

正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府 函

11052

臺北市信義區基隆路二段51號

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國108年3月14日

發文字號：府都新字第1083004954號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：修訂細部計畫容積移轉相關規定、修訂細部計畫增列規定之說明檢討書件

地址：10488臺北市中山區南京東
路3段168號17樓

承辦人：林竣廷

電話：02-27815696轉3027

電子信箱：ur00705@mail.taipei.gov.

tw

主旨：有關「修訂臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案」於107年12月18日公告後，本府已受理之容積移轉申請案之處理方式，詳如說明，請查照。

說明：

一、依本府107年12月18日府都規字第10760567391號公告辦理。

二、有關修訂細部計畫公告後，大稻埕容積移轉申請案之處理方式說明如下：

(一)107年12月18日修訂細部計畫公告前，已向本府申辦容積移轉之案件：請申請人依修訂細部計畫規定申辦容積移轉，並補正相關內容：

1、修訂細部計畫增列規定之說明檢討書件。

2、申請書件記載內容援引原細部計畫之部分。

(二)107年12月18日修訂細部計畫公告後，向本府申辦大稻埕容積移轉之案件：請申請人依修訂細部計畫規定申辦容積移轉。

正本：臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會、臺北市都市計畫技師公會、社團法人臺北市都市更新整合發展協會、財團法人臺北市都市更新推動中心、社團法人台北市不動產估價師公會、社團法人台北市地政士公會、臺北市都市更新學會、社團法人中華民國建築技術學會、中華民國工程技術顧問商業同業公會、吳登興君、沈昆正君、安捷科技股份有限公司、上海商業儲蓄銀行股份有限公

司、華泰商業銀行股份有限公司、兆豐國際商業銀行股份有限公司、王慶輝君、
家居建設股份有限公司、陽信商業銀行股份有限公司

副本：臺北市政府地政局(含附件)、臺北市政府都市發展局(含附件)、臺北市建築管理
工程處(含附件)、臺北市都市更新處(含附件)、臺北市政府法務局(含附件
)、百辰創新有限公司(含附件)、大薰股份有限公司(含附件)、鈞美建設股
份有限公司(含附件)、玖遠實業有限公司(含附件)、和樂工程有限公司(含
附件)、金雍建設股份有限公司(含附件)

市長柯文哲

都市發展局局長 黃景茂 決行



附件一、大稻埕歷史風貌特定專用區建築物、土地使用分區管制及容積移轉相關規定

本計畫區內各使用分區及用地除依本計畫規定外，其餘未規定或未變更事項依臺北市土地使用分區管制自治條例及相關法令辦理，其中特定專用區（一）（供特定商業使用）及特定專用區（二）（供一般商業使用）比照第三種商業區規定辦理，特定專用區（三）（供特定住宅使用）比照第四種住宅區，特定專用區（四）（供河濱住宅使用）比照第四之一種住宅區規定辦理。

一、土地及建築物使用

- (一) 本計畫區各土地使用分區及用地位置，詳如附圖 1-1。
- (二) 容許之土地及建築物使用按附表一「大稻埕歷史風貌特定專用區土地及建築物使用組別容許表」規定辦理。
- (三) 為鼓勵歷史街區巷道活化再利用，本計畫劃定創意街區示範街廓，並得依下列規定辦理：
 1. 街廓編號為 A6、A8、A9、A10、A11、A13、D11、D14、D15、D16、D17、郵 1，詳如附圖 1-2。
 2. 凡屬本示範街廓範圍內並經本府文化、產業等主管機關審認有助於維護及保存本區歷史風貌、延續街區既有紋理、振興傳統產業等之使用者，得不受土地使用分管制有關土地及建築物使用組別容許表之規範。

二、土地使用強度

- (一) 本計畫區各使用分區及用地之建蔽率、基準容積率不得超過下表規定；特定專用區（一）（供特定商業使用）及特定專用區（二）（供一般商業使用）之容積率，除臨迪化街及安西街之建築基地另予規定外，其基準容積應依臺北市土地使用分區管制自治條例第 25 條規定辦理。

本表未規定事項悉依「臺北市土地使用分區管制自治條例」相關規定。

使用分區及用地別	街廓編號	建蔽率	容積率	備註
特定專用區（一） （供特定商業使用）		80%	560%	臨接迪化街之建築基地依第（二）項規定辦理。 臨接安西街之建築基地依第（三）項規定辦理
特定專用區（二） （供一般商業使用）		80%	560%	臨接安西街之建築基地依第（三）項規定辦理
特定專用區（三） （供特定住宅使用）		60%	300%	臨接迪化街之建築基地依第（四）項規定辦理
特定專用區（四） （供河濱住宅使用）		60%	400%	
保存區		不予規定	不予規定	
機關用地	機 1	不予規定	400%	
	機 2	40%	400%	
郵政用地		不予規定	400%	
市場用地		80%	560%	
停車場用地		80%	不予規定	
公園用地		15%	30%	
國小用地		40%	不予規定	
廣場用地	廣 1	不予規定	不予規定	
	廣 2	不予規定	不予規定	
	廣 3	不予規定	不予規定	

（二）本計畫特定專用區（一）（供特定商業使用）內臨接迪化街之建築基地，其基準容積率應依下列規定辦理，詳如附圖 1-3：

1. 現有道路地籍分割線至原 20 公尺計畫道路境界線間，其基準容積率不得超過 390%。

2. 原 20 公尺計畫道路境界線以外，其基準容積率不得超過 560%。

- (三) 本計畫特定專用區（一）（供特定商業使用）及特定專用區（二）（供一般商業使用）內臨接安西街之建築基地，未來改建時應自道路境界線退縮 3 公尺留設無遮簷人行道，其基準容積率不得超過 390%。但其建築基地臨接 8 公尺以上道路依第(一)項規定辦理。
- (四) 本計畫特定專用區（三）（供特定住宅使用）內臨接迪化街之建築基地，自現有道路地籍分割線至進深 20 公尺內，其基準容積率不得超過 390%。
- (五) 本計畫區各土地使用分區之建築基地，除依第(一)、(二)、(三)及(四)項規定之基準容積率上限乘土地面積所得之積數計算外，符合本計畫相關規定並依本計畫規定配合建築物維護保存及申請容積移轉者，其總容積依第(六)項所列之公式計算，並據以核准可移轉容積。
- (六) 凡依「大稻埕歷史風貌特定專用區都市設計準則」建築物維護規定配合建築物保存者，其建築容積之評定基準及上限如下：

1. 總容積之評定基準：

$$V=V_0+\Delta V_1+\Delta V_2+\Delta V_3+\Delta V_4$$

V：總容積樓地板面積

V₀：基準容積

依第(一)、(二)、(三)及(四)項規定之基準容積率乘基地面積所得之積數。

ΔV_1 ：歷史建築、歷史性建築物及依非歷史性建築物原貌重建之容積評定

ΔV_1 原貌重建之容積評定=(建築物維護成本之 50%/平均公告土地現值) × 平均容積率。

ΔV2：提供公益設施使用之容積評定（對本地區具貢獻之設施）

ΔV3：基地面積規模之容積評定

ΔV4：建築維護事業計畫書內環境影響說明所評定之容積增減

已申請 ΔV1 及 ΔV2 獎勵之建築物，倘未依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及市政府核定圖說施工者，應扣除該部分保存維護建築面積之獎勵（ΔV1），並依「大稻埕歷史風貌特定專用區未按圖施工涉及維護經費計算方式及處理規定」（詳附件二）重新核算建築維護成本額度。

2. 總容積及各項容積評定上限如下：

$V : V_0 + 300\% \times \text{基地面積}$

ΔV1：經本計畫認定為歷史性建築物者，依建築物保存部分之建築面積，及由建築物維護成本核算應得之容積獎勵，在 ΔV1 內核計。但依非歷史性建築物原貌重建者，其原貌重建部分不予計算，僅依建築物維護成本核算應得之容積。

ΔV2：提供公益設施之樓地板面積不計入總容積內；公益設施捐贈本市者，其建築成本得核算應得之容積，在 ΔV2 內核計。

ΔV3：建築基地規模大於 400 平方公尺者，依基地面積乘以 15% 計算；基地規模大於 1,000 平方公尺者，依基地面積乘以 20% 計算；基地規模大於 2,000 平方公尺者，依基地面積乘以 25% 計算。

ΔV4：經由環境影響說明評定該建築維護事業計畫產生之正、負影響，對應給予相對之容積增加或減少，其額度應由本市都市更新及爭議處理審議會審議。

- (七) 本計畫區內之建築基地不適用臺北市土地使用分區管制自治條例第 79、80 條之綜合設計放寬規定。
- (八) 為保存歷史性建築物及傳統市街建築風貌，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者，得依下列規定辦理：
1. 歷史建築及歷史性建築物建築基地之建蔽率得不受第(一)項規定，但建築物保存部分至少為第一進空間。
 2. 臨接迪化街之建築基地，建蔽率得不受第(一)項規定限制，並得酌予放寬至 85%。
 3. 除建築基地條件致使鄰地畸零之情形，應依「臺北市畸零地使用自治條例」辦理外，起造人於申請建築基地建造執照時，經敘明理由並經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議同意者，得不適用「臺北市土地使用分區管制自治條例」全部或一部規定之規定。
- (九) 為塑造本計畫區獨特水岸景觀及活動經驗，E1 至 E7 街廓內之建築基地，如提供公眾使用觀景平台，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者，得不計入容積樓地板面積及建築面積，並應無償捐贈予臺北市政府所有。並得依附表一「大稻埕歷史風貌特定專用區土地及建築物使用組別容許表」放寬規定辦理。

三、歷史街區範圍

- (一) 為保存歷史街區聚落及風貌，兼顧歷史資源護育及民間開發權益，本計畫劃定「歷史街區」範圍（詳如附圖 1-4），以作為都市設計、容積移轉及建築保存之管制範圍。街廓基地編號為 A1 至 A13、B1、B2、B7、C22、C24、D1 至 D6、D8、D11、D14 至 D17、E1、E2、機 1、存 1、郵 1。
- (二) 為兼顧歷史街區外亦具大稻埕歷史發展脈絡重要性之街區聚落及風貌，街廓基地編號 D9、D10、D12、D13、E8、E9

範圍內之歷史建築、歷史性建築物及非歷史性建築物原貌重建者，其都市設計、容積移轉及建築保存之管制，得比照歷史街區範圍之相關規範辦理。

四、容積移轉相關規定

為保存文化資產及街區傳統尺度與整體風貌，歷史建築、歷史性建築物之建築基地除涉及△V2、△V4容積評定移出與本府認定有必要者，需另經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過外，餘經本市都市設計及土地開發許可審議委員會審議通過後，得依下列規定將基地之可建築容積申請移轉至其他地區建築使用，以維護本計畫區內土地及建築物所有權人的開發權益。

(一) 「送出基地」為下列各款土地：

1. 歷史建築及歷史性建築物所定著之私有土地。
2. 歷史街區內建物所定著之私有土地。
3. 為塑造傳統街區特有風貌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得為容積移轉之私有土地。

(二) 送出基地所有權人應提出建築維護事業計畫或新建工程計畫，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，並經本府核定，完成取得建造執照、申報開工，將土地、建物及工程款等交付信託，本府得受理送出基地基準容積之容積移轉申請，另送出基地之獎勵容積，須俟送出基地坐落建物完成建築維護事業計畫或新建工程計畫並取得使用執照後，始得受理申請。

(三) 送出基地之可移轉容積量，為送出基地之基準容積（V0）加計本計畫核給之獎勵容積（ $\Delta V1$ 、 $\Delta V2$ 、 $\Delta V3$ 、 $\Delta V4$ ）後，扣除實際保存及新建之建築容積，但送出基地屬第(一)項第1款，且完成維護保存再利用、並捐贈建築物及土地予臺北市所有者，得全數移轉其總容積，免扣除現有容積。

- (四) 接受基地移入送出基地之容積，應按申請容積移轉當期之送出基地及接受基地公告土地現值之比值計算，其計算公式如下列：

接受基地移入之容積=送出基地移出之容積×申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值÷申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值

- (五) 容積移轉須以同一送出基地為單位，並得分次移出。

接受基地於申請建築時，因基地條件之限制，而未能完全使用其獲准允接受之容積量者，得移轉至其他接受基地使用，並以一次為限。

- (六) 接受基地以下列地區為限：

1. 指定接受區：

- (1) 本計畫範圍內，歷史街區外之街廓。
- (2) 已通車捷運車站出入口半徑 500 公尺範圍。
- (3) 大同區重慶北路、承德路兩側街廓。
- (4) 內湖第四、五、六期重劃區、基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區、基隆河成功橋上游河道截彎取直後兩側土地、南港經貿園區、其他本市整體開發地區及實施都市更新地區。
- (5) 其他經本府劃定公告之容積移入地區。

2. 非指定接受區：非屬前款指定接受區之其他本市行政轄區內之可建築土地，並符合「古蹟土地容積移轉辦法」接受基地相關規定者。

- (七) 接受基地不得為下列土地：

1. 古蹟所在及毗鄰街廓或歷史建築所在地號之土地。但經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。

2. 位於依水土保持法劃定公告之山坡地。
3. 位於本市保護區變更為住宅區之地區。
4. 適用本市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定之地區。
5. 位於農業區、保護區、河川區或其他非屬都市計畫發展區之土地。
6. 本市都市計畫規定不得作為容積移轉接受地區之土地。

(八) 接受基地可移入容積：

1. 指定接受區：以不超過該土地基準容積之 40%。
2. 非指定接受區：不超過該土地基準容積之 30%。
3. 內湖第五期重劃區(羊稠小段計畫案)、六期重劃區(內湖科技園區)、基隆河(中山橋至成美橋段)附近地區、基隆河成功橋上游河道截彎取直小彎工業區(內湖側)土地：不超過該土地基準容積之 20%。
4. 前款地區，俟未來臺北市東側南北向捷運系統(東環段)通車後，符合第(六)點第 1 項第 2 款規定者，得以指定接受區 40%核計。

(九) 容積之移轉，應由接受基地所有權人檢具下列文件，向本府申請許可：

1. 申請書。
2. 申請人之身分證明文件影本；其為法人者，其法人登記證明文件影本。
3. 送出基地所有權人及權利關係人同意書。
4. 送出基地及接受基地之土地登記簿謄本或其電子謄本。
5. 送出基地及接受基地之土地所有權狀影本或公有土地管理機關出具之同意文件。
6. 公有土地設定地上權契約，並載明移入容積應無條件贈與為公有，地上權人不得請求任何補償之規定。

7. 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並經市政府核定之送出基地建築維護事業計畫或新建工程計畫。
8. 其他經本府認為必要之文件。
9. 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並經市政府核定之送出基地建築維護事業計畫或新建工程計畫。
10. 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並經市政府核定之接受基地建築計畫。

接受基地以都市更新權利變換實施重建者，得由實施者提出申請，並免附接受基地土地所有權狀影本。

- (十) 容積移轉申請案經審查通過後，經申請人完成清理送出基地上土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係後，由本府核發「容積移轉許可證明」，許可送出基地之容積移轉，並副知本市建築管理工程處套繪登錄及管理，且送由本府地政局建檔。

送出基地如已完成修護(或新建)工程並領得使用執照後，再申請容積移轉，或為原接受基地依本計畫容積移轉相關規定第(五)項申請再移轉者，得無須依前項規定辦理。

- (十一) 本府都市發展局定期編製閱覽圖冊，並公布許可容積移轉之送出基地相關資料及經審議通過之接受基地之區位與容積移轉量，供民眾查詢及相關審核作業參考。
- (十二) 未盡事宜悉依都市計畫容積移轉實施辦法等相關規定或經本市都市更新及爭議處理審議會決議辦理。

五、都市更新相關規定

- (一) 本計畫區建築基地坐落於歷史街區者，不受理申請劃定都市更新單元。

- (二)修訂本府 89 年 6 月 26 日府都四字第 8904521800 號公告實施「劃定臺北市都市更新地區案」，詳如附圖 1-5。
- 六、建築基地直接臨接迪化街一段（暨其第一進至第三進範圍內）不得適用「都市危險及老舊建築加速重建條例」規定，餘得依該條例及其相關規定辦理。
- 七、本計畫區道路之截角，除計畫圖另有規定者外，均依照本市道路截角規定，採直線截角辦理。但為保存文化資產及傳統市街尺度，面臨道路交叉口之建築基地得經市政府核准，依建築物既有之截角建築，不受「臺北市建築管理自治條例」有關道路截角規定之限制。
- 八、南京西路 344 巷北端與南京西路交叉口處之一般商業區指定為法主公廟專用，其一樓應留作甬道，建物挑空淨高度並不得低於 4.6 公尺。
- 九、本計畫未規定事項，悉依原都市計畫、本市土地使用分區管制自治條例及相關法令規定辦理。

修訂細部計畫增列規定之說明檢討書件

修訂細部計畫增列規定之說明檢討書件	通案檢附文件	基地個案情形檢附文件
1. 補正有關申請書件記載內容援引原細部計畫之部分。	√	
<p>2. 申請案接受基地，非屬現行計畫第(七)項規定，不得為接受基地之土地：</p> <p>(1) 古蹟所在及毗鄰街廓或歷史建築所在地號之土地。但經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。</p> <p>(2) 位於依水土保持法劃定公告之山坡地。</p> <p>(3) 位於本市保護區變更為住宅區之地區。</p> <p>(4) 適用本市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定之地區。</p> <p>(5) 位於農業區、保護區、河川區或其他非屬都市計畫發展區之土地。</p> <p>(6) 本市都市計畫規定不得作為容積移轉接受地區之土地。</p>	√	
3. 申請案接受基地，符合「古蹟土地容積移轉辦法」接受基地相關規定。	√	
4. 檢附送出基地及接受基地之公有土地管理機關出具之同意文件。		√
5. 檢附公有土地設定地上權契約，並載明移入容積應無條件贈與為公有，地上權人不得請求任何補償之規定。		√

依本府 107 年 12 月 18 日府都規字第 10760567391 號公告「修訂臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案」，已向本府申辦容積移轉之案件，應依前開計畫規定補正相關內容，說明如下：

1. 請補正有關申請書件記載內容援引原細部計畫之部分。
2. 檢視申請案件是否依現行計畫第(七)項規定，不得為接受基地之土地：
 - (1)古蹟所在及毗鄰街廓或歷史建築所在地號之土地。但經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。
 - (2)位於依水土保持法劃定公告之山坡地。
 - (3)位於本市保護區變更為住宅區之地區。
 - (4)適用本市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定之地區。
 - (5)位於農業區、保護區、河川區或其他非屬都市計畫發展區之土地。
 - (6)本市都市計畫規定不得作為容積移轉接受地區之土地。
3. 檢視申請案件是否符合「古蹟土地容積移轉辦法」接受基地相關規定。
4. 檢視申請案件是否需檢附送出基地及接受基地之公有土地管理機關出具之同意文件。
5. 檢視申請案件是否需檢附公有土地設定地上權契約，並載明移入容積應無條件贈與為公有，地上權人不得請求任何補償之規定。
6. 檢附申請現行細部計畫「附件一、大稻埕歷史風貌特定專用區建築物、土地使用分區管制及容積移轉相關規定」內容提供參考。