

臺北市都市計畫書

擬定臺北市士林區「天母白屋」保存區細部計畫案

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：擬定臺北市士林區「天母白屋」保存區細部計畫案

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：擬訂

法令依據：都市計畫法第 22 條、文化資產保存法第 33 條。

詳細說明：

壹、計畫範圍及面積

基地範圍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）。

貳、主要計畫發布情形

本計畫區於「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」（96 年 3 月 17 日公開展覽）內辦理變更為保存區。

參、計畫目標原則與規劃構想

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。
- (三) 本計畫範圍不適用「臺北市建築物增設室內公用停車空間獎勵要點」規定及不得作為容積接收基地，避免增加本區計畫規範之開發強度。

肆、計畫內容

一、土地使用計畫及分區管制

(一) 本地區土地使用強度如下表所示：

變更位置	土地使用分區	面積 m ²	建蔽率	容積率
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	保存區	4287.50	35%	120%

(二) 土地及建築物使用

保存區使用項目依本市土地使用分區管制規則之第二種及第二之一種住宅區辦理，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。

(三) 保存區內之建築基地得依「都市計畫容積移轉實施辦法」及「古蹟土地容積移轉辦法」相關規定辦理容積移轉。

(四) 本計畫範圍不適用「臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點」規定，且不得作為容積接受基地。

二、建築管制

(一) 本計畫地區土地開發或建築物之新建、增建、修建及改建，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。並依「建築開發（設計）管制要點」（詳附件）辦理，並經臺北市文化資產審議委員會審議通過後，始得核發建築執照。

（二）本計畫區內其餘建築應以古蹟永續經營為考量主體，宜低度開發，附屬建物之興建與否應以古蹟為考量核心；其建築規劃設計考量原有基地紋理、建築形貌、語彙、材料等，以利本計畫區整體風貌保存，形塑具地區特色之城市文化空間。

（三）古蹟應保存原有形貌及工法，其修復及再利用計畫應經本市古蹟主管機關核准，並依據文化資產保存法規定辦理。

伍、事業及財務計畫

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。

陸、其他

本計畫未規定者悉依有關法令規定辦理。

附件：建築開發設計管制要點

- 一、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，特訂定本要點。
- 二、古蹟應保存原有形貌及工法，其修復及再利用計畫應經本市古蹟主管機關核准。依據文化資產保存法第 22 條規定，其建築管理、土地使用及消防安全等事項，不受都市計畫法、建築法、消防法及其相關法規全部或一部之限制。如依前述需排除相關法令，應依規定簽報市府同意後為之。
- 三、為維護古蹟並保全其環境景觀，計畫區內非屬古蹟之其餘建築應以古蹟永續經營為考量主體，宜低度開發，附屬建物之興建與否應以古蹟為考量核心；其建築規劃設計考量原有基地紋理、建築形貌、語彙、材料等，以利計畫區整體風貌保存，形塑具地區特色之城市文化空間。原則如下：
 - 1.建築外觀、材料及色彩：建築外觀應與古蹟配合，建築材料以依循美式宿舍之立面建築材料或以新建材詮釋其建築形式為原則，建築色彩應配合古蹟色調；避免複雜的語彙、材料與色彩變化，以不影響整體視覺景觀為原則。
 - 2.屋頂：依配合市定古蹟「天母白屋(美軍宿舍)」之斜屋頂形式、材質、色彩為原則。
 - 3.建築絕對高度：以不超過 7 公尺為原則（計至屋脊）。
 - 4.計畫區內已拆除之建築依原貌新、修、改建時，得不受「臺北市土地使用分區管制規則」有關院落相關規定。
 - 5.為確保古蹟安全及維繫本區原有風貌，計畫區內建築基地不允許大規模開發。建築開發或廣告物設置等，應依文化資產保存法相關規定辦理。
 - 6.計畫區內應考量整體夜間照明；照明效果以古蹟為主景，開放空間為輔為原則。

- 四、營建工程及其他開發行為，不得破壞古蹟之完整、遮蓋古蹟之外貌或阻塞其觀覽之通道。
- 五、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規定辦理，未達受保護樹木標準之植栽，亦應以群落保存之理念以維繫本計畫區人文地景。
- 六、有關建築開發設計管制準則部分「原則」性之規定，如經臺北市文化資產審議委員會審議通過，得不受此「原則」性之規定。