

臺北市政府 函

地址：110204臺北市信義區市府路1號9樓
南區

承辦人：鄧雅今

電話：02-27208889或1999轉8268

傳真：02-27593317

電子信箱：udd-12443234@gov.taipei

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國114年11月3日

發文字號：府授都規字第11430700523號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

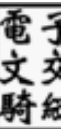
主旨：檢送本市都市計畫「變更臺北市北投區都市計畫（配合影視音產業專用區修訂計畫構想）主要計畫案」及「修訂臺北市北投區桃源段一小段187地號影視音產業專用區土地使用分區管制規定細部計畫案」公告及公開展覽計畫書各2份，請查照辦理。

說明：

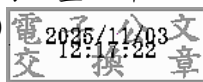
- 一、依照「都市計畫法」第19條之規定，請將公告及計畫書，自114年11月4日起於貴區公所公告欄公開展覽30天；另計畫書1份，請妥為保管隨時提供市民閱覽。
- 二、配合本府推動公文資訊化業務及電子公文節能減紙政策，副本單位除另有標註者外，其餘單位請逕至本府都市發展局網站\公展公告\都市計畫公展項下下載計畫書。

正本：臺北市北投區公所（另檢附公告2份）

副本：臺北市議會、臺北市都市計畫委員會、臺北市建築師公會、台北市不動產建築開發商業同業公會、財政部國有財產署北區分署、臺北市北投區稻香里辦公處、臺



北市政府地政局、臺北市建築管理工程處、臺北市政府都市發展局都市規劃科
(以上單位請依說明二辦理)、臺北市政府文化局、臺北市政府都市發展局都市測
量科(均檢附主要、細部計畫書及公告文各1份)



裝

訂



線

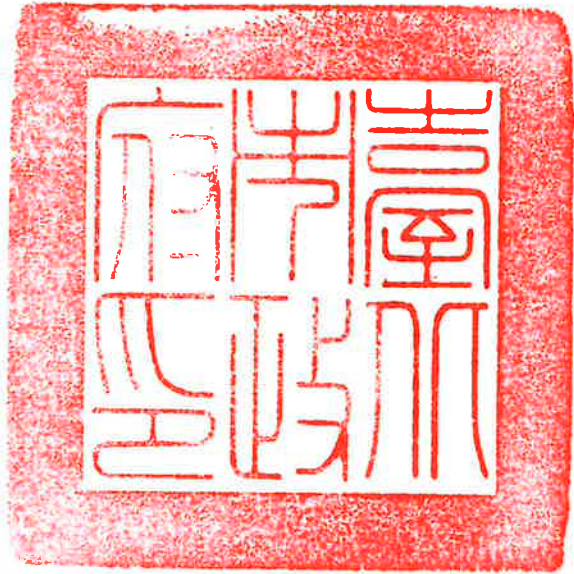


臺北市政府 公告

發文日期：中華民國114年11月3日

發文字號：府都規字第11430700525號

附件：細部計畫書1份



主旨：公告公開展覽本市都市計畫「修訂臺北市北投區桃源段一小段187地號影視音產業專用區土地使用分區管制規定細部計畫案」計畫書。

依據：「都市計畫法」第19條。

公告事項：

- 一、展覽期間：114年11月4日起公開展覽30天。
- 二、展覽地點：本府、臺北市北投區公所公告欄。
- 三、公開展覽期間任何公民或團體如有意見，請以書面（載明姓名或名稱及住址）向臺北市都市計畫委員會提出，作為審議本案之參考。

市長 蔣萬安

「變更臺北市北投區都市計畫（配合影視音產業專用區修訂計畫構想）主要計畫案」及「修訂臺北市北投區桃源段一小段187地號影視音產業專用區土地使用分區管制規定細部計畫案」

公開展覽說明會議程

114年11月26日(星期三)
北投區稻香區民活動中心大會場

流程	時間	內容
1	14:30-14:35	主席致詞、會議流程說明
2	14:35-14:50	計畫內容簡報
3	14:50-15:15	現場民眾提問（依發言順序） 及市府相關單位回應
4	15:15-15:20	結語

議程實際時間視現場出席及發言狀況調整

臺北市都市發展局 114年11月

臺北市都市計畫書

修訂臺北市北投區桃源段一小段 187 地號
影視音產業專用區土地使用分區管制規定
細部計畫案



臺北市政府

114 年 11 月 3 日府都規字第 11430700525 號公告公開展覽

**修訂臺北市北投區桃源段一小段 187 地號影視音產業專用區
土地使用分區管制規定細部計畫案**

目錄

壹、計畫緣起	1
一、計畫緣起	1
二、主要計畫發布情形	2
貳、計畫位置與範圍	3
一、計畫範圍	3
二、土地權屬	4
參、原都市計畫情形	5
肆、發展現況分析	6
一、土地使用現況	6
二、文化資產現況	7
三、周邊公共設施發展現況	9
四、交通系統現況	12
五、產業發展現況	15
伍、計畫目標與構想	17
一、計畫目標	17
二、計畫構想：引入影視音產業活動	18
陸、修定計畫內容	19
柒、修訂後計畫內容	22
一、土地使用分區及使用強度	22
二、土地使用管制	22
三、都市設計準則	24
捌、其他	25
附件一、臺北市府促進民間參與公共建設推動委員會第 74 次會議紀錄	附-1
附件二、「臺北市北投製片廠（桃源段一小段 187 地號）新建營運移轉（BOT+OT）案」招商未果廠商訪談紀錄彙整（112/9/13 文化局電話訪談）	附-2
附件三、影視音產業範圍行業表	附-3
附件四、個案變更認定函	附-4

圖目錄

圖 1 主要計畫示意圖	2
圖 2 計畫範圍示意圖	3
圖 3 土地權屬示意圖	4
圖 4 土地使用現況示意圖	6
圖 5 文化資產現況示意圖	8
圖 6 中國電影製片廠 A 攝影棚錄音室歷史建築現況照片	9
圖 7 計畫範圍周邊公共設施用地示意圖	11
圖 8 稻香合署大樓外觀照片	12
圖 9 稻香合署大樓一樓照片	12
圖 10 道路系統示意圖	13
圖 11 大眾運輸系統示意圖	14
圖 12 臺北市 L 型文化創意產業軸帶示意圖	17
圖 13 細部計畫土地使用示意圖	23

表目錄

表 1 計畫範圍土地清冊一覽表	4
表 2 本案計畫發布實施歷程綜理表	5
表 3 歷史建築（中國電影製片廠－A 攝影棚、錄音室）公告內容 彙整表	7
表 4 計畫範圍周邊公共設施綜整表	9
表 5 變更允許使用項目對照表	19

**案 名：修訂臺北市北投區桃源段一小段 187 地號影視音產業
專用區土地使用分區管制規定細部計畫案**

申請單位：臺北市政府文化局

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍：詳如計畫圖所示

類 別：變更

法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款

詳細說明：

壹、計畫緣起

一、計畫緣起

「臺北市北投影視音產業園區」原為「中國電影製片廠」，係 1950 年代興建之新式電影製片廠之一，為少數見證臺灣電影歷史及人物事件之重要場域；其中園區內「A 攝影棚及錄音室」於 106 年 6 月 3 日以北市文化文資字第 10630446900 號公告登錄本市歷史建築。

為推動影視音產業發展並引進民間投資，臺北市政府於 103 年公告實施「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」，將基地由住宅區變更為特定專用區，並規劃以建物總樓地板面積 70% 以上作為影視音產業主體事業，以建置專業製作、後製、研發、人才培育等設施，結合文創、娛樂、觀光等複合產業，期發揮群聚效益與國際競爭力。

惟本案範圍自 103 年至 112 年間，多次依《促進民間參與公共建設法》辦理招商，均未能成功簽約。經相關檢討及訪商，現行主要計畫規定影視音主體事業比例須達 70%，限制使用彈性，降低投資人參與意願（詳附件二）。113 年 2 月 21 日臺北市政府促進民間參與公共建設推動委員會第 74 次會議（詳附件一、 ），文化局報告並建議調降主體事業比例，經委員會認同應增設相關投標誘因，有助改善招商條件及財務可行性。爰此，主要計畫特定專用區之影視音主體事業比例適度放寬，將比例自 70% 調降為 50%，以提升基地使用彈性與市場吸引力。

細部計畫為有效導引整體基地朝向影視音產業園區發展，將因應影視音產業發展趨勢及招商財務可行之前提辦理都市計畫變更，調整影視音產業專用區之計畫構想等相關內容，放寬主體事業及附屬事業比例、土地

允許使用項目，引導民間企業在財務可行之前題下投入具有趨勢發展前景的領域，持續開發文化創意產業的創新能量，促進影視音產業於本基地之推展及扶植，爰本案經認屬符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理都市計畫變更。

本計畫範圍位於臺北市北投區中央北路二段北側、新興路東側、中央北路二段 350 巷西側之特定專用區，總面積為 1.41 公頃（詳圖 1）。

圖1 主要計畫示意圖

貳、計畫位置與範圍

一、計畫範圍

本計畫範圍位於臺北市北投區中央北路二段北側、新興路東側、中央北路二段 350 巷西側之影視音產業專用區，總面積為 1.41 公頃，詳圖 2。

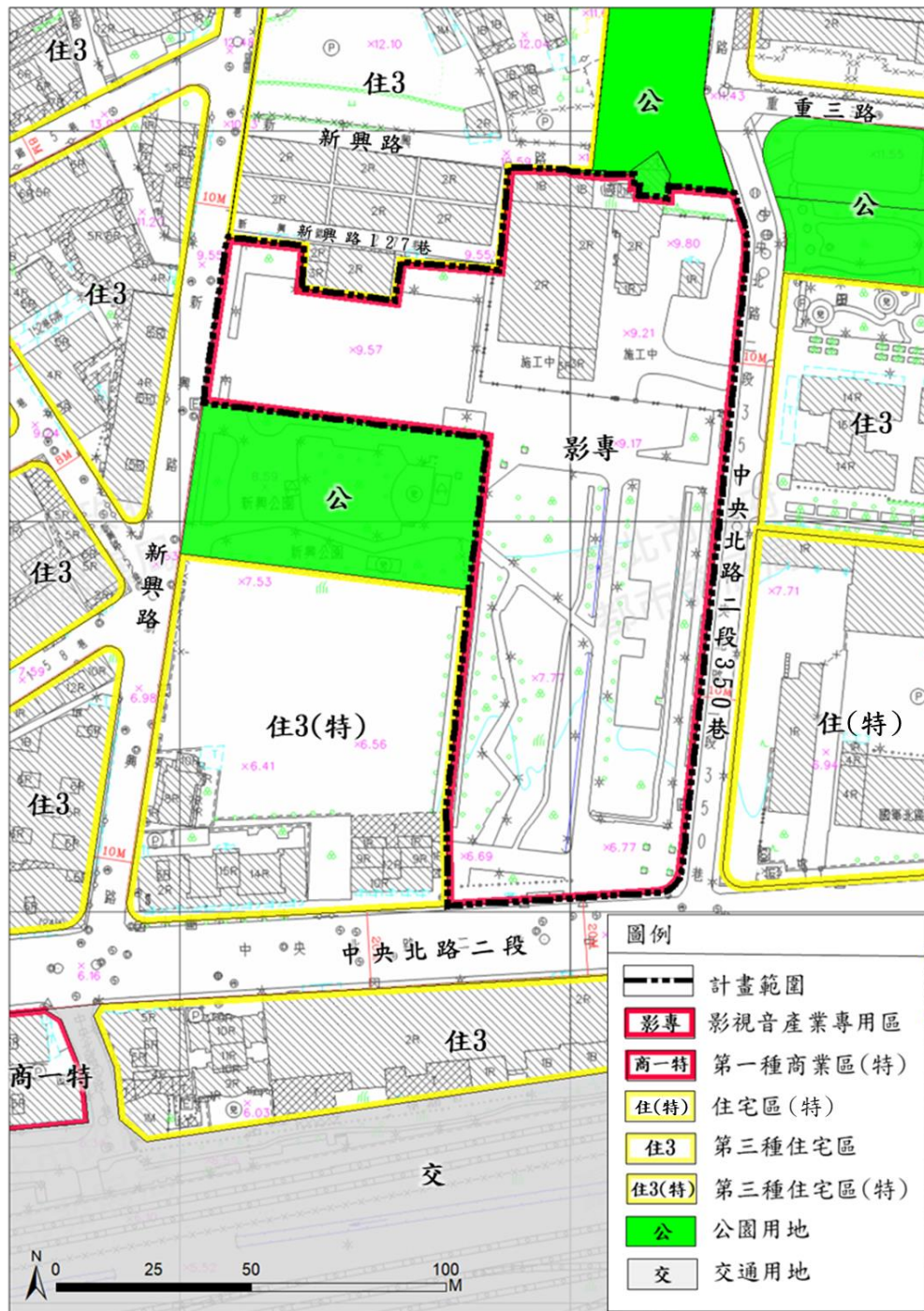


圖2 計畫範圍示意圖

資料來源：本計畫繪製

二、土地權屬

本計畫範圍為本市北投區桃源段一小段 187 地號，面積 1.41 公頃。土地權屬現為臺北市所有，管理單位為臺北市政府文化局。

表1 計畫範圍土地清冊一覽表

地段地號	面積（公頃）	土地權屬	管理單位
桃源段一小段 187 地號	1.41	臺北市	臺北市政府文化局
合計	1.41	-	

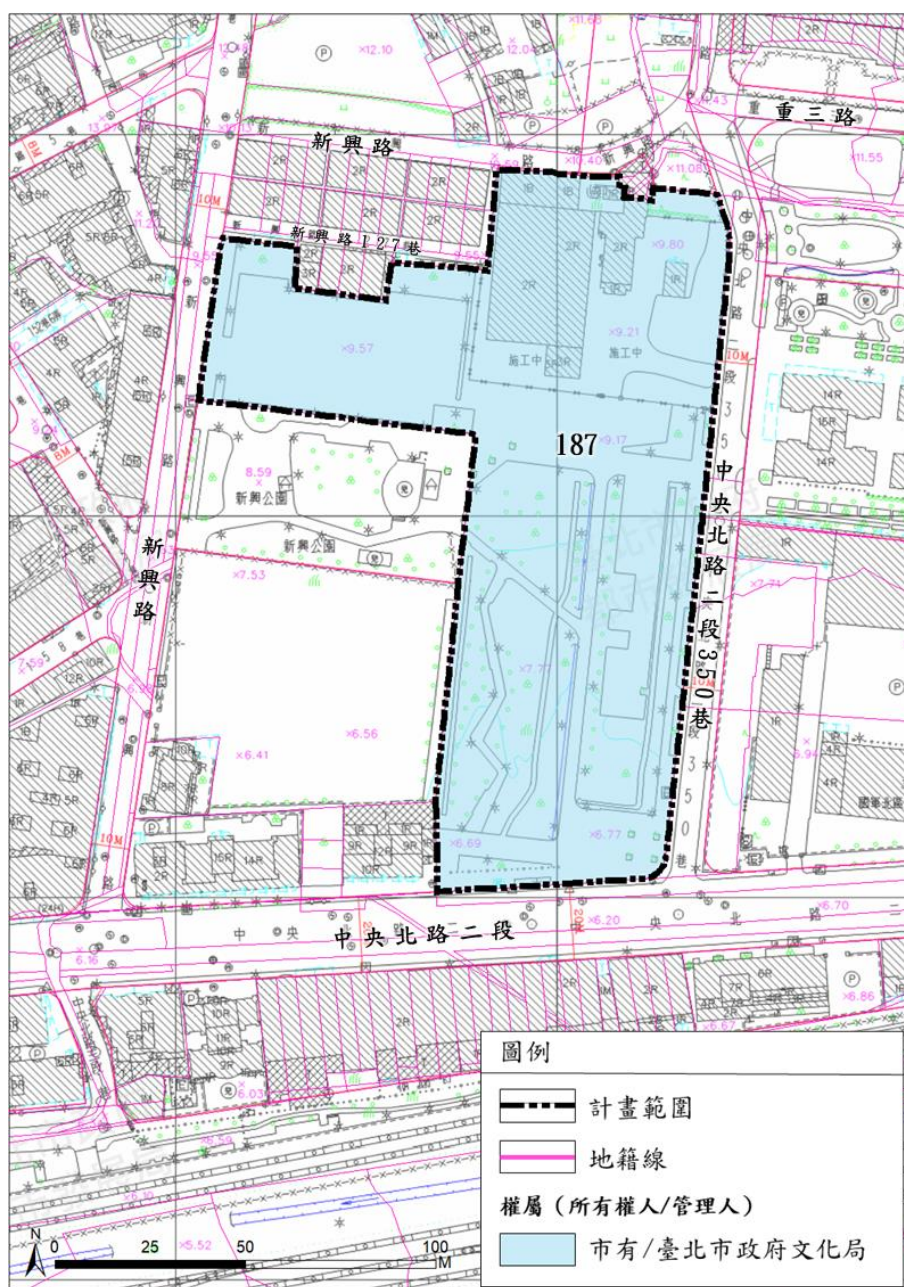


圖3 土地權屬示意圖

參、原都市計畫情形

本案細部計畫都市計畫歷程如下表 2。

表2 本案計畫發布實施歷程綜理表

編號	原計畫案名	公告日期及文號
1	擬定北投至關渡山區細部計畫暨配合修訂主要計畫案	66 年 12 月 27 日 府工二字第 54475 號
2	修訂北投至關渡山區細部計畫（通盤檢討）暨配合修訂主計畫案	72 年 12 月 8 日 府工二字第 51447 號
3	臺北市北投區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案	97 年 3 月 4 日 府都規字第 09730017400 號
4	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 年 4 月 1 日 府都規字第 10300645700 號
5	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 年 4 月 2 日 府都規字第 10332000500 號
6	臺北市北投區都市計畫細部計畫（第二次通盤檢討）案（第一階段）	111 年 10 月 7 日 府都規字第 11130730551 號
7	臺北市北投區都市計畫細部計畫（第二次通盤檢討）案（第二階段）	112 年 11 月 23 日 府都規字第 11230555731 號
8	擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案	113 年 3 月 28 日 府都規字第 11330206031 號
9	擬定「臺北市開發基地體感降溫專案」細部計畫案	113 年 11 月 12 日 府都設字第 11300917561 號

資料來源：本計畫整理。

肆、發展現況分析

一、土地使用現況

(一) 計畫範圍土地使用現況

中國電影製片廠 A 攝影棚錄音室歷史建築位於計畫範圍之北側，於 113 年 1 月 15 日完成修復工程，目前建物尚未對外開放（詳圖 4 照片 1、2、4），計畫範圍西側現況為臨時停車位，約有 64 格（照片 10），計畫範圍面對中央北路二段及中央北路二段 350 巷之處，現況為綠地空間及臨時停車位，約有 20 格（照片 3），現況停車格多為附近居民使用。

(二) 計畫範圍周邊土地使用現況

計畫範圍東側為社會住宅「稻香安居」（原址為國防部北投福利站）預定地（照片 5），建成後預計可容納 472 戶居民；計畫範圍西北側現況為連棟透天住宅使用（照片 8、9）；計畫範圍西側為新興公園（照片 11），園內設有兒童組合遊具、涼亭、座椅、廣場等設施。

本計畫範圍周邊商業使用主要位於中央北路二段，以餐飲業、一般零售為主。

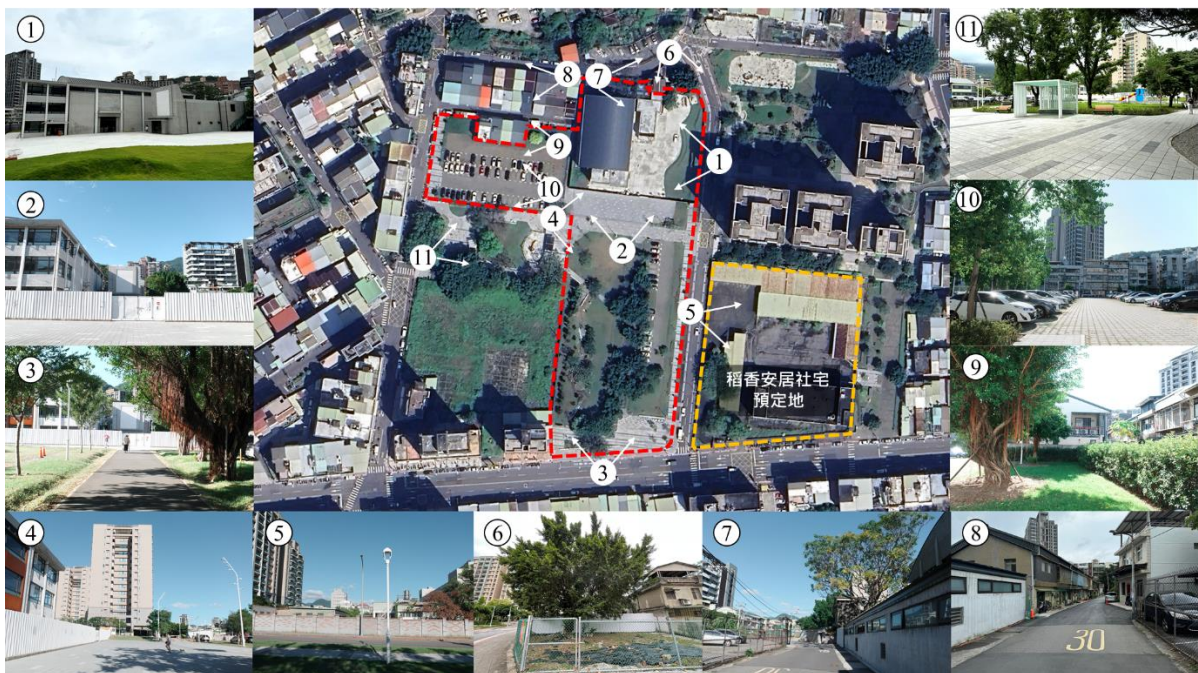


圖4 土地使用現況示意圖

資料來源：本計畫拍攝。

二、文化資產現況

本案範圍內之中國電影廠（A攝影棚、錄音室）為國內具歷史意義之電影製作相關建築，其建築設計保留當時代之產業文化特色及空間特性，極具保存意義及價值，於106年依北市文化文資字第10630446900號公告登錄為歷史建築，公告內容整理如表3。後續依據文資法程序於109-110年進行修復或再利用計畫，並於113年1月15日完成修復工程。

表3 歷史建築（中國電影製片廠—A攝影棚、錄音室）公告內容彙整表

項目	內容
名稱	中國電影製片廠—A攝影棚、錄音室
面積	A攝影棚（1,012.34 平方公尺）、錄音室（204.89 平方公尺）
種類	其他（產業設施）
位置/地址	臺北市北投區中央北路二段400號
歷史建築及其所定著土地範圍	建築物坐落土地為北投區桃源段一小段608（部分）、655-1（部分）、192（部分）等4筆地號。建物無建號登記。（實際保存面積須以保存範圍實測數據為準）
登錄理由	中國電影製片廠為國內最具廠齡之電影製片機構，22年創立於江西南昌，40年遷移至北投現址（該址日治時期為競馬場），初期以拍攝新聞、紀錄片、軍教片為主，54年開始拍攝商業片，並有多部膾炙人口的作品，如「揚子江風雲」、「緹紫」等，為臺灣電影發展史之見證。 A攝影棚之建築設計，以兩跨圓弧力霸銅架屋頂創造出大跨距空間，牆面以RC加強磚造為主，棚內仍保有貓道，具備當時代的電影產業文化之空間特性與風格特色。 錄音室興建於民國48年，是目前廠區內年代最久的建築，內部有大挑空，內牆以木製吸音板包覆，正立面呈現漂亮細長比，二樓立面中央具有白色洞洞窗，體現當時代的建築材料與特色。
法令依據	符合歷史建築登錄廢止審查及輔助辦法第2條第1項1、4款評定基準。

資料來源：臺北市政府文化局

註：歷史建築及其所定著土地範圍之說明係依原公告文字。

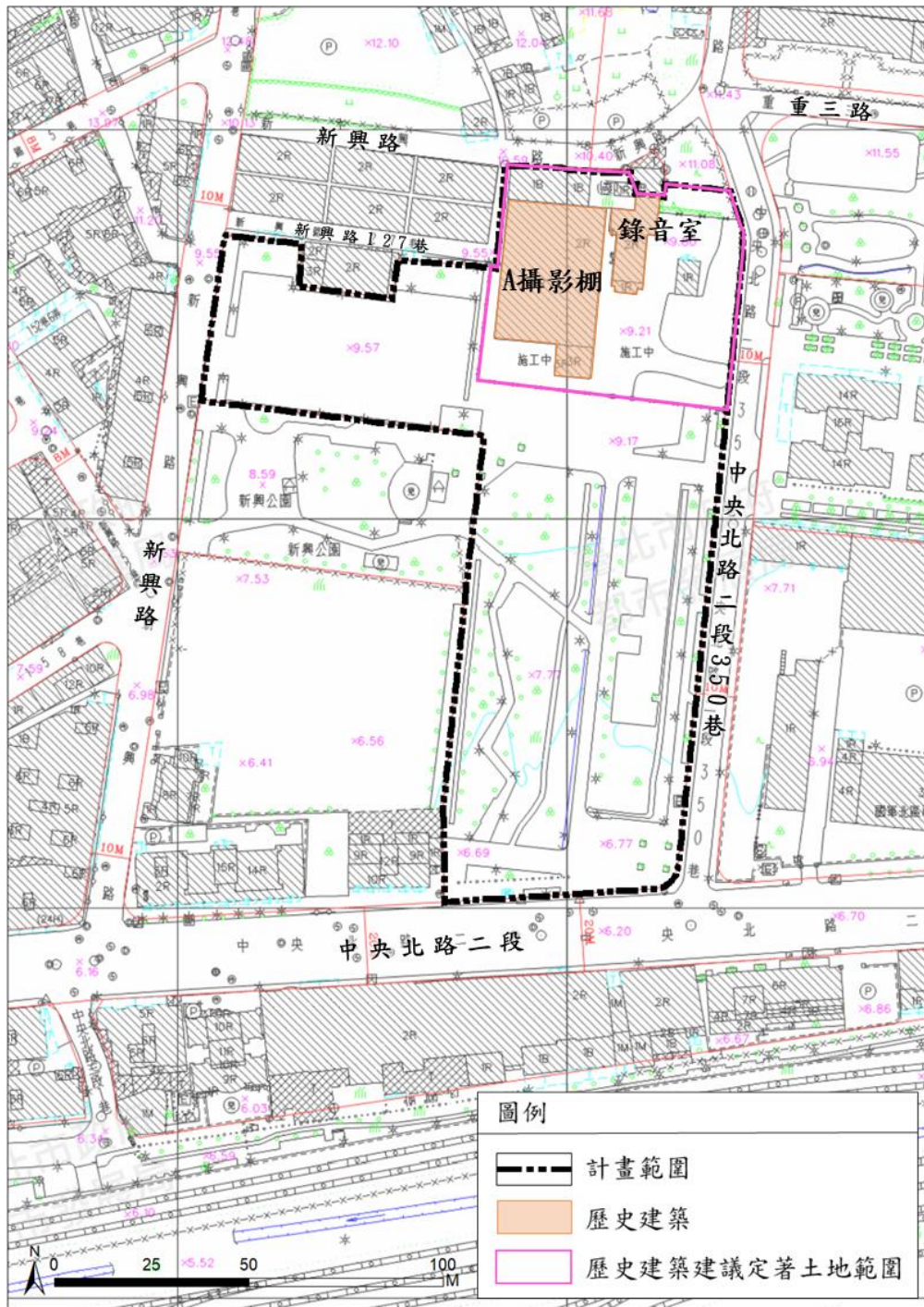


圖5 文化資產現況示意圖

註：歷史建築建議定著土地範圍係依「中國電影製片廠修復及再利用計畫」。

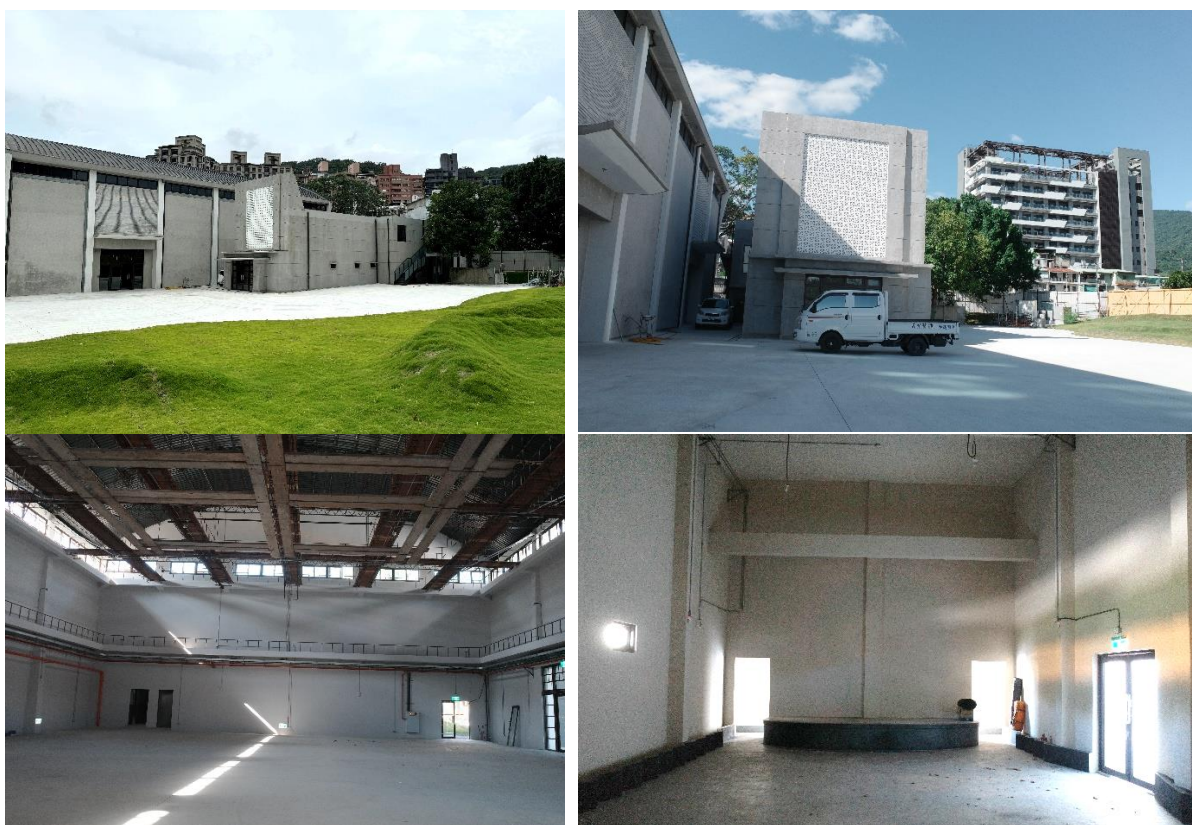


圖6 中國電影製片廠A攝影棚錄音室歷史建築現況照片

照片來源：本計畫拍攝。

三、周邊公共設施發展現況

盤點本案周邊之公共設施，111 年啟用之稻香合署大樓，內部設置有社區型長期照顧設施，包括社區照顧關懷據點、身心障礙、失能失智日間照顧服務、家屬支持團體活動中心、居家護理所及職能治療所等。

表4 計畫範圍周邊公共設施綜整表

類別	使用分區	位置	現況使用
未開闢	公園用地	計畫範圍北側，新興路78 巷與新興路所夾區域	停車場使用、閒置空地
已開闢	公園用地	中央北路二段 350 巷東側	公園使用
		稻香路 73 巷北側	稻香公園
		新興路東側	新興公園
		稻香安居社宅預定地東側	稻中公園
	機關用地	稻香路西側	稻香合署大樓（市圖稻香分館、居家護理所、職能治療所、稻陣日照中心、家屬支持團體活動

類別	使用分區	位置	現況使用
			中心及共餐區、身心障礙社區 長照機構、身心障礙日間機構、 社區公共托育家園、社區照顧 關懷據點、全聯超市)
	交通用地	中央北路二段南側	捷運復興崗站、北投機廠

資料來源：本計畫整理。

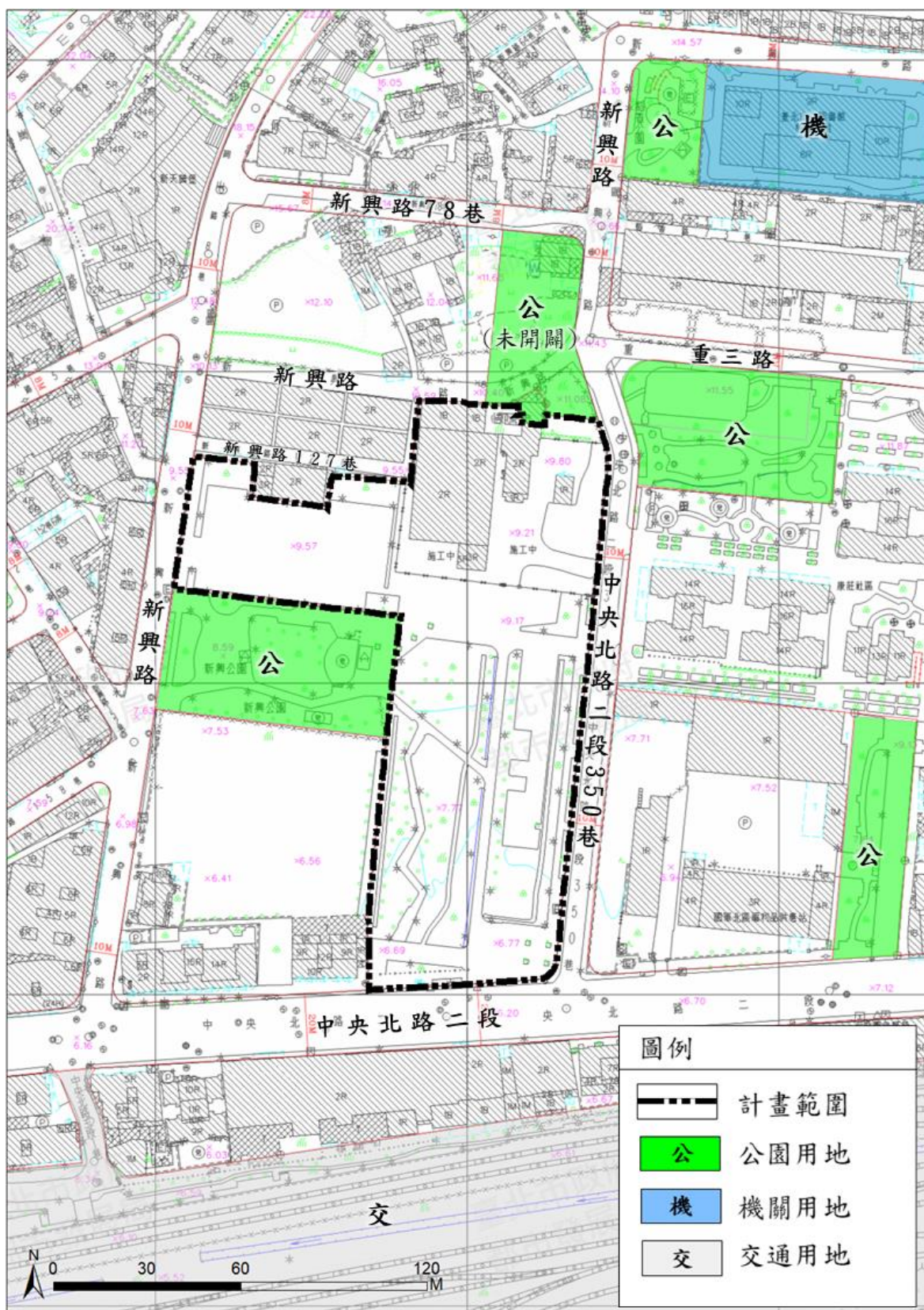


圖7 計畫範圍周邊公共設施用地示意圖



圖8 稻香合署大樓外觀照片



圖9 稻香合署大樓一樓照片

四、交通系統現況

(一) 道路系統

本基地主要聯外道路為基地南側之中央北路二段，可連絡通往淡水、士林等地，次要道路為新興路、中央北路二段 350 巷及稻香路。基地北側計畫道路尚未開闢，現況東西向之動線須仰賴基地範圍內既成巷道（東西向新興路），詳見圖 10。

1. 主要聯外道路：中央北路二段。
2. 次要道路：中央北路二段 350 巷、稻香路、新興路。
3. 其他道路：新興路（東西向新興路，現況為 6 公尺既成巷道）。

(二) 大眾運輸系統

計畫範圍鄰近捷運復興崗站，中央北路二段亦有公車系統行經，亦有多處 YouBike2.0 站點，大眾運輸系統尚屬便利，詳見圖 11。

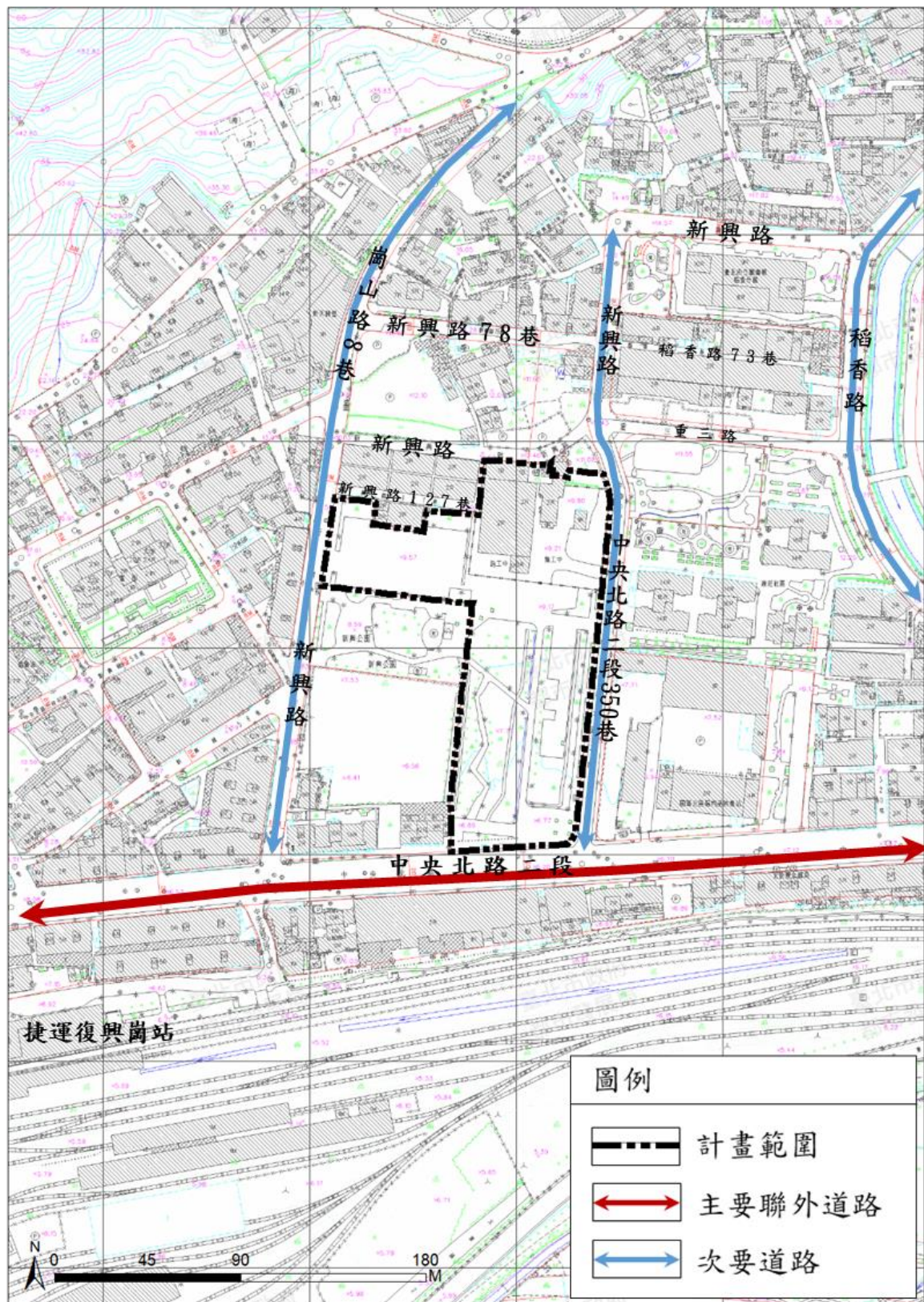


圖10 道路系統示意圖

資料來源：本計畫繪製。



資料來源：本計畫繪製。

五、產業發展現況

本計畫範圍未來將朝向影視音產業發展，並結合在地特性與需求，提供支援相關附屬設施與商業服務。近年影視音產業受數位化與多元平台影響，內容製作、發行與消費模式均已轉型，除核心製作外，亦仰賴多種周邊與跨域商業行為支撐。

影視音攝影製作與周邊科技園區將帶來持續且多元的住宿、餐飲與會議需求，引入規模化旅館及相關支援設施，可支撐產業發展並帶動區域經濟。

（一）影視音產業發展現況

1. 電影產業

電影產業鏈涵蓋開發、製作、後製、發行、映演等環節，近年受串流平台與科技應用影響，大小螢幕內容加速匯流，觀影型態趨向多元化。類型化作品與特效需求增加，帶動後製、器材租賃等相關服務發展。

2. 電視產業

電視節目製作受數位與多平台佈局影響，內容需同時適配不同長度與形式，後製與美術專業需求提升。雖綜藝節目仍為主流，但兒少節目長期比例偏低，近年政府推動補助鼓勵多元內容製作。

3. 流行音樂產業

流行音樂已由唱片銷售轉向「錄音著作」、「現場演出」、「著作權利」三大獲利模式，串流與短影音促進線上線下整合，演唱會與展演活動成為重要收入來源，也帶動票務、場館、周邊商品等附屬商業鏈發展。

（二）區域支援設施市場需求分析

影視攝製活動除園區內製作設施外，亦需住宿、餐飲及會議等支援服務。本案除可服務現有影視從業人員，亦可配合士林北投科技園區之商務型住宿與集會需求，帶動區域觀光及商業發展。

1. 影視攝製住宿需求

臺灣每年約製作電影 50 部、電視劇 200 部，劇組約 250 組，平均每組劇組人力數與投入規模逐年成長。依 111-112 年產業調查統計，國內劇組人力推估每年約需 924 床位；外國劇組來臺取景約 50 部、每組平均 35 人，估計需 1,750 床位，合計每年住宿需求約 2,674

床位。

2. 科技園區衍生需求

北投士林科技園區目前缺乏旅館與會議空間，未來產業進駐後將衍生顯著的商務住宿與大型集會需求，本案可成為區域補充供給的重要節點。

3. 區域供給不足

北投區旅館多集中於溫泉區，非溫泉區住宿市場主要依賴外溢需求；本基地所在捷運復興崗站周邊僅有兩家飯店，現況分別為停業及會館式經營，實際房間供給為零。北投與士林地區住宿與餐飲業密度均為臺北市最低，顯示成長空間顯著。

伍、計畫目標與構想

一、計畫目標

電視、電影、音樂等產業不僅顯現文化的生產成果，也是文化傳播的媒介，更能創造出驚人的經濟產值。臺北市政府積極推動影視音相關產業發展，以落實臺北新十大建設及打造臺北成為亞太地區文化創意產業的領導品牌城市政策，北投「影視音產業園區」完成後，將可串連臺北市L型文化創意產業軸帶（詳見圖12），擴大群聚效益。說明如下：

- （一）建立高科技影視音產業專區，提供新技術開發、產品服務與市場。
- （二）促進影視音產業垂直鏈結與異業結盟，因應產業發展需求。
- （三）提供在地人才培育中心，並提昇影視音產業國際競爭力。
- （四）配合影視音產業發展建構本市觀光、文創及娛樂園區，提升本市影視音產值，並創造周邊經濟效益及多元就業環境。

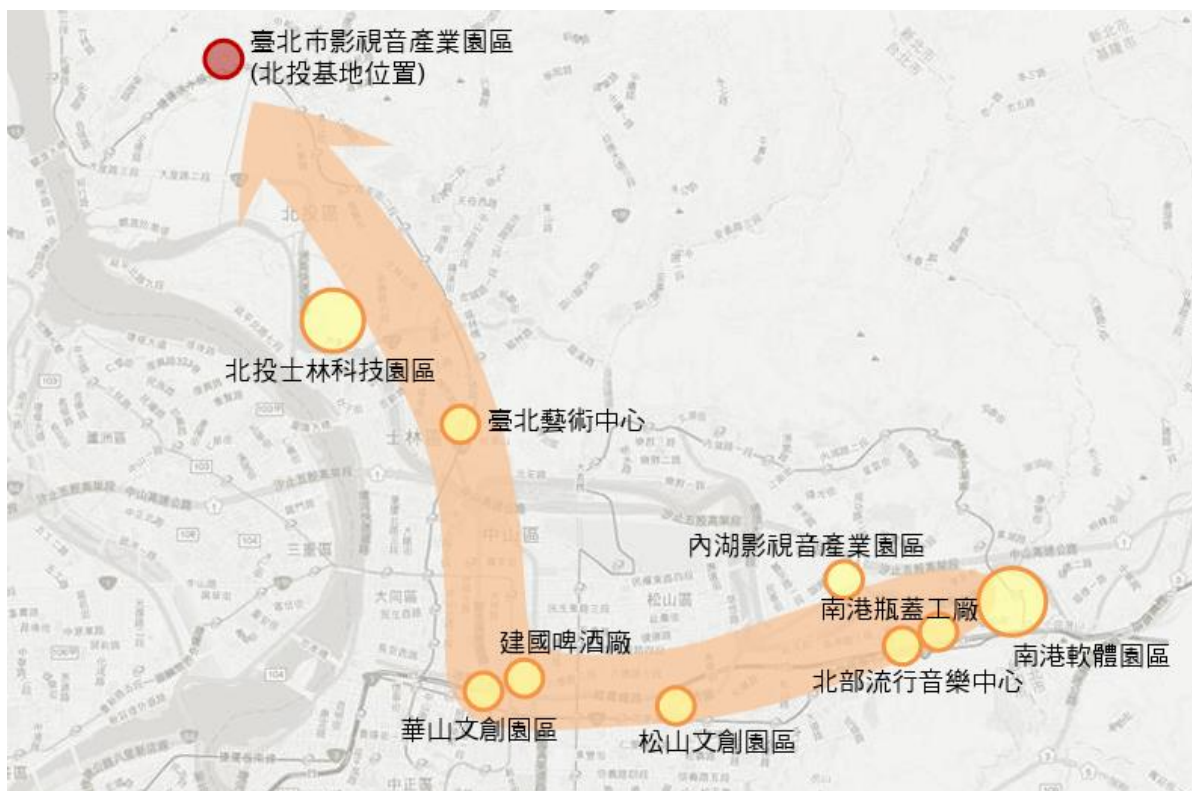


圖12 臺北市L型文化創意產業軸帶示意圖

資料來源：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，本計畫彙整。

二、計畫構想：引入影視音產業活動

「文化創意產業」為臺北市主力產業，臺北市匯聚全國的創意人才，具備發展文創產業最好之環境與條件。影視音產業為文創產業中的一環，運用臺北市的優勢，如：文化實力、人才與科技及政策協助，打造良好的影視產業聚落，並營造適合產業發展的環境，讓臺北市的影視產業，成為全球影視產業中不可或缺的一環。

影視音產業內容包含內容生產、人才培育環境等，並擴及至通路及平台服務、金融投資與應用等，以完善整體產業生態系為目標，使影視產業可以朝向正向循環系統。此外，未來之產業發展亦強調跨領域與多元應用，尤其是科技與文化結合，進而支持臺灣影視與文化創意產業的發展。

為建置臺北市影視音產業園區，計畫範圍將引入影視音、文創、娛樂、觀光等複合式產業，以提供作為影視音產業及附屬事業（設施）使用為主。說明如下：

（一）主體事業－影視音產業

依據《文化創意產業發展法》第三條所稱之 16 種文化創意產業，以及其他經主辦機關認定有利促進影視音發展之關聯產業（詳附件三、影音產業範圍行業表），以建物總容積樓地板面積 50% 以上規劃設置影視音產業，建置開發新技術、產品服務與市場、產業垂直鏈結與異業結盟、人才培育及提昇國際競爭力等所需相關空間設施。

（二）附屬事業及其他附屬設施

依據影視音核心產業發展需求，允許規劃相關附屬設施及事業進駐服務，惟不包含與本產業區發展目標不相容之行業。

（三）配合調整土地允許使用項目

影視音產業園區屬複合式空間需求，涉攝影棚、展演空間、練習場地等需較寬廣的空間，人才培育、後製部門則多屬辦公空間，為使未來整體營運財務平衡以及外地劇組人員工作及生活條件完善，並配合周邊產業發展現況，如市北科園區商務客之住宿量能提升之潛力，建議配置部分空間為商業零售及旅館等需求，據此調整土地允許使用項目，以支持影視音產業發展。

陸、修定計畫內容

影視音產業專用區之土地允許使用組別修訂如表 5。

表5 變更允許使用項目對照表

修正規定	原計畫	修訂理由
二、<u>土地使用管制</u> (一)本計畫範圍允許使用組別如下： - 第 12 組：公用事業設施 (五)無線電、電視設施或電信、微波收發站(含基地台)、(六)通訊傳播事業、(七)電信機房。 - 第 13 組：公務機關。 - 第 15 組：社教設施。 - 第 16 組：文康設施。 - 第 17 組：日常用品零售業。 - 第 19 組：一般零售業甲組。 - 第 20 組：一般零售業乙組。 - 第 21 組：飲食業 - 第 22 組：餐飲業。 - 第 26 組：日常服務業。 - 第 27 組：一般服務業。 - 第 28 組：一般事務所。 - 第 29 組：自由職業事務所(七)文化藝術工作室(使用樓地板面積二百平方公尺以下者)。 - 第 30 組：金融保險業。 - 第 32 組：娛樂服務業(一)戲院、劇院、劇場、電影院、(六)樂隊業、(七)錄影帶節目帶播映業、視聽歌唱業、(八)舞場、舞蹈表演場、(十一)飲酒店(營業樓地板面積超過一百五十平方公尺者)、(十二)資訊休閒業、(十三)音樂展	二、使用管制 (一)影視音產業專用區 影視音產業專用區之允許使用組別如下，其他土地使用管制部分則依本市土地使用分區管制自治條例第三種商業區規定辦理。 - 第 12 組：公用事業設施(無線電或電視設施、有線廣播電視系統、有線播送系統、社區電台、廣播公司、電視公司、電信機房)。 - 第 13 組：公務機關。 - 第 15 組：社教設施。 - 第 16 組：文康設施。 - 第 17 組：日常用品零售業(飲食成品、糧食、水果(營業樓地板面積 300 平方公尺以下))。 - 第 19 組：一般零售業甲組。 - 第 20 組：一般零售業乙組。 - 第 21 組：飲食業。 - 第 22 組：餐飲業。 - 第 26 組：日常服務業。 - 第 27 組：一般服務業。 - 第 28 組：一般事務所。 - 第 29 組：自由職業事務所(文化藝術工作室)。 - 第 30 組：金融保險業。 - 第 32 組：娛樂服務業(戲院、劇院、劇場、樂隊業、電影院、錄影帶節目帶播映業及視聽歌唱業、舞	- 為實踐財務可行性並提高使用彈性，供應周邊園區及產業支援機能，將「第 17 組：日常用品零售業」之使用項目全數納入；第 32 組：娛樂服務業之土地使用項目納入(十一)飲酒店(營業樓地板面積超過一百五十平方公尺者)、(十三)音樂展演空間業。 - 因應影視音攝影製作、科技園區及周邊商務活動帶來的住宿需求，供應周邊園區及產業支援機能，新增第 41 組：一般旅館業及第 42 組：觀光旅館業。 - 依現行臺北市土地使用分區管制自治條例更新土地使用

修正規定	原計畫	修訂理由
<u>演空間業。</u> 16. <u>第 41 組：一般旅館業。</u> 17. <u>第 42 組：觀光旅館業。</u> 18. <u>第 43 組：攝影棚。</u> 19. <u>第 53 組：公害輕微之工業（十八）樂器製造業。</u> <u>（二）未規定事項依本市土地使用分區管制自治條例第三種商業區規定辦理。</u>	場、舞蹈表演場、電腦網路遊戲）。 16. 第 43 組：攝影棚。 17. 第 53 組：公害輕微之工業（樂器製造業）	組別。 4. 架構調整，不涉及內容之調整。
<u>三、都市設計準則</u> <u>（一）建築退縮</u> 為使影視音產業專用區留設完善行人、自行車使用空間，臨接道路部分均應退縮留設 4 公尺帶狀式開放空間。 <u>（二）</u>本計畫範圍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。 <u>（三）</u>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。	二、使用管制 <u>（三）</u>為使影視音產業專用區及住宅區(供職務宿舍使用)留設完善行人、自行車使用空間，臨接道路部分均應退縮 4 公尺建築。 <u>（四）</u>影視音產業專用區及住宅區(供職務宿舍使用)不得設置圍牆，並比照本市土地使用分區管制自治條例第 97 條之 6 規定，留設公共開放空間供公眾使用，該公共開放空間面積原則不得小於法定空地面積之 50%，並應集中留設於前院，深度不得小於 6 公尺且應予綠化。但基地條件特殊者，得經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會同意酌予調整留設公共開放空間規模與區位。 捌、其他 二、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	1. 架構調整，將原計畫內涉及都市設計相關規定予以彙整，不涉及內容之調整。 2. 配合本市土地使用分區管制自治條例修法內容調整。

修正規定	原計畫	修訂理由
	建造執照。 三、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。	

資料來源：本計畫彙整。

柒、修訂後計畫內容

一、土地使用分區及使用強度

土地使用計畫維持現況使用分區「影視音產業專用區」，建蔽率 60%、容積率 400%。

二、土地使用管制

（一）本計畫範圍允許使用組別如下：

1. 第 12 組：公用事業設施（五）無線電、電視設施或電信、微波收發站（含基地台）、（六）通訊傳播事業、（七）電信機房。
2. 第 13 組：公務機關。
3. 第 15 組：社教設施。
4. 第 16 組：文康設施。
5. 第 17 組：日常用品零售業。
6. 第 19 組：一般零售業甲組。
7. 第 20 組：一般零售業乙組。
8. 第 21 組：飲食業。
9. 第 22 組：餐飲業。
10. 第 26 組：日常服務業。
11. 第 27 組：一般服務業。
12. 第 28 組：一般事務所。
13. 第 29 組：自由職業事務所（七）文化藝術工作室（使用樓地板面積二百平方公尺以下者）。
14. 第 32 組：娛樂服務業（一）戲院、劇院、劇場、電影院、（六）樂隊業、（七）錄影帶節目帶播映業、視聽歌唱業、（八）舞場、舞蹈表演場、（十一）飲酒店（營業樓地板面積超過一百五十平方公尺者）、（十二）資訊休閒業、（十三）音樂展演空間業。
15. 第 41 組：一般旅館業。
16. 第 42 組：觀光旅館業。
17. 第 43 組：攝影棚。
18. 第 53 組：公害輕微之工業（十八）樂器製造業。

（二）未規定事項依本市土地使用分區管制自治條例第三種商業區規定辦理。

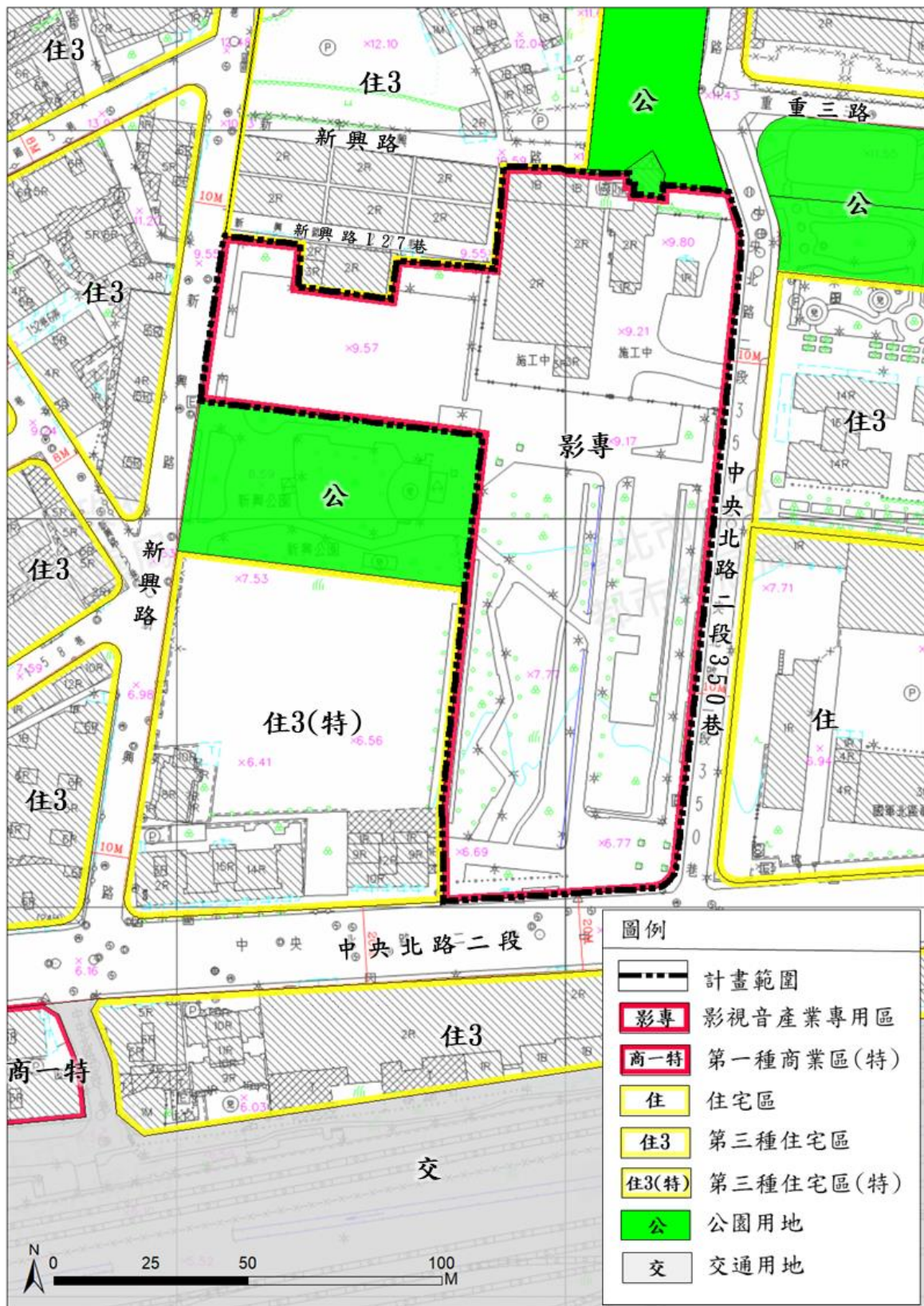


圖13 細部計畫土地使用示意圖

三、都市設計準則

(一) 建築退縮

為使影視音產業專用區留設完善行人、自行車使用空間，臨接道路部分均應退縮留設 4 公尺帶狀式開放空間。

(二) 本計畫範圍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。

(三) 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。

捌、其他

- 一、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。
- 二、其他未規定事項，悉依原計畫及「臺北市土地使用分區管制自治條例」等相關法令規定辦理。

附件一、 臺北市政府促進民間參與公共建設推動委員會第 74 次會議紀錄

臺北市政府促進民間參與公共建設推動委員會第74次會議紀錄

壹、時間：113年2月21日（星期三）上午10時

貳、地點：本府市政大樓南區3樓 S301會議室

參、主席：李泰興主任委員

紀錄：李靖怡

肆、出席人員：詳簽到表

伍、主席致詞：(略)

陸、報告事項：

案一、本府重大開發案件進度報告。

案二、臺北市北投製片廠(桃源段一小段187地號) 新建營運移轉招商案件。

柒、結論：

一、本府重大開發案件辦理進度洽悉。

二、有關臺北市北投製片廠新建營運移轉案後續招商事宜，請文化局參酌委員會下列意見評估辦理：

(一) 考量本案歷史建築修復工程已完竣，歷史建築範圍先以 ROT 方式招商營運。另為鼓勵 ROT 民間機構參與後續本案 BOT 投標，建議考量於招商文件增設相關投標誘因。

(二) 本案影視音使用容積比例倘由 70%調降為 50%，涉及都市計畫（主要計畫）之變更，變更作業時間較長，建議先與潛在投資人晤談，如壽險業、影視音產業、科技業、電信業等，瞭解其需求及投資意願，選擇可用於本案 BOT 之商業模式，再進行招商條件修正及規劃。

(三) 建請參考國內現有影視音相關開發案例，如新北市林口影視城、中臺灣影視基地、臺中流行影音中心、臺南市政府影視支援中心等，作為主體事業及應用領域開發項目之參考。

捌、散會：上午11時45分

附件二、「臺北市北投製片廠（桃源段一小段 187 地號）新建營運移轉（BOT+OT）案」招商未果廠商訪談紀錄彙整（112/9/13 文化局電話訪談）

「臺北市北投製片廠(桃源段一小段 187 地號)新建營運移轉(BOT+OT)案」

招商未果 廠商訪談紀錄彙整(112/9/13 電話訪談)

聚得企管顧問 112/9/14

廠商	建築	大飯店	
本次未遞件之原因	■ <u>臺灣影視音產業大環境不佳，恐無法消化本園區空間</u> 經了解本案之起源可能是十多年前海角七號等國片紅極一時之時郝龍斌前市長指示啟案，惟十餘年下來，影視音產業已產生極大變化，以目前臺灣影視音產業之需求胃納，恐難以消化本園區空間。 ■ <u>建築成本、土地租金及人力成本近幾年大幅上揚，經試算本案投資財務不可行</u>	■ <u>影視音專區與集團營運方向不符</u> 本集團主要经营旅館飯店業及大型購物中心，目前本案規劃影視音專區與集團營運方向不符，因影視音非本集團專業，若規範僅能經營影視音相關產業，則必須尋找相關專業之協力廠商，導致營運成本上升。 ■ <u>建造(包含移樹)及營運成本過高，致財務試算不可行</u> 考量近期營造成本上升致本案初估營造成本過高，復考量本案 OT 範圍歷史建築之維護成本、受保護樹木之相關移除、移植及維護成本及相關營運成本，經本團隊財務試算之結果，本案財務不可行。	本公司於 6/28 進行北投製片廠現場查看，惟後續公司高層長官未有後續指示，故窗口亦不清楚未投標之原因。
對於本案可行業種之建議	■ <u>電影院不可行</u> 經評估，電影院因受 Netflix 等串流影音瓜分視聽群眾，致於本案場設置電影院並不可行。 ■ <u>作為商場亦不可行</u> 近年來電商崛起導致消費習慣改變，倘以本案場作為商場使用，整體條件亦未相對突出致較難經營。 ■ <u>影視音產業辦公室需求不大</u> 未來影視音走向 AR/VR，其中尤以遊戲產業為蓬勃發展，然其對辦公室之需求可能亦相對不高，導致影視音產業中最有可能有需求之遊戲產業亦未有於本案場辦公之必要性，使得本案場作為影視音產業辦公室需求亦相對較低。	■ <u>本案委外範圍空間不足以營運飯店</u> 依現有集團營運狀況初步評估，若經營旅館業，飯店至少須有 65 間住房空間，始能維持營運；因本案基地腹地過小，恐無法通過前述量化評估門檻。 ■ <u>本案委外範圍空間不足以營運大型購物中心</u> 倘經營大型購物中心，則至少需有如華泰名品城之腹地地方可成型。	
後續規劃招商建議	■ <u>影視音產業相對式微，以其作為 7 成之空間運用並不合適</u> ■ <u>本案場交通便利且周邊環境良好，適合打造成為長租型旅館或社會住宅等剛性需求之住宅空間</u> ■ <u>若以 7 成空間作為住宿使用，3 成空間供影視音產業使用，則可行性相對較高</u>	■ <u>建議可規劃如生活導向之台中草悟道或文創導向之松菸誠品等購物商場，應較符合本案歷史意涵</u> 建議若本案後續規劃複合商場或購物中心等營運業種，可參考生活導向之台中草悟道或文創導向之松菸誠品等商場，應較符合本案氛圍及歷史意涵。	
對於 OT 場域之委外營運建議	■ <u>本公司認為 OT 場域相對而言是負擔，並非加分，故並未考慮就 OT 場域單獨切出經營</u> OT 場域並無隔音，因此較難舉辦中小型演唱會，若作為攝影棚使用，可能整體空間（包含道具堆放等倉儲空間）亦有不足，本公司認為 OT 場域係本案文化政策展現之空間，其歷史建築之空間用掉全案之部分建蔽及容積，對本案並非加分項目。 本公司並未考慮就 OT 場域單獨切出經營。	■ <u>建議機關可考慮善用本案歷史建築價值，與鄰近景點串聯踩點活動，聚集觀光人潮</u> 本案場距捷運復興崗站步行約 3-5 分鐘，交通便利，且本集團先前有進行鄰近北投輕行旅飯店之投資評估，而認為本案場周邊應有其潛在市場；惟考量本案場平假日人潮落差頗大，建議機關可善用本案歷史建築價值，作為文史展演空間，串聯鄰近北投景點，如北投溫泉博物館等，進行踩點活動聚集觀光人潮。 ■ <u>OT 場域之歷史建築維護成本相對較高，若單獨委外財務亦較難可行(註：該公司似未對 OT 場域單獨經營表達興趣)</u>	

附件三、 影視音產業範圍行業表

產業	代碼	名稱
電影	5911-11	動畫影片製作
	5911-14	電影片製作
	5911-99	其他影片及電視影片製作
	5912-00	影片及電影後製服務
	5913-11	電影片代理及發行業
	5914-00	電影院
	5920-13	電影錄音、音效
	6312-11	線上影片串流服務
	7719-15	電影及電視節目拍攝器材設備出租
廣播電視	5911-12	廣告影片製作
	5911-13	電視節目製作
	5912-12	電視節目代理及發行
	5913-99	其他影片及電視節目發行
	6010-11	廣播電臺經營
	6010-12	網路廣播
	6020-11	無線電視頻道經營
	6020-12	衛星電視頻道經營
	6020-13	電視頻道代理商
	6020-14	網路電視節目編排及播放
	6201-99	其他電腦程式設計
流行音樂與文化	3313-00	樂器製造業
	4764-11	音樂光碟、影片光碟零售
	5911-15	線上影片及節目製作
	5920-11	流行音樂發行
	5920-12	音樂詞曲版權代理及授權使用
	5920-13	電影錄音、音效
	5920-14	廣播節目製作及發行
	5920-15	錄音工程
	5920-16	電視節目錄音、音效
	5920-99	其他聲音錄製及音樂發行
	6312-12	線上音樂串流服務
	7603-11	流行音樂歌手經紀
	7603-99	其他藝人及模特兒等經紀
	7719-13	舞台燈光、音響設備出租

資料來源：中華民國稅務行業標準分類（第9次修訂）。

附件四、 個案變更認定函

檔 號：
保存年限：

臺北市政府 函

地址：110204臺北市市府路1號東北區4樓
承辦人：李嘉倩
電話：02-27208889或1999轉3542
傳真：02-27252676
電子信箱：bt-chiachien@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國113年12月9日
發文字號：府授文化藝術字第1133044494號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：為本府文化局辦理北投影視音園區而有「臺北市北投製片廠（桃源段一小段187地號）都市計畫主要計畫及細部計畫變更」事宜，經核符合都市計畫法第27條第1項第4款規定，請查照。

說明：

- 一、依內政部113年7月17日內授國都字第1130808277號函送內政部都市計畫委員會第1058次會議紀錄：「第一案……請補充臺北市政府同意辦理個案變更正式公文相關文件，並納入計畫書敘明。」暨本府文化局113年5月14日簽奉市長核可簽辦理。
- 二、本市為推動影視音產業政策，鼓勵民間參與投資北投影視音產業園區，前於103年辦理都市計畫主要計畫變更，由內政部核定將本市北投區桃源段一小段187地號等15筆土地由住宅區變更為特定專用區，主體事業以建物總容積樓地板面積70%以上規劃設置影視音產業，細部計畫擬定為影視音專用區（土地使用強度為建蔽率60%、容積率

都市發展局 1131209



BCAA1133090798

400%)。期間依促參法招商，屬本府重大列管計畫；因103年至今招商未果，依據本府113年2月21日促參委員會討論意見調整影視音主體事業比例，放寬附屬事業，以兼顧影視音發展並使財務可行。

三、本府文化局113年施政計畫包含影視產業扶植政策，故北投製片廠促參案之推動為配合本府重要政策之項目，符合內政部93年1月7日台內營字第0920091111號函送會議紀錄結論「(一)3、(1)已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施建設計畫者」之情形。惟本府甫於112年7月28日公告實施北投區都市計畫(第二次通盤檢討)主要計畫(第二階段)及同年11月23日公告實施北投區都市計畫(第二次通盤檢討)細部計畫(第二階段)，尚難再起通盤檢討。旨案確具迅行變更辦理都市計畫之急迫性及必要性，經核符合都市計畫法第27條第1項第4款規定。

正本：臺北市政府文化局

副本：臺北市政府都市發展局



文化局代決

臺北市市政府
都市發展局

業 務 主 管

承 辦 人 員

繪 圖 員

校 對 者

公民或團體對【變更臺北市北投區都市計畫（配合影視音產業專用區修訂計畫構想）主要計畫案】及【修訂臺北市北投區桃源段一小段187地號影視音產業專用區土地使用分區管制規定細部計畫案】提出意見

① 直接上網填寫

臺北市陳情系統

<https://1999.gov.taipei/Front/main>

(建議使用 Google Chrome)



QR Code

臺北市陳情系統畫面

案件主旨*	請輸入主旨	【請填列計畫案】
具體內容*	請輸入具體內容 ◇ 內容文字請勿超過4,000個中文字，如內容過長請改以附檔方式提供！	【請提供1.訴求地點之地段地號或地址，2.訴求意見與建議】
相關地點	點選右邊按鈕方便帶出地址	
上傳檔案	選取檔案 ◇ 1.上傳總容量限制為40MB，最多10個檔案，附檔檔名請使用半形中英數字命名。2.可上傳的檔案類型為 jpg, jpeg, gif, bmp, png, tif, tiff, doc, docx, xls, xlsx, txt, rtf, ppt, pptx, pdf, odf, odg, odp, ods, odt, mpg, mpeg, avi, wmv, rm, mov, mkv, dat, 3gp, mp3, mp4, wav, zip, rar, 7z。	

- 依據「臺北市府及所屬各機關處理人民陳情案件注意事項」規定：人民陳情以書面為之者，包括電子郵件及傳真等在內，應載明具體陳情內容、真實姓名及聯絡方式。如未提供上述資料將不予處理，本資料將提供承辦人參考辦理。
- 本資料依個人資料保護法相關規定辦理。

真實姓名*	請輸入
性別	☐ 男性 ☒ 女性 ☐ 其他 ☐ 不提供
電子信箱*	請輸入 ◇ 本府網路屬「政府網際服務網」(GSN)，請勿使用大陸地區之電子信箱，造成您的不便尚祈見諒。
聯絡電話*	市話 - # 行動電話 ◇ 「市話」格式為：02-87654321#123 「行動電話」格式為：0910123456 「市話」與「行動電話」請至少填寫一項
傳真	-
聯絡地址	請選擇 請選擇 請輸入

【請務必輸入通訊地址，以利書面通知會議日期及地點，可到場旁聽、登記發言】

② 郵寄或傳真至臺北市都市計畫委員會

郵寄地點： 11008臺北市信義區市府路1號10樓西北區 臺北市都市計畫委員會
傳 真： 02-2759-3013（傳真後請務必來電確認）
電 話： 02-27208889轉3298

【書寫字體請務必工整】

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見表

計畫案名	【變更臺北市北投區都市計畫（配合影視音產業專用區修訂計畫構想）主要計畫案】及【修訂臺北市北投區桃源段一小段187地號影視音產業專用區土地使用分區管制規定細部計畫案】
位 置 【若不知地段地號或住址，請於其他欄敘明相關位置說明】	地段地號：_____區_____段_____小段_____號 地 址： 其 他：
訴求意見 與建議	

姓名/團體名稱：

性別：☐男 ☐女 ☐其他 ☐不提供

通訊地址：

電話：

日期：_____年_____月_____日