

正本

發文方式：紙本郵寄

檔號：

保存年限：

## 桃園市政府 函

330  
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  
承辦人：股長 蔡承勳  
電話：03-3324700分機3106  
電子信箱：10037921@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市建築師公會

發文日期：中華民國112年11月9日  
發文字號：府都住更字第1120314433號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨

主旨：檢送預告修正「桃園市都市更新建築容積獎勵核算標準」公告及草案（含修正總說明及條文對照表）1份，敬請張貼公告周知。

說明：

- 一、依行政程序法第151條第2項準用第154條第1項規定辦理。
- 二、請本府法務局協助登載於本府主管法規查詢系統草案預告區及本府秘書處協助刊登本府公報。

正本：本府各一級機關、本市各區公所、桃園市建築師公會、桃園市不動產開發商業同業公會

副本：

市長張善政

本案依分層負責規定授權處(室)主管決行

檔 號：

保存年限：

## 桃園市政府 公告

發文日期：中華民國112年11月7日  
發文字號：府都住更字第1120286953號  
附件：修正草案條文



主旨：預告修正「桃園市都市更新建築容積獎勵核算標準」草案。  
依據：行政程序法第一百五十一條第二項準用第一百五十四條第一項。

### 公告事項：

- 一、修正機關：桃園市政府。
- 二、修正依據：都市更新條例第65條第5項。
- 三、「桃園市都市更新建築容積獎勵核算標準」修正草案總說明及條文對照表如附件，另載於本府網頁—公告訊息—法規查詢—本府主管法規查詢系統—草案預告。
- 四、對於本修正草案內容有任何意見或修正建議者，請於本公告刊登本府公報之次日起14日內陳述意見或洽詢：
  - (一)承辦單位：本府住宅發展處都市更新科。
  - (二)聯絡人：蔡承勳。
  - (三)地址：桃園市桃園區力行路300號。
  - (四)電話：03-3324700#3106。
  - (五)傳真：03-3324703。
  - (六)電子郵件：10037921@mail.tycg.gov.tw

市長張善政

# 桃園市都市更新建築容積獎勵核算標準修正草案

## 總說明

桃園市都市更新建築容積獎勵核算標準自一百零五年四月十九日發布施行後，曾於一百零九年十二月三日修正施行。基於整體都市發展特性之需要，須修正建築容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項，爰擬具桃園市都市更新建築容積獎勵核算標準修正案，共修正十三條，並將名稱修正為「桃園市都市更新建築容積獎勵辦法」，其要點如下：

- 一、配合一百十年五月二十八日修正公布都市更新條例第六十五條規定，修正引用條文之項次。(修正條文第一條)
- 二、第二條經行政院以一百十年三月十七日院臺建字第一一〇〇〇〇五八八七號函告無效，爰予刪除。第三條移列第二條，為明確規定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之條件，新增所有權人數應達十人以上，其所有權人持有年限達五年以上者應超過二分之一。(修正條文第二條)
- 三、條次變更，另為鼓勵民間申請留設沿街步道式開放空間及無頂蓋街角廣場，新增符合一定條件者，得乘以獎勵係數。(修正條文第三條及第四條)
- 四、條次變更，並將「法定容積」一詞修正為「基準容積」。(修正條文第五條)
- 五、考量本市舊市區建築物特性，鼓勵實施者整併透天建築物辦理重建，爰新增給予容積獎勵條件。(修正條文第六條)
- 六、配合新增附表，修正附表順序。(修正條文第七條)
- 七、配合一百十年五月二十八日修正公布都市更新條例第六十五條規定，修正引用條文之項次。(修正條文第八條)
- 八、配合新增附表，修正附表順序，另為鼓勵民間申請提供公益設施，增加都市更新公益性，爰提高獎勵係數。(修正條文第九條)
- 九、配合「桃園市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫」之舊建築自行整修再利用，爰新增給予容積獎勵條件。(修

正條文第十條)

十、條次變更，並修正文字。(修正條文第十一條)

十一、條次變更，另為處理法規修正前後之過渡問題，爰修正法規溯及適用規定。(修正條文第十二條)

十二、條次變更，並修正文字。(修正條文第十三條)

**桃園市都市更新建築容積獎勵核算標準修正草案  
條文對照表**

修正名稱	現行名稱	說 明
桃園市都市更新建築容積獎勵 <u>辦法</u>	桃園市都市更新建築容積獎勵核算標準	本法規內容包含容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵循事項，爰修正法規名稱。
修正條文	現行條文	說 明
第一條 桃園市政府（以下簡稱本府）為辦理都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱 <u>容獎辦法</u> ）有關容積獎勵之條件認定，並依都市更新條例第六十五條第五項後段規定，訂定本 <u>辦法</u> 。	第一條 桃園市政府（以下簡稱本府）為辦理都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱本辦法）有關容積獎勵之條件認定，並依都市更新條例第六十五條第三項後段規定，訂定本標準。	一、配合法規名稱，將原「本辦法」修正為「容獎辦法」。 二、配合一百一十年五月二十八日修正公布都市更新條例第六十五條規定，修正引用條文之項次。
	第二條 本標準中華民國一百零九年十二月三日修正施行後五年內擬訂報核之都市更新事業計畫，得給予更新單元建築基地基準容積百分之五之獎勵。	一、 <u>本條刪除</u> 。 二、本條因獎勵項目重複，經行政院以一百一十年三月十七日院臺建字第一一〇〇〇〇五八八七號函函告無效，爰刪除本條。
第二條 擬訂報核都市更	第三條 擬訂報核都市更	一、條次變更。

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。

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者，得給予基準容積百分之五之獎勵。

二、為明確規定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之條件，新增所有權人數應達十人以上，其所有權人持有年限達五年以上者應超過二分之一，以利本項容積獎勵核算，爰修正第一項規定，並新增第二項規定。

第三條 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。

第四條 更新單元建築基地面臨都市計畫道路、公共設施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銜接

一、條次變更。  
二、調整第一項及第三項部分文字用詞。  
三、為鼓勵民間申請留設沿街步道式開放空間獎勵，故新增附表一獎勵係數。

<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>	
<p><u>第四條</u> 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。</p> <p>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。</p>	<p><u>第五條</u> 基地留設無頂蓋街角廣場者，得給予容積獎勵，獎勵面積依其實際留設面積計算之，除不得與前條之獎勵面積重複外，其容積獎勵合計不得超過基準容積百分之十五。</p> <p>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。</p>	<p>一、條次變更。 二、為鼓勵申請無頂蓋街角廣場獎勵，故修正第一項規定，並新增附表一獎勵係數。</p>
<p><u>第五條</u> 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：</p> <p>一、位於基準容積百分之二百六十以下者，五層樓以上建</p>	<p><u>第六條</u> 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：</p> <p>一、位於法定容積百分之二百六十以下者，五層樓以上建</p>	<p>一、條次變更。 二、統一名詞，爰修正第一款及第二款規定，將「法定容積」修正為「基準容積」。</p>

<p>物基地面積部分，其獎勵額度以建築基地部分之<u>基準容積</u>百分之十五為上限；四層樓建物基地面積部分，其獎勵額度以建築基地部分之<u>基準容積</u>百分之十為上限。</p> <p>二、位於<u>基準容積</u>超過百分之二百六十者，五層樓以上建物基地面積部分，其獎勵額度以建築基地部分之<u>基準容積</u>百分之九為上限；四層樓建物基地面積部分，其獎勵額度以建築基地部分之<u>基準容積</u>百分之六為上限。</p>	<p>物基地面積部分，其獎勵額度以建築基地部分之<u>法定容積</u>百分之十五為上限；四層樓建物基地面積部分，其獎勵額度以建築基地部分之<u>法定容積</u>百分之十為上限。</p> <p>二、位於<u>法定容積</u>超過百分之二百六十者，五層樓以上建物基地面積部分，其獎勵額度以建築基地部分之<u>法定容積</u>百分之九為上限；四層樓建物基地面積部分，其獎勵額度以建築基地部分之<u>法定容積</u>百分之六為上限。</p>	
<p>第六條 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<u>基準容積</u>百分之五之獎勵。</p>		<p>一、<u>本條</u>新增。</p> <p>二、為鼓勵實施者整併舊市區透天建築物辦理重建，爰新增容積獎勵項目。</p>
<p>第七條 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。</p>	<p>第七條 都市更新單元內土地及合法建築物所有權人人數依附表一規定計算後，符合獎勵條件者，得給予容積獎勵。</p>	<p>配合新增附表，修正附表順序。</p>
<p>第八條 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</p>	<p>第八條 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</p>	<p>一、配合一百一十年五月二十八日修正公布都市更新條例第六十</p>

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

十五條第四項規定。

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本辦法及本標準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本辦法及本標準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

五條規定，修正第一項引用條文之項次。

二、配合法規名稱修正，將第二項第一款各目「本標準」修正為「本辦法」；原「本辦法」修正為「容獎辦法」。

<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	
<p>第九條 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。</p>	<p>第九條 依本辦法第七條規定，申請提供本市公告指定之社會福利設施或其他公益設施，得依附表二規定獎勵係數計算容積獎勵。</p>	<p>一、原「本辦法」修正為「容獎辦法」。</p> <p>二、配合新增附表，修正附表順序。</p> <p>三、為落實本市提供可負擔住宅政策，爰於附表三中新增「配合本府住宅政策指定之住宅單元」項目。</p>
<p>第十條 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</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、配合「桃園市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫」，為鼓勵舊市區巷弄內舊建築物與</p>

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。

十五公尺以上道路側基地共同辦理都市更新，更新後經修繕將舊建物產權移交予本府再利用，符合一定條件者，得給予容積獎勵。

第十一條 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

第十條 依本辦法第十七條規定，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、條次變更。  
二、原「本辦法」修正為「容獎辦法」。

<p>一、曾於該建物設籍之戶籍證明文件。</p> <p>二、門牌編釘證明。</p> <p>三、繳納房屋稅憑證或稅籍證明。</p> <p>四、繳納水、電費憑證。</p> <p>五、未實施建築管理地區建物完工證明書。</p> <p>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。</p>	<p>一、曾於該建物設籍之戶籍證明文件。</p> <p>二、門牌編釘證明。</p> <p>三、繳納房屋稅憑證或稅籍證明。</p> <p>四、繳納水、電費憑證。</p> <p>五、未實施建築管理地區建物完工證明書。</p> <p>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。</p>	
<p>第十二條 都市更新事業計畫擬訂報核在本辦法中華民國一百十二年〇〇月〇〇日修正施行前者，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。</p>	<p>第十一條 都市更新事業計畫擬訂報核在本標準中華民國一百零九年十二月三日修正施行前者，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。</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、配合法規名稱修正，將「本標準」修正為「本辦法」。</p> <p>三、配合發布日修正過渡時期之日期規定。</p>
<p>第十三條 本辦法自發布日施行。</p>	<p>第十二條 本標準自發布日施行。</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、配合法規名稱修正，將「本標準」修正為「本辦法」。</p>