

「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

「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」

第815次市都委會 審議案2

臺北市政府都市發展局

113年04月11日

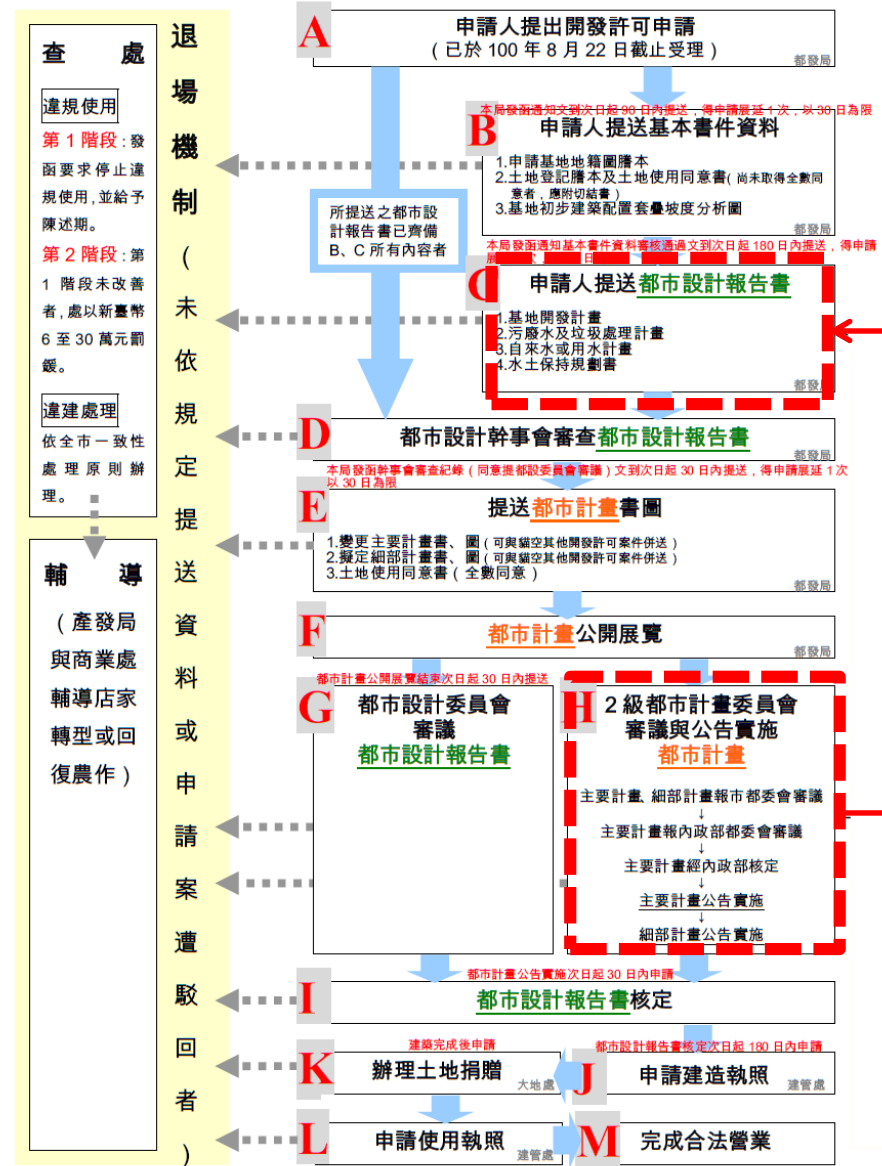
簡報大綱

- 壹、本案緣起與歷程
- 貳、第681次市都委會審查意見回應說明
- 參、本次與前次計畫差異說明
- 肆、基地位置及計畫範圍
- 伍、計畫內容
- 陸、市都委會幕僚初研意見回應
- 柒、修正對照表

壹、本案緣起與歷程

- 本市於97年擬定貓空地區申請開發許可之範圍，由所有權人依開發許可條件申請變更。
- 本案前經本市都委會105年2月3日第681次委員會審議未獲通過。
- 依105年6月6日函頒「臺北市政府受理貓空地區開發許可案標準作業流程」規定，都委會審決不通過者，得依委員意見修正規劃設計方案，於提送都市設計審議確認後，重新辦理都市計畫法定程序。
- 本案重新修正規劃設計方案，提送112年7月3日及112年9月19日臺北市都市設計及土地使用開發許可審議案(預審)幹事會審議，結論請申設單位依結論及審查意見修正，儘速辦理都市計畫公展程序。

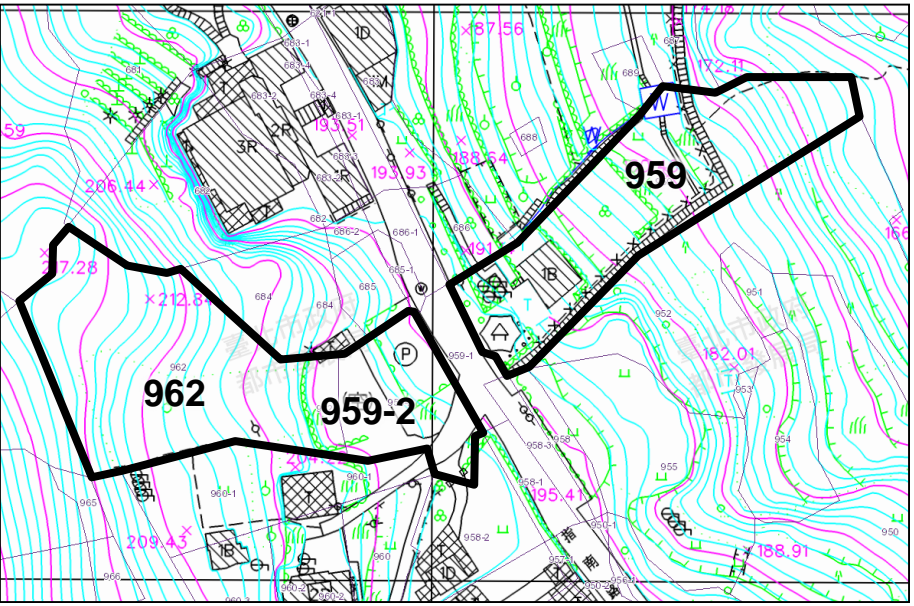
臺北市政府受理貓空地區開發許可案標準作業流程



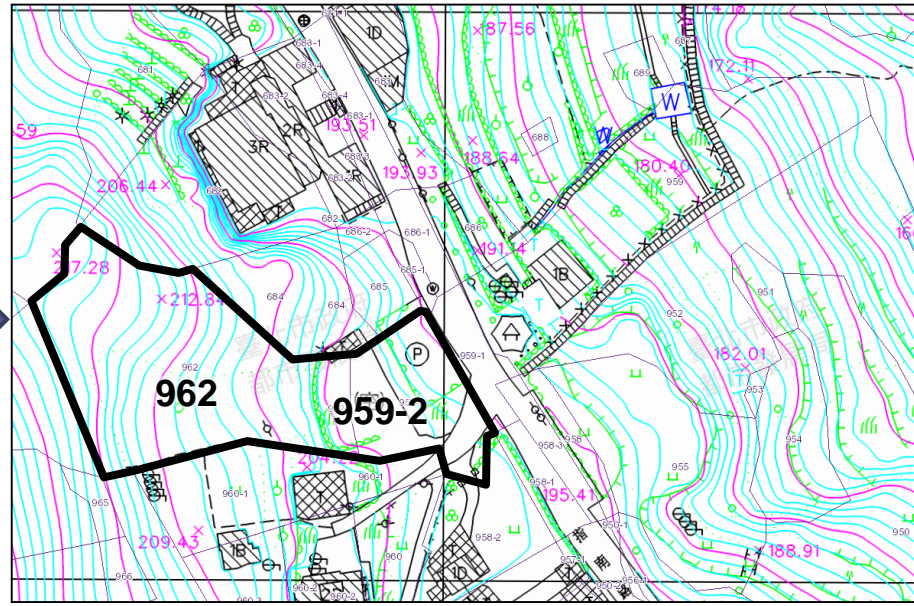
都委會審決不通過者，得依委員意見修正規劃設計方案，於提送都市設計審議確認後，重新辦理都市計畫法定程序。

貳、市都委會105年2月3日第681次市都委會審查意見回應

	審查意見	回應說明
會議決議	<p>本案貓空地區申請開發許可案為申請人於申請時限內依法申請之新建案件，惟依市府本次會議所送補充資料所示，其基地及周邊土地係位屬市府工務局大地工程處山坡地資訊系統之山崩潛感「中高」或「高」及土地利用潛力「低」或「很低」之地區，考量山坡地安全、避免坡地災害，並不宜新建開發，故同審議事項二不予通過。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.查大地處山坡地資訊系統已下架，依本府都市發展局112年5月23日北市都規字第1123029605號函，該系統由經濟部公告之「山崩與地滑地質敏感區」取代。 2.查本案2筆地號土地非位屬經濟部地質敏感區(詳簡報p.10)。 3.全案重新修正設計內容，並刪除959地號土地，依規定申請續審。



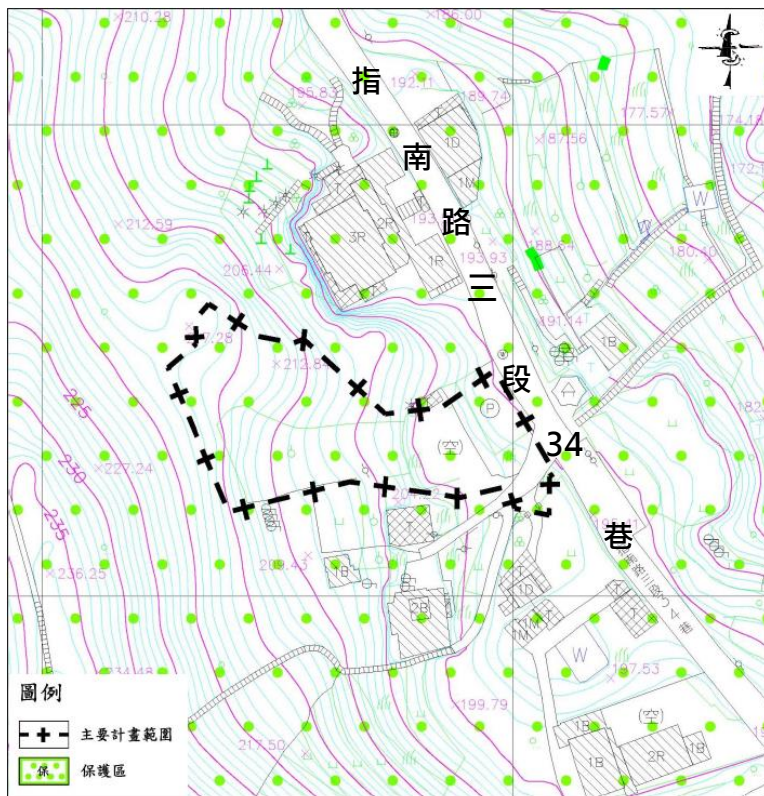
前次計畫範圍



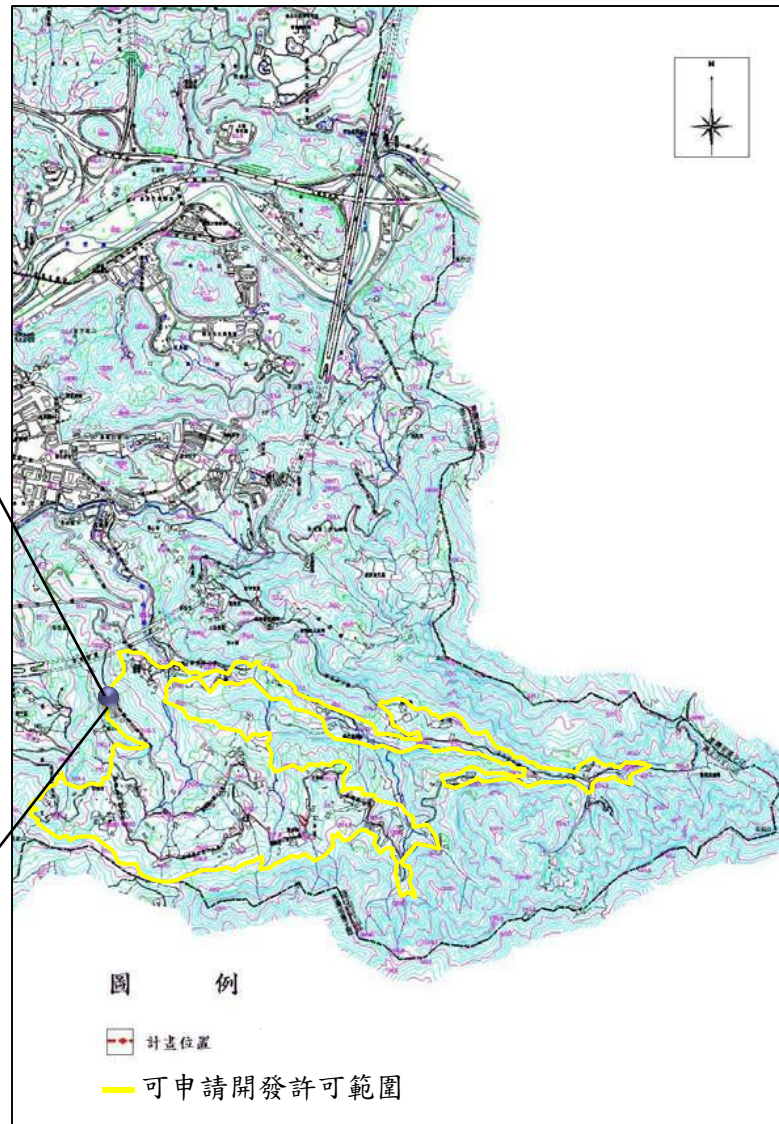
本次計畫範圍

肆、基地位置及計畫範圍

- 本基地位於可申請開發許可範圍內。
- 計有文山區指南段三小段959-2及962地號等2筆土地，面積總計約為1,953m²。
- 基地內土地權屬均屬申請人所有。



計畫範圍示意圖

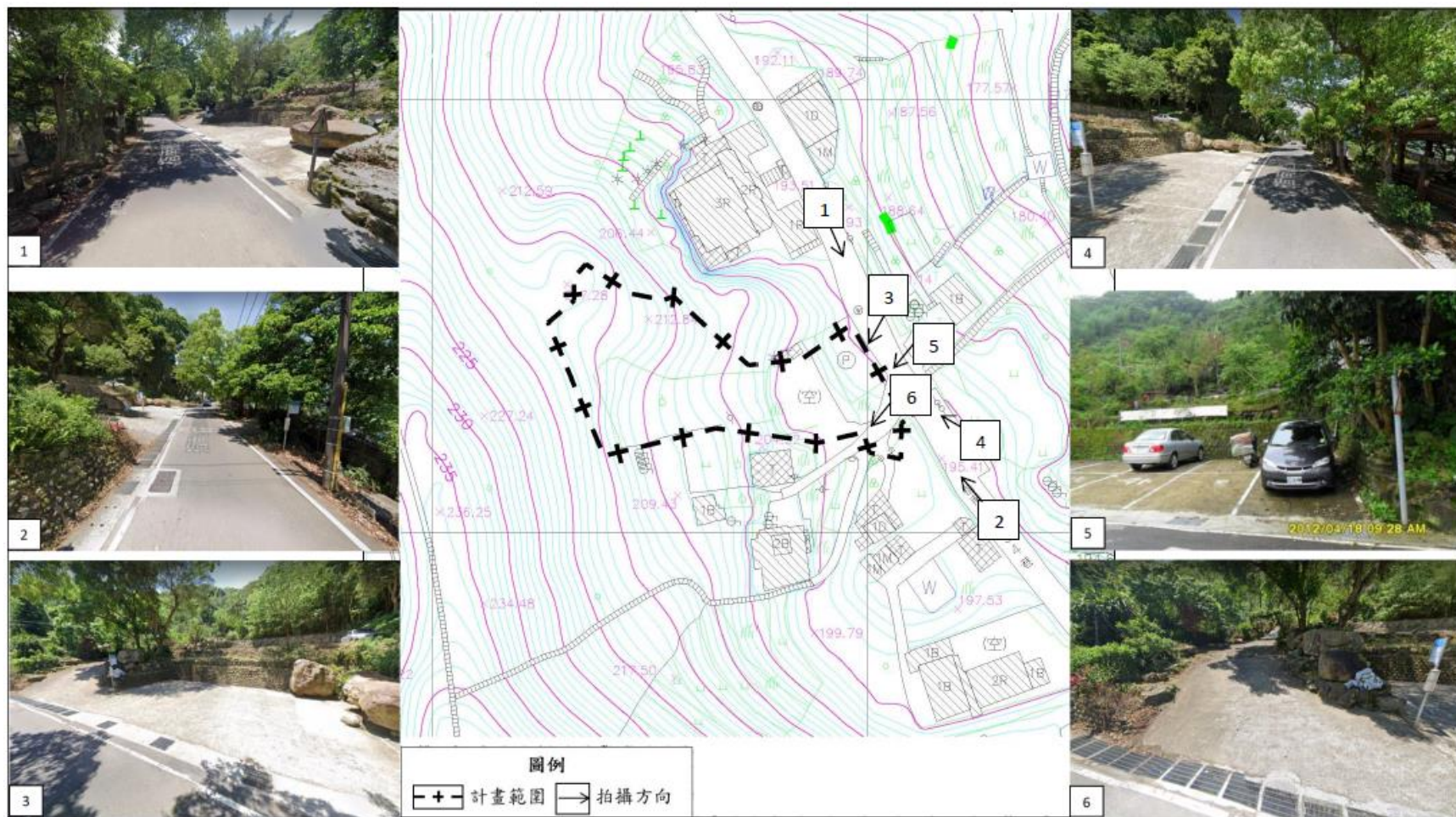


貓空開發許可範圍示意圖

伍、計畫內容

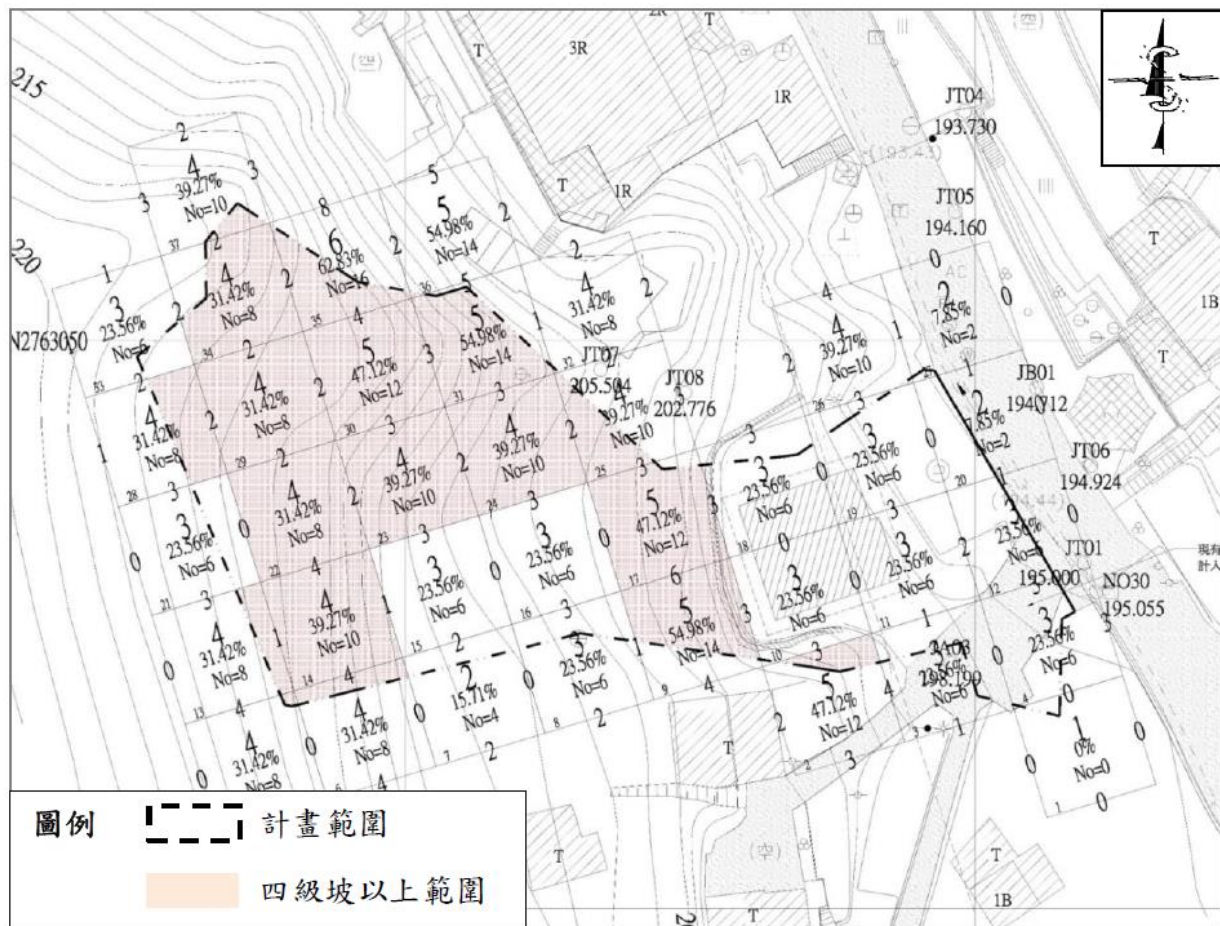
土地使用發展現況

本計畫區及周邊地區現況均為「保護區」，範圍內臨產業道路（指南路三段34巷）側作停車場使用外，其餘土地皆為空地，非為既有茶坊，屬新申請店家。



伍、計畫內容 自然環境現況

- 本基地現況地形為山坡地，基地內坡向呈東南-西北走向，地形坡度介於一級坡至五級坡間，平均坡度為33.19%，其中以三級坡所占面積比例最高，約總面積之42.04%。



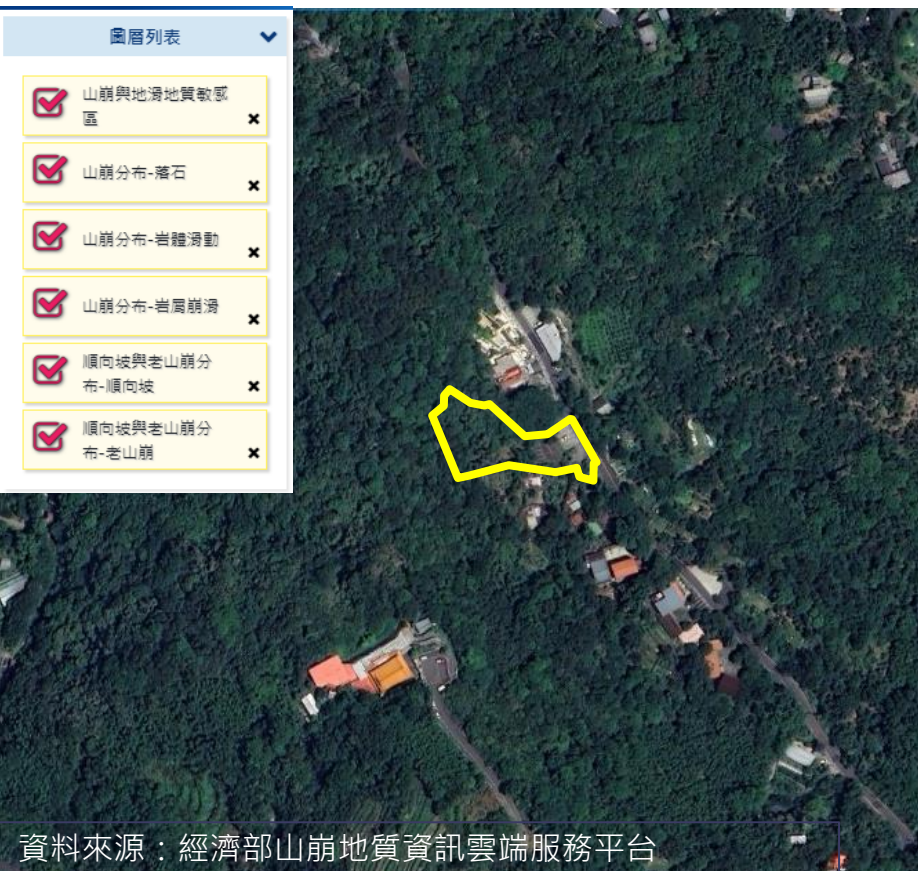
坡度分析圖

伍、計畫內容

自然環境現況

依水土保持規劃書分析，本基地無位於山崩、地滑等高風險潛勢區範圍、鄰近無斷層通過、無礦坑、地下軍事或交通設施存在、無廢土堆、無河岸侵蝕及無斷層等疑慮。

山崩地滑地質敏感區查詢



環境敏感地區單一窗口查詢系統

申請臺北市文山區指南段三小段962地號等2筆土地（面積：1953平方公尺）

（案號：1111230317）

二、全國區域計畫法之第2級環境敏感地區

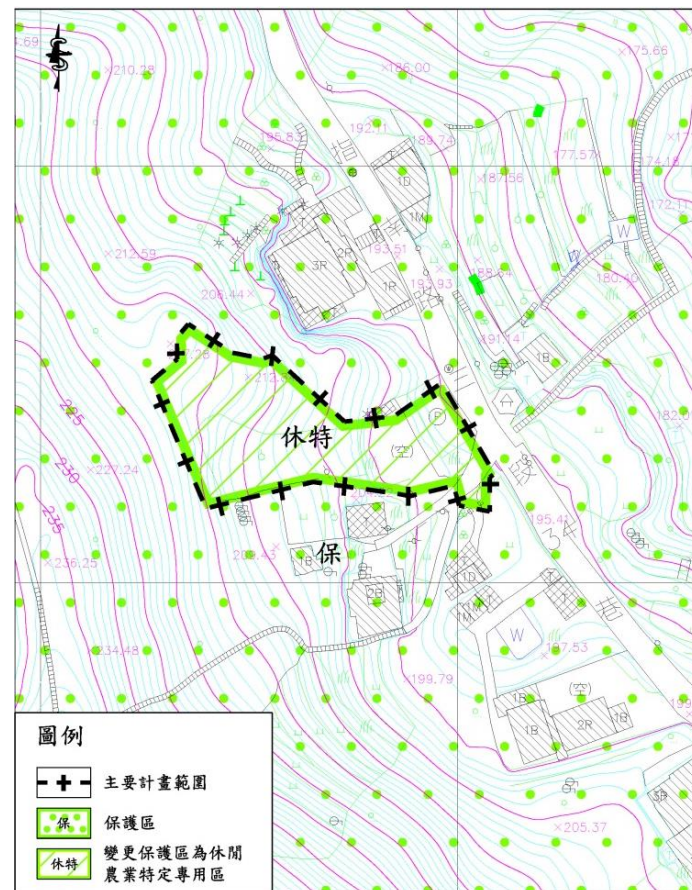
環境敏感地區項目	有無位於環境敏感地區	複查確認機關	備註
1 是否位屬地質敏感地區（活動斷層、山崩與地滑、土石流）？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>	經濟部中央地質調查所	經濟部中央地質調查所：為主管機關提供單一窗口圖資判視為緩衝區外者。
7 是否位屬土石流潛勢溪流地區？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>	行政院農業委員會水土保持局土石流防災中心	行政院農業委員會水土保持局土石流防災中心：一、經查行政院農業委員會111年1月20日農投水保字第1111866649號函公開1.729條土石流潛勢溪流資料，旨揭土地無土石流潛勢溪流通過，如所附圖資標示申請位置與中查地號不符，概由申請者自行負責。 二、土石流潛勢溪流係依據災害防救法第22條，以科學方法進行溪流調查分析及資料建置，僅用於防災作業，至於是否有開發使用限制事項，應依其它相關法令規定辦理；另開發範圍內有無土石流災害之處，應由開發單位進行現場調查與評估。
11 是否位屬國家級重要濕地核心保育區、生態復育區以外分區以及地方級重要濕地核心保育區、生態復育區？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>	內政部營建署城鄉發展分署	內政部營建署城鄉發展分署：為主管機關提供單一窗口圖資判視為緩衝區外者。
20 是否位屬自來水水質水量保護區？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>	臺北自來水事業處	
22 是否位屬礦區（場）、礦業保留區、地下礦坑分布地區？	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>	經濟部礦務局	

伍、計畫內容

- 主要計畫
 - 變更保護區為休閒農業特定專用區
- 細部計畫
 - 擬定休閒農業特定專用區。

位置	原計畫	新計畫	面積(m ²)	變更理由
文山區指南段三小段959-2及962地號	保護區	休閒農業特定專用區	1,953	配合貓空地區觀光 茶園發展提供優 質休閒活動環境、推動精緻農業，形塑貓空地區茶文化特色。

開發強度、允許使用項目等規定均依貓空地區開發許可範圍通案規定辦理



變更計畫圖

伍、計畫內容

土地使用管制規定

一、最小基地面積

1. 既有建物申請：1,000平方公尺。
2. 新申請店家：1,650平方公尺。

二、高度限制

不得超過**10.5公尺、3層樓**。

三、建蔽率

15%(含主建物10%及涼亭5%)。

四、連接部分最小寬度不得少於15公尺。

五、允許使用項目

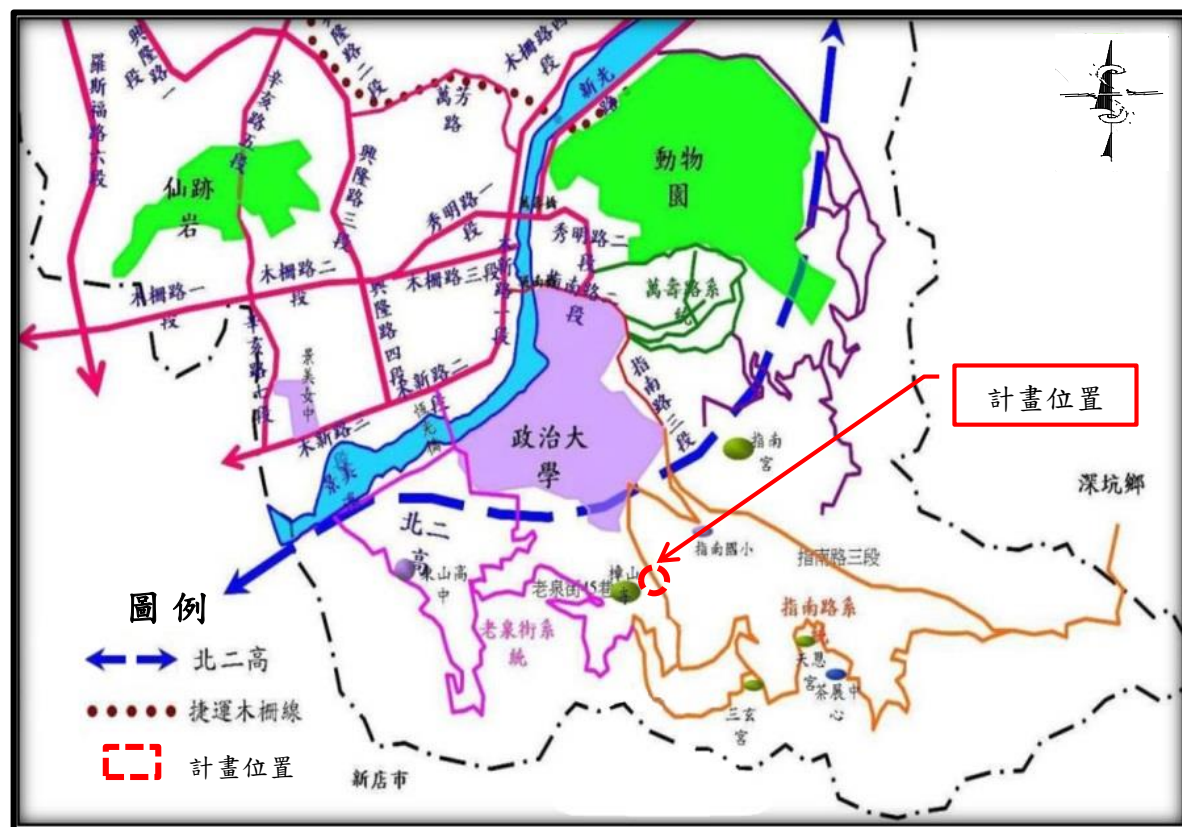
「第7組：醫療保健服務業」、「第12組：公用事業設施」、「第17組：日常用品零售業」、「第19組：一般零售業甲組」、「第21組：飲食業」、「第22組：餐飲業(不含飲酒店)」、「第49組：農藝及園藝業」、「第50組：農業及農業設施」、「第51組：公害最輕微之工業」之製茶葉。

六、停車需求內部化

應提送停車空間設置計畫，並提經臺北市都市設計及土地開發許可審議委員會同意後設置。

伍、計畫內容 交通運輸計畫

- 主要聯外道路
 - 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，往北可達文山區老泉里及政治大學等地區。
- 大眾運輸系統
 - 公車：小10、棕15公車，途經指南國小，於樟山寺一站下車可抵達本基地。
 - 貓空纜車：搭乘纜車至貓空站，再轉乘貓空遊園公車右線，於樟山寺下車即可到達本基地。



周邊交通系統示意圖

伍、計畫內容 交通運輸計畫

- 衍生交通量需求分析
 - 本案預計衍生旅次及進、出車輛數如下表所示，未來將規劃3席車位，滿足衍生停車需求，且搭配既有大眾運輸系統及假日實施之貓空地區交通管制措施，開發後對周邊交通衝擊有限。

旅次評估表

	進入旅次	離開旅次
平日上午尖峰(7:00~9:00)	0	0
平日下午尖峰(17:00~19:00)	12	6
假日尖峰	15	15

衍生交通分析表

	機車		汽車	
	進入	離開	進入	離開
平日下午尖峰(17:00~19:00)	1	1	1	1
假日尖峰	1	1	1	1

伍、計畫內容

基地防災計畫

延緩災害

- 以留設透水性高開放空間及綠地、強化建物防火防震功能等手法。

基地防災規劃

- 消防車輛通行通路保持3.5公尺以上淨寬，4.5公尺以上淨高之空間，且消防車輛救災活動空間淨寬為5公尺以上。
- 於各棟設置安全梯及室內消防栓箱，規劃出入雙向避難動線，並於基地四周退縮3公尺留設災害緩衝空間。

消防救災空間示意圖

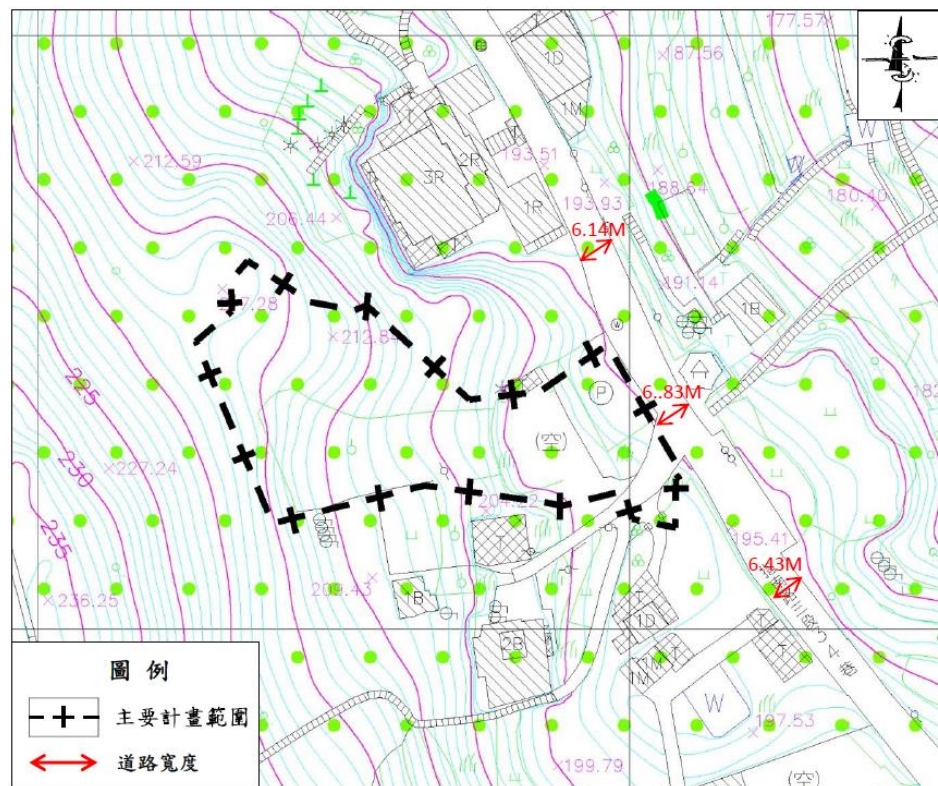


災害緩衝空間示意圖



伍、計畫內容 公共設施暨回饋計畫

- 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。
- 區外公共設施
 - 本計畫區臨接寬度6公尺以上產業道路（指南路三段34巷），面臨道路寬度符合規定，免再退縮補足寬度。
- 區內公共設施
 - 污廢水處理設施：本計畫區內自行設置簡易淨水設施。
 - 垃圾處理：本基地垃圾處理以有機物處理為主。



面前道路檢討示意圖

伍、計畫內容

實施進度與經費

- 實施進度與經費
 - 本計畫案公告實施後，計畫區將進行基地內環境管理及開闢作業，由申請開發者負責開發，於都市設計審議核備次日起180日內申請，預估投入開發經費約3,042萬元。
- 其他
 - 本計畫未規定事項悉依相關法令規定辦理。
 - 本計畫如未履行公共設施暨回饋計畫或有違反其他相關法令規定時，得禁止本計畫區內後續開發、建築行為，並得依都市計畫相關程序辦理回復為保護區，且不得以任何理由提出異議或要求補償或賠償。

陸、市都委會幕僚初研意見回應

市都委會幕僚初研意見	回應說明
<p>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。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.為降低對環境的衝擊，本次範圍排除地形較為陡峭之959地號，面積由3,334m²縮減為1,953 m² 2.以既有平坦空間配置建築物，減少開發範圍；並以既有停車空間規劃停車場，使人車分離，提升登山旅客之安全性。 3.依112年7月3日及112年9月19日臺北市都市設計及土地使用開發許可審議案(預審)幹事會決議減少地下一層之開發，減量設計，使建物與周邊環境融為一體(詳簡報第5頁)。
<p>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。</p>	<p>本案無位屬經濟部公告「山崩與地滑地質敏感區」相關補充詳簡報第9頁。</p>

陸、市都委會幕僚初研意見回應

市都委會幕僚初研意見	回應說明
<p>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。</p>	<p>大地處意見包含水保計畫補充地質調查具體結論、既有擋土牆結構安全認定等事，本案已於113年4月2日由水保技師簽證在案，後續將依都審幹事會前開意見補充相關說明，並於都審委員會前轉請大地處檢視。</p>

陸、市都委會幕僚初研意見回應



都審幹事會大地處及涉及山坡地安全之審查意見回復表

項次	審查意見(摘錄)	回應說明
1	請就既有擋土牆結構穩定性、基地及周邊地質安全等項目簽證檢討。	基地內既有擋土牆（駁坎）之安全檢測乃依「水土保持技術規範」規定之擋土牆規定進行檢核，檢核結果符合法規要求。
2	植生造林喬木規格請選植苗木，以利根系發展穩定邊坡。	基地西側未來林相更新及將強造林區域，將以原生水土保持喬木，或適生水土保持喬木取代原既有之竹林，以達坡面穩定及景觀生態功能。
3	請說明開發範圍內登山步道優化可能性，另更新鋪面及工程期間應留設通行路徑供公眾使用。	基地南側登山步道未來進行透水磚優化使用時，將確保正常通行。
結論	本案地質及坡地安全為審議重點，請於水保計畫補充地質調查具體結論、既有擋土牆結構安全認定等資訊，並由專業技師簽證。	<ol style="list-style-type: none">1. 基地地質狀況經檢討符合「建築技術規則」建築設計施工篇第13章山坡地建築第1節山坡地基地不得開發建築認定基準。2. 既有擋土牆安全性亦經安全檢核結果均符合法規要求。3. 本案已於113年4月2日由水保技師簽證在案。

柒、主要計畫書修正異動對照表

項次	異動說明		修正原因	修正頁次
	修正版	公開展覽版		
	 <p>圖7 計畫區及周邊土地山崩與地滑地質敏感區查詢示意圖 資料來源：經濟部山崩地質資訊雲端服務平台</p>	 <p>圖7 計畫區及周邊土地山崩與地滑地質敏感區查詢示意圖 資料來源：臺北市山坡地資訊整合系統</p>	改依經濟部山崩地質資訊雲端服務平台製作。	13
	 <p>圖7 計畫區及周邊土地山崩與地滑地質敏感區查詢示意圖 資料來源：臺北市山坡地資訊整合系統</p>			

柒、主要計畫書修正異動對照表

項次	異動說明		修正原因	修正頁次
	修正版	公開展覽版		
二	<p><u>附錄三、經濟部地質敏感區查詢結果</u></p>  	無	檢附經濟部地質敏感地區查詢結果	46

簡報結束 提請討論