

# 臺北市都市計畫書

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  
主要計畫案



臺北市政府

112 年 5 月 18 日府都規字第 11200033711 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 9-9 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	山 之 林 溫 泉 會 館 有 限 公 司	
本 案 公 開 展 覽 起 訖 日 期	自 107 年 5 月 1 日 起 至 107 年 5 月 30 日 公 開 展 覽 30 天 (刊 登 於 107 年 5 月 2 日 聯 合 報 及 自 由 時 報)	
本 案 說 明 會 舉 辦 日 期	107 年 5 月 23 日 於 北 投 區 永 和 里 里 民 活 動 場 所 (臺 北 市 北 投 區 行 義 路 138-1 號)	
公 民 團 體 對 本 案 之 反 應 意 見	詳 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	市 級	經 提 本 市 都 市 計 畫 委 員 會 107 年 6 月 7 日 第 727 次 委 員 會 審 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 會 議。 經 提 內 政 部 都 市 計 畫 委 員 會 109 年 4 月 21 日 第 966 次 會 議。 經 提 內 政 部 都 市 計 畫 委 員 會 111 年 5 月 24 日 第 1012 次 委 員 會 審 議 決 議 修 正 通 過。

## 目 錄

壹、計畫緣起 .....	4
貳、原都市計畫情形及現況分析.....	7
一、原都市計畫發布實施日期及文號 .....	7
二、開發許可範圍整體規劃概況.....	8
三、基地現況 .....	26
四、交通運輸 .....	34
參、發展潛力與課題 .....	36
一、發展潛力 .....	36
二、發展課題 .....	36
肆、計畫目標與規劃構想.....	37
一、計畫目標 .....	37
二、規劃構想 .....	37
伍、變更計畫內容 .....	39
一、土地使用分區 .....	39
二、公共設施暨回饋計畫 .....	41
三、都市防災規劃 .....	43
陸、實施進度與經費 .....	46
柒、其他 .....	46
捌、臺北市都市計畫委員會審議情形.....	47
玖、內政部都市計畫委員會審議情形.....	47
拾、本計畫業經內政部 112 年 4 月 27 日台內營字第 1120019811 號函 核定在案。 .....	52
附件、臺北市都市計畫委員會公民團體所提意見綜理表.....	53
附錄一 本計畫與原都市計畫內容對照及檢討表.....	55
附錄二 歷次會議記錄 .....	61
附錄三 公有土地機關同意函 .....	71
附錄四 臺北市政府受理行義路溫泉開發許可案標準作業流程....	76
附錄五 溫泉使用計畫參與同意書與溫泉使用計畫書.....	77

## 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.....	6
圖二 行義路溫泉區整體公共設施配置構想.....	11
圖三 計畫區主要進、離場動線示意圖.....	13
圖四 接駁巴士小範圍路線(捷運明德站周邊)示意圖.....	18
圖五 接駁車計畫路線圖.....	19
圖六 全區接駁車停車彎示意圖.....	20
圖七 分區整體規劃範圍及位置示意圖.....	22
圖八 分區整體規劃人車動線示意圖.....	23
圖九 分區整體規劃防災及逃生動線示意圖.....	24
圖十 分區整體規劃公共設施規劃示意圖.....	25
圖十一 基地位置圖.....	26
圖十二 土地權屬分布示意圖.....	29
圖十三 坡度分析圖.....	32
圖十四 鄰近地質敏感區域圖.....	33
圖十五 周邊交通系統示意圖.....	35
圖十六 變更主要計畫示意圖.....	40
圖十七 防災避難區與救災避難動線圖.....	45

## 表 目 錄

表一 原都市計畫發布實施名稱及文號.....	7
表二 目標年行義路溫泉區開發後平日晨、昏峰主要路段服務水準分析表(速限為 50 或 50 以下).....	14
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).....	15
表四 全區基地整體汽車與機車停車供需檢討彙整表.....	16
表五 土地權屬表.....	28
表六 計畫土地使用分區變更表.....	39

## 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、廢水直接排入河川，同時造成環境生態的二度破壞。為了保育及永續利用珍貴的溫泉資源及提升溫泉產業品質，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 年推動溫泉特定專用區之都市計畫檢討作業，以本府 93 年調查列管之既有行義路業者輔導其合法經營，並擬以都市計畫變更訂定開發許可管制，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；另配合主要計畫修訂部分內容，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 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，使溫泉發展較能集中分佈，減少環境破壞。

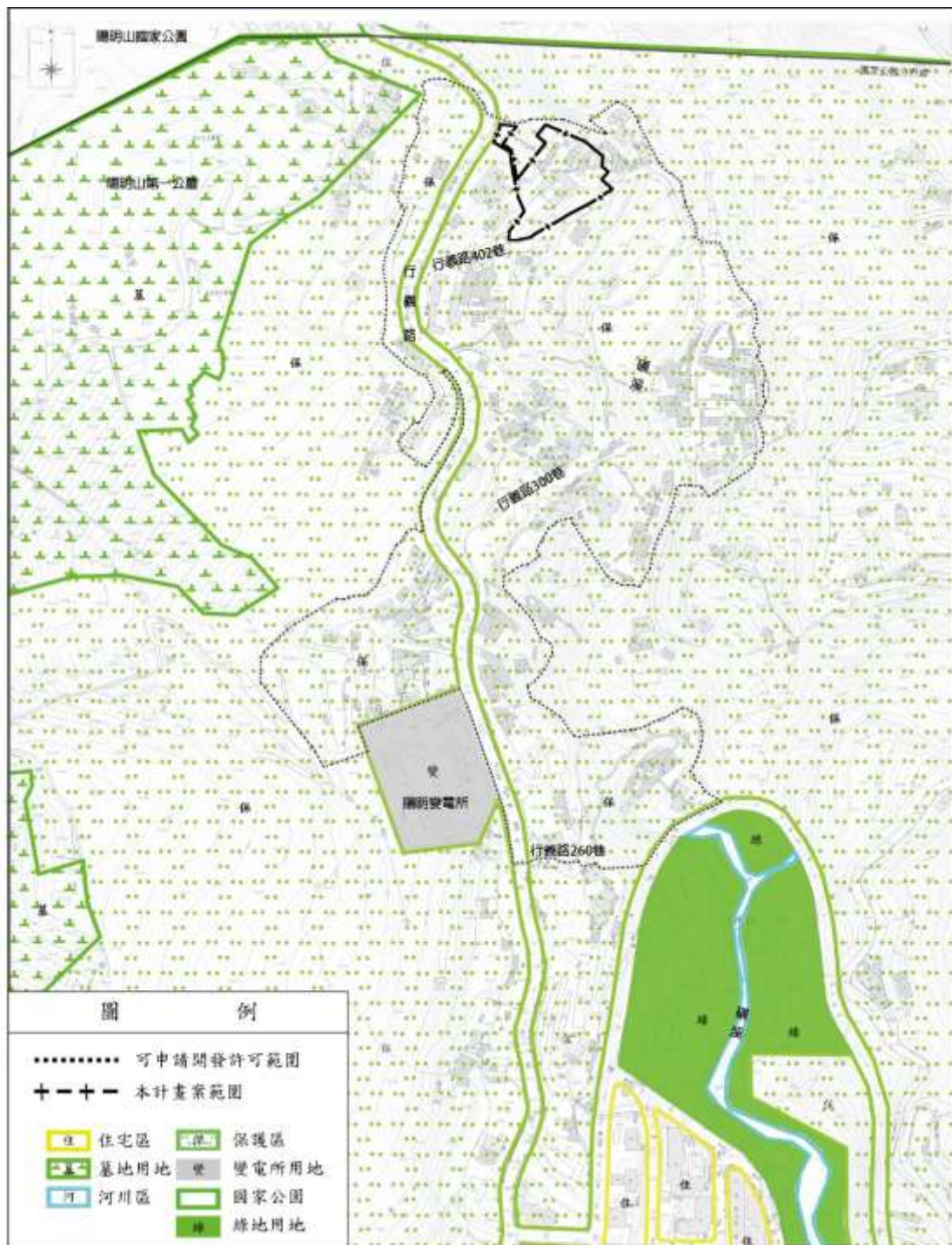
本計畫配合溫泉法之公布辦理土地使用分區變更，並依前開都市計畫變更土地使用分區保護區為溫泉產業特定專用區，以環境資源永續利用為前提，訂定全區發展管制，兼顧溫泉產業及環境保育之永續發展。

本計畫範圍內係臺北市政府 93 年列管之既有業者：山之林(行義路 402 巷 15 號)及天長地久溫泉餐廳(行義路 402 巷 13 號)依規定申請溫泉使用計畫，並經臺北市自來水事業處核定在案，詳附錄五；溫泉使用計畫申請人同意由山之林會館有限公司整合開發，依「臺北市政府受理行義路溫泉開發許可案標準作業流程」申請開發許可，依都市計畫規定變更為「溫泉產業特定專用區」。

本計畫區位於 102 年主要計畫劃設之 B 區開發許可範圍，基地東北側至北側為磺溪，南面行義路 402 巷，從東南側之行義路 300 巷銜接行義路 402 巷至西側之行義路。本案依計畫申請程序，106 年 11 月 6 日經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會第 483 次委員會」審議案修正通過 B 區整體規劃，續於 107 年 2 月 14 日府都設字第 10730622000 號函准予核定在案；107 年 4 月 13 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、強化地區管理機制，使溫泉產業永續發展，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款辦理都市計畫案變更。





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、原都市計畫情形及現況分析

### 一、原都市計畫發布實施日期及文號

(詳表一)

表一 原都市計畫發布實施名稱及文號

都市計畫案名	公告日期及文號
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

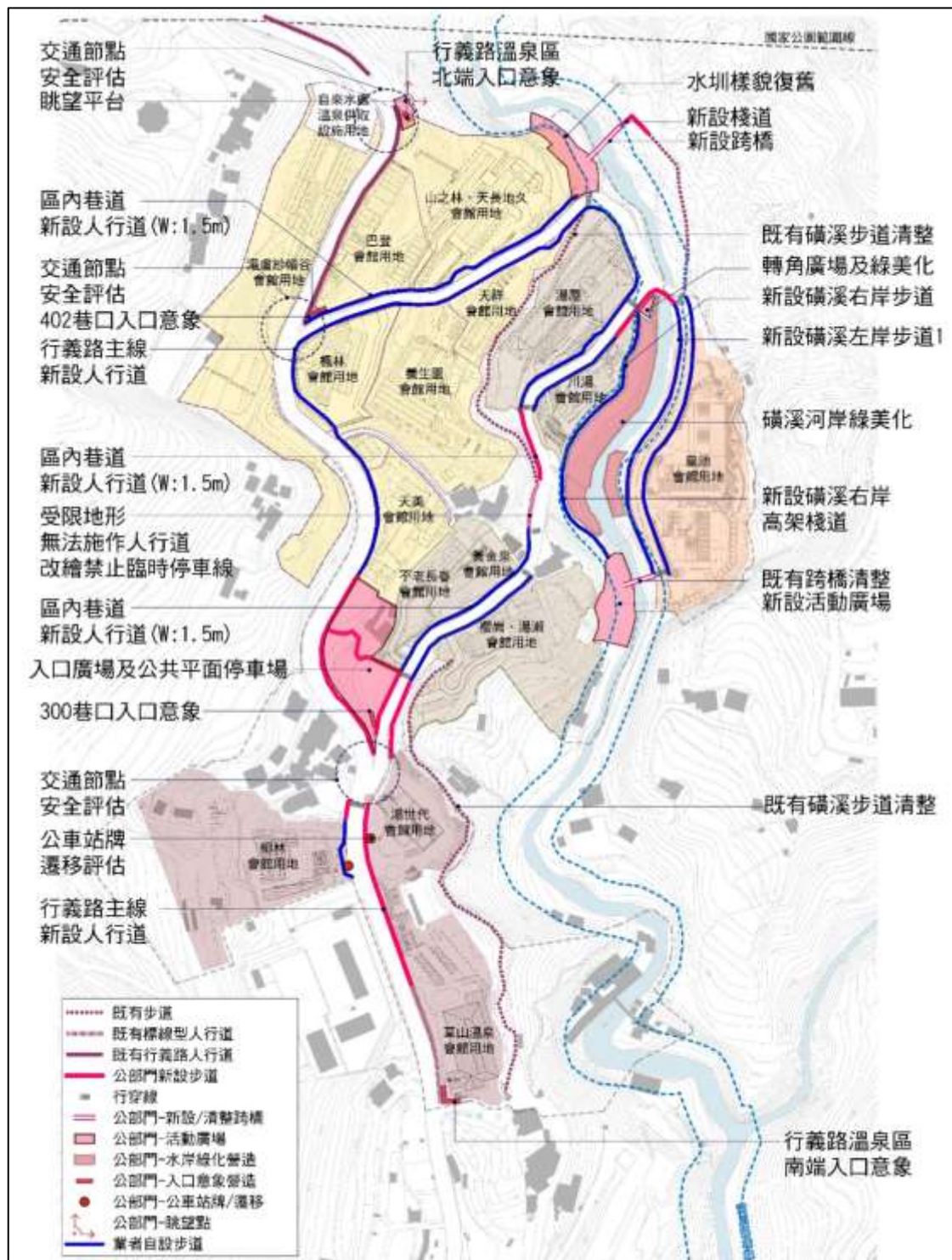
## (1) 公共工程

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、行義路污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後車彎。
- 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. 行義路污水下水道分管網工程：因應溫泉產業專區後續之溫泉水廢水，避免直接排放至磺溪，規劃於行義路 300 巷設置污水井，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。

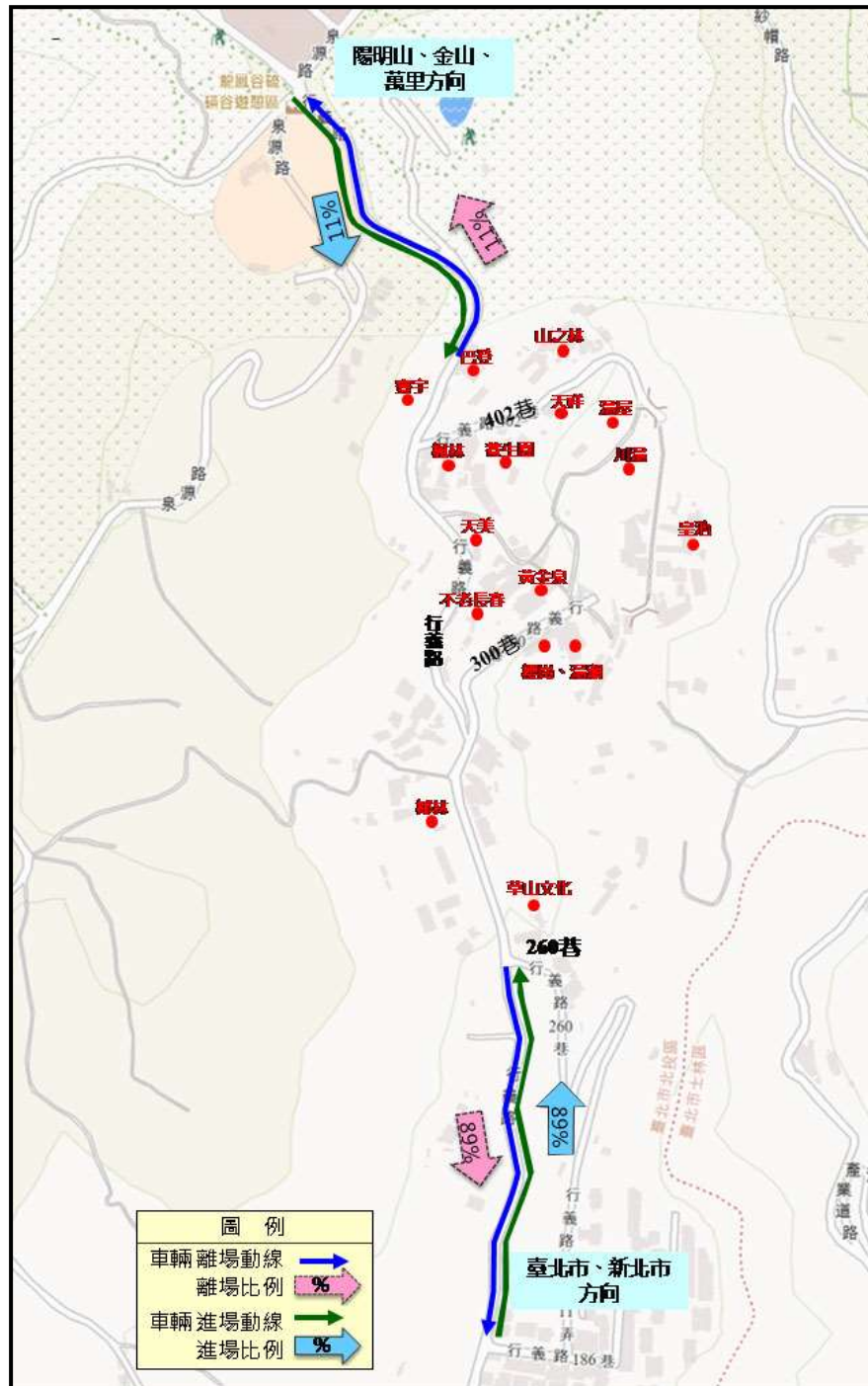
##### (2) 交通容受力分析

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。

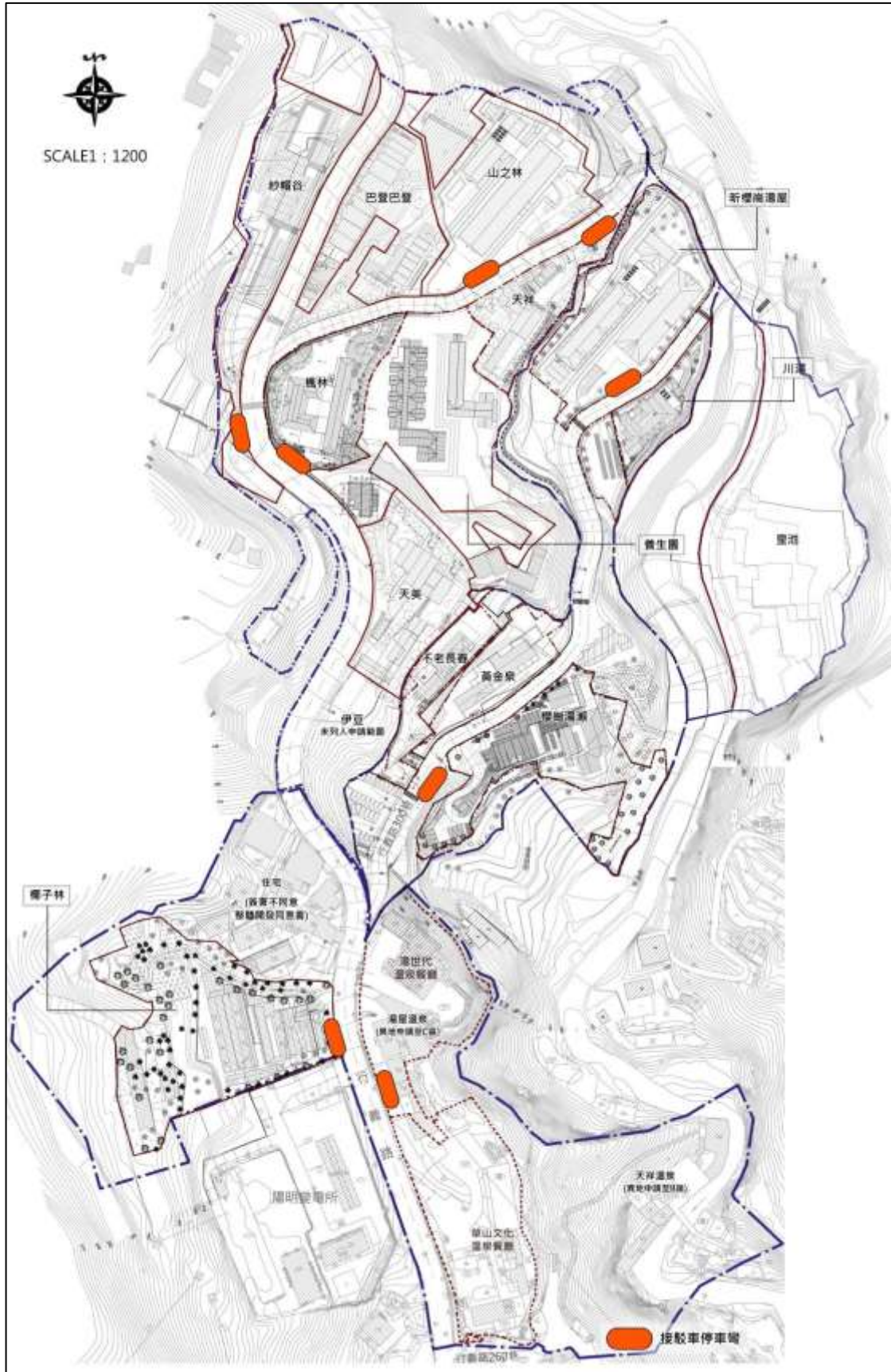


圖四 接駁巴士小範圍路線(捷運明德站周邊)示意圖



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

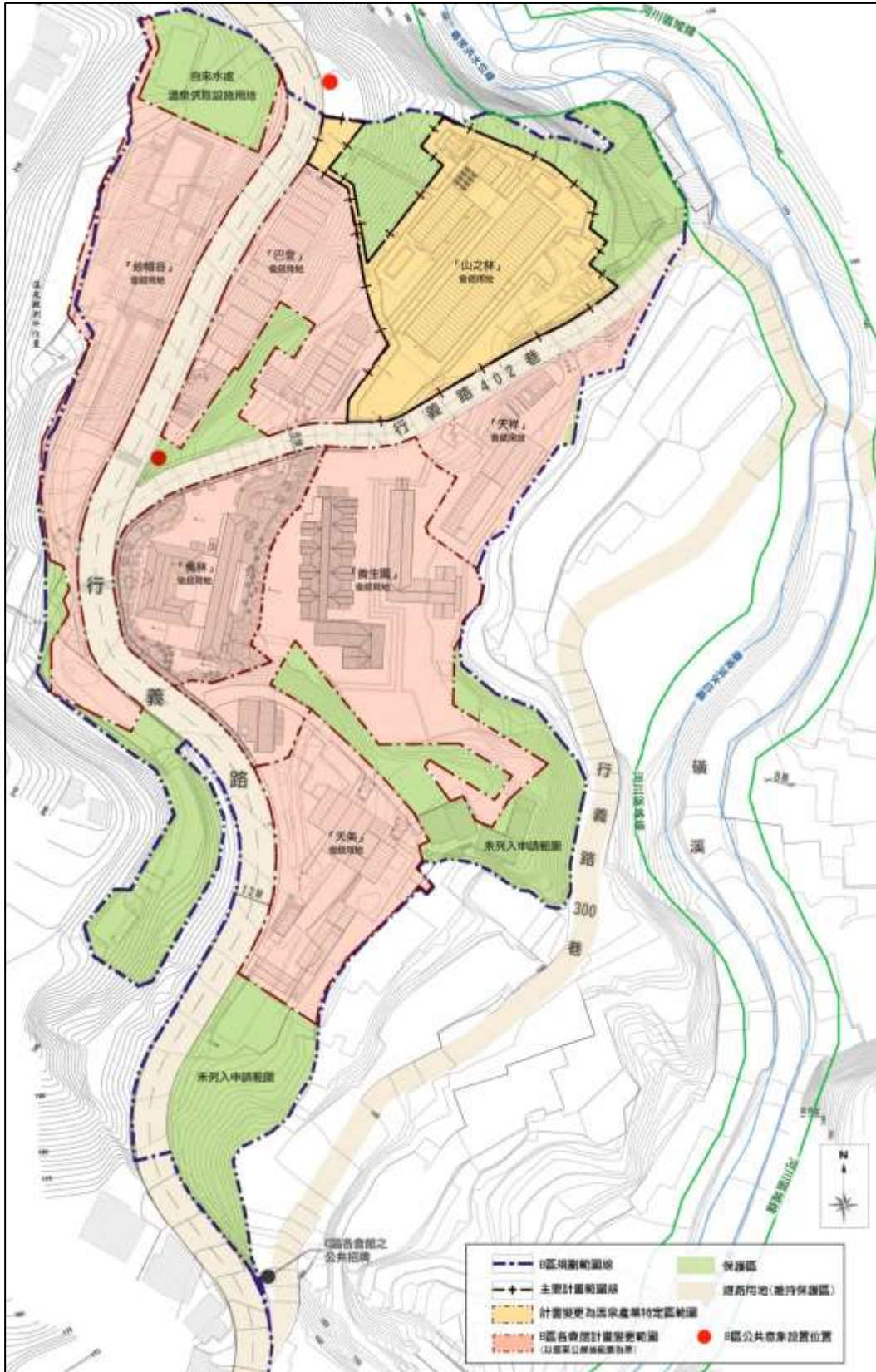
臺北市政府 102 年 10 月 8 日府都規字第 10202951300 號公告實施「變更臺北市北投區行義段一小段 49 地號等保護區為溫泉產業特定專用區(第一階段:可申請變更溫泉產業特定專用區開發許可範圍及處理原則)主要計畫案」,於計畫範圍內劃設 A、B、C、D 共 4 個可申請開發許可範圍,並規範分區內申請開發時應由申請人負起整合責任進行分區整體規劃,經本府審核通過後做為分區之整體開發原則,始得進行分區內個別基地申請開發許可。

本計畫範圍屬上開主要計畫劃設之 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,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整體規劃後,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(詳圖十):

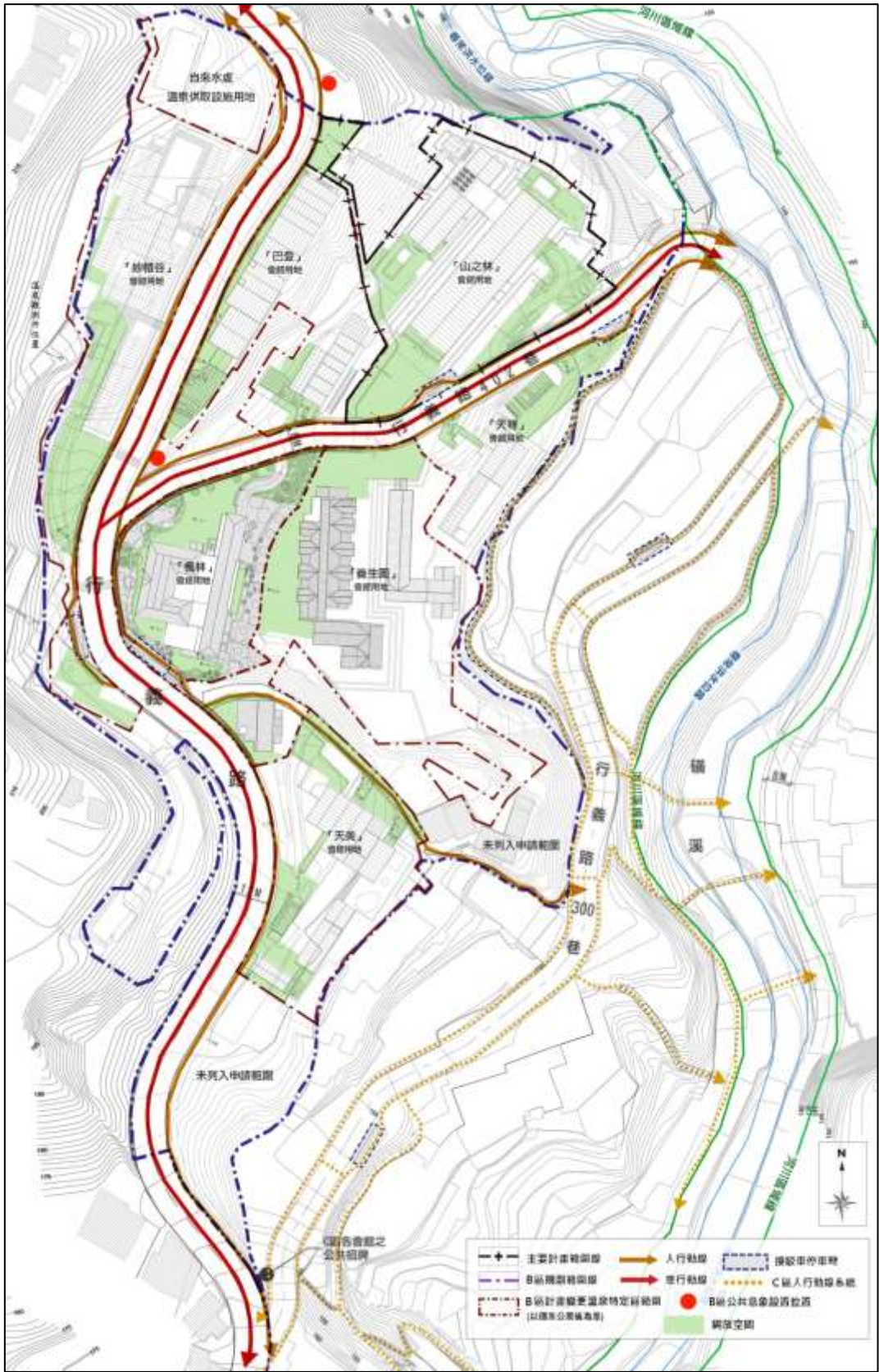
- (1) 汙水處理計畫:溫泉廢水及生活雜排水應予分流,生活雜排水應納入公共污水下水道系統,污水水質應符合臺北市下水道管理規則第十九條規定之標準,溫泉廢水排放則由臺北市政府環保局負責管制。
- (2) 垃圾處理計畫:區內各家業者均委託民間業者,每天處理廢棄物,並設置垃圾暫存區存放廢棄物。
- (3) 自來水供水系統:B 區範圍內使用之自來水係由臺北自來水事業處陽明營業分處供水,其水源為大坑溪,由陽明淨水場供水系統供應。
- (4) 電力電信設施規劃:套繪臺北市政府工務局衛生下水道工程處提供之電力電信位置圖,待未來各家業者於個案開發時有異動,將再自行向相關單位提出申請。





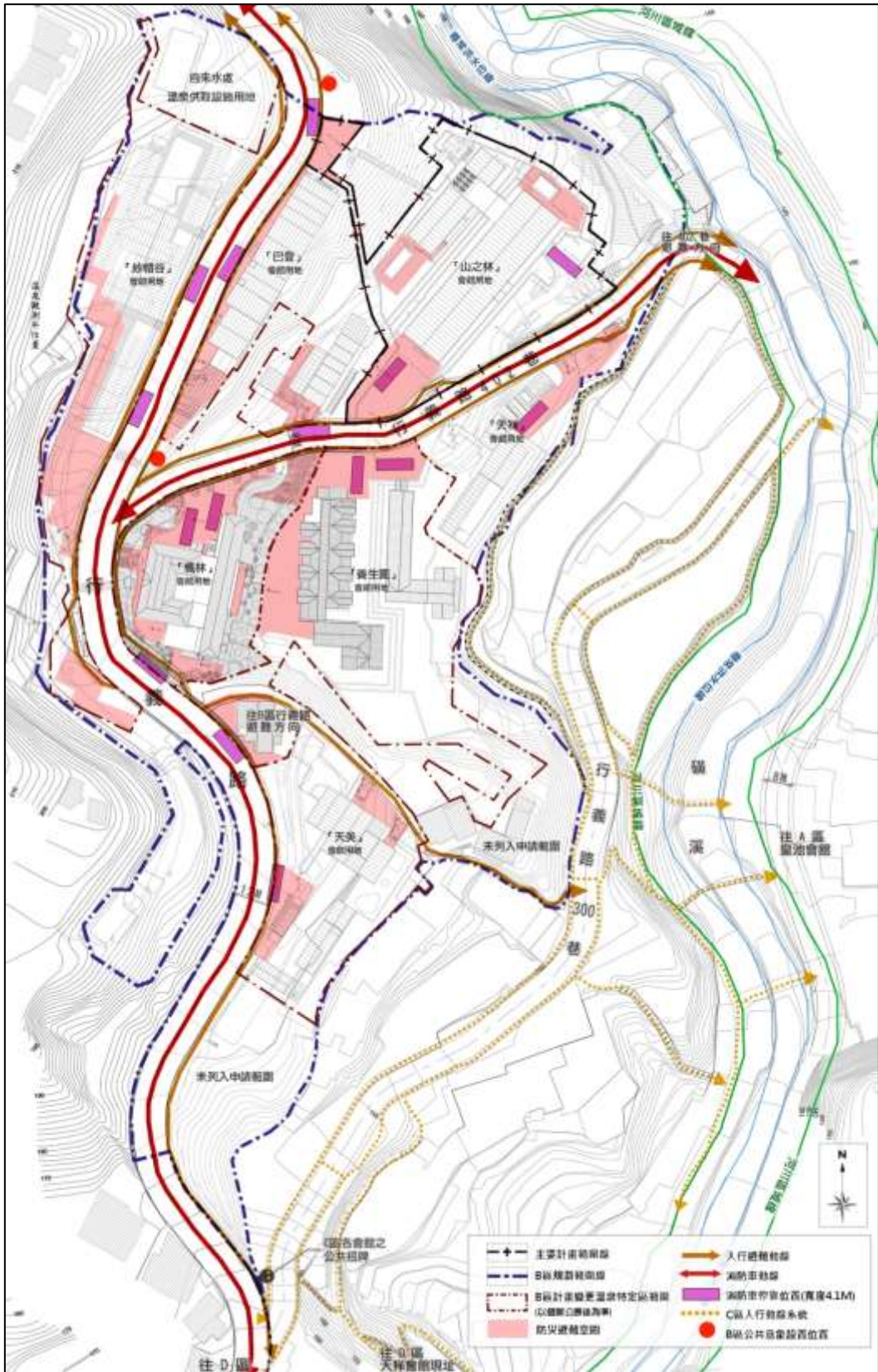
圖七 分區整體規劃範圍及位置示意圖



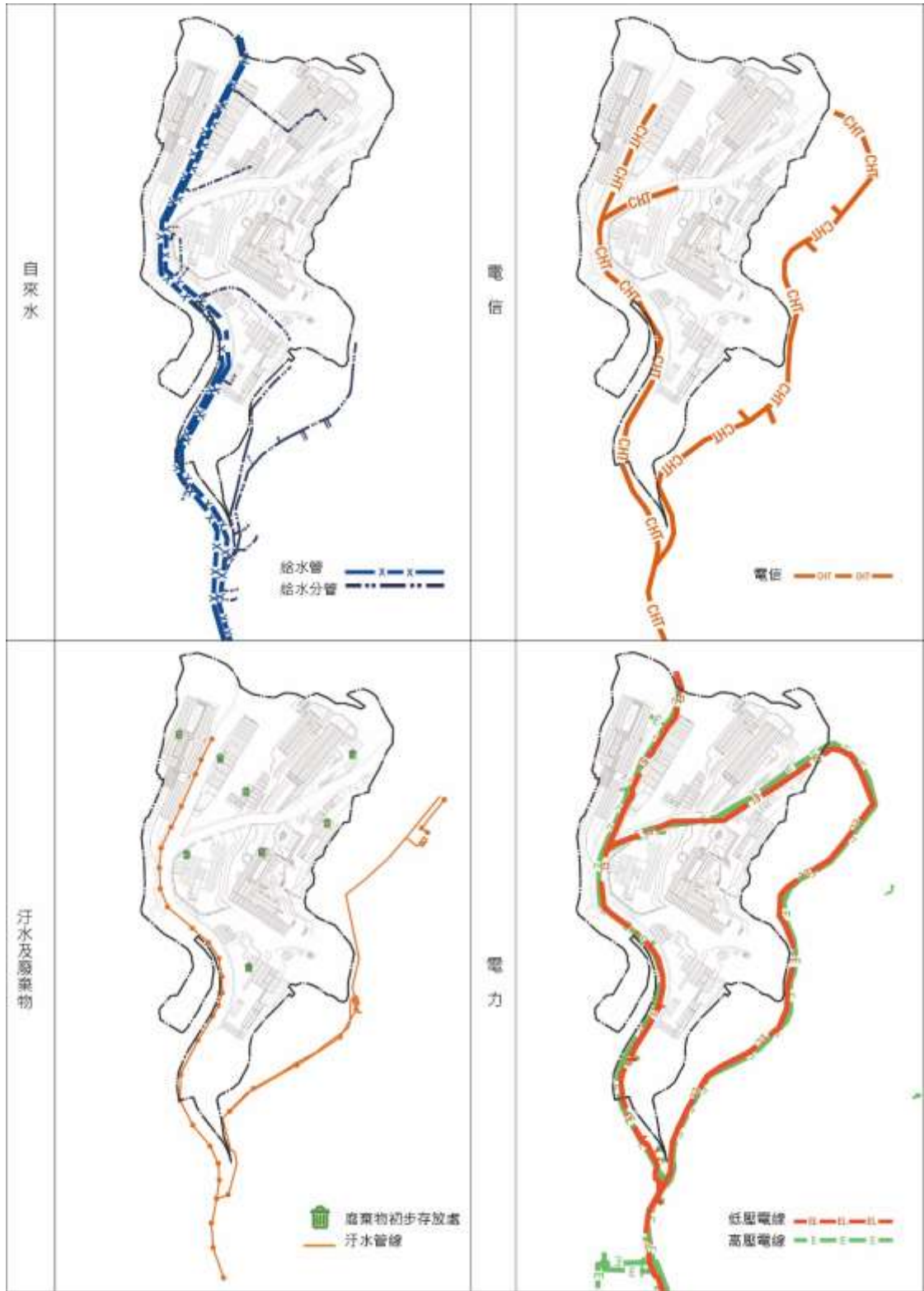


圖八 分區整體規劃人車動線示意圖





圖九 分區整體規劃防災及逃生動線示意圖



圖十 分區整體規劃公共設施規劃示意圖



### 三、基地現況

#### (一) 位置及面積

本計畫範圍東北側至北側為磺溪，南面行義路 402 巷，從東南側之行義路 300 巷銜接行義路 402 巷至西側之行義路（詳圖十一）。面積約 5,544.19 平方公尺。



圖十一 基地位置圖

## (二) 土地使用現況

目前基地多數建物已廢棄使用，僅部分湯屋經整修後續由，以及部分用地規劃為私人停車空間，目前由營運中之山之林繼續使用。現有建物主要為 RC 結構，次為木造、鐵皮，多為 1 至 2 層建物。



基地面前道路(402 巷)



現有停車空間與 402 巷



現況業者(山之林)入口



基地內現有步道



經山之林修整後營運中之湯屋



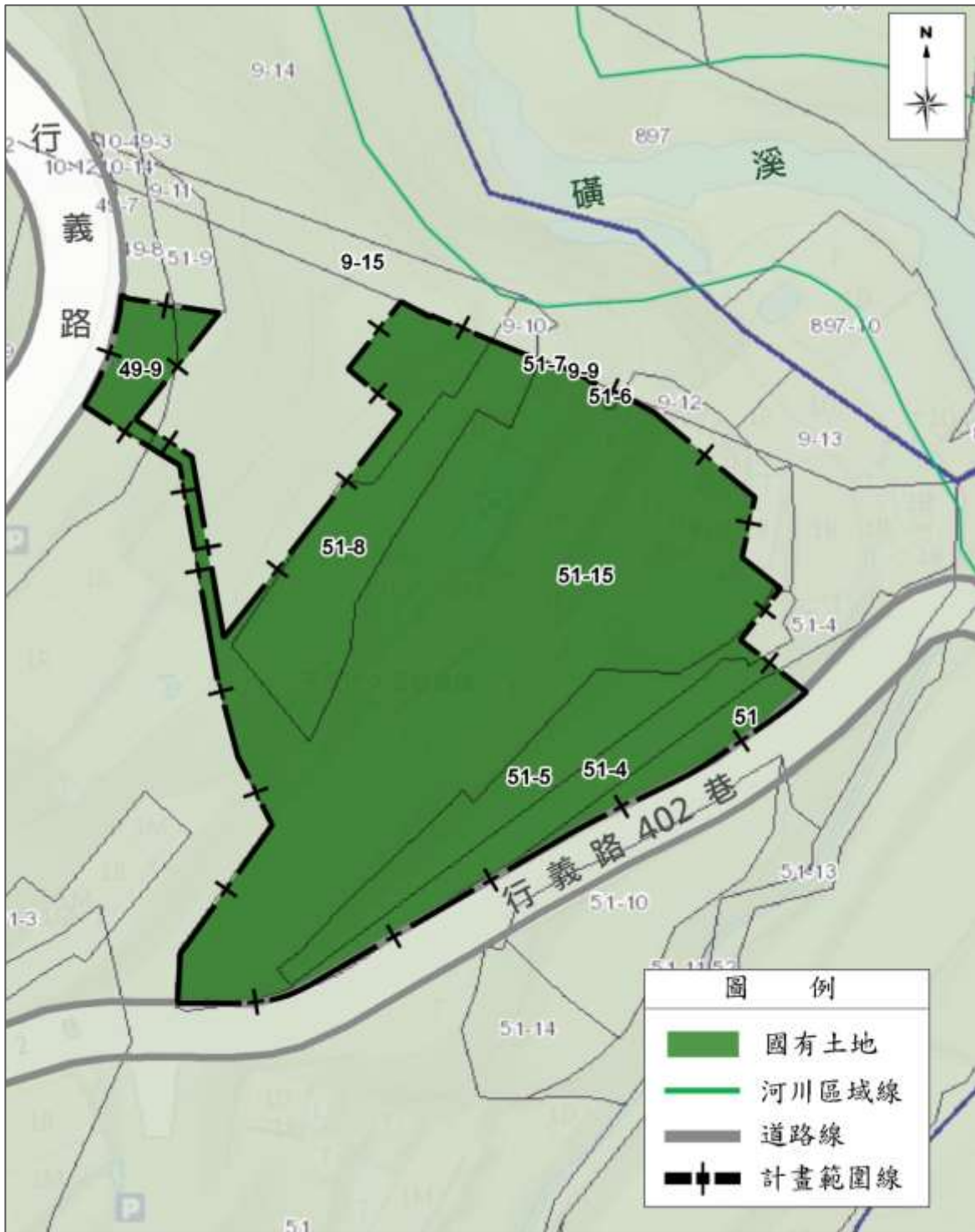
天長地久已廢棄建物

(三) 土地權屬

本計畫範圍為臺北市北投區行義段一小段 9-9、9-15、49-9、51、51-4、51-5、51-6、51-7、51-8、51-15 地號等 10 筆土地之全部或局部，皆為公有土地。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。

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	土地面積比例
臺 北 市 北 投 區 行 義 段 一 小 段	9-9	1.11	1.11	中 華 民 國  (管理機關：財政部國有財產署)	公有土地 面積 5,544.19m <sup>2</sup> 比例 100%。
	9-15(部分)	310.87	0.16		
	49-9(部分)	189.39	170.02		
	51(部分)	8,335.78	192.33		
	51-4(部分)	837.05	352.94		
	51-5(部分)	541.76	503.35		
	51-6	8.29	8.29		
	51-7	2.04	2.04		
	51-8(部分)	641.26	639.78		
	51-15(部分)	4,974.81	3,674.17		
共 計			5,544.19 (m <sup>2</sup> )		





圖十二 土地權屬分布示意圖

#### (四) 自然環境現況

##### 1. 地形

本計畫範圍內坡度位於 30%以下之土地約 3391.26 平方公尺，占基地總面積 61.17%；坡度位於 30%-40%之土地約 934.44 平方公尺，占基地總面積 16.85%；坡度位於 40%以上土地約 1,218.49 平方公尺，占基地總面積 21.97%（詳圖十三）。

##### 2. 地質

由地質調查資料及鑽井岩芯顯示基地主要位於木山層基盤上，地表為沖積層覆蓋。經野外調查與分析，基地所處坡地傾向方位(S30°E)與基盤傾向方位(S50°W)相交大於 20°，非屬順向坡；另基地並未在露頭地區範圍內，地下水位以下為火山岩礫石及岩層，經地質資料庫系統查詢屬低液化潛勢區。依據中央地質調查所環境地質資料庫，本區無地質災害敏感區、山崩潛感區及地質法公告之地質敏感區，無土石流、影響開發之順向坡、落石、惡地、及棄土等潛在地質災害。綜上，從地質分析而言適合開發利用（詳圖十四）。

##### 3. 氣候

本計畫範圍位於陽明山與臺北盆地間，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「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調查植物有 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. 水系分布

本計畫範圍東側有磺溪流經，磺溪屬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，自上至下游多被攔水引為商業或家庭用水，致使河谷呈現嚴重乾涸。

### (五) 溫泉資源現況分析

#### 1. 溫泉泉源

行義路溫泉屬大屯火山系南磺溪流域之雙重溪溫泉區，係由 6 個溫泉露頭組成，包括陽明山國家公園範圍內之龍鳳谷西北角、北角、東北角 2 處及範圍外之磺溪嶺南磺溪東側 2 處。

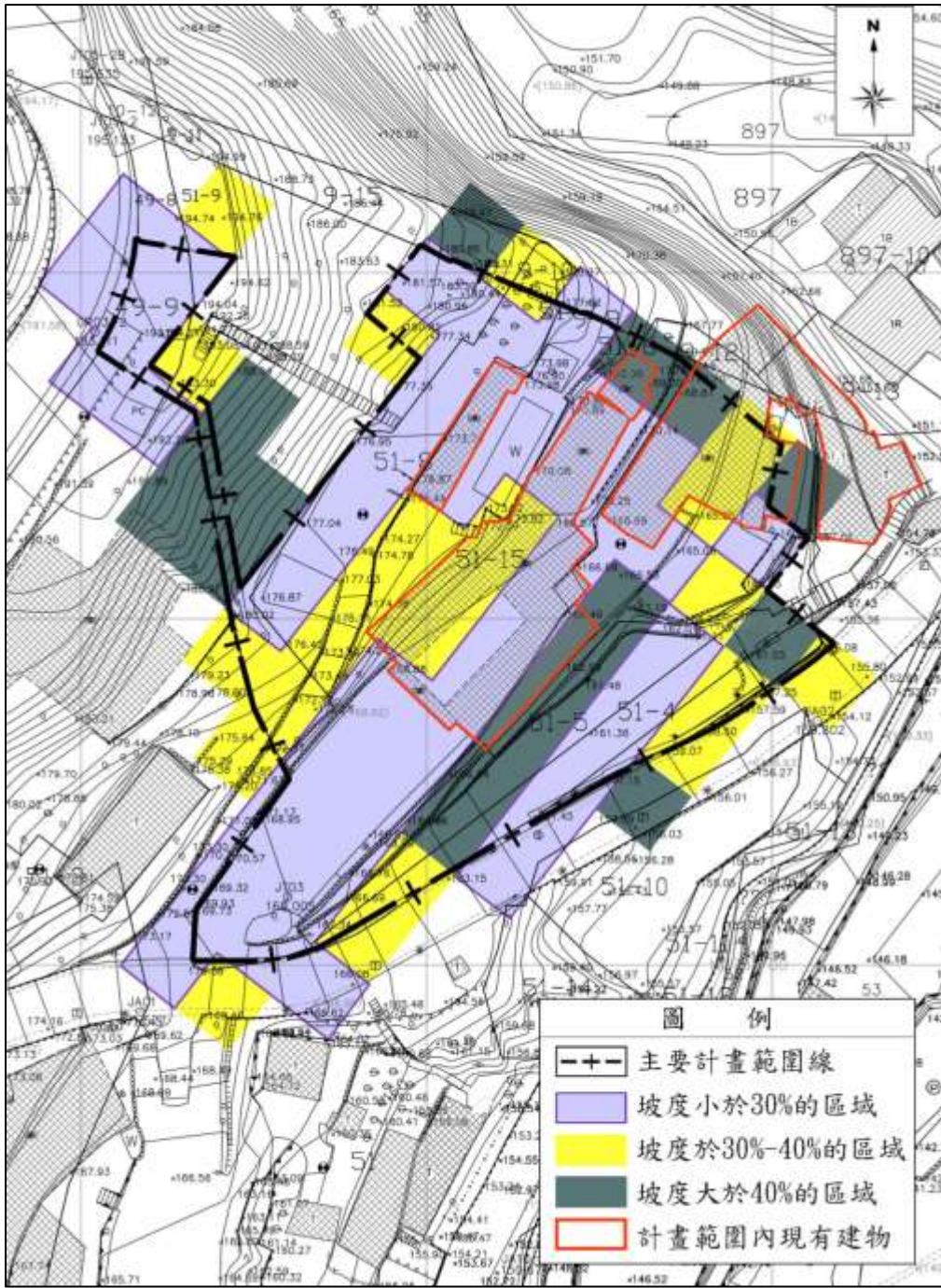
#### 2. 溫泉泉質

本區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

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冷水，直接灌入溫泉露頭調配成溫泉水，沿磺溪河岸設置管線，輸至各業者之儲水槽儲存使用。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 1,404.42 立方公尺，冷水浴池設施規模約 570 立方公尺，溫泉儲水槽 125 個，約可儲水 3,620 噸，冷水儲水槽 146 個，可儲水量約 2,601 噸，依現況經推估經營尖峰時段每日溫泉進水需求約為 6,058 噸，其中冷水進水需求約 5,754 噸。





圖十三 坡度分析圖

※以88年版(80-84年間測量)之數值地形圖以10M\*10M坵塊分析套繪現況地形測量圖，本案基地內現有建物將全數拆除，重新規劃於坡度30%以下之區域。



圖十四 鄰近地質敏感區域圖

## 四、交通運輸

### (一) 道路系統

本計畫範圍以行義路 402 巷為主要道路，為路寬 8 公尺之雙向車道，以 402 巷往東銜接行義路 300 巷或往西通往行義路。

### (二) 大眾運輸

計畫區主要大眾運輸系統為聯營公車系統，周邊公車站位於行義路上，有包括 128、508、508 區、536、612、小 8、小 36 等 7 線。搭乘公車於「行義路四」站下車後由 402 巷進入，步行 3 至 5 分鐘內即可到達本計畫區。

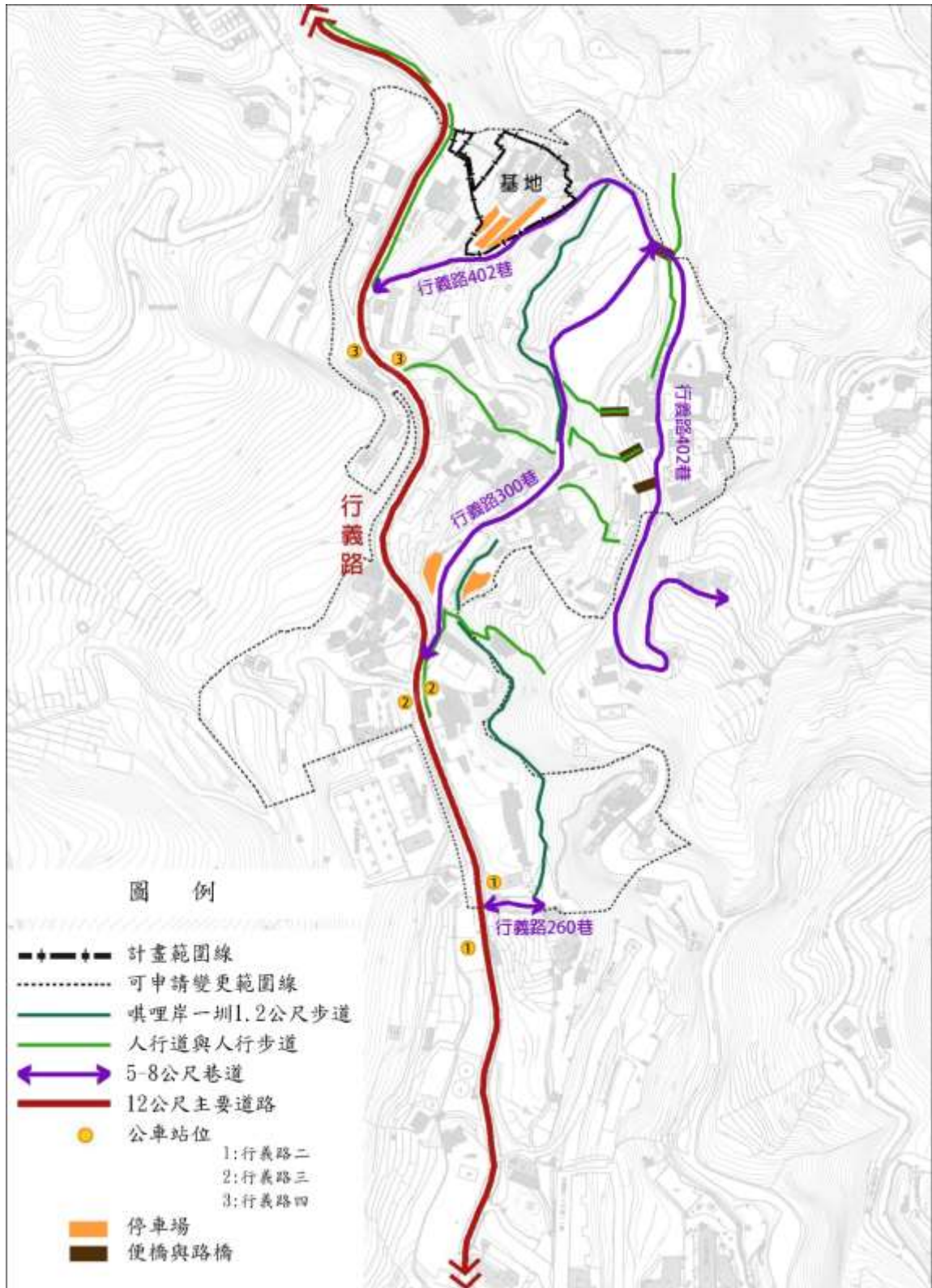
### (三) 交通流量

根據實地調查分析結果，行義路為本基地周邊主要南、北聯絡道路，通過性之交通量較為顯著，現況平時或尖峰之交通量率，評估結果分析可知水準可維持 B 至 D 級，尚屬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且多為溫泉設施，停車空間以私人為主。本基地目前有私人停車空間，劃設有小客車停車位約 33 個；周邊現有 2 處戶外停車場，為櫻崗湯瀨的私有停車場以及行義路 300 巷南段之公有停車場。(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，有豐富休閒遊憩資源，特殊的溫泉資源豐沛珍貴，具發展溫泉產業潛力，為地方特色、文化、永續發展之助益。
- (二) 本區位於都市周邊地區，交通可及性高且多可當日往返，其經營型態易與其他住宿旅館為主之溫泉做出區隔，目前消費型態及消費內容屬大眾價位，服務對象廣泛，符合一般大眾需求。

### 二、發展課題

#### (一) 溫泉取供問題

現有溫泉管線為溫泉業者自行架設，混亂且缺乏管理導致資源浪費，有礙環境觀瞻更造成溫泉露頭區之破壞。未來應有效監督管控溫泉資源的使用，在溫泉水容受力許可條件下，依規定合法取供，以妥善溫泉資源永續利用。

#### (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造成車潮，旺季時期容易有停車空間不足的問題。

#### (三) 水土保持問題

本區緊鄰磺溪，早期業者零星開發未能有效管理，而未來應確實規劃於可開發土地，開發時須兼顧自然生態水土保持，尋求提昇產業發展與生態保育、水土保持間平衡點。

## 肆、計畫目標與規劃構想

### 一、計畫目標

- (一) 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並使其產業永續發展；降低開發行為對環境的影響，著重生態保育、水土保持及污染防治，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，使溫泉產業集中分布，建築量體及景觀特色能有效控管，在環境容受力允許條件下，做土地適當強度的開發。

### 二、規劃構想

- (一) 溫泉水總量控管，適宜的土地與水資源利用，使溫泉產業永續發展。
- (二) 分區整體規劃：本計畫範圍位於 102 年主要計畫劃設之 B 區開發許可範圍內，區內道路及人行步道系統、開放空間、接駁車、停車空間與其他公共設施等皆以全區整體規劃方式辦理，以期塑造地區獨有風格：
  1. 人行步道系統：包含沿街步道、溫泉步道及水岸步道，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，



開放空間盡量集中臨道路側設置做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) 建築以達到整體視覺景觀和諧為原則，以溫泉為地方發展的主軸，建立行義路溫泉區之風格，配合磺溪礦物獨特之色彩，採用當地石材、木材，結合步道、綠化、照明等，營造本區特殊之景觀風貌。

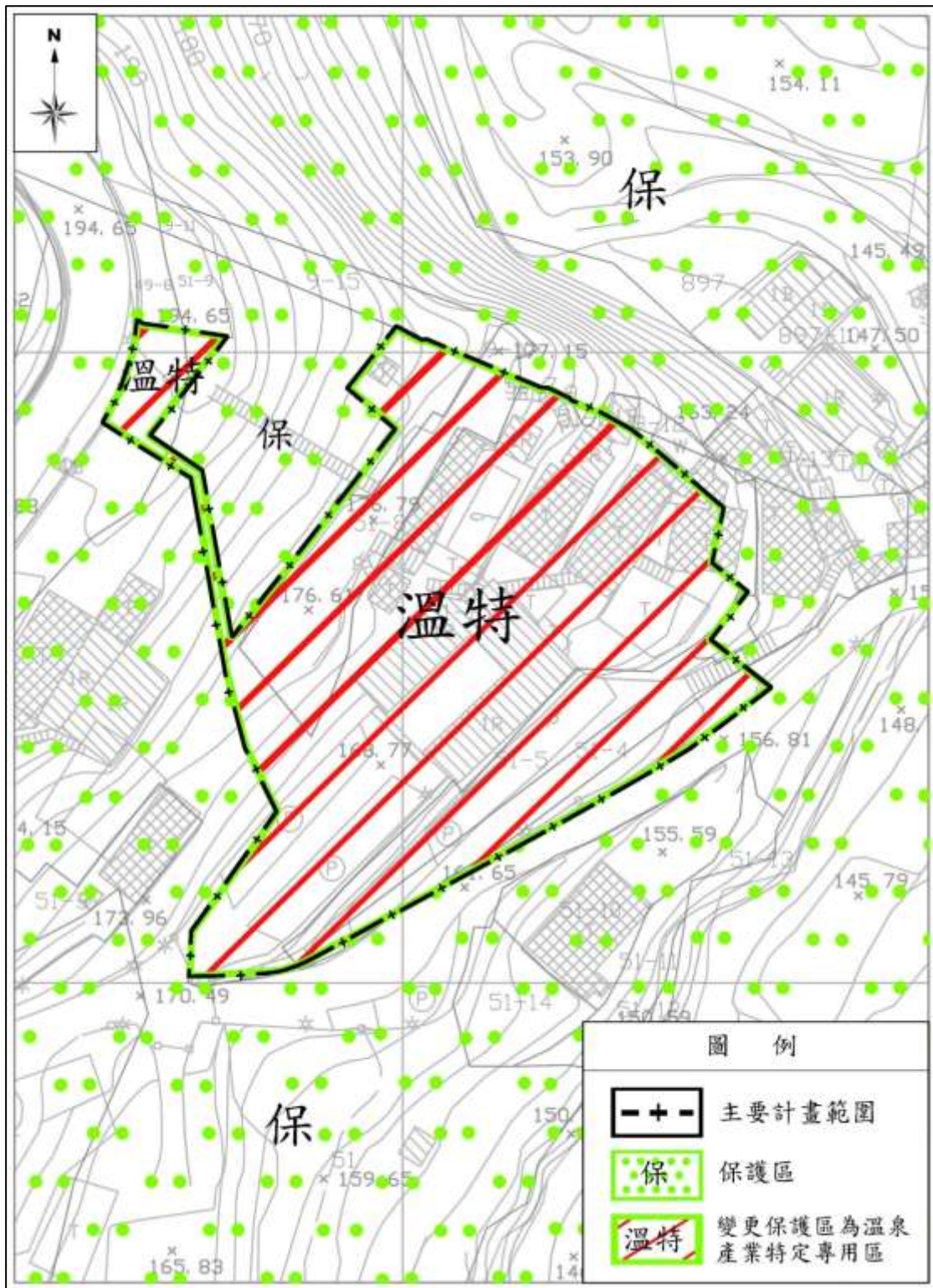
## 伍、變更計畫內容

### 一、土地使用分區

本計畫變更臺北市北投區 9-9、9-15(部分)、49-9(部分)、51(部分)、51-4(部分)、51-5(部分)、51-6、51-7、51-8(部分)、51-15(部分)地號等 10 筆土地保護區為溫泉產業特定專用區，面積約 5,544.19 平方公尺。

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 9-9、9-15(部分)、49-9(部分)、51(部分)、51-4(部分)、51-5(部分)、51-6、51-7、51-8(部分)、51-15(部分)地號等 10 筆土地	保護區	溫泉產業特定專用區	5,544.19	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發展。

註：本變更面積表僅供參照之用，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

- (一) 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、外必要性公共服務設施等回饋事項。
- (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) 區內公共服務性設施：

本計畫區自行規劃設置足敷開發行為衍生所需且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。爰將本基地內自行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，各項說明如次：

### 1. 污廢水處理設施

本案基地內自行設置簡易淨水設施，後續生活污水及溫泉廢水將規劃全數納入衛生下水道，並配合「行義路溫泉廢水納管配套及管理措施」規範處理區內汙廢水，使排放均達放流水水源水質標準。

## 2. 垃圾處理

於基地內自行規劃設置足夠容納每日產生廢棄物之收藏空間，配置節能式低溫儲藏設備處理垃圾與廚餘，使廢棄物不暴露在外有礙觀瞻，冷藏處理減少臭味且衛生。確實做好垃圾分類，落葉則以堆肥方式處理，以求減少垃圾量及生態永續。

## 3. 停車場

依「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」於基地內規劃設置之汽、機車停車位與裝卸車位皆能符合評估之平日及假日交通衍生量需求；另自行提供預約制之接駁小巴，輔以共同營運之健全接駁車系統，加強配合管制勸導，提升大眾運輸之使用率，降低私人運具對周邊交通之影響。

### 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 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% 開放空間為防災避難空間。

#### (三) 救災動線

以行義路 402 巷口為主要匯集點及入口，利用石牌路二段、天母北路匯集至行義路，由行義路銜接行義路 402 或 300 巷做為救災車輛與救災人員之路線。

#### (四) 延緩災害

基地與毗鄰建築基地沿範圍線留設災害緩衝空間，周邊種植之樹種採複合式構成，以塑造自然防火綠帶；另以留設透水性高開放空間及綠地、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)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。
- (3) 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。



圖十七 防災避難區與救災避難動線圖

## 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，所需開發經費均由申請人自籌完畢。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

本案經提臺北市都市計畫委員會 107 年 6 月 7 日第 727 次委員會審決：

- (一) 決議：本案依公展計畫書、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) 附帶決議：建議後續本案於都市設計審議時，市府應加強要求開發對山坡地地形最小破壞，以及基地開發衍生之停車需求內部化。另山坡地開發審查，亦應掌握山坡地安全、工法與生態保護。

## 玖、內政部都市計畫委員會審議情形

一、本案依前項臺北市都市計畫委員會決議內容修正後報請內政部核定，案經內政部都市計畫委員會 107 年 10 月 18 日召開第一次專案小組聽取簡報會議，初步建議意見如下：

本案係依臺北市政府 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路一段 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」及該府 103 年 3 月 28 日府都規字第 10300251700 號公告「擬定臺北市北投區行義路一段 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」、105 年 8 月 2 日府都規字第 10535988400 號公告「修訂『臺北市北投區行義路一段 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」之規定，由業者於細部計畫之開發許可審查原則公告實施後 3 年



內提出開發許可申請（106年3月28日前），據臺北市政府列席代表補充說明，共有19家業者提送溫泉使用計畫，其中分區整體規劃經該府都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過之申請案件數共計17件（A區1件、B區7件、C區6件、D區3件），後續將分別循都市計畫法定程序辦理變更。建議本案請臺北市政府依下列各點辦理，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）及修正計畫書（30份）到署後，提請委員會審議。

（一）通案性意見：

1. 建議請補充說明北投區行義路地區保護區變更為溫泉產業特定專用區之整體規劃、交通運輸及公共設施配套構想等項，並納入計畫書敘明，以利查考。
2. 上開交通運輸部分，建請補充交通容受力評估、停車需求分析及動線規劃等資料，並請補充說明辦理單位及預計實施時間。
3. 有關防災計畫部分，建議可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再予補充說明。
4. 建議本案申請開發業者於主要計畫核定前，應檢附其他土地所有權人土地變更使用同意書或證明文件，具結保證依核定計畫書、圖有關規定辦理，與臺北市政府簽定協議書，並納入都市計畫書規定，以利執行。
5. 有關本案與「變更臺北市北投區行義路一段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」開發處理原則之檢核對照表部分（詳計畫書附錄一），除已於主要計畫辦理者外，其餘建議請臺北市政府於細部計畫核定前檢討辦理。
6. 為避免爾後產生核發建築執照疑義，應俟臺北市都市計畫委員

會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報請本部核定後，依法公告發布實施。

(二) 個案意見：

1. 有關申請開發業者所提出之交通配套措施部分，建請再詳予具體補充後，納入計畫書敘明。
2. 建請補充說明基地西側坡度大於 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 108 年 5 月 21 日第 946 次委員會，審議決議如下：**

本案退請臺北市政府儘速依本會專案小組出席委員初步建議意見補充相關資料到部後，再提會討論。

**三、本案提經內政部都市計畫委員會 109 年 4 月 21 日第 966 次委員會，審議決議如下：**

- (一) 有關臺北市北投區保護區擬變更為溫泉產業特定專用區之開發許可案件，請臺北市政府依下列各點辦理，並檢送相關通案性資料到部，提會報告決定。
1. 請補充說明開發許可範圍內使用現況、違規查處情形、整體規劃及個案申請變更情形、市政府審查原則、公共設施規劃及改善情形、交通運輸系統規劃(含交通旅次及觀光活動旅次分析)、環境容受力、開發後衝擊評估及配套措施、回饋機制、災害潛勢及延緩災害說明等項目，以作為後續個案審查之基礎。
  2. 計畫書修正事項：
    - (1) 坡度分析圖上請標示現有建築物，並說明現況開發情形，及提出因應改善措施。
    - (2) 計畫書內引用圖資請更新至最新年度。

(3) 關於臺北市政府函送變更都市計畫書格式，請洽營建署依「都市計畫書圖製作要點」規定辦理修正計畫書、圖。

(二) 本案請臺北市政府俟通案性資料提本會報告決定後，依前開會議報告決定事項修正計畫書、圖報部，再行提會討論。後續相關案件請臺北市政府比照辦理，並請依本會第 946 次會議第 5 案附帶決議(略以)依本會專案小組 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)，以利本會討論。

四、本案經提內政部都市計畫委員會 111 年 5 月 24 日第 1012 次委員會審議決議如下：本案臺北市政府已依本會 110 年 3 月 9 日第 986 次會議決定修正(如附表 1 至附表 7)，除下列各點外，其餘准照該府 111 年 1 月 14 日府都規字第 1103094280 及 1103094281 等 2 號函、111 年 2 月 23 日府都規字第 1113002021 至 1103002023 等 3 號函、111 年 3 月 3 日府都規字第 1113001830 及 1113001831 等 2 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，免再提會討論。

一、臺北市政府列席代表補充說明計畫書之圖六全區接駁車停車彎示意圖，漏植 A 區範圍線擬予以補正，補正後計畫內容對相關評估分析不會造成影響部分，同意該府研提修正意見，並請納入各案計畫書修正。

二、本案計畫圖底圖為 88 年版，已非原始地貌，請臺北市政府補充說明採用前開 88 年版底圖之理由。

三、本案交通配套措施部分，請補充除接駁車外是否有其他相關措施，以及整體開發範圍內部分小於 30 度交叉路口之交通管理配套措施，以資完妥。

四、個案修正部分：

有關「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主要計畫案」1案，臺北市政府因變更範圍之地號地籍分割，配合修正計畫書內容，變更面積及所有人皆維持不變部分，准照該府研提修正內容通過。

項次	頁次	修正內容(111.01.21)	原提送計畫書內容(109.01.07)	說明																																																																																																												
1	28	(三) 土地權屬 本計畫範圍為臺北市北投區行義段一小段 9-9、 <u>9-15</u> 、 <u>49-9</u> 、51、51-4、 <u>51-5</u> 、51-6、51-7、51-8、 <u>51-15</u> 地號等 10 筆土地之全部或局部，皆為公有土地。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。	(三) 土地權屬 本計畫範圍為臺北市北投區行義段一小段 9-9、9-11、49-7、51、51-4、51-5、51-6、51-7、51-8、51-9 地號等 10 筆土地之全部或局部，皆為公有土地。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。	本案計畫範圍內原地號 9-11、49-7 及 51-9 業於 108 年 5 月 8 日經地籍分割為 9-15、49-9 及 51-15，計畫書配合修正，計畫範圍變更面積及所有權人皆維持不變。所有權人皆屬中華民國(管理機關：財政部國有財產署)																																																																																																												
2	28	<table border="1"> <caption>表五 土地權屬表</caption> <thead> <tr> <th>地號</th> <th>地號</th> <th>土地騰本面積 (m<sup>2</sup>)</th> <th>主要計畫範圍面積 (m<sup>2</sup>)</th> <th>所有權人</th> <th>土地面積比例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>9-9</td> <td></td> <td>1.11</td> <td>1.11</td> <td rowspan="10">中華民國 公有土地 面積 5,544.19m<sup>2</sup> 比例 100%。</td> <td rowspan="10">100%</td> </tr> <tr> <td>9-15(部分)</td> <td></td> <td>310.87</td> <td>0.16</td> </tr> <tr> <td>49-9(部分)</td> <td></td> <td>189.29</td> <td>170.02</td> </tr> <tr> <td>51(部分)</td> <td></td> <td>8,335.78</td> <td>192.33</td> </tr> <tr> <td>51-4(部分)</td> <td></td> <td>837.05</td> <td>352.94</td> </tr> <tr> <td>51-5(部分)</td> <td></td> <td>541.76</td> <td>503.35</td> </tr> <tr> <td>51-6</td> <td></td> <td>8.29</td> <td>8.29</td> </tr> <tr> <td>51-7</td> <td></td> <td>2.04</td> <td>2.04</td> </tr> <tr> <td>51-8(部分)</td> <td></td> <td>641.26</td> <td>639.78</td> </tr> <tr> <td>51-15(部分)</td> <td></td> <td>4,074.81</td> <td>3,674.17</td> </tr> <tr> <td colspan="2">共計</td> <td>5,544.19</td> <td>(m<sup>2</sup>)</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	地號	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	土地面積比例	9-9		1.11	1.11	中華民國 公有土地 面積 5,544.19m <sup>2</sup> 比例 100%。	100%	9-15(部分)		310.87	0.16	49-9(部分)		189.29	170.02	51(部分)		8,335.78	192.33	51-4(部分)		837.05	352.94	51-5(部分)		541.76	503.35	51-6		8.29	8.29	51-7		2.04	2.04	51-8(部分)		641.26	639.78	51-15(部分)		4,074.81	3,674.17	共計		5,544.19	(m <sup>2</sup> )			<table border="1"> <caption>表五 土地權屬表</caption> <thead> <tr> <th>地號</th> <th>地號</th> <th>土地騰本面積 (m<sup>2</sup>)</th> <th>主要計畫範圍面積 (m<sup>2</sup>)</th> <th>所有權人</th> <th>土地面積比例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>9-9</td> <td></td> <td>1.11</td> <td>1.11</td> <td rowspan="10">中華民國 公有土地 面積 5,544.19m<sup>2</sup> 比例 100%。</td> <td rowspan="10">100%</td> </tr> <tr> <td>9-11(部分)</td> <td></td> <td>350.38</td> <td>0.16</td> </tr> <tr> <td>49-7(部分)</td> <td></td> <td>282.89</td> <td>170.02</td> </tr> <tr> <td>51(部分)</td> <td></td> <td>8,335.78</td> <td>192.33</td> </tr> <tr> <td>51-4(部分)</td> <td></td> <td>837.05</td> <td>352.94</td> </tr> <tr> <td>51-5(部分)</td> <td></td> <td>541.76</td> <td>503.35</td> </tr> <tr> <td>51-6</td> <td></td> <td>8.29</td> <td>8.29</td> </tr> <tr> <td>51-7</td> <td></td> <td>2.04</td> <td>2.04</td> </tr> <tr> <td>51-8(部分)</td> <td></td> <td>641.26</td> <td>639.78</td> </tr> <tr> <td>51-9(部分)</td> <td></td> <td>5,080.23</td> <td>3,674.17</td> </tr> <tr> <td colspan="2">共計</td> <td>5,544.19</td> <td>(m<sup>2</sup>)</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	地號	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	土地面積比例	9-9		1.11	1.11	中華民國 公有土地 面積 5,544.19m <sup>2</sup> 比例 100%。	100%	9-11(部分)		350.38	0.16	49-7(部分)		282.89	170.02	51(部分)		8,335.78	192.33	51-4(部分)		837.05	352.94	51-5(部分)		541.76	503.35	51-6		8.29	8.29	51-7		2.04	2.04	51-8(部分)		641.26	639.78	51-9(部分)		5,080.23	3,674.17	共計		5,544.19	(m <sup>2</sup> )			
地號	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	土地面積比例																																																																																																											
9-9		1.11	1.11	中華民國 公有土地 面積 5,544.19m <sup>2</sup> 比例 100%。	100%																																																																																																											
9-15(部分)		310.87	0.16																																																																																																													
49-9(部分)		189.29	170.02																																																																																																													
51(部分)		8,335.78	192.33																																																																																																													
51-4(部分)		837.05	352.94																																																																																																													
51-5(部分)		541.76	503.35																																																																																																													
51-6		8.29	8.29																																																																																																													
51-7		2.04	2.04																																																																																																													
51-8(部分)		641.26	639.78																																																																																																													
51-15(部分)		4,074.81	3,674.17																																																																																																													
共計		5,544.19	(m <sup>2</sup> )																																																																																																													
地號	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	土地面積比例																																																																																																											
9-9		1.11	1.11	中華民國 公有土地 面積 5,544.19m <sup>2</sup> 比例 100%。	100%																																																																																																											
9-11(部分)		350.38	0.16																																																																																																													
49-7(部分)		282.89	170.02																																																																																																													
51(部分)		8,335.78	192.33																																																																																																													
51-4(部分)		837.05	352.94																																																																																																													
51-5(部分)		541.76	503.35																																																																																																													
51-6		8.29	8.29																																																																																																													
51-7		2.04	2.04																																																																																																													
51-8(部分)		641.26	639.78																																																																																																													
51-9(部分)		5,080.23	3,674.17																																																																																																													
共計		5,544.19	(m <sup>2</sup> )																																																																																																													
3	29																																																																																																															



4	39	<p>一、土地使用分區</p> <p>本計畫變更臺北市北投區9-9、<u>9-15</u>(部分)、<u>49-9</u>(部分)、51(部分)、51-4(部分)、51-5(部分)、51-6、51-7、51-8(部分)、<u>51-15</u>(部分)地號等10筆土地保護區為溫泉產業特定專用區，面積約5,544.19平方公尺。</p>	<p>一、土地使用分區</p> <p>本計畫變更臺北市北投區9-9、9-11(部分)、49-7(部分)、51(部分)、51-4(部分)、51-5(部分)、51-6、51-7、51-8(部分)、51-9(部分)地號等10筆土地保護區為溫泉產業特定專用區，面積約5,544.19平方公尺。</p>	<p>本案計畫範圍內原地號9-11、49-7及51-9業於108年5月8日經地籍分割為9-15、49-9及51-15，計畫配合修正，計畫範圍變更面積及所有權人皆維持不變。</p>																				
5	39	<table border="1" data-bbox="391 705 758 974"> <caption>表六 計畫土地使用分區變更表</caption> <thead> <tr> <th>變更位置</th> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> <th>面積 (m<sup>2</sup>)</th> <th>變更理由</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>臺北市北投區行義段一小段9-9、<u>9-15</u>(部分)、<u>49-9</u>(部分)、51(部分)、51-4(部分)、51-5(部分)、51-6、51-7、51-8(部分)、<u>51-15</u>(部分)地號等10筆土地</td> <td></td> <td>溫泉產業特定專用區</td> <td>5,544.19</td> <td>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，落實都市計畫管作用合一，納入管制，引導溫泉產業有計畫發展。</td> </tr> </tbody> </table>	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9-9、 <u>9-15</u> (部分)、 <u>49-9</u> (部分)、51(部分)、51-4(部分)、51-5(部分)、51-6、51-7、51-8(部分)、 <u>51-15</u> (部分)地號等10筆土地		溫泉產業特定專用區	5,544.19	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，落實都市計畫管作用合一，納入管制，引導溫泉產業有計畫發展。	<table border="1" data-bbox="774 705 1141 974"> <caption>表六 計畫土地使用分區變更表</caption> <thead> <tr> <th>變更位置</th> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> <th>面積 (m<sup>2</sup>)</th> <th>變更理由</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>臺北市北投區行義段一小段9-9、9-11(部分)、49-7(部分)、51(部分)、51-4(部分)、51-5(部分)、51-6、51-7、51-8(部分)、51-9(部分)地號等10筆土地</td> <td></td> <td>溫泉產業特定專用區</td> <td>5,544.19</td> <td>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，落實都市計畫管作用合一，納入管制，引導溫泉產業有計畫發展。</td> </tr> </tbody> </table>	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9-9、9-11(部分)、49-7(部分)、51(部分)、51-4(部分)、51-5(部分)、51-6、51-7、51-8(部分)、51-9(部分)地號等10筆土地		溫泉產業特定專用區	5,544.19	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，落實都市計畫管作用合一，納入管制，引導溫泉產業有計畫發展。	
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9-9、 <u>9-15</u> (部分)、 <u>49-9</u> (部分)、51(部分)、51-4(部分)、51-5(部分)、51-6、51-7、51-8(部分)、 <u>51-15</u> (部分)地號等10筆土地		溫泉產業特定專用區	5,544.19	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，落實都市計畫管作用合一，納入管制，引導溫泉產業有計畫發展。																				
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9-9、9-11(部分)、49-7(部分)、51(部分)、51-4(部分)、51-5(部分)、51-6、51-7、51-8(部分)、51-9(部分)地號等10筆土地		溫泉產業特定專用區	5,544.19	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，落實都市計畫管作用合一，納入管制，引導溫泉產業有計畫發展。																				

拾、本計畫業經內政部112年4月27日台內營字第1120019811號函核定在案。

附件、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9-9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9-9號等溫泉產業特定專用區細部計畫案」		
編號	1	陳情人	財政部國有財產署北區分署
訴求意見與建議	<p>107年6月6日台財產北改字第10700152950號函(摘錄來文涉本案項次如下)：</p> <p>五、審議事項四、計畫範圍為本署經管同小段9-9、9-11、49-7、51、51-4、51-5、51-6、51-7、51-8、51-9地號10筆國有(部分)土地。經查前述9-9、9-11、49-7、51-9地號4筆國有土地業已全筆出租；51、51-4、51-5地號3筆國有土地部分業已出租，出租面積分別約為4,659、513、68平方公尺，另51地號部分(面積約400平方公尺)有民眾申請承租。</p> <p>六、上開審議事項二、三、四案涉國有土地部分。依本署06年3月27日台財產署管字第10600088980號函示，臺北市政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臺北市政府協調開發範圍。</p> <p>七、另依上開審議事項二、三、四案主要計畫書陸、實施進度與經費略以，計畫範圍內國有土地依國有財產法相關法令辦理。故各案涉本署經管國有土地部分，後續依國有非公用財產委託經營實施要點等規定提供使用，惟倘該等國有土地位於河川區域則不得依前述實施要點提供使用，爰請先行由臺北市政府水利工程處協助釐清所涉之國有土地是否非屬河川區域內土地。</p>		

	<p>八、又，上開審議事項二、三、四案主要計畫書所載回饋計畫涉及公有土地者，經公有土地管理機關同意得以捐贈土地方式辦理乙節，依臺北市政府產業發展局107年3月28日行義路溫泉產業專區涉及申請國有土地委託經營相關課題座談會紀錄柒、結論（一）行義路溫泉產業專區業者申請開發許可衍生繳交回饋金方式，涉國有土地部分，本署希以回饋土地方式抵繳，與主要計畫（即102年10月8日公告實施之主要計畫）規定不一致，後續臺北市政府與本署協商處理。爰該國有土地回饋方式須俟臺北市政府與本署協商後結果辦理。</p>
<p>委員會 決議</p>	<p>本案依公展計畫書、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>附帶建議：建議後續本案於都市設計審議時，市府應加強要求開發對山坡地地形最小破壞，以及基地開發衍生之停車需求內部化。另山坡地開發審查，亦應掌握山坡地安全、工法與生態保護。</p>

## 附錄一 本計畫與原都市計畫內容對照及檢討表

102年10月8日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>■ 本案前於104年9月26日及104年9月30號分別陳送行義路溫泉產業特定區溫泉使用計畫書於臺北市自來水事業處，續分別於104年10月2日北市陽明營字第10432100100號函及104年10月7日北市陽明營字第10432187200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配置皆座落於坡度30%以下坵塊及河川區域外。</li> <li>■ 本案非屬順向坡，無滑動之虞；基地依規定自河川區域線退縮5公尺以上建築；本案基地內無地質法公告之地質敏感區，亦無環境敏感地質區存在。</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，建蔽率及容積率分別不超過40%及80%，建築物高度不超過10.5M，樓層數以地下1層及地上3層為限，皆符合規定。本案無其他容積獎勵情形。</li> <li>■ 本案已於個別基地都市設計審議報告書依「擬定臺</li> </ul>



102 年 10 月 8 日公告實施主要計畫案（通案）	本計畫案（個案）
	<p>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。</p>
<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> <p>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，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，經本府審核通過後做為</p>	<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>■ 已依規定於 106 年 1 月 24 日提送 B 分區整體規劃，包含交通改善計畫、初步水土保持計畫及經臺北市政府認定應表明事項，並經臺北市都市設計審議委員會審議通過、續於 107 年 2 月 14 日府督設字第 10730622000 號函准予核定在案。</li> <li>■ 本案係為臺北市政府產業發展局 93 年既有溫泉業者列管名單中之山之林(行義路 402 巷 15 號)與天長地久(行義路 402 巷 13 號)，同意由山之林溫泉會館有限公司依「臺北市政府受理行義路溫泉開發許可案標準作業流程」申請開發許可，依都市計畫規定變更為「溫泉產業特定專用區」。</li> </ul>

102年10月8日公告實施主要計畫案(通案)	本計畫案(個案)
<p>分區整體開發原則，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>(二) 開發許可分區內基地申請個別開發許可原則</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 本案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，併案辦理都市計畫變更事宜。</li> <li>■ 本案於107年3月31日掛件申請都市設計審議，經都市發展局於107年4月13日召開幹事會議審查完成，並俟辦理都市計畫公展後提陳修正計畫書續審。</li> </ul>
<p>三、 個別開發基地條件：</p> <p>(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>(二) 限制發展地區：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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」辦理。開發區域內平均坡度超過30%之區域均不計入建築面積。</li> <li>■ 本案未屬順向坡，無滑動之虞，基地內無地質法公告之地質敏感區，亦無環</li> </ul>

102年10月8日公告實施主要計畫案（通案）	本計畫案（個案）
<p>積率，但可計入開發申請基地範圍。</p> <p>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地質條件為環境敏感地區者為限制發展地區。</p> <p>3. 申請個別開發基地位於河川區為限制發展地區。</p>	<p>境敏感地質區存在，經初步評估本案基地適合開發利用。</p> <p>■ 本案基地非位於河川區。</p>
<p>（三）建築基地應以面臨6公尺以上道路為原則。</p>	<p>■ 本基地臨現有道路行義路402巷，路寬8公尺。</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>■ 本案包括一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>■ 本案依財政部國有財產署106年3月27日台財署管字第10600088980號函免逐案附具同意文件。</p>
<p>四、土地使用：</p> <p>（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管制內容；本案無其他容積獎勵及移轉，業納入細部計畫書規範辦理。</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>■ 本基地建築物高度及樓層維持保護區規定，業納入細部計畫書規範。</p>
<p>五、公共設施：</p> <p>（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。</p>	<p>■ 依規定辦理，本案基地已取得溫泉使用計畫核准，將依最終奉准之都市計畫審議結果，向臺北市自來水事業處提出溫泉使用計畫書之修改及最終之核定後，於建照申請階段提出納管申請。</p>

102年10月8日公告實施主要計畫案(通案)	本計畫案(個案)
<p>(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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 依規定辦理，本案基地將於建照申請時提出接管申請。</li> </ul>
<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供遊客使用，經B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</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 除提供接駁巴士外，本案另自設一輛預約制小型巴士可接送遊客；基地內規劃設置之機車與小客車停車位數量亦符合衍生交通量需求。</li> <li>■ 基地內設置簡易過濾淨水設施，處理區內生活汙廢水排放均達流水水源水質標準。每日產生之廢棄物將確實做好垃圾分類，於地下一層設有節能式垃圾暨廚餘冷藏設備及儲藏空間；落葉則以堆肥方式處</li> </ul>

102年10月8日公告實施主要計畫案（通案）	本計畫案（個案）
<p>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>理，以求最少汙染及生態永續。</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。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>■ 本案基地皆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>■ 本案基地公共設施、道路、人行步道及大眾運輸系統、植栽綠化皆配合全區規劃，統一整合並規劃夜間照明、街道家具、景觀意象等，強化溫泉特定區整體風貌之形塑。</li> <li>■ 依規定辦理回饋。</li> <li>■ 本案係「山之林」合併「天長地久」基地，以「山之林」掛銜申請，未涉及擴大經營或異地申請。</li> </ul>



## 附錄二 歷次會議記錄

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@sudd.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  
速別：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

檔 號：  
保存年限：

## 臺北市政府 函

地址：11008臺北市市府路1號9樓(南區)  
承辦人：吳子瑜  
電話：02-27208889/1999轉8286  
傳真：02-27593318  
電子信箱：ur00650@udd.taipei.gov.tw

10653  
臺北市大安區仁愛路三段28號6樓之1

受文者：王介哲建築師事務所

發文日期：中華民國107年4月17日  
發文字號：府都設字第10733322900號  
速別：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13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)-山之林溫泉會館新建工程(北投區行義段一小段9-9地號等土地)」都審案(預審)幹事會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府都市發展局107年4月9日北市都設字第10733322910號開會通知單賡續辦理。
- 二、請申設單位於都市計畫公展結束後30日內檢送5份修正後報告書及2份光碟送請都審委員會審議。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，送本府都市發展局彙辦。

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 莫幹事華榕、臺北市政府工務局大地工程處 梁幹事成光、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

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） 臺北自來水事業處陽明營業分處：

1. 溫泉水供應係重力流，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. 本處開發溫泉泉質 pH 質約為 2.2，相關溫泉使用設施請參考採用合適材質。
3. 本案所提山之林溫泉餐館溫泉使用計畫書，尚缺基地位置圖及範圍圖等，請補正，本計畫書初審同意溫泉使用量為 41.77CMD。

（二） 都市發展局都市設計科補充意見：

1. B 區整體規劃原則註明本案都審時應設置銜接行義路與行義路 402 巷之水岸步道，本案是否設置及與本府產發局設置之水岸步道串聯情形請補充說明。
2. 基地南側部分變更範圍臨接河川區域線，依規定應退縮 5 公尺以上建築並留設步道，請檢討設置或考量該區納入都市計畫變更範圍之必要性。
3. 臨路側擋土設施請依整地原則檢討調降。
4. 本案無障礙車位建議整併設置於西側停車場，以減少車道破口，另西側停車場配置請再精簡化，使格位以外空間再增加綠覆空間為原則。
5. 接駁車臨停彎除 1.5 公尺人行步道外應適度增加上、下客及停等之腹地空間。
6. 基地西南側、西側分別與既有階梯步道銜接處，均被擋土牆阻隔，請加強基地與既有步道系統之串聯，相關停車空間及景觀

規劃建議一併調整。

7. C棟建物似有佔用 1.5 公尺人行道情形，請釐清修正。
8. 請加強標註基地各建物空間或水池等名稱。
9. 基地取水設施（C棟）臨行義路之介面請做適當區隔處理避免誤闖。

## 八、結論：

### （一） 都市計畫變更部分：

1. 申請都市計畫變更範圍應以完整化為原則，請再調整。
2. 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。
3. 本案是否涉及擴大經營或異地申請而須研提公益設施補償措施一節，請補充說明。

### （二） 開放空間及建築規劃部分：

1. 基地內原有通路位於丘塊超過 30%區域，請補充 102 年地形圖舉證後，納入都市計畫說明書。
2. 本案基地開放空間應集中留設 40%廣場或草坪作為防災避難使用，並應儘量集中於臨道路側，請修正。
3. 請依「臺北市山坡地地形申請建築之整地原則」檢討。
4. 有關 B 區整體規劃原則註明山之林水岸步道應設置銜接至行義路之人行動線，未來處理方式請補充說明。

### （三） 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 3 時 0 分）

## 【附錄】

107年4月13日「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)-山之林溫泉會館新建工程(北投區行義段一小段9-9地號等土地)」都市設計及土地使用開發許可審議案幹事會議(預審)

本案位於「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」指定需都審地區,依都市計畫書規定:「分區內申請開發時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...」。本案整體開發原則前經本府107年2月14日府都設字第10730622000號函確認在案,符合「本市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第二條第一項第一款:「都市計畫書載明須經審議地區。」,需提送都市設計及土地使用開發許可審議。

壹、都市發展局審查意見如下:

一、有關法令檢討部分:

(一) 都市計畫規定部分:

1. 依B區整體開發原則委員會決議,涉及都市計畫分區變更之劃設範圍應完整化為原則,本案變更後有零碎保護區夾雜於特定專用區內,請檢討修正。
2. 本案基地開放空間應集中留設40%廣場或草坪作為防災避難使用,並應儘量集中於臨道路側,本案開放空間設置未集中,且多未臨路,請再重新檢討設置妥適性。
3. 開發許可審查原則:
  - (1) 本案規劃範圍與整體開發原則規劃範圍有所出入,請釐清。
  - (2) 本案B棟二、三層作一般旅館使用,應提出旅館設備



說明及旅館經營管理計畫併送都審委員會審查，請補充說明。

4. 都市設計管制要點：

- (3) 人行道鋪面需順平鋪設，地坪高程應高於道路 15 公分，並與相鄰基地接續平整鋪設，請補充剖面圖說檢討並標註相關尺寸。
- (4) 基地之戶外停車場應植草加以綠化且周邊需設置寬度 1 公尺以上之植栽綠帶為原則，請補充相關檢討。
- (5) 請補充開放空間之座椅、指示牌、垃圾桶等設施設置位置。
- (6) 擋土設施之立面造型、色彩，應與自然環境及建築物相互協調，並配合建築立面設計，加強表面材質細部處理，請補充相關設計圖說檢討 (P47-48)。
- (7) 斜屋頂設置規範請依「臺北市農業區保護區建築物農業設施斜屋頂設置辦法」第 2 條檢討 (P44-45)。

(二) 「臺北市山坡地開發建築都市設計準則」部分：

1. 基地整地之挖填土石方以區內平衡為原則，且挖、填土石方量之差額應佔總土石方量正、負百分之十以內，本案挖方 3,435 立方公尺，填方 1,457 立方公尺，未符前開原則。
2. 臨道路之擋土設施，其第一進之高度自地面起算達 3 公尺者，應自道路退縮進深 2 公尺緩衝空間，請補充檢討。
3. 基地與毗鄰之建築基地間，應沿境界線留設 3 公尺以上之災害緩衝空間，請補充檢討 (P25)。
4. 擋土設施之立面應垂直性綠化處理，請補充檢討。

(三) 依「臺北市山坡地地形申請建築之整地原則」規定，臨建築線部分之擋土牆高度不得大於 3 公尺，基地臨行義

路 402 巷之擋土牆似高於 3 公尺，請調降並補充檢討。

## 二、景觀配置及建築設計部分：

- (一) 接駁車臨時停車區周邊應留設適當之候車空間及街道家具，且不得佔用指定退縮人行道，請補充檢討 (P23)。
- (二) 連接 B 棟至 C 棟之階梯步道請加強照明以維安全 (P32)。
- (三) 地面層及地下層平面圖未標示通風口及設施，請說明通風方式並不得影響開放空間 (P37-43)。
- (四) 基地 A、B 棟外設有水池，是否為戶外浴池，請說明用途。

## 三、交通及動線規劃部分：

- (一) 依 B 區整體開發原則，B 區西北側水岸步道應以銜接至行義路為原則，請補充檢討設置 (P54)。
- (二) 機車應集中設置於地下層，設置地面層需經委員會同意。
- (三) 請補充標註停車位尺寸 (P35)。

## 四、其他部分：

- (一) 法令檢討回應提及 B 區整體規劃地質概況未附，請補充。
- (二) 法令檢討頁碼部分標示有誤，請修正。

## 貳、其他單位書面意見：

### 一、大地處 梁幹事成兆

- (一) 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)，並加強說明擋土設施之相關資訊。
- (二) 請補充說明集水區範圍及面積 (內文圖說似不一致)，並確認下列事項：
  1. 基地內逕流全數納入滯洪檢討。
  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）。

（三）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。

（四）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. 基地內及週遭邊坡（尤其西側邊坡）請檢討安全性，確認已力求順應地形挖填平衡，陡坡如需配置水保設施請說明必要性。
3. 評估開發過程各階段，對於開發範圍及鄰近地區可能衍生之各種災害，並提出具體對策。
4. 評估土方暫置區域。

（五）請補充說明目的事業開發利用內容（或標註詳都審報告本文之章節或頁碼），相關圖說請依本次申請計畫範圍繪製，並呈現指北、周遭地形及力求清晰。

## 二、 交通局 楊幹事靜婷（翁技士璿鎂代）

（一） P23、P24，動線系統說明，接駁車、小客車及機車之進出動線請分別標示；另請說明基地 2 處車輛出入口之必要性及考量是否可以整併為 1 處。

（二） P35、P36，停車設置平面圖，請補充標示車道出入口寬度、

停車場內汽機車格位間車道寬度、汽機車及中巴接駁車臨停車位尺寸，另無障礙車位進出口位於1層或地下1層，請標示清楚，俾利檢視。

- (三) 本案相關停車空間設置位置及車道出入口配置之妥適性，已說明詳「B區整體規劃都市計畫及土地使用開發許可審議案」第陸章節，惟本基地之進駐人數、衍生人/車旅次推估、基地停車需求分析、交通影響分析等資料，是否與107年2月14日核定之「變更行義路溫泉區產業特定專用區開發許可B區分區整體開發原則(簡稱B區分區核定本)」都審報告書相同，請補充說明。
- (四) P49，計畫成果及待處理事項，九、交通改善措施及計畫所述「詳第陸章、溫泉產業特定區B區之交通與停車改善計畫」，建請補充；另應比照B區分區核定本報告P186補充相關資料。

### 三、環保局 黃幹事莉琳(王玲英代)

- (一) 本開發案涉及旅館興建，請開發單位依據107年4月11日行政院環境保護署修正發布「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第20條規定檢討，並檢具相關資料函送本局判釋。
- (二) 本案新建工程若屬空氣污染防治法第一級營建工程之建築工程或屬環境影響評估法規定應實施環境影響評估之開發行為者，應於施工前檢具逕流廢水污染削減計畫，報本局審查。
- (三) 經查報告書並未提及山之林溫泉會館之湯屋數及餐飲座位數等資料，爰請依「水污染防治法事業分類及定義」-「餐飲業、觀光旅館(飯店)」之規定，若達(1)設計或實際最大日廢水產生量50立方公尺(公噸/日)以上者，或(2)綜合經營服務規模達(餐飲座位數/500)+(客房數/75)+(湯

屋數/25)≥1等任一條件者，則係屬上開規定列管之事業，依「水污染防治法」第14條規定，應先取得許可始得排放廢(污)水。

- (四) 另依報告書第57頁，未來該區將設置公共污水下水道系統，倘納入公共污水下水道系統，須於營運前提送納管證明予本局，則非屬水污法列管。

#### 四、公園路燈工程管理處(連祥萍代)

- (一) P13. 為愛護綠資源基地內原有喬木儘量妥適處理，現地樹木若需移植請依「臺北市樹木移植作業規範」規定辦理。
- (二) 區內喬木均須全部標示種植株距，以利綠覆率審查。
- (三) P29. 綠化面積檢討，灌木及地被請以圖示區塊標示及註明面積，並列計算式。
- (四) P30. 大、中、小型喬木請依「臺北市新建建築物綠化實施規則」計算喬木單株綠覆率。小葉赤楠應以實際被覆面積計算，灌木規格應有樹寬及樹高。
- (五) 請補充建築基地之綠化總二氧化碳固定量計算式。

#### 五、財政部國有財產署北區分署

查本案涉本署經管臺北市北投區行義段一小段 9-9、9-10、9-11、49-7、51、51-4、51-5、51-6、51-7、51-8 及 51-9 地號 11 筆國有土地，其中 9-9、9-11、49-7、51-9 地號 4 筆國有土地本分署業已全筆出租，另 51、51-4、51-5 地號 3 筆國有土地亦已部分範圍出租，出租面積分別約為 4659、513、68 平方公尺。依本署 106 年 3 月 27 日台財產署管字第 10600088980 號函說明二(二)所示，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臺北市政府協調開發範圍。



## 附錄三 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  
速別：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

范鳳娘

信 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：周富晨 02-27718121#1257



受文者：臺北市政府

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  
類別：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

106年03月28日  
文10第112號

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管國有土地部分，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

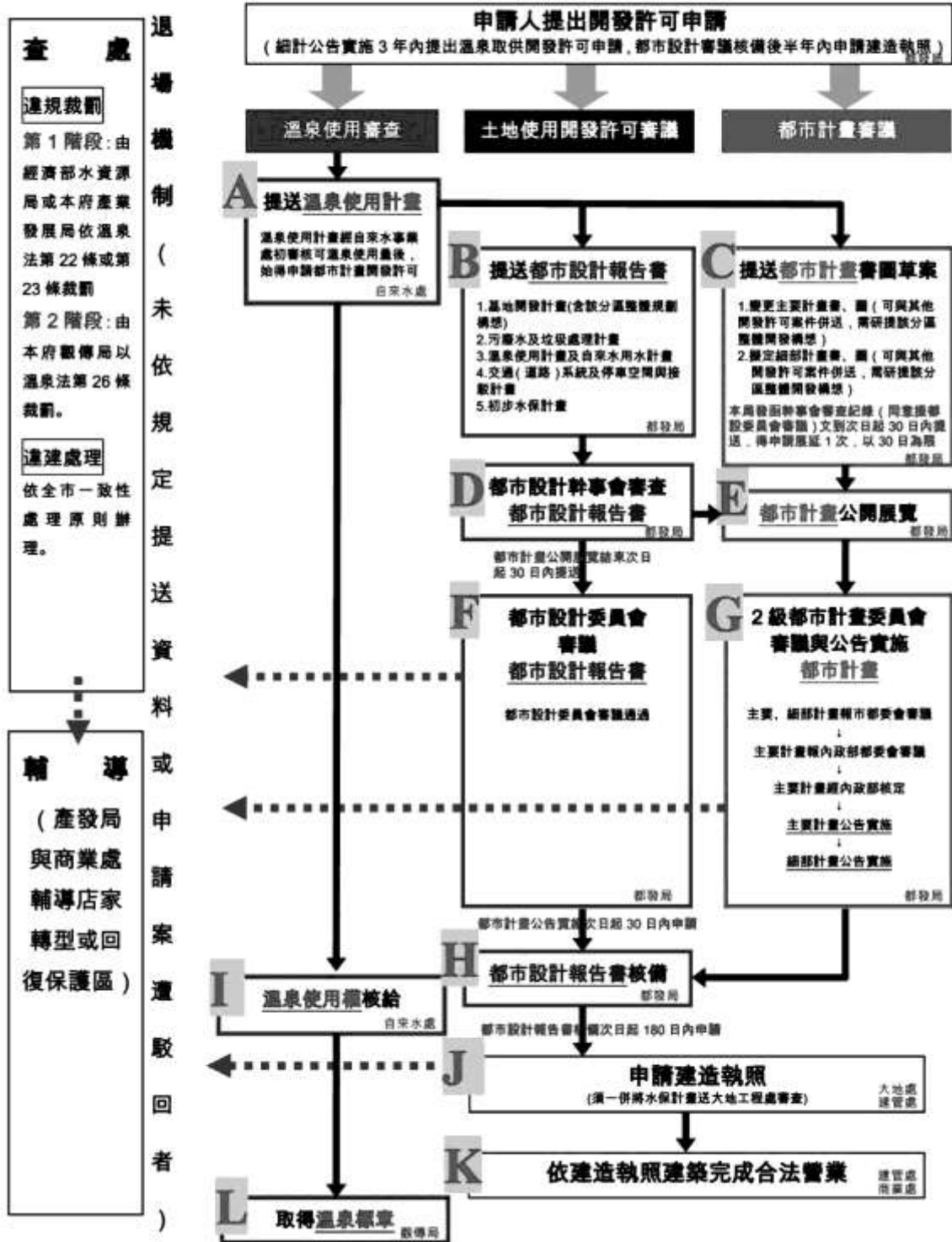
副本：臺北市政府都市發展局、臺北市政府產業發展局、財政部國有財產署  
北區分署

署長曾國基



附錄四 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



附錄五 溫泉使用計畫參與同意書與溫泉使用計畫書

同 意 書

立同意書人 山之林溫泉餐館 負責人：林憲

同意檢具台北市自來水事業處於 104 年 10 月 2 日依北市水陽明營字第 10432100100 號函 所核發之溫泉使用計畫書，由 山之林溫泉會館有限公司（台北市北投區行義路 402 巷 15 號），負責人：郭子榮 依「臺北市政府受理行義路溫泉開發許可案標準作業流程」申請開發許可，依都市計畫規定變更為「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，特立此書。

立同意書人：山之林溫泉餐館



(簽章)

負責人：林憲

統一編號：250

聯絡地址：台北市區路巷號

聯絡電話：02-2728，02-7788

中華民國 一〇七 年 一月 三十一日

## 同意書

立同意書人 天長地久溫泉會館 負責人：陳惠  
同意檢具台北市自來水事業處於 104 年 10 月 2 日依北  
市水陽明營字第 10432100100 號函 所核發之溫泉使用  
計畫書，由 山之林溫泉會館有限公司（台北市北投區  
行義路 402 巷 15 號），負責人：郭子榮 依「臺北市政  
府受理行義路溫泉開發許可案標準作業流程」申請開發  
許可，依都市計畫規定變更為「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，特立此書。

立同意書人：天長地久溫泉會館

(簽章)

負責人：陳惠

統一編號：0168



聯絡地址：台北市區路巷號

聯絡電話：0932-031-996

中華民國 一〇七 年 四月 十三日

申請號碼	行中104-
申請日期	104.10.-1
<input checked="" type="checkbox"/> 初審 <input type="checkbox"/> 退件 <input type="checkbox"/> 其它	
申請量: 57m <sup>3</sup> 核發量: 41.7m <sup>3</sup>	

## 山之林溫泉餐館

北投區行義段一小段 9-3、9-13、51-4、51-5  
及北投區湖山段三小段 897-10 等地號

## 行義路溫泉產業特定專用區 溫泉使用計畫書

連絡人：郭麟 電話：02-2-2-2

中華民國 104 年 9 月 26 日



開發公司：山之林溫泉餐館

負責人：林憲

地址：台北市 區 路 巷 號

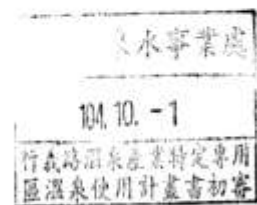
統一編號： 250

電話：02- 98  
02- 7 7 88



## 目 錄

- 一、 前言
- 二、 溫泉使用規劃
- 三、 溫泉需求計算





## 圖表目錄

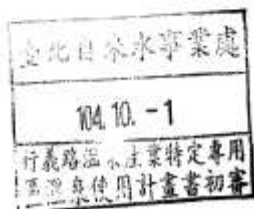
附表 1、開發基地面積計算檢核表

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行義段一小段 9-3、9-13、51-4、51-5 及北投區湖山段三小段 897-10 等地號，屬於行義路溫泉產業特定專用區之 B 區，為現有溫泉業者山之林溫泉餐廳。

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，依程序申請都市計畫開發許可。

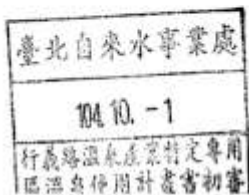


## 二、 溫泉使用規畫

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1，開發基地範圍如附圖2，開發基地面積合計1640.76平方公尺，容積樓地板面積合計464.13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北投區行義路402巷15號後，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28.22立方公尺〉，雙人池(含湯屋)15座〈合計容積12.71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 1	基地地號	北投區行義段一小段 9-3、9-13、51-4、51-5 等地號
	計劃分區 (A、B、C、D)	B
	騰本面積	914.96 平方公尺
	基地使用面積	914.96 平方公尺
基地 2	基地地號	北投區湖山段三小段 897-10 等地號
	計劃分區 (A、B、C、D)	B
	騰本面積	725.8 平方公尺
	基地使用面積	725.8 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	323.73 平方公尺
	2 樓	140.4 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	12.95 m <sup>2</sup>	10.37 立方公尺	
大眾池-女	1	25.5 m <sup>2</sup>	17.85 立方公尺	
小 計			28.22 立方公尺	
雙人池	15 間	18.69 m <sup>2</sup>	12.71 立方公尺	
小 計			12.71 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





### 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：〈容積 28.22 立方公尺〉\*〈溫泉換水率 120%〉=34 立方公尺。

2. 雙人溫泉池:15 間\*〈平均每日每池使用次數-5 次〉\*0.3 立方公尺=23 立方公尺。

3. 旅館房間附設個人池：無

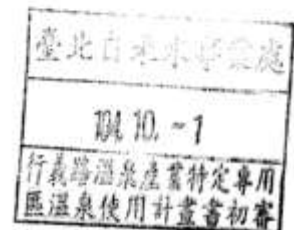
合計溫泉需求量為 57 立方公尺，作為溫泉申請量。

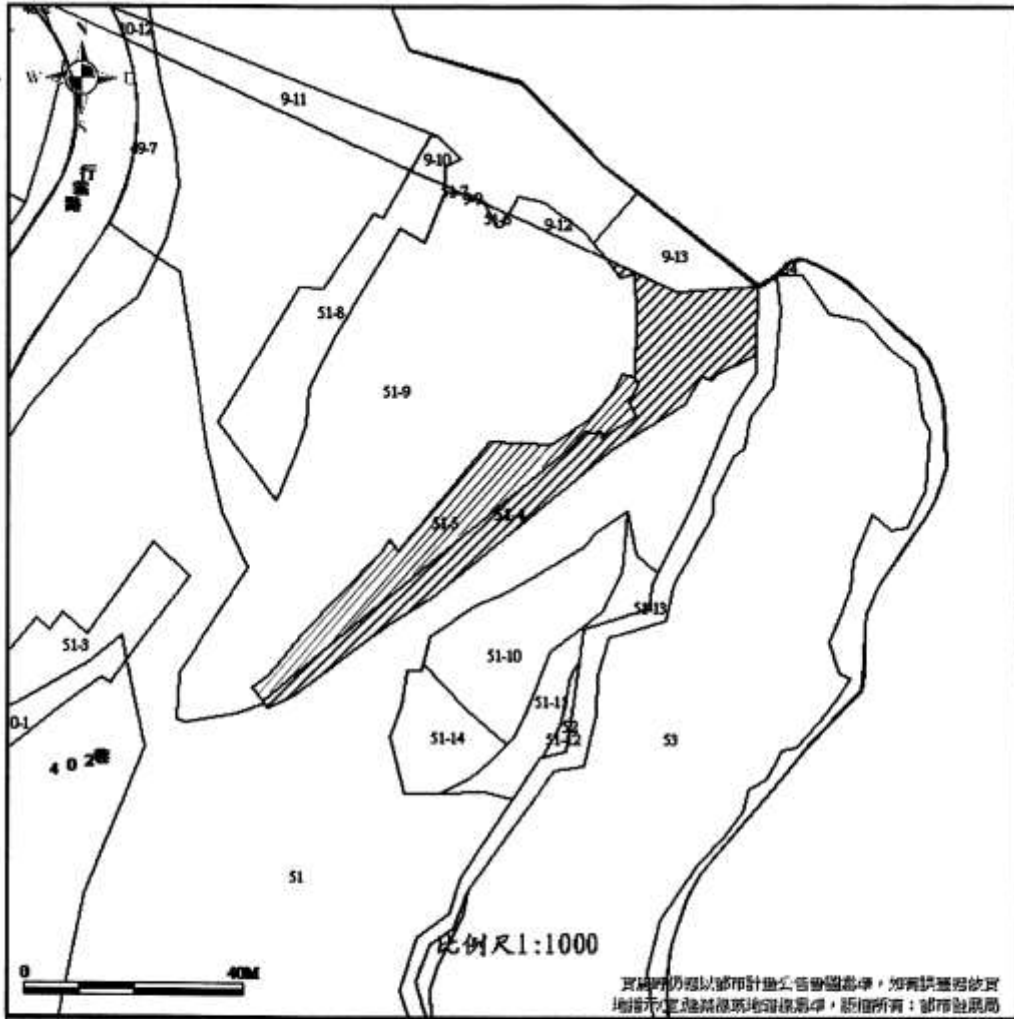




擬定臺北市北投區行義段一小段 49 地號等保護區為溫泉產業特定專用區(第一階段:可申請變更溫泉產業特定專用區開發許可範圍及處理原則)細部計畫案範圍示意圖

附圖一:基地位置圖





地段地號：北投區行義一小段51-4地號, 51-5地號

其他規定：

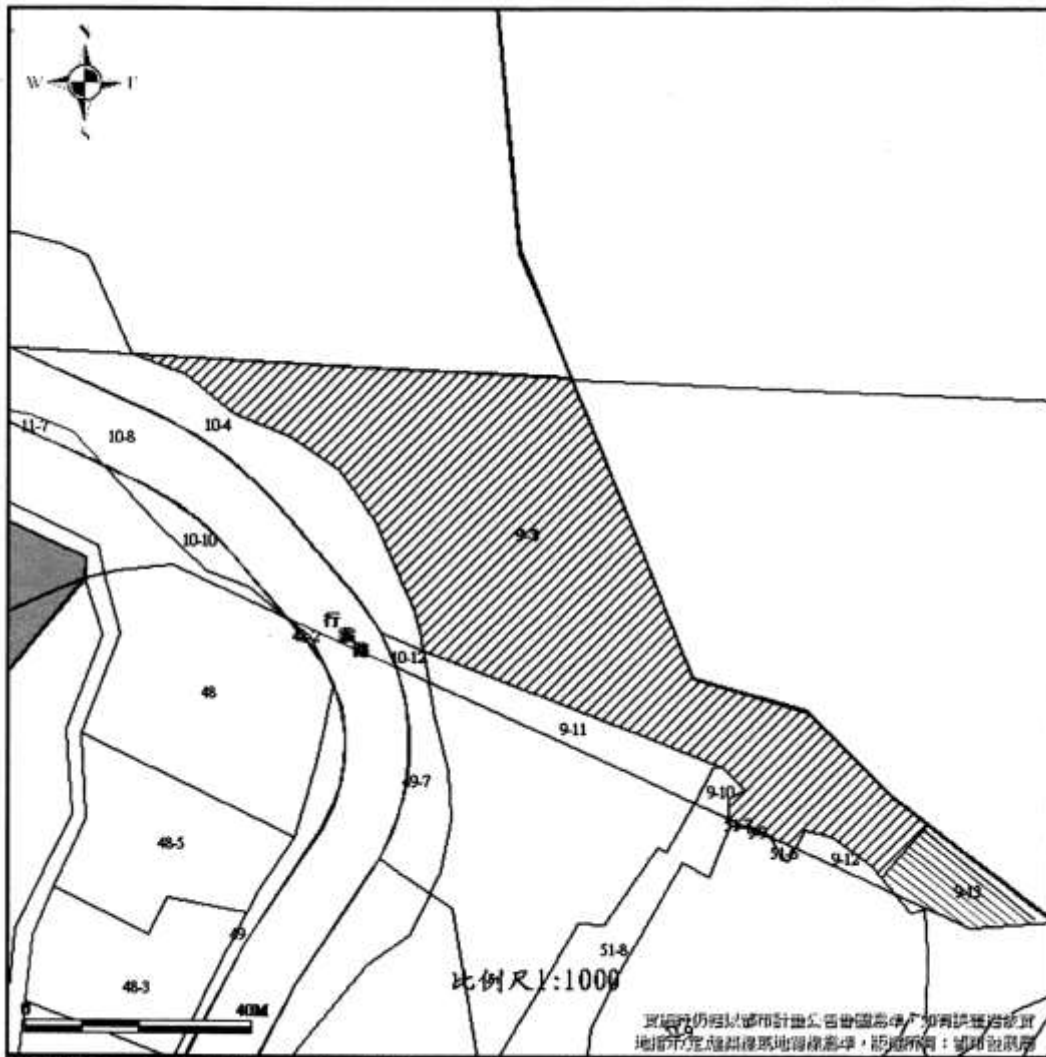
分區說明：保護區。

備註：

實施時仍應以都市計畫公告圖為準，如有誤差應依實地指示(定)建築線或地籍線為準。

附圖二：基地範圍圖

104.10.-1  
 行政區地籍測量行支專用  
 區溫泉使用計畫書初審



地段地號：北投區行義一小段9-3地號，9-13地號

其他規定：

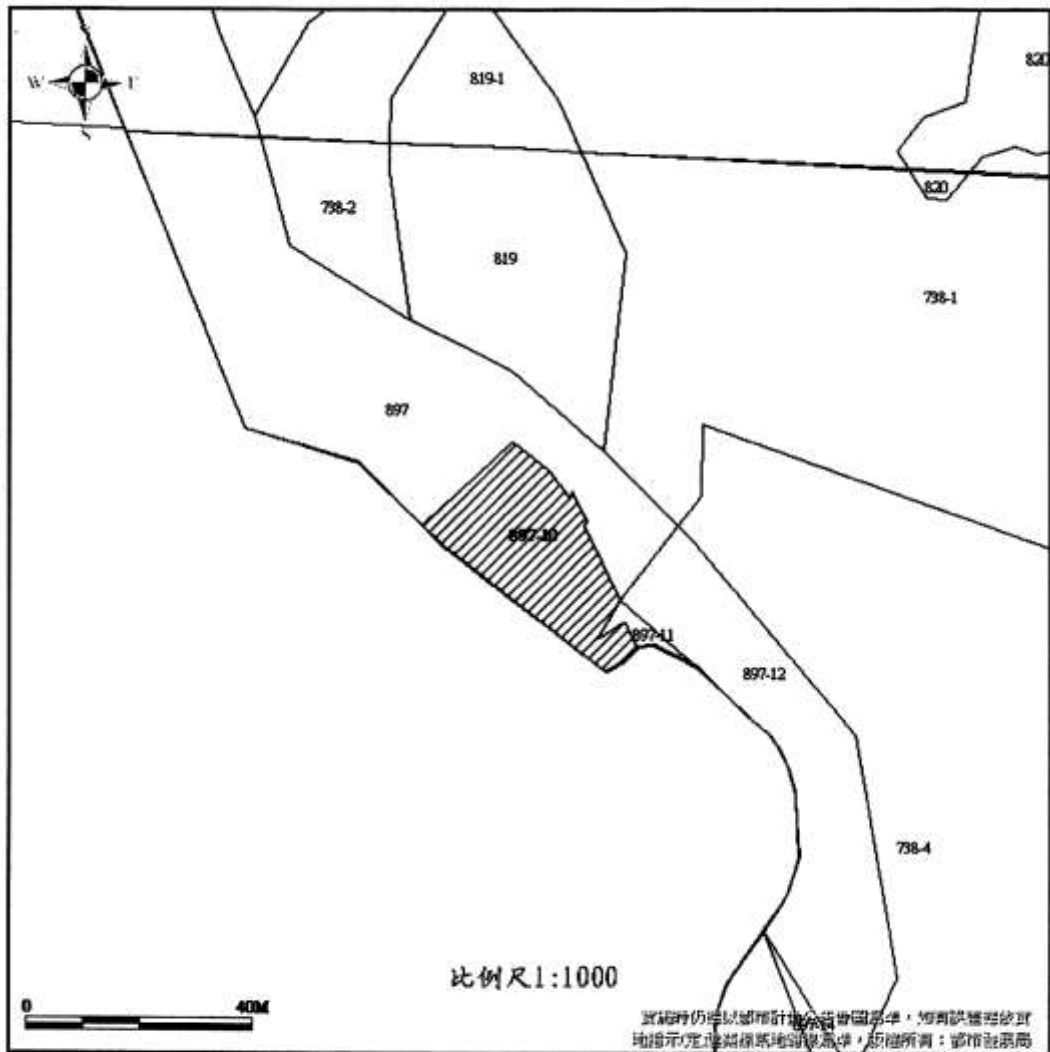
分區說明：保護區。

備註：

實施時仍應以都市計畫公告圖為準，如有誤差應依實地指示(定)建築線或地籍線為準。

臺北自來水事業處  
104.10.-1  
行義區溫泉產業特定專用  
區溫泉使用計畫書初審

附圖二：基地範圍圖



地段地號：北投區湖山三小段897-10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書圖為準，如有誤差應依實地指示(定)建築線或地籍線為準。

臺北自來水事業處  
104.10.-1  
行政區劃分事業特定專用  
區域使用計畫書初審

附圖二：基地範圍圖



申請號碼	行1041014
申請日期	104.10.8
<input checked="" type="checkbox"/> 初審	<input type="checkbox"/> 退件 <input type="checkbox"/> 其它
申請量:	100m <sup>3</sup>

天長地久溫泉會館公司  
北投區行義段一小段 0051-0009  
等地號行義路溫泉產業特定專用  
溫泉使用計畫書

聯絡人：陳惠 電話：09-0-0-0

中華民國 104 年 9 月 日





開發公司：天長地久溫泉會館(加蓋大小章)

負責人：陳惠

地址：台北市區路巷之號

統一編號：168

電話：09-0-9

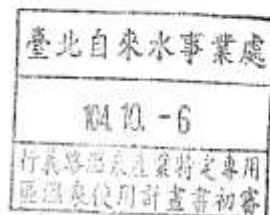
規劃公司：(加蓋大小章)

負責人：

地址：

統一編號：

電話：



## 目 錄

- 一、前言
- 二、溫泉使用規劃
- 三、溫泉需求量計算



## 圖 表 目 錄

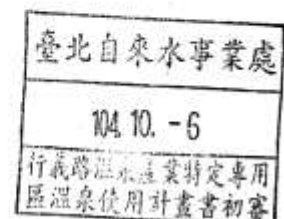
附表 1、開發基地面積計算檢核表.....
附表 2、開發容積樓地板面積計算檢核表.....
附表 3、溫泉相關設備一覽表.....
附圖 1、基地位置圖.....
附圖 2、基地範圍圖.....



## 一、前言

本公司提送之溫泉使用計畫基地範圍係位北區行義段一小段 0051-0009、0009-0012、0009-0009、0009-0011、0049-0001 及 0049-0007 地號，屬於行義路溫泉產業特定專用區。包括現有溫泉業者山芝林及巴登巴登的營業範圍。

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 號函附件之「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，依程序申請都市開發許可。

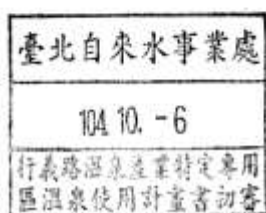


## 二、溫泉使用規劃

本溫泉使用計畫係於行義路溫泉產業特定專用區之D區及O區。開發基地位置如附圖1，開發基地範圍如附圖2，開發基地面積合計5957平方公尺，容積地板面積合計1100平方公尺，詳如附表1、2。

本案之溫泉使用模式係由台北自來水事業處提供皆用溫泉處自行接引至行義路13號後方，再接至私人溫泉槽。

本溫泉使用計畫共設置大眾溫泉池2座(合計60立方公尺)，個人池(含湯屋)25座(合計容積81立方公尺)，詳如附表3。

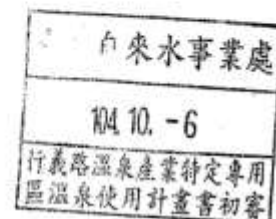


附表 1 開發基地面積計算檢核表

項目		說明
基地 1	基地分號	
	計劃分區 (A、B、C、D)	D
	基地使用面積	5957 平方公尺
基地 2	基地分號	5957 平方公尺
	計劃分區 (A、B、C、D)	
	基地使用面積	
基地 3	基地分號	
	計劃分區 (A、B、C、D)	
	基地使用面積	

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
	A	600 平方公尺
	B	500 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

臺北自來水事業處
104.10.-6
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

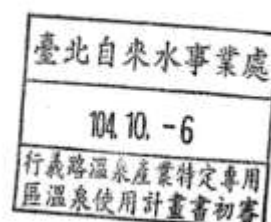
設備別	數量	面積	容積	備註
大眾池	2	30 平方公尺	60 立方公尺	
小計				
個人溫泉池 (含湯屋)	25		81 立方公尺	
小計				
旅館房間附 設個人池				
小計				

註1：面積單位為平方公尺

註2：容積單位為平方公尺

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



### 三、溫泉需求量計算

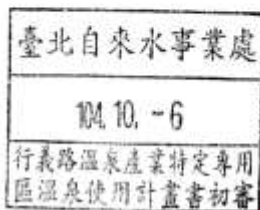
依據「臺北市徵收溫泉取用費取用輛計算基準」計算旺季假日每日使用量，所採用之參數，依臺北市政府產業發展局最新公告數值為準。

1. 大眾池： $(容積 60m^3) \times (換水率 100\%) = 60m^3$

2. 個人溫泉池(含湯屋)：池數 25  $\times$  (平均每日人使用)  $\times$   
 $(0.3m^3) = 7.5m^3$

3. 旅館房間附設個人池：無

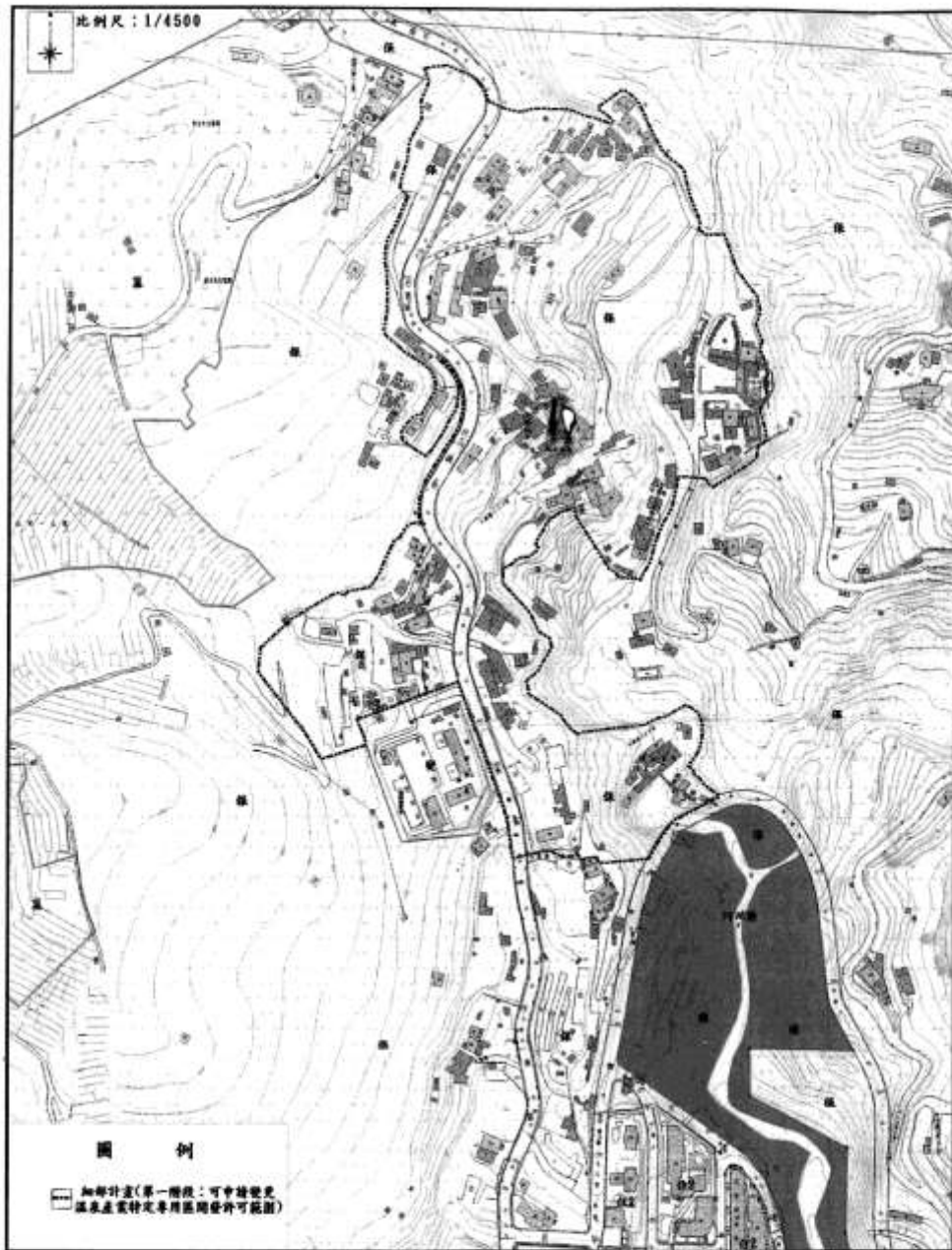
合計溫泉需求量為  $68m^3$ ，做為溫泉申請量。



備註：

- 一、溫泉使用計畫書每頁用紙為直向 A4，裝訂於左側，文字應以橫式書寫，圖表超過規格時，得摺頁處理。
- 二、申請人應依實際規劃需求及「行義路溫泉產業特定專用區溫泉使用計畫書送審說明」增補相關資料。
- 三、溫泉使用計畫書經臺北自來水事業處審查核定後，發給初審同意函(「臺北市政府受理行義路溫泉開發許可案標準作業流程」A 階段)。





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

臺北自來水事業處
104.10.-6
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

士林勝字第027399號

土地坐落：臺北市北投區行義段一小段51-9, 9-12, 9-9, 9-11, 49-1, 49-7地號共6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

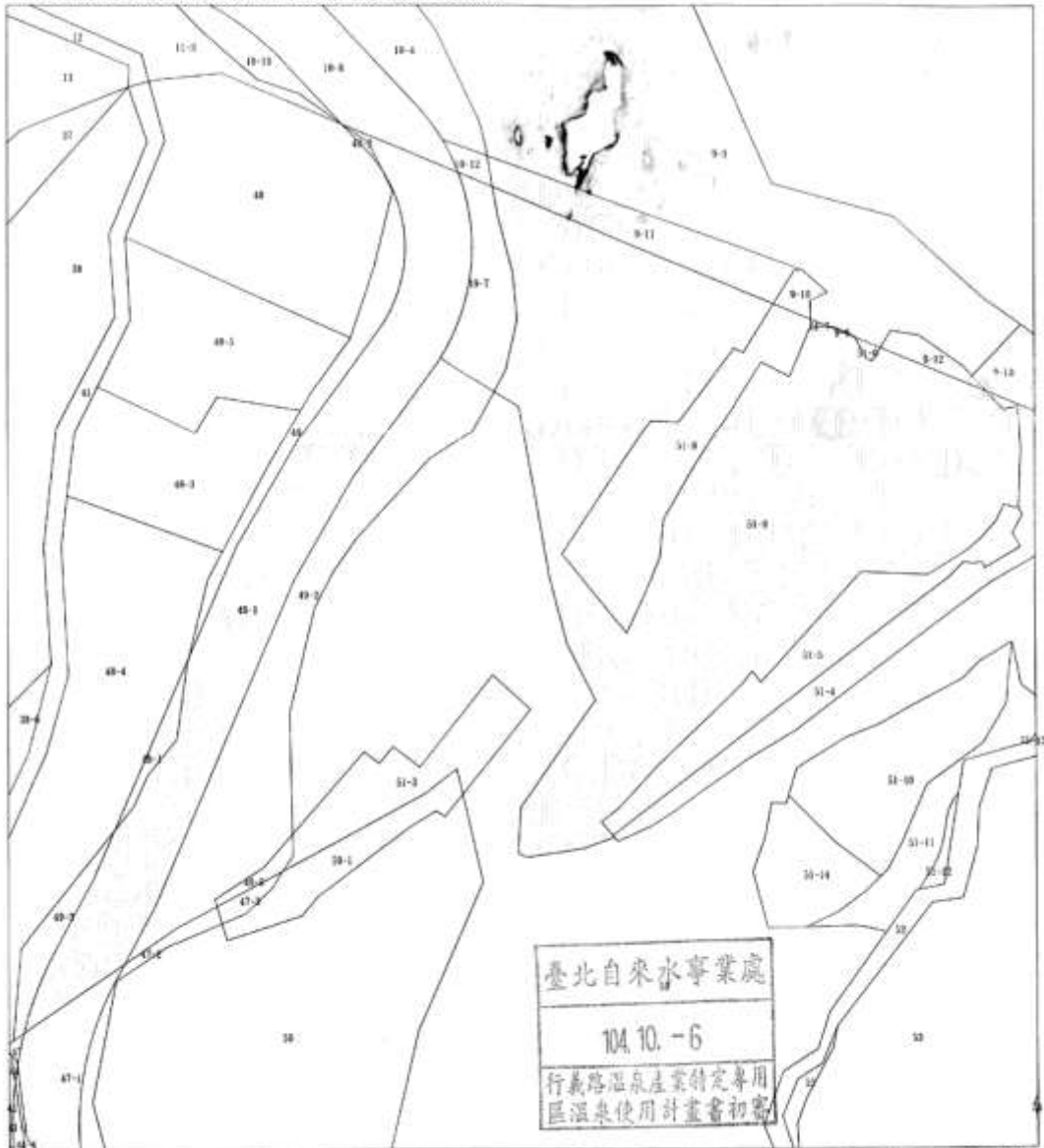


本謄本核發機關： 臺北市士林地政事務所

主任：張麗美

中華民國 104年09月09日

本案依分層負責規定授權承辦人員何美慎(士林)核發



比例尺：1/1000

原比例尺：1/500

臺北市士林地政事務所

103.08.130第

臺 北 市 政 府 都 市 發 展 局
業 務 主 管
承 辦 人 員

繪 圖 員
校 對 者