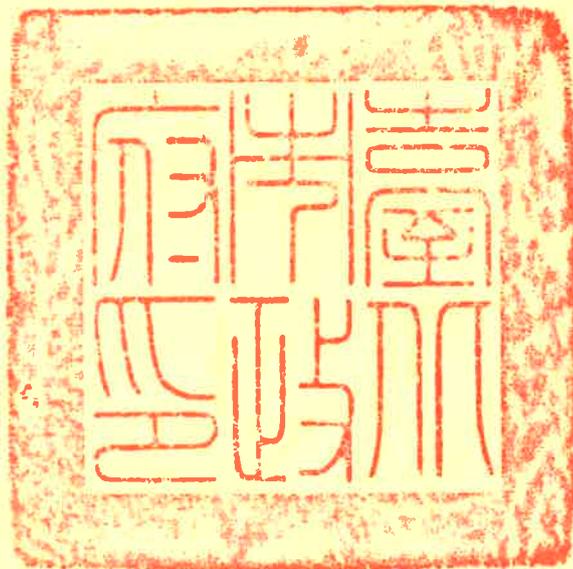


臺北市都市計畫書

修訂「臺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」(第二次修訂)



臺北市政府

108 年 10 月 25 日府都規字第 10830977741 號公告發布實施

臺北市都市計畫書

修訂「臺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」(第二次修訂)

臺北市政府

108年10月25日府都規字第10830977741號公告發布實施

案 名：修訂「臺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」(第二次修訂)

申請單位：臺北市政府

計畫範圍：本府 84 年 9 月 27 日府都二字第 84064377 號公告
「修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」
內變更之商業區，及其他都市計畫案劃設且適用
「修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」
規定之分區。

類 別：修訂

法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款

詳細說明：

壹、變更緣由

民國 80 年代，本府為因應經濟發展及人口成長，解決都市化商業環境及生活品質之需要，於 84 年 9 月 27 日府都二字第 84064377 號公告實施「修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」，訂定變更商業區之規範及審核程序，該計畫案變更之商業區建築基地於申請變更使用時，除需符合變更規模限制及社區參與規定外，並應依變更商業使用之回饋土地比例原則等規定辦理回饋後作商業使用。

該計畫案公告歷經 10 年後，本府後續基於時空環境改變，整體經濟景氣低迷，不動產開發收益不若以往，本市住商混合複合使用之趨勢，認為該計畫有關商業區變更回饋規定實有檢討之必要，爰於 94 年 8 月 29 日府都規字第 09420279000 號公告實施「變更『修訂臺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」，修訂回饋金公式，期能順利引導商業使用進駐，加速本市商業健全發展。惟該公式自 94 年公告修訂迄今，依規定繳納回饋金總計僅 23 件，收執效益不彰，經分析 94 年修訂之回饋金公式，涉及參數認定不易、計算方式複雜、專業門檻高民眾不易閱讀、行政部門查核不易等問題，導致民間辦理回饋意願不高，衍生未能依規定作有合理之使用，故該公式實有再行檢討之必要。

另一方面，本市為臺灣政治、經濟、金融、文化中心，扮演我國經濟成長火車頭角色，依本府產業發展局 107 年工商服務調查資料，截至 107 年 12 月底，本市登記之公司行號家數有 237,523 家，其中第三級產業(服務業部門)有 179,050 家(占本市 75.4%)，產業別中又以批發及零售業 65,161 家占最大宗(27.43%)，其次為製造業 30,393 家(12.80%)及專業、科學及技術服務業 28,490 家(11.99%)，顯見本市產業結構以三級服務業為主、二級工業次之，一級農林漁牧業所占比率極小，其中批發零售業於服務業中佔比超過四分之一之趨勢。

近年本市商業環境受到新興之電子商務、網路購物、物流遞送服務影響，部分商圈集客力不若以往而有沒落之跡象；在消費層面，實體通路業者正面臨消費者傾向網路購物與國外消費的習慣影響，面臨新的經營轉型挑戰。

另查內政部 107 年 6 月 6 日公告實施「都市危險及老舊建築物加速重建條例」，加速都市計畫範圍內之住宅區、商業區危險及老舊瀕危建築物之重建，而本府依 84 年「修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」及其他比照該案構想劃設之商特區，僅就使用項目放寬，其建蔽率及容積率仍維持原分區之規定，且老舊建築物多有現況建蔽率大於法定建蔽率之情形，爰為協助商特

區之老舊建築物重建及改建，透過本次檢討放寬商特區(原屬住宅區者)建物依都市危險及老舊建築重建條例規定實施重建者，得依本市土地使用分區管制自治條例第 95 條之 3 申請放寬建蔽率。

本府基於振興商業活動，鼓勵產業發展並達成簡政便民之目標，檢討現行商通回饋金公式、簡化作業程序及因應危老條例調整相關規範，經市政府認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定，爰辦理修訂 94 年「變更『修訂臺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」相關規定，以活絡本市商業活動、振興商圈並達成原都市計畫規劃之目標。

貳、原都市計畫情形

原發布實施計畫案名及文號。

原公告計畫案名	日期及文號
修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案	84年9月27日府都二 字第84064377號
變更「修訂臺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

參、發展現況

一、都市計畫發展現況

本府 84 年公告實施「修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」劃設商特區，自 84 年劃設之 303 公頃迄今已增加至逾 500 公頃(含其他依 84 年「修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」辦理變更回饋之分區(如圖 1)，其中原分區屬住宅區者約有 255 公頃。依照商業活動分布，約可劃分為 26 商圈，其分布位置如下圖(圖 2)。其中原屬住宅區之商特區以中山區、松山區、大安區及士林區所占面積為大宗；其餘商特區多集中於捷運站體附近及本市主要幹道沿線地區。

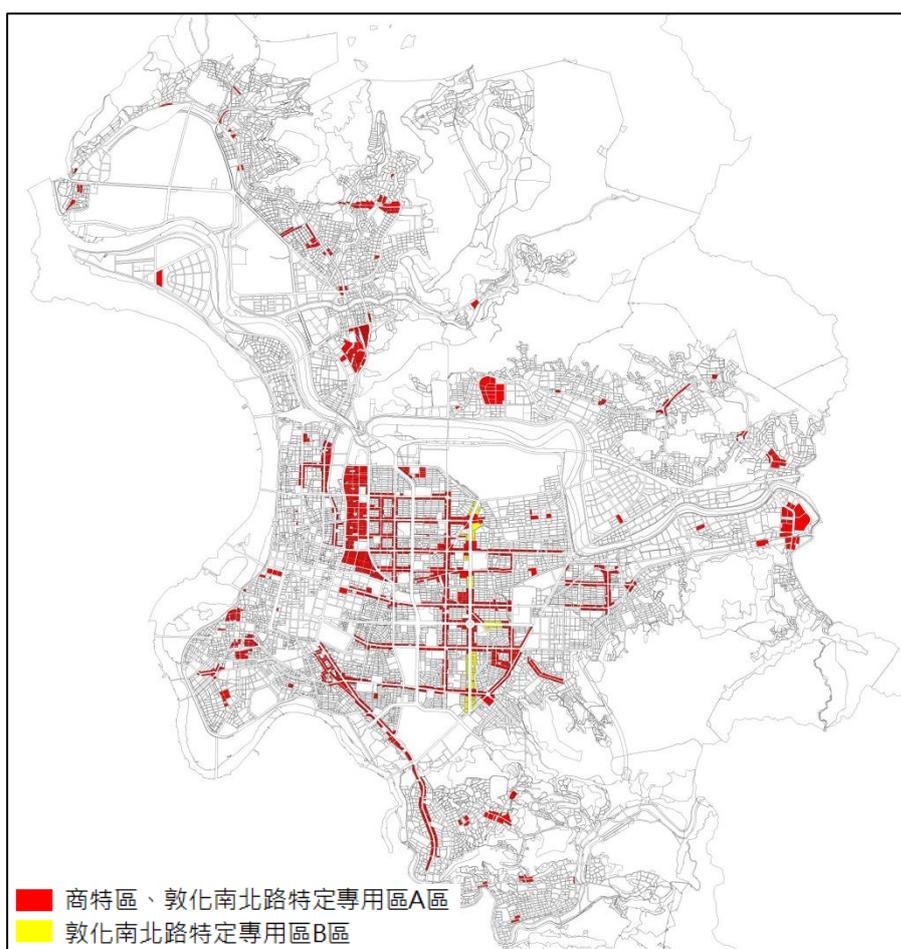


圖 1 本市商特區分布示意圖

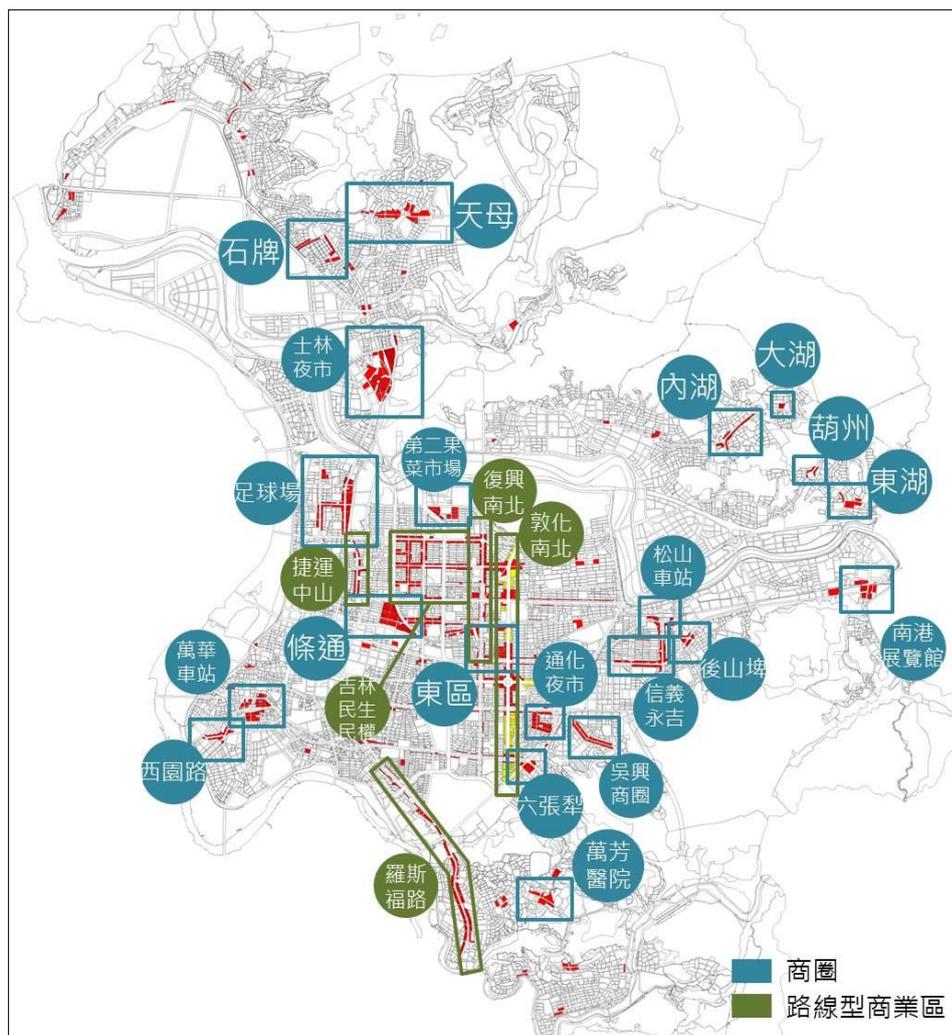


圖 2 本市原屬住宅區之商特區商圈分布示意圖

二、商業環境現況

近年本市商業活動受到網路及電子購物影響，店面空置、商圈沒落等情形時有所聞，以批發零售業者家數來看，101年至107年間每年均微幅下降，相較於其他六都，零售業者家數成長率確實較於趨緩。另據實價登錄資料顯示，本市住宅實價成交價均較店舖、商辦大樓高，爰造成商業區土地除底層部做商業使用外，其餘樓層也多作為住宅使用。加上近年社會經濟結構發展變化，電子商務興起，網路經濟成為主流消費模式之

一、零售店面發展勢必受到影響。

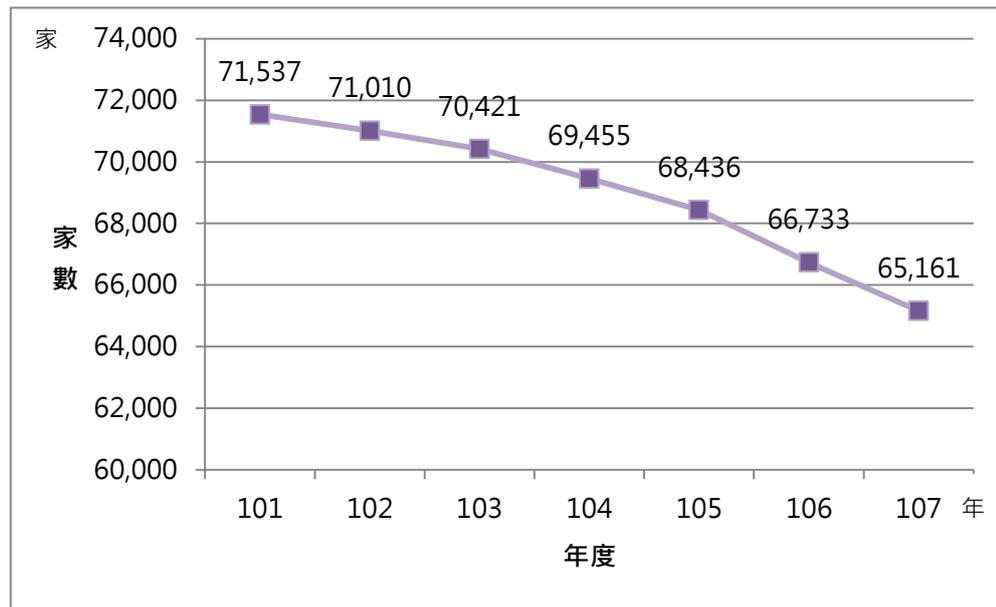


圖 3 批發及零售業者家數變化(資料來源：本市商業處)

三、變更回饋申辦情形

84 年「修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」公告實施至 94 年修訂該計畫案回饋相關規定前約有 10 餘件申請變更，考量 84 年至 94 年間商業環境之變遷，本府於 94 年變更 84 年計畫案內回饋相關規定，訂定回饋金公式，使回饋機制彈性化，並適度調降回饋金額。而 94 年公式修訂迄今(108 年)僅有 23 件辦理變更繳交回饋金。

四、回饋金公式課題

經檢討變更回饋辦理情形，本案回饋金公式及申辦流程所面臨之課題如下：

- (一) 受到新興之電子商務、網路購物影響，實體零售業者面臨消費者消費習慣改變之困境，商業環境前景不佳。
- (二) 經查依本府 94 年所訂回饋金公式繳交之案件僅 23 件，繳納之成效有限，經營者因回饋金額負擔高達百萬元至千萬

元不等，致生經營者不願繳納、違規使用之情形。

(三) 依本府 94 年計畫案規定，公式參數涉及同級商業區選址、使照竣工圖確認等問題，回饋金金額不易確認，申請變更之行政作業時程較長。

(四) 回饋金金額核算不易，一般民眾及業者亦較難於辦理變更前自行評估回饋金之金額，致使民間辦理意願不高。

五、其他課題

本府依 84 年 9 月 28 日府都二字第 84064377 號公告實施「修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」及其他比照該案構想劃設之商特區，僅就使用項目放寬，其建蔽率及容積率仍維持原分區之規定，惟該等商業區均不得適用危老條例及本市土地使用分區管制自治條例第 95 條之 3 放寬建蔽率辦理改建。

肆、計畫目標及構想

一、計畫目標

- (一) 因應本市商業發展趨勢，配合檢討商特區計畫案規定，促進本市商業活動，振興商圈發展。
- (二) 檢討回饋金公式，降低回饋金金額，減輕業者開業負擔。
- (三) 以簡政便民為目標，簡化回饋金公式計算方式，鼓勵民間申請變更回饋，合法作商業使用。
- (四) 透過簡化公式，減少行政機關需檢核之文件，提高申請變更之行政效率。
- (五) 促使位屬商特區(原屬住宅區者)之老舊建築物改建與重建。

二、計畫構想

- (一) 依 94 年計畫案內回饋公式架構，適度整併公式參數，改由申請基地公告現值做為計算基準，訂定明確參數比例，以簡政便民。
- (二) 調整回饋金金額，降低民眾及業者開業負擔。
- (三) 因應 107 年 6 月 6 日危老條例公告實施，考量本市老舊建築物建蔽率依當時法令核算，多較目前本市土地使用分區管制自治條例內法定建蔽率高，惟商特區之建築物現況因主要計畫已屬商業區，無法適用前揭自治條例放寬建蔽率之規定，為加速該等位屬商特區(原屬住宅區者)之老舊建築物改建與重建，爰放寬其得依前揭自治條例第 95 條之 3 規定辦理。
- (四) 公式修訂構想

1. 原公式規定：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，則次第向外並依前揭選取原則，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 申請基地分區	商一	商二	商三	商四
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：回饋土地當年臺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. 原公式執行問題檢討

原公式執行問題如下：

- (1) V1 參數選址規則繁複，倘申請基地 2 公里範圍內無同級商業區，則須逐一檢核距離申請基地最近之商業區街廓平均公告現值是否高於申請基地，造成申請人選址不易，增加行政機關審核負擔。
- (2) 公告現值相近之商特區，因 V1 選址不同，可能致使回饋金金額之差距，不符合公平負擔原則。
- (3) R2 以容積樓地板面積係以使用執照竣工圖所載為依據，故申請變更回饋前須先行調閱建築物使用執照竣工圖，行政程序耗時，且涉及容積管制實施前建物容積樓地板面積之核算，專業門檻較高。

3. 公式修訂檢討

(1) 定值簡化

將原公式內已屬定值之參數予以整併，L 值依本府 102 年 10 月 30 日府都規字第 10235774000 號函釋規定自 102 年 11 月 18 日起固定為「0.2」，P 值依 94 年計畫案規定為「0.3」。

- (2) 取消選址，改以申請基地之公告現值一定比例做為計算基礎。

(3) 試算及歸納

於本市 26 商圈範圍內之商特區(原屬住宅區者)，各選擇 1~3 處案址，共計 75 地點，以 94 年計畫案內公式進行試算金額，修正公式內涉及選址之參數(V1-V)×R1×R3，並依照試算結果歸納定義參數。

(4) 公式修訂小結：

94 年公式經定值簡化、取消選址、改以申請基地之公告現值一定比例計算、試算歸納、公式簡化等檢討，本案修訂參數及公式為：

V：申請基地於申請當期之公告土地現值(元/平方公尺)

R：申請變更樓地板面積(平方公尺)

Q：變更回饋比例參數(整併原公式「簡化選址基地價值差距試算歸納」、「徵收土地之加成補償參數」、「變更利得回饋比例」及「使用容積比例調整」)=1%

變更回饋金計算公式為：

$$V \times R \times Q$$

伍、修訂計畫內容

本次修訂內容	原計畫內容	修訂理由
<p>陸、修訂後計畫內容</p> <p>(二)回饋條件</p> <p>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：</p> <p>(1)變更回饋金之計算依下列公式辦理：</p> $V \times R \times Q$ <p><u>V</u>：申請基地於申請當期之土地公告現值(元/平方公尺)</p> <p><u>R</u>：申請變更樓地板面積(平方公尺)</p> <p><u>Q</u>：變更回饋比例參數=1%</p>	<p>肆、變更計畫內容</p> <p>二、變更內容</p> <p>(二)回饋條件</p> <p>2.前項 2 公頃以下之建築基地(建物變更使用及基新建、增建、改建)，回饋規定如次：</p> <p>(1)變更回饋金之計算依下列公式辦理：</p> $(V1 - V) \times S \times R1 \times R2 \times R3 \times (1 + L) \times P$ <p>V：申請基地於申請當期之土地公告現值(元/平方公尺)</p> <p>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，則次第向外並依前揭選取原則，選擇符合規定之商業區土地(元/平方公尺)。</p> <p>S：申請基地之基地面積(平方公尺)</p> <p>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)</p> <p>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)</p>	<p>一、項次調整。</p> <p>二、隨 94 年至今商業環境變遷，不動產市場需求改變，商業活動已不較以往熱絡，為引導商業活動正確進駐商業區，提高業者合法使用之意願，並鼓勵商業活動發展，爰簡化本案公式，使公式較為簡明易懂，業者得以自行試算及評估。</p>

本次修訂內容	原計畫內容	修訂理由																									
	<p>R3：V1 調整參數(R3 依下表換算)</p> <table border="1" data-bbox="639 286 1219 571"> <thead> <tr> <th>V1 之商業分區 申請基地分區</th> <th>商一</th> <th>商二</th> <th>商三</th> <th>商四</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商一(特)</td> <td>1</td> <td>0.95</td> <td>0.95</td> <td>0.9</td> </tr> <tr> <td>商二(特)</td> <td>1.05</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>0.95</td> </tr> <tr> <td>商三(特)</td> <td>1.05</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>0.95</td> </tr> <tr> <td>商四(特)</td> <td>1.1</td> <td>1.05</td> <td>1.05</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table> <p>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</p> <p>L：回饋土地當年臺北市政府徵收土地之加成補償乘數</p> <p>P：變更利得回饋比例 P=0.3</p>	V1 之商業分區 申請基地分區	商一	商二	商三	商四	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	
V1 之商業分區 申請基地分區	商一	商二	商三	商四																							
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																							
<p>(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：</p> <p>A.回饋土地面積(平方公尺)= 應繳納回饋金/(1+L)V <u>L=0.2。</u></p>	<p>本項新增。</p>	<p>L 原係回饋土地當年臺北市政府徵收土地之加成補償乘數，依本府 102 年 10 月 30 日府都規字第 1023577400 號函釋，為因應「土地徵收條例」第 30 條修正條文業經行政院核定於 101 年 9 月 1 日施行，本市地價及標準地價評議委員會已不再評定「徵收加成補償成數」，故本案內參數 L，續依本市地價及標準地價評議委員會自民國 83 年 7 月 1 日迄 101 年 8 月 31 日評定之一般徵收加成補償成數「0.2」為固定值。本次修</p>																									

本次修訂內容	原計畫內容	修訂理由
		訂考量土地徵收條例第 30 條於 101 年修正後，土地徵收補償標準即以徵收當期市價取代土地公告現值加成補償。為免誤解爰刪除加成補償等文字，逕予訂定 $L=0.2$ 。
<u>(4)本案建築物繳交回饋金變更商業使用，其作商業使用期限至建築物拆除為止。</u>	本項新增。	考量本案回饋金額降低，已減輕負擔，且為避免已申請變更之樓地板面積於建築物重建時產生得作商業使用比例之認定疑義，爰調整本案規定為變更商業使用至建築物拆除為止。
<u>(5) 本府 84 年 9 月 27 日府都二字第 84064377 號公告實施「修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)案」內變更中央南路三合街交口第三種工業區為商業區之街廓繳交回饋金作本市土地使用分區管制自治條例第五條附表「第一組：獨立、雙拼住宅」及「第二組：多戶住宅」，其回饋金計算公式依 94 年原計畫公式辦理，不適用本次修訂簡化之公式。</u>	本項新增。	考量本案修訂回饋金公式係為引導商業使用進駐，振興商圈發展，故原屬工業區之商特區作住宅使用者，非屬本計畫引導目標，爰不適用本次修訂簡化之公式，其計算公式依原計畫公式辦理。
柒、其他	本項新增。	一、項次調整。

本次修訂內容	原計畫內容	修訂理由
<p><u>一、本計畫區內原屬住宅區之商特區依都市危險及老舊建築重建條例規定實施重建者，得依本市土地使用分區管制自治條例第 95 條之 3 申請放寬建蔽率，其放寬標準準用原屬分區之規定。</u></p>		<p>二、考量本計畫區內原屬住宅區者改建及重建之困難，爰依危老條例規定實施重建者，得比照原屬住宅區放寬其建蔽率。</p>

陸、修訂後計畫內容

(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
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。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、<u>電子遊戲場</u>)</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「<u>臺北市土地使用分區管制自治條例</u>」、「<u>臺北市土地使用分區附條件允許使用標準</u>」及「<u>臺北市社區參與實施辦法</u>」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「修訂臺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過用本欄規定。</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> <p>3.配合法令修改，修正相關法令名稱。</p>
	其餘分區變更為商業區者	變更後各級商業區逕依「 <u>臺北市土地使用分區管制自治條例</u> 」、「 <u>臺北市土地使用分區附條件允許使用標準</u> 」及「 <u>臺北市社區參與實施辦法</u> 」規定辦理社區參與。		

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	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「 <u>臺北市土地使用分區管制自治條例</u> 」、「 <u>臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準</u> 」及「 <u>臺北市社區參與實施辦法</u> 」規定辦理社區參與。	逕向建管處依法提出申請。	
	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「 <u>臺北市土地使用分區管制自治條例</u> 」、「 <u>臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準</u> 」及「 <u>臺北市社區參與實施辦法</u> 」規定辦理社區參與。	擬訂回饋計畫書送臺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，得經臺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臺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自治條例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

$$V \times R \times Q$$

V：申請基地於申請當期之公告土地現值(元/平方公尺)

R：申請變更樓地板面積(平方公尺)

Q：變更回饋比例參數=1%

- (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臺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
L=0.2。
- 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)。
- (4) 本案建築物繳交回饋金變更商業使用，其作商業使用期限至建築物拆除為止。
- (5) 本府 84 年 9 月 27 日府都二字第 84064377 號公告實施「修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)案」內變更中央南路三合街交口第三種工業區為商業區之街廓繳交回饋金作本市土地使用分區管制自治條例第五條附表「第一組：獨立、雙拼住宅」及「第二組：多戶住宅」，其回饋金計算

公式依 94 年原計畫公式辦理，不適用本次修訂簡化之公式。

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後表：

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自治條例」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，如申請案經臺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。

柒、其他

- 一、本計畫區內原屬住宅區之商特區依都市危險及老舊建築重建條例規定實施重建者，得依本市土地使用分區管制自治條例第 95 條之 3 申請放寬建蔽率，其放寬標準準用原屬土地使用分區之規定。
- 二、本修訂計畫書內未規定事項應依原計畫書及其他相關法令規定辦理。

捌、臺北市都市計畫委員會審議情形

本計畫案經提臺北市都市計畫委員會 108 年 10 月 3 日第 756 次委員會議審議決議：

- 一、本案變更回饋金公式之參數 X 請改以其他符號表示，以利判讀，避免與 x (乘)混淆，其餘依公展計畫書，及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。
- 二、公民或團體陳情意見，同意依市府回應說明辦理。

附帶決議：本案建議市府針對臺北市商業區之使用現況進行調查，並建立資訊化之管理資料庫，以為商業區後續整體規劃檢討之基礎。

玖、本計畫案業依臺北市都市計畫委員會決議內容修正完竣。

附件一：94 年計畫案內公式簡化修正流程

(1) 步驟一：定值簡化

將原公式內已屬定值之參數予以整併，L 值依本府 102 年 10 月 30 日府都規字第 10235774000 號函釋規定自 102 年 11 月 18 日起固定為「0.2」，P 值依 94 年計畫案規定為「0.3」。故將該等參數以固定值代數帶入，直接以數值表示，整併後載明於計畫書內。

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



$$(V1-V) \times S \times R1 \times R2 \times R3 \times 0.36$$

(2) 步驟二：取消選址，改以申請基地公告現值作為計算基準

修正原公式內涉及選址之參數，改以申請基地之公告現值一定比例做為計算基礎，原公式內之 V1 參數為與申請基地同級之商業區街廓，R1 參數及 R3 參數皆係根據 V1 選擇之商業區街廓配合增訂之參數，故依 94 年計畫案內公式架構，修正公式內涉及選址之參數 $(V1-V) \times R1 \times R3$ ，整併調整為 V （申請基地公告現值） $\times A$ 。

$$V \times A = (V1 - V) \times R1 \times R3$$

$$A = \frac{(V1-V) \times R1 \times R3}{V} \text{ (以百分比表示)}$$

$$(V1-V) \times S \times R1 \times R2 \times R3 \times 0.36$$



$$V \times A \times S \times R2 \times 0.36$$

(3) 步驟三：參數 A 數值訂定

為利申請人及經營者利於計算回饋金，且與 94 年原公式計算合於一定比例，故採試算方式並依照經驗法則歸納，將參數 A 訂定為一固定數值，說明如下：

- a. 於本市 26 商圈範圍內之商特區(原屬住宅區者)，各選擇 1~3 處案址，共計 75 地點，以 94 年計畫案內公式進行試算金額，求各地點之 A 值。
- b. 經試算後全市商特區 A 值平均為 22.49%，1/4 位數、中位數及 3/4 位數分別為 9.25%、20.23% 及 34.52%，商圈選址試算 A 值分布示意如下圖。

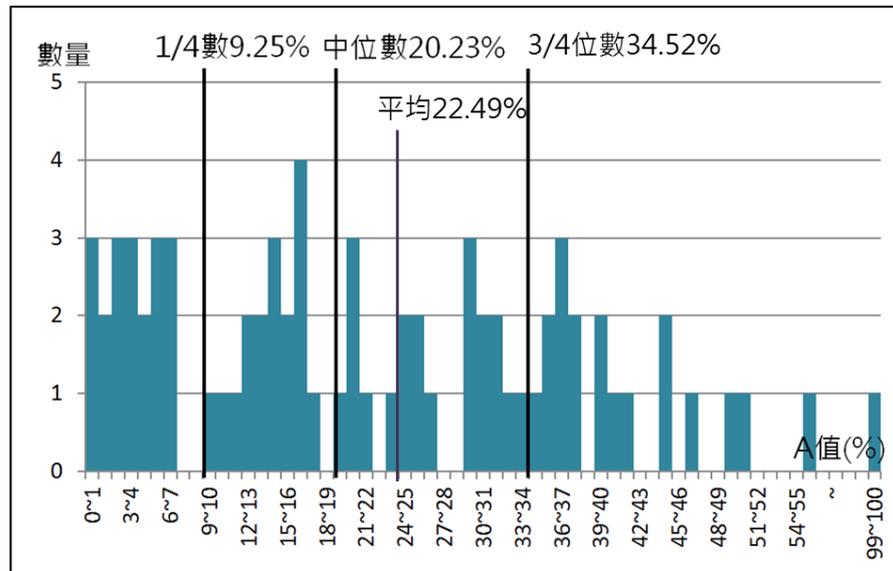


圖 3 商圈選址試算 A 值分布示意圖

- c. 參考過去申請案例金額及降低回饋金之目的，參數 A 取試算結果 1/4 位數之 9.25% 作為參考，並為利公式簡明，將 9.25% 調整為整數之「10%」。
- d. 故依試算結果，本案公式之參數 A 值訂為「10%」。

$$V \times A \times S \times R2 \times 0.36$$



$$V \times 10\% \times S \times R2 \times 0.36$$

$$V \times S \times R2 \times 0.036$$

(4) 步驟四：簡化 R2 參數、S 參數、公式簡化

R2 參數為「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」，其分母之「建物總容積樓地板面積」得以「S(基地面積)×法定容積率」表示，考量商特區原屬住宅區者法定容積率分別為 225%、300%及 400%。為利簡化公式，將法定容積率取中間值之 300%，作為 R2 參數，並帶入原公式。簡化流程如下表：

簡化流程	簡化說明
$V \times S \times \frac{\text{申請變更樓地板面積}}{S \times 300\%} \times 0.036$	1.R2 分母之「建物總容積樓地板面積」得以 S(基地面積)×法定容積率表示。 2.將公式內法定容積率以 300%代入計算。
$V \times \text{申請變更樓地板面積} \times 0.012$	1.分母分子 S 同項消除 2.分母 300%與 0.036 整併為 0.012。
$V \times \text{申請變更樓地板面積} \times 1\%$	為利公式簡要，將 0.012 取整數為 0.01(即 1%)。

經本流程簡化後，公式如下：

$$V \times S \times R2 \times 0.036$$

$$V \times \text{申請變更樓地板面積} \times 1\%$$

(5) 公式修訂小結：

94 年公式經定值簡化、取消選址、公式簡化等步驟，檢要歸

納為下表：

步驟	步驟說明	簡化流程
原公式		$(V1 - V) \times S \times R1 \times R2 \times R3 \times (1 + L) \times P$
步驟一	定值簡化	$(V1 - V) \times S \times R1 \times R2 \times R3 \times 0.36$
步驟二	取消選址，改以申請基地公告現值作為計算基準	$V \times A \times S \times R2 \times 0.36$
步驟三	參數 A 數值訂定	$V \times 10\% \times S \times R2 \times 0.36$
步驟四	簡化 R2 參數、S 參數、公式簡化	$V \times R(\text{申請變更樓地板面積}) \times Q(\text{變更回饋比例參數} = 1\%)$

爰此，本案修訂結果為：

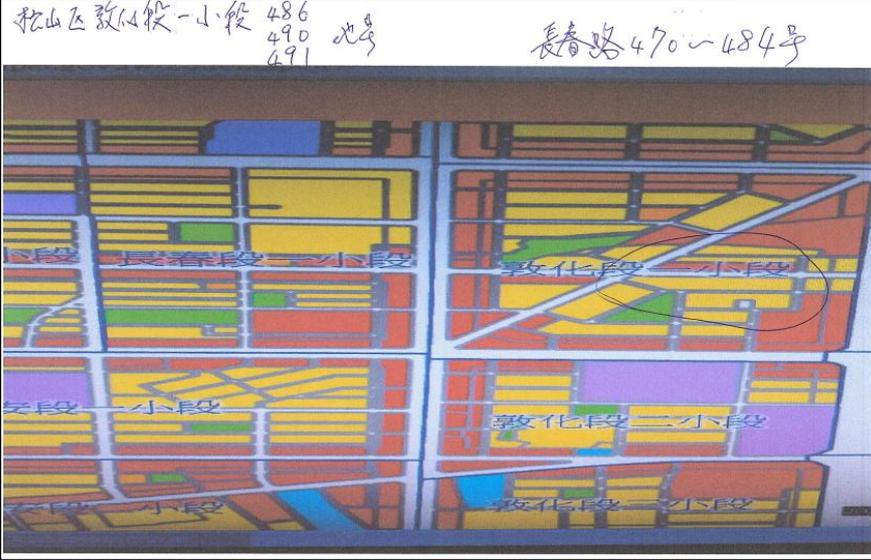
$$V \times \boxed{R \times Q}$$

V：申請基地於申請當期之公告土地現值(元/平方公尺)

R：申請變更樓地板面積

Q：變更回饋比例參數=1%

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

案名	修訂「臺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」(第二次修訂)		
編號	1	陳情人	敦北綠洲社區管理委員會主委賴○廷
位置	<p>松山區長春路 470~484 號、敦化北路 120 巷 52~80 號</p>  <p>松山區敦化段一小段 486 地號 490 491</p> <p>長春路 470~484 號</p> 		
訴求意見與建議	<p>鄰近周邊均為商業區。 本社區位置為長春路及慶城街交叉路邊及路口，申請調整為商業區。</p>		

<p>市府 回應說明</p>	<p>一、 本案修訂係針對本府84年及94年之計畫書內變更回饋相關規定進行修訂，無涉及都市計畫使用分區之變更，爰陳情意見非屬本計畫範疇，建議不予採納。</p> <p>二、 另有關商業區之變更請依本府108年3月12日府都規字第10800905451號公告實施「臺北市松山區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案」內「商業區變更檢討原則暨處理方式」辦理。</p>		
<p>委員會 決議</p>	<p>一、 本案變更回饋金公式之參數 X 請改以其他符號表示，以利判讀，避免與 x(乘)混淆，其餘依公展計畫書，及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。</p> <p>二、 公民或團體陳情意見，同意依市府回應說明辦理。 附帶決議：本案建議市府針對臺北市商業區之使用現況進行調查，並建立資訊化之管理資料庫，以為商業區後續整體規劃檢討之基礎。</p>		
<p>編號</p>	<p>2</p>	<p>陳情人</p>	<p>彭耀華</p>
<p>訴求意見 與建議</p>	<p>有關商業區回饋金事</p> <p>一、 本 公 告 案 認 為：該公式「$(V1-V) \times S \times R1 \times R2 \times R3 \times (1+L) \times P$」，自94年公告修訂迄今者，建議不採納。稱：依規定繳納回饋金總計23件，請公布該23筆回饋金金額，所涉及土地面積，使用土地用途如何變更，過往經驗公告供知悉，始能供人民利用，才能於現在公展時，人民根據所公開資訊，提供意見，供市府參考改善及簡化公式可能，令建商於開發前，能事先得大約算出所應負擔回饋金，有效評估土地開發成本，去除該公式運用，令人民免除以為官商勾結誤會，始有令都市發展良性發展可能。</p> <p>二、 回饋金係都市成長管理核心一環，係執行都市計畫細部計畫，尤其在使用分區變更，例如住宅區變更為商業區，係提升土地使用的經濟效益，地方自治政府都市計畫委員會，基於都市計畫法授權，得決定收取發展地區土地使用費，就公共設施更新等原因，收取回饋金，由行政管轄機關專款專用，款項用於該地區發</p>		

	<p>展，即「pay for growth」。</p> <p>三、在臺北市的土地開發型態，當應向開發商收取回饋金，例如大面積的市地重劃或區段徵收，於辦理地籍重測後，於扣除公共設施用地後，其發展計畫於訂出25年發展計畫後(得為分期分區發展計畫)，不論抵費地或發回原地主土地，於都市計畫書的細部計畫書內訂有回饋金，作為執行方案，係合情合理的計畫書內容，大致言，得有一次繳納及按年繳納回饋金兩種。</p> <p>四、現行回饋金依據公告現值公式訂出的回饋金公式，所收取的回饋金，與實際因土地開發，因土地使用的效能提升，而需訂出的回饋金，不生因果關係，所稱「專業門檻高」也未必，當係都市計畫法第22條第1項第四款訂出合理發展計畫的事業計畫及財務計畫後，依據事業計畫所載發展內容，所需公共設施種類，再由其財務計畫，觀察私部門的營運，始能作為依據訂出適當回饋金，命繳納。公展計畫書稱「...收執效益不彰，經分析94年修訂之回饋金公式，涉及參數認定不易、計算方式複雜、專業門檻高民眾不易閱讀、行政部門查核不易等問題...」，若有明確的事業計畫及財務計畫，所稱「參數認定不易、計算方式複雜」，乃至「民眾不易閱讀」情形，應可改善及除去。</p>
<p>市府 回應說明</p>	<p>一、本次公式之修訂係於本市26商圈範圍內之商特區(原屬住宅區者)，各選擇1~3處案址，共計75地點，以94年計畫案內公式進行試算金額，非以該等已繳納之23案件為基礎。考量自84年起商業環境變更，為活絡地方商業活動，以94年計畫案公式為基礎，適當簡化公式內參數，調整為較容易計算之公式，以簡政便民。</p> <p>二、有關本案建築物變更使用應依都市計畫規定辦理回饋一節，係考量建築物變更作商業使用後其價值之提升及其對周邊環境所造成之衝擊，故應辦理回饋後始得作高強度之使用。另本案回饋金係變更使用所負擔之回饋，無涉市地重劃及區段徵收。</p> <p>三、本案繳納之回饋金依規定將納入本市都市更新基金，作為本市都市更新及都市建設等運用，以達成本</p>

	<p>市地區再發展之目標。</p> <p>四、本案商特區變更係本府84年考量本市商業區架構進行全市性檢討，非屬單一建築基地之變更，考量各建築基地之事業及財務計畫均不一，無法於通案計畫書內明確載明，建議陳情意見不予採納。</p>		
委員會決議	同編號 1。		
編號	3	陳情人	劉○永
位置	<p>中山區中山北路二段 36 巷 31~37 號、42 巷 32~42 號</p> 		
訴求意見與建議	<p>請將我們此處的使用分區由商三特改回原來的住三。當年改為商三特以後，已經將我們的居住環境與品質惡化許多，且對整個社區之發展並無實質幫助，僅圖利 1 樓所有權人罷了。</p>		
市府回應說明	<p>一、查本案陳情位置係屬「第三種商業區(特)(原屬第四種住宅區)」，本府於84年當時考量該址鄰近捷運淡水線，為鼓勵商業活動發展，自「第四種住宅區」變更為「第三種商業區(特)(原屬第四種住宅區)」。另查案址現況面臨線形公園，沿街面商業氣氛較為活絡，故建議維持商業區之使用，不宜再將該位址回復為住宅區。</p> <p>二、本案修訂係針對本府84年及94年之計畫書內變更回饋相關規定進行修訂，無涉及都市計畫使用分區之變更，爰陳情意見非屬本計畫範疇，建議不予採納。</p>		

委員會 決議	同編號1。
-----------	-------

臺 北 市 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表	
項 目	說 明
都市計畫名稱	修訂「臺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」(第二次修訂)
都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款
申請單位	臺北市政府
本案公開展覽起訖日期	自民國 108 年 8 月 22 日起至 108 年 9 月 20 日止共計 30 天(刊登於 108 年 8 月 22 日聯合報、108 年 8 月 23 日自由時報、108 年 8 月 24 日中國時報)。
本案說明會舉辦日期	108 年 9 月 2 日(星期一)下午 7 時 0 分假臺北市立新興國民中學活動中心一樓會議室(臺北市中山區林森北路 511 號 1 樓)。 108 年 9 月 12 日(星期四)下午 7 時 0 分假臺北市立圖書館總館會議廳(臺北市大安區建國南路二段 125 號 10 樓)。
公民團體對本案之反映意見	詳公民或團體所提意見綜理表
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	本案提經臺北市都市計畫委員會 108 年 10 月 3 日第 756 次委員會議審決。 一、 本案變更回饋金公式之參數 X 請改以其他符號表示，以利判讀，避免與 x(乘)混淆，其餘依公展計畫書，及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。 二、 公民或團體陳情意見，同意依市府回應說明辦理。 附帶決議：本案建議市府針對臺北市商業區之使用現況進行調查，並建立資訊化之管理資料庫，以為商業區後續整體規劃檢討之基礎。
附註	

臺北市政府
都市發展局
業務主管

股長黃大祐

承辦人員

約聘工程師鄧雅令