

发展权移转制度应用于文化遗产保护之反思 ——台北经验个案研究

Rethinking the Transfer of Development Rights Mechanism in Cultural Heritage Asset Conservation: A Case Study of Taipei's Experience

徐伯瑞【台湾】

文章编号1673-8985 (2016) 02-0049-06 中图分类号TU981 文献标识码A

摘要 20世纪末,台湾地区为了推动历史建筑保护,实施发展权移转制度。此制度实施迄今,可观察到对历史建筑保护帮助极大,但也衍生部分课题。故以台北的经验个案为例,经由资料汇整与分析,探讨发展权移转制度应用于历史建筑保护的成败得失,以兹借镜。研究发现,发展权移转制度于台湾地区最初系由民间非政府组织与学者专家推动,用以缓和私有文化资产物业主抗拒历史保护造成的冲突,嗣后逐渐制度化于大范围的历史街区风貌保护,近期更成为政府与开发商协商的重要工具,如可进一步调整相关配套,对文化遗产保护将更有帮助。

Abstract At the end of the last century, for the purpose of promoting cultural-heritage-asset conservation, Taiwan implemented a Transfer Development Right (TDR) mechanism. Since the implementation of the TDR system, we observed significant benefits it has for the conservation of historic architecture, as well as some resulting new challenges. This paper explores several key cases in the evolution of the use of the TDR mechanism to exemplify Taipei's experience in the implementation of a TDR system, and to discuss the success and failures of using such a system in cultural-heritage-asset conservation. The results of this study show that while the TDR mechanism was initially advocated only by non-governmental organizations and academic scholars as a means to mitigate conflicts and the resistance of cultural-heritage-asset property owners toward conservation efforts, it has since been institutionalized through its use in large-scale, historic-district-style conservation projects. In recent years, the TDR mechanism also has become an important negotiation tool in government and commercial developer joint-venture projects that involve cultural heritage assets. It is expected that the TDR can play an even larger role in cultural-heritage-asset conservation with additional adjuvant management plans.

关键词 发展权移转 | 文化遗产保护 | 都市再生

Keywords Transfer of development rights | Cultural heritage conservation | Urban regeneration

作者简介

徐伯瑞【台湾】
徐伯瑞建筑师事务所
主持建筑师,博士

1 发展权移转制度简述

发展权移转的概念源起于1940年代英国的乌斯沃特报告(The Uthwart Report),该报告中提出公共改良价值(betterment)及浮动价值(floating value)两个观念,并于1947年的城乡计划法中进一步将发展权法制化。美国依据发展权的概念,提出发展权移转(Transferable Development Rights,简称TDR)及空中权移转(Air Rights Transfer)等开发方式^[1]。1961年Gerald Lloyd首次提出了可移转密度(transferable density)概念,1968年纽

约市提出地标保存法(landmarks preservation law),以及地标发展权移转办法(transfer of development rights for landmark sites^[2]),以保存大中央车站历史地区,将原本可于当地使用的发展权,移转(出售)至其他开发基地使用。1978年联邦最高法院判定纽约市以发展权移转手段,进行历史保护是合宪性的政策。此判例确立发展权移转作为兼顾文化遗产保全并保障所有权人合法经济利益的工具。至今美国已有超过33州、136个市或郡实施发展权移转制度,广泛运用于文化遗产保存、环境护育等领域。

2 我国台湾地区发展权移转制度

2.1 初期阶段

发展权移转制度的定义为“允许原属于一宗土地，依都市或区域计划及管制法规所赋予的发展权，得以移转至另一宗土地，同时对移出基地及收受基地予以详尽规范与限制，并在审理、核准、登记与追踪、执行方面，作妥善的管理”(图1)。

我国台湾地区将发展权称为“容积”，根据不同的土地使用分区(zoning)给定不同的开发强度，最早实施发展权移转制度系于1991年，因景观风貌考虑，针对一处政府主办、横跨13个街廓的公共住宅整体开发案，将小区中央街廓的发展权移至周边街廓。但此案例主要是都市设计制度发挥功能，并未建立完整的发展权移转申请机制，且尚未引用至历史保护相关事宜。其主要原因在于当时台湾社会主流价值观系以发展为导向，文化遗产保护议题经常被忽视。且发展权移转相关权利计算与登记方式，以及是否造成环境冲击等课题，均在研议阶段。

2.2 以发展权移转应用于文化遗产保护

历经前阶段试验个案后，各界逐渐深化发展权移转制度的研究并制定相关法令。目前发展权移转制度的应用领域与执行机制可分为两大类型：一是以发展权移转进行文资保护，其执行机制为“古迹容积移转办法”，以及制定于各历史风貌特定区内的“容积移转要点”；二是以发展权移转取得都市计划公共设施用地，其执行机制为“都市计划容积移转办法”。但限于篇幅，本文仅就文化遗产保护部分进行论述。

台湾地区历史保护相关对象统称为“文化遗产”(cultural heritage asset)，又可区分为“古迹”(historic monuments)、“历史建筑”(historic buildings)、“聚落”(settlements)、“文化景观”(cultural landscapes)、“遗址”(archeological sites)等类型^[2]。其中因土地权属的不同，又可分为公有、私有两类：公有文化遗产多为公共建筑，如车站、博物馆、办公厅舍，各机关可编列预算进行维修，且使用功能较不受限制；而所有权

属私有的文化资产大多为宅第或宗教建筑，如经指定或登录为文化资产，则无法再改建，其开发权益将立即受到影响，且私有古迹的物业主尚须负担管理维护古迹的责任与经费，故造成推动文化遗产保护的极大阻力，甚至常发生专家学者进行历史调查后，文化资产即遭恶意拆毁的情形。遂有引入美、日等国已有施行成效的“发展权移转”制度应用于文化遗产保护的倡议。1997年“文化资产保存法”修法时明订“经指定为古迹之私有民宅、宗庙、宗祠所定着之土地或古迹保存区内之私有土地，因古迹之指定或保存区之划定，致其原依法可建筑之基准发展权受到限制部分，得等值移转至其他地区建筑使用或予以补偿，其办法由主管机关定之”，为台湾地区最早立法授权制定发展权移转的法令条文。然而，由于文化主管单位无相关经验，亦缺乏执行工具，故再由都市发展部门于1998拟定“古迹容积移转办法”为实施依据。

在上述修法立法阶段，民间力量发挥了极大的作用，其中又以严秀峰女士以及诸多专家学者努力最为显著。除了进行相关研究并积极发表论述，也引介在纽约实际执行发展权移转的华人规划师涂平子先生返台讲授相关经验，更与负责立法的民意代表密切互动，终于使得相关政策得以实施^[3]。

“古迹容积移转办法”政策出台后，于2001年开始有大稻埕辜宅取得发展权移转许可函，成为台湾地区首个发展权移转案例，社会舆论普遍称许此一做法。因“古迹容积移转办法”获得肯定，故都市发展部门再推出以发展权移转取得私有土地作为公园、道路等公共设施用地的“都市计划容积移转办法”。但此办法一出台，即遭到学者专家的强烈批评，认为将造成文化遗产保护的排挤效应，且过量的发展权移转将对都市环境造成冲击，故台北市政府力主以文化遗产保存为优位的发展权移转制度，与台湾其他县市全面开放以发展权移转取得公共设施用地的做法形成较大区别。以下针对个别基地申请发展权移转、整体都市计划区实施发展权移转，以及开发商运用发展权移转使得房产建设与历史建筑保存共生等3个案例，进一步说

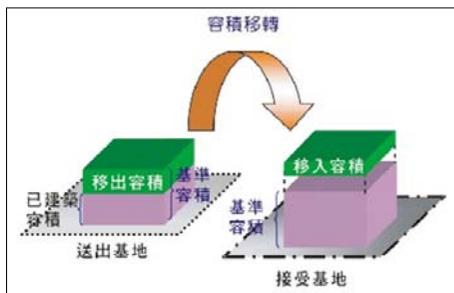


图1 容积移转示意图
资料来源：台北市政府都市发展局。



图2 芦洲李宅鸟瞰图
资料来源：文化部文化资产局网站。

明台北市的具体做法。

3 实施案例概述与分析

3.1 芦洲李宅——推动私有古迹发展权移转

芦洲李氏古宅创建于1857年(清咸丰7年)，为台籍抗日英雄李友邦中将故居(图2)。李友邦16岁即加入蒋渭水创办的“台湾文化协会”从事抗日运动，后因日本人缉捕转进内地，对日抗战时在浙江组织“台湾义勇队”进行抗日游击活动，并与杭州当地大户人家严秀峰女士结为连理，台湾光复后夫妇二人返台定居。但1950年2月，严秀峰因“参加中共组织”罪名被判15年徒刑。1951年11月，李友邦则以“参加中共组织，在台掩护中共地下人员，意图颠覆政府”罪被捕，并被处以死刑。

严秀峰女士出狱后，有感于历史不容抹灭，故极力保存老宅，以缅怀李友邦将军事迹。当时台湾地区因都市发展迅速，低矮的传统建筑大多遭到拆除改建，但李女士却力主老宅完整保存，于1982年主动向政府申请将古宅指定为古迹，成为台湾地区私产权地主推动文化遗产保存的首例。虽然家族内各房亦有希望将老宅拆除改建大楼的想法，但



图3 大稻埕古迹及历史建筑分布图
资料来源：作者自绘。



图4 台北市政府建议大稻埕街区风貌重建样式
资料来源：台北市政府都市发展局。

于1992年提出废除古迹指定的建议，但李女士均力排众议。有感于私有古迹所有权人权益受到政府政策限制的不合理，故成立“中华私有古迹保存促进会”，以民间非营利组织(NGO)结合学术界(如：台湾大学建筑城乡研究所)以及民意代表，提出“民间版文资法修正草案”，积极推动古迹发展权移转制

度。历经多年努力，终于促成“古迹容积移转办法”政策出台。芦洲李宅也依据法令申请发展权移转，其具体操作方式如下：

(1) 古迹的管理维护计划或修复、再利用计划，必须经由文化资产主管机关核定后，以芦洲李宅为移出基地，以土地的基准发展权可全数移出。

(2) 以同一都市计划地区内任何一宗建筑土地为接受基地。接受基地如申请建筑时未能将所有获准移入的发展权使用完，可再移往同一都市计划内的另一宗建筑土地，并以一次为限。

(3) 接受基地可移入发展权以不超过该土地基准发展权40%为限，但如配合都市整体开发、都市更新计划等特殊条件下可提高到50%。

(4) 移出发展权换算方式以(送出基地移出发展权 × 送出基地申请发展权移转当期公告现值) ÷ 接受基地申请发展权移转当期的公告现值。

以芦洲李宅为例，由于1985年被指定为古迹时，该地区尚未纳入发展权管制，当时开发强度约基地面积的350%。但1998年古迹容积移转办法实施后，其计算基准却仅能以该地区都市计划规定的200%为计算基准。都市计划单位为了鼓励文化资产保存，特别进行都市计划变更，给予芦洲李宅包括：主动申请指定古迹(0.4倍)、发展权移转收益公益化(0.2倍)、全面开放经营(0.15倍)等3项发展权奖励给定发展权率，以芦洲李宅基地面积5 832.79 m²计算，其可移出楼地板面积为5 832.79 × 200% + 5 832.79 × 200%

(0.4+0.2+ 0.15) = 20 414.77 m²。对古迹所有人来说，无须实质兴建大楼，可将发展权售予开发商，获得收益约5 000万RMB，但所有发展权移转所得全数捐予“财团法人芦洲李宅古迹维护文教基金会”作为公益使用，最终达成芦洲李宅以古迹暨“李友邦将军纪念馆”正式对外开放，成为当地乡土文化教育、市民活动空间，所得基金可供古迹原有风貌及工法的修复以及日常保养、定期修缮，并可进行各项教育推广活动，使文化资产得以永续保存^[4]。

3.2 大稻埕历史风貌特定区——都市计划整体规范历史保存与发展权移转

前述芦洲李宅虽为发展权移转成功案例，但仅限于个别基地，台北市大规模应用发展权移转于城市历史风貌整体保存的案例当属“大稻埕历史风貌特定区”。

大稻埕历史风貌特定区占地40.48 hm²，居住人口约17 000人。此地区最初为台湾地区先住民平埔族“奇武卒社”居住地，清中叶后渐有汉人来此垦居，由于有大片晒谷空地遂得名“大稻埕”。清咸丰八年(1858)天津条约与咸丰十年(1860)北京条约将此地列为对外通商口岸，洋行、领事馆散布于港口周边，从事台湾地区茶叶、樟脑等物产之贸易，此地区成为清代台北重要的现代化实验基地以及全台商业中心，其中又以现今称为迪化街的地区最为繁荣。大稻埕的建筑多为前店铺后居住(仓储)，或下店上居的闽南式“长条店屋”，其后又出现巴洛克及近代建筑风格。此地日据时期仍为全台商业鼎盛地区，然而在20世纪60年代后，本区商业渐趋没落，却也使得历史环境可以较完整地保存。惟地区居民对于土地开发利益的期待，成为都市治理及历史风貌保存的压力(图3)。

1980年，市府决定将清代遗留宽度约7.8公尺的老街(迪化街)拓宽为20公尺，希望带动地区发展。但此一举动遭到民间社团及学者专家的强烈抗议，老街拓宽计划暂缓实施后，却又遭到地方居民的强烈不满，支持与反对者展开长期对抗。于是市府自1996年开始研议以发展权移转及都市设计制度，推动大稻埕(以迪化街为主)保存计划，并于2000年发布此地为历史风貌保存特定区，指定应保存的历史建筑物，并搭配都市设计与发展权移转制度，以兼顾都市历史保存及地主利益。此一计划的特点包括：

(1) 将20 m计划道路恢复为清代既存的7.8—8 m的宽度，不再拓宽。

(2) 于细部计划内制定明确的历史保存规定。且将全区分为不同层级的街道风貌区，予以不同的建筑管制，指认83栋历史性建筑物，并制定本区的历史性建筑物认定作业要点。

(3) 以迪化街为核心的地区划定为“历史



图5 迪化街历史建物整修前街景
资料来源:作者拍摄。



图6 迪化街建物整修后街景
资料来源:作者拍摄。



图7 迪化街依都市设计准则风貌重建建物
资料来源:作者拍摄。

街区”,制定严格的都市设计管制。

发展权移转相关机制包括:

(1) 明订发展权“送出基地”条件:指定

①经认定之历史性建筑物(含古迹)之土地,
②“历史街区”内所有建筑物如经“风貌重建”者亦可适用。

(2) 明订发展权“接受基地”:原则上本特定区移出的发展权得移转至全市任一基地,其移转上限为该基地法定发展权的30%。但移转至地铁站周边、市府指定的重点展地区(如经贸园区、科技园区)则可放宽至40%。

(3) 为确保发展权移出有助于文化资产保护,计划规定“历史性建筑物”应先提出建筑维护事业计划,非历史性建筑物则依特定区风貌管制规定,提出建筑计划经都市设计审议后始得办理(图4)。

(4) 送出基地的可移转发展权量,为本计划规定各使用分区及用地的基准发展权扣除实际保存及新建的建筑发展权。但历史性建筑物所定着的土地,倘捐赠该历史性建筑物及土地为市府所有,并完成维护保存再利用,得全数移转其总发展权(不扣除现有发展权)。

(5) 发展权移转的换算比例依申请发展权移转当期的送出基地及接受基地公告土地现值的比值计算,即接受基地移入的发展权=送出基地移出的发展权 \times 申请发展权移转当期送出基地的公告土地现值/申请发展权移转当期接受基地的公告土地现值。

(6) 送出基地应提拨维护/工程费用于信托专户储存后,始得核发接受基地之发展权移转许可函。

在大稻埕历史风貌特定区计划发布前,由于历史街区内都市计划道路宽度未定论,因此市府对核发建照极为严谨,1985—2000年仅有4件小规模基地申请案。但风貌特定区发布实施后,由于大稻埕地区的发展权移转计算方式较“古迹容积移转办法”宽松,故建商购买意愿较高,如果将发展权移至都市周边地价较低处,因地价仅大稻埕地区的1/2,故大稻埕地区移出1 m²楼地板可转换为接收基地2 m²楼地板,一方面可摊平开发商购地之成本,另一方面又可创造更多的可售面积。2003年起,适逢台北地区房价高涨,因此开发商积极进行发展权买卖,以创造更高的开发利益。2000—2012年,统计本地区共有近400件发展权移转申请案件送审,其中又以2005—2007年为最高峰,每年约有40件申请案。市府为此成立项目审查小组,也出现专门进行发展权买卖交易的开发公司以及专门协助申请发展权移转的建筑师,计划实施迄今已移出之楼地板面积约19万m^{2[5]}。

总体而言,发展权移转相关机制与都市设计审议制度紧密相连,不论历史性建筑还非历史性建筑,都须经过审议通过后方得申请发展权移转。但历史性建筑审查较为严格,施工阶段更须经由5次工程勘验确保施工质量后,购买发展权的开发商方可取得开发案的使用许可执照(方可正式交屋予购屋者),其程序较为繁复。也因此计划在出台后,开发商大多购买街区内“非历史建筑”的发展权,对于历史性建筑的修复投入较少。此为拟订计划未曾预料之处。

此外,本计划虽基于街区风貌的整体保存,但除指认有案的历史性需原样原修外,历史街区内其他建筑则鼓励以仿古重建或风貌修护的方式办理,此一做法引发历史真实性的疑虑。例如,为申请发展权移转,地主将原本清代留存的闽南式建筑拆除,改依市府规定的“仿古样式”送审,或是为了申请奖励,故联合各单栋屋主整合为同一新建案,如此一来原本各自设计与雇工兴建,争奇斗艳各具特色的店屋立面,在现代化施工法与统一工程发包的制度下,原本砌砖构造改为贴面砖,建筑物缺乏细部,线条亦较为生硬,成为街区内的“假骨董”(图5-图7)。

而由于发展权市场活跃,历史街区内个别基地移出发展权比例产生逐年升高趋势。根据调查,发展权移转制度实施初期各申请人大致仍保留50%发展权于原基地使用,之后留存发展权逐年递减,使得许多基地无法再提供居住功能,不但与原先住商合一“店屋”类型不合,也使得街区夜间活动更为冷清,街区生活机能逐渐弱化(图8)。

当然,由于规定历史性建筑物所定着的土地倘完成建筑物维护保存再利用后将土地与建筑物捐赠为市府所有,则可将全部发展权(不必扣除已使用的历史性建筑楼地板)全数移转。因此基于同一逻辑,亦有部分私地主选择将历史性建物修复后将建物与土地全部捐予市府,使得市府在街区内取得部分物业,为市府推动“URS 都市再生前进基地”(Urban Regeneration Station)提供了物质基础,也进一步带动街区再生^[6]。

3.3 新芳春茶行——历史保护与地产开发共存的案例

新芳春茶行位于台北市西区,邻近前述大稻埕历史风貌特定区,为兴建于1930年代,共六连栋三层砖造的店屋(Shop House)建筑。当时台湾地区主导茶叶产业以福建安溪人为主,新芳春茶房为茶产业人员聚集和活动场所,见证19世纪末至20世纪前半叶台北作为茶贸易港口的产业历史,具有历史、文化与商业史价值。但2004年地主与民间开发商合作,计划将老屋建筑拆毁改建大楼,虽然市府于2005年3月曾公告登录此建物为“历史建筑”,但同年5月却又发函表示“同意采全栋拆除重建方式办理,惟改建时应维持本区历史风貌,且保留部分建材赠予本府”,故开发商即以“全栋拆除改建为地上19层、地下5层”的方案申请都市设计审议,但都市发展部门却认为此建筑为难得的文化资产,故未通过审批。相关部门经会勘结论:“本案应确实保护文化资产,维护并重视地主权益,保障开发单位投资权益,至开发奖励部分则依规定审查,俾达三赢之结果。”于是自2006年起连续召开5次小组会议,在保障地主与给予开发商发展权补偿的原则下,终于达成“新芳春茶行”全栋保存的共识,并于2009年重新以因建物结合“茶行”、“烘焙茶工厂”、“仓库”与“主人住宅”等4种空间机能,形成一个完整的茶文化复合体,亦为当时台北最大的茶工厂,为台北罕见之例,将“新芳春茶行”及其后侧烤茶焙壑间共同列为“市定古迹”(图9)。

在指定古迹后,市府进一步确定本案可适用相关发展权移转办法,开发商将古迹保存并修复,在其周边未划入古迹之土地兴建住宅大楼,并将建案命名为“新芳春”。此案例为台北市第一件经协议后,由原本全栋拆除进行开发的方式改为历史建筑保存再利用的案件,最后达成“新芳春茶行”全栋保存维护并捐赠予市府的结果。

为顾及私地主及开发商的权益,市府也办理都市计划变更,给予适当发展权奖励,因古迹保存致使开发基地缩小及开发时程延宕,故针对开发商之开发利益损失给予发展权补偿项



图8 历年申请容积移转案(移出/接收)基地分布图
资料来源:研究者拍摄。

目,包括:

- (1) 增设停车奖励损失——因基地缩小使原可申请的增设停车奖励减少。
- (2) 一楼店面价值损失——因基地缩小使一楼店面面积减少。
- (3) 单位价值损失——车位数减少使出售车位收益减少。
- (4) 利息损失。

市府也规定古迹及其定着土地,以及经文化主管单位核定的维护再利用经费均应交付信托,并以市府文化局为受益人,以古迹修复完成及捐赠市府为信托目的。本案于信托契约签订完成送市府(文化局)备查后始同意原依法可建筑的基准发展权扣除已建筑发展权受到限制部分予以发展权移转。且“新芳春茶行”古迹的修复经主管机关勘验通过,并完成相关捐赠后,始得核发新建建筑物的使用执照。经由发展权移转协商机制,开发商与地主的商业利益获得完全保障,目前全案已开发完成,开发商花费约1 800万元进行古迹修复后捐赠予市府,古迹周边住宅开发案则于2015年4月开始销售。市政府获得的新芳春茶行古迹建物及其土地,后续可做为URS都市再生基地或其他公益设施之用^[7](图10、图11)。

4 台北实施发展权移转经验之反思

4.1 开发商主导的发展权移转制度

经由本文研究,发现文化资产保存的移转权移转具有足够的市场诱因,吸引古迹或历史建筑的所有人选择以发展权移转方式来替代原地主的开发改建。然而台湾地区实施发展权移转制度基本上仍以房地产市场较活跃的大台北地区为主要应用地区,相对地,如果该地区的房地产价值未具有差额地租的吸引力,则发展权移转制度不具有诱因。

此外,由于开发商以获取房地产开发收益为主要目的,故对于文化资产保存投入成本尽量压低,在大稻埕历史风貌特定区的案例中,也发现为了发展权移转而造成街区内建筑物在10年内大幅度拆除改建的现象。整体而言,文化资产或是街区的历史感与场所精神的重要性在此一利益竞逐的博弈中并未被突显,开发商成了最大的获益者。有鉴于此,台北市政府在2015年起开始推动“发展权银行”,未来开发商如需购买移转的楼地板面积,其中有1/2须向市府的发展权银行购买,此机制目的即在稳定市场,避免人为炒作,惟此一制度的成效有待后续观察(图12)。

4.2 接收基地环境冲击未予以规范

台北市以大稻埕历史保存区为实施发展权移转制度试点。原希望“兼顾历史街区保护以

及新区开发”，因此指定几处“接收地区”，但由于指定发展权接受区常位于都市新发展区，相关配套机能尚未齐备，短时期移入大量发展权造成环境冲击，也引发居民抗争。未来应明确规定发展权接收基地需审查“环境影响冲击”，同时亦应规范“不得接收发展权”的地区，例如古迹或历史建筑毗邻街廓、坡地或土地利用潜力较低地区、农业区、保护区、河川区的土地等，以确保环境敏感地区不致受到高强度开发之冲击。

4.3 发展权移转利得未回馈街区发展

目前虽规定地主与开发商需执行文化资产保护工作后才可办理发展权移转，但基于公共利益角度，后续应可针对接收基地加强管控，例如课征“环境影响捐”，或是依个案规模收取发展权移转的规费。亦可设立“台北市历史保存公益信托基金”，未来办理发展权移转时应将历史建筑维护经费及出售发展权价金提存于该基金，基金孳息即可作为历史街区发展公益基金，各申请基地需确实依据申请报告书实施历史建筑修复或非历史建筑更新，并经专业团体审查通过后才可按工程进度提取信托金额，以确保历史遗产保护被妥善执行，并可适度回馈街区。

5 结语

发展权移转制度的立法宗旨在延续城市集体记忆、保护历史遗产并促进历史建筑维护，观察台北经验可发现都市计划与都市设计审议制度在发展权移转制度中扮演重要的功能，城市规划部门成为文化部门推动文化资产保护最重要的执行者。虽然10余年间文化资产保护工作依然遭遇严峻的挑战，但发展权移转确也达到一定功效。特别是在降低私有文化资产物业主的抗拒方面起到较大的作用。以台北经验观之，若能搭配适当的管制配套，如以文化保存为优位且重视历史真实性的风貌管制准则，或是对发展权接收基地的合理管制，发展权移转利得适度地回馈公益与街区，则此一制度仍不失为保护文化资产的良好工具，值得识者进一步深化研究。



图9 新芳春茶行室内整修前
资料来源：作者拍摄。



图10 新芳春茶行整修中
资料来源：作者拍摄。



图11 新芳春茶行整修及开发后
资料来源：作者拍摄。

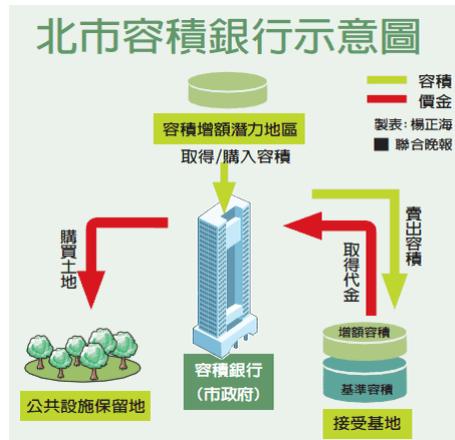


图12 容积分行概念图
资料来源：作者拍摄。

参考文献 References

[1] 涂平子. 容积移转与都市质量: 纽约市古迹保存与扩大使用发展权移转办法争议[J]. 城市与设计学报(7/8), 1999 (7/8).
Too Patrick Ping-tze. Transfer of development rights and urban environmental quality: New York city experience [J]. Cities and Design, 1999 (7/8).

[2] 夏铸九. 古迹保存意义的建构与重构[C]//第五次古迹修护技术研讨会专辑. 台北: 文化建设委员会, 1993.
Hsia Chu-Joe. The constitution and reconstitution of the discourse of historic preservation[C]//The fifth symposium on restoration techniques for historical sites. Taipei: Council for Cultural Affairs, 1993.

[3] 林柏年. 美国容积移转制度经验谈——专访涂平子先生[J]. 空间杂志, 1998 (44).
BO-Nan Lin. The experience of TDR in U.S.A: a interview of Too Patrick Ping-tze [J]. Space Magazine, 1999 (44).

[4] 台北县政府. 拟定芦洲都市计划(芦洲李宅古迹保存区) 细部计划案[M]. 台北, 2010.
Taipei county Government. Draw up and design of Lu-Jou urban plan (Lu-Jou Lee family's house monument preservation) detail-plan specification[M]. Taipei, 2010

[5] 历史资源经营管理学会. 拟修订大稻埕历史风貌特定区都市计划案[R]. 台北, 2006.
Institute of Historical Resources Management Taiwan. Research of rezoning Da-Dao-Chen historical special district plan[R]. Taipei, 2006.

[6] 林崇杰. 台湾运用容积移转于历史保存之政策与实践之检讨[J]. 文资学报, 2008 (4).
LIN Chung-Chieh. The policy and practice of transfer of development rights for the historic preservation in Taiwan[J]. Journal of Culture Resources, 2008 (4).

[7] 台北市政府都市发展局. 台北市都市计划年报 2014[R]. 台北, 2014.
Urban Development Bureau Taipei Municipal Government. The annual report of Taipei urban development 2014 [R]. Taipei, 2014.