

內政部 函

110.6.15 全字收文第 15438 號

地址：105404臺北市松山區八德路2段342
號(營建署)

聯絡人：紀志銘

聯絡電話：02-87712905

電子郵件：cmchi@cpami.gov.tw

傳真：02-87719420

受文者：中華民國地政士公會全國聯合會

發文日期：中華民國110年6月10日

發文字號：內授營更字第1100809394號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

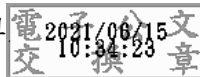
附件：如主旨 (1101116032_1100809394_110D2018785-01.pdf、
1101116032_1100809394_110D2018786-01.pdf)

主旨：檢送本部110年5月11日研商都市更新事業計畫及危老重建
計畫範圍內實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其
原建築容積高於基準容積，得依原建築容積建築，有關實
施容積管制前認定時點執行疑義會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本部110年4月27日內授營更字第1100807470號開會通
知單續辦。

正本：6直轄市政府、臺灣省14縣(市)政府、金門縣政府、連江縣政府、中華民國不動
產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國全國建築師公會、中華民國都市計畫
技師公會全國聯合會、中華民國地政士公會全國聯合會、內政部法規委員會、營
建署都市計畫組、建築管理組

副本：本部營建署都市更新組



研商都市更新事業計畫及危老重建計畫範圍內實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於基準容積，得依原建築容積建築，有關實施容積管制前認定時點執行疑義會議紀錄

壹、開會時間：110 年 5 月 11 日（星期二）下午 2 時 30 分

貳、開會地點：本部營建署 B1 第 1 會議室

參、主持人：陳副署長繼鳴

肆、出席人員：詳簽到單

紀錄：紀志銘

伍、各機關發言摘要

一、內政部法規委員會

（一）參依會議資料，本次會議涉及都市更新條例、都市更新建築容積獎勵辦法及都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法，有關原建築容積之定義，參考都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第 2 條第 2 款立法說明，因實施容積管制前，未規範建築物之容積率，本次會議討論地方政府公告實施容積管制後、於地下實施容積管制(82 年 3 月 1 日)前之案件，有關「實施容積管制」之時點得否放寬至 82 年 3 月 1 日似非當初立法討論之範疇。

（二）建築技術規則建築設計施工編第 161 條係規範容積率及容積總樓地板面積之定義、第 162 條係規範總樓地板面積及不計入容積總樓地板面積之計算方式，是否會有上開條文於 82 年 3 月 1 日後之歷次修正，容積管制時點須隨之檢討順延之狀況。

（三）內政部 82 年 3 月 1 日修正公布建築技術規則建築設計施工編第 161 條、第 162 條，生效日為何，請釐明。

（四）按都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第 2 條第 2 款規定，原建築容積指實施容積管制前已興建完成之合法建

築物，申請建築時主管機關核准之建築總樓地板面積，扣除建築技術規則建築設計施工編第 161 條第 2 項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積。惟查會議資料提及地面層既已實施容積管制，其申請建築時地面層建築總樓地板面積則應扣除依其他法令規定核准之獎勵建築樓地板面積計算之，是否增加扣減項目。

二、臺中市政府

- (一) 有關地方政府公告實施容積管制後、內政部 82 年 3 月 1 日修正建築技術規則建築設計施工編第 161 條、第 162 條將地下實施容積管制前之案件，有關「實施容積管制」之時點得放寬至 82 年 3 月 1 日，敬表支持。
- (二) 有關臺北市府及新北市政府相關解釋或規定，係基於都市發展使用強度總量管制之精神，規定地面層以下之建築容積僅得復建於地面以下，不得移至地面層以上興建 1 節，建議納入會議決議，全國一體適用。
- (三) 有關地面層以下之建築容積是否僅得復建於地面以下，不得移至地面層以上興建政策評估部分，可區分為建蔽率時代及容積管制時代，主要使用行為可再分為居室使用及非居室使用。

三、新北市政府

- (一) 本市於 86 年實施容積管制，有關「實施容積管制」之時點放寬至內政部 82 年 3 月 1 日修正建築技術規則建築設計施工編第 161 條、第 162 條將地下實施容積管制，無意見。
- (二) 有關容積管制應回歸各該都市計畫之規定，建管單位僅需核算原建築容積。
- (三) 都市更新建築容積獎勵辦法有關原建築容積「扣除建築技

術規則建築設計施工編第 161 條第 2 項規定」之計算，依其規定意旨，係指扣除依申請都更案行為當時建築技術規則建築設計施工編第 161 條第 2 項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積，各地方政府執行應無疑義，應無內政部法規委員會意見(二)部分之疑慮。

- (四) 有關內政部法規委員會意見(四)部分，建築技術規則建築設計施工編第 161 條、第 162 條並未規範容積獎勵，地面層扣除依其他法令規定核准之獎勵建築樓地板面積計算，尚屬合理。

四、營建署建築管理組

有關本部 82 年 3 月 1 日修正建築技術規則建築設計施工編第 161 條、第 162 條，明定容積管制地區建築物總樓地板面積之計算範圍包含地下室面積，查修正草案總說明係臺北市政府工務局都市計畫處建請本部研修建築技術規則容積率定義，將地下層供居住或商業活動使用之空間納入容積率管制範圍。

五、營建署都市計畫組

- (一) 實施容積管制前樓地板面積之核給係依面前道路寬度，管制樓層及高度，60、70 年代隨著建築技術之演進，地下層空間之利用較以往更為普遍，以臺北市為最，另高雄亦有地下街之使用。
- (二) 有關臺北市政府及新北市政府相關解釋或規定，係基於都市發展使用強度總量管制之精神，規定地面層以下之建築容積僅得復建於地面以下，不得移至地面層以上興建 1 節，做法較於穩健，另地下層容積是否等同一般容積可移至地面層建築，需考量對都市景觀、建築物本身等因素評估其衝擊。另建議應有全國一致性之作法，避免各縣市作

法有所差異。

六、營建署都市更新組

- (一) 實施容積管制前並無規範容積率，實施容積管制後始有容積率之規範，假設某一地方政府於 80 年實施容積管制，於 82 年 3 月 1 日修正建築技術規則建築設計施工編第 161 條、第 162 條前，雖有容積管制，卻未將地下層納入計算，因此，有關原建築容積之計算，建議可將地下層納入，認為尚有解釋之空間。
- (二) 有關原建築容積之議題，散見於都市更新、危老重建、高氯離子混凝土建築物善後處理、放射性污染建築物重建等，非限於都市更新及危老重建。
- (三) 有關地下層容積可否移至地面層建築之全國一致性做法 1 節，考量都市計畫及建築管理係屬地方自治事項，宜因地制宜，由各地方主管機關從都市計畫層面考量移至地面層是否會造成容積管制失控，建議可先徵詢各地方政府、專家學者、各公會之意見，暫不予決議。
- (四) 如經討論允放寬容積管制時點，則有關都市更新或危老重建欲申請以原建築容積建築之計算，地下層容積為地下層樓地板面積扣除免計容積，地面層容積因為已受容積率規範，故為地面層樓地板面積扣除免計容積及容積獎勵。

七、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

- (一) 實施容積管制後之建築物仍有與實施容積管制前之建築物相近之問題，例如既有建築物高容積、地下層做商場使用等，以臺北市較多。
- (二) 有關地面層以下之建築容積是否僅得復建於地面以下，建議因地制宜，由地方政府依其需要訂定。

八、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會（書面意見）

- (一) 依據都市計畫之精神，容積率是都市發展總量之控管依據，任何增加強度之行為皆會影響都市該區之公共設施、交通及生活品質。
- (二) 就原建築容積之計算，應以「簡政便民」之原則，並依都市計畫之精神，將實質活動及衍生需求分列之，亦即原地下室之衍生需求不應影響都市主體之實質活動，亦即應地面上下分列之，且在「一體適用」上，營建署應函釋統一相關規範，達簡政便民之效。
- (三) 相關之獎勵屬行政行為，非永久性質，本為獎勵之精神所在，不宜納入永久產權，會影響都市總體容積。

陸、會議結論：

考量本部 82 年 3 月 1 日修正建築技術規則建築設計施工編第 161 條、第 162 條於同年 3 月 3 日生效後，地下層樓地板面積始納入容積率計算，爰地方政府雖已公告實施容積管制之地區，實則在上開技術規則修正生效後始將地面層及地下層全面納入容積管制，故為保障地下層所有權人參與都市更新或危老重建權益及增加參與意願，經與會代表討論獲致共識如下：

- 一、地方政府實施容積管制後，建築執照法令適用日為 82 年 3 月 3 日前之合法建築物，有關都市更新建築容積獎勵辦法第 3 條第 2 款、第 5 條及都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第 2 條第 2 款「實施容積管制」時點放寬至 82 年 3 月 3 日認定之，後續請作業單位於政策影響衝擊評估後以令發布之。
- 二、上開合法建築物有關原建築容積之計算，為申請建築時主管機關核准之建築總樓地板面積，扣除主管機關核准地面層容積獎勵樓地板面積及依申請都市更新案或危老重建案行為當時建築技術規則建築設計施工編第 161 條第 2 項規定不計入

樓地板面積部分後之樓地板面積。

三、為了解符合本次放寬實施容積管制認定時點建築物情形及為利研議雙北市有關地面以下原建築容積僅得復建於地面以下之函釋，是否應有全國一致性之作法，請作業單位另函請各地方政府分就實施容積管制前及符合本次放寬實施容積管制認定時點之合法建築物案件數量、量體多寡、地面以下使用型態等提供相關資料，供後續政策衝擊評估參考。

柒、散會（下午 3 時 40 分）