

桃園市都市更新建築容積獎勵辦法

中華民國 113 年 4 月 18 日桃園市政府府法制字第 1130101262 號令修正發布名稱及全文 13 條；並自發布日施行（原名稱：桃園市都市更新建築容積獎勵核算標準）

第 1 條 桃園市政府（以下簡稱本府）為依都市更新條例第六十五條第五項後段規定訂定容積獎勵相關事項，並執行都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱容獎辦法）規定，訂定本辦法。

第 2 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同意者，得給予基準容積百分之五之獎勵。

前項容積獎勵私有土地與合法建築物所有權人數應達十人以上，且其私有土地與合法建築物所有權人持有年限達五年以上者應超過二分之一。

第 3 條 更新單元建築基地面臨都市計畫道路、公共設施用地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，得依實際留設面積乘以獎勵係數（如附表一）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出入口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 4 條 基地留設無頂蓋街角廣場者，得依實際留設面積乘以獎勵係數（如附表一）給予容積獎勵。但不得與前條之容積獎勵重複，且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 5 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、位於基準容積百分之二百六十以下者，五層樓以上建物，其獎勵額度以建築基地部分之基準容積百分之十五為上限；四層樓建物，其獎勵額度以建築基地部分之基準容積百分之十為上限。

二、位於基準容積超過百分之二百六十者，五層樓以上建物，其獎勵額度以建築基地部分之

基準容積百分之九為上限；四層樓建物，其獎勵額度以建築基地部分之基準容積百分之六為上限。

第 6 條 基地內合法建築物，樓層三層樓以下，無電梯且屋齡達三十年以上者，其基地面積超過更新單元面積二分之一以上，得給予基準容積百分之五之獎勵。

第 7 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二規定計算後，符合獎勵條件者，得給予容積獎勵。

第 8 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六項規定。

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容獎辦法及本辦法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容獎辦法及本辦法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 9 條 依容獎辦法第七條規定，申請提供本市公告指定之社會福利設施或其他公益設施，得依附表三規定獎勵係數計算容積獎勵。

第 10 條 依桃園市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫於更新單元內調出基地辦理舊建築自行整修再利用，應於都市更新事業計畫內載明舊建築自行整修再利用規劃設計說明、經營管理計畫、公益性、實施期程等內容，並承諾應經營十年以上者，得依下列規定給予調入基地容積獎勵：

一、樓地板面積二百五十平方公尺以上未達五百平方公尺者，得給予基準容積百分之五之獎勵。

二、樓地板面積五百平方公尺以上未達一千平方公尺者，得給予基準容積百分之十之獎勵。

三、樓地板面積一千平方公尺以上未達二千平方公尺者，得給予基準容積百分之十五之獎勵。

四、樓地板面積二千平方公尺以上者，得給予基準容積百分之二十之獎勵。

前項容積獎勵應簽訂協議書，並納入都市更新事業計畫。保證金金額計算比照容獎辦法第十八條第二項規定辦理。

第 11 條 依容獎辦法第十七條規定，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 12 條 都市更新事業計畫擬訂報核在本辦法中華民國一百十三年四月十八日修正施行前者，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 13 條 本辦法自發布日施行。

附表一

項目		獎勵 係數
沿街步道式開放空間	留設淨寬度未達三點五公尺	1
	留設淨寬度三點五公尺以上未達五公尺	1.2
	留設淨寬度五公尺以上至十公尺	1.5
無頂蓋街角廣場	面積三十六平方公尺以上未達五十平方公尺	1.2
	面積五十平方公尺以上	1.5

附表二

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

附表三

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)、配合本府住宅政策指定之住宅	2
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	1.8
其他經本府同意之公益設施	1.5