

臺北市都市計畫書

變更臺北市北投區奇岩新社區主要計畫案

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 09631608500 號公告公開展覽

案 名：變更臺北市北投區奇岩新社區主要計畫案

申請單位：臺北市政府

計畫範圍：詳如計畫圖示

計畫類別：變更

法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款

詳細計畫：

壹、計畫緣起與辦理經過

一、緣起

本計畫範圍位於本市北投區奇岩里（詳如圖一），為辦理本地區之開發利用，本府前於 81 年 1 月 3 日府工二字第 80087888 號公告之「變更北投區第十七號道路以東農業區為住宅區主要計畫案」，該案於審議過程中內政部都市計畫委員會 80 年 8 月 27 日第 345 次會議決議「照案通過，惟如土地所有權人不同意採『區段徵收』開發方式予以開發時，應依都市計畫法定程序變更為原計畫農業區。」。嗣後本府續於 81 年 5 月 11 日府工二字第 81023968 號公告「擬訂北投區第十七號道路以東、沿公館路住宅區西側、北側地區細部計畫案」，並依程序編列預算辦理區段徵收作業，惟經本市議會決議先行徵求地主意願並取得同意書後再議。嗣經本府辦理問卷調查，結果多數地主不同意採區段徵收方式開發，本府爰依內政部都市計畫委員會決議於 85 年 11 月 19 日府都二字第 85074454 號公告「變更北投區第十七號道路以東住宅區為農業區主要計畫暨配合撤銷原細部計畫案」回復本地區使用分區為原農業區。

本地區地勢較低，排水不良，且已遭硫磺水所浸蝕，並不適宜種植農作物，故近年來大部分農地現已廢耕、閒置並堆置廢土、垃圾及廢棄車輛。為促進土地有效利用，部分土地所有權人多次陳情本府重新檢討

該地區之土地使用。基於本地區地質及區位條件均不適宜維持農業區使用，且四周皆已發展為住宅社區，西側及北側與磺港溪親水公園相鄰，東側與丹鳳山相鄰，環境清幽，且鄰近捷運淡水線奇岩站及唶哩岸站，各項服務機能完備，適宜發展為高品質之住宅區並補充北投區公共設施之不足。為促進土地資源之有效利用，維護環境景觀，符合地區發展需要，本府爰於 95 年 4 月 3 日重新公告「變更臺北市北投區奇岩里農業區為住宅區（奇岩新社區）主要計畫案」，案內劃設住宅區及國中用地等，並敘明以區段徵收方式開發。惟本地區進行區段徵收公共工程計畫及樹木保護計畫審查作業時，因都市計畫及配合周邊高程、區域排水系統之整地挖填方式，僅 3 株受保護樹木（範圍內共 21 株受保護樹木）及部分珍貴樹群得以原地保留外，其餘均須斷根移植；且部分計畫道路（如：三合街）寬度不足以埋設所需之公共設施管線配置空間。另原劃設之國中用地，經本府教育局於 95 年 10 月 30 日評估，鑒於台灣高齡少子化現象且北投區人口及學齡人口成長趨緩，鄰近已有新民國中與北投國中足以滿足奇岩新社區之需求，確認無劃設新的國中用地之需求。因此 95 年 4 月 3 日公告之都市計畫不適宜繼續推行。

綜觀近年全球規劃思潮，已反省朝向「生態社區」乃至於「生態城市」之推動，透過合理規劃設計，維持原有生態系統，減少對環境的干擾和破壞。而北投區奇岩里新社區約 16.88 公頃，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，整體環境保有豐厚的生態特質，區位條件具有串連東側丹鳳山系，往西側延伸至關渡自然公園建立「生態廊道」之可能性，並塑造優質生態社區或健康社區之潛質（詳如圖二）。基於 95 年 4 月 3 日公告都市計畫重新變更之必要性，及建立永續發展生態城市之重要性，期藉由變更契機，結合奇岩新社區既有環境資源、生態及既有聚落紋理，規劃更具可居性及生態性之生態或健康示範社區，爰辦理本變更都市計畫案。

二、辦理經過

時間	辦理內容
78年12月27日	公開展覽「變更北投區第十七號道路以東農業區為住宅區主要計畫案」。
78年12月31日	公開展覽「擬定北投區第十七號道路以東、沿公館路住宅區西側、北側地區細部計畫案」。
80年8月27日	內政部都委會第345次會議決議：「照案通過，惟如土地所有權人不同意採『區段徵收』開發方式予以開發時，應依都市計畫法定程序變更為原計畫農業區。」。
80年11月15日	本市市議會第6屆第4次定期大會民政審查委員會審議決議：「一、暫攔，二、請於二個月內先行徵求地主意願並取得同意書後再議」。
81年1月3日	公告「變更北投區第十七號道路以東農業區為住宅區主要計畫案」。
81年5月11日	公告「擬定北投區第十七號道路以東、沿公館路住宅區西側、北側地區細部計畫案」。
	本市市議會第18次臨時大會第5次會議議決：「本案經囑地政處辦理地主意願調查結果，同意者僅百分之二七·七三，不同意者達百分之五二·二二，因之順應民意，本案不同意辦理。」。
81年10月7日	公開展覽「變更北投區第十七號道路以東住宅區為農業區主要計畫暨配合撤銷原細部計畫案」。
81年12月23日	本市都委會第400次委員會議審議決議：「請地政處、都計處向土地所有權人詳細說明，進行意願調查後再議。」。
82年2月15日	本市都委會第401次委員會議訂正如下：「請都計處會同地政處、國宅處向土地所有權人詳細說明，進行意願調查後再議」。
83年2月3日	本市都委會第405次委員會議審議決議：「計畫地區仍維持原計畫農業區」。
83年5月25日	內政部都委會第374次委員會議審議決議：「暫予保留，退請本府儘速協調陳情人意見，並就土地所有權人參與區段徵收之意願詳予調查，俟協調情形及調查結果報部後，再行提會討論決定。」。
84年6月至85年3月	辦理區段徵收之開發意願調查，本案不同意區段徵收、贊同恢復為農業區之地主有157人，占百分之七十七；而贊同區段徵收開發者為47人，占百分之二十三。若以所持土地面積而言，贊成區段徵收者為9.6公頃，占全區面積16.58公頃之百分之五十八。
85年6月11日	內政部都委會第401次委員會議審議決議：「照案通過」。
85年11月19日	公告「變更北投區第十七號道路以東住宅區為農業區主要計畫暨配合撤銷原細部計畫案」。

時 間	辦 理 內 容
92年12月5日	公開展覽「變更臺北市北投區奇岩里農業區為住宅區(奇岩新社區)主要計畫案」。
92年12月5日	公開展覽「擬訂臺北市北投區奇岩新社區細部計畫案」。
93年6月3日	本市都委會第529次委員會審議通過，決議如下：「1、本案依專案小組修正意見通過。2、國中用地南側計畫道路，配合西側道路、橋樑作路型微調。3、有關親水空間及污水處理排放問題，應請相關工務單位立即辦理相關整治等工作，以確保水質清淨。4、公民或團體陳情意見詳附綜理表。5、附帶決議：『(1)、有關磺港溪在納莉風災後加高護岸事宜，建議在長程溪流整治上能有生態上之考量，或減低其高度。(2)、有關農業用地變更為非農業用地是否應依農業發展條例提供回饋事宜，因本計畫係採區段徵收，不直接涉及民眾權益及都市計畫變更，爰請建設局再與法規會研究澄清。(3)、建議本社區考量使用具地方色彩、獨特造型之路燈系統。(4)、建議本社區朝向節能、雨水回收、綠建築等之示範社區發展。』」。
93年6月24日	本市都委會第530次委員會議修正會議紀錄：「公民或團體陳情意見綜理表編號十三之『委員會決議』增列『九、已參考辦理』」。
93年10月5日	內政部第594次會議決議：「本案除下列各點外，其餘准照台北市政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。 (一)、本案國中用地東側狹長住宅區如係臨接計畫區外之住宅區，請於計畫書敘明。(二)、本案擬以區段徵收方式開發，應依下列各點辦理，以配合區段徵收整體開發之期程，並確保計畫具體可行。1、請台北市政府另依土地徵收條例第4條規定，先行辦理區段徵收，於台北市都委會審定細部計畫及符合土地徵收條例第20條第1項、第3項但書規定後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到三年內完成者，請台北市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。2、委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項決議辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。」。
94年10月31日	本府自94年11月1日至94年11月30日止公告實施區段徵收。
95年4月3日	公告「變更臺北市北投區奇岩里農業區為住宅區(奇岩新社區)主要計畫案」。

貳、原都市計畫情形

一、原都市計畫發布實施名稱及文號：

計畫名稱	發布日期及文號
陽明山管理局轄區主要計畫乙案	59年7月4日府工二字第29248號
擬定北投區新北投火車站暨附近地區 (3-1、34號道路以南、20、17號道路 以東)細部計畫暨配合修訂主要計畫案	67年10月17日府工二字第40822號
修訂北投區新北投火車站暨附近地區 (3-1、34號道路以南、20、17號道路以 東)細部計畫(通盤檢討)案	72年7月8日府工二字第25180號
變更北投磺港溪左岸部分農業區及綠 地為抽水站及道路用地案	76年7月13日府工二字第175914號
修訂北投區新北投火車站暨附近地區 (和平路、泉源路道路以南、20號道 路、磺港路以東)細部計畫(第二次通 盤檢討)暨配合修訂主要計畫案	80年11月14日府工二字第80075891 號
變更北投區第十七號道路以東農業區 為住宅區主要計畫案	81年1月3日府工二字第80087888 號
擬訂北投區第十七號道路以東、沿公館 路住宅區西側、北側地區細部計畫案	81年5月11日府工二字第81023968 號
變更北投區第十七號道路以東住宅區 為農業區主要計畫暨配合撤銷原細部 計畫案	85年11月19日府都二字第85074454 號
變更臺北市北投區奇岩里農業區為住 宅區(奇岩新社區)主要計畫案	95年4月3日府都規字第 09574173700號

二、原都市計畫概況

有關本計畫範圍81年、85年及95年公告計畫案內容，分述如下：

- (一)81年1月3日公告「變更北投區第十七號道路以東農業區為住宅區主要計畫案」及81年5月11日公告「擬定北投區第十七號道路以東、沿公館路住宅區西側、北側地區細部計畫」規劃內容如下列所述(土

地使用分區配置圖詳如圖三)。

- 1、分區使用：變更原農業區為住宅區（建蔽率為 40%，容積率為 160%）。
- 2、道路系統：計畫區內原有寬度 12 公尺之三合街為本地區之東西向交通主軸，經三合街向西連接承德路，可達士林及淡水；另計畫區西側北投十七號道路拓寬寬度為 15 公尺，而為本地區南北向交通主軸，向南可連接至石牌地區，向北可達北投舊市區。另規劃區內次要道路系統，劃設數條寬度 8 公尺之計畫道路。
- 3、公共設施：計畫區內配置國中用地一處，公園綠地五處及擴大原抽水站用地。
- 4、計畫人口：5,230 人。
- 5、經內政部都委會 80 年 8 月 27 日第 345 次會議決議「照案通過，惟如土地所有權人不同意採『區段徵收』開發方式予以開發時，應依都市計畫法定程序變更為原計畫農業區。」

(二)經本府協調陳情人意見並辦理土地所有權人參與區段徵收之意願調查，因多數地主不同意，嗣研提「變更北投區第十七號道路以東住宅區為農業區主要計畫案暨配合撤銷原細部計畫案」(85 年 11 月 19 日公告)規劃內容如下列所述（土地使用分區配置圖詳如圖四）。

- 1、分區使用：變更住宅區為農業區。
- 2、道路系統：本計畫範圍原有寬度 8 公尺之北投十七號道路及寬度 12 公尺之三合街予以保留。
- 3、公共設施：保留原 76 年 7 月 13 日公告之抽水站用地一處，其餘公共設施用地均撤銷。

(三)95 年 4 月 3 日公告「變更臺北市北投區奇岩里農業區為住宅區(奇岩新社區)主要計畫案」，規劃內容如下列所述（土地使用分區配置圖詳如圖五）。

- 1、分區使用：變更農業區為住宅區。
 - 2、道路系統：配合範圍西側北投第十七號道路全線拓寬為 15 公尺道路，計畫範圍內另有東西向 12 公尺寬之計畫道路（三合街）。
 - 3、公共設施：維持北投第十七號道路東側原設有抽水站用地一處、劃設國中用地一處，及基於國中用地之完整性。於國中校地北側剩餘之畸零部分劃設為公園用地，以配合北投六十一號公園整體規劃。
 - 4、計畫人口：4,950 人。
 - 5、開發方式：採區段徵收方式開發。
- (四)現行都市計畫概況詳如圖六。

參、自然環境與發展現況

一、自然環境

(一)地形、水文及地質

本計畫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)雨量

臺北市年平均降雨量約 2325 公厘，降雨月份於夏季受西南季風影響，冬季受東北季風影響，帶來豐沛的雨量；加上春有春雨，初夏有梅雨、盛夏有雷陣雨，夏、秋兩季有颱風雨常造成災害，冬季有東北季風雨，無明顯乾季。

(三)風速及風向

臺北市除了六、七、八月之外，其餘各月大多吹東風。冬季受東北季風影響，因地形的關係轉吹東風；夏季受西南季風影響，因受地

形影響，改吹東南風及南南東風。由風向可以看出台北受東北季風的影響較大，受西南季風的影響較小，故冬季平均風速較大，夏季平均風速較小。

(四)動植物資源

本計畫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。

本計畫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。如計畫範圍西北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。

而本計畫範圍內則含有桑樹、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、台灣欒樹等多樣性特殊樹種，多沿區內中崙仔溝兩側分布。

(五)水資源

本計畫範圍西側毗鄰磺港溪，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公園、文化公園、復興公園、奇岩公園、立農公園等。

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，親水條件佳，惟進入本計畫範圍水源中斷，部分河段已乾枯。

二、人口及社經發展現況

(一)北投區人口發展趨勢

北投區至民國 95 年底人口數為 249,674 人，佔全市總人口數之 9.49%。近 15 年(81 年至 95 年)人口呈穩定狀態，只有小幅度變動，人口集中於石牌、新舊北投地區。北投區總戶數為 84,970 戶，每戶平均 2.94 人。

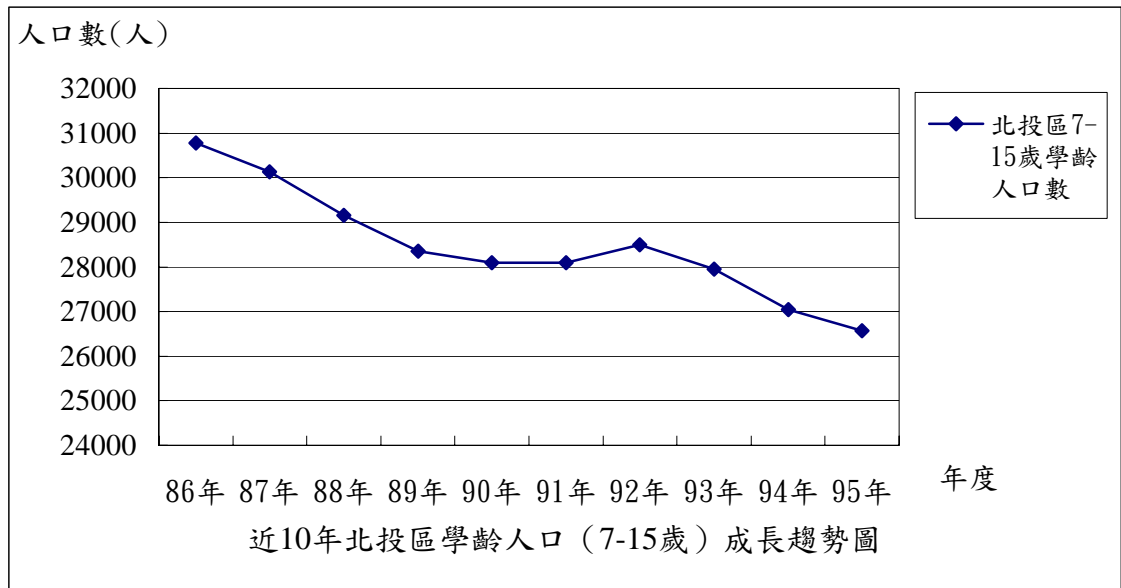
年/人	人口數(北投區)		戶數	社會人口遷入及遷出		
	人數	成長率		遷入	遷出	遷入遷出差
81	242,548	—	69,556	31,646	35,451	-3805
82	241,486	-0.44%	70,163	31,887	35,292	-3405
83	243,279	0.74%	71,594	28,818	29,185	-367
84	242,556	-0.30%	72,023	29,975	32,966	-2991
85	241,781	-0.32%	73,181	30,103	32,970	-2867
86	241,824	0.02%	74,156	31,995	34,028	-2033
87	246,105	1.77%	75,915	27,836	25,280	+2556
88	246,779	0.27%	77,157	25,246	26,366	-1120
89	247,468	0.28%	78,464	24,299	24,645	-346
90	247,904	0.18%	79,458	22,911	24,703	-1792
91	249,115	0.49%	81,083	25,883	25,683	+200
92	249,029	-0.03%	82,214	25,010	25,995	-985
93	248,989	-0.02%	83,221	23,011	23,899	-888
94	247,939	-0.42%	83,994	22,892	24,599	-1707
95	249,674	0.70%	84,953	26,146	25,053	+1093
96(1-3月)	249,579	-0.04%	85,039	5,842	6,037	-195

資料來源：臺北市政府民政局及北投區戶政事務所

(二)北投區學齡人口(7-15歲)發展趨勢及國中用地現況

1、北投區學齡人口(7-15歲)發展趨勢

隨著近年社會變遷，台灣少子化趨勢愈來愈明顯，台灣婦女平均生育人數，從 1971 年的 3.7 人降至 2002 年的 1.3 人。而北投區至 95 年底學齡人口數為 26,571 人(佔北投區總人口數 10.64%)，相較於 86 年底學齡人口數為 30,783 人(佔北投區總人口數 12.73%)，10 年內下降 2%左右，約減少 4,212 人。顯見北投區近 10 年學齡人口(7-15 歲)有逐年下降趨勢，呈現少子化現象。



2、北投區國中用地現況分析

北投區現況國中用地包括關渡宮及關渡工業區生活圈之關渡國中；桃源稻香生活圈之桃源國中；政戰新北投生活圈之新民國中及私立薇閣中學；石牌地區之石牌、明德兩所國中；榮總行義生活圈之私立奎山中學；及本計畫範圍所屬北投奇岩生活圈之北投國中。依現行「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢討為供給過剩現象。

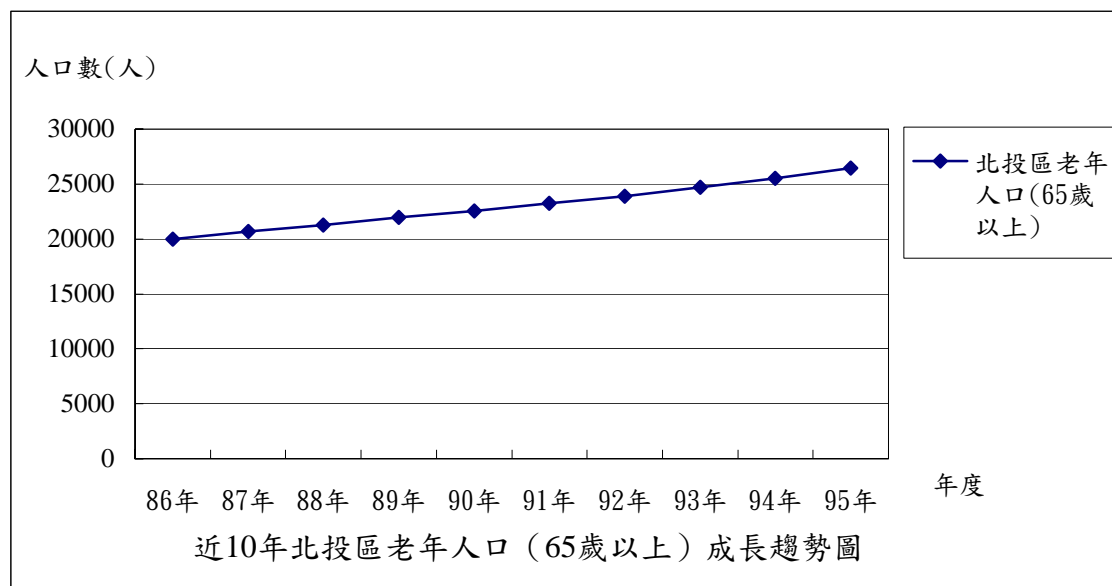
目前北投區劃設國中用地之區位，尚符合國中服務半徑 1500 公尺之需求（詳圖七）。基於北投區總人口數、學齡人口數及公立國中學生數均逐年下降，經本府教育局評估結果，目前北投區劃設之國中用地足以滿足該地區之需求，若於本計畫範圍新設國中用地，將使鄰近之新民國中及北投國中部分學生流轉，造成資源浪費。

(三)北投區老年人口發展趨勢及全市老人福利設施現況

1、北投區老年人口發展趨勢

隨著近年社會變遷，台灣的老年人口比率在 82 年已突破了 7%，達聯合國所界定的高齡化社會，而隨生育率及幼年人口的逐年下降，老年人口的上升趨勢，帶來台灣老人養老需求。而北投區至 95 年底老年

人口數為 26,429 人（佔北投區總人口數 10.59%），相較於 86 年底老年人口數為 19,994 人（佔北投區總人口數 8.27%），10 年內上升 2.32%，約增加 6,435 人。顯見北投區近 10 年老年人口有逐年上升趨勢，呈現高齡化現象。



2、全市老人福利設施現況分析

綜觀各級政府為因應台灣逐漸進入高齡化社會，並考量目前社會對於老人安居住宅之需求日益殷切，正積極推動老人住宅建設推動方案。而本市老人人口至 95 年底已達 306,433 人（占總人口 11.64%），北投區至 95 年底老年人口數為 26,429 人（占全市老年人口數 8.62%）。為建構本市成為一個「安心」、「安全」且「安樂」的城市，應積極規劃完整的老人福利服務與措施，而目前全市僅設有二處公設老人公寓（「臺北市朱崙老人公寓」及「臺北市陽明老人公寓」），亟需透過相關計畫增設相關用地，予以推廣及落實。

三、計畫範圍發展現況

(一)基地位置與使用現況

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

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。

本計畫區範圍為東西向 12 公尺寬計畫道路（三合街）所穿越，北側為一處國中預定地，西南側有一座已興闢完成之抽水站用地（奇岩抽水站），其餘均為住宅區。現況大部分為已廢耕農地、苗圃，並堆置廢土、垃圾及廢棄車輛。

另有關土地權屬方面，本地區原農業區之私有土地佔全部計畫面積 88%，其餘為國有、市有及產權未定土地。於 95 年 4 月 3 日公告「變更臺北市北投區奇岩里農業區為住宅區(奇岩新社區)主要計畫案」案後，業經本府公告實施區段徵收作業。

(二)受保護樹木分布現況（詳圖八）

本計畫範圍內符合「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。

(二)鄰近相關建設計畫 (詳如圖九)

1、洲美快速道路

南起環河北路終點，跨越渡頭堤防及基隆河後向北延伸，經北投焚化廠與北投十三號道路連接後，跨越磺港溪及承德路至大度路與大業路口止，全長約四·二公里，路寬 40 至 60 公尺不等，支線部分則穿越北投士林科技園區基地後連接福國路。可做為北投、關渡、淡水地區聯絡市中心區的快速路廊和洲美一帶東西向之聯絡孔道，將有助於紓解承德路之壅塞現象。

2、北投纜車規劃

為紓解陽明山國家公園聯外交通，本府與陽明山國家公園管理處計畫於陽明山及北投間興建空中纜車，結合捷運、纜車、溫泉與國家公園，以振興北投地方產業。北投纜車以新北投溫泉親水公園入口為起點，至陽明山國家公園第二停車場，路線全長約四·五公里。

3、北投溫泉親水公園

以溫泉親水公園作為銜接陽明山國家公園與關渡都會公園的「綠色走廊」規劃構想，提供一個娛樂性的動態休閒空間。規劃使用內容包括廣場、原住民文化活動區、溫泉沐浴區、溪流親水區、地熱景觀區、兒童戲水區及溫泉生活博物館等。另配合親水公園之開發，已將附近地區規劃為特定專用區，以促進觀光及休閒產業的發展，並形塑特殊景觀意象。

4、都會公園預定地 (自然公園、景觀公園及運動公園)

於大度路以南、基隆河以北，面積 226 公頃之土地，規劃包含自然公園 55 公頃、景觀公園 80 公頃及貴子坑以東之運動公園 90 公頃。其中自然公園已完成徵收開闢，以自然保育為目標與方針，以期達到維護良好的濕地環境及鳥類棲息地，同時提供市民休閒及兼具環境教育功能之都市綠地。

肆、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自然公園之生態廊道，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。

伍、計畫目標、年期與計畫人口

一、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之高品質住宅區及相關公共設施，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。

二、計畫年期

本計畫以 25 年為計畫年期，即以民國 121（西元 2031）年為計畫目標年。

三、計畫人口

本計畫地區依所劃設之住宅區面積推估，計畫居住人口約為 5,000 人。

陸、規劃原則與構想（詳如圖十）

- 一、本計畫地區聯外交通系統便捷，且四周為已開發之住宅區所包圍，宜調整其土地使用，發展為高品質之住宅社區。
- 二、本計畫地區之主要道路系統，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。為強化主要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，拓寬東西向 12 公尺寬之三合街為 18 公尺計畫道路，銜接捷運奇岩站及住宅社區。
- 三、考量本計畫範圍路段之磺港溪西側已有 8 公尺聯外道路，東側之車行空間亦僅需 8 公尺寬，往北及往南連接 15 公尺磺港路。爰將原計畫於磺港溪東側、計畫範圍西側拓寬為 15 公尺之北投十七號道路(磺港路)，保留計畫範圍外 8 公尺寬之計畫道路供車行使用，變更計畫範圍內 7 公尺計畫道路為住宅區，於細部計畫結合公園綠地及開放空間系統，妥適佈設人行步道及腳踏車道系統。並保留未來配合磺港溪上、下游整體規劃，調整磺港溪東側 8 公尺計畫道路與磺港溪系統之彈性，增加磺港溪結合計畫範圍內公園綠地系統，重塑為自然緩坡及生態廊道之可能性及居民親水之可及性。（詳如圖十一）
- 四、為因應北投區高齡少子化趨勢，考量原計畫劃設之國中用地已無開闢需求，及北投區老人福利設施需求之急迫性，將原國中用地變更為住宅區，並於計畫區西側（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。

柒、防災計畫

本計畫區內之防災避難系統計畫主要包括防災避難圈之劃分、避難及救災動線規劃以及防災避難空間據點指定等，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，於本案細部計畫規劃地區防災、救災指揮所。

二、避難及救災動線

- (一)計畫區內北投十七號道路及三合街，可延續通達本市其他地區，規劃為緊急道路。
- (二)於本案細部計畫規劃南北向寬度 12 公尺道路，作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。

四、詳細防災計畫內容將於本案細部計畫詳予訂定。

捌、變更計畫內容

一、配合前述計畫構想並考慮未來發展，修訂主要計畫內容如下及圖十二：

項次	位 置	原 計 畫	新 計 畫	面積(公頃)	變 更 理 由
一	計畫區北側	公園用地	住宅區	0.02	原計畫基於國中用地之完整性，畸零部分配合北投六十一號公園劃設；配合取消劃設國中用地，變更為住宅區，納入細部計畫整體規劃。
二	計畫區北側	國中用地	住宅區	2.50	考量北投區人口及學齡人口成長趨緩，鄰近已有新民與北投國中，足以滿足奇岩新社區需求，原劃設國中用地已無開闢需求。
三	計畫區西側	道路用地	住宅區	0.44	配合交通量需求，取消原計畫於範圍西側配合北投第十七號道路全線拓寬為15公尺計畫，變更為住宅區，納入細部計畫整體規劃。
四	計畫區西側	住宅區	機關用地	0.32	考量未來高齡化社會所需社會福利設施，於範圍西側劃設一處機關用地，供老人福利機構使用。
五	計畫區東、西側	住宅區	道路用地	0.21	考量交通量及管線需求，配合拓寬原計畫三合街12公尺計畫道路為18公尺。
六	計畫區西、南側	道路用地	抽水站用地	0.03	考量交通量需求，取消原計畫於範圍西側配合北投第十七號道路全線拓寬為15公尺計畫，變更抽水站用地，納入原奇岩抽水站整體利用。

二、變更後計畫內容（詳如圖十三）

（一）土地使用分區：主要劃設住宅區。

（二）公共設施用地：

1、機關用地：於計畫範圍西側劃設一處機關用地，供未來新設老人福利機構使用。

2、道路用地：計畫範圍內劃設東西向18公尺寬之計畫道路（三合街）；另計畫範圍西側毗鄰北投第十七號道路（8公尺）道路。

3、抽水站用地：北投第十七號道路東側原設有抽水站用地一處，維持原使用。

(三)土地使用計畫面積分配情形：

區分	原計畫		新計畫		備註
	面積(公頃)	百分比(%)	面積(公頃)	百分比(%)	
住宅區	13.16	77.96	15.59	92.36	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。
道路用地	1.00	5.92	0.74	4.38	
抽水站	0.20	1.19	0.23	1.36	
機關用地	0.00	0.00	0.32	1.90	
國中用地	2.50	14.81	0.00	0.00	
公園用地	0.02	0.12	0.00	0.00	
合計	16.88	100.00	16.88	100.00	

捌、開發方式

本計畫範圍於95年4月3日主要計畫案內，係由農業區變更為住宅區，依「土地徵收條例」第四條「有下列各款情形之一者，得為區段徵收…三、都市土地之農業區、保護區變更為建築用地…」及內政部78年9月19日台78內字第24462號函「…因都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地者，應辦理區段徵收…」規定，以區段徵收方式辦理開發。故本計畫開發方式仍維持以區段徵收方式辦理。

玖、實施進度及經費

本計畫區採區段徵收方式開發，相關之「事業及財務計畫」將於細部計畫書中詳予規定。

拾、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、除本計畫書圖之規定外，悉依「臺北市土地使用分區管制規則」及相關規定辦理。