

編號：P089002

案 名：擬訂台北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案

公告文號：89.01.27府都四字第8900475801號

公告文：台北市政府 公告

中華民國八十九年一月二十七日

89府都四字第8900475801號

主 旨：公告發布實施本市都市計畫「擬訂台北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案」

計畫圖說，並自民國八十九年二月一日零時起生效。

依 據：

- 一、內政部八十八年十二月三十日臺八八內營字第八八一三三八三七號函。
- 二、都市計畫法第二十一條。

公告事項：詳如都市計畫圖說。

市長

馬英九

台北市都市計畫說明書

案 名：擬訂台北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案

擬定單位：台北市政府

計畫範圍：民權西路、延平北路東側進深三十公尺、南京西路南側進深三十公尺、環河北路一段所圍地區。(詳如計畫圖所示)

類 別：擬(修)訂

法令依據：都市計畫法第十七、二十二、三十二條

詳細說明：

壹、原都市計畫情形及現況提要

一、主要計畫情形

本計畫區依「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」

規定分述如左：

- (一) 土地使用分區：特定專用區、保存區。
- (二) 公共設施：主要計畫配置公共設施用地國小二處。

二、發展現況

本計畫區位於台北市西區，為台北市發展最早的地區，其中迪化街更為具有歷史價值的街區，街區內多為清末、日據時期之台灣近代傳統建築物。

對外聯絡幹道計有民權西路、民生西路、南京西路及延平北路，並經由計畫區西側之環西快速道路

銜接本市快速道路系統通達全市。

(一)地形地勢：本計畫區海拔高度二．一五至四．三九公尺，地勢平坦。

(二)人口及土地使用現況：本計畫區現有人口一六，七四九人，居住密度每公頃四一四人，平均建蔽率八十‰，平均容積率二六六‰，平均每人使用居住樓地板面積為二十五平方公尺。

貳、細部計畫內容：詳如本案計畫圖

本細部計畫依主要計畫內容，於特定專用區中規劃供建築使用為特定專用區(一)(供特定商業使用)、特定專用區(二)(供一般商業使用)、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)；另除維持原計畫之各類公共設施使用外，並增設部分必要之公共設施用地。

一、居住密度及容納人口

本計畫區密度面積四〇．四八公頃，計畫容納人口二四，二八一一人，各使用分區之居住密度、面積、容納人口及計畫每人使用住宅樓地板面積如左：

使用分區別	居住密度(人/公頃)	面積(公頃)	容納人口(人)	計畫每人使用住宅樓地板面積(平方公尺)
特定專用區(一)(供特定商業使用)	四〇〇	六．一四	二，四五六	二五
特定專用區(二)(供一般商業使用)	七五〇	一〇．八二	八，一一五	二五
特定專用區(三)(供特定住宅使用)	一五〇〇	六．五一	九，七六五	二五
特定專用區(四)(供河濱住宅使用)	一五〇〇	二．六三	三，九四五	二五
合計		二六．一〇	二四，二八一	

二、土地使用計畫(各使用分區及用地如附圖一，街廓基地編號及道路編號如附圖二、三)

(一) 特定專用區(一)(供特定商業使用)

位於迪化街二側部分地區，街廓基地編號為A1~A13。

(二) 特定專用區(二)(供一般商業使用)

街廓基地編號為B1~B7，C1~C6。

(三) 特定專用區(三)(供特定住宅使用)

位於民生西路以北迪化街西側及西寧北路二側等地區，街廓基地編號為D1~D19。

(四) 特定專用區(四)(供河濱住宅使用)

位於環河北路一段東側及民權西路南側，沿道路境界線進深三十公尺地區，街廓基地編號為E1~E10。

(五) 保存區

二級古蹟「霞海城隍廟」街廓基地編號存一。

三、公共設施計畫

為配合迪化街歷史街區之保存，該道路係以現有道路寬度為計畫道路，並以現有道路地籍線為準。

本計畫區除劃設左列公共設施用地外，悉維持原計畫公共設施用地：

(一) 廣場用地(街廓基地編號廣2、廣3)

迪化街計畫道路寬度變更後，三級古蹟城隍廟保存區及永樂市場用地前，原二十公尺計畫道路境界線至本計畫現有道路寬度部分，配合城隍廟廟埕開闢及永樂市場前街道景觀改善工程，劃設廣場用地二處，以創造本計畫區之歷史街道入口意象。面積約○.一三公頃。

(二)機關用地(街廓基地編號機一)

迪化街一段二六〇號及涼州街一一四號現為警察及消防單位使用，惟目前使用率低，僅為演訓之用。為配合迪化街街道景觀規劃，並強化公有建築物之使用效率及機能，提昇整體公共空間品質，劃設機關用地一處，並得作博物館等展覽使用。面積約〇・〇二公頃。

(三)郵政用地(街廓基地編號郵一)

配合迪化街計畫道路寬度變更及歷史性建築物保存，劃設郵政用地(原二十公尺計畫道路境界線至本計畫現有道路寬度部分面積約九平方公尺)一處與原細部計畫郵政用地面積合計約〇・〇二公頃。

本計畫新設公共設施用地面積及地號表列如左：

用地別	街廓基地編號	面積(公頃)	地號	備註
廣場用地	廣 ₂	〇・〇一	迪化段二小段224-2, 224-3, 225-1, 226, 227地號	依地籍分割線為準。
廣場用地	廣 ₃	〇・一二	迪化段二小段228-1, 228-2, 229-1, 230-1, 231-2, 231-4地號	同右
機關用地	機一	〇・〇二	延平段二小段887, 887-1, 888, 889, 889-1, 890, 891地號	同右
郵政用地	郵一	新設郵政用地與原細部計畫郵政用地面積合計約〇・〇二公頃。	迪化段三小段188-1地號	同右

四、土地使用面積分配情形

本計畫之土地使用面積分配情形表列如左：

使用分區及用地別	面積(公頃)	百分比(%)	備註
特定專用區(一)(供特定商業使用)	六・一四	一五・一七	
特定專用區(二)(供一般商業使用)	一〇・八二	二六・七三	
特定專用區(三)(供特定住宅使用)	六・五一	一六・〇八	

特定專用區(四)(供河濱住宅使用)	二·六三	六·五〇	
保存區	〇·〇三	〇·〇八	
機關用地	〇·〇四	〇·一〇	
郵政用地	〇·〇二	〇·〇五	
市場用地	〇·七九	一·九五	
停車場用地	〇·〇七	〇·一七	
公園用地	〇·四五	一·一一	
國小用地	二·二五	五·五六	
廣場用地	〇·一五	〇·三七	
道路用地	一〇·五八	二六·一三	
合計	四〇·四八	一〇〇·〇〇	

表列數字僅供對照參考之用，其形狀、大小及位置依計畫圖實地測量分割為準。

五、土地使用分區管制

本計畫區內各使用分區及用地除依本計畫規定外，其他為規定事項應分別比照「台北市土地使用分區管制規則」之使用分區，特定專用區(一)(供特定商業使用)比照第三種商業區、特定專用區(二)(供一般商業使用)比照第三種商業區、特定專用區(三)(供特定住宅使用)比照第四種住宅區及特定專用區(四)(供河濱住宅使用)比照第四之一種住宅區辦理。

(一)土地及建築物使用

本計畫區各使用分區及用地之位置如附圖一，其容許之土地及建築物使用依附表一「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」規定。

(二)土地使用強度

1. 本計畫區各使用分區及用地之建蔽率、容積率不得超過左表規定，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，除本計畫臨迪化街及安西街之建築基地另予規定外，容積率不得超過其面臨最寬道路寬度(以公尺計)乘以百分之五十之積數。本表未規定事項依「台北市土地使用分區管制規則」規定。

使用分區及用地別	街廓基地編號	建蔽率%	容積率%	備註
特定專用區(一)(供特定商業使用)		八十	五六〇	臨接迪化街之建築基地依第2款規定。 臨接安西街之建築基地依第3款規定。
特定專用區(二)(供一般商業使用)		八十	五六〇	臨接安西街之建築基地依第3款規定。
特定專用區(三)(供特定住宅使用)		六〇	三〇〇	臨接迪化街之建築基地依第4款規定。
特定專用區(四)(供河濱住宅使用)		六〇	四〇〇	
保存區		不予規定	不予規定	
機關用地	機1	不予規定	四〇〇	
	機2	四〇	四〇〇	
郵政用地		不予規定	四〇〇	
市場用地		八〇	五六〇	得作多目標使用，二樓以上得作公共使用。
停車場用地		八〇	不予規定	得作多目標使用。
公園用地		十五	三十	得作多目標使用。
國小用地		四〇	不予規定	得作多目標使用，設置地下停車場。限五層樓以下。
廣場用地	廣1廣2	不予規定	不予規定	
	廣3	不予規定	不予規定	得作多目標使用。

2. 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，其容積率依左列規定：

(1) 現有道路地籍分割線至原二十公尺計畫道路境界線間，其容積率不得超過三九〇%。

(2)原二十公尺計畫道路境界線以外，其容積率不得超過五六〇%。

3. 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，未來改建時應自建築線退縮三公尺留設人行專用道，其容積率不得超過三九〇%。但其建築基地臨接八公尺以上道路依第一款規定。

4. 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二十公尺內，其容積率不得超過三九〇%。

5. 本計畫區各使用分區及用地之基準容積，除依第1.2.3.4款規定之容積率上限乘土地面積所得之積數計算外；屬歷史性建築物及歷史街區內(如附圖四)之建築基地，凡依本計畫規定配合建築物維護保存及申請容積移轉者其基準容積依第7款所列之公式計算，並據以核准可移轉容積。

6. 本計畫區內歷史性建築物及歷史街區內之建築基地，得依第7款規定計算其總容積，且不適用「都市更新條例」有關建築容積獎勵及「台北市土地使用分區管制規則」有關綜合設計放寬規定規定放寬建築容積及高度。

歷史性建築物得依「台北市都市更新地區獎勵歷史性建築物維護補助及認定要點」規定申請補助修復經費。但申請補助修復經費部分，不得申請由建築物維護成本核算應得之容積。

7. 凡依「大稻埕歷史風貌特定專用區都市設計管制要點」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如左：

(1)總容積依左列公式核計：

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

V ：總容積

V_0 ：依第 1.2.3.4 款規定之容積率上限乘基地面積所得之積數計算。

ΔV_1 ：經本計畫認定為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_2 ：提供公益設施(對社會或本市具貢獻之設施)使用容積評定。

ΔV_3 ：基地面積規模之容積評定。

ΔV_4 ：建築維護事業計畫書環境影響說明所評定之容積增減。

(2) 總容積及其各項容積評定之基準上限如左：

$V \leq V_0 + 30\% \times \text{基地面積}$

ΔV_1 ：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 ΔV_1 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。

ΔV_2 ：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 ΔV_2 內核計。

ΔV_3 ：建築基地規模大於四〇〇平方公尺者，依基地面積乘以十五%計算；基地規模大於一〇〇〇平方公尺者，依基地面積乘以二〇%計算；基地規模大於二〇〇〇平方公尺，依基地面積乘以二五%計算。

ΔV_4 ：經由環境影響說明評定該建築維護事業計畫書產生之正、負面影響，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審議委員會審議。

8. 為保存歷史性建築物及傳統市街建築風貌，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，包含歷史性建築物之建築基地之建蔽率得不受第一款規定，但建築物保存部分至少為第一進空間。

臨接迪化街之建築基地，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，其建蔽率得不受第一款規定限制，並酌予放寬至85%。

9. 為保存歷史性建築物及傳統市街尺度，本計畫區內建築基地申請建造執照時，得不適用「台北市土地使用分區管制規則」全部或一部之規定；歷史性建築物得依建築法第九十九條第一項第六款規定，不適用「建築法暨依據建築法所發布之命令及規定」全部或一部之規定。前述規定並應由起造人敘明不適用之條款及理由申請本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議，並經本府核准。

10. 市場用地與廣3基地之多目標使用，其地下層作停車場使用應整體規劃興建。

(三) 歷史街區範圍

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（如附圖四），以作為歷史性建築物認定、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—A13、B1、B2、B7、C22、C24、D1—D6、D8、D11、D14—D17、E1、E2、機1、存1、郵1。

(四) 歷史性建築物認定

為保存及鼓勵私人保存具歷史價值之建築物，本計畫區內歷史性建築物之認定程序應依「大稻埕歷史風貌特定專用區歷史性建築物認定作業要點」（如附件一）辦理。歷史性建築物經古蹟主管機關依法審

查指定者，應依古蹟之保存、管理及維護等相關法令規定辦理。

(五) 都市設計管制

本計畫區為本市現存唯一較完整且延續自清代之傳統街區，為保存歷史性建築物及強化街區特有之空間型態、韻律，並延續歷史街道之傳統風貌及引導本計畫地區再發展，特訂定「大稻埕歷史風貌特定專用區都市設計管制要點」(如附件二)以作為本計畫區開發管制之依據。

(六) 建築容積移轉

為保存歷史性建築物及街區傳統尺度與整體風貌，並維護本計畫區內土地及建築物所有權人的開發權益，鼓勵其配合保存歷史性建築物，以提昇社區護育歷史街區之意識及認同，特訂定「大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點」(如附件三)。允許一宗建築基地配合歷史性建築物保存及「大稻埕歷史風貌特定專用區都市設計管制要點」規定，將建築基地之可建築容積一部份或全部移轉至另一宗建築基地。

凡依前款申請容積移轉者，悉經本市都市更新審議委員會審議通過後，始得辦理容積移轉相關事項。

(七) 本計畫區內公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」之規定作多目標使用。

(八) 其餘未規定事項悉依相關法令規定辦理。

六、推動都市更新等獎勵措施

(一) 都市更新獎勵

為促進地區環境品質改善與再發展，本計畫區街廓基地編號 B3—B6 內之建築基地且非屬歷史性建築

物者，得依都市更新條例及相關法令規定辦理。

(二)為塑造本計畫區獨特水岸景觀及活動經驗，街廓基地編號B1-B7內之建築基地，如提供公眾使用觀景平台，經本市都市更新審議委員會審議通過，得不計入樓地板面積及不計算建蔽率。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)凡依前列各項規定申請容積獎勵者，得另依「台北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點」規定申請獎勵建築容積，其基準樓地板面積應依本計畫內容五、之(二)土地使用強度第1.2.3.4款規定之容積率上限乘基地面積所得之積數計算，其申請程序並依相關法令規定辦理。

七、事業及財務計畫

本計畫事業及財務計畫如左表所示：

公共設施用地	面積 (平方公尺)	土地取得方式		經費估算(千元)	主辦單位	預定完成期限	經費來源
		徵購	其他				
廣~用地	一三五	■		一六九九〇	工務局	88年7月至89年6月	由工務局執行年度預算編列。
機一用地	二〇〇	■		一八五八〇	警察局 消防局	88年7月至89年6月	由警察局、消防局執行年度預算編列。

備註：1.各公共設施預定完成期限與開闢經費，得由主辦單位視年度財務狀況及實際規劃需要酌予調整。

2.本計畫區內八公尺以下計畫道路未列入。

參、其他

一、本計畫區內各項公、私建築與工程，須依本計畫說明書、圖規定辦理，並經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員或審議通過後，始得申請建築執照或施工。

- 二、本計畫區內具特色之傳統產業(如布業、中藥業、南北貨業、茶業、米穀業、青草店及農藝品)應予重視與維護，並得申請協助向地政、財稅及金融單位就稅賦及融資方面循行政程序予以優惠措施或其他協助事項；並針對歷史性建築物，於維護期間亦予以優惠措施或其他協助事項。
- 三、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。但為保存歷史性建築物及傳統市街尺度，面臨道路交叉口之建築基地得經本府核准，依建築物既有之截角建築，不受「台北市建築管理規則」第二十四條規定。
- 四、南京西路三四四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，建物挑空淨高度並應不得低於四·六公尺。
- 五、本計畫區之公園綠地等開放空間不足，同時道路寬度狹窄，停車問題嚴重，為提升當地生活環境品質，滿足居民休閒遊憩活動空間，建構當地都市意象、建立都市防災系統，應於都市設計與都市更新審議時研提配合具體解決方案及措施。

肆、公民或團體對計畫所提意見綜理表：

本計畫地區計收到修訂計畫意見共十二件，經本市都委會專案小組及委員會議審查結論，如附件四意見綜理表。

伍、本案提經本市都委會 87.4.3.第四三六次及 87.6.5.第四三八次委員會議、87.4.15.、87.4.24.、87.6.17.三次專案小組會議、87.7.3.第四三九次委員會議決議如左：

一、本案除左列各點應予修正外，其餘照案通過。

- (一)為使本計畫臨接迪化街兩側之建築基地容積率一致，同意西側特定住宅用地從現有道路地籍分割線至進深二十公尺內，其容積率應提高至三九〇‰；並同意放寬建築物使用樓層至第三層樓(本計畫規

定第一進不得超過三層樓)。

(二)有關細部計畫說明書附件三「大稻埕特定專用區容積移轉作業要點」第六點，申請容積移轉時，「歷史性建築物」如進行容積全數移轉(不扣除現有容積)，其移轉後該建築物及其土地應捐贈予市府所有，由市府進行維護保存再利用，同時土地捐贈之移轉所有權人無需負擔土地增值稅。

(三)「大稻埕特定專用區歷史性建築物認定作業要點」中，大稻埕地區除迪化街七十七棟歷史性建築物外，請發展局積極認定，並將認定為歷史性建築物者，於都市計畫說明書表明，並修正相關條文。

(四)為減輕地主負擔及提高更新意願，細部計畫說明書附件三「大稻埕特定專用區容積移轉作業要點」同意採行提第三次專案小組方案一之精神，參考委員意見配合修正相關條文如下：

1.細部計畫說明書第41頁修訂第八點「本要點所稱之容積移轉須以同一移出基地為單位，並以一次移出為原則，且移轉後不得再移轉。」

2.細部計畫說明書第43頁修訂第十三點之(一)「本計畫區內建築物應依左列方式辦理，始得申請容積移轉：

(一)歷史性建築物由申請人提出建築維護事業計畫，並由甲方與接受移轉容積量之所有權人完成建築維護工程協議書，經審議通過後，即允全數移轉可移轉容積量。」

3.細部計畫說明書第44頁修訂第十六點「申請人如未依建築維護事業計畫施工及完成驗收者，發展局得聘任專業人士進行該建築物維護工作，並撤銷容積移轉同意書及副知工務局建管處不予核發或撤銷有關接受基地移轉容積中，屬本計畫獎勵容積部分之使用執照。」

4.另細部計畫說明書第二頁「第一項歷史街區容積獎勵」修訂第3款「歷史性建築物得依『台北

市都市更新地區獎勵歷史性建築物維護補助及認定要點』規定申請補助修復經費。但申請補助修復經費部分，不得申請由建築物維護成本核算應得之容積獎勵。」

(五)安西街二側未來改建時應自建築線各退縮三公尺留設人行專用道，為鼓勵基地整體更新，比照迪化街西側特定住宅用地之容積率調整原則，放寬為不得超過三九〇‰。

(六)計畫書、圖應修正、補充事項如下：

1. 郵政用地西側界線及保存區北側線與原公告計畫不符，應予修正。
2. 計畫東南側依原計畫應補敘「南京西路三四四巷北端與南京西路交叉口處之商業區指定為法主公廟專用，其一樓應留作甬道，建築物挑空淨高度並應不得低於四．六公尺」。
3. 永樂市場北側民生西路三六二巷道路標示寬度應為五．四五公尺。
4. 新設公共設施用地部分，應表列之，並修正圖例說明「劃設○○用地」為「新設○○用地」。
5. 案名應修正為「擬(修)訂台北市大同區大稻埕特定專用區細部計畫案」。

二、公民或團體陳情意見之決議詳如附件綜理表。

附帶決議：

- 一、請市府相關機關與該地居民充分溝通，早日規劃相關配套措施，包括地區整體發展、公共安全、消防、交通等事項。
 - 二、對容積移轉方面，市府應提出更具體的方案，保障相關民眾權益。
- 陸、本案業依本市都委會 07.7.3.第四三九次委員會議決議修正計畫書圖完竣，附帶決議部分，當於本案完成法定程序公告實施後即配合辦理。

柒、本案提經內政部都委會 87.12.1.第四五七次委員會議、88.1.5.、88.4.13.、88.6.23. 三次專案小組會議，88.6.29.第四六七次委員會議審議決議如左：

一、本案除左列各點外，其餘准照台北市政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

(一)為彰顯都市計畫劃設為特定專用區之目的，計畫案名同意台北市政府所提修正名稱為「大稻埕歷史風貌特定專用區主要計畫案」，惟細部計畫案內原劃設之特定商業用地、一般商業用地、特定住宅用地及河濱商業用地部分，核與都市計畫法第三十二條規定不符，名稱應修正為本特定專用區內各種次使用分區，如「特定專用區(一)(供特定商業使用)」等，並配合於細部計畫中調整修正各特定專用區次分區使用管制規定，以資適法。

(二)考量「容積移轉」制度對於都市更新工作之順利推動及都市環境景觀之改善為一有效之執行工具，且為當今重要政策；「都市更新條例」已於八十七年十一月十一日公布施行，「都市計畫容積移轉實施辦法」並由本部於八十八年四月六日台內營字第八八七二六七六號令發佈實施在案。是以，本案「大稻埕特定專用區容積移轉作業要點」應請台北市政府依照上開條例及辦法規定配合修正。

(三)台北市政府八十八年六月四日府都四字第八八〇三二二四九〇〇號函依本會專案小組八十八年四月十三日第二次審查會議結論所檢送配合都市更新條例與都市計畫容積移轉實施辦法相關規定興正之計畫內容，除左列各點外，其餘准照台北市政府修正內容通過。

1.鑑於「古蹟土地容積移轉辦法」及「都市計畫容積移轉實施辦法」對於容積移轉未有獎勵容積之規定，是以，有關獎勵文字應予修正，並應將有關容積相關規定納入土地使用分區管制，以利

執行。

N.修正後本專用區容積移轉作業要點第三點規定容積移轉之申請人、第十一、十二點規定接收基地亦須清理他項權利及租賃契約、第十四點規定容積移轉建檔之方式等，應依照本部訂頒都市計畫容積移轉實施辦法規定修正。

W.修正後上開要點第六點有關土地捐贈之移轉所有權人是否課徵土地增值稅乙節，應修正為應從其相關稅法之規定。

(四)本計畫區之公園綠地等開放空間不足，同時道路寬度狹窄，停車問題嚴重，為提昇當地生活環境品質，滿足居民休閒遊憩活動空間，建構當地都市意象、建立都市防災系統，請台北市政府於都市設計與都市更新審議時研提配合具體解決方案及措施。

(五)逕向本部陳情意見部分之決議如附件二綜理表。

二、附錄

有關本會陳委員銀河建議各級地方政府實施都市設計制度時，應針對各該地區都市設計審議事項內容明確訂定，並納入都市計畫細部計畫書內敘明，如都市設計管制審議事項未明確者，應悉依建築法及建築技術規則相關法令規定辦理，以避免各地方政府都市設計審議委員會審議權責不清，影響建築設計之專業性乙節，除請台北市政府研究檢討辦理外，並由內政部函請其他各地方政府妥處。

捌、本案經依內政部都市計畫委員會前項決議修正，並經內政部八十八年十二月三十日以台八八內營字第八八一八三七號函核定。

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

土地及建築物使用組別	使用分區	特定專用區(一) (供特定商業使用)	特定專用區(二) (供一般商業使用)	特定專用區(三) (供特定住宅使用)	特定專用區(四) (供河濱住宅使用)
1 獨立、雙併住宅		×	×	○	○
2 多戶住宅		○	○	○	○
3 寄宿住宅		×	×	○	○
4 學前教育設施		○ ^⑫	○ ^⑫	○ ^⑫	○ ^⑫
5 教育設施		○	○	○	○
6 社區遊憩設施		×	○	×	○
7 醫療保健服務業		○ [⊕]	○	○ [⊕]	○ [⊕]
8 社會福利設施		○	○	○	○
9 社區通訊設施		○	○	○	○
10 社區安全設施		○	○	○	○
12 公用事業設施		△ ^①	△	△ ^①	△ ^①
13 公務機關		○	○	○	○
14 人民團體		○	○	○	○
15 社教設施		○	○	○	○
16 文康設施		○	○	○	○
17 日常用品零售業		○ [⊕]	○	○ ^⑬	△ ^{⑫⑭}
18 零售市場		×	○	×	△ [■]
19 一般零售業甲組		○ [⊕]	○	○ ^⑬	△ ^{⑫⑭}
20 一般零售業乙組		○ [⊕]	○	○ ^⑬	△ ^{⑫⑭}
21 飲食業		○ [⊕]	○	○ ^⑬	△ ^{⑫⑭}
22 餐飲業		○ [⊕]	○	×	△ ^{⑫⑭}
23 百貨公司業		○	○	×	○

26 日常服務業	○⊕	○	△ ^⑬	△ ^⑫
27 一般服務業	○⊕	○	□ ^⑬	△ ^⑫
28 一般事務所	○	○	○	○
29 自由職業事務所	○	○	○	○
30 金融保險業	○⊕	○	○⊕	○⊕
31 修理服務業	×	○	×	×
32 娛樂服務業	×	△	×	×
33 健身服務業	×	○	×	×
36 殮葬服務業	×	△	×	×
37 旅遊及運輸服務業	○	○	□	△
39 一般批發業	●⊕	○	● ^⑬	● ^⑫
41 一般旅館業	○	○	○	○
42 國際觀光旅館	○	○	△	○
44 宗祠及宗教建築	△ ^⑫	△	△ ^⑫	△ ^⑫
51 公害最輕微之工業	○⊖	○	△ ^①	△ ^①

說明：

1. 圖例

- 允許使用。
- △ 附條件式允許使用。
- 部分附條件式允許使用。
- × 原有不合規定之使用。
- 該組別僅允許店頭、服飾品及日用飲食品。
- ⊕ 該組別只限地面第一層。
- ⑫ 該組別只限地面層以上第一至第二層。
- ⑬ 該組別只限地面層以上第一至第三層。
- 該組別只限地面層及地下一層。

⊕ 該組別只限地面層以上。

④ 該組別依本計畫提供公眾使用觀景平台獎勵規定得放寬使用樓層，允許地面層以上至第四層。

2. 本表容許使用組別未規定事項並依「台北市土地使用分區管制規則」及「台北市土地使用分區管制規則內各分區經本府核准使用組別之核准基準表」規定辦理。

附件一 大稻埕歷史風貌特定專用區歷史性建築物認定作業要點

- 一、為認定大稻埕歷史風貌特定專用區內歷史街區及其他使用分區、用地內之歷史性建築物，並
辨明、確認適用之保存方式，以維持計畫區特有之歷史風貌，特訂定本要點。
- 二、「歷史性建築物」係指：
 - (一)本府民政局於民國八十一年指定迪化街須優先保存之七十七棟歷史性建築物。
 - (二)本計畫指定為歷史性建築物者。
 - (三)經本要點或相關法令規定認定為歷史性建築物者。
 - (四)經古蹟主管機關循古蹟評定審查程序，未達古蹟指定標準之建築物，但基於都市發展目的，具紀念
性或歷史、文化、藝術價值應予保存者。
- 三、歷史性建築物之變更及解除，由本府都市發展局(以下簡稱發展局)會同相關主管機關及專家
學者進行實地勘查，且得視實際需要召開審查會議，並經本府核定。
建築物所有權人得向發展局提出歷史性建築物之認定、變更及解除申請，依前項規定程序辦
理。
- 四、前點申請文件如左：
 - (一)建築物之位置、所在地段地號。
 - (二)建築物所有權人之姓名、住址及聯絡電話。
 - (三)同意進入建築物內執行認定工作之同意書。
 - (四)建築物之相關史料、照片等。
- 五、歷史性建築物之認定、變更及解除，應由發展局建檔列管並定期公告。
- 六、本案業經指定歷史性建築物詳如附表二。

附表二 歷史性建築物一覽表

迪化街一段

門牌號碼	備註	門牌號碼	備註
24		180	
32		188	
34		233	
38		234	結構危險
40		244	
44		246	
56		248	
58		252	
71	結構危險	260	
77		268	結構危險
82		270	
84	結構危險	272	
86		287	
87		289	
88		291	
93		293	
95		295	
102		296	
110		300	
114		302	
117		325	結構危險
123		327	

125		329	
127		331	
129	結構危險	333	
131	結構危險	335	結構危險
133	結構危險	337	結構危險
134		350	
135		352	
140		354	
144		356	
146		358	
148		360	結構危險
150		362	結構危險
152	結構危險	364	結構危險
154		366	結構危險
160		368	結構危險
162		370	結構危險
163			

貴德街

門牌號碼	備註	門牌號碼	備註
49	港町文化講座遺址	44	李春生紀念教堂
73	陳天來宅		

西寧北路

門牌號碼	備註	門牌號碼	備註
86巷4	李臨秋故居		

歸綏街

門牌號碼	備註	門牌號碼	備註

303巷9	辜顯榮宅		
延平北路二段			
門牌號碼	備註	門牌號碼	備註
237	仁安醫院		

附件二 大稻埕歷史風貌特定專用區都市設計管制要點

一、迪化街二側建築物空間型態規範

為維護迪化街之街道空間特色，除歷史性建築務須依原貌復原或修復方法保存傳統店屋型式外，對於非歷史性建築物應依循傳統店屋之空間格局組織，以天井分隔各「進」之空間。以下說明建築物間型態規範：（如附圖五）

- （一）建築物之空間序位構成爲第一進、第二進及第三進，各進深度須在十六公尺至二十三公尺之間，各進之間得以過廊連接。
- （二）天井之寬度不得小於三公尺，深度不得小於六公尺，留設天井之面積得作為空地計算，天井得覆加透明採光之頂罩。
- （三）建築基地進深不足以設置第二進或第三進者，得不受第（一）項深度之限制，並應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。
- （四）建築基地面積達一〇〇〇平方公尺以上整體開發者，得不受第（一）、（二）項規定，惟仍須設置第一進空間及天井。並經本市都市設計及土地開發許可審議委員會審議通過。

二、建築物維護

- （一）歷史性建築物原貌復原：係經認定之歷史性建築物，根據文獻及意象史料完全恢復建築物原有之傳統工法、建材、細部裝飾及空間型態。
- （二）歷史性建築物修復：係經認定之歷史性建築物，以表面清洗及外加物去除、表飾維修及構造修護、

根本修護、解體重組等方式修復。

- (三)非歷史性建築物原貌重建：係未經認定之歷史性建築物，依據史料考證所得原始建築物所使用之傳統工法、建材、細部裝飾及空間型態重建，並準依本計畫有關歷史性建築物之相關規定。
- (四)建築物之原貌復原、修復及原貌重建之維護工作內容應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，使得辦理本計畫相關規定事項。
- (五)歷史性建築物之原貌復原、修復及非歷史性建築物原貌重建之建築物形式、高度、立面色彩、立面材料、立面類型及立面水平規線等，應依傳統店屋既有歷史形式處理，不受本管制要點第三點至第五點之規定。

三、建築物高度及樓層

- (一)迪化街二側沿道路境界線進深二十公尺內之建築物或建築物第一進空間，其樓層不得超過三層。為使街道整體正立面類型及立面水平規線得以延伸，其樓層高度得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，不受「建築技術規則建築設計施工篇」第二十七條有關樓層高度之規定。
- (二)臨接迪化街之建築基地，沿道路境界線進深二十至四十公尺內或建築物第二進空間，其建築物樓層不得超過六層，其簷高不得超過二十公尺；沿道路境界線進深四十公尺以上或建築物第三進空間，其建築物樓層不得超過八層，其簷高不得超過二十七公尺。
- (三)街廓基地編號B1—B4、D1—D4內之建築物高度，為創造本計畫區之地標意象，其建築高度及樓層得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，不受前項規定限制。

四、建築物造型、色彩及立面類型、材料、色彩、水平規線

針對計畫區各區段產業特色，並賦予不同風貌之街道空間及景觀，將以各街道為主軸作為建築物造型、色彩及立面等管制之依據，以塑造多樣化的體驗。各景觀街道之範圍說明如左：（如附圖六說明）

中街街道區：係指迪化街二側之中街街道景觀區。

側巷街道區：係指迪化街二側道路寬度小於八公尺之巷道、安西街二側、大稻埕公園周邊道路等街道景觀區。

第一街道區：係指涼州街、歸綏街、民生西路、西寧北路及民樂街（部分）二側等街道景觀區。

第二街道區：係指延平北路、南京西路二側及民生西路以南，環河北路一段東側等街道景觀區。

水岸街道區：係指民生西路以北，環河北路一段東側之水岸街道景觀區。

（一）特定專用區通則

1. 斜屋頂形式

（1）建築物凡面向計畫道路或開放空間者，其斜屋頂面應以面向該計畫道路或開放空間設置。

（2）建築物斜屋頂，其斜面坡度須大於一：三且小於一：二（高比寬）。

（3）斜屋頂之屋面排水，應以適當之設施導引至地面排水系統。

2. 屋頂突出物

（1）建築物屋頂突出物應設置斜屋頂，且應按該建築物屋頂突出物各部分投影面積至少百分之八十設置。建築物屋頂突出物之斜屋頂斜面坡度應與前款規定相同。

（2）建築物屋頂突出物除女兒牆、防火牆、山牆外，不得設置於建築物第一進空間。

3. 除以下各項街道景觀區另予規定外，建築物屋頂層應按建築物各部分頂層之樓地板總面積至少百

分之五十設置斜屋頂。

4. 除以下各項街道景觀區另予規定外，建築物之正立面形式語彙之處理、配置，須表現迪化街二側傳統店屋之歷史形式。建築物正立面色彩應採中明度及低彩度為原則；正立面建築材料可依循迪化街二側傳統店屋之立面建築材料或以新建材詮釋建築物正立面之歷史形式。
5. 建築物正立面之騎樓開口線、窗台線、窗楣線及屋簷線，須使整體之水平規線得以延伸，形成新舊立面形式和諧。處理水平規線的建築手法可以是線腳或勾縫，使建築物之山牆(女兒牆)與頂層及各層之間有裝飾性線條。
6. 建築物之高層立面、退縮層立面及背立面須重複使用正立面形式語彙之處理、配置。
7. 建築物之高層立面、退縮層立面、背立面、外牆色彩及材料，應與建築物正立面協調一致。
8. 建築物屋頂色彩及材料，應以類似紅色閩南瓦材質為原則。
9. 有關建築物造型、立面形式元素及立面水平規線等用語定義，詳如附圖七、八說明。

(二) 中街街道區

1. 迪化街二側之建築物，於第一進範圍內之屋頂層應按建築物頂層之樓地板面積百分之一百設置斜屋頂。
2. 迪化街二側之建築物，於第二進及第三進範圍內之屋頂層應按建築物各部分頂層之樓地板面積至少百分之五十設置斜屋頂。且平屋頂部分應設置露台直接與室內相通。
3. 迪化街二側之建築物，其店屋單元面寬應大於四·二公尺，小於五·四公尺。若兩間以上為同一營業單位之店屋，其相連通之營業空間須自騎樓內側牆面線五公尺範圍內設置分隔牆，以維持

街道整體之韻律。

4. 迪化街二側之建築物，其正立面類型應依既有正立面歷史形式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，依原樣修復完成。

5. 迪化街二側之建築物正立面，須設置山牆或女兒牆及表現四柱三窗之歷史形式，其窗及柱之比例，採下列方式擇一處理：

(1) 二外柱及三窗所佔立面寬度之百分比為各佔百分之十七，二內柱各為百分之七·五。

(2) 四柱各為百分之十，三窗各為百分之二十。

6. 迪化街二側之建築物正立面色彩應以磚紅色或石灰色色澤為主。其建築材料應呈現具傳統建材質感之外觀，以面磚、清水磚或類似面磚配合清水泥、斬假石及洗石子等為主。

(三) 側巷街道區

1. 側巷街道二側之建築物正立面，須表現四柱三窗之歷史形式，其窗及柱之比例，依迪化街二側建築物之處理方式為原則。

2. 側巷街道二側之建築物正立面色彩應以磚紅色或石灰色色澤為原則。其正立面之建築物材料可依循迪化街二側之建築物正立面建築材料或以新建材詮釋建築物正立面之歷史形式，並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。

(四) 第一街道區

1. 第一街道區二側之建築物於第三層樓以下之正立面，須表現四柱三窗之歷史形式，其窗及柱之比例，依迪化街二側建築物之處理方式為原則。並於第三、四樓層間設一基座，基座形式語彙之

處理，須表現迪化街二側建築物之女兒牆之歷史形式。

- N.第一街道區二側之建築物於三層樓以下之正立面色彩應以磚紅色或石灰色色澤為原則。其正立面之建築材料可依循迪化街二側建築物之正立面建築材料或以新建材詮釋建築物正立面之歷史形式，並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。三層樓以上之色彩及材料須與三層樓以下部分協調一致。
- 3.第一街道區二側之建築物於三層樓以下之正立面之騎樓開口線、窗台線、窗楣線及基座線，須使整體之水平規線得以延伸。

(五)第二街道區

- 1.第二街道區二側之建築物於三層樓以下之正立面，須表現四柱三窗之歷史形式，其窗及柱比例，依迪化街二側之建築物之處理方式為原則。並於第三、四樓層間設一基座，基座形式語彙之處理，須表現迪化街二側建築物之女兒牆之歷史形式。
- N.第二街道區二側之建築物於第三層樓以下之正立面建築材料可依循迪化街二側建築物之正立面建築材料或以新建材詮釋建築物正立面之歷史形式，並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。三層樓以上之色彩及材料須與三層樓以下部分協調一致。
- 3.第二街道區二側之建築物於三層樓以下之正立面之騎樓開口線、窗台線、窗楣線及基座線，須使整體之水平規線得以延伸。

(六)水岸街道區

- 1.環河北路一段東側之建築物形式不得為單一大面積平面量體設計。

五、騎樓及無遮簷人行道

- (一) 迪化街二側之建築物應留設至少三·五公尺之騎樓為原則，騎樓及騎樓高度應與鄰棟配合並連通。
- (二) 歷史街區(不含安西街二側)內面臨七公尺以下道路之建築物應留設至少一·八公尺之騎樓，騎樓及騎樓高度應與鄰棟配合並連通。
- (三) 本計畫區內面臨十公尺以上道路之建築物應留設三·六四公尺之騎樓，騎樓及騎樓高度應與鄰棟配合並連通。
- (四) 安西街二側之建築基地應自建築線退縮三公尺留設人行專用道。其退縮部分得計入法定空地面積，但不得設置圍牆等構造物妨礙行人通行。
- (五) 除第(一)至(四)項規定外，本計畫區內其他建築基地臨接道路部分應留設一·五公尺人行專用道。其留設部分得計入法定空地面積，但不得設置圍牆等構造物妨礙行人通行。
- (六) 本計畫區內建築物留設之騎樓，應設置樓柱並不得採用懸臂挑空之方式。

六、院落及圍牆

- (一) 歷史街區內之建築基地得免設置前院及側院。
- (二) 歷史街區內建築基地留設之法定空地，應以留設於後院為原則，且後院之留設應與鄰棟留設之後院位置相連接為原則。
- (三) 本計畫區內特定商業區、一般商業區及歷史街區內之建築基地均不得設置圍牆。
- (四) 除前項規定外，本計畫區內特定住宅區及河濱住宅區之建築基地僅准建造二公尺以下之圍牆，其基座不得高於四十五公分，圍牆透空部分應不少於七十%，其上並得設置適當之綠籬景觀處理。

七、停車空間

- (一) 面臨迪化街二側不得設置停車場及離街裝卸貨停車場地之出入口或通道為原則。
- (二) 歷史性建築物保存部分及非歷史性建築物原貌重建部分，其樓地板面積得不計入「台北市土地使用分區管制規則」第十二之一章規定計算停車空間及裝卸位。
- (三) 歷史街區內建築基地無法於基地範圍內提供停車位者，除依「台北市建築物附設停車場空間繳納代金及管理使用辦法」規定辦理外，得以位在距離基地範圍一五〇公尺內其他建築基地所提供之車位代替，並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。

八、指定基地整體開發

街廓基地編號D7、D9應以整體開發為原則，並得依規定申請本府同意該基地東側之停車場用地合併整體開發，其整體開發應依「台北市土地使用分區管制規則」第十二之一章規定加倍設置停車空間及裝卸位。

前項基地整體開發得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，不受本管制要點第四點規定，並酌予放寬土地及建築物容許使用組別。

九、指定基地留設服務性通道及兼具防火區隔空間

- (一) 基於消防及交通需要，街廓基地編號A5、A6、D5、D6、D8、D11、E5、E6應留設服務性通道及兼具防火區隔空間，其寬度不得小於六公尺。
- (二) 前項街廓內之建築基地，其留設服務性通道及兼具防火區隔空間之位置、寬度及高程應與毗鄰建築基地配合，且不得以面臨迪化街為出入口，並整體考量該街廓留設通道及空間之暢通。留設部分得計入法定空地面積。

(三)建築基地臨接道路部分，得視實際需要留設甬道，甬道建築挑空淨高度不得低於四．六公尺，以連通服務性通道。

十、本計畫區內之廣告物設置悉依「大稻埕歷史風貌特定專用區景觀及建築物廣告招牌設置要點」辦理。本廣告招牌設置要點另定之。

十一、迪化街應作時段性行人徒步區，其闢設時程、開放時段與相關管理維護規定另定之。年節慶典期間，為活絡節慶活動及購買氣氛，得於迪化街道路二側設置零售攤位，惟不得佔用騎樓妨礙行人通行。

十二、本計畫區除歷史街區內之建築基地外，應依「台北市建築物及法定空地綠化實施要點」規定辦理。

十三、本管制要點部分「原則」性之規定，如申請本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過，得不受此「原則」性之規定。

十四、本管制要點之用語除有特別述名者外，悉同有關法令之定義。

附件三 大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點

- 一、為促進大稻埕歷史風貌特定專用區內歷史性建築物之保存，塑造傳統街區整體風貌，兼顧送出基地所有權人及接受基地所有權人之權益，訂定本要點。
- 二、本要點所稱「容積移轉」，係指原屬一宗土地(以下簡稱送出基地)之可建築容積，一部份或全部移轉至另一宗可建築土地(以下簡稱接受基地)建築使用而言。
- 三、本要點所稱之「申請人」應為接受基地所有權人。
- 四、本要點執行主管機關為台北市政府都市發展局(以下簡稱發展局)。
- 五、本要點之「送出基地」以左列為限，並為第十一點規定之建築物：
 - (一)經本計畫認定之歷史性建築物(含古蹟)所定著之土地。
 - (二)歷史街區(如附圖四)內非歷史性建物所定著之土地。
 - (三)為塑造傳統街區特有風貌經本市都市更新審議委員會審議通過之土地。
- 六、送出基地之可移轉容積量，為本計畫規定各使用分區及用地之基準容積扣除實際保存及新建之建築容積。但歷史性建築物所定著之土地，倘捐贈該歷史性建築物及土地為本市所有，由市府進行維護保存再利用，得全數移轉其總容積(不扣除現有容積)。
- 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，其計算公式如左列：

$$\frac{\text{接受基地移入之容積} \parallel \text{送出基地移出之容積} \times \text{申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值}}{\text{申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值}}$$

- 八、本要點所稱之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。

九、本要點所稱之「接受基地」為左列地區：

(一)本計畫指定之接受區：

- 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。
- 3.大同區重慶北路、承德路兩側街廓。
- 4.內湖第四期、六期重劃區。
- 5.基隆河截彎取直計畫地區。

(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得超過該基地原法定容積量四十%。

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)得移轉至本市都市計畫範圍內劃定之住宅區，並經本市都市更新審議委員會審議通過；每一基地可接受容積量不得超過該基地原法定容積量之三十%。

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。

十一、本計畫區內建築物應依左列方式辦理，始得申請容積移轉：

(一)歷史性建築物由送出基地所有權人提出建築維護事業計畫，並由送出基地所有權人與接受基地所有

權人完成建築維護工程協議書，經審議通過後，及允全數移轉可移轉容積量。

(二)非歷史性建築物依左列方式辦理：

1.迪化街二側之建築物依「大稻埕歷史風貌特定專用區都市設計管制要點」規定建築，由送出基地所有權人自行提出建築計畫，並經審議通過，及允全數移轉可移轉容積量。

2.非屬迪化街二側之建築物須依「大稻埕歷史風貌特定專用區都市設計管制要點」規定依迪化街二側建築物之管制項目建築，使得比照前款移轉程序辦理。

3.依非歷史性建築物原貌重建者，得比照歷史性建築物之移轉程序辦理。

十二、申請人向發展局申請容積移轉許可，應檢具左列文件：

(一)申請書

(二)申請人之國民身份證影本

(三)送出基地所有權人及權利關係人同意書

(四)送出基地與接受基地之土地登記簿謄本

(五)送出基地與接受基地之土地所有權狀影本

(六)送出及接受基地標示圖、土地使用分區證明書

(七)其他經發展局認為必要之文件

送出基地內屬歷史性建築物者，需另檢附建築維護事業計畫與同意書

十三、容積移轉申請案經審議通過後，應於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，許可送出基地之容積移轉並由發展局發給申請人「容積

移轉許可函」。並副知本府工務局建管處套繪登錄及管理，且送由本府地政處建檔。

- 十四、申請人於申請建造執照時，應出示容積移轉許可函始據以核准可建築容積。
- 十五、送出基地所有權人如未依建築維護事業計畫施工及完成驗收者，發展局得聘任專業人士進行該建築物維護工作，並撤銷容積移轉許可及副知工務局建管處不予核發或撤銷有關接受基地移轉容積中，屬本計畫核予容積評定增加部分之使用執照。
- 十六、申請人因故申請撤銷容積移轉，須檢附「撤銷容積移轉說明書」向發展局提出申請。經審核通過後依程序辦理撤銷容積移轉許可。凡申請撤銷容積移轉，須於申請人領取容積移轉許可函三個月內為之。
- 十七、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。
- 十八、本要點未盡事宜依相關法令辦理，或經本市都市更新審議委員會審議辦理。

附件四 公民或團體對計畫所提意見綜理表

編號	陳情人	陳情(建議)理由	建議辦法	專案小組審查結論	委員會決議	備註
1.	李明圖	<p>一、陳情位置：迪化街一段二八七號。</p> <p>二、建議理由：容積移出之後續計畫內容有欠周詳。政府應協調金融機構指定一、二家銀行專門負責統一收購移出容積。</p>	<p>一、指定臺灣銀行統一收購迪化街地主改建保留屋之移出容積。</p> <p>二、沒有後進之房屋，可以不必留天井。</p>	<p>留供規劃單位參考。</p> <p>依「大稻埕特定專用區都市設計管制要點」辦理。</p>	同專案小組 審查結論。	
2.	曾王換	<p>一、陳情位置：迪化街一段一三一號。</p> <p>二、建議理由： (一) 安全性條文完全沒有。 (二) 舊建築之修復、維護不易。 (三) 交通無規劃。</p>	<p>一、強保留之歷史街區均為木材建材，易引起火災，另列文解決。</p> <p>二、迪化街之深度長達四〇公尺以上，應於中間規劃防火巷。</p> <p>三、白蟻會蝕蛀樑柱，舊建築之組修不易，未見計畫案之預算編列。</p> <p>四、整條迪化街之正面均無法設立車輛出入口，不知新蓋後方(第二進以後)如何居住、辦公？專用區如何繁</p>	<p>建議內容送市政府消防局參考。</p> <p>依「大稻埕特定專用區都市設計管制要點」辦理。</p> <p>留供規劃單位參考。</p> <p>迪化街之交通規劃，留供市府發展局及交通局參考。</p>	同專案小組 審查結論。	

33.	劉欣宙	<p>一、陳情位置：迪化街一段一三三號。</p> <p>二、建議理由：</p> <p>(一)容積移轉所涉及的稅賦問題在都市計畫說明書中均無提及。</p> <p>(二)歷史性建築物維護補助經費的補助方式與時機問題：容積移轉售價為買賣雙方議定價格，有風險存在，且容積移轉須等到維護工程進度達五〇%並經發展局審核後，才可移轉容積量二分之一，地主初期需自行墊付工程款，對地主恐資金週轉不利，影響配合意願。</p> <p>(三)稅捐減免的相關規定無具體明確實施條款。</p>	<p>榮？</p> <p>一、相關單位就此問題討論，於審議通過前以專案方式公告，再進行定案程序。</p> <p>二、由公部門編列預算全額補助歷史性建築物進行維護工程，若預算不足，則以換算容積方式予以補助。</p> <p>三、歷史性建築物維護期間及維修完成五年內，房屋稅及地價稅減免或由市府補助；若經營傳統產業則稅賦優惠期限自特定專用區公佈實施後十年。</p>	<p>送請市府發展局及稅捐機關參考。</p> <p>市府已有編列經費補助歷史性建築物進行維護工程。</p> <p>留供稅捐機關參考。</p>	同專案小組審查結論。	
34.	林伯樑等五人	<p>一、陳情位置：迪化街一段八四號。</p> <p>二、建議理由：</p> <p>本基地地狹人多，請放寬第二進建築面積，以應付實際生活需要。</p> <p>都發局將「第一外科醫院」容</p>	<p>一、依照本計畫管制要點改建，一進只有三樓不夠分配，二進只有十三坪太窄，請將第二進放寬至二十五坪。</p> <p>二、將本區之容積接收基地增加「臺北車站特</p>	<p>留供都市設計審議委員會討論本案時再議。</p> <p>接受基地已考慮五處，且台北車站政府另有更新計畫，所提意</p>	同專案小組審查結論。	

		積轉移至「臺北車站特定區」，本區歷史性建築物比照辦理。	定區」，以提高地主配合意願。 三、本區之歷史建築物之容積不計，全部移至其他地區。 四、請市府設立土地開發公司。 五、准予比照都市更新計畫容積獎勵辦法。	見，歎難採納。 「歷史性建築物」如進行容積全數移轉(不扣除現有容積)，其移轉後該建築物及其土地應捐贈與市政府所有，由市府進行維護保存再利用，同時土地捐贈之移轉所有權人無需負擔土地增值稅。 留供市府參考。 本計畫已考量為保存歷史性建築物，得依都市更新獎勵放寬建築容積。	
5.	葉新燈等七人	一、陳情位置：迪化街一段三五八號。 二、建議理由： (一)容積轉移需牽涉他人地權，無論以移轉或買賣方式進行，均得他人有意建屋或需用容積且條件談妥同意始可，接受基地勢必剝取大半利益；如採移轉式，尚需負擔土增稅等一切費用，否則不同意，因此地主損失慘重又推動困難。 (二)列入保留房屋失去經濟	一、市府撥出公有地作為移轉交換，以證實一坪換一坪無損失理論。 二、以市價收買獲准與容積全數移轉交換公地。 三、容積移出後，原保留土地之公告現值調降，以免日後因繼承及	行政院 86.8.7.台 86 內字第三一四四〇號函示與現行法規抵觸，所提意見，歎難採納。 行政院 86.8.7.台 86 內字第三一四四〇號函示與現行法規抵觸，所提意見，歎難採納。 留供市府地政處參考。 留供市府參考。	同專案小組審查結論。

<p>9.</p>	<p>通德建設事業股份有限公司</p> <p>一、陳情位置：迪化街一段三四八號至三六六號(大同區延平段二小段二二〇地號等十五筆土地)。</p> <p>二、建議理由： (一)本案已與地主完成合建簽約，取得建照，申報開工，因建照附件保留騎樓問題，由工務局同意停工備查在案。 (二)本案擬拆除十間重建，有九間為歷史性建物，批准之建照僅保留騎樓並無要求保留第一進舊屋，因地主眾多，無重新分配，宜保留原設計，否則要多付建照費。 (三)本基地已核發之容積率為四五九$\frac{1}{100}$，若照本計畫案容積獎勵公式計算，地上容積為三七六$\frac{1}{100}$，立面及騎樓保存容積率為四四八$\frac{1}{100}$，比已核發之容積率少，另得再花費二七五〇萬整修古蹟建物。</p>	<p>價值，售屋乏人問津。磚塊風化無法久留，應訂定保留年限。</p> <p>產權登記時發生繳稅捐。</p> <p>四、列入保留之房屋，應訂定保留年限。</p> <p>本案應以原核發之容積率為基準，補給容積率移轉，數量由貴府與建方及全體地主共同協商，以彌補各方面損失。</p>	<p>有關該公司陳情內容係屬建管行政問題，建議另循行政程序向市府行政部門提出。</p>	<p>同專案小組審查結論。</p>	
-----------	--	---	---	-------------------	--

7.	林事信	<p>一、陳情位置：大同區安西街九巷七號。</p> <p>二、建議理由： 該屋土牆壁崩裂，屋頂均破損倒塌，不得不以鐵架蓋烤漆板防雨，房內破損不堪，無法居住，屬破敗危險房屋，非常平凡並無歷史價值。</p>	<p>考量所有權人權益，將本房屋撤銷準歷史建築物規定。</p>	<p>「大稻埕特定專用區歷史性建築物認定作業要點」中，大稻埕地區除迪化街七十七棟歷史性建築物外，請發展局在本案報部以前完成全面認定，並將認定為歷史性建築物者，於都市計畫說明書表明，並修訂相關條文。</p>	<p>依決議一、 ——(三)辦理。</p>	
8.	林家富等二人	<p>一、陳情位置：大同區安西街九巷六號。</p> <p>二、建議理由： 房屋經整修，一樓全部為現代化結構，二樓屋頂拆除改為彩色鋼板。</p>	<p>撤銷編定古蹟住宅，並派員至現場考察。</p>	<p>「大稻埕特定專用區歷史性建築物認定作業要點」中，大稻埕地區除迪化街七十七棟歷史性建築物外，請發展局在本案報部以前完成全面認定，並將認定為歷史性建築物者，於都市計畫說明書表明，並修訂相關條文。</p>	<p>依決議一、 ——(三)辦理。</p>	
9.	莊傳諒	<p>一、陳情位置：涼州街七〇號。</p> <p>二、建議理由： (一)本建築為民國三十六年建築完成之磚與鋼筋水泥造的一棟普通年久失修建築，沒有特殊構造或突出創意，更無任何歷史性意義與價值。 (二)內部近乎崩潰，二、三樓已建不堪使用狀況，已近乎危樓，正計畫重建。</p>	<p>解除「準歷史性建築物」認定及列管，以符實際，並利儘速重建，以維安全。</p>	<p>「大稻埕特定專用區歷史性建築物認定作業要點」中，大稻埕地區除迪化街七十七棟歷史性建築物外，請發展局在本案報部以前完成全面認定，並將認定為歷史性建築物者，於都市計畫說明書表明，並修訂相關條文。</p>	<p>依決議一、 ——(三)辦理。</p>	

10.	王月德	<p>一、陳情位置：涼州街八〇號。</p> <p>二、建議理由： 房屋破舊不堪，被列為「準歷史建物」，卻無法修繕。</p>	<p>請求市府廢除「大稻埕專用區」計畫。</p>	<p>「大稻埕特定專用區歷史性建築物認定作業要點」中，大稻埕地區除迪化街七十七棟歷史性建築物外，請發展局在本案報部以前完成全面認定，並將認定為歷史性建築物者，於都市計畫說明書表明，並修訂相關條文。</p>	<p>依決議一、 ——(三)辦理。</p>
11.	周順吉	<p>一、陳情位置：大同區安西街一巷五號。</p> <p>二、建議理由： (一)土地使用分區管制規則第二十五條：「……容積率不得超過其面臨最寬道路(以公尺計)乘以百分之五十之積數。」老舊社區平均以六米巷左右為大多數，獎勵更新僅是畫餅充飢。 (二)大稻埕特定計畫第五項，騎樓及無遮簷人行道(四)安西街二側之建築基地應自建築線退縮三公尺留設人行道。其退縮部份得計入法定空地面積，但不得設置圍牆等構造物妨礙行人通行。 (三)安西街是六米巷，全是單行道，每日兩旁停車沒人管，</p>	<p>一、安西街兩側退縮三公尺留設人行專用道，住戶建請以二公尺道路為面前道路申請容積算法。 二、安西街一巷及民樂街均面對永久性公園(大稻埕公園)均是商三，均是六米巷，請依商三容積獎勵，不依六米巷為起算基準。 三、大稻埕工作室升格為大稻埕再出發推展中心，能在公園邊辦公。</p>	<p>一、安西街二側未來改建時應自建築線各退縮三公尺留設人行專用道，為鼓勵基地整體更新，比照迪化街西側特定住宅用地之容積率調整原則，放寬為不得超過三九〇‰。 二、所提建議牽涉土地使用分區管制規則第二十五條全市性規定，款難採納，留供規劃單位修法參考。 三、留供規劃單位修法參考。</p>	<p>同專案小組 審查結論。</p>

I2.	李興進 等二人	<p>只剩三·五米左右，均是迪化街貨車進入。</p> <p>一、陳情位置：迪化街一段一四四、一四六號。</p> <p>二、建議理由：</p> <p>(一)上開兩棟房屋列為二棟歷史性房屋中，係於晚清所建，迄今達百年期，但僅是西式普通樓房，毫無建築特色。</p> <p>(二)民於二一年二〇月間檢具圖說申請予以整修，已無昔日風貌，絕無歷史性價值。</p> <p>(三)民之上開二棟房屋與鄰居之一四二號建物完全相同，彼棟房屋被認為無歷史性，未列為二棟保存中，同一地點、性質、同一類型有此軒輊之分，令人費解。</p>	<p>該兩棟房屋不具歷史性價值，准予剔除，以符事實。</p>	<p>歷史性建築物之解除，請循行政程序向市府申請辦理。</p>	<p>同專案小組 審查結論。</p>	
-----	------------	--	--------------------------------	---------------------------------	------------------------	--

附件五 公民或團體對計畫逕向本部陳情所提意見綜理表

編號	陳情人	陳情事項	說明	本會決議
1.	重耀建築師事務所	有關細部計畫案之都市設計管制要點第四點，建請修正部分計畫內容，給予較大的設計彈性。	<p>一、該要點第二項規定「迪化街二側之建築物，於第一進範圍內之屋頂層應按建築物頂層之樓地板總面積百分之一百設置斜屋頂」，因本條文係針對非歷史性建築物新建時之設計要求，建議在二層樓歷史性建築物二側之新建物，其第三層第一進部分應於臨街面作適當之退縮，以凸顯該二層歷史性建築物之山牆等立面特色。</p> <p>二、另規定「迪化街二側之建築物，其正立面類型應按既有正立面歷史形式經本市都市設計與土地使用管制審議委員會審議通過，依原樣修復完成」，本條文既針對非歷史性建築物新建時之設計要求，則正立面類型應是仿古重塑或另以參考手冊提供建築師仿造，依原樣修復完成似必須測繪歷史性建築物之立面形式來仿造。</p>	<p>依據本部都委會八十八年二月二十三日第四六一次審決通過之「簡化內政部都市計畫委員會審議都市計畫之細部計畫案件作業方式改進措施」，所陳事項案涉細部計畫規定事宜，請台北市政府參處。</p>
2.	宋文鏞先生	貴部擬定之「古蹟土地容積移轉辦法草案」中第八條，關於送出基地移出容積之計算方式應按接受基地之公告現值之比值計算之，其基本精神以等	<p>一、依照台北市政府擬定細部計畫中之都市設計規範精神，未來迪化街除街道立面風格應保留外，並保留原面前街道寬度，更可能推展成行人徒步區，而地下停車道及裝卸車位入口街要求配置於安西街，使不致破壞古蹟街道的連續性。如此規定使沿迪化街土地及沿安西街土地兩者形成密不可分的規劃系統。如迪化街及安西街中間土地一併更新處理，使其形成一宗土地，其改建後建築物價值事實上差異不大。</p> <p>二、本細部計畫範圍地區，均屬老舊社區，建物、土地的產權持分較複雜，整合改建難度相當高，而且迪化街、安西街兩者土地公告現值差異頗大，幾乎高達兩倍。如依照貴部擬定之「古蹟土地容積</p>	<p>併決議二辦理。</p>

		<p>值移轉為架構，但在移轉實務上，實在有欠公平，難以執行，請貴部斟酌，以維護本區土地所有權人權益。</p>	<p>移轉辦法草案」規定，則將造成未來迪化街與安西街土地移轉後的容積價值差異過大，建物更新改建困難。</p> <p>三、本地區若進行改建，無論在立面或高度，甚至建物量體規模、配置皆受都市設計規範，以致於第三種商業區雖有500%容積率，則將有至少40%的基準容積必須移轉。</p> <p>四、非指定區或商業區土地公告現值約為迪化街2.3倍，安西街的1.5倍，也就是說迪化街地主以一坪原址容積共能換得約0.6坪接受基地容積。</p>	
C3.	彭耀華先生	<p>請斟酌授權台北市府較大彈性，試辦發展權移轉，以其成功執行保護歷史性建築物之目的。</p>	<p>以上意見，供貴委員會參考：</p> <p>一、該要點第十一項規定：容積移轉之「接受基地」與「移出基地」土地之他項權利，及租賃契約等，均必須清理完畢後，始得申請核發容積移轉許可。該項規定，縱使移出基地可以清理，但接受基地均或有抵押權等之負擔；本要求他項權利清理完畢，恐有實務上困難。</p> <p>二、第八項規定容積移轉以同一基地為單位，並一次移轉為原則，實務上恐有容積無法一次出清之慮，至增推廣容積宜移轉機制之困難。</p> <p>三、第七點容積移轉之換算比例，以接受基地一坪交換移出基地一坪為原則，在實際的操作試驗中，是將移出基地的保存部分之建築面積值，計入容積獎勵之△中中之容積轉算成容積值，是否為該要點之本意，是否得當，恐需斟酌。</p>	<p>併決議二辦理。</p>

大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案



附圖一
土地使用分區
及用地別

圖 例

- 特(一) 特定專用區(一)
(供特定商業使用)
- 特(二) 特定專用區(二)
(供一般商業使用)
- 特(三) 特定專用區(三)
(供特定住宅使用)
- 特(四) 特定專用區(四)
(供河濱住宅使用)
- 存 保存區
- 國小 國小用地
- 機關用地
- 公 公園用地
- 停 停車場用地
- 市 市場用地
- 郵政 郵政用地
- 河道 河道
- 計畫範圍

大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案



大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案



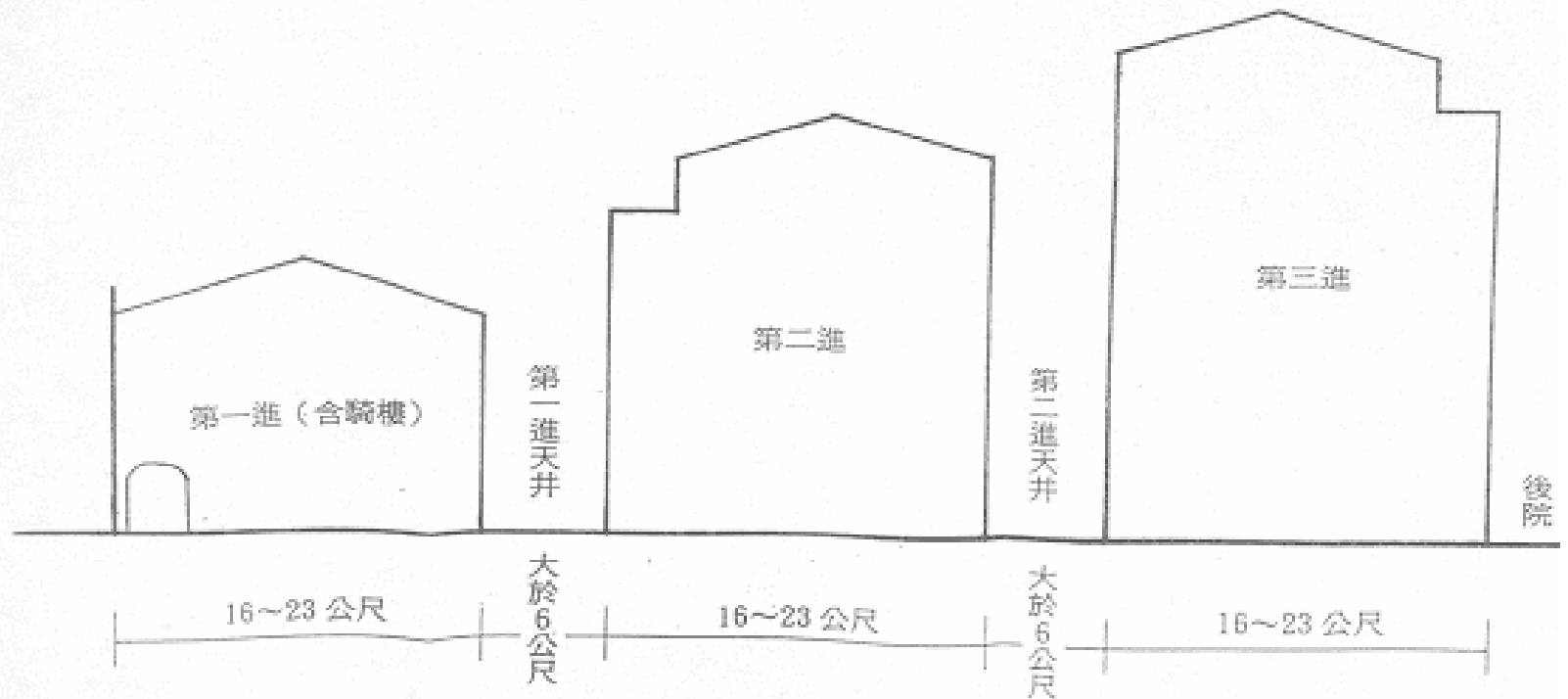
附圖四：歷史街區範圍

..... 歷史街區範圍



大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案

附圖五：迪化街二側建築物進深空間格局說明



大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案

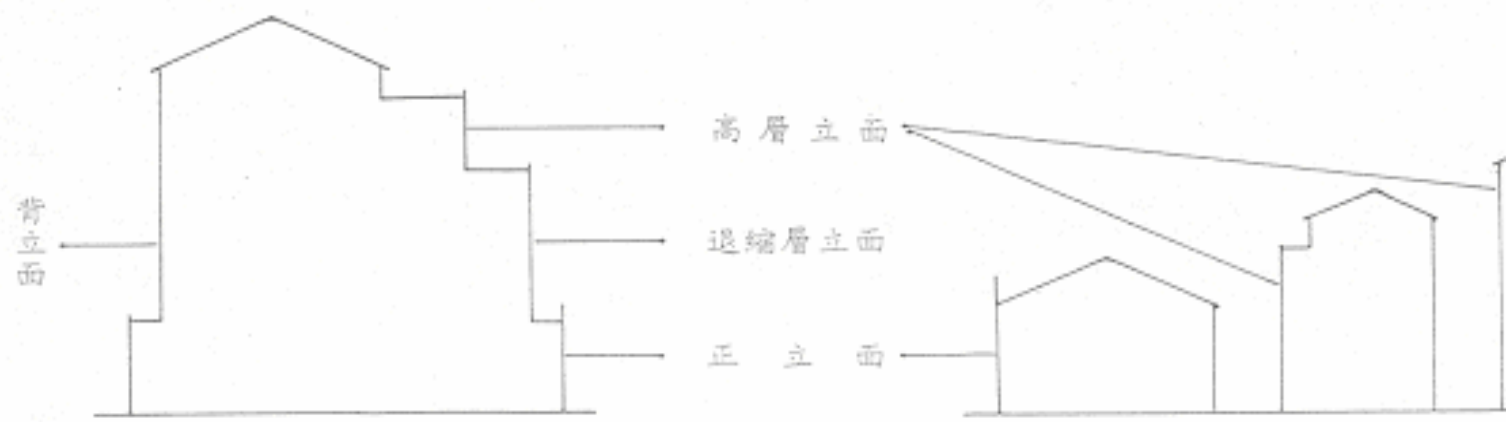
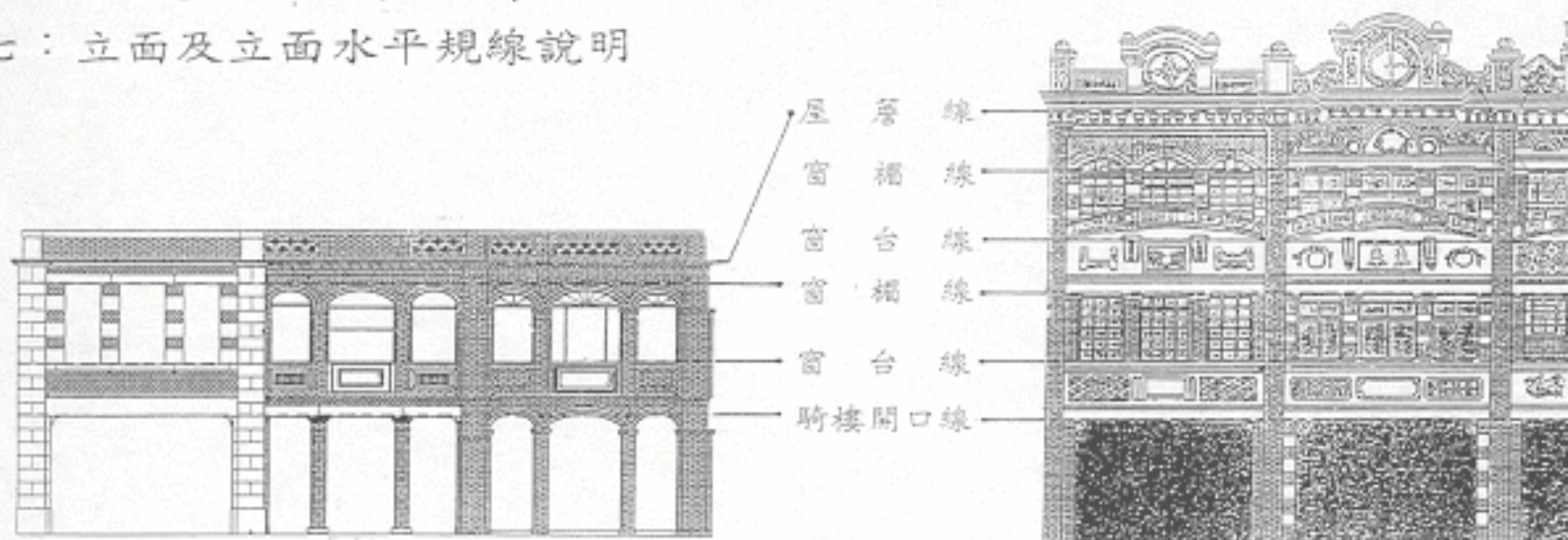


附圖六：景觀街道範圍

- 中街街道區
- 側巷街道區
- 第一街道區
- 第二街道區
- <—— 水岸街道區

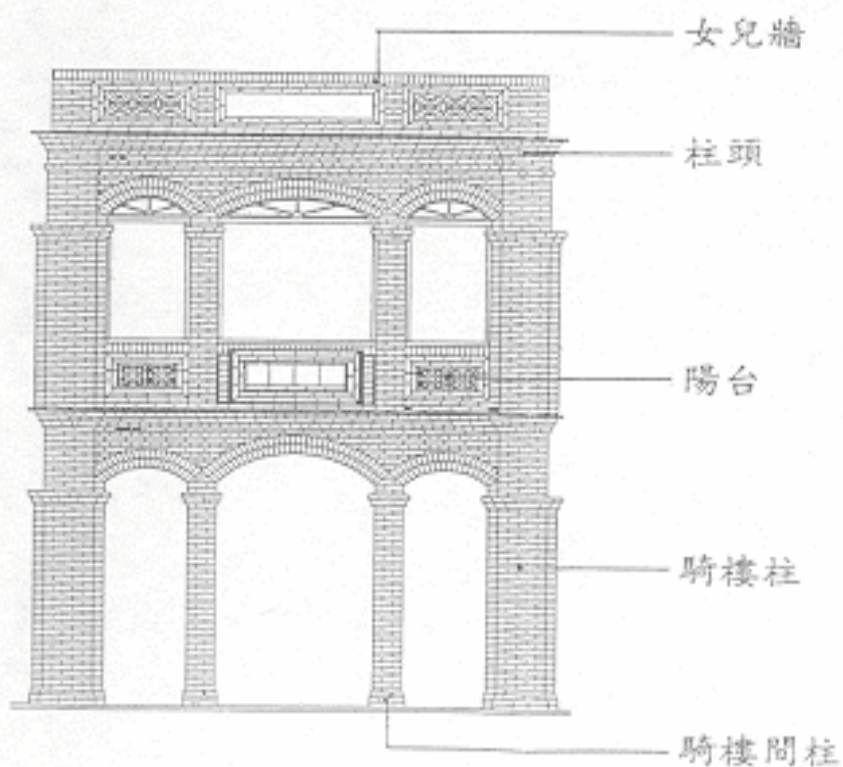
大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案

附圖七：立面及立面水平規線說明



大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案

附圖八：傳統店屋立面形式元素說明



擬訂台北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區 細部計畫案示意圖



台北市申請擬(修)訂都市計畫審核摘要表	
項目	說明
都市計畫名稱	擬訂台北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案
擬(修)訂變更都市計畫法令依據	都市計畫法第十七、二十二、三十二條
擬定都市計畫機關	台北市政府
本案徵求公民意見之起迄日期	自民國八十七年一月十七日至八十七年三月二日止共計四十五日(刊登於中央日報、台灣新生報、中國時報)
本案公開展覽之起迄日期	自民國八十七年一月十七日至八十七年三月二日止共計四十五日(刊登於中央日報、台灣新生報、中國時報)
本案說明會舉辦日期	民國八十七年二月十七日
公民團體對本案之反映意見	詳如附件意見綜理表
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	提經本市都市計畫委員會八十七年七月三日第四三九次委員會議審決：修正通過 提經內政部都市計畫委員會八十八年六月二十九日第四六七次委員會議審決：修正通過
附註	