

附件五 深坑老街歷史風貌特定專用區土地使用分區管制要點

一、本要點所稱之深坑老街歷史風貌特定專用區(以下簡稱深坑老街區)乃指位於深坑老街兩側之歷史風貌特定專用區(一)、歷史風貌特定專用區(二)、宗教專用區、機關用地(機二)、景觀道路用地及人行步道用地，詳附圖 5-1。

二、土地使用分區

(一)「歷史風貌特定專用區」：為積極保存、塑造深坑老街區之文化景觀特色而劃設之；其土地及建物使用規定如下：

1. 歷史風貌特定專用區主要供地方特色行業、文化、居住等相關活動及設施使用；其使用管制內容除本要點另有規定者外，歷史風貌特定專用區(一)應依都市計畫法臺灣省施行細則第十七條規定辦理；歷史風貌特定專用區(二)應依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條規定辦理。
 2. 應鼓勵發展具歷史文化特色之產業活動如傳統餐飲、生活藝術、生活雜貨、文史工作室、匠師傳承工作室、文化展演空間、或經都市設計審議認可者；並應限制與深坑老街區特色不相容且易引起交通、環境衝擊之活動如量飯店、大賣場、綜合醫院、啤酒屋、機械維修(如機車行、修車場)，及經都市設計審議認為應排除者。
 3. 歷史風貌特定專用區(一)建築物建蔽率原則上不得超過八〇%，基準容積不得大於二八〇%；惟有特殊原因，經都市設計審議通過者，不在此限。
 4. 歷史風貌特定專用區(二)建築物建蔽率原則上不得超過六〇%，基準容積不得大於二〇〇%；惟有特殊原因，經都市設計審議通過者，不在此限。
 5. 建築物高度以不超過視覺管制法線為原則(視覺管制法線以深坑街現況道路兩側境界線高一五〇公分處視點，向對面現況道路境界線自地面升高八公尺高度之延伸線為準，詳附圖 5-2)；惟既有具保存價值之建築物超過此高度限制，經都市設計審議通過者，不在此限。
 6. 建築物之修建、整建或新建計畫，均應符合「風貌保存」、「原樣復舊」或「風格管制」之規定，並依深坑老街區都市設計準則設計，經都市設計審議通過後始得發照建築。
- (二)景觀道路用地：為維護深坑老街區之傳統建築特色及人文景觀而劃設之。供人行為主兼作緊急、服務性道路使用。其現有道路部分，應維持現有尺度；至於計畫道路內兩側現有之牌樓、騎樓、立面則應配合風貌建築物之保存，規劃作為道路景觀元素，騎樓應由土地管理機關負責管理維護，並應保持淨空供人行使用。

- (三)機關用地：建築物之建蔽率不得超過五〇%，容積率不得大於二五〇%，並應配合歷史風貌特定專用區之特色，納入「風格管制」。
- (四)宗教專用區：建築物之建蔽率不得超過五〇%，容積率不得大於一六〇%；並應配合歷史風貌特定專用區之特色，納入「風貌保存」。
- (五)騎樓（含立面）、街屋第一進配合「風貌保存」部分所占用之土地面積，於計算建蔽率時，得不計入基地面積及建築面積；且天井保存部分得計入法定空地；天井保存部分經都市設計審議通過者，亦得覆加透明採光罩。
- (六)深坑老街區內歷史性建築物夾層空間之保存修護，經都市設計審議通過者，得不計入容積計算。
- (七)為塑造深坑老街區獨特之景觀及活動，臨景美溪之建築基地如提供景觀平台供公共使用且經都市設計審議通過者，得不受建築技術規則限制，其用地不計入建蔽率及容積率計算。

三、建築物之保存：深坑老街區內建築物之保存方式分為「風貌保存」、「原樣復舊」及「風格管制」三種，其定義、對象、實施方式等，說明如后：

(一)風貌保存

- 1.定義：建築物外觀應予以原貌保存，但內部空間得配合風貌予以現代化之設施，建築結構可補強。
- 2.對象：凡老街兩側現有之牌樓、騎樓(含立面)、街屋第一進均得列入「風貌保存」對象。另與前述「風貌保存」建築物緊臨之第一進天井或全棟街屋，亦得列入「風貌保存」對象。
- 3.實施方式：依深坑老街測繪資料為基準，由所有權人出資修復，並得依「臺北縣都市更新整建維護補助辦法」規定，申請費用補助，修復後依深坑老街區管理委員會組織及管理辦法管理維護之。

(二)原樣復舊

- 1.定義及對象：已拆毀、傾倒或危險建築物無法採風貌保存之牌樓、騎樓空間，應依原樣復舊。
- 2.實施方式：依深坑老街測繪資料為基準，屬政府財產部分之騎樓，由政府出資修復；修復後依深坑老街區管理委員會組織及管理辦法管理維護之；屬私有財產部分應經都市設計審議通過後始得發照建築。

(三)風格管制

- 1.定義及對象：為深坑老街區內非屬「風貌保存」及「原樣復舊」之建築物，其修建、整建、重建之管制如下：
 - (1)建築基地須至少退縮至原有騎樓寬度以上始得建築，並不得另設騎

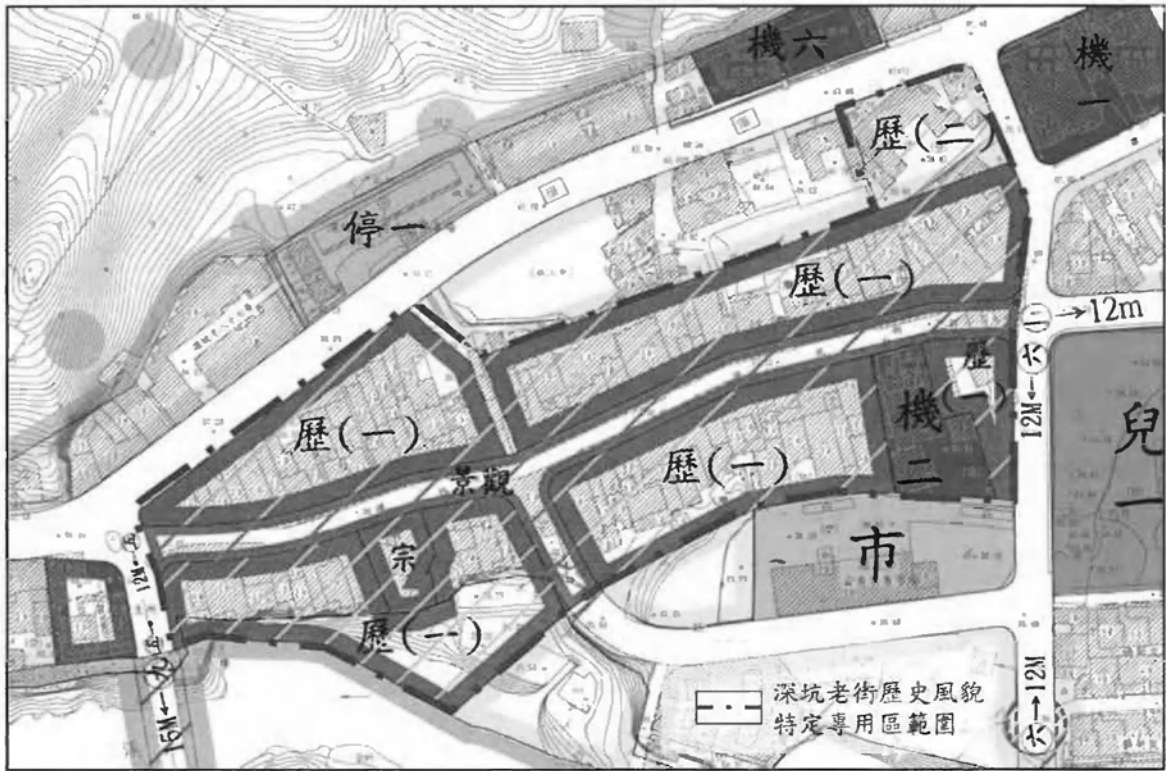
樓。

(2)立面風格應呼應深坑老街區歷史性建築之開口比例，線腳分割、色彩、材料風格、山牆及其他語彙。

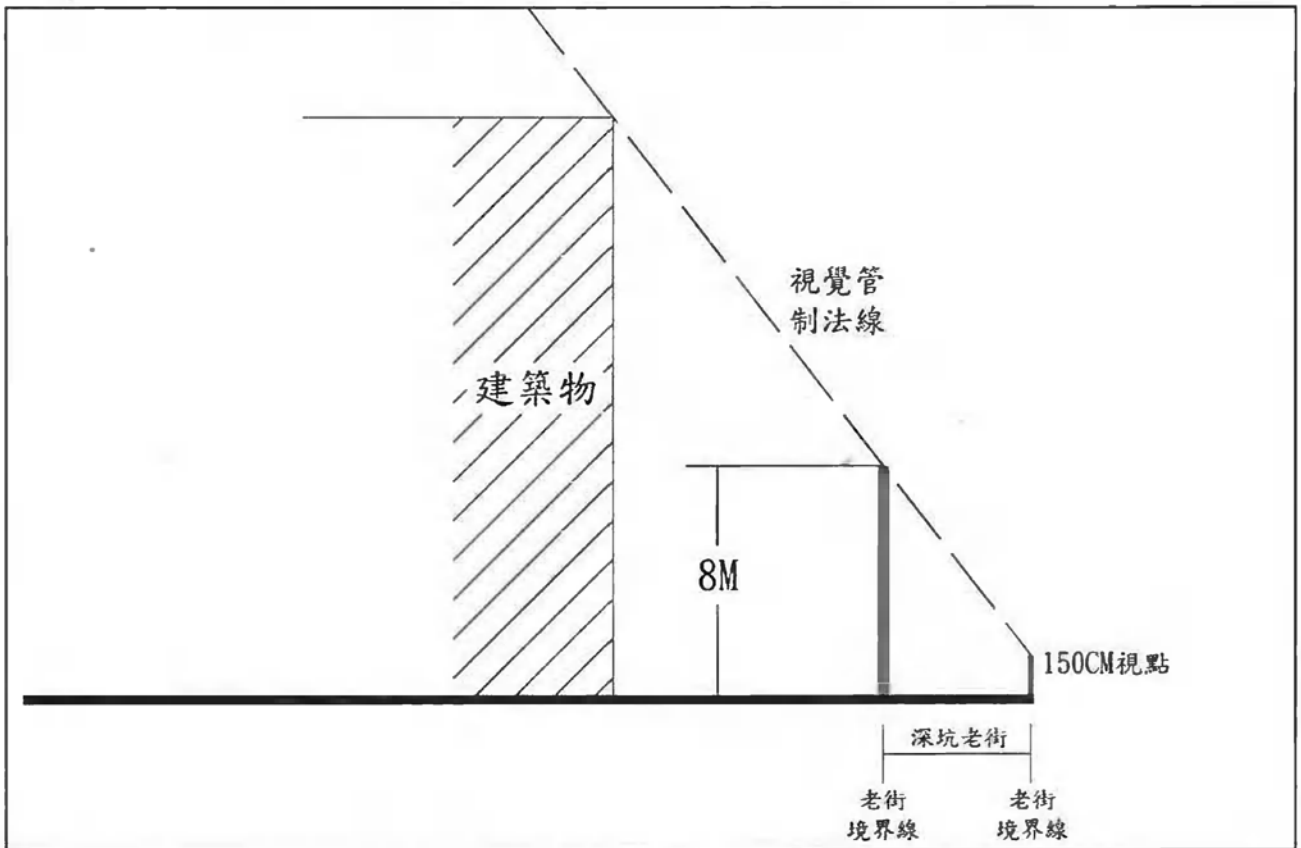
(3)屋頂一律採斜屋頂型式，斜度須大於 1:3 且小於 1:2(高:寬)，材料以閩南紅瓦為主。建築物立面材料以紅磚、洗石子為主或其同等材料。

2.實施方式：應經都市設計審議通過後始得發照建築。

- 四、本計畫之容積移轉悉依部頒「都市計畫容積移轉辦法」規定辦理。
- 五、為保存歷史性建築物及傳統市街尺度，深坑老街區之建築物得不受深坑都市計畫土地使用分區管制要點第七點之規定限制且道路截角規定得不受「臺北縣建築管理規則」限制。
- 七、深坑老街區內之建築物，得依建築法第九十九條第一項第六款規定，不適用「建築法暨依據建築法所發布之命令及規定」全部或一部之規定。前述規定應由起造人敘明不適用之條款及理由，申請本府都市設計審議委員會審議，並經本府核准。
- 八、深坑老街區內建築物之消防、停車空間、樓梯、走廊、出入口、採光、騎樓、前後院等之留設，如經建築師或相關專業技師簽證，不影響公共安全，並經都市設計審議通過者，得不受「臺北縣建築管理規則」及「建築技術規則」限制。
- 九、深坑老街區之管理委員會由當地居民依相關法令規定自行籌組，並自訂深坑老街區之管理委員會組織及管理辦法。
- 十、本要點未規定事項適用其他相關法令規定。



附圖 5-1 深坑老街歷史風貌特定專用區範圍示意圖



附圖 5-2 視覺管制法線示意圖