

# 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

臺北市政府九十六年五月

中華民國 96 年 5 月 8 日府都規字第 09631609200 號公告公開展覽

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。

## 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、紅嘴黑鶉、黑枕藍鶇、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、樟樹、雀榕、山麻黃、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 21 株，其中 1 株為印度橡膠樹、1 株為山麻黃，其餘多為榕樹，該等老樹生長良好，具保留價值。

### (三)水資源

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。

#### (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東北側山區排水，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 公尺為捷運淡水線唎哩岸站。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唶哩岸站，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唶哩岸站近，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)本計畫區內擁有車桑子、台灣馬醉木等濱海相、淺海相、中海拔植物樣態，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，整體發展構想如圖四所示。

### 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（磺港溪、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、排水系統

- (一)考量計畫道路腹地不足問題，本計畫區之中水系統僅於建築基地內處理。全區之區域排水系統則分為雨水及污水系統，配合計畫道路埋設，其中雨水排水系統，以道路地面集流為水源，並結合與生態公園內之雨水貯留供水系統，增加本計畫區雨水回收再利用，減少設置雨水排水管涵或箱涵之容量。
- (二)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。並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磺港溪特有河岸景觀綠廊風貌，以都市設計方

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五、圖六所示。
- (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 7.71 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 640 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）一處、公園用地四處、綠地二處、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)	機	45	225	<p>1. 以臺北市土地用分區管制規則第八組社會福利設施(一)老人福利機構及老人住宅為主，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。</p> <p>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。</p>
公園用地	公一	15	60	<p>1. 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。</p> <p>2. 如因設置雨水貯留供水系統及相關過濾、淨化及抽排設施，建蔽率超過15%時，得經「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，不受建蔽率15%限制。</p>
	公二			
	公三	15	60	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
	公四			
抽水站用地	抽	40	200	供抽水站使用。
綠地	綠一	—	—	<p>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。</p>
	綠二	—	—	

#### 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，詳如圖七所示。

##### (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、Y9	8	其中 X6、X9、Y3、Y7 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。

## 五、防災避難計畫

本計畫區內之防災避難系統計畫（詳圖八），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)」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。 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。 3、臨時收容場所為本計畫區內之公園用地。 4、收容所面積之檢討以每人 1.5 m <sup>2</sup> 為原則。
臨時避難場所	臨時避難廣場、臨時避難帶	
臨時收容場所	公園(服務水準 8.5 m <sup>2</sup> /人)	
中長期收容場所	機關用地(服務水準：使用面積為 0.65 m <sup>2</sup> /人、使用樓地板面積 1.5 m <sup>2</sup> /人)	

## 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	7.71	45.68	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)	0.32	1.90	
公園用地	4.18	24.76	
綠地用地	1.14	6.75	
抽水站用地	0.23	1.36	
道路用地	3.30	19.55	
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	5.32	√				191,520	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	教育局	99 年以後	區段徵收無償 取得後，由本府 社會局在執行 年度額定預算 內編列開闢經 費。
道路 用地	3.30	√				97,833	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	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。



## 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一·五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無遮簷人行道及腳踏車道為原則。(詳附圖一)
- (三)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)，以設置六公尺寬車道、三公尺寬開放式渠道或草溝，及

三公尺寬人行道，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。(詳附圖一及附圖三)(四)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)

(五)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)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)

(六)本計畫區內住宅區為營造社區節點空間並作為生態跳島，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)

(七)為保留本計畫區內珍貴之受保護樹木，住宅區街廓內應配合受保護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)

(八)住宅區街廓編號 R2、R3 基地開發應保存、維護既有水文，建築配置及後院規劃均應妥善呼應環境與水文現況。(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」或「楓香」，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「楓香」或「臺灣欒樹」以形塑整體街道景觀。
- 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），並自行道樹樹穴起算一·五公尺範圍規劃腳踏車道。(詳附圖三)
- 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(如車桑子、台灣馬醉木等濱海相、淺海相、中海拔植物樣態)。
- 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、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、指定留設開放空間範圍內不得開挖地下室，以利地面層植栽及透水。

(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。以形塑本計畫區優質、舒適的腳踏車道系統，以申請周邊大眾運輸系統。

## 二、建築基地規模

(一)本計畫區 R8、R9、R10、R11、R13、R14、R15、R16、R17、R18 街廓內建築基地最小開發規模為 500 平方公尺；R1、R2、R3、R6、R7、R12 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。(詳附圖四)

(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；高度規定如附圖五：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)計畫區內圍牆設置原則：

1、住宅區之建築基地得設置高度一二〇公分以下之圍牆，圍牆基座不得高於四十五公分，透空率應達百分之七十以上，且應以植栽、綠籬配合整體景觀規劃設計。

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四十五公分之圍牆，但得輔以植栽、景觀綠籬配合整體規劃設計。

(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=2.5-10YR 7-8.5/1-5
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 (CHROMA) 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。
- (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 $\geq 5$ 年暴雨頻率產生之滯洪量<sup>1</sup>，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，串連鄰近奇岩及唭哩捷運站，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。

---

<sup>1</sup> 1.滯洪量規劃可參考『台灣省住宅及都市發展局之暴雨強度公式』，其中台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。

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。
- (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。

## 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 65556 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。

