臺北市大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉辦理程序相關說明

109.12.24

(一)流程圖一：大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉送出基地前置作業流程，係供送出基地所有權人瞭解辦理基準容積、獎勵容積可移轉之時點，並瞭解應完成建築物修復及維護作業之義務。

(二)流程圖二：說明申請人申辦大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉之作業程序，依申請案接受基地屬一般建案、都市更新案及欲申請之獎勵容積類別，分繪流程圖二之一至二之四：

流程圖二之一：一般建案、未申請△V2、△V4 獎勵容積
流程圖二之二：一般建案、申請△V2、△V4 獎勵容積
流程圖二之三：都市更新案、未申請△V2、△V4 獎勵容積
流程圖二之四：都市更新案、申請△V2、△V4 獎勵容積

1、申請人應依申請案之基地條件、申請案欲申請之獎勵容積類別，分就流程圖二之一至二之四程序，申辦容積移轉作業；另接受基地涉及都市設計審議者，應經本府都市發展局(都市更新處)書面審查通過函復申請人後，先申請都市設計審議確認容積移轉額度。

2、歷史建築、歷史性建築物、非歷史性建築物之建築基地除涉及△V2、△V4 容積評定移出與本府認定有必要者，需另經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過外，餘經本市都市設計及土地開發許可審議委員會審議通過後，得依規定將基地之可建築容積申請移轉至其他地區建築使用。

3、前點所謂「本府認定有必要者」，依本市都市更新審議委員會 90 年 5 月 31 日第 31 次會議決議，係指：

(1) 申請案內容複雜、具爭議性
(2) 有陳情、訴願、涉及回饋計畫內容及容積獎勵審議討論
(3) 足以產生環境影響衝擊

4、接受基地涉及都市設計審議者，申請人應於都市設計審議核定函發文日起一個月內，申請核發容積移轉許可證明；申請案若同時涉及△V2、△V4 容積評定移出，應於都市設計審議核定函發文日起一個月內申請提會。

5、申請案涉及△V2、△V4 容積評定移出者，申請人應於本市都市更新及爭議處理審議會審議通過起二個月內申請核發容積許可證明，本府並依前述申請順序核予容積移轉許可證明。

(三)流程圖三：接受基地涉及調整基地範圍，須依下列各款規定申請變更接受基地範圍：

1、接受基地範圍與都市設計審議不一致時，申請人應重新提送書件辦理變更，並按申請變更當期土地公告現值核算移入容積。

2、因法令規定、本府審議要求或畸零地合併等其他非可歸責於申請人之原因，致基地範圍不一致者，按原申請當時公告現值核算移入容積。

(四)有關 ΔV1 建築物維護成本、ΔV3 基地面積規模之容積評定，說明如下：

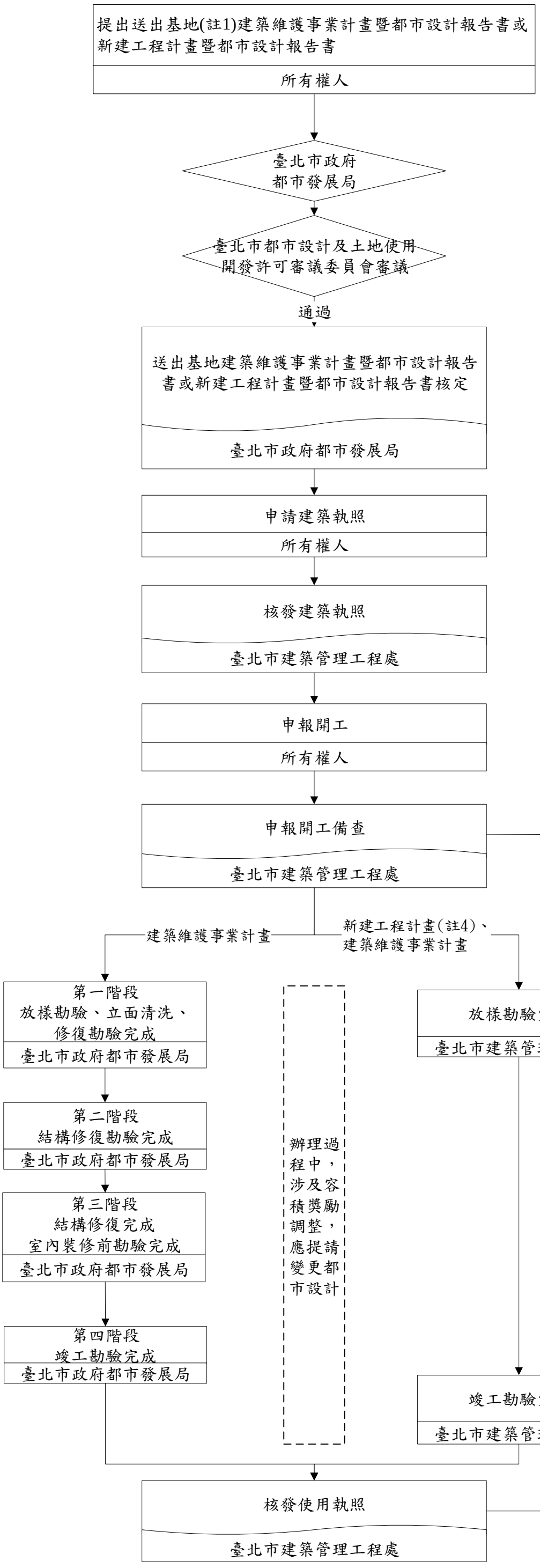
1、ΔV1 建築物維護成本：

(1) 自本容積移轉辦理程序公告日起，初次申請 ΔV1 建築物維護成本者，本府逕就本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會核定 ΔV1 建築物維護成本，核算 ΔV1 建築容積評定值。
(2) 另本容積移轉辦理程序公告日前，已申請 ΔV1 建築物維護成本且取得許可證明者，其 ΔV1 建築物維護成本核算，仍依許可證明所載為據。

2、ΔV3 基地面積規模之容積評定：依各宗建築物之土地面積比例或所有權人出示之證明文件，分算各所有權人持分；另申請人須將分算結果，於都市設計審議報告書載明。

3、申請案如涉本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會核給之獎勵容積疑義，申請人須向本府都市發展局確認相關獎勵容積數值。

流程圖一 大稻埕歷史風貌特定專用區申請容積移轉送出基地所有權人前置作業流程



註1 ：
(1)歷史建築及歷史性建築物所定著之私有土地。
(2)歷史街區內建築所定著之私有土地。
(3)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通過得為容積移轉之私有土地。
(4)屬本計畫歷史街區範圍第(二)項規定，為兼顧歷史街區外亦具大稻埕歷史發展脈絡重要性之街區聚落及風貌D9、D10、D12、D13、E8、E9範圍內之歷史建築、歷史性建築物及依非歷史性建築物原貌重建者。

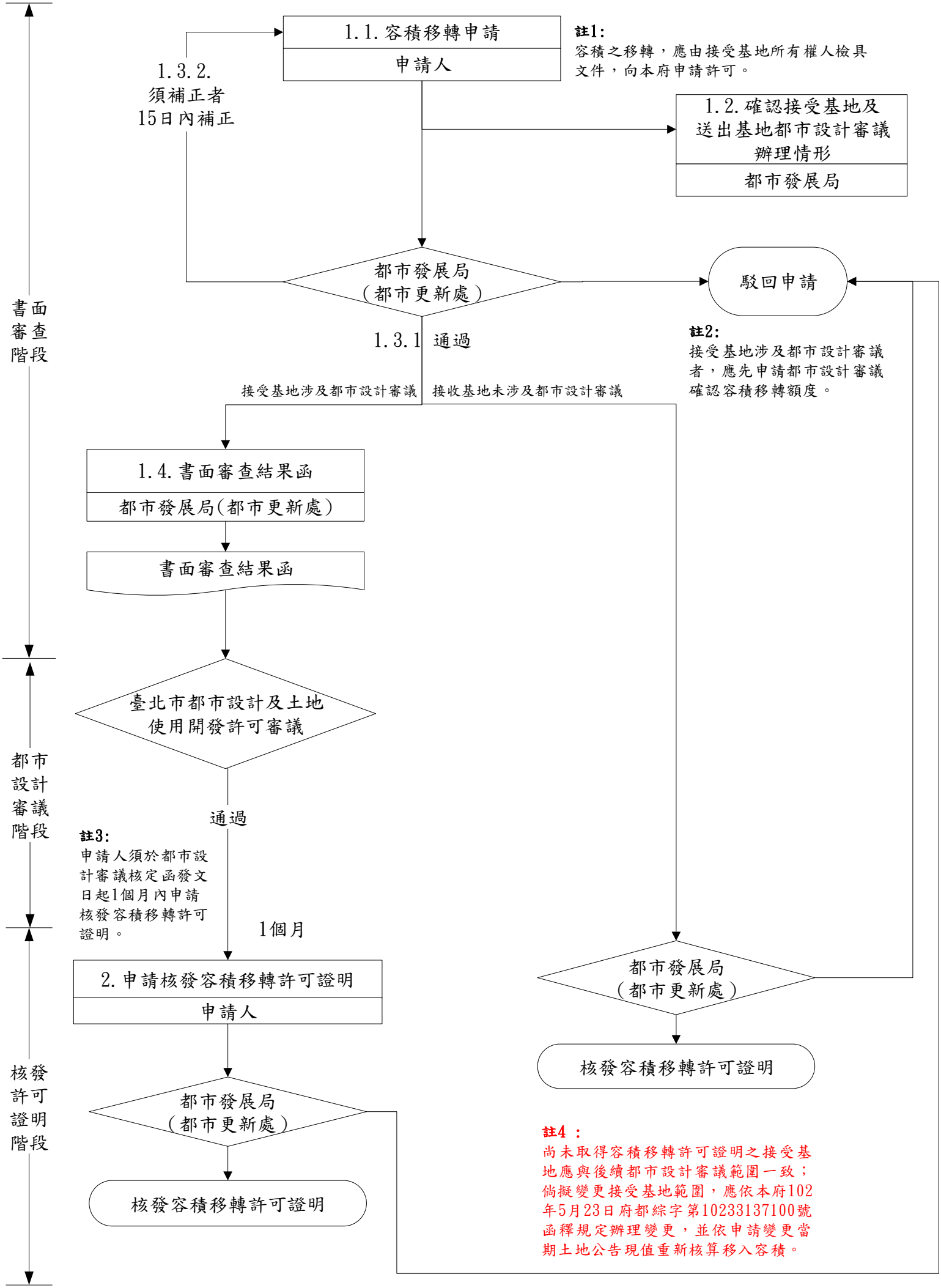
註2 ：
送出基地所有權人應提出建築維護事業計畫或新建工程計畫，經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過，並經本府核定，完成取得建造執照、申報開工，將土地、建物及工程款等交付信託，本府得受理送出基地基準容積之容積移轉申請。

註3 ：
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。
送出基地如已完成修復(或新建)工程並領得使用執照，再申請容積移轉，或為原接受基地依本計畫容積移轉相關規定第(五)項申請再移轉者，得無須依前項規定辦理。

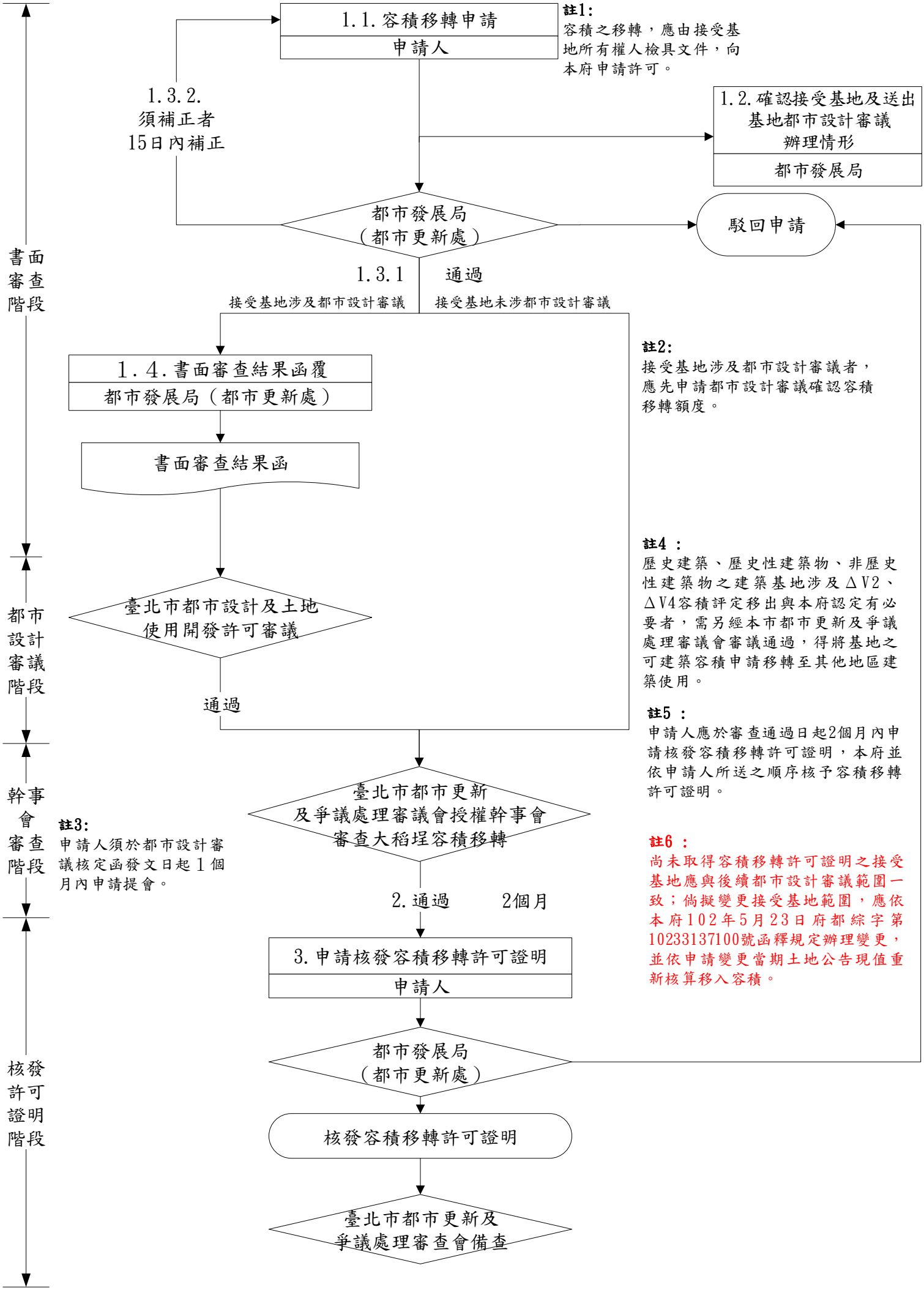
註4 ：
倘新建工程計畫涉及都市設計審議核定函列管其他勘驗程序者，應俟勘驗通過後，始得核發使用執照。

註5 ：
送出基地之獎勵容積，須俟送出基地坐落建物完成建築維護事業計畫或新建工程計畫並取得使用執照後，始得受理申請。

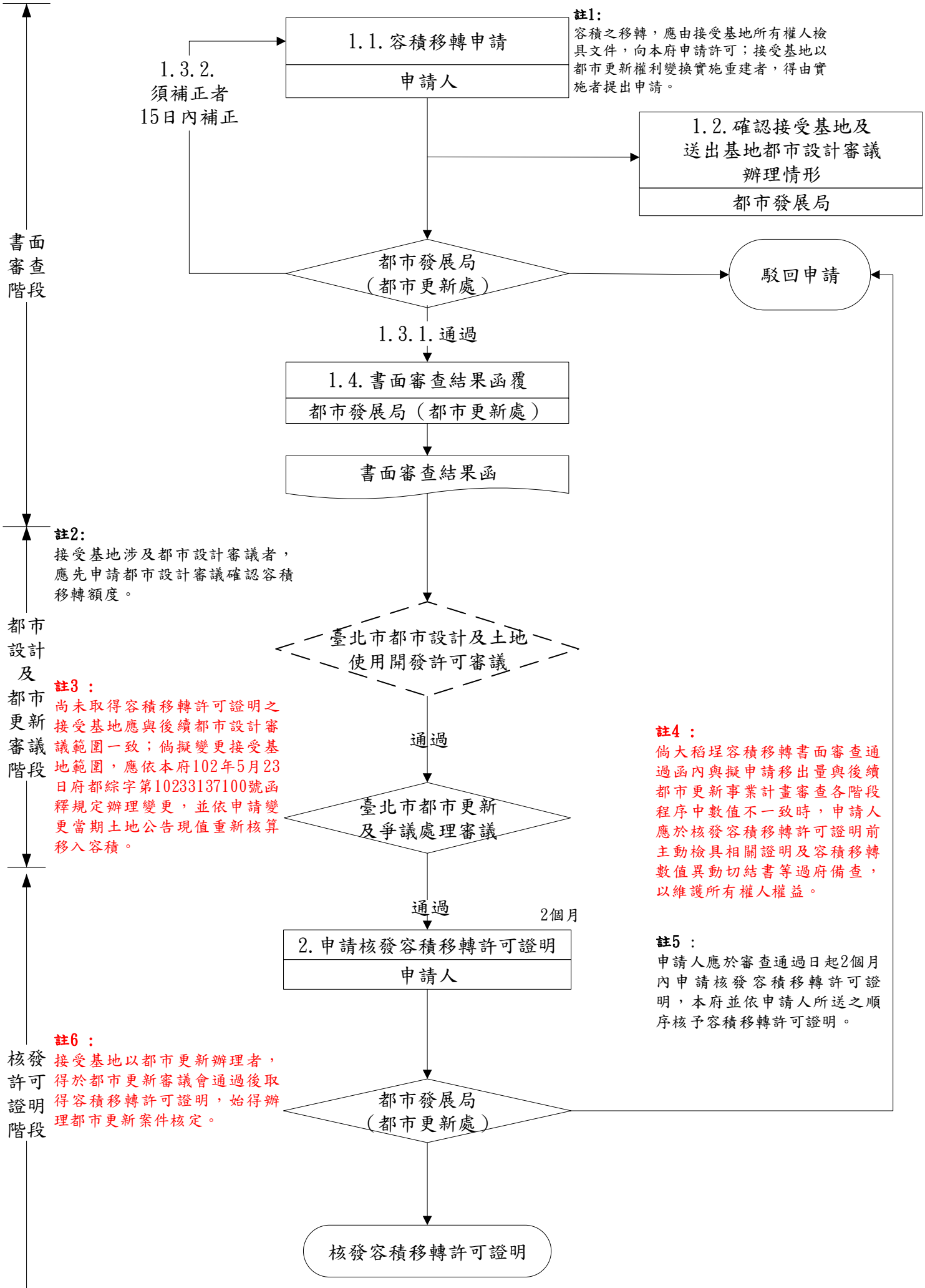
流程圖二之一 大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉申請作業流程
（一般建案、未申請ΔV2、ΔV4獎勵容積）



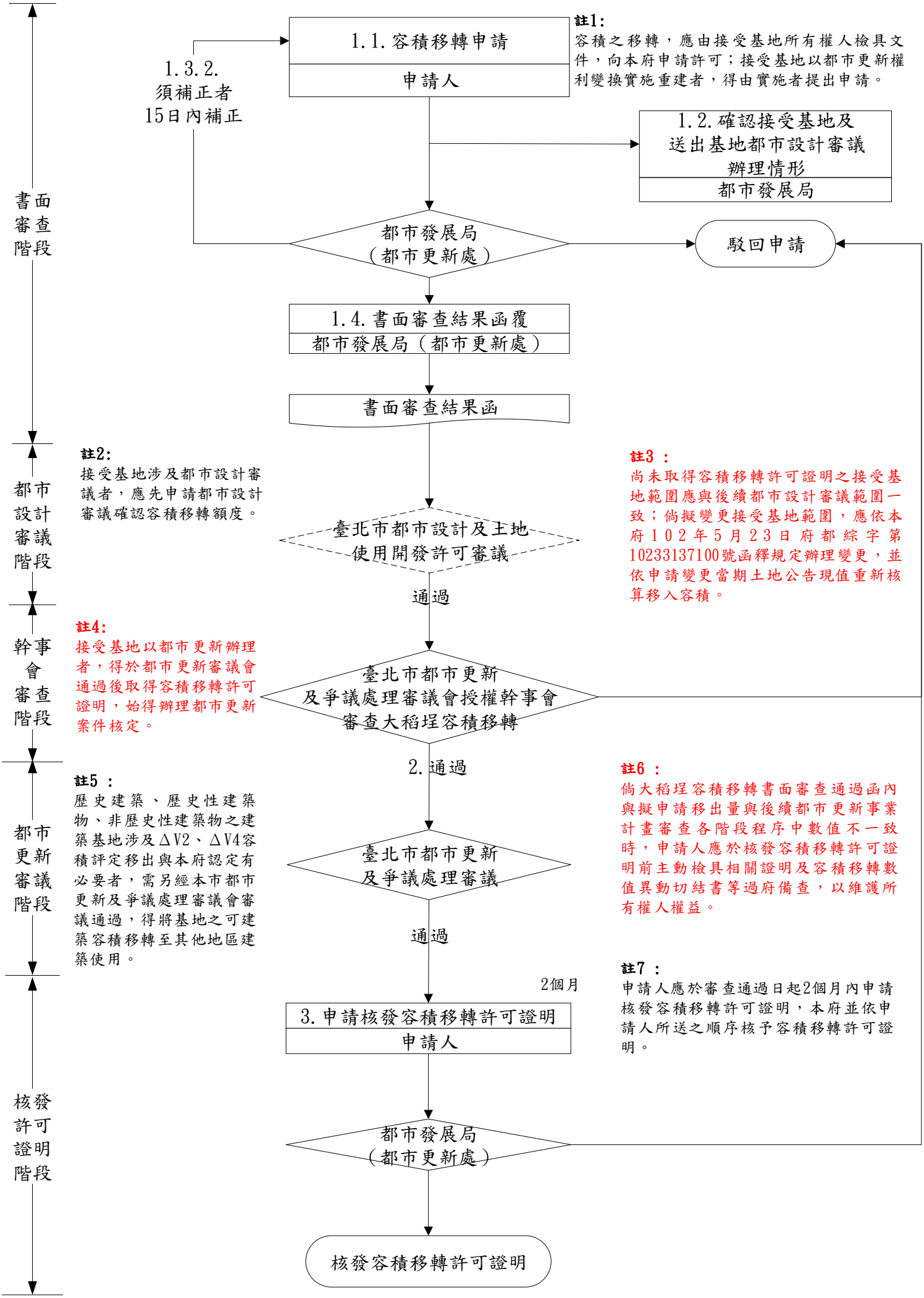
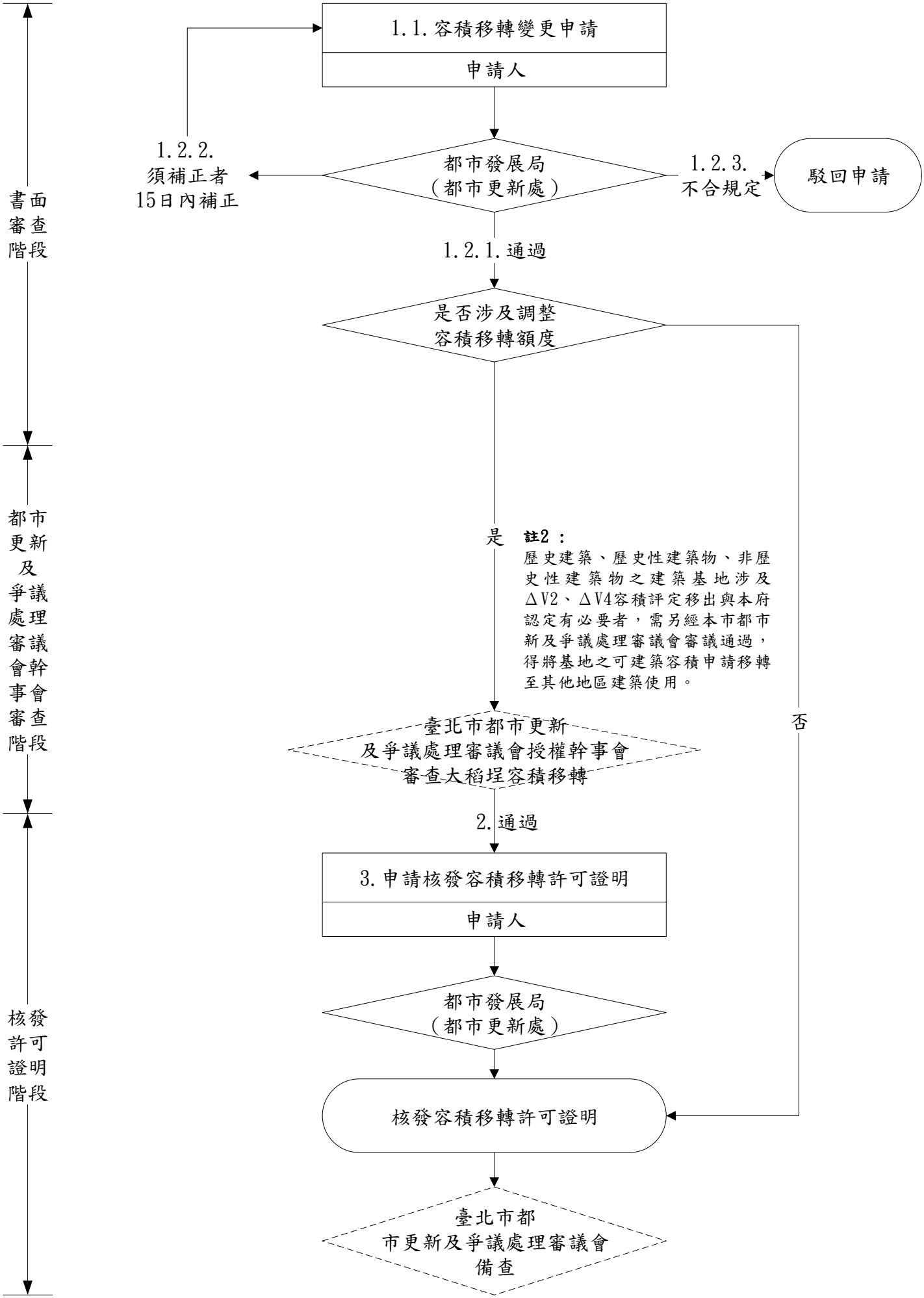
流程圖二之二 大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉申請作業流程（一般建案、申請ΔV2、ΔV4獎勵容積）



流程圖二之三 大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉申請作業流程
（都市更新案、未申請ΔV2、ΔV4獎勵容積）



流程圖二之四 大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉申請作業流程（都市更新案、申請ΔV2、ΔV4獎勵容積）



流程圖三 大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉變更案件辦理程序