桃園市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫

112.6

壹、辦理源起及目的

為提升居住環境品質，鼓勵民間加速都市更新，於舊市區內期透過容積調派方式，將舊市區狹小及開發條件不足之基地釋出容積，移至主要幹道旁集中開發，容積可更有效利用，釋出基地將規劃為綠地使用，或保留既有建築物由實施者整建維護後再利用，可作為公共使用空間、社會住宅或中繼住宅，可解決舊市區內公共空間不足問題，並改善居住環境及提升防災效益。

貳、辦理機關

主辦機關：桃園市政府都市發展局

執行機關：桃園市政府住宅發展處

參、申請期間

自 112 年 7 月 1 日至 116 年 6 月 30 日止提出都市更新事業計畫申請報核。

肆、申請條件及適用範圍

申請適用範圍為依都市更新法令實施都市更新事業之地區，且容積調入及調出基地需為同一都市更新單元辦理都市更新事業，並位於同一都市計畫主要計畫範圍內。

一、調出基地

調出基地指釋出容積之土地，土地及建築物所有權人同意比率應達 100%同意，將全部容積調派至調入基地建築使用之土地，更新後為公共設施用地(以綠地為原則)或舊建築再利用，舊建築自行整修再利用可依本市都市更新建築容積獎勵核算標準申請都市更新容積獎勵，其建築物及土地產權經都市更新事業權利變換後皆登記為公有，基地應符合下列規定：

(一)使用分區：位於住宅區、商業區及工業區之建築基地，其建築基

地不得包含依法規指定建築線之現有巷道或現有通路。

(二)基地規模：基地面積每處至少 200 平方公尺以上，有多處調出基地者亦應符合前項規定。

(三)臨路條件：基地應臨接寬 4 公尺以上計畫道路、或依法規指定建築線之現有巷道。

(四)範圍內之合法建築物符合下列情形之一者，得不受本點(一)至(三)規定之限制：

1、合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力遭受損害，亟需重建。

2、高氯離子混凝土建築物或輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應予拆除或補強者。

3、合法建築物符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第一項第二款及第三款所定結構安全性能評估，並經本府認定者。

(五)調出基地不得造成毗鄰土地無法單獨建築，但該毗鄰土地或合法建築物所有權人確實不願參與更新，且經桃園市都市更新及爭議處理審議會同意者，不在此限。

二、調入基地

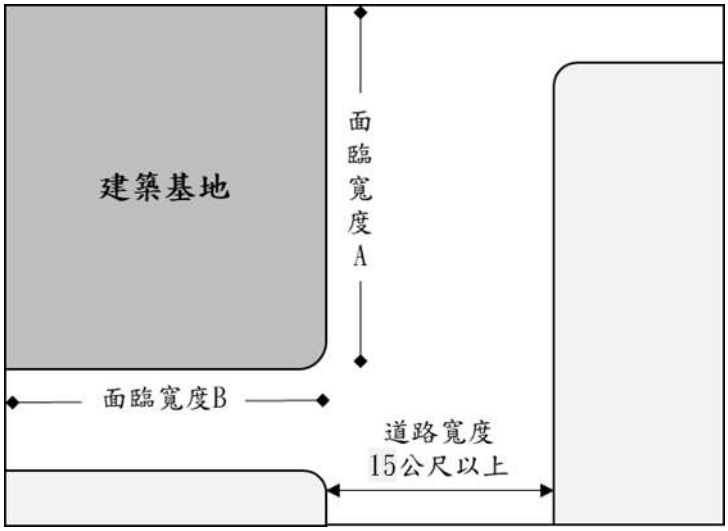
調入基地指接受調出基地容積調派之土地，土地及建築物所有權人同意比率應符合都市更新條例第 37 條及下列各款規定：

(一)使用分區：住宅區、商業區及工業區。

(二)基地規模：基地面積至少 2,000 平方公尺以上或為完整街廓。

(三)臨路條件：應臨接寬 15 公尺以上計畫道路，且臨接基地前道路面寬連續達 15 公尺以上，前開認定原則如下：

1、建築基地臨接面前 15 公尺道路 A 之寬度≧B。



2、建築基地臨接面前道路之寬度 A+B≧十五公尺。

三、下列各款土地不得為調出及調入基地

(一)依山坡地保育利用條例第三條規定劃定之山坡地。

(二)已與捷運系統用地聯合開發者。

伍、執行機制

一、使用分區調派限制

(一)調出基地位於住宅區者，得移至住宅區、商業區及工業區。

(二)調出基地位於商業區者，得移至商業區及工業區。

(三)調出基地位於工業區者，得移至工業區。

二、容積調派計算方式

調入基地移入調出基地之容積，應按事業計畫報核當期各該調出及調入基地之土地公告現值之比值計算，計算公式如下，另商業區、工業區調整後之容積率不得超過調入基地原基準容積加給 20%，住宅區調整後之容積率不得超過調入基地原基準容積加給 30%：

(一)公共設施用地

調入基地移入之容積=調出基地之土地面積x調出基地之基準容積率x｛（事業計畫報核當期調出基地各筆土地面積加權平均後之公告土地現值單價÷調出基地之基準容積率）÷（事業計畫報核當期調入基地各筆

土地面積加權平均後之公告土地現值單價÷調入基地之基準容積率）｝

$$\text{調入基地移入之容積} = \text{調出基地之土地面積} \times \text{調出基地之基準容積率} \times \frac{\text{事業計畫報核當期調出基地各筆土地面積加權平均後之公告土地現值單價} \div \text{調出基地之基準容積率}}{\text{事業計畫報核當期調入基地各筆土地面積加權平均後之公告土地現值單價} \div \text{調入基地之基準容積率}}$$

(二)舊建築自行整修再利用

調入基地移入之容積=調出基地之土地面積x調出基地之基準容積率x｛（事業計畫報核當期調出基地各筆土地面積加權平均後之公告土地現值單價÷調出基地之基準容積率)÷(事業計畫報核當期調入基地各筆土地面積加權平均後之公告土地現值單價÷調入基地之基準容積率）｝x（調出基地之未使用容積率÷調出基地之基準容積率）

$$\text{調入基地移入之容積} = \text{調出基地之土地面積} \times \text{調出基地之基準容積率} \times \frac{\text{事業計畫報核當期調出基地各筆土地面積加權平均後之公告土地現值單價} \div \text{調出基地之基準容積率}}{\text{事業計畫報核當期調入基地各筆土地面積加權平均後之公告土地現值單價} \div \text{調入基地之基準容積率}} \times \frac{\text{調出基地之未使用容積率}}{\text{調出基地之基準容積率}}$$

陸、辦理流程

一、都市更新事業計畫申請報核應併同提出細部計畫個案擬訂或變更，將調出基地變更為公共設施用地及調入基地調整基準容積，並於事業計畫提送桃園市都市更新及爭議處理審議會前完成細部計畫審竣。

二、由實施者提出都市更新事業計畫申請報核，倘以權利變換方式實施，應採事業計畫及權利變換計畫併送辦理。

三、申請案倘涉及更新單元範圍及細部計畫變更內容有疑義，可於都市更新事業計畫報核前向本府提出諮詢申請。前開疑義內容得由主辦機關邀集相關單位及專家學者召開協調會議討論。

四、本專案計畫之辦理流程及意願書範例如附件所示。

柒、其他應遵行事項

一、經調派後調入基地之基準容積加各項容積獎勵、增額容積及容積移轉之總和，應符合都市計畫法桃園市施行細則第 42 條及各該都市計畫土地使用分區管制要點規定。

二、調出及調入基地內有經主管機關指定之古蹟及登錄之歷史建築，應符合都市計畫容積移轉實施辦法、古蹟修復及再利用辦法及文資保存法等相關法令規定。

三、調出基地之捐贈公共設施部分，其管理維護費用應比照「桃園市政府辦理公益性設施空間管理維護費用繳納作業要點」計算，納入該案「都市更新建築容積獎勵協議書」應於使用執照核准前繳納至市府指定專戶。

四、公共設施開闢費及管理維護費得依「桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定納入共同負擔項目。

五、如有未盡事宜，本府得另行補充之。