

審議事項二

案名：「變更臺北市文山區指南段三小段 962 地號等保護區為休閒農業特定專用區主要計畫案」暨「擬定臺北市文山區指南段三小段 962 地號等休閒農業特定專用區細部計畫案」

案情概要說明：

一、辦理單位：臺北市政府

二、申請單位：土地所有權人陳○雄

三、法令依據：

(一) 主要計畫:都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款

(二) 細部計畫:都市計畫法第 24 條

四、計畫緣起：

本市文山區「貓空」地區自 59 年即指定為「保護區」迄今。為促進貓空地區觀光茶園發展及滿足市民與觀光客休閒遊憩需求等，市府於 97 年公告此地區以申請開發許可方式供休閒農業服務設施等使用，並經 102 年及 108 年兩次修訂『變更臺北市文山區指南里、老泉里部分保護區為機關用地(供休閒農業服務設施使用)、停車場用地及擬定可申請開發許可範圍主要計畫案』內開發處理原則計畫。申請方式係由申請人自行擬具開發計畫，提送本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議，並研擬主要計畫及細部計畫書圖，辦理都市計畫變更事宜。

本案曾於 104 年時提出申請(包含 959、959-2、962 地號等三筆土地)，經本會 105 年 2 月 3 日第 681 次委員會審議，因考量坡地安全未獲通過(會議紀錄詳附件 1)。本次縮小基地範圍(959-2、962 地號等二筆土地)於 112 年 7 月 3 日、9 月 19 日提都市設計審議(預審)幹事會審查

後，依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款、都市計畫法第 22 條規定辦理主要計畫變更併同擬定細部計畫。

五、計畫範圍及權屬：

- (一) 本計畫區位於貓空地區，近貓空纜車「貓空站」，以文山區指南段三小段 959-2 及 962 地號等 2 筆土地之地籍線為界。
- (二) 面積約 1,953 平方公尺。
- (三) 土地所有權均為私有。

六、計畫內容：

(一) 變更主要計畫內容：

- 1. 變更使用分區：保護區變更為休閒農業特定專用區。
- 2. 公共設施暨回饋計畫

依 108 年 11 月 25 日第二次修訂案，本基地以外部成本內部化、使用者付費為回饋處理原則，除依「農業用地變更回饋金撥繳及分配利用辦法」及「山坡地開發利用回饋金繳交辦法」等繳交回饋金外，需提供區外公共設施、區內公共服務性設施等回饋事項。

(二) 擬定細部計畫：

- 1. 計畫範圍及面積：同變更主要計畫。
- 2. 土地及建築物使用組別：

依 108 年 11 月 25 日第二次修訂案，休閒農業特定專用區之土地使用以形塑品茗及茶藝文化為主，輔以因應休閒農業允許所衍生之飲食及餐飲活動需求。

3. 土地使用分區管制：

(1) 土地使用強度：

- ① 申請開發許可範圍之新申請基地面積應達 1,650 平方公尺以上，建蔽率不得超過 15%，其中涼亭部分之興

建應符合「臺北市山坡地開發建築要點」及水土保持相關規定辦理。

②基地主建物建築面積合計不得超過 165 平方公尺，但申請基地面積超過 2,500 平方公尺以上者，其逾 1,650 平方公尺部分，建蔽率不得超過 5%，且最大建築面積不受 165 平方公尺限制。

③本案申請開發許可範圍內不適用其他有關容積獎勵相關法令之規定，且不得移入容積。

(2) 建物高度：申請開發許可之基地建築物之高度不得超過 10.5 公尺，樓層不得超過 3 層樓。

(3) 地下開發規模限制：全區基地範圍內在地質無安全之虞條件下，允許其地下層開挖 1 層，且其開挖面積不得超過建築面積。

(4) 其他未規定事項依 108 年 11 月 25 日第二次修訂案辦理。

4. 都市設計：

本計畫建築開發應依 111 年 9 月 23 日「臺北市文山區都市計畫細部計畫（第二次通盤檢討）案（第一階段）」之文山區整體性都市設計原則及 108 年 11 月 25 日第二次修訂案之開發許可處理原則等相關規定辦理。並須送經「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，始准依法申請開發建築。

七、公開展覽：

(一) 本案自 113 年 2 月 22 日起至 113 年 3 月 22 日公開展覽 30 天，並以 113 年 2 月 21 日府都規字第 11230687444 號函送到會。

(二) 市府於 113 年 3 月 6 日召開公展說明會。(紀錄詳附件 2)

八、公民或團體意見：無。

本會幕僚初研意見：

- 一、本案前經本會 105 年 2 月 3 日第 681 次委員會審議未獲通過，請申請單位就本次與前次計畫內容之差異進行說明。
- 二、依 108 年第二次修訂『變更臺北市文山區指南里、老泉里部分保護區為機關用地（供休閒農業服務設施使用）、停車場用地及擬定可申請開發許可範圍主要計畫案』內開發處理原則案，申請開發基地條件之「五、基地位於本府工務局大地工程處編定『臺北市山坡地環境地質資訊系統』中土地利用潛力低及很低之地區，以不得申請開發為原則」（計畫書第 31 頁）；依本府都市發展局 112 年 5 月 23 日函說明一及二所載，因前揭資訊系統已下架，為利後續執行，有關地質敏感之查核方式應檢核是否位屬經濟部公告之「山崩與地滑地質敏感區」，倘基地位於前揭規範地區者，以不得申請開發為原則（計畫書第 44 頁）。請申請單位檢附經濟部相關資料檢核結果，以供委員審議參考。
- 三、本案於都市設計幹事會審查階段，本府工務局大地工程處曾就地質及坡地安全提供意見在案，請大地工程處協助說明最新辦理情形。