

編號：P098015

臺北市政府 公告

發文日期：中華民國 98 年 6 月 19 日

發文字號：府都規字第 09833749100 號

附件：計畫書圖 1 份

主旨：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」計畫書圖，並自民國 98 年 6 月 22 日零時起生效。

依據：

- 一、臺北市都市計畫委員會 97 年 2 月 14 日北市畫會一字第 09730046500 號函及 98 年 3 月 6 日北市畫會一字第 09830079000 號函。
- 二、都市計畫法第 23 條。

公告事項：

- 一、詳如都市計畫書圖。
- 二、公告地點：本府公告欄（無附件，計畫書圖置於本府市政大樓一樓東區都市計畫工作站）、臺北市北投區公所、刊登本府公報（無附件）。

市長 郝龍斌

臺北市都市計畫書

擬定臺北市北投區奇岩新社區細部計畫案

臺北市政府 98 年 6 月

中華民國 98 年 6 月 19 日府都規字第 09833749100 號公告實施

案由：擬定臺北市北投區奇岩新社區細部計畫案

申請單位：臺北市政府

計畫範圍：詳如計畫圖示

計畫類別：擬定

法令依據：都市計畫法第 22 條

詳細計畫：

壹、計畫範圍及面積

本計畫範圍位於北投區奇岩里，屬北投區奇岩生活圈，介於具豐厚生態特質的丹鳳山、軍艦岩、唶哩岸山系與關渡平原之間。計畫範圍西以北投十七號道路及磺港溪為界，東側及南側以公館路及清江國小為界，北側與北投六十一號公園相鄰，面積約 16.88 公頃。(詳圖一)

貳、原都市計畫及發展現況

一、原都市計畫情形

依「變更臺北市北投區奇岩新社區主要計畫案」訂定之主要計畫內容分述如下：(詳圖二)

(一)土地使用分區：住宅區。

(二)公共設施用地：機關用地一處、抽水站用地一處，及道路用地。

(三)道路系統：配合計畫範圍內主要道路系統服務功能及公共設備管線需求，拓寬東西向 12 公尺寬之三合街為 18 公尺計畫道路。計畫範圍西側緊鄰範圍外 8 公尺寬之北投第十七號道路。



圖一 擬定臺北市北投區奇岩新社區細部計畫案位置圖 SCALE: 1/10000





圖 例

- | | | |
|--------|-------|------|
| 主要計畫範圍 | 機關用地 | 道路用地 |
| 住宅區 | 抽水站用地 | 公園用地 |

圖二 變更臺北市北投區奇岩新社區主要計畫案示意圖 SCALE: 1/5000



二、發展現況

(一)自然環境

本計畫範圍東側之地質屬於木山層，如丹鳳山、軍艦岩及唶哩岸山一帶，其地質年代屬中新世早期，甚少化石。本層以白色中粒至細粒正石英砂岩或原石英砂岩為主，多呈厚層或塊狀，有時具有明顯之交錯層構造及含有暗紅色氧化鐵結核，灰黑色頁岩為另一較發達之岩層，常與砂岩構成互層，其另一特點為白色粉砂岩或細粒砂岩與黑色頁岩所成之薄葉互層甚為顯著。本層共含三層可採煤層，均位於上部，岩層中並含豐富之炭質物及雲母碎片。由於本層含煤層、多量粗粒碎屑物質及代表淺水沉積構造之交錯層、波痕等，故可推測木山層之沉積環境屬於沖積平原、濱海或淺海相。而計畫範圍東側沿公館路兩側地勢平坦，基於東側丹鳳山地質多為不易涵養水分之火成安山岩，每逢暴雨水流峻急，宣洩不易。

本計畫範圍全區皆屬臺北盆地內之現代河流沖積層，其地質年代屬全新世。大部分為青灰色黏土及細砂所構成，鄰近溪流河道及低地則散見砂土、礫石等之堆積物。本計畫範圍因屬沖積平原，為較軟弱沖積層地質，未來建築開發應加強地質改良，並予以管制。

(二)動植物資源

1、動物資源

本計畫範圍周邊地區有多種鳥類蹤影，多為都會區綠地常見之鳥種，如麻雀、綠繡眼、白頭翁、紅嘴黑鵯、黑枕藍鶺鴒、珠頸斑鳩、金背鳩、五色鳥、白鷺鷥及蒼鷺等。

2、植物資源（詳圖三）

本計畫範圍周邊地質屬回填土及沖積土，加上位處東北風入口，區域內植物因自然因素及環境變異，具相當特殊林相。如計畫

範圍東側丹鳳山屬低海拔闊葉林，出現了海岸植物、耐風抗旱及中高海拔植物，環境造就本地區植生的多樣性，蘊含林投、香楠、鴨腳木、杜梗蘭、地膽草、五節芒、野棉花、大頭茶、琉球松、呂宋莢蒾、台灣馬醉木、芒萁、車桑子、野牡丹、桃金娘、一枝黃花、菝葜等林相。

而本計畫範圍內亦含有桑樹、相思樹、芒果、榕樹、山櫻、麵包樹、樟樹、黑板樹、雀榕、山黃麻、烏白、台灣欒樹、印度橡膠樹等多樣性特殊樹種，多沿區內中崙仔溝兩側分布。其中計畫區內符合「台北市樹木保護自治條例」之受保護之樹木共計 20 株，其中 1 株為印度橡膠樹、1 株為山黃麻，其餘多為榕樹，該等老樹生長良好，具保留價值。

(三)水資源(詳圖四)

本計畫範圍西側臨磺港溪，該溪流經北投區人口密度最高之精華地區，為基隆河支流，發源於大屯山南麓，全長約 10 公里，流域面積約 11.6 平方公里，並於承德路七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。

本計畫範圍內主要水圳為南側之中崙仔溝，為磺港溪支流，原為區域灌溉水源之一，從威靈頓山莊流經丹鳳山公園、清江國小北側，經奇岩抽水站北側進入磺港溪，早期是當地居民親水的記憶。清江國小之上游水質呈現低濁度、酸鹼中性，具有良好溶氧量，惟進入本計畫範圍水源中斷，部分河段已乾枯。

另計畫範圍北側(臨清江圖書館)約有三處水池，三池之池壁均為磚造，其中二處較大水池池底為土底、另一小池之池底為水泥，平均池深約 0.7~1 公尺，部分水池已有嚴重淤積現象。另於水池北側近公館路 166 巷為既有溝渠。

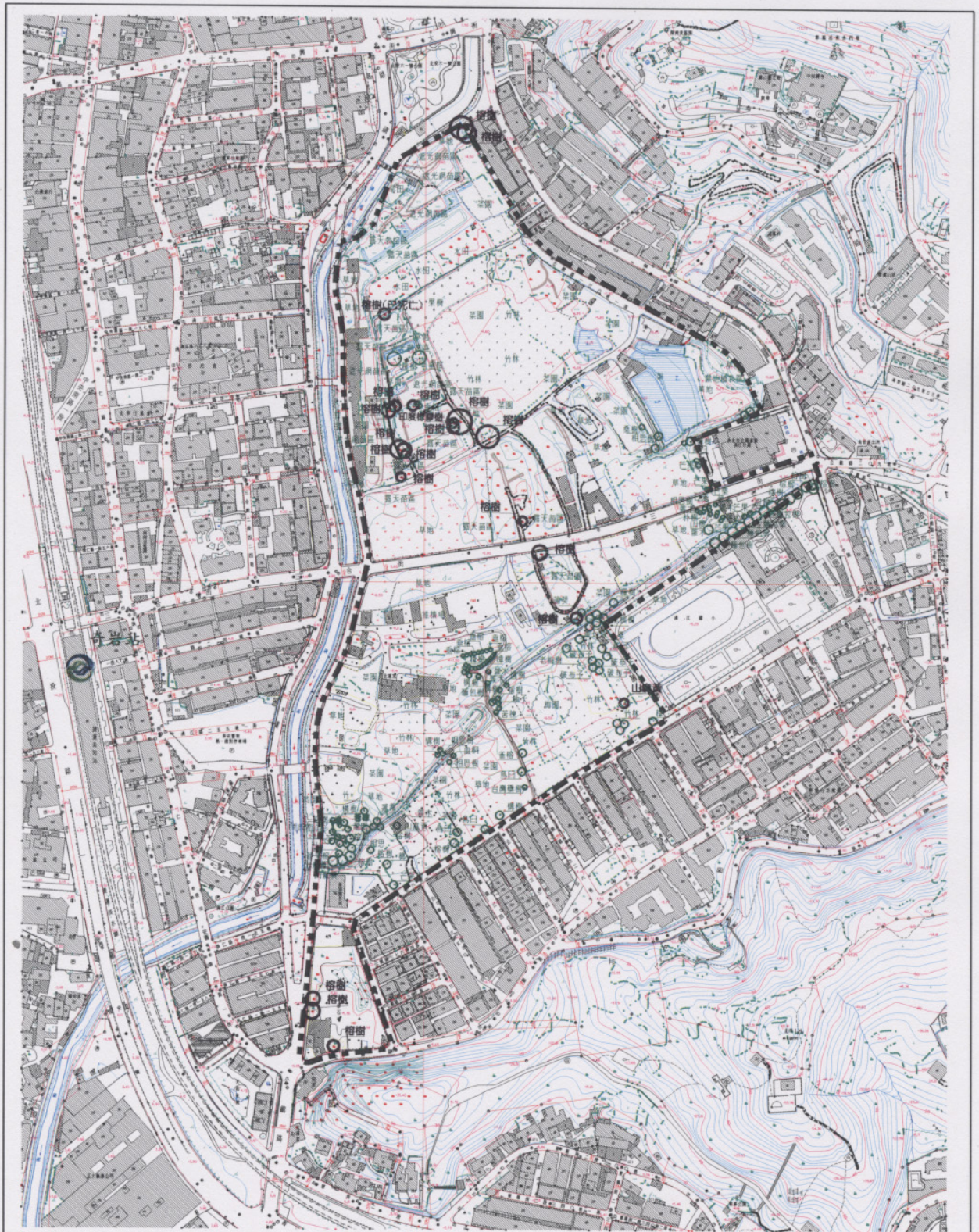


圖 例

--- 計畫範圍

○ 範圍內受保護樹木

○ 範圍內特殊樹群

圖三 計畫範圍內受保護樹木及特殊樹群分布示圖

SCALE : 1/5000



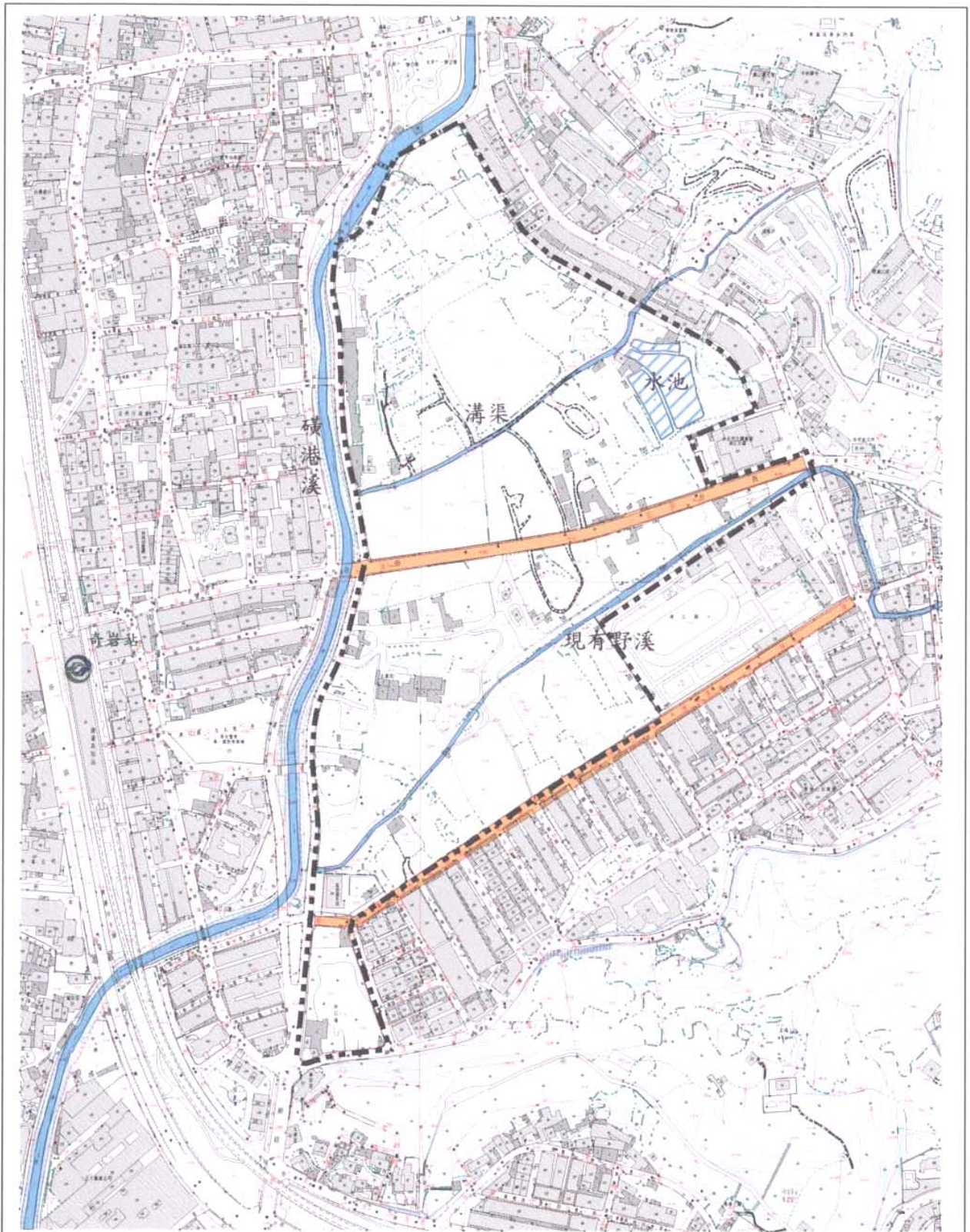


圖 例

- 計畫範圍
- 現有野溪或溝渠
- 現有箱涵
- 現有水池

圖四 計畫範圍內水資源現況分布示圖

SCALE : 1/5000



(四)排水現況

1、雨水排水系統

本計畫範圍附近地區排水分區大致以三合街為界，分述如下：

- (1)礮港溪支流系統：主要負擔計畫範圍三合街以北地區及計畫範圍外東北側丹鳳山區排水，全區幹線以明溝為主，至下游三合街改為雙孔箱涵由東流向西排入礮港溪，本系統集水面積約 118.09 公頃。
- (2)奇岩抽水站系統：主要負擔計畫範圍三合街以南地區及計畫範圍外崇仰路一帶山區以北、公館路以西，及礮港溪以東之區域排水，本系統集水面積約 23.03 公頃。

2、污水排水系統

與本計畫範圍相關之污水幹線系統，為本府進行之「礮港溪東側分流幹管工程計畫」，其管線上游沿計畫範圍東側公館路由北往南埋設，至三合街口改沿三合街穿越本計畫範圍，至礮港路（北投十七號道路）口再往南埋設。

(五)土地使用現況

本計畫範圍中部為東西向 12 公尺寬計畫道路（三合街）所穿越，東南側為清江國小，西南側有一座已興闢完成之抽水站用地（奇岩抽水站）。其餘大部分均為已廢耕之農地、苗圃、菜園及竹林等，現場並堆置廢土、垃圾及廢棄車輛，且有水池散佈其間，在周圍已發展地區環境下，尚有一份寧靜的氣氛。

(六)與鄰近地區之關係

本計畫範圍位於北投區奇岩里，西以北投十七號道路及礮港溪為界，東側及南側以公館路為界，北側與北投六十一號公園相鄰。往西距離約 250 公尺為捷運淡水線奇岩站，往南距離約 400 公尺為

捷運淡水線唭哩岸站。本計畫範圍四周為已開發之住宅區，多為四、五層樓之公寓式建築，基地經公館路及北投十七號道路向北可達北投舊市區，另由三合街向東可達丹鳳山，向西可經由大業路連接洲美快速道路進入臺北市中心區，及經由大度路達關渡平原及淡水地區。

參、發展潛力、限制分析

一、發展潛力

- (一)本計畫區未來可藉由三合街轉大業路連接洲美快速道路及大度路，能夠便捷進入臺北市區及台北縣淡水等地區。
- (二)本計畫地區緊鄰捷運淡水線奇岩站及唭哩岸站，大眾運輸系統便捷，可強化本計畫地區人行步道及腳踏車系統與大眾運輸系統結合之可行性。
- (三)本計畫區四周為已發展之住宅區所包圍，西側及北側與磺港溪親水公園相鄰，向東可達丹鳳山，環境清幽，且距離捷運淡水線奇岩站及唭哩岸站近，各項服務機能完備，適宜發展高品質之住宅區並補充北投區公共設施之不足。
- (四)本計畫區內擁有山櫻、麵包樹、樟樹、黑板樹、雀榕、山黃麻、烏白、台灣欒樹、印度橡膠樹等多樣性特殊樹種，並存有魚池，豐厚的生態特質，區位條件具串連丹鳳山系與關渡平原之生態廊道，並塑造優質生態社區之潛質。

二、發展限制

- (一)本計畫地區四周屬居住型之靜態活動，且發展模式已呈現穩定狀態，因而限制本地區未來發展之型態。
- (二)本計畫地區因地質較特殊，需加強建築開發安全之要求，且開發建

築時需依本府工務局 79 年 7 月 24 日北市工建字第 65556 號函頒「臺北市北投地區公館路沿線申請建築工程專案管制措施」辦理。

(三)磺港溪於本計畫地區西側之河段，已於 92 年完成整治工程，二側為水泥護岸，故短期尚無法配合本計畫地區開發時程重塑為自然護岸，增加生物孔隙及親水之可行性。

肆、計畫目標

- 一、平衡北投舊市區與石牌地區間都市發展，並促進土地利用，提高經濟效益，改善環境景觀。
- 二、因應本地區發展的要求，規劃具生態保育概念、高品質住宅及相關公共設施之生態社區，並結合鄰近生活機能及公共運輸系統，以吸引居住人口，促進地區穩定發展。
- 三、結合沿河岸空間之利用，創造優美、安全的生活步行空間，塑造優質居住生活品質；並建構完整舒適的腳踏車系統，串連鄰近奇岩及唶哩岸捷運站，提供便捷的大眾運輸系統，減少私人運具使用及能源耗費。
- 四、結合磺港溪、中崙仔溝、受保護樹木、珍貴樹木(群)及周邊公園綠帶系統，增加橫向綠廊佈設機會，以串連接磺港溪河岸水生態棲地與現有綠廊陸生棲地，增加本計畫地區與關渡平原及周邊山系銜接，為生物建立一水陸棲地遷徙網路的可能性。
- 五、配合本計畫及周邊地區既有水文脈絡及地貌，以維持原有生態系統為目標，規劃具生態、再循環功能之排水系統，並減少計畫區內過多挖填及對環境的干擾和破壞，以達生態平衡及永續發展。
- 六、因應北投區高齡化趨勢，配合規劃老人福利設施，滿足北投區老人福利設施之需求，以達落實社會福利政策之目標。

伍、計畫原則與構想

本計畫區規劃之基本構想，乃配合該地區區位條件、實質環境，結合周邊活動特性，建立地區整體發展架構，整體發展構想如圖五所示。

一、土地使用

- (一)本計畫區聯外交通甚為便利，且基地緊鄰捷運系統淡水線之奇岩站及唭哩岸站，大眾運輸系統便捷，加以鄰近住宅區均已開發建築，故本地區宜發展高品質住宅區，並補充北投地區公共設施之不足。
- (二)結合計畫區內珍貴樹群、既有水文，沿主要動線、原有野溪（礮港溪、中崙仔溝等）劃設公園、綠地，配合山景水岸特性，分別賦予不同之功能，並於主要動線兩側退縮留設人行步道或廣場配合本地區公園用地等開放空間系統，以使活動集中並得以延續。
- (三)另考量北投區老年人口逐年升高趨勢，老人福利設施需求之急迫性，且原計畫劃設之國中用地已無開闢需求，於計畫區西側（三合街旁）劃設一處機關用地，供未來老人福利機構使用，及得多目標作停車場等使用，滿足部分舊市區停車需求。
- (四)配合全市性防災計畫，劃設防災避難區，並結合本地區道路系統、公共開放空間及公共設施之配置，擬定防災避難計畫。
- (五)以都市設計理念規劃，並訂定都市設計管制要點實施管理，以塑造地區環境品質及加強未來開發成效。

二、交通動線系統

- (一)本計畫地區之聯外道路系統，以串連鄰近地區現有道路系統為原則，並建立明確道路層級及交通系統。為強化聯外道路系統之服務功能，及配合本計畫範圍內各公共設備之管線需求，劃設東西向18公尺寬聯外道路(三合街)，銜接捷運奇岩站及鄰近住宅社區。
- (二)本計畫區之主要道路系統，以服務計畫區內進出之交通需求為主，

於區內劃設南北軸向 12 公尺寬主要道路，接 18 公尺東西向聯外道路，以串連區外交通網絡(北投十七號道路、公館路等)。另於計畫區北側，結合既有渠道，規劃東西軸向 12 公尺寬之景觀道路。

(三)於住宅社區內佈設 8 公尺次要或出入道路，以滿足居住活動需求，並避免穿越性交通干擾本地區之居住環境品質。

(四)建立完整、連續之腳踏車道及人行動線系統，連結鄰近學校、公園、開放空間、住宅區及捷運站，以提供學童就學、居住休閒及行人舒適、便捷之騎乘腳踏車及人行空間。

三、排水及水資源利用系統

(一)區域排水系統

本計畫區係採區段徵收方式開發，公共設施劃設比例須兼顧抵價地發還比例及財務平衡等因素，考量劃設之道路及公共設施腹地不足以佈設大區域中水系統，及本社區生活雜排水或污水能就近收集、處理、回收利用，本計畫原則不埋設區域性中水系統，而於建築基地及公共設施用地內設置小規模中水系統。本計畫區內之區域排水系統，以雨水及污水系統為主：

1、雨水系統：

(1)本計畫區內三合街以北地區，須負擔計畫區範圍外東北側丹鳳山區既有社區之排水，得配合計畫道路埋設必要之雨水排水管涵或箱涵，排入磺港溪。

(2)本計畫區內之區域雨排水，須兼顧保水、滲透、貯集及治水功能，應以天然地形或人工截取方式，由道路或地面集流至生態公園等雨水貯留供水系統、生態池等為原則，作為雜用水及生態池之補充水源，增加本計畫區雨水回收再利用，減少必要設置之雨水排水管涵或箱涵容量。必要時，再透過雨

水排水管涵或箱涵導入礮港溪。

- (3)另本計畫區設置之雨水排水管涵或箱涵，應採用滲透性排水設施或設備為原則，以增加雨水入滲效果，減少地表逕流，增加大地雨水涵養能力。

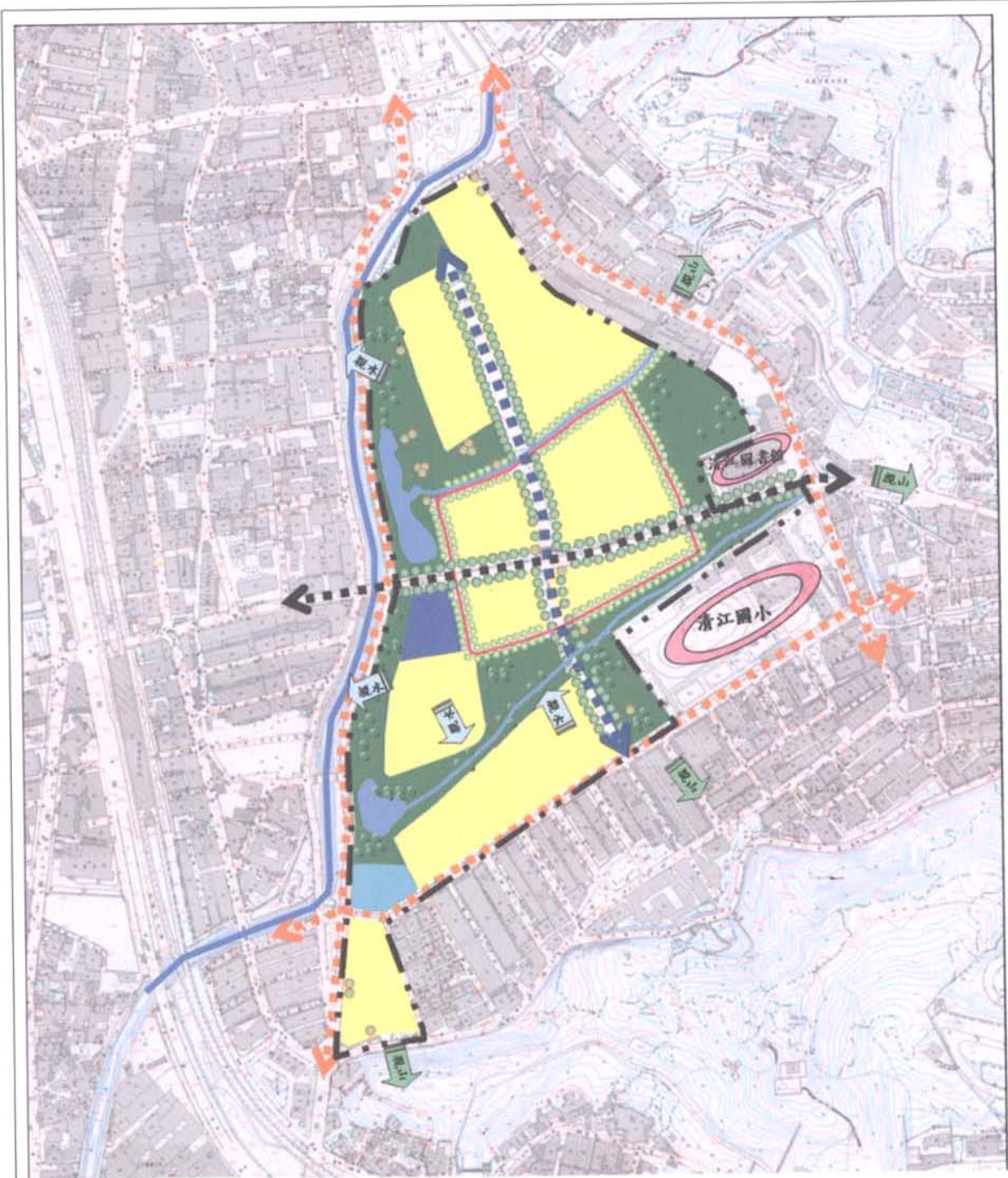
2、污水系統：配合本府進行之「礮港溪東側分流幹管工程計畫」，及計畫道路劃設情形，佈設本計畫區內之污水管線系統為原則。

(二) 住宅區及公共設施用地內之排水系統











- 1、為達生態社區之水資源再利用目標，本計畫住宅區與公共設施用地內之排水系統區分為雨水、中水及污水系統。
- 2、本計畫區應於住宅區與公共設施用地內設置雨水貯留供水系統及中水利用供水系統。

四、公共開放空間

- (一)為塑造本計畫區完整開放空間系統，以都市設計方法指定留設公共開放空間及腳踏車道，以串連公園及人行步道系統，提高開放空間之使用效益及人行空間舒適性。
- (二)為塑造本計畫區景觀軸帶及都市意象，以都市設計方法，於指定留設公共開放空間及公共設施用地內，規範本計畫區綠地原則，以形塑主要景觀軸帶及公園園道意象。
- (三)為塑造計畫範圍西側礮港溪特有河岸景觀綠廊風貌，以都市設計方



圖例

- | | | | |
|---|------------|---|-------|
|  | 細部計畫範圍 |  | 親水藍帶 |
|  | 計畫區外聯外道路 |  | 公園綠地 |
|  | 計畫區內聯外道路 |  | 住宅區 |
|  | 計畫區內主要道路 |  | 機關用地 |
|  | 計畫區內公園景觀道路 |  | 抽水站用地 |

圖五 細部計畫發展構想示意圖

SCALE : 1/5000



法指定公園綠地及相關街廓退縮留設公共開放空間，並與北投十七號道路(磺港路)整體景觀設計。

- (四)為建構本計畫區為生態社區，減低本地區因瞬間暴雨造成之災害，及增加水循環再利用，結合區內受保護樹木、珍貴樹木(群)、既有水文及原始地貌資源，規劃具生態、貯蓄、防洪、防災功能之生態公園。

五、基地劃分與開發方式

- (一)以區段徵收方式開發，使開發成本公平負擔，並促進地利共享。
- (二)為塑造地區環境品質，並提升土地開發效益、串連地區開放空間，訂定本案最小基地開發規模，並鼓勵土地所有權人合併整體開發。
- (三)訂定都市設計管制要點以管制建築開發。

陸、計畫內容

一、土地使用計畫及使用管制

- (一)本細部計畫住宅區劃設為第三種住宅區。土地使用分區示意圖及各街廓編號詳如圖六、圖七所示。
- (二)為延續計畫區東側丹鳳山系至關渡平原之生態廊道，並塑造本計畫區為優質生態社區，及加強本計畫區未來開發成效，除從土地使用、交通運輸、公共設施等整體規劃設計外，基於地區特性、計畫內容，針對公共開放空間留設、建築基地規模、建築規劃設計、基地排水系統、動線系統規劃及廣告物管制等事項，擬定「臺北市北投區奇岩新社區細部計畫案都市設計管制要點」(詳附件一)實施管理，以期塑造本計畫區良好之都市意象。
- (三)本計畫區建築基地、道路、公園綠地及機關用地等公共工程申請建

築或開發時，需經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過，始得申請建造執照及施工。

(四)本計畫區不適用「臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點」。

(五)本計畫區除本計畫規定者外，應依「臺北市土地使用分區管制規則」及其他相關法令規定辦理。

二、居住密度與容納人口

本計畫區依計畫構想劃設 7.35 公頃之第三種住宅區，以每人使用住宅樓地板面積 35 平方公尺計算，居住人口約為 5,000 人，居住淨密度平均每公頃 680 人。

三、公共設施與公用設備計畫

(一)公共設施與公用設備計畫

- 1、本計畫區劃設機關用地（供老人福利機構使用及相關公務等使用）一處、公園用地四處、綠地一處、抽水站用地一處，及道路用地。
- 2、為強化公共設施用地之利用，凡符合「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定者，得視實際需要作多目標使用。
- 3、本計畫區內公共設施管線系統，皆應依「共同管道法」之規定施作。為建構計畫區內完整之資訊網路系統，進行開發工程時，應在道路工程設計中納入共同管道系統之規劃，並在各街廓適當位置留設管道接續點，供各基地建築開發時接續使用。各建築基地開發時，應規劃共同管道系統與共同管道之接續點連接，或規劃供光纖網路之專用管道與共同管道連接。

(二)使用性質與強度

公共設施項目	街廓編號	建蔽率%	容積率%	容許使用項目及其他相關規定
機關用地 (供老人福利機構使用及相關公務等使用)	機	40	400	1. 以臺北市土地使用分區管制規則第八組社會福利設施(一)老人福利機構、老人住宅及第十三組公務機關為主，得附屬作臺北市土地使用分區管制規則第二十一組飲食業及第二十二組餐飲業，但附屬使用之樓地板面積和，以不超過總樓地板面積百分之二十為限。 2. 得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」辦理，提供停車場、警政消防設施、運動健康設施、區民活動中心、電力設施、電信設施、藝文展覽表演場所……等公共服務設施使用。
公園用地	公一	15	60	公一及公二定位為「生態公園」，應基於生態、貯蓄、防洪、防災功能，結合公園內受保護樹木、珍貴樹木(群)、既有水文及原始地貌等資源，整體規劃設計，並設置生態池、雨水貯留供水系統等系統。
	公二			
	公三	15	60	1. 公三及公四定位為「社區公園」，應配合公園內特殊珍貴樹木(群)、既有水文及原始地貌等資源，整體規劃設計。 2. 公三除供本住宅社區使用外，亦可提供計畫範圍東北側山區居民之休憩、防災及防洪功能。 3. 公四及周邊公二、綠地，應結合受保護樹木、特殊珍貴樹木(群)、中崙仔溝等資源整體規劃設計，以復育中崙仔溝，銜接清江國小以東之上游水圳，及串連周邊開放空間系統為目標。
	公四			
抽水站用地	抽	40	200	供抽水站使用。
綠地	綠一	—	—	綠一及周邊公二、綠地應結合受保護樹木、特殊珍貴樹木(群)、中崙仔溝等資源整體規劃設計，以復育中崙仔溝，銜接清江國小以東之上游水圳，及串連周邊開放空間系統為目標。

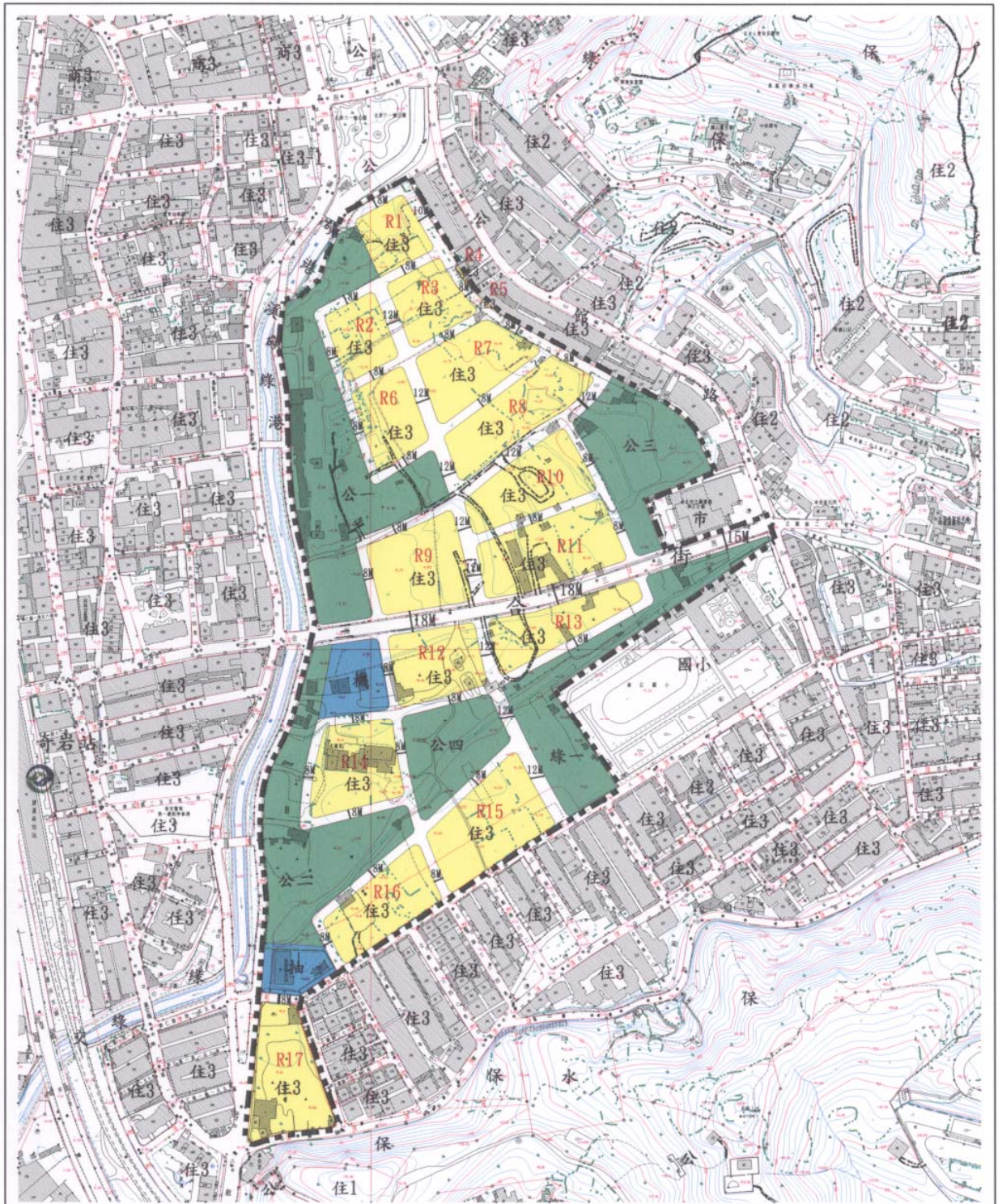


圖 例

- | | | | |
|-----------|-------------------------|--------|------|
| 細部計畫範圍 | 機 機關用地(供老人福利機構及相關公務等使用) | 公 公園用地 | 道路用地 |
| 住3 第三種住宅區 | 抽 抽水站用地 | 綠 綠地用地 | |

圖六 擬定臺北市北投區奇岩新社區細部計畫案示意圖

SCALE : 1/5000



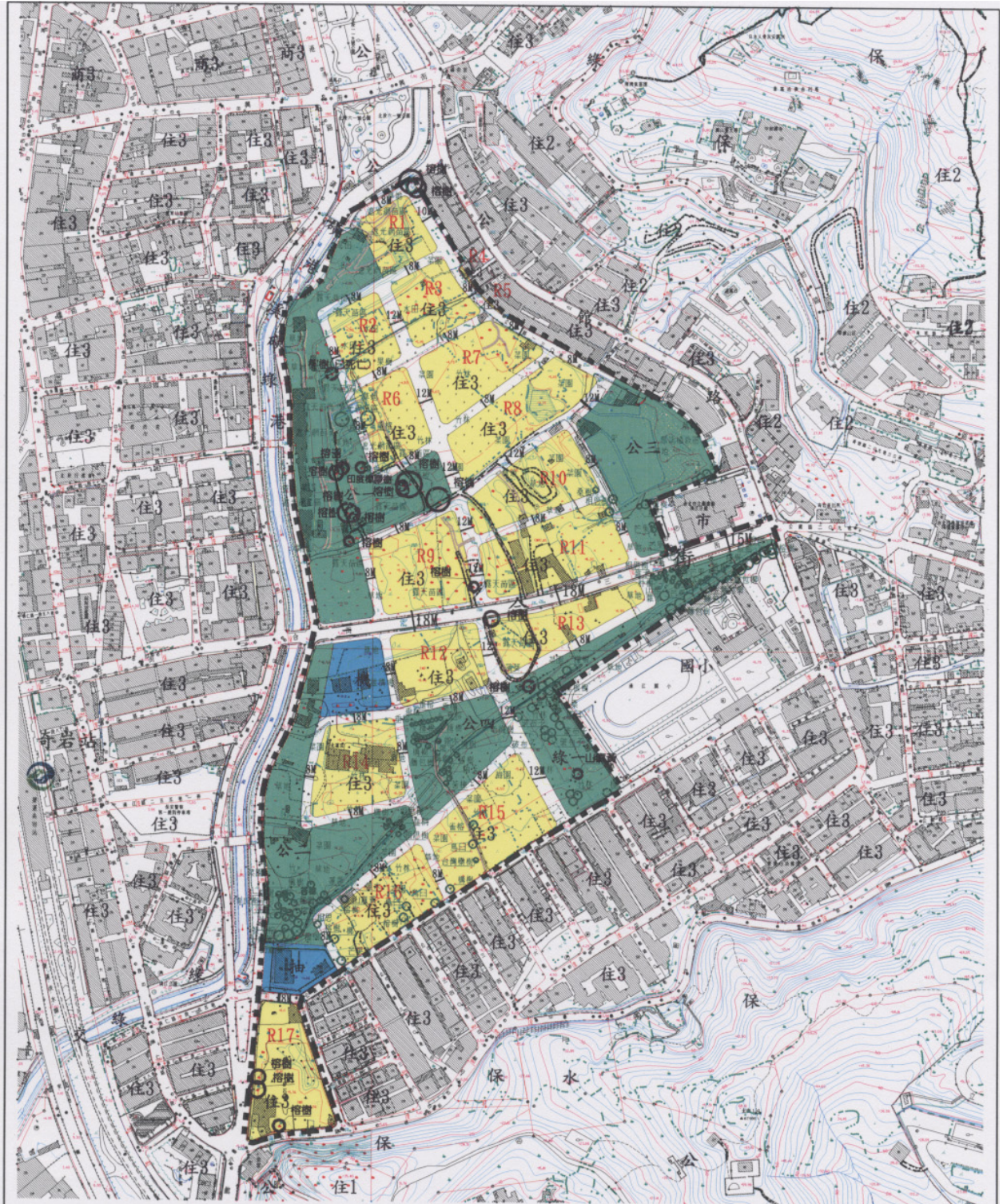


圖 例

- | | | | | |
|-----------|-------------------------|--------|----------|------|
| 細部計畫範圍 | 機 機關用地(供老人福利機構及相關公務等使用) | 公 公園用地 | 範圍內受保護樹木 | 道路用地 |
| 住3 第三種住宅區 | 抽 抽水站用地 | 綠 綠地用地 | 範圍內特殊樹群 | |

圖七 擬定臺北市北投區奇岩新社區細部計畫案(含老樹及樹群)示意圖

SCALE : 1/5000



四、交通運輸計畫

(一)道路系統

本計畫區之道路系統除於主要計畫規劃之聯外道路，另配合計畫分區特性及道路使用需求量，細分為不同等級之主要道路、景觀道路、次要道路及出入道路並道路編號，詳如圖八所示。

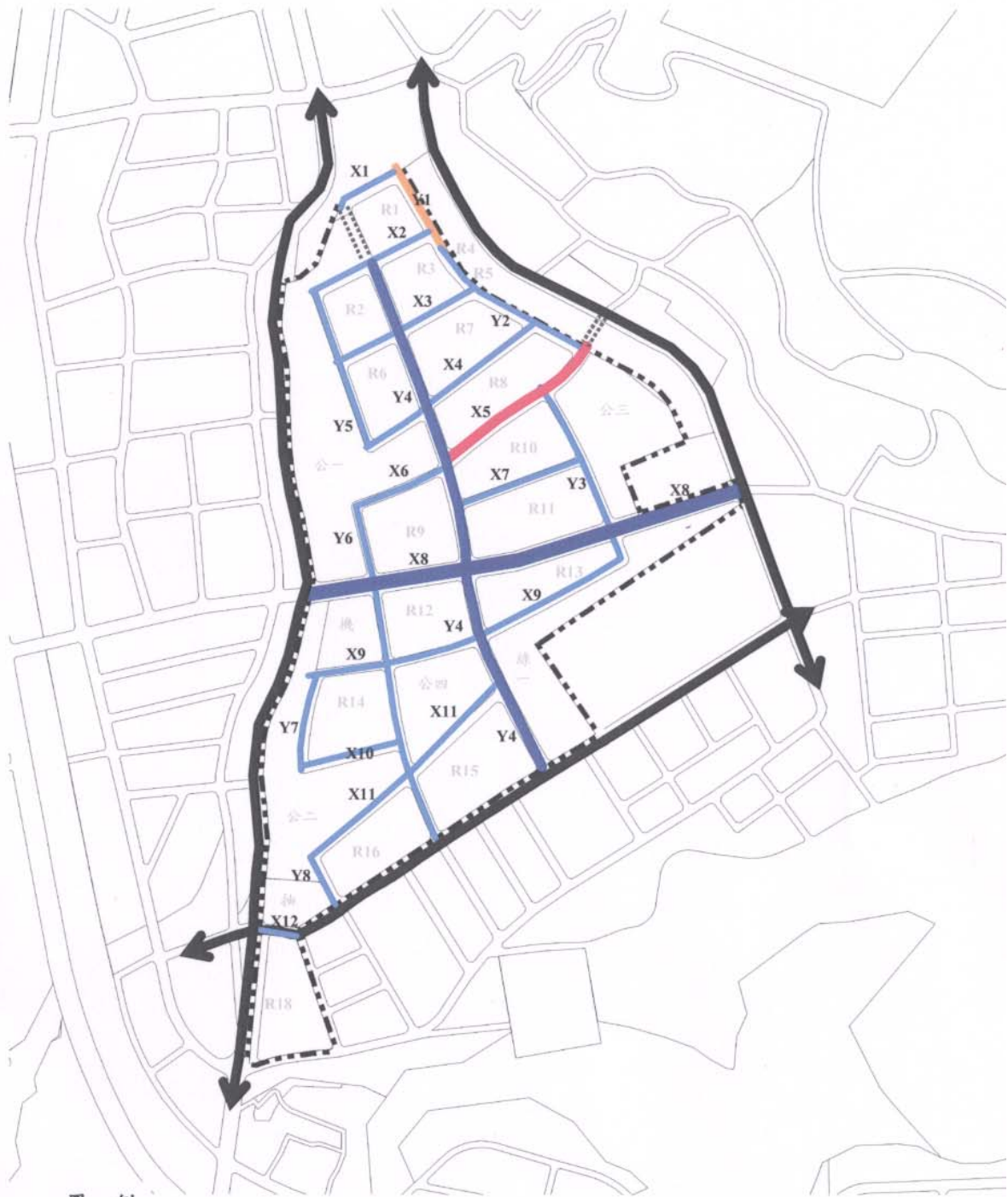
(二)道路形式設計

新闢道路寬度應按下表規定辦理：







道路層級	道路編號及名稱	道路寬度(公尺)	備註
地區聯外道路	X8 (三合街)	18	臨市場用地部分為 15 公尺寬道路。
地區主要道路	Y4	12	
地區景觀道路	X5	12	景觀道路。
地區次要聯外道路	Y1	10	應配合本計畫區受保護樹木位置，留設適當寬度之人行步道或開放空間。
地區次要道路及出入道路	X1、X2、X3、X4、X6、X7、X9、X10、X11、X12 Y2、Y3、Y5、Y6、Y7、Y8	8	其中 X6、X9、Y3、Y6 等為景觀道路，配合住宅街廓退縮留設之開放空間及植栽配置，與 X5 形塑本計畫區公園景觀廊道。

(三)腳踏車及步道系統

利用計畫區之公園、綠地及都市設計準則有關建築物退縮留設開放空間之規定，營造適宜之人行空間及腳踏車道，並串連清江國小及捷運系統淡水線之奇岩站。



圖例

- | | | | |
|---|----------------------------|---|------------------|
|  | 地區聯外道路(計畫範圍外)(8公尺) |  | 地區景觀道路(12公尺) |
|  | 地區聯外道路(18公尺)(鄰市場用地部分為15公尺) |  | 地區次要聯外道路(10公尺) |
|  | 地區主要道路(12公尺) |  | 地區次要道路及出入道路(8公尺) |

圖八 計畫道路系統及道路編號示意圖

SCALE : 1/5000



五、防災避難計畫

本計畫區內之防災避難系統計畫（詳圖九），分述如下：

（一）劃設防災避難區及救災據點

本計畫區依「臺北市都市計畫防災系統之規劃」全區係屬編號 B10 之防災區。為利本地區救災時效之掌握，未來「機關用地(供老人福利機構使用及相關公務等使用)」得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」提供部分空間作為警政消防機關使用，亦可作為地區防、救災指揮所使用。

（二）避難及救災動線

- 1、計畫區內三合街，銜接計畫區外北投十七號道路與公館路，延續通達本市其他地區，規劃為緊急道路。
- 2、道路寬度為 12 公尺以上之道路，規劃為本地區之輸送及救援道路，以配合緊急道路系統成為完整避難救災路網。


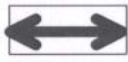



（三）劃設防災避難空間或據點

為緊急避難行為所需，除運用計畫區內之開放空間、公園、廣場、空地、道路等作為緊急避難場所外，亦規劃臨時及中長期收容所，如下表所示：

避難規劃項目	規劃內容	備註
避難人口（人）	5,000	1、避難人口係指本計畫區法定容積之居住人口。
臨時避難場所	臨時避難廣場、臨時避難帶	2、臨時避難場所以臨時避難廣場（各街廓指定留設之廣場）及臨時避難帶（10 公尺無遮簷人行道）為主。
臨時收容場所	公園（服務水準 8.5 m ² /人）	3、臨時收容場所為本計畫區內之公園用地。
中長期收容場所	機關用地（服務水準：使用面積為 0.65 m ² /人、使用樓地板面積 1.5 m ² /人）	4、收容所面積之檢討以每人 1.5 m ² 為原則。



圖例

- | | | | |
|---|---------|---|----------------|
|  | 防災避難圈範圍 |  | 臨時收容場所 |
|  | 緊急道路 |  | 地區防災指揮所及中長期收容所 |
|  | 輸送救援道路 |  | 中長期收容所(計畫範圍外) |

圖九 計畫區防災避難系統規劃示意圖

SCALE : 1/5000



六、土地利用面積分配情形

本計畫區土地使用面積分配情形，如下表所示：

使 用 分 區	計畫面積		備 註
	面積(公頃)	百分比(%)	
第三種住宅區	7.35	43.54	表列數字係僅供對照參考之用，其形狀大小及位置，應依計畫圖所示，以實地測量分割為準。
機關用地 (供老人福利機構使用及相關公務等使用)	0.32	1.90	
公園用地	4.64	27.49	
綠地用地	1.00	5.92	
抽水站用地	0.23	1.36	
道路用地	3.34	19.79	
合 計	16.88	100.00	

柒、其他

- 一、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。
- 二、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」(詳附件二)規定辦理。
- 三、除本計畫書圖之規定外，應依「臺北市土地使用分區管制規則」及相關規定辦理。

捌、事業及財務計畫

- 一、本計畫區採區段徵收方式辦理開發，本府並得視實際情形調整區段徵收範圍。
- 二、本計畫區整體開發(包括整地高程、道路、公園綠地、公共照明、植栽、人行道、街道傢俱等)，應送「臺北市都市設計及土地使用開發

許可審議委員會」審核通過後，據以實施。

公共設施種類	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費 (千元)	主辦 單位	預定完 成期限 (民國)	經費來源
		區段 徵收	土地 重劃	獎勵 投資	其他				
公園 綠地	5.64	√				203,040	區段徵收： 地政處 管理單位： 工務局	99年以 後	區段徵收無償 取得土地並完 成開闢。
機關 用地	0.32	√				12,800	區段徵收： 地政處 開闢及管理 單位：社會 局及相關公 務機關	99年以 後	1. 區段徵收無 償取得後，由 本府社會局 及相關公務 機關在執行 年度額定預 算內編列開 闢經費。 2. 若經市府評 估實際狀 況，可鼓勵民 間投資興建 或經營，得改 採設定地上 權方式由民 間廠商開發 興建與經營 管理(BOT)， 或由市府自 行開闢後，委 由民間經營 管理(OT)。
道路 用地	3.34	√				98,640	區段徵收： 地政處 管理單位： 工務局	配合區 段徵收 時程辦 理	區段徵收無償 取得土地並完 成開闢。
抽水站 用地	0.03	√				900	區段徵收： 地政處 管理單位： 工務局	99年以 後	區段徵收無償 取得後，由本府 工務局納入原 奇岩抽水站整 體規劃。

備註：一、本計畫預定完成期限及開闢經費得由主辦機關單位視年度實際財務狀況酌予調整。

二、本表所列之開闢經費指工程費，其經費估算標準係以各項工程單價為依據。

玖、臺北市都市計畫委員會審議情形

- 一、本計畫案經提臺北市都市計畫委員會 96 年 7 月 10 日第 572 次委員會議審議決議：「本案請市政府地政處土地開發總隊及都市發展局依照本會委員、市府各單位與人民陳情之意見，針對都市計畫未完成變更，區段徵收作業之適法疑義與其依據，分就區內公園綠地配置之連貫性與合理性；磺港溪兩側水泥護岸重塑自然護岸；老樹保存與移植、生物多樣性維持，區內道路系統過於彎曲不規則易造成路衝與停車交通問題，劃設其他性質機關用地；細部計畫之建築規劃設計如何達成生態社區之具體作法等課題予以釐清，並將本案先前歷次專案小組已討論之議論、結論及相關背景資料，彙整提報下次委員會議再進行審議。」。
- 二、案經本府彙整補充及修正資料，續提臺北市都市計畫委員會 96 年 9 月 6 日第 574 次委員會議審議決議：「請都市發展局徵詢對本案細部計畫管制議題有參與討論意願之委員，並召集市府相關單位以討論會方式進行觀念溝通與尋求共識，請於兩個月內召開 2-3 次討論會，研討議題區分細部計畫規範項目及非屬細部計畫法令管制範疇兩部分，並俟取得具體結論後再提送本會審議；同時研議建置相關行政審查管制機制，俾能落實推動本案為符合生態社區規劃理念之作為。」。
- 三、嗣經本府都市發展局於臺北市都市計畫委員會 97 年 1 月 25 日第 578 次委員會議，依第 574 次委員會議決議事項提出說明及修正資料，經審議獲致決議：「一、主要計畫：依市府公展案，照案通過。二、細部計畫：依市府 96 年 12 月 6 日府都規字第 09635905900 號函所送『第 574 次臺北市都市計畫委員會決議回應資料-「擬定臺北市北投區奇岩新社區細部計畫案」修正對照表、圖』內容通過。三、有

關公民或團體陳情意見決議情形詳如綜理表。」，公民或團體陳情意見決議情形詳附件三。

- 四、本府都市發展局復於 97 年 12 月 12 日提送本案調整計畫內容，經臺北市都市計畫委員會 98 年 1 月 25 日第 590 次委員會議審議決議：
- 「（一）有關案內原西側之細部計畫公一、公二公園用地，因面積較大、具有連續性及有助於主要計畫之整體規劃說明等，於主要計畫變更為公園用地部分，市府已依內政部都市計畫委員會決議，另循序辦理公開展覽，本會洽悉。（二）至於本細部計畫增列『公三公園臨 166 巷 1 弄地段之園道得供車輛通行』，照案通過。」。

拾、本計畫書圖業依前項決議修正完竣。

附件一 臺北市北投區奇岩新社區細部計畫案都市設計管制要點

為落實本計畫目標之推動，創造串連東側丹鳳山、奇巖山系往西側延伸至關渡平原建立「生態廊道」之可能性，形塑本計畫區為一兼具生態保育、視覺景觀與整體空間環境品質之高優質住宅社區，透過退縮綠帶、開放空間管制、建築規劃管制、排水系統、交通規劃、廣告物管制，以及受保護樹木與特殊樹群之保存維護，並針對「藍（水資源）、綠（植栽綠化）」資源系統規劃管制，以期建構為本計畫區為示範性生態社區。

一、公共開放空間部分

形塑本計畫區東西（三合街）、南北軸向及景觀道路之視覺景觀與整體空間環境品質，透過主要道路與景觀道路規範，及建築基地退縮指定留設帶狀開放空間、廣場式開放空間及街角廣場，規劃腳踏車道、人行步道系統及基地綠化原則等管制，建構本區兼具生態、安全、愉悅且適居的公共空間環境，本項規定如下：

- (一)本計畫區指定街廓及建築基地應留設之人行空間及開放空間，應按附圖一規定辦理。公共設施用地未規定退縮部分應自鄰接道路境界線起退縮留設四公尺寬之無遮簷人行道。本計畫區內所有建築基地除依相關指定退縮帶狀式開放空間外，其餘建築基地應自鄰接道路境界線起退縮留設二公尺寬之無遮簷人行道，供公眾通行使用，俾利串接整體區域人行系統。
- (二)本計畫區東西軸向（三合街）十八公尺寬之主要道路（臨市場用地路段為十五公尺），配合車流需求及計畫範圍外三合街車行寬度，以設置九公尺寬車道，其餘二側路權範圍配合留設腳踏車道為原則。（詳附圖一及附圖四）
- (三)本計畫區南北軸向十二公尺寬之主要道路，以設置九公尺寬車道，其餘二側路權範圍配合留設腳踏車道為原則。（詳附圖一及

附圖四)

- (四)本計畫區北側東西向十二公尺寬之景觀道路(臨 R8、R10 及公三街廓)，以設置八公尺寬車道及四公尺寬開放式渠道或草溝，並結合 R8、R10 等街廓之雨水排水系統、道路二側植栽、人行道、腳踏車道，及公三與公一生態景觀整體規劃設計為原則。其中開放式渠道或草溝應銜接公一生態公園之雨水排水系統為原則，以形成一完整水系。(詳附圖一及附圖三)
- (五)本計畫區內沿磺港溪之街廓指定留設十公尺寬之帶狀式開放空間，設置人行及腳踏車道為原則，並應與磺港溪東側道路用地(北投十七號道路)整體景觀設計，以塑造成為本地區特有河岸景觀綠廊風貌。(詳附圖一及附圖三)
- (六)為形塑本計畫區入口空間意象，於機關用地(供老人福利機構使用及相關公務等使用)指定留設廣場式開放空間，其面積至少占基地面積百分之十，並應與人行道或帶狀開放空間相連，位置得配合基地整體規劃經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」同意後調整。該廣場式開放空間，設計時應配合本計畫區空間規劃概念，並於規劃初期邀請相關地景藝術家、公共藝術創作者等專業參與，結合公共藝術、景觀規劃及建築設計手法，於開放空間適當之處整體規劃設計。(詳附圖二)
- (七)本計畫區內住宅區為營造社區舒適街角空間，應於街角退縮留設三十平方公尺以上之廣場式開放空間，其鋪面、高程、植栽應與相鄰基地整體設置，並設置座椅、燈具等街道家具供社區居民駐足停留，並納入公寓大廈管理住戶規約內規範。(詳附圖二)
- (八)為保留本計畫區內珍貴之受保護樹木，住宅區街廓內及公共開放空間應配合受保樹木位置留設五十平方公尺以上之開放空間為

原則。於編號 Y1 道路(十公尺)，應配合受保護樹木位置，留設二公尺寬以上人行道或開放空間為原則。惟經「臺北市樹木保護委員會」或「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議同意無需原地保留之受保護樹木者不再此限。(詳附圖二)

(九)本計畫區公共開放空間綠化原則：

- 1、本計畫地區之建築物、法定空地及依本要點留設之開放空間應予綠化，其規定比照「臺北市建築物暨法定空地綠化實施要點」辦理。
- 2、臨主要幹道指定留設五公尺無遮簷人行道之行道樹應栽植「樟樹」，臨景觀道路指定留設四公尺無遮簷人行道之行道樹應栽植「臺灣欒樹」為原則，以形塑整體街道景觀。本項樹種經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」同意者，得以本地區原生樹種取代。
- 3、指定留設四公尺寬以上無遮簷人行道之建築基地，應自臨接道路境界線起算一·五公尺範圍內栽植喬木行道樹（其間距不得大於八公尺）且設置連續性樹穴，以增加基地之保水性，並自行道樹樹穴起算一·五公尺範圍規劃腳踏車道為原則。
（詳附圖一、附圖三及附圖四）
- 4、為期永續經營都市生態，並豐富都市生態之多樣化，基地內開放空間綠化植栽之喬木應依樹種交替栽植為原則，選取主要樹種輔以次要樹種栽植，其樹種應考量抗風性強且具遮蔭效果之常綠喬木，並以北投特有原生樹種為優先。
- 5、公共開放空間或法定空地應盡量以多樣性地被植物代替人工草皮。
- 6、建築基地指定留設之廣場式開放空間應以集中配置為原則，

應按開放空間面積每滿六十四平方公尺植栽喬木一棵，其樹冠底離地淨高二公尺以上，根部應保留適當之透水面積。

7、本計畫住宅區之建築基地綠覆率應 $\geq 25\%$ 或 $\geq (1-\text{建蔽率}) \times 50\%$ （取最大值）。

8、各開發基地法定空地內之不透水硬鋪面比 $\leq (1-\text{建蔽率}) \times 10\%$ 。

9、指定退縮綠帶、指定留設開放空間及指定退縮無遮簷人行道範圍內不得開挖地下室，以利地面層植栽及透水。

10、本計畫公共開放空間、人行步道、腳踏車道之鋪面設置應全面採透水性材質與工法。

(十)建築基地指定留設之帶狀式公共開放空間或無遮簷人行道、腳踏車道應為連續鋪面，且應與相鄰基地地坪高程齊平，車道穿越時，其鋪面仍應連續。

(十一)本計畫區經指定留設之公共開放空間應設置中、低光源之照明設施，並考量行人之視覺與活動，塑造舒適之行人環境。

(十二)指定留設寬度達四公尺以上無遮簷人行道之建築基地，應於其指定退縮部分配合規劃腳踏車道為原則。以形塑本計畫區優質、舒適的腳踏車道系統，申請周邊大眾運輸系統。（詳附圖一、附圖三及附圖四）

二、建築基地規模

(一)本計畫區 R8、R9、R10、R11、R12、R13、R14、R15、R16、R17 街廓內建築基地最小開發規模為 500 平方公尺；R1、R2、R3、R6、R7 街廓內建築基地最小開發規模為 300 平方公尺；R4 及 R5 街廓不予規定建築基地最小開發規模。住宅區內兩側臨指定留設無遮簷人行道之街廓轉角基地開發臨道路面寬不得小於十五公尺，餘各基地開發臨道路面寬不得小於十二公尺。（詳附圖五）

(二)本計畫區建築基地地下層最大開挖面積以不超過其法定建蔽率加百分之十為原則，惟經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過後得酌予調整。

三、建築規劃設計

本計畫區東臨丹鳳山、奇巖山及其哩岸山系，為配合整體環境、山川景觀資源、交通軸線、景觀道路及配合地區性季節風形成良好的微氣候環境，本計畫以三合街捷運奇岩站出口為「視點」，管制建築物高度及形式，藉以形塑與自然山系、地形地勢相呼應之天際線；高度規定如附圖六：視景與建築高度限制示意圖。

(一)本計畫區內建築除臨道路面外，亦應考量由三合街西側進入本計畫區之視覺景觀，各建築量體朝視點方向之立面應細緻處理，不得規劃大面實牆、避免重複單調或與相鄰街廓量體不協調、突兀之量體設計，且朝視點方向之立面開窗率應達百分之四十以上。

(二)街廓建築物為配合環境山勢、地區風向並有助於地區微氣候空氣流動，應以「西低東高」原則配置建築量體。

(三)建築物樓層高於五層樓以上者，其建築物水平投影面積之最大對角線長度不得大於六十公尺，且最大連續牆面線不得大於四十公尺為原則。

(四)面向視點方向、永久性開放空間及退縮留設帶狀開放空間之建築設計得規劃為觀景陽、露台，避免規劃為晾曬衣物之工作陽台，或以飾板等設計手法遮蔽處理，以維都市觀瞻。

(五)計畫區內綠籬設置原則：

1、本計畫全區不得設置圍牆，住宅區得設置高度一二〇公分以下之綠籬。

2、住宅區以外地區含抽水站、機關用地等均不得設置高度超過

九十公分之綠籬。

(六)本計畫區建築物外牆顏色之使用處理，應符合下列原則：但經「臺北市都市設計及土地使用管制審議委員會」審議通過者，不在此限。

- 1、為塑造本計畫區特殊風貌，本計畫區建築物外牆之顏色應與地區山脈景緻協調配合，以中、高明度及中、低彩度為原則。
- 2、建築物外牆顏色應以主色彩與輔佐色彩相配合為原則，其建築物外牆之主色彩（基調色彩）應依下表所列色系且應達百分之七十以上面積為原則：

色系編號	HV/C=2.5-5YR 7-9/1-5
備註	1. 本規範採國際標準色系 (Munsel Hue Circle 40Hue) 2. H 為色彩值 (HUE) V 為明度值 (VALUE) C 為彩度值 (CHRAMA) 3. Y. R. 為色相英文字縮寫 「Y (Yellow, 黃色), R (Red, 紅色)」

(七)為維護計畫區內夜間人行安全、夜間活動視覺觀瞻品質，計畫區內公共開放空間、公共建築物立面與指定退縮公共開放空間之人行道應設置夜間照明設施。

(八)為整體計畫區內建築防災考量，計畫區內相關建築開發時，有關發電機房、消防幫浦、緊急供電等設備空間應考量個案地下層防災、淹水等相關問題，避免設置於地下層，相關機電、雜項設備設置於地面層之景觀、綠美化設計應於規劃初期併作整體考量。

(九)本計畫區內相關建築物頂層所附設之水塔、空調、視訊、機械及相關雜項工程設施物，應配合建築物作整體規劃設計，並加強植栽、景觀綠美化處理。建築物屋頂及露台綠化面積應達屋頂總面積二分之一以上，綠覆率應達綠化面積之二分之一以上為原則。

(十)本計畫區建築物與公共設施應採自動化節約能源設計，並為符合綠建築之規範，於本計畫區之建築物及公共設施之用電，應配合整體建築規劃設置太陽能發電系統輔助日常能源消耗之系統設備，並優先於機關用地、抽水站用地等公共設施用地建築規劃時設置。

(十一)考量水資源之利用，本計畫區住宅區及公共設施之用水設備均應設置節水設施，並規劃雨水貯留供水系統及中水利用供水系統。

(十二)基於本計畫區東側丹鳳山地質多為不易涵養水分之火成安山岩，若遇暴雨水流峻急，宣洩不易，爰建築開發應於基地內考量滯洪量 ≥ 5 年暴雨頻率產生之滯洪量¹，該滯洪池得配合地景、消防用水需求規劃，並應與本計畫區排水系統相串連。

(十三)為推動永續建築精神及建構本計畫區為示範生態社區，本計畫區建築物與公共設施，於建築開發時必須符合綠建築九大指標系統至少六項以上指標，其中須含「基地綠化量指標」、「基地保水指標」、「日常節能指標」及「水資源指標」等四項為原則。

(十四)公共服務設施用地之建物需設置各項供殘障者使用之設施。其各項設計應遵循「臺北市無障礙環境設計手冊」及「臺北市市區道路人行道都市設計準則」之規定辦理。

(十五)本計畫區內指定留設之開放空間面積得計入法定空地。

四、交通規劃及停車空間設置：

(一)配合磺港溪東側綠帶留設，及住宅街廓退縮帶狀空間，建構完整的腳踏車道系統及舒適的人行步道系統，串連鄰近奇岩及唎哩捷

¹ 1.滯洪量規劃可參考『臺灣省住宅及都市發展局之暴雨強度公式』，其中臺北地區規定五年暴雨頻率之降雨量強度參考公式。

2.滯洪量合理化簡易公式=表面逕流係數x降雨強度x集流面積。

運站，各基地除依規定退縮供腳踏車、人行使用，其退縮開放空間高程應齊平，且材質、顏色應一致。

(二)建築基地之汽機車出入口，除基地條件限制外，不得設置於下列場所：

1、自道路交叉截角線、人行穿越道、通學步道、斑馬線距離五公尺範圍內。

2、丁字路口及其他有礙公共安全及公共交通之道路、路段及場所。

(三)考量汽機車車道出入口設置及周圍環境交通安全，有關車道出入口緩衝空間、帶狀空間鋪面高程應連續，但於材質、顏色上應能明確區分予以標示並設置警示號誌及防滑處理，且出入口相關界面高程、尺寸應標示清楚。

(四)本計畫區建築基地除依「臺北市土地使用分區管制規則」規定留設法定汽、機車停車位及裝卸位外，其原法定機車停車位數二分之一之空間面積，應以規劃設置地面層腳踏車停車位替代。

五、廣告物管制：

住宅區內面臨寬度十二公尺以上道路之地面層可設置廣告物外，其餘不得設置任何廣告物。設置廣告物之高度不得超過五公尺或二層樓之窗台，離地淨高不得低於三公尺，不得設置霓紅閃光裝置。且整棟建築物之招牌應統一規劃。

六、自然景觀與植栽之維護

(一)為維護及保存本計畫區原有受保護樹木及特殊珍貴樹木(群)，本計畫區建築基地及公共設施用地申請建築開發時，應檢附基地現況植栽調查與測量資料，至少包括樹種、位置、樹徑、樹冠等相關資料。

(二)本計畫區建築基地及公共設施用地申請建築開發時，除須依「臺

北市樹木保護自治條例」規定辦理外，應盡可能維護保留原有老樹及特殊珍貴樹木(群)，並配合其位置整體規劃設計基地開放空間。

七、公園綠地規劃設計

(一)本計畫區公一及公二應基於生態公園之生態、貯蓄、防洪、防災功能，結合公園內受保護樹木、珍貴樹木(群)、既有水文及原始地貌等資源，整體規劃設計。並應結合本計畫區雨水排水系統配置，於公園內規劃設置生態池、雨水貯留供水系統及相關過濾、淨化及抽排設施，作為公園及相關用地之雨水回收再利用，減少本計畫區內道路系統設置雨水排水管涵或箱涵之容量。

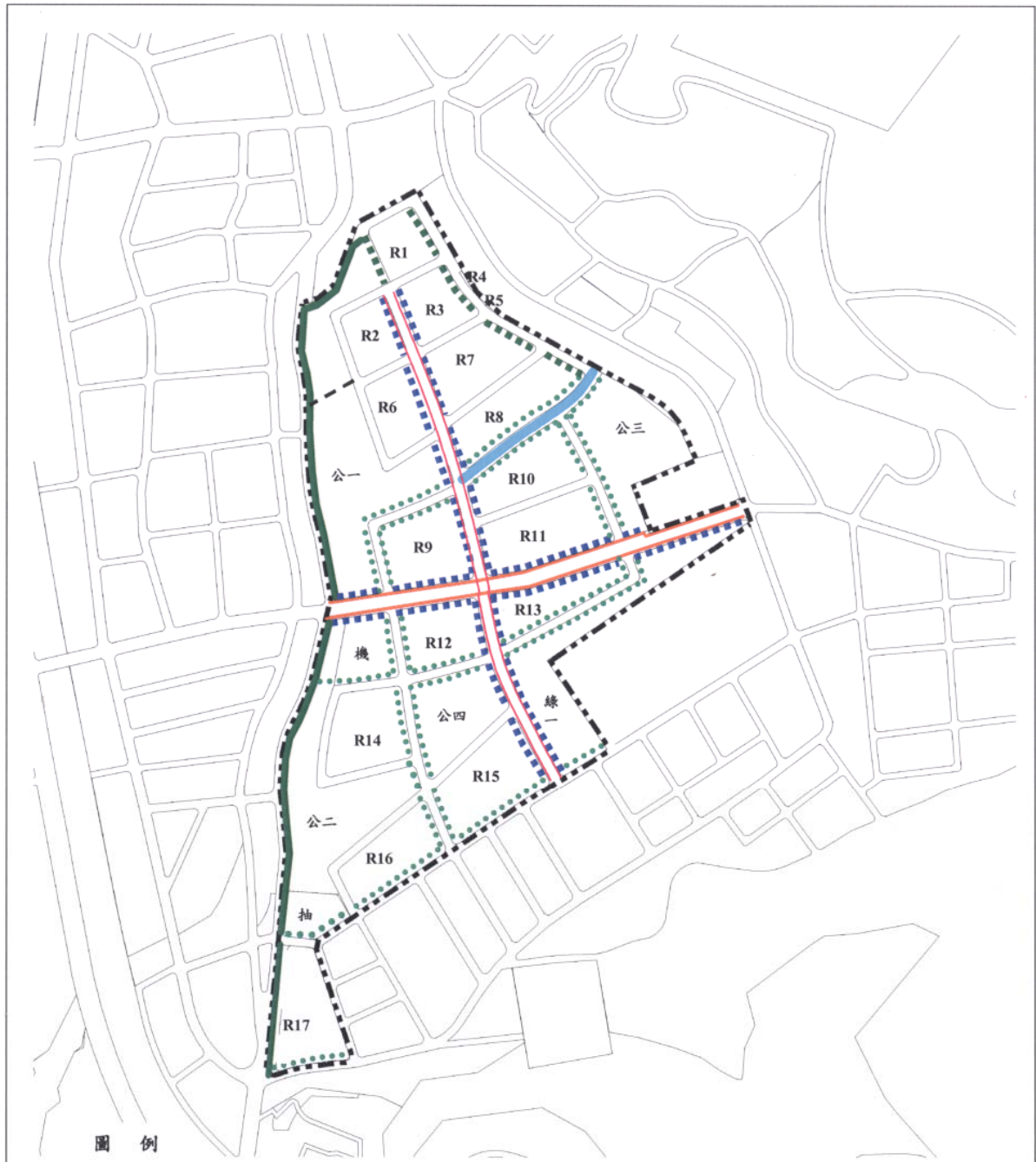
(二)公三以配合公園內特殊珍貴樹木(群)、既有水文、水塘及原始地貌等資源，整體規劃設計為社區公園為原則；公三公園東側毗鄰住宅區側應設置環園道，供消防、醫療等緊急車輛及必要性通行之需求使用。

(三)公二、公四及綠一應結合受保護樹木、特殊珍貴樹木(群)、中崙仔溝等資源整體規劃設計，以復育中崙仔溝為生態渠道，銜接清江國小以東之上游水圳，及串連周邊開放空間系統為原則，創造開放式親水空間。

(四)本計畫區公園、綠地應混植誘鳥蝶栽達總植栽之五分之一以上為原則。

(五)本計畫區公園、綠地規劃設計除上述規定外，應依「臺北市公園開發都市設計準則」辦理。

八、本要點中部分列為「原則」性之規定，如經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過，得不受該「原則」性之規定限制。



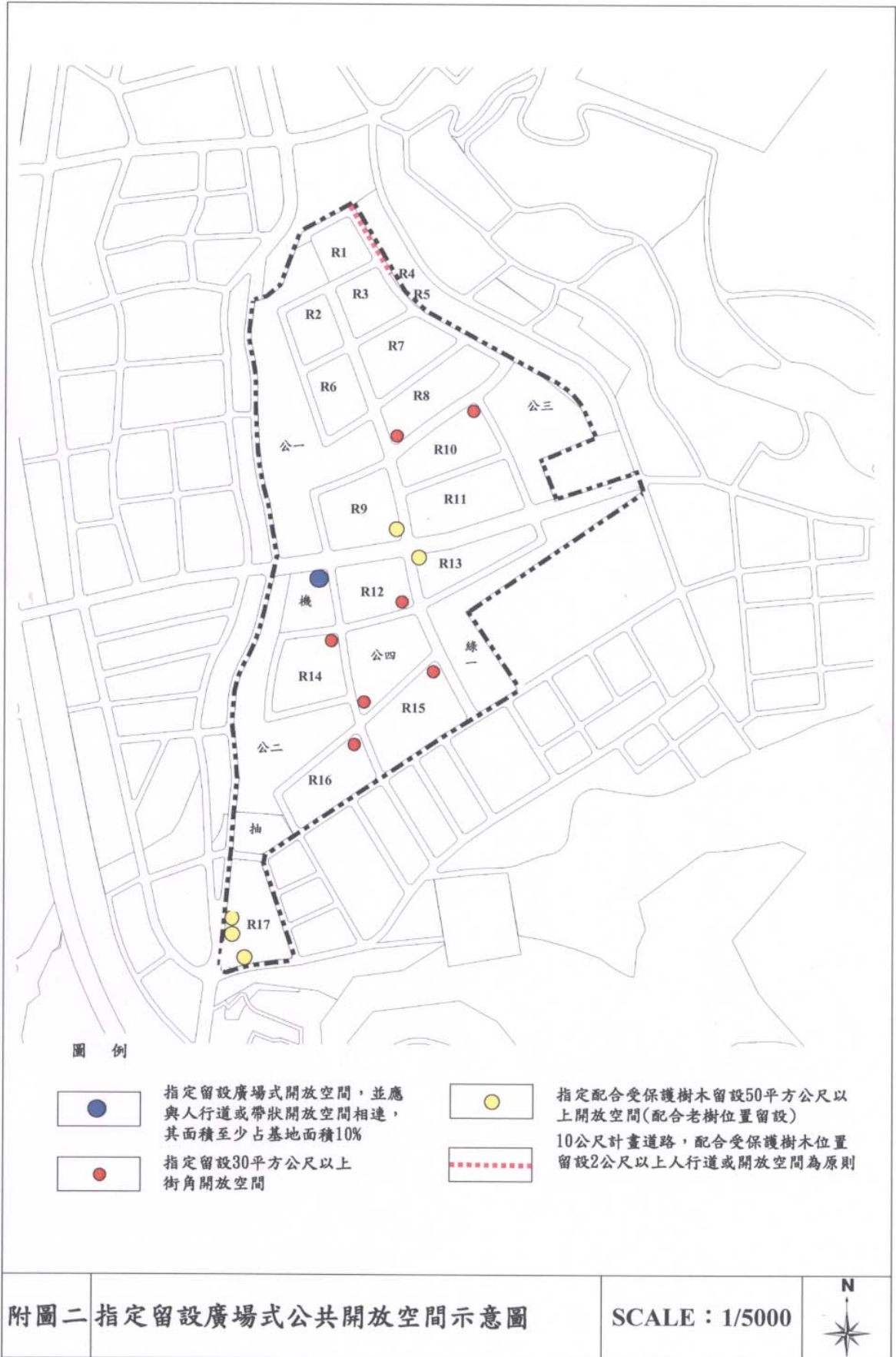
圖例

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 指定留設10公尺寬無遮簷人行道
應配合規劃腳踏車道為原則 指定留設5公尺寬無遮簷人行道
應配合規劃腳踏車道為原則 指定留設5公尺寬無遮簷人行道 指定留設4公尺寬無遮簷人行道
應配合規劃腳踏車道為原則 | <ul style="list-style-type: none"> 18公尺主要道路(鄰市場為15公尺)，以設置
9公尺寬車道，其餘二側路權範圍配合留設
腳踏車道為原則 12公尺主要道路，以設置9公尺寬車道，其
餘二側路權範圍配合留設腳踏車道為原則 12公尺景觀道路，以設置8公尺寬車道、4公
尺明溝或草溝為原則 應配合公園整體規劃設計，留設人行步道系
統，銜接北投17號道路側指定退縮留設10公
尺開放空間之人行步道系統為原則 |
|--|---|

附圖一 指定留設帶狀公共開放空間示意圖

SCALE : 1/5000





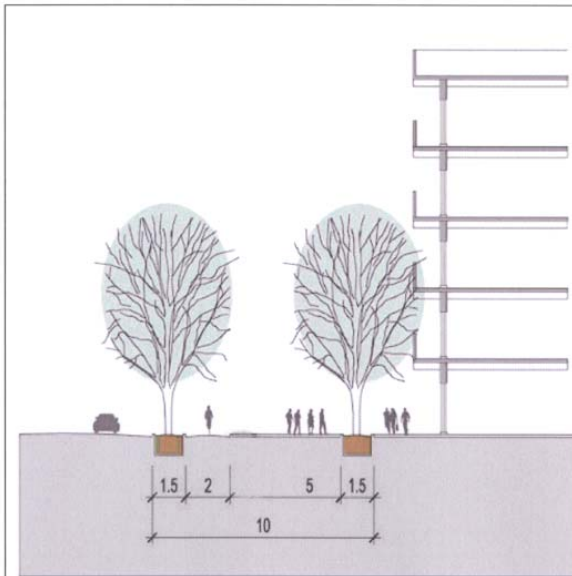


圖 1：指定留設 10 公尺帶狀開放空間植栽帶、腳踏車道與人行道設置規範圖

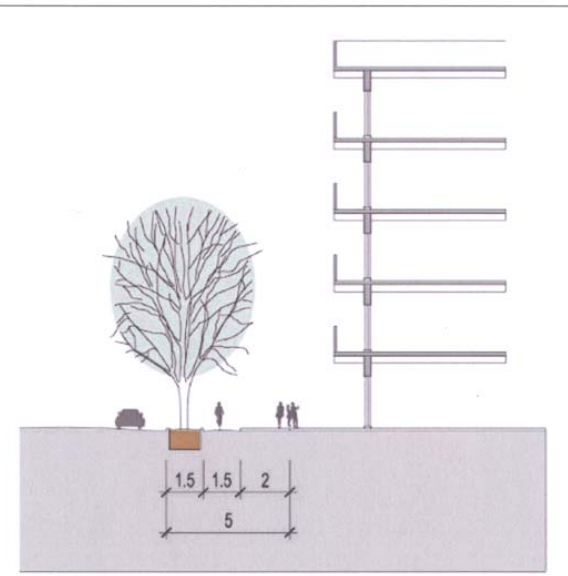


圖 2：指定留設 5 公尺帶狀開放空間植栽帶、腳踏車道與人行道設置規範圖

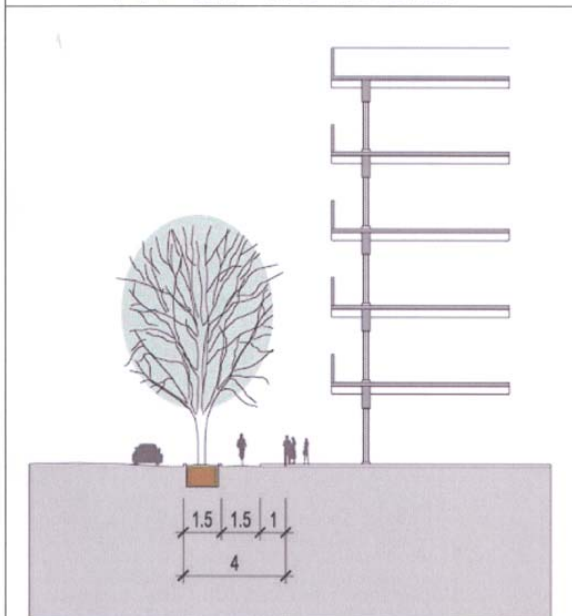


圖 3：指定留設 4 公尺帶狀開放空間植栽帶、腳踏車道與人行道設置規範圖

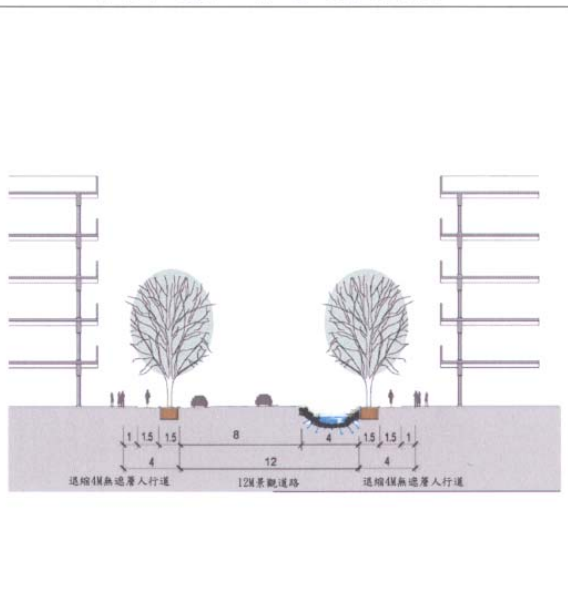


圖 4：12 公尺景觀道路配置原則示意圖（留設 8 公尺車行空間、4 公尺明溝或草溝為原則）

※指定留設 4 公尺以上無遮簷人行道之建築基地，應自臨接道路境界線起算 1.5 公尺範圍內栽植喬木行道樹（其間距不得大於 8 公尺），並自行道樹樹穴起算 1.5 公尺範圍規劃腳踏車道。

附圖三 帶狀開放空間規劃示意圖(一)

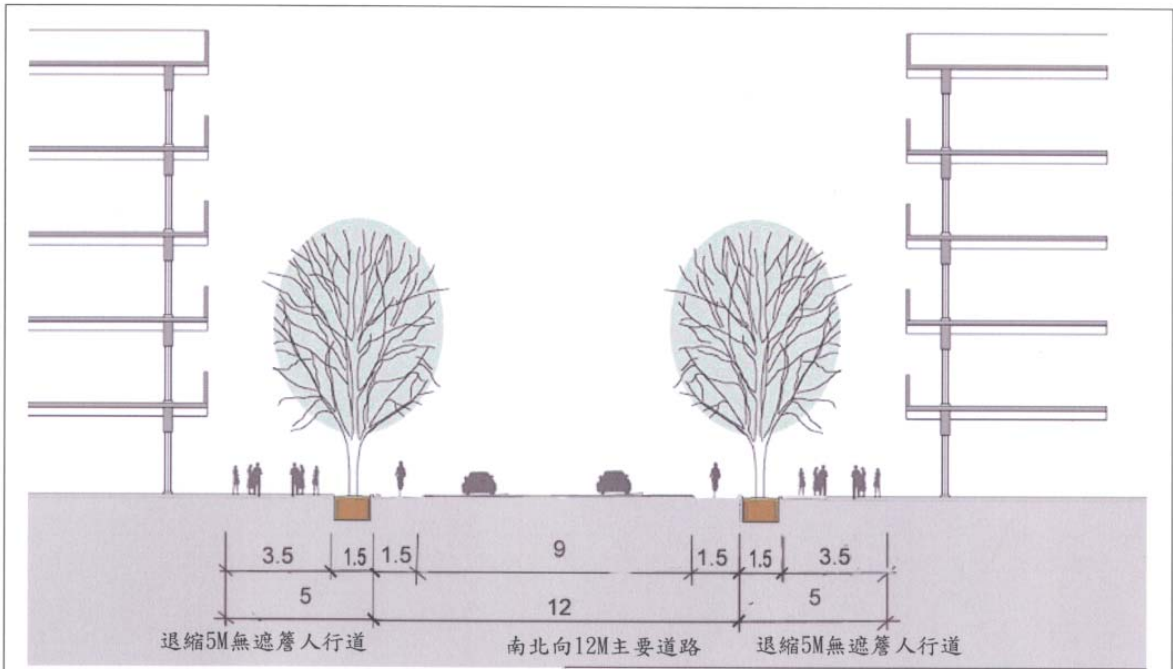


圖 5：12 公尺南北向主要道路配置原則示意圖（留設 9 公尺車行空間，其餘二側路權範圍內配合留設 1.5 公尺腳踏車道為原則）

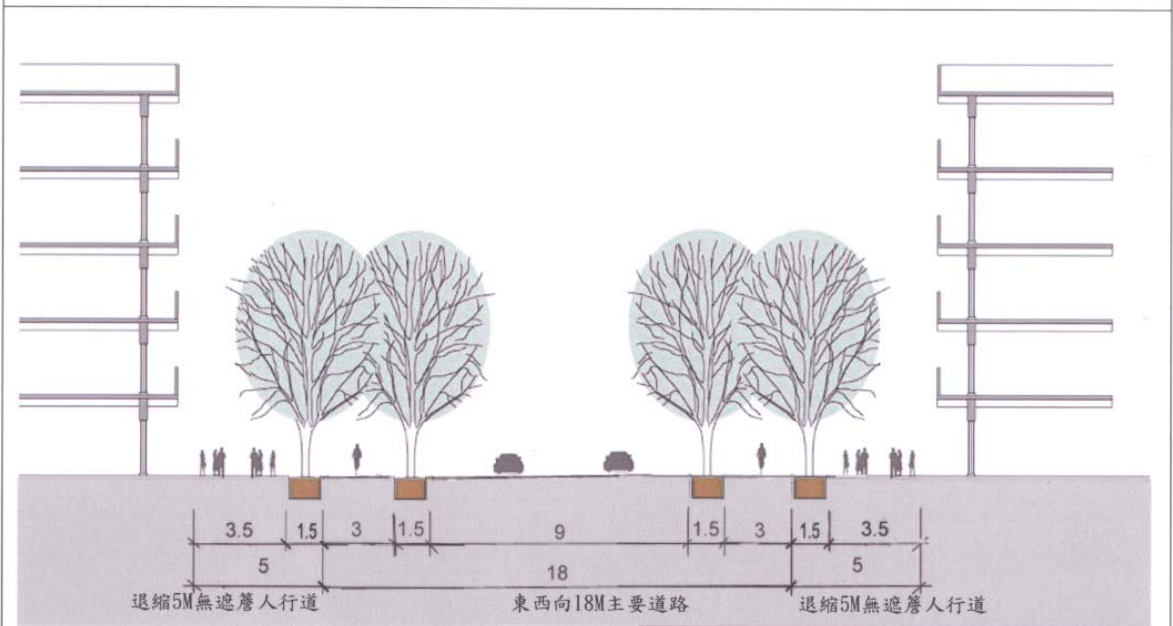
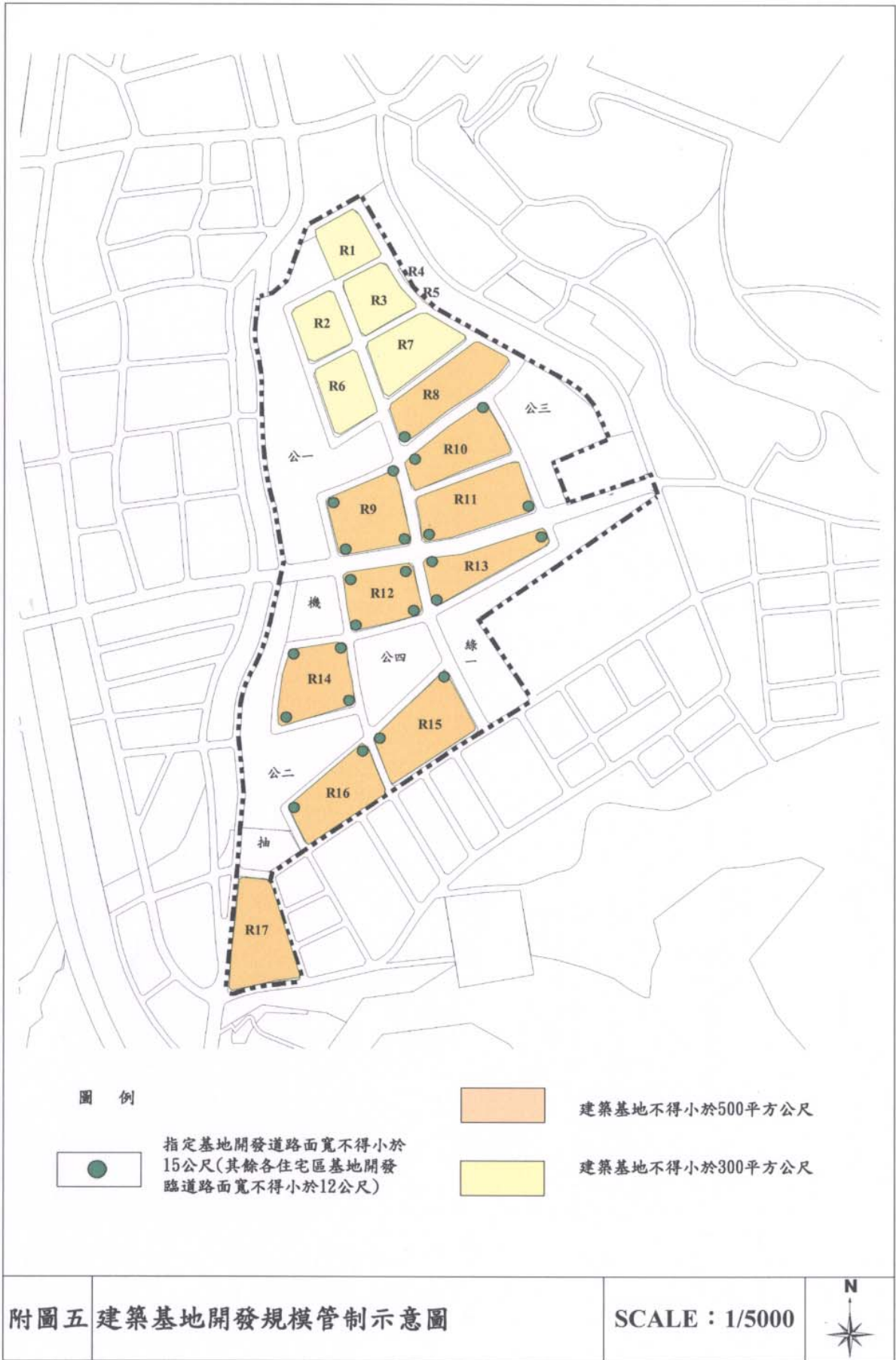
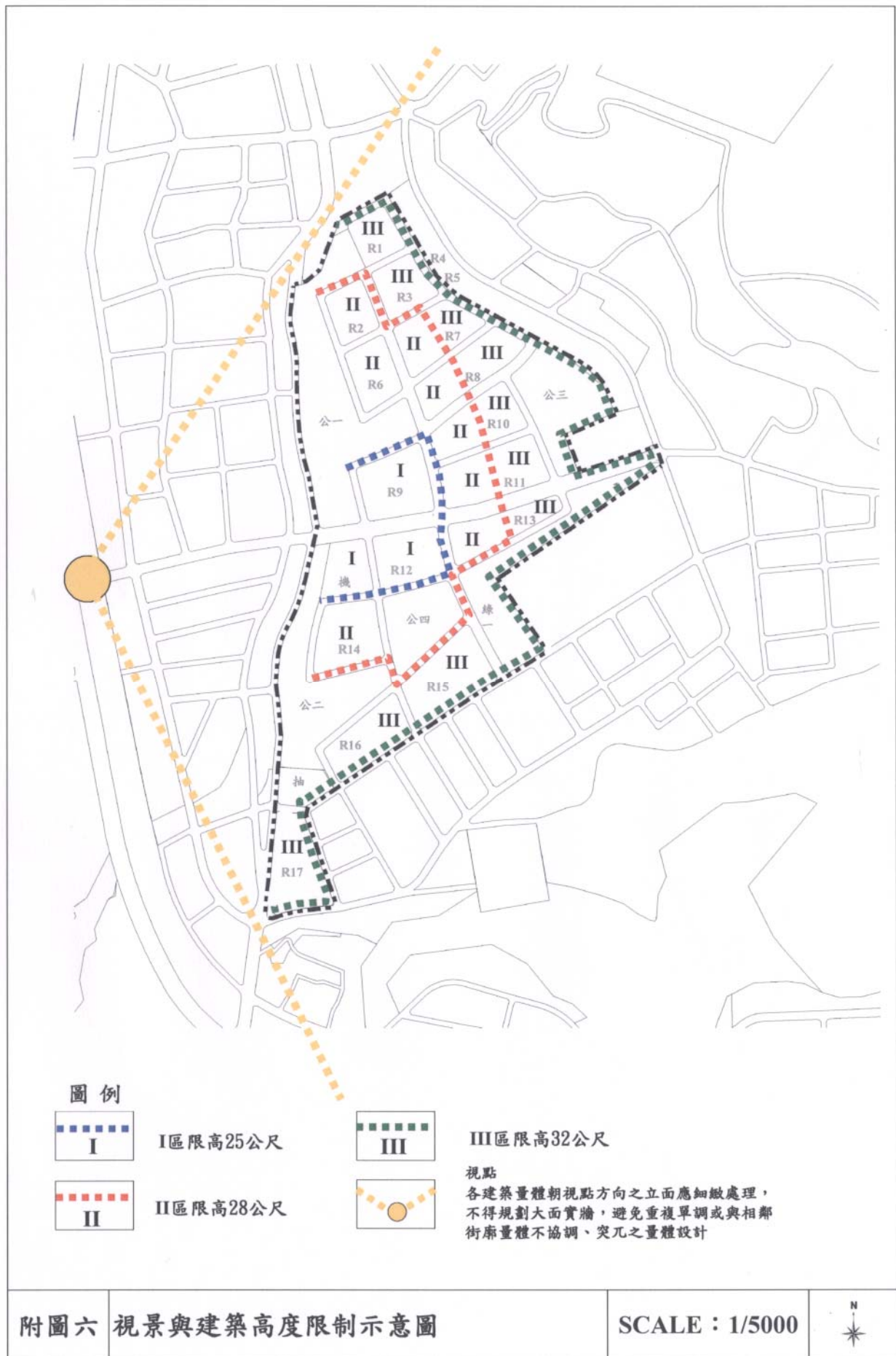


圖 6：18 公尺東西向主要道路配置原則示意圖（留設 9 公尺車行空間，其餘二側路權範圍內配合栽植喬木行道樹（其間距不得大於八公尺）及留設腳踏車道為原則）

※指定留設五公尺以上無遮簷人行道之建築基地，應自臨接道路境界線起算一·五公尺範圍內栽植喬木行道樹（其間距不得大於八公尺）。

附圖四 帶狀開放空間規劃示意圖(二)





附件二 臺北市北投區公館沿線申請建築工程專案管制措施

臺北市政府工務局 79.7.24 北市工建字第六五五五六號函

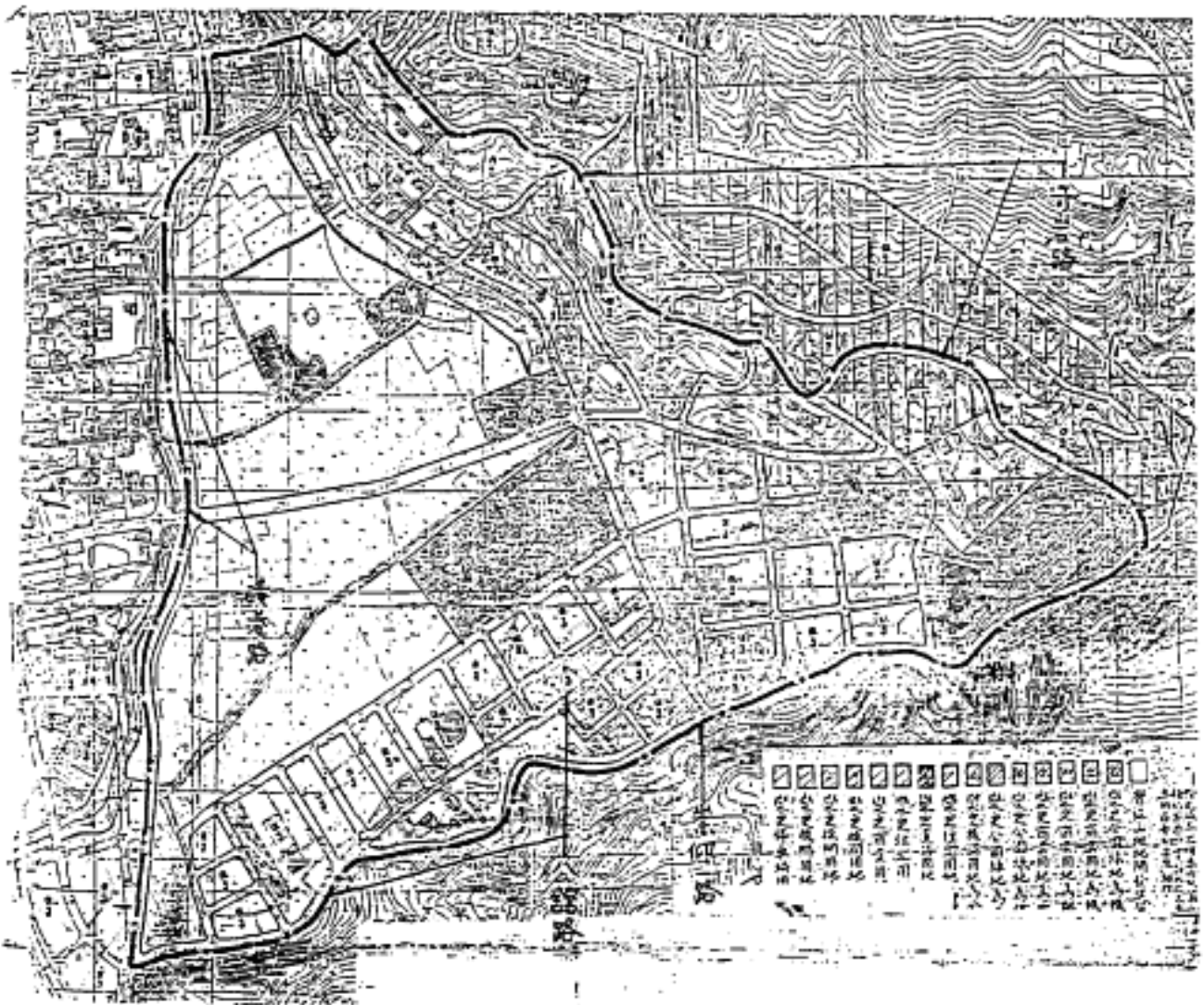
- 一、管制範圍：北投公館路、奇岩路、崇仰一路、磺港路所圍之地區，範圍如附圖示。
- 二、加強建照審核方面，採雜項執照及建造執照分別申請
 1. 雜項執照：需施做土壤改良，未建築基地應先領雜項執照，經依設計施工承載試驗合格，又有關擋土工法支撐層數，鄰房安全鑑定等應一併考慮。
 2. 建造執照：有關地下室開挖安全措施方面。
 - (1)基礎開挖安全措施：依本局訂頒「台北市建築工程基礎開挖安全措施管理作業要點」，地下開挖深度超過八公尺或設置地下室二層以上者，一律採用地下連續壁工法，並設置安全監測系統及因應措施。
 - (2)地下室開挖僅一層者，得視地質狀況採用預壘排樁擋土工法，但緊靠鄰房側於開挖前並須兼做高壓噴射灌漿地質改良，以穩固鄰房。
- 三、對已核發建照尚未施工者，加審其基礎設計與地下室開挖安全措施。
- 四、加強審查施工計劃：
 1. 加強審查施工計劃：
 - (1)本管制地區施工計劃書圖、逐案審查，經核定後始准開工。
 - (2)應檢附基地四周二十公尺範圍內鄰房現況（含其地質、基礎、結構）調查資料與圖說。
 - (3)地質及地下水，請營造業技師核對與設計圖無誤及訂定擋土壁養護時間，計劃並簽證負責。
 - (4)妥善設置並分析防止鄰房傾斜倒壞，附近道路崩塌沈陷及有關監測系統佈置圖與觀測記錄資料檢查。並於施工期間隨時採取適當改善措施計劃。
 2. 地下室施工期間依建築法第 56 條規定及本府 78.9.26(78)府工建字第三

六五九〇三號函應由監造人、承造人、技師勘驗。簽證申報部份，依左列規定辦理，主管建築機關加強抽查。

(1)地下室開挖擋土壁施工之起訖時間與勘驗結果，經監造人、承造人、技師簽證後分別申報備查。

(2)地下室挖土依其施作支保措施分層勘查，由監造人、承造人、技師簽證後申報備查。

五、本管制地區自七十九年八月一日起，開始實行。



附件三 「擬定臺北市北投區奇岩新社區細部計畫案」臺北市都市計畫委員會公民或團體所提意見綜理表

案 名		擬定臺北市北投區奇岩新社區細部計畫案	
編 號	1	陳情人	古秀珍
陳情理由	1. R-14 區北邊道路位於中崙仔溝上，與原計畫結論保留中崙仔溝為生態區不符合。 2. 本區樹木樹齡約 30 年以上，請優先移植本區原有樹木，而非砍伐後再花錢種新樹苗，以節省資源，不要浪費 30 年樹木成長的時間。		
建議辦法	請聘請有名、有成效的生態學者專家參與設計。		
委員會決議	依市府所送「第 574 次臺北市都市計畫委員會會議決議回應資料」修正後通過。		
編 號	2	陳情人	發展局函轉未具名市長信箱書面建議
陳情理由	1. 綠地部分為何不直接改為公園，是否他日變更地目之用。 2. 8 公尺道路太小，5000 戶居民上下班恐嚴重塞車建議 12 公尺。 3. 是否是換了市長，所以全部要重新設計開發計畫，不能用舊的計畫案嗎？ 4. 重新設計開發計畫，不需經地主知道答應就可以執行嗎？ 5. 反對生態公園，請改為一般公園。		
建議辦法			
委員會決議	依市府所送「第 574 次臺北市都市計畫委員會會議決議回應資料」修正後通過。		
編 號	3	陳情人	發展局函轉奇岩里里長賴進利於市長信箱書面建議
陳情理由	奇岩新社區開發，初期規劃有里辦公處、社區發展協會、地主、地方人士參與，為什麼變更設計，能把門關起來，高興怎麼劃怎麼變就可以嗎？不用里辦公處、社區發展協會、地主、地方人士參與，隨便開個說明會，就公告實施了嗎？對於奇岩新社區開發案，整合里辦公處、社區發展協會、地主、地方人士參與有以下幾點疑問： <ol style="list-style-type: none"> 1. 新社區開發案對聯外道路規劃問題？現在磺港路已經夠塞車 		

	<p>了，1500 戶進來我們怎麼辦？</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. 公館路 130 巷、166 巷低窪地區排水怎麼規劃？ 3. 奇岩新社區開發案中的生態社區如何規劃？ 4. 奇岩新社區開發案中老樹大部份都是榕樹，這對日後建築基地不會有影響嗎？為什麼整個規劃案一定要遷就它？對二、三十年所謂的老榕樹不能就地移植嗎？ <p>新社區的開發，要對舊社區有助益，整個開案都在奇岩里，以目前的規劃對奇岩里只有破壞沒有建設，盼市政府的官員們重視我們的意見，了解我們的需求。</p>		
建議辦法	<ol style="list-style-type: none"> 1. 將綠地調整成該開發案外圍，做成行人及腳踏車道；一方面配合跑步及騎腳踏車運動，另一方面在開發中或開發後緩和對附近居民的影響。 2. 原國中預定地之面積做為公共空間，將住三 R17 建地與周邊綠地結合，做為地下停車場、地面公園，以解決居民停車問題，而政府開發 16 公頃土地連一個停車場也沒有；至於機關用地地下室做停車場，以它的面積僅能供機關停車。 3. 機關用地做為北投行政中心用地，將北投各行政機關集中，讓北投區民眾有一個舒適的洽公空間。 		
委員會決議	依市府所送「第 574 次臺北市都市計畫委員會議決議回應資料」修正後通過。		
編號	4	陳情人	陳光輝
陳情理由	<p>請維持臺北市政府於 93 年 11 月發佈的北投區奇岩新社區細部計畫案，並撤回 96 年 5 月提出的新計畫案。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 新計畫案是為保護二十一株『珍貴』樹木（其實僅一株印度橡膠樹、一株山麻黃，其餘為榕樹，樹齡皆在二十年左右或下）。台北市文化局如何將保護此當代栽種之植物，與興建十七公頃左右之市區，能容納五千人民眾千百年舒適居住之社區的重要性作比較。其價值觀何在，亦無提出詳細說明。僅憑保護之名而將本來已經審議通過並發佈之原計畫案一筆勾銷，實難苟同。何況愚公可以移山，難道智民不能移樹：當代栽種之樹。 2. 新計畫案與已經審議通過並公佈於世的原計畫案，在土地使用面積分配情形、街廓道路方向、綠地設置等等整體形象可以說幾乎相同；唯一差別就是將國中用地分配取消，改為追加公園用地。使公園面積分配率佔全社區四分之一，加上綠地面積則比率上升至三分之一。把變更後的新增加的大部分公園面積拉長成線條狀沿磺港路設置『河岸景觀綠廊』。將來國中用地需 		

求再起，附近何處尋覓。再者，如此大比率之空曠度，除市容外，其使用應符合北投區全體居民之安全與福利。

3. 新計畫案企圖把磺港溪裝扮成『河岸景觀綠廊風貌』。豈知此溪乃山洪排水洩道，平時水量稀少溪底硫磺水潺潺細水流，「黃」硫磺水草目不宜，又有刺鼻氣味；颱風或大雨時節洪水為患，附近遊人處處危險。古早颱風來臨，有失足跌落溪中溺斃而流至田園者。現若將公園拉長沿數公尺高河岸步置，豈非於公園邊造成一長而大的陷阱。要是將原計畫案國中預定地直接改成為公園用地，建設成一較具規模之『中央公園』，其份量由於集中而加重。世上許多大都市一般皆設有此公園或廣場。配合公館路、奇岩路、丹鳳山步道等親山衢徑，庶幾有如新北投公園之功能。目前許多登山者多以中和禪寺前為集合處或休息站，以後可以移到新的公園。而公園內也可以創造多種活動的空間。新的公園可以親山又有親水小徑（目前即可能實行的，從既存接近橋端而升高之硫磺路、延壽橋下面親水），功能多多。
4. 新計畫案中已經闡明磺港溪二側水泥護岸短期無法重塑為自然護岸、增加生物孔隙及親水之可行性。顯然新計畫所提出『景觀綠廊』之設想並不完備。如果據以施行，以後難免產生事端。又提出與關渡平原及周邊山系銜接，為生物建立一水路棲地遷徙網路的可行性。關渡平原開發目前尚未明朗，其生物棲息成長狀態又未列數據；大業路、洲美快速道路、工業區、中央南路、崇仁路早已封閉阻隔，何來遷徙。長條狀『景觀綠廊』不如多功能『中央公園』切合實際。
5. 新計畫案專注『景觀綠廊』，而忽略山洪排水。此問題不僅是磺港溪而已。若能有（既存抽水站影響評估）來衡量，或許能夠引證其重要性。奇岩社區古來就有兩條排水溝擔負奇岩山西麓及丹鳳山東麓之雨水排洩。新計畫案在（公園二）與（公園四）安排上，置於僅有一條洩洪道水溝岸邊以及抽水站北側，同樣是不妥。再看原計畫案，整條水道幾乎全部包含在（綠地）範圍內。奇岩山中有水泉，平時可以用來灌溉區內樹木草坪，水道又有蓄水作用，不必建造人工蓄水池，實在理想。如此安排不應給予變更。
6. 新計畫案之長條狀『河岸景觀綠廊』在社區道路系統中，圍堵了大部分區內道路；不是成迷宮，就是製造許多此路不通之情況。交通系統比原計畫案更不通暢。於防災避難方面亦增加危

	<p>害性。若在長條狀公園內設通路穿越，豈不是把『景觀綠廊』弄得支離破碎。</p> <p>7. 新計畫案建築規劃以及捷運奇岩站出口為『視點』，似有狹隘短視之嫌。未能從整個北投區全面掌握，似有其不備之處。丹鳳山、奇岩山、唶哩岸山、軍艦岩無時無刻不在注視全社區；公館路、奇岩路、崇仰路、威靈頓山莊的居民及行人皆會從『視點』相背方向見到相反的一面。因此，樓高規劃，宜從四面八方觀察、設想，求取美觀、舒適。由『視點』設定之『階梯型』樓高限制，應重新考慮。或參考鄰近樓高，以一般建築法規為準。</p>		
建議辦法	<p>貴會於 93 年 6 月 3 日第 529 次會議審議通過之原計畫案，實無不妥處；唯一要變更的是取消國中用地；如能將原計畫案中該預定地直接移轉為公園用地，也是合情合理。</p>		
委員會決議	<p>依市府所送「第 574 次臺北市都市計畫委員會會議決議回應資料」修正後通過。</p>		
編號	5	陳情人	臺北市北投區公所
陳情理由	<p>一、建議位置： 臺北市北投區奇岩新社區細部計畫案示意圖 R9、R13 二塊基地。</p> <p>二、建議理由： 本行政中心於民國 71 年啟用迄今，已屆 25 年，目前合署辦公單位計有臺北市北投區戶政事務所、臺北市監理處北投區服務站、北投社會福利服務中心、臺北市勞工局就業服務中心北投就業服務站、士林地政事務所北投地政工作站、臺北市稅捐稽徵處北投分處、財政部臺北市國稅局北投稽徵所等單位。因建物老舊年久失修</p>		
陳情理由	<p>，礙於預算多年來僅能局部修漏，牆壁龜裂，鋼筋暴露，耐震能力不足，已判定需結構補強，補強後亦僅剩餘年限約 20 餘年，為機關長治久安，實有遷建需要。</p> <p>另有鑒於本行政中心 1、2 樓尚有市場攤販營業，周邊衛生環境條件極差，民眾迭有微詞，且尚有北投區健康中心、陽明醫院門診中心、北投清潔隊等單位無法進駐聯合服務，致使本區民眾常需奔波往返，無法達成一處全程服務的目標，實與市長市政白皮書—建構區級服務型政府之政策相違背。</p>		

目前市府有北投奇岩新社區都市計畫開發案，本所亟盼能於案址內規劃興建行政中心，俾能提供優質服務，以符民意需求。預計行政中心總計需用 7,490.39 坪，各合署單位需求面積如附表。

建議辦法

單 位	需求坪數	備 註
臺北市北投區公所	4,000	
臺北市北投區戶政事務所	768	
臺北市監理處北投區服務站	0	
北投社會福利服務中心	150	
臺北市勞工局就業服務中心北投就業服務站	139	
士林地政事務所北投地政工作站	0	
臺北市稅捐稽徵處北投分處	549	
財政部臺北市國稅局北投稽徵所	800	
北投區健康中心	450	
陽明醫院門診中心	200	
北投區少年輔導組	0	
北投清潔隊	434.39	
合計	7,490.39	

委員會決議 不另劃設北投區行政中心。

編 號

6 | **陳情人** | 北投區奇岩社區發展協會一萬建國

陳情理由及建議辦法

1. 各住宅區塊設小型鄰里公園，讓當地居民享受公園之悠閒，並作為生物跳島之用。R1 東北側之老數樹即可現地保留。
2. R16 與奇岩抽水站之間因應本計畫變更希能保留一塊綠地，俾利中崙窄溝本段左右兩側均有鳥禽類生物之屏蔽，隔絕干擾，以利生態成長。
3. 本區既為生態社區請承辦單位用生態方法設計，而不僅從工程便利當唯一之選項。
4. 細部計畫圖四之親水地帶請參考前次計畫位置，請勿重新規劃新位置，且與細部計畫圖不同。
5. 公一公二生態公園，目標要求繁多不易達成，希參考自然環境及水文資料再設定。公三宜設為生態公園；中崙窄溝宜整體考量並給予足夠腹地，並將水源重新導回，以利復育。
6. 請澄清細部計畫項次-捌之抽水站開闢經費 900 萬元使用地點，因本區奇岩抽水站早已使用多時。
7. 管制要點：
(1) 一（八）請詳細說明如何保護水文及作法。

- (2) 九(二)請將路樹改為本區已生存已久住宅區之原本區樹木移植，而非種新外來樹木。(四)項不生態設計請與奇岩發展協會生態人員協調再定案。
- (3) 建築基地規模建議刪除酌予調整，避免不當開發。
- (4) 建築規劃設計請考量本區風道之影響，不宜僅考量三合街進入本區之視覺景觀，並請考量各面向之景觀。
- (5) (十)請將綠建築要求事項納入全部建築規劃設計。並請將屋頂設為斜屋頂。
- (6) (十二)區內滯洪池請考量地形及參照前都市計畫內意見辦理。
8. 公園綠地規劃建議本區施工前請用圍籬保留，並將以前會議所提修正事項納入考量，並與當地居民社團先行協調俾找出最佳方案。(區內因設立四周圍籬已造成大量破壞)。
9. R-16 區北邊道路位於中崙窄溝上與原計畫結論保留中崙窄溝為生態區不符，請保持一定間距確保生態區間(越下游越寬)。
10. R-16 區道路離奇岩抽水站綠地太近，希在奇岩抽水站東邊保持綠地，以利附近之生物(鳥類、蟲類等)棲習地完整與車道之隔離，道路與 350 巷銜接。
11. 公三(水塘)南岸臨接道路，希能有隔離，考量車道為一曲線設計，否則干擾生物棲息。
12. 各住宅區宜考量增設小公園遊戲區，以利居民身心舒緩，並成為生態島嶼。
13. 區內住 3 建地高度限制改為 32m 與原計畫 8 層樓高不符，影響天際線甚巨，建議重新評估是否合宜。
14. 細部計畫區內建築物宜規定設斜屋頂，並強制太陽能板發電裝置及合綠建築設計雨水回收等相關事項。
15. 本區街道方向設計僅考量水程，未考慮風道效應，僅現在因工地週邊圍牆即造成風無法流動，而使溫度生高，造成溫室效應，如日後 32 公尺高房興建，溫室效應更加嚴重。
16. 本區樹木樹齡約 30 年或以上眾多。請優先考量移植本區原有樹木，而非砍伐後再種新小樹苗，以節省資源，不浪費 30 年時間。
17. 請將本案前數年開會所建議事項提出重新審視，避免造成重覆作業，浪費時效。
18. 磺港溪東側綠地興建戲水親磺港溪區，請查明磺溪為一溫泉

	水區，不利植物生長，設親水區效果不佳。		
委員會決議	依市府所送「第 574 次臺北市都市計畫委員會會議決議回應資料」修正後通過。		
編號	7	陳情人	發展局函轉未具名市長信箱書面建議
陳情理由	<p>我是一個道地的北投人，雖然不在北投出生，但是我從幼稚園開始就住在北投，一路從北投國小、北投國中、復興高中、文化大學現在工作也是在北投。北投一直是我引以為傲的地方，我認為它是全台北市最適合人居住的區域，但是最近得知北投的奇岩新社區將要開始動工，整個規劃案要將原本的綠地，改建成六千多戶的大社區，我真的是太驚訝了，我的第一個想法是北投即將淪陷了，即將失去她原本的風貌。</p> <p>我一直引以為傲的北投以前沒有高樓大廈，在這幾年高樓大廈也慢慢的出現了，但是街道並沒有相對拓寬，北投的天際線開始變的複雜了，天空不再寬廣了，現在又將有一個超大社區要興建，六千戶將會引進多少人口？北投又將遭受一波人文的衝擊？在我的眼中，北投是有漂亮的山水及廣大的天空，但是這些在建商或是地主的眼中，好像一點也不重要，我不知道郝市長是否有去過中永和、三重等地……這些地方龍蛇雜處，建築物一棟一棟的蓋，空屋一直增多，外來人口一直增多，人口的周轉率超高，整個居住品質就在這些過客的破壞下，蕩然無存，然而真正的獲利者(建商及地主)、賺了錢，早已搬到高級住宅區去了。留下的是受苦受難的當地平民百姓，北投是我的家，我永遠以它為榮，北投真的算的上是大台北地區居民的後花園，這是大家所認同的北投，也是北投人的驕傲，請市長有空去找找三重或是中永和的天際線，那真的是您所希望看到的北投嗎？</p> <p>請不要讓北投成為下一個三重或是下一個中永和，請留給北投一個真正符合北投特色的都市規劃，而不是讓北投變成一個錯誤都市規劃下的犧牲品。我們不能讓台北的後花園繼續沉淪下去了！！！！</p>		
建議辦法	請幫忙再思考北投新奇岩社區的規劃，多留給我們一些綠地，少一點建設。		
委員會決議	依市府所送「第 574 次臺北市都市計畫委員會會議決議回應資料」修正後通過。		
編號	8	陳情人	林宗明
陳情理由	市府於奇岩新社區闢建一條 8 公尺道路直沖本人住家形成		

	路沖。何況本住家右方約 15 公尺處即為公館路 130 巷之巷道。如新社區成形後，本巷弄居民將不得安寧，因車流無法消化。
建議辦法	請於公館路 130 巷之現有巷道延伸至新社區內之道路使其一貫性。並恢復 130 巷 1 弄之現有居民原有之寧靜空間和交通順暢。
委員會決議	依市府所送「第 574 次臺北市都市計畫委員會會議決議回應資料」修正後通過。

臺 北 市 都 市 計 畫 變 更 審 核 摘 要 表	
項 目	說 明
都市計畫名稱	擬定臺北市北投區奇岩新社區細部計畫案
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 22 條
變更都市計畫機關	臺北市政府
本案徵求公民意見之起訖日期	無
本案公開展覽之起訖日期	自民國 96 年 5 月 9 日起至 96 年 6 月 7 日止計 30 天(刊登 96 年 5 月 9 日聯合報及 96 年 5 月 10 日自由時報)
本案說明會舉辦時間地點	民國 96 年 5 月 17 日 19 時假臺北市北投區行政大樓六樓會議室(臺北市北投區新市街 30 號)
公民團體對本案之反應意見	詳公民或團體對本計畫案所提意見綜理表
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	<p>壹、本市都市計畫委員會審議情形：</p> <p>一、本計畫案經提臺北市都市計畫委員會 96 年 7 月 10 日第 572 次委員會議審議決議：「本案請市政府地政處土地開發總隊及都市發展局依照本會委員、市府各單位與人民陳情之意見，針對都市計畫未完成變更，區段徵收作業之適法疑義與其依據，分就區內公園綠地配置之連貫性與合理性；磺港溪兩側水泥護岸重塑自然護岸；老樹保存與移植、生物多樣性維持，區內道路系統過於彎曲不規則易造成路衝與停車交通問題，劃設其他性質機關用地；細部計畫之建築規劃設計如何達成生態社區之具體作法等課題予以釐清，並將本案先前歷次專案小組已討論之議論、結論及相關背景資料，彙整提報下次委員會議再進行審議。」。</p> <p>二、案經本府彙整補充及修正資料，續提臺北市都市計畫委</p>

<p>本案提交各級都市計畫委員會審核結果</p>	<p>員會 96 年 9 月 6 日第 574 次委員會議審議決議：「請都市發展局徵詢對本案細部計畫管制議題有參與討論意願之委員，並召集市府相關單位以討論會方式進行觀念溝通與尋求共識，請於兩個月內召開 2-3 次討論會，研討議題區分細部計畫規範項目及非屬細部計畫法令管制範疇兩部分，並俟取得具體結論後再提送本會審議；同時研議建置相關行政審查管制機制，俾能落實推動本案為符合生態社區規劃理念之作為。」。</p> <p>三、嗣經本府都市發展局於臺北市都市計畫委員會 97 年 1 月 25 日第 578 次委員會議，依第 574 次委員會議決議事項提出說明及修正資料，經審議獲致決議：「一、主要計畫：依市府公展案，照案通過。二、細部計畫：依市府 96 年 12 月 6 日府都規字第 09635905900 號函所送『第 574 次臺北市都市計畫委員會決議回應資料-「擬定臺北市北投區奇岩新社區細部計畫案」修正對照表、圖』內容通過。三、有關公民或團體陳情意見決議情形詳如綜理表。」，公民或團體陳情意見決議情形詳附件三。</p> <p>四、本府都市發展局復於 97 年 12 月 12 日提送本案調整計畫內容，經臺北市都市計畫委員會 98 年 1 月 25 日第 590 次委員會議審議決議：「（一）有關案內原西側之細部計畫公一、公二公園用地，因面積較大、具有連續性及有助於主要計畫之整體規劃說明等，於主要計畫變更為公園用地部分，市府已依內政部都市計畫委員會決議，另循序辦理公開展覽，本會洽悉。（二）至於本細部計畫增列『公三公園臨 166 巷 1 弄地段之園道得供車輛通行』，照案通過。」。</p>
<p>備註</p>	

臺北市政府
都市發展局

業務主管

源家業長股

承辦人員

華舜傅
工程師