

編號：P089002

案名：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

公告文號：89.01.27府都四字第8900475800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8900475800號

主旨：公告發布實施本市都市計畫「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」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—一三八三七號函。
- 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

說明書：台北市都市計畫說明書

案名：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

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：變更

法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第二、三款

都市計畫法第三十二條

詳細說明：

壹、計畫緣起

民國六十六年為配合迪化街道路之拓寬，本府以66.10.18府工二字第三四八二八號公告實施之「變更迪化街計畫寬度案」將迪化街計畫寬度由原計畫七·二七公尺變更為二十公尺。七十二年間本市都市計畫委員會審議本市土地使用分區通盤檢討案時，建議將迪化街二側進深一個街廓的地區劃為特定專用區，俾能以較現行有關都市計畫及建築管理法規，更具公平性及整體性的方式進行該地區之規劃、設計及開發。

民國七十七年八月由於第一期公共設施保留地辦理徵收開闢，使迪化街二側建築物面臨拆除解體命運，惟經文化界人士與輿情反應希暫停拓寬計畫，並於民國七十七年十一月四日經本市都市計畫委員會第三六五次委員會審議原則通過本地區有擬定「特定專用區」之必要。

貳、原都市計畫情形及發展現況

一、原計畫發佈實施情形及文號

原計畫內容	日期及文號
台北市都市計畫圖(分區使用)。	45.5.4 北市工字第一四四一七號
第二十號都市計畫地區細部計畫案。	48.11.20 北市工字第三九四二一號
為擬將本市西寧北路(自南京西路至民生路間一段)由原寬度一六·三六公尺拓寬二十公尺案。	57.10.16 府工都字第四四四三號
擬變更本市45.5.4 北市工字一四四一七號公告六分之一計畫總圖上之部分公共設施保留地範圍及位置案。	59.10.3 府工二字第三八七五一號
擬訂民權西路以南、蘭州街、寧夏路以西、長安西路以北、環河北街以東地區細部計畫案。	63.10.18 府工二字第四七一三四號
變更迪化街計畫寬度案。	66.10.18 府工二字第三四八二八號
變更台北市都市計畫(士林區、北投區除外)公共設施保留地計畫(通盤檢討)案。	66.10.28 府工二字第四四二八二號
修訂民族西路、重慶北路、民生西路、環河北路、民權西路、延平北路所圍地區細部計畫(通盤檢討)案。	69.7.21 府工二字第二五八八九號
修訂民生西路、重慶北路、鄭州路、塔城街、忠孝西路、環河北路所圍地區細部計畫(通盤檢討)案。	71.5.4 府工二字第一七五四九號
修訂民族西路、重慶北路、民生西路、環河北路、民權西路、延平北路	74.6.26 府工二字第二七三六五號

所圍地區細部計畫(第二次通盤檢討)案。	
修訂民生西路、重慶北路、鄭州路、環河北路所圍地區細部計畫(第11次通盤檢討)案。	76.3.20府工二字第一五三四九六號

二、原都市計畫概況

(一)土地使用分區：商業區、住宅區、保存區。

(二)道路系統：

主要道路	民權西路(四十公尺)、環河北路(二十五公尺)
次要道路	南京西路(二十、十六·三六公尺)、西寧北路(二十公尺)、民生西路(十六·三六公尺)、延平北路(十六·三六公尺)、迪化街(二十公尺)、歸綏街(十五公尺)、涼州街(十二·七三公尺)
另配置十一、七·三、六·四、六·五·四五、五·四·五四、四公尺等出入道路	

(三)公共設施：

本計畫區原配置有公園用地二處、廣場用地一處、市場用地一處、停車場用地一處、國小用地二處、機關用地一處、郵政用地一處。

三、發展現況

大稻埕地區是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，迪化街的歷史建築、中藥、南北貨及布業，已成為當地最具特色的部分。近年來受到都市擴張及房地產景氣的影響，本區的舊建物已陸續零散的遭到拆除，並出現許多新建築，既有的市街特色正逐漸地被改變。然而目前整個街區內仍大致維持著早年的空間形式，可貴地保留了現代都會空間所欠缺的歷史內涵與獨特的空間品質。

此外，迪化街因東西向道路貫穿，而分割為四個區段，其在產業型態上有著明顯的區別。涼州街以北現今的產業活動蕭條；涼州街以南至歸綏街間以南北貨批發業居多；歸綏街至民生西路間以南北貨零

售及批發業為主；民生西路至南京西路間則是以中藥行及布行為主。

(一) 現有人口及居住密度

使用分區	人口數	居住密度(人/公頃)	備註
商業區	一二, 三二一	七五六	
住宅區	四, 四二八	五〇二	
合計	一六, 七四九	四一四	

(二) 土地及建築物使用現況

現有平均建蔽率	八十%
現有平均容積率	二六六%
平均每人使用居住樓地板面積	二五平方公尺
住宅使用樓地板面積	二七一, 九五八平方公尺
商業使用樓地板面積	四八三, 四八二平方公尺
其他使用樓地板面積	二六, 六三二平方公尺

(三) 交通狀況

本計畫區道路系統可區分為主要道路、次要道路及出入性道路三種不同功能。主要道路負有本區與台北縣市其他地區聯絡之功能及服務通過性車流，主要道路包含環河北路及民權西路。次要道路則為本地區社經活動分佈主軸及對外之交通要道，包含延平北路、民生西路、南京西路、西寧北路、迪化街、涼州街、歸綏街及民樂街。出入性道路則提供居民進出主要道路之匯集道路。

(四) 公共設施現況

本計畫區已完成開闢公園用地二處、廣場用地一處、市場用地一處、停車場用地一處、國小用地

二處、機關用地一處、郵政用地一處。

(五) 產業型態

依民國八十六年一月實地調查計畫區內產業分佈型態現況如左：

主要街道	布業	中藥業	南北貨業	其他	合計
南京西路	六三	一	〇	七一	一三五
延平北路	一二	五	一	二三五	二五三
民權西路	〇	〇	〇	二一	二一
環河北路一段	八	〇	二	二七	三七
民樂街	四三	一〇	二	六四	一一九
安西街	〇	二	〇	七九	八一
迪化街	三一	七四	八一	九四	二八〇
西寧北路	三四	五	〇	四七	八六
貴德街	三六	二	〇	二九	六七
永昌街	一	一	〇	一二	一四
民生西路	五	二一	三三	九八	一五七
歸綏街	一	一一	二九	三八	七九
涼州街	二	二	二	五七	六三
小計	二三六	一三四	一五〇	八七二	一，三九二
百分比	一七%	一〇%	一一%	六二%	一〇〇%

其中延平北路產業其他乙欄，在二三五家行業內尚包括金飾店四十五家、服飾百貨五十家。

參、計畫目標與再發展構想

一、計畫目標

(一) 維護並擴展既有住商鄰里基礎，促進街區均衡發展，再造地區發展第二春。

(二) 塑造富地區特色之公共空間及街道景觀，提昇整體公共空間品質。

(三) 促進本計畫區內歷史性建築物之適當維修及整體街區歷史風貌護育，並塑造新舊建築物共存共榮的歷史街區聚落。

二、地區再發展構想

迪化街的歷史街道風貌保存，不但對台北市發展為國際都市深具意義，對全體市民之都市歷史記憶意義重大；同時亦為地區再發展之重要資產與契機。在平衡「促進地區整體再發展」與「保存歷史街區聚落」之雙重目的下，對地區未來再發展構想如左：

(一) 大稻埕地區再發展，不能單獨就迪化街的傳統街道護育，必須結合鄰近地區，以迪化街為主軸並涵蓋周邊主要聯絡街道，共同形成一具競爭力的商業活動區域。故本計畫區計畫以民權西路、延平北路、南京西路、環河北路一段所圍地區為範圍(計畫範圍如附圖一)，以推動地區整體再發展。

(二) 指定計畫區內具歷史價值之建築物，並透過歷史性建築物認定，結合保存維護獎勵及容積移轉機制，使歷史資源護育與民間開發權益並重。

(三) 充分利用計畫區內的文化及歷史資源，並建立都市設計準則，延續歷史街道之傳統風貌，以營造各主要街道之多樣化街道空間及景觀。

肆、計畫預期效益

一、促進大稻埕地區再發展，均衡都市發展。

二、保育具歷史價值的傳統街區，重現大稻埕的歷史風貌，展現台北市的都市發展歷程及文化特色，為邁

向國際性都市的台北，創造出具歷史風貌的文化形象。

三、本計畫實施後，本府投資於維護歷史價值之建築物及建設發展經費，相較於原計畫拓寬二十公尺所需龐大闢建費用，除節省政府支出外，由民間配合建設之經營投入，更具經濟相乘效果。

伍、變更計畫內容：詳如本案計畫圖

一、土地使用計畫(如附圖二)

為保存及維護本計畫區內之傳統市街尺度與歷史價值之建築物，並促進本地區再發展及強化地區產業特色，提昇整體公共空間品質。本計畫依都市計畫法第三十二條規定，變更大稻埕附近地區原商業區及住宅區為特定專用區；變更迪化街二十公尺計畫道路為原計畫道路寬度七·八～八公尺，並以現有道路地籍線為準，變更迪化街部分道路用地為特定專用區。並於擬定細部計畫時，依實際需要再予以劃分不同程度之使用管制。

二、公共設施計畫

(一) 本計畫區除前述變更迪化街二十公尺計畫道路寬度外，原有主要計畫及其細部計畫公共設施用地均仍予維持。

(二) 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。

三、土地使用分區管制

(一) 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造時，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。

前款規定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。

(二)為推動執行本計畫區再發展，左列事項應於擬定細部計畫中另予詳細規定：

1. 為保存及獎勵私人保存具歷史價值之建築物，本計畫區應擬訂「大稻埕歷史風貌特定專用區歷史性建築物認定作業要點」指定具歷史價值之建築物為「歷史性建築物」，作為歷史性建築物認定及保存方式之依據。

2. 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，本計畫區應擬訂「大稻埕歷史風貌特定專用區都市計畫管制要點」實施開發管理。

3. 為保存歷史性建築物及維護民間開發權益，以提昇社區護育歷史街道之意識及認同，凸顯歷史性建築對街區再生之正面效應，本計畫區應擬訂「大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點」，並針對建築物之保存程度及維護方式，訂定公平合理之建築容積計算方式與相關評定基準。

4. 為促進地區整體再發展及改善環境品質，本計畫區應指定部分街廓依都市更新條例及相關法令規定辦理；及指定部分街廓得經本府核准整體開發。

5. 為保存歷史性建築物及傳統店屋建築型式，強化地區產業特色，並引導地區觀光文化產業永續經營，本計畫區內得指定部分特定專用區供住宅使用者放寬土地及建築物使用組別項目。

(三)本計畫發布實施前，經本市「都市更新審議委員會」或「都市設計及土地使用管制審議委員會」審

議通過之建築物，仍準用「大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點」並應經本市都市更新審議委員會審議通過。

(四)其餘未規定事項悉依相關法令規定辦理。

四、土地使用變更部分

編號	位置	原計畫	新計畫	變更面積 (公頃)	變更理由	備註
一	迪化街東側及民生西路以南迪化街二側等地區。	商業區	特定專用區	二〇·一九	為保存傳統市街尺度與歷史性建築物，並促進地區再發展及強化地區產業特色。	位置詳附圖二及計畫圖所示。
二	民生西路以北迪化街西側及西寧北路二側等地區。	住宅區	特定專用區	九·八二	同右。	同右
三	迪化街二側地區。	道路用地	特定專用區	一·二六	為保存傳統市街尺度與歷史性建築物。	同右

五、土地利用計畫面積分配情形

區分	計畫變更前面積分配情形		計畫變更後面積分配情形		備註
	面積(公頃)	百分比(%)	面積(公頃)	百分比(%)	
商業區	二〇·一九	四九·八七	〇·〇〇	〇·〇〇	
住宅區	九·八二	二四·二六	〇·〇〇	〇·〇〇	
特定專用區	〇·〇〇	〇·〇〇	三一·二七	七七·二四	
保存區	〇·〇三	〇·〇八	〇·〇三	〇·〇八	
國小用地	二·二五	五·五六	二·二五	五·五六	
道路用地	八·一九	二〇·二三	六·九三	一七·一二	
合計	四〇·四八	一〇〇·〇〇	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。

陸、其他

一、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表規定，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。

二、原計畫迪化街二十公尺道路中心樁，於本計畫發布實施後應予保留，以作為土地使用分區管制之依據。

柒、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五件，經本市都委會專案小組及委員會會議審查結論，如附件一意見綜理表。

捌、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 第四三九次委員會會議決議如左：

一、本案在保存歷史街坊及兼顧交通、防災與地主、居民權益下，迪化街應變更計畫道路寬度為七·八～八公尺。

二、除案名應修正為「變更台北市大同區大稻埕附近地區主要計畫案」外，其餘照案通過。

三、公民或團體陳情意見之決議如附件一綜理表。

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。

玖、本案業依本市都委會 87.7.3 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。

拾、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 三次專案小組審查會議，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住宅用地部分，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布實施在案。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件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修正之計畫內容，除左列各點外，其餘准照台北市政府修正內容通過。

一、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。

二、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、十二點規定接受基地亦需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。

三、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，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規定者，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。

拾壹、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。

附件一 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
一	大稻埕(迪化街)繁榮促進會	<p>一、陳情位置：本計畫區。</p> <p>二、建議理由： 計畫內容嚴重損害居民權益，阻害交通、消防急救、環境衛生、居住安全之改善及都市更新，危害本地區商業生存及剝削居民財產權至鉅。</p>	<p>一、維持現行都市計畫之商業區、住宅區及迪化街二十公尺。</p> <p>二、為明察居民意願，貴會審議本案時，惠賜機會給居民表達意見。</p>	<p>本小組審慎研討後，在保存歷史街坊及兼顧交通、防災與地主居民權益下，迪化街應變更計畫道路寬度為七·八~八公尺，惟因仍有部分居民異議，故提大會公決。</p> <p>本會審議時，已通知陳情人列席旁聽，並推派代表陳述意見。</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>一、在保存歷史街坊及兼顧交通、防災與地主居民權益下，迪化街變更計畫道路寬度為七·八~八公尺。</p> <p>二、同專案小組審查結論。</p>	
二	通德建設事業股份有限公司	<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： 寬二十米道路變更為七米八道路影響房屋價值，且建照批准迄今已四年，建方與地主損失甚鉅。</p>	<p>一、增加容積率移轉數量，補償各方面損失。</p> <p>二、本案以個案處理。</p>	<p>為使本計畫區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)。</p>	<p>同專案小組審查結論。</p>	
三	葉新燈先生等七人	<p>一、陳情位置：迪化街一段三五八號。</p> <p>二、建議理由： 迪化街西側比照東側改為商三560%容積，以示公平。</p>	<p>迪化街西側比照東側改為商三560%容積，以示公平。</p>	<p>同專案小組審查結論。</p>		
四	張瑞祺等十三人	<p>一、陳情位置：迪化街三段七三八、七四〇、七四一、七四二、七四三、七四四、七四五、七四六、七四六之一、七四六之二、七四七、七四八、七四九、七五〇、七五一、七五二、七五三、七五五、七五六、七五七地號。</p> <p>二、建議理由： (一)前揭土地位於西寧北路、貴德街而面臨南京西路，自日據時代以來即為商機鼎盛之商業地區。 (二)本地區毗鄰建築之高樓大廈、銀行商家林</p>	<p>考慮地緣實際需要與目前使用狀況，優先列入檢討，一併變更為商業區，以利地區繁榮與發展。</p>	<p>「特定住宅用地」已考慮當地經營產業，放寬容許使用組別，若變更為商業區除維持原容積率外，又涉及回饋問題，恐阻礙再開發，所提建議擬不予採納。</p>	<p>同專案小組審查結論。</p>	

李興進 等二人	立，又面臨南京西路、迪化街等商業活動頻繁商園內，「特定住宅用地」之限制，扼殺其商業活動功能，阻礙老市區發展。				
一、陳情位置：迪化街一段一四四號。 二、建議理由： 拓寬道路導向天空發展，讓此區商人繼續就地發展，以繁榮迪化街。		拓寬道路導向天空發展，讓此區商人繼續就地發展，以繁榮迪化街。			
			本小組經審慎研討後，在保存歷史街坊及兼顧交通、防災與地主居民權益下，迪化街應變更計畫道路寬度為七·八~八公尺，惟因仍有部分居民異議，故提大會公決。		
				在保存歷史街坊及兼顧交通、防災與地主居民權益下，迪化街應變更計畫道路寬度為七·八~八公尺。	

附件二 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
一	<p>重耀建築師事務所</p> <p>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>	<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>
二	<p>宋文鏞先生</p> <p>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</p>	<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皆要求配置於安西街，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>

	3. 彭耀華先生	基本精神以等值移轉為架構，但在移轉實務上，實有欠公平，難以執行，請貴部斟酌，以維護本區土地所有權人權益。	請斟酌授權台北市政府較大彈性，試辦發展權移轉，以期成功執行保護歷史性建築物之目的。
<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，以至於第三種商業區雖有550%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2.33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>	<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，並一次移出為原則，實務上恐有容積無法一次出清之慮，致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>		
併決議二辦理。			

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



0 50 100 150 200 m

附圖一：計畫範圍

— + — + 計畫範圍







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



0 50 100 150 200 m

附圖二：土地使用計畫

圖例

-  保存區
-  國小用地
-  商業區變更特定專用區
-  住宅區變更特定專用區
-  道路用地變更特定專用區
-  計畫範圍

計畫區內公共設施維持原計畫，不另圖示。



台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	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
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第二十七條第一項第二、三款 都市計畫法第三十二條
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(刊登於自由時報、民眾日報、聯合報)
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(刊登於自由時報、民眾日報、聯合報)
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	正通過