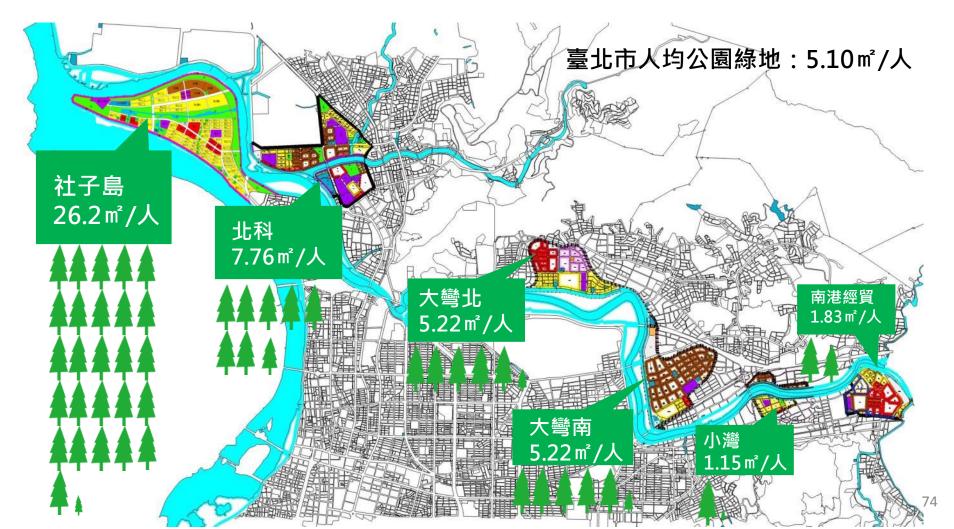
變電所用地

抽水站用地

基隆河兩側整體開發區之土地開發強度



基隆河兩側整體開發區之人均公園綠地比較



市府主導發展 5大重點

一. 島頭娛樂區: 塑造社 子島水岸及娛樂特色, 提供社子島居民及臺 北市民優質水岸空間, 並設置觀光旅館。

- 二. 中央生態公園:生態 景觀廊道,兼具滯洪、 水上活動、農業使用。
- 三. 專案住宅區:安置社 子島住戶,底層供公 共服務及店舖零售, 屋頂供農業使用。



四. 科技產業專用區: 生物技術、媒體、 資訊等新興產業 儲備基地。 五. 堤防公園: 防洪、景觀 遊憩、地區 農業使用。

主要計畫修正內容

計畫人口

• 計畫容納居住人口約為32,000人。(修正)

規劃原則

- 運用中央生態公園、基隆河及淡水河兩側高保護退縮之緩坡空間與專案 住宅屋頂層,規劃市民農園,保留與傳承在地農業元素。(新增)
- 配合淡水河水陸閘門<mark>規劃娛樂區及觀光旅館用地</mark>,結合水上活動及生態 濕地發展休閒產業,發展全國性及全市式娛樂產業。(新增)

主要計畫規劃構想

- 娛樂區:配合淡水河水陸閘門規劃娛樂區及觀光旅館用地,結合水上活動及生態濕地發展休閒產業,發展全國性及全市式娛樂產業。(新增)
- 文化資產保存:透過分期分區開發模式,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。(新增)

主要計畫修正內容

主要計畫內容

- 計畫容納居住人口約為32,000人。(修正)
- 娛樂區:配合淡水河水陸閘門規劃娛樂區及觀光旅館用地,結合水上活動及生態濕地發展休閒產業,發展全國性及全市式娛樂產業。(新增)

變更後計畫內容

- 土地使用分區增列娛樂區及配合修正各使用分區面積及百分比。
- 公共設施用地將電力設施用地(供變電所使用)修正為變電所用地,並配合各公共設施用地面積及百分比。

主要計畫圖修正

- 變更台北市士林社子島地區主要計畫案計畫圖。
- 變更後台北市士林社子島主要計畫案計畫圖。

計畫人口

•計畫容納居住人口約為32,000人。(修正)

計畫原則

產業發展-運用中央生態公園、兩河側退縮空間及專案住宅區,保存及 延續當地農業發展。

規劃構想

- 土地使用納入娛樂區規畫構想並配合修正河岸商業區。
- 娛樂區:配合淡水河水陸閘門規劃娛樂區及觀光旅館用地,結合水上活動及生態濕地發展休閒產業,發展全國性及全市式娛樂產業。
- 公園用地將帶狀綠帶型公園調整為鄰里公園。
- 將電力設施用地(供變電所使用)修正為變電所用地。
- 透過分期分區開發模式,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。

實質計畫內容

• 修正土地使用面積分配圖表。

土地使用分區及使用管制

- 娛樂區:街廓編號R1~R3,建蔽率55%、容積率300%,供全國性及全市性娛樂產業及觀光旅館使用,以全街廓開發為原則,但得經都市設計審議採整體規劃、分期開發方式辦理。
- 住宅區:街廓編號D5、D6、D37、F11~14、C10、C11允許
 第28組:一般事務所及第29組自由職業事務所使用。
- 第一種商業區及住宅區,僅得從事一般旅館,不得設置觀光旅館。館及國際觀光旅館。
- 計畫容納人口修正為32,000人

交通運輸計畫

配合國小用地及鄰里公園修正地區道路編號。

公共設施計畫

- 配合國小用地及鄰里公園修正公園類型、編號及面積。
- 富安國小配合未來社區中心調整區位,毗鄰國中用地。
- 社子島南側交通用地調整至洲美橋東側。
- 電力設施用地(供變電所使用)修正為變電所用地
- 配合修正各公共設施用地面積及百分比。
- 公共設施服務水準配合計畫人口調降修正。

防災避難計畫

• 配合鄰里公園調整修正防災避難空間及據點。

事業及財務計畫

• 配合公共設施計畫調整修正。

都市設計管制規定

- 配合地區道路系統調整,修正公共開放空間及景觀系統。
- 建築物設計配合娛樂區調整,修正<mark>娛樂區建築物高度限制為50</mark>公尺及空橋銜接系統。
- 空橋設置高度應考量地區民俗活動高度需求。
- 公園設計部分,<u>河濱公園(公1~公4)</u>、中央生態公園(公5~公10) 應考量規劃適當農業體驗耕作空間。
- LID低衝擊開發
- 指定之公共開放空間、人行步道、自行車道、鋪面材質應具透水 性。
- 公共設施及開放空間系統實踐空地滲透匯雨水逕流量。
- 建築開發必須符合綠建築九大指標系統至少六項以上。

肆、小結

- 一. 歷經多次座談研議 確認發展定位及策略
- 二. 環境優化,邁向更宜居的社子島!
- 三. 推動環境優化, 多重機制把關

一、歷經多次座談研議 確認發展定位及策略

104年 3次 專家學者座談會

104.08.25 104.10.07 104.10.22

104-105年 12場 地區說明會

104.06.15 \ 104.06.22 104.10.27 \ 104.10.28 104.12.17 \ 104.12.24 104.12.30 \ 105.01.05 105.01.12 \ 105.01.28

105.01.31 \ 105.02.21

• 確定5大發展定位及推動策略:

- 1) 保障原住民居住正義
- 2) 生態、綠色、智慧社區開發範型展現
- 3) 具高度公共性之都會生活
- 4) 都市及產業發展土地儲備
- 5) 物種生態基地









105年 2場 → 公展說明會

105.06.28 105.07.05

105年 2次 都委會研議

105.05.05 105.05.26





推動策略

環境 優化

- 完善基盤設施
- 200年防洪標準
- 景觀復育計畫

空間 規劃

- · LID低衝擊開發、海綿城市
- 休閒遊憩、親水空間
- 中央綠軸

產業 發展

- 違章工廠輔導
- 科技研發
- 休閒農業

綠能 交通

- ·TOD發展規劃
- 綠色運具

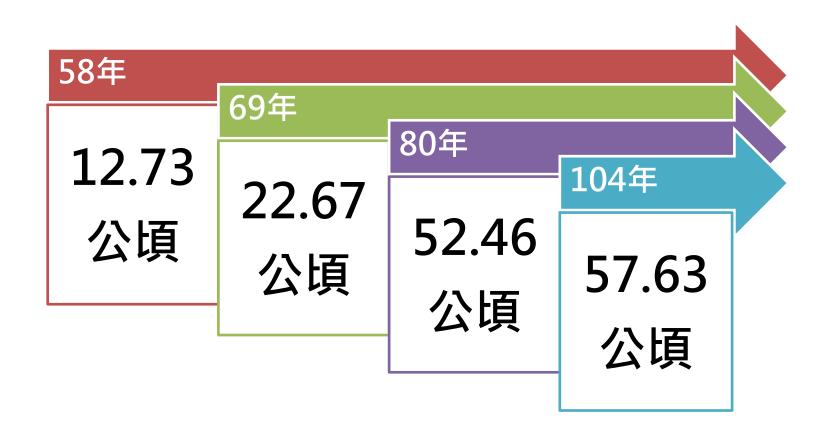
二、優化環境,邁向更宜居的社子島!

社子島現況未能實施建築管理 開發使用面積達 57.6公頃

現況建物垂直投影面積(m²)	
臨時建物	60,871.40
RC構造	113,754.00
鐵皮屋	355,682.00
磚造	42,865.40
木造	3,189.79
合計	576,362.59



社子島歷年建築投影面積



社子島實施建築管理前後之比較

實施前 現況空照圖



已建築面積 (建物垂直投影) 57.63公頃 實施後 都市計畫方案



最大建築面積 55.8公頃

社子島實施建築管理前後之比較

實施前 現況照片









菜圃、工廠空地、水泥鋪面、既 成巷道、荒地 236.5公頃

實施後 都市計畫方案



公園、綠地、廣場、道路、開放 空間 238.33公頃

人均公園綠地比 26.2m²/人

優化環境,邁向更宜居的社子島!





防洪防災、水岸生態

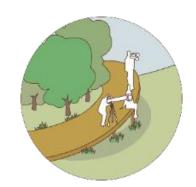


休憩娛樂、休閒農業



開放空間、人均綠地

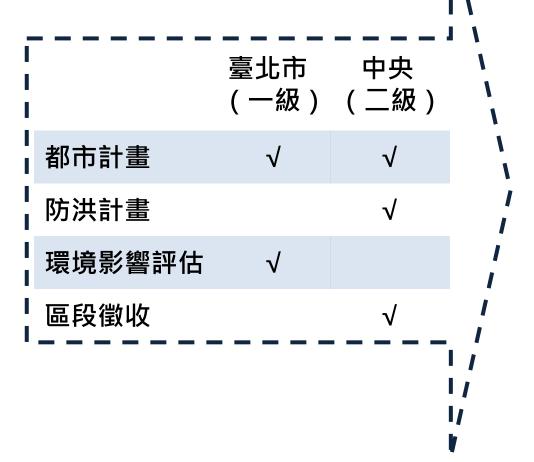
公共設施、基盤建設





三、推動環境優化 多重機制把關

- 社子島環境優化,有賴都市計畫、環境影響評估、防洪計畫、都市設計、建築管理等多重機制把關,始得落實。
 - 都市計畫主要計畫仍 需送內政部都市計畫 委員會審議。
 - 都市細部計畫需俟環境影響評估通過後, 始得公告實施。



三、推動環境優化 多重機制把關

市府團隊將以積極行政工作,作為環境優化之軟體配套,協助輔導社子島住民、弱勢族群及工廠。



小結:環境優化, 邁向更宜居的社子島!



簡報結束 敬請指教