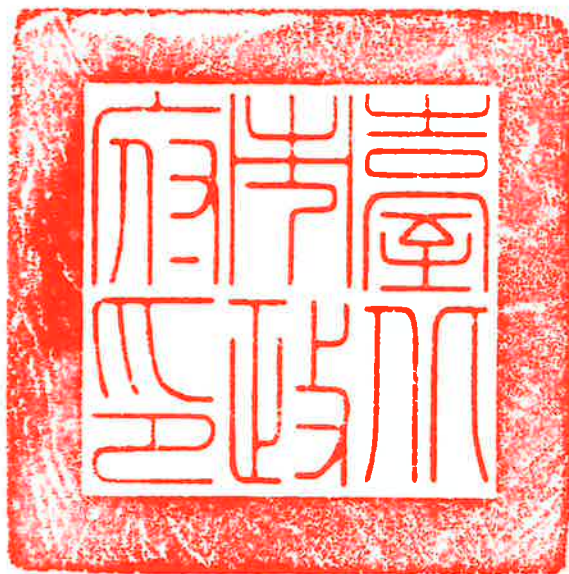


# 臺北市都市計畫書

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



臺北市政府

113 年 2 月 21 日府都規字第 1133011039 號公告公開展覽

# 臺北市都市計畫書

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

臺北市政府

113 年 2 月 21 日府都規字第 1133011039 號公告公開展覽

# 目錄

壹、計畫範圍與面積 .....	1
貳、發展現況及主要計畫概述 .....	1
一、發展現況 .....	1
二、主要計畫內容概述 .....	2
參、計畫目標與規劃構想 .....	5
一、計畫目標 .....	5
二、規劃構想 .....	5
肆、實質計畫內容 .....	8
一、土地及建築物使用組別 .....	8
二、土地使用計畫及分區管制 .....	9
三、都市設計管制 .....	10
四、防災計畫 .....	10
五、回饋計畫 .....	11
伍、事業及財務計畫 .....	13
陸、其他 .....	13

## 圖目錄

圖 1 「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」及細部計畫案計畫位置暨臺北市文山區指南里、老泉里部份保護區可申請開發許可範圍示意圖 .....	3
圖 2 「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」變更示意圖 .....	4
圖 3 計畫區基地規劃構想及留設開放空間示意圖 .....	6
圖 4 基地視覺景觀模擬示意圖 I .....	6
圖 5 基地視覺景觀模擬示意圖 II .....	7
圖 6 基地視覺景觀模擬示意圖 III .....	7
圖 7 計畫區聯外消防救災空間及動線規劃圖 .....	12
圖 8 計畫區內災害緩衝空間示意圖 .....	12
圖 9 「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」示意圖 .....	14

## 表目錄

表 1 土地權屬表 .....	2
-----------------	---

案名：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

申請人：陳○雄

辦理單位：臺北市政府

範圍：詳如計畫圖示

類別：擬定

法令依據：都市計畫法第 24 條

詳細說明：

### 壹、計畫範圍與面積

本計畫區位於臺北市文山區指南里指南路三段 34 巷，範圍為臺北市文山區指南段三小段 959-2 及 962 地號等 2 筆土地，面積計 1,953 平方公尺（詳圖 1），經「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」變更為休閒農業特定專用區（詳圖 2）。

### 貳、發展現況及主要計畫概述

#### 一、發展現況

##### （一）都市計畫與土地使用現況

本計畫區及周邊地區現況均為「保護區」，計畫區現況臨指南路三段 34 巷側供停車場及公車停靠使用，部分土地並已提供樟山寺登山步道通行，產權均為私有土地且皆為申請人所有（詳表 1）。

表 1 土地權屬表

地段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人
臺北市文山區 指南段三小段	959-2	489.00	陳○雄
	962	1,464.00	陳○雄
合計		1,953.00	—

## (二) 交通現況

本基地主要聯外道路為東側臨接之指南路三段 34 巷產業道路，路寬約 6 公尺，為雙向車道向外聯通，往南通往三玄宮、貓空纜車站、茶展中心一帶，往南可達文山區老泉里及政治大學等地區。

大眾運輸系統部分，可在捷運萬芳社區站或捷運動物園站等處搭乘小 10、棕 15 公車，於樟山寺一站下車；或由貓空纜車動物園站、動物園南站或指南宮站任一站上車，搭乘纜車至貓空站，再轉乘貓空遊園公車右線，於樟山寺站下車。

## 二、主要計畫內容概述

依「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」，本計畫區由「保護區」變更為「休閒農業特定專用區」，面積為 1,953 平方公尺。

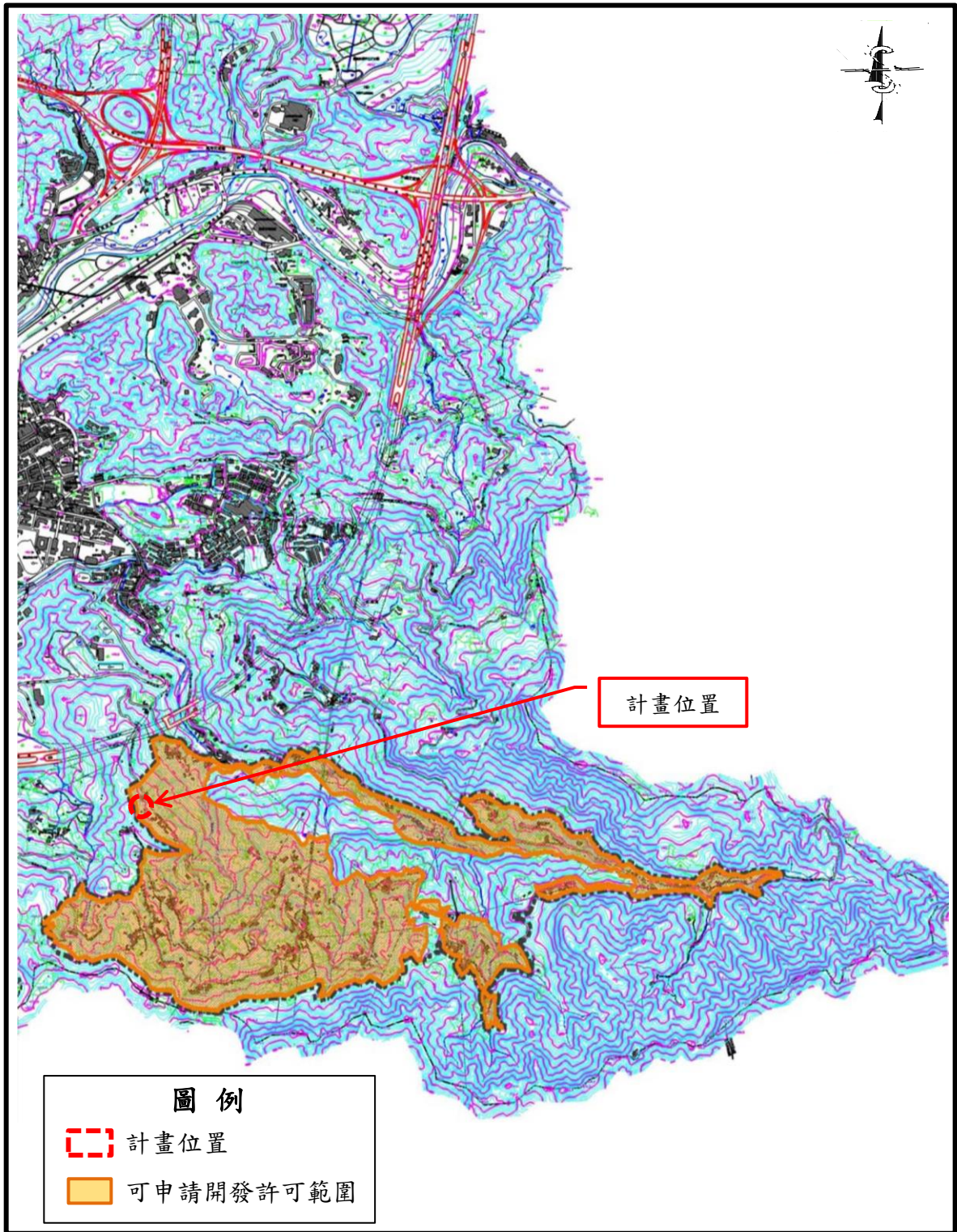


圖 1 「變更臺北市文山區指南段三小段 962 地號等保護區為休閒農業特定專用區主要計畫案」及細部計畫案計畫位置暨臺北市文山區指南里、老泉里部份保護區可申請開發許可範圍示意圖



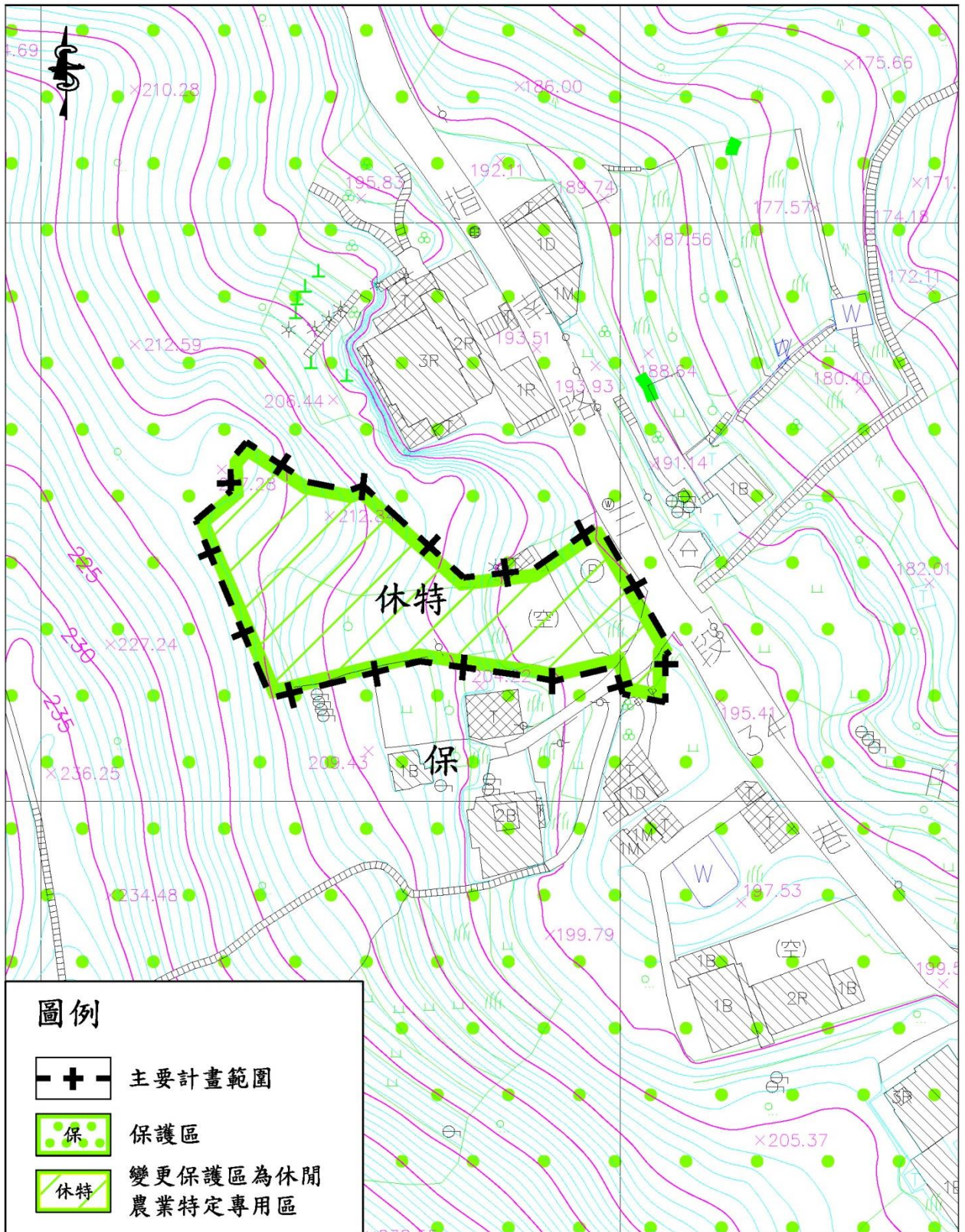


圖 2 「變更臺北市文山區指南段三小段 962 地號等保護區為休閒農業特定專用區主要計畫案」變更示意圖



## 參、計畫目標與規劃構想

### 一、計畫目標

#### (一) 保存饒富地方特色產業與歷史文化特性

利用當地觀光茶園的特有條件與鐵觀音茶的歷史背景，推動茶藝文化與地方文史保存工作。

#### (二) 創造都會精緻休閒遊憩空間

配合完整的登山步道系統，構築供民眾從事精緻休閒遊憩及相關產業活動的新空間。

#### (三) 建構富含景觀與寓教於樂的生態環境

未來地區發展將因應當地環境資源及生態規劃構想，建構全區景觀特色以及生態教育解說環境的主軸。

#### (四) 維護生態環境資源的永續利用

重視當地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。

### 二、規劃構想

(一) 本專用區主要供餐飲服務業、茶產業文化使用，透過複合式茶坊之餐飲服務業經營，提供遊客優質用餐品茗空間，並保留濃厚的農業色彩，以保存傳統地方產業特色為根基，創造茶產業之需求。

(二) 本計畫區原屬保護區，多為低度使用，為維護原有良好環境品質，爰以整地範圍最小之原則下，進行開發。



圖 3 計畫區基地規劃構想及留設開放空間示意圖

(實際設計內容仍以都市設計及土地開發許可審議委員會核備內容為準)



圖 4 基地視覺景觀模擬示意圖 I

(實際設計內容仍以都市設計及土地開發許可審議委員會核備內容為準)





圖 5 基地視覺景觀模擬示意圖 II

(實際設計內容仍以都市設計及土地開發許可審議委員會核備內容為準)



圖 6 基地視覺景觀模擬示意圖 III

(實際設計內容仍以都市設計及土地開發許可審議委員會核備內容為準)

## 肆、實質計畫內容

### 一、土地及建築物使用組別

本計畫區依本府 108 年 11 月 25 日公告「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）」，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，允許土地及建築物使用組別如下：

（一）第 7 組：醫療保健服務業

A 診所、藥局

（二）第 12 組：公用事業設施

A 電信機房

B 自來水或下水道抽水站

C 其他公用事業設施

（三）第 17 組：日常用品零售業

A 飲食成品

B 糧食

C 蔬果

（四）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

E 瓷器、陶器、搪器

（五）第 21 組：飲食業。本組限於營業樓地板面積 150 平方公尺以下之下列各款：

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

（六）第 22 組：餐飲業（不含飲酒店）

（七）第 49 組：農藝及園藝業

A 農作物種植物

B 花圃、溫室、苗圃及果園

C 造林

（八）第 50 組：農業及農業設施

A 農業倉庫及農舍

B 休閒農業之相關設施

（九）第 51 組：公害最輕微之工業之製茶業

## 二、土地使用計畫及分區管制

（一）土地使用強度：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。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。

（二）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。

（三）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。

(四) 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。

(五) 其他未規定事項悉依本府 108 年 11 月 25 日府都規字第 10830976711 號公告「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）」規定辦理。

### 三、都市設計管制

(一) 本計畫建築開發行為應提送臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員審議，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。

(二) 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「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）」之開發許可處理原則等相關規定辦理。

(三) 本計畫須送經「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。

### 四、防災計畫

(一) 避難場所

以指南國小、樟山寺及其貓空纜車站等公共開放空間，作

為緊急避難場所（詳圖 7）。

#### （二）防救災動線

以指南國小與貓空纜車貓空站為主要匯集點及入口，並利用指南路三段 40 巷、34 巷、38 巷等道路系統及樟山寺步道系統作為救災車輛或人員之路線（詳圖 7）。

#### （三）疏散逃生動線

以本計畫區內人行動線系統為基礎，並配合無障礙之開放空間、綠地，提供人群於發生火災或地震時，疏散至空曠地區使用。

#### （四）延緩災害

留設透水性高之開放空間及綠地作為災害緩衝空間，並強化建物防火防震功能，延遲都市災害波及時間（詳圖 8）。

### 五、回饋計畫

（一）依「臺北市文山區指南里、老泉里部分保護區可申請開發許可範圍開發許可處理原則」，自行規劃設置足敷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。

（二）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，惟需足敷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。

(三) 本計畫案於開發建築時，應依「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」等規定繳交回饋金。



圖 7 計畫區聯外消防救災空間及動線規劃圖

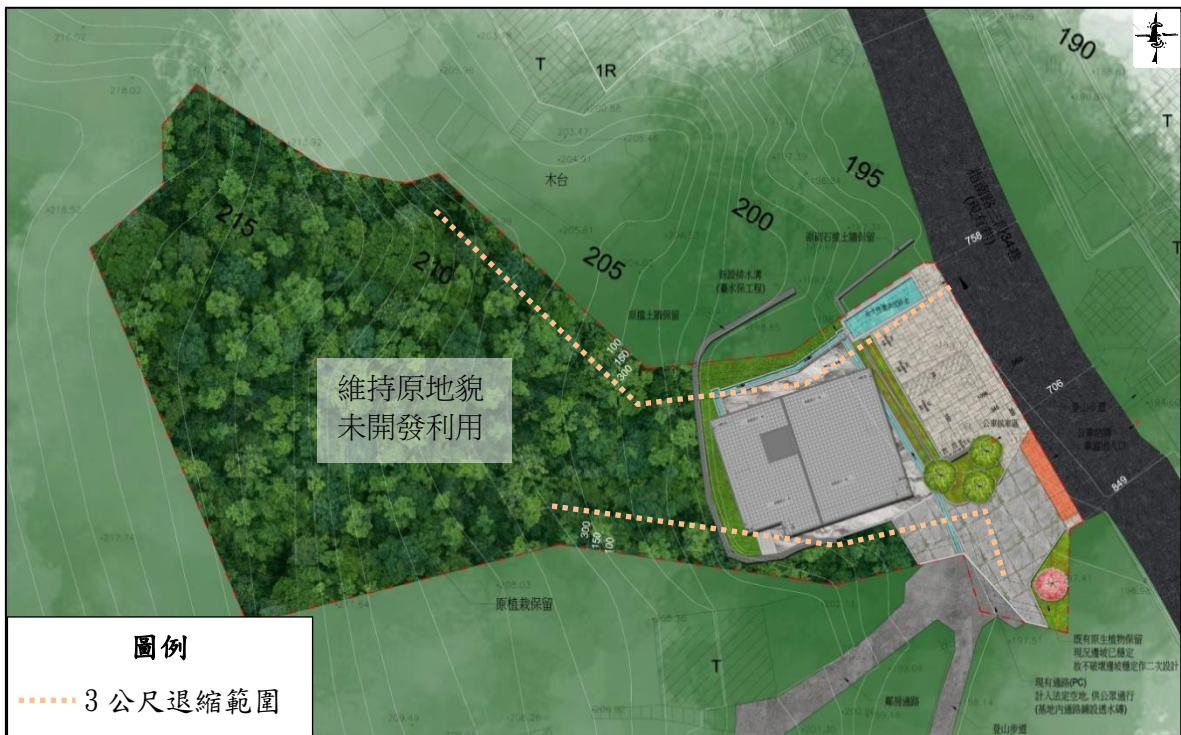


圖 8 計畫區內災害緩衝空間示意圖



## 伍、事業及財務計畫

本計畫案由申請開發者負責開發。

## 陸、其他

- 一、本計畫未規定事項悉依相關法令、111年9月23日公告「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日公告「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）」規定辦理。
- 二、本計畫如未履行回饋計畫或有違反其他相關法令規定時，得禁止本基地後續開發、建築行為，並得由本府依都市計畫相關程序辦理回復為保護區，且申請者或其他相關權利人不得以任何理由提出異議或要求補償或賠償。

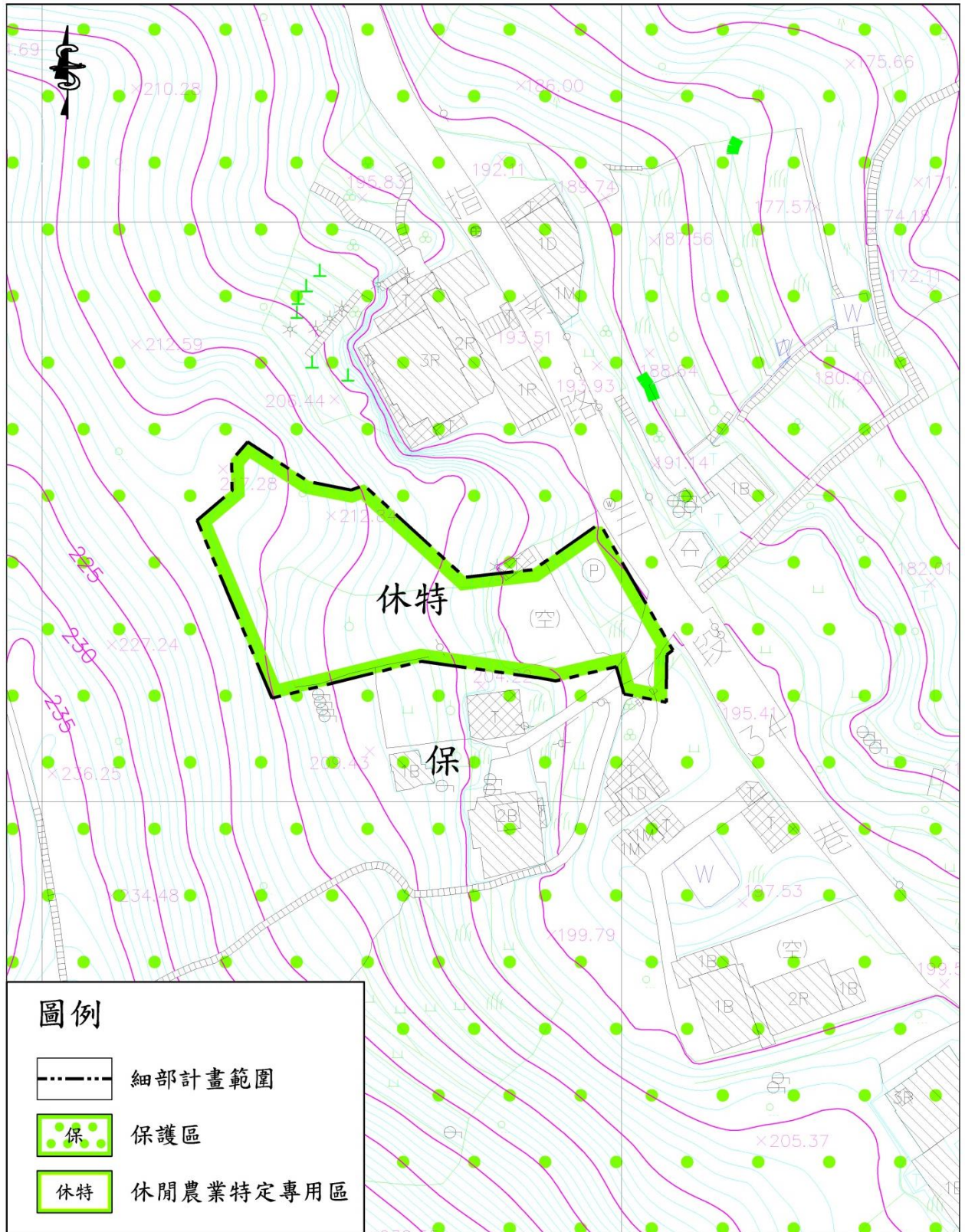


圖 9 「擬定臺北市文山區指南段三小段 962 地號等休閒農業特定專用區細部計畫案」示意圖

臺北市政府 都市發展局	
業務主管	繪圖員
承辦者	校對者