

發文字號：臺北市政府都市發展局 90.04.02 北市都四字第 9020764000 號函

發文日期：民國 90 年 04 月 02 日

要 旨：都市更新案原建築容積之建築，均屬 85.12.27 內政部函頒訂「建築執照及雜項執照規定項目審查及簽證項目抽查作業要點」以前之建築，其原建築容積之認定由實施者委託設計建築師，備妥相關書件並核算原建築容積，再由工務局（建管處）依個案協助查核確認

主旨：檢送「辦理都市更新原建築容積之核算、查核確認事宜」乙案奉 市長九十年三月二十八日核定簽影本乙份，請 查照。

說明：

- 一、為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，中央業於八十七年十一月十一日頒布都市更新條例。依該條例第四十四條第一項第一款規定「實施容積管制前已興建完成之合法建築物高於法定容積者，得依原建築容積建築」（附件三）；內政部並於八十八年八月十二日台內營字第 8807455 號函釋「有關原建築容積之認定，應係指更新地區實施容積管制前已興建完成之合法建築物申請建築當時，主管機關核准之建築容積」（附件四）。本局爰依上述規定於臺北市都市更新自治條例（草案）第十四條第一項第二款第一目訂定「原建築容積係指建築物建造時，主管機關核發使用執照所核准之建築容積。其屬合法建築物而無使用執照者，以建築主管機關所認定為準」（附件五），以作為都市更新原建築容積部分獎勵之審議依據。
- 二、復經本局函請工務局協助認定大安區仁愛段四小段五四等三筆土地之建築物原建築容積，經該局以八十九年八月二十八日北市工建字第 8932198000 及八十九年九月二十五日北市工建字第 893246900 函（附件六及附件七）覆其認定及計算方式如下：
 - （一）有關「原建築容積」之認定，應包含「地面以上之建築量體」及「地面以下之樓地板面積」，其計算方式係以原核准之地面以上及地面以下之總樓地板面積，分別按現行建築技術規則建築設計施工編第一百六十二條之容積定義重新核計，所得容積樓地板面積值之和，視為更新事業中之「原建築容積」。
 - （二）「核計出之地面以下建築容積」，基於都市發展使用強度總量管制之精神，僅得復建於地面以下，不得移至地面以上興建。
 - （三）至於原建築容積額度之認定，因屬建築師簽證項目，建請由申請人委託建築師依上述認定標準及計算方式依法簽證負責。
- 三、有關都市更新原建築容積額度之核算、查核確認事宜，復依林副秘書長九十年二月二十二日簽示，經本局與工務局先行協調完竣，達成共識如下：鑑於更新案原建築容積之建築，均屬民國八十五年十二月二十七日內政部函頒訂「建築執照及雜項執照規定

項目審查及簽證項目抽查作業要點」以前之建築，其原建築容積之認定由實施者委託設計建築師，依據說明二規定備妥相關書件並核算原建築容積，再由工務局（建管處）依個案協助查核確認。