

大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點

92.12.26 府都四字第 09228275100 號

- 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）本計畫區內歷史性建築物(含古蹟)所定著之土地。
 - （二）歷史街區（如附圖一）內建物所定著之土地。
 - （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，並完成維護保存再利用，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。
- 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得超過該基地原法定容積量之四十%。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，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%。

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。

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，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，並經本府核定後，由接受基地所有權人與送出基地所有權人達成歷史性建築物維護工程協議，並經容積移轉審查通過後，即得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，由送出基地所有權人依「大稻埕歷史風貌特定專用區都市設計管制要點」規定提出建築計畫，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，且經本府核定後，由接受基地所有權人與送出基地所有權人達成建築工程協議，經容積移轉審查通過後，即得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，始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) 送出及接受基地標示圖、土地使用分區證明書。
- (五) 送出基地與接受基地之土地登記簿謄本與土地所有狀影本。
- (六) 本府核定送出基地建築計畫書圖之簡要內容。

(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建築維護工程協議書

- 十三、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，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證明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。