

# 桃園市不動產開發商業同業公會

## 重要訊息通知

20200818

※本會 5 月向都發局建議放寬土管部分規定，今收都發局函復，僅將重要事項摘錄於後供參：

(一) 本會建議：土地使用分區管制規定退縮空間內有條件允許設置相關設施。

都發局回復：土管退縮建築之通案規定，參採預審規範及都審實際執行情形，僅負面列舉規定退縮部分不得設置汽車停車空間及圍牆。

(二) 本會建議：本市都市計畫內住宅區、商業區土地之基準容積與其他五都相對的低，影響都市發展至鉅，市政府應積極反映中央政府應予以提高基準容積。在尚未落實提高容積前，建請市政府在未能實施容積移轉之地區，全面實施增額容積以符社會實際需求。

都發局回復：因應不同地區之都市發展環境...各都市計畫區訂有其基準容積，容積調整涉及土地容受力...等因素，無法直接提整基準容積。另已於 109 年 6 月 2 日公告實施「變更高速鐵路桃園車站特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）」，全區實施增額容積。

(三) 本會建議：為增進本市社會福利事業，應在各地區廣設公益設施空間，以增進人民福祉。建議提高土地使用分區管制規定捐贈公益設施之容積獎勵。

都發局回復：本局正研擬「捷運場站周邊地區公益性增額容積方案」，住宅區增額容積擬由 10% 提升至 20%，住宅區及商業區建築基地達一定規模者，捐贈基準容積 5% 面積之公益性設施或經本府同意後繳交增額價金，將獲取相對價值之公益性增額容積。

理事長 李文科

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：



桃園市政府都市發展局 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號  
承辦人：蕭婷允  
電話：03-3322101-5224  
電子信箱：077123@mail.tycg.gov.tw

桃園市桃園區經國路9號15樓之2

受文者：桃園市不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國109年8月12日  
發文字號：桃都計字第1090025197號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關貴公會建議修改本市都市計畫土地使用分區管制要點一案，請查照。

說明：

- 一、依貴公會109年5月28日(109)桃開字第10905280043號函辦理。
- 二、查本市土地使用分區管制要點有關退縮建築之通案規定內容，前經衡酌規劃目的，並參採本市建築執照預審規範及都市設計審議實際執行情形，爰僅負面列舉規定退縮部分不得設置汽車停車空間及圍牆，並逐步依程序修訂都市計畫，以符法制。
- 三、另有關建議於未能實施容積移轉地區全面實施增額容積一節，考量該樣態之都市計畫區，多屬新訂都計之整體開發區，其公共設施服務水準較舊市區完善，土地容受力亦較高，故本府前已進行計畫檢討擴大增額容積適用範圍，並於109年6月2日公告實施「變更高速鐵路桃園車站特定區細部計畫（第二次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）（第一階段）案」，目前已可據以適用進行開發。
- 四、因應不同地區之都市發展環境、生活需求，以及住、商業發展型態之差異，本市各都市計畫區訂有其基準容積，該容積調整涉及地區地價、土地取得成本、公共設施服務水

Handwritten signature and date: 8/18

準及土地容受力等因素，故無法直接調整基準容積。

五、另容積獎勵額度上限係屬全國一致性之通案規定(一般地區20%，更新地區50%)，惟因應實際發展所需，本府歷年均循都市計畫或法令修訂程序，動態檢討修訂相關容積獎勵項目。本局刻正研擬「捷運場站周邊地區公益性增額容積方案」，除住宅區增額容積額度擬由10%提升至20%外，另住宅區及商業區建築基地達一定規模者，捐贈基準容積5%面積之公益性設施或經本府同意後繳交增額價金，將獲取相對價值之公益性增額容積。

正本：桃園市不動產開發商業同業公會

副本：

局長 盧維屏

# 桃園市不動產開發商業同業公會 函

會址：桃園市桃園區經國路9號15樓之2

電話：03-3579802

傳真：03-3579785

受文者：桃園市政府都市發展局

速 別：

密等及解密條件：

發文日期：中華民國109年5月28日

發文字號：(109)桃開字第10905280043號

附 件：

主 旨：有關本市都市計畫土地使用分區管制要點之修改建議，詳如說明。

說 明：

## 一、土地使用分區管制規定退縮空間內有條件允許設置相關設施：

- 1、經查本市土管一般退縮規定，基地臨接計畫道路未達15公尺者，至少退縮3.5公尺建築，臨接15公尺(含)以上者，至少退縮4公尺建築。退縮部分應自計畫道路境界線留設2公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。依土管規定，退縮部分僅得設置人行步道及植栽綠化，然實務上尚有許多空間及設施需依附在土管退縮範圍內，依原規定已造成實務上許多困擾。
- 2、近幾年因應社會實際需求，有關車道、公共停車空間、U-BIKE、機車停車彎、樹立廣告物、消防栓、給水閥.....等，已於都審、預審、交評、廣告物辦法.....等單位審查，有條件放寬設置於土管退縮範圍。
- 3、若依法規主從之位階考量，都市計畫法為上位法，位階高於都審、預審、交評、廣告物辦法.....等規定，為符合法令之主從精神及兼顧實際需求，有必要於土管規定授權其他審查單位有條件允許設置相關設施，但考量本市33個都市計畫，逐一修改曠日廢時，故建議比照100年開放空間提案，於都委會中提案統一規定，在土管修改前，授權相關各局處之審查委員會有條件允許設置相關設施，以符社會需求。

## 二、本市都市計畫內住宅區、商業區土地之基準容積與其他五都相對的低，影響都市發展至鉅，市政府應積極反映中央政府應予以提高基準容積。在尚未落實提高容積前，建請市政府在未能實施容積移轉之地區，全面實施增額容積以符社會實際需求：

- 1、業界向市政府反映多年，已於去年落實各捷運線之捷運站500公尺內實施增額容積，促進開發誘因增加建設速度，並為本市財政帶來鉅額的建設基金。
- 2、桃園高鐵特區全區實施增額容積之規定，已於4月份經本市都市計畫委員會

通過在案。

- 3、為能早日實施全面增額容積之規定，市政府辦理都市計畫委員會審議時，為避免提送中央審議造成額外困擾，建議將土管與主計畫、細計畫分案審議，俟土管規定審議通過後，由本市公布即可實施適用。

三、為增進本市社會福利事業，應在各地區廣設公益設施空間，以增進人民福祉。

建議提高土地使用分區管制規定捐贈公益設施之容積獎勵：

- 1、經查本市部分土管規定為鼓勵基地設置公益性設施，得依下列獎勵措施辦理：建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 20%為限。
    1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
  - 2、提供公益性設施獎勵規定已實施多年，但未見業界提出申請，分析其原因就是不只獎勵性不足，亦會虧本而造成無人問津。可知業者付出之成本：
    1. 興建公益設施樓地板面積給政府(位置勢必在低樓層)，同時換回相對等獎勵面積，業者於銷售時如同花費兩倍的造價成本。
    2. 該公益建物依法應持有之土地移轉給政府。
    3. 因此產生之營業稅、管銷費用、售服費、若有盈餘則須再繳營所稅、個人綜所稅……等。
  - 3、為促進本市廣設社會福利設施，建議將全市都計內提供公益性設施者，得增加所提供樓地板面積之規定，變更獎勵面積為得增加所提供公益設施樓地板面積之三倍，且須集中留設之面積在 300 平方公尺以上。
- 四、有關增額容積與獎勵容積應不受中央政府所規定獎勵上限 20%之限制，才能吸引業者積極投入基礎建設與公益事業，讓桃園的城市發展與文化種子在全市遍地開花，成就一個美麗的桃花源。

正本：桃園市政府都市發展局

副本：本會秘書處

理事長 李文科