

建築物涉及商業區變更繳納回饋金建築師綜理表【範例】

申請概況	起造人	○○股份有限公司 負責人：○○○	
	申請地點	○○區○段○小段○○地號等○筆土地〔地號需詳列〕	
	使用分區	○○區(原屬○○○區)	
	建物概況	建物規模：地上○層 地下○層	申請類別：新建/增建/改建 <input type="checkbox"/> / 變更使用 <input type="checkbox"/>
法規名稱 / 頒布日期 現行法規相關規定		簽證檢討內容(舉例)	檢討結果
<p>依變更「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都市計畫書檢討如下：</p> <p>一、申請使用項目、樓層及規模</p> <p>二、建物變更使用案件</p> <p>1. 原住宅區變更為商業區者，其建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> <p>2. 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：檢葬服務業</p>		<p>一、建物規模為地上○層、地下○層，申請使用項目為○至○層一般事務所，依「台北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」住宅區變更為第三種商業區之規定繳交回饋代金。</p> <p>二、本案非變更使用案件</p>	<p><input type="checkbox"/>符合規定。</p> <p><input type="checkbox"/>符合規定。</p>

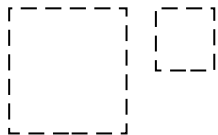
<p>3. 除前項規定外，餘變更後各級商業區逕依「臺北市土地使用分區管制規則」、「臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準」及「臺北市社區參與實施辦法」規定辦理社區參與。</p> <p>三、基地新建增建改建 基地新建、增建、改建規模未達6千平方公尺或新建、增建、改建總樓地板面積未達3萬平方公尺者。變更後各級商業區逕依「臺北市土地使用分區管制規則」、「臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準」及「臺北市社區參與實施辦法」規定辦理社區參與。 基地新建、增建、改建規模為1街廓以上或基地面積達6千平方公尺且總樓地板面積達3萬平方公尺者，其回饋金之繳納得依地區實際發展情況，改以等值之土地、樓地板面積或停車位替代，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。</p> <p>四、回饋條件：建築基地新建、增建、改建及變更為許可之商業使用，於變更核准前其回饋應繳交完畢。</p> <p>五、2公頃以下建築基地(變更使用、新建、增建、改建)變更回饋金之計算依下列公式辦理： 回饋金公式=〔V1-V〕*S*R1*R2*R3*(1+L)*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</p>	<p>三、本案基地面積○○○m²，總樓地板面積○○○m²，使用項目○○○○，符合第○種商業區允許使用項目，免檢討附條件及社區參與</p> <p>四、本案於領得使用執照前繳交回饋金</p> <p>五、本案回饋金為：(○○-○○)*○○*○○*○○*(1+○○)*○○=○○○元整。</p> <p>V:申請基地於申請當期之公告土地現值：○○地號為○○元/平方公尺、○○地號為○○元/平方公尺，其平均公告現值為○○元/平方公尺。 V1:……</p>	<p><input type="checkbox"/>符合規定。</p> <p><input type="checkbox"/>符合規定。</p> <p><input type="checkbox"/>符合規定。</p>
--	---	--

<p>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)。</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>R3:V1 調整參數(RQ 依下表換算)</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <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</td> <td>1.05</td> <td>1.05</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table> <p>L:回饋土地當年台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> <p>六、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</p> <p>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</p> <p>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</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	1.05	1.05	1	<p>六、本案係繳交回饋金，免換算</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	1.05	1.05	1																						

符合規定。

位需達 37 格以上，並集中留設;CL 回饋 停車空間非屬防空避難室及共同使用部 分)。		
以上法規檢討內容：經本人確認符合並簽証負責，如有虛偽不實或筆誤，願負相關法律責任。隨 卷附上現況圖（500 公尺範圍標示）、土地登記謄本（地號全部）、地籍圖謄本、面積計算表、主 要之平面圖、原使用執照存根及原核准圖說。		

設計建築師簽章：



簽名

視個案情形，得由申請人配合調整綜理表內容