

正本

發文方式：紙本郵寄

檔號：

保存年限：

桃園市政府都市發展局 函

桃園市桃園區縣府路232號

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號2樓
承辦人：王尚儀
電話：(03)3322101#5103
傳真：(03)336-3617
電子信箱：10018542@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市建築師公會

發文日期：中華民國110年1月29日

發文字號：桃都行字第1100001637號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

理事長 韋多芳

20210203

影本轉知各會員

登入本會網站



主旨：檢送本局110年1月11日召開「桃園市政府都市計畫增額容積及容積移轉代金申請案件審查許可要點」有關查估客體執行原則會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本局110年1月5日桃都行字第1100000100號開會通知單續辦。

正本：桃園市不動產估價師公會、桃園市不動產開發商業同業公會、桃園市建築師公會
副本：桃園市政府都市發展局

局長 盧維屏

本案依分層負責規定授權科(組)長、主任決行

本市都市計畫實施增額容積及申請容積移轉代金之勘估客體項目及其評價原則，依本府 108 年 2 月 11 日修正發布「桃園市政府都市計畫增額容積及容積移轉代金申請案件審查許可要點」第 7 點第 3 款規定召會研商修正處理原則如下：

	評估項目	評價原則
1	增額容積及容積移轉代金申請案件之適用範圍	<ol style="list-style-type: none"> 1、實施地區及可申請增額容積之數額，依各該都市計畫書圖為據；依「桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點」規定申請容積移轉代金。 2、實施增額容積及申請容積移轉代金範圍內未申請建築執照之可建築基地，或已申請（新建、增建、變更使用）建築執照之建築基地，可依本要點規定申請增額容積及容積移轉許可。 3、申請人應提供增加容積前後之各樓層面積計算表，並得提供模擬圖說；已領有建造執照之申請案件，申請人應主動提供原領建造執照圖說供評估者參考，該圖說並非評價之直接依據。
2	勘估客體之建築面積(建蔽率)	<ol style="list-style-type: none"> 1、現行都市計畫書所定增額容積之實施內容及「桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點」，未訂有免計建築面積或建蔽率之規定，勘估客體之建築面積或建蔽率不因申請增加容積前、後而有差異。 2、勘估客體既不因申請增額容積及容積移轉代金而增加建築面積、建蔽率，爰以垂直向上增加樓層之方式辦理勘估。 3、勘估客體如位於航高管制範圍或其他規畫設計考量致無法向上增加建物層數者，其增加容積部分之配置方式由申請人於申請評估前主動提供說明資料。
3	勘估客體地下層之停車空間	<ol style="list-style-type: none"> 1、按建築技術規則建築設計編第 162 條第 1 項第 3 款規定，建築物依都市計畫法令或建築技術規則建築設計編第 59 條規定設置之停車空間、獎勵增設停車空間及未設置獎勵增設停車空間之自行增設停車空間，得不計入容積樓地板面積。 2、考量地下層停車空間設置法定、獎勵或自設停車位均可免計入容積樓地板面積，非增加容積獲得之額外獲益，爰將地下層之停車空間排除本要點之評價項目。 3、申請增額容積及容積移轉代金，如增加之容積超過基準率容積 10%，將同時增設一定比例之地下停車空間及公共空間，考量實際建築情形，爰將增加之地下停車空間及公共空間納入本要點之評價項目。

4	增額容積及容積移轉後之增加使用範圍用途	<p>1、住宅區申請案件： 增額容積及容積移轉後垂直增加之樓層，其用途以住宅辦理評價，如有商業使用，應於建築及各樓層面積計算表相關圖說內標註。</p> <p>2、商業區申請案件：由申請人依都市計畫書規定提具說明資料。</p> <p>(1)都市計畫書訂有住商使用比例規定者，增額容積及容積移轉範圍之用途依該比例辦理評價。</p> <p>(2)都市計畫書未訂有住商使用比例規定者，依「桃園市都市設計審議原則」辦理，並參酌申請人提具之說明資料辦理評價。</p>
5	土地開發年數	<p>1、增額容積及容積移轉評估案件之土地開發年數，得參考下列原則辦理：</p> <p>(1)增額容積及容積移轉估價及許可程序：3~6 個月。</p> <p>(2)都市設計審議或建築執照(開放空間)預審程序：3 個月。</p> <p>(3)申領建築執照或辦理變更設計：3 個月。</p> <p>(4)增額及容積移轉建築容積後衍生之建築工期：每層以 1.5 個月核計。</p> <p>(5)申請案件涉及環境影響評估、水土保持計畫等審查程序者，申請人得提具說明資料供評估者參考。</p>
6	免計容積樓地板面積之評價依據	<p>1、免計容積之面積，須考量建物之建造規模(如 7 層以下、8 層以上)及其對應設置之法定附屬設施比例。</p> <p>2、增額容積及容積移轉後之建築規模，有跨越免計容積級距之虞者，得請申請人提供增加樓層之免計容積比例，納入評價參考。</p>
7	勘估客體增列獎勵、移轉容積之評價原則	<p>衡酌勘估客體得依「都市計畫法桃園市施行細則」第 41 條、第 42 條及第 48 條規定取得獎勵、移轉容積之情節，爰參照「桃園市政府都市計畫增額容積及容積移轉代金申請案件審查許可要點」所定容積移轉接受基地及「建築技術規則」建築設計施工編第 282 條所定開放空間建築基地之最小基地面積規模，統一評價原則如下：</p> <p>1、基地面積未達一千平方公尺者： 基地容積率之評估基礎為基準容積加計增加容積。</p> <p>2、基地面積達一千平方公尺者： 基地容積率之評估基礎應包含基準容積、容積移轉、都市更新獎勵容積或高氣離子鋼筋混泥土建築物獎勵及其他都市計畫獎勵容積。</p>