

# 臺北市都市計畫書

## 擬定臺北市北投區行義段一小段53地號 等溫泉產業特定專用區 細部計畫案



臺北市政府

111年6月16日府都規字第11130257841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	擬定臺北市北投區行義段一小段53地號等溫泉產業特定專用區細部計畫案
都市計畫法令依據	都市計畫法第24條
申請單位	昕櫻崗湯屋有限公司
辦理單位	臺北市政府
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21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	詳本案主要計畫公民或團體陳情意見綜理表
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	經提本市都市計畫委員會108年9月5日第754次委員會審議決議修正通過。

**案 名：擬定臺北市北投區行義段一小段 53 地號等溫泉  
產業特定專用區細部計畫案**

**申請單位：昕櫻崗湯屋有限公司（代表人：何○漢）**

**辦理單位：臺北市政府**

**計畫範圍：詳如計畫圖所示**

**類 別：擬定**

**法令依據：都市計畫法第 24 條**

**詳細說明：**

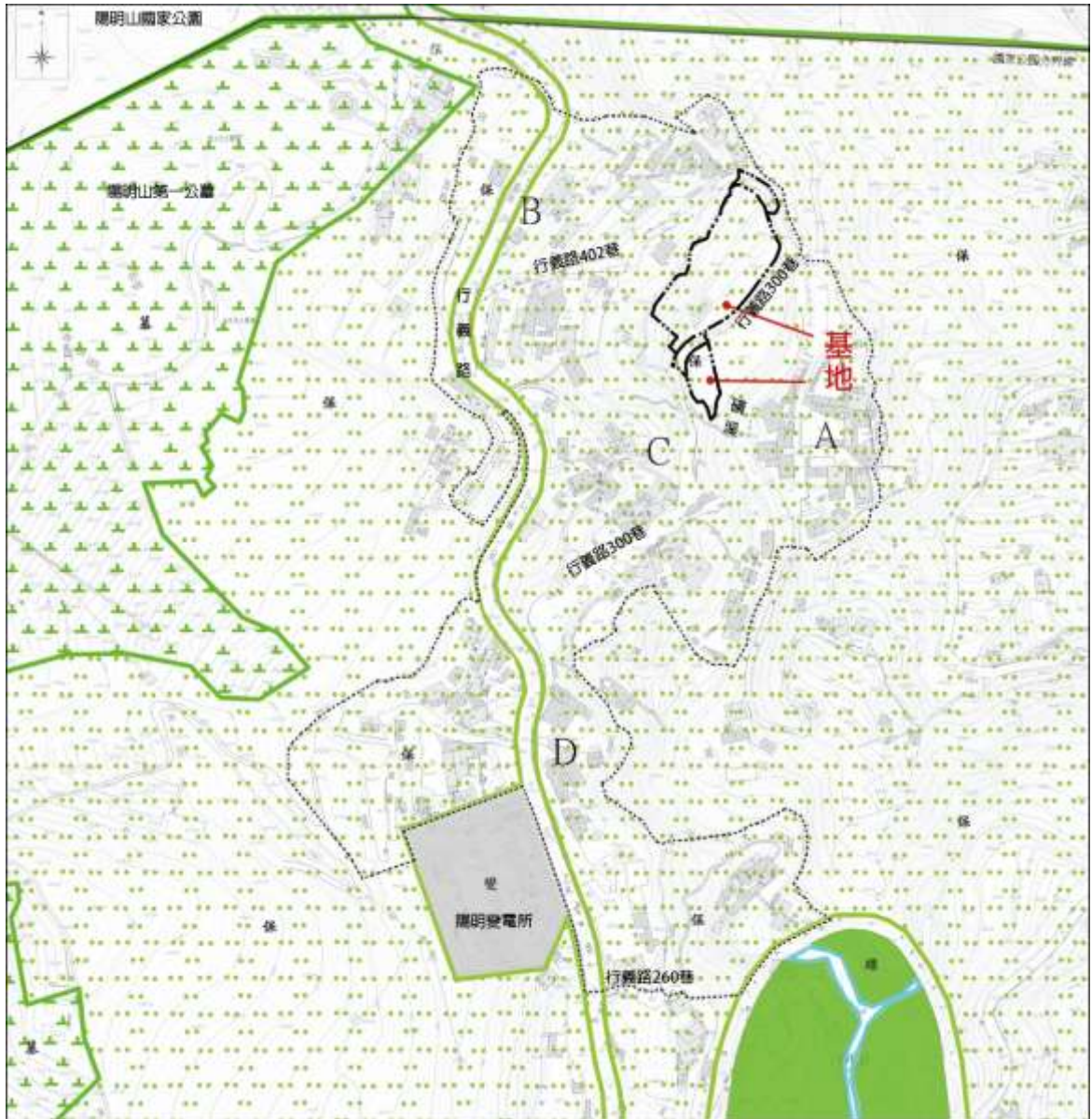
### **壹、計畫範圍與面積**

本基地位於臺北市北投區行義路溫泉區，範圍為臺北市北投區行義段一小段 53、54、55 及湖山段三小段 897-13 等 4 筆地號之局部土地，面積合計 6,759.67 平方公尺。本案經「變更臺北市北投區行義段一小段 53 地號等保護區為溫泉產業特定專用區主要計畫案」變更保護區為溫泉產業特定專用區。

### **貳、主要計畫概述**

本案依據臺北市政府 102 年公告實施「變更臺北市北投區行義段一小段 49 地號等保護區為溫泉產業特定專用區(第一階段:可申請變更溫泉產業專用區開發許可範圍及處理原則)主要計畫案」所訂之開發許可規定，變更「保護區」為「溫泉產業特定專用區」，面積約 6,160.70 平方公尺，計畫變更範圍及位置如圖一。

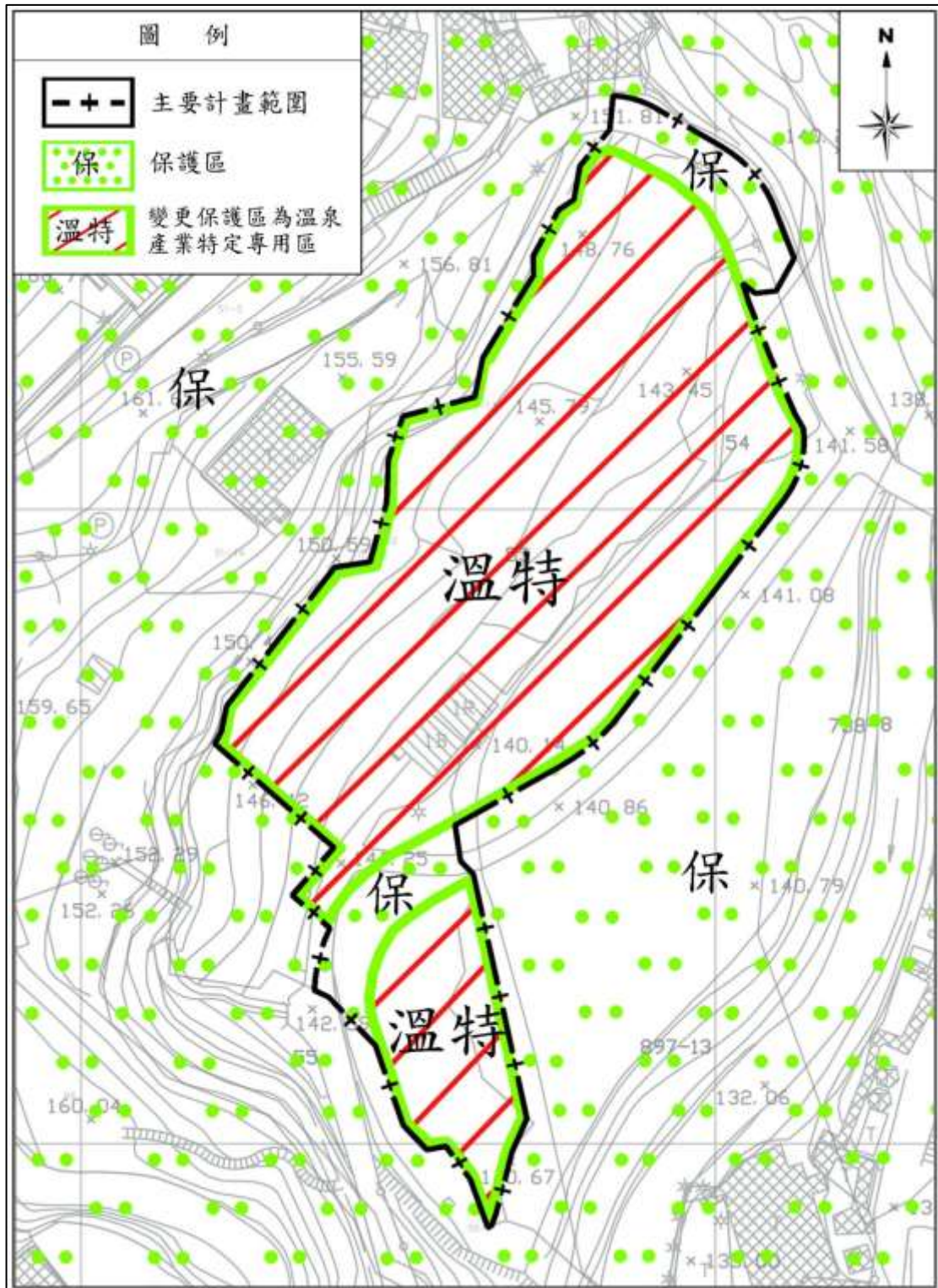
計畫範圍內包含已拓寬完成之既有道路行義路 300 巷與 402 巷，仍維持保護區，道路所占面積約占 585.68 平方公尺。本計畫範圍合計面積約 6,759.67 平方公尺，實際面積依實地測



量分割為準。

圖一 可申請變更溫泉產業特定專用區範圍圖





圖二、變更主要計畫範圍示意圖

## 參、計畫目標與規劃構想

### 一、計畫目標

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

### 二、規劃構想

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

## 肆、計畫內容

### 一、土地使用計畫及分區管制

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

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

8. 第 26 組：日常服務業之美容、溫泉浴室。
9. 第 33 組：健身服務業（應與日常服務業之溫泉浴室及健身服務業之營業性浴室中至少選 1 項目結合使用，不得單獨設置）。
  1. 桌球、羽毛球等球類運動比賽練習場地。
  2. 國術館、柔道館、跆拳道館、空手道館、劍道館及拳擊、舉重等教練場所、健身房、韻律房。
  3. 撞球房。
  4. 營業性浴室。
10. 第 41 組：一般旅館業（應與日常服務業之溫泉浴室及健身服務業之營業性浴室中至少選 1 項目結合使用，不得單獨設置）。
  1. 旅館。
  2. 觀光旅館。
11. 第 50 組：農業及農業建築。
  1. 農業倉庫及農舍。
  2. 蓄水池。
  3. 休閒農業之相關設施。

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



## 二、土地使用強度

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

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

## 三、都市設計管制

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

#### 四、防災規劃

##### (一) 防災避難生活圈計畫

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

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

##### (二) 疏散逃生動線

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

##### (三) 救災動線

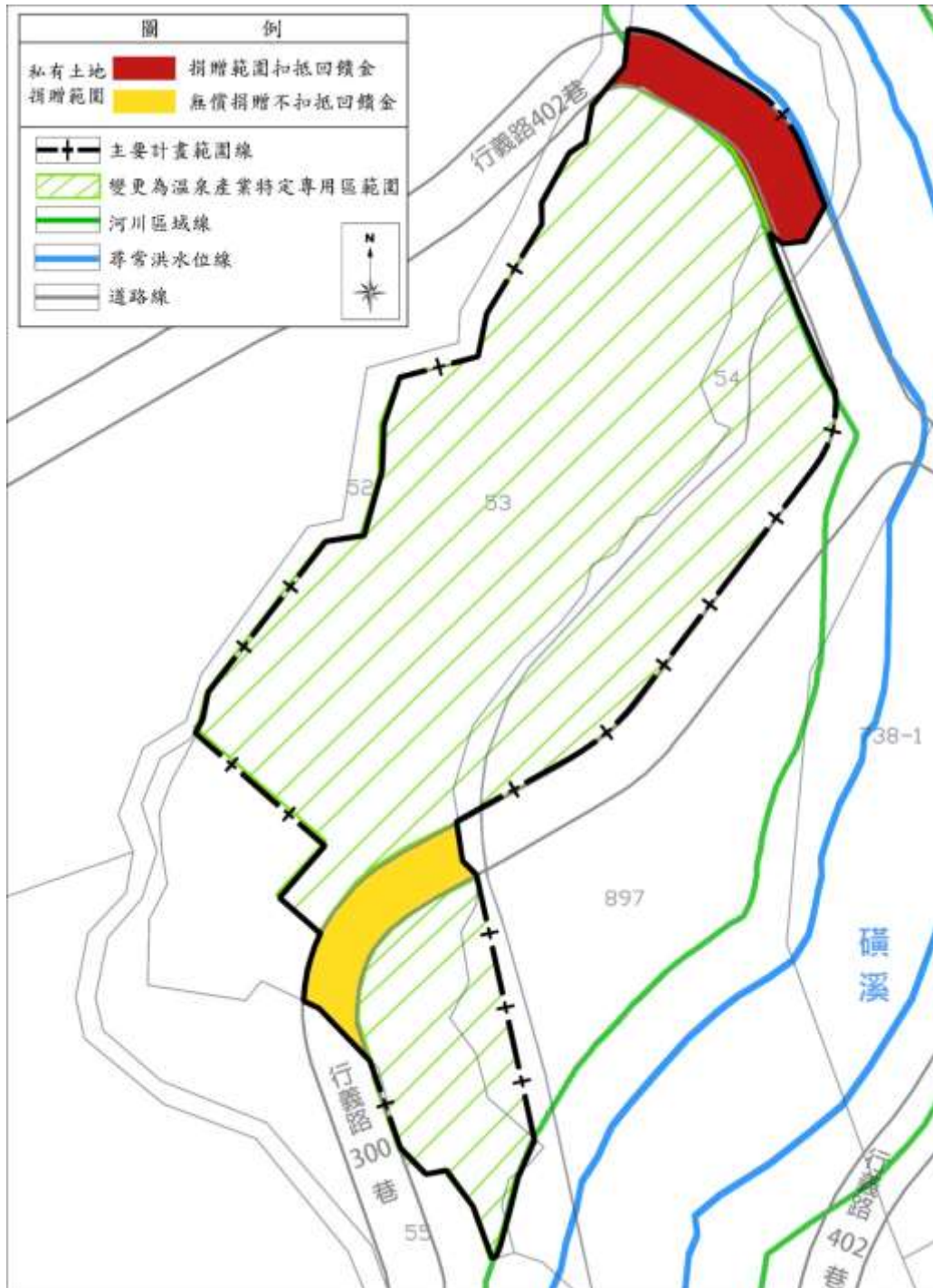
以行義路 300 巷口為主要匯集點及入口，並利用石牌路二段、天母北路匯集至行義路，由行義路銜接至 402 巷或 300 巷，做為救災車輛與人員之路線。

##### (四) 延緩災害

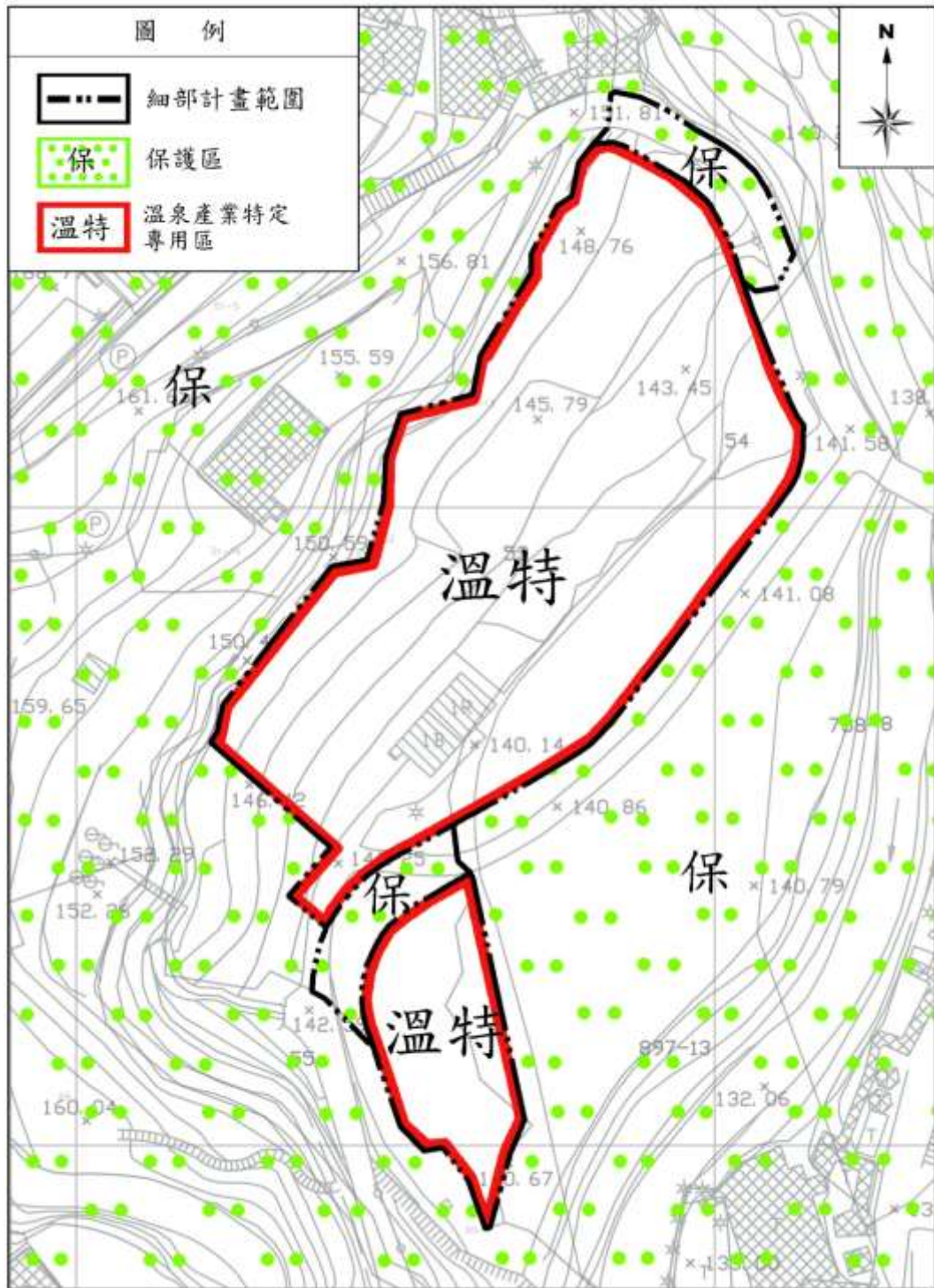
基地與毗鄰建築基地間留設 3 公尺災害緩衝空間，以留設透水性高之開放空間及綠地、強化建物防火防震功能等手法，延滯災害波及他處之時間。

## 五、回饋計畫

- (一)、本計畫開發建築時，應依「變更臺北市北投區行義段一小段 49 地號等保護區為溫泉產業特定專用區(第一階段：可申請變更溫泉產業特定專用區開發許可範圍及處理原則)主要計畫案」繳交回饋金。
- (二)、本案位於行義路 402 巷之私有土地(包含既有道路面積 275.83 平方公尺及拓寬面積約 36.52 平方公尺，總計約 312.35 平方公尺)，配合臺北市政府「行義路 300 巷與 402 巷路型及路寬改善工程」，使用分區維持保護區並於領取建造執照前捐贈予臺北市(受贈機關：臺北市政府工務局大地工程處)，依規定扣抵回饋金(詳圖三)。實際面積依實地測量分割為準。
- (三)、本案屬異地申請且擴大基地，另提供公益補償措施，本案位於行義路 300 巷之私有土地(面積約 273.33 平方公尺)領取建造執照前無償捐贈臺北市(受贈機關：臺北市政府工務局大地工程處)，不得依通案都市計畫規定扣抵回饋金(詳圖三)。
- (四)、自行規劃設置足敷開發行為所衍生所需如符合飲用水標準之飲水及給水系統，符合放流標準之適當排水系統、汙水處理系統、垃圾處理等及其他必要性服務設施，並於開發計畫書中詳列相關計畫，排水系統及汙水處理系統應接通至主管機關認可之地點，並配合「行義路溫泉廢水納管配套及管理措施」規範處理生活汙水及溫泉廢水，在自來水水源上之放流標準應符合放流水源水質標準，做到避免汙染水源。亦將設置廢棄物儲存設施。



圖三 私人土地捐贈範圍圖



圖四、擬定細部計畫示意圖



## 伍、事業及財務計畫

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

## 陸、其他

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



圖五 基地內部留設開放空間示意圖

## **柒、臺北市都市計畫委員會審議情形**

本案經提臺北市都市計畫委員會 107 年 6 月 28 日第 729 次委員會議決議：本案經市府表示業協調開發許可計畫案申請業者，將就本會 107 年 6 月 21 日第 728 次委員會議審議行義路溫泉產業特定專用區開發許可都市計畫案之決議，包括建築設計、量體、視覺景觀以及基地周邊生態調查等議題，重新針對本案之計畫內容與再作周全評估與檢討並配合調整建築配置，重提臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會幹事會審查完竣後，再提本會續審，故本次會議不進行討論。

本案續提 108 年 8 月 22 日第 753 次委員會議決議：本案本次會議未及討論，下次委員會議續予審議。

本案經提 108 年 9 月 5 日第 754 次委員會議決議：

- (一) 本案依公展計畫書、圖，市府本次提會資料及會議當天補充會議資料之修正對照表修正通過。
- (二) 公民或團體陳情意見，同意依市府回應說明辦理。

## **捌、本計畫業依臺北市都市計畫委員會審議決議修正完竣**

**玖、本案主要計畫業經內政部 111 年 4 月 29 日內授營都字第 1110022889 號函核定在案，本府並於 111 年 5 月 27 日府都規字第 11100936191 號公告發布實施。**

臺北市政府 都市發展局
業務主管
承辦人員

繪圖員
校對者