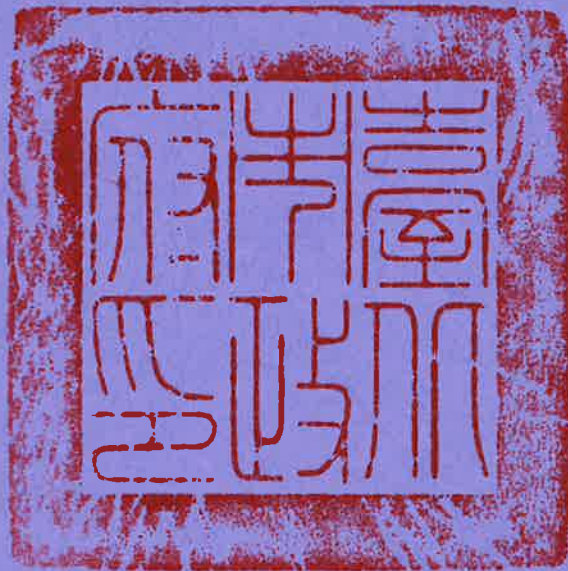


# 臺北市都市計畫書

## 擬定臺北市北投區行義段一小段 44-3 地 號等溫泉產業特定專用區 細部計畫案



臺北市府

112 年 7 月 26 日府都規字第 11230470581 號公告發布實施

臺北市都市計畫局  
都市計畫案專用校對章

臺 北 市 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表	
項 目	說 明
都 市 計 畫 名 稱	擬定臺北市北投區行義段一小段44-3地號等溫泉產業特定專用區細部計畫案
都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第24條
都 市 計 畫 變 更 機 關	臺北市政府
申 請 單 位	采堂建設股份有限公司
本 案 公 開 展 覽 起 訖 日 期	自108年10月22日起至108年11月20日公開展覽30天(刊登於108年10月22日中國時報、聯合報及自由時報)。
本 案 說 明 會 舉 辦 日 期	108年11月1日於北投區永和里里民活動場所(臺北市北投區行義路63號)。
公 民 團 體 對 本 案 之 反 應 意 見	詳主要計畫公民或團體陳情意見綜理表
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	經提臺北市都市計畫委員會108年11月28日第759次委員會審議決議修正通過。

**案 名：擬定臺北市北投區行義段一小段 44-3 地號等溫泉  
產業特定專用區細部計畫案**

**申請單位：采堂建設股份有限公司（代表人：黃○哲）**

**辦理單位：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 24 條**

**詳細說明：**

### **壹、計畫範圍與面積**

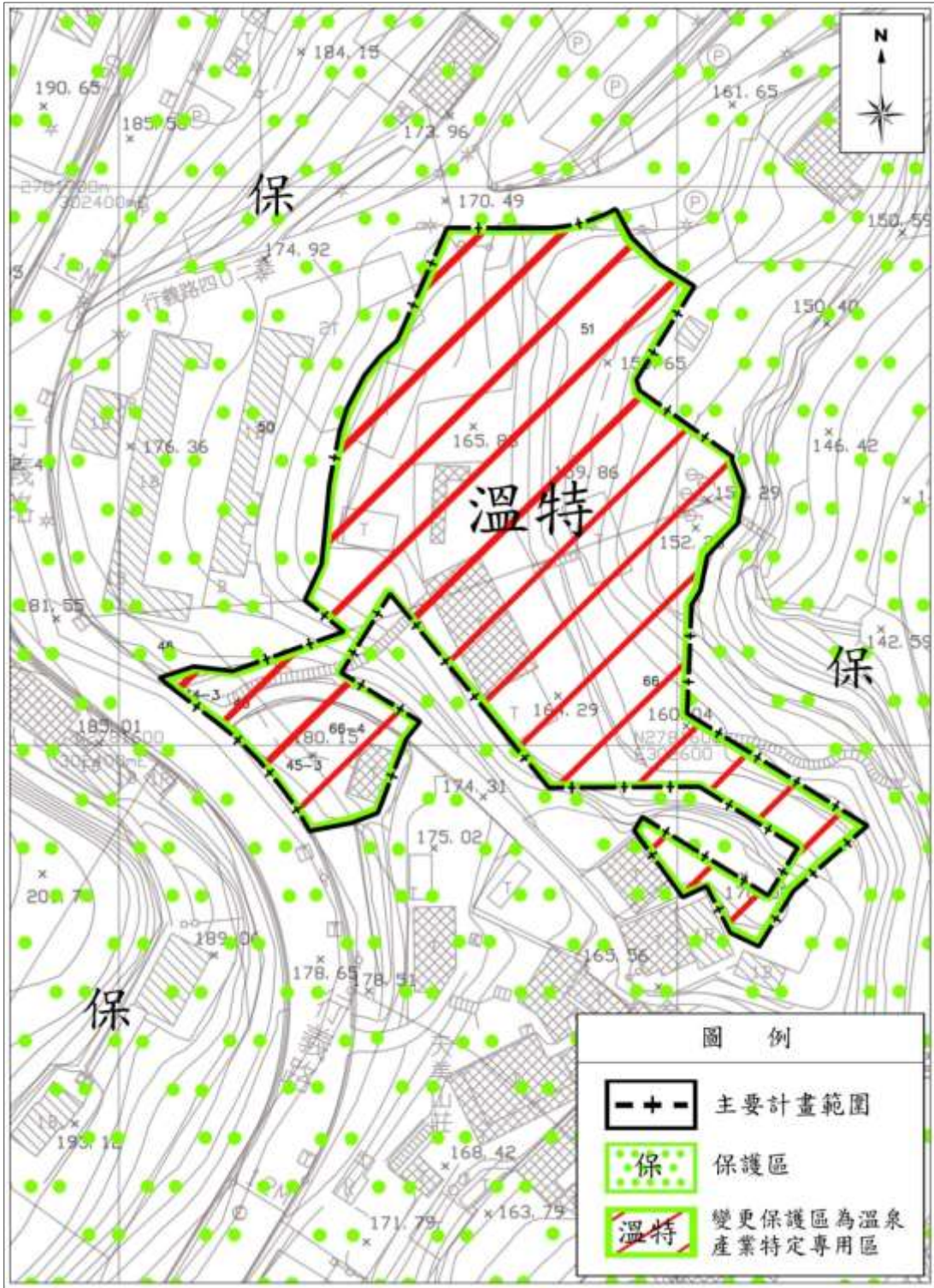
本計畫案基地位於臺北市北投區行義路溫泉區，範圍包含臺北市北投區行義段一小段 44-3、45、45-3、46、50、51、66、66-4 地號等 8 筆土地之局部或全部，面積合計 6,660.50 平方公尺。本案經「變更臺北市北投區行義段一小段 44-3 地號等保護區為溫泉產業特定專用區主要計畫案」變更保護區為溫泉產業特定專用區。

### **貳、主要計畫概述**

本案依據臺北市政府 102 年公告實施「變更臺北市北投區行義段一小段 49 地號等保護區為溫泉產業特定專用區(第一階段:可申請變更溫泉產業專用區開發許可範圍及處理原則)主要計畫案」所訂之開發許可規定，變更「保護區」為「溫泉產業特定專用區」，面積約 6,660.50 平方公尺，計畫變更範圍及位置如圖一。實際面積依實地測量分割為準。







圖二 變更主要計畫示意圖

## 參、計畫目標與規劃構想

### 一、計畫目標

- (一) 適宜的土地及水資源利用，兼顧環境保育、水土保持與產業發展，落實溫泉法第 13 條溫泉土地使用與使用分區一致之精神，促使溫泉資源永續利用，溫泉產業永續發展，結合地區周邊景觀遊憩資源，強化地區經營管理機制，塑造地區特色。
- (二) 落實都市計畫管用合一，納入管制，使溫泉產業集中分布，建築量體及景觀規劃有效控管，在環境容受力允許條件下，做適當強度的開發行為。

### 二、規劃構想

- (一) 主要提供溫泉相關產業，衍生精緻之餐飲服務業與地貌景觀展現教育觀光用途，促進溫泉產業永續發展。
- (二) 為符合本案上位計畫之訂立精神，達到環境保育與土地利用效益，使溫泉資源永續利用，配合生態維護理念，使用生態工法之規劃與手段進行開發。
- (三) 建築開發以達到整體視覺與周邊景觀和諧為原則，建立行義路溫泉區之風格特色及營造本區特殊之景觀風貌，成為假日休閒娛樂據點。

## 肆、計畫內容

### 一、土地使用計畫及分區管制

本計畫區土地使用依據本府 103 年 3 月 28 日府都規字第 10300251700 號公告實施「擬定臺北市北投區行義段一小段 49 地號等保護區為溫泉產業特定專用區（第一階段：可申請變更溫泉產業特定專用區開發許可範圍及處理原則）細部計畫案」之開發許可審查原則之規定，允許土地及建物使用組別如下：

1. 第 8 組：社會福利設施。
2. 第 12 組：公用事業設備。
  - (1) 自來水或下水道抽水站。
  - (2) 自來水處理廠或配水設備。
  - (3) 其他公用事業設施。
3. 第 15 組：社教設施之圖書館、社會教育館、藝術館美術館、博物館、科學館、歷史文物館、陳列館、植物園。
4. 第 16 組：文康設施、區民及社區活動中心。
5. 第 19 組：一般零售業甲組。（應與日常服務業之溫泉浴室及健身服務業之營業性浴室中至少選 1 項結合使用，不得單獨設置。）
6. 第 21 組：飲食業（營業樓地板面積不得超過 150 平方公尺）。
7. 第 22 組：餐飲業（應與日常服務業之溫泉浴室及健身服務業之營業性浴室中至少選 1 項目結合使用，不得單獨設置。）營業樓地板面積規模大於第 21 組規定之飲食業。

8. 第 26 組：日常服務業之美容、溫泉浴室。
9. 第 33 組：健身服務業（應與日常服務業之溫泉浴室及健身服務業之營業性浴室中至少選 1 項目結合使用，不得單獨設置）。
- (1) 桌球、羽毛球等球類運動比賽練習場地。
  - (2) 國術館、柔道館、跆拳道館、空手道館、劍道館及拳擊、舉重等教練場所、健身房、韻律房。
  - (3) 撞球房。
  - (4) 營業性浴室。
10. 第 41 組：一般旅館業（應與日常服務業之溫泉浴室及健身服務業之營業性浴室中至少選 1 項目結合使用，不得單獨設置）。
- (1) 旅館。
  - (2) 觀光旅館。
11. 第 50 組：農業及農業建築。
- (1) 農業倉庫及農舍。
  - (2) 蓄水池。
  - (3) 休閒農業之相關設施。
12. 計畫範圍內現存土地公廟一座，占地約 2.78 平方公尺，屬 45-3 地號範圍內，為維持地方信仰之延續，允許該土地公廟於計畫範圍內使用。

前項使用組別依臺北市土地使用分區管制自治條例第五條規定辦理，但若前開規定修正時依修正後內容辦理。申請開發基地各項營業樓地板面積為溫泉相關室內使用者，其面積總合不得低於總樓地板面積之 1/3。



## 二、土地使用強度

本案基地依「臺北市北投區行義段 49 地號等保護區可申請變更溫泉產業特定專用區開發許可範圍及處理原則」規定：

- (一) 建蔽率與容積率分別不得超過 40%與 80%。
- (二) 建築高度不得超過 10.5 公尺之 3 層樓。
- (三) 不適用其他有關容積獎勵或容積移轉法令之規定。
- (四) 若申請做為第 50 組農舍及農業建築使用者，其建蔽率及容積率仍應依臺北市土地使用分區管制自治條例中保護區相關規定辦理。

## 三、都市設計管制

本計畫依臺北市政府 103 年 3 月 28 日府都規字第 10300251700 號公告實施「擬定臺北市北投區行義段一小段 49 地號等保護區為溫泉產業特定專用區（第一階段：可申請變更溫泉產業特定專用區開發許可範圍及處理原則）細部計畫案」之都市設計管制要點規定辦理。未來並經「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，始准依法申請開發建築。

#### 四、防災規劃

##### (一) 防災避難生活圈計畫

依據臺北市北投區都市計畫通盤檢討，將北投區規劃為 6 個防災區，本計畫區位於行義防災圈，有關防災避難及救災據點如下：

分區防災圈	里別	避難公園綠地廣場	中、長期收容所	避難空間面積(公頃)
行義防災圈	永和里(部分)	前山公園、陽明山公園	教師研習中心	131.34
服務人口	服務水準(平方公尺)	醫療據點	警察據點	消防據點
4,209	312.06	榮民總醫院、振興復建醫學中心、市立陽明醫院	公園派出所	天母分隊(士林區)

##### (二) 疏散逃生動線

以基地內人行動線系統為基礎，配合無障礙之開放空間、綠地，提供人群於發生火災或地震時，疏散至空曠地區，並依規定劃設 40% 開放空間面積做為防災避難使用。

##### (三) 救災動線

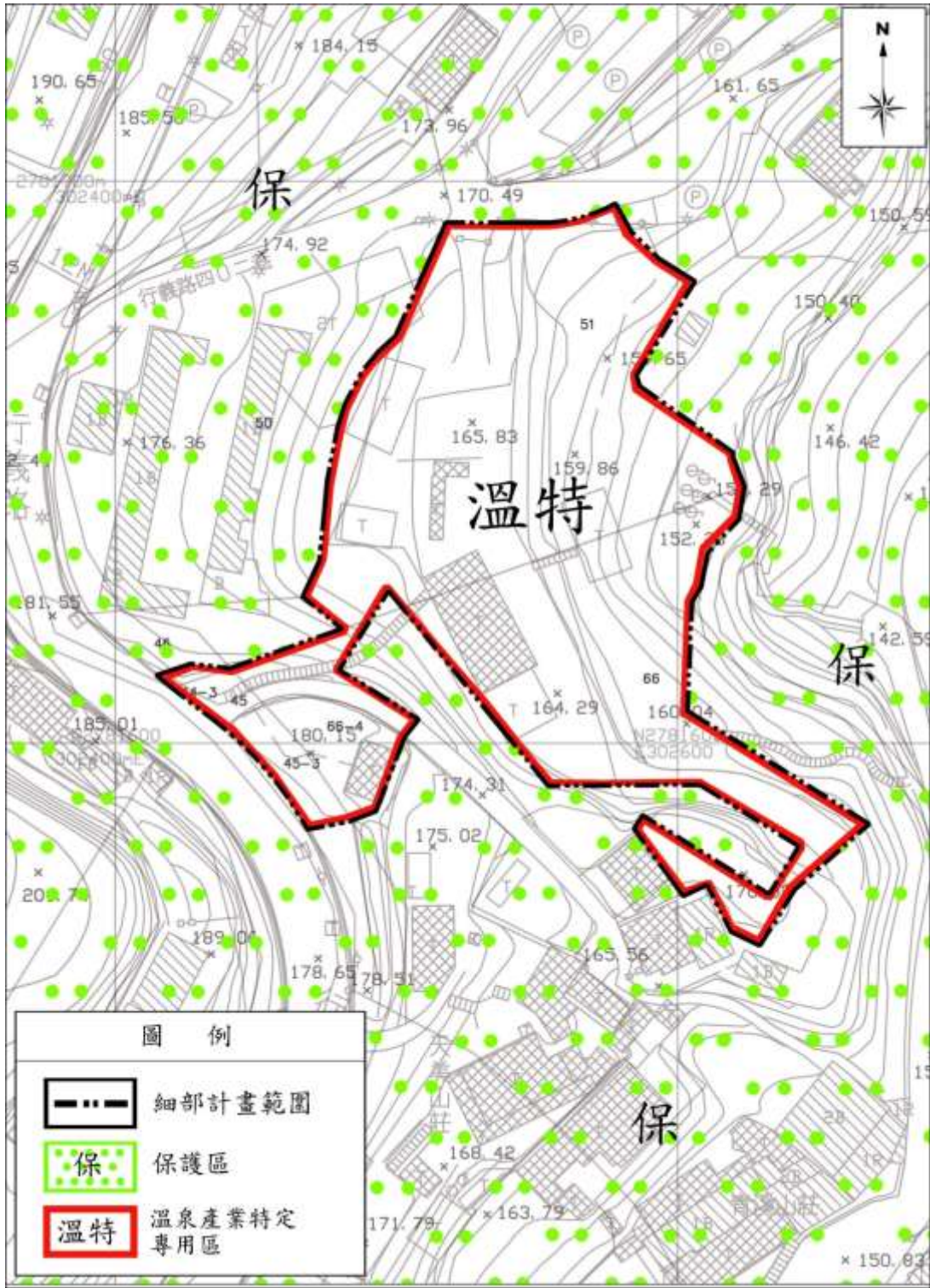
利用石牌路二段、天母北路匯集至行義路或再由行義路連接至 402 巷，做為救災車輛與救災人員之路線；基地內各通道及入口保持通暢，並確保急救動線通暢。

##### (四) 延緩災害

基地與毗鄰建築基地間沿境界線留設 3 公尺為災害緩衝空間，另以留設透水性高之開放空間及綠地、強化建物防火防震功能等手法，延滯災害之波及他處之時間。

## 五、回饋計畫

- (一) 本計畫獲准開發建築時，應依「變更臺北市北投區行義段一小段 49 地號等保護區為溫泉產業特定專用區」(第一階段：可申請變更溫泉產業特定專用區開發許可範圍及處理原則)主要計畫案」之回饋處理原則繳交回饋金。
- (二) 自行規劃設置足敷開發行為所衍生所需如符合飲用水標準之飲水及給水系統，符合放流標準之適當排水系統、污水處理系統、垃圾處理等及其他必要性服務設施，並於開發計畫書中詳列相關計畫，排水系統及污水處理系統應接通至主管機關認可之地點，並配合「行義路溫泉廢水納管配套及管理措施」規範處理生活汙水及溫泉廢水，在自來水水源上之放流標準應符合放流水源水質標準，做到避免污染水源。亦將設置廢棄物儲存設施。



圖三 擬定細部計畫示意圖



## 伍、事業及財務計畫

本計畫由申請業者負責開發，並應於都市設計審議核備後半年內申請建造執照，未於期限內依規定完成建造執照申請並獲核准者，由臺北市政府依相關法令予以強制取締，並不得再提出申請供營業使用。另違建處理依照「臺北市違章建築處理規則」之規定辦理。經拆除查報之違建基地，除須將地貌恢復原狀且應予以綠化處理。計畫範圍內供道路、人行道使用部分由申請開發業者維護管理。

## 陸、其他

- 一、 本計畫未規定事項，悉依相關法令規定及臺北市政府公告之行義路都市計畫通案辦理。
- 二、 申請開發業者於申請獲准開發時應辦理回饋。有關回饋金計算基準係以獲准開發之申請基地全區土地當年度公告現值總和之 20% 計算，回饋項目以代金支付為原則。但基地內屬公有土地者，經公有土地管理機關同意得以捐贈土地方式辦理，經市政府同意後，以異地集中回饋於 102 年 10 月 8 日公告主要計畫劃定可申請變更為溫泉產業特定專用區開發許可範圍內。
- 三、 本計畫申請單位如未履行公共設施暨回饋計畫或有違反其他相關法令規定時，臺北市政府得禁止本計畫區內後續開發、建築行為，並得循都市計畫相關法定程序回復為保護區，且申請單位不得以任何理由提出異議或要求補償或賠償。



圖四 基地內部留設開放空間示意圖

## **柒、臺北市都市計畫委員會審議情形**

本案經提臺北市都市計畫委員會 108 年 11 月 28 日第 759 次委員會審決：

決議：

- 一、本案依公展計畫書、圖，及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。
- 二、公民或團體陳情意見，同意依市府回應說明辦理。

## **捌、本計畫業依臺北市都市計畫委員會審議決議修正完竣**

玖、本案主要計畫業經內政部 112 年 6 月 26 日內授營都字第 1120029429 號函核定在案，本府並以 112 年 7 月 12 日府都規字第 11200048461 號公告發布實施。

臺 北 市 政 府 都 市 發 展 局
業 務 主 管
承 辦 人 員

繪 圖 員
校 對 者