

# 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核算標準	名稱未修正。
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 <u>辦理</u> 都市更新建築容積獎勵 <u>辦法</u> （以下簡稱本辦法） <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三項後段規定，訂定本標準。</u>	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。	配合一百零八年一月三十日及一百零八年五月十五日修正發布之都市更新條例及本辦法，爰修正納入授權依據。
	<p>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：</p> $F \leq F0 + \Delta F1 + \Delta F2 + \Delta F3 + \Delta F4 + \Delta F5 + \Delta F6$ <p>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。</p> <p>F0：法定容積。</p> <p><math>\Delta F1</math>：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。</p> <p><math>\Delta F2</math>：本條例第四十四條第一項第二款及本辦法第四條規定之</p>	<p>一、<u>本條刪除。</u></p> <p>二、考量都市更新事業建築容積獎勵項目、計算方式及獎勵額度上限等一般性規定，已修正納入都市更新條例及本辦法，無重複規定必要，爰予刪除。</p>

	<p>獎勵容積。</p> <p>△F3：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。</p> <p>△F4：本辦法第五條、第六條規定之獎勵容積。</p> <p>△F5：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。</p> <p>△F6：本辦法第十三條第一項但書規定之獎勵容積。</p> <p>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。</p>	
	<p>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。</p>	<p>一、<u>本條刪除</u>。</p> <p>二、有關都市更新事業計畫範圍內，另依其他法令申請容積獎勵及不得重複申請之規定，本辦法第四條已有規範，爰予刪除。</p>
<p>第二條 本標準中華民國○年○月○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</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、為加速推動本市老舊市區都市更新，改善窳陋</p>

<p>準容積百分之五之獎勵。</p>		<p>環境，鼓勵整合擬訂都市更新事業計畫報核，爰增訂給予容積獎勵條件。</p>
<p>第三條 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者，得給予基準容積百分之五之獎勵。</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。 二、為鼓勵民間參與都市更新，並減少不同意戶之比例，故規定取得高於法定門檻比例者，給予一定額度之容積獎勵。</p>
<p>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人行步道，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。</p> <p>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。</p> <p>依第一項獎勵留設之空間及其與街道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>一、<u>本條新增</u>。 二、為符合都市更新單元之交通安全需求、人車動線規劃，期透過都市更新計畫整體規劃供不特定之公眾便利通行步道，爰提供容積獎勵措施，鼓勵更新計畫範圍內基地配合設置。</p>

<p>。</p> <p>依本市都市計畫土地使用分區管制要點及其他法令規定須留設供人行走之地面道路或騎樓之沿街面，應留設符合法令規定再加一公尺以上之通道，始得申請第一項獎勵。</p>		
<p>第五條 基地範圍內如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、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、為塑造本市良好人行環境及街道周邊景觀，爰增訂留設無頂蓋街角廣場者，並且符合一定條件者，得給予容積獎勵。</p>
<p>第六條 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：</p> <p>一、位於法定容積百分之二百六十以下者，五層樓以上建物基地面積部分，其獎勵額度以建築基地部分之法定容積百分之十五為上限；四層樓建物基地</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、由於本市舊城區仍有許多已達建物年限之四、五層樓獨立宅或連棟住宅，除缺乏升降或消防設備，亦未符合結構耐震標準。故為鼓勵加速該</p>

<p>面積部分，其獎勵額度以建築基地部分之法定容積百分之十為上限。</p> <p>二、位於法定容積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法定容積百分之九為上限；四層樓建物基地面積部分，其獎勵額度以建築基地部分之法定容積百分之六為上限。</p>		<p>四層樓以上之老舊建物更新，特增訂本條獎勵。</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>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、考量老舊市區往往所有權人數眾多、產權複雜，重建整合窒礙難行，故為鼓勵其辦理都市更新，爰增訂容積獎勵條件及計算規定。</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六十五條第四項規定。</p> <p>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</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、為加速推動都市更新事業，鼓勵捐贈都發基金，爰增訂第一項容積獎勵及第二項捐贈都發基金之計算方</p>

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  
或其他方法共同決  
定之，如無法以土

式。

三、為確保捐贈  
都發基金換  
取獎勵容積  
之後續執行  
，爰增訂第  
三項規定。

四、另為處理有  
關捐贈作業  
、基地價格  
計算等技術  
性及細節性  
事項，爰增  
訂第四項規  
定之授權。

<p>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、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、依本辦法第七條第二項規定，因應本市都市發展特性之需要，得提高申請提供指定社會福利設施或其他公益設施之容積獎勵係數，爰增訂本條規定。</p>
<p>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：</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</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、依本辦法第十七條第二項規定，訂定本市占有他人土地之舊違章建築戶認定方式。</p>

<p>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>第十一條 都市更新事業計畫擬訂報核在本標準中華民國○年○月○日<u>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。</u></p>	<p>第四條 <u>提送</u>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。</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、參考都市更新條例規定第六十五條第六項及本辦法第二十條有關法規修正時之過渡規定，酌作文字修正。另增列符合一定條件得選擇適用修正後之規定，以保留適用彈性。</p>
<p>第十二條 本標準自發布日施行。</p>	<p>第五條 本標準自發布日施行。</p>	<p>條次變更。</p>