

# 桃園市都市更新建築容積獎勵核算標準

中華民國 105 年 4 月 19 日桃園市政府府法制字第 1050088464 號令訂定發布全文 5 條，自發布日施行

## 第一條

桃園市政府為核算都市更新建築容積獎勵額度，特訂定本標準。

## 第二條

本市都市更新事業建築容積獎勵基準，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（以下簡稱本辦法）第十三條第一項規定辦理。

F<sub>0</sub>：法定容積。

△F<sub>1</sub>：都市更新條例（以下簡稱本條例）第四十四條第一項第一款規定之獎勵容積。

△F<sub>2</sub>：本條例第四十四條第一項第二款及本辦法第四條規定之獎勵容積。

△F<sub>3</sub>：本條例第四十四條第一項第三款及本辦法第九條規定之獎勵容積。

△F<sub>4</sub>：本辦法第五條、第六條規定之獎勵容積。

△F<sub>5</sub>：本辦法第七條、第八條及第十條至第十二條規定之獎勵容積。

△F<sub>6</sub>：本辦法第十三條第一項但書規定之獎勵容積。

前項建築容積獎勵項目、評定基準及額度依附表一至附表三之規定辦理。

## 第三條

依本辦法第三條規定，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

提送都市更新事業計畫申請在中華民國一百零一年二月三日後，本標準施行前，得適用本標準之規定。

## 第五條

本標準自發布日施行。

附表一：桃園市都市更新建築容積獎勵項目及額度表

項目	評定基準	獎勵額度上限	備註
△F1	<p>指原建築容積減法定容積之差，其相關規定如下：</p> <p>一、原建築容積指建築物建造時，主管建築機關核發使用執照所核准之建築容積。使用執照所核准之建築容積之認定方式，以原使用執照樓地板面積扣除原申請之獎勵樓地板面積（包括停車獎勵、綜合設計獎勵等）及建築技術規則建築設計施工編第一百六十一條第二項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積認定之。</p> <p>二、其屬合法建築物而無使用執照者，得以建築物登記面積或合法房屋證明為準。</p>	<p>視實際狀況並依評定基準核算。</p>	
△F2	<p>更新後提供社區使用之公益設施樓地板面積不予計算容積。經桃園市政府指定額外提供之公益設施，其產權無償登記為市有者，除不計入容積外，並得依下列公式計算容積獎勵：</p> $\Delta F2 = \frac{1.2 \times B1}{P1 - C1 - C2}$ <p>△F2：表示捐贈公益設施之獎勵容積</p> <p>B1：捐贈公益設施土地成本 + 興建成本 + 提供管理維護基金</p> <p>P1：二樓以上更新後之平均單價</p> <p>C1：興建成本之平均單價</p> <p>C2：管銷費用之平均單價</p>	<p>以法定容積之百分之十五為上限。</p>	<p>更新後提供社區使用之公益設施，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。</p> <p>經政府指定額外提供之公益設施，係指供機關（構）、社區住戶或社區住戶以外之不特定公共使用，以圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間、產業育成設施、大型會議室、展演廳、社會住宅及機關辦公相關設施，並經主管機關與管理機關認定。</p> <p>捐贈公益設施之實施者，應於更新事業計畫核定前與主管機關簽訂捐贈公益設施契約書，並於取得使用執照後三個月內完成捐贈公益設施事宜。使用執照須註明捐贈之公益設施。</p> <p>前項捐贈契約，應依行政程序法規定，約定得以該契約書為強制執行之執行名義。</p>

<p>△F3</p>	<p>於都市更新地區公告日起，申請都市更新地區時程之容積獎勵者，依附表二之規定核給獎勵額度。</p> <p>前項時程獎勵起算日，都市計畫或都市更新計畫另有規定者，依其規定。</p>	<p>以法定容積之百分之十為上限，其獎勵額度依附表二。</p>	
<p>△F4</p>	<p>協助開闢或管理維護本辦法第五條所稱公共設施，其產權登記為市有者，或捐贈經費予本市都市更新基金以推展都市更新業務者，得依下列公式計算獎勵容積：</p> $\Delta F4-1 = \frac{1.2 \times B1}{P1 - C1 - C2}$ <p>△F4-1：協助開闢或管理維護本辦法第五條所稱公共設施之獎勵容積或捐贈經費予本市都市更新基金之獎勵容積</p> <p>B1：協助開闢都市計畫公共設施所需工程費＋土地取得費用＋拆遷安置經費＋管理維護經費</p> <p>P1：二樓以上更新後之平均單價</p> <p>C1：興建成本之平均單價</p> <p>C2：管銷費用之平均單價</p> <p>前項土地取得費用，以事業計畫報核日當期之公告現值計算。</p>	<p>以法定容積之百分之十五為上限。</p>	
	<p>全部或部分保留、立面保存、原貌重建或其他經各目的事業主管機關認可之方式保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性及藝術價值之建築物，得依下列公式計算獎勵</p>	<p>以法定容積之百分之十五為上限。</p>	

	<p>容積：</p> $\Delta F4-2 = \frac{1.2 \times B1}{P1 - C1 - C2}$ <p><math>\Delta F4-2</math>：保存維護具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物之獎勵容積</p> <p>B1：保存維護所需經費</p> <p>P1：二樓以上更新後之平均單價</p> <p>C1：興建成本之平均單價</p> <p>C2：管銷費用之平均單價</p>			
<p><math>\Delta F5</math></p>	<p>A</p>	<p>更新單元之整體規劃設計對都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災及都市生態具有正面貢獻，其標準高於都市計畫法、消防法、建築法及其他相關法令規定，得依附表三 <math>\Delta F5-A</math> 獎勵容積評定基準表規定核計獎勵容積。</p>	<p>各項獎勵總和以法定容積之百分之二十為上限，其獎勵項目與額度依附表三。</p>	
		<p>建築基地及建築物採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估黃金級以上者。</p>	<p>鑽石級：以法定容積百分之六為上限。</p> <p>黃金級：以法定容積百分之三為上限。</p>	<p>一、實施者依本辦法第八條第二項之規定，應與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫，並保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。</p> <p>二、前項保證金退還依下列規定：  (一)依規定取得該等級綠建築標</p>

	B			<p>章者，保證金無息退還。</p> <p>(二)未依規定取得黃金級以上綠建築標章者，保證金不予退還，納入本市都市更新基金。</p> <p>(三)依限取得黃金級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價五倍之金額後無息退還。</p>
	C	<p>C-1 更新單元規模屬完整計畫街廓，獎勵法定容積百分之五。於劃定應實施更新之地區，更新單元規模達三千平方公尺以上者；或於未經劃定應實施更新之地區，更新單元內建築物總投影面積達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達三千平方公尺以上者，依下列公式計算獎勵容積，其含完整計畫街廓者，得再增加法定容積百分之五：</p> $C-2 = 5\% + [ 2\% \times (\text{更新單元土地面積} - 3000 \text{ m}^2) / 500 \text{ m}^2 ]$ <p>C-2：更新單元規模達三千平方公尺以上之獎勵容積</p> <p>於未經劃定應實施更新之地區，更新單元內建築物總投影面積未達更新單元土地面積三分之一</p>	<p>以法定容積之百分之十五為上限。</p>	

		<p>且更新單元規模達五千平方公尺以上者，依下列公式計算獎勵容積，其含完整計畫街廓者，得再增加法定容積百分之五：</p> $C-3 = 5\% + [2\% \times (\text{更新單元土地面積} - 5000 \text{ m}^2) / 500 \text{ m}^2]$ <p>C-3：於未經劃定應實施更新之地區，更新單元內建築物總投影面積未達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達五千平方公尺以上之獎勵容積</p> <p>經政府機關取得所有權並開闢完成之計畫道路、其他公共設施用地或屬法定山坡地者，不得計入更新單元規模</p>		
D		<p>處理占有他人土地之舊違章建築戶，得給予獎勵容積。</p> <p>獎勵容積以實測舊違章建築戶所占樓地板面積算，且每戶不得超過最近一次行政院主計總處公布之臺閩地區戶口及住宅普查報告中本市平均每戶居住樓地板面積水準。</p>	<p>以法定容積之百分之二十為上限。</p>	<p>一、依本辦法第六條至第十條獎勵後仍未達第十三條獎勵上限者，始予獎勵。</p> <p>二、實施者應於事業計畫核定之前，檢具與舊違建戶協議書，依簽訂協議之戶數確認獎勵容積。</p> <p>三、關於舊違章建戶，由本府主管建築機關認定之。</p>

	E	都市更新事業共同負擔由土地及建築物所有權人自行繳納，更新後超過二分之一原土地及建築物所有權人之分配未達最近一次行政院主計總處公布之臺閩地區戶口及住宅普查報告中本市平均每戶居住樓地板面積者，得給予容積獎勵。	以本市平均每戶居住樓地板面積乘以更新後住宅單元，扣除本辦法第四條至第十一條獎勵容積與法定容積之差額，計算容積獎勵。	須符合都市更新後不增加更新前住宅單元百分之十者為限。
△F6	中華民國一百零四年六月三十日前經桃園市政府指定為策略性再開發地區，實施者依本辦法第七條及第十條申請獲准獎勵，且更新後集中留設公共開放空間達基地面積百分之五十以上者。			配合內政部營建署中華民國一百零四年一月三日修正發布增訂「都市計畫法臺灣省施行細則」第三十四條之三條文，就法定容積放寬建築容積額度之總量累計上限之規定，該條係自中華民國一百零四年七月一日施行。

附表二：申請都市更新地區時程之容積獎勵評定基準表

於都市更新地區公告日起	獎勵額度(擇一適用)	
	申請核准事業概要者	申請事業計畫報核者
一年內	獎勵法定容積百分之八	獎勵法定容積百分之十
二年內	獎勵法定容積百分之七	獎勵法定容積百分之九
三年內	獎勵法定容積百分之六	獎勵法定容積百分之八
四年內	獎勵法定容積百分之三	獎勵法定容積百分之五
五年內	獎勵法定容積百分之三	獎勵法定容積百分之五
六年內	獎勵法定容積百分之三	獎勵法定容積百分之五
經本府同意延長者，於延長期間內	獎勵法定容積百分之三	獎勵法定容積百分之五

附表三：△F5-A 獎勵容積評定基準表

獎勵容積 評定因素	評定基準	得獎勵容積	備註
符合地方 發展特性	1. 建築物色彩及量體與 環境調和者。	以法定容積之百分之五為上限。	
	2. 其他配合地方之重大 建設。	視實際情況由桃園市都市更新 及爭議處理審議會評定。	
開放空間	1. 設置開放空間廣場為 二百平方公尺以上,未 達三百平方公尺。	以法定容積之百分之二為上限。	開放空間廣場面 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. 設置開放空間廣場為 三百平方公尺以上,未 達四百平方公尺。	以法定容積之百分之四為上限。	
	3. 設置開放空間廣場為 四百平方公尺以上,未 達五百平方公尺。	以法定容積之百分之六為上限。	
	4. 設置開放空間廣場為 五百平方公尺以上。	以法定容積之百分之八為上限。	
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者,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 相關法令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。	