

# 臺北市都市計畫書

變更臺北市士林區天母段四小段 348 等 18 筆地號  
土地（天母白屋）住宅區為保存區主要計畫案

臺北市政府

中華民國 96 年 3 月府都規字第 09630526000 號公开展覽

案名：變更臺北市士林區天母段四小段 348 等 18 筆地號土地(天母白屋)住宅區為保存區主要計畫案

申請單位：臺北市政府（文化局）

計畫範圍：詳如計畫圖所示

類別：變更

法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款，文化資產保存法第 33 條。

詳細說明：

#### 壹、計畫緣起

- 一、天母白屋（士林區中山北路 7 段 181 巷 23 號）為 1950 年代美軍協防臺灣時期之駐臺人員宿舍，具有時代意義，且本地區留存的美軍宿舍已為數不多，應予保存。其建築外牆為白色雨淋板、黑色屋瓦，內設有壁爐、外露石壁龕，設有庭院，兼具美式、日式的建築風格。建築基地庭院完整，且臨近天母公園，值得全區保存，未來再利用及發展文化、社區活動的條件優良。
- 二、本府文化局業依文化資產保存法相關規定，於 93 年 10 月 5 日邀請專家學者辦理文化資產價值鑑定會勘，依據評定標準並經篩選評估周邊數棟同時期之美軍宿舍後，咸認本案確具有古蹟保存價值，且已充分體察所有人臺灣銀行立場；復於 93 年 11 月 4 日辦理公聽會，93 年 11 月 19 日提本市古蹟暨歷史建築審查委員會審議通過，同意指定為本市市定古蹟，94 年 1 月 11 日第 1304 次市政會議審議通過，94 年 1 月 27 日公告指定「天母白屋（美軍宿舍）」為本市市定古蹟，並為保存古蹟區內完整，於 94 年 5 月 25 日公告禁建。

三、為妥善保存本市珍貴文化資產，維護古蹟並保全其環境景觀，經本府認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，爰辦理保存區都市計畫變更事宜。

## 貳、計畫範圍

變更基地位於士林區中山北路 7 段 181 巷 23 號，計畫範圍包含士林區天母段 4 小段 180-1、180-3、181-1、182-1、348、349、350、351、351-2、351-3、352、352-2、352-3、352-4、353、353-4、354、354-1 地號等 18 筆土地，面積為 4,287.50 平方公尺（詳圖 1、2）。

## 參、原都市計畫情形

### 一、原都市計畫發佈實施名稱及文號

相關都市計畫案列表如下：

表 1 原都市計畫發佈實施名稱及文號表

原計畫案名	公告日期及文號
陽明山管理局主要計畫案	59 年 7 月 4 日 59 府工二字第 29248 號
擬定天母舊市區（磺溪以東、三、四號道路以北）細部計畫暨配合修訂主要計畫案	68 年 6 月 14 日府工二字第 18778 號
修訂天母舊市區（磺溪以東、二、三號道路以北）細部計畫（通盤檢討）案	74 年 3 月 30 日府工二字第 10497 號
修訂天母舊市區（磺溪以東、天母東路、天母西路以北）細部計畫（第二次通盤檢討）案	80 年 7 月 5 日府工二字第 80039455 號

### 二、原都市計畫情形

依民國 68 年細部計畫暨配合修訂主要計畫，本基地之土地使用分區為住宅區，另民國 74 年 3 月 30 日公告之細部計畫，擬定本計畫區為第二種住宅區及第二種之一住宅區（詳圖 3）。

## 肆、發展現況

### 一、計畫區內土地使用現況（詳圖 4）

計畫範圍以市定古蹟「天母白屋（美軍宿舍）」為主，為一層木造建築(建物面積為 140.95 平方公尺)，目前並無附屬或相關建物，依據文化資產保存法第 18 條規定由臺灣銀行管理維護。

現況計畫區內建蔽率、容積率使用情形：

(一) 建蔽率：約 3.3%，

(二) 容積率：約 3.3%。

## 二、鄰近地區發展情形

計畫範圍除西側臨近天母公園，周邊地區均為第二種住宅區及第二種之一住宅區，目前多屬 4 至 7 層之公寓住宅。

## 三、交通狀況

本計畫區周邊道路系統未鄰接主要道路，次要道路為中山北路 7 段 141 巷（15 公尺），為本地區民眾生活活動主軸及交通要道；另中山北路 7 段 181 巷（6 公尺）則屬出入性道路。

## 四、土地權屬

計畫區內之土地所有權人為中華民國、臺灣銀行。其中士林區天母段 4 小段 180-1、180-3、181-1、182-1 地號等 4 筆土地，面積為 101 平方公尺，所有權人為中華民國；其餘士林區天母段 4 小段 348、349、350、351、351-2、351-3、352、352-2、352-3、352-4、353、353-4、354、354-1 地號等 14 筆，面積為 4,186.50 平方公尺，土地所有權人為臺灣銀行（詳表 2）。

## 伍、計畫目標與構想

### 一、計畫目標

為保存本市珍貴文化資產，妥善保全古蹟環境景觀，形塑整體文化風貌，創造具地區特色之城市文化空間。

### 二、計畫構想

- (一) 將古蹟坐落土地與周邊之畸零土地共 18 筆土地，變更為保存區，以妥善保全古蹟環境景觀。並透過建築形貌、空間紋理與質感等管制方式，進行整體風貌保存維護，形塑具地區特色之城市文化空間。
- (二) 透過容積移轉機制，保存維護計畫區內具文化資產價值之建築物，並保障土地所有權人原有權益。

表 2 土地權屬表

編號	坐落土地地號	面積 (m <sup>2</sup> )	使用分區	所有權屬	備註
1	天母段 4 小段 180-1 地號	46.00	住 2-1	中華民國	
2	天母段 4 小段 180-3 地號	10.00	住 2	中華民國	
3	天母段 4 小段 181-1 地號	6.00	住 2	中華民國	
4	天母段 4 小段 182-1 地號	39.00	住 2	中華民國	
5	天母段 4 小段 348 地號	28.00	住 2	臺灣銀行	
6	天母段 4 小段 349 地號	34.00	住 2	臺灣銀行	
7	天母段 4 小段 350 地號	27.00	住 2	臺灣銀行	
8	天母段 4 小段 351 地號	337.11	住 2-1	臺灣銀行	
9	天母段 4 小段 351-2 地號	24.82	住 2	臺灣銀行	分割自 351 地號
10	天母段 4 小段 351-3 地號	3.07	住 2	臺灣銀行	分割自 351 地號
11	天母段 4 小段 352 地號	170.47	住 2-1	臺灣銀行	
12	天母段 4 小段 352-2 地號	423.39	住 2-1	臺灣銀行	分割自 352 地號
13	天母段 4 小段 352-3 地號	8.63	住 2	臺灣銀行	分割自 352 地號
14	天母段 4 小段 352-4 地號	1,597.51	住 2	臺灣銀行	分割自 352-2 地號
15	天母段 4 小段 353 地號	15.86	住 2-1	臺灣銀行	
16	天母段 4 小段 353-4 地號	76.64	住 2-1	臺灣銀行	分割自 353 地號
17	天母段 4 小段 354 地號	8.68	住 2-1	臺灣銀行	
18	天母段 4 小段 354-1 地號	1,431.32	住 2-1	臺灣銀行	分割自 354 地號
	<b>總計</b>	<b>4,287.50</b>			

## 陸、變更計畫內容

變更計畫內容列表如下：

表 3 變更計畫內容表

變更位置	變更內容		變更面積 (m <sup>2</sup> )	變更理由	備註
	原計畫	新計畫			
士林區天母段 4 小段、 180-3、181-1、182-1、348、349、 350、351-2、351-3、352-3、 352-4、180-1、351、352、352-2、 353、353-4、354、354-1 地號 等 18 筆土地	住宅區	保存區	4,287.50	為保存本市 文化資產： 古蹟	表列數字僅 供對照參考 之用，其形 狀、大小及 位置依計畫 圖實地測量 為準。

## 柒、實施進度與經費

本計畫區內建築物之新建、增建、修建、改建及維護，由所有人、使用人或管理人依文化資產保存法及相關法令辦理及負擔。

## 捌、其他

本計畫未規定者悉依有關法令規定辦理。