

臺北市政府 函

地址：10488臺北市中山區南京東路3段168號
17樓

承辦人：林竑廷

電話：02-27815696轉3027

電子信箱：ur00705@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國108年4月2日

發文字號：府授都新字第1083000096號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：為修正「臺北市大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉辦理程序及申請作業流程圖」、「大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉申請案書件查核表」與增訂「臺北市受理民間申請大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉申請書表格式」相關事宜，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、104年4月15日府都新字第10430471400號函辦理。
- 二、查本府於107年12月18日公告「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」，為配合現行細部計畫修訂、簡化辦理程序與申請書件，爰修正「臺北市大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉辦理程序及申請作業流程圖」與「大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉申請案書件查核表」。
- 三、另為使民間申辦大稻埕容積移轉作業有所依循，增訂「臺北市受理民間申請大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉申請書表格式」，以供申請人製作書件參考。

四、上開辦理程序、書件查核表與申請書表格式，已公告於本府都市更新處網站，另申請書表格式自108年5月1日起適用。

正本：臺北市建築師公會、臺北市不動產開發商業同業公會、臺北市都市計畫技師公會、社團法人台北市都更整合發展協會、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
副本：臺北市政府地政局、臺北市政府法務局、臺北市政府都市發展局、臺北市建築管理工程處、臺北市都市更新處



修正臺北市大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉辦理程序相關事宜修正說明

108.04.02

(一)本次大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉辦理程序，係配合本市 107 年 12 月 18 日公告「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」修正。

(二)流程圖一：大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉送出基地前置作業流程，係供送出基地所有權人瞭解辦理基準容積、獎勵容積可移轉之時點，並瞭解應完成建築物修復及維護作業之義務。

(三)流程圖二：說明申請人申辦大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉之作業程序，依申請案接受基地屬一般建案、都市更新案及欲申請之獎勵容積類別，分繪流程圖二之一至二之四：

流程圖二之一：一般建案、未申請 $\triangle V2$ 、 $\triangle V4$ 獎勵容積

流程圖二之二：一般建案、申請 $\triangle V2$ 、 $\triangle V4$ 獎勵容積

流程圖二之三：都市更新案、未申請 $\triangle V2$ 、 $\triangle V4$ 獎勵容積

流程圖二之四：都市更新案、申請 $\triangle V2$ 、 $\triangle V4$ 獎勵容積

1、申請人應依申請案之基地條件、申請案欲申請之獎勵容積類別，分就流程圖二之一至二之四程序，申辦容積移轉作業；另接受基地涉及都市設計審議者，應經本府都市發展局(都市更新處)書面審查通過函復申請人後，先申請都市設計審議確認容積移轉額度。

2、歷史建築、歷史性建築物、非歷史性建築物之建築基地除涉及 $\triangle V2$ 、 $\triangle V4$ 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，得依規定將基地之可建築容積申請移轉至其他地區建築使用。

3、前點所謂「本府認定有必要者」，依本市都市更新審議委員會 90 年 5 月 31 日第 31 次會議決議，係指：

(1) 申請案內容複雜、具爭議性

(2) 有陳情、訴願、涉及回饋計畫內容及容積獎勵審議討論

(3) 足以產生環境影響衝擊。

4、接受基地涉及都市設計審議者，申請人應於都市設計審議核定函發文日起一個月內，申請核發容積移轉許可證明；申請案若同時涉及 $\triangle V2$ 、 $\triangle V4$ 容積評定移出，應於都市設計審議核定函發文日起一個月內申請提會。

5、申請案涉及 $\triangle V2$ 、 $\triangle V4$ 容積評定移出者，申請人應於本市都市更新及爭議處理審議會審議通過起二個月內申請核發容積許可證明，本府並依前述申請順序核予容積移轉許可證明。

(四)流程圖三：接受基地後續申請建照涉及調整基地範圍，須依下列各款規定申請變更接受基地範圍及換領容積移轉許可證明：

1、接受基地範圍與都市設計審議及建照範圍不一致時，申請人應重新提送書件辦理變更，並按申請變更當期土地公告現值核算移入容積。

2、因法令規定、本府審議要求或畸零地合併等其他非可歸責於申請人之原因，致基地範圍不一致者，按原申請當時公告現值核算移入容積。

(五)有關 $\Delta V1$ 建築物維護成本、 $\Delta V3$ 基地面積規模之容積評定，說明如下：

1、 $\Delta V1$ 建築物維護成本：

(1)自本容積移轉辦理程序公告日起，初次申請 $\Delta V1$ 建築物維護成本者，本府逕就本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會核定之 $\Delta V1$ 建築物維護成本，核算 $\Delta V1$ 建築容積評定值。

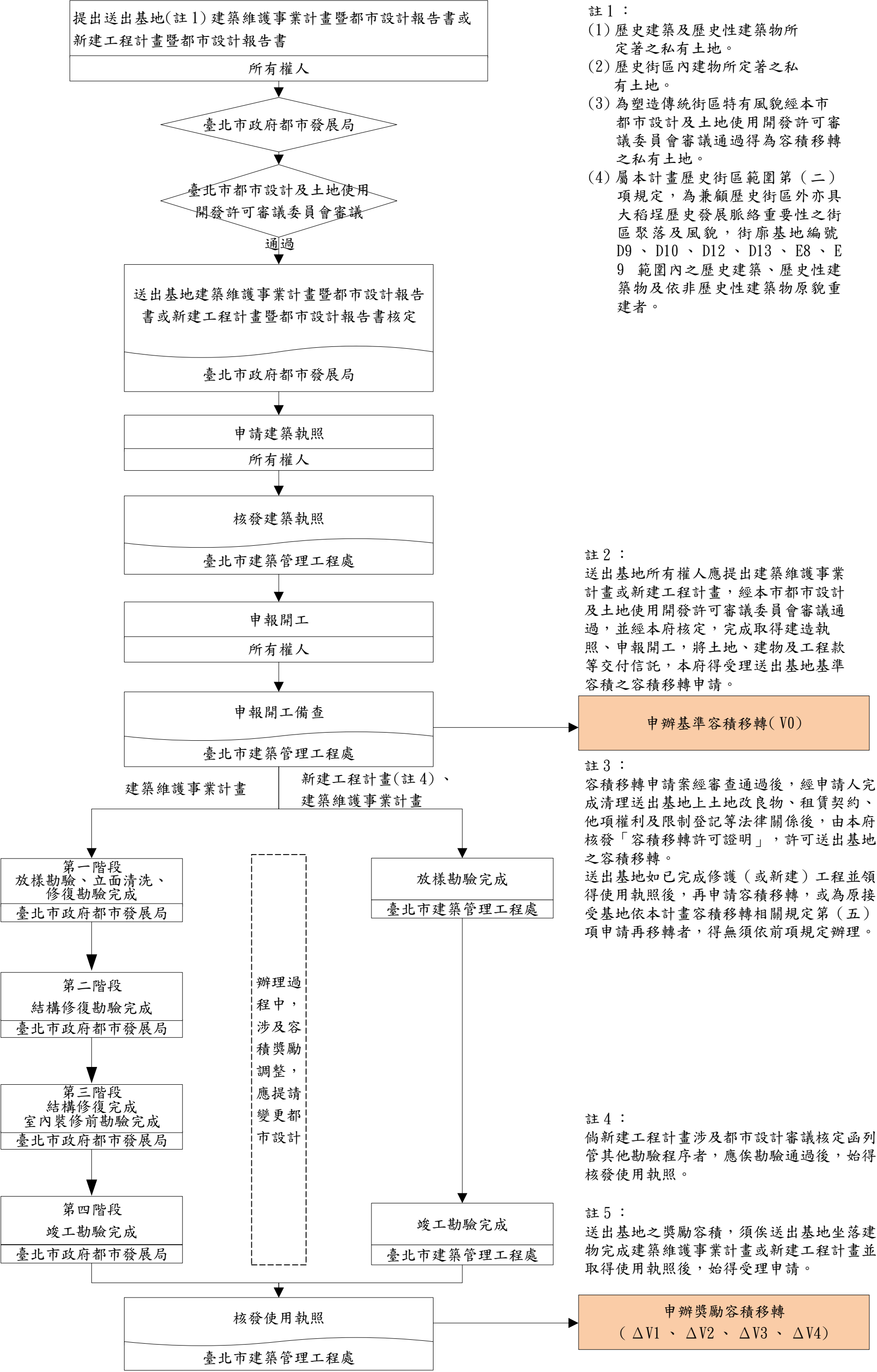
(2)另本容積移轉辦理程序公告日前，已申請 $\Delta V1$ 建築物維護成本且取得許可證明者，其 $\Delta V1$ 建築物維護成本核算，仍依許可證明所載為據。

2、 $\Delta V3$ 基地面積規模之容積評定：依各宗建築物之土地面積比例或所有權人出示之證明文件，分算各所有權人持分；另申請人須將分算結果，於都市設計審議報告書載明。

3、申請案如涉本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會核給之獎勵容積疑義，申請人須向本府都市發展局確認相關獎勵容積數值。

(六)上開說明規定事項，自函文日起實施。

流程圖一 大稻埕歷史風貌特定專用區申請容積移轉送出基地所有權人前置作業流程



註1：
 (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為容積移轉
 之私有土地。
 (4) 屬本計畫歷史街區範圍第(二)
 項規定，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、E
 9 範圍內之歷史建築、歷史性建
 築物及依非歷史性建築物原貌重
 建者。

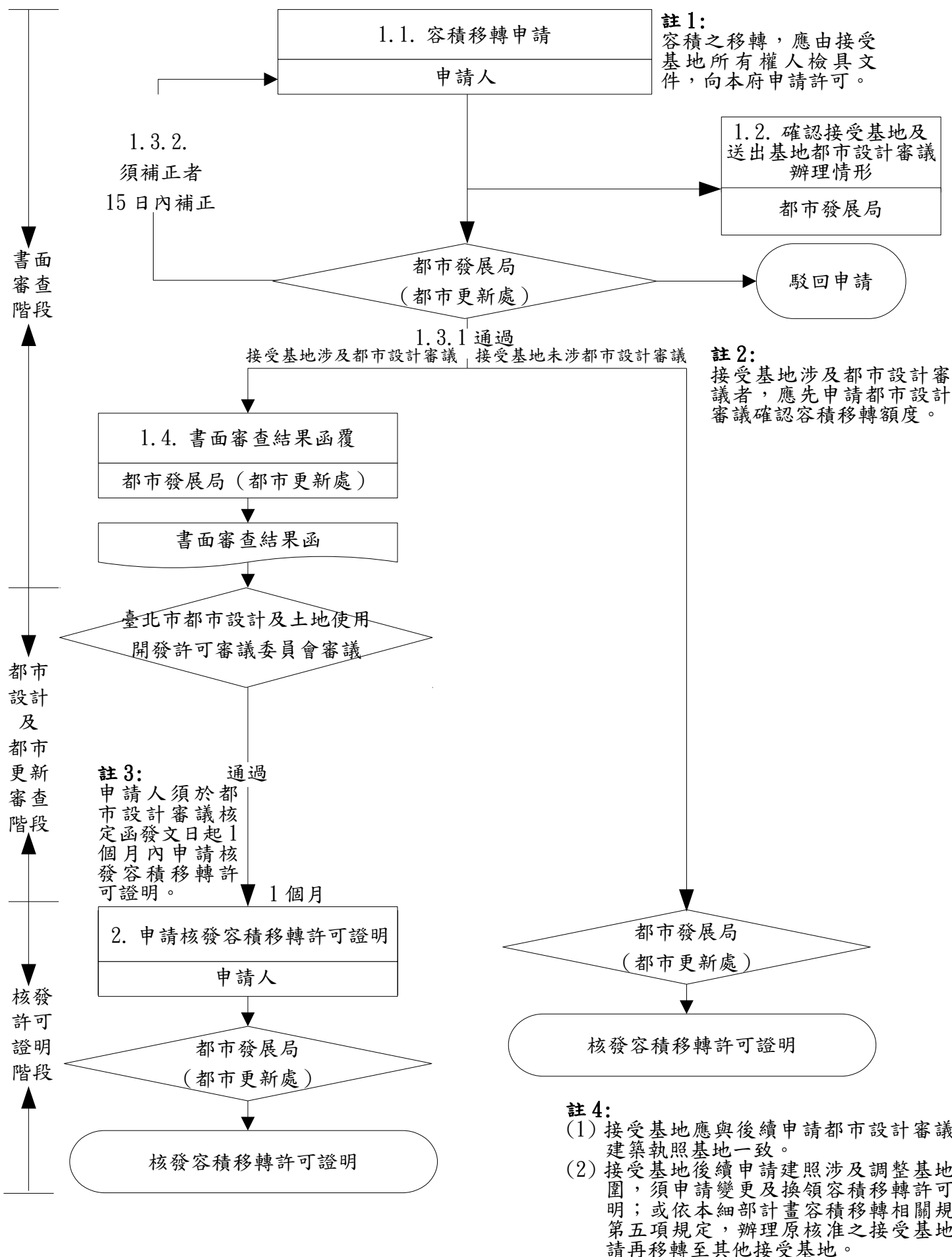
註2：
 送出基地所有權人應提出建築維護事業
 計畫或新建工程計畫，經本市都市設計
 及土地使用開發許可審議委員會審議通
 過，並經本府核定，完成取得建造執
 照、申報開工，將土地、建物及工程款
 等交付信託，本府得受理送出基地基準
 容積之容積移轉申請。

註3：
 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。
 送出基地如已完成修復(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。

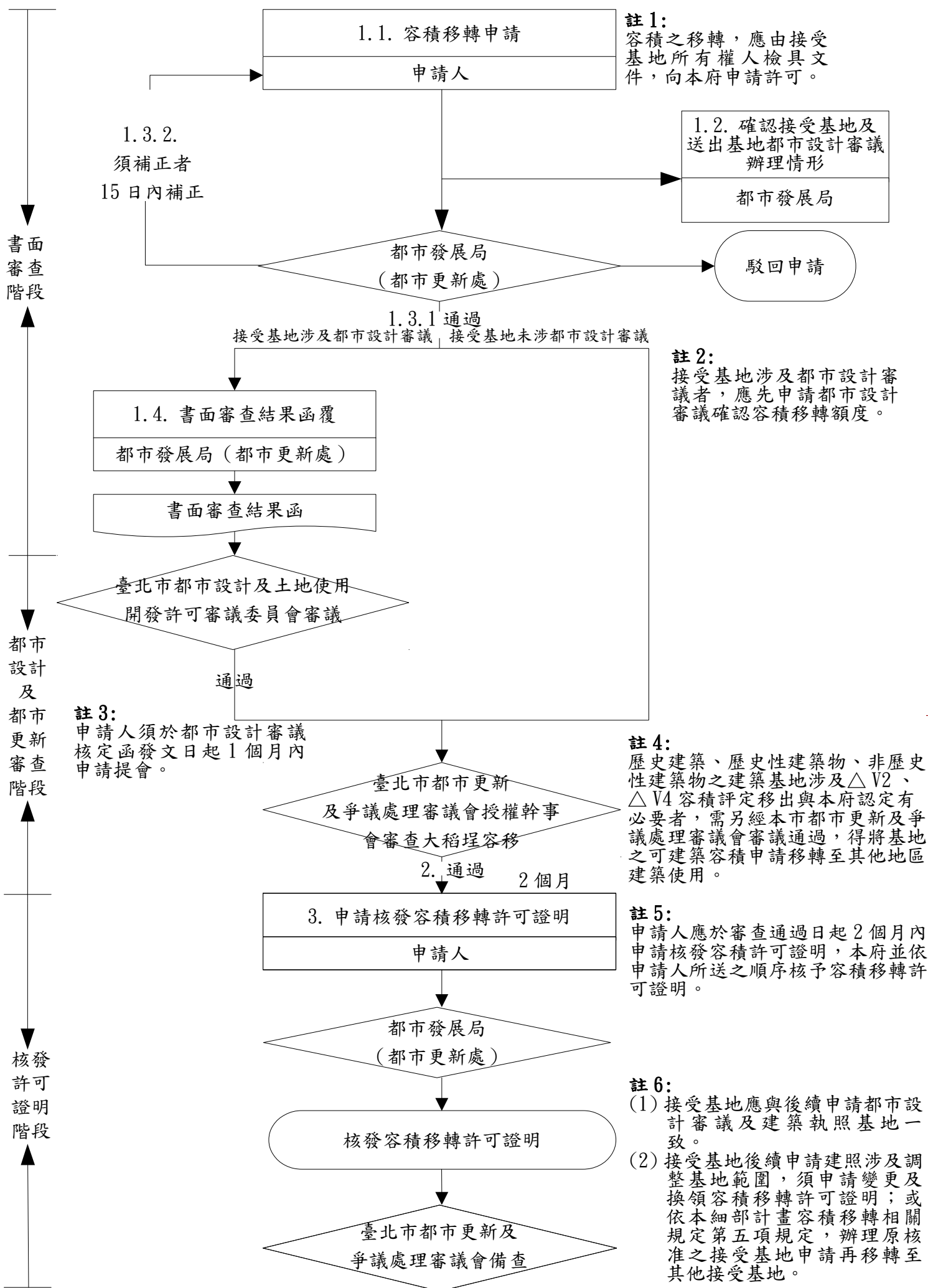
註4：
 倘新建工程計畫涉及都市設計審議核定函列
 管其他勘驗程序者，應俟勘驗通過後，始得
 核發使用執照。

註5：
 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。

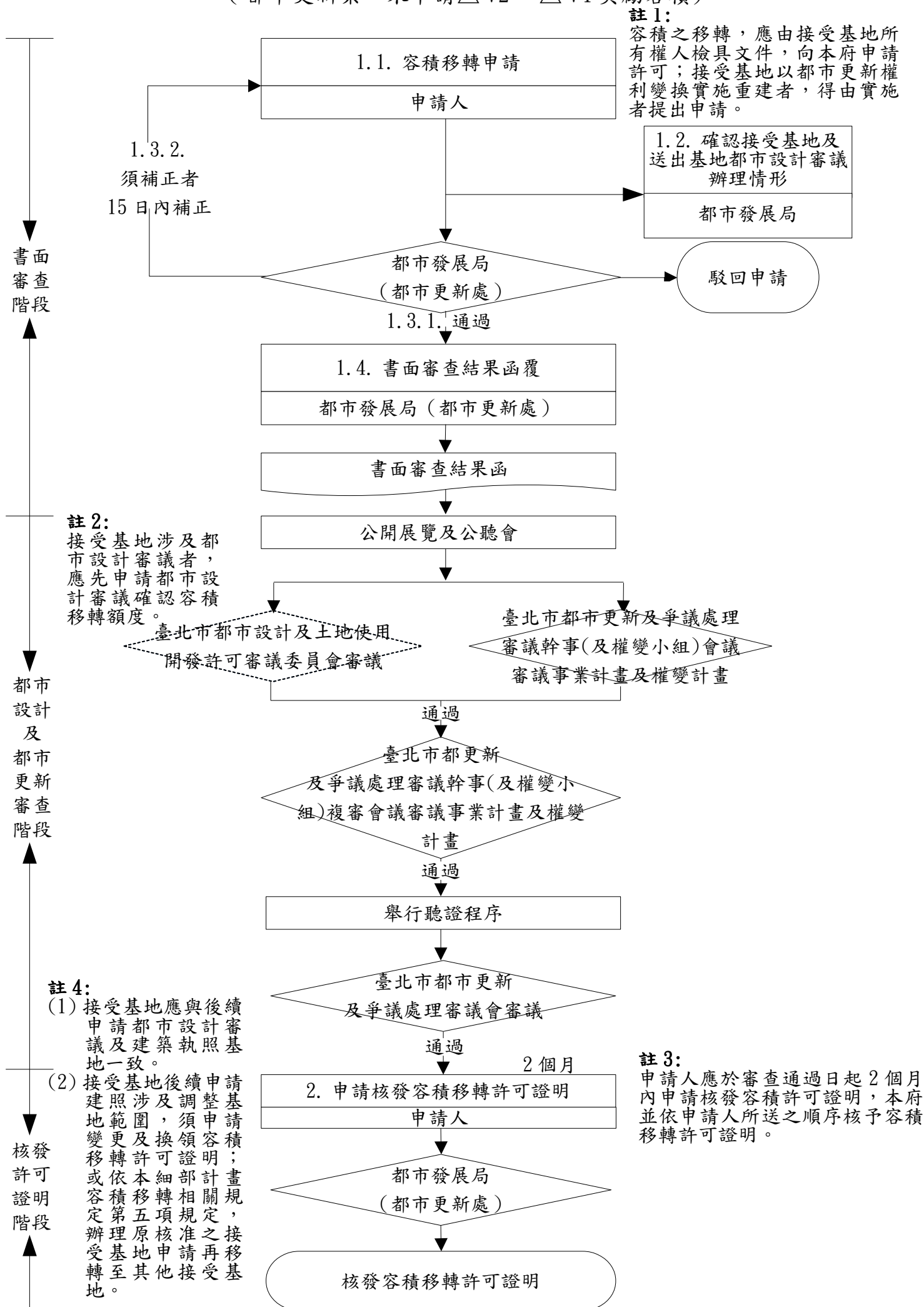
流程圖二之一 大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉申請作業流程
(一般建案、未申請△V2、△V4獎勵容積)



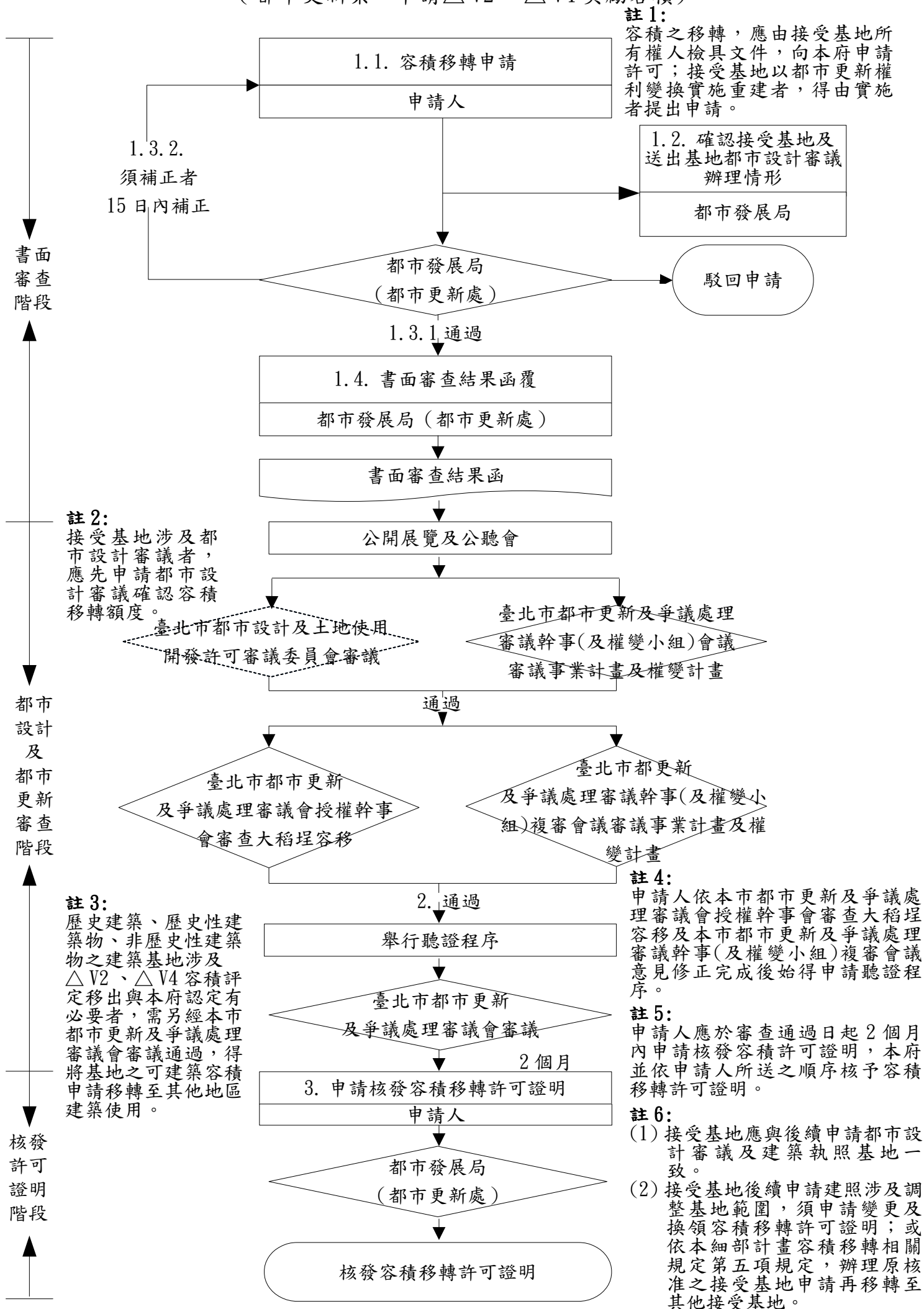
流程圖二之二 大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉申請作業流程 (一般建案、申請△V2、△V4獎勵容積)



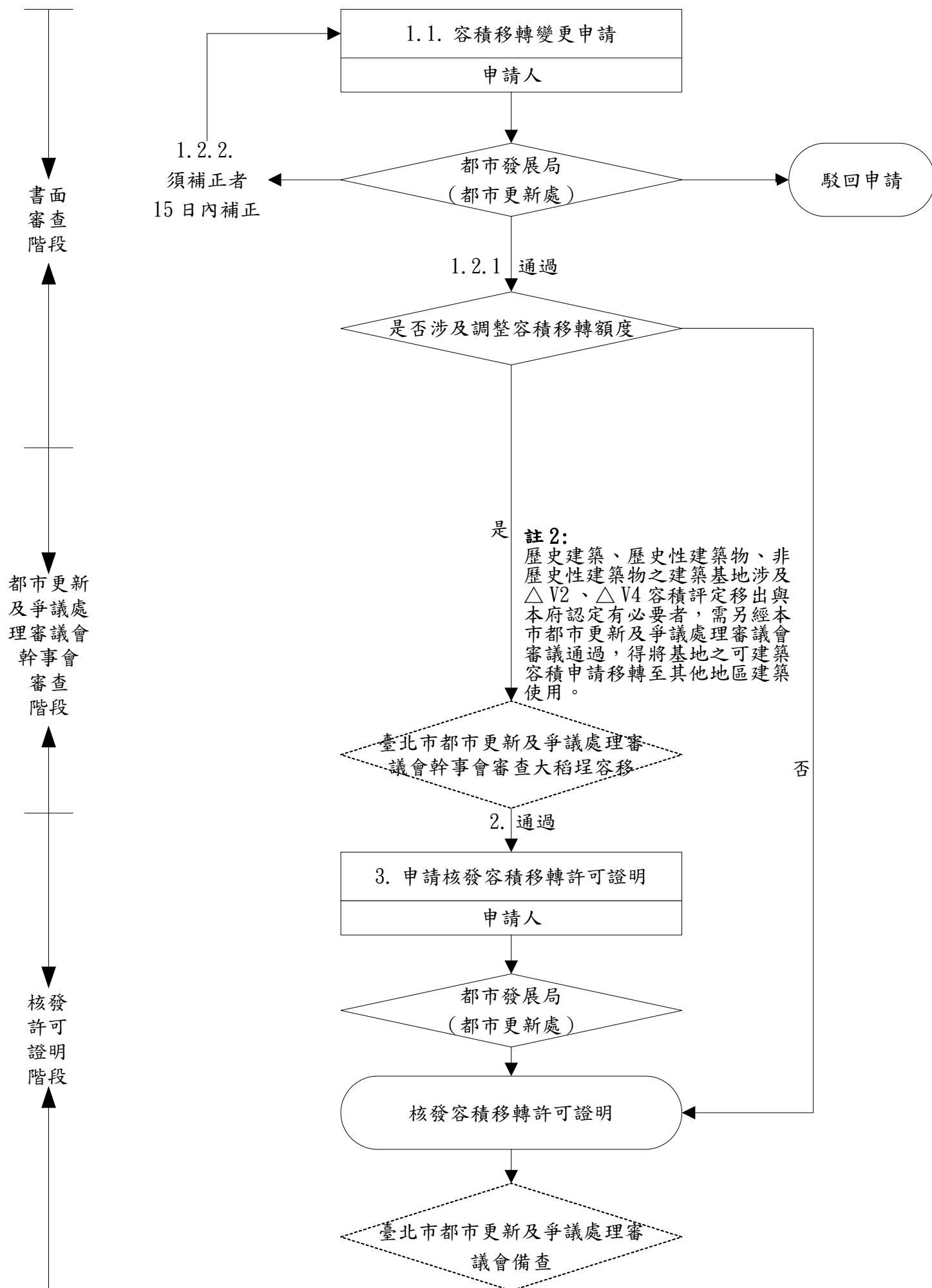
流程圖二之三 大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉申請作業流程 (都市更新案、未申請△V2、△V4獎勵容積)



流程圖二之四 大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉申請作業流程 (都市更新案、申請△V2、△V4獎勵容積)



流程圖三 大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉變更案件辦理程序



臺北市政府 函

地址：10488臺北市中山區南京東路3段168號
17樓

承辦人：林竑廷

電話：02-27815696轉3027

電子信箱：ur00705@mail.taipei.gov.tw



受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國108年3月14日

發文字號：府授都新字第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
(3867552_1083004954_1_ATTACH1.pdf、3867552_1083004954_1_ATTACH2.pdf)

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。

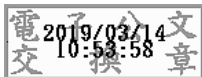
2、申請書件記載內容援引原細部計畫之部分。

(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)



(都市發展局代決)

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。	√	
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： (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. 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。