

桃園市都市更新建築容積獎勵核算標準

中華民國 109 年 12 月 3 日桃園市政府府法制字第 1090305233 號令修正發布全文十二條；並自發布日施行

第一條 桃園市政府（以下簡稱本府）為辦理都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱本辦法）有關容積獎勵之條件認定，並依都市更新條例第六十五條第三項後段規定，訂定本標準。

第二條 本標準中華民國一百零九年十二月三日修正施行後五年內擬訂報核之都市更新事業計畫，得給予更新單元建築基地基準容積百分之五之獎勵。

第三條 擬訂報核都市更新事業計畫之更新單元內私有土地與合法建築物所有權人數及所有權面積均超過十分之九者，得給予基準容積百分之五之獎勵。

第四條 更新單元建築基地面臨都市計畫道路、公共設施或指定建築線之現有巷道沿街面，留設淨寬度二公尺以上之沿街步道式開放空間，且具延續性者，得給予容積獎勵。但超過十公尺部分，不予獎勵。

前項容積獎勵上限不得超過基準容積百分之十五，獎勵額度依扣除有關汽車出入口後之實際留設面積計算之。

依第一項獎勵留設之空間及其與街道銜接處須順平無高差，並設置標示牌明確標示面積、位置、無條件供公眾使用及不得停放車輛，另應於住戶規約中載明。

沿街步道式開放空間寬度應大於各該都市計畫土地使用分區管制要點規定退縮距離再加一公尺，始得申請第一項獎勵。

第五條 基地留設無頂蓋街角廣場者，得給予容積獎勵，獎勵面積依其實際留設面積計算之，除不得與前條之獎勵面積重複外，其容積獎勵合計不得超過基準容積百分之十五。

前項街角廣場應設置於計畫道路或指定建築線之現有巷道轉角處，並配合周邊無遮簷人行步道或騎樓整體規劃，其最小設置面積不得小於三十六平方公尺，最短邊長度不得小於六公尺。

第六條 基地內合法建築物，樓層達四層樓以上，無電梯且屋齡達三十年者，得依下列規定給予容積獎勵：

一、位於法定容積百分之二百六十以下者，五層樓以上建物基地面積部分，其獎勵額度以建築基地部分之法定容積百分之十五為上限；四層樓建物基地面積部分，其獎勵額度以建築基地部分之法定容積百分之十為上限。

二、位於法定容積超過百分之二百六十者，五層樓以上建物基地面積部分，其獎勵額度以建築基地部分之法定容積百分之九為上限；四層樓建物基地面積部分，其獎勵額度以建築基地部分之法定容積百分之六為上限。

第七條 都市更新單元內土地及合法建築物所有權人人數依附表一規定計算後，符合獎勵條件者，得給予容積獎勵。

第八條 捐贈本市都市發展基金（以下簡稱都發基金）者，得給予容積獎勵，其獎勵額度不得超過

都市更新條例第六十五條第四項規定。

捐贈都發基金金額依建築基地取得獎勵容積後基地價格所增值之金額決定，其計算方式如下：

一、捐贈都發基金金額（取得獎勵容積之基地價格減未取得獎勵容積之基地價格）：

（一）取得獎勵容積之基地價格：指計算捐贈都發基金取得獎勵容積後之地價，其基地容積率之評估基礎應包含基準容積加計依本辦法及本標準申請之各項獎勵容積。

（二）未取得獎勵容積之基地價格：指計算捐贈都發基金取得獎勵容積前之地價，其基地容積率之評估基礎應包含基準容積加計依本辦法及本標準申請除捐贈都發基金獎勵容積以外之各項獎勵容積。

二、捐贈都發基金所獲得容積獎勵額度前後地價評估，以土地開發分析法為主，並應參酌比較法或其他方法共同決定之，如無法以土地開發分析法評估者，應敘明理由並依不動產估價技術規則規定辦理。

申請第一項獎勵應於都市更新事業計畫核定時，與本府簽訂協議書，並於領得使用執照前完納相關費用。

前三項有關捐贈作業程序、基地價格估價及相關注意事項，由本府定之。

第九條 依本辦法第七條規定，申請提供本市公告指定之社會福利設施或其他公益設施，得依附表二規定獎勵係數計算容積獎勵。

第十條 依本辦法第十七條規定，申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵者，其舊違章建築戶之認定，以中華民國八十五年八月十五日前建造完成，並檢附下列文件之一：

一、曾於該建物設籍之戶籍證明文件。

二、門牌編釘證明。

三、繳納房屋稅憑證或稅籍證明。

四、繳納水、電費憑證。

五、未實施建築管理地區建物完工證明書。

六、地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。

第十一條 都市更新事業計畫擬訂報核在本標準中華民國一百零九年十二月三日修正施行前者，得適用修正前之規定。但修正後之規定較有利者，經重新辦理公開展覽及公聽會，得全部適用修正後之規定。

第十二條 本標準自發布日施行。

附表一

產權級別計算：都市更新事業計畫申請報核日之人數(含門牌戶+土地所有權人+建物所有權人)÷3	獎勵額度
二十五以上未滿五十	基準容積百分之四
五十以上未滿一百	基準容積百分之六
一百以上未滿一百五十	基準容積百分之八
一百五十以上	基準容積百分之十

附表二

項目	獎勵 係數
社區式長期照顧服務機構、住宿式長期照顧服務機構、樂齡學習中心、社會住宅（面積 600 m ² 以上）	1.8
市民活動中心、親子館、托嬰中心、青創基地、社區公共托育家園、身心障礙福利設施	1.5
其他經本府同意之公益設施	1.5