



# 112年度修訂都市計畫法令規定說明

桃園市政府都市發展局  
都市開發科 科長 高宜民  
112年12月14日

- 增額容積、容積移轉代金估價原則調整
- 「桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫」  
土地使用分區管制規定函釋
- 112 年度修訂都市計畫

# 增額容積、容積移轉代金估價原則調整

# 增額/容移代金估價原則

主

## 土地開發分析法

估算開發或建築後**總銷售**金額，扣除開發期間之**直接、間接成本、資本利息及利潤**後，求得開發前或建築前**土地價格**之方法。增額容積前後地價評估，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。

$$V = S \div (1 + R) \div (1 + I) - (C + M)$$

土地價格
總銷
利潤
利息
直接成本
間接成本

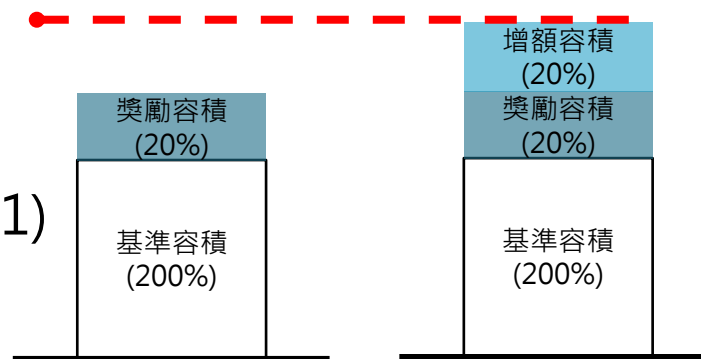
輔

## 比較法

藉由實價登錄選取條件相當，具有可替代性之3個比較案例，經由各項條件(區域因素、個別因素)調整修正，求得**土地市場價格**。

## 增額容積價金

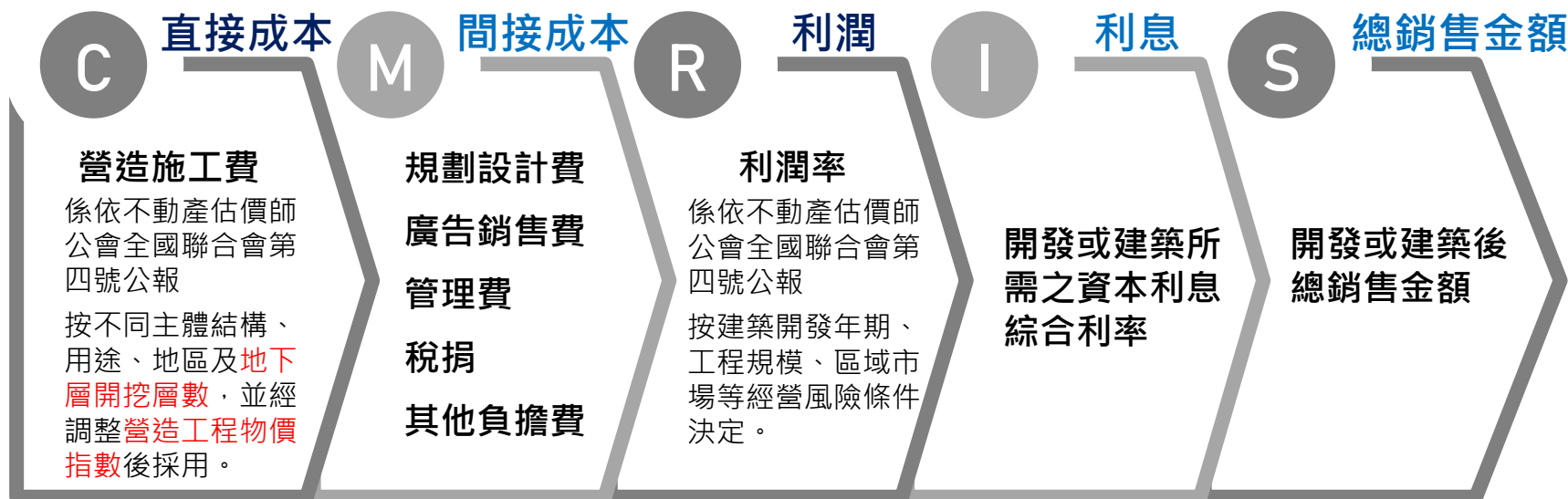
= 增額**後**基地價格(V2) - 增額**前**基地價格(V1)



# 增額/容移代金估價原則

## ■ 土地開發分析法

$$V = \underbrace{S}_{\text{土地價格}} \div (1 + \underbrace{R}_{\text{總銷}}) \div (1 + \underbrace{I}_{\text{利潤}}) - (\underbrace{C}_{\text{利息}} + \underbrace{M}_{\text{直接成本}} + \underbrace{\quad}_{\text{間接成本}})$$





# 增額/容移代金估價原則調整

## ■ 估價報告書營造施工費

為實際反映市場價格波動情形。估價作業所採用之營造施工費，參據第四號公報之營造施工費標準表中至高級距，考量利潤率調整，加計營造工程物價指數調整、建築開發間接成本、地下室超挖樓層。

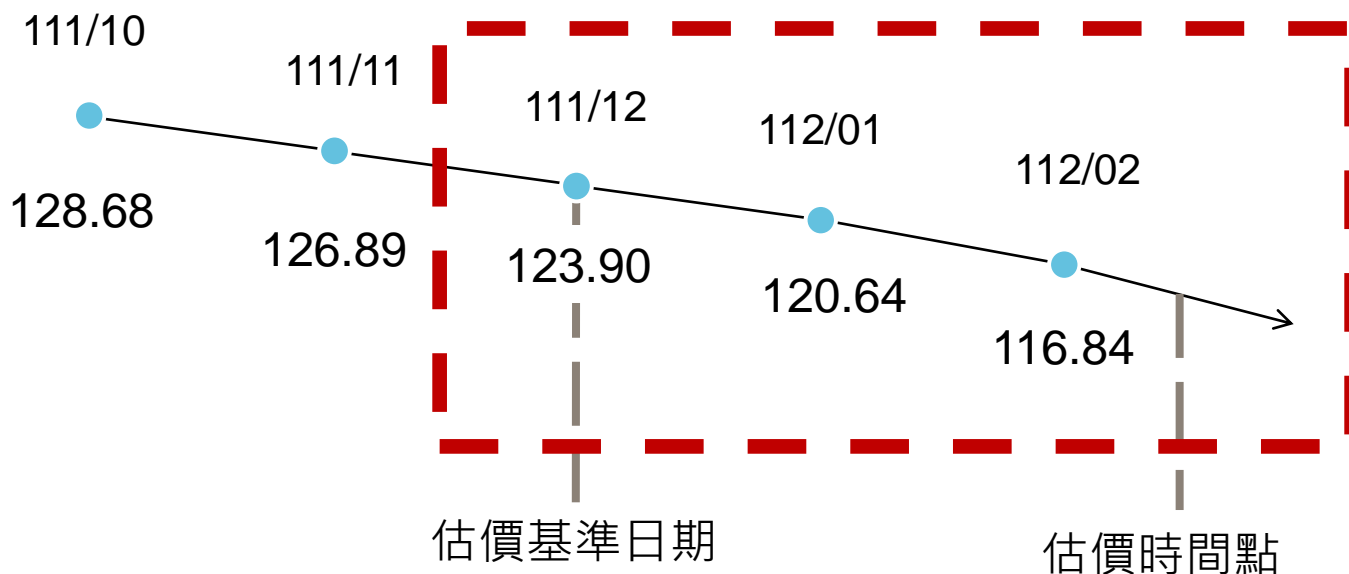
地區別		桃園市																	
構造及 用途別	樓層別	鋼筋混凝土造																	
		住宅、辦公室																	
平均房價水準 (元/坪)		未達100,000		100,000以上未達200,000		200,000以上未達300,000		300,000以上未達400,000		400,000以上未達500,000		500,000以上							
1~3F / B0	無電梯	60,500	~	69,600	66,500	~	89,200	73,200	~	90,200	80,500	~	99,300	88,600	~	109,000	97,400	~	120,000
4~5F / B0	無電梯	60,500	~	69,600	66,500	~	89,200	73,200	~	90,200	80,500	~	99,300	88,600	~	109,000	97,400	~	120,000
6~8F / B1	有電梯	61,700	~	74,400	67,800	~	94,100	75,800	~	96,100	83,500	~	103,000	91,900	~	113,000	101,000	~	124,000
9~10F / B1	有電梯	65,400	~	77,800	73,800	~	99,000	82,800	~	102,000	91,100	~	112,000	100,000	~	123,000	110,000	~	136,000
11~13F / B2	有電梯	68,700	~	82,800	77,700	~	105,000	87,300	~	107,000	96,000	~	118,000	106,000	~	131,000	116,000	~	143,000
14~15F / B2	有電梯	73,800	~	86,100	83,600	~	109,000	94,100	~	116,000	104,000	~	128,000	114,000	~	140,000	125,000	~	155,000
16~18F / B3	有電梯				87,400	~	116,000	98,600	~	121,000	108,000	~	133,000	119,000	~	147,000	131,000	~	162,000
19~20F / B3	有電梯				93,200	~	120,000	105,000	~	129,000	116,000	~	143,000	128,000	~	157,000	140,000	~	172,000
21~25F / B3	有電梯				97,000	~	130,000	110,000	~	135,000	121,000	~	148,000	132,000	~	163,000	146,000	~	180,000
26~30F / B4	有電梯							121,000	~	149,000	133,000	~	163,000	146,000	~	181,000	161,000	~	199,000
31~35F / B4	有電梯							132,000	~	163,000	146,000	~	180,000	160,000	~	198,000	176,000	~	217,000
36~40F / B4	有電梯							145,000	~	179,000	160,000	~	197,000	175,000	~	217,000	194,000	~	238,000

# 增額/容移代金估價原則調整

## ■ 考量房價景氣

以估價日期前一定區間內地政局房價指數走勢調整推估房價，以貼近市場實際房價景氣走勢。

$$S = \text{銷售容積} \times \text{推估銷售單價} \times (1 + \text{近3個月房價變動率平均})$$



# 「桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫」 土地使用分區管制規定函釋



# 土地使用分區管制規定

## ■ 第二點

八、前面基地線：建築基地臨接較寬道路之基地線，如臨接數條道路同寬者，得擇一指定之。另基地長、寬比超過二分之一亦可轉向認定基地線。

## ■ 第二十三點 建築基地之後院及側院規定

一、建築基地須設置後院，其最小深度為2m。

二、住宅區內建築物側面牆壁設有門窗者須設置側院，其最小寬度為1.5m。

## ■ 第二十七點 公共開放空間

一、退縮建築留設公共開放空間

(四) 建築物各部份如陽台、露臺等皆不得突出於建築基地指定留設帶狀式開放空間範圍內。

# 「轉向認定、後院陽台」函釋

## ■ 112/06/07 桃都行字第1120016054號函

本計畫土地使用分區管制建築基地長、寬比規定，係指一宗建築基地長向邊長與短向邊長之比超過二分之一者，得轉向認定基地線。

有關建築基地後院設置陽台，依本計畫土地使用分區管制第2點第17款、第23點及建築法暨相關規定檢討。

# 「住二」角地退縮執行方式

## ■ 112/08/22 府都設字第1120233085號函

一、適用範圍：「擬定桃園國際機場園區及附近地區」特定區計畫「住二」角地，且屬原區段徵收抵價地分配土地，但與鄰地併同申請建築者不適用。

二、臨接計畫道路退縮不得酌減。取消後院退縮建築距離，併同建築執照審查程序辦理。

三、依前項檢討後仍無法合理建築使用者，得以其他方式設計，提送桃園市都市設計審議。

# 112 年度修訂都市計畫

# 112年度修訂都市計畫

## ■ 桃園市都市計畫

112/10/24 變更桃園市都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第二階段)案

## ■ 南崁地區都市計畫

112/11/21 變更南崁地區都市計畫(高速公路南側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第一階段)案

112/11/21 變更南崁地區都市計畫(高速公路北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第二階段)案

# 112年度修訂都市計畫

## ■ 林口特定區計畫

112/04/21 變更林口特定區(工五工業區)細部計畫(111年第4季申請變更乙種工業區為第五種產業專用區)案

112/04/21 變更林口特定區計畫(111年第4季申請變更乙種工業區為第五種產業專用區)案

112/09/08 變更林口特定區計畫(部分乙種工業區取消指定用途)(配合桃園市龜山區華亞段406地號亞東工業氣體新建廠投資計畫)案

# 112年度修訂都市計畫

## ■ 中壢平鎮都市計畫

112/11/10 擬定中壢平鎮主要計畫 ( 原部分工二十三工業區變更為住宅區 ) 細部計畫案

112/11/14 變更中壢平鎮主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)案

## ■ 中壢(龍岡地區)都市計畫

112/01/11 變更中壢(龍岡地區)主要計畫(第二次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第二階段)



# 112年度修訂都市計畫

## ■ 桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫

112/09/13 變更桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫(第一階段)(配合區段徵收調整 安置街廓)

## ■ 高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫

112/03/13 變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫貨物轉運中心細部計畫案

112/03/13 變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合貨物轉運中心檢討）案

112/05/02 變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統A20車站周邊土地開發計畫）細部計畫（配合區段徵收工程）案

# 112年度修訂都市計畫

## ■ 龜山都市計畫

112/09/01 變更龜山都市計畫(部分保護區為學校用地及公園用地)案

## ■ 龍壽、迴龍地區都市計畫

112/04/12 變更龍壽、迴龍地區都市計畫（桃園市部分）（公共設施用地專案通盤檢討）案

## ■ 觀音(新坡地區)都市計畫

112/06/02 變更觀音（新坡地區）都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）（第一階段）案

# 112年度修訂都市計畫

## ■ 楊梅都市計畫

112/01/10 擬定楊梅都市計畫「文中(二)南側商業區」細部計畫案

112/02/09 變更楊梅都市計畫（電信專用區為產業專用區、學校用地、綠地用地、道路用地，部分人行步道用地為道路用地、學校用地，部分農業區為道路用地）（配合市地重劃）細部計畫案

112/02/09 變更楊梅都市計畫（部分學校用地為社教機構用地）（配合市地重劃）案

112/09/06 擬定楊梅都市計畫(部分農業區為醫療專用區、綠地用地、停車場用地及道路用地)細部計畫案

112/09/06 變更楊梅都市計畫(部分農業區為醫療專用區、保護區及道路用地，部分鐵路用地為鐵路兼道路用地，部分公園用地為道路用地)案

# 112年度修訂都市計畫

## ■ 大溪鎮(埔頂地區)都市計畫

112/05/02 變更大溪鎮（埔頂地區）都市計畫（配合埔頂營區整體開發）案

112/08/01 擬定大溪鎮（埔頂地區）細部計畫（配合埔頂營區整體開發）案

## ■ 大園都市計畫

112/11/14 變更大園都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討案)案

# 112年度修訂都市計畫

## ■ 小烏來風景特定區計畫

112/02/06 變更小烏來風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討)(第二階段)案

112/02/06 變更小烏來風景特定區主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)案

## ■ 石門都市計畫

112/02/08 變更石門都市計畫（部分農業區、風景區及河川區為道路用地）（配合石門水庫阿姆坪防淤隧道工程計畫-大料崁清淤輸送系統）案



簡報結束 感謝聆聽