

桃園市政府主管法規共用系統

列印時間：115.02.11 09:00

法規內容

法規名稱：桃園市政府都市計畫增加容積申請案件審查許可要點

公發布日：民國 107 年 07 月 10 日

修正日期：民國 114 年 01 月 03 日

發文字號：府都開字第1130354395號令

法規體系：桃園市法規/都市發展類

一、桃園市政府（以下簡稱本府）為規範本市增額容積、容積移轉代金、捐贈本市重大公共設施建設計畫土地（以下簡稱捐贈重大建設土地）及依都市計畫規定提升基準容積（以下簡稱提升基準容積）申請案件之審查許可事宜，特訂定本要點。

二、增額容積及容積移轉代金申請案件之實施地區及許可條件，除各都市計畫土地使用分區管制或其他法規另有規定外，依本要點規定辦理。

三、增額容積、容積移轉代金及提升基準容積申請審查作業流程如附圖一。

。

申請提升基準容積案件土地，應一次申請全數提升基準容積上限，經本府發函輪派三家專業估價者後，始得申請增額容積及容積移轉，於取得本府核發提升基準容積許可證明後，始得核發增額容積及容積移轉許可證明。

位於都市計畫書規定增額容積適用範圍之接受基地，申請全數增額容積，經本府發函輪派三家專業估價者後，始得申請容積移轉，於取得本府核發增額容積許可證明後，始得核發容積移轉許可證明。

前項容積移轉如以折繳代金方式辦理者，應向本府申請接受基地條件審查後，始得與增額容積同時申請估價。

四、捐贈重大建設土地申請審查作業流程如附圖二。

申請捐贈重大建設土地者，應向本府申請建築基地條件審查後，始得申請估價。申請建築基地應超過一千平方公尺，並應依下列規定辦理：

（一）臨接十公尺以上之計畫道路者：

1、臨接該道路之最小單一面寬應大於十公尺。

2、給予容積不得超過該建築基地基準容積之百分之二十。

(二)臨接八公尺以上未達十公尺之計畫道路者：

- 1、臨接該道路之最小單一面寬應大於十公尺，臨接範圍須全長開闢，並二向連通至開闢寬度達八公尺以上之計畫道路，其連通路段須為開闢寬度達四公尺以上之計畫道路。但有開闢困難者，其中一向得以開闢寬度達八公尺以上並經行政機關養護、管理之既成道路或現有巷道替代。
- 2、接受基地如臨接二條以上計畫道路者，得擇一檢討。
- 3、給予容積不得超過該建築基地基準容積之百分之十。

五、申請增額容積、容積移轉代金、捐贈重大建設土地及提升基準容積，應由申請基地之土地所有權人或公有土地地上權人檢附申請書及相關文件，向本府都市發展局（以下簡稱都發局）提出申請。
接受基地以都市更新權利變換實施重建者，得由實施者提出申請。
第一項申請應附文件，由本府公告之。

六、增額容積價金、容積移轉代金、捐贈重大建設土地及提升基準容積價值計算方式如下：

(一)增額容積價金 = 含增額容積之接受基地價格 - 未含增額容積之接受基地價格：

- 1、含增額容積之接受基地價格：指容積增額後之地價，基地容積之評估基礎應包含基準容積、容積移轉、捐贈重大建設土地、都市更新、高氯離子鋼筋混凝土建築物及其他都市計畫獎勵容積等加計增額容積，且為實際申請額度，非上限額度。
- 2、未含增額容積之接受基地價格：指容積增額前之地價，基地容積之評估基礎應包含基準容積、容積移轉、捐贈重大建設土地、都市更新、高氯離子鋼筋混凝土建築物及其他都市計畫獎勵容積等，且為實際申請額度，非上限額度。

(二)容積移轉代金 = 含折繳代金移入容積之接受基地價格 - 未含折繳代金移入容積之接受基地價格：

- 1、含折繳代金移入容積之接受基地價格：指折繳代金移入容積後之地價，基地容積之評估基礎應包含基準容積、增額容積、容積移轉、捐贈重大建設土地、都市更新、高氯離子鋼筋混凝土建築物及其他都市計畫獎勵容積等加計折繳代金移入容積部分，且為實際申請額度，非上限額度。
- 2、未含折繳代金移入容積之接受基地價格：指折繳代金移入容積前之地價，基地容積之評估基礎應包含基準容積、增額容

積、容積移轉、捐贈重大建設土地、都市更新、高氯離子鋼筋混凝土建築物及其他都市計畫獎勵容積等，且為實際申請額度，非上限額度。

(三)捐贈重大建設土地價值＝需用土地人當年公告市價 × 捐贈面積。
建築基地增加容積價值＝含捐贈重大建設土地給予容積後之建築基地價格－未含捐贈重大建設土地給予容積之建築基地價格：

- 1、含捐贈重大建設土地給予容積後之建築基地價格：指給予容積後之地價，基地容積之評估基礎應包含基準容積、容積移轉、都市更新、高氯離子鋼筋混凝土建築物、增額容積及其他都市計畫獎勵容積等加計捐贈重大建設土地增加之容積，且為實際申請額度，非上限額度。
- 2、未含捐贈重大建設土地給予容積之建築基地價格)：指給予容積前之地價，基地容積之評估基礎應包含基準容積、容積移轉、都市更新、高氯離子鋼筋混凝土建築物、增額容積及其他都市計畫獎勵容積等，且為實際申請額度，非上限額度。

(四)提升基準容積土地價值估算方式，以提升基準容積前後土地開發建築總量體估算地價差異，並加計容積獎勵、增額容積、容積移轉及其他容積上限提升權利價值之效益。開發建築總量體應為實際建築執照申請額度，包含提升後基準容積、容積獎勵、容積移轉及其他依相關法令增加之容積。

前項第三款捐贈重大建設土地價值應與建築基地增加容積價值相等。增額容積、折繳代金移入容積、捐贈重大建設土地及提升基準容積之建築基地前後地價評估，以土地開發分析法為主，並應參酌比較法及市場行情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。

七、本府得委託桃園市不動產估價公會（以下簡稱公會）協助辦理下列事項後，由本府公告之：

- (一)專業估價者遴選作業及建立輪值序位名冊。
- (二)估價報告書格式範本。
- (三)估價報告書協審、複審及爭議處理事項。
- (四)公會協審及專業估價者收費標準。

八、申請增額容積、容積移轉代金、捐贈重大建設土地及提升基準容積估價應向本府提出，由本府依前點公告之輪值序位名冊，依序輪派專業估價者估價及製作估價報告書。

同時申請增額容積、容積移轉代金、捐贈重大建設土地及提升基準容積者，得由相同專業估價者估價。

九、增額容積價金、容積移轉代金及提升基準容積價金數額，由都發局依申請人提供三家估價報告書所載增額容積價金、容積移轉代金及提升基準容積價金數額平均計算後，報本府核定，並於都發局通知繳納之次日起一百二十日內，一次繳納完竣後，由本府核發增額容積、容積移轉及提升基準容積許可證明，逾期失其效力。

需捐贈重大建設土地面積，由都發局依申請人提供三家估價報告書所載容積單價平均計算核定後，通知申請人檢具需用土地人同意受贈證明，申請核定增加容積額度，並於通知之次日起一百二十日內，一次捐贈完竣，並於辦畢贈與登記後，由本府核發容積額度許可證明，逾期失其效力。

申請人如已取得需用土地人同意受贈證明者，得同時申請核定需捐贈土地面積及增加容積額度。

第一項及第二項估價報告書自價金、代金及容積單價評定函發文日起三個月內有效。

十、經本府核定之增額容積價金、容積移轉代金數額及應捐贈重大建設土地面積，申請人如因申請增加容積方式及額度調整，申請變更容積額度未逾基準容積率之百分之五或變更申請基地面積致容積量變更低於五十平方公尺者，得依原核定平均單位容積價金、代金數額及應捐贈土地面積，於前點通知繳納及捐贈期限內，報本府核定依實際申請額度比例計算。

前項變更申請，以一次為限。

十一、申請人應繳納增額容積價金數額，得於報本府核定時，檢具相關單據向都發局申請扣除委託估價服務費用及公會襄閱費用。

十二、申請人未取得增額容積、容積移轉及提升基準容積許可證明前，得請求無息退還已繳納之價金。但不得請求退還委託估價服務費用及公會襄閱費用。

申請人因接受基地受法令限制，經主管建築機關認定無法完全使用其獲准移入之容積者，其未使用容積，得於取得建築執照（含變更設計）之日起一年內，申請依原核准價金或代金按比例計算無息退還，並以一次為限。

十三、本府核發增額容積、容積移轉許可、捐贈重大建設土地給予容積額度及提升基準容積許可證明後，應將相關資料送本府建築主管機關

、都市計畫主管機關及土地登記機關辦理套繪、登錄、錄案變更及建檔管理。

十四、增額容積繳納之價金、容積移轉折繳之代金及提升基準容積價金，由桃園市都市發展基金統籌收支。

十五、增額容積及容積移轉代金核准案件，於申請建築執照（含變更設計）時，其建築物規模與估價報告書所載申請增額容積及容積移轉代金後樓層差異達地上層五層以上或地下層二層以上者，應重新辦理估價作業，並補繳價金及代金差額，溢繳者無息退還。

前項重新估價案件，不得申請自增額容積價金數額扣除委託估價服務費用及公會襄閱費。

資料來源：桃園市政府主管法規共用系統