

# 臺北市都市計畫委員會第 650 次委員會議紀錄

時間：中華民國 102 年 10 月 24 日（星期四）上午 9 時

地點：市政大樓 8 樓西南區本會委員會議室

主席：張兼主任委員金鶚

彙整：陳福隆

出席委員：（詳簽到表）

列席單位人員：（詳簽到表）

**壹、確認上(649)次委員會議紀錄無修正事項，予以確定。**

## **貳、審議事項**

### **審議事項 一**

**案名：變更臺北市大安區大安段三小段 355 地號等 66 筆土地第三種住宅區為綠地用地暨修訂第三種商業區（特）土地使用分區管制要點細部計畫案**

### **案情概要說明：**

#### **一、計畫緣起**

本計畫區位於國立台北教育大學北側，前於 96 年 8 月 8 日經市府公告劃定為更新單元。後續推動更新事業，因考量計畫道路北側第三種住宅區之街廓深度狹小不利建築使用，擬變更為綠地用地並捐贈予市府，另將容積調派至計畫道路南側第三種商業區（特）（原屬第三種住宅區）土地，市府爰依相關法令規定辦理細部計畫變更。

#### **二、計畫面積**

計畫區面積共 2,658 平方公尺。土地使用分區包含第三種住宅區、道路用地及第三種商業區（特）。

#### **三、土地權屬**

權屬包括國有（26.75%）及私有（73.25%）。

#### **四、計畫內容**

（一）變更第三種住宅區為綠地用地（470 m<sup>2</sup>）。

(二) 修訂計畫道路南側商三(特)(原住三)容積率為 413%。

(三) 綠地用地由實施者興闢完成，於建築基地領取使用執照前移轉予臺北市。

五、本案經市府 102 年 7 月 24 日府都規字第 10230937903 號函送公告及計畫書、圖到會，全案自 102 年 7 月 25 日起公開展覽 30 天。

六、申請單位：臺北市都市更新處。

七、辦理機關：臺北市政府。

八、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款、第 27 條之 1、都市更新條例第 8 條、都市更新條例第 20 條。

九、公民或團體陳情意見：無。

十、審議歷程：本案經提 102 年 9 月 26 日本會第 649 次委員會議審議決議：

(一) 本案經討論後，市府針對委員所提建議回應如下：

1. 有關本案辦理之法令依據，建議維持公展計畫書內容。

2. 有關市府 96 年公告劃定更新單元之日期、文號以及該計畫內容，將擇要載明於計畫書第 1 頁計畫緣起。另，本案之辦理緣起，主要係因計畫道路北側第三種住宅區街廓深度狹小不利建築使用，屬可單獨建築之畸零地，為改善都市景觀而申請細部計畫變更，尚非因為計畫區周邊缺乏公園綠地空間，計畫書相關文字將配合作修正。

3. 本案變更後計畫道路南側第三種商業區(特)(原屬第三種住宅區)，為與全市其他商三(特)(原屬住三)之分區有所區分，分區名稱將配合修正為「第三種商業區(特)」。計畫書第 11 頁肆、變更計畫內容二、土地使用分區管制(二)，文字配合修正為「第三種商業區(特)內建築物之建蔽率不得超過 45%，容積率不得超過 413%」。至於容積率 413%之計算方式，將另補充說明。

4.計畫書第 11 頁肆、變更計畫內容二、土地使用分區管制，建議增列本計畫綠地用地之捐贈、興闢與管理維護等，不得申請容積獎勵。

5.計畫書第 14 頁伍、事業及財務計畫，有關綠地用地後續之管理維護，建議改由都市更新事業計畫實施者辦理或改支付管理維護費用予市府，詳細規定將再與都市更新事業計畫實施者協調後，提下次委員會議說明。

6.本案係市府為協助都市更新事業計畫推動所提出之細部計畫變更，後續將俟計畫範圍內建物完成拆除後，再行發布實施細部計畫。

(二) 本案請市府就以上回應說明再作計畫書補充與修正，並提送書面資料到會，提下次委員會議續行審議。

十一、市府於 102 年 10 月 8 日以府授都規字第 10213348800 號函送修正後資料到會續審。

### 決議：

一、本案除以下內容修正外，其餘依市府本次會議所送補充資料之修正對照表修正通過。

(一) 修正對照表第 1 點計畫緣起文字請再作精簡，修正如下「…惟計畫範圍北側第三種住宅區因街廓深度狹窄，不易配置建築物，為利土地使用，故將北側基地變更為綠地用地，…」。

(二) 修正對照表第 3 點(三)容積調派，因依市府所提之「都市計畫容積移轉實施辦法」計算公式，其概念並非針對「既有建築容積」之「等值」調派，相關文字說明請再作修正，以資明確。

(三) 修正對照表第 7 點文字請修正為「後續都市更新事業如有無法賡續實施之情事，經本市都市更新及爭議處理審議會確認後，市政府應回復原都市計畫」。

二、附帶決議：

- (一) 為避免本案更新後造成周邊地區交通衝擊，請本市都市更新及爭議處理審議會審議本案都市更新事業計畫時，計畫範圍外東側未開闢之 6 公尺計畫道路，原則應配合更新完成興闢以利通行，道路興闢等相關費用，實施者業表達願意協助提供，惟如市府執行上有困難，請新工處提下次會議說明。
- (二) 本案應俟權利變換計畫經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過後、核定前，再行發布實施。

## 審議事項 二

**案名：**「修訂臺北市大安區青田街保存區聚落風貌保存專用區細部計畫、變更部分第三種住宅區、第三種商業區（特）為第三種住宅區（特）（日式宿舍）及第三種商業區（特）（日式宿舍）暨劃定週邊地區都市設計管制細部計畫案」

### 案情概要說明：

#### 一、計畫範圍及面積：

本案計畫範圍為臺北市大安區金華段二小段，和平東路一段、和平東路一段141 巷、新生南路二段46 巷、新生南路二段所圍之區域，面積約9.1 公頃。

#### 二、計畫緣起：

- (一) 市府為青田街地區日式宿舍歷史風貌之保存及形塑該地區文化歷史特色，前以96年8月9日府都規字第09633645200號公告「擬定臺北市大安區青田街保存區聚落風貌保存專用區細部計畫、變更部分第三種住宅區、第三種商業區(特)為第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)日式宿舍暨劃定週邊地區都市設計管制計畫案」，以規範古蹟、歷史建物、日式宿舍之核心街區以及向外延伸形塑整體街區風貌之土地使用、建築高度、量體、形貌在案。
- (二) 惟計畫公告後，民眾多次反映該案規範影響當地居民改建權益，且透過民意代表請市府重新檢討及調整，以維護地區居民權益及加速都市更新。案經市府文化局99 年3 月11 日召



開研商會議結論（略以）…計畫檢討將摒除大範圍「聚落風貌」保存概念（本計畫區亦為一般性社區，並不適宜以文化資產保存法之聚落來規範），將計畫範圍限縮於幾處核心集中區域，但對古蹟、歷史建築周邊仍要維持一定程度管制。

（三）基於臺北市珍貴文化資產保存、歷史街區整體文化風貌形塑及土地所有權人開發權益保障考量下，市府依文化資產保存法及其相關法令規定、都市計畫法及其相關法令規定，訂定之相關審議機制，應可兼顧文化資產保存及土地開發權益。爰經市府認定符合都市計畫法第27 條第1 項第3 款規定辦理本計畫修訂案。

### 三、修訂內容重點概述：

96.8.9(原公告)計畫內容	100.7.25辦理公開展覽計畫內容
肆、計畫內容 一、土地使用計畫及分區管制 （三）本計畫範圍內不適用「臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點」規定，且不得作為容積接受基地。	肆、計畫內容 一、土地使用計畫及分區管制 （三）本計畫範圍內 <u>保存區、聚落風貌保存專用區、第三種住宅區（特）（日式宿舍）、第三種商業區（特）（日式宿舍）</u> 不適用「臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點」規定，且不得作為容積接受基地。 <u>非屬前開地區亦不適用「臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點」規定，惟為補足本計畫區週邊地區停車需求，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，不受此限。</u>
三、建築物量體、造型與色彩： 本計畫區內非審議地區之建築物，面臨都市計畫道路或永久性空地者，高度3.5 公尺及第1 層樓之立面色彩以國際標準色系HV/C=7.5-10YR 3-4/1-3 設置為限，高度3.5 公尺及第2層樓以上之立面色彩以國際標準色系HV/C=5-10 B 9-8.5/1-4設置為限。	三、建築物量體、造型與色彩： 本計畫區內非審議地區之建築物，面臨都市計畫道路或永久性空地者，高度3.5 公尺及第1 層樓之立面色彩以國際標準色系HV/C=7.5-10YR 3-4/1-3 設置為原則，高度3.5 公尺及第2層樓以上之立面色彩以國際標準色系HV/C= 5-10 B 9-8.5/1-4設置為 <u>原則</u> 。
六、非審議地區之院落規定 （一）建築基地毗鄰古蹟、聚落風貌保存專用區、第三種住宅區（特）（日式	六、非審議地區之院落規定 （一）建築基地毗鄰古蹟、聚落風貌保存專用區、第三種住宅區（特）（日式宿舍）及第三種商

96.8.9(原公告)計畫內容	100.7.25辦理公開展覽計畫內容
<p>宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)之基地，應沿毗鄰之境界線留設側院，其寬度不得小於2公尺，且最小淨寬度不得小於1.5公尺。</p> <p>(二)第三種住宅區及第三之二種住宅區建築物應留設前院，平均深度不得小於4.5公尺，且最小淨深度不得小於2公尺。但最小淨深度達3公尺以上者，不在此限。</p>	<p>業區(特)(日式宿舍)之基地，應沿毗鄰之境界線留設側院，其寬度不得小於2公尺，且最小淨寬度不得小於1.5公尺。</p> <p>(二)(刪除)</p>
<p>六、非審議地區之院落規定(續上表)</p> <p>(三)第三種住宅區及第三之二種住宅區建築物側面基地線臨接道路者，仍應留設側院，不受土地使用分區管制規則16條規定之限制，前揭側院寬度不得小於2公尺，且最小淨深度不得小於1.5公尺。</p> <p>(四)第三種住宅區及第三之二種住宅區建築物應於該指定退縮建築線內之前院及側院種植喬木，前述院落面積每27平方公尺應種植1株(前院則應置於沿街面)，未滿27平方公尺者不在此限。</p>	<p>六、非審議地區之院落規定(續上表)</p> <p><u>(二)</u>第三種住宅區及第三之二種住宅區建築物側面基地線臨接道路者，仍應留設側院，不受土地使用分區管制規則16條規定之限制，前揭側院寬度不得小於2公尺，且最小淨深度不得小於1.5公尺。</p> <p><u>(三)</u>第三種住宅區及第三之二種住宅區建築物應於該指定退縮建築線內之前院及側院種植喬木，前述院落面積每27平方公尺應種植1株(前院則應置於沿街面)，未滿27平方公尺者不在此限。</p>
<p>七、開挖率：</p> <p>本計畫區內非審議地區之第三種住宅區及第三之二種住宅區建築基地，其開挖率以60%為上限。</p>	<p>七、開挖率：</p> <p>(刪除)</p>
<p>九、樹木保護</p> <p>本計畫區範圍內建築基地內達受保護樹木標準之樹木，應依臺北市樹木保護自治條例規定辦理，其未達受保護樹木標準之植栽基於維繫街區整體風貌，經本府文化局指定者，應比照樹木保護自治條例規定辦理。</p>	<p><u>八、樹木保護：</u></p> <p><u>(一)本計畫區範圍內建築基地內達受保護樹木標準之樹木，應依「臺北市樹木保護自治條例」及「臺北市土地使用分區管制規則」規定辦理，其未達受保護樹木標準之植栽基於維繫街區整體風貌，經本府文化局指定者，應比照樹木保護自治條例規定辦理。</u></p> <p><u>(二)本計畫區內未指定或登錄為文化資產之日式宿舍進行開發時，應調查並提送基地內之喬木樹籍資料，提送相關保護計畫經本府文化局審查同意後始得施作。</u></p>

四、本案係市府於100年7月22日以府都規字第10033909003號函

送本會，並於民國100年7月25日起公開展覽30天。

五、公民或團體所提意見：公展期間接獲公民及團體陳情共計35件。(含124人次陳述意見，詳後附綜理表)。

六、辦理單位：臺北市政府。

七、法令依據：都市計畫法第27條第1項第3款。

#### 八、審議情形：

(一) 本案前經提100年9月22本會第628次委員會議決議：「本案組成專案小組，專案召集人請蘇委員瑛敏擔任，小組成員中府外委員請幕僚單位於會後徵詢其他委員參與意願(會後經徵詢有張委員桂林、陳委員武正、邊委員泰明、吳委員清輝、姚委員仁喜、洪委員鴻智、李委員素馨、陳委員春銅等八位委員願意參加本專案小組)，府內委員請林委員志盈、李委員咸亨參加。」。

(二) 100年10月13日召開第一次專案小組會議，審查意見如下：

1. 本專案小組儘速安排至現場進行會勘作業，會後請都委會幕僚協助調查委員時間。

2. 以下綜整委員審查意見，請文化局與都市發展局於下次會議說明：

(1) 本地區自市府 96.7.30 起公告變更主要計畫為保存區及聚落風貌保存專用區之後，對於範圍內古蹟與歷史建築等，文化局與該等建物之管理單位迄今有哪些作為？並請一併具體說明其日後之經營管理計畫。

(2) 本案原細部計畫前於 96.8.9 公告發布實施在案，為利委員瞭解該計畫擬定之時空背景與管制內容，請於下次會議補充該計畫書圖資料，包含古蹟與歷史建築、日式宿舍等之產權、管理單位等，並補充就原計畫內規範管制較為嚴謹之都市設計管制要點(包含量體色彩、開挖率、院落等規定)，於本次修訂案擬予逐步放寬調整之理由。

(3) 有關 96.7.30 劃設保存區及聚落風貌保存專用區之範圍，係經過當時委員會廣泛討論與審議後方予劃定並由市府公告之；惟今欲予放寬管制而調整其範圍，似又無整體系統性之考量，而所謂的聚落風貌保存專用區，其



形成之氛圍應以其面狀、線狀予以維繫保存，而非僅就單點(棟)管制作思維，如此將失去其劃設之意義與保存目的，故請文化局重新思考與提出如何就本專用區內之古蹟與歷史建物本身及其周邊欲管制範圍，訂定出不同層級之處理方式。

- (4) 前述不同層級之管理，諸如對前後院深度、開挖率等，如何使得區內老樹保存、聚落風貌維繫、量體等予以控管，不同層級之管制其彼此之間的差異為何？以及經過與現況比對之後到底有哪些基地是可以適用或不適用管制？
- (5) 本次修訂案取消原計畫之管制規定，回歸現行土地使用分區管制的規定，兩者差別為何？以及原計畫於審議時討論出不得容積移轉、不得申請停獎之理由與當時時空背景等應一併提出說明，俾利專案小組審視哪些是需要調整？哪些是需要維持管制？
- (6) 有關案內針對古蹟、歷史建物、日式宿舍等建物之管制項目，造成地區民眾認為是對其財產權有所限制以及民眾對其自身權益尚有不明瞭之處，請文化局、發展局應就民眾權益如何保障與就前述不同管制層級之平衡權益機制提出說明；同時應針對案內基地日後可採行之都市更新改建、整建維護與容積移轉等方式提出簡要說明，俾利民眾瞭解。

- 3. 全案請申請單位依前述專案小組審查意見、都委會幕僚意見與公民或團體所陳意見，綜整研提回應說明，併同提供修正計畫之前後對照表與修正計畫書圖等資料，先由市府都市發展局檢視後，再送都委會續提本專案小組審議。

(三) **100年11月8日進行現場勘查**，結論如下：

- 1. 本次專案小組現勘之目的係為瞭解青田街及其周邊地區之土地使用、建物與其環境現況，以作為後續審議之參考。
- 2. 為利專案小組審視本修訂案，請文化局與都市發展局協助於下次專案會議提供正確之現況建物套繪圖、地形圖、老樹位置圖等資料，併同100年10月13日第一次專案小組審查意見，綜整研提回應說明，並由都市發展局先予檢視後，再送都委會續提本專案小組審議。



(四) 適逢101年度委員改聘作業，本專案小組成員於101年1月19日第632次委員會議決議，召集人為蘇瑛敏委員，專案小組成員為張委員桂林、辛委員晚教、陳委員武正、邊委員泰明、姚委員仁喜、王委員惠君、李委員素馨、林委員志盈、李委員咸亨、陳委員春銅、許委員俊美。

(五) 101年10月29日召開第二次專案小組會議，審查意見如下：

1. 本專案小組原則尊重本次會議文化局與發展局在兼顧保存文化資產、歷史街區整體文化風貌形塑及土地所有權人開發權益等考量下，將原公展範圍內之計畫區依日式宿舍分佈密度與原貌保存程度區分為「文化資產核心街區」、「歷史風貌街區」、「緩衝區」等三個層級方式處理。
2. 至於上述層級內之相關規定適用部份，除停車獎勵部份考量市府政策係逐年遞減，且將於民國101年廢止，故予以刪除；餘容積移轉，以及建物量體、造型、色彩、院落、開挖率等管制內容，請文化局與發展局再檢討本次會議所提方案，對民眾權益與地區環境品質、文化資產保存與風貌型塑之影響；並加強說明該等都市設計管制以原則性規定，並經都市設計審議者不受此限，其規範的緣由與適用條件。
3. 有關青田街7巷9號建物係屬私有，其所有權人陳述該建物非屬傳統日式宿舍形式，不具保存價值一項，請文化局本於權責予以研議並檢討是否解除管制。
4. 計畫書案名、計畫書文字及其圖說部份，請檢視修正：
  - (1) 依本次修訂案之緣由與目的，檢視原公展計畫案名之寫法。
  - (2) 公展計畫書第 5、6 頁內有關土地使用性質及管制內容中涉及主管機關以核准或核備方式處理之文字用語。
  - (3) 本次會議補充資料所述之歷史風貌街區寫法與原公展計畫書之聚落風貌保存專用區，其用詞寫法應予一致，以利後續依循。
5. 有關前述審查意見請市府文化局與都市發展局併同第一次專案小組審查意見予以檢視修正、研提修正前後對照表、公民或團體所提陳情內容回應及修正計畫書、圖後，逕提大會審議。

- (六) 文化局、都市發展局於102年9月5日依前述第二次專案小組審查意見，併綜整第一次專案小組審查意見與公民或團體陳情意見，檢送修正回應資料，提請大會審議公決。

**決議：**

- 一、本修訂案同意依據專案小組審查意見在兼顧保存文化資產、歷史街區整體文化風貌形塑及土地所有權人開發權益等考量下，將原公展範圍內之計畫區依日式宿舍分佈密度與原貌保存程度區分為「文化資產核心街區」、「歷史風貌街區」、「緩衝區」等三個層級管制。
- 二、本案三個層級管制、土地使用分區變更、都市設計管制等內容，依市府所送回應專案小組審查意見資料及本次會議所送補充會議資料內容修正通過；併同修正計畫書案名、計畫書文字及其圖說。

**附帶決議：**為落實本案歷史風貌街區形塑，未來於臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議案件時，請都市發展局詳予說明本地區開發權益與風貌保存必須兼顧，以利該委員會審議。

**臺北市都市計畫委員會公民或團體所提意見綜理表**

案名	修訂臺北市大安區青田街保存區聚落風貌保存專用區細部計畫、變更部分第三種住宅區、第三種商業區(特)為第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定週邊地區都市設計管制細部計畫案		
編號	1	陳情人	林秀蓉
陳情理由	恢復原有住三一切權益。		
建議辦法			
市府回覆意見	為維護本地區整體風貌，本區內非屬文化資產核心地區仍須受都市設計以及容積管控機制，使得本地區建築受限，並造成部分居民權益受損，故本次修訂計畫針對本地區之都市設計以及容積管控進行修改，期能兼顧文化資產保存與居民之土地開發利益。		
委員會決議	依市府回覆意見辦理。		
編號	2	陳情人	林學淵
陳情理由	維持 96 年原計畫不做任何修正。		

案 名	修訂臺北市大安區青田街保存區聚落風貌保存專用區細部計畫、變更部分第三種住宅區、第三種商業區(特)為第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定週邊地區都市設計管制細部計畫案		
建 議 辦 法			
市府回覆意見	同編號 1 回復內容。		
委員會決議	同編號 1 決議。		
編 號	3	陳情人	黃隆正
陳 情 理 由	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 以蔣乃辛委員所舉師大日式宿舍為例，當時劃定為保護是因為其有保護價值，不能因為師大保存不力，且政府核發拆除執照為由，而逕行取消其周遭建築的退縮限制。如果是，則為變相鼓勵任保護住宅毀壞，讓保護住宅消失的目的。</li> <li>2. 文化局應對本次修訂的理由詳加說明。文化局當時作出限制，有其考量。比如色彩，其並不易因時間而有太大改變。究竟改變色彩限制的原因如何，文化局有必要加以公開說明。</li> <li>3. 有部分居民認為，在目前限制下，部份新建築案（如和平長老教會）其量體已大得驚人，許多人已抱怨其阻擋陽光日照，將來再放寬，其量體豈不是更驚人。且當時教會的開挖率是 100%，並非限制的 60%。此部份宜對居民說明。</li> <li>4. 與會文化局股長會中的口頭說明，說如果基地願意保護樹木，則還有容積獎勵。回想起和平教會改建時，計畫書中於基地周邊保留榕樹，並經樹保委員審議通過。但日前教會前榕樹已遭砍除，此突顯本修訂第八條無意義。</li> <li>5. 建議文化局宜對上述意見，在下次公開說明中詳加說明。</li> </ol>		
建 議 辦 法			
市府回覆意見	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 同編號 1 回復內容。</li> <li>2. 該教會係於本 96 年公告計畫案前申請建築，故無開挖率 60%上限規範。</li> </ol>		

案 名	修訂臺北市大安區青田街保存區聚落風貌保存專用區細部計畫、變更部分第三種住宅區、第三種商業區(特)為第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定週邊地區都市設計管制細部計畫案		
委員會決議	依市府回覆意見辦理。		
編 號	4	陳情人	林煜
陳 情 理 由	按原有都市計畫辦理公共設施”社區小公園”以保持原有稀少植物特別保護，以利教學示範。		
建 議 辦 法	1. 充分檢討現有列管措施，對於日治時期木屋應保存價值者重新檢討改進以地盡其用。 2. 確有保存價值者保存不受民意干預。 3. 出席公眾中頗多為地主與含主筆者在內。		
市府回覆意見	同編號1回復內容。		
委員會決議	同編號1決議。		
編 號	5	陳情人	梁泳琪
陳 情 理 由	拒絕讓摩天怪獸大樓林立。		
建 議 辦 法	回歸保留原來計畫實施辦法。		
市府回覆意見	同編號1回復內容。		
委員會決議	同編號1決議。		
編 號	6	陳情人	陳瑞祥
陳 情 理 由	1. 現有既成之建築物(地段號:大安區金華段二小段430地號，門牌號:大安區和平東路1段183巷3弄2-1號3樓)與保存區之建築無關，不必列為「計畫範圍」。 2. 沿和平東路1段183巷之巷口略為修改(直角)。修改並無困難，且不影響本案原「計畫範圍」之完整性。		
建 議 辦 法	請修正「計畫範圍」如附圖之紅線所繪。		
市府回覆意見	同編號1回復內容。		
委員會決議	同編號1決議。		
編 號	7	陳情人	和樂工程顧問有限公司



案 名	修訂臺北市大安區青田街保存區聚落風貌保存專用區細部計畫、變更部分第三種住宅區、第三種商業區(特)為第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定週邊地區都市設計管制細部計畫案		
陳 情 理 由	1. 本基地(地段號:大安區金華段二小段 165 地號, 門牌號:大安區青田街 7 巷 9 號)建築物本體非屬傳統日式宿舍形式, 不具保存價值。 2. 管制日式宿舍群, 只有本案屬私人財產, 但因計畫管制而有損所有權人權益。		
建 議 辦 法	請主管機關解除管制。		
市 府 回 覆 意 見	1. 龍安里青田社區發展協會向本府申請指定該區 35 處日式宿舍為古蹟, 以整體保存本區日式宿舍群落風貌。經文化局依文資法相關法令程序辦理文化資產價值鑑定後, 於 95、96 年公告 4 處古蹟、7 處歷史建築具保存價值, 並未含本建物及其他日式宿舍。 2. 本建物係本市都市計畫委員會於 96 年 2 月 13 日第 565 次委員會議中決議:「為形塑整體街區保存與維護土地權利關係人權益, 本計畫案管制區內除以指定古蹟、已登錄歷史建築外, 增加日式 1 類可適用內政部頒訂都市計畫容積移轉辦法」而將不具文資價值身分之日式宿舍納入都市計畫管制範圍加以管制, 並依 96 年 8 月 9 日公告之細部計畫規定辦理。 3. 經檢討考該建物屬私人所有, 且不具文資保存價值, 為保障所有權人權益, 本計畫將該建物回復為第三種住宅區。		
委 員 會 決 議	依市府回覆意見辦理。		
編 號	8	陳情人	財政部國有財產局臺灣北區辦事處
陳 情 理 由	市府所提細部計畫之土地權屬表中(第 18 頁), 經查臺北市大安區金華段二小段 429 地號國有土地, 管理機關已變更為本局。另同小段 81 地號土地係屬國立台灣師範大學經管之國有土地, 有關本案公開展覽期間之意見, 請逕洽該校辦理。		
建 議 辦 法			
市 府 回 覆 意 見	業依所提意見修正。		
委 員 會 決 議	依市府回覆意見辦理。		
編 號	9	陳情人	林坤德
陳 情 理 由	本區住 3 土地建蔽率為 45%, 唯因鄰近日式宿舍聚落專		

案 名	修訂臺北市大安區青田街保存區聚落風貌保存專用區細部計畫、變更部分第三種住宅區、第三種商業區(特)為第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定週邊地區都市設計管制細部計畫案		
建 議 辦 法	用保存區為維持其風貌，可能會限制開放規模及高度。		
市 府 回 覆 意 見	放寬建蔽率於 5%為 50%，有效控制建物之風貌不致影響原日式住宅區專用區之建物風貌。		
委 員 會 決 議	1. 計畫區內第三種住宅區建蔽率 45%、容積率 225%係依「臺北市土地使用分區管制自治條例」全市性規定管制。 2. 本次修訂計畫針對本地區之都市設計以及容積管控進行修改，期能兼顧文化資產保存與居民之土地開發利益。		
編 號	10	陳情人	劉美玲、鍾慧秀、楊永吉
陳 情 理 由	1. 依臺北市土地使用分區管制規則第十條規定第三種住宅區建蔽率為 50%，容積率為 225%。 2. 開挖率：本土地斜對面（基督教長老教會）其開挖率似近 100%。都市計畫委員會由原建築基地其開挖率以 60%為上限，擬「刪除」不作任何限制，已跳脫框架，值得喝彩。		
建 議 辦 法	1. 請 貴委員會比照，切勿剝奪人民權益，以示公平。 2. 請比照教會方式處理，以維公平正義。但希望能明文訂出上限為妥適，讓人民有所遵循，藉以維護週邊之環境之景觀。		
市 府 回 覆 意 見	1. 計畫區內第三種住宅區建蔽率 45%、容積率 225%係依「臺北市土地使用分區管制自治條例」全市性規定管制。 2. 該教會係於本府 96 年公告計畫案前申請建築，故無開挖率 60%上限規範。 3. 為兼顧文化資產保存及土地開發權益，已將本計畫區分三層級管制開挖率。		
委 員 會 決 議	依市府回覆意見辦理。		
編 號	11	陳情人	吳世民
陳 情 理 由	青田街內舊有之日式房舍有的破爛有的已為平地還在保留真是公務單位怠忽職守的表現。		

案 名	修訂臺北市大安區青田街保存區聚落風貌保存專用區細部計畫、變更部分第三種住宅區、第三種商業區(特)為第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定週邊地區都市設計管制細部計畫案		
建 議 辦 法	應重新檢討及改正。		
市府回覆意見	青田街細部計畫範圍內之古蹟、歷史建築及日式宿舍依文資法第 18 條規定，應由所有人、使用人或管理人管理維護。本府文化局亦將盡主管機關督導之責。		
委 員 會 決 議	依市府回覆意見辦理。		
編 號	12	陳情人	和樂工程顧問有限公司
陳 情 理 由	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本公司受「臺北市大安區青田街 7 巷 9 號建築物暨土地」(以下簡稱申請基地)所有權人之繼承人廖凱修先生(以下簡稱申請人)委託，辦理廢止日式宿舍管制程序。</li> <li>2. 申請基地經市府民國 96 年 8 月 9 日府都規字第 09633645200 號函公告「擬定臺北市大安區青田街保存區聚落風貌保存專用區細部計畫、變更部分第三種住宅區、第三種商業區(特)為第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定週邊地區都市設計管制計畫案」為日式宿舍管制範圍。</li> <li>3. 申請人因得知 市府文化局於民國 100 年 7 月 8 日舉辦「青田街都市計畫變更草案說明會」進行細部計畫修訂程序，故希望一併辦理廢止申請基地之土地管制。</li> </ol>		
建 議 辦 法	申請人陳情申請基地建築物本體非屬傳統日式宿舍形式，不具保存價值；且全計畫區範圍內除清真寺外，只有本案屬私人財產，因計畫管制而損申請人權益；據此依「歷史建築登錄廢止審查及輔助辦法」第七條提出申請辦理程序。		
市府回覆意見	同編號 7 回覆意見。		
委 員 會 決 議	同編號 7 決議。		
編 號	13	陳情人	楊攸碩、鄭馨芝、鄭祖舜、汪敏月
陳 情 理 由	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 開挖率應維持原計劃 60%為上限，以確實有效保護原有老樹於重新開發後仍能繼續生存。</li> <li>2. 土地使用計劃及分區管制（三）不得做為容積接受</li> </ol>		

案 名	修訂臺北市大安區青田街保存區聚落風貌保存專用區細部計畫、變更部分第三種住宅區、第三種商業區(特)為第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定週邊地區都市設計管制細部計畫案		
	<p>基地，本區既有道路及公共設施將無法負荷額外容積，且過多容積將破壞本區天際線，影響日照危害樹木植栽。</p> <p>3. 土地使用計劃及分區管制-不適用室內停車空間鼓勵且不得作為容積接受基地，以免破壞本區居住環境品質。</p> <p>4. 為避免本區過度開發反對室內停車空間鼓勵要點規定且反對作為容積接受基地。</p>		
建 議 辦 法	維持原計劃。		
市府回覆意見	同編號 1 回覆內容。		
委員會決議	同編號 1 決議。		
編 號	14	陳情人	張文玲、賴陳雪美
陳 情 理 由	<p>1. 本計畫區內位於古蹟或歷史建築所在街廓之私有土地於開發時可與該街廓外之第三種住宅區……交換土地或採更新方式將本計畫區內日式建築中於古蹟或歷史建築所在街廓。</p> <p>2. 建蔽率：因古蹟限建取消停獎及容積移轉，即使現在還原住 3 作業程序也趕不及(停獎於 102 年 12 月 31 日取消)。</p> <p>3. 開挖率：教會百分之百開挖(斜對面已興建之教會)。</p>		
建 議 辦 法	<p>1. 因計畫內容並無明訂若古蹟或歷史建物所在街廓之私有土地若開發遇限制無法更新，該如何申請交換土地或都市更新(例：交換土地是否可選擇？該向何單位申請，希望可部份所有權人單獨選擇。日式宿舍部份請明訂有哪些基地可與私地交換，並獲得這些基地所有權人同意之同意書，請明訂交換細則)。</p> <p>2. 放寬容積率 20%。提高建蔽率。</p> <p>3. 比照教會辦法處理 100%為主。</p>		
市府回覆意見	<p>1. 為兼顧文化資產保存及土地開發權益，已將本計畫區分三層級管制開挖率。</p> <p>2. 土地交換申請或都市更新目前均已有法令規範，無涉新計畫修訂內容。</p>		



案 名	修訂臺北市大安區青田街保存區聚落風貌保存專用區細部計畫、變更部分第三種住宅區、第三種商業區(特)為第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定週邊地區都市設計管制細部計畫案		
	3. 該教會係於本府 96 年公告計畫案前申請建築，故無開挖率 60%上限規範。		
委 員 會 決 議	<p>一、本修訂案同意依據專案小組審查意見在兼顧保存文化資產、歷史街區整體文化風貌形塑及土地所有權人開發權益等考量下，將原公展範圍內之計畫區依日式宿舍分佈密度與原貌保存程度區分為「文化資產核心街區」、「歷史風貌街區」、「緩衝區」等三個層級管制。</p> <p>二、依市府回覆意見辦理。</p>		
編 號	15	陳情人	王淑惠
陳 情 理 由	人民財產權應一律平等，不應受到特殊的限制。		
建 議 辦 法	解除管制，回復原有住三的所有(應有)權益，與其他市民享有同等住三權益。		
市府回覆意見	同編號 1 回覆意見。		
委 員 會 決 議	同編號 1 決議。		
編 號	16	陳情人	葉淑珠、曾木森、林正平、李雪美、周芝嫻、駱槐仙、許光興、方玲、田相舜、王渝慧、鄭玉卿、陳美妃、曾水校
陳 情 理 由	<p>1. 本市青田街因鈞府為保存古蹟及歷史建物、而連帶未經住民同意而匡住、限制了人民私有財，罔顧里民財產及權益。</p> <p>2. 大安區金華段二小段 81、78-2、99 地號土地之日式宿舍已拆除，目前僅以停車空地使用，且四周緊鄰老舊 4 樓、5 樓公寓。若以住三(特)管制將嚴重影響周圍所在街廓辦理都市更新，嚴重影響市民私有財產，面臨老舊住宅推展都更之權益。</p> <p>3. 鈞府文化局暨都發局於民國 96 年為古蹟及歷史建物保存，而疏忽的連帶框住本區里民私有財之住三條件。</p> <p>4. 本社區原為住三區域，請市府應還我社區應有的權益。</p> <p>5. 本區里民之私有財產因都發局之疏忽而列為古蹟及</p>		

案 名	修訂臺北市大安區青田街保存區聚落風貌保存專用區細部計畫、變更部分第三種住宅區、第三種商業區(特)為第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定週邊地區都市設計管制細部計畫案		
	<p>歷史建物保存，限制人民私有財產之使用。</p> <p>6. 請將本里內公有財產已列為古蹟及歷史建物善加維護保存。請恢復人民住三土地所有應有之權利（回復原狀）。</p> <p>7. 臺北市政府文化局暨都發局為「青田街保存區聚落風貌保存專用區細部計畫」原為保存幾處古蹟及歷史建物，而將整個青田街區均限制了相關改建細部條件，確實不妥。</p>		
建 議 辦 法	<p>1. 建請鈞府都發局重視廣大青田街民意，將本區原來的住三土地開發條件，恢復原狀以維民權益；我們已是近五十年老樓，並請發展局實地察看。</p> <p>2. (1)請將大安區金華段二小段 81、78-2、99 地號之土地使用分區恢復為一般住三，並比照住三土地之都計規定。(2)請貴單位再次清查本「青田街」街廓內，仍具有保存價值之建物土地，繼續維護其保存並編列預算強力執行。但不具保存之空地建物，請儘速解編。</p> <p>3. 建請鈞府都發局將該保存的公地古蹟及歷建極力維護，並將解編本區人民私有財產之住三條件、恢復與永康街、麗水街、溫州街等地一樣之住三條件（恢復原狀）。</p> <p>4. 文化區應限制於古蹟建物，其餘人民財產應恢復市府所訂的住三條款。</p> <p>5. 請儘速恢復本里民私有財產之住三條件。</p> <p>6. 請儘速恢復本里民私有財產之住三所有開發條件。（與民國 96 年以前相同，即回覆原狀住三土地）。</p> <p>7. 建請鈞府都發局將本青田街除了古蹟及歷史建物外，將原原本本的住三還給我們，我們不要被框住，青田街 2 巷居民積極並熱烈請求。</p>		
市府回覆意見	同編號 1 回覆意見。		
委員會決議	同編號 1 決議。		
編 號	17	陳情人	周白玉

案 名	修訂臺北市大安區青田街保存區聚落風貌保存專用區細部計畫、變更部分第三種住宅區、第三種商業區(特)為第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定週邊地區都市設計管制細部計畫案		
陳 情 理 由	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 目前所被劃定的日式建築與歷史建築所呈現的建築型態不一，如有的是空地、有的是改建後的新水泥洋房、也有仿日式建築及如廢墟般的日式木造建築。</li> <li>2. 而其中部分建築管理與保存更有待加強。常於夜半時分，野貓打群架，老鼠日與夜吱吱叫，建築物成了野貓與老鼠的快樂天堂！衛生環境堪慮！如今又聽說偶有流浪漢夜宿其中。</li> <li>3. 新修計畫中：前、側院落於每 27 平方公尺應種植 1 株喬木，是否也可請幾乎無植栽的蒙藏文物中心（青田街 8 巷 3 號）參與加入種植計畫，好與美麗及綠樹成蔭的龍安里相襯。</li> </ol>		
建 議 辦 法	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 是否應有一定的劃定標準，及邀請里民一起參與。</li> <li>2. 應有管理及有配套措施。</li> </ol>		
市 府 回 覆 意 見	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 龍安里青田社區發展協會向本府申請指定該區 35 處日式宿舍為古蹟，以整體保存本區日式宿舍群落風貌。本府文化局業於 93 年起依文資法及相關法令邀請文資委員進行本區域之文資價值鑑定，並於 95、96 年公告 4 處古蹟、7 處歷史建築。上述文化資產，依文資法第 18 條規定，應由所有人、使用人或管理人管理維護。本府文化局亦將盡主管機關督導之責。</li> <li>2. 為維護本地區整體風貌，本區內非屬文化資產核心地區仍須受都市設計以及容積管控機制，使得本地區建築受限，並造成部分居民權益受損，故本次修訂計畫針對本地區之都市設計以及容積管控進行修改，期能兼顧文化資產保存與居民之土地開發利益。</li> </ol>		
委 員 會 決 議	依市府回覆意見辦理。		
編 號	18	陳情人	大安青田管理委員會主任委員 梁有忠
陳 情 理 由	<p>建議地點：大安區金華段二小段 317 地號等 27 筆土地及鄰地。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依大法官解釋第 156 號可知本都市計畫修正案係公</li> </ol>		

案 名	修訂臺北市大安區青田街保存區聚落風貌保存專用區細部計畫、變更部分第三種住宅區、第三種商業區(特)為第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定週邊地區都市設計管制細部計畫案		
	<p>法上之單方行政行為，具有行政處分之性質，再依行政程序法第 7 條揭示之「比例原則」，本都市計畫修正案應以「有多種同樣能達成目的之方法時，應選擇對人民權益損害最少者」之原則辦理，謹先敘明。</p> <p>2. 準此，觀本案計畫範圍中諸多區塊並無日式房屋或保護樹木，但卻同樣劃入本案都市設計管制範圍，如附圖所示之 A、B 區塊，對該區塊居民實有不當之權利限制。 (詳附圖)</p> <p>3. 由於本區域多為老舊公寓，並未設置地下停車場，附近居民多繞行窄小巷道四處停放，視覺景觀極為不當，與設定聚落風貌保存專用區之原意，加上假日又多有宗教活動，訪客倍增，更形成空氣污染等環保問題。</p>		
建 議 辦 法	<p>1. 建議 比照同區域中 C、D、E 區塊切割方式，將 A、B 區塊劃出管制範圍。</p> <p>2. 由於興建地下停車場每車位之平均造價達 250 萬以上，在無誘因情形下開發廠商不會主動增設停車位，現停車獎勵辦法受人詬病處無非係因相對獎勵之樓地板價值過高所致，此部分只要配合當地房價作適當調整比例即可，實無須全面廢除，因此建議本區域應率先採用新的停車獎勵辦法，鼓勵建商設置，將來可將地面停車情形消弭，更有利於當地之都市景觀。</p>		
市府回覆意見	同編號 1 回覆意見。		
委員會決議	同編號 1 決議。		
編 號	19	陳情人	何穎紅、蘇香蘭、張加成、蔡昭幸
陳 情 理 由	<p>1. (1)本區住三土地建蔽率僅有 45%，與臺北市土地分區管制住三建蔽率 50%不符。(2)開挖率：本區限制基地開挖率僅 60%，都更時十分困難，但本區斜對面基督教長老教會之開挖率幾近 100%。</p>		



案 名	修訂臺北市大安區青田街保存區聚落風貌保存專用區細部計畫、變更部分第三種住宅區、第三種商業區(特)為第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定週邊地區都市設計管制細部計畫案		
	<p>2. (1)青田街 9 巷 5 號台大日式宿舍並非古蹟。(2)本區建蔽率只有 45%不符公義。(3)本區開挖率只有 60%，不利都更。</p> <p>3. (1)本區住三土地建蔽率為 45%。惟因鄰近日式宿舍聚落保存區，為維持其風貌，可能含限制開放規模及高度。(2)建蔽率：因古蹟限建取消停獎及容積移轉，即使現在還原住三作業程序也趕不及(停獎 102 年 12 月 31 日取消)。(3)開挖率：教會百分之百開挖(斜對面已興建之教會)。</p>		
建 議 辦 法	<p>1. (1)請 貴都市計畫委員會比照辦理，放寬本區建蔽率為 50%、容積率為 225%，以符合公平正義。(2)為維護本區日式宿舍聚落景觀建議開挖率放寬為 70%，以利都更時能順利興建地下停車場。</p> <p>2. (1)建議刪除保護並進行都更以維持整體街道外觀—其宿舍隔壁已建有台大新建宿舍。(2)請放寬為建蔽率 50%才可能進行都更。(3)開挖率請放寬為 70%。</p> <p>3. (1)放寬建蔽率於 5%為 50%，有效控制建物之風貌，不致影響原日式住宅區專用區之建築風貌。(2)放寬容積率 20%。(3)比照教會辦法處理 100%為主。</p>		
市府回覆意見	同編號 10 回覆意見。		
委員會決議	同編號 10 決議。		
編 號	20	陳情人	黃于容
陳 情 理 由	<p>建議地點：大安區金華段二小段 83 地號。</p> <p>1. 細部計畫以下 2 項內容，未考慮到里民之權益：  (1)公有財留設側院，其寬度不得小於「1 公尺」；私有財留設側院，其寬度不得小於「2 公尺」。  (2)公有財圍牆色彩，以國際標準色系 HV/C=7.5-10YR 8.5/1 設置為「原則」；私有財圍牆色彩，以國際標準色系 HV/C=7.5-10YR 8.5/1 設置「為限」。</p> <p>2. 細部計畫無補償方案，明顯違憲：依 85.04.12.釋字第 400 號(節錄)，憲法第 15 條關於人民財產權</p>		

案 名	修訂臺北市大安區青田街保存區聚落風貌保存專用區細部計畫、變更部分第三種住宅區、第三種商業區(特)為第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定週邊地區都市設計管制細部計畫案
	<p>應予保障之規定，旨在確保個人依財產之存續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能。如因公用或其他公益目的之必要，國家機關應給予相當之補償，方符憲法保障財產權之意旨。</p> <p>3. 細部計畫規範毗鄰所謂「日式宿舍」之建築基地，須留設側院，於法無據，並且違憲：</p> <p>(1) 依「文化資產保存法」（以下稱文資法）第3條第1項第1款（文化資產之定義），僅如細部計畫所稱「古蹟、歷史建築、聚落」，並無「日式宿舍」此名詞，根本無法要求所有權屬（管理機關）負管理維護之責。</p> <p>(2) 依文資法，日式宿舍並不存在，卻要求毗鄰26棟日式宿舍（其中5棟已滅失，現為空地）之建築基地，留設側院，已違反憲法第15條保障人民財產之規定。</p> <p>4. 政府機關必須依法而治，公務員應依法行政：</p> <p>(1) 無論機關組織之職權或涉及人民基本權利之事項，應均有「法律」之規定或「法律」明確授權之依據，即所謂「法律保留原則」。憲法第23條規定：「以上各條列舉之自由權利，除為防止妨礙他人自由、避免緊急危難、維持社會秩序或增進公共利益所必要者外，不得以法律限制之。」即是該原則之具體表現。</p> <p>(2) 憲法第24條規定：「凡公務員違法侵害人民之自由或權利者，除依法律受懲戒外，應負刑事及民事責任。被害人民就其所受損害，並得依法律向國家請求賠償。」</p>
建 議 辦 法	<p>1. 重新檢視公有財及私有財之設計規範。</p> <p>2. 請市府相關單位研擬具體的補償案。</p> <p>3. 定義「日式宿舍」：</p> <p>(1) 為保存極富歷史價值之「全台北市」日式宿舍，文化局應與文建會共同研商，以「法」的角度，具體及有效來保護文化資產。民主國家是「法治」社會，</p>

案 名	修訂臺北市大安區青田街保存區聚落風貌保存專用區細部計畫、變更部分第三種住宅區、第三種商業區(特)為第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定週邊地區都市設計管制細部計畫案
	<p>不是「人治」社會，政府機關須依法制訂及執行政策，以保障人民基本權利。</p> <p>(2)取消毗鄰 26 棟日式宿舍之建築基地須留設側院之規定，回歸據依「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 16 條辦理。</p> <p>(3)據依「文化資產保存法」之文化資產定義，重劃計畫範圍：</p> <p>A. 「古蹟」及「歷史建築」等 2 類別，重新研議細部計畫之計畫範圍。</p> <p>B. 對目前僅存 21 棟日式宿舍進行價值鑑定，將資格符合者，提升為「歷史建築」，再行劃定細部計畫之計畫範圍。</p> <p>C. 俟修法完成定義「日式宿舍」，經價值鑑定程序後，再行納入細部計畫之計畫範圍。</p>
市府回覆意見	<p>1. 龍安里青田社區發展協會向本府申請指定該區 35 處日式宿舍為古蹟，以整體保存本區日式宿舍群落風貌。本府文化局業於 93 年起依文資法及相關法令邀請文資委員進行本區域之文資價值鑑定，並於 95、96 年公告 4 處古蹟、7 處歷史建築。</p> <p>2. 日式宿舍納入細部計畫內則是在本市都市計畫委員會於 96 年 2 月 13 日第 565 次委員會議中決議：「為形塑整體街區保存與維護土地權利關係人權益，本計畫案管制區內除以指定古蹟、已登錄歷史建築外，增加日式 1 類可適用內政部頒訂都市計畫容積移轉辦法」而將不具文資價值身分之日式宿舍納入都市計畫管制範圍加以管制。</p> <p>3. 故青田街細部計畫範圍內之日式宿舍雖不受文化資產保存法的管理，但是仍受到 96 年 8 月 9 日公告之「修訂臺北市大安區青田街保存區聚落風貌保存專用區細部計畫、變更部分第三種住宅區、第三種商業區(特)為第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定週邊地區都市設計管制細部計畫案」之規範。細部計畫內針對日式宿舍之保存與修復原則以及容積移轉機制均已詳加規定。目前大稻埕歷史風貌專用特定區之歷史性</p>

案 名	修訂臺北市大安區青田街保存區聚落風貌保存專用區細部計畫、變更部分第三種住宅區、第三種商業區(特)為第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定週邊地區都市設計管制細部計畫案		
	<p>建築亦是採納入都市計畫方式予以保存。</p> <p>4. 新計畫並無修訂係考量建築基地毗鄰具保存價值基地者，應維護整體保存場域所訂定之規範，並無公、私有財分別。</p> <p>5. 本府 96 年公告計畫案內並無補償之規定，另新計畫修訂內容係依文化局研商會議結論摒除大範圍「聚落風貌」保存概念，故尚無新增補償機制。</p>		
委 員 會 決 議	依市府回覆意見辦理。		
編 號	21	陳情人	劉蓉英、陳茶妹
陳 情 理 由	<p>1. (1)本案不符合文化資產保存法保存維護規定範圍，建議恢復原 74 年 3 月 25 日通過之都市計畫案。(2)多數日式宿舍已殘破無人整理與文資法規定不符。(3)原先通過聚落風貌保存專用區，以青田街為名，擴大納入青田街以外巷弄，恐已不符都市計畫變更原則。</p> <p>2. (1)現有既成之建築物與保存區之建築無關，不必列入「計畫範圍」。(2)沿和平東路 1 段 183 巷之巷口略為修改「直角」，修改並無困難，且不影響本案原「計畫範圍」之完整性。</p>		
建 議 辦 法	<p>1. 恢復原 74 年 3 月 25 日通過之都市計畫案，與一般市民保有同樣房屋改建相同平等之權利。</p> <p>2. 請修正「計畫範圍」如附圖三紅線所繪。</p>		
市 府 回 覆 意 見	同編號 1 回覆意見。		
委 員 會 決 議	同編號 1 決議。		
編 號	22	陳情人	黃永達、游雲霞、張怡雯、林旻萱、蔡承恩、林福財、陳亦珍、張伊貝、宋肅懿
陳 情 理 由	<p>1、青田街一帶坐落 4 棟古蹟、16 棟日式宿舍群、6 棟歷史建物；聚落經過一百年累積，無法切割成單一建築物保存。若開放區內一般民宅適用停獎措施並解除限建，原有的聚落風貌將消失。</p> <p>2、反對修改『青田街聚落風貌保存細部計畫』。</p> <p>3、(1)請教立面統一用色不是能讓房價高嗎？何以要修</p>		



案 名	修訂臺北市大安區青田街保存區聚落風貌保存專用區細部計畫、變更部分第三種住宅區、第三種商業區(特)為第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定週邊地區都市設計管制細部計畫案
	<p>成「原則」呢？難道是店面的需求？這裡是靜巷學區，絕不宜更多店家進駐。青田街是本市樹木保護的楷模社區，一定要讓綠樹世代代生存下去。(2)新計畫中第肆項改為”經「臺北市都市設計…委員會審議…不受此限”」，感覺在留後路。(3)限開挖率，以免於森林的限無止的消失。生命的土地失落。(4)古蹟及聚落風貌經改變或破壞就難以再回復。</p> <p>4、(1)刪除 60%開挖率限制與留院深的限制會使青田街的綠樹遭殃，況且都市要留下透水層，下大雨才不會淹水，大樹的根才能呼吸。(2)其實我們這裏有師大、金華國中、永康 67 等停車空間，沒有要移入停車獎勵的必要，而且新房子的公用停車場外車(非該大樓住戶)都看得到停不到吧！</p> <p>5、既然文化局、觀光傳播局在陸客自由行程那麼主張「康青龍」，就應該維持原聚落保存計畫。因為永康街、龍泉街太商業，青田街有生態又有名人舊居，是我們留給子孫重要的財產！個人覺得有留院子、限制 60%開挖率、用色的「原計畫」才是保有青田聚落的防線。公部門千萬不要失守了。</p> <p>6、(1)如果都更就是要改成高樓大廈黃金店面，青田街將失去最寶貴的文化資產特色、歷史記憶與大樹下的共同記憶。如果都更讓青田街失去原有風味，就太可惜了。(2)幾十年的大樹、珍貴的日照與巷弄閒情是需要維護保存的。</p>
建 議 辦 法	<p>1、(1)政府應有作為讓當地居民不主張都更，例如提供相關補償給無法改建的居民(減稅…等)。(2)荒廢的房舍還是有許多開放空間的運用可能，未必要文化局花大錢。</p> <p>2、(1)若要維護市民都更權益，考量青田街街廓為全市木造房舍密度最高的珍貴地段，應進行公辦都更，遏阻開發商藉以炒高房價，落實小市民的居住正義。(2)人在公門好修行，公部門應秉持良知良能捍衛城市生態。</p>

案 名	修訂臺北市大安區青田街保存區聚落風貌保存專用區細部計畫、變更部分第三種住宅區、第三種商業區(特)為第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定週邊地區都市設計管制細部計畫案		
	<p>3、保持原有計畫。</p> <p>4、建議不要變換計畫，但是對於需要改建的住戶需要給予補償（如減稅或容積獎勵）。</p> <p>5、（1）請文化局與都發局出面跟師大與國有財產局協調，把青田街2巷1、3、17號跟9巷7號能與馬廷英故居、劉榮標舊居整合成完整的區域，一定是全民之福！（2）雖然台大保管組近來為活化日式宿舍開放委外，讓民間經營茶館（和平東路一段183巷7弄2號）及咖啡館（青田街7弄6號），但是沒有可能是給非營利組織以低利貸款及較低廉租金的方式給老屋受到維持照顧，就不會一個個躺平或是擔憂遭祝融。（3）已經沒有地上物的公有地也可以提供平台讓社區居民提出維管企劃後簽約使用（1年1約），如都市農園、露天劇場…等。（金華街口綠地、溫州街綠地）（4）建議設置觀光散步路線地圖解說牌，許多外國觀光客雖人手一張地圖，但是常常找不到要去參訪的點。</p> <p>6、（1）新計畫對原有的大樹、日式宿舍景觀維護不足，建議新計畫不要實施。（2）開挖率絕對要設限。（3）一定要留院深。</p>		
市府回覆意見	同編號1回覆意見。		
委員會決議	同編號1決議。		
編號	23	陳情人	許誠真
陳 情 理 由	<p>1. 青田街的價值就在這些老樹和庭院，才能維持房價越來越高的水準。100%的開挖率，會使得本區的大樹死光光！這幾年的建案，也有在開挖時原本保留一小截原本的樹木，但在施工中根本沒有保有牠存活的土壤與環境，天天被機器廢氣與熱氣蒸騰下牠就死掉了，建築完工後這個死掉的老木也順理成章的挖掉，原本翠綠的樹木庭院變成讓人抓狂的水泥森林。</p> <p>2. 住宅區中沒有前院直接貼著道路的建築，對於房價本來就是一個減分的條件，要把青田街弄成整區建</p>		

案 名	修訂臺北市大安區青田街保存區聚落風貌保存專用區細部計畫、變更部分第三種住宅區、第三種商業區(特)為第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定週邊地區都市設計管制細部計畫案		
	<p>物都貼著窄小的 6 米道路，這種讓人神經緊張的壓迫感只有在落後國家貧民窟才看得到，在首善之都這樣搞根本就倒行逆施，不是現代都市規劃應有的格局！</p> <p>3. 都更當然是必要的，但要保留區域原本的特色和優點才是永續經營的根本之道，建成圓環的教訓還不夠就是了？</p>		
建 議 辦 法	<p>1. 建物必須保留一定大小的前院。</p> <p>2. 地下室開挖率上限至多 80%。</p>		
市府回覆意見	同編號 1 回覆意見。		
委員會決議	同編號 1 決議。		
編 號	24	陳情人	吳比娜
陳 情 理 由	<p>1. 8 月 4 日臺北市召開「修訂臺北市大安區青田街保存區聚落風貌保存專用區都市設計」說明會。居民基於公平原則，說：「為什麼臺北市其他地方的房子都加以改建，而我不行？」，要求撤銷青田歷史街區的限定。居民並認為當地日本老屋太過破落，文化局不拆不修，是臺北市之恥，要拆掉蓋新大樓。</p> <p>2. 原本整體街區，對於房屋的密度、建築高地、房子的顏色和形貌都有限制，現在加以放寬，原本低密度的街區，現在有了高密度發展的可能（因為可能透過都市設計審議增加容積率），同時，原本規定退縮的空間（房子都要有前院），亦被刪除，地下室開挖率比例的限定取消（會影響到地底保水）。</p> <p>3. 青田街以老樹、生態聞名，但是植物生長需要整體的環境，當只有幾所被列為古蹟、歷史建物老日式宿舍被保存，而周邊的植物、動物、昆蟲消失，或是逐漸改變，整個生態也將改變。社區居民就觀察到因為新建案的開發，有些植物因為日照不足而枯死，或是還是在改建過程中，難逃被砍除的魔手，一點一點土壤、水紋的改變，消失的，是一種生活品質。因此本人主張保持原計畫。</p>		
建 議 辦 法	1. 一個歷史街區的形成不容易，到底，那麼國外的聚		

案 名	修訂臺北市大安區青田街保存區聚落風貌保存專用區細部計畫、變更部分第三種住宅區、第三種商業區(特)為第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定週邊地區都市設計管制細部計畫案			
	<p>落保存是怎樣達成的呢？猶記得康旻杰老師提到地景保護的概念，適用於像是青田街區，這樣具有老樹、多樣植栽的地區（--不只保護建物，也保護植物生存的整體環境）。</p> <p>2. 臺灣歷史資源基金會，也提出像是迪化街等容積移轉的案例，使當地的聚落保存成為可能。此外，近年來文化局已經修了好幾棟古蹟，經費有限，在無作為中，老屋漸漸荒圯，最後也只等著被拆除，那麼，什麼樣的財務方式，可以吸收民間參與呢？</p> <p>3. 現在的資金運用方式，是採用一條鞭式的，維修經費來源完全來自政府。也許有更好的資金運用方式，可以更有效率。</p> <p>4. 美國喬治亞州莎凡娜有全美屬一屬二的歷史街區保存，它歷史協會的循環式古蹟保存基金的運用模式，或許可做為借鏡：基金會首先確認在區域內瀕危、或是優先保存的建物，然後在區域性或是國際的尋找買主，買主必須要求承諾保存該建物歷史面的完整性。建物的新擁有者，被要求要簽訂保存協議，他們不用作博物館級的保存，但是必須要遵照一定的維修指示，並受到基金會的監督。</p> <p>5. 列為歷史建物的房子，可以享受稅率優待。</p> <p>6. 為了保持視覺的協調性，所有新開發的房子，它的高度、顏色、退縮空間都要受到一定的審核，才能夠興建。</p> <p>7. 同時，由於歷史保存街區有高級化的可能，另外又基於公平原則成立了重建計畫，市政府和福特基金會給予一百六十萬美金的貸款，購買了 260 棟破損的老房子，作為低收入戶住宅用，確保街區內住戶有各種的社經背景人士。</p> <p>以上建議提供參考。</p>			
市府回覆意見	同編號 1 回覆意見。			
委員會決議	同編號 1 決議。			
編號	25	陳情人	林碧煌、孫利銳、段正大、臺北市大安區龍安里里民	



案 名	修訂臺北市大安區青田街保存區聚落風貌保存專用區細部計畫、變更部分第三種住宅區、第三種商業區(特)為第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定週邊地區都市設計管制細部計畫案
陳 情 理 由	<p>1. 96 年 7 月 30 日起因保護日式宿舍，大安區龍安里(住三)被剝奪了應有的權益，無法與台北市所有(住三)擁有相等的權益。難道只有等日式房舍凋零，才能回復本里(住三)應有權益。龍安里民是何等不幸，中華民國不應有如此惡法(陪葬條款)。臺北市所有(住三)權益均應相等，人民(財產權)應受中華民國憲法保障。</p> <p>2. 近年來之宿舍老舊白蟻蛀壞如為民生國計急需改建。</p> <p>3. (1)「古蹟」、「歷史建築」及「日式宿舍」係分別「散落」在青田街街廓而非聚集在一塊而自然形成「聚落」的形態，故計畫使用之名稱即已具爭議性。(2)試問「日式宿舍」欲保存保護之法源依據為何？萬不可僅憑一紙行政命令而行事。(3)「日式宿舍」屬數十年至近百年建築（多已老舊瀕臨坍塌的地步，維護費用與事項繁雜）而社區內也有數十年至半世紀甚至超過半世紀的 4,5 層樓公寓，其是否亦具有保存保護之價值（亦即其保存保護之標準為何？是否應先行定義清楚？否則恐若人口實或圖增罵名而已），另 4,5 層樓公寓之拆建已為郝市長獎勵都更的重要政見之一，而現階段身為在地的台灣人卻為了保存保護日本殖民期間所遺留下的「宿命」而爭論，試問此是否是身為台灣人可憐復可悲之處？還是宿命？(4)舉世歷來文化資產絕大多數均屬「公共財」少數為「私有財」，試問是否有何法源依據可強制約束房產所有人（暫不論公私法人或私有）有其義務來維護甚或保存保護「日式宿舍」（其並不屬於文化或建築資產）？若無法強制有效約束房產所有人試問所為何來？其維護或保存保護費用又該由誰來支付？要知其維護費用將不同於一般建築，試問若是閣下之房產請問您是否願意永無止盡的保護保存其為祖上被殖民時期所遺留下的產物，用以惕勵後世子孫（最多僅視為房產之一）。(5)本案原意為保護保存「日式宿舍」圍牆內古樹參天得來不易之絕佳的生態環境而非瀕臨坍塌老舊的宿舍請命，請確實尊重原民意請勿擅加擴大引用，否則，像麗水街巷弄之「日式宿舍」</p>

案 名	修訂臺北市大安區青田街保存區聚落風貌保存專用區細部計畫、變更部分第三種住宅區、第三種商業區(特)為第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定週邊地區都市設計管制細部計畫案
	<p>是否也應擴大納入？更有甚者權臺北市之「日式宿舍」是否均應納入？如或有「中式宿舍」是否更應善加保存？(6)日本東京地區大樓林立，除了「日本皇居」中有少數類似「日式宿舍」的建築外，也未見特定的那個區塊劃為特別專用區，故請眾諸公慎重行事勿入偏峰。</p> <p>4. 龍安里原是一個安靜、無商業行為的美麗住宅區，如今卻要修法允許 36 處的日式建築、歷史建築、古蹟，其使用性質內容為文化產業產品銷售、文化交誼、多功能表演、會議、研討開會等相關皆可使用。如此一來，龍安里是否成為一個人潮擁擠的商業區？尤其每逢假日將會有許多人湧入龍安里來吃飯、喝茶（如青田街 7 巷 6 號茶藝館）、觀光、看表演、看展覽、買東西……，請問交通停車問題、治安問題及人潮所帶來的髒亂，是否有顧慮到？尤其是居住緊鄰日式建築、歷史建築、古蹟旁的住戶是何其可憐？私人用地已被諸多法令限制而損失其權利，卻還要忍受未來的吵雜與治安的問題。</p>
建 議 辦 法	<p>1. 請刪除對本里(住三)不平等的條款，以回復 96 年 7 月 30 日以前大安區龍安里(住三)原有的基本權益。</p> <p>2. 光復 65 年餘尚須保護日本文化可恥。</p> <p>3. 本社區為一般性社區並不適宜以「文化資產保存法」之聚落來規範，故只宜針對市定「古蹟」及「歷史建築」加以一定程度的管制（即編號 1-9），其餘位於「日式宿舍」內之古樹應另可加以適當保護即可，如此，一來可達到保存保護「古蹟」與「參天古樹」之目的與美意，二來亦可縮減範圍，減低擾民及侵害私人產權，實為兩全其美的美事並請市府發函感謝財產所有人保存保護古樹之美意。</p> <p>4. 敬請禁止一切修法後的商業、文化活動，請讓龍安里擁有原有的寧靜住宅品質！</p>

案名	修訂臺北市大安區青田街保存區聚落風貌保存專用區細部計畫、變更部分第三種住宅區、第三種商業區(特)為第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定週邊地區都市設計管制細部計畫案		
市府回覆意見	<p>1. 本計畫地區內含括 11 處文化資產，為維護本地區整體歷史風貌，仍建議維持部分都市設計以及容積管控機制，但本次修訂計畫將採回歸計畫範圍於幾處核心區域，或是僅就文化資產周邊土地進行管制，則仍需針對範圍以及管制機制進行討論。</p> <p>2. 為保存區內眾多老樹，故本次修訂計畫內增加有關樹木保護之規定。</p> <p>(1) 本計畫區範圍內建築基地內達受保護樹木標準之樹木，應依「臺北市樹木保護自治條例」及「臺北市土地使用分區管制自治條例」規定辦理，其未達受保護樹木標準之植栽基於維繫街區整體風貌，經本府文化局指定者，應比照樹木保護自治條例規定辦理。</p> <p>(2) 本計畫區內未指定或登錄為文化資產之日式宿舍進行開發時，應調查並提送基地內之喬木樹籍資料，提送相關保護計畫經本府文化局審查同意後始得施作。</p> <p>3. 96 年 8 月 9 日公告之「修訂臺北市大安區青田街保存區聚落風貌保存專用區細部計畫、變更部分第三種住宅區、第三種商業區(特)為第住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定週邊地區都市設計管制細部計畫案」即允許保存區、聚落風貌保存專用區、第三種住宅區(特)(日式宿舍)、第三種商業區(特)(日式宿舍)得文化產業展售、文化交誼、多功能表演、展覽、會議、研討等相關使用，由於其使用且此區日式宿舍之規模不大，且其作為上述文化相關使用需經本市文化資產主管機關核准，另除上述文化相關使用外，仍應依都市計畫土管規定辦理，故不致導致提及之問題。</p>		
委員會決議	依市府回覆意見辦理。		
編號	26	陳情人	諸紀平、大安區龍安里里長洪秋甲、曾瓊芳、周賢溪、楊劉秀桃、柯慧敏等 16 人
陳情理由	1. (1)本區住三土地建蔽率為 45%，因鄰近日式宿舍聚落可能限制高度。(2)本區容積率因古蹟而被限建，取消停獎及容積移轉，即使現在還原住三作業		

案 名	修訂臺北市大安區青田街保存區聚落風貌保存專用區細部計畫、變更部分第三種住宅區、第三種商業區(特)為第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定週邊地區都市設計管制細部計畫案
	<p>程序已趕不及(停獎於 102 年 12 月 31 日取消)。(3)本區和平長老教會興建工程開挖率為百分之百。</p> <p>2. (1)為基於憲法保障人民生命以及財產權。(2)臺北市都市計畫委員會開會建請邀請里長參加，以表里民心聲。</p> <p>3. 本計畫區唯一的商三特(另一塊較小塊的已改建完成)，因為臨接一日式宿舍(和平東路一段 187 號)，將來改建時依新規定，必須再從相臨地界線留設側院 2 公尺。原本我們這一區塊在與建商談改建時，即因一樓要留門廳、車道，使 1 樓店面縮小不夠分配，致使一樓 1 樓地主沒有意願改建。現在又要再退 2 公尺側院，改建更是遙遙無期，我們的權益也受到損害。</p> <p>4. (1)懇請於劃定日式建築及歷史建築之同時，也要幫忙注意毗鄰而居的居民權益。(2)由於日式及歷史建物限建計劃有諸多限制，致使台北市大安區金華段二小段 267/269/270 地號(如附圖)私人用地無法建行都更，因為地號 262-266 及 268 號的限建，使得 267/269/270 地號合併後產生畸零地形成為凹型基地，難以規劃及坪數不足，而無法適用郝市長鼓勵老舊公寓更新方案的一坪換一坪獎勵。目前三個地號上的三棟四樓，皆無電梯且已達 40 多年的高齡老舊公寓，目前迫切需要進行都更，懇請幫忙，勿讓大家淪為臺北市的二等公民，無法享有一坪換一坪的優惠獎勵，再次敬請委員及長官們幫忙。</p>
建 議 辦 法	<p>1. (1)放寬建蔽率為 50%。(2)放寬容積率 20%。(3)比照斜對面已興建之教會 100%開挖率。</p> <p>2. (1)請將公有財部份保留及加以管理。(私有財)人民的權益將恢復，不得受損。(2)取消所有住三限制及商三之限制，全部回歸全市性規定。(3)直接適用停獎，根本不需要經都市設計審議。(4)已拆除的日式宿舍不應限制周邊基地建築權益，不須留設側院。(5)取消色彩限制。</p> <p>3. (1)建請取消唯一商三特區塊留設 2 公尺側院的規定。(2)本商三特區塊將來改建時，請排除建物量體、造型與色彩的限制。</p>



案 名	修訂臺北市大安區青田街保存區聚落風貌保存專用區細部計畫、變更部分第三種住宅區、第三種商業區(特)為第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定週邊地區都市設計管制細部計畫案		
	4. (1)當 267/269/270 地號進行都更時，毗鄰的公有地日式及歷史建築(地號 262-266 及 268 號)的建築容積應可一併列入計算。(2)當 267/269/270 地號進行都更時，應不受日式及歷史建築的諸多條件限制而影響本區塊的發展。		
市府回覆意見	1. 計畫區內第三種住宅區建蔽率 45%、容積率 225%係依「臺北市土地使用分區管制自治條例」全市性規定管制。 2. 該教會係於本府 96 年公告計畫案前申請建築，故無開挖率 60%上限規範。 3. 本次修訂計畫針對本地區之都市設計、容積管控、開挖率等進行檢討，期能兼顧文化資產保存與居民之土地開發利益。		
委員會決議	依市府回覆意見辦理。		
編號	27	陳情人	周瑜家
陳情理由	為了保持青田街保存區的安寧和深厚的文化氣息，請繼續保留所有的日式宿舍，其中不少是省政府單位建築的仿日式宿舍。		
建議辦法	請繼續保護所有的老樹，不被摩天大廈拆除，以維護青田街綠意盈然的風貌。		
市府回覆意見	1. 本次修訂計畫原則上仍維持 96 年計畫之原意及計畫區內所有之文化資產，惟針對本地區之都市設計以及容積管控進行修改，期能兼顧文化資產保存與居民之土地開發利益。 2. 另為保存區內眾多老樹，故本次修訂計畫內增加有關樹木保護之規定。 (1) 本計畫區範圍內建築基地內達受保護樹木標準之樹木，應依「臺北市樹木保護自治條例」及「臺北市土地使用分區管制自治條例」規定辦理，其未達受保護樹木標準之植栽基於維繫街區整體風貌，經本府文化局指定者，應比照樹木保護自治條例規定辦理。 (2) 本計畫區內未指定或登錄為文化資產之日式宿舍進行開發時，應調查並提送基地內之喬木樹籍資料，提送相關保護計畫經本府文化局審查同意後始得		

案 名	修訂臺北市大安區青田街保存區聚落風貌保存專用區細部計畫、變更部分第三種住宅區、第三種商業區(特)為第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定週邊地區都市設計管制細部計畫案		
	施作。		
委 員 會 決 議	依市府回覆意見辦理。		
編 號	28	陳情人	洪美涵、施濤霖、蘇之涵、陳思安、翁鉅奇、古蓮嬌、林如瑩、張淑娟
陳 情 理 由	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 社區聚落風貌是特別的日式宿舍，不保存這樣的社區特色，臺北市將被高樓大廈所掩埋。</li> <li>2. 不需變更，變更後會改變古蹟風貌。</li> <li>3. 既是臺北市人文特色區塊，該用心好好規劃此處，而不是倉促地動工。此外，既是住宅街區，是否與周邊居民對於居住環境有良好溝通？</li> <li>4. 青田街的綠樹、日式房舍保存、土地保水等都是目前居住舒適的良好條件。因此獎勵等是較不合理且讓民眾忘卻目前已有的，去追求不適合他們的美好理想。</li> <li>5. 保留聚落風貌保存區域，整建需要有限制，永續經營才是根本之道。</li> <li>6. 希冀保留青田街的大樹，以及其原有的日式宿舍街廓特色，不僅是為地球盡一份心力，也是讓後代子孫了解青田街原有的曾經。</li> </ol>		
建 議 辦 法	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 保留社區特色，原計畫不更改。</li> <li>2. 不需修改計畫，維持原本方式。</li> <li>3. (1)文化局、觀光局及都發局是否已有跨局處共識？建議三者的規劃應相互協調，取得對於社區區塊的使用共識。(2)日式宿舍是臺北市難得的記憶及特色，也是鄰近居民的生活，建議與居民協調後再進行發包或動工。</li> <li>4. 維持原計畫。</li> <li>5. 若欲成為陸客自由行的重點區域，請文化局、觀光局提出具體作為，如設立當地人文解說牌，逐年修復舊居，逐漸推廣；亦可與青輔會所辦之青年壯遊活動作結合，訓練專業的導覽人員做文化介紹。</li> </ol>		
市 府 回 覆 意 見	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 青田街細部計畫範圍內之古蹟、歷史建築及日式宿舍依文資法第 18 條規定，應由所有人、使用人或</li> </ol>		

案名	修訂臺北市大安區青田街保存區聚落風貌保存專用區細部計畫、變更部分第三種住宅區、第三種商業區(特)為第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定週邊地區都市設計管制細部計畫案		
	<p>管理人管理維護。本府文化局亦將盡主管機關督導之責。</p> <p>2. 本次修訂計畫原則上仍維持 96 年計畫之原意及計畫區內所有之文化資產，惟針對本地區之都市設計以及容積管控進行修改，期能兼顧文化資產保存與居民之土地開發利益。</p>		
委員會決議	依市府回覆意見辦理。		
編號	29	陳情人	吳端慧、許昭宏、許誠毅、余素貞、陳宗賢、楊遠芬、李廣濟、李昭翰、王德芸、黃聖峰、吳鴻禧、王麗華、高振和、何宗勳、楊志彬、李育欣、陳儒璋、江宜穎、張玉鈴、林雅惠、呂美鸞、林邦文、羅珮菁、社區大學全國促進會、高茹萍
陳情理由	<p>1. (1)青田街的價值就在這些老樹和庭院，才能維持本區價值越來越高的水準，地下室 100%的開挖率，會使得本區的大樹死光光！這幾年的建築，也有在開挖時原本保留一小截原本的樹木，但在施工中完全沒保有它存活的土壤與環境，天天被施工機器的廢氣與熱氣蒸騰，建物還沒完工它就死掉了，建案完工後這個死掉的老木也順理成章的挖掉，原本翠綠的樹木庭院變成光禿禿的水泥地。(2)住宅區中沒有前院，直接貼著道路的建築，對於房舍價值本來就是一個減分的條件，把青田街弄成整區建物都貼著窄小巷弄，讓人神經緊張的壓迫感不是現代都市規劃應有的格局。(3)青田街的數個日式建築，如果通通委交給開發商作商業用途，將失去青田街單純的文教環境。若青田街變成商家林立的永康街將嚴重影響本區居民日常生活，請讓青田街持續保持為台北市內少數的單純住宅區環境。(4)都更是必要的，但要保留區域原本的特色和優點，並避免過度開發，才是永續經營的根本之道。</p> <p>2. 反對都更砍老樹，不要比吳敦義還不如，吳在高雄市長任內種樹兩億棵，臺北市呢？</p>		

案 名	修訂臺北市大安區青田街保存區聚落風貌保存專用區細部計畫、變更部分第三種住宅區、第三種商業區(特)為第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定週邊地區都市設計管制細部計畫案
	<p>3. 以臺北市居民的身分主張青田街兼具歷史意義與市街特色，極具文化意義。就大台北、甚至整個臺灣為前提的長遠考量，應盡力保留甚至修復其原貌，以留存城市歷史並且打造成足以與其他國際城市匹敵的文化景觀，這是無法以金錢衡量的價值。倘若進行都更，絕對會造成更多樹木死亡、社區原有價值日漸流失、失去特色的後果。青田街已經是溫汀羅-台北南區珍貴的文化資產之一，都更需要從長計議，更需公權力來保護、維護這塊難得的。</p> <p>4. (1)住宅庭院與老樹為當地特色，增加周邊景觀與教育價值。(2)不留空間降低整體天然採光功能，不符合節能減碳原則。</p> <p>5. (1)屋不留院會造成綠地縮減，無法種樹及各類景觀植物，孩童無安全停留處，住家直接面對馬路不僅不安全而且居住品質下降。(2)青田街有一定的人文風貌，但高樓林立將喪失其特色。(3)保留舊有老式建築。</p> <p>6. (1)獎勵容積應謹慎。(2)100%開挖，沒有透水層下大雨易淹水，亦無法兼顧大樹。(3)青田街日式宿舍是台北市難得的完整特色建築，如果滿足開發建設而忽略社區整體風貌將是臺北市民的損失。(4)市民需要更綠色環境和生命記憶，不要把都更當作泛去文化的機器。</p>
建 議 辦 法	<p>1. (1)建物必須保留一定大小的前院。(2)地下室開挖率不可 100%，必須保留部分土深給樹木生長。(3)本區巷弄窄小，樹木林立，樓高不可過高過密。(4)保持青田街低密度住宅區特色。</p> <p>2. (1)青田街的日式建築風貌和樹木資源為臺北市少見的城市地景，應妥善給予保留，提供城市文化深度和歷史見證。(2)日式宿舍的活化利用，如提供地上物經營權給社區居民多元經營。(3)保留城市綠地及空間。</p> <p>3. 請文化局、都發局出面協調基地上已經沒有地上物</p>



案 名	修訂臺北市大安區青田街保存區聚落風貌保存專用區細部計畫、變更部分第三種住宅區、第三種商業區(特)為第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定週邊地區都市設計管制細部計畫案		
	<p>的公有地產權者換地，給主張都更的居民也有電梯公寓可以住。例如被古蹟、歷史建物夾在中間的私有地，可以在不遠巷道換地都更（給予公有地產權者換地的獎勵容積）。</p> <p>4. 反對刪除「保留一定大小前院」之限制。</p> <p>5. (1)尊重原住戶意願，不作過度開發。(2)結合社區力量改善荒廢房舍(社區改造)。(3)相信若為陸客自由行的重點區域，則這些傳統舊式日式建築，更能突顯臺灣的過往的足跡。</p> <p>6. (1)希望政府規劃設置文人舊居散步以及舊居修復，(2)與 NGO 合作不用花大錢即可改善空間。(3)閒置宿舍不要拆，可規劃青田街的閒置日式宿舍空間再利用方案提供 NGO、弱勢團體作為辦公室、開會空間。(4)保護老樹，而非砍伐。</p>		
市府回覆意見	同編號 27 回覆意見。		
委員會決議	同編號 27 決議。		
編號	30	陳情人	鄭如珊、王昕馨、李俊儀、張香妹、賴慧玲、沈慧城、陶曉清
陳情理由	<p>1. (1)青田街一帶具有許多充滿文化價值的歷史建物，塑造出獨特氛圍，一旦遭到破壞非常可惜且造成不可逆的惡果，因此強烈建議不值得為了短期利益而捨棄此區域的文化價值。(2)保護文物，著重水土保持。(3)街道一定要退縮，路樹才有生長的空間。(4)青田街之美與珍貴，就在綠樹與民房相依相映，若樹木不在，房樓高聳，青田街也將不再是青田街，不可不慎為之！(5)綠樹很重要！不可以不留院深以及變更開挖率。</p> <p>2. (1)從台北市舉辦國際性花博大型活動開始，不是宣誓了台北即將跨入綠色城市的世界潮流之中。面對現在房市都更議題與綠色產業發展之際，讓綠色的精神落實於施政方向之中，也是政府與人民眾所矚目。(2)綠色，不是單純只是植栽園藝、節能減碳或是再生回收。廣義來說，歷史與生活記憶也可以是綠色的。城市是生命的載體，斯於生活，產生種種的記憶，有家人、有朋友、有建築也有街道。但是</p>		

案 名	修訂臺北市大安區青田街保存區聚落風貌保存專用區細部計畫、變更部分第三種住宅區、第三種商業區(特)為第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定週邊地區都市設計管制細部計畫案		
	<p>城市灰色的空間卻常成為阻礙人與人的親密接觸；人們對自然有深切的渴望與需求，在城市與大樹一同生活，為城市添加綠色記憶，這是塑造城市新風格的契機，也是給下一代最美的禮物。</p> <p>3. 本區日式房舍及生長多年的樹木已形成都市區難得一見的『特色』，最近『青田七六』引起巨大的迴響，證明保留古蹟是可行並能吸引人潮的。請不要以『目前』的利益而忽略了後代子孫的權益。</p>		
建 議 辦 法	<p>1. (1)請勿變更計畫，保留原計畫。(2)限開挖率！</p> <p>2. 綠色城市不是只有綠地公園，而是將綠意自然放進生活的每個角落，保留青田街最吸引人的特色，讓未來開發商與住戶有共識與目標，所有的新建設都為樹立『青田綠街廓』的社區風格努力。綠色的社區風格創造新商機、帶動生活水準、成為城市生活提案的新典範，是政府、開發商、住民共營共利的新創制。</p> <p>3. (1)保留院深相關條文(第六條第二項)。(2)保留開挖率 60%的條文(第七條)。(3)保留與樹木保護相關之條文，並不予增加第八條第二項條文。</p>		
市府回覆意見	同編號 27 回覆意見。		
委員會決議	同編號 27 決議。		
編 號	31	陳情人	丁辭同、沈奕伶、陳毓文、王筑暄、張如瑩
陳 情 理 由	<p>(1)青田街古蹟與綠樹具有時代意義與文化內涵，請予以保留。(2)希望保留青田街原有的綠樹和庭院，讓青田街成為具有文化和休憩特色的街區。(3)綠樹乃青田街最大資產對環境綠化有極大功能，應予保留。(4)請保持歷史文物與遺跡。(5)過度開發將使青田街失去原有靜謐古樸的獨特風貌，使青田街淪為嘈雜髒亂的鬧市。</p>		
建 議 辦 法	請勿變更原有計畫。		
市府回覆意見	同編號 27 回覆意見。		
委員會決議	同編號 27 決議。		

案 名	修訂臺北市大安區青田街保存區聚落風貌保存專用區細部計畫、變更部分第三種住宅區、第三種商業區(特)為第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定週邊地區都市設計管制細部計畫案		
編 號	32	陳 情 人	孫利銳
陳 情 理 由	<p>◎陳情理由</p> <p>市長先生鈞鑒：</p> <p>歡逢百年國慶！國父及先賢先烈以智慧、熱血換來之中華民國，得來不易，今日偏海島之一隅，應記取國恥。</p> <p>郝總長乃國家干城，功在黨國，市長為名將之後，今膺要職，貴為臺北市長，權責擁護黨國之復興維護中華道法文化，遵循國父建國方針，三民主義，發展臺灣為光復華夏文化，改良民眾生活為邦本，台島光復已六十幾年，日寇治台，遺毒至今到處觸目傷心，郝慕明說的好，台獨志在消滅中華民國。</p> <p>貴府臺北都市計畫委員會，竟然欠考慮，竟欲保護老舊蟲蛀破損之日本老宿舍，維修費數十年，浪費公幣至巨，拉垮國家財政，腐敗思想、國父遺教，民主、民享、民權凋敝，貧富懸殊，盜賊黑道，詐騙集團，天災人禍，天天都有所聞，官商交結，社會笑貧不笑娼，多少公家土地荒廢，只要有權有勢，皆可享受官場文化，上下交征利，其國危矣，請看今日美國，肥貓坐享富貴，99百姓應來聯合抗爭，此為國家及百姓之率敗現相，請以民生為重，青田街區域不大，自62年拓寬和平東路，民生市場被拆後，分散集中購買場所，剩泰順街小部分攤販，附近百姓購日用品，須轉往東門、南門、古亭、龍泉、等市場買日用品，年青人今騎摩托車尚可，中老年之人要買生活日用之物，頗為不便。</p>		
建 議 辦 法	<p>市府執事諸公，重新考慮，興利革弊，蓋一較整潔之民生商場，以安置四鄰百姓之生活方便，不要劃保護破舊宿舍、養蚊蟲、白蟻、蟑螂，要哈日的人直接去日本參觀，中華民國之官員要為國民生活著想，請不忘國恥，草此奉陳，順祝中華民國萬歲，鈞座執事諸公，政躬康泰。</p>		
市 府 回 覆 意 見	<p>1. 龍安里青田社區發展協會向本府申請指定該區 35 處日式宿舍為古蹟，以整體保存本區日式宿舍群落風貌。本府文化局業於 93 年起依文資法及相關法令邀請文資委員進行本區域之文資價值鑑定，並於</p>		

案 名	修訂臺北市大安區青田街保存區聚落風貌保存專用區細部計畫、變更部分第三種住宅區、第三種商業區(特)為第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定週邊地區都市設計管制細部計畫案		
	<p>95、96 年公告 4 處古蹟、7 處歷史建築。指定理由為為殖民時期昭和町舊址之高級文人住宅區，是臺北市歷史的重要組成部分，值得保存。又上述建築之保存良好、格局完整，原物保存較多故經委員會建議予以保存。</p> <p>2. 日式宿舍納入細部計畫內則是在本市都市計畫委員會於 96 年 2 月 13 日第 565 次委員會議中決議：「為形塑整體街區保存與維護土地權利關係人權益，本計畫案管制區內除以指定古蹟、已登錄歷史建築外，增加日式 1 類可適用內政部頒訂都市計畫容積移轉辦法」而將不具文資價值身分之日式宿舍納入都市計畫管制範圍加以管制。</p> <p>3. 有關本區內規劃市場之可能性部分，已請本府市場處評估答復。</p>		
委員會決議	依市府回覆意見辦理。		
編號	33	陳情人	臺灣銀行不動產管理部
陳情理由	金華段2小段138地號土地原登記為中央信託局，該局已於96年7月1日與本行合併，存續銀行為本行，該筆土地亦變更為本行所有，爰請惠予更正。		
建議辦法			
市府回覆意見	將依所提意見修正。		
委員會決議	依市府回覆意見辦理。		
編號	34	陳情人	李文鐸、柯惠敏、周白玉、林泉盛
陳情理由	<p>◎陳情理由 主旨： 台北市都市計畫委員會實施【台北市大安區青田街保存區聚落風貌保存專用區細部計畫、變更部分第三種住宅區、第三種商業區（特）為第三種住宅區（特）（日式宿舍）及第三種商業區（特）（日式宿舍）暨劃定週邊地區都市設計管制細部計畫案】時，沒有完整配套措施，致使台北市金華段二小段 267 地號住戶們蒙受極大的不平等待遇。台北市金華段二小段 267 地號住戶們，請求公平待遇居住權益。</p> <p>說明：</p>		



案 名	修訂臺北市大安區青田街保存區聚落風貌保存專用區細部計畫、變更部分第三種住宅區、第三種商業區(特)為第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定週邊地區都市設計管制細部計畫案
	<p>經過長達一年等待，台北市都市計畫委員會，終於於民國 101 年 10 月 29 日下午 2：00 召聞【台北市大安區青田街保存區聚落風貌保存專用區細部計畫、變更部分第三種住宅區、第三種商業區（特）為第三種住宅區（特）（日式宿舍）及第三種商業區（特）（日式宿舍）暨劃定週邊地區都市設計管制細部計畫案】第二次專案小組會議，但會議結束後，結果是，令人大失所望，完全沒有配套措施顧及毗鄰古蹟、歷史建築及日式宿舍的左鄰右舍，讓大家只有遭受其害而未蒙其利，尤其我們台北市金華段二小段 267 地號地形完全遭受破壞，267 地號基地幾乎有四面臨歷史建築及日式宿舍，前院還要退縮 4.5 米，同時又有前復建築消線問題，四周退縮後的剩餘的整個基地只剩下約 20 坪可做建築面積【原 267 地號基地有 70.18 坪】，原住三建蔽率為 60 %，如今建蔽率只剩 28 %，請問要如何設計？損失的容積與建蔽率該如何處理？敬請各位委員幫忙協助。</p> <p>台北市金華段二小段 267 地號上的 4 樓老公寓建築物皆已高達 35 年以上，加上有多位 70~90 歲老人家居住於此，急需改建，我們也希望能和左鄰右舍一起進行都更，而非被棄於不顧。</p> <p>希望我們能有和台北市民一樣的權益，能享受 4~5 樓老舊公寓都更的權利（目前興富發建設在南港的工地已被政府核准 4~5 樓老舊公寓都更室內 1 坪換 1 坪的案例），根據憲法第 15 條人民的財產政府應與保障，所以請求委員們能保障我們應有的權益。讓我們不要損失容積，以便日後改建，應放寬我們建築物的高度限制，或應解除 268 地號只有地坪 50 坪左右的破舊日式宿舍限建，讓 268 地號參與我們與台北市金華段二小段 269、270 地號都更改建，如此可解除青田街細部計畫限建的配套措施不完整所造成我們 267 地號地形的畸零或都更合併後的畸形基地（大致上成為一隻動物有兩隻腳形狀的奇怪地形），敬請協助及保障我們應有的權益及讓我們有和所有台北市民一樣的公平居住權益。（附圖）</p>
建 議 辦 法	

案名	修訂臺北市大安區青田街保存區聚落風貌保存專用區細部計畫、變更部分第三種住宅區、第三種商業區(特)為第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定週邊地區都市設計管制細部計畫案
市府回覆意見	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本計畫地區內含括 11 處文化資產，為維護本地區整體歷史風貌，仍建議維持部分都市設計以及容積管控制機制，但本次修訂計畫將採回歸計畫範圍於幾處核心區域，或是僅就文化資產周邊土地進行管制，則仍需針對範圍以及管制機制進行討論。</li> <li>2. 龍安里青田社區發展協會向本府申請指定該區 35 處日式宿舍為古蹟，以整體保存本區日式宿舍群落風貌。本府文化局業於 93 年起依文資法及相關法令邀請文資委員進行本區域之文資價值鑑定，並於 95、96 年公告 4 處古蹟、7 處歷史建築。</li> <li>3. 日式宿舍納入細部計畫內則是在本市都市計畫委員會於 96 年 2 月 13 日第 565 次委員會議中決議：「為形塑整體街區保存與維護土地權利關係人權益，本計畫案管制區內除以指定古蹟、已登錄歷史建築外，增加日式 1 類可適用內政部頒訂都市計畫容積移轉辦法」而將不具文資價值身分之日式宿舍納入都市計畫管制範圍加以管制。</li> <li>4. 故青田街細部計畫範圍內之日式宿舍雖不受文化資產保存法的管理，但是仍受到 96 年 8 月 9 日公告之「修訂臺北市大安區青田街保存區聚落風貌保存專用區細部計畫、變更部分第三種住宅區、第三種商業區(特)為第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定週邊地區都市設計管制細部計畫案」之規範。細部計畫內針對日式宿舍之保存與修復原則以及容積移轉機制均已詳加規定。目前大稻埕歷史風貌專用特定區之歷史性建築亦是採納入都市計畫方式予以保存。</li> <li>5. 依現行臺北市都市計畫容積移轉審查許可條件第七點規定(略以)：「接受基地之面積，應超過一千平方公尺，且不得為下列土地：(一)古蹟所在及毗鄰街廓，或歷史建築所在街廓。」</li> <li>6. 新計畫並無修訂係考量建築基地毗鄰具保存價值基地者，應維護整體保存場域所訂定之規範，並無公、私有財分別。</li> </ol>

案 名	修訂臺北市大安區青田街保存區聚落風貌保存專用區細部計畫、變更部分第三種住宅區、第三種商業區(特)為第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定週邊地區都市設計管制細部計畫案		
委 員 會 決 議	<p>一、本修訂案同意依據專案小組審查意見在兼顧保存文化資產、歷史街區整體文化風貌形塑及土地所有權人開發權益等考量下，將原公展範圍內之計畫區依日式宿舍分佈密度與原貌保存程度區分為「文化資產核心街區」、「歷史風貌街區」、「緩衝區」等三個層級管制。</p> <p>二、依市府回覆意見辦理。</p>		
編 號	35	陳情人	和樂工程顧問有限公司
陳 情 理 由	<p>1. 依據「修訂臺北市大安區青田街保存區聚落風貌保存專用區細部計畫、變更部分第三種住宅區、第三種商業區(特)為第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定週邊地區都市設計管制細部計畫案」第二次專案小組會議紀錄(詳附件二)審查意見第三點所示，請文化局本於權責予以研議並檢討是否解除青田街7巷9號(以下簡稱本建物)管制。</p> <p>2. 本公司據此行文予文化局請求審認本建物有無保存之需要(詳附件三)。</p> <p>3. 依據附件一說明二所示，文化局明確揭示經過兩次鑑定，皆認為本建物不具文化資產保存價值。</p> <p>4. 依據附件一說明三所示，本建物為 貴會決議納入都市計畫細部計畫管制，而非文化局依資產保存相關法令所管制。</p> <p>5. 依據附件一說明四所示，文化局主張本建物從未具有文資身份，故無解除身份問題，請 貴會本於權責並依據文化局之主張解除本建物管制。</p> <p>6. 請 貴會依第二次專案小組會議審查意見及文化局審認結果，逕行將本建物解除管制，否則所有權人將依法提請訴願，以維護自身權益。</p>		
建 議 辦 法			
市 府 回 覆 意 見	同編號7回覆意見。		
委 員 會 決 議	同編號7決議。		



### 審議事項 三

案名：「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」及「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」

#### 案情概要說明：

##### 一、計畫緣起：

北投營區前身為「中國電影製片廠」，在臺灣電影發展史上有不可磨滅的意義，曾有不少經典國片在此拍攝，例如「揚子江風雲」、「緹縈」、「成功嶺上」等。後因民間電影公司興起，片廠日漸式微，於民國84 年拍攝最後一部電影「肝膽豪情」後即停用。民國100年為拍攝電視連續劇「歌謠風華~初聲」，由臺北市政府文化局協助向國防部無償借用；隔年接續由「台灣有個好萊塢」借景拍攝。

依據本府統計，97年臺北市電影委員會成立至101年度為止，協助超過1,330部國內外電影、MV 與電視劇在臺北市內取景拍攝，除活絡周邊商圈，更吸引國內外觀光旅客到訪，估計帶動產值超過30億元。為吸引國內外人士在臺北市拍片，本府不但編列近1億元經費補助51部電影拍攝，更由電影委員會協助宣傳，藉以推廣城市文化與行銷。

在全球創意經濟潮流的推波助瀾下，加以華文市場有深厚耕耘潛力，影視音產業已成為現今民間企業積極投資的文化創意產業項目。「少年Pi的奇幻漂流」導演李安曾說：「台灣亟需一個製片廠的環境」。我國影視音產業雖有發展基礎及潛能，但面對韓國、日本、中國等大國之競爭，且民間企業對於拍攝、製作等空間仍有擴張需求，政府適當的協助將有助於創造適合的發展環境，促進影視音產業在華文與國際市場的競爭力。

臺北市原本就擁有豐沛的影視音產業發展條件，如何引導企業投入具有創意前瞻性的發展領域、持續開發產業的創新能量，是為市政推動的首要工作。為積極推動產業園區設置，本府將「臺北市影視音產業園區」列入市府「新十大建設」以展現決心，並宣布「政府不出資，地上權不分割」為前提，由市府提供土地，引進民間投資及專業規劃，促進影



視音產業資源整合、人才培育與技術水準升級。同時，強化臺灣作品、臺灣製作團隊和臺灣的演出者，提升在國際整體競爭力。

國防部為配合臺北市新十大建設，將北投營區釋出供臺北市推動影視音產業園區發展使用，而預估職務宿舍興建之空間全數移至北北福利站執行。由於國防部擬以職務宿舍為主要用途，與內政部函釋所稱職務宿舍應為機關使用主體之附屬設施不符，故應辦理都市計畫變更，以符實際情形。

北投營區範圍外與北側公園用地之間，尚有6筆地界曲折之畸零地，現行計畫為機關用地，目前亦無公務機關單位使用需求，為配合本市影視音產業政策執行，北投營區已配合檢討都市計畫，至營區範圍外剩餘零星之土地，亦將納入北側公園用地一併檢討調整。

「臺北市影視音產業園區」於發展垂直鏈結、異業結盟提升國際的競爭力等目標下，將引入影視、文創、娛樂、觀光等複合式產業，符合都市計畫法第27條第1項第4款、都市計畫法第22條規定，爰辦理都市計畫專案變更。

## 二、計畫範圍及面積：

(一) 主要計畫：臺北市北投區桃源段一小段187地號等15筆土地，位於本市北投區中央北路二段及新興路旁，鄰近臺北市北投區國防大學政戰學院、捷運復興崗站，面積14,141.97平方公尺。

### (二) 細部計畫：

- 1、北投營區（基地一）：位於本市北投區中央北路二段及新興路旁，面積14,141.97平方公尺。
- 2、北北福利站（基地二）：位於北投營區東側，相隔10公尺寬計畫道路，面積6,668.07平方公尺。
- 3、北投營區北側（基地三）：位於北投營區範圍外，與北側公園用地夾雜地界曲折之畸零地，面積89.88平方公尺。

## 三、計畫內容：

(一) 主要計畫：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

### (二) 細部計畫：

1、擬定計畫部分：

擬定北投營區（基地一）為「影視音產業專用區」，建蔽率60%、容積率400%。

2、變更計畫部分：

（1）變更北北福利站（基地二）原「機關用地」為「住宅區（供職務宿舍使用）」，建蔽率40%、容積率400%。

（2）變更北投營區北側（基地三）原「機關用地」為「公園用地」。

四、本案係市府 102 年 9 月 17 日府都規字第 10237422403 號函送到會，自 102 年 9 月 18 日起公開展覽 30 天。

五、申請單位：臺北市政府文化局。

六、辦理機關：臺北市政府。

七、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款、都市計畫法第 22 條。

八、公民或團體陳情意見：無。

**決議：**

一、本案主要計畫照案通過。

二、本案細部計畫依市府簡報所擬下列修正內容通過。

（1）計畫書第20頁，表7「變更理由」一欄中「3、基地允許使用項目、退縮規定、高度限制及相關檢討事項均依照第三種住宅區規定。」修正為「3、基地允許職務宿舍、福利站、副供站及聯合門診中心使用，其他使用項目、退縮規定、高度限制及相關檢討事項均依照第三種住宅區規定。」。

（2）計畫書第8頁，表2「計畫範圍土地清冊一覽表」中，原公展土地權屬資料誤植，中華民國農會之土地修正為本市北投區桃源段一小段607-2地號、面積34平方公尺；另同小段190-27地號（面積8.03平方公尺）土地權屬為中華民國，管理單位為國防部軍備局。

（3）計畫書第23頁，「柒、事業及財務計畫」中「三、…本府向國防部申請無償撥用…」修正為「三、…本府向國防部申請撥用…」。

（4）計畫書第22頁，「陸、二、（三）」文字內容修正為「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。」。

#### 審議事項 四

案名：修訂「『修訂台北市土地使用分區(保護區、農業區除外)計畫(通盤檢討)案』內有關八德路四段、東寧路、縱貫鐵路、八德路四段106巷所圍地區(原唐榮鐵工廠)土地使用計畫案」開發方式細部計畫案

#### 案情概要說明：

一、計畫範圍：本計畫範圍係臺北市松山區八德路四段、東寧路、市民大道五段及八德路四段106巷所圍街廓，面積約2.66公頃。

二、計畫緣起與目的：

查本計畫範圍原為唐榮鐵工廠舊址，因屬政策上應淘汰之工廠，本府前依都市計畫法第26條規定辦理之「修訂台北市土地使用分區(保護區，農業區除外)計畫(通盤檢討)案」中，建議將其由工業區變更為住宅區，經威京公司向本市都委會陳情變更以多目標多元化原則開發，復經本市都市計畫委員會決議同意變更為商業區(第三種商業區)，並限作公眾服務空間、國際購物中心、國際觀光旅館、辦公大樓、文化休閒設施、停車場等6大項使用，另為避免土地開發後畸零破碎而決議由威京公司整體開發。全案業於80年2月13日府工二字第80003366號「『修訂臺北市土地使用分區(保護區，農業區除外)計畫(通盤檢討)案』內有關八德路4段、東寧路、縱貫鐵路、八德路4段106巷所圍地區(原唐榮鐵工廠)土地使用計畫案」公告在案。

因威京公司整合計畫範圍西北角土地不順遂，復依前揭計畫「捐地30%規劃設計為公園、廣場之用」，於86年11月完成土地登記移轉為臺北市政府所有，並就其所有土地(本市松山區西松段三小段156地號)先行開發成「京華城購物中心」。

考量本計畫範圍因京華城購物中心已開發完成，而西北側土地建物多領有55至59年間建照，屋齡老舊，囿於整體開發規定而無法更新改建，考量該區已無全街廓整體開發需

求，且應無開發後土地畸零破碎之疑慮，又為改善居住環境、促進地區發展、提升整體都市環境品質，爰辦理本案都市計畫變更。

### 三、土地使用現況

#### (一) 使用現況

本計畫範圍中「商業區（第三種商業區）」包含京華城購物中心（90年營運迄今），及西北側24筆土地（約1977平方公尺），該西北側土地多係領有55～59年間建照，屋齡約40年，多為4層樓建築，現況一樓部分為店鋪使用，其餘樓層為住宅使用。

另計畫範圍西南側係依80年2月13日公告都市計畫書規定捐地，已開闢為公園廣場用地，其上為2層樓之台北偶戲館。

#### (二) 土地權屬

本計畫範圍包括松山區西松段三小段156地號等35筆土地，除西松段三小段162-4地號等10筆土地為市有土地（即公園廣場用地範圍）、西松段三小段192地號土地為國有土地外，其餘均為私有土地。

### 四、修訂細部計畫內容：

新計畫	原計畫	說明
叁、計畫內容 為採用「大街廓整體開發」理念，並符合台北市土地因畸零不整且坵塊過於瑣碎而必須採取「整合與集約使用」之特性，本基地開發方式應採大街廓整體規劃，分期開發為原則。	叁、計畫內容 為採用「大街廓整體開發」理念，並符合台北市土地因畸零不整且坵塊過於瑣碎而必須採取「整合與集約使用」之特性，本基地開發方式應採大街廓整體開發為原則。	考量該區已無全街廓整體開發需求，且應無開發後土地畸零破碎之疑慮，又為改善居住環境、促進地區發展、提升整體都市環境品質，爰刪除原計畫大街廓整體開發規定，修正為整體規劃，分期開發為原則。
<del>七、事業及財務計畫</del> 本案開發計畫 應由威京公司整體	七、事業及財務計畫 本案開發計畫 應由威京公司整體	考量該區已無全街廓整體開發需求，且應無開發後土地



新計畫	原計畫	說明
<del>開發。</del>	開發。	畸零破碎之疑慮，又為改善居住環境、促進地區發展、提升整體都市環境品質，爰刪除原計畫整體開發規定。

五、全案係市府102年9月12日府都規字第10235776103號函送到會，102年9月13日起公開展覽30天。

六、公民或團體所提意見：計7件。

七、辦理單位：臺北市政府。

八、法令依據：都市計畫法第27條第1項第3款。

### 決議：

本案所提開發方式依委員建議籌組專案小組討論；請黃委員志弘擔任召集人，辛委員晚教、李委員永展、陳委員小紅、張委員桂林、黃委員世孟、羅委員孝賢、王委員聲威、張委員培義、許委員俊美等為小組成員。

**參、散會**（12：15）

臺北市都市計畫委員會會議簽到表

會議名稱：臺北市都市計畫委員會第 650 次委員會議			
時間：102 年 10 月 24 日（四）上午 9 時 00 分			
地點：市政大樓 8 樓西南區委員會議室			
主席：張金隆 紀錄彙整：陳福心			
委員簽名		委員簽名	
陳兼副主任委員永仁		黃委員志弘	
王委員惠君	王惠君	魏委員國彥	魏國彥
辛委員曉教	辛曉教	羅委員孝賢	羅孝賢
李委員永展	李永展	陳委員盈蓉	陳盈蓉
林委員楨家		王委員聲威	王聲威
姚委員仁喜		吳委員盛忠	吳盛忠
陳委員小紅	陳小紅	張委員培義	張培義
張委員桂林		黃委員啟瑞	黃啟瑞
黃委員台生	黃台生	陳委員春銅	陳春銅
黃委員世孟	黃世孟	許委員俊美	許俊美

列席單位	職稱	姓名
都市發展局	局長	謝志豪 邱香韻
文化局	局長	劉得金
交通局	局長	張向立
工務局	局長	林永祥
更新處	副處長	徐燕熙
建管處	副處長	謝慧東
公園處	副處長	杜文卿 連少強
國有財產署北區分署		
國防部軍備局		
國防部政治作戰局		
中華民國農會		
交通部		
教育部	專員	魏益玲
經濟部水利署		
財政部國有財產署		

2

列席單位	職稱	姓名
臺灣省政府		(請假)
國立臺灣大學		
國立臺灣師範大學	組長	吳法富
台灣電力股份有限公司	組長	陳建利
臺灣中小企業銀行股份有限公司	領組	林詩豪
交通部臺灣鐵路管理局		
臺灣銀行不動產管理部		
民意代表		
李朝卿公室	主任	李朝卿
黃信恩公室		黃信恩
本會		張立立
		丁秋霞
		胡淑媛 吳瑞 黃瑞