

# 變更「修訂台北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」內有關商業區變更回饋相關規定案

94年8月29日府都規字第09420279000號公告

84年9月27日公告之「修訂台北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」，變更商(特)區面積約303公頃，該案規定申請建物變更使用及新建、增建改建時，除需符合變更規模限制及社區參與等規定外，並應繳交回饋金後，始得做商業使用。惟該計畫案公告實施以來，時空環境已有大幅改變，且近年來整體經濟景氣低迷，不動產開發收益不若以往，縱使商(特)區土地或建物所有權人有意循法定程序申請變更為合法商業使用，囿於回饋金額過高無法負擔，以及變更條件亦過於嚴格繁複等種種因素，往往導致所有權人望而怯步或寧願非法商業使用，市府爰積極進行計畫檢討，並經市都委會審議通過並公告自94年8月30日實施。

## 詳細資料：

### 肆、變更計畫內容：

#### 一、計畫變更原則

原計畫有關變更之基本條件及回饋條件，在承續前開計畫修訂目標下，變更原則如次：

#### (一) 有關變更之基本條件部分：

- 1.簡化開發方式為「建物變更使用」、「基地新建增建改建」及「土地整體規劃」，並針對各項開發方式之樓層、規模及審核程序規定進行檢討，予以簡化。
- 2.有關應辦社區參與之項目及辦理程序，以變更後各級商業區，依「臺北市土地使用分區管制規則」、「臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準」及「臺北市社區參與實施辦法」規定辦理。另考量原住宅區變更為商業區之建物變更使用，除鼓勵商

業使用進駐之目標外，亦應兼顧原住宅區內住戶環境品質，故針對原住宅區變更為商業區者，其建物變更使用作第 24 組：特種零售業甲組（煤氣、瓦斯、煤油等燃料）、第 32 組：娛樂服務業（歌廳、夜總會、俱樂部、電動玩具店）、第 34 組：特種服務業、第 36 組：殮葬服務業等使用時，仍應適用前述列舉法令，辦理社區參與。

（二）有關變更之回饋條件部分：

1. 修訂放寬回饋之條件，由住宅區變更為商業區之基地，原分區依本市土地使用分區管制規則已附條件允許使用之項目，申請作變更後商業區許可之商業使用，免予回饋。
2. 原計畫規定依土地面積比例辦理回饋，較不具彈性，且無法因應社經環境變遷，本計畫以變更前後土地價值之變動，作為變更回饋計算之標準，據以訂定回饋金計算公式。
3. 為配合重大政策及產業發展需要，得視個案需要循都市計畫程序，經臺北市都市計畫委員會同意後，免予回饋。

二、變更內容

（一）基本條件：

1. 有關變更商業區之規模限制、社區參與及審核程序等基本條件依開發方式之不同列表規定如下：

開發方式	樓層及規模	社 區 參 與	審核程序	備 註
------	-------	---------	------	-----

開發方式	樓層及規模	社 區 參 與	審核程序	備 註
建物變更 使用	原住宅區變更為商業區者，其建築物申請變更為非住宅使用時，其同層及以下諸樓層須均非供住宅使用或取得同層及以下諸樓層供住宅使用之住戶同意書。	<p>1 原住宅區變更為商業區者，其建築物申請作下列使用項目時，應經該棟及毗鄰建築物所有權人一定比例之同意，始得設置。</p> <p>前項有關所有權人同意之比例，於已依法完成公寓大廈管理組織之公寓大廈，應依公寓大廈管理條例第31條規定辦理。未依法完成公寓大廈管理組織之公寓大廈，比照前開條例第31條規定比例辦理。</p> <p>第24組：特種零售業甲組（煤氣、瓦斯、煤油等燃料）</p> <p>第32組：娛樂服務業（歌廳、夜總會、俱樂部、電動玩具店）</p> <p>第34組：特種服務業</p> <p>第36組：殮葬服務業</p> <p>2 除前項規定外，餘變更後各級商業區逕依「臺北市土地使用分區管制規則」、「臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準」及「臺北市社區參與實施辦法」規定辦理社區參與。</p>	逕向建管處依法提出申請。	<p>1. 84.9.27. 公告之「修訂台北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案」公告後新建、改建之建築物，其建築物變更使用不適用本欄規定。</p> <p>2. 毗鄰建築物係指平行於該棟建築物外牆面線15公尺所涵蓋之建築物，該建築物面積於涵蓋範圍內不足50%者不計。</p>
	其餘分區變更為商業區者	變更後各級商業區逕依「臺北市土地使用分區管制規則」、「臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準」及「臺北市社區參與實施辦法」規定辦理社區參與。		
基地新建 增建改建	基地新建、增建、改建規模未達6千平方公尺或新建、增建、改建總樓地板面積未達3萬平方公尺者。	變更後各級商業區逕依「臺北市土地使用分區管制規則」、「臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準」及「臺北市社區參與實施辦法」規定辦理社區參與。	逕向建管處依法提出申請。	

開發方式	樓層及規模	社 區 參 與	審核程序	備 註
基地新建 增建改建	一街廓以上或 基地新建、增 建、改建規模達 6 千平方公尺且 新建、增建、改 建總樓地板面 積達3萬平方公 尺者	變更後各級商業區逕依「臺北市土地 使用分區管制規則」、「臺北市土地使 用分區附條件允許使用核准標準」及 「臺北市社區參與實施辦法」規定辦 理社區參與。	擬訂回饋計 畫書送台北 市都市設計 及土地使用 開發許可審 議委員會審 核同意後向 建管處依法 提出申請	
土地整體 規劃	基地規模達2公 頃者		依都市計畫 變更程序辦 理。	

2. 本案商業區檢討原則上以不變更使用強度為原則，惟基地規模達 2000 平方公尺以上者，得經台北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會同意後或於擬(修)訂都市計畫時酌予調整，本項規模因素，容積增加上限不得超過原基準容積 30%，容積增加數量依程序由台北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會或臺北市都市計畫委員會審議決定。

3. 依前項規定所增加之容積樓地板，於扣除營建及管銷成本之淨利益，應回饋 50%，並登記為臺北市所有，前項應回饋之樓地板經市府同意，得採代金方式代替。

## (二) 回饋條件

1. 建築基地新建、增建、改建及變更為本案許可之商業使用，於核發使用執照前，其回饋應繳交完畢。惟由住宅區變更為商業區之基地，原分區依本市土地使用分區管制規則附條件允許使用之項目，申請作變更後商業區許可之商業使用，免予回饋。

2. 前項 2 公頃以下之建築基地（建物變更使用及基地新建、增建、改建），回饋規定如次：

(1) 變更回饋金之計算依下列公式辦理：

$$(V1 - V) \times S \times R1 \times R2 \times R3 \times (1 + L) \times P$$

V：申請基地於申請當期之公告土地現值（元／平方公尺）

V1：以申請基地直線範圍 2 公里內，距離最近且與申請基

地同級之商業區街廓，當期平均公告土地現值，視為變更後之價值。如申請基地直線範圍 2 公里內，無同級商業區者，則以直線距離最近之商業區街廓，當期平均公告土地現值，視為變更後之價值。

前開街廓公告土地現值之平均值需高於申請基地之公告土地現值。

如直線距離最近之商業區，無符合上開條件之土地，則次第向外並依前開選取原則，選擇符合規定之商業區土地（元／平方公尺）。

S：申請基地之基地面積(平方公尺)

R1：容積差距調整參數(申請變更基地之法定容積率／V1 採用之商業區法定容積率)

R2：實際變更使用比例調整參數(申請變更基地實際變更之建物容積樓地板面積和／建物總容積樓地板面積)(建物總容積樓地板面積之核算以使用執照竣工圖所載為依據)

R3：V1 調整參數 (R3 依下表換算)

V1 之商業分區	商一	商二	商三	商四
申請基地分區				
商一(特)	1	0.95	0.95	0.9
商二(特)	1.05	1	1	0.95
商三(特)	1.05	1	1	0.95
商四(特)	1.1	1.05	1.05	1

註：V1 調整參數之訂定，係參酌原計畫(84.9.27.)有關住宅區變更為商業區應回饋土地比例之差額

L：回饋土地當年台北市政府徵收土地之加成補償乘數

P：變更利得回饋比例 P=0.3

- (2) 基地新建、增建、改建規模為 1 街廓以上或基地面積達 6 千平方公尺且總樓地板面積達 3 萬平方公尺者，其回饋金之繳納得依地區實際發展情況，改以等值之土地、樓地板面積或停車位替代，並應擬訂回饋計畫書送台北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審查，經該委員會審核同意後向建管處依法提出申請。

(3) 前項回饋土地面積、回饋樓地板面積及回饋停車位數之計算依下列公式換算：

- A. 回饋土地面積 (平方公尺) = 應繳納回饋金 / (1+L) V
- B. 回饋樓地板面積 (平方公尺) = 應回饋土地面積 × 申請基地之法定容積率 × 0.7
- C. 回饋停車位 = 應回饋樓地板面積 (平方公尺) / 20, 不足 1 停車位者以 1 停車位計算 (回饋之停車空間需具備下列條件：a. 回饋停車空間需有獨立人行出入口；b. 停車格位需達 37 格以上，並集中留設；c. 回饋停車空間非屬防空避難室及共同使用部分)。

3. 前項達 2 公頃之建築基地 (土地整體規劃)，回饋規定如次：

(1) 變更商業使用之回饋土地比例原則如后表：

變更後商業區 原使用分區	商一	商二	商三	商四	備註
住宅區	15%	20%	20%	25%	
工業區	25%	30%	30%	35%	工業區變更之回饋亦需符合都市計畫工業區檢討變更審議規範規定

(2) 前項回饋土地得視實際情況改以等值之樓地板面積 (或鄰近等值之樓地板面積)、停車空間或依「臺北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」以繳交代金代替。

(3) 前項回饋樓地板面積數量得以回饋土地面積乘基地平均容積率再乘 0.7 之方式為計算原則，如提供作停車空間，原則每 20 平方公尺計算 1 個停車車位。

(4) 上述回饋土地比例原則與樓地板面積計算方式，如申請案經台北市都市計畫委員會審議通過得不受此原則性之規定。

4. 本案回饋土地者，應於申請建造執照前土地移轉登記為臺北市所有；回饋樓地板、停車位者，應於建築完成後申請使用執照前，辦理建物所有權第一次登記時無條件登記為臺北市所有。

5. 為配合重大政策及產業發展需要，得視個案需要循都市計畫程序，經臺北市都市計畫委員會同意後，免予回饋。