
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



簡報大綱

壹、重要議題回應

貳、都市計畫修正內容說明

壹、重要結論議題回應

一、計畫目標與發展定位

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

- 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

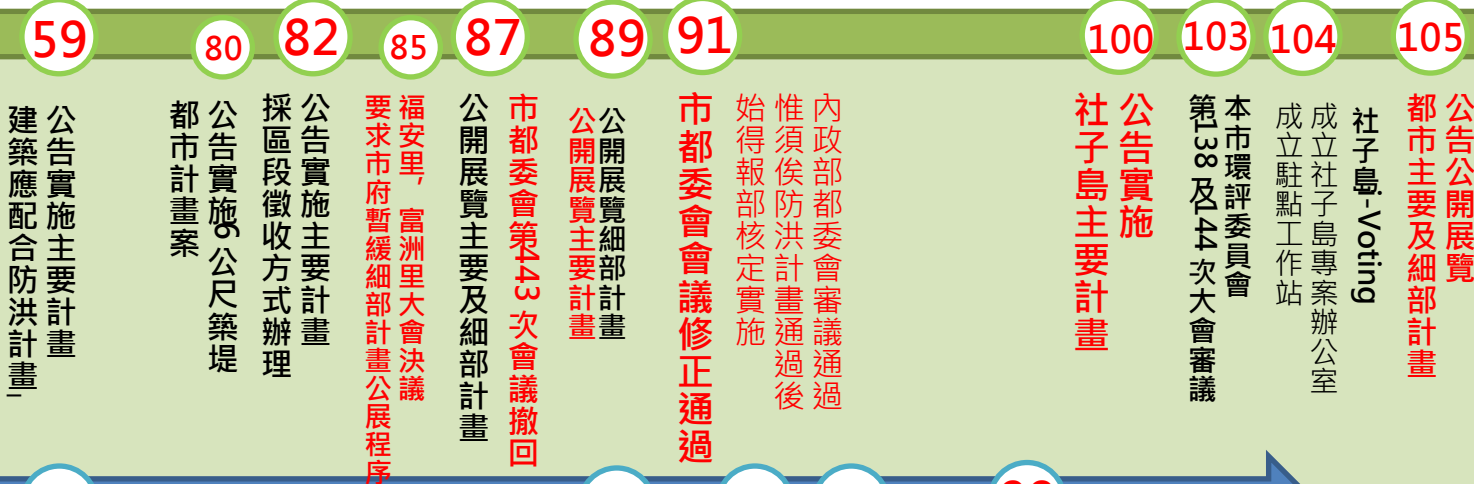
- 違章工廠輔導
- 科技研發
- 休閒農業

綠能 交通

- TOD發展規劃
- 綠色運具

社子島與鄰近地區之開發期程

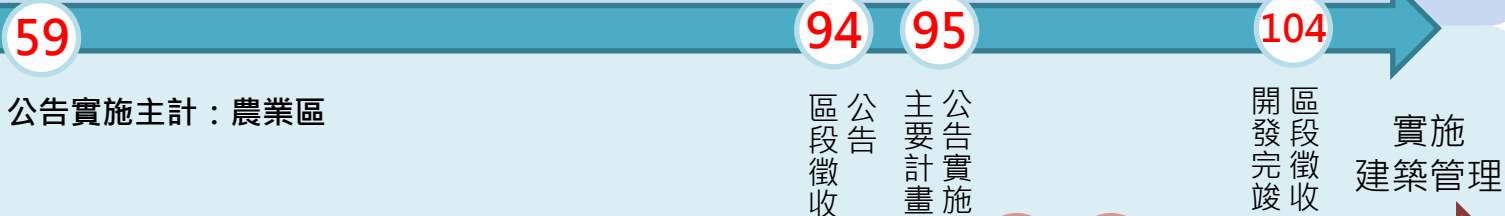
社子島



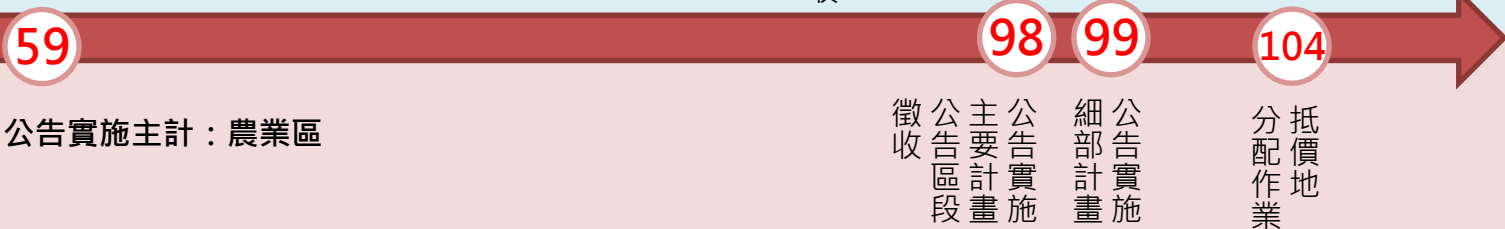
士林官邸北側



奇岩



士北科

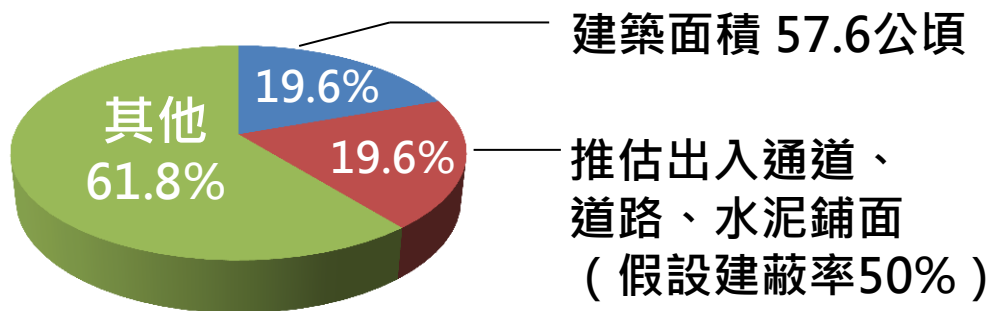


社子島未能實施建築管理 現況開發使用面積已達 39.2%



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



已開發使用面積合計
115.2公頃
佔社子島總面積
39.2%

社子島實施建築管理前後之比較

現況空照圖



已建築面積
(建物垂直投影)
57.63公頃

實施前

105年都市計畫方案

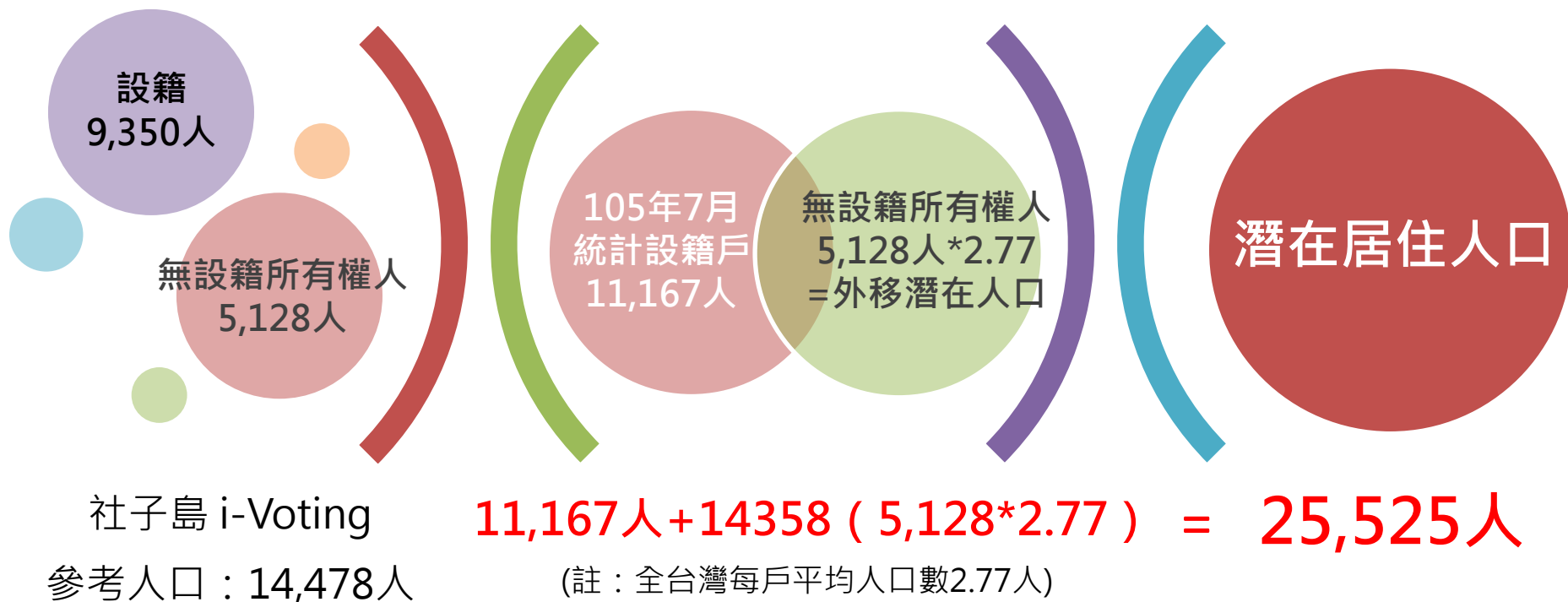


最大建築面積
55.8公頃

實施後

二、計畫人口說明

1. 社子島計畫人口32,000人，是依內政部91年審議通過主要計畫辦理。
2. 依104年設籍於社子島人口及持有產權人口推估實際居住需求人數約25,525人。
3. 計畫人口以民國130年為目標年，並容納科技產業專用區新增人口居住需求。



三、學校區位調整



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。

➤ 基於就學便利考量，研議調整學校區位。

國小校地調整議題—國中小校方及教育局意見



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。
2. 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。
2. 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

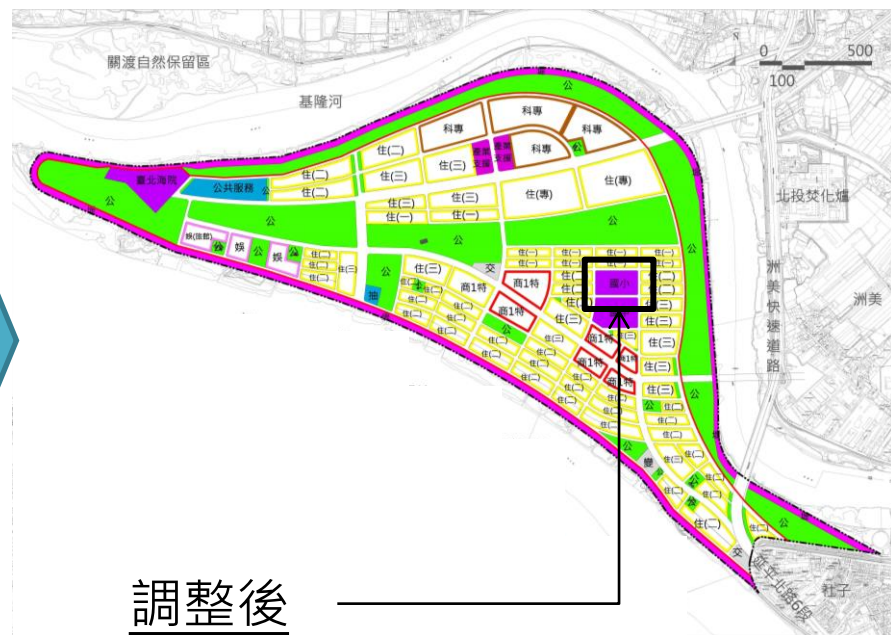
1. 國中小相鄰有益教學資源共享，以及家中同時有國中小學齡兒童之接送與照顧。
2. 學校坐落應位於鄰近多數居民之適當地點。



三、學校用地區位調整



調整前

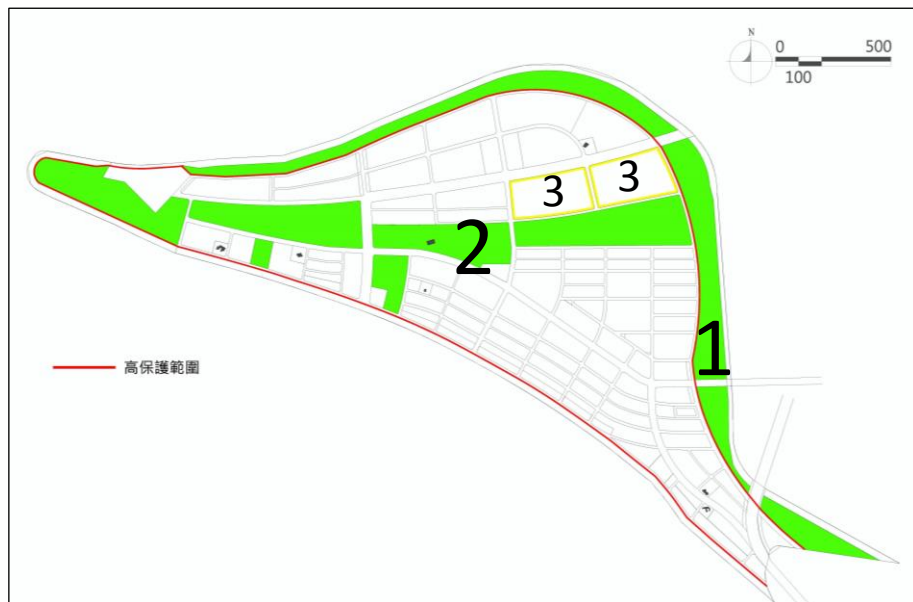


調整後

- 參酌富安國小、福安國中校長及教育局意見，國小用地位置調整毗鄰國中用地及住宅區。

四、田園城市的實踐場域

- 未來社子島可從事農業及休閒農業地區：
 - 堤外公園
 - 中央生態公園
 - 專案住宅屋頂
- 田園紋理保存與傳承



中央公園休閒農業模擬



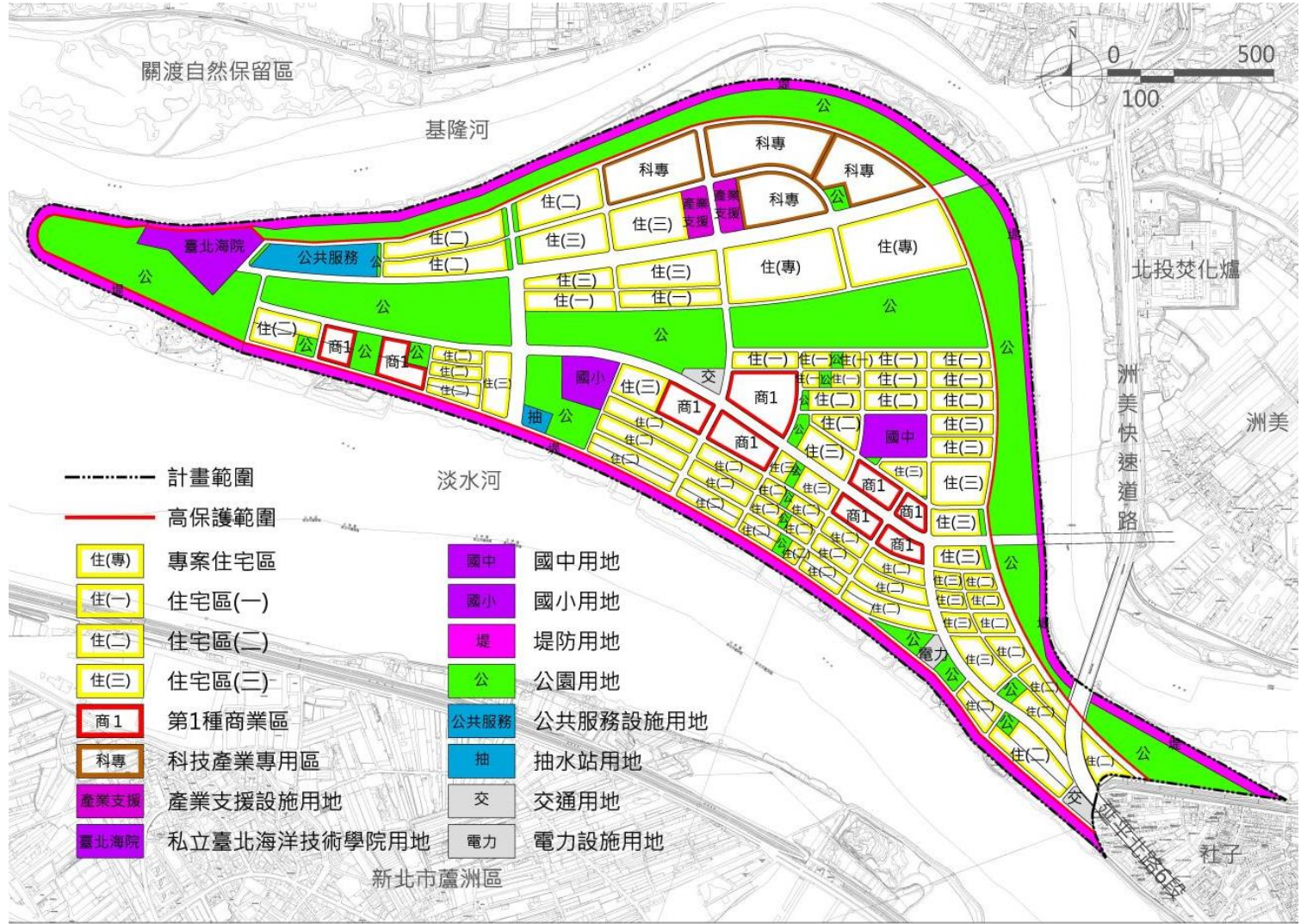
屋頂農園



屋頂農園

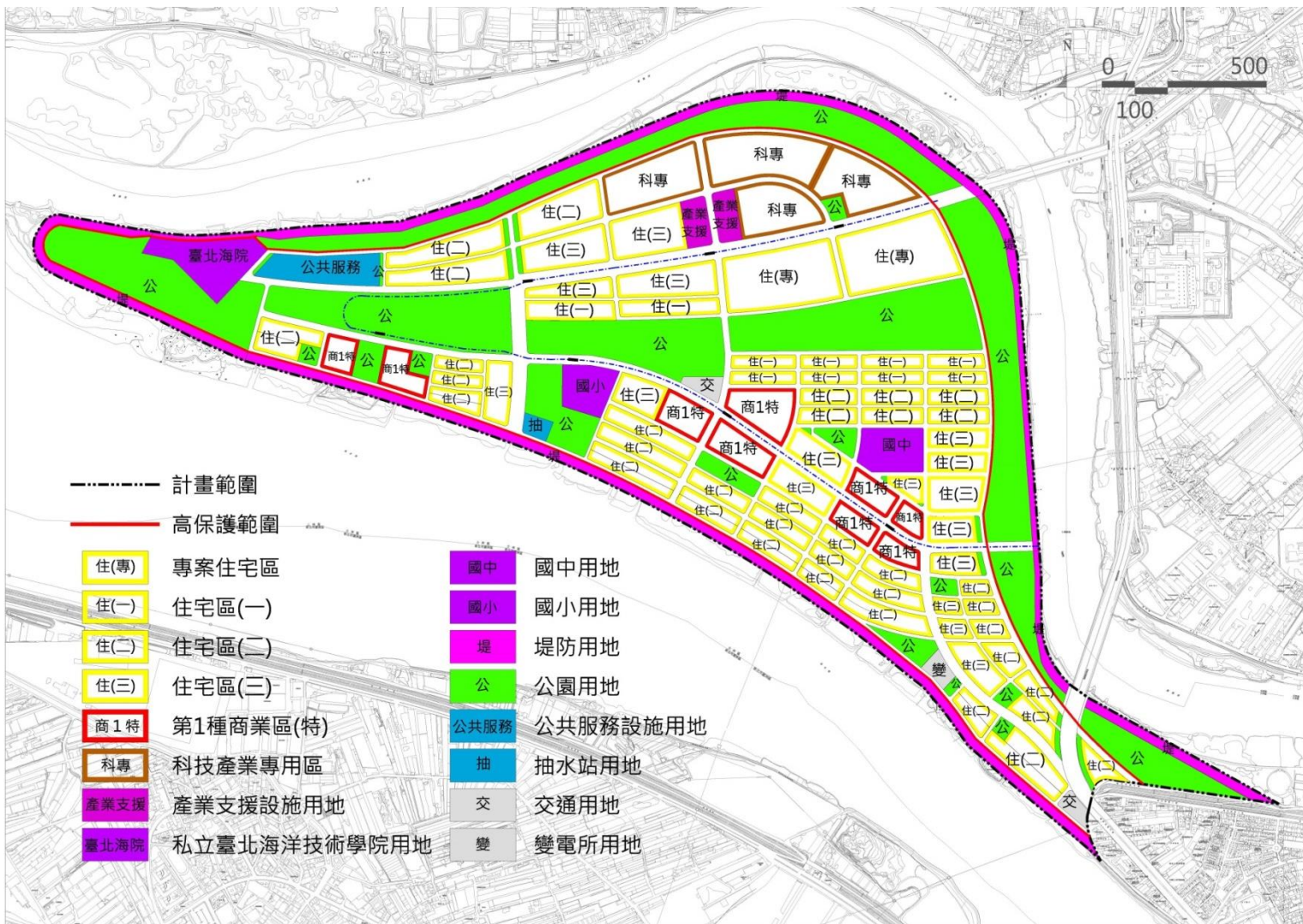
貳、都市計畫修正重點

都市計畫畫公展方案 1056.17



都市計畫修正方案

105817



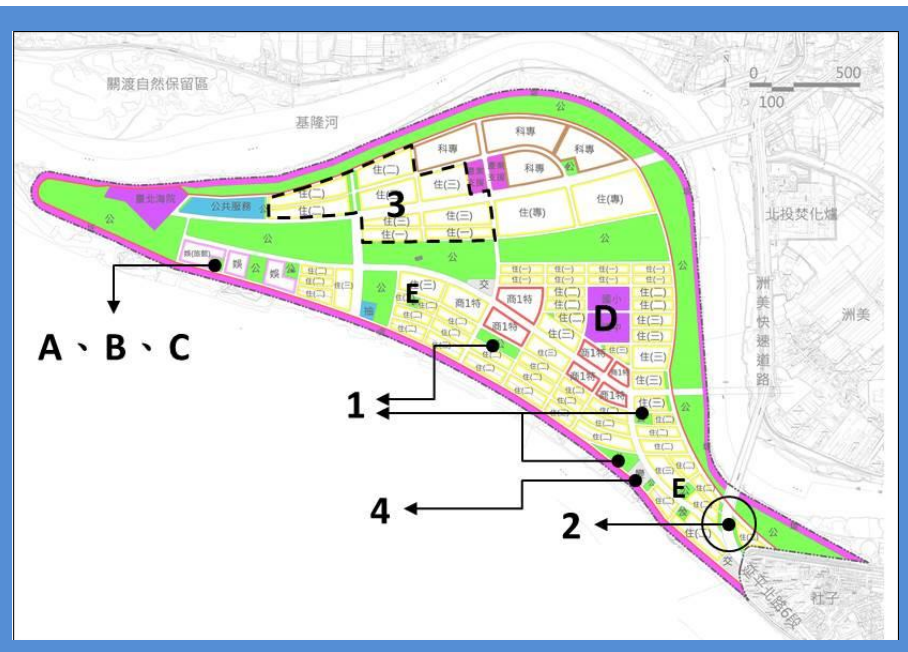
都市計畫畫修正重點說明

105.8.17 第一次修正：

1. 新增鄰里公園。
2. 劃設15公尺緩衝綠帶。
3. 擴大科專效能，放寬1-1道路兩側住宅區得作一般事務所自由職業事務所使用。
4. 依台電所需，調整電力設施用地為變電所用地。

105.9.29 第二次修正：

- A. 河岸商業區變更為娛樂區
- B. 相鄰住宅區變更為旅館專用區。
- C. 檢討容積率及計畫人口。



- D. 國小用地位置調整毗鄰國中用地及住宅區。

- E. 玄安宮及李合興宅坐落公園配合實際位置修正。

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)	40.33	13.71%	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%
	科技產業專用區	16.79	5.71%	200%
	小計(可開發面積)	118.82	40.40%	--
公共設施用地	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%	
	堤防用地	24.99	8.50%	
	學校用地(國中、國小、海院)	8.45	2.87%	
	道路用地	50.30	17.10%	
	交通用地	1.17	0.40%	
	變電所用地	0.60	0.20%	
	公共服務	3.05	1.04%	
	抽水站	0.51	0.17%	
	小計(公共設施面積)	175.31	59.60%	
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 m ²	254.7萬 m ²	-19.2萬 m ²
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 m ²	26.2 m ²	+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 m ²	254.7萬 m ²	-6.3萬 m ²
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 m ²	26.2 m ²	+1.3 m ² (+5%)

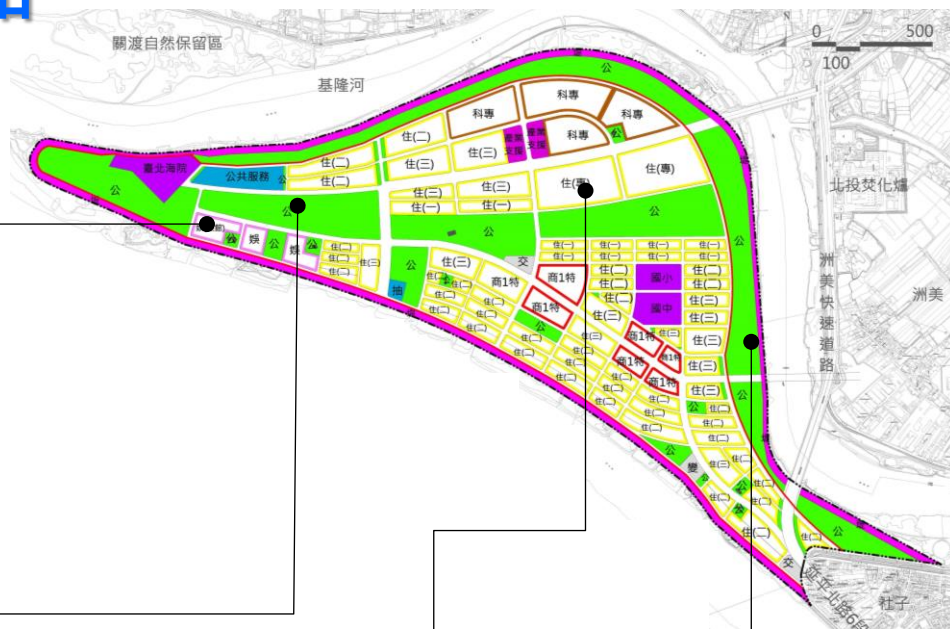
市府主導發展 4大重點

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，並配置國際觀光旅館。

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. **堤防公園**：防洪、景觀遊憩、地區農業使用。



簡報結束 敬請指教