

「都市更新案涉及地下層原建築容積移至地上層之放寬認定執行原則」

計算公式

都市更新案地下原容積倘移至地上層使用，須捐贈公益設施並經本府同意受贈後(得另申請捐贈容積獎勵)，以更新前地上、地下估價價差比例換算面積得移至地上使用：

$$\text{更新前地下層原容積} \times \frac{\text{更新前地下層原容部分之產權面積平均單價}}{\text{更新前地上層二樓以上產權面積平均單價}} = \text{得移至地上層使用之容積}$$

註1：更新前地下層原容積未辦理產權登記者，請實施者依個案情形說明地下原容積面積計算之合理性後，提請審議會討論。

註2：換算後容積總量以不超過地下層原容積為原則。

公式之擬訂說明如下：

- (一) 考量都市環境變遷，早期設置於地下層之商業使用空間特色已日漸沒落，非現今建築規劃及都市設計趨勢，且都市更新案辦理重建時，倘能降低地下層開挖使用，除能減緩因都市土地過度開發地下化而造成地質環境受破壞之不穩定性，亦得使所有權人辦理重建時減輕其財務負擔。
- (二) 為使地下層原容積有效利用，及控管建築總量體於都市發展之使用強度，並考量建築容積使用於地上層、地下層之價值有所差異，爰更新前地下層原容積以更新前地上、地下估價價差比例來換算可移至地上使用之容積量，尚屬公允。
- (三) 另依都市更新條例第一條規定，實施都市更新係為復甦都市機能、改善居住環境與景觀及增進公共利益，倘地下層原容積移至地上使用後，將加重都市發展各項機能之使用強度，故都市更新個案增加地上層量體後，應併同加強周遭公益設施之設置，以維附近地區居住環境與生活品質之需求。
- (四) 綜上，為鼓勵民間積極推動重建，提升地下原容積有效利用，並保障所有權人及相關權利人權益，及促進都市更新案廣設公益設施以增強都市機能及環境公益性，特訂定本執行原則，供爾後都市更新個案有所依循。