

編號：P096009

臺北市都市計畫書

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」內「大稻埕歷史風貌特定專用區容
積移轉作業要點第十點」案

臺北市政府

中華民國 96 年 3 月 27 日府都規字第 09601134600 號公告

案 名：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」內「大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點第十點」案

申請單位：臺北市政府計畫範圍：如計畫圖示

計畫範圍：如計畫圖所示

類 別：修訂

法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款

壹、計畫緣起

臺北市大同區大稻埕歷史風貌區特定專用區都市計畫案，於民國 89 年 2 月 1 日公告實施，並訂定「大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點」，允許一宗建築基地配合歷史性建築物及傳統街區風貌保存，得將其可見建築容積之一部分或全部移轉至另一宗建築基地；另為使容積交易更加活絡，有效促進迪化街區更新改建，本府於 92 年 12 月 30 日公告實施「修訂『臺北市大同區大稻埕歷史風貌區特定專用區細部計畫案』內『大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點』案」，重新檢討修訂本要點規定，以使容積移轉更為迅速公平有效率，以活化社區發展。

前開作業要點實施迄 94 年 12 月止，容積移入大內科地區(詳圖一)之案件約 27 件，總移入容積量為 19154.16 平方公尺，約佔目前大稻埕歷史街區辦理容積移出總量 25.63%，其中移入基隆河大彎北段共 24 件，移入樓地板面積 16008.35 平方公尺，佔 83.5%，移入基隆河大彎南段共 3 件，移入樓地板面積 3145.81 平方公尺，佔 16.5%。

由於大內科地區近年來發展快速，衍生交通問題，本府為改善該地區交通問題，已組成專案小組推動相關改善措施，其中為避免大稻埕地區之容積持續移入本地區，加重該地區之交通問

題，擬調降「大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點」有關大內科內指定容積接收地區之指定容積接受量，俾改善該地區之交通，爰辦理本要點修訂。

貳、原都市計畫發布之情形

一、原都市計畫發布實施文號

表一 原都市計畫發布實施文號表

編號	都市計畫名稱	公告日期文號
1	變更台北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案	89.01.27 府都四字第 8900475800 號
2	擬定台北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案	89.01.27 府都四字第 8900475801 號
3	修訂「台北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案」內「大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點」案	92.12.30 府都四字第 09228275100 號

二、原都市計畫內容

本府 92 年 12 月 30 日公告實施「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』內『大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點』案」有關「接受基地」及「指定接收區之每一基地可接收容積量」之規定如下：

大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點

九、本要點所稱之「接受基地」為左列地區：

(一)本計畫指定之接收區：

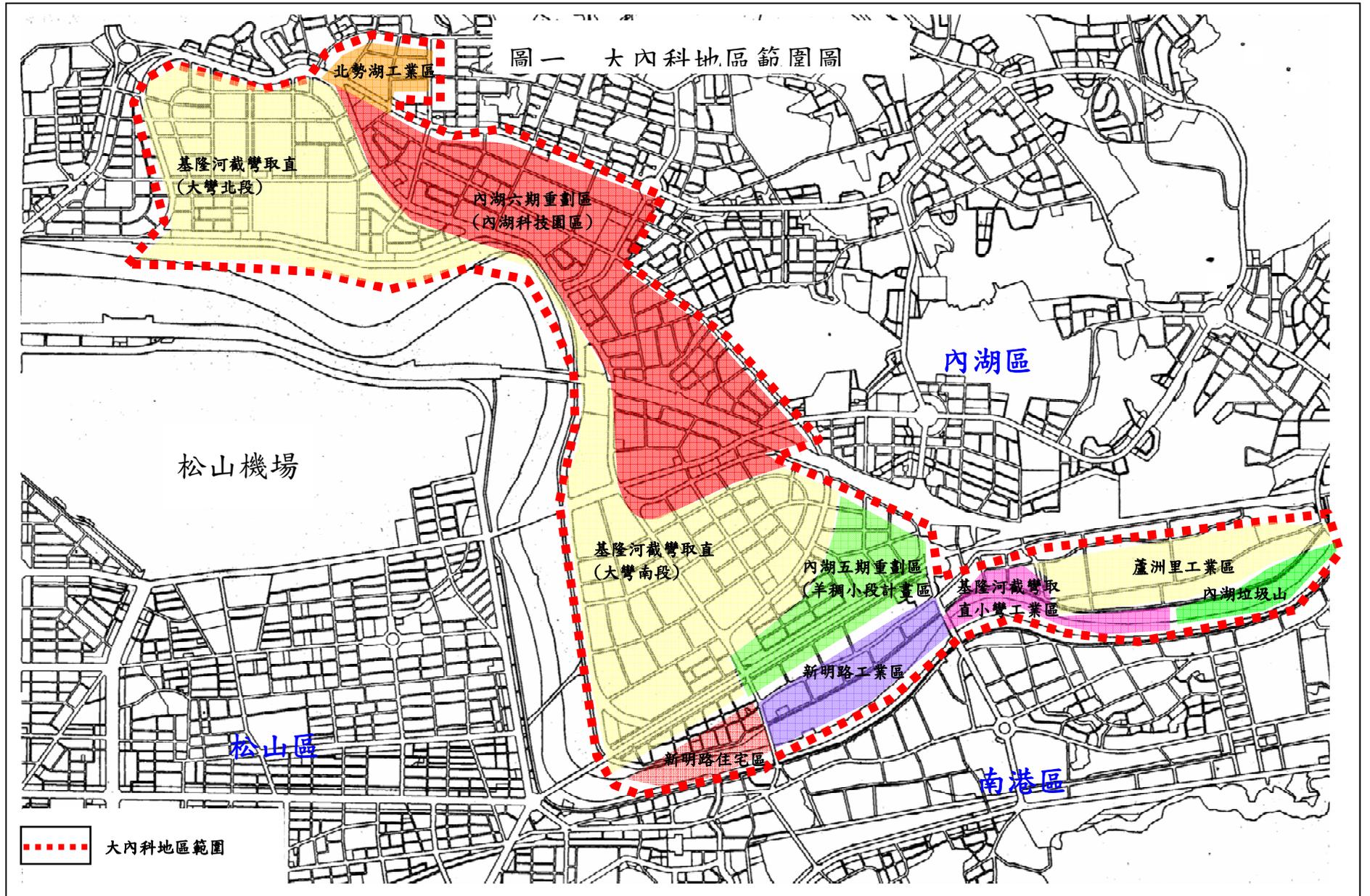
- 1.本歷史風貌特定專用區內歷史街區以外街廓。
- 2.淡水線、木柵線捷運車站鄰近街廓暨本府公告之捷運車站附近容積接受區。
- 3.大同區重慶北路，承德路兩側街廓。
- 4.內湖第四期、五期、六期重劃區。
- 5.基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區、基隆河成功橋上游河道截彎取直後兩側土地。
- 6.南港經貿園區。
- 7.其他經本府劃定公告之容積移入地區。

(二)非指定接受區：除前項範圍外，本市行政區內任一宗可建築土地。

十、申請人申請容積移轉至本計畫指定之接受區者，其容積移轉不受同一土地使用分區限制；每一基地可接受容積量不可超過該基地原法定容積量之40%。申請人申請容積移轉至非指定接受區者，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)得移轉至本市都市計畫範圍內劃定之商業區，特定專用區(三)(供特定住宅使用)及特定專用區(四)(供河濱住宅使用)得移轉至本都市計畫範圍內劃定之住宅區，每一基地可接受容積量不得超過該基地定容積量之30%。

為促進歷史性建築風貌維護，本計畫範圍內歷史性建築物容積移轉不受同一土地使用分區限制。

接受基地依法申請建築時，除容積率管制事項外，應依其都市計畫土地使用分區管制及建築法規之規定。



參、計畫目標

調降大稻埕歷史風貌定專用區之容積移至大內科地區之總量，以改善大內科地區交通問題。

肆、計畫構想

本要點指定大內科內之容積接收區(內湖第五期重劃區、內湖第六期重劃區及基隆河(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內湖側小彎工業區)，其基地可接受容積量由最高不得超過原法定容積之 40%，調降為 20%。

伍、修訂計畫內容

新修訂內容	原管制要點內容	修訂說明
<p>大稻城歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點</p> <p>十、申請人申請容積移轉至本計畫指定之接受區者，其容積移轉不受同一土地使用分區限制；<u>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)及基隆河(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)土地每一基地可接受容積量不得超過該基地原法定容積量之20%(詳圖二)；其餘接受區每一基地可接受容積量不得超過該基地原法定容積量之40%。</u></p> <p>申請人申請容積移轉至非指定接受區者，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)得移轉至本都市計畫範圍內劃定之商業區，特定專用區(三)(供特定住宅使用)及特定專用區(四)(供河濱住宅使用)得移轉至本都市計畫範圍內劃定之住宅區，每一基地可接受容積量不得超過該基地原法定容積量之30%。</p> <p>為促進歷史性建築物風貌維護，本計畫範圍內之歷史性建築物其容積移轉不受同一土地使用分區限制。接受基地依法申請建築時，除容積率管制事項外，應依其都市計畫土地使用分區管制及建築法規之規定。</p>	<p>大稻城歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點</p> <p>十、申請人申請容積移轉至本計畫指定之接受區者，其容積移轉不受同一土地使用分區限制；每一基地可接受容積量不得超過該基地原法定容積量之40%。</p> <p>申請人申請容積移轉至非指定接受區者，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)得移轉至本都市計畫範圍內劃定之商業區，特定專用區(三)(供特定住宅使用)及特定專用區(四)(供河濱住宅使用)得移轉至本都市計畫範圍內劃定之住宅區，每一基地可接受容積量不得超過該基地原法定容積量之30%。</p> <p>為促進歷史性建築物風貌維護，本計畫範圍內之歷史性建築物其容積移轉不受同一土地使用分區限制。</p> <p>接受基地依法申請建築時，除容積率管制事項外，應依其都市計畫土地使用分區管制及建築法規之規定</p>	<p>調降大內科地區可移入容積量，以降低內湖科技園區主要進出道路交通量嚴重負荷情形。</p>

陸、其他

- 一、內湖第五期重劃區(羊稠小段計畫案)於本計畫案公告二年後，始適用本計畫新修訂內容。
- 二、內湖六期重劃區(內湖科技園區)及基隆河(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)於本計畫公告一年後，始適用本計畫新修訂內容。

三、本計畫未規定事項，悉依相關法令規定辦理。

柒、本市都市計畫委員會審議經過

一、本案經本市都市計畫委員會歷次委員會議審議決議如下：

(一)95年5月15日第555次委員會議決議：

本案請交通局、發展局分別就大內科交通改善計畫及容積移轉之市場需求情形，調查研提詳細補充說明資料後，再提下次會議討論。

(二)95年12月7日第564次委員會議決議：

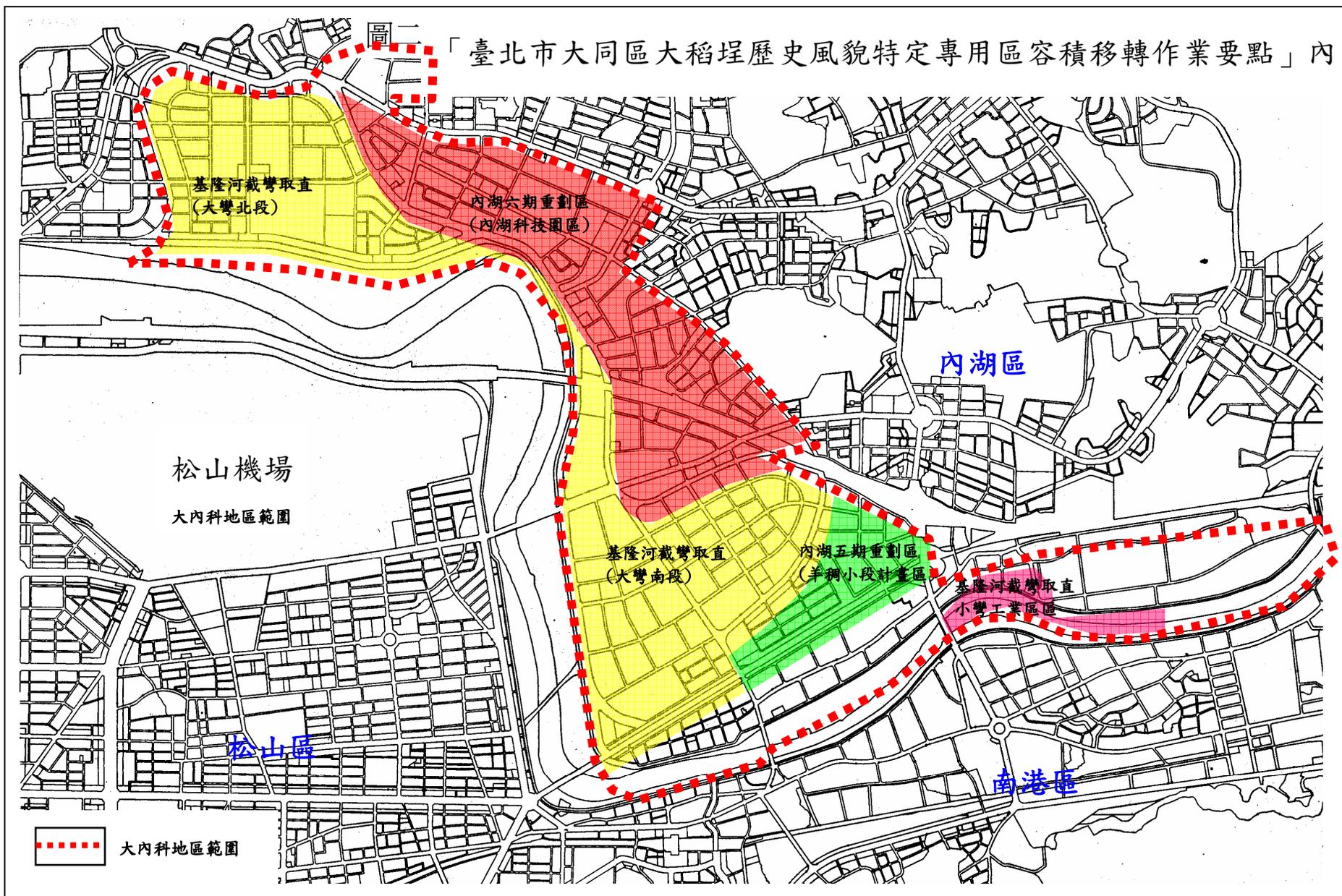
本案除增列執行緩衝期「內湖第五期重劃區於本計畫公告二年後實施、其他地區於本計畫公告一年後實施」外，其餘照案通過。

二、本案經台北市都市計畫委員會 96 年 3 月 1 日北市會一字第 09630065100 號示「審議通過」。

捌、本案計畫書業依前項決議修正完竣。

玖、公民或團體所提議件及台北市都市計畫委員會審決內容綜合表如後附表。

圖二 「臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點」內



臺北市申請變更都市計畫審核摘要表	
項目	說明
都市計畫名稱	「修訂『臺北市大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案』內『大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點第十點』案」
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款
申請變更都市計畫機關	臺北市政府
辦理機關	臺北市政府
本案公開展覽之起訖日期	自民國 95 年 3 月 14 日至 95 年 4 月 13 日公開展覽 30 天
本案說明會舉辦日期	民國 95 年 3 月 24 日(大同區) 民國 95 年 3 月 28 日(中山區) 民國 95 年 3 月 30 日(內湖區)
公民團體對本案之反應意見	詳公民或團體所提意見綜理表
台北市都市計畫委員會審議結果	<p>本案經臺北市都市計畫委員會 95 年 12 月 7 日第 564 次會議決議：</p> <p>(一) 本案除增列執行緩衝期「內湖第五期重劃區於本計畫公告二年後實施、其他地區於本計畫公告一年後實施」外，其餘照案通過。</p> <p>(二) 公民團體陳情所提意見審決如後附綜理表。</p>

臺北市都市計畫委員會公民或團體所提意見綜理表

案名	「修訂『臺北市大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案』內『大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點第十點』案」		
編號	1	陳情人	莊子華等 4 人
陳情理由	<p>一、土地標示：內湖區潭美段五小段 112、149 地號。</p> <p>二、依據「台北市內湖區新里族段羊稠小段附近地區細部計畫案」，本人土地為住商混合區，最高容積率為 360%，比較基準容積率 225%，相當於可接受 60%，不宜降低到 20%。因為當初分配到住商混合區土地負擔較之住宅區、工商混合區、辦公服務區高很多。其他分配回 50% 以上，住商區只分回 46% 的土地，且土地開發總隊有協議答應容積可達 360%。</p>		
建議辦法	本次要點第十點中應將五期中的住商混合區排除在外		
委員會決議	本案除增列執行緩衝期「內湖第五期重劃區於本計畫公告二年後實施、其他地區於本計畫公告一年後實施」外，其餘照案通過。		
編號	2	陳情人	黃文堅等 5 人
陳情理由	<p>一、土地標示：內湖區金泰段。</p> <p>二、有關基地可接受容積量由最高不得超過原法定容積之 40%，調降為 20%，擬提出陳情意見。</p> <p>三、根據該計畫書內容所敘述，該計畫目標及調降移至大內科地區之容積總量，以改善大內科地區交通問題之措施明顯有本末倒置之虞，原因有三：</p> <p>1、大內科交通問題，乃該區都市計畫無止盡開放之後果，怎可只為了大內科之繁榮，犧牲其他地區應有之都市發展。</p> <p>2、交通問題本應以交通建設來解決，不能以其他非交通手段處理，況且復興北路連通大直橋地下道、捷運已經通車在即，該建設就是用來改善大內科之交通問題。</p> <p>3、若倉促地實施調降該區域的容積移入上限，立即顯現的將是降低該區地主的利益與開發意願，進而影響整體開發時程，對於居民及整體經濟都是負面的。</p>		
建議辦法	為確保長期都市良好發展，以上陳情期望對都市計畫委員會慎重考量。		
委員會決議	同編號 1		
編號	3	陳情人	楊木得等 8 人
陳情理由	<p>一、本區近年來之發展有明顯的成果，除了本區為台北市未來指日可待的繁榮區段外，容積可移入已成開發商提高開發意願及解決大稻埕地區歷史建築修復一項德政措施，此措施不移因短期的交通問題影響未來長期的都市繁榮發展策略。</p> <p>二、該區舉凡地主及開發商以將容積移入列為開發分析中一項重要的評估指標，整體的土地價值也隨著容積可移入而水漲船高，以目前而言現在正處於公告銷售價值的平衡點，若貿然的減半容積移入上限，勢必增加開發商成本，進而影響整體都市</p>		

	<p>發展。</p> <p>三、大內科隻容積接收區，該細部計畫規劃為低密度之都市計畫地區，先天上擁有容積移入的優勢條件，舉凡建蔽率或容積率甚至移入原法定容積隻 40% 的總容積量都遠比台北市其他行政區來的低許多，單方面已大內科的交通問題來限制該區的發展實為不智之舉。</p> <p>四、目前該區的開發商無論已購或是待整合的土地，其成本考量乃是以現有法令評估，更多開發商的投入對於該區無疑是莫大的助力，對於台北市甚至全台灣而言都是經濟發展不可或缺的一環，期待都市計畫的擬定能全面性更周延的考量。</p>
建議辦法	有關大內科內之容積接收區基地可接受容積量由最高不得超過原法定容積之 40%，調降為 20% 其影響層面重大，請暫緩實施。
委員會決議	同編號 1

臺北市發展局
業務主管
股長黃德鵬
承辦者
副司吳書萍