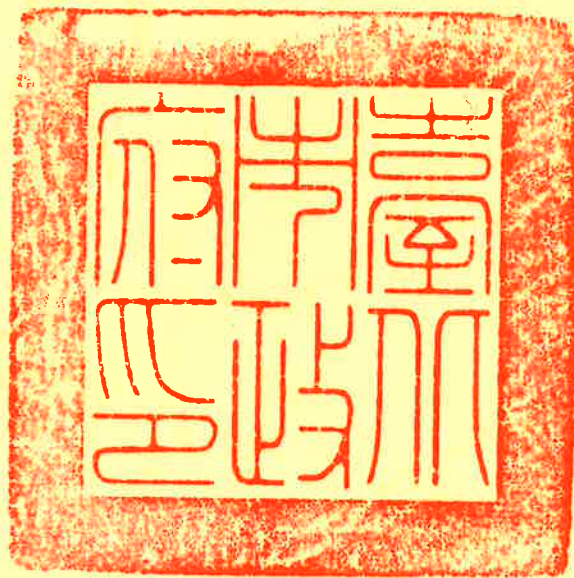


# 臺北市都市計畫書

變更臺北市北投區行義段一小段 38 地號等  
保護區為溫泉產業特定專用區

主要計畫案



臺北市政府

112 年 6 月 14 日府都規字第 11200041441 號公告發布實施



# 臺 北 市 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更臺北市北投區行義段一小段 38 地號等保護區為溫泉產業特定專用區主要計畫案	
都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款	
都 市 計 畫 變 更 機 關	臺北市政府	
申 請 單 位	寰宇溫泉大飯店有限公司 巴登溫泉酒店有限公司	
本 案 第 一 次 公 開 展 覽 起 訖 日 期	自 107 年 5 月 1 日起至 107 年 5 月 30 日止共計 30 天（刊登於 107 年 5 月 2 日聯合報、107 年 5 月 2 日自由時報）	
本 案 第 一 次 說 明 會 舉 辦 日 期	107 年 5 月 23 日下午 3 時 30 分北投區永和里里民活動場所（臺北市北投區行義路 138-1 號）	
本 案 第 二 次 公 開 展 覽 起 訖 日 期	自 112 年 1 月 13 日起至 112 年 2 月 21 日止共計 40 天（刊登於 112 年 1 月 13 日聯合報、112 年 1 月 14 日自由時報）	
本 案 第 二 次 說 明 會 舉 辦 日 期	112 年 2 月 7 日下午 3 時 30 分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 映 意 見	如公民或團體意見綜理表。	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	經提 107 年 6 月 7 日臺北市都市計畫委員會第 727 次委員會議決議修正通過
	部 級	經提內政部都市計畫委員會 108 年 5 月 21 日第 946 次委員會議審議 經提內政部都市計畫委員會 111 年 8 月 16 日第 1017 次委員會議決議修正通過



## 目錄

壹、	計畫緣起	1
貳、	原都市計畫及土地使用情形	4
	一、原都市計畫實施名稱及文號	4
	二、開發許可範圍整體規劃概況	5
	三、基地現況	23
	四、交通運輸	31
參、	發展潛力與課題	33
	一、發展潛力	33
	二、發展課題	33
肆、	計畫目標與規劃構想	34
	一、計畫目標	34
	二、規劃構想	34
伍、	變更計畫內容	35
	一、土地使用分區	35
	二、公共設施暨回饋計畫	37
	三、都市防災規劃	38
陸、	實施進度與經費	41
柒、	其他	41
捌、	臺北市都市計畫委員會審議情形	42
玖、	內政部都市計畫委員會審議情形	42
拾、	本計畫業經內政部 112 年 5 月 30 日內授營都字第 1120025527 號函核定在案	47
附錄一	臺北市都市計畫委員會公民團體所提意見綜理表	48
附錄二	本計畫與原都市計畫內容對照及檢討表	50
附錄三	歷次會議紀錄	55
附錄四	公有土地機關同意函	62
附錄五	臺北市政府受理行義路溫泉開發許可案標準作業流程	67
附錄六	溫泉使用計畫參與開發同意書及溫泉使用計畫書	68
附錄七	私人土地使用同意書	100
附錄八	行政院同意函	101

## 圖目錄

圖一	102 年「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」可申請開發許可範圍及本計畫基地位置圖	3
圖二	行義路溫泉區整體公共設施配置構想	8
圖三	計畫區主要進、離場動線示意圖	10
圖四	接駁巴士小範圍路線(捷運明德站周邊)示意圖	15
圖五	接駁車計畫路線圖	16
圖六	全區接駁車停車彎示意圖	17
圖七	分區整體規劃範圍及位置示意圖	20
圖八	分區整體規劃人車動線示意圖	21
圖九	分區整體規劃防災及逃生動線示意圖	22
圖十	基地位置圖	23
圖十一	土地權屬分布示意圖	26
圖十二	坡度分析圖	29
圖十三	區域地質圖	30
圖十四	活動斷層位置圖	31
圖十五	周邊交通系統示意圖	32
圖十六	變更主要計畫示意圖	36
圖十七	防災避難區及救災動線圖	39

## 表目錄

表一	原都市計畫實施名稱及文號	4
表二	目標年行義路溫泉區開發後平常日晨、昏峰主要路段服務水準分析表	11
表三	目標年行義路溫泉區開發後例假日尖峰主要路段服務水準分析表	12
表四	全區基地整體汽車與機車停車供需檢討彙整表	13
表五	主要計畫範圍內土地權屬表	25
表六	計畫土地使用分區變更表	35

## 壹、計畫緣起

臺北市北投區行義路溫泉地區為市民假日重要休閒據點，然因其土地絕大部分屬於山坡地保護區，數十年來的零星開發已造成當地建物、管線、景觀凌亂；另外溫泉資源毫無管制的浪費，廢水的直接排放於河川，同時造成環境生態的二度破壞。為保育及永續利用珍貴的溫泉資源及提昇溫泉產業品質，中央於 92 年 7 月公布「溫泉法」，依溫泉法第 13 條之精神：「溫泉區之劃設，應優先考量現有已開發為溫泉使用之地區，涉及土地使用分區……依相關法令配合辦理變更」。緣此，本府於 93 年調查行義路業者 24 家並輔導其合法經營，於 93 年公告公開展覽行義路地區主要計畫案，輔導土地合宜利用，減少環境破壞。

臺北市政府 102 年 10 月 8 日府都規字第 10202951300 號公告實施「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特定專用區開發許可範圍及處理原則）主要計畫案」，劃定行義路地區可申請開發許可範圍，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」，係以行義路兩側溫泉發展及考量現況地形，使溫泉發展能較集中分佈，以減少環境之過度破壞。

本計畫為配合溫泉法之公布辦理土地使用分區變更，並透過前開都市計畫變更土地使用分區保護區為溫泉產業特定專用區，在環境資源永續利用前提下訂定全區發展管制，以兼顧溫泉產業及環境之永續發展。

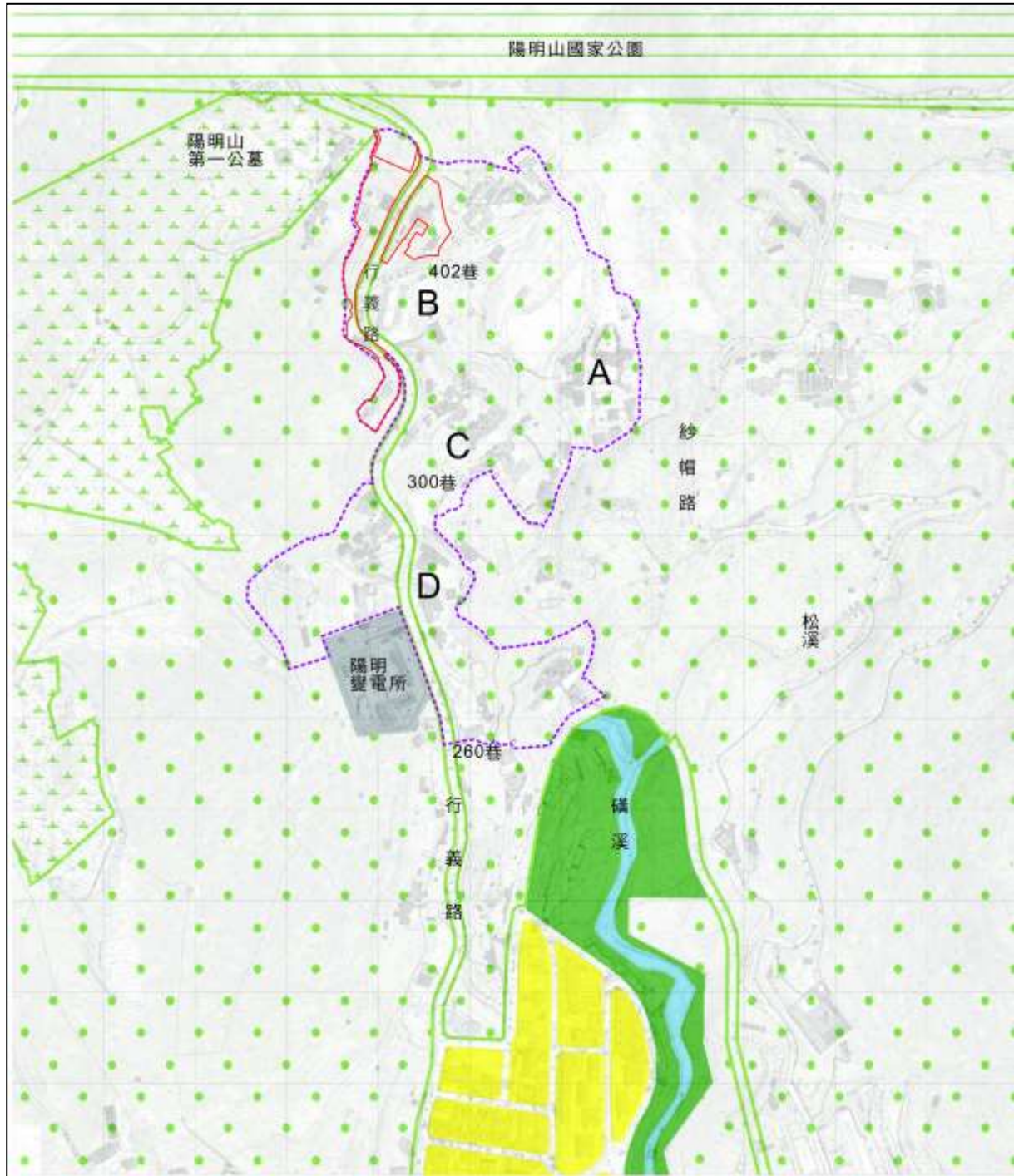
本計畫範圍係包含臺北市政府 93 年列管既有業者：紗帽谷及巴登溫泉美食會館等 2 家，其中紗帽谷原於 A 區開發許可範圍內之河川行水區域內，異地至本區申請開發許可。紗帽谷(紗帽路 42-號)及巴登溫泉美食會館(行

義路 412 號)，以紗帽谷美食餐廳(紗帽谷)、巴登溫泉美食餐廳(巴登溫泉美食會館)依規定申請溫泉使用計畫，並經臺北自來水事業處核定在案（詳附錄六），溫泉使用計畫申請人同意由寰宇溫泉大飯店有限公司及巴登溫泉酒店有限公司辦理都市計畫變更。

本計畫範圍位於 102 年主要計畫劃設之 B 區開發許可範圍，位於計畫道路行義路二側，行義路往北連接陽明山國家公園，往南連接石牌天母，往東以 402 巷銜接至全區其他溫泉會館。本案依計畫申請程序，107 年 2 月 14 日經臺北市都市設計及開發許可審議委員會審議核定 B 分區整體規劃，107 年 4 月 2 日經前開委員會幹事會議個案基地修正後通過，續由申請人擬具都市計畫主要計畫、細部計畫書、圖草案提送臺北市政府辦理都市計畫變更。本案面積超過一公頃，開發方式不以區段徵收，擬改採開發許可辦理，經行政院 111 年 10 月 27 日院授內營都字第 1110051290 號函示同意照辦，詳附錄八。

本案依前開計畫開發許可規定，為促使溫泉資源永續利用，強化地區經營管理機制，促進溫泉產業永續發展，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定辦理都市主要計畫案變更。





圖一 102 年「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」可申請開發許可範圍及本計畫基地位置圖

## 貳、原都市計畫及土地使用情形

### 一、原都市計畫實施名稱及文號(詳表一)

表一 原都市計畫實施名稱及文號

都市計畫案名	發布日期及文號
為陽明山管理局轄區士林、北投兩地區主要計畫乙案	59.07.04 府工二字第 29248 號
變更臺北市士林區、北投區都市計畫公共設施(通盤檢討)用地	70.05.28 府工二字第 21745 號
變更臺北市北投區大屯段秀山段及行義段部份保護區為電力設施用地(供輸電鐵塔使用)計畫案	89.12.11 府都二字第 8910677600 號
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	102.10.08 府都規字第 10202951300 號
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	103.03.28 府都規字第 10300251700 號
修訂『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』-開發許可審查原則規定案	105.08.02 府都規字第 10535988400 號

## 二、開發許可範圍整體規劃概況

### (一) 全區整體規劃

#### 1. 整體規劃劃設原則

本案整體規劃分為兩部分：一為本案主要計畫書規定劃設之開發許可分區(A、B、C、D等4區)，此部分由業者自行整合規劃，並經本府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，各分區間之串聯及整合並經前揭審議會把關。二為公共設施部分，先由本府產業發展局委託顧問公司就整體公共設施服務進行整體規劃，再由本府各權責機關分別就計畫道路開闢、溫泉水取供、汙水處理等進行規劃及施作。

#### 2. 通案都市計畫及開發許可機制

##### (1) 整體規劃、個別開發

依本府102年10月8日府都規字第10202951300號公告「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」內載明，依現況地形及現有業者集中分布位置將開發許可範圍劃分為A、B、C、D等4個分區分區內申請開發時由申請人負起整合責任進行分區整體規劃，並經本府審核通過後作為分區之整體開發原則，始得進行分區內個別基地開發，並就全區之道路退縮、開放空間、建築設計、防災避難等項目訂有一致性之規範，包含：

- A. 申請開發許可基地應臨接既有出入道路或都市計畫道路，建築基地臨接之面前道路為行義路300巷、402巷者，其道路不足8公尺部分至少需退縮補足8公尺以上。
- B. 基地土地應完整連接，為產業道路分隔者，視同完整連接。基地內公有土地或未登記土地，應依規定取得同意合併開發或核准讓售之文件。

C. 「限制發展地區」：

- a、開發區域內原自然地形平均坡度超過 30%者為限制發展區，不得計入建築基地面積檢討建蔽率容積率，但可計入開發申請基地範圍。
- b、位於「臺北市環境地質資料庫」中地質災害敏感區、山崩潛感區及地質法公告之地質敏感區不得申請開發為原則。
- c、河川區為限制發展區。

D. 開放空間為因應重大災害或緊急救災之需要，其面積 40%以上應集中設置作為防災避難使用之廣場或草坪空間。

(2) 溫泉水總量管制

由本府自來水處擔任溫泉取供事業主體，統一聯合供應溫泉水。由「行義路溫泉取供事業」公告可供給溫泉總量下，開放本區溫泉業者申請。本區受限於溫泉泉量之供應，若申請案已達「行義路溫泉取供事業」之公告可供給溫泉總量時，則不再受理溫泉使用案之申請。

(3) 開發期限

通案細部計畫公告實施後三年內（106 年 3 月 28 日）提出開發許可申請。由申請人自行擬具主要計畫及細部計畫，循程序變更為「溫泉產業特定專用區」，其餘仍應依保護區相關規定辦理。

(4) 區內公共設施自行闢設

為建構高品質服務機能，並從開發者受益、使用者付費及公共設施成本內部化等原則，申請開發所衍生之污水處理、停車場、接駁專車停車用地等公共服務性設施，由業者自行闢設，以「兼顧環境保育與公共利益」及「促進溫泉產業永續發展」為目標，整合周邊環境資源，結合公私部門力量，促進業者與居民互動，塑造地區特色。

### 3. 公共設施配套

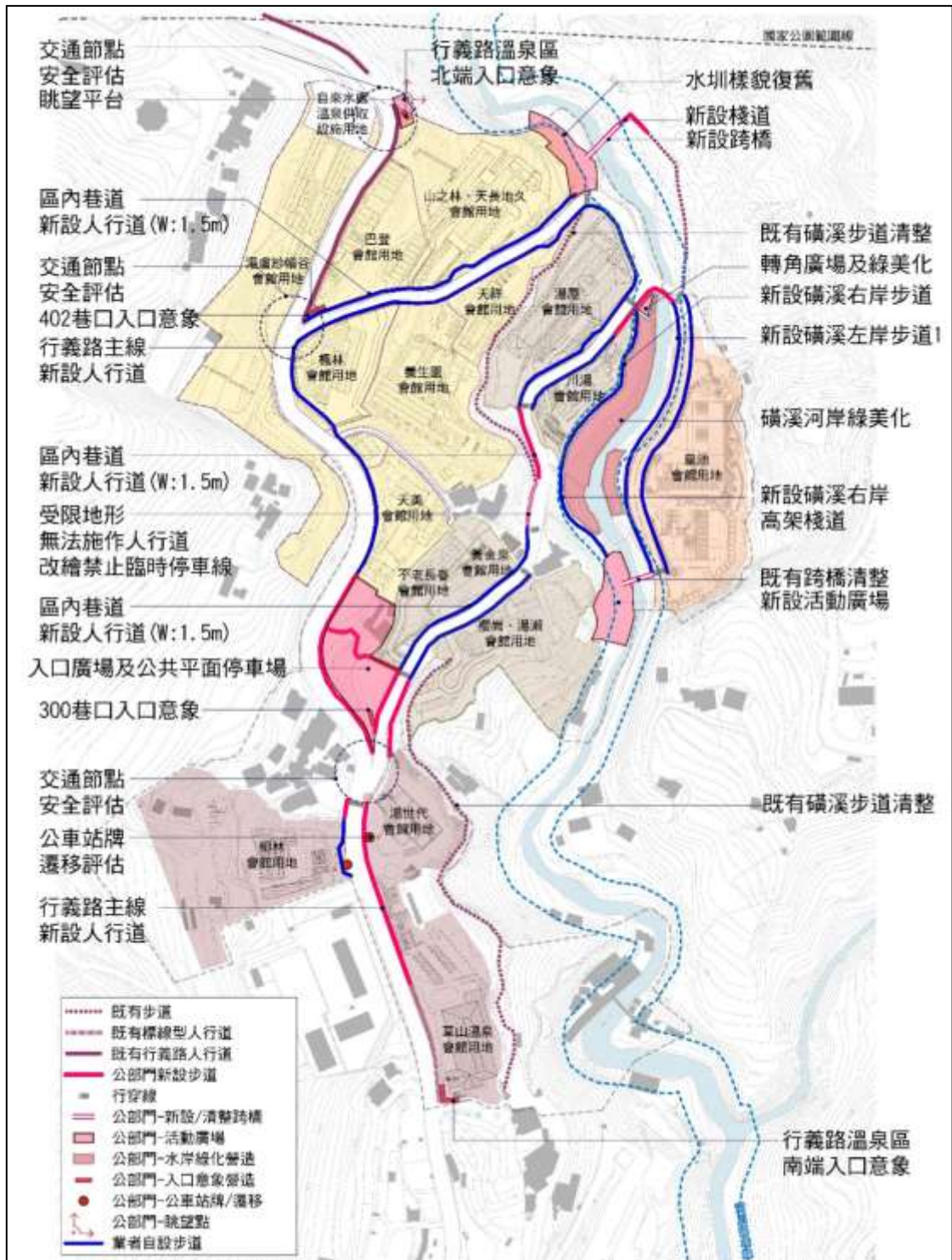
#### (1) 公共工程

臺北市政府亦基於輔導業者及促進地區發展、打造優良觀光地區之政策目標，為推動本區發展，臺北市政府針對整體開發許可範圍已逐年投入相關建設，包括行義路 300 及 402 巷路面改善及拓寬工程、行義路汙水下水道分管網工程，溫泉水取供設施等皆陸續完工。

- A. 行義路路面改善工程：於 105 年對行義路 402 巷至行義泉源路口雙號側部分設置人行道，並於靠近泉源路口處設置候車彎。
- B. 既有山區道路改善工程：自 105 年底逐步針對行義路 300 巷及 402 巷、紗帽谷便橋進行道路設計及工程，將巷口坡度、高程及道路轉角、迴轉半徑檢討，並於 108 年 1 月完成改善。
- C. 行義路溫泉水取供事業：針對溫泉水有效的總量管制做規劃及管控，於行義路/龍鳳谷產業道路交叉口興建溫泉水取供設施，整體工程已完成主體工程並於 108 年 1 月正式供水。
- D. 行義路汙水下水道分管網工程：因應溫泉水產業專區後續之溫泉水廢汙水，避免直接排放至磺溪，規劃於行義路 300 巷設置汙水井，整體衛生下水道管線也一併自行義路 192 巷口延伸至本區，並於 106 年 9 月完工。

#### (2) 公部門與開發業者之公共設施規劃介面整合

公共設施包含人行道、步道、入口意象、停車場、路燈、座椅、候車亭、人車指示牌等，依臺北市政府 2018 年「行義路溫泉區地質景觀保育整體規劃」總結報告書之公共設施系統規劃為原則，協調申請開發業者共同配合設置。(詳圖二)



圖二 行義路溫泉區整體公共設施配置構想

(資料來源:產發局行義路溫泉區地質景觀保育整體規劃總結報告書)

#### 4. 交通運輸規劃

本案交通運輸先經分區規劃，續由 A、B、C、D 區共同整合後於 108 年 1 月 11 日提送「變更臺北市北投區行義段保護區為溫泉產業特定專用區(A、B、C、D 區)新建工程交通影響分析」報告書至交通局等相關單位，就交通容受力、停車需求與人車動線做全區規劃評估；臺北市政府交通局於 108 年 8 月 1 日以北市交規字第 1083004137 號函表示無意見，內容摘錄如下：

##### (1) 人車動線規劃

本計畫區出入口規劃於行義路(12M)、行義路 402 巷(8M)及 300 巷(8M)，皆為雙向車道。目前產專區內之行義路本線、區內巷道及市府已建設之步道為基礎，配合各業者申請範圍規定臨道路須留設至少 1.5 公尺的人行空間，將 A~D 區人行動線進行銜接與整合。

停車場出入口及退縮人行道之兩側保留開闊視距，於出入口設置警示燈，加強燈光照明，以維護人車通行安全；同時透過內部退縮，提供足夠停等空間。停車場出入口鋪面採防滑硬質鋪面處理，並區隔辨別車道與行人空間，增加行人通行安全。

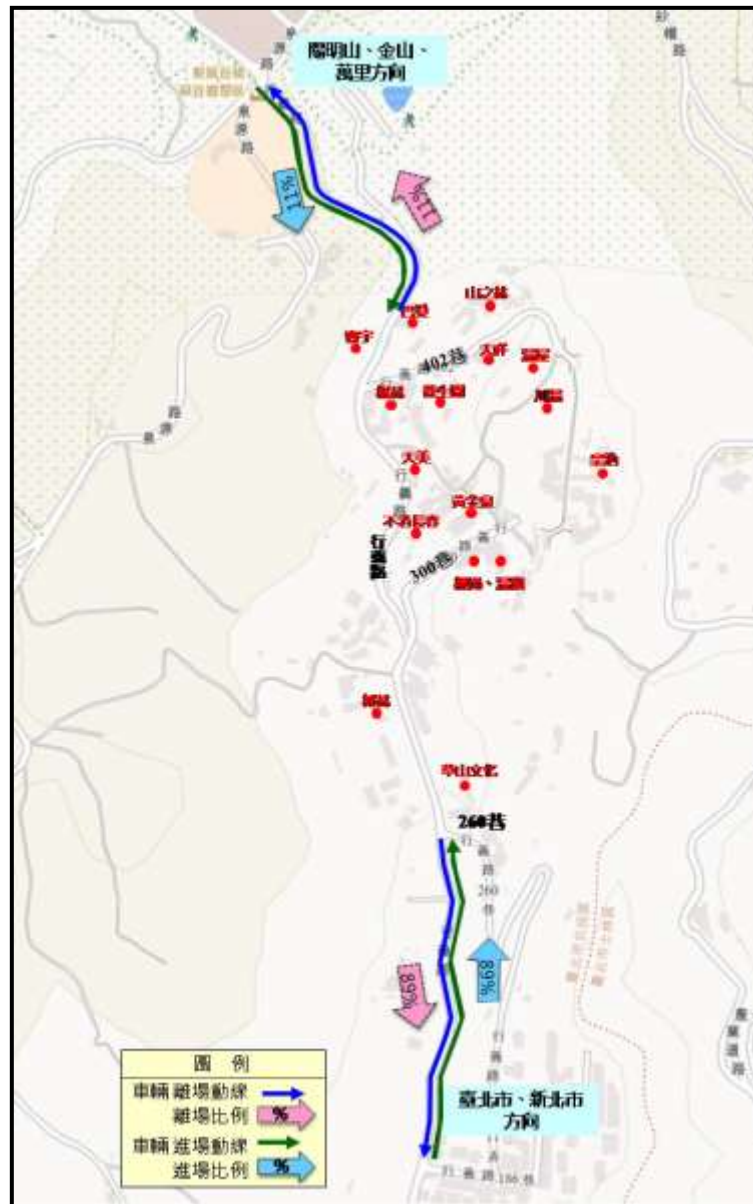
##### (2) 交通容受力分析

由各開發類別衍生人旅次及車旅次，可推估未來本計畫區興建完成後吸引與產生之旅次量。考量基地現況聯外道路寬度與坡度無法讓大客車行駛，以及未來將提供往返捷運明德站之接駁車服務，因此旅館客房實際調查資料依據基地交通環境進行調整，遊覽車為 0%、汽車 81.2%、機車 4.6%、計程車 3.0%、大眾運輸 6.2%及接駁車 5.0%。

有關基地目標年之道路交通量預測，本計畫參考大臺北地區近 5

年機動車輛成長比率為 0.71%，以及臺北市北投區近 5 年機動車輛成長率 1.01%，為避免低估基地周邊道路自然成長量，本計畫採用較高之臺北市北投區近 5 年機動車輛成長率，將目標年(民國 111 年)之自然年成長率訂為 1.01%，進行目標年基地開發前之晨、昏峰時段路段及路口服務水準評估。

目標年基地開發後，僅例假日尖峰小時及溫泉尖峰小時行義路於行義路 260 巷至行義路 300 巷往北路段，服務水準下降一級為 D 級，其餘各路段服務水準仍維持與開發前相同，皆可維持於 D 級以上。



圖三 計畫區主要進、離場動線示意圖



表二 目標年行義路溫泉區開發後平常日晨、昏峰主要路段服務水準分析表(速限為 50 或 50 以下)

道路	路段	方向	容量	晨峰小時(8-9) 溫泉離峰					昏峰小時(18-19)				
				衍生量	交通量	V/C	旅行速率	服務水準 開發前→ 開發後	衍生量	交通量	V/C	旅行速率	服務水準 開發前→ 開發後
行義路	行義路 260 巷- 300 巷	往南	950	116	358	0.38	33.1	B→B	155	351	0.37	34.0	B→B
		往北	950	27	278	0.29	27.4	C→C	306	477	0.50	26.3	C→C
	行義路 300 巷- 402 巷	往南	950	0	260	0.27	32.3	B→B	0	258	0.27	33.1	B→B
		往北	950	0	251	0.26	29.7	C→C	0	220	0.23	30.5	B→B
	行義路 402 巷- 泉源路	往南	950	3	267	0.28	30.9	B→B	38	314	0.33	31.2	B→B
		往北	950	14	272	0.29	31.4	B→B	19	245	0.26	31.2	B→B
行義路 402 巷	行義路- 停車場	往東	800	3	28	0.04	26.0	C→C	38	109	0.14	24.5	D→D
		往西	800	14	35	0.04	25.9	C→C	19	59	0.07	23.8	D→D
行義路 300 巷	行義路- 停車場	往東	800	27	42	0.05	26.6	C→C	306	336	0.42	25.3	C→C
		往西	800	116	127	0.16	27.0	C→C	155	174	0.22	26.2	C→C

註：交通量單位為 PCU，速率與速限單位為 KPH。

表三 目標年行義路溫泉區開發後例假日尖峰主要路段服務水準分析表(速限為 50 或 50 以下)

道路	路段	方向	容量	尖峰小時(18-19)					溫泉尖峰小時(19-20)				
				衍生量	交通量	V/C	旅行速率	服務水準 開發前→ 開發後	衍生量	交通量	V/C	旅行速率	服務水準 開發前→ 開發後
行義路	行義路 260 巷 -300 巷	往南	950	155	410	0.43	30.4	B→B	222	477	0.50	30.3	B→B
		往北	950	306	602	0.63	23.8	C→D	328	623	0.66	23.2	C→D
	行義路 300 巷 -402 巷	往南	950	0	293	0.31	29.7	C→C	0	293	0.31	29.7	C→C
		往北	950	0	334	0.35	29.0	C→C	0	334	0.35	29.0	C→C
	行義路 402 巷- 泉源路	往南	950	38	367	0.39	29.6	C→C	40	369	0.39	29.5	C→C
		往北	950	19	433	0.46	30.5	B→B	27	442	0.46	30.4	B→B
行義路 402 巷	行義路- 停車場	往東	800	38	118	0.15	23.1	D→D	40	121	0.15	23.1	D→D
		往西	800	19	98	0.12	23.4	D→D	27	107	0.13	23.4	D→D
行義路 300 巷	行義路- 停車場	往東	800	306	378	0.47	25.2	C→C	328	399	0.50	25.4	C→C
		往西	800	155	272	0.34	23.1	D→D	222	339	0.42	22.7	D→D

註：交通量單位為 PCU，速率與速限單位為 KPH。

### (3) 停車需求分析

本計畫各分區依據開發興建之樓地板面積檢討停車位設置，各基地停車供給應以滿足自需性需求為原則，並能因應未來發展需求，避免停車需求外部化，造成外部停車供給負荷。

本計畫餐廳及泡湯設施停車需求，依據各基地預計進駐人數，人員分時進出情況，以及運具分配率(汽車 71.4%、機車 10.9%)、乘載率(汽車 2.6 人/車、機車 1.3 人/車)計算其停車需求；旅館停車需求依據各基地旅館房間數(滿房狀況下)，以及運具分配率(汽車 81.2%、機車 4.6%)、乘載率(汽車 2.66 人/車、機車 1.67 人/車)計算其停車需求；員工每日分 2 班，停車需求依據每班人數，以及運具分配率(汽車 9.6%、機車 71.1%)、乘載率(汽車 1.0 人/車、機車 1.0 人/車)計算其停車需求；本計畫整體開發階段各區內之各基地設置車位數皆可滿足內部自需性停車需求，未來待個案開發時，除檢討法定停車位，應進一步針對實際的營運情形推估停車需求，屆時停車數量應同時符合法定規定及滿足自身停車需求，避免因基地停車需求外部化，造成道路外部停車供給負荷，另本計畫區於 C 區規劃 1 處公共停車場提供使用，預計可規劃汽車位 14 席、機車位 18 席提供民眾停放使用。

表四 全區基地整體汽車與機車停車供需檢討彙整表

項目		A 區	B 區	C 區	D 區	合計
自需性需求(A)	汽車	66	152	112	72	402
	機車	45	96	85	42	268
實設車位(B)	汽車	94	251	146	88	579
	機車	51	277	199	102	629
實設車位是否滿足 自需性需求 (A) ≤ (B)	汽車	是	是	是	是	是
	機車	是	是	是	是	是

資料來源：「變更臺北市北投區行義段保護區為溫泉產業特定專用區(A、B、C、D 區)新建工程交通影響分析」報告書。

#### (4) 大客車替代規劃

本計畫部分基地規劃有旅館設施，各基地皆可滿足自需性停車需求，本計畫考量基地現況聯外道路寬度與坡度無法讓大客車行駛，未來如團客使用大客車或中型巴士之需求，將引導大客車或中型巴士至 C 區之公共停車場停放，另本計畫西北側現有龍鳳谷停車場，現規劃大客車停車位 5 席，距離行義路 402 巷約 400 公尺，未來亦可引導大客車或中型巴士至龍鳳谷停車場停放，並利用各基地之 9 人座接駁車輛往返 C 區公共停車場或龍鳳谷停車場。

#### (5) 大眾運輸鼓勵計畫

本計畫區內各開發單位將印製相關大眾運輸場站位置與大眾運輸路線圖，並放置於服務台、客房內部、餐廳及泡湯等，此外亦將加強對於自身員工宣導，以達大眾運輸導向之目標。開發單位將於飯店網站提供交通動線圖，提供駕駛者參考，以引導車輛迅速進入基地。另計畫區內各開發單位皆規劃有 9 人座巴士，接駁預約之遊客。

## (6) 接駁車規劃

本計畫開發為溫泉旅遊業，為降低私人運具對周邊交通影響，營運後溫泉協會將與客運業者合作，規劃接駁巴士供遊客使用，初步營運計畫為：

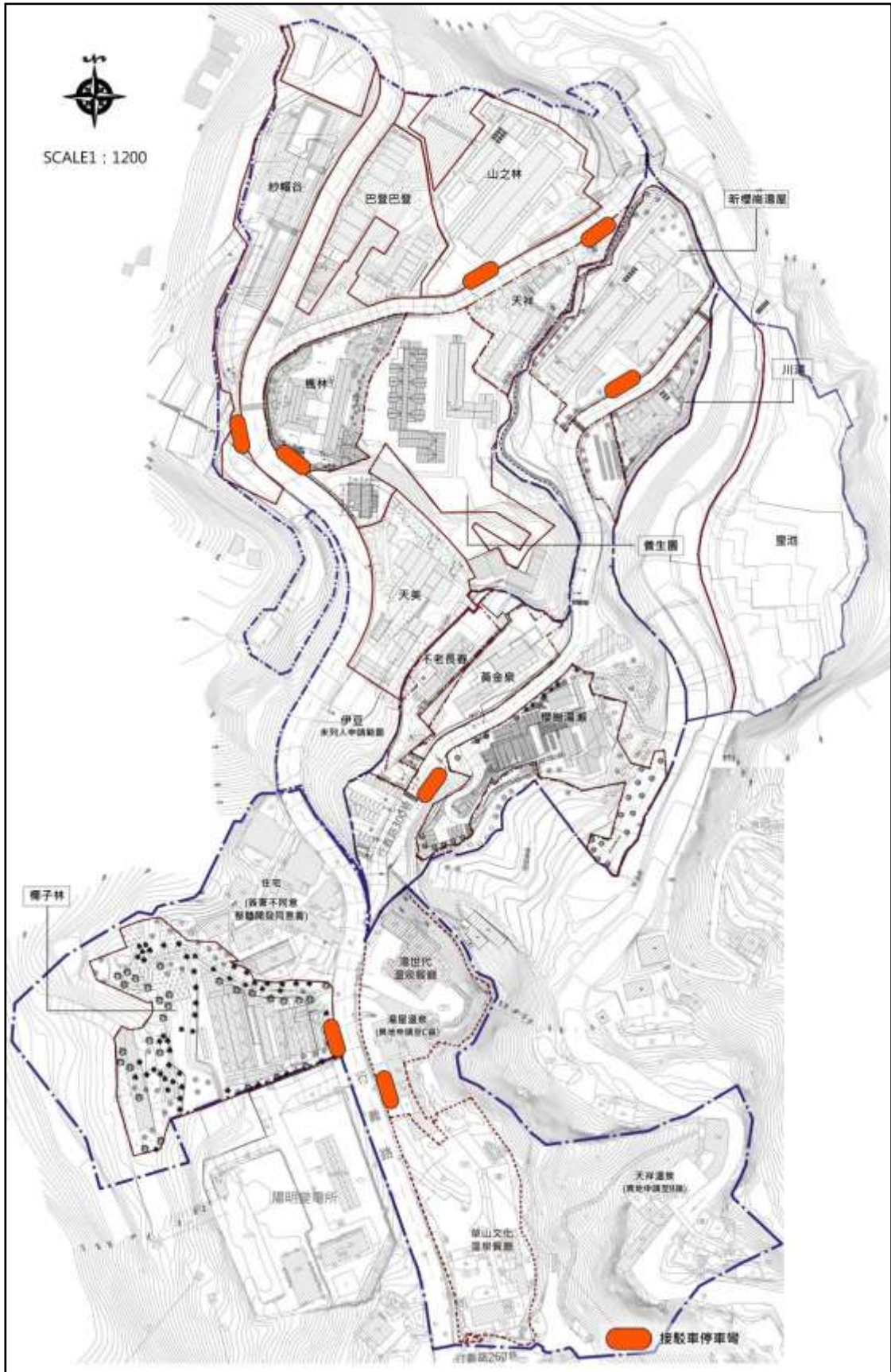
1	路線	(1)於捷運明德站前等候接駁巴士。 (2)提供兩條接駁路線：一為由 402 巷進入 300 巷駛出；二為由 300 巷進入 402 巷駛出，路線總長約 5.0 公里
2	班次時間	接駁服務時間為 每日 7:30-22:00。 固定每 15 分鐘 1 班，行駛時間約 20 分鐘。
3	輛數車型	20 人座中型巴士 4 輛。
4	備註	(1)本案另自行提供預約制小型 9 人座接駁巴士。 (2)本計畫將視未來營運情況，調整接駁路線、班次及時間。



圖四 接駁巴士小範圍路線(捷運明德站周邊)示意圖



圖五 接駁車計畫路線圖



圖六 全區接駁車停車彎示意圖

## (二) 分區整體規劃

### 1. B 區整體規劃

本府 102 年 10 月 8 日府都規字第 10202951300 號公告實施「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特定專用區開發許可範圍及處理原則)主要計畫案」，於計畫範圍內劃設 A、B、C、D 共 4 個可申請開發許可範圍，並規範分區內申請開發時由申請人負起整合責任進行分區整體規劃，經本府審核通過後作為分區之整體開發原則，始得進行分區內個別基地申請開發許可。

本計畫範圍屬 102 年主要計畫劃設之 B 區開發許可範圍，經 B 區整體規劃可開發及不可開發區、建築配置及開放空間、交通、人車動線及步行系統、防災等事項，且整體規劃已於 106 年 11 月 9 日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，107 年 4 月 2 日經都設委員會幹事會就個案基地審查完竣後，始辦理個別基地之都市計畫變更(整體規劃相關內容如圖七、八、九)。

### 2. B 區公共設施計畫：

#### (1) 污水處理計畫

考量溫泉污水「量大質小」之特質，未來 B 區溫泉業者將依據溫泉水及營業廢水處理原則規定處理：1. 溫泉廢水及生活雜排水應予分流，於公共污水下水道服務可及區域，生活雜排水應納入公共污水下水道系統，其排入之污水水質應符合臺北市下水道管理規則第十九條規定之標準。2. 餐廳廢水部分應設置油脂截留器，去除廢污水之油脂及廚餘殘渣，單純泡湯廢污水，須經毛髮及懸浮固體過濾設施處理排放。



## (2) 垃圾處理計畫

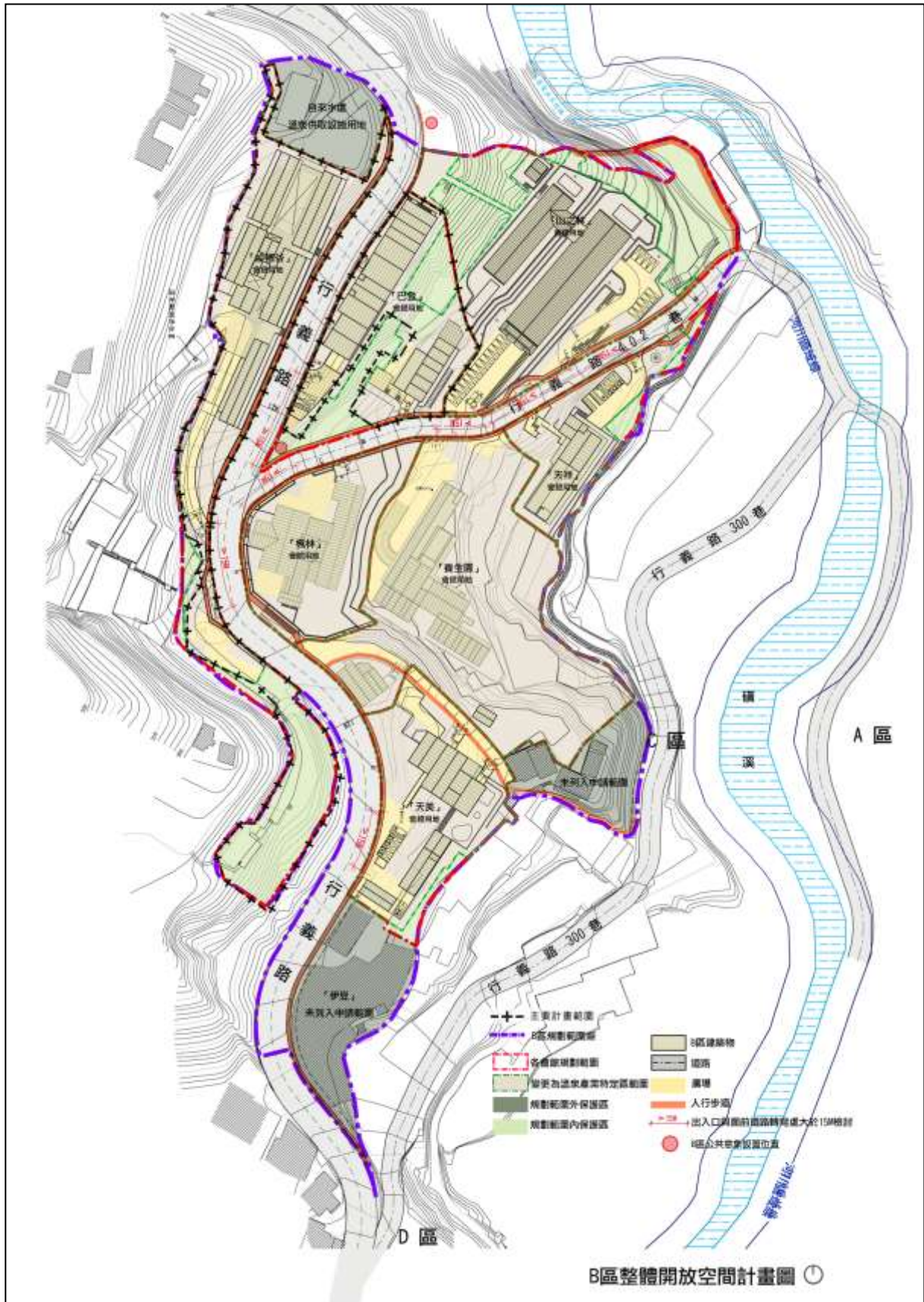
B區範圍內家業者均委託民間業者，每天處理廢棄物運，另各家業者將設置垃圾暫存區，暫存廢棄物。

## (3) 自來水供水系統

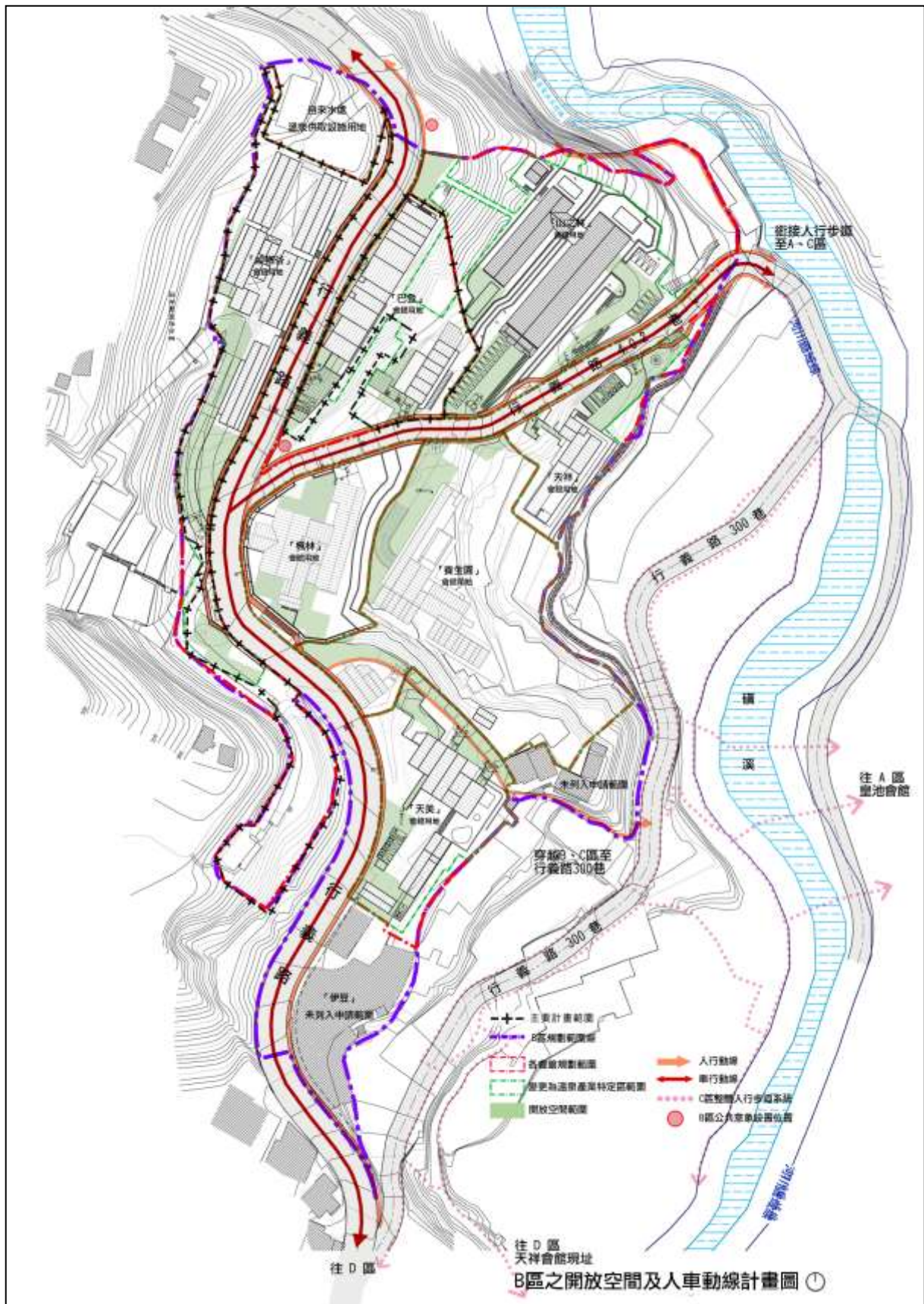
本基地範圍內使用之自來水係由臺北自來水事業處陽明營業分處供水，其水源為大坑溪，由陽明淨水場供水系統供應。

## (4) 電力電信設施規劃

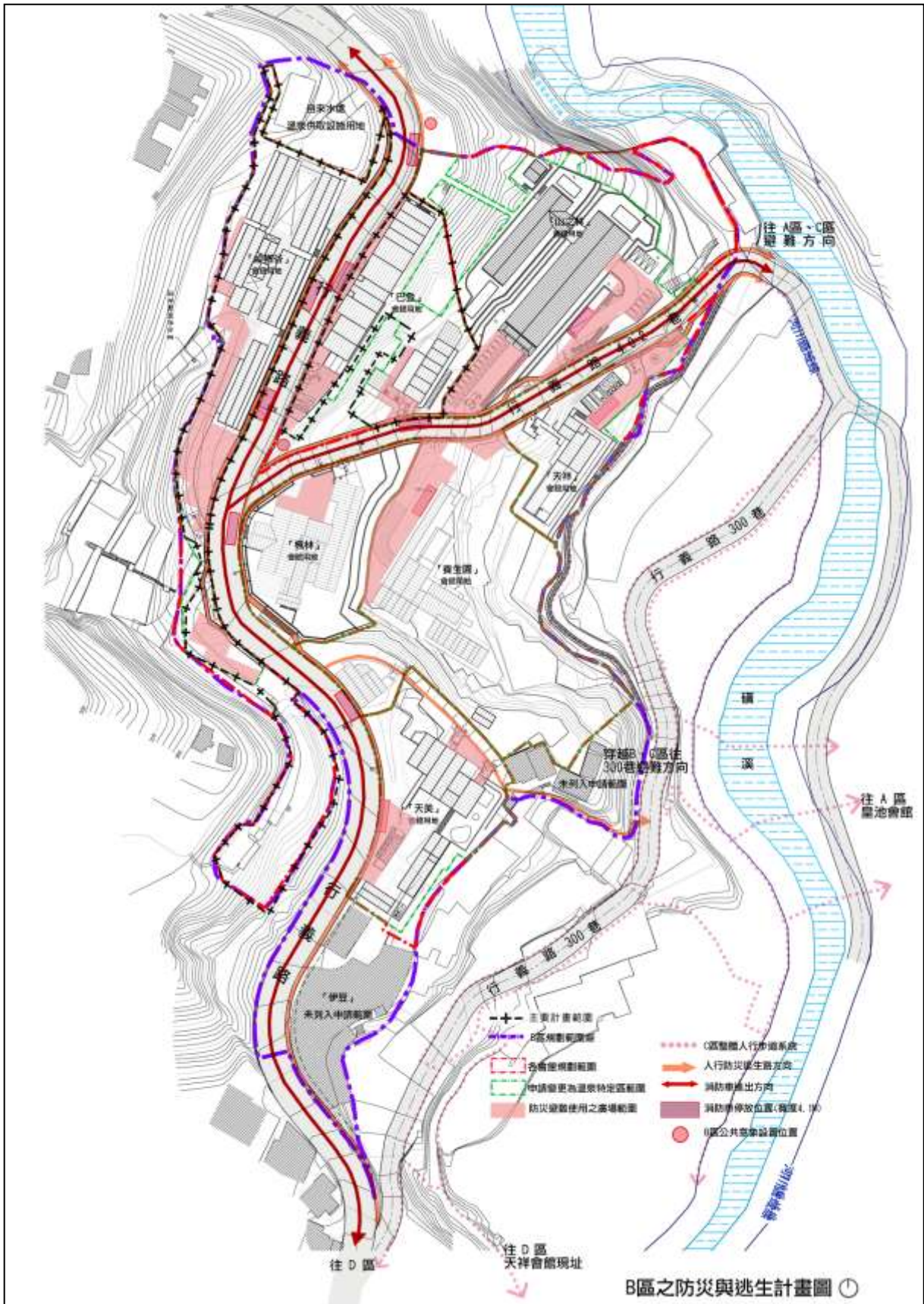
套繪臺北市政府工務局衛生下水道工程處提供之電力電信位置圖，待未來各家業者於個案開發時有異動，將再自行向相關單位提出申請。



圖七 分區整體規劃範圍及位置示意圖



圖八 分區整體規劃人車動線示意圖



圖九 分區整體規劃防災及逃生動線示意圖

### 三、基地現況

#### (一) 位置及面積

本計畫範圍位於 102 年主要計畫劃設之 B 區開發許可範圍，西側基地面積約為 7118.18 平方公尺；東側基地面積約為 3519.27 平方公尺，面積合計約為 10637.45 平方公尺。(詳圖十)



圖十 基地位置圖

## (二) 土地使用現況

本計畫範圍內西側基地內原磚造建物、鐵皮建物已經拆除；東側基地(原巴登溫泉美食會館)則已歇業，原建築結構以磚造、RC 及鐵皮建物為主，因歇業疏於管理，頹圯殘留剩牆體及樓板基礎，僅保留下方一棟鐵皮建物供臨時使用。現況建築物配合建築工程期程由業者自行拆除。



震宇北端冷水儲水場



震宇基地南端現況平台



行義路與402巷交會口



震宇基地南端公車站



現況巴登廢棄設施



現況巴登入口

## (三) 土地權屬

本計畫範圍西側基地包含臺北市北投區行義段一小段 38、38-5、38-6、41、42、43-3、43-7、44、47、48-3、48-4、48-5、49、49-3 地號等共 14 筆土地之局部或全部，計私有土地 1 筆，公有土地 13 筆，詳表五、圖十一。本計畫範圍東側基地包含臺北市北投區行義段一小段 49-2、50-3、50-4、51、51-3 地號等共 5 筆土地之局部或全部，計公有土地 5 筆，詳表五、圖十一。計畫變更後應辦理局部土地之地號分割，實際騰本面積應以分割後面積為準。

表五 主要計畫範圍內土地權屬表

地段	地號	土地騰本面積(m <sup>2</sup> )	主要計畫範圍面積(m <sup>2</sup> )	所有權人	公、私有土地面積、比例
北投區行義段一小段	38 (部分)	17710.72	545.31	中華民國(管理機關:財政部國有財產署)	私有土地面積: 750.68(m <sup>2</sup> ) 比例:10.55%  公有土地面積: 6367.5(m <sup>2</sup> ) 比例:89.45%
	38-5	1653.28	1653.28	中華民國(管理機關:財政部國有財產署)	
	38-6 (部分)	3652.99	540.38	中華民國(管理機關:臺北市政府產業發展局)	
	41	599.56	599.56	中華民國(管理機關:財政部國有財產署)	
	42	10.03	10.03	中華民國(管理機關:財政部國有財產署)	
	43-3	53.83	53.83	中華民國(管理機關:財政部國有財產署)	
	43-7	129.99	129.99	中華民國(管理機關:財政部國有財產署)	
	44	2.36	2.36	中華民國(管理機關:財政部國有財產署)	
	47	7.81	7.81	中華民國(管理機關:財政部國有財產署)	
	48-3	750.68	750.68	黃○哲	
	48-4	1584.19	1584.19	中華民國(管理機關:財政部國有財產署)	
	48-5	853.17	853.17	中華民國(管理機關:財政部國有財產署)	
	49	258.11	258.11	中華民國(管理機關:財政部國有財產署)	
	49-3	129.48	129.48	中華民國(管理機關:財政部國有財產署)	
小計			7118.18		
	49-2 (部分)	1119.12	917.47	中華民國(管理機關:財政部國有財產署)	公有土地面積: 3519.27(m <sup>2</sup> ) 比例:100%
	50-3 (部分)	107.67	103.67	中華民國(管理機關:財政部國有財產署)	
	50-4 (部分)	193.02	111.49	中華民國(管理機關:財政部國有財產署)	
	51 (部分)	2382.21	2028.24	中華民國(管理機關:財政部國有財產署)	
	51-3 (部分)	406.85	358.4	中華民國(管理機關:財政部國有財產署)	
小計			3519.27		
合計			10637.45		



圖十一 土地權屬分布示意圖

(四) 自然環境現況

1. 地形：本計畫範圍內震宇溫泉大飯店有限公司個別基地(原紗帽谷)坡度位於 30% 以下可建築開發之土地約 4638.53 平方公尺平方公尺，占基地總面積 65.16% ；坡度位於 30-40% 之土地約 782.82 平方公尺，佔基地總面積 11.0% ；坡度位於 40% 以上土地約 1696.83 平方公尺，佔基地總面積 23.84% (詳圖十二)；巴登溫泉酒店有限公司個別基地(原巴登

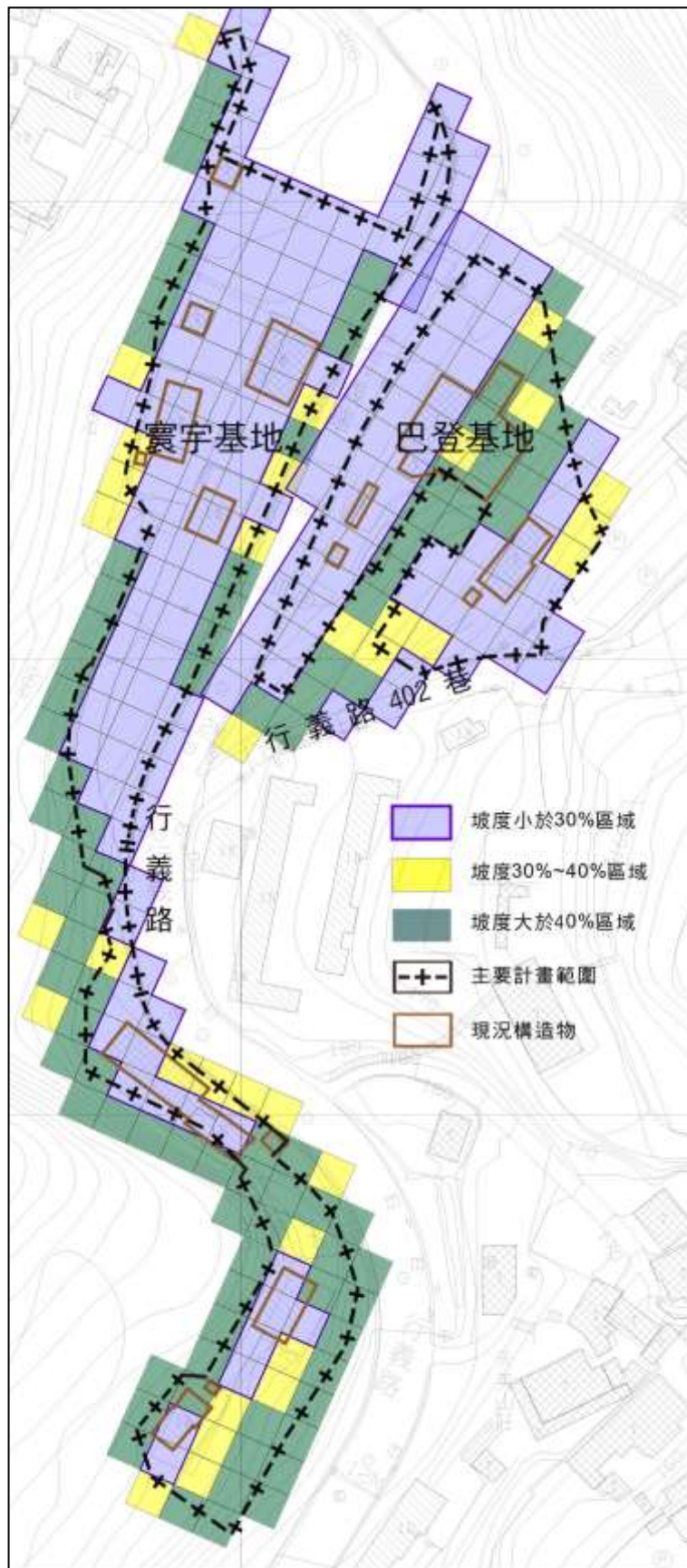


溫泉美食會館)坡度位於 30% 以下可建築開發之土地約 2436.67 平方公尺，占基地總面積 69.24% ；坡度位於 30-40% 之土地約 232.05 平方公尺，佔基地總面積 6.59% ；坡度位於 40% 以上土地約 850.55 平方公尺，佔基地總面積 24.17% (詳圖十二)。

2. 地質：根據經濟部中央地質調查所之台北地質圖幅(圖十三)，附近地層自老至新為中新世木山層(Ms)、更新世火山岩流(ap，兩輝石安山岩)、凝灰角礫岩(tbu)及現代沖積層(a)。本基地根據區域調查及細部調查成果顯示，本區非屬順向坡。根據中央地質調查所「台灣的活動斷層」GIS 線上查詢系統可知(圖十四)，鄰近地區主要地質構造為斷層線通過基地北方約 3.0km 處之「山腳斷層」，山腳斷層最近一次活動時間已超過一萬年，屬於第二類活動斷層，研判其不致對本基地造成直接影響。
3. 氣候：本計畫範圍介於陽明山與臺北盆地之間，故以中央氣象局竹子湖(EL. 670M)山區測站及平地的臺北站(EL. 6.7M)資料為主。在氣溫方面，山上最高溫以 7 月平均攝氏 24.8 度最高，一月平均溫攝氏 11.9 度最低；山下則以 7 月平均攝氏 30.4 度最高，二月平均攝氏 16.4 度最低。
4. 動植物生態：磺溪周邊及行義路西側山林地區動植物資源較為豐富，依調查(「磺溪水文、水理分析檢討規劃案」，2003 年臺北市政府工務局養工處)其中植物有 167 種，包括臺灣欒樹及臺灣水柳等，鳥類有 17 種包括五色鳥及斑頸鳩等，另有其他種類動物、魚類等生物。
5. 水系分佈：本計畫範圍旁有磺溪流經，磺溪屬於大屯山放射狀水系之 1 支，又稱南磺溪，主流全長約 10.5 公里，主要支流有竹子湖溪、陽明溪、湖底溪、松溪等 4 條。其集水面積約 16.81 平方公里。目前磺溪沿岸人為活動熱絡，自上游至下游多被攔水引為商業或家庭用水，致使下游河谷呈現嚴重乾涸。

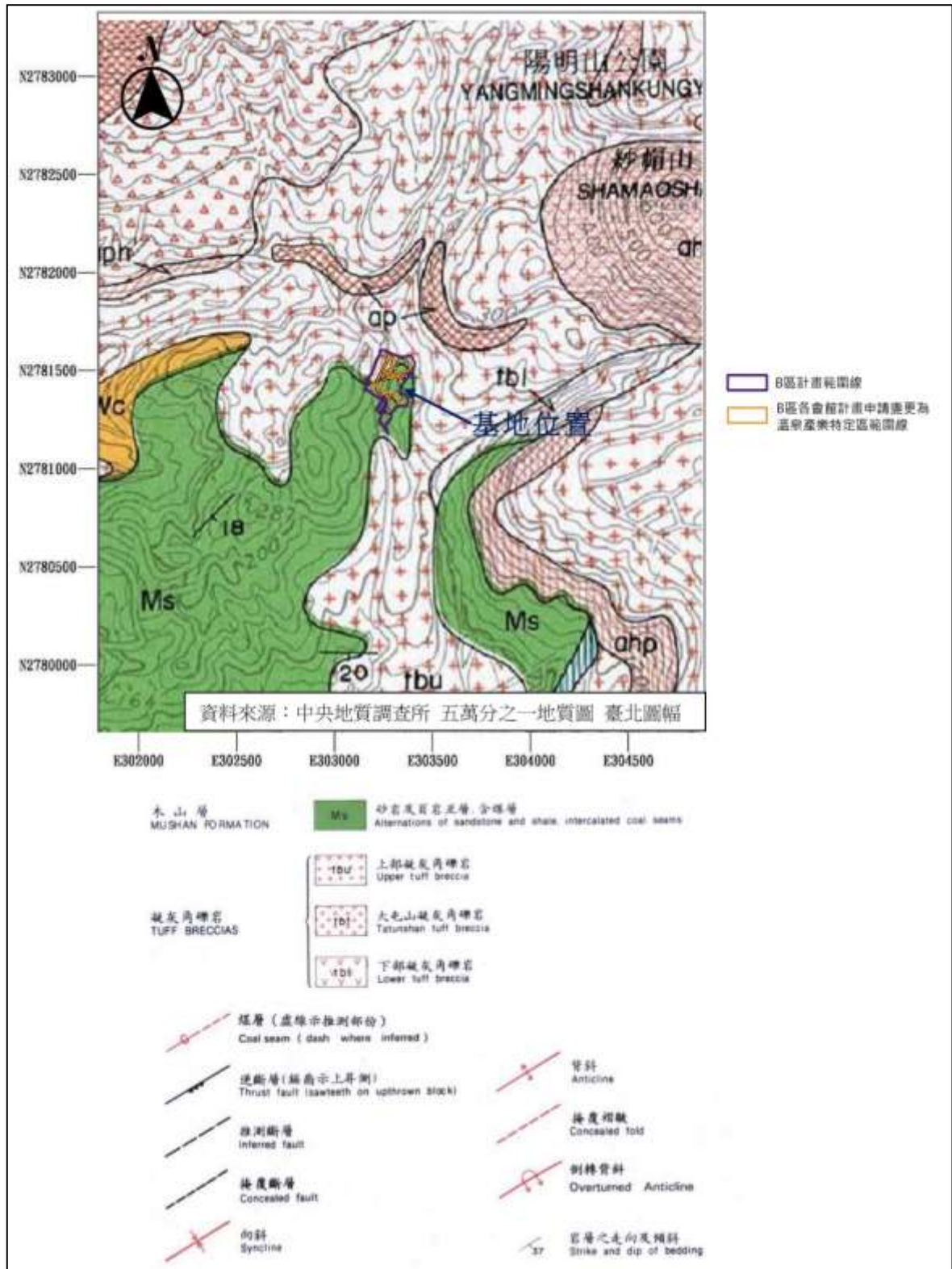
### (五) 溫泉資源現況分析

1. 溫泉泉源：行義路溫泉屬於大屯火山系南磺溪流域之雙重溪溫泉區，係由六個溫泉露頭組成，包括（1）陽明山國家公園範圍內，龍鳳谷西北角（2）陽明山國家公園範圍內，龍鳳谷北角（3）陽明山國家公園範圍內，龍鳳谷東北角兩處（4）陽明山國家公園範圍外，磺溪嶺南磺溪東側兩處。
2. 溫泉泉質：本區內溫泉露頭溫度超過攝氏 55 度、而溫泉使用段之水溫約超過攝氏 45 度，PH 值約為 2 及高含量硫酸鹽，屬酸性硫酸鹽泉。
3. 溫泉用水現況：由於行義路溫泉係為溫泉露頭，以熱氣噴出地表為其特徵，故溫泉業者係接引上游的冷水直接灌入溫泉露頭，調配成溫泉水，沿磺溪岸邊設置管線，輸送至各業者的儲水槽中儲存使用。目前行義路溫泉管線經初步調查約 24.4 公里，冷水管線總長度約 80.98 公里。溫泉浴池設施規模 1404.42 立方公尺，冷水浴池設施規模約 570 立方公尺，溫泉儲水槽數量 125 個，約可儲水 3,620 噸，冷水儲水槽 146 個，可儲水量為 2,601 噸，依現況經推估經營尖峰時段每日溫泉進水需求量約為 6,058 噸，其中冷水進水需求量約為 5,754 噸。



圖十二 坡度分析圖

(現況建築物拆除，並於坡度小於 30%範圍內配置建築)



圖十三 區域地質圖



圖十四 活動斷層位置圖

#### 四、交通運輸

##### (一) 道路系統：

本計畫範圍以行義路為主要聯絡道路，為路寬 12 公尺之雙向車道，行義路 402 巷為次要道路，為路寬 8 公尺之雙向車道。

##### (二) 大眾運輸：

計畫區主要大眾運輸系統為聯營公車系統，行經行義路之公車包括 508、535、536、612、小 8、128、小 36 等 7 線。寰宇溫泉大飯店有限公司個別基地行義路側設有公車站(站名:行義路四)，未來配合退縮留設公車彎及公車候車亭。本案考量基地現況聯外道路寬度與坡度無法讓大客車行駛，以及未來將提供接駁車服務，往返基地與捷運明德站，因此旅館客房實際調查資料依據基地交通環境進行調整，遊覽車為 0%、汽車 81.2%、機車 4.6%、計程車 3.0%、大眾運輸 6.2%及接駁車 5.0%。

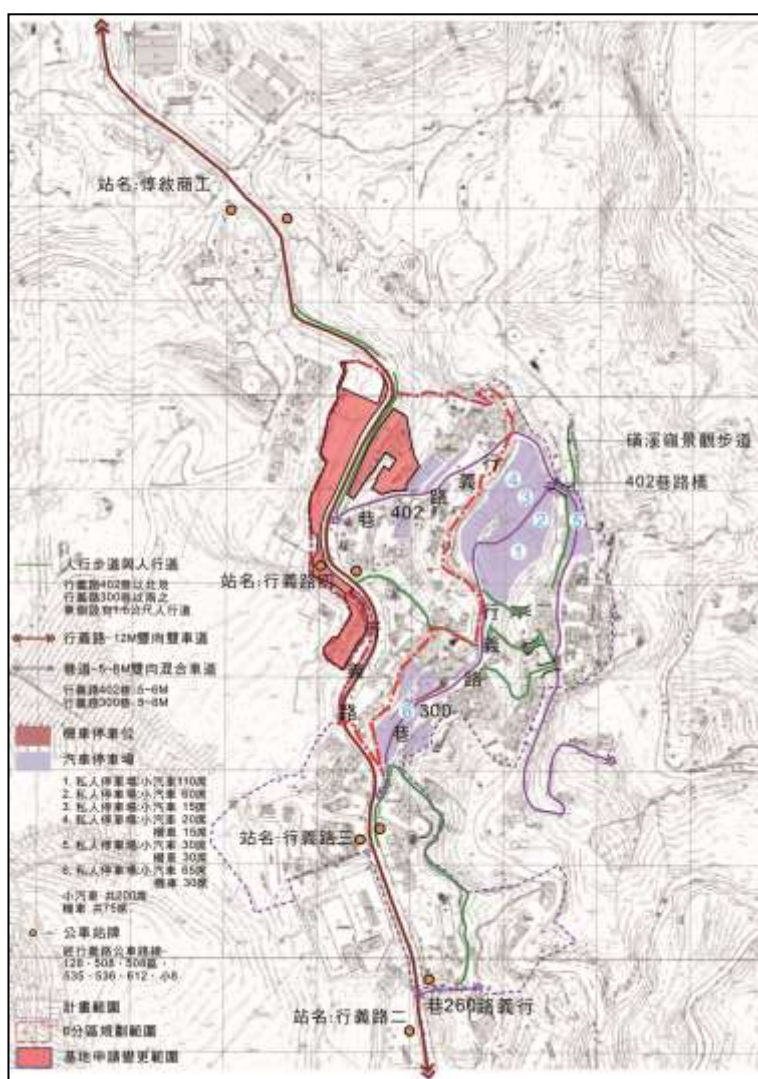
##### (三) 交通流量：

根據基地周邊道路交通量分析調查結果，行義路為基地周邊主要南、北向聯絡道路，通過性之交通量較顯著，現況行經交通量尚於各路段道路

容量可容受範圍，整體而言基地周邊各路段之服務水準可維持於B至D級，尚屬於可接受之服務水準等級。

#### (四) 停車空間：

本基地鄰近行義路，目前並無停車管制，周邊整體開發密度不高，多為溫泉設施，可供停車之空地約有5處，分別為私人停車場1（提供小汽車110席）、私人停車場2（提供小汽車60席）、私人停車場3（提供小汽車15席）、私人停車場4（提供小汽車20席、機車15席）、私人停車場5（提供小汽車30席、機車30席）與私人停車場6（提供小汽車65席、機車30席）（詳圖十五）。



圖十五 周邊交通系統示意圖

## 參、發展潛力與課題

### 一、發展潛力

- (一) 行義路溫泉區緊鄰陽明山國家公園，具有豐富休閒遊憩資源，特殊的溫泉資源具發展溫泉產業潛力，其經營型態易與其他溫泉地區作市場區隔。
- (二) 本區位於都市周邊地區，交通可及性高，目前消費型態及消費內容屬大眾價位消費，服務對象廣泛，符合國內外消費需求。

### 二、發展課題

#### (一) 溫泉取供問題

現有溫泉管線由各家業者自行架設，較為混亂，不利於溫泉水資源管理亦有礙環境景觀。未來應依規定合法取供溫泉資源，妥善環境資源永續利用。

#### (二) 交通與停車問題

行義路溫泉區每逢例假日即吸引大量遊客車潮，旺季時期更有停車空間不足的問題，目前計畫範圍臨接之行義路 402 巷路面寬度尚難以負荷假日車潮。

#### (三) 水土保持問題

本區為山坡地地形，早期業者零星開發，以致部分人工設施座落於陡坡不宜開發區，未來應整體規劃於可開發土地，以維護自然環境景觀，並妥善處理建築基地周邊之水土保持安全。

## 肆、計畫目標與規劃構想

### 一、計畫目標

- (一) 兼顧產業發展與環境保育、坡地安全，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，促進溫泉產業永續發展，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) 變更土地使用分區保護區為溫泉產業特定專用區，落實都市計畫管用合一，納入管制，使溫泉產業發展集中分布，建築量體及景觀特色能有效控管，在環境容受力許可條件下，允許適當強度開發行為。

### 二、規劃構想

- (一) 溫泉水總量管制，適宜的土地及水資源利用，促進溫泉產業永續發展。
- (二) 分區整體規劃：本計畫範圍位於102年主要計畫劃設之B區開發許可範圍，區內公共設施、道路系統、人行步道系統、大眾運輸系統、停車空間、開放空間皆以全區整體規劃方式辦理，期塑造地區良善之遊憩環境及都市景觀：
  - 1. 人行步道系統：包含沿街步道、溫泉步道，串聯成地區步道網路，提供行人安全及運動休閒的行走環境。
  - 2. 開放空間及防災空間：全區之防災避難空間以沿道路側之開放空間、法定空地為主，在不破壞原有地形原則下，法定空地盡量集中臨道路側設置作為防災避難使用之廣場或草坪空間。
  - 3. 綠化植栽系統：原有樹木予以原地保留，盡量避免遷移；道路轉彎5公尺範圍內禁止種植喬木與過高之灌木，以免影響行車安全；綠化植栽以不同特性、花期、四季變化明顯，創造空間變化趣味性。
- (三) 建築以達整體視覺景觀和諧為原則，並結合人行步道、植栽綠化、夜間照明等，營造本地區特殊景觀風貌。



## 伍、變更計畫內容

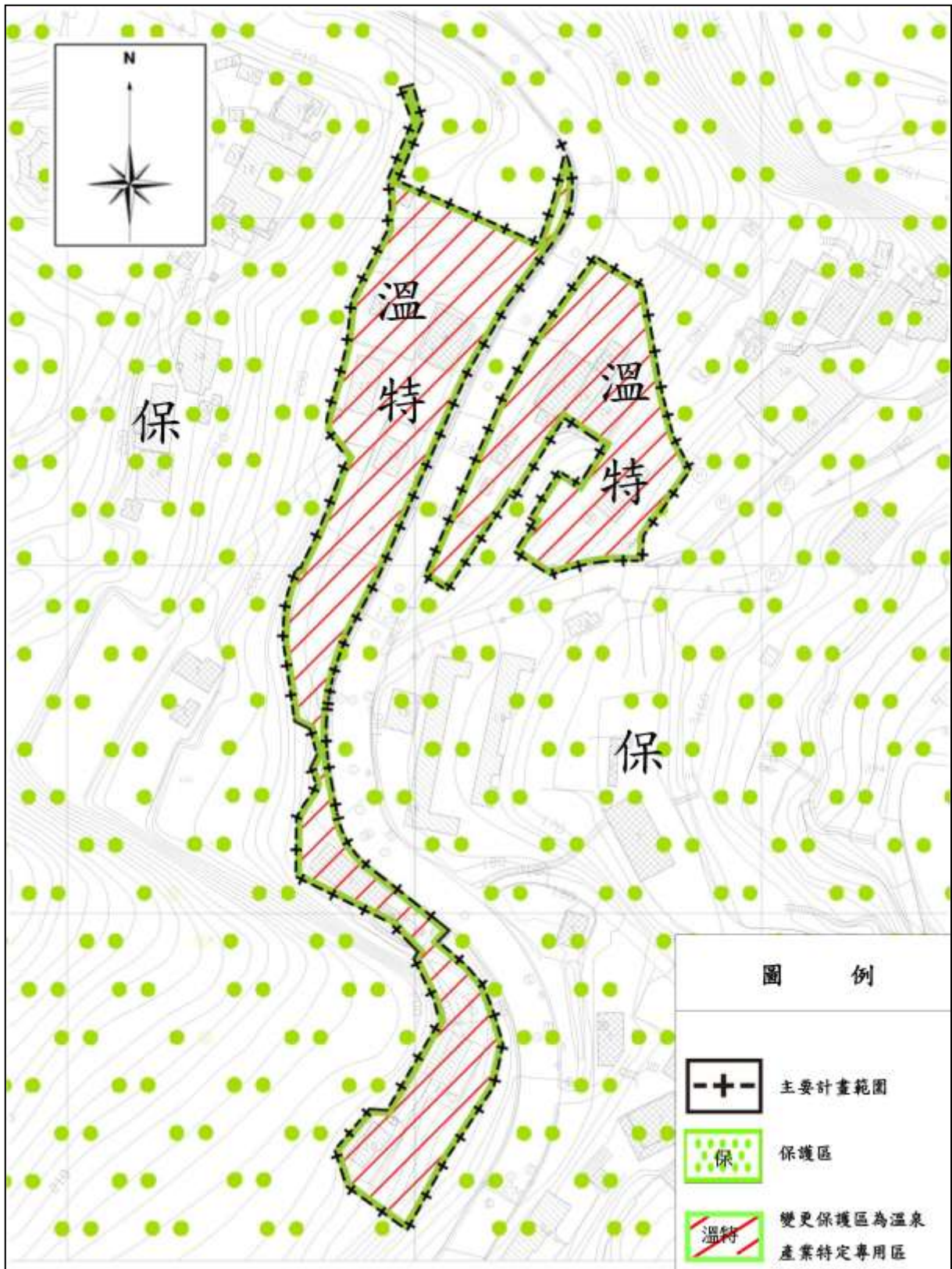
### 一、土地使用分區

為促進溫泉資源及土地資源合理有效利用，本計畫變更西側基地臺北市北投區行義段一小段 38(部分)、38-5、38-6(部分)、41、42、43-3、43-7、44、47、48-3、48-4、48-5、49、49-3 地號等 14 筆土地，及東側基地臺北市北投區行義段一小段 49-2(部分)、50-3(部分)、50-4(部分)、51(部分)、51-3(部分)地號等 5 筆土地保護區為溫泉產業特定專用區，面積各約 7118.18 平方公尺和 3519.27 平方公尺，合計約 10637.45 平方公尺。

表六、計畫土地使用分區變更表

變更位置	原計畫	新計畫	面積 (m <sup>2</sup> )	變更理由
臺北市北投區行義段一小段 38(部分)、38-5、38-6(部分)、41、43-7、42、43-3、44、47、48-3、48-4、48-5、49、49-3 地號等共 14 筆土地	保護區	溫泉產業特定專用區	7118.18	為配合溫泉法之頒布，依 102 年都市主要計畫變更原則辦理分區變更，落實都市計畫管用合一，納入管制，引導溫泉產業有計畫之發展。
臺北市北投區行義段一小段 49-2(部分)、50-3(部分)、50-4(部分)、51(部分)、51-3(部分)地號等共 5 筆土地	保護區	溫泉產業特定專用區	3519.27	

註：本表面積僅供對照參考之用，其位置、形狀、大小應依計畫圖實地測量分割為準。



圖十六 變更主要計畫示意圖

## 二、公共設施暨回饋計畫

依 102 年主要計畫公共設施及回饋處理原則，除依規定繳交回饋金外，提供區內公共服務性設施等回饋事項。

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。

### (一) 區內公共服務性設施：

本計畫提供區內服務設施，設置足敷開發行為衍生所需之符合飲用水標準之飲水、給水系統及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污水處理計畫及垃圾處理計畫。排水系統及污水處理系統應接通至經主管機關認可之地點，且其在自來水水源上之放流標準應符合放流水水源水質標準，以避免污染水源，廢棄物應設置儲存設施，以便收集處理。遂將本基地內闢設開發所需之污廢水處理、垃圾處理、停車場等公共服務性設施，各項說明如下：

#### 1. 污廢水處理設施

本基地內設置簡易淨水設施，處理區內生活廢污水，使基地內之污廢水排放均達放流水水源水質標準。

#### 2. 垃圾處理

本基地之垃圾處理以節能式垃圾暨廚餘冷藏設備，將廚餘、垃圾以低溫貯藏方式處理，使之不產生臭味且衛生，並落實垃圾分類，以求最少污染及環境衛生。

### 三、都市防災規劃

#### (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，將北投區規劃為六個防災圈，本計畫區位於行義防災圈，有關防災避難區及救災據點如下：

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)	服務 人口	服務水準 (平方公尺)	醫療據點	警察 據點	消防 據點
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	4209	312.06	榮民總醫 院、振興復 健醫學中 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

以基地內人行動線為基礎，配合無障礙之開放空間、綠地，提供人群於火災或地震時，疏散至空曠地區。並依規定劃設 40%法定空地為防災避難空間。

#### (三) 救災動線

救災動線可經由行義路通達本地區以外地區，作為救災車輛、救災人員之路線（詳圖十七）。



圖十七 防災避難區及救災動線圖

#### (四) 溫泉災害防救

參考北投災害防救計畫，颱風及暴雨災害發生後，首要工作即為確保人員之生命安全，為迅速將災區民眾緊急疏散及撤離，平時應依地區災害特性及現況，優先規劃災時疏散、避難救災路徑、緊急安置所、醫療及運輸動線，以利災時避難逃生及救災工作之進行。

針對溫泉產業型態可能所衍生的災害，應由業者評估需求建立緊急應

變措施及聯繫機制。如餐廳發生火災意外或泡湯過程身體突發狀況，燙傷或昏厥等，業者需於意外發生時，依不同事故規模緊急通報醫療、警察或消防等據點請求相互救援，並加強逃生疏散動線之動線管理。

溫泉浴池設施必須符合安全需求，包括通風、緊急通報鈴、防滑地板，備有充足急救設備等，溫泉營業空間應規劃氣流型態之引導，提高換氣效率，使空氣流通。業者應宣導遊客溫泉泡湯安全須知，並加強服務人員相關防救知識之教育及訓練，建立多元化緊急通報管道。

(五) 參考北投區災害防救計畫，針對溫泉區可能衍生之災害相關配套措施說明如下：

(1) 需特別注意溪水暴漲至上游土石沖刷、落石坍方等坡地災害防治，持續加強截水設施、滯洪池等水土保持工作，定期清理排水管路使其保持通暢。

(2) 溫泉設施應定期清理、維修與檢查，密閉浴場須保持空氣流通，並設置扶手、防滑墊等安全設施。

區內救災力量不足時，需立即請求鄰近區援助；本區支援順位：第一為士林區公所，第二為大同區公所，如第一、二順位均無法提供協助或支援不足時，則向市災害應變中心請求支援。

## 陸、實施進度與經費

本案計畫公告實施後，由申請人負責開發。計畫範圍內國有土地依國有財產法相關法令辦理。

## 柒、其他

- 一、本計畫未規定事項，悉依有關法令規定及本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。

## 捌、臺北市都市計畫委員會審議情形

本案經 107 年 6 月 7 日臺北市都市計畫委員會第 727 次委員會審議，會議決議如下：

- 一、本案主要計畫書內應標示基地 40%法定空地之防災避難空間留設區位，並加強說明停車需求應內部化，餘依公展計畫書、圖及本次會議市府補充會議資料之修正對照表修正通過。
- 二、公民或團體陳情編號 1 陳情將行義段一小段 38-5、43-7 地號陳情納入本計畫案開發許可範圍一項，因其超出本案都市設計審議及都市計畫公開展覽之計畫範圍，後續請市府先依相關程序辦理。

## 玖、內政部都市計畫委員會審議情形

一、本案提經內政部都市計畫委員會 108 年 5 月 21 日第 946 次委員會審議決議如下：

考量本案性質與核定案件第 1 案至第 3 案相同，退請臺北市政府依照本會專案小組 107 年 10 月 18 日會議出席委員初步建議意見之通案性意見修正計畫書、圖，並以對照表方式補充處理情形資料（註明修正頁次及摘要說明）到部後，再提會討論。

（一）通案性意見部分，請依第 1 案至第 3 案之本會專案小組 107 年 10 月 18 日會議出席委員初步建議意見辦理。

（二）個案意見部分：

1. 本案面積超過 1 公頃且擬不採區段徵收方式辦理，請臺北市政府補充說明是否符合行政院 91 年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函規定之 8 項特殊案例處理原則，否則應依行政程序專案層報行政院核示。另請臺北市政府補充說明如經審定免辦區段徵收者，是否依前開函示訂有適當之自願捐贈回饋措施。



2. 請補充說明西側基地中間坡度大於 40%地區，是否可能產生危害及相關因應配套措施。

二、本案提經內政部都市計畫委員會 111 年 8 月 16 日第 1017 次委員會審議決議如下：

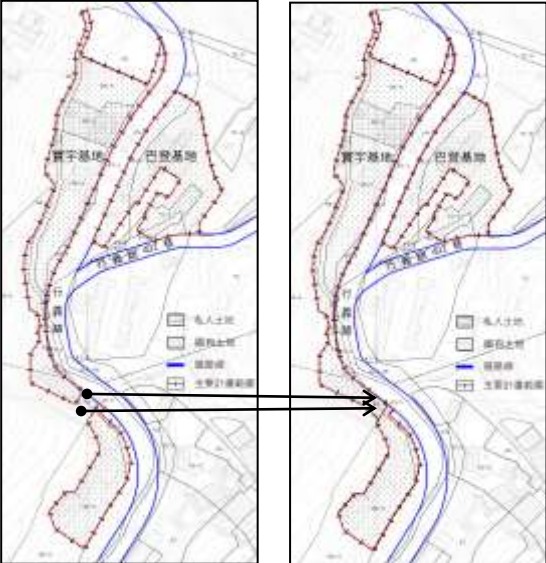
本案除下列各點外，其餘准照臺北市政府 111 年 5 月 17 日府都規字第 1113002059 號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

(一) 本案面積超過 1 公頃且擬不採區段徵收方式辦理，據臺北市政府回復辦理情形，本案屬臺北市政府「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」範圍，惟查本案係依前開主要計畫案以申請開發許可方式辦理，性質非屬整體開發，請依行政院 91 年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函示規定，檢具本案不以區段徵收之具體開發方式及適當之自願捐獻回饋措施，依行政程序專案層報行政院核示，並納入計畫書敘明，以利查考。

(二) 逕向本部陳情意見：准照臺北市政府研析意見通過。

編號	陳情人及陳情事項	本府回應說明
1	<p>陳情人：陳○君</p> <p>針對「變更北投溫泉特區，坐落在行義路一小段43-3、43-4寰宇溫泉飯店開發案」提出反對意見，原因如下。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一、本基地後方，有20公尺高的順向坡，對於住在上面居民，恐感不安及危險。</li> <li>二、旁邊又是自來水廠的儲存槽，如開挖基地是否有做環境評估。</li> <li>三、本特區比較需要停車場及綠化設施（如公園），該基地最適合，讓民眾使用，而非開發溫泉飯店。</li> </ul> <p>以上建議請貴署慎重評估，以免圖利他人之嫌疑，造成遺憾。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>一、經查經濟部中央地質調查所之「山崩地質資訊雲端服務平臺」，西側基地後方並無順向坡之虞（圖一）；另鄰近地區「山腳斷層」斷層線通過基地北方約3.0km之處（圖二），山腳斷層最近一次活動時間已超過一萬年，屬於第二類活動斷層，不致對本基地造成直接影響。經上述評估，本案非屬環境及地質敏感區域，尚毋須進行環境影響評估。</li> <li>二、本計畫範圍係本府為輔導現況業者合法經營，並集約溫泉業之發展，以減少環境之過度破壞，爰依溫泉法第13條規定，透過都市計畫變更為溫泉特定專用區。有關行義路地區總量管制、整體規劃及個別開發辦理程序、個別開發基地條件、土地使用、公共設施、開發期限、回饋處理原則等均於102年10月8日府都規字第10202951300號公告實施「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特定專用區開發許可範圍及處理原則）主要計畫案」、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</li> </ul>

編號	陳情人及陳情事項	本府回應說明
		<p>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」案內規定之。</p> <p>三、綜上，本案陳情意見建議不予採納。</p> <p>本案基地 自來水廠</p>  <p>圖一</p>  <p>圖二</p>

編號	陳情人及陳情事項	本府回應說明
2	<p>陳情人：寰宇溫泉大飯店有限公司</p> <p>有關「變更臺北市北投區行義段一小段 38 地號等保護區為溫泉產業特定專用區主要計畫案」計畫範圍，於 107 年 6 月 7 日台北市都市計畫委員會第 727 次委員會審竣、107 年 12 月 26 日府都規字第 1076060950 號函報內政部之範圍，西側基地(寰宇基地)係經公民陳情並經台北市市都委會審議同意市府依相關處理程序辦理納入南端土地(38-5、43-7 地號土地)，惟納入後計畫範圍南北分離無法完整連接。</p> <p>為達整體開發、積極管理及都市計畫變更範圍完整化原則，建請將南北基地範圍完整連接使為一宗基地，同意納入 38 (部份)、43-3 地號土地，修正主要計畫基地範圍。納入土地均位屬 B 區整體規劃範圍，土地所有權人為財政部國有財產署，原計畫書內容及修正內容請詳附件：自提修正對照表。</p> 	<p>一、經查所提 38 (部份)、43-3 地號土地範圍均位屬 B 區整體規劃範圍，土地所有權人為財政部國有財產署。</p> <p>二、依國產署 111 年 3 月 31 日台財產署改字第 11100095110 號函(略)：「…旨案計畫範圍分為南、北兩宗基地，中間夾雜本署經管同小段 38、43-3 地號國有土地內部分土地，面積 0.011759 公頃，未納入變更範圍。考量國有土地變更範圍完整性、整體開發利用及後續管理維護，同意將前述國有土地內部分土地一併納入旨案計畫範圍。」</p> <p>三、故本案考量計畫範圍基地完整性及有效管理，又所陳土地皆屬 B 區整體規劃範圍，且經土地管理機關國產署同意納入變更範圍，陳情意見建議予以採納，納入 38 (部份)、43-3 地號土地，將南北基地範圍完整連接使為一宗基地。</p>

(三) 本案超出公開展覽變更範圍部分，請依都市計畫法規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情意見與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。

拾、本計畫業經內政部 112 年 5 月 30 日內授營都字第 1120025527 號函核定在案。

## 附錄一 臺北市都市計畫委員會公民團體所提意見綜理表

案名	「變更臺北市北投區行義段一小段38地號等保護區為溫泉產業特定專用區主要計畫案」及「擬定臺北市北投區行義段一小段38地號等土地溫泉產業特定專用區細部計畫案」		
編號	1	陳情人	廖○彰
陳情地點	<p>北投區行義段一小段38-5、43-7地號(北投區行義路339號)</p> 		
訴求意見與建議	希望這一次可以加入寰宇溫泉大飯店納入申請開發。		
市府回應說明	查北投區行義段一小段38-5、43-7地號土地所有權人為財政部國有財產署位屬102年10月8日府都規字第10202951300號公告實施「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特定專用區開發許可範圍及處理原則)主要計畫案」內可申請開發許可範		

	<p>圍內，且位屬行義路地區 B 區整體規劃範圍。查 B 區整體規劃方案計內容業經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會通過並經本府107年2月14日府都設字第10730622000號函核定在案。另經申請人表示同意納入本次變更計畫範圍內，且經國產署以函文同意位於前開開發許可範圍之國有土地均得辦理都市計畫變更為「溫泉產業特定專用區」。爰本案如得經本市都市計畫委員會審議同意後，納入該兩筆地號土地。</p>
<p>委員會 決議</p>	<p>一、 本案主要計畫書內應標示基地 40%法定空地之防災避難空間留設區位，並加強說明停車需求應內部化，餘依公展計畫書、圖及本次會議市府補充會議資料之修正對照表修正通過。</p> <p>二、 公民或團體陳情編號 1 陳情將行義段一小段 38-5、43-7 地號陳情納入本計畫案開發許可範圍一項，因其超出本案都市設計審議及都市計畫公開展覽之計畫範圍，後續請市府先依相關程序辦理。</p>

## 附錄二 本計畫與原都市計畫內容對照及檢討表

102 公告實施主要計畫案(通案)	本計畫案(個案)
<p>柒、開發處理原則</p> <p>一、總量管制：</p> <p>本府就溫泉水、土地容受力、容積分別訂定「總量管制」指導原則：</p> <p>(一) 溫泉水總量管制指導原則：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 由臺北自來水事業處擔任溫泉取供事業主體，統一聯合供應溫泉水。由「行義路溫泉取供事業」公告可供給溫泉總量下，開放本區溫泉業者申請。</li> <li>2. 本區受限於溫泉泉量之供應，若申請案已達「行義路溫泉取供事業」之公告可供給溫泉總量時，則不再受理溫泉使用案之申請。</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 本案基地依 104 年 10 月 2 日北市水陽明營字第 10432100100 號函，初審同意在案。</li> <li>■ 依規定辦理。</li> </ul>
<p>(二) 土地容受力管控指導原則</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 計畫範圍內坡度超過30%以上地區、河川區等不可建築。</li> <li>2. 開發基地內如有地質敏感區者，須提出因應改善方案並以實際地質鑽探結果作為開發許可審查是否得有條件允許開發依據。</li> <li>3. 新申請開發業者除應符合前述規範外，並應符合「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」辦理。</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 本案計畫範圍內建築皆位於坡度 30%以下地區及河川區以外區域。</li> <li>■ 本案非屬地質敏感區。</li> <li>■ 本案已於個別基地都市設計審議報告書中依「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」逐項檢討辦理。</li> </ul>
<p>(三) 容積管控指導原則</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 應於細部計畫訂定計畫區之土地使用強度(包括建蔽率、容積率、建築物高度及樓層數)，且本計畫區建築不適用其他有關容積獎勵相關法令之規定。</li> <li>2. 本案申請建築應依細部計畫之都市設計管制要點規定辦理。</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 本案依細部計畫規定：建蔽率與容積率分別不得超過 40% 及 80%，建築物高度不得超過 10.5M，樓層數以地下一層及地上三層為限，皆符合規定。並無其他容積獎勵之情形。</li> <li>■ 本案已於個別基地都市設計審議報告書中依「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」逐項檢討辦理。</li> </ul>
<p>二、整體規劃及個別開發辦理程序：</p> <p>(一) 開發許可分區及整體規劃原則</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本府依102年5月9日內政部都委會第9次專案小組初步建議意見將3種方案補充後續計畫開</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 本基地位於可申請開發許可範圍內之 B 區。</li> <li>■ 已依規定提送 B 分區整體規</li> </ul>



102 公告實施主要計畫案(通案)	本計畫案(個案)
<p>發許可審查機制逕提委員會討論決定，於102年6月7日府都規字第10211803100 號函送內政部都委會806次大會之補充資料中載明劃設開發許可分區(A-E區)之分布說明如下：</p> <p>(1) A區：磺溪以東之區域。</p> <p>(2) B區：磺溪以西之行義路402巷至銜接300巷之區域。</p> <p>(3) C區：行義路300巷周邊之區域。</p> <p>(4) D區：行義路300巷以南、260巷以北之區域。</p> <p>(5) E區：行義路260巷以南之區域。</p> <p>2. 本案經內政部都委會806次大會決議將原劃設E區部分剔除，修正計畫案名及變更內容之新計畫外，其餘准照本府102年6月7日府都規字第10211803100號函送修正計畫書、圖通過，故本府依前述決議將E區(行義路260巷以南之區域)剔除於計畫範圍，僅於主要計畫劃設A、B、C、D 等4個開發許可範圍。</p> <p>3. 計畫區內包括A、B、C、D 等開發許可分區，其劃分原則以現有業者集中分布位置劃設，作為申請分區整體規劃之實施範圍。</p> <p>4. 分區內申請開發時由申請人負起整合責任進行分區整體規劃，經本府審核通過後作為分區之整體開發原則，始得進行分區內個別基地申請開發許可，分區內依本計畫訂定之個別開發基地條件劃分為限制開發區及可開發區，整體規劃項目包含交通改善計畫(接駁系統、道路系統拓寬開闢)及經本府認定應表明事項。</p>	<p>劃，包含交通改善計畫(接駁系統、道路系統拓寬開闢)及經臺北市政府認定應表明事項，並經都市設計審議委員會審議核可在案。</p> <p>■ 本案個別基地係包含臺北市政府產業發展局 93 年既有溫泉業者列管名單中的紗帽谷、巴登溫泉美食會館等二家，由寰宇溫泉大飯店有限公司及巴登溫泉酒店有限公司提送個別基地開發許可申請。</p>
<p>(二) 開發許可分區內基地申請個別開發許可原則</p> <p>1. 開發許可分區個別基地除依細部計畫案之「開發許可審查原則」申請變更主要計畫為溫泉產業特定專用區外，其餘仍應依保護區相關規定辦理。</p> <p>2. 開發許可分區內基地申請個別開發許可時，應自行擬具主要計畫及細部計畫，並依都市計畫法相關規定辦理都市計畫變更事宜，並依細部計畫之開發許可審查原則及相關法令規定檢具有關基地開發面積、基地坡度分析(地形、地貌、坡度)、地質調查資料、水土保持計畫、基地開發計畫(含基地開發、建築計畫、交通與停車改善計畫、自來水接管計畫、污廢水及垃圾處理計畫及財務計畫等)，併送臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員</p>	<p>■ 本基地由申請人自行擬具主要計畫、細部計畫說明書，並依都市計畫法及保護區相關規定辦理都市計畫變更事宜。</p> <p>■ 本基地於 107 年 3 月 16 日掛件申請都市設計審議，經都市發展局於 107 年 4 月 02 日召開幹事會審查完成，並俟辦理都市計畫公展後提陳修正計畫書續審。</p>

102 公告實施主要計畫案(通案)	本計畫案(個案)
<p>會，臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會得視申請案件內容或依水土保持法及環境影響評估等相關法規要求，另案分請相關單位併同審查，俟相關單位審查通過後，併送臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議同意後，始得申請建造執照。</p>	
<p>三、 個別開發基地條件：            (一) 基地區位：需位於本案劃定之可申請開發許可範圍內；可申請開發許可之範圍，詳可申請開發許可示意圖。</p>	<p>■ 基地位於可申請開發許可範圍內。</p>
<p>(二) 限制發展地區：            1. 申請個別開發基地之原始地形平均坡度計算方式依「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」規定辦理，開發區域內原自然地形平均坡度超過30%者為限制發展地區，不得計入建築基地面積檢討建蔽率與容積率，但可計入開發申請基地範圍。            2. 申請個別開發基地位於本府工務局大地工程處管理之「臺北市環境地質資料庫」中地質災害敏感區、山崩潛感區及地質法公告之地質敏感區，以不得申請開發為原則。惟其實際地質條件仍由專業技師實際鑽探確認，做為是否得有條件允許開發之依據；經由專業技師實際鑽探確認地質條件為環境敏感地區者為限制發展地區。            3. 申請個別開發基地位於河川區為限制發展地區。</p>	<p>■ 本案申請個別開發基地範圍之原始地形平均坡度計算方式依「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」規定辦理，開發區域內平均坡度超過30%者則不計入建築基地面積。            ■ 本案個別開發基地非位於本府工務局大地工程處管理之「臺北市環境地質資料庫」中地質災害敏感區、山崩潛感區及地質法公告之地質敏感區。            ■ 本案個別開發基地非位於河川區。</p>
<p>(三) 建築基地應以面臨6公尺以上道路為原則。</p>	<p>■ 本案基地面臨行義路為12公尺計畫道路。</p>
<p>(四) 基地土地形狀應完整連接，以利整體規劃開發及水土保持計畫。但為產業道路分隔者，視同完整連接。</p>	<p>■ 本案包括二處開發許可申請基地，土地形狀完整。</p>
<p>(五) 基地內之公有土地或未登記土地，基於整體規劃開發及水土保持計畫需要，應先依規定取得同意合併開發或核准讓售之文件，始得納入整體規劃。</p>	<p>■ 本案依106年3月27日台產署管字第10600088980號函免逐案附具同意文件。</p>
<p>四、 土地使用：            (一) 申請個別開發基地未來允許建築物使用以溫泉產業所需相關使用為原則，且不適用其他有關容積獎勵及容積移轉相關法令，並應納入細部計畫中據以規範。</p>	<p>■ 本案建築物以溫泉產業相關使用為主，符合土地及建築物使用組別之管制內容，無其他相關容積獎勵及容積移轉，並納入細部計畫規範辦理。</p>
<p>(二) 申請個別開發變更為溫泉產業特定專用區之基地，其建築物之高度及樓層維持原保護區規定為原則。</p>	<p>■ 本案基地建築物高度及樓層維持保護區規定，業納入本案細部計畫案內規定。</p>
<p>五、 公共設施：</p>	<p>■ 依規定辦理。本基地已取得溫</p>

102 公告實施主要計畫案(通案)	本計畫案(個案)
(一)溫泉取供設施由本府整體規劃及建置全區公共管線，由業者提出個別開發時向本府提出申請溫泉使用始得納管。	泉使用計畫核准，將於建照申請時提出申請納管使用。
(二)污水下水道由本府整體規劃及建置全區公共管線，由業者提出個別開發時向本府提出申請接管始得納管。	■ 依規定辦理。本基地於建照申請時提出申請接管。
<p>(三)開發許可分區內進出道路、接駁系統及停車空間：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 開發許可分區內建築基地內主要出入道路需足以容納開發行為所衍生之交通需求，由分區內業者自行整合後於提出開發計畫書中擬訂分區具體可行之道路系統改善計畫，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，始得設置；必要時經取得土地所有權人同意時，得由本府先行拓寬或開闢。</li> <li>2. 由分區內業者自行整合後於提出開發計畫書中擬訂分區具體可行之接駁系統計畫，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，始得設置。</li> <li>3. 個別基地內停車位設置依基地地形與地質條件，做適當之配置。業者於申請開發時，應提送停車空間設置計畫；由分區內業者自行整合後得於提出開發計畫書中擬訂分區具體可行之停車空間改善計畫，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，始得設置。</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 本案基地道路拓寬依細部計畫規定辦理。</li> <li>■ 本案因開發為溫泉旅遊業使用，為降低私人運具對周邊交通之影響，營運後將規劃接駁巴士提供遊客使用，經B分區整體規劃都市設計審議委員會審議通過在案。</li> <li>■ 本案停車位設置及停車空間改善計畫經B分區整體規劃都市設計審議委員會審議通過在案。</li> </ul>
<p>(四)受益者付費、公共設施成本內部化：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案多屬山坡地範圍，因地質敏感脆弱，現況以6-8公尺產業道路服務地區運輸需求，主要運輸方式以大眾運輸為主，配合北投纜車及小型公車方式接駁，以業者自行退縮或拓寬既有道路為原則，以避免對自然環境產生破壞。另可申請開發許可範圍之分區，未來申請變更溫泉產業特定專用區時，為建構高品質服務機能，並從開發者受益、使用者付費及公共設施成本內部化等原則，因申請開發所衍生之污水處理、停車場、接駁專車停車用地等公共服務性設施，由業者自行闢設。</li> <li>2. 落實生態保育，污水零排放、減廢再利用為兼顧行義路地區自然生態保育，未來申請變更溫泉產業特定專用區時，區內公共設施設置原則，包括廢污水排放及垃圾處理應達到</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 本案基地內規劃設置小汽車、機車停車席位，符合衍生交通量之需求。</li> <li>■ 本基地內設置簡易淨水設施，處理區內生活廢污水，使基地內之污廢水排放均達放流水水源水質標準。垃圾處理以節能式垃圾暨廚餘冷藏設備，將廚餘、垃圾以低溫貯藏方式處理，使之不產生臭味且衛生，並落實垃圾分類，以求最少污染及環境衛生。</li> </ul>

102 公告實施主要計畫案(通案)	本計畫案(個案)
<p>污水零排放、垃圾堆肥內部化原則，除可避免因開發行為產生污染外溢情形，達到防污及減廢目標，並可將堆肥區域種植原生種植栽，做好坡地水土保持，並提昇整體環境之品質。</p>	
<p>六、開發期限： 本計畫採開發許可，計畫範圍內之土地及建築，由業者依細部計畫之開發許可審查原則內相關規範於公告實施後3年內提出開發許可申請，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，由市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，除須將地形恢復原狀外且應予綠化處理。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 本案基地屬新申請基地，於106年1月24日(即106年3月28日前)提出開發許可申請，符合申請期限規定。後續將依程序辦理變更都市計畫及都市設計審議。</li> </ul>
<p>七、回饋處理原則：</p> <p>(一) 本案未來可申請開發許可範圍之土地，依照細部計畫之「開發許可審查原則」，由土地權利人依其基地規模、環境條件、資本及開發意願提出開發許可申請變更為「溫泉產業特定專用區」。</p> <p>(二) 申請變更為溫泉產業專用區之土地，考量使用項目，係以溫泉產業為主要範疇，並符合保護區允許使用項目，使用強度未有大幅增加，故在減緩環境成本及使用者付費為原則下，因應地方特色發展需要、以必要性服務設施設置及景觀道路、人行空間退縮留設等項目為主要回饋項目，以符合未來整體地區發展需要。</p> <p>(三) 申請開發業者於申請獲准開發時應辦理回饋。有關回饋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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 本基地位於可申請開發許可範圍內，由土地權利人提出開發許可申請變更。</li> <li>■ 本基地區內公共設施、道路系統、人行步道系統、大眾運輸系統、停車空間、開放空間皆由全區整體規劃，並規劃人行步道、植栽綠化、夜間照明等，營造本地區景觀風貌。</li> <li>■ 依規定辦理回饋。</li> </ul>

## 附錄三 歷次會議紀錄

檔 號：  
保存年限：

### 臺北市政府 函

10653  
臺北市仁愛路三段28號6樓之1

地址：11008臺北市信義區市府路1號9樓南區  
承辦人：吳子瑜  
電話：02-27208889/1999轉8286  
傳真：02-27593318  
電子郵件：ur00650@udd.taipei.gov.tw

受文者：王介哲建築師事務所

發文日期：中華民國107年2月14日  
發文字號：府都設字第10730622000號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：「變更臺北市北投區行義段一小段9-9地號等保護區為溫泉產業特定專用區（B區）整體開發原則」都市設計及土地使用開發許可審議案，經查符合臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議決議，准予核定，復請查照。

說明：

- 一、依貴公司等107年1月11日線上申請書（本府都市發展局於107年1月12日收件）及王介哲建築師事務所107年1月31日補正資料辦理。
- 二、本案屬整體開發原則審議，係就區域系統整體性檢討，故有關報告書內之個別基地都市計畫分區變更之劃設範圍、使用範圍、申請人資格相關權利文件及實質規劃配置等細部審查，後續仍應以分區內個別基地申請開發許可之審議結果為主。
- 三、各基地間涉及都市計畫分區變更之劃設範圍應以完整化為原則，並以都市計畫委員會決議為主。
- 四、有關異地申請或擴大經營範圍之業者，應提出之公益補償措施，且不得於回饋金抵扣，相關補償措施之內容後續於個案審議時再予審認。

正本：山之林溫泉會館有限公司、萬達龍鋼鐵有限公司、金億實業有限公司、彩達溫泉養生美食館、紗帽谷美食餐廳、力邦建設股份有限公司、采堂建設股份有限公司  
副本：王介哲建築師事務所、臺北市政府工務局大地工程處、臺北市政府交通局（以上均含都審報告書及交評報告書各1份）、臺北市政府產業發展局

正本

檔 號：  
保存年限：

## 臺北市政府 函

10695  
臺北市大安區光復南路390號4樓之4

地址：11008臺北市市府路1號9樓(南區)  
承辦人：李建輝  
電話：02-27208889/1999轉8278  
傳真：02-27593318  
電子信箱：arlichhuch@udd.taipei.gov.tw

受文者：介面空間創意顧問有限公司

發文日期：中華民國107年4月11日  
發文字號：府都設字第10732699900號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨



主旨：檢送本府107年4月2日召開「變更臺北市北投區行義段保護區為溫泉產業特定專用區（B區）-寰宇大飯店及巴登酒店新建工程（北投區行義段一小段38地號等土地）」都市設計及土地使用開發許可審議案幹事（預審）會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府都市發展局107年3月23日北市都設字第10732699910號開會通知單賡續辦理。
- 二、按「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第7條規定，請於收受會議紀錄之日起30日內檢送5份修正後報告書及2份光碟送請委員會審議。倘因故無法依規定期限辦理者，得敘明理由申請展期。各階段展期之申請以1次為限，各階段展期期間之合計，不得超過90日。未依規定期限送請委員會審議者，其都審案視為終結，應重新提出申請。
- 三、倘對本次發送會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條等相關規定，於文到10日內提出書面意見，送本府彙辦。

正本：臺北市政府都市發展局 劉執行秘書美秀、臺北市建築管理工程處 梁幹事志遠、  
臺北市政府工務局公園路燈工程管理處 吳幹事華榕、臺北市政府工務局大地工程處 梁幹事成兆、臺北市政府交通局 楊幹事靜婷、臺北市政府環境保護局 黃幹事莉琳、臺北市政府消防局 吳幹事尚欣、臺北市政府工務局新建工程處 周幹事國

平、臺北市政府文化局 賴幹事郁雯、臺北市政府都市發展局 邵幹事琇珮、臺北市政府都市發展局 羅幹事文明、臺北市政府都市發展局 林幹事芝羽、臺北市都市更新處 袁幹事如瑩、臺北市政府都市發展局都市設計科、財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、臺北市政府產業發展局、臺北市政府觀光傳播局、臺北市政府政風處、臺北自來水事業處陽明營業分處、臺北自來水事業處工程總隊、寰宇溫泉大飯店有限公司、巴登溫泉酒店有限公司、介面空間創意顧問有限公司

副本：

# 市長柯文哲

都市發展局局長林洲民執行

1

第2頁 共2頁

五、申設單位說明簡報：略。

六、都發局審查意見報告：略（詳后附錄）

七、討論：

（一）都市發展局都市設計科補充意見

1. 請補充B區整體開發原則所規劃全區動線配置圖。
2. 坡度坵塊分析圖請與景觀配置圖套疊，以釐清構造物是否配置於坡度30%以上範圍。
3. 請釐清現有農路位置並予以保留，倘位於坡度30%以上範圍則不得隨意拓寬現有農路。
4. 請說明報告書P.14「應可作為開發區的法定空地」為何。
5. 山坡地都市設計準則規範之三公尺緩衝空間不得有構造物，請修正。
6. 倘若無法依都市計畫規定退縮留設1.5公尺無遮簷人行道，應說明基地限制原因並經都審委員會同意。
7. 臨行穿線開放空間請再擴大，以提供行人停等之腹地空間。
8. 請完整交待基地內外人行動線、行穿線、公車站(含接駁車)。
9. 請依「臺北市山坡地地形申請建築整地原則」檢討。
10. D剖面圖覆土深度與平面圖不同，地下層樓高達七公尺，請釐清本案圖說正確性；另巴登之建物高程較現況地形又再抬高，使建物量體感超過都市計畫規定，相關高程請再檢討。
11. 寰宇地下層平面圖機車停車場似無出入口，請說明機車進出動線。
12. 斜屋頂傾斜面應朝向道路側，請巴登建物斜屋頂依相關規定檢討。
13. 請補充擋土牆材質、基地內外高程差、多向景觀剖面圖。



(二) 都市發展局都市規劃科

1. 請釐清本案兩基地後續是否併案辦理都市計畫變更，倘為併案辦理，相關坡度丘塊分析應以相同角度檢討。
2. 有關異地或擴大範圍之回饋項目「空橋」是否納入都市計畫規定，應先釐清回饋空橋可行性及必要性。
3. 巴登基地之變更範圍應以完整連接為原則。

(三) 大地工程處 梁幹事成兆(含書面意見)

1. 請就本案基地及周遭(斜坡單元)作整體性論述，確認水土保持規劃已考量對周遭環境衝擊(如是否留設適當緩衝區等)，相關圖說請力求清晰。
2. 請補充說明集水區範圍及面積，並確認下列事項：
  - (1) 基地內逕流全數納入滯洪檢討(區外或涉及計畫道路開闢者得納入基地一併檢討)。
  - (2) 請確認聯外排水接入既有排水系統、未涉及土地使用問題且可安全排放(新增工程設施如涉他人土地應取得同意)。
  - (3) 截流處理考量水量調節、沉砂及消能設施。
3. 請確認水土保持規劃已考量生態、透水、景觀及維護便利性，並說明下列事項：
  - (1) 哪些水土保持規劃(或其他措施)已加強透水及保水。
  - (2) 如何兼顧生態、景觀及維護便利性(如滯洪沉砂設施有無兼作生態、景觀池之可能?沉砂空間有無積水問題?)。
  - (3) 如確有困難請說明原因，並評估其他措施加強透水及保水之可行性。
4. 請依水土保持規劃書查核表逐項檢核確認，並加強說明下列事項：
  - (1) 評估地質適宜性、災害潛勢並作具體結論，確認是否涉及地質結構不良或崩塌滑動潛勢等。
  - (2) 檢附未座落地質敏感區文件，工程地質評估及水保設施配

置圖說納入都審報告書本文。

(3) 基地內及週遭邊坡(尤其西側邊坡)請檢討安全性，並考量施工影響。

(4) 力求順應地形挖填平衡，陡坡如配置水保設施請說明必要性。

(四) 臺北自來水事業處陽明營業分處(含書面意見)

1. 溫泉水供應系動流，請參酌本處開放接水點高程，必要時請自行加設溫泉加壓設施。

2. 本案「依本處權責審查業者提供核准溫泉使用計畫書」紗帽谷溫泉使用計畫書核准函請更置最新版本。

3. 本案所提紗帽谷美食餐廳與巴登溫泉美食餐廳溫泉使用計畫書確為本處審核同意版本，初審同意溫泉使用量紗帽谷美食餐廳水量為 55CMD、巴登溫泉美食餐廳水量為 148.23CMD。

八、結論：

(一) 都市計畫變更部分：

1. 關於巴登溫泉會館開發及都市計畫變更範圍請再釐清，都市計畫變更範圍仍以完整化為原則。

2. 有關寰宇異地申請擬回饋設置空橋部分，請說明設置必要性，及補充空橋高度、24 小時獨立進出樓梯等細部設置說明。

3. 寰宇基地內現有農路應予保留為原則，如有變更動線或廢止亦請補充說明。

4. 本案是否涉及基地外公共設施闢建折抵回饋金部分請補充說明。

(二) 開放空間及建築規劃部分：

1. 基地臨行義路及 402 巷請依都計規定於道路境界線側退縮留設 1.5 無遮簷人行道，請調整修正。

2. 寰宇基地部分通道位於坵塊大於 30%區域，經都發局研議行義路基地除既有通道及必要之水保設施外不得配置於 30%以上，請再檢討說明。
  3. 因應防災臨路並集中設置之開放空間應臨道路側設置，請再檢討修正。
  4. 山坡地都市設計準則要求之三公尺緩衝空間應淨空不得有任何構造物，請修正。
  5. 斜屋頂請依「臺北市農業區保護區建築物及有頂蓋農業設施斜屋頂設置辦法」檢討。
  6. 請再補充多向景觀剖面圖，並標示基地內外高程、公有人行道、人行通行淨寬、開放空間與建物關係等。
- (三) 有關空橋設置之必要性及設置細節，將另案邀請本府交通局、交工處、工務局新工處討論研商確認。
- (四) 請申設單位依前述結論、幹事及都發局審查意見修正，並檢送相關檢討回應說明經本府都市發展局確認後，儘速辦理都市計畫公展程序，並於公展結束後 30 日內檢送 5 份報告書及 2 份光碟，提送都審委員會審議。

九、散會(下午 5 時 00 分)

# 附錄四 公有土地機關同意函

檔 號：  
保存年限：

## 財政部國有財產局 函

地址：臺北市光復南路116巷18號  
聯絡方式：廖啟智 0227718121轉1333

受文者：如交換表單

發文日期：中華民國101年8月23日  
發文字號：台財產局改字第10100259251號  
述別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：貴局辦理「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主要計畫案」，範圍內本局經管國有土地同意辦理都市計畫變更，請 查照。

說明：復 貴局101年7月13日北市都規字第10133968900號函。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：財政部國有財產局臺灣北區辦事處

10120823  
13:39:49

范鳳娘

檔 號：  
保存年限：

## 財政部國有財產署 函

地址：臺北市大安區光復南路116巷18號  
聯絡方式：周富農 02-27718121#1257



受文者：臺北市府

發文日期：中華民國106年3月27日  
發文字號：台財產署管字第10600088980號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：貴府辦理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）計畫範圍內本署經營之國有土地，同意業者依細部計畫相關規範申請開發許可，免逐案附具本署同意文件，請查照。

說明：

- 一、復貴府106年3月17日府授產業公字第10630980200號函。
- 二、本案後續請貴府協助配合辦理下列事項：
  - (一)請提供申請開發之業者名稱、申請開發範圍內全部土地之清冊、登記謄本及開發範圍地籍圖說等資料，逕送本署北區分署。
  - (二)貴府就業者提送都市設計報告書進行審議時，如業者申請開發範圍內國有土地已提供使用權予他人使用者，應請業者附具國有土地使用權人拋棄權利之同意書並切結願自行負責處理地上物或由貴府協調開發範圍。
  - (三)都市設計審議核備後，請一併提供獲准許可業者名稱、開發範圍全部土地標示、面積、權屬清冊及開發範圍地籍圖說資料。





三、副本抄送本署北區分署（檢送臺北市政府106年3月17日函影本1份，請俟接獲臺北市政府提供本案申請開發業者名稱及開發範圍土地清冊等資料，儘速查明申請開發範圍內國有土地使用情形後，提供該府參考。）

正本：臺北市政府

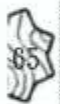
副本：財政部國有財產署北區分署



裝

訂

線



正本

## 財政部國有財產署 函

機關地址：臺北市大安區光復南路116巷18號

聯絡方式：周富晨 02-27718121#1257

11008

臺北市信義區市府路1號

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國106年8月18日

發文字號：台財產署管字第10600259790號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴府就「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」及細部計畫申請開發許可範圍涉及本署經管之國有土地案所提疑義及請求協助事項，復請查照。

說明：

- 一、復貴府106年8月2日府授都規字第10635864000號函。
- 二、旨揭計畫範圍內本署經管之國有土地，經本署以106年3月27日台財產署管字第10600088980號函復同意業者依細部計畫相關規範申請開發許可，免逐案附具本署同意文件。爰業者依主要計畫書規定擬具整體規劃報告書報核階段及於許可範圍內擬具個別基地建築計畫報告書報核階段，均免附具本署同意文件，並請貴府依本署上述函提供申請開發之業者名稱、申請開發範圍內全部土地之清冊、登記謄本及



開發範圍地籍圖說等資料逕送本署北區分署，該分署將儘速查明申請開發範圍內國有土地使用情形及有無國有非公用財產委託經營實施要點（下稱委營要點）第5點之1規定不辦理委託經營之情形後，提供貴府參考。

三、倘不同業者擬於同一地點申請異地開發（即申請開發範圍非業者現有建物坐落地號及經營範圍）經協調未果，產生委託經營適格疑義乙節，依委營要點第5點第1項第2款規定，目的事業主管機關核准許可開發、籌設或設置者，得委託目的事業主管機關核准之對象經營。爰申請業者及其許可開發範圍應由貴府依權責核處，本署北區分署將依貴府核准之對象及範圍進行後續委託經營案件審查。

四、副本抄送臺北市政府都市發展局（併復貴局106年8月11日北市都規字第10635863900號函副本，貴局函復業者有關開發範圍內涉本署經營國有土地部分，經申請人提供申請業者名稱及使用範圍等資料，將於申請審核階段轉請本署確認後始可核定乙節，請依上開說明二、三辦理。）、本署北區分署（檢附臺北市政府都市發展局106年8月11日函電子檔）。

正本：臺北市政府

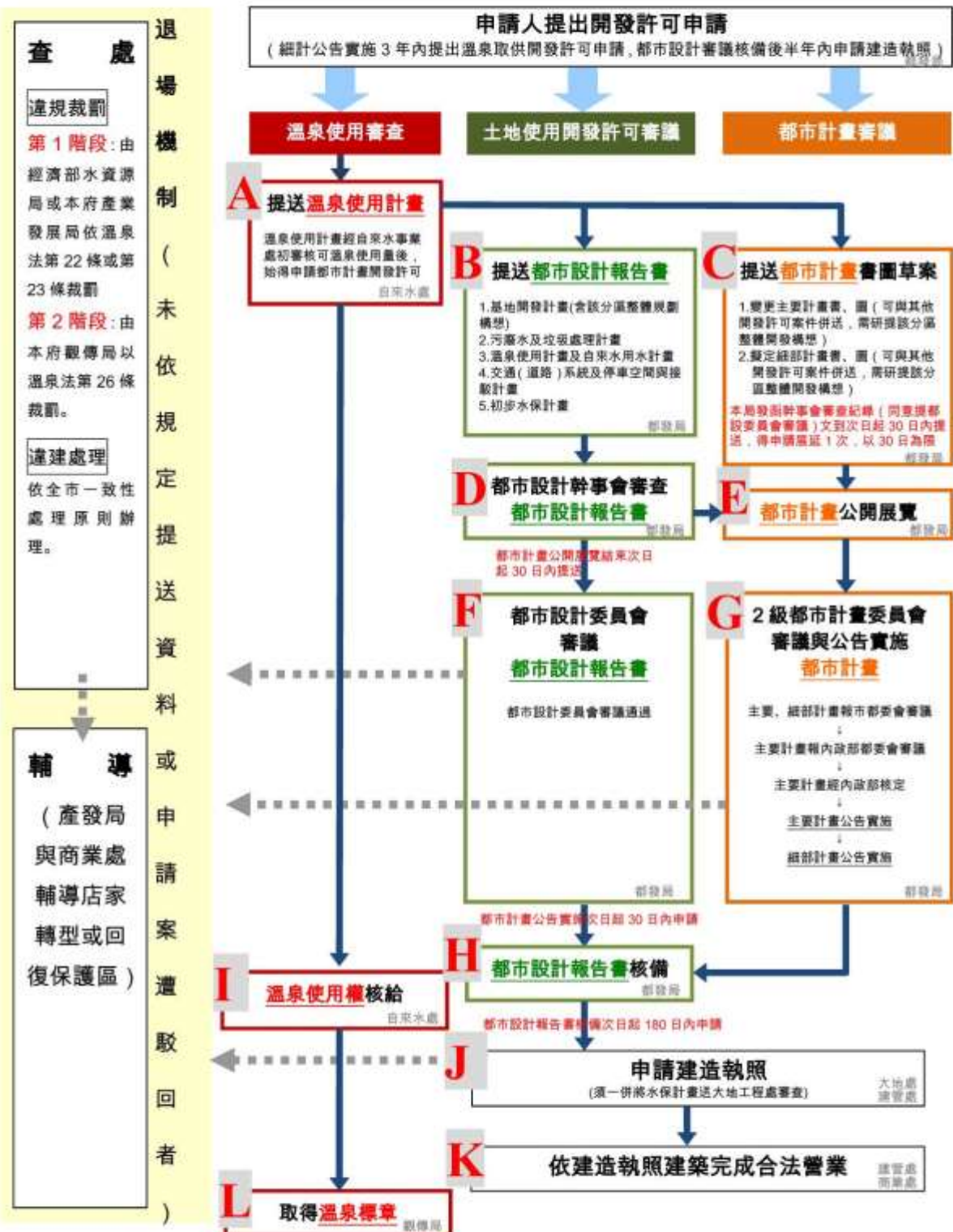
副本：臺北市政府都市發展局、臺北市政府產業發展局、財政部國有財產署  
北區分署

署長曾國基



# 附錄五 臺北市政府受理行義路溫泉開發許可案標準作業流程

## 臺北市政府受理行義路溫泉開發許可案標準作業流程



## 附錄六 溫泉使用計畫參與開發同意書及溫泉使用計畫書

### 同意書

立同意書人 紗帽谷美食餐廳 負責人：陳■林  
同意紗帽谷美食餐廳(紗帽路 42 號)，即為市府  
產發局 93 年列管溫泉業者紗帽谷(紗帽路 42  
號)，由寰宇溫泉大飯店有限公司(紗帽路 42  
號)，依「臺北市政府受理北投地區開發許可案  
標準作業流程」申請開發許可，依都市計畫法變  
更為「溫泉產業特定專用區」，本同意書如有不  
實，願負法律上一切責任，恐口說無憑，特立此  
狀。

立同意書人：紗帽谷美食餐廳  (簽章)

負責人：陳■林 

統一編號：31■■■■4

聯絡地址：台北市北投區紗帽路 42 號

聯絡電話：02-28■■■■8

中華民國 107 年 4 月 3 日

## 同意書

立同意書人 巴登溫泉美食餐廳 負責人：郭■榮  
同意巴登溫泉美食餐廳(行義路 412 號)，即為市府產發局 93 年列管溫泉業者巴登溫泉美食會館(行義路 412 號)，由巴登溫泉酒店有限公司(紗帽路 40-6 號)，依「臺北市政府受理北投地區開發許可案標準作業流程」申請開發許可，依都市計畫法變更為「溫泉產業特定專用區」，本同意書如有不實，願負法律上一切責任，恐口說無憑，特立此狀。

立同意書人：巴登溫泉美食餐廳 ■ (簽章)

負責人：郭■榮 ■

統一編號：31■■■4

聯絡地址：台北市北投區行義路 412 號

聯絡電話：02-28■■■■99

中華民國 107 年 4 月 3 日

正本

檔 號：  
保存年限：

## 臺北自來水事業處 函

11284  
台北市北投區行義路269號

地址：10672臺北市大安區長興街131號  
承辦人：曹真  
電話：02-28882119  
傳真：02-28838243  
電子信箱：t610033@water.gov.taipei

受文者：台北市紗帽山溫泉發展協會

發文日期：中華民國104年10月2日

發文字號：北市水陽明營字第10432100100號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：行義路溫泉產業特定專用區溫泉使用計畫書共計13份

主旨：貴會陳送「行義路溫泉產業特定專用區溫泉使用計畫書」過處初審案，復如說明，請查照。

說明：

一、復會館104年9月26日（104）紗帽山溫外字第10409260035號函。

二、旨揭溫泉使用計畫書中椰子林溫泉會館、湯世代溫泉餐廳、草山文化溫泉餐廳、櫻崗溫泉會館、川湯會館、寰宇溫泉美食館、紗帽谷美食餐廳及天祥小吃店共8份溫泉使用計畫書，「溫泉申請量」小於「溫泉區土地使用開發許可申請階段申請案溫泉分配上限」，以「溫泉申請量」核發溫泉使用計畫書初審同意。

三、另湯苑餐廳、天美小吃店、山之林溫泉餐館、湯屋溫泉小吃店及禾園溫泉餐廳等5份溫泉使用計畫書，「溫泉申請量」高於「溫泉區土地使用開發許可申請階段申請案溫泉分配上限」，初審同意核發溫泉申請量如下：

（一）湯苑餐廳：樓地板面積1312.91平方公尺，依溫泉區單位容積樓地板面積溫泉分配量0.09CMD/平方公尺，核發溫泉申請量為118.16CMD。

（二）天美小吃店：樓地板面積1480.66平方公尺，依溫泉區單

位容積樓地板面積溫泉分配量0.09CMD/平方公尺，核發溫泉申請量為133.26CMD。

(三)山之林溫泉餐館：樓地板面積464.13平方公尺，依溫泉區單位容積樓地板面積溫泉分配量0.09CMD/平方公尺，核發溫泉申請量為41.77CMD。

(四)湯屋溫泉小吃店：樓地板面積298平方公尺，依溫泉區單位容積樓地板面積溫泉分配量0.09CMD/平方公尺，核發溫泉申請量為26.82CMD。

(五)禾園溫泉餐廳：樓地板面積363平方公尺，依溫泉區單位容積樓地板面積溫泉分配量0.09CMD/平方公尺，核發溫泉申請量為32.67CMD。

四、使用計畫書中使用模式係接自本處分水槽後再接至私人溫泉槽，本次未納入審查，內線如需經過他人土地時，建請仍應取得土地使用同意書為宜。

正本：台北市紗帽山溫泉發展協會  
副本：

處長陳錦祥

本案依分層負責規定授權業務主管決行

申請號碼	汀108/008
申請日期	106.9.13
<input type="checkbox"/> 初審 <input type="checkbox"/> 退件 <input checked="" type="checkbox"/> 其它	
負責人變更,申請量15m <sup>3</sup>	

## 紗帽谷美食餐廳

北投區湖山段三小段 0738-001、0738、  
0897-0013 等地號

### 行義路溫泉產業特定專區 溫泉使用計畫書

連絡人：陳林 電話：0911-146

中華民國 106 年 9 月 13 日



開發公司：紗帽谷美食餐廳

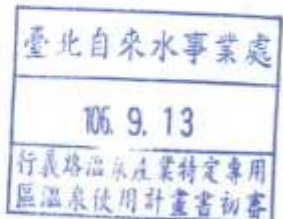


負責人：陳林

地址：台北市北投區紗帽路 42 號

統一編號：31

電話：02-28



## 目 錄

- 一、前言
- 二、溫泉使用規劃
- 三、溫泉需求計算





## 圖表目錄

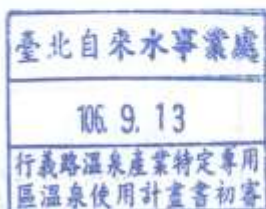
附表 1：開發基地面積計算檢核表

附表 2、開發容積樓地板面積計算檢核表

附表 3、溫泉相關設備一覽表

附圖一：基地位置圖

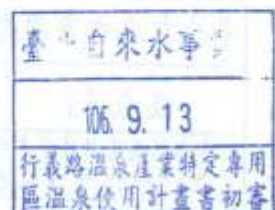
附圖二：基地範圍圖



## 一、前言

本餐廳提送之溫泉使用計畫基地範圍係位北投區湖山段三小段 738-1、738、897-13 等地號，屬於行義路溫泉產業特定專用區之 A 區，為現有溫泉業者紗帽谷溫泉餐廳。

本餐廳依臺北市政府都市發展局 103 年 4 月 10 日北市都規字第 10332000800 號附件之「臺北市政府受理行義路溫泉開發許可案標準作業流程」程序 A 提送溫泉使用計畫，經臺北自來水事業處初審核可溫泉使用量後，在指定期限內，依程序申請都市計劃開發許可



### 三、溫泉需求量計算

依據「臺北市徵收溫泉取用費用量計算基準」計算旺季假日每日使用量，所採用之參數，依臺北市整府產業發展局最新公告之數值為準，變更溫泉使用計畫書時亦以最新公告之參數數值重新計算溫泉需求量。

1. 大眾池： $\langle \text{容積 } 20.72 \text{ 立方公尺} \rangle * \langle \text{溫泉換水率 } 120\% \rangle = 25 \text{ 立方公尺}$ 。

2. 雙人溫泉池： $20 \text{ 間} * \langle \text{平均每日每池使用次數 } 5 \text{ 次} \rangle * 0.3 \text{ 立方公尺} = 30 \text{ 立方公尺}$

3. 旅館房間附設個人池：無

合計溫泉需求量為 55 立方公尺，作為溫泉申請量。

臺北自來水事業處

106.9.13

行義路溫泉產業特定專用區溫泉使用計畫書初審

附表 3 溫泉相關設備一覽表

設備別	數量	面積	容積	備註
大眾池-男	1	9.85 m <sup>2</sup>	6.5 立方公尺	
大眾池-女	1	21.55 m <sup>2</sup>	14.22 立方公尺	
小 計			20.72 立方公尺	
雙人池	20 間	33 m <sup>2</sup>	19.8 立方公尺	
小 計			19.8 立方公尺	
旅館房間設 個人池				
小 計				

註 1:面積單位為平方公尺

註 2:容積單位為立方公尺

註 3:本表格請依實際需求增減調整

註 4:設備之面積、容積不同時，請分別填寫

臺北自來水事業處
106.9.13
行義路溫泉產業特定專用 區溫泉使用計畫書初審

附表 1 開發基地面積計算檢核表

項目		說明
基地一	基地地號	北市湖山段三小段 0738-001、0738、0897-0013 等地號
	計劃分區 (A、B、C、D)	A
	騰本面積	3020 平方公尺
	基地使用面積	1220 平方公尺

註 1:面積單位為平方公尺

註 2:本表格請依實際需求增減調整

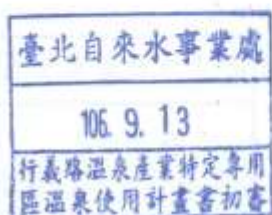


附表 2 開發容積樓地板面積計算檢核表

項目		說明
建築物	棟號	容積樓地板面積
	1樓	987 平方公尺
	地下室	233 平方公尺

註 1:面積單位為平方公尺

註 2:本表格請依實際需求增減調整

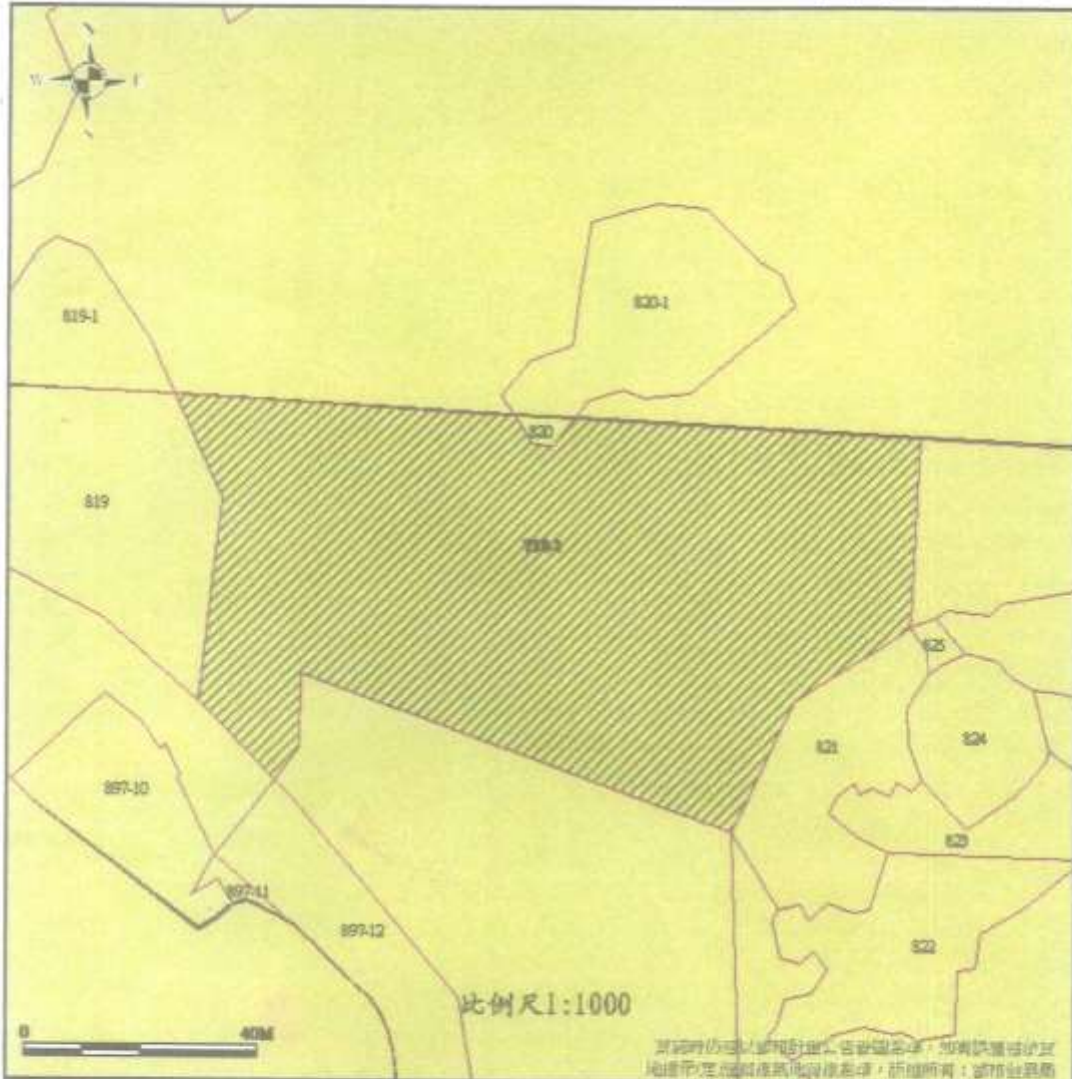




擬定臺北市北投區行義段一小段 49 地號等保護區為溫泉產業特定專用區(第一階段：可申請變更溫泉產業特定專用區開發許可範圍及處理原則)細部計畫案範圍示意圖

附圖二：基地位置圖

臺北自來水事業處
106.9.13
行義路溫泉產業特定專用區 區民使用計畫書初審



地段地號：北投區湖山三小段738-1地號

其他規定：

分區說明：保護區。

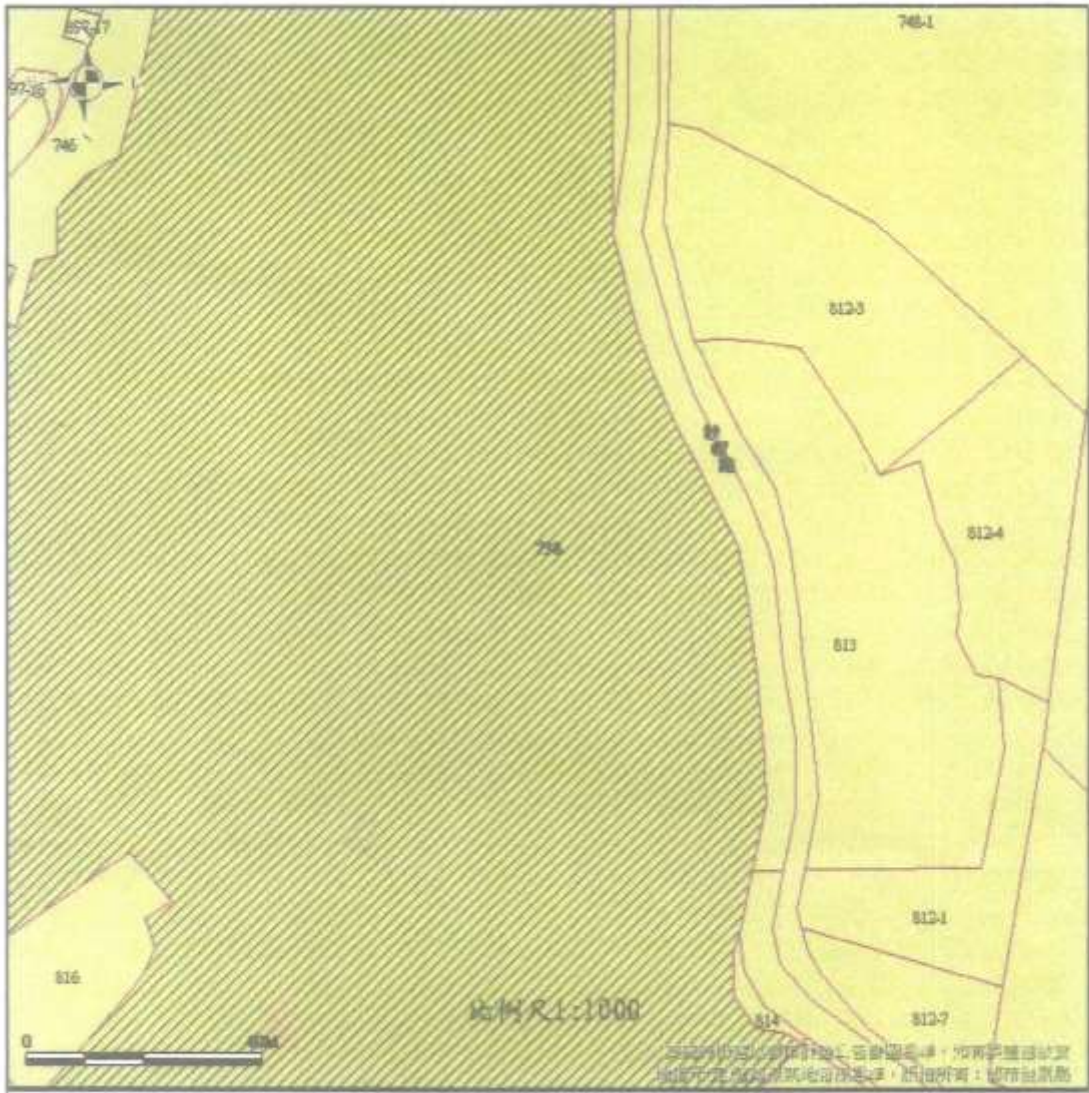
備註：

實施前應以都市計畫公告圖為準，如有異議應依當地指示(定)建築線或地籍線為準。

附圖二：基地範圍圖

臺北自來水事業處
106.9.13
行義路溫泉產業特定專用區溫泉使用計畫書初審





地段地號：北投區湖山三小段738地號

其他規定：

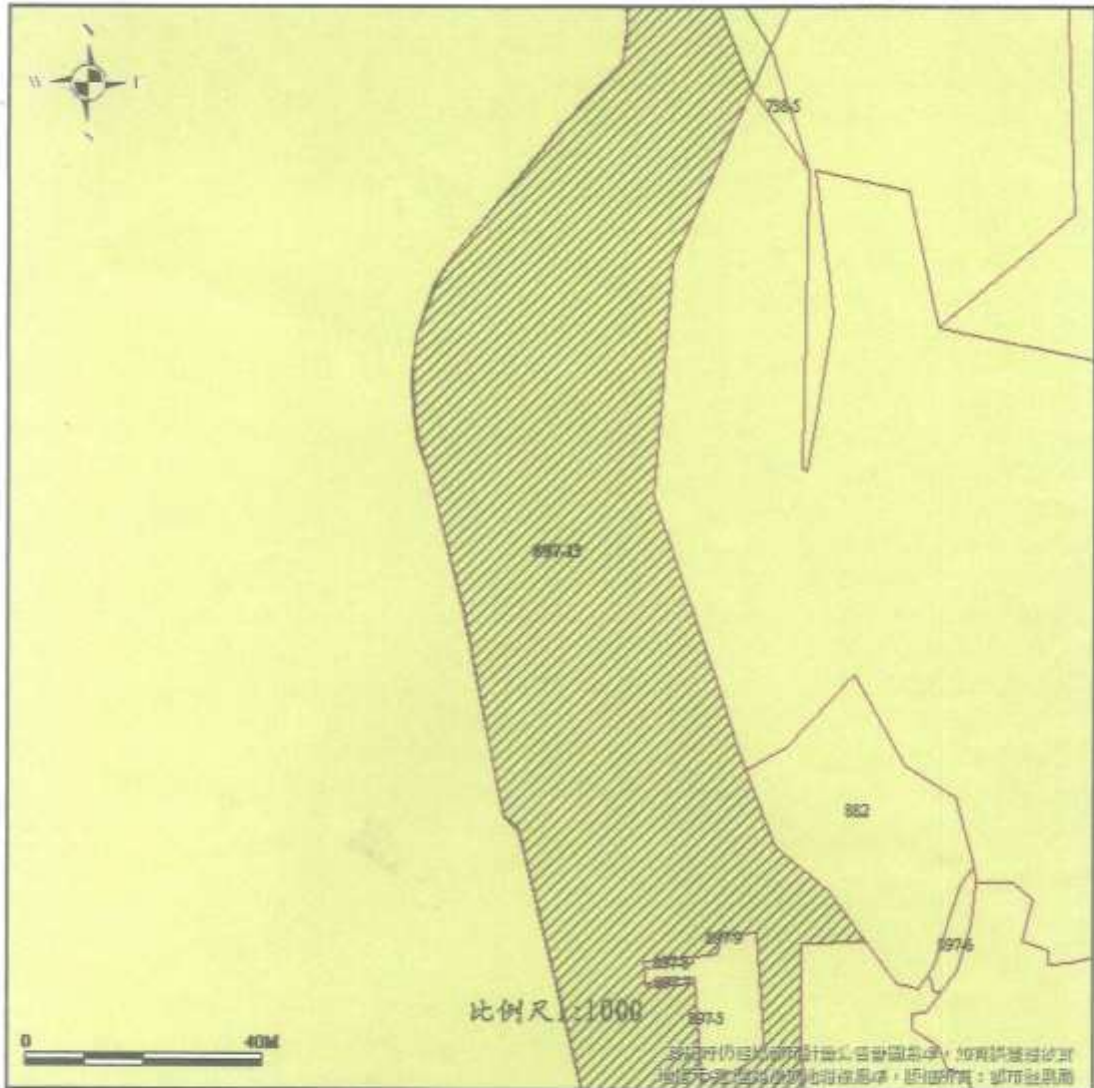
分區說明：陽明山國家公園區(請逕向陽明山國家公園管理處申請)。

備註：

實施時仍應以都市計畫公告事項為準，如有疑義應依實地指示(即建築線或地籍線為準)。

附圖二：基地範圍圖

臺北自來水事業處
106.9.13
行義路溫水產業特定專用區溫泉使用計畫書初審



地段地號：北投區湖山三小段897-13地號

其他規定：

分區說明：保護區。

備註：

實施時仍應以都市計畫公告範圍為準，如有調整應依實地指示(定)建築線或地籍線為準。

附圖二：基地範圍圖

臺北自來水事業處
106.9.13
行義路106號(江業利)1樓 區溫水使用計畫書審查

# 國 有 基 地 租 賃 契 約 書

( 附 ) 編號租字第 A0910100095 號

訂立國有基地租賃契約如下：

承租人： 陳敏林 等 1 人

出租機關： 財政部國有財產署北區分署

一、租賃基地之標示及坐落： 臺北市 北投區

標	段	小	段	地	號	租 賃 面 積(平方公尺)	備 註
本	地一段	三小段		0738-0004		910.00	
坐	紗帽路42號附近木造平房, 漆灰, 木格窗, 石階梯。 以下空白						
落							

- 二、本租約為定期租賃契約，其期限自 民國104年7月25日起至民國108年12月31日止，租期屆滿時，租賃關係存續，片出租機關不另通知。
- 承租人如有逾期，應於租期屆滿前二日內，申請續約或租，其有欠租者，應先繳納，逾期未繳者，出租機關得收回，另作他法處理，承租人未繳租金之逾期仍為使用者，應負損害賠償責任，不得有異議主張。
- 三、租金每月新臺幣 壹仟肆佰捌拾玖元整，依租金管理規定，租金應每月繳納，租金之交付地點 臺北市 北投區 紗帽路42號，由承租人於每月 15 日前繳納，逾期不繳者，出租機關得收回，租金之交付地點 臺北市 北投區 紗帽路42號，由承租人於每月 15 日前繳納，逾期不繳者，出租機關得收回，租金之交付地點 臺北市 北投區 紗帽路42號，由承租人於每月 15 日前繳納。
- 四、因本租約之履行發生糾紛時，以臺灣 士林地方法院 為第一審管轄法院。
- 五、本租賃契約書內如有與法律及地籍記載不符，以法律為準。
- 六、特別事項

- (一) 本案國有基地承租分為1/2，實際承租面積為1/2。
- (二) 承租面積738.8地號土地以約計面積出租。
- (三) 承租土地上原有水塔及廁所，自104年7月25日起即由承租人向出租機關申請使用，如有不符，承租人應負法律責任，並應自行拆除出租機關依法處理，絕無異議。
- (四) 承租人非屬立法委員、監察委員及非屬監督機關首長之行政長、財政部、國有財產署所屬公營事業機構之負責人及其配偶人員不得受託經營該項業務之關係人，如有不符，租約無效，且該項所領租金。
- (五) 承租之國有基地，其地上原有建築物與承租人所有，其非政府機關所託之倉庫(原址)或公用財產，如有使用，同意條件應與出租機關，及出租機關費用(使用權租金、租金、承購租賃物之價值)不予退還，絕無異議，該項責任歸與承租人。

承租人  
 姓 名： 陳敏林 ( 簽 字 )  
 出 生 年 月 日： 42年8月11日  
 身 分 證 號 一 號 碼： Y100148872  
 住 址： 臺北市士林區莊子街55號  
 電 話： 0035125730

出租機關  
 代 表 人 分 署 長： 黃修斌 ( 簽 字 )  
 住 址： 臺北市大安區市寧東路4段290號3樓  
 電 話： 02-27814750

中 華 民 國 年 月 日



正本

檔 號：  
保存年限：

## 臺北自來水事業處 函

11291  
臺北市北投區紗帽路42-2號

地址：11141臺北市士林區中山北路5段82號之1  
承辦人：黃文基  
電話：02-28882119  
傳真：02-28838243  
電子信箱：wen-chi@water.gov.taipei

受文者：巴登溫泉美食餐廳

發文日期：中華民國105年11月15日  
發文字號：北市水陽明營字第10560145500號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：行義路溫泉產業特定專用區溫泉使用計畫書1份

主旨：貴公司陳送「行義路溫泉產業特定專用區溫泉使用計畫書」  
過處初審案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公司105年11月4日申請書。
- 二、貴公司申請旨揭巴登溫泉美食餐廳溫泉使用計畫書，經核「溫泉需求量」180CMD高於「溫泉區土地使用開發許可申請階段申請案溫泉分配上限」148.23CMD，初審同意核發「溫泉申請量」為148.23CMD。
- 三、使用計畫書中使用模式係接自本處分水槽後再接至私人溫泉槽，本次未納入審查，內線如需經過他人土地時，建請仍應取得土地使用同意書為宜。
- 四、都市設計報告書經核備後，憑溫泉使用計畫書初審同意備查函及其他申請應備文件，申請核發溫泉使用權。惟前述溫泉使用計畫書中之規劃配置，若經都市設計審議修改時，申請人應依核定之開發容積重新檢核溫泉使用量，並辦理溫泉使用量變更。
- 五、擲還初審同意「行義路溫泉產業特定專用區溫泉使用計畫書」1份。

正本：巴登溫泉美食餐廳  
副本：

處長陳錦祥

本案依分層負責授權業務主管執行

申請號碼	行, 051104	
申請日期	105. 11. 14	
<input checked="" type="checkbox"/> 初審	<input type="checkbox"/> 送件	<input type="checkbox"/> 其它
申請量: 148.73 m <sup>2</sup>		

B

## 巴登溫泉美食餐廳

北投區行義段一小段 47-2、47-3、49-2、49-6、  
49-7、50、50-1、51、51-3、51-9 等 10 筆  
地號土地

### 行義路溫泉產業特定專用區 溫泉使用計畫書

聯絡人：游 在 電話：0911 146

中華民國 105 年 11 月 4 日



開發公司：巴登溫泉美食餐廳



負責人：郭■■■■

地址：臺北市北投區行義路 412 號

統一編號：31■■■■4

電話：02-28■■■■99

規劃公司：介面空間創意顧問有限公司



負責人：林■■如

地址：臺北市大安區光復南路 390 號 4F 之 4

統一編號：7■■■■21

電話：02-27■■■■92

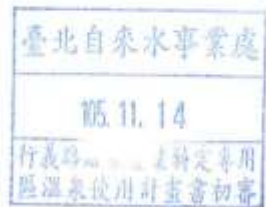
臺北自來水事業處

105.11.14

行美瑛溫泉產區，定專用  
區溫泉使用計畫書初審

# 目 錄

- 一、前言
- 二、溫泉使用規畫
- 三、溫泉需求計算





## 圖表目錄

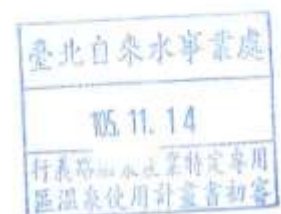
附表 1、開發基地面積計算檢核表

附表 2、開發容積樓地板面積計算檢核表

附表 3、溫泉相關設備一覽表

附圖一：基地位置圖

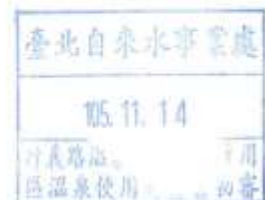
附圖二：基地範圍圖



## 一、前言

本公司提送之溫泉使用計畫基地範圍係位北投區行義段一小段47-2、47-3、49-2、49-6、49-7、50、50-1、51、51-3、51-9等共10筆地號，屬於行義路溫泉產業特定專用區之B區，為現有溫泉業者巴登美食餐廳。

本公司依臺北市政府都市發展局103年4月10日北市都規字第10332000800號附件之「臺北市政府受理行義路溫泉開發許可案標準作業流程」程序A提送溫泉使用計畫，經臺北自來水事業處初審核可溫泉使用量後，在指定期限內，依程序申請都市計畫開發許可。

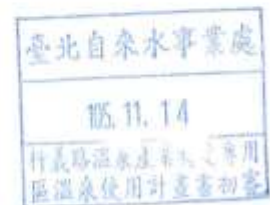


## 二、溫泉使用計畫

本溫泉使用計畫係位於行義路溫泉產業特定專用區之B區，開發基地位置如附圖一，開發基地範圍如附圖二，開發基地面積合計4297.85平方公尺，容積樓地板面積合計1647平方公尺，詳如附表1、2。

本案之溫泉使用模式係自臺北自來水事業處提供接用溫泉處自行接引至行義路該地號上，再接至儲存槽。

本溫泉使用計畫共設置大眾池貳座〈合計容積100立方公尺〉，溫泉湯屋附設雙人池40座〈合計容積40立方公尺〉。詳如附表3

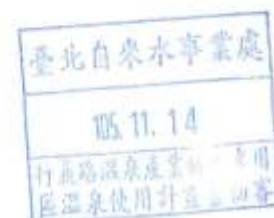


附表 1 開發基地面積計算檢核表

	項目	說明
基地	基地地號	北投區行義段一小段 47-2、 47-3、49-2、49-6、49-7、50、 50-1、51、51-3、51-9 等地號
	計畫分區 (A、B、C、D)	B
	騰本面積	4297.85 平方公尺
	基地使用面積	2058.74 平方公尺(其餘 2239.07 平方公尺超過坡度 30 %，保留做為綠化使用)

註 1：面積單位為平方公尺

註 2：本表格請依實際需求增減調整

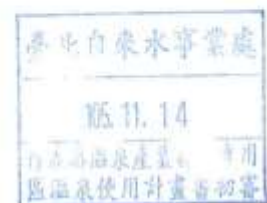


附表 2 開發容積樓地板面積基算檢核表

項目		說明
建 築 物	棟號	容積樓地板面積
		1647 平方公尺

註 1：面積單位為平方公尺

註 2：本表格請依實際需求增減調整



附表 3 溫泉相關設備一覽表

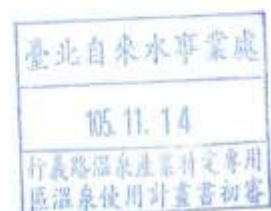
設備別	數量	面積	容積	備註
大眾池-男	1	50 m <sup>2</sup>	50 立方公尺	
大眾池-女	1	50 m <sup>2</sup>	50 立方公尺	
雙人池	40 間	40 m <sup>2</sup>	40 立方公尺	
小 計			140 立方公尺	

註 1：面積單位為平方公尺

註 2：容積單位為立方公尺

註 3：本表格依實際需求增減調整

註 4：設備之面積、容積不同時，請分別填寫

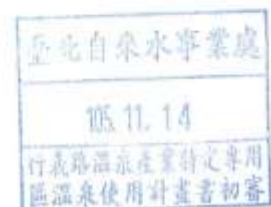


### 三、溫泉需求量計算

依據「臺北市徵收溫泉取用費用量計算基準」計算旺季假日每日使用量，所採用之參數，依臺北市政府產業發展局最新公告之數值為準，變更溫泉使用計畫書時亦以最新公告之參數數值重新計算溫泉需求量。

1. 大眾池： $\langle \text{容積 } 100 \text{ 立方公尺} \rangle * \langle \text{溫泉換水率 } 120\% \rangle$   
 $= 120 \text{ 立方公尺}$
2. 雙人溫泉池： $40 \text{ 間} * \langle \text{平均每日每池使用次數 } 5 \text{ 次} \rangle$   
 $* 0.3 \text{ 立方公尺} = 60 \text{ 立方公尺}$

合計溫泉需求量為 180 立方公尺，惟已大於溫泉總量管制分配上限： $1647 * 0.09 = 148.23 \text{ 立方公尺}$ ，故以分配量上限 148.23 立方公尺作為溫泉申請量。





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）細部計畫案範圍示意圖

附圖二：基地位置圖

臺北自來水事業處  
 105.11.14  
 行義路溫泉產業特定專用區溫泉使用計畫書初審



# 地籍圖謄本

士林謄字第026913號

土地坐落：臺北市北投區行義段一小段47-3, 49-2, 49-6, 50, 50-1, 51, 51-3, 51-9地號共8筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

資料管轄機關：臺北市士林地政事務所

本謄本核發機關：臺北市士林地政事務所

主任：施乃仁



中華民國 105年10月20日

本案依分層負責規定授權承辦人員陳淑貞(士林資)核發



附圖一：基地範圍圖

比例尺：1/1200



原比例尺：1/500

臺北市士林地政事務所

104.09.2006


## 附錄七 私人土地使用同意書


### 土地使用同意書



立同意書人   同意座落於臺北市北投區  
行義段一小段 48-3 地號土地依「臺北市政府受  
理北投地區開發許可案標準作業流程」申請開發  
許可，依都市計畫法變更為「溫泉產業特定專用  
區」，本同意書如有不實，願負法律上一切責任，  
恐口說無憑，特立此狀。

立同意書人(土地所有權人)：

(簽章)    

身分證字號：H10 

聯絡地址： 台北市南京路 5 段 48 號 7 樓

聯絡電話： 

中華民國 111 年 11 月 17 日

# 附錄八 行政院同意函

檔 號：  
保存年限：

## 行政院 函

地址：10058臺北市中正區忠孝東路1段1  
號  
聯絡人：陳政均  
聯絡電話：02-87712607  
電子郵件：ginny970109@cpami.gov.tw  
傳真：02-87712624

受文者：臺北市政府

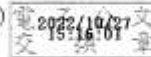
發文日期：中華民國111年10月27日  
發文字號：院授內營都字第1110051290號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關貴府函為「變更臺北市北投區行義段一小段38地號等  
保護區為溫泉產業特定專用區主要計畫案」之開發方式不  
以區段徵收，擬改採開發許可辦理1案，同意照辦，請查  
照。

說明：復貴府111年10月13日府都規字第1113043690號函。

正本：臺北市政府

副本：本院交通環境資源處、內政部營建署(都市計畫組)



臺北市政府 1111027



\*AAAA1110143103\*

臺 北 市 政 府 都 市 發 展 局
業 務 主 管
承 辦 人 員

繪 圖 員
校 對 者