

編號：P098018

臺北市政府 公告

發文日期：中華民國 98 年 8 月 11 日

發文字號：府都規字第 09803474000 號

附件：計畫書 1 份

主旨：核定公告本市都市計畫「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七點』案」計畫書，並自 98 年 8 月 12 日零時生效。

依據：

- 一、臺北市都市計畫委員會 98 年 7 月 16 日北市畫會一字第 09830291700 號函。
- 二、都市計畫法第 23 條。

公告事項：

- 一、詳如都市計畫書。
- 二、公告地點：本府公告欄（無附件，計畫書另置於本府市政大樓 1 樓東區都市計畫工作站）、臺北市大同區公所、刊登本府公報（無附件）。

市長 郝龍斌

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七點」案

臺北市政府

中華民國 98 年 8 月 11 日府都規字第 09803474000 號公告實施

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七點」案

申請單位：臺北市政府

計畫範圍：如計畫圖所示

計畫類別：修訂

法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及都市計畫容積移轉
實施辦法第 20 條

壹、計畫緣起

臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區都市計畫案，於民國 89 年 1 月 27 日公告實施（自 89 年 2 月 1 日零時起生效），案內並訂定「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，得將其可建築容積之一部分或全部移轉至另一宗建築基地，保障土地所有權人之權益，有效促進迪化街區更新。

本區之劃設係為促進歷史街區內歷史性建築物之保存及塑造傳統街區整體風貌，時至今已略具成效，前開作業要點實施迄 98 年 3 月底止，共申請 240 件容積移出，總移出容積量為 101,739.64 平方公尺，惟本區尚約七成可移轉之容積未申請，估算約為 25 萬平方公尺容積量。

本府 89 年 1 月 27 日公告實施之「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」，載明容積移轉計算公式，與內政部 88 年 4 月 6 日公告實施「都市計畫容積移轉實施辦法」第 10 條計算公式一致，嗣後，本府執行本區都市計畫及容積移轉，為使有效促進迪化街區更新，提升所有權人保存意願，爰於 92 年 12 月 26 日就簡化都市設計審議程序、容積移轉受理時間、指定接受區、容積移轉使用分區限制等修訂本要點，另考量本市與內政部前開辦法容積移轉計算公式一致本市該辦法似無須再明載計算公式，併修正該要點第 7 點，依內政部發布實施之「都市計畫容積移轉實施辦法」辦理。

由於內政部 93 年 6 月 30 日修正「都市計畫容積移轉實施辦法」，包括

容積移轉新制計算公式，致造成大稻埕歷史風貌特定專用區 98 年 6 月 30 日將適用新制容積移轉計算公式，勢將衝擊歷史街區保存工作，及造成本府執行本地區都市計畫之不一致性，影響大稻埕地區土地及建築所有權人權益，依「都市計畫容積移轉實施辦法」第 20 條規定：「本辦法中華民國 93 年 6 月 30 日修正實施前，已循都市計畫擬定、變更程序，訂定容積移轉相關規定者，得依其都市計畫規定辦理容積移轉。其計畫規定之執行如有困難者，得依都市計畫擬定、變更程序變更之。」，爰辦理本要點修訂。

貳、原都市計畫發布實施情形

一、原都市計畫發布實施名稱及文號

表一 原都市計畫發布實施名稱及文號

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附近地區主要計畫為大稻埕歷史風貌特定專用區主要計畫案	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	92.12.26 府都四字第 09228275100 號
4	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	96.03.27 府都規字第 09601134600 號
5	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都市設計管制要點」第七點停車空間規定案	97.8.20 府都規字第 09705182900 號

三、修訂計畫內容

新修訂內容	原管制要點內容	修訂說明
大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點	大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點	
<p>七、容積移轉之換算比例依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：</p> <p>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</p> <p>並不適用「都市計畫容積移轉實施辦法」第九條有關容積移轉計算公式之規定。</p>	<p>七、容積移轉之換算比例依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，其計算公式依內政部發佈實施之「都市計畫容積移轉實施辦法」規定計算公式核算之。</p>	<p>臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區，係北市唯一仍保有傳統市街風貌與傳統產業之街市「迪化街」，為兼顧計畫區內傳統建築保存及所有權人開發權益，本府於89年1月27日公告實施該區細部計畫案，藉由都市設計審議及容積移轉機制，以落實街區風貌保存。</p> <p>自89年執行至今，移出容積量逾10萬平方公尺(至98年3月31日止)，後續尚有約25萬平方公尺容積待移出(佔71%)。且公共設施容積移轉開放後，已造成該區風貌保存及容積移轉之衝擊，公共設施申請容積移轉，不似大稻埕地區之送出基地，須依建築維護計畫施工及完工，相關管制較多、期程較長，致申請量已較之前大為減少，倘98年6月30日適用新制公式，接受基地容積移入量相對較舊制少，多方容積移轉競爭下，衝擊層面勢必擴大，亦造成臺北市政府執行該區都市計畫之不一致性。</p> <p>歷史(性)建築保存修復較公共設施保留地為困難且繁瑣，如採一致性之計算標準，致原依都市計畫擬定、變更、增訂容積移轉規定產生容積移轉量之差異，造成民眾權益損失，亦將降低相關歷史(性)建築修復之誘因，更無從達成整體歷史街區風貌之形塑。是故為應本區具保存價值之街區及建築物，鼓勵居民進行保存工作，容積移轉計算公式，回歸89年1月27日公告實施之都市計畫規定辦理。</p>

大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案



附圖一「大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案」內歷史街區範圍示意圖

肆、臺北市都市計畫委員審議情形

本計畫案經提 98 年 6 月 30 日臺北市都市計畫委員會第 595 次委員會審議決議：「本案除計畫書第 3 頁新修訂計畫最後一段文字修正為並不適用『都市計畫容積移轉實施辦法』第 9 條有關容積移轉計算公式之規定外，其餘依市府所送計畫書內容通過。」。

伍、本計畫業依臺北市都市計畫委員會決議修正完竣。

臺北市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七點」案
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 23 條、都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 條及都市計畫容積移轉實施辦法第 20 條
變更都市計畫機關	臺北市政府
本案公開展覽之起訖日期	自民國 98 年 5 月 21 日起公開展覽 30 天(刊登於 98 年 5 月 21 日自由時報、98 年 5 月 22 日聯合報)。
本案說明會舉辦時間地點	98 年 6 月 2 日於延平區民活動中心
公民團體對本案之反應意見	共 0 件
本案提交臺北市都市計畫委員會審核結果	本計畫案經提 98 年 6 月 30 日臺北市都市計畫委員會第 595 次委員會審議決議：「本案除計畫書第 3 頁新修訂計畫最後一段文字修正為並不適用『都市計畫容積移轉實施辦法』第 9 條有關容積移轉計算公式之規定外，其餘依市府所送計畫書內容通過。」。
備 註	

臺 北 市 政 府 都 市 發 展 局
業 務 主 管
股長葉家源
承 辦 者
工程師王清心

繪 圖 者
幫工程師李幸芳
校 對 者
股長林志成

