

臺北市政府都市發展局

「市郊區(文山區、北投區)都市計畫通盤檢討作業基本資料調查」委託專業服務案

總結報告 - 北投區

學邑工程技術顧問股份有限公司

民國 107 年 1 月 19 日

目錄

| | |
|--------------------------------|----|
| 壹、前言 | 17 |
| 一、計畫緣起 | 17 |
| 二、計畫範圍與年期 | 17 |
| (一) 計畫範圍 | 17 |
| (二) 計畫年期 | 17 |
| 三、計畫流程與工作要項 | 18 |
| (一) 計畫流程 | 18 |
| (二) 工作要項 | 18 |
| 貳、都市發展現況與都市計畫發布情形 | 19 |
| 一、計畫範圍發展歷程及原都市計畫發布情形 | 19 |
| (一) 行政區發展沿革 | 19 |
| (二) 主要計畫發展歷程 | 19 |
| (三) 細部計畫發展歷程 | 20 |
| (四) 現行都市計畫相關規定綜整 | 23 |
| (五) 各次分區範圍 | 29 |
| 二、人民陳情意見整理及另案、暫予保留地區檢討 | 30 |
| (一) 地方及人民意見彙整 | 30 |
| (二) 另案辦理地區 | 32 |
| (三) 暫予保留地區 | 32 |
| 參、發展現況調查、資料蒐集與分析 | 33 |
| 一、上位計畫及重大建設 | 33 |
| (一) 上位計畫 | 33 |
| (二) 重大建設 | 35 |
| 二、自然環境分析 | 41 |
| (一) 地形與坡度 | 41 |
| (二) 土壤與地質 | 42 |
| (三) 水文環境 | 42 |
| (四) 小結 | 45 |
| 三、人口相關分析 | 45 |
| (一) 現況人口分析 | 45 |
| (二) 人口空間分析 | 48 |
| (三) 未來人口推估 | 55 |
| (四) 小結-計畫人口檢討 | 60 |
| 四、土地使用及地上物現況分析 | 61 |
| (一) 土地權屬分析 | 61 |
| (二) 地上物現況分析 | 67 |
| (三) 現況發展情形分析 | 70 |

| | |
|------------------------------------|------------|
| (四) 市有閒置或低度利用不動產分析 | 93 |
| (五) 小結 | 93 |
| 五、 產業發展分析 | 94 |
| (一) 產業發展概況及產業結構 | 94 |
| (二) 各級產業發展趨勢分析 | 95 |
| (三) 區內工業區發展概況 | 97 |
| (四) 觀光遊憩產業 | 110 |
| (五) 各商圈、路線型商業區及傳統工業區發展檢討 | 115 |
| 六、 商業使用現況調查與分析 | 116 |
| (一) 調查範圍 | 116 |
| (二) 調查項目 | 117 |
| (三) 商圈及其周邊地區調查結果分析 | 118 |
| (四) 重要路線型商業區調查結果 | 149 |
| (五) 小結 | 163 |
| 七、 公共設施現況及開闢情形調查 | 163 |
| (一) 公共設施規劃情形 | 163 |
| (二) 公共設施用地開闢情形 | 165 |
| (三) 私有公共設施保留地分布 | 168 |
| (四) 小結 | 171 |
| 八、 交通環境調查 | 171 |
| (一) 道路系統 | 171 |
| (二) 市區道路服務水準 | 172 |
| (三) 大眾運輸系統服務情形調查 | 176 |
| (四) You-Bike 站點分布 | 179 |
| (五) 自行車路網分布 | 181 |
| (六) 汽、機車停車設施現況與供需 | 182 |
| (七) 人行環境 | 184 |
| (八) 計畫目標年交通影響分析 | 189 |
| (九) 小結 | 190 |
| 九、 都市災害類型及分布 | 190 |
| (一) 歷史災害位置及特性 | 190 |
| (二) 災害潛勢情形 | 197 |
| (三) 防災避難規劃 | 201 |
| 肆、 計畫目標、原則及構想 | 204 |
| 一、 主要都市計畫特色與課題 | 204 |
| (一) 自然環境資源豐富，都市開發應注重環境保護 | 204 |
| (二) 人口成長緩慢且有高齡化情形，相關服務設施有待充實 | 204 |
| (三) 主要都市發展區域集中於北淡鐵路舊址兩側 | 204 |
| (四) 產業發展潛力多元 | 204 |

| | |
|---------------------------------|------------|
| (五) 除都市邊際土地以外，核心區域公設設施開闢率高..... | 204 |
| (六) 與市區連通受限..... | 204 |
| 二、 現行主要計畫發展定位及目標..... | 204 |
| 三、 北投再生計畫願景目標..... | 205 |
| (一) 打造健康照護基地..... | 206 |
| (二) 發展北投溫泉觀光..... | 206 |
| (三) 北投士林科技園區發展..... | 206 |
| (四) 土地活化發展與公共住宅..... | 206 |
| (五) 北投生態博物館發展計畫..... | 206 |
| (六) 友善交通..... | 206 |
| (七) 田園城市/公園綠地..... | 207 |
| 四、 北投區發展目標、原則及構想..... | 207 |
| (一) 北投地區分區發展願景..... | 207 |
| (二) 北投區整體發展願景..... | 208 |
| 五、 地區意見整理及建議..... | 211 |
| 伍、 特定議題檢討分析..... | 214 |
| 一、 法定檢討項目分析..... | 214 |
| (一) 公共設施用地檢討..... | 214 |
| (二) 土地使用分區檢討..... | 237 |
| 二、 大眾運輸導向發展及人本交通環境..... | 238 |
| (一) 臺北捷運系統運量分析..... | 238 |
| (二) 各捷運站週邊土地使用規劃情形..... | 240 |
| (三) 現行都市計畫規劃強度..... | 242 |
| (四) 現況發展強度..... | 243 |
| (五) 各車站大眾運輸導向發展分級情形..... | 247 |
| (六) 大眾運輸場站周邊都市設計原則..... | 249 |
| (七) 大眾運輸導向發展課題-以石牌站為例..... | 250 |
| 三、 都市更新與容積移轉情形..... | 260 |
| (一) 都市更新案例整理..... | 260 |
| (二) 增額容積實施地區..... | 270 |
| (三) 容積移轉案例整理分析及未來策略..... | 275 |
| 四、 歷史文化資源..... | 282 |
| (一) 現有文化資產盤點..... | 282 |
| (二) 北投中心新村聚落保存..... | 289 |
| (三) 老樹資源盤點..... | 290 |
| (四) 重要文化資產及重大景觀周邊之都市設計構想..... | 291 |
| 五、 韌性城市整體發展..... | 293 |
| (一) 熱島效應區域..... | 293 |
| (二) 風向..... | 296 |

| | |
|------------------------|------------|
| (三) 都市降溫策略..... | 297 |
| (四) 雨水資源利用及都市防洪構想..... | 298 |
| (五) 綠資源串連..... | 303 |
| (六) 水資源串連..... | 303 |
| 六、 都市設計原則..... | 304 |
| (一) 現行都市設計原則原則及範圍..... | 304 |
| (二) 都市設計管制調整建議..... | 309 |
| 七、 地區特定議題..... | 313 |
| (一) 山坡地開發檢討..... | 313 |
| (二) 社福潛力供給..... | 334 |
| (三) 綠地及綠帶系統..... | 342 |
| (四) 工業區轉型..... | 351 |
| (五) 其他..... | 355 |
| 陸、 結論與建議..... | 361 |
| 一、 結論..... | 361 |
| (一) 北投區發展定位..... | 361 |
| (二) 主要推動策略..... | 361 |
| (三) 初步建議變更內容..... | 361 |
| 二、 建議..... | 362 |
| (一) 都市計畫相關建議..... | 362 |
| (二) 非屬都市計畫議題建議..... | 363 |

表目錄

| | | |
|------|---------------------------------------|-----|
| 表 1 | 北投區前次主要計畫通盤檢討後發布實施都市計畫綜整表 | 19 |
| 表 2 | 北投區前次細部計畫通盤檢討後發布實施都市計畫綜整表 | 21 |
| 表 3 | 現行主要計畫土地使用分區面積表 | 23 |
| 表 4 | 現行細部計畫土地使用分區面積表 | 23 |
| 表 5 | 北投區現行計畫土地使用分區特殊規定綜整表 | 24 |
| 表 6 | 北投區公共設施用地特殊規定一覽表 | 27 |
| 表 7 | 北投區都市計畫特殊規定一覽表（前次通檢後之發布） | 29 |
| 表 8 | 北投區各次分區範圍 | 29 |
| 表 9 | 北投區前次通盤檢討後歷次變案未具體處理回應之陳情意見 | 30 |
| 表 10 | 北投區前次通盤檢討後擬納入本次檢討議題彙整表 | 31 |
| 表 11 | 北投區前次通盤檢討暫予保留地區一覽表 | 32 |
| 表 12 | 國土功能分區分類劃設及使用原則 | 33 |
| 表 13 | 全市整體性規劃概要表 | 34 |
| 表 14 | 北投區近 15 年人口數及成長率統計表 | 45 |
| 表 15 | 北投區近 10 年人口結構變化統計表 | 46 |
| 表 16 | 北投區 104 年底各里人口數及密度統計表 | 48 |
| 表 17 | 臺北市各行政區老人福利服務一覽表 | 52 |
| 表 18 | 臺北市各行政區 105 年老人福利機構統計表 | 52 |
| 表 19 | 北投區幼兒福利機構一覽表 | 54 |
| 表 20 | 臺北市 99 年各行政區戶籍人口、常住人口比較表 | 56 |
| 表 21 | 推估 105 年臺北市各行政區常住、常住未設籍人口表 | 56 |
| 表 22 | 105 至 150 年全國及臺北市人口數推估 | 57 |
| 表 23 | 依國發會人口推估結果分算本市各行政區未來人口 | 58 |
| 表 24 | 依臺北市政府民政局人口推估結果分算本市各行政區未來人口 | 58 |
| 表 25 | 臺北市 113 年、130 年戶籍人口及常住未設籍人口推估結果 | 60 |
| 表 26 | 北投區內建築物樓層分布統計表 | 67 |
| 表 27 | 北投區內建築物屋齡分布統計表 | 68 |
| 表 28 | 文山區內建築物屋齡分布統計表 | 69 |
| 表 29 | 北投區各使用分區現況樓地板面積與法定容積比較統計表 | 70 |
| 表 30 | 北投區各街廓使用分區現況樓地板面積與法定容積比較統計表 | 71 |
| 表 31 | 北投區各屋齡住宅類宅數量分布統計表 | 76 |
| 表 32 | 北投區市有閒置或低度利用不動產 | 93 |
| 表 33 | 北投區各級產業人口數 | 94 |
| 表 34 | 北投區工商業及服務業產值 | 95 |
| 表 35 | 北投區 100 年至 105 年各業種公司及商業登記家數統計表 | 96 |
| 表 36 | 中央南路工業區都市計畫各分區及用地面積比例 | 97 |
| 表 37 | 中央南路工業區開闢狀況彙整 | 98 |
| 表 38 | 中央南路工業區內各建物使用情形統計 | 98 |
| 表 39 | 關渡工業區內建築物樓層及使用情形分布統計表 | 100 |
| 表 40 | 中央南路工業區內建築物屋齡分布統計表 | 101 |
| 表 41 | 關渡工業區都市計畫各分區及用地面積比例 | 103 |
| 表 42 | 關渡工業區開闢狀況彙整 | 103 |
| 表 43 | 關渡工業區內各建物使用情形統計 | 104 |
| 表 44 | 關渡工業區內建築物樓層及使用情形分布統計表 | 106 |

| | |
|---------------------------------------|-----|
| 表 45 關渡工業區內建築物屋齡分布統計表 | 107 |
| 表 46 北投士林科技園區都市計畫各分區及用地面積比例 | 109 |
| 表 47 北投區溫泉商圈主要坐落位置 | 111 |
| 表 48 北投區主要溫泉業者一覽表 | 111 |
| 表 49 計畫範圍內商圈及其周邊範圍 | 116 |
| 表 50 建物實際使用情形分類表 | 117 |
| 表 51 石牌商圈及其周邊地區建築物樓層分布統計表 | 118 |
| 表 52 石牌商圈及其周邊地區建築物屋齡統計表 | 119 |
| 表 53 石牌商圈及其周邊地區都市計畫各分區及用地面積比例 | 119 |
| 表 54 石牌商圈各宅實際使用情形次數統計 | 120 |
| 表 55 石牌商圈及其周邊地區日常及一般零售調查情形分析 | 121 |
| 表 56 石牌商圈及其周邊地區各宅使用情形分類表 | 124 |
| 表 57 石牌商圈各幢建築物住商混用情形統計表 | 124 |
| 表 58 新北投商圈及其周邊地區建築物樓層分布統計表 | 132 |
| 表 59 新北投商圈及其周邊地區建築物屋齡統計表 | 133 |
| 表 60 新北投商圈及其周邊地區都市計畫各分區及用地面積比例 | 134 |
| 表 61 新北投商圈各宅實際使用情形次數統計 | 136 |
| 表 62 新北投商圈及其周邊地區日常及一般零售調查情形分析 | 136 |
| 表 63 新北投商圈及其周邊地區各宅使用情形分類表 | 141 |
| 表 64 新北投商圈各幢建築物住商混用情形統計表 | 141 |
| 表 65 新北投商圈及其周邊地區違規使用情形統計 | 148 |
| 表 66 中央北路 2 段沿線地區建築物樓層分布統計表 | 150 |
| 表 67 中央北路 2 段沿線地區建築物屋齡統計表 | 150 |
| 表 68 中央北路 2 段沿線地區都市計畫各分區及用地面積比例 | 151 |
| 表 69 中央北路 2 段沿線地區各宅實際使用情形次數統計 | 152 |
| 表 70 中央北路 2 段沿線地區日常及一般零售調查情形分析 | 153 |
| 表 71 中央北路 2 段沿線地區各宅使用情形分類表 | 155 |
| 表 72 中央北路 2 段沿線地區各幢建築物住商混用情形統計表 | 155 |
| 表 73 知行路沿線地區建築物樓層分布統計表 | 156 |
| 表 74 知行路沿線地區建築物屋齡統計表 | 157 |
| 表 75 知行路沿線地區都市計畫各分區及用地面積比例 | 158 |
| 表 76 知行路沿線地區各宅實際使用情形次數統計 | 159 |
| 表 77 知行路沿線地區日常及一般零售調查情形分析 | 159 |
| 表 78 知行路沿線地區各宅使用情形分類表 | 161 |
| 表 79 知行路沿線地區各幢建築物住商混用情形統計表 | 161 |
| 表 80 知行路商圈及其周邊地區違規使用情形統計 | 162 |
| 表 81 臺北市公共設施分類一覽表 | 163 |
| 表 82 北投區各類公共設施用地面積統計表（依地籍面積） | 164 |
| 表 83 北投區各類公共設施用地開闢情形統計表（依地籍面積） | 166 |
| 表 84 各類型公共設施檢討方向 | 167 |
| 表 85 北投區各類公共設施用地未取得面積統計表（依地籍面積） | 168 |
| 表 86 公共設施保留地不同取得方式權益比較表 | 170 |
| 表 87 北投區主、次要道路列表 | 172 |
| 表 88 北投區重要道路旅行速率與服務水準調查結果表 | 173 |
| 表 89 石牌捷運站周邊道路服務水準 | 175 |
| 表 90 北投區各捷運站單月運量比較表 | 177 |
| 表 91 捷運車站服務範圍 500 公尺面積內用地 | 178 |

| | | |
|-------|-----------------------------------|-----|
| 表 92 | 北投區 YOU-BIKE 站點場站及總停車格數量表 | 179 |
| 表 93 | 北投區平日汽、機車停車供設分析一覽表 | 183 |
| 表 94 | 臺北市 24 處山坡地老舊聚落列表 | 192 |
| 表 95 | 臺北市土石流潛勢溪流冊 | 195 |
| 表 96 | 北投區可供收容安置場所一覽表 | 202 |
| 表 97 | 北投區現行計畫各生活圈發展構想 | 205 |
| 表 98 | 北投區通盤檢討公開徵求意見綜理表 | 211 |
| 表 99 | 北投區專家學者座談會意見綜理表 | 213 |
| 表 100 | 北投區地方說明會里長意見綜理表 | 213 |
| 表 101 | 各行政區 5 項公共設施規劃情形 | 214 |
| 表 102 | 各行政區 5 項公共設施開闢情形 | 214 |
| 表 103 | 各行政區 5 項公共設施加計特殊情形後面積統計 | 215 |
| 表 104 | 大度路南側公園用地變更理由 | 216 |
| 表 105 | 北投區國小開闢情形與服務水準 | 220 |
| 表 106 | 北投區國中用地開闢情形與服務水準 | 223 |
| 表 107 | 北投區市場用地現況情形統計表 | 224 |
| 表 108 | 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 22 條修正對照表 | 228 |
| 表 109 | 北投區開闢困難道路案例綜整表 | 230 |
| 表 110 | 北投區開闢困難道路案例綜整表 2 | 233 |
| 表 111 | 北投區各街廓使用分區現況樓地板面積與法定容積比較統計表 | 238 |
| 表 112 | 商業區檢討原則 | 238 |
| 表 113 | 2016 年臺北捷運系統各站年度總運量分配情形表 | 239 |
| 表 114 | 2016 北投區各捷運車站全年運量統計 | 239 |
| 表 115 | 北投區各捷運站出口週邊 500 公尺範圍都市計畫情形 | 240 |
| 表 116 | 北投區各捷運站週邊 500 公尺住、商街廓規劃容積率 | 243 |
| 表 117 | 北投區各街廓開發強度統計 | 244 |
| 表 118 | 北投區各捷運站週邊 500 公尺住、商街廓現況發展強度 | 244 |
| 表 119 | 北投區低度利用公有土地一覽表 | 245 |
| 表 120 | 場站商業分級表 | 247 |
| 表 121 | 臺北市各捷運車站機能及旅運量分級分析 | 248 |
| 表 122 | 整合臺北市 TOD 發展構想與 ITDP 所提 TOD 原則比較表 | 250 |
| 表 123 | 北投區依都市更新條例劃設之都市更新地區 | 260 |
| 表 124 | 北投區都市更新地區開闢情形一覽表 | 261 |
| 表 125 | 北投區都市更新案件審議辦理情形表 | 263 |
| 表 126 | 北投區過去都市更新案件核定容積獎勵面積綜理表 | 264 |
| 表 127 | 都市更新地區劃定建議分析項目及指標 | 269 |
| 表 128 | 北投區捷運出口 800 公尺範圍內住、商分區統計表 | 277 |
| 表 129 | 北投區曾核准容積移轉案件列表 | 278 |
| 表 130 | 北投區捷運站周邊低度利用街廓一覽表 | 281 |
| 表 131 | 北投區受保護樹木樹量統計表 | 290 |
| 表 132 | 北投區重要文化資產現行都市設計管制情形 | 292 |
| 表 133 | 臺北市之適用退燒策略分析 | 297 |
| 表 134 | 我國建築物雨水貯留及基地保水相關法令比較 | 299 |
| 表 135 | 中央及臺北市基地保水法令比較 | 301 |
| 表 136 | 應送都市設計審議地區 | 305 |
| 表 137 | 北投區實區都市設計地區管制內容摘要表 | 305 |
| 表 138 | 北投區現有都市設計管制地區管制規定綜理表 | 308 |

| | | |
|-------|-------------------------------|-----|
| 表 139 | 北投區各捷運站周邊建議退縮留設或遮簷式人行道路段..... | 309 |
| 表 140 | 建議都市設計管制地區及管制項目..... | 312 |
| 表 141 | 北投區 17 處山限區一覽表..... | 313 |
| 表 142 | 臺北市山限區現況開發情形分類表..... | 314 |
| 表 143 | 北投區 17 處山限區開發情形綜理表..... | 325 |
| 表 144 | 北投區保變住地區面積統計..... | 327 |
| 表 145 | 保護區內原有合法建築物開發許可作業規定(草案)..... | 331 |
| 表 146 | 北投區醫療資源一覽表..... | 334 |
| 表 147 | 北投區兒少機構一覽表..... | 335 |
| 表 148 | 北投區早療機構一覽表..... | 335 |
| 表 149 | 臺北市及北投區身障機構服務量統計表..... | 335 |
| 表 150 | 北投區身障機構一覽表..... | 336 |
| 表 151 | 臺北市及北投區老福機構服務量一覽表..... | 336 |
| 表 152 | 北投區老福機構服務量一覽表..... | 336 |
| 表 153 | 北投機廠東側道路及綠地用地權屬統計..... | 347 |
| 表 154 | 北投機廠西側道路及綠地用地權屬統計..... | 349 |
| 表 155 | 關渡工業區 SWOT 分析表..... | 352 |
| 表 156 | 中央南路工業區 SWOT 分析表..... | 352 |
| 表 157 | 北投區內保存區及古蹟用地座落建物一覽表..... | 360 |
| 表 158 | 北投區都市計畫通盤檢討初步建議變更綜理..... | 362 |

圖目錄

| | |
|--|----|
| 圖 1 北投區都市計畫通盤檢討作業基本資料研究範圍圖 | 17 |
| 圖 2 本案工作流程圖 | 18 |
| 圖 3 北投區現行細部計畫圖 | 22 |
| 圖 4 北投區各次分區範圍圖 | 30 |
| 圖 5 北投區另案辦理及暫予保留地區範圍圖 | 32 |
| 圖 6 臺北 2050 發展策略示意圖 | 35 |
| 圖 7 北投再生計畫 7 大主軸發展重點示意圖 | 37 |
| 圖 8 北投區公共住宅分布位置示意圖 | 38 |
| 圖 9 捷運社子島路網示意圖 | 40 |
| 圖 10 北投區坡度示意圖 | 41 |
| 圖 11 北投區山坡地位置示意圖 | 41 |
| 圖 12 北投區地質示意圖 | 42 |
| 圖 13 北投區水文環境示意圖 | 43 |
| 圖 14 內政部公告「海岸地區」範圍（涉及臺北市部分） | 43 |
| 圖 15 淡水河流域重要濕地保育利用計畫功能分區示意圖 | 44 |
| 圖 16 北投區近 15 年人口數 | 46 |
| 圖 17 北投區近 15 年人口成長率 | 46 |
| 圖 18 北投區近 10 年人口結構變化圖 | 47 |
| 圖 19 北投區近 10 年老化指數及其變化率 | 47 |
| 圖 20 北投區 104 年底各里人口密度分布示意圖 | 49 |
| 圖 21 北投區各街廓使用分區可容納人口數 | 50 |
| 圖 22 北投區各街廓現況設籍人口數 | 50 |
| 圖 23 北投區各街廓實際人口與使用分區可容納人口比 | 51 |
| 圖 24 北投區各街廓老年人口密度 | 51 |
| 圖 25 老人密度超過 100 人以上街廓 | 52 |
| 圖 26 老人密度超過 50 人以上街廓 | 52 |
| 圖 27 北投區老年人口密集街廓與福利機構位置 | 53 |
| 圖 28 北投區各街廓幼兒人口密度 | 54 |
| 圖 29 幼兒密度超過 50 人以上街廓 | 54 |
| 圖 30 幼兒密度超過 15 人以上街廓 | 54 |
| 圖 31 臺北市 113 年、130 年戶籍人口及常住未設籍人口 | 59 |
| 圖 32 石牌次分區公有土地分布圖 | 61 |
| 圖 33 石牌次分區都市計畫圖 | 61 |
| 圖 34 大屯次分區公有土地分布圖 | 62 |
| 圖 35 大屯次分區都市計畫圖 | 62 |
| 圖 36 唶哩岸次分區公有土地分布圖 | 62 |
| 圖 37 唶哩岸次分區都市計畫圖 | 63 |
| 圖 38 舊北投次分區公有土地分布圖 | 63 |
| 圖 39 舊北投次分區都市計畫圖 | 64 |
| 圖 40 新北投次分區公有土地分布圖 | 64 |
| 圖 41 新北投次分區都市計畫圖 | 65 |
| 圖 42 關渡次分區公有土地分布圖 | 65 |
| 圖 43 關渡次分區都市計畫圖 | 66 |
| 圖 44 陽明山次分區公有土地分布圖 | 66 |

| | |
|---------------------------------------|-----|
| 圖 45 陽明山次分區都市計畫圖 | 66 |
| 圖 46 北投區公有土地分布圖 | 67 |
| 圖 47 北投區都市計畫圖 | 67 |
| 圖 48 北投區常見代表性建築物 | 68 |
| 圖 49 北投區建物結構分布圖 | 69 |
| 圖 50 北投區屋齡超過 40 年以上建物分布圖 | 70 |
| 圖 51 北投區現況樓地板面積超過法定容積 2 倍以上街廓現況 | 71 |
| 圖 52 北投區現況樓地板面積未達法定容積 0.5 倍街廓現況 | 72 |
| 圖 53 北投區現存民國 30 年前興建建物分布 | 73 |
| 圖 54 北投區現存民國 40 年代興建建物分布 | 73 |
| 圖 55 北投區現存民國 50 年代興建建物分布 | 74 |
| 圖 56 北投區現存民國 60 年代興建建物分布 | 74 |
| 圖 57 北投區現存民國 70 年代興建建物分布 | 75 |
| 圖 58 北投區現存民國 80 年代興建建物分布 | 75 |
| 圖 59 北投區現存民國 90 年代興建建物分布 | 76 |
| 圖 60 石牌次分區建築物樓層分布 (上圖：北側 下圖：南側) | 77 |
| 圖 61 唶哩岸次分區建築物樓層分布 | 78 |
| 圖 62 舊北投次分區建築物樓層分布 | 79 |
| 圖 63 新北投次分區建築物樓層分布 | 80 |
| 圖 64 大屯次分區建築物樓層分布 | 81 |
| 圖 65 關渡次分區建築物樓層分布 | 82 |
| 圖 66 陽明山次分區建築物樓層分布 | 83 |
| 圖 67 石牌次分區建築物屋齡分布 (上圖：北側 下圖：南側) | 84 |
| 圖 68 唶哩岸次分區建築物屋齡分布 | 85 |
| 圖 69 舊北投次分區建築物屋齡分布 | 86 |
| 圖 70 新北投次分區建築物屋齡分布 | 87 |
| 圖 71 大屯次分區建築物屋齡分布 | 88 |
| 圖 72 關渡次分區建築物屋齡分布 | 89 |
| 圖 73 陽明山次分區建築物屋齡分布 | 90 |
| 圖 74 北投區各街廓現況樓地板面積與法定容積比值 | 91 |
| 圖 75 北投區近 10 年內新宅位置圖 | 92 |
| 圖 76 中央南路工業區範圍及其都市計畫情形 | 97 |
| 圖 77 中央南路工業區周邊交通路網示意圖 | 98 |
| 圖 78 中央南路工業區建物使用情形示意圖 | 99 |
| 圖 79 中央南路工業區現況有許多汽車相關產業進駐 | 99 |
| 圖 80 街廓南側多有工業區內供住宅使用之情形 | 100 |
| 圖 81 中央南路工業區建物樓層示意圖 | 101 |
| 圖 82 關渡工業區範圍及其都市計畫情形 | 102 |
| 圖 83 關渡工業區周邊交通路網示意圖 | 103 |
| 圖 84 關渡工業區建物使用情形示意圖 | 104 |
| 圖 85 工 2 街廓內有許違規供住宅使用情形 | 105 |
| 圖 86 科工街廓內部分區域已改建為現代化廠房 | 105 |
| 圖 87 醫療用地和信醫院 | 105 |
| 圖 88 科工區內尚有媒體使用 | 105 |
| 圖 89 關渡工業區建物樓層示意圖 | 106 |
| 圖 90 關渡工業區建築物屋齡示意圖 | 107 |
| 圖 91 北投士林科技園區範圍及其都市計畫情形 | 108 |

| | | |
|-------|-------------------------------------|-----|
| 圖 92 | 臺北市工業區空間區位示意圖 | 110 |
| 圖 93 | 新北投溫泉區(左側)及行義路溫泉區(右側)溫泉據點示意圖 | 113 |
| 圖 94 | 北投生態博物館重要節點空間分布示意圖 | 114 |
| 圖 95 | 關渡自然公園空照圖 | 115 |
| 圖 96 | 北投區商圈及重要路線型商業區調查範圍示意圖 | 117 |
| 圖 97 | 石牌商圈及其周邊地區建築物樓層分布示意圖 | 118 |
| 圖 98 | 石牌商圈及其周邊地區建築物屋齡分布示意圖 | 119 |
| 圖 99 | 石牌商圈及其周邊地區範圍 | 120 |
| 圖 100 | 石牌商圈及其周邊地區 1 樓各宅使用業種示意圖 | 122 |
| 圖 101 | 石牌商圈及其周邊地區人行動線與環境示意圖 | 123 |
| 圖 102 | 石牌商圈及其周邊地區各棟建物住商混合使用情形示意圖 | 125 |
| 圖 103 | 主要商街立體使用情形成果說明示意圖 | 125 |
| 圖 104 | 石牌路 1 段北側 (單號) 建物垂直混用情形示意圖 | 126 |
| 圖 105 | 石牌路 1 段南側 (雙號) 建物垂直混用情形示意圖 | 127 |
| 圖 106 | 石牌路 2 段西側 (單號) 建物垂直混用情形示意圖 | 128 |
| 圖 107 | 石牌路 2 段東側 (雙號) 建物垂直混用情形示意圖 | 129 |
| 圖 108 | 自強街北側 (單號) 建物垂直混用情形示意圖 | 130 |
| 圖 109 | 強街南側 (雙號) 建物垂直混用情形示意圖 | 131 |
| 圖 110 | 新北投商圈及其周邊地區建築物樓層分布示意圖 | 133 |
| 圖 111 | 新北投商圈及其周邊地區建築物屋齡分布示意圖 | 134 |
| 圖 112 | 新北投商圈及其周邊地區範圍 | 135 |
| 圖 113 | 強街南側 (雙號) 建物垂直混用情形示意圖 | 138 |
| 圖 114 | 新北投商圈及其周邊地區人行動線與環境示意圖 | 139 |
| 圖 115 | 新北投商圈及其周邊地區主要車行動線示意圖 | 140 |
| 圖 116 | 新北投商圈及其周邊地區各棟建物住商混合使用情形示意圖 | 142 |
| 圖 117 | 光明路南段北側 (單號) 建物垂直混用情形示意圖 | 143 |
| 圖 118 | 光明路南段南側 (雙號) 建物垂直混用情形示意圖 | 144 |
| 圖 119 | 光明路北段南側 (雙號) 建物垂直混用情形示意圖 | 145 |
| 圖 120 | 光明路北段北側 (單號) 建物垂直混用情形示意圖 | 146 |
| 圖 121 | 中央南路東側 (單號) 建物垂直混用情形示意圖 | 147 |
| 圖 122 | 新北投商圈及其周邊地區違規使用宅位置示意圖 | 148 |
| 圖 123 | 新北投商圈內人行空間與動線、停車規劃示意圖 | 149 |
| 圖 124 | 中央北路 2 段沿線地區建築物樓層分布示意圖 | 150 |
| 圖 125 | 中央北路 2 段沿線地區建築物屋齡分布示意圖 | 151 |
| 圖 126 | 中央北路 2 段沿線土地地使分區圖 | 152 |
| 圖 127 | 中央北路 2 段沿線地區各門牌 (1 樓) 使用情形示意圖 | 154 |
| 圖 128 | 中央北路 2 段沿線地區各棟建物住商混合使用情形示意圖 | 156 |
| 圖 129 | 知行路沿線地區建築物樓層分布示意圖 | 157 |
| 圖 130 | 知行路沿線地區建築物屋齡分布示意圖 | 157 |
| 圖 131 | 知行路沿線土地地使分區圖 | 158 |
| 圖 132 | 知行路沿線地區各門牌 (1 樓) 使用情形示意圖 | 160 |
| 圖 133 | 知行路沿線地區各棟建物住商混合使用情形示意圖 | 161 |
| 圖 134 | 知行路沿線地區違規使用宅位置示意圖 | 162 |
| 圖 135 | 北投區都市計畫公共設施規劃情形 | 165 |
| 圖 136 | 北投區未開闢公共設施位置圖 | 167 |
| 圖 137 | 北投區私有公共設施保留地分布示意圖 | 170 |
| 圖 138 | 北投區重要道路路網圖 | 172 |

| | | |
|-------|------------------------------------|-----|
| 圖 139 | 北投區晨峰道路服務水準..... | 174 |
| 圖 140 | 北投區昏峰道路服務水準..... | 174 |
| 圖 141 | 石牌捷運站周邊道路服務水準情形..... | 175 |
| 圖 142 | 北投區公車路線及站點位置圖..... | 176 |
| 圖 143 | 105 年 9 月北投區各捷運站總旅運量..... | 177 |
| 圖 144 | 北投區各捷運站 105 年 9 月總運量..... | 178 |
| 圖 145 | 計畫範圍內捷運車站服務範圍示意圖(服務半徑 500 公尺)..... | 179 |
| 圖 146 | 北投區捷運路網與微笑單車站點位置示意圖..... | 180 |
| 圖 147 | 北投區微笑單車服務範圍與人口密度關連圖..... | 181 |
| 圖 148 | 北投區自行車路網分圖..... | 181 |
| 圖 149 | 北投區各交通分區汽車停車供需比示意圖..... | 183 |
| 圖 150 | 北投區各交通分區機車停車供需比示意圖..... | 184 |
| 圖 151 | 北投區人行道系統分布圖..... | 184 |
| 圖 152 | 北投區機車退出騎樓路段分布圖..... | 185 |
| 圖 153 | 石牌次分區人行環境示意圖..... | 186 |
| 圖 154 | 唶哩岸次分區人行環境示意圖..... | 187 |
| 圖 155 | 舊北投次分區人行環境示意圖..... | 187 |
| 圖 156 | 新北投次分區人行環境示意圖..... | 188 |
| 圖 157 | 關渡次分區人行環境示意圖..... | 188 |
| 圖 158 | 大屯次分區人行環境示意圖..... | 189 |
| 圖 159 | 陽明山次分區人行環境示意圖..... | 189 |
| 圖 160 | 北投區歷史積水深度及位置示意圖..... | 192 |
| 圖 161 | 北投區山坡地老舊聚落位置示意圖..... | 194 |
| 圖 162 | 北投區秀山里老舊聚落防災地圖..... | 194 |
| 圖 163 | 北投區林泉里老舊聚落防災地圖..... | 195 |
| 圖 164 | 北投區土石流潛勢溪及其影響範圍示意圖..... | 197 |
| 圖 165 | 北投區時雨量超過 130 公釐時淹水潛勢地區..... | 198 |
| 圖 166 | 北投區 1 日雨量 350 公釐時淹水潛勢地區..... | 198 |
| 圖 167 | 北投區 1 日雨量 450 公釐時淹水潛勢地區..... | 199 |
| 圖 168 | 北投區 1 日雨量 600 公釐時淹水潛勢地區..... | 199 |
| 圖 169 | 北投區土壤液化潛勢示意圖..... | 200 |
| 圖 170 | 北投區山崩地滑地質感區位置圖..... | 200 |
| 圖 171 | 北投區斷層位置示意圖..... | 201 |
| 圖 172 | 北投區山區公園位置圖..... | 217 |
| 圖 173 | 北投 6 號公園相關疊圖分析..... | 218 |
| 圖 174 | 本案建議保留公園用地範圍..... | 218 |
| 圖 175 | 臺北市國小學生人數實際值與預測值..... | 220 |
| 圖 176 | 臺鐵公司管有土地範圍示意圖..... | 222 |
| 圖 177 | 臺北市國中實際值與預測值..... | 223 |
| 圖 178 | 未開闢之吉利市場用地周邊都市計畫情形..... | 225 |
| 圖 179 | 珠海市場預定地周邊都市計畫情形..... | 226 |
| 圖 180 | 振興市場預定地周邊都市計畫情形..... | 227 |
| 圖 181 | 北投區尚未開闢道路分布圖..... | 229 |
| 圖 182 | 北投區開闢困難道路分布圖..... | 230 |
| 圖 183 | P20 計畫道路套繪都市計畫與地籍圖..... | 231 |
| 圖 184 | P20 計畫道路套繪地形圖..... | 231 |
| 圖 185 | P20 計畫道路周邊審定之都市計畫示意圖..... | 232 |

| | | |
|-------|-------------------------------------|-----|
| 圖 186 | 民族街 60 巷西側部分 | 233 |
| 圖 187 | 民族街 60 巷東側部分 | 233 |
| 圖 188 | 開闢困難道路位置示意圖 | 234 |
| 圖 189 | 山坡地範圍內未開闢道路示意圖 | 234 |
| 圖 190 | 非山坡地道路整段未開闢情形示意圖 (建物早於都市計畫存在) | 235 |
| 圖 191 | 非山坡地道路整段未開闢情形示意圖 (有臨近替代道路) | 235 |
| 圖 192 | 道路未足寬開闢情形示意圖 | 236 |
| 圖 193 | 道路端點未開闢情形示意圖 | 236 |
| 圖 194 | 捷運明德站週邊都市計畫 | 241 |
| 圖 195 | 捷運石牌站週邊都市計畫 | 241 |
| 圖 196 | 捷運唹哩岸站週邊都市計畫 | 241 |
| 圖 197 | 捷運奇岩站週邊都市計畫 | 241 |
| 圖 198 | 捷運北投站週邊都市計畫 | 241 |
| 圖 199 | 捷運新北投站週邊都市計畫 | 241 |
| 圖 200 | 捷運復興崗站週邊都市計畫 | 242 |
| 圖 201 | 捷運忠義站週邊都市計畫 | 242 |
| 圖 202 | 捷運關渡站週邊都市計畫 | 242 |
| 圖 203 | 北投區各街廓法定容積強度 | 243 |
| 圖 204 | 北投區可發展用地各街廓開發強度 | 244 |
| 圖 205 | 石牌捷運站 500 公尺範圍內大面積低度利用公有土地位置 | 246 |
| 圖 206 | 奇岩捷運站 500 公尺範圍內大面積低度利用公有土地位置 | 246 |
| 圖 207 | 新北投捷運站 500 公尺範圍內大面積低度利用公有土地位置 | 247 |
| 圖 208 | 石牌站週邊樓層分布 | 249 |
| 圖 209 | 石牌站週邊屋齡分布 | 249 |
| 圖 210 | 北投站週邊樓層分布 | 249 |
| 圖 211 | 北投站週邊屋齡分布 | 249 |
| 圖 212 | 石牌站出口周邊主要人行動線及節點 | 252 |
| 圖 213 | 石牌站周邊人行道位置及寬度示意圖 | 252 |
| 圖 214 | 石牌捷運站周邊設有騎樓路段示意圖 | 253 |
| 圖 215 | 石牌捷運站周邊實施機車退出騎樓路段 | 254 |
| 圖 216 | 石牌站周邊騎樓設置與機車退出騎樓套疊情形 | 254 |
| 圖 217 | 石牌路上保一總隊管理之低度利用土地 | 255 |
| 圖 218 | 北投捷運站轉乘條件不良示意圖 | 256 |
| 圖 219 | 北投區現行計畫商業區分布位置圖 | 256 |
| 圖 220 | 明德站周邊商業區及商業活動 | 257 |
| 圖 221 | 石牌站周邊商業區及商業活動 | 257 |
| 圖 222 | 唹哩岸站周邊商業區及商業活動 | 257 |
| 圖 223 | 奇岩站周邊商業區及商業活動 | 257 |
| 圖 224 | 北投站周邊商業區及商業活動 | 257 |
| 圖 225 | 新北投站周邊商業區及商業活動 | 257 |
| 圖 226 | 復興崗站周邊商業區及商業活動 | 257 |
| 圖 227 | 忠義站周邊商業區及商業活動 | 257 |
| 圖 228 | 關渡站周邊商業區及商業活動 | 258 |
| 圖 229 | 奇岩站至北投站間住宅區商業活動較密集之街廓 | 259 |
| 圖 230 | 北投區依都市更新條例劃設之都市更新地區位置示意圖 | 261 |
| 圖 231 | 北投區都市更新單元位置示意圖 | 263 |
| 圖 232 | 北投區不同屋齡與更新地區套繪圖 | 265 |

| | | |
|-------|------------------------------------|-----|
| 圖 233 | 臺北市 TOD 場站權重分數圖 | 268 |
| 圖 234 | 石牌站週邊可發展分區位置圖 | 271 |
| 圖 235 | 北投站週邊可發展分區位置圖 | 271 |
| 圖 236 | 石牌站週邊建築物投影面積比例較低之街廓 | 272 |
| 圖 237 | 北投站週邊建築物投影面積比例較低之街廓 | 272 |
| 圖 238 | 石牌站週邊地區屋齡 40 年以上老屋坐落土地 | 272 |
| 圖 239 | 北投站週邊地區屋齡 40 年以上老屋坐落土地 | 272 |
| 圖 240 | 石牌站週邊街廓依自劃更新單元指標評點結果 | 273 |
| 圖 241 | 北投站週邊街廓依自劃更新單元指標評點結果 | 273 |
| 圖 242 | 石牌站週邊低度利用街廓 | 273 |
| 圖 243 | 北投站週邊低度利用街廓 | 273 |
| 圖 244 | 石牌站週邊建議優先考量實施增額容積之街廓篩選結果 | 274 |
| 圖 245 | 北投站週邊建議優先考量實施增額容積之街廓篩選結果 | 275 |
| 圖 246 | 明德站週邊容積接受街廓 | 275 |
| 圖 247 | 石牌站週邊容積接受街廓 | 275 |
| 圖 248 | 唹哩岸站週邊容積接受街廓 | 276 |
| 圖 249 | 奇岩站週邊容積接受街廓 | 276 |
| 圖 250 | 北投站週邊容積接受街廓 | 276 |
| 圖 251 | 復興崗站週邊容積接受街廓 | 276 |
| 圖 252 | 忠義站週邊容積接受街廓 | 276 |
| 圖 253 | 關渡站週邊容積接受街廓 | 276 |
| 圖 254 | 北投區各捷運站出口 800 公尺範圍可發展分區都市計畫圖 | 278 |
| 圖 255 | 北投區歷年容積移轉案件區位示意圖 | 280 |
| 圖 256 | 北投區捷運站周邊低度利用街廓位置示意圖 | 281 |
| 圖 257 | 北投區文化資產位置示意圖 | 289 |
| 圖 258 | 臺北市政府與國防辦簽訂合作意向書相關基地位置示意圖 | 290 |
| 圖 259 | 北投區老樹位置示意圖 | 291 |
| 圖 260 | 臺北市 2016 夏季中午溫度圖 | 294 |
| 圖 261 | 臺北市 2016 夏季夜晚溫度圖 | 294 |
| 圖 262 | 臺北市 2016 冬季中午溫度圖 | 294 |
| 圖 263 | 臺北市 2016 冬季夜晚溫度圖 | 294 |
| 圖 264 | 北投區都市熱島效應示意圖 | 295 |
| 圖 265 | 臺北地區 7 月風場 (夏季) | 296 |
| 圖 266 | 臺北地區 1 月風場 (冬季) | 296 |
| 圖 267 | 雨水流出抑制設施 3 大類型 | 299 |
| 圖 268 | 北投區依山街廓範圍 | 302 |
| 圖 269 | 北投區綠資源串連示意圖 | 303 |
| 圖 270 | 北投區自然水系與都市下水道示意圖 | 304 |
| 圖 271 | 北投區現行計畫指定都市設計審議地區範圍圖 | 306 |
| 圖 272 | 北投區建議配合 TOD 原則實施建築退縮設計路段 | 310 |
| 圖 273 | 北投區建議優先考量實施都市設計區域示意圖 | 311 |
| 圖 274 | 北投區山限區位置圖 | 314 |
| 圖 275 | 山限區編號 1 套疊都市計畫圖 | 315 |
| 圖 276 | 山限區編號 1 套疊建築執照圖 | 315 |
| 圖 277 | 山限區編號 1 部分範圍套疊建照執照 | 316 |
| 圖 278 | 山限區編號 1 部分範圍套疊航空照片 | 316 |
| 圖 279 | 山限區編號 2 套疊都市計畫圖 | 317 |

| | | |
|-------|-------------------------------------|-----|
| 圖 280 | 山限區編號 2 套疊建築執照圖 | 317 |
| 圖 281 | 山限區編號 3 套疊都市計畫圖 | 317 |
| 圖 282 | 山限區編號 3 套疊建築執照圖 | 317 |
| 圖 283 | 山限區編號 4 套疊都市計畫圖 | 318 |
| 圖 284 | 山限區編號 4 套疊建築執照圖 | 318 |
| 圖 285 | 山限區編號 5 套疊都市計畫圖 | 318 |
| 圖 286 | 山限區編號 5 套疊建築執照圖 | 318 |
| 圖 287 | 山限區編號 6 套疊都市計畫圖 | 319 |
| 圖 288 | 山限區編號 6 套疊建築執照圖 | 319 |
| 圖 289 | 山限區編號 7 套疊都市計畫圖 | 319 |
| 圖 290 | 山限區編號 7 套疊建築執照圖 | 319 |
| 圖 291 | 山限區編號 8 套疊都市計畫圖 | 320 |
| 圖 292 | 山限區編號 8 套疊建築執照圖 | 320 |
| 圖 293 | 山限區編號 9 套疊都市計畫圖 | 320 |
| 圖 294 | 山限區編號 9 套疊建築執照圖 | 320 |
| 圖 295 | 山限區編號 10 套疊都市計畫圖 | 321 |
| 圖 296 | 山限區編號 10 套疊建築執照圖 | 321 |
| 圖 297 | 山限區編號 11 套疊都市計畫圖 | 321 |
| 圖 298 | 山限區編號 11 套疊建築執照圖 | 321 |
| 圖 299 | 山限區編號 12 套疊都市計畫圖 | 321 |
| 圖 300 | 山限區編號 12 套疊建築執照圖 | 321 |
| 圖 301 | 山限區編號 13 套疊都市計畫圖 | 322 |
| 圖 302 | 山限區編號 13 套疊建築執照圖 | 323 |
| 圖 303 | 編號 13 號山限區建議調整區位 | 323 |
| 圖 304 | 山限區編號 14 套疊都市計畫圖 | 324 |
| 圖 305 | 山限區編號 14 套疊建築執照圖 | 324 |
| 圖 306 | 山限區編號 15 套疊都市計畫圖 | 324 |
| 圖 307 | 山限區編號 15 套疊建築執照圖 | 324 |
| 圖 308 | 山限區編號 16 套疊都市計畫圖 | 325 |
| 圖 309 | 山限區編號 16 套疊建築執照圖 | 325 |
| 圖 310 | 山限區編號 17 套疊都市計畫圖 | 325 |
| 圖 311 | 山限區編號 17 套疊建築執照圖 | 325 |
| 圖 312 | 北投區各「保變住」地區位置意圖 | 327 |
| 圖 313 | 行義路溫泉產業專用區申請開發許可範圍示意圖 | 329 |
| 圖 314 | 北投區社福設施分布圖 | 337 |
| 圖 315 | 北投區醫療及長照資源現況與發展構想分布圖 | 338 |
| 圖 316 | 北投觀光醫療暨健康保健中心區位及機能 | 339 |
| 圖 317 | 奇岩長青樂活大樓空間機能構想 | 340 |
| 圖 318 | 稻香市場改建後空間規劃構想 | 341 |
| 圖 319 | 秀山國小預定空間規劃構想 | 342 |
| 圖 320 | 石牌綠地原規劃系統疊合現行都市計畫圖 | 343 |
| 圖 321 | 84 年設定石牌綠地系統功能示意圖 | 343 |
| 圖 322 | 現行計畫中石牌綠地系統功能示意圖 | 345 |
| 圖 323 | 石牌綠地系統建議變更方向 | 346 |
| 圖 324 | 民國 59 年 7 月 4 日公告陽明山管理局轄區主要計畫圖 (部分) | 346 |
| 圖 325 | 北投 6 號計畫道路現況情形 | 347 |
| 圖 326 | 北投機廠東側道路及綠地用地權屬 | 348 |

| | | |
|-------|------------------------------|-----|
| 圖 327 | 北投機廠東側道路及綠地用地現況 1..... | 348 |
| 圖 328 | 北投機廠東側道路及綠地用地現況 2..... | 349 |
| 圖 329 | 南側闢建為人行步道..... | 349 |
| 圖 330 | 北側闢建為自行車道..... | 349 |
| 圖 331 | 北投機廠西側道路及綠地用地權屬..... | 350 |
| 圖 332 | 北投機廠西側道路及綠地用地現況..... | 350 |
| 圖 333 | 臺北市政府工業區發展定位示意圖..... | 351 |
| 圖 334 | 北投士林科技園區發展構想示意圖..... | 354 |
| 圖 335 | 北投士林科技園區分期開發範圍示意圖..... | 354 |
| 圖 336 | 北投營區周邊都市計畫及現況示意圖..... | 357 |
| 圖 337 | 北投營區未來規劃構想示意圖..... | 357 |
| 圖 338 | 政戰學校接收北投營區機能後規劃構想示意圖..... | 358 |
| 圖 339 | P20 道路周邊現行都市計畫示意圖..... | 359 |
| 圖 340 | P20 道路周邊審定後尚未發布之都市計畫示意圖..... | 359 |

壹、前言

一、計畫緣起

臺北市政府為加速辦理全市都市計畫通盤檢討，並考量都市計畫通盤檢討屬全市長期重要工作，為落實都市計畫通盤檢討作業，爰針對臺北市北投區辦理基本資料調查，期透過辦理地區資料蒐集、現況調查、開發方式可行性評估及地區整體發展定位研擬等作業，加速後續計畫推動，以檢討地方整體發展，並利後續都市計畫通盤檢討法制作業。

二、計畫範圍與年期

(一) 計畫範圍

本計畫範圍以臺北市北投區行政區界為範圍，涵蓋北投區 42 個里，面積 5,747.12 公頃，詳如圖 1 所示。

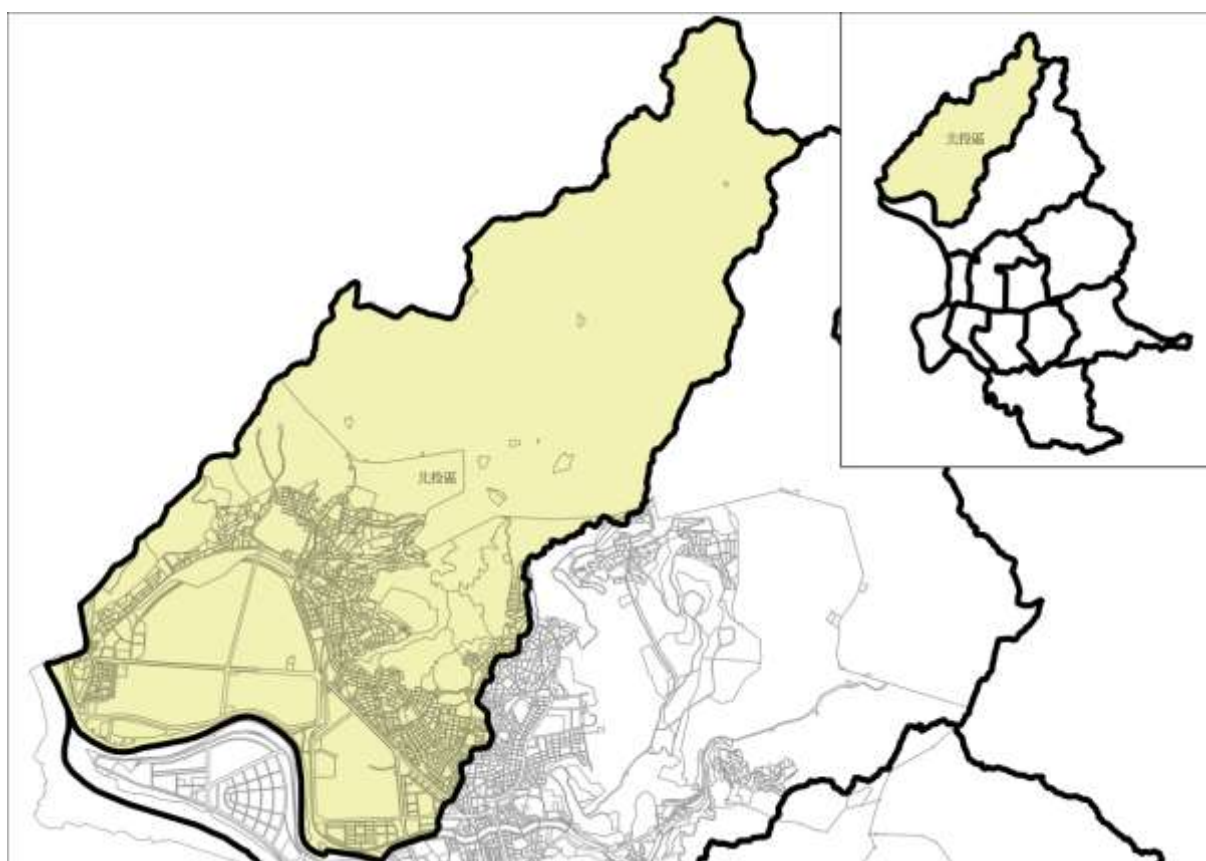


圖1 北投區都市計畫通盤檢討作業基本資料研究範圍圖

(二) 計畫年期

計畫年期以民國 130 年（西元 2041 年）為目標年。

三、計畫流程與工作要項

(一) 計畫流程

本計畫工作流程如圖 2 所示。



圖2 本案工作流程圖

(二) 工作要項

本案期末階段工作內容包括：

1. 議題檢討分析修正及方案
2. 計畫目標、原則及構想
3. 地區意見蒐集、說明會或座談會辦理成果

貳、都市發展現況與都市計畫發布情形

一、計畫範圍發展歷程及原都市計畫發布情形

(一) 行政區發展沿革

北投區位處臺北市最北端，東與士林區為臨；西隔淡水河與新北市淡水區、臺北市士林區為界。清領時期北投區最初隸屬臺灣府下轄之諸羅縣，後歸彰化縣下增設淡水海防廳管轄，後再移歸淡水廳下轄八里坌巡檢司¹。

日本政府撤退出臺灣之後，士林與北投這兩地是當時國民政府黨、政、軍的決策中心。國民政府特成立陽明山管理局，並賦予管理局擁有地方政府的實際行政權力。民國 38 年 8 月 26 日臺灣省政府將當時臺北縣所轄的士林鎮及北投鎮，劃出成立草山管理局，以境內的草山命名，並任命局長一人。49 年 4 月 26 日，草山管理局正式改名為陽明山管理局。

56 年 7 月 1 日臺北市升格為直轄市，隨後 1968 年即將原陽明山管理局管領之士林鎮及北投鎮劃入臺北市，全稱為「臺北市陽明山管理局士林區」及「臺北市陽明山管理局北投區」，自此北投區劃屬臺北市土地，但仍由縣級行政區陽明山管理局管轄，形成臺北市管轄的 14 區當中仍有縣級行政區的特殊現象。直至 63 年臺北市去除陽明山管理局的地方行政權，改稱「臺北市陽明山管理局」，只負責風景區維護與管理，北投區始由臺北市政府直接管轄。其後數次組織改造，陽明山管理局最後由臺北市政府工務局公園路燈管理處接管其人員及業務，成為現行之「陽明山公園管理所」。

(二) 主要計畫發展歷程

北投地區都市計畫於 45 年 8 月 31 日公告實施後，配合各細部計畫區陸續有所調整，92 年起臺北市政府辦理北投區主要計畫通盤檢討，並於 96 年 8 月 15 日公告發布實施，自前次通盤檢討後迄今，主要計畫歷經 14 次變更整理如表 1。

表1 北投區前次主要計畫通盤檢討後發布實施都市計畫綜整表

| 序號 | 計畫編號 | 都市計畫案名 | 公告日期 | 公告文號 |
|----|--------|--|----------|---------------------|
| 0 | 096026 | 變更臺北市北投區都市計畫通盤檢討(主要計畫)(不含陽明山國家公園區、住宅區(保變住)、關 | 96.08.15 | 府都規字第 09830046400 號 |

¹取自北投區公所網站

(<http://btido.gov.taipei/ct.asp?xItem=4730818&ctNode=4585&mp=124081>)，最後瀏覽日期：105 年 11 月 14 日

貳、都市發展現況與都市計畫發布情形

| 序號 | 計畫編號 | 都市計畫案名 | 公告日期 | 公告文號 |
|----|--------|--|-----------|---------------------|
| | | 渡農業區等地區)案 | | |
| 1 | 096041 | 變更臺北市北投區豐年段一小段 479 地號土地農業區為保存區(農禪寺)主要計畫案 | 96.11.21 | 府都規字第 09606637600 號 |
| 2 | 096045 | 變更臺北市北投區都市計畫通盤檢討(主要計畫)(不含陽明山國家公園區、住宅區(保變住)、關渡農業區等地區)案內編號『榮一』案 | 96.12.14 | 府都規字第 09607050300 號 |
| 3 | 098004 | 變更臺北市北投區第 13 號道路兩側綠地用地為道路用地(配合社子大橋新建工程)主要計畫案 | 98.02.20 | 府都規字第 09800330500 號 |
| 4 | 098014 | 變更臺北市北投區奇岩新社區主要計畫案 | 98.06.18 | 府都規字第 09802827400 號 |
| 5 | 098017 | 變更臺北市基隆河以東、雙溪南北兩側地區主要計畫為北投士林科技園區案(區段徵收範圍) | 98.07.31 | 府都規字第 09803478700 號 |
| 6 | 098020 | 變更臺北市北投區豐年段四小段 383 等地號工業區為醫療專用區主要計畫案 | 98.08.25 | 府都規字第 09803718200 號 |
| 7 | 099027 | 變更臺北市北投區八仙段二小段 719 地號等 10 筆土地及 721 地號部份土地公園用地為自來水事業用地主要計畫案 | 99.07.22 | 府都規字第 09902297700 號 |
| 8 | 010008 | 修訂臺北市北投區八仙段二小段 719 地號等 11 筆土地自來水事業用地主要計畫案 | 101.05.16 | 府都規字第 10101403100 號 |
| 9 | 102011 | 修訂臺北市北投區 13 號道路及兩側道路用地(配合社子大橋新建工程)主要計畫案 | 102.06.25 | 府都規字第 10201598200 號 |
| 10 | 102015 | 變更臺北市北投區榮民總醫院部分醫療用地為機關用地及保一總隊部分機關用地為醫療用地主要計畫案 | 102.09.03 | 府都規字第 10202590300 號 |
| 11 | 102017 | 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 |
| 12 | 103013 | 變更臺北市北投區桃源段一小段 187 地號等 15 筆土地住宅區為特定專用區主要計畫案 | 103.04.01 | 府都規字第 10300645700 號 |
| 13 | 103016 | 變更臺北市士林區菁山段一小段 45 地號等 90 筆土地及北投區大屯段二小段 111-2 地號等 5 筆土地共五處陽明山國家公園區為保護區主要計畫案 | 103.04.24 | 府都規字第 10300846100 號 |
| 14 | 106004 | 變更臺北市北投區振興段一小段 376 地號等土地國小用地為私立奎山學校用地主要計畫案 | 105.02.06 | 府都規字第 10603031500 號 |

資料來源：臺北市都市計畫整合查詢系統，最後瀏覽日期：106 年 11 月 9 日。

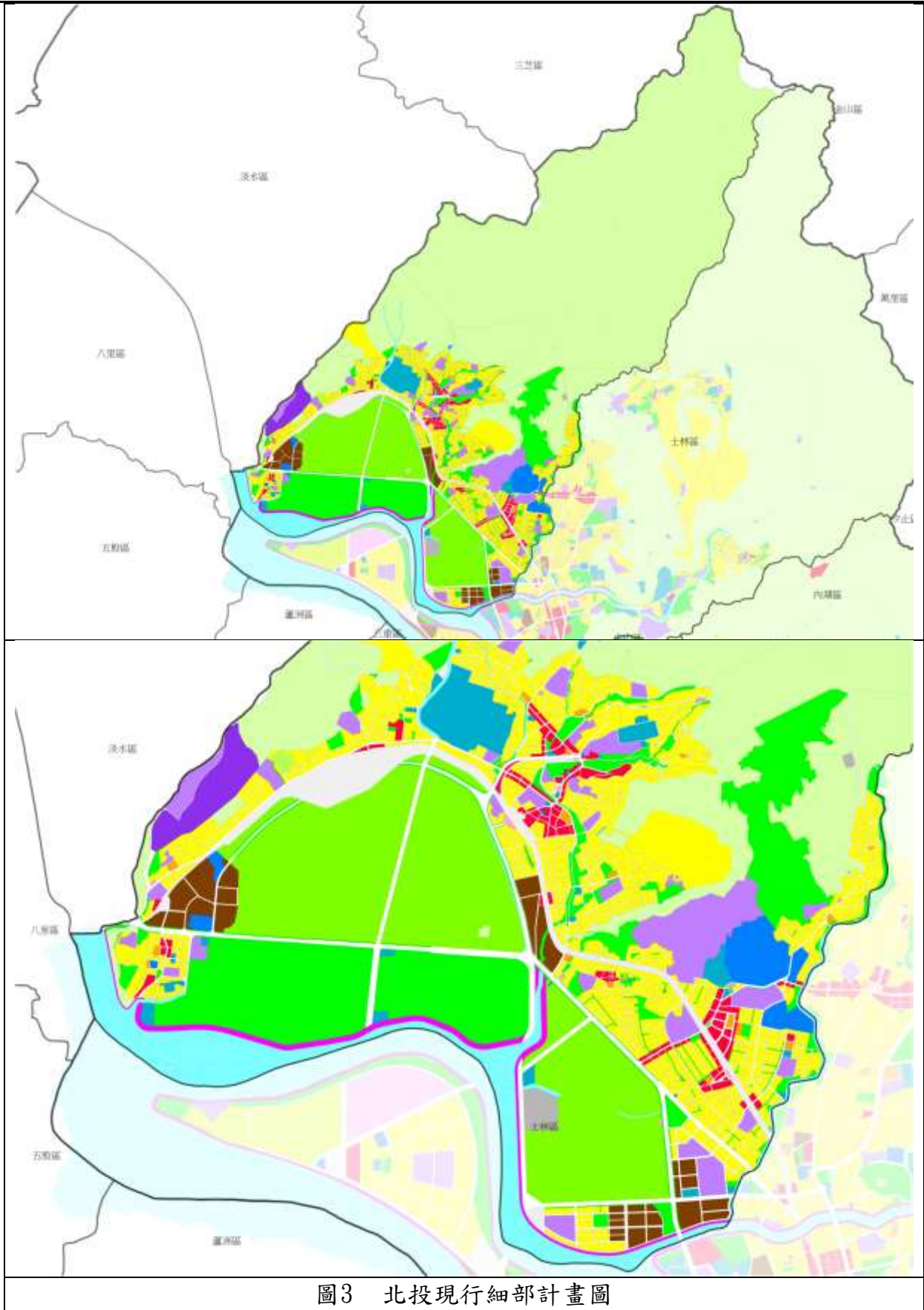
(三) 細部計畫發展歷程

北投區各地區之細部計畫依主要計畫之原則，於民國 65 年至 68 年間陸續完成法定程序並公告實施，後於 70 至 72 年間各細部計畫分別辦理通盤檢討。臺北市府自 88 年起整合各細部計畫區，以行政區為範圍進行通盤檢討，北投區自 92 年起辦理以全行政區為範圍之細部計畫通盤檢討作業，於 97 年 3 月 4 日公告實施。前次細部計畫通盤檢討後再經 10 次變更，歷次變更之案名、公告日期及文號詳如表 2。

表2 北投區前次細部計畫通盤檢討後發布實施都市計畫綜整表

| 序號 | 計畫編號 | 都市計畫案名 | 公告日期 | 公告文號 |
|----|--------|--|-----------|------------------------|
| 0 | 097004 | 臺北市北投區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案 | 97.03.04 | 府都規字第 09730017400 號 |
| 1 | 098015 | 擬定臺北市北投區奇岩新社區細部計畫案 | 98.06.19 | 府都規字第 09833749100 號 |
| 2 | 098033 | 擬定臺北市北投區豐年段四小段 383 等地號醫療專用區細部計畫案 | 98.10.30 | 府都規字第 09836518800 號 |
| 3 | 099028 | 變更臺北市北投區新民段二小段 497-3、497-4、大業段一小段 2-1、2-3、3-6 地號等人行步道用地及特定觀光商業專用區為廣場用地細部計畫案 | 99.07.26 | 府都規字第 09935032000 號 |
| 4 | 099041 | 擬定臺北市北投士林科技園區(區段徵收範圍)細部計畫案 | 99.10.25 | 府都規字第 09902865200 號 |
| 5 | 099045 | 變更臺北市北投區關渡段三小段 545-1 及 549-1 地號土地公園用地為道路用地細部計畫案 | 99.12.01 | 府都規字第 09938574200 號 |
| 6 | 103007 | 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 |
| 7 | 103014 | 擬定臺北市北投區桃源段一小段 187 地號等 15 筆土地影視音產業專用區細部計畫暨變更同小段 190-27 地號等 20 筆土地機關用地為公園用地及住宅區(供職務宿舍使用)案 | 103.04.02 | 府都規字第 10332000500 號 |
| 8 | 103017 | 變更臺北市北投區關渡段二小段 93 地號土地停車場用地為機關用地細部計畫案 | 103.05.12 | 府都規字第 10301014700 號 |
| 9 | 105009 | 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 |
| 10 | 106009 | 變更臺北市北投區桃源段一小段 219 地號土地市場用地為機關用地細部計畫案 | 106.03.20 | 府都規字第 10601263600 號 |

資料來源：臺北市都市計畫整合查詢系統，最後瀏覽日期：106 年 11 月 9 日。



資料來源：臺北市政府都市發展局

(四) 現行都市計畫相關規定綜整

1. 土地使用分區面積

統計前次主要計畫通盤檢討後歷次主要計畫變更情形，現行北投區主要計畫各土地使用分區面積統計如下表 3。各土地使用分區中以住宅區所占比例最高（24.84%）。

表3 現行主要計畫土地使用分區面積表

| 項目 | 土地使用分區 | 面積（公頃） | 占都市計畫地區百分比 | |
|--------|-----------------|-------------|------------|--------|
| 都市計畫地區 | 都市發展地區 | 住宅區 | 770.29 | 24.9% |
| | | 商業區 | 39.94 | 1.3% |
| | | 工業區 | 53.98 | 1.7% |
| | | 特定專用區 | 1.41 | 0.0% |
| | | 特定休閒旅館住宅專用區 | 19.70 | 0.6% |
| | | 特定觀光商業專用區 | 5.76 | 0.2% |
| | | 科技專用區 | 14.46 | 0.5% |
| | | 文教區 | 3.42 | 0.1% |
| | | 醫療專用區 | 2.16 | 0.1% |
| | | 寺廟專用區 | 2.49 | 0.1% |
| | | 公共設施用地 | 758.26 | 24.5% |
| | 小計 | 1,671.87 | 54.0% | |
| | 非都市發展地區 | 農業區 | 522.61 | 16.9% |
| | | 河川區 | 195.91 | 6.3% |
| | | 保護區 | 701.46 | 22.7% |
| | | 保存區 | 2.53 | 0.1% |
| | | 小計 | 1,422.51 | 46.0% |
| | 都市計畫地區總計 | | 3,094.38 | 100.0% |
| | 國家公園地區（陽明山國家公園） | | 2,652.74 | |
| 總計 | | 5,747.12 | - | |

註：表內面積係依 96 年 8 月 15 日公告之「變更臺北市北投區都市計畫通盤檢討(主要計畫)(不含陽明山國家公園區、住宅區(保變住)、關渡農業區等地區)案」內記載面積為基準，按其後歷次主要計畫變更面積加減。

表4 現行細部計畫土地使用分區面積表

| 項目 | 面積（公頃） | 占都市計畫地區比例 | |
|--------|-------------|-----------|-------|
| 都市計畫地區 | 住宅區 | 65.09 | 2.17% |
| | 第一種住宅區 | 6.67 | 0.22% |
| | 第二種住宅區 | 125.45 | 4.18% |
| | 第二之一種住宅區 | 0.09 | 0.00% |
| | 第三種住宅區 | 234.21 | 7.81% |
| | 第三種住宅區(特) | 18.32 | 0.61% |
| | 第三之一種住宅區 | 3.43 | 0.11% |
| | 第三之二種住宅區 | 9.26 | 0.31% |
| | 第三之二種住宅區(特) | 6.44 | 0.21% |
| | 市民住宅區 | 3.05 | 0.10% |

| 項目 | | 面積 (公頃) | 占都市計畫地區比例 | |
|----------|--------------|----------|-----------|-------|
| | 住商混合區 | 3.72 | 0.12% | |
| | 第一種商業區 | 1.62 | 0.05% | |
| | 第壹種商業區 (商一特) | 4.96 | 0.17% | |
| | 第三種商業區 | 19.21 | 0.64% | |
| | 第參種商業區 (商三特) | 8.55 | 0.29% | |
| | 影視音產業專用區 | 1.41 | 0.05% | |
| | 特定休閒旅館住宅專用區 | 19.58 | 0.65% | |
| | 特定觀光商業專用區 | 5.80 | 0.19% | |
| | 第貳種工業區 | 1.58 | 0.05% | |
| | 第參種工業區 | 13.48 | 0.45% | |
| | 科技工業區 | 26.35 | 0.88% | |
| | 科技產業專用區 | 24.85 | 0.83% | |
| | 文教區 | 3.53 | 0.12% | |
| | 寺廟專用區 | 2.58 | 0.09% | |
| | 古蹟保存區用地 | 0.07 | 0.00% | |
| | 公共設施用地 | 1,115.52 | 37.19% | |
| | 小計 | 1,724.81 | 57.50% | |
| | 都市發展用地 | 行水區 | 6.18 | 0.21% |
| | | 河川區 | 152.70 | 5.09% |
| | | 河川地 | 1.07 | 0.04% |
| 保存區 | | 2.31 | 0.08% | |
| 保護區 | | 636.70 | 21.23% | |
| 農業區 | | 475.72 | 15.86% | |
| 小計 | | 1,274.68 | 42.50% | |
| 都市計畫地區總計 | | 2,999.49 | 100.00% | |
| 陽明山國家公園區 | | 2,747.63 | | |
| 總計 | | 5,747.12 | | |

資料來源：表內面積係臺北市政府都市發展局提供之數值都市計畫圖，按各分區面積量測。

2. 特殊土地使用分區

現行計畫中，依前次細部計畫通盤檢討案及後續歷次變更案規範之特殊土地使用規定綜整如下：

表5 北投區現行計畫土地使用分區特殊規定綜整表

| 編號 | 依據計畫別 | 分區名稱 | 建蔽率 | 容積率 | 使用管制 |
|----|----------------------|-----------|-----|------|--|
| 1 | 北市北投區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案 | 第三種住宅區(特) | 35% | 120% | <ul style="list-style-type: none"> ● 基地允許使用項目依照第三種住宅區規定。 ● 基地退縮規定、高度限制、建蔽率與容積率依照原第二種住宅區規定，倘開發建築基地面積達2,000平方公尺，其相關規定得比照第三種住宅區，但應依「台北市土地使用分區管制規則」第80-2條提供回饋。 |
| 2 | 北市北投區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案 | 第三種住宅區(特) | 40% | 160% | 除本計畫規定外，比照「台北市土地使用分區管制規則」第3種住宅區規定辦理。 |
| 3 | 北市北投區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案 | 第三之二種住宅區 | 40% | 225% | 除本計畫規定外，比照「台北市土地使用分區管制規則」第3之2種住宅區規定辦理。 |

| 編號 | 依據計畫別 | 分區名稱 | 建蔽率 | 容積率 | 使用管制 |
|----|--|-------------|------------|--------------|--|
| | | (特) | | | |
| 4 | 擬定臺北市北投士林科技園區(區段徵收範圍)細部計畫案 | 市民住宅區 | 40% | 225% | 除原計畫規定外，比照本市土地使用分區管制規則第3種住宅區規定辦理 |
| 5 | 擬定臺北市北投士林科技園區(區段徵收範圍)細部計畫案 | 住商混合區 | 45% | 225% | <ul style="list-style-type: none"> ● 允許使用項目比照第3之2種住宅區規定辦理，另附條件允許第32組：娛樂服務業之(一)戲院、劇院、劇場、電影院(需設置適當之消音設施)。 ● 除本計畫規定外，其餘相關管制比照「臺北市土地使用分區管制規則」第1種商業區規定辦理。 |
| 6 | 擬定臺北市北投區桃源段一小段187地號等15筆土地影視音產業專用區細部計畫暨變更同小段190-27地號等20筆土地機關用地為公園用地及住宅區(供職務宿舍使用)案 | 影視音產業專用區 | 60% | 400% | 使用管制內容詳見其所依據之都市計畫書。 |
| 7 | 變更臺北市北投溫泉親水公園附近地區主要計畫案變更臺北市北投溫泉親水公園附近地區細部計畫案 | 特定休閒旅館住宅專用區 | 35% 45% | 120% 225% | 使用管制內容詳見其所依據之都市計畫書。 |
| 8 | 變更臺北市北投溫泉親水公園附近地區主要計畫案變更臺北市北投溫泉親水公園附近地區細部計畫案 | 特定觀光商業專用區 | 65% | 560% | 使用管制內容詳見其所依據之都市計畫書。 |
| 9 | 北市北投區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案 | 科技工業區 | 45% | 200% | <ul style="list-style-type: none"> ● 除原第二種工業區允許及附條件允許使用項目外，並經本市產業主管機關同意得設置科技產業之企業營運總部。 ● 本市土地使用分區管制規則使用組別第55組、第56組之使用，因製程及生產型態改變而無造成環境污染之虞者，得經本府核可後允許設置。 ● 基準使用強度維持原第二種工業區建蔽率(45%)、容積率(200%)，並劃設為容積接受區。 ● 科技工業區臨交通用地應退縮4公尺指定建築線。 |
| 10 | 擬定臺北市北投士林科技園區(區段徵收範圍)細部計畫案 | 科技產業專用區 | 50% | 300% | 其他使用管制詳見其所依據之都市計畫書。 |
| 11 | 北市北投區都市計 | 寺廟專用 | 35% | 120% | 允許作「臺北市土地使用分區管制 |

| 編號 | 依據計畫別 | 分區名稱 | 建蔽率 | 容積率 | 使用管制 |
|----|--------------------------------------|------|-----|-----|--------------------|
| | 畫通盤檢討(細部計畫)案 | 區 | | | 規則」第 44 組宗祠和宗教使用 |
| 12 | 擬定臺北市北投區豐年段一小段 479 地號土地保存區(農禪寺)細部計畫案 | 保存區 | 40% | 60% | 僅容許第 44 組「宗祠及宗教建築」 |

3. 特殊都市計畫規定

(1) 97 年細部計畫通盤檢討彙整之特殊規定

北投區於 97 年間辦理全行政區細部計畫通盤檢討時，對原有細部計畫特殊規定事項全面清理，本案摘錄前次通盤檢討成果如下。

- A. 本計畫案除有說明變更及增修訂者外，悉依原計畫及各細部計畫第一、二次通盤檢討規定辦理，並依下列原則繪製計畫線。
 - (A) 已埋設樁位地區，依據樁位資料參照現況繪製，實施時應以樁位資料為準。
 - (B) 未埋設樁位地區，依原計畫資料並參照現況繪製，實施時應以原計畫為準。
- B. 本計畫區內已公告實施部份原訂樁位不足之處，係參照現況或地籍分割線套繪計畫線，未來實施時，應會同地政單位依其鑑定地籍線並參照現況配合訂樁。已開闢完成之計畫道路，及其兩側或一側之建築物或街廓，已依照指定建築線建築完成之地區，如其建築線與都市計畫道路之邊緣不一致，且超出許可之誤差之處，依據「都市計畫樁測定及管理辦法」第 35 條規定辦理。
- C. 本計畫地區之道路截角，除註明尺寸者及已測釘建築線或地籍已分割且其截角長度大於截角標準表者外，其餘一律依本市道路截角標準表辦理，並採圓弧截角。原計畫截角不符標準者，於計畫圖上不另標示變更及位置。惟為免損及市民之權益，如屬增設截角或未依該截角標準留設截角，而該處又業已興築樓房者，則暫維持原狀不予闢築，俟將來改建時再予留設。
- D. 本區歷年來已發布之計畫書所載之特殊規定事項，除表 11-1（按：本研究表 6）所列者外，其餘停止適用。
- E. 靠近斷層、礦坑、崩塌地之建物興建前應有地質鑽探調查，必要時得以留設開放空間方式處理。
- F. 6 公尺以下山坡地計畫道路，坡度較陡部分得採人行步道方式闢建。

- G. 原「國立藝術學院」、「私立光武工專」、「國立臺北護理專科學校」因已分別於 90 學年度、95 學年度及 83 學年度改制，為使土地使用分區與校名一致，將「國立藝術學院用地」、「私立光武工專學校用地」、「大專用地」配合修正為「國立臺北藝術大學用地」、「私立北台灣科學技術學院用地」及「國立臺北護理學院用地」，不另標示變更。

表6 北投區公共設施用地特殊規定一覽表

| 生活圈 | 特別規定事項 | 公告案名 | 公告日期 |
|-----------------|---|---|----------|
| 關渡工業區、關渡宮生活圈部分 | <ul style="list-style-type: none"> ● 土地使用管制規定如下： 第一類：此類交通用地供捷運系統車站設施及必要之轉乘設施所用，其建蔽率為 50%，容積率為 150%。前項所稱轉乘設施係指車行道（橋）、人行道（橋）、各類停車場、各類車輛之停靠站及服務此種轉乘活動必要之設施。 ● 修訂方法係於原計畫書中「陸、其他」項中補充編號交 40 交通用地之土地使用管制規定如下： 編號交四十交通用地其變更前為第二種工業區部份，為顧及民眾權益，若土地所有權人同意將其土地供捷運設施使用時，其建蔽率、容積率均依變更前使用分區之規定辦理，且供捷運設施使用部分免計入容積率。本項交通用地如辦理聯合開發其准許使用項目如下： 社區遊憩設施（戶內）。 社區通訊設施。 社區安全設施。 公務機關。 金融分支機構（不包括合作金庫、農會信用部、證券經紀商）。 旅遊及運輸服務業。 | 修訂「變更淡水鐵路沿線土地為交通用地計畫案」內編號交 40 交通用地土地使用管制規定案 | 79.8.9 |
| | <p>其使用項目除依原計畫之使用類別外，另增列日常服務業、一般零售業、一般事務所等組別 回饋方式：回饋土地比例為 25%，得以應回饋土地面積乘以基地平均容積再乘以 0.7 之方式為計算回饋樓地板面積數量，如提供作停車空間，則以每 20 平方公尺計算 1 個停車位，並優先提供轉乘停車需求使用。 本基地原規劃為捷運轉乘停車場使用，故計畫中仍應提供至少 43 個停車位，供轉乘之用。 為維持基地聯外道路之連續性，本基地東南側應留設 15 公尺寬之弧形範圍，作為通路，以銜接交 41 及交 42，俾出入道路之完整性，該留設範圍可計入聯合開發範圍。如未來聯合開發計畫無法辦理時，仍應留設該 15 公尺寬之弧形範圍作為道路使用。</p> | 修訂「變更北淡鐵路沿線土地為交通用地計畫案」內編號交 40 交通用地土地使用管制規定（第二次修訂） | 85.12.19 |
| 桃源稻香、政戰新北投生活圈部分 | 中國電影製片廠之北側、西北側及西側（即重三新村及新聞局宿舍之附近）機關用地變更為第三種住宅區公園用地：該二處變更為第三種住宅區及公園用地之地區應分別以市地重劃方式辦理並整體規劃後開發。該二處公園用地係依各變更地區之面積 30%核計。住宅基地之規劃設計應將法定空地儘量毗鄰公園用地。 | 修訂北投至桃源國中以東中央北路以北地區細部計畫(第二次通盤檢討)及擬定保護區變更為住宅區(住 10)細部計畫案 | 81.5.8 |

貳、都市發展現況與都市計畫發布情形

| 生活圈 | 特別規定事項 | 公告案名 | 公告日期 |
|---------------|---|---|----------|
| 北投奇岩 生活圈部分 | 6 公尺以下之計畫道路，平時僅供人行之用。 | 擬定北投區北投火車站附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案 | 65.7.9 |
| 北投溫泉觀光商業區部分 | 本計畫地區內之開發建築申請應先經「台北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審查同意後，始得依法申請建築執照。 | 變更台北市北投區新民段二小段 531-6、537、537-3 地號機關用地(供北投憲兵單位使用)為公園用地及機關用地(供凱達格蘭文化館使用)案 | 87.12.21 |
| 石牌、榮總行義生活圈部分 | 6 公尺之計畫巷道，平時僅供人行之用 | 擬定北投區石牌段北淡鐵路以東省立護專以南附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案 | 65.6.18 |
| | 6 公尺之計畫巷道，平時僅供人行之用 | 擬定北投區石牌段北淡鐵路以東省立護專以南附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案 | 66.1.11 |
| | 醫院、學校特定專用區：建蔽率 40%、容積率 240%。但原已核定之住宅區比照第三種住宅區管制。 消防用地：建蔽率 40%、容積率 400%。 古蹟保存區：依「文化資產保存法」及其他有關法令規定辦理。 本計畫案內綠地(帶)系統，將來開闢時應於適當位置酌設人行步道或自行車道，以臻附近居民休閒或人行便利，另公園於開闢時應附設兒童遊戲設施提供兒童遊戲使用。 | 修訂石牌附近地區細部計畫(第二次通盤檢討)暨配合擬訂東華街以北公館路以東附近地區(住十二細部計畫案) | 79.12.17 |
| 陽明山國家公園遊憩區部分 | 公有土地辦理撥用，私有土地除已建成墓地之土地不予收購外，僅徵收部份道路及唭哩岸段 644-3 地號用地(服務中心，停車場、何將軍墓園等用地)。 | 變更北投區唭哩岸段六八三地號等土地為台北市殯儀館陽明山第一公墓用地計畫案 | 68.04.03 |
| | 私立惇敘工商原計畫範圍內部份地區，經劃定坡度超過 30% 須維持原有地形地貌者，其建蔽率為 0%，容積率為 30%，其容積可調整分配計入本校地範圍內坡度 30% 以下之土地併同計算，惟坡度超過 40% 之校地，其容積率為 0%。 | 修訂暨變更台北市私立各級學校用地通盤檢討(原國家公園、農業區、保護區部份之學校)案 | 88.6.4 |

資料來源：本案整理。

(2) 97 年細部計畫通盤檢討後變更案特殊規定

前次通盤檢討後新發布實施之各細部計畫案內訂有特殊規定者，整理如表 7。

表7 北投區都市計畫特殊規定一覽表（前次通檢後之發布）

| 生活圈 | 特別規定事項 | 公告案名 | 公告日期 |
|---------------------|--|--|-----------|
| 桃源稻香、政戰新北投 生活圈部分 | <ul style="list-style-type: none"> ● 本計畫範圍不得申請容積獎勵，且不得作為容積移轉接受基地。 ● 本計畫範圍未來申請建築時，需經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過，始得核發建造執照。 ● 影視音產業專用區於申請都市設計審議時，應擬具交通影響評估併同審議。其停車需求應設置足夠之汽、機車、裝卸貨停車及臨停空間（含大客車、計程車及接送需求），並以內部化方式設置。 | 擬定臺北市北投區桃源段一小段 187 地號等 15 筆土地影視音產業專用區細部計畫暨變更同小段 190-27 地號等 20 筆土地機關用地為公園用地及住宅區(供職務宿舍使用)案 | 103.04.02 |
| 北投奇岩生 活圈部分 | <ul style="list-style-type: none"> ● 本計畫區內之道路截角除計畫圖標示者外，悉依臺北市道路截角標準表之規定採圓弧截角辦理。 ● 本計畫區之開發建築應依本府工務局 79 年 7 月 24 日北市工建字第 65556 號函頒「臺北市北投區公館路沿線申請建築工程專案管制措施」規定辦理。 | 公告實施本市都市計畫「擬定臺北市北投區奇岩新社區細部計畫案」 | 98.6.19 |
| 石牌、榮總行義生 活圈部分 | 本計畫區科技產業專用區計畫道路採用半徑 10 公尺圓弧截角，其餘道路除計畫圖有特殊標示者外，悉依「臺北市道路截角標準表」規定採圓弧截角辦理。 | 擬定臺北市北投士林科技園區(區段徵收範圍)細部計畫案 | 99.10.25 |
| 關渡工業區、關渡 宮生活圈部分 | <ul style="list-style-type: none"> ● 為滿足地區居民生活日常之必要，本基地倘經本府市場主管機關評估，具設置超級市場或日常用品零售之需求，得以附屬設施方式提供日常用品零售業及超級市場使用。惟其容許附屬設施比例以不超過總樓地板面積 30% 為限。 ● 本案於規劃設計時，開放空間及人行系統，應配合西側公園用地整體考量。 | 變更臺北市北投區關渡段二小段 93 地號土地停車場用地為機關用地細部計畫案 | 103.5.12 |

資料來源：本案整理。

（五）各次分區範圍

北投區內計有 42 個里，區分為 7 個次分區，各次分區範圍如表 8 及圖 4。

表8 北投區各次分區範圍

| 次分區 | 里別 |
|--------|--|
| 石牌次分區 | 建民、文林、石牌、福興、榮光、榮華、裕民、振華、永和、永欣、洲美共 11 里 |
| 唶哩岸次分區 | 永明、東華、吉利、吉慶、尊賢、立賢、立農共 7 里 |
| 舊北投次分區 | 奇岩、清江、中央、大同共 4 里 |
| 新北投次分區 | 長安、溫泉、林泉、中心共 4 里 |
| 大屯次分區 | 中庸、開明、中和、大屯、智仁、秀山、文化共 7 里 |
| 關渡次分區 | 八仙、豐年、稻香、桃源、一德、關渡共 6 里 |
| 陽明山次分區 | 泉源、湖山、湖田共 3 里 |



圖4 北投區各次分區範圍圖

二、人民陳情意見整理及另案、暫予保留地區檢討

(一) 地方及人民意見彙整

北投前次通盤檢討以後之歷次都市計畫變更之人民陳情意見中，有 1 案未予具體處理回應（詳表 9）。另前次通盤檢討後，陸續有人民或團體向臺北市政府提出都市計畫調整之相關建議，並經市府回應錄案納入通盤檢討辦理（詳表 10）。

表9 北投區前次通盤檢討後歷次變案未具體處理回應之陳情意見

| 編號 | 計畫案名 | 陳情意見摘要 | 都委會決議 |
|----|--|---------------------|---------|
| 1 | 變更臺北市北投區八仙段二小段 719 地號等 10 筆土地及 721 地號部份土地公園用地為自來水事業用地主要計畫案 | 大度路南北皆以區域重劃，保障百姓產業。 | 錄案供市府參考 |

表10 北投區前次通盤檢討後擬納入本次檢討議題彙整表

| 編號 | 議題 | 編號 | 意見來源 | 意見內容摘要 | 前次回應內容 |
|----|------------------|-------|------------|---|---|
| 1 | 北投捷運站周邊變更 | 105-2 | 市長與里長市政座談會 | 北投捷運站周邊住三調整為商三特 | 本府於84年公告「修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」商業區變更原則，本地區符合該變更原則之土地範圍，業於97年北投區通盤檢討案內變更為商特區，其餘部分經檢討後仍維持原分區。且住宅區縱經變更為商特區，依84年商通規定仍應維持原使用分區之開發強度，以維護環境品質。 |
| 2 | 公有(非市有)空地清查與活化 | 105-1 | 臺北市政府(新工處) | 經新工處評估24筆無使用需求之道路用地及8條開闢困難道路，原則上該道路皆為處於山坡地，請都發局就土地使用檢討評估有無計畫道路需求，納入通檢辦理 | 北投區崇仰段一小段394地號土地因高低落差大，開闢困難，擬納入北投區通盤檢討案內檢討是否廢除計畫道路。 |
| 3 | 運動公園 | 104-4 | 體育局 | 檢送北投區八仙段二小段349地號等21筆無使用需求清冊 (含北投區八仙段二小段160、349、477、486、490-3、521、550、584、585、647、647-2、651、671、677、682、700、701、704、706、712、721-2等地號) | <ul style="list-style-type: none"> ● 考量關渡運動公園係位於關渡平原範圍內，因關渡平原開發涉及防洪計畫調整及本府政策與財務計畫，故後續仍將視北投士林科技園區及社子島開發進度辦理後續事宜，目前尚無預定開發時程及規劃，暫無須辦理都市計畫檢討之必要性。 ● 另前開八仙段二小段160地號土地之「綠地用地(公共設施用地)」係位於承德路農業區沿線之綠地系統，考量綠地系統之完整性，未來將配合於檢討該綠地系統之時一併考量。 |
| 4 | 大型山區公園 | 104-3 | 公燈處 | 檢送本市非市有公地為大型山區公園及評估無使用需求土地清冊，請納入通盤檢討。 | 所送該等19筆地號土地如經都市計畫變更將破壞完整性，故仍宜維持原土地使用分區。 |
| 5 | 公墓用地檢討 | 104-2 | 殯葬處 | 本市各行政區公墓用地，除富德公墓規劃為輪葬區外，本市已禁止土葬，無土地使用需求。 | 納入後續各行政區通檢參考。 |
| 6 | 秀山段私設道路 | 104-1 | 公燈處 | 秀山段二小段662-3地號變更為道路用地 | 納入北投區通盤檢討 |
| 7 | 私人使用帶狀公共設施用地償金議題 | 103-2 | 臺北市政府(新工處) | 在兼顧人行步道系統完整性及都市計畫原意之情形下，檢討將公共設施用地變更為道路用地，或將部分公設用地改為可供人車出入之通路，以解決該等基地車輛出入通路問題。 | 納入各行政區通盤檢討辦理。 |
| 8 | 崇仰段四小段 | 103-1 | 自來水處 | 崇仰段四小段697地號等土地坡度陡峭無法開發 | 納入北投區通盤檢討 |

資料來源：臺北市政府都市發展局，本計畫整理

(二) 另案辦理地區

北投區前次主要計畫通盤檢討時，明訂關渡平原農業區及保變住宅區部分則另案辦理檢討，不納入該次通盤檢討範圍²。

(三) 暫予保留地區

北投區前次通盤檢討中暫予保留地區計有 2 處，詳如表 11。

表11 北投區前次通盤檢討暫予保留地區一覽表

| 編號 | 案名 | 前次通盤檢討原擬變更內容 | 目前發展情形 |
|----|-------------------------|--|--|
| 1 | 榮一 北投六號公園南側部分 | 1.本案據市府列席代表說明現有建物係 59 年主要計畫發布實施前已合法興建之房屋，現況建物密集，爰勉予同意，並請將後續執行及回饋之相關規定納入計畫書敘明。 2.涉及回饋部分，應由土地所有權人與市府簽訂協議書納入計畫書中規定，以利執行，否則維持原計畫。 | 96 年 12 月 14 日公告實施之「變更臺北市北投區都市計畫通盤檢討(主要計畫)(不含陽明山國家公園區、住宅區(保變住)、關渡農業區等地區)案內編號『榮一』案」已變更為「住宅區」。 |
| 2 | 工 關渡工業區內原為關渡舊社區之街廓範圍 | 本案暫予保留，請土地所有權人先依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理，並另擬細部計畫，提送臺北市都市計畫委員會審定後，再行檢具相關資料報部交由本會專案小組繼續審查。 | 97 年 3 月 4 日公告實施之「臺北市北投區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」時，未與關渡工業區其他街廓一併變更仍維持第二種工業區。 |

資料來源：臺北市政府，變更臺北市北投區都市計畫通盤檢討(主要計畫)(不含陽明山國家公園區、住宅區(保變住)、關渡農業區等地區)案，第 97-98 頁。

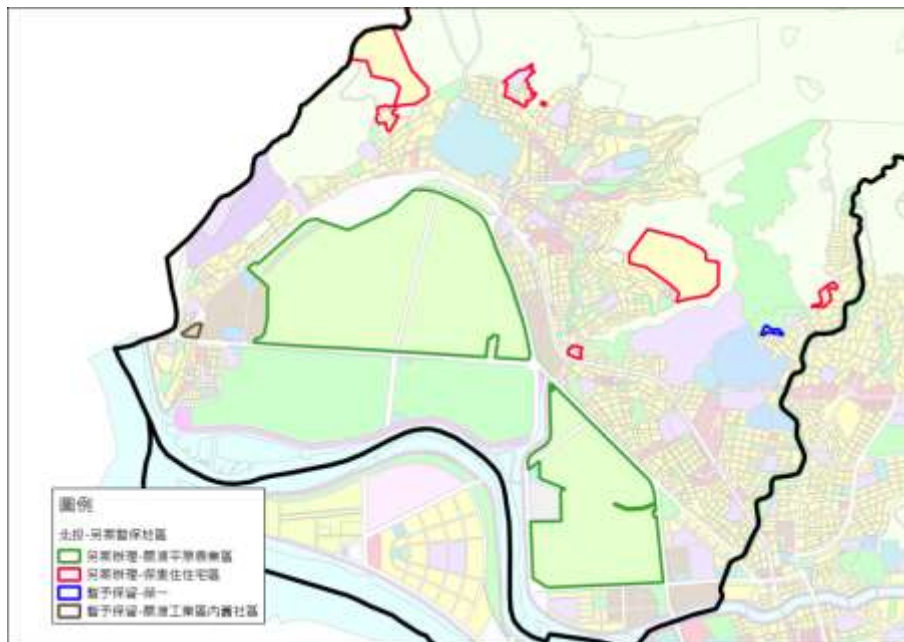


圖5 北投區另案辦理及暫予保留地區範圍圖

² 臺北市政府，變更臺北市北投區都市計畫通盤檢討(主要計畫)(不含陽明山國家公園區、住宅區(保變住)、關渡農業區等地區)案，第 2 頁。

參、發展現況調查、資料蒐集與分析

一、上位計畫及重大建設

(一) 上位計畫

1. 國土計畫

國土計畫法已於 105 年 1 月 6 日公布，自 105 年 5 月 1 日正式施行。
在國土計畫法之架構下，全國國土將區分為 4 種地區至少 8 類土地，各類土地劃設原則及使用原則如下表 12。

表12 國土功能分區分類劃設及使用原則

| 分區劃設原則 | 分類劃設原則 | 土地使用原則 |
|--|---|--|
| 國土保育地區 依據天然資源、自然生態或景觀、災害及其防治設施分布情形加以劃設，並按環境敏感程度，予以分類。 | 第一類：具豐富資源、重要生態、珍貴景觀或易致災條件，其環境敏感程度較高之地區。 | 維護自然環境狀態，並禁止或限制其他使用。 |
| | 第二類：具豐富資源、重要生態、珍貴景觀或易致災條件，其環境敏感程度較低之地區。 | 儘量維護自然環境狀態，允許有條件使用。 |
| | 第三類：其他必要之分類。 | 按環境資源特性給予不同程度之使用管制。 |
| 海洋資源地區 依據內水與領海之現況及未來發展需要，就海洋資源保育利用、原住民族傳統使用、特殊用途及其他使用等加以劃設，並按用海需求，予以分類。 | 第一類：使用性質具排他性之地區。 | 供維護海域公共安全及公共福祉，或符合海域管理之有條件排他性使用，並禁止或限制其他使用。 |
| | 第二類：具豐富資源、重要生態、珍貴景觀或易致災條件，其環境敏感程度較低之地區。 | 供海域公共通行或公共水域使用之相容使用。 |
| | 第三類：其他必要之分類。 | 其他尚未規劃或使用者，按海洋資源條件，給予不同程度之使用管制。 |
| 農業發展地區 依據農業生產環境、維持糧食安全功能及曾經投資建設重大農業改良設施之情形加以劃設，並按農地生產資源條件，予以分類。 | 第一類：具優良農業生產環境、維持糧食安全功能或曾經投資建設重大農業改良設施之地區。 | 供農業生產及其必要之產銷設施使用，並禁止或限制其他使用。 |
| | 第二類：具良好農業生產環境、糧食生產功能，為促進農業發展多元化之地區。 | 供農業生產及其產業價值鏈發展所需設施使用，並依其產業特性給予不同程度之使用管制、禁止或限制其他使用。 |
| | 第三類：其他必要之分類。 | 按農業資源條件給予不同程度之使用管制。 |
| 城鄉發展地區 依據都市化程度及發展需求加以劃設，並按發展程度，予以分類。 | 第一類：都市化程度較高，其住宅或產業活動高度集中之地區。 | 供較高強度之居住、產業或其他城鄉發展活動使用。 |
| | 第二類：都市化程度較低，其住宅或產業活動具有一定規模以上之地區。 | 供較低強度之居住、產業或其他城鄉發展活動使用。 |
| | 第三類：其他必要之分類。 | 按城鄉發展情形給予不同程度之使用管制。 |

資料來源：國土計畫法第 20 條、第 21 條。

臺北市雖全部行政轄區均屬都市計畫地區，惟北投區內國家公園土地占近半數，都市計畫地區內農業區、保護區面積廣大，未來若訂定國土計畫不排除劃為國土保育地區之可能³，又部分山坡地住宅區及環境敏感地區應劃為城鄉發展地區或國土保育地區。目前內政部已提出「國土功能分區圖繪製作業辦法（草案）」，對於各種國土功能分區及其分類劃設條件有較詳進之說明。

2. 全市性重要計畫

有關北部區域或臺北市全市性整體規劃中，可供本案參考者摘要整如表 13。

表13 全市整體性規劃概要表

| 計畫名稱 | 計畫性質 | 對本案計畫範圍發展之指導與建議 |
|---|---|---|
| 臺北市未來 30 年都市發展綱要計畫-生態城市發展策略與行動方案(臺北市政府都市發展局，2012) | 針對臺北市的特點與需求，擬定適合臺北生態城市的六大議題，以 2030 年為目標年，循續打造「更親水更健康之生態環境」。 | <ul style="list-style-type: none"> ● Tree 綠意充滿綠意的家園：利用臺北市三面環山一面環水的地理環境，以道路綠廊串連臺北市內大型的公園綠地，發展開放空間雙環圈計畫。 ● Aqua 親水護水：建構高效率的都市水循環系統；建構具透水、蓄水功能的綠街道收集道路、橋樑及人行道的雨水並串聯各雨水公園。 ● Infrastructure 綠色公設：捷運整體路網完成後，大眾運輸使用率提升，車道使用率減少，可配合檢討路型增加人行道、行道樹及自行車道面積。 ● People 綠生活圈：獎勵街廓的整體開發，將街廓內建物與設施的節能、水資源及綠化作整體的規劃與設計，透過訂定標準、建立示範。 ● Energy 節能減碳：都市的周邊持續提升焚化垃圾發電、沼氣發電、水力發電效率，並設置產業園區發展新能源。 ● Intelligent 智慧生態城：智慧型運輸系統的建立(ITS)，因應氣候變遷所造成之災害，推動智慧資訊技術的應用(包含地理資訊系統、全球衛星定位系統、衛星遙測技術及管理資訊系統之監測與預警)減少災害之發生。 |
| 全國區域計畫(內政部營建署，2013) | 因應其他空間計畫體系與性質調整符合未來保育及發展需求 規範土地利用基本原則，為政策計畫性質，直轄市、縣(市)區域計畫應依據本計畫之指導，進行實質土地規劃 指導都市計畫及國家公園計畫，協調各部門計畫，以使土地有序發展 | 計畫體系及性質調整，配合國土計畫法草案之空間計畫架構，整併臺灣 4 個區域計畫為「全國區域計畫」，未來空間計畫體系將調整為「全國國土計畫」。 因應全球氣候變遷，研訂土地使用調整策略。 依據全國糧食安全需求，訂定農地需求總量及檢討使用管制規定。 建立計畫指導使用機制及簡化審議流程，以建立計畫引導土地使用模式，提高審查效率。 研訂專案輔導合法化原則，並依據行政院政策指 |

³依國土計畫法第 15 條第 1 項但書規定，全部行政轄區均已發布實施都市計畫或國家公園計畫者，得免擬訂直轄市、縣（市）國土計畫，故臺北市亦可依本條但書規定免擬國土計畫。

| 計畫名稱 | 計畫性質 | 對本案計畫範圍發展之指導與建議 |
|---|---|---|
| | | 示，協助未登記工廠土地合理及合法使用。 刪除水庫集水區公有土地出租、讓售限制規定。 |
| 臺北市 2050 願景計畫 (臺北市政府，2015) | 為 9 個子計畫，包含「門戶計畫」、「再生計畫」、「開發計畫」。以推動公共住宅、首都門戶、建立智慧城市思維、推動生態廊道、創聯創意產業軸帶為發展策略。 | 北投再生計畫以北投溫泉、文化與自然景觀等天然資源，將發展友善交通、社福長照、公有土地活化為主軸，透過公辦都更、在地溝通等公私合夥行動方案，建構老人長照研發中心，創造適居生活環境。 |
| 臺北市公共住宅計畫 (公聽會階段) (臺北市都市發展局，2016) | 政府興辦公共住宅與都市更新、大眾運輸導向發展等政策相輔相成，為永續循環性的住宅公共投資且支應住宅政策長期推動。 | 北投區規劃中公共住宅設點於北士科專案宅、北士科機 1、R21-1 基地。 |

資料來源：本案彙整



圖6 臺北 2050 發展策略示意圖

資料來源：臺北市政府都市發展局提供。

(二) 重大建設

1. 北投再生計畫

北投區兼有山、水自然資源及歷史悠久的溫泉觀光產業，臺北市政府 105 年盤整區內特色及發展潛力，提出「北投再生計畫」以「慢活、幸福、『心』」為總目標，開展 7 大主軸發展北投區都市特色。

(1) 打造健康照護基地

臺北市即將帶 111 年邁入超高齡社會，隨著老年人口比例逐年提高，臺北市計畫將北投打造為實驗照護基地，找尋潛力基地建立示範場域，提供醫療三線服務與人才培訓，從北投區體現健康照護服務的價值。

(2) 發展北投溫泉觀光

北投溫泉發源於日治時期，擁有百年歷史，市府投入公共工程改善，輔導業者經營溫泉專區特色意象及整體規劃。導入北投特色文化，結合商圈意象，推廣專屬品牌產品，打造北投整體溫泉意象。

(3) 北投士林科技園區發展

臺北市現有南港軟體園區、內湖科技園區兩處產業發展基地，惟現況均已接近飽合，為讓臺北市產業能有成長空間、深化產業軸帶促進轉型升級，市府推動開發「北投士林科技園區」結合北投區豐富醫療資源及現代物聯網、工業 4.0 等全球產業發展趨勢，以智慧健康照護及數位技術服務兩大產業為基礎加上各種新興創意發展，提供北投新的就業機會並帶動都市發展。

(4) 土地活化發展與公共住宅

公共住宅政策為市府當前重要政策，市府檢討目前區內低度利用或閒置之公有土地，提供為公共住宅為落實居住正義及高齡少子化社會做準備預做準備，並建立居家照護，在宅老化的全新生活型態，挹助城市活力，帶動地方發展。

(5) 北投生態博物館發展計畫

以北投溫泉博物館為核心，串聯周邊文史場館、自然環境及文史資源，促進公私合作及民眾參與，打造北投生態博物館群落。

(6) 友善交通

鄰里交通環境改善，推動綠色運具共享，興建路外停車場及增佈 Youbike 站點提供最後一哩接駁。

(7) 田園城市/公園綠地

整備北投士林科技園區公園與綠地，規劃具社區休閒、防災滯洪與生態友善的濕地公園，銜接週邊綠帶系統，建立城市花園意象。針對關渡平原推動農業再生示範區，作為田園城市的實證場域。

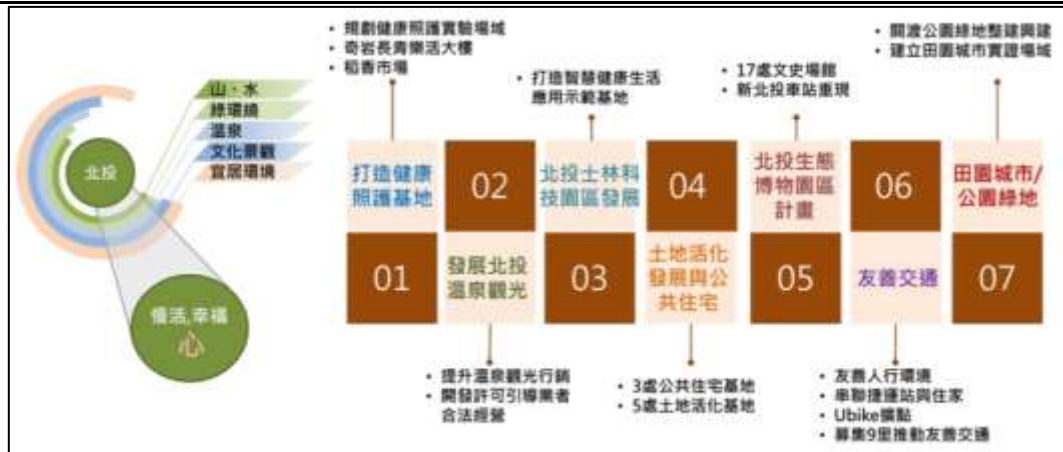


圖7 北投再生計畫7大主軸發展重點示意圖

2. 北投士林科技園區

本計畫園區總共 194 公頃，包括文林北路、承德路、福國路、洲美快速道路、基隆河及中正路所圍的區域，包括 25 公頃的產專區，以智慧健康醫療及數位技術服務兩大產業為基礎，再加上新興發展，以新的醫療研究為基礎，結合鄰近產業用地、臺北科技廊帶、醫學中心等豐沛技術，鼓勵資源共享、研發創新，以此帶動北投區整體發展。並因應國際高階健檢、醫美、外科手術等國際觀光醫療商機及未來人口高齡化需求，協助建構園區健康生活及長期照護功能。另外，引入智慧城市概念，形成生活、生產與生態結合之園區，計畫未來帶動 3.5 萬就業人口及提供 2.5 千居住人口。

3. 公共住宅計畫

公共住宅係臺北市府政當前重要政策，並提出「4 年 2 萬戶、8 年 5 萬戶」之具體目標。北投區配合土地活化利用，興建公共住宅計畫。將北投士林科技園區內機關用地與安置住宅餘戶、奇岩新社區開發後之市有住宅區土地納入公共住宅計畫整合運用，預計可提供 1,104 戶公宅。



圖8 北投區公共住宅分布位置示意圖

資料來源：北投再生戶外開講會議實錄（105）

4. 地區特色發展計畫

(1) 行義路溫泉產業特定區計畫

臺北市政府就行義路溫泉地區現有自然環境條件限制，為輔導現有溫泉產業永續經營，避免過度開發再度造成資源浪費與環境破壞，從溫泉資源供給及永續利用為考量，維持現有溫泉產業發展範圍，檢討土地使用適宜性及考量地籍完整性，102年10月8日公告實施「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」，剔除具有潛在環境條件限制及區位較不適宜者後，其餘範圍劃定為溫泉產業特定專用區開發許可範圍，未來可依照細部計畫案之「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」。

(2) 關渡高保護堤線北移案

臺北市政府為推動社子島地區整體開發並將之納入200年重現期距洪水保護範圍以內，委託辦理「關渡平原及社子島地區防洪高保護設施佈置對淡水河系水理影響檢討」後報送中央政府擬修正臺北地區防洪計畫，並於99年獲行政院核定，得在滿足8項前提下解除社子島地區防洪管制，其中即包含關渡平原高保護設施北移，即9公尺高保護堤線沿

洲美地區、關渡平原沿岸至貴子坑溪北上，順著大度路西半部建土堤式帶狀高保護設施，由關渡宮西側接淡水河堤。

(3) 田園城市公園綠地發展

已完工的文林北路的軟橋公園為社區友善休閒公園；洲美蚬仔港公園則是兼具休閒生態以及滯洪的濕地公園；未來配合北投士林科技園區進度，文林北路及承德路口的公 1 公園將保留古厝與老樹並打造為古早味公園；公 4 公園結合社區的信仰來打造一個宗教文化公園。此外福國路及承德路總共會有 11 個綠地，亦配合科技園區開發進度陸續完工開放使用，綠地工程已納入韌性城市理念，使用透水鋪面並設置雨撲滿，強化基地整體保水性。

5. 交通相關計畫

(1) 淡北道路

本計畫係位於新北市淡水區的一條規劃中公路，全長約 4.7 公里，北起淡水區台 2 線淡金路（登輝大道）與坪頂路口，南接臺北市關渡的大度路與中央北路口，由於路線經過淡水紅樹林保護區，可能影響開發地區周圍的自然生態⁴。全案原經環境保護署 100 年 6 月 22 日環境影響評估委員會第 207 次會議決議第一階段環境影響評估「有條件通過」，惟後經環保團體提起行政訴訟，最高行政法院以 103 年度判字第 704 號判決撤銷原處分，故全案目前正辦理第二階段環境影響評估程序。

(2) 捷運社子輕軌南北線

「社子/士林/北投」區域輕軌路網規劃理念係以大眾運輸系統導向發展，降低對地區交通干擾，並與既有捷運系統相結合，充分發揮大眾運輸系統效能。

91 年 6 月完成先研規劃，考量士林社子島、天母及北投、關渡等鄰近地區未來發展潛力、運輸系統特性、道路系統條件及與台北都會區捷運系統整體路網銜接的便利性，並參酌地方民意代表所提意見，經篩選評估後，提出之東西向及南北向兩條路線：

東西線由社子島東南側跨越基隆河，沿北投士林科技園區計畫道路（福國路延伸段）接至捷運淡水線芝山站，經福國路、忠誠路 1、2 段至天母運動公園北側止，全長約 7.5 公里，設 11 座車站及 1 座主機廠。

⁴維基百科「淡北道路」條目，105 年 8 月 18 日查閱。

南北線由捷運淡水線北投車站附近經關渡地區聯絡道路跨越大度路、磺港溪及北投 13 號道路往南續行至北投士林科技園區計畫道路(福國路延伸段)左轉與東西線共軌後，至承德路口再右轉續行，以高架方式跨越中正路口、基隆河，沿百齡橋北側轉重慶北路 4 段後，接著穿越高速公路重慶北路交流道、沿重慶北路 3 段至民權西路口銜接捷運新莊線大橋頭站(大橋國小)，全長約 9.1 公里，設 10 座車站及 1 座次機廠。

惟依交通部 100 年 4 月 11 日所制訂函頒(101 年 5 月 30 日修訂)「大眾捷運系統建設及周邊土地開發計畫申請與審查作業要點」，調整可行性研究應分析之內容，且社子島開發計畫目前尚在審議中，故本案可行性研究配合中央政府政策須重新檢討辦理。



圖9 捷運社子島路網示意圖

資料來源：臺北市政府捷運工程局網站：首頁\捷運規劃中路網\社子線

二、自然環境分析

(一) 地形與坡度

本區地形大致呈西南(關渡平原)低、東北(大屯山區)高之趨勢，高度由近 100 公尺驟升至千餘公尺，大多數山坡地坡度皆超過 30%，坡度較平緩之區域大致為石牌地區、北投地區及關渡地區。

依據 84 年張石角教授之「臺北市自然環境調查評估與區劃」，北投區之環境敏感區約有 1,631 公頃，其中峭陡坡區 1,365 公頃(83.74%)、潛在地滑區 139 公頃(8.5%)、問題地層區 127 公頃、(7.7%)。另沿磺港溪中下游、貴子坑溪下游及基隆河岸為潛在洪氾區⁵。

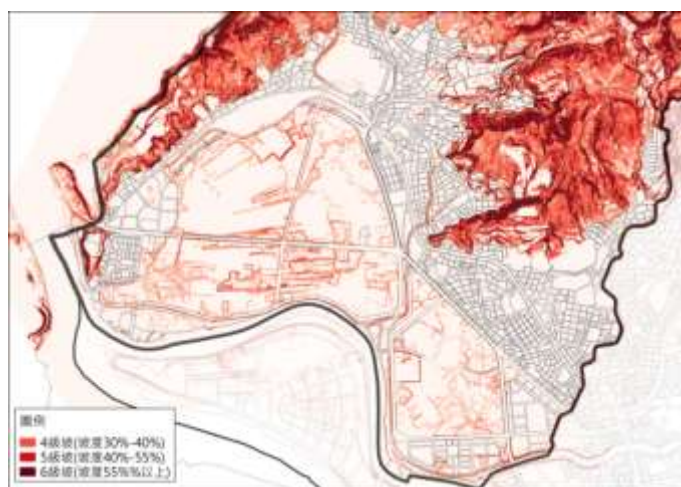


圖10 北投區坡度示意圖

北投區山坡地面積計有 3,852.44 公頃，占總面積 6,236.82 公頃之 61.77%，山坡地主要分布於計畫範圍北側。



圖11 北投區山坡地位置示意圖

資料來源：臺北市政府資料開放平台「臺北市山坡地範圍圖」條目，106年5月2日下載。

⁵ 臺北市政府，變更臺北市北投區都市計畫通盤檢討(主要計畫)(不含陽明山國家公園區、住宅區(保變住)、關渡農業區等地區)案，第 18 頁。

(二) 土壤與地質⁶

北投區地質方面平地多屬於五指山層，唶哩岸山以北至陽明山國家公園地區屬於木山層，其餘山坡地則多屬於上部凝灰角礫岩，秀山里北側與國家公園間之保護區，尚有部分地質屬於角閃石兩輝石安山岩

依據中央地質調查所資料，於北投區範圍內目前有金山、山腳等斷層。金山斷層又名新莊斷層，屬存疑性活動斷層，自北海岸金山向西南延伸至石門西北方，長約 65 公里，據推測經過桃源國中附近、捷運關渡機場及關渡平原西北側。山腳斷層依捷運工程鑽孔資料推測為活動斷層，是由不同之斷面層面組成斷層帶，呈分階陷落狀態，可能通過關渡平原之西側，其性質與走向仍在研究中。

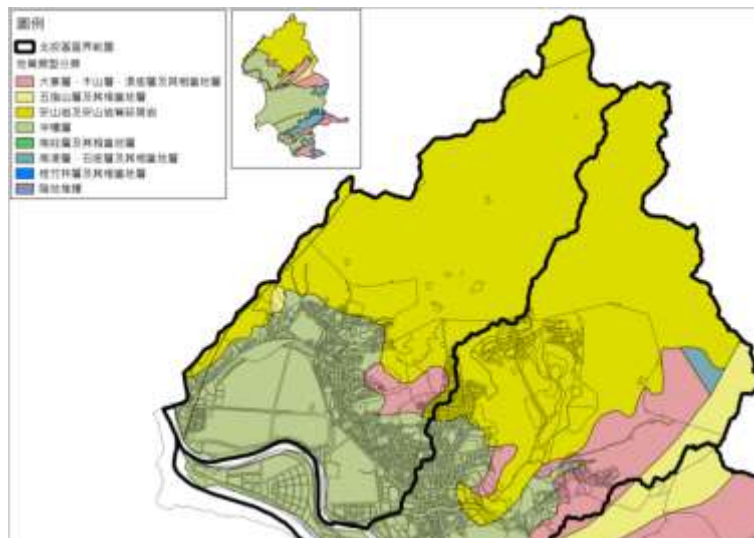


圖12 北投區地質示意圖

(三) 水文環境

貴子坑溪及水磨坑溪發源於大屯山，集水面積約 15.20 平方公里，為由北向南流經北投區之兩條主流。二溪分別流經復興崗西、東側穿過北淡鐵路，折向西南會合後，於關渡口注入淡水河。在山區坡度極為陡峻，至平地則變平緩，且濱河地區除鐵路部份為高亢外，餘均甚低窪，出口段復受海水倒灌影響排水極端不良。市府遂辦理「變更北投主要計畫 5、5-1 計劃道路、綠地、公園(22 號)及保護區等土地為河道(貴子坑溪、水磨坑溪)及堤防用地案」，以利建立該二溪流上游洪水之宣洩渠道，將水磨坑溪於陽明山第二公墓附近匯流入貴子坑溪。

磺港溪發源於七星山、陽明山山麓，為基隆河支流，集水面積約 18 平方公里，主流長 8.9 公里，支流長 4.3 公里，該溪流經北投區人口密

⁶ 臺北市政府，變更臺北市北投區都市計畫通盤檢討(主要計畫)(不含陽明山國家公園區、住宅區(保變住)、關渡農業區等地區)案，第 18 頁。

度最高之精華地區，並於承德路 7 段附近與基隆河匯合，流經附近鄰里公園如北投、文化、復興、奇岩、立農等公園。



圖13 北投區水文環境示意圖

依內政部 104 年 8 月 4 日台內營字第 1040812104 號公告之「海岸地區範圍」，本區關渡平原內運動公園、景觀公園、自然公園之範圍，及士林區社子島地區因位處河口地區而屬海岸管理法所稱「濱海陸地範圍」，使用上應受 106 年 2 月 3 日行政院核定之「整體海岸管理計畫」管理。惟上開計畫中對濱海陸地範圍並無直接限制使用，僅配合海岸管理法第 7 條提及海岸地區之規劃管理原則應「保護濱海陸地傳統聚落紋理」。



圖14 內政部公告「海岸地區」範圍（涉及臺北市部分）

另 106 年 6 月公告之「淡水河流域重要濕地（國家級）保育利用計畫」中，關渡自然園及其南側關渡自然保留區均在計畫範圍之內，關渡自然園劃為環境教育區，允許 1. 水源保護及水保設施：保育水土所採之保育設施、水文觀測設施。2. 公用事業設施及公共服務設施抽水站、人行步道、自行車道、木棧道、涼亭、環境教育設施。3. 環境教育及棲地管理維護之必要設施。4. 人工濕地及 5. 依現況或水利計畫使用之設施

關渡自然保留區則屬核心保育區，允許 1. 科學研究設備。2. 水源保護及水保設備。保育水土所採之保育設備、水文觀測設備。及 3. 棲地管理維護之必要設備。



圖15 淡水河流域重要濕地保育利用計畫功能分區示意圖

(四) 小結

北投區因位處臺北盆地與山區交界處，坡地相關環境敏感地區所占面積較大，在當代生態城市之規劃理念下，後續都市發展應避免對邊際土地超限利用，減少人類活動對自然地區之影響，實現自然共存、永續發展之目標。

三、人口相關分析

(一) 現況人口分析

1. 計畫人口

96年北投區主要計畫通盤檢討之計畫目標年為民國114年，該案設定計畫人口為312,000人。

2. 現況人口

北投區人口總數自91年之24.9萬人成長至104年底之25.7萬人，人口成長趨勢大體與全市趨勢相符。民國100年人口較前期成長1.24%達到高峰，其後總人口數雖持續成長（見表14），但成長率已逐年下降（見圖17）。

表14 北投區近15年人口數及成長率統計表

| 年度 | 北投區 | | | | 臺北市人口數 | |
|------|---------|---------|---------|--------|-----------|--------|
| | 男 | 女 | 實際人口 | 成長率 | 人口數 | 成長率 |
| 91年 | 123,233 | 125,882 | 249,115 | - | 2,641,856 | - |
| 92年 | 122,904 | 126,125 | 249,029 | -0.03% | 2,627,138 | -0.56% |
| 93年 | 122,621 | 126,368 | 248,989 | -0.02% | 2,622,472 | -0.18% |
| 94年 | 121,770 | 126,169 | 247,939 | -0.42% | 2,616,375 | -0.23% |
| 95年 | 122,290 | 127,384 | 249,674 | 0.70% | 2,632,242 | 0.61% |
| 96年 | 122,094 | 127,882 | 249,976 | 0.12% | 2,629,269 | -0.11% |
| 97年 | 121,600 | 128,152 | 249,752 | -0.09% | 2,622,923 | -0.24% |
| 98年 | 120,676 | 127,371 | 248,047 | -0.68% | 2,607,428 | -0.59% |
| 99年 | 120,873 | 128,333 | 249,206 | 0.47% | 2,618,772 | 0.44% |
| 100年 | 122,347 | 129,943 | 252,290 | 1.24% | 2,650,968 | 1.23% |
| 101年 | 123,260 | 130,932 | 254,192 | 0.75% | 2,673,226 | 0.84% |
| 102年 | 123,694 | 131,750 | 255,444 | 0.49% | 2,686,516 | 0.50% |
| 103年 | 124,514 | 133,006 | 257,520 | 0.81% | 2,702,315 | 0.59% |
| 104年 | 124,492 | 133,370 | 257,862 | 0.13% | 2,704,810 | 0.09% |
| 105年 | 124,186 | 133,184 | 257,370 | -0.19% | 2,695,704 | -0.34% |

資料來源：臺北市統計資料庫查詢系統。

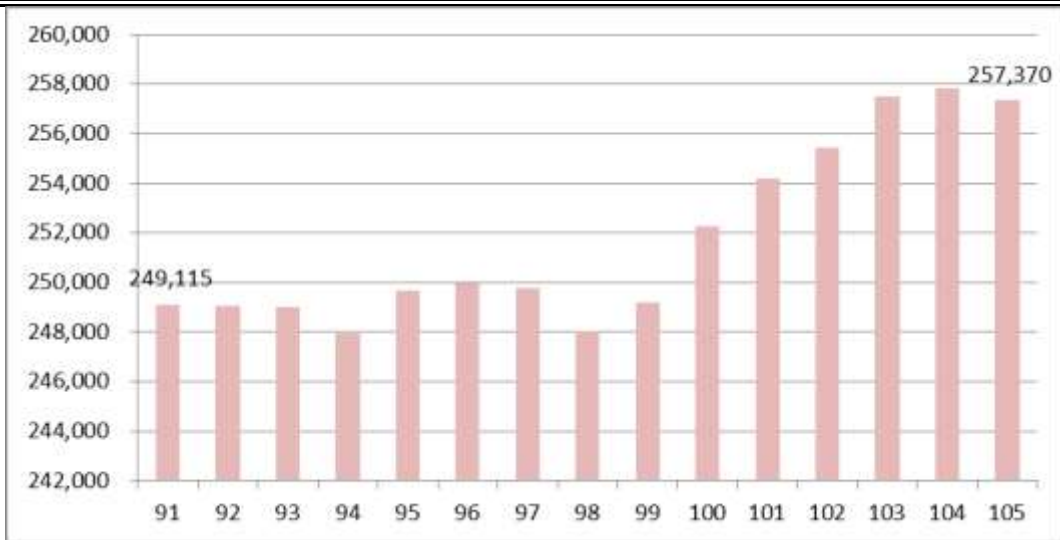


圖16 北投區近15年人口數

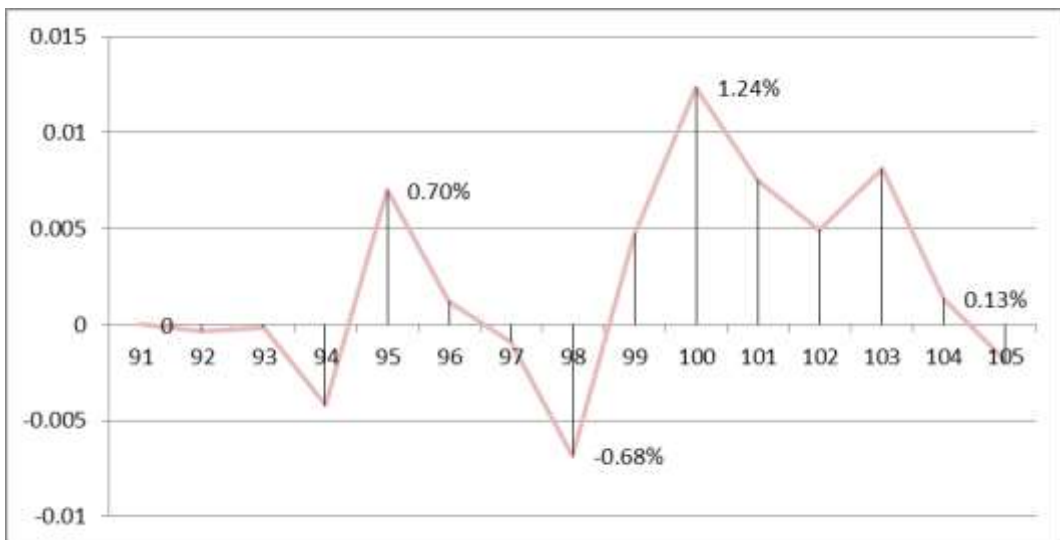


圖17 北投區近15年人口成長率

3. 現況人口組成

依北投區近10年人口結構統計資料，95至105年間青壯年人口比例變化不大，但老年人口比例持續增加、幼年人口比例持續減少。

表15 北投區近10年人口結構變化統計表

| 年度 | 幼年人口數 | 青壯年人口數 | 老年人口數 | 幼年人口比例 | 青壯年人口比例 | 老年人口比例 | 扶養比 | 老化指數 |
|------|--------|---------|--------|--------|---------|--------|-------|-------|
| 95年 | 41,448 | 181,797 | 26,429 | 17% | 73% | 11% | 37.34 | 63.76 |
| 96年 | 40,382 | 182,188 | 27,406 | 16% | 73% | 11% | 37.21 | 67.87 |
| 97年 | 39,196 | 182,475 | 28,081 | 16% | 73% | 11% | 36.87 | 71.64 |
| 98年 | 37,745 | 181,575 | 28,727 | 15% | 73% | 12% | 36.61 | 76.11 |
| 99年 | 36,747 | 183,256 | 29,203 | 15% | 74% | 12% | 35.99 | 79.47 |
| 100年 | 36,635 | 185,840 | 29,815 | 15% | 74% | 12% | 35.76 | 81.38 |

| 年度 | 幼年人口數 | 青壯年人口數 | 老年人口數 | 幼年人口比例 | 青壯年人口比例 | 老年人口比例 | 扶養比 | 老化指數 |
|------|--------|---------|--------|--------|---------|--------|-------|--------|
| 101年 | 36,594 | 186,897 | 30,701 | 14% | 74% | 12% | 36.01 | 83.90 |
| 102年 | 36,725 | 186,722 | 31,997 | 14% | 73% | 13% | 36.80 | 87.13 |
| 103年 | 36,675 | 187,091 | 33,754 | 14% | 73% | 13% | 37.64 | 92.04 |
| 104年 | 36,206 | 186,046 | 35,610 | 14% | 72% | 14% | 38.60 | 98.35 |
| 105年 | 35,809 | 183,983 | 37,578 | 13.9% | 71.5% | 14.6% | 38.60 | 104.94 |

資料來源：臺北市統計資料庫查詢系統-行政區重要統計指標-土地人口-人口年齡分配

扶養比=幼年及老年人口數÷青壯年人口數×100

老化指數=老年人口數÷幼年人口數×100



圖18 北投區近10年人口結構變化圖

北投區老化指數在過去10年持續增加，指數由95年之63.76至105年超過100達到104.94，尤其100年後每年變化率快速成長，反應出高齡化與少子化之情形正在加速。

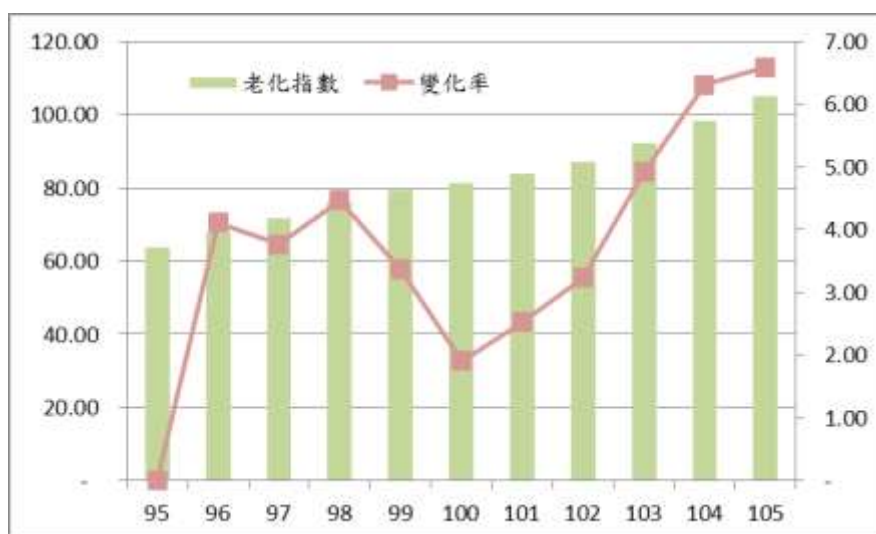


圖19 北投區近10年老化指數及其變化率

(二) 人口空間分析

1. 各里人口數及密度分布

北投區內共劃分為 42 個里，104 年底各里人口數及人口密度統計如表 16。就各里人口數而言，木新、華興、木柵、萬興及樟林等 5 個處人口總數較多；興光、萬和及老泉等里人數較少，老泉里因範圍內因未規劃都市發展用地，設籍人口僅 989 人。

表 16 北投區 104 年底各里人口數及密度統計表

| 編號 | 里別 | 面積(公頃) | 人口數 | 人口密度 | 編號 | 里別 | 面積(公頃) | 人口數 | 人口密度 |
|----|-----|--------|--------|--------|----|-----|----------|---------|--------|
| 1 | 建民里 | 111.06 | 4,451 | 40.08 | 22 | 中央里 | 27.32 | 9,143 | 334.60 |
| 2 | 文林里 | 11.17 | 4,425 | 396.10 | 23 | 長安里 | 20.33 | 6,440 | 316.84 |
| 3 | 石牌里 | 11.01 | 5,676 | 515.36 | 24 | 大同里 | 64.04 | 6,294 | 98.28 |
| 4 | 福興里 | 34.55 | 7,631 | 220.87 | 25 | 溫泉里 | 24.82 | 7,057 | 284.29 |
| 5 | 榮光里 | 14.58 | 8,187 | 561.51 | 26 | 林泉里 | 148.85 | 3,557 | 23.90 |
| 6 | 榮華里 | 38.27 | 7,895 | 206.29 | 27 | 中心里 | 42.77 | 6,707 | 156.80 |
| 7 | 裕民里 | 17.73 | 8,081 | 455.86 | 28 | 中庸里 | 10.06 | 4,636 | 460.98 |
| 8 | 振華里 | 27.91 | 8,097 | 290.07 | 29 | 開明里 | 40.65 | 6,824 | 167.85 |
| 9 | 永和里 | 166.98 | 9,719 | 58.20 | 30 | 中和里 | 22.09 | 5,292 | 239.57 |
| 10 | 永欣里 | 72.38 | 8,214 | 113.48 | 31 | 智仁里 | 10.65 | 6,654 | 624.70 |
| 11 | 永明里 | 11.36 | 5,273 | 464.02 | 32 | 秀山里 | 121.01 | 3,522 | 29.11 |
| 12 | 東華里 | 63.19 | 4,716 | 74.63 | 33 | 文化里 | 50.57 | 4,560 | 90.17 |
| 13 | 吉利里 | 17.53 | 7,584 | 432.73 | 34 | 豐年里 | 75.65 | 4,947 | 65.39 |
| 14 | 吉慶里 | 37.03 | 5,750 | 155.30 | 35 | 稻香里 | 108.16 | 5,312 | 49.11 |
| 15 | 尊賢里 | 7.66 | 5,148 | 671.70 | 36 | 桃源里 | 117.61 | 6,309 | 53.64 |
| 16 | 立賢里 | 42.32 | 5,913 | 139.72 | 37 | 一德里 | 271.16 | 7,790 | 28.73 |
| 17 | 立農里 | 31.98 | 9,727 | 304.20 | 38 | 關渡里 | 163.98 | 11,826 | 72.12 |
| 18 | 八仙里 | 388.96 | 5,717 | 14.70 | 39 | 泉源里 | 502.66 | 2,447 | 4.87 |
| 19 | 洲美里 | 174.17 | 2,258 | 12.96 | 40 | 湖山里 | 375.18 | 1,838 | 4.90 |
| 20 | 奇岩里 | 171.03 | 10,029 | 58.64 | 41 | 大屯里 | 434.81 | 1,266 | 2.91 |
| 21 | 清江里 | 22.47 | 9,924 | 441.56 | 42 | 湖田里 | 1,632.65 | 1,026 | 0.63 |
| | | | | | 總計 | | 5,738.38 | 257,862 | |

資料來源：北投區戶政事務所「北投區人口統計資訊」。

就人口密度而言，尊賢、智仁等兩里人口密度最高，粗密度超過每公頃 600 以，榮光、石牌等兩里粗密度亦在每公頃 500 人以上。

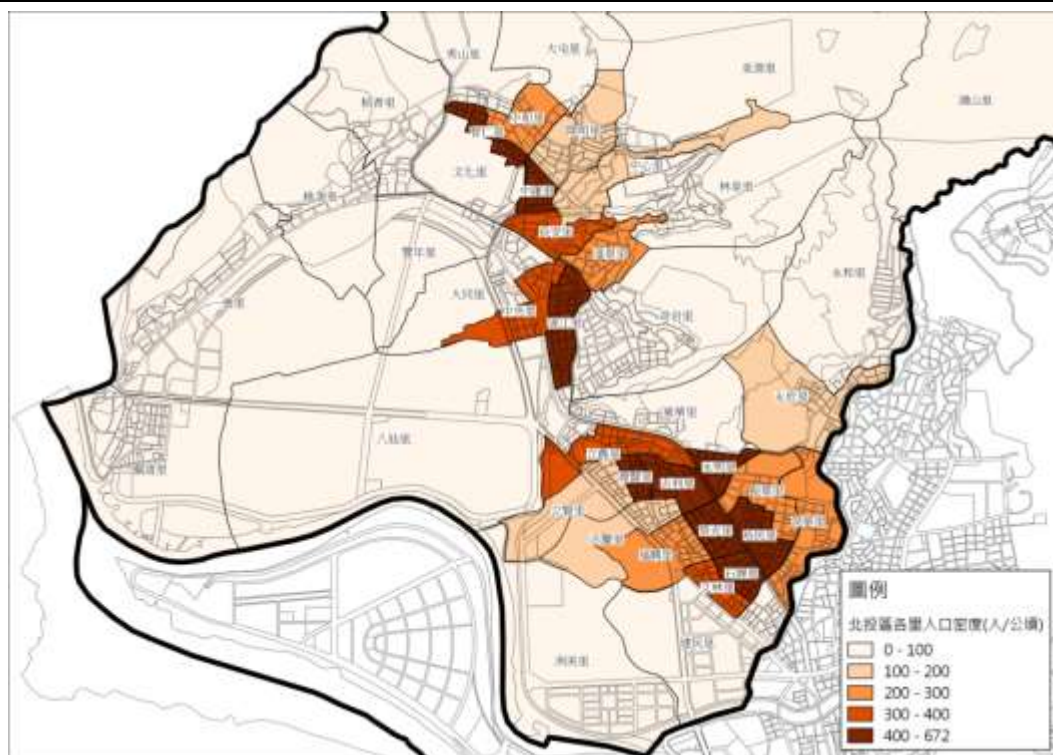


圖20 北投區 104 年底各里人口密度分布示意圖

2. 各街廓人口數及密度分布

按北投區現行都市計畫所劃設之各種土地使用分區中，以容積樓地板總量之 1.6 倍估算允建樓地板面積後，再依北投區 103 年底平均每人居居住面積 9.82 建坪⁷計算，計畫範圍內各街廓可容納人口數合計為 365,062 人（如圖 21），且區內有 260.44 公頃可發展用地現況樓地板面積已超過法定容積（見第 70 頁表 29），未來依都市更新條例、都市危險及老舊建築物加速重建條例等規定重新建築時均可維持現況強度開發，即現行計畫真正可容納之人口數將比本案推估更高。

比較圖 21 與圖 22 可發現，各街廓使用分區可容納之人口受街面積影響甚鉅，靠近山坡地區域之街廓因面積較大，相同使用分區下可容納人口較市區小街廓高出甚多。然就都市發展規劃而言，山坡地區域多屬環境敏感區是否適合進行大規模開發並導入大量人口不無疑問。

⁷依臺北市統計資料庫-重要統計指標-家庭生活-生活水準，每人居住面積定義為「建坪總數÷總人數」，北投區每人居住面積為 9.82 坪。



圖21 北投區各街廓使用分區可容納人口數

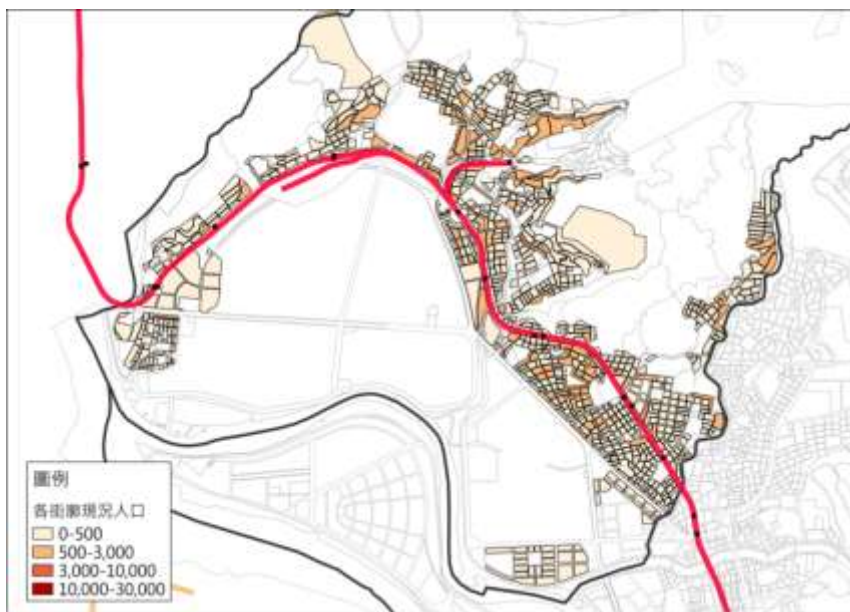


圖22 北投區各街廓現況設籍人口數

比較各街廓使用分區可容納人口（圖 21）與現況實際人口（圖 22）數發現，多數街廓現況人口量已接近規劃人口，現況人口量未達規劃人口 25%之街廓為山限區或鄰近山坡地周邊之住宅區，另北投士林科技園區範圍因採先建後拆方式辦理區段徵收且目前尚未開發完成，多數拆遷戶仍依原都市計畫情形（農業區）居住區當地，故有少量人口設籍。

石碑及唭哩岸捷運站周邊許多街廓人口超過規劃可容納人口，因該區房屋多屬早開建成，未受容積率管制，故實際開發量較規劃設計量高出甚多（如圖 23）。

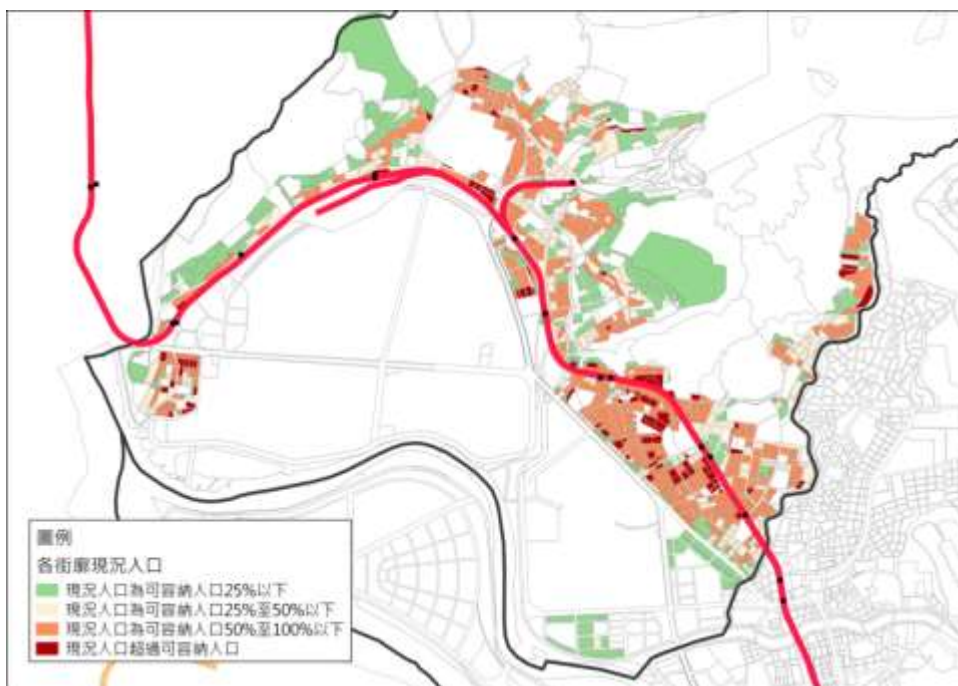


圖23 北投區各街廓實際人口與使用分區可容納人口比

3. 高齡長者人口分布

透結合戶籍、門牌點位等資料分析，北投區內老人密度最高（超過每公頃 100 人以上）集中於石牌、唶哩岸及新北投捷運站周邊 500 公尺範圍內（圖 25），其他老人人口密度較高（超過每公頃 50 人以上）之街廓則分布於全計畫區之各住宅區街廓（圖 24、圖 26）。

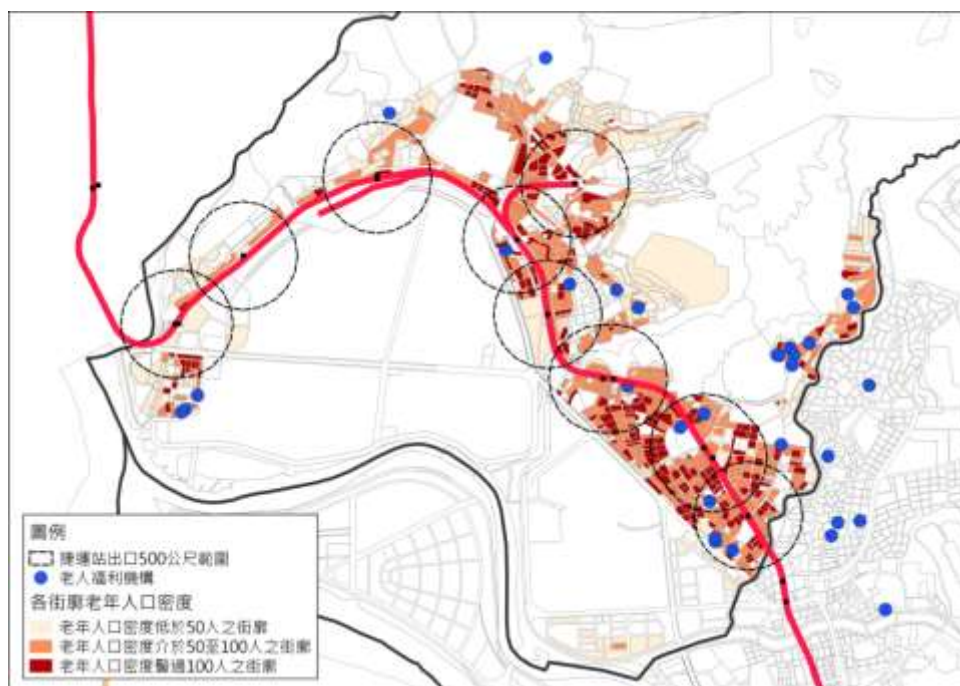


圖24 北投區各街廓老年人口密度

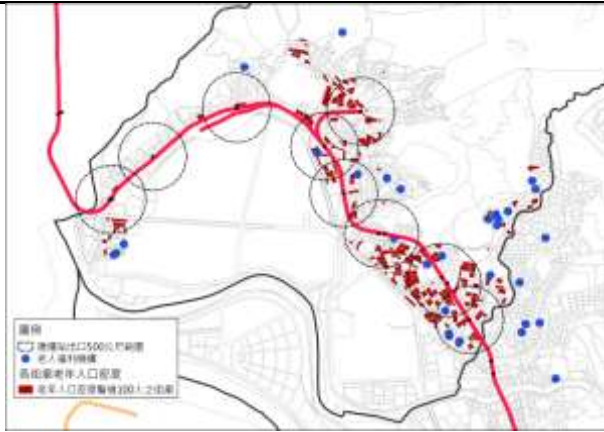


圖25 老人密度超過 100 人以上街廓

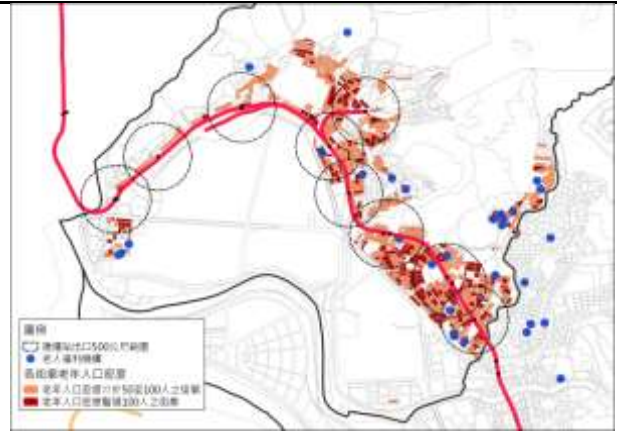


圖26 老人密度超過 50 人以上街廓

依臺北市統計資料庫查詢系統之資料，北投區 65 歲以上老人計有 35,610 人，占全市老人總數 8.9%。區內老人福利機服務中以居家服務提供之次數相對充足，占全市總量 11.6%，日間照顧服務則略有偏低，僅占全市總量 8.4%。

表17 臺北市各行政區老人福利服務一覽表

| | 老人居家服務人次(人次) | 每萬長者居家服務人次(人次) | 老人日間照顧服務人次(人次) | 每萬長者日間照顧服務人次(人次) |
|-----|--------------|----------------|----------------|------------------|
| 松山區 | 22,809 | 6,238.61 | 5,808 | 1,588.58 |
| 信義區 | 23,864 | 6,036.93 | 3,872 | 979.51 |
| 大安區 | 29,170 | 4,969.42 | 8,646 | 1,472.94 |
| 中山區 | 29,071 | 7,495.42 | 11,440 | 2,949.59 |
| 中正區 | 22,281 | 8,405.82 | 7,150 | 3,608.25 |
| 大同區 | 59,691 | 10,440.96 | 7,700 | 2,344.76 |
| 萬華區 | 22,110 | 17,287.71 | 8,096 | 2,344.76 |
| 文山區 | 32,961 | 8,266.91 | 8,250 | 2,069.17 |
| 南港區 | 14,898 | 8,607.08 | 5,786 | 3,342.70 |
| 內湖區 | 19,908 | 6,031.45 | 18,260 | 5,532.16 |
| 士林區 | 27,258 | 5,765.59 | 18,700 | 3,955.41 |
| 北投區 | 24,984 | 6,404.84 | 7,920 | 2,030.35 |
| 總計 | 329,005 | 7,613 | 111,628 | 2,578 |

資料來源：臺北市府社會局提供，更新至 106 年 9 月底。

另在老人福利機構部分，北投區內計有 27 家老人長照、安養、養護機構，占全市總量 24.77%，多屬養護型機構，可服務人數達 1,273 人，占全市總供給量 22.43%，顯示老人照護供給相對充足。

表18 臺北市各行政區 105 年老人福利機構統計表

| | 老人長期照護、安養、養護機構數(家) | 所占比例 | 老人長期照護、安養、養護機構可供進住人數(人) | 所占比例 |
|-----|--------------------|------|-------------------------|------|
| 松山區 | 4 | 3.6% | 131 | 2.3% |
| 信義區 | 3 | 2.7% | 66 | 1.2% |

| | 老人長期照護、安養、 養護機構數(家) | 所占比例 | 老人長期照護、安養、養護機構 可供進住人數(人) | 所占比例 |
|-----|------------------------|-------|-----------------------------|-------|
| 大安區 | 7 | 6.4% | 242 | 4.3% |
| 中山區 | 11 | 10.1% | 389 | 6.9% |
| 中正區 | 6 | 5.5% | 207 | 3.6% |
| 大同區 | 10 | 9.1% | 401 | 7.1% |
| 萬華區 | 7 | 6.4% | 553 | 9.7% |
| 文山區 | 14 | 12.7% | 1,316 | 23.2% |
| 南港區 | 1 | 0.9% | 20 | 0.4% |
| 內湖區 | 9 | 8.2% | 293 | 5.2% |
| 士林區 | 10 | 9.2% | 783 | 13.8% |
| 北投區 | 27 | 24.8% | 1,273 | 22.5% |
| 總計 | 109 | 100% | 5,674 | 100% |

高齡化社會中對於無須他人全日照護之老人應提供哪些福利設施尚無明確定論，惟依一般生活經驗，高齡者最常使用之公共設施依序為公園、市場、運動場、活動中心。觀察北投山區老人最密集之街廓，與大型公園距離較遠，及老人福利機關多集中於榮民總醫院附近，與老人密分布較集中之區域並不相符。

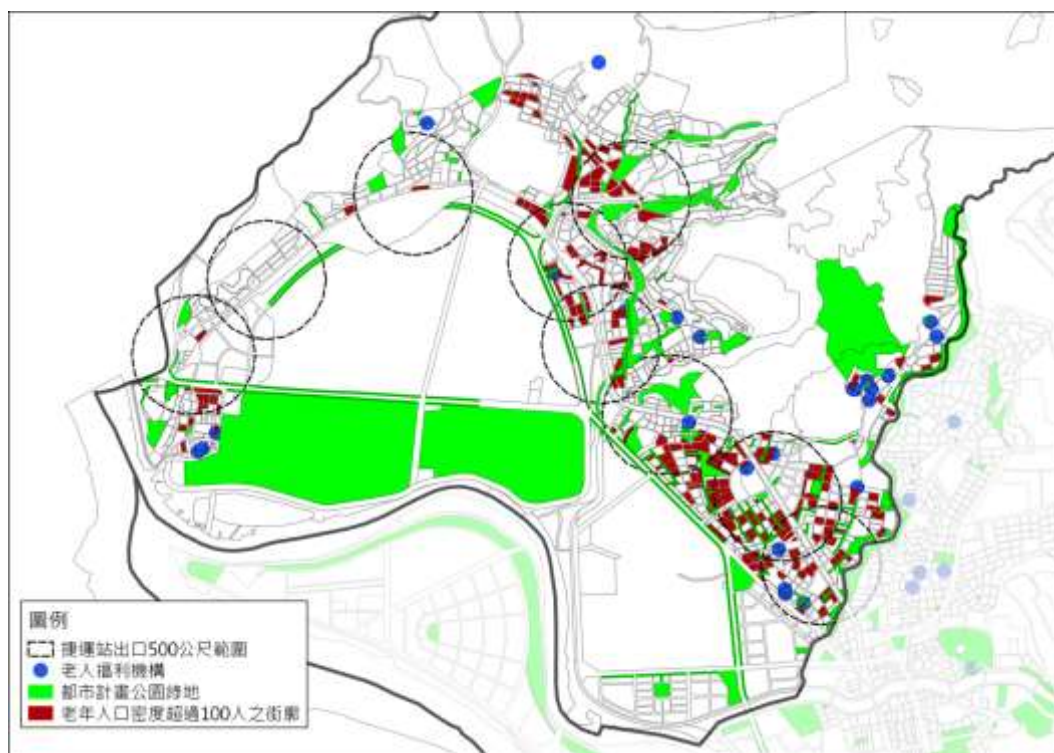


圖27 北投區老年人口密集街廓與福利機構位置

4. 幼齡兒童人口分布

北投區內幼兒人口密度最高（超過每公頃 50 人以上）之街廓較集中之區域為石牌商圈附近與中央北路 2 段附近（圖 29）；而幼兒人口密度較高（超過每公頃 15 人以上）之區位似無特別明顯集中趨勢（圖 30）。

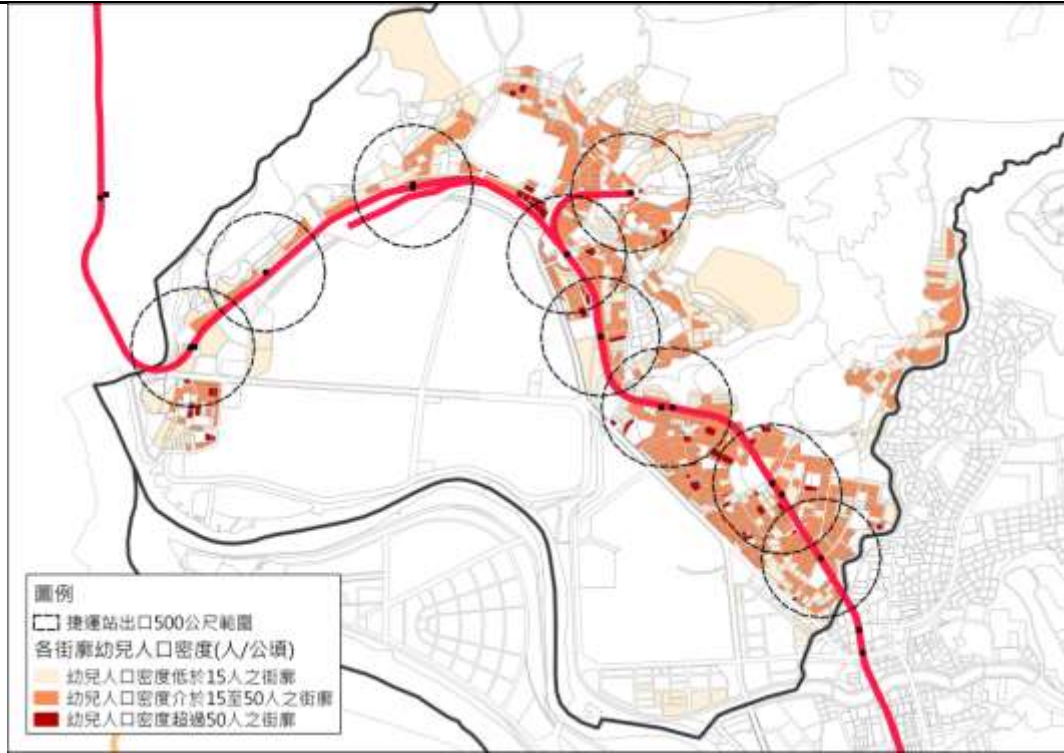


圖28 北投區各街廓幼兒人口密度



圖29 幼兒密度超過 50 人以上街廓



圖30 幼兒密度超過 15 人以上街廓

依臺北市社會局統計資料，北投區公辦民營托嬰中僅有 2 間，最大服務容量僅能服務 80 名幼兒，目前係為滿載狀態；公立幼兒園計有 16 處，最大服務容量為 1,558 名幼兒，目前亦接近滿載狀態，顯示幼兒福利機構之供給可能有所有不足（詳如表 19）。

表19 北投區幼兒福利機構一覽表

| 序號 | 公辦民營托嬰中心名稱 | 可容納人數 | 現服務人數 | 使用率 |
|----|---|-------|-------|--------|
| 1 | 臺北市社會局委託臺北市教保人員協會辦理 臺北市北投托嬰中心 | 40 | 40 | 100% |
| 2 | 臺北市社會局委託馬偕學校財團法人馬偕醫 護管理專科學校辦理臺北市關渡托嬰中心 | 40 | 40 | 100% |
| | 總計（平均） | 40 | 40 | (100%) |

| 序號 | 幼兒園名稱 | 班級數 | 核定 招收人數 | 實際幼生數 (人) | 使用率 |
|----|-------------------|-----|------------|--------------|-------|
| 1 | 臺北市立北投幼兒園 | 5 | 118 | 118 | 100% |
| 2 | 臺北市北投區北投國民小學附設幼兒園 | 6 | 180 | 185 | 103% |
| 3 | 臺北市北投區逸仙國民小學附設幼兒園 | 5 | 150 | 148 | 99% |
| 4 | 臺北市北投區石牌國民小學附設幼兒園 | 7 | 210 | 207 | 99% |
| 5 | 臺北市北投區關渡國民小學附設幼兒園 | 4 | 120 | 120 | 100% |
| 6 | 臺北市北投區湖田國民小學附設幼兒園 | 1 | 30 | 20 | 67% |
| 7 | 臺北市北投區清江國民小學附設幼兒園 | 4 | 120 | 119 | 99% |
| 8 | 臺北市北投區泉源國民小學附設幼兒園 | 1 | 30 | 30 | 100% |
| 9 | 臺北市北投區大屯國民小學附設幼兒園 | 1 | 30 | 30 | 100% |
| 10 | 臺北市北投區湖山國民小學附設幼兒園 | 1 | 30 | 28 | 93% |
| 11 | 臺北市北投區桃源國民小學附設幼兒園 | 2 | 60 | 59 | 98% |
| 12 | 臺北市北投區文林國民小學附設幼兒園 | 4 | 120 | 122 | 102% |
| 13 | 臺北市北投區義方國民小學附設幼兒園 | 3 | 90 | 90 | 100% |
| 14 | 臺北市北投區立農國民小學附設幼兒園 | 4 | 120 | 126 | 105% |
| 15 | 臺北市北投區文化國民小學附設幼兒園 | 2 | 60 | 59 | 98% |
| 16 | 臺北市北投區明德國民小學附設幼兒園 | 3 | 90 | 88 | 98% |
| | 總計(平均) | 53 | 1,558 | 1,549 | (99%) |

資料來源：臺北市政府社會局

(三) 未來人口推估

1. 本市常住與設籍人口分析

依行政院主計總處發布「99年臺灣人口及住宅普查」，本市99年戶籍人口為2,618,772，常住人口⁸為2,655,515人，常住但未設籍於本市（含於臺北市有居住事實，未設籍之就業、就學、外籍人士人口）之人口為527,711人，故常住人口與常住未設籍人口之比例約為5:1。

就各行政區而言，臺北市各行政區設籍人口與常住人口數量不同，部分行政區常住人口高於戶籍人口，如信義區、文山區、南港區、內湖區等，部分行政區常住人口低於戶籍人口，如松山、大安、大同等地區。考量臺北市各行政區社會經濟條件不同，工作、就業連帶之居住需求亦不同，影響各行政區之常住人口量，可藉由常住人口及設籍人口之比值分析。

⁸常住人口：「常住人口」係指在所查戶內具有經常居住事實或意思者，無論其戶籍是否設於該處所，包括政府派駐國外工作人員及其眷屬、外勞與外僑，但不包括各國駐華文武公務人員及其眷屬。而「經常居住」係指凡標準時刻在現住地已實際居住6個月或預期居住六個月以上。

表20 臺北市 99 年各行政區戶籍人口、常住人口比較表

| 年 | 行政區 | 戶籍人口 | 常住人口 | 常住/設籍人口比值 |
|----|-----|-----------|-----------|-----------|
| 89 | 臺北市 | 2,646,474 | 2,624,257 | 0.991 |
| 99 | 臺北市 | 2,618,772 | 2,655,515 | 1.014 |
| 99 | 松山區 | 208,434 | 190,779 | 0.915 |
| 99 | 信義區 | 225,092 | 228,768 | 1.016 |
| 99 | 大安區 | 311,565 | 302,806 | 0.972 |
| 99 | 中山區 | 220,126 | 217,851 | 0.990 |
| 99 | 中正區 | 159,536 | 151,265 | 0.948 |
| 99 | 大同區 | 124,600 | 118,502 | 0.951 |
| 99 | 萬華區 | 189,099 | 187,140 | 0.990 |
| 99 | 文山區 | 262,307 | 280,758 | 1.070 |
| 99 | 南港區 | 114,023 | 120,262 | 1.055 |
| 99 | 內湖區 | 270,245 | 280,726 | 1.039 |
| 99 | 士林區 | 284,539 | 313,856 | 1.103 |
| 99 | 北投區 | 249,206 | 262,802 | 1.055 |

資料來源：1. 戶籍人口依臺北市統計資料庫查詢系統-重要統計資料庫-依行區查詢-人口、密度及性比例 <http://210.69.61.217/pxweb2007-tp/dialog/statfile9.asp>
 2. 89 年常住人口依 89 年普查統計結果表-台閩地區住戶數、人口數及平均戶量-按縣市別分 <http://www.stat.gov.tw/ct.asp?xItem=1185&ctNode=549&mp=4>
 3. 99 年常住人口依 99 年人口及住宅普查結果縣市報告-臺北市-常住人口及人口密度 <http://ebas1.ebas.gov.tw/phc2010/chinese/rchome.htm>

依臺北市政府民政局調查統計資料，105 年臺北市戶籍人口為 2,695,704 人，依臺北市 99 年常住/設籍人口比值（1.014），可推估 105 年臺北市常住人口為 2,733,526 人；另依 99 年臺北市常住人口及常住非設籍人口之比值，可推估 105 年臺北市設籍人口及常住未設籍人口達 3,242,409 人，相關數據資料如表 21。

表21 推估 105 年臺北市各行政區常住、常住未設籍人口表

| 行政區 | 105 年戶籍人口 | 推估 105 年 常住人口 | 推估 105 年 常住未設籍人口 | 推估 105 年設籍+常 住未設籍人口 |
|-----|-----------|------------------|---------------------|------------------------|
| | A | $B=A*1.014$ | $C=B/5$ | $D=A+C$ |
| 臺北市 | 2,695,704 | 2,733,526 | 546,705 | 3,242,409 |
| 松山區 | 208,326 | 190,680 | 38,136 | 246,462 |
| 信義區 | 227,823 | 231,544 | 46,309 | 274,132 |
| 大安區 | 311,506 | 302,749 | 60,550 | 372,056 |
| 中山區 | 231,247 | 228,857 | 45,771 | 277,018 |
| 中正區 | 160,403 | 152,087 | 30,417 | 190,820 |
| 大同區 | 130,071 | 123,705 | 24,741 | 154,812 |
| 萬華區 | 193,539 | 191,534 | 38,307 | 231,846 |
| 文山區 | 275,231 | 294,591 | 58,918 | 334,149 |
| 南港區 | 122,516 | 129,220 | 25,844 | 148,360 |
| 內湖區 | 287,733 | 298,892 | 59,778 | 347,511 |

| 行政區 | 105年戶籍人口 | 推估105年 常住人口 | 推估105年 常住未設籍人口 | 推估105年設籍+常 住未設籍人口 |
|-----|----------|----------------|-------------------|----------------------|
| | A | $B=A*1.014$ | $C=B/5$ | $D=A+C$ |
| 士林區 | 289,939 | 319,812 | 63,962 | 353,901 |
| 北投區 | 257,370 | 271,411 | 54,282 | 311,652 |

資料來源：戶籍人口依臺北市統計資料庫查詢系統-重要統計資料庫-依行區查詢-人口、密度及性比例
<http://210.69.61.217/pxweb2007-tp/dialog/statfile9.asp>

2. 未來人口成長趨勢

(1) 國家發展委員會推估

依國家發展委員會「中華民國人口推估（105至150年）」資料，在中推估模式下，全臺人口高峰年為113年，人口負成長預估於110至114年發生，最高峰人口數預估介於2,366萬人至2,381萬人，130年全國人數為2,242萬人。

以105年臺北市人口佔全國人口11.48%為依據推算各年度臺北市人口數，推估北市戶籍人口113年約為272萬，130年戶籍人口為257萬，如表22。

表22 105至150年全國及臺北市人口數推估

| 年度 | 全國人口數 | 臺北市人口數 | 年度 | 全國人口數 | 臺北市人口數 |
|-----|------------|---------------|-----|------------|---------------|
| | A | $B=A*11.48\%$ | | A | $B=A*11.48\%$ |
| 105 | 23,546,946 | 2,703,189 | 123 | 23,300,594 | 2,674,908 |
| 106 | 23,595,450 | 2,708,758 | 124 | 23,203,430 | 2,663,754 |
| 107 | 23,636,842 | 2,713,509 | 125 | 23,095,585 | 2,651,373 |
| 108 | 23,670,490 | 2,717,372 | 126 | 22,978,189 | 2,637,896 |
| 109 | 23,697,642 | 2,720,489 | 127 | 22,851,988 | 2,623,408 |
| 110 | 23,718,526 | 2,722,887 | 128 | 22,717,259 | 2,607,941 |
| 111 | 23,733,168 | 2,724,568 | 129 | 22,573,828 | 2,591,475 |
| 112 | 23,740,796 | 2,725,443 | 130 | 22,422,060 | 2,574,052 |
| 113 | 23,740,983 | 2,725,464 | 131 | 22,263,015 | 2,555,794 |
| 114 | 23,734,246 | 2,724,691 | 132 | 22,097,291 | 2,536,769 |
| 115 | 23,720,770 | 2,723,144 | 133 | 21,925,329 | 2,517,028 |
| 116 | 23,700,312 | 2,720,796 | 134 | 21,747,966 | 2,496,666 |
| 117 | 23,671,572 | 2,717,496 | 135 | 21,565,356 | 2,475,703 |
| 118 | 23,633,725 | 2,713,152 | 136 | 21,377,056 | 2,454,086 |
| 119 | 23,586,654 | 2,707,748 | 137 | 21,183,563 | 2,431,873 |
| 120 | 23,529,898 | 2,701,232 | 138 | 20,985,544 | 2,409,140 |
| 121 | 23,463,332 | 2,693,591 | 139 | 20,783,620 | 2,385,960 |
| 122 | 23,386,951 | 2,684,822 | | | |

資料來源：全國人口數依中華民國人口推估（105至150年）數據—中推估
https://www.ndc.gov.tw/Content_List.aspx?n=84223C65B6F94D72

再依國發會 105 年、130 年預估人口數所推估本市戶籍人口，及 99 年主計總處調查本市常住人口與常住未設籍人口之比例（5：1），可推估本市之戶籍人口及常住未設籍人口，於全國人口高峰年 113 年達 3,278,519 人，於本計畫目標年 130 年達 3,096,383 人，如表 23。

表 23 依國發會人口推估結果分算本市各行政區未來人口

| 行政區 | 99 年 戶籍人口 | 105 年 戶籍人口 | 推估 105 年 設籍+常住未設 籍人口 | 推估 113 年 戶籍人口 | 推估 113 年 設籍+常住未設 籍人口 | 推估 130 年 戶籍人口 | 推估 130 年 設籍+常住未設 籍人口 |
|-----|--------------|---------------|----------------------------|------------------|----------------------------|------------------|----------------------------|
| | | A | B=A+(A*1.014/5) | C | D=C+(C*1.014/5) | E | F=E+(E*1.014/5) |
| 臺北市 | 2,618,772 | 2,695,704 | 3,242,409 | 2,725,464 | 3,278,519 | 2,574,052 | 3,096,383 |
| 松山區 | 208,434 | 208,326 | 246,462 | 210,626 | 249,183 | 198,925 | 235,340 |
| 信義區 | 225,092 | 227,823 | 274,132 | 230,338 | 277,158 | 217,542 | 261,761 |
| 大安區 | 311,565 | 311,506 | 372,056 | 314,945 | 376,163 | 297,448 | 355,266 |
| 中山區 | 220,126 | 231,247 | 277,018 | 233,800 | 280,077 | 220,811 | 264,517 |
| 中正區 | 159,536 | 160,403 | 190,820 | 162,174 | 192,927 | 153,164 | 182,209 |
| 大同區 | 124,600 | 130,071 | 154,812 | 131,507 | 156,521 | 124,201 | 147,826 |
| 萬華區 | 189,099 | 193,539 | 231,846 | 195,676 | 234,405 | 184,805 | 221,383 |
| 文山區 | 262,307 | 275,231 | 334,149 | 278,269 | 337,838 | 262,810 | 319,070 |
| 南港區 | 114,023 | 122,516 | 148,360 | 123,869 | 149,998 | 116,987 | 141,665 |
| 內湖區 | 270,245 | 287,733 | 347,511 | 290,910 | 351,348 | 274,748 | 331,829 |
| 士林區 | 284,539 | 289,939 | 353,901 | 293,140 | 357,808 | 276,855 | 337,931 |
| 北投區 | 249,206 | 257,370 | 311,652 | 260,211 | 315,093 | 245,755 | 297,588 |

資料來源：本案整理。

(2) 臺北市政府民政局推估

臺北市政府民政局 105 年委託國立政治大學辦理「臺北市 105-140 年人口推估委託研究案」，依該案之資料臺北市未來人口因社會增加、就學就業等吸引力因素，人口將會繼續成長，淨遷移人數為正值，在 124 年左右達 280 萬人之高峰。於 130 年人口數將達 279.6 萬人（本案計畫年期），至 2050 年臺北市人口仍達 276.2 萬人，皆高於現況戶籍人口。

進而以該案資料進行推估，113 年臺北市設籍人口及常住未設籍人口達 3,357,472 人，130 年臺北市設籍人口及常住未設籍人口達 3,364,058 人，如表 24。

表 24 依臺北市政府民政局人口推估結果分算本市各行政區未來人口

| 行政區 | 99 年 戶籍人口 | 105 年 戶籍人口 | 推估 105 年 設籍+常住未設 籍人口 | 推估 113 年 戶籍人口 | 推估 113 年 設籍+常住未設 籍人口 | 推估 130 年 戶籍人口 | 推估 130 年 設籍+常住未設 籍人口 |
|-----|--------------|---------------|----------------------------|------------------|----------------------------|------------------|----------------------------|
| | | A | B=A+(A*1.014/5) | C | D=C+(C*1.014/5) | E | F=E+(E*1.014/5) |
| 臺北市 | 2,618,772 | 2,695,704 | 3,242,409 | 2,791,098 | 3,357,472 | 2,796,573 | 3,364,058 |
| 松山區 | 208,434 | 208,326 | 246,462 | 215,698 | 255,184 | 216,121 | 255,684 |
| 信義區 | 225,092 | 227,823 | 274,132 | 235,885 | 283,833 | 236,348 | 284,389 |
| 大安區 | 311,565 | 311,506 | 372,056 | 322,529 | 385,222 | 323,162 | 385,977 |
| 中山區 | 220,126 | 231,247 | 277,018 | 239,430 | 286,821 | 239,900 | 287,384 |
| 中正區 | 159,536 | 160,403 | 190,820 | 166,079 | 197,573 | 166,405 | 197,961 |

| 行政區 | 99年 戶籍人口 | 105年 戶籍人口 | 推估105年 設籍+常住未設 籍人口 | 推估113年 戶籍人口 | 推估113年 設籍+常住未設 籍人口 | 推估130年 戶籍人口 | 推估130年 設籍+常住未設 籍人口 |
|-----|-------------|--------------|--------------------------|----------------|--------------------------|----------------|--------------------------|
| | A | | $B=A+(A*1.014/5)$ | C | $D=C+(C*1.014/5)$ | E | $F=E+(E*1.014/5)$ |
| 大同區 | 124,600 | 130,071 | 154,812 | 134,674 | 160,290 | 134,938 | 160,605 |
| 萬華區 | 189,099 | 193,539 | 231,846 | 200,388 | 240,050 | 200,781 | 240,521 |
| 文山區 | 262,307 | 275,231 | 334,149 | 284,971 | 345,974 | 285,530 | 346,653 |
| 南港區 | 114,023 | 122,516 | 148,360 | 126,852 | 153,610 | 127,100 | 153,911 |
| 內湖區 | 270,245 | 287,733 | 347,511 | 297,915 | 359,809 | 298,500 | 360,515 |
| 士林區 | 284,539 | 289,939 | 353,901 | 300,199 | 366,425 | 300,788 | 367,144 |
| 北投區 | 249,206 | 257,370 | 311,652 | 266,478 | 322,681 | 267,000 | 323,314 |

資料來源：113年及130年戶籍人口依「臺北市105-140年人口推估委託研究案」資料。

3. 計畫人口與戶籍人口之關係

臺灣目前雖面臨少子化及總人口減緩成長之趨勢，預計於113年達到人口高峰期後，將逐年向下減少，惟考量臺灣整體社會經濟活動，以及都市人口移動、遷徙、居住之活動特性，都市計畫人口應提供於計畫區內實際居住、活動之人口需求，並提供相應之公共設施服務水準，以及供實際居住人口之容受能力。故除設籍人口外，若將人口遷徙居住之相應需求納入，及臺北市作為臺灣政治經濟中心吸納全台就學、就業人口之特性，部分居民未設籍於臺北市，卻仍有居住事實及使用公共設施之需求，故應再納入實際居住卻非設籍於計畫範圍內之人口，以反應實際都市活動現況。

綜合行政院國發會及臺北市政府民政局之人口推估資料，臺北市都市計畫人口應考量戶籍人口及未設籍之常住人口，以因應定居人口之最大需求為考量，若將常住未設籍人口納入，113年臺北市人口達3,357,472人，130年達3,364,058人，未來全市都市計畫人口數應高於336萬人預為規劃，始得因應未來人口活動需求，如圖31。

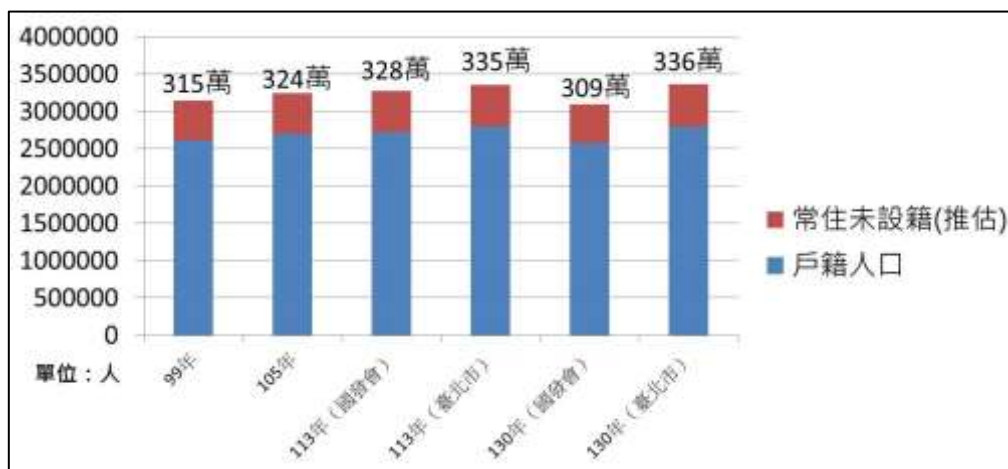


圖31 臺北市 113年、130年戶籍人口及常住未設籍人口

表25 臺北市 113 年、130 年戶籍人口及常住未設籍人口推估結果

| | 99 年 | 105 年 | 113 年 | | 130 年 | |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | | | 國發會推估 | 民政局推估 | 國發會推估 | 民政局推估 |
| 戶籍人口 | 2,618,772 | 2,695,704 | 2,725,464 | 2,791,098 | 2,574,052 | 2,796,573 |
| 常住人口 | 2,655,515 | 2,733,526 | 2,752,719 | 2,819,009 | 2,599,793 | 2,824,539 |
| 常住未設籍 | 527,711 | 546,705 | 550,544 | 563,802 | 519,959 | 564,908 |
| 設籍+常住未設籍人口 | 3,146,483 | 3,242,409 | 3,276,008 | 3,354,900 | 3,094,011 | 3,361,481 |

資料來源：本案整理

4. 臺北市未來人口成長潛力概述

105 年臺北市戶籍人口及常住未設籍人口約為 324 萬人，130 年臺北市戶籍人口及常住未設籍人口預計達 336 萬人，新增 12 萬之居住人口。臺北市未來人口成長中心，將以南港區、士林區為首要，其餘地區則微幅成長或持平發展。

南港區 105 年戶籍人口及常住未設籍人口約為 14.8 萬人，未來以五大產業中心（生技、會展、軟體、流行音樂、文創）及其他關聯產業，預計新增 7.3 萬就業人口，衍生居住人口 4.7 萬人，為臺北市未來 10 年人口成長首要核心；本府辦理南港區通盤檢討，未來新增居住人口 47,000 人，士林北投科技園區、社子島計畫各新增居住人口 15,000 人、20,000 人。其他未來新增居住條件，包含公共住宅、都市更新分回、本府委建等計畫設施，預計新增居住人口 38,463 人。綜合各行政區未來新增居住人口，預計新增 120,436 人。

臺北市未來新增就業機會，南港五大產業中心預計引進 73,000 人就業人口，士林北投科技園區預計引進 35,000 就業人口，社子島預計引進 14,000 就業人口，另含台北影視音產業園區、內湖科學園區、南山廣場等就業潛力地區，未來本市預計新增 14 萬人之就業機會。

（四）小結-計畫人口檢討

臺北市目前人口 105 年底戶籍人口數為 269.5 萬人，依前述推估結果本市人口高峰時戶籍人口約為 272 萬人至 279 萬人間，且在臺灣地區目前城鄉發展結構下，北部地區對人口遷移仍有高度吸引力，顯示本市未來仍有因應新增人口之土地使用需求。

惟全市各行政區彼此間都市機能有所不同，預期全市未來人口成長將以南港區、士林區為中心，其餘地區則微幅成長或持平發展。北投區 105 年都市計畫人口 31.2 萬人，105 年戶籍及常住未設籍人口為 31.1 萬人，與計畫人口數接近，未來年間除北投士林科技園區開發引入之人口外，預估活動人口成長幅度有限，前述推估結果顯示北投區民國 130

年常住及常住未設籍人口推估為約為 32.3 萬人，小幅超過現行計畫人口數。爰建議微幅上修北投區計畫人口至 32 萬人。

四、土地使用及地上物現況分析

(一) 土地權屬分析

比較北投區土地權屬與都市計畫現況，公有土地主要為道路用地、機關用地、大專用地、國立臺北藝術大學用地、科技產業專用區及特別景觀區、生態保護區。各次分區面積較大之公有土地分佈如下：石牌次分區主要為北投士林科技園區、臺北榮民總醫院、振興醫院、國立陽明大學北側、國立台北護理健康大學校本部。唶哩岸次分區為國立陽明大學及臺北市立石牌國民中學。舊北投次分區主要集中在保護區及磺港路沿線之公園用地。新北投次分區主要為陽明山國家公園計畫公告之核心特別景觀區、三軍總醫院北投分院、北投公園、學校等。大屯次分區為國防大學管理學院及陽明山國家公園範圍。關渡次分區為國立臺北藝術大、部分關渡平原、捷運復興崗站交通用地，各次分區公有土地分布如圖 32 至圖 47。

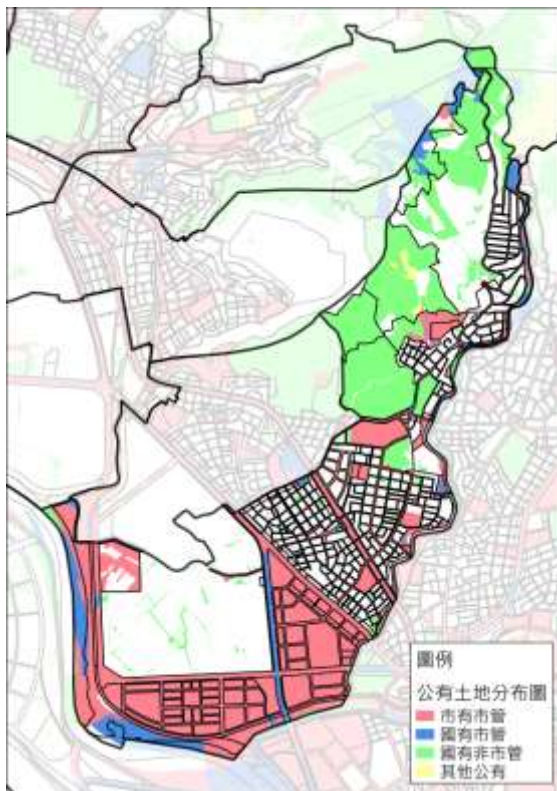


圖 32 石牌次分區公有土地分布圖

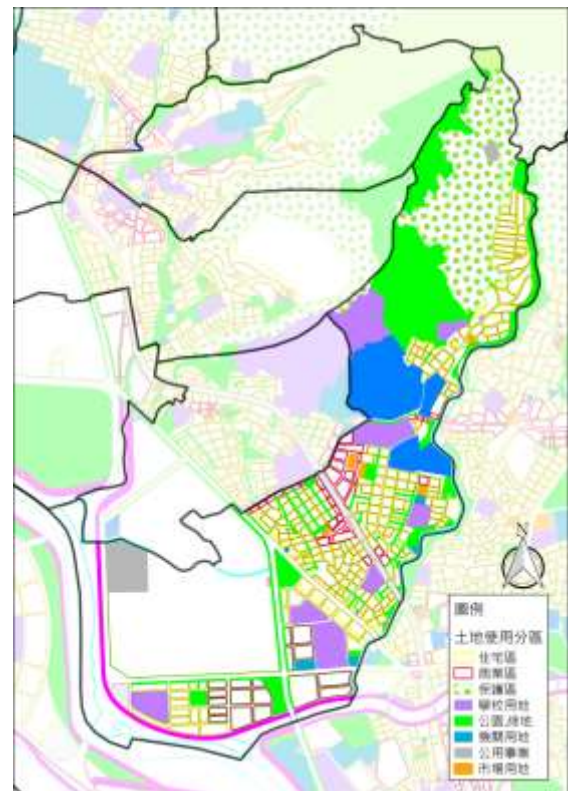


圖 33 石牌次分區都市計畫圖

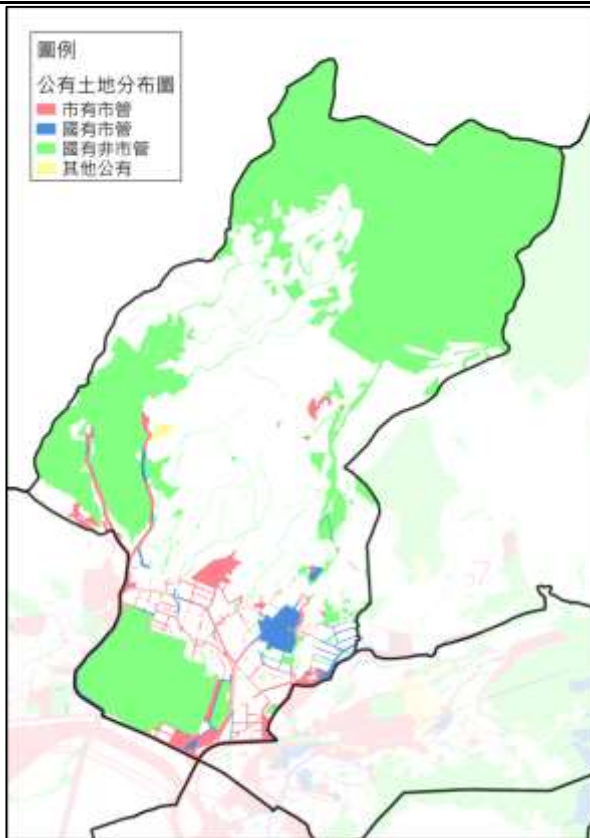


圖34 大屯次分區公有土地分布圖

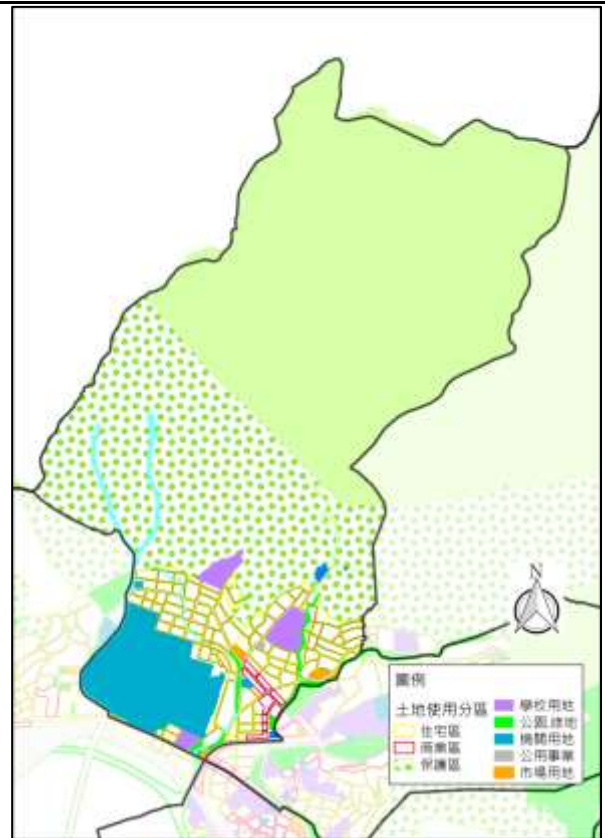


圖35 大屯次分區都市計畫圖



圖36 唹哩岸次分區公有土地分布圖



圖37 唹哩岸次分區都市計畫圖

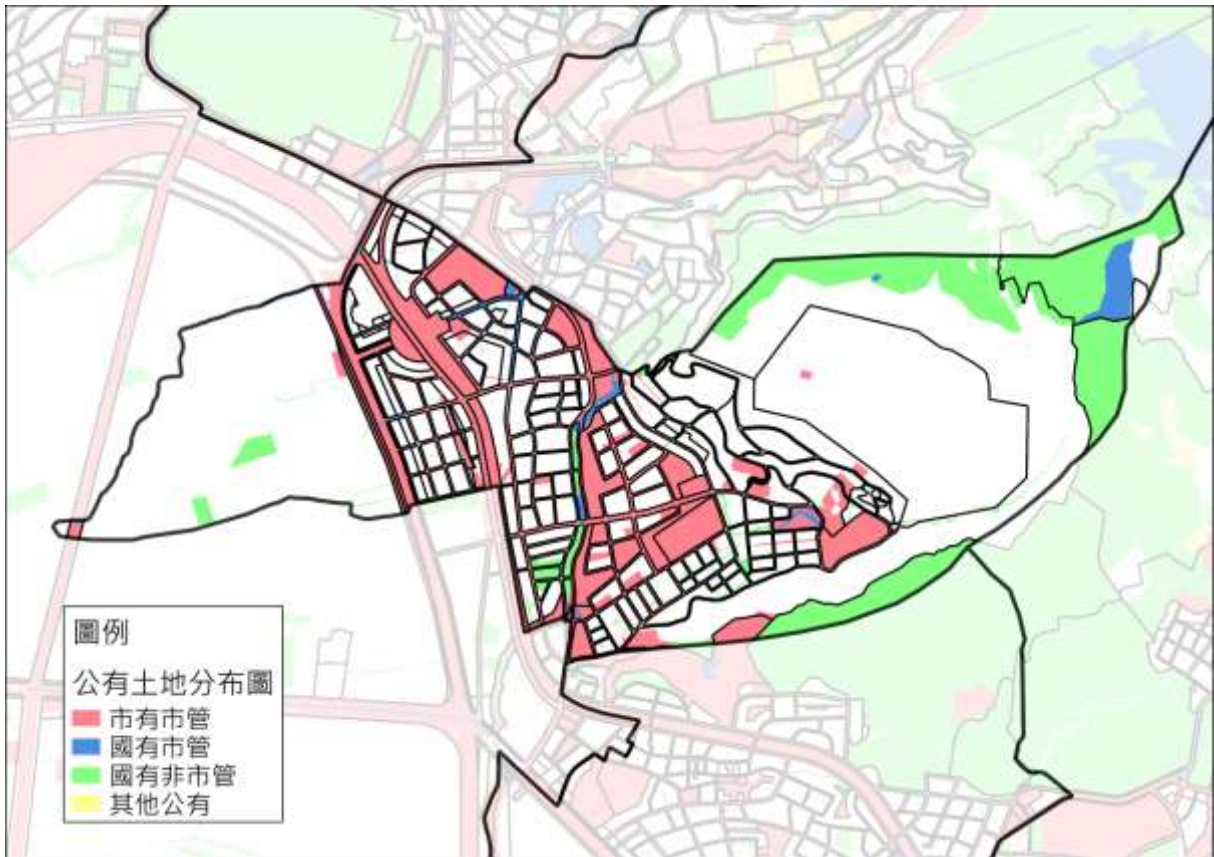


圖38 舊北投次分區公有土地分布圖

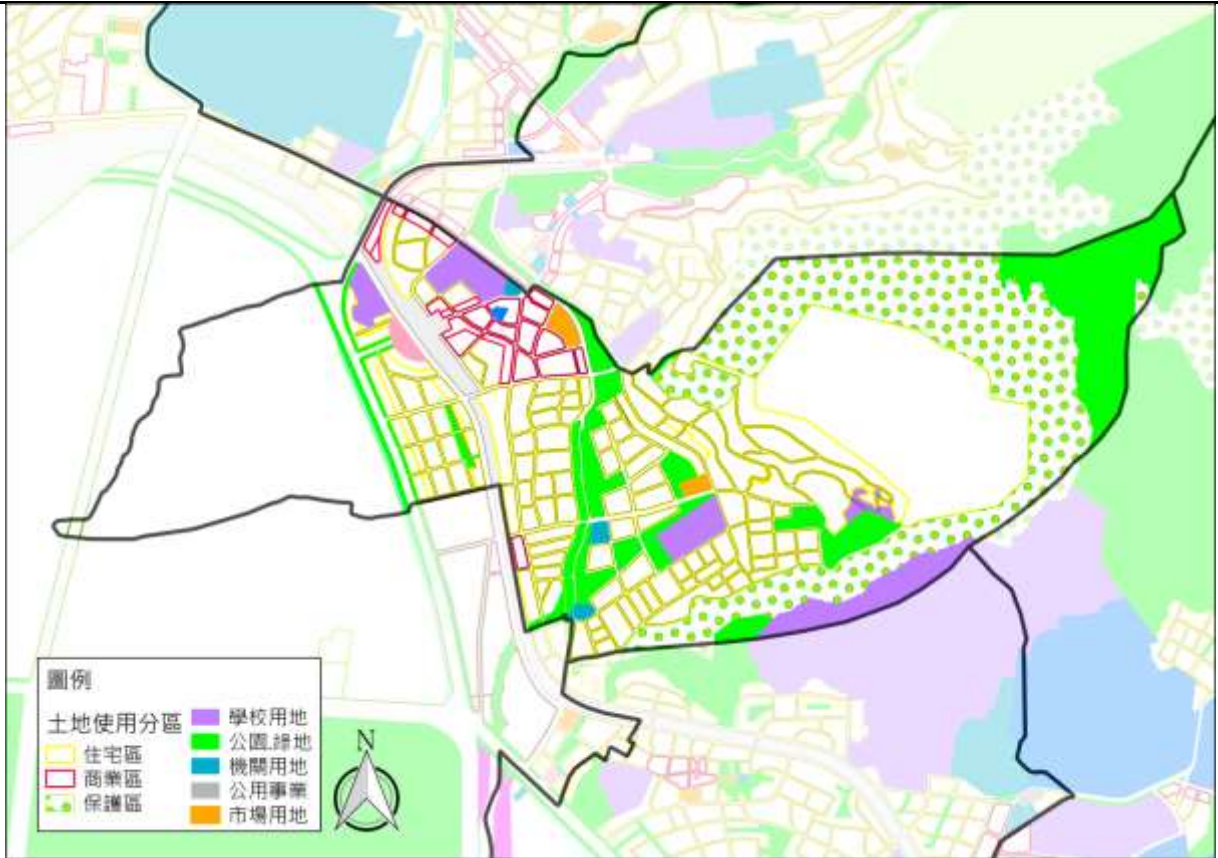


圖39 舊北投次分區都市計畫圖

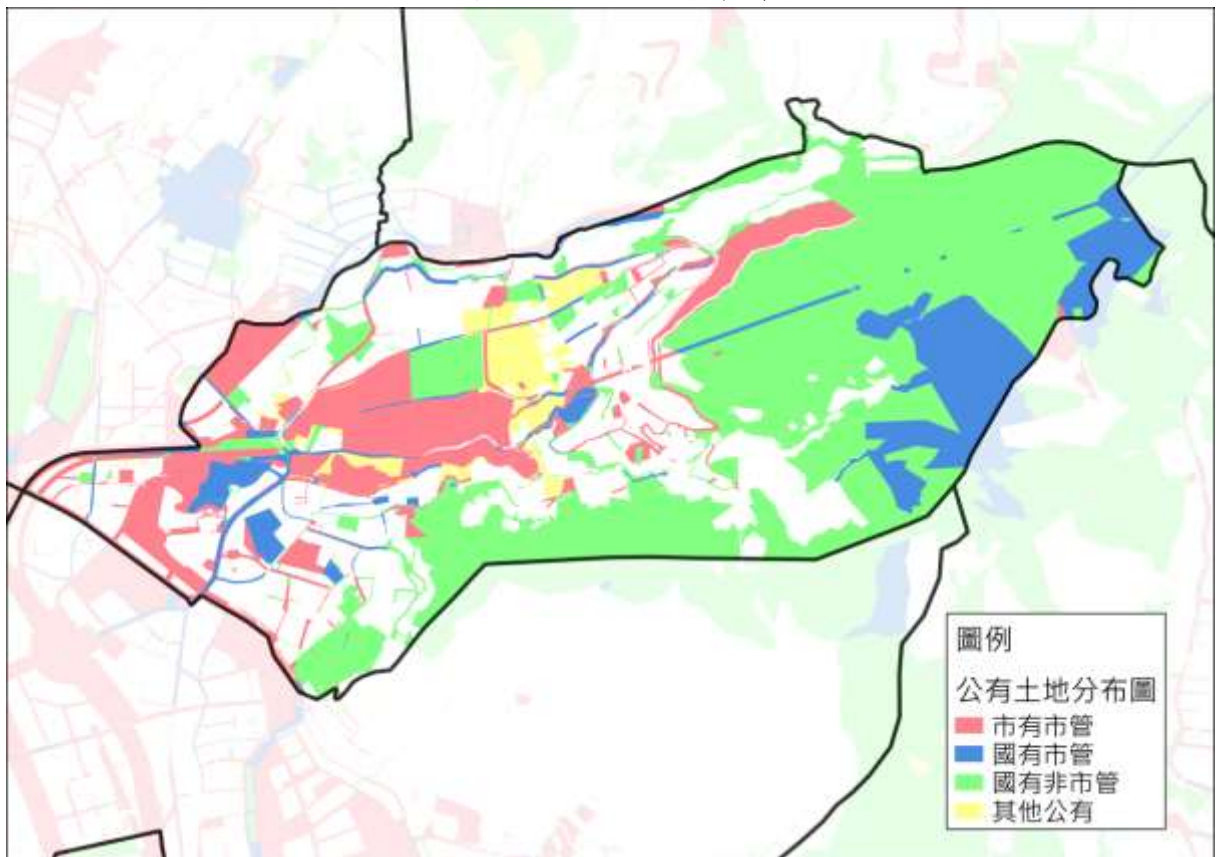


圖40 新北投次分區公有土地分布圖

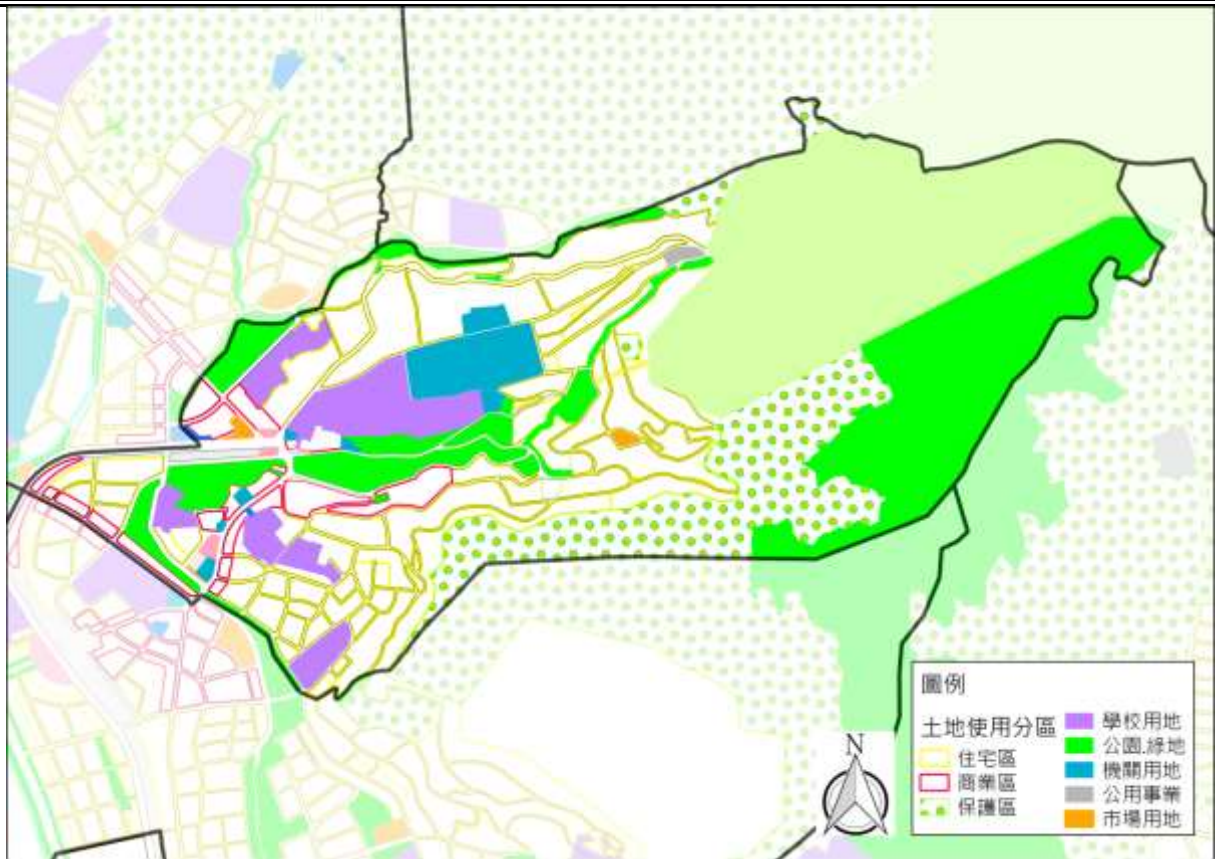


圖41 新北投次分區都市計畫圖



圖42 關渡次分區公有土地分布圖

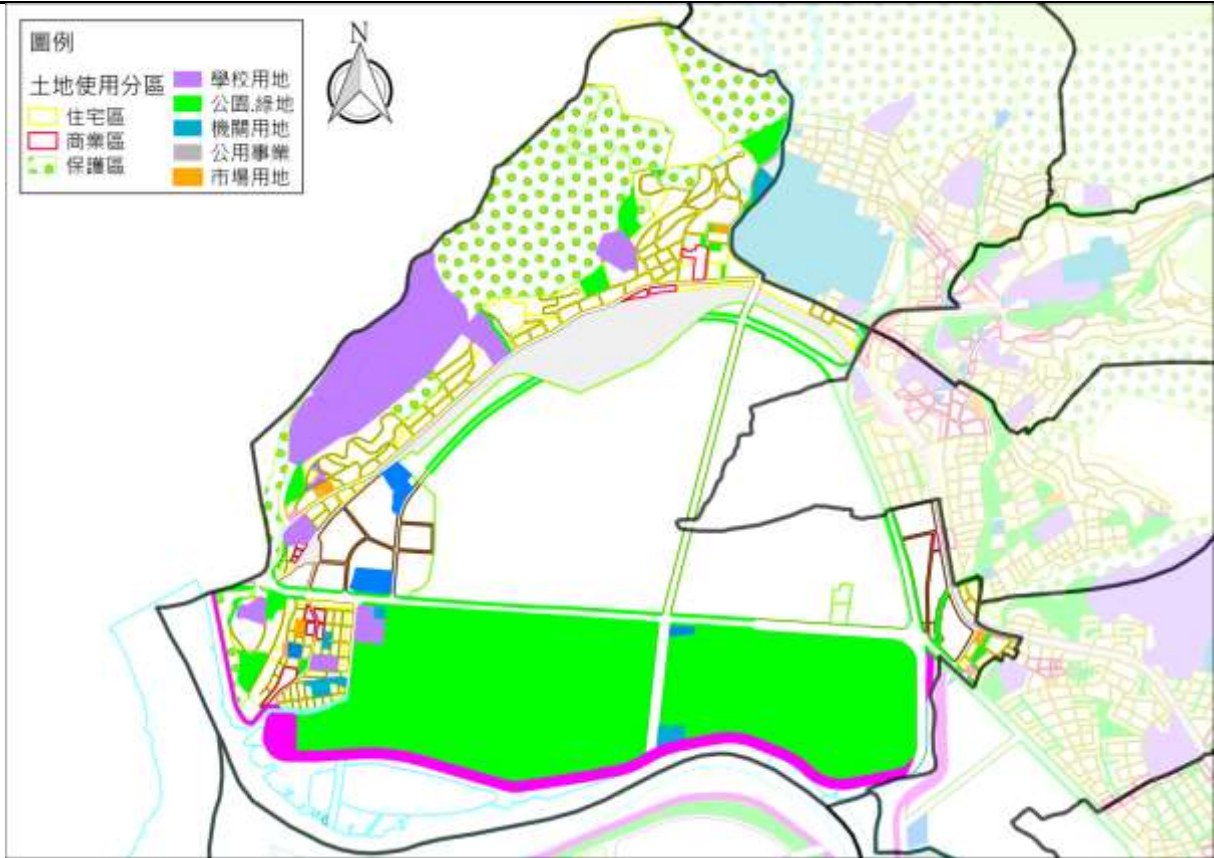


圖43 關渡次分區都市計畫圖

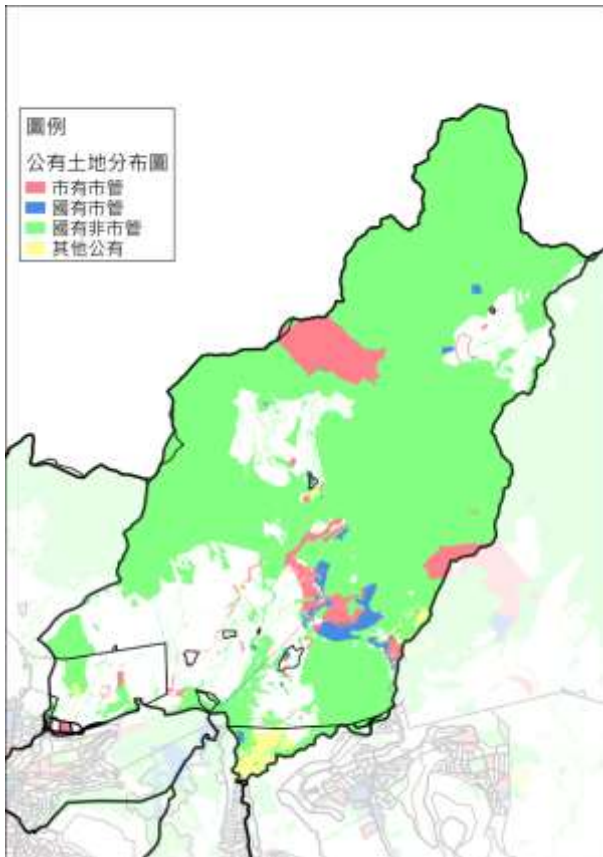


圖44 陽明山次分區公有土地分布圖



圖45 陽明山次分區都市計畫圖

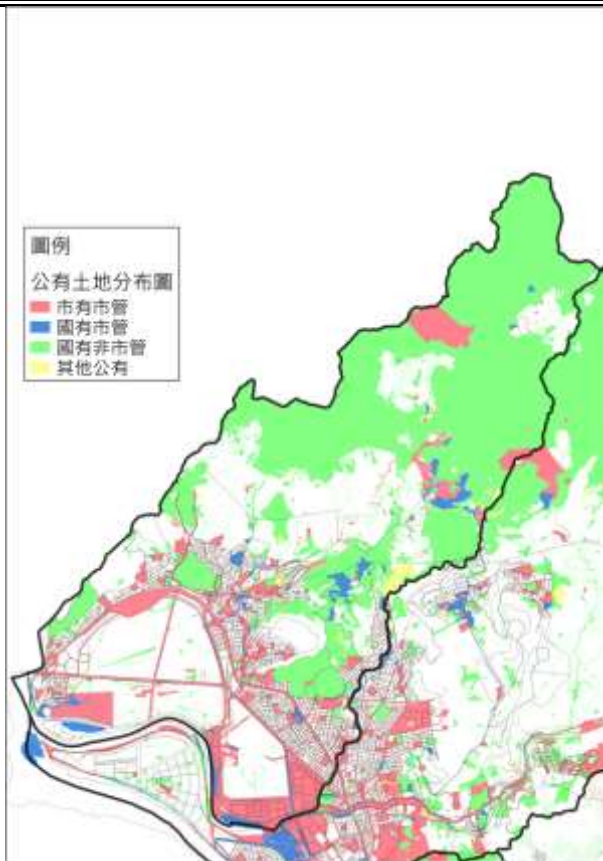


圖46 北投區公有土地分布圖

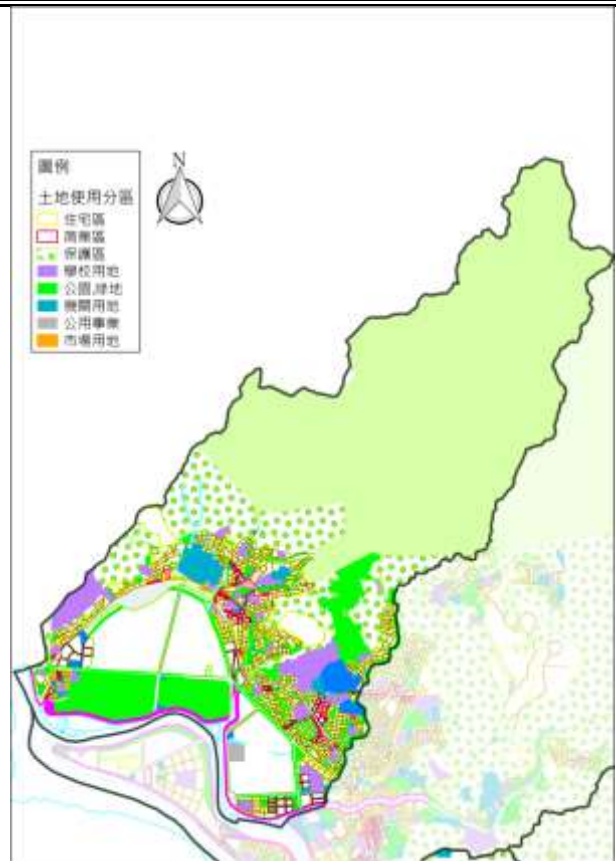


圖47 北投區都市計畫圖

(二) 地上物現況分析

1. 建物樓層分析

依內政部不動產資訊平台公布之 105 年第 2 季統計資料，北投區房屋稅籍住宅類不動產共有 81,777 宅，以 4 至 5 層樓之建築物占多數，比例達 67.4%，其形式多為連棟式、無電梯之建築（如圖 48）。

表26 北投區內建築物樓層分布統計表

| 住宅數量 | 北投區宅數 | 占北投區總宅數比例 | 臺北市宅數 | 占臺北市總宅數比例 |
|-----------|--------|-----------|---------|-----------|
| 1 至 3 層 | 13,469 | 16.47% | 84,714 | 9.52% |
| 4 至 5 層 | 41,678 | 50.97% | 395,973 | 44.49% |
| 6 至 10 層 | 14,247 | 17.42% | 195,065 | 21.92% |
| 11 至 15 層 | 8,757 | 10.71% | 170,030 | 19.11% |
| 16 層以上 | 3,626 | 4.43% | 44,174 | 4.96% |
| 總計 | 81,777 | 100.0% | 889,956 | 100.0% |

資料來源：內政部不動產資訊平台，105 年第 2 季。

2. 建物屋齡分析

以屋齡統計，北投區建築物屋齡分布情形與全市平均情形接近，31 年至 40 年間之宅數比例最高；近 10 年內新宅部分約占總量 10%。近年

市府推動奇岩新社區、北投士林科技園區等整體開發案，預期可為北投地區帶來新的開發能量（如圖 67 至圖 73）。

表27 北投區內建築物屋齡分布統計表

| 住宅數量 | 北投區宅數 | 占北投區總宅數比例 | 臺北市宅數 | 占臺北市總宅數比例 |
|--------------|--------|-----------|---------|-----------|
| 屋齡 10 年以下 | 8,722 | 10.7% | 89,448 | 10.1% |
| 屋齡 11 至 20 年 | 7,979 | 9.8% | 91,971 | 10.3% |
| 屋齡 21 至 30 年 | 12,058 | 14.7% | 138,393 | 15.6% |
| 屋齡 31 至 40 年 | 31,989 | 39.1% | 338,530 | 38.0% |
| 屋齡 41 年以上 | 21,029 | 25.7% | 231,614 | 26.0% |
| 總計 | 81,777 | 100.0% | 889,956 | 100.0% |

資料來源：內政部不動產資訊平台，105 年第 2 季。



圖48 北投區常見代表性建築物

資料來源：本案調查

3. 建物結構分析

以建物結構統計，北投區超過 8 成建築物均為鋼骨或鋼筋混凝土造，非鋼筋混凝土造之建築物以加強磚造為多，其分布位置與屋齡超過 40 年以上之建築物有高度重疊性，如圖 49、圖 50。

表28 文山區內建築物屋齡分布統計表

| 住宅數量 | 北投區宅數 | 占北投區總宅數比例 | 臺北市宅數 | 占臺北市總宅數比例 |
|---------------|--------|-----------|---------|-----------|
| 木.竹.土.石造 | 2,699 | 3.3% | 25,911 | 2.9% |
| 加強磚造 | 10,241 | 12.5% | 84,963 | 9.5% |
| 鋼骨或 鋼筋混凝土造 | 68,423 | 83.7% | 776,959 | 87.3% |
| 鋼鐵造或 其他構造 | 414 | 0.5% | 2,123 | 0.2% |
| 總計 | 81,777 | 100.0% | 889,956 | 100.0% |

資料來源：內政部不動產資訊平台，105年第2季，本案彙整。

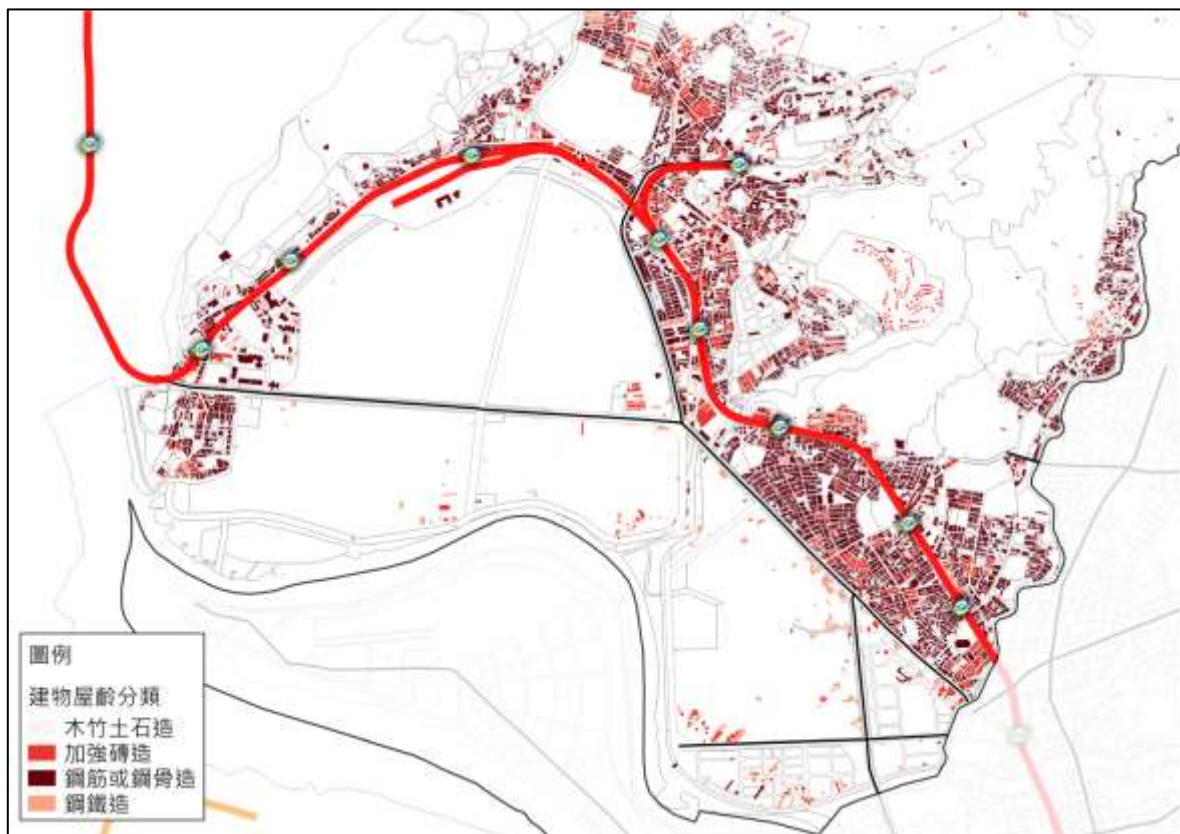


圖49 北投區建物結構分布圖

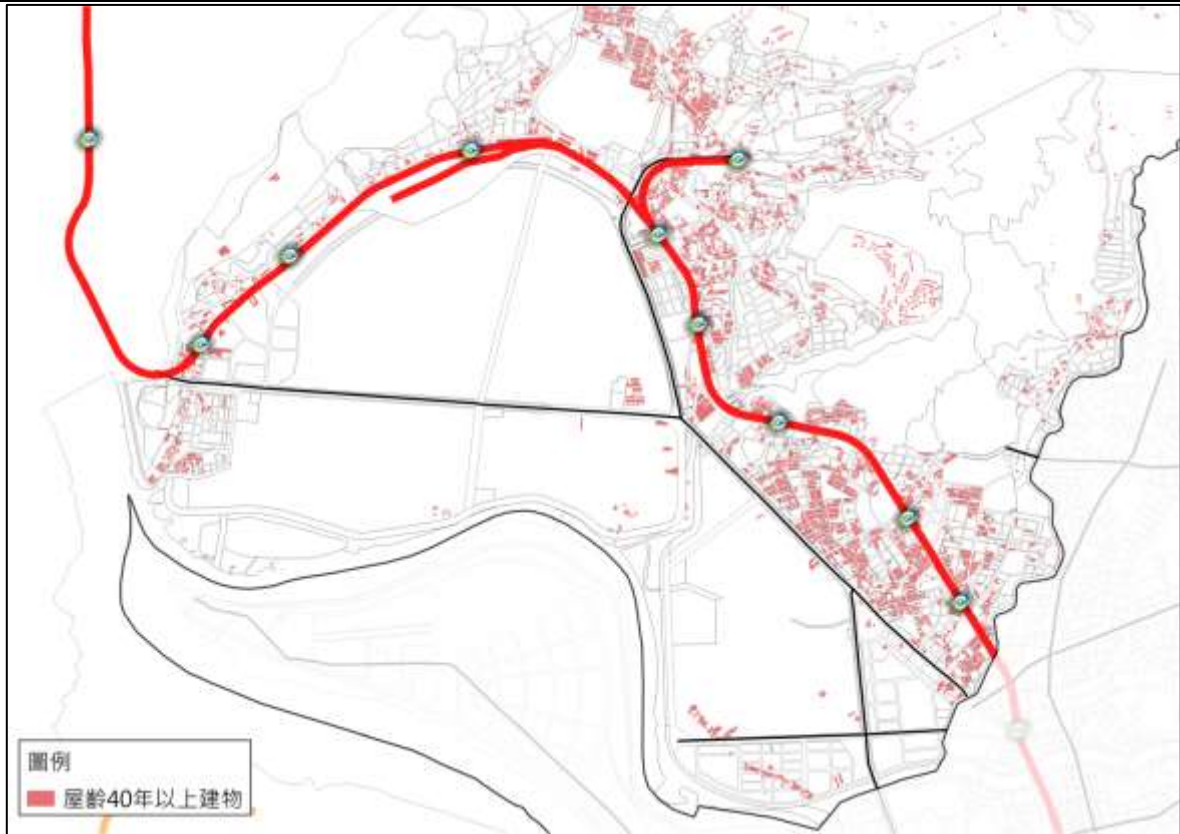


圖50 北投區屋齡超過40年以上建物分布圖

資料來源：本案整理自使用執照資料及地籍登記資料。

(三) 現況發展情形分析

1. 各使用分區開發強度比例

分析各種土地使用分區現況樓地板面積與法定容積情形，就發展總量而言，現況樓地板面積使用量與規劃總量差異不大（表 29），但各分區間使用情形相差甚多，發展程度較低者不及法定容積之 50%，而密度較高者則超過法定容積之 2 倍以上。

就各街廓開發情形觀察，扣除尚在辦理區段徵收之北投士林科技園區範圍後，其他各街廓現況樓地板面積未達法定容積者計有 420 處，占總可開發土地面積 42%，其中 202 處（面積 210.68 公頃）發展量未達法定容積 50%，顯示仍有相當發展空間，但另有 93 處街廓現況樓地板面積達法定容積 2 倍以上，主要集中於行義路溫泉區（見圖 74）。

表29 北投區各使用分區現況樓地板面積與法定容積比較統計表

| 分區 | 容積率(%) | 法定容積總量(平方公尺) | 現況樓地板面積總量(平方公尺) | 比值 |
|-------|--------|--------------|-----------------|------|
| 住 | 60% | 388,992 | 52,304 | 13% |
| 住 1 | 60% | 40,167 | 30,665 | 76% |
| 住 2 | 120% | 1,511,743 | 1,434,030 | 95% |
| 住 2-1 | 160% | 1,398 | 2,953 | 211% |
| 住 3 | 225% | 5,289,230 | 6,353,533 | 120% |

| 分區 | 容積率(%) | 法定容積總量(平方公尺) | 現況樓地板面積總量(平方公尺) | 比值 |
|----------|--------|--------------|-----------------|------|
| 住 3(特) | 225% | 413,918 | 244,158 | 59% |
| 住 3-1 | 300% | 104,036 | 187,138 | 180% |
| 住 3-2 | 400% | 371,941 | 487,814 | 131% |
| 休閒 | 120% | 235,964 | 176,211 | 75% |
| 商 1 | 360% | 58,479 | 68,967 | 118% |
| 商 3 | 560% | 1,080,598 | 821,358 | 76% |
| 商一特 | 225% | 112,149 | 139,383 | 124% |
| 商三特 | 225% | 193,164 | 271,031 | 140% |
| 觀商 | 560% | 307,650 | 321,858 | 105% |
| 工 2 | 200% | 31,659 | 19,516 | 62% |
| 工 3 | 300% | 406,062 | 414,562 | 102% |
| 科工 | 300% | 1,146,914 | 363,349 | 32% |
| 寺專 | 120% | 31,031 | 5,376 | 17% |
| 住 3-2(特) | 400% | 258,645 | - | 0% |
| 市住 | 300% | 91,999 | - | 0% |
| 住商 | 160% | 59,843 | - | 0% |
| 科專 | 300% | 395,284 | - | 0% |
| 總計 | | 12,530,876 | 11,394,215 | 96% |

註：現況樓地板面積總量以房屋稅籍面積為認定依據，住 3-2(特)、市住、住商及科專位於北投士林科技園區區段徵收範圍內，目前尚未完成交地。

表30 北投區各街廓使用分區現況樓地板面積與法定容積比較統計表

| 現況樓地板面積與法定容積比值 | 街廓數 | 比例 | 街廓總面積(公頃) | 比例 |
|--------------------------|-----|------|-----------|------|
| 現況樓地板面積未達法定容積 50% | 202 | 20% | 210.68 | 36% |
| 現況樓地板面積為法定容積 50% 至 100% | 218 | 22% | 111.70 | 19% |
| 現況樓地板面積為法定容積 100% 至 150% | 350 | 35% | 171.01 | 29% |
| 現況樓地板面積為法定容積 150% 至 200% | 131 | 13% | 56.55 | 10% |
| 現況樓地板面積超過法定容積 200% 以上 | 93 | 9% | 32.88 | 6% |
| 總計 | 994 | 100% | 582.82 | 100% |

註：北投士林科技園區範圍因尚在辦理區段徵收，故不納入本表內統計





中和街(山坡地住宅區)



三合街(奇岩新社區)

圖52 北投區現況樓地板面積未達法定容積 0.5 倍街廓現況

資料來源：本案調查

2. 建築物歷年發展情形

北投區現存民國 30 年代及之前建物集中於現今北投捷運站週邊光明路與中央南路一帶(圖 53)關渡農業區南側洲美街一帶亦存在許多民國 30 年代前即興建之建築物，民國 40 年代建築物漸往陽明山麓興建及新北投地區發展(圖 54)。民國 50 年代開發地區逐漸增多，石牌地區、關渡地區及北投與新北投地區均有大量建築物，保變住地區之「住四」也開始有大量建物興建(威靈頓山莊)；民國 60 年代建物大量興建，在明德、石牌地區及政戰學校東側及北側住宅區(含政一、政三、政四等地區)，均有全面性的大規模發展(圖 56)。民國 70 年代後，新建物數量明顯減少，主要沿前述 60 年代發展地區外緣擴張，行義路地區於此時期開發有較多建物出現。民國 80 年代後新建物數量持續減少，空間分布也更向山坡地或邊緣地區靠近。

現況建築物分布於可發展地區外，洲美、關渡農業區上亦有少數聚落存在，主要位於承德路沿線及新闢建之福國路北側洲美街，該等域自民國 59 年起即劃為農業區，依都市計畫應以農業使用為主，惟仍許可興建農舍，故隨時間經過農業區業仍持續的建物興建，俟後隨經濟發展轉型，農地因地租相對便宜而多有違章工廠設立。

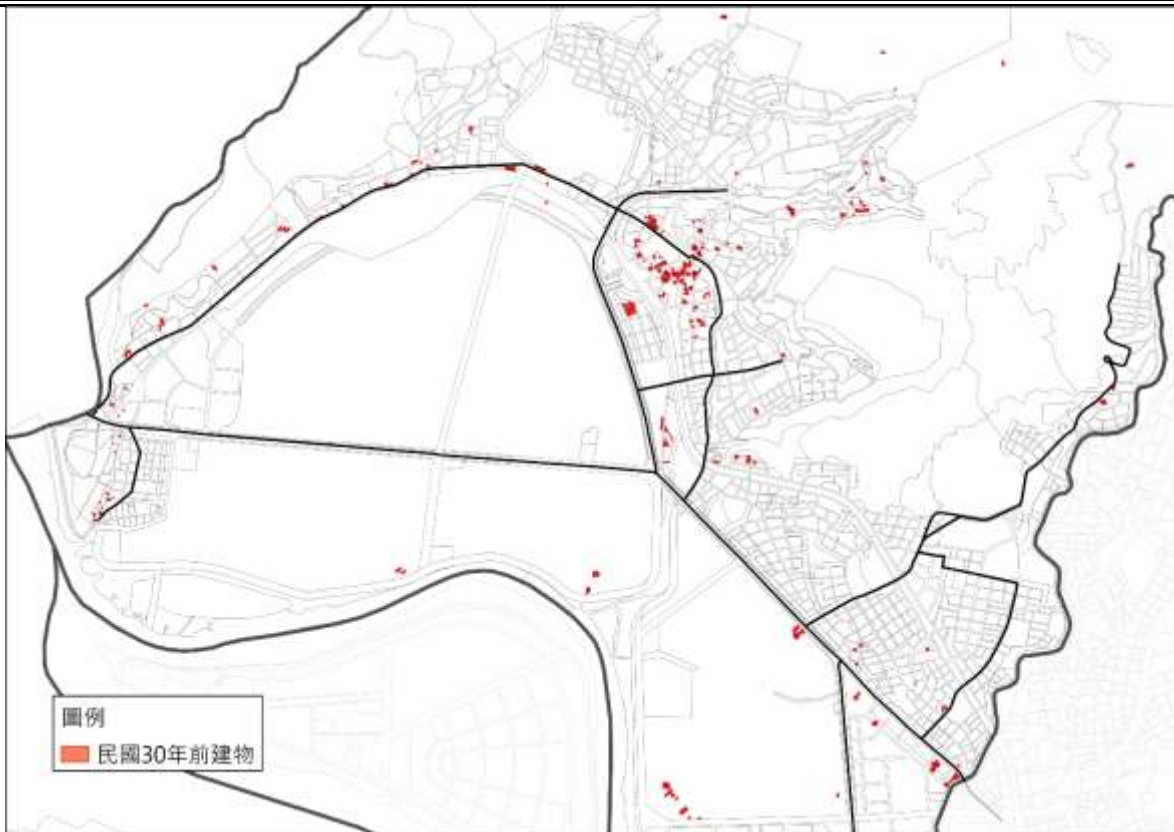


圖53 北投區現存民國30年前興建建物分布

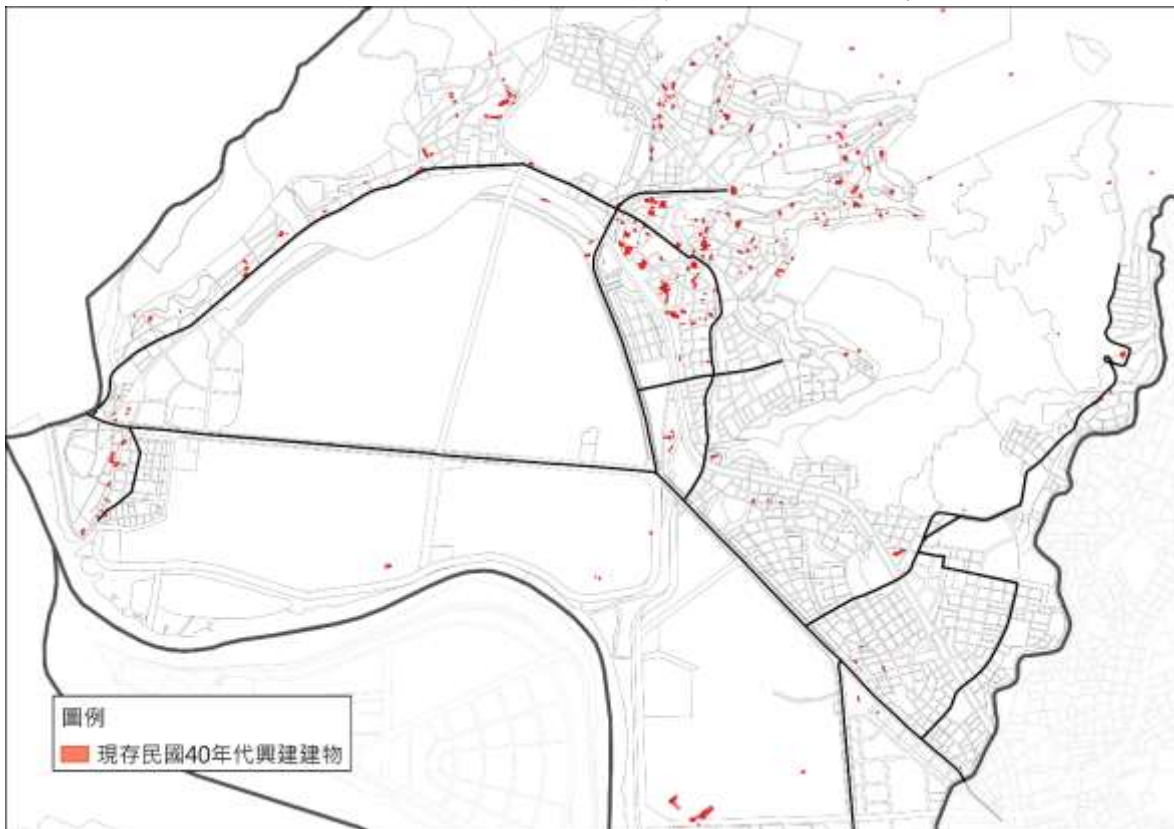


圖54 北投區現存民國40年代興建建物分布

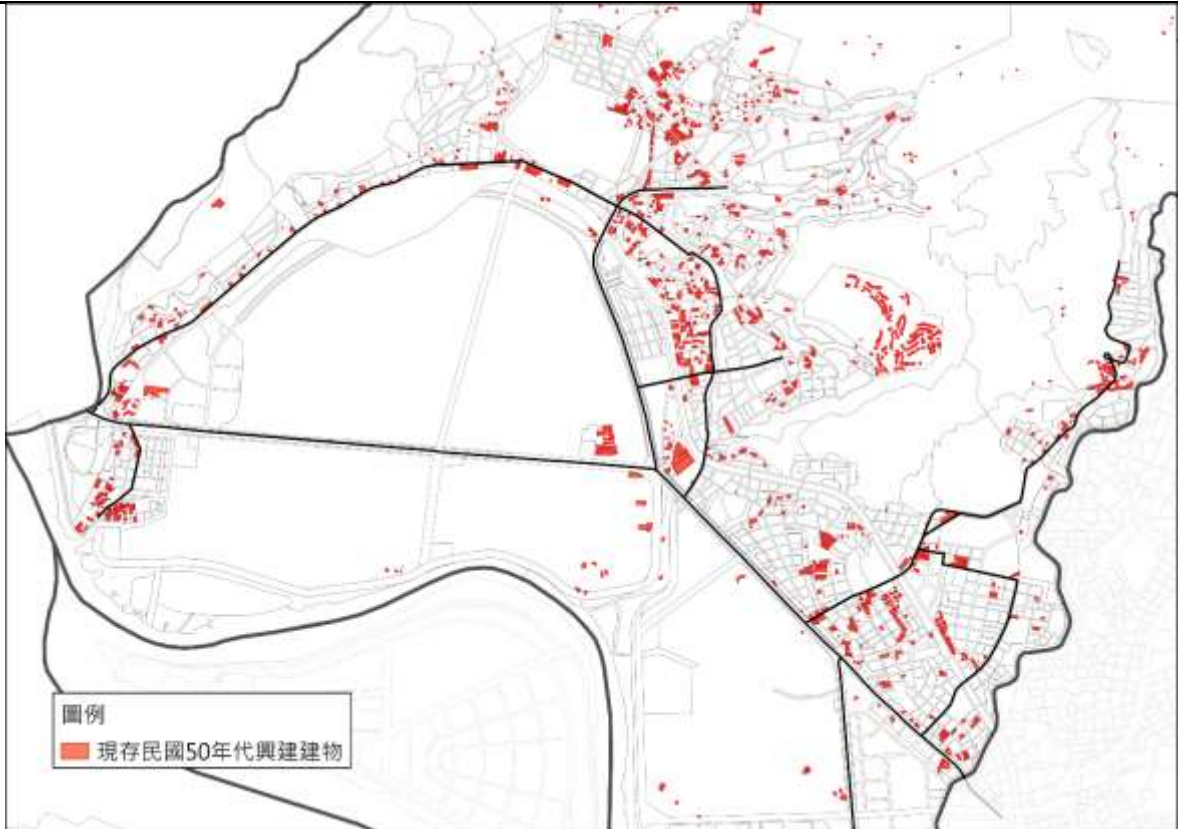


圖55 北投區現存民國 50 年代興建建物分布

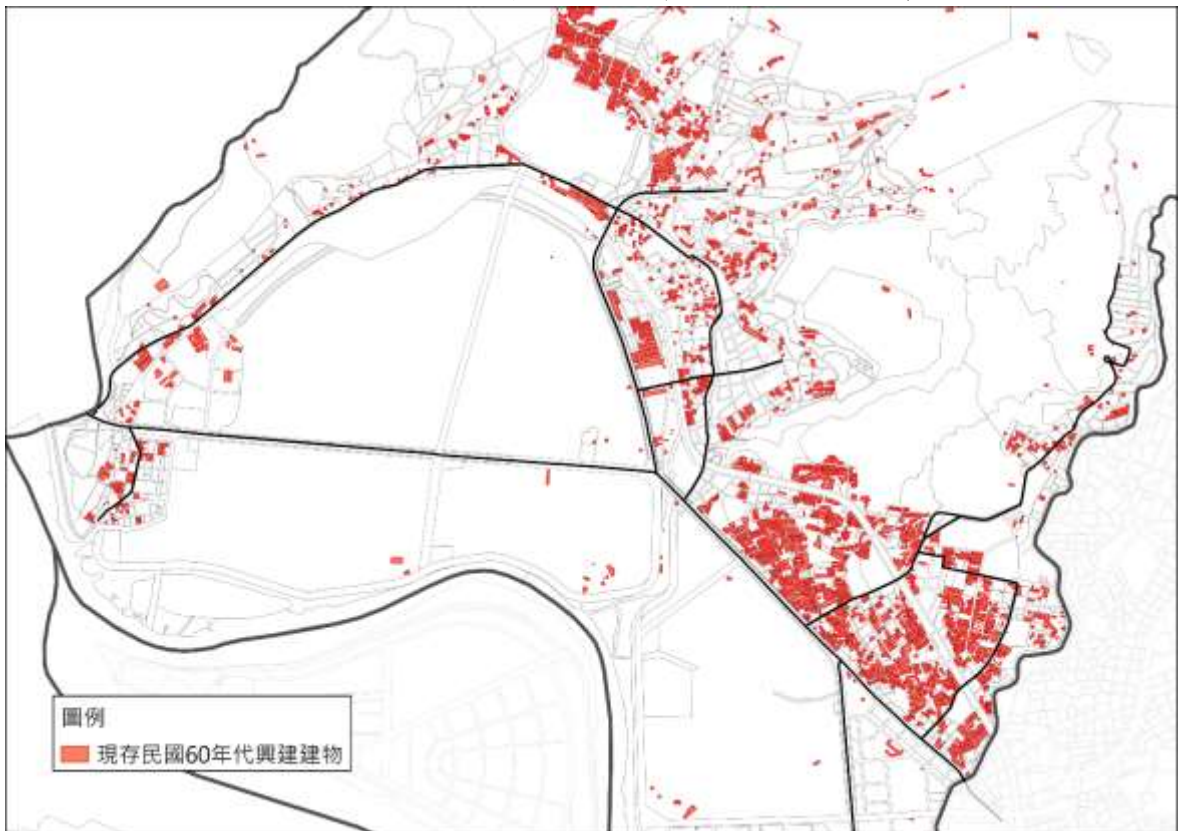


圖56 北投區現存民國 60 年代興建建物分布

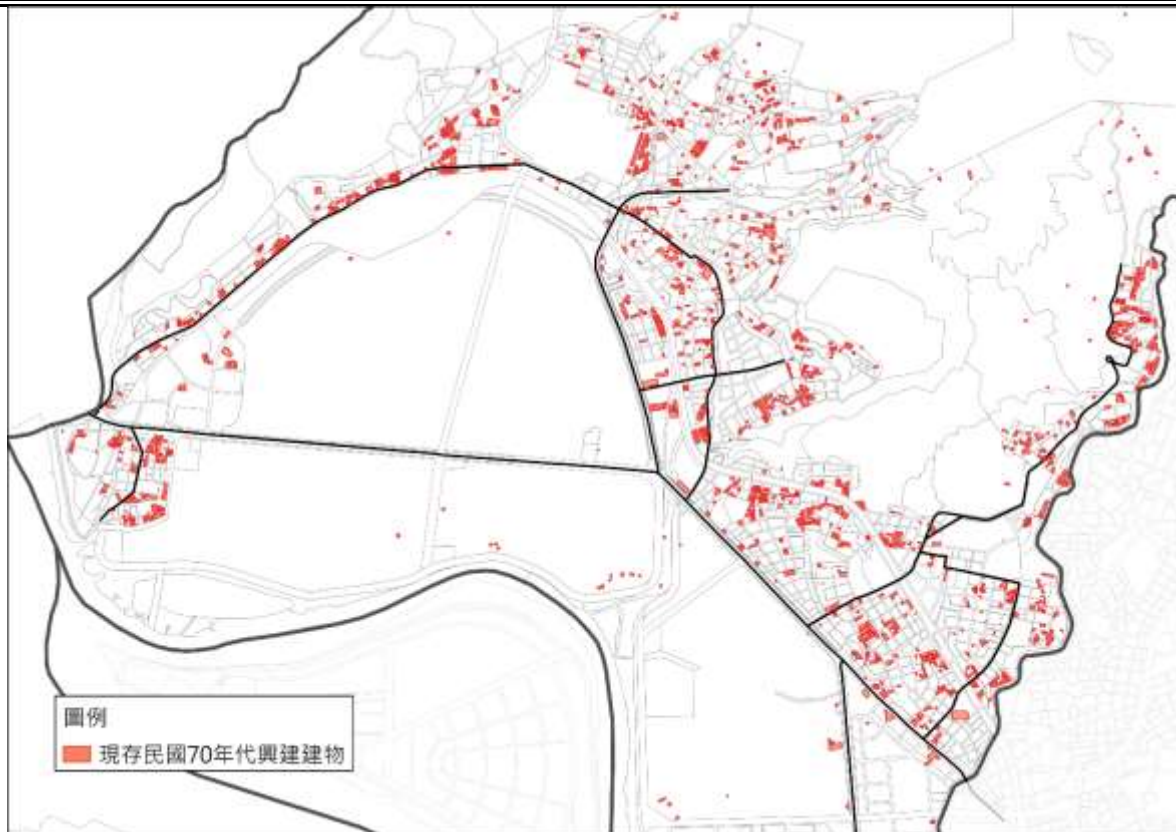


圖57 北投區現存民國 70 年代興建建物分布

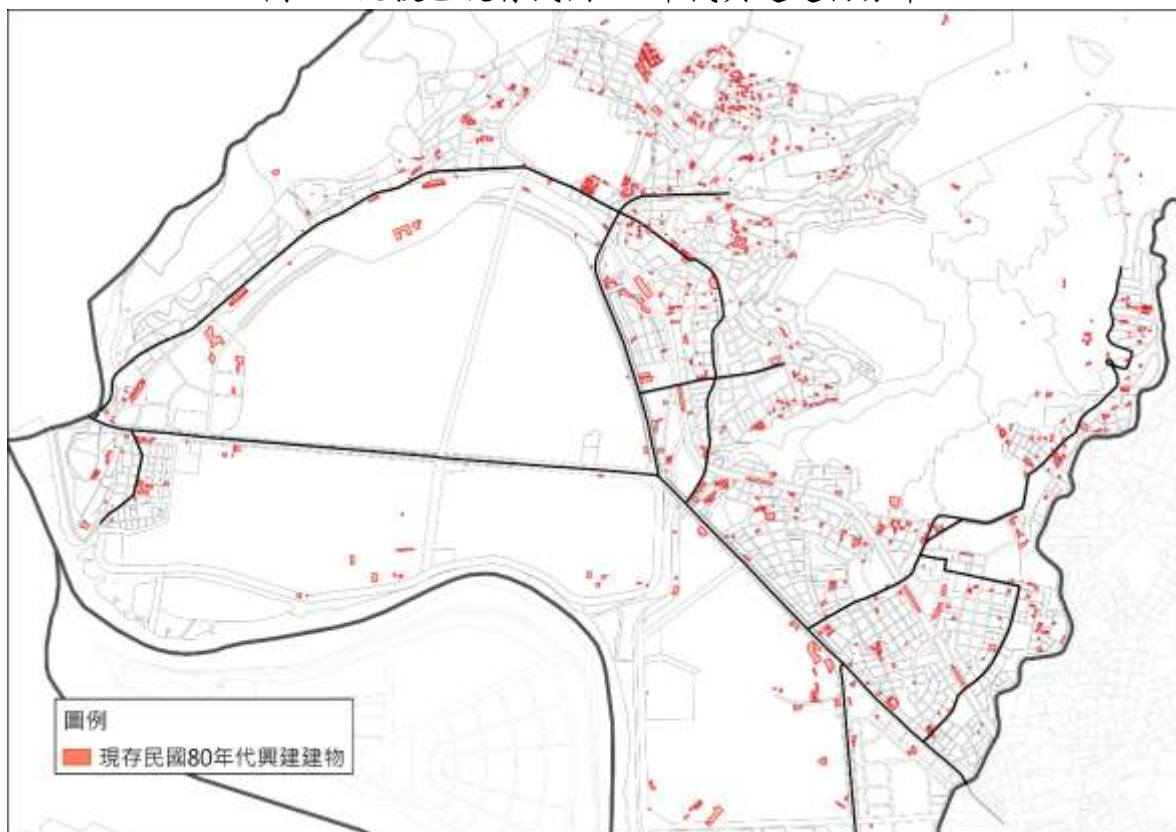


圖58 北投區現存民國 80 年代興建建物分布

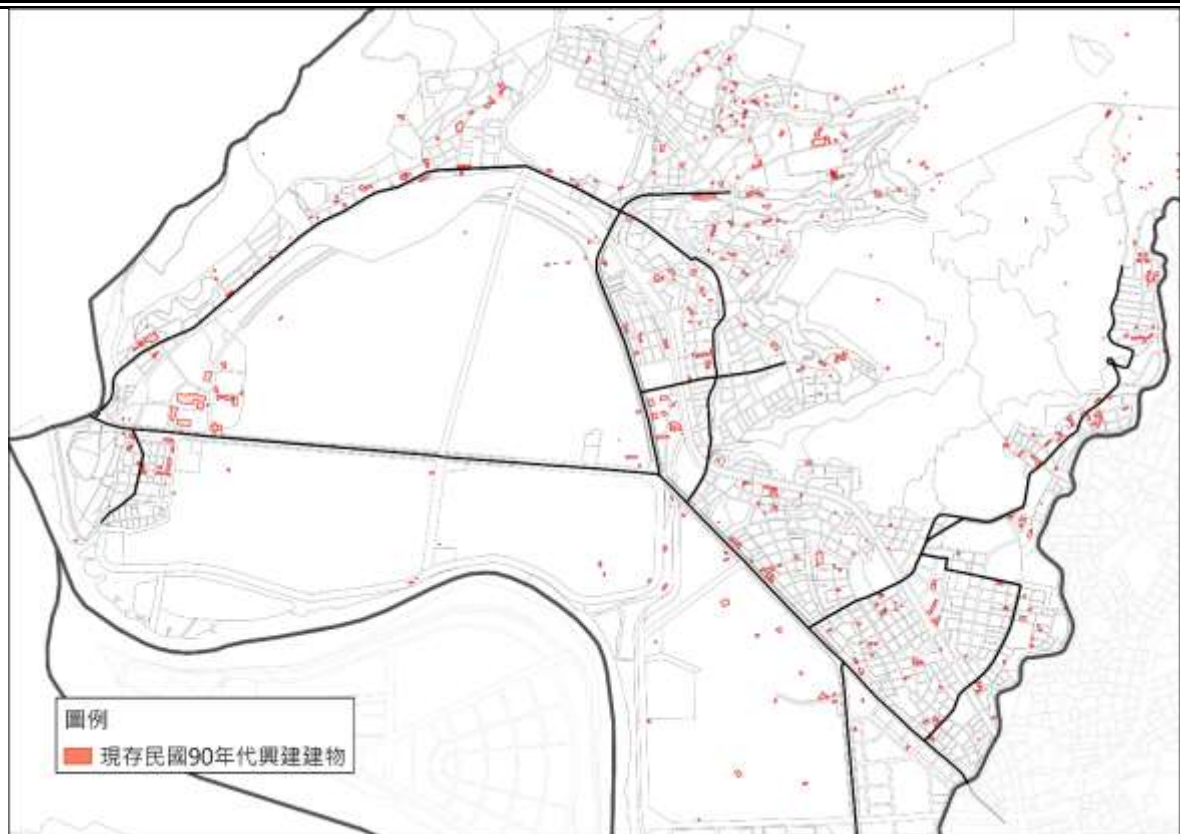


圖59 北投區現存民國 90 年代興建建物分布

資料來源：本案整理自使用執照資料及地籍登記資料。

3. 近 10 年新建物分布位置

分析北投區近 10 年內新推案建築物位置，全區計有新案 8,722 宅，其中 6,042 (69%) 宅位於 TOD 範圍內，略高於全區 TOD 範圍內宅數總比例 (60%)。

表31 北投區各屋齡住宅類宅數量分布統計表

| 類別 | TOD 範圍內 | | TOD 範圍外 | | 北投區總宅數 宅數 |
|--------------|---------|-----|---------|-----|--------------|
| | 宅數 | 比例 | 宅數 | 比例 | |
| 屋齡 10 年以下 | 6,042 | 69% | 2,680 | 31% | 8,722 |
| 屋齡 11 至 20 年 | 4,524 | 57% | 3,455 | 43% | 7,979 |
| 屋齡 21 至 30 年 | 5,843 | 48% | 6,215 | 52% | 12,058 |
| 屋齡 31 至 40 年 | 19,911 | 62% | 12,078 | 38% | 31,989 |
| 屋齡 41 年以上 | 12,917 | 61% | 8,112 | 39% | 21,029 |
| 總計 | 49,237 | 60% | 32,540 | 40% | 81,777 |



圖60 石牌次分區建築物樓層分布（上圖：北側 下圖：南側）

資料來源：本案整理自地籍登記資料、使用執照資料。

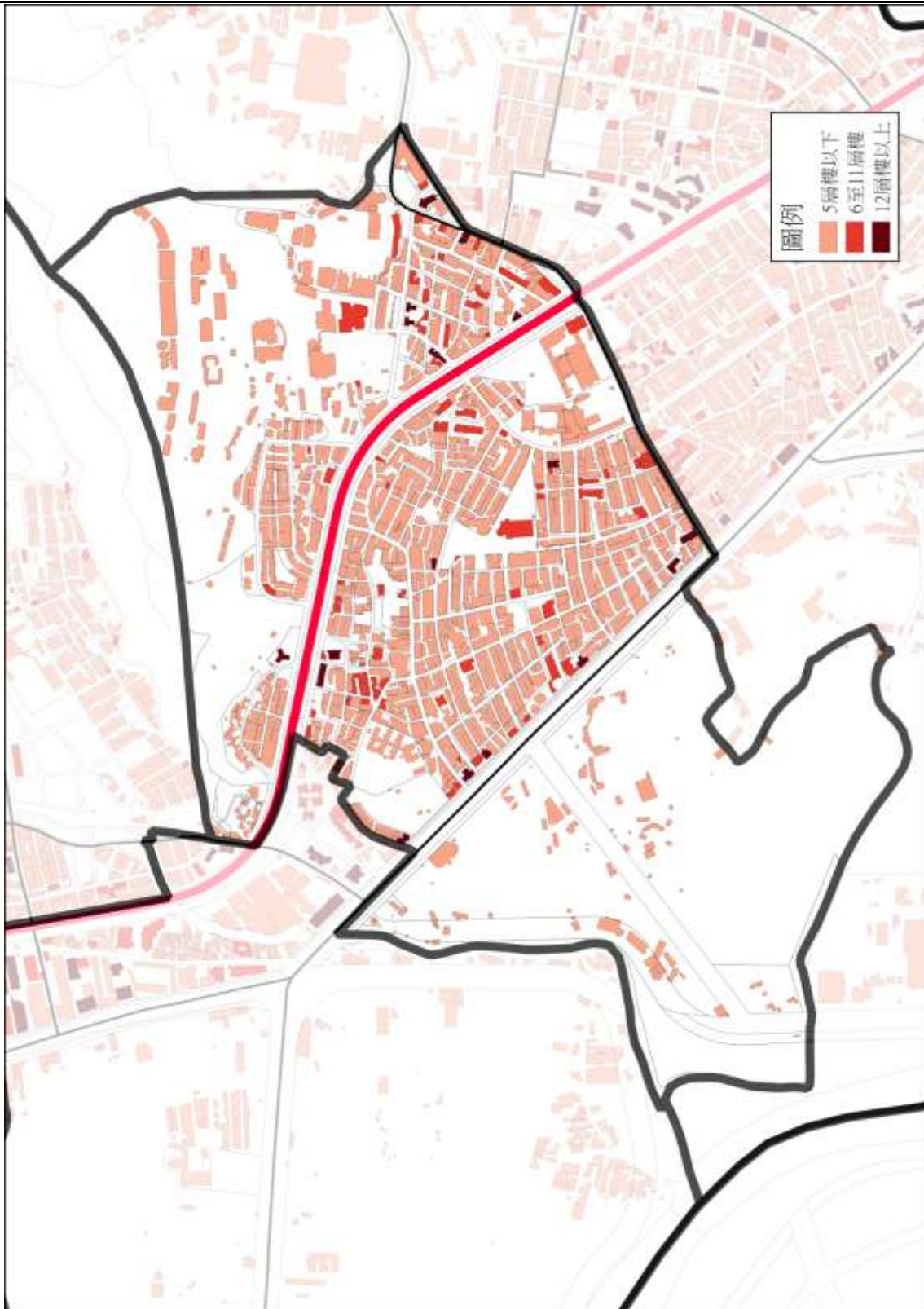


圖61 嘜哩岸次分區建築物樓層分布

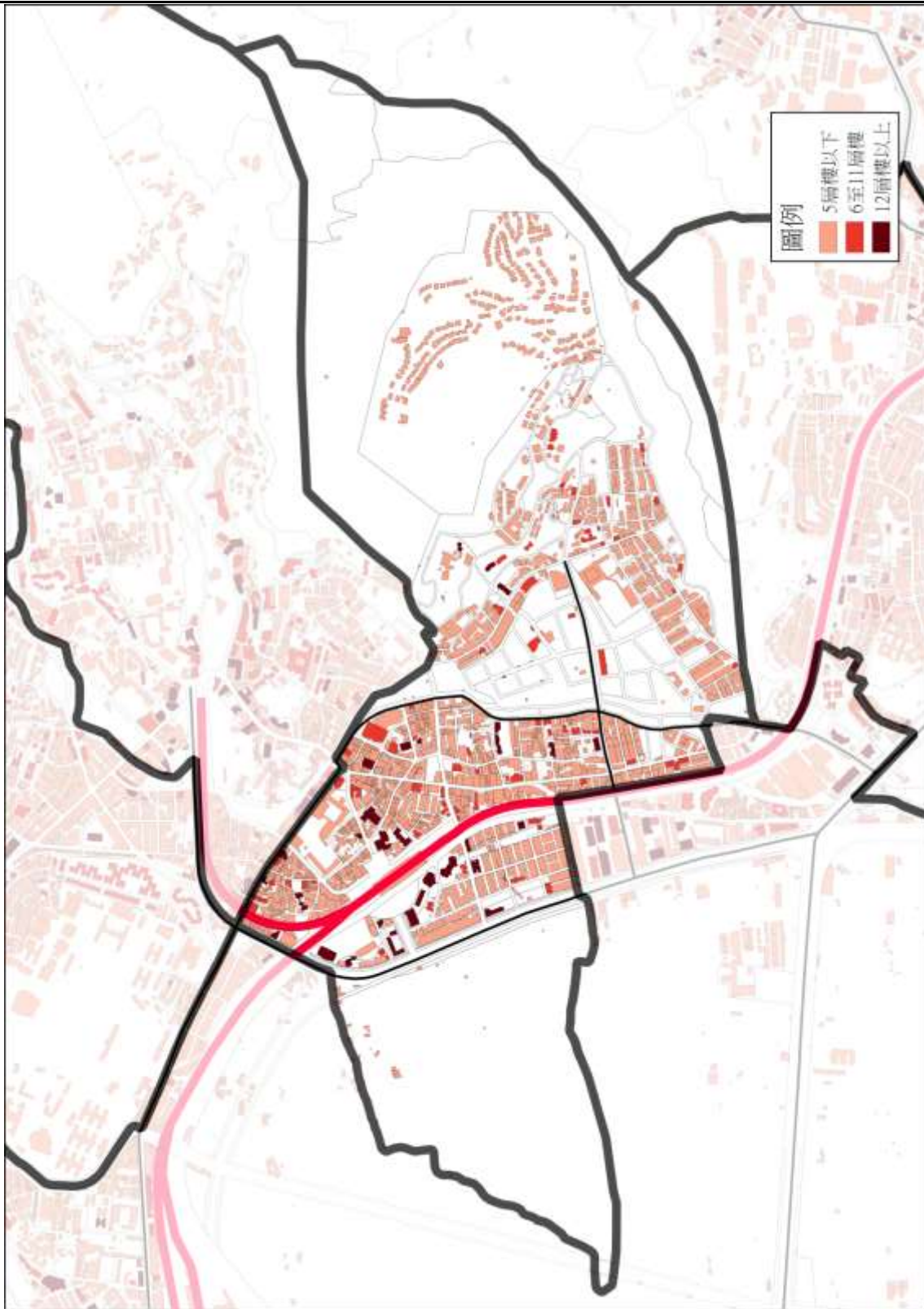


圖 62 舊北投次分區建築物樓層分布

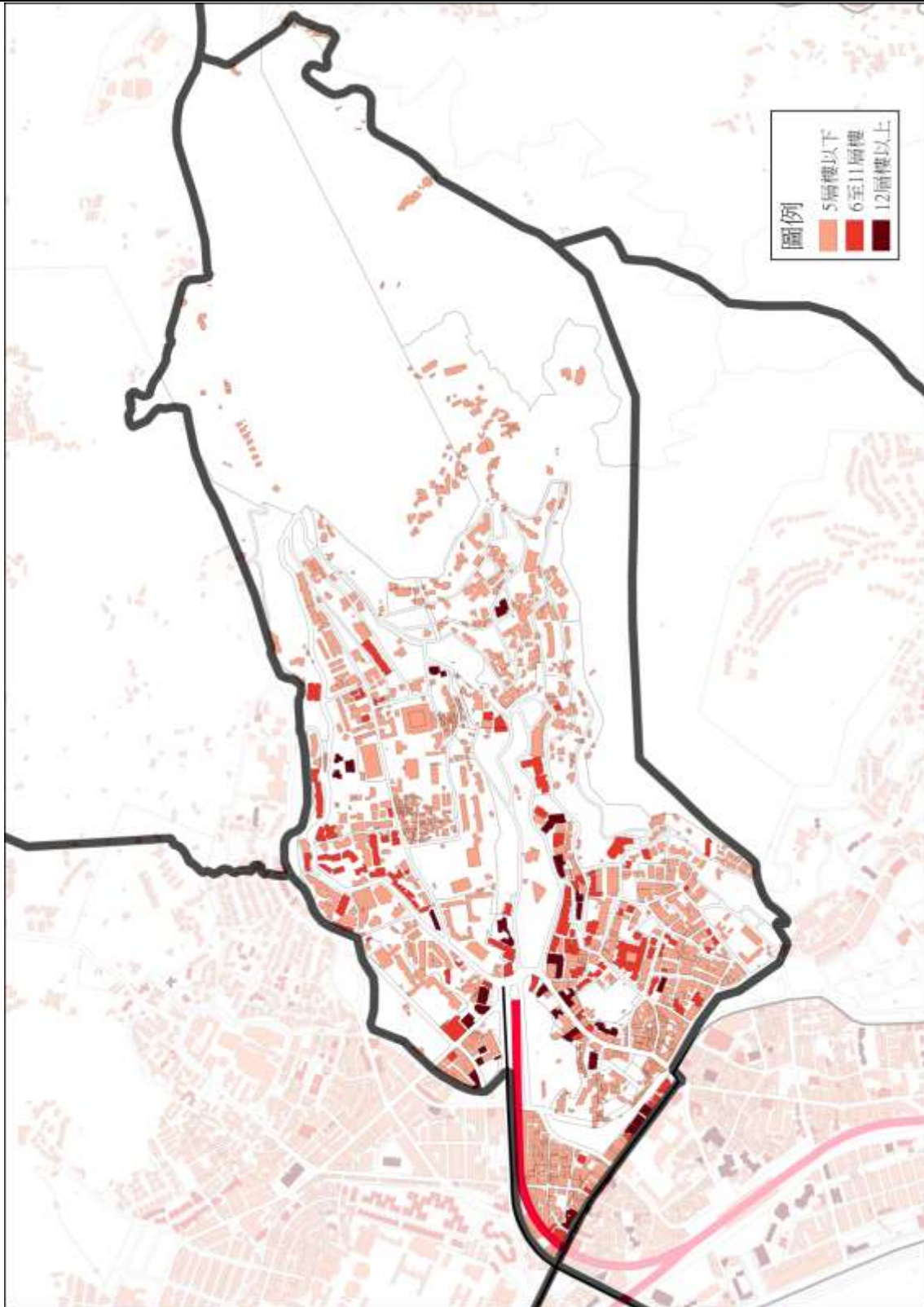


圖 63 新北投次分區建築物樓層分布

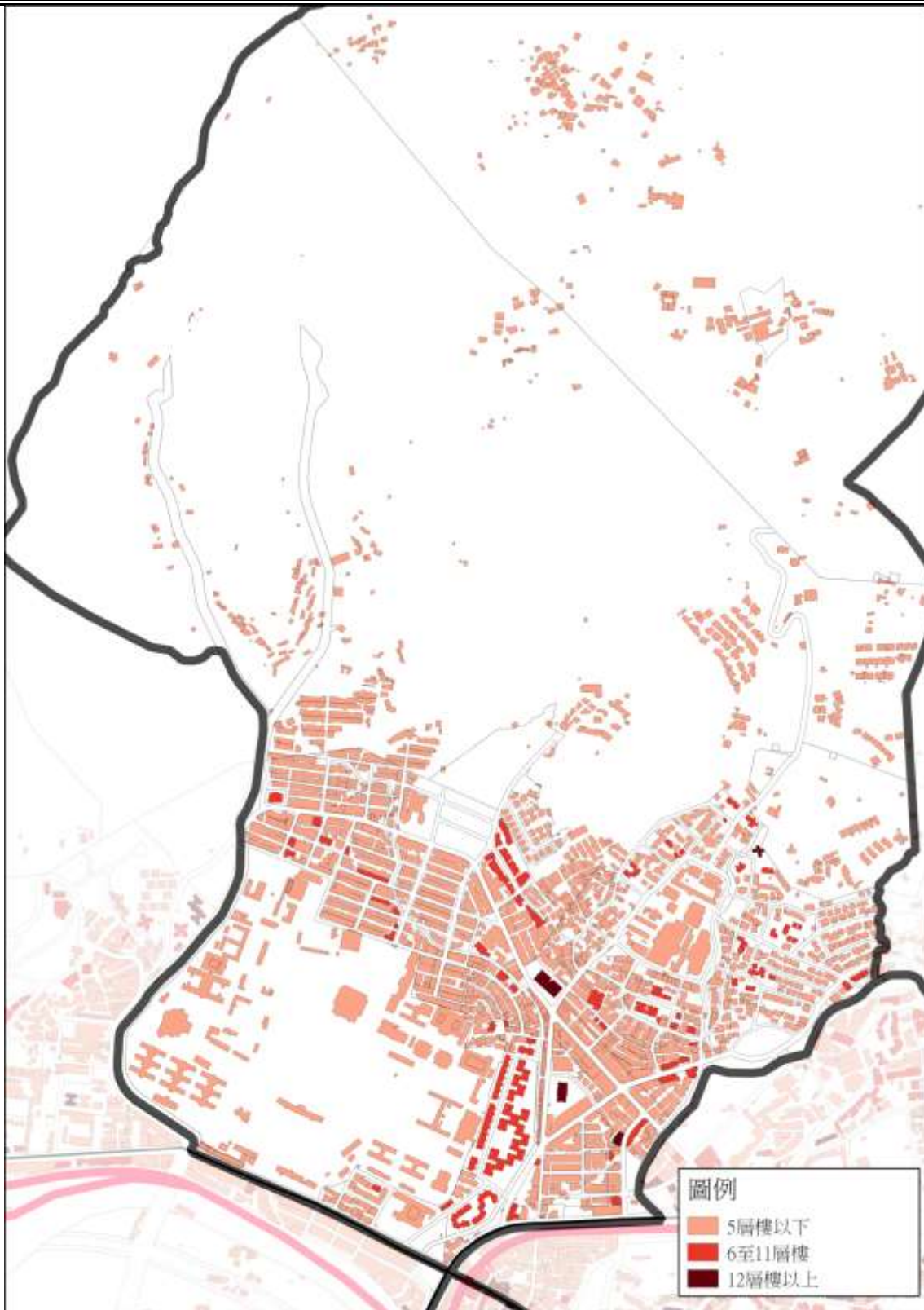


圖64 大屯次分區建築物樓層分布

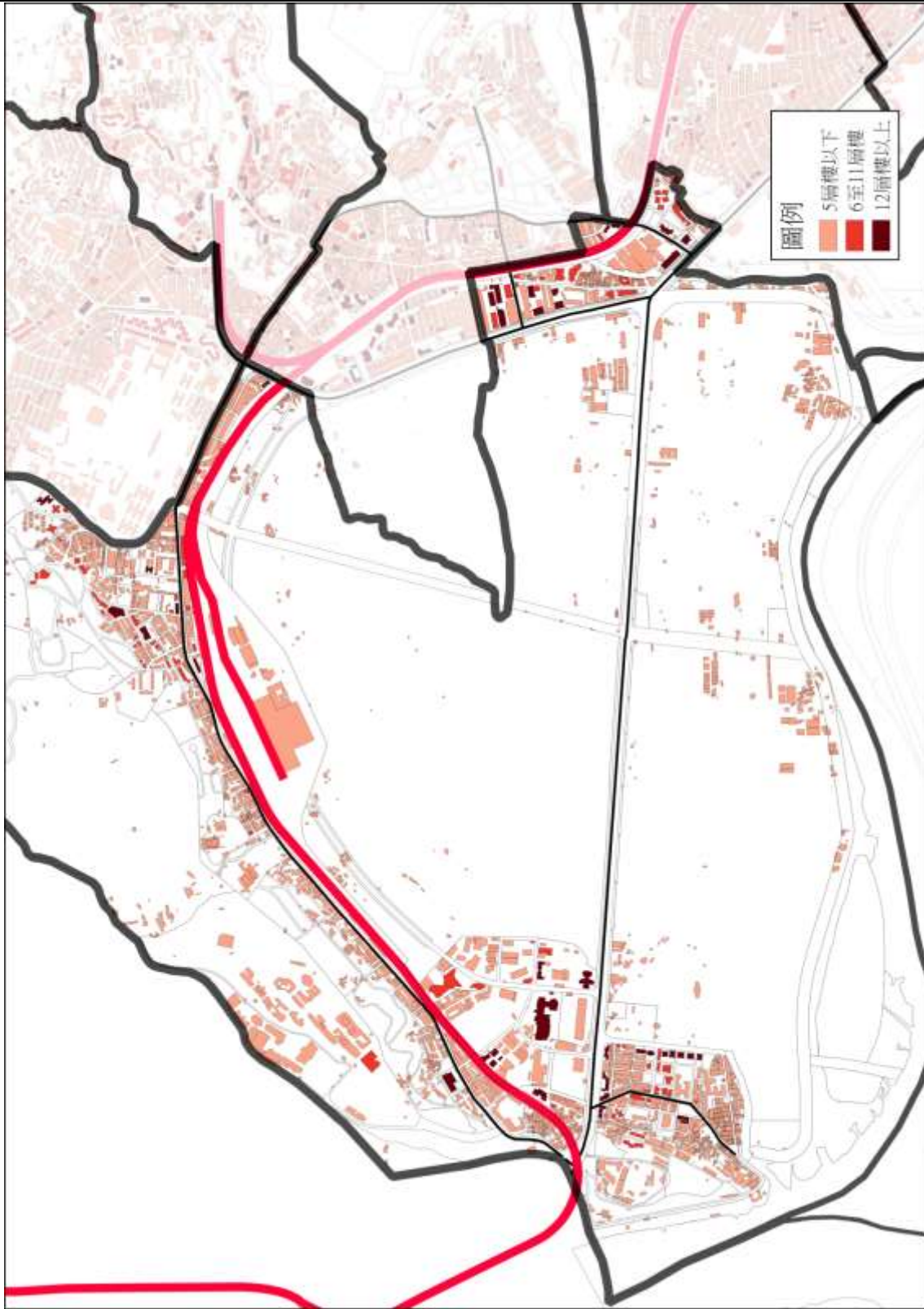


圖65 關渡次分區建築物樓層分布

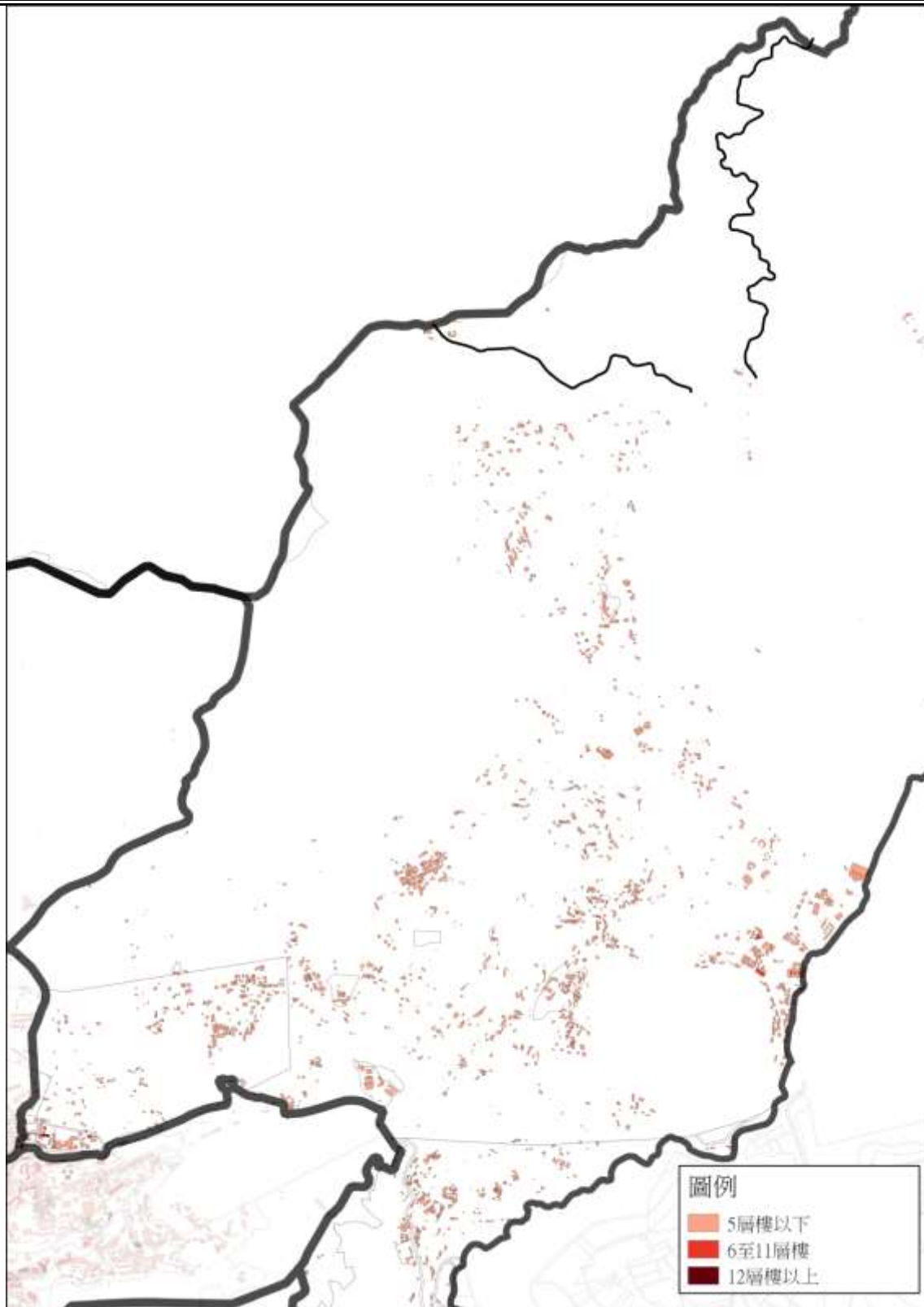


圖66 陽明山次分區建築物樓層分布

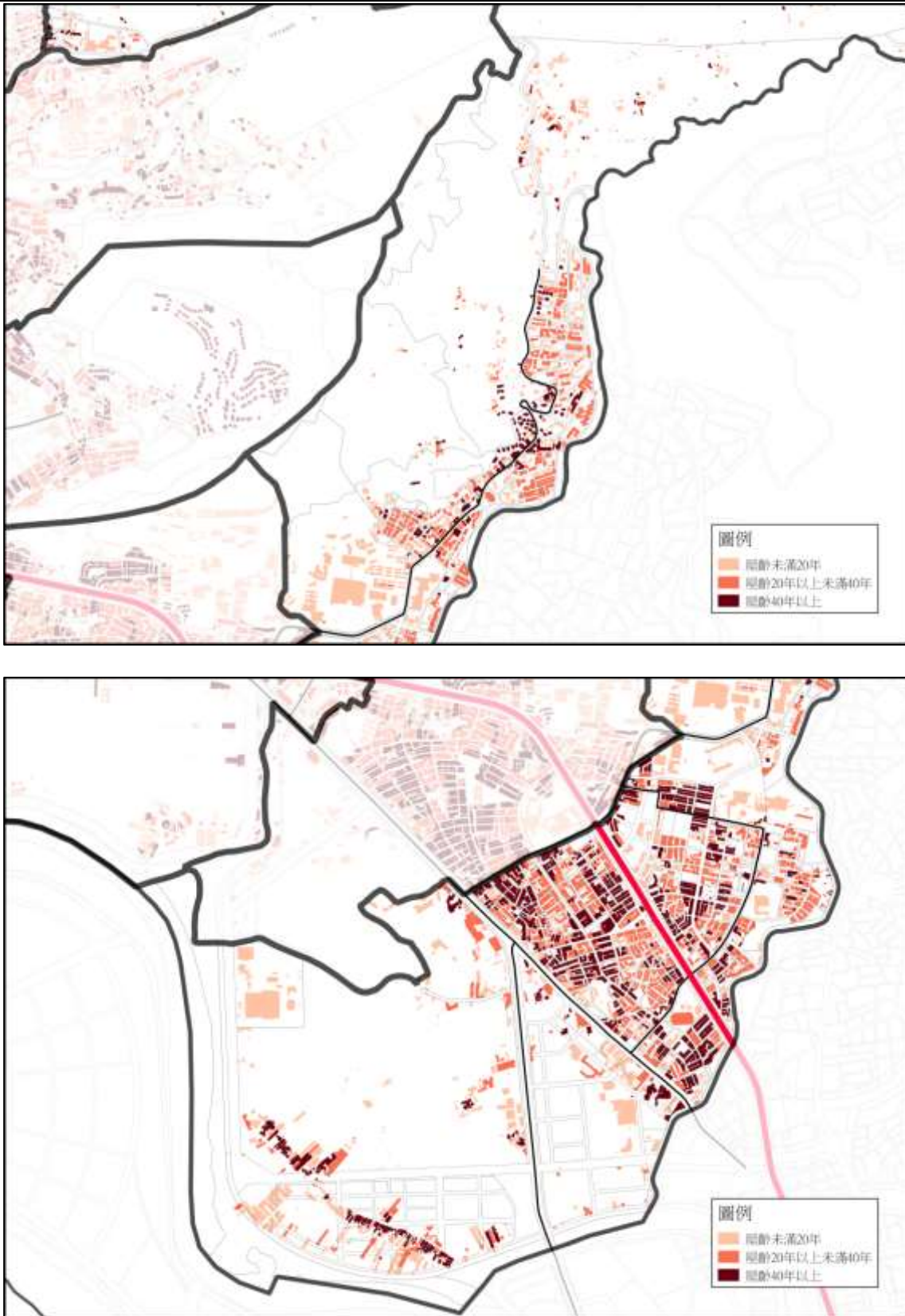


圖67 石牌次分區建築物屋齡分布（上圖：北側 下圖：南側）

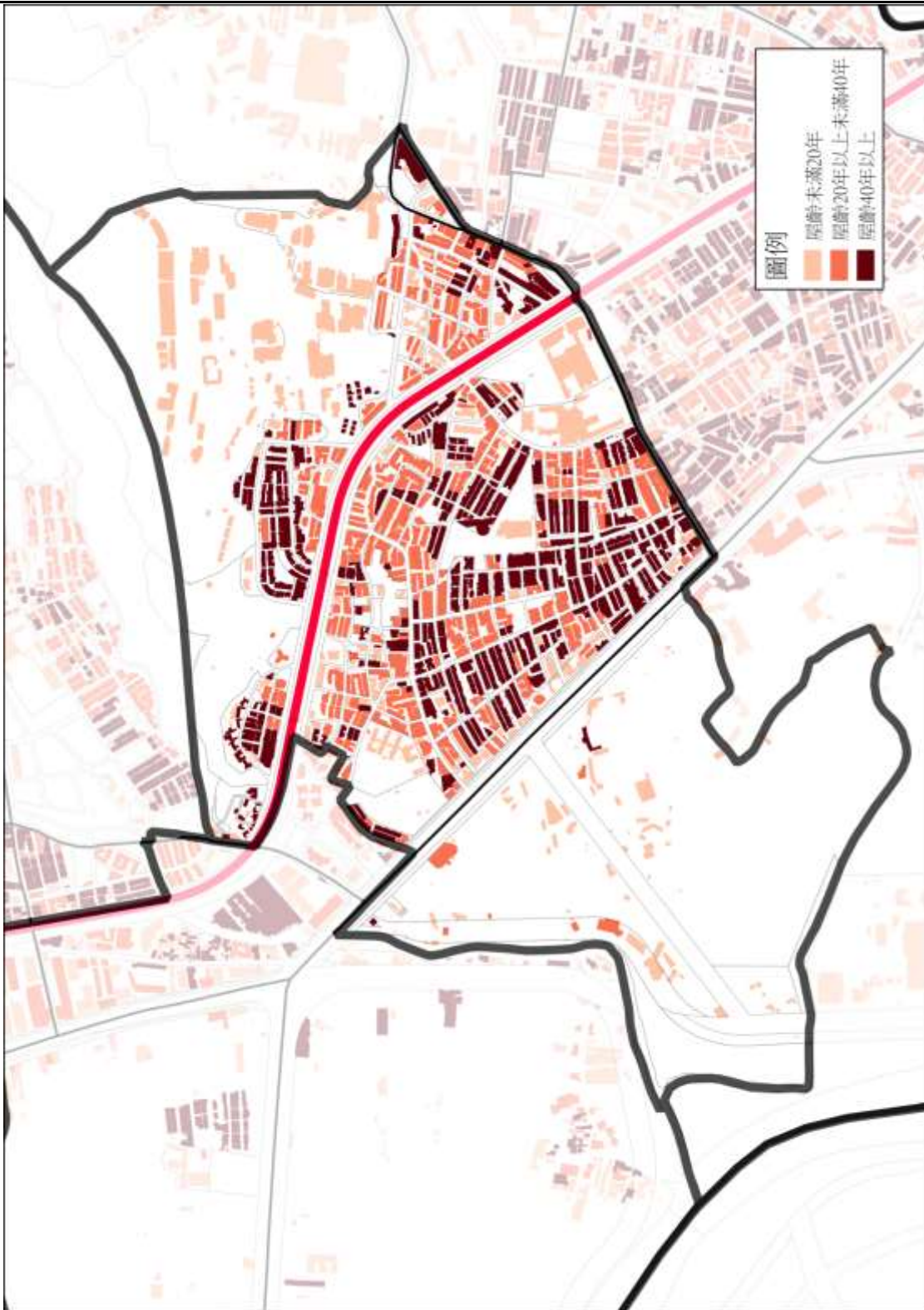


圖68 唹哩岸次分區建築物屋齡分布

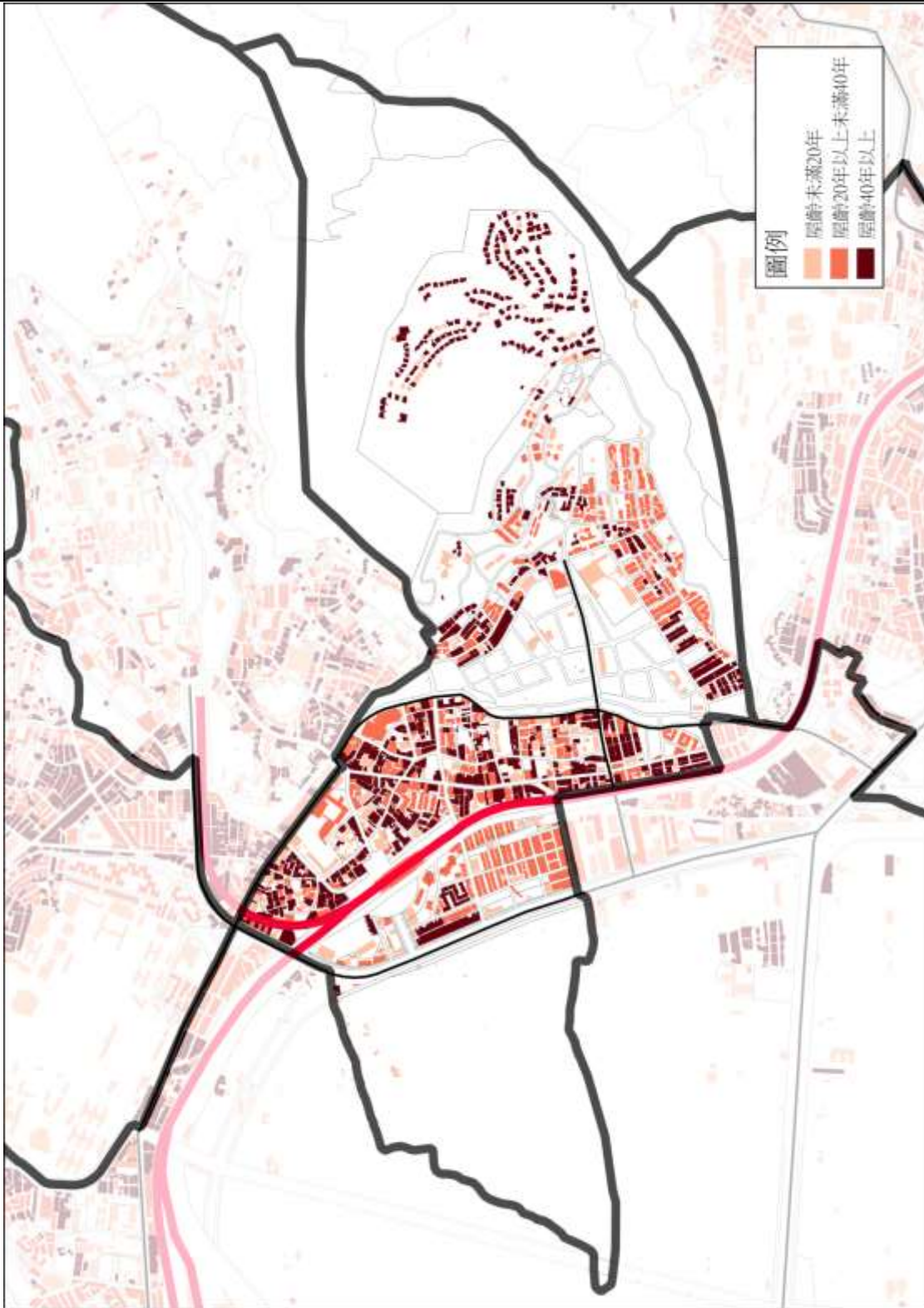


圖 69 舊北投次分區建築物屋齡分布

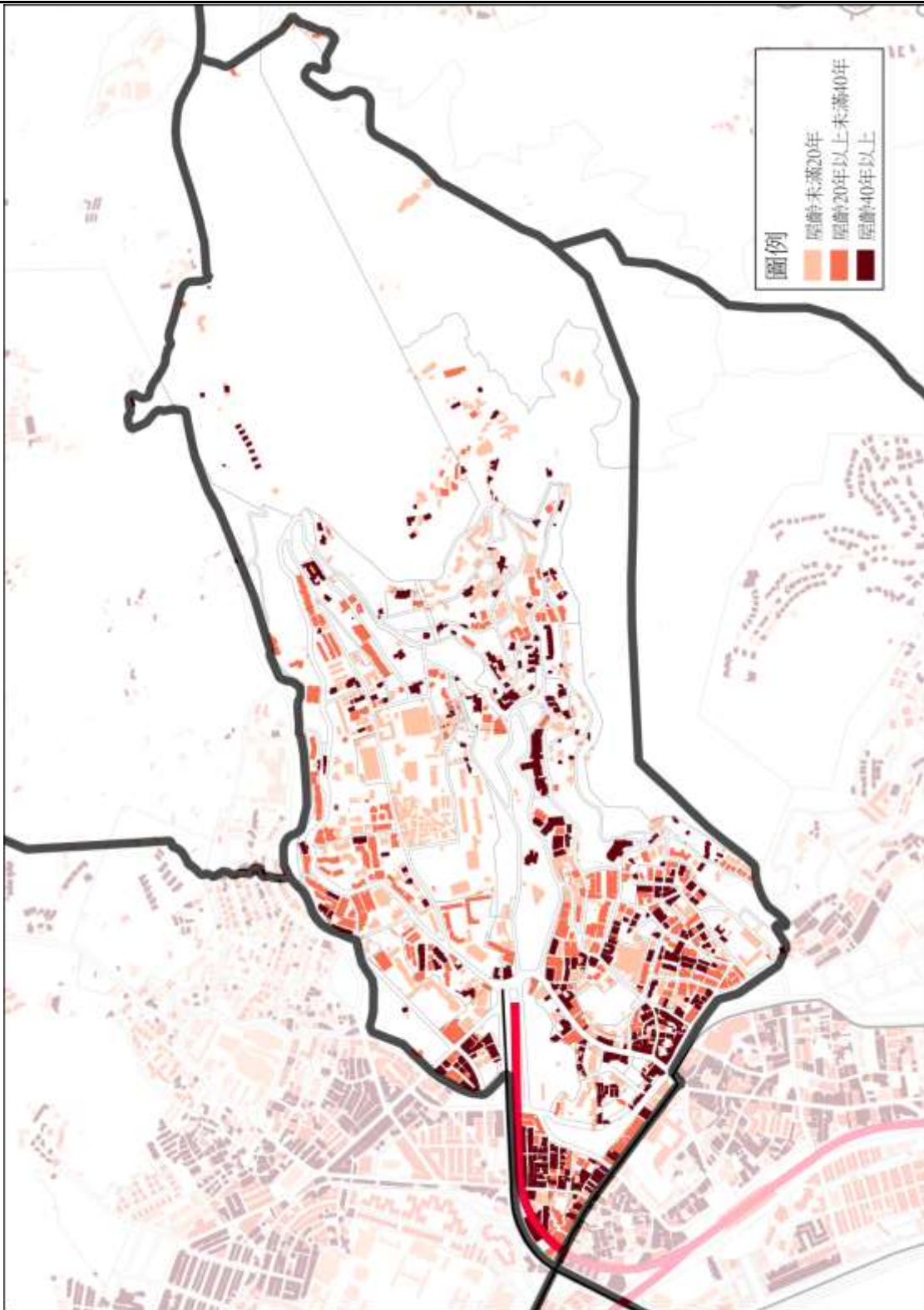


圖70 新北投次分區建築物屋齡分布

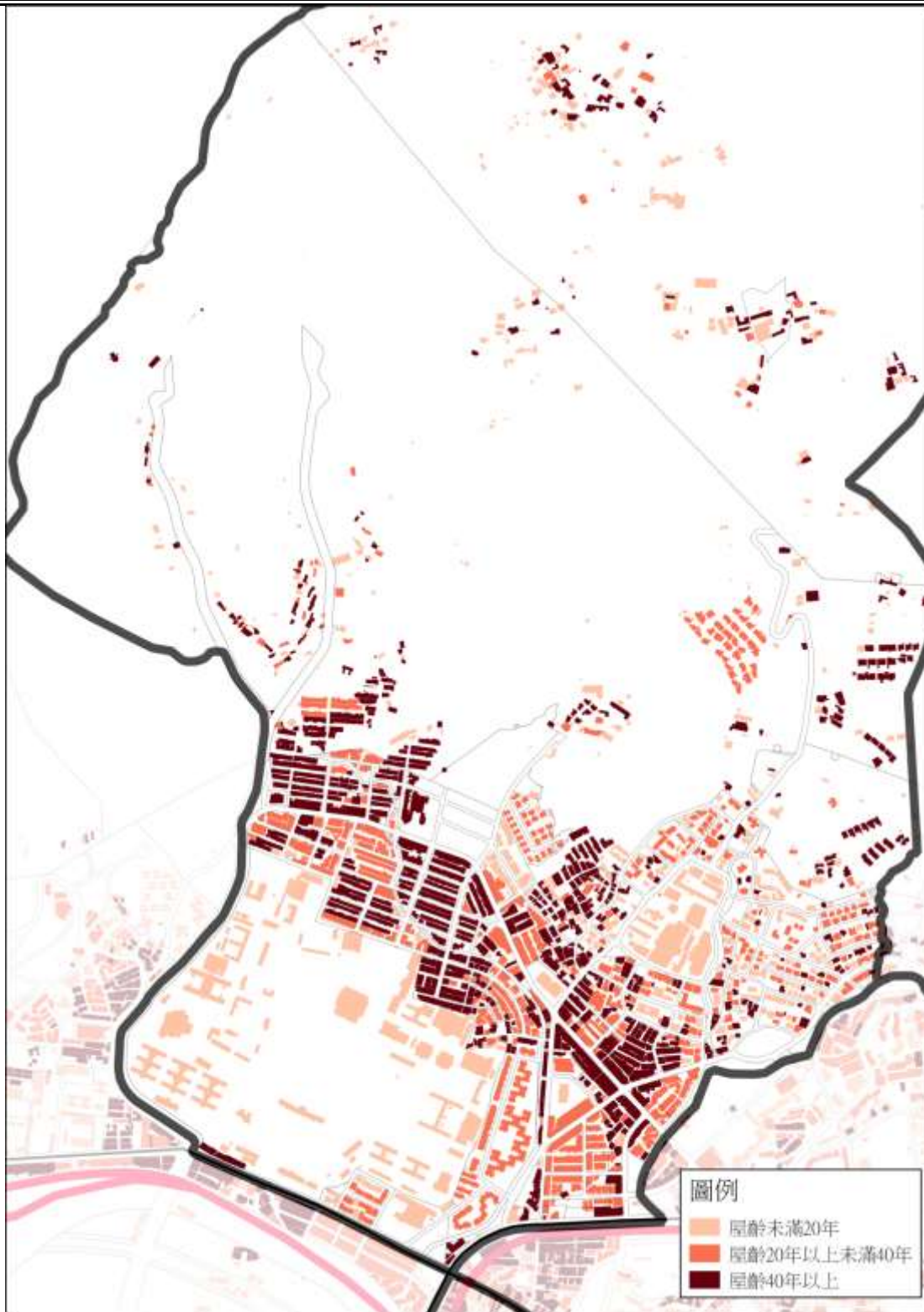


圖71 大屯次分區建築物屋齡分布

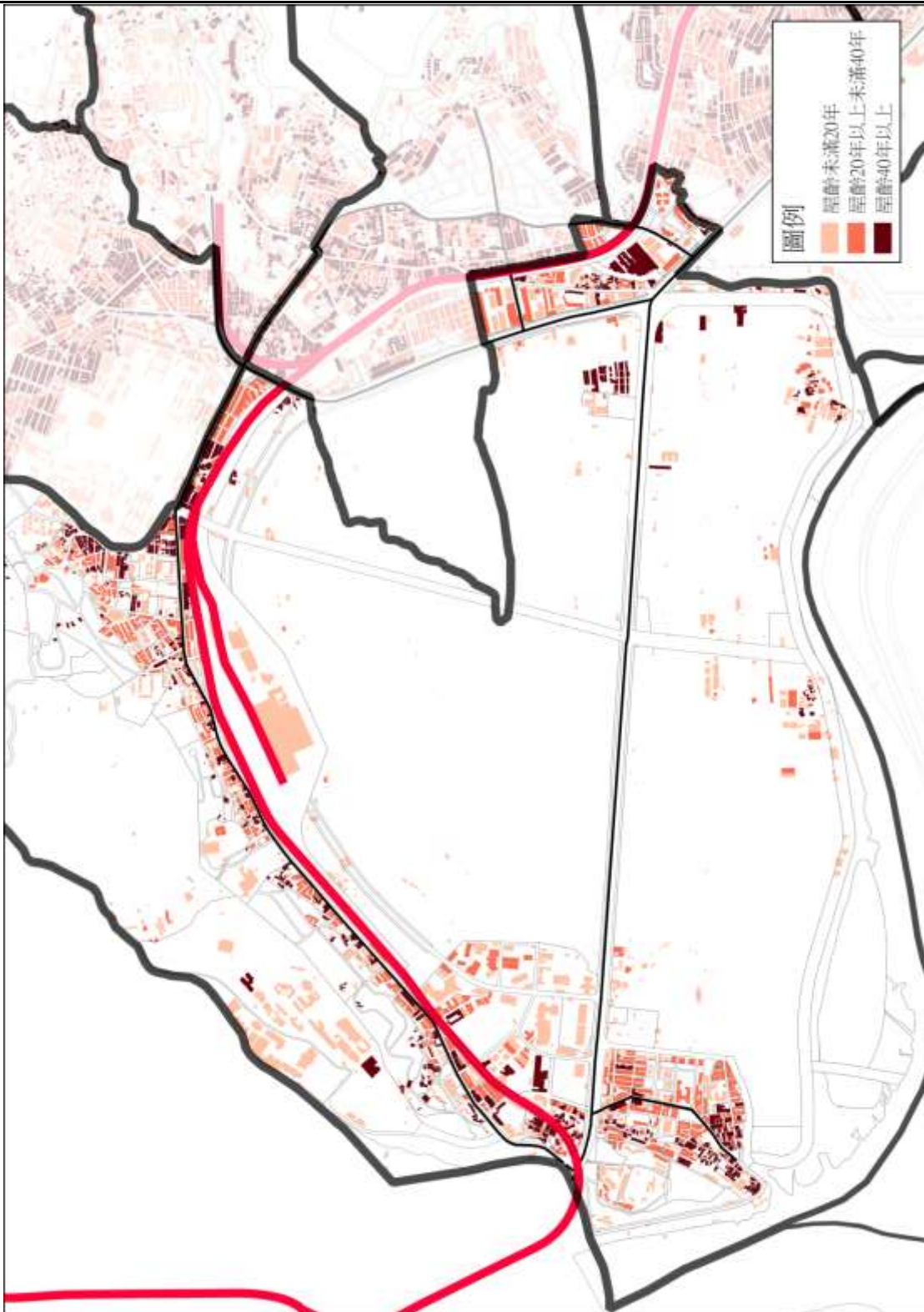


圖 72 關渡次分區建築物屋齡分布

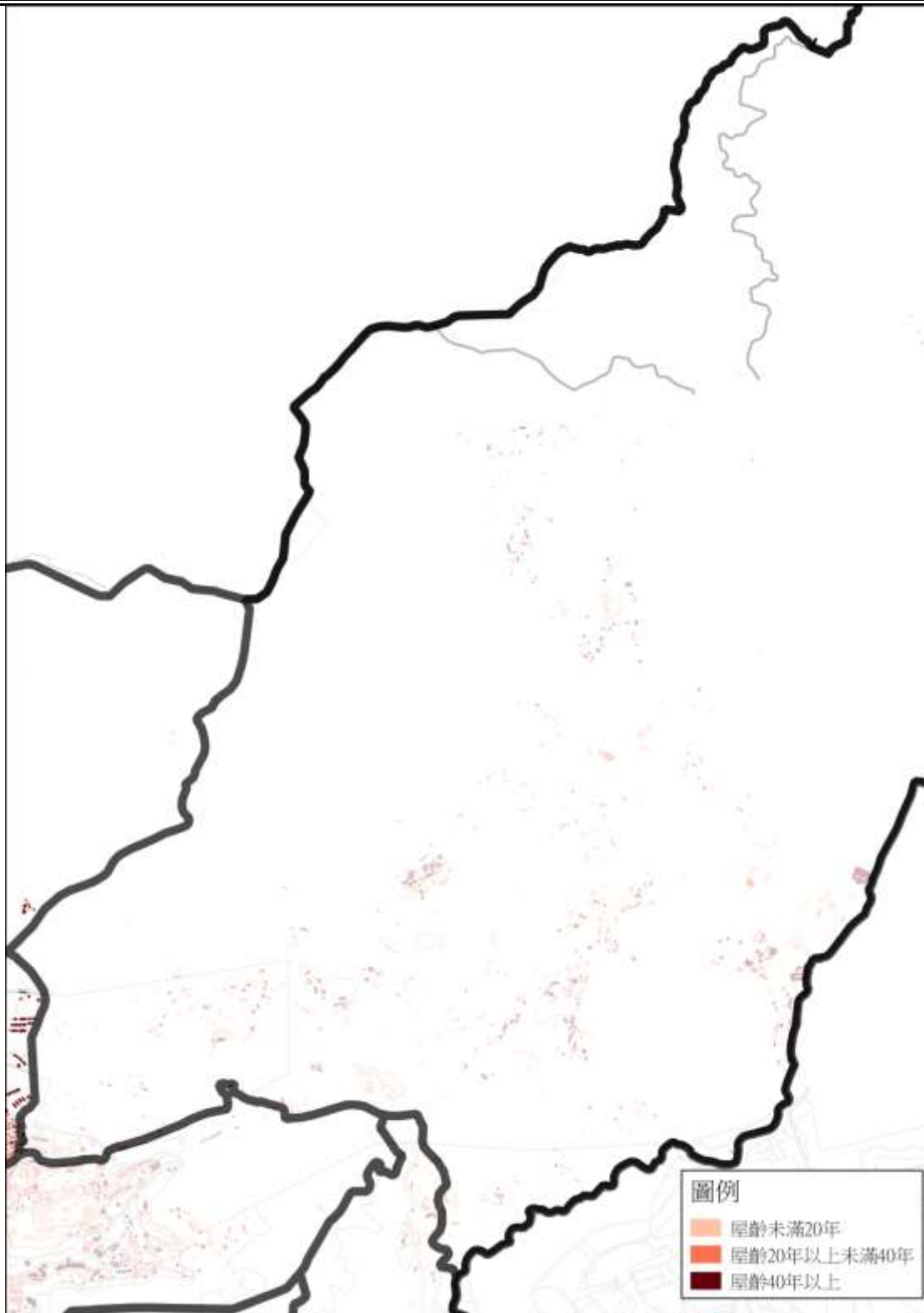


圖73 陽明山次分區建築物屋齡分布



圖74 北投區各街廓現況樓地板面積與法定容積比值

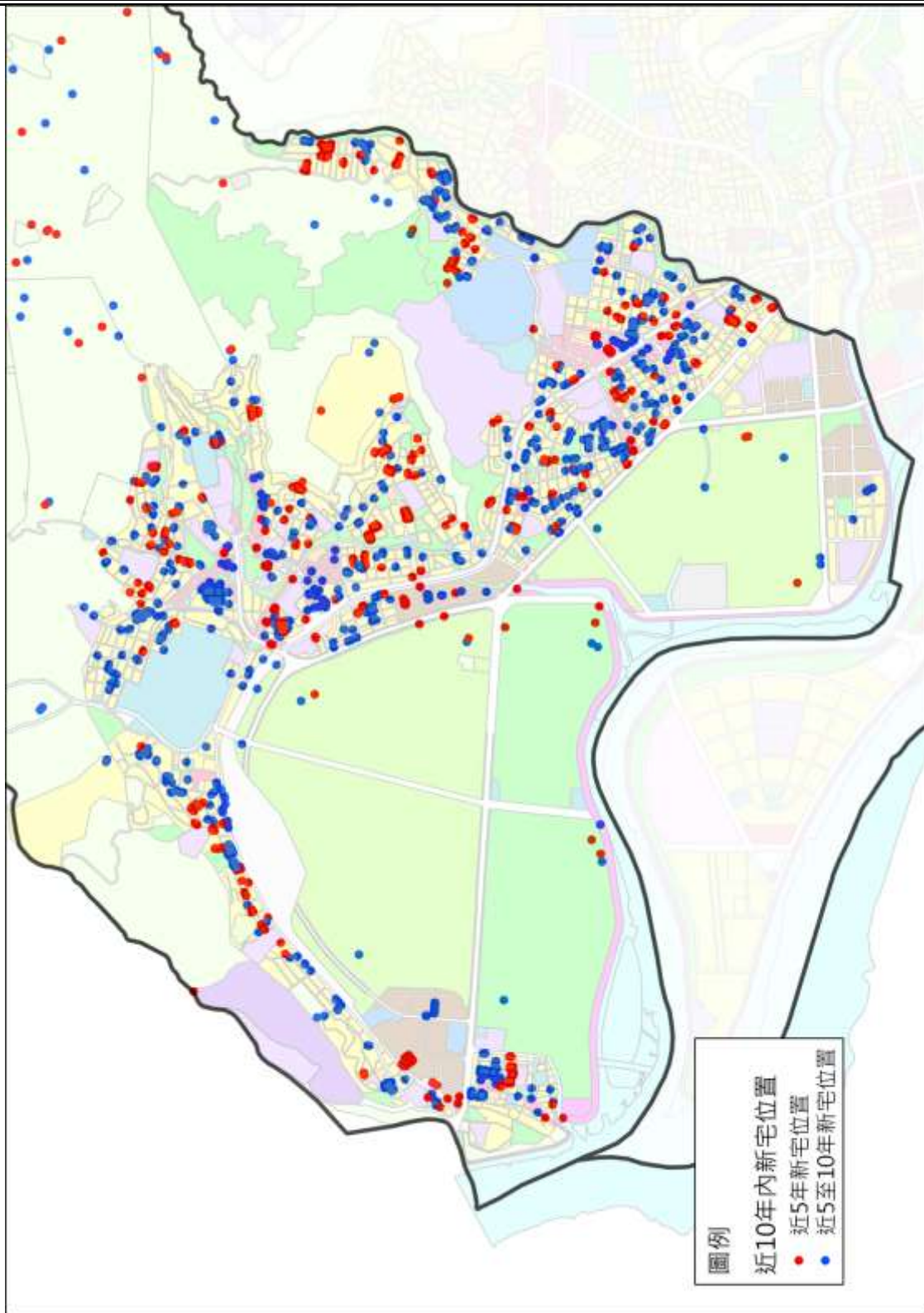


圖75 北投區近10年內新宅位置圖

資料來源：本案整理自地籍登記資料、使用執照資料。

(四) 市有閒置或低度利用不動產分析

依臺北市政府財政局網站公開之資料，北投區目前市有閒置或低度用地計有 3 處如表 32。107K04 停車場用地（即後述 P20 道路用地周邊）現況遭占用且面前道路及北側機關用地與調度站用地均亦未闢，後續將配合地區發展情形系統性檢討週邊公共設施規劃；吉利市場用地（臺北市立圖書館吉利分館西側土地）目前尚未開闢而由里長認養綠美化中，臨近區域內另有已開闢之吉利超級市場，且經主管機關評估無使用需求，未來將考量配合政策及地方需求轉作其他使用。珠海市場原於 2010 年 7 月 8 日簽訂獎投契約已於 2013 年 4 月 23 日雙方合意終止。後於 2016 年 7 月段有投資人依促參法相關規定向市府申請開發，目前正依促參程序辦理中，故在促參申請案獲得確定結果前，珠海市用地不暫時不宜變更。

另文林國小內「信義樓」為低度使用建築物，惟該建築物位於國小圍牆以內且無單獨出入口，如擬開放一般公眾使用須有完整校園安全配套，建議由教育主管機關及學校評估如何提高使用率。

表32 北投區市有閒置或低度利用不動產

| 編號 | 利用情形 | 都市計畫 | 用地名稱 | 面積 | 土地標示 |
|----|------|-------|--------------|----------|---|
| 1 | 未利用 | 市場用地 | 吉利市場 | 1,187 | 臺北市北投區立農段五小段 80-3、109-4、109-5、134、135、137-1、138-2、142-2 地號 |
| 2 | 未利用 | 市場用地 | 珠海市場 | 1,954.89 | 臺北市北投區新民段三小段 359-1、360、361、363-1、364、379-1、383、383-3、385、386-2、410-2、410-3、410-5、412-1 地號 |
| 3 | 未利用 | 停車場用地 | 北投 107K04 | 460 | 臺北市北投區大業段一小段 277 地號 |
| 4 | 低度利用 | 國小用地 | 文林國小 | 1,561 | 臺北市北投區文林段二小段 172 地號 |

資料來源：臺北市政府財政局網站(臺北市政府財政局\公用財產園地\最新消息)，最後瀏覽日期：2017 年 12 月 4 日。

(五) 小結

北投區全部可發展街廓現況樓地板面積總量與規劃可開發總量大致相符，惟各別街廓之間開發強度存在高度差異，區內民國 60 年代興建之建築物數量龐大且多位於北投區核心發展地區，未來可能同時面臨大量更新需求。

五、產業發展分析

(一) 產業發展概況及產業結構

1. 各級產業概況分析

(1) 各級產業從業員工數分析

依據 100 年工商普查資料，北投區從業員工人數共 68,927 人，佔全臺北市 3.96%，相對全區人口占全市約 10% 而言明顯偏低，反應出北投區過去非以產業發展為區域發展主軸。北投區有全市規模最大之關渡平原農業區，故各級產業人口中第一級產業人數雖少，但相對占全市一級產業人口比例 21.93%。工商及服務業部分，第二級產業共 16,835 人，佔臺北市 6.38%；第三級產業共 68,927 人，佔臺北市 3.96%。

整體產業結構就從業人數而言以第三級產業最多，第二產業次之，第一級產業最第；但以員工數占全市比例而言正好相反，第一級產業員工數占全市所有一級產業員工數比例最高，二級產業員工數所占比例次之，三級產業員工數所占比例最少，應係北投區內有全市規模最大之農業區-關渡平原，及 2 處傳統工業區-關渡工業區及中央南路工業區所致。三級產業中「醫療保健及社會工作服務業」從業人數比例（26.51%）明顯高於全市平均（4.82%），顯示北投區醫療及照護資源相對豐富。

表33 北投區各級產業人口數

| 產業結構分類 | 北投區 | | 臺北市 | | 佔臺北市比例(%) |
|----------------|--------|----------|-----------|----------|-----------|
| | 從業員工數 | 比例 | 從業員工數 | 比例 | |
| 合計 | 68,927 | 100.00% | 1,740,466 | 100.00% | 3.96% |
| 第一級產業 | 7,089 | 10.28% | 32,328 | 1.86% | 21.93% |
| 第二級產業 | 16,835 | 24.42% | 263,963 | 15.17% | 6.38% |
| 第三級產業 | 45,003 | 65.29% | 1,444,175 | 82.98% | 3.96% |
| 批發及零售業 | 13,570 | (30.15%) | 515,809 | (35.72%) | 2.63% |
| 醫療保健及社會工作服務業 | 11,932 | (26.51%) | 69,629 | (4.82%) | 17.14% |
| 住宿及餐飲業 | 5,219 | (11.60%) | 103,860 | (7.19%) | 5.03% |
| 運輸及倉儲業 | 3,550 | (7.89%) | 107,556 | (7.45%) | 3.30% |
| 金融及保險業、強制性社會安全 | 2,598 | (5.77%) | 186,842 | (12.94%) | 1.39% |
| 專業、科學及技術服務業 | 1,778 | (3.95%) | 132,559 | (9.18%) | 1.34% |
| 支援服務業 | 1,636 | (3.64%) | 117,389 | (8.13%) | 1.39% |
| 其他服務業 | 1,469 | (3.26%) | 28,618 | (1.98%) | 5.13% |
| 資訊及通訊傳播業 | 1,145 | (2.54%) | 108,076 | (7.48%) | 1.06% |
| 教育服務業 | 844 | (1.88%) | 17,915 | (1.24%) | 4.71% |
| 不動產業 | 765 | (1.70%) | 38,962 | (2.70%) | 1.96% |
| 藝術、娛樂及休閒服務業 | 497 | (1.10%) | 16,960 | (1.17%) | 2.93% |

註：第三級產業分類別括弧中之比例比該業別員工數占第三級產業總員工數比例。

資料來源：100 年行政院主計總處工商及服務業普查，第一級產業人口資料係依臺北市統計資料庫查詢系統 100 年資料。

(2) 工商及服務業產值

產業產值部分，由於第一級產業人數及廠商數均不多，產值相對極低，故以工商及服務業為分析標的。依 100 年工商服務業普查資料分析，北投區產業貢獻主要來自「醫療保健及社會工作服務業」，該行業占北投山區產業比例為 32.2%，相對該產業產值在本市僅占 3%，占全市該產業產值 20% 以上，顯示醫療保健及社會工作服務業不僅為北投區產業特色，亦是產業結構中之重要支柱

表34 北投區工商業及服務業產值

| 產業結構分類 | 北投區 | | 臺北市 | | 佔臺北市生產總值比例 |
|----------------|--------------|---------|---------------|---------|------------|
| | 生產總值 (千元) | 比例 | 生產總值 (千元) | 比例 | |
| 第二級產業 | 89,536,389 | 49.2% | 1,537,627,113 | 24.3% | 5.8% |
| 製造業 | 80,228,068 | (89.6%) | 380,826,839 | (73.5%) | 7.1% |
| 營造業 | 8,733,580 | (9.8%) | 1,129,622,333 | (24.8%) | 2.3% |
| 用水供應及污染整治業 | 574,741 | (0.6%) | 7,762,937 | (0.5%) | 7.4% |
| 電力及燃氣供應業 | - | - | 19,393,040 | (1.3%) | |
| 礦業及土石採取業 | - | - | 21,964 | (0.0%) | |
| 第三級產業 | 92,331,588 | 50.8% | 4,800,644,290 | 75.7% | 1.9% |
| 醫療保健及社會工作服務業 | 29,737,148 | (32.2%) | 1,198,017,429 | (3.0%) | 20.8% |
| 批發及零售業 | 22,787,391 | (24.7%) | 143,185,605 | (25.0%) | 1.9% |
| 金融及保險業、強制性社會安全 | 10,646,082 | (11.5%) | 507,344,053 | (30.4%) | 0.7% |
| 資訊及通訊傳播業 | 7,676,533 | (8.3%) | 534,821,697 | (10.6%) | 1.5% |
| 住宿及餐飲業 | 7,363,884 | (8.0%) | 161,607,785 | (3.4%) | 4.6% |
| 專業、科學及技術服務業 | 4,050,445 | (4.4%) | 364,899,956 | (7.6%) | 1.1% |
| 運輸及倉儲業 | 3,506,154 | (3.8%) | 125,562,961 | (11.1%) | 0.7% |
| 其他服務業 | 2,459,481 | (2.7%) | 43,531,462 | (0.9%) | 5.6% |
| 不動產業 | 1,551,887 | (1.7%) | 216,764,194 | (4.5%) | 0.7% |
| 支援服務業 | 1,097,751 | (1.2%) | 25,279,476 | (2.6%) | 0.9% |
| 教育服務業 | 829,723 | (0.9%) | 20,031,298 | (0.4%) | 4.1% |
| 藝術、娛樂及休閒服務業 | 625,109 | (0.7%) | 1,459,598,374 | (0.5%) | 2.5% |
| 總計 | 181,867,977 | (100%) | 6,338,271,403 | (75.7%) | 5.8% |

註：各級產業分類別括弧中之比例比該業別員工數占該產業總員工數比例。

資料來源：100 年行政院主計總處工商及服務業普查、本案彙整

(二) 各級產業發展趨勢分析

北投區各級產業自 100 年至今變化情形如表 35，5 年間廠商家數成長 11.29%，其中第一級產業因規模較小、基期較低，每單位廠商之增減對增長率之影響較大，就比例而言 98 至 105 年間成長率達 48.19%，惟就廠商家數而言變化不及 50 家，相較同期二、三級產業變化均超過 200 家以上而言，一級產業對整體產業影響不大。

第三級產業方面，近5年成長最多者為「資訊及通訊傳播業」與「專業、科學及技術服務業」，由前述員工數分析資料顯示該二業均為北投區從業人員數明顯低於全市平均之行業。由北投區服務業廠商家數變化情形可發現，北投區過去產業發展偏向以在地服務為主，近年來在地服務廠商家數成長有限，但高科技相關產業成長相對明顯，顯示北投區產業結構似在轉變之中，在臺北市中心區發展成熟且地價居高不下的情形下，技術服務業廠商已開始向市郊區遷移，未來北投士林科技園區開發完成後，預計引進包含生物技術、媒體、資訊、電子及通訊等新興科技產業，預期將更進一步帶動周邊地區產業轉形和升級。

表35 北投區100年至105年各業種公司及商業登記家數統計表

| 產業結構分類 | 年份 | | | | | | 100-105 增長率 | 104-105 增長率 |
|-----------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|----------------|----------------|
| | 100 | 101 | 102 | 103 | 104 | 105 | | |
| 總計 | 8,051 | 8,128 | 8,402 | 8,568 | 8,598 | 8,960 | 11.29% | 4.21% |
| 第一級產業 | 83 | 86 | 95 | 105 | 109 | 123 | 48.19% | 12.84% |
| 農林漁牧業 | 83 | 86 | 95 | 105 | 109 | 123 | 48.19% | 12.84% |
| 第二級產業 | 1,903 | 1,957 | 2,056 | 2,137 | 2,199 | 2,234 | 17.39% | 1.59% |
| 礦業及土石採取業 | 24 | 25 | 21 | 23 | 19 | 21 | -12.50% | 10.53% |
| 製造業 | 884 | 915 | 949 | 991 | 1,013 | 1,034 | 16.97% | 2.07% |
| 營造業 | 952 | 975 | 1,041 | 1,076 | 1,116 | 1,131 | 18.80% | 1.34% |
| 用水供應及污染整治業 | 33 | 32 | 35 | 36 | 37 | 36 | 9.09% | -2.70% |
| 電力及燃氣供應業 | 10 | 10 | 10 | 11 | 14 | 12 | 20.00% | -14.29% |
| 第三級產業 | 6,065 | 6,085 | 6,251 | 6,326 | 6,290 | 6,603 | 8.87% | 4.98% |
| 資訊及通訊傳播業 | 191 | 200 | 203 | 209 | 224 | 302 | 58.12% | 34.82% |
| 專業、科學及技術服務業 | 447 | 476 | 518 | 565 | 606 | 668 | 49.44% | 10.23% |
| 金融及保險業 | 202 | 215 | 245 | 270 | 300 | 315 | 55.94% | 5.00% |
| 藝術、娛樂及休閒服務業 | 71 | 78 | 140 | 112 | 120 | 125 | 76.06% | 4.17% |
| 住宿及餐飲業 | 483 | 503 | 520 | 541 | 582 | 599 | 24.02% | 2.92% |
| 支援服務業 | 123 | 143 | 156 | 157 | 164 | 168 | 36.59% | 2.44% |
| 其他服務業 | 382 | 405 | 405 | 435 | 450 | 454 | 18.85% | 0.89% |
| 不動產業 | 159 | 166 | 188 | 184 | 186 | 187 | 17.61% | 0.54% |
| 批發及零售業 | 3,187 | 3,153 | 3,140 | 3,133 | 3,103 | 3,106 | -2.54% | 0.10% |
| 公共行政及國防；強制性社會安全 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 醫療保健及社會工作服務業 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 運輸及倉儲業 | 550 | 497 | 497 | 497 | 493 | 488 | -11.27% | -1.01% |
| 未分類 | 270 | 247 | 236 | 219 | 207 | 189 | -30.00% | -8.70% |
| 教育服務業 | - | 2 | 3 | 4 | 3 | 2 | - | -33.33% |

資料來源：臺北市商業處、本案彙整

(三) 區內工業區發展概況

北投區範圍內現有 1 處傳統工業區（中央南路工業區），1 處科技工業區（關渡工業區）及 1 處核心產業發展區（北投士林科技園區），各工業區現況情形說明如後。

1. 中央南路工業區

(1) 土地使用規劃

中央南路工業區係由大業路、北投路、公館路與大業路 280 巷所圍成之街廓，土地使用分區為第三種工業區，面積 14.60 公頃。



圖76 中央南路工業區範圍及其都市計畫情形

表36 中央南路工業區都市計畫各分區及用地面積比例

| 分區名類 | 面積（公頃） | 比例 |
|-------------|--------|------|
| 第三種工業區 | 13.52 | 93% |
| 第壹種商業區（商一特） | 0.25 | 2% |
| 公園用地 | 0.83 | 6% |
| 總計 | 14.60 | 100% |

(2) 交通條件

中央南路工業區位於大業路與捷淡水線之間，捷運奇岩站西側北捷奇岩站西側，公路運輸透過大業路銜接洲美快速道路可通往國道 1 號，大眾運輸部分則有捷運淡水線可通往臺北市及新北市各主要地區，整體而言交通條件便捷。



圖77 中央南路工業區周邊交通路網示意圖

資料來源：臺北市產業發展局，臺北市區域產業暨新創基地發展計畫（期中報告），2016，頁 102。

(3) 使用現況分析

中央南路工業區內各建築物樓地板面積中廠房及商業使用比例皆別為 33%及 44%占絕大多數，另有 10%違規做住宅使用，違規供住宅使用之區位多位於中央南路 2 段與礦港溪間之街廓。

表37 中央南路工業區開闢狀況彙整

| 項目 | 現況情形 |
|------------------|------------|
| 街廓總面積 | 135,343.73 |
| 法定容積率 | 300% |
| 法定總樓地板面積上限（平方公尺） | 406,031.19 |
| 現況總樓地板面積（平方公尺） | 341,143.57 |
| 容積開闢率 | 84.02% |
| 法定建蔽率 | 55% |
| 法定建物投影面積上限（平方公尺） | 74,349.05 |
| 建物總面積（平方公尺） | 48,468.56 |

資料來源：臺北市產業發展局，臺北市區域產業暨新創基地發展計畫（期中報告），2016 頁 43。

表38 中央南路工業區內各建物使用情形統計

| 建物使用類型 | 使用面積（平方公尺） | 使用面積比例 |
|--------|------------|--------|
| 廠房 | 26,979.31 | 33% |
| 廠辦 | - | 0% |
| 商業 | 30,231.71 | 37% |
| 住宅 | 8,485.32 | 10% |
| 閒置 | - | 0% |
| 無法辨識 | 181.97 | 0% |
| 無法調查 | 10,314.97 | 13% |

| 建物使用類型 | 使用面積（平方公尺） | 使用面積比例 |
|--------|------------|--------|
| 整棟商業 | 5,590.07 | 7% |
| 其他 | - | 0% |
| 合計 | 81,783.35 | 100% |

資料來源：臺北市產業發展局，臺北市區域產業暨新創基地發展計畫（期中報告），2016，頁 93。

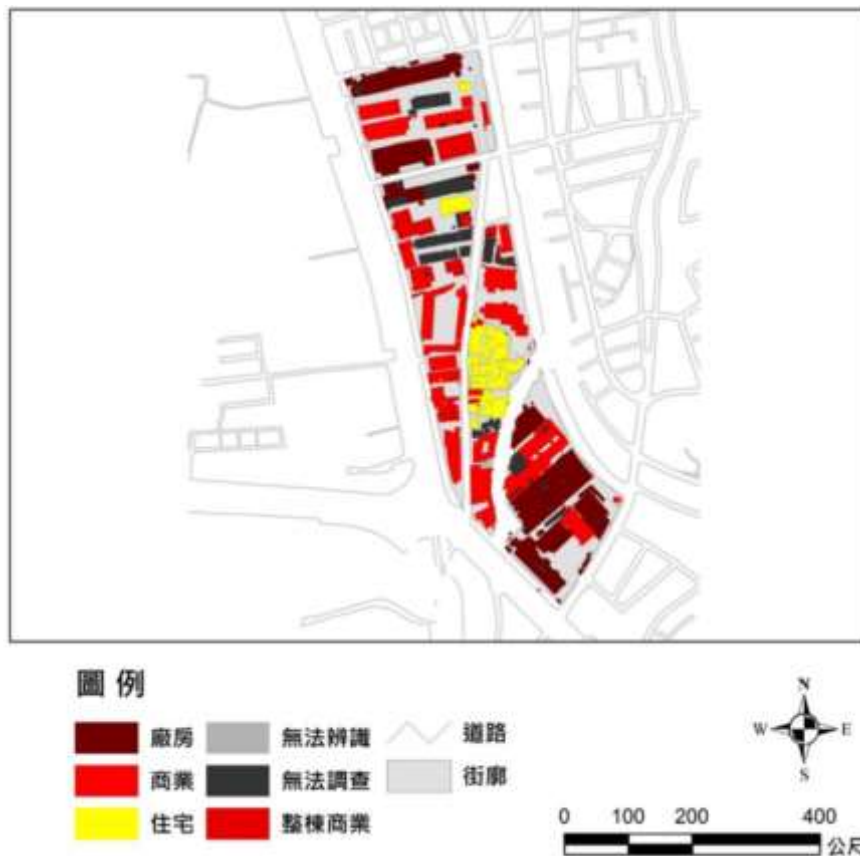


圖78 中央南路工業區建物使用情形示意圖

資料來源：臺北市產業發展局，臺北市區域產業暨新創基地發展計畫（期中報告），2016，頁 105。





圖80 街廓南側多有工業區內供住宅使用之情形

資料來源：本案調查。

(4) 建物樓層與使用類型

中央南路工業區內建物樓層與使用類型如下：

- A. 低樓層(1至3層樓)建築：以廠房使用為主，約佔48%(22,450.23平方公尺)；其次為商業使用，約佔28%(13,021.08平方公尺)。
- B. 中低樓層(4至5層樓)建築：以商業使用為主，約佔51%(7,838.39平方公尺)；其次為無法調查之建物，約佔38%(5,740.20平方公尺)。
- C. 中樓層(6至10層樓)建築：以商業使用為主，約佔70%(7,964.63平方公尺)；其次為整棟商業使用，約佔18%(2,040.50平方公尺)。
- D. 高樓層(10層樓以上)建築：以整棟商業使用為主，約佔36%(2,712.07平方公尺)；其次為廠房使用，約佔30%(2,240.09平方公尺)。

表39 關渡工業區內建築物樓層及使用情形分布統計表

| 類型 | 興建中 | 1樓 | 2樓 | 3樓 | 4樓 | 5樓 | 6-10樓 | 10樓以上 | 合計 |
|------|----------|-----------|----------|-----------|----------|----------|-----------|----------|-----------|
| 廠房 | - | 9,844.47 | 3,110.19 | 9,495.57 | 1,003.09 | 541.00 | 744.90 | 2,240.09 | 26,979.31 |
| 廠辦 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 商業 | - | 6,947.89 | 3,681.73 | 2,391.46 | 1,561.32 | 6,277.07 | 7,964.63 | 1,407.61 | 30,231.71 |
| 住宅 | - | 5,448.88 | 1,279.42 | 436.11 | 4.50 | 150.10 | 233.10 | 933.21 | 8,485.32 |
| 閒置 | - | - | - | - | - | - | - | - | 0.00 |
| 無法辨識 | - | 181.97 | - | - | - | - | - | - | 181.97 |
| 無法調查 | 1,314.82 | 1,440.92 | 1,242.62 | 5.90 | 2,982.15 | 2,758.05 | 355.41 | 215.10 | 10,314.97 |
| 整棟商業 | - | 223.51 | 589.53 | 24.46 | 0.00 | 0.00 | 2,040.50 | 2,712.07 | 5,590.07 |
| 其他 | - | - | - | - | - | - | - | - | 0.00 |
| 合計 | 1,314.82 | 24,087.64 | 9,903.49 | 12,353.50 | 5,551.06 | 9,726.22 | 11,338.54 | 7,508.08 | 81,783.35 |

資料來源：臺北市產業發展局，臺北市區域產業暨新創基地發展計畫(期中報告)，2016，頁106-107。

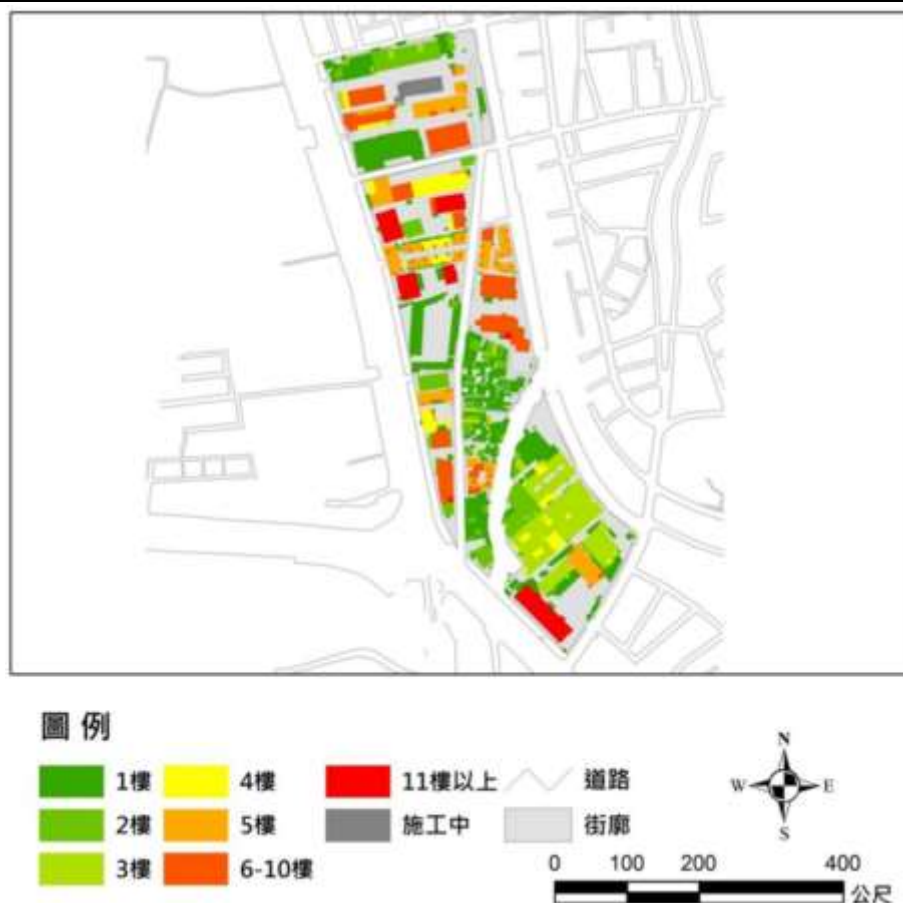


圖81 中央南路工業區建物樓層示意圖

資料來源：臺北市產業發展局，臺北市區域產業暨新創基地發展計畫（期中報告），2016，頁 95。

表40 中央南路工業區內建築物屋齡分布統計表

| 總樓層 | 幢數 | 比例 |
|--------------|-----|--------|
| 屋齡 10 年以下 | 21 | 10.5% |
| 屋齡 11 至 20 年 | 17 | 8.5% |
| 屋齡 21 至 30 年 | 8 | 4.0% |
| 屋齡 31 至 40 年 | 22 | 11.0% |
| 屋齡 41 年以上 | 132 | 66.0% |
| 合計 | 200 | 100.0% |

(5) 產業類型與規模

中央南路工業區目前進駐產業以金屬工業最多，約佔 24%(9 家)；

其次為電子電機業類，約佔 18%(7 家)，總廠商家數為 38 家。

| 產業類別\員工數 | 50 人 以下 | 51- 100 人 | 101- 500 人 | 501- 1,000 人 | 超 過 1,000 人 | 無資料 | 合計 |
|----------|------------|--------------|---------------|-----------------|----------------|-----|----|
| 製造業 | 6 | 1 | - | - | - | 1 | 8 |
| 汽機車業 | 7 | 1 | 3 | 1 | 1 | 2 | 15 |
| 電子電機業 | 7 | 1 | 5 | - | - | 2 | 15 |
| 印刷業 | 1 | - | - | - | - | 1 | 2 |
| 投資業 | - | - | - | - | - | 3 | 3 |

| 產業類別\員工數 | 50 人以下 | 51-100 人 | 101-500 人 | 501-1,000 人 | 超過 1,000 人 | 無資料 | 合計 |
|----------|--------|----------|-----------|-------------|------------|-----|----|
| 化學工業 | - | 1 | - | - | - | - | 1 |
| 批發零售業 | 3 | - | - | - | 1 | 1 | 5 |
| 金屬工業 | 2 | - | - | - | - | - | 2 |
| 建築工程業 | 4 | - | - | - | - | 1 | 5 |
| 林業 | - | - | - | - | - | 1 | 1 |
| 農業 | - | - | - | - | - | 1 | 1 |
| 半導體製造業 | 2 | - | - | - | - | - | 2 |
| 國際貿易業 | 5 | - | 1 | - | - | - | 6 |
| 食品業 | 3 | - | 2 | - | - | - | 5 |
| 多媒體業 | - | - | - | - | - | 2 | 2 |
| 醫療器材.生技業 | 1 | - | - | - | - | - | 1 |
| 其他 | 5 | 2 | 2 | 1 | - | 2 | 12 |
| 合計 | 46 | 6 | 13 | 2 | 2 | 17 | 86 |

資料來源：臺北市產業發展局，臺北市區域產業暨新創基地發展計畫（期中報告），2016，頁 109。

2. 關渡工業區

(1) 土地使用規劃

關渡工業區係由大度路 2 段、中央南路 4 段及關渡農業區所圍成之區域，土地使用分區原為第二種工業區，97 年 3 月 4 日公告實施之「臺北市北投區都市計畫通盤檢討(細部計畫)」案內將最西南街廓以外之區域變更為「科技工業區」，希望引進科技產業設置營運總部，全區產業用地面積總計 28.04 公頃。



圖82 關渡工業區範圍及其都市計畫情形

表41 關渡工業區都市計畫各分區及用地面積比例

| 分區名類 | 面積（公頃） | 比例 |
|--------|--------|------|
| 科技工業區 | 26.42 | 94% |
| 第貳種工業區 | 1.62 | 6% |
| 總計 | 28.04 | 100% |

(2) 交通條件

關渡工業區位於大度路北側，大度路向東連接臺北市北投市區及士林地區，向西通往新北市淡水及八里地區，區域聯絡道路包括立德路、立功街、學園路、自立路及自強路等。



圖83 關渡工業區周邊交通路網示意圖

資料來源：臺北市產業發展局，臺北市區域產業暨新創基地發展計畫（期中報告），2016，頁 91。

(3) 使用現況分析

關渡工業區內各建築物違規供住宅使用比例相對不高，僅占全部使用面積 9%，空間上多集中於關渡捷運站南側工二街廓（即前次通盤檢討所指定之「另案辦理地區」之一），廠房、廠辦及商業等產業使用比例合計達 60%，惟工業區區內有宗教團體興建之建築物非供產業相關使用，故「其他使用」之比例偏高。

表42 關渡工業區開闢狀況彙整

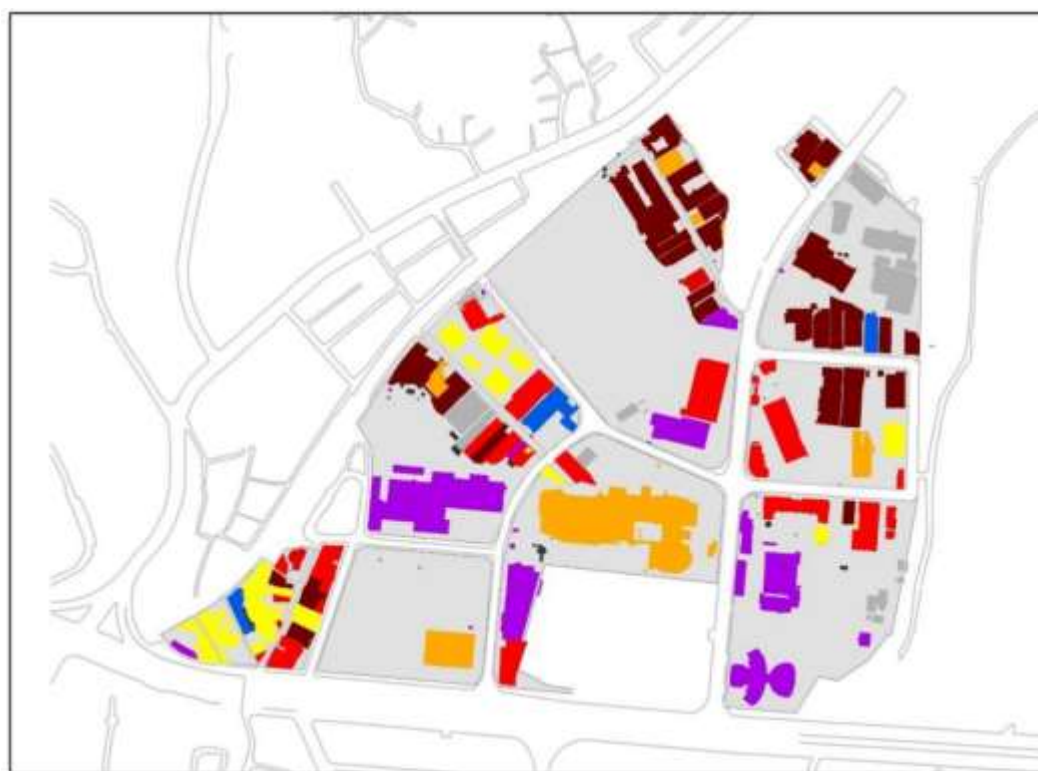
| 項目 | 現況情形 |
|------------------|------------|
| 街廓總面積 | 280,428.84 |
| 法定容積率 | 200% |
| 法定總樓地板面積上限（平方公尺） | 560,857.68 |
| 現況總樓地板面積（平方公尺） | 136,583.50 |
| 容積開闢率 | 24.35% |
| 法定建蔽率 | 55% |
| 法定建物投影面積上限（平方公尺） | 126,192.98 |
| 建物總面積（平方公尺） | 72,553.81 |

資料來源：臺北市產業發展局，臺北市區域產業暨新創基地發展計畫（期中報告），2016，頁 43。

表43 關渡工業區內各建物使用情形統計

| 建物使用類型 | 使用面積（平方公尺） | 使用面積比例 |
|--------|------------|--------|
| 廠房 | 27,178.48 | 27% |
| 廠辦 | 15,216.99 | 15% |
| 商業 | 16,912.55 | 17% |
| 住宅 | 9,093.77 | 9% |
| 閒置 | 2,887.06 | 3% |
| 無法辨識 | 8,873.90 | 9% |
| 無法調查 | 741.10 | 1% |
| 整棟商業 | 827.64 | 1% |
| 其他 | 18,952.34 | 19% |
| 合計 | 100,683.83 | 100% |

資料來源：臺北市產業發展局，臺北市區域產業暨新創基地發展計畫（期中報告），2016，頁 93。



圖例



圖84 關渡工業區建物使用情形示意圖

資料來源：臺北市產業發展局，臺北市區域產業暨新創基地發展計畫（期中報告），2016，頁 94。



圖85 工2街廓內有許違規供住宅使用情形



圖86 科工街廓內部分區域已改建為現代化廠房



圖87 醫療用地和信醫院

圖88 科工區內尚有媒體使用

資料來源：本案調查。

(4) 建物樓層與使用類型

關渡工業區內建物樓層與使用類型如下：

- A. 低樓層(1至3層樓)建築以廠房使用為主，約佔28%(17,584.62平方公尺)；其次為其他使用，約佔21%(12,953.34平方公尺)。
- B. 中低樓層(4至5層樓)建築以廠房使用為主，約佔46%(9,359.16平方公尺)；其次為廠辦使用，約佔22%(4,573.73平方公尺)。
- C. 中樓層(6至10層樓)建築以廠辦使用為主，約佔71%(5,401.53平方公尺)；其次為住宅使用，約佔11%(851.57平方公尺)。

D. 高樓層(10層樓以上)建築：以住宅使用為主，約佔44%(3,134.98平方公尺)；其次為廠辦使用，約佔27%(1,904.01平方公尺)。

表44 關渡工業區內建築物樓層及使用情形分布統計表

| 類型 | 興建中 | 1樓 | 2樓 | 3樓 | 4樓 | 5樓 | 6-10樓 | 10樓以上 | 合計 |
|------|----------|-----------|-----------|----------|-----------|----------|----------|----------|------------|
| 廠房 | - | 9,663.86 | 6,948.57 | 972.19 | 7,499.67 | 1,859.49 | 234.70 | - | 27,178.48 |
| 廠辦 | - | 1,737.71 | 1,445.51 | 154.50 | 2,878.12 | 1,695.61 | 5,401.53 | 1,904.01 | 15,216.99 |
| 商業 | - | 5,526.92 | 6,774.02 | 652.40 | 1,215.91 | 1,147.40 | 573.60 | 1,022.30 | 16,912.55 |
| 住宅 | - | 3,637.76 | 1,163.30 | 121.95 | 142.86 | 41.35 | 851.57 | 3,134.98 | 9,093.77 |
| 閒置 | - | 1,339.78 | 1,464.38 | 82.90 | - | - | - | - | 2,887.06 |
| 無法辨識 | 2,216.20 | 2,491.80 | 2,920.10 | 1,161.50 | 84.30 | - | - | - | 8,873.90 |
| 無法調查 | - | 682.40 | 58.70 | - | - | - | - | - | 741.10 |
| 整棟商業 | - | 17.90 | - | - | - | 413.12 | 370.82 | 25.8 | 827.64 |
| 其他 | - | 7,533.08 | 4,558.09 | 2,064.89 | 978.90 | 2,563.89 | 183.30 | 1,070.19 | 18,952.34 |
| 合計 | 2,216.20 | 32,631.21 | 25,332.67 | 5,210.33 | 12,799.76 | 7,720.86 | 7,615.52 | 7,157.28 | 100,683.83 |

資料來源：臺北市產業發展局，臺北市區域產業暨新創基地發展計畫（期中報告），2016，頁95。

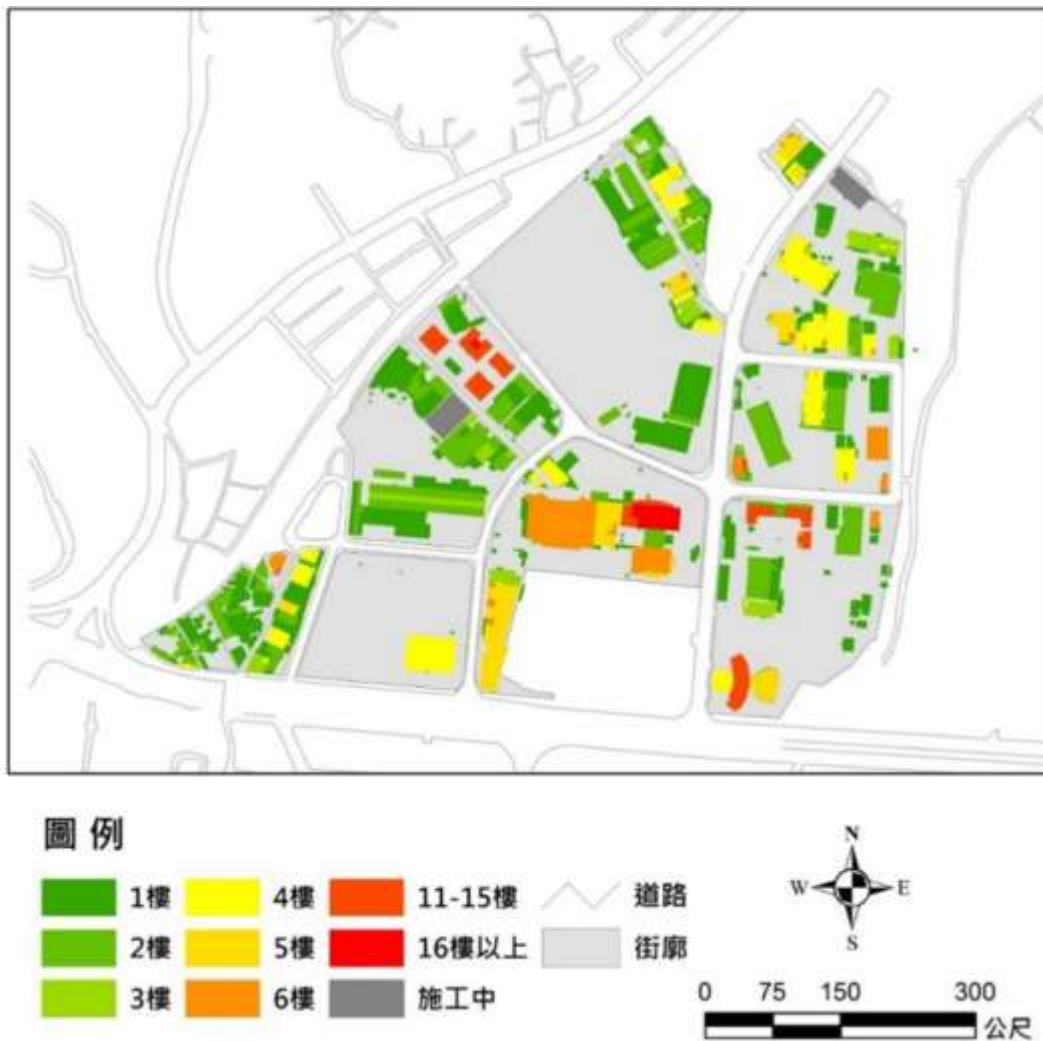


圖89 關渡工業區建物樓層示意圖

資料來源：臺北市產業發展局，臺北市區域產業暨新創基地發展計畫（期中報告），2016，頁95。

表45 關渡工業區內建築物屋齡分布統計表

| 總樓層 | 幢數 | 比例 |
|--------------|-----|--------|
| 屋齡 10 年以下 | 36 | 21.6% |
| 屋齡 11 至 20 年 | 26 | 15.6% |
| 屋齡 21 至 30 年 | 12 | 7.2% |
| 屋齡 31 至 40 年 | 40 | 24.0% |
| 屋齡 41 年以上 | 53 | 31.7% |
| 合計 | 167 | 100.0% |

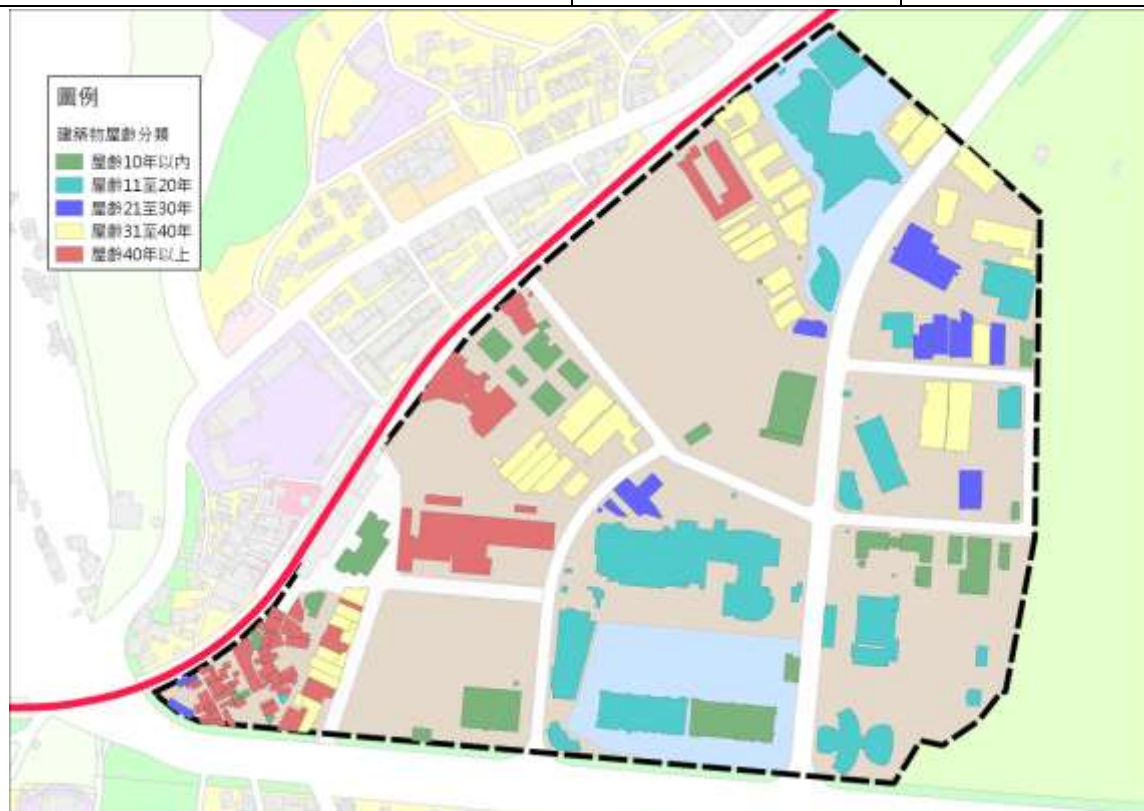


圖90 關渡工業區建築物屋齡示意圖

(5) 產業類型與規模

關渡工業區目前進駐產業以金屬工業最多，約佔 24%(9 家)；其次為電子電機業類，約佔 18%(7 家)，總廠商家數為 38 家。

| 產業類別\員工數 | 50 人以下 | 51-100 人 | 101-500 人 | 501-1,000 人 | 超過 1,000 人 | 無資料 | 合計 |
|----------|--------|----------|-----------|-------------|------------|-----|----|
| 製造業 | 2 | - | - | - | - | - | 2 |
| 汽機車業 | 2 | 1 | - | 1 | - | - | 4 |
| 電子電機業 | 5 | - | 1 | - | 1 | - | 7 |
| 金屬工業 | 9 | - | - | - | - | - | 9 |
| 化學工業 | 1 | - | - | - | - | - | 1 |
| 建築工程業 | 3 | - | - | - | - | 1 | 4 |
| 儲配.運輸業 | - | - | - | - | 4 | - | 4 |
| 國際貿易業 | 1 | - | - | - | - | - | 1 |
| 食品業 | 4 | - | - | - | - | - | 4 |

| 產業類別\員工數 | 50 人以下 | 51-100 人 | 101-500 人 | 501-1,000 人 | 超過 1,000 人 | 無資料 | 合計 |
|----------|--------|----------|-----------|-------------|------------|-----|----|
| 多媒體業 | 1 | - | - | - | - | - | 1 |
| 醫療器材.生技業 | 1 | - | - | - | - | - | 1 |
| 合計 | 29 | 1 | 1 | 1 | 5 | 1 | 38 |

資料來源：臺北市產業發展局，臺北市區域產業暨新創基地發展計畫（期中報告），2016，頁 98。

3. 北投士林科技園區

(1) 都市計畫情形

北投士林科技園區位於關渡平原農業區最南端，範圍內原多為為農業使用，惟部分農地已廢耕、閒置，或作為私人苗圃、菜園，甚至轉作住宅或輕工業使用。臺北市政府基於本地區周邊醫學研究資源豐富，且商業機能蓬勃興盛，具發展知識經濟及科技產業之條件，爰配合本市產業發展策略，以「區段徵收」方式開發，善用本區產業發展環境、區位條件及實質環境，以建立科技產業發展核心及地區整體發展架構，創造一結合生產、生活、生態等功能完整之科技產業園區。區段徵收作業區分二期辦理，目前（106 年）第一期工程尚在進行中。



圖91 北投士林科技園區範圍及其都市計畫情形

表46 北投士林科技園區都市計畫各分區及用地面積比例

| 分區名類 | 面積（公頃） | 比例 |
|-------------|--------|------|
| 第三種住宅區(特) | 6.39 | 8% |
| 第三之二種住宅區(特) | 6.47 | 8% |
| 市民住宅區 | 3.07 | 4% |
| 住商混合區 | 3.74 | 5% |
| 科技產業專用區 | 24.95 | 32% |
| 公園用地 | 8.26 | 10% |
| 綠地用地 | 1.73 | 2% |
| 學校用地 | 4.67 | 6% |
| 高中用地 | 7.56 | 10% |
| 國小用地 | 3.07 | 4% |
| 機關用地 | 1.91 | 2% |
| 抽水站用地 | 0.39 | 0% |
| 堤防用地 | 4.82 | 6% |
| 交通用地 | 2.08 | 3% |
| 總計 | 79.11 | 100% |

(2) 產業發展方向

北投士林科技園區規劃總面積 194.29 公頃，以科技產業為產業發展核心，並輔以資訊、通訊、生技、媒體、生物科技產業。且有別於內科及南軟，北投士林科技園區為結合生產、生活、生態等多方機能，創造結合居住、就業、文化、休閒複合機能之優質網絡生活環境。

全區計畫發展為知識經濟產業知識庫以及生物技術、媒體、資訊、通訊等相關產業長期發展中心，使用上允許作生產製造空間、辦公室、支援性服務業、企業營運總部，以及經市政府目的事業主管機關核准之職業訓練、創業輔導、試驗研究等與工業發展有關之設施使用，希望吸引高科技產業進駐發展，同時建構綠色運輸與生態節能的空間環境，打造河岸的生態社區，創造複合性機能的生活環境。

4. 未來產業調整方向

依產業發展局委託研究成果，臺北市未來產業發展將以南港軟體園區、內湖科技園區及開發中之北投士林科技園區為「產業發展核心」地區，在核心地區周邊之傳統工業區如仍具有一定規模者，應保留為「支援產業升級地區」，其餘在區位上已不適宜繼續為產業使用，或零星散落於都市地區者，則歸類為「配合都市再生策略地區」，思考調整與轉用。

北投現有 3 處主要產業發展用地中，北投士林科技園區是為「產業發展核心」地區，惟目前尚在開發中，其餘 2 處傳統工業區依產業發展

局委託研究成果屬「支援產業升級地區」，仍有維持產業用地之必要，應以北投士林科技園區為核心，帶動傳統工業區轉型。2 處工業區現況多為生產或商業、銷售使用，尚符合產業發展局所提發展構想，惟中央南路工業區目前仍為第三種工業區，容許使用項目規定較欠缺彈性，建議比照 97 年細部計畫通盤檢討時關渡工業區之模式，細部計畫變更為科技工業區，使用管制上除允許原第三種工所允許及附條件允許之項目外，並開放經並經市府產業主管機關同意後得設置企業營運總部。



圖92 臺北市工業區空間區位示意圖

(四) 觀光遊憩產業

1. 溫泉據點

日據時期，喜愛泡溫泉的日本人發現並開始開發北投溫泉資源，官方民間紛紛在此開設溫泉旅館，甚至吸引了當時還是皇太子的裕仁天皇遠道而來。目前以新北投車站為中心，溫泉相關景包括北投公園、溫泉博物館以及群聚於北投公園週邊之溫泉飯店。

目前北投共有 2 處溫泉據點集中區域，分別為「新北投溫泉區」及「行義路溫泉區」，兩處商圈依臺北市政府商業區認定之主要坐落位置如表 47。

表47 北投區溫泉商圈主要坐落位置

| 區域 | 主要坐落位置 | 商圈介紹 |
|-----------|---|---|
| 新北投溫泉商圈 | 以新北投捷運站出口為主，沿北投溫泉一、二號親水公園兩旁的中山路、光明路、溫泉路至地熱谷一帶 | <p>(以溫泉業為主，並結合餐飲業與美容業)</p> <p>北投原為平埔族中的凱達格蘭族(Ketagalan)部落居住的地方，而北投即凱達格蘭語的女巫之住所，堪稱是臺北市的後花園。為打造新北投商圈品牌形象，從文化中尋找特色，以「女巫、溫泉、古樸」等文化及環境特色作為形象，並陸續以「北投溫泉季、溫泉旅展、溫泉美食…」等議題，成功置入商圈各項行銷活動中。</p> <p>新北投溫泉在日治時代就頗負盛名，不僅僅是熱門的聚會點，更是那卡西的發源地，在民國 50、60 年代，紅極一時。當時溫泉旅社林立，隨著環境變遷，逐漸隱沒。近年在政府規劃下，又重新找回了生命力。這裡有臺灣最老的浴池，最具代表性的溫泉建築，不需刻意營造懷舊風情，這裡本身就有濃濃的復古風味。</p> |
| 行義路溫泉美食商圈 | 石牌路二段及天母北路交叉口之行義路，循行至惇敘高工沿途之範圍 | <p>(以溫泉與餐飲業為主)</p> <p>行義路溫泉商圈，分布的範疇約莫是天母公園與惇敘商工之間的磺溪溪谷，風景秀麗、泉量充沛、交通便利、離市區近，得天獨厚的地理環境，造就了這裡特殊的溫泉文化。環抱於陽明山國家公園之內，擁有豐沛之自然資源，鄰近紗帽山溫泉區、北投觀光農園、柑園，東北為陽明山、東南為華岡，四季皆有不同蔬果、花卉，夜幕時分霓虹亮起，將山林小徑裝點的熱鬧繽紛，為泡湯、品茗、用餐、賞花，憑添多采多姿。</p> <p>有別於新北投的大型會館，行義路溫泉美食商圈的溫泉業者，特別將重點聚焦在餐廳所提供的特色餐點上，運用陽明山當地的食材，提供平價，具特色的特色料理。晚近已經形成大型餐廳百家爭鳴的榮景，包括台菜、山產、日式料理、泰式料理以及歐式西餐等，種類豐富繁多。</p> |

資料來源：臺北市商業處網站：首頁>商業輔導>豐富的商圈

(<http://www.tcooc.gov.taipei/ct.asp?xItem=95312004&ctNode=31554&mp=105011>)

商圈內主要溫泉業者多結合餐飲經營，新北投地區多設有住宿設施，行義路地區則以泡湯及飲食為主，目前兩處商圈內主要溫泉業者分別有 27 家及 20 家，統計如表 48，區位分布情形如圖 93。

表48 北投區主要溫泉業者一覽表

| 編號 | 區位 | 商家名稱 | 地址 | 類型 |
|----|-----|----------|-----------------|----------|
| 1 | 新北投 | 千禧湯 | 臺北市北投區中山路 6 號 | 泡湯及餐飲 |
| 2 | 新北投 | 瀧乃湯浴室 | 臺北市北投區光明路 244 號 | 泡湯及餐飲 |
| 3 | 新北投 | 少帥禪園 | 臺北市北投區幽雅路 34 號 | 泡湯及餐飲 |
| 4 | 新北投 | 京都溫泉行館 | 臺北市北投區溫泉路 105 號 | 泡湯及餐飲 |
| 5 | 新北投 | 東皇度假旅店 | 臺北市北投區溫泉路 108 號 | 泡湯及餐飲 |
| 6 | 新北投 | 天玥泉國際溫泉館 | 臺北市北投區中山路 3 號 | 泡湯、餐飲及住宿 |

| 編號 | 區位 | 商家名稱 | 地址 | 類型 |
|----|-----|--------------------|------------------------|----------|
| 7 | 新北投 | 皇家季節酒店北投溫泉館 | 臺北市北投區中山路 26 號 | 泡湯、餐飲及住宿 |
| 8 | 新北投 | 三二行館 | 臺北市北投區中山路 32 號 | 泡湯、餐飲及住宿 |
| 9 | 新北投 | 北投老爺酒店 | 臺北市北投區中和街 2 號 | 泡湯、餐飲及住宿 |
| 10 | 新北投 | 泉都溫泉會館 | 臺北市北投區光明路 220 號 | 泡湯、餐飲及住宿 |
| 11 | 新北投 | 水美溫泉會館 | 臺北市北投區光明路 224 號 | 泡湯、餐飲及住宿 |
| 12 | 新北投 | 嘉賓閣溫泉飯店 | 臺北市北投區光明路 230 號 | 泡湯、餐飲及住宿 |
| 13 | 新北投 | 加賀屋國際溫泉飯店 | 臺北市北投區光明路 236 號 | 泡湯、餐飲及住宿 |
| 14 | 新北投 | 金都精緻溫泉飯店 | 臺北市北投區光明路 240 號 | 泡湯、餐飲及住宿 |
| 15 | 新北投 | 熱海大飯店 | 臺北市北投區光明路 258 號 | 泡湯、餐飲及住宿 |
| 16 | 新北投 | 美代溫泉飯店 | 臺北市北投區光明路 281 號 | 泡湯、餐飲及住宿 |
| 17 | 新北投 | 水都北投溫泉會館 | 臺北市北投區光明路 283 號 | 泡湯、餐飲及住宿 |
| 18 | 新北投 | 百樂匯溫泉飯店 | 臺北市北投區光明路臨 99 號 | 泡湯、餐飲及住宿 |
| 19 | 新北投 | 大地北投奇岩溫泉酒店 | 臺北市北投區奇岩路 1 號 | 泡湯、餐飲及住宿 |
| 20 | 新北投 | 緣源百花園 | 臺北市北投區幽雅路 5 巷 2 號 1 樓 | 泡湯、餐飲及住宿 |
| 21 | 新北投 | 倆人旅店 (立德北投溫泉飯店) | 臺北市北投區幽雅路 11 號 | 泡湯、餐飲及住宿 |
| 22 | 新北投 | 春天酒店 | 臺北市北投區幽雅路 18 號 | 泡湯、餐飲及住宿 |
| 23 | 新北投 | 北投麗禧溫泉酒店 | 臺北市北投區幽雅路 30 號 | 泡湯、餐飲及住宿 |
| 24 | 新北投 | 山樂溫泉 | 臺北市北投區泉源路 17 號 | 泡湯、餐飲及住宿 |
| 25 | 新北投 | 漾館時尚溫泉旅館 | 臺北市北投區溫泉路 63 號 | 泡湯、餐飲及住宿 |
| 26 | 新北投 | 鳳凰閣溫泉會館 | 臺北市北投區溫泉路天主巷 1 號 | 泡湯、餐飲及住宿 |
| 27 | 新北投 | 北投荷豐溫泉會館 | 臺北市北投區溫泉路銀光巷 1 號 | 泡湯、餐飲及住宿 |
| 28 | 行義路 | 玉川溫泉養身會館 | 臺北市北投區行義路 101 號 | 泡湯及餐飲 |
| 29 | 行義路 | 澎園溫泉餐廳 | 臺北市北投區行義路 155 巷 38 號 | 泡湯及餐飲 |
| 30 | 行義路 | 草山文化溫泉會館 | 臺北市北投區行義路 260 巷 1 號 | 泡湯及餐飲 |
| 31 | 行義路 | 天祥溫泉餐廳 | 臺北市北投區行義路 260 巷 15 號 | 泡湯及餐飲 |
| 32 | 行義路 | 椰林溫泉會館 | 臺北市北投區行義路 269 號 | 泡湯及餐飲 |
| 33 | 行義路 | 湯屋溫泉 | 臺北市北投區行義路 296 號之 2 | 泡湯及餐飲 |
| 34 | 行義路 | 湯世代溫泉餐廳 | 臺北市北投區行義路 298 號 | 泡湯及餐飲 |
| 35 | 行義路 | 湯瀨 SPA 溫泉 | 臺北市北投區行義路 300 巷 1 號 | 泡湯及餐飲 |
| 36 | 行義路 | 櫻崗溫泉會館 | 臺北市北投區行義路 300 巷 3 號 | 泡湯及餐飲 |
| 37 | 行義路 | 川湯溫泉餐廳 | 臺北市北投區行義路 300 巷 10 號 | 泡湯及餐飲 |
| 38 | 行義路 | 皇鼎金尊爵會館 | 臺北市北投區行義路 300 巷 346 號 | 泡湯及餐飲 |
| 39 | 行義路 | 御之湯溫泉餐廳 | 臺北市北投區行義路 300 巷 346 號 | 泡湯及餐飲 |
| 40 | 行義路 | 伊豆溫泉生活會館 | 臺北市北投區行義路 338 號 | 泡湯及餐飲 |
| 41 | 行義路 | 天長地久溫泉餐廳 | 臺北市北投區行義路 402 巷 11-1 號 | 泡湯及餐飲 |
| 42 | 行義路 | 山之林 SPA 溫泉美食 | 臺北市北投區行義路 402 巷 15 號 | 泡湯及餐飲 |
| 43 | 行義路 | 夏之泉美食活水世界 | 臺北市北投區行義路 402 巷 40-6 號 | 泡湯及餐飲 |
| 44 | 行義路 | 皇池溫泉御膳館 | 臺北市北投區行義路 402 巷 42-1 號 | 泡湯及餐飲 |
| 45 | 行義路 | 巴登巴登溫泉美食 | 臺北市北投區行義路 412 號 | 泡湯及餐飲 |

| 編號 | 區位 | 商家名稱 | 地址 | 類型 |
|----|-----|-------------|-------------------|-------|
| 46 | 行義路 | 山玥新館 | 臺北市北投區東昇路 68-15 號 | 泡湯及餐飲 |
| 47 | 行義路 | 紗帽谷溫泉音樂美食餐廳 | 臺北市北投區紗帽路 42 號 | 泡湯及餐飲 |

資料來源：臺北市溫泉發展協會、臺北市紗帽山溫泉發展協會網站。

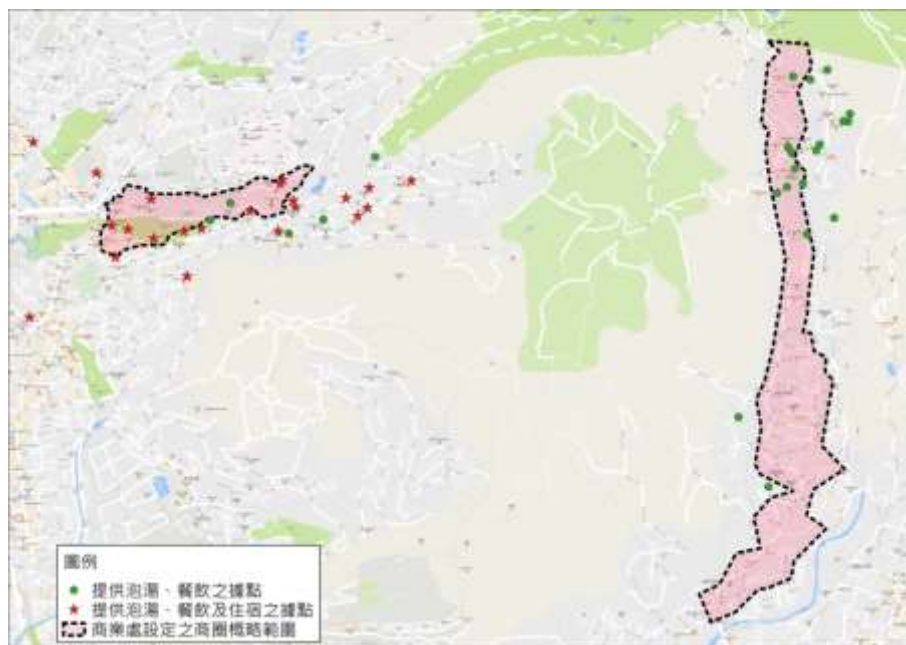


圖93 新北投溫泉區(左側)及行義路溫泉區(右側)溫泉據點示意圖

2. 北投生態博物館發展計畫

北投生態博物館區計畫的規劃，導入生態博物館區(eco-museum)的概念進行全區整合與發展，以國內第一個由社區民眾自發保存古蹟之北投溫泉博物館為核心，跨出單一核心館的經營模式，朝向生態/生活環境博物館區的有機發展。除串聯北投圖書館、梅庭、凱達格蘭文化館、北投七星、七虎、露天溫泉地熱谷等新北投周邊的自然及人文景點，更要強化統合場館，重組再現新北投車站、保存利用中心新村為療癒園區以及發展中國製片場為影視音產業園區，併以「北投四季」的活動特色（北投驛站祭、樂活節、夏納涼、月琴祭、北溫館慶、溫泉季及鬧熱關渡節等）整合行銷，以期確實帶動地區觀光與產業動能。期待在「生態博物館區」的理念發展下，再次促成地方發展共識凝聚的契機，也讓北投成為具國際級規模的觀光旅遊文化園區。



圖95 關渡自然公園空照圖

(五) 各商圈、路線型商業區及傳統工業區發展檢討

北投區整體而言商業發展不甚活絡，現況商業活動最繁榮處為石牌地區其次為舊北投地區，其餘區域則無明顯商業活中集中趨勢。石牌地區，主要商業軸線為捷運石牌站至榮總間之石牌路，惟石牌路寬度僅有 15 公尺，作為主要商業動線寬度略有不足，未來應透過都市更新結合都市設計等管制手段，改善當地交通問題才能支持石牌商圈有更高等級的商業發展。舊北投商圈之主要動線光明路寬度亦為 15 公尺，遭遇課題及策略均與石牌商圈相似。

經現況調查結果顯示，北投區重要道路兩側之沿街面雖有商業活動，但活動強度不高，整體而言未見明顯特色商街出現，尤其石牌、北投等 2 處主要商業區受山脈分隔不易連通，對整體商業發展串連較為不利。未來隨著奇岩新社區逐步開發進駐，北投站與奇岩站間有機會引入較多商業活動。

北投士林科技園區雖為臺北市下一波核心產業發展用地，惟開發範圍內產業用地僅有 25 公頃，相較南港軟體園區 8.2 公頃及內湖科學園區 160 公頃規模較小，長期而言可能有向外擴張之需求。經產業發展局研究亦顯示，北投區 2 處傳統工業區應依循全市工業區整體發展策略架構，以維持產業發展用地為原則，未來隨北投士林科技園區發展一併升級轉型。

六、商業使用現況調查與分析

(一) 調查範圍

本計畫調查作業以文山區、北投區兩個行政區為範圍，商業調查範圍為包括「商圈及其周邊地區」、「重要路線型商業區」。商圈及其周邊範圍係以臺北市政府商業處公布之商圈範圍為原則(如表 49)，惟「行義路溫泉商圈」於 103 年 3 月 28 日公告實施「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」，對範圍內後續都市計畫處理方式已有專案規定，區內商家亦均依規定提出申請，目前尚在變更審查程序中爰不再進行實地調查。

經本案團隊檢視周邊商業活動情形調整後，新北投溫泉商圈及石牌捷運站商圈之調查範圍均有擴大，重要路線型商業區則包括中央北路 2 段及關渡知行路，詳細調查範圍如圖 96。

表49 計畫範圍內商圈及其周邊範圍

| 地區 | 類型 | 主要範圍 |
|-------------|-----------|---|
| 北投區商圈 | 新北投溫泉商圈 | 以新北投捷運站出口為主，沿北投溫泉一、二號親水公園兩旁的中山路、光明路、溫泉路至地熱谷一帶 |
| | 石牌捷運站商圈 | 立農街二段至東華街二段之石牌路二段周邊巷弄與裕民一、二、三、六路所圍之街廓 |
| | 行義路溫泉美食商圈 | 石牌路二段及天母北路交叉口之行義路，循行至惇敘高工沿途之範圍 |
| 北投區重要路線型商業區 | 知行路沿線 | 大度路至知行路圓環 |
| | 中央北路 2 段 | 大業路至稻香路口 |



圖96 北投區商圈及重要路線型商業區調查範圍示意圖

(二) 調查項目

針對商圈及其周邊範圍、計畫範圍內商業密集地區，經實地調查結果將各建物、各樓層、各門牌之使用情形，依表 50 分類整理統計。針對第 5 類使用，再依「臺北市土地使用分區管制規則第 5 條土地及建築物使用組別之使用項目」詳細紀錄該門牌使用組別與細分類，以利以續檢核商圈特色或違規使用情形。

表50 建物實際使用情形分類表

| 編號 | 對應土管組別 | 分類 | 使用情形 |
|----|-------------------|------|---------------------|
| 1 | 1-3 | 住宅用 | 住宅 |
| 2 | 4-6、9-10、13-16、44 | 非住非商 | 政府機關、文教設施 |
| 3 | 44 | 非住非商 | 宗教設施 |
| 4 | 7-8 | 非住非商 | 醫療保健、社會福利設施 |
| 5 | 17-20、26-27 | 商業用 | 一般及日常零售 |
| 6 | 21-22 | 商業用 | 飲食業、餐飲業 |
| 7 | 24-25 | 商業用 | 特種零售業甲組、特種零售業乙組 |
| 8 | 28-30 | 商業用 | 一般事務所、自由職業事務所、金融服務業 |
| 9 | 31 | 商業用 | 修理服務業 |
| 10 | 32-33 | 商業用 | 娛樂服務業、健身服務業 |

| 編號 | 對應土管組別 | 分類 | 使用情形 |
|----|-------------------|------|------------------|
| 11 | 37-38 | 商業用 | 旅遊及運輸服務、倉儲業 |
| 12 | 39-40 | 商業用 | 一般批發業、農產品批發業 |
| 13 | 41-42 | 商業用 | 一般旅館、觀光旅館、國際觀光旅館 |
| 14 | 11-12、34-36、43、45 | 商業用 | 其他商業 |
| 15 | 46-56 | 工業用 | 各種工業 |
| 16 | - | 非住非商 | 閒置、招租或裝潢中 |

(三) 商圈及其周邊地區調查結果分析

1. 石牌商圈及其周邊地區

本案調查石牌商圈及其周邊地區，包括商業處設定之石牌商圈範圍外，尚包含石牌路1段、石牌自強市場周邊及裕民一路北側商業區街廓。

(1) 現況情形

A. 建物情形

石牌商圈建築物計有 210 幢，其樓層分布以 4 至 5 層樓最多，所佔比例達 51%，且屋齡多在 40 年以上，相較全行政區平均建物較顯老舊。

表51 石牌商圈及其周邊地區建築物樓層分布統計表

| 總樓層 | 幢數 | 比例 |
|---------|-----|--------|
| 1 至 3 層 | 62 | 29.5% |
| 4 至 5 層 | 107 | 51.0% |
| 6 層以上 | 41 | 19.5% |
| 合計 | 210 | 100.0% |

資料來源：本計畫彙整房屋稅籍資料。



圖97 石牌商圈及其周邊地區建築物樓層分布示意圖

表52 石牌商圈及其周邊地區建築物屋齡統計表

| 屋齡 | 幢數 | 比例 |
|--------------|-----|--------|
| 屋齡 10 年以下 | 11 | 5.2% |
| 屋齡 11 至 20 年 | 9 | 4.3% |
| 屋齡 21 至 30 年 | 19 | 9.0% |
| 屋齡 31 至 40 年 | 64 | 30.5% |
| 屋齡 41 年以上 | 107 | 51.0% |
| 合計 | 210 | 100.0% |

資料來源：本計畫彙整房屋稅籍資料。



圖98 石牌商圈及其周邊地區建築物屋齡分布示意圖

B. 土地使用分區

本次調查石牌商圈及其周邊範圍面積共 16.53 公頃，範圍內各類土地使用面積如表 53，其中以商三及商三特合計比例已達 82%。

表53 石牌商圈及其周邊地區都市計畫各分區及用地面積比例

| 分區名類 | 面積（公頃） | 比例 |
|-------------|--------|------|
| 第三種商業區 | 7.77 | 47% |
| 第參種商業區（商三特） | 5.82 | 35% |
| 交通用地 | 1.30 | 8% |
| 市場用地 | 0.99 | 6% |
| 公園用地 | 0.45 | 3% |
| 綠地用地 | 0.21 | 1% |
| 總計 | 16.53 | 100% |



圖99 石牌商圈及其周邊地區範圍

(2) 商業發展情形

A. 商業使用情形分析

實地調查本區內 3,771 宅之使用情形，住宅使用所占比例最高，各類型商業活動中則以第 5 類「一般及日常零售」為多。

表54 石牌商圈各宅實際使用情形次數統計

| 編號 | 對應土管組別 | 分類 | 使用情形 | 現況宅數 | 比例 |
|----|-------------------|------|---------------------|-------|-----|
| 1 | 1-3 | 住宅用 | 住宅 | 2,996 | 79% |
| 2 | 4-6、9-10、13-16、44 | 非住非商 | 政府機關、文教設施 | 3 | 0% |
| 3 | 44 | 非住非商 | 宗教設施 | 5 | 0% |
| 4 | 7-8 | 非住非商 | 醫療保健、社會福利設施 | 53 | 1% |
| 5 | 17-20、26-27 | 商業用 | 一般及日常零售 | 353 | 9% |
| 6 | 21-22 | 商業用 | 飲食業、餐飲業 | 174 | 5% |
| 7 | 24-25 | 商業用 | 特種零售業甲組、特種零售業乙組 | 8 | 0% |
| 8 | 28-30 | 商業用 | 一般事務所、自由職業事務所、金融服務業 | 105 | 3% |
| 9 | 31 | 商業用 | 修理服務業 | 3 | 0% |
| 10 | 32-33 | 商業用 | 娛樂服務業、健身服務業 | 10 | 0% |
| 11 | 37-38 | 商業用 | 旅遊及運輸服務、倉儲業 | - | 0% |
| 12 | 39-40 | 商業用 | 一般批發業、農產品批發業 | - | 0% |
| 13 | 41-42 | 商業用 | 一般旅館、觀光旅館、國際觀光旅館 | - | 0% |
| 14 | 11-12、34-36、43、45 | 商業用 | 其他商業 | - | 0% |
| 15 | 46-56 | 工業用 | 各種工業 | 1 | 0% |
| 16 | - | 非住非商 | 閒置、招租或裝潢中 | 60 | 2% |

本區內第 5 類「一般及日常零售」占所有商業使用戶數之 74%，進一步分析該大類中使用情形，發現以估衣（第 19 組第 19 項），其次為小規模日用百貨最多（第 17 組第 2 項），詳細統計詳見表 55。

表55 石牌商圈及其周邊地區日常及一般零售調查情形分析

| 細項 | 土管組別 | 第 17 組 | 第 18 組 | 第 19 組 | 第 20 組 | 第 26 組 | 第 27 組 |
|------|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| (一) | | 10 | 54 | 14 | 2 | 4 | |
| (二) | | 36 | | 3 | 6 | 23 | |
| (三) | | 1 | | 2 | | 27 | 1 |
| (四) | | 7 | | 4 | 1 | 1 | 3 |
| (五) | | | | | | 1 | 5 |
| (六) | | | | 1 | | 1 | 1 |
| (七) | | | | | | 1 | |
| (八) | | | | 3 | 2 | 1 | 2 |
| (九) | | | | 13 | 1 | | 2 |
| (十) | | | | 1 | 1 | | |
| (十一) | | | | | 3 | | |
| (十二) | | 3 | | 5 | 1 | 1 | 2 |
| (十三) | | | | | | | 3 |
| (十四) | | | | 1 | 6 | | 6 |
| (十五) | | | | 3 | | | 3 |
| (十六) | | | | | 6 | | |
| (十七) | | | | 3 | | | |
| (十八) | | | | | 9 | | |
| (十九) | | | | 39 | | | 6 |
| (二十) | | | | 1 | | | 1 |
| (二一) | | | | 3 | | | |
| (二二) | | | | | | | 1 |
| (二三) | | 1 | | 7 | | | |
| (二四) | | | | 1 | | | |
| (二七) | | | | 4 | | | |
| 總計 | | 58 | 54 | 108 | 38 | 60 | 36 |
| 所占比例 | | 16% | 15% | 31% | 11% | 17% | 10% |

資料來源:本研究調查、繪製

B. 重要商業動線指認

石牌商圈及其周邊之商業活動主要聚集於石牌路 1 段及 2 段，承德路至榮民總區院之間，另東南側自強街一帶地方型傳統市場及商家聚商區域。

在人車動線上石牌路 1 段及 2 段同時為人行與車行之主要動線，石牌路兩側雖有設置人行道但寬度僅有 1 公尺且常有變電箱、燈桿等設施造成行人動線不連續。主要人行通路係由沿家商家留設之騎樓組成，但騎樓區域亦有占用、設置不連續等情形。另在捷運出口處人、車動線交會，是為主要交通阻塞點。

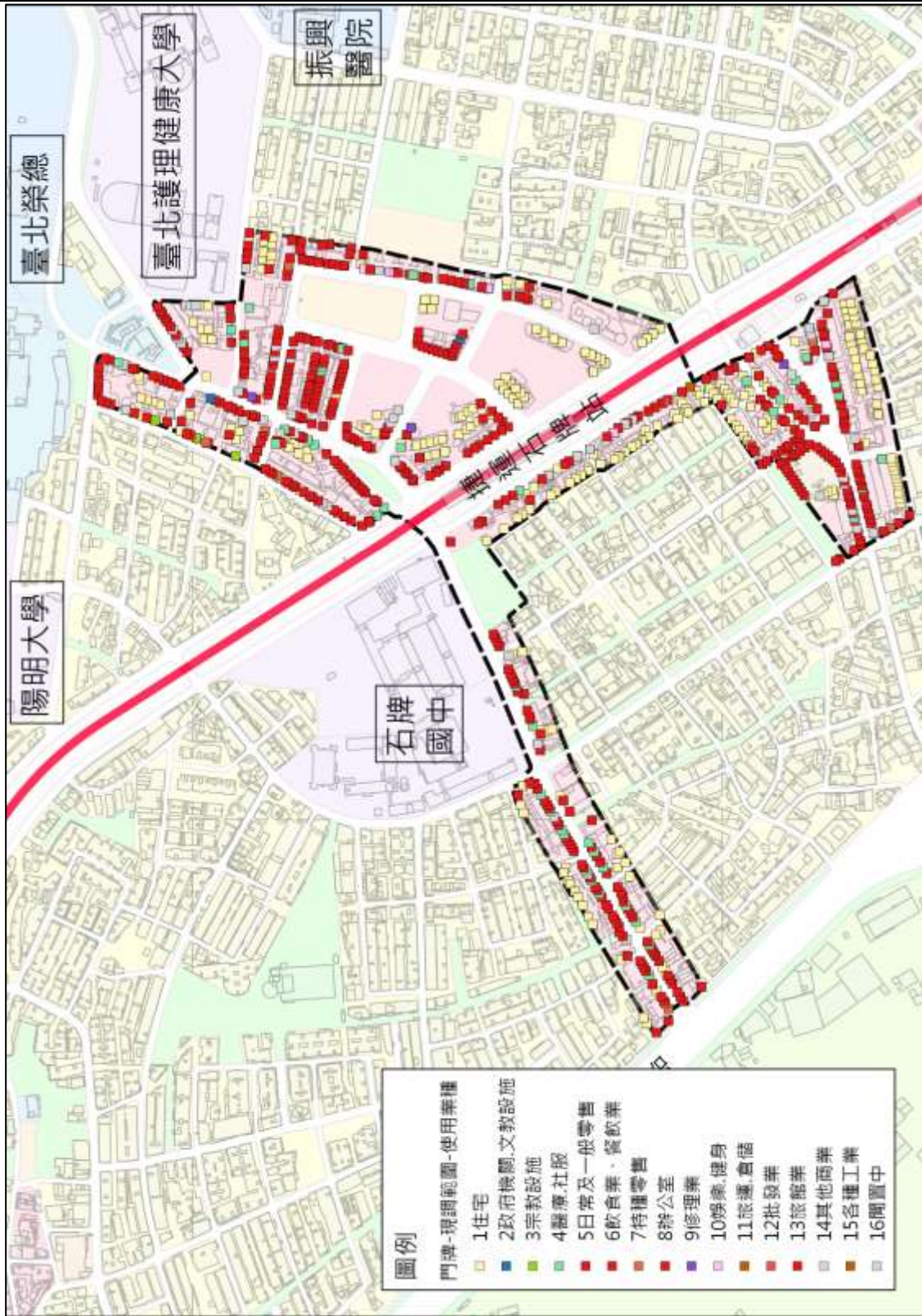


圖100 石牌商圈及其周邊地區1樓各宅使用業種示意圖

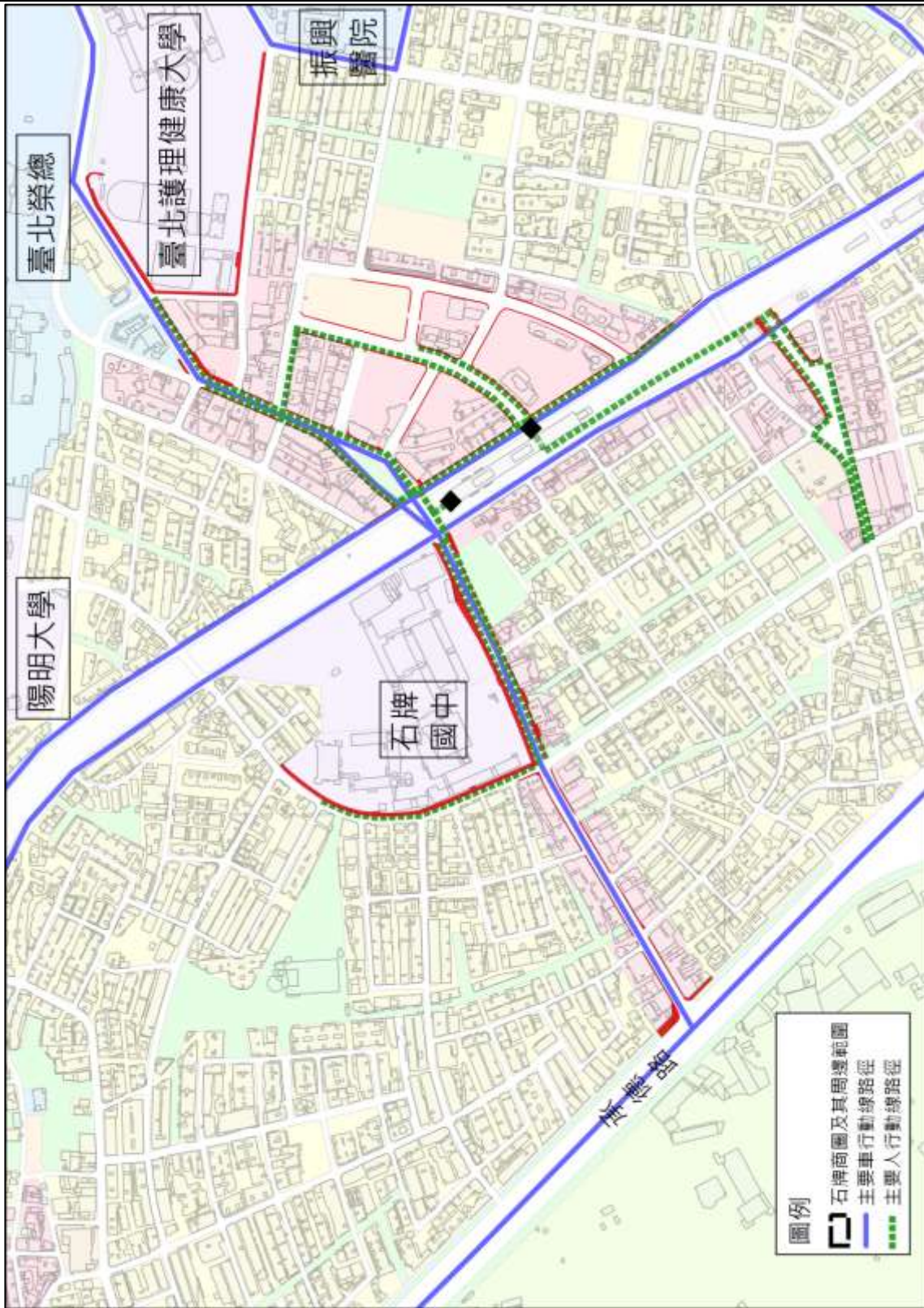


圖101 石牌商圈及其周邊地區人行動線與環境示意圖

C. 住、商混合使用比例

經實地調查結果，石牌商圈及其周邊地區內計有 3,771 宅，各宅實際使用以住宅使用最多，達所有宅數 79%，主要係本區屬生活消費型之商圈而非辦公大樓型之商業區，故高樓層建物多為住宅使用(詳表 56)。觀察低樓層各宅使用情形，1 樓供商業使用之比例達 60%，第 2 樓尚有 15%宅數供商業使用，但第 3 樓以上則以住宅使用為絕對大宗。

表56 石牌商圈及其周邊地區各宅使用情形分類表

| 使用情形 | | 住宅使用 | | 商業使用 | | 其他使用 | |
|----------|-------|-------|-------|------|-------|------|-------|
| 樓層別 | 總宅數 | 宅數 | 占該層比例 | 宅數 | 占該層比例 | 宅數 | 占該層比例 |
| 第 6 層以上 | 802 | 789 | 98% | 11 | 1% | 2 | 0% |
| 第 5 層 | 266 | 257 | 97% | 9 | 3% | - | 0% |
| 第 4 層 | 541 | 528 | 98% | 11 | 2% | 2 | 0% |
| 第 3 層 | 642 | 616 | 96% | 24 | 4% | 2 | 0% |
| 第 2 層 | 672 | 548 | 82% | 92 | 14% | 32 | 5% |
| 第 1 層及以下 | 848 | 258 | 30% | 507 | 60% | 83 | 10% |
| 總計 | 3,771 | 2,996 | 79% | 654 | 17% | 121 | 3% |

以建築物為單位分析時發現，各建築物使用上純住宅用之比例不高，住、商混合使用以商用比例 20%以下為大宗，多為 1 樓商業使用，2 樓以上住宅使用為多。

表57 石牌商圈各幢建築物住商混用情形統計表

| 使用情形 | | 幢數 | 比例 |
|-------|----------------|-----|--------|
| 純住宅使用 | | 53 | 25.2% |
| 住商混合 | 商業用比例 20%以下 | 84 | 40.0% |
| | 商業用比例 20%至 80% | 61 | 29.0% |
| | 商業用比例超過 80% | 2 | 1.0% |
| 純商業使用 | | 10 | 4.8% |
| 總計 | | 210 | 100.0% |



圖102 石牌商圈及其周邊地區各棟建物住商混合使用情形示意圖

資料來源:本研究調查、繪製

D. 主要商業地帶垂直混合使用分析

為瞭解調查範圍內商業活動情形，本案將各門牌逐戶實際使用結果繪制成立體剖面圖，以利直接觀察商效強度。



圖103 主要商街立體使用情形成果說明示意圖

石牌商圈及其周邊之商業活動主要聚集於石牌路1段及2段，承德路至榮民總區院之間，另東南側自強街一帶地方型傳統市場及商家聚商區域。

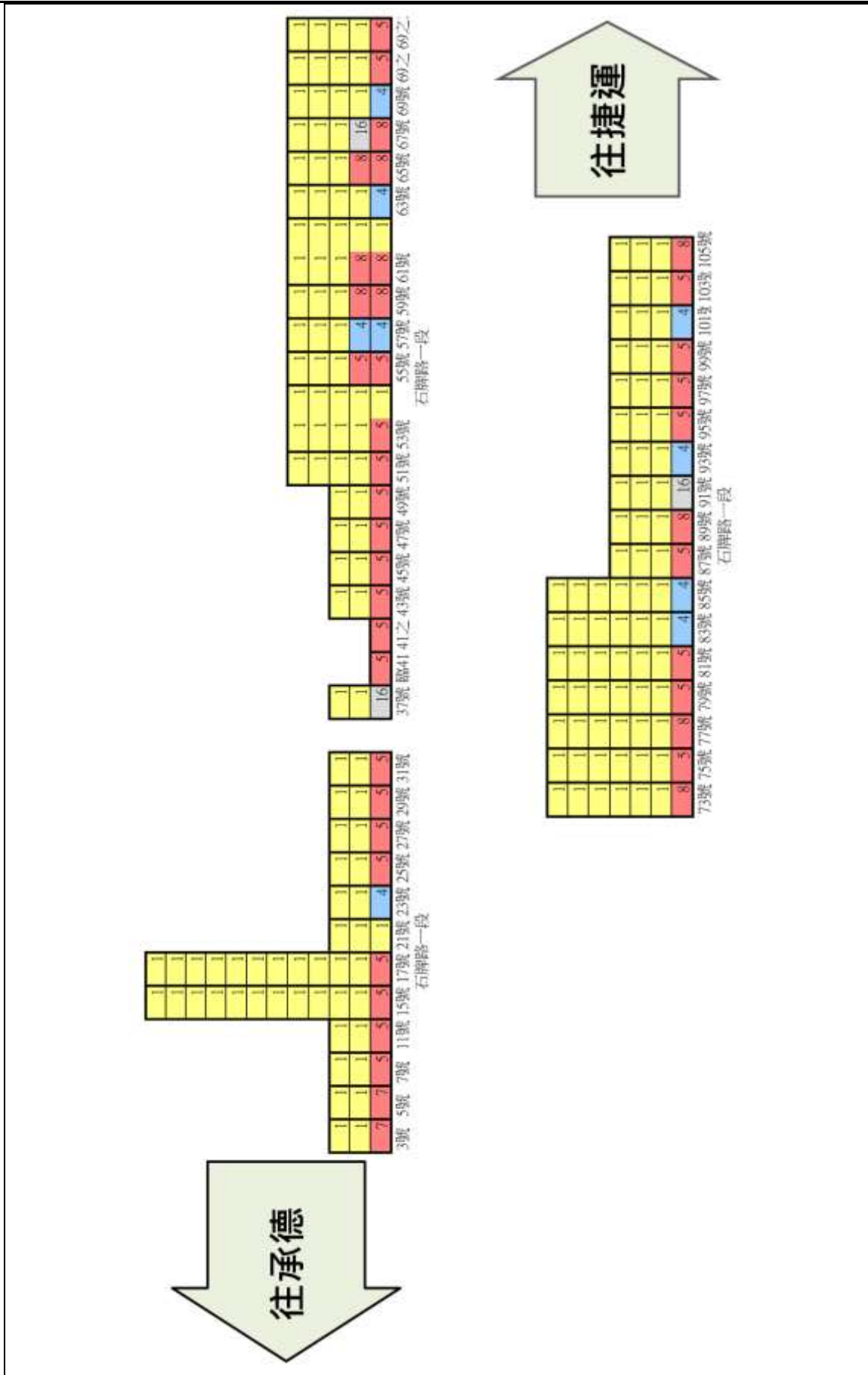


圖104 石牌路 1 段北側 (單號) 建物重直混用情形示意圖

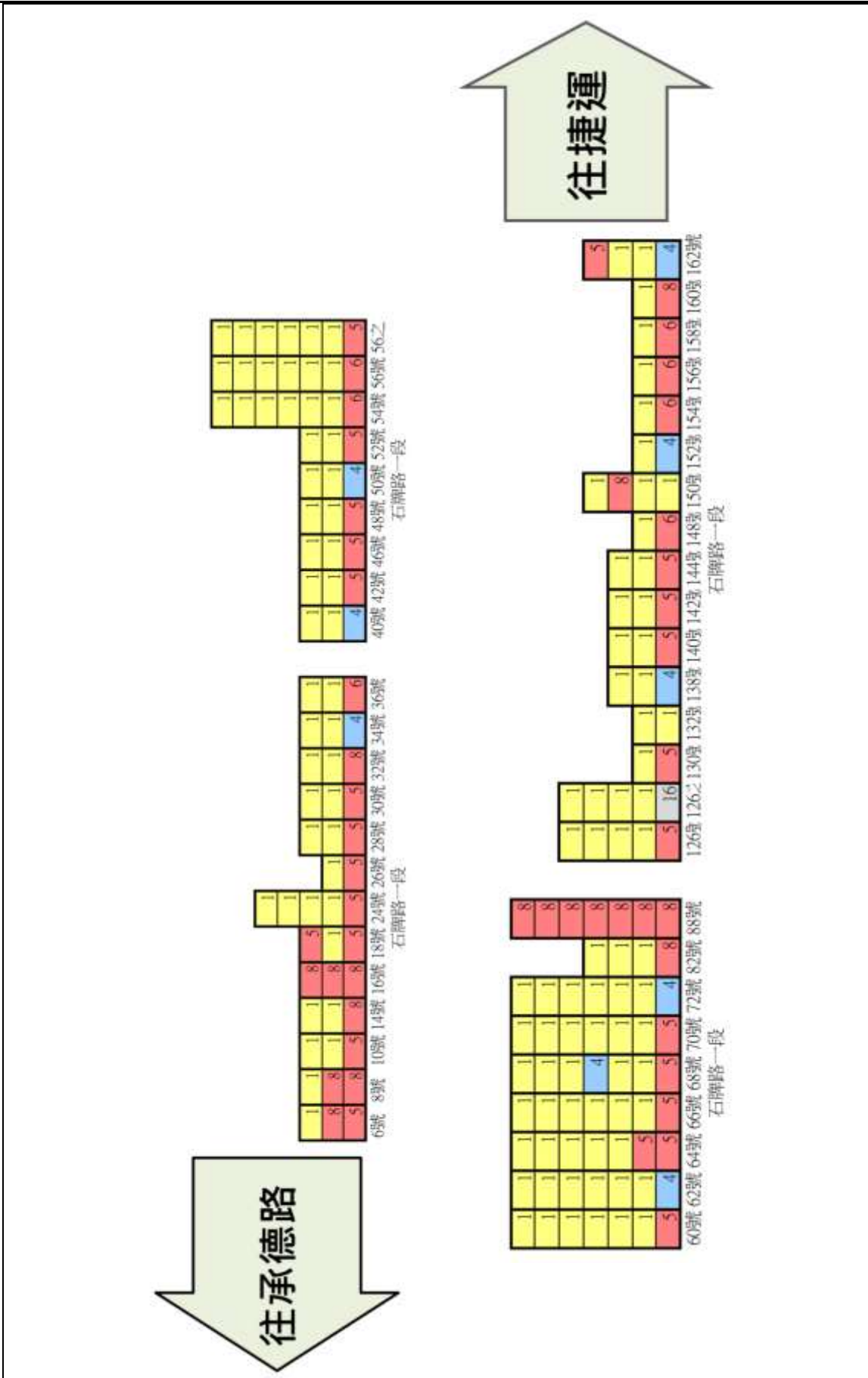


圖105 石牌路1段南側（雙號）建物重直混用情形示意圖

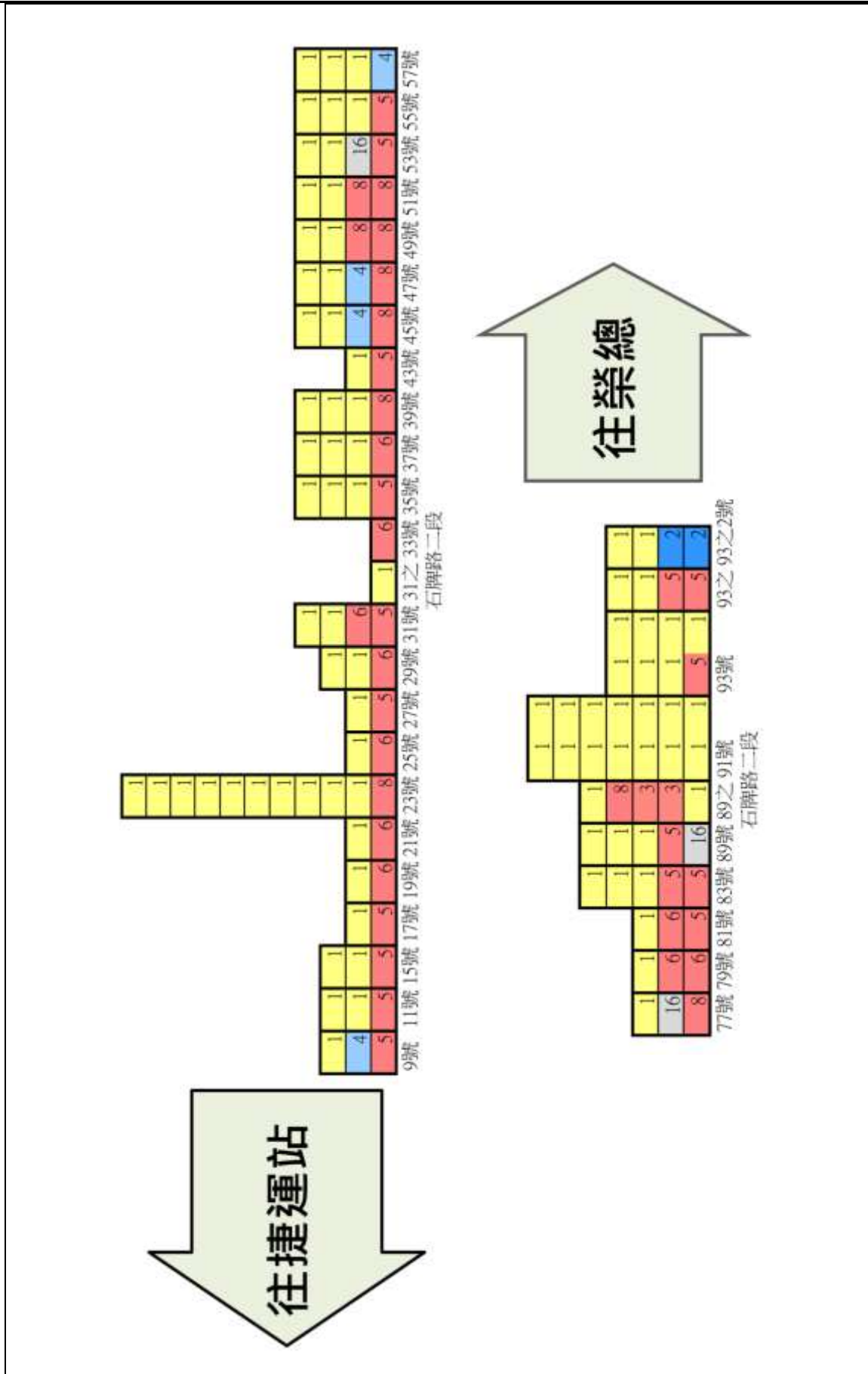


圖106 石牌路2段西側(單號)建物重直混用情形示意圖

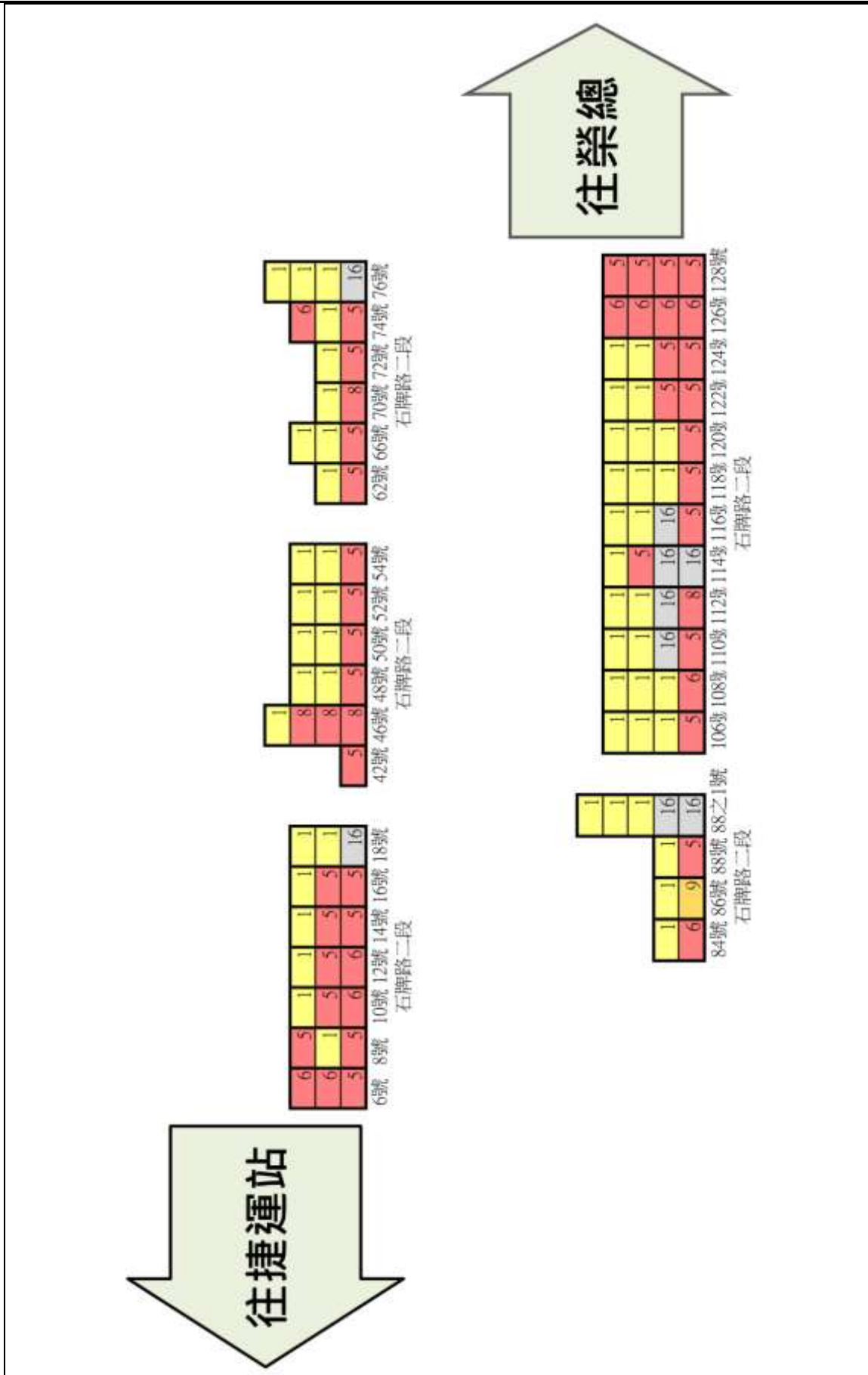


圖107 石牌路2段東側（雙號）建物重直混用情形示意圖

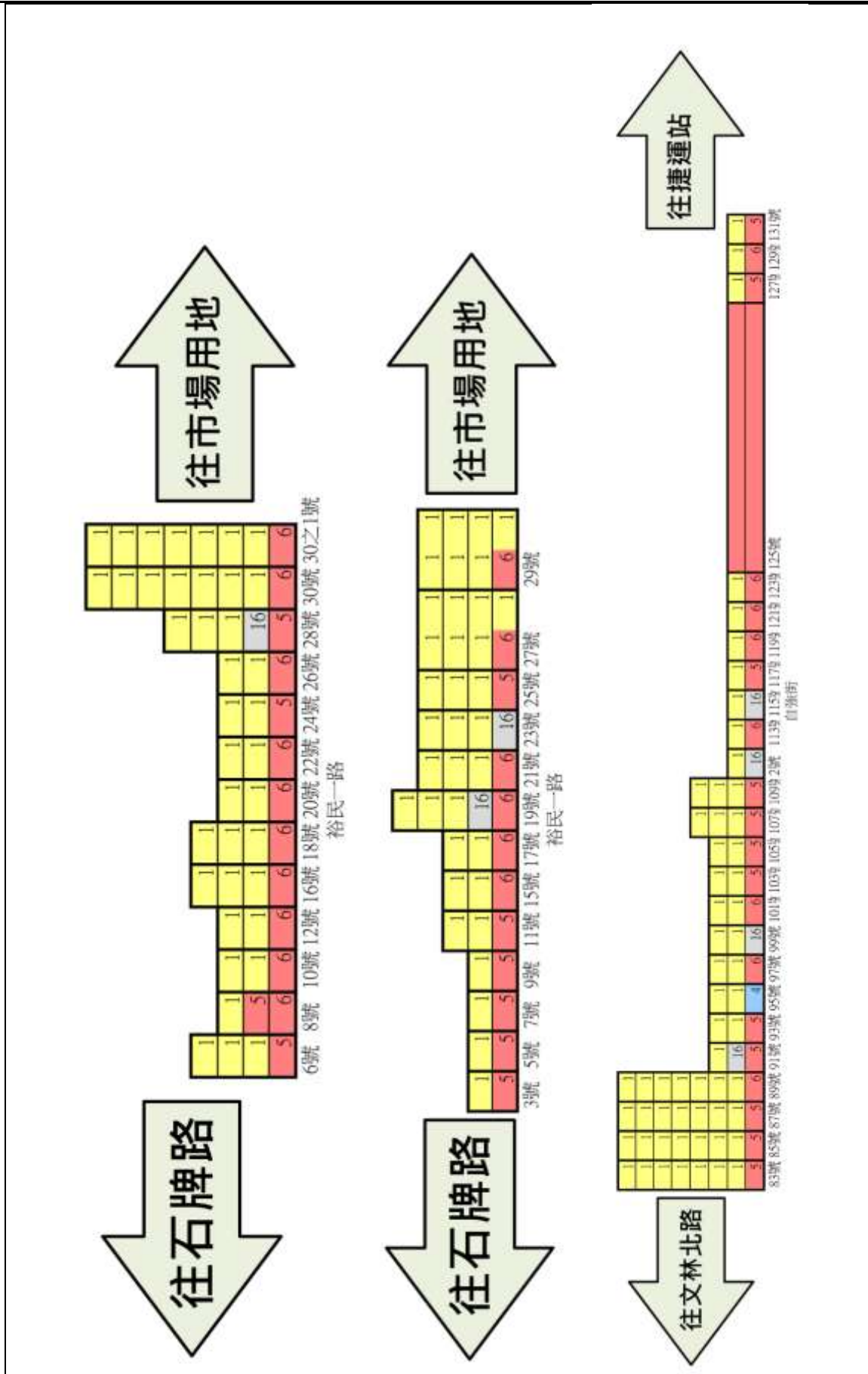


圖108 自強街北側（單號）建物重直混用情形示意圖

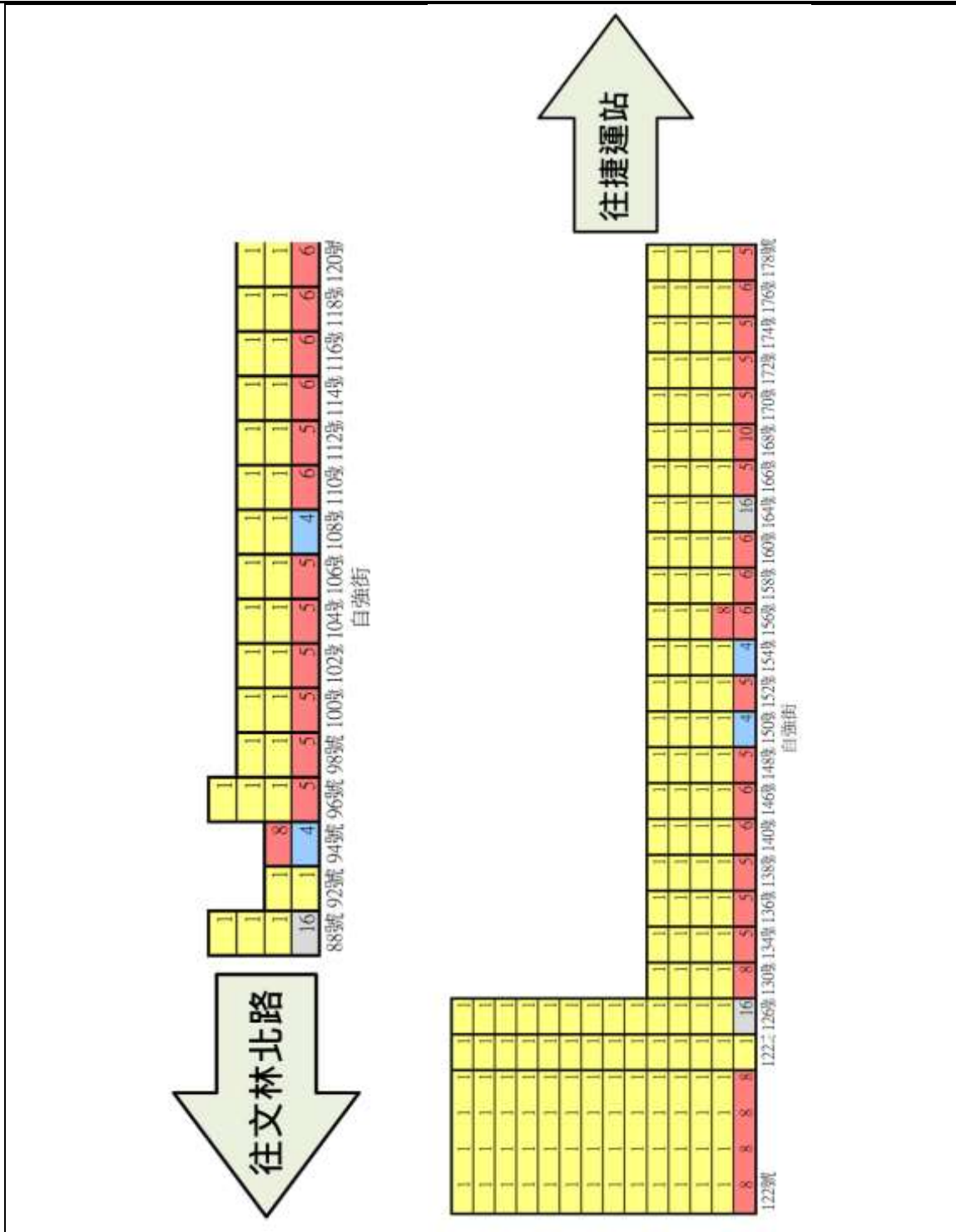


圖109 強街南側（雙號）建物重直混用情形示意圖

(3) 違規使用

石牌商圈調查範圍內均為商業區，土地使用管制規定較寬鬆，調查結果尚無發現違規使用情形。

(4) 商圈人行環境檢討

對照商圈內人行與車行動線（圖 101）可發現，人、車動線在石牌路 1 段及 2 段完全重疊，沿路雖有設置人行道但不甚寬闊人行主要利用建築物留設之騎樓通行。另石牌路路幅較窄兩側雖劃設紅線禁止停車，卻仍不乏有違規臨停情形，加上多線公車通行上、下客，尖峰時間易有塞車情形。

2. 新北投商圈及其周邊地區

本案調查新北投商圈及其周邊地區，除包括商業處設定之石牌商圈範圍外，尚包含光明路、中央北路、中央南路及中和街一帶周邊街廓。

(1) 現況情形

A. 建物情形

本區建物樓層計 774 幢，其樓層分布以 3 層樓以下建物最多，所佔比例達 59.2%，遠高於行政區平均之 16.5%（見表 26），顯示本商圈內建物明顯低矮，新北投捷運站附近地區有較多 6 層樓以上建築物集中（見圖 110）。屋齡部分超過 41 年以上建築物占 66.5%，亦遠高於全行政區平均 26%（見表 27），顯示本商圈內建築物相對老舊。

表58 新北投商圈及其周邊地區建築物樓層分布統計表

| 總樓層 | 幢數 | 比例 |
|---------|-----|--------|
| 1 至 3 層 | 458 | 59.2% |
| 4 至 5 層 | 207 | 26.7% |
| 6 層以上 | 109 | 14.1% |
| 合計 | 774 | 100.0% |

資料來源：本計畫彙整房屋稅籍資料。

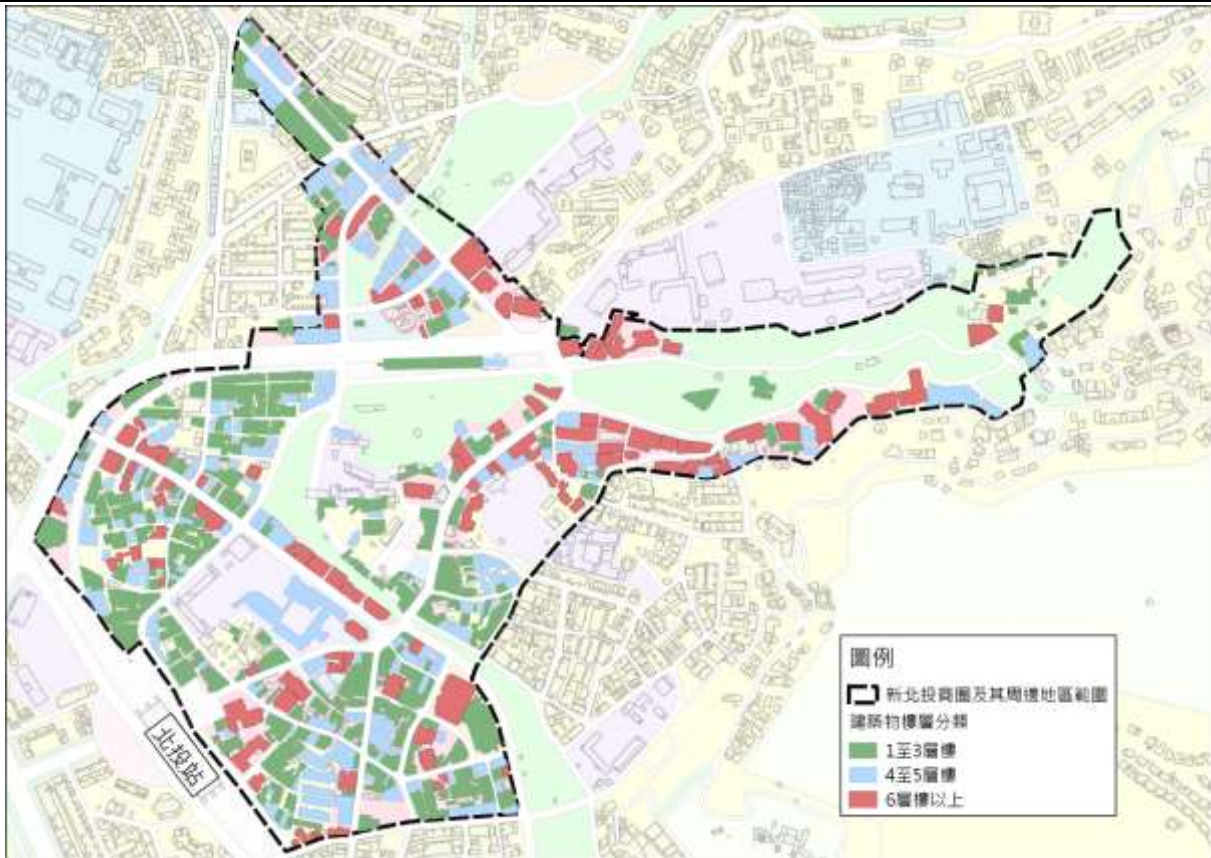


圖110 新北投商圈及其周邊地區建築物樓層分布示意圖

表59 新北投商圈及其周邊地區建築物屋齡統計表

| 屋齡 | 幢數 | 比例 |
|--------------|-----|--------|
| 屋齡 10 年以下 | 27 | 3.5% |
| 屋齡 11 至 20 年 | 40 | 5.2% |
| 屋齡 21 至 30 年 | 57 | 7.4% |
| 屋齡 31 至 40 年 | 135 | 17.4% |
| 屋齡 41 年以上 | 515 | 66.5% |
| 合計 | 774 | 100.0% |

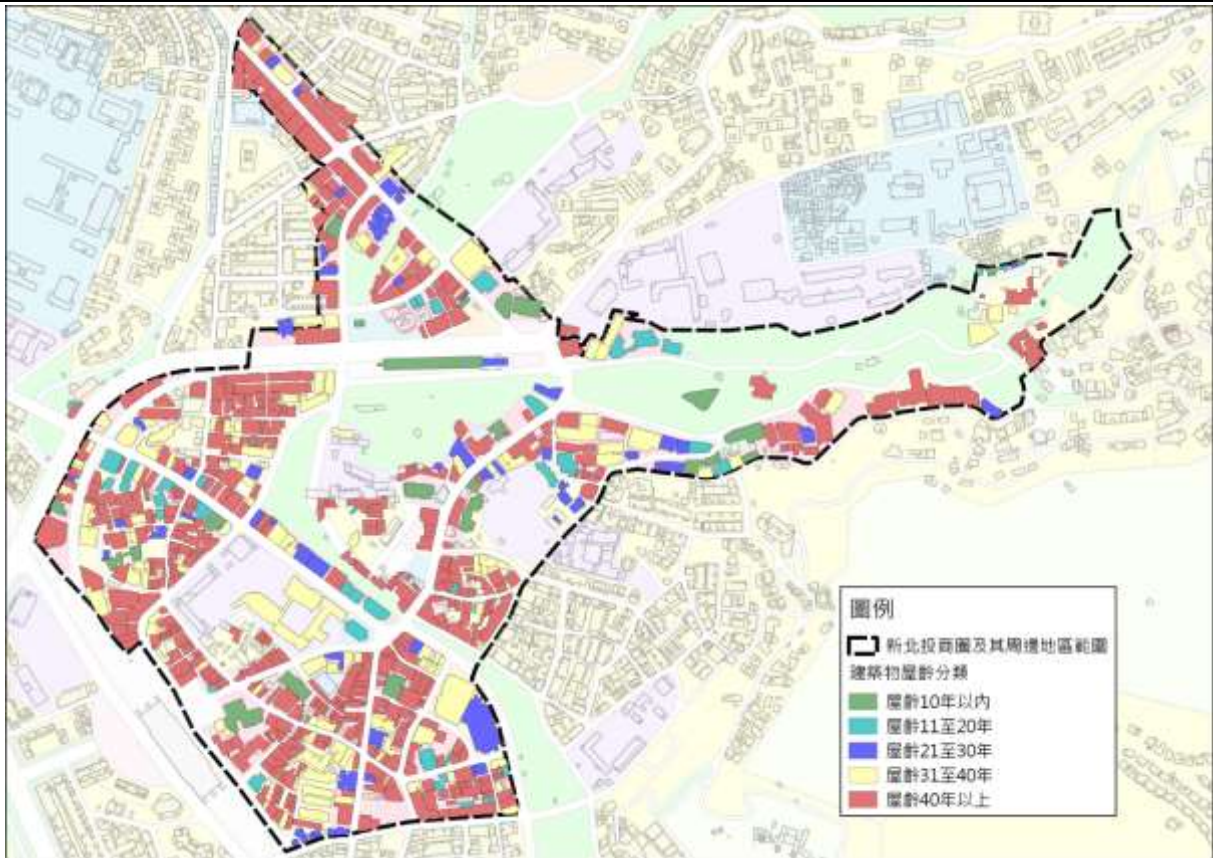


圖111 新北投商圈及其周邊地區建築物屋齡分布示意圖

B. 土地使用分區

本次調查新北投商圈及其周邊範圍面積共 52.72 公頃，範圍內各類土地使用面積如表 60，由於範圍內包含北投溫泉公園在內，故以公園用地所占面積最大達 22.6%，各使用分區中以第三種商業區最多，占全區 21.8%，其次為第三種住宅區。

表60 新北投商圈及其周邊地區都市計畫各分區及用地面積比例

| 分區名類 | 面積 (公頃) | 比例 |
|-------------|---------|-------|
| 第三種住宅區 | 9.83 | 18.6% |
| 第三之一種住宅區 | 0.33 | 0.6% |
| 第三種商業區 | 11.51 | 21.8% |
| 第參種商業區 | 2.15 | 4.1% |
| 特定觀光商業專用區 | 5.82 | 11.0% |
| 特定休閒旅館住宅專用區 | 2.00 | 3.8% |
| 公園用地 | 11.89 | 22.6% |
| 人行步道用地 | 0.18 | 0.3% |
| 加油站用地 | 0.22 | 0.4% |
| 市場用地 | 0.77 | 1.5% |
| 交通用地 | 1.83 | 3.5% |
| 自來水事業用地 | 0.29 | 0.6% |
| 私立薇閣中小學學校用地 | 0.83 | 1.6% |

| 分區名類 | 面積（公頃） | 比例 |
|-------|--------|--------|
| 車站用地 | 0.16 | 0.3% |
| 停車場用地 | 0.28 | 0.5% |
| 國小用地 | 2.46 | 4.7% |
| 國中用地 | 1.13 | 2.1% |
| 郵政用地 | 0.13 | 0.2% |
| 電信用地 | 0.14 | 0.3% |
| 綠地用地 | 0.11 | 0.2% |
| 廣場用地 | 0.17 | 0.3% |
| 機關用地 | 0.48 | 0.9% |
| 總計 | 52.72 | 100.0% |

資料來源：本研究整理

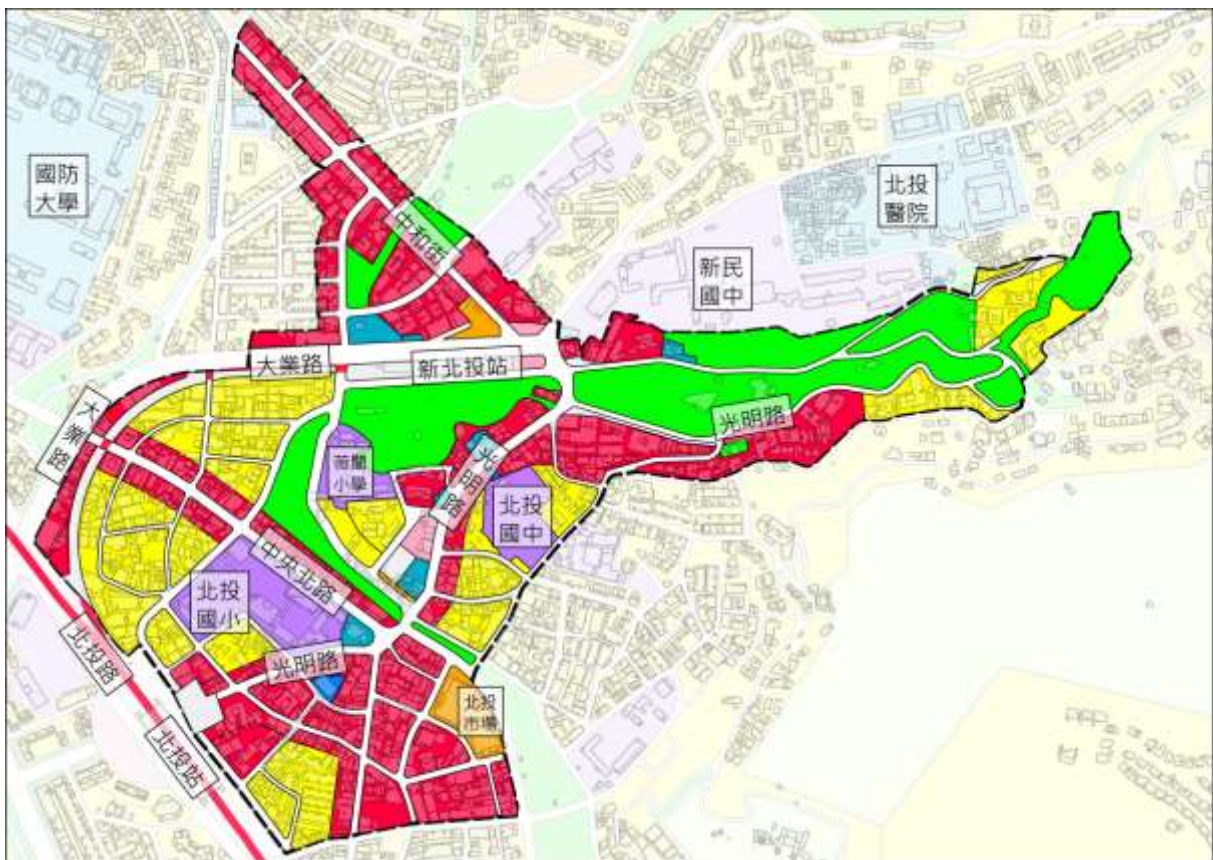


圖112新北投商圈及其周邊地區範圍

(2) 商業發展情形

A. 商業使用情形分析

實地調查本區內 9,747 宅之使用情形，住宅使用所占比例最高，各類型商業活動中則以第 5 類「一般及日常零售」為多。

表61 新北投商圈各宅實際使用情形次數統計

| 編號 | 對應土管組別 | 分類 | 使用情形 | 現況宅數 | 比例 |
|----|-------------------|------|---------------------|-------|-----|
| 1 | 1-3 | 住宅用 | 住宅 | 8,644 | 89% |
| 2 | 4-6、9-10、13-16、44 | 非住非商 | 政府機關、文教設施 | 24 | 0% |
| 3 | 44 | 非住非商 | 宗教設施 | 15 | 0% |
| 4 | 7-8 | 非住非商 | 醫療保健、社會福利設施 | 78 | 1% |
| 5 | 17-20、26-27 | 商業用 | 一般及日常零售 | 448 | 5% |
| 6 | 21-22 | 商業用 | 飲食業、餐飲業 | 230 | 2% |
| 7 | 24-25 | 商業用 | 特種零售業甲組、特種零售業乙組 | 9 | 0% |
| 8 | 28-30 | 商業用 | 一般事務所、自由職業事務所、金融服務業 | 152 | 2% |
| 9 | 31 | 商業用 | 修理服務業 | 3 | 0% |
| 10 | 32-33 | 商業用 | 娛樂服務業、健身服務業 | 27 | 0% |
| 11 | 37-38 | 商業用 | 旅遊及運輸服務、倉儲業 | 3 | 0% |
| 12 | 39-40 | 商業用 | 一般批發業、農產品批發業 | - | 0% |
| 13 | 41-42 | 商業用 | 一般旅館、觀光旅館、國際觀光旅館 | 21 | 0% |
| 14 | 11-12、34-36、43、45 | 商業用 | 其他商業 | 38 | 0% |
| 15 | 46-56 | 工業用 | 各種工業 | 2 | 0% |
| 16 | - | 非住非商 | 閒置、招租或裝潢中 | 53 | 1% |

本區內第 5 類「一般及日常零售」占所有商業使用戶數之 74%，進一步分析該大類中使用情形，發現以小規模日用百貨最多（第 17 組第 2 項），其次為估衣（第 19 組第 19 項），日常服務業中之理髮及美容（第 26 組第 2 項及第 3 項）亦相對較多，詳細統計詳見表 62。

表62 新北投商圈及其周邊地區日常及一般零售調查情形分析

| 細項 \ 土管組別 | 第 17 組 | 第 18 組 | 第 19 組 | 第 20 組 | 第 26 組 | 第 27 組 |
|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| (一) | 13 | 3 | 14 | 2 | 7 | |
| (二) | 65 | 2 | 9 | 8 | 45 | |
| (三) | 2 | | 2 | 1 | 34 | 1 |
| (四) | 4 | | 3 | | 1 | 4 |
| (五) | 1 | | 5 | | 2 | 8 |
| (六) | | | 1 | | 1 | |
| (七) | | | 2 | 1 | 2 | |
| (八) | | | 5 | 8 | 1 | |
| (九) | | | 19 | 5 | 1 | 7 |
| (十) | | | | 1 | | |
| (十一) | | | 1 | 1 | | |
| (十二) | | | 12 | 2 | | 3 |
| (十三) | | | 1 | | | 1 |
| (十四) | | | | 22 | | 10 |

| 細項 | 主管組別 | 第 17 組 | 第 18 組 | 第 19 組 | 第 20 組 | 第 26 組 | 第 27 組 |
|------|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| (十五) | | | | 4 | 1 | | 3 |
| (十六) | | | | | 1 | | |
| (十七) | | | | 6 | | | |
| (十八) | | | | | 1 | | |
| (十九) | | | | 63 | | | 7 |
| (二十) | | | | | | | 3 |
| (二一) | | | | 1 | | | |
| (二四) | | | | 8 | | | |
| (二七) | | | | 2 | | | |
| (二八) | | | | 1 | | | |
| (二九) | | | | 2 | | | |
| 總計 | | 85 | 5 | 161 | 54 | 94 | 47 |
| 所占比例 | | 19% | 1% | 36% | 12% | 21% | 11% |

資料來源:本研究調查、繪製

B. 重要商業動線指認

新北投商圈及其周邊之商業活動主要聚集於光明路、中央北路、中央南路及新市街。

在人車動線主要衝突點發生於新北投車站出口，該處道路系統複雜，有泉源路、中山路、光明路、大業路、中和街等共同交會，加以周邊觀光景點眾多，往來遊客路徑紛亂，路邊雖有設置人行道，但行人穿越路口時仍可能造成交通阻塞。

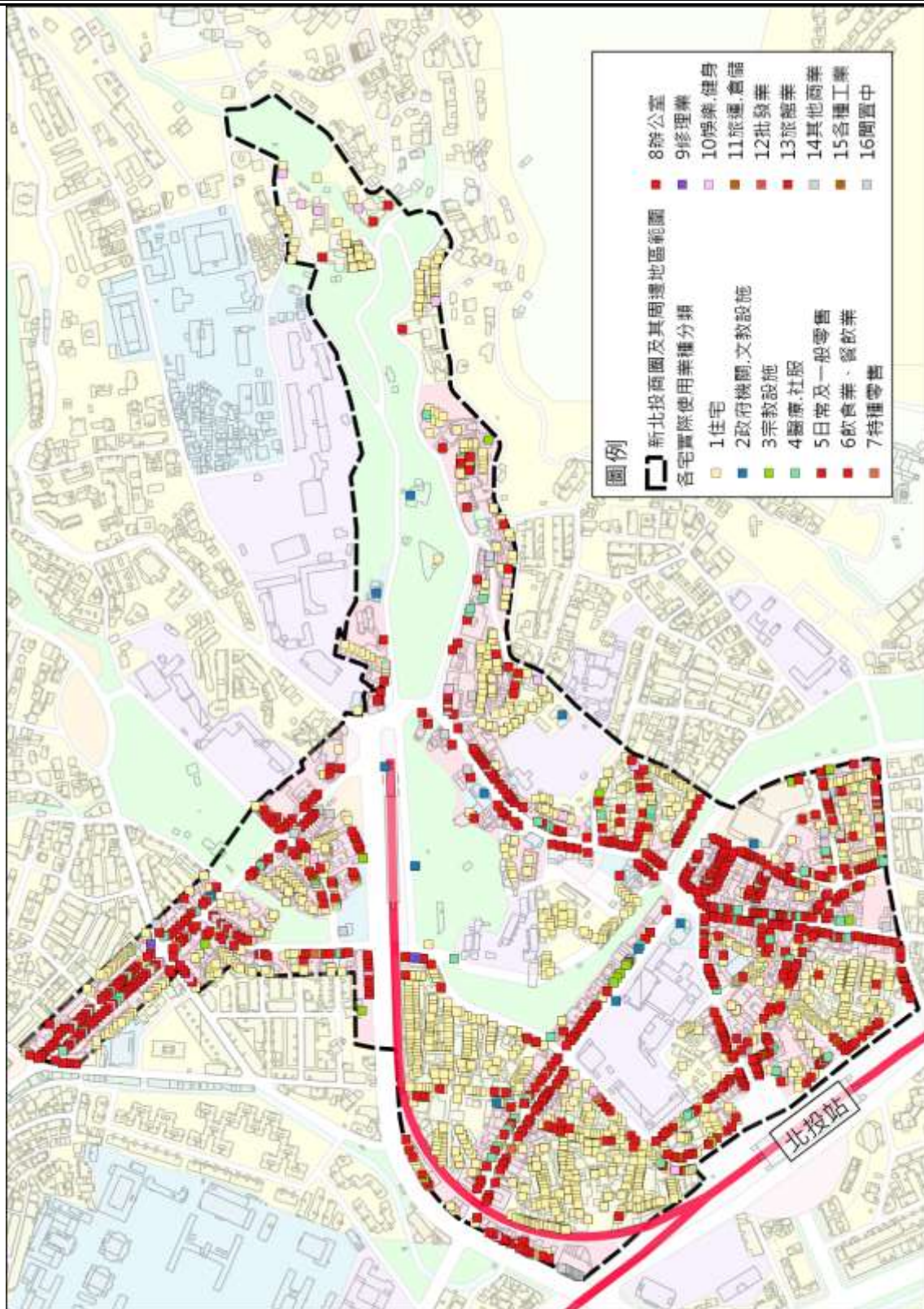


圖113 強街南側（雙號）建物重直混用情形示意圖

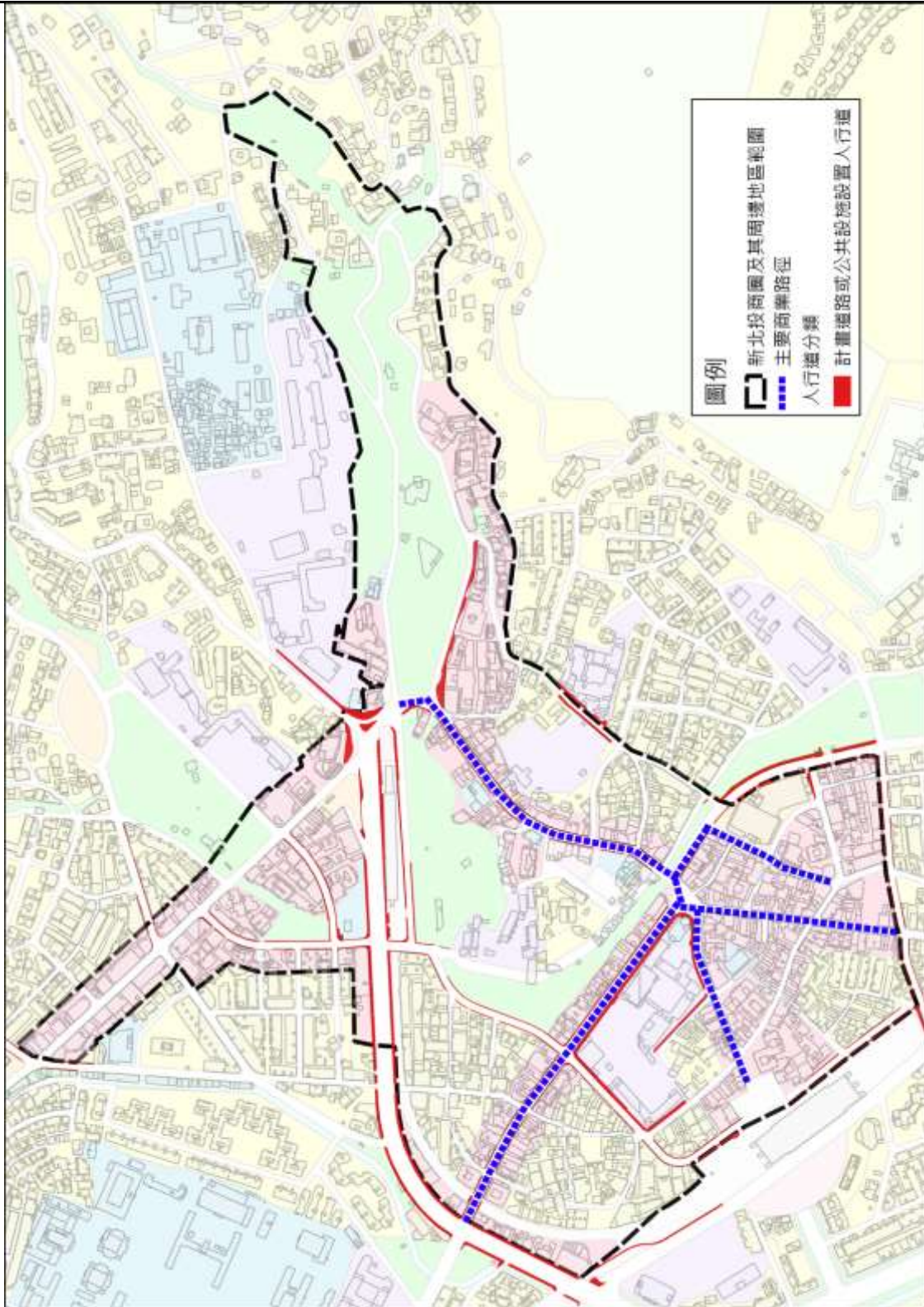


圖114 新北投商圍及其周邊地區人行動線與環境示意圖

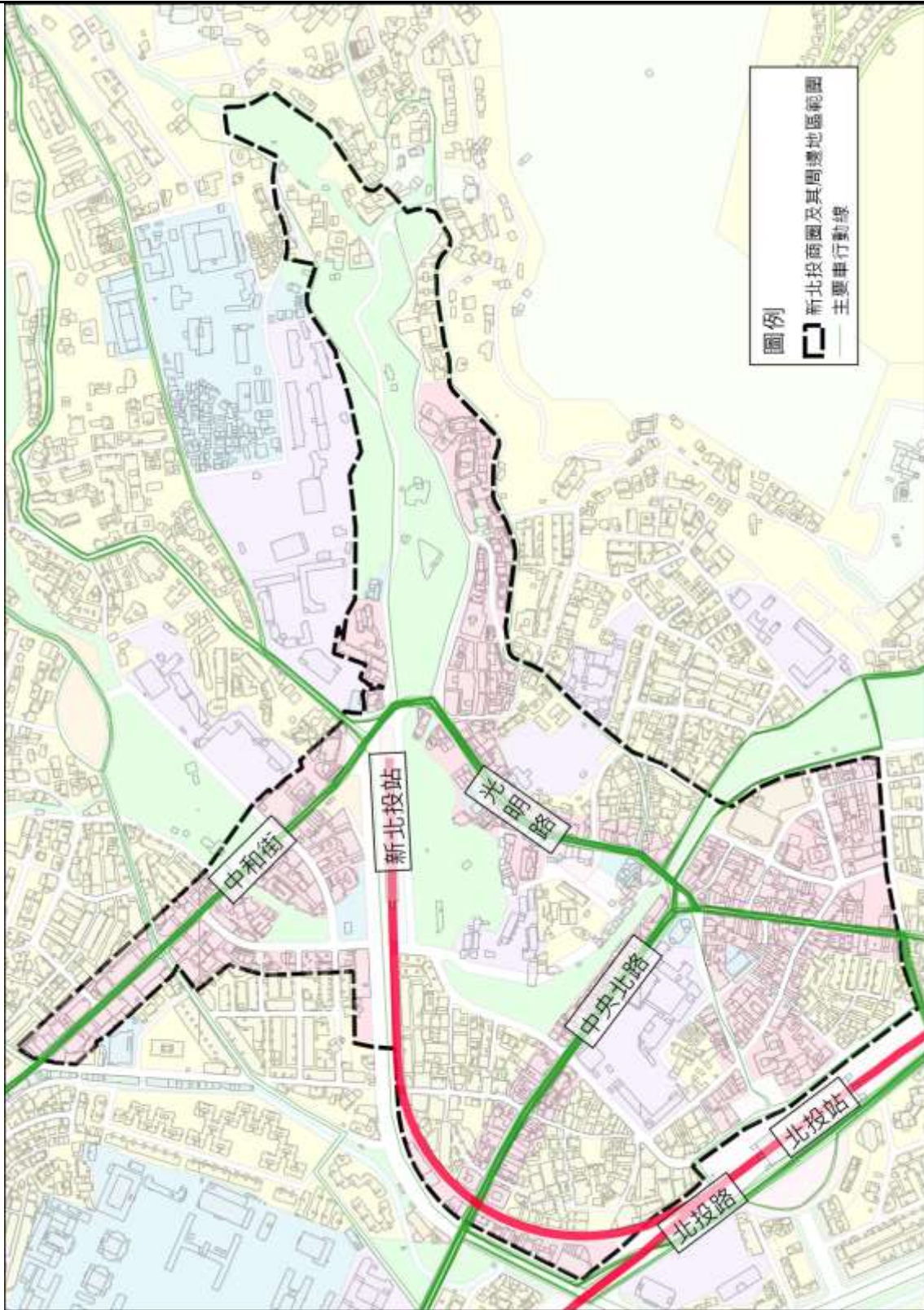


圖115 新北投商圍及其周邊地區主要串行動線示意圖

C. 住、商混合使用比例

經實地調查結果，新北投商圈及其周邊地區內計有 9,747 宅，各宅實際使用以住宅使用最多，達所有宅數 89%（詳表 56）。觀察低樓層各宅使用情形，1 樓供商業使用之比例達 61%，第 2 樓以上則以住宅使用為絕對大宗。

表63 新北投商圈及其周邊地區各宅使用情形分類表

| 使用情形 | | 住宅使用 | | 商業使用 | | 其他使用 | |
|----------|-------|-------|-------|------|-------|------|-------|
| 樓層別 | 總宅數 | 宅數 | 占該層比例 | 宅數 | 占該層比例 | 宅數 | 占該層比例 |
| 第 6 層以上 | 3,252 | 3,237 | 100% | 12 | 0% | 3 | 0% |
| 第 5 層 | 810 | 802 | 99% | 5 | 1% | 3 | 0% |
| 第 4 層 | 1,048 | 1,032 | 98% | 14 | 1% | 2 | 0% |
| 第 3 層 | 1,094 | 1,057 | 97% | 25 | 2% | 12 | 1% |
| 第 2 層 | 1,144 | 1,057 | 92% | 62 | 5% | 25 | 2% |
| 第 1 層及以下 | 2,399 | 1,459 | 61% | 815 | 34% | 125 | 5% |
| 總計 | 9,747 | 8,644 | 89% | 933 | 10% | 170 | 2% |

以建築物為單位分析時發現，區內建築計有 774 幢，其中近半數係純住宅用，其餘以住、商混合為主，因商業活動多發生於建築物 1 樓，2 樓以上幾乎全為住宅使用，故商業使用之樓地板面積多在 20% 以下。

表64 新北投商圈各幢建築物住商混用情形統計表

| 使用情形 | | 幢數 | 比例 |
|-------|-----------------|-----|--------|
| 純住宅使用 | | 385 | 49.7% |
| 住商混合 | 商業用比例 20% 以下 | 176 | 22.7% |
| | 商業用比例 20% 至 80% | 172 | 22.2% |
| | 商業用比例超過 80% | 10 | 1.3% |
| 純商業使用 | | 31 | 4.0% |
| 總計 | | 774 | 100.0% |

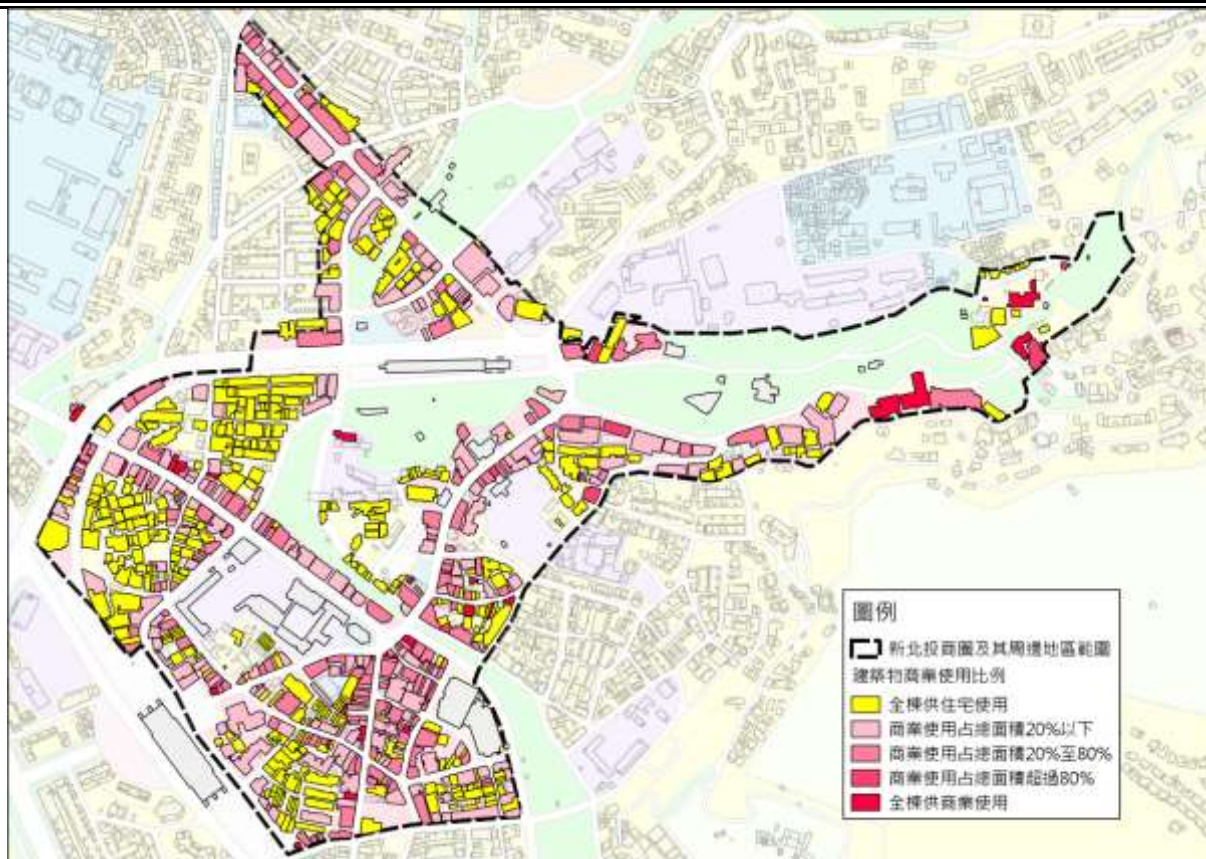


圖116 新北投商圈及其周邊地區各棟建物住商混合使用情形示意圖

資料來源:本研究調查、繪製

D. 主要商業地帶垂直混合使用分析

新北投商圈主要商業動線為光明路、中央北路、中央南路及新市街，經調查結果發現 1 樓商業使用尚稱連續，但 2 樓以上商業使用比例不高。

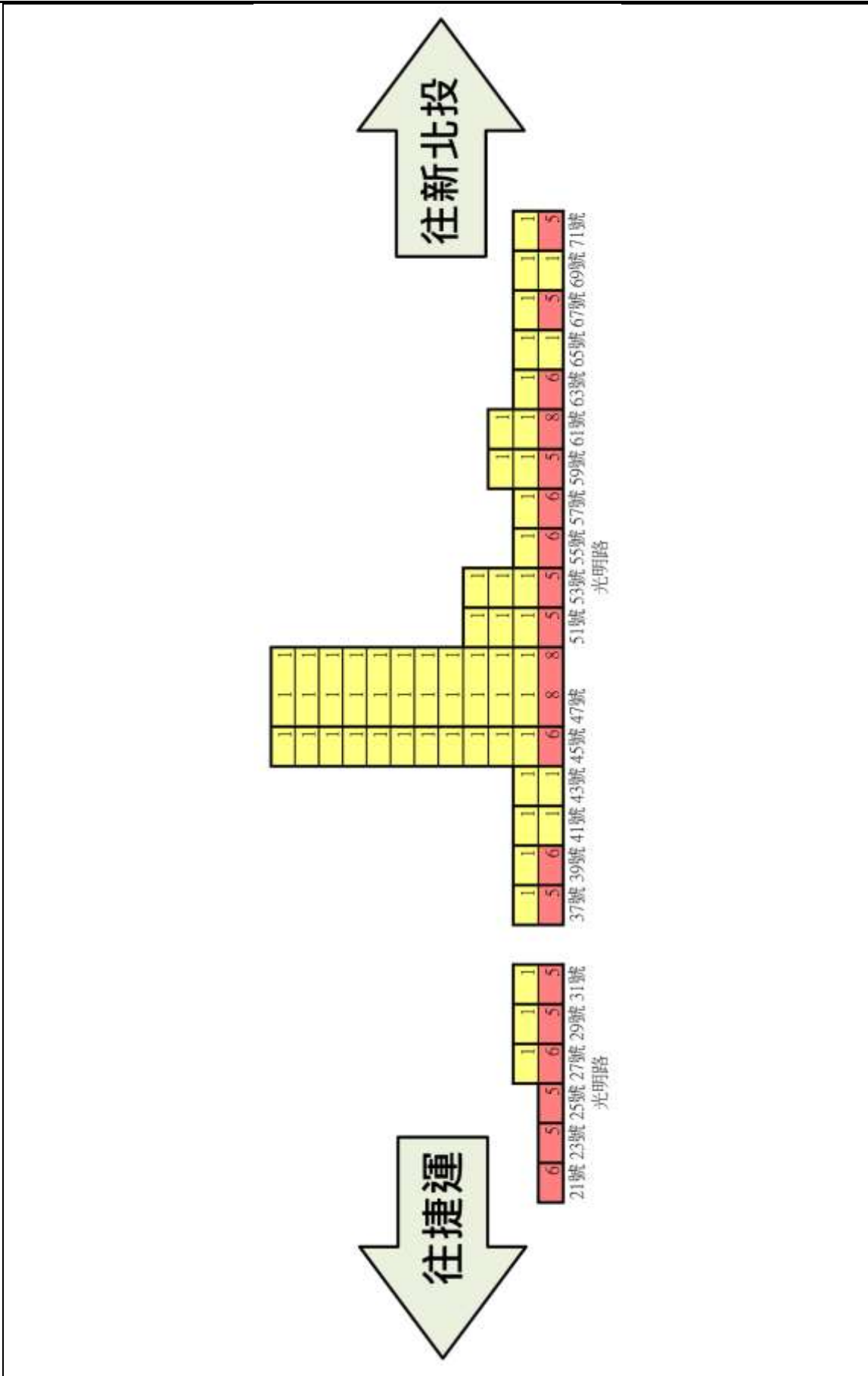


圖117 光明路南段北側（單號）建物重直混用情形示意圖

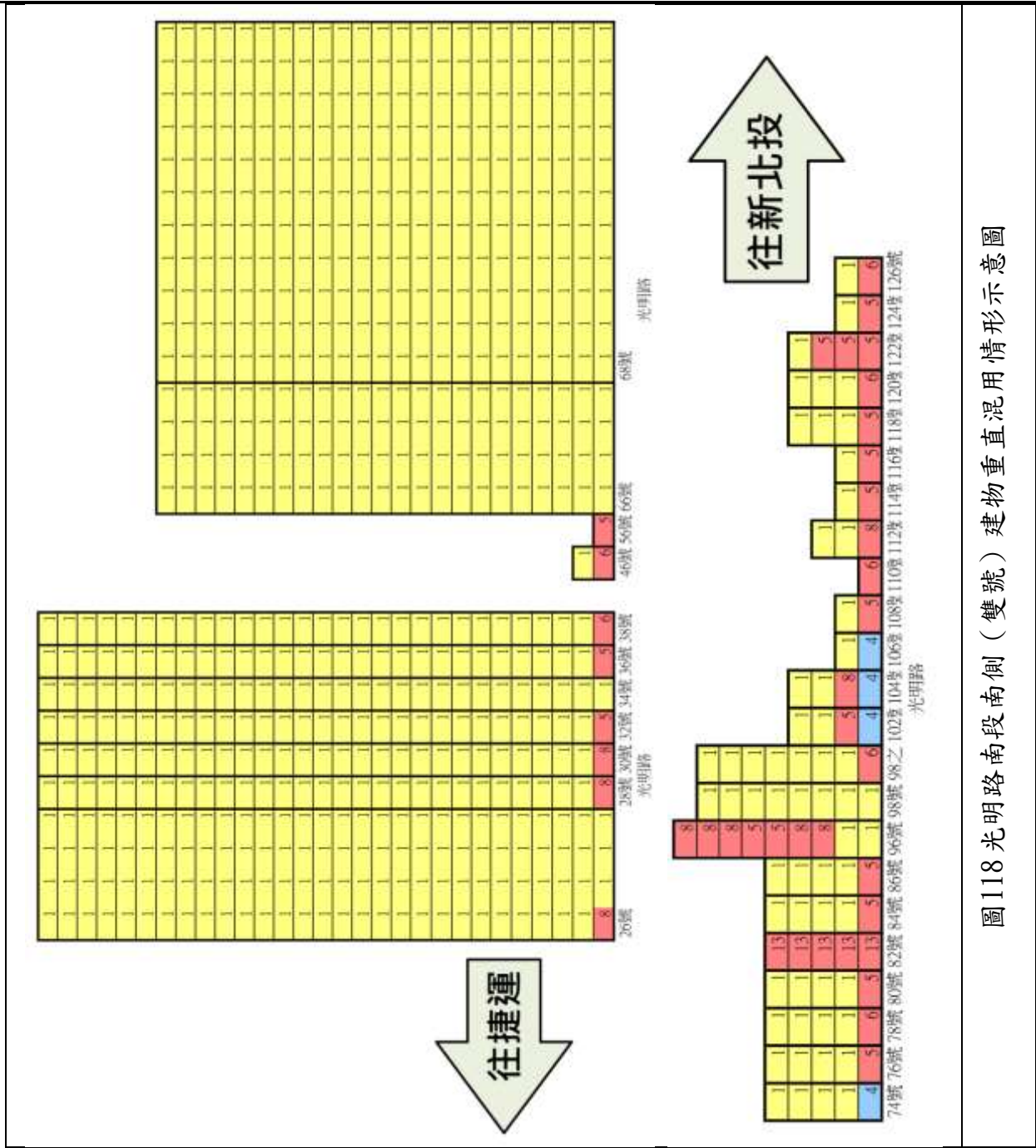


圖118 光明路南側（雙號）建物重直混用情形示意圖

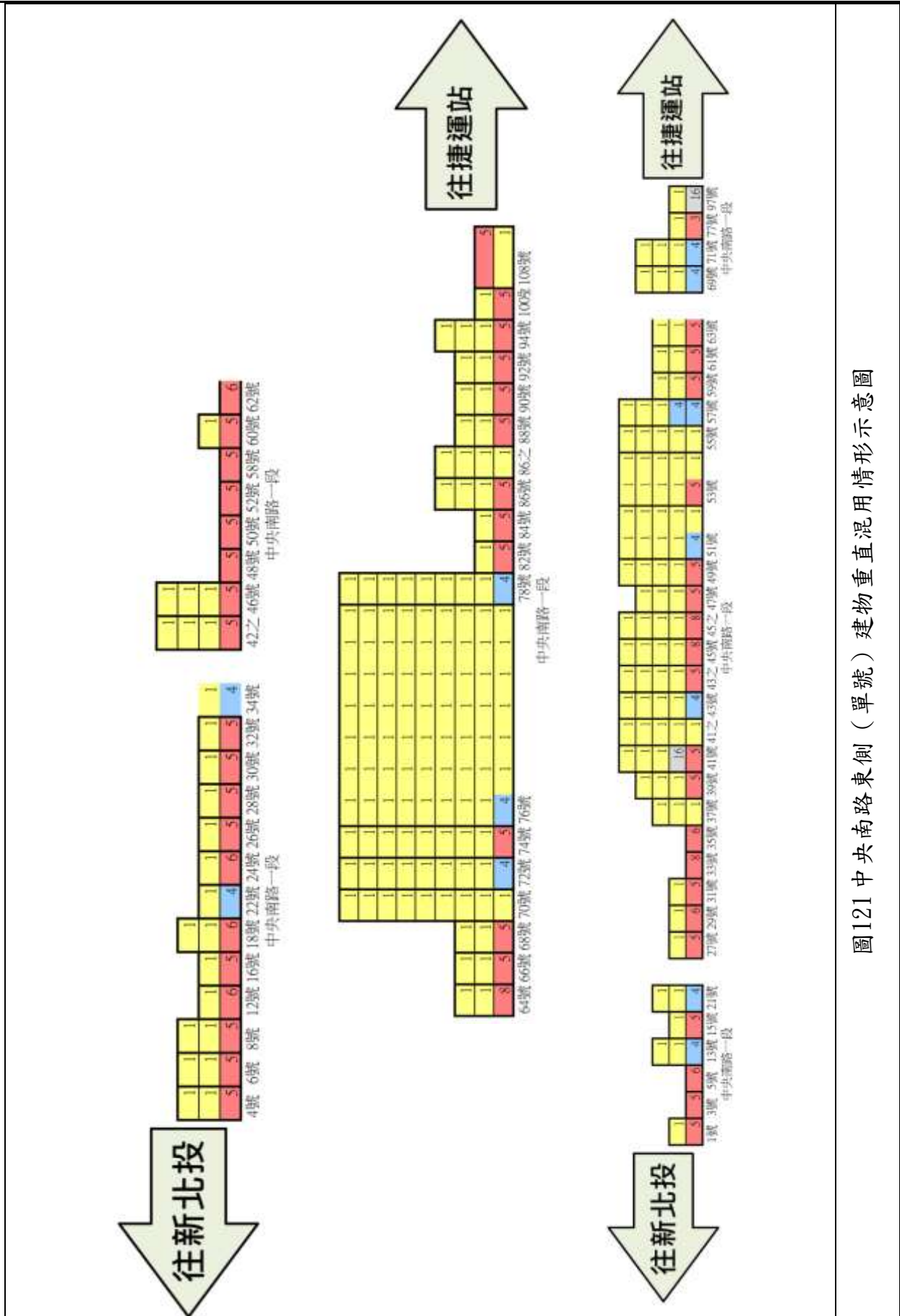


圖121 中央南路東側（單號）建物重直混用情形示意圖

(3) 違規使用情形

新北投商圈及其周邊地區違規使用亦發生於住宅區，各違規使用宅發生之情形不盡相同，空間上亦無明顯集中現象。

表65 新北投商圈及其周邊地區違規使用情形統計

| 使用分區 | 臨路寬度 | 調查分類 | 使用組別 | 使用細項 | 發現次數 | 違規情形 |
|------|------|------|------|------|------|--|
| 住3 | 6 | 5 | 19 | 29 | 1 | 第19項(玩具)應臨接8公尺以上道路 |
| 住3 | 6 | 5 | 20 | 1 | 2 | 第1項(空氣調節工程器材)非屬附條件允許使用項目 |
| 住3 | 8 | 5 | 20 | 10 | 1 | 第10項(玻璃及鏡框)非屬附條件允許使用項目 |
| 住3 | 12 | 5 | 20 | 15 | 1 | 第15項(營業樓地板面積超過500平方公尺之日用百貨)非屬附條件允許使用項目 |
| 住3 | 6 | 5 | 27 | 14 | 3 | 第14項(機車修理)非屬附條件允許使用項目 |
| 住3 | 12 | 5 | 27 | 19 | 1 | 第19項(寵物美容百貨)非屬附條件允許使用項目 |

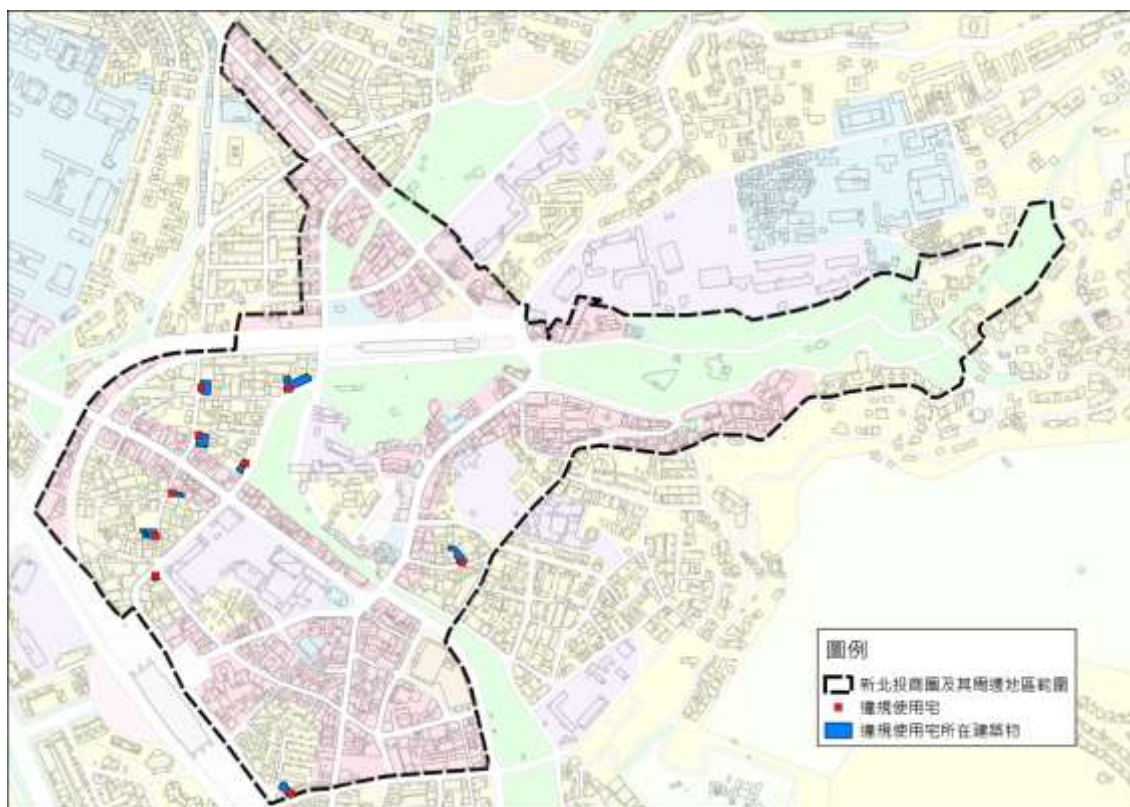


圖122 新北投商圈及其周邊地區違規使用宅位置示意圖

資料來源：本計畫調查。

(4) 商圈人行環境檢討

北投捷運站出站後主要人行動線為光明路向北往北投市場方向，自捷運出口至光明、中央北路路口段因非主要汽車通行路線，故雖無設置人行道，但因建築物多設有騎樓，少數騎樓不連續處尚不至產生嚴重影

響。但光明路與中央北路交口處，人、車行動線複雜，人行道系統亦不完整路邊時有違規臨停情況，人行環境相對不佳。

中央南路至北投市場間之商家係該小區域主要商業地區，但中央南路上有多線公車通行，且路邊多處劃有汽、機車停車格又未設置人行道，整體人行環境並不理想。

由圖 122 對照商圈內人行與車行動線可發現，人、車動線主要在光明路與中央南路及中央北路口處重疊，週邊道路尚未設置人行道，且光明路及南路有多線公車行經，在交通尖峰時間易造成人車爭道之衝突（圖 123）。



圖123新北投商圈內人行空間與動線、停車規劃示意圖

(四) 重要路線型商業區調查結果

1. 中央北路 2 段沿線

(1) 現況情形

A. 建物情形

本區建物樓層計有 23 幢，95%之築物均為 5 層樓以下建築，全區僅有 1 幢建物超過 6 層，建築物屋齡亦多屬 41 年以上之老舊建築。

表66 中央北路2段沿線地區建築物樓層分布統計表

| 總樓層 | 幢數 | 比例 |
|------|----|--------|
| 1至3層 | 10 | 43.5% |
| 4至5層 | 12 | 52.2% |
| 6層以上 | 1 | 4.3% |
| 合計 | 23 | 100.0% |

資料來源：本計畫彙整房屋稅籍資料。

表67 中央北路2段沿線地區建築物屋齡統計表

| 屋齡 | 幢數 | 比例 |
|----------|----|--------|
| 屋齡10年以下 | 0 | 0.0% |
| 屋齡11至20年 | 2 | 8.7% |
| 屋齡21至30年 | 6 | 26.1% |
| 屋齡31至40年 | 5 | 21.7% |
| 屋齡41年以上 | 10 | 43.5% |
| 合計 | 23 | 100.0% |



圖124 中央北路2段沿線地區建築物樓層分布示意圖

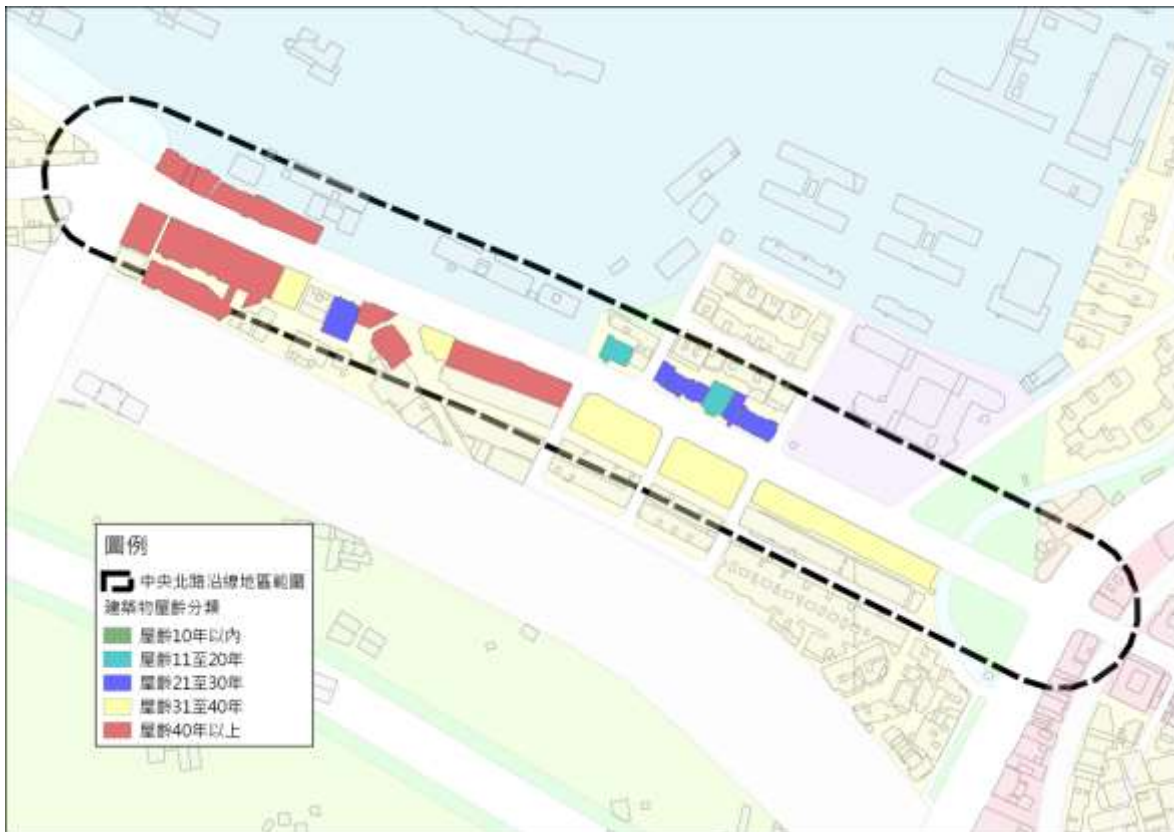


圖125 中央北路2段沿線地區建築物屋齡分布示意圖

B. 土地使用分區

本計畫調查中央北路2段國防大學門口區段（大業路至稻香口）沿街面建築物之使用情形，範圍內多第三種住宅區為主，詳見表 68 及圖 126。

表68 中央北路2段沿線地區都市計畫各分區及用地面積比例

| 分區名類 | 面積（公頃） | 比例 |
|--------|--------|--------|
| 第三種住宅區 | 2.67 | 56.7% |
| 機關用地 | 1.07 | 22.8% |
| 公園用地 | 0.44 | 9.4% |
| 國小用地 | 0.35 | 7.4% |
| 排水溝用地 | 0.09 | 2.0% |
| 停車場用地 | 0.08 | 1.7% |
| 總計 | 4.71 | 100.0% |



圖126 中央北路 2 段沿線土地地使分區圖

(2) 商業發展情形

A. 商業使用情形分析

實地調查本區內 397 宅之使用情形，住宅使用所占比例最高，各類型商業活動中則以第 5 類「一般及日常零售」為多，第 6 類之飲食、餐飲業排位第二。

表69 中央北路 2 段沿線地區各宅實際使用情形次數統計

| 編號 | 對應土管組別 | 分類 | 使用情形 | 現況宅數 | 比例 |
|----|-------------------|------|---------------------|------|-----|
| 1 | 1-3 | 住宅用 | 住宅 | 275 | 69% |
| 2 | 4-6、9-10、13-16、44 | 非住非商 | 政府機關、文教設施 | 2 | 1% |
| 3 | 44 | 非住非商 | 宗教設施 | - | 0% |
| 4 | 7-8 | 非住非商 | 醫療保健、社會福利設施 | 10 | 3% |
| 5 | 17-20、26-27 | 商業用 | 一般及日常零售 | 52 | 13% |
| 6 | 21-22 | 商業用 | 飲食業、餐飲業 | 44 | 11% |
| 7 | 24-25 | 商業用 | 特種零售業甲組、特種零售業乙組 | 6 | 2% |
| 8 | 28-30 | 商業用 | 一般事務所、自由職業事務所、金融服務業 | 5 | 1% |
| 9 | 31 | 商業用 | 修理服務業 | - | 0% |
| 10 | 32-33 | 商業用 | 娛樂服務業、健身服務業 | - | 0% |

| 編號 | 對應土管組別 | 分類 | 使用情形 | 現況宅數 | 比例 |
|----|-----------------------|------|------------------|------|------|
| 11 | 37-38 | 商業用 | 旅遊及運輸服務、倉儲業 | - | 0% |
| 12 | 39-40 | 商業用 | 一般批發業、農產品批發業 | - | 0% |
| 13 | 41-42 | 商業用 | 一般旅館、觀光旅館、國際觀光旅館 | - | 0% |
| 14 | 11-12、34-36、 43、45 | 商業用 | 其他商業 | - | 0% |
| 15 | 46-56 | 工業用 | 各種工業 | - | 0% |
| 16 | - | 非住非商 | 閒置、招租或裝潢中 | 3 | 1% |
| 總計 | | | | 397 | 100% |

本區內之一般及日常零售使用中，以小規模日用百貨（第 17 組第 2 項）最多，其次為小規模日用百貨（第 17 組第 2 項）占商業使用之 23%，顯然為地區服務型之商業區，詳見表 70。

表 70 中央北路 2 段沿線地區日常及一般零售調查情形分析

| 細項 | 土管組別 | 第 17 組 | 第 19 組 | 第 20 組 | 第 26 組 | 第 27 組 |
|------|------|--------|--------|--------|--------|--------|
| (一) | | 1 | | | 2 | |
| (二) | | 12 | | 1 | 3 | |
| (三) | | | | | 1 | |
| (四) | | | 1 | 1 | | 1 |
| (五) | | | | | | 1 |
| (七) | | | | | 1 | |
| (八) | | | | 2 | | |
| (九) | | | 1 | 1 | | 1 |
| (十) | | | | 1 | | |
| (十二) | | | | 1 | | |
| (十三) | | | 1 | | | 1 |
| (十四) | | | | 1 | | 2 |
| (十五) | | | 1 | | | 5 |
| (十九) | | | | | | 1 |
| (二十) | | | 1 | | | |
| (二一) | | | 3 | | | |
| (二三) | | | 2 | | | |
| (二七) | | | 2 | | | |
| 總計 | | 13 | 12 | 8 | 7 | 12 |
| 所占比例 | | 25% | 23% | 15% | 13% | 23% |

資料來源：本研究調查、繪製。



圖127 中央北路 2 段沿線地區各門牌（1 樓）使用情形示意圖

B. 住商混合使用比例

調查結果顯示，中央北路 2 段沿線地區內計有 397 宅，各宅實際使用情形中以住宅使用占約 70%，商業使用幾全部位於 1 樓，3 樓以上均為純住宅（詳表 71）。

表 71 中央北路 2 段沿線地區各宅使用情形分類表

| 使用情形 | | 住宅使用 | | 商業使用 | | 其他使用 | |
|----------|-----|------|-------|------|-------|------|-------|
| 樓層別 | 總宅數 | 宅數 | 占該層比例 | 宅數 | 占該層比例 | 宅數 | 占該層比例 |
| 第 6 層以上 | 13 | 13 | 100% | - | 0% | - | 0% |
| 第 5 層 | 39 | 39 | 100% | - | 0% | - | 0% |
| 第 4 層 | 60 | 60 | 100% | - | 0% | - | 0% |
| 第 3 層 | 62 | 62 | 100% | - | 0% | - | 0% |
| 第 2 層 | 74 | 69 | 93% | 4 | 5% | 1 | 1% |
| 第 1 層及以下 | 149 | 32 | 21% | 103 | 69% | 14 | 9% |
| 總計 | 397 | 275 | 69% | 107 | 27% | 15 | 4% |

以建築物為單位分析時發現，區內 23 幢建築物中，純供住宅使用者甚少，多數建築均為 1 樓商業使用，2 樓以上住宅。

表 72 中央北路 2 段沿線地區各幢建築物住商混用情形統計表

| 使用情形 | | 幢數 | 比例 |
|-------|-----------------|----|--------|
| 純住宅使用 | | 1 | 4.3% |
| 住商混合 | 商業用比例 20% 以下 | 10 | 43.5% |
| | 商業用比例 20% 至 80% | 12 | 52.2% |
| | 商業用比例超過 80% | 0 | 0.0% |
| 純商業使用 | | 0 | 0.0% |
| 總計 | | 23 | 100.0% |



圖128 中央北路 2 段沿線地區各棟建物住商混合使用情形示意圖

資料來源:本研究調查、繪製

(3) 違規使用情形

中央北路 2 段沿線地區之商業活動多為日常生活支援型，以小規模零售和飲食業為主，調查時未發現有違規使用情形。

2. 知行路沿線

(1) 現況情形

A. 建物情形

本區建物樓層計有 31 幢，4 至 5 層樓建築物比例略高於其他，比對各幢建築物屋齡可見，1 至 3 樓之低矮房屋屋齡多在 41 年以上，近 20 年內新建之建築物樓層較高。

表73 知行路沿線地區建築物樓層分布統計表

| 總樓層 | 幢數 | 比例 |
|---------|----|--------|
| 1 至 3 層 | 8 | 25.8% |
| 4 至 5 層 | 13 | 41.9% |
| 6 層以上 | 10 | 32.3% |
| 合計 | 31 | 100.0% |

資料來源：本計畫彙整房屋稅籍資料。

表74 知行路沿線地區建築物屋齡統計表

| 屋齡 | 幢數 | 比例 |
|--------------|----|--------|
| 屋齡 10 年以下 | 6 | 19.4% |
| 屋齡 11 至 20 年 | 2 | 6.5% |
| 屋齡 21 至 30 年 | 8 | 25.8% |
| 屋齡 31 至 40 年 | 5 | 16.1% |
| 屋齡 41 年以上 | 10 | 32.3% |
| 合計 | 31 | 100.0% |

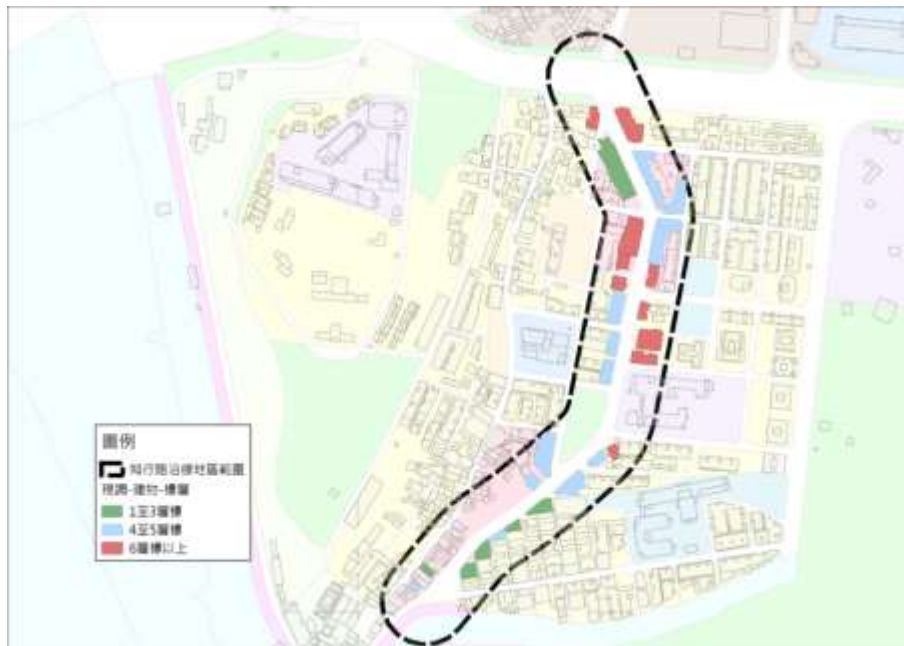


圖129 知行路沿線地區建築物樓層分布示意圖

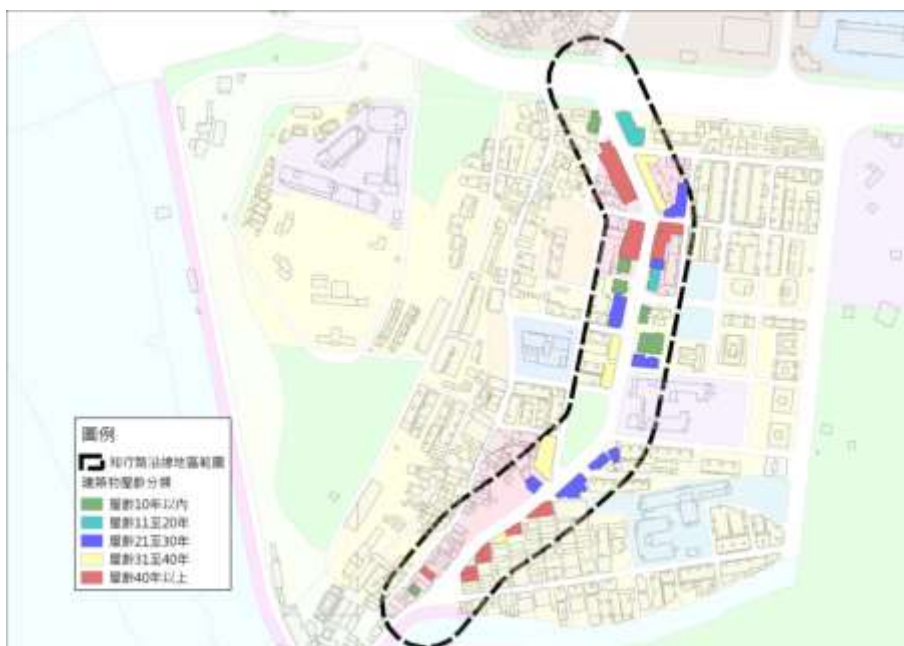


圖130 知行路沿線地區建築物屋齡分布示意圖

B. 土地使用分區

本計畫調查知行路自大度路起至知行路圓環間沿街面建築物之使用情形，範圍內土地使用以第壹種商業區（商一特）所占比例 41.8%最高，第三種住宅區占 26.6%排位第二詳見表 75 及圖 131。

表75 知行路沿線地區都市計畫各分區及用地面積比例

| 分區名類 | 面積（公頃） | 比例 |
|----------|--------|--------|
| 第壹種商業區 | 1.95 | 41.8% |
| 第二種住宅區 | 0.60 | 12.9% |
| 第三種住宅區 | 1.24 | 26.6% |
| 第三之二種住宅區 | 0.28 | 6.0% |
| 國小用地 | 0.31 | 6.7% |
| 公園用地 | 0.28 | 6.0% |
| 總計 | 4.67 | 100.0% |



圖131 知行路沿線土地地使分區圖

(2) 商業發展情形

A. 商業使用情形分析

本區實際調查共有 481 宅，其使用情形以住宅使用所占比例最高，各類型商業活動中則以第 5 類「一般及日常零售」為多，第 6 類之飲食、餐飲業排位第二。

表76 知行路沿線地區各宅實際使用情形次數統計

| 編號 | 對應土管組別 | 分類 | 使用情形 | 現況宅數 | 比例 |
|----|-------------------|------|---------------------|------|------|
| 1 | 1-3 | 住宅用 | 住宅 | 374 | 78% |
| 2 | 4-6、9-10、13-16、44 | 非住非商 | 政府機關、文教設施 | - | 0% |
| 3 | 44 | 非住非商 | 宗教設施 | 1 | 0% |
| 4 | 7-8 | 非住非商 | 醫療保健、社會福利設施 | 6 | 1% |
| 5 | 17-20、26-27 | 商業用 | 一般及日常零售 | 43 | 9% |
| 6 | 21-22 | 商業用 | 飲食業、餐飲業 | 39 | 8% |
| 7 | 24-25 | 商業用 | 特種零售業甲組、特種零售業乙組 | - | 0% |
| 8 | 28-30 | 商業用 | 一般事務所、自由職業事務所、金融服務業 | 12 | 2% |
| 9 | 31 | 商業用 | 修理服務業 | - | 0% |
| 10 | 32-33 | 商業用 | 娛樂服務業、健身服務業 | 1 | 0% |
| 11 | 37-38 | 商業用 | 旅遊及運輸服務、倉儲業 | 1 | 0% |
| 12 | 39-40 | 商業用 | 一般批發業、農產品批發業 | - | 0% |
| 13 | 41-42 | 商業用 | 一般旅館、觀光旅館、國際觀光旅館 | - | 0% |
| 14 | 11-12、34-36、43、45 | 商業用 | 其他商業 | - | 0% |
| 15 | 46-56 | 工業用 | 各種工業 | 1 | 0% |
| 16 | - | 非住非商 | 閒置、招租或裝潢中 | 3 | 1% |
| 總計 | | | | 481 | 100% |

本區內之一般及日常零售使用中，以小規模日用百貨（第17組第2項）最多，詳見表70。

表77 知行路沿線地區日常及一般零售調查情形分析

| 細項 | 土管組別 | 第17組 | 第19組 | 第20組 | 第26組 | 第27組 |
|------|------|------|------|------|------|------|
| (一) | | | 3 | | 2 | |
| (二) | | 13 | | 4 | | |
| (三) | | | | | 2 | |
| (四) | | 1 | | | | 1 |
| (五) | | 1 | | | | 1 |
| (八) | | | | | 1 | |
| (九) | | | 1 | 1 | | |
| (十二) | | | 1 | | | 1 |
| (十四) | | | | | | 3 |
| (十五) | | | | | | 1 |
| (十九) | | | 2 | | | 1 |
| (二三) | | | 3 | | | |
| 總計 | | 15 | 10 | 5 | 5 | 8 |
| 所占比例 | | 35% | 23% | 12% | 12% | 19% |

資料來源：本研究調查、繪製

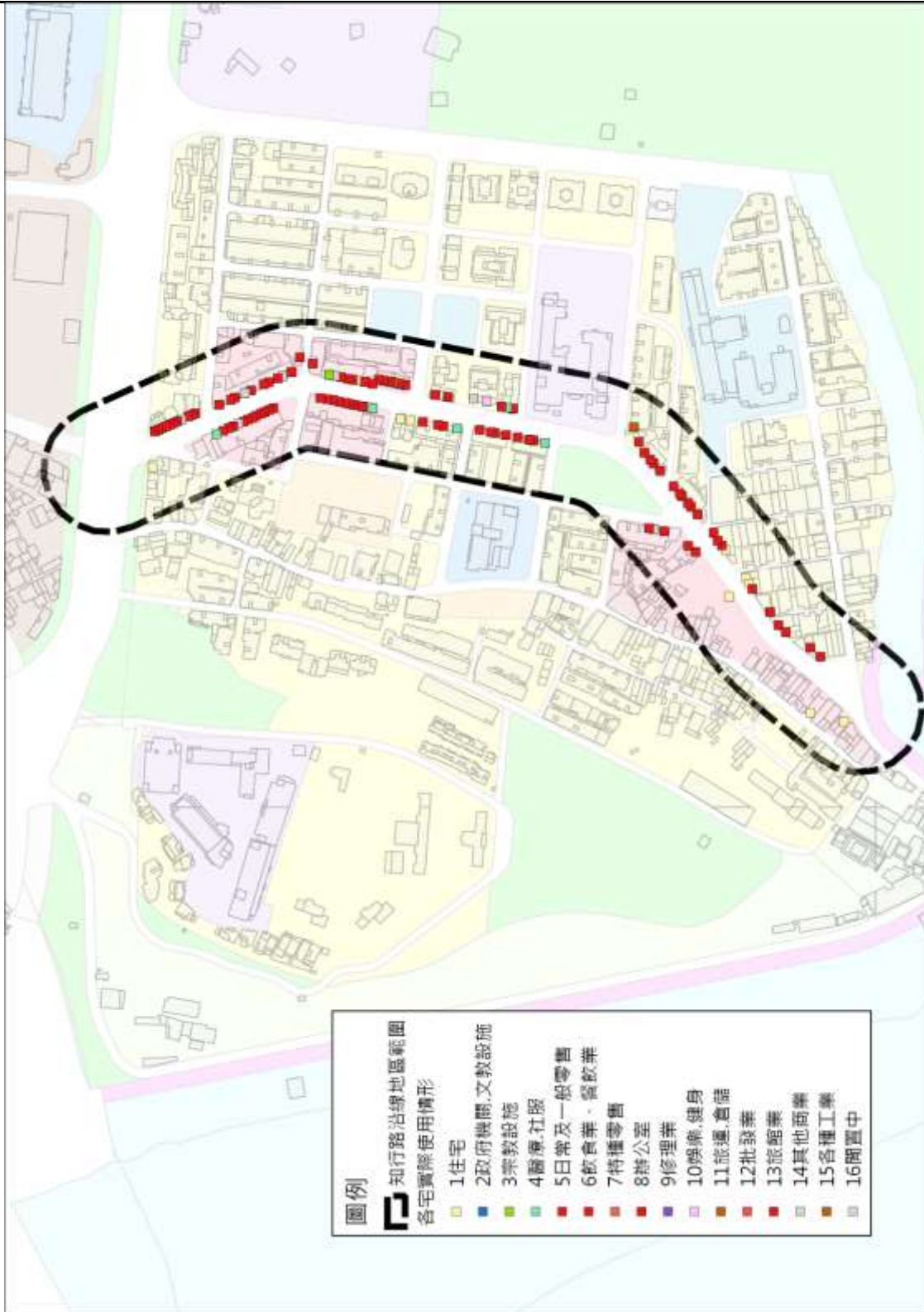


圖132 知行路沿線地區各門牌（1樓）使用情形示意圖

B. 住商混合使用比例

調查結果顯示，知行路沿線地區內計有 485 宅，各宅實際使用情形中以住宅使用占 77%，商業使用幾全部位於 1 樓，少有 2 樓以上樓層供商業使用之情形（詳表 78）。

表78 知行路沿線地區各宅使用情形分類表

| 使用情形 | | 住宅使用 | | 商業使用 | | 其他使用 | |
|----------|-----|------|-------|------|-------|------|-------|
| 樓層別 | 總宅數 | 宅數 | 占該層比例 | 宅數 | 占該層比例 | 宅數 | 占該層比例 |
| 第 6 層以上 | 122 | 122 | 100% | - | 0% | - | 0% |
| 第 5 層 | 58 | 58 | 100% | - | 0% | - | 0% |
| 第 4 層 | 74 | 74 | 100% | - | 0% | - | 0% |
| 第 3 層 | 51 | 50 | 98% | 1 | 2% | - | 0% |
| 第 2 層 | 62 | 57 | 92% | 4 | 6% | 1 | 2% |
| 第 1 層及以下 | 118 | 13 | 11% | 92 | 78% | 13 | 11% |
| 總計 | 485 | 374 | 77% | 97 | 20% | 14 | 3% |

以建築物為單位分析時發現，區內 31 幢建築物中，多數建築均為 1 樓商業使用，2 樓以上住宅。

表79 知行路沿線地區各幢建築物住商混用情形統計表

| 使用情形 | | 幢數 | 比例 |
|-------|----------------|----|--------|
| 純住宅使用 | | 4 | 12.9% |
| 住商混合 | 商業用比例 20%以下 | 13 | 41.9% |
| | 商業用比例 20%至 80% | 12 | 38.7% |
| | 商業用比例超過 80% | 0 | 0.0% |
| 純商業使用 | | 2 | 6.5% |
| 總計 | | 31 | 100.0% |



圖133 知行路沿線地區各棟建物住商混合使用情形示意圖

資料來源：本研究調查、繪製

(3) 違規使用情形

知行路沿線地區土地使用住、商交錯，相同之使用項目可能因分區之不同而發生違規情形，現況調查發現之違規使用均位於住宅區，共有 9 宅發生違規使用情形。

表80 知行路商圈及其周邊地區違規使用情形統計

| 使用分區 | 臨路寬度 | 調查分類 | 使用組別 | 使用細項 | 發現次數 | 違規情形 |
|------|------|------|------|------|------|--|
| 住 2 | 15 | 5 | 19 | 23 | 1 | 第 19 組（一般零售甲組）非屬容許使用項目 |
| 住 2 | 15 | 5 | 20 | 2 | 2 | 第 20（一般零售乙組）非屬容許使用項目 |
| 住 3 | 15 | 5 | 27 | 5 | 1 | 第 5 項（營業樓地板面積超過 200 平方公尺之補習班）非屬附件件允許使用項目 |
| 住 3 | 15 | 5 | 27 | 12 | 1 | 第 12 項（照相及軟片沖印業）非屬附件件允許使用項目 |
| 住 3 | 15 | 5 | 27 | 14 | 2 | 第 14 項（機車修理）非屬附件件允許使用項目 |
| 住 3 | 15 | 5 | 27 | 15 | 1 | 第 15 項（汽車保養所及洗車）非屬附件件允許使用項目 |
| 住 3 | 15 | 5 | 27 | 19 | 1 | 第 19 項（寵物美容百貨）非屬附件件允許使用項目 |



圖134 知行路沿線地區違規使用宅位置示意圖

資料來源：本計畫調查。

(五) 小結

北投區商業活動以分為北投及石牌兩處核心，石牌商圈與振興醫院、榮總連結成為北投區主要消費活動中心；新北投及行義路地區之溫泉商圈活動是當地重重商業特色。

七、公共設施現況及開闢情形調查

(一) 公共設施規劃情形

本市公共設施用地之類型眾多，為便於分類統計，本案將全市各種公共設施規畫面積分類統計如表 81。

表81 臺北市公共設施分類一覽表

| 類別 | 包含用地名稱 | | | | |
|----------|----------|----------------------|----------------|----------------|------------|
| 道路 | 道路用地 | 橋樑用地 | 隧道用地 | 人行步道用地 | 人行步道(無遮簷) |
| 交通 | 交通用地 | 停車場用地 | 護坡用地 | 道路護坡用地 | 高速公路用地 |
| | 車站用地 | 轉運站用地 | 調度站用地 | 公車調度站用地 | 鐵路用地 |
| | 捷運機廠用地 | 機場用地 | | | |
| 公園 綠地 | 公園用地 | 綠地用地 | 公園綠地 | 綠帶用地 | 公園(綠地)用地 |
| | 綠地(苗圃) | 體育場用地 | | | |
| 廣場 | 廣場用地 | 交通廣場用地 | 兒童遊樂場用地 | 中正紀念堂用地 | 動物園用地 |
| 學校 | 學校用地 | 學校及郵政用地 | 國小用地 | 國中用地 | 高中用地 |
| | 高職用地 | 台北工專用地 | 大專用地 | 師專用地 | 大學用地 |
| | 台灣大學用地 | 政治大學用地 | 國立陽明大學用地 | 師範大學用地 | 國立臺北藝術大學用地 |
| | 私立文化大學用地 | 私立東吳大學學校用地 (城中校區) | 私立強恕高中 學校用地 | 私立滬江中學 學校用地 | 市立啟智學校用地 |
| | 市立啟明學校用地 | 復興劇校學校用地 | 警察學校用地 | | |
| 市場 | 市場用地 | 批發市場用地 | 肉品批發市場用地 | | |
| 機關 | 機關用地 | 軍事機關用地 | 警察局用地 | 警所用地 | 派出所用地 |
| | 消防用地 | | | | |
| 公用 事業 | 自來水用地 | 自來水廠用地 | 自來水事業用地 | 自來水設備用地 | 自來水加壓站用地 |
| | 自來水工程用地 | 污水抽水站用地 | 污水處理場用地 | 電力設施用地 | 電路鐵塔用地 |
| | 高壓鐵塔用地 | 變電所用地 | 煤氣公用事業用地 | 垃圾處理場用地 | 垃圾掩埋場用地 |
| | 郵政用地 | 郵政電信用地 | 電信用地 | 加油站用地 | |
| 社服 相關 | 公共服務設施用地 | 醫院用地 | 醫療用地 | 醫療及衛生用地 | 養老院用地 |
| | 圖書館用地 | | | | |
| 水利 設施 | 水利設施用地 | 堤防用地 | 抽水站用地 | 防洪蓄水池用地 | 防洪調節池用地 |
| | 沉砂池用地 | 水溝用地 | 排水溝用地 | 溝渠用地 | 河川地 |
| | 河川用地 | 河道用地 | 堤防外綠地 | | |
| 殯葬 | 公墓用地 | 軍人公墓用地 | 殯儀館用地 | 火葬場用地 | |
| 其他 | 主要計畫未編定地 | 公共設施用地 | 公共建築用地 | 產業支援設施用地 | |

資料來源：本研究自行歸納分類。

北投區公共設施項目以學校所占比例最高，總面積超過 207 公頃，其次則為道路，「其他」分類全為動物園用地，另區內尚規劃有 124 公頃公墓用地。

表82 北投區各類公共設施用地面積統計表（依地籍面積）

| 類別 | 公共設施用地 | 面積(公頃) | 比例 |
|------|------------|--------|-------|
| 道路 | 道路用地 | 209.42 | 20.3% |
| | 人行步道用地 | 1.84 | 0.2% |
| | 小計 | 211.26 | 20.5% |
| 交通 | 交通用地 | 66.39 | 6.4% |
| | 停車場用地 | 2.14 | 0.2% |
| | 調度站用地 | 0.16 | 0.0% |
| | 公車調度站用地 | 0.29 | 0.0% |
| | 小計 | 68.97 | 6.7% |
| 公園綠地 | 公園用地 | 332.08 | 32.2% |
| | 綠地用地 | 35.93 | 3.5% |
| | 綠帶用地 | 0.35 | 0.0% |
| | 公園(綠地)用地 | 0.02 | 0.0% |
| | 小計 | 368.39 | 35.7% |
| 廣場 | 廣場用地 | 1.09 | 0.1% |
| 學校 | 國小用地 | 28.72 | 2.8% |
| | 國中用地 | 17.38 | 1.7% |
| | 高中用地 | 11.18 | 1.1% |
| | 大專用地 | 7.15 | 0.7% |
| | 國立陽明大學用地 | 50.15 | 4.9% |
| | 國立臺北藝術大學用地 | 34.92 | 3.4% |
| | 小計 | 149.49 | 14.5% |
| 市場 | 市場用地 | 5.99 | 0.6% |
| 機關 | 機關用地 | 55.73 | 5.4% |
| | 警察局用地 | 0.05 | 0.0% |
| | 派出所用地 | 0.01 | 0.0% |
| | 小計 | 55.79 | 5.4% |
| 公用事業 | 自來水用地 | 0.65 | 0.1% |
| | 自來水事業用地 | 0.73 | 0.1% |
| | 電力設施用地 | 2.80 | 0.3% |
| | 電路鐵塔用地 | 0.21 | 0.0% |
| | 變電所用地 | 1.70 | 0.2% |
| | 垃圾處理場用地 | 10.64 | 1.0% |
| | 郵政用地 | 0.25 | 0.0% |
| | 電信用地 | 0.14 | 0.0% |
| | 加油站用地 | 0.83 | 0.1% |

| 類別 | 公共設施用地 | 面積(公頃) | 比例 |
|------|--------|----------|--------|
| | 小計 | 17.95 | 1.7% |
| 社服相關 | 醫療用地 | 39.26 | 3.8% |
| 水利設施 | 水利設施用地 | 1.47 | 0.1% |
| | 堤防用地 | 28.89 | 2.8% |
| | 抽水站用地 | 6.04 | 0.6% |
| | 水溝用地 | 0.10 | 0.0% |
| | 排水溝用地 | 1.83 | 0.2% |
| | 河道用地 | 14.89 | 1.4% |
| | 小計 | 53.22 | 5.2% |
| 殯葬 | 公墓用地 | 59.10 | 5.7% |
| 其他 | 公共設施用地 | 0.00 | 0.0% |
| 總計 | | 1,030.52 | 100.0% |

註：因地籍圖與都市計畫圖存有相當誤差，且部分細部計畫發布實施後並未全部完成宗地分割，爰統計所得面積與表 4 依都市計畫圖面量測面積有所不同。

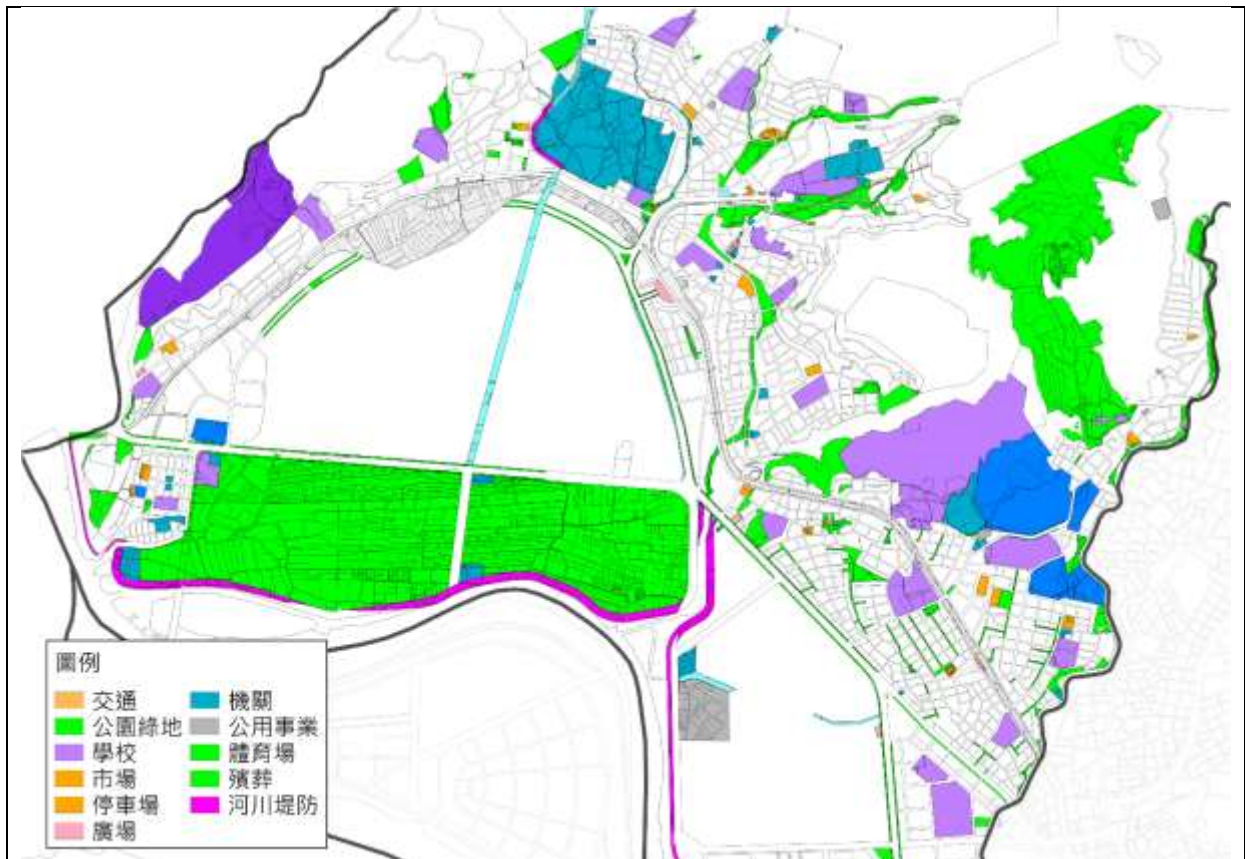


圖135 北投區都市計畫公共設施規劃情形

(二) 公共設施用地開闢情形

北投區規劃之公共設施用地除公園用地外多數均已完成開闢，整體開闢率為 79.2%，未開闢之公共設施主要位於關渡平原南側景觀公園及

運動公園用地。另北投區因多山坡地，許多山坡地上劃設之公共設施均未開闢如圖 136。

表83 北投區各類公共設施用地開闢情形統計表（依地籍面積）

| 單位：公頃 | | | | | | |
|-------|------------|--------|--------|--------|--------|-------|
| 類別 | 公共設施用地類型 | 規劃面積 | 已開闢面積 | 開闢率 | 未開闢面積 | 未開闢率 |
| 道路 | 道路用地 | 209.42 | 195.81 | 93.5% | 13.60 | 6.5% |
| | 人行步道用地 | 1.84 | 1.84 | 100.0% | 0.00 | 0.0% |
| | 小計 | 211.26 | 197.66 | 93.6% | 13.60 | 6.4% |
| 交通 | 交通用地 | 66.39 | 66.39 | 100.0% | 0.00 | 0.0% |
| | 停車場用地 | 2.14 | 2.00 | 93.2% | 0.15 | 6.8% |
| | 調度站用地 | 0.16 | 0.16 | 100.0% | 0.00 | 0.0% |
| | 公車調度站用地 | 0.29 | 0.29 | 100.0% | 0.00 | 0.0% |
| | 小計 | 68.97 | 68.83 | 99.8% | 0.15 | 0.2% |
| 公園綠地 | 公園用地 | 332.08 | 110.05 | 33.1% | 222.03 | 66.9% |
| | 綠地用地 | 35.93 | 24.95 | 69.4% | 10.98 | 30.6% |
| | 綠帶用地 | 0.35 | 0.35 | 100.0% | 0.00 | 0.0% |
| | 公園(綠地)用地 | 0.02 | 0.02 | 100.0% | 0.00 | 0.0% |
| | 小計 | 368.39 | 135.38 | 36.7% | 233.01 | 63.3% |
| 廣場 | 廣場用地 | 1.09 | 0.87 | 80.4% | 0.21 | 19.6% |
| 學校 | 國小用地 | 28.72 | 24.11 | 84.0% | 4.61 | 16.0% |
| | 國中用地 | 17.38 | 14.87 | 85.5% | 2.51 | 14.5% |
| | 高中用地 | 11.18 | 11.18 | 100.0% | 0.00 | 0.0% |
| | 大專用地 | 7.15 | 7.15 | 100.0% | 0.00 | 0.0% |
| | 國立陽明大學用地 | 50.15 | 50.15 | 100.0% | 0.00 | 0.0% |
| | 國立臺北藝術大學用地 | 34.92 | 34.92 | 100.0% | 0.00 | 0.0% |
| | 小計 | 149.49 | 142.37 | 95.2% | 7.12 | 4.8% |
| 市場 | 市場用地 | 5.99 | 5.49 | 91.6% | 0.51 | 8.4% |
| 機關 | 機關用地 | 55.73 | 54.88 | 98.5% | 0.85 | 1.5% |
| | 警察局用地 | 0.05 | 0.05 | 100.0% | 0.00 | 0.0% |
| | 派出所用地 | 0.01 | 0.01 | 100.0% | 0.00 | 0.0% |
| | 小計 | 55.79 | 54.94 | 98.5% | 0.85 | 1.5% |
| 公用事業 | 自來水用地 | 0.65 | 0.65 | 100.0% | 0.00 | 0.0% |
| | 自來水事業用地 | 0.73 | 0.73 | 100.0% | 0.00 | 0.0% |
| | 電力設施用地 | 2.80 | 2.80 | 100.0% | 0.00 | 0.0% |
| | 電路鐵塔用地 | 0.21 | 0.19 | 89.4% | 0.02 | 10.6% |
| | 變電所用地 | 1.70 | 1.70 | 100.0% | 0.00 | 0.0% |
| | 垃圾處理場用地 | 10.64 | 10.64 | 100.0% | 0.00 | 0.0% |
| | 郵政用地 | 0.25 | 0.25 | 100.0% | 0.00 | 0.0% |
| | 電信用地 | 0.14 | 0.14 | 100.0% | 0.00 | 0.0% |
| | 加油站用地 | 0.83 | 0.83 | 100.0% | 0.00 | 0.0% |
| | 小計 | 17.95 | 17.93 | 99.9% | 0.02 | 0.1% |
| 社服相關 | 醫療用地 | 39.26 | 39.26 | 100.0% | 0.00 | 0.0% |
| 水利設施 | 水利設施用地 | 1.47 | 1.47 | 100.0% | 0.00 | 0.0% |
| | 堤防用地 | 28.89 | 28.89 | 100.0% | 0.00 | 0.0% |
| | 抽水站用地 | 6.04 | 5.80 | 96.1% | 0.24 | 3.9% |
| | 水溝用地 | 0.10 | 0.10 | 100.0% | 0.00 | 0.0% |
| | 排水溝用地 | 1.83 | 1.83 | 100.0% | 0.00 | 0.0% |
| | 河道用地 | 14.89 | 14.89 | 100.0% | 0.00 | 0.0% |
| | 小計 | 53.22 | 52.99 | 99.6% | 0.24 | 0.4% |
| 殯葬 | 公墓用地 | 59.10 | 59.10 | 100.0% | 0.00 | 0.0% |
| 其他 | 公共設施用地 | 0.00 | 0.00 | 100.0% | 0.00 | 0.0% |

| 類別 | 公共設施用地類型 | 規劃面積 | 已開闢面積 | 開闢率 | 未開闢面積 | 未開闢率 |
|----|----------|------|----------|--------|-------|--------|
| 總計 | | | 1,030.52 | 774.82 | 75.2% | 255.70 |

資料來源：本案整理。

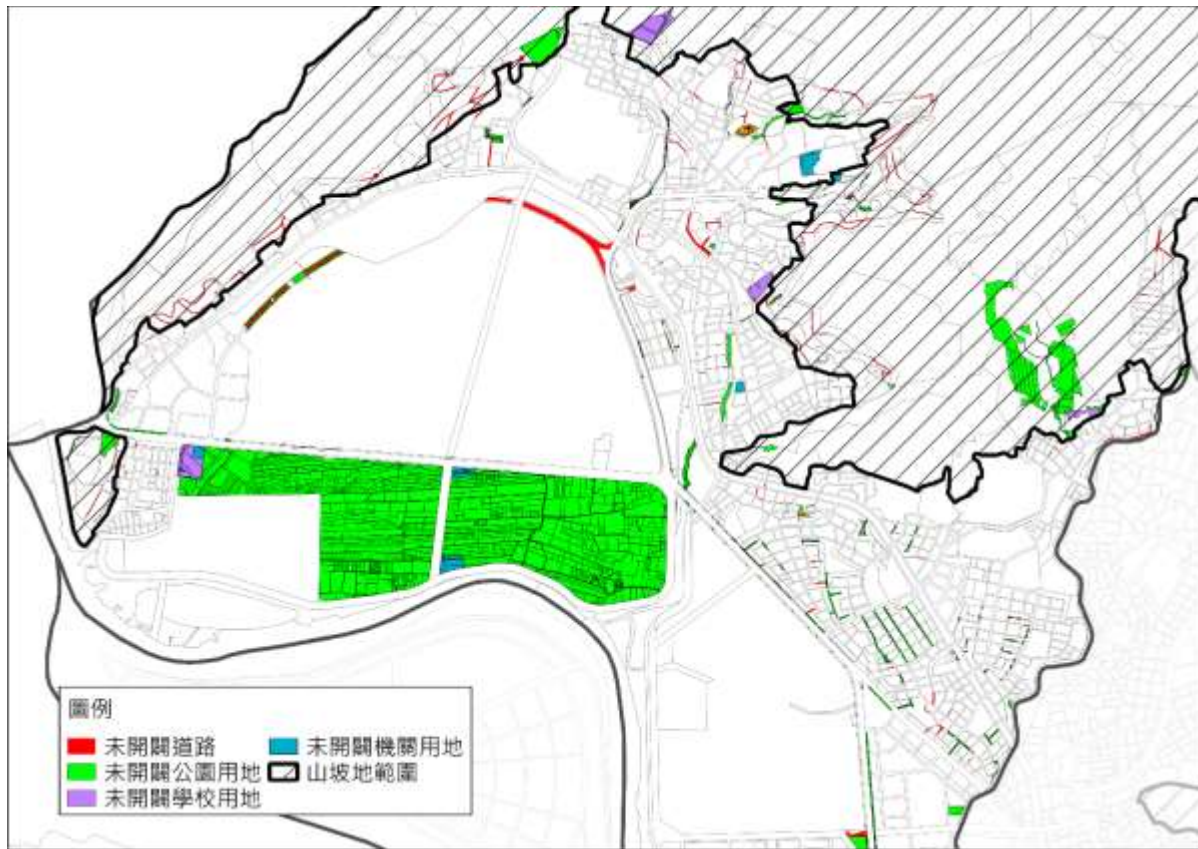


圖136 北投區未開闢公共設施位置圖

資料來源：本案整理。

針對目前尚未開闢之公共設施，臺北市政府刻正辦理之「臺北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討專業服務委託案」已提出 5 個檢討方向如表 84。

表84 各類型公共設施檢討方向

| 類型 | 公共設施項目 | 可能檢討方向 |
|-----------------|---------------------------------------|--|
| 盡可能維持現有服務水準者 | 公園、廣場、兒童遊樂場 | <ul style="list-style-type: none"> ● 市區內公園綠地以保留或整體開發取得為原則。若無法透過上述方式開發，且無開闢需求而周邊多為山林或農地者，可考量解編。 ● 坡地公園綠地經檢討開闢可行性後，建議劃為保護區或透過跨區整體開發等方式取得 |
| 較可能考量解編、變更為其他用途 | 學校用地、市場用地、機關用地及其他公民營事業用地、體育場用地、社教機構用地 | 經函文予相關主管機關詢問需求、並依相關人口及區位供給狀況檢討後，無開闢需求者可考量解編，因學校及機關面積較大，可考量整體開發配合周邊公設保留地取得之可能性。 |
| 依生活圈特性重新檢討 | 停車場用地、綠地、社會福利設施用地等 | 依檢討原則及地方需求評估之。 |

| 類型 | 公共設施項目 | 可能檢討方向 |
|----------------|--------------------------------|---|
| 公共設施開發需求 | | |
| 依常例為必須取得之用地 | 道路用地、車站用地或交通用地、河道用地、鐵路用地、堤防用地等 | 原則上這些公共設施都是必要取得之設施。道路用地可再檢討其使用率、是否劃設建築線、是否為都市計畫道路等現況，來判定是否必須取得。 |
| 依全市性服務特性檢討開發需求 | 殯儀館、火葬場、公墓用地、垃圾處理場、污水處理廠用地等 | 依檢討原則及全國區域性或全市性需求評估之。 |

資料來源：臺北市政府都市發展局，104 年度「臺北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」專業服務委託案-第一次期中報告書

(三) 私有公共設施保留地分布

北投區未取得之私有公保地仍以公園用地面積最大，總面積接近 170 公頃，其中關渡景觀及運動公園用地之私有公保地即占 157 公頃以上。其次為道路用地，未取得面積達 42 公頃，廣泛分布於全計畫區各處。

其他公共設施用地中，市場用地因可透過都市計畫法第 30 條獎勵民間投資興建，且依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」附表規定市場用地得立體多目標供住宅使用，故市場用地多有私人開闢之情形，故未取得比例較高。實際只有吉利市場、珠海市場及振興市場等 3 處尚未開闢完成。未開闢之機關用地中有 2.2 公頃為私立振興醫院，現況已實興建完成並營運中。上開依法核准由私人興辦之市場及機關用地，依內政部函頒之解釋應非屬公共設施保留地。

除市場用地外，其他公共設施中以公用事業及河川堤防未取得比例較高，在公用事業部分，北投焚化廠已開闢完成，惟其坐落土地尚有 5.5 公頃未取得，原因係該區土地所有權人多期待參與未來關渡平原整體開發，爰已出具同意書將土地無償提供市府使用。其餘關渡平原上劃設之公共設施（公園用地、抽水站用地、堤防用地等）則有待未來辦理整體開發時統一取得。

表85 北投區各類公共設施用地未取得面積統計表（依地籍面積）

| 類別 | 公共設施用地類型 | 規劃面積 | 已取得面積 | 取得率 | 未取得面積 | 未取得率 |
|----|----------|--------|--------|--------|-------|--------|
| 道路 | 道路用地 | 209.42 | 166.88 | 79.7% | 42.54 | 20.3% |
| | 人行步道用地 | 1.84 | 1.53 | 82.9% | 0.32 | 17.1% |
| | 小計 | 211.26 | 168.41 | 79.7% | 42.85 | 20.3% |
| 交通 | 交通用地 | 66.39 | 65.89 | 99.2% | 0.50 | 0.8% |
| | 停車場用地 | 2.14 | 2.01 | 93.8% | 0.13 | 6.2% |
| | 調度站用地 | 0.16 | 0.00 | 0.0% | 0.16 | 100.0% |
| | 公車調度站用地 | 0.29 | 0.29 | 100.0% | 0.00 | 0.0% |
| | 小計 | 68.97 | 68.19 | 98.9% | 0.79 | 1.1% |

| 類別 | 公共設施用地類型 | 規畫面積 | 已取得面積 | 取得率 | 未取得面積 | 未取得率 |
|------|------------|----------|--------|--------|--------|-------|
| 公園綠地 | 公園用地 | 332.08 | 167.13 | 50.3% | 164.94 | 49.7% |
| | 綠地用地 | 35.93 | 30.13 | 83.8% | 5.81 | 16.2% |
| | 綠帶用地 | 0.35 | 0.35 | 100.0% | 0.00 | 0.0% |
| | 公園(綠地)用地 | 0.02 | 0.02 | 99.2% | 0.00 | 0.8% |
| | 小計 | 368.39 | 197.64 | 53.6% | 170.75 | 46.4% |
| 廣場 | 廣場用地 | 1.09 | 1.09 | 100.0% | 0.00 | 0.0% |
| 學校 | 國小用地 | 28.72 | 27.99 | 97.5% | 0.72 | 2.5% |
| | 國中用地 | 17.38 | 15.13 | 87.1% | 2.24 | 12.9% |
| | 高中用地 | 11.18 | 11.13 | 99.6% | 0.05 | 0.4% |
| | 大專用地 | 7.15 | 7.15 | 100.0% | 0.00 | 0.0% |
| | 國立陽明大學用地 | 50.15 | 50.02 | 99.7% | 0.13 | 0.3% |
| | 國立臺北藝術大學用地 | 34.92 | 34.92 | 100.0% | 0.00 | 0.0% |
| | 小計 | 149.49 | 146.35 | 97.9% | 3.14 | 2.1% |
| 市場 | 市場用地 | 5.99 | 2.23 | 37.3% | 3.76 | 62.7% |
| 機關 | 機關用地 | 55.73 | 55.45 | 99.5% | 0.28 | 0.5% |
| | 警察局用地 | 0.05 | 0.05 | 100.0% | 0.00 | 0.0% |
| | 派出所用地 | 0.01 | 0.01 | 100.0% | 0.00 | 0.0% |
| | 小計 | 55.79 | 55.51 | 99.5% | 0.28 | 0.5% |
| 公用事業 | 自來水用地 | 0.65 | 0.65 | 100.0% | 0.00 | 0.0% |
| | 自來水事業用地 | 0.73 | 0.62 | 84.2% | 0.12 | 15.8% |
| | 電力設施用地 | 2.80 | 2.80 | 100.0% | 0.00 | 0.0% |
| | 電路鐵塔用地 | 0.21 | 0.21 | 100.0% | 0.00 | 0.0% |
| | 變電所用地 | 1.70 | 1.70 | 100.0% | 0.00 | 0.0% |
| | 垃圾處理場用地 | 10.64 | 5.07 | 47.7% | 5.57 | 52.3% |
| | 郵政用地 | 0.25 | 0.25 | 100.0% | 0.00 | 0.0% |
| | 電信用地 | 0.14 | 0.14 | 100.0% | 0.00 | 0.0% |
| | 加油站用地 | 0.83 | 0.59 | 71.6% | 0.24 | 28.4% |
| | 小計 | 17.95 | 12.04 | 67.0% | 5.92 | 33.0% |
| 社服相關 | 醫療用地 | 39.26 | 34.76 | 88.5% | 4.51 | 11.5% |
| 水利設施 | 水利設施用地 | 1.47 | 1.47 | 100.0% | 0.00 | 0.0% |
| | 堤防用地 | 28.89 | 15.12 | 52.3% | 13.77 | 47.7% |
| | 抽水站用地 | 6.04 | 0.86 | 14.2% | 5.19 | 85.8% |
| | 水溝用地 | 0.10 | 0.05 | 54.5% | 0.04 | 45.5% |
| | 排水溝用地 | 1.83 | 1.80 | 98.4% | 0.03 | 1.6% |
| | 河道用地 | 14.89 | 14.85 | 99.7% | 0.05 | 0.3% |
| | 小計 | 53.22 | 34.15 | 64.2% | 19.07 | 35.8% |
| 殯葬 | 公墓用地 | 59.10 | 50.96 | 86.2% | 8.14 | 13.8% |
| 其他 | 公共設施用地 | 0.00 | 0.00 | 100.0% | 0.00 | 0.0% |
| 總計 | | 1,030.52 | 771.31 | 74.8% | 259.21 | 25.2% |

資料來源：本案整理。

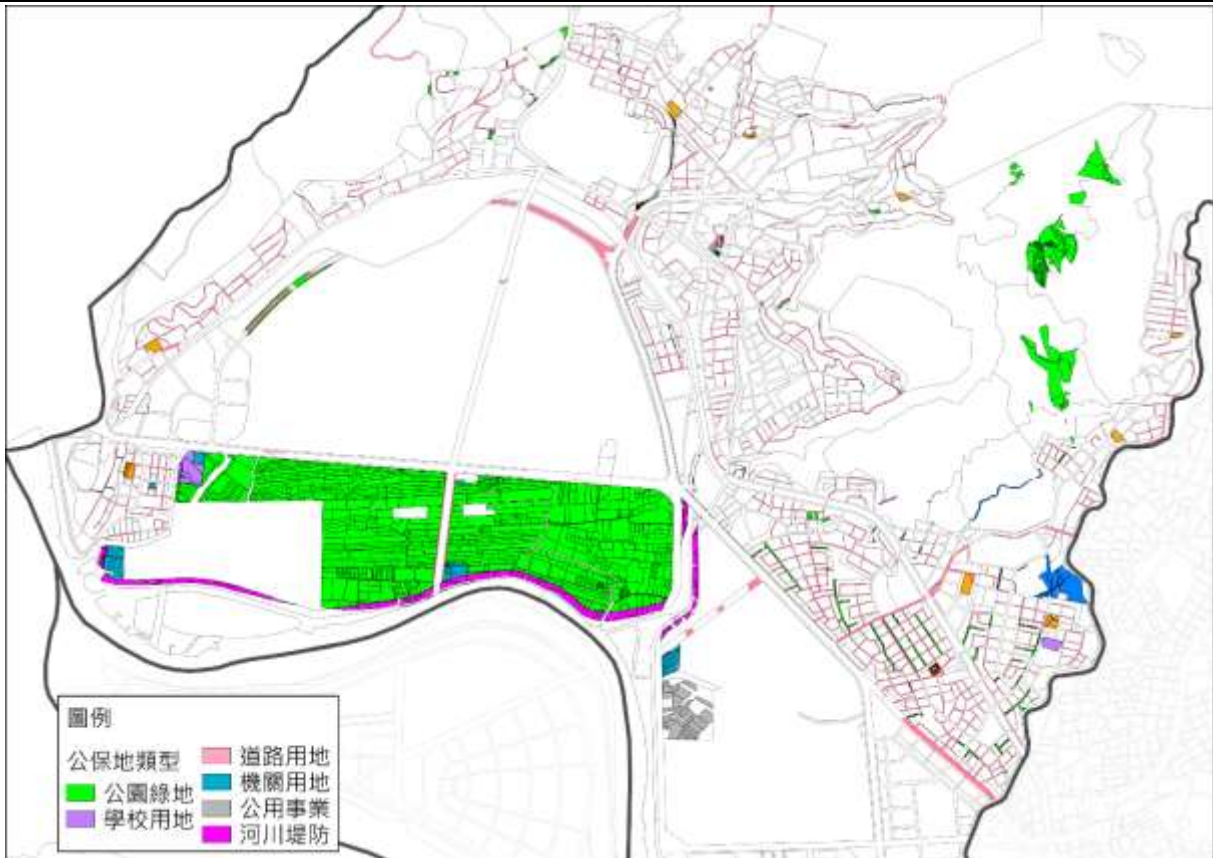


圖137 北投區私有公共設施保留地分布示意圖

對於尚未取得之私有公共設施保留地，現行法制可行之取得手段可概分為 6 類，包括：編列預算徵收或價購補償、區段徵收、市地重劃、容積移轉、容積代金制度、私有公共設施保留地與公有非公用土地交換等，其優劣比較如表 86。

表86 公共設施保留地不同取得方式權益比較表

| 政策工具 | 政府財政負擔 | 地主權益 | 可行性與時效 |
|------|--|------------------------------|--|
| 土地徵收 | 採市價補償，財務負擔大 | 以市價補償，充分保障地主權益 | 須編列預算排定優先順序徵收之。取得時限不定。 |
| 競標採購 | 採公告現值 1 成 5 以下，財務負擔相對小 | 採購價格極低，地主未受合理保障。 | 須編列預算並須由地主申請競標。取得時限不定。 |
| 區段徵收 | <ul style="list-style-type: none"> ● 標讓售地公開標售，以回收開發成本。 ● 50%土地為公設用地與標讓售地移轉為公有。 | 地主可領取補償費，或申領回抵價地。(40%~50%) | 政府主動辦理，且需符合公益性、合理性與公平性與合理開發規模。時效視開發計畫而定。 |
| 市地重劃 | <ul style="list-style-type: none"> ● 抵費地得公開標售，以回收開發成本。 | 地主領回土地以重劃區總面積不低於 55% 為限。較區段徵 | 政府主動辦理、人民申請政府優先辦理及獎勵人民自行辦理三種。時效視開發計畫而 |

| 政策工具 | 政府財政負擔 | 地主權益 | 可行性與時效 |
|------|--|---------------------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ● 45%土地為公設用地及抵費地移轉為公有。 | 收有保障。 | 定。 |
| 容積移轉 | 無財務負擔 | 購買價金約公告現值的10%~200%。 | 須符合臺北市容積移轉審查許可自治條例，且有容積接受基地才得實現。 |
| 土地交換 | 須出具價值較高之可發展用地。 | 可換得可發展用地。 | 政府須有可發展且無需求的公有土地供交換。在本市土地寶貴之前提下，較難提供出來應用。 |

(四) 小結

北投區規劃之公共設施用地多已完成取得及開闢，未開闢設施則集中於關渡平原南側公園用地，該區公共設施依市府初步研商結果將視關渡平原開發計畫配合辦理。此外山坡地範圍內尚有數處公園用地，後續須再與主管機關研商有無開闢之必要或得變更為其他使用分區。

八、交通環境調查

(一) 道路系統

北投區內無國道路線經過，城際運輸部分因受七星山系阻隔，故本區與新北市淡水區臨接邊界雖長，但僅在基隆河與淡水河匯流口附近地區有省道連通，亦為臺北市北區之主要門戶之一。另台2甲線由士林區進入北投區陽明山國家公園範圍內，再轉回士林區通往新北市金山區。北投區與臺北市區連絡交通受山脈與河川阻隔，主要進通路徑有3處(如圖138)。

1. 洲美快速道路

洲美快速道路連接北投區與士林舊社子地區，並可再由環河快速道路系統與國道1號或臺北市其他主要幹道連接，是北投區通往臺北市區惟一之快速道路。

2. 承德路

承德路為臺北市道路系統中之主要道路之一，北起大渡路與大業路交叉口，往南經大同區可達臺北火車站。

3. 文林北路

文林北路為舊士林地區進入北投區之重要連通道路之一，南起磺溪文林路橋，向北可達大渡路與大業路交叉口。

北投區之發展因受山脈與農業區限制而為狹長型，故區內道路無法形成十字路網而多為單線型道路發展。大度路連接舊北投地區與關渡地區，亦是臺北市橫貫關渡平原通往淡水之快速路徑；中央南、北路依過去鐵路路線設置，串連七星山腳下數個人口聚集地區，石牌路由舊石牌地區向陽明山區延伸，因可連接榮民總醫院等數個醫療據點及行義路溫泉區，亦為區內重要道路之一，其餘主、次要道路如下。

表87 北投區主、次要道路列表

| 道路等級 | 路名 |
|------|--|
| 主要道路 | 承德路、大度路、大業路、文林北路 |
| 次要道路 | 括中央北路、北投路、石牌路、明德路、行義路、天母西路、光明路、泉源路、公館路、中和街、秀山路、稻香路、西安街、知行路及關渡路 |



圖138 北投區重要道路路網圖

(二) 市區道路服務水準

依臺北市政府交通局提供之「104年各路段旅行速率與服務水準」資料，104年秋季北投區調查路段及結果如表88。

表88 北投區重要道路旅行速率與服務水準調查結果表

| 序號 | 路線 | 路段長度 | 速限 | 方向 | 調查背景說明 | 上午尖峰 | | 下午尖峰 | |
|----|-----------------|--------|------|----|---|------|------|------|------|
| | | | | | | 旅行速率 | 服務水準 | 旅行速率 | 服務水準 |
| 1 | 洲美快速道路、環河南北快速道路 | 13.710 | 快速道路 | 南向 | 調查區段北起大度路，銜接環河快速道路，南至萬大路，為聯絡北投、士林、萬華的快速道路，南接水源快速道路至景美、新店地區，為第一級的快速道路。洲美快速道路及環河快速道路系統對台北的外環交通提供相當重要的功能。 | 48.7 | E | 47.6 | E |
| | | | | 北向 | | 45.3 | E | 46.5 | E |
| 2 | 承德路 | 9.150 | 50 | 南向 | 1.調查區段北起大度路，南抵台北車站，為北投、石牌、淡水等地往來臺北市區及高速公路的重要聯外幹道，屬第一級道路。 2.士商路至劍潭路、通河街至民族西路往南方向上午7時至9時實施調撥。承德路(劍潭路至通河街)於98年10月23日起取消上午7至9時北往南調撥車道，且承德路南往北上午7至9時禁止左轉民族西路。 | 30.2 | B | 30.3 | B |
| | | | | 北向 | | 32.5 | B | 30.8 | B |

資料來源：臺北市交通局提供。

北投區道路服務水準，晨峰時段道路服務水準尚稱良好，主要幹道尚能滿足現有交通需求，車多情形發生於區域集散道路往主要幹道匯流過程，以舊北投、石牌地區較顯著，長期間可透過都市更新退縮增加街廓內道路面積改善。昏峰時段交通壅塞情形較晨峰明顯，惟壅塞情形仍多發生於離開主要幹道後之地區道路。

臺北市政府近年於北投區辦理 2 處規模較大之區段徵收整體開發(即奇岩新社區及北投士林科技園區)，總開發面積超過 100 公頃，提供 27.18 公頃之住宅區(含住商混合區)及 25.03 公頃科技產業專用區。奇岩新社區目前尚未完全開發，然其所在之三合街周邊現況服務水準已不理想，未來若全區開發完成後將產生更大交通壓力，公館路、三合街連通至北投路、大業路之交口可能產生更嚴重的交通瓶頸。北投士林科技園區開發完成後，對承德路、文林北路均將產生新的交通負擔。

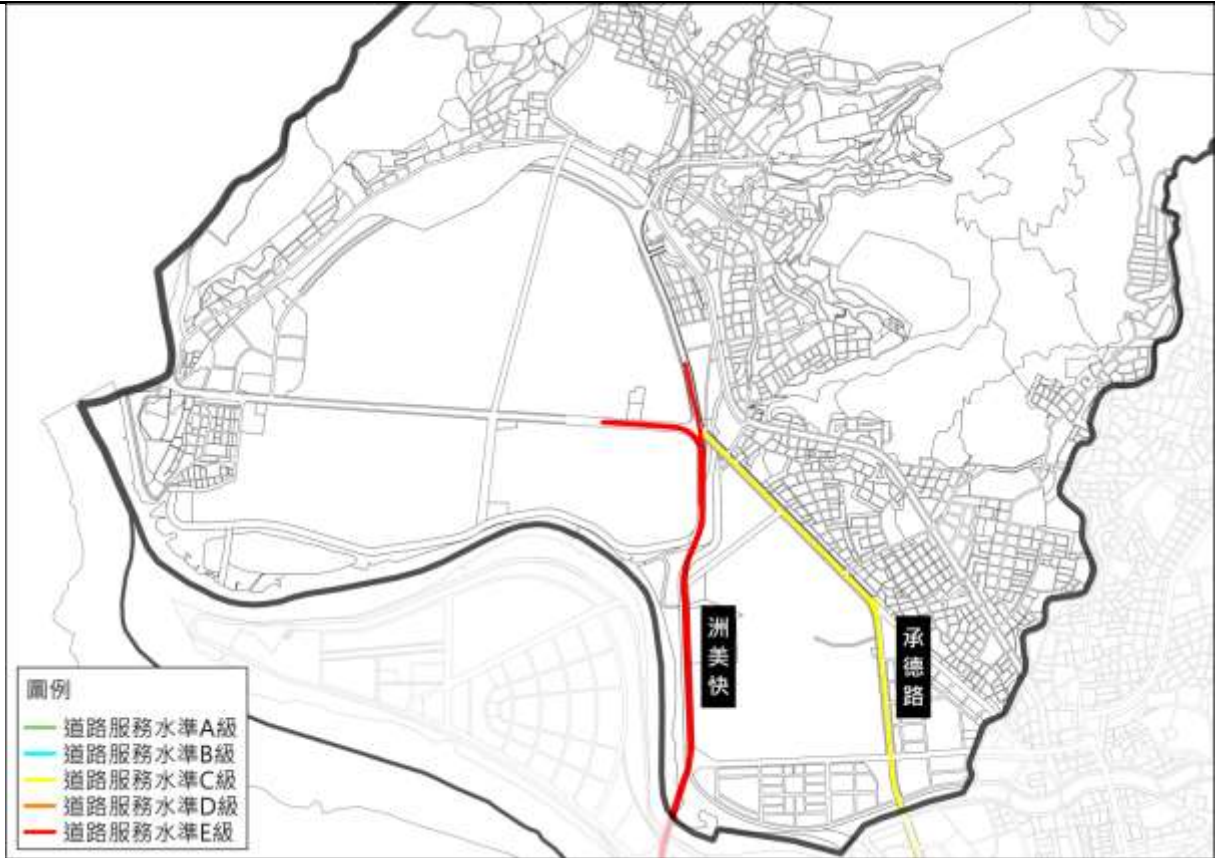


圖139 北投區晨峰道路服務水準

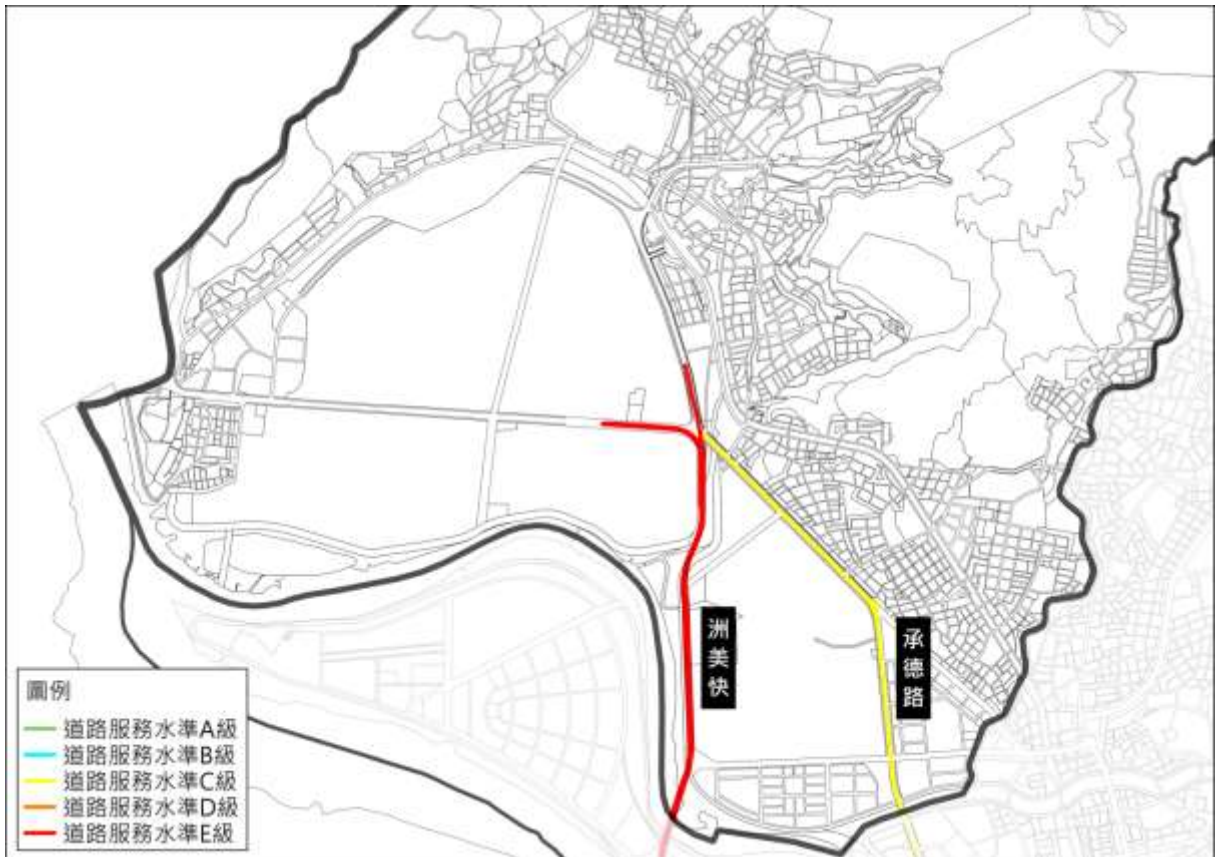


圖140 北投區昏峰道路服務水準

資料來源：臺北市交通管制工程處、本計畫調查。

北投區榮總、振興醫院周邊為重要交通吸引點，惟臺北市政府年度定期辦理之「各路段旅行速率與服務水準」託委案並未將該區域重要道路（如石牌路）納入調查範圍。本案爰引周邊其他開發案調查資料檢視該區域道路以昏峰服務水準較差為 D 至 E 級。

表89 石牌捷運站周邊道路服務水準

| 道路 | 路段 | 速限 (KPH) | 方向 | 容量 | 晨峰小時 | | | | 昏峰小時 | | | |
|------|----------|---------------------|---------|-------|-----------|------|------|--------|-----------|------|------|--------|
| | | | | | 交通量 (PCU) | V/C | 旅行速率 | 速率服務水準 | 交通量 (PCU) | V/C | 旅行速率 | 速率服務水準 |
| 石牌路 | 承德路-東華街 | 50 或 50 以下 | 往東 | 1,950 | 761 | 0.39 | 31.4 | B | 1015 | 0.52 | 30.7 | B |
| | | | 往西 | 1,950 | 1216 | 0.62 | 16.9 | E | 1068 | 0.55 | 16.3 | E |
| 石牌路 | 東華街-立農街 | | 往東 | 1,950 | 746 | 0.38 | 30.3 | B | 1206 | 0.62 | 21.7 | D |
| | | | 往西 | 1,950 | 1408 | 0.72 | 22.4 | D | 878 | 0.45 | 17.6 | E |
| 東華街 | 東陽街-石牌路 | | 往南 | 1,950 | 548 | 0.28 | 20.3 | D | 957 | 0.49 | 17.1 | E |
| | | | 石牌路-立農街 | 往北 | 1,950 | 399 | 0.20 | 32.5 | B | 603 | 0.31 | 26.7 |
| 西安街 | 東陽街-石牌路 | | | 往南 | 1,950 | 747 | 0.38 | 28.2 | C | 755 | 0.39 | 23.6 |
| | | | 石牌路-立農街 | 往北 | 1,950 | 806 | 0.41 | 16.1 | E | 782 | 0.40 | 27.8 |
| 裕民二路 | 東華街-裕民一路 | | | 往南 | 950 | 127 | 0.13 | 29.9 | C | 172 | 0.18 | 25.8 |
| | | | 往北 | 950 | 64 | 0.07 | 25.1 | C | 97 | 0.10 | 31.0 | B |

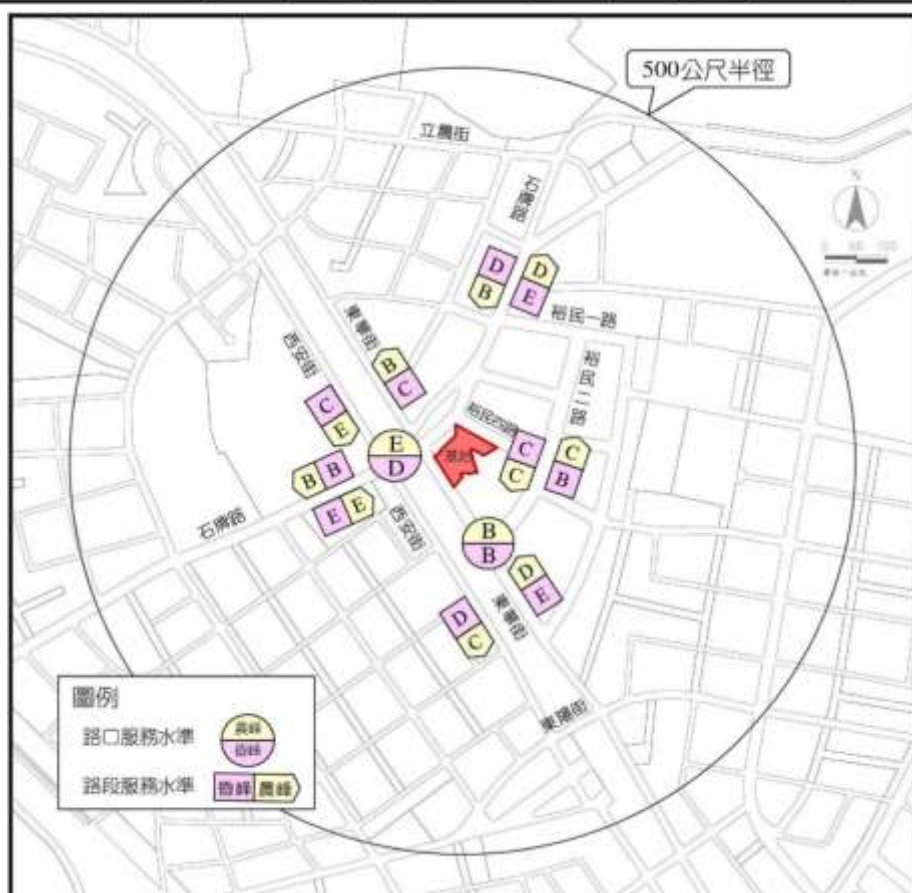


圖141 石牌捷運站周邊道路服務水準情形

資料來源：擬定臺北市北投區振興段四小段 168-3 地號等 35 筆土地都市更新事業計畫案環境影響說明書（定稿本），2016 年 12 月資料。

(三) 大眾運輸系統服務情形調查

1. 公車路網

依臺北市政府臺北市開放資料平台提供之公車路網資訊，行北投區之公車路線共計 78 線（含區間車、副線等）、269 站，路網及站點分布情形如圖 142。

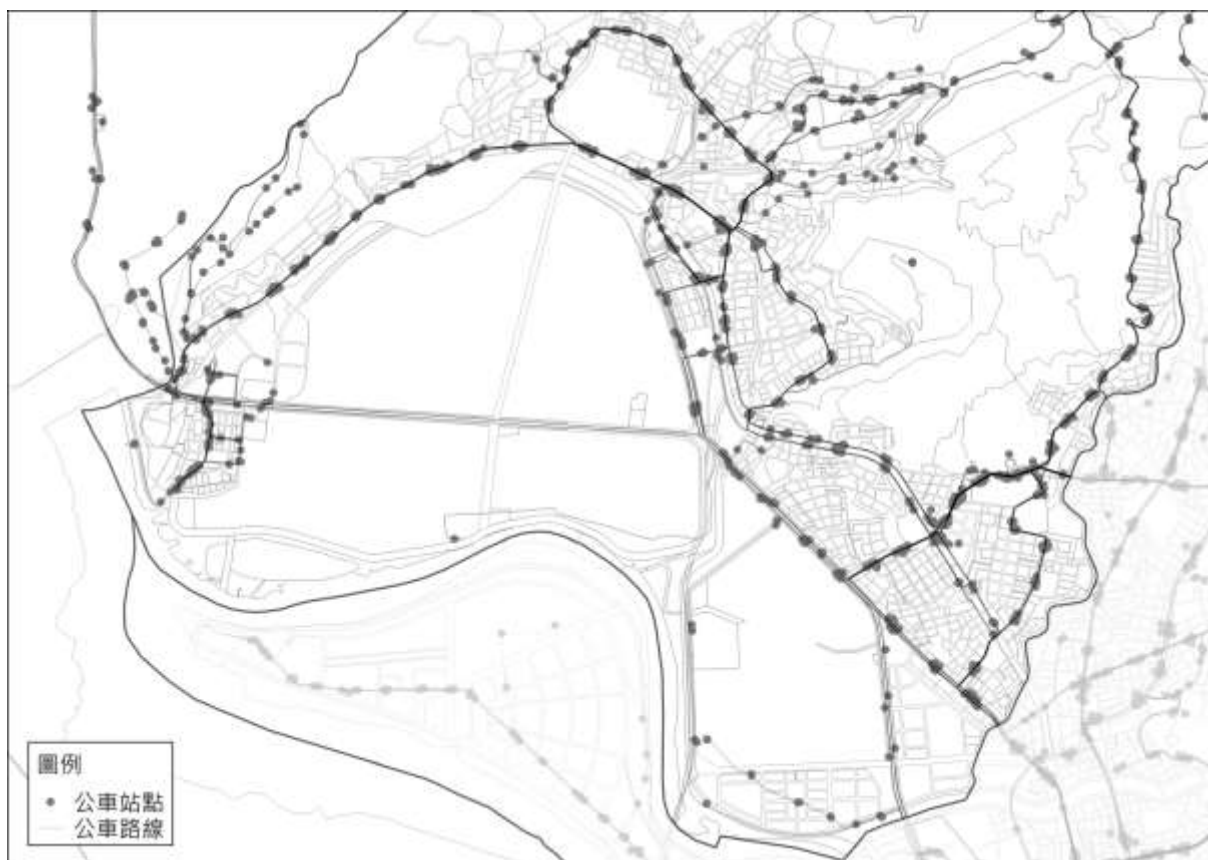


圖142 北投區公車路線及站點位置圖

資料來源：臺北市政府開放資料平台\臺北市公車路線圖（2017年2月16日下載）

2. 各捷運站運量

捷運淡水線貫穿北投區，於北投區設有關渡站、忠義站、復興崗站、北投站、奇岩站、唶哩岸站、石牌站、明德站和支線新北投站等 9 站，為目前北投地區居民進出臺北市區主要的交通工具。

比較各捷運站運量，區內各捷運站之旅運量以石牌站最高，其次為北投站、關渡站、明德站及新北投站等。石牌站周邊因生活機能優良，商圈林立（如：石牌商圈、天母商圈），多間大型醫院設置（如：臺北榮民總醫院、振興醫院）以及多間大專院校（如：陽明大學、臺北護理健康大學），其運量遠高於其他捷運站。其次，北投站則因為主要觀光景點地區故總運量為北投區次高的捷運。

表90 北投區各捷運站單月運量比較表

| 捷運站 | 2016年9月總運量 | 比例 |
|------|------------|--------|
| 關渡站 | 658,012 | 11.68% |
| 忠義站 | 143,436 | 2.55% |
| 復興崗站 | 185,248 | 3.29% |
| 北投站 | 965,216 | 17.13% |
| 奇岩站 | 446,483 | 7.92% |
| 唶哩岸站 | 393,874 | 6.99% |
| 石牌站 | 1,602,363 | 28.44% |
| 明德站 | 656,898 | 11.66% |
| 新北投站 | 583,461 | 10.35% |

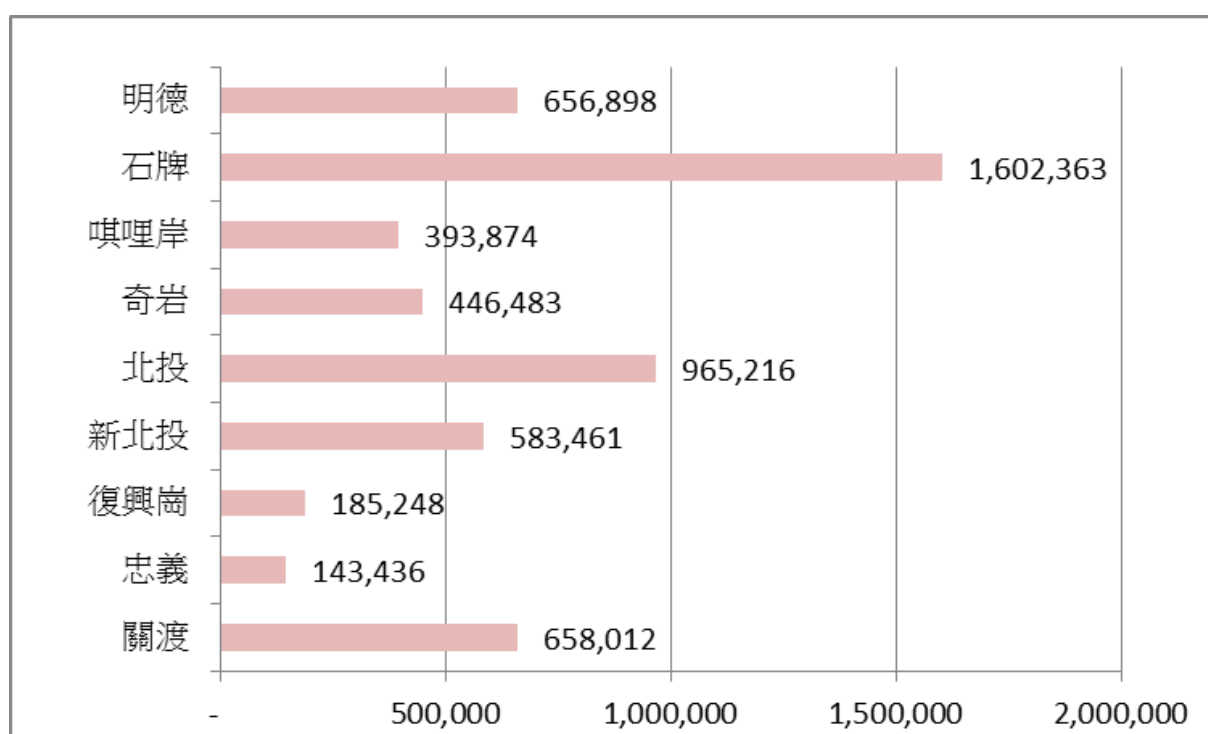


圖143105 年9月北投區各捷運站總旅運量

各站晨峰約發生於上午7時前後，昏峰之人數時間均較晨峰更長，約發生於下午5時至7時間。

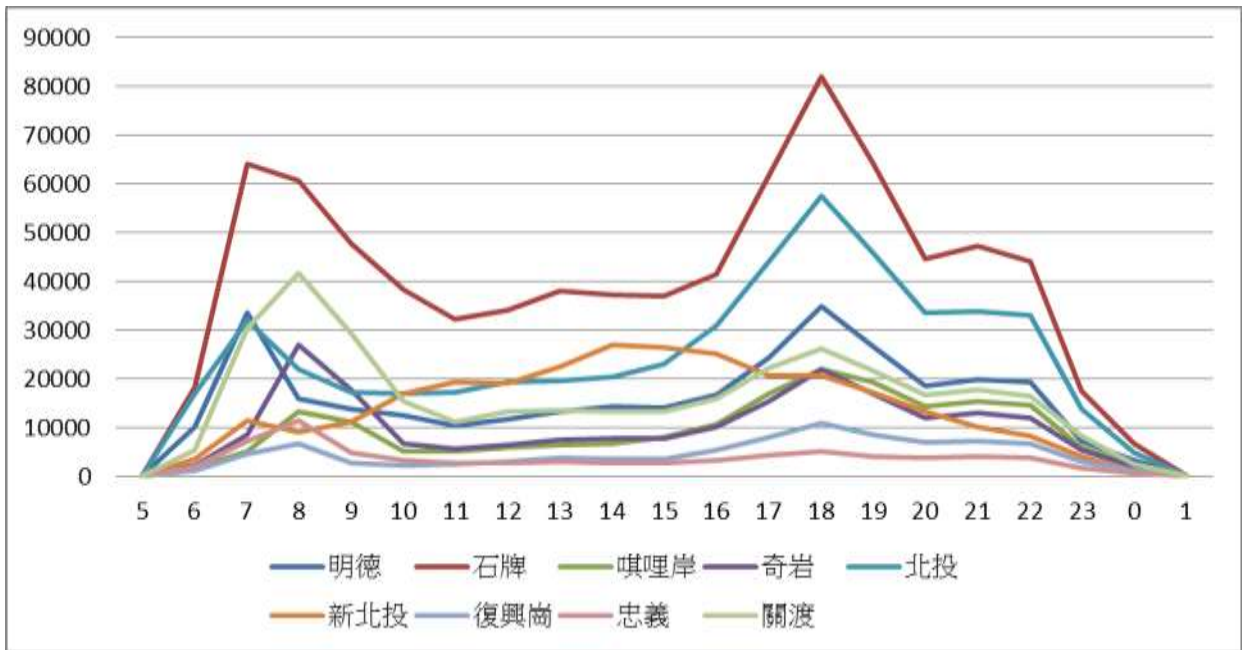


圖144 北投區各捷運站 105 年 9 月總運量

3. 捷運車站服務範圍

北投總面積約 5,747.12 公頃，除 2,655.98 公頃屬陽明山國家公園範圍，其餘地區約 3,091.14 公頃。現有 9 處捷運站周邊 500 公尺範圍涵蓋之面積約 204.79 公頃，僅占全部行政區總面積 16.1%，但以可發展用地觀察已占 73%。範圍內以住宅區比例最高占 26.6%，商業區占 6.3%，各類公共設施用地占 49.6%，另有 15.9% 為行水區等非都市發展用地，各捷運站服務範圍如圖 145 所示。

表91 捷運車站服務範圍 500 公尺面積內用地

| 項目 | 面積 (公頃) | 比例 |
|-------|---------|--------|
| 住宅區 | 204.79 | 31.61% |
| 商業區 | 36.30 | 5.60% |
| 工業區 | 35.37 | 5.46% |
| 特定專用 | 1.41 | 0.22% |
| 文教區 | 7.05 | 1.09% |
| 古蹟保存區 | 0.07 | 0.01% |
| 公園綠地 | 50.89 | 7.85% |
| 學校用地 | 50.08 | 7.73% |
| 機關用地 | 5.40 | 0.83% |
| 交通用地 | 54.26 | 8.37% |
| 市場用地 | 3.63 | 0.56% |
| 公共設施 | 111.31 | 17.18% |
| 行水區 | 2.18 | 0.34% |
| 保護區 | 20.40 | 3.15% |

| 項目 | 面積 (公頃) | 比例 |
|-----|---------|--------|
| 風景區 | - | 0.00% |
| 農業區 | 64.77 | 10.00% |
| 總計 | 204.79 | 100% |

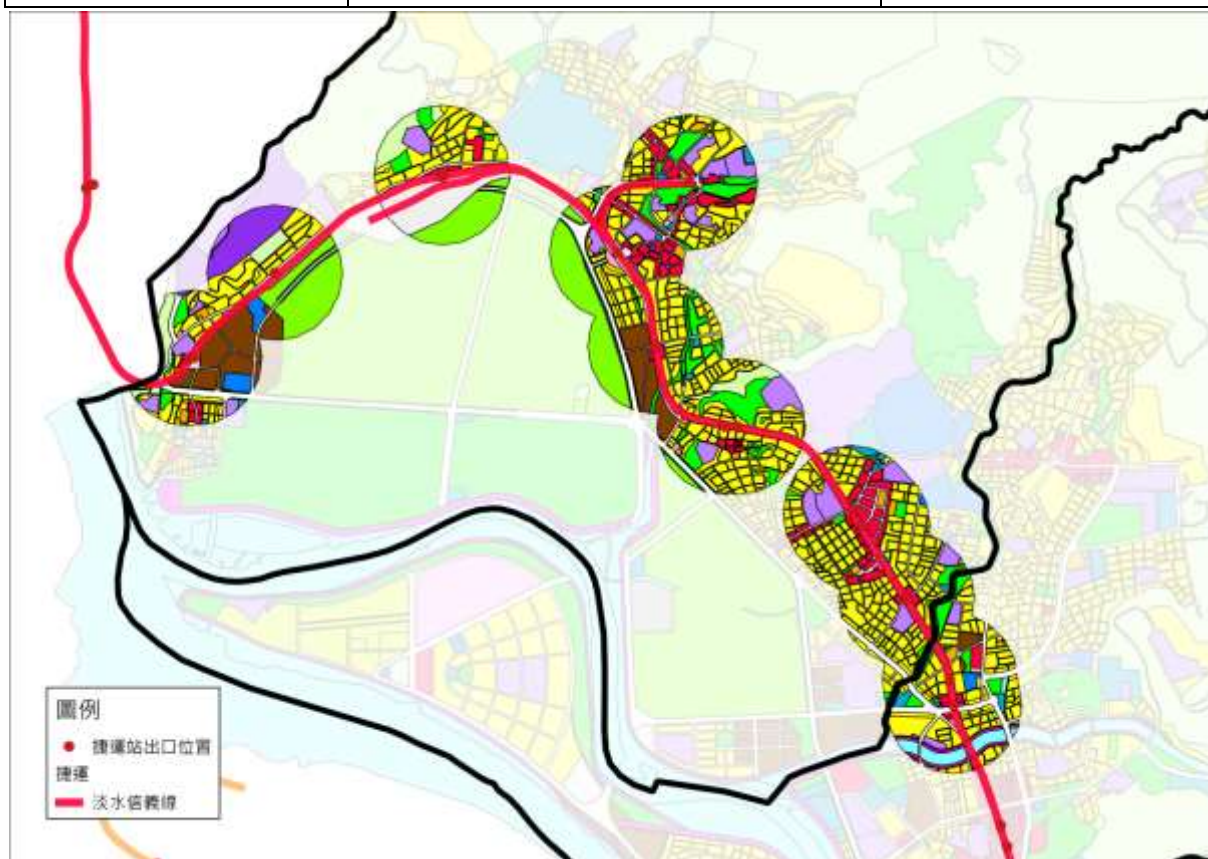


圖145 計畫範圍內捷運車站服務範圍示意圖(服務半徑 500 公尺)

(四) You-Bike 站點分布

現行北投區共有 22 處微笑單車站點，除現有捷運站周邊均已設點，總計提供 1,012 次車位。若以半徑 400 公尺計微笑單車服務範圍，北投區主要人口密度較高之街廓多已涵蓋於服務半徑之內（如圖 147），惟北投士林科技園區開發完成後，應增加站點佈設。

表92 北投區 You-Bike 站點場站及總停車格數量表

| 序號 | 場站名稱 | 總停車格 |
|----|---------------|------|
| 1 | 大業大同街口 | 36 |
| 2 | 大豐公園 | 56 |
| 3 | 中央北路四段 540 巷口 | 32 |
| 4 | 北投運動中心 | 62 |
| 5 | 永欣綠地 | 38 |
| 6 | 立功立德路口 | 34 |
| 7 | 秀山區民活動中心 | 28 |
| 8 | 振華公園 | 36 |

| 序號 | 場站名稱 | 總停車格 |
|----|--------------|------|
| 9 | 國立臺北護理健康大學 | 30 |
| 10 | 國防大學 | 46 |
| 11 | 捷運北投站 | 58 |
| 12 | 捷運石牌站(2號出口) | 54 |
| 13 | 捷運奇岩站 | 56 |
| 14 | 捷運忠義站 | 50 |
| 15 | 捷運明德站 | 68 |
| 16 | 捷運唹哩岸站(2號出口) | 62 |
| 17 | 捷運復興崗站 | 42 |
| 18 | 捷運新北投站 | 48 |
| 19 | 捷運關渡站 | 60 |
| 20 | 清江國小 | 40 |
| 21 | 關渡自然公園 | 36 |
| 22 | 關渡宮 | 40 |
| 23 | 中央北路四段 30 巷口 | 30 |
| 24 | 文林建民路口 | 30 |
| 25 | 振興醫院 | 32 |
| 26 | 陽明大學 | 50 |
| 27 | 稻香重三路口 | 34 |
| 總計 | 總計 | 1012 |

資料來源：臺北市政府資料開放平台「YouBike 臺北市公共自行車即時資訊」，2017/12/04 下載。



圖146 北投區捷運路網與微笑單車站點位置示意圖

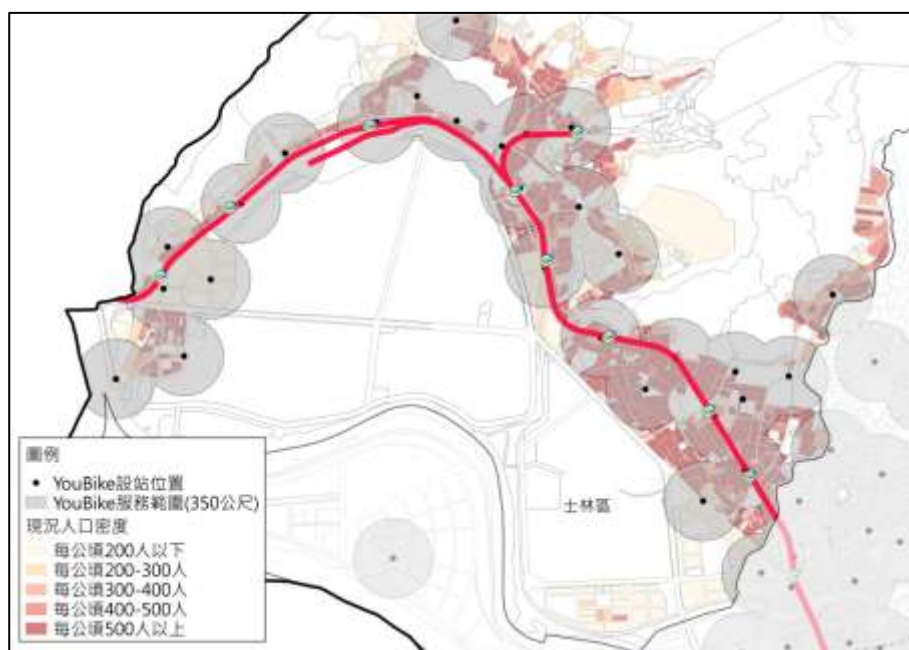


圖147 北投區微笑單車服務範圍與人口密度關連圖

(五) 自行車路網分布

北投區基隆河河濱沿線設有自行車道，路線連貫且設施狀況良好，結合河濱公園成為居民休閒遊憩、親水生活的重要場域。市區內沿捷運淡水新店線高架軌道下方設有自行車道，可串連石碑與北投地區，文林北路與大業路沿線亦設有自行車道，另關渡平原農業區邊界處及水磨坑溪兩岸亦設有自行車道（如圖 148），整體而言自行車道路網佈設仍以休閒功能為主。

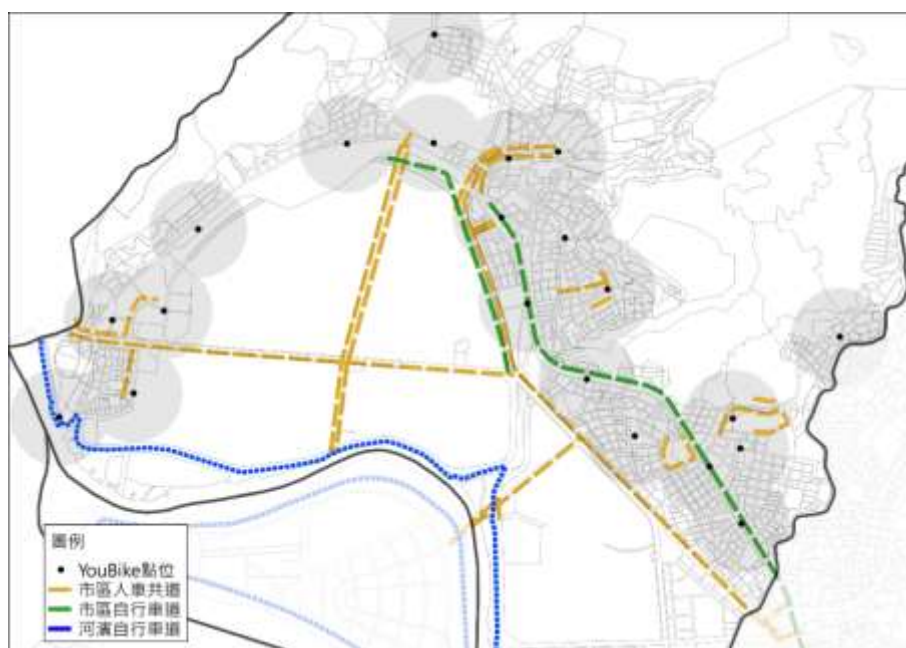


圖148 北投區自行車路網分圖

資料來源：臺北市政府資料開放平台，最後更新時間：2016年9月26日、臺北市交工處網站。

(六) 汽、機車停車設施現況與供需

1. 汽車停車供需

(1) 供給面

依臺北市停車管理工程處之調查成果指出，北投區汽車停車供給計有 35,107 位，其中路邊停車供給佔 18.85%，路外停車供給佔 81.15%。路邊停車供給數量為 6,619 格，其中路邊有格位停車供給為 3,111 格(8.86%)，路邊無格位停車供給為 3,508 格(9.99%)；路外停車供給數量為 40,558 格，其中路外停車場空間為 6,017 格(17.14%)，建物附設停車場空間為 22,471 格(64.01%)。由上述可知，北投區汽車停車供給係以「路外建物附設停車場」空間為主，其次為「路外停車場」空間。

(2) 需求面

就需求面而言，汽車實際停車總數量為 32,351 輛，其中路邊實際停車數量佔 40.25%，路外實際停車數量佔 59.75%。路邊實際停車數量為 12,980 輛，其中「路邊有格位」停車數量為 2,819 輛(8.74%)，「路邊無格位」實際停車數量為 9,495 輛(29.44%)，違規停車數量為 666 輛(2.07%)，尖峰時間汽車停車需供比為 0.91。

2. 機車停車供需

(1) 供給面

北投區機車停車供給總數量為 61,119 格，其中路邊停車供給佔 59.60%，路外停車供給佔 40.407%。機車路邊停車供給數量為 36,429 格，其中路邊有格位停車供給為 11,487 格(15.15%)，路邊無格位停車供給為 7,419 格(12.14%)，人行道有格位停車供給為 2,143 格(3.51%)，人行道無格位停車供給為 817 格(1.34%)，機車彎停車供給為 299 格(0.49%)。路外停車供給數量為 24,690 格，其中路外停車場空間為 2,054 格(3.36%)，建物附設停車場空間為 22,636 格(37.04%)。由上述可知，北投區機車停車供給係以「路外建物附設停車場」空間為主，其次為「路邊無格位」。

(2) 需求面

機車實際停車總數量為 41,414 輛，其中路邊實際停車數量佔 60.55%，路外實際停車數量佔 39.45%。路邊實際停車數量為 25,078 輛，其中路邊有格位實際停車數量為 6,726 輛(16.24%)，路邊無格位實際停車數量為 10,672 輛(25.77%)，人行道實際停車數量為 2,529 輛(6.11%)，機車

彎實際停車數量為 232 輛(0.56%)，違規停車數量為 4,919 輛(11.88%)，
尖峰時間機車停車需供比為 0.65。

表93 北投區平日汽、機車停車供設分析一覽表

| 行政區 | 尖峰小時 | 輛/ 百分比 | 汽車供給(格) | | | | | 汽車需求(輛) | | | | | 需供 比值 | |
|----------|-------|-----------|---------|-------------|------------|------------------|-----------------|---------|--------|-------------|------------|------------------|----------|-----------------|
| | | | 路邊 | 路外 (停車場) | 路外 (建物) | 小計 (未含 建物) | 合計 (含建 物) | 路邊 | 違規 | 路外 (停車場) | 路外 (建物) | 小計 (未含 建物) | | 合計 (含建 物) |
| 北投 汽車 | 19-20 | 數量 | 6,983 | 6,017 | 22,471 | 13,000 | 35,471 | 12,314 | 666 | 3,193 | 16,078 | 16,173 | 32,251 | 0.91 |
| | | 百分比 | 19.69% | 16.96% | 63.35% | 36.65% | 100.00% | 38.18% | 2.07% | 9.90% | 49.85% | 50.15% | 100.00% | |
| 北投 機車 | 12-13 | 數量 | 38,602 | 2,054 | 22,636 | 40,656 | 63,292 | 20,159 | 4,919 | 1,061 | 15,275 | 26,139 | 41,414 | 0.65 |
| | | 百分比 | 60.99% | 3.25% | 35.76% | 64.24% | 100.00% | 48.68% | 11.88% | 2.56% | 36.88% | 63.12% | 100.00% | |

資料來源：臺北市政府停車管理工程處，103 年度臺北市汽機車停車供設調查（6 個行政區北區）。

北投區機車需供比值小於 1 佔大部分，其中僅 2 處需供比值大於 1.5，
鄰近於捷運站周邊及新北投溫泉商圈（如圖 149、圖 150）。

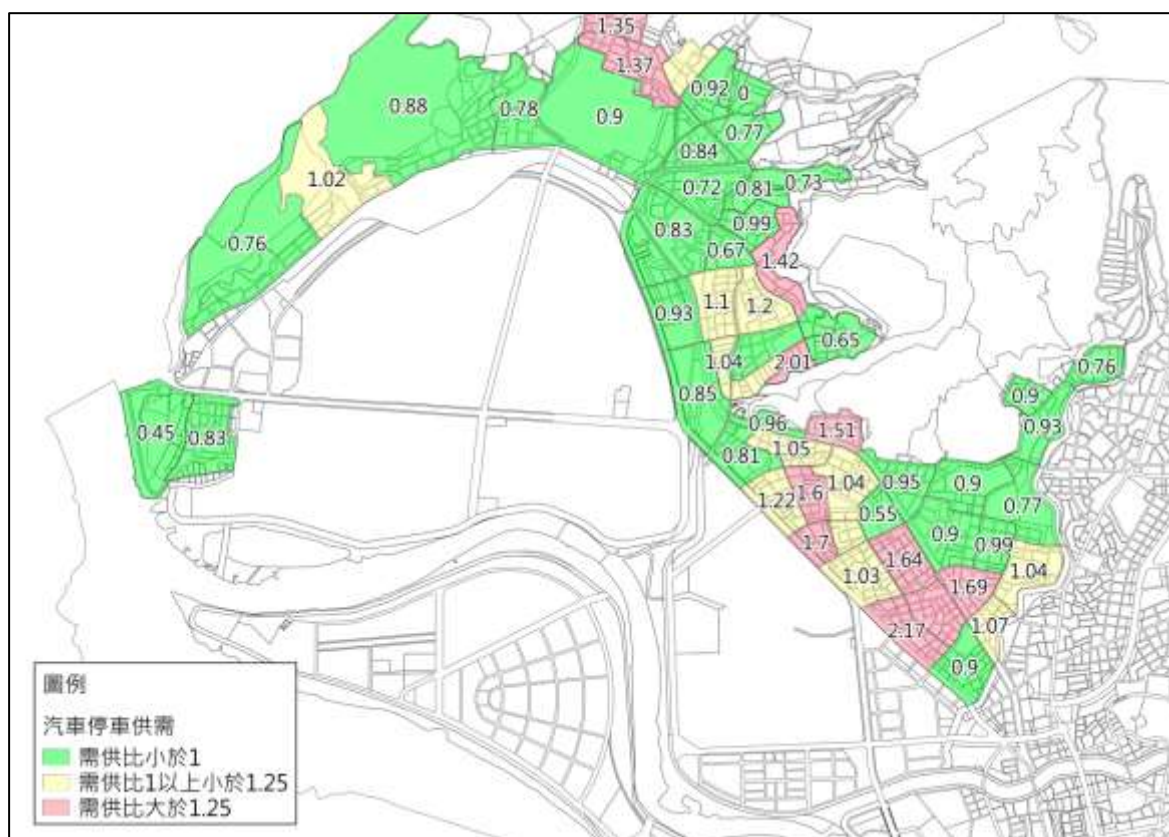


圖149 北投區各交通分區汽車停車供需比示意圖

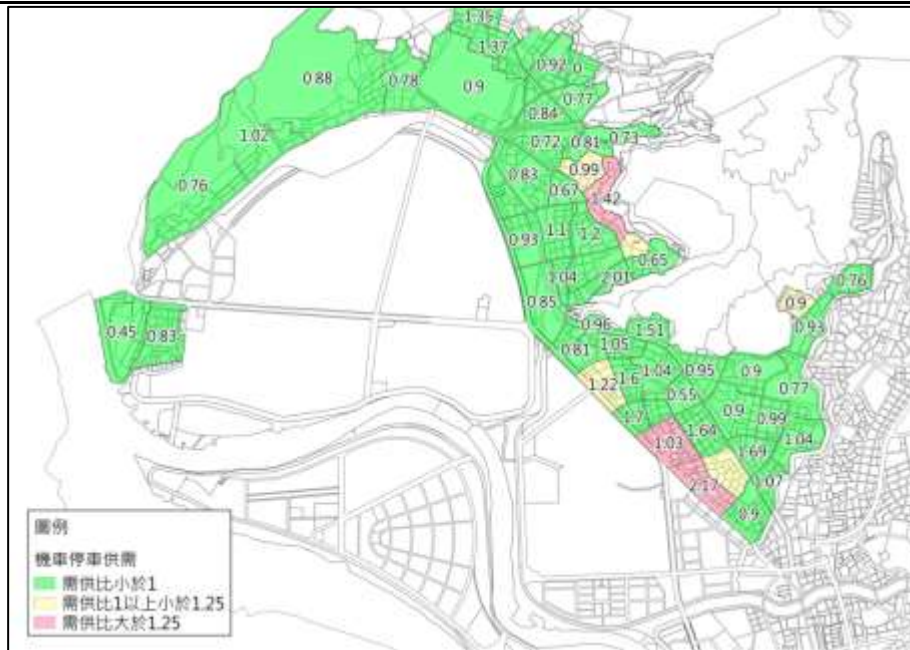


圖150 北投區各交通分區機車停車供需比示意圖

資料來源：臺北市政府停車管理工程處，103 年度臺北市汽機車停車供設調查(6 個行政區北區)，2015。

(七) 人行環境

1. 人行道

北投區人行道已形成一定規模之路網，各主要道路沿線均設有人行道（圖 151），惟人行道寬度多視計畫道路寬度而定，多數路段人行道寬度不足 2 公尺，僅在承德路、大業路沿線有寬度 4 公尺以上之人行道設置。



圖151 北投區人行道系統分布圖

資料來源：臺北市政府工務局新建工程處，臺北市區道路人行道資料調查及建置委託技術服務案，2009 年。

2. 機車退出騎樓

近年來臺北市政府積極推動「人本」交通環境，而自 88 年起實施「機車退出騎樓、人行道」政策亦屬人本交通環境改善的重要環節之一。北投區實施機車退出騎樓之不多，主要位於文林北路及大業路沿線，人潮較密集的商圈區域尚未納入實施，惟在新北投捷運站出口沿北投公園週邊區域相對較為集中（如圖 152）。

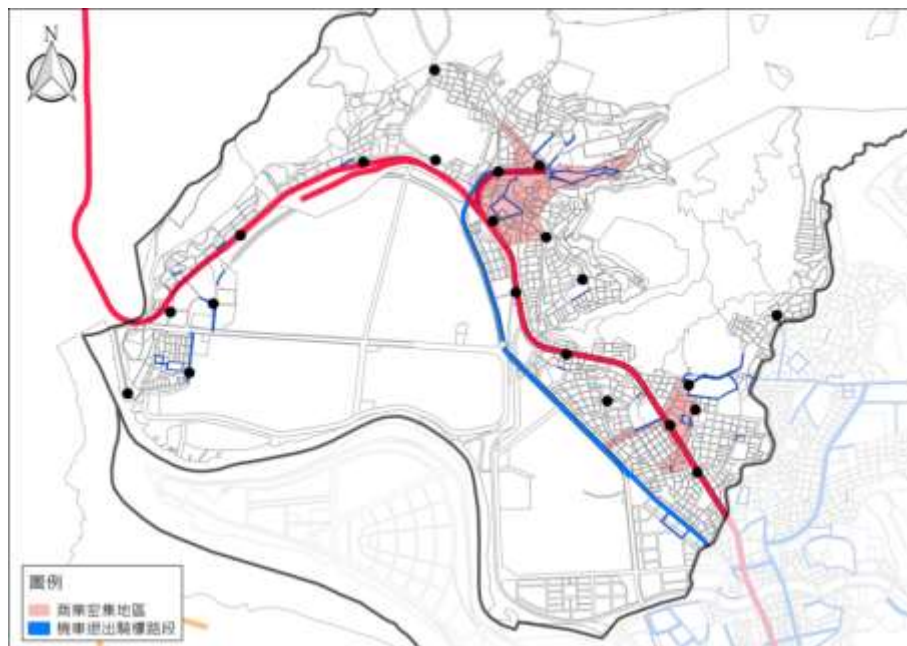


圖152 北投區機車退出騎樓路段分布圖

3. 整體人行環境評估結果

綜合上述結果，各次分區人行環境疊圖分析成果如下。

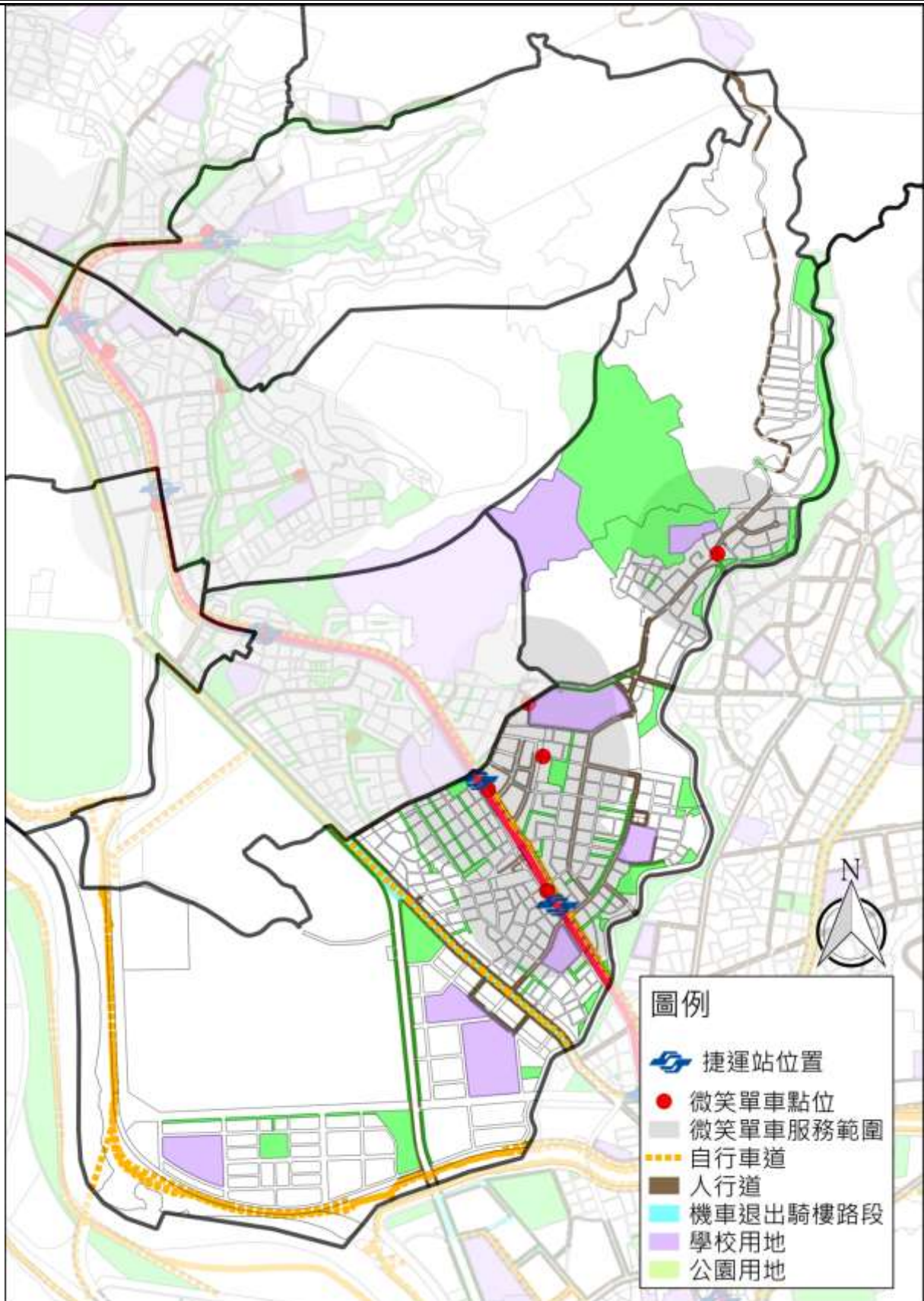


圖153 石牌次分區人行環境示意圖

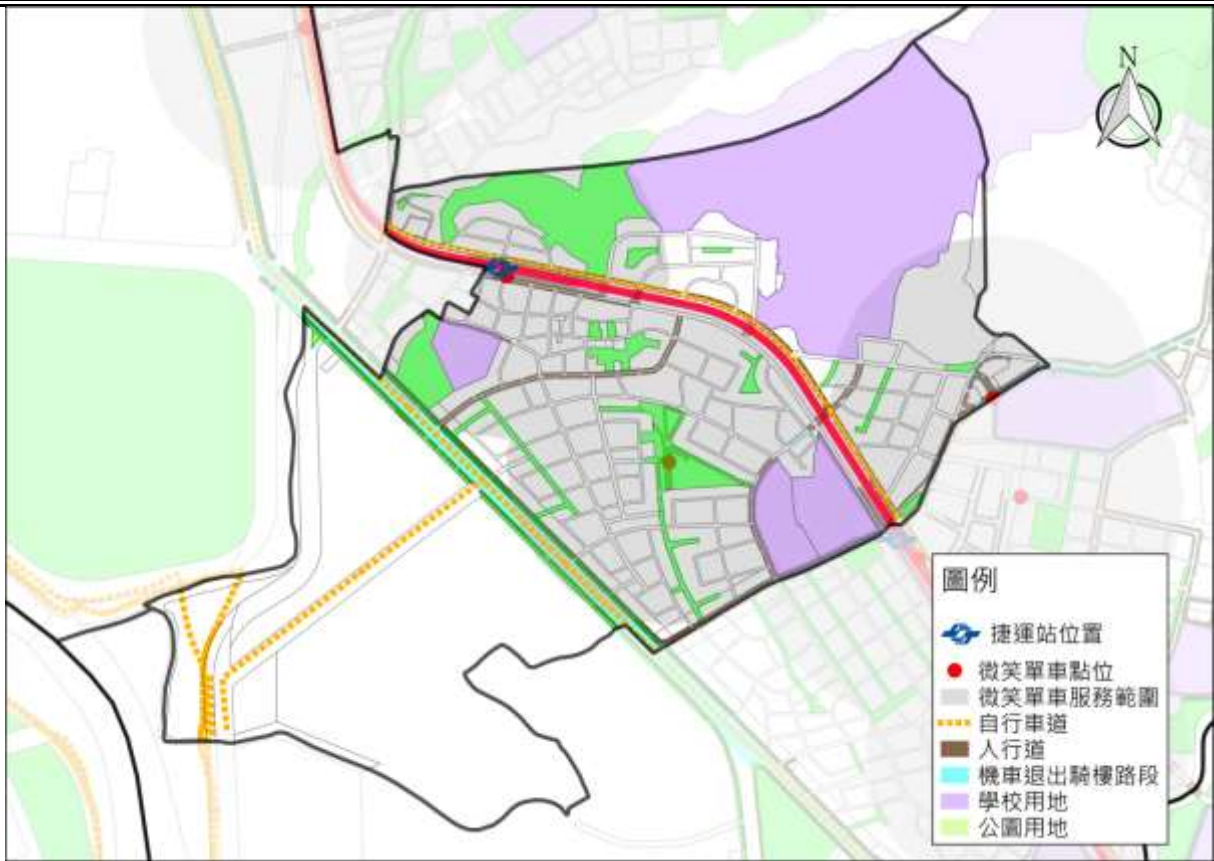


圖154 噶哩岸次分區人行環境示意圖



圖155 舊北投次分區人行環境示意圖

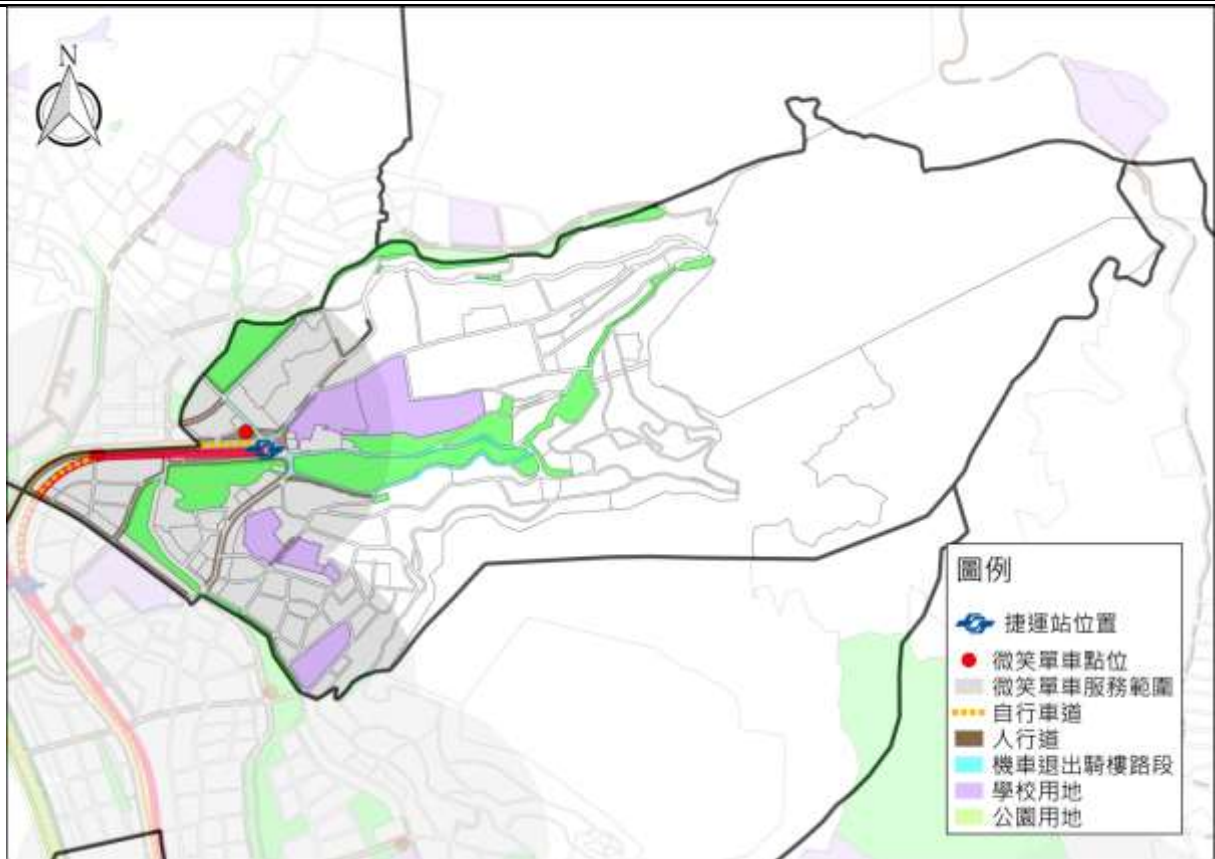


圖156 新北投次分區人行環境示意圖

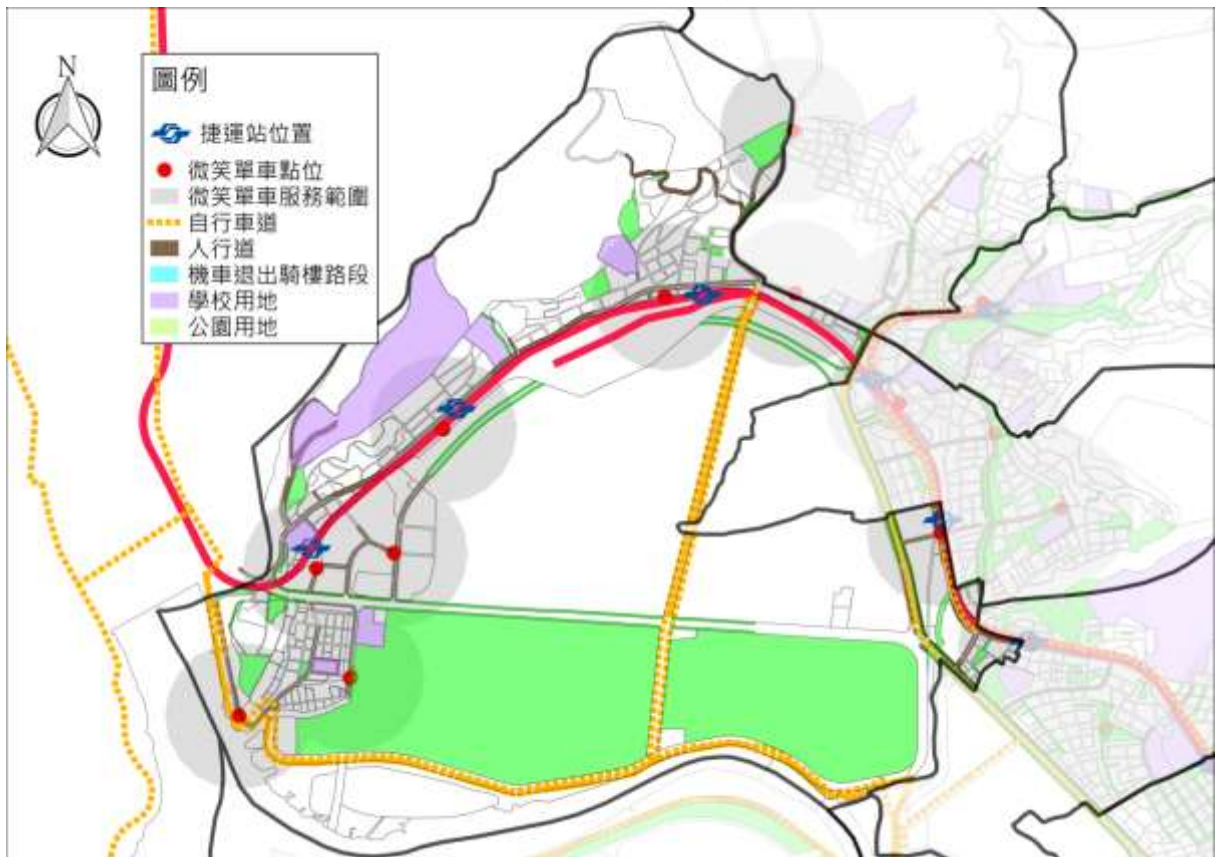


圖157 關渡次分區人行環境示意圖

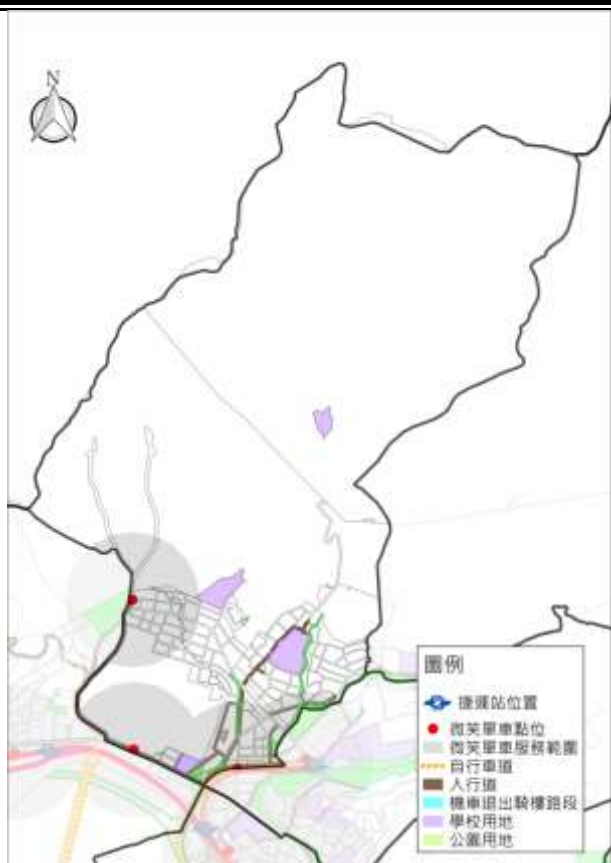


圖158大屯次分區人行環境示意圖

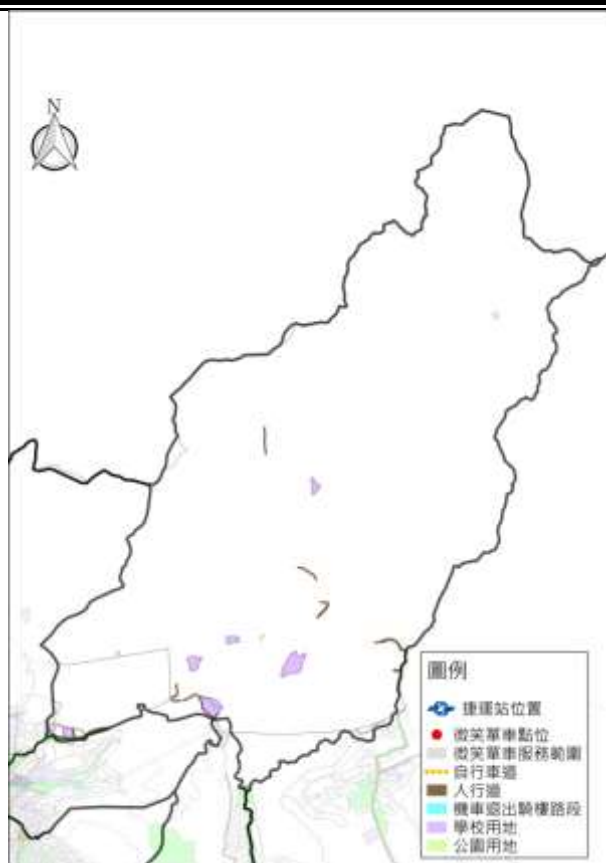


圖159陽明山次分區人行環境示意圖

(八) 計畫目標年交通影響分析

本案以民國 130 年（西元 2041 年）為計畫目標年，預估屆時交通情形變化如下：

1. 主要幹道

北投區扣除陽明山國家公園及關渡平原農業區以外之可發展地區大致已發展成形，在考量中央政府政策及整體都市發展需求下，市府短期內無全面開發關渡平原之計畫，故預估計畫目標年屆至時主要幹道與現況應無太大差異，仍以洲美快速道路、承德路、文林北路等路線連通臺北市核心地區。

2. 大眾運輸系統

北投區現有捷運路線於計畫目標年仍將持續提供服務並為本區與臺北市區連絡之最重要大眾運輸工具。區內目前規劃中之大眾運輸計畫包括捷運社子線及北投纜車，惟社子線尚在可行性評估階段。北投纜車因對環境影響較大與市府政策方向未能一致，目前處於停工狀態，未來縱令繼續推動仍需重新辦理環境影響評估，上開兩案不確定性均甚高，預估在計畫目標年屆至時尚無法運行。

3. 自行車及人行路網

隨著市府微笑單車站點之佈建未來自行車使用情形應較現況更為增加，惟自行車道及人行路網以若徵收方式取得在經費及實務上均有高度困難，仍需配合退縮及都市設計管制實現，以目前都市更新辦理效率推計，計畫目標年屆至時自行車及人行路網可能尚無法完全連貫，但隨時間經過應可逐步完成。

(九) 小結

北投區日常活動與臺北市區關連密切，區內交通情形尚稱良好。大眾運輸系統有淡水新店線串連各主要發展地區，區內共設 9 站，惟除石牌站外其餘各站平均運量均不及全系統平均運量，顯示本區屬市郊地區之特性。整體停車供給尚能滿足所需，但特定區域如石牌地區可能有局部供不應求之情形。

人本交通環境部分，北投區微笑單車設點服務範圍已涵蓋大部分人口密集區域，惟自行車路網尚未完全成型，加以人行道寬度多在 2 公尺以下，整體人本交通系統尚不完整。

九、都市災害類型及分布

依北投區公所製作之「北投地區災害防救計畫」所載，本區位處山區，以山坡地災害威脅最大，且坡地如發生土石流災害，損害人民之生命、財產亦最鉅。

(一) 歷史災害位置及特性

1. 颱風災害

臺北地區為一盆地地形，外圍山區環繞，坡度陡峭，大小河川皆由平原區匯集於淡水河，每逢颱風及豪雨，常因降雨集中，使洪流快速湧向盆地地區，流速及流量皆因地勢陡峭而驟增，導致河川水位劇增而造成廣大地區之淹水災情。彙整歷史颱風事件紀錄，了解本區易成災地區，期能使各單位於颱風來襲前先行整備，減少民眾生命及財產損失。

(1) 民國 86 年 8 月 18 日溫妮颱風

溫妮颱風造成臺北縣市地區豪雨，本市氣象站之連續 24 小時最大降雨量約 205 公厘，造成本區八仙、洲美地區淹水約 20 公分左右。

(2) 民國 87 年 10 月瑞伯及芭比絲颱風

民國 87 年 10 月中旬及下旬分別有瑞伯颱風及芭比絲颱風先後侵襲臺灣，造成大臺北地區嚴重積水，首先是 10 月 15 日之瑞伯颱風，五堵氣象站之連續 24 小時最大降雨量即達 492 公厘，同月 25 日及 26 日，芭比絲颱風外圍環流造成大臺北地區再度豪雨成災，其中五堵氣象站之連續 24 小時最大降雨量達 319 公厘，大臺北地區在短短 2 週內遭遇兩個颱風帶來 3 次淹水之苦，亦造成本區八仙、洲美地區的淹水。

(3) 民國 90 年 9 月 15 日至 9 月 17 日之納莉颱風

納莉颱風自 9 月 15 日 11 時開始降雨，經統計至 17 日 12 時止，臺北市政府工務局養工處設置之雨量站中，出現較大之雨量者，分別為湖田站 821 公厘、大屯站 678.5 公厘、三星站 811.5 公厘、至善站 829 公厘；另中央氣象局設置之雨量站中，測得較大雨量者，分別為竹子湖站 1,002.6 公厘；石碇站 757 公厘、火燒寮站 755 公厘。因颱風來襲期間，在本市降下豪大雨量，單日累積雨量高達 500 公厘，瞬間最大時雨量更有高達每小時 148.5 公厘，本區也在河水快漲及排水不及之情況下造成本區清江、洲美、關渡、奇岩…等多里嚴重淹水，深度約 50 公分左右。

(4) 民國 96 年 6 月 5 日士林北投淹水事件

民國 96 年 6 月 5 日臺北市受滯留鋒面影響，在士林及本區降下豪雨造成積水。依工務局水利處所設雨量站蒐集資料推估，1 小時降雨強度高達 117 公厘，造成排水系統無法及時宣洩產生積水。此次豪雨主要積水地點在本區中央南路 2 段 91 至 93 號最深為 1 公尺、大業路 65 巷、公館路 130 巷、文林北路 23 巷、洲美快速道路大業路口等平均積水約 50 公分。

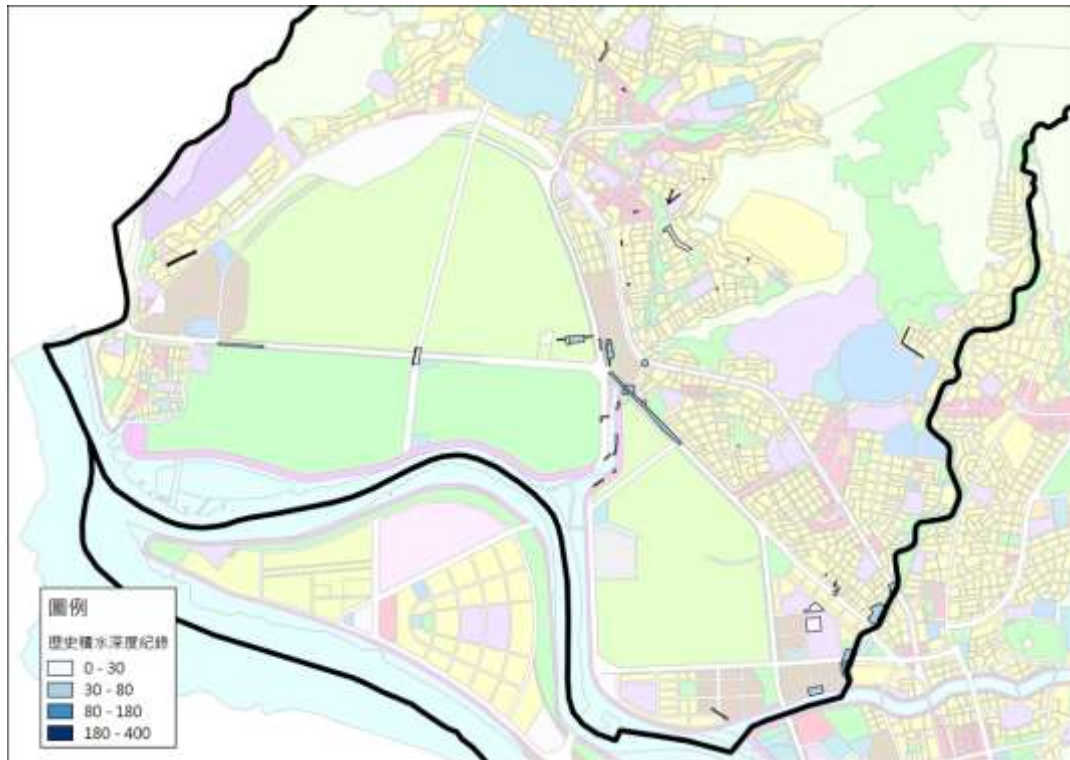


圖160 北投區歷史積水深度及位置示意圖

資料來源：臺北市資料開放平台「臺北市歷年積水紀錄圖」，下載日期 2017 年 5 月 25 日。

2. 坡地災害

本區山坡地地質特性，包括崩塌地、落石、土石流潛勢溪流、河流侵蝕、順向坡、地盤下陷、填土區及礦渣堆積、斷層及硫氣口等 9 類。

(1) 山坡地老舊聚落

分別位於貴子坑溪與水磨坑溪匯流口上游山坡聚落、幽雅路杏林曹洞寺附近山坡聚落等二處，工務局大地工程處持續於每年防汛期間(5 月至 11 月)委託技術顧問公司進行巡勘及觀測工作，每個月檢查一次，若遇颱風豪雨即機動增加巡勘觀測頻率，以掌握聚落環境之變化並預為因應，避免災害之發生。

另本區已建立各處聚落颱風期間臨時疏散避災名冊，並納入本區「臺北市天然災害緊急疏散及收容安置計畫」辦理。颱風期間大地工程處將與本府災害應變中心保持密切聯繫，若有必要，即啟動疏散避災機制，由本區災害應變中心及警消單位進行疏散，協助居民到臨時安置所，以避免人命傷亡發生。

表94 臺北市 24 處山坡地老舊聚落列表

| 項次 | 行政區 | 里別 | 聚落編號 | 聚落名稱 |
|----|-----|-----|------|-------------------|
| 1 | 北投區 | 秀山里 | 10 | 貴子坑溪水磨坑溪匯流口上游山坡聚落 |
| 2 | | 林泉里 | 11 | 幽雅路杏林巷曹洞寺附近山坡聚落 |

| 項次 | 行政區 | 里別 | 聚落編號 | 聚落名稱 |
|----|-----|-----|------|--|
| 3 | 士林區 | 臨溪里 | 13 | 臨溪路 74 巷及 100 巷山坡聚落 |
| 4 | | 福林里 | 15 | 中山北路 5 段復興電台後方山坡聚落 |
| 5 | 中山區 | 劍潭里 | 20 | 通北街 118 巷及 146 巷山坡聚落 |
| 6 | 內湖區 | 西康里 | 21 | 內湖路一段 47 巷西側及內湖路一段 39 巷東側山坡聚落 |
| 7 | 信義區 | 黎忠里 | 3 | 和平東路三段 435 巷 29 弄山坡聚落 |
| 8 | | 松友里 | 4 | 虎林街 272 巷山坡聚落 |
| 9 | | 黎安里 | 5 | 臥龍街 427 巷及 395 巷 23 弄附近山坡聚落 |
| 10 | | | 6 | 臥龍街 427 巷 5 弄南側至 427 巷 67 弄間山坡聚落 |
| 11 | | | 7 | 臥龍街 431 巷南側福德祠下方至 10 之 4 號間山坡聚落 |
| 12 | | | 泰和里 | 8 |
| 13 | | 六合里 | 9 | 聯勤技術訓練中心左側兩系谷溝沿線舊山坡聚落 |
| 14 | | | 27 | 信義路 5 段 150 巷 342 弄東側(慈惠堂)附近山坡聚落 |
| 15 | 大安區 | 黎和里 | 25 | 臥龍街 379 巷對面山坡聚落 |
| 16 | | | 16 | 臥龍街 426 巷及臥龍街 380 至 418 號山坡聚落 |
| 17 | | | 17 | 臥龍街 436 巷捷運線東側山坡聚落 |
| 18 | | | 18 | 臥龍街 436 巷捷運線西側山坡聚落 |
| 19 | | 學府里 | 31 | 基隆路 3 段 155 巷 176 弄東側山坡聚落 |
| 20 | 南港區 | 中南里 | 23 | 中南街 134 巷及 168 巷一帶山坡聚落 |
| 21 | | 舊庄里 | 24 | 舊庄街 2 段 156 號後側、160 號附近及 306 巷 1 號山坡聚落 |
| 22 | | 百福里 | 30 | 成福路底北興宮附近山坡聚落 |
| 23 | 文山區 | 景東里 | 22 | 景興路仙跡岩下方紫範宮一帶山坡聚落 |
| 24 | | 博嘉里 | 26 | 木柵路 5 段象頭埔山坡聚落 |

資料來源：臺北市政府工務局大地工程處網站

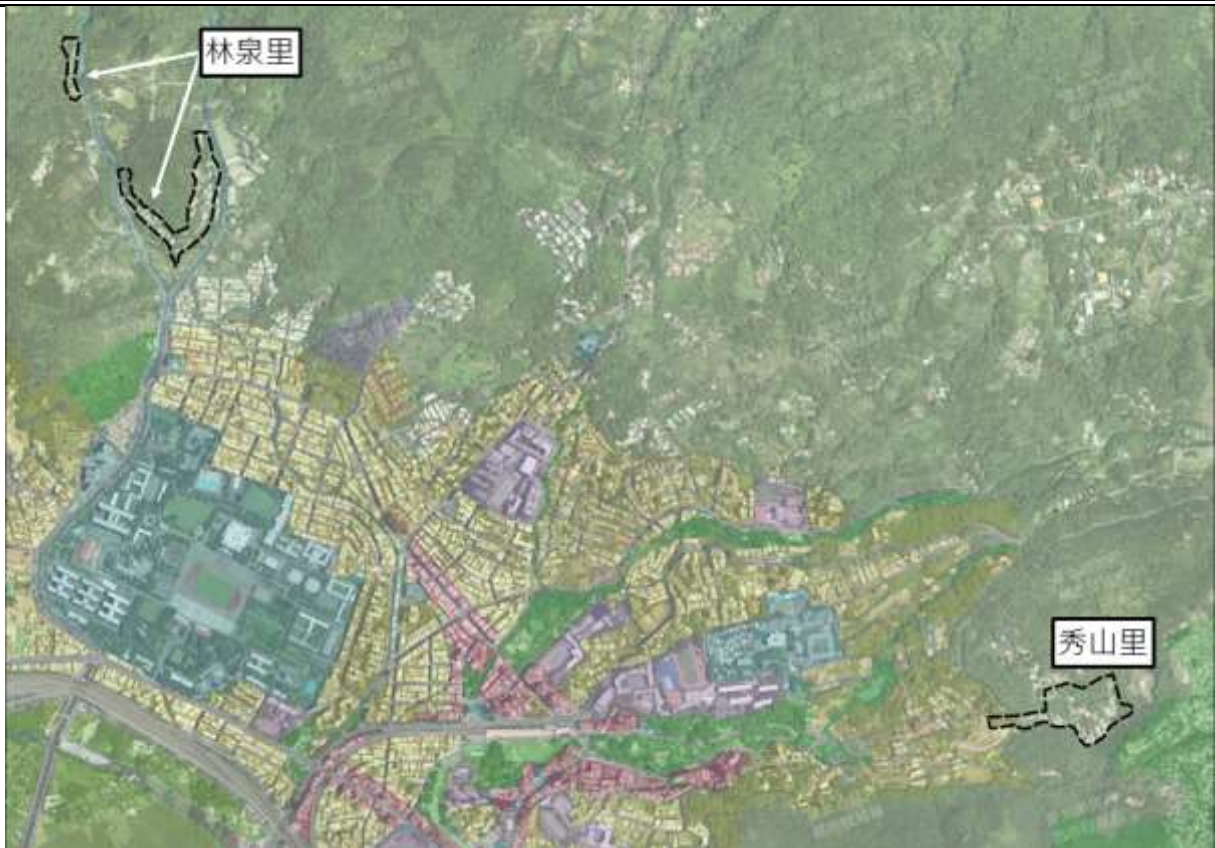


圖161 北投區山坡地老舊聚落位置示意圖

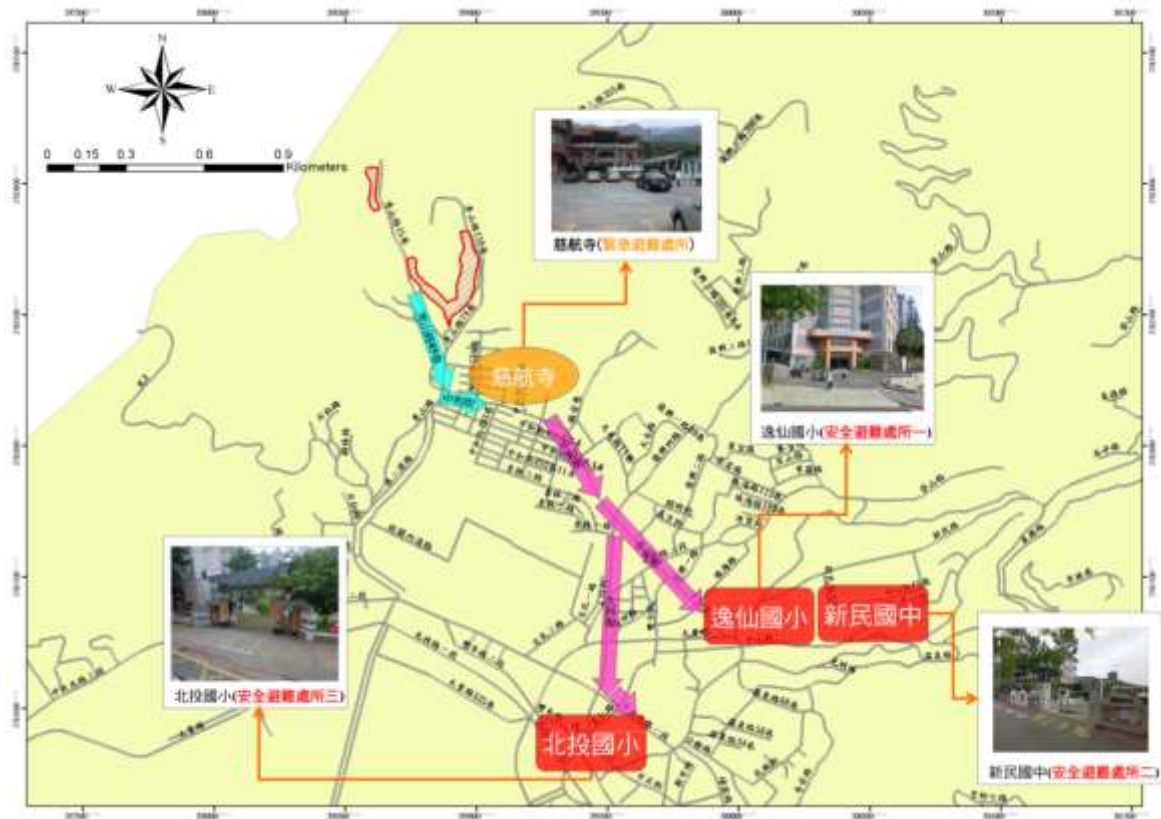


圖162 北投區秀山里老舊聚落防災地圖



圖163北投區林泉里老舊聚落防災地圖

資料來源：臺北市政府工務局大地工程處網站

(2) 土石流潛勢溪流

臺北市區境內經行政院農委會公告列管之土石流潛勢溪流共有 50 條其中 17 條位於北投區，占總量 34%。

表95 臺北市土石流潛勢溪流冊

| 編號 | 鄉鎮 | 村里 | 土石流潛勢溪流編號 | 重要地標 |
|----|-----|-----|-----------|----------|
| 1 | 士林區 | 臨溪里 | 北市 DF020 | 至善國中 |
| 2 | 士林區 | 臨溪里 | 北市 DF019 | 雙溪消防分隊 |
| 3 | 士林區 | 福林里 | 北市 DF018 | 保六總隊第二大隊 |
| 4 | 士林區 | 溪山里 | 北市 DF024 | 天溪二橋 |
| 5 | 士林區 | 溪山里 | 北市 DF023 | 聖人橋 |
| 6 | 士林區 | 溪山里 | 北市 DF022 | 雙溪淨水廠 |
| 7 | 士林區 | 新安里 | 北市 DF021 | 鼎興橋 |
| 8 | 中山區 | 大直里 | 北市 DF025 | 實踐管理學院 |
| 9 | 內湖區 | 碧山里 | 北市 DF044 | 金龍禪寺 |
| 10 | 內湖區 | 碧山里 | 北市 DF043 | 碧霞宮 |
| 11 | 內湖區 | 港華里 | 北市 DF048 | 麗草新村 |
| 12 | 內湖區 | 港華里 | 北市 DF047 | 麗山新村 |
| 13 | 內湖區 | 金瑞里 | 北市 DF046 | 護國延平宮 |

| 編號 | 鄉鎮 | 村里 | 土石流潛勢溪流編號 | 重要地標 |
|----|-----|-----|-----------|-------------|
| 14 | 內湖區 | 金瑞里 | 北市 DF045 | 護國延平宮 |
| 15 | 內湖區 | 西康里 | 北市 DF050 | 內湖路一段 47 巷 |
| 16 | 內湖區 | 西安里 | 北市 DF049 | 德明技術學院 |
| 17 | 內湖區 | 大湖里 | 北市 DF042 | 內湖第六公墓 |
| 18 | 內湖區 | 大湖里 | 北市 DF041 | 內湖第六公墓 |
| 19 | 內湖區 | 大湖里 | 北市 DF040 | 大湖山莊街 219 巷 |
| 20 | 內湖區 | 大湖里 | 北市 DF039 | 大湖山莊街 177 巷 |
| 21 | 文山區 | 政大里 | 北市 DF033 | 萬壽橋 |
| 22 | 文山區 | 指南里 | 北市 DF032 | 石坡坑橋 |
| 23 | 文山區 | 老泉里 | 北市 DF031 | 景美隧道 |
| 24 | 北投區 | 稻香里 | 北市 DF014 | 集應廟 |
| 25 | 北投區 | 湖田里 | 北市 DF003 | 馬槽橋 |
| 26 | 北投區 | 湖田里 | 北市 DF002 | 竹子湖觀光農園 |
| 27 | 北投區 | 湖田里 | 北市 DF001 | 竹子湖觀光農園 |
| 28 | 北投區 | 桃源里 | 北市 DF015 | 桃源國小 |
| 29 | 北投區 | 泉源里 | 北市 DF007 | 郵政訓練所 |
| 30 | 北投區 | 泉源里 | 北市 DF006 | 靈惠廟 |
| 31 | 北投區 | 泉源里 | 北市 DF005 | 映竹橋 |
| 32 | 北投區 | 泉源里 | 北市 DF004 | 十八份聚落 |
| 33 | 北投區 | 林泉里 | 北市 DF017 | 善光寺 |
| 34 | 北投區 | 秀山里 | 北市 DF013 | 貴子坑親山步道 |
| 35 | 北投區 | 秀山里 | 北市 DF012 | 貴子坑露營區 |
| 36 | 北投區 | 秀山里 | 北市 DF011 | 青巒橋 |
| 37 | 北投區 | 秀山里 | 北市 DF010 | 秀林社區 |
| 38 | 北投區 | 秀山里 | 北市 DF009 | 道生神學院 |
| 39 | 北投區 | 永和里 | 北市 DF016 | 行義公園 |
| 40 | 北投區 | 大屯里 | 北市 DF008 | 復興高中 |
| 41 | 信義區 | 泰和里 | 北市 DF027 | 糶米古道 |
| 42 | 信義區 | 泰和里 | 北市 DF026 | 吳興街 600 巷 |
| 43 | 信義區 | 松隆里 | 北市 DF030 | 瑤池宮 |
| 44 | 信義區 | 松隆里 | 北市 DF029 | 瑤池宮 |
| 45 | 信義區 | 六合里 | 北市 DF028 | 聖天宮 |
| 46 | 南港區 | 舊莊里 | 北市 DF038 | 柘寮步道 |
| 47 | 南港區 | 舊莊里 | 北市 DF037 | 更寮古道 |
| 48 | 南港區 | 仁福里 | 北市 DF035 | 南港國宅 C 棟 |
| 49 | 南港區 | 仁福里 | 北市 DF034 | 南港國宅 D 棟 |
| 50 | 南港區 | 九如里 | 北市 DF036 | 南港慈岩宮 |

資料來源：土石流防編資訊網 (<https://246.swcb.gov.tw/V2016/Info/Potential>)



圖164 北投區土石流潛勢溪及其影響範圍示意圖

(3) 地震災害

根據中央地質調查所公佈資料顯示，有金山斷層、山腳斷層經過本區，斷層是地震發生頻率較高的地方，其本身發生或是因其他震源而引起的地層錯動而引起地表建物破壞都是造成生命財產損失的主要因素，因此做好事前完善的防救災規畫及整備才能將未來地震可能造成的災害或影響降至最低。

北投區因有斷層帶經過，故地震造成的災害及所帶來的大規模破壞是非常具有毀滅性的，一般常見的直接破壞，有山崩、崖崩、地滑，地面錯動引起的橋樑斷裂，建築物倒塌；間接性的危害則火器損毀以及瓦斯管線、電線鬆斷而引起的火災，而維生及救援的水管亦可能遭影響切斷，形成無水可救的情況

(二) 災害潛勢情形

1. 淹水災害

臺北市雨水下水道設計容量為每小時 78.8 公釐，故若瞬間雨量超過設計容積將發生局部地區積淹水情形，此種情形預期將隨全國氣候變遷在頻率及程度上均將加劇，如 2017 年 6 月 2 日午後雷陣雨雨量達每小時 154 公釐，超過 200 年重現期頻率。臺北市政府工務局之估計北投區淹水潛勢地區與歷史積水地區幾乎相同，主要發生於大度路、承德路口，當時雨量超過 130 公釐時淹水深度可能接近 1 公尺。



圖165 北投區時雨量超過 130 公釐時淹水潛勢地區

另依經濟部民國 96 年至 99 年以不同重現期距及累積降雨量模擬製作之淹水潛勢圖資顯示，在單日雨量 300 公釐情境下，關渡平原農業區有多處淹水 0.3 公尺至 1 公尺情形，中央南路工業區北側亦有發生淹水之可能；單日暴雨達 450 公釐時淹水區域擴大，明德、唶哩岸、新北投及關渡地區均開始發生淹水情形，中央南路淹水可能超過 1 公尺以上；單日雨量達 600 公釐時，淹水範圍繼續擴大，深度亦隨之增加。

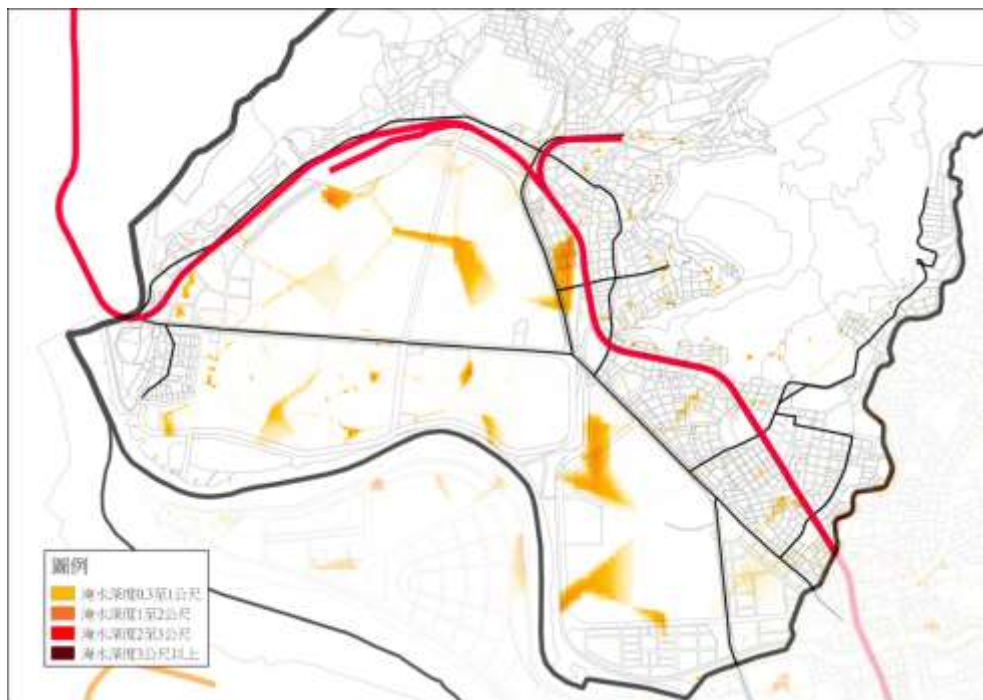


圖166 北投區 1 日雨量 350 公釐時淹水潛勢地區

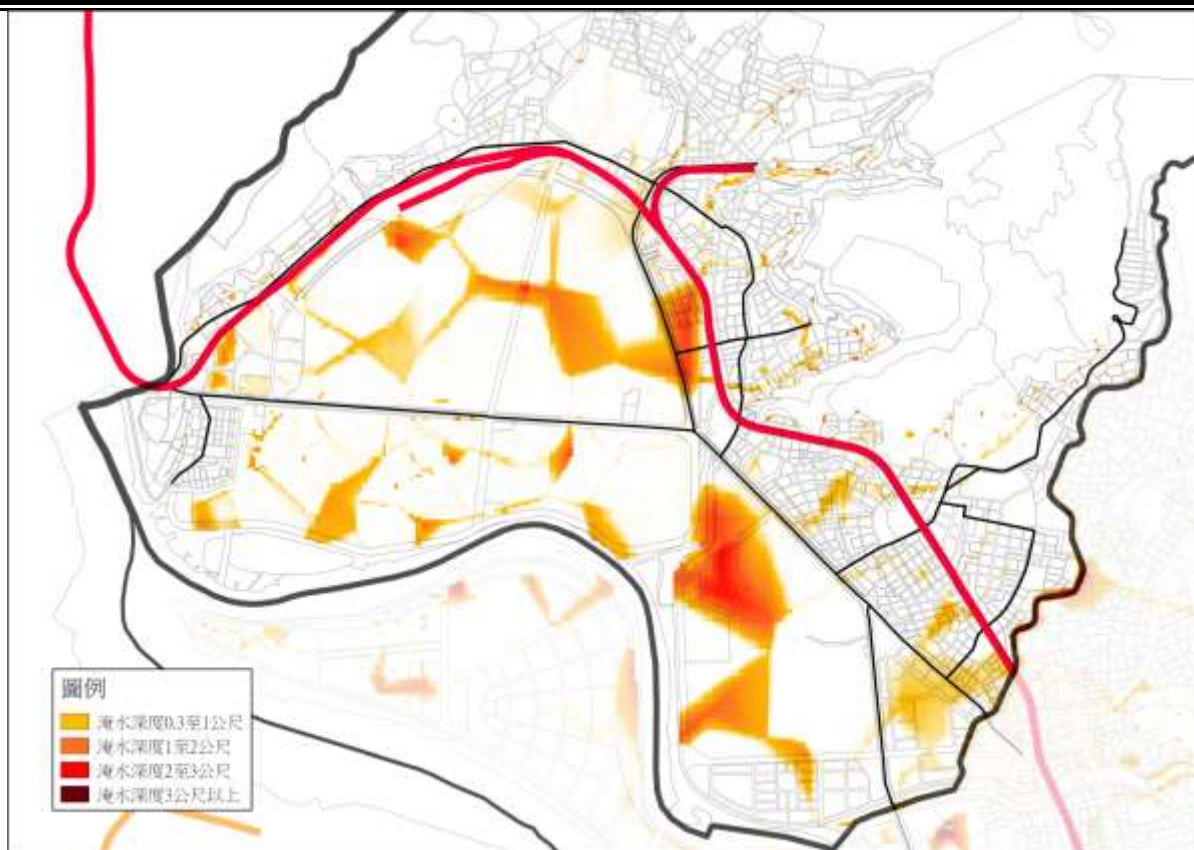


圖167 北投區 1 日雨量 450 公釐時淹水潛勢地區

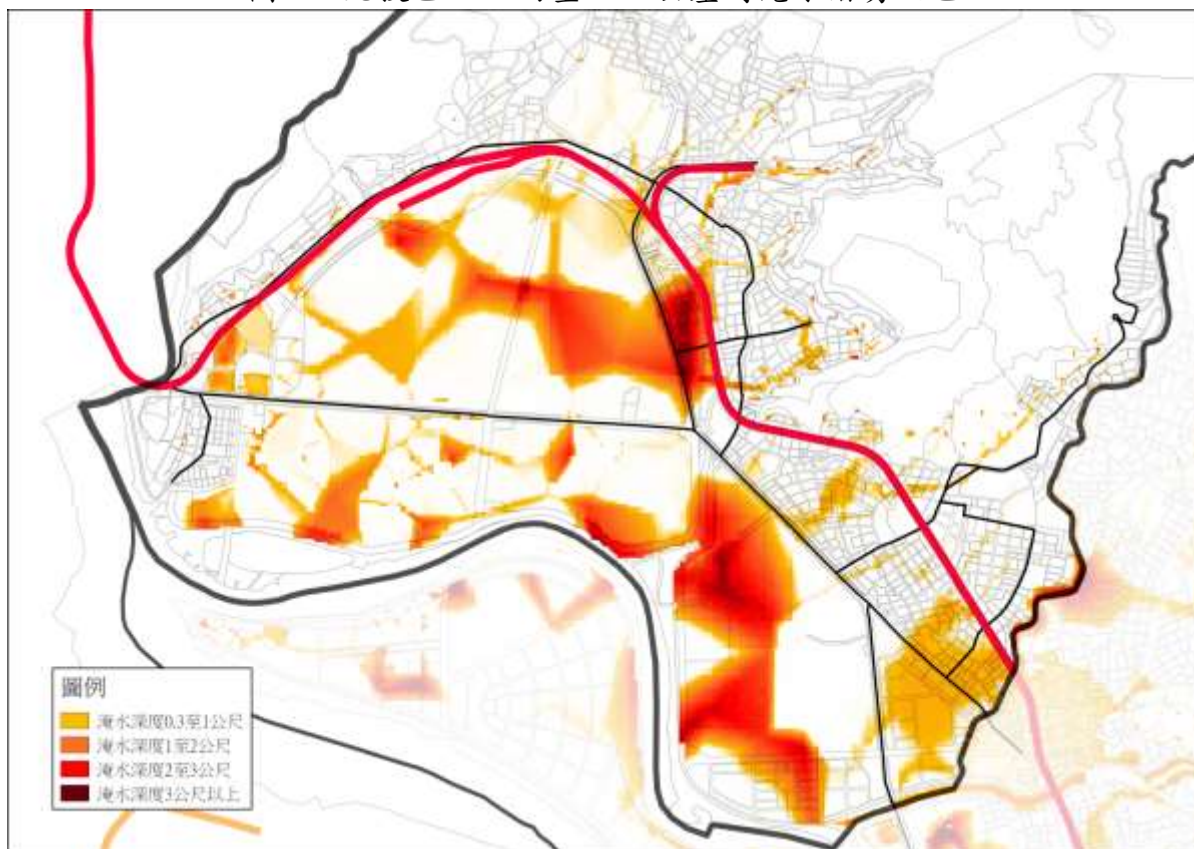


圖168 北投區 1 日雨量 600 公釐時淹水潛勢地區

資料來源：經濟部水利署防災資訊服務網

(http://fhy.wra.gov.tw/Pub_Web_2011/Page/Frame_MenuLeft.aspx?sid=27)

2. 土壤液化及坡地災害

北投區土壤液化潛勢資料相對並不完整，圖 169 內無網格地區均屬「非本圖所示資料精度區域」，表示該範圍內鑽孔資料較少，分析資料未達比例尺 1/5000 之標準⁹。就現有資料觀察，雙溪、磺溪沿岸及北投捷運機場周邊地區土壤液化潛勢較高。

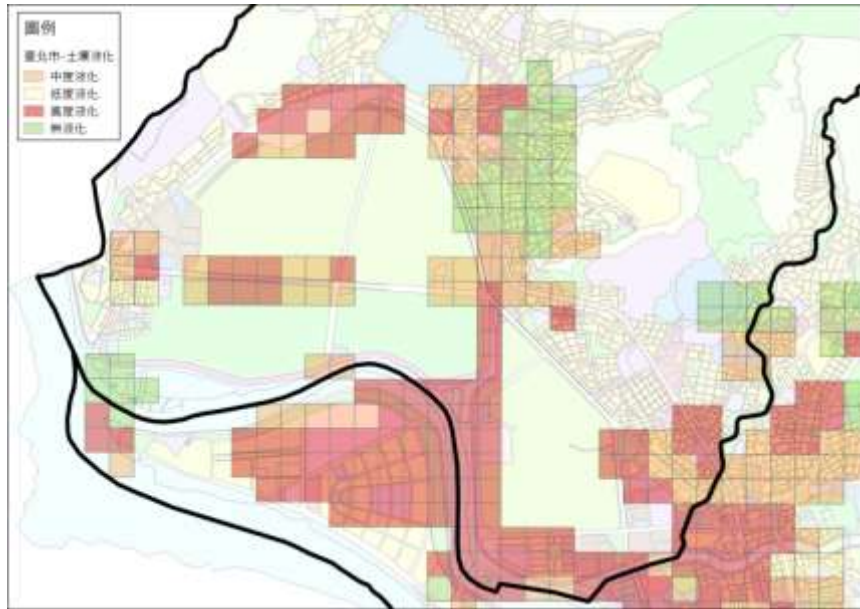


圖169北投區土壤液化潛勢示意圖

山崩及地滑敏感地區多位於山地邊緣，陽明大學校地範圍內有較大規模之山崩地滑敏感地區集中。

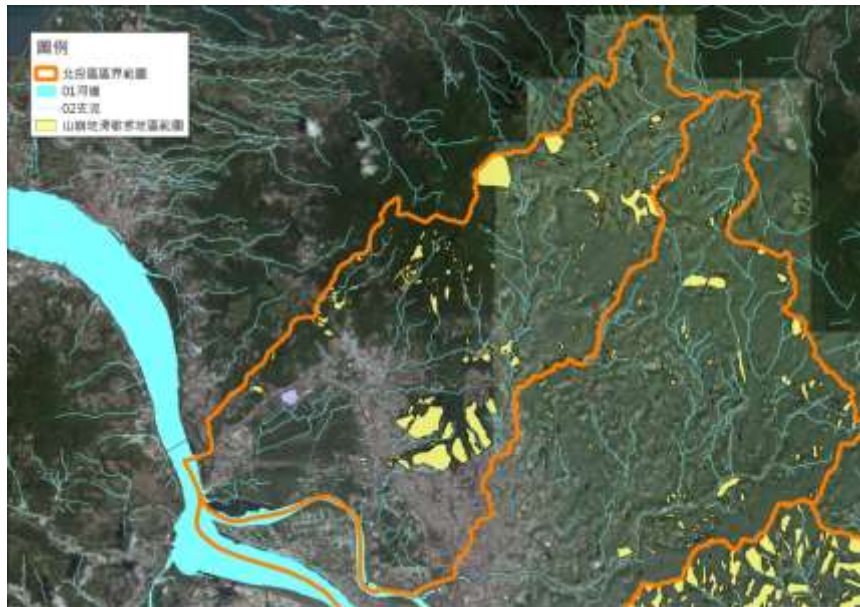


圖170北投區山崩地滑地質敏感區位置圖

⁹臺北市土壤液化潛勢系統 (<http://soil.taipei/qa.html>) - 土壤液化 Q&A-土地液化潛勢圖-Q6

3. 地震災害

依經濟部中央地質調查所圖資顯示，北投區有山腳斷層自關渡地區經過，且屬活動斷層。山腳斷層的活動是形成臺北盆地的主要因素，斷層位在臺北盆地西側與林口台地接壤處，從樹林朝東北沿著台地崖坡下至蘆洲、關渡，再從北投經竹子湖後沿北磺溪河谷至金山平原北側入海，陸上全長約 35 公里，東北海域中還可以延長至少 80 公里。斷層在地下呈一朝東南的斜面，深入地下深處逐漸轉平。又依中央地質調查所之研究資料指出，依近 10 年來的測量觀測資料，並未顯現山腳斷層沿線有明顯和斷層活動相關的地殼變形現象。

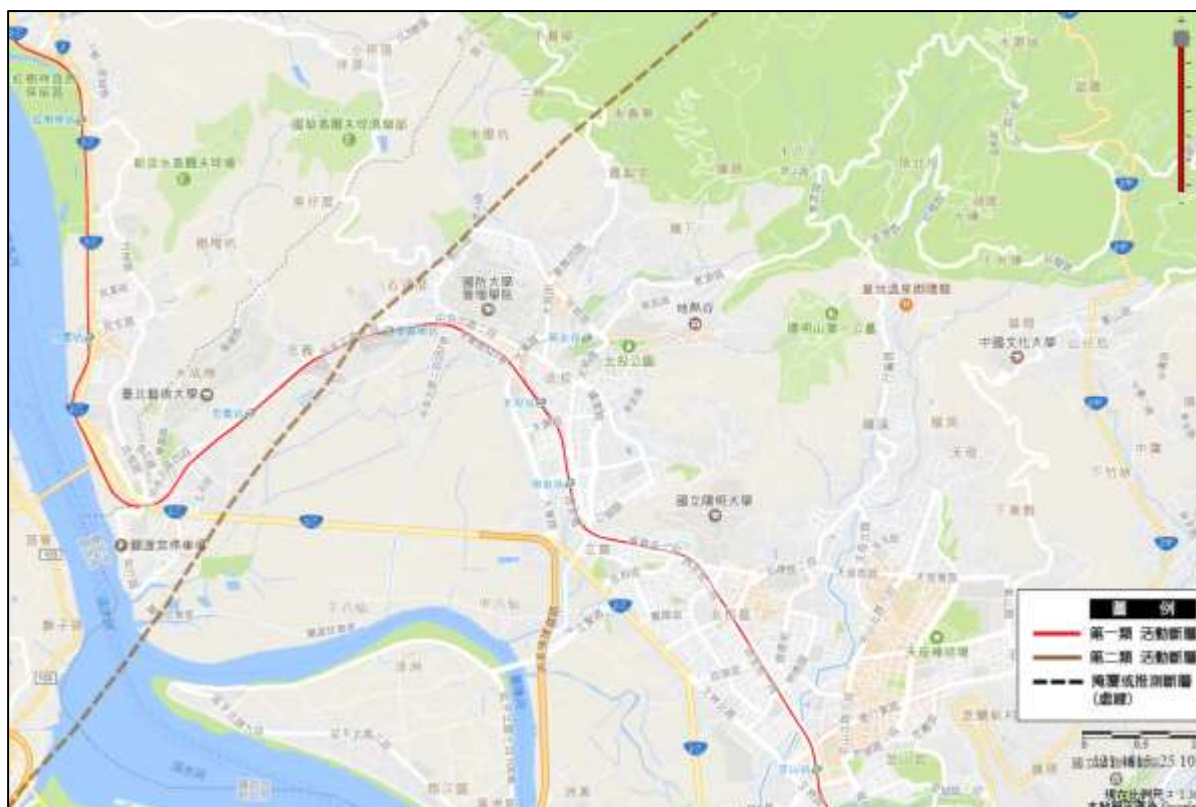


圖171 北投區斷層位置示意圖

資料來源：經濟部中央地質調查所，臺灣活動斷層觀測系統及便民查詢服務網站
(<http://fault.moeacgs.gov.tw/MgFault/Home/pageMap?LFun=1>)

(三) 防災避難規劃

依臺北市防災資訊網資訊，臺北市可供收容安置場所一覽共有 106 處，分佈於全市各行政區，平時發生一般天然災害(如颱風、土石流等)時以優先收容學校率先開設，若遇重大災情時，則視狀況需要另行開設。

表96 北投區可供收容安置場所一覽表

| 編號 | 名稱 | 地址 | 適用災害別 | | | | 特性 | | 服務里別 | 容納人數 |
|----|-----------|-----------------------|-------|----|-----|----|----|----|---|------|
| | | | 水災 | 震災 | 土石流 | 海嘯 | 室內 | 室外 | | |
| 1 | 新民國中 | 臺北市北投區林泉里新民路10號 | 備用 | 是 | 是 | 否 | 是 | 否 | 中心里、中和里、中庸里、秀山里、林泉里、泉源里、開明里、智仁里、大屯里、湖山里、湖田里、文化里、中央里、湖田里 | 207 |
| 2 | 逸仙國小 | 臺北市北投區中心里新民路2號 | 備用 | 是 | 是 | 否 | 是 | 否 | 中心里、林泉里、長安里、溫泉里、秀山里、中和里、稻香里、大屯里 | 164 |
| 3 | 桃源國中 | 臺北市北投區一德里中央北路四段48號 | 是 | 備用 | 否 | 否 | 是 | 否 | 一德里、桃源里、稻香里、豐年里、文化里 | 55 |
| 4 | 北投國小 | 臺北市北投區長安里中央北路一段73號 | 是 | 備用 | 否 | 否 | 是 | 否 | 中央里、大同里、長安里、溫泉里、清江里 | 195 |
| 5 | 復興公園 | 臺北市北投區中心里中和街200號 | 否 | 是 | 否 | 否 | 否 | 是 | 全區 | 3623 |
| 6 | 北投區區民活動中心 | 臺北市北投區清江里新市街30號6樓 | 備用 | 備用 | 否 | 否 | 是 | 否 | 清江里、八仙里、溫泉里、奇岩里 | 90 |
| 7 | 臺北市北投運動中心 | 臺北市北投區吉利里石牌路一段39巷100號 | 備用 | 備用 | 否 | 否 | 是 | 否 | 吉利里、吉慶里、尊賢里 | 384 |
| 8 | 大屯國小 | 臺北市北投區大屯里復興三路312號 | 備用 | 備用 | 否 | 否 | 是 | 否 | 大屯里 | 20 |
| 9 | 中正高中 | 臺北市北投區建民里文林北路77號 | 備用 | 備用 | 否 | 否 | 是 | 否 | 建民里 | 109 |
| 10 | 文化國小 | 臺北市北投區文化里文化三路1號 | 備用 | 備用 | 否 | 否 | 是 | 否 | 文化里、智仁里、中庸里、豐年里、秀山里、中和里 | 30 |
| 11 | 文林國小 | 臺北市北投區建民里文林北路155號 | 備用 | 備用 | 否 | 否 | 是 | 否 | 建民里、石牌里、文林里、洲美里 | 300 |
| 12 | 北投國中 | 臺北市北投區溫泉里溫泉路62號 | 備用 | 備用 | 否 | 否 | 是 | 否 | 清江里、溫泉里、長安里、大同里、奇岩里、中央里、八仙里、豐年里 | 30 |
| 13 | 石牌國小 | 臺北市北投區吉利里致遠二路80號 | 備用 | 備用 | 否 | 否 | 是 | 否 | 吉利里、吉慶里、永明里、榮光里、福興里、振華里、東華里、立農里、立賢里、裕民里、 | 112 |
| 14 | 石牌國中 | 臺北市北投區吉利里石牌路一段139號 | 備用 | 備用 | 否 | 否 | 是 | 否 | 東華里、永明里、吉利里、吉慶里、立農里、立賢里、尊賢里、八仙里、振華里、榮光里、永和里、福興里、永欣 | 100 |
| 15 | 立農國小 | 臺北市北投區立農里立農街一段250號 | 備用 | 備用 | 否 | 否 | 是 | 否 | 立賢里、立農里、八仙里、東華里、尊賢里 | 30 |

| 編號 | 名稱 | 地址 | 適用災害別 | | | | 特性 | | 服務里別 | 容納人數 |
|----|-------|---------------------------|-------|----|-----|----|----|----|---|------|
| | | | 水災 | 震災 | 土石流 | 海嘯 | 室內 | 室外 | | |
| 16 | 明德國小 | 臺北市北投區榮華里明德路 190 號 | 備用 | 備用 | 否 | 否 | 是 | 否 | 榮華里、裕民里、振華里 | 109 |
| 17 | 明德國中 | 臺北市北投區建民里明德路 50 號 | 備用 | 備用 | 否 | 否 | 是 | 否 | 石牌里、文林里、榮華里、建民里、裕民里、振華里、榮光里、永和里、福興里、永欣里 | 88 |
| 18 | 泉源國小 | 臺北市北投區泉源里東昇路 34 號 | 備用 | 備用 | 否 | 否 | 是 | 否 | 泉源里 | 30 |
| 19 | 桃源國小 | 臺北市北投區桃源里中央北路三段 40 巷 45 號 | 備用 | 備用 | 否 | 否 | 是 | 否 | 桃源里、稻香里 | 30 |
| 20 | 清江國小 | 臺北市北投區奇岩里公館路 220 號 | 備用 | 備用 | 否 | 否 | 是 | 否 | 奇岩里、八仙里、清江里 | 30 |
| 21 | 復興高中 | 臺北市北投區開明里復興四路 70 號 | 備用 | 備用 | 否 | 否 | 是 | 否 | 大屯里、開明里 | 300 |
| 22 | 湖山國小 | 臺北市北投區湖山里湖底路 11 號 | 備用 | 備用 | 否 | 否 | 是 | 否 | 湖山里、湖田里 | 20 |
| 23 | 湖田國小 | 臺北市北投區湖田里竹子湖路 17 之 2 號 | 備用 | 備用 | 否 | 否 | 是 | 否 | 湖田里 | 20 |
| 24 | 義方國小 | 臺北市北投區泉源里珠海路 155 號 | 備用 | 備用 | 否 | 否 | 是 | 否 | 開明里、中庸里、大屯里、泉源里、中心里、林泉里 | 120 |
| 25 | 關渡國小 | 臺北市北投區一德里中央北路四段 581 號 | 備用 | 備用 | 否 | 否 | 是 | 否 | 一德里、關渡里 | 110 |
| 26 | 關渡國中 | 臺北市北投區關渡里知行路 212 號 | 備用 | 備用 | 否 | 否 | 是 | 否 | 關渡里、八仙里、一德里 | 30 |
| 27 | 復興崗營區 | 臺北市北投區文化里中央北路二段 70 號 | 備用 | 備用 | 否 | 否 | 是 | 否 | 文化里、豐年里(僅寒暑假可安置) | 200 |

資料來源：臺北市防災資訊網\疏散避難資訊\臺北市可供緊急避難收容安置場所一覽表

肆、計畫目標、原則及構想

一、主要都市計畫特色與課題

(一) 自然環境資源豐富，都市開發應注重環境保護

1. 區內山坡地及保護區面積廣大，又鄰近淡水河河口區域，環境敏感程度高。
2. 區內大面積山限區、保變住地區開發時應注意水土保持。

(二) 人口成長緩慢且有高齡化情形，相關服務設施有待充實

1. 現有都市發展用地已能滿足未來發展需求，原則無需擴充。
2. 公有地或公共住宅建設等開發案應積極補充高齡服務設施。

(三) 主要都市發展區域集中於北淡鐵路舊址兩側

(四) 產業發展潛力多元

(五) 除都市邊際土地以外，核心區域公設設施開闢率高

1. 整體公共設施開闢率為 75%，主要未開闢項目為關渡景觀公園及運動公園。
2. 公共設施保留地仍有逾 255.70 公頃待後續取得。

(六) 與市區連通受限

1. 與臺北市核心地區依靠 3 條主要主要道路連通，尖峰時間略服務水準欠佳。
2. 都市發展依循北淡鐵路南北向脈絡，致東西向道路連通性較差。

二、現行主要計畫發展定位及目標

北投區現行計畫以「創意的觀光產業、適意的居住環境」為全區發展願景，整體發展構想為：

1. 以捷運淡水線為主軸，沿線九處捷運車站為發展據點，運用容積移轉制度及鄰里商業區之劃設，引導捷運站周邊地區發展核心，循大眾運輸導向發展模式發展。
2. 透過基隆河及淡水河水岸空間之改造，強化發展水上觀光產業之機能。
3. 藉由重點地區（含地區節點及沿河地區）擬訂都市設計規範，改善都市景觀和建構完整之人行系統。
4. 以劃設科技產業園區及特定專用區之方式，鼓勵本區發展具潛力之策略性產業和觀光產業。

5. 檢討各生活圈發展公共設施服務水準及重點發展區之公共服務是否完備，謀各生活圈基本設施均衡發展。
6. 清查公有閒置土地，優先檢討變更，補充當地缺乏之公共設施。

表97 北投區現行計畫各生活圈發展構想

| 生活圈 | 發展構想 | 說明 |
|----------|-------------------|---|
| 關渡宮生活圈 | 文化、居住、休閒 | 關渡宮為本市重要的宗教據點，每年吸引大批觀光人次前往，本區重點發展構想係妥善規劃關渡宮之遊憩機能並加以引導，一方面促進發展，另一方面避免遊客之活動影響居民之生活品質。 |
| 關渡工業區生活圈 | 科技產業、文教、居住 | 洲美快速道路完成後，加上毗鄰捷運關渡站及鄰近省道之優勢，給予關渡工業區莫大發展契機，本區將以關渡工業區為發展軸心，將其成為北投區產業之發展重心。 |
| 桃源稻香生活圈 | 居住、休閒 | 本生活圈係單純之鄰山坡地住宅生活圈，區內有著名的桃源原生植物公園和貴子坑水土保持教學園區，未來本區之發展仍以維持其單純之住宅環境和優美之自然環境，而由於本區內具推斷可能有斷層經過，故對於斷層沿線一定範圍內之建築開發將要求其加強地質檢測和防災措施。 |
| 政戰新北投生活圈 | 居住、休閒 | 由於本區毗鄰新北投溫泉親水公園特定專用區，其觀光商業活動沿大業路蓬勃發展，區民日常活動則以中和街為主軸。另由於區內溪流縱橫，藉由水岸之規劃整治帶動親水居住環境的發展。 |
| 北投奇岩生活圈 | 地區工業、鄰里商業、地區行政、居住 | 本區北部毗臨舊北投火車站地區，為昔日北投區最繁華地區，今日北投區行政中心仍位於此地，加上周邊零售商業繁榮，仍為北投區之經濟活動中心，未來仍將延續以往之活動機能。另奇岩農業區因已不適合作農業使用，配合變更其土地使用性質並整體開發，為本區之發展帶來新的契機。 |
| 石牌生活圈 | 地區商業、居住 | 石牌地區為住宅和鄰里公園綠地交錯之住宅集中區，為北投區居住密度最高之地區，其鄰里商業活動則集中在石牌路二側，未來石牌公園內之石牌運動健康中心興建完成後，將成為本區另一活動中心，是本市生活機能相當優良之典型住宅區。 |
| 榮總行義生活圈 | 醫療、社會服務、居住、休閒商業 | 本區係以榮總暨延伸之石牌路兩側為本區之活動核心，士林天母地區之發展緊密結合。其餘地區大多為住宅集中區，居住密度相當高。本區東側臨接磺溪，未來藉由磺溪河岸之規劃整治，帶動親水居住環境的發展。 |

資料來源：變更臺北市北投區都市計畫通盤檢討(主要計畫)(不含陽明山國家公園區、住宅區(保變住)、關渡農業區等地區)案

北投區都市發展現況大抵均能符合前次通盤檢討對各生活圈設定之發展構想，整體而言都市發展方向變化不大。惟前次檢討時北投士林科技園區仍在規劃階段，目前已進行發中，全區公共工程預計 110 年全數完工。另前次通盤檢討變更之內容多係配合現況小幅調整，少數較大規模（超過 1 公頃）以上之公共設施用地變更後亦未依計畫開發（如北投 6 號公園南側國小用地、關渡國中用地），尚待本次通盤檢討時再行研議處理方式。

三、北投再生計畫願景目標

105 年市府整合各局處資源提出「北投再生計畫」，考量臺北即將邁入超高齡社會，並配合北投地區溫泉文化與產業發展，希望藉由北投具備山、水、綠、溫泉、文化景觀等宜居環境，創造「慢活、幸福、『心』

北投」的發展願景。市府透過「北投再生計畫」引導北投再發展，建構慢活幸福心北投的發展理念，並提出 7 大構想如下：

（一） 打造健康照護基地

111 年臺北市即將邁入超高齡社會，隨著老年人口逐年攀升，市府為民眾的未來作規劃，打造照護實驗場域計畫，透過潛力基地建立示範場域，提供醫療三線服務與人才培訓，從北投區體現健康照護服務的價值。

（二） 發展北投溫泉觀光

北投溫泉發源於日治時期，擁有百年歷史，市府為北投發展溫泉專區，投入公共工程，輔導業者經營，溫泉專區特色意象整體規劃。導入北投特色文化，結合商圈意象，推廣專屬品牌產品，打造專屬的北投溫泉意象。

（三） 北投士林科技園區發展

北投士林科技園區將以發展資訊、通信、生技等產業成為本市優勢產業主軸，帶動產業軸帶生成，提供專案住宅，打造本市第三個科技重鎮。

（四） 土地活化發展與公共住宅

結合檢討低度利用或閒置之公有土地活化轉型再利用，為青年、就學就業民眾提供公共住宅，落實居住正義，為高齡少子化社會做準備，建立居家照護，在宅老化的全新生活型態，挹助城市活力，帶動地方發展。

（五） 北投生態博物館發展計畫

透過「北投生態博物園區」計畫的規劃，導入生態博物園區（eco-museum）的概念進行全區整合與發展，以國內第一個由社區民眾自發保存古蹟之北投溫泉博物館為核心，跨出單一核心館的經營模式，朝向生態/生活環境博物園區的有機發展。

（六） 友善交通

鄰里交通環境改善，興建路外停車場，Youbike 場站擴點，綠色運具共享，提供最後一哩接駁。

(七) 田園城市/公園綠地

整備北投士林科技園區公園與綠地，規劃具社區休閒、滯洪與生態友善的濕地公園，銜接週邊綠帶系統，建立城市花園意象。洲美堤防外灘地環境維護，打造安全家園，關渡平原推動農業再生示範區，作為田園城市的實證場域

上述 7 大構想中涉及都市計畫變更部分如秀山國小預定地、光明國小預定地變更等建議納入本次通盤檢討處理。另有部分軟性議題如發展北投溫泉觀光可為都市未來發展方向之指導原則。整體而言，北投再生計畫內容已就本區現有發展潛力地區深刻檢討，惟對於過去都市計畫遺留不易處理之困境較少著墨，如保變住地區、山限區、保護區內合法建築開發改建困難議題等，仍有待本次通盤檢討研提解決對策。

四、北投區發展目標、原則及構想

(一) 北投地區分區發展願景

1. 北投與新北投溫泉社區

(1) 新北投溫泉園區整體形象營造

以北投溫泉公園為核心，結合市府推動中之生態博物館發展計畫，串連周邊眾多歷史文化資及整體觀光行銷，打造新北投地區成為臺北市的文藝溫泉鄉。

(2) 行義路溫泉輔導合法化

行義路臨近陽明山國家公園，又有溫泉資源可採取，觀光潛力豐富。透過總量管制及可發許可制輔導現有湯屋業者合法化經營，在觀光開發與自然保育間取得平衡

2. 北投士林科技園區

(1) 結合住宅與就業機能示範新形態產業園區

北投士林科技園區為臺北市繼南港軟體園區、內湖科技園區後第三處開發之大型產業區園，該園區內並規劃有 13 公頃住宅區，可同時滿足就業及居住需求。

(2) 市府領航吸引資訊、通信、生技高端人力

區段徵收後市府取得之 T16、T17 及 T18 街廓由產業發展局主動招商引入高階研發人才，帶動園區發展。全區開發後預期可帶動 3 萬 5 千名就業人口及提供 2 千 5 百人居住空間。

3. 石牌榮總生活圈

石牌地區為北投區發展較為集中之核心地區，因開發時間較高都市發展相對成熟，未來應以老舊機能更新為主要課題。同時區內榮總、振興醫院提供之醫療服務資源及區內現已聚集之老人服務據點則有培植為健康照護示範地區之潛力。

4. 關渡科技工業區

關渡科技工業區內現已有多家大型廠商進駐，由傳統製造為主的工業形態逐步轉型，未來配合北投士林科技園區開發之帶動效果，可望加速現有工業區土地開發活化，並帶動周邊知行路沿線社區整體發展。

(二) 北投區整體發展願景

經本案盤整北投地區發展現況，歸納北投再生計畫 7 大發展主軸及當地自然環境條件，北投區都市發展之之重點目標可分為「溫泉觀光與高齡友善環境」、「融合新舊都市元素打造生態博物館」、「新興產業發展引導升級轉型」及「透過都市更新創造韌性緊密的都市結構」等 4 大面向，說明如下：

1. 溫泉觀光與高齡友善環境

北投區現有兩處溫泉產業據點分別為新北投溫泉區及行義路溫泉區，近年市府積極投入資源協助商圈整體行銷並建立「北投溫泉」的區域品牌形象，同時輔導原有違規業者轉型合法經營以利北投溫泉整體永續利用。

除特色溫泉之外，區內醫療福利資源亦相對充沛，6 家區院分布全行政區各處，結合地方診所可充份滿足居民日常就醫就診需求。但過往政策較側重於疾病發生後的治療，對於因老化而自然產生的照護需求較少著墨，在人口結構逐漸高齡化的趨勢下，老人議題必將成為未來都市發展的重要課題，故市府已盤點區內閒置及低度利用公有土地轉型投入於長期照護、日間照護等機能之補充，整合北投溫泉養生及醫療資源，由第一線的健康服務中心及老人服務中心、第二線的醫療設施及第三線的復健、長照服務展現健康照護服務的價值，結合下述生技、資通訊產

業的次世代醫療服務，將北投區打造為在宅老化、智慧醫療的健康照護實驗場域。

2. 融合新舊都市元素打造生態博物館

(1) 融合新舊軟硬體元素打造生態博物館

北投區除有豐重的文化資源外，軟性的地方特色活動、慶典也是在地重要元素之一，目前臺北市正推動生態博物館計畫希望能透過保存社區歷史記憶激起民眾對社區事務的關懷，將注意力擴及到與社區有關的社會或經濟計劃。北投區以「溫泉」為其最著名之特色觀光資源，故生態博物館即以「北投溫泉博物館」為中心，整合周邊古蹟、文化、產業與景觀等元性發展無牆的博物館園區。再結合區內如陽明山賞景、自然公園賞鳥、關渡宮傳統、北藝大藝術等均極具特色媚力的城市據點，把生態博物館園區的理念實應推展至整個北投區，將區內軟、硬體資源共同包狀、行銷，打造為推動北投觀光發展的骨幹。

| | | |
|----|---|--|
| 春季 |  |  |
| | 陽明山花季 | 竹子湖海芋季 |
| 夏季 |  |  |
| | 北投納涼季 | 月琴民謠祭 |

| | | |
|----|---|--|
| 秋季 |  |  |
| | 關渡賞鳥博覽會 | 鬧熱關渡節 |
| 冬季 |  |  |
| | 北投溫泉季 | 北投浴衣節 |

(2) 深化在地民眾參與，開創公私協力的新都市規劃模式

北投地區即有相對活躍的民眾參與傳統，由早期（民國 80 年代）經在地文史團體促成之官民合營北投溫泉博物館，到近期（民國 90 年代）中心新村保存活化、新北投車站回歸等活動，甚至在北投纜車開發均可見北投地區居民對於自身居住的都市有高度的認同和參與意願。未來北投區都市發展應與在地民眾保持良好互動，將在地意見納入規劃考量，實現公民自覺、公私協力的都市計畫。

3. 透過都市更新創造具有韌性且密發展的都市結構

北投區建物屋齡 30 年以上建築物占總建築物比例超過一半，極待導入都市更新充實都市機能，然而北投區範圍廣大，自然環境包高山、坡地、平地及河口平原等多樣型態，推動都市更新時應兼顧永續發展、成長管理理念，避免過量開發。

此外，在緊密城市、大眾運輸導向發展等近代都市發展理念下，都市開發動能應引導至捷運廠站周邊，並提高混合強度。經現況分析結果顯示北投區近年新建之高樓建築未緊密集中於捷運車站附近，同時捷運站周邊亦仍有許多低度利用土地有待開發，未來都市發展應一方面提升捷運車站周邊機能，同時引導開發動能投入於低度利用土地，以實現緊密城市之目標。

結合以上論述，本案建議北投區未來都市發展可以「健康.慢活.永續的城市博物館」為總目標。

五、地區意見整理及建議

1. 公告公開徵求意見

為辦理北投區都市計畫通盤檢討，臺北市政府於 106 年 1 月 30 日起依都市計畫法第 26 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 44 條之規定，公告辦理公開徵意見 30 日，公告期間接獲北投區意見彙整如下：

表98 北投區通盤檢討公開徵求意見綜理表

| 編號 | 提案人 | 交通局 | |
|--|--|------|---|
| 1 | 地點 | 概略位置 | 大眾運輸場站周邊、全市計畫道路、基地鄰既有公車站、未開闢之公共設施用地、其他行政區指定地區 |
| | | 具體地號 | - |
| | 提案內容摘要 | | |
| | <p>1、本市都市規劃策略應逐步以大眾運輸發展為導向，爰針對鄰近鐵路、捷運等大眾運輸場站之位置，應鼓勵複合式開發，強化大眾運輸廊帶之商業性或生活性機能，提升民眾使用大眾運輸之便利性，以降低私人運具旅次。另就大眾運輸場站周邊之人行動線，宜透過都市設計策略逐步檢討提升步行環境之舒適性。</p> <p>2、因應本市運輸政策著眼於提升綠運輸使用率，未來各基地開發案，均應針對下列事宜進行檢討調整。</p> <p>(1)基地衍生之各類停車需求(如停車、臨時停車及裝卸貨停車等)均應於內部自行滿足；另新設停車場出入口應避免留設於主要道路為原則，以避免影響外部交通。</p> <p>(2)基地臨計畫道路側需退縮適當空間，作為人行道或自行車道使用；另就所臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，亦應檢討退縮補足路寬之可行性。</p> <p>(3)基地內應留設足夠自行車停車位，並以設置於平面層為原則；另針對基地鄰既有公車站位者，應檢視現行候車空間，並退縮預留未來設置候車亭之空間。</p> <p>(4)為發展大眾運輸，未開闢之公共設施用地宜優先評估作為公車調度場站使用之可行性。</p> | | |
| | 建議處理方式 | | |
| | 建議與本案研提之大眾運輸導向都市設計構想結合後，納入通盤檢討規範。 | | |
| 2 | 提案人 | 林蕙怡 | |
| | 地點 | 概略位置 | 北投區中央北路二段 70 號 |
| | | 具體地號 | - |
| | 提案內容摘要 | | |
| | 建議國防大學政治作戰學院應重新規劃改建並釋出土地做其他使用 | | |
| 建議處理方式 | | | |
| 國防大學目前仍有使用需求無法全數釋出，惟原北投營區機能調整後由臺北市政府規劃使用將興建公共住宅，國防大學慈安八村改建時已將現有圍牆內縮並提供部分公共服利設施與社區共用共享。 | | | |

| | | | |
|--|-----------------------------|----------------|------------------|
| 3 | 提案人 | 周江雪珠 | |
| | 地點 | 概略位置 | 北投區中央北路二段1號-397號 |
| | | 具體地號 | - |
| | 提案內容摘要 | | |
| | 變更第三種住宅區為商業區以利都市更新 | | |
| 建議處理方式 | | | |
| 使用分區變更僅在容許使用項目有所差異，使用將度仍維持變更前規定，依過去經驗對促進都市更新效果有限，建議維持現行計畫，並可參考內湖區通盤檢討案例，以開發許可制之精神，未來由相關權利人視需要自行提出變更申請。 | | | |
| 4 | 提案人 | 台灣金聯資產管理股份有限公司 | |
| | 地點 | 概略位置 | - |
| | | 具體地號 | 桃源段二小段162-1地號等 |
| | 提案內容摘要 | | |
| | 放寬保變住(住十)整體規劃開發之範圍及調整公園用地位置 | | |
| 建議處理方式 | | | |
| 保變住地區開發方式規定以自辦重劃方式全單元開發，此規定涉及全市一致性作業原則，建議不予採納。惟未來所有權人辦理市地重劃時，得依相關法令在公設用地面積不變下配合調整細部計畫。 | | | |
| 5 | 提案人 | 林如森 | |
| | 地點 | 概略位置 | 關渡運動公園預定地 |
| | | 具體地號 | 八仙段二小段431地號等 |
| | 提案內容摘要 | | |
| | 撤銷關渡平原運動公園及親水公園預定地，土地變更原地目 | | |
| 建議處理方式 | | | |
| 臺北市區內目前尚缺大規模市郊公園，建議維持原計畫。 | | | |
| 6 | 提案人 | 永和里里長林惠玲 | |
| | 地點 | 概略位置 | 北投區六號公園旁國小用地 |
| | | 具體地號 | - |
| | 提案內容摘要 | | |
| | 建議將行義公園開闢為多元化社區發展中心 | | |
| 建議處理方式 | | | |
| 提案地點原為北投區6號公園之一部，前次通盤檢討時配合教育局意見變更為國小用地迄今尚未開闢，本案檢討後建議回復為公園用地並由主管機關依權責開闢。 | | | |
| 7 | 提案人 | 大同里里長王錫海 | |
| | 地點 | 概略位置 | 北投捷運站周邊 |
| | | 具體地號 | - |
| | 提案內容摘要 | | |
| | 將北投捷運站周邊老舊社區房舍由住三變更為商三特 | | |
| 建議處理方式 | | | |
| 使用分區變更僅在容許使用項目有所差異，使用將度仍維持變更前規定，依過去經驗對促進都市更新效果有限，建議維持現行計畫，並可參考內湖區通盤檢討案例，以開發許可制之精神，未來由相關權利人視需要自行提出變更申請。 | | | |

2. 北投區專家學者座談會意見摘要

(1) 北投區專家學者座談會意見摘要

本案於 106 年 7 月 18 日召開專家學者座談會（北投區場），針對北投區現況發展及未來規劃構想，各位委所提意見綜合歸納如下（詳細會議紀錄見附錄二）：

表99 北投區專家學者座談會意見綜理表

| 親山環境資源 | |
|------------|---|
| 1 | 北投區過去親山可及性甚高，過去北淡鐵路沿線許多節點可遠眺山景，未來都市發展應保留「看得到.走得到.摸得到」山的都市特色。 |
| 2 | 捷運站周邊開發強度較高之個案已破壞原有北投區都市風貌，未來發展策略應將景觀管制議題納入考量。建議區分「捷運站周邊」、「近山地區」及「山區」分層次管制。 |
| 大眾運輸導向發展策略 | |
| 1 | 市郊區活環境特色與中心區不同，部分居民係為追求寧靜.單純的居住環境而移居郊區，故 TOD 原則中「混合」項目是否適宜在市郊（北投）區加化推動建議細緻評估。 |
| 2 | 建立由捷運站通往國小.公園等活動節點的步行路徑，培養孩童在城市步行的習慣。 |
| 山坡地開發議題 | |
| 1 | 北投區尚存大量未開發之山坡地住宅區，山坡地開發申請困難且往往帶來社會爭議，建議市府對於長期無法開發之住宅區應有檢討的策略方向。 |

3. 北投區地方說明會意見摘要

本案 106 年 10 月 18 日召開專家學者座談會，向北投區里長、民意代表說明作業成果，並開放性蒐集在地民眾對未來通盤檢討之意見及想像，歸整現場名意見可蓋分為以下 4 點（詳細會議紀錄見附錄三）：

表100 北投區地方說明會里長意見綜理表

| 住宅區變更為商業區並提高使用強度 | |
|------------------|---|
| 1 | 稻香里秀山路、樹林路周邊（住 2 變更為住 3） |
| 2 | 各捷運車站周邊（容積率調高至 400%）、中央北路 2 段至 4 段（容積率調高） |
| 關渡平原農業區變更開發 | |
| 1 | 關渡平原欠缺灌溉水源且水源受生活及工業用水污染，不適宜維持農業使用。 |
| 2 | 景觀公園及運動公園已無設置需求，請解編回復原分區（農業區） |
| 3 | 洲美里 9 鄰、10 鄰農業機具無法進入，請納入北投士林科技園區開發。 |
| 山坡地周邊開發檢討 | |
| 1 | 保護區內地勢平坦區域請放寬建築使用。 |
| 2 | 保護區土地不允許住宅卻（附條件）允許興建寺廟不甚合理 |
| 3 | 中和里.秀山里保護區內合法建築請變更為住宅區 |
| 其他反應意見 | |
| 1 | 傳統工業內許多原屬合法住宅使用者，建議變更為住宅區或放寬允許住宅使用。 |
| 2 | P20 道路周邊都市計畫變更期程與都市更新辦理進度脫勾。 |

伍、特定議題檢討分析

一、法定檢討項目分析

(一) 公共設施用地檢討

1. 法定 5 項公共設施檢討

依都市計畫法第 45 條規定「公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%。」本案檢視全市及北投區 5 項公共設施規劃及開闢情形如表 101 及表 102。

表101 各行政區 5 項公共設施規劃情形

| 規劃情形 | 公園綠地 | 廣場 | 兒童遊樂場 | 體育場所 | 5 項公設合計 | 都市計畫地區面積 | 5 項公設占都市計畫比例 |
|------|---------|------|-------|------|---------|----------|--------------|
| 士林 | 163.3 | 3.2 | 0.3 | 11.0 | 177.8 | 4,313.5 | 4.12% |
| 大同 | 8.7 | 2.3 | 0.0 | 0.0 | 11.0 | 569.6 | 1.92% |
| 大安 | 56.8 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 56.8 | 1,135.4 | 5.00% |
| 中山 | 79.0 | 0.5 | 0.0 | 0.0 | 79.5 | 1,382.5 | 5.75% |
| 中正 | 86.3 | 10.5 | 0.0 | 0.0 | 96.8 | 772.4 | 12.53% |
| 內湖 | 212.8 | 2.3 | 0.0 | 6.6 | 221.7 | 3,199.3 | 6.93% |
| 文山 | 91.8 | 2.2 | 0.0 | 0.7 | 94.6 | 3,147.9 | 3.01% |
| 北投 | 353.3 | 2.9 | 0.0 | 0.0 | 356.2 | 3,012.2 | 11.82% |
| 松山 | 18.6 | 0.1 | 0.0 | 11.1 | 29.8 | 868.1 | 3.43% |
| 信義 | 46.2 | 13.7 | 0.0 | 0.0 | 59.9 | 1,124.0 | 5.33% |
| 南港 | 66.7 | 0.6 | 1.0 | 0.9 | 69.3 | 2,197.0 | 3.15% |
| 萬華 | 31.3 | 1.8 | 0.0 | 0.0 | 33.2 | 919.0 | 3.61% |
| 總計 | 1,214.7 | 40.1 | 1.4 | 30.2 | 1,286.4 | 22,640.9 | 5.68% |

資料來源：本案統計

表102 各行政區 5 項公共設施開闢情形

| 開闢情形 | 公園綠地 | 廣場 | 兒童遊樂場 | 體育場所 | 5 項公設開闢合計 | 都市計畫地區面積 | 5 項公設占都市計畫比例 |
|------|-------|-----|-------|------|-----------|----------|--------------|
| 士林 | 86.2 | 1.1 | 0.1 | 11.0 | 98.3 | 4,313.5 | 2.28% |
| 大同 | 8.5 | 0.9 | 0.0 | 0.0 | 9.5 | 569.6 | 1.66% |
| 大安 | 55.3 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 55.3 | 1,135.4 | 4.87% |
| 中山 | 78.1 | 0.5 | 0.0 | 0.0 | 78.6 | 1,382.5 | 5.68% |
| 中正 | 53.2 | 6.5 | 0.0 | 0.0 | 59.6 | 772.4 | 7.72% |
| 內湖 | 59.6 | 0.5 | 0.0 | 0.7 | 60.9 | 3,199.3 | 1.90% |
| 文山 | 45.7 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 45.7 | 3,147.9 | 1.45% |
| 北投 | 156.4 | 1.0 | 0.0 | 0.0 | 157.4 | 3,012.2 | 5.23% |
| 松山 | 17.5 | 0.1 | 0.0 | 11.1 | 28.7 | 868.1 | 3.31% |
| 信義 | 42.8 | 8.8 | 0.0 | 0.0 | 51.6 | 1,124.0 | 4.59% |

| 開闢情形 | 公園綠地 | 廣場 | 兒童遊樂場 | 體育場所 | 5項公設開闢合計 | 都市計畫地區面積 | 5項公設占都市計畫比例 |
|------|-------|------|-------|------|----------|----------|-------------|
| 南港 | 43.5 | 0.4 | 1.0 | 0.9 | 45.8 | 2,197.0 | 2.08% |
| 萬華 | 30.7 | 0.9 | 0.0 | 0.0 | 31.5 | 919.0 | 3.43% |
| 總計 | 677.5 | 20.6 | 1.1 | 23.7 | 722.9 | 22,640.9 | 3.19% |

資料來源：本案統計

北投區因自然環境因素，都市計畫範圍內規劃有超過 1,700 公頃之保護區，且軍艦岩、丹鳳山、大屯山等山區均有親山步道可供周邊居民親近活動此外面積達 470 公頃之關渡農業區亦發揮類似公園綠地等開放空間之機能。106 年 4 月 25 日內政部都市計畫委員會第 898 次會議就都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書所謂「特殊情形」作成審議原則，其中「都市計畫風景區、河川區等闢建有登山景觀步道、河濱親水公園等設施，及都市計畫範圍內之國家公園地區闢建具有公共設施開放空間及設施，已兼具公園用地及休閒遊憩功能。」得列為特殊情形之一。北投區周邊農業區、保護區面積廣大具開放空間之機能，若將區內風景區、保護區及農業區計入 5 項公共設施面積計算可達 42.3%，符合法定標準（如表 103）。

表103 各行政區 5 項公共設施加計特殊情形後面積統計

| | 5項公設開闢計 | 風景區 | 保護區 | 農業區 | 都市計畫地區面積 | 5項公設加計農業、保護、風景區後占都市計畫比例 |
|----|---------|-------|---------|-------|----------|-------------------------|
| 士林 | 98.3 | 6.1 | 1,770.1 | 5.0 | 4,313.5 | 43.6% |
| 大同 | 9.5 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 569.6 | 1.7% |
| 大安 | 55.3 | 0.0 | 52.9 | 0.0 | 1,135.4 | 9.5% |
| 中山 | 78.6 | 124.9 | 68.9 | 10.0 | 1,382.5 | 20.4% |
| 中正 | 59.6 | 0.0 | 9.0 | 0.0 | 772.4 | 8.9% |
| 內湖 | 60.9 | 0.0 | 1,579.5 | 10.5 | 3,199.3 | 51.6% |
| 文山 | 45.7 | 43.1 | 1,222.7 | 15.7 | 3,150.9 | 42.1% |
| 北投 | 157.4 | 0.0 | 639.4 | 477.7 | 3,012.2 | 42.3% |
| 松山 | 28.7 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 868.1 | 3.3% |
| 信義 | 51.6 | 0.0 | 353.9 | 0.0 | 1,124.0 | 36.1% |
| 南港 | 45.8 | 0.0 | 985.2 | 2.5 | 2,197.0 | 47.0% |
| 萬華 | 31.5 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 919.0 | 3.4% |
| 總計 | 722.9 | 174.0 | 6,681.5 | 521.5 | 22,643.9 | 35.8% |

1. 未開闢公園用地檢討

(1) 景觀公園與運動公園

北投大度路以南之景觀公園及運動公園用地原係農業區，民國 82 年市府公告「擬（修）訂關渡平原特定專用區（大度路以南、洲美堤防以西、關渡堤防以北部分）主要計畫案擬（修）訂關渡平原特定專用區

(大度路以南、洲美堤防以西、關渡堤防以北部分)主要計畫案」，針對大度路以南農業區之變更內容如表 104，依該計畫內容，用地區取得方式以一般徵收為原則，惟如土地所有權人願意先行提供使用，則將併關渡平原整體開發方式辦理。

表104 大度路南側公園用地變更理由

| 名稱 | 自然公園及景觀公園 | 運動公園 |
|------|--|---|
| 範圍 | 貴子坑溪以西 | 貴子坑溪以東 |
| 規劃面積 | 135.05 公頃 | 90.80 公頃 |
| 變更理由 | <ul style="list-style-type: none"> ● 包括關渡自然公園及國際景觀公園 ● 關渡自然公園以觀賞鳥類及保育紅樹林等自然資源為目的，提供市民休閒暨生態教育之場所。 ● 國際景觀公園以結合本市姊妹市文化特色而佈設不同國家景觀風格，以促進文化交流。 | <ul style="list-style-type: none"> ● 依北部區域計畫規劃為運動公園。 ● 提供北部地區綜合性運動空間，兼為舉辦國際大型體育競賽及奠定運動選手訓練之場地，以提昇國家之國際運動地位。 |

公園用地規劃後，87年間完成關渡自然公園用地徵收(約57公頃)，並開始進行規劃設計及公園開闢，90年正式對外營運。其餘景觀公園及運動公園迄今尚未取得開闢。

行政院亦自77年起推動「臺灣地區都會區域休閒設施發展方案」，該方案考量目前在都市內增設如國際都市般的大型公園有實務上之困難，但可利用都市邊緣低產農地、林地或沼澤地，開發為百公頃以上的自然公園，以供都會居民作一日之休閒活動。然目前臺北市區內規模較大之公園有青年公園(23公頃)大安森林公園(25公頃)，尚無國際都市級之大型都會公園(如紐約市中央公園：341公頃、倫敦市海德公園：142公頃)，故保留景觀公園與運動公園用地以供未來開闢仍有其必要。

(2) 北投6號公園

北投區規模較大之公園用地，除位於關渡平原上之自然公園、景觀公園及運動公園及北投士林科技園區內新設之公園外，其餘多劃設於靠近山區處(如圖172)，山坡地範圍內之公園用地多數已完成開闢，僅榮總及陽明大學北側坡地之北投6號公園尚未開闢。

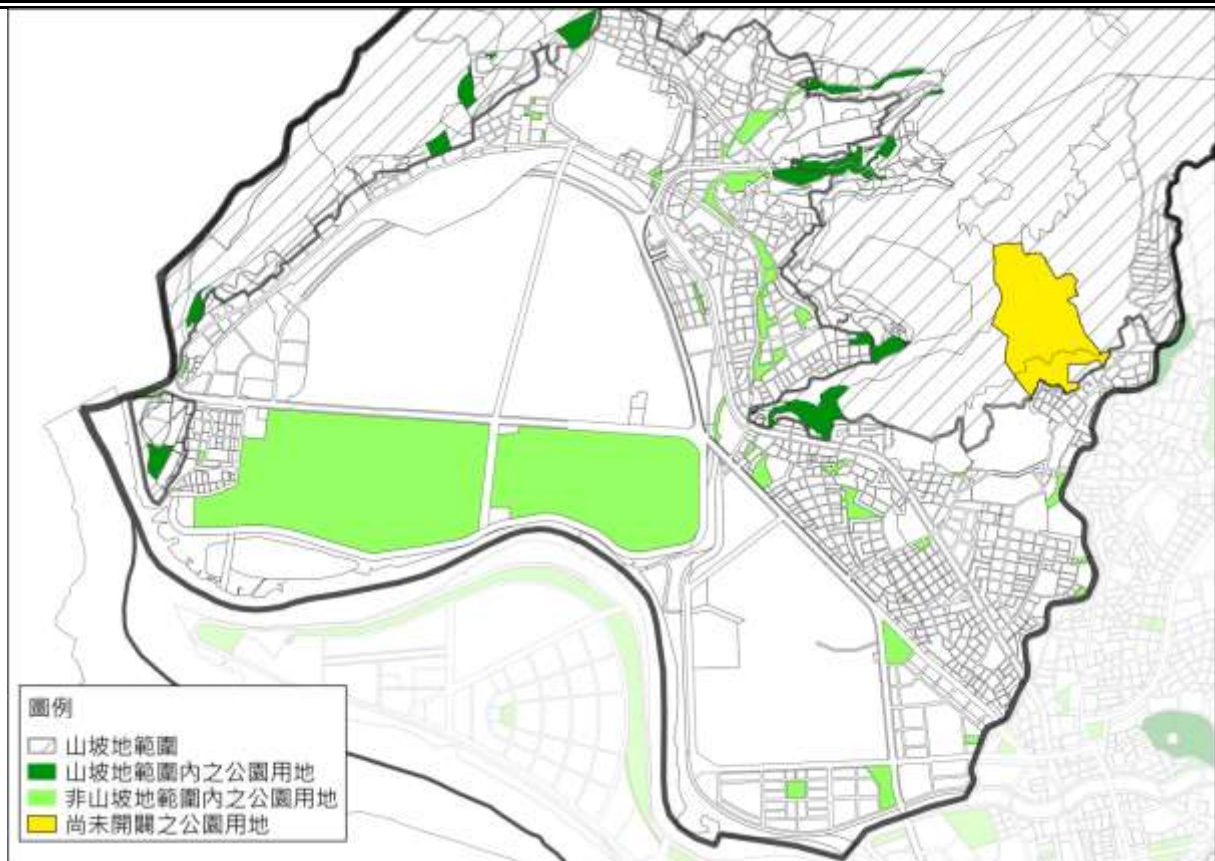
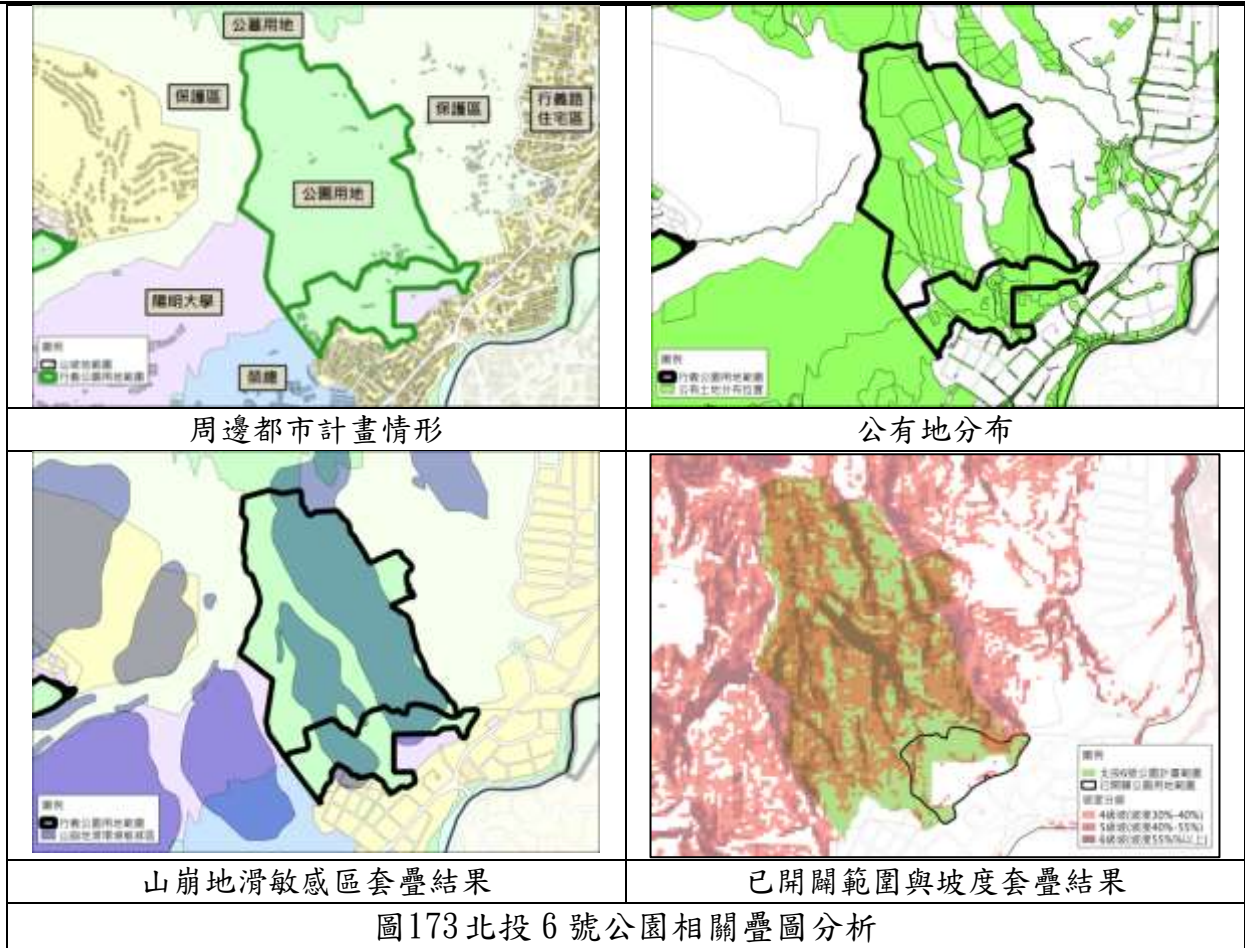


圖172 北投區山區公園位置圖

北投 6 號公園原於 59 年都市計畫發餘時僅有南側區域，70 年間為避免山區遭人濫葬及保護山下榮總病患景觀視野，將山上原屬保護區土地（約 26.24 公頃）變更為公園用地，現況用地位置東、西兩側均臨保護區，北側為公墓用地，南側 1 處國小用地係 96 年北投區主要計畫通盤檢討時由公園用地變更為國小用地，惟變更後並未開闢，現經市府教育主管機關重新檢討結果已無新設國小需求，且該國小用地現況已實際開闢為公園使用，故建議本次通盤檢討將國小用地回復原分區為公園用地。範圍內公有土地面積比例達 80.6%，私有土地僅占 19.4%，部分範圍已完成開闢，未開闢部分經疊圖分析結果，多屬 4 級坡以上及山崩地滑環境敏感區。



北投6號公園因坡度陡峭，山區部分開闢困難，現況僅就市有土地坡度較平緩區域實質開闢(含96年變更為國小用地全部區域，詳圖174)，經洽主管機關建議現況已開闢部分保留、變更為公園用地，其餘部分因開闢困難而建議解編為保護區。

惟經本案疊圖結果，原59年劃為公園用地之區域多屬坡度平緩(30%以下)區域，且公有土地比例達94%，建以保留59年劃設部分為公園用地(含96年變更為國小用地範圍)，其餘70年由保護區變更為公園用地之部分，考量公園實際開闢不易，且回復保護區仍無妨實現保護景觀、避免濫葬之目的，建議回復為保護區(如圖174)。

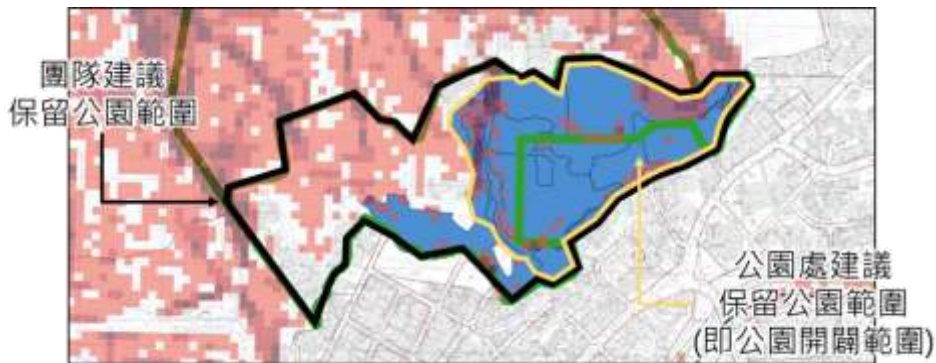


圖174本案建議保留公園用地範圍

2. 學校用地檢討

(1) 檢討標準

本計畫依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 19 條規定，遵照教育部「國民中小學設備基準¹⁰」規範國民中小學校地面積水準，並以各行政區中之次分區(臺北市政府民政局畫設)或都市計畫通盤檢討中畫定之生活圈為範圍，計算學校用地供給現況與教育服務涵蓋情形，以檢討未開闢學校用地未來是否有開闢之可行性。

「國民中小學設備基準」對於國中、國小校地面積服務水準之規範如次：

- A. 國民中學:都市計畫區內學校每生 14.3 平方公尺以上。每校面積不得少於 2.5 公頃(即 25,000 平方公尺)，13 班以上學校每增一班，得增加 500 平方公尺。
- B. 國民小學:都市計畫區內學校每生 12 平方公尺以上。每校面積不得少於 2 公頃(即 20,000 平方公尺)，13 班以上學校每增一班，得增加 420 平方公尺。

(2) 國小用地檢討情形

A. 學生人數推估

依臺北市教育局對 105 至 120 學年度國小學生人數推估，104 學年度臺北市國小學生數不到 12 萬，105 學年度預估為 11 萬 5,562 人，且下降至 106 學年度 11 萬 4,070 人，後受惠催生政策及龍年效應，學生數提升至 108 學年度 11 萬 7,473 人，至 112 學年度間尚稱平穩，113 學年度以後，中推計減幅尚緩和，低推計減幅就相當明顯。

¹⁰91 年 6 月 10 日台國字第 091076418 號函發布。

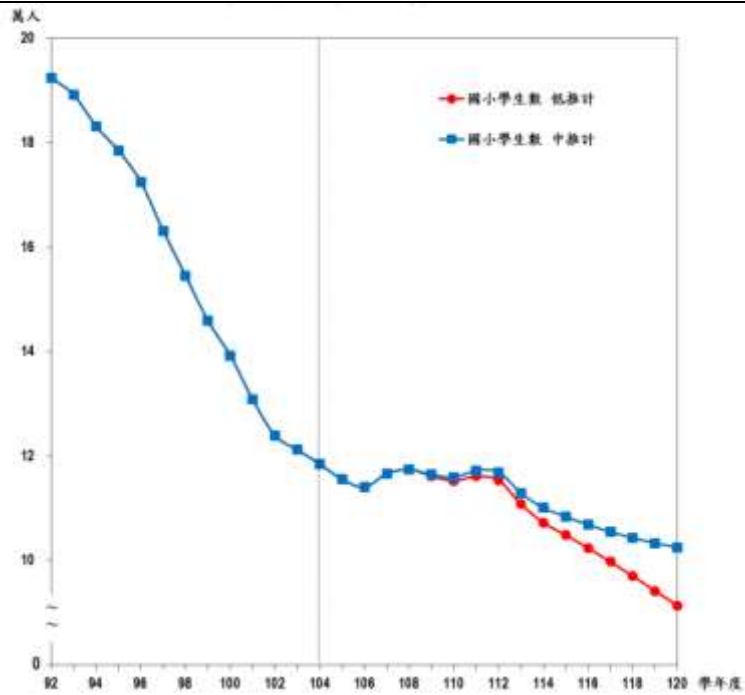


圖175 臺北市國小學生人數實際值與預測值

資料來源：臺北市政府教育局，臺北市國小、國中、高中、高職學生人數預測分析(105-120 學年度)，2016 年

B. 學校用地檢討

北投區內有國小用地 20 處，各校開闢情形及服務水準如表 105。

表105 北投區國小開闢情形與服務水準

| 編號 | 校名 | 105 學年度 學生數 | 校地面積 (平方公尺) | 每生使用面積 (平方公尺) | 符合 標準 | 處理建議 |
|----|--------|----------------|----------------|------------------|----------|------------------------------|
| 1 | 市立北投國小 | 1,224 | 24,717 | 20.19 | 是 | |
| 2 | 市立逸仙國小 | 465 | 18,227 | 39.20 | 是 | |
| 3 | 市立石牌國小 | 2,437 | 25,739 | 10.56 | 否 | 與鄰近之立農國小 合併計算即可符合 檢討標準 |
| 4 | 市立關渡國小 | 1,095 | 17,579 | 16.05 | 是 | |
| 5 | 市立湖田國小 | 54 | 11,062 | 204.85 | 是 | |
| 6 | 市立清江國小 | 400 | 22,939 | 57.35 | 是 | |
| 7 | 市立泉源國小 | 71 | 2,953 | 41.59 | 是 | |
| 8 | 市立大屯國小 | 111 | 4,457 | 40.15 | 是 | |
| 9 | 市立湖山國小 | 139 | 8,334 | 59.96 | 是 | |
| 10 | 市立桃源國小 | 259 | 30,554 | 117.97 | 是 | |
| 11 | 市立文林國小 | 336 | 20,689 | 61.57 | 是 | |
| 12 | 市立義方國小 | 259 | 15,737 | 60.76 | 是 | |
| 13 | 市立立農國小 | 538 | 19,487 | 36.22 | 是 | |
| 14 | 市立明德國小 | 607 | 16,116 | 26.55 | 是 | |
| 15 | 市立文化國小 | 1561 | 10,626 | 6.81 | 否 | 與鄰近之北投國小 |

| 編號 | 校名 | 105 學年度 學生數 | 校地面積 (平方公尺) | 每生使用面積 (平方公尺) | 符合 標準 | 處理建議 |
|----|-------------------|----------------|----------------|------------------|----------|---|
| | | | | | | 合併計算即可符合 檢討標準 |
| 16 | 私立奎山實驗高 中附設國小部 | 339 | (無資料) | - | - | |
| 17 | 私立薇閣小學 | 1,501 | 7,338 | 4.89 | 否 | |
| 18 | 北投區六號公園 旁國小用地 | | 未開闢 | | | 經評估已無設校需求， 經市府內部研商後決議 回復為公園用地 |
| 19 | 市立光明國小 | | 未開闢 | | | 經評估已無設校需求， 初步規劃為長照機關及 長照訓練中心，並作為 都市計畫前期民眾參與 示範基地。 |
| 20 | 市立秀山國小 | | 未開闢 | | | 經評估已無設校需求， 建議配合北投再生計畫 變更為衛福用地 |

資料來源：教育部網站：首頁/教育資料/出版品/國民中小學校鄉鎮市區別統計

經檢討後顯示，北投區國小用地多數符合教育部所訂標準，公立學校僅文化國小及石牌國小與規定不符。然依教育局推計未來年度國小學生數將持續下降，爰針對現況服務水準不佳之國小亦不宜再予擴建，且服務水較低之學校若與鄰近國小共同計算即可符合檢討標準，故建議在鄰近範圍內調整學區，以改善服務水準。

(A) 北投區 6 號公園南側國小

該學校用地已經市府教育主管機關評估無設校需求，依本案前述分析建議回復為公園用地。

(B) 光明國小預定

光明國小預定地位於北投市場東側，土地產權多屬臺鐵公司所有，現況作為該公司員工訓練中心使用。國小預定地面積 1.2 公頃，近年因少子化趨勢愈趨顯著經教育主管機關評估已無關設學校之需求。北投再生計畫原擬將該土地調整供老人長照機構及長照訓練機構使用，惟考量本案急迫性較低、臺鐵公司希望整合周邊同為該公司所有之住宅區土地一併規劃利用及北投區固有高度民眾參與都市計畫之傳統，臺北市政府爰參採公民參與委員會之建議，將本案作為都市計畫早期公民參與之示範基地，目前已委託團隊辦理多元民眾參與（說明會、工作坊等）廣泛蒐集民眾意見，配合臺鐵公司及市府原始規劃構想，多方整合後再提出規劃草案。



圖176 臺鐵公司管有土地範圍示意圖

C. 秀山國小

秀山國小預定地因無萬校需求，經市府決策轉型為長期照護園區使用，並納入北投再生計畫辦理，106年已辦理開發可行性評估之委託，如經評估具可行性，將納入本次通盤檢討變更為適當用地。

(3) 國中用地檢討情形

A. 學生人數推估

104學年度臺北市國中學生數不到8萬人，105學年度預估為6萬8,547人，跌破7萬人，未來年年下降至112學年度降至最低不到6萬人，僅5萬7,608人，113學年度因催生政策及龍年效應，學生數提升至115學年度6萬4,218人，116學年度以後，中、低推計均轉為下降趨勢。

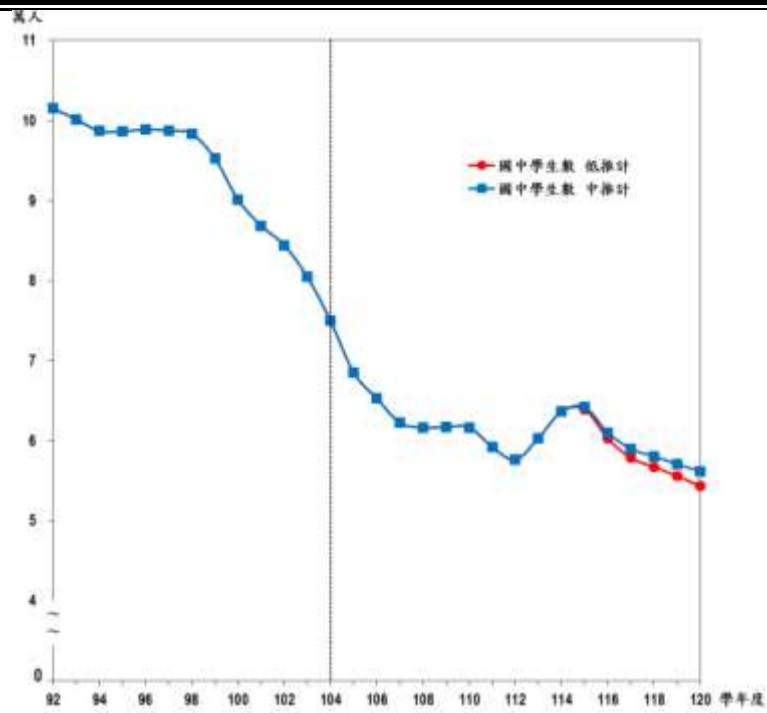


圖177 臺北市國中實際值與預測值

資料來源：臺北市政府教育局，臺北市國小、國中、高中、高職學生人數預測分析(105-120 學年度)，2016 年

B. 學校用地檢討

北投區內有國中用地 9 處，各校開闢情形及服務水準如表 106。

表106 北投區國中用地開闢情形與服務水準

| 編號 | 校名 | 105 學年度 學生數 | 校地面積 (平方公尺) | 每生使用面積 (平方公尺) | 開闢 情形 | 處理建議 |
|----|-----------------------|----------------|----------------|------------------|----------|--------------|
| 1 | 市立明德國中 | 945 | 20,098 | 21.27 | 是 | |
| 2 | 市立石牌國中 | 2,510 | 33,344 | 13.28 | 是 | |
| 3 | 市立北投國中 | 1,041 | 19,585 | 18.81 | 是 | |
| 4 | 市立新民國中 | 300 | 42,640 | 142.13 | 是 | |
| 5 | 市立桃源國中 | 358 | 32,032 | 89.47 | 是 | |
| 6 | 市立關渡國中 | 301 | 10,355 | 34.40 | 是 | |
| 7 | 私立薇閣高中 附設國中部 | 1,696 | (無資料) | - | - | |
| 8 | 私立奎山實驗 高中附設國中 部 | 149 | (無資料) | - | - | |
| 9 | 關渡路國中用 地 | - | 25,107 | - | 未開 闢 | 建議回復為農 業區 |

資料來源：本案整理

經檢討後顯示，北投區國中用地均符合教育部所訂標準，且依教育局推計未來年度國中學生數將持續下降，爰暫無新劃設國中用地之需求。

針對尚未開闢之關渡路國中用地，原係於前次主要計畫通盤檢討時為遷移並擴大關渡國中而由抽水站用地變更為國中用地，惟目前尚無遷校計畫，建議再由教育局重新評估是否仍有遷校需要，若經評估無設校需求，建議解編為農業區。

3. 市場用地檢討

市場用地依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 21 條規定應依據該地區之發展情形，予以檢討。已設立之市場足敷需求者，應將其餘尚未設立之市場用地檢討變更，本案檢討北投區市場用地如表 107。

表107 北投區市場用地現況情形統計表

| 編號 | 市場名稱 | 位置 | 開闢情形 |
|----|--------|----------------|---|
| 1 | 知行市場 | 知行路 293 巷 | 市府於 99 年 9 月 15 日與投資人元霖建設股份有限公司簽訂投資契約，刻正辦理都更程序中。 |
| 2 | 志仁市場 | 中央北路 4 段 532 號 | 已開闢（超級市場） |
| 3 | 稻香市場 | 稻香路 81 號 | 已開闢（超級市場） |
| 4 | 復興市場 | 中和街 366 號 | 已開闢（量販店） |
| 5 | 幽雅市場 | 幽雅路 7 號 | 已開闢（超級市場） |
| 6 | 北投市場 | 臺北市新市街 30 號 | 已開闢（傳統市場） |
| 7 | 清江市場 | 公館路 198 號 | 已開闢（超級市場） |
| 8 | 吉利市場 | 吉利街 125 號 | 已開闢（超級市場） |
| 9 | 自強綜合市場 | 自強路 125 號 | 已開闢（傳統市場） |
| 10 | 行義市場 | 行義路 10 巷 2 號 | 已開闢（超級市場） |
| 11 | 石牌綜合市場 | 裕民二路 11 號 | 市府於 99 年 9 月 28 日與投資人泰民建設開發股份有限公司簽訂投資契約，105 年 9 月 22 日取得建築執照。 |
| 12 | 櫻花市場 | 行義路 130 巷 21 號 | 已開闢（超級市場） |
| 13 | 吉利市場 | 立農街 332 號東側 | 未開闢-現況由里長認養綠美化 |
| 14 | 珠海市場 | 復興公園、薇閣高中北側 | 未開闢-現況為空地 |
| 15 | 振興市場 | 明德路、榮華二路交叉口 | 未開闢-現況為空地、道路及停車場 |

資料來源：都市發展局，臺北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討專業服務委託案第 1 次期中報告、關渡民生市場及石牌綜合市場進度依臺北市市場處 105 年度重要業務成果資料。

(1) 關渡民生市場及石牌綜合市場

未開闢市場用地中，關渡民生市場及石牌綜合市場已循民間參與程序，應維持原計畫並由主管機關持續依相關法令推動。

(2) 吉利市場

未開闢之吉利市場用地於 66 年「擬定北投區北淡鐵路以西，石牌路以北，17 號道路南側排水溝以南，百齡路五段以東所圍地區細部計

畫暨配合修訂主要計畫」案內原規劃為機關用地（面積約 2960 平方公尺），後於 70 年間「變更臺北市士林區、北投區都市計畫公共設施用地（通盤檢討）」案內考量「原公共設施用地可予縮減並變更為其他不足部份公共設施用地。」將原機關用地部分變更為市場用地（約 1500 平方公尺），並於係於 78 年間由市府徵收取得，但因北側計畫道路為施工主要出入道路道一併徵收或徵用，加以土地所有權人反對、阻擋施工車輛出入，經協調未能達成共識故迄今尚未開闢。其位置緊鄰已開闢之吉利公園，且基地半徑範圍 500 公尺內有 1 處攤販聚集區(金龍市場)、6 處超級市場，已足供民眾消費需求，本案基地不開闢實益¹¹。過去臺北市政府曾規劃於本基地興建公共住宅，惟因基地規模不足，開發後可建築戶數有限而排除，本案原經公共設用地專案通盤檢討建議變更為公園用地，與南側現有吉利公園一併規劃使用。惟因土地過去系由臺北市政府以興辦市場為目的徵收及有償撥用方式取得，在未依徵收計畫使用前變更用途依法需辦理廢止徵收及廢止撥用，再由公園主管機關依現行法令重新徵收，公園處初估財政預算無法負擔，故建議考量土地有效利用，評估採市場用地多目標方式納入社福、公宅之可能性。

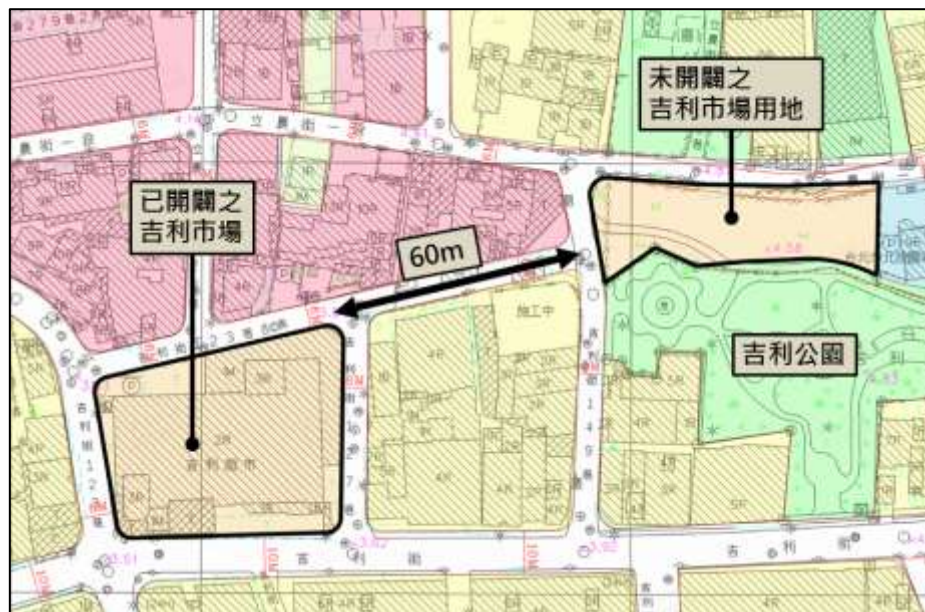


圖178 未開闢之吉利市場用地周邊都市計畫情形

(3) 珠海市場

珠海市場用地係於 67 年「擬定新北投附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案」案內規劃為市場用地，77 年間曾由市府徵收取得土但因早年新北投地區住民數不足無法維持市場營運故未於徵收後立即開闢，

¹¹ 臺北市政府產業發展局 105 年 6 月 13 日北市產業授市字第 10531168200 號函附 105 年 5 月 27 日「本市北投區吉利市場用地廢止徵收與廢止撥用事宜」會議紀錄結論。

原土地所有權人於徵收計畫超過原訂使用期限後，即依土地法第 219 條規定申請發還原徵收土地，並於 85 年間經行政院核定發還在案¹²。98 年市府考量周邊居住人口增加，爰依「臺北市獎勵投資興建公共設施自治條例」之規定於公告開放民間投資申請，並於 99 年核准民間投資人中租建設開發股份有限公司投資興建旨揭市場用地，並擬依土地法第 25 條規定將市場用地讓售予投資人，惟臺北市議會以「請重新檢討委建或合建方案」退回市府提案，市府後於 102 年與民間投資人合意終止投資契約。

為活化珠海市場用地，過去市府曾評估作為臨時停車場使用，並經停管處表示基地旁 2 宗停車場晚上尖峰時間使用率約為 9 成¹³，顯示該地區確有增加停車供給之需求，惟目前土地使用分區仍為市場用地，依「都市計畫公共設施用地臨時建築使用辦法」及「臺北市都市計畫公共設施保留地臨時建築使用自治條例」相關規定，不得做停車場建築，僅得在不涉及建築使用之前提下開闢為臨時停車場使用。另依市場處表示，105 年 7 月已有投資人依促參法相關規定向市府申請開發，目前正依促參程序辦理中，故在促參申請案獲得確定結果前，珠海市用地不暫時不宜變更，惟若民間投資經審查結果未能順利成案，則可考量配合當時需求變更為其他公共設施用地。



圖179 珠海市場預定地周邊都市計畫情形

¹²100 年 4 月 29 日臺北市政府府授產業市字第 10030863300 號參照。

¹³104 年 5 月 29 日「北投珠海市場用地短期活化使用」協商會議紀錄參照。

(4) 振興市場

振興市場預定地於前於 77 年即獲臺北市政府核准由民間投資人投資興建，並與市府簽有「臺北市政府核准投資興建振興零售市場契約書」，惟市場用地範圍內私有土地面積占 93%，投資人多年來仍無法整合私有土地，以致開發計畫無法順利推動。惟在上開投資契約仍持續有效之前提下，振興市場用地如擬變更為其他用地，須先由市府清理與民間投資人間之法律關係為宜。

振興市場用地既經成功完成招商，表示當地確有需求且具開發效益，爰本案建議維持原計畫市場用地不予變更，實際開闢進度應由市場主管機關檢討監督為宜。

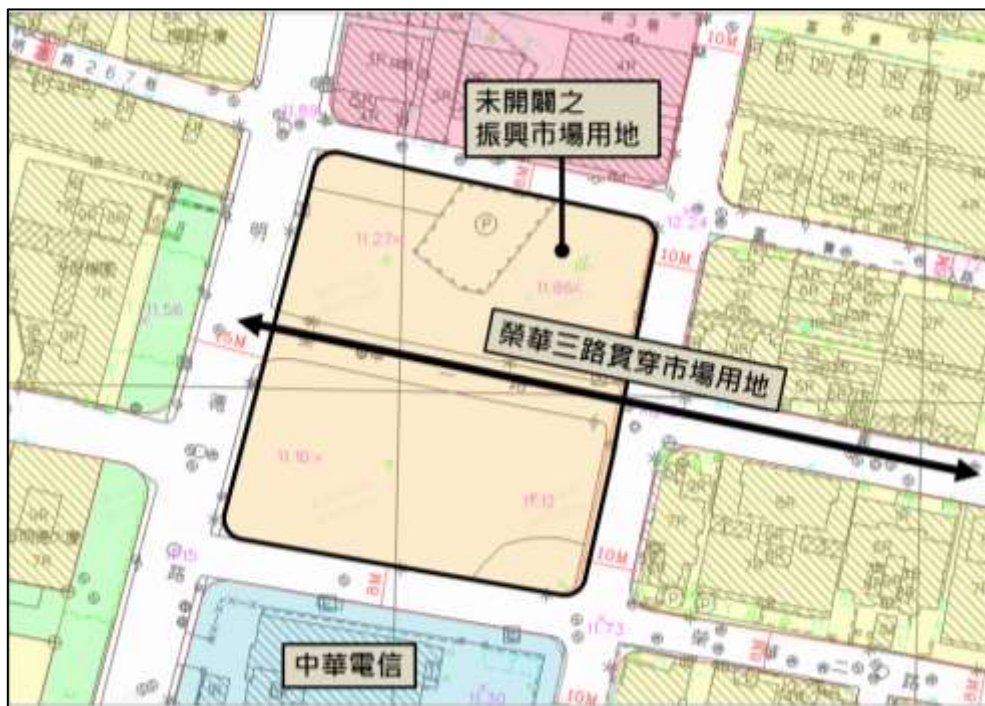


圖180 振興市場預定地周邊都市計畫情形

4. 停車場用地檢討

關於停車場用地之檢討，依現行都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 22 條規定應同時符合(1)不得低於里區內車輛預估數 20%之停車需求，及(2)按商業區面積一定比例檢討。惟內政部營建署於 106 年 4 月 8 日修正上開辦法，考量「依人口及商業區面積作為檢討之劃設基準已不符實際社會發展之公共停車場需求，另避免劃設之都市計畫公共設施停車場用地供過於求，產生閒置、低度利用等情形，應修正停車場用地檢討基準」，預告修正草案內容如表 108。

表108 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 22 條修正對照表

| 修正條文（草案） | 現行條文 | 修正理由 |
|---|--|--|
| <p>第 22 條 停車場用地面積應依各都市計畫地區之社會經濟發展、交通運輸狀況、車輛持有率預測、該地區建物停車空間供需情況及土地使用種類檢討規劃之，並不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。但考量城鄉發展特性、大眾運輸建設、多元方式提供停車空間或其他特殊情形，經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。</p> <p>市場用地、機關用地、醫療用地、體育場所用地、遊憩設施用地，及商業區、特定專用區等停車需求較高之用地或使用分區，應依實際需要檢討留設停車空間。</p> <p>前二項留設之停車場及停車空間，應配合汽車、機車及自行車之預估數，規劃留設所需之停車空間。</p> | <p>第 22 條 停車場用地面積應依各都市計畫地區之社會經濟發展、交通運輸狀況、車輛持有率預測、該地區建物停車空間供需情況及土地使用種類檢討規劃之，並應符合下列規定： 一、不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。 二、商業區： （一）萬人口以下者，以不低於商業區面積之 8%為準。 （二）超過 1 萬至 10 萬人口者，以不低於商業區面積之 10%為準。 （三）超過 10 萬人口者，以不低於商業區面積之 12%為準。</p> <p>市場用地、機關用地、醫療用地、體育場所用地、遊憩設施用地及其他停車需求較高之設施等用地，應依實際需要檢討留設停車空間。</p> <p>前二項留設之停車場及停車空間，應配合汽車、機車及自行車之預估數，規劃留設所需之停車空間。</p> | <p>一、有關都市計畫公共設施停車場用地之劃設，應視停車之需要而定，詳實評估社會經濟發展、交通運輸狀況、車輛持有率預測、該地區建物停車空間供需情況及土地使用種類，予以檢討，保留原條文第 1 項第 1 款以「不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求」，規劃留設停車場用地應已足。</p> <p>二、各都市計畫地區商業發展型態、使用強度等情形不一，其衍生之停車需求並不相同，爰刪除第 1 項第 2 款規定，並將商業區及特定專用區停車需求較高，應自行留設停車空間之規定納入第 2 項，第 1 款併入第 1 項。</p> <p>三、另外，行政院 82 年函送「改善停車問題方案」近程措施明定利用公共設施用地加速規劃開闢公共停車場、獎勵增設建築物停車空間…等，近年來已有利用都市計畫公共設施用地多目標使用規定興闢停車場（如公園、廣場、學校…等用地），以及依照都市計畫書規定之各種土地使用分區留設停車空間設置基準，自行留設建築基地開發所需之停車空間等多元方式提供停車空間；另各都市相繼投入公共建設，發展如捷運、快捷巴士（BRT）、輕軌（LRT）等大眾運輸系統，公共停車場之需求量已有降低，此外，各都市因其城鄉發展特性不同（如：區域中心、次區域中心、地區中心、都會區衛星市鎮、一般市鎮、鄉街計畫、風景特定區計畫…等），對於公共停車空間需求亦有所差異，是以，個案當地情形特殊經檢討已無需求，經都市計畫委員會審議通過者，得不受車輛預估數 20%設置停車場之限制，以避免劃設之都市計畫公共設施停車場用地供過於求，產生閒置、低度利用等情形，爰增列第 1 項但書規定。</p> |

資料來源：內政部 105.11.18 台內營字第 1050815543 號公告附件。

依臺北市統計資料庫之資訊，北投區 105 年底自用小客車車輛登記數量為 55,914 輛，依上開規定試算都市計畫應提供 11,182(55,914×20%) 格停車空間。另依臺北市停車管理工程處「103 年度臺北市汽機車停車供需調查(6 個行政區-北區)」結果顯示北投區目前路邊停車格及路外停車場之停車供給量合計為 13,000 輛（表 93，第 183 頁），符合上開檢討標準。

5. 道路用地檢討

(1) 未開闢道路現況

目前市府對都市計畫道路開闢情形並無完整統計資料，本案整合「臺北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」案執行成果，套疊都市計畫圖及地籍圖初步判定道路用地所在地號，再整合道路主管機關回報各地號開闢情形，輔以地形圖資判讀，整理北投區未開闢道路如圖 181，由圖中可看多數未開闢道路位於山坡地範圍，山坡地區域外之未開闢道路多為零星分布，僅在捷運機廠綠帶周邊及貴子坑溪兩側較為集中。惟道路用地多有未辦竣逕為分割或不足寬開闢等情形，實際未開闢道路情形仍建議市府權責機關專案調查。

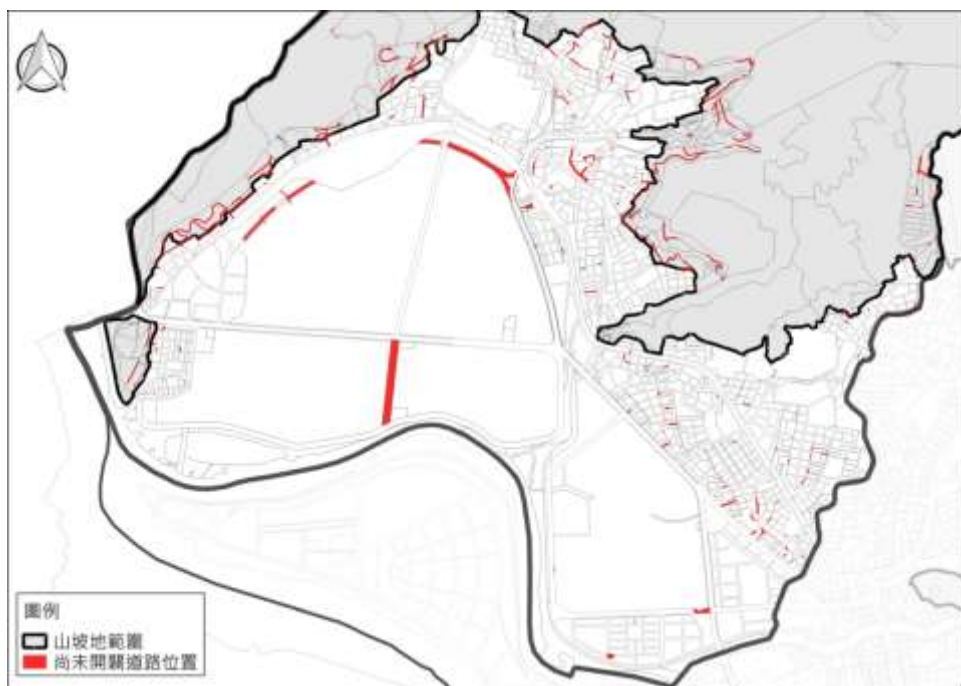


圖181 北投區尚未開闢道路分布圖

(2) 開闢困難道路整理

A. 公共設施用地專案通盤檢討建議

104 年 7 月內政部頒布「市區道路及附屬工程設計規範」在規定基本之市區道路設計原則與最低要求，其中對於道路工程設計及道路附屬工程設之均有一定規範。臺北市政府辦理公共設施用地專案通盤檢討時，工務局新建工程處曾以 105 年 4 月 11 日北市工新設字第 10562254500 號提出總計 35 件都市計畫道路開闢困難之案例，其中北投區計有 12 處，另市府為本案辦理公告徵求意見期間，新建工程處又以 106 年 2 月 10

日北市工新設字第 10630144000 號號提出開闢困難道路 18 處，其中北投區計有 5 處，依新建工程處所附說明情形表 109，相對位置如圖 182。

表109 北投區開闢困難道路案例綜整表

| 編號 | 開闢困難道路位置 | 開闢困難原因 | 新工處建議處理方式 |
|----|-----------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|
| 1 | 新興路(新天鵝堡)道路新築工程 | 山坡地開闢困難，道路設計縱坡(約 13.5%)無法符合設計規範 | 經建管處表示尚有指定建築線需求，俟周邊基地開發再行開闢 |
| 2 | 大屯路中段道路拓寬工程 | 山坡地開闢困難 | 經建管處表示尚有指定建築線需求，俟周邊基地開發再行開闢 |
| 3 | 大屯路末段道路拓寬工程 | 山坡地開闢困難 | 經建管處表示尚有指定建築線需求，俟周邊基地開發再行開闢 |
| 4 | 春天酒店停車場旁道路拓寬工程 | 山坡地開闢困難，道路設計縱坡(約 15%)無法符合設計規範 | 經建管處表示尚有指定建築線需求，俟周邊基地開發再行開闢 |
| 5 | 公館路 145 巷道路新築工程 | 山坡地開闢困難 | 經建管處表示尚有指定建築線需求，俟周邊基地開發再行開闢 |
| 6 | 公館路 145 巷 4 弄道路新築工程 | 山坡地開闢困難 | 經建管處表示尚有指定建築線需求，俟周邊基地開發再行開闢 |
| 7 | 公館路 209 巷及 209 巷 16 弄道路規劃工程 | 山坡地開闢困難，道路設計縱坡(約 15%)無法符合設計規範 | 經建管處表示尚有指定建築線需求，俟周邊基地開發再行開闢 |
| 8 | 北投 P20 號道路新築工程 | 薇閣國小無法遷移，且涉及整體都市計畫變更 | 都市計畫變更 |
| 9 | 民族街 60 巷末段道路新築工程 | 高差過大(約 20 公尺)，道路設計縱坡(約 35%)無法符合設計規範 | 後續按本府道路開闢 SOP 辦理排序，若有開闢需要採步道方式闢建 |
| 10 | 溫泉路 99 號前道路新築工程 | 山坡地開闢困難 | 經建管處表示尚有指定建築線需求，俟周邊基地開發再行開闢 |
| 11 | 榮華一路 2 巷道路打通工程 | 高差過大(約 2 公尺)，且道路兩側皆有住戶如開闢將影響住戶出入 | 經建管處表示尚有指定建築線需求，俟周邊基地開發再行開闢 |
| 12 | 崗山路 11 巷西北側道路新築工程 | 山坡地開闢困難 | 經建管處表示尚有指定建築線需求，俟周邊基地開發再行開闢 |

資料來源：臺北市工務局新建工程處 105 年 4 月 11 日北市工新設字第 10562254500 號函附件

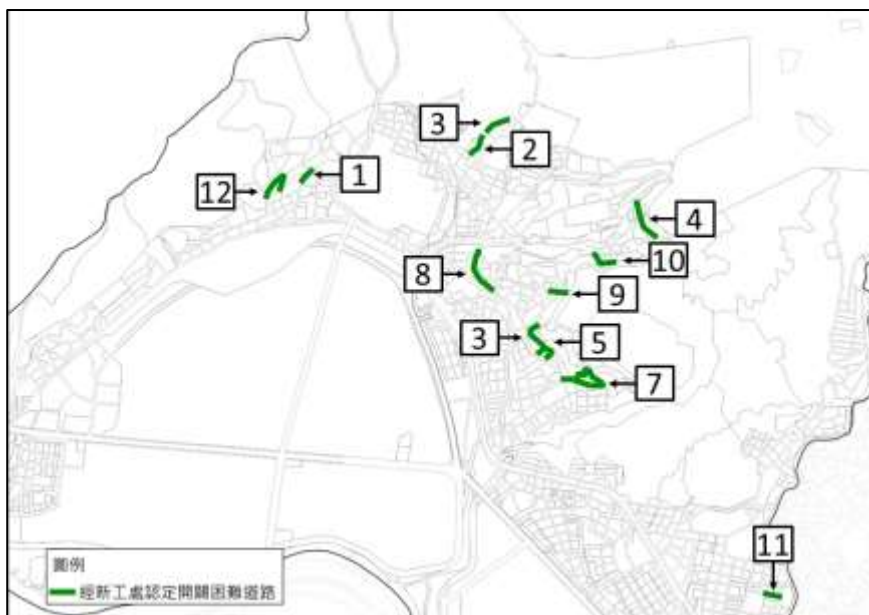


圖182 北投區開闢困難道路分布圖

對於道路主管機關所提開闢困難道路，區分為以下 3 類說明

(A) 尚有指定建築線需求者處理方式建議

表內所列道路多因建管處表示尚有指定建築線需求，爰不宜調整都市計畫，惟建議列入計畫書中具體規範周邊基地申請建築時應無償自行開闢。

(B) 北投 P20 號道路處理方式建議

有關編號 8 北投 P20 道路新築工程部分，該道路用地範圍之權屬及現況情形如圖 183 及圖 184。



圖183 P20 計畫道路套繪都市計畫與地籍圖

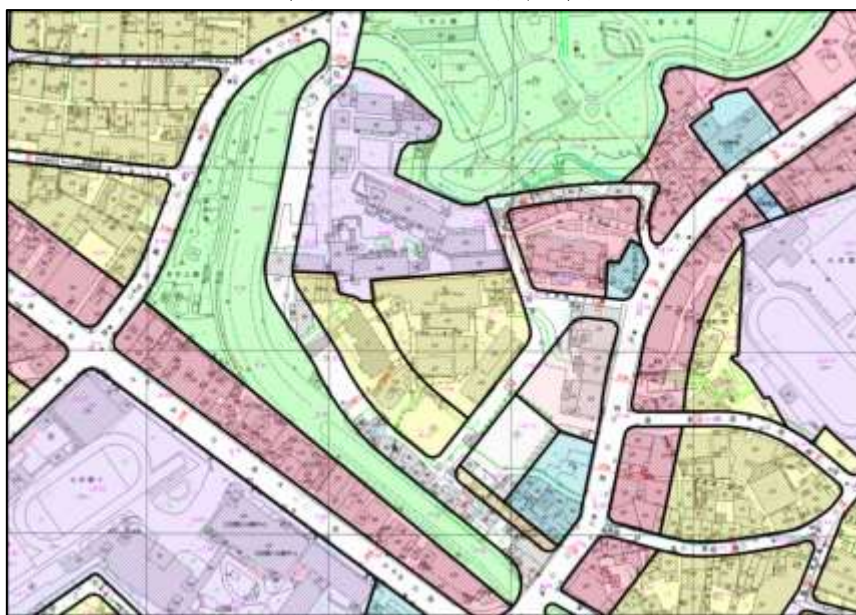


圖184 P20 計畫道路套繪地形圖

有關 P20 道路周邊都市計畫，94 年間已分別辦理主要計畫與細部計畫變更審議並完成審定劃為都市更新地區，但報請核定時經內政部表示「本案請依本部都市計畫委員會 580 次會議審決通過之專案小組審查意見二-(一)，先依都市更新條例有關規定，由實施者擬具都市更新事業計畫草案及辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施」。計畫審定後雖有實施者投入整合都市更新，惟計畫中規定實施者應完成單元內公園、綠地、道路用地等公共設施開闢，並無償捐贈予臺北市，且不適用容積獎勵，造成全案負擔達 49.26% 過重而難以推動，且道路用地已由臺北市政府徵收取得，若依現況產權實施都市更新將造成道路用地上現有住戶（原土地所有權人）無法參與權利變換分配，致私權整合部分亦有困難。106 年市府召開協調會議，確認 94 年審定計畫內容仍具法定效力，後續應依該計畫推動辦理，然市府可提供必要之協助。

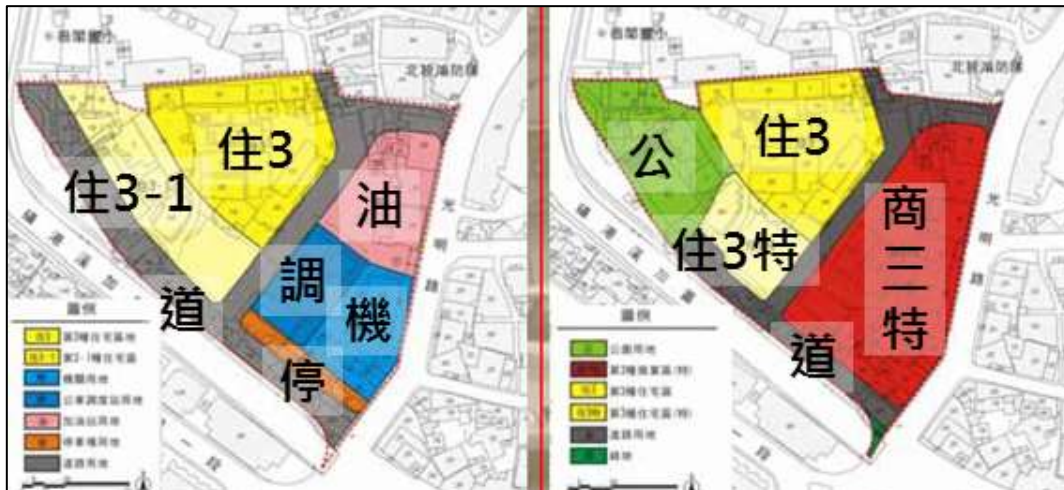


圖185 P20 計畫道路周邊審定之都市計畫示意圖

(C) 民族街 60 巷未開闢道路處理方式建議

有關民族街 60 巷未開闢道路其東側已由市府取得並開闢完成，雖與其周邊路網尚未完全開闢，但為保持系統完整之需要，建議維持現況；西停部分現況為可供人與機車通行之通道，若因高差問晚無法開闢為一盤道路，建議採納新工處意見調整計畫為人行步道。



圖186 民族街 60 巷西側部分



圖187 民族街 60 巷東側部分

圖片來源:google street map

B. 公告公開徵收意見建議

後為推動全市都市計畫通盤檢討，市府自 105 年 1 月 10 日起公告公開徵求意見，新建工處程再以 106 年 2 月 10 日北市工新設字第 10630144000 號函提出 18 處道路有開闢困難，建議納入都市計畫檢討，其中北投區計有 7 處整理如表 110。

表110 北投區開闢困難道路案例綜整表 2

| 編號 | 開闢困難道路位置 | 開闢困難原因 |
|----|----------------------------|--|
| 1 | 北投區稻香路 | 北投區稻香路(北投區桃源二小段 498-1 地號)周邊，因計畫道路範圍內尚有邊坡，有開闢困難之疑慮，建議納入檢討計畫道路路型。 |
| 2 | 北投區桃源二小段 465-4 地號周邊道路 | 北投區桃源二小段 465-4 地號周邊道路位於山坡地保護範圍及山限區內，有開闢困難之疑慮。 |
| 3 | 北投區桃源五小段 507、540 地號周邊道路 | 北投區桃源五小段 507、540 地號周邊道路位於山坡地保護區，山限，有開闢困難之疑慮。 |
| 4 | 北投區大屯三小段 02-1、104-1 地號周邊道路 | 北投區大屯三小段 102-1、104-1 地號周邊道路，位於山坡地保護區且部分係屬國家公園範圍內，有開闢困難之疑慮。 |
| 5 | 北投區民族街 60 巷及 48 巷底 | 北投區民族街 60 巷及 48 巷底道路範圍內現況尚有邊坡擋土牆阻隔，且道路縱坡大於 12%，有開闢困難之疑慮。 |
| 6 | 北投區行義路 192 巷 15 弄 | 北投區行義路 192 巷 15 弄道路位於山坡地保護區範圍內，有開闢困難之疑慮。 |
| 7 | 北投區貴子坑溪旁計畫道路 | 北投區貴子坑溪旁計畫道路(北投區關渡段一小段 1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、11、12、13、14、15、16、17、18、18-1 及 19 地號等 20 筆土地)，現況為貴子坑溪河道且有公共排水設施，建議將該道路納入檢討可否變更土地使用分區為河川用地。 |

資料來源：北市工務局新建工程處以 106 年 2 月 10 日北市工新設字第 10630144000 號函附件

依前次市府辦理公共設施用地專案通盤檢討時經驗，開闢困難道路可能因有指定建築線之需求而不宜輕易調整都市計畫，故有關新工處 106 年提出之 7 處位置，建議先由交通局及建管處分別就整體交通規劃有無保留道路之必要及該等路段有無指定建築線之需求等事項進行評估後，再由本案彙整研究是否調整都市計畫。

上表 109 所列道路中，編號 9 之民族街 60 巷底與表 110 所列編號 5 位置重複，合計新工處提出之開闢困難道路計有 18 處，綜理如圖 188。

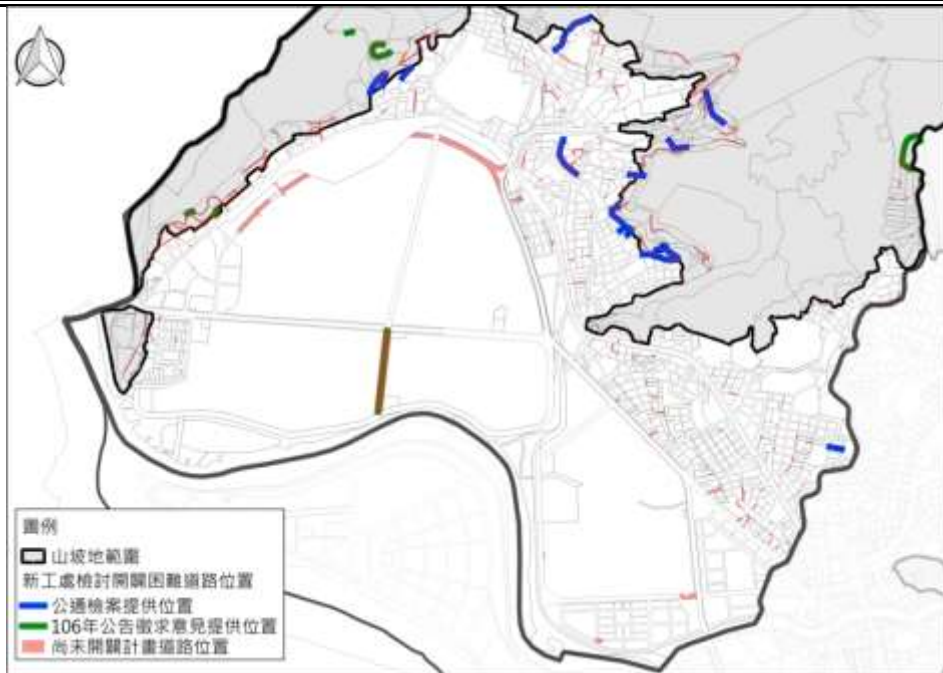


圖188 開闢困難道路位置示意圖

(3) 非屬開闢困難道路檢討

有關非在前述開闢困難道路中之未開闢計畫道路，蓋可區分數個類型說明如下：

A. 山限區或山坡地型

北投區範圍內山坡地面積廣大，且山坡地範圍內之可發展用地多已劃入山限區，原計畫位於山限區或山坡地之道路常有全線未開闢之情形。而道路未開闢之區或周邊亦多尚未開發，對交通系統影響不大。

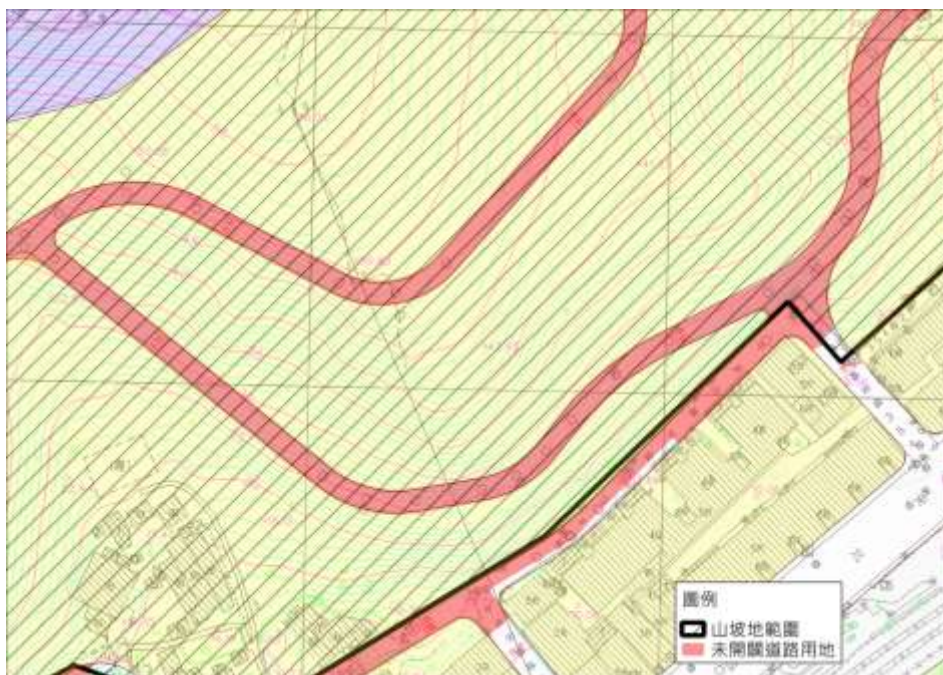


圖189 山坡地範圍內未開闢道路示意圖

B. 非山坡地整段未開闢型

部分道路雖非山限區或山坡地範圍，但道路系統未依計畫完成開闢，尚有部分路段未完成。此類情形多係都市計畫發布實施前建築即已存在（如圖 190），開闢道路可能遭遇抗爭而無法完成；或計畫道路周邊已有可供通行之現有巷道，故原計畫道路開闢實益不高（如圖 191）。前者對道路系統影響情形較大，後者因有替代道路可供使用，對道路系統影響較小。



圖190 非山坡地道路整段未開闢情形示意圖（建物早於都市計畫存在）



圖191 非山坡地道路整段未開闢情形示意圖（有臨近替代道路）

C. 不足寬開闢型

部分道路已依計畫開闢通行，惟開闢時未依原計畫寬度足寬開闢，造成道路寬窄不一影響通行。道路未足寬開闢多因用地未徵收取得，現有通行路寬可能為既成巷道。



圖192 道路未足寬開闢情形示意圖

D. 端點未開闢型

部分道路已依計畫開闢通行，惟在道路點處未完成開闢，致整體道路系統無法連通，此類情形多係都市計畫發布實施前建築即已存在，道路用地徵收開闢時可能受到民眾抗爭阻力而未能順利完成，惟此種情形對整體系統影響較大，且道路端點無法開通亦影響道路全線之使用效率。



圖193 道路端點未開闢情形示意圖

上開 4 類道路未依計畫開闢之情形中，以端點未開闢型及全段未開闢型對道路系統影響較大，蓋道路端點未開依計畫開闢將使完整系統成為死巷或囊底路；全段未開闢則破壞系統完整性，嚴重影響全系統服務效益；其次為不足寬開闢型，道路不足寬開闢情況下部分人、車仍可通行，但將無法提供原規劃之服務水準，至山限區或山坡地型因區位較偏遠，且此類道路多位於道路系統末端，少有通過性交通而多以服務周邊基地為主，在周邊基地開發前道路暫不開闢對整體系統影響較小。

關於端點未開闢型由於對系統性影響較大，且若徵收拆遷影響之範圍僅 1 至 2 幢建築物，建議道路主管機關優先編列預算取得土地並打通道路；非山坡地全段未開闢型若辦理徵收可能涉及較多建築及土地所有權人，經費負擔及抗爭壓力均高於端點型，建議由交通主管機關評估各該路段對整體系統之影響排定開闢優先順序。

不足寬開闢型因屬線狀，若辦理徵收可能涉及之土地及建物所有權人亦多，且可能造成沿街房屋均須部分拆除之情形，經費負擔及抗爭壓力均高於端點型，建議除經交通主管機關認定須優先開闢者外，其餘可於後續辦理都市更新時由實施者開闢捐贈。

至山限區或山坡地型，按「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」第 3 點，開發基地連接未開闢計畫道路部分，申請者應自行開闢完成並供公眾通行為原則，故建議本次通盤檢討暫不調整變更，未來俟個案提出開發申請時，再依當地地形、坡度等實際現況檢討計畫道路。

（二）土地使用分區檢討

1. 住宅區

以北投區目前人口自然增加及社會增加之趨勢觀察，原都市計畫設定之目標人口數 31.2 萬人，惟現況戶籍人口數為 25.7 萬人¹⁴，發展率為 82.45%，且區內各可發展用地街廓中，尚有 322.38 公頃（其中 123.93 公頃位於山坡地，198.44 公頃位於非山坡地）未將法定容積全數用畢，顯示現行計畫仍有足夠空間可容納未來人口移入，且在緊密城市之發展概念下，都市範圍不宜過度擴張，惟計畫人口配合前開推計結果酌修為 32 萬人。

¹⁴105 年 12 月資料。

表111 北投區各街廓使用分區現況樓地板面積與法定容積比較統計表

單位：公頃

| 現況樓地板面積與法定容積比值 | 山坡地範圍內面積 | 非山坡地範圍內面積 | 總計 |
|------------------------|----------|-----------|--------|
| 現況樓地板面積未達法定容積 0.5 倍 | 114.84 | 95.84 | 210.68 |
| 現況樓地板面積為法定容積 0.5 至 1 倍 | 9.09 | 102.60 | 111.69 |
| 現況樓地板面積為法定容積 1 至 1.5 倍 | 4.39 | 166.62 | 171.01 |
| 現況樓地板面積為法定容積 1.5 至 2 倍 | 4.51 | 52.04 | 56.55 |
| 現況樓地板面積超過法定容積 2 倍以上 | 12.83 | 20.05 | 32.88 |
| 總計 | 145.66 | 437.16 | 582.82 |

2. 商業區

北投區現況各類商業使用土地面積約為 65.1 公頃，現況依戶籍人口數 31.2 萬人，依都市計畫定期通盤檢討實施辦法之規定檢討商業區面積上限為 170.70 公頃。然本區位於臺北市郊區，商業層級與商業發展情形相對較低，現況屬多有商業區低度利用或商業區供住宅使用之情形，後續是否增劃商業區仍應視各區域實際商業發展情形個別認定。

表112 商業區檢討原則

| 項目 | 檢討原則 |
|-------|---|
| 總面積檢討 | 商業區總面積應依下列計畫人口規模檢討之： <ul style="list-style-type: none"> ● 3 萬人口以下者，商業區面積以每千人不得超出 0.45 公頃為準。 ● 逾 3 萬至 10 萬人口者，超出 3 萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出 0.50 公頃為準。 ● 逾 10 萬至 20 萬人口者，超出 10 萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出 0.55 公頃為準。 ● 逾 20 萬至 50 萬人口者，超出 20 萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出 0.60 公頃為準。 ● 逾 50 萬至 150 萬人口者，超出 50 萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出 0.65 公頃為準。 ● 逾 150 萬人口者，超出 150 萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出 0.70 公頃為準。 |

二、大眾運輸導向發展及人本交通環境

(一) 臺北捷運系統運量分析

依臺北捷運公司公布之 2016 年捷運系統各站進出站人數統計，全系統共有 108 處車站，全年總運輸量達 14.7 億人次，各站平均運輸人次 1,368 萬人，各車站年度運輸人次如表 113，觀察運量分配可見各站運量有明顯差異，運量最大之車站（臺北車站）全年運輸人次超過 1 億

人，占全系統總量 7.78%，但有 69 站運輸人次低於系統總量 1%（即低於 1,470 萬人），更有半數車站總運量未達 1 千萬人次。

北投區境內捷運車站計有 9 站，其中石牌站位於北投區人口最稠密之區域，且鄰近榮總、振興醫院等重要醫療院所，透過公車接駁可轉往行義路、天母等商圈，故使用人數較多，運量高於全系統平均值。另北投站位於北投傳統發展據點，故運量則在各站中位數（2.9 萬）以上，其餘 7 站日均總量運均在 3 萬人以下，其中忠義站年運量均不及 200 萬人，在全系統中排名倒數第 3。

表113 2016 年臺北捷運系統各站年度總運量分配情形表

| 年度總運輸人次 | 車站數 | 備註 |
|-----------------------|-----|---|
| 200 萬人以下 | 3 | 萬芳社區、小碧潭、忠義 |
| 200 萬人以上未滿 500 萬人 | 14 | 辛亥、復興崗、大湖公園、先嗇宮、南港軟體園區、麟光、木柵、三重、頭前庄、文德、松山機場、土城、頂埔、紅樹林 |
| 500 萬人以上未滿 1,000 萬人 | 37 | 唹哩岸、北門、葫洲、新北投、東湖、內湖、小南門、奇岩、大安森林公園、動物園、丹鳳、迴龍、菜寮、台北橋、萬隆、大直、竹圍、象山、輔大、六張犁、新莊、新店區公所、三和國中、三重國小、劍南路、永寧、新店、蘆洲、明德、徐匯中學、三民高中、關渡、大橋頭、港墘、萬芳醫院、昆陽、南港 |
| 1,000 萬人以上未滿 1,500 萬人 | 18 | 科技大樓、西湖、中山國中、七張、信義安和、景美、中山國小、後山埤、北投、亞東醫院、永春、台電大樓、大坪林、海山、南京三民、南勢角、善導寺、台北小巨蛋 |
| 1,500 萬人以上未滿 2,000 萬人 | 14 | 松山、雙連、大安、國父紀念館、台大醫院、芝山、民權西路、景安、江子翠、東門、永安市場、行天宮、南港展覽館、圓山 |
| 2,000 萬人以上未滿 5,000 萬人 | 20 | 府中、龍山寺、士林、石牌、中正紀念堂、公館、古亭、臺北 101/世貿、松江南京、忠孝新生、南京復興、頂溪、劍潭、中山、新埔、忠孝敦化、淡水、板橋、忠孝復興、市政府 |
| 5,000 萬人以上未滿 1 億人 | 1 | 西門 |
| 超過 1 億人以上 | 1 | 台北車站 |

資料來源：臺北市政府資料開放平台，臺北捷運全系統旅運量統計，2017/02/02 下載。

表114 2016 北投區各捷運車站全年運量統計

| 車站名稱 | 每日平均進站人次 |
|------|------------|
| 石牌站 | 21,116,445 |
| 北投站 | 12,431,810 |
| 關渡站 | 8,568,043 |
| 明德站 | 8,459,042 |
| 奇岩站 | 5,842,438 |
| 新北投站 | 5,512,292 |
| 唹哩岸站 | 5,143,384 |
| 復興崗站 | 2,414,473 |
| 忠義站 | 1,893,662 |

資料來源：臺北市政府資料開放平台，臺北捷運全系統旅運量統計，2017/02/02 下載。

(二) 各捷運站週邊土地使用規劃情形

大眾運輸導向發展之核心在於提高場站週邊土地使用發展強度，北投區都市計畫地區面積約 3,150 公頃，占行政區總面積 54%，其中不含公共設施用地之都市發展地區總面積約 913.61 公頃，本案檢視區內各站週邊 500 公尺範圍內現行都市計畫情形，913.61 公頃之可發展用地中約 273.41 公頃位於捷運車站出口 500 公尺範圍內，占總量 39%。

各捷運站週邊都市計畫情形如圖 194 至圖 202 所示，84 年市府辦理商業區通盤檢討時雖有配合 TOD 政策，明德、石牌、奇岩、北投及復興崗等站視其尖峰流量將週邊 50 至 150 公尺街廓調整變更為商業區，惟整體而言各車站週邊仍以住宅區為主。且可發展用地比例差異甚大，各車站中僅明德及石牌站週邊規劃之可發展用地超過 50%，其餘各站週邊以非都市發展用地居多，部分車站週邊為農業區、保護區所圍繞，實施場站週邊高強度發展之條件有限。

表115 北投區各捷運站出口週邊 500 公尺範圍都市計畫情形

| 都市計畫規劃 | 北投區 | 明德 | 石牌 | 唶哩岸 | 奇岩 | 北投 | 新北投 | 復興崗 | 忠義 | 關渡 |
|------------------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 公共設施用地 | 349.50 | 15.98 | 20.43 | 25.94 | 13.02 | 17.67 | 26.84 | 32.16 | 24.08 | 16.61 |
| 農業區 | 64.76 | 0.00 | 0.00 | 1.35 | 11.86 | 14.96 | 0.00 | 14.49 | 22.51 | 0.00 |
| 保護區 | 10.37 | 0.00 | 0.00 | 5.27 | 0.27 | 0.00 | 0.00 | 6.40 | 3.38 | 5.36 |
| 公共設施用地及非都市發展用地小計 | 424.63 | 15.98 | 20.43 | 32.56 | 25.15 | 32.63 | 26.84 | 53.05 | 49.97 | 21.97 |
| 公共設施用地及非都市發展用地比例 | 60.8% | 30.1% | 28.4% | 44.6% | 40.4% | 52.6% | 42.3% | 72.1% | 70.3% | 39.6% |
| 住 1 | 1.28 | 0.00 | 0.00 | 1.02 | 0.23 | 0.00 | 0.00 | 0.26 | 0.00 | 0.00 |
| 住 2 | 31.77 | 0.00 | 0.00 | 7.58 | 0.00 | 0.00 | 2.99 | 5.53 | 10.26 | 5.65 |
| 住 3 | 149.19 | 30.60 | 38.72 | 26.88 | 24.15 | 16.63 | 22.27 | 9.69 | 0.00 | 2.34 |
| 住 3(特) | 10.61 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 2.93 | 4.96 | 3.69 |
| 住 3-1 | 2.56 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.81 | 1.71 | 0.65 | 0.00 | 0.00 | 0.35 |
| 住 3-2 | 5.77 | 1.50 | 0.00 | 1.04 | 0.67 | 2.20 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.86 |
| 住 3-2(特) | 0.81 | 0.81 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 住(職) | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.66 | 0.00 | 0.00 |
| 商 1 | 1.23 | 0.00 | 0.00 | 1.23 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 商一特 | 3.92 | 1.00 | 0.00 | 0.00 | 0.62 | 0.00 | 0.00 | 0.74 | 0.00 | 1.56 |
| 商 3 | 18.62 | 0.26 | 7.78 | 0.00 | 0.00 | 7.41 | 5.08 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 商三特 | 6.87 | 2.90 | 5.07 | 0.00 | 0.00 | 1.49 | 0.31 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 特定觀光商業專用區 | 5.34 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 5.34 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 影視音產業專用區 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1.41 | 0.00 | 0.00 |
| 工 2 | 1.58 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1.58 |
| 工 3 | 12.76 | 0.00 | 0.00 | 2.56 | 10.62 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |

| 都市計畫規劃 | 北投區 | 明德 | 石牌 | 唶哩岸 | 奇岩 | 北投 | 新北投 | 復興崗 | 忠義 | 關渡 |
|----------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 科技工業區 | 21.03 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 5.89 | 17.41 |
| 古蹟保存區 | 0.07 | 0.00 | 0.00 | 0.07 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 商業區小計 | 35.98 | 4.16 | 12.85 | 1.23 | 0.62 | 8.90 | 10.73 | 2.15 | 0.00 | 1.56 |
| 商業區比例 | 13.2% | 11.2% | 24.9% | 3.0% | 1.7% | 30.2% | 29.3% | 10.1% | 0.0% | 4.7% |
| 都市發展用地小計 | 273.41 | 37.07 | 51.57 | 40.38 | 37.10 | 29.44 | 36.64 | 21.22 | 21.11 | 33.44 |
| 都市發展用地比例 | 39.2% | 69.9% | 71.6% | 55.4% | 59.6% | 47.4% | 57.7% | 28.6% | 29.7% | 60.4% |

資料來源：本案統計，表內統計公共設施用地項目不含道路用地。



圖194 捷運明德站週邊都市計畫



圖195 捷運石牌站週邊都市計畫



圖196 捷運唶哩岸站週邊都市計畫






圖197 捷運奇岩站週邊都市計畫



圖198 捷運北投站週邊都市計畫



圖199 捷運新北投站週邊都市計畫

| | |
|--|--|
|  |  |
| 圖200 捷運復興崗站週邊都市計畫 | 圖201 捷運忠義站週邊都市計畫 |
|  | |
| 圖202 捷運關渡站週邊都市計畫 | |

資料來源：本案繪製。

(三) 現行都市計畫規劃強度

由計畫容積強度觀察，北投區現行計畫各街廓法定容積強度較高之街廓雖多係配合傳統商業中心所劃設之商業區，但其區位仍屬捷運車站週邊 500 公尺範圍內，尚符大眾運輸導向發展之精神。

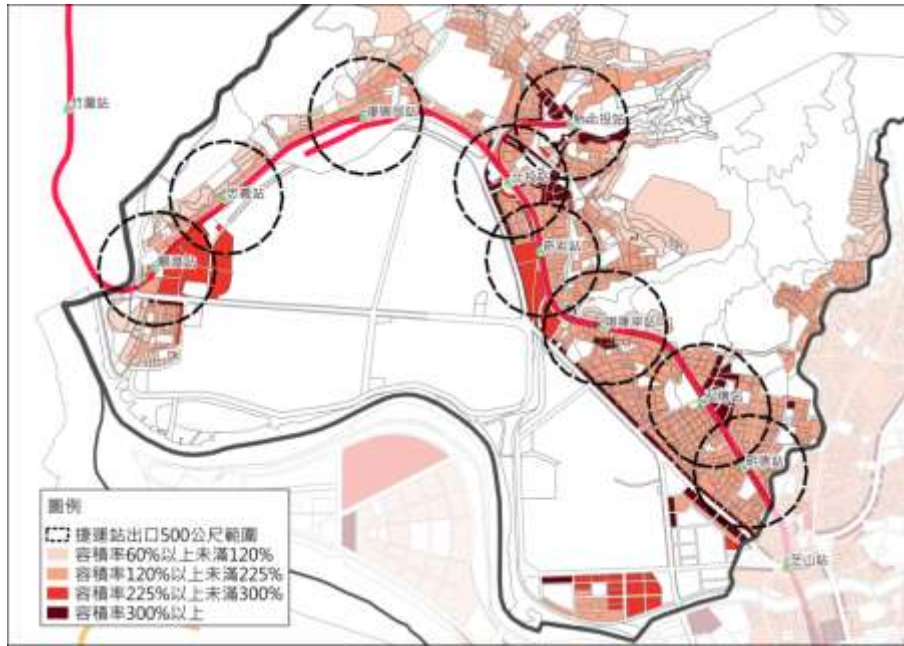


圖203北投區各街廓法定容積強度

分析各捷運站週邊 500 公尺各街廓規劃強度，以第三種住宅區為標準，北投、新北投及石牌 3 站週邊規劃容積超過第三種住宅區之街廓總面積比例較高。

表116 北投區各捷運站週邊 500 公尺住、商街廓規劃容積率

單位：公頃

| 都市計畫規劃容積率 | 明德 | 石牌 | 唶哩岸 | 奇岩 | 北投 | 新北投 | 復興崗 | 忠義 | 關渡 |
|-----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 60% | 0 | 0 | 1.02 | 0.23 | 0 | 0 | 0.26 | 0 | 0 |
| 120% | 0 | 0 | 7.58 | 0 | 0 | 2.99 | 5.53 | 10.26 | 5.65 |
| 225% | 34.5 | 43.79 | 26.88 | 24.76 | 18.12 | 22.58 | 13.36 | 4.96 | 7.6 |
| 300% | 0 | 0 | 0 | 0.81 | 1.71 | 0.65 | 0 | 0 | 0.35 |
| 360% | 0 | 0 | 1.23 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 400% | 2.31 | 0 | 1.04 | 0.67 | 2.2 | 0 | 2.07 | 0 | 0.86 |
| 560% | 0.26 | 7.78 | 0 | 0 | 7.41 | 10.42 | 0 | 0 | 0 |
| 總計 | 37.07 | 51.57 | 37.75 | 26.47 | 29.44 | 36.64 | 21.22 | 15.22 | 14.46 |
| 容積率超過 225%(住 3) 之面積比例 | 6.9% | 15.1% | 6.0% | 5.6% | 38.5% | 30.2% | 9.8% | 0.0% | 8.4% |

(四) 現況發展強度

1. 土地使用強度

由各街廓容積使用率觀察，北投區 42%街廓未將法定容積使用完畢，低度開發情形明顯。區位方面行義路地區及政戰學校北側住宅區距捷運站均超過 1 公里以上，卻仍有實際樓地板面積超過法定容積 2 倍之情形

且不在少數，反而各捷運周邊高度開發街廓之集中趨勢不甚明顯，顯示過去都市發展並未將開發動能集中引導至 TOD 地區。

表117 北投區各街廓開發強度統計

| 街廓開發強度 | 北投區 | | TOD 範圍內 | |
|----------------------------|-----|------|---------|------|
| | 街廓數 | 比例 | 街廓數 | 比例 |
| 現況樓地板面積低於法定容積以下 | 420 | 42% | 289 | 40% |
| 現況樓地板面積超過法定容積但在 1.5 倍以下 | 350 | 35% | 280 | 39% |
| 現況樓地板面積超過法定容積 1.5 倍在 2 倍以下 | 131 | 13% | 97 | 14% |
| 現況樓地板面積超過法定容積 2 倍 | 93 | 9% | 48 | 7% |
| 總計 | 994 | 100% | 714 | 100% |

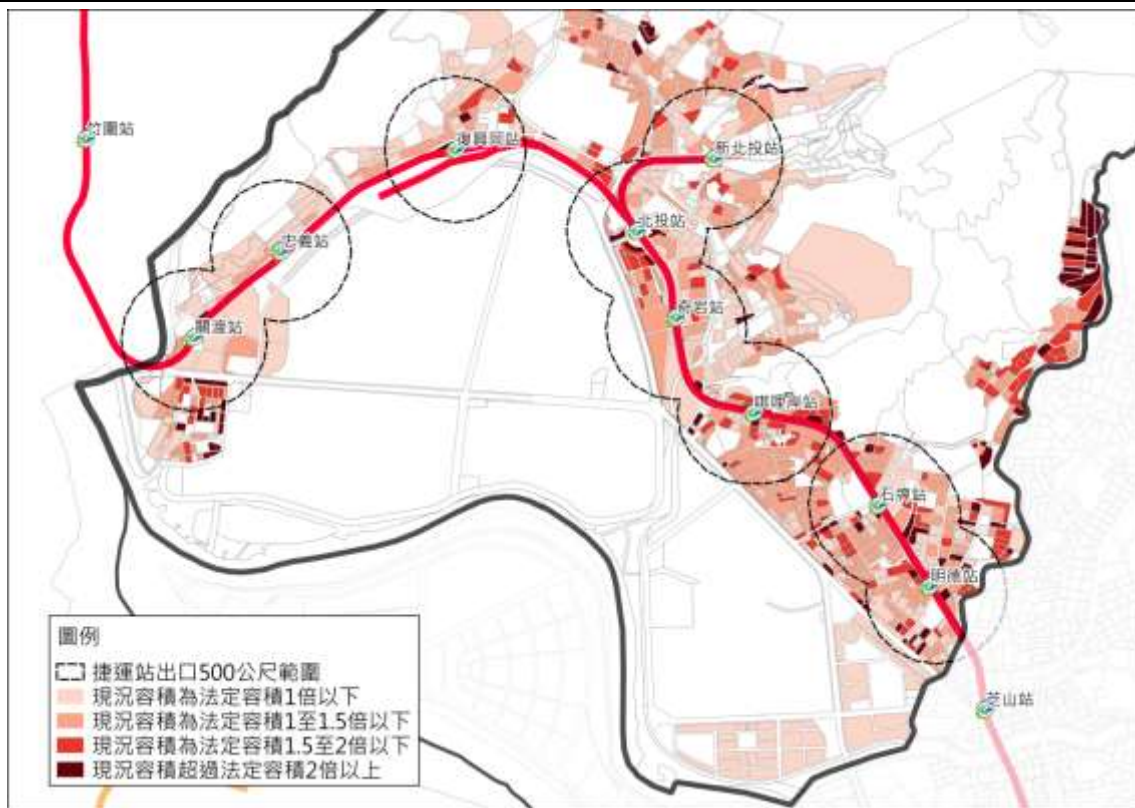


圖204 北投區可發展用地各街廓開發強度

資料來源：本案繪製。

分析各捷運站週邊住商街廓開發強度，扣除位於山限區之街廓後以奇岩、北投、新北投、石牌及明德等站週邊低度開發土地面積較大。

表118 北投區各捷運站週邊 500 公尺住、商街廓現況發展強度

| 非山限區住商街廓開發強度 | 單位：公頃 | | | | | | | | |
|----------------------------|-------|------|------|------|------|------|-----|-----|-----|
| | 明德 | 石牌 | 唶哩岸 | 奇岩 | 北投 | 新北投 | 復興崗 | 忠義 | 關渡 |
| 現況完全尚未開發之土地 | 0.4 | 0.1 | 1.6 | 4.8 | 0.7 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.7 |
| 現況樓地板面積未達法定容積 1 倍 | 14.3 | 15.4 | 9.8 | 12.3 | 15.2 | 15.4 | 2.6 | 2.7 | 4.7 |
| 現況樓地板面積為法定容積 1 倍以上未達 1.5 倍 | 14.0 | 24.3 | 19.5 | 16.1 | 7.9 | 16.8 | 6.4 | 2.2 | 4.0 |

| 非山限區住商街廓開發強度 | 明德 | 石牌 | 唹哩岸 | 奇岩 | 北投 | 新北投 | 復興崗 | 忠義 | 關渡 |
|----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|------|------|
| 現況樓地板面積為 法定容積 1.5 倍以上未達 2 倍 | 4.6 | 8.3 | 6.7 | 3.2 | 4.1 | 3.3 | 2.3 | 0.0 | 2.3 |
| 現況樓地板面積為 法定容積 2 倍以上 | 3.9 | 3.5 | 2.4 | 0.7 | 1.5 | 0.0 | 0.7 | 0.0 | 1.3 |
| 低度開發街廓（現況樓地板面 積未達法定容積 1 倍）總面積 | 14.64 | 15.49 | 11.39 | 17.04 | 15.90 | 15.43 | 2.58 | 2.74 | 5.33 |

2. 大面積低度利用公有土地檢討

本案清理北投區面積 500 平方公尺以上、產權為完全公有之土地，配合地形圖及現況調查，指認低度利用公有土地 21 筆，整理如表 119。

表119 北投區低度利用公有土地一覽表

| 編號 | 地號 | 使用分區 | 面積 (M ²) | 所有權人 | 管理機關 | 位於捷運站 500 公尺範圍內 |
|----|----------------|-------|----------------------|------|----------------|--------------------|
| 1 | 振興段二小段 70 地號 | 商 3 | 78 | 中華民國 | 內政部警政署保安警察第一總隊 | 石牌站 |
| 2 | 振興段二小段 70-1 地號 | 商 3 | 1,466 | 中華民國 | 內政部警政署保安警察第一總隊 | 石牌站 |
| 3 | 立農段四小段 380 地號 | 住 3-2 | 1,123 | 中華民國 | 財政部國有財產署 | 無 |
| 4 | 奇岩段三小段 266 地號 | 住 3 | 712 | 臺北市 | 臺北市北投區公所 | 無 |
| 5 | 三合段 76 地號 | 住 3 | 1,458 | 臺北市 | 臺北市政府地政局土地開發總隊 | 奇岩站 |
| 6 | 三合段 72 地號 | 住 3 | 2,185 | 臺北市 | 臺北市政府地政局土地開發總隊 | 奇岩站 |
| 7 | 三合段 65 地號 | 住 3 | 812 | 臺北市 | 臺北市政府地政局土地開發總隊 | 奇岩站 |
| 8 | 三合段 62 地號 | 住 3 | 770 | 臺北市 | 臺北市政府地政局土地開發總隊 | 奇岩站 |
| 9 | 三合段 55 地號 | 住 3 | 811 | 臺北市 | 臺北市政府地政局土地開發總隊 | 奇岩站 |
| 10 | 三合段 27 地號 | 住 3 | 1,736 | 臺北市 | 臺北市政府地政局土地開發總隊 | 奇岩站 |
| 11 | 三合段 10 地號 | 住 3 | 460 | 臺北市 | 臺北市政府地政局土地開發總隊 | 奇岩站 |
| 12 | 三合段 17 地號 | 住 3 | 380 | 臺北市 | 臺北市政府地政局土地開發總隊 | 奇岩站 |
| 13 | 大業段四小段 223 地號 | 住 3-1 | 1,081 | 臺北市 | 臺北市政府財政局 | 奇岩站 |
| 14 | 三合段 27 地號 | 住 3 | 1,736 | 臺北市 | 臺北市政府地政局土地開發總隊 | 奇岩站 |
| 15 | 三合段 9 地號 | 住 3 | 626 | 臺北市 | 臺北市政府地政局土地開發總隊 | 無 |
| 16 | 三合段 52 地號 | 住 3 | 1,208 | 臺北市 | 臺北市政府地政局土地開發總隊 | 奇岩站 |
| 17 | 溫泉段二小段 4 地號 | 住 3 | 792 | 中華民國 | 國防部政治作戰局 | 新北投站 |
| 18 | 新民段二小段 472 地號 | 住 3 | 2,560 | 臺北市 | 臺北市政府財政局 | 新北投站 |
| 19 | 新民段二小段 471 地號 | 住 3 | 788 | 臺北市 | 臺北市政府財政局 | 新北投站 |
| 20 | 桃源段一小段 454 地號 | 住 3 | 752 | 中華民國 | 財政部國有財產署 | 無 |

為落實大眾運輸導向發展，捷運站出口 500 公尺範圍內之完全公有之低度利用土地應優先活化利用，本案清理北投區各捷運站周邊低度利用公有土地如下

(1) 石牌捷運站周邊

石牌商業區周邊低度利用公有土地有1處國有土地(上表編號1、2)，目前由保一總隊管理使用，現況為空地停放車輛使用。



圖205石牌捷運站 500 公尺範圍內大面積低度利用公有土地位置

(2) 奇岩區段徵收區周邊

奇岩捷運站周邊因有市府辦理奇岩新社區區段徵收案分配剩餘抵價地，故低度利用土地比數較多，該類土地現況均為空地尚未開發(上表編號5至編號13)。另北投路1段有1筆財政局管理之住宅區土地，現況為通路及停車場使用。



圖206奇岩捷運站 500 公尺範圍內大面積低度利用公有土地位置

(3) 新北投捷運站周邊

新北投車站周邊低度利用公有土地共有 2 處，其中 2 筆土地現況為空地（上表編號 17、編號 19），另有 1 筆土地雖有建築使用但建物為 1 層樓磚造房屋（上表編號 18），且與鄰地同為臺北市所有，後續可合併由市府主導辦理都市更新作業。



圖207 新北投捷運站 500 公尺範圍內大面積低度利用公有土地位置

(五) 各車站大眾運輸導向發展分級情形

由表 113 統計各捷運站年度旅運量可見，不同車站間運量差異程度甚大，顯示各站周邊活動人潮量有相當不同。此外各車站主要服務機能亦有所差異，如多軌道共構之臺北車站、南港站，其機能定位應與以服闢鄰里為主之忠義、復興崗站有所差別。不同流量、不同機能定位之捷運車站在評估其 TOD 影響範圍亦應有所差異，本案將現有車站以其機能類型區分為 4 個層級，分級標準如配合年度流量之檢視，設定各車站 TOD 影響範圍如下表 121。

表120 場站商業分級表

| 類型 | 全市性商業 | 區域性商業 | 地區性商業 | 住宅鄰里型 |
|--------|---|---|--|---|
| 土地使用型態 | 1.以全市性商業、辦公、消費娛樂為主 2.全區高強度使用 3.不論平日、假日整日行人眾多 4.年旅次達 1 千萬人次以上 | 1.已形成商圈，商業使用除主要街道外，同時已擴大至區域內小巷道 2.主要街道發展強度較高 3.上班尖峰、夜晚及假日行人眾多 4.年旅次達 6 百萬人次以 | 1.商業以主要街道為主，尚未擴展成商圈 2.主要街道發展強度較高 3.上下班尖峰行人眾多 | 1.低密度混合 2.僅有靠捷運站及 1~2 條主要街道有顯著商業 3.行人較少 4.年旅次未滿 3 百萬人次 |

| 類型 | 全市性商業 | 區域性商業 | 地區性商業 | 住宅鄰里型 |
|------|--|--|---------------------------------|----------------------------------|
| | | 上 | 4.年旅次達3百萬人次以上 | |
| 大眾運輸 | 1.多條捷運、鐵路、高鐵、公車匯集 2.多功能轉運，併同大量機車、汽車停車需求 | 1.單一或雙捷運站 2.商圈引入大量機車、汽車與行人產生衝突與停車需求 | 1.單一捷運站為主 2.鄰捷運站巷弄常有停車過於擁擠現象 | 1.單一捷運站為主 2.捷運站口與部分巷弄常見機車亂停現象 |

資料來源：102年度「臺北市捷運沿線及周邊地區土地使用檢討原則之研擬與操作」專業服務委託案之總結報告書

表121 臺北市各捷運車站機能及旅運量分級分析

| 影響範圍(m) | 場站類型層級 | 年旅次標準 | 第1級 運量未達該類型年旅次標準 | 第2級 運量符合該類型年旅次標準 | 第3級 運量超過高一級別年旅次標準 |
|---------|--------|-----------|---|--|------------------------------|
| 600 | 全市性商業 | 2千萬人次以上 | 國父紀念館、南港 | 忠孝復興、忠孝敦化、中山、劍潭、忠孝新生、世貿中心/台北101、士林、南港展覽館、松山 | 臺北車站、西門、市政府 >4000 |
| 500 | 區域性商業 | 1千2百萬人次以上 | 北投、景美、科技大樓、昆陽、劍南路、六張犁、大直、北門、南港軟體園區 | 圓山、行天宮、東門、民權西路、大安、臺大醫院、雙連、台北小巨蛋、南京三民、台電大樓、永春 | 南京復興、松江南京、古亭、公館、中正紀念堂、龍山寺、石牌 |
| 300 | 地區性商業 | 6百萬人次以上 | | 信義安和、中山國中、萬隆、大橋頭、中山國小、萬芳醫院、明德、港墘、後山埤、西湖 | 芝山善導寺 |
| 200 | 住宅鄰里型 | 未滿6百萬人次 | 動物園、新北投、小南門、東湖、葫洲、唎哩岸、松山機場、文德、麟光、木柵、大湖公園、復興崗、辛亥、忠義、萬芳社區 | 大安森林公園、內湖 | 象山、奇岩、關渡 |

註1：全市性商業第3級以年旅次超過4,000萬人次認定。

註2：住宅鄰里型第1級以年旅次未滿600萬人次且周邊發展腹地有限或環境敏感認定。

依上述分類結果，北投區現況雖有9處捷運車站但其中6站屬於「住宅鄰里型」，且多屬周邊發展腹地有限或環境敏感之第1級車站，整體發展可能性不高。北投、石牌兩站則屬區域性商業車站，惟北投站雖屬區域性商業車站，但其年旅次僅約600萬人次，未達該類型車站標準，分類說明如下。

1. 第1類：區域性商業車站（石牌、北投）

石牌及北投2站，週邊發展腹地相對充足，且該地區原即北投區傳統商業核心，早期即規劃為發展強度較高之第三種商業區，容許開發量較高及使用項目均較多元。惟現況實際發展情形車站週邊仍多5層樓以下、屋齡超過40年之老舊建物，建議透過獎勵都市更新等方式刺激開

發，同時補充車站週邊生活支援設施及並同步改善人行、自行車動線環境。



圖208 石牌站週邊樓層分布



圖209 石牌站週邊屋齡分布



圖210 北投站週邊樓層分布



圖211 北投站週邊屋齡分布

2. 第2類：住宅鄰里型車站

住宅鄰里型車站進出流量甚低，區內忠義、復興崗兩站受農業區及山坡地範圍限制，唶哩岸站北側鄰臨奇岩山，此3車站周邊可發展用地均十分有限；奇岩、明德及新北投等3站周邊規劃以住宅區為主，少數商業區規模較小且商業活動強度不高，未來有導入發展動能之潛力；關渡站周邊以科技工業區占絕大多數，鄰近之住宅區以第二種住宅區為多，其場站特性與其他車站均不相同。

(六) 大眾運輸場站周邊都市設計原則

交通與發展政策機構 (Institute for Transportation and Development Policy, ITDP) 於 2014 年提出大眾運輸導向標準作業手冊 (TOD Standard) 第 2.2 版，手冊內針對大眾運輸導向發展提出 8 大規劃原則，並在每一原則下提出具體評估指標，提供予世界各國作為推動 TOD 發展之參考依據。另臺北市政府長期以來推動市區 TOD 發展，採行之規劃手段大致歸納為「人本交通改善」、「公共設施增補」及「高密度混合使用」等 3 大面向。

比較臺北市 TOD 發展構想與 ITDP 提出之 TOD 原則，在 ITDP 所列 8 大原則中臺北市均有對應之都市計畫或交通手段。

表122 整合臺北市 TOD 發展構想與 ITDP 所提 TOD 原則比較表

| 原則 | 目標 | 都市計畫（含都市設計）管制手段 | 交通管制手段 |
|------|------------------------------|---|--|
| 步行 | A. 安全和完整的步行路網 | 1. 距捷運車站 200-500 公尺範圍內，退縮留設人行道、騎樓必要性與寬度規定 | 落實人行道無障礙、友善化：指定路線優先協調主管機關推動電力、電信管線地下化 |
| | B. 充滿生氣、活躍的步行環境 | 2. 一樓建物視覺穿透性比例 | |
| | C. 舒適的步行環境 | 3. 建物人行出口數量規定 4. 騎樓或有遮簷人行道延續性 | |
| 自行車 | A. 安全與完整的自行車路網 | 1. 自行車路網連續性 | 各捷運站出口 200 公尺範圍內停車空間與順序檢討 |
| | B. 充足安全的自行車停放空間 | 2. 室內自行車停車空間 3. 公共建築物之公共自行車停車空間 4. 公共建築物之公共機車停車空間 | |
| 連結 | A. 步行與騎車路徑簡短、直接、多樣 | 劃設以捷運站出口為導向之通學道、人行徒步區或廣場 | |
| | B. 步行與騎車比機動車輛便捷 | | |
| 大眾運輸 | A. 可步行至大眾運輸車站 | - | - |
| 混合 | A. 提供多元互補功能，縮短步行距離 | 1. 變更部分住宅區作為商業區，或放寬允許及附條件使用 2. 規定不同層級捷運站之商業使用樓層或比例 3. 修正都更容獎項目，引導提供公益設施所需空間 4. 透過都更在居住地區提供非居住功能與社會住宅 | |
| | B. 縮短較低收入群體的通勤距離 | | |
| 密集 | A. 高密度住宅和工作場所支撐高品質的大眾運輸與地方服務 | 1. 重新檢討都更地區 2. 公有地推動公辦都更 3. 指定增額容積街廓 | - |
| 緊湊 | A. 開發案在建成區內 | 未開發基地之綠美化 | 1. 大捷法令或都市設計準則納入有遮簷無障礙轉乘規定 2. 以最適步行原則調整公車站牌位置 |
| | B. 便捷的大眾運輸路網 | | |
| 轉換 | A. 汽機車所佔空間最小化 | 1. 將捷運出入口立體聯通納入都更容獎必要項目 2. 捷運站出口 100 公尺範圍內停車空間與順序檢討 | 捷運站出口 100 公尺範圍內停車空間與順序檢討 |

(七) 大眾運輸導向發展課題-以石牌站為例

推動大眾運輸導向發展之具體作法可由人本交通環境、土地使用分區調整、公共設施增補等各面向著手，說明如下。

在人本交通環境部分，為提高居民對大眾運輸系統之使用意願，在捷運站出入口周邊應提供行人友善、舒適的步行體驗，包括遮雨遮陽、人行動線之通暢、候車、轉乘環境之設置等，可行的作法包括在都市設

計管制中要求設置連續性騎樓、推動騎樓整平及機車退出騎樓空間、不同大眾運輸系統間轉乘空間之整體規劃等。

在土地使用方面，考量大眾運輸導向發展強度集中、混合之使用，故針對捷運站周邊現況商業發展較集中之區域，調整都市計畫允許商業使用，以促進捷運出口周邊沿街商業之有效發展。

捷運站周邊提高使用強度及混用強度後，對於公共設施之需求亦隨之增加，在推動開發時應同步提供相關公共設施之補充，以避免人口增加影響原有生活環境品質。推動大面積低度利用公有土地活化再利用可以開放公有都市空間，以整體規劃方式提高單位面積土地利用效率，同時補充現況缺乏之開放空間、活動空間；此外透過都市更新、增額容積之實施，要求開發者回饋活動場所、托嬰或老年服務機構所需之空間，使捷運站周邊公共服務機能更趨完善。

1. 人本交通環境

有關大眾運輸導向周邊人本交通環境可區分為人行道、騎樓及公共運輸轉乘等 3 面向討論。具體作法應先指認捷運站出口人潮吸引節點，並指認主要人行動線，確認主要人行動線後即可進一步檢討沿線人行道、騎樓等設施之完善程度，並針對痛點提出改善建議。另就不同公共運輸運具轉乘部分，應提供使用者跨系統連續性友善使用環境，以提高大眾運輸之使用意願。

(1) 主要人行動線指認

石牌站周邊主要吸引人行之節點包括區榮總、振興醫院、陽明大學、石牌國中及石牌國小等地，主要人行動線包括石牌路一段、石牌路二段、石牌路二段 90 巷、裕民一路、裕民二路、裕民六路、東華街及西安街。



圖212石牌站出口周邊主要人行動線及節點

(2) 人行道系統

石牌站周邊主要吸引人行之節點包括區榮總、振興醫院、陽明大學、石牌國中及石牌國小等地，自捷運站出口通往各節點出入口之路徑多已設有人行道，但除捷運系統用地下方有較寬廣之廣場外，依臺北市政府105年委託辦理之「臺北市區道路人行道管理系統擴充及資料庫維護委託技術服務」調查結果（如圖 213），石牌站周邊主要人行動線上之人行道寬度多只有 1.1 公尺（僅石牌國中及石牌國小面臨石牌路側人行道寬度達 5.8 公尺），尚不符合市區道路及附屬工程設計標準第 16 條所訂之標準（淨寬不得小於 1.5 公尺）。



圖213石牌站周邊人行道位置及寬度示意圖

(3) 騎樓系統

臺灣地區氣候高溫多雨，騎樓之設置可提供遮陽、遮雨之行走空間，尤其梅雨季節及夏季豔陽或午後雷陣雨時，相對於無遮筵人行道騎樓空間更能符合臺灣氣候環境。

經本案調查結果發現，石牌站出口通往主要節點之路徑上騎樓系統連續性不佳，僅在石牌路二段有較完整之騎樓系統，而自捷運出口通往石牌國中、石牌國小之路徑上未設有騎樓（僅有人行道），往榮總及振興醫院之人行動線在石牌路二段以外路段騎樓亦未連續設置，使整體系統無法連貫（如圖 214）。



圖214 石牌捷運站周邊設有騎樓路段示意圖

過去建築騎樓空間常有「機車凌亂地停放」、「商家路霸」、「不易行走」等問題，公共空間被私人佔用，導致民眾通行時的不順暢。臺北市政府為尊重行人舒適無障礙「行」的權益，並使市容更為美觀，自1996年起實施「機車退出騎樓、人行道」措施，以期美化市容景觀，還給行人優質的通行環境。依停車管理工程處提供之資料顯示¹⁵，石牌捷運站周邊雖有部分路段已實施機車退出騎樓，但緊臨捷運站出口處尚未完整納入實施（如圖 215），且比對現況設有騎樓區域（圖 214）與實施機關退出騎樓區域（圖 215）可發現騎樓不連續之石牌路一段、系統較完整之石牌路二段、石牌路二段 90 巷有實施機車退出騎樓，反而系

¹⁵資料提供時間為 2016 年 10 月 11 日。

統較完整之石牌路二段並未納入實施範圍，故實際實施結果對友善人行環境之改善效果相對有限如圖 216。



圖215石牌捷運站周邊實施機車退出騎樓路段



圖216石牌站周邊騎樓設置與機車退出騎樓套疊情形

整體檢討石碑站周邊騎樓通行課題包括（1）主要人行動線騎樓設置未能連續及（2）實施機車退出騎樓路段與實際騎樓設置路段未充份配合等 2 項。

關於騎樓系統連續性課題，實際觀察騎樓設置情形，主要斷點發生於尚未建築之土地及已開闢之公共設施用地。蓋騎樓系設置於建築物 1 樓處，故尚未建築之空地自無法設置騎樓；而公共設施用地（學校、公園等）開闢時多以縮建築並留設無遮簷人行空間為主，少有臨路設置騎樓之情形。為使友善人行空間能夠有效串連，建議針對捷運站出口 500 公尺範圍內主要動線設定須連續留設騎樓或有遮簷人行道之規定，以提供友善人行環境。

另推動機車退出推動阻力主要來自機車使用者，其反對原因以「機車停車位不足」為主要理由，建議後續協調內政部警政署保安警察第一總隊提供北投區振興段二小段 70-1 地號土地供作機車停放空間（使用分區為第三種商業區，產權為完全國有，目前由保一總隊管理，現況僅供公務車輛停放），並將石碑路一段納入機車退出騎樓之實施範圍。

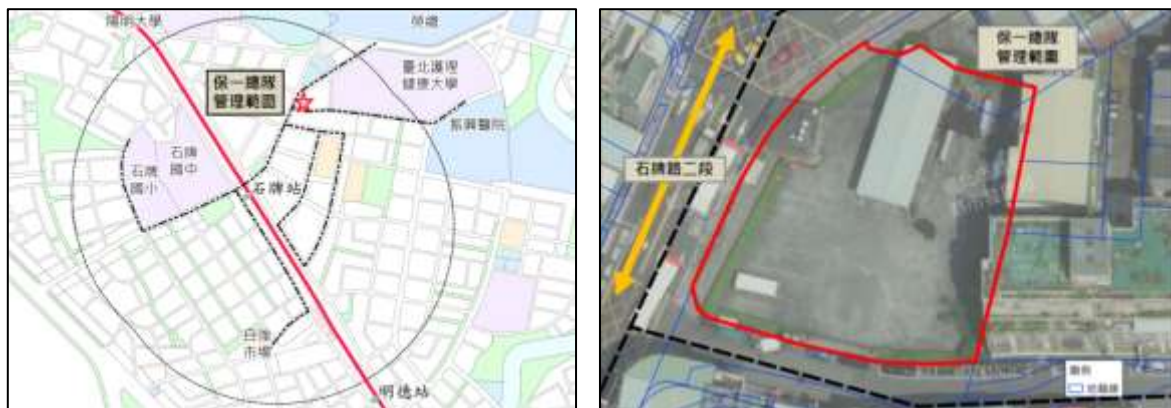


圖217石碑路上保一總隊管理之低度利用土地

（4） 公共運輸轉乘

捷運路線通車後，周邊公車站點多有配合移設置捷運車站周邊，惟公車站移設後並未與捷運車站整體規劃，常有捷運出入口連通公車候車區間缺乏連續性遮雨、遮陽設施情形。以捷運北投站西側出口為例，捷運出口至公車候車區雖僅有約 20 公尺之距離，但因兩者並未整體規劃設計，以致兩日出捷運站後等候公車期間須使用自備雨具、公車乘客下車後亦須短暫撐傘才能進入捷運系統，對使用者而言甚為不便（如圖 218），建議後續可將捷運車站應與公車站或其他交運具一併設計之想法納入制度性規範，如自捷運出口設置連續遮蔽設施含蓋公車候車區甚

至自行車停車區，使不同大眾運輸系統間相互轉乘可不受天候影響順暢進行。



圖218北投捷運站轉乘條件不良示意圖

註：底圖照片取自 google street map。

2. 分區調整建議

北投區原有都市計畫商業區主要捷運石牌站、北投站及新北投站周邊地區，總面積約 20.9 公頃。臺北市前於 84 年間辦理主要計畫商業通盤檢討、96 年辦理北投行政區都市計畫通盤檢討，共指定 53 處街廓為商業區（特），總面積 13 公頃，現行北投區都市計畫商業區位置如圖 219。

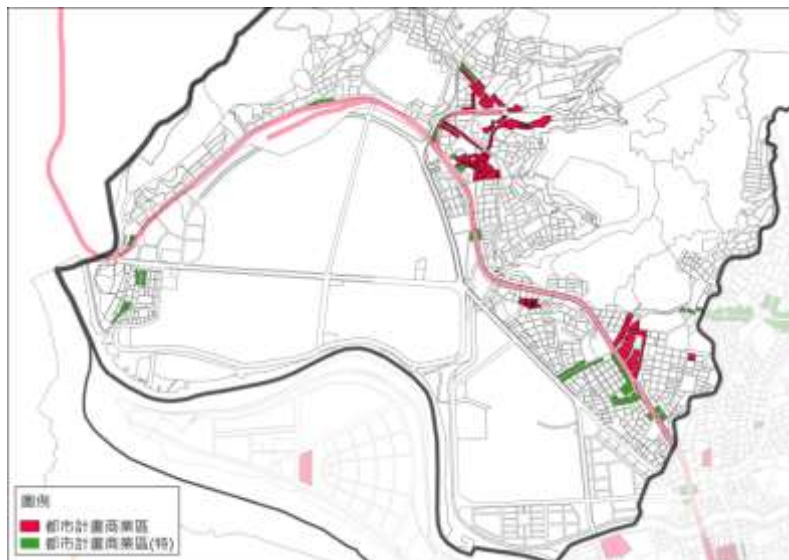


圖219北投區現行計畫商業區分布位置圖

本案檢視北投區各捷運站周邊商業活動較密集之街廓與現行使用分區結果如下。



圖220 明德站周邊商業區及商業活動



圖221 石牌站周邊商業區及商業活動



圖222 唹哩岸站周邊商業區及商業活動



圖223 奇岩站周邊商業區及商業活動



圖224 北投站周邊商業區及商業活動



圖225 新北投站周邊商業區及商業活動



圖226 復興崗站周邊商業區及商業活動



圖227 忠義站周邊商業區及商業活動



(1) 商業區內商業活動情形

各捷運站周邊劃設之商業區多已有商業活動，現況與規劃落差較大者包括：

A. 石牌站北側部分街廓

石牌站北側為北投區傳統商業中心之一，初擬定都市計畫時即規劃為第三種商業區，惟裕民二路兩側部分街廓長期未開闢利用，整體商業活動無法大規模發展。

B. 唹哩岸站南側商業區

唹哩岸站南側商業區原係規劃供地區服務型商業，惟周邊巷弄寬度較窄不利商業發展，故僅有較靠近立農國小之街廓商業活動尚屬密集。

C. 奇岩站東側商業區

奇岩站東側商業區係 84 年商業區通盤檢討時由第三種工業區變更為第一種商業區（特），惟街廓面積較小且為工業區所圍繞，商業氛圍不強，僅在捷運出口街角處有少量商業活動。

D. 關渡站西側商業區

關渡站西側商業區係 96 年北投區都市計畫通盤檢討時由第二種住宅區變更為第一種商業區（特），該雖位於捷運站出入口處，惟計畫道路寬度僅有 3 公尺，人車通行不易，故規劃迄今全無商業活動進駐。

(2) 非商業區之商業活動情形

各捷運站周邊少數非商業區之街廓亦有相對密集之商業活動產生，主要集中於捷運奇岩站至捷運北投站之間崇仁路一段及中央南路一段一帶，商活動以小規模飲食業及日常零售業為主，由於崇仁路及中央南破均為寬度 10 公尺且已完成開闢之道路，故上術商業使用尚可符合土地使用分區管制之規定，尚無調整土地使用分區之急迫性。



圖229 奇岩站至北投站間住宅區商業活動較密集之街廓

(3) 分區調整原則建議

由於「臺北市土地使用分區管制自治條例」中關於第三種住宅區與第三種商業區在允許使用項目及強度中均有不同，尤其在使用強度上第三種商業區之容積率為 560%，為第三種住宅區（容積率 225%）之 2.48 倍，故住宅區街廓之土地所有權人於過去北投區辦理通盤檢討時均有提出陳情意見建議變更為商業區，以利推動都市更新。本案辦理地方說明會及彙整過去人民陳情意見時，亦不乏陳情建議由住宅區變更為商業區之訴求，然觀察臺北市政府 84 年、94 年辦理全市商業區通盤檢討及 96 年北投區主要計畫通盤檢討時由住宅區變更為商業區之街廓，市府主動變更為商業區（特）之區域現況商業使用情形與其他住宅區並無明顯不同，建築物更新改建進度亦未特別突出，顯示強化商業使用之目標必須與當地實際消費需求配合始能實現。

查多數民眾陳情之動機應希望透過調高土地容積率提高土地價值，然現代都市計畫變更時均將「受益者付費」精神納入，調高使用強度時應有相應之回饋措施，故建議參酌臺北市政府 106 年 3 月 20 日報送內政部之「臺北市內湖區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」內訂定「商特區變更檢討原則暨處理原則」之作法，於通盤檢討時不主動將住宅區變更為商業區（不論區位），然對於有變更分區需求之街廓採開發許可之精神，未來由相關權利人自行提出變更申請，建議許可規定如下。

- A. 申請變更為商業區應符合下列要件
- (A) 申請基地位於大眾捷運場站半徑 300 公尺範圍地區。
 - (B) 申請基地位於路寬 20 公尺以上之主要幹道沿線第一街廓範圍。
 - (C) 申請基地面積達 500 平方公尺以上，或為細部計畫完整街廓。
- B. 申請變更商特區之通則性規範如下
- (A) 應依「臺北市都市計畫施行自治條例」第 6 條規定，檢具全部土地權利關係人之權利證明文件及同意書，提出申請變更商特區。
 - (B) 申請人應檢具主要計畫及細部計畫書、圖等相關文件，向臺北市政府提出申請變更為商特區，經完成都市計畫法定程序及相關回饋負擔後，始得依變更後計畫使用。
 - (C) 變更後之商特區，其「都市計畫細分區」、「土地使用」、「開發強度」及「回饋原則」等，分別准照本府 84 年及 94 年全市商業區通盤檢討相關規定辦理。

三、都市更新與容積移轉情形

(一) 都市更新案例整理

1. 過去劃設都市更新地區及開發情形

北投區自都市更新條例實施後區內共劃設 15 處都市更新地區，劃設時間及範圍如表 123 及圖 230，空間分布上以北投站及石牌站週邊較多。

表123 北投區依都市更新條例劃設之都市更新地區

| 編號 | 劃設日期 | 劃設案名 | 劃設範圍 | 劃設面積 |
|----|---------|--------------------------------------|---------------------------------|------|
| 1 | 0890626 | 劃定臺北市都市更新地區案 | 捷運新北投車站附近更新地區 | 1.49 |
| 2 | 0890626 | | 捷運北投站東側更新地區 | 7.83 |
| 3 | 0890626 | | 清江路 91 巷南側更新地區 | 2.15 |
| 4 | 0890626 | | 清江路 255 巷 1 弄附近更新地區 | 0.79 |
| 5 | 0890626 | | 石牌路台北護專附近更新地區 (2 處街廓) | 1.16 |
| 6 | 0890626 | 劃定臺北市都市更新地區案 | 榮華一路、榮華三路東南側更新地區 | 1.07 |
| | 1020413 | 變更臺北市「北投區榮華一路、榮華三路東南側更新地區範圍」案 | 北投區榮華一路、榮華三路東南側更新地區 | 1.04 |
| 7 | 0890626 | 劃定臺北市都市更新地區案 | 捷運關渡站兩側更新地區 (2 處街廓) | 3.06 |
| 8 | 0900903 | 921 震災劃定地區 | 尊賢街 218 巷 25 弄附近更新地區 | 0.06 |
| 9 | 0911028 | 劃定臺北市健康路、寶清街口西南側等 58 處都市更新地區範圍 | 北投忠義行天宮東南側更新地區 (2 處街廓) | 1.44 |
| 10 | 0911028 | | 大度路三段知行市場更新地區 | 2.26 |
| 11 | 0940929 | 劃定臺北市北投區 2 號機關用地及 P20 號道路用地附近都市更新地區案 | 2 號機關用地及 P20 號道路用地附近地區 (大業段一小段) | 1.94 |

| 編號 | 劃設日期 | 劃設案名 | 劃設範圍 | 劃設面積 |
|----|---------|---|---|------|
| 12 | 0970111 | 劃定臺北市北投區振興段二小段57地號等27筆土地為更新地區案 | 臺北市北投區振興段二小段57地號等27筆土地 | 1.43 |
| 13 | 1020413 | 劃定臺北市北投區振興段一小段173地號(部分)及179地號(部分)等2筆土地(天母樺園社區)為更新地區 | 北投區振興段一小段173地號(部分)及179地號(部分)等2筆土地(天母樺園社區)更新地區 | 0.11 |
| 14 | 1020919 | 劃定臺北市北投區新民段二小段471地號等5筆土地為更新地區 | 臺北市北投區新民段二小段471地號等5筆土地 | 0.34 |

資料來源：臺北市政府都市更新網站（首頁>便民服務>更新地區範圍），最後瀏覽日期：2017/12/09。

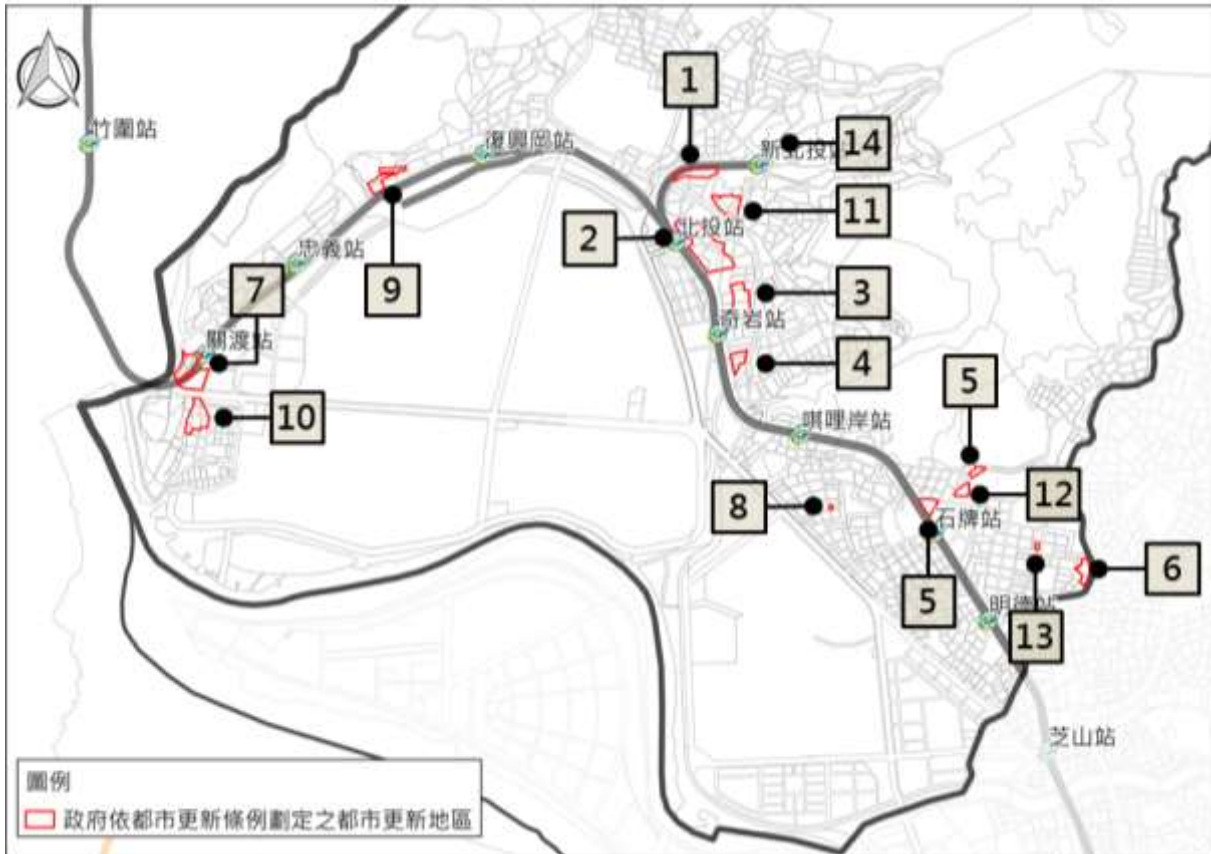


圖230 北投區依都市更新條例劃設之都市更新地區位置示意圖

資料來源：本案繪製

各更新地區開發情形不一且差異大，整體而言更新地區劃定後新建宅數總占總量 39%，開發率不高。2 處更新地區劃定後新建宅數比例超過區內總宅數 50%分別為「尊賢街 218 巷 25 弄附近更新地區」及「北投區振興段一小段 173 地號(部分)及 179 地號(部分)等 2 筆土地(天母樺園社區)更新地區」，5 處更新地區自劃設後迄今均無新宅出現。

表124 北投區都市更新地區開闢情形一覽表

| 編號 | 劃設範圍 | 劃設年期 | 劃設面積 | 區內總宅數 | 地區劃定後新宅數 | 新宅比例 |
|----|---------------|------|------|-------|----------|------|
| 1 | 捷運新北投車站附近更新地區 | 89 | 1.49 | 243 | 0 | 0% |

伍、特定議題檢討分析

| 編號 | 劃設範圍 | 劃設年期 | 劃設面積 | 區內 總宅數 | 地區劃 定後新 宅數 | 新宅比例 | |
|----|---|------|------|-----------|------------------|-------|-----|
| 2 | 捷運北投站東側更新地區 | 89 | 7.83 | 1076 | 501 | 47% | |
| 3 | 清江路 91 巷南側更新地區 | 89 | 2.15 | 410 | 190 | 46% | |
| 4 | 清江路 255 巷 1 弄附近更新地區 | 89 | 0.79 | 38 | 2 | 5% | |
| 5 | 石牌路台北護專附近更新地區 (2 處街廓) | 89 | 1.16 | 145 | 71 | 49% | |
| 6 | 北投區榮華一路、榮華三路東南 側更新地區 | 89 | 1.04 | 30 | 0 | 0% | |
| 7 | 捷運關渡站兩側更新地區 (2 處街廓) | 89 | 3.06 | 180 | 10 | 6% | |
| 8 | 尊賢街 218 巷 25 弄附近更新地 區 | 90 | 0.06 | 24 | 24 | 100% | |
| 9 | 北投忠義行天宮東南側更新地 區(2 處街廓) | 91 | 1.44 | 133 | 45 | 34% | |
| 10 | 大度路三段知行市場更新地區 | 91 | 2.26 | 375 | 251 | 67% | |
| 11 | 2 號機關用地及 P20 號道路用地 附近地區(大業段一小段) | 94 | 1.94 | 68 | 0 | 0% | |
| 12 | 臺北市北投區振興段二小段 57 地號等 27 筆土地 | 97 | 1.43 | 77 | 0 | 0% | |
| 13 | 北投區振興段一小段 173 地號 (部分)及 179 地號(部分)等 2 筆土 地(天母樺園社區)更新地區 | 102 | 0.11 | 27 | 0 | 0% | |
| 14 | 臺北市北投區新民段二小段 471 地號等 5 筆土地 | 102 | 0.34 | 0 | 0 | 0% | |
| | | | | 總計 | 2,826 | 1,095 | 39% |

註：「新宅」之定義為各該更新地區劃定後新出現之宅。

資料來源：本案統計。

觀察更新單元開發情形，依都市更新處網站記載北投區核准之自行劃定更新單元數計有 73 處，各單元劃定位置如圖 231。

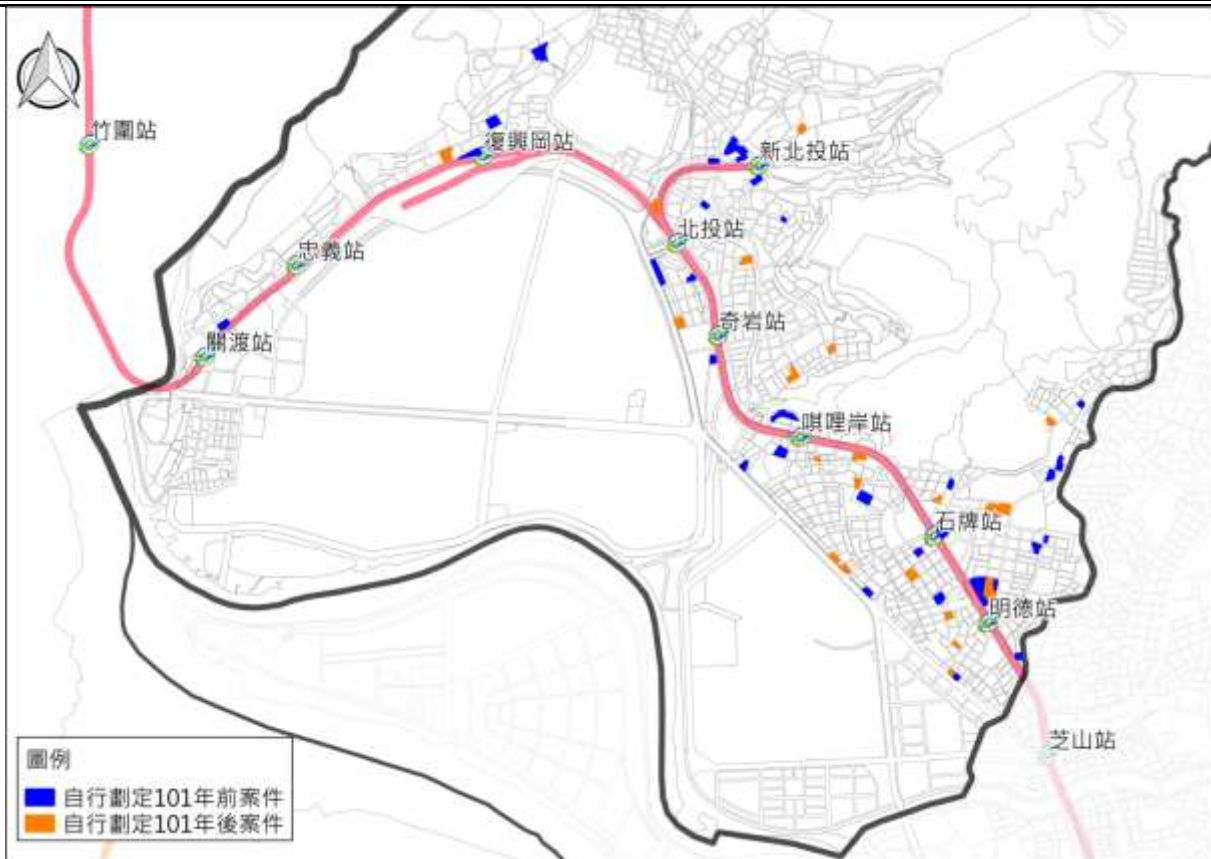


圖231 北投區都市更新單元位置示意圖

依臺北市政府都市更新處網站所列北投區都市更新審議情形，表列 118 件都市更新案，刪除重複及已失效或撤回之案件後計有 95 件，各階段案件數量統計如表 125。

表125 北投區都市更新案件審議辦理情形表

| 目前辦理情形 | 案件數 |
|---------------|-----|
| 事業概要階段 | 25 |
| 事業計畫階段 | 33 |
| 權利變換計畫階段 | 2 |
| 事業計畫及權利變換計畫階段 | 17 |
| 執行階段 | 14 |
| 總計 | 91 |

資料來源：臺北市政府都市更處，統計至 2017/04/11。

2. 過去都市更新個案爭取容積獎勵情形

過去北投區核定之都市更新案件中，總都市更新容積獎勵總面積為 2.64 公頃，其中 57% 為 F5 更新地區規劃設計獎勵（且其中多屬 F5-3「提供供人行走之地面道路或騎樓」），其次為 F3 更新時程獎勵，與地區環境改善關連性較強之 F4 僅占 14%。

表126 北投區過去都市更新案件核定容積獎勵面積綜理表

| 核定容積獎勵項目 | 核定面積 | 面積：平方公尺 | |
|---|-----------|---------|------|
| | | A | B |
| ΔF1 以原容積高於法定容積 | 0.00 | 0% | 0% |
| ΔF2 多數人分配之樓地板面積不及當地平均居住水準獎勵 | 0.00 | 0% | 0% |
| ΔF3 更新時程獎勵 | 4,554.27 | 17% | 9% |
| ΔF4 考慮地區環境狀況 | | | |
| ΔF4-1 捐贈公益設施 | 27.87 | 0% | 0% |
| ΔF4-2 協助開闢或管理維護毗鄰基地都市計畫公共設施 | 3,786.15 | 14% | 8% |
| ΔF4-3 協助附近市有建築物進行整建及維護 | 0.00 | 0% | 0% |
| ΔF4 小計 | 3,814.02 | 14% | 8% |
| ΔF5 更新地區規劃設計獎勵 | | | |
| ΔF5-1 建築設計與鄰近地區建築物相互調和、無障礙環境及都市防災 | 5,716.62 | 22% | 12% |
| ΔF5-2 開放式空間廣場 | 252.05 | 1% | 1% |
| ΔF5-3 供人行走之地面道路或騎樓 | 5,808.21 | 22% | 12% |
| ΔF5-4 保存具歷史、紀念性或藝術價值之建築 | 0.00 | 0% | 0% |
| ΔF5-5 更新單元規模 | 1,356.96 | 5% | 3% |
| ΔF5-6 建築基地及建築物採綠建築設計 | 1,909.50 | 7% | 4% |
| ΔF5 小計 | 15,043.34 | 57% | 31% |
| ΔF6 處理占有他人土地舊違章建築戶 | 3,061.29 | 12% | 6% |
| 更新容積獎勵合計 | 26,472.92 | 100% | 55% |
| 其他獎勵容積 (開放空間、容積移轉、增設公用停車空間容積獎勵、高氣離子 混凝土建築物及遭輻射污染建築物放寬容積優惠等) | 21,953.01 | | 45% |
| 申請容積獎勵總計 | 48,425.93 | | 100% |

註：表內「A」項為各該獎勵面積占更新獎勵面積比例「B」項為各該獎勵面積占總容積獎勵面積比例
資料來源：臺北市都市更新處，統計至 2016/10/12。

3. 都市更新地區與屋齡分布關係

結合現況建築屋齡分布及現有都市更新地區位置圖可發現，北投區屋齡超過 50 年以上之建築物主要集中於北投捷運站週邊，老舊建物較密集之街廓已有部分規劃為都市更新地區，惟實際更新成效並不理想，

北投捷運站週邊建物最老舊之區域已劃為都市更新地區，惟區內仍有大量屋齡 30 年以上建築物未劃入都市更地區。

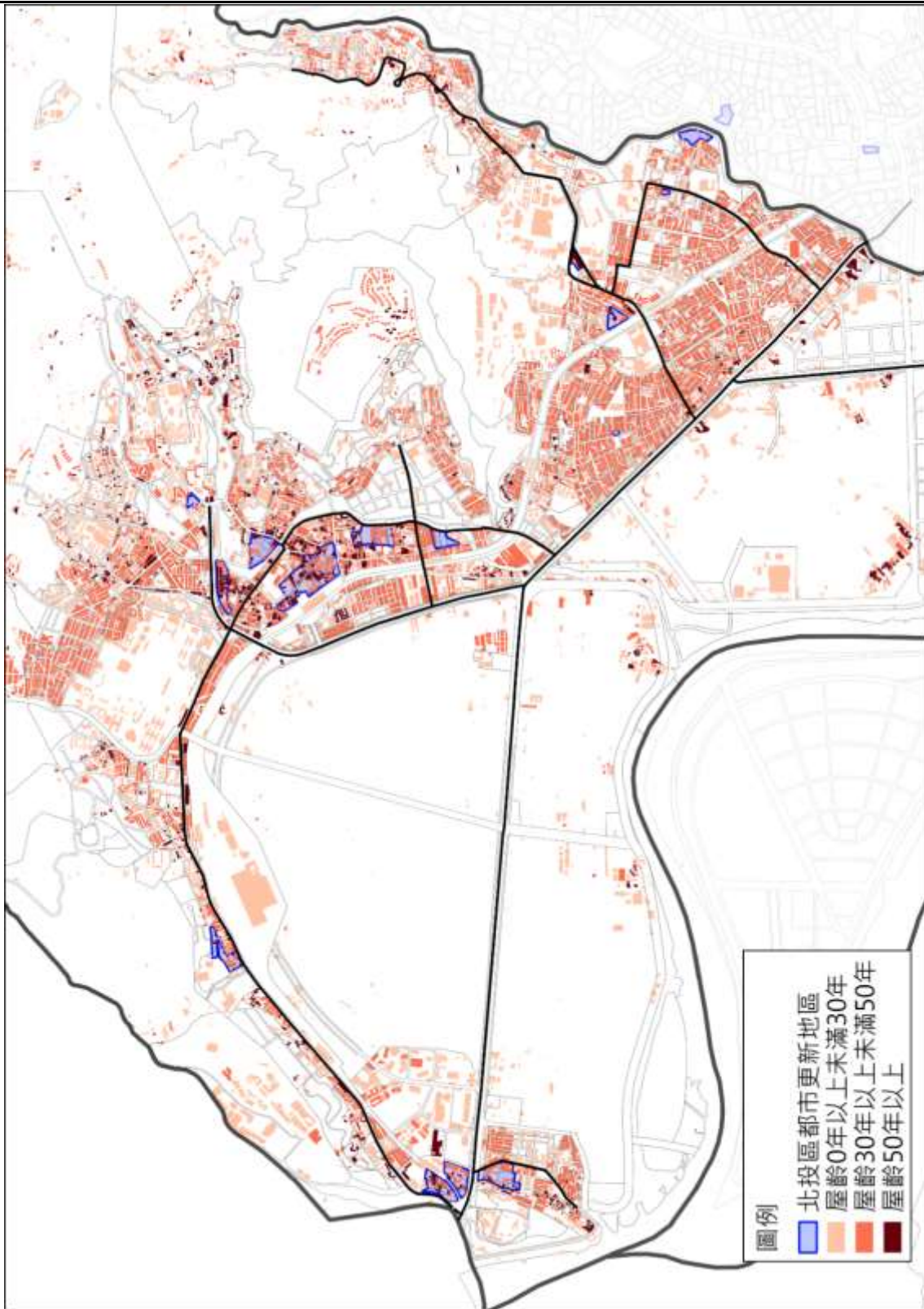


圖232 北投區不同屋齡與更新地區套繪圖

資料來源：本案整理。

4. 都市更新地區劃設原則建議

都市更新條例第 6 條授權直轄市政府得視都市發展實際情形劃定更新地區，本案參考法條所列 6 款形及臺北市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估標準，並考量臺北市未來都市發展機能角度，提出「以街廓單位可量化客觀操作」之都市更新地區劃定指標，後續透過空間疊圖分析即可就各街廓都市更新潛力強度進行比較，進而決定更新地區劃設範圍。

(1) 劃定原則及指標說明

都市更新條例第 6 條第 1、2 款及第 6 款，針對建物安全、環境防災等面向進行檢視，此項評估要求對應未來的土地使用及交通系統項目，實質指標對應於「建物結構及安全性原則」、「土地使用安全原則」，建築物是否符合居住安全的考量，並且符合環境安全之需求。

而都市更新條例第 6 條第 3 款至第 5 款，主要針對建築物與現有或未來都市機能、重大建設配合與因應，至保存維護歷史文化價值等內容，分別為更新地區範圍適宜性、公共設施改善計畫兩大項目，實質指標對應於「TOD 原則」、「公辦都更可行性原則」、「配合重大建設原則」、「公共設施取得開闢原則」，配合 TOD 場站與重大建設開發，並且為市府投入與公辦都更可行性，亦將大面積公有土地之街廓列入評估項目，使未來都市更新地區內，公共設施獲得改善，以下說明 6 項劃定原則與指標。

A. 建物結構及安全性原則

建物結構及安全性原則包含「公共危險建築物」、「5 樓以下屋齡 30 年以上老舊建物」，操作定義及權重說明如後。

(A) 公共危險建築物

公共危險建築物為海砂屋、輻射屋、老屋健檢 D、E 級建物，老屋健檢 D、E 級建物及海砂屋名單採用臺北市建築管理工程處公布清冊；輻射屋則採行政院原子能委員會所列冊之建築物。

若街廓內有符合上述類型之 1 棟建築物即權重加 1 分，棟數越多，權重採累加計算。

(B) 5 樓以下屋齡 30 年以上老舊建物

老舊建物定義為 5 樓以下屋齡 30 年以上建物，若街廓內老舊建物棟數超過街廓內總建物棟數的 50%情況下，權重加 1 分。

B. 土地使用安全原則

土地使用安全原則保含「高度土壤液化」、「淹水潛勢」、「巷弄狹小影響逃生」，操作定義及權重說明如後。

(A) 高度土壤液化

高度土壤液化地區採臺北市政府所公布的土壤液化潛勢圖進行分析，若高度土壤液化地區超過街廓面積 50%，權重加 1 分。

(B) 淹水潛勢

淹水潛勢地區採用經濟部水利署淹水潛勢地圖，淹水潛勢地區超過街廓面積 50%時，權重加 1 分。

(C) 巷弄狹小影響逃生

狹小巷弄包含未開闢或未取得路寬不足 8 公尺都市計畫道路、臺北市消防局公布搶救不易狹小巷道清冊，兩項指標取聯集，街廓內臨任一者即得分。後續搭配創意街區指認。若有不適宜開發之都市計畫道路，第二階段再行調整個別都市更新地區範圍。

C. TOD 原則

捷運站為 TOD 重要節點，將根據表 121（詳第 248 頁）中不同捷運場站等級給予 2~6 分權重（第 1 級權重 2 分、第 2 級權重 4 分、第 3 級權重 6 分），再者，因商業服務層級越大則範圍越大，所以依商業服務層級區分 200~600 公尺等不同 TOD 服務範圍，若各該街廓超過 50%面積位於本案設定之 TOD 影響範圍內，則依上開權重加分。

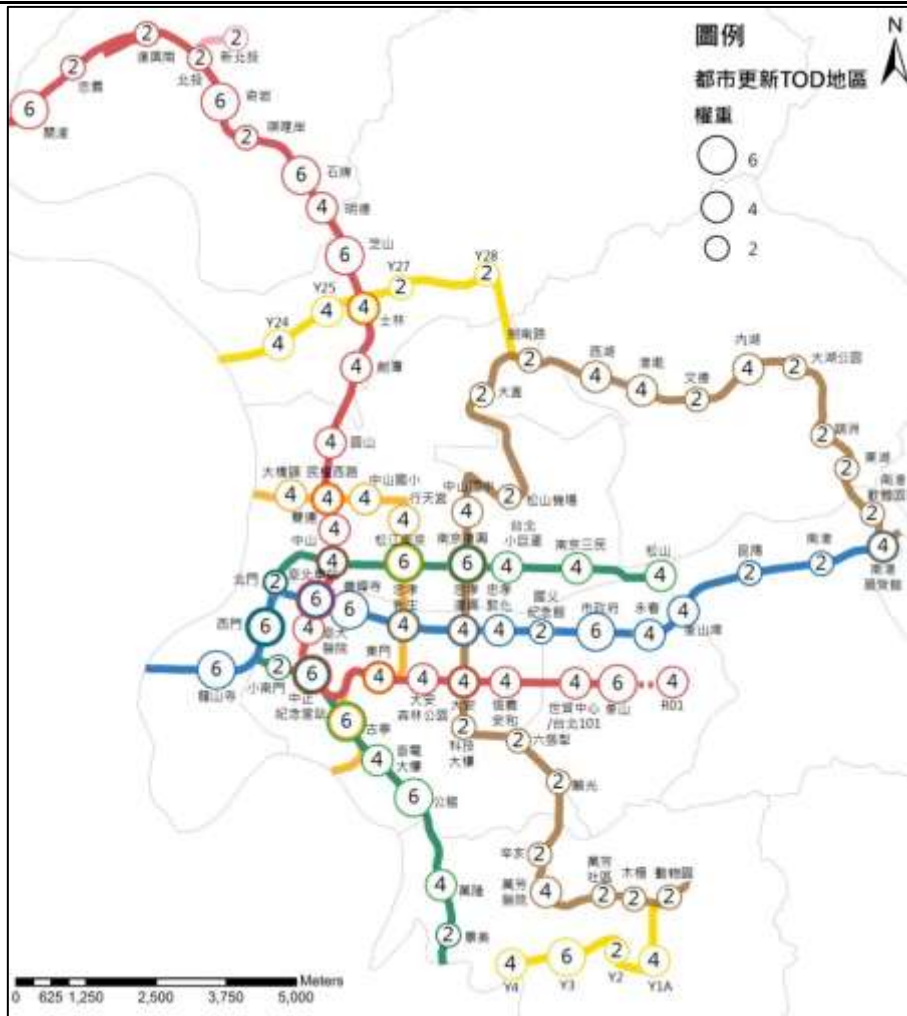


圖233 臺北市 TOD 場站權重分數圖

資料來源：106 年「臺北市十二行政區公劃更新地區評估檢討委託專業服務案評估檢討報告」

D. 公辦都更可行性原則

依據「臺北市市有不動產參與都市更新處理原則」，更新範圍內有面積 500 平方公尺以上市有土地，且占更新單元土地總面積 50% 以上者，將由臺北市政府主導辦理都市更新。後續公辦都更應有別一般都更，將可分回社會住宅等公益性設施。

遵照此一原則，本案以面積超過 5000 平方公尺以上面積公有地，且閒置者為主，所以公有土地面積 5000 平方公尺以上並為空地或坐落老舊建物者（5 樓以下 30 年以上），視為閒置公有地，所在街廓權重加 2 分，後續將考量土地權屬為市有者優先劃定都市更新地區，以增加公辦都更可行性。

E. 配合重大建設原則

「臺北市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估標準」中指標六明訂「更新單元周邊距離捷運系統車站、

本府公告之本市重大建設或國際觀光據點 200 公尺以內」，依此原則將重大建設的 200 公尺範圍以內街廓設定權重加 1 分。

F. 公共設施取得開闢原則

為提高都市更新公益性，對於未取得或開闢之大面積公共設施，應鼓勵協助開闢取得，因此街廓範圍內有未開闢或未取得大面積公共設施用地達 5000 平方公尺以上者，1 處公共設施用地即加 1 分，分數採累加制，有多處大面積公共設施用地則累積加分。

(2) 原則指標與權重分配

綜合上述六項原則與指標，整理操作定義與權重如下表。

表127 都市更新地區劃定建議分析項目及指標

| 劃定原則 | 評估指標建議 | 操作定義 | 權重 |
|------------|------------------------------------|--|-----------|
| 建物結構及安全性原則 | 海砂屋、輻射屋、老屋健檢 D、E 級等立即危險建築 | ● 街廓內有立即危險建物 | 1 棟+1 分 |
| | 5 樓以下屋齡 30 年以上老舊建物 | ● 老舊建物棟數超過總棟數 1/2 者 | +1 分 |
| 土地使用安全原則 | 高度土壤液化 | ● 街廓內有 1/2 土地面積位於高度土壤液化區 | +1 分 |
| | 淹水潛勢 | ● 街廓內有 1/2 土地面積位於淹水潛勢地區者 | +1 分 |
| | 巷弄狹小影響逃生 | ● 未開闢或未取得都市計畫道路路寬不足 8 公尺 ● 街廓內有搶救不易狹小巷道 ● 後續搭配創意街區指認，若有不適宜開發之都市計畫道路，第二階段調整範圍 | +1 分 |
| TOD 原則 | 臨近捷運站出口 200-600 公尺範圍內 | ● 依據場站分級，不同運量採不同計分 | +2 至 6 分 |
| 公辦都更可行性原則 | 面積超過 500m ² 以上面積公有地所在街廓 | ● 閒置公有地：該 500 平方公尺以上面積公有地上有 5 樓以下 30 年以上建物者 | +2 分 |
| 配合重大建設原則 | 重大建設 200 公尺範圍內 | ● 重大建設定義：1.自劃單元指標六公告之重大建設、2.都發局一科追認 | +1 分 |
| 公共設施取得開闢原則 | 未開闢或未取得大面積公共設施用地 | ● 500 平方公尺以上未開闢或未取得大面積公共設施用地 | 1 項公設+1 分 |

(3) 排除不適宜劃入更新地區之區域

參考「都市更新資料調查與分析案」操作流程，應先排除不適宜都市更新用地範圍，再以街廓為分析單元，透過計算都市更新地區內街廓指標，累算出各街廓都市再生潛力分數。惟都市更新之基本精神並非一味拆除重建，故街廓範圍內遇有下情形時應將該等土地（建築物）範圍排除於更新地區之外，

- A. 環境敏感地區
- B. 屋齡 15 年內建築物（新屋）
- C. 古蹟及歷史建築
- D. 具文化資產潛力之建築物

(4) 現有都市更新地區檢討

依據都市再生潛力分數及上述排除調整後，對現有都市更新地區將有「新劃/調整」、「保留」、「取消」等 3 種不同處理方式。

A. 「新劃/調整」更新地區

若街廓得分大於 6 分並且有 2 個以上相鄰街廓，位於捷運、鐵路地下化、重大建設周邊地區等潛力地區或是當地居民有重大意願者，即符合對應原則成為新劃為更新地區，調整更新地區則是會逐一檢視現行都更地區調整範圍，依上開原則要進行必要之邊界調整。

B. 「保留」更新地區

保留整宅、遷建住宅、刻正辦理公辦都更地區、事業計畫送件範圍、100 年後公告之都市計畫劃定都更地區之範圍。

C. 「取消」更新地區

「取消」更新地區是因為該地區內已完成都更事業計畫、有屋齡 15 年內新屋或已有明確其他開發方式之公有地等，因此將原劃定更新地區取消，而商圈聚落或商業聚落等亦不予以劃定都市更新地區，將改以創意再生策略街區，推動都市再生事業。

(二) 增額容積實施地區

1. 實施增額容積地區模擬

目前臺北市實施增額容積可概分為 2 種模式，其一為配合軌道建設以增額容積方式增加收入提高整體自償性；其二為對都市其他地區因有特殊政策目的需求，以增額容積方式措財源。依本案調查結果，北投區內尚無如信義計畫區或華光社區等因具有特殊情形需應實施增額容積

之區域，未來如有實施增額容積之必要，建議限定於「軌道建設周邊」為宜。

本案先就北投區捷運車站等級較高之石牌、北投兩站周邊，由都市發展角度模擬得實施增額容積之潛力街廓，惟未來是否實施增額容積制度及實際實施範圍建議仍須深入整合交通衝擊、各種容積政策及不動場市場綜合評估後再行發布。

(1) 篩選原則

參酌「臺北市捷運沿線及周邊地區土地使用檢討原則之研擬與操作」案，以捷運站出口週邊 500 公尺為分析範圍選址流程如下：

A. 篩選土地使用分區、排除公共設施用地及不適宜發展之分區（如農業區、保護區、保存區等）

實施增額容積地區應以適宜較高強度發展之土地為限，學校、公園、機關、道路等公共設施用地及不適宜導入大量開發之農業區、保護區、保存區及山坡地區等，另依臺北市土地使用管制自治條例之規定，第一種住宅區及第二種住宅區分別應維持「最低之人口密度及建築密度」、「中等之人口密度及建築密度」，第三種住宅區以上始導入「稍高之人口密度及建築密度」，故篩選增額容積之潛力基地時，第一種及第二種住宅區亦不納入範圍。經過 GIS 篩選後，可發展之土地使用分區圖如次

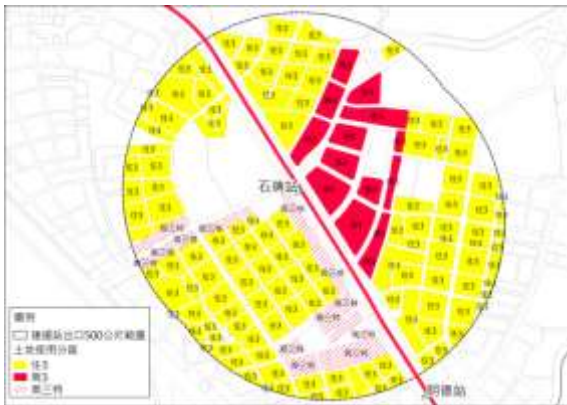


圖234石牌站週邊可發展分區位置圖



圖235北投站週邊可發展分區位置圖

B. 以街廓內現有建物投影篩選

現有建築物密集之街廓縱具實施都市更新潛力，其再開發時程亦難以掌握，反觀素地開發變數較小，故以各街廓現有建築物投影面積占全街廓總面積為指標，篩選比例在 25%以下之街廓為適宜事推動增額容積之街廓。



圖236 石牌站週邊建築物投影面積比例較低之街廓



圖237 北投站週邊建築物投影面積比例較低之街廓

C. 依建築物屋齡圖與建照資料篩選素地及已興建房屋之土地

透過疊合地形圖、地籍圖及屋齡資料，篩選屋齡超過 40 年以上之建築物所坐落之土地。



圖238 石牌站週邊地區屋齡 40 年以上老屋坐落土地

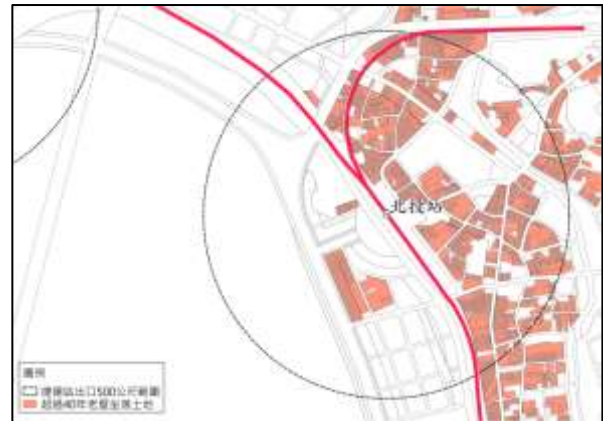


圖239 北投站週邊地區屋齡 40 年以上老屋坐落土地

D. 以自劃都市更新單元指標篩選適合進行都市更新土地

本研究依據「臺北市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估標準」中所羅列之指標，以街廓為可能之都市更新單元，選擇適合、可以利用 GIS 判斷之 5 項指標進行篩選適合進行都市更新土地。各街廓符合指標者，則視為得一分，並將各項得分加總，列出得分 4 分以上街廓為適合導入增額容積之街廓。

- (A) 特定建材比例:更新單元內各種構造建築物面積比例達 1/2 上,如:土磚造、木造、磚造及石造建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造、30 年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造、40 年以上之鋼骨混凝土造。

- (B) 耐震標準:更新單元內建築物耐震設計標準,不符內政部 78 年 5 月 5 日台內營字第 691701 號修正之建築技術規則規定者之棟數比例達 1/2 以上。
- (C) 居住水準:更新單元內平均每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之 2/3 以下,或更新單元內每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之戶數達 1/2 者。
- (D) 4 層以上建物無電梯設備:更新單元內 4 層以上之合法建築物棟數佔更新單元內建築物棟數達 1/3 以上,且該 4 層以上合法建築物半數以上無設置電梯設備及法定停車位數低於戶數者。



圖240 石牌站週邊街廓依自劃更新單元
指標評點結果

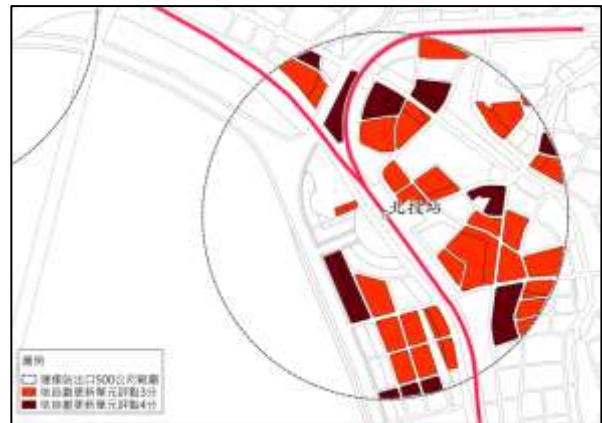


圖241 北投站週邊街廓依自劃更新單元
指標評點結果

- E. 以現況樓地板面積與法定容積率之比率做為篩選都更容積放大效果之誘因

透過房屋稅籍資料與地籍資料推估現況樓地板面積率,並與法定容積率比較,作為推估都更容積率放大效果之誘因,選擇現況樓地板面積低於法定容積 100%的土地做為相對優先開發之篩選條件。



圖242 石牌站週邊低度利用街廓



圖243 北投站週邊低度利用街廓

(2) 篩選結果

依上開 5 項篩選標準，針對石牌、北投及新北投等 3 車站週邊，符合下列條件之一者選為建議實施增額容積街廓：(1) 街廓空地面積超過 50%、(2) 街廓內建物老舊、窳漏且土地使用率率低（同時符合「屋齡 40 年以上土地總面積超過街廓總面積 50%」、「同時符合自劃更新單元 4 項指標」、「現況樓地板面積未達法定容積 100%」等 3 項指標），綜合各項指標分析結果如下：



圖244 石牌站週邊建議優先考量實施增額容積之街廓篩選結果



圖245北投站週邊建議優先考量實施增額容積之街廓篩選結果

(三) 容積移轉案例整理分析及未來策略

1. 前次通盤檢討劃定容積移轉接受地區

北投前於 97 年辦理細部計畫通盤檢討時訂有「容積移轉計畫」專章，依下列原列規劃 8 處共 112 街廓為容積移轉接受基地：

- (1) 捷運場站出入口所在街廓。
- (2) 捷運站出入口為中心，半徑 200 公尺範圍內平緩地區。
- (3) 完整街廓為劃設原則，經劃設後所餘街廓縱深小於 30 公尺者或屬商業區者予以併入劃設。
- (4) 因應產業發展需要，捷運出入口附近地區之工業區配合劃設。



圖246明德站週邊容積接受街廓



圖247石牌站週邊容積接受街廓



2. 臺北市容積移轉審查許可自治條例

103年6月30日臺北市政府實施之臺北市容積移轉審查許可自治條例第6條規定，容積移轉接受基地以位於下列地區為限：

- (1) 本市歷史建築所定著之私有土地之送出基地，其容積得移轉至本市行政轄區內之可建築土地。
- (2) 私有未徵收之公共設施保留地之送出基地，其容積僅得移轉至下列地區：

- A. 基地位在大眾捷運場站車站出入口半徑 800 公尺範圍內，且須面臨 8 公尺以上已開闢之都市計畫道路。
- B. 基地所在位置半徑 500 公尺範圍內，有已開闢且其面積在 0.5 公頃以上之公園綠地或廣場，且須臨接 15 公尺以上已開闢之計畫道路，或面臨二條已開闢之計畫道路，而其中一條寬度須達 12 公尺者。

以 GIS 系統統計大眾捷運場站出入口半徑 800 公尺範圍內土地，商業區有高達 98%均位於捷運出口 800 公尺範圍，而住宅區亦有 65%位於可接受容積移入，其中容積率較高之第三種住宅區更有超過 8 成以上位於捷運出口 800 公尺範圍。

表128 北投區捷運出口 800 公尺範圍內住、商分區統計表

| 使用分區 | 北投區 總面積 | 捷運出口 800 公尺 範圍內面積 | 捷運出口 800 公尺 範圍內比例 |
|-------------|------------|----------------------|----------------------|
| 住宅區 | 65.37 | 2.10 | 3% |
| 第一種住宅區 | 6.69 | 3.50 | 52% |
| 第二種住宅區 | 125.91 | 73.70 | 59% |
| 第二之一種住宅區 | 0.09 | 0.08 | 90% |
| 第三種住宅區 | 235.20 | 208.72 | 89% |
| 第三種住宅區(特) | 18.40 | 15.03 | 82% |
| 第三之一種住宅區 | 3.45 | 3.45 | 100% |
| 第三之二種住宅區 | 9.30 | 9.30 | 100% |
| 第三之二種住宅區(特) | 6.47 | 4.68 | 72% |
| 市民住宅區 | 3.07 | 0.95 | 31% |
| 特定休閒旅館住宅專用區 | 19.66 | 2.80 | 14% |
| 住宅區小計 | 497.34 | 324.31 | 65% |
| 第一種商業區 | 1.62 | 1.62 | 100% |
| 第一種商業區(特) | 4.98 | 4.76 | 96% |
| 第三種商業區 | 19.29 | 19.29 | 100% |
| 第三種商業區(特) | 8.58 | 8.05 | 94% |
| 特定觀光商業專用區 | 5.83 | 5.83 | 100% |
| 商業區小計 | 40.31 | 39.56 | 98% |

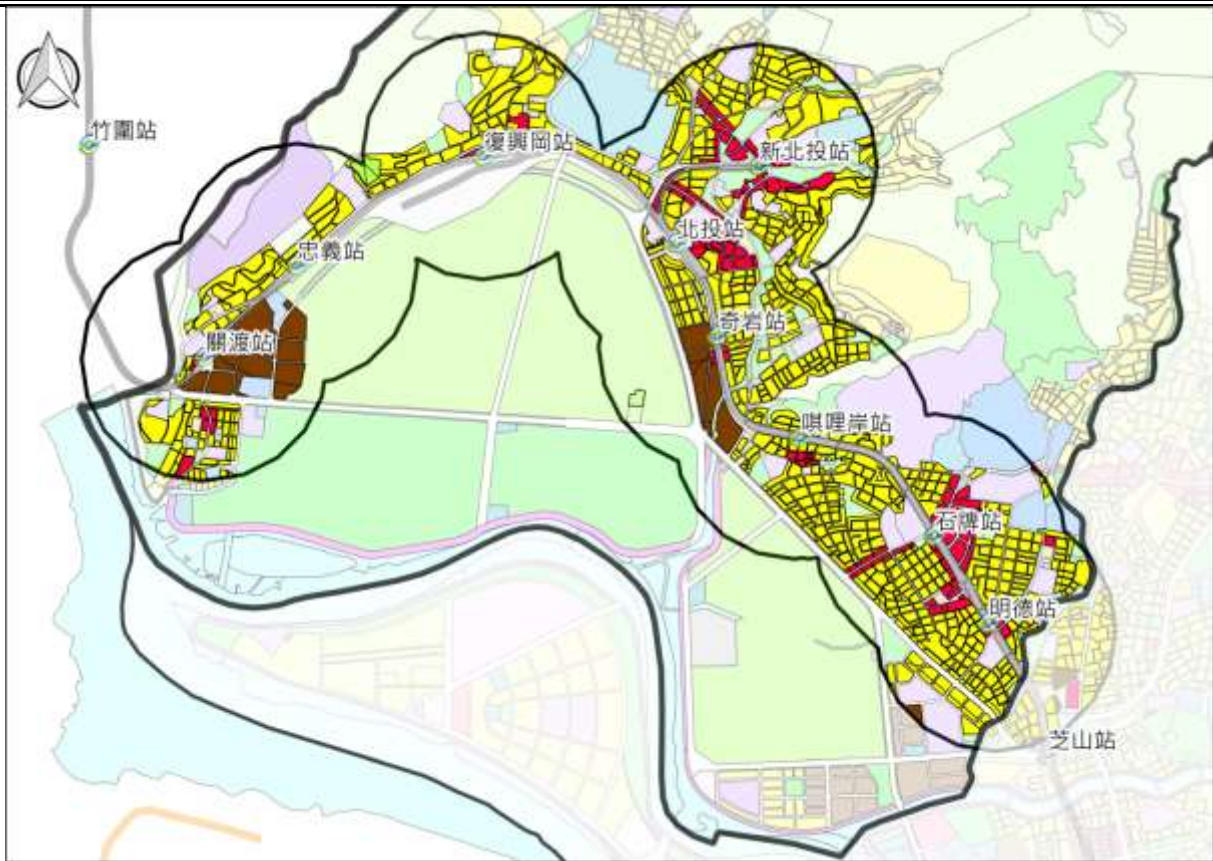


圖254 北投區各捷運站出口 800 公尺範圍可發展分區都市計畫圖

3. 實際容積移轉接受地區

統計北投區歷年曾辦容積移轉之案件共有 49 件（如表 129），位置如圖 255，觀察過往容積移轉案件發現，申請容積移轉基地接受基地明顯集中於奇岩新社區區段徵收範圍內。

表129 北投區曾核准容積移轉案件列表

| 序號 | 容積移轉類型 | 接受基地地號 | 核准日期 |
|----|--------|------------------------------|----------|
| 1 | 大稻埕 | 臺北市北投區振興段一小段 6-1 地號等 13 筆土地 | 91/1/16 |
| 2 | 大稻埕 | 臺北市北投區振興段一小段 6-1 地號等 31 筆土地 | 91/9/20 |
| 3 | 大稻埕 | 臺北市北投區振興段三小段 469 地號等 5 筆土地 | 92/9/29 |
| 4 | 大稻埕 | 臺北市北投區大業段三小段 461 地號等 9 筆土地 | 93/10/7 |
| 5 | 大稻埕 | 臺北市北投區振興段三小段 4 地號等 3 筆土地 | 93/12/31 |
| 6 | 大稻埕 | 臺北市北投區振興段一小段 597 地號等 2 筆土地 | 94/10/18 |
| 7 | 大稻埕 | 臺北市北投區溫泉段一小段 71-1 地號等 10 筆土地 | 95/1/4 |
| 8 | 大稻埕 | 臺北市北投區振興段一小段 593-3 地號等 8 筆土地 | 95/1/11 |
| 9 | 大稻埕 | 臺北市北投區振興段三小段 4 地號等 3 筆土地 | 95/9/14 |
| 10 | 大稻埕 | 臺北市北投區文林段一小段 106 地號等 7 筆土地 | 96/2/9 |
| 11 | 大稻埕 | 臺北市北投區文林段一小段 106 地號等 7 筆土地 | 96/6/6 |
| 12 | 大稻埕 | 臺北市北投區立農段五小段 207-2 地號等 2 筆土地 | 96/6/22 |
| 13 | 大稻埕 | 臺北市北投區立農段五小段 207-2 地號等 2 筆土地 | 96/7/17 |
| 14 | 大稻埕 | 臺北市北投區行義段三小段 403 地號等 6 筆土地 | 96/7/26 |
| 15 | 大稻埕 | 臺北市北投區行義段三小段 468 地號等 9 筆土地 | 98/9/24 |

| 序號 | 容積移轉類型 | 接受基地地號 | 核准日期 |
|----|--------|-----------------------------|-----------|
| 16 | 大稻埕 | 臺北市北投區文林段一小段 350 地號等 2 筆土地 | 99/6/15 |
| 17 | 大稻埕 | 臺北市北投區文林段一小段 350 地號等 2 筆土地 | 99/6/15 |
| 18 | 大稻埕 | 臺北市北投區文林段一小段 350 地號等 2 筆土地 | 99/6/15 |
| 19 | 大稻埕 | 臺北市北投區行義段三小段 468 地號等 9 筆土地 | 99/11/25 |
| 20 | 大稻埕 | 臺北市北投區文林段一小段 32-6 地號等 2 筆土地 | 100/7/11 |
| 21 | 大稻埕 | 臺北市北投區新民段二小段 214 地號等 7 筆土地 | 100/11/30 |
| 22 | 公保地舊制 | 臺北市北投區三合段 30 地號土地 | 102/1/22 |
| 23 | 公保地舊制 | 臺北市北投區三合段 53 地號土地 | 102/3/28 |
| 24 | 公保地舊制 | 臺北市北投區三合段 16 地號等 2 筆土地 | 102/4/16 |
| 25 | 公保地舊制 | 臺北市北投區三合段 25 地號等 2 筆土地 | 102/6/27 |
| 26 | 公保地舊制 | 臺北市北投區三合段 32 地號等 2 筆土地 | 102/7/5 |
| 27 | 公保地舊制 | 臺北市北投區文林段 923 地號等 11 筆土地 | 102/8/16 |
| 28 | 公保地舊制 | 臺北市北投區文林段三小段 923 地號等 11 筆土地 | 102/9/10 |
| 29 | 公保地舊制 | 臺北市北投區三合段 29 地號土地 | 102/12/24 |
| 30 | 公保地舊制 | 臺北市北投區三合段 69 地號等 2 筆土地 | 103/2/17 |
| 31 | 公保地舊制 | 臺北市北投區三合段 21 地號土地 | 103/4/7 |
| 32 | 公保地舊制 | 臺北市北投區奇岩段四小段 11 地號等 1 筆土地 | 103/5/9 |
| 33 | 公保地舊制 | 臺北市北投區三合段 15 地號等 2 筆土地 | 103/5/19 |
| 34 | 公保地舊制 | 臺北市北投區三合段 71 地號土地 | 103/5/19 |
| 35 | 公保地舊制 | 臺北市北投區三合段 38 地號等 2 筆土地 | 103/5/26 |
| 36 | 公保地舊制 | 臺北市北投區三合段 47 地號土地 | 103/6/17 |
| 37 | 公保地舊制 | 臺北市北投區三合段 42 地號土地 | 103/7/18 |
| 38 | 公保地舊制 | 臺北市北投區三合段 74 地號等 2 筆土地 | 103/10/6 |
| 39 | 公保地舊制 | 臺北市北投區三合段 5 地號等 2 筆土地 | 103/12/23 |
| 40 | 公保地舊制 | 臺北市北投區三合段 63 地號等 2 筆土地 | 104/1/19 |
| 41 | 公保地舊制 | 臺北市北投區三合段 26 地號土地 | 104/1/21 |
| 42 | 公保地舊制 | 臺北市北投區三合段 31 地號土地 | 104/8/17 |
| 43 | 公保地舊制 | 臺北市北投區三合段 23 地號等 2 筆土地 | 104/10/5 |
| 44 | 公保地舊制 | 臺北市北投區振興段二小段 436 地號土地 | 105/8/29 |
| 45 | 古蹟 | 臺北市北投區關渡段二小段 390 地號等 6 筆土地 | 97/1/30 |
| 46 | 古蹟 | 臺北市北投區振興段三小段 404 地號等 4 筆土地 | 98/8/10 |
| 47 | 古蹟 | 臺北市北投區大業段四小段 291 地號等 3 筆土地 | 99/8/17 |
| 48 | 古蹟 | 臺北市北投區文林段四小段 11 地號等 11 筆土地 | 100/12/5 |
| 49 | 古蹟 | 臺北市北投區振興段四小段 365 地號土地 | 101/4/30 |

資料來源：都市發展局網站（首頁>公展公告>容積移轉公告），2017/02/15 下載。

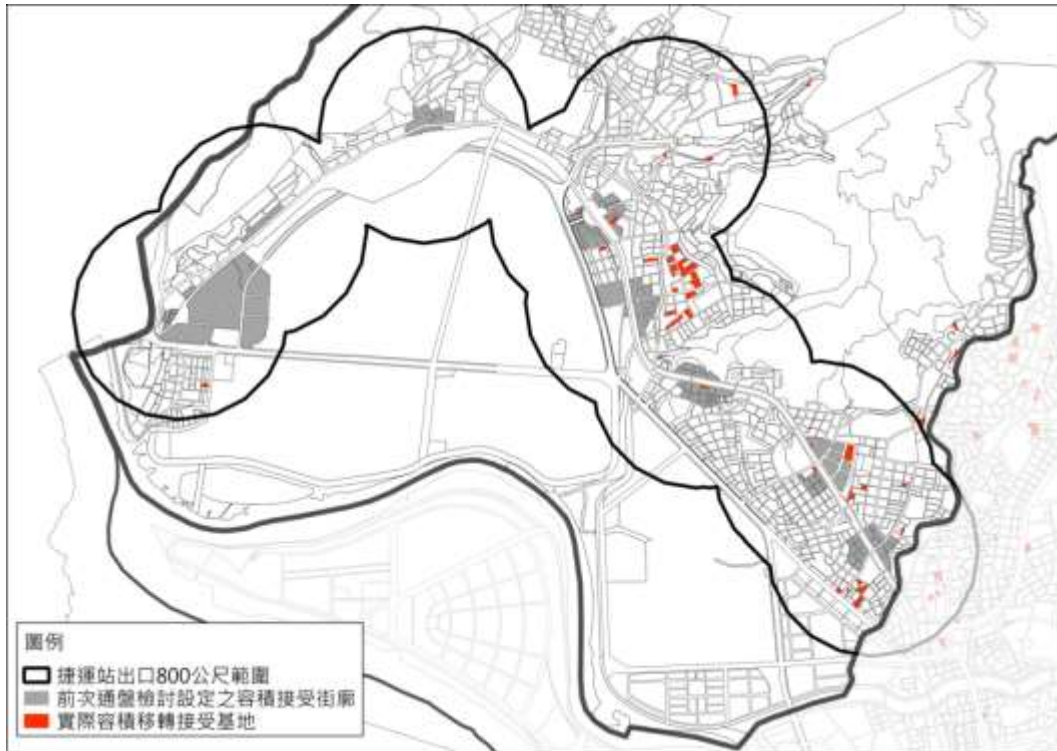


圖255北投區歷年容積移轉案件區位示意圖

4. 未來容積移轉策略建議

(1) 確認 97 年細部計畫指定街廓之性質

依都市計畫容積移轉實施辦法第 8 條第 2 項規定「位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之 40%」，北投區前於 97 年辦理通盤檢討時共指定 112 處為容積移轉接受基地，單就字面而言該等街廓似可符合前述辦法中移入容積得酌予增加之規定。

然考量 97 年通盤檢討時，臺北市容積移轉審查許可自治條例尚未實施，故全市容積移轉接受基地並無整體一致之規範，為利制度運作、避免蛙躍不受控制的容積移轉，故於都市計畫書中設定得移入之接受基地，惟該計畫內並未載明該等街廓得酌予增加移入容積，且 103 年後臺北市已訂定全市性容積移轉接受基地統一規範，為避免未來執行疑議，建議於本次通盤檢討明載明 97 年指定之街廓非屬都市計畫容積移轉實施辦法第 8 條第 2 項適用範圍。

(2) 未來容積移轉政策方向建議

觀察北投區都市發展情形，現有捷運站周邊尚有 39.21 公頃土地未將法定容積用畢，顯示整體發展尚未飽和，為使都市得以緊密、有效率

地發展，避免公共投資分散減低投資效益，都市空間發展政策應以大眾運輸導向發展為原則。北投區前次行政區全面通盤檢討時曾規劃 69.77 公頃土地為區內容積移轉接受街廓，惟後因配合臺北市容積移轉審查許可自治條例大幅開放至 363.87 公頃以上，接受基地條件放寬之結果即為實際容積移轉案件分散，且多未能與大眾運輸導向發展之政策配合。

考量北投區整體發展情形仍以沿捷運線性發展為主，未如市中心地區已展開全面性發展，建議未來臺北市容積移轉審查許可自治條例修訂時，可適度縮減區內得接受容積移轉之範圍，將不動產開發動能引導至捷運車站周邊。



圖256 北投區捷運站周邊低度利用街廓位置示意圖

表130 北投區捷運站周邊低度利用街廓一覽表

| 捷運路線 | 土地使用分區 | 街廓面積（公頃） |
|-------|--------|----------|
| 淡水信義線 | 工 3 | 6.46 |
| | 住 3-1 | 1.38 |
| | 住 3-2 | 1.88 |
| | 科工 | 13.67 |
| | 商 1 | 0.16 |
| | 商 3 | 13.87 |
| | 觀商 | 1.80 |
| 總計 | | 39.21 |

四、歷史文化資源

(一) 現有文化資產盤點

北投區內現有文化資產眾多，包括古蹟 15 處，歷史建築 11 處及文化景觀 3 處、聚落 1 處及，並有 2 項登錄之傳統藝術。

1. 古蹟

| | |
|-------------------|----------------------------------|
| 1、周氏節孝坊 | |
| 公告日期 | 74 年 8 月 19 日 |
| 文化資產類別 | 古蹟 |
| 級別 | 直轄市定古蹟 |
| 種類 | 牌坊 |
| 位置 | 臺北市北投區豐年路 1 段 36 號門口 |
| 定著土地之範圍 | 臺北市北投區大業段二小段 307 地號（中華民國有） |
| 建築所有人 | 臺北市政府 |
| 現狀 | 平時有老人在此聊天，夜間有夜間部學生停放機車，亦有大學生到此拍照 |
| 是否辦理容積移轉 | 無 |
| 2、北投溫泉浴場 | |
| 公告日期 | 87 年 2 月 20 日 |
| 文化資產類別 | 古蹟 |
| 級別 | 直轄市定古蹟 |
| 種類 | 溫泉浴場 |
| 位置 | 臺北市北投區中山路 2 號 |
| 定著土地之範圍 | 臺北市溫泉段一小段 137 地號（臺北市有） |
| 管理人 | 臺北市政府文化局 |
| 現狀 | 供民眾參考之溫泉博物館 |
| 是否辦理容積移轉 | 無 |
| 3、長老教會北投教堂 | |
| 公告日期 | 87 年 3 月 25 日 |
| 文化資產類別 | 古蹟 |
| 級別 | 直轄市定古蹟 |
| 種類 | 教堂 |
| 位置 | 臺北市北投區中央南路 1 段 77 號 |
| 定著土地之範圍 | 臺北市溫泉段四小段 603 地號（私有） |
| 建築所有人 | 私人 |
| 現狀 | 教會活動使用 |
| 是否辦理容積移轉 | 無 |
| 4、北投普濟寺 | |
| 公告日期 | 87 年 3 月 25 日 |
| 文化資產類別 | 古蹟 |
| 級別 | 直轄市定古蹟 |
| 種類 | 寺廟 |
| 位置 | 臺北市北投區溫泉路 112 號 |
| 定著土地之範圍 | 臺北市崇仰段一小段 236 地號（私有） |
| 建築所有人 | 私人 |
| 現狀 | 開放供信徒參拜 |
| 是否辦理容積移轉 | 無 |

| 5、北投臺灣銀行舊宿舍 | |
|---------------|---|
| 公告日期 | 87年3月25日 |
| 文化資產類別 | 古蹟 |
| 級別 | 直轄市定古蹟 |
| 種類 | 宅第 |
| 位置 | 臺北市北投區溫泉路103號 |
| 定著土地之範圍 | 臺北市北投區新民段四小段262、263、264全部地號，252、256部份地號（部分私有、部分中華民國有） |
| 建築所有人 | 台灣銀行 |
| 現狀 | 戰後改為臺灣銀行眷屬宿舍，由臺灣銀行管理維護 |
| 是否辦理容積移轉 | 無 |
| 6、草山教師研習中心 | |
| 公告日期 | 87年3月25日 |
| 文化資產類別 | 古蹟 |
| 級別 | 直轄市定古蹟 |
| 種類 | 研習中心 |
| 位置 | 臺北市北投區陽明山建國街2號 |
| 定著土地之範圍 | 臺北市北投區湖山段二小段9地號（臺北市有） |
| 管理人 | 臺北市教師研習中心 |
| 現狀 | 臺北教師研習中心使用 |
| 是否辦理容積移轉 | 無 |
| 7、吟松閣 | |
| 公告日期 | 87年5月4日 |
| 文化資產類別 | 古蹟 |
| 級別 | 直轄市定古蹟 |
| 種類 | 具有歷史文化藝術價值之建築物 |
| 位置 | 臺北市北投區幽雅路21號 |
| 定著土地之範圍 | 臺北市新民段四小段33、34地號（私有） |
| 建築所有人 | 私人 |
| 現狀 | 私人旅館餐廳使用 |
| 是否辦理容積移轉 | 無 |
| 8、前日軍衛戍醫院北投分院 | |
| 公告日期 | 87年9月1日 |
| 文化資產類別 | 古蹟 |
| 級別 | 直轄市定古蹟 |
| 種類 | 醫院 |
| 位置 | 臺北市北投區新民路60號 |
| 定著土地之範圍 | 臺北市新民段二小段516地號（中華民國有） |
| 建築所有人 | 國防醫學院三軍總醫院北投分院 |
| 現狀 | 現況大體完好，周圍庭院寬廣，古木參天，頗得鬧中取靜之勝 |
| 是否辦理容積移轉 | 無 |
| 9、北投文物館 | |
| 公告日期 | 87年9月1日 |
| 文化資產類別 | 古蹟 |
| 級別 | 直轄市定古蹟 |
| 種類 | 具有歷史文化藝術價值之建築物 |
| 位置 | 臺北市北投區幽雅路32號 |
| 定著土地之範圍 | 臺北市新民段四小段12-1、13、14地號（私有） |
| 建築所有人 | 私人 |
| 現狀 | 再利用為民俗文物館，展示台灣民俗及原住民文化 |
| 是否辦理容積移轉 | 是 |

| | |
|--------------------|---|
| 10、北投不動明王石窟 | |
| 公告日期 | 87年10月14日 |
| 文化資產類別 | 古蹟 |
| 級別 | 直轄市定古蹟 |
| 種類 | 石窟 |
| 位置 | 臺北市北投區幽雅路杏林巷2號對面 |
| 定著土地之範圍 | 臺北市崇仰段一小段41、42-1、56、81地號 |
| 建築所有人 | 財政部國有財產署 |
| 現狀 | 設有拜亭及石窟並安置神像供參拜 |
| 是否辦理容積移轉 | 無 |
| 11、北投穀倉 | |
| 公告日期 | 89年11月3日 |
| 文化資產類別 | 古蹟 |
| 級別 | 直轄市定古蹟 |
| 種類 | 穀倉 |
| 位置 | 臺北市北投區大同街一段153號 |
| 定著土地之範圍 | 臺北市大業段一小段826地號部分及842地號部分(私有) |
| 建築所有人 | 北投區農會 |
| 現狀 | 北投農會倉庫 |
| 是否辦理容積移轉 | 無 |
| 12、草山水道系統 | |
| 公告日期 | 93年4月28日 |
| 文化資產類別 | 古蹟 |
| 級別 | 直轄市定古蹟 |
| 種類 | 其他設施-水道系統 |
| 位置 | 湖山段二小段347等72筆地號 |
| 定著土地之範圍 | 臺北市北投區湖山段二小段347等72筆地號之部分土地(公有土地) |
| 管理人 | 臺北自來水事業處 |
| 現狀 | 草山水道系統為全台灣第一個設置自來水水管橋的水道系統，也是唯一於系統內包含水力發電的水道。 |
| 是否辦理容積移轉 | 無 |
| 13、陽明山中山樓 | |
| 公告日期 | 94年6月14日 |
| 文化資產類別 | 古蹟 |
| 級別 | 直轄市定古蹟 |
| 種類 | 歷史文化價值建築物 |
| 位置 | 臺北市北投區湖山里陽明路2段15號 |
| 定著土地之範圍 | 北投區湖山段一小段17地號(中華民國有) |
| 管理人 | 國立臺灣圖書館 |
| 現狀 | 保存良好 |
| 是否辦理容積移轉 | 無 |

資料來源：內政部文化資產局\國家文化資產網 (<https://nchdb.boch.gov.tw/assets/overview>)，最後瀏覽日期：106年12月13日。

2. 歷史建築

| | |
|----------------|-----------|
| 1、青邨國建館 | |
| 公告日期 | 92年11月20日 |
| 文化資產類別 | 歷史建築 |
| 級別 | - |
| 種類 | 衙署 |

| | |
|--------------------|---|
| 位置 | 臺北市北投區陽明路 2 段 15 號 |
| 定著土地之範圍 | 北投區湖山段一小段 115、119-3、120、120-2 地號（中華民國有、新北市有） |
| 管理人 | 陽明山國家公園管理處、國立臺灣圖書館 |
| 現狀 | 閒置中 |
| 是否辦理容積移轉 | 無 |
| 2、青邨圓講堂 | |
| 公告日期 | 92 年 11 月 20 日 |
| 文化資產類別 | 歷史建築 |
| 級別 | - |
| 種類 | 衙署 |
| 位置 | 臺北市北投區陽明路 2 段 15 號 |
| 定著土地之範圍 | 北投區湖山段一小段 56-2 地號（新北市有） |
| 管理人 | 陽明山國家公園處 |
| 現狀 | 閒置中 |
| 是否辦理容積移轉 | 無 |
| 3、農禪寺 | |
| 公告日期 | 93 年 7 月 19 日 |
| 文化資產類別 | 歷史建築 |
| 級別 | - |
| 種類 | 寺廟 |
| 位置 | 臺北市北投區八仙里大業路 65 巷 89 號 |
| 定著土地之範圍 | 北投區豐年段一小段 479 地號（私有） |
| 建築所有人 | 私人 |
| 現狀 | 原為聖嚴法師接待貴賓即在台停住使用，部分空間做為寮房使用 |
| 是否辦理容積移轉 | 無 |
| 4、草山行館 | |
| 公告日期 | 94 年 3 月 15 日 |
| 文化資產類別 | 歷史建築 |
| 級別 | - |
| 種類 | 宅第 |
| 位置 | 臺北市北投區湖底路 89 號 |
| 定著土地之範圍 | 臺北市北投區湖山段 3 小段 227、230 及 235 等地號土地 |
| 管理人 | 臺北市政府文化局 |
| 現狀 | 96 年 4 月 7 日火災主建物全毀，僅存正門與紅磚外牆。 臺北市政府文化局於 99 年 4 月 22 日修復，並委託經營再利用。 |
| 是否辦理容積移轉 | 無 |
| 5、章嘉活佛舍利塔塔蹟 | |
| 公告日期 | 95 年 5 月 17 日 |
| 文化資產類別 | 歷史建築 |
| 級別 | - |
| 種類 | 墓葬 |
| 位置 | 臺北市北投區奇岩路 151 號中和禪寺後方山坡 |
| 定著土地之範圍 | 臺北市北投區崇仰段 1 小段 427、467 部分地號（私有） |
| 建築所有人 | 章嘉大師寶塔管理委員會 |
| 現狀 | 構造物本身塔身與塔座狀況尚完好。 |
| 是否辦理容積移轉 | 無 |
| 6、北投梅庭 | |
| 公告日期 | 95 年 7 月 10 日 |
| 文化資產類別 | 歷史建築 |
| 級別 | - |
| 種類 | 宅第 |

伍、特定議題檢討分析

| | |
|-----------------------|---|
| 位置 | 臺北市北投區中山路6號 |
| 定著土地之範圍 | 北投區溫泉段1小段30地號(臺北市有) |
| 管理人/使用人 | 臺北市政府工務局公園路燈工程管理處/臺北市政府觀光傳播局 |
| 現狀 | 由本府觀光傳播局作遊客中心使用 |
| 是否辦理容積移轉 | 無 |
| 7、北投賴氏祖厝 | |
| 公告日期 | 97年7月8日 |
| 文化資產類別 | 歷史建築 |
| 級別 | - |
| 種類 | 祠堂 |
| 位置 | 臺北市北投區文林北路221巷18-1號 |
| 定著土地之範圍 | 北投區文林段二小段74地號(公有) |
| 管理人 | 臺北市政府地政局土地開發總隊 |
| 現狀 | 保存良好 |
| 是否辦理容積移轉 | 無 |
| 8、竹子湖蓬萊米原種田事務所 | |
| 公告日期 | 98年6月25日 |
| 文化資產類別 | 歷史建築 |
| 級別 | - |
| 種類 | 具有歷史、文化、藝術價值之建造物 |
| 位置 | 臺北市北投區竹子湖路15-1號 |
| 定著土地之範圍 | 北投區湖田段2小段55、56、56-1、57、59、59-1、62-2(部分)地號(中華民國有、新北市有) |
| 建築所有人 | 新北市 |
| 現狀 | 建物因修建故屋頂、外牆及內部多已改變，有琉璃瓦貼地(壁)磚，外牆貼有2丁掛面磚。 |
| 是否辦理容積移轉 | 無 |
| 9、北投磺田福佑宮 | |
| 公告日期 | 104年12月30日 |
| 文化資產類別 | 歷史建築 |
| 級別 | - |
| 種類 | 寺廟 |
| 位置 | 臺北市北投區大業路667巷8號 |
| 定著土地之範圍 | 北投區開明段二小段382-4地號(部分)、382-5地號(部分)等2筆土地。(私有) |
| 建築所有人 | 北投磺田福佑宮籌備處 |
| 現狀 | 狀況良好 |
| 是否辦理容積移轉 | 無 |
| 10、北投陳江墓園 | |
| 公告日期 | 105年4月27日 |
| 文化資產類別 | 歷史建築 |
| 級別 | - |
| 種類 | 碑碣 |
| 位置 | 臺北市北投區中和街458巷底 |
| 定著土地之範圍 | 臺北市北投區大屯段三小段595地號等(私有) |
| 建築所有人 | 無 |
| 現狀 | 狀況良好 |
| 是否辦理容積移轉 | 無 |
| 11、張學良故居 | |
| 公告日期 | 105年8月8日 |
| 文化資產類別 | 歷史建築 |

| | |
|-----------------------------|--|
| 級別 | - |
| 種類 | 宅第 |
| 位置 | 臺北市北投區復興三路 70 號 |
| 定著土地之範圍 | 臺北市北投區大屯段三小段 335 地號等 (私有) |
| 建築所有人 | 迪群股份有限公司 |
| 現狀 | 狀況良好 |
| 是否辦理容積移轉 | 無 |
| 12、七虎籃球場 | |
| 公告日期 | 106 年 2 月 20 日 |
| 文化資產類別 | 歷史建築 |
| 級別 | - |
| 種類 | 籃球場 |
| 位置 | 鄰近薇閣小學及磺港溪堤防 |
| 定著土地之範圍 | 臺北市北投區大業段一小段 243-3、244、244-1、244-2、340-1、340-2 及 245-1 等 7 筆地號上。(臺北市、第一銀行所有) |
| 管理人 | 臺北市政府工務局新建工程處、財政局、第一銀行 |
| 現狀 | 前方廣場作停車空間使用，現存看台及門柱 |
| 是否辦理容積移轉 | 無 |
| 13、日軍震洋特攻隊格納壕 | |
| 公告日期 | 106 年 3 月 17 日 |
| 文化資產類別 | 歷史建築 |
| 級別 | - |
| 種類 | 軍事設施 |
| 位置 | 關渡宮後方的河濱公園旁，洞口前為知行路的河濱段。 |
| 定著土地之範圍 | 臺北市北投區關渡段三小段 585-1 地號 (中華民國有) |
| 管理人 | 經濟部水利署第十河川局 |
| 現狀 | 狀況良好 |
| 是否辦理容積移轉 | 無 |
| 14、中國電影製片廠-A 攝影棚、錄音室 | |
| 公告日期 | 106 年 6 月 3 日 |
| 文化資產類別 | 歷史建築 |
| 級別 | - |
| 種類 | 產業 |
| 位置 | 臺北市北投區中央北路二段 400 號 |
| 定著土地之範圍 | 北投區桃源段一小段 608(部分)、655-1(部分)、191-1(部分)、192(部分)等 4 筆地號 |
| 管理人 | 臺北市政府文化局 |
| 現狀 | 目前閒置中 |
| 是否辦理容積移轉 | 無 |
| 15、北投陳氏祠堂 | |
| 公告日期 | 106 年 7 月 27 日 |
| 文化資產類別 | 歷史建築 |
| 級別 | - |
| 種類 | 祠堂 |
| 位置 | 臺北市北投區大同街 12 號 |
| 定著土地之範圍 | 臺北市北投區大業段二小段 47、48 地號等 2 筆土地 |
| 管理人 | 祭祀公業陳綿隆號 |
| 現狀 | 祭祀使用 |
| 是否辦理容積移轉 | 無 |

資料來源：內政部文化資產局\國家文化資產網 (<https://nchdb.boch.gov.tw/assets/overview>)，
最後瀏覽日期：106 年 12 月 13 日。

3. 聚落建築群

| 1、北投中心新村聚落 | |
|------------|--|
| 公告日期 | 100年8月24日 |
| 文化資產類別 | 聚落建築群 |
| 級別 | 聚落建築群 |
| 種類 | 近代宿舍 |
| 位置 | |
| 定著土地之範圍 | 臺北市北投區新民路二小段516-1、517、518、533-2、215-2地號土地（中華民國有） |
| 建築所有人 | 部分私有部分國有 |
| 現狀 | 部分使用中 |
| 是否辦理容積移轉 | 無資料 |

資料來源：內政部文化資產局\國家文化資產網 (<https://nchdb.boch.gov.tw/assets/overview>)，
最後瀏覽日期：106年12月13日。

4. 文化景觀

| 1、凱達格蘭北投社（保德宮、番仔厝、番仔溝及長老教會北投教堂） | |
|---------------------------------|------------------------------|
| 公告日期 | 97年7月8日 |
| 文化資產類別 | 文化景觀 |
| 級別 | 文化景觀 |
| 種類 | 其他場域-具見證漢、原融合互動及平埔族脈落之文化景觀氛圍 |
| 位置 | 臺北市北投區大業路517巷58號 / 中央南路1段77號 |
| 定著土地之範圍 | - |
| 管理人 | 北投保德宮管理委員會 |
| 是否辦理容積移轉 | 無 |
| 2、中山樓周邊園區文化景觀 | |
| 公告日期 | 102年11月20日 |
| 文化資產類別 | 文化景觀 |
| 級別 | 文化景觀 |
| 種類 | 其他場域-文化景觀 |
| 位置 | 臺北市北投區陽明路2段15號 |
| 定著土地之範圍 | - |
| 管理人 | 陽明山國家公園管理處 |
| 是否辦理容積移轉 | 無 |

資料來源：內政部文化資產局\國家文化資產網 (<https://nchdb.boch.gov.tw/assets/overview>)，
最後瀏覽日期：106年12月13日。

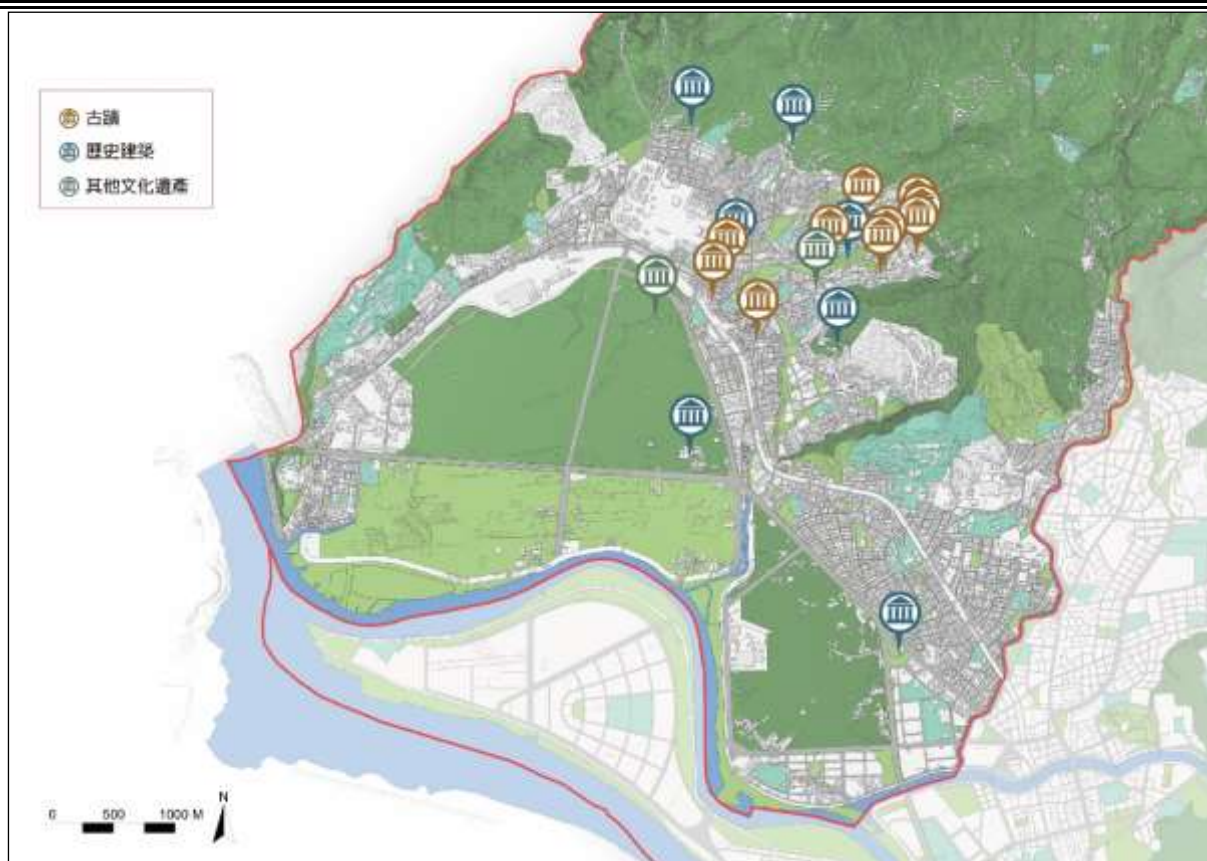


圖257北投區文化資產位置示意圖

(二) 北投中心新村聚落保存

「中心新村」原眷戶多為北投醫院之醫生、護士、軍官士官、以及來此療養之軍人與其家屬，區內房舍大致分成三種類型，第一為日移眷舍，由日軍的宿舍、倉庫、馬廄、太平間等改建而成，第二婦聯會興建，七棟木造水泥瓦眷舍，第三為撥地自建並列管的住宅，多為閩南式磚房與鐵皮屋。目前「中心新村」為國防部通過全臺 13 處眷村保存區之一、全臺 12 處歷史聚落之一、全臺唯一溫泉軍醫眷村、也是臺北市唯一全區保存的眷村。

106 年 7 月 20 日臺北市政府與國防部簽署合作意向書，雙方同意將國防部管有之松南營區、慈恩 26 村、新通航聯隊、慈恩 4 村、富錦營區、國泰營區等全數變更為特定專用區、公園用地、集中回饋土地，並以負擔後回饋之可建築土地作為中心新村及永春陂之容積調派接受基地。透過都市計畫變更，容積調派與集中回饋等方式，臺北市政府可取得中心新村之土地所有權，實現全區保存之目標，都市計畫並將配合變更為「保存區」以利未來文化資產保存相關事宜。



圖258 臺北市政府與國防辦簽訂合作意向書相關基地位置示意圖

(三) 老樹資源盤點

依臺北市文化局統計資料顯示，北投區受保護樹木計有 279 株，其中 78% 為臺灣原生種樹木，以榕樹株數最多，次為樟樹及楓香；外來種樹木中以獼猴木及大王椰子較多。

表131 北投區受保護樹木樹量統計表

| 樹種中文名稱 | 外來種 | 原生種 | 樹種中文名稱 | 外來種 | 原生種 |
|--------|-----|-----|--------|-----|-----|
| 九芎 | | 1 | 香楠 | | 2 |
| 大王椰子 | 10 | | 雀榕 | | 9 |
| 大葉雀榕 | | 5 | 無患子 | | 1 |
| 大葉楠 | | 1 | 獼猴木 | 12 | |
| 大葉羅漢松 | 4 | | 黃槿 | | 3 |
| 木麻黃 | 1 | | 黑板樹 | 1 | |
| 木棉 | 1 | | 楓香 | | 35 |
| 白千層 | 3 | | 榕 | | 99 |
| 印度紫檀 | 2 | | 臺灣朴 | | 4 |
| 印度橡膠樹 | 6 | | 臺灣泡桐 | | 1 |
| 竹柏 | | 3 | 鳳凰木 | 8 | |
| 杜英 | | 1 | 樟 | | 39 |
| 芒果 | 3 | 1 | 魯花樹 | | 2 |
| 亞歷山大椰子 | 1 | | 錫蘭橄欖 | 2 | |
| 刺桐 | | 2 | 龍柏 | 1 | |
| 青楓 | | 1 | 龍眼 | 1 | |
| 垂葉榕 | 1 | | 麵包樹 | 4 | |

| 樹種中文名稱 | 外來種 | 原生種 | 樹種中文名稱 | 外來種 | 原生種 |
|--------|-----|-----|--------|-----|-----|
| 苦楝 | | 5 | 欖仁 | | 1 |
| 茄苳 | | 2 | 總計 | 61 | 218 |

資料來源：臺北市政府資料開放平台，2017/01/12 下載，資料最後更新時間：2016/04/22。

218 株受保護樹木中，有 15 集中位於新民國中，其次為 15 株位於三軍總醫院北投分院。在 97 年 03 月 04 日公告之「臺北市北投區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」中已訂定北投區之整體性都市設計原則，「既有廣場、公園、綠地等開放空間與老樹應儘優先維護保留；計畫區內建築基地開發案件應能確保原有地景元素之豐富性與多樣化，並強化自然景觀資源維護與創造重要地景視覺意象。」，臺北市受保護樹木相關處理應依「臺北市樹木保護自治條例」辦理。

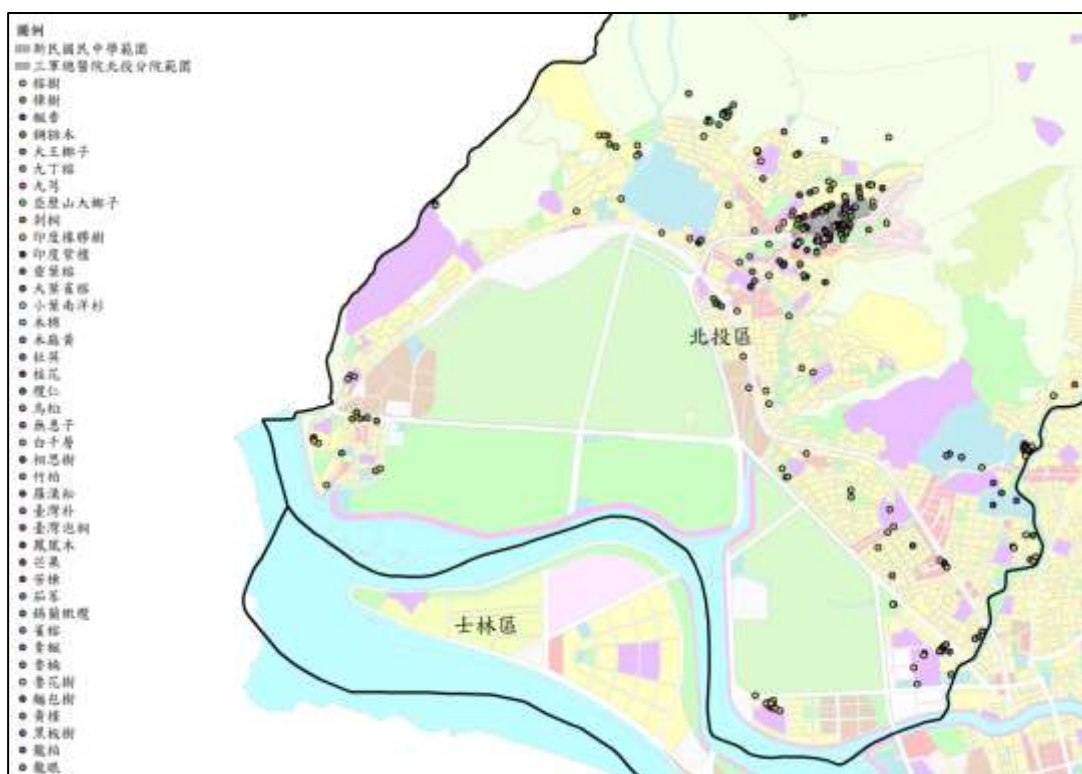


圖259 北投區老樹位置示意圖

(四) 重要文化資產及重大景觀周邊之都市設計構想

北投區文化資產數量眾多，古蹟及歷史建築物總計共有 28 處，其中 8 處文化資產所座落之土地已有都市設計管制相關規定，尚無另訂都市設計管制之必要。6 處位於陽明山國家公園範圍內，非屬臺北市都市計畫管制範圍。另有 8 處位於都市計畫保護區土地，按保護區相關土管規定原即相對嚴格，所能允許之使用項目、強度均較有限，故應不致發

生過量開發影響文化資產之情形，是以上開 3 種情形均無特別擬定都市設計管制以保護重要文化資產之必要。

表132 北投區重要文化資產現行都市設計管制情形

| 文化資產類別 | 文化資產名稱 | 土地使用分區 | 都市設計管制情形 |
|--------|--------------|-------------|--|
| 古蹟 | 北投溫泉浴場 | 公園用地 | 依「變更台北市北投溫泉親水公園附近地區主要計畫案變更台北市北投溫泉親水公園附近地區細部計畫案」內都市設計規定辦理 |
| | 北投普濟寺 | 保存區 | |
| | 北投臺灣銀行舊宿舍 | 保存區 | |
| | 吟松閣 | 特定休閒旅館住宅專用區 | |
| | 北投文物館 | 特定休閒旅館住宅專用區 | |
| 歷史建築 | 北投梅庭 | 公園用地 | |
| 歷史建築 | 農禪寺 | 保存區 | 依「擬定臺北市北投區豐年段一小段 479 地號土地保存區（農禪寺）細部計畫案」內都市設計規定辦理 |
| 歷史建築 | 北投賴氏祖厝 | 公園用地 | 周邊依「擬定臺北市北投士林科技園區(區段徵收範圍)細部計畫案」都市設計規定管制 |
| 古蹟 | 草山教師研習中心 | - | 位於國家公園範圍，非屬臺北市都市計畫管制 |
| | 陽明山中山樓 | - | |
| 歷史建築 | 青邨國建館 | - | |
| | 青邨圓講堂 | - | |
| | 竹子湖蓬萊米原種田事務所 | - | |
| | 草山行館 | - | |
| 古蹟 | 草山水道系統 | - | 部分位於保護區，部分位於國家公園範圍 |
| 古蹟 | 前日軍衛戍醫院北投分院 | 保護區 | |
| 古蹟 | 北投不動明王石窟 | 保護區 | |
| 歷史建築 | 章嘉活佛舍利塔塔蹟 | 保護區 | |
| 歷史建築 | 張學良故居 | 保護區 | |
| 歷史建築 | 北投陳江墓園 | 保護區 | |
| 歷史建築 | 日軍震洋特攻隊格納壕 | 保護區 | |
| 歷史建築 | 北投陳氏祠堂 | 保護區 | |
| 古蹟 | 長老教會北投教堂 | 商三 | |
| 古蹟 | 北投穀倉 | 住三 | |
| 古蹟 | 周氏節孝坊 | 道路用地 | |
| 歷史建築 | 北投磺田福佑宮 | 住三、道路 | |

| 文化資產類別 | 文化資產名稱 | 土地使用分區 | 都市設計管制情形 |
|--------|----------------------|--------------|----------|
| 歷史建築 | 七虎籃球場 | 住三之一、道路 | |
| 歷史建築 | 中國電影製片廠-A 攝影棚、錄音室 | 影視音產業專用 區 | |

1. 重要文化資產周邊地區

對於目前尚未納入都市設計管制範圍之文化資產，區位多聚集於北投捷運站北側周邊街廓，屬於北投早期發展地區，建議針對文化資產所在街廓及緊鄰街廓面向文化資產側第一排建築開發時，應適用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中關於古蹟之通案性規定。

2. 重大景觀周邊地區

另有關重大景觀部分，北投區內文化景觀共有 2 處，惟「中山樓周邊園區文化景觀」位於陽明山國家公園範圍內，非屬臺北市都市計畫管制。另一處「凱達格蘭北投社」位於大業路東側道路用地及農業區範圍內，屬尚未開發之關渡平原範圍，在在農業區及公共設施保留地之管制下，關渡平原整體開發前文化景觀周邊尚不至發生嚴重破壞，建議俟未來研擬關渡平原整體開發計畫時再就如何保存文化景觀之構想納入都市設計原則。

五、韌性城市整體發展

(一) 熱島效應區域

依「臺北市校園數位氣象網」之觀測資料，2016 年臺北市夏季中午氣溫約在 26 至 34 度間，入夜後則降至 22 至 30 度間；同年冬季氣溫中午約在 13 至 21 度間，入夜後降至 12 至 20 度間。

由夏季中午溫度圖（圖 260）可看出臺北市熱島效應較顯著之區域發生於中山、松山及大安區，北投區熱島情形相對不甚嚴重。而單就北投區而言，無論冬夏或日夜，區內氣溫均呈現北低南高之情形，蓋因北部山區氣壓較低，地面幅射增溫效較少，故氣溫低於南側平地區域。南側關渡平原農業區因保有臺北市最大面積之平地農業區，現況多以水田方式耕作，由於水體面積大故夜間散熱速度較慢，故成為夜間熱島之核心。

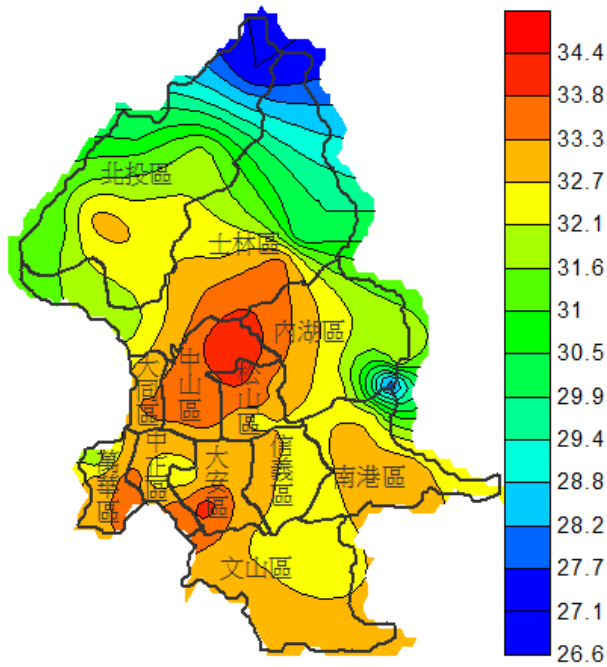


圖260 臺北市 2016 夏季中午溫度圖

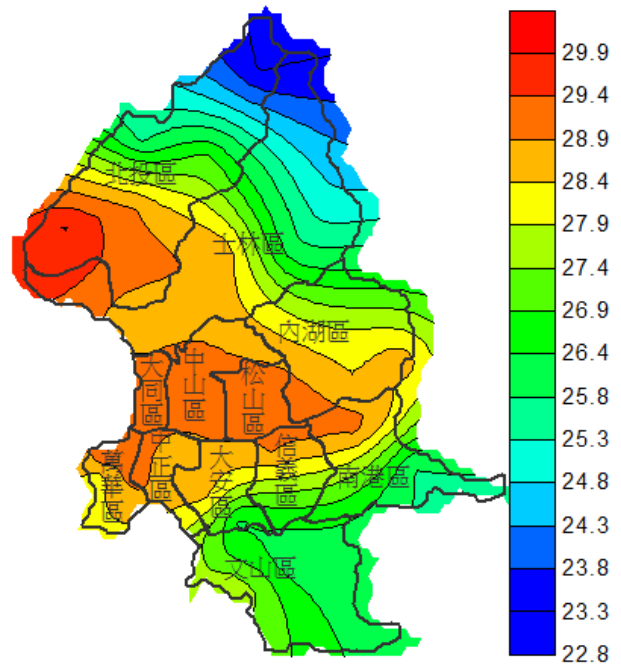


圖261 臺北市 2016 夏季夜晚溫度圖

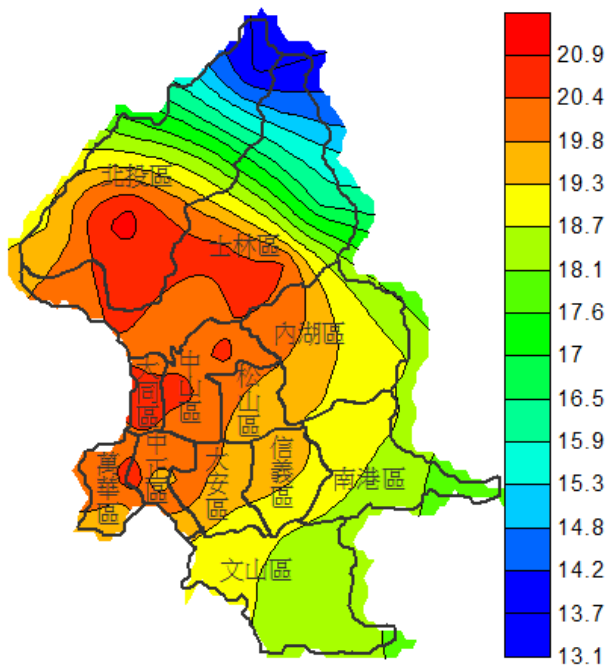


圖262 臺北市 2016 冬季中午溫度圖

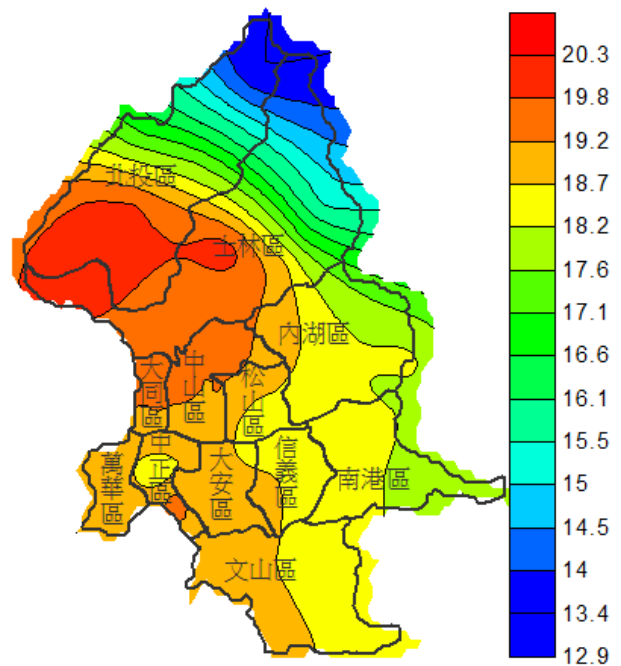


圖263 臺北市 2016 冬季夜晚溫度圖

資料來源：臺北市校園數位氣象網/氣象觀測資料/繪製氣象圖表
(<http://weather.tp.edu.tw/school/chart.html>)

2010 年臺北市政府都市發展局委託辦理「臺北市都市熱島強度監測分析及示範區熱島效應改善規劃設計」案，結合氣象站觀測法、高解析紅外線觀測法、移動式觀測法與衛星遙測法等方式分析臺北市熱島強度指出臺北地區之熱島分佈大致與商業區一致，於臺北市西區尤其明顯：

1. 路交會處的帶狀地區，約為火車站、沿市民大道向東，接八德路至光復北路之南北兩側，呈一明顯高溫地區。
2. 火車站地區向南，接中華路西側的西門町至萬華火車站一帶亦為帶狀明顯高溫分佈區。
3. 北從重慶北路與民權西路交會處向東南延伸至中山北路與新生北路之間。
4. 沿新生南路以西向南至信義路一帶亦為明顯高溫分佈區，於大安森林公園西側開始呈現降低情形。
5. 北從仁愛路、南約到本成功國宅復興南路東側，亦即大安區建安國小、大安國中，一直到北側信維郵局一帶，於近敦化南北路溫度明顯下降。
6. 於羅斯福路與信義路交會口的南側，亦即中正紀念堂與南門市場一帶明顯呈現高溫現象。

就北投區而言，由於郊區山坡地多有降溫效果，故熱島效應原不如市中心區明顯，然就微觀而言在石牌、北投等舊發展區熱島效應相對顯著，關渡捷運站周邊亦顯示較高之地面溫度。為讓山區上冷空氣能進入市區實現降溫效果，建議將連接山區及河岸之道路指定為林蔭道，透過都市設計指定建築退縮增加植樹空間。

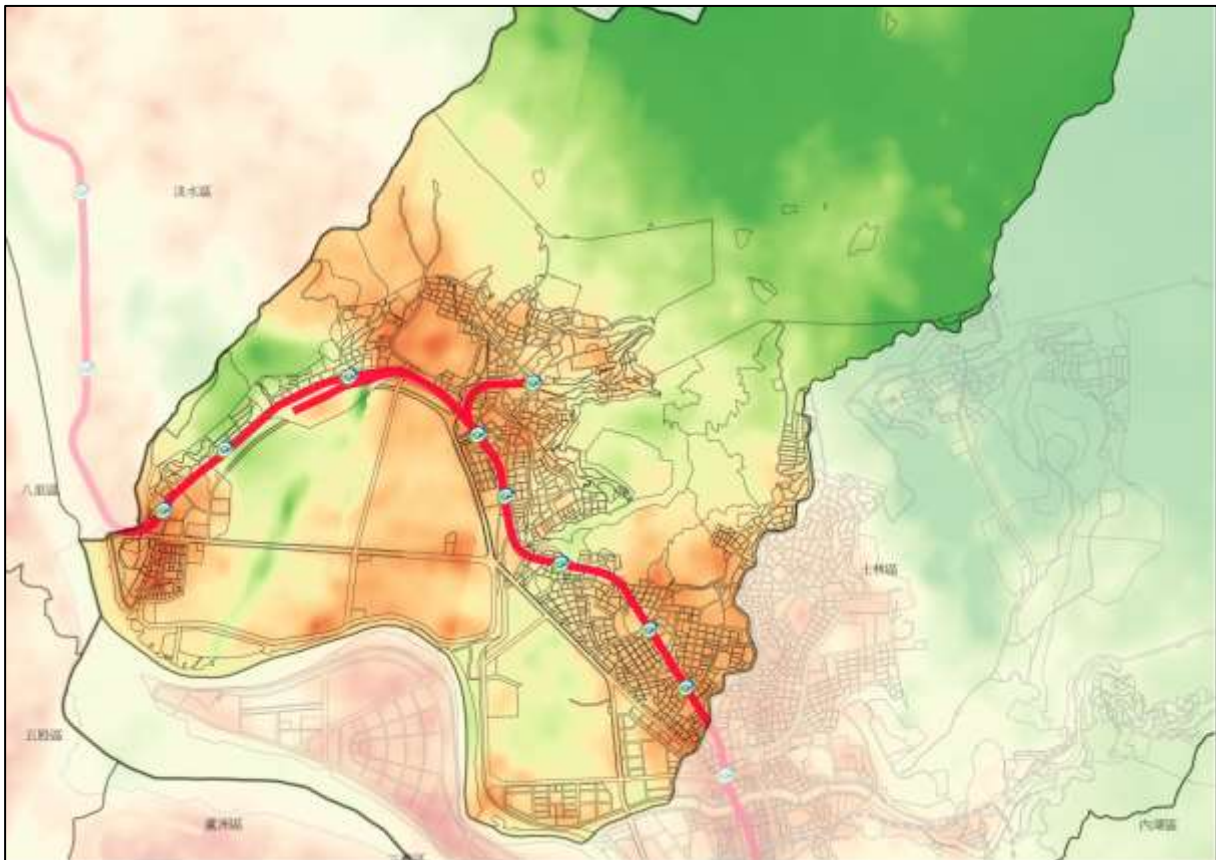


圖264 北投區都市熱島效應示意圖

(二) 風向

「臺北市都市熱島強度監測分析及示範區熱島效應改善規劃設計」案以都市尺度觀察臺北風場分析結果，可發現臺北市受地形與東風的影響很大，臺北盆地的風向主要是以東、東北東風為主，靠近淡水河口處主要為南風，因此可以運用地形與風向的作用，將風由基隆河與河谷導入臺北市區，使其達到降熱通風的作用，並將髒空氣由淡水河口排出，改善臺北市空氣品質。

該研究亦指出，臺北市可透過綠帶的串聯，藉由臺北市較寬的道路(如仁愛路、敦化南北路)與綠樹的配置構成風廊，並配合地形與風向使風可進入城市內，預期將可形成都市的降溫系統。將來自基隆河谷的東北風導入綠色道路所構成的風廊，流動過程中經過綠地(公園，學校)等較寬廣的空間增加風速並淨化空氣，再透過風廊導入所在之基地。

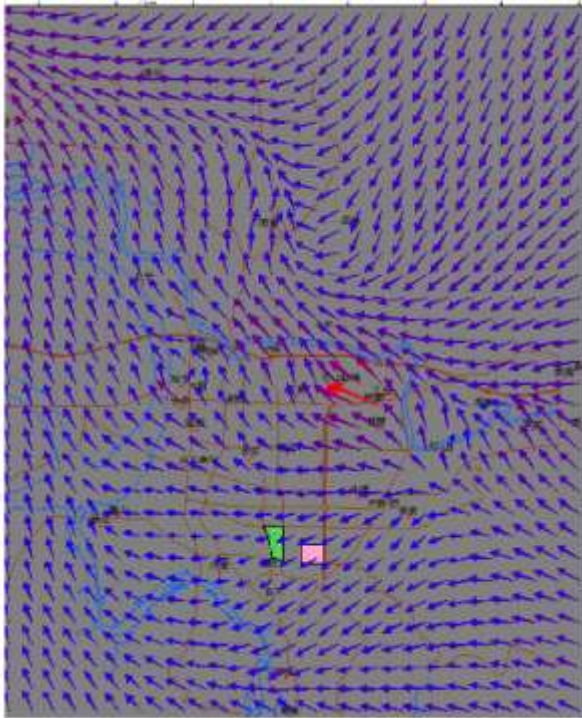


圖265 臺北地區 7 月風場 (夏季)

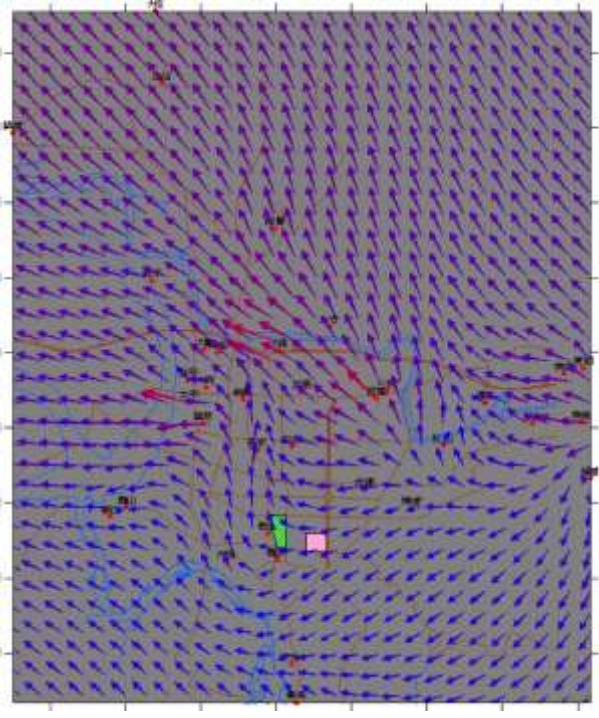


圖266 臺北地區 1 月風場 (冬季)

資料來源：「臺北市都市熱島強度監測分析及示範區熱島效應改善規劃設計」案總結報告

北投區風向主要為東風及東南風，區內石牌地區主要道路(文林北路、承德路、大業路)走向與風向平行，有利風帶流動，為提高都市降溫及淨化空氣效果，建議主要道路沿線可種植常綠樹木。貴子坑溪西側地區路網雖與風向不同，但該區域人口數及建築物均較少，熱島效應亦不嚴重，惟應注意該區為臺北盆地風場總體出口，應避免高層建物阻隔空氣流動。

(三) 都市降溫策略

臺北市熱島效應由於獨特地形、氣候、和都市形態而產生獨特熱島改善策略。上述研究案針對來臺北市降低都市熱島效應的空間策略提出下列落實原則：

1. 以高密度、混合使用發展之方向，改善舊市區活力，引入人口，提高共用資源之潛力，降低因郊區發展衍生的交通流量。
2. 籌措都市降溫之獎勵與補助基金來源，或以減（免）稅獎勵有助於都市熱島降溫之計畫方案。

在此原則下，臺北市可採行之降溫措施包括下表各項：

表133 臺北市之適用退燒策略分析

| 對策分類 | | 尺度 | |
|---------------|--------------------------------|---|-------|
| 通風 | 藉由行人空間的通風來改善熱環境 | 在建築計劃和建築幾何設計中考慮風的條件。(利用配置導風)。 | 都市及街區 |
| | | 藉由提供綠地(草坪、草地、灌木)來建立通風通道，但沒有任何可能阻擋行人空間氣流的物件，像是高大的樹木。 | 都市及街區 |
| | 藉由引進氣流到背風面來減少對建築基地外之熱效應影響 | 風直接通過適當排列的建築物到下風處。 | 都市及街區 |
| | | 減少建築物的長寬比來避免阻擋的夏季風向。 | 都市及街區 |
| | | 利用建築物的高度和形狀以及建築物的間隔，將風直接引導到建築物的下風處。 | 都市及街區 |
| 遮蔭 | 藉由遮蔭來改善行人空間的熱環境 | 藉由樹木、柱子、屋簷和涼亭在行人空間建立遮蔭。 | 街區 |
| | 藉由遮蔭改善建築基地外的熱效應 | 藉由樹木、柱子、屋簷和涼亭在建築基地建立遮蔭。 | 街區 |
| 地面覆蓋材料(地面蒸發) | 利用綠色元素和水體改善行人空間的熱環境 | 藉由提供綠色元素和水體來減少地表溫度。 | 都市及街區 |
| | | 減少瀝青鋪設面積，以透水性材料替代。 | 都市及街區 |
| | 藉由適當的地面鋪設材料，減少工地外，建築物的熱效應 | 使用具有高滲透性、陽光反射率低的地面鋪設材料。 | 都市及街區 |
| 建材(減少建築物表面輻射) | 藉由綠化改善行人空間的熱環境 | 綠化建築物外牆表面，特別是接收太陽輻射特別高的南面和西面。 | 街區 |
| | | 建立讓人很容易去親近的屋頂綠化。 | 街區 |
| | 藉由考慮建材的熱力性質來減少基地外的熱效應 | 藉由綠化屋頂，或使用高太陽輻射反射率和長波輻射反射率低的屋頂覆蓋材料來減少熱量侵入建築物內。 | 街區 |
| | | 藉由綠化外牆，或使用太陽輻射反射率高和長波輻射功率低的牆壁覆蓋材料來減少熱量流入建築物內。 | 街區 |
| 從建築設施釋放的人為熱 | 藉由考慮從建築物釋放出來的人為熱的位址來改善行人空間的熱環境 | 淺色屋頂降低建築物日射吸收率，降低周圍輻射熱 | 街區 |
| | | 在更高的點排出空調系統的人為產生熱 | 街區 |
| | 減少人為熱釋放到大氣的量 | 在更高的點排出燃燒設備的高溫餘熱。 | 街區 |
| | | 藉由防止熱量損失通過外牆和窗戶，以及改善空調系統的能源效率來減少人為熱釋放到大氣的量。 A 藉由太陽陰影和改善建築物的絕熱性質來減少空調系統的冷負荷 | 都市及街區 |

| 對策分類 | | 尺度 | |
|-------|--|---------------------|----|
| | B 提高設備系統的效率，引進空調通風、照明和電梯系統的節能措施 C 利用自然能源：風、自然採光 D 利用未使用的能源：從焚化廠排出的熱量、污水處理廠的廢熱、海水、河水和地下水 E 引進高性能區域冷暖房的基礎建設 | | |
| | 降低從建築設備排出的空氣溫度。 | 街區 | |
| | 利用熱貯藏系統等改變從空調系統釋放的人為熱的峰值。 | 街區 | |
| 綠色交通 | 減少車輛進入基地的機會 | 藉由改善車行動線，盡量將車留在基地外。 | |
| 生物多樣性 | 重視生物與自然環境共存的可能性 | 生態綠網 | 都市 |
| | | 小生物棲地 | 街區 |
| | | 植物多樣性 | 街區 |
| | | 土壤生態 | 街區 |

(四) 雨水資源利用及都市防洪構想

1. 雨水資源再利用

(1) 雨水資源利用目的

就都市防洪而言，過去常採工程方法為大家熟知者有堤防、抽水站、下水道系統、滯洪池等，而由於都市發展，基地不斷開發發展，都市計劃區建築開發行為往往增加非滲透性地面積，因尖峰流量之提升，易使雨水排水設施宣洩不及而形成水患。因此中央主管機關與各縣市都設法在基地開發時，能透過貯留、滲透等滯洪方式來降低逕流洪峰流量。臺北市政府堂總合治水之理念下，依臺北市下水道管理自治條例第9條訂有「臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準」，明訂基地開發必須依逕流量標準設置雨水流出抑制設施是為總合治水策略中防洪義務分擔概念的具體落實。

(2) 雨水資源利用型式

關於雨水流出抑制設施設施主要藉由貯留(Retention)、滲透(Infiltration)的方式，達到降低洪水逕流流出，主要可分3大類：貯留型、貯留滲透型與滲透型。

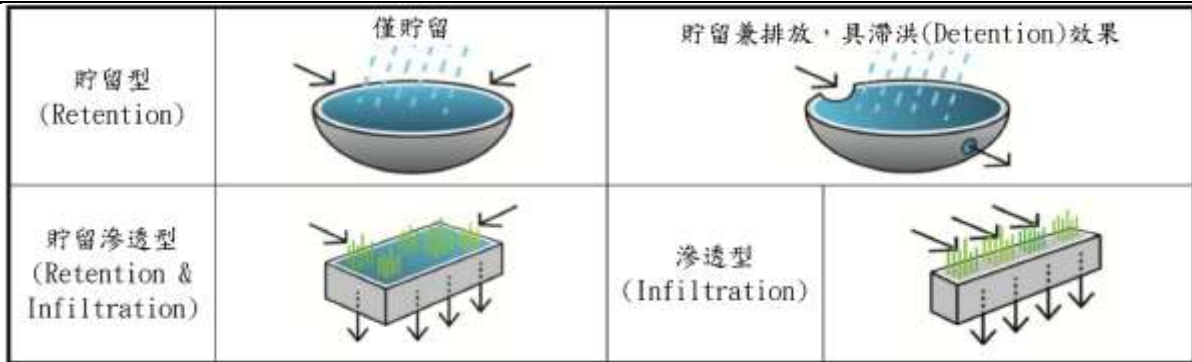


圖267 雨水流出抑制設施 3 大類型

資料來源：陳明仁，楊大宇，從臺北市基地開發規定設置雨水流出抑制設施談洪水災害管理

(3) 不同利用型式比較

以臺北市雨水流出抑制設施為例，比較與雨水貯留、滲透保水法規如，由可知三者目的不盡相同，因此必須考慮雨水流出抑制設施之適合設施種類以及運用。

表134 我國建築物雨水貯留及基地保水相關法令比較

| 法令 | 適用對象 | 雨水貯集規範 | 基地保水規範 |
|---------------------|--|---|---|
| 建技規則設計施工編 | 都市計畫地區新建、增建或改建之建築物且基地面積 300 m ² 以上 | 應依規定設置雨水貯集滯洪設施 <ul style="list-style-type: none"> ● 新建建築物：申請建築基地面積乘以 0.045m³/m²。 ● 新建、增建或改建之面積除以法定建蔽率後，再乘以 0.045 m³/m²。 | - |
| 臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準 | <ul style="list-style-type: none"> ● 建築物新建、改建行為 ● 增加建築物第一層樓地板面積行為。 | 基地開發增加之雨水逕流量，透過雨水流出抑制設施，應符合最小保水量每平方公尺貯留 0.078 m ³ 。 | 基地開發增加之雨水逕流量，透過雨水流出抑制設施，應符合最大排放量以基地面積每平方公尺每秒鐘允許排放 0.000173m ³ 。之雨水體積為計算基準。 |
| 臺北市公共設施用地開發保水作業要點 | 公設用地基地面積及新建(或改建)之建築面積在 800 平方公尺以上 | - | 依設施類型及基地條例訂有公共設施用地開發之保水指標計算標準 |
| 臺北市市有新建建築物設置雨水回收 | 臺北市政府各級機關主辦之市有新建建築物工程 | 設計之雨水貯留利用率，應參照建築技術規則建築設計施工編綠建築專章之相關規定 | - |

| 法令 | 適用對象 | 雨水貯集規範 | 基地保水規範 |
|-------------|--|--|--|
| 再利用實施要點 | | | |
| 建築技術規則綠建築專章 | 所有新建綠建築 | 建築物應就設置雨水貯留利用系統或生活雜排水回收再利用系統，擇一設置。設置雨水貯留利用系統者，其雨水貯留利用率應大於4%… | 建築基地應具備原裸露基地涵養或貯留滲透雨水之能力，其建築基地保水指標應大於 0.5 與基地內應保留法定空地比率之乘積。 |
| 臺北市綠建築自治條例 | <ul style="list-style-type: none"> ● 公有新建建築物總造價 3 千萬以上者 ● 非公有新建建築物屬高層建築或有申請增加容積者 | 總樓地板面積達 5000 平方公尺以上者，應設置雨水貯留利用系統或生活雜排水回收再利用系統 | 建築基地應具備原裸露基地涵養或貯留滲透雨水之能力，其建築基地保水指標應大於 0.55 與基地內應保留法定空地比率之乘積。 |

資料來源：本案整理

就技術層面而言，雨水流出抑制設施要有足夠的貯留雨水空間，且排放流量不能太大，才具有好的滯洪效果。因此「臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準」訂定有「最小保水量」、「最大排放量」之相關規定，以確保設施能達到一定的滯洪效能。此外，基地開發時若能找尋適當而且量體較大的貯留水體積，比起許多個別小的雨水流出抑制設施，也更為有效率（現地外貯留）。

同時，若貯留或抑制設施能夠兼具多功能的使用，對都市土地將更具經濟效率。另外利用原有廣場、花園，融入雨水貯留抑制的設計，以上均是在都市防洪上需考慮或儘量使用的方式。

2. 都市防洪構想

(1) 總合治水理念

近年來由於全球暖化及氣候變遷現象，不時的在各地造成極端降雨的情況。同時都市化發展的結果，使得淹水成本上揚、民眾對淹水忍受度下降、受限交通及地下管線問題及既有雨水下水道改善困難等諸多狀況下，必須採用總合治水對策及相關設施規劃，期使臺北市成為「保水、透水、防洪、生態」之城市。

總合治水對策綱領之總體目標，以「上游保水、中游減洪、下游防洪」流域管理新治水概念，結合政府與民間組織力量，建立臺北市成為安全少災、舒適、永續循環之保水、透水、防洪、生態城市。

(2) 北投區都市防洪策略構想

目前臺北市雨水下水道之設計容量為每小時 78.8 毫米，瞬間雨量超過排水系統設計容積時將產生局部積淹水情形。隨著全球整體氣候變遷，短時暴雨發生之情形發生機率愈加提高，臺北市於 106 年 6 月 2 日即發生時雨量 154 毫米之降雨情形，超過 200 年重現頻率。因此在排水系統短時間內無法大規模擴充之前提下，考量北投區位於臺北盆地邊緣地區，水文性質兼有上、中下游特色，惟主要都市發展地區多在河川上、中游區域，故依總合治水理念應以「保水、減洪」為主要防洪目標。

本案整理現有中央及地方有關基地保水相關管制規範，各法令中「建築技術規則」、「臺北市綠建築自治條例」及「臺北市公共設施用地開發保水作業要點」對於建築基地保水訂有不同程序之規範，其中以建築技術規則最寬鬆、臺北市綠建築自治條例其次、臺北市公共設施用地開發保水作業要點相對嚴格，相關保水規範整理如表 135。

表135 中央及臺北市基地保水法令比較

| 法令 | 適用對象 | 基地保水規範 |
|-------------------|--|--|
| 建築技術規則 (綠建築專章) | 全國新建建築物，但山坡地建築、地下水位小於 1 公尺之建築基地、個別興建農舍及基地面積 300 平方公尺以下者，不在此限。 | 建築基地應具備原裸露基地涵養或貯留滲透雨水之能力，其建築基地保水指標應大於： $0.5*(1-建蔽率)$ |
| 臺北市綠建築自治條例 | 臺北市境內新建築物，但山坡地建築、地下水位小於 1 公尺之建築基地、個別興建農舍及基地面積 300 平方公尺以下者，不在此限。 | 建築基地應具備原裸露基地涵養或貯留滲透雨水之能力，其建築基地保水指標應大於： $0.55*(1-建蔽率)$ |
| 臺北市公共設施用地開發保水作業要點 | 臺北市公共設施用地 ● 各機關學校新建、改建或辦理公園、平面停車場或廣場，基地面積在 800 平方公尺以上者。 ● 市府辦理市地重劃或區段徵收開發區域，開發面積在 800 平方公尺以上者。 | 開發後保水量與原用地保水量之比值應大於： $1.0*(1-建蔽率)$ |

資料來源：本研究整理

為落實總合治水中「上游保水」之原則，本案建議以各該街廓面積 50% 以上屬於山坡地範圍邊界以外 100 公尺為範圍者，定義為「依山街廓」，並針對依山街廓提高基地保水管制，規範一定規模以上之新開發建築應比照「臺北市公共設施用地開發保水作業要點」中有關基地保水之規定進行檢討。



圖268 北投區依山街廓範圍

3. 雨水資源利用推動方向

臺北市目前僅針對雨水流出抑制設有全面性之規範，對於雨水貯留及基地透保水僅對市有建物及市有公共設施用地始有規定，雨水流出抑制設施或類似作法，未來在推動上重點至少有：

- (1) 透過立法程序擴大雨水貯留及滲透保水規範之適用範圍，將民間開發案納入規範對象。針對開發規模小於一定面積之個案，因單獨設置相關設施效益較差，可設計以繳納代金方式處理，並由主管機關造冊登錄該開發案之位置與規模，日後周邊其他開發案或公部門開發案有足夠空間設施設施時，應將原開發案之需求一併納入設計，並將代金提供新開發案作為建置相關設施之用。
- (2) 現有規定僅約束新建、增建與改建的基地，但既有建築基地面積相對大很多，因此市府應主動尋找較大且位置合適的公有基地，新設或修改設置大的設施，並儘可能採多功能利用，比起許多小個案更具效率且易管理維護。

（五）綠資源串連

綠資源之串連係將都市內開放空間、公園、學校等生態島，透過林蔭道、綠帶系統為路徑，向山坡地區域引導，最終與深山區域之自然生態系統相連。北投區生態資源豐富，七星山系之綠色空間可沿磺溪、磺港溪、貴子坑溪沿線留設之公園空間延伸進入市區，並連結至關渡平原農業區。此外文林北路、承德路及捷運路線沿線均種有大量行道樹形成林蔭道，配合市區內公園、學校等綠色跳島可使連續性綠手指之綠意擴散進入住宅社區（如圖 269）。

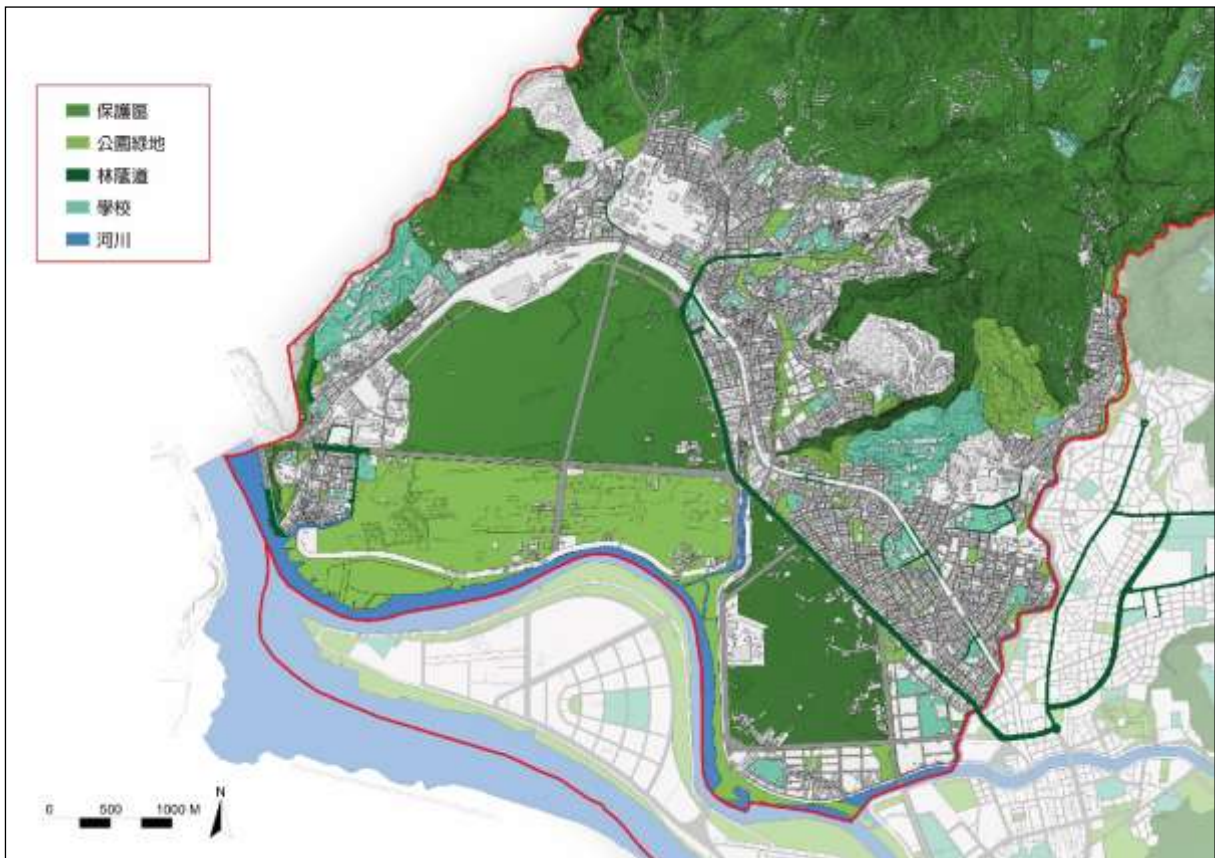


圖269 北投區綠資源串連示意圖

（六）水資源串連

北投區北側七星山上有許多溪流自陽明山國家公園穿越北投市區流入基隆河，磺溪、磺港溪、水磨坑溪等水路均有高度可及性，未來可結市設計規範、地區文化、觀光行銷手段，將自山區至河濱之水資源系統串連。

另在雨水利用方面，北投區雨水下水道尚非十分完整，未來公園、學校或其他公共設施改建時，可示範設置雨水儲留、中水回收利用系統，或進一步透過都市設計方式，鼓勵建築物增設相關雨水回收設備。

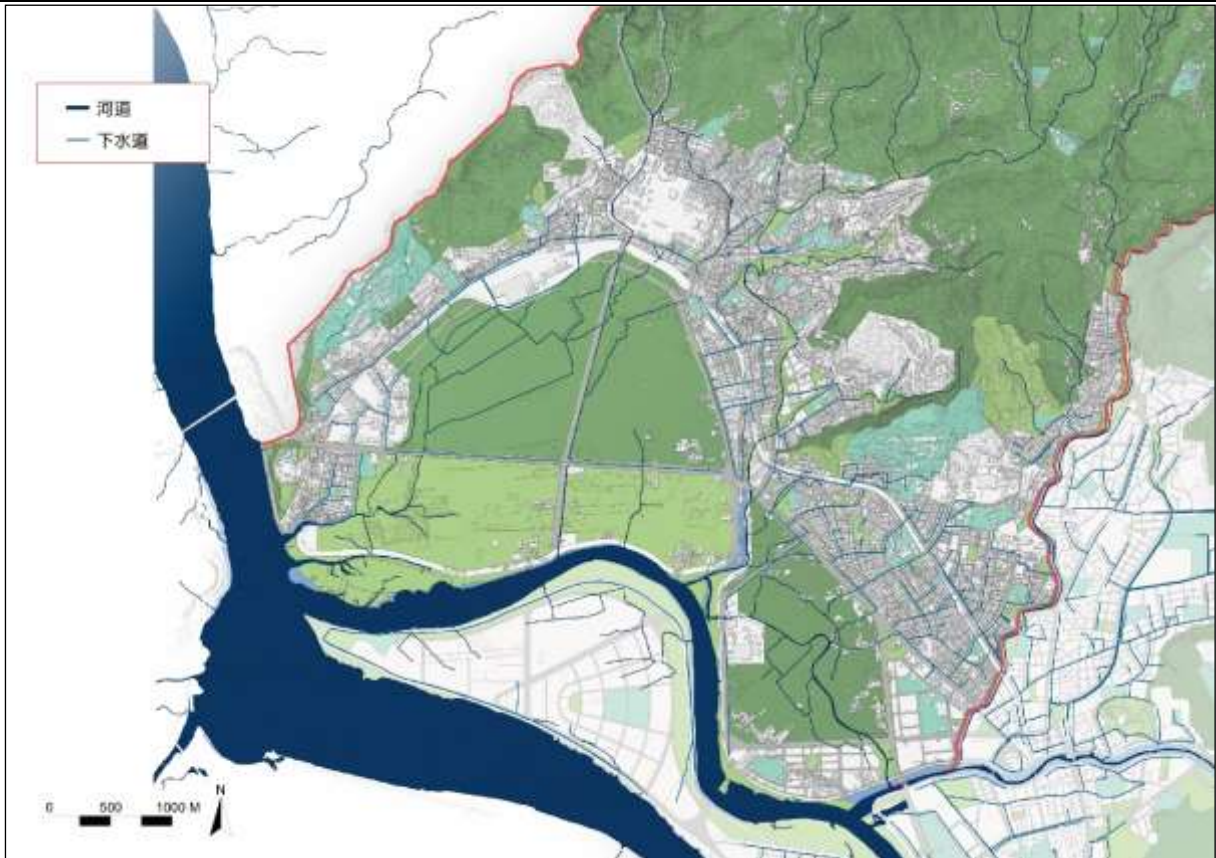


圖270 北投區自然水系與都市下水道示意圖

六、都市設計原則

(一) 現行都市設計原則原則及範圍

1. 實施都市設計審議範圍

97年公告實施北投區細部計畫通盤檢討指定2類地區應實施都市設計管制：

A. 重要景觀特色地區

97年通盤檢討時對北投溫泉親水公園特定專用區等重要景觀特色地區明列應另訂都市設計管制原則，其後又於98年及99年分別發布「擬定臺北市北投區奇岩新社區細部計畫案」及「擬定臺北市北投士林科技園區(區段徵收範圍)細部計畫案」，該兩處整體開發區細部計畫均訂有都市設計管制原則，故北投現行應實施都市設計審議之地區圖 271。

B. 「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會設置辦法」第3條規定應提送審議範圍：

依臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會設置辦法應提送都市設計審議之範圍並非實體空間位置之指定，而係就申請建築之基地個案條件若符合下表所列項目時，不論所在位置均應提送審議。

表136 應送都市設計審議地區

| 編號 | 基地條件 |
|----|---|
| 1 | 建築基地面積在 6,000 平方公尺以上，且總樓地板面積在 3,000 平方公尺以上者。 |
| 2 | 依建築法第 98 條規定許可之特種建築物。但大眾捷運系統工程，不在此限。 |
| 3 | 基地面積在 6,000 平方公尺以上之廣場。 |
| 4 | 建築基地面積在 6,000 平方公尺以上之立體停車場。但建築物附屬停車場，不在此限。 |
| 5 | 基地面積在 10,000 平方公尺以上之公園。 |
| 6 | 採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，其建築基地面積在 6,000 平方公尺以上者。 |
| 7 | 依臺北市徒步區闢建暨管理維護辦法規定之徒步區設計申請案。 |
| 8 | 公共設施用地之地下建築物、高架道路、人行陸橋及長度在 200 公尺以上之跨河橋樑。 |
| 9 | 本市 30 公尺以上重要景觀道路系統設計案及其他景觀道路經本府主辦機關認定應送本會審議者。 |
| 10 | 公有建築物總樓地板面積在 15,000 平方公尺以上者。 |
| 11 | 前款公有建築物新建、增建、改建或修建部分之樓地板面積在 3,000 平方公尺以上者。 |
| 12 | 本市捷運聯合開發建築案，其總樓地板面積在 3 萬平方公尺以上者。 |
| 13 | 高架捷運車站及捷運路網交會站。 |
| 14 | 適用臺北市山坡地開發建築要點地區之建築申請案。但區段徵收或市地重劃之地區，其相關公共設施、水土保持及整地設施業已施築完善者，不在此限。 |
| 15 | 保護區建築面積在 200 平方公尺以上之開發申請案。 |
| 16 | 古蹟保存區及其他特定區域內或周邊之公私營建工程。 |
| 17 | 經本府公告之歷史建築，其新建、增建、改建或修建。 |
| 18 | 適用臺北市土地使用分區管制規則第 80-1 條至第 80-4 條規定之各項獎勵之建築申請案，及適用容積移轉且移入容積達接受基地基準容積 20% 以上且移入樓地板面積在 1,000 平方公尺以上之建築申請案。 |
| 19 | 其他經本府認為建築申請案有重大妨礙公共安全、衛生、安寧、景觀或紀念性及藝術價值建築物之保存維護或公共利益之虞者。 |

北投區目前實施都市設計地區計有 8 處，多係 97 年辦理北投區細部計畫通盤檢討時指定，並授權臺北市政府另訂都市設計管制原則管理。近年在北投區辦理之大型整體開發（奇岩新社區、北投士林科技園區）亦分別對區內訂有都市設計管制規定，整理如表 137、圖 271。

表137 北投區實區都市設計地區管制內容摘要表

| 編號 | 管制地區 | 管制依據 | 實施日期 | 主要管制內容 |
|----|--------------|--|----------|--|
| 1 | 北投溫泉親水公園周邊 | 變更臺北市北投溫泉親水公園附近地區主要計畫案變更臺北市北投溫泉親水公園附近地區細部計畫案 | 88.11.10 | 本案都市設計管制內容除規範地下開挖規模、建築物高度外，另有其他細部規範，詳見詳見其所依據之都市計畫書 |
| 2 | 磺溪及磺港溪河岸地區 | 臺北市北投區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案 | 97.03.04 | 由市府另訂都市設計管制原則據以實施 |
| 3 | 捷運關渡站東側科技工業區 | 臺北市北投區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案 | 97.03.04 | 由市府另訂都市設計管制原則據以實施 |
| 4 | 關渡宮水岸地區 | 臺北市北投區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案 | 97.03.04 | 由市府另訂都市設計管原則據以實施 |
| 5 | 大度路兩端交叉口 | 臺北市北投區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案 | 97.03.04 | 由市府另訂都市設計管制原則據以實施 |
| 6 | 軍艦岩登山 | 臺北市北投區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案 | 97.03.04 | 由市府另訂都市設計管制原則據以實施 |

伍、特定議題檢討分析

| 編號 | 管制地區 | 管制依據 | 實施日期 | 主要管制內容 |
|----|----------|----------------------------|----------|---|
| | 口 | | | |
| 7 | 奇岩新社區 | 擬定臺北市北投區奇岩新社區細部計畫案 | 98.06.19 | 公共開放空間、建築基地規模、建築規劃設計、交通規劃及停車空間、廣告物管制、自指景觀與植栽維護、公園綠地規劃設計 |
| 8 | 北投士林科技園區 | 擬定臺北市北投士林科技園區(區段徵收範圍)細部計畫案 | 99.10.25 | 公共開放空間及景觀系統、建築物設計、圍牆、停車空間、建築基地最小開發規模、公園設計、道路工程設計、其他 |

資料來源：臺北市政府都市發展局

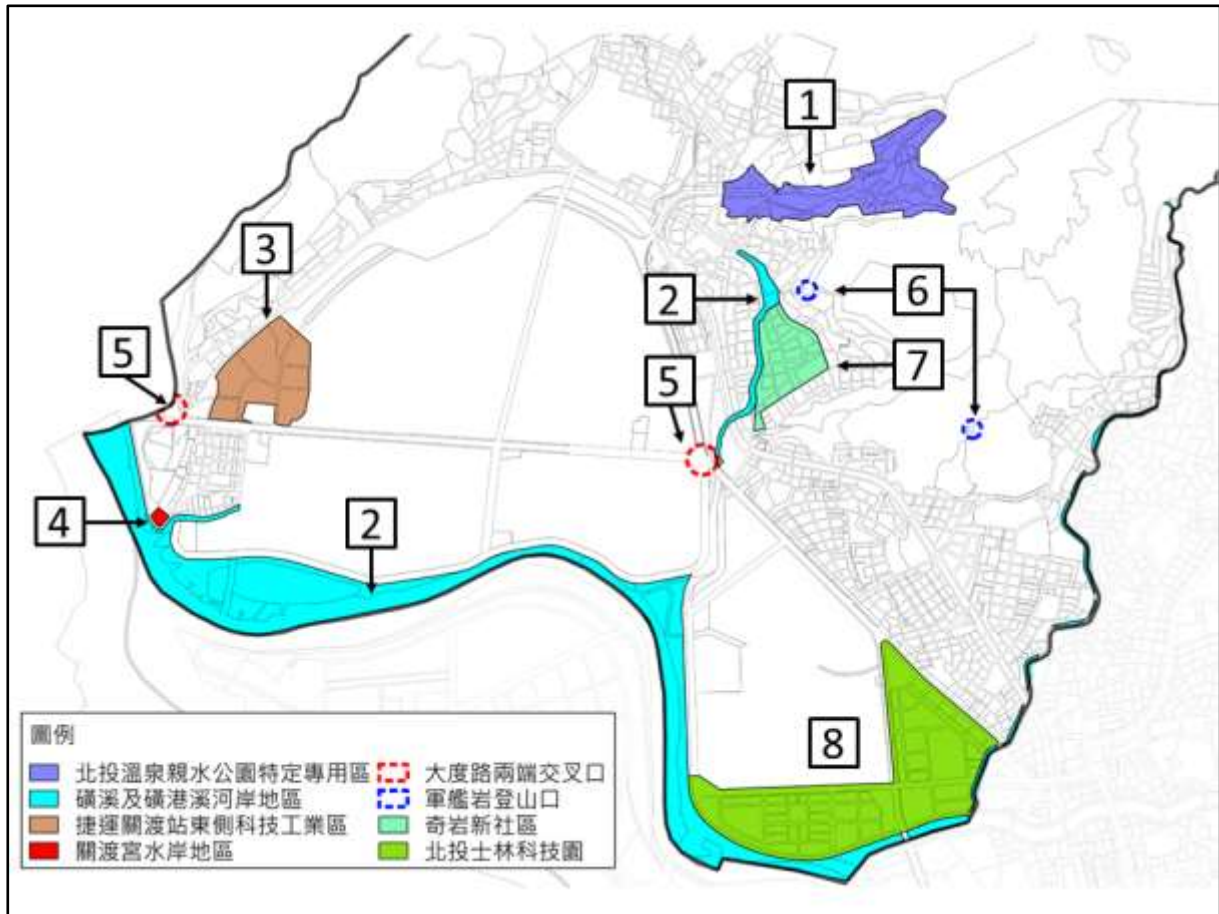


圖271 北投區現行計畫指定都市設計審議地區範圍圖

2. 全市通案性都市設計管制內容

臺北市政府為推動都市設計審議順利進行，彙整過去都市設計審議個別案件中具有系統性或應有通案一致案之審查意見，彙整為「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」供未來所有都市設計審議案件共同參考遵守。106 年度參考範例共分五大部分，內容摘述如下：

(1) 原則性

參考範例中有關「原則性」之規定，如經都設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過，得不受「原則」性規定之限制

(2) 通案性

通案性規定為所有審議案原則均應共同遵守之規定，包括 7 類 53 子項：

- A. 開發基地周邊整體景觀風貌設計規範，包括 1 子項
- B. 地面層人行空間及綠化規範，包括 15 子項
- C. 交通及停車空間，包括 14 子項
- D. 建物設計規劃，包括 11 子項
- E. 商業使用，包括 4 子項
- F. 公共設施容積移轉，包括 5 子項
- G. 地下開挖率，包括 3 子項

(3) 地區性

地區性項目中除係針對都市設計審議地區內審查內容設定較具一致性之規範外，亦有部分內容係針對特定區域或基地屬性加以管制，如「古蹟及舊城區街道周邊」、「市場用地開發案」、「山坡地」等項目。

(4) 廣告物

為改善過去廣告物欠缺管理影響都市景觀之情形，審議參考範例中特將有關廣告物之規定獨立彙整為一大類，以形塑良好市容。

(5) 都市設計準則

「都市設計準則」係針對市政府未來擬定都市設計準則時應考量事項之原則規定。

3. 北投區區域性都市設計管制原則

97 年公告實施北投區細部計畫通盤檢討時，對本區訂有整體性都市設計基本原則如下：

- (1) 為維護既有老舊街區之都市尺度，對光明路南側地區、中正街、光明路 72 巷、大同街、周氏節孝坊鄰近地區建築基地開發之形式與量體，應考慮舊市街街道空間尺度、建築量體、牆面線與人行騎樓空間延續等元素。

- (2) 地區性通行網路應包括人行步道，配合山系、水系資源暨歷史脈絡等區域發展特色，公園綠帶與建築基地之開放空間皆應與既有地區性之人行空間串聯。
- (3) 既有廣場、公園、綠地等開放空間與老樹應儘優先維護保留；計畫區內建築基地開發案件應能確保原有地景元素之豐富性與多樣化，並強化自然景觀資源維護與創造重要地景視覺意象。
- (4) 為維護地區發展脈絡與都市紋理，重要景觀特色街廓地區及經指定之古蹟、歷史建築周邊地區，應訂定相關規定以保留發展特色。
- (5) 各類公用設施、通訊、有線電視、網際網路、電力之管線應以埋設於地下為原則。計畫道路開闢或養護主管機關對於寬度 15 公尺以上之道路，進行開闢或重大工程施作時，當依其條件評估考量，如條件允許應優先規劃設置共同管道，以維護街道景觀。
- (6) 廢棄排氣口、通風口應予以美化，考慮整體環境景觀設計，得面對公園、綠地、人行步道及指定退縮之開放空間，以維護人行之舒適性為原則。

4. 北投區個別細部計畫都市設計管制規定

前次細部計畫通盤檢討所設定之「重要景觀特色地區」原擬由市府另訂都市設計管制原則據以實施，惟迄今尚未據具相關都市設計管原則。僅北投溫泉公園附近地區依 88 年公告實施之細部計畫即訂有「臺北市北投溫泉親水公園附近地區細部計畫案」。而區內近年辦理之 2 處大規模整體開發區（奇岩新社區、北投士林科技園區）則分別訂有較細緻之都市設計管制規定，整理目前上開 3 處都市設計管制地區相關管制規定如下：

表138 北投區現有都市設計管制地區管制規定綜理表

| 管制內容 | 溫泉公園附近地區 | 奇岩新社區 | 北投士林科技園區 |
|----------|----------|-------|----------|
| 建物外牆色 | ● | ● | ● |
| 屋突設備規範 | ● | ● | ● |
| 屋頂型式 | ● | | |
| 夜間照明設計 | ● | ● | ● |
| 人行空間系統規劃 | | ● | ● |
| 道路退縮系統 | ● | ● | ● |

| 管制內容 | 溫泉公園附近地區 | 奇岩新社區 | 北投士林科技園區 |
|----------|----------|-------|----------|
| 公共開放空間設計 | ● | ● | ● |
| 貨物裝卸空間 | ● | | |
| 圍牆高度及透空率 | ● | ● | ● |
| 廣告招牌設計 | | | ● |
| 植生樹種規範 | | ● | ● |
| 親水工程設計 | | | ● |
| 建築高度管制 | | ● | |
| 停車出入口規範 | | ● | ● |
| 最小建築規模 | | ● | ● |
| 地下開挖率限制 | | ● | ● |
| 提供捷運設施獎勵 | | | ● |
| 綠覆率及透水鋪面 | | ● | |
| 綠建築要求 | | ● | |

註：標示●者表示此區域對該管制內容訂有相關規範

資料來源：本案彙整

(二) 都市設計管制調整建議

本案整合現行都市設計管制面向及前開韌性城市、大眾運輸導向發展等面向，初步建議本區都市設計及土地使用管制應考量事項包括如下，未來應視市府行政作業能量，決定都市設計審議範圍及內容。

1. 大眾運輸場站周邊

大眾運輸場站周邊除考量土地使用、轉乘動線及法定停車位等3面向外並應注意下列事項：

- (1) 就主要人行通路沿線應留設連續性騎樓或遮簷式人行道，以確保人行動線通暢。
- (2) 各捷運車站出口應與公車候車區共同規劃設計，提供自捷運出入口至公車站不間斷且無障礙之人行環境。

建議退縮留設人行空間路段如下表，惟實際實施路段建議先與地方溝通確認實際需求位置後再納入規定。

表139 北投區各捷運站周邊建議退縮留設或遮簷式人行道路段

| 捷運站 | 管制路段 |
|------|--------------------------|
| 明德站 | 東華街、西安街、明德路、懷德街 |
| 石牌站 | 東華街、西安街、石牌路2段、裕民2路、裕民6路 |
| 唶哩岸站 | 東華街、西安街、立農街1段279巷 |
| 奇岩站 | 北投路1段、崇仁路、三合街2段、中央南路1段 |
| 北投站 | 北投路2段、光明路、中央南路1段、大同街、中正街 |
| 新北投站 | 光明路、大業路 |

| 捷運站 | 管制路段 |
|------|----------|
| 復興崗站 | 中央北路 3 段 |
| 忠義站 | 中央北路 4 段 |



圖272 北投區建議配合 TOD 原則實施建築退縮設計路段

2. 生態自然面向

- (1) 考量極端氣候及短時強降雨之影響，山坡地及依山街廓開發時應有較高之基地保水要求，並在山腳留設人行通道提供一般民眾親近山林空間之機會。

3. 地方產業特色面向

- (1) 考量北投醫療資源豐富，大型醫療院所與市區內重要綠色林蔭道間應儘量留設連續性友善步道空間。
- (2) 新北投捷運站及北投溫泉公園周邊建築物（含廣告物及招牌）造型、色彩應考量溫泉意象，避免過於突兀不合諧情形。

基於上開構想，本案建議未來北投區都市設計及土地使用分區管制範圍如圖 273，管制項目如表 140。



圖273 北投區建議優先考量實施都市設計區域示意圖

表140 建議都市設計管制地區及管制項目

| 管制地區 | 管制內容 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------|--------------------|----|------|----|----|------|----|-----|----|-----|-----|------|----|-----------|-----|-------------|-----------|-----------------|-------------------|------------|----------------------------|---|------|---|-------------------------|-------------------|------------|----------|---------------|----------|---------|---|--|--|-------------------------------------|
| | 公共開放空間系統 | | | | | 建築設計 | | | | | | | | 交通規劃與停車空間 | | | | | 生態景觀綠化 (含樹木保護) | | 建築物 附屬設施 (垃圾儲存空間、圍牆) | | 夜間照明 | | 容積移轉 | | 公共設施 設計 | | 就業與 商業街道活力 | | 韌性城市 | | | | 其他 (街面層 活動、立 體交通、 防災計畫) |
| | 騎樓 (有遮蔭) 人行道 | 廣場 | 自行車道 | 其他 | 高度 | 造型 | 立面 | 開窗率 | 色彩 | 綠建築 | 天際線 | 廣告招牌 | 其他 | 汽機車 | 自行車 | 供公眾 使用車位 | 裝卸貨 車位 | 捷運站 立體連 通 | 綠覆率 | 植生樹 種規範 | | | | | 全棟 商業/ 辦公使 用比例 | 吸引人 潮之業 種規定 | 基地 保水 | 雨水 貯集 | 綠屋 頂 | 透水 鋪面 | 風環 境 | | | | |
| TOD 地區 | ● | ● | ● | ● | △ | | ● | | | | ● | | ● | ● | ● | ● | ● | △ | | ● | | ● | ● | ● | ● | | | | | | △ | ● | | | |
| 依山 街廓 | | △ | ● | △ | ● | | | △ | ● | △ | ● | | | | | | | ● | ● | △ | ● | ● | | | | ● | ● | ● | ● | ● | | | | | |
| 水岸 地區 | | | ● | | △ | △ | | | ● | | | | | | | | | ● | ● | ● | ● | ● | ● | | | ● | ● | | | ● | ● | | | | |

表 140 所列管制內容中，標示「●」項目為建議「必需」管制項目；標示「△」項目為建議設計原則性規定，但可視基地個案條件放寬之項目。

七、地區特定議題

(一) 山坡地開發檢討

1. 山限區

(1) 北投區山限區劃設

臺北市政府於民國 60 年起，為加強山坡地自然環境維護、水土保持等，並限制位於山坡地範圍內之建築基地應整體規劃、整體開發，俾達「保育為主，開發為輔」之原則，訂頒「臺北市山坡地開發建築要點」¹⁶，並納入各相關地區細部計畫案內規定，適用於本府循都市計畫法定程序於各都市計畫圖說中劃定之山坡地區(即一般所稱「山限區」)，原始劃設原則為：

- A. 基地平均坡度超過 15%。
- B. 具有地質潛在災患者。

北投區區 68 年至 97 年間陸續發布實施都市計畫指定區內部分土地為山限區，現行山限區範圍如圖 274，總計 17 處，294.30 公頃。

表141 北投區 17 處山限區一覽表

| 編號 | 區位 | 面積(公頃) |
|----|---------------------|--------|
| 1 | 馬偕醫護管理專科學校周邊地區 | 13.56 |
| 2 | 志仁家商以東部分街廓 | 11.03 |
| 3 | 國立臺北藝術大學 | 37.44 |
| 4 | 臺北城市科技大學(原光武工專) | 2.13 |
| 5 | 一心街東側 | 5.71 |
| 6 | 桃園國小東、西兩側地區 | 24.83 |
| 7 | 北投保變住-住 2 | 28.04 |
| 8 | 致遠新村北側街廓 | 3.33 |
| 9 | 北投保變住-住 11 | 7.10 |
| 10 | 北投保變住-住 11-1 | 0.12 |
| 11 | 北投 48 號公園南側街廓 | 0.85 |
| 12 | 北投 48 號公園東側街廓 | 3.37 |
| 13 | 丹鳳公園以北經中和禪寺至地熱谷週邊地區 | 66.09 |
| 14 | 北投保變住-住 4 | 35.90 |
| 15 | 東華公園、陽明大學、榮總部分範圍 | 39.56 |
| 16 | 北投區 6 號公園東南側區域 | 2.67 |
| 17 | 行義路西側地區 | 12.57 |

資料來源：本研究清理。

¹⁶ 該要點已於 101 年 10 月 31 日公告修正為「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」

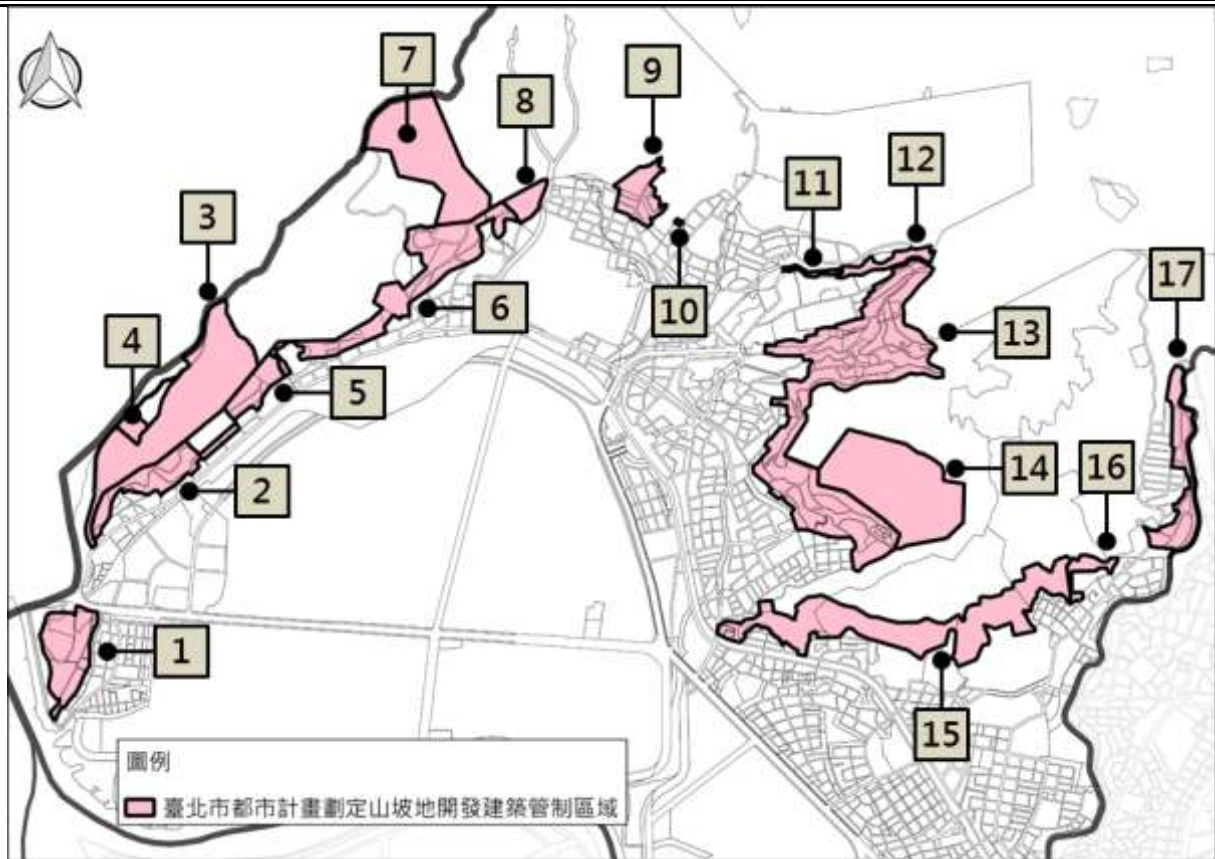


圖274 北投區山限區位置圖

(2) 山限區分類標準

臺北市政府辦理內湖區細部計畫通盤檢討時，依山限區之開發現況區分為7種類型，而送交臺北市都市計畫委員會審議時，對各類型山限區已有通案性處理原則如下表 142。

表142 臺北市山限區現況開發情形分類表

| 編號 | 類型 | 定義 | 處理原則 |
|----|----------|------------------------------------|---|
| 1 | 尚未開發型 | 山限區範圍內土地坡度陡峭、林相完整，均未有任何開發建築行為 | 維持山限區，以維坡地安全。 |
| 2 | 角落型 | 建築基地僅少部分座落於山限區，大部分皆座落於山限區外 | 釐清各基地非屬山限區，僅局部因書圖作業誤差納入者，循都市計畫法定程序解除山限區適用。 |
| 3 | 典型公寓型 | 山限區範圍內已開發建築完成部分，多以3至6層樓之小規模公寓型建築為主 | 屬臺北市建築管理自治條例所稱之舊有合法建築物，以不逾其原建築面積、高度範圍內依臺北市土地使用分區管制自治條例及建築法相關規定建造。(依本府105年11月11日公告「修訂本市都市計畫」臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定第1點、第2點、第3點及第8 |
| 4 | 大規模低度開發型 | 山限區範圍內經大規模整地，低度開發建築，以3至4樓獨棟建築物為主 | |
| 5 | 大規模高度開發型 | 山限區範圍內經大規模整地，以高層建物高度開發建築使用 | |
| 6 | 小規模高樓 | 山限區範圍內已開發建築完成 | |

| | | | |
|---|-------|---------------|-----------------------|
| | 型 | 部分，多以高樓層建築物為主 | 點』案」辦理)其餘仍應依現行法令規定辦理。 |
| 7 | 公共設施型 | 山限區範圍內屬公共設施用地 | 維持山限區，以維坡地安全。 |

資料來源：臺北市政府都市發展局，106年2月2日府都規字第10541141500號函送市都委會計畫書。

(3) 北投區 17 處山限區分類情形

A. 編號 1

山限區編號 1 範圍包括馬偕護專用地、公園用地、綠地用地及住宅區，公園用地及綠地用地均已完成取得及開闢，馬偕護專用地已開闢完成，為 5 至 7 層樓建築，其餘住宅區土地部分尚未建築，已建築部分多為 5 層樓以下公寓，屬「典型公寓型」。



圖275山限區編號1套疊都市計畫圖



圖276山限區編號1套疊建築執照圖

部分街廓為山限區所分割且現地無明顯可供識別之界線，建議比照「角落型」調整原則，將受影響基地劃出山限區。

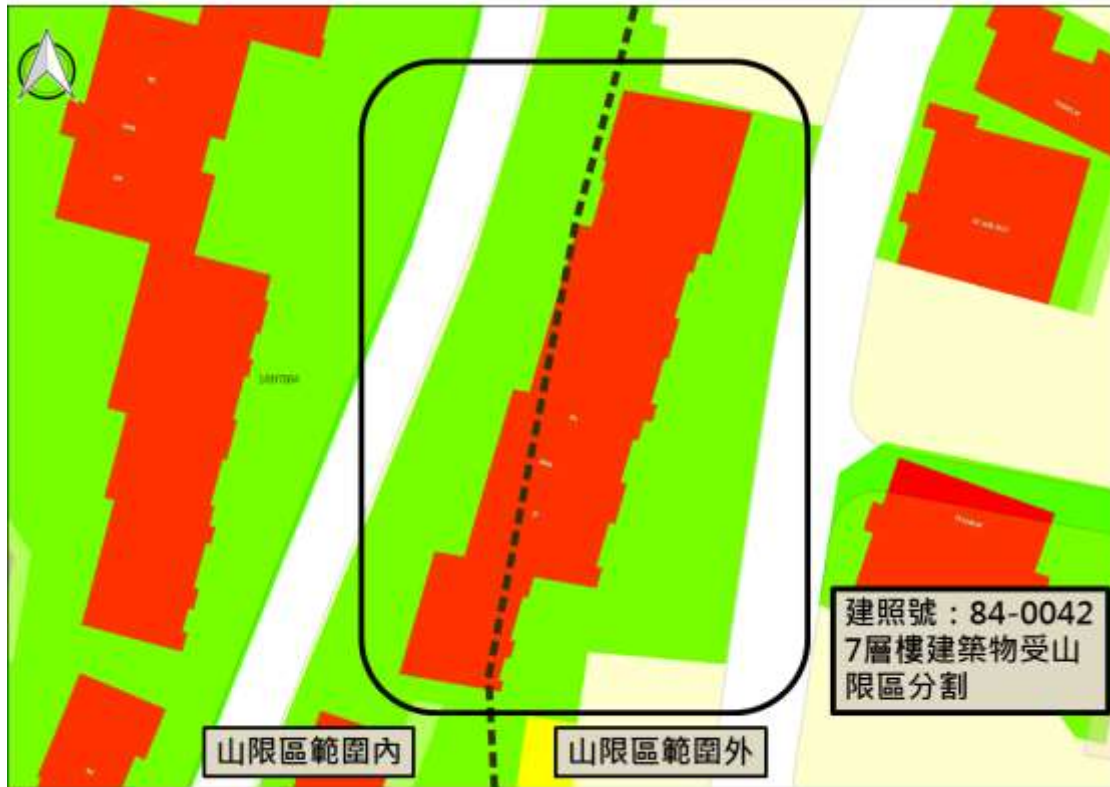


圖277 山限區編號1 部分範圍套疊建照執照



圖278 山限區編號1 部分範圍套疊航空照片

B. 編號 2

山限區編號 2 範圍包括公園用地及住宅區，公園用地已取得及開闢，住宅區均未開發建築，僅有少量舊有建築或臨時建物屬「尚未開發型」，另區內計畫道路亦多未取得開闢，建議山限區內道路解編為臨近分區，日後配合山限區開發再由開發者整體規劃、開闢。緊臨山限區而尚未取得開闢且未供山限區外基地指定建築線之道路，建議於都市計畫中規範未來山限區開發時由開發者一併興闢。



圖279 山限區編號 2 套疊都市計畫圖



圖280 山限區編號 2 套疊建築執照圖

C. 編號 3

山限區編號 3 為國立臺北藝術大學，現已完成開闢屬「公共設施型」。



圖281 山限區編號 3 套疊都市計畫圖



圖282 山限區編號 3 套疊建築執照圖

D. 編號 4

山限區編號 4 為私立臺北城市科技大學（原光武工業專科學校），現況仍為學校使用，屬「公共設施型」。

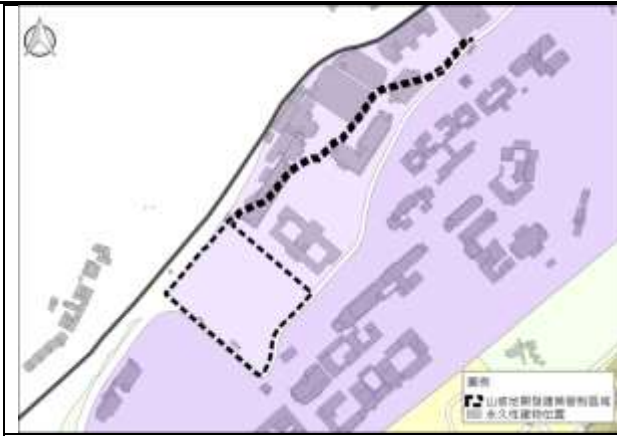


圖283山限區編號4套疊都市計畫圖

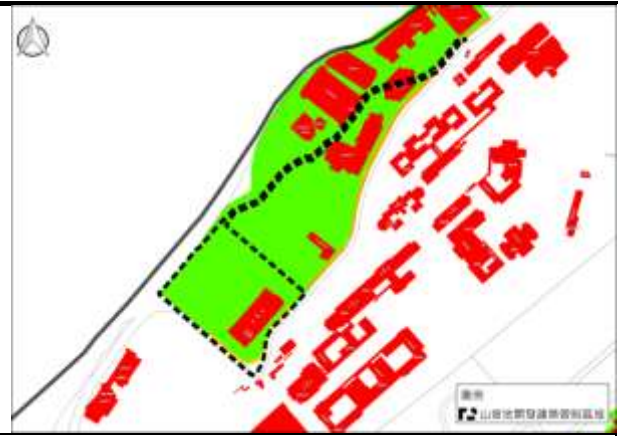


圖284山限區編號4套疊建築執照圖

E. 編號5

山限區編號5範圍包括國中用地及住宅區，國中用地為桃園國中現況仍在使用中，住宅區尚未開闢，屬「公共設施型」與「尚未開發型」混合之態樣。



圖285山限區編號5套疊都市計畫圖



圖286山限區編號5套疊建築執照圖

F. 編號6

山限區編號6範圍包括國小用地、公園用地及住宅區，國小用地為桃源國小現況仍在使用中，公園用地已取得開闢為桃源原生植物公園，住宅區多未建築，東北側有小規模4至8層建築物，為「小規模高樓型」。另區內多有尚未取得及開闢之計畫道路，建議解編為鄰近分區，日後配合山限區開發再由開發者整體規劃、開闢。



圖287山限區編號6套疊都市計畫圖



圖288山限區編號6套疊建築執照圖

G. 編號7

山限區編號7範圍全為住宅區，且係68年臺北市保護區通盤檢討時變更為住宅區之編號「住10」範圍，現況尚未開發且林相完整，屬「尚未開發型」。



圖289山限區編號7套疊都市計畫圖



圖290山限區編號7套疊建築執照圖

H. 編號8

山限區編號8範圍為北投22號公園保留地，屬「公共設施型」。公園用地大部分面積已由市府取得惟尚未開闢，公園處已於106初年完成公園先期規劃，後續將進行規劃設計作業並擬編列107年概算開建。



圖291 山限區編 8 套疊都市計畫圖

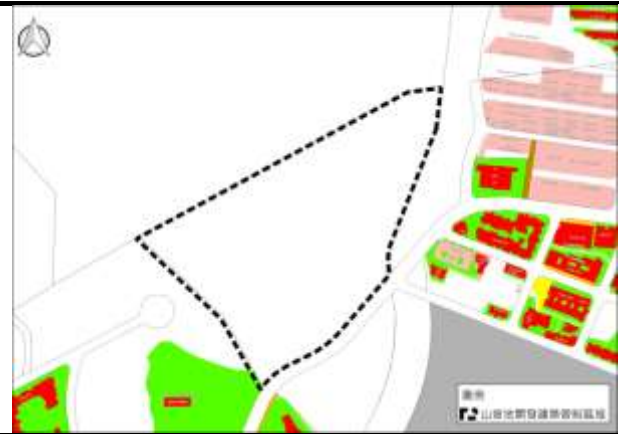


圖292 山限區編號 8 套疊建築執照圖

I. 編號 9

山限區編號 9 係 68 年臺北市保護區通盤檢討時變更為住宅區之編號「住 11」範圍，區內包括國小用地、及住宅區，國小用地原為秀山國小預訂地，經教育局評估無開闢需求後已納入北投再生計畫，計畫發展成為本市具指標性之健康照護基地。

國小用地南側住宅區為振興醫院所有，目前尚未建築使用，屬「尚未開發型」，東側住宅區已開發為大規模 2 至 4 層樓社區，屬「大規模低度開發型」。



圖293 山限區編號 9 套疊都市計畫圖



圖294 山限區編號 9 套疊建築執照圖

J. 編號 10

山限區編號 9 係 68 年臺北市保護區通盤檢討時變更為住宅區之編號「住 11-1」範圍，區內全為住宅區，區內有少數低矮建築物但無核發建造執照紀錄，屬「大規模低度開發型」。

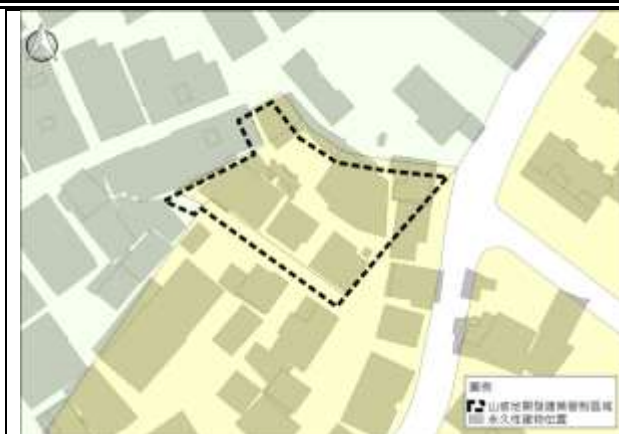


圖295山限區編號10套疊都市計畫圖

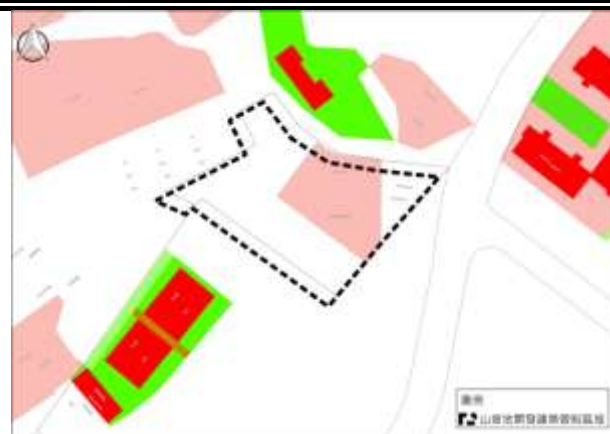


圖296山限區編號10套疊建築執照圖

K. 編號11

山限區編號11範圍全為住宅區，現況多已開發建築使用且有7層樓、11層樓之高樓建築，屬「大規模高度開發型」。



圖297山限區編號11套疊都市計畫圖



圖298山限區編號11套疊建築執照圖

L. 編號12

山限區編號12範圍全為住宅區，現況小部分已開發為2層及7層樓建築物其餘仍維持原始林相，範圍內最東側雖有核發建造執照（執照號碼68北投0161號）惟現況並未建築，故本區應屬「小規模高樓型」。



圖299山限區編號12套疊都市計畫圖



圖300山限區編號12套疊建築執照圖

M. 編號 13

山限區編號 13 範圍廣達 66 公頃，包含多種不同分區及公共設施用地，套疊建造執照核發情形顯示區內部分地區已有較大規模開發，已建築區域主要包有 3 部分：北側溫泉路、幽雅路一帶建有大量溫泉會館，中央北投國中東側奇岩路一帶為 5 層樓以下公寓；南側中和禪寺週邊有大規模 2 層至 5 層樓公寓建築。



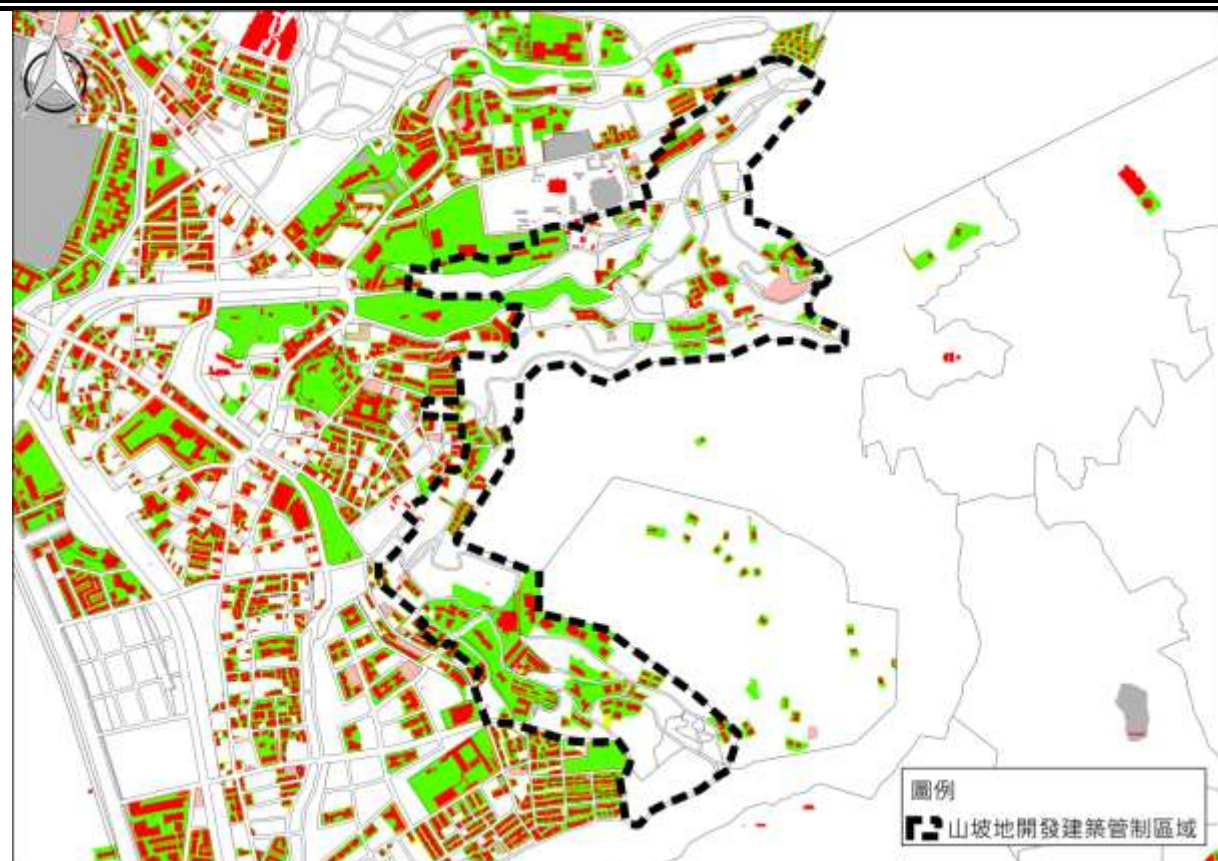


圖302 山限區編號 13 套疊建築執照圖

編號 13 號山限區由於範圍太大，無法納入前述 7 種分類檢討其邊界惟其邊界多沿街廓邊線或分區邊線劃設，範圍尚稱完整。少數部分非屬完整街廓者發生有「角落型」之情形，建議調整劃出山限區。



圖303 編號 13 號山限區建議調整區位

N. 編號 14

山限區編號 14 係 68 年臺北市保護區通盤檢討時變更為住宅區之編號「住 11」範圍，區內全為住宅區，範圍內東側及北側已建有大規模 2 層樓建築物，其餘部分仍維持原始林相，屬「典型公寓型」。



圖304山限區編號 14 套疊都市計畫圖

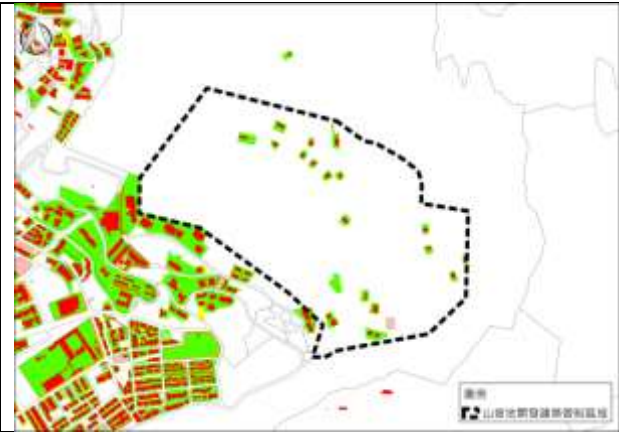


圖305山限區編號 14 套疊建築執照圖

O. 編號 15

山限區編號 15 範圍大部分為公共設施用地（包含公園用地、陽明大學用地、醫療用地）僅最西側有 2 處住宅區，現況為老舊低矮建築物，屬「典型公寓型」。



圖306山限區編號 15 套疊都市計畫圖

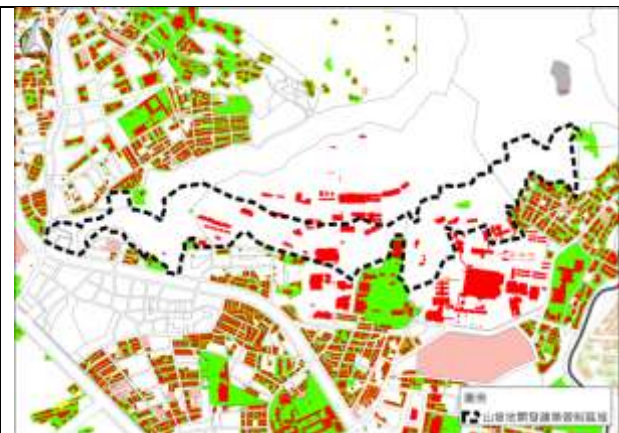


圖307山限區編號 15 套疊建築執照圖

P. 編號 16

山限區編號 16 範圍為公園用地，已由市政府全部取得，現況苗圃使用，屬「公共設施型」。

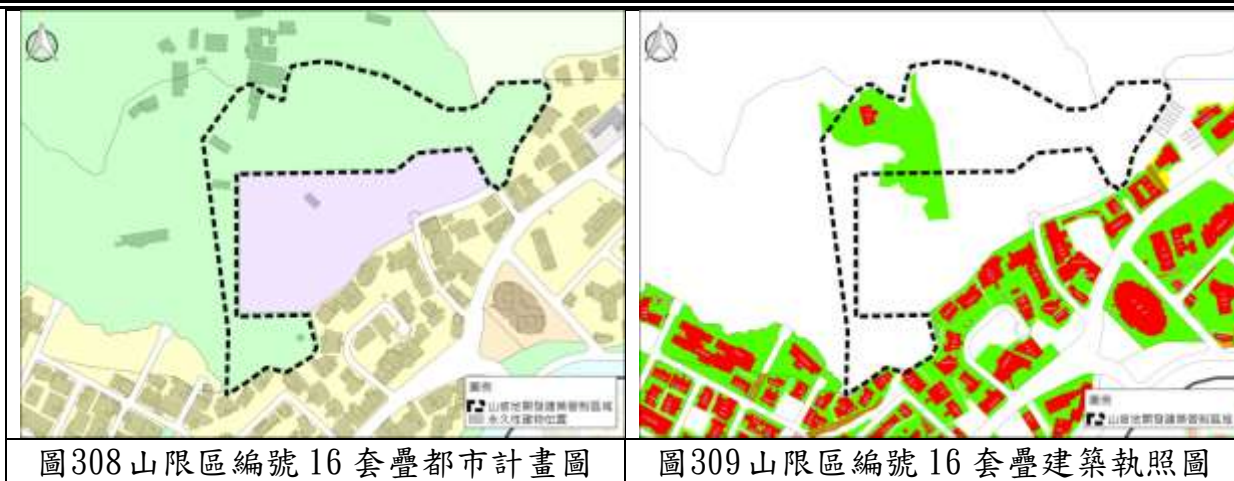


圖308山限區編號16套疊都市計畫圖

圖309山限區編號16套疊建築執照圖

Q. 編號17

山限區編號17範圍為公園用地及住宅區，公園用地已取得並開闢完成，住宅區多已開發且建築物多為5至7層樓，屬「大規模高度開發型」。

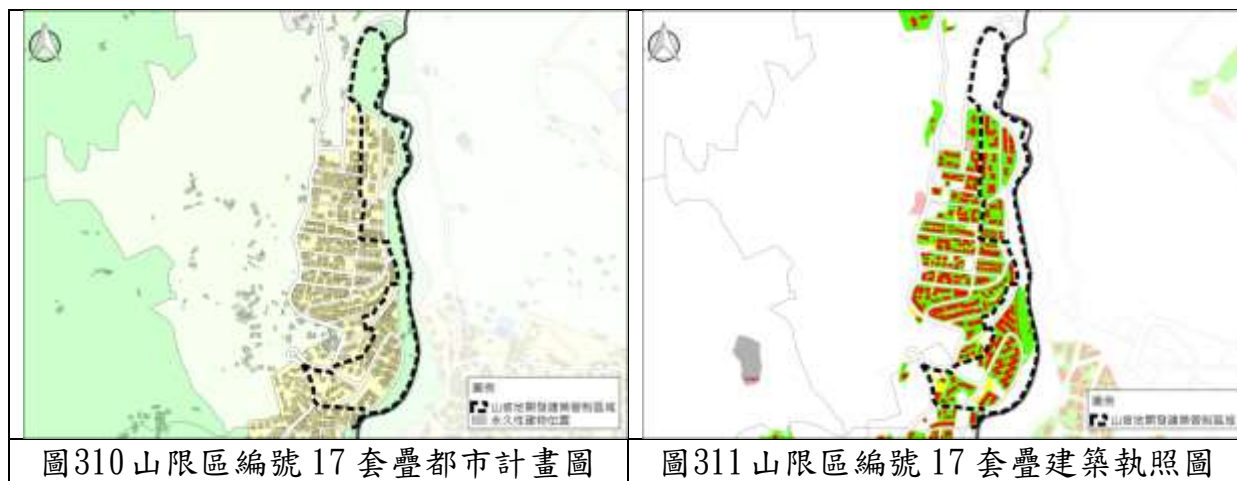


圖310山限區編號17套疊都市計畫圖

圖311山限區編號17套疊建築執照圖

(4) 山限區開發情形分析

北投區17處山限區統計其實際開發情形如下表，各山限區間差異甚大，雖多數山限區均為低度開發使用，但仍有少數區域現況開發量已達法定容積2倍以上。

表143 北投區17處山限區開發情形綜理表

| 編號 | 區位 | 類型 | 面積 | 可開發總容積 | 現況樓地板面積 | 開發率 |
|----|-----------------|----------------|-------|--------|---------|-----|
| 1 | 馬偕醫護管理專科學校周邊地區 | 公共設施型 典型公寓型 | 13.56 | 9.6 | 6.2 | 65% |
| 2 | 志仁家商以東部分街廓 | 尚未開發型 | 11.03 | 11.2 | 0.7 | 6% |
| 3 | 國立臺北藝術大學 | 公共設施型 | 37.44 | - | - | - |
| 4 | 臺北城市科技大學(原光武工專) | 公共設施型 | 2.13 | - | - | - |

單位：公頃

| 編號 | 區位 | 類型 | 面積 | 可開發 總容積 | 現況樓地 板面積 | 開發率 |
|----|-------------------------|-----------------------|-------|------------|-------------|------|
| 5 | 一心街東側 | 公共設施型 尚未開發型 | 5.71 | 4.6 | 0.5 | 11% |
| 6 | 桃園國小東、西兩側地區 | 小規模高樓 型 | 24.83 | 19.6 | 4.4 | 23% |
| 7 | 北投保變住-住 2 | 尚未開發型 | 28.04 | 17.3 | 0.0 | 0% |
| 8 | 致遠新村北側街廓 | 公共設施型 | 3.33 | - | - | - |
| 9 | 北投保變住-住 11 | 尚未開發型 大規模低度 開發型 | 7.10 | 3.1 | 3.0 | 99% |
| 10 | 北投保變住-住 11-1 | 大規模低度 開發型 | 0.12 | 0.1 | 0.1 | 72% |
| 11 | 北投 48 號公園南側街廓 | 大規模高度 開發型 | 0.85 | 1.0 | 2.9 | 293% |
| 12 | 北投 48 號公園東側街廓 | 小規模高樓 型 | 3.37 | 4.7 | 1.6 | 35% |
| 13 | 丹鳳公園以北經中和禪寺 至地熱谷週邊地區 | 尚未開發型 典型公寓型 | 66.09 | 29.8 | 17.2 | 58% |
| 14 | 北投保變住-住 4 | 典型公寓型 | 35.90 | 21.5 | 4.8 | 22% |
| 15 | 東華公園、陽明大學、榮 總部分範圍 | 公共設施型 典型公寓型 | 39.56 | 2.0 | 1.4 | 68% |
| 16 | 北投區 6 號公園東南側區 域 | 公共設施型 | 2.67 | - | - | - |
| 17 | 行義路西側地區 | 大規模高度 開發型 | 12.57 | 8.3 | 19.0 | 230% |

(5) 山限區開發課題及對策

A. 高度開發型課題檢討

山限區中屬「高度開發型」者，多為劃入山限區範圍前即已完成建築，劃入山限區後因為相關法令限制將使未來改建時可使用之容積低於現況樓地板面積，且因山限區多位於山坡地範圍，依臺北市都市更新自治條例第 15 條規定不受理都市更新之申請，又第二種住宅區有 3 層樓高度 10.5 公尺、5 層樓高度 17.5 公尺之限制造成改建困難。故臺北市政府於 106 年 7 月 31 日預告修正「臺北市土地使用分區管制自治條例」部分條文，修訂土管自治條例第 10 條之 1 條以利山限區內建築物得在原高度、原面積下重新建築。惟本案辦理專家學者座談會時，部分委員指出山限區多涉及環境敏感因子，建議申請基地如位於已公告之地質敏感區時，應不得適用上開規定（即仍應受臺北市土地使用分區管制自治條例第 11 條之 1 有關高度及樓層之限制）。

B. 角落型課題檢討

過去山限區劃設時因圖資精度較差，且山限區劃定後並未釘樁，導至部分建造執照發生角落位於山限區之情形，影響正常改建及利用，本次通盤檢討應全面清查角落型情形，適度調整山限區範圍。

2. 保變住地區檢討

「保變住」地區係指臺北市政府於 68 年間辦理全市保護區通盤檢討時由保護區變更住宅區之土地，分佈於全市多個行政區，其中北投之內計有 7 處地區，總面積達 72.18 公頃，各處面積統計及位置如下

表144 北投區保變住地區面積統計

| 保變住地區編號 | 面積（公頃） |
|---------|--------|
| 住 2 | 28.04 |
| 住 4 | 35.92 |
| 住 10 | 3.37 |
| 住 11 | 1.41 |
| 住 11-1 | 0.12 |
| 住 12 | 1.22 |
| 住 13 | 2.10 |
| 總計 | 72.18 |

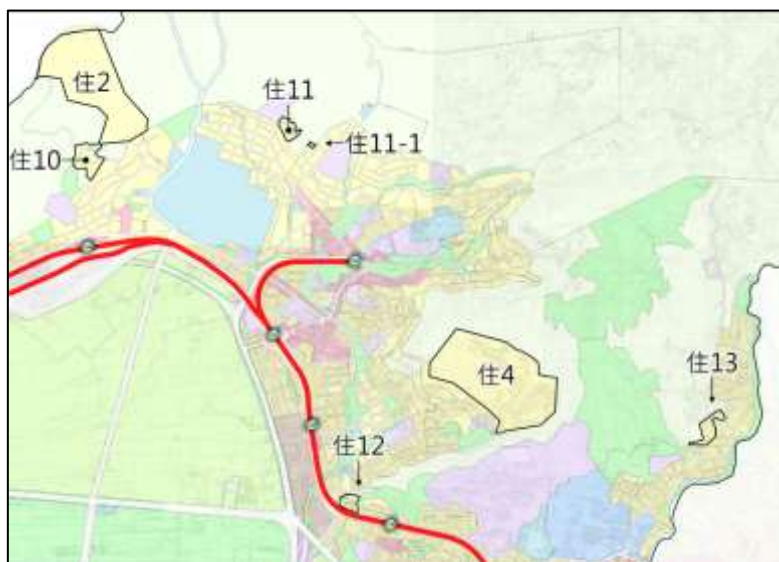


圖312 北投區各「保變住」地區位置意圖

保變住地區之開發，依「臺北市保護區變更為住宅區開發要點」之規定，各開發區以自辦重劃為原則之，且開發後土地使用管制適用「臺北市土地使用分區管制規則」中第一種住宅區相關規定。由辦理市地重劃需投入大量資源整合地主意見，但保變地地區土地所有權人辦理重劃自行負擔區內公共設施後，分回之可建築土地建蔽率僅有 30%，容積率

僅有 60%，對土地所有權人而言開發效益甚低，故自 68 年變更迄今，全市僅「住 11-1」處基地完成開發¹⁷，其餘各區均無法順利推動。

3. 行義路保護區溫泉商家開發許可

行義路乃北投區通往陽明山國家公園之重要道路之一，在臨近陽明山國家公園之保護區山坡地範圍內，有近 20 家溫泉業者零星開發，成為除新北投區以外的另一個知名溫泉區。然而由於溫泉業者均開立於保護區內，且過去國家對於私人取用溫泉並無法令限制，故行義路溫泉區長期以來建築物、管線均缺乏完整規劃，甚至造成河川及山林之污染破壞。

92 年實施之溫泉法將溫泉事業區分為「溫泉取供事業」與「溫泉使用事業」，溫泉取供事業係指以取得溫泉水權或礦業權，提供自己或他人使用之事業；溫泉使用事業則指自溫泉取供事業獲得溫泉，作為觀光休閒遊憩、農業栽培、地熱利用生物科技或其他使用目的之事業。過去私人接管取用天然溫泉之情形將不再允許，並規定 10 年改善期限以為緩衝期。

臺北市政府對於行義路溫泉商家之管理原則為「總量管制、整體規劃、個案開發」，說明如下：

(1) 總量管制

由臺北市政府自為「溫泉取供事業」申請溫泉水權，由源頭管控溫泉水之總量，目前市府已於 106 年 12 月建置完成溫泉取供事業相關設施設備，並開放溫泉業者申請溫泉。隨著申請案量的增加，若申請案量已達「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。

(2) 整體規劃

為輔導行義路地區溫泉業者轉為合法經營，臺北市政府於 102 年發布實施「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」，在現有自然環境條件限制下，以輔導現有溫泉產業永續經營，避免過度開發再度造成資源浪費與環境破壞之理念，從溫泉資源供給及永續利用為考量，維持現有溫泉產業發展範圍，檢討土地使用適宜性及考量地籍完整性，剔除具有潛在環境條件限制及區位

¹⁷ 住 11-1 在各保變住地區中面積較小，僅 1,171 平方公尺，且原屬單一土地所有權人擁有，故開發前期之整合成本極低，方能順利推動。

較不適宜者，劃設為溫泉產業特定專用區，未來可依照細部計畫案之「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」並採開發許可方式辦理。

該案將行義路溫泉區分為 5 大區域，其中 E 區經內政部審議時剔除於開發許可範圍外，A、B、C、D 等 4 區則規定申請開發時由申請人負起整合責任進行分區整體規劃，經臺北市政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。

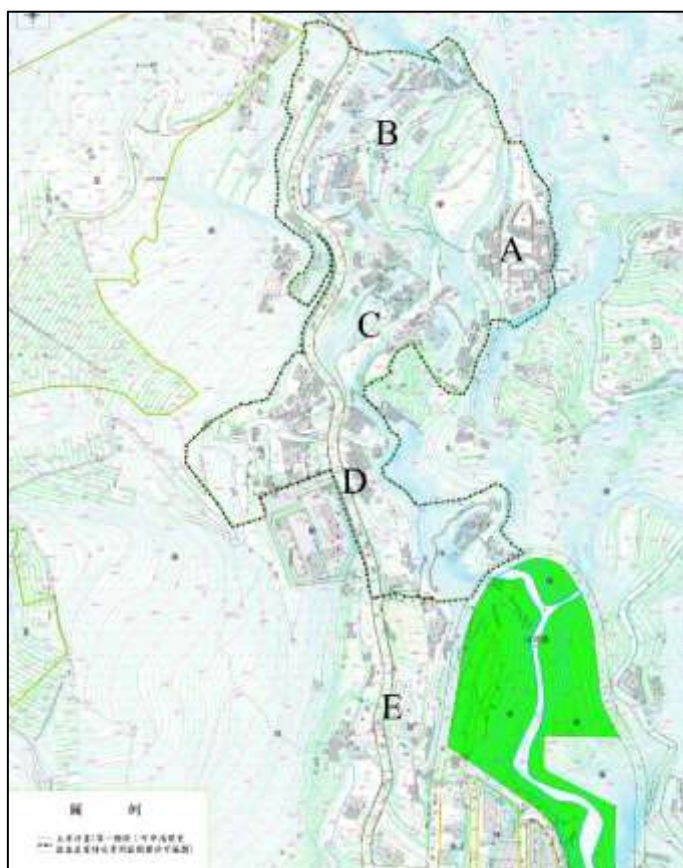


圖313 行義路溫泉產業專用區申請開發許可範圍示意圖

- A. 磺溪以東之區域。
- B. 磺溪以西之行義路 402 巷至銜接 300 巷之區域。
- C. 行義路 300 巷周邊之區域。
- D. 行義路 300 巷以南、260 巷以北之區域。
- E. 行義路 260 巷以南之區域 (非屬得申請開發許可之範圍)。

(3) 個別開發

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相關資料送臺北市政府各有關機關審議通過後，始得申請建造執照。

(4) 目前辦理進度

4處開發許可範圍內計有17家溫泉業者已全數於期限內提出開發許可申請，惟各申請目前仍在審查作業中。

4. 保護區內原有合法建物更新

(1) 課題成因

北投區於民國45年8月31日擬定「北投都市計畫」。民國56年本市改制後參照原有都市計畫將北投區與士林區合併擬訂為「陽明山管理局轄區士林北投兩地區主要計畫」，報奉內政部核定後於民國59年7月4日正式公告實施。惟當時該都市計畫乃屬「臺北市陽明山管理局」所管轄。由於都市計畫法在68年8月28日修法前對於保護區土地缺乏明文管規定，故陽明山管理局管理期間曾大量對保護區土地核發建築執照，致生現況所見保護區內存有密集合法建築物之情形，且其中不乏有3層樓或5層樓公寓建築形態者，甚至有單一建照範圍同時包含住宅區及保護區之情形。

(2) 都市計畫法於68年8月28日全文修正時，增訂保護區管制之基本規定：「都市計畫地區，得視地理形勢，使用現況或軍事安全上之需要，保留農業地區或設置保護區，並限制其建築使用」，而保護區內較具體的土地使用管制如使用類型、原有合法建物之樓層、高度與樓地板面積等細節規範，則遲至72年4月25日才由臺北市政府發布土地使用分區管制規則納入管理。關鍵課題

A. 如何兼顧地主權益與都市計畫給予本案合理定位

保護區合建建築多有緊鄰住宅區甚至同一張使用執照周含住宅區與保護區之情形，由於過去均為合法申請興建，因法令變動致兩者交易價值、重建機會差異甚大，對保護區的地主來說可能不甚公平。且受限於建築型態及開發強度，難以適用現行「臺北市保護區原有合法建築物申請整建要點」。

B. 區內公共設施不足且產權仍為私有

建物密集區域內出入道路等設施因非屬都市計畫公共設施用地，故仍為私有產權，然早期留設山區道路寬度約僅3至8公尺，兼有路邊停

車占用道路空間，不僅路幅通行不易，更妨礙緊急救災車輛出入，致生公共危險。

C. 按現行法令無拆除重建開發誘因

依中央政府政策方向，農業區、保護區土地變更為可建築用地時應以辦理區段徵收方式為原則，但此類保護區合法建築物聚落密集，難以透過區段徵收方式整體開發，須依內政部 91 年 10 月 28 日台內營字第 0910087406 號函規定，報請都市計畫核定機關都市計畫委員會，依法定程序審定其適當之開發方式，並設計適當之自願捐獻回饋措施納入計畫中規定，始得免以區段徵收方式辦理。

若欲依「臺北市保護區原有合法建築物申請整建要點」申請重劃則將面共早期所核發執照之允許使用樓地板面積已大於現行「臺北市保護區原有合法建築物申請整建要點」規範強度，重建後總面積減少無法符合需求之情形，加以該要點內有關建築形式、建築面積之各項規定，均使保護區內合法之連棟或集合公寓無法適用。

(3) 建議處理方式

為解決上述保護區內合法建築物更新改建之特殊情形，臺北市政府日前委託辦理「臺北市北投區中和里、秀山里保護區原有合法建築物密集地區都市計畫檢討可行性規劃案」，並提出「保護區內原有合法建築物開發許可作業規定」，建議納入未來主要計畫並經報請內政部核定後實施之。

表145 保護區內原有合法建築物開發許可作業規定(草案)

| 規定 | 說明 |
|--|---|
| 一、臺北市政府(以下簡稱市政府)為維護保護區內原有合法建物之發展權益，考量環境容受力、都市防災安全性、使用權利義務及損益公平性，允許申請變更為住宅區開發許可，特訂本作業規定。 | 揭示訂定本作業規定之目的。 |
| 二、本作業規定之主管機關為市政府，都市計畫審議機關為臺北市都市計畫委員會(以下簡稱都委會)，都市設計審議機關為臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會(以下簡稱都設會)。 | 確認主管及審議之機關。 |
| 三、保護區內原有合法建築物之認定，須符合下列條件之一： (一) 取得使用執照者 (二) 未取得使用執照，但有建物登記者 (三) 未取得使用執照，亦未有建物登記者，但在實施都市計畫地區為都市計畫發布實施前已建築完成之建築物。本市舊市區為民國三十四年十月二十五日，文山區(原景美、木柵區)為民國五十八年四月二十八日，南港、內湖區為民國五十八年八月二十二日，士林、北投區為 | 一、保護區內原有合法建築物開發許可之申請基地須確認是否為保護區內原有合法建築物。 二、依據「臺北市原保護區內原有合法建築物申請整建要點」第 2 點及第 3 點，對保護區內原有合法建築物之認定標準。 |

伍、特定議題檢討分析

| 規定 | 說明 |
|--|---|
| <p>民國五十九年七月四日前已建造完成之建築物。起造人應檢具下列文件之一以憑認定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築改良物登記謄本 2. 繳納房屋稅之收據 3. 繳納自來水費或電費收據 4. 戶籍證明 5. 門牌證明 6. 其他經本府認定足以證明之件 | |
| <p>四、申請基地坐落之土地範圍認定須符合下列條件之一：</p> <p>(一)使用執照者，以其圖說所載建物坐落土地範圍為基準。</p> <p>(二)建物登記者，以登記範圍為基準。</p> <p>(三)未取得使用執照，亦未有建物登記者，應比對五十八年九月七日都市計畫發布實施前之地形圖與地籍圖作為坐落土地檢討範圍。</p> | <p>一、原有合法建築物拆除後之新建、增建、改建或修建者，應於該原有合法建築物初始登記座落之該宗基地辦理，因此須認定保護區內原有合法建築物範圍。</p> <p>二、依據「臺北市原保護區內原有合法建築物申請整建要點」第2點，對保護區內原有合法建築物範圍之認定標準。</p> |
| <p>五、申請基地應整體開發，最小面積須至少達2,000平方公尺以上。</p> | <p>一、本作業規定之基地為臺北市保護區，有屬於山坡地者，因此參酌《臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定》第1條第5項，最小開發面積以2,000平方公尺為準，並且以整體開發為前提。</p> <p>二、申請基地未來將以整建方式開發，屬都市更新的操作方式，參酌「臺北市都市更新自治條例」第12條，都市更新單元劃定基準為街廓內面積在2,000平方公尺以上者。</p> |
| <p>六、申請基地須臨接至少6公尺以上已開闢計畫道路。臨接6公尺以上未開闢計畫道路者，應於未來基地開發時自行開闢之。</p> | <p>一、確保基地內一定的行車服務水準，以及土地開發後產生之交通旅次。</p> <p>二、6公尺以上為臺北市住宅區最低臨路寬標準，道路寬度不得低於住一之臨路條件(參考臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準)。</p> |
| <p>七、申請基地須臨接或與已開闢道路相隔住宅區、商業區、行政區、文教區、其他經市政府認定之使用分區。</p> | <p>一、考量未來開發基地與周邊環境之都市發展整體性，及未來保護區原有合法建築物以不超過毗鄰分區使用強度之規定，因此基地臨接條件以正面表列標示。</p> |
| <p>八、申請基地及毗鄰地區應符合下列各項情形，提列申請開發許可文件，並經都市設計審議機關審查及目的事業主管機關核定：</p> <p>(一)依「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」規定，開發區域內原自然地形平均坡度低於30%者。</p> <p>(二)非位於行政院農業委員會水土保持局公告之土石流潛勢溪影響範圍。</p> <p>(三)基地及毗鄰地區50公尺範圍內不得位於依經濟部公告之地質敏感區。</p> <p>(四)基地及毗鄰地區50公尺範圍內無山崩歷史事件。</p> <p>(五)基地及毗鄰地區50公尺範圍內非屬於所列管公告之邊坡敏感區。</p> <p>申請人土地位於前項所列環境敏感區者，若提具坡面穩定設計、地質鑽探報告及地質安全評估等相關文件，經地質技師、土木工程技師或依技師法規定得執行地質業務之技師簽證者，不在此限。</p> | <p>一、本作業規定考量臺北市保護區基地有屬山坡地之情形。</p> <p>二、依臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定第2條，平均坡度超過30%不得作為建築使用之規定檢視基地條件。</p> <p>三、參照全市性保護區處理原則第4點，「惟坡度平緩(平均原始坡度<30%)，且無歷史山崩、無外圍邊坡崩塌及土石流影響之情形下...」，檢討變更之條件。</p> <p>四、參照全市性保護區處理原則第5點，「以上保護區變更為非保護區，該基地及毗鄰地區50公尺範圍內需確認無開發風險，且不得位於環境敏感地區集中高、高山崩潛感區...」。</p> <p>五、參酌「基隆市山坡地開發建築基地條件特殊免適用建築技術規則建築設計施工編第二百六十二條第三項規定認定標準」對於坡度超過30%的開發認定標準。</p> |

| 規定 | 說明 |
|--|---|
| <p>九、申請基地之土地使用強度不得超過臨接或與已開闢道路相隔之分區強度規定。</p> <p>前項臨接或與已開闢道路相隔兩種以上之分區者，應依基地最長臨接面之使用分區為變更內容，相關土地使用強度規範應依《臺北市土地使用分區管制自治條例》辦理。</p> | <p>一、參考全市性保護處理原則第 4 點，「其變更後之建築強度不得高於毗鄰住宅區...」。</p> <p>二、例如：保護區內原有合法建物申請基地毗鄰之使用分區以住 2 為最多，則以不超過住 2 之建蔽率、容積率等規定開發。</p> <p>三、假設毗鄰住 2 與住 3 分區數量一樣多，但開發基地臨接住宅區以住 2 之臨接長度最長，即以住 2 為強度管制上限。</p> |
| <p>十、申請基地不得申請任何都市計畫或其他法令提供之容積獎勵或容積移入。</p> | <p>一、參考全市性保護區處理原則第 4 條，「且不得申請容積獎勵及容積移轉...」。</p> |
| <p>十一、申請人須依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議圖件基準表」檢附相關書圖文件，包括申請書、委託書、敷地計畫、設計圖說、法令檢核及相關文件等，併送下列其他開發計畫文件予都設會：</p> <p>(一) 基地地質調查及地質安全評估報告</p> <p>(二) 淹水潛勢評估報告</p> <p>第一項應依地質法之「地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則」辦理。第二項依經濟部水利署規範辦理，並提出因應計畫。</p> | <p>一、依都市計畫規定指定為土地開發許可地區之開發許可，須經過臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議。</p> <p>二、全市性保護區處理原則第 4 點，「變更應提具完整之回饋計畫及開發計畫(含極端氣候調適、基地地質調查及地質安全評估報告、交通影響評估、景觀計畫、整地排水計畫等)」。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 交通影響評估、景觀計畫包含在都市設計及土地使用開發許可審議應提列圖件內。 2. 整地排水計畫依水土保持法辦理，包括在都市設計及土地使用開發許可審議圖件內。 3. 「基地地質調查及地質安全評估報告」依「地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則」辦理 4. 臺灣的極端氣候為暴雨現象，主要造成淹水與水逕流狀況，因此基地開發須檢討是否為在淹水潛勢區域。 |
| <p>十二、申請基地屬山坡地開發者，須提送水土保持規劃書，併送都設會，相關書圖製作依「水土保持法」及「水土保持計畫審核監督辦法」規定之內容格式辦理</p> <p>若非屬山坡地開發者，應提送整地排水計畫，並依據「非都市土地非屬山坡地範圍之開發案件申請整地排水計畫與施工管理書圖文件及審查項目須知」提出相關審查文件。</p> <p>都發局得將水土保持規劃書或整地排水計畫分送本府工務局大地工程處辦理審查作業，未取得核定函前，都設會不得先行核定通過。</p> | <p>一、依都市計畫規定指定為土地開發許可地區之開發許可，須經過臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議。</p> <p>二水土保持計畫為都市設計審議文件之一，但屬山坡地開發者才須提送審議，相關規範依「水土保持法」及「水土保持計畫審核監督辦法」辦理。非屬山坡地開發者則依「非都市土地非屬山坡地範圍之開發案件申請整地排水計畫與施工管理書圖文件及審查項目須知」應提出之文件辦理。</p> |
| <p>十三、申請人須自行提送變更主要計畫、細部計畫書圖，相關書圖製作依《臺北市都市計畫施行自治條例》辦理，得併送其他開發許可文件予相關目的事業主管機關辦理申請作業。</p> | |
| <p>十四、申請人提送文件經市政府審議通過，且都市計畫公告實施後，得將保護區變更為特定專用區，始得申請建照執照。</p> | <p>一、臺北市提送之都市計畫與都市設計報告書，係由都市設計及土地使用開發許可審議委員會審查。</p> |
| <p>十五、申請基地須提出公共設施用地回饋計畫，於領取建造執照前，應完成土地、建物無償移轉與公共設施開闢，其優先回饋項目原則如左：</p> <p>(一) 道路</p> <p>(二) 地區活動中心</p> <p>(三) 公園綠地(或兒童遊戲場)</p> <p>(四) 其他公共設施。</p> <p>因申請開發所衍生之排水、污水處理、停車場、兒</p> | <p>一、依據都市計畫法第 27-1 提出回饋計畫，全市性保護區處理原則第 4 條，主管機關得要求捐贈公共設施用地、樓地板面積...</p> <p>二、「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，整體開發地區周邊之道路用地，應配合整體開發地區道路系統及開發分配建築基地情形，例如部分配回較大建築基地地區，周邊地區之計畫道路如無留設必要者，應予檢討變更。</p> |

| 規定 | 說明 |
|--|---|
| 童遊樂場等公共服務性設施，由業者自行闢設並捐贈之。 前項土地範圍因開發致無法以公共設施用地回饋時，得繳納代金。代金計算方式由市政府另定之。 | 三、基地之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。 四、取得建照前規定，都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則 |
| 十六、申請基地屬山坡地或依其他法令有條件式開發者，應依相關法令繳交回饋金。 | 一、申請基地屬山坡地或依其他法令有條件式開發者，應依相關法令繳交回饋金。 觀考量保護區內有屬山坡地開發行為之情況，應依該辦法規定繳交回饋金。 |
| 十七、申請人應於本計畫公告實施後 5 年內提出土地使用變更開發許可申請，都市設計審議核備後一年內依規定申請建照執照，逾期未申請者，原開發許可自行作廢，開發申請人因故不能於前項期限內提出申請者，得敘明原因，向本府申請展期六個月，並以一次為限。 | 一、細部計畫公告實施年後提出開發許可申請參考行義路細部計畫 二、申請建照執照期限參考 1040902 都市設計審議規範 |
| 十八、本規定自發布日施行。 | 一、訂定本要點實施程序。 |

資料來源：「臺北市北投區中和里、秀山里保護區原有合法建築物密集地區都市計畫檢討可行性規劃案」總結報告，第 103 至 109 頁。

(二) 社福潛力供給

1. 現有資源盤點

(1) 醫療機構

北投區共有 5 所醫院、1 所醫藥研究所，除關渡醫院為社區型醫院外，其餘 4 所皆為區域級醫院以上，其中臺北榮民總醫院更為醫學中心等級。且具備身心、癌症、內外科綜合型特色醫院，整體而言北投區醫療資源豐富且密集，有機會發展醫療相關產業。

表146 北投區醫療資源一覽表

| 項目 | 名稱 | 地址 | 分類 | 等級 | 規模 |
|----|------------|----------------------|----|-------|---|
| 1 | 臺北榮民總醫院 | 臺北市臺北市北投區石牌路二段 201 號 | 公立 | 醫學中心 | 床位 3000 餘張。共有醫師 960 多位，護理人員 2660 多位，總員工數達 5000 多人。占地面積 302.216 公頃，總建築面積 511,364 平方公尺。 |
| 2 | 振興醫院 | 臺北市北投區振興街 45 號 | 私立 | 區域級醫院 | 病床設置總計 569 床 |
| 3 | 三軍總醫院北投分院 | 臺北市北投區新民路 60 號 | 公立 | 區域級醫院 | 身心醫療(精神科教學醫院，病床設置總計 71 床 |
| 4 | 辜公亮基金會和信醫院 | 臺北市臺北市北投區立德路 125 號 | 私立 | 區域級醫院 | 癌症專門醫院，總床數約為 350 床 |
| 5 | 關渡醫院 | 臺北市北投區知行路 225 巷 12 號 | 公立 | 社區型醫院 | 病床設置總計 374 床 |
| 6 | 國立中國醫藥研究所 | 臺北市北投區立農街二段 155-1 號 | 公立 | 研發機構 | 掌理有關中醫藥之研究、實驗及發展等事宜，擁有近三十位中藥與天然物化學和藥理的博士級研究人員，是臺灣最具規模的中草藥研究所 |

(2) 社福機構

A. 兒少機構

臺北市共有 20 處兒少機構，544 個床位；北投區共有 2 處兒少機構，核定服務量共有 62 個床位(占全市 11.4%)，僅有少數床位可供釋出。

表147 北投區兒少機構一覽表

| 序號 | 機構名稱 | 機構類型 | 服務對象 | 核定服務量 | 可申請床位量 |
|----|---------------------------|---|---|-------|--------|
| 1 | 臺北市培立家園 | 1.公設民營機構 2.中長期安置(安置期間原則為6個月至2年) 3.僅收容少男 | 15至18有下列情事之少男： 1.依兒童及少年福利法、兒童及少年性交易防制條例及少年事件處理法收容安置個案。 2.經社會局評估應予保護安置並以自立生活為目標之個案 3.滿18歲之個案參酌第1年就學、就業穩定情形，續予提供安置照顧最多至20歲 | 8 | 3 |
| 2 | 基督教聖道兒少福利基金會附屬臺北市私立聖道兒童之家 | 1.本局核准立案之兒童福利機構 2.中長期安置(安置期間原則為6個月至2年) 3.男女兼收 | 3至18歲有下列情事者： 1.父母雙亡。 2.單親家庭無力撫養。 3.家庭重大變故。 4.緊急安置之保護個案。 5.遊童與迷童。 | 54 | 5 |

B. 早療機構

臺北市早療機構共 11 處，惟整體空缺少，北投區的 1 處早療機構僅有 1 名時段課程缺額可提供。

表148 北投區早療機構一覽表

| 序號 | 機構名稱 | 類別 | 服務條件 | 說明 |
|----|-------------------------------|----------------|--|--------------------------------------|
| 1 | 財團法人天主教白永恩神父社會利基金會附設聖文生兒童發展中心 | 時段個別課 時段團體課 | 時段個別課及時段團體課：設籍臺北市 0-6 歲領有發展遲緩證明或身心障礙證明(手冊) | 時段個別課：空 缺 1 名 時段團體課：空 缺 0 名 |

C. 身障機構

臺北市身障機構共 44 處，惟整體課程空缺少，北投區的 5 處身障機構整體床位占全市約 6.07%，且少有可供申請床位。

表149 臺北市及北投區身障機構服務量統計表

| 提供服務類型 | 核定服務量(床) | | | |
|--------|----------|-------|--------|-------|
| | 成人日間照顧 | 全日型住宿 | 早療日間照顧 | 夜間型住宿 |
| 北投區 | 64 | 47 | 33 | 0 |
| 臺北市 | 877 | 1,048 | 351 | 95 |

表150 北投區身障機構一覽表

| 序號 | 機構名稱 | 機構類型 | 服務對象 | 成人日間照顧 | 全日型住宿 | 早療日間照顧 | 全日型住宿 | 夜間型住宿 |
|----|----------|------|--|--------|-------|--------|-------|-------|
| 1 | 永明發展中心 | 公設民營 | 15歲以上中、重、極重度智障及合併多重障礙日間照顧、0-6歲早期療育及外展服務 | 46 | 0 | 14 | 0 | 0 |
| 2 | 育成裕民發展中心 | 私立 | 15歲以上智障者 | 18 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3 | 陽明養護中心 | 私立 | 16以上智能障礙之身心障礙者 | 0 | 29 | 0 | 0 | 0 |
| 4 | 至德聽語中心 | 私立 | 聽覺損傷者 | 0 | 0 | 33 | 0 | 0 |
| 5 | 彩虹村家園 | 私立 | 15歲至65歲，中度以上智能障礙或智能障礙合併多重障礙，且無行動障礙之身心障礙者 | 0 | 18 | 0 | 2 | 0 |

D. 老福機構

臺北市老福機構共109處（統計至105年底止），惟隨著高齡化社會的來到，整體供給量仍有不足，北投區老人福利資源相對充足，27處老福機構床位以養護及安養類型為主，特別是在養護類型提供床位占全市約1/4。

表151 臺北市及北投區老福機構服務量一覽表

| 類型 | 核定服務量(床) | | | |
|-----|----------|-------|----|-------|
| | 長照 | 養護 | 失智 | 安養 |
| 北投區 | 0 | 1,032 | 0 | 241 |
| 臺北市 | 447 | 4,157 | 64 | 1,006 |

表152 北投區老福機構服務量一覽表

| 序號 | 屬性 | 機構名稱 | 核定服務量(床) | | | |
|----|----|-------------------------------------|----------|-----|----|-----|
| | | | 長照 | 養護 | 失智 | 安養 |
| 1 | 私立 | 財團法人臺灣基督教道生院附設臺北市私立道生院老人長期照顧中心(養護型) | 0 | 88 | 0 | 0 |
| 2 | 公立 | 臺北市立浩然敬老院 | 0 | 159 | 0 | 241 |
| 3 | 私立 | 臺北市私立豪門老人長期照顧中心(養護型) | 0 | 42 | 0 | 0 |
| 4 | 私立 | 臺北市私立奇里岸老人長期照顧中心(養護型) | 0 | 36 | 0 | 0 |
| 5 | 私立 | 臺北市私立安安老人長期照顧中心(養護型) | 0 | 12 | 0 | 0 |
| 6 | 私立 | 臺北市私立同德老人長期照顧中心(養護型) | 0 | 41 | 0 | 0 |
| 7 | 私立 | 臺北市私立高德老人長期照顧中心(養護型) | 0 | 45 | 0 | 0 |
| 8 | 私立 | 臺北市私立北投老人長期照顧中心(養護型) | 0 | 17 | 0 | 0 |
| 9 | 私立 | 臺北市私立賢暉老人長期照顧中心(養護型) | 0 | 18 | 0 | 0 |
| 10 | 私立 | 臺北市私立佑安老人養護所 | 0 | 41 | 0 | 0 |
| 11 | 私立 | 臺北市私立聖心老人養護所 | 0 | 18 | 0 | 0 |
| 12 | 私立 | 臺北市私立陽明山老人長期照顧中心(養護型) | 0 | 36 | 0 | 0 |
| 13 | 私立 | 臺北市私立義行老人長期照顧中心(養護型) | 0 | 49 | 0 | 0 |

統計至105年底為止

| 序號 | 屬性 | 機構名稱 | 核定服務量(床) | | | |
|----|----|-----------------------|----------|----|----|----|
| | | | 長照 | 養護 | 失智 | 安養 |
| 14 | 私立 | 臺北市私立天下知老人養護所 | 0 | 26 | 0 | 0 |
| 15 | 私立 | 臺北市私立尊暉老人長期照顧中心(養護型) | 0 | 26 | 0 | 0 |
| 16 | 私立 | 臺北市私立榮祥老人長期照顧中心(養護型) | 0 | 34 | 0 | 0 |
| 17 | 私立 | 臺北市私立怡靜老人長期照顧中心(養護型) | 0 | 23 | 0 | 0 |
| 18 | 私立 | 臺北市私立貴族老人長期照顧中心(養護型) | 0 | 42 | 0 | 0 |
| 19 | 私立 | 臺北市私立全民老人長期照顧中心(養護型) | 0 | 24 | 0 | 0 |
| 20 | 私立 | 臺北市私立倚青園老人長期照顧中心(養護型) | 0 | 31 | 0 | 0 |
| 21 | 私立 | 臺北市私立建民老人長期照顧中心(養護型) | 0 | 34 | 0 | 0 |
| 22 | 私立 | 臺北市私立行義老人長期照顧中心(養護型) | 0 | 49 | 0 | 0 |
| 23 | 私立 | 臺北市私立全家老人長期照顧中心(養護型) | 0 | 29 | 0 | 0 |
| 24 | 私立 | 臺北市私立安立老人長期照顧中心(養護型) | 0 | 15 | 0 | 0 |
| 25 | 私立 | 臺北市私立祥暉老人長期照顧中心(養護型) | 0 | 24 | 0 | 0 |
| 26 | 私立 | 臺北市私立榮健老人長期照顧中心(養護型) | 0 | 46 | 0 | 0 |
| 27 | 私立 | 臺北市私立崇順老人長期照顧中心(養護型) | 0 | 27 | 0 | 0 |

資料來源：衛生服利部社會及家庭署

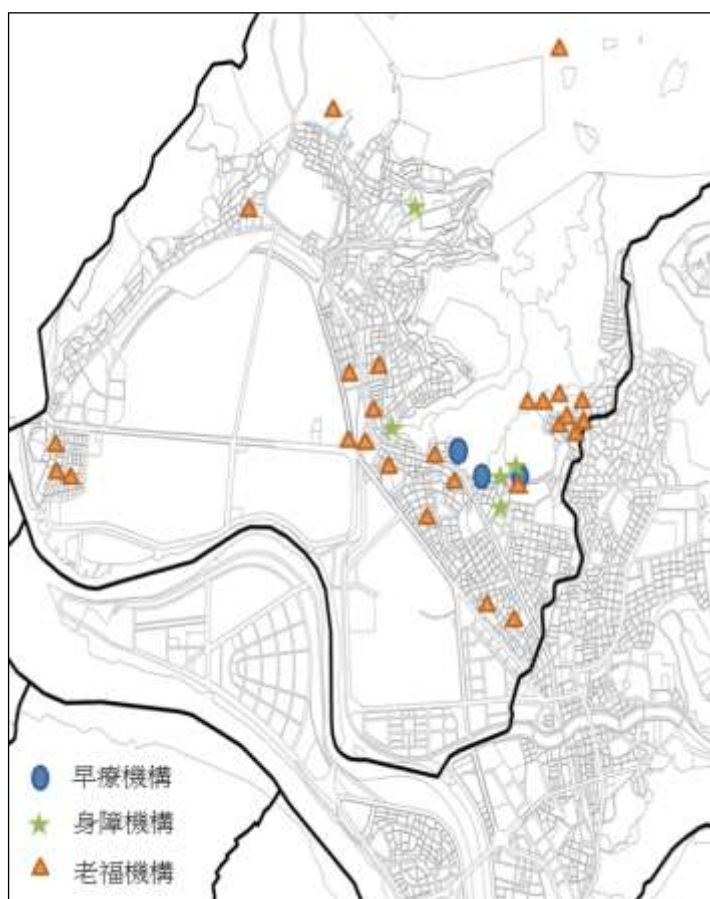


圖314北投區社福設施分布圖

2. 重要建設投入

(1) 醫療照護發展目標

北投區現有醫院家數計 6 家，佔本市醫院總家數 16.2%，居全市之冠；另北投區病床數計 5,275 床，佔全市總病床數 23%，顯示北投區醫療資源充足，故 105 年臺北市政府整合各局處現有資源及未來施政方向提出「北投再生計畫」，即以「打造健康照護機關」為 7 大主軸之一。

隨著北投區老年人口快速攀升，老人照護所呈現出的議題包括：「在家老化」(aging in family)、「在地老化」(aging in place)與「機構老化」(aging in institution)，臺北市以上述 3 種服務類型分類，分析長期照顧服務資源建置現況摘要如下：(1) 亟待建置北投區社區型失智症日間照顧中心，以符社區照顧及就近接送需求。(2) 需積極設置長照床，以補現況之不足及未來擴增之需求。(3) 需積極發展中繼期復健照護，以銜接急性醫療至出院返家之黃金復原期，弭平照護縫隙。(4) 需開始發展建構失智症多元化照護園區，滿足失智症病程發展各階段所需服務屬性資源整合，並結合鄰近教學醫院，期可成為全國首座失智症示範觀摩教學與產學研發合作園區。綜整上述長照供需與北投區資源分布，繪製區位分布如圖 315。

- A. 透由奇岩長青樂活大樓之成立，建立北投區多層級老人照顧據點，服務對象涵蓋從健康、亞健康及失能者。
- B. 透由多層級老人照顧據點之佈建，發展長照 2.0 社區複合型日間服務中心，提供日間照顧服務、輕度失能復健（居家復健或社區復健）、社區失智症照顧服務、營養餐飲服務以及諮詢服務等。
- C. 透過專案新型計畫之獎勵申請，鼓勵民間發展創新型整合式服務模式，結合北投區在地特色並加以整合與延伸其照顧模式。



圖315 北投區醫療及長照資源現況與發展構想分布圖

資料來源：北投再生計畫實施計畫，2017年1月。

(2) 醫療照護推動據點

上開構想具體推動計畫包括：

A. 北投觀光醫療中心

位於新北投捷運站出口處之「臺北市北投觀光醫療暨健康保健中心」具備觀光醫療、健康檢查、養生保健、溫泉旅遊等軟、硬體元素，具備整合、帶動及連結北投地區健康產業與溫泉旅遊業發展之效益。

該空間能目前由北榮康健康管理顧問股份有限公司經營，結合老爺酒店與北投區健康管理醫院，能同時滿足聯合醫院陽明院區北投門診部、北投區健康服務中心、臺北市照顧管理中心北區服務站及醫療觀光產業之需求。除活化公有土地資產外，並有效引進民間資金、創意與活力，透由民間參與開發利基，共同創造臺北市政府、民營機構與民眾三方使用者最大效益。



圖316 北投觀光醫療暨健康保健中心區位及機能

資料來源：北投再生計畫實錄

B. 奇岩長青樂活大樓

奇岩長青樂活大樓於北投區三合段59地號(磺港路及三合街1段交叉口)，基地面積為3,230.03平方公尺，為臺北市政府開發奇岩新社區

後取得之市有土地，目前全案規劃以連續性照護、社區融合及資源整合為目標。

(A) 連續性照護

本案同時規劃老人服務中心、日間照顧中心及失智照顧機構，使長者從健康到失能(智)，均能得到連續性之照顧。

(B) 社區融合

本案 1 樓提供部分商業設施(餐廳、烘焙坊等)、親子活動設施等，期能增加與社區鄰里之互動，另 6 樓配置各類型活動教室，使本建物不僅為服務老人及身心障礙者，亦為社區鄰里之活動場所；使服務使用者與社區融合，達到加乘之效果。

(C) 資源整合

北投區較缺乏類本案建物之大型服務提供場所，屆時可整合北投區社福資源，使福利服務提供更具效率。



圖317 奇岩長青樂活大樓空間機能構想

資料來源：北投再生計畫實錄

C. 稻香市場改建

稻香市場位於稻香路與新興路交界，基地面積 3,273m²，現況市場為高氣離子建築物(俗稱海砂屋)亟需改建。該地原為市場用地，105年12月起配合臺北市政府衛生局之申請啟動都市計畫變更法定程序，並於106年3月20日公告變更為機關用地。

未來新建之大樓將結合衛生福利設施市民活動空間，保留原有區民活動中心暨圖書館外，另將設置保母托育資源中心，提供從支持家庭、居家、社區照顧的多元連續服務，以創造一個全年齡層皆可使用，扶老攜幼的現代化複合型社區公共設施。

| 稻香市場 規劃構想及策略 | | |
|--|-------------------------|-----------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> • 都計變更為「機關用地」，滿足相關需求 • 規劃以<u>社區型長照設施及托育中心</u>為主 | | |
| 需求機關 | 空間名稱 | 面積需求(m ²) |
| 社會局 | 保母托育資源中心暨社區公共保母 | 247.5 |
| 民政局 (區公所) | 稻香區民活動中心 | 865 |
| 教育局 (圖書館) | 臺北市立圖書館稻香分館 | 3,000 |
| 衛生局 | 社區型長照設施 (日照中心及居家護理所) | 3,900 |

圖318 稻香市場改建後空間規劃構想

資料來源：北投再生計畫實錄

D. 秀山國小預定地

秀山國小預定地位於國防大學北側，基地面積 2.64 公頃，土地產權均為公有土地，原由文化局出租供電影拍攝使用，目前已終止合約辦理土地點交返還事宜。

本案規劃發展成為本市具指標性之健康照護基地，期透過健康照護、人力培訓、長照設施、土地活化等策略規劃，實現本市在地老化之願景，透由多層級老人照顧據點之佈建，提供從支持家庭、居家、社區到機構式照顧的多元連續服務，向前端優化初級預防功能，以活力老化減緩失能為主，向後端提供多目標社區式支持服務，減輕家屬照顧壓力，並透過長照 2.0 規劃之結構性服務，以多元佈建方式，並鼓勵服務資源創新發展，結合北投區在地特色並加以整合與延伸其照顧模式，在現有服務架構體系上，更進一步開拓符合社區特色之長期照護新型服務模式。

秀山國小預定地 規劃構想及策略

- 變更為衛福用地，建蔽率35%，容積率120%
- 由衛生局規劃設置：
 - 失智照護園區
 - 中繼期復健照護園區
 - 社區型長照園區
 - 健康照護產業發展園區



圖319 秀山國小預定空間規劃構想

資料來源：北投再生計畫實錄

(三) 綠地及綠帶系統

1. 石牌綠地系統

(1) 劃設緣起及過去檢討情形

石牌綠地系統早最在陽明山管理局管轄時期即有劃設，後於民國 65 至 66 年間市府公告實施「擬定北投區石牌段北淡鐵路以東、省立護專以南附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案」、「擬定北投區石牌火車站暨附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案」、「擬定北投區石牌路兩側，北淡鐵路以東，礦溪以西附近地區細部計畫案」、「擬定北投區北淡鐵路以西、石牌路以北、17 號道路南側排水溝以南、百齡路 5 段以東所圍地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案」等細部計畫案內亦有規劃，而原計畫內容並未區分形狀與規模一律劃設為「公園綠地」。



圖320 石牌綠地原規劃系統疊合現行都市計畫圖

82年4月市府提出「臺北市石牌地區綠地規劃設計案」，扣除塊狀公園綠地及已變更為其他用地者外，將帶狀綠帶設定「遊戲巷」、「公園巷」、「自行車道」及「綠巷」等4種功能，

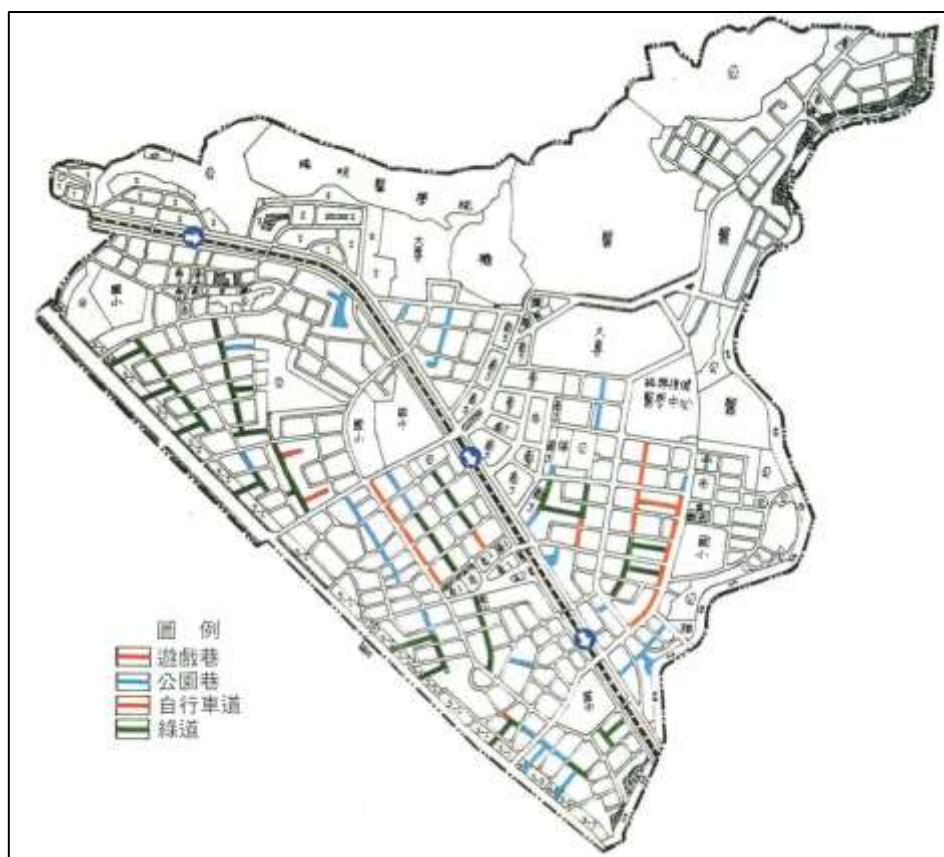


圖321 84年設定石牌綠地系統功能示意圖

資料來源：臺北市政府工務局都市計畫處，臺北市石牌地區綠地規劃設計案，

97 年北投區辦理全行政區細部計畫通盤檢討，就石牌綠地系統提出以下檢討原則：

- A. 以綠地連貫之系統性考量加以檢討，並以維持原綠帶系統為原則。
- B. 地區交通功能優於綠地功能，或配合現況實際使用上之需求綠地得檢討變更為道路用地，檢討變更為道路用地者，以車行功能為主，但須予以綠化與維持行人通行之暢通。
- C. 變更為道路用地者，均以變更 10 公尺寬道路為原則，道路所需截角於兩側基地改建時留設，並得計入建築法定之空地。
- D. 變更為道路用地兩端現有計畫道路寬度不足 10 公尺者，於道路設計時考量鄰接道路之寬度為其車行寬度，兩側剩餘部份則以人行道施築並留設道路截角。
- E. 經檢討維持為綠地用地部分，依其系統連接完整性與地區需要，規劃為綠道、公園道及遊戲巷等三類之使用方式，並視實際需求規劃供車行使用與指定建築線：
 - (A) 綠道：具有聯絡重要道路與據點，並且有車行出入通行需求。以綠化之人行道為主，並提供少部分車行使用。
 - (B) 公園道：具有休憩性公共設施聯絡之系統性功能之綠地。提供社區休閒遊憩需要，並聯繫地區之公共設施。
 - (C) 遊戲巷：零星夾雜於住宅社區內之綠地，不具有系統性連接與穿越性之功能。提供社區居民兒童遊戲空間。

經通盤檢討後，現行計畫仍留有 4.77 公頃帶狀綠帶未開闢，本案將其分為 16 個單元，分別說明其現況及未來之檢討方向。

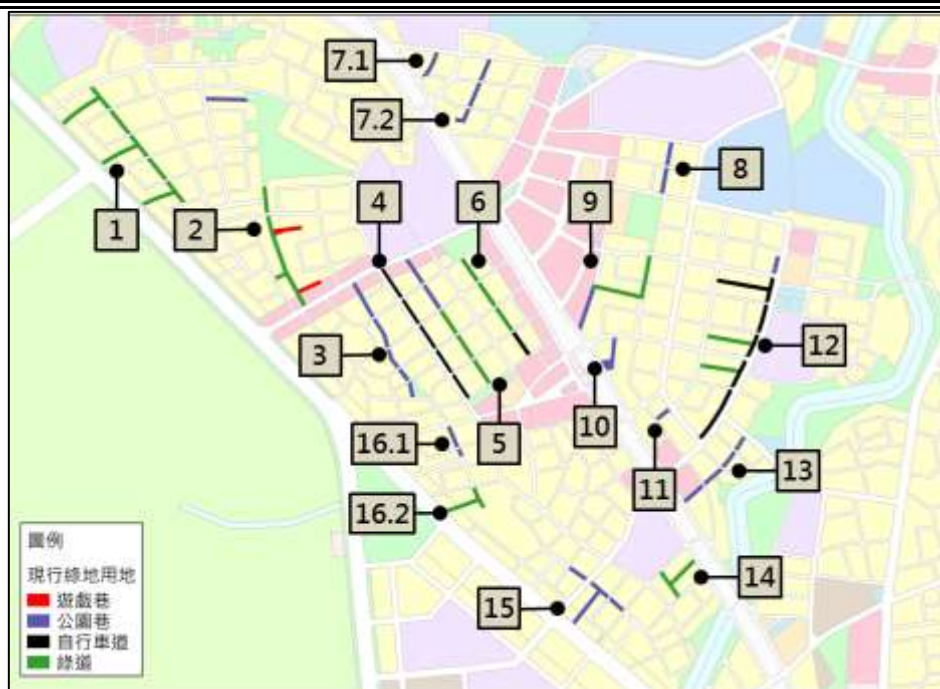


圖322 現行計畫中石牌牌綠地系統功能示意圖

(2) 目前公共設施通盤檢討現況

市府目前辦理中之「臺北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」案內對石牌綠地系統已設定檢討原則如下：

A. 維持綠地用地(系統)之原則

同時符合以下各項條件之綠地用地建議維持原計畫，待未來開闢：

- (A) 綠地用地之開闢率已超過 50%。
- (B) 綠地用地之周邊街廓無使用該用地做為道路之需求。
- (C) 綠地用地上開放空間面積較高(如停車場、閒置空地或無建物之私人空間)。
- (D) 需具綠地連貫之系統性。

B. 變更為道路用地之原則

- (A) 綠地用地已形成私設道路且開闢率超過 50%
- (B) 私設道路已為周邊居民慣於使用之道路，且有交通需求之必要性者。
- (C) 臨綠地用地之街廓建築物已指定建築線。
- (D) 綠地系統已不具備系統性或連貫性或綠地用途不符合當地現況紋理及未來空間使用。

經上開原則重新檢討後，本案對石牌路地系統建議調整方向如下圖



圖323 石牌牌綠地系統建議變更方向

2. 捷運機場週邊綠帶

(1) 都市計畫情形

北投區於民國 59 年劃入臺北市轄時，原規劃有平行於淡北鐵路南側之第 6 號計畫道路，起於現今大度路與大業路口，終於現今立德街與大度路口。該計畫道路貴子坑溪以東部分寬度為 30 公尺、以西部分為 20 公尺，並在道路兩側各劃有寬度 10 公尺之帶狀公園用地，此外在關渡工業區與農業區間劃有不等寬之隔離綠帶。計畫發布實施後，該道路僅部分取得及開闢，即現今大業路。



圖324 民國 59 年 7 月 4 日公告陽明山管理局轄區主要計劃圖（部分）

民國 75 配合臺北捷運系統需要，將關渡平原北側約 41 公頃土地變更為交通用地，供設置捷運系統北投機廠及其附屬設施，變更範圍包含農業區及 6 號計畫道路部分土地（及兩側綠帶），故道路系統已無法整體連貫。

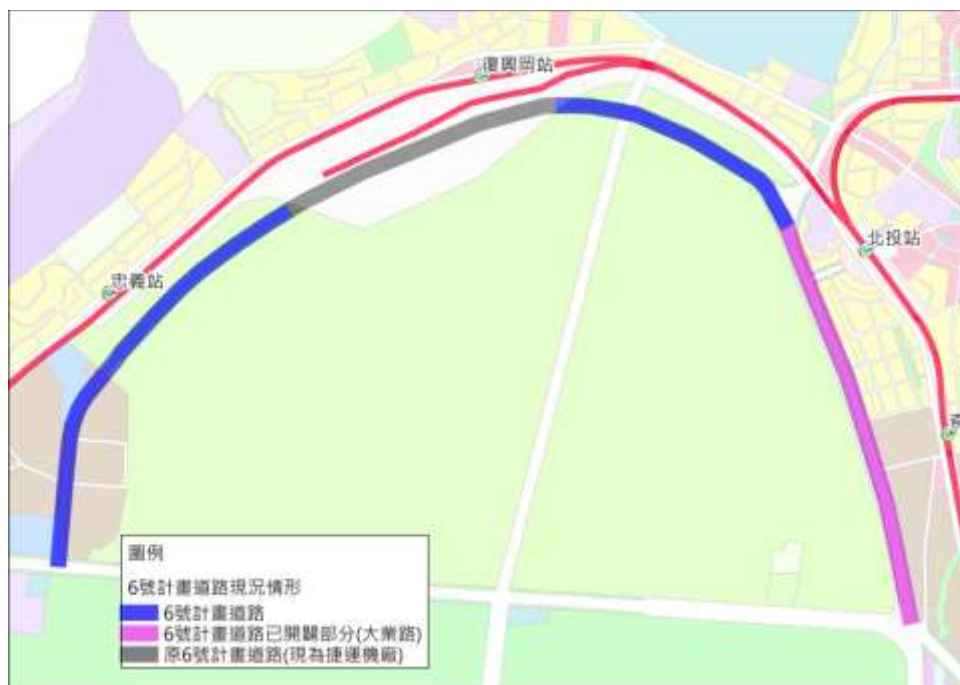


圖325 北投 6 號計畫道路現況情形

(2) 地籍權屬及使用現況

本案將北投機廠週邊綠帶分為東、西兩處分別說明：

東側部分民國 76 至 79 年間，臺北市政府透過徵收取得綠地用地，北側綠地開闢為自行車道、南側綠地開闢為人行步道，道路用地則多尚未取得，現況為大客車停車場、臨時建築物或農業使用。

表153 北投機廠東側道路及綠地用地權屬統計

| 單位：公頃 | | | | | |
|-------|------|------|------|--------|-------|
| 使用分區 | 公有面積 | 私有面積 | 合計面積 | 公有比例 | 私有比例 |
| 道路用地 | 0.15 | 2.58 | 2.73 | 5.5% | 94.5% |
| 綠地用地 | 1.90 | 0.00 | 1.90 | 100.0% | 0.0% |
| 合計 | 2.05 | 2.58 | 4.63 | 44.3% | 55.7% |

資料來源：地籍登記資料，部分地號未依分區界線辦理逕為分割係以 GIS 系統計算區內區積後納入統計。

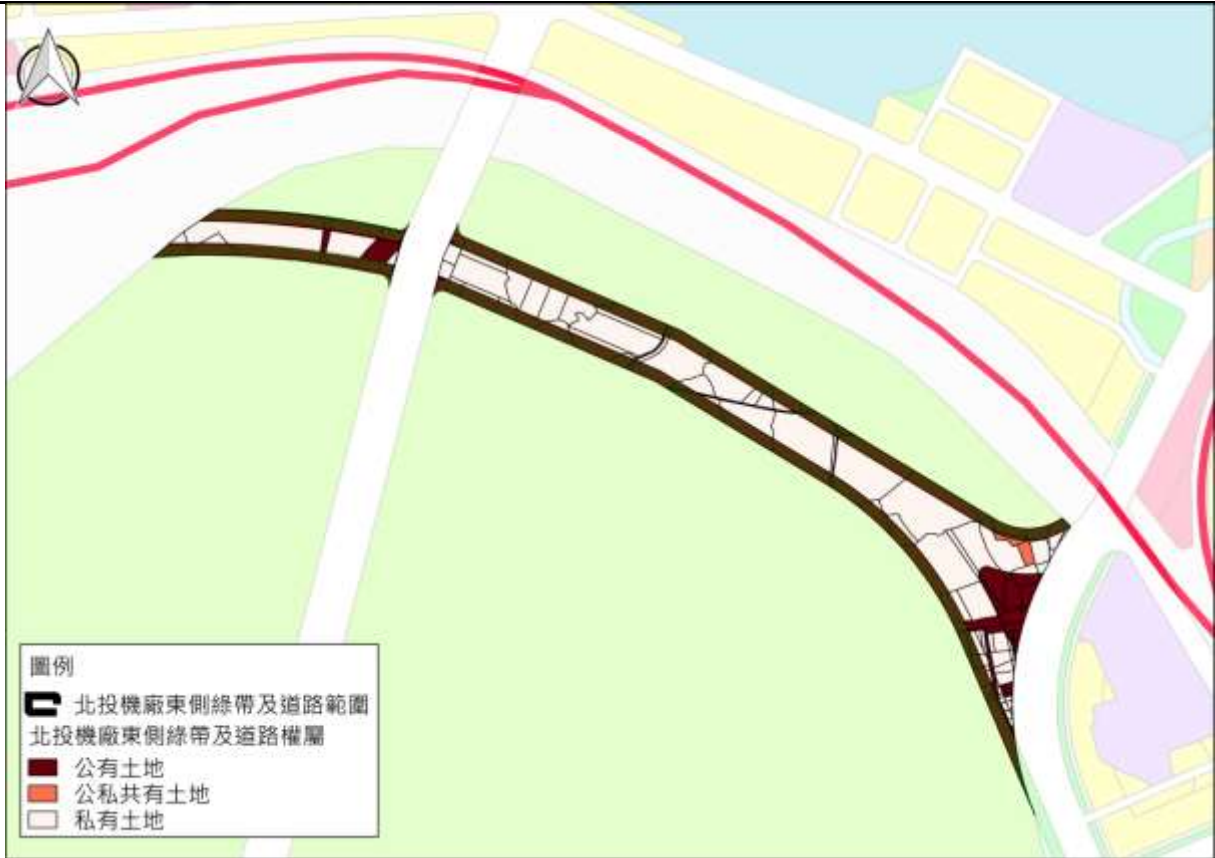


圖326 北投機廠東側道路及綠地用地權屬



圖327 北投機廠東側道路及綠地用地現況 1



圖328 北投機廠東側道路及綠地用地現況 2



圖329 南側闢建為人行步道



圖330 北側闢建為自行車道

照片資料來源：google 地圖街景

西側部分綠地及道路多未取得，現況為臨時建築物及農業使用，靠近關渡農業區部分道路已完成取得及開闢

表154 北投機廠西側道路及綠地用地權屬統計

單位：公頃

| 使用分區 | 公有面積 | 私有面積 | 合計面積 | 公有比例 | 私有比例 |
|------|------|------|------|-------|-------|
| 道路用地 | 0.24 | 1.63 | 1.86 | 12.7% | 87.3% |
| 綠地用地 | 0.10 | 1.92 | 2.02 | 4.9% | 95.1% |
| 合計 | 0.33 | 3.54 | 3.88 | 8.6% | 91.4% |

資料來源：地籍登記資料，部分地號未依分區界線辦理逕為分割係以 GIS 系統計算區內區積後納入統計。



圖331 北投機廠西側道路及綠地用地權屬



圖332 北投機廠西側道路及綠地用地現況

(3) 後續處理建議

有關北投機廠附近綠帶，東側部分因已完成徵收取得，且依徵收計畫使用中，建議維持原計畫，未來配合關渡農業區整體發展規劃時依公有地處理原則辦理。

西側部分道路及綠地均尚未取得，雖道路及綠地均已失其系統性，惟目前公保地狀態尚無礙土地所有權人維持農業使用，建議暫予維持原計畫，未來配合關渡農業區整體發展一併規劃、開闢。

(四) 工業區轉型

1. 臺北市工業區整體規劃方向

臺北市政府對境內工業區發展之政策定位可概分為「產業發展核心地區」及「配合都市再生策略地區」，前者目的為鞏固核心產業地區之發展，並預留發展腹地及規劃支援產業升級地區，主要地區為南港、內湖及北投士林科技園區；後者目標為配合各區再生計畫目標，進行工業區之調整與轉型。



圖333 臺北市政府工業區發展定位示意圖

2. 北投區傳統工業區發展課題及 SWOT 分析

北投區內關渡工業區及中央南路工業區均屬早期發展之工業區，發展初期欠缺政府政策引導，未設定主要扶植產業，故亦無產業群聚效益，使傳統工業區無法成為產業主力發展地區。同時傳統工業區內多為中小

型企業，廠商規模及資力有限，加以區內土地分割細碎，產業升級與轉型之成本偏高而影響廠商意願，區內兩處傳統工業區 SWOT 分析如下：

表155 關渡工業區 SWOT 分析表

| 外部因素 | | 內部條件 | 優勢 (strength) | 劣勢 (weakness) |
|--|--|---|---------------|---|
| | | | | <ul style="list-style-type: none"> ● 鄰近捷運關渡站及快速道路，交通便利。 ● 部分區塊土地及容積開闢率偏低，有利於大型開發。 |
| 機會 (opportunity) | | SO(發揮優勢、利用機會) | | WO(利用機會、克服劣勢) |
| <ul style="list-style-type: none"> ● 近淡江大學等文教設施，有發展建教合作之潛力。 ● 近未來開發之北投士林科技園區，可透過產業轉型，與北投士林科技園區共創產業群聚效益。 ● 近捷運站交通便捷，周邊文教、住宅機能便利，具都市更新開發潛力。 | | 藉由其交通便利及尚有空間開發之優勢，加強與未來開發之北投士林科技園區之連結，並運用周邊空間資源，建立升級轉型基礎。 | | 基地鄰近北投士林科技園區，透過產業鏈結，透過彈性調整土地使用分區管制鼓勵產業進駐，或透過整體開發整合私有土地或利用租用私有土地之方式，取得產業發展用地，扶植主力產業。 |
| 威脅 (threat) | | ST(利用優勢、迴避威脅) | | WT(減小劣勢、迴避威脅) |
| <ul style="list-style-type: none"> ● 近未來開發之北投士林科技園區，若無相關升級轉型政策，將較難發展地區特色。 | | 其區位及礦產業狀況皆發展良好。未來可連結周邊學術及醫療機能，結合北投士林科技園區發展，成為北投士林科技園區之產業發展腹地。 | | 透過整體開發整合私有土地或利用租用私有土地之方式，取得產業發展用地，並用只租不賣的方式，提供產業便利且租金合宜發展空間 |

資料來源：臺北市產業發展局，臺北市區域產業暨新創基地發展計畫（期中報告），2016。

表156 中央南路工業區 SWOT 分析表

| 外部因素 | | 內部條件 | 優勢 (strength) | 劣勢 (weakness) |
|--|--|---|---------------|--|
| | | | | <ul style="list-style-type: none"> ● 鄰近捷運奇岩站及快速道路，交通便利。 ● 建築多為廠辦使用，已具備傳統工業區轉型基礎。 |
| 機會 (opportunity) | | SO(發揮優勢、利用機會) | | WO(利用機會、克服劣勢) |
| <ul style="list-style-type: none"> ● 鄰近北投士林科技園區，可作為產業發展腹地或支援產業之基地。 ● 近捷運站交通便 | | 藉由其交通便利及產業發展之優勢，加強與未來開發之北投士林科技園區之連結，建立升級轉型基礎。 | | 鼓勵既有進駐廠商加強未來與北投士林科技園區之鏈結。 |

| | | | |
|------------------|--|--|---|
| 外部因素 | 內部條件 | 優勢 (strength) | 劣勢 (weakness) |
| | | <ul style="list-style-type: none"> ● 鄰近捷運奇岩站及快速道路，交通便利。 ● 建築多為廠辦使用，已具備傳統工業區轉型基礎。 | <ul style="list-style-type: none"> ● 土地開闢率高，可運用空間較少。 ● 土地以私有為主，短期整合再開發不易。 |
| 機會 (opportunity) | | SO(發揮優勢、利用機會) | WO(利用機會、克服劣勢) |
| | 捷，周邊皆為住宅機能，具都市更新開發潛力。 | | |
| 威脅 (threat) | | ST(利用優勢、迴避威脅) | WT(減小劣勢、迴避威脅) |
| | <ul style="list-style-type: none"> ● 近未來開發之北投士林科技園區，若無相關升級轉型政策，將較難發展地區特色。 | 其區位及現況產業狀況皆發展良好。未來結合北投士林科技園區發展，成為北投士林科技園區之產業發展腹地。 | 運用既有空間，加強產業升級或轉型之輔導，結合未來開發之北投士林科技園區，完整產業鏈結。 |

資料來源：臺北市產業發展局，臺北市區域產業暨新創基地發展計畫（期中報告），2016。

3. 傳統工業區升級及轉型建議

在全整工業區整體發展架構下，士林北投地區之產業發展核心為北投士林科技園區，該園區以發展生物技術、媒體、資訊、通訊為主，故建議關渡科技工業區、中央南路工業區及社子工業區維持工業區之產業生產功能，加強產業之升級或轉型，作為北投士林科技園區之產業發展腹地。

4. 北投士林科技園區發展

北投士林科技園區為臺北市繼南港軟體園區、內湖科學園區後第三處重要產業園區，經數十年研商規劃終於 98 年公告辦理區段徵收，園區開發之總體目標為創造富含文化氣息並結合生產、生活與生態的知識經濟產業園區，藉由產業與國際的接軌，促進臺北市的產業發展與國際化。

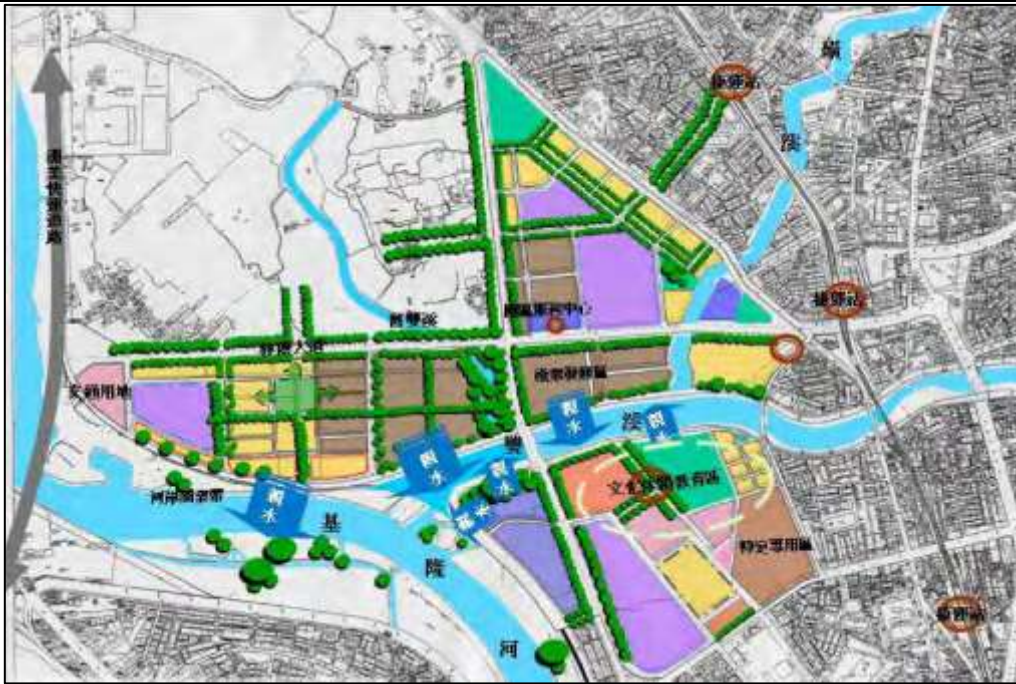


圖334北投士林科技園區發展構想示意圖

全案採「分期開發、先建後拆」方式安置區內原有住戶，用於安置之專案住宅預計於106年12月興建完成，俟完成驗收程序後，107年4月現有居民即可遷入安置住宅內，市府同步展開第二期工程範圍施工作業。



圖335北投士林科技園區分期開發範圍示意圖

5. 傳統工業區轉型升級

北投區現有2處傳統工業區均位於臺北科技走廊廊帶，依產業發展局委託研究成果屬「支援產業升級地區」，並以北投士林科技園區為核心，帶動傳統工業區轉型。經查發現兩處傳統工業區現況多維持生產或商業銷售使用，尚符合產業發展局所提發展構想，且距離北投士林科技園區交通車程均在10分鐘以內，就區域發展尺度而言尚屬鄰近。未

來北投士林科技園區產業進駐後，與主力產業配合支援之周邊產業也將產生用地需求，預期將可帶動傳統工業區轉型使用並形成上、下游產業聚落。惟中央南路工業區目前仍為第三種工業區，容許使用項目規定較欠缺彈性，建議細部計畫變更為科技工業區，使用項目管制之規定比照關渡科技工業區適度放寬，以利更彈性之使用。

（五）其他

1. 關渡平原規劃構想

關渡平原農業區（含景觀公園、運動公園範圍）為臺北市面積最大、形狀最完整之農業區，目前僅有最南側北投士林科技園區範圍正在開發中，其他區域雖經臺府多次委託辦理規劃構想檢討，惟迄今尚未實際辦理開發。關於關渡平原開發之構想，在理論及現實層面均存有許多困難有待釐清，說明如下：

（1）中央政府政策方向

89年象神颱風侵台伴隨大量降雨，為臺北市基隆河流域、新北市汐止地區帶來嚴重災情，行政院即做出指示「…對基隆河已開發部分將予以尊重，對未開發部分將考慮限制開發」，隨後內政部研提「象神颱風基隆河流域水患有關土地開發建築相關因應措施報告」，設定「基隆河沿岸都市計畫地區非建築用地（農業區、保護區），為函養水源、增進水土保持功能，於『基隆河治理計畫』未完成前，禁止都市計畫農業區、保護區變更為可建築用地」為解決對策之一，並經行政院同意以90年3月23日台90內字第014344號函示地方政府。

俟後配合整體都市環境變化內政部曾於103年12月函詢行政院上開函示有無調整修正之必要，經行政院以103年12月19日內授營都字第1030614404號函回復「…政策在未修正前仍應依照辦理」。故知目前中央政府對於基隆河沿岸土地仍以管制開發為主，關渡平原作為基隆河沿線規模最大之農業區，在不符合中央政策方向之前提下，殊難期待變更開發之規劃能獲得中央同意。

（2）開發不符緊密城市發展原則

再就整體都市發展而言，北投區尚有大量可發展用地未充份利用，甚至捷運車站周邊地區亦不乏低度利用土地存在，在TOD及緊密城市原則下，未來開發動能應優先引導至該等土地。

(3) 未來人口成長動能有限

次就人口成長面分析，臺灣及臺北市人口少子化趨勢已十分明顯，人口數量到達高峰後將開始下降。本次通盤檢討重新檢視全市人口總量及分派情形，北投區 105 年底設籍人口僅 25.7 萬，加入考量常住未設籍者後，計畫人口數自現行計畫 31.2 萬人調高至 32 萬人，整體而言調整幅度十分有限，在人口成長動能不足之背景下，再行大規模開發邊際土地即欠缺正當性基礎。

(4) 臺北市政府在人、財、物力之限制

其四由臺北市政府開發能量而言，關渡平原農業區如擬變更為可建築土地，依行政院函釋應以區段徵收方式整體開發，目前臺北市政府尚在辦理北投士林科技園區區段徵收開發（約 92 公頃），預計辦理之社子島開發案（約 300 公頃）亦規劃以區段徵收方式實施，就人力、物力及財力等面向均難再負擔關渡平原超過 500 公頃以上之區段徵收開發。

(5) 開發後土地去化衝突

其五由開發後土地效益而言，參照過去臺北市辦理整體開發之經驗顯示，開發完成後土地去化時間約需 10 至 20 年以上，近年北投地區有岩新社區、北投士林科技園區等 2 處大規模整體開發地區，此外社子島地區雖屬士林地區但與關渡農業區亦僅一河之隔，即未來 20 年內關渡農業區周邊將有大量可建築土地供給釋出，若農業區土地亦在現階段投入開發，將使土地去化之時間、價格發生衝突。

(6) 都市防災整體考量

最後就都市防災角度而言，全球極端氣候常態化之下，極端暴雨出現之機率增加，基隆河南岸之社子島區域目前已在向中央政府爭取整體開發，未來關渡農業區即為淡水河下游規模最大的緊急滯洪空間，為確保極端災難下首都圈域的整體安全，在未有其他合適之替代方案前，關渡農業區亦不宜貿然開發。

綜合以上各點，關渡平原農業區現階段宜視為未來都市發展儲備土地，建議本次通盤檢討時維持農業區，未來上述各項開發困難獲得解決共識後，再依當時社會、經濟及環境需求研提合適之規劃方案。

惟該農業區因緊鄰都市土地且位於地勢較低的水路下游，過去農業活動依賴之農水、農路多有因上游都市土地開發而受到污染、破壞之情形，造成農業區難以原有農業使用，建議臺北市政府農業主管機關應協

調水利機關、農會及水利會，共同確認關渡平原農業區目前農業生產遭遇之課題，並提供具體解決對策。

2. 北投營區機能調整

現況國防部使用中的北投營區機能包括北投副食供應站及北投福利站，都市計畫使用分區為「住宅區（供職務宿舍使用）」，106年7月20日臺北市政府與國防部簽署合作意向書，臺北市政府同意將其管有之大直福山營區與國防部管有之北投營區相互交換，國防部將北投營區現有機能遷移至東側國防大學政治作戰學校用地範圍內。



圖336 北投營區周邊都市計畫及現況示意圖

臺北市政府取得北投營區產權後規劃興建公共住宅，其開放空間將可與西側北投製片廠合併規劃，公共住宅低樓層部分將作為藝術家進駐基地與影視音創作空間延伸北投製片廠文化藝術發展，為實現此規劃構想，建議將使用分區調整為第三種住宅區。



圖337 北投營區未來規劃構想示意圖

國防大學政治作戰學校在接收北投營區現有機能後，擬將目前停車場、慈安八村所在區域重新規劃，現有圍牆內縮後興建福利站、門診中心及約 400 戶職務宿舍，宿舍低樓層區域將設置圖書館、活動中心及托育中心等公共服務設施，將空間資源與社區共用共享，建構國軍示範營區。



圖338 政戰學校接收北投營區機能後規劃構想示意圖

3. P20 道路周邊都市更新計畫檢討

位於北投區光明路與磺港溪交叉口周邊土地，59 年北投區都市計畫發布實施時規劃為「機關用地」及「道路用地」。其中機關用地部分於 72 年以「配合將來地區發展之需要」變為更加油站用地及公車調度站用地，道路用地則於 79 年完成用地徵收並辦竣登記，但道路工程因受陳抗阻力而未依計畫開闢。

民國 94 年，臺北市政府發布實施「劃定臺北市北投區 2 號機關用地及 P20 號道路用地附近都市更新地區案」，將道路用地及北側公共設施用地劃為都市更新地區。該案審議期間臺北市政府一併提出配合之都市計畫變更案，並同獲二級都市計畫委員會審議通過，惟變更都市計畫案報請內政部核定時，內政部考量全案係以都市更新方式開發，故要求待實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更計畫書圖報送核定。



圖339P20 道路周邊現行都市計畫示意圖



圖340P20 道路周邊審定後尚未發布之都市計畫示意圖

本案更新地區劃定後，因無法順利完成整合故迄今尚未實施，又因時空因素變遷致產生下列問題：

- (1) P20 道路用地已由市府徵收取得，現況由原住戶占用使用中，若依現況辦理都市更新將未臺北市政府以土地所有權人之身份參加權利變換，現住戶若非合法建築物所有權人則僅能領取拆遷補償，造成道路用地上居民反對。
- (2) 現行更新地區範圍內之住 3-1 街廓部分區域為「七虎籃球場」舊址，受指定為文化資產，為保存文化資產完整性，P20 道路中間路段改劃為公園用地，已不具有整體連貫性。
- (3) 更新地區北側之住 3 街廓因 P20 道路未開闢無法指定建築線。

臺北市政府為協助推動 P20 道路周邊地區開發，於 106 年 7 月 13 日召開協調會議，獲致結論認為 94 年經二級都委會審議通過之計畫仍具一定法定效力，全案後續應依該計畫方向辦理，並不排除由市府集入主導以公辦都市更新方式實施。

4. 兩處保存區分區檢討

北投區行都市計畫內有 4 處保存區及 1 處古蹟用地，依臺北市土地使用分區管制自治條例第 78 條之 2 規定「保存區內土地及建築物使用應依文化資產保存法及相關規定辦理」。其中表內關渡宮所在土地係於 73 年 2 月 9 日發布實施「修訂關渡區與大渡路平原區細部計畫（通盤檢討）暨配合修訂主要計畫案」由風景區變更為保存區，變更理由為「因

該用地係屬內政部列管有案之古蹟」；另慈生宮所在土地則為 72 年 6 月 9 日發布實施之「修訂北投區北淡鐵路以西石牌路以北 17 號道路南側排水溝以南百齡路五段以東所圍地區細部計畫（通盤檢討）案」由商業區變更為古蹟用地，變更理由亦為「因該慈生宮屬內政部列管有案之古蹟」。

惟經洽臺北市政府文化局及行政院文化部，上開兩處宗教建築實非古蹟即不具有文化資產保存法上之文資身分，造成都市計畫內容與管制規定不符之情形。建議參照松山慈惠堂案例，變更分區為「宗教專用區」，並於細部計畫中指定容允使用項目。

表157 北投區內保存區及古蹟用地座落建物一覽表

| 使用分區 | 座落建物 | 文資身分 |
|------|-----------|------|
| 保存區 | 北投普濟寺 | 古蹟 |
| 保存區 | 北投臺灣銀行舊宿舍 | 古蹟 |
| 保存區 | 農禪寺 | 歷史建築 |
| 保存區 | 關渡宮 | - |
| 古蹟用地 | 慈生宮 | - |

陸、結論與建議

一、結論

(一) 北投區發展定位

經本案調查文山區發展現況後，依循市府 105 年提出之「北投再生計畫」架構，未來北投區整體發展仍以觀光發展為主要驅動力，結合溫泉與醫療觀光打造地區特色，提供具有不可替代性的都市體驗。

然而過去北投區溫泉及醫療發展並未有效結合，且多半屬於「點」型發展，各據點分別自有特色亦均能吸引一定人潮卻未交流互動收取綜效，未來應配合市府刻正推動之城市博物館概念，將潛力據點以「園區」的概念整合思考，將北投區打造為隨處均能感受到溫泉特色、醫療資源的場域，故設定「健康.慢活.永續的城市博物館」為發展總目標。

(二) 主要推動策略

為實現上開目標，本案整理出「溫泉觀光與高齡友善環境」、「融合新舊都市元素打造生態博物館」、「新興產業發展引導升級轉型」及「透過都市更新創造韌性緊密的都市結構」等 4 大面向為主要推動策略。

以城市博物館之理念為主軸，目標在於建設北投區成為「溫泉鄉」、「醫療鄉」的整體意象，首先針對溫泉遊客及對醫療資源需求較高之高齡長者為主要行銷對象，透過跨域整合打造對於觀光友善、高齡友善的城市環境。

其次串連北投區內豐富的軟、硬體資源，由其一年四季之特色活動、慶典，讓遊人感受多元、有趣的都市體驗。同時透過整體行銷將點與點間的資源串連，結合科技、ITC 產業優勢，以北投為溫泉醫療資通訊物聯網的實驗應用場域，營造整體都市氛圍。

最後面對未來可能日漸加劇之極端氣候威脅，導入 TOD 原則、緊密城市、韌性城市等當代都市規劃理念，提高環境敏感地區有關都市韌性相關管制，打造宜居的海綿城市。

(三) 初步建議變更內容

依上述發展定位構想及本案研究過程中所盤點各地區性議題，初步提出建議都市計畫變更事項如下。

表158 北投區都市計畫通盤檢討初步建議變更綜理

| 編號 | 用地名稱 | 原計畫 | 新計畫 | 備註 |
|----|----------------|--------|-------|--|
| 1 | 秀山國小預定地 | 國小用地 | 衛福用地 | 配合北投再生計畫所提構想，變更為衛福用地 |
| 2 | 北投 6 號公園南側國小用地 | 國小用地 | 公園用地 | 經檢討無設校需求，現地已開闢為公園，配合現況調整計畫 |
| 3 | 北投 6 號公園 | 公園用地 | 保護區 | 配合實際情形及當地自然環境條件，將 70 年由保護區變更為公園部分回復為保護區，原規劃公園用地範圍保留。 |
| 4 | 吉利市場 | 市場用地 | 公園用地 | 經主管機關檢討已無設置需求，配合鄰近吉利公園變更為公園用地 |
| 5 | 石牌綠地系統(13 處) | 綠地用地 | 道路用地 | 公共設施用地通盤檢討建議之原則變更 |
| 6 | 北投中心新村 | 機關用地 | 保存區 | 配合松南營區等國防部管有之土地進行容積調派，殿心新村變更為保存區以利全區保留 |
| 7 | 國防大學南側住宅區 | 機關用地 | 住宅區 | 72 年鄰路範圍由機關用地變更為住宅區，原擬採重劃方式開發惟迄今未辦，建議配合建物實際占用範圍經回饋後變更為住宅區。 |
| 8 | 中央南路工業區 | 第三種工業區 | 科技工業區 | 配合產業轉型，比照關渡工業區放寬部分容許使用項目 |
| 9 | 新劃山限區(陽明大學) | - | - | 針對陽明大學校地範圍內自然條件符合山限區規定者新劃為山限區 |
| 10 | 光明國小預定地 | 國小用地 | 特定專用區 | 配合前期公民參與示範計畫成果調整變更內容 |
| 11 | 全行政區範圍行水區 | 行水區 | 河川區 | 分區名稱統一 |

二、建議

(一) 都市計畫相關建議

1. 儘速辦理北投區都市計畫通盤檢討

依本案調查結果，北投區都市計畫自 96 年、97 年通盤檢討後，目況仍有相當課題有待調整，建議主辦機關儘速啟動通盤檢討法定程序。

2. 通盤檢討期間與都市更新地區劃案委辦案應密切討論

目前臺北市政府都市更新處刻正委託辦理「臺北市十二行政區公劃更新地區評估檢討委託專業服務案評估檢討」，為配合該案作業，未來通盤檢討時應配合將 99 年以前由都市計畫劃定之都市更新地區全數廢止，另該案檢討後另行劃定。

此外公劃都市更新評估時對於更新地區內訂有相關管制規定（如退縮建築、基地保水要求、留設街角廣場等），惟該計畫依都市更新條例發布後僅對該區域內依都市更新條例規定申請之案件有約束力，若更新地區內申請人依「危險及老舊建築物加速重建條例」規定提出申請時則不適用之。為維護都市整體發展品質，公劃都市更新地區委辦案內考量之事項，如屬區域性、系統性者，應納入都市計畫書內規範。

3. 大眾運輸導向發展準則

大眾運輸導向發展為近代都市發展之重要原則，臺北市多案例亦依此原則規劃辦理，惟市府迄未就全市尺度提出全市整體性之都市計畫執則及構想，致使個別案件導入 TOD 理念時難有宏觀整體性指導，且 TOD 議題涉及許多交通規劃與管制手段，在欠缺整體性分析及綱要指導情形下可能發生衝突（如捷運車站周邊法定停車位能否減設），爰建議市府針對大眾運輸導向發展研訂整體性綱要計畫。

4. 都市設計管制議題

本案受限於作業時程、經費及人力限制，無法針對個別都市設計審議地區詳細檢討管制項目之適宜性，僅能就不同類型地區檢討管制原則。建議未來個都市設計審議地區應分別詳細檢討管制內容合適性，並納入個別細部計畫載明。

（二）非屬都市計畫議題建議

1. 關渡平原農業生產困境

本案調查發現，關渡平原目前雖保留為農業區，然過去平原灌溉用水係引自貴子坑溪、水磨坑溪等路，惟在上遊地區均都市化開發後，原有水路不僅水量減少，更受生活廢水及工業廢水污染，致使農民無水可耕或作物受到污染。

2. 為合理保存關渡平原農業區，必須配套提供可茲生產的自然條件，建議市府水利主管機關應整合農政機關、農會、水利會等組織，全面清查關渡平原現有農路、水路分布情形，並提出具體解決方案。城市博物館整體串連及營造

為使北投區重要據點能由「點」發展連線，進而帶動全「面」改變，城市博物館需有跨局處、跨領域的整合思考，如特色街道傢俱、智慧推撥導覽、節慶活動行銷等諸多面向須共同努力，建議市府提高城市博物館主政層級，以利相關行動方案推動執行。

附錄一-歷次工作會議紀錄

105年9月22日第1次工作會議紀錄

「市郊區(文山區、北投區)都市計畫通盤檢討作業基本資料調查」、「舊市區(萬華區、中正區、大同區)都市計畫通盤檢討作業基本資料調查」、「市中心(大安區、中山區、信義區、松山區)都市計畫通盤檢討作業基本資料調查」

委託專業服務案工作計畫書審查會議

【會議紀錄】

一、開會時間：105年9月22日(星期四)上午10時00分

二、開會地點：臺北市政府9樓西南區903會議室

三、會議主持人：張副局長剛維 記錄：簡子博

四、出席單位：

張剛維

| 單位 | 與會人員 |
|--------------------|-------------------|
| 學邑工程技術 顧問股份有限公司 | 蔡信明 楊奕玲 |
| 行遠國際工程 開發股份有限公司 | 陳怡年 |
| 育辰工程顧問 股份有限公司 | 簡文彥 陳芊妤 |
| 臺北市政府 都市發展局 | 李瑛 簡子博 薛公望 羅登輝 |

五、會議結論

- (一) 請三家受託單位先行就基本資料調查之工作項目、既有二手資料蒐集項目、調查分析方法、調查成果(含主要及細部計畫格式、技術報告格式、未來提供本局使用之資料庫等)進行資訊整合及協調,再由本局業務科室召開會議協商確認統一項目及函請本府相關目的事業主管機關提供參考資訊,俾利未來辦理各行政區都市計畫通盤檢討時具一致性規範。
- (二) 工作計畫書建議明列未來現況調查、分析之工作項目,其中應包含地區文化資產、老舊樹木及受保護樹木、建築物屋齡及結構、氣候環境影響現況與分析、都市防災規劃(含實質層面及規劃層面)、騎樓及無遮簷人行道現況留設等相關資訊,並配合本局使用之資訊系統,建置完整資料庫及資料群。
- (三) 俟本案基本資料調查作業完備後,未來總結報告以本市都市計畫通盤檢討之主要計畫及細部計畫方式呈現,相關調查結果另作為技術報告方式檢附於計畫書之後。
- (四) 另請業務科室先行提供本局刻正辦理士林區、內湖區、南港區等行政區都市計畫通盤檢討案之公告公開展覽計畫書供受託單位參考。

六、散會：上午 11 時 30 分。

105 年 9 月 30 日第 2 次工作會議紀錄

「市郊區(文山區、北投區)都市計畫通盤檢討作業基本資料調查」、「舊市區(萬華區、中正區、大同區)都市計畫通盤檢討作業基本資料調查」、「市中心(大安區、中山區、信義區、松山區)都市計畫通盤檢討作業基本資料調查」

委託專業服務案工作計畫書第二次審查會議

【會議紀錄】

一、開會時間：105 年 9 月 30 日(星期五)下午 2 時 00 分

二、開會地點：臺北市政府 9 樓南區 都市規劃科會議桌

三、會議主持人：葉科長家源 *葉家源* 記錄：簡子博

四、出席單位：

| 單位 | 與會人員 |
|--------------------|--|
| 學邑工程技術 顧問股份有限公司 | <i>蔡信明</i> |
| 行遠國際工程 開發股份有限公司 | <i>蔣如年</i> <i>李紀河</i> <i>李秉輝</i> <i>林郁文</i> |
| 育辰工程顧問 股份有限公司 | <i>尚文</i> <i>吳品儀</i> |
| 臺北市政府 都市發展局 | <i>李斌</i> <i>簡子博</i> <i>羅生瑞</i> <i>林冠右</i> |

五、會議結論

(一) 本次會議討論三案內工作項目(含工作計畫書架構)、現況調查計畫、附錄項目等共通性事項，原則依受託單位所列內容辦理，惟下列事項仍請協助修正：

1. 現況調查項目及商圈使用組別業種分類細項綜整為 14 種，其中考量宗教設施外部性對周遭整體環境具一定程度影響，爰請將其單獨列為一項。
2. 鑒於本市商業處刻正研擬「臺北市特色生活商圈發展自治條例」(草案)，針對「商圈」有特殊名詞定義，為免爾後造成用語爭議，本計畫案內修正為「商業密集地區」。

(二) 案內所需二手資料請業務科室儘速協助受託單位洽本府各相關權責科室索取。

(三) 請受託單位儘速修正工作計畫書，並於 105 年 10 月 3 日前檢送過局，俾利續行辦理簽約等相關事宜。

六、散會：下午 3 時 40 分。

105 年 11 月 18 日第 3 次工作會議紀錄

臺北市政府都市發展局會議紀錄

- 會議名稱：臺北市市郊區通盤檢討調查案第 3 次工作會議
- 會議時間：105 年 11 月 18 日下午 2 時
- 會議主持人：葉科長家源
- 出席單位：機關 臺北市政府都市發展局都市規劃科
廠商 學邑工程技術顧問股份有限公司
- 記 錄：張哲瑋

討論議題：

- 一、105 年 9 月 9 日提送請求機關協助取得之各項資料，迄今尚無法全數取得，且部分內容對後續分析影響甚鉅，略有落後或執行困難。
- 二、相關資料已彙整完畢，惟有關「另案辦理地區」及「暫予保留地區」之最新辦理情形，建請機關提供資料後一併納入。

會議結論：

- 一、請學邑提供市郊區都市計畫通盤檢討作業基本資料調查所需資料及目前處理彙整表。
- 二、請都發局跟進資料索取進度，及追加函請交通局提供最新交通流量報告書電子檔。
- 三、本案於工作會議商討以老齡、幼齡、TOD 周邊屋齡、土地使用狀況、可發展分區等作為分析範疇。
- 四、知會廠商依本案契約之履約期程提送期初報告書及規定件數。

105 年 12 月 28 日第 4 次工作會議紀錄

臺北市政府都市發展局會議紀錄

- 會議名稱：臺北市市郊區通盤檢討調查案第 4 次工作會議
- 會議時間：105 年 12 月 28 日下午 12 時
- 會議主持人：葉科長家源
- 出席單位：機關 臺北市政府都市發展局都市規劃科
廠商 學邑工程技術顧問股份有限公司
- 記 錄：張哲瑋

討論議題：

- 一、確認 105 年 12 月 28 日期初報告審查會議委員意見須協助事項。

會議結論：

- 一、上位相關計畫包括：2050 願景、文山再生發展策略計畫、北投再生計畫中涉及各相關局處已定案或執行中之計畫，請業務單位彙整提供廠商納入期初報告一併修正。
- 二、有關山坡地住宅區檢討方向業於內湖區通盤檢討案中建立全市性統一處理原則，併請業務單位將相關決議資料提供廠商納入下階段成果。
- 三、有關都市更新審委員及都市設計委員會附帶決議涉及都市計畫變更事項，請業務單位彙整後供廠商納入後續變更規劃建議，或提供相關審議原則彙編等資料供參。
- 四、都市發展局過去曾就本市推動防災型都市更新及文山區興建公共住宅可能產生之交通影響辦理委託專業服務，請業務單位洽相關科室索取研究成果提供廠商納

入參考。

- 五、文山區木柵區四、五段、老泉里地區前由業務單位辦理初步規劃，為利後續方案研擬及地區說明，請業務單位將最新執行情形提供廠商納入後續規劃，並建議廠商參與本局舉辦之相關說明會以利瞭解案情。
- 六、臺北市政府環保局刻正研擬「臺北市宜居城市自治條例」草案，請業務單位連繫環保局提供最新草案條文，並由廠商就草案中涉及都市計畫相關規定納入期初報告修正。
- 七、期初報告修正內容及期中作業階段如有涉及相關局處共同討論之需求，請廠商於適當時間提出並由業務單位邀請相關機關代表與會。
- 八、本案座談會（部分場次）預計調整至期中報告階段辦理，請廠商就說明會辦理之時間、地點、討論議題及預計邀請之參與者預為規劃。因應座談會辦理時間調整，期中作業階段所需時程如有調整之需求，請廠商於適當時間提出於工作會議討論。
- 九、因應稅捐稽徵處無法提供完整房屋稅籍檔門牌地址資料問題，請廠商再提出所需建管或地政資料，再由業務單位向主管機關申請。

106年1月16日工作會議紀錄

「市中心/市郊區/舊市區都市計畫通盤檢討作業
基本資料調查」委託專業服務案
工作會議備忘錄

- 會議時間：106年01月16日上午9時30分
- 會議主持人：葉科長家源
- 出席人員：(詳簽到表)
- 記錄：高曼修

會議結論：

- 一、請市中心、市郊區、舊市區等3案之委辦廠商依以下結論修正後續報告書、圖。
 - (一) 臺北市人口推估依市郊區案數據為準，各行政區人口推估以105年12月人口資料為基礎，計算方式以世代生存法為主。
 - (二) 觀光旅次請3案廠商統一資料來源及數據，國內旅次應參酌相關研究推估，輔以本市重大觀光景點參觀人次。
 - (三) 有關建物屋齡資料統計，因稅籍資料取得困難，改以地政局提供之地籍資料推算。
 - (四) 有關商圈調查部分，應調查垂直使用現況，並參酌市郊區案期初報告書之資料呈現方式。
 - (五) 工業區產業調查應細分各類別使用，並依據現況使用盤點相關課題(如產業聚集類別、使用態樣、都市計畫如何因應檢討……等)。
 - (六) 「現況容積」統一修正名詞為「現況樓地板面積」，並乘以係數1.6。
 - (七) 騎樓現況調查範圍，以捷運站周邊500公尺及各商圈為主。舊市區可就潛力地區先行調查，後續依序補齊。
 - (八) 有關大型公共設施檢討之資料呈現方式，請參考

- 舊市區案期初報告書（地形圖套都市計畫圖呈現）。
- （九）有關閒置及低度利用公有土地，市有土地請依據本府財政局資料，國有土地請 3 案廠商逕洽相關單位補充資料。
 - （十）易淹水地區資料依據本府工務局「降雨淹水模擬圖資」；山崩潛勢依據經濟部地質調查所「山崩與地滑地質敏感區圖」；土壤液化依據本府工務局「土壤液化潛勢」。
 - （十一）本市交通管制工程處刻辦理標線型人行道相關研究案，俟該處提供相關資料後，請彙整納入 3 案報告書。
 - （十二）有關捷運站進出站人數統計資料及分析，請參考內湖通檢案處理方式，另可至臺北市資料開放平台（<http://data.taipei/>，搜尋「臺北捷運各站進出量統計」）下載。
 - （十三）臺北市受保護樹木資料調查截止日期統一為 106 年 1 月 16 日（即是日會議時間）。
- 二、請都發局發函予交通局索取 Youbike 使用率資料，並確認資料統計時間。
 - 三、有關都市設計及都市更新審議附帶決議、區里發展座談會等資料，都發局整理相關會議紀錄後提供予 3 案委辦廠商參考。
 - 四、有關地區說明會、座談會或工作坊之舉辦時間，俟都發局內部討論後再行確認。

106年1月24日第5次工作會議紀錄

臺北市政府都市發展局會議紀錄

- 會議名稱：臺北市市郊區通盤檢討調查案第5次工作會議
- 會議時間：106年01月24日下午2時
- 會議主持人：葉科長家源
- 出席單位：機關 臺北市政府都市發展局都市規劃科
廠商 學邑工程技術顧問股份有限公司
- 記 錄：張哲瑋

討論議題：

- 一、確認日間人口資料來源、計算項目及推估之數據。
- 二、確認期出報告後新增資料索取進度及彙整情形。
- 三、討論座談會辦理形式及議題。

會議結論：

- 一、日間人口推估中有關觀光人數部分，考量其活動特性可能於1日內於各行政區間移動，加以國內旅遊人口推估不易又與都市計畫公共設施、土地使用規劃關連性較低，建議不予納入計算。
- 二、相關新增報告書內容所需資料，「文山再生發展策略計畫」、「北投再生計畫」、「國土計畫法」、「防災型都更委託研究報告書」、「木柵四、五段、老泉里專案小組討論資料」、「國家災害防救中心圖資」、「公共住宅基地周邊交通影響評估成果報告書」、「臺北市宜居城市自治條例草案」，請都發局發文索取資料並提供。
- 三、座談會辦理形式不拘，建議討論內容可分為全市性議題如都市更新、TOD發展；地方型議題如木柵路四、五段發展、地方開闢未取得公共設施及須變更之分區。

106年2月23日第6次工作會議紀錄

臺北市政府都市發展局會議紀錄

- 會議名稱：臺北市市郊區通盤檢討調查案第6次工作會議
- 會議時間：106年02月23日 上午10時
- 會議主持人：葉科長家源
- 出席單位：機關 臺北市政府都市發展局都市規劃科
廠商 學邑工程技術顧問股份有限公司
- 記 錄：張哲瑋

討論議題：

- 一、確認其出報告修正成果。
- 二、1/24及2/23工作會議決議執行情形。
- 三、座談會討論議題方向

會議結論：

- 一、期初報告原則審查通過。
- 二、請規劃科向綜合企劃科所取「國土計畫法」及「防災型都更委託研究報告書」資料。
- 三、請都發局便簽建管處詢問及索取有關「騎樓調查資料」。
- 四、工務局提出「開闢困難道路」應納入檢討之部分，請都發局確認工務局資料正確性、確定建管處有無指定建築線之需求、再詢交通局未開闢道路是否仍有需求及得否調整為人行道或解編。
- 五、本案已彙整計畫範圍內各都市設計地區及其內容規定，惟本案工作項目僅及於提出都市設計構想，尚不包含對各都市設計地區設計準則內容之檢討，建議請

都市設計科先列通案性原則再檢討。

- 六、有關「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」前於 105 年 11 月公告修正，且係對全市山限區之管制規定，建議由都發局另案檢視法令內容是否合宜，不納入本案及後續行政區通盤檢討作業。
- 七、座談會辦理情形決議先期以專家學者形式兩場，後期以里長及地區居民形式，並建議由北投區開始辦理。

105 年 11 月 18 日第 7 次工作會議紀錄

臺北市府都市發展局會議紀錄

- 會議名稱：臺北市市郊區通盤檢討調查案第 7 次工作會議
- 會議時間：106 年 3 月 16 日 下午 3 時
- 會議主持人：葉科長家源
- 出席單位：機關 臺北市府都市發展局都市規劃科
廠商 學邑工程技術顧問股份有限公司
- 記 錄：張哲瑋

討論議題：

- 一、前次工作會議結論處理情形
- 二、期中工作內容初步成果報告
- 三、確認 4/14 府級會議報告事項

會議結論：

- 一、有關公開設施開闢情形，請廠商就目前尚未開闢之塊狀公共設施（如學校、市場等）各別討論、線狀公共設施（如道路）區分類型說明。
- 二、山限區檢討議題請釐清過去都市計畫書中指定應納入山限區管制之區域是否遺漏，及本次檢討範圍有無新增山限區之必要。
- 三、有關都市設計議題，請廠商針對兩行政區前次通盤檢討指定應由市府另訂都市設計管制原則但尚未擬訂之地區，研提初步都市設計構想。
- 四、TOD 請題請廠商參考內湖區通盤檢討，研提內各捷運站發展定位。
- 五、有關本案地區特定議題應再補充下列項目：

1. 文山區：

(1) 貓空保護區現有不符開發許可要點之店家後續處理建議。

(2) 辛亥國高中及調節池用地後續處理方向建議。

2. 北投區：大度路南側公園用地後續處理建議。

106年4月21日第8次工作會議紀錄

臺北市政府都市發展局會議紀錄

- 會議名稱：臺北市市郊區通盤檢討調查案第8次工作會議
- 會議時間：106年4月21日上午10時
- 會議主持人：葉科長家源
- 出席單位：機關 臺北市政府都市發展局都市規劃科
廠商 學邑工程技術顧問股份有限公司
- 記 錄：張哲瑋

討論議題：

- 一、討論各局處對市郊區通檢期中報告書之意見。
- 二、說明及確認期中審查簡報內容。

會議結論：

- 一、各局處意見修正建議：
 1. 回應交通局意見，木柵路3段拓寬事宜，請學邑針對木柵路3段敘述現況，說明其拓寬困難原因。
 2. 回應消防局之意見，建議將相關「地區災害防救計畫」重點內容納入通盤檢討報告書。
 3. 其他各局處之意見，請修正一併回應。
- 二、簡報修正建議：
 1. P.13 請修正「都市計畫調整基準容積」用詞。
 2. P.22 結束5項公設檢討議題應有簡單歸納。
 3. P.26 請參考文山區99年通檢公展版，大型山坡地公園議題處理內容。
 4. P.27、28 由於圖資整理大多屬於公有地公園，建議不用在簡報說明變更方向。

5. P. 32 萬壽國小後續變更內容，修正「建議」至「市府確認」；恆光國小請納入民眾建議變更為公園之情況，以及市政府將該地納入「市政長期儲備基地」，另因該國小用地無法變更為戲曲學院用地，建議刪除「建議變更區後撥供該校使用」之說法，；辛亥國高中請載明內政部及市政府之變更立場。
6. P. 33 秀山國小「社服設施用地」修正為「社福設施與地」；請洽公園處確認6號公園是否有變更或開闢需求。
7. P. 35 請說明吉利市場建議變更理由、正當性、必要性，如毗鄰為公園用地；並請二科確認北投珠海市場最新會議內容，提供學區參考。
8. P. 38 請確認未開闢道路之原使用分區為住宅區亦或保護區，並說明其變更為該分區之理由。
9. P. 39 請參考人民陳情結果再作出未開闢道路變更分區建議。
10. P. 49 整體都市設計原則調整建議直接指出需要符合原則之路段及內容。
11. P. 58 容積移轉的部分再請一科提供建議。
12. P. 67 增額容積的部分請參考萬大線評估原則，請二科會後提供相關資料。
13. P. 80 陽明大學部分土地確定納入山限區範圍，請納入報告書說明。
14. P. 81 建議刪除「長期未能開發之山限區建議研訂落

日期限」，原因為都市計畫無相關執行方式及案例。

15. P. 87 北投關渡平原部分，建議東側道路用地維持原分區，西側變更為農業區，請二科提供相關資料確定其他局處針對該基地之建議，再納入報告書說明。
16. 建議簡報刪除另案辦理地區，並於簡報初始說明期中相對應的工作內容。

106年5月19日林副市長室專案會議

林副市長室會議備忘錄

- 會議名稱：「市郊區(文山區、北投區)都市計畫通盤檢討作業基本資料調查」進度報告會議
 - 會議時間：106年05月19日下午3時
 - 會議主持人：林欽榮副市長
 - 出席單位：臺北市政府產業發展局高主秘振源、江副處長美玲、葉科長立韋、臺北市政府交通局謝股長霖霆、都市計畫委員會劉執秘秀玲、臺北市都市更新處張總工程司立立、張股長家源、李副工程司怡伶、宋幫工程司豐荃、臺北市都市發展局葉科長家源、張正工志豪、蘇股長芯慧、張股長書維、黃工程員冠茹、黃助工春霖、羅約僱人員笠璋、陳約僱工程員姿蓉、學邑工程顧問股份有限公司蔡佳明、楊奕冷
 - 記錄：張哲瑋
- 一、全市通檢有關都市計畫人口檢討應優先執行，包括人均居住樓地板面積試算，與建管處實際計算之樓地板面積資料比對等，以供後續檢討地區發展及都市更新之人口資料調整及規劃依據。
 - 二、北投區及文山區屬市郊區，其發展與市中心、舊市區方向不同，應注意環境敏感議題，兩個行政區未來都市發展議題著重於以管理層面。
 - 三、中央南路工業區、關渡工業區與南港工業區之發展現況及調性有所差異，建議不宜比照南港產業生活特定專用區之檢討模式，請再予檢討。
 - 四、北投及文山區以老齡人口及現況社福設施發展觀察，有潛力將長照作為地區發展機會。
 - 五、除本次提出議題外，請委託廠商對照市府北投再生計畫及文山區發展策略計畫內容檢視重要議題，盤點地區須優先討論之特定議題，提下次會議說明，以利辦理地方說明會前確認政策。



106年5月26日第9次工作會議紀錄

臺北市政府都市發展局會議紀錄

- 會議名稱：臺北市市郊區通盤檢討調查案第9次工作會議
- 會議時間：106年5月26日 上午10時
- 會議主持人：葉科長家源
- 出席單位：機關 臺北市政府都市發展局都市規劃科
廠商 學邑工程技術顧問股份有限公司
- 記 錄：張哲瑋

討論議題：

- 一、特定議題檢視
- 二、全市整合性議題處理方向
- 三、確認第二期報副市長會議地區性議題

會議結論：

- 一、有關增額容積劃設原則，包含基地面積、臨路等條件，建議參考萬大線劃設原則，並請業務科提供廠商資料。
- 二、都市更新地區劃設議題已由都市更新處另案委託辦理，建議照本案原進度期程辦理，如經副市長會議決議本案配合該委託案更新內容，始納入報告書。
- 三、山限區檢討議題建議參考內湖通檢，先檢討角落型山限區，並檢視邊緣型山限區是否能夠劃設。另涉及山坡地建築是否能都更之議題，建議納入市府研議修訂土管自治條例，未來得以不逾其原建築面積、高度範圍內依土管自治條例及建築法重建之文字說明。
- 四、本市道路開闢狀況應配合公共設施通盤檢討委託案內容修正，並載明面積及開闢情形資料，另請針對未開闢道路給予編號說明。

- 五、景美溪畔老舊聚落再生計畫、政大大學門口都市更新案、捷運南環線期程、貓空開發許可案之內容、北投 P20 計畫道路周邊都市更新案，後續建議配合府內進度並請業務科提供廠商更新內容。
- 六、北投政一、政三、政四保護區合法建築後續處理方式，建議參考「臺北市北投區中和里、秀山里保護區原有合法建築物密集地區都市計畫檢討可行性規劃案」內容。

106年6月12日林副市長室專案會議

林副市長室會議備忘錄

- 會議名稱：「市郊區(文山區、北投區)都市計畫通盤檢討作業基本資料調查」進度報告會議
- 會議時間：106年06月12日上午10時30分
- 會議主持人：林欽榮副市長
- 出席人員：臺北市政府產業發展局高主任秘書振源、商業處江副處長美玲、臺北市政府交通局黃科長惠如、臺北市政府社會局林科長淑娥、張科員桂圓、都市計畫委員會胡技正方瓊、臺北市建築管理工程處劉正工程司文麗、臺北市都市更新處黃股長若津、李副工程司怡伶、臺北市政府都市發展局邵副總工程司琇珮、黃科長智卿、張正工程司志豪、張股長書維、蘇股長芯慧、羅聘用工程員笠璋、學邑工程顧問股份有限公司蔡佳明、楊奕冷
- 記錄：張哲瑋

- 一、各行政區通檢目標以 107 年 3 月陸續啟動公展，請都發局重新檢視辦理總期程，預估合理之第二期招標作業程序，以達委辦案之綜效。
- 二、以民國 130 年為目標年，各行政區計畫人口的調漲降情形，請加以論述。
- 三、簡報資料內有關都市發展政策與公共建設計畫請即時更新，包含公宅基地應核實、臺北市老齡人口比例之計算公式、萬隆東營區作為實驗型社區居住等，請修正之。
- 四、本市山限區、保變住等議題，請再補充歷史背景。
- 五、有關公劃都更地區議題及對策，請都更處適時協助提供意見。
- 六、文山區萬隆變電所未來如都市計畫變更，回饋 40%土地部分，優先拓寬景隆街紓解地區交通問題，剩餘部分可考量提供文化設施或公共住宅使用。
- 七、本案會議討論資料因屬研析過程尚未定案，請各單位勿對外提供。
- 八、建議視實際需求酌予增加專家學者座談會場次，並蒐

- 集委員意見後提供參考。
- 九、本案涉及其他協調事項，請都發局自行邀請其他局處討論，並請依委託案期程持續滾動進行。



106年6月27日第10次工作會議紀錄

臺北市政府都市發展局會議紀錄

- 會議名稱：臺北市市郊區通盤檢討調查案第10次工作會議
- 會議時間：106年6月27日 下午2時
- 會議主持人：葉科長家源
- 出席單位：機關 臺北市政府都市發展局都市規劃科
廠商 學邑工程技術顧問股份有限公司
- 記 錄：張哲瑋

討論議題：

- 一、確認期中報告修正審查會議事宜
- 二、座談會特定議題盤點及檢視

會議結論：

- 一、市郊區通檢委託案期中報告修正審查會議為 7/12(三) 下午 2:30 於北市府都發局 905 會議室召開。
- 二、經林副市長確認地區特定議題之期程與為配合修正於期中報告修正版，後續應納入期末報告。
- 三、建議調整座談會簡報內容，篩選可納入專家學者或地區座談會之議題，包含精簡行政區基本資料說明、應提及都市計畫技術性問題、不建議納入已有專案明確方案之案件、補充說明都審都更地區及公共設施未開闢知地區。
- 四、建議本案陸續列舉地區欲變更之分區及相關基礎資料，並依內湖通檢撰寫格式彙編變更編號表。

106年7月26日第11次工作會議紀錄

臺北市政府都市發展局會議紀錄

- 會議名稱：臺北市市郊區通盤檢討調查案第11次工作會議
- 會議時間：106年7月26日 上午9時
- 會議主持人：楊正工程司智盛
- 出席單位：機關 臺北市政府都市發展局都市規劃科
廠商 學邑工程技術顧問股份有限公司
- 記 錄：張哲瑋

討論議題：

- 一、確認文山區專家學者座談會簡報內容
- 二、討論8/15報副市長室會議內容

會議結論：

- 一、為有效歸納專家學者對文山區發展之意見，建議將各項議題分類為「已有市政列管處理案件」及「納入本次通盤檢討處理案件」等類型，有利於委員集中討論議題。
- 二、副市長室會議建議先彙報專家學者座談會委員之意見，再盤整過去區里座談會、議員及人民陳請關心地區發展之案件，並將其分類為是否涉及都市計畫通盤檢討或其他局處狀況。
- 三、另須提出地區座談會相關企劃，如地區座談會與行動市政會議時間須討論之議題，以及配合市府政策需求，建議調整地區座談會時間，請副市長在會上裁示。
- 四、其他須納本案資料，如國防大學 MOU 案及 P20 會議記錄等，請北投區承辦像都發局綜合企劃科索取最新資料；通檢平行會議-TOD 研商會議會議記錄請會後提供委託廠商。

106年8月8日第12次工作會議紀錄

臺北市政府都市發展局會議紀錄

- 會議名稱：臺北市市郊區通盤檢討調查案第12次工作會議
- 會議時間：106年8月8日 下午4時30分
- 會議主持人：楊正工程司智盛
- 出席單位：機關 臺北市政府都市發展局都市規劃科
廠商 學邑工程技術顧問股份有限公司
- 記 錄：張哲瑋

討論議題：

- 一、確認文山及北投區變更編號表內容

會議結論：

- 一、文山區及北投區除府內已有初步變更方案之案件納入變更編號表內，其餘里長、民眾及相關局處於公告徵求意見時納入通盤檢討案，無論是否府內已有明確方案，建議一併納入如下：

1. 木柵路四段、五段區段徵收案
2. 文山區財訓所附近專住區更名
3. 文山區考試院機關用地名稱
4. 電信用地屬私人所有部分解編，其餘依專案辦理
5. 加油站用地變更
6. 萬隆變電所變更
7. 福德坑請規劃科詢問環保局是否有變更分區需求
8. 義芳國小書圖調整界線課題
- 9.

- 二、文山木柵路公車調度站用地建議先行查詢於民國幾年變更，並函問臺北市政府相關單位是否有用地需求或變

更需求。

- 三、恆光國小建議於主要計畫之變更編號表載明住宅區變更公園用地，細部計畫擬定第三種住宅區及提變更回饋公園用地。

106 年 9 月 27 日第 13 次工作會議紀錄

臺北市政府都市發展局會議紀錄

- 會議名稱：臺北市市郊區通盤檢討調查案第 13 次工作會議
- 會議時間：106 年 9 月 27 日 上午 10 時 00 分
- 會議主持人：葉科長家源
- 出席單位：機關 臺北市政府都市發展局都市規劃科
廠商 學邑工程技術顧問股份有限公司
- 記 錄：張哲瑋

會議結論：

- 一、因配合全市通檢案期程及地方建議辦理日期，致無法按期於期末階段前完成辦理通檢地區說明會(文山區 10/5、北投區 10/18)，機關原則同意延後辦理時程，惟應於 10 月底前完成。請廠商正式來文敘明作業時間調整原因，由機關簽准辦理。為不延誤通檢辦理進度，期末報告書依契約規範 10 月 10 日先行提送階段性成果，待說明會辦理完成後，修正會議內容及回應予期末報告書，始進行期末報告審查會議。
- 二、文山區地區說明會簡報內容修正內容如下：
 1. 補充說明木柵路四段、五段、老泉里與周邊地區之關係，包含土地使用分區、容積率、區段徵收案例、內政部審議過程及內容。
 2. 請確認新創產業空間分布資料是否與產發局「台北數位產業園區 Taipei digiBlock」規劃報告之統計及空間分布資料相符。
 3. 恆光國小已確認變更為公園用地，請補充說明詳細規劃方案。

4. 政大三角地發展議題配合地方建議，另由更新處委辦案劃設更新地區。因未與政治大學、捷運局、地方進行研商，未有確切方案，不建議地區說明會納入討論。
5. 有關三貓計畫貓空開發許可案，請補充說明都發局及產發局兩種方案，於地區說明會交代辦理進度。

附錄二-106年7月18日專家學者座談會會議紀錄

「市郊區（北投區）都市計畫通盤檢討作業基本資料調查」委託專業
服務案專家學者座談會
-會議紀錄-

- 一、 會議時間：106年7月18日（星期二）上午9時30分
- 二、 會議地點：臺北市信義區市府路1號北區2樓N206會議室
- 三、 主持人：張副局長剛維
- 四、 與會單位：（簽到簿詳後附）
 - （一）專家學者：王委員秀娟、張委員勝雄、白委員仁德、劉委員欣蓉
 - （二）府內單位：臺北市政府交通局、臺北市政府文化局、臺北市政府都市更新處、臺北市商業處、臺北市政府工務局大地工程處、臺北市政府工務局水利工程處、臺北市政府工務局公園路燈工程管理處、臺北市政府工務局新建工程處、臺北市政府都市發展局綜合企劃科、臺北市政府都市發展局都市規劃科
- 五、 規劃單位報告：（略）
- 六、 委員意見摘要
 - （一）王委員秀娟
 1. 市郊區特色在於自然環境與山脈景觀，都市計畫內容應適當反應此親山、自然特色，以建立市郊區都市自明性並與市中心區域區別。
 2. 關渡平原農業區為北投重要特色，且對臺北市因應氣候變遷調適居關鍵地位，建議由減編、滯洪和韌性城市觀點說明農業區及景觀公園、運動公園預訂地保留現況使用之必要性。

3. 市郊區早期都市計畫道路系統規劃時多未考量現況地形條件，以致許多道路之合理性、安全性均有疑義，建議就未開闢道路進行全面性檢討。
4. 過去北淡鐵路沿線建築低矮，許多節點可眺望七星山、紗帽山等山景，隨著都市發展變遷，許多景觀已受到建築物遮蔽或破壞，建議未來透過分區調整或都市設計等手段，保留重要景觀軸線。
5. 北投區傳統建築物多屬小基地、小規模建築，近年捷運站周邊配合 TOD 發展特性卻因此出現許多超大量體開發案，與當地原有都市風貌無法融合，建議車站周邊開發時應同時考量捷運軌道沿線及捷運場站周邊景觀環境。
6. 磺港溪上游區域兩側已有較高量體之建築開發，建議 P20 道路周邊規劃時，可將現有加蓋部分開蓋，讓居民可見、可及，並在生活中培養與水共生的防災意識。

(二) 張委員勝雄

1. 建議都市計畫通盤檢討應先就都市發展現況情形及都市整體發展架構遭遇之課題進行分析。
2. 北投區以山脈、農業區為其特色，建議都市規劃時應塑造親山、親農之發展機會。
3. 聯合國所提之 TOD 原則在臺灣地區應有適當在地化，以「混合」為例，北投區多數街廓現況即為住、商混合使用，少數純住宅街廓之出現可能反應該區居民追求單純、寧靜的生活環境，是否所有地區均應有高混合使用之必要，建議再予評估。
4. 由捷運場站沿線通往國中、國小或其他重要公共活動據點之路徑優先建立步道系統，讓學生自幼建立步行習慣，未來再將步道向外延伸。

5. 北投區現有閒置或低度利用空間應予活化或轉化利用，如義芳國小遷校後舊址目前係提供藝文團體使用，建議權責機關推動再利用。
6. 北投區部分地區地形地勢起伏較大，山坡地區不適合自行車通行，故仍以機車為主要交通工具，規劃時應考量地區發展特性。

(三) 白委員仁德

1. 通盤檢討前置作業應先就整體性課題進行調查，簡報中雖對北投區施政重點及課題已有盤點，但部分項目缺少細節說明，未來辦理時建議補充。
2. 北投區除健康醫療資源外，未來得提供何種類型之住宅供給，可吸引哪些社會增加等因素皆應於通盤檢討內一併說明。
3. 稻香路周邊許多住宅區街廓過去申請開發時，於環評階段受到許多挑戰而導致長期開發困難，建議後續應提出該等區域處理方向之建議。
4. 溫泉區商家除取用溫泉水外，冷水水源亦是重要課題，過去多有業者直接取用溪水導致溪內水量不足，此舉對於都市環境及水土保持之影響應納入地區資料蒐集及分析。
5. 北投區地區發展有明顯的TOD廊帶，都市規劃時應思考如何結合交通、住宅及商業活動，提出整體性規劃構想。
6. 都市災害潛勢資料分析，建議配合防災應有之規劃作為檢討，如分區調整、公共設施增補或都市設計管制等。
7. 現有高度開發之山限區，如未來修訂土管允許在原高度、強度前提下重建，可能變向鼓勵所有權人開發山坡地，在都市防災之考量層面，建議維持現行規定，不宜再放寬。
8. P20 道路建議先針對整體地區交通動線檢討，確認該道路有無保留之必要後，再就規劃內容及開發方式辦理檢討。

(四) 劉委員欣蓉

1. 北投區重要特色為北側山脈，未來都市發展應注重與山脈之間的關連和整體系統性的連繫，並建議思考導入親山、親農發展的機會。地區景觀規劃及開發強度可區分「捷運車站周邊」、「近山地區」及「山區」3個層次分別設計，並對重要景觀廊帶之視覺軸線研提保存建議。
2. 國立臺北藝術大學及臺北城市科技大學對關渡地區活動及發展有重要影響，未來規劃時建議將兩所大學之影響納入考量。
3. 北投區因地形因素，山坡地區生活以機車為主要運具，汽車及自行車均難以替代，加以電動機車在臺灣已逐漸普及化，故建議將機車動線之規劃及如何與汽車、行人分流等構想納入考量。
4. 北投區過去都市街道發展紋理即非棋盤格式路網，建議未來應有大尺度的整體更新構想，避免單點式都市更新造成現況紋理的破壞。

(五) 臺北市政府文化局

1. 生態博物館計畫內容請納入新北投車站以茲完整。
2. 義芳國小舊址現為「新北投 71 園區」，目前由文化局經營中，惟該地區土地權屬為財政部國有財產署管有，未來有無撥用或其他規劃將於會後另行提供。

(六) 臺北市政府工務局水利工程處

有關磺港溪未來能否開蓋等議題，將由處內研議後再行提供相關意見。

(七) 臺北市政府工務局新建工程處

1. 本案石牌綠地系統檢討後建議變更為道路者，多為新工處委管中，故對於變更為道路用地尚無意見。惟編號 16.1 及 16.2 等 2

處現況尚未開闢，建議先洽交通局確認是否具有交通需求，倘經研議確有變更為道路用地之需求，新工處亦無意見。

2. P20 道路及周邊區域都市更新案，本府已於7月13日召開府級研商會議討論，建議後續推動方向應配合府級決議辦理。

七、 會議結論

本案請委託廠商將委員提供之建議納入後續都市計畫通盤檢討案內檢討辦理。

附錄三 106 年 10 月 18 日地方說明會會議紀錄

「市郊區（北投區）都市計畫通盤檢討作業基本資料調查」委託專業 -北投區地方說明會會議紀錄-

- 一、會議時間：106 年 10 月 18 日下午 2 時 30 分
- 二、會議地點：北投區公所 6 樓會議室
- 三、主持人：都市發展局 張副局長剛維
- 四、與會單位：（簽到簿詳後附）
- 五、規劃單位報告：（略）
- 六、里長及民意代表發言意見摘要（按發言先後次序）
 - （一）稻香里 張里長義博
 1. 稻香里內稻香路 2 段以南為第三種住宅區，秀山路及樹林路周邊地勢平緩卻劃為第二種住宅區，建議統一變更為第三種住宅區。
 - （二）石牌里 賴錫輝先生代理
 1. 捷運車站周邊地區人口眾多，容積率 225%對都市更新不具吸引力，建議統一提高容積率至 400%。
 2. 臺北市已無保留農業區之必要，建議變更開發為可建築土地。
 3. 捷運明德站出口 200 公尺範圍內應變更為商業區，並提高容積率。
 4. 「都市危險及老舊建築物加速重建條例」提供容積獎勵 40%，臺北市之規定卻只有容積獎勵 20%，請市府提高獎勵額度。
 - （三）泉源里 陳里長志成
 1. 都市計畫保護區土地地勢平坦部分建議適度放寬建築開發使用。
 2. 保護區內建築管制嚴格，但開放興建廟宇，且廟宇規模往往大於一般住宅建築，顯有不公平及不合理，建議從嚴管理。
 - （四）豐年里 周江里長雪珠

1. 中央北路 1 段 1 號至 379 號共 1340 戶中，只有 170 戶房屋狀況良好不需改建，其餘建築物屋齡均超過 40 年以上，十分老舊且可能有安全疑慮，建議中央北路全線變更為商業區並提高容積率與建蔽率，讓現有室內使用 30 坪之住戶，更新後能分回室內 30 坪再加公設及 1 個車位，以加速更新。
2. 北投區許多區域尚未辦理污水管線接管，家庭及工廠廢水均直接排放至水溝。北投區豐年段二小段共有 3 條灌溉溝渠，其中兩條已被嚴重污染，致使關渡平原生產出之農業存有高度安全疑慮；未來若污水下水道全面接管，則關渡平原即無穩定灌溉水源，只能依靠自然降水，故實際上已無法從事農業使用。

(五) 市民 1 (未具名)

1. 關渡平原現況無灌溉用水已受嚴重污染，農作物使用受污染之水源灌溉亦受污染，已不宜保留不農業區。
2. 過去李登輝、陳水扁等市長均有承諾開發關渡平原，現在的市政府應遵守過去市長的承諾儘速變更開發。
3. 中央北路捷運站周邊環境良好，應提高容積率獎勵開發。

(六) 大同里 葉代理里長櫻芬

1. 規劃單位以過去捷運站周邊地區變更為商業區無助都市更新為由建議北投捷運站北側住宅區暫不變更不具說服力，北投站周邊發展潛力很高，應變更為商業區開發。

(七) 何議員志偉辦公室

1. 關渡平原開發議題延宕甚久，請市府積極辦理關渡平原開發。
2. 中央北路 2 段至 4 段周邊區域，應全面檢討並調高容積率。
3. 北投車站以北光明路東側商業區內建有許多高密度住宅大樓，顯示地區開發具有充足動能，光明路西側住宅區則巷弄狹小有消防安全疑慮，建議變更為商業區並提高容積率以利更新開發。

4. 北投兩處傳統工業區內有許多在都市計畫規劃前即已存在的住宅建築，因使用分區規劃為工業區，如有繼承或過戶後即無法申請依自用住宅稅率課稅，請市府放寬工業區內使用項目。
5. 陽明山管理局目前刻正準備辦理第四次通盤檢討，請市府協助區內居民向陽管處提出檢討建議。

(八) 林議員瑞圖辦公室

1. 中和里、秀山里保護區內合法建築聚落區域地形平坦、設施完善，經多次陳情協調變更為住宅區均無具體結果，請納入本次通盤檢討變更。
2. 關渡運動公園經洽體育局表示已無興建大型體育場之需求，公園處亦表示該區開放空間充足無設置大型公園之需要，建議解編回復原分區以利地主正常使用。

(九) 市民吳先生

1. 過去陽明山管理局原有開發關渡平原農業區之規劃，請市府延續過去政策極積辦理開發。
2. 關渡運動公園範圍內之土地所有權人，實際從事農業使用，但因土地使用分區屬公共設施保留地，致無法參加農保，也影響申請老農津貼之權利，請市府將公共設施保留地解編，或由市府編列預算補貼當地農民無法申請老農津貼之損失。

(十) 汪議員志冰辦公室

1. 光明路 133 號之 8 至 149 號之建築物為都市計畫發布前即已存在，土地使用分區為「加油站用地」，經洽產業發展局表示已無使用需要，中油公司亦已無徵收公共設施保留地之權限，建請解編並將都市計畫變更與都市更新進度脫勾，先行發布都市計畫後當地地主才有意願辦理都市更新。

2. 監察院前於 102 年就公共設施保留地劃設後長期未取得一案糾正內政部與各級地方政府，並具體指出都市計畫編定之公共設施用地，最長應於 25 年內完成取得，逾 25 年仍未取得者理應檢討，對不必要之部分儘速解編。故建請市府全面清查北投區劃設超過 25 年尚未取得之公共設施保留地，並逐一檢討是否解編。
3. 秀山段二小段機關用地經洽國防部表示無使用需求，過去已向都市發展局提案並獲錄案，請於辦理本次通盤檢討時納入處理。
4. 北投傳統工業區內許多工業住宅建議市府考量是否仍有維持工業區之必要，若無必要應檢討解編。

(十一) 陳議員政忠辦公室

1. 北投區發展緩慢之主因在於整體容積率太低，請市府辦理通盤檢討時全面提高北投區容積率。

(十二) 市民魏先生

1. 北投士林科技園區開發後於八仙段一小段留有小部分農業區（八仙段一小段 247 地號、267 地號、269 地號及 282 地號等）無水灌溉、農業機具亦無法進入，已無法從事農業使用，請併入北投士林科技園區內一併開發。

(十三) 市民余先生

1. 稻香路(秀山段三小段 266 地號)保變住地區規定以自辦重劃方式開發，請市府提供目前辦理進度。

(十四) 市民賴小姐

1. 北投士林科技園區開發後於八仙段一小段留有農業區約兩甲地（八仙段一小段 267 地號及 269 地號）因道路兩側種植樹木原因致道路狹窄，農業機具亦無法進入，請併入北投士林科技園區內一併開發。

七、結論

- (一) 中和里秀山里保護區議題市府都市發展局已委託辦理相關研究，惟目前仍有部分議題待處理，後續將錄案納入通盤檢討討論。
- (二) P20 道路周邊都市計畫 93 年已獲內政部審議通過，惟須配合都市更新辦理進度始得發布實施，市府將持續協助都市更新事宜。
- (三) 中央公布的「都市危險及老舊建築物加速重建條例」適用時間僅有 10 年，容積獎勵為法定容積 30%或原容積 15%，申請人若於公告後 3 年內提送重建計畫可再取得 10%時程獎勵，最高可達 40%，但需建物所有權人 100%同意始得提出申請，預計 106 年底可公告申請方案開始受理。臺北市提出之老屋重建方案是修改本市土地使用分區管制自治條例，無適用時間限制，只要符合規定要件均可提出申請，最高可獲得 15%至 20%容積獎勵。所有權人可視自身條件之差異在各種不同制度間選擇對自己最有利的方案申請。
- (四) 另有關里長所提部分議題涉及本府其他局處權管者（提供稻香路秀山段三小段 266 地號保變住地區自辦重劃進度等案），請權管單位以書面回覆提案里長，並副知都市發展局。
- (五) 本次說明會係為推動北投區都市計畫通盤檢討先行辦理地方意見蒐集與調查，各位市民、里長及民意代表所提相關建議將錄案由臺北市政府納入整體檢討評估，並預計於 107 年中辦理北投區都市計畫通盤檢討公開展覽作業。

附錄四-期初審查會議紀錄與回應（北投區部分）

| 編號 | 發言意見 | 團隊回應 | 修正頁次 |
|-------|---|---|----------|
| 馮委員正民 | | | |
| 1 | 上位計畫中請補充國土計畫法有關內容，並參考城鄉發展地區劃設原則供後續處理國家公園、保護區之參考 | 上位計畫已補充國土計畫法相關內容，未來設定次分區發展目標的時，將參酌臺北市國土計畫料案辦理。 | 第 33 頁 |
| 2 | 各局處所提供之重大建設計畫，除以文字說明外，如有涉及具體空間位置者建議以圖資呈現。 | 上位計畫及重大建設一節，已增補各計畫空間位置圖說。 | 第 33 頁以下 |
| 3 | 公共設施用地目前僅就規劃及取得情形分析，建議後續增加開闢情形分析。 | 敬悉，已增補於參、七、(二)公共設施用地開闢情形。 | 第 165 頁 |
| 4 | 大面積公有低度利用土地建議補充清冊及各宗土地面積規模。 | 敬悉，業已補充於參、四、(四)市有閒置或低度利用不動產分析 | 第 93 頁 |
| 5 | 本府交通局如有相關易肇事路口及路段資料，建議納入本案分析。 | 已協請委託單位向交通局洽取，若可取得則將該分析納入期中報告階段補充之。 | - |
| 許委員阿雪 | | | |
| 6 | 過去都市設計委員會、都市更新委員會審議之附帶決議、市長與民有約及區里發展座談會中，如有涉及都市計畫相關議題，建議彙整後納入本案參考。 | 敬悉，委託單位已協助取得相關資料。委員會與市民相關會議之審議與附帶決議，皆將彙整文山、北投區之案件，納入本案期中報告分析。 | - |
| 7 | 本案例中涉及全市性或通案性資料（如計畫人口、人口分配、發展政策等）及未來技術資料之呈現方式，建議都市發展局應製訂規範需求，以利各區委辦案能有一致性之成果。 | 敬悉，未來俟都市發展局訂定統一規範後配合辦理。 | - |
| 8 | 市區道路服務水準分析除提供圖說外，請補充相關數據，微笑單車部分請補充微笑單車各點位使用人次，以利分析使用需求。 | 敬悉，已補充於表 88。 | 第 173 頁 |
| 9 | 公共設施用地分析 ● 大型公共設施（如動物園、垃圾場、大專院校、貓纜等）請補充其開闢現況及對地方發展之影響。 | 敬悉（修正於文山區報告書）。 | - |
| 10 | ● 公共設施請配合未來少子化、高齡化所需，思考已開闢之公共設施轉換其他使用之 | 敬悉。本案後續將參酌臺北市公共設施用地通盤檢討案、學校用地專案檢討等案的推動 | - |

| 編號 | 發言意見 | 團隊回應 | 修正頁次 |
|----|---|--|--------|
| | 可能，如學校用地檢討配合長照政策提供社福設施。 | 現況，分析轉換為其他使用或變更為其他分區之可能性。例如未開闢學校用地變更為社會福利設施，並納入衛生福利與老人長照、社會住宅等使用；已開闢未利用之市場用地變更為環保局機關用地等。 | |
| 11 | ● 公墓用地遷葬期程資料，請納入檢討。 | 已協請委託單位向交通局洽取，若可取得則將該分析納入期中報告階段補充之。 | - |
| 12 | 文山區報告書內表 4 細部計畫 3147.91 公頃與表 3 總面積不一致，請修正查核。 | 敬悉（修正於文山區報告書）。 | - |
| 13 | 文山區報告書表 10 另案辦理地區於本案應詳加調查，包含民眾意見。 | 敬悉（修正於文山區報告書）。 | - |
| 14 | 報告書第 23 頁請補充捷運環南線資料。 | 敬悉（修正於文山區報告書）。 | - |
| 15 | 人口推估前後數據不符部分請再釐清確認（文山區報告書第 37 頁表 20 與第 40 頁表 21 計畫人口數不同），有關計畫人口是否調整建議期初階段尚無須作成結論。 | 敬悉，報告書內數據誤植部分已修正。 | - |
| 16 | 有關計畫人口調降為 30 萬人是否適當，除以人口預測方式外，應再考量未來發展政策，請後續研析後再確認。 | 敬悉，有關計畫人口檢討一節將於期中報告分析後再提出。 | - |
| 17 | 發展現況分析之建物樓層分布(圖 45-46)，請敘明資料來源。 | 敬悉，相關圖說已加註資料來源。 | 第 70 頁 |
| 18 | 報告書第 65 頁表 30 商業密集地區，木柵路沿線建議以木柵路及木新路沿線及木柵市場周邊地區表示以符合現況。另該項範圍載記「萬壽橋」應為誤植。 | 敬悉（修正於文山區報告書）。 | - |
| 19 | 貓空商圈實際使用情形與一般「商圈」不同，建議不應列入本案商業發展分析一節。 | 敬悉（修正於文山區報告書）。 | - |
| 20 | 景美市場早市及夜市活動不相同，建議於報告書中予以敘明。 | 敬悉（修正於文山區報告書）。 | - |
| 21 | 文山區未開闢之山坡地住宅區現況有部分係為墳墓，建議後續針對山坡地住宅分析其產權、坡度、地質等環境條件，以利未來檢討。 | 敬悉（修正於文山區報告書）。 | - |
| 22 | 木柵路四段、五段及老泉里地區建 | 敬悉（修正於文山區報告書）。 | - |

| 編號 | 發言意見 | 團隊回應 | 修正頁次 |
|--------------|---|--|---------|
| | 議規劃期間納入民眾意見，以利後續推動。 | 書)。 | |
| 23 | 文山區報告書第 31 頁，圖說標示不清，另 1 至 3 萬人之街廓是否有誤請釐清及標註資料來源。報告書第 50 頁及 51 頁，建築物樓層及屋齡分布圖請標註資料來源，其中景美、萬芳、木柵 3 處商圈建物屋齡 30 年以上者均超過 70%，建議針對此部分加以分析。 | 敬悉（修正於文山區報告書）。 | - |
| 24 | 文山區報告書第 160 頁，4 米道路是否提供停車，請檢視釐清。 | 敬悉（修正於文山區報告書）。 | - |
| 25 | 文山區都市發展與新店區互動密切，建議一併蒐集新店區都市發展資料納入本案；捷運環狀線南環段資料並請一併補充更新報告書第 23 頁。 | 敬悉（修正於文山區報告書）。 | - |
| 26 | 萬隆變電所遷移及捷運南環線開發後對文山區未來發展有重大影響，建議後續階段應將可能之影響應納入分析，應納入特定議題。 | 敬悉（修正於文山區報告書）。 | - |
| 27 | 北投區產業發展以醫療相關產業為主，建議增加。 | 敬悉，本期工作進度已就北投區醫療、社服資源進行盤點清查，期中工作階以將針對北投區醫療社服相關產業加強分析其優劣勢及發展潛力。 | - |
| 28 | 產業發展一節請補充北投區觀光遊憩產業資源(關渡宮、自然公園、行善路、北投溫泉案)與現況發展情形。 | 敬悉，業於產業發展分析章節中增加觀光遊憩產業項目。 | 第 110 頁 |
| 29 | 北投區請補充農業區、保護區現有聚落位置及居住人數等資料，並增列為特定議題。 | 敬悉，已補充於建築物歷年發展情形一節。 | 第 72 頁 |
| 30 | 北投區報告書第 133 頁，私有公共設施保留地多位於關渡景觀及運動公園，請修正文字。 | 敬悉，已依委員意見修正。 | 第 168 頁 |
| 脫委員宗華 | | | |
| 31 | 北投區發展歷程分析請補充陽明山管理局廢止歷程。 | 敬悉，已於貳、一、(一)行政區發展沿革一節內補充相關歷程。 | 第 19 頁 |
| 32 | 都市計畫法及都市計畫定期通盤檢討實施辦法所訂檢討項目應分別列明檢討（包括經濟發展之推計、戶量變化、住宅供需及公共設 | 敬悉，依本案工作進度，現況發展課題、分析及對策（含依都市計畫定期通盤檢討實施辦法所列項目檢討分析）應於 | - |

| 編號 | 發言意見 | 團隊回應 | 修正頁次 |
|-------|--|--|-----------------|
| | 施容受力等)。 | 期中報告階段進行分析，本案後續將依委員意見撰製報告書 | |
| 33 | 建議人口發展推計及後續發展願景與策略規劃，可配合臺北市 2050 願景計畫一併思考，另日間人口以全市資料分派至行政區是否妥適應再討論。 | 敬悉，惟人口推計已由主辦機關以全臺北市為範圍統一推估後分派至各行政區。 | 第 55 頁 |
| 34 | 公共設施資料建議以「計畫-現況-目標」分別說明。 | 敬悉，內容已配合調整為「計畫-現況」，目標部分涉及檢討及發展方向，將於下階段特定議題分析時提出。 | 第 163 頁以下 |
| 35 | 停車供需建議配合交通局規劃之交通分區分別檢討。 | 敬悉，目前參、八、(六)汽、機車停車設施現況與供需即依交通局規劃之交通分資料展現。 | 第 182 頁 |
| 36 | 公墓用地建議會同殯葬處研商轉型為樹葬園區之可能性。 | 敬悉，後續將請主辦機關邀殯葬主管機關參加工作會議研商，並將研商結果納入報告書載明。 | - |
| 37 | 產業發展分析請補充兩行政區特色產業及近年快速成長之產業成因，另北投現有工業區之使用現況請再加強說明，現階段尚無需提出變更建議。 | 敬悉，北投區中央南路工業區及關渡工業區均已補充現況使用說明。 | 第 100 頁、第 105 頁 |
| 38 | 優人神鼓已遷離文山區原址，請確認是否仍屬於文化資產。 | 敬悉（另補充於文山區報告書）。 | - |
| 39 | 北投區山坡地災害區區公所資料與工務局資料差異甚大，請予釐清。 | 敬悉，本案坡地災害資料系由臺北市府政提供，後續將洽請主辦機關邀主管機關釐清資料正確性。 | - |
| 李委員永展 | | | |
| 40 | 為利未來辦理都市計畫法定程序審查，建議法定通檢書應有之內容依內政部規定格式制作。 | 敬悉，後續報告書內容將配合主辦機關提出之統一格式並參考法定書圖內容制作。 | - |
| 41 | 全案願景設定建議參考臺北市全市發展願景、2050 計畫及文山或北投策略發展計畫等相關計畫相關內容加以補充。另臺北市是否擬訂國土計畫，及全市農業區政策等建議市府確認後納入報告書敘明。 | 上位計畫已補充國土計畫法相關內容，未來設定次分區發展目標的時，將參酌臺北市國土計畫辦理。 | 第 33 頁 |
| 42 | 國家發展委員會 105 年就全國人口重新推估，全國總人口將於 110 至 114 年出現負成長，相關資料請納 | 敬悉，本案日間人口數推估係依普查資料為基礎，將臺北市資料推估分配至各行政區，爰 | - |

| 編號 | 發言意見 | 團隊回應 | 修正頁次 |
|-------|--|--|--------|
| | 入分析參考。另日間人口推計由全市總量分派至各行政區可能失準，並請補充日間人口推估結果對計畫人口之指導意義。又不同時間之資料合併分析是否合宜。 | 部分資料受限統計調查時間無法一致化，後續將再與作業單位研商處理方式。 | |
| 43 | 都市計畫法第 45 條規定之 5 項公共設施除以全行政區總量分析外，核心區域與邊陲區域應有相當差異，建議細化分析。 | 敬悉，後續以各次分區盤整題時，將針對公共設施分布情形納入檢討。市郊區鄰接大面積山林保護區，其 5 項公設劃設與開闢需求與市中心不同，本案將述明其特性並提出檢討原則。 | - |
| 44 | 環境敏感地區分析可參考應用國家災害防救科技中心（NCDR）圖資，並與國土計畫中國土功能分區概念整合。 | 敬悉，後續將協調主辦機關經請國家災害防救科技中心提供圖資，並納入本案期中階段分析。 | - |
| 45 | 過去公共住宅開發說明會民眾多有關心交通服務水準議題，並經市府承諾納入通盤檢討整體考量，建議本案針對公共住宅基地週邊交通對策加強說明。 | 本案將參考過去公共住宅開發時辦理之交通影響及課題，並洽詢住宅發展科室之解決方案，納入本案後續交通對策中強說明。 | - |
| 46 | 墳墓用地是否納入樹葬模式將影響殯葬專區之建蔽率、容積率等規劃，後續作業可參考其他縣市案例。 | 敬悉，後續將請主辦機關邀殯葬主管機關參加工作會議研商，並將研商結果納入報告書載明。 | - |
| 47 | 本案相關作業應與臺北市公共設施用地專案通盤檢討內容橫向配合連結。 | 敬悉 | - |
| 48 | 報告書內部分資料前後不一致情形請釐清更正。 | 敬悉 | - |
| 劉委員秀玲 | | | |
| 49 | 現況分析資料豐富，但各類現況調查後應有小結，次引導出後續的課題，例如報告書中土地權屬分析僅有公有土地調查，但簡報中有提出較大面積閒置或低度利用之公有土地，請納入下一階段檢討規劃。 | 敬悉，已於各分析項目後加入小結說明 | - |
| 50 | 地上物現況分析部分，有詳細的屋齡調查，卻僅分析「近 10 年新建物分佈」，但以防災都更角度來看，應瞭解超過 30 年或年代更久遠的建物聚落分佈，再與已劃定都更地區作比對，才可檢討都市更新地區之適宜性。 | 敬悉，參、四、(二) 地上物現況分析已補充歷史建築物發展情形。 | 第 72 頁 |

| 編號 | 發言意見 | 團隊回應 | 修正頁次 |
|---------|---|--|------------------|
| 51 | 另資料的內容應是具體可利用的且應增加說明以利判讀，例如主要商業垂直混合使用分析示意圖是要表達何意？又該如何解讀請加以說明。 | 敬悉，已增補立體使用成果說明示意圖。 | 第 125 頁 圖 103 |
| 52 | 交通環境調查部分沒有數據僅用圖示表示，缺乏說服力，應至少指認瓶頸點。 | 敬悉，已補充於表 88。 | 第 173 頁 |
| 53 | 報告書中增額容積分析案例圖示援引是萬華區，請更正。 | 萬華地區資料似以「案例」方式說明未來本案期中階段分析增額容積之流程，下階段作業將以北投區實際情形進行分析。 | - |
| 54 | 文山區報告書表 5 項次 3、4、6 重複；表 9 編號 7 公車調度站用地是否納入通盤討論前後矛盾，請說明。 | 敬悉（修正於文山區報告書）。 | - |
| 55 | 文山區報告書請補充大型山區公園分析。 | 敬悉（修正於文山區報告書）。 | - |
| 56 | 文山區報告書表 10 請補充前次主要計畫通盤檢討對師專用地之特殊規定。 | 敬悉（修正於文山區報告書）。 | - |
| 57 | 北投區報告書表 8，請查明各該計畫案公民團體意見。 | 敬悉，已確認該案無未具體回應情形。 | 第 30 頁 |
| 58 | 請修正北投區報告書 12 頁錯字。 | 敬悉，業已修正 | 第 12 頁 |
| 59 | 北投區報告書 15 頁，「體育公園」應為「運動公園」之誤值，請更正。 | 敬悉，業已修正 | 第 15 |
| 臺北市府文化局 | | | |
| 60 | 文山區報告書 158 頁受保護樹木應為 111 株，惟其中 4 株標示為消失，另 4 株標示為死亡，建議刪除。 | 敬悉（修正於文山區報告書）。 | - |
| 61 | 北投區報告書第 158 頁文化資產無「陽明山美軍宿舍群」，建議刪除。 | 敬悉，「陽明山美軍宿舍群」應屬士林區文化資產業已刪除。 | - |
| 62 | 北投區報告書 158 頁受保護樹木應為 286 株，惟其中 3 株標示為消失，另 1 株標示為死亡，建議刪除。 | 經查受保護樹木資料係隨時配合本市「樹木保護審議委員會」審議結果更新，本案已於資料來源處加註取得時間以免誤解。 | - |
| 63 | 北投區報告書 160 頁新民國中、北投分院之受保護樹木各為 15 株。 | 經查受保護樹木資料係隨時配合本市「樹木保護審議委員會」審議結果更新，本案已於資料來源處加註取得時間以免誤解。 | - |

| 編號 | 發言意見 | 團隊回應 | 修正頁次 |
|---------------|---|--|------|
| 臺北市政府工務局水利工程處 | | | |
| 64 | 有關文山區淹水災害部分提及木新保儀路一帶，該區域過去因既有箱涵淤積及抽水機組容量不足，故曾發生積淹水事件，後經本處將保儀路下方既有箱涵疏通改善，並於木新路2段299巷底增設抽水機組後，近5年來已無發生積淹水之情形，並於104年解列。 | 敬悉（修正於文山區報告書）。 | - |
| 65 | 目前文山區易積淹水地點為福興路、興隆路及興德路一帶，該區域亦為本市公告列管之3處易積淹水地點之一，本處目前正辦理文山區2處滯洪池新建工程及2處排水分流工程，並已於104年8月完成景美抽水站機組增設工程，全部工程預計107年底完山，將可使該區之降雨保護標準達5年重現期 | 敬悉（修正於文山區報告書）。 | - |
| 臺北市政府交通局 | | | |
| 66 | 請檢討都市計畫中大眾運輸系統車站半徑500公尺之範圍，得納入放寬基準容積(容積率 x 土地面積)至30%之建議區域。(依據臺北市土地使用分區管制自治條例第80條之4) | 敬悉，本案期中報告階段將依交通局建議檢討分析。 | - |
| 67 | 請檢討大眾捷運場站車站出入口半徑800公尺範圍內，面臨8公尺以上已開闢之都市計畫道路，得接受容積移轉，提高土地開發強度之建議區域。(依據臺北市容積移轉審查許可自治條例第6條) | 敬悉，本案期中報告階段將依交通局建議檢討分析。 | - |
| 68 | 鄰近捷運場站之建築基地開發時，其留設空間請依下表1辦理建築基地鄰近捷運場站及路線退縮空間原則表留設充足人行及自行車道空間之建議區域。 | 敬悉，後續階段將相關管制原則納入都市計畫構想辦理。 | - |
| 69 | 請檢討捷運場站週邊500公尺內，法定停車位得予減設之建議區域。(週邊停車需求轉為公共停車空間)。 | 敬悉，期中作業階段研大眾運輸導向相關議題時將納入檢討分析。 | - |
| 70 | 市區道路服務水準，應就本市交工處之105年度「臺北市交通流量及特性調查委託專業服務報告」路口路段交通量、行駛速率調查等資料評 | 敬悉，臺北市開放資料平台中「臺北市交通流量及特性調查資料」內並無行駛速率資料已協請主辦機關洽請交工處 | - |

| 編號 | 發言意見 | 團隊回應 | 修正頁次 |
|----|--|---|---------|
| | 析，請補充。(第 138 頁) | 提供原始調查資料，並俟取得後納入期中報告補充說明。 | |
| 71 | 有關本報告書僅說明晨峰時段木柵路交流道往北、信義快速道路、水源快速道路等為常態行車與昏峰時段車多，但不致嚴重壅塞，尚未說明各路段道路服務水準狀況略顯資料判定不足，請補充說明本報告書壅塞路段之調查時間、壅塞之分類及判斷依據。(第 138 頁) | 臺北市開放資料平台中「臺北市交通流量及特性調查資料」內並無行駛速率資料，本案相關圖說係參考網路圖資（googlemap 一般路況資料及臺北市交通管制工程處交通控制中心-即時路況查詢系統內道路績效）繪制。已協調主辦機關洽請交通主管機關提供道路服務水準資料。 | - |
| 72 | 自行車路網調查資料疏漏甚多，請參酌本市交工處網站、路網資訊、自行車道建置表內資料，就人車共道及人車分道建置路段予以補充。(第 144 頁) | 敬悉，已參酌相關資料補充。 | 第 181 頁 |
| 73 | 汽機車停車設施調查請補充說明參考資料來源處與引用最新年度資料，並請補充圖 124 文山區人行道系統分布圖之參考資料來源處(日期、主辦單位)。(第 145、160 頁) | 敬悉，相關引用處均已加註資料來源。 | - |
| 74 | 請表列主要道路及重要道路之人行道資料(含道路名稱、路寬、車道數、人行道寬等)；另報告所提「...計畫道路無法拓寬之區域，雖於道路兩側設有人行道，但可能無法滿足尖峰時間時人潮需求」，請補充評析資料(含列出此道路路段資料)。(第 147 頁) | 敬悉，後續針對人本交通議題檢討分析時將依機關建議辦理。 | - |
| 75 | 捷運南環線 Y2、Y2B、Y3、Y4 區域實施增額容積部分，因木柵路為易壅塞路段，如 Y4 區域依本市交工處 104 年度交通旅行速率調查資料，該區域木柵路道路服務水準為 D~E，現況已有道路系統容量不足之情形，若實施增額容積，未來其吸引之交通量亦會隨之增加，屆時可能會造成道路系統無法負荷，故建議除檢討實施增額容積外，應一併檢討道路規劃，如木柵路 3 段由 1 雙向 2 車道拓寬為雙向 4 車道等。(第 167 頁) | 敬悉（修正於文山區報告書）。 | - |

| 編號 | 發言意見 | 團隊回應 | 修正頁次 |
|----|---|---|---------|
| 76 | 有關都市更新及容積移轉情況，各類更新計畫案，應檢視周邊及聯外交通系統之容受力，倘區域運輸系統已不堪負荷，則應有對應之方案或酌予調整規劃方向(如調整道路軟硬體設施、減低開發量體或需求內部化等措施)，建議均應予併同納入討論。(第 169 頁) | 敬悉，期中工作階段分析都市更新及容積移轉案例時將依交通局意見將交通系統容受力概念納入分析。 | - |
| 77 | 文山區木柵光輝路總停車格數為 30，總計 770 車位。(第 142 頁) | 敬悉（修正於文山區報告書）。 | - |
| 78 | 「文山區之城際運連」及「山系祖格」文字有誤，請修正。(第 137 頁) | 敬悉（修正於文山區報告書）。 | - |
| 79 | 北投區報告書第 115 頁，有關圖 78 內容所放頁面有所不符，請修正。 | 敬悉，誤植處已修正。 | 第 148 頁 |
| 80 | 北投區報告第參章內交通環境調查(二)市區道路服務水準，應就本市交通管制工程處之 105 年度「臺北市交通流量及特性調委託專業服務報告」路口路段交通量、行駛速率調查等資料評析，請補充以實際現況測出服務水準結果表示。(第 137~138 頁) | 臺北市開放資料平台中「臺北市交通流量及特性調查資料」內並無行駛速率資料，本案相關圖說係參考網路圖資（googlemap 一般路況資料及臺北市交通管制工程處交通控制中心-即時路況查詢系統內道路績效）繪制。已協調主辦機關洽請交通主管機關提供道路服務水準資料。 | - |
| 81 | 請說明道路旅行速率服務水準與瓶頸路段之調查時間及依據，並補充本案採順暢、車多及壅塞之分類及判斷依據。 | 臺北市開放資料平台中「臺北市交通流量及特性調查資料」內並無行駛速率資料，本案相關圖說係參考網路圖資（googlemap 一般路況資料及臺北市交通管制工程處交通控制中心-即時路況查詢系統內道路績效）繪制。已協調主辦機關洽請交通主管機關提供道路服務水準資料。 | - |
| 82 | 道路系統除聯外道路之外，應再補充北投區道路系統主要道路、次要道路路線。(第 134 頁) 至 105 年 12 月 23 日止，北投區 YouBike 已有 22 站；另各站總停車位數有誤，建請釐清更正。(第 142、143 頁) | 敬悉，誤植部分已更正。 | 第 179 頁 |
| 83 | 自行車路網分圖建議參考臺北市政府交通管制工程處「臺北•生活 | 敬悉，已參酌相關資料補充。 | 第 181 頁 |

| 編號 | 發言意見 | 團隊回應 | 修正頁次 |
|-----------|---|--|-------|
| | 單車圖」及官網資料，將自行車道分成市區自行車道、河濱自行車道及市區人車共道3種(第145頁)。 | | |
| 84 | 在人行環境章節中，因應本府刻正辦理全市鄰里改善計畫，故建議將北投區之執行狀況納入說明，並建議於期末階段應與滾動式更正相關數據。(第147~152頁) | 敬悉，有關市府刻正推動中之鄰里交通改善計畫執行成果，將納入後續作業階段滾動補充。 | - |
| 85 | 請將北投區公車路網納入報告書交通環境調查內。(第149-151頁) | 敬悉，後續工作階段針對大眾運輸系統分析時將納入公車路網資料。 | - |
| 86 | 北投區報告第參章內交通環境調查(七)人行環境，請表列主要道路及重要道路之人行道資料(含道路名稱、路寬、車道數、人行道寬等)；另報告所提「...計畫道路無法拓寬之區域，雖於道路兩側設有人行道，但可能無法滿足尖峰時間時人潮需求」，請補充分析資料(含列出此道路路段資料)(第147~148頁) | 敬悉，後續工作階段研析大眾運輸導向發展及人本交通課題時，將就各該地區人行道現況資料予以納入。 | - |
| 87 | 北投區建議補充增額容積實施地區之適用對象與篩選方式，並以流程圖方式說明，亦請補充說明該地區不具發展潛力之原因。(第167頁) | 敬悉，有關增額容積篩選原則將將於期中工作階段提出。 | - |
| 88 | 北投區有關山坡地道路及山限區之檢討，應參考「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」。(第174~176頁) | 敬悉，後續相關作業將依主管機關意見參酌相關規定辦理。 | - |
| 89 | 北投區報告書「資料來源:臺北市交通管制工惟處」請修正為「...工程處」。(第138頁) | 敬悉，文字誤植部分已修正。 | 第174頁 |
| 90 | 北投區報告書區內各捷運站之旅運量以明德站最高，應修正為石碑站。(第139頁) | 敬悉，文字誤植部分已修正。 | 第177頁 |
| 臺北市車管理工程處 | | | |
| 91 | 請於報告書停車供設分析補充資料來源及引用資料調查年度。 | 敬悉，報告書內引用停車供需調查資料處均加標註資料來源。 | - |
| 92 | 北投區報告書第145頁，停車供需章節建議就各檢討範圍分析含建物附設停車空間及不含建物附設停車空間，以利突顯該區域老舊建物停車需求。 | 敬悉，已增補於參、八、(六)汽、機車停車設施現況與供需。 | 第182頁 |

| 編號 | 發言意見 | 團隊回應 | 修正頁次 |
|---------------|---|--|---------|
| 93 | 北投區報告書第 146 頁，圖 124 及圖 125 之資料來源文字誤植，請更正。 | 敬悉，文字誤植部分已修正。 | 第 184 頁 |
| 94 | 北投區報告書第 115 頁，商圈人行環境檢討於「於羅斯福路、景文街人行動線」等文字說明，屬文山區部分應為誤植，請更正。 | 敬悉，文字誤植部分已修正。 | 第 149 頁 |
| 臺北市商業處 | | | |
| 95 | 各區商圈仍有土管問題，店家違反土管規定，本市住商混合問題嚴重，為商業發展居民所需，並考量交通、消防法規後，通盤考量，作土地使用分區變更，以符目前所需。 | 敬悉，後續各次分區檢討時將配合辦理，綜合考量各處商圈之使用現況、交通與環境課題，並提出土管或分區上之建議。 | - |
| 96 | 商圈無法明確以道路來劃分，如以此劃分是否妥適，商圈並無明確範圍，範圍之界定宜再酌。 | 本案商業調查範圍乃商業處所描述之商圈及其周邊地區，非以道路作為明確邊界，本案之調查亦超過商圈範圍，以作為後續檢討時之基礎。未來土地使用管制或分區變更等建議亦非限定在該商圈範圍內，其周邊有影響之街廓亦會共同考量之。 | - |
| 97 | 北投區部分少行義路溫泉美食商圈之研究分析資料。 | 敬悉，臺北市政府為使為使溫泉發展能較集中分佈，並可集約發展，以減少環境之過度破壞，前於 102 年 10 月 8 日公告實施「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」，對行義路溫泉區已有相對完整之現況調查並訂定發許可處理原則，爰本案不再就該區辦理調查。 | - |
| 98 | 文山區報告書第 22 頁，三貓發展計畫應刪除「產業」二字，另內容可稍加敘述，尚有人本交通、都市計畫調節等。 | 敬悉（修正於文山區報告書）。 | - |
| 99 | 文山區報告書第 65 頁，「供」閒農業應為「休」閒農業之誤植，第 90 頁現況情形「土」之「土」字應 | 敬悉（修正於文山區報告書）。 | - |

| 編號 | 發言意見 | 團隊回應 | 修正頁次 |
|----------|---|---|---------|
| | 為贅字，第 92 頁「○」地使用分區應為「土」地使用分區漏字。 | | |
| 臺北市稅捐稽徵處 | | | |
| 100 | 房屋稅籍資料為納稅義務為之課稅資料，依稅捐稽徵法第 33 條規定，應絕對保密，且非屬符合政府資訊公開法應主動公開之政府資訊，是無法配合研究機構需求完整提供。 | 敬悉，惟依稅捐稽徵法第 33 條第 2 項規定「稅捐稽徵機關對其他政府機關、學校與教研人員、學術研究機構與研究人員、民意機關與民意代表等為統計、教學、研究與監督目的而供應資料，並不洩漏納稅義務人之姓名或名稱，且符合政府資訊公開法規定者，不受前項之限制」。 | - |
| 101 | 為配合貴局業務需求，除納稅義務人姓名、房屋坐落明細門牌樓層別外，其他稅籍資料本處已於 105 年 11 月 2 日函送 106 年房屋稅籍資料（光碟片）予貴局參辦，惟相關資料仍請依上開稅捐稽徵法規定保密，以維護納稅人權益。 | 本案索取資料內容僅及於課稅標的之面積、課稅年期等資料，按其性質應非屬稅捐稽徵法第 33 條第 1 項所謂「納稅義務人」資料，而應為「課稅標的物」之基本資料，爰應非在絕對保密之列。 | - |
| 臺北市都市更新處 | | | |
| 102 | 經檢視北投區及文山區都市更新地區及單元統計表處數均有誤植，可至本處「便捷服務/公告事項/更新地區範圍/自行劃定更新單元核准」查詢。 另有關事業科都市更新案件審議辦理情形提供統計至 105/11/30 之資料供參。 | 有關都市更新地區處理原報告書因將同一更新地區不同街廓分開計算而有誤植，業已更正。 有關表 125 北投區都市更新案件審議辦理情形表係依臺北市都市更新處提供資料彙整，資料統計時間為 2016 年 10 月 12 日，本案已將資料取得時間增補於備註。 | 第 260 頁 |
| 103 | 另參考內湖通檢專案小組討論內容，建議下列內容納入基本資料盤點： ● 涉自然環境，含潛勢地區、山坡地(山限區及水保法定之山坡地) ● 公有土地、建物分布及使用(租賃)情形。 ● 納入地區生活圈區劃及調查。 ● 捷運 TOD 周邊空間尺度、使用需求；未來公共設施使用之彈性之活動特性。 ● 區域社會福利設施、公共設施 | 敬悉，有關都市更新處建議之各項資料，本案將於期中作業階段，配合各項議題分析時補充說明。 | - |

| 編號 | 發言意見 | 團隊回應 | 修正頁次 |
|---------------|---|---|------|
| | <p>開闢使用和關聯性。(含托兒機關、日照設施、長照設施等。)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 建物年代(如建物30年以上者)及窳陋設施分布。 ● 公共設施於老舊社區的需求性及開闢情形。 ● 更新後及大型開發可能帶入之人口衝擊，須納入空間需求的考量評估。 ● 公共空間、開放空間的開放性及舒適性(現有和已開闢者)及開發案契機下，可能的都市空間與機會及其配套(因應瓶頸路段) ● 區域於防災系統下開放空間的串聯可能。 | | |
| 臺北市政府環境保護局 | | | |
| 104 | 報告書中韌性城市整體開發一節，目前熱島效應、都市降溫、雨水利用、都市防洪未見較詳細規劃，建議期中報告可補充。 | 敬悉，有關熱島效應、都市降溫、雨水利用、都市防洪等規劃及課題，目前階段係就水、綠相關資料盤點彙整，後續期中工作階段將就此議題提出較完整之分析。 | - |
| 臺北市政府工務局新建工程處 | | | |
| 105 | 請說明公共設施用地面積統計表中，「道路」係指計畫道路或包含既成道路？ | 本案公共設施用地相關分析均以「計畫道路」為基礎，不包括位於可發展用地之既成道路。 | - |
| 106 | 公共設施用地面積統計表是否細分，依各行政區域之行政里來詳細分類。 | 敬悉，考量公共設施層階之差異，後續各議題分析時，針對應以較小尺度檢視其服務情形之公共設施（如公園用地），將再針對各該公共設施用地詳細分析。 | - |
| 107 | 建議基本資料可加入交通流量分析，針對瓶頸點路段計畫道路寬度不足部分後續於通盤檢討時一併考量，並將人行道及自行車道系統等一併納入檢討。 | 臺北市開放資料尚無提供完整交通流量資料，已協調主辦機關洽請交通主管機關提供道路服務水準資料，並俟取得後納入期中階段說明。 | - |
| 108 | 部分路段設置路邊停車格造成交通壅塞，惟道路拓寬不易，建請未來機關或學校用地於改建時，將可提供多少停車空間納入估算考量。 | 敬悉，本案檢視公共設施用地或大面積公有土地轉用或開發時，將就停車需求納入分析考量。 | - |
| 臺北市政府都市發展局 | | | |

| 編號 | 發言意見 | 團隊回應 | 修正頁次 |
|-----|--|---|---------------|
| 109 | 有關第參章發展現況調查、資料蒐集與分析，其中上位計畫部分請補充國土計畫法施行後，相關指導及規定內容。 | 上位計畫已補充國土計畫法相關內容，未來設定次分區發展目標的時，將參酌臺北市國土計畫案辦理。 | 第 33 頁 |
| 110 | 土地使用及地上物現況分析部分缺少閒置及低度利用公有土地盤整部分，請補充說明。 | 敬悉，業已補充於參、四、(四)市有閒置或低度利用不動產分析 | 第 93 頁 |
| 111 | 請就實際現況調查範圍補充街區、建物現況照片。 | 敬悉，分別補充於相關章節 | - |
| 112 | 第肆章特定議題初步分析一、法定檢討項目(一)公共設施用地檢討部分，公共設施用地現況未徵收開闢部分，請以地區環境檢核並提出建議是否具徵收開闢之急迫性或予以廢止並透過通檢變更土地使用分區。 | 敬悉，本次期初報告已就公共設施用地現況情形調查整理，後續期中工作階段將配合審查意見研提分析成果。 | - |
| 113 | 第肆章特定議題初步分析二，大眾運輸導向發展議題及三、都市更新與容積移轉情形僅針對資料蒐集整理，缺乏初步檢討分析，請補充說明。 | 敬悉，已增伍、三、(一)3加補充。 | 第 264 頁 |
| 114 | 第肆章特定議題初步分析五、地區特定議題(一)山坡地道路、大型山區公園及山限區檢討，內容缺少大型山區公園之位置指認、分析、檢討等，請補充說明。 | 敬悉，業已將初步分析內容補充於相關章節，又特定議題分析亦屬期中階段工作內容，後續期中階段將就現階段成果再予分析、補充。 | 第 217 頁 以下 |
| 115 | 第肆章特定議題初步分析缺乏配合產業發展策略檢討各商圈、路線型商業區、工業區及產業專用區整體發展及重要文化資產及重大景觀週邊之都市設計構想初步分析，請補充說明。 | 敬悉，有關產業發展策略檢討及商圈整體發展檢討，本次期初報告階段已完成實際活動情形逐戶調查，並提出活動情形、主要商業路徑及潛在違規使用情形等初步資料，後續期中報告階段將再就各商圈如何配合整體發展策略提出檢討。 另有關都市設計構想一節，本次期初報告階段已完成都市設計地區及管制內容盤點，並就區內重要文化資料位置、內容展繪於圖說。後續期中報告階段將再就各區建議實施都市設計之範圍及管制內容提出設計構想。 | - |
| 116 | 文山區計畫範圍發展歷程及原都 | 敬悉(修正於文山區報告 | - |

| 編號 | 發言意見 | 團隊回應 | 修正頁次 |
|-----|---|-------------------|---------|
| | 市計畫發布情形考量本府自 88 年起即整合各細部計畫區，以行政區為範圍進行通盤檢討，文山地區係於民國 98 年及 99 年公告第一次行政區都市計畫通盤檢討，故請釐清並補充過去細分區之通盤檢討辦理情形。 | 書)。 | |
| 117 | 有關文山區報告書表 2「文山區前次細部計畫通盤檢討後發布實施都市計畫綜整表」請補充至最新辦理都市計畫案(105.08.15 府都規字第 10500898600 號修訂「變更臺北市文山區景美溪左岸(萬壽橋至道南橋間)機關用地、公園用地、道路用地為第三種住宅區、道路用地、公園用地細部計畫案」)，並請納入表 5 現行計畫土地使用分區特殊規定綜整表內。 | 敬悉(修正於文山區報告書)。 | - |
| 118 | 請修正文山區報告書表 18 所占比例之總計。 | 敬悉(修正於文山區報告書)。 | - |
| 119 | 文山區特定議題之(二)擬辦整體開發地區，此章節為地區特定議題初步分析，請補充木柵路四段、五段及老泉里附近地區詳細資料調查、分析、地區發展優勢劣及可行初步規劃方案建議等。 | 敬悉(修正於文山區報告書)。 | - |
| 120 | 北投區報告書目錄部分請於第參章內增列第十節、歷史文化資源，並將文化資產盤點及老樹資源盤點納入該節表示。 | 敬悉，報告書章節已依建議調整安排。 | 第 201 頁 |
| 121 | 北投區報告書計畫範圍發展歷程及原都市計畫發布情形考量本府自 88 年起即整合各細部計畫區，以行政區為範圍進行通盤檢討，北投區係於民國 97 年公告第一次行政區都市計畫通盤檢討，故請釐清並補充過去細分區之通盤檢討辦理說明。 | 敬悉，已調整文字敘述方式。 | 第 19 頁 |
| 122 | 北投區特定議題之(三)綠地及綠帶系統缺少捷運機廠附近地區綠帶檢討及分析，請補充說明。 | 敬悉，已增補於相關章節。 | 第 346 頁 |

附錄五-期中審查會議紀錄與回應（北投區部分）

| 編號 | 發言（書面）意見 | 團隊回應 | 修正頁次 |
|--------|--|--|----------------|
| 脫委員 宗華 | | | |
| 1 | 二區之報告書第 18 頁都將工作要項列為「期初」，是否有誤，請查明。 | 敬悉，文字誤植已修正。 | 第 18 頁 |
| 2 | 現況樓地板面積超過法定容積之部分，未來更新時應仍會維持，且會再加其他獎勵，故建議納入供需考量。 | 敬悉，已補充於「各街廓人口數及密度分布」論述內容。另有關通盤檢討計畫人口部分，後續將配合主辦機關及市府政策統一推算。 | 第 49 頁 |
| 3 | 北投區第 104 頁之表 43，樓地板面積欄是否誤植，請檢視。 | 敬悉，有關北投區 2 處工業區現況資料，業依臺北市政府產業發展局委託之「臺北市區域產業暨新創基地發展計畫（期中報告）」調查資料更新。 | 第 97 頁至第 108 頁 |
| 4 | 北投區第 97 頁溫泉景點，建議將行義路亦納入。 | 敬悉，有關行義路溫泉景點，已納入「觀光遊憩產業」段落說明。 | 第 110 頁以下 |
| 5 | 北投區第 278 頁表 129 及第 263 頁表 125 有關執行階段之更新案獎勵面積列入，以利參考；文山區亦同。 | 敬悉，有關都市更新獎勵面積已增列於表 126。惟目前容積轉移入面積尚無公開資料，將另與主辦機關洽商取得後再予補充。 | 第 264 頁 |
| 6 | 北投區第 280 頁韌性城市對北投區而言，應是海平面上升議題和關渡平原之處理原則，火山議題亦建議考量。 | 敬悉，惟有關海平面上升及火山災害議題應為全市或全國層級規劃處理，尚非單一行政區都市計畫能夠處理。 | - |
| 7 | 有關山坡地未開闢道路建議以廢除為原則。 | 敬悉，後續將再與道路開闢主管機關研商未開闢道路處理方式。 | - |
| 8 | 本次期中報告是否該有具體之發展檢討含變更原則及構想，而非只有方向，請參考。 | 敬悉，惟本案係辦理通盤檢討前之基本資料調查作業，尚不包含具體變更內容之建議。 | - |
| 許委員 阿雪 | | | |
| 9 | 報告書貳一三之人陳意見整理及另案、暫予保留地區檢討之相關彙整屬未處理部分，請納入議題分析。 | 敬悉，各陳情意見均於各該議題分析時納入說明。 | - |
| 10 | 請分析幼齡、老年人口、現有公共設施數量檢視高齡、少子化趨勢下，蒐集長照政策、托兒、嬰政策之公共設施需求。 | 敬悉，有關通盤檢討計畫人口及計畫目標年人口推估部分，刻由主辦機關統一推算中，後續將配合行政區推算結果配合 | - |

| 編號 | 發言（書面）意見 | 團隊回應 | 修正頁次 |
|----|---|---|--------------------|
| | | 各社福政策分析 | |
| 11 | 尚未開闢之大型山坡地公園，部分雖屬環境敏感區，但多數屬公有土地，開闢可以維持原地形地貌之方式闢建，不宜僅由公園主管機關評估有無開闢需求，而將公園用地變更為保護區。 | 敬悉，參採委員及作業單位意見，未開闢山區公園如屬公有地為主者，修正維持公園用地。 | 第 215 頁 |
| 12 | 學校用地檢討請補充私立中小學之相關資料。 | 敬悉，有關私立學校資料已補充於表 105、表 106。 | 第 220 頁 第 223 頁 |
| 13 | 停車場之檢討，請補充建物附設停車位資料，以利檢視與汽車持有數之差異。 | 敬悉，本本已參照停管處資料就路外停車供、需區分「停車場」與「建物」分列（詳表 93） | 第 183 頁 |
| 14 | 有關都市設計議題請三科協助檢視目前所提之初步都市設計構想建議以利後續執行。 | 敬悉，本案後續並將配合主辦單位意見調整。 | - |
| 15 | 未來是否需劃設增額容積實施地區或以現在容積移轉足以運作，建議再加以分析其執行優劣。 | 敬悉，有關未來是否劃設增額容積地區因涉及全市人口分配及容積政策方向，本案乃預為篩選實施增額容積潛力街廓，若未來市府決定於本區實施增額容積即可直接適用 | - |
| 16 | 韌性城市整體發展之建議不宜以容積獎勵方式，（北投 p.276），請提出空間面之應用執行策略。 | 敬悉，有關韌性城市實施策略，建議以都市設計或土管方式強化管制，具體建議範圍詳圖 272、圖 273。 | 第 310 頁以下 |
| 17 | 山限區之檢討請針對現況（墳墓）、坡度等尚未開發之原因檢討，將公共設施與可建築用地分開研析，並提出發展課題。 | 敬悉，有關山限區檢討分析將於期末報告作業階段就遭遇課題、建議處理方向等提出分析。 | - |
| 18 | 第 216 頁景觀運動公園範圍內原有住戶及工廠建議可參考“社子島地區原有建物修繕暫行處理要點”，本地區屬公共設施用地，不適宜比照。 | 敬悉，已將比照社子島相關建議刪除。 | 第 216 頁 |
| 19 | p.225 珠海市場擬變更停車場用地，請分析當地停車需求量，及可考量是否以公共設施多目標使用。 | 敬悉，有關珠海市場周邊停車需求依 104 年 5 月 29 日「北投珠海市場用地短期活化使用」協商會議紀錄停管處發言指出周邊停車場夜間尖峰時間使用率已達 9 成。 另有關以多目標使用方式提供之樣想已納入報告書中說明。 | 第 225 頁 |
| 20 | p.231 北投 P20 道路請了解已公告都計內容及目前都更執行困難之 | 敬悉，已補充 P20 計畫道路周邊都市計畫情形與更新執行困 | 第 231 頁 |

| 編號 | 發言（書面）意見 | 團隊回應 | 修正頁次 |
|-------|--|---------------------------------------|-----------|
| | 課題。 | 難之課題。 | |
| 21 | 北投定位為北區遊憩中心，請補充觀光遊憩資料，(含遊客、旅館)並請針對重要遊憩據點北投溫泉區、關渡自然公園、關渡宮等遊客吸引量分析。 | 敬悉，有關北投區觀光相關資料已補充於參、五、(四)觀光遊憩產業 | 第 110 頁以下 |
| 22 | 請蒐集國土計劃海岸法對北投地區之管制事項。 | 敬悉，已補充海岸管理法相關計畫及規定。 | 第 43 頁 |
| 23 | 請補充大量吸引使用者之地點如榮總、振興醫院附近之交通分析。 | 敬悉，已補充相關資料。 | 第 175 頁 |
| 劉委員秀玲 | | | |
| 24 | 報告書表 5 是「現行計畫土地使用分區特殊規定綜整表」、表 6 是「前次通盤檢討以後各細部計畫特殊規定」，兩者均為現行之特殊規定，惟表 6 似以公共設施用地為主，建議兩表整合為一或者區分為使用分區及公共設施用地之特殊規定。 | 敬悉，已依委員意見修正表 6 表名。 | 第 27 頁 |
| 25 | 表 10「前次通盤檢討後擬納入本次檢討議題彙整表」北投區編號 2 及編號 7、文山區編號 2 及編號 8 意見來源為「臺北市政府」，應改列建議之權管機關新工處。 另文山區編號 4，意見來源為「都委會」，該機關用地刪除指定用途是市府依內政部函示提報告案，並經市都委會 103 年 12 月 18 日第 667 次委員會議決議：洽悉備查。附帶決議：「後續請市府將本案納入未來文山區都市計畫通盤檢討內配合刪除機關用地指定用途之文字，並將機關用地加註供中央機關使用」是市府提報內容，故意見來源非都委會。 | 敬悉，相關議題權管單位已依委員意見修正。 | 第 31 頁 |
| 26 | 報告書 p.36 對於計畫人口的估算是以北投區每人居住面積 9.82 坪計算，文山區則以每人居住面積 10.29 坪計算，除造成各區之間計算基準不一，且使得可容納人口數高於計畫人口數甚多，顯不合理（96 年北投區主要計畫通盤檢討之計畫目標年 114 年，計畫人口 312,000 人，現本報告估算可容 | 敬悉，有關人口推估議題將配合主辦機關就全市人口整體推估及分派結果一併調整。 | - |

| 編號 | 發言（書面）意見 | 團隊回應 | 修正頁次 |
|----|--|---|-----------|
| | <p>納人口 365,062 人；98 年文山區主要計畫通盤檢討之計畫目標年 114 年，計畫人口 384,000 人，現本報告估算可容納人口 482,321 人)，建議計算基準應全市各行政區一致或以 104 年全市平均每人居住面積 10.2 坪計算。</p> | | |
| 27 | <p>商業使用現況調查與分析，商業密集地區在北投區選了「知行路沿線」及「中央北路二段」，但知行路沿線僅第一種商業區 1.95 公頃，中央北路二段沿線則無商業區；文山區則選了興隆路沿線、木柵路沿線等，但興隆路沿線商業區僅 2.34 公頃，所以商業使用比例調查結果都不高，是否符合所稱「商業密集」，其選定的地點、定義及用意為何，請說明清楚。</p> | <p>敬悉，本案原所謂「商業密集地區」係指主要商圈之外，路線型商業較繁榮之地區，調查目的係為掌握該區域發展現況並評估有無調整分區之必要。為使報告書文字內容更符合原意，將原「商業密集地區」文字調整為「重要路線型商業區」。</p> | 第 116 頁以下 |
| 28 | <p>肆、三、(三)「大眾運輸場站周邊都市設計原則」之內容涵括土地使用及容積調整，法定停車位減設等項均非都市設計管制原則，請更正。</p> | <p>敬悉，有關大眾運輸導向發展原則已移列於大眾運輸導向發展項下。</p> | 第 249 頁 |
| 29 | <p>伍、三、(三)「容積移轉案例整理分析及未來策略」內容沒有提未來策略</p> | <p>敬悉，已依委員意見補充。</p> | 第 280 頁 |
| 30 | <p>伍、三、(三) 4「未來容積移轉策略建議」目前所提策略是否可轉化成可操作之規範文字？</p> | <p>敬悉，有關韌性城市實施策略，建議以都市設計或土管方式強化管制，具體建議範圍詳圖 272、圖 273。</p> | 第 280 頁以下 |
| 31 | <p>增額容積實施地區示意圖中之範圍線均彎曲不等圓，請說明其規劃原意。</p> | <p>敬悉，建議實施增額容積之街廓係以捷運出入口為中心，半徑 500 公尺劃設，若同一捷運站有數個出入口時範圍將非等圓。另外外部範圍線不等圓係因出圖軟體顯示設定所置，已依委員意見重抽換圖面。</p> | 第 271 頁 |
| 32 | <p>p.24 表 5「北投區現行計畫土地使用分區特殊規定綜整表」編號 6、7 商特區，其使用管制是全市一致性規定，非北投區特殊規定。編號 14 農禪寺是變更為「保存區」，且建蔽率是 40%，容積率是 60%，</p> | <p>敬悉，原表 5 編號 6、編號 7 內容已刪除，農禪寺相關資料誤植已更正。</p> | 第 24 頁 |

| 編號 | 發言（書面）意見 | 團隊回應 | 修正頁次 |
|----|---|---|---|
| | 請更正。 | | |
| 33 | 報告書中針對「北投士林科技園區」名稱請統一（p.24、25、26、27、56）。 | 敬悉，經洽主辦機關釐清應為「北投士林科技園區」，各誤植處已修正。 | - |
| 34 | <ul style="list-style-type: none"> ● 報告書 p.93（四）市有閒置或低度利用不動產分析，針對珠海市場敘明「原於 2010 年 7 月 8 日簽訂獎投契約已於 2013 年 4 月 23 日雙方合意終止，現況為荒地，經主管機關評估已無設置市場需求，後續將考量配合政策及地方需求轉作其他使用」與 p.225「另依市場處表示，105 年 7 月已有投資人依促參法相關規定向市府申請開發，目前正依促參程序辦理中」內容不一致，請查明更正。 ● 另 p.225 提到「依都市計畫公共設施用地臨時建築使用辦法及臺北市都市計畫公共設施保留地臨時建築使用自治條例相關規定，不得做停車場使用」，但仍可依停車場法第 11 條規定設置臨時路外停車場，亦請釐清。 ● 又 p.226 圖 179 珠海市場範圍線有誤，請更正。 | <p>敬悉</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 第 93 頁（四）市有閒置或低度利用不動產分析一節相關資料誤植處已更新。 ● 有關珠海市場用地得依停車場法規定設置臨時停車場之規定，已於相關說明內容補充。 ● 圖 179 範圍誤植處已修正。 | <p>第 93 頁</p> <p>第 225 頁</p> <p>第 226 頁</p> |
| 35 | P.91 關渡工業區之使用現況，其中敘明工業區內有宗教團體興建宗教使用建築物，故「其他使用」比例較高，是指何建物？若是指大愛電視台，應非宗教使用建築物。又表 36 與表 37 街廓面積不符（32 公頃與 28 公頃），請釐清。 | 敬悉，已將大愛電視台相關說明由「宗教使用」調整為「宗教團體使用」，另表 41 及表 42 資料誤植部分已修正。 | 第 103 頁 |
| 36 | p.217 圖 172 及 p.229 圖 1816 道路編號對應表 109 之道路編號應標示於圖上。 | 敬悉，已增加圖 182「北投區開闢困難道路分布圖」並將表 109 標示於圖面。 | 第 230 頁 |
| 37 | p.238 土地使用分區檢討建議「山坡地範圍內低度利用之各街廓是否檢討解編為保護區」，請先了解過去保變住及內政部審議案例，除非有補償或救濟措施，否則不同意住宅區變更為保護區，故若 | 敬悉，考量保護區變更為住宅區涉及合法權益補償等配套，似不宜在配套措施未明確前於通盤檢討內逕予變更，緩刪除本案原提建議文字。 | 第 238 頁 |

| 編號 | 發言（書面）意見 | 團隊回應 | 修正頁次 |
|--------------------|---|---|-----------|
| | 做此建議，請規劃單位應先提出配套之補償或救濟措施。 | | |
| 38 | p.340 稻香市場已變更為機關用地，並已於 106 年 3 月 20 日公告實施，請更新。 | 敬悉，有關原稻香市場用地都市計畫變更情形已納入說明。 | 第 341 頁 |
| 39 | 石牌綠地部分，96 年北投區通盤檢討時已針對石牌綠地做詳細的檢討，仍維持綠地部分並依其功能區分為三類開闢型態，現規劃單位大多建議變更為道路用地，請規劃單位先行瞭解規劃原意並補充更詳細之檢討分析資料以供市府決策參考。 | 敬悉，本案針對石牌綠地系統係以 97 年北投區通盤檢討所提之構為基礎，配合現況情形酌調整檢討原則，就仍具系統性之綠地維持原劃設，就失其系統性者變更為道路用地。 | 第 345 頁 |
| 40 | p.349 所指 59 年所劃設之關渡工業區東側隔離綠地，已於 65 年 3 月 2 日「關渡區與仙渡路平原細部計畫暨配合主要計畫」已變更為農業區，並無疑義 | 敬悉，資料誤植處已更正。 | 第 349 頁 |
| 41 | p.330 北投機廠附近未徵收之 6 號計畫道路及綠帶，應可納入關渡平原整體規劃，無需先行解編為農業區再納入規劃。 | 敬悉，考量維持公保地尚無礙現況農業使用，緩調整本案建議內容。 | 第 351 頁 |
| 臺北市 政府工務局公園路燈工程管理處 | | | |
| 42 | 表 83 與表 102、表 103 在北投區公園綠地、廣場公設地規劃面積與開闢面積數字不一致，請再釐清。 | 敬悉，相關數據誤植處已更正。 | 第 214 頁以下 |
| 43 | 北投 6 號行義公園已部分開闢，未開闢範圍坡度陡峭，多屬 4 級坡以上及山崩地滑環境敏感區，建議變更為保護區。 | 敬悉，已將主管機關意見納入文字修正。 | 第 216 頁以下 |
| 44 | 山限區編號(8)為北投 22 號公園保留地，本處 106 年初已完成公園先期規劃，106 年將進類設計作業，並擬編最 107 年概算闢建公園。 | 敬悉，報告書內容已補充最新辦理進度。 | 第 319 頁 |
| 45 | 山限區編號(16)文字說明：現況「苗埔使用」應更正為「苗圃使用」。 | 敬悉，文字誤植已更正。 | 第 324 頁 |
| 臺北市 政府工務局新建工程處 | | | |
| 46 | 有關本府對於計畫道路之開闢，係衡酌配合本府重大建設、消防救災、交通瓶頸及老舊窳陋地區道路等因素評估，故開闢道路優 | 敬悉，惟有關各道路用地開闢順序涉及事項複雜，亦非本案委辦事項，故有關道路用地開闢順序仍建議道路主管機關循 | - |

| 編號 | 發言（書面）意見 | 團隊回應 | 修正頁次 |
|------------|---|--|-----------|
| | 先順序非由單一機關認定。爰建請貴公司具體提出符合具高需求及必要性之瓶頸路段，並交由本府都發局簽奉市長核准，本處再據以依本市計畫道路開闢標準作業流程錄案納入爾後年度配合本府財源籌措狀況通盤檢討。 | 「臺北市政府辦理計畫道路開闢標準作業流程」檢討辦理。 | |
| 47 | P202，本處提醒 P20 道路有本府文化局劃定之歷史建物，建洽文化局補充細部資訊。 | 敬悉，已補充 P20 計畫道路周邊要虎籃球場登錄為歷史建築等資訊。 | 第 231 頁 |
| 48 | 有關本處 106 年 2 月 10 日提出開闢困難案例中編號 7 非工程上開闢困難，其計畫道路寬 60 公尺，建請貴公司檢討社子島計畫實施後，該路段寬度是否仍有其需求，倘路寬已無需 60 公尺寬，建議修正其計畫道路寬及檢討貴子坑溪河道部分是否可變更使用分區為河川用地。 | 敬悉，目前臺北市政府提送內政部審議之社整島都市計畫草案內仍保留有未來由關渡平原連接社子島交通系統之可能，故建議維持原計畫 | - |
| 49 | 第 235 頁項次編號有誤(2 個編號 A) 請修正。 | 敬悉，編號誤植已修正。 | 第 235 頁 |
| 50 | 圖 193 中所坐落之路段非山坡地範圍，建請查明。 | 敬悉，圖名誤植部分已修正。 | 第 236 頁 |
| 臺北市消防局 | | | |
| 51 | 有關報告書內容參、九、「都市災害類型及分布」部分，目前僅就颱風、坡地及地震災害(含土壤液化)之歷史災例及潛勢作描述，其他災害(如文山區尚有火災、古蹟、歷史建築、毒性化學物質…等災害潛勢；北投區尚有火災、毒性化學物質，輻射災害…等災害潛勢)並無相關描述，建議參照本市地區災害防救計畫及文山區、北投區地區災害防救計畫所列之地區災害特性，以都市規劃的角度考量是否需將前述災害納入基本資料，作為通盤檢討之參考。 | 敬悉，相關災害資料已補充。 | 第 190 頁以下 |
| 52 | 建議新開闢之道路淨寬均為 8 公尺以上，現有道路淨寬未滿 5.5 公尺路段不宜規劃停車位。 | 本項意見非屬本案作業內容，有關道路寬度部分建議納入未來；另有關道路是否劃設停車位部分，建議轉請停管處參考。 | - |
| 臺北市停車管理工程處 | | | |

| 編號 | 發言（書面）意見 | 團隊回應 | 修正頁次 |
|-------------|--|---|-------------------------------|
| 53 | 前次誤植部分業依本處意見修正完竣，另檢視報告書其餘內容，本處無意見。 | 敬悉。 | - |
| 臺北市 政府產業發展局 | | | |
| 54 | 「期中報告—北投區」第 94 頁北投區及臺北市第三級產業從業員工數值誤植為總從業員工合計數，請依據 100 年行政院主計總處工商及服務業普查資料修正該部分數據。 | 敬悉，數據誤植處已更新。 | 第 94 頁 |
| 55 | 「期中報告—北投區」第 89、90、93 頁有中央南路工業區及關渡工業區名稱相互錯置情形，請檢視並修正該部分內容。 | 敬悉，各誤植處已修正。 | - |
| 臺北市 政府環境保護局 | | | |
| 56 | 北投及文山區期中報告有關韌性城市整體發展之(一)熱島效應區域夏、冬季氣溫分布資料是否與中央氣象局觀測資料相同，以及補充與 2010 年本府都市發展局「臺北市都市熱島強度監測分析及示範區域熱島效應改善規劃設計」溫度分布是否一致，若有差異其差異原因為何。另部分內容字體大小不一致請修正。 | 查中央氣象局係以全臺灣為尺度繪制，較難突顯臺北市地區性熱島效應，本案選用臺北市政府教育局建制之「臺北市校園數位氣象網」資料，平均每 4.5 公里設有 1 處個氣象觀測站，資料相對細緻。2010 年委辦案系結合氣象站觀測法、高解析紅外線觀測法、移動式觀測法與衛星遙測法分析臺北市熱島強度（其中氣象站觀測法選用資料來源與本案相同），觀測方式及時間均與本案不同，加以每日氣象情形本有差異，故溫度分布不相一致情形應屬自然現象。 | - |
| 57 | 北投及文山區期中報告伍、五、(四)雨水資源利用，本市有關雨水保水及透水相關規定尚有「臺北市綠建築自治條例」、「臺北市新建建築物綠化實施規則」等規定請補充，另本小節對於文山區及北投區都市開發計畫如何配合本市氣候變遷調適計畫進行規劃，以具備韌性城市對氣候變遷的彈性及調適，未見進一步闡述，目前僅以往計畫或研究文獻回顧請補充。 | 敬悉，雨水貯留及基地保水相關法令已補充如表 134。另有韌性城市實施策略，建議以都市設計或土管方式強化管制，具體建議範圍具體建議範圍詳圖 272、圖 273。 | 第 299 頁 第 310 頁 第 311 頁 |
| 臺北市 政府交通局 | | | |

| 編號 | 發言（書面）意見 | 團隊回應 | 修正頁次 |
|----|--|---|-------------------------------|
| 58 | 期初審查紀錄回應編號 69，法定停車位減設建議區域尚未納入報告。 | 敬悉，惟有關法定停車位減設區劃定尚非本案工作範圍，且法定停車位減設規定若納入都市計畫載明未來不易視社經環境變更隨時調整，爰建議交通局配合正機車停車供需調查委託案詳予評估後再提出停車位減設區域之具體建議。 | - |
| 59 | 期初審查紀錄回應編號 70，行駛速率資料建議更新至 105 年版。 | 敬悉，相關資料將協請主辦機關提供後再予更新。 | - |
| 60 | 期初審查紀錄回應編號 76，有關都市更新及容積移轉情況，各類更新計畫案，應檢視周邊及聯外交通系統之容受力，倘區域運輸系統已不堪負荷，則應有對應之方案或酌予調整規劃方向(如調整道路軟硬體設施、減低開發量體或需求內部化等措施)，建議均應予併同納入討論。 | 敬悉，惟實務上各都市更新及容積移轉開發案之量體各不相同，有關交通容受力議題建議於都市更新或都市設計審議時再就個案實際情形審議。 | - |
| 61 | 期初審查紀錄回應編號 82、85、86，建請補充主次要道路路線、公車路網及人行道等資料 | 敬悉，主次要道路列表詳表 87，人行路網詳圖 151，公車路線詳圖 142。 | 第 172 頁 第 184 頁 第 176 頁 |
| 62 | 第 19 頁主要計畫發展歷程內容，「…於 92 年起辦理文山區主要計畫通盤檢討」應係誤植，請修正為「北投區」。 | 敬悉，文字誤植處已修正。 | 第 19 頁 |
| 63 | 第 39 頁交通相關計畫內容，「…第 207 次會議決議第一階環境影『非』評估…」應有誤植，請修正文字敘述。 | 敬悉，文字誤植處已修正。 | 第 39 頁 |
| 64 | 第 16 頁表 8 北投區實區都市設計地區管制內容摘要表，編號 1「北投溫親水公園周邊」應係誤植，請修正為「北投溫『泉』親水公園周邊」。 | 敬悉，文字誤植處已修正。 (配合節章調整移列至伍、六、表 137) | 第 305 頁 |
| 65 | 「…中央南路…」文字末似乎說明不完整，請補上。 | 敬悉，文字缺漏部分已補充。 | 第 149 頁 |
| 66 | 第 235 頁「另視動機車退出推動阻力…」請修正文字內容。 | 敬悉，文字誤植處已修正。 | 第 242 頁 |
| 67 | 第 251 頁主要人行動線指認「石牌站周邊……包括區總、振興醫院……」請修正為「……包括榮總……」。 | 敬悉，文字缺漏部分已補充。 | 第 252 頁 |
| 68 | 第 178 頁圖 148 北投區自行車路 | 敬悉，文字誤植處已修正。 | 第 181 頁 |

| 編號 | 發言（書面）意見 | 團隊回應 | 修正頁次 |
|---------------|--|--|--------------|
| | 網分布圖之更新時間應為誤植，請修正為「2016年」。 | | |
| 69 | 第184頁人行道中文字，大葉路」應修正為「大業路」。 | 敬悉，文字誤植處已修正。 | 第184頁 |
| 70 | 表97北投區現行計畫願「小」、定位、目標、課題及對策，應係誤植，請修正為「願景」。 | 敬悉，文字誤植處已修正。 | 第205頁 |
| 71 | 第333頁第一欄實施對策內容：提供舊市區改建誘因及執導之第(3)點彈「行」提高土地使用強度，應係誤植，請修正為「彈性」。 | 敬悉，文字誤植處已修正。 | 第205頁 |
| 72 | 第174頁「加以人行道寬度多在2尺以下」，請修正為2公尺。 | 敬悉，文字缺漏部分已補充。 | 第189頁 |
| 73 | 參、一、(二)4(1)行義路溫泉產業特定區計畫內容後段，「...未來可依照.....申請變更主要計畫為『溫泉產業特定專用區。』，請修正。 | 敬悉，文字缺漏部分已補充。 | 第38頁 |
| 74 | 參、八、(四)You-Bike站點分布內容，目前北投區共有22處站點，目標為至106年底達28站，請一併更正其數值、圖146、圖147之內容，另表92之下載日期有誤，亦請修正。 | 敬悉，表92資料下載日期已更新，惟本案有關You-Bike站點分布均係引用臺北市開放資料平台數據，故僅統計已實際設站之位置。 | 第179頁至第181頁 |
| 臺北市政府都市更新處 | | | |
| 75 | 北投區總案件數118件 | 敬悉，資料誤植處已修正。 | 第263頁 |
| 76 | 表125請依下列數據修正： | | 敬悉，資料誤植處已修正。 |
| | 目前辦理情形 | 案件數 | |
| | 事業概要階段 | 25 | |
| | 事業計畫階段 | 33 | |
| | 權利變換計畫階段 | 2 | |
| | 事業計畫及權利變換計畫階段 | 17 | |
| | 執行階段 | 14 | |
| | 總計 | 91 | |
| 統計至2017/04/11 | | | |
| 77 | 應套疊北投區都市更新案件審議辦理情形分佈圖 | 敬悉，惟目前市府公開資料中各都市更新案件僅公告1筆地地號為代表號，故套繪作業實有困難，後後如經主辦機關協助取得相關資料後將配合納入。 | - |
| 78 | 無盤點公有建物分佈及使用(租) | 敬悉，惟本已就財政局公布之 | - |

| 編號 | 發言（書面）意見 | 團隊回應 | 修正頁次 |
|-----------|--|--|----------|
| | 賃)情形 | 市有閒置與低度利土地及建物提出相關建議，詳見第 93 頁參、四、(四)市有閒置或低度利用不動產分析。公有建築物分佈及使用情形尚無完整公開資料，後續如經主辦機關協助取得資料後將配合納入。 | |
| 79 | 未調查各次分區及捷運 TOD 周邊公共設施需求 | 敬悉，有關大眾運輸導向發展議題，業由主辦機關規劃整合全市各通盤檢討資料調查委託案（含應調查項目），本案後續將配合主辦機關整合結果辦理。 | - |
| 80 | 無防災系統圖(包含北投區防災道路及防災空間分佈) | 敬悉，有關北投防災避難聚點整理如表 96。 | 第 202 頁 |
| 臺北市府都市發展局 | | | |
| 81 | 經檢核期中報告書內容，各章節項目形式上雖尚符合本局所提需求說明書應辦理工作項目，惟實質內容未能符合要求，建議再補充修正後，再次審查。 | 敬悉，相關內容已於各章節分別增補。 | - |
| 82 | 期中階段工作項目重點為議題檢討分析並提出對策，及計畫目標、原則及構想等，經檢視本案報告書內呈現之計畫原則、構想，盤點檢討方向及操作策略方案等不具體，應論述推導出建議之策略方案，並落實到空間面的構想，以作為後續通盤檢討之依據。 | 敬悉，已補充於肆、四、北投區發展目標、原則及構想。 | 第 207 頁 |
| 83 | 請補充歷次工作會議紀錄。 | 敬悉，已補充於附錄一 | 第附-1 頁以下 |
| 84 | 經檢視報告書內尚缺乏配合產業發展策略，檢討各商圈、路線型商業區、工業區及產業專用區整體發展之議題檢討及分析，請補充說明。 | 敬悉，已補充於參、五、(五)各商圈、路線型商業區及傳統工業區發展檢討。 | 第 115 頁 |
| 85 | 後續應提出 4 場地區說明會、座談會或工作坊之辦理形式及討論議題，經本局核可確認，考量本案履約期限，請儘快明確提出辦理型式及時間之建議。 | 敬悉，俟期中報告修正完畢後將儘速提出 4 場說明會相關規劃。 | - |
| 86 | 法定檢討項目分析 ● 有關開闢困難道路之資料， | 敬悉，有關新工處每年逾期未徵收的處理情形將另請主辦機 | - |

| 編號 | 發言（書面）意見 | 團隊回應 | 修正頁次 |
|----|--|---|-----------------|
| | 請參考新工處每年逾期未徵收的處理情形修正至最新情形。另有關文山區報告書第 219 頁(C)興隆路四段 58 巷 34 弄之建議，考量現況因坡度因素業供階梯式人行通道使用，故建議依新工處評估開闢人行步道之方式辦理。 | 關協助取得後納入修正。 | |
| 87 | ● 北投區報告書第 220 頁所述 6 號公園旁國小預定地經本府教育局評估確無設校需求，公園處亦設有相關設施並仍有使用需求，建議修正以變更為公園用地為方向。 | 敬悉，有關北投 6 號公園南側國小預定地，已配合市府政策方向決議回復為公園用地。 | 第 220 頁 |
| 88 | ● 北投區報告書第 231 頁，北投 P20 道路建議參考本府 93 年 P20 道路附近地區主要計畫案之內容檢討後續方案。 | 敬悉，已補充 P20 計畫道路周邊都市計畫情形與更新執行困難之課題。 | 第 231 頁 |
| 89 | ● 請補充目標年交通影響分析。 | 敬悉，已補充於參、八、(八)計畫目標年交通影響分析。 | 第 189 頁 |
| 90 | 大眾運輸導向發展議題 ● 有關人本交通及捷運周邊大眾運輸導向發展之課題及策略等，經檢視報告書內呈現之對策較不明確，應詳述未來落實於空間面、管制上之建議做法。 | 敬悉，有關大眾運輸導向發展議題，業由主辦機關規劃整合全市各通盤檢討資料調查委託案，本案後續將配合主辦機關整合結果，提出空間與管制建議。 | - |
| 91 | ● 北投區報告書第 246 頁至第 247 頁，大面積低度利用公有土地應於圖上標示一覽表編號。 | 敬悉，已於相關圖 205 至圖 207 加註編號。 | 第 246 頁至第 247 頁 |
| 92 | 都市設計原則 有關大眾運輸場站周邊及初步都市設計建議構想部分，應以圖示明確指出未來建議實施位置及範圍，並以圖面標示。 | 敬悉，有關大眾運輸場站周邊及初步都市設計建議構想之建議範圍已增補如表 139、圖 272。 | 第 309 頁 |
| 93 | 都市更新及容積移轉情形 ● 增額容積地區劃定建議，建議可參考捷運萬大線之檢討劃設方式，並提出後續申請增額容積之規範建議(如基地面積、臨路條件)。 | 敬悉，有關增額容積劃設建議因涉及市府整體容積政策方向並與容積移轉、容積獎勵等策略互競合，後續將與主辦機關釐清後納入分析並提出規範建議。 | - |
| 94 | ● 北投區報告書第 262 頁請補充容積移轉案例整理章節之 | 敬悉，已補充於伍、三、(三)4 未來容積移轉策略建議。 | 第 280 頁 |

| 編號 | 發言（書面）意見 | 團隊回應 | 修正頁次 |
|-----|---|--|-----------|
| | 未來策略。 | | |
| 95 | 文化資產、景觀及都市設計構想請補充文化資產盤點之現況使用維護情形、土地及建築物權屬、容積使用情形等之分析。 | 敬悉，有關各文化資產土地及建築物權屬已依文化局公告資料補充。 | 第 282 頁以下 |
| 96 | 韌性城市整體發展 都市生態、熱島、都市降溫及綠資源串聯等章節，目前報告書呈現之內容多為資料蒐集且資料內容過於粗略，尚缺乏分析檢討及具體對策，並提出如何落實於空間面之建議，請配合前述空間之調查資料，提出未來落實於空間面之土地使用規劃建議。 | 敬悉，有關韌性城市實施策略，建議以都市設計或土管方式強化管制，具體建議範圍詳圖 273。 | 第 311 頁 |
| 97 | 地區特定議題 ● 大型山區公園建議變更為保護區之規劃策略，請向公園處確認是否曾提出建議及規劃方案，並請配合土地權屬、環境地質等調查資料確認變更之可行性。 | 敬悉，有關大型山區公園未來建議處理方向均配合公園主管機關修正。 | - |
| 98 | ● 山限區之檢討其中有關角落型山限區建議解編部分，宜再套疊環境敏感地區等圖資及使用現況、周邊建築情形等，詳加檢討是否建議解編。 | 敬悉，有關山限區檢討分析將於期末報告作業階段就遭遇課題、建議處理方向等提出分析。 | - |
| 99 | ● 北投區報告書第 330 頁，北投機廠西側部分道路建議考量醫院、關渡工業區之交通需求後再予評估。 | 敬悉，考量維持公保地尚無礙現況農業使用，緩調整本案建議內容。 | 第 351 頁 |
| 100 | 現行主要計畫發展定位及目標請補充說明過去通盤檢討之發展定位及目標是否符合發布實施後之發展方向，及其發布實施後與現況發展間之關係。 | 敬悉，已就前次通盤檢討提出之定位及變更內容結合現況發展情形檢討說明。 | 第 205 頁 |
| 101 | 地區發展目標設定 ● 北投區部分建議以資料之調查及分析，評析北投區之空間發展目標，並提出對於市府北投再生計畫 7 大目標之具體建議 | 敬悉，已補充有關北投再生計畫之評析及建。 | 第 205 頁 |
| 102 | 各次分區關鍵議題、發展潛力及都市計畫檢討方向 ● 北投區部分對於北投再生計 | 敬悉，本案已整合北投再生計畫構想、前次通盤檢討劃設之生活圈及民政局規劃之次分 | - |

| 編號 | 發言（書面）意見 | 團隊回應 | 修正頁次 |
|-----|---|--|------|
| | <p>畫提出具體建議後，應結合計畫內之長照、醫療社福、健康管理等主題與各區之特色再予研提發展構想，並請詳實透過資料蒐集及調查結果訂定適合之次分區。</p> | <p>區，後續期末工作階段將再就個圈域劃設範圍及各區計畫目標原則再與主辦機關研商後修正。</p> | |
| 主席 | | | |
| 103 | <p>請業務單位協助廠商釐清相關計畫正確名稱，例如：「文山再生計畫」已修正為「文山發展策略計畫」。</p> | <p>敬悉，報告書內誤植處已更正。</p> | - |
| 104 | <p>簡報第 5 頁除行政區都市計畫通盤檢討外，於通檢年度間有兩、三次的次分區都市計畫檢討，請廠商於後續補充說明。</p> | <p>敬悉，過去都市計畫辦理歷程已納入報告書補充說明</p> | - |
| 105 | <p>計畫人口延續前次通盤檢討計算數據，北投、文山區顯示未來將增加計畫人口數，比較與現況少子化老年化人口下降趨勢之差異，建議下修未來計畫人口，公共設施的質、量將同步檢討調整。</p> | <p>敬悉，有關計畫人口檢討將配合主辦機關作業重新調整。</p> | - |
| 106 | <p>簡報第 30 頁五項公共設施檢討，動物園非為五項公共設施內容，但建議可以列為未來開放空間或公園綠地等公共設施功能之考量。</p> | <p>敬悉，已配合內政部都委會研議案精神將相關意見補充納入。</p> | - |

附錄六-期末審查會議紀錄與回應（北投區部分）

| 編號 | 發言意見 | 團隊回應 | 修正頁次 |
|-------|---|----------------|---------|
| 劉委員秀玲 | | | |
| 1 | 文山區 p.236，TOD 範圍內現況發展強度分析，說明因「TOD 範圍內現況樓地板面積低於法定容積 1 倍之低度開發街廓比例高於全區平均，現況超過法定容積 2 倍以上之高度開發街廓比例與全行政區差異不大」所以「顯然不符合大眾運輸導向發展之原則」，以及北投區 p.231「TOD 範圍內現況樓地板面積低於法定容積之低度開發街廓比例與全行政區差異不大，然現況超過法定容積 2 倍以上之高度開發街廓比例則低於全區平均」，此分析有 2 個問題：一是全行政區與 TOD 範圍街廓數不同，比例上之差異應無法比較；第二，高度開發街廓比例低與符合大眾運輸導向非因果關係，高度開發街廓比例低反而顯示出文山區有朝大眾運輸導向發展的空間與契機，故此立論基礎建請再酌。 | 敬悉，相關論述已調整刪除。 | 第 244 頁 |
| 2 | 圖面問題：期中報告時曾提計畫書中多處範圍圈示意圖均彎曲不等圓，規劃團隊於回應中有說明係出圖軟體所致，並已抽換圖面，惟本次報告仍多見此不規則之範圍線，請再詳為檢視修正（北投區 p.229、230、234-249、261-272、文山區 p.239、243-246、253、255、268~p.276、279-282、284）。 | 敬悉，相關圖說已抽換更新。 | - |
| 3 | p.10 表 5「北投區現行計畫土地使用分區特殊規定綜整表」編號 12 農禪寺是變更為「保存區」，非「古蹟保存區」，請更正。 | 敬悉，資料誤植已更正。 | 第 26 頁 |
| 4 | p.15 表 10「前次通盤檢討後擬納入本次檢討議題彙整表」編號 2 及編號 7，其意見來源為「臺北市政府」，應改列建議之權管機關新 | 敬悉，已將補充記載權管機關。 | 第 31 頁 |

| 編號 | 發言意見 | 團隊回應 | 修正頁次 |
|-------|---|--|---------|
| | 工處。 | | |
| 5 | p.15 表 10「前次通盤檢討後擬納入本次檢討議題彙整表」編號 3，八仙段二小段 160 地號綠地係位於「承德路側」，非「大業路側」，亦非屬運動公園範圍，回應內容請修正。 | 表 10 所錄「前次回應內容」係錄入都市發展局接受該等意見時所回應之內容（以編號 3 為例係指都市發展局 104 年 8 月 15 日北市都規字第 10436226100 號函）體育局所提 21 筆地號中除八仙段二小段 160 地號外均屬運動公園預定地範圍，而「大業路側」應係原函內容誤植，本案業已更正。 | 第 31 頁 |
| 6 | p.31 關渡高保護堤線北移案，其係配合社子島開發在防洪計畫上的配套措施之一，建議補充敘明其緣由。 | 敬悉，已將社子島防洪計畫納入補充說明。 | 第 38 頁 |
| 7 | p.104 中央南路工業區未來產業調整方向建議變更為「科技產業專用區」，使用管制項目又比照關渡科技工業區，故究為變更主要計畫使用分區為特定專用區或調整細部計畫為科技工業區，請釐清。 | 敬悉，本案依循產發局研究成果，建議將中央南路工業區之部計畫變更為科技工業區。 | 第 109 頁 |
| 8 | p.212 吉利市場建議變更為公園用地，因該用地府內已有政策指示運用方向，請配合調整建議方向。 | 敬悉，相關建議內容已配合府內最新研議進度更新。 | 第 224 頁 |
| 9 | P.215 提及內政部於 105 年 11 月 8 日預告修正「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」，經查該辦法已於 106 年 4 月 8 日發布實施，請更正。 | 敬悉，資料誤植已更新。 | 第 227 頁 |
| 10 | 簡報 p.74 針對中和里及秀山里保護區內原有合法建築建議採開發許可方式變為住宅區，但行政院有規定保護區及農業區要變為可建築用地應以區段徵收及市地重劃方式辦理，這也是前次（96 年）北投區通盤檢討時，都委會未審議通過考量因素之一，故是否可以訂定開發許可方式變為住宅區，涉及全市保護區內合法建築聚落通案處理原則，建請再審慎評估。 | 敬悉，農業區、保護區土地變更為可建築土地雖以區段徵收方式為原則，惟依內政部 91 年 10 月 28 日台內營字第 0910087406 號函規定對於「現有聚落合法建築密集」等 8 種情形得例外免辦區段徵收。相關內容已納入補充。 | 第 331 頁 |
| 李委員永展 | | | |
| 11 | 人口推估部分未來主要計畫報部審議時，請補充 115 年推估人口。 | 敬悉，感謝委員意見，惟目前各行政區都市計畫檢討之 | - |

| 編號 | 發言意見 | 團隊回應 | 修正頁次 |
|-------|--|---|---------|
| | 另臺北市以活動人口為基礎推估未來計畫人口，內政部審議主要計畫時將發生全臺灣總人口不一致之情形，建議市府對於人口推估一節應有完整的論述策略。 | 人口推估係採全市統一推估後分派，後續主辦機關如有重新辦理整體推估，本案將配合調整修正。 | |
| 12 | 關渡平原農業區未來規劃方向建議參考農地空間資源分級分類調查資料。 | 經查行政院農業委員會「105年農地資源分類分級與利用計畫」並未納入臺北市，另經團隊洽尋臺北市產業發展局農業發展科表示目前臺北市並未辦理農地空間資源分類調查。 | - |
| 13 | 山限區屬環境敏感地區部分同意規劃團隊建議不得適用修正後土管相關規定，惟報告書內編號內容似有誤植，請規劃團隊再予確認。 | 敬悉，惟查部分街廓同同時屬於「山限區」及「保變住地區」，兩者於本案中各有不同編號而非誤植。 | - |
| 脫委員宗華 | | | |
| 14 | 主要計畫與細部計畫總面積不同，請規劃團隊說明。 | 敬悉，有關北投區計畫面積已重新釐算。 | 第 23 頁 |
| 15 | 停車供需調查與當地路邊停車是否收費有密切關連，建議補充說明市府實施路邊停車收費之時間。 | 敬悉，惟查臺北市政府於同一行政區內各路段實施停車收費之時間並不相同，又交通局委託調查時各交通分區調查時間亦不相同，故無法就停車收費前後供需情形進行分析。惟本案停車供需係整理交通主管機關定期委託調查資料，有關停車供需與收費間之關連性，建議主辦機關轉請停車主管機關參考分析。 | - |
| 16 | 建議提出都市發展課題之結論，如 (1) 現有都市發展用地已能滿足未來開發需求。 (2) 公共設施檢討原則 (3) 韌性城市 (4) 大眾運輸導向發展 | 敬悉，北投區都市發展特色與課題已納入報告書補充。 | 第 204 頁 |
| 17 | 北投區淹水潛勢較高，未來應規範建築物維生設備具有防洪、防淹水之考量。 | 敬悉，惟有關建築物內部維生設備配置及防洪、防淹水規定係屬建築管理相關範籌，建議主辦機關轉請建築主管機關參考。 | - |

| 編號 | 發言意見 | 團隊回應 | 修正頁次 |
|-------|---|--|-------|
| 18 | 不建議再開放申請變更商特區。 | 敬悉，本案係依人民陳情意見及內湖區通盤檢討經驗，建議採開發許可方式辦理，並供後續法定程序參考，惟是否依此原則辦理仍將視最終審議結果決定。 | - |
| 19 | 山限區若不適用土管規定時，應有後續處理方式。 | 敬悉，本案所指「不適用」係指不得依修正後土管第10-1條規定排除第11-1條適用，即該等區域改建時仍應受建築物高度不得超過5層樓及17.5公尺之限制。 | 第326頁 |
| 20 | 北投區未來以醫療與觀光為發展主軸，未來工業區土地能否與醫療產業結合，提供高齡產業、長照產業發展需求。 | 敬悉，查臺北市土地使用分區管制自治條例第35條，工業區內原即附條件許可第7組：醫療保健服務業及第8組社會福利設施之附設托兒、托老設施及身心障礙設施等使用，故尚無辦理都市計畫變更之必要。 | - |
| 許委員阿雪 | | | |
| 21 | 文山、北投均有山限區，建議檢視產權屬公有土地部分之住宅區，如坡度超過30%以上，建議變更為保護區。另請檢視坡度高之環境敏感區屬可建築用地，加劃山限區。 | <ul style="list-style-type: none"> 敬悉，經檢視市郊區產權屬公有土地，且坡度超過30%以上之住宅區尚無緊臨保護區且完整街廓者，建議市府針對長期未開發之山坡地住宅區另行研擬檢討原則後再予調整。 另有關加劃山限區部分，查現有山坡地上可發展分區多已劃入山限區管制範圍，公共設施用地則明訂適用臺北市山坡地開發建築要點，故整體而言尚無符合山限區劃設條件而應增加劃設施區域。 | - |
| 22 | 文山區 p.285、北投區 p.273 均建議「適度縮減區內得接受容積移轉之範圍」，政策若確認未來請將範圍明確規劃於細部計畫內。 | 敬悉，目前得為接受基地之範圍係規定於臺北市容積移轉審查許可自治條例，有關縮減容積移轉接受基地係指未來自治條例可將 TOD 精神納入修法考量。 | - |

| 編號 | 發言意見 | 團隊回應 | 修正頁次 |
|---------|--|--|-----------|
| | | 致有關在細部計畫中明確規範不得作為容積接受基地之區域，因涉及較深入完整之專案分析，建議主辦機關另案委託研究後再行提出。 | |
| 23 | 中和、秀山里保護區既有聚落過去已專案委辦，建議納入本案檢討分析。 | 敬悉，有關保護區合法聚落研究成果已納入補充。 | 第 330 頁以下 |
| 24 | 北投中心新村變更為保存區，建議洽文化局於未來細部計畫研擬相關土管管制事項。 | 敬悉，建議主辦機關於後續細部計畫法定程序期間與文化局就管制規定達成共識後再將內容納入草案公告。 | - |
| 25 | 義芳國小舊址現為「新北投 71 園區」屬國有土地，建議洽文化局變更為適宜使用分區，以利永續使用。 | 敬悉，查義芳國小舊址現為「第三種住宅區」，係附條件允許為「文康設施」。現況納入文化局「藝響空間」供藝文團體使用尚無違反相關規定，因該地為國有土地管理機關為國有財產局，變更為其他分區可能涉及是否須有償撥用議題，建議主辦機關就法令部分先行釐清後再就不同情形討論相應之規劃策略。 | - |
| 臺北市府文化局 | | | |
| 26 | 有關北投區關渡宮及慈生宮非本市公告之文化資產，惟其座落土地為「古蹟保存區」，建議都發局通盤檢討調整其使用分區。 | 敬悉，有關關渡宮及慈生宮建議變更方案已納入計畫書補充說明。 | 第 359 頁 |
| 27 | 第 19 頁「(五)北投生態博物園區計畫」，建議修正為：透過「北投生態博物園區」計畫的規劃，導入生態博物園區 (eco-museum) 的概念進行全區整合與發展，以國內第一個由社區民眾自發保存古蹟之北投溫泉博物館為核心，跨出單一核心館的經營模式，朝向生態/生活環境博物園區的有機發展。 | 敬悉，已依建議內容完成修正。 | 第 206 頁 |
| 28 | 第 108 頁「2.北投生態博物園區計畫」，建議修正為：透過「北投生態博物園區」計畫的規劃，導入生態博物園區 (eco-museum) 的概念進行全區整合與發展，以國 | 敬悉，已依建議內容完成修正。 | 第 113 頁 |

| 編號 | 發言意見 | 團隊回應 | 修正頁次 | | | | |
|----------------|---|-----------------------|----------------|-------------|----|-----------------|----------------|
| | <p>內第一個由社區民眾自發保存古蹟之北投溫泉博物館為核心，跨出單一核心館的經營模式，朝向生態/生活環境博物園區的有機發展。除串聯北投圖書館、梅庭、凱達格蘭文化館、北投七星、七虎、露天溫泉地熱谷等新北投周邊的自然及人文景點，更要強化統合場館，重組再現新北投車站、保存利用中心新村為療癒園區以及發展中國製片場為影視音產業園區，併以「北投四季」的活動特色（北投驛站祭、樂活節、夏納涼、月琴祭、北溫館慶、溫泉季及鬧熱關渡節等）整合行銷，以期確實帶動地區觀光與產業動能。期待在「生態博物園區」的理念發展下，再次促成地方發展共識凝聚的契機，也讓北投成為具國際級規模的觀光旅遊文化園區。</p> | | | | | | |
| 29 | <p>第 283 頁「(二) 北投中心新村聚落保存」第 2 段第 5 行，建議修正為：「…地。透過都市計畫變更，容積調派與集中回饋等方式，臺北市政府可取得…」</p> | <p>敬悉，已依建議內容完成修正。</p> | <p>第 289 頁</p> | | | | |
| <p>臺北市府交通局</p> | | | | | | | |
| 30 | <p>P13，表 7「『文山區』都市計畫特殊規定一覽表」應為誤植，請修正為「北投區」。</p> | <p>敬悉，文字誤植已修正。</p> | <p>第 29 頁</p> | | | | |
| 31 | <p>P22，四、地區意見整理及建議，「公告期間接獲『文山區』意見…」應修正為「北投區」。</p> | <p>敬悉，文字誤植已更正。</p> | <p>第 211 頁</p> | | | | |
| 32 | <p>P 附-63，編號 71 發言(書面)意見「表 12 第一欄實施對策內容…」應為「P333，第一欄實施對策內容…」。</p> | <p>敬悉，文字誤植已更正。</p> | <p>第附-63 頁</p> | | | | |
| 33 | <p>P174，You-Bike 站點分布，現行北投區共有「28 處」，請於表 94 北投區 You-Bike 站點場站及總停車數量表增加以下場站，且一併更新相關數據。</p> <table border="1" data-bbox="359 1957 751 2027"> <tr> <td data-bbox="359 1957 619 1995">場站名稱</td> <td data-bbox="619 1957 751 1995">總停車格</td> </tr> <tr> <td data-bbox="359 1995 619 2033">中央北路四段 30 巷</td> <td data-bbox="619 1995 751 2033">30</td> </tr> </table> | 場站名稱 | 總停車格 | 中央北路四段 30 巷 | 30 | <p>敬悉，資料已更新</p> | <p>第 179 頁</p> |
| 場站名稱 | 總停車格 | | | | | | |
| 中央北路四段 30 巷 | 30 | | | | | | |

| 編號 | 發言意見 | 團隊回應 | 修正頁次 | | | | | | | | | | |
|-----------|--|----------------------------------|----------------|------|----|------|----|------|----|--------|----|--|--|
| | <table border="1"> <tr> <td>文林建民路口</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>振興醫院</td> <td>32</td> </tr> <tr> <td>豐年公園</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>陽明大學</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>稻香重三路口</td> <td>34</td> </tr> </table> | 文林建民路口 | 30 | 振興醫院 | 32 | 豐年公園 | 30 | 陽明大學 | 50 | 稻香重三路口 | 34 | | |
| 文林建民路口 | 30 | | | | | | | | | | | | |
| 振興醫院 | 32 | | | | | | | | | | | | |
| 豐年公園 | 30 | | | | | | | | | | | | |
| 陽明大學 | 50 | | | | | | | | | | | | |
| 稻香重三路口 | 34 | | | | | | | | | | | | |
| 34 | P167，提供 105 年行駛速率資料如下，請更新於報告書。 | 敬悉，相關資料已配合更新。 | 第 173 頁 | | | | | | | | | | |
| 臺北市府社會局 | | | | | | | | | | | | | |
| 35 | 有關「市郊區(文山區、北投區)都市計畫通盤檢討作業基本資料調查」委託專業服務案期末報告，更新數據詳如附件紅字標示處（附件已提供委託單位） | 敬悉，資料誤植處已更新。 | 第 52 頁至第 336 頁 | | | | | | | | | | |
| 臺北市府產業發展局 | | | | | | | | | | | | | |
| 36 | 有關北投區期末報告書 p.110，南港軟體園區 33 公頃請再釐清。 | 敬悉，資料誤植已更正。 | 第 115 頁 | | | | | | | | | | |
| 37 | 有關北投區期末報告書 p.104「內湖科學園區」應更正為「內湖科技園區」。 | 敬悉，資料誤植已更正。 | 第 109 頁 | | | | | | | | | | |
| 38 | 北投地區產業發展，將以北投士林科技園區為核心，並帶動串聯中央南路工業區、關渡工業區發展，因三者地區、階非鄰近，如何利用北投士林科技園區發展，影響帶動傳統工業區升級發展。 | 敬悉，有關核心產業地帶與周邊傳先工業區轉型之構想已納入補充。 | 第 354 頁 | | | | | | | | | | |
| 39 | 有關北投區期末報告書 p.106 全 50 北投區主要溫泉業者一覽表，或因協會網站資料久未更新，表內部分業者已停歇業多時，建議洽本府溫泉事業主管機關產業發展局提供最新資料。 | 敬悉，惟本案目前暫依協會網站資料收錄，後續如取得資料將配合更新。 | - | | | | | | | | | | |
| 40 | 北投區期末報告書 p.319 中段(1)總量管制一節第 2 行「目前市府已於 106 年 9 月建置完成...」因取供事業尚未開放申請（預計年底供水），建請修正為「市府預計於 106 年 12 月建置完成...」。 | 敬悉，相關資料已配合更新。 | 第 328 頁 | | | | | | | | | | |
| 41 | 有關北投區期末報告書 p.104，依據北投士林科技園區 99 年 10 月 25 日府都規字第 09902865200 號公告實施之「擬定臺北市北投士林科技園區(區段徵收範圍)細部計畫案」p.9 表 1 計畫區土地使用分區管制表，科技產業專用區允 | 敬悉，資料誤植已更正。 | 第 109 頁 | | | | | | | | | | |

| 編號 | 發言意見 | 團隊回應 | 修正頁次 |
|----------|---|----------------|----------|
| | 許作生產製造空間、辦公室、支援性服務業、企業營運總部，以及經市府目的事業主管機關核准之職業訓練、創業輔導、試驗研究等與工業發展有關之設施使用，除本計畫規定外，其餘相關管制比照「臺北市土地使用分區管制規則」第3種工業區之規定辦理。使用上並未比照內科可進駐之產業項目，請協助修正。 | | |
| 42 | 「市郊區（文山區、北投區）都市計畫通盤檢討作業基本資料調查」委託專業服務案期末審查-北投區（第350頁）關渡地區農田圳路灌溉用水改善事宜，前由市長指示本府工務局擔任PM，建議修正：「為合理保存關渡平原農業區，必須配套提供可茲生產的自然條件，建議市府水利主管機關應整合農政機關、農會、水利會等組織，全面清查關渡平原現有農路、水路分布情形，並提出具體解決方案。」 | 敬悉，相關資料已配合更新。 | 第363頁 |
| 臺北市政府教局 | | | |
| 43 | 部分資料誤植請規劃團隊更正。 | 敬悉，資料誤植處已更新。 | - |
| 臺北市政府財政局 | | | |
| 44 | 本局網站未利用及低度利用不動產近期已有更新，請規劃團隊參考更新。 | 敬悉，依配合網站資料更新。 | 第93頁 |
| 臺北市政府市場處 | | | |
| 45 | P22表13上一行，誤繕，應為「北投區」。 | 敬悉，文字誤植已更正。 | 第29頁 |
| 46 | P87、P212 吉利市場用地請依106.11.15林副市長室會議備忘錄修正，另該地現為里長認養綠美化，非遭人占耕，請予以修正。 | 敬悉，相關資料已更新。 | 第93、225頁 |
| 47 | P211表105內容已修正，提供予規劃團隊，名稱須與市場處資料相同。 | 敬悉，資料誤植處已更正。 | 第224頁 |
| 臺北市商業處 | | | |
| 48 | 建議可針對文山區的商圈透過環境改造，提升整體環境品質，以吸引民眾遊逛消費，增加商機。 | 敬悉，另修正於文山區報告書。 | - |
| 49 | 第86頁臺北市商業處應更正 | 敬悉，文字誤植已更正。 | 第111頁 |

| 編號 | 發言意見 | 團隊回應 | 修正頁次 |
|------------------|---|---------------|---------|
| | 為臺北市商業處；另檢附本市商業密集地區(商圈、捷運站、街區、百貨、聚集區)供該局參考。 | | |
| 臺北市停車管理工程處 | | | |
| 50 | 報告書第 178 頁文字第 2、20 段「供需比」請修正為「需供比」。 | 敬悉，文字誤植已更正。 | 第 183 頁 |
| 51 | 報告書第 179 頁中圖 149、150 文字部分「供需比」修正為「需供比」。 | 敬悉，圖面文字誤植已更正。 | 第 183 頁 |
| 臺北市府工務局公園路燈工程管理處 | | | |
| 52 | 北投區報告書第 31 頁：(3)田園城市公園綠地發展，「蜆仔港公園」應更正為「洲美蜆仔港公園」 | 敬悉，文字誤植已更正。 | 第 39 頁 |
| 53 | 北投區報告書第 57 頁：圖 37「舊北投次分區都市計畫圖」誤植為「唎哩岸次分區都市計畫圖」 | 敬悉，資料誤植已更正。 | 第 63 頁 |
| 54 | 北投區報告書第 310 頁：「...公園處於 106 初年完成公園先期規劃，後續將進行規劃設計作業並擬編列 107 年概算開建。」應更正為「...公園處已於 106 年初完成公園先期規劃，後續將進行規劃設計作業並擬編列 107 年預算開建。」 | 敬悉，文字誤植已更正。 | 第 319 頁 |
| 55 | 北投區報告書第 330 頁：「...17 號道路南側排水溝以以南...」應更正為「17 號道路南側排水溝以南」。 | 敬悉，文字誤植已更正。 | 第 342 頁 |
| 56 | 北投區報告書第 343 頁：「...上開函示是有無調整修正之必要，經行政院以 103 年 12 月 19 日內授營都字...」應更正為「...上開函示有無調整修正之必要，經行政院以 103 年 12 月 19 日內授營都字...」 | 敬悉，文字誤植已更正。 | 第 355 頁 |
| 57 | 北投區報告書第 344 頁：「...雖屬士林地區但與關渡農業區亦僅一河隔...」應更正為「...雖屬士林地區但與關渡農業區亦僅一河之隔...」 | 敬悉，文字誤植已更正。 | 第 356 頁 |
| 58 | 北投區報告書第 349 頁：表 153 編號 5，石牌綠地系統(12 處)，應為 13 處。 | 敬悉，文字誤植已更正。 | 第 362 頁 |
| 臺北市府工務局水利工程處 | | | |

| 編號 | 發言意見 | 團隊回應 | 修正頁次 |
|--------------|--|---|-----------|
| 59 | P.295 有關本處辦理之基地保水包含「公共設施用地基地保水」及「基地開發流出抑制設施」，係依據「臺北市公共設施用地開發保水作業要點」及「臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準」兩項規定辦理，主要係為控管基地開發所增加之雨水逕流量，係以防洪功能為主，透過雨水貯留，有效分擔雨水逕流，以達到防洪減洪之功能；另有關水資源再利用之雨水回收部分則另由本府建管處相關建物雨水回收及綠建築等法規規範，本處主要以防洪排水為主，雨水回收再利用僅屬附加成果，非強制規定，故相關設施應不屬於雨水回收再利用之一環。 | 敬悉，有關「臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準」及「臺北市公共設施用地開發保水作業要點」雖係以洪排水為主要目的，但仍有一定雨水回收之效果，故本案將之納入「雨水貯留及基保水」法令一併比較。 | 第 301 頁 |
| 臺北市都市更新處 | | | |
| 60 | 本處另已委辦 12 行政區更新地區檢討，建議更新地區劃定、排除原則建議參考該案階段性成果彙整納入本案。(並敘明為草案) | 敬悉，相關成果已納入本案內容。 | 第 266 頁以下 |
| 61 | 未來選定更新地區區域建議將未列冊之潛力文資建築納入考量(排除)。 | 敬悉，本案僅提出更新地區劃定「原則」，實際劃定作業仍應由都市更新主管機關另依相關規定辦理。至有關潛力文資建築部分已納入「排除不適宜劃入更新地區之區域」 | 第 270 頁 |
| 62 | 北投區涉及關渡濕地及淡水河口濕地，建議納入報告書敘明。 | 敬悉，有關淡水河流域重要濕地資料已納入補充。 | 第 44 頁 |
| 都市發展局都市綜合企劃科 | | | |
| 63 | 有關上位計畫「臺北市 2050 願景計畫」部分，考量本市都市發展及空間計畫引導與管理之需，仍應有上位計畫銜接全國國土計畫及國土功能分區管制。本科刻正研析水綠資源、都市防災、都市更新、TOD 及韌性城市等面向作為臺北 2050 願景計畫之中長期計畫，以銜接全國國土計畫之指示、相關管制及引導本市實質發展及合理規劃之土地使用，以作 | 敬悉，有關國土計畫法相關內容已納入補充，至有關臺北市國土計畫部分俟主辦機關提供相關資料後再予納入。 | 第 33 頁 |

| 編號 | 發言意見 | 團隊回應 | 修正頁次 |
|------------|--|--|-----------|
| | 為本市都市計畫通盤檢討及相關空間發展工作之上位指導。 | | |
| 64 | 有關北投再生計畫願景（報告書 P.18）部分，檢送附件資料供作業單位修正相關內容。 | | |
| 65 | 依臺北市容積移轉審查許可自治條例第 6 條規定，容積移轉接受基地位在大眾捷運場站車站出入口半徑 800 公尺範圍內，報告書建議基於大眾運輸導向發展，將容積移轉接受範圍限縮於捷運站體周邊，仍請規劃單位思考其適法性。 | 敬悉，目前得為接受基地之範圍係規定於臺北市容積移轉審查許可自治條例，有關縮減容積移轉接受基地係指未來自治條例可將 TOD 精神納入修法考量。 | - |
| 66 | 簡報關於北投區中心新村（P.19）部分，檢送 106 年 7 月 20 日市府與國防部簽署 MOU 記者會版供參，請依前開資料修正相關內容。 | 敬悉，未來簡報內容將配合資料更正。 | - |
| 都市發展局都市規劃科 | | | |
| 67 | 都市設計部分僅針對建議調整地區說明，尚缺乏重要文化資產及重大景觀周邊之都市設計實質構想。 | 敬悉，有關重要文化資產及重大景觀周邊都市設計構想，已納入報告書補充。 | 第 291 頁 |
| 68 | 大眾運輸導向發展議題尚缺各車站大眾運輸導向課題分析。 | 敬悉，有關大眾運輸導向課題分析已擇定區內層級最高運量最大之石牌站為例說明人本交通及周邊分區調整兩面向提出指認相關課題。 | 第 250 頁以下 |
| 69 | 請廠商於會中補充說明各行政區地區座談會辦理情形及議員、里長之意見涉及通檢部分辦理情形。 | 敬悉，有關地區說明會辦理情形已會期末報告當日說明，並將專家學者座談會及地方說明會所得意見摘錄於肆、五、2 北投區專家學者座談會意見摘要及。肆、五、3 北投區地方說明會意見摘要。 | 第 213 頁以下 |
| 70 | 有關計畫目標、原則及構想一節，原於期中修正報告書分析之北投區整體發展願景及各次分區關鍵議題，應列於本次報告書並補充都市計畫檢討方向及操作策略方案。 | 敬悉，有關北投區分區發展原景已補充於第 207 頁以下。 | 第 207 頁 |
| 71 | 報告書第 212 頁，未開闢之吉利市場用地應併同考量現有西南側吉利超市基地，納入公宅或社會 | 敬悉，相關建議內容已配合府內最新研議進度更新。 | 第 224 頁 |

| 編號 | 發言意見 | 團隊回應 | 修正頁次 |
|----|--|----------|------|
| | 福利設施等需求綜合檢討。 | | |
| 結論 | | | |
| 72 | 本案期末報告審查通過，委員及各單位意見請受託單位納入修正，後續由主辦單位透過工作會議確認修正內容，並納入總結報告書。 | 敬悉，遵照辦理。 | - |