

臺北市政府 函

地址：11008臺北市信義區市府路1 號9樓
南區

承辦人：鍾佳諭

電話：02-27208889或1999轉8265

傳真：02-27593317

電子信箱：af7430@gov. taipei

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國114年12月22日

發文字號：府授都規字第11430814083號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本市都市計畫「修訂臺北市大安區青田街保存區、聚落風貌保存專用區、第三種住宅區（特）（日式宿舍）及第三種商業區（特）（日式宿舍）暨劃定周邊地區都市設計管制暨變更第三種住宅區（特）（日式宿舍）為第三種住宅區細部計畫案（第二次修訂）」公開展覽計畫書2份，請查照辦理。

說明：

- 一、依「都市計畫法」第19條規定，請將公告及計畫書自114年12月23日起於貴區公所公告欄公開展覽30天；另計畫書1份，請妥為保管並隨時提供市民閱覽。
- 二、配合本府推動公文資訊化業務及電子公文節能減紙政策，副本收受者除另有標註者外，請逕至本府都市發展局網站\公展公告\都市計畫公展項下下載計畫書圖。

正本：臺北市大安區公所（另檢附公告1份）

副本：臺北市議會、臺北市都市計畫委員會、臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會、財政部國有財產署北區分署、教育部、國立臺灣大學、國立臺灣師範大學、經濟部水利署、臺灣中小企業銀行股份有限公司、臺灣銀行、國營臺灣鐵路股份有限公司、台灣電力股份有限公司、臺北市大安區龍安里辦公處、臺北

市政府地政局、臺北市建築管理工程處、臺北市政府都市發展局都市設計科、臺北市政府都市發展局都市規劃科（以上單位請依說明二辦理）、臺北市政府文化局、臺北市政府都市發展局都市測量科（以上單位檢附計畫書1份）



裝

訂

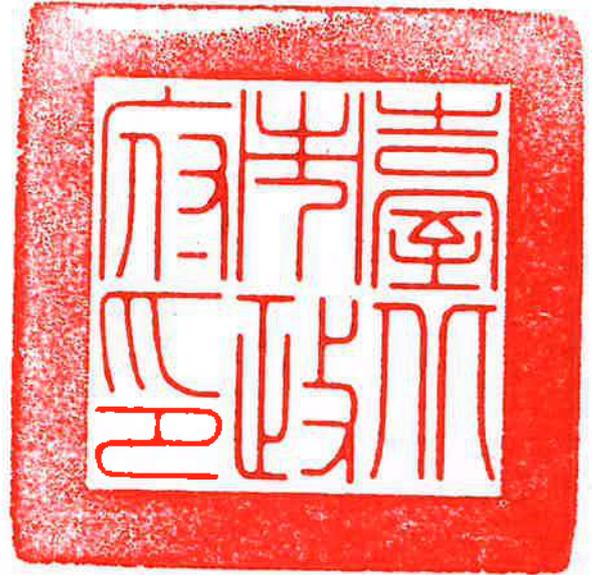


線



臺北市政府 公告

發文日期：中華民國114年12月22日
發文字號：府都規字第11430814081號
附件：細部計畫書1份



主旨：公告公開展覽本市都市計畫「修訂臺北市大安區青田街保存區、聚落風貌保存專用區、第三種住宅區（特）（日式宿舍）及第三種商業區（特）（日式宿舍）暨劃定周邊地區都市設計管制暨變更第三種住宅區（特）（日式宿舍）為第三種住宅區細部計畫案（第二次修訂）」計畫書。

依據：「都市計畫法」第19條。

公告事項：

- 一、展覽期間：114年12月23日起公開展覽30天。
- 二、展覽地點：本府及臺北市大安區公所公告欄。
- 三、公開展覽期間任何公民或團體如有意見，請以書面（載明姓名或名稱及住址）向臺北市都市計畫委員會提出，作為審議本案之參考。

市長 蔣萬安

臺北市都市計畫書

修訂臺北市大安區青田街保存區、聚落風貌保存專用區、第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定周邊地區都市設計管制暨變更第三種住宅區(特)(日式宿舍)為第三種住宅區細部計畫案(第二次修訂)



臺北市政府

114年12月22日府都規字第 11430814081 號公告公開展覽

目 錄

壹、 計畫緣起及法令依據.....	1
貳、 計畫範圍	3
參、 原都市計畫情形	4
肆、 計畫目標與構想	6
伍、 修訂計畫內容	9
陸、 其他	31
附件一、修訂後計畫內容.....	32
附件二：修訂後都市設計管制要點.....	37
附件三、附圖及附表	41
附件四、認定都市計畫個案變更之證明文件.....	48

圖目錄

圖 1	計畫範圍位置示意圖	3
-----	-----------------	---

表目錄

表 1	歷年相關都市計畫一覽表	4
表 2	修訂計畫目標與構想之三層級管制內容對照表	9
表 3	修訂計畫內容對照表	12
表 4	修訂都市設計管制要點內容對照表	16

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、第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定周邊地區都市設計管制暨變更第三種住宅區(特)(日式宿舍)為第三種住宅區細部計畫案(第二次修訂)

申請單位：臺北市政府文化局

辦理單位：臺北市政府

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 3 款

詳細說明：

壹、計畫緣起及法令依據

為保存青田街地區日式宿舍歷史風貌與形塑本區文化歷史特色，臺北市政府於 96 年 8 月 9 日已訂有「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」，規範古蹟、歷史建築、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、量體與形貌。

後因民眾多次反映該案影響改建權益，臺北市政府重新檢討及調整，並依文化資產保存法、都市計畫法及其他相關法令規定，修訂相關機制，於 103 年 3 月 19 日公告實施修訂之「修訂臺北市大安區青田街保存區、聚落風貌保存專用區、第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定周邊地區都市設計管制暨變更第三種住宅區(特)(日式宿舍)為第三種住宅區細部計畫案」(以下簡稱 103 年青田街風貌管制計畫案)，將計畫範圍限縮於部分核心區域，並於文化資產附近維持一定程度之管制。

惟考量 103 年青田街風貌管制計畫案公告實施迄今已逾 10 年，

期間整體社會經濟發展，以及該計畫所涉部分法令變遷，本次變更主要緣由包括：

- 一、本計畫範圍內屋齡 30 年以上建築物逾八成，且多為五層樓以下無電梯老舊公寓，對計畫區內高齡長者及行動不便者之生活品質具相當之影響，具推動重建之必要性。此外，本市積極推動都市危險及老舊建築物重建、「都更八箭」等相關措施，包括：公辦都更 7599 專案計畫、海砂屋 575 專案計畫、防災型都市更新細部計畫等，爰都市防災已係本市重大政策。
- 二、然為維持青田街區風貌，103 年青田街風貌管制計畫案訂有「都市設計管制要點」，並指定多處都市設計審議地區。因其管制內容涵蓋前後側院之院落規定(針對毗鄰古蹟、歷史建築、日式宿舍之基地)、開挖率上限等涉及若干基地配置可行性之項目，自該計畫 103 年後公告實施迄今，仍有部分土地及合法建築物所有權人對其開發權益提出不同意見，故於本次變更案中，針對「都市設計管制要點」進行必要修正。
- 三、另依現行計畫規定，古蹟、歷史建築等文化資產「應先經本府文化局審核後，再經『臺北市都市設計及土地使用開發需可審議委員會』審議通過，始得核發建築執照。」為避免文化資產及日式宿舍之保存與都市計畫重疊管制，爰解除文化資產及日式宿舍坐落基地需經都市設計審議地區控管之規定，逕由文化資產主管機關依文化資產保存法等相關法令辦理。

綜上，本案經檢討具急迫性，不及納入通盤檢討辦理，經本府 114 年 10 月 21 日府授文化文資字第 1143040506 號函認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定（詳附件四），爰辦理本次都市計畫修訂。

貳、 計畫範圍

計畫範圍為臺北市大安區金華段 2 小段、和平東路一段、和平東路一段 141 巷、新生南路二段 46 巷、新生南路所圍地區，面積約 9.1 公頃(詳圖 1)。



圖1 計畫範圍位置示意圖

參、 原都市計畫情形

表1 歷年相關都市計畫一覽表

編號	都市計畫案名	公告日期文號
1	本市第十二號都市計畫案	42年9月18日 北市工字第 34036 號
2	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4月14日 府工二字第 10711 號
3	修訂信義路、新生南路、和平東路、金山南路所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）案	74年3月25日 府工二字第 10594 號
4	變更臺北市大安區金華段二小段一八八等地號土地第三種住宅區、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
5	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
6	變更臺北市大安區青田街日式宿舍住宅區都市計畫辦理禁建案	94年3月14日 府 都 規 字 第 09402961300 號
7	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	96年7月30日 府 都 規 字 第 09633783500 號
8	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	96年8月9日 府 都 規 字 第 09633645200 號
9	修訂臺北市大安區青田街保存區、聚落風貌保存專用區、第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定週邊地區都市設計管制暨變更第三種住宅區(特)(日式宿舍)為第三種住宅區細部計畫案	103年3月19日 府 都 規 字 第 10240918700 號

編號	都市計畫案名	公告日期文號
10	臺北市大安區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案(第一階段)	110年5月28日 府都規字第 11000916051號
11	臺北市大安區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案	110年7月9日 府都規字第 11030344521號
12	修訂臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案	111年5月24日 府都綜字第 11100005681號
13	擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案	113年3月28日 府都規字第 11330206031號
14	擬定「臺北市開發基地體感降溫專案」細部計畫案	113年11月12日 府都設字第 11300917561號
15	修訂「臺北市防災型都市更新細部計畫案」	114年5月9日 府都規字第 11430273291號

肆、計畫目標與構想

一、計畫目標

- (一) 配合計畫範圍內近年新增登錄之歷史建築，配合修訂本計畫「文化資產核心街區」分布範圍，加強青田街區風貌保存。
- (二) 為確保全區都市設計管制一致性，並避免文化資產及日式宿舍之保存與都市計畫重疊管制，爰修訂全區需經都市設計審議與都市設計管制要點控管範圍。
- (三) 因應老屋重建急迫性、配合都市更新與防災之重大政策推動、兼顧土地所有權人開發權益與地區風貌維持等，檢討本計畫都市設計管制要點中，有關基地配置之相關規定，包括：院落留設、開挖率等，加速地區再生。

二、計畫構想

- (一) 因應 111 至 112 年間新增登錄之三處歷史建築，修訂本計畫「文化資產核心街區」範圍

計畫範圍內於 111 至 112 年間新增登錄之歷史建築共三處，包括青田街 11 巷 1 號、青田街 8 巷 12 號、青田街 6 巷 3 號等。本次修訂配合修訂上開三處為「文化資產核心街區」。

- (二) 為避免文資保存與都市計畫重疊管制，爰解除文化資產坐落基地需經都市設計審議地區與都市設計管制要點控管之規定，逕由文化資產主管機關依文化資產保存法等相關法令辦理

按現行計畫，古蹟、歷史建築等文化資產之日式宿舍坐落基地，除需經本府文化局依《文化資產保存法》相關規定辦理修復再利用計畫、因應計畫等審議外，上開文化資產及尚無文化資產身分之日式宿舍，亦屬本計畫「應經都市設計審議地區」且受「都市設計管制要點」控管。

惟考量上開文化資產之保存與修復再利用等實務，均由本府文化局依《文化資產保存法》相關規定辦理；而尚無文化資產身分

之日式宿舍倘有增、修、改、建行為時，亦由文化局依《文化資產保存法》審查其是否須經指定或登錄為文化資產，並透過本計畫「都市設計管制要點」控管日式宿舍之風貌。

又經檢視「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」、「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議參考範例暨審議注意事項」，古蹟、歷史建築、日式宿舍等具文化資產保存價值之標的，尚無需經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議之必要。綜上所述，爰本次解除古蹟、歷史建築、日式宿舍等具文化資產保存價值標的之坐落土地，應經都市設計審議之規定，並依上述原則修訂都市設計管制要點與日式宿舍管制之相關條文編排，避免文化資產及日式宿舍之保存與都市計畫重疊管制。

(三) 為確保街區風貌管制之一致性，修訂本計畫「都市設計管制要點」適用於都市設計審議地區及非都市設計審議地區

依現行計畫之都市設計管制範圍，本計畫區內分為「需經都市設計審議地區」與「非審議地區」兩種，惟僅「非審議地區」需依都市設計管制要點辦理，導致「需經都市設計審議地區」缺乏審議標準、兩類地區間之風貌管制規範不一。為促進街區風貌管制之一致性，爰修訂本計畫「都市設計管制要點」之適用範圍。

(四) 檢討本計畫「都市設計管制要點—院落留設規定」，提升小基地開發配置可行性

依《臺北市土地使用分區管制自治條例》第 16 條規定，全市目前住宅區中，僅「第一種住宅區」或者「其他住宅區內建築物側面牆壁設有門窗者」等兩類需留設側院(寬度不得小於 2 公尺，最小淨寬度不得小於 1.5 公尺)。與之相比，原計畫「都市設計管制要點」第六點，針對「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)及第三種商業區(特)(日式宿舍)之基地」，規定「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。」之規定相對較嚴格。

為兼顧小基地開發權益與歷史風貌維護，本計畫檢討「毗鄰古蹟、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)」之建築基地側院留設規定，並參酌《臺北市土地使用分區管制自治條例》通案性規定，以及本細部計畫都市設計管制要點之現行側院留設規定之間，檢討上述側院應留設之寬度如後。

(五) 比照全市通案性規定，調整全區開挖率至 70%，以提升重建可行性，協助老屋再生

為降低老舊建築物重建基地之開挖成本，提升其財務可行性進而促進本地區之老屋再生，本計畫配合 114 年度「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議參考範例暨審議注意事項」中，有關「第三、四種住宅區(含住宅區放寬分區管制加級地區或特定專用區所劃設之住宅區各項住宅使用用地)」之「地下層開挖面積占基地面積之比率(開挖率)為 70%以下」通案性規定，將本計畫區內第三種住宅區、第三之二種住宅區開挖率調整至 70%，以協助提高計畫地區內老屋重建之可行性，加速地區再生。

伍、 修訂計畫內容

配合前述計畫目標，本案修訂原計畫之「參、計畫目標與構想」之三層級管制、「肆、計畫內容(含土地使用分區變更、土地使用計畫及分區管制、都市設計管制範圍)」、「附件一、都市設計管制要點」內容如下(表 2、3、4)。

表2 修訂計畫目標與構想之三層級管制內容對照表

新計畫	原計畫	修訂說明
<p>參、計畫目標與構想</p> <p>一、第一層級—文化資產核心街區</p> <p>(二) 劃設範圍</p> <p>包括本市青田街 12 巷 5 號(編號 1)、青田街 7 巷 6 號(編號 2)、青田街 9 巷 5 號(編號 3)、青田街 7 巷 2 號(編號 11)、清真寺(新生南路二段 62 號)(編號 36)等五處市定古蹟及和平東路一段 187 號(編號 4)、青田街 7 巷 8 號(編號 5)、青田街 8 巷 10 號(編號 6)、青田街 9 巷 4 號(編號 7)、青田街 9 巷 6 號(編號 8)、青田街 9 巷 8 號(編號 9)、和平東路一段 183 巷 7 弄 6 號(編號 10)、<u>青田街 11 巷 1 號(編號 20)</u>、<u>青田街 8 巷 12 號(編號 26)</u>、<u>青田街 6 巷 3 號(編號 28)</u>等十處歷史</p>	<p>參、計畫目標與構想</p> <p>一、第一層級—文化資產核心街區</p> <p>(二) 劃設範圍</p> <p>包括本市青田街 12 巷 5 號(編號 1)、青田街 7 巷 6 號(編號 2)、青田街 9 巷 5 號(編號 3)、青田街 7 巷 2 號(編號 11)、清真寺(新生南路二段 62 號)(編號 36)等五處市定古蹟及和平東路一段 187 號(編號 4)、青田街 7 巷 8 號(編號 5)、青田街 8 巷 10 號(編號 6)、青田街 9 巷 4 號(編號 7)、青田街 9 巷 6 號(編號 8)、青田街 9 巷 8 號(編號 9)及和平東路一段 183 巷 7 弄 6 號(編號 10)等七處歷史建築(詳圖三)。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本計畫區內，編號 20、26、28 等原日式宿舍，陸續於 111 年、112 年，指定登錄為歷史建築，屬本計畫第一層級—文化資產核心街區範圍，爰配合修正劃設範圍與圖說(詳如圖三)。 2. 另編號 6 原劃設為「變電所用地」，已於 113 年變更為「聚落風貌保存專用區」，本計畫區內已無「變電所用地」，爰配合刪除。 3. 考量本計畫第二層級—歷史風貌街區之劃設依據《臺北市都市計畫容積移轉審查許可條件》，業於 103 年 6 月 26 日廢止，並於 103 年 6 月 30 日更名為《臺北市容積移轉審查許可自治條例》，故

新計畫	原計畫	修訂說明
<p style="text-align: center;">史建築（詳圖三）。</p>  <p>圖三 修訂臺北市中心區青洲街保存區、聚落風貌保存專用區、第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定用途地區都市設計管制暨變更第三種住宅區(特)(日式宿舍)為第三種住宅區細則計畫(第二次修訂)二層級管制概念圖</p> <p>(三) 使用與管制構想</p> <p>本層級包含保存區、聚落風貌保存專用區，其使用管制維持原計畫內容，不得作為容積接受基地，並需經本府文化局審核後，始得核發建築執照。</p> <p>二、第二層級—歷史風貌街區</p> <p>(一) 劃設依據</p> <p>依現行<u>臺北市容積移轉審查許可自治條例</u>第七點規定：「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地號之土地。但經市政府文化局確認不影響古蹟及歷史建築保存及風貌形塑者，不在此限。」，故以本計畫區內古蹟毗鄰街廓與歷史建築坐落地號土地之範圍為歷史風</p>	 <p>圖三 修訂臺北市中心區青洲街保存區、聚落風貌保存專用區、第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定用途地區都市設計管制暨變更第三種住宅區(特)(日式宿舍)為第三種住宅區細則計畫(第二次修訂)二層級管制概念圖</p> <p>(三) 使用與管制構想</p> <p>本層級包含保存區、聚落風貌保存專用區及變電所用地，其使用管制維持原計畫內容，不得作為容積接受基地，並需經本府文化局審核後，再經「<u>臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會</u>」審議通過，始得核發建築執照。</p> <p>二、第二層級—歷史風貌街區</p> <p>(一) 劃設依據</p> <p>依現行<u>臺北市都市計畫容積移轉審查許可條件</u>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。」，故以本計畫區內古蹟毗鄰街廓與歷史建築所在街廓之範圍為歷史風貌街區範圍。</p>	<p>本案爰引法規名稱及相關規定配合修正。</p> <p>4. 配合本次解除古蹟、歷史建築、日式宿舍等具文化資產保存價值標的之坐落土地應經都市設計審議之修訂原則，避免文化資產及日式宿舍之保存與都市計畫重疊管制。</p>

新計畫	原計畫	修訂說明
貌街區範圍。		

表3 修訂計畫內容對照表

新計畫						原計畫						修訂說明
二、土地使用計畫及分區管制						二、土地使用計畫及分區管制						1. 青田街 12 巷 3 號坐落基地，於原計畫記載之地號為金華段二小段 74 地號為誤植(應為 274 地號)，本次配合修正。 2. 原計畫記載金華段二小段 428 分別為第三種住宅區(特)(日式宿舍)、第三種商業區(特)(日式宿舍)，經查該筆土地已辦理地籍分割，地號分別為金華段二小段 428 與 428-1 地號，本次併同修正。
(一)各使用分區之使用性質、土地及建築物之使用管制如下表所示：						(一)各使用分區之使用性質、土地及建築物之使用管制如下表所示：						
位置	土地使用分區	面積 M ²	建蔽率	容積率	使用性質及管制內容	位置	土地使用分區	面積 M ²	建蔽率	容積率	使用性質及管制內容	
金華段 2 小段 403、228、406、405、203、202、216、216-3、175、285、287、268、264、263、265、262、240、133、130、81、78-2、99、78-10、274、138 及 428 地號	第三種住宅區(特)(日式宿舍)	9,230	45%	225%	1. 使用項目依本市土地使用分區管制自治條例之第三種住宅區規定辦理。並得為文化產業展售、文化交誼、多功能表演、展覽、會議、研討等相關使用，其使用應經本市文化資產主管機關核准。 2. 古蹟及歷史建築依「文化資產保存法」及其相關法令規定辦理。	金華段 2 小段 403、228、406、405、203、202、216、216-3、175、285、287、268、264、263、265、262、240、133、130、81、78-2、99、78-10、74、138 及 428 地號	第三種住宅區(特)(日式宿舍)	9,230	45%	225%	1. 使用項目依本市土地使用分區管制自治條例之第三種住宅區規定辦理。並得為文化產業展售、文化交誼、多功能表演、展覽、會議、研討等相關使用，其使用應經本市文化資產主管機關核准。 2. 古蹟及歷史建築依「文化資產保存法」及其相關法令規定辦理。	
金華段 2 小段 428-1 地號	第三種商業區(特)(日式宿舍)	55	65%	630%	使用項目依本市土地使用分區管制自治條例之第三種商業區規定辦理。並得為文化產業展售、文化交誼、多功能展演、展覽、會議、研討等相關使用，其使用應經本市文化資產主管機關核准。	金華段 2 小段 428 部分地號	第三種商業區(特)(日式宿舍)	55	65%	630%	使用項目依本市土地使用分區管制自治條例之第三種商業區規定辦理。並得為文化產業展售、文化交誼、多功能展演、展覽、會議、研討等相關使用，其使用應經本市文化資產主管機關核准。	

新計畫	原計畫	修訂說明				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;"></td> <td style="width: 25%;"></td> <td style="width: 25%;"></td> <td style="width: 25%; text-align: center;">准。</td> </tr> </table> <p>備註：本計畫各用地之大小、面積、位置及形狀應依地籍分割線為準。</p>				准。	備註：本計畫各用地之大小、面積、位置及形狀應依地籍分割線為準。	
			准。			
(刪除)	<p>(二) <u>保存區之基地，因維護古蹟原有形貌所受限之可建築容積得依「古蹟土地容積移轉辦法」及相關規定辦理容積移轉；另聚落風貌保存專用區、第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)之基地，因維護歷史建築或日式宿舍原有形貌所受限之可建築容積得依「都市計畫容積移轉實施辦法」及相關規定辦理容積移轉。</u></p>	<p>考量「古蹟土地容積移轉辦法」業於 114 年 01 月 15 日修正為「古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉辦法」，且上開法令修正後已授權歷史建築得依該法令辦理容積移轉，爰本計畫區內歷史建築之可建築容積，自得依該辦法申請，無另行規範之必要，爰本次刪除現行計畫相關規定。至尚非屬文化資產之日式宿舍，未來倘經認定為文化資產，亦得依上開辦法申請容積移轉。</p>				
<p>(二) 本計畫範圍內保存區、聚落風貌保存專用區、第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日</p>	<p><u>(三) 本計畫範圍內保存區、聚落風貌保存專用區、第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日</u></p>	<p>項次配合修正。</p>				

新計畫	原計畫	修訂說明
<p>式宿舍)不得作為容積接受基地，其餘地區依容積移轉相關法令規定辦理。</p>	<p>式宿舍)不得作為容積接受基地，其餘地區依容積移轉相關法令規定辦理。</p>	
<p>三、都市設計管制範圍</p> <p>為維護本計畫區範圍內日式宿舍之原有形貌及促進良好之環境品質，特訂定「都市設計管制要點」(如附件)。<u>除古蹟及歷史建築坐落土地依文化資產保存法辦理外，其餘地區均須依上開要點辦理。</u></p> <p>(一) 需經本府文化局審核地區</p> <p>計畫區內保存區、聚落風貌保存專用區、第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)應先經本府文化局審核後，始得核發建築執照。</p>	<p>三、都市設計管制範圍</p> <p>為維護本計畫區範圍內日式宿舍之原有形貌及促進良好之環境品質，特訂定都市設計管制要點(如附件)。</p> <p>(一) <u>需經都市設計審議地區</u></p> <p>1. <u>計畫區內保存區、變電所用地、聚落風貌保存專用區、第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)應先經本府文化局審核後，再經「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，始得核發建築執照。</u></p> <p>2. <u>考量文化資產保存及歷史風貌形塑，本計畫另訂需經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議範圍詳圖五。</u></p>	<p>1. 考量古蹟及歷史建築已有文化資產保存法規範，為簡化相關程序，明定免依都市設計管制要點規範。</p> <p>2. 原依規定計畫區內保存區、聚落風貌保存專用區、第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)申請建築應先經文化局審核後再經都市設計審議，為免重覆審查並簡政便民，屬古蹟、歷史建築、日式宿舍等具文化資產保存價值</p>

新計畫	原計畫	修訂說明
<p>(二) <u>需經都市設計審議地區</u></p> <p><u>計畫區內位於都市設計審議範圍內建物(詳圖五), 需經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議後, 始得核發建築執照。</u></p> 	<p>(二) <u>非審議地區</u></p> <p><u>非屬前項地區者, 須依都市設計管制要點辦理。</u></p> 	<p>之土地應由文化局審核, 免再經都市設計審議。</p> <p>3. 配合古蹟、歷史建築、日式宿舍應經文化局審核, 免經都市設計審議, 爰修正圖五都市設計審議範圍, 另新增文化局審核範圍。</p>

表4 修訂都市設計管制要點內容對照表

新計畫	原計畫	修訂說明
<p>附件 1:都市設計管制要點</p> <p>為維護本計畫區範圍內日式宿舍原有形貌及促進良好之環境品質,特定訂定本管制要點。</p> <p>一、<u>第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)</u>,且非屬古蹟、歷史建築者應依以下規定辦理：</p> <p>(一)以原貌復原、修復或原貌重建予以保存維護為原則。</p>	<p>附件 1:都市設計管制要點</p> <p>為維護本計畫區範圍內日式宿舍之原有形貌及促進良好之環境品質,特定訂定本管制要點。</p> <p>一、<u>具文化資產保存價值之建物修復原則</u>：</p> <p>(一)<u>本計畫區變電所用地、聚落風貌保存專用區、第三種住宅區(特)(日式宿舍)內之歷史建築及第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)內之日式宿舍</u>以原貌復原、修復或原貌重建予以保存維護為原則。</p> <p>1. <u>歷史建築應以原貌保存維護及維持既有紋理為原則,其具保存價值之部分應經本府文化局審核確認,並依原有工法形貌重建,但外觀顏色應配合古蹟及歷史建築色調,避免複雜的語彙、色彩與材質變化,且不得影響整體街區視覺景觀。</u></p>	<p>1. 配合本次都市設計管制要點之修訂目的,係為控管「非屬文化資產之日式宿舍及周邊環境品質」,故將原都市設計管制要點中與日式宿舍相關之內容予以歸納至第一點,爰將本要點「一、具文化資產保存價值之建物修復原則」,修訂為「一、第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍),且非屬古蹟、歷史建築者應依以下規定辦理」。</p> <p>2. 考量原條文有關「第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)」等文字反覆出現於多處,本次修訂予以整併並刪除重複文字,統一於本點第一款,敘明「非屬文化資產之日式宿舍」係指「第三種住宅區</p>

新計畫	原計畫	修訂說明
<p>依原有形貌及工法進行增、修、改建，改建拆除之部分應經本府文化局審查同意，始得比照第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)之規定辦理，但其建築物外觀顏色應配合古蹟及歷史建築色調，避免複雜的語彙、色彩與材質變化，且不得影響整體街區視覺景觀。</p> <p>(二)經本府文化局審查同意無法以原貌復原、修復或原貌重建保存維護者，應依以下規定辦理，以維護整體風貌。</p> <p>1. 新、增、改、修建時，以維持現況留設前院為原則。</p>	<p>2. <u>計畫範圍內第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)內之日式宿舍以原貌保存維護及維持既有紋理為原則，並得依原有形貌及工法進行增、修、改建，改建拆除之部分應經本府文化局審查同意，始得比照第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)之規定辦理，但其建築物外觀顏色應配合古蹟及歷史建築色調，避免複雜的語彙、色彩與材質變化，且不得影響整體街區視覺景觀。</u></p> <p>(二) <u>歷史建築及第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)內之日式宿舍</u>經本府文化局審查同意無法以原貌復原、修復或原貌重建保存維護者，應依以下規定辦理，以維護整體風貌。</p> <p>1. <u>歷史建築之增建及第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)內之日式宿舍</u>之新、</p>	<p>(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)內之日式宿舍，且非屬文化資產者」，以提升條文易讀性。</p> <p>3. 原規定有關歷史建築之相關規範，配合本次修訂方向已非屬本要點規範，予以刪除。</p> <p>4. 查《臺北市建築物及法定空地綠化實施要點》已於105年6月28日公告廢止，並於105年6月2日發布實施《臺北市新建建築物綠化實施規則》，爰配合修正法規名稱。</p>

新計畫	原計畫	修訂說明
<p>2. 空間型態規範： (略)</p> <p>II. 屋頂應由日式黑瓦構成，屋頂屋坡坡度應以 1:2 設置，臨前院門廳上之部分，得以撫殿或歇山山牆處理為原則，且前述屋頂不受「<u>臺北市新建建築物綠化實施規則</u>」之規定。</p>	<p>增、改、修建時，以維持現況留設前院為原則。</p> <p>2. 空間型態規範：(略)</p> <p>II. 屋頂應由日式黑瓦構成，屋頂屋坡坡度應以 1:2 設置，臨前院門廳上之部分，得以撫殿或歇山山牆處理為原則，且前述屋頂不受「<u>臺北市建築物及法定空地綠化實施要點</u>」之規定。</p>	
<p>(三) 建築高度： 建築高度以不超過 10.5 公尺及 3 層樓為原則。</p> <p>(四) 人行系統：<u>基地以自道路境界線退縮留設 1.5 公尺無遮簷人行道為原則。</u></p>	<p><u>二、建築高度：</u> <u>變電所用地、聚落風貌保存專用區、第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)</u>，建築高度以不超過 10.5 公尺及 3 層樓為原則。</p> <p><u>四、人行系統：</u> <u>本計畫範圍內建築基地除面臨和平東路(40公尺)側之第三種商業區(特)及聚落風</u></p>	<p>1. 為提升日式宿舍風貌管制相關規定易讀性，原都市設計管制要點第二、四、五、八、九(二)、十一、十三點，皆涉及日式宿舍之風貌管制，本次將上開規定統一移列於第一點項下。</p> <p>2. 配合前述古蹟、歷史建築等逕由文化局依文化資產保存法等相關規</p>

新計畫	原計畫	修訂說明
<p>(五)圍牆：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築基地內圍牆高度不得超過 1.8 公尺，基座在 45 公分以下，沿街圍牆透空率以與古蹟協調配合為原則。 2. 圍牆形式宜以簡潔水平與垂直構成，其色彩以國際標準色系 HV/C=7.5-10YR 8.5/1 設置為原則，材質以清水泥或木、石素材並以與古蹟協調配合為原則。 <p>(六)基地應設置夜間照明。</p>	<p><u>貌保存專用區基地應比照第三種商業區規定留設騎樓或無遮簷人行道外，應自道路境界線退縮留設 1.5 公尺無遮簷人行道，經本府文化局審核認定應保留歷史風貌、紋理者，不在此限。</u></p> <p>五、圍牆</p> <p>(一)<u>變電所用地、聚落風貌保存專用區及第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)圍牆規定：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築基地內圍牆高度不得超過 1.8 公尺，基座在 45 公分以下，沿街圍牆透空率以與古蹟協調配合為原則。 2. 圍牆形式宜以簡潔水平與垂直構成，其色彩以國際標準色系 HV/C=7.5-10YR 8.5/1 設置為原則，材質以清水泥或木、石素材並以與古蹟協調配合為原則。 <p>八、夜間照明：</p>	<p>定辦理，非屬本要點規範，爰刪除左列「聚落風貌保存專用區」之適用。</p> <p>3. 有關人行系統規範分屬第三種住宅區(特)(日式宿舍)第三種商業區(特)(日式宿舍)及其餘地區之內容，分列於第一點第(四)款及第三點。</p>

新計畫	原計畫	修訂說明
<p>(七) 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>(八) 進行原貌復原、修復或原貌重建予以原貌保存維護者，得不受「臺北市新建建築物綠化實施規則」及「臺北市土地使用分區管制自治條例」有關院落及建蔽率相關規定之限制。</p> <p>(九) 經本府文化局審核通</p>	<p>本計畫區內變電所用地、保存區、聚落風貌保存專用區、第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)基地應設置夜間照明。</p> <p>九、樹木保護：</p> <p>(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</p> <p>十一、計畫範圍內變電所用地、聚落風貌保存專用區、第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)進行原貌復原、修復或原貌重建予以原貌保存維護者，得不受「臺北市建築物及法定空地綠化實施要點」及「臺北市土地使用分區管制自治條例」有關院落及建蔽率相關規定之限制。</p> <p>十三、本計畫區內保存區、聚</p>	

新計畫	原計畫	修訂說明
<p><u>過，得不適用「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 12-1 章之停車空間及裝卸位之規定。</u></p>	<p><u>落風貌保存專用區、第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)，經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會通過，得不適用「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 12-1 章之停車空間及裝卸位之規定。</u></p>	
<p><u>(十)第一點內「原則」性之規定，如經本府文化局審核通過，得不受該「原則」性規定之限制。</u></p>		<p>考量本項規定均係本府文化局針對日式宿舍空間形貌控管之相關審核原則。為利保持日式宿舍風貌控管之彈性，新增本點第十款，授權日式宿舍如經本府文化局審核通過，得不受本點「原則」性規定之限制。</p>
<p><u>二、非屬第三種住宅區(特)(日式宿舍)、第三種商業區(特)(日式宿舍)、古蹟、歷史建築者，應依以下規定辦理：</u></p> <p>(一) 建築物量體、造型與色彩：</p> <p>本計畫區內第三種商業區(特)、第三種住宅區及第三之二種住宅區之建築物，面臨都市計畫道路或永久性空地者，高度 3.5 公尺及或第 1 層樓之立面色彩以國際標準色系 HV/C=7.5-10YR 3-4/1-3</p>	<p><u>三、建築物量體、造型與色彩：</u></p> <p>本計畫區內<u>非審議地區</u>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</p>	<p>1. 為與第一點適用對象區隔，另彙整適用其餘規定於第二點項下，並就第二點適用對象，明訂為「非屬第三種住宅區(特)(日式宿舍)、第三種商業區(特)(日式宿舍)、古蹟、歷史建築」者。</p> <p>2. 為利都市設計審議地區及非都市審議地區標準一致，爰刪除現行計畫中有關「非審議</p>

新計畫	原計畫	修訂說明
<p>設置為限，高度 3.5 公尺及或第 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 設置為原則。</p>	<p>際標準色系 HV/C=5-10 B 9-8.5/1-4 設置為原則。</p>	<p>地區」等標題文字，並敘明非屬文化資產及日式宿舍之土地使用分區（包括：第三種商業區(特)、第三種住宅區及第三之二種住宅區），應受本點之管制。</p>
<p>(二) 人行系統：</p> <p>除臨和平東路（40 公尺）側之第三種商業區(特)應比照第三種商業區規定留設騎樓或無遮簷人行道外，第三種住宅區及第三之二種住宅區之基地，應自道路境界線退縮留設1.5公尺無遮簷人行道。</p>	<p><u>四、人行系統：</u></p> <p><u>本計畫範圍內建築基地除面</u>臨和平東路（40 公尺）側之<u>第三種商業區(特)及聚落風貌保存專用區基地</u>應比照第三種商業區規定留設騎樓或無遮簷人行道外，應自道路境界線退縮留設1.5公尺無遮簷人行道。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 配合前述古蹟、歷史建築等逕由文化局依文化資產保存法等相關規定辦理，非屬本要點規範，爰刪除左列「聚落風貌保存專用區」之適用。 2. 有關人行系統規範分屬第三種住宅區(特)(日式宿舍)第三種商業區(特)(日式宿舍)及其餘地區之內容，分列於第一點第(四)款及第二點第(二)款。
<p>(三) 圍牆</p> <p>本計畫區內第三種住宅區及第三之二種住宅區基地圍牆規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. (略) 2. (略) 3. 圍牆供人行出入之開口 	<p><u>五、圍牆</u></p> <p><u>(二) 本計畫區內非審議地區之第三種商業區(特)、第三種住宅區及第三之二種住宅區基地圍牆規定：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. (略) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 修訂說明同「二、建築物量體、造型與色彩」 2. 依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議參考範例暨審議注意事項」(114 年)之「二、

新計畫	原計畫	修訂說明
<p>應設置門柱，且門柱外緣之距離不得大於 2.5 公尺。</p>	<p>2. (略)</p> <p>3. <u>圍牆供人行出入之開口應設置門柱，且門柱外緣之距離不得大於 2.5 公尺，圍牆供車行出入之開口其寬度不得大於 3.5 公尺。</u></p>	<p>審議注意事項 (三) 建築設計規劃：「2. 為維持本市工商活動延續性，商業區(包含特定商業區)及工業區(包含策略型工業區等)不設置圍牆或高度 45 公分以上綠籬。」以及「二、審議注意事項 (四) 交通及停車空間」：「若進出車道分別設置，其單向車道及出入寬度採 2 公尺」。依此規定，若進出車道分別設置，則出入口寬度合計將達 4 公尺，超過本計畫現行管制要點之圍牆供車道出入開口寬度 3.5 公尺，考量與通案性原則不符，爰本次配合刪除第三種商業區(特)留設圍牆之規定，以及刪除有關圍牆供車道出入開口寬度之規定。</p>
<p>(四) 院落規定</p> <p>1. 建築基地毗鄰古蹟、聚落風貌保存專用區、第</p>	<p><u>六、非審議地區之院落規定</u></p> <p>(一) 建築基地毗鄰古蹟、聚落風貌保存專用區、第三</p>	<p>1. 修訂說明同「二、建築物量體、造型與色彩」。</p> <p>2. 考量《臺北市土地使</p>

新計畫	原計畫	修訂說明
<p>三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)之基地，規定如下：</p> <p>(1) <u>如側面牆壁設有門窗者</u>，應沿毗鄰之境界線留設側院，其寬度不得小於 2 公尺，且其最小淨寬度不得小於 1.5 公尺。</p> <p>(2) <u>側面牆壁未設有門窗者</u>，亦應沿<u>毗鄰之境界線留設側院</u>，其<u>最小淨寬度不得小於 1 公尺</u>。</p> <p>(3) 兩側以上毗鄰古蹟、聚落風貌保存專用區、第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)之基地，致院落留設無法符合前款規定者，得經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過，放寬院落規定。</p> <p>2. 第三種住宅區及第三之二種住宅</p>	<p>種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)之基地，規定如下：</p> <p>1. 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>2. 兩側以上毗鄰古蹟、聚落風貌保存專用區、第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)之基地，致院落留設無法符合前款規定者，得經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過，放寬院落規定。</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</p>	<p>用分區管制自治條例》第 16 條規定：「第一種住宅區內之建築物需留設側院。其他住宅區內建築物之側面牆壁設有門窗者，亦同。但側面基地線臨接道路者，不在此限。前項留設之側院，其寬度不得小於二公尺，且最小淨寬度不得小於一點五公尺。」是以，查目前全市通案性之住宅區側院留設規定，僅「第一種住宅區」以及「其他住宅區內建築物之側面牆壁設有門窗者」須留設側院，先予敘明。</p> <p>3. 爰本計畫考量土地所有權人開發權益，並參酌前述全市通案性側院留設規定，修正為「側面牆壁設有門窗者，應沿毗鄰之境界線留設側院，其寬度不得小於 2 公尺，且其最小淨寬度不得小於 1.5 公尺」。</p> <p>4. 至「側面牆壁未設有門窗者」，考量本計畫仍具保存歷史街區風貌之空間目標，不宜逕採免留設側</p>

新計畫	原計畫	修訂說明
<p>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>(刪除)</p>	<p>者，不在此限。</p> <p>(三)<u>第三種住宅區及第三之二種住宅區建築基地以種植喬木為原則，並依「臺北市建築物及法定空地綠化實施要點」檢討。</u></p>	<p>院之全市通案性規定，爰參酌本計畫「日式宿舍」之側院留設規定，修正「側面牆壁未設有門窗者，應沿毗鄰之境界線留設側院，其最小淨寬度不得小於1公尺」之規定。</p> <p>5. 查《臺北市建築物及法定空地綠化實施要點》已於105年6月28日公告廢止，並於105年6月2日發布實施《臺北市新建建築物綠化實施規則》。又依該規則，已針對各樣態新建建築物基地之喬木、灌木、綠容率等予以律定。為避免與全市通案性規定重疊管制，爰本次刪除「第三種住宅區及第三之二種住宅區建築基地以種植喬木為原則」，並回歸該規則辦理。</p>
<p>(五) 開挖率：</p> <p>本計畫區內第三種住宅區及第三之二種住宅區建築基地，其開挖率以 <u>70%</u> 為原則；第三種商業區(特)(原屬第二種商業區)建築基地，開挖率以 80% 為</p>	<p><u>七、開挖率：</u></p> <p>本計畫區內第三種住宅區及第三之二種住宅區建築基地，其開挖率<u>上限</u>以 60% 為原則；第三種商業區(特)(原屬第二種商業區)建築基地，開挖率<u>上限</u>以 80%</p>	<p>1. 考量本計畫範圍內屋齡已達 30 年以上具更新潛力之建築物眾多，且多屬 1,000 平方公尺以下小基地，未來重建時將面臨深開挖風險與衍生較高之重建</p>

新計畫	原計畫	修訂說明
<p>原則，採用綜合設計放寬規定者，以 70%為原則。</p>	<p>為原則，採用綜合設計放寬規定者，以 70%為原則。</p>	<p>負擔，為利更新重建，爰依《臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議參考範例暨審議注意事項》之通案性規定調整建蔽率至 70%。</p> <p>2. 另因開挖率屬原則性之規範，如經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過，得不受該「原則」性規定之限制，故刪除「上限」一詞。</p>
<p>(六) 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」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><u>九</u>、樹木保護：</p> <p>(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>原第(二)款因涉及日式宿舍坐落土地移列至第一點項下，項次配合修正。</p>
<p>(七) 毗鄰古蹟、聚落風貌保存專用區及、第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)</p>	<p><u>十</u>、毗鄰古蹟、聚落風貌保存專用區及、第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)之建築基地，於進行</p>	

新計畫	原計畫	修訂說明
<p>之建築基地，於進行地下開挖工程時，應加強鄰地安全監測與維護作業，其施工計畫應經本府文化局審查通過，始得准其申報開工。</p>	<p>地下開挖工程時，應加強鄰地安全監測與維護作業，其施工計畫應經本府文化局審查通過，始得准其申報開工。</p>	
<p>(八) 計畫範圍內建築基地因毗鄰古蹟、歷史建築，或為形塑整體聚落風貌等因素，經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過，其建蔽率得放寬至10%為原則。</p>	<p><u>十二</u>、計畫範圍內建築基地因毗鄰古蹟、歷史建築，或為形塑整體聚落風貌等因素，經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過，其建蔽率得放寬至10%為原則。</p>	
<p><u>三</u>、有關本要點「原則」性之規定，除<u>第三種住宅區(特)(日式宿舍)</u>及<u>第三種商業區(特)(日式宿舍)</u>外，如經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過，得不受該「原則」性規定之限制。</p>	<p><u>十四</u>、有關本要點「原則」性之規定，如經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過，得不受該「原則」性規定之限制。</p>	<p>非屬文化資產日式宿舍之風貌管制不受原則性規定限制已於第一點第一項第(十)款敘明，故配合修訂。</p>

三、附圖及附表

新計畫	原計畫	修訂說明
<p>圖一、修訂臺北市大安區青田街保存區、聚落風貌保存專用區、第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定周邊地區都市設計管制暨變更第三種住宅區(特)(日式宿舍)為第三種住宅區細部計畫案(第二次修訂)計畫位置示意圖</p>  <p>圖一 修訂臺北市大安區青田街保存區、聚落風貌保存專用區、第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定周邊地區都市設計管制暨變更第三種住宅區(特)(日式宿舍)為第三種住宅區細部計畫案(第二次修訂)計畫位置示意圖</p>	<p>圖一、修訂臺北市大安區青田街保存區、聚落風貌保存專用區、第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定周邊地區都市設計管制暨變更第三種住宅區(特)(日式宿舍)為第三種住宅區細部計畫案計畫位置示意圖</p>  <p>圖一 修訂臺北市大安區青田街保存區、聚落風貌保存專用區、第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定周邊地區都市設計管制暨變更第三種住宅區(特)(日式宿舍)為第三種住宅區細部計畫案計畫位置示意圖</p>	<p>依計畫範圍內現行土地使用分區及用地，更新相關圖面。</p>
<p>圖二、修訂臺北市大安區青田街保存區、聚落風貌保存專用區、第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定周邊地區都市設計管制暨變更第三種住宅區(特)(日式宿舍)為第三種住宅區細部計畫案(第二次修訂)日式宿舍位置示意圖</p>  <p>圖二 修訂臺北市大安區青田街保存區、聚落風貌保存專用區、第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定周邊地區都市設計管制暨變更第三種住宅區(特)(日式宿舍)為第三種住宅區細部計畫案(第二次修訂)日式宿舍位置示意圖</p>	<p>圖二、修訂臺北市大安區青田街保存區、聚落風貌保存專用區、第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定周邊地區都市設計管制暨變更第三種住宅區(特)(日式宿舍)為第三種住宅區細部計畫案日式宿舍位置示意圖</p>  <p>圖二 修訂臺北市大安區青田街保存區、聚落風貌保存專用區、第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定周邊地區都市設計管制暨變更第三種住宅區(特)(日式宿舍)為第三種住宅區細部計畫案日式宿舍位置示意圖</p>	<p>配合計畫範圍內古蹟指定及歷史建築登錄情形，更新相關圖面。</p>

新計畫	原計畫	修訂說明
<p>圖三、修訂臺北市大安區青田街保存區、聚落風貌保存專用區、第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定周邊地區都市設計管制暨變更第三種住宅區(特)(日式宿舍)為第三種住宅區細部計畫案(第二次修訂)三層級管制概念圖</p> 	<p>圖三、修訂臺北市大安區青田街保存區、聚落風貌保存專用區、第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定周邊地區都市設計管制暨變更第三種住宅區(特)(日式宿舍)為第三種住宅區細部計畫案三層級管制概念圖</p> 	<p>配合編號 20、26、28 等日式宿舍，陸續於 111、112 年登錄為歷史建築，爰配合修訂上開日式宿舍坐落土地為「第一層級—文化資產核心街區」</p>
<p>圖四、修訂臺北市大安區青田街保存區、聚落風貌保存專用區、第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定周邊地區都市設計管制暨變更第三種住宅區(特)(日式宿舍)為第三種住宅區細部計畫案(第二次修訂)日式宿舍位置示意圖</p> 	<p>圖四、修訂臺北市大安區青田街保存區、聚落風貌保存專用區、第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定周邊地區都市設計管制暨變更第三種住宅區(特)(日式宿舍)為第三種住宅區細部計畫案日式宿舍位置示意圖</p> 	<p>依計畫範圍內現行土地使用分區及用地，更新相關圖面。</p>
<p>圖五、修訂臺北市大安區青田</p>	<p>圖五、修訂臺北市大安區青田</p>	<p>配合本次修正，</p>

新計畫	原計畫	修訂說明
-----	-----	------

街保存區、聚落風貌保存專用區、第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定周邊地區都市設計管制暨變更第三種住宅區(特)(日式宿舍)為第三種住宅區細部計畫案(第二次修訂)都市設計審議地區示意圖

圖五 修訂臺北市大安區青田街保存區、聚落風貌保存專用區、第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定周邊地區都市設計管制暨變更第三種住宅區(特)(日式宿舍)為第三種住宅區細部計畫案(第二次修訂)都市設計審議地區示意圖



街保存區、聚落風貌保存專用區、第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定周邊地區都市設計管制暨變更第三種住宅區(特)(日式宿舍)為第三種住宅區細部計畫案都市設計審議地區示意圖

圖五 修訂臺北市大安區青田街保存區、聚落風貌保存專用區、第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定周邊地區都市設計管制暨變更第三種住宅區(特)(日式宿舍)為第三種住宅區細部計畫案都市設計審議地區示意圖



配合古蹟、歷史建築、日式宿舍應經文化局審核，免經都市設計審議，爰修正都市設計審議範圍，另新增文化局審核範圍。

附表一、古蹟、歷史建築、日式宿舍土地權屬與經營活化現況

附表一-2 古蹟、歷史建築、日式宿舍土地權屬與經營活化現況

編號	坐落 地點	所有權屬(管理機關)	建築	地籍	文化 資產類別	備註	保存與利用現況
1	2751 070	中華民國(國立臺灣大學)	075	青田街 12 巷 5 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
2	2751 085	中華民國(國立臺灣大學)	085	青田街 12 巷 6 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
3	2751 097	中華民國(國立臺灣大學)	097	青田街 12 巷 7 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
4	429 029	中華民國(臺北市政府)	029	和平東路一段 187 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
5	221 089	中華民國(臺灣大學)	089	青田街 12 巷 8 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
6	293 046	臺灣電力股份有限公司	046	青田街 12 巷 9 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
7	290 087	中華民國(臺灣大學)	087	青田街 12 巷 10 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
8	290 088	中華民國(臺灣大學)	088	青田街 12 巷 11 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
9	290 089	中華民國(臺灣大學)	089	青田街 12 巷 12 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
10	403 970	中華民國(臺灣大學)	970	和平東路一段 183 巷 1 弄 1 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
11	229 683	中華民國(臺灣大學)	683	青田街 12 巷 13 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
12	428 297	中華民國(臺灣大學)	297	和平東路一段 183 巷 2 弄 2 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
13	400 264	中華民國(臺灣大學)	264	和平東路一段 183 巷 3 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
14	405 471	中華民國(臺灣大學)	471	和平東路一段 183 巷 4 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
15	203 133	臺灣中小企業銀行	133	青田街 7 巷 12 弄 1 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
16	202 72	中華民國(財政部國庫券)	72	青田街 7 巷 12 弄 2 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
17	216 3	中華民國(財政部國庫券)	3	和平東路一段 183 巷 19 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
18	216 133	中華民國(財政部國庫券)	133	和平東路一段 183 巷 19 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
19	475 413	中華民國(財政部國庫券)	413	青田街 7 巷 11 弄 1 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
20	283 091	中華民國(臺灣大學)	091	青田街 11 巷 1 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
21	287 090	中華民國(臺灣大學)	090	青田街 11 巷 2 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
22	268 182	中華民國(臺灣大學)	182	青田街 11 巷 3 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
23	264 170	中華民國(鐵路管理局)	170	青田街 12 巷 15 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
24	263 115	中華民國(鐵路管理局)	115	青田街 12 巷 17 弄 1 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
25	263 124	中華民國(臺灣大學)	2675	青田街 12 巷 17 弄 2 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
26	202 041	中華民國(教育廳)	041	青田街 12 巷 18 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
27	240 207	中華民國(教育廳)	01	青田街 12 巷 19 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
28	133 206	中華民國(臺灣大學)	01	青田街 12 巷 20 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
29	130 250	中華民國(交通部郵政總局)	05	青田街 12 巷 21 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
30	81 135	中華民國(臺灣師範大學)	137	青田街 12 巷 22 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
31	130 2	中華民國(臺灣師範大學)	208	青田街 12 巷 23 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
32	90 185	中華民國(臺灣師範大學)	59	青田街 12 巷 24 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
33	70-10 365	中華民國(臺灣師範大學)	64	青田街 12 巷 25 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
34	274 487	中華民國(臺灣大學)	3430	青田街 12 巷 26 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
35	138 258	臺灣銀行股份有限公司		空地	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
36	188 2709	新大		和平東路一段 183 巷 185 弄 1 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)

附表一、土地權屬表

附表一-1 土地權屬表

編號	坐落 地點	所有權屬(管理機關)	建築	地籍	文化 資產類別	備註	保存與利用現況
1	273 450	中華民國(臺灣大學)	150	青田街 12 巷 5 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
2	224 683	中華民國(臺灣大學)	308	青田街 12 巷 6 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
3	225 687	中華民國(臺灣大學)	2	青田街 12 巷 7 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
4	429 029	中華民國(臺北市政府)	029	和平東路一段 187 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
5	221 089	中華民國(臺灣大學)	8	青田街 12 巷 8 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
6	293 046	臺灣電力股份有限公司	140	青田街 12 巷 9 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
7	290 087	中華民國(臺灣大學)	208	青田街 12 巷 10 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
8	290 088	中華民國(臺灣大學)	208	青田街 12 巷 11 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
9	290 089	中華民國(臺灣大學)	3	青田街 12 巷 12 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
10	403 970	中華民國(臺灣大學)	58	和平東路一段 183 巷 1 弄 1 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
11	229 683	中華民國(臺灣大學)	7	青田街 12 巷 13 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
12	428 297	中華民國(臺灣大學)	85	和平東路一段 183 巷 2 弄 2 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
13	400 264	中華民國(臺灣大學)	55	和平東路一段 183 巷 3 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
14	405 471	中華民國(臺灣大學)	79	和平東路一段 183 巷 4 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
15	203 133	臺灣中小企業銀行	116	青田街 7 巷 12 弄 1 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
16	202 72	中華民國(財政部國庫券)		青田街 7 巷 12 弄 2 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
17	216 3	中華民國(財政部國庫券)		和平東路一段 183 巷 19 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
18	216 133	中華民國(財政部國庫券)		和平東路一段 183 巷 19 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
19	475 413	中華民國(財政部國庫券)	199	青田街 7 巷 11 弄 1 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
20	283 091	中華民國(臺灣大學)	4	青田街 11 巷 1 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
21	287 090	中華民國(臺灣大學)	3	青田街 11 巷 2 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
22	268 182	中華民國(臺灣大學)	104	青田街 11 巷 3 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
23	264 170	中華民國(鐵路管理局)	71	青田街 12 巷 15 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
24	263 115	中華民國(鐵路管理局)	158	青田街 12 巷 17 弄 1 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
25	263 124	中華民國(臺灣大學)	2575	青田街 12 巷 17 弄 2 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
26	202 041	中華民國(教育廳)	2018	青田街 12 巷 18 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
27	240 207	中華民國(教育廳)	01	青田街 12 巷 19 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
28	133 206	中華民國(臺灣大學)	01	青田街 12 巷 20 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
29	130 250	中華民國(交通部郵政總局)	05	青田街 12 巷 21 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
30	81 135	中華民國(臺灣師範大學)	137	青田街 12 巷 22 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
31	130 2	中華民國(臺灣師範大學)	208	青田街 12 巷 23 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
32	90 185	中華民國(臺灣師範大學)	59	青田街 12 巷 24 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
33	70-10 365	中華民國(臺灣師範大學)	64	青田街 12 巷 25 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
34	274 487	中華民國(臺灣大學)	3430	青田街 12 巷 26 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
35	138 258	臺灣銀行股份有限公司		空地	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)
36	188 2709	新大		和平東路一段 183 巷 185 弄 1 號	古蹟	歷史建築	歷史建築(原建築)

其他計畫範圍內土地所有權屬
註 1：土地權屬位於臺北市大安區登華段 2 小段。
註 2：土地權屬以實際向政府登記為準。
註 3：城安棧(105 號)與(註 3)青田街 12 巷 1 號)原計畫檢討該建物回復為第三種住宅區，項次已不在，故予刪除。

依計畫範圍內古蹟、歷史建築、日式宿舍土地權屬與經營活化現況，更新相關附表。

陸、 其他

本計畫未規定事項悉依原都市計畫及相關法令規定辦理。

附件一、修訂後計畫內容

參、計畫目標與構想

一、第一層級—文化資產核心街區

(一) 劃設依據

文化資產核心街區為依文化資產保存法第 33 條所指定及登錄之古蹟、歷史建築及其坐落土地。為保存具文化資產保存價值之古蹟及歷史建築，本區維持嚴格管制。

(二) 劃設範圍

包括本市青田街 12 巷 5 號(編號 1)、青田街 7 巷 6 號(編號 2)、青田街 9 巷 5 號(編號 3)、青田街 7 巷 2 號(編號 11)、清真寺(新生南路二段 62 號)(編號 36) 等五處市定古蹟及和平東路一段 187 號(編號 4)、青田街 7 巷 8 號(編號 5)、青田街 8 巷 10 號(編號 6)、青田街 9 巷 4 號(編號 7)、青田街 9 巷 6 號(編號 8)、青田街 9 巷 8 號(編號 9)、和平東路一段 183 巷 7 弄 6 號(編號 10)、青田街 11 巷 1 號(編號 20)、青田街 8 巷 12 號(編號 26)、青田街 6 巷 3 號(編號 28)等十處歷史建築(詳圖三)。

(三) 使用與管制構想

本層級包含保存區、聚落風貌保存專用區，其使用管制維持原計畫內容，不得作為容積接受基地，並需經本府文化局審核後，始得核發建築執照。

二、第二層級—歷史風貌街區

(一) 劃設依據

依現行臺北市容積移轉審查許可自治條例第七點規定：「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地號之土地。但經市政府文化局

確認不影響古蹟及歷史建築保存及風貌形塑者，不在此限。」，故以本計畫區內古蹟毗鄰街廓與歷史建築所在地號土地之範圍為歷史風貌街區範圍。

(二) 劃設範圍

青田街 2 巷、青田街 5 巷、新生南路 2 段 54 巷、新生南路 2 段、和平東路 199 巷 3 弄、和平東路一段 199 巷、和平東路一段、和平東路一段 183 巷、青田街 11 巷、青田街 12 巷、和平東路一段 141 巷所圍街廓(不含第一層級範圍)。

(三) 使用與管制構想

本層級包含第三種住宅區(特)(日式宿舍)、第三種商業區(特)(日式宿舍)、第三種住宅區、第三之二種住宅區、第三種商業區(特)(原屬第二種商業區)，其中第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)仍維持原計畫較嚴格之管制(同第一層級管制內容)；至其餘非日式宿舍之一般建物，容積移轉依現行法令辦理，建築物量體、造型、色彩、院落、開挖率等規定依都市設計管制要點辦理。

三、第三層級—緩衝區

(一) 劃設依據

為考量地方居民權益，除本計畫區內文化資產核心街區、歷史風貌街區及日式宿舍以外地區劃為緩衝區。

(二) 劃設範圍

永康街 75 巷、新生南路二段 46 巷、和平東路一段 183 巷、青田街 5 巷、青田街 2 巷、和平東路一段 141 巷所圍街廓。。

(三) 使用與管制構想

本層級包含第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種住宅區，其中第三種住宅區(特)(日式宿舍)仍維持原計畫較嚴格之管制(同第一層級管制內容)至其餘非日式宿舍之一般建物，容積移轉

依現行法令辦理，建築物量體、造型、色彩、院落、開挖率等規定依都市設計管制要點辦理(詳附件二)。

肆、計畫內容

一、土地使用計畫及分區管制

(一) 各使用分區之使用性質、土地及建築物之使用管制如下表所示：

位置	土地使用分區	面積 M ²	建蔽率	容積率	使用性質及管制內容
金華段 2 小段 224 、 225 、 273 地 號	保存區	1,829	45%	225%	1. 使用項目依本市土地使用分區管制自治條例之第三種住宅區規定辦理。並得為文化產業展售、文化交誼、多功能表演、展覽、會議、研討等相關使用，其使用應經本市文化資產主管機關核准。 2. 古蹟依「文化資產保存法」及其相關法令規定辦理。
金華段 2 小段 221 、 286 、 288 、 290 、 429 地 號	聚落風貌保存 專用區	3,380	45%	225%	1. 使用項目依本市土地使用分區管制自治條例之第三種住宅區規定辦理。並得為文化產業展售、文化交誼、多功能表演、展覽、會議、研討等相關使用，其使用應經本市文化資產主管機關核准。 2. 歷史建築依「文化資產保存法」及其相關法令規定辦理。
金華段 2 小段 403 、 228 、 406 、 405 、 203 、 202 、 216 、 216-3、	第三種住宅區 (特)(日式宿 舍)	9,230	45%	225%	1. 使用項目依本市土地使用分區管制自治條例之第三種住宅區規定辦理。並得為文化產業展售、文化交誼、多功能表演、展覽、會議、研討等相關使用，其使用應經本市文化資產主管機關核准。 2. 古蹟及歷史建築依「文

位置	土地使用分區	面積 M ²	建蔽率	容積率	使用性質及管制內容
175 、 285 、 287 、 268 、 264 、 263 、 265 、 262 、 240 、 133 、 130 、 81、78- 2、99、 78-10、 274 、 138 及 428 地 號					化資產保存法」及其相關法令規定辦理。
金華段 2 小段 428-1 地號	第三種商業區 (特)(日式宿 舍)	55	65%	630%	使用項目依本市土地使用分區管制自治條例之第三種商業區規定辦理。並得為文化產業展售、文化交誼、多功能展演、展覽、會議、研討等相關使用，其使用應經本市文化資產主管機關核准。

備註：本計畫各用地之大小、面積、位置及形狀應依地籍分割線為準。

(二) 本計畫範圍內保存區、聚落風貌保存專用區、第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)不得作為容積接受基地，其餘地區依容積移轉相關法令規定辦理。

二、都市設計管制範圍

為維護本計畫區範圍內日式宿舍之原有形貌及促進良好之環境品質，特訂定「都市設計管制要點」(如附件二)。除古蹟及歷史建築坐落土地依文化資產保存法辦理外，其餘地區均須依上開要點辦理。

(一) 需經本府文化局審核地區

計畫區內保存區、聚落風貌保存專用區、第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)應先經本府文化局審核後，始得核發建築執照。

(二) 需經都市設計審議地區

計畫區內第三種商業區(特)、第三種住宅區及第三之二種住宅區位於都市設計審議範圍內建物(詳圖五)，需經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審核後，始得核發建築執照。

附件二：修訂後都市設計管制要點

為維護本計畫區範圍內日式宿舍原有形貌及促進良好之環境品質，特定訂定本管制要點。

一、第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)，且非屬古蹟、歷史建築者應依以下規定辦理：

(一) 以原貌復原、修復或原貌重建予以保存維護為原則。

依原有形貌及工法進行增、修、改建，改建拆除之部分應經本府文化局審查同意，始得比照第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)之規定辦理，但其建築物外觀顏色應配合古蹟及歷史建築色調，避免複雜的語彙、色彩與材質變化，且不得影響整體街區視覺景觀。

(二) 經本府文化局審查同意無法以原貌復原、修復或原貌重建保存維護者，應依以下規定辦理，以維護整體風貌。

1. 新、增、改、修建時，以維持現況留設前院為原則。

2. 空間型態規範：

(1) 整體形態應區分為前院、建築本體及後院，前院深度不得小於 3 公尺為原則，建築本體兩側應留設側院，其寬度不得小於 1 公尺。

(2) 建築本體高度不得超過 3 層樓，臨前院部份不得超過 1 層樓，2 樓以上樓層應於後院側集中設置，2 樓以上樓層之最大建築投影面積不得大於基地建築面積之百分之五十。

(3) 建築本體立面造型應明確區分為外牆、門窗以及屋頂 2 部分。

I. 外牆及門窗以雨淋板、日式門窗形式處理，並於外牆留設 60 公分之基座處理。

II. 屋頂應由日式黑瓦構成，屋頂屋坡坡度應以 1:2 設置，臨前院門廳上之部分，得以撫殿或歇山山牆處理為原則，且前述屋頂不受「臺北市新建建築物綠化實施規則」之規定。

(三) 建築高度：

建築高度以不超過 10.5 公尺及 3 層樓為原則。

(四) 人行系統：

基地以自道路境界線退縮留設 1.5 公尺無遮簷人行道為原則。

(五) 圍牆：

1. 建築基地內圍牆高度不得超過 1.8 公尺，基座在 45 公分以下，沿街圍牆透空率以與古蹟協調配合為原則。
2. 圍牆形式宜以簡潔水平與垂直構成，其色彩以國際標準色系 HV/C=7.5-10YR 8.5/1 設置為原則，材質以清水泥或木、石素材並以與古蹟協調配合為原則。

(六) 基地應設置夜間照明。

(七) 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。

(八) 進行原貌復原、修復或原貌重建予以原貌保存維護者，得不受「臺北市新建建築物綠化實施規則」及「臺北市土地使用分區管制自治條例」有關院落及建蔽率相關規定之限制。

(九) 經本府文化局審核通過，得不適用「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 12-1 章之停車空間及裝卸位之規定。

(十) 第一點內「原則」性之規定，如經本府文化局審核通過，得不受該「原則」性規定之限制。

二、非屬第三種住宅區(特)(日式宿舍)、第三種商業區(特)(日式宿舍)、古蹟、歷史建築者，應依以下規定辦理：

(一) 建築物量體、造型與色彩：

本計畫區內第三種商業區(特)、第三種住宅區及第三之二種住宅區之建築物，面臨都市計畫道路或永久性空地者，高度 3.5 公尺或第 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 公尺或第 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 設置為原則。

(二) 人行系統：

臨和平東路(40 公尺)側之第三種商業區(特)，應比照第三種商業區規定留設騎樓或無遮簷人行道外，第三種住宅區及第三之二種住宅區之基地應自道路境界線退縮留設 1.5 公尺無遮簷人行道。

(三) 圍牆：

本計畫區內第三種住宅區及第三之二種住宅區基地圍牆規定：

(一) 建築基地應於前院及側院自道路境界線退縮 1.5 公尺處始得設置圍牆。

(二) 建築基地內圍牆高度不得超過 1.8 公尺，基座在 45 公分以下，沿街圍牆透空率應達 70%以上為原則。圍牆形式宜以簡潔水平與垂直構成，其色彩以國際標準色系 HV/C=7.5-10YR 8.5/1 設置為限。

(三) 圍牆供人行出入之開口應設置門柱，且門柱外緣之距離不得大於 2.5 公尺。

(四) 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)及第三種商業區(特)(日式宿舍)之基地，規定如下：

1. 如側面牆壁設有門窗者，應沿毗鄰之境界線留設側院，其寬度不得小於 2 公尺，且其最小淨寬度不得小於 1.5 公尺。

2. 側面牆壁未設有門窗者，亦應沿毗鄰之境界線留設側院，其最小淨寬度不得小於 1 公尺。

3. 兩側以上毗鄰古蹟、聚落風貌保存專用區、第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)之基地，致院

落留設無法符合前款規定者，得經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過，調整院落規定。

(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。

(五) 開挖率：

本計畫區內第三種住宅區及第三之二種住宅區建築基地，其開挖率以 70% 為原則；第三種商業區(特)(原屬第二種商業區)建築基地，開挖率以 80% 為原則，採用綜合設計放寬規定者，以 70% 為原則。

(六) 樹木保護：

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

(七) 毗鄰古蹟、聚落風貌保存專用區、第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)之建築基地，於進行地下開挖工程時，應加強鄰地安全監測與維護作業，其施工計畫應經本府文化局審查通過，始得准其申報開工。

(八) 計畫範圍內建築基地因毗鄰古蹟、歷史建築，或為形塑整體聚落風貌等因素，經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過，其建蔽率得放寬至 10% 為原則。

三、有關本要點「原則」性之規定，除第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)外，如經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過，得不受該「原則」性規定之限制。

附件三、附圖及附表

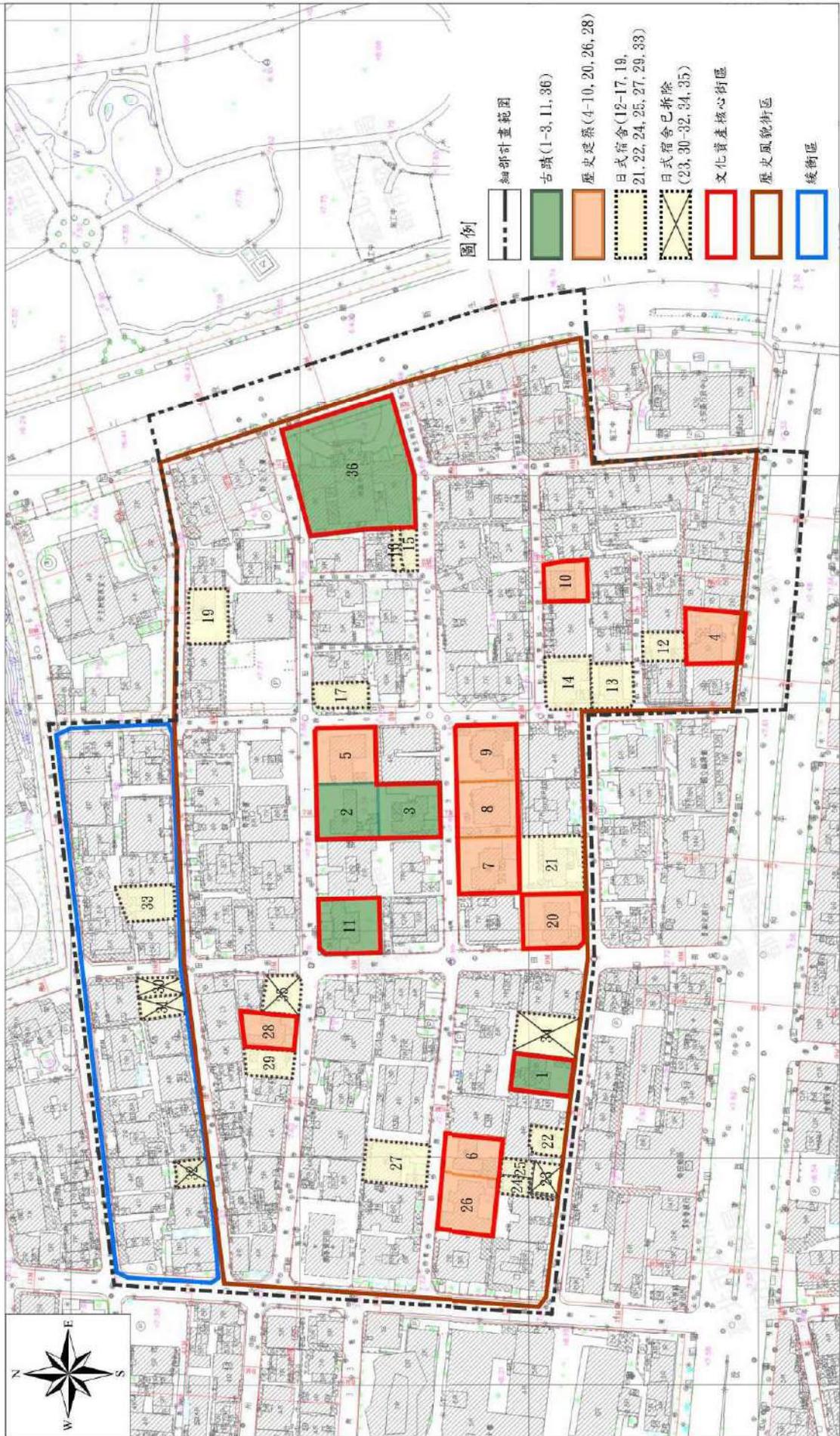
圖一 修訂臺北市大安區青田街保存區、聚落風貌保存專用區、第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定周邊地區都市設計管制暨變更第三種住宅區(特)(日式宿舍)為第三種住宅區細部計畫案(第二次修訂)計畫位置示意圖



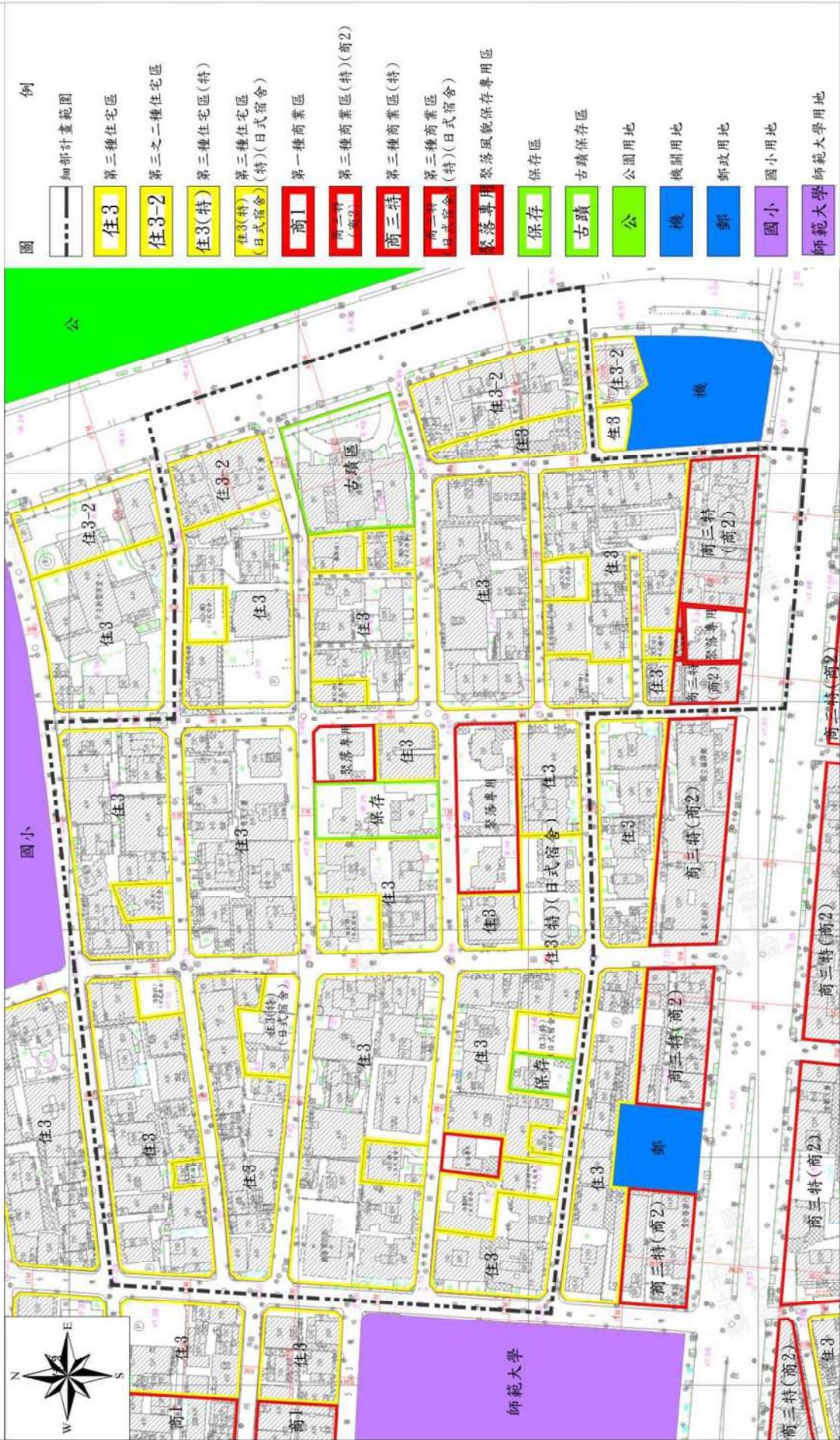
圖二 修訂臺北市大安區青田街保存區、聚落風貌保存區、第三種住宅區(特)、第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定周邊地區都市設計管制暨變更第三種住宅區(特)(日式宿舍)為第三種住宅區細部計畫案(第二次修訂)日式宿舍位置示意圖



圖三 修訂臺北市大安區青田街保存區、聚落風貌保存區、第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定周邊地區都市設計管制暨變更第三種住宅區(特)(日式宿舍)為第三種住宅區細部計畫案(第二次修訂)三層級管制概念圖



圖四 修訂臺北市大安區青田街保存區、聚落風貌保存專用區、第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定周邊地區都市設計暨變更第三種住宅區(特)(日式宿舍)為第三種住宅區細部計畫案(第二次修訂)細部計畫變更示意圖



圖五 修訂臺北市大安區青田街保存區、聚落風貌保存區、第三種住宅專用區、第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定周邊地區都市設計暨變更新第三種住宅區(特)(日式宿舍)為第三種住宅區細部計畫案(第二次修訂)都市設計審議地區示意圖



附表一：古蹟、歷史建築、日式宿舍土地權屬與經營活化現況

編號	土地		所有權屬(管理機關)	建號	地址	文化資產類別	備註	活化再利用情形
	地號	面積(m ²)						
1	273	459	中華民國(國立臺灣大學)	159	青田街 12 巷 5 號	古蹟		日式宿舍(羅銅壁寓所)
2	224	683	中華民國(國立臺灣大學)	38	青田街 7 巷 6 號	古蹟		青田七六(餐飲)
3	225	687	中華民國(國立臺灣大學)	2	青田街 9 巷 5 號	古蹟		日式宿舍(翁通楹寓所)
4	429	629	中華民國(臺北市政府文化局)	67	和平東路一段 187 號	歷史建築		日式宿舍
5	221	686	中華民國(國立臺灣大學)	8	青田街 7 巷 8 號	歷史建築		日式宿舍
6	266	465	台灣電力股份有限公司	143	青田街 8 巷 10 號	歷史建築		和合青田(餐飲)
7	286	687	中華民國(國立臺灣大學)	35	青田街 9 巷 4 號	歷史建築		日式宿舍
8	288	687	中華民國(國立臺灣大學)	36	青田街 9 巷 6 號	歷史建築		日式宿舍
9	290	686	中華民國(國立臺灣大學)	5	青田街 9 巷 8 號	歷史建築		日式宿舍
10	403	370	中華民國(國立臺灣大學)	58	和平東路一段 183 巷 7 弄 6 號	歷史建築		日式宿舍
11	228	683	中華民國(國立臺灣大學)	7	青田街 7 巷 2 號	古蹟		日式宿舍
12	428	181	中華民國(國立臺灣大學)	85	和平東路一段 183 巷 3 弄 2-2 號	日式宿舍		日式宿舍
	428-1	56	中華民國(國立臺灣大學)	85				
13	406	362	中華民國(國立臺灣大學)	55	和平東路一段 183 巷 3 號	日式宿舍		日式宿舍
14	405	469	中華民國(國立臺灣大學)	79	和平東路一段 183 巷 7 弄 2 號	日式宿舍		樹林(展覽暨餐飲)
15	203	133	台灣中小企業銀行股份有限公司	119	青田街 7 巷 12 弄 7 號	日式宿舍	公有宿舍	日式宿舍
16	202	72	中華民國(財政部國有財產署)					
17	216-3	135	中華民國(財政部國有財產署)		和平東路一段 183 巷 17 號	日式宿舍	公有宿舍	日式宿舍 (已毀損未修復)
	216	133	中華民國(財政部國有財產署)	140	和平東路一段 183 巷 19 號	日式宿舍	公有宿舍	日式宿舍 (已毀損未修復)
19	175	413	中華民國(財政部國有財產署)	109	青田街 7 巷 11 弄 6 號	日式宿舍		日式宿舍(已修復)

編號	土地		所有權屬(管理機關)	建號	地址	文化資產類別	備註	活化再利用情形
	地號	面積(m ²)						
20	285	687	中華民國(國立臺灣大學)	4	青田街 11 巷 1 號	歷史建築		原于右任紀念館暨青田書院(已暫停營業)
21	287	690	中華民國(國立臺灣大學)	3	青田街 11 巷 3 號	日式宿舍		日式宿舍
22	268	182	中華民國(國立臺灣大學)	104	青田街 12 巷 11 號	日式宿舍		日式宿舍
23	264	170	國營臺灣鐵路股份有限公司		空地	日式宿舍	已拆除	日式宿舍(已拆除)
24	263	115	國營臺灣鐵路股份有限公司	158	青田街 12 巷 17 弄 1 號	日式宿舍		日式宿舍
25	265	124	中華民國(國立臺灣大學)	2575	青田街 12 巷 17 弄 2 號	日式宿舍		日式宿舍
26	262	661	中華民國(國立臺灣大學)	2848	青田街 8 巷 12 號	歷史建築		青田茶館(餐飲)
27	240	507	中華民國(教育部)	4800	青田街 8 巷 5 號	日式宿舍		日式宿舍
28	133	396	中華民國(國立臺灣大學)	47	青田街 6 巷 3 號	歷史建築		徠卡之家
29	130	250	中華民國(經濟部水利署)	45	青田街 6 巷 5 號	日式宿舍		日式宿舍
30	81	155	中華民國(國立台灣師範大學)		空地	日式宿舍	已拆除	停車場
31	78-2	183	中華民國(國立台灣師範大學)		空地	日式宿舍	已拆除	停車場
32	99	165	中華民國(國立台灣師範大學)		貨櫃屋(無門牌)	日式宿舍	已拆除	貨櫃屋
33	78-10	366	中華民國(國立台灣師範大學)	64	青田街 5 巷 5 號	日式宿舍		師大臺灣設計口博物館
33	78-10	366	中華民國(國立台灣師範大學)	3452	青田街 5 巷 7 號	日式宿舍		師大臺灣設計口博物館
34	274	487	中華民國(國立臺灣大學)		空地	日式宿舍	已拆除	停車場
35	138	258	臺灣銀行股份有限公司		空地	日式宿舍	已拆除	停車場
36	188 等 9 筆土地	2,756	私有	4941	新生南路二段 62 號 (88 年公告之市定古蹟清真寺)	古蹟		臺北清真寺

其他計畫範圍內土地多為私有

註 1：土地地號均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。

附件四、認定都市計畫個案變更之證明文件

檔 號：
保存年限：

臺北市政府 函

地址：11008臺北市信義區市府路1號6樓西
北區

承辦人：呂威廷

電話：02-27208889 或 1999 轉 3644

傳真：02-2758-2427

電子信箱：a78152@gov.taipei



受文者：臺北市政府文化局

發文日期：中華民國114年10月21日

發文字號：府授文化文資字第1143040506號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關辦理「修訂臺北市大安區青田街保存區、聚落風貌保存專用區、第三種住宅區（特）（日式宿舍）及第三種商業區（特）（日式宿舍）暨劃定周邊地區都市設計管制暨變更第三種住宅區（特）（日式宿舍）為第三種住宅區細部計畫案（第二次修訂）」，詳如說明，請查照。



說明：

- 一、本府前於96年8月9日訂定「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」，規範古蹟、歷史建築與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、量體與形貌，以保存青田街區域周遭日式宿舍歷史風貌與形塑該區文化歷史特色；後重新檢討，於103年3月19日公告實施「修訂臺北市大安區青田街保存區、聚落風貌保存專用區、第三種住宅區（特）（日式宿舍）及第

文化局 1141021



BTAA1143041860

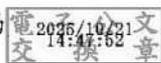


三種商業區（特）（日式宿舍）暨劃定周邊地區都市設計管制暨變更第三種住宅區（特）（日式宿舍）為第三種住宅區細部計畫案」，將計畫範圍限縮於幾處核心區域，並於文化資產附近維持一定程度之管制。

二、本案細部計畫原規劃意旨係為確保青田街區之歷史氛圍，故有關相關都市設計管制規範應予維持為原則，惟本細部計畫區近年多有民眾與在地意見領袖表達希望解除相關管制之建議，以加速老屋重建。為保障民眾生命財產安全及因應地區發展需求、兼顧文資保存與都市發展權益並配合本府加速都市防災之重大政策方向，故同意本府文化局依都市計畫法第27條第1項第3款規定辦理本案都市計畫修訂，請本府都發局協助辦理。

正本：臺北市政府文化局

副本：臺北市政府都市發展局



臺北市政府 都市發展局
業務主管
承辦人員

繪圖員
校對者