

# 臺北市文山區貓空地區檢討變更策略

臺北市政府

111 年 4 月 25 日府都規字第 1113032793 號函送市都委會

## 目錄

壹、緣起.....	1
貳、貓空地區相關計畫盤點.....	2
一、貓空地區相關都市計畫.....	2
二、三貓計畫 2.0.....	3
二、三貓計畫 2.0 執行情形與目前成果.....	5
三、臺北市貓空商圈輔導計畫.....	8
參、貓空地區土地使用構想.....	11
一、貓空地區周邊資源盤點.....	11
二、貓空地區土地使用情形.....	12
三、貓空地區土地使用挑戰.....	14
四、建立土地使用檢討變更機制引導貓空地區合理發展.....	16
肆、貓空地區檢討變更策略.....	18
伍、總結.....	27
附錄 1、內政部都市計畫委員會 110 年 12 月 7 日第 1003 次會議紀錄.....	28
附錄 2、本府 108 年 11 月 25 日公告實施「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細部計畫案」內開發許可處理原則計畫案(第二次修訂)」案內開發許可處理原則(略摘).....	33

## 圖目錄

圖 1	三貓計畫 2.0 組織架構圖 .....	4
圖 2	三貓計畫 111 年度各分組預計辦理項目 .....	4
圖 3	生態主題園區政策公告前說明會 .....	5
圖 4	貓空地區防災演練/攤販清除前後示意圖 .....	5
圖 5	人車分道/貓纜更換作業示意圖 .....	6
圖 6	三貓迎新派對開幕活動/貓空孝道感恩封茶暨冬至迎茶神 .....	6
圖 7	樟樹步道波斯菊花海/貓纜貓空站外周邊裝置藝術布置示意圖 .....	7
圖 8	「走靜貓空」相關活動示意圖 .....	7
圖 9	「臺北市貓空商圈專案輔導計畫」申請範圍示意圖 .....	8
圖 10	專案輔導說明會/專人諮詢示意圖 .....	10
圖 11	貓空地區空間佈局及周邊資源盤點示意圖 .....	11
圖 12	貓空地區發展資源示意圖 .....	12
圖 13	貓空地區現行土地使用分區圖 .....	13
圖 14	公告實施貓空地區休閒農業特定專用區分布示意圖 .....	14
圖 15	原貓空地區開發許可案辦理情形示意圖 .....	15
圖 16	貓空地區發展構想圖 .....	17
圖 17	有意願申請專案輔導計畫之店家分布圖 .....	20
圖 18	貓空地區都設準則擬定適用範圍示意圖 .....	24
圖 19	貓空地區都市景觀示意圖 .....	25
圖 20	貓空地區都市計畫專案變更策略架構示意圖 .....	26

## 表目錄

表 1	貓空地區歷年相關都市計畫一覽表(略摘).....	2
表 2	貓空地區有意願申請專案輔導計畫之店家列表 .....	19
表 3	停車位設置標準 .....	36

## 壹、緣起

為活絡貓空在地產業發展，促進觀光人潮聚集，創造遊憩體驗價值，並強化三貓地區(動物園、貓空纜車、貓空地區，簡稱三貓)品牌意象，本府自 110 年起推動「三貓計畫 2.0」，整合大貓空地區資源，包含動物園、貓空纜車與貓空商圈及周邊景點的觀光能量，執行「三貓計畫 2.0」透過著力升級貓空軟硬體設備，導入藝術文化活動，打造特色景點等，以更加完善串聯三貓的觀光資源，吸引國內外旅客造訪，促進貓空地區的發展。

貓空地區因位處市郊且極富天然資源，多被劃設為「保護區」，依本市土地使用分區管制自治條例規定，保護區內作「餐飲業」僅限原有合法建築物且作「原來之使用」，惟現況貓空地區之店家為滿足遊客休閒遊憩之衍生性需求，原以提供品茗為主之業者，亦提供餐飲服務，其多屬違規使用。自 97 年以來本府訂有開發許可制度，給予地區店家一定期間內申請，但囿於整合體產權、開發條件等因素，僅有少數店家完成合法化。該開發許可制度經本府參考三貓計畫 2.0 並重新檢討後，確立應以輔導店家朝合法化方向發展，故本府現階段先以貓空商圈專案輔導計畫，就地區店家公共安全、環境品質、衛生條件等進行專案輔導，後續再依本檢討變更策略所定內容，輔導店家申請都市計畫變更，以達輔導店家合法化之目標。

爰此，囿於現階段都市計畫暫無明確檢討方向，本檢討變更策略將是影響輔導店家合法化之關鍵因素，藉由本策略之擬定，除配合貓空商圈輔導計畫執行，以利本府提升貓空地區之公共安全外，後續得供貓空地區店家作為申請都市計畫變更之依據，促使地區店家積極循都市計畫程序完成合法化，以提升貓空地區整體環境品質，增加遊憩意願及提升貓空品牌價值。

## 貳、貓空地區相關計畫盤點

### 一、貓空地區相關都市計畫

有關貓空原都市計畫發布實施日期及文號(略摘)如下表,基於促進貓空地區茶產業發展、文化推廣及提供市民觀光休閒遊憩空間,本府於考量環境容受力、店家權益、公共安全、在地經濟建設、扶植茶產業特色等面向,曾於 97 年、102 年間及 108 年間公告與修訂貓空地區相關開發許可制度之都市計畫案,以利輔導地區店家合法化,惟該開發許可制度申請期限已截止,目前地區店家尚無法循原都市計畫規定申請。

表1 貓空地區歷年相關都市計畫一覽表(略摘)

原都市計畫案名	公告日期及文號
擬修訂木柵、景美兩地區主要計畫案	58.04.28 府工二字第 20512 號
擬將本市景美、木柵、內湖、南港四區尚無都市計劃地區暫行指定為保護區案	59.03.09 府工二字第 7781 號
變更本市都市計畫保護區計畫(通盤檢討)案,內政部都市計畫委員會第 210 次會議決議通過部份	68.02.12 府工二字第 01786 號
變更台北市南港區、木柵區、大安區部分土地為高速公路用地計畫案	78.11.06 府工二字第 373130 號
變更臺北市文山區貓空纜車路線用地主要計畫案	94.06.03 府都規字第 09413317700 號
擬定臺北市文山區貓空纜車路線用地細部計畫案	94.08.11 府都規字第 09413579900 號
變更臺北市文山區指南路三小段 507 地號保護區土地為國小用地計畫案	96.01.09 府都規字第 09506604700 號
變更臺北市文山區指南里、老泉里部份保護區為機關用地(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	97.03.19 府都綜字第 09701148400 號

原都市計畫案名	公告日期及文號
變更臺北市文山區指南里、老泉里部份保護區為機關用地(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細部計畫案	97.08.22 府都綜字第 09733868200 號
臺北市文山區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案	98.01.23 府都規字第 09830046400 號
臺北市文山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案	99.08.31 府都規字第 09934139700 號
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案	102.01.15 府都規字第 10103960000 號
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細部計畫案』內開發許可處理原則計畫案	102.04.24 府都規字第 10232551200 號
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細部計畫案」內開發許可處理原則計畫案(第二次修訂)	108.11.25 府都規字第 10830976711 號

## 二、三貓計畫 2.0

為活絡貓空在地產業發展，促進觀光人潮聚集，創造遊憩體驗價值，並強化三貓品牌意象，本府自 110 年起推動「三貓計畫 2.0」，歷經邀集相關局處及在地民間團體召開多次會議討論，訂定出「動物園整體升級」、「地區發

展整備」、「人本交通配套」、「體驗經濟推廣」、「特色景點營造」及「整合行銷」等 6 大工作分組及 1 民間推動平台、16 個執行方案、37 個工作項目，並串聯在地組織如：優人神鼓、指南宮、木柵區農會及在地青農茶農、貓空商圈組織等，並透過地方創生的能量與本府各單位公私協力同推動。

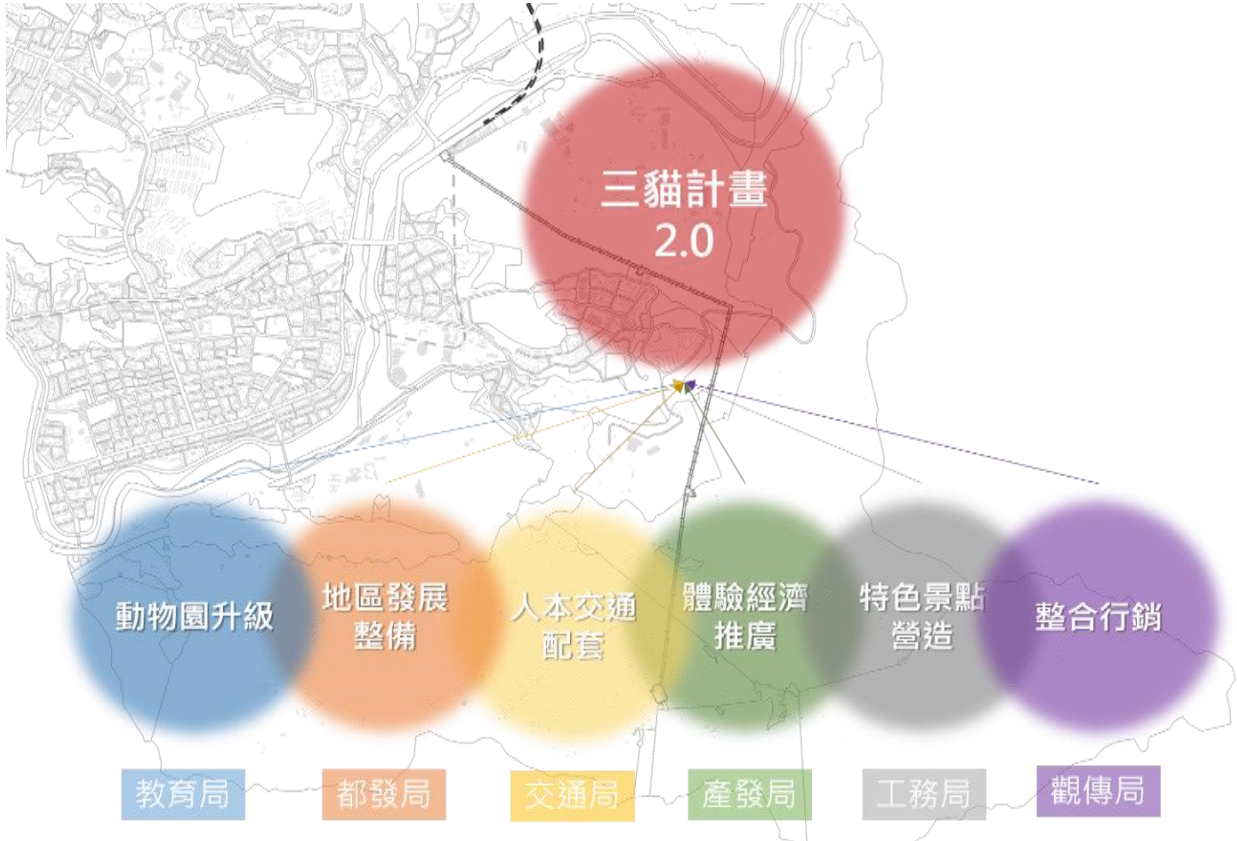


圖1 三貓計畫 2.0 組織架構圖

A.動物園升級	B.地區發展整備	C.人本交通配套	D.體驗經濟推廣	E.特色景點營造	F.整合行銷
生態主題園區開發案	貓空地區都市計畫檢討變更策略研擬	指標工程及人車分道木棧道	茶推貓空茶文化策展	貓空站光與環境的營造	111年整合行銷年曆
新生大貓熊場地調整及改善工程	貓空商圈專案輔導計畫	停車格位即時資訊提供及介接	動物園系列活動	纜車貓空站周邊林相整體營造	入口網站營運優化
園區設置三貓資訊	三貓地區都市設計準則彙整	建置智慧型站牌	大三貓藝術季	種植寒櫻	行銷系列活動
臺灣動物展示區先期規劃	三貓美學工作坊	設置人本交通相關設施	年度四季主題整合活動	貓空人行跨越橋土地取得地方說明會及設計	媒體行銷
大三貓生態大踏查(繪製生態地圖)	地區環境整頓及防災規劃輔導			12生肖園區步道周邊環境亮點改善工程	貓纜套票銷售

圖2 三貓計畫 111 年度各分組預計辦理項目



## 二、三貓計畫 2.0 執行情形與目前成果

### (一)型塑三貓生態主題園區，提升動物園遊憩品質

為打造三貓生態主題園區並升級整體動物園，本府辦理政策公告說明會，共一家申請人提案，依促參法規定辦理公聽會及初審會議，並於 110 年 12 月 28 日完成第一階段徵求規劃構想書；另完成貓纜動物園園南站三貓視覺意象、三貓解說牆及進行新生大貓熊場地調整及改善工程細部設計。



圖3 生態主題園區政策公告前說明會

### (二)改善三貓地區整體環境，提升三貓地區發展整備

為整頓並完備三貓地區整體發展，本府清除貓空地區違規使用攤販，改善貓空地區整體環境品質及都市景觀，並舉辦多場消防防救災演練，提升地區防救災安全意識，另同時向店家宣導並訂定「貓空商圈專案輔導計畫」，預計輔導協助 30 間貓空店家申請輔導計畫，就貓空地區公安面向進行改善。並協助輔導地區店家循都市計畫程序合法化。



圖4 貓空地區防災演練/攤販清除前後示意圖

### (三)強化三貓地區人本交通配套，提供友善人行遊逛環境

為營造良好人車動線，本府新闢通勤 21 路公車及新增汽車位 380 席(貓空地區 32 席及堤外停車場 348 席)，另推出貓空纜車行動智慧導覽，將貓空纜車站周邊重要景點納入導覽介紹，完成貓空地區整體導覽指標系統規劃設計、人車分道木棧道 65m 及貓纜換纜作業，並配合貓纜復駛推出系列活動。



圖5 人車分道/貓纜更換作業示意圖

### (四)推廣三貓地區產業及活動體驗，活化三貓地區發展

為活絡三貓地區發展，本府辦理逾 90 場茶產業推廣行銷活動(茶文化主題展、木柵小茶館等)及近 30 場在地特色行銷活動，並輔導青農返鄉與老青共同投入社區事務，深入茶產業發展與創新改變，打造貓空邁向「淨」的環境、「靜」的生活、「勁化」的產業，榮獲「第九屆台灣景觀大獎」社區營造/地方創生類獎項肯定，另自 110 年 12 月 12 日至 12 月 31 日串連在地團體優人神鼓、指南宮、木柵農會及在地青農茶農、貓空商圈組織、木柵國中及本府各局處，共同響應推動辦理「三貓迎新派對」，於活動期間貓空纜車總運量達 67,678 人次，較去年同期運量增加 6%。



圖6 三貓迎新派對開幕活動/貓空孝道感恩封茶暨冬至迎茶神

(五)營造三貓地區特色景點，以吸引民眾前往遊逛

為型塑三貓地區特色，本府營造樟樹步道3季花海、纜車貓空站外斜坡綠美化及種植指南風景區寒櫻，完成貓纜沿線左右100公尺範圍(除動物園土地)林相初步調查，辦理貓空人行跨越橋工作坊及12生肖園區步道周邊環境亮點改善細部設計，並邀請專家學者盤點十大景點優化建議等地區景點改造工作，另盤點纜車站周邊環境改善項目，調整優化貓空周邊公共區域照明。



圖7 樟樹步道波斯菊花海/貓纜貓空站外周邊裝置藝術布置示意圖

(六)行銷三貓地區在地特色，提高三貓地區旅遊知曉度及再訪率

為推廣三貓地區在地特色，本府以「走靜貓空」為主軸，結合三貓在地特色辦理5場行銷系列活動，並透過行銷影片、媒體議題宣傳、名人推薦，及與12家旅行業者合作開發18條遊程，加強推廣三貓觀光資源及吸引國內旅客前來踏訪，行銷活動累計約2300參與人次、觀看數2,238萬(含電子、平面及網路媒體新聞、Youtube廣告及網路節目等)。



圖8 「走靜貓空」相關活動示意圖

### 三、臺北市貓空商圈輔導計畫

#### (一) 輔導計畫緣起及目的

為提升貓空地區環境，保障來訪貓空遊客之安全，於貓空地區都市計畫檢討方向確立前，本府先行就貓空地區店家之公共安全、食品安全、環境品質等公安面向進行專案輔導，爰訂定相關輔導計畫，以提升環境品質、食品衛生及公共安全。

#### (二) 輔導計畫執行內容

##### 1. 申請範圍及資格

- (1) 申請範圍：建物座落於西起老泉街四十五巷及樟山寺附近，東至草湳地區，北鄰政治大學、指南宮風景區及國道三號，南至臺北市(以下簡稱本市)文山區及新北市新店區交界處。
- (2) 申請資格：申請人於100年8月22日前於申請範圍內之既有建物有營業使用事實者。但既有建物不包含未顯示於本市歷史圖資展示系統104年版航測影像之違章建築。

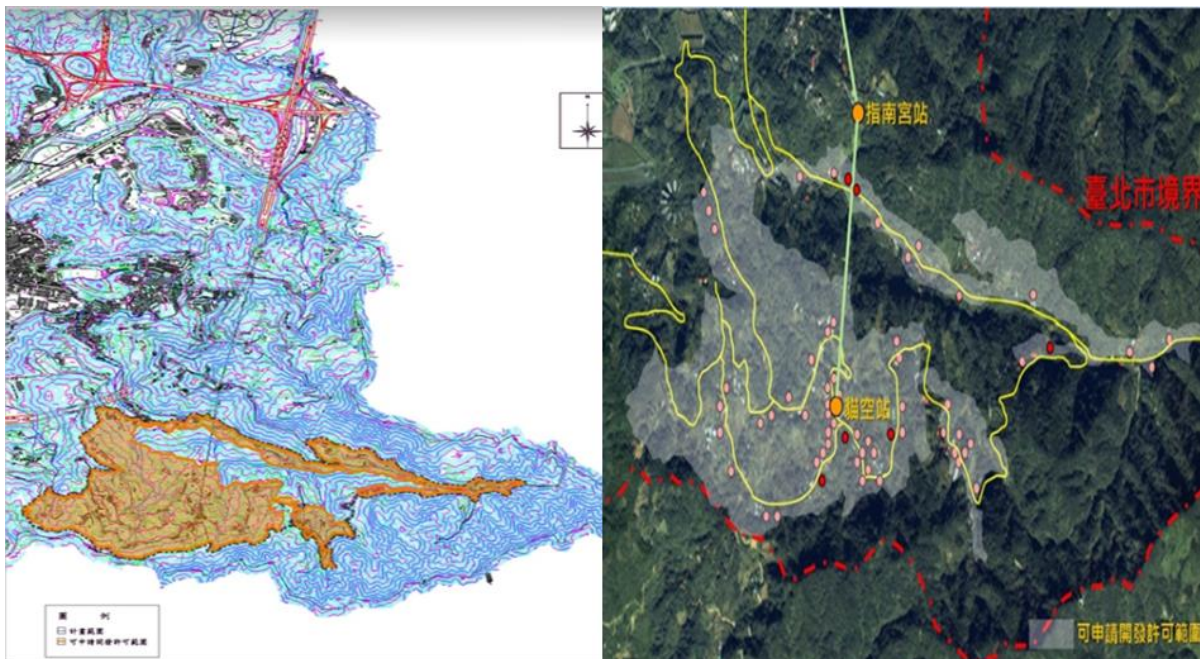


圖9 「臺北市貓空商圈專案輔導計畫」申請範圍示意圖

##### 2. 申請及輔導期間

- (1) 申請期間：本計畫發布生效日起至111年12月31日止。
- (2) 輔導期間：取得輔導資格之日起至114年12月31日止，本府得視輔導辦理情形延長之。

### 3. 申請流程

- (1) 申請人應檢附輔導計畫申請書表文件，如：臺北市貓空商圈專案輔導計畫申請書、建物使用權同意書、公共安全、食品安全及環境品質等公安面向自我檢核表，並向本府提出申請。
- (2) 本府各權責機關將依申請人個案情況進行書面審查或實地查訪，倘申請人需補正者，經本府通知後應於文到之次日起三十日內補正，如因故無法於期限內補正者，應敘明理由申請展期，並以一次為限，申請展期補正之期限得依申請人個案情況酌定，屆期未補正者本府得予以駁回。
- (3) 申請人經審查通過取得輔導資格，始得納入本計畫之受輔導人。

### 4. 計點機制

- (1) 受輔導人應配合本府相關機關定期或不定期查核，如有違反建管、消防、水土保持、環保、食品衛生及道路交通管理等相關法令，將予以計點。
- (2) 受輔導人自首次計點時起二年內累計點數逾十點者，本府得廢止其輔導資格，並依相關法令規定辦理。

### 5. 其他

未於申請期間內依本計畫提出申請、申請經駁回或經廢止輔導資格者，經權責機關查察通報有違規營業使用事實，由本府都市發展局逕依都市計畫法規定裁處。

#### (三) 計畫執行情形

為提供貓空店家先行瞭解「臺北市貓空商圈專案輔導計畫」內容，本府於110年8月24日辦理第1場貓空專案輔導地區說明會，邀請貓空商圈理事長、指南里里長、貓空店家及本府各局處，針對計畫草案內容進行說明，並自110年8月25日起提供專人專線諮詢服務，協助輔導店家草案諮詢作業。

本案專案輔導計畫並於111年1月27日號令發布，並自111年2月7日起生效，市府並於111年2月23日辦理第二場專案輔導說明會，邀請貓空商圈理事長、指南里里長、貓空店家參與，共計35位店家代表出席與會。

後續市府商業處輔導團隊並於 111 年 3 月 22 日進行第 1 梯次計畫書申請指導與諮詢，持續輔導地區店家申請。



圖10 專案輔導說明會/專人諮詢示意圖

## 參、貓空地區土地使用構想

### 一、貓空地區周邊資源盤點

本區具有豐富人文及自然資源，其中鐵觀音與特殊地景壺穴均聞名遐邇，而週邊有北二高、信義快速道路，大眾運輸系統則有文湖線、貓空纜車交通之便捷，周邊亦有動物園、樟山寺、指南宮及臺北大縱走第七段等遊憩、關逛據點，得於區內形塑一日遊憩圈，配合未來捷運東環段及深坑輕軌的建設，本區實有與木柵、深坑等周邊地區共同發展成為都會區休閒觀光遊憩景點之潛力。

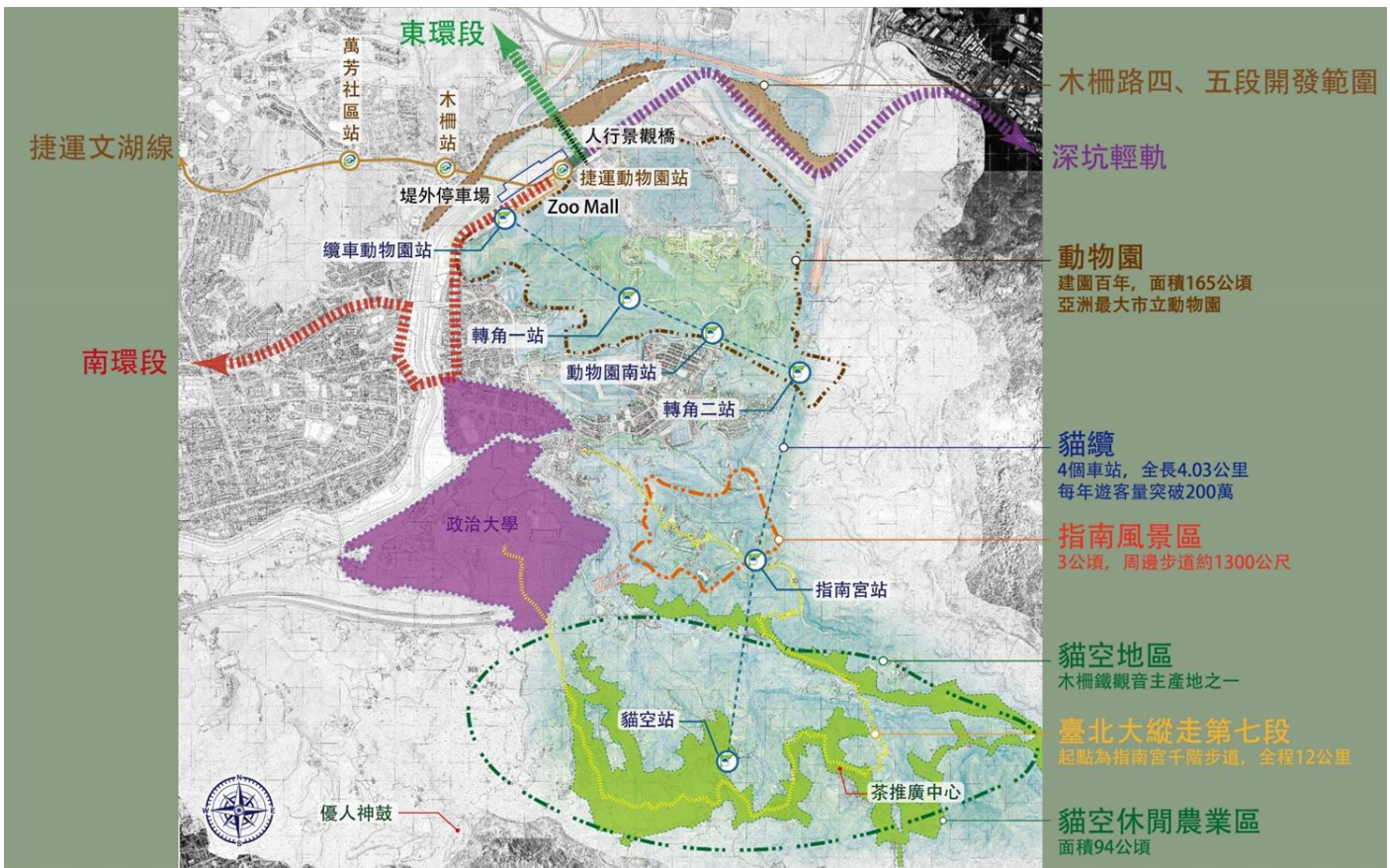


圖11 貓空地區空間佈局及周邊資源盤點示意圖

配合本府三貓計畫 2.0 政策，促使地區活化再生，並加強推廣貓空地區文化特色，輔以貓空纜車及動物園之發展，以觀光休閒遊憩為主軸，打造本區成為臺北市境內之遊憩景點，健全茶道文化、觀光遊憩等服務性產業能量；另持續推廣行銷特色產業與商圈，活絡凝聚商圈經濟，並引入地方民間團體及學術單位之力量，同時兼顧環境保育與生態平衡，塑造永續經營價值。

# 貓空地區發展潛力

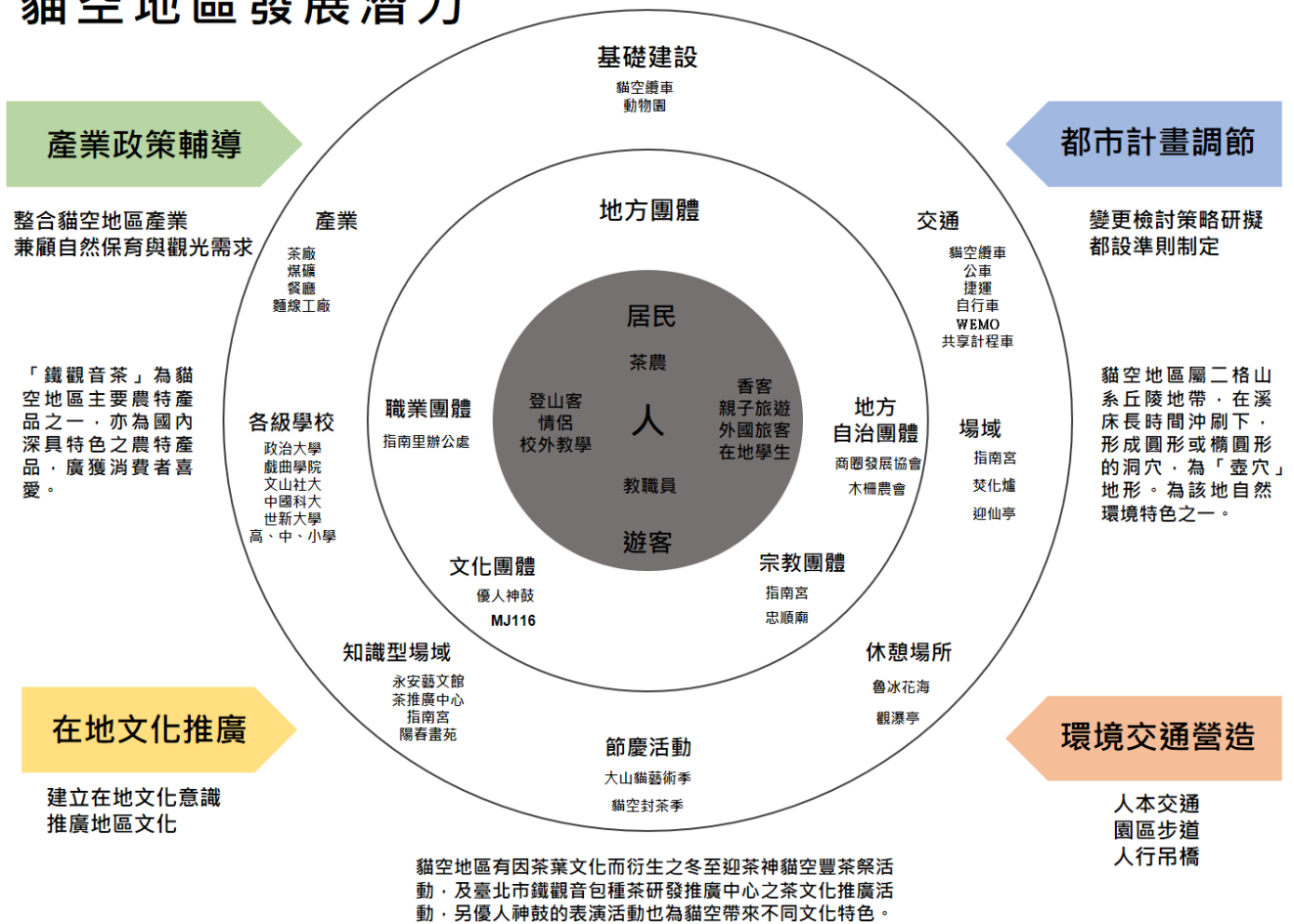


圖12 貓空地區發展資源示意圖

## 二、貓空地區土地使用情形

### (一) 貓空地區土地使用分區與現況使用情形

貓空地區原可申請開發許可範圍，係以臺北市文山區指南里及老泉里部分保護區為計畫範圍，西起老泉街45巷及樟山寺附近，東至草湳地區，北鄰政治大學、指南宮風景區及國道3號，南至本市文山區及新北市新店區交界處，面積約189.32公頃，區內主要道路系統係以指南路三段及34巷、38巷、40巷為主線，均為產業道路非屬都市計畫道路，其路寬約6-8公尺不等。

本區現行土地使用分區多為「保護區」，部分土地已循97及102年公告之貓空地區開發許可制度之都市計畫案，依都市計畫程序由「保護區」變更為「休閒農業特定專用區」，另公共設施用地部分則有「機關用地」(台北市鐵觀音包種茶研發推廣中心)、「停車場用地」及「國小用地」等，目前貓空地區整體現況仍以農業、茶產業、寺廟及休閒遊憩衍生餐飲等零星



商業活動為主。另本區區內建物現況多為 1 至 2 層樓之磚造及加強磚造房屋，部分為臨時性建築，大多沿產業道路兩側建築，無明顯之街廓，建物以住宅使用居多，部分兼作商業使用，經營茶坊及土雞城等餐飲業，每逢星期例假日，吸引大量遊客與車輛湧入。區內農地則以種植茶葉為主，部分種植蔬菜或竹林等，觀光農園分為兩類，分別為市民農園及觀光茶園，觀光茶園多集中在指南國小到貓空一帶，除以鐵觀音茶聞名外，武夷茶與包種茶等茶種的品質亦佳。

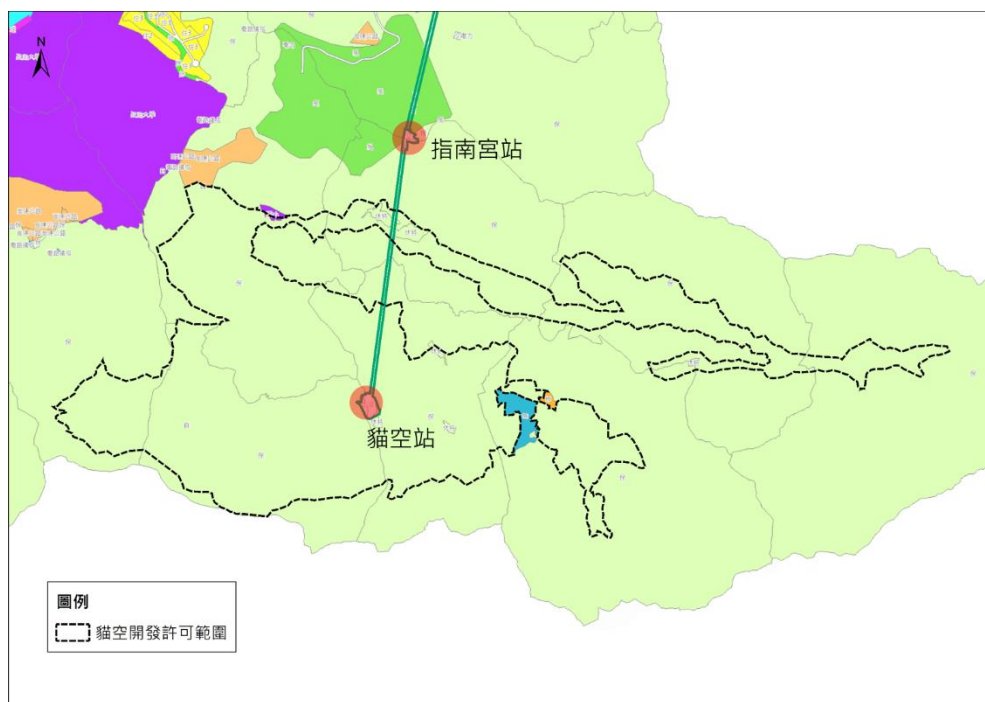


圖13 貓空地區現行土地使用分區圖

## (二) 貓空地區休閒農業特定專用區

為推廣貓空地區自然及文化資源，提供優質之休閒環境，本府前於 97 年公告、102 年修訂公告實施「修訂『變更臺北市文山區指南里、老泉里部份保護區為機關用地(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』」及「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細部計畫案』內開發許可處理原則計畫案」，依前開計畫規定，將貓空地區部分保護區規範得以「開發許可」制度進行都市計畫變更申請，藉由都市計畫及都市設計審議開發適宜性，以確保各基地之

公共安全，並達到開發總量管控之目的。

依前開都市計畫規定，貓空地區店家計有 61 家店家於期限截止前(100 年 8 月 22 日止)提出開發許可申請，惟其中有部分店家因資金問題、產權複雜難以整合、基地條件不符等因素，並未於期限內補足相關申請資料，故前開 61 家店家中僅 12 家店家進入都市計畫程序，而進入都市計畫程序中之店家僅 7 家公告實施，其餘 49 間店家皆遭本府駁回其申請，致業者無法繼續依循開發許可機制申請合法化。

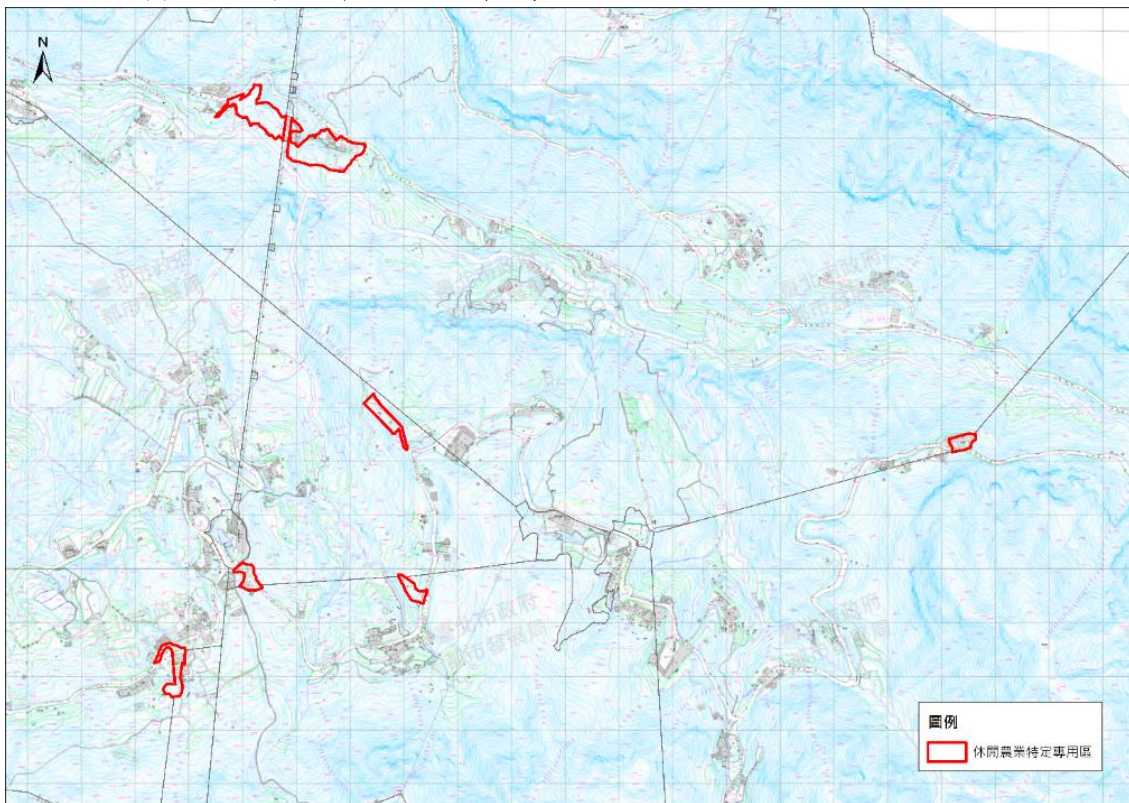


圖14 公告實施貓空地區休閒農業特定專用區分布示意圖

### 三、貓空地區土地使用挑戰

#### (一) 交通瓶頸待克服

貓空地區每逢例假日吸引大量遊客上山遊玩，車流量增加，惟主要進出道路(指南路三段)沿線路寬約為 6 至 8 公尺不等，無法負荷假日車潮，且假日雖實施交通管制，停車空間仍然無法滿足遊客需求，路邊違規停車情形嚴重，導致道路面積縮減，造成交通阻塞。且本區多屬山坡地範圍，因地質敏感脆弱，現況以 6 至 8 公尺之產業道路服務地區運輸需求，主要運輸方式則以大眾運輸為主，配合貓空纜車及小型公車方式接駁，故本府目前不再新闢山區道路，以避免對自然環境產生破壞。

## (二) 違規使用情形處理方向

另依本市土地使用分區管制自治條例規定，保護區內除原有合法建築物原使用為「第 21 組：飲食業」者得作原來之使用外，未允許新設餐飲業，貓空地區現有茶坊、土雞城等多為違規使用。又商家業者為增加營業面積，自行增建樓層、擴大建築面積或搭建寮舍，亦產生許多違章建築，不僅破壞自然生態景觀，也影響水土保持功能，威脅當地公共環境安全。故如何在兼顧產業發展、文化傳承之下，亦能透過適當管理機制，保障遊客及店家之安全，係極為重要之課題。

為輔導貓空地區透過開發許可途徑合法經營，本府於 108 年 11 月 25 日核定公告修訂細部計畫內開發許可處理原則計畫案，調整申請開發基地條件，同意酌予減設停車空間及放寬建蔽率總量管制等，以降低申請之門檻。惟礙於前開已申請開發許可之業者業經本府於 103 年 12 月 12 日駁回在案，且申請期限已截止，造成之後符合 108 年 11 月 25 日核定公告修訂細部計畫申請資格並具改善意願之業者無法續循原有開發許可程序改善現有空間。因此，如何在兼顧環境保育及經濟發展之情形下取得平衡，改善貓空地區店家違規使用情形，係貓空地區所應檢討面對的關鍵議題。

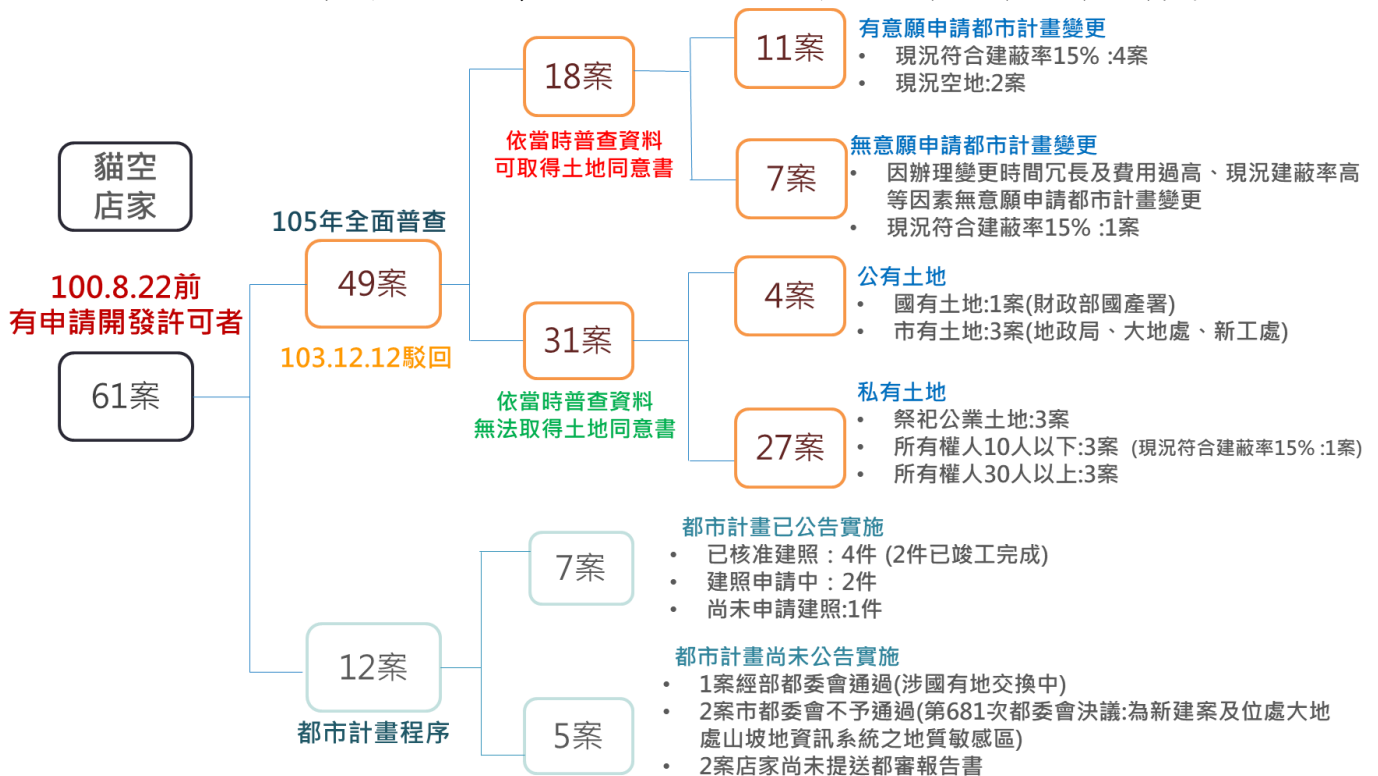


圖15 原貓空地區開發許可案辦理情形示意圖

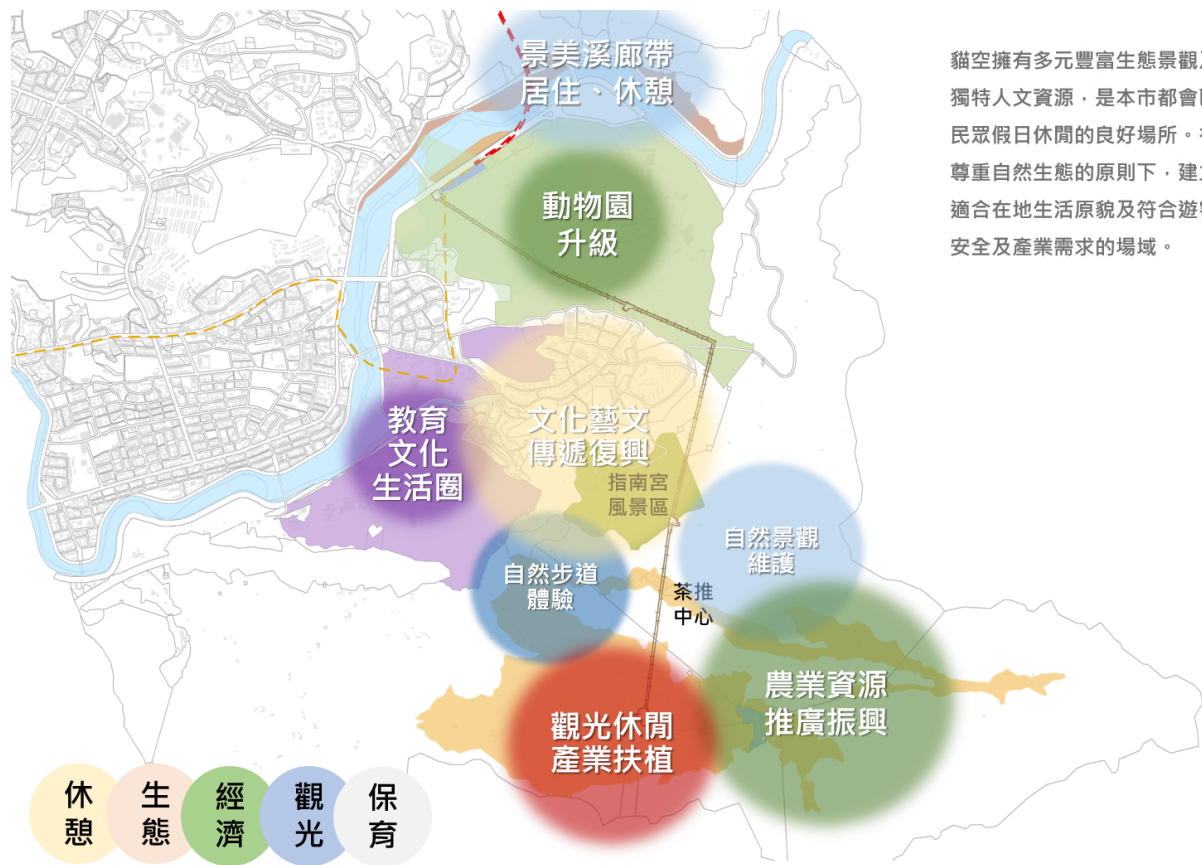
### (三) 地質環境不宜高強度開發

考量貓空地區地質多屬山坡地及環境敏感地區，且部分地區地形陡峭，坡度逾 30%，本府為兼顧國土保安、水土保持、維護天然資源及保護生態功能，將該地區劃設為保護區，惟該地區係本市重要觀光據點，具有產業發展、休息遊憩等經濟價值。是以，如何於提昇貓空地區產業發展中與生態保育、水土保持間尋求平衡點，為貓空地區發展之重要課題。

### 四、建立土地使用檢討變更機制引導貓空地區合理發展

在結合貓空地區保護區內既有之自然生態資源前提下，利用都市計畫指導各區機能，建立貓空地區之山水環境以及自然地景風貌，提振精緻觀光茶園與休閒農業產業，並透過適當土地使用管制與都市設計手段形塑當地景觀與建築特色，結合大眾運輸及人行步道系統，整合區外遊憩資源，發展成為可體驗自然生態環境的休閒遊憩地區。此外，輔以產業轉型策略輔導地區轉作合法之休閒農業，透過地方特色與茶藝文化推廣，讓遊客體驗茶的種植及製作過程、如何泡茶品茗、貓空地名由來及遊覽地區內具文化意涵之特色地區。

另藉由土地使用變更策略指導，針對低潛勢、坡度平緩之地區劃定可申請都市計畫變更檢討之地區，鼓勵朝精緻農業及休閒遊憩發展，以觀光茶園、市民農場、農村生活體驗園區等使用為主，補足登山健行、品茗賞花等休憩活動衍生之消費性活動，滿足多樣化休閒遊憩需求。另計畫範圍坡度較陡及高度環境敏感地區，仍應維持為保護區，限制開發使用，以保護自然生態資源。透過建立相關檢討變更機制，得引導貓空地區發展方向，達到提升整體環境之目標。



貓空擁有多元豐富生態景觀及獨特人文資源，是本市都會區民眾假日休閒的良好場所。在尊重自然生態的原則下，建立適合在地生活原貌及符合遊客安全及產業需求的場域。

圖16 貓空地區發展構想圖

## 肆、貓空地區檢討變更策略

有關貓空地區都市計畫開發許可制度期限放寬一節，經本府綜合考量地區環境、產業政策、店家權益及公共安全等節，原納入「臺北市文山區都市計畫通盤檢討(第二次通盤檢討)案」，配合修正原計畫有關貓空地區開發處理原則及申請期限，惟該案經內政部都市計畫委員會 110 年 12 月 7 日第 1003 次委員會決議(略以)：「有關逕向本部陳情意見編號第 4 案涉及貓空地區開發許可申請時間修正 1 節，考量涉及臺北市政府對貓空地區產業發展政策及土地使用規劃之全面檢討，且本案僅為逕向本部陳情意見，未經臺北市都市計畫委員會審議，爰未便採納，請該府重新檢視目前開發許可案件辦理情形、無法循原有開發許可程序辦理之理由後，如仍有調整變更之必要，另案循都市計畫法定程序辦理。」(詳附錄 1)，為利政策執行與商圈輔導計畫搭配，本府爰先行提送相關檢討變更策略提請各級都委會審議，後續視專案輔導情形，依本檢討變更策略內容及都市計畫法相關程序辦理。

### 策略一：推行「貓空商圈專案輔導計畫」引導店家先行提升公共安全及環境品質，確保遊客及地區住戶安全

於各案店家循都市計畫程序辦理申請變更作業前，本府先行推行「臺北市貓空商圈專案輔導計畫」，其申請期間由計畫發布生效日起至 111 年 12 月 31 日止，輔導期間由取得輔導資格之日起至 114 年 12 月 31 日止，受輔導之店家依輔導計畫規定，應達到消防安全、違章建築及防火檢核、水土保持、污染防治、食品衛生安全、社會秩序維護及道路通行安全等項目皆符合規定後，本府始得核准輔導申請。倘未申請專案輔導之店家、或未符規定遭本府駁回專案輔導申請之店家，至輔導申請期限截止後，未符規定之店家將依本府專案裁罰機制，就違規使用及違章建築部分進行裁處，並輔導轉作休閒農業及茶產業等符合規定之使用，以確保貓空地區居民及遊客整體消防、建築及公共安全，並提升整體環境品質。

另經本市商業處初步調查，目前有意願申請專案輔導之店家計有 20 間，大多集中在捷運貓空纜車貓空站周邊，以及本市鐵觀音包種茶研發推廣中

心周邊土地，本府將優先就有意願申請專案輔導之店家進行輔導，第二階段就較為集中之貓空站及茶推中心周邊之店家進行輔導，而後再逐步推行至其他區域，並以成功申請專案輔導核准之店家成果，作為輔導計畫之標竿，使其他店家得循成功案例之模式申請。

表2 貓空地區有意願申請專案輔導計畫之店家列表

序號	店家	地號
1	大茶壺	指南段二小段 141、144、145-2 地號等 3 筆
2	奉陪茶坊	指南段二小段 141、144、145-2 地號等 3 筆
3	正大茶園	指南段二小段 477-1、477-2、479、481 地號等 4 筆
4	大頭土雞城	指南段四小段 28、29 地號等 2 筆
5	山中茶	指南段二小段 464、476、477 地號等 3 筆
6	談天園茶坊	指南段四小段 274、284 地號等 2 筆
7	雙橡園茶坊	指南段二小段 464、477 等 2 筆地號
8	東昇園茶坊	指南段二小段 280 地號
9	找茶屋	指南段二小段 464、476、477 地號等 3 筆
10	龍門客棧	指南段四小段 182、187 地號等 2 筆
11	清泉廣場	指南段二小段 477-1、477-2、479、481 地號等 4 筆
12	清泉山莊	指南段二小段 529、530 地號等 2 筆
13	四哥的店	指南段二小段 464、476、477 地號等 3 筆
14	四爺	指南段四小段 3 地號
15	雪敲	指南段二小段 464、476、477 地號等 3 筆
16	小木屋	指南段二小段 464、476、477 地號等 3 筆
17	紅木屋	指南段二小段 464、476、477 地號等 3 筆
18	光羽塩	指南段四小段 42、274 地號等 2 筆
19	大觀園	指南段四小段 70、74、75 地號等 3 筆

序號	店家	地號
20	上暘茶莊	指南段四小段3地號

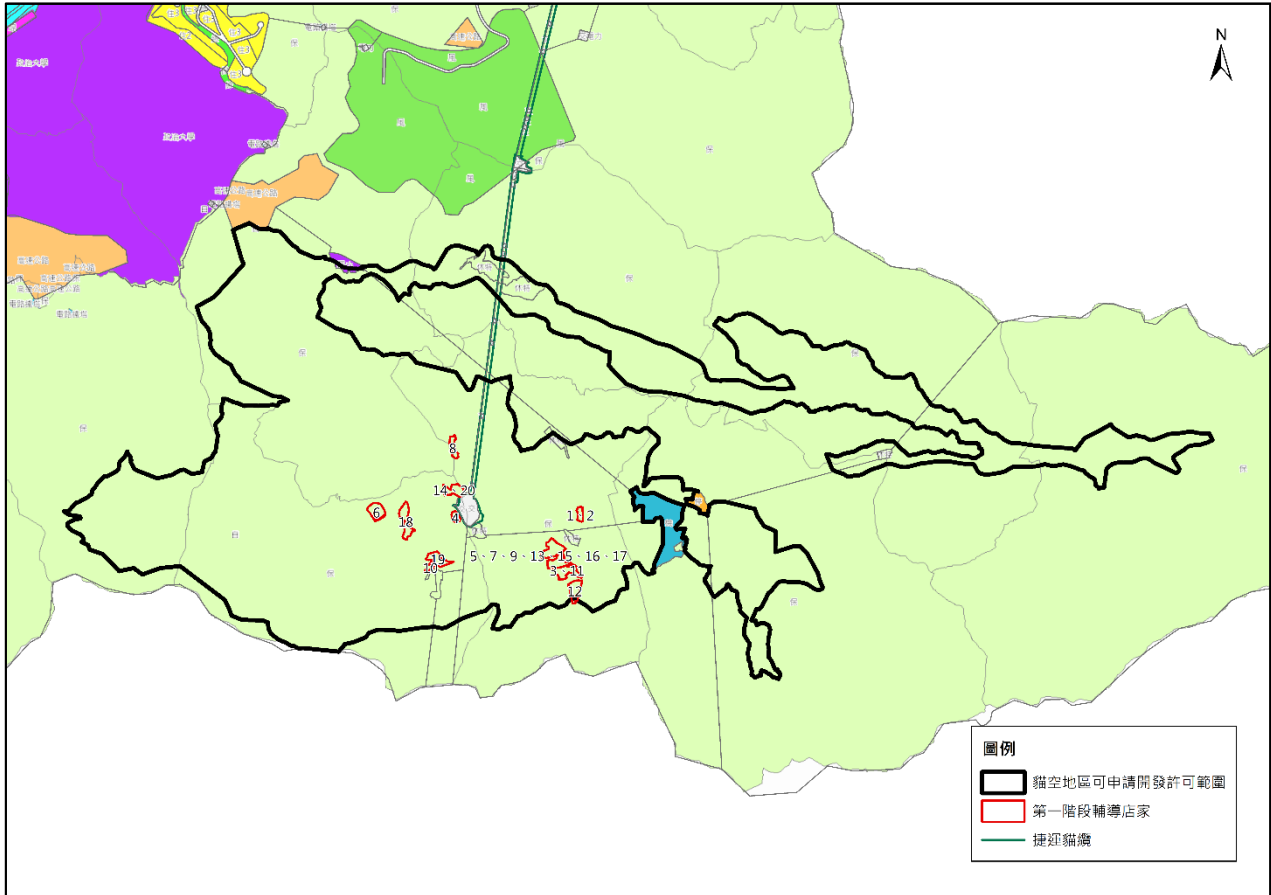


圖17 有意願申請專案輔導計畫之店家分布圖

基於促進地區公共環境品質的提升，並考量開發對環境可能產生之衝擊，未來各基地倘申請專案輔導核准後，仍應於專案輔導期間改善整體基地及建築物條件後，始得循都市計畫程序申請都市計畫變更。惟查仍有部分基地自始即位於地質敏感區或坡度較陡之地區，基地條件並不利開發，未來於輔導期間，本府將再請店家自行評估是否符合都市計畫變更之要件，以及所需投入之成本，如未能成就得以變更之要件或最終無意願申請都市計畫變更，將另由本府相關單位於輔導期間，輔導該店家轉型作其他合法之使用。

### 策略二：建立休閒農業特定專用區檢討原則暨處理方式

考量貓空地區環境保育及自然資源永續性，降低開發行為對環境的影響，著重環境保育、水土保持及污染防治等節，本府原則不主動變更「保



護區」內之土地使用分區，惟為因應貓空地區產業發展需求及維持土地使用彈性，爰參酌開發許可精神，研擬貓空地區變更申請條件，提供符合相關條件土地所有權人經整合並取得同意書後，依本府 108 年 11 月 25 日府都規字第 10830976711 號公告實施「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細部計畫案』內開發許可處理原則計畫案(第二次修訂)」規定，檢具主要計畫及細部計畫書、圖等相關文件，提出申請變更「保護區」為「休閒農業特定專用區」。其申請條件及通案性規範如下：

(一) 申請變更為「休閒農業特定專用區」者，須同時符合下列規定：

1. 申請者必須為本府「貓空商圈專案輔導計畫」之核准輔導店家，如申請者未經本府專案輔導核准，本府將駁回其申請。
2. 為避免全面開放貓空地區申請開發許可，造成坡地開發安全性及環境容受力之疑慮，後續得專案申請開發許可之店家，應以原 100 年 8 月 22 日前已提出開發許可之原有申請者為原則(49 家及都市計畫程序中之 5 家店家，共計 54 家)，其申請時並應提出原申請之店家名稱、地址或地段號作為後續再次申請開發許可之申請依據。

(二) 可申請都市計畫變更之基地認定標準：

1. 檢附原 100 年 8 月 22 日前曾申請開發許可有案之店家名稱、地址或地段號，及得以證明 100 年 8 月 22 日前已提出開發許可之既有申請證明文件。
2. 考量部分個案基地迄今可能歷經地號分割、調整，致與原申請基地地號相異，於基地面積及範圍相同，或新申請面積較原申請面積更小之情形下，得視為原有申請者。
3. 如店家因購入其他土地或搬遷至其他基地等情形，致新申請之基地與原申請之基地相異，得以新基地作為申請基地。惟基於坡地開發應審慎處理，其新申請之基地平均坡度，以不大於原申請土地基地平均坡度為原則。
4. 如因原申請時誤植基地地號，或店家改名致與原申請名稱不同，

應由申請人具結相關證明後提出申請，本府將視個案情形認定。

(三) 可申請都市計畫專案變更之期限

配合本府刻正執行之「臺北市貓空商圈專案輔導計畫」，有關都市計畫變更專案申請期限以 112 年 1 月 1 日至 114 年 12 月 31 日止，共計 3 年。嗣後未於期限內依規定申請開發許可並獲核准之店家，由本府依「臺北市關渡平原輔導納管地區及貓空商圈專案輔導計畫地區違反都市計畫法第七十九條第一項裁處作業原則」予以強制取締。

(四) 變更為「休閒農業特定專用區」之法令依據及受理申請程序：

考量輔導貓空地區店家循都市計畫程序合法化，得提升地區公共安全及環境品質，並達到促進地方經濟產業發展之效益，係本府三貓計畫 2.0 重大政策推動之重要子計畫，爰後續申請都市計畫專案變更者，得經市府認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定後，就下列受理申請程序擇一辦理：

1. 考量都市計畫規劃費用成本高昂，以及行政程序繁瑣等因素，各符合申請變更資格之店家應各自整合，將各宗基地之變更內容，統一彙整以「一案」都市計畫案提出申請。市府將協助就該案循法定程序辦理，該規劃費用得由申請案內之複數店家一起負擔，降低店家申請成本。
2. 倘個案店家有其變更急迫性，得單獨循程序向市府提出申請，並經市府確認具急迫性以及符合本檢討變更策略相關規定後，由申請人檢具相關計畫書圖循法定程序辦理個案變更。

(五) 申請變更「休閒農業特定專用區」通則性規範

1. 應依「臺北市都市計畫施行自治條例」第 6 條規定，檢具全部土地權利關係人之權利證明文件及同意書，提出申請變更「休閒農業特定專用區」。
2. 變更後之休閒農業特定專用區，其「都市計畫分區」、「申請開發基地條件」、「土地使用」、「開發強度」及「回饋原則」等，准照本府 108 年 11 月 25 日府都規字第 10830976711 號公告實施「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細部計畫案』內開發許可處理原則計畫案(第二次修訂)」相關規定辦理(詳附錄 2)。

3. 全區建築開發行為均應提送臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議，並依山坡地保育、山坡地建築、水土保持、環境影響評估及建築等相關法令規定辦理。
4. 基地申請開發許可，應依相關法令檢具有關水土保持計畫、基地開發計畫(含基地開發、強度、配置、污水及廢水處理計畫、垃圾處理計畫、自來水接管或替代用水計畫、交通與停車改善計畫、建築計畫等)，併送臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議，該委員會得視申請案件內容或水土保持、環境影響評估等相關法規要求，另案分請相關單位併同審查，俟相關單位審查通過併送該委員會審議通過核可後，且都市計畫公告實施，始得申請建築許可。

#### (六) 回饋處理原則

1. 本案未來可申請變更為非農業使用時，應依「農業用地變更回饋金撥款及分配利用辦法」、「山坡地開發利用回饋金繳交辦法」等規定辦理回饋。
2. 申請變更為「休閒農業特定專用區」之土地，考量使用項目，係以休閒農業為主要範疇，並符合「保護區」允許使用項目，使用強度未有大幅增加，故在減緩環境成本及使用者付費、公共設施成本內部化為原則下，因應地方特色發展需要、以必要性服務設施設置及景觀道路、人行空間退縮留設等項目為主要回饋項目，以符合未來整體地區發展需要。

#### 策略三：彙整擬定貓空周邊地區都市設計準則，改善貓空地區都市景觀

考量貓空地區係本市重大觀光景點，為形塑本區之整體意象，促進本區成為本市國際級觀光據點，並使本區內之店家、纜車站及相關設施與周邊環境配合設計得有所依循，以提升環境品質、維護自然與人文環境和諧，

本府業研提都市設計準則，另案納入本府刻正辦理之「臺北市文山區都市計畫(第二次通盤檢討)案」內辦理，後續個案基地申請開發許可、各土地進行建築行為時，除依循計畫所載綱要性規範設計準則外，亦應依各地區發展特性，針對個案周邊之外部環境提出實質改善作為，就地區應補充之公共開放空間、道路用地與系統性人行空間留設等訂定明確規範，併提送臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議。

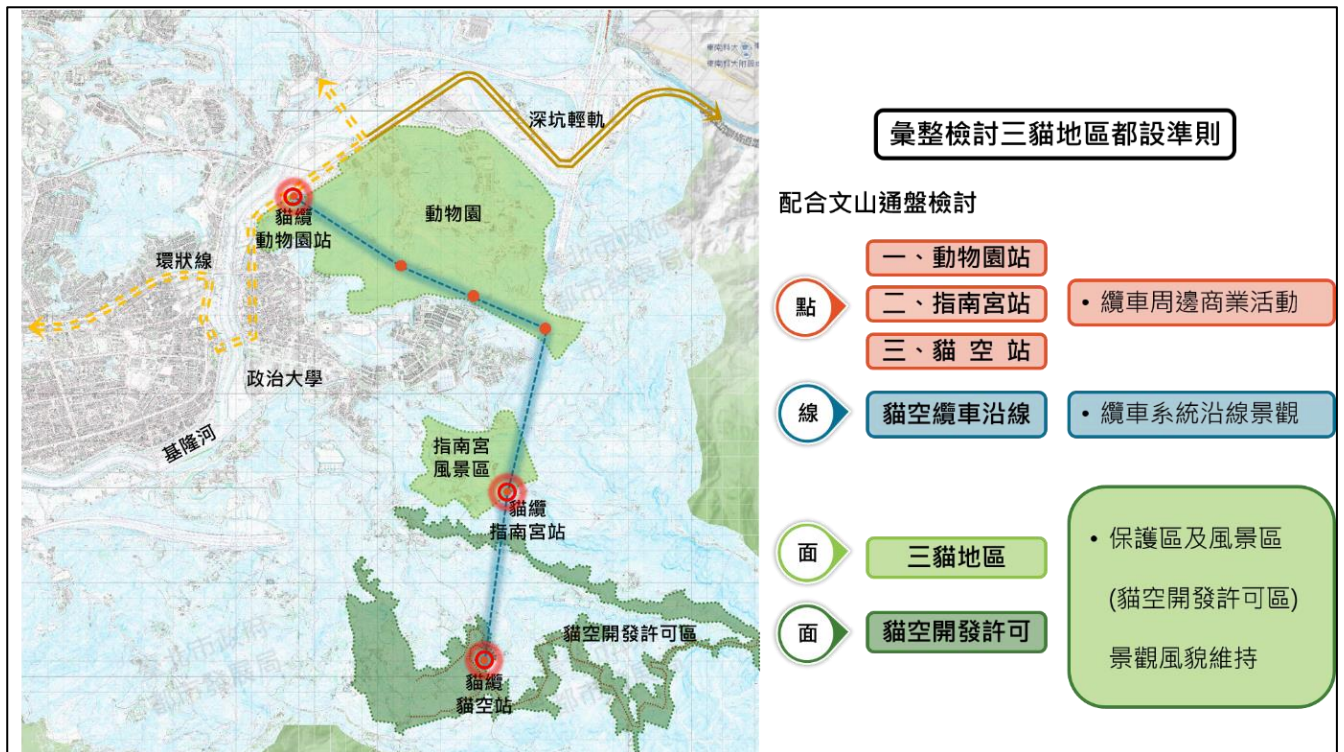


圖18 貓空地區都設準則擬定適用範圍示意圖

另配合本府刻正推行之「城市美學」政策，未來貓空地區將成為城市美學示範場域，有關貓空地區之都設準則，將由「點、線、面」三處進行。以「貓空站」、「指南宮站」及「動物園站」等3站纜車站作為「點」之改造；另「線」的部分則以「貓空纜車」沿線作為各站點之延伸，將貓纜沿線周邊之建築物及景觀設計統一；「面」則以整個貓空地區「保護區」、「風景區」及「休閒農業特定專用區」及「動物園用地」等整體景觀風貌維持，並融合貓空山區景觀為主要建築元素，打造貓空地區獨特之都市景觀。

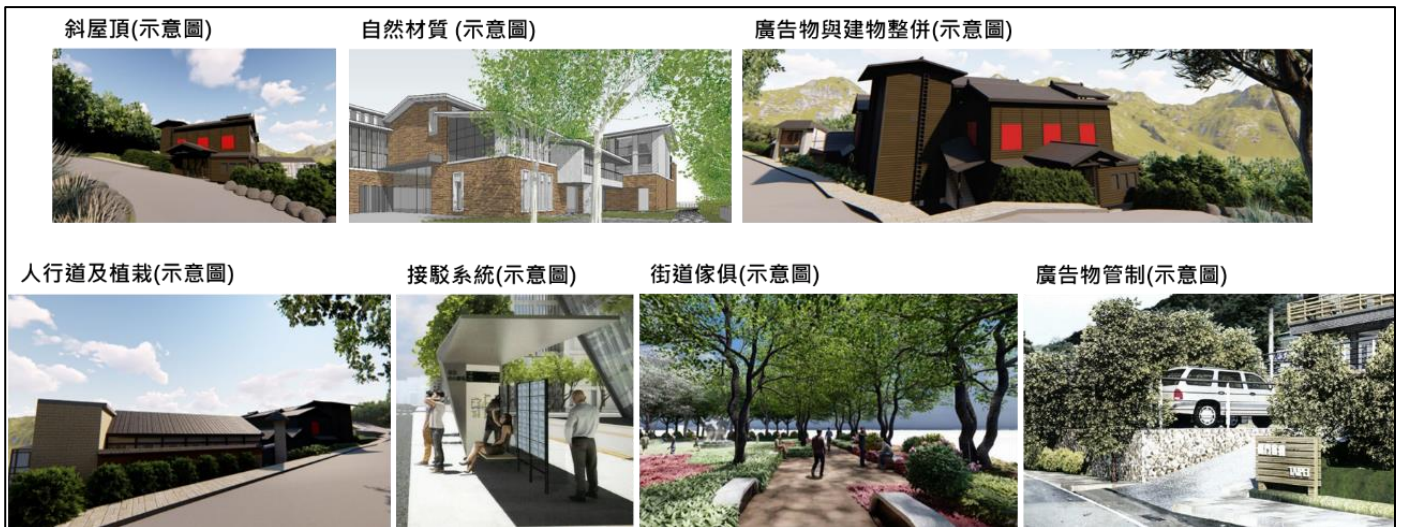


圖19 貓空地區都市景觀示意圖

#### 策略四：建構貓空地區檢討變更策略架構，將相關執行模式流程化

考量貓空商圈輔導計畫及都市計畫專案申請合法化之程序及內容，涉及建管、交通、水保、衛生、環保、都計等各面向專業，且所費時程較長，市府除委託相關專業團隊進駐貓空地區，協助向店家及民眾說明整體程序外，一般民眾或店家仍有可能不理解後續申請專案輔導與都市計畫專案變更申請之程序與步驟，故市府同步訂定「貓空地區檢討變更策略架構與期程」，敘明後續申請之相關程序與時程，以利地區店家檢視。

於 111 年起，市府將優先協助貓空地區各店家先行改善基地本身消防、建築、公安、衛生、環保、水保等條件，並輔導地區店家申請專案輔導計畫，提升各宗基地整體公共安全與環境品質。後續於 112 年至 114 年間，再透過本案檢討變更策略指引，引導貓空地區店家整合土地所有權人意願後提出都市計畫變更申請，如有複數店家提出，得由店家統一委由相同之建築師事務所代為提出一案都市計畫案辦理，以節省相關規劃經費之支出。本案將相關專案輔導及變更申請程序制度化，俾店家了解俾有所依循，提升申請專案輔導之意願，透明化相關制度與流程，相關制度與流程必要時，得隨實際輔導情形與店家申請結果，滾動式調整。

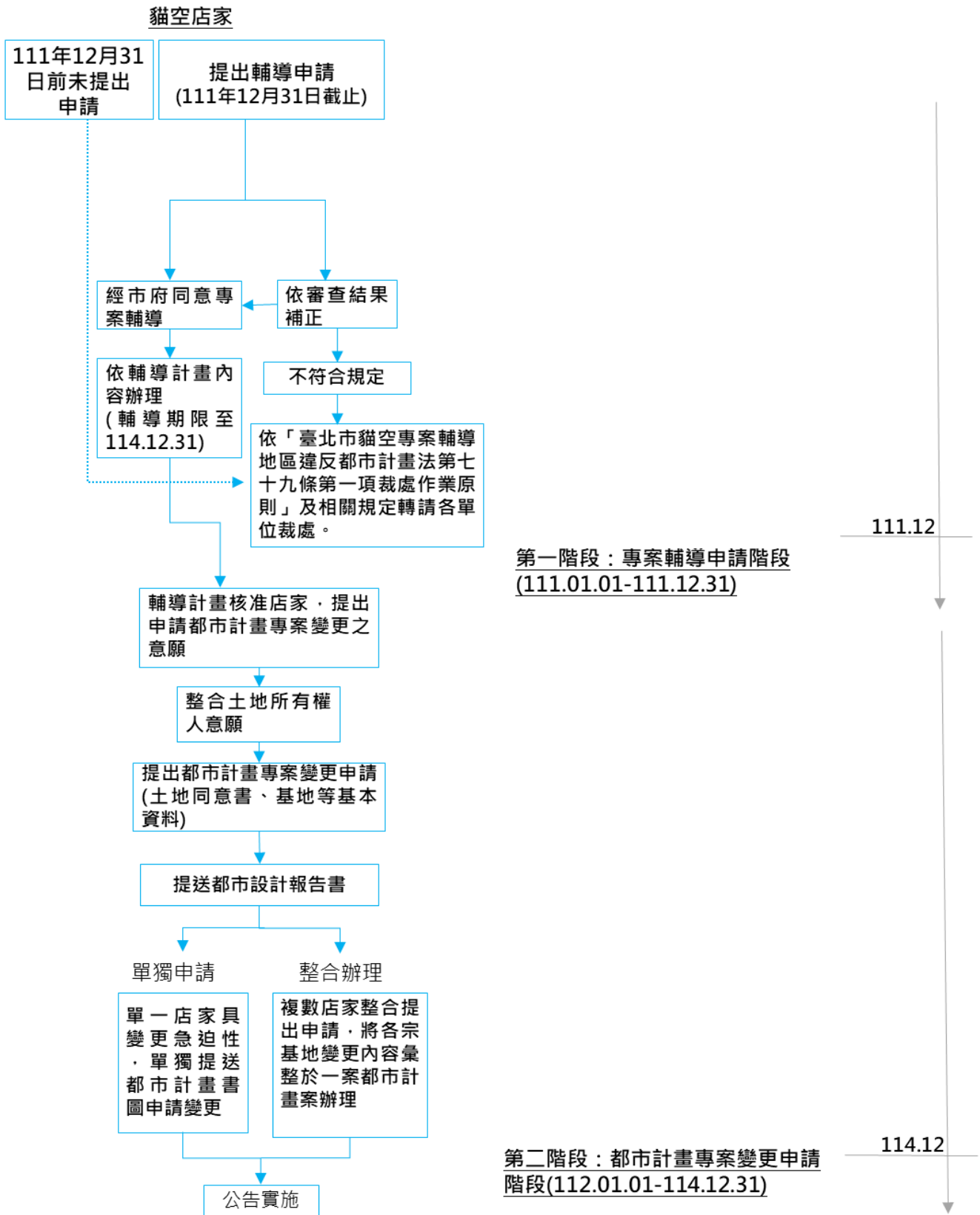


圖20 貓空地區都市計畫專案變更策略架構示意圖

## 伍、總結

貓空地區於清光緒年間起，即以種植茶葉維生，與茶有關的相關知識代代相傳，如種茶、採茶、製茶，今日貓空當地居民生活仍與茶緊密連結，貓空的茶產業成為臺灣珍貴的地方特色產業。加上區內擁有多條親山步道，以及多元豐富生態景觀及獨特人文資源，是本市都會區民眾假日休閒的良好場所，也是極具發展為國際性觀光景點潛力點。

在尊重自然生態的原則下，本府將建立適合在地生活原貌及符合遊客安全及產業需求的場域。並透過市府三貓計畫 2.0 執行，整合串聯貓空地區及其周邊整體休憩、觀光資源，並推廣當地特色農業及茶產業，並扶植相關文化資源傳遞，打造本區成為國際級觀光景點。透過三貓計畫 2.0 政策指導，型塑貓空地區成為兼顧休憩、生態、經濟、觀光、文化之國際性觀光場域。

另針對貓空地區店家土地使用議題，本府先行透過貓空商圈專案輔導計畫，輔導店家提升基地內建築、消防安全及地區環境品質，於兼顧公共安全及水土保持之前提下，得扶植地區農業及觀光休閒產業及其衍生之相關經濟性活動，確保遊客及當地住戶之安全。至有關貓空商圈專案輔導計畫之執行成果，都市計畫之方向至為關鍵，透過研擬本區「貓空地區發展及變更檢討策略」，讓貓空地區之店家能有所依循，避免本區發展定位不明確，造成本府貓空商圈專案輔導計畫成效不彰之情形產生。

未來貓空地區市府將優先協助各店家先行改善基地本身消防、建築、公安、衛生、環保、水保等條件，後續再透過本案檢討變更策略指引，引導貓空地區整體發展能兼顧產業需求、公共安全與環境保護。期盼整合市府資源，導引入民間力量，在尊重自然環境及確保公共安全之前提下，打造貓空地區成為臺北市國際性之觀光休憩場域。

# 附錄 1、內政部都市計畫委員會 110 年 12 月 7 日第 1003 次會議紀錄

## 內政部都市計畫委員會第 1003 次會議紀錄

一、時間：中華民國 110 年 12 月 7 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇  
花兼副主任委員敬群代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持。）

紀錄彙整：楊靜怡

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 1002 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

### 七、核定案件

第 1 案：新北市政府函為「變更板橋都市計畫（第二次通盤檢討）（配合再行公開展覽變更編號 3-2 案變更行水區為住宅區）再提會討論案」。

第 2 案：新北市政府函為「變更平溪都市計畫（部分農業區及行水區為道路用地）案」。

第 3 案：苗栗縣政府函為「變更竹南頭份都市主要計畫（部分住宅區、農業區、人行步道用地為道路用地）案」。

第 4 案：彰化縣政府函為「變更彰化市主要計畫（部分機關用地（機 28）為停車場用地）案」。

第 5 案：嘉義縣政府函為「變更水上（北回地區）都市計畫（部分農業區、鐵路用地及道路用地為鐵路用地兼供道路使用）（配



合嘉義市區鐵路高架化計畫)案」。

第 6 案：嘉義縣政府函為「變更高速鐵路嘉義車站特定區主要計畫（國（高）中用地為體育場用地）案」。

第 7 案：金門縣政府函為「變更金門特定區計畫（部分農業區、保護區為文大用地）(配合國立清華大學金門教育中心)案」。

第 8 案：花蓮縣政府函為「變更吉安都市計畫(部分文教用地刪除指定用途)案」。

第 9 案：臺中市政府函為「變更大肚都市計畫（部分河川區為河川區兼供道路使用）（配合臺中大肚-彰化和美跨河橋梁工程）案」。

第 10 案：臺北市政府函為「臺北市文山區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案」。

第 11 案：臺北市政府函為「臺北市北投區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案」。

八、散會：下午 1 時 5 分。

第10案：臺北市政府函為「臺北市文山區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案」。

說明：

- 一、本案業經臺北市都市計畫委員會108年4月3日第745次會議及109年6月18日第766次會議審決通過，並准臺北市政府109年7月31日府都規字第1093080086號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。
- 二、法令依據：都市計畫法第26條。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。
- 六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會林委員秋綿（召集人）、彭委員光輝、張委員梅英、蘇委員瑛敏、王委員成機組成專案小組，於109年9月8日、110年1月20日及110年8月10日召開3次專案小組會議，獲致具體建議意見，並經臺北市政府110年10月18日府都規字第1103085184號函送修正計畫書、圖及處理情形對照表到部，故提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照臺北市政府110年10月18日府都規字第1103085184號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

- 一、有關變更內容明細表編號主木02恆光國小預定地擬變更為住宅區及公園用地部分，考量城鄉發展分署為住宅政策之所需，陳情變更為社福及機關用地，請該分署與臺北市政府及地方居民、國立臺灣戲曲學院妥為

溝通協調，凝聚共識，檢送相關資料送臺北市政府研提研析意見後送部，再交由本會專案小組繼續討論。

- 二、有關變更內容明細表編號主萬02保護區擬變更為住宅區部分，經臺北市政府列席代表補充說明，該府都市發展局業以110年10月1日北市都規字第1103082299號函請陳情人提供租約以利查核變更範圍，後續將俟陳情人提供後確認實際變更範圍，並提請該市都市計畫委員會審議通過，請臺北市政府於本會紀錄文到2年內依前開程序辦理完竣送本部續行審議，否則維持原計畫。
- 三、有關逕向本部陳情意見編號第4案涉及貓空地區開發許可申請時間修正1節，考量涉及臺北市政府對貓空地區產業發展政策及土地使用規劃之全面檢討，且本案僅為逕向本部陳情意見，未經臺北市都市計畫委員會審議，爰未便採納，請該府重新檢視目前開發許可案件辦理情形、無法循原有開發許可程序辦理之理由後，如仍有調整變更之必要，另案循都市計畫法定程序辦理。
- 四、有關逕向本部陳情意見編號第7案之案址2至6，涉及城鄉發展分署研提擬變更為社福及機關用地部分：
  - (一) 案址 2 實踐段一小段 226 等地號及案址 4 華興段一小段 446 等地號涉及台灣電力股份有限公司管有土地部分，依臺北市政府研析意見辦理，未便採納，後續俟城鄉發展分署與台灣電力股份有限公司及當地居民溝通並獲致具體共識後，併決議一辦理。

- (二) 案址 3 木柵段三小段 242 等地號土地涉及變更內容明細表編號主木 02 恆光國小預定地變更，併決議一辦理。
  - (三) 案址 5 萬隆段二小段 590-1 等地號土地及案址 6 萬隆段二小段 580 等地號土地，業納入變更內容明細表編號主景 02 及主景 04 案擬變更為社福及機關用地，惟城鄉發展分署陳情增訂土地使用分區管制規定建蔽率 60%、容積率 400%及地下開挖面積占基地面積之比率為 70%部分，涉及細部計畫執行內容，建議請臺北市政府本於權責參處。
  - (五) 本會專案小組會議後逕向內政部陳情意見：詳附表本會決議欄。
- 五、本案變更計畫內容超出公開展覽變更範圍部分，請依都市計畫法規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情意見與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。
- 六、因本計畫部分變更案件涉及整體開發或附帶條件之執行事宜，為避免影響地方發展，臺北市政府得視實際發展需要，分階段報請本部核定後依法公告發布實施。

**附錄 2、本府 108 年 11 月 25 日公告實施「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細部計畫案」內開發許可處理原則計畫案(第二次修訂)」案內開發許可處理原則(略摘)**

**壹、可申請開發許可之基地條件**

- (一) 全區申請基地之原始地形平均坡度計算方式依「臺北市山坡地開發建築管制規定」規定辦理，開發區域內原自然地形平均坡度超過 30% 者，不得計入建築基地面積檢討建蔽率與容積率，但可計入開發申請基地範圍。平均坡度在 40% 以上之地區，其面積之 80% 土地應維持原始地形地貌，不得開發利用，其餘 20% 土地得規劃作道路、公園及綠地等設施使用。平均坡度在 30% 以上未達 40% 之地區，以作為道路、公園及綠地或無建築行為之開放空間使用為限。坵塊圖上之平均坡度未達 30% 之地區，始得作為建築基地使用。但因建築基地之特殊水土保持處理與維護之需要，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後，不在此限。
- (二) 建築基地之面前道路最少寬度至少需為 6 公尺以上，建築基地主要出入口與面前道路轉彎處之距離至少應達 15 公尺以上。但面臨道路寬度不足 6 公尺者，應自道路中心線退縮補足 3 公尺寬度後，始得設置，其退縮部分需供公眾行人通行，不得設置屋簷、雨遮、圍牆或其他障礙物，且退縮部分用地應捐贈予臺北市。但因地形限制或為原有合法建築物已無法再退縮建築，或未臨接道路之基地，在提出消防緊急救災及公共安全因應計畫，經交通、消防主管機關認定無礙行車動線、會車安全及救災避難，且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者，不在此限。
- (三) 基地土地形狀應完整連接，連接部分最小寬度不得少於 15 公尺，以利整體規劃開發及水土保持計畫，惟因地形限制，在不影響水土保持情況下，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者，不在此限。但為產業道路分隔者，視同完整連接。
- (四) 基地內之公有土地或未登記土地，基於整體規劃開發及水土保持計

畫需要，應先依規定取得同意合併開發或核准讓售之文件，始得納入整體規劃。

## 貳、 土地使用管制

1. 全區未來使用內容將以形塑品茗及茶藝文化為主，輔以因應休閒產業允許所衍生之飲食及餐飲活動需求。允許土地及建築物使用組別如下：

(1) 第 7 組：醫療保健服務業

(2) 第 12 組：公用事業設施

(3) 第 17 組：日常用品零售業

(4) 第 19 組：一般零售業甲組

A. 古玩、藝品

B. 鮮花、禮品

C. 茶葉及茶具

D. 種子、園藝及其用品

(5) 21 組：飲食業（本組限於營業樓地板面積不超過 150 平方公尺之下列各款）

A. 點心店

B. 飲食店

C. 泡沫紅茶店

D. 餐廳（館）

E. 咖啡館

F. 茶藝館

(6) 第 22 組：餐飲業(不含酒店)

(7) 第 49 組：農藝及園藝業

(8) 第 50 組：農業及農業建築

A. 農業倉庫及農舍

B. 休閒農業之相關設施

(9) 第 51 組：公害最輕微之工業之製茶業

## 參、 土地使用強度

申請開發許可範圍之既有建物，其申請基地面積應達 1,000 平方公尺以上，另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管制規定」及水土保持相關規定辦理。另基地中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。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。

- 肆、 建物高度：高度不得超過 10.5 公尺，樓層不得超過 3 層樓。
- 伍、 涼亭設置：申請開發許可之基地內得設置涼亭設施，該構造物屋頂應設置斜屋頂，屋頂斜率不得小於 2：1 且不得大於 1：2（寬比高）其構造材料為 RC 混凝土、木、竹、鋼架，簷高不得超過 4 公尺，每 1 座面積不得超過 20 平方公尺，總面積不得超過 150 平方公尺。’
- 陸、 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。
- 柒、 進出道路及停車管制：
  1. 建築基地內主要出入道路需足以容納開發行為所衍生之交通需求於開發計畫書中擬訂具體可行之交通改善計畫，並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，始得設置。
  2. 全區停車位設置標準依下表規定核算應設置之最低車位數，並依基地地形與地質條件，做適當之配置。業者於申請開發時，應提送停車空間設置計畫。建築基地因地形特殊性限制，無法滿足最低停車位設置數量者，至少應設置各 1 格汽/機車停車位，並提送停車空間設置計畫。但建築基地因地形限制車輛無法通行並確實無法設置停車位，業者應依各基地之交通情況自行提出停車管理及交通配套計畫，得以免設停車位。前述事項皆應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後始得為之。

表3 停車位設置標準

建築物用途	應附設小汽車停車位數	應附設機車停車位數
第 7 組：醫療保健服務業 第 12 組：公用事業設施	每滿 100 平方公尺設置 1 輛。	每滿 100 平方公尺設置 1 輛。
第 13 組：公務機關 第 15 組：社教設施 第 16 組：文康設施	每滿 80 平方公尺設置 1 輛。	每滿 50 平方公尺設置 1 輛。
第 17 組：日常用品零售業 第 19 組：一般零售業甲組 第 21 組：飲食業 第 22 組：餐飲業	營業樓地板面積（含餐廳廚房、室內與戶外營業空間）每滿 100 平方公尺設置 1 輛。	營業樓地板面積（含餐廳廚房、室內與戶外營業空間）每滿 100 平方公尺設置 1 輛。
第 49 組：農藝及園藝業	免檢討設置。	免檢討設置。
第 50 組：農業及農業建築		免檢討設置。
第 51 組：公害最輕微之工業	每處應設置 1 輛，從業員工（含負責人）達 4 人以上，每滿 4 人增設 1 輛。	每處應設置 1 輛，從業員工（含負責人）達 4 人以上，每滿 4 人增設 1 輛。

3. 同 1 幢建築物內供 2 類以上用途使用時，其設置基準分別依上表規定計算予以累加後合併計算。依上表核算或供 2 類以上用途使用累加合併計算之停車位數量未達整數時，其零數應設置 1 輛。

捌、 必要性服務設施設置：

1. 依開發計畫之需求及特性，需自行規劃設置足數開發行為衍生所需之符合飲用水標準之飲水、給水系統及符合放流標準之適當排水系統、污水處理系統、垃圾處理等及其他必要性服務設施，並應於開發計畫書中詳列污水處理計畫及垃圾處理計畫，排水系統及污水處理系統應接通至經主管機關認可之地點，且其在自來水水源上之放流標準應符合放流水水源水質標準，以避免污染水源，廢棄物應設置儲存設施，以便收集處理。
2. 污水處理及垃圾處理設施得與其他開發基地共同設置共同使用，惟需足數開發行為所衍生之環保需求。不同開發基地共同設置或



共同使用污水處理及垃圾處理設施時，申請開發者應取得永久共同使用協議書，並於開發計畫書中說明設置成本分攤、共同使用方式、及付費方式等項目。