

台北市都市計畫委員會第一二七次委員會議紀錄

時間：中華民國六十六年十一月二日下午三時

地點：本府通鑑室

出席（列）席：詳如簽到簿

紀錄：李 昌 應

壹、宣讀上次（一二六次）委員會議紀錄，除訂正部份外，其餘認為無誤。

訂正部份：

研議事項：

案由：修訂優良道路、基隆路、二愛路、光復南路所屬地區細部計畫（提請檢討）案，提請計議。

經討論第一項訂正案：

松山區中以浦，基隆路一段以西，與基隆路平行之街廓原八公尺計畫道路仍不予變更。

貳、研議事項：

研議事項：

案由：變更第一五號公署以北市邊境地區及緩揚用地案。
說明：甲、本案係工務局 66.11.7 北市工二字第五九一一號函送到



會。

乙、就原案說明書如左：

案名：為變更第十五號公園以北市場用地為商業及廣場
用地案，敬請研議。

查、說明：

一、本案擬變更市場用地為廣場用地部分，前經貴會61.1.13.第三七次及61.2.24.第三八次委員會審決：「照案通過」後本府以61.3.25.府工二字第一三三七二號函請內政部核定，經內政部61.11.2.第一四七次都委會審決：「本案准予保留」，俟台北市政府與美國安德森公司合作投資計畫案報經行政院核定後再行討論。

二、本府與美商中安公司之設定地上契約業經市議會修正通過並奉行政院64.10.21.台六十四內七九九五號函准本府照辦，該案因財政局催辦甚急，經簽奉市長批示後本府以65.2.23.府工二字第〇八三四四號重函內政部核定。

三、案准內政部65.3.12.台內營字第六五九九八〇號函核復：「一案經提前本年三月十日本部都市計畫委員會第一

八四次會議審議，經出席委員真密研究，廣泛交換意見，咸認為如照貴府所送變更計畫通過，可能發生左列問題：

(一) 本案據貴府代表列席報告稱：「美商中安公司與貴府之投資合作計畫將來計在市場保留地上興建高層國際觀光旅館一與都市計畫內之市場保留地僅限於作市場使用之規定不合，將來申請建築，建築主管單位勢難予以核准。」

(二) 本案變更市場部份，部份係屬私有土地，在本案公開展覽期間曾言市民林秀琴等向本部提出異議，且據本案說明書稱，其劃定廣場之理由，係為配合該地區土地使用計畫，所持理由，有欠充分，易致糾紛。

(三) 依據都市計畫法及台北市施行細則規定，市場得獎勵私人投資興建，今為配合外人在此投資興建國際觀光旅館，而將該私人所有市場保留地變更廣場，嚴重影響人民權益，如何補救，以免遭受民眾及民意機構之指責。

(四) 如依其投資計畫興建國際觀光旅館，則現有之市場

保留地必須再度變更爲商業區，准變更爲商業區下列幾點尚值考慮：

1. 如現有市場保留地全部變更爲商業區，則私地部份人民亦可依法申請煙葉使用，美商中安公司恐將無法按其投資計畫使用。

2. 如僅將市有土地部份變更爲商業區，私地部份仍作東市場保留地，則人民可依法申請投資興建市場，市有土地不能直接面臨中山北路，該美商中安公司勢難依照其投資計畫興建高樓。

3. 如僅將私地部份變更爲廣場，而將市有土地部份變更爲商業區，以利外人投資興建國際觀光旅館，不但有違公共設施保留地應儘量利用公地之原則，且有失公平，如人民向有關機關請願或民意代表向本部質問時，本部將無法作合理之說明。綜上理由本案乃決議：「本案據台北市政府財政局列席代表報告：「與美商中安公司之合作投資計畫將來預計在市場保留地上興建高層國際觀光旅館」。涉及都市計畫公共設施保留地之使用限

制與建築法令有關問題，而且本案部份市場保留地變更爲廣場保留地一節又復涉及私人土地權利問題，牽涉周知甚多，應發還台北市政府予以通盤研究考慮後再行報核」。

四、案經提報貴會第444第九十一次委員會議審決：「交審查小組研討後再提會審議」並經貴會審查小組第7.21第十十三次會議研獲結論：「本案應俟私有土地之收購、地上物補償及地上建建等處理工作完竣後，再由工務局會同財政局依法定程序辦理都市計畫變更事宜。」復再報貴會第8.4第九十六次委員會議研獲結論：「洽悉」。

五、本案有關土地收購情形及內政部核復名點經本府財政局研辦結果，其意見如後：

(一) 土地收購情形：

本府提供本市三橋段市有土地二千八百餘坪與美商中安公司興建觀光旅店，經雙方簽訂設定地上權契約及換文，依照換文約定，交錯於市有地間之私有地由本府向地主收購，本府僅負擔公告現值部份之地價，超過公告現值部份由中安公司補償，收購後

之土地仍登記為市有，財政局業經依照換文約定收購，並已辦妥產權登記為市有。另有同段九十六號地，面積一二一坪四六〇，係全部位於擬變更都市計畫為廣場用地範圍內，應由本府收購，該筆土地不另公告現值，每坪為一三四、六七〇元，地主曾要求每坪補償六十萬元，超出公告現值達三、五倍之多，本府無法收購，且因不在設定地上權範圍中，亦無法囑中安公司負擔超出公告現值部份之差額，惟一可行辦法係俟都市計畫變更為廣場後依法徵用，內政部亦須各點研擬意見；

1 有關第一項之問題：

查於市場保留地上興建觀光旅館，建築主管單位當難於核准，本府與中安公司設定地上權之土地二八〇〇餘坪，全屬市有土地（間夾於市有土地中之三筆私有地已收購登記為市有）可依都市計畫法第廿七條之規定變更為商業區後依法申請建築觀光旅館。

2 有關第二項之問題：

查廣場用地係私有地，部份爲三橋段九十六地號、面積一二一坪四六〇，爲市民蔡潔生所有，因所有權人要求補償過高，本府無法收購，需俟廣場案通過後依法徵用。復查林秀琴並非土地所有權人，而係本府與中安公司簽訂之設定地上權土地範圍內之合法房屋所有權人，房屋總面積九四·七五平方公尺（折合廿八坪六〃）本府將另予補償。惟其對廣場變更案提出異議，似不適格。又都市計畫說明書稱，劃定廣場之理由係爲配合該地區土地使用計畫，持理由有欠充分，易致糾紛乙節，本府由復時，應予加強說明，使其理由充分。

3. 有關第三項之問題：查本府爲因應都市計畫及經濟發展之需要，雖難免損及少數私有地所有權人之權益，但基於國家經濟利益無法避免。

4. 有關第四項之問題：

本案如照原議自中山北路起向東移卅八公尺範圍內變更爲廣場，其餘部份因全部爲市有地變更爲商業區，已無問題，至於內政部所述公共設施保留地應盡量利用公地爲原則乙節，查擬變更爲廣

場之土地，絕大部份屬市有土地，僅少部份為私有土地，設置公共設施用地使用部份私有地，自所難免。

5. 擬辦：

(1) 市場保留地部份（自中山北路起向東移卅八公尺範圍內）變更為廣場保留地，擬仍照原議彙具詳盡理由向內政部申復。

(2) 市場保留地除擬變更為廣場部份者外，其餘部份均變更為商業區，擬依法定程序另案辦理之。

貳、研析意見：

一、本案變更都市計畫作業方式有二即：

(一) 依照財政局研擬意見：市場用地變更為廣場用地部份，仍照原議彙具詳盡理由向內政部申復，其餘之市場用地均變更為商業用地部份，擬依法定程序另案辦理之。本方式之優點為變更為廣場用地部份，可免再行公開展覽乙次。惟計畫較為不完整。

(二) 將市場用地擬變更為廣場及商業用地併案重行依照法定程序辦理，本方式之優點除計畫較完整，及作

業較為方便外，且對整個方案在時效方面亦不致影響。

二、測定廣場理由爰加說明如后：

- (一) 可配合國際觀光旅遊之建築，增進都市之景觀。
- (二) 可避免影響中山北路之交通流暢，礙和車輛之進出。
- (三) 該用地大部份均為市有土地，私有土地僅佔小部份（約一二一坪）。

查、本案之作業方式究宜採取何種方式，測定廣場理由是否適宜，謹請研議。

結論：一、同意依照所提原則，依法定程序（包括公開展覽）辦理變更都市計畫。

二、作業方式應將市場保留地變更為廣場及商業用地，併案重新辦理，以資完整而昭公允。

研議事項(二)

案由：修訂信義路、新生南路、和平南路、復興南路所屬地區細部

計畫（通盤檢討）案，提請研議。

說明：一、本案係工務局 86.3.22 北市工二字第二六七〇八號函送到會。

二、其原案說明書如左：

案 名：修訂信義路、新生南路、和平東路、復興南路所屬地區細部計畫（通盤檢討）案。

擬定或申請單位：台北市政府

計畫範圍：大安區龍崗里、自安里、萬安里、龍飛里、龍崗里、龍生里、龍陣里、新龍里、龍崗里、雄獅里等全部地區。

類別：細部計畫通盤檢討
法令依據：都市計畫法第廿六、廿二條
都市計畫定期通盤檢討實施辦法

詳細說明：

壹、原都市計畫情形及發展現況：

一、原發布實施計畫名稱及文號：

本檢討計畫地區包括 60.7.13 府工二字第三二九九五號公佈實施之：「擬訂復興南路以西建國南路及新生南路以東，信義路以南迄第二號園林道路地區細部計畫案」內之部份地區及主要計畫第七號公園保留地。

二、原計畫土地利用面積及開闢現況：如下表：

| 原計畫土地利用面積表 | | | | | | | 開闢 | | 現況 | |
|------------|--------------------------------|--------|------|--------|--------|----|----|--|----|--|
| 區分 | 面積(公頃) | 百分比(%) | 區分 | 面積(公頃) | 百分比(%) | 備考 | | | | |
| 住用地 | 二四一九 | 二八四四 | 空地 | 二五三 | 一〇四六 | | | | | |
| 商業用地 | 五三一 | 六二四 | " | 〇九三 | 一七二〇 | | | | | |
| 公共建築用地 | 〇〇八 | 〇〇九 | 未開闢份 | 〇〇八 | 一〇〇〇 | | | | | |
| 道主要計畫 | 一六五五 | 一九四五 | " | 七九三 | 四七九二 | | | | | |
| 路細部計畫 | 五五二 | 六四九 | " | 一七七 | 三二〇六 | | | | | |
| 學校用地 | 六七五 | 七九四 | " | 二四二 | 三五八五 | | | | | |
| 公園 | 二六四五 | 三一〇九 | " | 二六四五 | 一〇〇〇〇 | | | | | |
| 市場 | 〇二二 | 〇二六 | " | 〇二二 | 一〇〇〇〇 | | | | | |
| 合計 | 八五〇七 | 一〇〇〇 | | 四二三三 | 四九七六 | | | | | |
| 備考 | 空地係指未建築之基地，但不包括建築物之法定空地及留設之空地。 | | | | | | | | | |

三、現有人口及居住密度：

本計畫地區現有人口三五、一二一人（根據台北市警察局六十五年六月底統計資料包括第七選公劃預定地內約一六〇〇〇人）。

居住密度：六三〇／公頃（以建地內現有入口數除以建地面積計算）。

4. 現有建築容積率及建蔽率：

| 區分 | 建蔽率 | 容積率 | 備考 |
|------|-----|------|-------------------------------------|
| 住宅用地 | 六二% | 一九四% | 一、建蔽率係以建築面積總數除以建地面積總數（未包括第二項所指之空地） |
| 商業用地 | 六九% | 二三〇% | 二、容積率係以樓地板面積總數除以建地面積總數（未包括第二項所指之空地） |

貳、檢討計畫內容：

一、計畫居住密度：

1. 符合建築技術規則第廿三條但書規定之住宅用地部份為一、〇〇〇人／公頃。

2. 前項以外之住宅用地為八〇〇人／公頃。

3. 路線商業用地為七〇〇人／公頃。

二、計畫容納人口：

依照前項計算，本計畫地區容納人口約二萬叁千伍百人。

三、土地使用分區管制：

為控制本地區人口密度，促使土地經濟合理利用及保持居住環境水準，依本地區之土地使用性質，予以不同程度之管制。

其土地及建築物之使用與管制規定詳如左：

(一)住宅區建築物之建築率及容積率不得超過左列規定：

1. 建築率：百分之五十。

2. 容積率：百分之二百。

但符合建築技術規則第三條：指規定之住宅用地，其容積率得提高至百分之四百。

(二)商業區建築物之建築率及容積率不得超過左列規定：

1. 建築率：百分之七十。

2. 容積率：百分之五百六十。

(三)建築基地跨越二個以上分區管制時，其建築率、容積率應依照各分區管制之規定分別計算。

(四)有關建築物及土地使用之規定，及其他未規定事項，悉依有關法令規章辦理。

四、道路系統：

(一)本計畫地區東側為四十公尺寬之復興南路，北側為四十公尺寬之信義路，西側為四十公尺寬之新生南路，南側為四十公尺寬之和平東路。另有七十公尺寬之建國南路貫穿本計畫地區，地區內並配置有十五、十一、十、八、六及四公尺等寬之計畫道路。

(二) 本計畫地區之道路用地，平均每計畫人口使用面積為九・三九平方公尺，距檢討標準每人不得低於一〇平方公尺之差距不大。

(三) 本計畫地區發展已稍具規模，道路系統配置業成定型，故道路用地除左表所示者外，其餘擬按原計畫全部保留：

| 位 置 | 原 計 畫 | 變 更 計 畫 | 變 更 理 由 | 備 考 |
|------------------|-----------|----------------|-------------|-----|
| 十五公尺計畫道路與復興南路交叉處 | 道路交叉處未予截角 | 擬依本市道路截角規定予以截角 | 為求截角統一並適合規定 | |
| 十五公尺計畫道路與建國南路交叉處 | 同 右 | 同 右 | 同 右 | |

五、地區性之公共設施用地：

(一) 市場用地：

1. 本計畫地區配置有市場用地乙處，其每計畫人口享用市場僅為〇・〇九平方公尺，距檢討標準〇・三平方公尺相差頗鉅，故擬全部保留。

2 原計畫市場用地，經考慮作多目標使用，例如將本計畫地區缺乏之鄉里集會所配置於地面第二層以上，停車場配置於地下層等。

(二) 停車場：

1 本計畫地區原計畫無停車場用之設置。
2 為顧慮本計畫地區之停車需求，擬將計畫區內部分公有土地變更作為停車場用地（位置見計畫圖）。

(三) 公園用地：

1 本計畫地區（建國南路）西側設有主要計畫第七號公園保留地乙處，屬全市性公園。
2 本計畫地區東側，原計畫配置有鄉里性公園六處，該計畫地區之計畫人口平均享用公園面積為〇・四四平方公尺，距檢討標準三八平方公尺相差至鉅，為維護優良之居住環境，原計畫之全部公園用地擬保留。

(四) 學校用地：

1 本計畫地區原計畫東北隅設置有學校用地二處，其中一處已開闢為台北市立高級工業職業學校使用中，另一處國中用地現為美軍顧問團使用中。
2 本計畫地區內原計畫尚無國小用地之設立，由於區內發

展業已定型，且無適當公地可資增設，故不擬增設，而國中用地為適應將來學童就學需要，擬全部保留。

(五)公共建築用地：原係應警察局為消防隊之需要而劃定，仍擬全部保留供作消防隊使用，惟名稱擬變更更為機關用地，以資統一。

六、事業及財務計畫：

本計畫案之事業及財務計畫詳見附件(一)。

七、檢討修正後土地利用計畫如左表所示：

| 區分 | | 面積(公頃) | 百分比(%) | 備考 |
|-------|------|--------|--------|--|
| 住宅用地 | 二四一二 | 二八三五 | | 表列數字係僅供對照參考之用，其形狀大小及位置應依計畫圖所示，以實地測量為準。 |
| 商業用地 | 五二〇 | 六一一 | | |
| 機關用地 | 〇〇八 | 〇〇九 | | |
| 道主要計畫 | 一六五五 | 一九四六 | | |
| 路細部計畫 | 五五二 | 六四九 | | |
| 學市立高工 | 四三三 | 五〇九 | | |
| 校國中 | 二四二 | 二八五 | | |

| 合 | 停 | 市 | 園 | 公 |
|-----|----|----|----|----|
| 計 | 車 | 場 | 鄉 | 全 |
| | 場 | | 里 | 市 |
| | | | 性 | 性 |
| 八五 | 〇 | 〇 | 一 | 二五 |
| 〇七 | 一八 | 二二 | 〇四 | 四一 |
| 一〇〇 | 〇 | 〇 | 一 | 二九 |
| 〇〇 | 二一 | 二六 | 二二 | 八七 |

八、其他說明：

(一) 本計畫案除有說明修正變更者外，係依下列原則繪製計畫：

1. 已埋設樁位地區，依原現場樁位及樁位資料參酌現況繪製計畫線，實施時應以樁位資料為準。
 2. 未埋設樁位地區，依原計畫資料，並參酌現況繪製，實施時以原計畫為準。
- (二) 有關公民或團體，對本案所提意見綜理表詳如附件。

| 編號或單位 | 申請人 | 建議位置 | 建議辦法 | 建議理由 | 初研意見 |
|-------|-------|---------------------------|--|---------------------------------------|---------------------------------|
| 1. | 新工處 | 現有學校或醫院範圍內之鄰道 | 予以取消 | 保其寧靜及完整。 | 本計畫地區無此類似情形 |
| 2. | " | 停車場 | 按土地人用分區與預期之發展給予佈設。 | 應停車場需要。 | 本計畫地區內擬增設停車場乙 |
| 3. | " | 中小學 | 儘可能按里鄰單元及預期居民分佈情形適當配置。 | 減少學童及其行人穿越幹道及其叉路口 | 本計畫區已設有國小及市場用地，國小因區內已無適當土地可資增設。 |
| 4. | 大安區公所 | 建國南路依計畫道路略縮為30M於經建計畫年經建計畫 | (一)該路起八德路至和平路二段止。 (二)東計畫為七〇公尺，因東西相臨復興南路新住宅區，交通流量將可因南北貫通而分散，足可負擔本市爾後發展之容量。 | 變更都市計畫，並請列六年經建計畫，基於交通上之需要（屬本市南北交通幹道）變 | |

| | | |
|---|---|--|
| <p>6. 陳東 溪 我昂</p> | <p>5. 公大 安 新區</p> | |
| <p>生台門 地 及 段段生合我 南北牌 號382382市南北號 路市號 1 381二路市 二新 2 2甲二新</p> | <p>宅機施予部俱七 用需圍以市定號 地及增縮計也公 。住列小盤依獨</p> | |
| <p>一 聯如之興日○台和新合日也第 家期續建復寓北平生現像在七 辛放建商，，市東南時時東號 區則已業八工人路路人代門公 。市刻區泉商口占、口所郊園 民不及道發增也信日訂外預 幸容住馬達至廿錢增定，定 區緩宅路空二公路需者此地 ，，區邊○頃、求不處，</p> | <p>(一) (二) (三) 地遷湖邊小週若用重建廣該 利司用更八道就亦，林，公 用題地爲○路現屬全立且園 價，，住1沿預編部，住預 值亦既宅一線定大興拆戶定 。可可河二各奇。經整數面 增解聚○向團。公密千而 大決凡公內之國跑，積 土拆幾尺地</p> | <p>(三) 容略面 之兩續 美側及 化住促 。戶進 建改土 房舊世 市現利 用</p> |
| <p>(3) (2) (1) ，不期法請公頃土台我每興中 應敵限第私土也北。七建正 開收屆49家員也日市。號，紀 放視滿府部失不少人 公埋念 。爲，，市至予，口 園當堂 撤逾十計鉅利廿會 預開此 銷期年盤。用公多 定放已</p> | <p>以請 增參 大考 土變 地更 之維 利小 用，</p> | |
| <p>同 右</p> | <p>同性登 意該 誠(主 小要 變計 更。畫 。設 置) 像 不 市</p> | |

| | | |
|--|---|--------------|
| 8. | 7. 公大安 新區 | |
| 休，實部定型就 用供施市地公本 活區建計，處區 動民設畫依預小 | 五七二和 路巷段平 安打一東 街通○路 | 段 51 號 |
| (一) 順請動萬設定本 序依場餘，地區 ，預所來，區鄰 次定。區多里 第地。亟居，小 興編需民惟型 建定休達均公 。優開甘未園 先活七建預 | (一) 該路，約段六 M。改善，現二公 公影者該。收尾，約段六 共響興處。改善，現二公 段未建為。改善，現二公 備能大住，現二公 相使樓宅，現二公 配都，區，現二公 合市受，兩，現二公 。發端，兩，現二公 展的近 | |
| 施請 建整 案體 檢 討 列 案 實 | (4) 殊地地劃南三新 不任，定業區皆生 合由大為區而可南 理違好公而獨經路 。建一園獨二屋段 。荒片預二屋段 廢土定段為 | |
| 同 右 | 由有 務計關 分規畫置 則畫依位 。優優 。先先 次次 列列 序序 事 業 分 年 財 | |

| | |
|---|---|
| <p>10</p> <p>四字府署人等部 一第工4(十協 五一二4依一飲</p> | <p>9</p> <p>于于 錫 沼來</p> |
| <p>二 一 東貫東至巷西安 街穿格和以○東 西安段平南○街</p> | <p>請銷大安 請銷大安 議北台安 議北台安 激市龜段 激市龜段</p> <p>344-8 354-25 354-2 地 353-2 354-5 號 353-6 354-12 小 344-7 354-3</p> |
| <p>二一 計○請請 陸○廢拓 道巷止寬 路與貫安 。四穿東 一安街 二東寬 巷街度 間四。</p> | <p>二 一 夠地等國本煙營肆 府地計西北土申 吏對大：地藥造緯 工，畫○市地請 用於型敷郊物執臨月務地意燒工係人 。公公化近貳照吏 局上見公二在所 國國南商確所字 該並小告字均有 效設路育。建○日發有公教東府上 能施綠七 之○工四依處求五65列 上保與號 合三務二據保鄰二日地 足留帶公 法81品年約智市一355</p> |
| <p>(2X1)</p> <p>趙安趙巷 查謀 敷東建均 三交 十街國不 東通 公相南長 街之 尺距路且400暢 ，均東西406通 寬不接端412。</p> | |
| <p>(3) (1)</p> <p>通約 查成藥該 行達 安，物原 該220 東礙均情 貫公 街不大道 穿尺400予部路 計，412探 兩 建為巷納何旁 道利長。渠其 路度 完停</p> | <p>移近機國計 ，也討尚畫 環無公不絕 不適國敷圍 予當標居內 撤公準民之 銷也尚之鄉 。可遠需里 資，要性 燈附距公</p> |

○號函

○號函
與四一巷
二巷間
計二巷
路計二巷
道間

無再騎貫穿400巷
與412巷間七道。

仍有需要應予保留。

結論：一、說明書第一「貳」項第三節「土地使用分區管制」部份，為

求與其他細部計畫一致，予以刪除。

二、說明書第一「貳」項第五節「地區性之公共設施用地」(一)市

場用地，擬作多目標使用，其使用種類應作概括性規定。

以富彈性，不應僅限於里民集會所及停車場。

三、本案所附藍圖，關於公共建築用地變更為機關用地所用之

圖例，係紅色邊加藍色斜線所標示者，核與都市計畫藍圖

製作規則不符，應予改正。

四、其餘同意照辦。

研議事項(三)

案由：修訂信義路、和平東路、敦化南路、基隆路所屬地區細部計

畫(通盤檢討)案，提請研議。

說明：一、本案係工務局66.8.20北市工二字第二七〇六四號函送到會。

二、計畫案說明書如左：

案名：信義路、和平東路、敦化南路、基隆路所屬地區細部

計畫（通盤檢討）案。

擬定申：台北市政府

計畫範圍：大安區通化里、寧海里、臨江里、法治里、全安里、

義安里、通安里、義勇里、松山區石景里全部及大安

區敦安里、居安里、鳳雅里、松山區中興里、興隆里

之一部份地區。

類別：細部計畫通盤檢討 法令依據：都市計畫法第26.22條及都

市計畫定期通盤檢討實施辦法

詳細說明：臺、原都市計畫情形及發展現況：

一、原發布實施計畫名稱及文號：

本計畫地區一部份位於61年4月24日府工二字一四六四二

號發布實施之一「擬定信義路、光復南路、基隆路、敦化南

路所屬地區細部計畫案」及一部份位於61年9月1日北市

工二第三七二〇九號發布實施之一「廿二號細部計畫案」範

圍內。

二、原計畫土地利用限制及開發現況如左表：

| 原計畫土地利用面積表 | | | | | |
|------------|--------------------------------|--------|------|---------|--------|
| 區分 | 面積(公頃) | 百分比(%) | 區分 | 面積(公頃) | 百分比(%) |
| 住宅用地 | 四一二九 | 五三·五九 | 空地 | 七七二·一八 | 七〇 |
| 商業用地 | 八二七 | 一〇·七三 | " | 一四七·一七 | 七八 |
| 道主要計畫 | 九三八 | 一三·一五 | 未利用地 | 二七三·二九 | 一〇 |
| 路細部計畫 | 一六四一 | 二二·三〇 | " | 七一二·四三 | 三九 |
| 公園 | 一〇七 | 一·三九 | " | 〇八九·八三 | 一八 |
| 市場 | 〇六五 | 〇·八四 | " | 〇三六·五五 | 三八 |
| 合計 | 七七〇五 | 一〇〇·〇〇 | 合計 | 二〇二九·二六 | 三三 |
| 備考 | 空地係指未建築之基地，但不包括建築物之法定之空地及留設之空地 | | | | |

三、現有人口及居住密度：

本計畫地區現有人口三八、七六七人（根據台北市警察局六十五年六月底人口資料統計）。

居住密度：八〇·二人／公頃。（以建地之現有人口除以建地面積計算）。

與現有容積率及建築率：

| 電 分 | 建築率 | 容積率 | 備 | 註 |
|------|-----|------|---------------------------------------|---|
| 住宅用地 | 六〇% | 一四二% | 一、建築率係以建築面積總數除以建築基地面積總數（未包括第二項所指之空地） | |
| 商業用地 | 六五% | 一五六% | | |
| | | | 二、容積率係以樓地板面積總數除以建築基地面積總數（未包括第二項所指之空地） | |

貳、檢討計畫內容：

一、計畫居住密度：

(一) 符合建築技術規則第三條但書規定之住宅用地部分為

一〇〇〇人／公頃。

(二) 前項以外之住宅用地部分為八〇〇人／公頃。

(三) 各線商業用地部分為七〇〇人／公頃。

(四) 地區性商業用地部分為六〇〇人／公頃。

(五) 地區性商業用地部分（市場）為四〇〇人／公頃。

二、計畫容納人口：

本計畫地區預計容納人口約四萬人。

三、土地使用分區管制：

為控制本地區人口密度，促進土地經濟合理利用及保持居住環境水準，依本地區之土地使用性質，予以不同程度之管制，其管制規定如左：

(一) 住宅區建築物之建築率及容積率不得超過左列規定：

1. 建築率：百分之五十。

2. 容積率：百分之二百。

但符合建築技術規則第三條但書規定之住宅用地得提高至百分之四百。

(二) 商業區（即光復路、西側沿信義路、光復路、基隆路

和平東路沿線進深三十公尺部份）建築物之建築率及容積率不得超過左列規定：

1. 建築率：百分之七十。

2. 容積率：百分之五百六十。

(三) 地區性商業區（光復路、信義路、基隆路所圍部份）其

建築物之建築率及容積率不得超過左列規定：

1. 建築率：百分之八十。

2. 容積率：百分之六百四十。

(四) 鄰里性商業區（市場用地部份）其建築物之建築率不得

超過左列規定。

1. 建築率：百分之六十。

2. 容積率：百分之三百六十。

(四) 建築物基地跨越兩種以上分區管制時，其建築率、容積

率應依照各分區管制之規定分別計算。

(五) 有關建築物及土地利用之規定，及其他未規定事項，悉

依有關法令規定辦理。

四 道路系統：

(一) 本計畫地區東側為三十公尺寬之基隆路，北側為四十公

尺寬之信義路，西側為七十公尺寬之敦化南路，南側為

三十公尺寬之和平東路，另有三十公尺寬之光復路，南北

向貫穿本計畫地區，地區內並配置有廿、廿五、十

一、八、六、四公尺等寬度之計畫道路。

(二) 本計畫地區之計畫道路用地，平均每計畫人口使用面積

僅達六·四三平方公尺，距檢討標準每人不得低於一〇

平方公尺，尚嫌不足。

(三) 本計畫地區發展已具規模，道路系統配置已成定型，故

道路用地除左表所列為配合實際情形及需要擬予變更外

，其餘均按原計畫全部保留。

| 位 置 | 原計畫 | 變更計畫 | 變更理由 | 備註 |
|--------------------------------|-----------|-------------------|-----------------------|-----------|
| 基隆路二段五二號 | 八公尺寬計畫道路 | 廢止該計畫道路 | 新興街與基隆路相距甚近。該道路交通量不大。 | 同意見納市民申請案 |
| 基隆路二段一三二巷 | 六公尺寬計畫道路 | 縮寬為七公尺寬道路 | 依現有道路七公尺寬為計畫寬度以符實際。 | |
| 安和路(三十公尺計畫道路)和未滿十五公尺之路段計畫交叉路口處 | 道路交叉處均有截角 | 依本市道路截角規定予以廢止道路截角 | 為求截角統一，並符合規定。 | |
| 區M寬計畫道路與信義路救化路交叉路口處 | 道路交叉處均無截角 | 依本市道路截角規定予以道路截角 | 為求截角統一，並符合規定 | |

五 地區性之公共設施用地

(一) 公園用地：

1. 本計畫地區共配置有公園七處，僅開闢南側之通化公園乙處。

2. 本計畫地區每計畫人口平均享用公園面積僅為〇・二

七平方公尺檢討標準三，八平方公尺相差至鉅，為維護優良之居住環境，原計畫之全部公園用地擬予保留。

(二) 零售市場：

1. 本計畫區配置有市場用地兩處。

2. 本計畫地區每計畫人口平均宜用市場面積僅為〇・一六平方公尺，距檢討標準〇・三平方公尺尚嫌不足，擬全部保留。

3. 市場之興建擬考慮多目標使用，將本地區缺乏之鄰里集會所配置於市場上層，停車場配置於地下層以彌補本地區公共設施用地之不足，並為利本計畫地區公共設施用地開闢，擬利用市場用地之高層部份安置公共設施用地之上之住戶。

(三) 停車場：

1. 本計畫地區無計畫之停車場用地。

2. 為顧慮本計畫地區停車需求，擬利用市場用地作多目標使用，將地下層作停車場之用。

(四) 國小用地：

1. 本計畫地區無計畫國小用地，僅有一所私立立人小學。

2. 本計畫地區之街廓已定型，無適宜之公有空地可資設

立，附近之三興國小、建安國小可容納本地區部份學童。

(五) 國中用地：

1. 本計畫地區無計畫國中用地；有一所私立東方中學。
2. 依照目前本計畫地區之發展狀況，亦以再行增闢

中用地。

六 事業及財務計畫：

本計畫案之事業及財務計畫詳如附件(一)。

七 檢討修正後土地利用計畫如左表所示：

| 區分 | | 面積(公頃) | 百分比(%) | 備註 |
|------|-----|--------|--------|---|
| 住宅用地 | 四一 | 三〇 | 五三 | 表列數字係僅供對照參考之用，其形狀大小及位置應依計畫圖說所示，以實地測量分割為準。 |
| 商業用地 | 八二 | 二七 | 一〇 | |
| 道 | 九三 | 三八 | 一二 | |
| 路 | 一六四 | 四〇 | 二二 | |
| 公 | 一〇七 | 〇七 | 一 | |
| 市 | 〇六 | 六五 | 〇 | |
| 場 | 〇五 | 一〇〇 | 〇〇 | |
| 合 | 七七 | 〇五 | 〇〇 | |
| 計 | 七七 | 〇五 | 〇〇 | |

八其他說明：

(一) 本計畫案除有說明書更者外，係依下列原則繪製計畫線：

1. 已埋設樁位地區，查核現場樁位及樁位資料，參酌現況，繪製計畫線，實施時應以樁位資料為進。

2. 未埋設樁位地區：依原計畫資料，並參酌現況繪製，實施時以原計畫為進。

(二) 本計畫案之市場用地按「變更原區使用分區調整商業區，行政區及混合區案內20號商業區詳細計畫圖」及「通盤檢討修訂本市分區使用計畫案」劃設為鄉里性商業區。

(三) 有關公民或團體對本案所提意見綜理表，詳如附件(二)。公民或團體對信義路、和平東路、敦化南路、基隆路所提意見細部計畫(通盤檢討)案所提意見綜理表

| 編號 | 申請人或單位 | 建議位置 | 建議辦法 | 建議理由 | 初研意見 |
|----|------------|---------------------------------------|-----------------|-------------------------------------|--------|
| 1. | 莊錫慶 朱永成 | 三張犁段 四三九一 四三九四 四一四一 號(基隆) | 廢止該地號之巷道保 留物 | 一、嘉興街口土地深度不及九公尺。 二、該道路導致交通雜亂及堵塞。 | 擬同意核辦。 |

| | | | | | |
|-----------------------|------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|--|--------------|
| 6. | 5. | 4. | 3. | 2. | |
| " | 大安區公所 | 市議會 大安區公所 蔣公案 | 林顯光 第六人 | 本局 第二科 | |
| 通化街卅九巷 | 公園預定地 | 通化街、 臨江街、 沿路兩旁 | 坡心段六 六〇一八 地號 通化街 九十七三 | 六張犁一 四〇地 號北側道 路 | 路二段五 (二號) |
| 列案分期分年予以興建 | 依編定優先順序次第興建 | 改住宅區為商業區 | 將原使用分區住宅區變更為商業區 | 依現有道路寬度(M)標註尺寸以符實際 | |
| 自該巷六二弄起至基隆路二段，改善交通設施。 | 公園預定地甚多均未建設，本區居民達廿七萬亟需休閒活動場所 | 沿路違建地區全部都市計畫改為商業區以利都市發展 | 本地區前有十五公尺大馬路旁之坡心市場亦設有十數年之久為已就成商業之事實。 | 工務局55.12.23北市工二字第六九〇九六號函，以現有寬度標註，以符實際。 | |
| 八公尺以下巷道由人民自行留設 | 擬依分期分區發喪優先順序於事業及財務計畫內編定其開闢年期 | 同 右 | 分區使用非本計畫檢討範圍擬供分區檢討之參考 | 遵照採納 | |

| | | | | |
|----------|---------|-----------------------|-------------------------------------|---------------------|
| 7. 大安區公所 | 通化街一七五巷 | 打通該巷改善市容交通 | 中九巷五〇弄至其隆路二段長二〇〇公尺計畫為M段沿線已興建，巷口欠完整。 | 同 右 |
| 8. 新建工程處 | 中小學、市場 | 儘可能按里鄰單元及預期居民分布情形適當配置 | 減少學童及行人穿越主要幹道及其叉路口。 | 本計畫地區發展業已定型所提意見難以適用 |
| 9. 新建工程處 | 停車場 | 按土地使用分區與預期之發展的予布 | 應停車需要 | 擬在市場地下層設置之 |

備註：編號4係過去公民或團體對本計畫地區所提之意見。

結論：一、說明書第一「貳」項第三節「土地使用分區管制」部分，為

求與其他細部計畫案一致，予以刪除。

二、說明書第一「貳」項第五節「地區性之公共設施用地」(一)零

舊市場，擬作多目標使用，其使用種類，應作概括性規定，以富彈性，不應僅限於里民集會所及停車場。

三、本計畫案中，部分巷道，其截角未盡一致之處，請查明更

正。

四、其餘同意照辦。

研議事項(四)

案由：修訂縱貫鐵路、敦化南路、仁愛路、光復南路所屬地區細部計畫（通盤檢討）案，提請研議。

說明：一、本案係工務局 66 年 17 北市工二字第三二三八號函送到會。

二、其原案說明書如左：

案名：修訂縱貫鐵路、敦化南路、仁愛路、光復南路所屬地區細部計畫（通盤檢討）案。

擬定或申請單位：台北市政府

計畫範圍：大安區、建安、建倫里全部及松山區車層、正聲、華聲里之一部份地區。

類別：細部計畫通盤檢討。法令依據：都市計畫法第廿二、廿六條

詳細說明：

壹、原都市計畫情形及發展現況

一、原發布實施計畫名稱及文號：

一、預計土地利用面積及開闢現況

| 原計畫土地利用面積表 | | | | 現況 | | | |
|------------|--------|--------|-----|--------|--------|--|--|
| 區分 | 面積(公頃) | 百分比(%) | 區分 | 面積(公頃) | 百分比(%) | | |
| 住宅用地 | 三八四·七 | 五七·三〇 | 空地 | 一三〇·二 | 三三·八四 | | |
| 商業用地 | 四一·五 | 六·一八 | 空地 | 二三八 | 五七·三五 | | |
| 主要計畫 | 八六·二 | 一二·八四 | 未開闢 | 〇〇〇 | 〇〇〇 | | |
| 細部計畫 | 一四〇·一 | 二〇·八七 | 未開闢 | 七六·四 | 五二·五三 | | |
| 綠地 | 一三·六 | 二·〇二 | 未開闢 | 〇〇·二 | 一·四七 | | |
| 市場 | 〇三·三 | 〇·三四 | 未開闢 | 〇二·三 | 一〇〇·〇〇 | | |
| 水溝用地 | 〇三·〇 | 〇·四五 | 未開闢 | 〇三·〇 | 一〇〇·〇〇 | | |
| 合計 | 六七一·四 | 一〇〇·〇〇 | 合計 | 二三五·九 | 三五·一四 | | |

備考：空地係指未建築之基地，但不包括建築物之法定空地及留設之空地。

三、現有人口及居住密度：

本計畫建地範圍現有人口一二〇二〇人（根據台北市警察局六十五年六月底統計資料），居住密度：二八二人／公頃（以建地之現有人口數除以建地面積計算）。

四、現有容積率及建蔽率：

| 區分 | 建蔽率 | 容積率 | 備 | 考 |
|------|-----|------|--------------------------------------|---|
| 住宅用地 | 五二% | 二一六% | 一、建蔽率係以建築面積總數除以建地面積總數（未包括第二項所述之空地）。 | |
| 商業用地 | 五八% | 三六九% | 二、容積率係以樓地板面積總數除以建地面積總數（未包括第二項所述之空地）。 | |

貳、檢討計畫內容：

一、計畫居住密度：

(一) 符合建築技術規則第廿三條但書規定用地部份，其居住密度為一〇〇〇人／公頃。

(二) 前項以外之住宅用地部份，其計畫居住密度為八〇〇人／公頃。

(三) 路綫商業用地部份，其計畫居住密度為七〇〇人／公頃。

二、計畫容納人口：

本計畫地區計畫容納人口約三萬五千人。

三、土地使用分區管制：

為控制本地區人口密度，促使土地經濟合理利用及保持居住水準，依本地區之土地使用性質予以不同程度之管制，其管制規定如後：

(一) 建築物之建築率及容積率不得超過左列之規定：

1. 住宅區部份：

(1) 建築率：百分之五十。

(2) 容積率：百分之二百。

但符合建築技術規則第三條但書規定之住宅區，其容積率得提高達百分之四百。

2. 路綫商業區部份（道路境界綫起三十公尺內）：

(1) 建築率：百分之七十。

(2) 容積率：百分之五百六十。

- (二) 國父紀念館周圍地區土地使用管制，除煙藏率及容積率比照前項住宅區部份規定外，其餘仍照該案規定辦理。
- (三) 建築物基面總樓兩層以上分區管制時，其煙藏率、容積率應依照各分區管制之規定分別計算。
- (四) 有關建築物及土地使用之規定及其他未規定事項，悉依有關法令規定辦理。

四、道路系統：

- (一) 本計畫地區西側為七十公尺寬之敦化南路，南側為六十公尺寬之仁愛路，東側為三十公尺寬之光復南路，另有四十公尺寬之忠孝東路貫穿本計畫地區，地區內並配置有十五、十一、十、八及六公尺等寬之細部計畫道路。

- (一) 本計畫地區之計畫道路用地，平均每計畫人口使用面積僅達六・四七平方公尺，距內政部訂頒之檢討標準每人不得低於一〇平方公尺，尚相差至鉅。
- (二) 本計畫地區之道路系統配置業成定型，故道路用地除左表所列為配合實際需要擬予變更外，其餘均按原計畫全部保留。

| 位 置 | 原 計 畫 | 變 更 計 畫 | 變 更 理 由 | 備 考 |
|---|----------------|---|---------|-----|
| (一) 本計畫地區 十五公尺計 畫道路與敦 化南路、忠 孝東路、信 | 道路交叉處均 未畫出。 | 擬依台北市道路 設角規定予以增 設其道路設角， 能為避免損及市 民之權益，將來 | | |

義路、光復

南路交叉處

(二)敦化南路與

忠孝東路、

豐慶交叉處。

道路職角之開闢

，已與建築房部

分發當時雖至京

於不予關設，俟

其故雖時再予

以。

五、地區性之公共設施用地：

(一) 公園用地：

1. 本計畫地區原計畫並無公園用地之設置。
2. 爲彌補本計畫地區公園用地之不足，擬擇鄰近延吉街目前空地之公有土地面積約〇・二公頃乙處，擬新設爲公園用地。
3. 檢討修訂後之每計畫人口平均享用公園用地之面積雖可有〇・六平方公尺，但距內政部訂頒之檢討標準三八平方公尺相差仍至鉅，惟由於無其他適當地點，且計畫地區實例已有全市性之第六號公園用地，故擬不再增設。

(二) 零售市場：

1. 本計畫地區北側原計畫配置有零售市場乙處。
2. 本計畫地區每計畫人口平均享用市場面積爲〇・〇七平方公尺，距檢討標準〇・三平方公尺相差至鉅，爲維繫居民日常生活之需要，原計畫之市場用地擬保留。

3 原計畫之市場用地擬考慮多目標使用，將本計畫地區缺乏鄰里集會所，配置於地面第二層以上，停車場配置於地下層。

(三) 停車場：

1 本計畫地區原計畫並無計畫之停車場用地設置。

2 為顧慮不計於地區停車需求，擬利用原計畫之市場用地作多目標使用，該用地地下層設作停車場用地。

(四) 國小用地：

本計畫地區原計畫並無國小用地之配置，惟相鄰鄉之計畫地區有光復、仁愛、敦化等國民小學地可容納本地區之學童。

(四) 國中用地：

本計畫地區原計畫並無國中用地之配置，惟相鄰鄉之計畫地區有仁愛、松山等國民中學地可容納本地區之學生。

六 事業及財務計畫：

本計畫案之事業及財產計畫，詳如附件一。

七、檢討修正後土地利用計畫如左表所示：

| 區分 | 面積(公頃) | 百分比(%) | 備 攷 |
|--------|--------|--------|--|
| | | | |
| 住宅用地 | 三八二七 | 五七〇〇 | 表列數字係僅供對照參攷之用，其形狀大小及位置，應依計畫圖說所示，以實地測量分割為準。 |
| 商業用地 | 五一五 | 六一八 | |
| 道 主要計畫 | 九八三 | 一四六四 | |
| 路 細部計畫 | 一四〇一 | 二〇八七 | |
| 公園綠地 | 〇三五 | 〇五二 | |
| 市 場 | 〇二三 | 〇三四 | |
| 水滯用地 | 〇三〇 | 〇四五 | |
| 合 計 | 六七一四 | 一〇〇〇 | |

八、其他說明：

(一) 本計畫案除有說明變更者外，係按下列原則繪製計畫圖。

1. 已埋設樁位地區，依據現場樁位及樁位資料參酌現況繪製計畫綫，實施時應以樁位資料為準。

2. 未埋設樁位地區，依原計畫資料並參酌現況繪製，實施時，以原計畫為準。

3. 本計畫地區敦化南路東側沿綫之綠地，因實際上已闢闢為道路使用。業經本市公共設施計畫檢討案中，已擬變更綠地為道路用地，目前該案正函報內政部核定中，茲併此說明。

4. 本計畫地區道路交叉處，其交叉角度未滿六十度部份，擬仍按原計畫保留其道路截角。

5. 有關公民或團體對本案所提意見綜理表，詳如附件二。

公民或團體對橫貫鐵路、敦化南路、仁愛路、光復南路所圍地區細部計畫通盤檢討案所提意見綜理表

| 編號 | 申請人或單位 | 建議位置 | 建議辦法 | 建議理由 | 初核意見 |
|----|--------|----------|------------------------|----------------------|--|
| 1. | 工務局第二科 | 敦化路兩旁綠帶。 | 變更該地為道路用地。 | 道路已闢闢完成，實際無綠帶。 | 所提意見，本市公安局擬通盤檢討案中已擬變更該地為道路用地，目前正由該局內政部核定中。 |
| 2 | 新建工程處 | 中小學、市場。 | 儘可能按里鄰單元及預見居民分配情形適當配置。 | 減少學童及行人穿越主要幹道及其交叉路口。 | 本計畫地區發展業經致定型，所提意見難以採納。惟已有市場用地一處。 |
| 3 | 新建工程處 | 停車場。 | 按土地使用分區與預期之發展酌予布設。 | 應停車需要。 | 擬利用原計畫停車場用地作為多目標使用，將該用地地下層作為停車場，以應停車需求。 |

| | | | | |
|---------|---------|-----------|--|------------------------------|
| 4 新建工程處 | 科昇市區之辦公 | 的。改設為停車場。 | 一、避免計畫道路未來拓築後，科昇市區主要幹道所引致之交通問題。 二、滿足沿線兩側鄰近地區停車需求。 | 所提意見，似可於將來道路設計時，視實際需要妥為設計使用。 |
|---------|---------|-----------|--|------------------------------|

結論：一、說明書第一「貳」項第三節「土地使用分區管制部份」，為求與

其他細部計畫案一致，予以刪除。

二、說明書第一「貳」項第五節「地區性之公共設施用地」(二)零售

市場：擬作多目標使用，其使用種類應作概括性規定，以富

彈性，不應僅限於里民集會所及停車場。

三、本細部計畫區內之國父紀念館風園特走專用區，應在圖說中

標明，以資示別，而利管理。

四、本計畫案中，部分巷道，其寬度未盡一致之處，調查明更正。

五、其餘同前照辦。

六、修訂職責鐵路、基隆路、仁愛路、光復南路所屬地區細部

計畫（通盤檢討）一案。二、修訂信義路、新生南路、和平東路、復興南路所屬地區細部計畫（通盤檢討）一案。三、修訂信義路、和平東路、敦化南路、基隆路所屬地區細部計畫（通盤檢討）一案。四、修訂縱貫公路、敦化南路、仁愛路、光復南路所屬地區細部計畫（通盤檢討）一案。

以上四個細部計畫案均屬內，有關加油站檢討及附屬建設工程務局洽商石油公司辦理。

參、討論事項：

案由：陽明山山仔后地區細部計畫案暨配合修訂主要計畫案，再提請

審議。

說明：「本案係台北市政府 66.7.25 府工二字第三二七七一號函送到會，經提本會 66.10.14 第一二五次委員會議審決：「(一)本案除建築管制要點，留緩實施暨接納公民或團體對本案所提意見部分酌予修正外，其餘照案通過。(二)公民或團體對本案所提意見，決議情形詳如附件綜理表。」

二、經於 66.10.26 本會第一二六次委員會議，宣讀該會議紀錄後，再經決議訂正為：原決議第二項公民或團體所提意見綜理表中，部分地區及道路位置，仍有斟酌修正必要，為慎重計，再推選陳委員宗熙、羅委員騰展、林委員挺生（均議員鳳崗代一）或委員堅、徐委員金華等組成專案小組，並請陳委員宗熙擔任召集人，實地調查並彙具審查意見後，再行提會審議。

三、茲經陳委員宗熙於 66 年 11 月 2 日下午二時廿分邀集專案審查小組委員及有關作業單位人員於工務局局長室研獲結論如附

件，請將該項結論暨原案公民或團體所提意見綜理表，再提會審議。

決議：一、公民所提意見編號10陳高玉、編號15陳瑞木部分：所指道路，係屬依法公布實施之主要計畫，為符合都市計畫法第二十六條之規定，併「士林、北投公共設施保留地檢討案」通盤檢討。

二、公民所提意見編號12林 熿等14人部分：申請地點如係內政部48.10.7台內地字第140四三號核定「陽明山（山仔后）都市計畫圖」內之保護區，且在變更台北市都市計畫保護區計畫（通盤檢討）案中同意變更為住宅區者，為求簡捷及切合實際需要起見，可納入本計畫範圍。

重新檢討陽明山山仔后細部計畫並配合修訂主要計畫案專案審查小組會議紀錄

時間：民國六十六年十一月二十二日下午二時卅分

地點：工務局第二會議室集合

召集人：陳委員宗熙

紀錄：李昌應

參加委員：陳宗熙

羅錦展

成慶堅

林健生（刑鳳崗代）

徐金鏞

（沈克毅代）

參加單位：工務局

李繁彥

洪文雄

及人員

都市計畫處

林將財

部委員

魏仰賢

陳載沂

張毅永

研審結論：

一、公民所提意見編號10、陳高玉、編號15、陳瑞木部分：所指道

路，係屬依法公布實施之主要計畫，為符合都市計畫法第

26條之規定，擬併「士林、北投公共設施保留地檢討案」

通盤檢討。

二、公民所提意見編號12、林福等十四人部分：（一）申請地點如

係內政部88.10.7台內地字第1404三號核定「陽明山」

山仔后」都市計畫區」內之保護區，且在「變更台北市都市計畫保護區計畫（通盤檢討）案」中，同意變更爲住宅區者，爲求簡捷及切合實際需要起見，擬納入本計畫範圍。

（二）另其他與本地點相類似地區（如毗鄰農林試驗所西側保護區通盤檢討案中之任廿一），亦請一併納入本計畫範圍以資劃一。

附件

| 公民或團體對擬定陽明山山仔后地區細部計畫及配合修訂主要計畫案所提意見綜理表 | 視 編 | 陳情人 | 陳情 (建議) 理由 | 建議辦法 | 審查小組 審查意見 | 委員會 決議 | 備註 |
|---------------------------------------|---|--|--------------------------|-------------------------|----------------|------------------------------|----|
| 1 陽惠連 | <p>1. 民於六十五年九月十七日以具議書函請貴會將民現有合法之房屋及土地劃為住宅區，並蒙貴會函覆在案。</p> <p>2. 惟依前四月廿一日台北市政府府工二字第一二八〇四號公告「擬定陽明山山仔后地區細部計畫及配合修訂主要計畫案」時，仍將前述房屋及土地劃為保護區範圍內。</p> | <p>市府公展山仔后地區細部計畫建地限建百分之卅，高度限於〇・七，此乃受湖濱、陽明山等大廈之影響，社會人士曠有怨言，認為風景區不宜大廈林立，建議市政府加以限制，此應採納，但千萬不可因噎廢食，一般非公寓式之建築，如三層樓房造型美觀不應採，且宜鼓勵，對風景區而</p> | <p>請將前函所述民屋及土地劃為住宅區。</p> | <p>申請地點在計畫範圍外，不予採納。</p> | <p>同意暫緩實施。</p> | <p>36 8. 26 北市工二字第六七二八一號</p> | |
| 2 謝敬舉 等一〇人 | | | | | | | |

言，確有助益之處，若建地限建百分之卅，對地主無彌重要，大多數人民則受害太深，百坪以下以及三五十坪者比比皆是，如限制不盡情理，則置多數人居住發生問題，更何況人口率逐漸增加今日政府的德政首在照顧並維護大多數人利益，住的問題，尤為民生問題重要一環，敬懇體念民間實際狀況，若百坪以下土地，仍奢維持百分之六十建乘則不僅對風景區無碍，且予人民有汰舊換新之機會，政府可以嚴格管制要求建築物合乎美化風格，協助人民興建，對風景區之維護必能臻於理想，且造福於人民也。

民有土地草山段山仔后小段四三
十二地號乙筆土地，面積約一百
八十餘坪，使用分區爲住宅用地
，因該土地地型狹長深度不足，
單獨難以使用，而西側鄰地已建

請將四三、四
三一三、一四地
號等土地開放
為住宅區。

申請地點
在計畫範圍
外，不予採納。

66 字 四 號
8. 第 八
22. 〇 七
二 三 〇

七號 第一〇五 市 壹會子 66 8. 31. 北

4
林榮三

案完成不能合併使用，而東側鄰地四三、四三、三、四號等三筆土地又列為保護區，改更四三、二號土地也完全無使用價值，損失很大，又四三號東側保甲路以東雖為保護區，然多已建築完成，殊無列為保護區之作用。

1. 申請人所有座落草山段草山小段三號等五筆土地係一完整花園別墅，不管現在或將來絕不變更使用。然依計劃，將由青山路延該地四號土地間，開闢一條八公尺計劃道路，破壞別墅之完整，及住宅之安寧，顯然計劃不當。

2. 道路之規劃應儘量依現有巷道規劃為計劃道路，然上述地號土地上之花園別墅，其毗鄰即有青山路六十五巷，接通和平路，跨越廿一、一號等土地，實處捨既成道路而不用，竟將八公尺道路移到私人之完

1. 上述八公尺計劃道路，如有項為計劃之必要應以青山路六十五巷接和平路之既成巷道做為規劃方為合理且可保持申請人別墅之安寧與完整。

2. 同地段三、三號土地配台實際地形

1. 同意廢止。

2. 任計畫範圍外不予採

66 北市 8. 26
會字 第
一〇三
九號

66 北市 8. 26
會字 第
一〇三
八號

| | | |
|---|--|--|
| <p>6. 公園路燈管理處</p> | <p>5. 王學書 唐宏瑞</p> | |
| <p>本市綠化美化都市所需苗木大部份都由本處陽明山山仔后陽明工作站公路西側農業電苗圃所供應該苗圃經市府多年培育化費龐大</p> | <p>陽明山陽明里由路致至一一一號經一一三巷以東（即愛富三街以東，往陽明山公路北側）此一狹隘地區民國五十九年十二月至六十年一月間，市政府與陽明山管理局公佈都市計畫時，為顧及此一地區居民之權益，曾規劃為住宅區，今市政府此次公佈竟改為綠地保護區，如此損及居民權益頗大。</p> | <p>整別墅上，顯然計畫不當，亦欠公允。 3. 同地段三十三號土地，係一山丘邊緣，且地勢平坦，適合興建住宅，為達到地盡其利之目的，實應變更為住宅區為宜。</p> |
| <p>1. 請將上述該地仍維持農業區所需公園綠地以公</p> | <p>請仍維持為住宅區。</p> | <p>變更為住宅區。</p> |
| | | |
| <p>1. 同意採納已變更為綠地（苗圃）</p> | <p>申請地點在計畫範圍外，不予採納。</p> | <p>納。</p> |
| | <p>66 北市書 字第 一〇七 三號函 辦理。</p> | |

| | |
|--|--|
| 7. 徐央牙 等三人 | 8. 李林溫 董 |
| <p>如變更為公園綠地則需將苗圃廢除闢為公園，影響本市苗木生產及綠美化工程作業，如另行擇地開闢非短期間可以培養，經費亦非短期內所能負擔。</p> | <p>民等所有土地已興建有房屋目前已無法耕作，且面積一半以上土地屬「建」餘地目為「旱」不適合劃為農業區，又其緊臨住宅區市場、機關、公園預定地，若被規劃為農業區，既不合實際，又無法耕種。</p> |
| <p>2. 路東側苗圃土地設為苗圃，請將山仔后派出新用地，更改為苗圃，山更工作站農宿業區（苗圃）宿舍用地。</p> | <p>請將草山段山仔后小段二二一地號等三筆土地變更為商業區或住宅區。</p> <p>請將民所有房屋（草山小段一三一—二—一二地號）劃為住宅區，以符實際。</p> |
| <p>2. 除可用地外亦可作為工作站用地，不予採納。</p> | <p>同意採納已變更為住宅區。</p> <p>申請地點在計畫範圍外，不予採納。</p> |

| | | | |
|-----|--------|---|-----------------------------|
| 9. | 吳俊 | 草山段山仔后小段二、三、一、地等十五筆土地，先後已建高級住宅達十餘年之久，並非荒地，被規劃為農業區，不合清理。 | 請將上述土地改為住宅區。 |
| 10. | 陳高玉 | 民有土地草山段山仔后小段一、八、一、一、四、一、五、一、六、地號等，被規劃為道路預定地，將迫使民屋拆除十餘口，無棲身之處。 | |
| 11. | 黃威廉 | 民所有房屋墜落於士林區青山路七十一號（草山段草山小段三、三一、一、一、二、四、地號）係屬完整洋房，庭園住宅，在本計畫公展時將新開闢一條八公尺計畫道路，破壞民庭園之完整，如須該計畫道路存在者，可利用西側既成巷道（菁山路六十五巷）規劃為計畫道路，方。 | 擬請利用西側既成巷道（菁山路六十五巷）規劃為計畫道路。 |
| 12. | 林壚等十四人 | 1. 本市市計畫東端部 | |

王家祥
等廿三人

建有房屋之土地。而本次公展之細部計畫却縮小範圍列在計畫範圍以外，顯然是作業人員之錯誤。

2. 細部計畫應將已發展之農業區依現況改為住宅區，但却將菁山落水廠東側之地區列為範圍之外，應將農業區修改為住宅區才能符合實際。

3. 本地區所有山坡地多已建有房屋，且水土保持交通幹道良好，應配合發展以盡地利，而裕稅收。

1. 山仔后地區為陽明山區開發較完善部份，除直接提供上萬學生生活起居及中外遊客休憩外更為山區產業經濟運輸中樞站若實施容積率之限制，將受鉅大影響。

2. 本都市計畫案規劃不當，將較容易實施專用住宅之地段劃為商業區，而將原已具備商業區

地區列為本計畫案住宅區範圍內。

1. 請放寬建蔽率容積率之限制。

2. 格致路兩側請均勻設置路邊商業區以維護民等權益及市容觀瞻。

1. 同意暫緩實施。

2. 設置並不予採納。

| | | | |
|---------------|--|--|-------------------|
| <p>14 李敏然</p> | <p>之地段規劃為專用住宅區，不符合實際。</p> <p>3. 洛政路兩側土地，規劃為不同之土地分區使用，有欠公正。</p> <p>至都市規劃請依現況發展計畫，以免發生困難。</p> | <p>1. 草山段山仔后小段一〇一五兩號等土地上現已有住宅數棟而且鄰近高級住宅林立，已形成住宅區。</p> <p>2. 申請人曾於六十一年蒙陽明山管理局核示，開發該地並建有現代化二層高級住宅一〇〇戶該地業已具備住宅用地之現況既不能耕種，被規劃為農業區損失甚大。</p> <p>請將該地劃為住宅區。</p> | <p>為保護水源不予採納。</p> |
| <p>15 陳瑞禾</p> | <p>本細部計畫案內第十五號計畫道路，其路線坡度均超過「山坡地開發要點」之道路坡度，且其闢建困難，又損及已建之合法高級住宅。</p> <p>請在中段加作迴車場，使通行車輛再折向菁山路。</p> | <p>功指道路，係屬依法公布之計畫，應予保留，並請依法辦理。</p> <p>檢討案「通盤檢討」案。</p> | |

16.

張人鳳
等六十
二人

本莊全部巷道建有良好的排水溝，地下水管、路燈、柏油路面均為私人出資興建，三面環有自然山溝，通道車輛有限，現有寬度已夠用，無需拓寬。

本計畫並無不當，不予採納。

台北市都市計畫委員會會議到簿

會議名稱：本會第一二七次委員會議

時間：六十六年十一月九日下午三時

地點：本府簡報室

主席：市長兼任委員 紀錄：李昌應

| 出席人 | 出席人簽名 | 列席單位 | 列席人簽名 |
|-------|-------|-------|-------|
| 兼主任委員 | 林洋港 | 工務局 | 卓聰哲 |
| 委員 | | 建設局 | 郭志雄 |
| 委員 | | 教育局 | 高子儒 |
| 委員 | | 地政處 | 李長明 |
| 委員 | 張福清 | 都市計畫處 | 林澤身 |
| 委員 | 趙英 | 本會 | |
| 委員 | 楊水彬 | | |
| 委員 | 莊志芳 | | |
| 委員 | 成英 | | 陳載忻 |
| 委員 | 郭明如 | | 林三修 |
| 委員 | 羅鵬展 | | |
| 委員 | 古山 | | |
| 委員 | 吳文 | | |
| 委員 | 李鍊昌 | | |
| 委員 | 馬以鎮 | | |
| 委員 | 徐金祥 | | |
| 委員 | 胡務正 | | |
| 委員 | | | |
| 委員 | | | |
| 委員 | | | |

請假委員：王鴻楷、林挺生、張建邦、易勁秋