

桃園縣都市更新建築容積獎勵核算標準

中華民國 96 年 5 月 18 日府法一字第 0960162913 號令發布

第一條 桃園縣政府為辦理都市更新建築容積獎勵之核算，特訂定本標準。

第二條 桃園縣都市更新事業建築容積獎勵，除都市計畫另有規定外，依下列公式核計：

$$F \leq F_0 + \Delta F_1 + \Delta F_2 + \Delta F_3 + \Delta F_4 + \Delta F_5 + \Delta F_6$$

F：獎勵後總容積，其上限依都市更新建築容積獎勵辦法第四條規定辦理。

F₀：法定容積。

△F₁：都市更新條例第四十四條第一項第一款規定之獎勵容積。

△F₂：都市更新條例第四十四條第一項第二款規定之獎勵容積。

△F₃：都市更新條例第四十四條第一項第三款規定之公益設施。

△F₄：都市更新條例第四十四條第一項第四款規定之獎勵容積。

△F₅：都市更新建築容積獎勵辦法第八條規定考量地區環境狀況及更新單元規劃設計之獎勵容積。

△F₆：都市更新建築容積獎勵辦法第八條規定為處理占有他人舊違章建築戶之需要之獎勵容積。

前項建築容積獎勵項目及額度依附表一規定辦理。

第三條 依都市更新建築容積獎勵辦法第三條規定，都市更新事業計畫範圍內建築基地另依其他法令規定申請建築容積獎勵者，應將該等相關計畫納入都市更新事業計畫中，且其申請獎勵項目之性質不得重複。

第四條 本標準自發布日施行。

附表一 桃園縣都市更新建築容積獎勵項目及額度表

項目	額度
△F1	以原建築容積高於法定容積部分核計；所稱原建築容積，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，以主管建築機關所認定為準。
△F2	符合都市更新條例相關規定者，以當地居住樓地板面積平均水準乘以原戶數後，扣除法定容積之差額核計。
△F3	依都市更新條例第四十四條第一項第三款及都市更新建築容積獎勵辦法第六條規定，於更新後提供社區使用之公益設施，該公益設施之樓地板面積不予計算容積，其項目係指基地位於公寓大廈留設於地面層之共用部分，供住戶作集會、休閒、文教及交誼等服務性之公共空間。
△F4	更新地區公告後，三年內申請實施更新者，給予法定容積之百分之七之獎勵容積；其餘依據都市更新條例等相關規定，在都市更新建築容積獎勵辦法所定時程內申請實施更新者，給予法定容積之百分之五之獎勵容積。
△F5	考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、開放空間廣場、人行步道、保存具歷

項目	額度
	<p>史、紀念性或藝術價值之建築及更新單元規模等因素，並符合下列規定者，得依本府所定之△F5 獎勵容積評定標準表規定（附表二）核計應得之獎勵容積：</p> <p>(1) 適用桃園縣土地使用分區管制規則綜合設計放寬與容積獎勵者，不適用本標準開放空間廣場及人行步道之容積獎勵。</p> <p>(2) 留設開放空間廣場及人行步道部分，應無償提供予不特定公眾使用，且不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物。</p>
△F6	<p>實施者以現地、異地安置或協議以現金補償基地內舊違章建築戶核計之樓地板面積（每戶不得超過當地樓地板面積平均水準）。</p>

附表二 △F5 獎勵容積評定標準表

獎勵容積評定因素	評定基準	得獎勵容積	備註
一、符合地方發展特性	1. 建築物色彩與量體與環境調和者。	以法定容積之百分之五為上限。	上述獎勵容積係為上限值。
	2. 其他配合地方重大建設。	視實際情況由委員會評定。	
二、開放空間	1. 設置開放空間廣場二百平方公尺以上。	以法定容積之百分之二為上限。	所謂開放空間廣場之面積，指除法定空地外，另外增設者；其應集中設置且任一邊最小淨寬度應在六公尺以上。
	2. 設置開放空間廣場三百平方公尺以上。	以法定容積之百分之四為上限。	
	3. 設置開放空間廣場四百平方公尺以上。	以法定容積之百分之六為上限。	
	4. 設置開放空間廣場五百平方公尺以上。	以法定容積之百分之八為上限。	
三、人行步道	沿街面留設二公尺以上人行步道。	面臨同一條都市計畫道路留設之人行步道各部分淨寬度應均在二公尺以上且具延續性，始得申請獎勵。留設之人行步道，淨寬度在六公尺以下部分（含依法或都市計畫書規定留設之無遮簷人行道），給予百分之百之獎勵；超過六公尺部分，不予獎勵。	人行步道之留設，應配合基地周圍相鄰街廓整體考量設置。
四、保存經核定具歷史性、紀念性藝術價值之建築	1. 全部或部分保留：該部分樓地板面積得予獎勵；更新事業計畫內為維修保固該部分建築所需經費，得核算相當之獎勵容積。	視實際狀況並依上述評定基準核算。	實施者對於經本府核定具有紀念性、歷史性、藝術價值應予保存之建築，得以上述

獎勵容積 評定因素	評定基準	得獎勵容積	備註
物	2. 立面保存：更新事業計畫內為維修保固該部分建築所需經費，得核算相當之獎勵容積。		方式予以獎勵容積。
	3. 原貌重建：依建築物重建成本核算相當之獎勵容積。		
五、更新單元規模	1. 實施更新事業範圍至少包括一個完整計畫街廓。	以法定容積之百分之五為上限。	本項兩者相加不得超過法定容積百分之十。
	2. 實施更新事業範圍面積在三千平方公尺以上者。	三千平方公尺以上者，以法定容積百分之三核計，每增加一千平方公尺予以增加法定容積之百分之一，最高與前項相加以法定容積百分之十為限。	