

大稻埕歷史風貌特定專用區

地方社群連結計畫案

容積移轉制度檢討與後續改善策略

---

臺北大學都市計劃研究所

組員

林平 陳佳佳 雷鈞富 朱智豪 吳晉鴻

104年1月

## 目錄

第一章 緒論.....	5
第一節 計畫目的 .....	6
第二節 計畫理念 .....	7
第三節 研究範圍與計畫範圍 .....	8
第五節 計畫方法 .....	13
第六節 計畫流程 .....	14
第二章 上位、相關計畫及相關法令與相關案例.....	15
第一節 上位與相關計畫 .....	15
第二節 相關法令 .....	24
第三節 相關案例 .....	34
第三章 現況資料分析.....	39
第一節 傳統信仰、廟宇與宗教節慶 .....	39
第二節 產業分布 .....	47
第三節 具有歷史意義之建物 .....	57
第四節 地方活動 .....	63
第五節 地方組織 .....	68
第六節 容積移轉送出基地現況 .....	71
第七節 規劃地區房屋現況 .....	73
第四章 議題分析.....	78
第一節 議題整理 .....	78
第二節 議題脈絡 .....	80
第五章 議題改善策略.....	87
第一節 計畫範圍調整策略 .....	87
第二節 歷史風貌與都市街景改善策略 .....	97
第三節 溝通機制改善策略 .....	99
第六章 結論與建議.....	109
第一節 結論 .....	109
第二節 建議(引言重打+法規+溝通建議) .....	111
參考文獻.....	112
附錄 訪談問卷.....	116

## 圖目錄

圖 1 研究範圍圖.....	8
圖 2 計畫範圍圖.....	9
圖 3 計畫流程圖.....	14
圖 4 大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫側巷與歷史街區分布圖....	16
圖 5 主要計畫作業流程圖.....	21
圖 6 細部計畫作業流程圖.....	22
圖 7 申請容積移轉分布圖.....	30
圖 8 資訊不透明說明圖.....	31
圖 9 指定地區容積移轉示意圖 1.....	35
圖 10 指定地區容積移轉示意圖 2.....	36
圖 11 西側基地示意圖.....	37
圖 12 慈聖宮攝於 1920 年.....	39
圖 13 慈聖宮之現況(位於延平北路).....	40
圖 14 早年法主公廟叢蔭小廟時期與法主公廟現況.....	41
圖 15 民國二十年代霞海城隍廟.....	42
圖 16 霞海城隍廟遶境盛況.....	43
圖 17 霞海城隍廟遶境盛況.....	43
圖 18 大稻埕地區遶境路線分布圖.....	45
圖 19 大稻埕傳統產業分布圖.....	49
圖 20 繞境與傳統產業疊圖分析.....	50
圖 21 大稻埕文化創意產業與都市再生基地分布圖.....	53
圖 22 URS 與繞境疊圖分析.....	55
圖 23 大稻埕歷史建物與歷史街區分布圖.....	57
圖 24 歷史街區與具有歷史意義之建物分布圖.....	61
圖 25 容積移轉送出基地分布圖.....	71
圖 26 容積移轉申請後未維護之建物.....	72
圖 27 大稻埕地區窳陋房屋分布圖.....	75
圖 28 窳陋房屋與側巷分布圖.....	76
圖 29 歷史街區中目前受限範圍與房屋現況疊圖.....	84
圖 30 臺北歷史地圖與臺北市街廓套疊圖.....	89
圖 31 口述歷史範圍圖.....	90
圖 32 大同區都市更新地區分布圖.....	91
圖 33 調整後計畫範圍圖.....	92
圖 34 發展區域分區疊圖概念圖與示意圖.....	94
圖 35 都市設計標準示意圖.....	96
圖 36 信託機制運作示意圖.....	98
圖 37 溝通機制流程示意圖.....	102

## 表目錄

表 1 訪談對象分類表.....	12
表 2 上位計畫整理表.....	17
表 3 相關法令整理表.....	24
表 4 容積轉移內容與計畫範圍整理表.....	28
表 5 現行容積移轉制度辦理情形.....	29
表 6 尚餘容積移轉量.....	29
表 7 容積移轉制度問題列表.....	31
表 8 文化创意商家.....	51
表 9 大稻埕內 URS 基本介紹.....	54
表 10 大稻埕地區活動列表.....	63
表 11 大稻埕主要之地方組織.....	69
表 12 窳陋房屋整理表.....	73
表 13 臺北市土地使用分區管制自治條例第二十五條.....	77
表 14 議題內容與對應計畫法令整理表.....	78
表 15 主要街道未受到限制之情況.....	82
表 16 側巷受限之操作情況.....	82
表 17 側巷不受限之操作情況.....	83
表 18 大稻埕溝通委員會組織章程.....	103
表 19 本計畫設計之溝通活動與場次.....	106

## 第一章 緒論

大稻埕，坐落於臺北地區中精華的區位，並且擁有優良的發展條件。大稻埕是十九世紀末臺北區域最繁華的河港聚落，不論在經濟、社會或文化活動上引領著臺北快速發展與成長(吳光庭，2012)。但在台灣光復後，大稻埕因港口運輸功能衰退，加上行政與商業中心的東移，使得該地區的發展因此呈現了停滯的狀況。

除此之外，在 1966 年至 1980 年之間，由於大稻埕周遭的東西向交通幹道建設，造成大稻埕更進一步被邊緣化。但是空間上的邊緣化反而成為激發地區發展共識的轉機(顏亮一，2006；陳恒鈞，2009；吳光庭，2012)。大稻埕地區的都市發展因為迪化街的道路拓寬議題而重新開始引發討論，在各方利害關係人，例如保存聯盟、地方組織、政府及各式利益相關者的角力競逐下，終於在西元 2000 年發布了「大稻埕歷史風貌特定專用區計畫」(ibid)。藉此計畫確立大稻埕區域將以「街區保存」作為未來發展的方向，運用歷史街區劃定的方式保存了迪化街兩側地區的歷史建物，並設計了大稻埕地區內各街區的都市設計準則，讓過往街區的空間使用型態得以保留。

雖然，今日迪化街的道路街景已經被確定保存，且今日大稻埕區域的空間型態在不同背景的利害關係人協議下也被特別保留下來。參與其中的利害關係人同意在兼具經濟成長的前提下，同時藉由相關制度保護區域內的歷史建物(張又文，2011)。除了實質空間的都市紋理之保存外，時任台北市長—陳水扁先生為因應大稻埕歷史文物保存的討論議題，而在當時推動強調「市民參與」的再發展計畫—「迪化街工作室」進駐大稻埕地區，以軟性的方式令政府進入地方脈絡。該工作室首先決定重新引用與塑造迪化街在春節時期舉辦的買賣活動，以「年貨大街」的名義重新包裝，作為一個新的都市節慶(ibid)。臺北市政府透過歷史建物的保存與年貨大街的推動，將一個以「文化」為包裝的新節慶植入當地的發展紋理中，作為深耕當地並且凝聚民意、推動後續規劃與保存的手段。

但是在這樣的發展脈絡下，雖然地區發展看似雙贏，卻沒有令當地居民真正的投入大稻埕的再發展計畫，也未落實街區保存的初衷。尤其在《大稻埕歷史風貌特定專用區計畫》中，相關制度如同將街區保存的工作交付給地方居民，而政府只需依照法定的程序便滿足其應負的責任，使得政府逐漸走向追求行政效率之規劃形式(徐燕興&丁育群，2010)。也如同顏亮一(2006)所提到的：當「過去」成為一個可以交換的商品時，都市文化與古蹟的保存就變成一種資本積累的策略。這樣的發展脈絡中，政府領袖、政策決策人或是專業規劃者是否實際的瞭解地方社群的需求與發展困境是本計畫質疑且希望去釐清與了解，並且更進一步找出解決方法，落實計畫目標的街區保存精神。

因此在後續對於地方的規劃中，相關制度的檢討與價值溝通的討論機制將成為本計畫調整《大稻埕歷史風貌特定專用區計畫》規範的重大課題。希望依據不同群體的特質與需求，整理出不同行動者對於大稻埕的所認知的土地交換價值與空間使用價值認知，找到不同群體的使用者參與地方事務的誘因與機會，梳理出不同群體對於大稻埕的空間認知與發展願景，釐清不同群體從大稻埕歷史風貌特定專用區計畫發佈至今所遭遇到的問題與困境。最後，匯

聚地方民意並了解各方的需求，藉由多方的力量以克服容積移轉制度施行自今的這些問題與困境。

## 第一節 計畫目的

### 壹、 檢視計畫施行至今，相關制度對於地方之影響

本計畫希望藉由調查在大稻埕區域實施容積移轉制度後，深入了解對於地區內不同面向所產生之影響。透過二手文獻的蒐集整理配合深入當地的田野調查及訪談，以深度了解區域內容積移轉制度至今的影響。除此之外，本計畫在後續也將依據各層面影響之整理，討論地方在相關制度實施後實際上影響到的人事物，並且討論未來制度修正與調整的可能性。

### 貳、 發現範圍中吸引不同群體溝通互動之誘因

本計畫將以以相關資料的蒐集與分析作為基礎，深入當地進行田野調查與深度訪談，藉此了解大稻埕特定專用區內相關制度實施後所產生議題與缺失。同時，依據不同群體對於地方認知的差異，檢視不同地區中利害關係人的實際需求，了解不同群體在制度實施過程中所注重的因素，作為後續政策改善與制度修改的誘因，滿足不同群體參與者之價值觀與在地居民的實際需求，吸引不同群體參與溝通與互動。

### 參、 建立溝通機制

藉由特定專用區相關制度的檢討與不同群體實際誘因之發現，吸引地區中不同群體的利害關係人參與未來特定專用區計畫的調整與改善，並且為不同群體架構不同類型的溝通機制，建構不同地區與群體之間關於價值觀與發展共識的溝通管道。

## 第二節 計畫理念

在臺北市政府於民國 89 年發佈「變更臺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」以及「臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案」中，以保存大稻埕的歷史建物為本區域之發展方向，藉由融合舊有文化空間與新興文創產業帶動特殊的地方氛圍，提供大稻埕地區新的都市發展機會。

然而，「大稻埕歷史風貌特定專用區計畫」在歷經十四年的發展後，計畫中的硬性都市規範是否仍然能夠配合地區的發展方向及型態持續發揮其效用？本計畫希望透過不同於硬性的都市計畫規範制度之方法來尋求解決，如同前臺北市都市更新處處長林崇傑(2013)所提出的概念：

*剛性的機制、制式的邏輯都不足以因應這個城市的真實彈性需要，於是乎以彈性的願景框架取代穩定的藍圖式計畫成為一個有效對應這個變革中世界的發展綱領。*

*在「確保彈性、重視網路、分散權力」等三個核心工作原則下，以效應導向行動、以提問調適解答成為一種新城是實踐的務實作法，也就是臺北自 2009 年起倡議「軟都市主義」(Soft Urbanism)建構以回應時代的基本精神。*

然而，如何建構一個具有發展彈性的願景框架成為軟都市主義具體實踐的任務門檻，尤其在這個城市的人們缺乏願景共識，因為充分的民主自由造成內部之間普遍意識差異。雖然對未來期待，但大抵著眼於己身利益與自我觀點的維護，對未知世界想像貧瘠，也難有公共領域的共同看法(ibid)。因此，本計畫希望運用顏亮一(2006)所談的「都市保存」與「資本積累」，以及「使用價值」與「交換價值」這兩組二元對立的概念切入，做為後續在整合不同群體之間對於地區發展的認知與了解時的主題。

在此，本計畫為使用價值與交換價值做出定義，在使用價值的部分：使用者在某種空間使用形式下能夠獲得之效用；而在交換價值的部分則為：使用者為達成預期成果而願意付出的成本(無論是金錢、勞力或是其他形式的成本)。

然而，來自各族群以及不同環境背景的行動者對於空間的「使用價值」與「交換價值」是無法藉由硬性的管制規範來取得其中的動態平衡，尤其當大稻埕地區施行的歷史風貌特定專用區計畫，希望藉由容積移轉制度來解決都市發展的困境，卻使得行動者對於財產權與發展權的概念更加混淆(徐燕興、丁育群，2010)。因此，本計畫希望討論在大稻埕特定專用區計畫與容積移轉制度施行至今所遇到的困境與未來的發展機會，藉此凝聚不同行動者對於地方的共識，進而自發性地發展後續策略。

如同林崇傑前處長(2013)所提到的：「與市民重新面對在地思維，思考地方真實的發展需要」，藉此達到與地區發展之和諧；使來自各個背景的組織、族群以及行動者皆能在大稻埕紮根發展，共生共榮，建構地區發展的多元價值觀，凝聚地方意識與在地認同。為地區經濟的發展與整體競爭力持續挹注旺盛的能量，讓區域中來自不同背景的利害關係人再次為大稻埕的發展團結凝聚，合力解決當地的都市發展與社會環境問題。

### 第三節 研究範圍與計畫範圍

#### 壹、 研究範圍

為了探討大稻埕歷史風貌特定專用區中產業對於臺北市的定位，並且也在後續相關計畫中提出臺北市雙L軸帶的產業計畫，固本計畫將研究範圍定為臺北市。

臺北市 1949 年底起成為中華民國中央政府所在地，是台灣的首都。臺北市位於臺灣本島北部的臺北盆地，四周均與新北市接壤，人口在全國各縣市中排名第四，人口密度則居第一。臺北市與周邊衛星市鎮所連結而成的臺北都會區，是台灣人口最多的都會區；其作為臺北都會區的發展核心，亦是台灣政治、經濟與文化發展的中心。

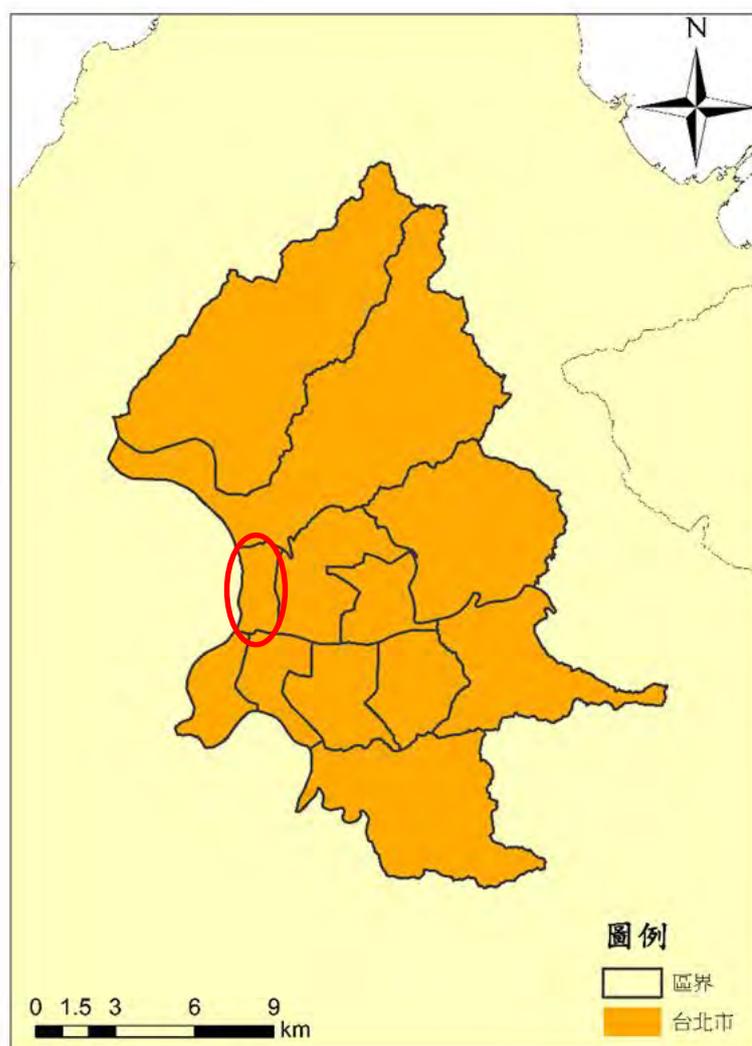


圖1 研究範圍圖

資料來源：本計畫繪製

## 貳、 計畫範圍

本計畫依據「大稻埕歷史風貌特定專用區主要計畫」劃定本計畫之範圍，計畫區位於臺北市大同區西側，由民權西路、延平北路東側進深 30 公尺、南京西路南側進深 30 公尺、環河北路一段所為之地區。

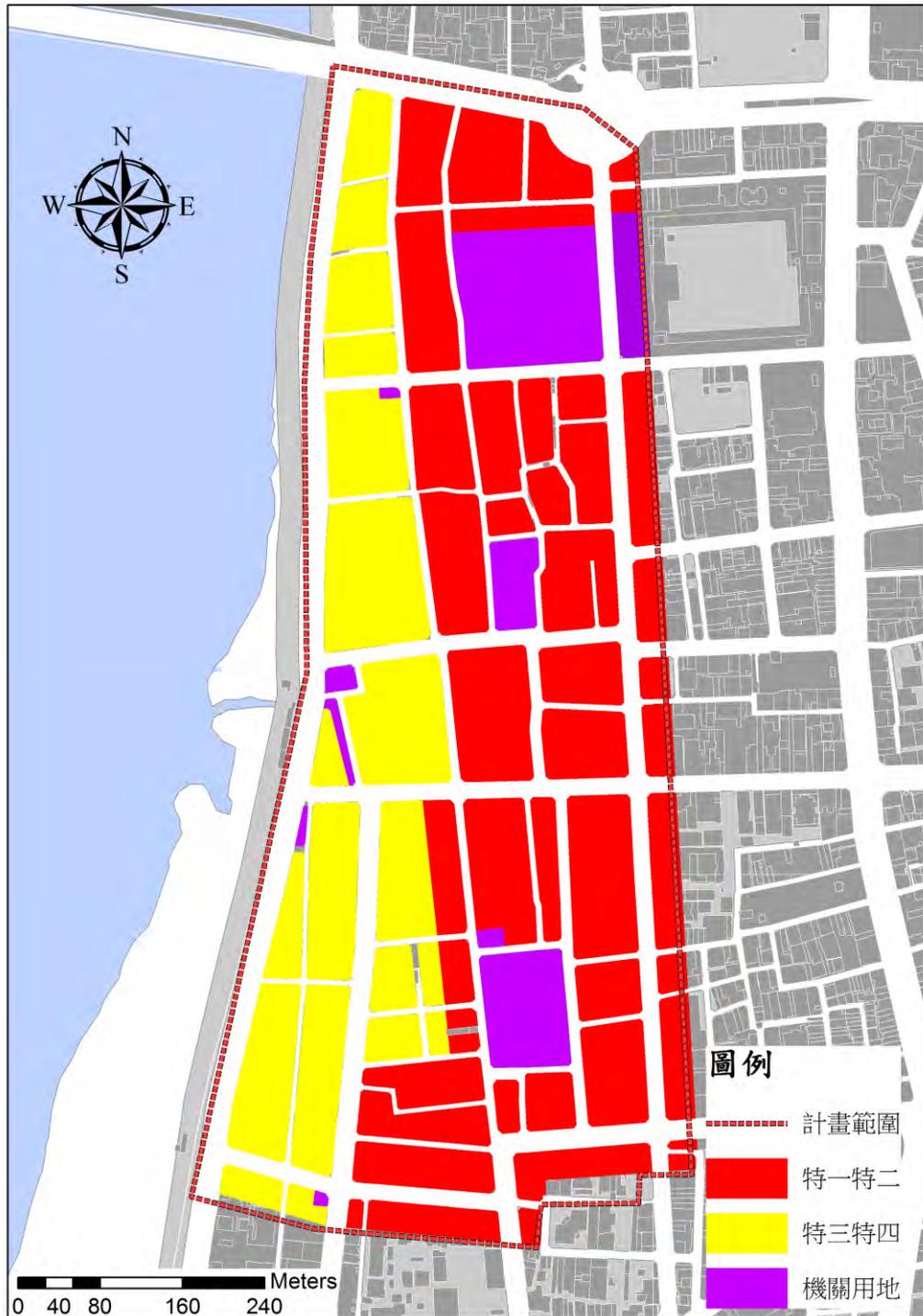


圖2 計畫範圍圖

資料來源：本計畫繪製

## 第四節 計畫內容

本計畫之計畫內容分為三個部分，第一部分針對我們進行的基地調查作說明，第二部分則是希望可以深入了解容積移轉制度實施於大稻埕所導致的問題並加以檢討，最後則是我們將針對數個社群進行訪談，以了解更深一層，實地勘察無法看見的問題。

### 參、基地現況調查

首先本計畫將先行整理大稻埕地區的發展資源，現階段的基地現況主要分為七種面向來分類整理，包含了傳統信仰廟宇與宗教節慶、歷史建物、產業結構、地方活動、在地組織的勢力、容積移轉送出基地現況及規劃地區房屋現況調查。除了文獻與相關研究中的二手資料蒐集外，本計畫也預期將基地現況資料的結果圖面化，進行疊合以發現潛在的議題。

以這七大面向作為基地現況分析的依據，除了參照「大稻埕歷史風貌特定專用區創意街區與側巷空間特色空間規劃案」中提及的面向外，更以本計畫希望探討的主題為出發點。首先藉由統整大稻埕區域各類型產業，例如批發商、文創工作、或是零星分佈飲食及服務業等產業區位，配合在地組織在大稻埕區域中的據點分佈以及進行中的發展計畫與活動節慶，以了解各類型的群體在大稻埕地區的活動範圍與型態，作為後續空間分區、社群分群的討論依據；而後續則藉由歷史建物分佈、容積送出基地等的資訊圖面化與疊圖分析，配合訪談得到的資訊研擬議題與後續策略。

由於本計畫將計畫方向著眼於容積移轉制度作為街區保存的一項手段，對於迪化街以及大稻埕歷史風貌特定專用區之影響。此影響可能包含實體的，如街區上的建築形式，也有可能是較軟體的，如產業的興盛、店面分布或是地方保存意識的興起等等。

計畫先期的基地現況分析將會整理出下列七大項目的類別，除了用作計畫的基礎資料外，二手資料所獲得的初期成果將同時配合田野訪談，協助本規劃團隊釐清不同社群在意見上的分歧與可能原因，以利後續工作進行。

現就資源盤點與疊圖分析的七大面向作初步的說明：

#### 一、傳統信仰、廟宇與宗教節慶

盤點大稻埕歷史風貌特定專用區計畫範圍內與周遭的傳統廟宇，並且整理大稻埕區域的宗教祭祀活動，如暗訪、城隍繞境、以及梁皇法會等。大稻埕區域豐富的宗教文化同時也是影響地區發展紋理的重要因素，因此本計畫同時藉由廟宇、傳統節日與信仰活動範圍等整理做為計畫後續分析探討的議題。

#### 二、歷史建物

「大稻埕歷史風貌特定專用區」之劃定是為保留區域內過去的街區風貌，以歷史性建築物等實體保存作為代表，引導人們對地方歷史脈絡的重視。因此歷史建物的分布位置是影響

街區展現不同的氛圍，而建物的存在與分布更是地方意識培養之關鍵因素。其中，具有故事的歷史建物成為現行大稻埕導覽以及文化保存活動的主要討論與了解的項目之一。如何讓這些舊房子成為資產而非當地社群的負擔？而這些歷史建物之於地方發展強度又有什麼意涵？這是本計畫希望深入當地探討的議題。

### 三、不同產業特性之種類與分布區域

大稻埕歷史風貌特定專用區之街區再生計畫(2014)本計畫將大稻埕特定專用區內主要分為兩種不同類型之產業，一是傳統產業，其代表為中藥、茶葉、南北貨、布業等，多以批發為主、零售為輔，產值相當可觀；二為文化創意產業，產值和銷售型態與跟傳統產業有別。不同產業的業者因為產值、經營型態及在地方紮根程度上的差異，影響著他們對地方事務的支持和觀點，也影響著其周遭實體街區發展的差異。藉由對產業的盤點與分析，我們將分類各標的產業，提高他們對地方的自我認同，並且引導各類別產業積極參與地方事務。

### 四、容積移轉送出基地現況

本計畫將詳細盤點目前在計畫範圍內容積移轉送出基地在申請移轉容積並從中獲得獎勵者，其後續保存之情形。透過本層面之檢視，得幫助本計畫能夠了解容積移轉制度對於實體保存的效果，並進一步針對效果不彰之區域或式建築提出相關之維護策略。

### 五、計畫範圍內房屋現況調查

本計畫將針對計畫範圍內進行基地調查以釐清：1.範圍內主街與側巷發展現況與差距；2.目前容積送出基地維護現況；3.計畫範圍內歷史建物與一般建物之使用現況以及後續保存營運現況。藉由三項調查作為後續議題分析之基礎，並且提出改善策略。

### 六、在地組織

藉由釐清有哪些不同的組織影響大稻埕這個場域，以了解地方權力如何塑造地景，又同時掌控地方的認同。對各個組織的認識有助於我們辨認哪些團體或組織致力於促進地方公共利益的討論，並找出後續策略中社群連結計畫潛在的合作對象。

### 七、當地進行的計畫與活動

對大稻埕這個區域正在進行的計畫與活動做盤點可以知道政府和民間正在用什麼方式改變地方，我們將整理這些計畫的內容，作為補充或整合地調整本計畫的行動計畫架構與內容，更全面性的促進地方社群網路交流與互動。

## 肆、容積移轉制度檢討

根據影響容積移轉制度影響範疇之探討後的成果與視覺化後的圖面資料，本計畫將會依據：一、大稻埕歷史風貌特定區中無法辦理容積移轉的範圍與群體；二、處於大稻埕特定專用區內可以進行容積移轉的範圍與群體，而進一步討論處於可移轉區域中的主街與側巷居民之差異，針對各類型進行深入的了解與訪談，並且進一步的討論容積移轉在不同範圍與群體之間造成保存認知與發展共識的落差。

透過這樣的分類找出可探討的主題，例如：範圍劃定的合適性、排除法規的運用以及後續營運策略的建議等。在這樣的發展脈絡下，本計畫對於提升地方自明性上有什麼議題可以討論。將類似的議題統整分類，並作為政策方向修改與調整之目標和形式的發展方向。

## 伍、 訪談計畫

本計畫在進行田野觀察與深度訪談，在此先呈現我們的訪談計畫。首先，本計畫將擬定所有受訪者通用的訪談架構與細部問題，藉以釐清地方發展與基地五大面向的資料是否有所缺漏與不足，並依據受訪者的回饋資訊增添或是調整資料蒐集與著重的重點。

訪談計畫將會依據不同的專業背景、利害關係與提倡理念將受訪者分類分群，並根據本計畫之目的與理念擬定共同的訪談架構。但後續將根據不同受訪者之類型調整個別的細部問題，藉此了解不同群體間對於大稻埕區域的認知、地方認同、價值觀與地方發展的共識。

下表為與計進行訪談的對象與類別分類表，本計畫預計與六種類別的受訪者進行訪談，以了解不同社群之間對於地方發展、容積移轉制度，抑或是其他潛在議題在意見上是否存有分歧，社群之前的溝通交流狀況又是如何，都是我們期望藉由訪談所得到的。

表1 訪談對象分類表

類型	背景團體/社群
建商	宇謙建設股份有限公司
文史工作者	白啟峰文史工作室
	大稻埕逍遙遊
	莊永明工作室
社區規劃師	呂大吉建築師事務所/巷子內工作坊
在地居民 (里長)	大有里
	南芳里
公部門	台北市都市更新處

資料來源：本計畫整理

## 第五節 計畫方法

### 壹、 文獻資料蒐集整理與分析

文獻、資料的蒐整與分析主要分成兩個部分：一、相關計畫與法規；二、研究資料。如下所述：

#### 一、相關計畫與法規

相關計畫包含上位與其他相關計畫，上位計畫包含「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」、「擬訂台北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案」等，了解各分區(如特定專用區)的劃分對該空間有什麼影響。相關計畫如前述，透過進入田野與其他管道蒐集同時在大稻埕進行之計畫，並加以整理和分析，瞭解本計畫可以補足之部份。

#### 二、相關研究資料

第二部份，藉由與大稻埕相關的學術文獻整理，了解大稻埕歷年來的地方議題，例如容積移轉應用在大稻埕或歷史古蹟所引發的問題及爭議、廟埕與信仰和地方的關係或是近年來臺北市都更處推行都市再生前進基地(URS)等討論。

### 貳、 田野調查

#### 一、實地觀察

實際走訪大稻埕歷史風貌特定專用區，盤查當地產業和實質與抽象的文化資產，例如地方古蹟建物、街坊建物、風俗習慣、民俗活動等。

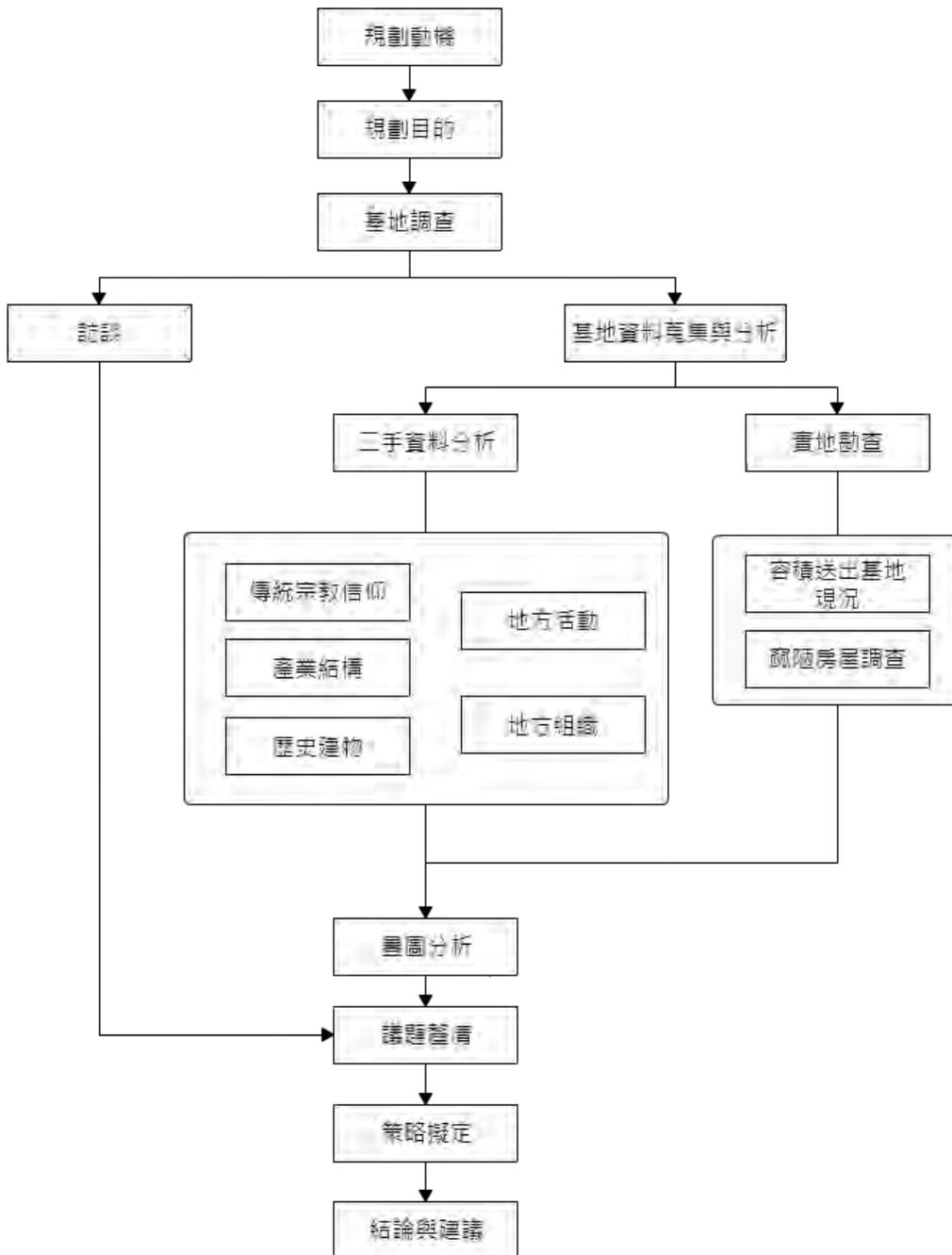
#### 二、 深度訪談

深度訪談主要是針對較難觀察到的現象做更深入的了解，是本計畫最主要會運用的計畫方法。我們將針對地方要角進行訪談，首要需了解地方的發展上主要劃分成幾個不同街區，各自擁有什麼特性；第二部分則是針對地方的社群作辨識。到訪談的中期，我們希望可以針對特定的社群深入了解其特性與對地方的想法，以制定出適合他們的工作坊活動。

## 第六節 計畫流程

### 壹、計畫流程

下圖為本計畫流程，計畫內容如前述，主要的流程架構是藉由訪談的內容輔以現況資料的疊圖分析，重複修正並釐清大稻埕地區的議題，並針對不同議題進行整合，以利策略的擬定，未來在計畫的進行上將會選定一代表性的議題作為示範，以利細部的策略能針對待議題進行更細部的研擬。



資料來源：本計畫繪製

## 第二章上位、相關計畫及相關法令與相關案例

### 第一節 上位與相關計畫

#### 壹、 上位計畫

##### 一、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(民 89 年 1 月)

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本是包含本計畫範圍之主要都市計畫，在此計畫案中確立了近十多年迪化街地區的發展主要是以街區保存為主要目標，在此計畫案除了針對發展現況和保存現況作了初步的分析，更對大稻埕專用區的古蹟制定以利街區保存的方向，該計畫之計畫目標與本計畫內容息息相關，以下就重點陳述，分別是：

1. 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。
2. 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，並塑造新舊建築共存共榮的歷史街區聚落。

以上述目標規範大同區大稻埕的土地使用，並且指示未來須擬定容積移轉、都市計畫管制、都市更新以及歷史性建築指認等相關要點。

##### 二、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(民 89 年 1 月)

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是依據前項主要計畫所制定的細部計畫，對於計畫中較為詳細的部分進行規劃。細部計畫案的計畫範圍為民權西路、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，並依據主要計畫案所規定的分述為土地使用分區、公共設施兩部分，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，並增設分必要之公共設施用地。本計畫於下圖呈現細部計畫規定之歷史街區、更新與側向範圍。

此細部計畫案並於附件中列「大稻埕歷史風貌特定專用區歷史性建築物認定作業要點」、「大稻埕歷史風貌特定專用區都市設計管制要點」、「大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點」…等規範性要點以為大稻埕立面、建築形式及容積移入及移出基地之依據，期以此做為基礎打造大稻埕之歷史風貌。



圖4 大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫側巷與歷史街區分布圖

資料來源：本計畫繪製

### 三、臺北市文創群聚推動計畫

臺北市文創群聚推動計畫係由臺北市政府文化局主導，並且計畫目標包括推動具特色的文化創意特色街區、定點式創意市集、文化創意產業園區；推動雙L型文化創意產業發展軸帶區；推動成立臺北市電影(影視)委員會；推動「文化觀光」方案四項，期望促使臺北市文創群聚的效應逐漸成形，深具發展潛力。計畫內容入下所示。

#### (一) 落實文創產業的基礎建設

藉由推動成立「臺北市文化設施發展基金」，加速修復並活化使用古蹟、歷史建築；健全委外藝文館所營運；建造多元藝文展演空間。

#### (二) 改制「臺北市文化基金會」

輔導「臺北市文化基金會」轉型為臺北市重要藝術節慶之常設機構，並且成立文化文化產業發展委員會專業組，對於位於臺北市的文創產業給予實質輔導與協助，以累積市內各藝術節人才與資源。

#### (三) 促進法制環境大幅鬆綁及訂定有利於文創產業發展的相關法規

為使各項法規符合環境變遷需求，期望促進「臺北市公園場地使用辦法」、「臺北市使用道路舉辦臨時活動管理辦法」、「臺北市土地使用分區管制規則」等法規鬆綁。並且建議中央政府訂定「文化創意產業發展法」，確保台灣文創產業的發展。

表2 上位計畫整理表

計畫名稱	主管機關(時間)	計畫內容	與本計畫相關處
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	臺北市政府都市發展局 (民國 89 年 1 月)	維護並擴展既有住商鄰里基礎，塑造富地區特色之公共空間及街道景觀，並促進計畫區內歷史性建築物之適當維修及整體街區歷史風貌維護。	針對大稻埕地區的交通狀況、基礎設施、產業型態等等做初步分析，並且以平衡「促進地區整理再發展」與「保存歷史街區聚落」之雙重目的下制定地區未來再發展之構想。
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	臺北市政府都市發展局 (民國 89 年 1 月)	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。	以劃設「歷史風貌特定專用區」的作法，透過歷史街區風貌維護、土地使用分區管制及容積移轉的規範、都市設計之準則等執行項目，達到保存及維護傳統歷史街區的目的。
臺北市文創群聚推動計畫	臺北市政府文化局 (民國 98 年)	以臺北文創特色，開發「臺北文創雙L群聚」	(一) 循臺北市自然生成之都市紋理及產業脈絡，協助強化各文創次產業聚落之形成。 (二) 以臺北市隱約生成之雙L

		<p>型文創軸帶，促成文創次產業的聚落成形；並以臺北市為聚落單位，整合成「面的合縱聯盟」，推動「創意城市」的成形。</p> <p>(三) 在已成雛形的「雙L型文創軸帶」基礎上，以「華人創意設計中心」啟動文創首都引擎，藉由群聚效應及旗艦產業的帶動，建構具臺北特色之文創產業群聚。</p>
--	--	--

資料來源：內政部營建署；臺北市政府都市發展局；文化部；本計畫整理

## 貳、 相關計畫

### 一、臺北市都市再生前進基地推動計畫(URS)

臺北市都市再生前進基地推動計畫係由臺北市都市更新處於民國 99 年推動的計畫，英文名稱為 Urban Regeneration Station，以下簡稱 URS。URS 此計畫的理念在於應有整合、再結構與前進地方的再生工作場域，並且鼓勵民間團體投入相關再生議題的行列，有效地活化與再利用都市老舊社區空間及都市更新地區重建前之閒置房地，進行區域與產業的整體再生。計畫中選定實施之標的物為經主管機關勘查並公告適用本計畫之公有閒置房地或都市計畫回饋空間及已公告劃定為都市更新地區且重建前之閒置空間。除了短期再利用公有房舍資產外，也鼓勵民間公益性團體積極投入都市再生相關活動議題及有效活化再利用都市老舊社區空間及都市更新地區重建前之閒置房地，便於找尋及提升都市內部自行再生轉型的力量，並讓都市再生成為全市市民所期共識與集體主張。

URS 計畫的目標包含下列四項：

1. 建立推動都市更新前活化使用的機制。
2. 提供都市更新整合平台。
3. 藉由任務性、可移動性的前進基地，採取創新模式的行動工作，引動一波又一波的都市再生。
4. 整合在地網絡、誘發創意，協助地方產業升級。

### 二、大同及萬華地區整體公共環境改善計畫

在推動都市更新的過程中，除硬體設備與建物的重建與整建之外，另外則是透過計畫性推動更新地區與週邊公共環境的改善。藉由提升更新地區整體的都市景觀、空間品質及生活水準，達到策略性引導潛在開發者投入辦理都市更新重建事業。此計畫以臺北市大同區與萬華區作為範圍，概因此兩區為臺北市早期發展地區，過去的計畫包括大同區風華再現、圓山仔周邊街道環境改善工程、孔廟、保安宮附近地區歷史文化街區規劃、重慶北路綠色廊道計畫及萬華區艋舺大道景觀軸線改善計畫、西門地區公共環境改善計畫環境改造計畫，此計畫與過去計畫最大不同在於此計畫著重於整體環境的再生與塑造，期望透過全盤檢討了解需要改善之區塊，塑造整體區域性特色，串聯整體公共環境，活絡地區發展。

本計畫內容包含地區公共設施與重大建設的檢視、更新地區與周邊環境共同改善、分析地區發展潛力與限制、課題與對策之擬定與預算編列等，期望達到公共環境的串連與地方特色的塑造，活絡範圍內地區的發展。

### 三、臺北市大稻埕創意生活產業發展計畫

臺北市大稻埕創意生活產業發展計畫係由經濟部指導，臺北市政府產業發展局主辦，財團法人中國生產力中心執行的計畫，旨在保存大稻埕原有的豐富的傳統產業，並且運用設計思維提升該地區產業產品與服務的附加價值，同時善用閒置空間以及體驗經濟消費的趨勢，活化大稻埕成為創意生活產業聚落。

本計畫藉由邀請大稻埕當地的商家、居民，並且與外來遊客及新創文創產業共同合作討論，凝聚出當地產業的再生共識，之後便由主辦單位介入進行資源提供，以及輔導機制的設

計等方式，打造創意生活產業聚落之典範。現行的計畫成果由計畫網站可看出以「科技埤市」的理念，輔導傳統商家以社群網站經營等方式，提升自家產業產值。

#### 四、國際光點計畫(International Spotlight)

國際光點計畫由交通部觀光局擬定，將全台灣各區旅遊產業進行包裝，期望打造散落於台灣各處的旅遊文化光點，大稻埕人文街區光點即為其中之一。在大稻埕人文街區光點中，特色小吃、寧夏夜市、年貨大街、大稻埕碼頭觀光與迪化街歷史小路等皆作為計畫規廣的重點，並藉由此計畫的包裝與推廣，將大稻埕歷史街區打造為回味台灣過去歷史的重要景點。

### 參、 上位計畫與相關程序規範之檢討

#### 一、民眾參與概念的導入

從內政部營建署於民國 91 年所舉辦的都市計畫審議業務講習會實務檢討中，可見當時營建署署長柯鄉黨在會議中不斷提到檢討都市計畫中建立民眾參與制度之重要性。此外，檢視相關「都市計畫擬定」的論文與期刊，可以發現學術研究對於「非民眾參與式」的傳統理性規劃、專業技術面向上與現實生活當中民眾的感受脫節提出不少討論。對於當代都市治理中，「民眾是都市中重要的主體，也是經濟、文化、教育等事務的行動者」的思維潮流，卻有所忽略而未進行深入研究。思及在都市計畫與其相關政策發展上，最終所要關注的主體勢必要回歸到民眾身上，以民眾的實際需要與意見為優先考量，才得進行計畫的執行。尤其就都市計畫擬定或變更而言，其所要反映的是整體社會大眾的價值觀轉化，故都市計畫通盤檢討的最後結果，理應為社會大眾與政府共同協調整合過程下而生的綜合價值觀產物，因此本計畫認為「受計畫影響的民眾參與權利」是值得探究的地方。

主要計畫作業流程  
(含通盤檢討暨涉及主要計畫個案變更者)

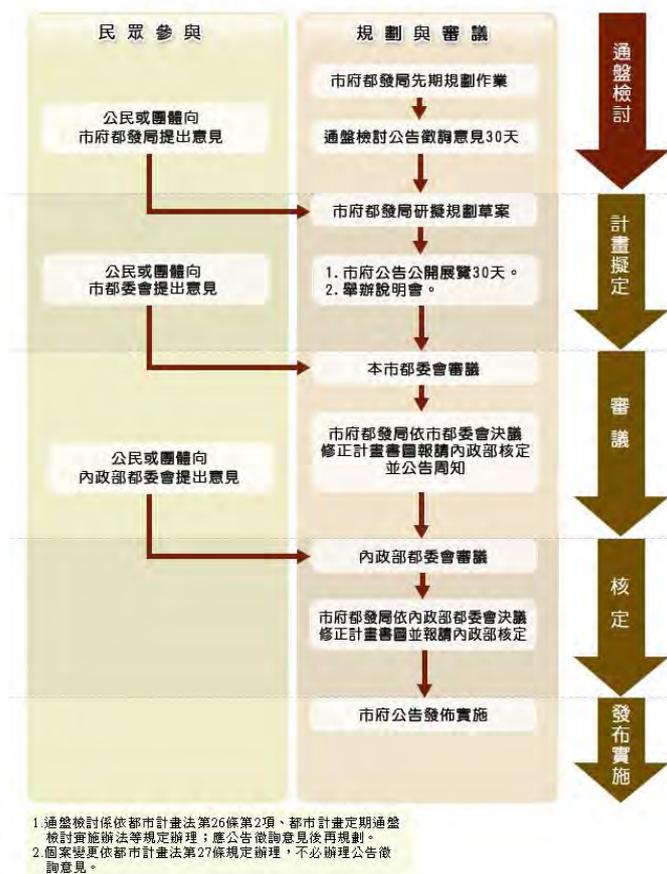


圖5 主要計畫作業流程圖

資料來源：高雄市都市計劃委員會

[http://plan.kcg.gov.tw/KUPC/web\\_page/KPP0009.jsp?KP010002=D06/web\\_title011](http://plan.kcg.gov.tw/KUPC/web_page/KPP0009.jsp?KP010002=D06/web_title011)

**細部計畫作業流程**  
(含通盤檢討暨細部計畫個案變更者)

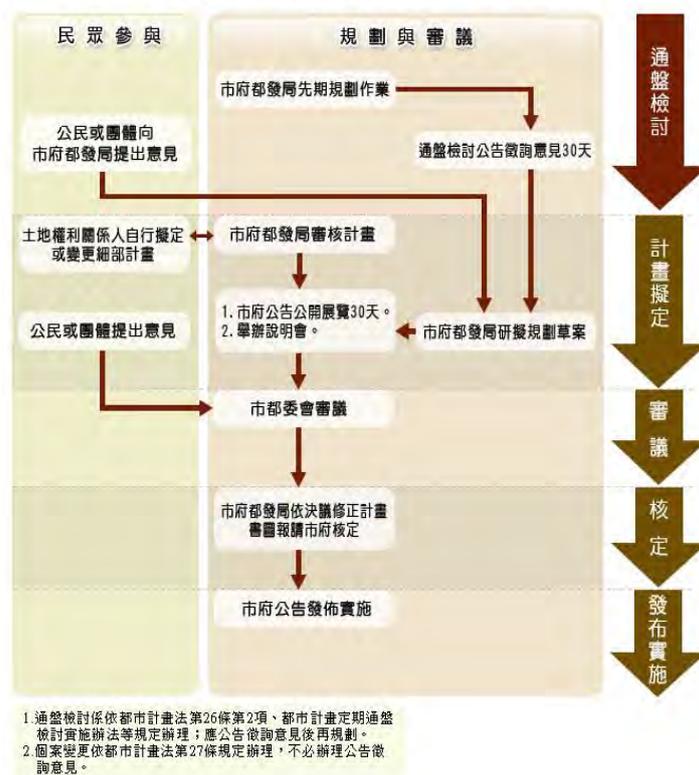


圖6 細部計畫作業流程圖

資料來源：高雄市都市計畫委員會

[http://plan.kcg.gov.tw/KUPC/web\\_page/KPP0009.jsp?KP010002=D06/web\\_title011](http://plan.kcg.gov.tw/KUPC/web_page/KPP0009.jsp?KP010002=D06/web_title011)

檢視屬於行政程序的都市計畫法，其行政程序依次為都市計畫擬定(都 13、14、24、25)、公開展覽(都 18)、審議核定(都 19)、發布實施(都 20 條)、執行(都 21)以及修正檢討等相互循環的步驟，而其中涉及民眾參與都市計畫行政程序的部分，僅止於公開展覽中的「登報周知與提出書面意見」，以及審議階段中的「列席說明解釋後，則立即退席」，參與的民眾得不到實質回覆。以此觀之，現行都市計畫法中可謂無從使民眾有實質共同參與都市計畫的決定權利與規劃內容的權利。

此外，縱使土地所有權人及他項權利人認為該都市計畫影響到自身財產權，而有所不服提起行政訴訟時，大法官解釋都市計畫內容往往涉及高度專業判斷，致使實際運作上，賦予擬定都市計畫機關與核定都市計畫機關有相當寬廣的計畫形成權，以為進行計畫的相關裁量。在此情況下，根據行政訴訟法第四條第二項規定，行政機關本於行政權作用所為的裁量行為，行政機關除了有逾越權限或濫用權力而構成違法的情形外，其裁量行為的適當與否，並非行政訴訟審查追究的標的。意即：除非擬定都市計畫機關或核定都市計畫機關完全欠缺公共利益與私人利益的法益衡量，或對民眾權益為不合比例原則的高估或低估等重大瑕疵外，行政法院對於都市計畫內容瑕疵的司法審查是採取消極審查的方式，原則上行政法院是尊重行政機關的決定。換言之，行政法院對於都市計畫內容的司法審查僅為形式審查，而非實質審查，故這種司法審查的力量對於保障民眾權益而言，實際上是相當薄弱的。因此，應該將民眾參與機制建立在計畫擬定過程當中，保障民眾權利，讓計畫回應民眾實質想法、需求。

## 肆、 小結

從上位與相關計畫中，本計畫發現與本案相關之上位計劃年期大多超過 10 年，但由於傳統都市計畫較為剛性，經過現況調查後，發現上位計劃對於空間的型塑力量依舊佔有一席之地。然而，正因為年代久遠，加上台灣通盤檢討之制度往往並未真正落實，隨著時空環境的改變，現有計畫已經無法反映當代的需求。除了主要計畫與細部計畫的時空斷裂之外，近年推行的文創產業的相關計畫也為當地投入新的產業類型。而文創產業本身對於當地的產業活化，或是發展樣態是否符合當地紋理，都需要更進一步的研究。

而相關計畫中，可以發現台北市將大稻埕地區是為觀光發展的重鎮，配合文化創意產業的推行，以及公共環境的改善，企圖將大稻埕從傳統的年貨大街形象，轉型成為台北市的觀光亮點。但是因為古蹟維護以及相關硬體設施無法搭配現有的觀光型態，對當地生活品質造成很大的衝擊。而隨著知名度的提升伴隨而來租金高漲的負面效果，以及當初容積移轉制度不成熟的情形下所遺留下來的弊病，都成為大稻埕地區難以更進一步的隱疾。

因此，本計畫除了將從民眾參與的角度，希望能夠具體了解地方社群無論是在空間上或是制度上之需求，縫補不同社群間的價值落差，並且進一步，將以上述的資料針對細部計畫的真實意義進行探討，並嘗試提出政策與空間規劃上改善。

## 第二節 相關法令

### 壹、 相關法令整理

本計畫針對與本計畫相關之法令進行整理，如表 2 所示：

表3 相關法令整理表

法令	條文	對本計畫區之規範
臺北市土地使用分區管制自治條例	<p>第一條 臺北市（以下簡稱本市）為落實都市計畫土地使用分區管制，依臺北市都市計畫施行自治條例第二十六條規定制定本自治條例。</p> <p>第一條之一 本自治條例之主管機關為臺北市政府（以下簡稱市政府），並得委任市政府都市發展局執行。</p>	對本計畫區內之土地使用及建物進行明確的規範，計畫區中若非有免用本條例外之建物變更外，接受本條例之規範限制。
都市更新條例	<p>第五條 直轄市、縣（市）主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估；劃定更新地區，並視實際需要分別訂定都市更新計畫，表明下列事項，作為擬定都市更新事業計畫之指導：</p> <p>一、更新地區範圍。二、基本目標與策略。三、實質再發展。四、劃定之更新單元或其劃定基準。五、其他應表明事項。</p>	都市更新為大稻埕特定專用區規劃過程中重要的演變階段之一，該階段主要針對實質環境為規劃對象，如「變更迪化街寬度案」。本計畫中，期塑造西埕之宜居性並配合淡水河岸再生，達到多元之都市更新策略。
大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點	<p>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、本要點之「送出基地」以左列為限，並為第十一點規定之建築物：</p> <p>（一）本計畫區內歷史性建築物(含古蹟)所定著之土地。</p> <p>（二）歷史街區內建物所定著之土地。</p> <p>（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。</p>	本計畫中，為考量傳統街區之整體風貌，並達到臺北市「健全都市發展、提升環境品質、符合都市防救災需求」之目標，同時考量大稻埕特定專用區之歷史特性，於容積移轉策略中以此作業要點作為規劃基準。
文化資產保存法	<p>文化資產保存法是為了保存及活用文化資產而設立，文化資產之保存、維護、宣揚及權利之轉移均依此法規定，該法未規定者，依其他有關法律之規定。</p>	為利古蹟、歷史建築及聚落之修復及再利用，有關其建築管理、土地使用及消防安全等事項，不受都市計畫法、建築法、

		消防法及其相關法規全部或一部之限制；其審核程序、查驗標準、限制項目、應備條件及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關會同內政部定之。
都市計畫定期通盤檢討實施辦法	都市計畫通盤檢討時，應視實際情形分期分區就本法第十五條或第二十二條規定之事項全部或部分辦理。但都市計畫發布實施已屆滿計畫年限或二十五年者，應予全面通盤檢討。	本計畫自民國 89 年發佈至今尚未作過通盤檢討，然而大稻埕歷史風貌特定區以藉由容積移轉方式保存其歷史風貌，卻未更深入對於本地區之未來發展提出後續規範。因此受本辦法之規範。

資料來源：本計畫整理

## 貳、容積移轉相關規定

### 一、發展歷程

原都市計畫法第五十條規定：「公共設施保留地，在民國六十二年本法修正公佈前尚未取得者，應自本法修正公佈之日起十年內取得之，但有特殊情形，經上級政府之核准，得延長之；其延長期間至多五年，逾期不徵收，視為撤銷。」惟七十七年公共設施保留地，因徵收取得法定期限屆滿，而政府仍無法編列足夠預算進行徵收，恐遭撤銷，為避免造成都市公共空間缺乏，阻礙公共建設興闢，導致生活環境之惡化，且為期保留地配合都市發展及政府財力的規劃目標；遂修正都市計畫法，取消限期取得公共設施保留地之規定。

民國 83 年 2 月 4 日釋字 336 中，解釋的爭議點為都市計畫法第五十條就公共設施保留地未設取得期限規定，是否合憲？解釋文如下列所示：

中華民國七十七年七月十五日修正公布之都市計畫法第五十條，對於公共設施保留地未設取得期限之規定，乃在維護都市計畫之整體性，為增進公共利益所必要，與憲法並無牴觸。至為兼顧土地所有權人之權益，主管機關應如何檢討修正有關法律，係立法問題。因此在因應這項大法官解釋的情況下，相關法律進行了一系列的立法與修正，例如都市計畫法第 50 條即針對補償公保地所有權人，明定公共設施保留地在未取得前，得申請為臨時建築使用。未作任何使用，仍為建築使用者。此外，容積移轉辦法也為了補償所有權人，並加速取得公共設施保留地，訂定了相關的移轉限制與補償方式，之後古蹟的保存與容積移轉，即在這樣的條件下應運而生。大稻埕歷史街區容積移轉發展

大稻埕歷史街區的保存行動始於西元 1988 年前後，當時對被指定為歷史性建築的建築物採取較強制的執行手段。而目前於大稻埕地區所推動之保存計畫，主要為依據於民國 89 年 2 月所擬定之「變更臺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」與「擬訂臺北市大同區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都市計畫案之案內明訂，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，突顯歷史性建築對街區再生之正面效應，計畫區需擬定「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。

「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(送出基地)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(接收基地)，保障土地所有權人之權益。

大稻埕歷史風貌特定區之容積移轉送出基地條件包括以下：(1)本計畫區內歷史性建築物(含古蹟)所定著之土地。(2)歷史街區內建物所定著之土地。(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委員會審議通過得為容積移轉之土地。而大稻埕歷史風貌特定區之容積移轉接受基地包括以下地區：

(一) 指定接受區域:

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(古蹟適用):

1. 除前項範圍外，本市行政區內任一宗可建築土地。

表4 容積轉移內容與計畫範圍整理表

類型	都市計畫容積移轉實施辦法	古蹟土地容積移轉辦法	大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點	都市計畫書特別規定
接受 基地	1.需送都市設計審議 2.條件限制	本市可建築土地	1.指定接受區 2.非指定接受區	比照都市計畫容移辦法或古蹟容移辦法辦理
	基地面積:1000m <sup>2</sup>	無規範	無規範	依都市計畫書規定
	1.捷運站出入口500公尺範圍內。 2.基地周邊有0.5公頃以上已開闢公園綠地。	無規範	無規範	依都市計畫書規定
送出 基地	1.古蹟或歷史建築定著土地 2.私有公共設施保留地 3.可建築土地供作開放空間(本市不受理)	古蹟定著土地、保存區	1.歷史性建築定著土地 2.歷史街區內土地 3.其他都審通過土地	依都市計畫書規定,如齊東街、萬華青山宮
移入 上限	1.一般可建築土地30% 2.都市更新地區、整體開發地區、面臨永久性空地、都市計畫指定地區40%	1.一般可建築土地40% 2.都市更新地區、整體開發地區、面臨永久性空地50%	1.指定接受區40%或20% 2.非指定接受區30%	比照都市計畫容移辦法或古蹟容移辦法辦理

資料來源：本計畫整理

表5 現行容積移轉制度辦理情形

類型	許可案件數	移出土地面積／容積	接受基地移入容積	比值
公共設施	95	6.5 公頃(土地面積)	21.6 公頃	3.32
古蹟	80	4.8 公頃(容積)	7.3 公頃	1.52
歷史建築	0	0	0	-
大稻埕	416	15.6 公頃(容積)	21 公頃	1.35
小計	591	26.9 公頃	49.9 公頃	1.86
資料日期:103 年 5 月				

資料來源：台北市政府 102 年 10 月陳報內政部資料；本計畫整理

表6 尚餘容積移轉量

類型	處數	尚餘容積移轉量
公共設施	-	1,132 公頃(尚未取得土地面積)
私有古蹟	39	19.6 公頃(受限制之容積)
私有歷史建築	19	24.1 公頃(尚未使用之容積)
大稻埕	-	2.1 公頃(已申請尚未送出之容積)
小計	58	土地面積 1,132 公頃，容積 45.8 公頃
資料日期:103 年 5 月		

資料來源：台北市政府 102 年 10 月陳報內政部資料；本計畫整理

依據修訂「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，大稻埕歷史風貌特定區之容積移轉量計算方式，以接受基地移入之容積=送出基地移出之容積 $\times$ 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(於民國 98 年 8 月 12 日起適用)，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。

修訂原因為下：民國 89 年執行至民國 98 年 8 月，移出容積量逾 10 萬平方公尺(至民國 98 年 3 月 31 日止)，後續尚有約 25 萬平方公尺容積量待移出(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，倘民國 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，亦造成台北市政府執行該區都市計畫之不一致性。

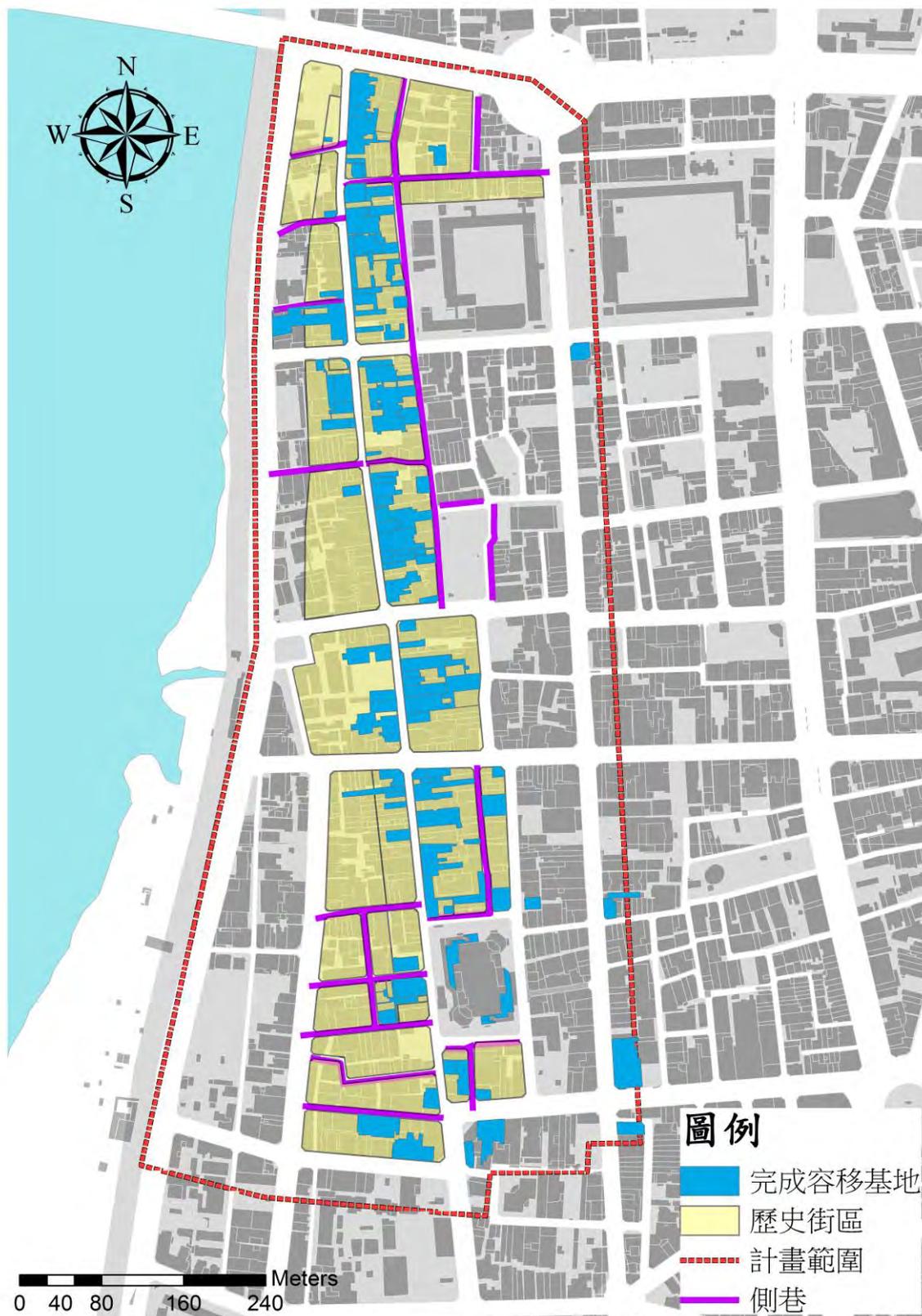


圖7 申請容積移轉分布圖

資料來源：本計畫繪製

## 二、容積移轉制度問題分析

以下列出容積移轉制度之議題。

表7 容積移轉制度問題列表

資訊不透明 (如下圖所示)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 交易價格不明</li> <li>2. 交易量無法掌握</li> <li>3. 公共設施用地取得成效不彰</li> <li>4. 無法指導接受基地</li> <li>5. 跨區移轉</li> <li>6. 價差利益流向中間商</li> </ol>
環境衝擊	無法指導接受基地。未考量接受基地周邊都市景觀、歷史風貌、公共設施服務。
公設地取得無效率	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 取得成效不彰</li> <li>2. 容積移入地區公共設施未獲實際改善</li> <li>3. 本市全區均屬同一主要計畫區，迄今案件送出與接受基地均為跨行政區移轉。</li> <li>4. 目前容積移轉係由民間自行媒合申請，政府無法有計畫取得。</li> <li>5. 本市自 97 年實施公共設施容移，僅取得約 6.5 公頃公設地</li> <li>6. 取得零散、未符合都市發展需求。</li> </ol>

資料來源：台北市政府 102 年 10 月陳報內政部資料；本計畫整理

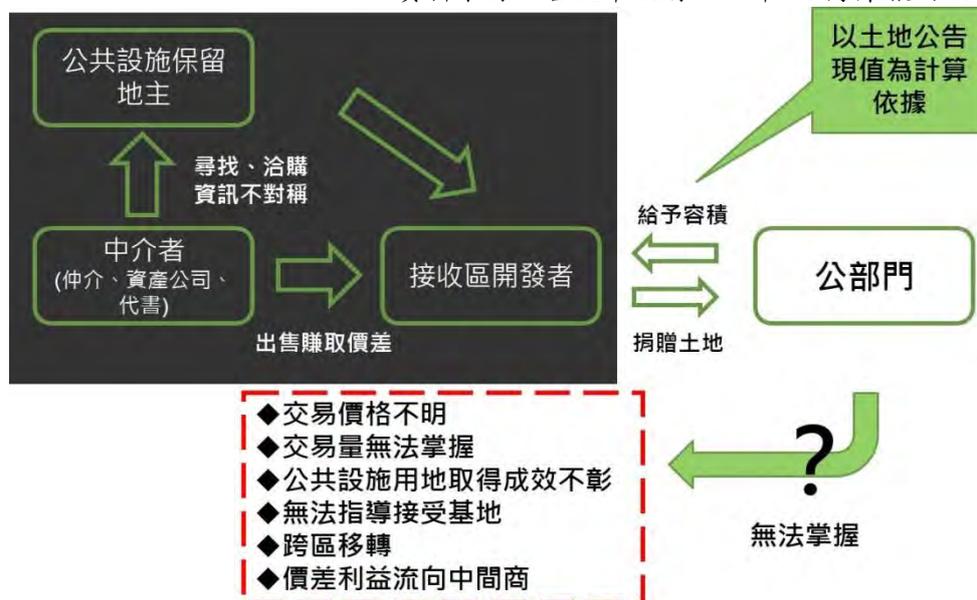


圖8 資訊不透明說明圖

資料來源：台北市政府 102 年 10 月陳報內政部資料

## 參、文化資產保存法

文化資產保存法是為了保存及活用文化資產而設立，文化資產之保存、維護、宣揚及權利之轉移均依此法規定，該法未規定者，依其他有關法律之規定。文化資產為具有各種價值經指定或登錄而成的事物，包括「古蹟、歷史建築、聚落」、「遺址」、「文化景觀」、「傳統藝術」、「民俗及有關文物」、「國寶、重要古物、一般古物」及「自然地景」等七大類，除自然地景由農委會主管外，其餘各類均由文化部為主管機關。以下就與本計畫有關之歷史建築相關法條規定進行探討。

- 一、第三條：本法所稱文化資產，指具有歷史、文化、藝術、科學等價值，並經指定或登錄之下列資產：古蹟、歷史建築、聚落：指人類為生活需要所營建之具有歷史、文化價值之建造物及附屬設施群。
- 二、第七條：主管機關得委任、委辦其所屬機關（構）或委託其他機關（構）、文化資產研究相關之學術機構、團體或個人辦理文化資產調查、保存及管理維護工作。
- 三、第九條：主管機關應尊重文化資產所有人之權益，並提供其專業諮詢。
- 四、第十一條：主管機關為從事文化資產之保存、教育、推廣及研究工作，得設專責機構，其組織另以法律或自治法規定之。
- 五、第十五條：歷史建築由直轄市、縣（市）主管機關審查登錄後，辦理公告，並報中央主管機關備查。對已登錄之歷史建築，中央主管機關得予以補助。前項登錄基準、審查、廢止條件與程序、補助及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。建造物所有人得向主管機關申請登錄歷史建築，主管機關受理該項申請，應依法定程序審查之。
- 六、第二十二條：為利古蹟、歷史建築及聚落之修復及再利用，有關其建築管理、土地使用及消防安全等事項，不受都市計畫法、建築法、消防法及其相關法規全部或一部之限制；其審核程序、查驗標準、限制項目、應備條件及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關會同內政部定之。
- 七、第二十六條：私有古蹟、歷史建築及聚落之管理維護、修復及再利用所需經費，主管機關得酌予補助。

計畫範圍內之歷史建物與歷史街區的劃定是由台北市政府以較強硬的手段進行，限制當地建物與街區的開發，這樣的差別也造成當地在意見上的衝突。歷史街區與建物在劃定之後得以進行容積移轉，但前提是必須落實建物的保存與維護，本計畫在後續也會著重探討容積在移出之後當地在歷史文化保存這部分的執行成效。

## 肆、 小結

依據臺北市政府都市發展局所公告之容積移轉案件，統計至西元 2012 年 4 月，大稻埕歷史風貌特定區共 372 筆移轉案件，主要分布在迪化街兩側。2006 年臺北市都市發展局於「大稻埕整體發展計畫」指出，大稻埕地區之歷史性建築指定有 83 棟，且多集中在迪化街。大稻埕歷史風貌特定區之容積移轉實施至今，分別造成以下幾點問題：

1. 容積之指定接收地區幾乎包含整體臺北市區，恐造成容積蔓延發展，不利都市成長管理。
2. 建築物之維護更新僅須通過都市更新審議即可將容積移出並不須要先行完成建築物維護更新作業。造成地區容積移轉數量高於實際施工完成數量之狀況。(台灣歷史資源經理學會，2005：2~20)
3. 大稻埕歷史店屋建築群的歷史保存意志逐漸腐蝕(吳宗奇，2007)
4. 容積移轉係將主動權移交予地方居民，並負擔保存歷史建物之責任，造成政府與專業者逐漸走向追求行政效率之規劃方式，不只缺乏對歷史街區之參與熱忱，忽略街區之實質問題，更難以促成歷史街區之復甦。
5. 由於大稻埕之文化資產管理係分化至文化局與都市發展局等不同單位，文化資產之法令未能統一，造成保存概念更加混亂
6. 容積移轉之案件多集中於迪化街及其周邊地區，造成側巷發展受限等問題。綜上所述，面對諸多大稻埕容積移轉所衍生之問題，所牽涉的不僅是地方層面，背後更涉及整體的都市發展策略。因此，本計畫建議應於臺北市之層級上來思考因應的對策，故本計畫將專注在大稻埕之地方整體規劃，尚不觸及相關容積移轉議題，僅於結論與建議中補上相關建議，以盼達到解決問題之成效。

## 第三節 相關案例

### 壹、美國紐約西雀爾希區特定區計畫成功因子

美國紐約西雀爾希區特定區計畫的 High Line Park 是一個容積移轉歷史上被廣泛參考的案例，本規劃案將藉由台北市都市更新處針對容積移轉而至紐約考察之報告，彙整該計畫成功之因子：

#### 一、民間組織倡導保存-Friends of High Line 的成立

High Line 對於西雀爾希地區而言，是 20 世紀的重要經濟命脈；藉由 High Line 載運紐約市區重要的物資及民生必需品不計其數。於 1980 年代廢棄了以後，High Line 的存廢一直是社區討論的重要議題之一，在 1999 年，由民間募集基金成立的「Friends of High Line」成立，這個基金會對於推動 High Line 保存及轉型成為公共開放空間佔有相當重要的地位。

#### 二、由下而上的規劃

Friends of High Line 花了三年時間募集包括建築及空間專業者的各方意見，提出的再利用方案於開放空間改造後提升的稅收與營收遠比拆除的成本要來的多，於 2002 年獲得紐約市都市計畫委員會的支持。另外，於再利用方案獲得支持後，High Line 再利用的方式以公開競圖的方式激盪創意，在 2003 年間，720 個團隊、超越 36 個國家提出各式各樣的創意想法，並選出由 James Corner Field Operations 結合 Diller Scofidio + Renfro 景觀建築公司，及包含園藝、工程、安全、維護、公共藝術領域的專家所組成的聯合團隊獲選；也因此於 2004 年獲得 High Line 所有權人-交通運輸委員會的同意，同意支付再利用的經費。而由於民間倡導保存 High Line 的聲音強大，於 2005 年紐約市政府正式制定 Special West Chelsea District 的土地使用分區檢討，以「保存 High Line」為最主要的目標，分別利用都市設計管制、容積移轉、容積獎勵制度引導周邊地區參與 High Line 的保存。

#### 三、NGO 團體組成的管理維護組織

在 Friends of High Line 的持續努力下，紐約市政府於 2005 年正式提出了「西雀爾希特定專用區計畫」，以制度化的方式由官方和民間共同合作保存 High Line 本身及其周邊景觀，以及 High Line 本身的使用方式。在 2006 年 High Line 第一階段的再利用工程啟動，並於 2009 年完工正式對外開放，對於紐約市而言，雀爾希區除了豐富的藝文展覽以外，更多了一個具備創意及遊憩休閒功能的 High Line；而興建完成後 High Line 的管理維護，是交由一手保存 High Line 的非營利組織-Friends of High Lin 來經營，除了管理維護 High Line 的第一階段公園以外，更包含提供 High Line 二、三期計畫的意見，以及定期舉辦活動向紐約各大企業募款，以供 High Line 的管理維護使用（另外土地使用分區內有提供獎勵機制誘導周邊基地於興建時提撥管理維護經費給基金會）。

#### 四、小結

地方組織的重要性在容移過程以及古蹟保存中扮演至關重要的角色。而上述的 Friends of High Line 的團體，除了保存及轉型的方向上。更重要的是在於地方自民性的凝聚，以及對於未來的想像，都有助於計畫的推動以及後續的討論得以持續性的存在。

## 貳、 土地使用分區管制及獎勵機制

而 High Line Park 的計劃本身在規劃工具與方法上也有相當程度的創新，這樣的創新配合相關容積移轉體制的規範，得以讓 High Line Park 成為一個世界級保存與發展並存的典範，以下將就其計畫的特性與獎勵機制做分別論述：

## 參、 計劃目的

- (一) 鼓勵西雀爾希地區鄰里單元的多元混合使用。
- (二) 鼓勵住宅於適當的地區發展。
- (三) 支持鼓勵藝術相關產業於雀爾西區的發展。
- (四) 透過 High Line 周邊環境的建築退縮與特殊高度限制管制，以及 High Line 軸帶容積移轉制度，塑造幫助 High Line 再利用成為可及性高的公共開放空間。
- (五) 創造雀爾希歷史街區(Chelsea Historic District)以東的中低街道尺度；以及形塑 Hudson Yard 以北的街道尺度。

## 肆、 使用機制

### 一、指定地區容積移轉

為了保存 High Line 軸帶的都市風貌及周邊景觀，紐約市政府利用容積移轉機制，指定 High Line 的發展權可以移出到同一計畫 27 範圍的基地內（經過評估不影響整體都市景觀的接收地區，於特定區計畫中有指定，請參考下圖

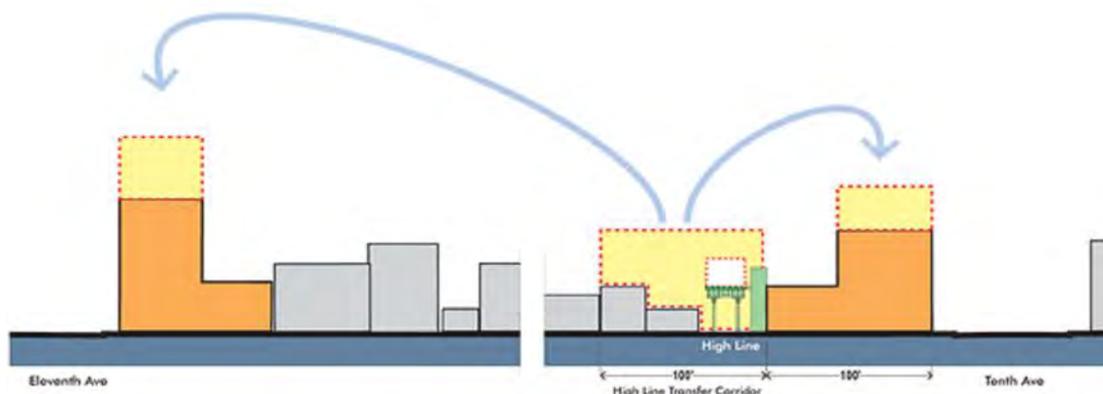


圖9 指定地區容積移轉示意圖 1

資料來源 <http://www1.nyc.gov/>



圖10 指定地區容積移轉示意圖 2

資料來源 <http://www1.nyc.gov/>

## 二、平價住宅獎勵

除了維護 High Line 地區的都市景觀，增進本區的混合使用也是計畫的重要目標之一，因此，在土地使用分區管制內規定了計畫範圍內一定的街廓需提供「平價住宅」，即可獲得較高的容積獎勵。

## 三、High Line 維護獎勵

1. 第十大道以西、16 街至 19 街 (C6-2、C6-3 基地) 在 16 街至 19 街的建築基地，提列一部份經費至紐約市政府開立的 High Line 基金帳戶，或是以其他方式捐助，其經費被認定是直接有助於 High Line 營運者，可獲得最高 2.5 的容積獎勵 (基準法定容積為 5.0)。
2. 第十大道以西、第十一大道以東、17 街至 18 街(C6-3 基地) 有助於 High Line 結構性及整治工作，與 High Line 容積指定移出地區合作，建築物依照管制規則興建 (與 High Line 同高範圍退縮 15 呎興建)，並提供樓梯或其他電梯設備者，可獲得最高 2.5 的容積獎勵 (基準法定容積為 5.0)。
3. 小結：High Line Park 藉由計畫實施的機會追求都市永續發展的方法，在這些規劃工具當中一覽無遺，街區保存以及容積移轉不應是對價關係的銀貨兩訖，更多的情況下應是政府為了都市的永續發展，在充滿發展願景、解決都市、社會問題的情況下進行的計畫。從平價住宅、維護獎勵等都可以看出 High Line Park 對於都市問題的解決之道，藉由這次的計畫，使的所有權人與政府和民眾間達成三贏的局面。

#### 四、High Line 相鄰地區建築管制

High Line Park 由於容積移轉的過程當中，必須面對周圍地景的改變，以及鄰近公共設施的容受力問題，因此為了維護整體保存區的景觀，以及整體都市風貌的塑造，High Line Park 暨化妝對於相鄰地區進行建築管制與景觀計畫，以下分別論述之：

##### (一) 退縮建築

為了塑造 High Line 的景觀軸帶意象，緊臨 High Line 的基地被要求須提供連結地面層及 High Line 的樓梯或電梯。另外，為了地面層的日照、天空及 High Line 可看到的視野，第十大道上的建築牆面於 35-45 呎後需退縮 25% 建築，另外必須於交叉路口開始建築。

為了創造 High Line 周邊地區的多元體驗，部分建物允許最多有 40% 的建築線可不用退縮建築，但必須與 High Line 相連結，其餘 60% 的則必須退縮 25 呎以上建築。

##### (二) High Line 東側建築基地開放空間位置

為了提供 High Line 視覺延展性，緊鄰 High Line 的建築，基地最少需保留 20% 的區域做為地景開放空間使用，而這個開放空間可以做公共或私人的開放空間，其位置不用連接到第十大道，但不能高過 High Line 的高度。

##### (三) High Line 西側基地

在距 High Line 15 呎距離內的構造物，高度都不能超過 High Line。另外，建築物高於 60 呎的部分，要再另外退縮 15 呎建築。



圖11 西側基地示意圖

資料來源 <http://www1.nyc.gov/>

#### (四) 小結

本結主要重點在於針對鄰近地區，以及 High Line Park 的計畫中每個次分區擬定景觀計畫以及建築管制。除了能夠達到整體統一性的景觀維護之外，更重要的是能讓整體的都市風貌得以藉由計畫重塑。

#### 伍、 總結

High Line Park 之所以讓人印象深刻，除了在 High Line 本身的規劃設計上引入建築、景觀、園藝、文創領域的人才跨界參與設計以外，其規劃過程社區意見的融入、地主權利的保障、政府跨部門整合資源及周邊土地開發案的管制與獎勵，都是相當重要的成功關鍵。

西雀爾希區特定區計畫利用容積轉移機制，將 High line 旁的建築高度較低，以保持公共空間通視性，並且靠河岸部分也降低高度，讓整體都市天際線和壓迫感得以協調。另一方面，都市計畫內藉由正面表列容許使用項目和獎勵容積，避免豪宅或城牆社區(Gated Community)出現，並且讓中產階級得以進入，以活絡社區。

除此之外，High Line 從一開始的規劃設計就有 Friends of High Line 的社區參與，都市計畫案公告、High Line 第一期工程完工後的管理維護，一路有社區團體的力量與紐約市政府一起努力，是凝聚地區發展共識的重要關鍵因素。對於管理維護上，有社區居民每日的使用與巡邏，使 High Line Park 的品質可以保持，也節省了很多官方資源，更是一舉兩得的策略

在公私部門共同凝聚的發展目標之下，紐約市政府以最踏實的都市計畫，在預先考量到開發後可能的開發量體後，整合了分區管制使用項目的規範、平價住宅的獎勵誘因、High Line 原有地主的權利保障(相同計畫範圍指定地區容積移轉)、及 High Line 與周邊地區的建築與開放空間都市設計準則，精準的以都市計整合了各種政策工具，發揮最大的效能；這是一樣使用土地使用分區管制、容積獎勵及容積移轉作為誘因工具的臺北，仍然缺乏整合的介面。

### 第三章 現況資料分析

#### 第一節 傳統信仰、廟宇與宗教節慶

大稻埕地區做為台北市的發展起源地之一，其深厚的歷史背景所形成的傳統信仰與宗教節慶，與其當地的古蹟資源、歷史資源息息相關。而當地過往的繞境行為也代表著過去的地方發展脈絡，屬於重要的大稻埕地方資產，在盤點地方資源上屬於不可或缺的一部分，而這些富有歷史意義的資源對於未來議題的辨識，以及策略的研擬中，藉由傳統信仰、廟宇與宗教節慶的盤點，能夠對當地有更進一步的理解。

#### 壹、 慈聖宮

慈聖宮座落在臺北市大同區慈聖里保安街四十九巷十七號，因主祀天上聖母，俗稱臺北媽祖。相傳清咸豐五年（西元一八五五年），即霞海城隍廟興工之前一年，大稻埕開基人物林右藻等即已發起籌建媽祖廟，地點在中街與南街交界處（今迪化街、民生西路口），但正式動工則在同治三年（西元一八六四年）三月二十六日，初為一小廟，地名即稱為「媽祖宮口街」；同治五年（西元一八六六年），林右藻等又籌募一萬餘元，將廟改建於長樂街（今民樂街、民生西路口），六年五月十八日興工，八年八月九日完工，俗稱「大稻埕媽祖宮」。廟前正是當時郊商貿易對渡的碼頭（今十一號水門，現在大稻埕碼頭），成為早期郊商的聚集地。蓋大稻埕之市街，以中街為最早，次為南街，再次為中北街、普願街、杜厝街等，而其中最早中、南兩街，即與大稻埕最古二廟（霞海城隍廟、慈聖宮）有關。根據傳說，該宮媽祖神像本尊，是清嘉慶年間（西元一八〇〇年前後）由福建省泉州府同安縣一商人，為祈求行船平安，自湄洲嶼分靈攜渡來台，最初祀在艋舺八甲庄（今老松國小鄰近柳州街一帶），咸豐三年（西元一八五三年）發生頂下郊拼（晉江、惠安、南安三邑人與同安人械鬥），始移至大稻埕（舊延平區，今屬大同區）迄今。



圖12 慈聖宮攝於1920年

資料來源：國家文化資料庫 <http://newnrch.digital.ntu.edu.tw/prototype/>

清宣統二年（西元一九一〇年），該宮因日據實施市區改正，拓路被毀，至民國三年由艋舺名流李萬福主事等倡議重建，勸募得款一萬七千餘（日）元，臺北廳亦撥付遷移經費四千三百餘（日）元，合計二萬一千餘（日）元，遷建於隆記後街現址著手興工，至民國五年四月落成。所謂「深山藏古寺」，則「巷內藏大廟」就成了該宮的特色。時至今日，該宮八十年來迭經重修，至民國八十一年間，因前殿簷樑腐朽，斑駁剝落，乃捐資修葺建竣，並於八十三年四月舉辦「祈安慶成建醮」二天。每年農曆三月二十三日媽祖聖誕例祭，七月十五日中元節祭典，九月九日媽祖成道日，啟建祈安禮斗法會，為該宮三大隆重慶典。該宮總坪數一千二百四十坪，建地二百三十坪，規模之大，實為大稻埕各寺廟之冠，與霞海城隍廟、法主公宮稱大稻埕三大寺廟皆下來將分別介紹。



圖13 慈聖宮之現況(位於延平北路)

資料來源：本計畫拍攝

## 貳、 法主公:

延平北路和南京西路十字路口的西南端曾是一間應拓寬路面而被削掉三分之一的法主公廟。而金已被改建為一座高樓層的廟宇。

法主公廟祭祀的是泉州人的守護神張法主聖君，神像是茶商陳書楚 1875 年從泉州安溪縣碧靈宮分靈渡海來台。後來由大稻埕茶商集資建廟供奉，1923 年在於整建。1968 年，臺北市政府因拓寬道路，將法主公後殿予以拆除。拆除後的法主公廟變成只剩下前殿的長方形小型廟宇。1996 年，該廟將其重建，殿址改建為五層樓建築。樓下挑空，供巷道出入，二至四樓分為祭祀法主公及旁祀神明的四座神殿，每殿均為約八十平方公尺大小的長方形拜殿。該廟為李祖原設計。此外，建築北面不設窗。該廟不但為臺灣少見將四殿安排在狹長高樓的廟宇建築。於電梯另一側亦有樓梯可供出入。

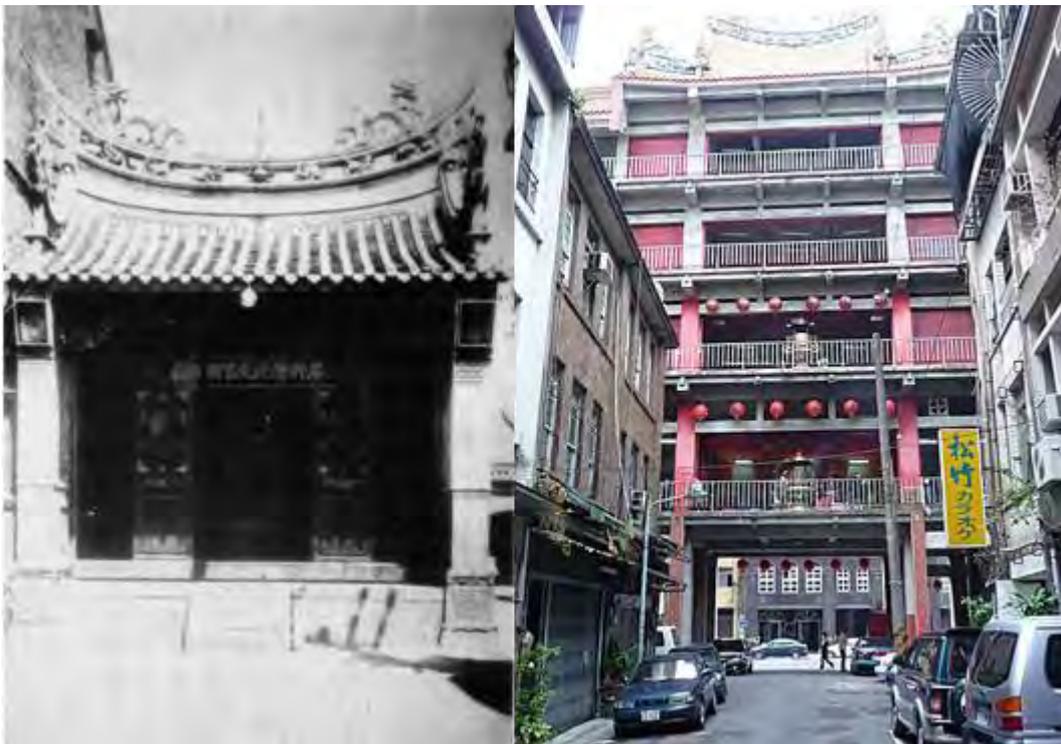


圖14 早年法主公廟叢蔭小廟時期與法主公廟現況

資料來源：國家文化資料庫；本計畫拍攝

## 參、 霞海城隍廟:

### 一、城隍廟起緣

城隍信仰起源於都城守護神，在中國漢民族社會中具有相當悠久的歷史，清代列入祀典，城隍廟與文廟、武廟、天后廟成為國家各級政府每年固定舉行例祭的對象。如清康熙三十五年（1696）高拱乾《臺灣府志》〈典秩志〉載：「城隍既祭於壇，而復崇之廟者，祀以人道也。凡新官入境，必致肅齋宿而後履任；祈禱水旱，必先牒告以及民間雞豚操祝，神尤效靈焉。」省府縣各級官吏在新官上任時必先往城隍廟履新報到，遇有水災、旱災等祈禱於城

隍，而有官司無法解決者也祈求城隍之庇佑希望能迎刃而解，城隍早已由古代的都城守護神一躍成為具有司法職能之神祇。

霞海城隍信仰在道光年間，隨著福建泉州府同安人渡台，原奉祀於艋舺八甲庄同安人聚落。後因咸豐三年（1853）的頂下郊拚械鬥事件，艋舺同安人遂奉城隍遷移至大稻埕地區發展，初時安奉於陳金絨子陳浩然所經營的糕餅舖中；至咸豐六年（1856）由海內會陳姓族人和地方善信共同發起建廟，並於三年後落成。近一百五十年來，霞海城隍廟即成為大稻埕地區的信仰中心，也見證了大稻埕地區的發展。

在臺北盆地的開發史上，大稻埕地區的開發遠落後於新莊、艋舺、滬尾、八里坌，甚至是鄰近同屬同安人聚落的大龍峒地區。然而卻因為外國勢力的進駐，使得大稻埕在短短十數年之間，一躍成為臺北盆地商業活動最蓬勃的地區，這種情形延續到終戰後數十年期間仍然如此。

而霞海城隍信仰的發展，也因為拜大稻埕地區的商業蓬勃之助，由一個原本只是同安霞海內派守護神之姿，發展到清末、日治時期已成為台灣本島香火最旺的廟宇之一，而每年的霞海城隍出巡繞境活動，更是與北港的媽祖繞境活動齊名，並列成為台島兩大宗教活動，在日治時期素有「北港迎媽祖、臺北迎城隍」之稱。



圖15 民國二十年代霞海城隍廟

資料來源：台灣記憶([http://memory.ncl.edu.tw/tm\\_cgi/hypage.cgi](http://memory.ncl.edu.tw/tm_cgi/hypage.cgi))

## 二、霞海城隍祭典：

霞海城隍廟第一次有資料記載的祭典是一八七九年，或許是大稻埕的茶葉外銷暢旺，經濟發達，地方繁榮；店家有能力支付與贊助祭典的花費之故。日治初期，殖民地政府曾禁止民間舉辦廟會及遶境，但在一八九八年由於發生瘟疫之故，為祈求神明保佑，才予以開禁，中斷了多年才繼續迎神鎮煞的廟會活動。

臺北霞海城隍廟聖誕祭典和遶境活動，最初由三郊人士分別輪值擔任爐主，負責當年的祭典事宜，近四十年來，則由祭典委員會協助迎神祭典，聚集地方人士與財力參與。此後更加入慈聖宮、法主公廟及境內八大軒社陣頭的支持、才有「五月十三人看人、迎神賽會甲天

下。」的盛況。



圖16 霞海城隍廟遶境盛況

資料來源：霞海城隍廟(<http://tpecitygod.org/ceremony01.html>)

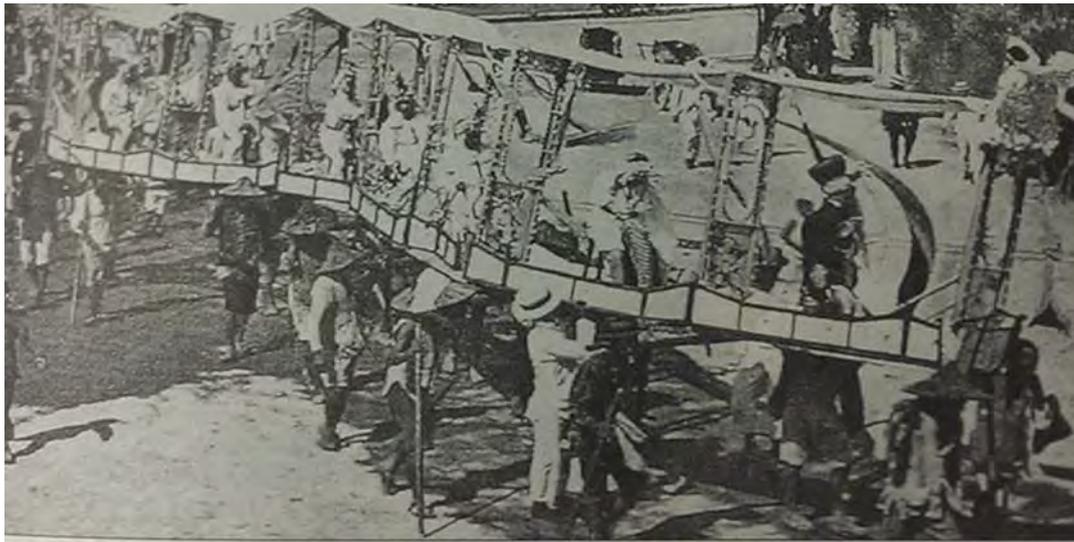


圖17 霞海城隍廟遶境盛況

資料來源：霞海城隍廟(<http://tpecitygod.org/ceremony01.html>)

#### 肆、 繞境

繞境為當地重要的民俗活動，藉由農曆五月的暗訪與繞境活動，除了可以看出霞海城隍廟為當地最重要的信仰中心之外，亦可看出上述的數個宮廟的對於當地傳統信仰之重要性，而過去大稻埕地區的活動範圍與祭祀圈之範圍則遠超過現有的大稻埕歷史風貌特定區之計畫範圍，以下分別介紹其繞境之路徑，如下圖所示：

## 一、農曆五月十一日(暗訪)

關於霞海城隍廟「暗訪」活動的意義在文獻中存在有兩種說法，一是暗訪係指神明在夜間出巡，以探究人間的善惡是非；另一種則是認為由城隍爺部屬「八將」先由邊境的數天前夜晚先行巡行全境，抓拿妖魔。等一切料理妥當之後，才恭請城隍老爺於農曆五月十三日的中午盛大出巡。是故，在霞海城隍廟的「暗訪活動」其重點是在於夜晚時分，城隍爺駕前的謝、范二將軍與八將先行於境內除妖、巡視。

### (一) 南區暗訪隊伍

霞海城隍廟起駕→永昌街→民樂街→章厝街→延平北路二段南京西路→塔城街→甘谷街→南京西路 344 巷→南京西路→長安西路 177 巷→長安西路重慶北路一段 26 巷 9 弄→重慶北路一段 26 巷鄭州路延平北路一段→長安西路→重慶路一段→華陰街→太原路→長安西路→長安西路 145 巷→重慶北路一段 83 巷→太原路→南京西路→承德路二段→赤峰街 3 巷→赤峰街 8 巷→赤峰街→消防隊邊→承德路二段。休息。→承德路二段→赤峰街→民生西路→雙連街→錦西街→承德路三段→五原路→太原路→平陽街→寧夏路→歸緩街→重慶北路二段→重慶北路二段 70 巷→重慶北路二段 64 巷→重慶北路二段→重慶北路二段 46 巷→延平北路二段 61 巷→過延平北路→民樂街→永樂市場邊→迪化街→回駕霞海城隍廟。

### (二) 北區隊伍路線如下:

霞海城隍廟起駕→迪化街一段 72 巷→西寧北路→民生西路 423 巷→歸緩街→迪化街→段→涼州、關→安西街→民權西路→橋下回轉民權西路→環河北路→延平北路三段 18 巷→尹寧街 75 巷→昌吉街→延平北路三段→延平北路三段 113 巷→民族西路 252 巷→民族西路→民族西路 303 巷→民族西路 303 巷 55 號旁→延平北路四段→延平北路四段 111 巷→迪化街二段→酒泉街→迪化街二段→哈密街→大龍街。休息。大龍街→民權西路 144 巷→錦西街→興城街→歸緩街→寧夏路→涼州街(過重慶北路)→保安街 49 巷→保安街→甘州、間→歸緩街→迪化街一段→回駕霞海城隍廟。

## 二、農曆五月十三日(繞境活動)

當天的邊境隊伍於廟方的規定上，其集合時間是訂於下午 12 點 30 分，並且循往年舊慣，廟方把報到處設立在民族西路與重慶路三段的交叉路口，因此霞海城隍廟的廟方陣頭隊伍於早上 10 點時分，其八家將便在廟埋上操演，並且象徵地領到城隍老爺的令旨後方進行邊境活動。於是廟方隊伍約在早上 10 點 30 分由霞海城隍廟的廟前出發。隊伍到了報到處之後，便一分為二，前半段隊伍，則按照預定路線先行往保安宮參拜；後半部車隊，由頭旗與紗燈車至隊伍壓後的小法圈，則是停留在報告處附近，等候全部隊伍出發後再行接上。如此整體隊伍約在下午一點時分附近才緩緩開始移動。當天邊境路線如下：

民族西路、重慶北路三段路口集合→(直行)重慶北路三段(右轉)酒泉街→(左轉)大龍街→(左轉)哈密街→(左轉)重慶北路三段(右轉)民族西路→(左轉)延平北路三段→(右轉)民生西路

(左轉)迪化街→段(直行)塔城街→(左轉)長安西路→(左轉)承德路一段→(直行)承德路二段→承德路二段、民生西路口解散。



圖18 大稻埕地區繞境路線分布圖

資料來源：呂建鋒(2008)；本計畫繪製

## 伍、 小結

熱鬧的城隍祭典，自五月初六放軍日起、歷經五月十一的暗訪、再經十三日的城隍繞境，加上五日的梁皇法會，直到十八日收軍日止，整個盛大熱鬧的城隍聖誕祭典的活動至收軍日，才算完全結束。霞海城隍廟廟地雖然不寬敞，但城隍祭典歷來卻頗受各方注目，往往吸引成千上萬的觀眾前來圍觀。而自清代首度舉行祭典以來，歷經日治時期的興盛期，光復後的時興時衰的消長期，參與遊行的陣頭歷來也產生些微變化或是巨大變化，雖然如此，霞海城隍廟及信眾為靈顯的城隍尊神慶賀神誕的心意依然未變，這便是無形的神秘的宗教力量的牽引，促使城隍信仰繁衍上百年而不衰的重要原因。

然而，在資源盤點的過程中，本計畫發現有部分廟宇是分布於計畫範圍之外，這樣的情形也使得本計畫重新思考範圍劃設的合理性與適當性。除此之外，在過去文獻中提到「過去大稻埕的商人利用霞海城隍廟連續幾天的廟會促銷商品，將迎神賽會與商業活動聯結起來；在祭典期間，招待與自己有商業往來的客戶參加節慶活動」，而此繞境活動讓轄海城隍爺的神威更加遠播，也擴大了大稻埕的經濟版圖。尤其在受訪者口述過往歷史活動中提到，在沒有很多娛樂活動的情況下，繞境對當地的居民來說是很重要的一個活動，因此繞境路線經過的店家會得到很大的廣告效益。

## 第二節 產業分布

本計畫將大稻埕產業粗分為傳統產業與文化創意產業兩種。在傳統產業部分，指的是自清朝時期發展至今的布、中藥、南北貨及茶葉；在文化創意產業部分，則是由近年來政府或民間所進駐的創新產業。

本章將產業分為傳統產業與近年來蓬勃發展的文化創意產業。第一部分的傳統產業包括布業、南北貨、中藥及茶業。回顧其發展歷程並整理發展現況。第二部分則是記錄了近年來大稻埕較著名的文創產業，並整理其分布概況。

### 壹、傳統產業現況

根據變更臺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對於傳統產業分布統計，約可分為四大類，其特色如下：

#### 一、布業

日治時期，布行在迪化街開始成為重要產業之一。由於資本雄厚的日本布商把日本印花布料大量輸入台灣。據統計，西元 1890 年時淡水港進口的綿布計 21,314 匹，取代了本地傳統染布業的生意。大盤商在迪化街南段建立進口布料的批發站，再批售給本地的中盤商，最後運銷各地零售。當時台灣 70% 的布料批發商都集中此地，成為全省最重要的布料批發市場。光復後由於日商撤離，紡織界開始自行設廠生產布料，並逐步減少對進口布料的依賴。因政府鼓勵和廠商研製布料的成功，迪化街上的布行更如雨後春筍般茁壯，一直延伸到南京西路、塔城街和貴德街一帶（陳勇全，2001：4~12）。近年來，國人買布訂做衣服的習慣被穿「成衣」取代，迪化街布行批發的對象，也從零售布商改為成衣加工業者，成長仍然十分穩定（徐裕健，1992：102-104）。

#### 二、中藥

從城隍廟到民生西路口，這一段以前稱為「南街」，是現在迪化街中藥行最密集的地區。迪化街的中藥行：在乾元行初創時（西元 1896 年），迪化街上的中藥行還寥寥可數。當時，藥材是由南北貨業者兼帶而來。後來因藥材種類繁多，更需要專業人才判斷藥材品質的好壞，才與南北貨分開，自行從香港、上海、日韓等地進口（陳勇全，2001：4~13）。

在日治時期，迪化街一帶已是臺北最主要的藥材批發地。光復後，經過數十年來的擴張，現在已聚集了 100 多家中藥行，其中 90% 是批發商，成為全省最大的中藥批發中心。營業於迪化街的中藥店，在數量上最佔優勢者為沿街批發兼零售的中盤商。於空間分布上，此型態之中藥店由永樂市場附近一直到涼州街均可見，近年更有向北擴大範圍，取代南北貨店的趨勢。就聚集於大稻埕之地方產業而言，由於中藥是屬於利潤較高的行業，因此能夠生存在可及性高、人潮多且房地價格較高的南街（夏鑄九，1989：59-60）。

#### 三、南北雜貨

南北雜貨表示貨品批發銷售的對象，遍及臺灣島內各地，也指貨品的來源廣、內容豐富，無論南北各地所產無不齊備。早自臺北與大陸貿易之際，大稻埕即是商品交換的重鎮，也是南北貨匯集之處；光復後，貨品的來源愈趨廣泛，種類也更複雜，近來隨著大陸政策的

開放，大陸食品乾貨也有顯著的增加。南北貨行已成為今日迪化街最具代表性的行業。由於南北貨之貨源較為充分，一般可分為國內及國外二種型態，國內之產品像蔥、蒜、香菇等由產地透過大盤商運至迪化街的中盤批發商，國外進口之貨物則委由貿易公司代理進口，再交由迪化街中盤商進行銷售，集中於大稻埕南北貨經營者多為中盤商，其銷售對象多為小盤商或餐廳之大量採購，惟在近年來亦提供其他散客零買之需，就空間分布而言，大盤商多不接受零買，只有批發，需要儲存的空間而不需要店面，因此多分布於與迪化街垂直的巷路之中；至於中盤商則多分布於民生西路以北的沿街面一帶，並以民生西路與歸綏街所圍之迪化街店面最為熱鬧。

#### 四、茶葉

大稻埕的早期歷史發展中，「茶」扮演著舉足輕重的角色，自西元 1860 年淡水開港後，出口的茶業都是在大稻埕集散，透過洋行外銷歐美，而茶商外銷南洋。在當時以外銷為主的臺灣，最大的出口商品就是茶葉，甚至影響臺灣重心轉移北部。那時茶商掌握經濟命脈，與劉銘傳合作建省，蓋起「茶街」，也就是貴德街。臺灣經濟起飛後，國內飲茶人口增加，茶葉開始轉入內銷市場，「茶街」慢慢式微、沒落，無法適應的茶行紛紛轉型改行。「茶葉」的經貿活動帶動了貴德街擁有的風華。茶葉建構了貴德街特殊意涵的元素，這正是貴德街成為「臺灣茶街」活動場域與凝聚文化力量之所在地。「茶街」範圍，係指以今日臺北行政區大同區為主，而以淡水河以大稻埕碼頭為西界，北至民權西路、南至長安西路、東至重慶北路的市街為「臺北茶街」。

光復初期，因為歷經戰爭破壞，茶葉出口減退。大部分的茶行都在積極轉型，首先是農村的勞動人口大量外流損及茶葉生產；在國際市場上，中國大陸所生產的綠茶以低價大量行銷，臺灣最主要的外銷地區日本，也因為本身茶產量增加並進口中國綠茶而減少臺灣茶的輸入。種種內、外不利因素交互影響，導致臺茶外銷的衰落。政策的轉向亦對臺茶產業發生重大的影響，國內經濟條件的變化以及國際茶葉市場的形勢，皆鉅大衝擊茶葉外銷，也使得臺灣茶葉的輸出日漸衰落。

在傳統產業上，當地仍相當活絡，經營型態以批發為主、零售為輔，且多分布於迪化街南街。其中，就中藥業而言，中藥業由於其專業的特殊性是較難取代的因素之外，再加上利潤較其他產業而言，獲利較豐，在當地傳統產業上，最具有競爭能力。

經過本計畫實地訪查發現，傳統產業都分佈在迪化街和附近的街道，而其他產業都是分佈在延平北路上。而且從下圖可以明顯看出歸綏街以南的產業分布較為密集，歸綏街以北的產業則對比南邊少。在歸綏街以北的迪化街路段俗稱北街，以南的方向稱為南街。

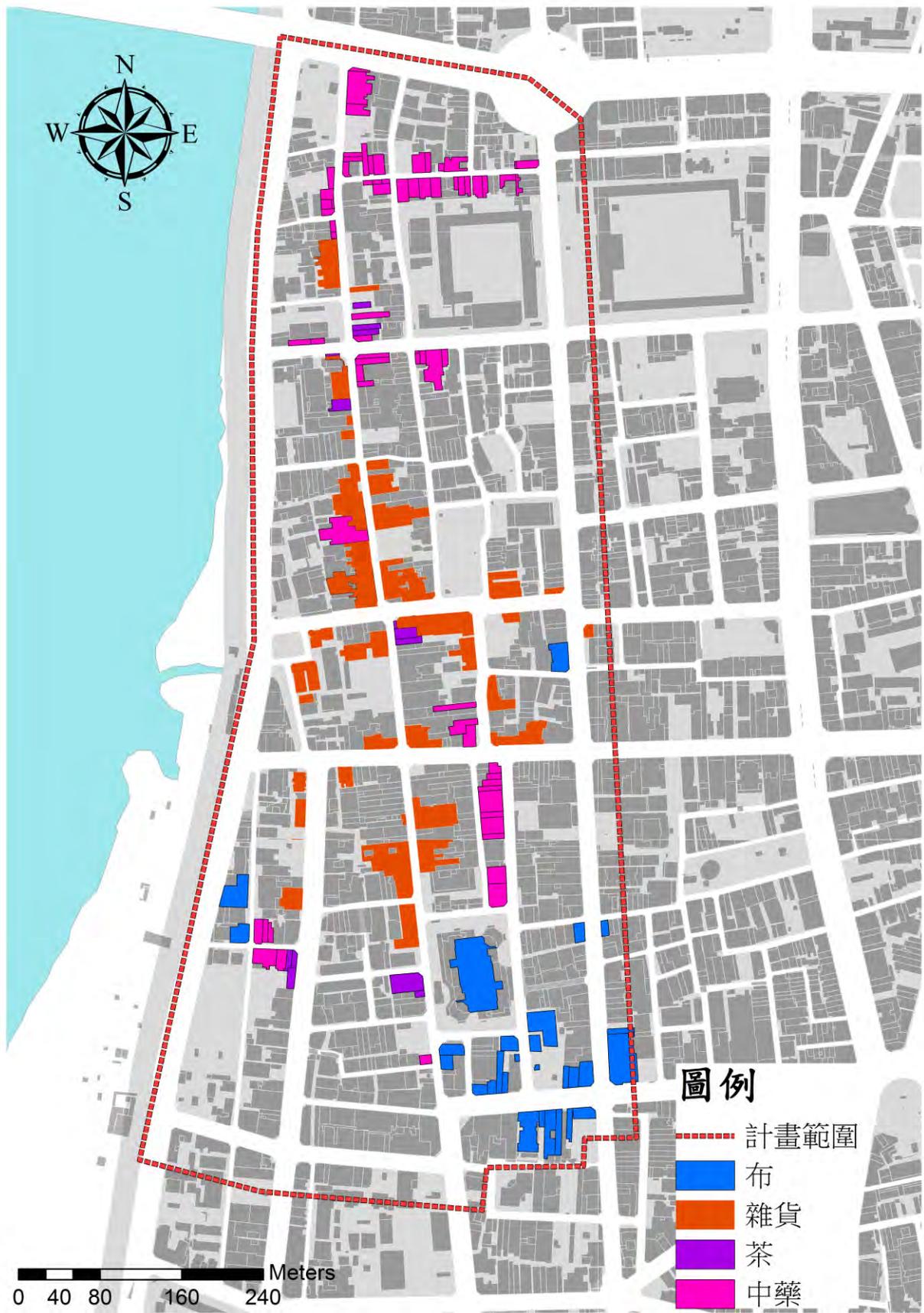


圖19 大稻埕傳統產業分布圖

資料來源：本計畫繪製

在北街的產業大致只侷限於靠近歸綏街的部份，通常都是以批發或是零碎的民生產業，基本上大多都是作為住宅或閒置的用途。而南街的路段，是大稻埕的核心區域，其中心位置的產業都是以南北貨、中藥為主，在南端特別在永樂市場附近都是以布業為主。而在西側的西寧北路與貴德街原為茶葉最興盛的街道，但隨著發展的東移與改變，貴德街之茶葉發展也離開此地，並且已被其他產業使用或作為住宅用途。至於在迪化街東邊的延平北路現在都是以其他產業，如珠寶和一些零售業為主，與迪化街上的產業並無太大關聯。

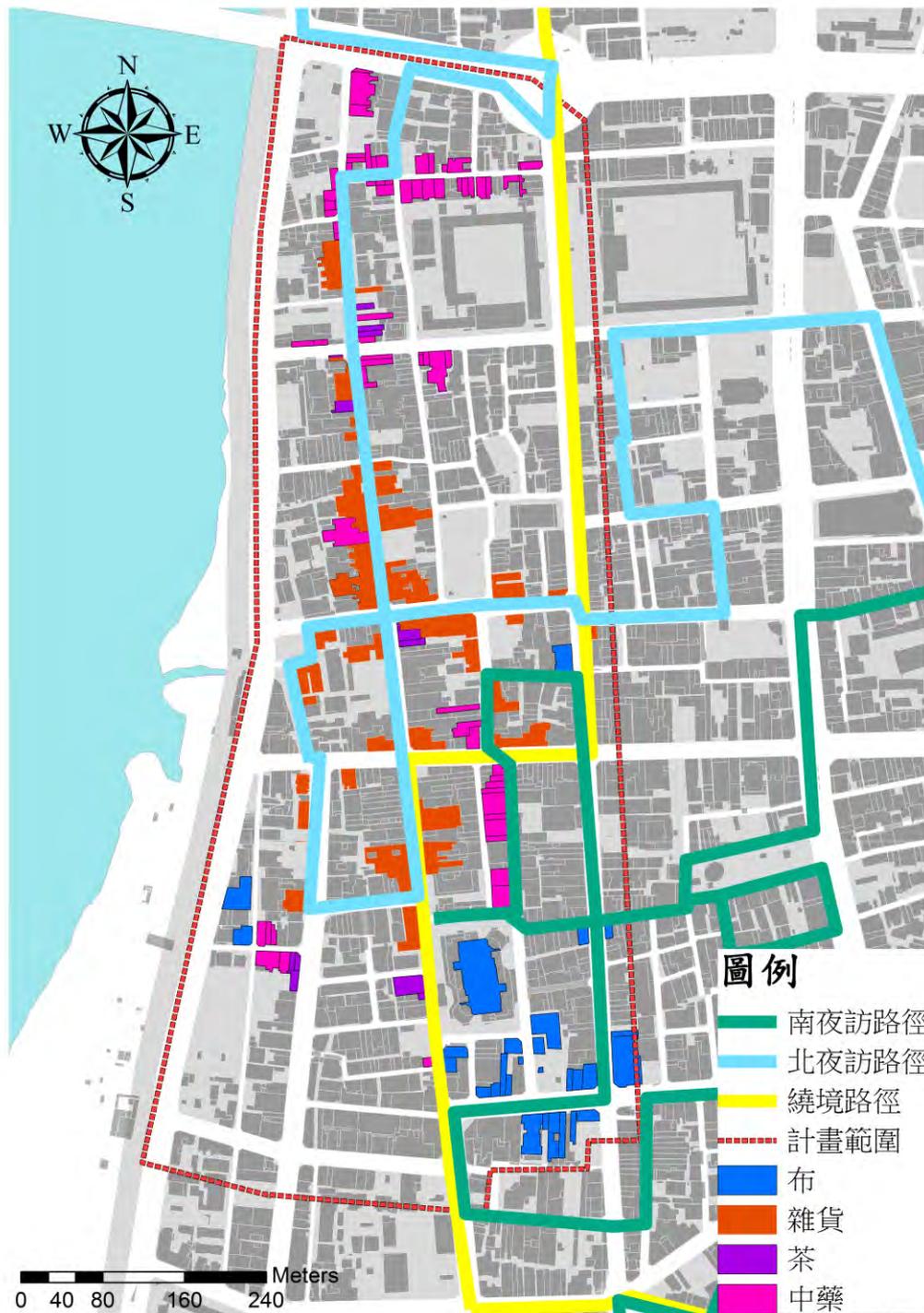


圖20 繞境與傳統產業疊圖分析

## 貳、 文化創意產業發展歷程

大稻埕在西元 1920 年代是全台灣商業貿易最繁盛的港口，也是文化和政治思想最開化、最先進的地方。蔣渭水等人也於大稻埕創立台灣文化協會，推動新文化運動。然而，近年來，臺北發展重心的東移，大稻埕已失去當年在全台灣政經文化的地位。自西元 2008 年起，隨著「台客藍」、「印花樂」等創意產業進入大稻埕，開啟了文化創意產業發展的開端，三年後，迪化街屈臣氏大樓設立了「小藝埕」，其他許多的文創商家以及特色咖啡廳也陸續的在大稻埕落腳，2010 年臺北市都更處負責之都市再生前進基地計劃「URBAN REGENERATION STATION」於 2010 年在大稻埕地區設立了第一個 URS，至今在大稻埕共有三個都市再生基地，對地方的文化創意的氛圍產生了不少的影響，有關於地方的文化創意商家之介紹整理如下表。

目前大稻埕地區約有 20 家（包括 3 家 URS），產品類型分為 10 項，分別為文創或懷舊商品、食物、書籍、乾貨、布、茶、中藥、藝文展演空間及工作坊等。其中，大稻埕文創商家以販售文創商品居多，其次為藝文展演空間；文創商家在傳統商品（如乾貨、布、茶或中藥等）結合上較少。

表8 文化創意商家

小藝埕、 民藝埕、 眾藝埕之 基本介紹 小藝埕	基地地址	臺北市迪化街一段 32 巷 1 號（永樂市場口，座落於屈臣氏大藥房）。
	經營型態	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 一樓：「Bookstore 1920s」及「印花樂」</li> <li>• 二樓：「爐鍋咖啡」</li> <li>• 三樓：展示和聚會場所</li> </ul>
民藝埕	基地地址	臺北市迪化街一段 67 號（坐落於霞海城隍廟北側）。
	經營型態	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 一樓：兩個以百年民藝與當代設計為主題概念的陶瓷工藝展售空間「陶一進」、「陶二進」與位於三進的咖啡小酒館「洛 Le Zinc」。</li> <li>• 二樓：一進為茶館「南街得意」，二進為書法設計講座藝術空間「墨中間」。</li> </ul>
	特色	為一棟興建於西元 1923 年的歷史建築。三進格局的長型街屋，擁有兩個採光與通風良好的綠光天井。
眾藝埕	基地地址	臺北市民樂街 20、22 號（位於民樂街與民生西路 362 巷之間）。
	經營型態	十二個營業空間，分別由十個創業體負責經營，共同體現了眾藝埕的六個面向：民眾工藝、本土在地、復古風華、當代設計、生活滋味、美學教育。而所有創業體都具有共同性質則為自主微型創業。
	特色	仿古重建的兩連棟 1920 年代洋樓，與南街（迪化街）民藝埕（曾為茂元藥行）與乾元藥行頭尾相

		連，其中一棟曾是乾元藥行陳姓經營者的住家。原為分隔兩棟的兩進式三層樓，經打通兩座天井之間的隔牆，形成了複式的空間。
--	--	---

資料來源：小藝埕官網；本計畫整理

除了私部門推動設立的文創店鋪之外，臺北市都更處推行的「都市再生前進基地推動計畫」(Urban Regeneration Station, URS)也在大稻埕歷史風貌特定專用區中設立了三個駐點。URS計畫係由政府單位提供地點，鼓勵民間單位進駐，讓民間單位得以自由展現創新力量，將文化創意的種子埋進這些老舊街廓中。並將結合臺北市文化局之「臺北文創群聚推動計畫」，推動臺北文化創意產業的雙L軸帶，依據每個地區的特性規畫不同型的文創群聚區，打造傳統、人文、創意、次文化等創意街區，藉由群聚效應與產業的帶動，將臺北建構成一個創意城市。

在文化創意產業上，可將目前大稻埕文化創意產業分為公部門與私部門經營兩種型態，且分布多以迪化街為主。在公部門方面，以三處都市再生前進基地為主，三棟皆是歷史建物，且透過容積移轉而使政府擁有所有權；在私部門方面，包括小藝埕、民藝埕等地點。從下圖可見其分布：



圖21 大稻埕文化創意產業與都市再生基地分布圖

資料來源：本計畫繪製

大稻埕於西元 2010 年開始，陸續建立了三座 URS，包括 URS44 大稻埕故事工坊、URS127 玩藝工場、URS155 創作分享圈基本介紹處理如下表。

表9 大稻埕內 URS 基本介紹

分類	URS44 大稻埕故事工坊	URS127 玩藝工場	URS155 創作分享圈
空間使用型態	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 一樓：大稻埕故事工坊、NGO 工作坊。</li> <li>• 二樓：大稻埕講堂。</li> <li>• 三樓：大稻埕實驗工坊、大稻埕圖書室、大稻埕影像館。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 一樓：主題藝廊/圖書館。</li> <li>• 二樓：講座、工作坊活動空間、辦公空間。</li> <li>• 三樓：辦公空間。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 一樓前段：創作展示區／創作資訊交流區／開放講座區／影音視聽區。</li> <li>• 一樓中段：駐村藝術家起居處。</li> <li>• 一樓後段：限地限時創作工作室。</li> <li>• 二樓：講座、工作坊教室。</li> <li>• 三樓：行政辦公室使用。</li> </ul>
背景	原為迪化街傳統零售與住家混合使用。	2004 年接受民間捐贈，為都市計畫指定 77 棟歷史建物之一。	建於西元 1850 年代，原為雜糧行與中藥材貿易店屋，建築樣式為傳統閩南的二進三層樓建築。
經營者	社團法人台灣歷史資源經理學會	蔚龍藝術有限公司。	希嘉文化有限公司。
建築形態	建物型態為三層樓角地店屋。	具有洋樓式建築、清水紅磚、閩南瓦、拱型窗等特色。	傳統閩南的二進三層樓建築，由建築物可看各個時代的增建特色，呈現出清代、日治與民國時期的磚材特色
經營理念	大稻埕資訊交流平台，歷史城區故事行銷基地，讓歷史走入生活，讓古典流轉新韻。	耕耘設計美學，結合大稻埕街區特色，以文化推動地區再生、引入國際交流，期能透過藝術與在地產業激發出新火花，與民眾一同探索並體驗在地生活美學。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• cooking   together：以 cooking together 為概念，運用創意以及在地食材，和大家一起煲煮創意湯頭，醞釀街區的創意。</li> <li>• 創作分享圈：經由創作者與鄰居的互動中產生在地思考，產生一個個的創作與行動，在這些小小的行動累積成漣</li> </ul>

			漪，激發街區居民對於生活產生不同的想像與思考。
--	--	--	-------------------------

資料來源：都市村落之聲(2011、2012)；本計畫整理

下圖中，本計畫將霞海城隍廟繞境路線與 URS 與文創產業分布疊圖，可以發現文創產業與當地歷史紋理較不吻合，可以見得是地方新型態的產業。



圖22 URS 與繞境疊圖分析

資料來源：本計畫繪製

## 參、 小結

在本節中將大稻埕地區的產業分為傳統產業與文創產業二類，傳統產業包括布業、南北貨、中藥、及茶業，傳統產業則是近年來由台北市政府引進的新興產業，本計畫在此節中調查了各產業的分布與現況，並介紹文創產業與 URS 的由來與現況。

### 一、傳統產業分布於迪化街、文創產業散落四周

經過本計畫實地訪查後發現，傳統產業都分佈在迪化街和附近的街道，並且這些產業店面都由來已久，以批發為大宗。傳統產業在當地仍相當活絡，經營型態以批發為主、零售為輔，且多分布於迪化街南街。其中，就中藥業而言，中藥業由於其專業的特殊性是較難取代的因素之外，再加上利潤較其他產業而言，獲利較豐，在當地傳統產業上，最具有競爭能力。2010 年臺北市都更處負責之都市再生前進基地計畫「URBAN REGENERATION STATION」於 2010 年在大稻埕地區設立了第一個 URS，至今在大稻埕共有三個都市再生基地，對地方的文化創意的氛圍產生了不少的影響。從分布圖可以發現 URS 基地皆分布於迪化街主街上，其他文創商家則是散落分布於外圍街廓與側巷，本團隊認為是由於自行經營的文創商家無法負擔迪化街上的租金所致。

### 二、疊圖分析對比大稻埕地區歷史紋理

本計畫將傳統產業、文創產業分布與城隍廟遶境活動路線進行疊圖分析，藉此得知大稻埕地區的歷史脈絡與文創產業分布不符合，但傳統產業和宗教信仰的活動，如繞境，是息息相關的。

若從繞境路線並結合傳統產業的分布來看，南、北夜訪以及城隍遶進出巡路徑，集中在目前傳統產業、廠商分布地區，我們可以推論，繞境路線有很大的可能是現今廠商分布狀態的成因之一，或是相反過來，可能因為信眾的善捐等因素，形成今日繞境路線的樣態，這是在後續研究中可以探討釐清的議題，以了解對於今日的居民來說，繞境路線周遭的地產意義是否具有如同過往重要的價值以及探討宗教信仰對於建物及區域價值可能產生的意義。

### 第三節 具有歷史意義之建物

#### 壹、 範圍內具歷史意義之建物

本節盤點的歷史建物為臺北市政府民政局於民國 81 年指定迪化街須優先保存之七十七動歷史性建築物，顧歷史建物的依據是由北市府委請學術單位劃定。歷史性建築物係指：

- (一) 由臺北市政府民政局於民國 81 年指定迪化街須優先保存之七十七棟歷史性建築物。
- (二) 經大稻埕歷史風貌特定專用區歷史性建築認定作業要點或相關法令規定為歷史性建築物者。
- (三) 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。

由下圖可以看出歷史建物多位於迪化街上，僅有五處散落於周圍街廓，關於這些歷史建物的現況如保存情形、容積移出後的狀況等，都是本次計畫未來預計進行方向。

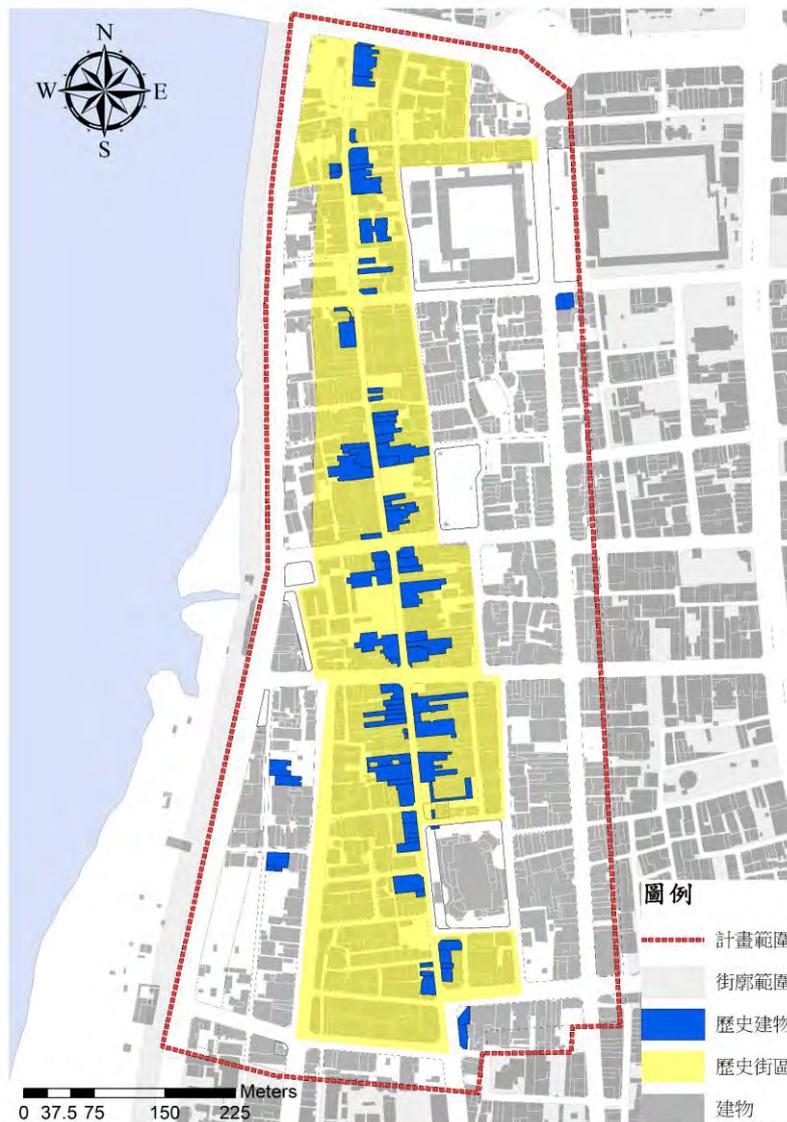


圖23 大稻埕歷史建物與歷史街區分布圖

資料來源：本計畫繪製

## 貳、範圍外具歷史意義之建物

除了計畫範圍內之外，大同區內尚有其他具有故事性的歷史建物與古蹟分布，形塑成此區具有歷史風貌的特色，以下就各位於計畫範圍外之歷史建物進行簡述。

### 一、天馬茶房

天馬茶房是台灣日治時期末年，位於臺北市大稻埕太平町，由詹天馬所創設之著名咖啡廳。原址為台北市太平町三丁目一，現址為台北市南京西路 189 號之南京雙子星大樓，台北法主公廟正對面。

詹天馬為日治時期著名的辯士，臺籍文藝人士常在天馬茶房聚集，暢談抱負、關心政局，並打探中國大陸的情形。二戰後蔣介石受盟軍委託接管臺灣與澎湖，天馬茶房依然是臺北知識文人活動的重要場所。

此處在 1947 年 2 月 27 日，因其門外一名販賣私菸的婦人被臺灣省專賣局臺北分局查緝員以槍托毆打，導致頭破血流昏迷倒地，引起群情激憤，成為臺灣歷史上二二八事件發生的導火線。

### 二、黑美人大酒家

「黑美人大酒家」興建於 1930 年代，位於當時全台最繁華的大稻埕、太平町。牆面是磚造、黑瓦之不燃建材，難得的是四柱三窗的建築體，並保留屋頂山牆裝飾等特點，後門窗也保存清代、日治初期的風貌。

日據時期乃一咖啡廳，乃當時洋式休閒空間之代表物，反映早期台人優雅生活的一面。戰後改為萬里紅酒家，再改為黑美人酒家，直至 1996 年才閉店。它長期是台北最高級酒家，不少名人常在此聚會，其中，二二八事件時，有台灣仕紳聚會。此外，台北富商多在此談判交易，甚至有政商在此協調。

### 三、波麗路西餐廳

波麗路餐廳，為台灣現今僅存最具歷史的西餐廳，成立於西元 1934 年，迄今已七十餘年。波麗路是(Boleron)是法國作曲家拉威爾的一首管弦樂舞曲之名，廖水來以此做為店名，他在 1934 年開設這家以鄉村鴨子飯與精緻西式套餐聞名的西餐廳。波麗路不僅是文學少年喜歡去的地方，當代台灣新美術運動的畫家們無不是常客。

### 四、原建成區公所廳舍

此建物始建於民國 39 年(1950)，原為臺北市建成區公所辦公廳舍，後期因行政區重劃，建成、延平、大同三區合併，改為建成派出所使用迄今，與地方社區關係密切。建物立面以洗石子及瓷磚貼覆，為 3 層樓之平頂建築，具有戰後初期公家機關之形式典範，並位居街廓角地，具都市景觀價值。

### 五、日新國民小學(原日新公學校)紅樓

西元 1917 年(大正 6 年)日本政府設立「大稻埕第二公學校」，為供臺籍學生就讀之學校，西元 1920 年(大正 9 年)第一期校舍完工，西元 1945 年(民國 34 年)改名為「臺北市日新國民學校」，西元 1946 年(民國 35 年)改名為「臺北市建成區日新國民學校」，西元 1968

年（民國 57 年）改名「臺北市建成區日新國民小學」，西元 1990 年改為現今校名「臺北市大同區日新國民小學」。

日新國小的紅樓位於大門口第一樓建築，是目前日新國民小學創校以來唯一留下來的日據時代興建建築物，整棟建築採用紅磚作為主要建材，建築外觀以紅色色調為主。日新國民小學紅樓為日治時期至今義務教育發展史的代表場域之一。紅樓建物前後設有圓拱長廊，為雙走廊之校舍形式，砌磚及細部作法反映當代工程精緻的一面。

#### 六、台灣基督長老教會大稻埕教會

臺灣基督長老教會大稻埕教會位於臺灣臺北市大同區，於民國 2002 年 5 月 28 日公告為直轄市定古蹟。這座教堂是臺北地區僅存的三座建於日治時期的長老教會教堂，亦是三者中興建年代最早者（另外兩座教堂是濟南教會與淡水教會）。

大稻埕教會的前身是「大龍峒禮拜堂」，但禮拜堂後來因為中法戰爭而被憤怒的民眾攻擊毀壞，之後便改於枋隙重建。後來因為教友日增而使空間不敷使用，遂由李春生長老提議並捐地出資興建今天的大稻埕教會，而這座教堂的建築樣式還是李春生前往福建廈門考察當地教會建築後修改而成。

第二次世界大戰後，該教堂又因為老舊及空間不敷使用而有拆除改建之議，而最後決定將建築物指定為古蹟。然而教堂卻遭人僱用怪手於 2002 年 5 月 26 日凌晨 1 時 20 分破壞，造成正立面毀損。後來臺北市文化局進行建築的修復工程，現在已經完成修復工程。

#### 七、臺灣總督府鐵道部(臺北工場)

臺灣總督府交通局鐵道部為三級古蹟，位於臺北市大同區延平北路一段 2 號，其址在清末劉銘傳主政時期即為機器局，製造機械及修理火車。日據初年才改為鐵道部用地，於大正八年(西元 1919 年)建成鐵道部大樓，臺灣光復之後，改為鐵路局。它的創建風格頗為特殊，由於當時多向英國學習鐵路技術，所以採用英國的十九世紀維多利亞時期磚木混合造，形式上承襲自北歐木造建築趣味。如二樓的屋頂及牆體樑露出木樑柱，並施以雕飾，設計者為鐵道部改良課的技師。

96 年 5 月 25 日指定「臺灣總督府交通局鐵道部(廳舍、八角樓男廁、戰時指揮中心、工務室、電源室、食堂)」為國定古蹟，故於 99 年 12 月 21 日修正市定古蹟公告範圍為「臺灣總督府鐵道部（臺北工場）」。

#### 八、新芳春茶行

本建物約創建於 1930 年代，建築地為當時大稻埕地區茶外銷南洋的地點之一，於日治時期專私包種茶的精緻茶，民國 40 年後為財團法人王氏宗親會籌備設立處。建築物為三樓店屋形式，為連續三崁街屋，每崁三小街，水平帶狀女兒牆，屋頂突出三角形山頭，裝飾花草圖樣的泥塑，中間牌樓面退縮作陽台。

本建物結合「茶行」、「烘焙茶工廠」、「倉庫」與「主人住宅」等 4 種空間機能，形成一個完整的茶文化複合體，亦為當時臺北最大的茶工廠，係臺灣、臺北罕見之例，並具建築類型孤例之價值。

## 九、大龍峒保安宮

本廟自泉州同安縣白礁鄉分靈來台，清嘉慶十年（1805）保安宮開始建廟，清道光十年（1830）建成。廟宇包含前、後殿及正殿，平面呈回字型，屋頂使用歇山重簷型式。正殿獨立，為廟宇等級之最高型式。大正六年（1917）大修時，由陳應彬與郭塔兩位名師對場興修，由正殿中線對分，各自發揮木作特色。正殿壁畫為臺南名師潘麗水於民國六十二年（1973）所繪。每年農曆三月十五日為保生大帝神誕，迎神賽會為臺北的民俗盛事。

## 十、清代機器局遺構

機器局的興建是清廷「以夷制夷」的具體表現，並希望以兵工業的自製能力與西方抗衡，台灣首任巡撫劉銘傳因台灣孤懸海外、軍事建設不足、調度緩慢，及提昇個人地位、培植近代化技術人才等原因，積極設立台北機器局，這是第一個遠離中國內地的機器局，也是台灣建省後第一年的軍事建設之一。

台北機器局完成後主要是製作槍礮子彈及修理槍礮，還無能力製造槍械，在邵友濂擴廠之前，槍子的產量只夠平日操練之用，1892（光緒 18）年機器局又置鑄錢機器，開始鑄造五錢、十錢及二十錢的錢幣，同時還兼管鐵路的維修及伐木局，已由最初的軍需工廠轉變為多功能的近代工廠，顯示當時台灣對近代事業需求甚殷。台北機器局在日治初即改設為「台北兵器修理所」擔負台灣全島陸海軍兵器之修理，及各種砲彈小銃丸並藥莢等製造。狹義而言，台灣守備隊之兵器於是得以自給。1900 年砲兵工場正式交接轉由鐵道部使用，稱為台北工場，針對當時廠區及本基地的空間關係作一說明。舊廠區內依據原有功能分區，將南側當作以行政為主的鐵道部使用，北側則為台北工場，但工場南側界線呈彎彎曲曲狀，頗為怪異，是因受限於原有傳統院落建築配置所造成的。至 1909 年台北工場因不敷使用擴建時，只好向東側的空地發展，正式將鐵道部的範圍擴充至塔城街東側。

## 十一、有記茶行

十九世紀後半開始，「南糖北茶」成為台灣外銷的驕傲。北茶說的即是今日「台北大稻埕」一帶，在輝煌的全盛時期，當地聚集了約兩百多家茶行，而「有記名茶」正是當中的代表。有記名茶來自福建安溪產茶世家，目前掌舵的經營者王連源是第四代。他的曾祖父王敬輝於 1890 年在廈門開設「王有記茶莊」，到了 1907 年，因台灣茶葉出口盛行，祖父王孝謹渡海來台開拓市場。著眼大稻埕在當時得淡水河水運之便，因而選定在此落腳。



圖24 歷史街區與具有歷史意義之建物分布圖

資料來源：本計畫繪製

## 參、 小結

被劃定成歷史建物的地主能藉由容積移出得利，在藉此獲得利益的同時，受益者同時也應盡歷史建物保存之責任。從細部計畫劃定之歷史建物分布圖上可以看出歷史建物幾乎分布在迪化街上，但是為何會有兩棟建物分佈在歷史街區外的範圍中，究竟歷史建物指定的邏輯為何，以及建物實際上的歷史價值與故事性是否相等於其可送出容積之價值，本計畫希望在後續的議題研擬中深入的了解這些議題，並且了解大稻埕歷史風貌特定專用區計畫劃設之邏輯，探討此項政策推動的現況以及後續改善方向，例如歷史建物的劃定是否恰當、目前容積移轉送出基地在計畫範圍中分布之區位以及歷史古蹟保存之現況，並且最後希望進一步在後續作為相關政策與法令修改之根據。

此外，除了細部計畫所劃定之歷史街區與建物之外，我們認為現有的計畫範圍外尚有其他具有歷史意義、故事性之歷史建物，形塑成此區具有歷史風貌的特色。且由於過去缺乏地方盤點的過程，以及風貌區的劃定過於草率，難以呈現完整的大稻埕地區。

## 第四節 地方活動

### 一、地方活動簡介

本節呈現的是在大稻埕地區近年來舉辦之活動，了解地方不同團體舉辦什麼活動以影響地方社群、外地旅客對地方的理解或看法？經了解後發現除了霞海城隍廟所主辦的城隍爺繞境，許多活動是以新型態的方式傳遞舊有的傳統文化給更多的在地或外來者，主要目的即是希望在現代的生活方式、思維下延續舊有的記憶。

表10 大稻埕地區活動列表

主辦單位	活動名稱	時間	活動簡介與地方關係
臺北霞海城隍廟	五月十三迎城隍 <sup>1</sup>	農曆 5 月 13 日為城隍爺聖誕遶境日	臺北霞海城隍廟每逢城隍爺聖誕祭典期間(農曆 5 月 6 日至 18 日)，便有絡繹不絕之信眾前往上香與祝賀。期間 5 月 11、12 日兩夜由城隍爺部屬八將等，巡視全境暗訪捉拿妖魔，13 日中午恭請城隍老爺出巡遶境，這時街道擠滿前來的遊客、遊藝團體與信眾，相當熱鬧。 臺北霞海城隍每年的暗訪、遶境活動，自清朝末年以來即以盛大熱鬧而受到關注，也是霞海城隍信仰中最主要並最受注目的活動，為北臺灣一大宗教盛事，號稱北臺第一，與北港的迎媽祖廟會齊名，因而有「北港迎媽祖、臺北迎城隍」，以及「五月十三人看人，迎神賽會甲天下」之喻。
	臺北霞海城隍文化季	每年配合城隍聖誕，舉辦於農曆五月	臺北霞海城隍廟文化季除了五月十三迎城隍活動，還會加入展覽以及傳統戲劇團的表演，讓傳統活動以更多不同的形式展現。
	大稻埕逍遙遊	隔週日早上	民國八十六年年中開始的「大稻埕逍遙遊」，主要是由霞海城隍廟主辦之文史導覽。透過對於歷史文化、建物的認識，讓當地或是外地人對大稻埕有更深刻的了解。
臺北市政府	年貨大街	農曆春節前兩週	並非傳統年慶的年貨大街，是臺北市政府在大稻埕佇立的「迪化街工作室」於 1990 年代打造出來的節慶。主要利用在迪化街辦年貨的意象，結合對台灣人重要的春節買賣活動，吸引人潮來到迪化街採購(張又文，2011)。
巷子內	【布·可能】座談會	2014/8/16	藉由布藝漾畫展展現大稻埕傳統布業另類的發展可能性。面對傳統產業轉型的困境，給予思考及

<sup>1</sup><http://goo.gl/1QASAn>

工作坊 <sup>2</sup>			想像空間，藉由傳統布商業者共同探討未來轉型發展之可能性。
	用五感愛上大稻埕	2014/6/29	邀請在地居民一同用五感來感受大稻埕、愛上大稻埕！品嚐台灣藍鵲茶撲鼻的茶香，看見大稻埕轉角的故事地圖，聽見望春風傳遞的陣陣思情，以及品嚐巷子內美味的傳統辦桌。
	【巷內開講】：我們都在大稻埕生活！	2014/5/26	邀集大稻埕傳統商家與文創社群，藉由交流彼此於大稻埕的在地生活、經營趣事與難題，進而探討大稻埕未來發展願景 <sup>3</sup> 。
	大稻埕攝影聯展：「稻·影」攝影展	2014/5/24-6/1	巷子內工作坊與台科大攝影社共同主辦的「稻·影」攝影展，以「影像」為橋梁，讓在地居民透過「外地人」的眼光，看見家鄉的美 <sup>4</sup> 。
	在地達人講座(二)	2014/5/10	主要有三個目的： 一. 在地環境、歷史、人文、建築、軼事分享與討論 二. 在地志工導覽與溝通技巧研習 三. 歷史照片、巷子內故事徵集
	在地達人講座	2014/4/26	主要有三個目的： 一. 在地環境、歷史、人文、建築、軼事分享與討論 二. 在地志工導覽與溝通技巧研習 三. 歷史照片、巷子內故事徵集
	WHO 說八稻感恩茶會	2014/4/19	輔大文創系學生依大稻埕在地文化做為畢業創作的素材，完成畢業作品。此茶會蘊含「年輕、有創意」的代表—學生，以及「在地文化」的擁有人—店家，之間的交流。
URS <sup>5</sup>	大稻埕歷史街區發展管制計	2014/6/19	邀請四位國際文化資產大師來到大稻埕進行交流，給予現正遇到新舊文化、產業融合問題的大稻埕歷史街區國外的經驗與建議。

<sup>2</sup>與巷子內工作坊舉辦的活動資訊多從其官網取得、整理 <http://www.1314itaiwan.com/index/projects/list>

<sup>3</sup><http://goo.gl/gLYuyY>

<sup>4</sup><http://www.urstaipei.net/archives/13734>

<sup>5</sup>與 URS 相關活動資訊皆從台北村落之聲網站取得、整理 <http://www.urstaipei.net/>

畫 / 地方 與國際觀 點		
「URS 迎 城隍」系 列展覽	2014/05/17- 06/15	此系列展覽正值農曆五月城隍誕辰、迎神賽會之際。URS 基地以迎城隍為題，策劃一系列展覽、講座、工作坊、影像紀錄和表演，以及城隍爺夜巡暗訪街頭導覽、遶境隨隊拍攝等深度體驗行動，增添更多管道可以讓更多人參與到傳統信仰活動。
URS 迪化 街風華再 現	2013/09/15 、 2013/09/19	此活動為「2013 大同區風華再現系列活動」之一。URS44、URS127、URS155 以台灣歌謠為主題分別呈現《搖滾》、《古典》及《抒情》三種類型，以此展現大同區特有之新舊融合特有歷史人文。
大稻埕老 屋新貌： 小藝埕、 民藝埕、 URS44、 URS127、 URS155 導覽	2013/06/09	認識大稻埕老古蹟外的新「創意空間」。如：小藝埕、民藝埕破除了迪化「老街」的印象，新穎的概念融合了傳統藝術之美，開啟了迪化街人文美學的無限可能；URS44、URS127、URS155 是老空間賦予新用途的絕佳典範。
溯源－霞 海城隍之 眾神來保 庇	2013/06/01- 08/25	此特展介紹城隍爺是誰以及一系列城隍廟的人氣神明，讓來訪者能更深刻的認識城隍信仰的由來以及對大稻埕、以至於對臺北市整體發展的重要性。
大稻埕漫 賞	2013/1/19- 2/02	串聯各 URS 基地舉辦結合歷史、文化、設計、與生活創意之活動。提供民眾在「年貨大街」期間更豐富的活動選擇，漫賞大稻埕最道地的產業生活與逐漸興起的新興文化，展現地方的新舊文化融合。
「迎神賽 會大稻埕 」特展	2012/6/16 開 始	此特展，以家將臉譜為特展的核心，介紹「五月十三迎城隍」遶境祈福活動中負責驅邪趕煞的家將，從認識臉譜的展示及互動活動中，讓民眾能體驗陣頭文化，並了解大稻埕霞海城隍祭典更深一層的意涵。
大稻埕歷 史風貌特	2012/12/23	此研討會主要就市府研擬之「大稻埕特定專用區整體發展計畫」，引入容積移轉、都市設計管制以

	定專用區 活化保存 經驗交流 國際研討 會		及風貌重建等理念，計畫執行迄今已逾 12 年，對特定專用區內歷史街區的影響為何？重點著重於大稻埕整體發展回顧與現況，以及國內外聚落保存案例分享。
	URS44 講 座-臺北 市都市計 畫發展下 的大稻埕	2011/11/1	臺北都市更新處與台灣歷史經理學會合作舉辦之討論會，從民間、專家學者、政府不同的角度一起探討大稻埕的整體發展脈絡，重新觀看這幾十年來在臺北都市計畫發展下的大稻埕。
	老臺灣系 列特展 I -大稻埕 常民記憶 - 張才先 生攝影展	2011/05/28- 2011/07/31	將臺灣知名攝影家已故張才先生早期拍攝大稻埕的作品整理展出，並配合本年度霞海城隍爺生日的慶祝活動，重現大稻埕歷史文化記憶與景象。
圓環文化 工作室 <sup>6</sup>	圓環文化 工作室導 覽	一個月舉辦 一到兩次的 導覽	每次導覽依照不同的主題，如，布市、茶行、偶戲館等等，進行地方的導覽。 增加外地與在地民眾對於大稻埕不同文化資源的了解。
其他	老舊社區 整體規劃 —萬華大 同委託專 業服務案 所舉辦之 社區訪 談、社區 工作坊和 「心對 談」	從 2012 年開 始	該計畫進行了多場地方代表與代表間的工作坊，並於 2014/3/16 舉辦「心對談」活動，該活動以世界咖啡館的形式舉辦，開放民眾自由參與，一同討論大同區的地方議題和願景。

資料來源：本計畫整理

<sup>6</sup>資料來源：<http://ok.writers.idv.tw/>

#### 肆、 小結

經過本節之資料整理後，可以發現目前在大稻埕區域中舉辦的相關活動除了傳統節慶，其他多強調舊有記憶的保存，較少著墨於地方社群與組織之間的交流互動，然而隨著現有的議題與困境日益嚴重，若能透過相關類似的活動，進行在地的溝通，方能了解不同群體對於地方認知的差距與發展期望的落差。

本計畫認為找出吸引不同群體的誘因，可以在未來強化與吸引該區域中不同社群之間溝通與互動的強度。透過活動與相關計畫了解能夠吸引不同背景與價值觀之群眾參與相關討論的誘因與焦點。

## 第五節 地方組織

### 壹、地方組織簡介

此部分旨在呈現在研究範圍內的主要地方社群。而社群分類方式依照其社會背景總共分為八個社群，分別為：社區發展協會、傳統產業商家、文創商家、地方文史工作者與第三部門、地方行政管理機構以及近年臺北市都市更新處推動的都市再生前進基地、祭祀組織與基金會。

各個社群分別有其代表性，並且對地方有不同的認知和意識。我們希望藉由上述五類分類方式個別討論群體對於空間的認知與發展歷程的理解，例如大稻埕這個空間對於代表高產值、傳統文化產業的批發商，與代表新進文化的文創商家具有什麼意涵？提供的發展機會或是限制與衝擊為何？藉由了解地方對社群的意義，重新認識大稻埕。

此外，在大稻埕歷史街區主要活動的社群可簡單區分為地主與承租戶兩種角色，地主期望透過都是更新以增加土地價值，承租戶則希望維持現況並保持原有的經營或居住型態。

地主與承租戶會基於不同的背景、組織成各種地方團體，諸如社區發展協會、商業同業公會、祭祀組織或宗親會等(如下表)，另包含一些基金會推動社區發展事務，當中的地主會與承租戶混雜地方參與各種地方組織，然而因地方團體對空間規劃多無合作機制，在地方活動舉辦時也常發生同時舉辦、競合的情形。更由於缺乏主導地方保存事業的團體組織，導致地方社群對歷史街區的保存制度缺乏實質影響力，形成地方爭奪資源，卻無法凝聚社區共識之散沙(劉乃瑄，2006)。

表11 大稻埕主要之地方組織

類型	代表團體/社群	社群特色	與本計畫之相關議題
社區發展協會	南芳社區發展協會	社區事務之了解	現行社區發展的現況可從社區發展協會得知
	大稻埕社區發展協會		
	永樂社區發展協會		
傳統產業公會	台北市茶商業同業公會	社群對批發產業特性、對地方的影響熟知。	就地方傳統產業目前的情況、產業的空間分布或是對地方的情感做進一步的了解。
	南北雜貨商業同業公會		
	台北市中藥商業同業公會		
	台北市布商業同業公會		
文創商家(代表)	蘑菇	大稻埕區域內的新興產業代表，與傳統批發產業相反，試圖培養地方新產業文化。	了解此計畫範圍內提供給文創商家什麼機會及目前遭遇到的困境為何。
	印花樂		
	尊廚		
	民藝埕		
地方工作者第三部門	白啟峰文史工作室	對於地方發展的歷史、空間脈絡具了解之社群。	過去的發展歷程如何影響現在的發展？而現在的文化保存或發展又有什麼議題？
	台北市社區營造中心		
	台灣歷史協會		
	巷子內工作坊		
里辦公室	大有里	了解地方發展現況之官方部門。	地方現今發展現況，像是空屋、發展衝突等議題。
	永樂里		
	南芳里		
URS	URS44 大稻埕故事工坊	利用傳統的歷史空間，發展新的地方可能性。	除了保留了歷史空間，urs 又有什麼樣的新的影響？激起什麼地方意識？
	URS127 設計公店		
	URS155 大稻埕城市書院		
祭祀組織	大稻埕霞海城隍廟祭典委員會	管理地方信仰之社群	瞭解現今與祭祀相關組織如何保持或激發地方信仰對地方發展的影響力。
	法主公管理委員會		
基金會	鄭民俗文化基金會	對地方文化及社會福利具備相關認知的社群	可藉由基金會瞭解地區社會福利議題。
	吳振芳文化基金會		
	旺旺文教基金會		
	大稻埕扶輪社		

資料來源：劉乃瑄(2006)；皓宇工程顧問股份有限公司(2013)；本計畫整理

## 貳、 地方社群缺乏聯繫

經由訪談，我們從受訪者口中了解地方社群在大稻埕的空間下，對地方各自有各自的想像與看法，而這些想法他們是沒有整合的。

*現在最麻煩的點，是因為這裡有很多社群，每個人都是在做他想做和他擅長的領域，那合作這一塊就變得很困難。你看現在民藝埕好了，他有自己的想法，那就他自己在做嘛。那政府的urs，他們也在更新處的想法之下，每個有它不同的定位嘛。那每個urs也有不同的經營者，它的走向就不一樣啦，那又有像我們這種，不是官方的，又有一些，在地的...年輕人他們有自己要做的事情。等於說每個人都有每個人要做的事情。*

而透過容積移轉制度作為維護歷史街區的手法，進行過程中也沒有交由同一個開發商或機構處理，每個都是個體戶與個別的開發商談。這樣的過程沒有提供將街區保存一開始的目的與想法融入容移機制，傳達給民眾了解的機會。並且使得整條迪化街因為容移機制相當混亂。

*沒有整條街談啦，你這間喜歡給哪個做，你們自己去談啦，自己去建，都是一間一間處理，所以10年內在這裡一直亂。假如大家一起處理喔，時間不會拖這麼長。以前喔兩三年前，不是這間就是那間一間一間一直建。建商地主和都發局他們三方一直溝通協調。側巷居民沒有討論，都是乖乖給他做這樣。*

## 參、 小結

在本節中，本計畫條列整理出在大稻埕地區之相關發展組織與社群，並挑選其中幾個社群代表進行訪談，了解在容積移轉制度與計畫實際推行實施後，該制度與計畫對於當地的影響，並透過不同背景的組織團體作為切入角度，實際了解與觸及欲探討議題的核心。

而本計畫發現，地方社群缺乏聯繫，雖然對大稻埕這個地方都有願景與想像，卻沒有溝通，離達成共識還有段距離，也造成了大稻埕地區的議題難以解決，未來若需要進一步的討論相關議題，或是得到多贏的結果，則必須達成溝通風氣的凝聚，並進行溝通機制的制度化。

## 第六節 容積移轉送出基地現況

### 壹、 現況調查

本節講述大稻埕特專區中，申請容積移轉送出建物的分布與其保存的現況。容積移轉送出基地以下列為限：(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，如下圖 29。經調查，現行約兩百多筆容積移轉案件通過，多集中於迪化街一段兩旁，以及南段民樂街 2 號至 46 號。多數建物皆有維護，但仍有零星的建築申請容積移轉後沒有維護。如圖 30。



圖25 容積移轉送出基地分布圖

資料來源：本計畫繪製



民生西路 362 巷內迪化街一段與民權西路交叉口



迪化街一段上延平北路二段 272 巷內

圖26 容積移轉申請後未維護之建物

資料來源：本計畫拍攝

## 貳、 小結

雖然區內容積送出基地多數有進行維護，但仍有些許漏網之魚。我們在實地探訪後發現作為容積送出基地的建物有些營建工程停擺已久，顯然在歷史建物的維護保存方面並沒有完全落實。另外，容積移轉送出基地的劃設是依據歷史街區與歷史建物，此範圍劃設依據是否合理恰當，也是本計畫欲探討的重點。

## 第七節 規劃地區房屋現況

### 壹、 現況調查

本節講述大稻埕特專區中，根據台北市地價調查用建築改良物耐用經濟年數為主，必要時以物理耐用年數輔助判定，將現況因功能或效益衰退至不值得使用(經濟耐用年數)或建物因自然耗損、外力破壞至結構脆弱不堪之建築物分布位置，紀錄並繪製其分布圖。在我們小組成員走訪後我們發現許多看似窳漏之房屋還是有人在使用例如在延平北路二段以及迪化街一段上，當我們拿起相機拍攝房屋外觀時，住戶不時露出厭惡的眼神對著小組的成員，而也有為數不少僅剩立面的建築，其內部殘破不堪，雜草叢生的情況例如在安西街 76 號、延平北路二段 272 巷 17 號等。而實地走訪後整理如下表所示。

表12 窳陋房屋整理表

				
延平北路二段 272 巷	延平北路二段 272 巷	延平北路二段 272 巷	延平北路二段 272 巷	延平北路二段 272 巷
				
延平北路二段 272 巷	延平北路二段 272 巷	安西街 17 號	安西街	安西街
				
安西街	安西街	環河北路一段 413 巷	迪化街一段 280 巷	迪化街一段 312 巷

				
迪化街一段 312 巷	迪化街一段 312 巷	迪化街一段 312 巷	安西街	民樂街
				
南京西路 340 號	南京西路 444 號	南京西路 446 號	南京西路 448 號	歸綏街 303 巷
				
南京西路	南京西路	歸綏街 303 巷	歸綏街 303 巷	

資料來源：本計畫拍攝；本計畫整理



圖27 大稻埕地區窳陋房屋分布圖

資料來源：本計畫繪製

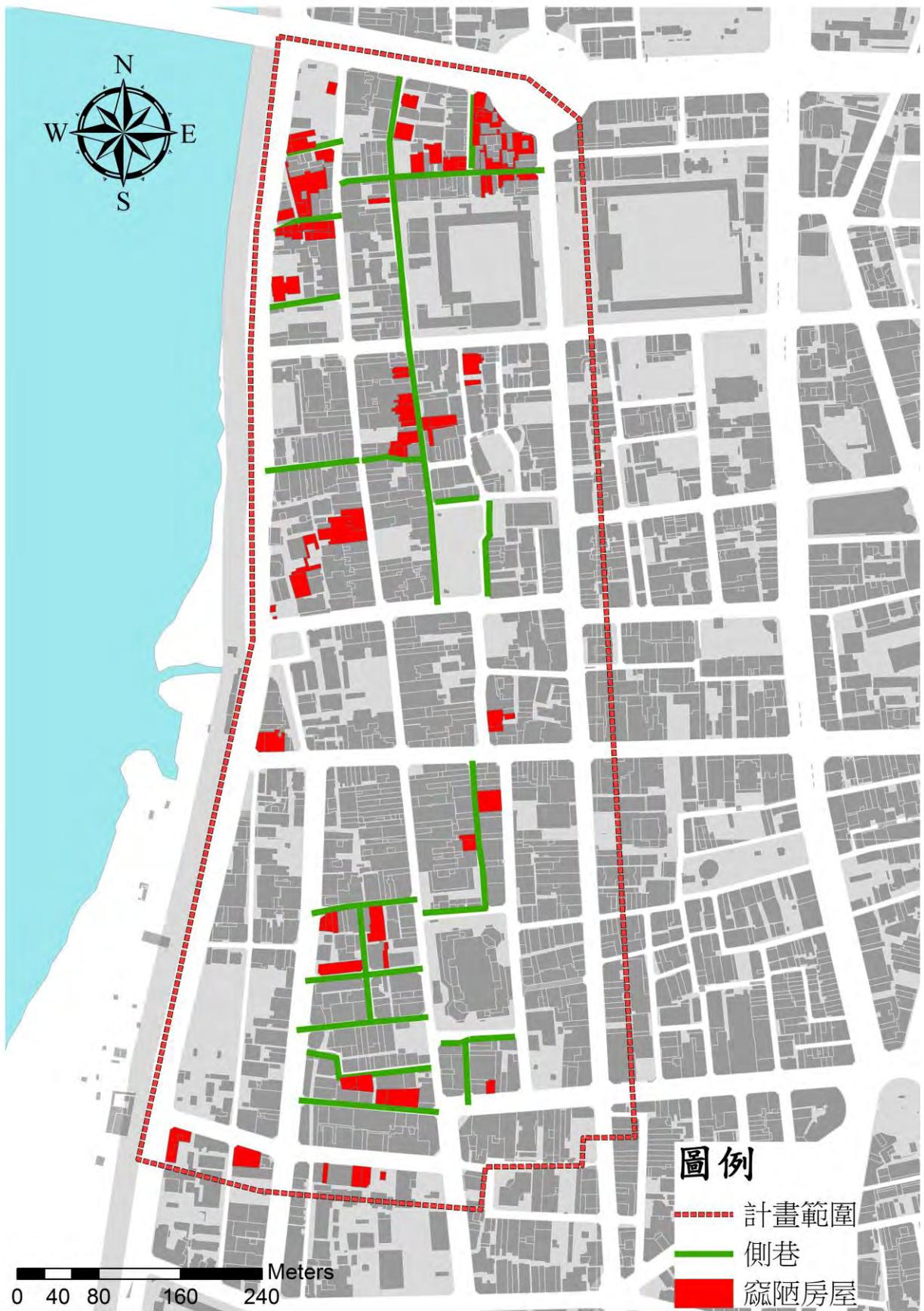


圖28 窳陋房屋與側巷分布圖

資料來源：本計畫繪製

## 貳、 小結

房屋現況較差多集中在側巷部分，而這問題使我們好奇，既然都在歷史街區可以容積移轉的區域，那為什麼居民與其閒置並任其毀壞不對建築物作維護？這是否也導致歷史街區沒有整體的歷史風貌？在文獻資料的閱讀中我們發現其中的限制如下：

商業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下表規定，且容積率不得超過其面臨最寬路寬度（以公尺計）乘以百分之五十之積數，未達三〇〇%者，以三〇〇%計。

表13 臺北市土地使用分區管制自治條例第二十五條

商業區種別	建蔽率	容積率
第一種	五五%	三六〇%
第二種	六五%	六三〇%
第三種	六五%	五六〇%
第四種	七五%	八〇〇%

資料來源：臺北市土地使用分區管制自治條例

前項建築基地如臨接最寬道路之面寬達五公尺以上，其基地範圍內以十五倍面寬為周長所圍成之最大面積，得以最寬道路計算容積率，其餘部分或面臨最寬道路未達五公尺者，以次寬道路比照前述劃分方式計算容積率，並依此類推；但無法包含於本項劃分方式之範圍內或臨接道路面寬均未達五公尺者，其容積率以三〇〇%計。

在大稻埕歷史風貌特定區中除了臨迪化街及安西街之建築基地另予規定外，歷史街區範圍內容積率不得超過上述之規定，許多側巷位屬狹小巷道，土地、房屋所有人經過試算後可移出容積不足以支付維護建物之費用，因此缺乏維護之誘因。而這對於整個歷史街區風貌會造成落差，那要如何去修補這落差，這些議題本計畫將在後續策略會去提出本規劃小組的看法與建議。

## 第四章 議題分析

在本章中，將以第三章二手資料分析為基礎進行疊圖，並參考訪結果將不同面向的資料將以整合並研擬出大稻埕地區的議題，後續的章節則會針對各議題擬定策略。第一節的疊圖首先是以大稻埕地區的遶境活動與各種產業類別相疊合，期望探討各產業類別與此地歷史紋理結合的狀況。接著，為了檢視容積移轉制度在大稻埕歷史風貌特定專用區運行的結果與檢討，為了得知地主再藉由容積移轉獲利時，是否善盡歷史建物保存維護的職責，因此將容積送出基地與屋況窳陋的建物進行疊合。第二節則是參考現況資料、疊圖分析與訪談結果所研擬出的議題與對應法規，期望在後續策略提出時得以對制度本身進行檢討並提出建議。

### 第一節 議題整理

在整合了基地現況、疊圖分析與訪談結果之後，本計畫在此節研擬出三大類議題、分別為計畫範圍劃設檢討、容積移轉制度檢討與缺乏溝通機制。下表為各類議題內容、對應計畫與法規整理，本計畫期望在後續策略擬定時，可藉由相關計畫與法令的檢討，將策略內容制度化並提出修正建議。本節將會對各類議題內容進行詳細說明。

表14 議題內容與對應計畫法令整理表

議題	內容	相關計畫與法令
大稻埕歷史風貌特定專用區計畫範圍劃設之合適性	計畫範圍劃設之適宜性與歷史考證不足	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 都市計畫定期通盤檢討實施辦法(內政部 100.1.6 台內營字第 0990810923 號令修正)</li> <li>● 臺北市都市計畫施行自治條例(中華民國 100 年 7 月 22 日府法三字第 1003230680 號令修正公布名稱及全文四十一條)</li> <li>● 大稻埕歷史風貌特定專用區主要計畫(89.01.27 府都四字第 8900475800 號)</li> <li>● 大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫(89.01.27 府都四字第 8900475801 號)</li> <li>● 大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點(第九條)</li> <li>● 臺北市容積移轉審查許可自治條例(第三類，都市計畫書內之規定) 都市設計:</li> <li>● (大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫，附件一)</li> <li>● 臺北市都市更新自治條例</li> </ul>
側巷受限	主要街道與側巷發展落差	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫—土地使用分區管制</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 臺北市土地使用分區管制自治條例 § 25</li> <li>● 平均地權條例 §46</li> <li>● 平均地權條例施行細則 §23、24</li> </ul>
缺乏溝通 機制	社群間缺乏溝通管道	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 都市計畫 §26</li> <li>● 都市計畫定期通盤檢討實施辦法 §13</li> </ul>
	地方保存意識不足	

資料來源：本計畫整理

## 第二節 議題脈絡

### 壹、計畫範圍之合理性不足

經過本計畫實地勘查與二手文獻資料之分析，本計畫發今日《大稻埕歷史風貌特定專用區計畫》之範圍劃定、古蹟的指認與歷史建物的登錄實際上在劃定之初可能即存在計畫邏輯與合理性之疑問，而這個議題在訪談的過程中實際上也多次被提及。

透過本計畫之現況分析，無論從不同層面，例如傳統廟宇的分佈、宗教活動的路線與範圍、或是計畫周邊之交通路線等，在分析中無法很明確的瞭解計畫範圍劃設之邏輯與目的。然而，計畫範圍的劃設牽涉到的並不單純只是計畫書圖上的實際規範之管制範圍與對象，同時也牽涉到容積移轉制度的受益者與受限制的單位，但是在未明確考量在不同受益者及權利受損者的回饋與補償機制下，貿然施行可能導致後續計畫財務的失衡並且引起更多的民怨；除此之外，當經濟發展活力受到範圍箝制卻未實踐歷史建物與街區的保存時，計畫的實踐既未營造出街區之文化氛圍，又無法吸引人潮與活動進而成為當地人口的推力，導致人口外流甚至地方發展衰退。在這樣的情況下，計畫範圍的劃設反而成為了限制發展的枷鎖。因此本計畫在訪談問卷的擬定中希望能夠深入了解來自不同背景的受訪者對於計畫範圍劃設與古蹟歷史建物指認登錄的看法，並在後續藉由實質規範的檢視討論後續可行的解套策略與方向。

在目前計畫區內歷史建物的認定存在著很大的問題，從一開始就有很多所有權人不願配合考證而使得目前許多具有歷史及故事性的歷史建物不在都市設計管制要點的規範範圍內；同時也有許多所有權人因害怕在後續的修復工程受到嚴格的限制，而無法負荷維修成本不願意登錄歷史建物。為了確認本計畫在現況分析及相關文獻蒐集中得到的結果，配合來自不同背景的受訪者進行訪談。例如，在當地成長的受訪者認為目前大稻埕歷史風貌特定專用區的界線穿過延平北路，規範的落差使得延平北路道路雙邊街貌地景存在落差，缺乏地貌的整體性發展策略；除此之外，在計畫範圍外仍有許多具有當代歷史故事與當代特色的建物與街景也因為規範的缺漏而逐漸消失，例如延平北路二段上的黑美人酒家、波麗露餐廳等具有歷史故事的建築，在當時也沒有被劃入計畫範圍，實屬可惜。而除了計畫範圍之劃設外，古蹟與歷史建物的判定同時也存在很大的問題，並且指出在當時只是學者隨意帶一批學生進去大稻埕，未經詳細地考證便隨意劃設區域與指認歷史建物，使得歷史建物的指認只是單純地從建築外表評斷。

但實際參與劃設的專業者認為，在當時迪化街工作室的文史工作者實際上在從事計畫範圍劃設與指認的工作實，在實作上是有很大的困難和限制。尤其「保存」的意義在當時等同於限制關係人私有財產的發展權利，因此，當計畫範圍劃得越大，便存在越多利害關係人，並且帶來更大的反彈。而歷史建物指認，雖然現在的社會風氣看這件事並沒有這麼困難，甚至是具有足夠的誘因吸引利害相關人投入保存的程序，然而在當時由於反對保存的聲浪依舊很大，在實際考察時會遭到居民的反對和攻擊而無法進入建築物內，因此指認與登錄的條件在無法進入建物與詳細觀察的情況下，文史工作只能憑建築外觀判斷。

在這樣的情況下，目前特定專用區計畫雖然確保了迪化街主街兩側的建築立面與分部周邊的部分歷史建物。但在目前計畫範圍中，大部分位處於側巷區域之建物由於臺北市土地使

用分區管制條例的限制，使得所有權人完全沒有誘因參與街區建物的修復及復原。而在主街周邊的歷史建物，由於可以完全移轉在特定區計畫使用分區中所規範的容積，同時也得持續的營運原有的商業型態；加上在目前的制度下，歷史街區範圍及建物之容積可以移轉到大同區外的指定接收區與非指定接收區，古蹟及其定著土地更是可以移轉到臺北市任一處可以建築土地，在這樣的情況下，擁有迪化街主街建物及其附著土地之所有權人更是特定區計畫中最大的獲利者。因此，過去範圍劃設上的缺失成為今日大稻埕特定專用區發展現況之重要議題，大部分受訪者認為特定專用區之範圍應重新考證，並且重新劃設計畫範圍，俾利於大稻埕歷史風貌特定專用區計畫目標之實踐與計畫精神之落實。

除此之外，透過上文所述，現行的制度與範圍界定除了使得在計畫範圍內不同土地區位的權屬人從一開始就沒有共同的誘因，從一開始就無法使得當地群眾共同投入歷史街區的營造與凝聚保存文化之共識，且現行容積移轉的規範更是無法考量接收基地周邊可能遭受的環境影響，在可以同時操作容積獎勵相關制度的情況下，可能引入過多容積，使得當地整體街景失序、公共設施服務水準降低，並進一步造成整體環境品質惡化。

## 貳、 歷史街區中景觀不一致

由現況分析中我們發現，現況較差之建築物，多集中在側巷部分。而這問題使我們好奇，因為這些建築物也同樣位在歷史街區中，屬於容積移轉送出基地的區域。那為什麼居民與其將建築物任其閒置、毀壞而不去對建築物作維護？使得歷史街區風貌、景觀落差甚距。

從訪談中可以發現，屬於容積送出基地的歷史街區除了迪化街與安西街不受土地分區管制辦法第 25 條規範外，其餘歷史街區則必須受到規範。同時公告現值與市場價格落差甚距，使得民眾在(歷史街區側巷)改建或是歷史建物維護時缺乏誘因。

側巷內建築受「臺北市土地使用分區管制自治條例」限制，其容積率僅有面前道路寬 50% 積數，扣除建築物已使用之容積，所能移出之剩餘容積，加上需支付停車代金等相關規費，造成了側巷民眾在歷史建物維護時缺乏誘因，甚至其價值不足支付建築修繕維護費用，導致目前側巷內建物多閒置並任其毀壞。而大稻埕歷史風貌特定區中，有特別針對臨迪化街與安西街之建築基地另於規定外，而其餘歷史街區範圍內卻尚未進行放寬。大稻埕歷史風貌特定專用區之土地容積移轉「價值」計算如下式：

容積移轉價值=(土地面積×容積率-設計容積) ×土地公告現值

下表分別模擬主街與側巷容積操作過程(分別為受到限制以及未受道限制):

表15 主要街道未受到限制之情況

北市大同區迪化一小段案容積操作分析(不受管制)	
坐落地點	台北市大同區延平北路二段00號
土地地號	迪化一小段00地號等00筆土地
使用分區	特專二
基地面積	412 平方公尺
建蔽率	80%
容積率	560%
基準容積	2307.2 平方公尺
現有建物面積	659.2 平方公尺(兩層樓)
可移出容積	1648 平方公尺(=2307.20-659.20)
移出當時公告現值	39.33 萬元 /平方公尺
可移出總公告現值	64807.6 萬元
移出成數	65%
實際移出售價	42124.94 萬元
修護費用	7976.32 萬元 造價+操作費用
容積操作損益	34148.62 萬元 (=42,124.94-7,976.32)

資料來源:內政部地政司、宇謙建設、王凱弘(2007)

表16 側巷受限之操作情況

北市大同區延平段二小段 容積操作分析(受限)	
坐落地點	台北市大同區延平北路二段 272 巷
土地地號	延平段二小段(0264)0584-0000 地號
使用分區	特專二
基地面積	120 平方公尺
建蔽率	80%
容積率	300%(臨路寬度 X50%之積)
基準容積	360 平方公尺
現有建物面積	192 平方公尺(兩層樓)
可移出容積	168 平方公尺
移出當時公告現值	11.9 萬元 (99 年)
可移出總公告現值	1999.2 萬元
移出成數	100%

實際移出售價	1999.2 萬元
修護費用	2372 萬元 造價+操作費用
容積操作損益	-372.8 萬元

資料來源:內政部地政司、宇謙建設、王凱弘(2007)

表17 側巷不受限之操作情況

北市大同區延平段二小段 容積操作分析(未受限)	
坐落地點	台北市大同區延平北路二段 272 巷
土地地號	延平段二小段(0264)0584-0000 地號
使用分區	特專二
基地面積	120 平方公尺
建蔽率	80%
容積率	560%
基準容積	672 平方公尺
現有建物面積	192 平方公尺(兩層樓)
可移出容積	480 平方公尺
移出當時公告現值	11.9 萬元 (99 年)
可移出總公告現值	5712 萬元
移出成數	100%
實際移出售價	5712 萬元
修護費用	2372 萬元 造價+操作費用
容積操作損益	3340 萬元

資料來源:內政部地政司、宇謙建設、王凱弘(2007)

從上述四類模擬操作分析表中，我們可以看出，除了容積率對於容積移轉價值扮演關鍵角色，我們也發現主要街道與側巷公告現值差距甚大也是影響容積移轉價值的關鍵因素。而從側巷受限之操作情況表來看，在受到土地使用管制之情形下，側巷居民若實際操作容積移轉案，操作損失達 372 萬。使得民眾在(歷史街區側巷)改建或是歷史建物維護時缺乏誘因。

下圖為在歷史街區中目前受限範圍與房屋現況疊圖。藉由此圖更可印證本計畫在現況分析與田野調查中發現的議題。本計畫在後續章結將提出議題改善策略。

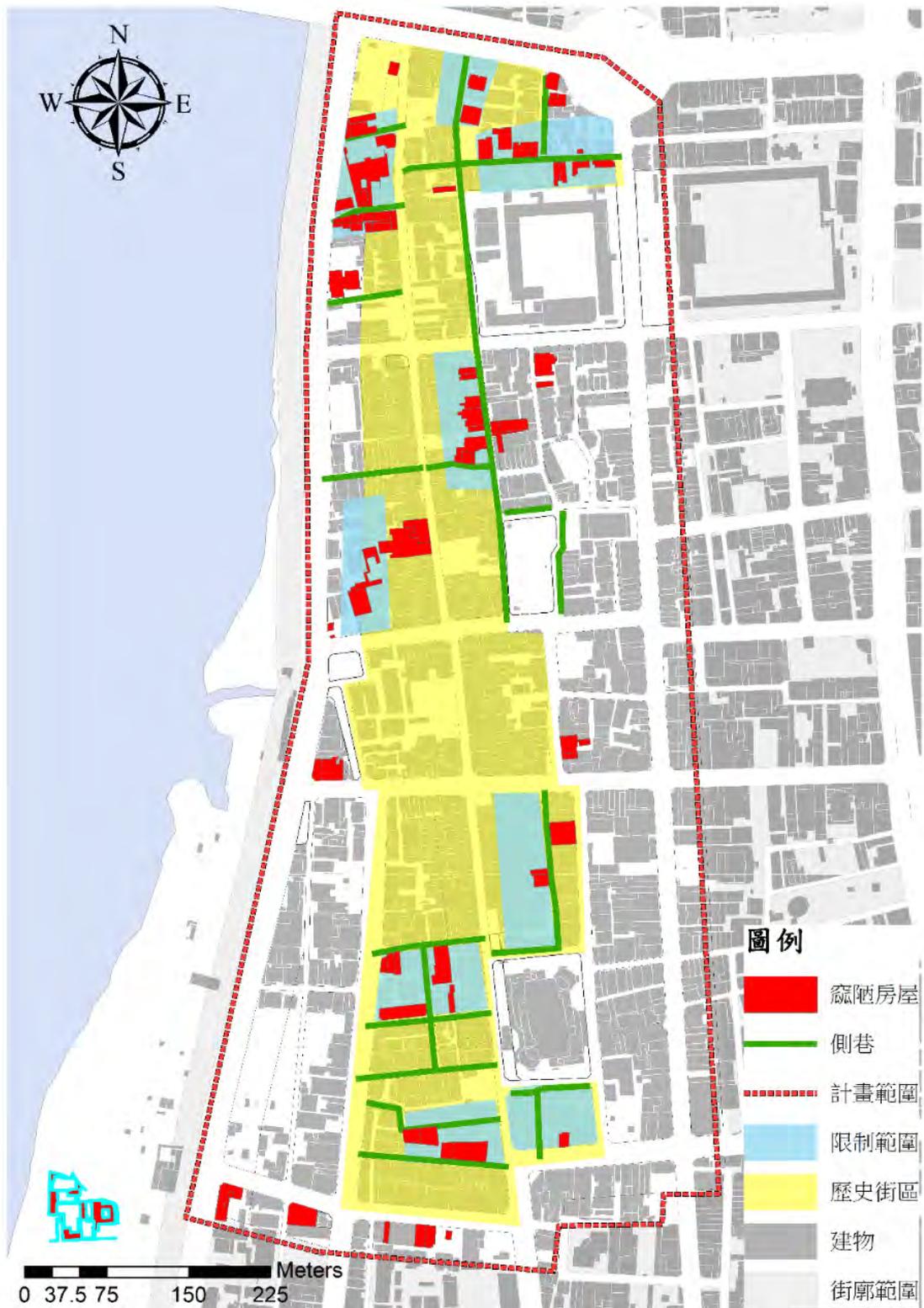


圖29 歷史街區中目前受限範圍與房屋現況疊圖

資料來源：本計畫繪製

## 參、 缺乏溝通機制

從二手資料分析與訪談結果中，我們辨識出大稻埕地區存有社群之間缺乏溝通管道與歷史保存意識並未完全深植人心的兩個問題，因此，本規劃團隊將此歸納為當地缺乏溝通機制的的原因。

### 一、社群之間缺乏溝通管道

大稻埕裡的社群很多，根據受訪結果我們大概可以依兩個不同的角度分類此處的社群，一是產業，二是居民可進行容積移轉與否。產業部分，可分為傳統產業社群以及文創產業社群。傳統產業和文創產業所面臨的相同困境為地方店租過高，若自身並未擁有房產的店家，在大稻埕便會面臨產值低但營業成本過高的情形。但除此之外，兩方所面臨的問題和客群皆不同。傳統產業面臨轉型與否的困難，而文創產業則面臨是否能夠成功在大稻埕群聚，吸引更多客群，增加更多產值。由產業所分類出的社群，彼此並非對立的，例如文創商家的產品或材料常常取材於當地傳統產業。然而彼此間卻因為各自有各自的困難和希望達到的目標，對於溝通和互相了解的意願不高，而成為兩方相當異質之代表社群。另外，容積移轉的部分，因為歷史街區劃設與歷史建築的指定，將社群分為兩類人，一類是可以移轉一類是無法移轉。而無法移轉的部分又分為兩類社群，如前述，就可移轉的容積多寡，可分為主街上可移較多容積之社群，以及側巷容積移轉後沒有利益之民眾。

### 二、歷史保存意識不足

過去，容積移轉制度所做的僅是在補償地方居民利益的缺失，以達到硬體上的保存。但特定區計畫實施 14 年餘，仍缺乏地方對於歷史保存意識。容積移轉制度並未激起民眾對於歷史保存的認同，並未讓民眾意識到他們保存下來的是整個台北或台灣的資產，而非只是私人利益的保存。由某位受訪者的口中可得知，「歷史保存」其實是外地人的想法，就在地人的角度，實則妨礙經濟發展：「以前劃設的時候當然是沒有被劃設(進範圍)的比較好，因為這樣你才可以改建啊！有一群人去推動歷史建物，那些反對道路拓寬的人都不管當地居民的死活，明明不是當地的人卻在那邊湊熱鬧。那個時候對當地的人來說保留當然不好，街區道路只有八公尺寬，要進不能進要出不能出，我認為這邊很大的問題是交通啦，交通要用好！大稻埕以前會起來也是因為以前交通。另外就是大稻埕重新做起來，讓越來越多人來。」。在地人的思考角度是相當利益導向的，但也不能否認，所謂的歷史文化保存意識，是我們外人去主張該由當地人去建立起來的。

除了地方居民外，在特定專用區劃設與實施時，專業者也沒有查覺到地方活動與軟體重要，如其中一位受訪者所說：「過往北街大稻埕的傳統特色的工藝的店，那些匠師沒有透過一些機制去保存下來，或傳承，這也是一個很遺憾的，因為當時整個計畫都是偏硬體的。」

另一位受訪者也認為，在民眾缺乏對地方認同和自明性的情況下，地方發展與管制最終將訴諸於回歸市場機制。所謂的歷史保存可達到之公共利益究竟是什麼，過於模糊，只好利用私人利益的誘導以達到有效率的管制效果。

地方不同的社群他們所遇到的問題，像是產業的興衰沒落，或是容積移轉機制帶來的不公平，都與地方保存意識沒有絕對的關係。然而，地方居民的困境若能透過彼此溝通、交流，找到解決的辦法，社區意識便會增強，往後才能由地方自主決定地方事務或是地方地景。

溝通與交流的理念也尚未完全落實，現行大稻埕的溝通機制皆由地方專業者在進行建構，然而溝通機制的建立在此遇到了幾個問題。首先，過去政府已經失去民眾的信任。另外，地方需要足夠輩分和名譽的人出現，整合地方。而其中一位受訪者則強調政府在地方建構溝通平台的潛能和應當角色：「所以我覺得，這個政府可以出面整合。…。他光是在這個街上有 4 間 URS 欸，你幾乎是最大地主最大的房東了，那就像我覺得說，怎麼讓居民自我來...他有這個意識，是不是政府你要有策略，那你這個策略，你上位的目標是要幹嘛嘛，你的目標假如就是要讓居民有這個意識，那你 4 間的目標不就很清楚了嗎，我覺得這樣就有很清楚的目標和想法嘛。」

因此地方社群溝通的理念推廣，若可以由政府部門開始，建立起穩定、大家都可以接受並且涵蓋不同利益討論，對於提升地方討論「公共利益」、「地方管理機制」有相當的助益。

## 第五章 議題改善策略

### 第一節 計畫範圍調整策略

在大稻埕歷史風貌特定專用區主要計畫中所闡釋，該計畫書中之目標為「促進地區整體在發展」與「保存歷史街區聚落」。透過兩個目標可以發現，特定區計畫最主要的目標也就是平衡大稻埕區域後續的發展與傳統紋理的保留。因此，如何去界定整體計畫之範圍，哪些建物或街景具有保存之價值應視為後續通盤檢討之重要課題。

#### 策略一：檢討現行計畫範圍，重新考量計畫範圍劃設之條件

根據本計畫現況分析之結果以及參考當地人民(包含利害關係人、容積移轉制度經手者與文史工作室等)之建議，本計畫認為在後續通盤檢討辦理過程中，應優先處理計畫範圍劃設之課題，並且重新考量計畫範圍劃設之條件。建議參照本計畫所建議的考量要素作為範圍變更的參考項目，列舉如下：

##### 1. 過往歷史範圍與當代歷史背景考證

在後續通盤檢討變更計畫範圍時，應配合專家學者對於清領、日治時期與光復後至今的都市紋理脈絡的考證，例如日治時期之聚落分布考證、市街圖或是台灣堡圖等，或是進一步與中研院百年歷史地圖系統配合對照考證。

除了專家學者的考證外，計畫範圍檢討也應蒐集民間對於大稻埕區域範圍的口述歷史配合，目前的計畫中並未明確規範專家學者的背景組成，但是根據本研究與曾經參與計畫範圍考察的專業規劃者以及在地深耕的文史工作者訪談時，發現當時考證的專家學者背景多以空間專業者為主，歷史及社會研究專業的學者所佔之比例較少。

因此，本計畫建議在針對都市脈絡與歷史紋理考察的程序中，應至少有三分之二以上的歷史及社會研究專業背景之學者，以確保歷史考證之真實性與專業性。

##### 2. 都市更新地區與單元

其次，計畫範圍的調整除了配合歷史考證外，也應參照臺北市都市更新處所公布的都市更新地區。由於在大稻埕歷史風貌特定專用區計畫擬定時，容積送出基地的考量優先以臺北市都市計畫區待發展的地區為優先考量的區位。但這些接收基地在可以同時操作容積獎勵相關制度的情況下，有部分引入過多容積，造成都市地景失序、公共設施服務水準降低，使得環境水準下降(徐燕興&丁育群，2010)。

除此之外，本計畫認為在調整計畫範圍的同時，也應限縮容積接收基地之範圍並與計畫範圍同步，一方面避免造成其他地區的容積失衡；另一方面將經濟發展的活力重新引導回計

畫範圍內，而送出基地的規範在下文中也會提出另外的建議。藉此落實古蹟維護，同時帶動計畫範圍中經濟發展與發展能量。

依據上述歷史考證項目之一：日治時期聚落分布範圍與口述歷史範圍，與目前臺北市都市更新處公布之都市更新地區與都市更新基地，這兩項條件劃設本計畫劃設的大稻埕特定專用區範圍。

現今大稻埕特專區文化資產包含清代與日治時期的建築形態，以及根據大稻埕之歷史發展，本計畫藉由臺北百年歷史地圖系統中日治時期 1940 年代之台北市圖，了解當代實際的聚落分布範圍，本計畫將其範圍整理繪製並與 2007 年臺北市街廓圖套疊。發現當代聚落分布於下述範圍中：北端由民族西路開始，右臨延平北路三段，往南至民權西路，右端擴張至承德路一段二段，南接鄭州路。

下圖為計畫範圍檢討之疊圖示意圖。歷史考證疊圖分析依序為：一、1898 年的日治 1/20,000 台灣堡圖；二、1921 年的日治 1/20,000 台灣堡圖；三、1940 年的臺北市圖。藉由歷史地圖的比較。範圍的最南端一直是以過往臺北城門為界，範圍大致上為今日的鄭州路，透過聚落範圍的變化可以發現大稻埕聚落不斷的向東方擴張，也就是往承德路之方向擴張聚落範圍，而範圍北端則是一直並未超過民族西路。

疊圖依序為：一、1898 年的日治 1/20,000 台灣堡圖；二、1921 年的日治 1/20,000 台灣堡圖；三、1940 年的臺北市圖。

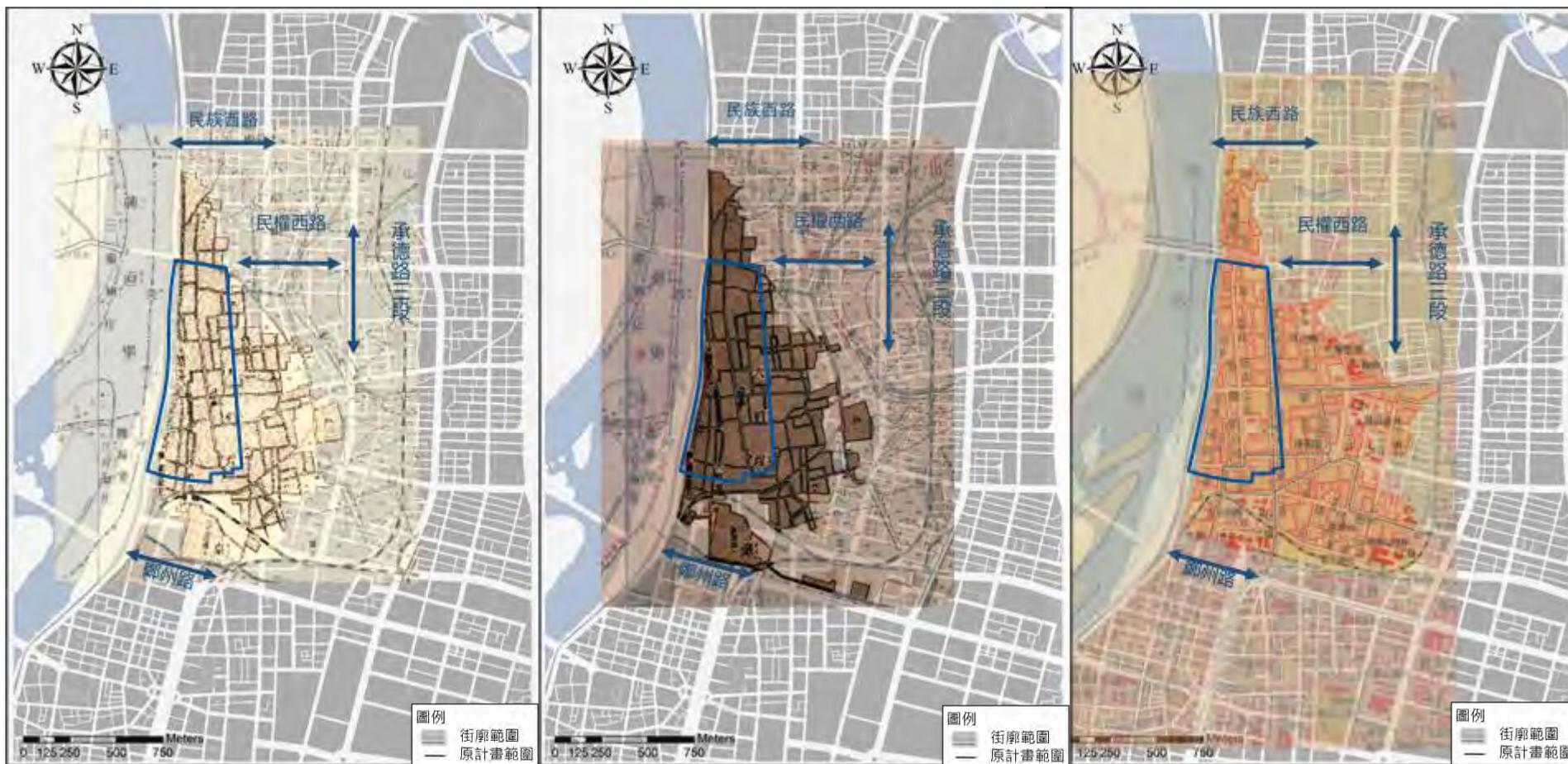


圖30 臺北歷史地圖與臺北市街廓套疊圖

資料來源：地理資訊科學研究專題中心(<http://gissrv4.sinica.edu.tw/gis/taipei.aspx>)；本計畫繪製

但根據本計畫之田野訪談時受訪者所述之口述歷史，過往大稻埕的範圍則是在下述範圍中：南接鄭州路，右臨承德路，北接民族西路，西臨環河北路，如下圖所示。與當代歷史地圖略有出入。

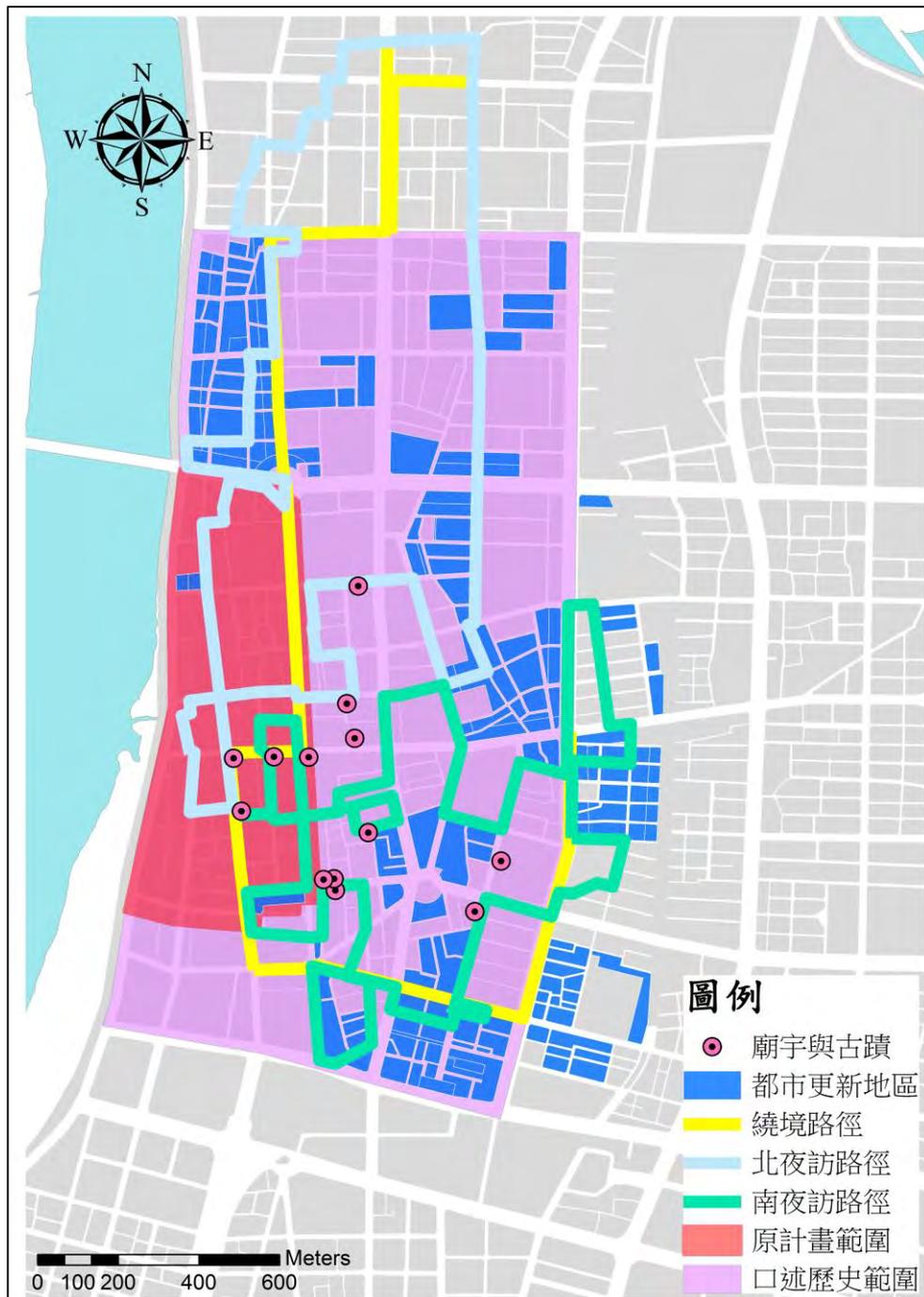


圖31 口述歷史範圍圖

資料來源：本計畫繪製

最後都市更新地區與都市更新基地範圍，本計畫則是參考《老舊社區整體規劃—萬華大同委託專業服務案》中的大同區都市更新地區分布圖，並與今日的台北市街廓圖套疊，了解目前臺北市都市更新處公布大同區周遭具有建築物、實質環境之公共安全、公共交通、公共衛生、都市機能、社會治安及保存維護需求之地區，如下圖所示。



圖32 大同區都市更新地區分布圖

資料來源：老舊社區整體規劃-萬華大同委託專業服務案報告書

大稻埕保存計畫主要以日據時期的歷史建物為主，因此本計畫主要先以當代歷史的聚落分布為考量，配合受訪者口述歷史的考證以及目前周遭區域發展的需求做為考量要件，初步繪製出目前之計畫範圍，範圍北至民族西路，南至鄭州路，西至環河快速道路，東至臺北捷運淡水線沿線巷道。整體計畫範圍如下圖所示。

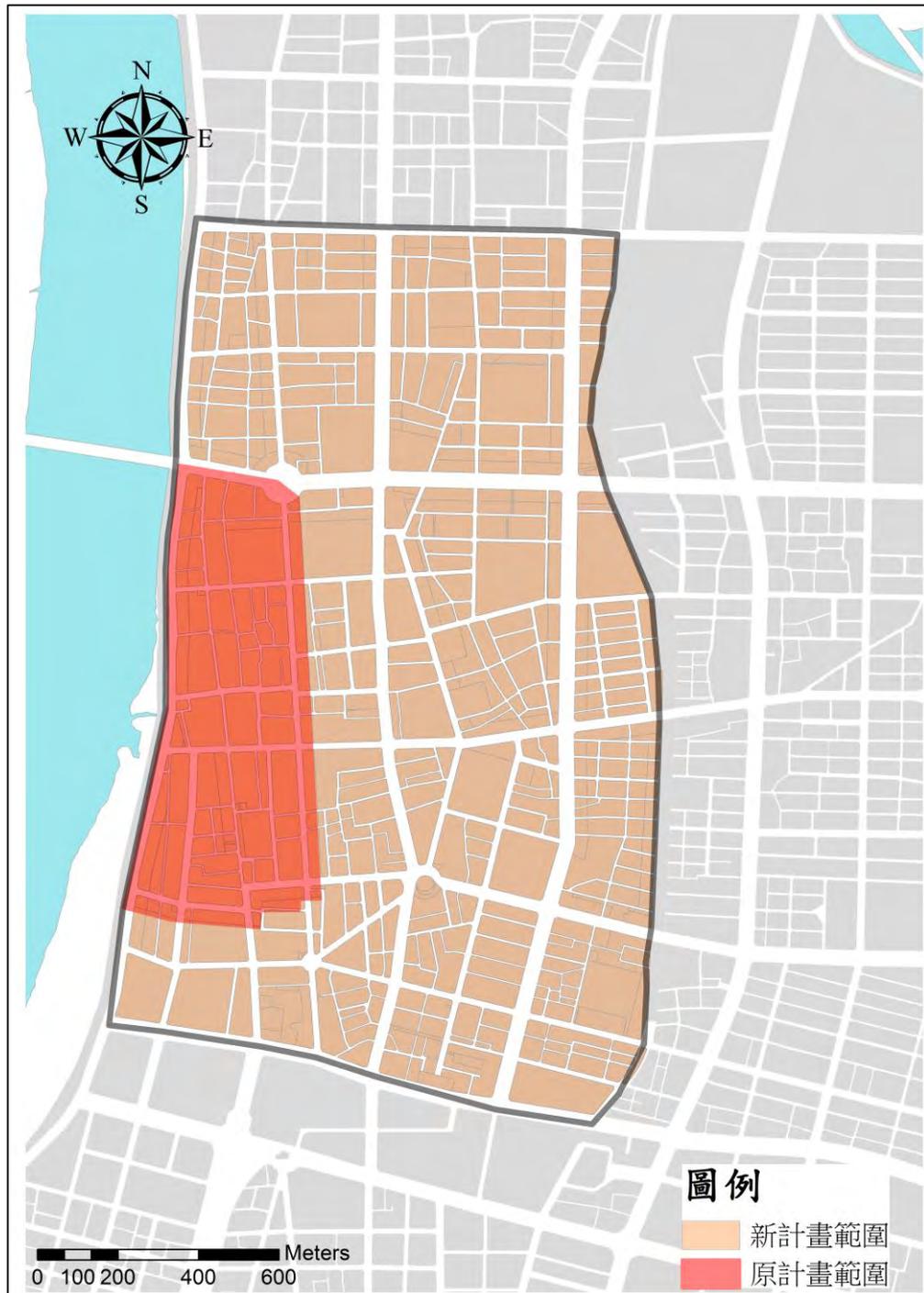


圖33 調整後計畫範圍圖

資料來源：本計畫繪製

## 策略二：劃分不同發展定位及功能之發展區

新舊共存的理念需要確保「保存」與「發展」區個別擬定因地適宜的規範，平衡開發與保存。但是在現行的計畫範圍只有特別規範歷史街區的範圍，而處於計畫範圍內街區範圍外的建物及其定著土地也並未積極的擬定其發展定位與活動性質。

因此本計畫建議應配合計畫範圍調整時專家學者之考證，重新盤點並且檢驗大稻埕歷史風貌特定專用區內歷史文物與街區場景的保存現況，根據保存之現況，以及配合計畫範圍內相關的發展計畫，並且參照都市計畫法第十七條，在整體計畫範圍中劃分不同功能之發展分區，就計畫發展範圍中的現況、發展趨勢以訂定分區，而不同發展定位及功能之發展區分類如下：

### 1. 核心保存區：

為落實具有保存價值之歷史街區保存，修正後之計畫範圍內應劃設嚴格執行保存與維護相關規範之「核心保存區」。核心保存區範圍之劃設應參照現行《大稻埕歷史風貌特定專用區計畫》之管制現況，也就是今日迪化街主街及歷史街區範圍一得申請容積移轉之建物及其定著土地之區位。藉此延續整體歷史風貌之保存，並且配合後續策略之擬訂，增強民間配合保存之誘因以營造歷史街區之氛圍。

### 2. 次核心保存區

在計畫範圍除了核心保存區之外，歷史建物與街景保存狀況現況較差，且所有權人參與保存意願低落，但部分卻仍具保存價值之區域應劃設為「次核心保存區域」。雖然在次核心區域內大部分以現代化發展，但外圍仍有具保存價值之特殊歷史景點散布四周(例如：王有記茶行、黑美人大酒家、波麗路西餐廳等)。因此，除了配合文化資產保存法以及古蹟登錄外，在景點周遭之街廓及建物若有維護、整建或重建之計畫時，應參照後續策略擬定中提出之修正都市設計審議準則進行。

除了保存之建物及其定著土地外，次核心保存區內之都市更新地區與單元仍能作為容積接收基地獲得可發展之容積。在本計畫盤點具故事性與保存價值之建物後，初步劃設次核心發展區之範圍：北至昌吉街，南至長安西路，西至環河快速道路，東至重慶北路。

### 3. 外圍發展區

最後，本計畫依據台北市都市更新處公布之大同區都市更新地區與單元分布圖所劃設的「外圍發展區」。為了使大稻埕區域能在保存過往歷史的同時，得持續吸引帶動都市發展之活力，在外圍發展區中將以較低強度的規範管制都市發展，且在未來計畫範圍內申請內容積移轉時，必須優先考量「外圍發展區」之都市更新地區及單元，並且訂定分區發展優先次序。在適度的情況下進行外圍發展區的更新與再開發，藉此確保歷史街景保存之落實並且促進整體範圍之發展，落實大稻埕區域之新舊共存。

計畫範圍內的發展分區之劃設將與後續策略配合，三個發展分區之間的发展與保存將會相互彌補。限縮發展強度的同時，增加範圍內其他區為之發展強度，但必須考量整體景觀風貌以落實保存與發展之平衡。依本計畫劃設之發展區域個別範圍如下圖所示：

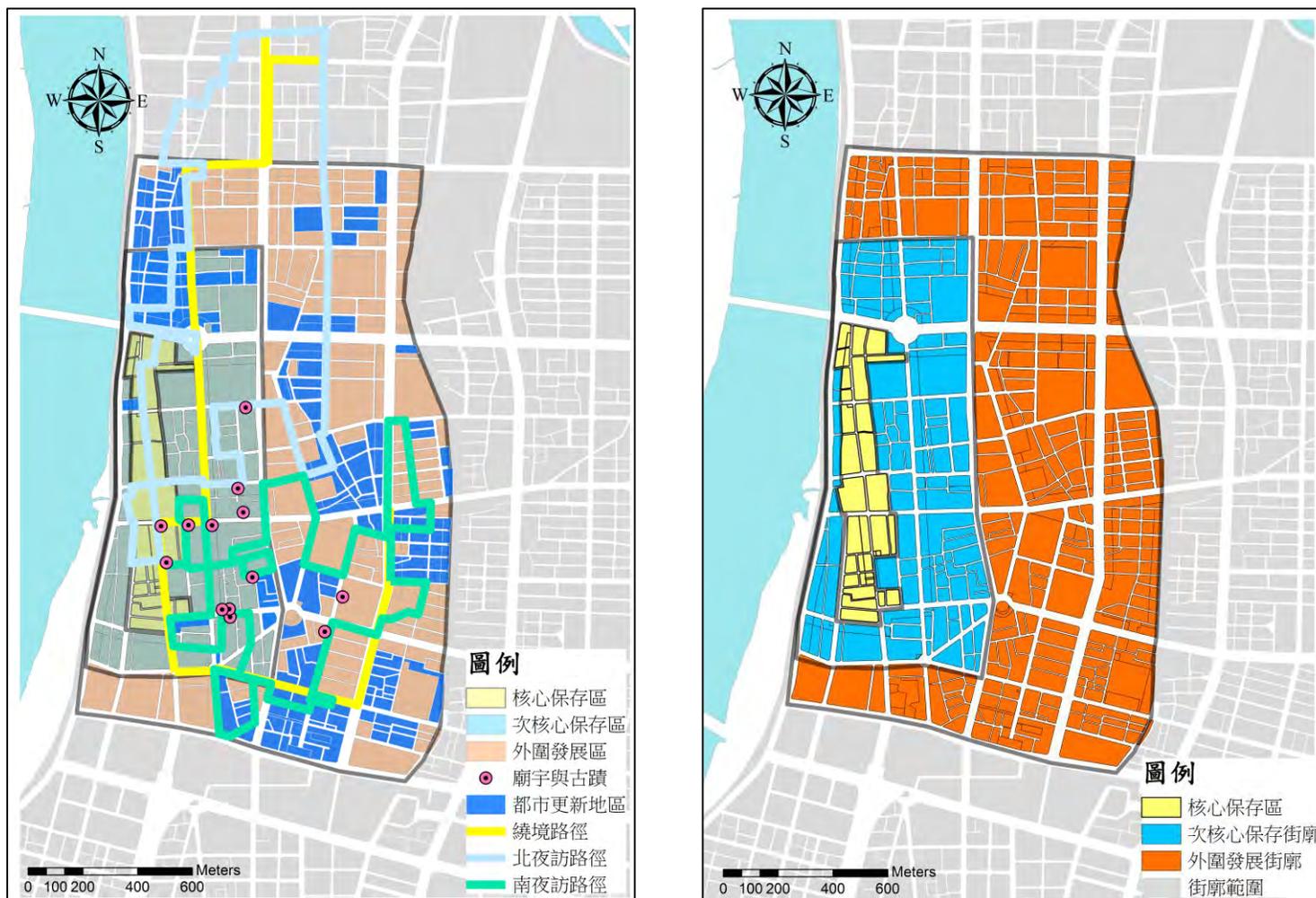


圖34 發展區域分區疊圖概念圖與示意圖

資料來源：本計畫繪製

### 策略三：指定並限制容積接受基地範圍

在現行制度中，臺北市政府為了控制容積移轉的落點，要求容積移轉的申請基地及接收基地均要同時申請，但是卻無法控制接收基地周遭地區可能遭受的環境影響(ibid)。因此，本計畫建議在調整計畫範圍的同時，同時將容積移轉制度中的指定容積送出基地之範圍限縮於調整後的計畫範圍中，配合目前臺北市政府公布之都市更新地區，並優先將計畫範圍內之都市更新地區作為保存地區容積移轉之接收基地。一方面避免容積移轉造成臺北市中其他區域的公共設施水準與都市景觀受到影響，另一方面則是將發展的活力重新帶回本計畫範圍內可發展但欠缺誘因吸引投資者與經濟活動之區位，在確保現有建物與街區之保存落實的情況下，重新引入發展活力與能量，實踐大稻埕歷史風貌特定專用區中的新舊共存理念。

除此之外，本計畫建議容積送出基地重建需配合鄰近街區設計對大稻埕歷史風貌特定區細部計畫中的都市設計審議準則進行修正。由於大稻埕歷史風貌特定區的計畫年久失修，因此若藉由通盤檢討的機會，對於大稻埕歷史風貌特定區的細部計畫當中的都市設計審議的細則，因有更多的著墨，而非僅是立面或是獨棟建物的保存，參考案例分析中可以發現，一地之土地使用計畫，尤其是容積移轉牽扯到樓高等因素，加上歷史風貌特定區的景觀特殊性。未來對於細部計畫中之都市設計審議，應考量除了現有的立面維護之外，進一步應納入鄰里環境，例如 high line 的計畫中即藉由退縮與限高，考量周邊開放空間，形成開闊的視覺感與開放空間連結性。以及招牌的統一性配合後續建築維護獎勵，方能使得街區景觀達到一致並且能長期永續的維持。

此外，在大稻埕歷史風貌範圍檢討計畫完成後，也應配合後續的範圍以及容積移入基地，加上周邊公共設施的容受力，以及整體容積總量的計畫，方能解決現有容積移轉之困境，令市民得以體驗全區保存的大稻埕地區，公部門能有效的控制容積移轉範圍，並促進外圍發展區的發展，而所有權人亦能獲得應有的補償以及誘因，使古蹟保存能夠達到三贏的結果。

實際的修正可以參考台南市「府城」歷史文化風貌保存計畫中，相關條例，分別論述如下：

#### (1) 設置大稻埕歷史風貌特定區專屬之設計審議委員會：

考量到大稻埕地區的歷史風貌特殊性，需要專業人員包含歷史學者、建築師等進行討論，方能全面性的討論並審議整體大稻埕歷史風貌特定區在計畫範圍改變後相關的景觀與都市設計準則。

唯有結由全面性的理解，藉由深根在的的文史工作者與專業者的共同討論與審議，方能在凸顯並維持大稻埕對於台北市的歷史重要性，並得以使全區保存得以真正落實。

(2) 核心保存區、次核心保存區、外圍發展區各區設計準則：

考量各區發展現況，以及鄰近景觀與都市風貌，在容積移轉後進行量體的修正以及退縮，得以讓整體計畫區內的都市景觀得以新舊共存，示意圖如下：



圖35 都市設計標準示意圖

資料來源：台北市 102 年 10 月陳報內政部資料

## 第二節 歷史風貌與都市街景改善策略

### 策略一、放寬歷史街區側巷土地使用分區管制規範及土地公告現值與市價同步

為有效提升歷史街區內的景觀一致性，本計畫建議側巷具「歷史性」建築物與「原貌重建」之建物不適用土地使用分區管制規範，並藉由本計畫在後續提出之溝通機制相關策略，令容積移轉送出之所有權人、有容積需求之建商與政府相關部門等單位，一同討論放寬幅度。

同時，由於目前土地公告現值與市價仍存在落差，因此本計畫建議未來土地公告現值與市價同步，藉此提升產權所有人維護、整理歷史或老舊不堪建築之誘因，進而整頓次歷史街區側巷部分房屋破敗、不堪使用之問題，連帶提升歷史街區整體之安全、衛生，逐步將歷史街區(核心保存區)範圍內歷史風貌的提升，以利後續歷史街區風貌打造。

### 策略二、後續維護機制

為保持歷史街區街景風貌，由都市發展局/文化局提出回饋機制來要求所有權人、接收基地之「建商」等受益者，擔負起對於歷史建築物之維護以及歷史街區之保存責任。因此本計畫建議後續進行容積移轉時時可依據信託法第 69 條—以慈善、文化、學術、技藝、宗教、祭祀或其他以公共利益為目的之信託—成立「大稻埕歷史街區維護與大稻埕文化研究之基金」，要求在容積送出前繳存一定數目之金額作為「基金」，這一定數目之金額可藉由本計畫提出之溝通機制策略中去討論回饋金額計算公式。

在後續，藉由此信託專戶作為後續建築物維護以及歷史文化研究並推動歷史文化保存理念宣導與加強文宣製作、古蹟保存廣告拍攝等計畫。形成全民共同參與模式，讓大稻埕歷史風貌街區可以持續的進行維護與修復。此外，亦培訓大稻埕導覽義工，協助民眾更深一步認識大稻埕的歷史與文化，讓大稻埕歷史街區不僅是假日休閒的好去處，更可成為全民歷史啟蒙教育的起點。

公益信託與一般財團法人基金會最大之不同處在於後者成立有一定門檻且資金運用受限，而公益信託基金僅須將財產交付受託人獨立管理並做最有效率之資金分配，透過諮詢委員會提供專業建議與指導，輔以信託監察人監督信託事務，即可使信託目的順利達成，而本計畫提出之信託機制營運流程如下圖所示。

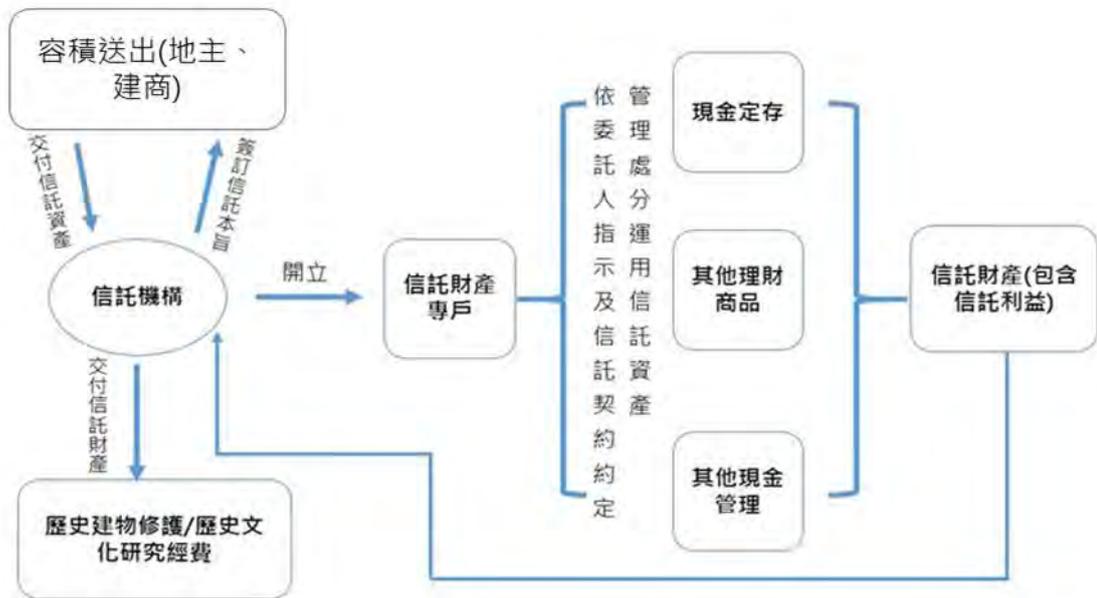


圖36 信託機制運作示意圖

資料來源：本計畫自行繪製

### 第三節 溝通機制改善策略

都市計畫法第 26 條指出，都市計畫通盤檢討，需要參考人民建議作必要之變更。以及第 19 條說明主要計畫擬定後，送該管政府都市計畫委員會審議前，應於各該直轄市、縣（市）（局）政府及鄉、鎮、縣轄市公所公開展覽三十天及舉行說明會，並應將公開展覽及說明會之日期及地點登報周知；任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向該管政府提出意見，由該管政府都市計畫委員會予以參考審議，連同審議結果及主要計畫一併報請內政部核定之。該管政府都市計畫委員會審議修正，或經內政部指示修正者，公開展覽及舉行說明會。

本計畫認為上述的法規無法體現地方居民溝通精神，因此我們建議都市計畫法中，除了公展與說明會外，應加入本計畫下述的溝通機制操作下產出的溝通紀錄，交由作為台北市政府都市計畫委員會審議修正，作為都市計畫變更與通盤檢討中民眾意見的表達窗口。同時，審議委員會針對民眾意見有異議，應當提出並藉由溝通機制再行討論。

#### 策略：建立溝通機制

##### 一、理念

檢視過去台灣的地方與社區規劃脈絡，可以發現勢力的角力在其中的運作佔有相當部分的關係。「理性的工具或溝通」與「派系、權力」成為社區規劃中，影響地方發展的兩大主要論述。為了降低派系對地方發展的影響，現今臺北市都市更新處強調提升地方社區意識、正向的討論氛圍，因而小型工作坊等討論形式在台北市遍地開花。但過程中我們看到參加者都是一群本身具有相同想法與理念，他們作為不同議題的「代表人」，在和諧與充滿正向氣氛下討論。這樣的運作模式，雖然達到理性溝通、交換價值觀和意見的目的，但也同時遠離了地方居民真正的生活。要貼近地方居民的日常生活，我們認為脫離地方社群脈絡地討論、避免衝突可能是不夠的。因此，本計畫試圖模擬可以平衡兩種論述的討論模式，以溝通作為一個規劃方法，讓「理性」與「貼近地方居民生活感受」可以並行。

因此，本計畫希望能夠加強對於地方社群看法上的矛盾與衝突的認識。為了讓溝通的過程能夠平衡討論的聲音，依據議題辨別不同社群、辨認各個議題的弱勢社群，成為重要的一環。這樣的作法希望能夠聆聽最貼近當地的聲音，同時保有理性的溝通。

對大稻埕的社群而言，當地空間的交換價值和使用價值將是我們討論的主軸。在剛開始落實大稻埕空間保存，對居民和地方社群而言，其被認為是降低空間的使用和交換價值——空間既無法符合現代化發展，也無法提升其在市場的地位；然而，經過時間的推演，文史保存的觀念慢慢地在地地方萌芽，保存大稻埕空間賦予了另一種有別於現代化的發展型態。例如吸引文創產業進入大稻埕(透過這個空間達到他們所希望的非主流氛圍)，對文創產業而言，這個空間有較高的使用價值。同時，新型態的產業進駐，亦提高大稻埕在不動產市場中的交換價值。對不同社群而言，交換價值與使用價值並不是一成不變的，而是動態的。本計畫的

溝通機制便是希望持續與長期追蹤不同社群對於兩種價值的再定義過程，並具體與充分地在此溝通中被討論。

## 二、計畫時程

本計畫所擬定的溝通機制其成果將用於都市計畫區通盤檢討，依都市計畫法第 26 條之規定，通盤檢討每 3-5 年需進行一次。因而本溝通機制進行約需要一年到一年半的時間，前半年至一年將進行地方議題的辨認以及溝通形式的規劃，接續，實際溝通場次則實施約半年。最終將成果以報告書或會議紀錄的形式產出，在通盤檢討前一年提交，供檢討過程審查用。

## 三、負責單位

基於臺北市都市更新處經營科與企劃科長期進行地方社區討論之業務與活動規劃，本計畫建議溝通機制可以透過該科處進行。也可視情況增設溝通專業相關單位。

## 四、政府作為「溝通的傳播者」需進行之業務

由於政府單位長期在大稻埕投資之時間與資源，並在迪化街一段擁有四間 URS，我們認為政府現階段是有能力且具責任作為溝通交流此一理念的推廣者，後續之相關計畫與行動方案也需由政府主導。

### （一） 召集大稻埕溝通委員會

居民與各社群團體接觸的議題非常多，但相關議題的資訊常常因不同團體而有落差，民眾也難以得到全面的資訊來源。為此，政府應當組成「溝通委員會」，委員會成員包含居民、地主、各學科學者、專業者、地方開發商、潛在投資者和政府部門。其中，學者在委員會之角色除了給予都市發展之意見外，還須定時調查、掌握當地議題與動態，以得知特定的議題與潛在衝突、統整資料後在溝通機制執行過程中向人民呈現完整的資訊，並且必要時說明相關法令規範或是提供專業者的諮詢服務。

此外，政府也應針對溝通委員會擬定組織章程，規定委員會在討論各項議題時的過程與其他叫硬性之規範，以利後續活動進行。

### （二） 提供討論空間

在現在這個數位時代，網際網路與智慧型手機蓬勃發展，許多資訊與交流皆能在虛擬的空間進行。然而在溝通機制中，空間的提供與面對面討論是十分重要的，其知識的外溢與擴散、共識的擬定也是線上虛擬平台無法達到的，因此，本計畫後續將以實體空間的討論與交流做為策略。

基地分析、訪談與過去計畫都顯示出大稻埕地區傳統產業與新興文創產業之間的隔閡，文創產業在重要議題上顯得較為脫節。在溝通的實體空間的部分，與「都市再生前進基地 URS」計畫的合作，達到空間資源的有效利用。URS 雖主張在舊的輪廓中加入新的概念，以文創產業為主，但這些舊有空間乘載著大稻埕歷史風貌特定區中的歷史記憶，並這些記憶與脈絡為當地居民與各團體所使用，因此，該空間在特定時間用作溝通的進行，也能促進大稻埕新、舊產業之間的交流。

### (三) 監督機制和回饋

#### 1. 建立績效評估

我們建議政府能夠為其溝通的宣傳建立績效評估，評估指標如時程、會議記錄上網登文數、參與人數、當地認知調查、聘任心理師分析顧客喜好、訊息交換數等。

#### 2. 成立公民追蹤窗口

發生於大稻埕的議題由當地各社群組成的委員會進行討論，然而大稻埕地區為台北都會區中的重要資產，因此，本計畫認為政府單位應設立一公民追蹤窗口，讓地區之外的人可以共同檢視當地議題的發展。數位時代中資訊傳播的速度與廣度是以前無法想像的，因此窗口的設立以網頁的形式，在窗口中提出的建議將能提供溝通機制中討論的議題、社群辨識、討論形式等作為參考，使意見的交流更加廣泛。

#### 3. 回饋

為了讓大稻埕當地各社群藉由溝通委員會討論出的特定議題與成果得以執行與實現，因此，在通盤檢討前一年需要統整一份溝通成果報告，這份報告由政府負責統整與書寫，並且在通盤檢討中做為參考。並且溝通機制中廣納各社群的民眾參與理念也能在後續都市計畫進行時的流程參考，以落實由下而上的規劃。

### (四) 強調溝通誘因

溝通機制的進行與委員會的組成需要納入當地各社群，並且在特定議題中找到牽涉到的社群與潛在的弱勢，因此，提供誘因給予各社群，讓他們願意加入溝通委員會，是需要由政府負責強調的。

#### 1. 促進當地產業發展

在大稻埕地區過去的容積移轉制度與其他規範可以看出「利益」實為激勵當地居民與社群的一項主要誘因，而對於大稻埕歷史風貌特定專用區來說，歷史保存與推廣觀光發展為必然之結果。因此，溝通交流相關機制之最為明顯與直接誘因即為當地不論新舊產業的宣傳與觀光推展，以經濟成長帶動地方的活化再生。參與溝通相關機制能確保產業跟上大稻埕地區關鍵議題的趨勢，進而從中發掘進步的可能性，並增加宣傳的機會，提高自身產業利潤。

#### 2. 資訊提供

在現在這個動態的社會過程中，資訊的掌握度逐漸成為特定企業、產業與地區的重要能力之一。對於大稻埕來說，傳統產業該如何在數位時代生存、新興文創產業該如何利用當地的歷史氛圍，達到雙贏的策略—新舊共存以及資訊的獲得、統整都是十分重要的。因此，政府作為法規制定者與專業知識提供者，應當在溝通機制進行時提供特定議題之完整資訊給予當地不同社群，確保民眾「知的權力」。

### 3. 當地社群表達意見機會

應該讓地方社群了解到，不積極參與溝通的缺點何在。強調社群的意見可以為地方未來發展走向發揮影響，是相當重要的；若拒絕參與或排除在討論之外即有可能會在這瞬息萬變的都市潮流中遭到淘汰。地方社群需要舞台或管道展現他們對於地方發展困境和可能性，例如，他們需要一個機會表達交通建設給予大稻埕的觀光發展機會之意見，或是後續有容積移轉信託機制實施於大稻埕時，民眾能夠表達自己對機制的看法。

### 4. 促進雙贏的局面—新舊共存

最終，我們希望地方居民能夠認同當地的特色—由於歷史文化的保留才能讓該區域與其他街區產生差異性，新舊文化和街景與空間並存，應當是大稻埕地區的資產而不是負擔。而政府該做的是讓居民知道溝通便是達到新舊文化共存的有效方法之一。

下圖為本計畫設計之溝通機制流程圖：

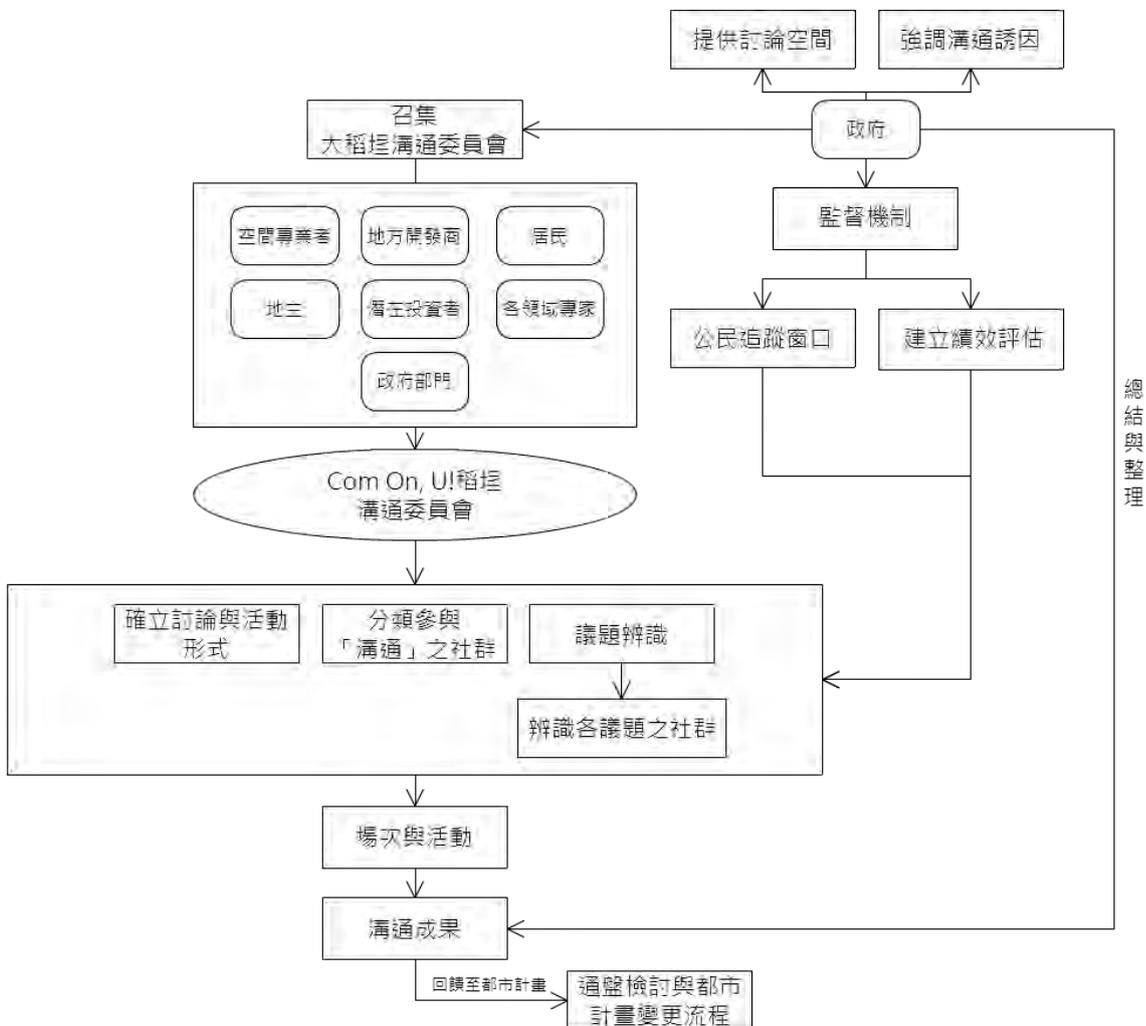


圖37 溝通機制流程示意圖

資料來源” 本計畫繪製

## 五、大稻埕委員會運行項目

### (一) 委員會組織章程

政府需要在委員會成立之初擬定溝通委員會組織章程，規定各種明確的組織事項，以確保後續行動順利進行，下表為大稻埕溝通委員會之組織章程：

表18 大稻埕溝通委員會組織章程

第一條	本規程依都市計畫法第七十四條第二項之規定訂定之。 在大稻埕歷史風貌特定專用區（以下稱大稻埕地區）設置大稻埕溝通委員會，其組設依本規程之規定。
第二條	大稻埕溝通委員會之職掌如左： 一、挖掘大稻埕地區的潛在議題，並召集會議讓相關社群進行討論； 二、決定特定議題的場次與活動形式，並主導活動進行； 三、進行每個會議、場次的資料紀錄，並整理成果報告。
第三條	大稻埕溝通委員會置主任委員及副主任委員各一人，委員二十人至三十人。 大稻埕溝通委員會所需工作人員，由各該機關主管都市計畫作業單位派員兼任之。
第四條	大稻埕溝通委員會主任委員，由委員會內部討論出任人選。 大稻埕溝通委員會副主任委員，由主任委員就委員中指派一人擔任之。 大稻埕溝通委員會委員，台北市政府都市更新處召集： 一、空間專業者； 二、地方開發商； 三、當地居民； 四、地主； 五、潛在投資者； 六、各領域專家； 七、當地產業組成之團體； 八、台北市都市更新處部門代表。
第六條	大稻埕溝通委員會會議由主任委員召集，並為會議主席，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主席，副主任委員亦不克出席者，由出席委員互推一人代理主席。 大稻埕溝通委員會委員應親自出席會議。 前項指派之代表列入出席人數，並參與會議發言及表決。
第七條	大稻埕溝通委員會應於開會前三日將議事日程及有關資料送達各委員，但緊急性之臨時會議不在此限。
第八條	大稻埕溝通委員會審議及討論之案件，應依會議方式進行，非有過半數以上委員之出席不得開會，並有出席委員過半數之同意始得決議，可否同數時，由主席裁決。

第九條	大稻埕溝通委員會得推派委員或調派業務有關人員就都市計畫有關事項實地調查，並研擬意見，提供會議討論及審議之參考。 前項實地調查及意見之研擬，必要時，得由主任委員於會議前，分請有關委員或調派業務有關人員為之，並得聘請其他專家參與。
第十條	大稻埕溝通委員會所需之經費，應於所屬之機關年度預算中編列之。
第十一條	本規程自發布日施行。

## (二) 委員會社群組成

呈上所述，委員會內由各社群所組成，包括空間專業者、地方開發商、當地居民、地主、潛在投資者、各領域專家與政府部門，由與議題切身之社群有得以發表意見的機會，並與意見分歧者交流、討論。

## (三) 確立討論與活動形式

起初，僅連結較關鍵、小眾的溝通場次和活動場次，主要目的在於辨識關鍵居民的發展困境(例如：傳統產業沒落、文創產業尚未生根)。我們期望以熱烈的討論方式，交流意見、激發新的想法，得到最精煉的當地知識。像是理性的辯論會、與專業者「對談」、產業定期讀書會、學習與引進新的科技技術等，地點可選擇在 URS 舉辦。

漸漸地，社群困境進一步釐清後，各個社群可相連結，針對地方發展議題作討論。在更多參與者的場次下，我們認為針對地方發展議題，可以舉辦相應之活動，能使各個社群交流更活絡的活動形式，例如，大稻埕詩人饒舌比賽(主題可針對歷史保存創作)、文創市集等。

## (四) 特定議題與社群辨識

期初之討論場次可就同一議題所連結的不同社群進行討論，聚焦社群較切身的困境與問題，加以釐清。雖然我們不該單純地認為兩個不同社群能夠成為彼此問題的解藥，但基於在地方共同扮演的角色(例如：店家、容積移轉操作下的得利者)，認識與自身相當不同之立場、思考模式和經驗，重新審視自己觀點上的盲點。隨後，可連結與小議題相關之次要關係社群，慢慢將討論社群擴大。此一操作順序之理念在於理解溝通須由點延伸至線，進一步擴張成面，形成綿密的資訊交流網。然而建立溝通與資訊網需要有策略與系統，政府部門應當針對每一階段之討論擬定時程。

## 六、溝通成果

溝通機制旨在讓大稻埕地區的各社群對於特定議題交流意見，以及獲得完整的資訊。在最後的成果項目中，應是囊括了各社群對於特定議題的意見、公民追蹤窗口蒐集的意見，以及討論之後所希望的未來走向。因此，為了讓該成果得以體現到地方的通盤檢討或是都市計畫的流程中，應由政府部門負責將成果撰寫為報告書，並於通盤檢討前提出，以利參考。

## 溝通機制示範

### 一、示範議題：側巷發展受限

#### 二、議題脈絡

從訪談中可以發現，現有的容積移轉制度為了配合土地分區管制辦法等限制，造成民眾在(歷史街區側巷)改建或是歷史建物維護時缺乏誘因。側巷內建築受「臺北市土地使用分區管制自治條例」限制，其容積率僅有面前道路寬 50% 積數，扣除建築物已使用之容積，所能移出之剩餘容積，加上需支付之相關規費，造成側巷民眾在歷史建物維護時缺乏誘因，甚至其價值不足建築修繕維護費用，導致目前側巷內建物多閒置並任其毀壞。

#### 三、溝通目的

溝通機制是希望讓與議題相關之關鍵社群能夠和政府、專家學者等討論，並且表達意見，以供後續政府推動計畫之參考。因此，對應到側巷發展受限議題中，溝通的目的在於讓關鍵社群容積移轉制度是否該配合土地分區管制辦法或是開放限制等項目進行討論，並且於後續策略中讓建築公司、信託機制代表也一起加入討論。最後，討論的結果將由政府採納參考，並著手進行相關計畫擬定。

#### 四、參與社群

期初規模較小的場次計畫邀請與議題關聯之關鍵社群，包括側巷可進行容積移轉的地主、政府代表、信託受託人、建築公司代表等，討論容積移轉限制是否應該放寬、後續機制等項目。之後規模較大、開放的場次則會另外納入文史工作者，以了解關於歷史建物之保存意義；此外，關於此議題的容積移轉限制開放、歷史保存、溝通等理念也能場次中得以向當地居民推廣，包括潛在的在地產業投資者等。

#### 五、討論項目

在溝通機制的過程中，除了邀請政府、專家學者、建築公司與信託受託人來向側巷可進行容積移轉的地主進行講座之外，地主將可以在討論會中發表看法，交流彼此意見。以下為期初場次預計進行討論之項目：

- (一) 側巷容積移轉的相關規定與之相關議題；
- (二) 容積移轉制度放寬原有的土地分區管制辦法中的標準；
- (三) 容積移出後續之建物維護、租金事宜；
- (四) 信託機制的必要性與執行過程；
- (五) 與相關產業的未來合作可能；
- (六) 側巷、街區建物保存與地方意識之探討。

## 六、場次舉行

為了確保溝通機制順暢進行，溝通機制表訂在三個月內舉行十二場溝通活動場次，並期望在三個月結束後對於特定議題有初步的結論。期初小規模的場次預計於前兩個月舉行九場，由關鍵社群討論出對於議題的看法與共識；最後的一個月將舉辦三場較大規模的活動，讓更多人關注議題的討論、意見的交流，最後，再由政府統整相關結論。

下表為我們以側巷發展受限作為議題，設計的討論活動與場次。

表19 本計畫設計之溝通活動與場次

場次類別	時間	場次名稱	討論項目	討論形式	參與社群
小規模場次 (1-10場)	第一個月	大稻埕逍遙倫校維	由民眾針對在大稻埕地區行使多年的容積移轉制度進行影響的說明。	討論會	地方居民、政府部門、開發商、空間專業者、地主
		大稻埕逍遙倫校維II	針對上次討論會的資訊，讓地方居民表達意見並進行交流。	討論會	地方居民、政府部門、開發商、空間專業者、地主
		側巷容積移轉制度實行機制之改變	針對側巷容積移轉機制對各個群體所造成的影響進行討論。本次與前面不同的是融合了承租戶、不同產業、空間專業者和歷史保存工作者之專業者的視角分析容積移轉機制執行，帶來的改變。	討論會	政府部門、開發商、空間專業者、地方居民、地主
		側巷容積信託機制之落實I	針對信託機制的流程、方法進行。同時也透過空間專業者和歷史保存工作者之專業者的視角分析信託機制。	說明會	政府部門、開發商、空間專業者、文史工作者、信託機構、地方居民、地主

		側巷容積信託機制之落實II	針對上次說明會的資訊，讓地方居民、文史工作者表達意見並進行交流。	討論會	政府部門、開發商、空間專業者、文史工作者、信託機構、地方居民、地主
	第二個月	寶藏你的資產系列一—挖掘地方發展的寶藏I	對側巷居民而言，側巷放寬限制是不是另一個地方發展的機會？對居民而言，側巷發展潛力是什麼？	由居民與地主準備看法，與學者對談。	側巷居民、地主、空間專業者、(觀光)產業學者、潛在投資者、政府部門
		寶藏你的資產系列二—挖掘地方發展的寶藏II	由外在不同的產業專業檢視大稻埕的發展潛力，並與現在的傳統產業和文創產業業者對話。	由外在產業蒐集對大稻埕側巷或主街環境資料進行市場分析，了解地方產業發展之可能性與風險。	產業學者、其他外在產業代表、大稻埕內現存產業代表
		寶藏你的資產系列三—談文化保存與地方發展權	保留過往大稻埕的空間型態或歷史紋理，對側巷居民的意義是什麼？對其他投資者以及在地現存的產業又是什麼意義？	由居民、地主和在地社群準備看法，與學者和專業者對談。	側巷居民、地主、其他在地社群、文史工作者、空間專業者、政府部門
大規模場次(9-12場)	第三個月	食·稻	每個社群各自提出代表成一桌。彼此聯絡感情互相認識與交流。	辦桌、社區共食	地方居民、地主、開發商、空間專業者、學者、其餘地方社群

	公民會議	以前面幾場場次的項目進行議題上的統整，並由不同立場之社群提出意見，並在此會議中討論。	公民會議	由前面場次辨認出之不同意見的社群、專業者和學者組成之審議小組、政府部門
	辯論會	同時於不同場地舉辦各個議題的辯論會。	辯論會	由前面場次辨認出之不同意見的社群、政府部門
	期末會議—「側」量你的想法	本場次主旨在確立前面三個月的討論之結論。	參與者於各個子題進行意見與喜好之統計。	政府部門、開發商、空間專業者、文史工作者、信託機構、地方居民、地主、在地產業代表店家

資料來源：本計畫整理

## 第六章 結論與建議

### 第一節 結論

大稻埕歷史風貌特定區起初劃設目的旨在保留過往大稻埕街區之傳統風貌，進而配合容積移轉制度的實施，以私人利益的滿足，達到政策的目標。本計畫分析容積移轉制度實施後，大稻埕歷史風貌特定區發展和保存情形有什麼進展與問題，以了解容積移轉制度作為一個落實政策的手段，對於地方的影響為何。

首先本計畫透過七大面向的基地分析和二手資料蒐集，了解大稻埕經過容積移轉制度十餘年後，地景風貌的改變。此七大面向分別是：一、信仰、廟宇與宗教節慶，二、產業現況，三、歷史建物，四、具有故事性的建物，五、地方活動，六、地方組織，七、容積移轉送出基地現況，八、規劃地區房屋現況。

下列是本計畫分別由七項基地分析項目所得之結果：

- 一、宗教信仰在大稻埕地區的重要性：經由盤點，我們發現本計畫區中有許多重要宗教信仰活動與廟宇，他們與大稻埕的歷史發展有相當深遠的關係，包括街道發展脈絡以及傳統產業分布。
- 二、新舊並存的產業發展：大稻埕地區過往作為河岸貿易之重要據點，傳統產業在此蓬勃發展是有其歷史脈絡的。在空間分布上，布業多集中於大稻埕地區之南區，北段大部分的傳統產業都是中藥行，而南北雜貨的分布沿著迪化街一段，由南至北皆有蹤跡。近幾年新進入的文創產業，則散佈於側巷，形成新舊產業相互交織的情形。
- 三、具有歷史意義之建物現況調查：本計畫針對細部計畫所劃設之歷史街區內的建物與外部的建物進行盤點和了解。歷史街區外具有歷史意義之建物我們認為應該加強保存，並進一步敘述其意義。
- 四、地方活動強調歷史記憶，缺乏不同社群間的交流：在大稻埕區域中舉辦的相關活動除了傳統節慶，其他多強調舊有記憶的保存，較少著墨於地方社群與組織之間的交流互動。
- 五、當地地方組織複雜：本計畫依書面及網際網路二手資料彙整整理，將當地地方組織分為社區發展協會、傳統產業公會、文創商家、地方工作者、第三部門、里、基金會與祭祀組織，其中傳統產業公會又能分為不同組織，可發現當地地方組織相當多元。
- 六、容積移轉送出基地現況：藉由對容積移轉送出基地現況的調查，本計畫盤點出數間已申請容積移轉但尚未進行整建之建物。經由訪談後了解，原因在於找不到施工者。
- 七、規劃地區房屋現況：大稻埕區域內窳陋之房屋多集中於側巷，同樣為歷史街區範圍中可容移之建物，帶由於法規上的限制使得其容移後不具利益，進一步造成側巷範圍街區無法重現大稻埕歷史街區過去樣貌。

其次，我們經由訪談，與前述的發現，進行綜合分析。發現議題有三：

- 一、《大稻埕歷史風貌特定專用區》計畫範圍劃設之合理性不足：經由訪談與實地觀察，我們發現當初劃設計畫範圍引發許多問題與疑慮。
- 二、歷史街區中景觀不一致：由於容積移轉制度與都市計畫法之限制，使得容移制度對側巷民眾並無提供足夠誘因引導地主整建，回復成傳統歷史街區樣貌，形成主要街道與側巷發展落差。
- 三、缺乏溝通機制：經由訪談，本計畫發覺地方社群間缺乏溝通管道，因而對於街區招牌錯落繁雜、北段南段或主街側巷的差異等等，地方社群沒有共同溝通的機會，討論地方共同的困境，也無法增進歷史保存意識。

最後，基於以上兩個階段所做出之結論，本計畫擬定了三個策略，分別是：

- 一、計畫範圍調整策略：藉著計畫範圍調整，進而保存大稻埕計畫範圍外圍其餘歷史建築，並加強外圍之發展強度，避免歷史文化的保存限制地方人口或資源的投入。
- 二、歷史風貌與都市街景改善策略：為達到整體街區的保存，以及增加容積移轉制度之合理性，本計畫提出信託機制，提高民眾自容積移轉制度得到之利益與意願，同時要求建商回饋。
- 三、溝通機制改善策略：本計畫提供之溝通機制旨在溝通過程中包含全面的地方社群以及不同領域之專家和學者，進行討論。並提供監督機制，像是「公民追蹤窗口」，讓區外的民眾可以針對當地討論議題或其他層面提供意見。

透過大稻埕地區現況資源之盤點與發展議題之釐清，本計畫了解大稻埕發展面臨的困境，因此擬定三方向的策略，希望可以就過往持續存在之問題，提出解決的方法。本計畫檢討現行大稻埕特定專用區計畫，擬定第一與第二個建議策略，進而改善計畫範圍與容積移轉制度的規範。然而，若只是按照本計畫所訂定之策略進行，仍是另外一個由上而下的政策實踐，而非在地參與者實際的需求與嚮往。這樣的政策實踐可能反而導致更多的歧見並且消耗更多的資源與時間。

因此，為了解決長久以來不同群體因特定專用區計畫而產生的紛爭，本計畫首先拋出探討計畫範圍與相關制度的修正作為吸引相關參與者討論的議題，提供本計畫初步擬定之策略做為改善的示範，並且配合後續的溝通機制修正在本次計畫中所提出的策略。而溝通機制的部分則希望由下而上的召集影響大稻埕區域發展的參與者討論交流，並且依據議題的性質而區分溝通機制規模大小的不同，不同規模下有不同的效力，最後結合不同規模的溝通機制累積民意，俾利於後續民眾參與慣習之培養。

## 第二節 建議

本計畫係「大稻埕歷史風貌特定專用區地方社群連結計畫—容積移轉制度檢討與後續改善策略」，針對大稻埕地區中相關制度施行制度之影響提出建議修正之方向，並且希望建立社群之間的溝通機制，希望探討不同社群之間使用價值與交換價值之間的平衡點，最後透過溝通機制落實計畫修正之建議。

然而，目前的計畫修正以及後續通盤檢討的辦理上可能礙於現行法規而難以推動落實。因此本計畫希望提出兩個面向的後續建議，冀望在未來本計畫能夠落實保存與發展之間的平衡：

### 一、法規體制的建議：

#### (一) 溝通機制層面

雖然本計畫在策略中提出溝通機制，希望讓地方不同背景之社群得對於特定議題表達意見與進行交流的機會。然而，過往硬性的定期通盤檢討與都市計畫制訂皆是以規範的方式公告實施，並沒有納入軟性的手法；而軟性的溝通交流也時常被認為是缺乏精確性與公平性，無法被納入實際的計畫中。

本計畫以為今日制式化的規劃流程並沒有因應數位時代的動態變化，使得在地居民與社群的溝通交流形式仍然照著過往規範下的樣態運行。網路世代的興起形成市民、鄉民、素民參與都市的規劃與發展力量，今日公部門隨時隨地都受到各方公民的檢視與關注。本計畫建議在後續的規劃過程中應該因應此現象調整修正。

因此，本計畫建議在過往硬性的規劃體制中注入軟性的溝通交流做為民眾參與，藉此軟硬兼施並且相互配合。透過軟硬體的相互配合，俾利都市之規劃配合適應新的網路世代，由下而上的形塑都市之紋理樣貌。

#### (二) 參與之代表性層面

本計畫在試圖擬定一個溝通機制的相關策略時，發現專業學者在多方社群聚集與討論時容易與當地居民站在對立面，在保存與開發之間也容易產生意見分歧。

現行的都市計劃在擬定過程中，往往因為時空環境的限制與民眾接受度等問題，導致以講求效率之方式為主要的訴求，甚至是幾近草率的情況下劃定範圍或是訂定相關的管制，並且導致國父遺教當中的漲價歸公難以實現，更有甚者另都市的發展失序，並造成民眾產權的受損。

本計畫建議在未來，與公民全體利益相關之規劃項目應不受計畫範圍之限制，並且建立全體市民之參與管道，廣納全體公民之意願，而非在封閉環境下單由部分利害相關人討論界定，例如本計畫範圍中古蹟與街區保存之相關議題，若單純由大稻埕地區的居民決定全體市民之記憶去留，可能有失公平，更是把支持保存之文史工作者與學者推向當地居民之對立面。

因此，未來若能廣納全體市民之意見加入都市規劃之檢討，落實當代的規劃思潮，進一步針對相關管制的法律進行修正，方能得到符合當代需求、衝突最小、永續發展的都市計劃。

## 二、後續通盤檢討辦理之建議：

然而，計畫之施行難以一蹴可幾，本計畫提出之策略可能難以在短時間內落實實施，應分項逐步進行。因此，本計畫依據都市計畫通盤檢討實施辦法第二條—應視實際情形「分期」、「分區」就本法第十五條或第二十二條規定之事項全部或部分辦理。依據此條例，本計畫建議在後續應依照短、中、長期來逐步實施計畫之內容。

### (一) 短期：

大稻埕特定專用特定區計畫施行至今，側巷地區之發展限制導致歷史街區景觀不一致，造成當地發展不連續以及古蹟保存與再生發展之障礙。因此在短期計畫當中，本計畫建議優先從實質空間環境去作改變。

由政府拋出誘因的方式促使參與其中之利害關係人交流並且提供實質回饋，同時負擔古蹟街區保存之成本，藉此分擔保存歷史文化責任；亦或是將歷史街區容積移轉納入容積銀行業務，提供國人在作容積移轉，有價格參考之依據，並且同時得避免仲介人任意哄抬價格。進而促使提升歷史文化保存誘因，將歷史街區景觀、風貌塑造，落實文化保存暨提供對於遊客友善便利之空間。

### (二) 中期：

經由短期計畫將大稻埕歷史街區風貌塑造後，所有權人可重新思考歷史建物運用之方式。促使側巷與迪化主街之所有權人或是實際上的空間使用者產生互動，一同對於大稻埕的公共議題並進行討論，配合都更處 URS 都市再生示範基地，去想像大稻埕的未來，不僅只是發展，同時也滿足生活、生存的可能。在養成溝通風氣之後，更多的議題得以受到重視，整區的自明性的整體提升。最後大稻埕風貌特定區的未來發展，都能納入議程當中進行討論。

在中期計畫中，本計畫建議逐步將不同群體之間的溝通交流法制化，並且以大稻埕區域之溝通機制作為後續臺北市都市計畫體系中相關規範之模範案例。提供都市計畫中民眾參與有更加具體的法源依據，俾利公民落實其被賦予之監督參與權力。

### (三) 長期：

除了大稻埕之外，一個都市的文化與歷史保存，是需要全民共識，並且全民共同落實的。若是大稻埕地區能夠在中期的發展找到新的發展樣態，將古蹟保存的能量釋放至全市。不僅可以落實 URS 的設立宗旨，更能將文化創意之都的規劃理念貫徹至台北市當中。

而古蹟的指認也可以藉由大稻埕的示範功能，改變民眾對於古蹟指認普遍存在的抗拒感，得以讓全台北市的古蹟指認更進一步的進行詳細的盤點，在全市對於古蹟再生的共識達成之後，一個充滿文化與古蹟轉型的城市才有生成的契機

然而，即使有了硬性的法律規範，在不同背景的群體不願意與彼此進行對話與交流的情況下，造成現在都市中的各個部門自掃門前雪。在這樣的情況下，本計畫認為軟、硬層面的規劃交流都是非常重要的，且在計畫制定之過程中也是必須共存的。

因此，本計畫建議未來在臺北施行之都市規劃，必須先以「溝通」作為首要目標。雖然溝通機制的制訂只是本計畫初步的構想，但本計畫認為溝通機制具有適用於全國各地的一般

性，且「溝通」的理念也應該確切地被提出並加以重視、傳播，因此在長期計畫中應將溝通互動的機制在台北市具體落實。

## 參考文獻

- 九十一年度都市計畫審議業務講習會實錄，2014年11月20日取自  
[http://www.cpami.gov.tw/chinese/index.php?option=com\\_content&view=article&id=10127&Itemid=53](http://www.cpami.gov.tw/chinese/index.php?option=com_content&view=article&id=10127&Itemid=53)
- 大稻埕歷史風貌特定專用區活化保存經驗交流國際研討會(2011)。台灣歷史資源經理學會。
- 台灣記憶，取自：[http://memory.ncl.edu.tw/tm\\_cgi/hypage.cgi](http://memory.ncl.edu.tw/tm_cgi/hypage.cgi)
- 吳光庭(2012)。都市文化遺產保存與地區再生的對話—以臺北市迪化街一段「127公店」為例。博物館學季刊，26(1)，7-17。
- 吳宗奇(2007)。容積移轉(TDR)作為歷史保存手段的神話(Myth)建構—大稻埕歷史風貌街區為借鏡。淡江大學，建築學系碩士論文，新北。
- 呂建鋒(2008)。臺北市大稻埕霞海城隍廟遶境活動與都市空間形式關係之研究。國立臺北大學，民俗藝術研究所碩士論文，新北。
- 林俊強(2005)，運用公眾參與地理資訊系統於原住民族傳統領域之研究-泰雅族司馬庫斯個案。「地理學報」，第41期，第65-82頁。
- 林崇傑(2013)。軟都市主義的都市再生行動：臺北實踐。建築師雜誌。
- 柯佩如(2003)。都市計畫形成過程中民眾參與之研究：以臺北市南港區都市計畫主要計畫通盤檢討案為例。國立臺北大學地政學系碩士論文，新北市。
- 徐燕興與丁育群(2010)。臺北市古蹟容積移轉政策內涵與困境之探討。文化資產保存學刊，12，5-22。
- 高雄市都市計畫委員會，2014年11月20日取自  
[http://plan.kcg.gov.tw/KUPC/web\\_page/KPP0009.jsp?KP010002=D06/web\\_title011](http://plan.kcg.gov.tw/KUPC/web_page/KPP0009.jsp?KP010002=D06/web_title011)
- 國家文化資料庫，取自：<http://newnrch.digital.ntu.edu.tw/prototype/>
- 張又文(2011)。新節慶的誕生—年貨大街。文化研究月報，第121期，第2-21頁。
- 張剛維、林森田(2008)。「以容積移轉進行都市保存之制度與執行—財產權觀點分析」，建築學報(66)：頁97-118。
- 淺海義治(1997)工作坊(Workshop)其技巧及應用在社區營造時的作法。社區營造中小型研討會大會手冊(頁20-22)。台北，台灣：中華民國社區營造學會。
- 莊永明(2007)。大稻埕逍遙遊，臺北霞海城隍廟出版，臺北市。

都市村落之聲(2012)。URS44-大稻埕故事工坊/STORY HOUSE。2014年3月4日，取自：  
<http://www.urstaipei.net/archives/2428>。

陳恒鈞、劉逸雅(2009)社會資本與都市再生計畫推動之關聯性—以大稻埕歷史風貌特定專用區再生計畫為例。台灣民主季刊，第六卷，第四期，49-99。

楊政樺(2006)。大稻埕歷史街區保存之省思研究—以背離國際保存理念為論點。國立臺北大學都市計畫研究所碩士論文，臺北。

楊政樺(2006)。大稻埕歷史街區保存之省思研究-以背離國際保存理念為論點。國立臺北大學都市計畫研究所碩士論文，新北。

臺北市政府文化局(2009)。臺北市文創群聚推動計畫。

臺北市政府停車工程處，取自：<http://www.pma.taipei.gov.tw/>

臺北市停車管理工程處(2014)。取自：<http://www.pma.taipei.gov.tw/mp.asp?mp=117021>

臺北市都市再生策略白皮書期末(2014)。臺北市都市更新處。

臺北市都市發展局(2000)。大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點。

臺北市都市發展局(2000)。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。

臺北市都市發展局(2000)。變更臺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通盤檢討計畫。

臺北市都市發展局(2010)。臺北市都市再生前進基地推動計畫。

臺北市都市發展局(2013)。臺北市土地使用分區管制自治條例。

臺北市都市發展局(2014)。大同及萬華地區整體公共環境改善計畫。

劉乃瑄(2006)。大稻埕歷史街區復甦研究—對公共空間經營之省思。國立臺北大學都市計畫研究所碩士論文，新北。

霞海城隍廟，取自：<http://tpecitygod.org/hot-news.html>

顏亮一(2006)。市民認同、地區發展與都市保存：迪化街個案分析。都市與計劃，33(2)，93-110。

羅秀華(2004)。社區工作坊的價值所在。2004台北市社區大學第一屆創意教學觀摩研討會(192-203頁)。

## 附錄 訪談問卷

### 一、參與相關機制之行動者問卷

編號	訪談重點	問卷內容
1	文化歷史保存的意義與責任	您認為「大稻埕」的歷史建物跟街區有哪些需要被保存？就您所知，保存現況如何？
2		您認為傳統文化與歷史風貌的保存工作應該由誰來落實？如何落實？
3		您對於特定專用區計畫範圍的劃定與古蹟建築的認定標準有什麼看法？
4		就您的經驗而言，容積送出基地的所有權人對於自身建物的維護有什麼樣的認知？
5	價值觀分類與社群分群	在地居民曾經對您表達過他們對於容積移轉制度的哪些看法？
6		您認為處理容積移轉業務的私部門單位在大稻埕特定專用區中扮演什麼樣的腳色？
7		您認為公部門在大稻埕特定專用區中扮演什麼樣的腳色？
8		您認為大稻埕區域中支持容積移轉制度的有哪些人？而又有哪些人不認同？為什麼？
9	容積移轉制度出現後的影響	容積移轉制度出現之後，在地的人對於文化保存的意識有出現什麼變化嗎？
10		請問容積移轉制度產生的實際效果，與您對於傳統文化及歷史風貌保存的預期成果有哪些差異？為什麼？
11		在本計畫實地觀察中發現，有部分地區雖然運用容積移轉之制度出售容積，但其維護工程卻延宕許久，對此您有什麼看法？

## 二、致力於文史保存的行動者訪談卷

編號	訪談重點	問卷內容
1	文化歷史保存的意義與責任	您認為為何「大稻埕」的歷史風貌為何需要被保存？有哪些需要被保存？
2		您認為傳統文化與歷史風貌的保存應該由誰來落實？如何落實？
3		您認為公部門對於歷史風貌的保存有什麼貢獻？為什麼？
4		您認為什麼樣的歷史風貌保存才算是成功的保存？為什麼？
5	價值觀分類與社群分群	在地居民曾經對您表達過他們對於容積移轉制度的哪些看法？
6		您認為容積移轉制度的仲介者在大稻埕特定專用區中扮演什麼樣的腳色？
7		您認為大稻埕區域中支持文化歷史保存的有哪些人？而又有哪些人不認同？為什麼？
8		您對於特定專用區計畫範圍的劃定與古蹟建築的認定標準有什麼看法？
9	容積移轉制度出現後的影響	容積移轉制度出現之後，在地的人對於文化保存的意識有出現什麼變化嗎？
10		請問容積移轉制度產生的效果與您對於傳統文化及歷史風貌保存的預期成果有哪些差異？為什麼？
11		在本計畫實地觀察中發現，有部分地區雖然運用容積移轉之制度出售容積，但其維護工程卻延宕許久，對此您有什麼看法？
12		就您所知，實際操作過容積移轉制度的人對於歷史文化保存的態度為何？