

臺北市都市計畫書

變更臺北市大安區青田街附近住宅區商業區為保存區及聚
落風貌保存專用區主要計畫案

臺北市政府

中華民國 96 年 7 月 30 日府都規字第 09633783500 號公告

案名：變更臺北市大安區青田街附近住宅區商業區為保存區及聚落
風貌保存專用區主要計畫案

申請單位：臺北市政府（文化局）

計畫範圍：詳如計畫圖示

類別：變更

法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款、文化資產保存法第 33
條

詳細說明：

壹、計畫緣起

本計畫區位於大安區龍安里，區內日式宿舍因長久以來為名士鴻儒問學其間，留下不少膾炙人口之哲人典型（如地質權威林朝棨、臺灣大學校長閻振興、臺灣大學醫學院院長楊思標等），庭院並有不少珍貴而值得保護之樹木，形塑出良好的居住環境。惟近期因房地產市場復甦，民間建設公司推案積極，又值行政院推動閒置、佔用或低度使用的國有資產清理工作，計畫拆除標售大批日式宿舍，以挹注國庫財源，業造成近期內日式宿舍大量消失，加上臺灣大學為發展校務，計畫拆除本區內該校所管理之日式宿舍改建大樓，故當地龍安里青田社區發展協會籌備處乃向本府申請指定該區日式宿舍為古蹟，期望整體保存本區日式建築群落風貌。另為避免日式宿舍之土地關係人在都市計畫變更完成公告前，進行建築物之新建、增建及改建，致未來需再行拆除而造成無謂之

損失，本府於 94 年 3 月 14 日府都規字第 09402961300 號公告禁建，現經本府依文化資產保存法相關法令程序辦理價值鑑定後，以 95 年 11 月 1 日府文化二字第 09530322200 號公告指定 3 處古蹟、登錄 6 處歷史建築。為維護保存本市文化資產，重新檢討本計畫，符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款及文化資產保存法第 33 條規定，爰辦理都市計畫專案變更。

貳、原都市計畫及土地使用情形

一、原發布實施計畫名稱及文號

原公告計畫案名	日期文號
本市第十三號都市計畫案	42 年 9 月 18 日北市工字第 34036 號
修訂信義路、新生南路、和平東路、金山街所圍地區細部計畫（通盤檢討）案	69 年 9 月 14 日府二工字第 10711 號
修訂信義路、新生南路、和平東路、金山街所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）案	74 年 3 月 25 日府二工字第 10594 號
變更臺北市大安區金華段二小段一八八等地號第三種住宅區、第三之二種住宅區為古蹟保存區計畫案	91 年 4 月 11 日府都二字第 09111777400 號
變更臺北市大安區金華段二小段一九九地號土地第三種住宅區為第三種住宅區（特）計畫案	93 年 8 月 18 日府都規字第 09318483500 號

二、基地現況分析

（一）位置與面積

本案計畫基地位於臺北市大安區龍安里內，面積約 0.52 公頃（位置圖詳圖一）。

（二）週邊地區土地使用現況

本計畫週邊除金華段 2 小段 266 地號為變電所用地本市市定古蹟「清真寺」座落土地則為保存區，其他多為住宅區，臨和平東路進深 30 公尺範圍部分為商業區（詳圖二）。

臺北市大安區青田街日式宿舍約 1927 年左右興建，於日治時期舊名「大學住宅及高商住宅」，供學人教授住家使用。時至今日，區內多數日式宿舍仍保存良好，庭園綠意盎然，部分由台灣大學作為教授宿舍使用，部分為國立台灣師範大學、交通部台灣鐵路管理局、台灣電力公司、教育部、經濟部、及國有財產局等管理維護（詳附表一）。

本區日式宿舍在建築風格上反映了文人自由派作風，講究建築工藝之精細外，庭園亦存有珍貴林木，如銀杏、臺灣肖楠、烏心石、臺灣黑檀等，形塑出良好的居住環境，日式宿舍之分布詳圖三。

除日式宿舍外，目前區內多為 4 至 7 層公寓住宅，近幾年陸續亦有 7 至 10 層之建築出現。區內亦有多處教會會所及蒙藏文化中心，其中臨新生南路上之清真寺，採用回教建築造型，為本市市定古蹟及重要地標之一。臨新生南路及和平東路則為新舊參雜 2 至 13 樓高不等之建築物。

（三）公共設施及開闢情形

本計畫區內計有變電所用地一處，其地上建築登錄為本市歷史建築，由台灣電力公司所管理；鄰近地區計有機關用地二處（大安區行政

中心、郵務第七支局)，皆已開發完成。

(四) 交通系統

本計畫區主要道路系統計有新生南路(47公尺寬)、和平東路(40公尺寬)、和平東路一段141巷(11公尺寬)，青田街(9公尺寬)、青田街巷道(6至7公尺寬)。

(五) 週邊地區文化資產土地權屬(位置詳如圖三、四)

本計畫範圍係以本府95年11月1日指定三處古蹟及登錄六處歷史建築物之範圍為主，包含編號1、2、3、4、5、7、8、9土地，依古蹟與歷史建築物性質進行不同管制規範。另編號6部分都市計畫為變電所用地，維持原都市計畫規定，並於細部計畫之都市設計準則另行規範。其餘非屬古蹟及歷史建築物之日式建築，亦透過細部計畫之都市設計準則進行規範。

編號36之市定古蹟清真寺部分，本府已於91年4月11日府都二字第09111777400號公告「變更臺北市大安區金華段二小段188等地號第三種住宅區、第三之二種住宅區為古蹟保存區計畫案」中變更為古蹟保存區。

附表一 本計畫及週邊範圍日式宿舍一覽表

編號	土地		所有權屬(管理機關)	建號	地址	文化資產類別
	地號(註)	面積(m ²)				
1	273	459	中華民國(臺灣大學)	159	青田街12巷5號	古蹟
2	224	683	中華民國(臺灣大學)	38	青田街7巷6號	
3	225	687	中華民國(臺灣大學)	2	青田街9巷5號	
4	429	629	中華民國(交通部)	67	和平東路一段187號	歷史建築
5	221	689	中華民國(臺灣大學)	8	青田街7巷8號	
6	266	465	臺灣電力股份有限公司	143	青田街8巷10號	
7	286	687	中華民國(臺灣大學)	35	青田街9巷4號	
8	288	687	中華民國(臺灣大學)	36	青田街9巷6號	
9	290	688	中華民國(臺灣大學)	5	青田街9巷8號	
10	403	370	中華民國(臺灣大學)	58	和平東路一段183巷7弄6號	
11	228	683	中華民國(臺灣大學)	7	青田街7巷2號	
12	428	237	中華民國(臺灣大學)	85	和平東路一段183巷3弄2-2號	
13	406	364	中華民國(臺灣大學)	55	和平東路一段183巷3號	日式宿舍
14	405	471	中華民國(臺灣大學)	79	和平東路一段183巷7弄2號	
15	203	133	臺灣中小企業銀行	119	青田街7巷12弄7號	
16	202	72	中華民國(臺灣省政府)			
17	216-3	135	中華民國(財政部國有財產局)		和平東路一段183巷17號	
	216	133			和平東路一段183巷19號	
18	165	874	私人		青田街7巷9號	
19	175	413	中華民國(財政部國有財產局)	109	青田街7巷11弄6號	
20	285	691	中華民國(臺灣大學)	4	青田街11巷1號	
21	287	690	中華民國(臺灣大學)	3	青田街11巷3號	
22	268	182	中華民國(臺灣大學)	104	青田街12巷11號	
23	264	170	中華民國(鐵路管理局)	71	青田街12巷15號	
24	263	115	中華民國(鐵路管理局)	158	青田街12巷17弄1號	
25	265	124	中華民國(臺灣大學)	2575	青田街12巷17弄2號	
26	262	661	中華民國(臺灣大學)	2848	青田街8巷12號	
27	240	507	中華民國(教育部)	91	青田街8巷5號	
28	133	396	中華民國(臺灣大學)	47	青田街6巷3號	
29	130	250	中華民國(經濟部水利署)	45	青田街6巷5號	
30	81	155	中華民國(財政部國有財產局)	177	青田街2巷1號	
31	78-2	183	中華民國(臺灣師範大學)	28	青田街2巷3號	
32	99	165	中華民國(臺灣師範大學)	59	青田街2巷17號	
33	78-10	366	中華民國(臺灣師範大學)	64	青田街5巷5號	
				3452	青田街5巷7號	
34	274	487	中華民國(臺灣大學)		空地	
35	138	258	中央信託局股份有限公司		空地	
36	188等	2756	私人		新生南路二段62號(88年公告之市定古蹟清真寺)	古蹟

其他計畫範圍內土地多為私有

註1：土地地號位於臺北市大安區金華段2小段。

註2：土地權屬以實際地政登記為準。

伍、計畫目標與保存構想

一、計畫目標

- (一) 保存本市珍貴文化資產，維護日式宿舍原有形貌。
- (二) 形塑整體歷史街區文化風貌，創造具地區特色之城市文化空間。

二、保存構想

將古蹟坐落土地變更為保存區，歷史建築坐落土地變更為聚落風貌保存專用區。並於細部計畫之都市設計管制規則，透過建築形貌、街區空間紋理與質感、和植栽群落整體所構成的地區三度空間與場所感，進行整體街區風貌保存維護之管制，形塑為一具文化歷史特色之區域。

陸、變更主要計畫內容

一、土地使用分區

位置	原計畫	面積m ²	新計畫	面積m ²	變更理由
金華段 2 小段 224、225、273 地號	住宅區	1,829	保存區	1,829	為保存本市文化資產古蹟
金華段 2 小段 221、286、288、 290 地號	住宅區	2,751	聚落風貌保存專 用區	2,751	為保存本市文化資產，強 化本區特有之日式宿舍空 間型態、風貌。調整分區
金華段 2 小段 429 地號土地	商業區	629	聚落風貌保存專 用區	629	名稱以彰顯專用區管制目 的。

備註：本計畫變更後各用地之大小、面積、位置及形狀應依地籍分割線為準。

二、都市防災規劃

本計畫區應加強文化資產減災規劃（如樹種植栽、開放空間、消防救援系統等），並應重視周邊停車及消防車出入問題。

（一）避難場所

本計畫區北側之金華公園可發揮快速疏散人潮功能，以作為本區之緊急避難場所；並可利用西側之師範大學及東側之大安森林公園作為本區中長期收容場所。

（二）疏散逃生動線

當發生火災或地震時，人群可依循計畫道路疏散至空曠地區及週邊之緊急避難場所。

（三）救災動線

利用四周道路系統及基地內指定退縮留設之開放空間作為救災車輛及服務車輛之路線。為利消防救援車輛執行防災救災任務之出入動線暢通，並保障公共安全與文化資產，本區得優先依臺北市相關作業流程進行劃設消防通道及周邊停車管制。

（四）消防救援系統

本計畫區附近防災救援單位為古亭分隊、金華分隊、復興分隊。為避免區內文化資產火災災害發生與延燒，本區應加強設置防火設施、留設適當院落空間並檢討樹種植栽，以強化防火間隔及效能。

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其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。

玖、各級都市計畫委員會審議情形

一、臺北市都市計畫委員會審議情形

- (一) 本案經提臺北市都市計畫委員會 96 年 2 月 13 日第 565 次委員會議，決議如下：本計畫案依文化局所提內容暨簡報回應資料修正通過。
- (二) 公民或團體所提意見審決如后附綜理表。

二、內政部都市計畫委員會審議情形

本案本府於 96 年 3 月 29 日以府都規字第 09601311600 號函報內政部核定，經提內政部都市計畫委員會 96 年 4 月 24 日第 657 次委員會議決議：本案除下列各點外，其餘准照臺北市政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

- (一) 本案係以保存古蹟及歷史建築聚落為主，有關都市防災應加強文化資產減災規劃（如樹種植栽、開放空間、消防救援系統等），並應重視周邊停車及消防車出入問題。
- (二) 本案變更範圍內土地權屬，請以示意圖表示之。至於計畫書審核摘要表臺北市都委會審議時間錯誤部分，請配合修正。
- (三) 為避免爾後產生核發建築執照疑義，本案應俟臺北市都委會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施。
- (四) 後續細部計畫應檢討考量事項：

1. 有關主要計畫書第 7 頁「實施進度與經費」敘明「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。」，請市府加強溝通，建立共識。
 2. 本案如有容積移轉之必要，對於指定容積接受區與如何合理分配容積等，請配合檢討規劃，如能藉由取得適當之財源或容積，當有助於未來文化資產保存之經營管理。
 3. 本案後續如何執行為本變更案成功與否之關鍵，有關是否因應整體發展需要應將周邊地區納入都市設計審議、市府編列預算補助文化資產保存及放寬使用限制等事項，請併同規劃考量。
- (五) 建議事項：有關古蹟及歷史建築保存之相關都市計畫變更案，請臺北市政府文化局及都市發展局、臺北市都市計畫委員會建立協調機制，掌握時效，以達到保存維護之目的，並避免產生紛爭。

拾、本計畫案業依前項決議修正完竣，於 96 年 7 月 5 日以府都規字第 09633265900 號函報內政部核定，並經內政部 96 年 7 月 12 日台內營字第 0960109197 號核定。

附件一、臺北市都市計畫委員會公民或團體所提意見綜理表

案名	「變更臺北市大安區青田街附近住宅區商業區為保存區及聚落風貌保存專用區主要計畫案」		
編號	1	陳情人	楊攸碩
陳情理由	本計畫區內目前被列為"其他"的日式住宅，應全數提升列為"古蹟"或"歷史建築"以達保存維護之目的，進而形成群落意象。		
建議辦法	1. 延長本區限建期限，確保完成老建物鑑定作業。 2. 目前房舍管理單位例如台大、師大、台電等等，應將管理權移轉交由市府或中央專責機關統一管理維護。		
委員會決議	1. 本計畫案內已指定之古蹟與登錄之歷史建築物，同意變更主要計畫內容，並循程序報請內政部審議。 2. 房舍管理事權統一，非屬本委員會審議權責。		
編號	2	陳情人	汪敏月
陳情理由	此 33 座日式宿舍為重要文化資產，不可開放改建大樓，請問台北還有多少文化資產？		
建議辦法	延長禁建令時間。。		
委員會決議	同編號 1，決議事項 1。		
編號	3	陳情人	鄭祖舜
陳情理由	因應保留 33 座日式宿舍，不可開放禁令，此為北市重要文化資產。		
建議辦法	請延長禁令時間。		
委員會決議	同編號 1，決議事項 1。		
編號	4	陳情人	鄭馨芝
陳情理由	尚未被指定為古蹟或歷史建物之日式宿舍應全數納入保存維護範圍，不得拆除或出售土地		
建議辦法	1. 對該基地實施禁建。 2. 由單一政府機構統一管理維護，並請台大、師大、台電等單位移交管理權。 3. 考慮以出租方式籌措建物維護費用。		
委員會決議	同編號 1。		
編號	5	陳情人	梁春富
陳情理由	1. 經預定為古蹟 3 棟、歷史建築 6 棟，數量太少，且歷史建築 6 棟又可改建為三樓，失去歷史價值。若仍為保存 3 點狀古蹟，則無設定專區之必要。 2. 現共 33 棟皆公有土地房屋，若無強烈支持保存現有珍貴區域風貌意圖及誠意，公家機構如此，何求民間？至少要保留 20 棟以上！ 3. 設定專區，當地現有住宅將受建築物高度、容積率、增設		

	停車位…等更嚴苛剝削！若無實質日式建築街貌及聚落存在，設專區反成虛幻，甚而不公平對待本區住戶產權。		
建議辦法	<ol style="list-style-type: none"> 1. 政府及公家機構若只為利益，只設少數幾點、不重文化風貌、古蹟，則請免設專區保護。 2. 要設專區，則如新竹縣湖口鄉湖口老街，真正有老街存在才像，學學新竹縣政府！ 3. 如規劃來不及，本區再請限建 10 年，好好詳細完美規劃。 		
委員會決議	同編號 1，決議事項 1。		
編號	6	陳情人	國立臺灣大學
陳情理由	本案主要計畫案都市計畫書第 3 頁載「…近期臺灣大學因校務發展考量，於本區內陸續新建了數棟 7 至 10 層之建築供學人宿舍…」乙節，查本校於該區新建學人宿舍僅有 3 棟且為 5 至 7 層建物，周邊高層建物均為私人興建，特予澄清。		
建議辦法	請惠予修正。		
委員會決議	請文化局、發展局查明後，配合修正。		

臺 北 市 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表	
項 目	說 明
都市計畫名稱	變更臺北市大安區青田街附近住宅區商業區為保存區及聚落風貌保存專用區主要計畫案
都市計畫 法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款、文化資產保存法第 33 條
申請單位	臺北市政府
辦理單位	臺北市政府
本案公開展覽 起訖日期	自民國 95 年 11 月 15 日起公開展覽 30 天（刊登於 95 年 11 月 16 日聯合報、95 年 11 月 17 日自由時報）。
本案說明會 舉辦日期	95 年 11 月 29 日於台灣和平長老教會副堂
公民團體對本 案之反映意見	共 6 件（詳綜理表）
本案提交各級 都市計畫委員 會審核結果	<p>壹、本市都市計畫委員會審議情形</p> <p>本案經提臺北市都市計畫委員會 96 年 2 月 13 日第 565 次委員會議，決議如下：本計畫案依文化局所提內容暨簡報回應資料修正通過。</p> <p>貳、內政部都市計畫委員會審議情形</p> <p>本案本府於 96 年 3 月 29 日以府都規字第 09601311600</p>

臺 北 市 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表

項 目	說 明
	<p>號函報內政部核定，經提內政部都市計畫委員會 96 年 4 月 24 日第 657 次委員會議決議：本案除下列各點外，其餘准照臺北市政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。</p> <p>一、本案係以保存古蹟及歷史建築聚落為主，有關都市防災應加強文化資產減災規劃（如樹種植栽、開放空間、消防救援系統等），並應重視周邊停車及消防車出入問題。</p> <p>二、本案變更範圍內土地權屬，請以示意圖表示之。至於計畫書審核摘要表臺北市都委會審議時間錯誤部分，請配合修正。</p> <p>三、為避免爾後產生核發建築執照疑義，本案應俟臺北市都委會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施。</p> <p>四、後續細部計畫應檢討考量事項：</p> <p>（一）有關主要計畫書第 7 頁「實施進度與經費」敘明「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。」，請市府加強溝通，建立共識。</p> <p>（二）本案如有容積移轉之必要，對於指定容積接受</p>

臺 北 市 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表

項 目	說 明
	<p>區與如何合理分配容積等，請配合檢討規劃，如能藉由取得適當之財源或容積，當有助於未來文化資產保存之經營管理。</p> <p>(三) 本案後續如何執行為本變更案成功與否之關鍵，有關是否因應整體發展需要應將周邊地區納入都市設計審議、市府編列預算補助文化資產保存及放寬使用限制等事項，請併同規劃考量。</p> <p>五、建議事項：有關古蹟及歷史建築保存之相關都市計畫變更案，請臺北市政府文化局及都市發展局、臺北市都市計畫委員會建立協調機制，掌握時效，以達到保存維護之目的，並避免產生紛爭。</p> <p>參、本計畫案業依前項決議修正完竣，於96年7月5日以府都規字第09633265900號函報內政部核定，並經內政部96年7月12日台內營字第0960109197號核定。</p>