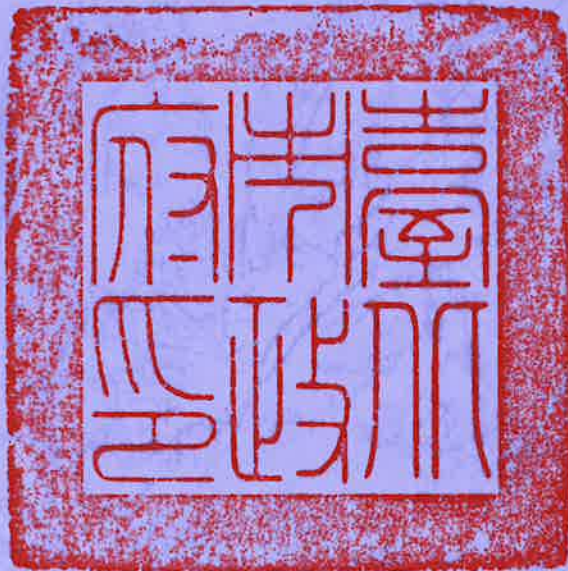


臺北市都市計畫書

變更臺北市北投區行義段一小段 44-2 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

111 年 9 月 1 日府都規字第 11100964601 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 44-2 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	萬達龍鋼模有限公司
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 說 明 會 舉 辦 日 期	107 年 5 月 23 日下午 4 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)
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 經提臺北市都市計畫委員會 107 年 6 月 7 日 第 727 次委員會審議修正通過
	部 級 經提內政部都市計畫委員會 108 年 5 月 21 日 第 946 次委員會審議 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	33
	一、計畫目標	33
	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、	本案業經內政部 111 年 8 月 9 日內授營都字第 1110042165 號函核定在案	43
附錄一	臺北市都市計畫委員會公民團體所提意見綜理表	44
附錄二	本計畫與原都市計畫內容對照及檢討表	46
附錄三	歷次會議紀錄	52
附錄四	公有土地機關同意函	63
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	68
附錄六	溫泉使用計畫書	69
附錄七	私人土地使用同意書	83

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。

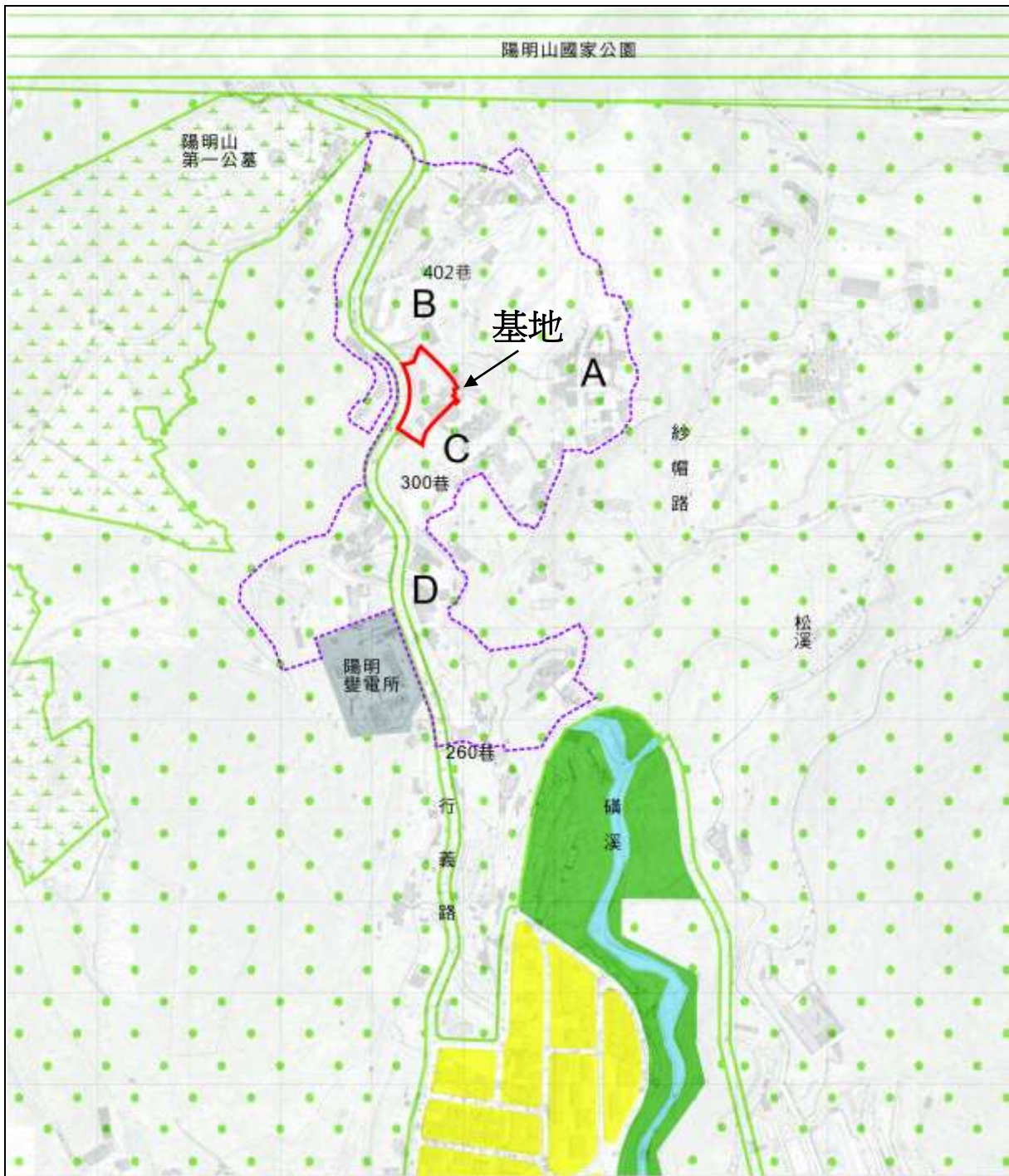
臺北市政府 102 年 10 月 8 日府都規字第 10202951300 號公告實施「變更臺北市北投區行義段一小段 49 地號等保護區為溫泉產業特定專用區（第一階段：可申請變更溫泉產業特定專用區開發許可範圍及處理原則）主要計畫案」，劃定行義路地區可申請開發許可範圍，103 年 3 月 28 日府都規字第 10300251700 號公告實施「擬定臺北市北投區行義段一小段 49 地號等保護區為溫泉產業特定專用區（第一階段：可申請變更溫泉產業特定專用區開發許可範圍及處理原則）細部計畫案」之「開發許可審查原則」，係以行義路兩側溫泉發展及考量現況地形，使溫泉發展能較集中分佈，以減少環境之過度破壞。

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：天美山莊溫泉(行義路 348 號)，以天美小吃店依規定申請溫泉使用計畫，並經台北自來水處核定在案，詳附錄六。且溫泉使用計畫申請人同意由萬達龍鋼模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東側，行義路往北連接陽明山國家公園，往南連接石牌天母。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 10 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. 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

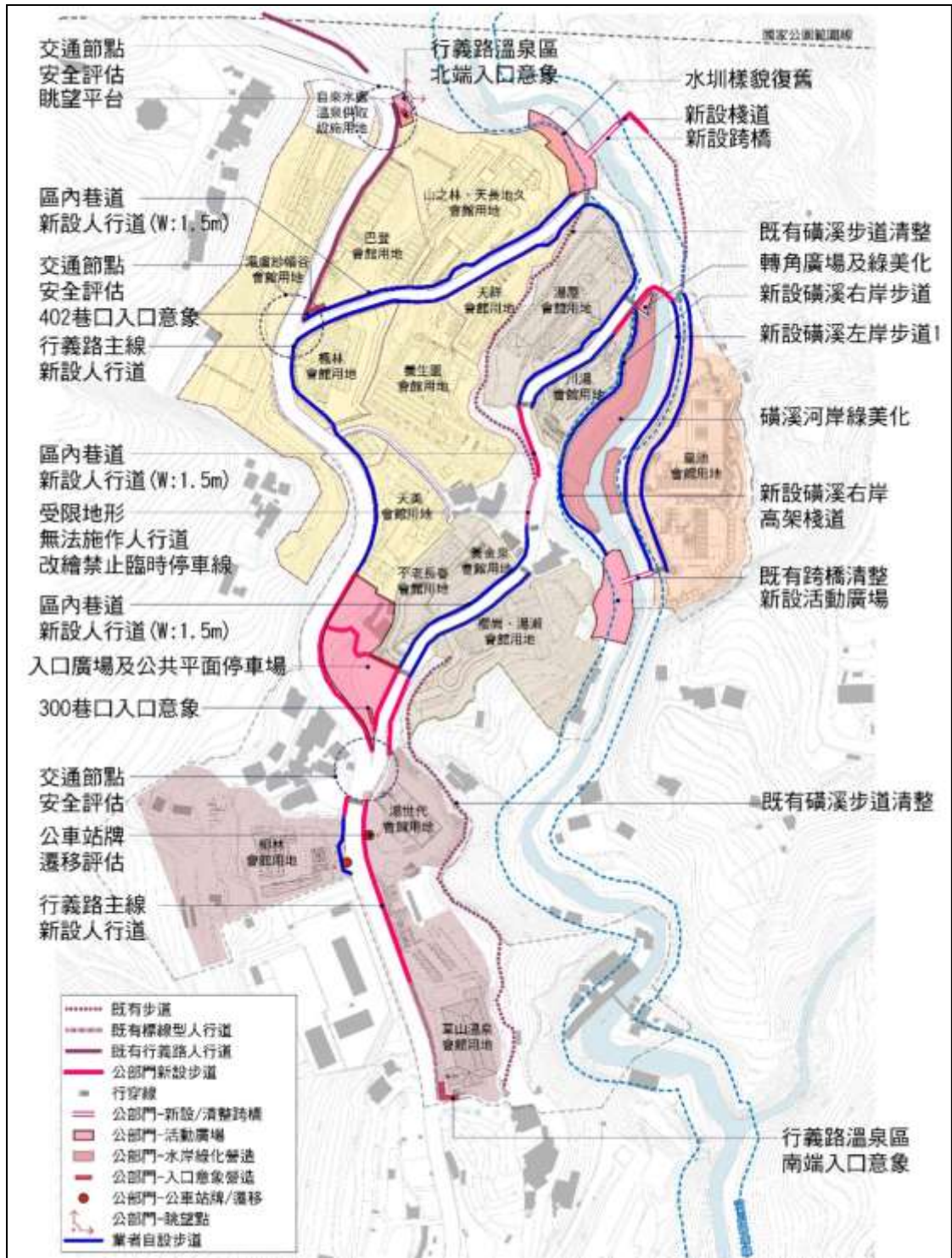
(1) 公共工程

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. 行義路污水下水道分管網工程：因應溫泉產業專區後續之溫泉廢污水，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，

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 - 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 - 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

(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 10 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

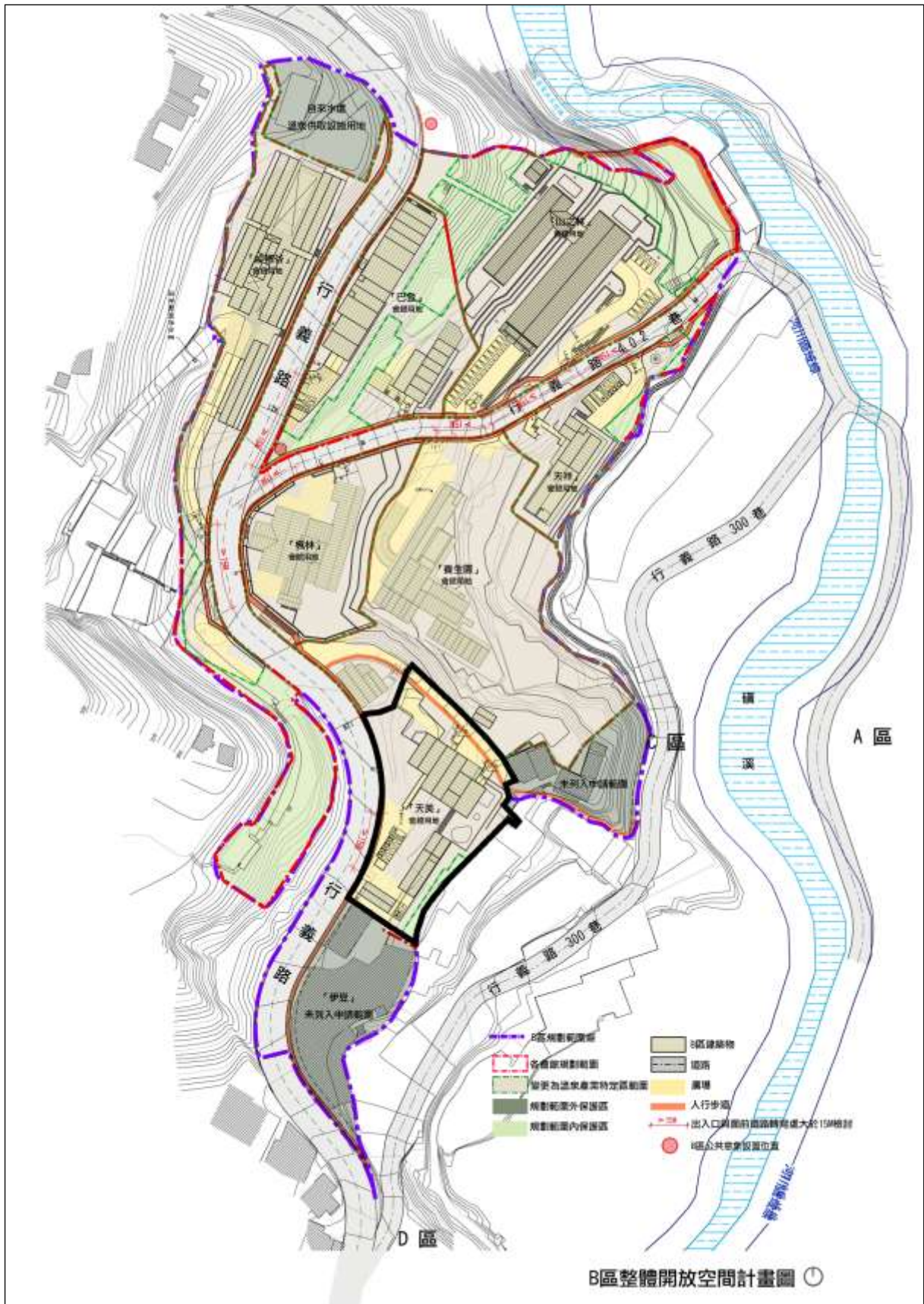
B區範圍內家業者均委託民間業者，每天處理廢棄物運，另各家業者將設置垃圾暫存區，暫存廢棄物。

(3) 自來水供水系統

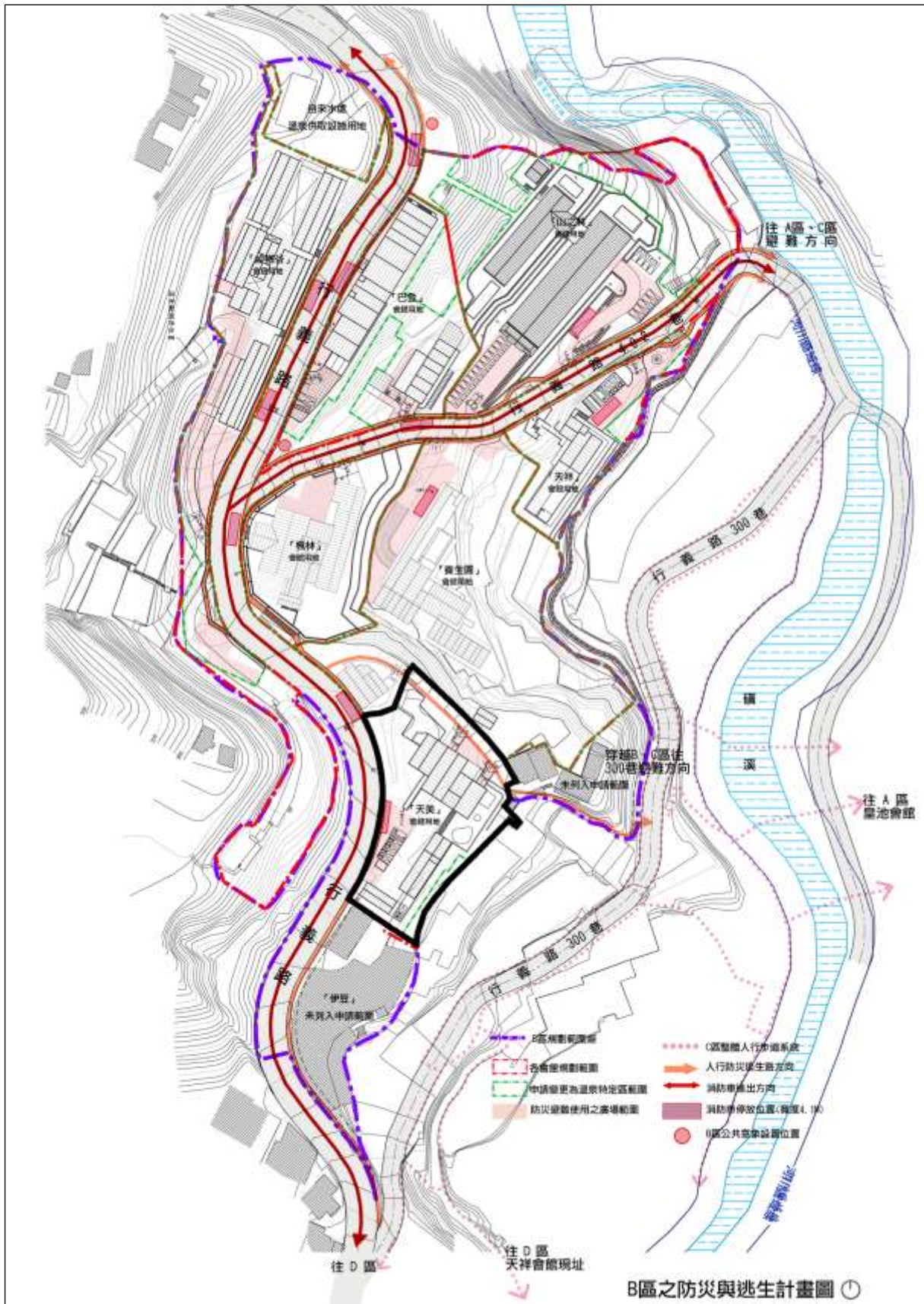
本基地範圍內使用之自來水係由臺北自來水事業處陽明營業分處供水，其水源為大坑溪，由陽明淨水場供水系統供應。

(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，位於行義路東側，面積約為 3699.98 平方公尺。(詳圖十)



圖十 基地位置圖

(二) 土地使用現況

本計畫範圍內行義路 348 號設有湯屋及用餐區。建築結構主要以臨時建物、木造、鐵皮為主要結構，次為磚造及 RC 建物，多為 1 至 2 層建物。現況建築物配合建築工程期程由業者自行拆除。



行義路



現況溫泉業者入口



基地旁既有道路



內部庭院



餐廳



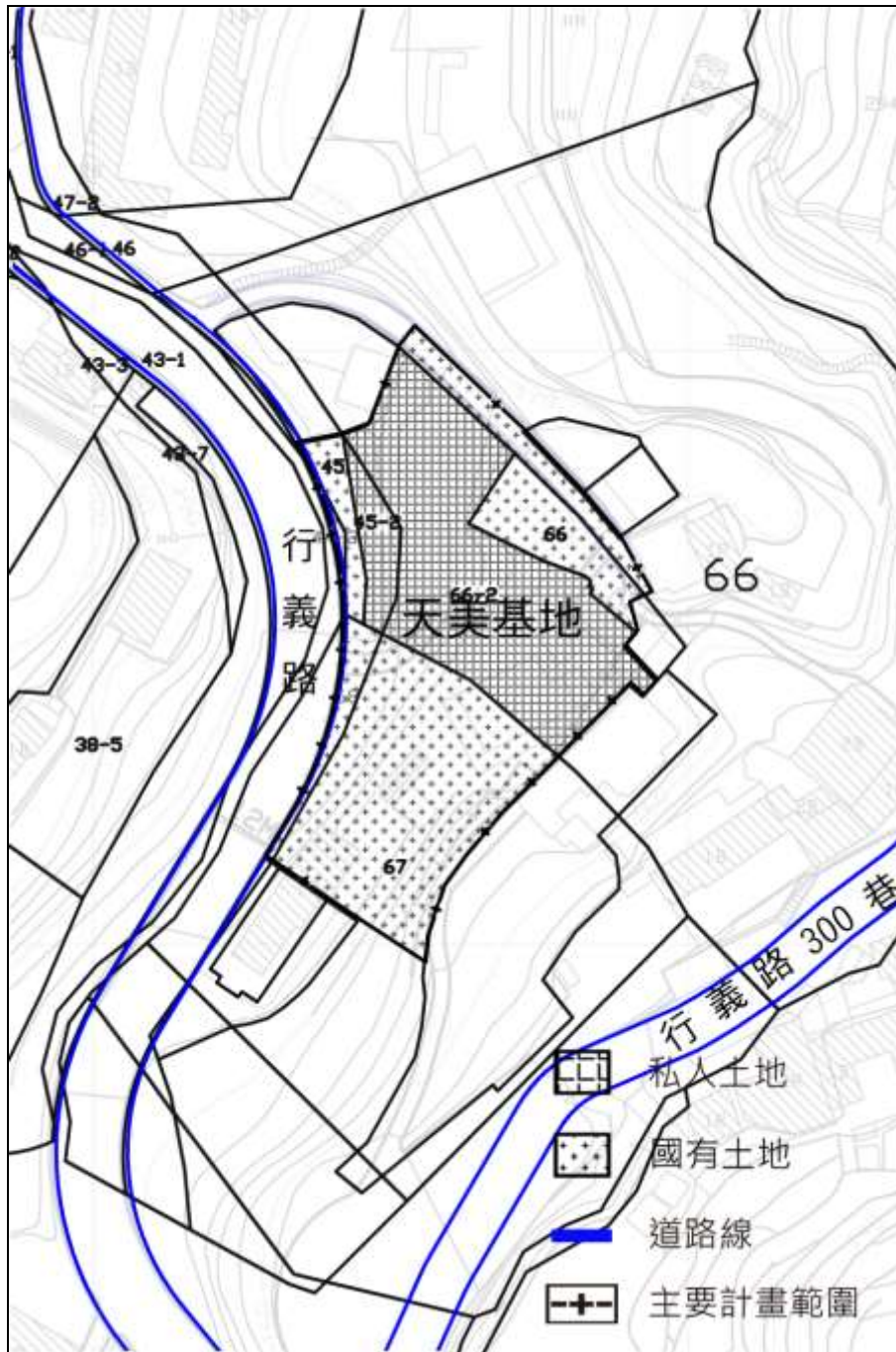
基地後方通路

(三) 土地權屬

本計畫範圍，天美溫泉會館個別基地位於行義路東側為臺北市北投區行義段一小段 44-2、45、45-2、66、66-2、67、68 地號等共 7 筆土地之局部或全部，計私有土地 2 筆，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 ²)	主要計畫範圍面積(m ²)	所有權人	公、私有土地面積、比例
北投區行義段一小段	44-2	33.64	33.64	中華民國(管理機關：財政部國有財產署)	私有土地面積： 1622.52(m ²) 比例：43.85%
	45 (部分)	233.05	125.73	中華民國(管理機關：財政部國有財產署)	
	45-2	152.77	152.77	郭○龍	
	66 (部分)	9098.2	480.18	中華民國(管理機關：財政部國有財產署)	公有土地面積： 2077.46(m ²) 比例：56.15%
	66-2	1469.75	1469.75	郭○龍	
	67 (部分)	1953.17	1311.94	中華民國(管理機關：財政部國有財產署)	
	68	125.97	125.97	中華民國(管理機關：財政部國有財產署)	
共計			3699.98		



圖十一 土地權屬分布示意圖

(四) 自然環境現況

1. 地形：本計畫範圍內坡度位於 30% 以下可建築開發之土地約 2587.35 平方公尺，占基地總面積 69.93%；坡度位於 30-40% 之土地約 469.93 平方公尺，佔基地總面積 12.70%；坡度位於 40% 以上土地約 642.7 平方公尺，佔基地總面積 17.37%（詳圖十二）。

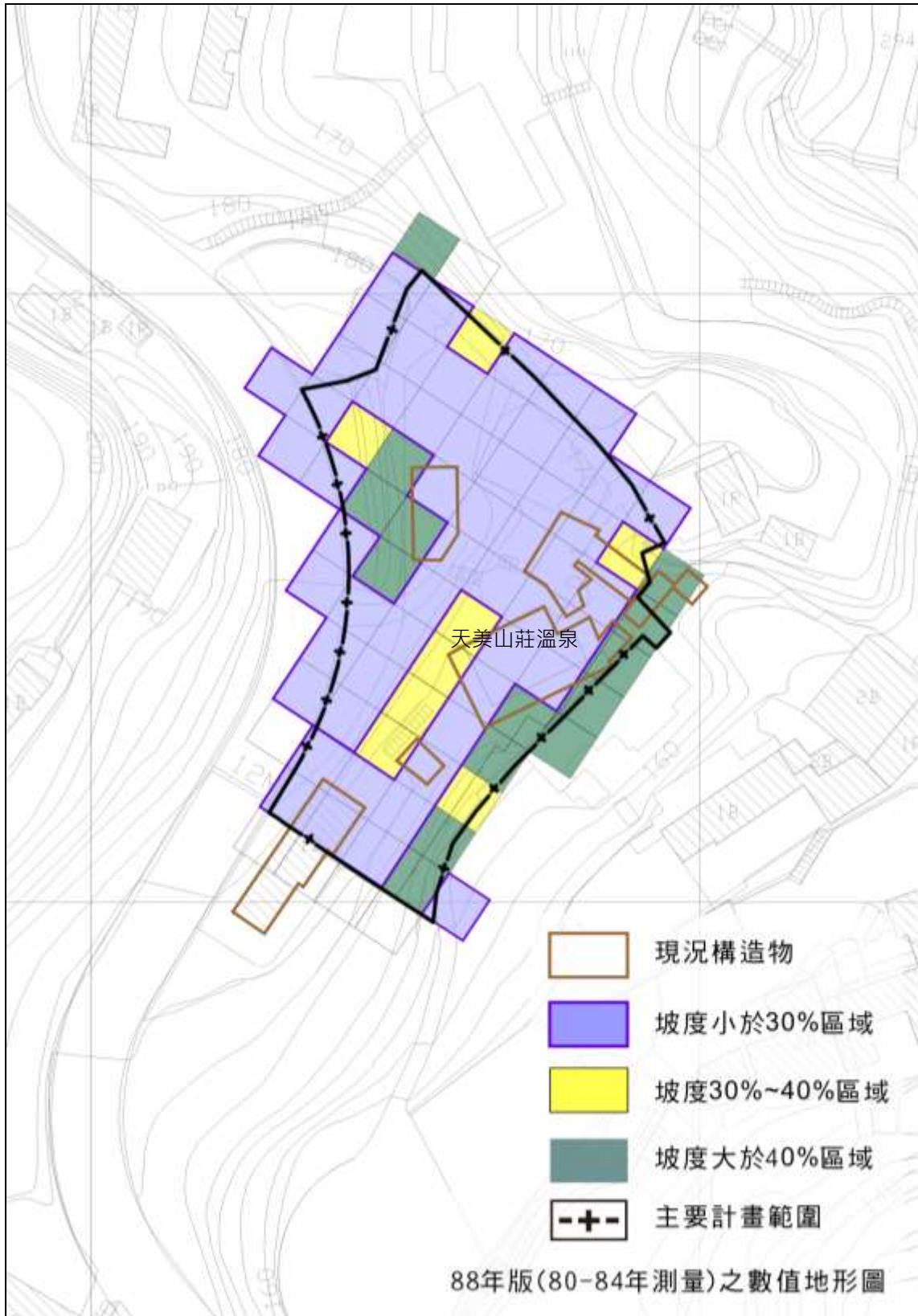
2. 根據經濟部中央地質調查所之台北地質圖幅(圖十三)，附近地層自老至新為中新世木山層(Ms)、更新世火山岩流(ap，兩輝石安山岩)、凝灰角礫岩(tbu)及現代沖積層(a)。本基地根據區域調查及細部調查成果顯示，本區非屬順向坡。根據中央地質調查所「台灣的活動斷層」GIS 線上查詢系統可知(圖十四)，鄰近地區主要地質構造為斷層線通過基地北方約 3.0km 處之「山腳斷層」，山腳斷層最近一次活動時間已超過一萬年，屬於第二類活動斷層，研判其不致對本基地造成直接影響。
3. 氣候：本計畫範圍介於陽明山與臺北盆地之間，故以中央氣象局竹子湖(EL. 670M)山區測站及平地的臺北站(EL. 6.7M)資料為主。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，包括臺灣樂樹及臺灣水柳等，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

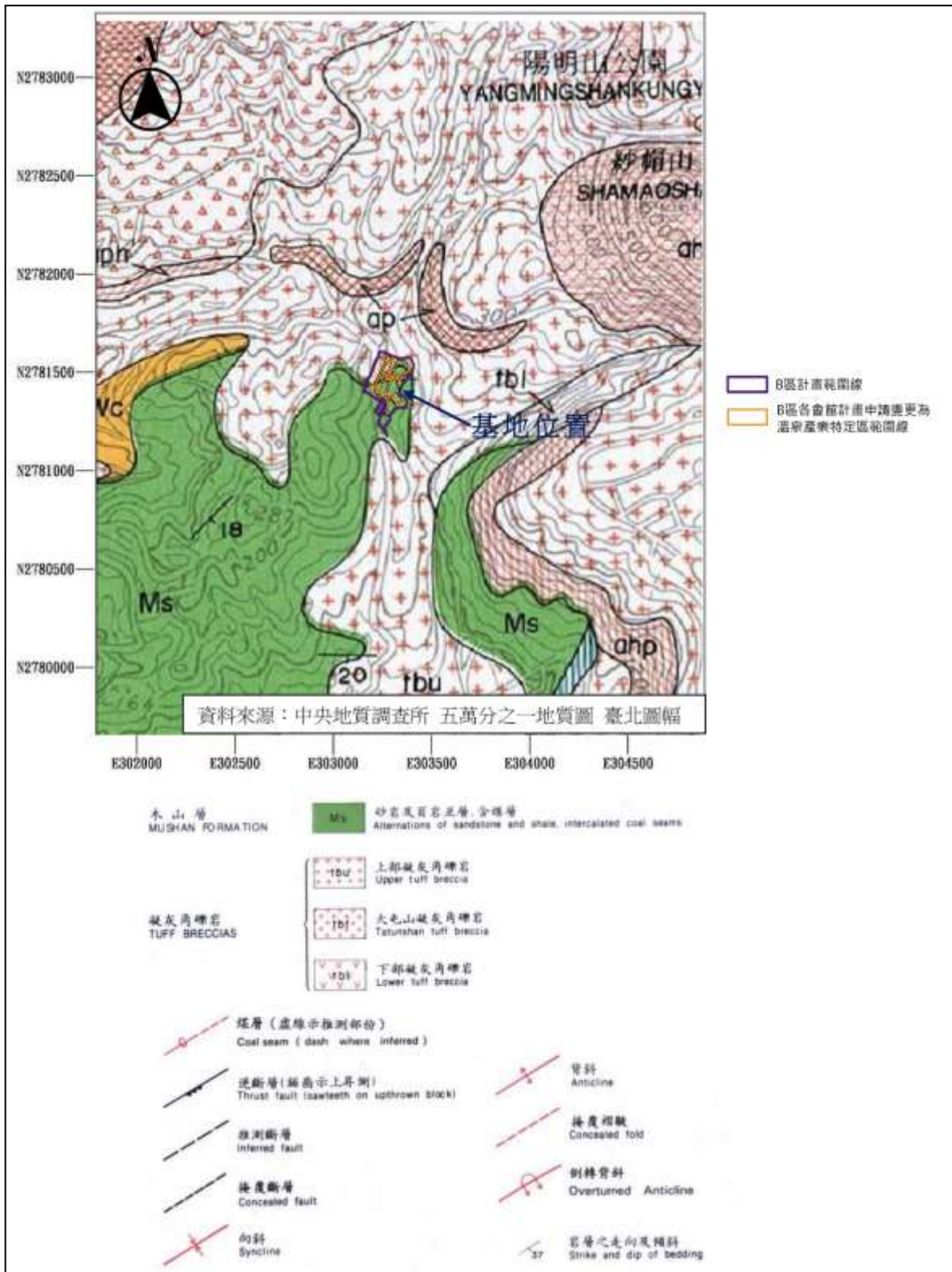
1. 溫泉泉源：行義路溫泉屬於大屯火山系南磺溪流域之雙重溪溫泉區，係由六個溫泉露頭組成，包括(1)陽明山國家公園範圍內，龍鳳谷西北角(2)陽明山國家公園範圍內，龍鳳谷北角(3)陽明山

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。

(二) 大眾運輸：

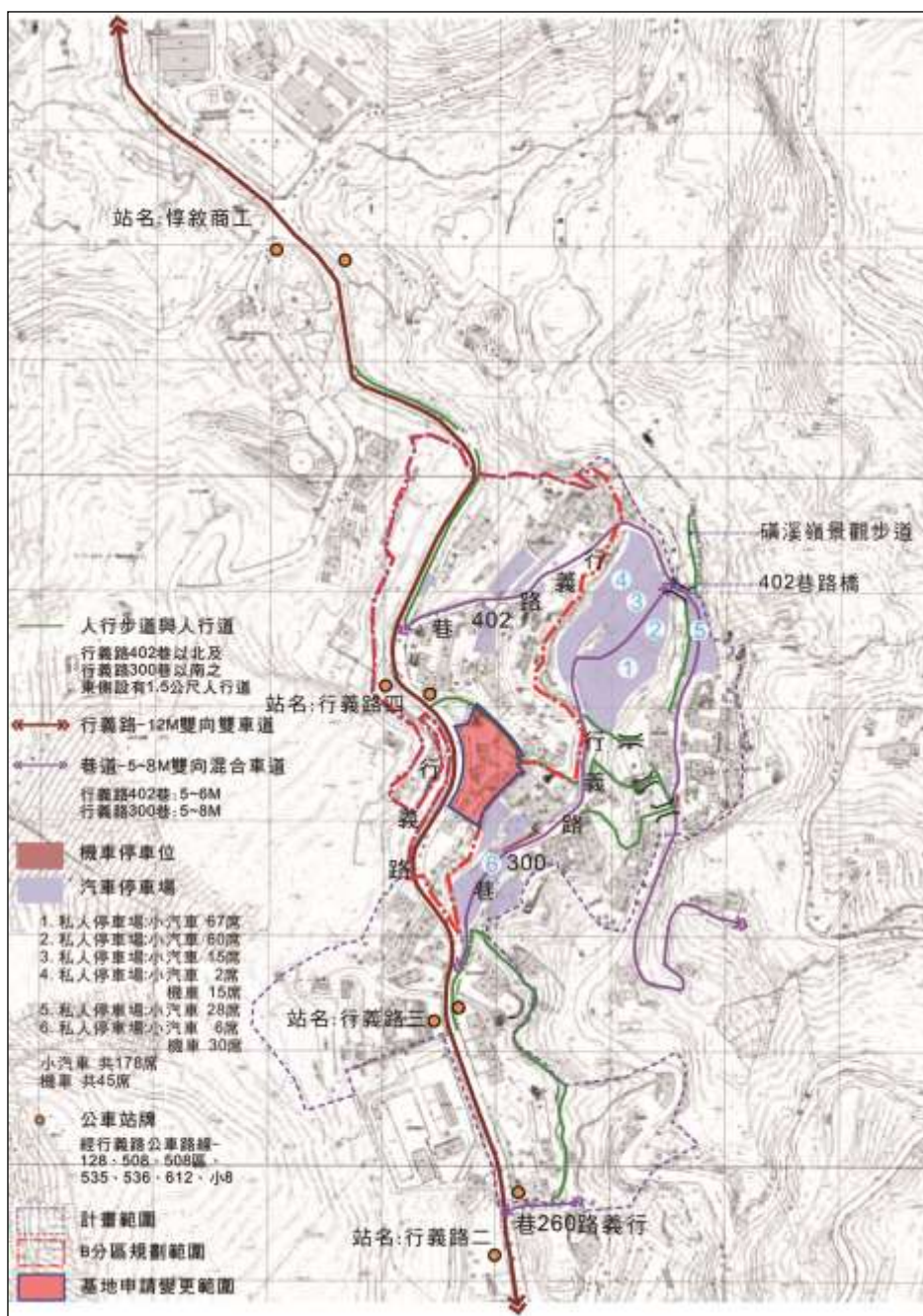
計畫區主要大眾運輸系統為聯營公車系統，行經行義路之公車包括 508、535、536、612、小 8、128 等 6 線。本案考量基地現況聯外道路寬度與坡度無法讓大客車行駛，以及未來將提供接駁車服務，往返基地與捷運明德站，因此旅館客房實際調查資料依據基地交通環境進行調整，遊覽車為 0%、汽車 81.2%、機車 4.6%、計程車 3.0%、大眾運輸 6.2% 及接駁車 5.0%。

(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 6 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。

(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

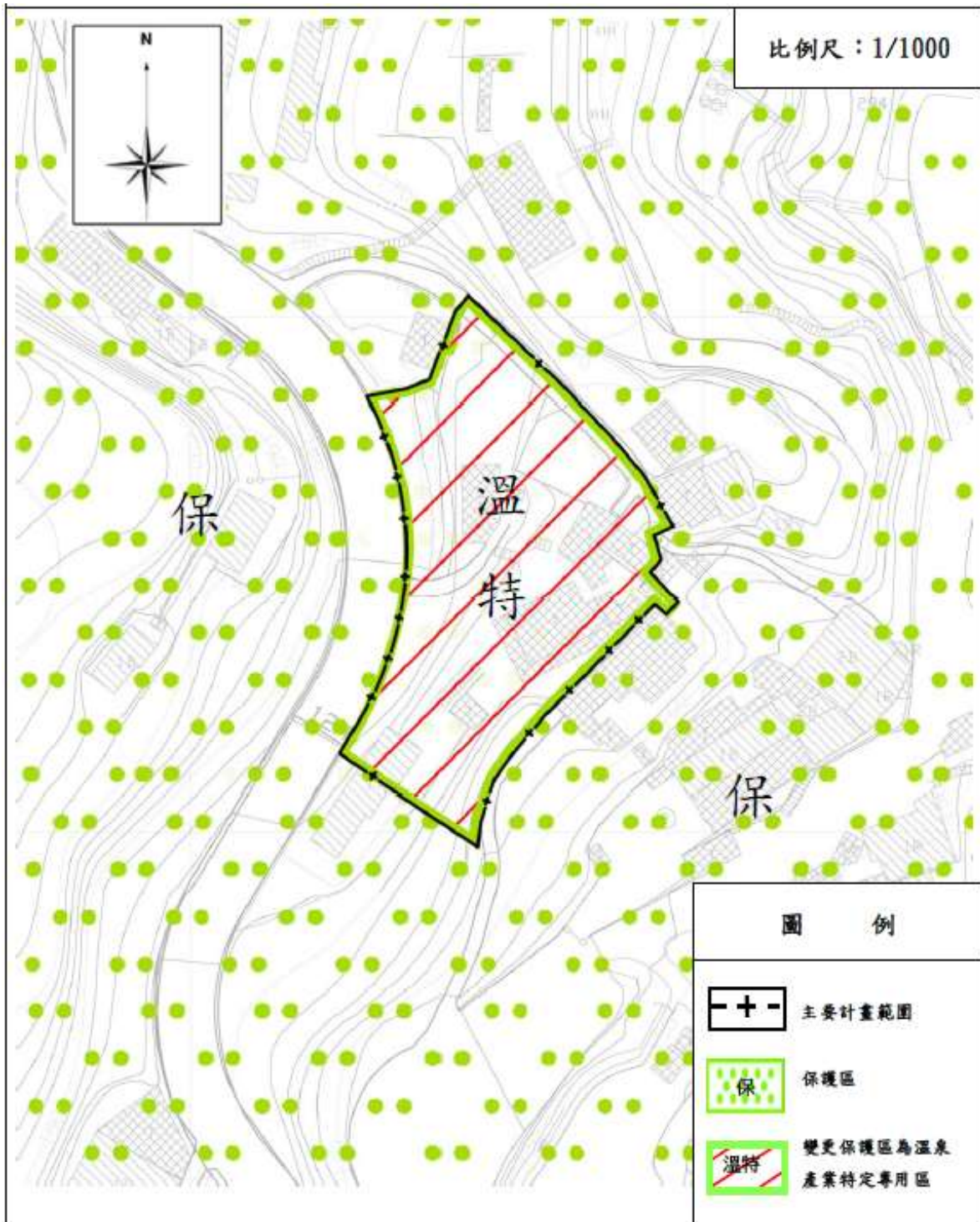
為促進溫泉資源及土地資源合理有效利用，本計畫變更臺北市北投區行義段一小段 44-2、45(部分)、45-2、66(部分)、66-2、67(部分)、68 地號等共 7 筆土地保護區為溫泉產業特定專用區，面積約 3699.98 平方公尺。

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 ²)	變更理由
臺北市北投區行義段一小段 44-2、45(部分)、45-2、66(部分)、66-2、67(部分)、68 地號等 7 筆土地	保護區	溫泉產業特定專用區	3699.98	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。

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

- (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，另需提供區內公共性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：

本計畫規劃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，各項說明如次：

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，並落實圾圾分類，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

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

一、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：

(一)後續於審議行義路溫泉產業特定專用區之開發許可案件時，請市府先針對以下幾點，提出補充說明：

1. 請交通局針對全區現況運具使用及停車位供需情形進行調查分析並提出說明。

2. 請產業局說明全區過去及未來預計投入之公共建設配套措施，如公用停車場、下水道、道路等，並檢討在扶植溫泉產業發展下，如何兼顧生態維持山坡地或溪流之生物多樣性。

(二)產業局基於溫泉產業主管機關，應善盡督導管理責任，查明申請人營業項目是否符合後續實際經營型態及溫泉法相關規定。

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：

(一) 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。

(二) 附帶決議：據臺北市政府列席代表於本會專案小組 107 年 10 月 18 日會議補充說明，本地區共有 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)，請臺北市政府於後續相關案件報本部核定前，均依本會專案小組 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。

二、本案提經 111 年 5 月 24 日內政部都市計畫委員會第 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。

拾、本案業經內政部 111 年 8 月 9 日內授營都字第 1110042165 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 44-2 地號等土地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 44-2 地號等土地保護區為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>四、審議事項三、計畫範圍涉本署經管同小段44-2、45、66、67、68地號5筆國有(部分)土地。經查前述66、67、68地號3筆國有土地部分業已出租，出租面積分別約為3,530、1,070、41平方公尺；另66地號國有土地部分(面積約41.52平方公尺)同意提供臺北市政府工務局衛生下水道工程處設置揚水站及配電盤使用，部分(面積約46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106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</p>		

	<p>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>一、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>二、附帶決議：</p> <p>（一）後續於審議行義路溫泉產業特定專用區之開發許可案件時，請市府先針對以下幾點，提出補充說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請交通局針對全區現況運具使用及停車位供需情形進行調查分析並提出說明。 2. 請產業局說明全區過去及未來預計投入之公共建設配套措施，如公用停車場、下水道、道路等，並檢討在扶植溫泉產業發展下，如何兼顧生態維持山坡地或溪流之生物多樣性。 <p>（二）產業局基於溫泉產業主管機關，應善盡督導管理責任，查明申請人營業項目是否符合後續實際經營型態及溫泉法相關規定。</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： 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"> 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。 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。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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。 ■ 依規定辦理。
<p>(二) 土地容受力管控指導原則</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 計畫範圍內坡度超過30%以上地區、河川區等不可建築。 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。 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。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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。 ■ 本案非屬地質敏感區。 ■ 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。
<p>(三) 容積管控指導原則</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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。 ■ 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。

102 公告實施主要計畫案(通案)	本計畫案(個案)
<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"> 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： <ol style="list-style-type: none"> (1) A區：磺溪以東之區域。 (2) B區：磺溪以西之行義路402巷至銜接300巷之區域。 (3) C區：行義路300巷周邊之區域。 (4) D區：行義路300巷以南、260巷以北之區域。 (5) E區：行義路260巷以南之區域。 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。 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。 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。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 本基地位於可申請開發許可範圍內之B區。 ■ 已依規定提送B分區整體規劃，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。 ■ 本案個別基地係臺北市政府產業發展局93年既有溫泉業者列管名單中的，由萬達龍鋼模有限公司提送個別基地開發許可申請。
<p>(一) 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"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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。

102 公告實施主要計畫案(通案)	本計畫案(個案)
<p>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>■ 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10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>
<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>■ 基地位於可申請開發許可範圍內。</p>
<p>(二) 限制發展地區：</p> <p>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。</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，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。</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>■ 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。</p> <p>■ 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。</p> <p>■ 本案個別開發基地非位於河川區。</p>

102 公告實施主要計畫案(通案)	本計畫案(個案)
(三) 建築基地應以面臨 6 公尺以上道路為原則。	■ 本案基地面臨行義路為 12 公尺計畫道路。
(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。	■ 本案開發許可申請基地，土地形狀完整。
(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。	■ 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。
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。	■ 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。
(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。	■ 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。
五、公共設施： (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。	■ 依規定辦理。本基地已取得溫泉使用計畫核准，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。
(三) 開發許可分區內進出道路、接駁系統及停車空間： 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。 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。 3. 個別基地內停車位設置依基地地形與地	■ 本案基地道路拓寬依細部計畫規定辦理。 ■ 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。 ■ 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。

102 公告實施主要計畫案(通案)	本計畫案(個案)
<p>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。</p>	
<p>(四) 受益者付費、公共設施成本內部化：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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。 ■ 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，並落實圾圾分類，以求最少污染及環境衛生。
<p>六、開發期限：</p> <p>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"> ■ 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。
<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</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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。

102 公告實施主要計畫案(通案)	本計畫案(個案)
<p>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"> ■ 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。 ■ 依規定辦理回饋。

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
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、萬達龍銅模有限公司、金德實業有限公司、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：戴立勤
電話：1999(外縣市02-27208889)轉8279
傳真：27593318
電子信箱：anacl1@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17日
發文字號：府都設字第10732699800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10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)一天美溫泉會館新建工程(行義段一小段44-2等地號)」都市設計及土地使用開發許可案幹事會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府都市發展局107年4月10日北市都設字第10732699810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：劉執行秘書美秀、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、臺北市政府工務局公園路燈工程管理處 莫幹事華榕、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、臺北市政府建築管理工程處 梁幹事志遠、臺北市政府環境保護局 黃幹事蔚琳、臺北市都市更新處 袁幹事如瑩、臺北市政府都市發展局 邵幹事瑋胤、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、臺北市政府都市發展局都市設計科、臺北市政府產業發展局、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、財政部國有財產署北區分署、臺北
市政府都市發展局政風室、萬達龍鋼鐵有限公司、介面空間創意顧問有限公司、
熊宜一建築師事務所

副本：

市長柯文哲

都市發展局局長林洲民決行

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 區整體規劃相關圖說：

（1）請補充 B 區個案都計變更範圍圖，以利檢視都市計畫變更範圍是否完整化。

（2）請補充 B 區環境敏感及不可開發套繪圖，以利檢討配置妥適性。

（3）請補充 B 區之交通系統及人、車動線系統圖。

2. 樓梯、室內連通道等不得計入防災避難廣場或草坪面積，請修正。

3. 請於相關平、剖圖面加強基地內、外高程標示，並於剖面圖套繪現況地形，以利檢視。

4. 依都審審議原則，現有巷道側需退 1.5 公尺人行空間，另請補充多向剖面圖，並說明現有巷與車道界面關係。

5. 現有巷現況及擋土牆請說明，並說明現有巷與既有步道或區域人行動線關係。

6. 開放空間應於每 64 平方公尺栽植喬木 1 棵，且臨道路之步行專用道上應栽植行道樹，其樹距為 4 至 6 公尺，植穴不得小於 2 平方公尺。

7. 丘塊圖例請再簡化，並套繪景觀配置圖，另請一併釐清圖例用語。

8. 斜屋頂方向等請依「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。

（二）臺北自來水事業處 陳輝哲（出席並提供書面意見）

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. 本案所提天美小吃店溫泉使用計畫書，確為本處審核同意版本，初審同意溫泉使用量為 133.26CMD。

八、結論：

(一) 都市計畫變更部分：

1. 都市計畫變更範圍應包含基地與 C 區交界土地，請修正。
2. 請說明本案是否涉及回饋金折抵公共設施闢建等事宜。

(二) 開放空間及建築規劃部分：

1. 請補充基地與北側現有巷之景觀剖面圖，並說明介面處理方式，若該現有巷未來有車行使用需求，則需退縮必要之人行空間。
2. 本案基地內外高程請於相關平、剖面圖清楚交代。
3. 基地之開放空間應集中留設 40% 作為防災避難用之廣場或草坪空間，查本案基地之開放空間設置未集中，零散分佈，請重新檢討。
4. 請補充臺北市山坡地地形申請建築之整地原則檢討。

(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(上午 10 時 30 分)

附錄 107 年 4 月 10 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)—天美溫泉會館新建工程(行義段一小段 44-2 等地號)」都市設計及土地使用開發許可審議案幹事會議

本案屬適用「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」所劃定之都審地區，依都市計畫書規定(略以)「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 號函核定在案，故本案個別基地依規定提送都市設計及土地使用開發許可審議。

壹、都發局審查意見

一、法令檢討部分：

(一) 都市計畫規定：

1. 基地之開放空間應集中留設 40%作為防災避難用之廣場或草坪空間，查本案基地之開放空間設置未集中，零散分佈，請重新檢討。(P.15)
2. 臺北市山坡地地形申請建築之整地原則：
臨建築線部份之擋土牆高度不得大於 3 公尺，且擋土牆臨建築線部份或後面基地線部份，擋土牆與外牆之填土淨寬不得少於 1.5 公尺，查 C 剖面圖說，擋土牆高度達 3 公尺以上，請重新檢討。(P.18)
3. 綠覆率計算請依「臺北市新建建築物綠化實施規則」修正檢討。(P.19)
4. 本案建築物高度請依細部計畫規定檢討並補充尺寸標註。(P.18、27)

(二) 都市設計管制要點：

1. 本案指定退縮留設公共開放空間，其地坪高程與鄰地需

接續且平整鋪設，人行道地坪高程應高於道路 15 公分，請補充標註相關高程及無障礙環境設計檢討。另請補充檢討開放空間之座椅、指示牌、垃圾桶等設施設置位置。

2. 本案主要道路、聯絡道路及開放空間之立面，其外牆飾材採木、磚、石或其他具自然風貌材質之面積至少需佔該立面面積 50% 以上，請補充說明各材質佔總建築立面面積之比值檢討。

(三) 臺北市山坡地開發建築都市設計準則：

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，量之差額應占總土石方量正、負 10% 以內，請補充相關檢討圖說。
2. 基地與毗鄰建築基地間，本案應沿境界線留設災害緩衝空間，設置寬 3 公尺以上，未符規定(P. 16)請再檢討修正。另境界線側留設之緩衝綠帶，其綠覆率應 80% 以上，且喬木綠護綠應達 70% 以上為原則。

(四) 未符合審議參考範例部分

1. 本案基地東北側車道僅臨既有巷道，未設緩衝空間，請檢討修正。
2. 本案基地西南側車道出入口緩衝空間不足，請補充緩衝空間尺寸、車輛迴轉半徑等，並檢討及修正。

二、建築及景觀設計部分：

- (一) 建築物高度計算方式請再檢討並補充圖示說明。
- (二) 空調主機設置計畫，請再補充相關遮蔽美化措施說明。(P. 30)

三、其他

1. 請補充全區高程標註(P. 16、18、21、22)。
2. 主要入口空間應綜合考慮人車動線及救災需求，形塑完整之開放空間並與整體環境關係協調，請再檢討及修

正。

貳、本府其他單位書面意見

一、交通局 楊幹事靜婷(翁技士璿鎂代)

1. P15，請補充標示車道寬度、坡度、車道退縮空間尺寸、車道出口警示設施(如反射鏡或警示燈)及車道出入口左右各 60 度無礙視線，另因車道左轉進入及右轉駛離角度較大，請補充車輛軌跡確認進出無礙。
2. P24，車位尺寸雖已標示於圖中，惟因太小無法辨識，建議於圖例補充尺寸。
3. P52，請補充標示汽機車格位間車道寬度，另請參照 P24 圖示說明汽機車、接駁車及裝卸車停車格位位置。
4. 本案規劃內容應以 107 年 02 月 14 日核定之「變更行義路溫泉產業特定專用區開發許可 B 區分區整體開發原則」都審報告書(以下簡稱 B 區分區核定本)為依據，下列事項與前述分區整體規劃構想不符或缺漏，均請檢討修正
5. P46，表 8 山之林溫泉會館進出人數統計表之數據與 B 區分區核定本內容不同，查為同日(106 年 4 月 22 日)調查山之林溫泉會館之進出人數，數據應相同，請釐清修正。
6. P53、P54，所建議設置號誌管制、劃設行穿線及公車站位等規劃，請比照 B 區分區核定本報告 P186 補充相關資料。

二、環保局 黃幹事莉琳(王玲英代)

1. 本開發案涉及旅館興建，請開發單位依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 31 條第 1 項第 14 款規定檢討，並檢具相關資料函送本局判釋。

1

6

2. 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。
3. 經查報告書並未提及天美溫泉會館之餐飲座位數，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。

三、公園處 莫幹事華榕意見(書面意見):

1. 法定綠覆率引用有誤，依「臺北市新建建築物綠化實施規則」請再重新檢討。
2. 區內喬木均須全部標示種植株距，以利審查。
3. 槭樹屬中型喬木綠覆率面積 16m²。
4. 綠化面積檢討，灌木及地被請以圖示區塊標示面積說明，並列計算式。
5. 單獨植栽穴面積，大喬木四平方公尺以上，帶狀樹穴寬度至少一公尺以上。
6. 新建建築物屋頂平臺應實施綠化，除另有規定，建築物屋頂平臺綠化面積應達該屋頂平臺面積之百分之五十。
7. 綠覆率面積檢討須檢討在綠覆面範圍內喬木及草地等之比率。

臺北市都市設計及土地使用開發許可審議案審查檢核表

一、案名：「變更臺北市北投區行義段保護區為溫泉產業特許專用區(B區)一天美溫泉會館新建工程(行義段一小段(4-2等地號))」都市設計及土地使用開發許可審議案於事會議

二、法令適用條款依據：1.建築法第22條； 2.都市計畫法：106.03.16 其他：

三、土地使用分區檢核

項目	內容	審辦科覆核		
		符合	未符合	備註
	使用分區：保護區為溫泉產業特許專用區	V		
	建築物種類：溫泉旅館	V		
	附條件檢核：無			
	容積率：容積率 80%	V		
	建築率：容積率 40%	V		
	最小前院深度(M)：	-		
	最小後院深度(M)：	-		
	最小後院深度比：	-		
	最小側院深度(M)：本案側面基地縱向道路，無須側院。	-		
	最小基地總計：平均寬度，平均深度	-		
	同基地容積率限制：-	-		
	騎樓或騎樓蓋人行道限制規定：	V		

四、都市計畫都市設計管制要點檢核

條文	內容(依各都市計畫案之規定填入)	審辦科覆核		
		符合	未符合	備註

106 年度臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議參考範例

條文內容

條文內容	符合	未符合
一、原則性		
本會審議案係為供申請單位及設計單位辦理都市設計及土地使用開發許可審議時參考設計之參考，特審議委員會審議通過決議案以加速辦理都市設計審議程序，惟申請案因基地條件限制或與審議要求不符法執行，具經本委員會審議通過，仍不受「原則」之規定之限制。		
二、通盤性		
(一)開發基地周邊環境與景觀設計規範		
開發基地應考慮所在區位整體環境及環境之協調，尚基地坐落面有未整合之零星土地，仍應提出相關建設及設計建議，作為後續開發會議之參考，以維護整體環境之完整性。		V
(二)地面層人行空間及綠化規範		
1. 沿道路側應設置 1.5 公尺以上淨寬之人行空間，與地面層平接。本項所指「道路」包括計畫道路及現有路。	V	
2. 地面層綠地應設置不低於 1.5 公尺之灌木，覆土厚度應達 15 公分以上，樹間距離應 5 至 8 公尺，樹穴應設置透氣透排水人行鋪面等。綠地表面應可透排水，增加基地保水；另於基地條件允許前提下，應取得以垂直綠化方式設計，增加垂直綠化及人行空間或綠化可及性。	V	V
3. 垂直層綠化設備及通風設備應與業主空間設計及人行動線，應與建築主體整合，予以遮蔭美化。	V	
4. 各建築基地應設置垂直綠化，應以種植喬木替代人工設施，其種植於非地下層樓層應為原則，相關空間應設置遮蔭效果可及性且可親性，必要時應考慮垂直綠化之規劃。	V	
5. 緊急疏散空間及基地應有設置花籃，花籃高度以不超過 45 公分為原則。	V	
6. 基地應依據高層建築防火層平為原則，防火層應仍有高度應以不超過 45 公分為原則。	V	
(三)交通及停車空間		
1. 建築申請案應 80% 應，應設置專用出入車道，車道寬度及出入口高度應 1.5 公尺應專設設計為原則；若建築申請案 20% 分設停車，其車道車道寬度出入口之高度應 1.5 公尺設計為原則，坡道斜率宜少於 1/4 並鋪設防滑材料，車道出入口應加裝警示設施。	V	
2. 汽、機車停車空間之人行出入口寬度，應比汽、機車停車位設計，車道應寬度 1/4 為原則；其餘專用出入口寬度應依建築師專業建議為原則。	V	
3. 各建築基地應以行人專用空間與一般道路與通風通風空間之提出地點分別提報規定辦理(應於各建築基地人行空間與 4.5 公尺之專用空間設計，應於基地小汽、機車停車位 2 公尺之規定空間，另應設置高度 1.5 公尺以上，寬度 0.5 公尺以上之緊急疏散空間等) 申請出入口宜設計為通風人性比例設施，應與建築主體高度一致，且出入口應專設設計 4.5 公尺以上為原則。	V	V
(四)綠地設計規範		
1. 建築基地之綠地應以垂直綠化與垂直綠化，並應配合建築結構與建築設計，以建築結構及垂直綠化設施，並		

12

條文內容	符合
以手及腳踏增加之開發率，建築外牆應儘量採設計以不超過牆體高度。	
2. 為配合市府垃圾轉運廠卸收之環保政策，於基地內適當位置設置資源回收及垃圾處理空間，該空間應考量可及性與安全性。	√
(七)地下開發率	
1. 停車場、商業區、服務區及倉庫等建築增加百分之10以下	√
2. 辦公用途開發	
三、地景社	
(六)山景地	
1. 開發應符合屬區水土保持法規定公告之山坡地，並檢附大尺度水文或資訊系統查詢結果佐證。	√
2. 位於上開山坡地者，在本土學設計書審核前應編製復原格式，張送水土保持規劃書(本文及圖說 30 頁內為採用)併送都市開發計畫。	√
四、廣告物	
1. 一般零售等店舖之招牌廣告物應配合建築物立面造型整體規劃為原則。	-
2. 屋頂獨立廣告物應避免與屋頂結構物形成圍欄空間。	-
3. 地面立體廣告物應與建築、綠地等位階整合設計，以不影響人行淨寬為原則。	-
4. LED 廣告物應避免影響地區環境產生炫光，以維護舒適性及其行車安全，且應符合國際聯合檢測標準，避免影響居民及商業干擾鄰近住宅家。其他專欄內須應避免設置閃光型廣告物或設施物。	-
5. 廣告物應與建築物立面設計無縫性接合，配合建築物位階立面主要分區設置，以維護立面開口結構，提升整體質。	-
6. 管線架設物之名稱或標誌應以設置一致，並配合立面規劃設計為原則。	-

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：廖政智 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：台財產局政字第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

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
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）計畫範圍內本署經管之國有土地，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

2017-03-28
10:52:12

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營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營之國有土地，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）。

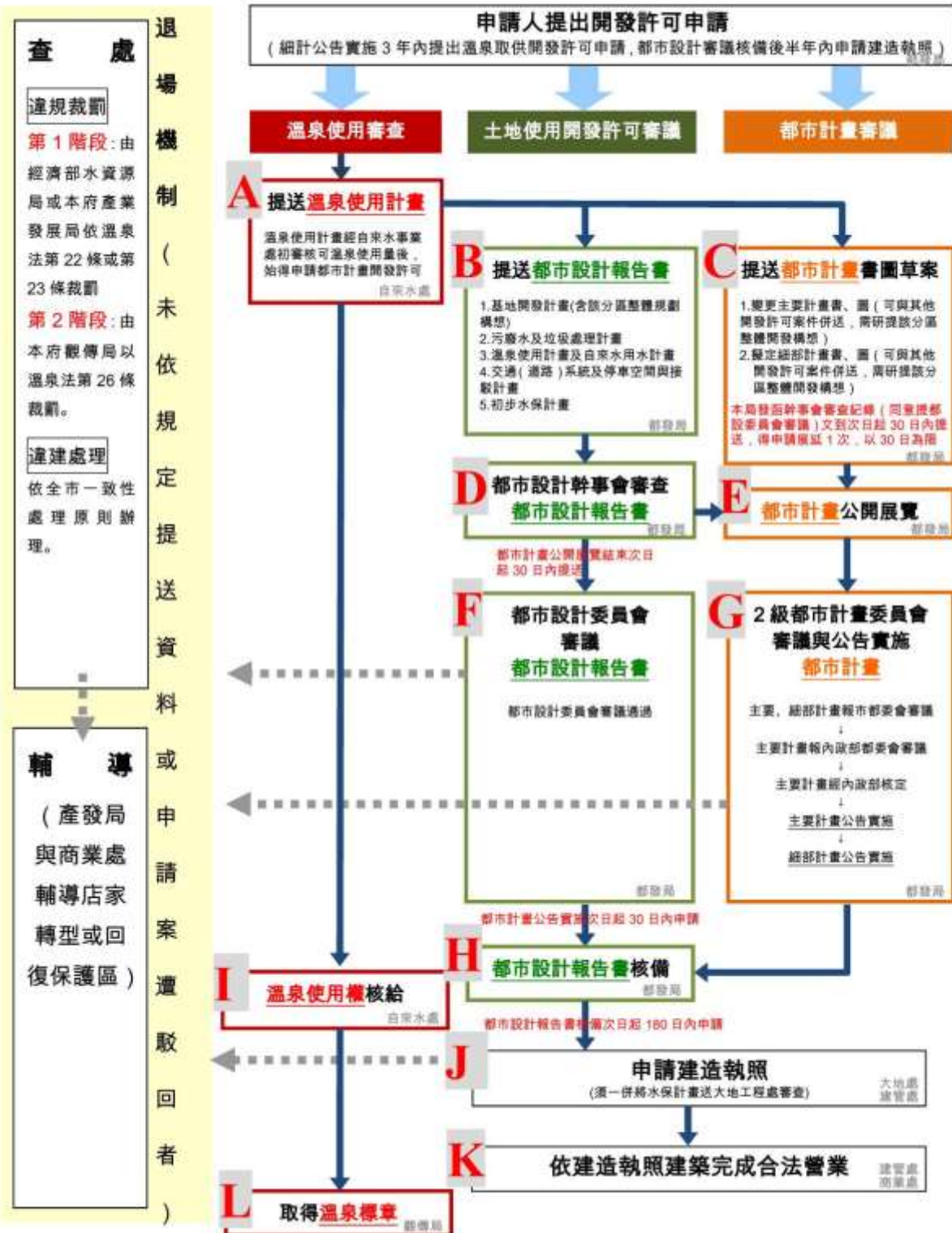
正本：臺北市政府

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 溫泉使用計畫書

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

類別：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	行1041010
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: 145 m ³ 核發量: 122.26 m ³	

天美小吃店

北投區行義段一小段 66-2、45-2、67、68
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：郭龍 電話：0988-52

中華民國 104 年 9 月 26 日

開發公司：天美小吃店

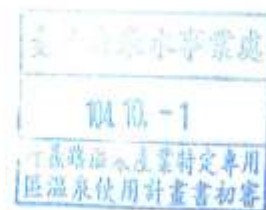


負責人：郭龍

地址：台北市北投區行義路 348 號

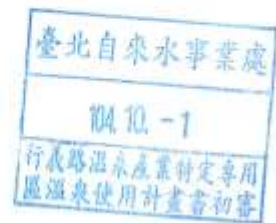
統一編號：48

電話：02-28



目 錄

- 一、 前言
- 二、 溫泉使用規劃
- 三、 溫泉需求計算



3

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

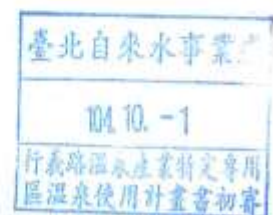
附圖二：基地範圍圖



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 66-2、45-2、67、68 等地號，屬於行義路溫泉產業特定專用區之 B 區，為現有溫泉業者天美溫泉餐廳。

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。



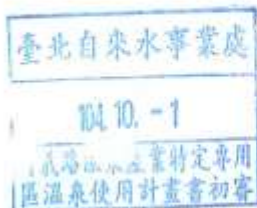
4

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 3701.66 平方公尺，容積樓地板面積合計 1480.66 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 348 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 96 立方公尺〉，雙人池(含湯屋)20 座〈合計容積 11.33 立方公尺〉，詳如附表 3

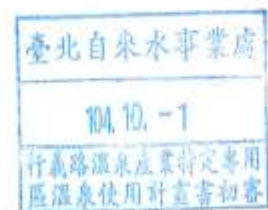


附表 1 開發基地面積計算檢核表

項目		說明
基地	基地地號	北投區行義段一小段 66-2、45-2、67、68 等地號
	計劃分區 (A、B、C、D)	B
	騰本面積	3701.66 平方公尺
	基地使用面積	3701.66 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
	北投行義路 350 號	1480.66 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	275 m ²	48 立方公尺	
大眾池-女	1	275 m ²	48 立方公尺	
小 計			96 立方公尺	
雙人池	20 間	20.61 m ²	11.33 立方公尺	
小 計			11.33 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

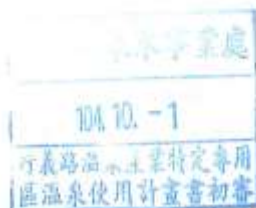
依據「臺北市徵收溫泉取用費用量計算基準」計算旺季假日每日使用量，所採用之參數，依臺北市整府產業發展局最新公告之數值為準，變更溫泉使用計畫書時亦以最新公告之參數數值重新計算溫泉需求量。

1. 大眾池：〈容積 96 立方公尺〉*〈溫泉換水率 120%〉=115 立方公尺

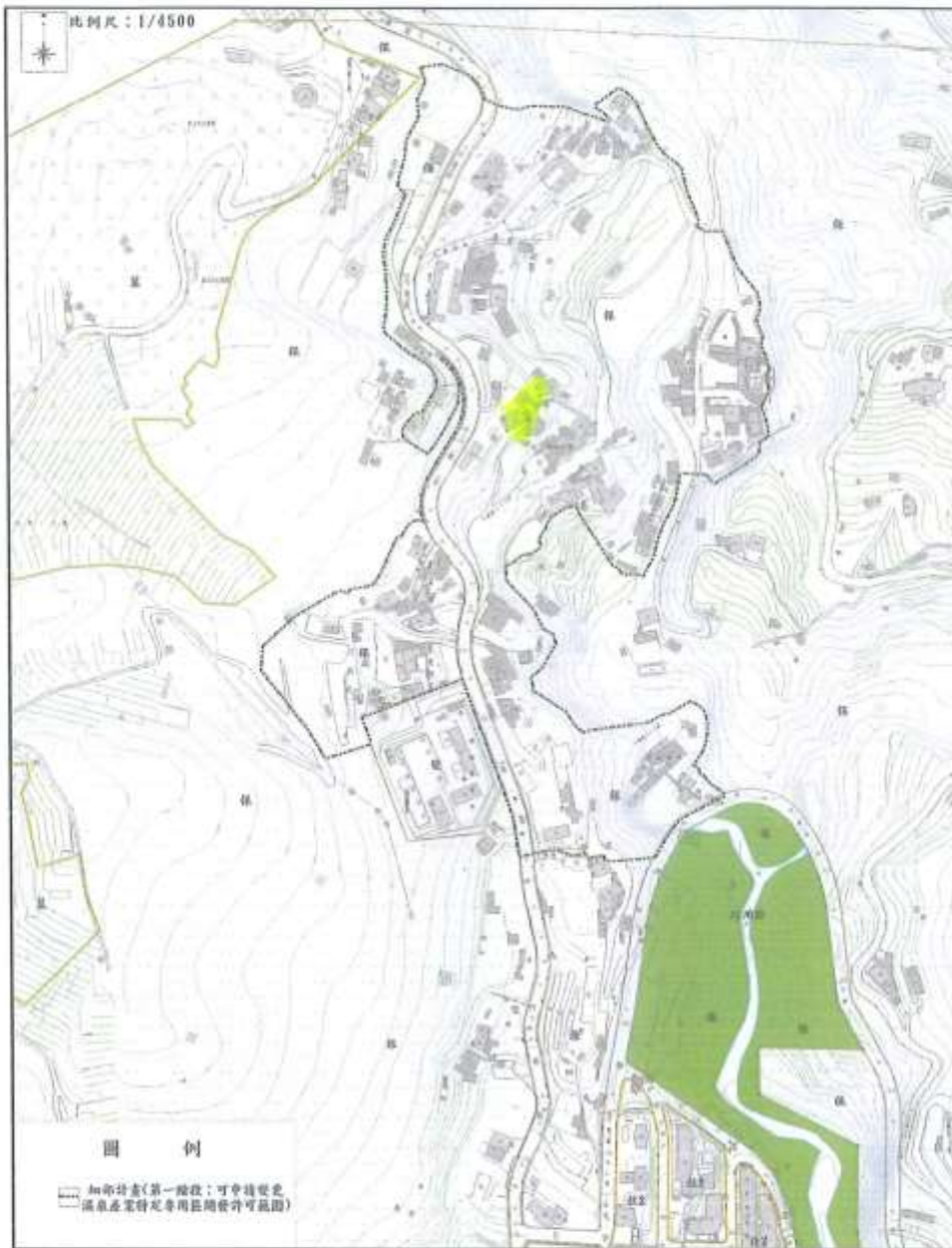
2. 雙人溫泉池:20 間*〈平均每日每池使用次數-5 次〉*0.3 立方公尺=30 立方公尺。

3. 旅館房間附設個人池：無

合計溫泉需求量為 145 立方公尺，作為溫泉申請量。



88



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

臺北自來水事業處
圖 10-1
行最惠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019674號

土地坐落：臺北市北投區行義段一小段66-2, 45-2, 67, 68地號共4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

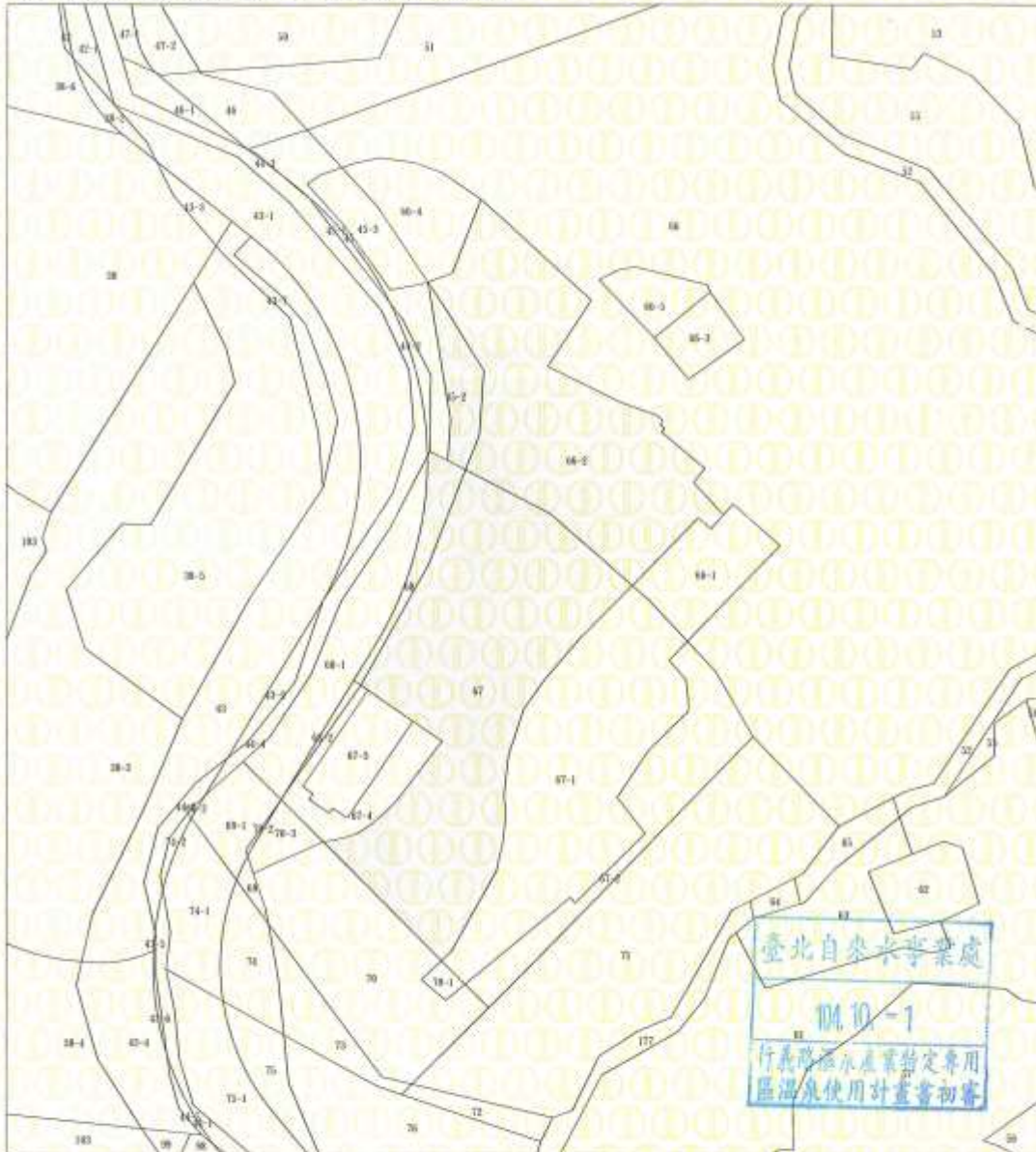
主任：張麗美



中華民國 104年07月03日

附圖二

本案依分層負責規定授權承辦人員謝維恆(士林)核發



臺北自來水事業處
104.10-1
行義段區水產業指定專用
區溫泉使用計畫書初審

比例尺：1/1000

原比例尺：1/500
臺北市士林地政事務所

附圖二：基地範圍圖

103.08.180第

8

附錄七 私人土地使用同意書

土地使用同意書

立同意書人 郭龍 同意座落於臺北市北投區
行義段一小段 45-2、66-2 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：A 63

聯絡地址：新北市五股區新五路二段 90 之 35 號

聯絡電話：09 052

中 華 民 國 1 0 7 年 4 月 3 日

臺 北 市 政 府 都 市 發 展 局
業 務 主 管
承 辦 人 員

繪 圖 員
校 對 者