

市政會議討論案

提案機關：都市發展局
法務局

案由：為修正「臺北市建築基地開發許可回饋辦法」第一條、第五條及第十五條條文案，謹提請審議。

說明：

- 一、查臺北市建築基地開發許可回饋辦法（下稱本辦法）於九十二年三月五日訂定發布，其後曾於九十八年及一〇二年計兩次修正，前次於一〇二年四月一日因配合「臺北市土地使用分區管制規則」修正為「臺北市土地使用分區管制自治條例」（下稱土管自治條例），修正授權依據名稱。
- 二、本辦法第五條係規定土管自治條例第八十條之二申請優惠之容積併同其他法規獎勵容積之額度上限及獎勵計算方式，惟考量目前中央及本府積極推動都市更新，近期本府修法方向均已朝保障都市更新獎勵不受容積獎勵及移轉上限限制（如臺北市容積移轉自治條例第九條等），又本府整宅更新推動策略決議輔導本市水源二、三期整宅，依都市更新條例第六十五條第一項規定爭取一點五倍基準容積，加上本辦法第五條之獎勵容積額度，合計爭取一點八倍獎勵容積額度，以提高所有權人就整宅更新之意願，擬修正本辦法第五條獎勵容積之額度上限為不包含都市更新獎勵；第一條及第十五條則係配合法制體例及所引用法規修正而作修正，爰提出本辦法第一條、第五條及第十五條條文修正草案。
- 三、本辦法第一條、第五條及第十五條條文修正重點說明如下：
 - （一）修正條文第一條：依現行體例修正授權依據。
 - （二）修正條文第五條：修正容積併同其他法規獎勵容積

之額度為不含都市更新獎勵，並依現行容積獎勵項目修正附表一。

(三) 修正條文第十五條：因應臺北市都市更新基金收支保管及運用自治條例名稱及第四條款次之修正，爰配合修正引用之法規名稱及法條款次。

四、本案業經本府法務局一〇九年十月十五日第七四四次法規委員會審議通過。

五、檢陳本辦法第一條、第五條及第十五條修正草案條文對照表及現行條文各一份。

擬辦：擬提請審議通過後，辦理後續發布事宜；俟發布後並依地方制度法第二十七條第三項規定函請行政院備查及臺北市議會查照。

決議：

「臺北市建築基地開發許可回饋辦法」第一條、第五條及第十五條修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第一條 本辦法依臺北市土地使用分區管制自治條例(以下簡稱本自治條例)第八十條之二第四項規定訂定之。</p>	<p>第一條 本辦法依臺北市土地使用分區管制自治條例(以下簡稱本自治條例)第八十條之二規定訂定之。</p>	<p>臺北市土地使用分區管制自治條例第八十條之二第四項規定:「有關前項之核算及回饋方式與管理之實施要點由市政府定之,並送臺北市議會備查。」為本辦法之授權依據,爰依現行體例修正。</p>
<p>第五條 申請依本自治條例第八十條之二優惠之容積,併同其他法規獎勵容積(不含都市更新獎勵容積)之額度,以原基準容積之百分之五十為限。</p> <p><u>前項獎勵容積額度計算方式如下:</u></p> $\Delta V = \Delta V_0 + \Sigma V \leq V \times 50\%$ $\Delta V_1 + \Delta V_2 \leq V \times 30\%$ <p><u>V</u>:原基準容積。</p>	<p>第五條 申請依本自治條例第八十條之二優惠之容積,併同其他法規獎勵容積之額度,以原基準容積之百分之五十為限,其計算方式如下:</p> $\Delta V = \Delta V_0 + \Sigma V \leq V \times 50\%$ $\Delta V_1 + \Delta V_2 \leq V \times 30\%$ <p><u>V</u>:原基準容積。</p> <p><u>ΣV</u>:依其他法規獎勵容積。</p>	<p>一、查現行條文立法說明略以:「本市建築開發基地依法得申請各項容積獎勵(包括都市更新、停車獎勵、綜合設計等),……」,本條文併同其他法規獎勵容積之額度上限原包含都市更新獎勵,先予敘明。</p> <p>二、茲將第五條分列為二項,將第一項之計算公式移列至第二項並修正,另考量目前中央及本府積極推動都市更新,近期本府修法方向均已朝保障都市更新獎勵不受容積獎勵及移轉上限限制(如臺北市容積移轉自治條例第九條等),爰修正</p>

<p><u>ΣV：依其他法規獎勵容積，但不含都市更新獎勵容積。</u></p> <p><u>ΔV：建築基地總容積放寬額度，以原基準容積之百分之五十為限。</u></p> <p><u>$\Delta V0 = \Delta V1 + \Delta V2$：依地區都市計畫情況可得之放寬容積。</u></p> <p><u>$\Delta V1$：依地區都市計畫情況可得放寬容積參數之一：其計算方式詳附表一及附表二。</u></p> <p><u>$\Delta V2$：依地區都市計畫情況可得放寬容積參數之二：為因應建築基地開發對環境之影響，委員會得視開發人回饋設施之種類及規模，酌予增減容積額度。</u></p>	<p><u>ΔV：建築基地總容積放寬額度，以原基準容積之百分之五十為限。</u></p> <p><u>$\Delta V0 = \Delta V1 + \Delta V2$：依地區都市計畫情況可得之放寬容積。</u></p> <p><u>$\Delta V1$：依地區都市計畫情況可得放寬容積參數之一：其計算方式詳附表一及附表二。</u></p> <p><u>$\Delta V2$：依地區都市計畫情況可得放寬容積參數之二：為因應建築基地開發對環境之影響，委員會得視開發人回饋設施之種類及規模，酌予增減容積額度。</u></p>	<p>本辦法第五條獎勵容積之額度上限明定不含都市更新獎勵，並依現行容積獎勵項目修正附表一。</p>
<p>第十五條 本府收取之回饋代金，應</p>	<p>第十五條 本府收取之回饋代金，應</p>	<p>配合臺北市都市更新基金收支保管運用</p>

<p>納入臺北市都市更新基金，其支用依臺北市都市更新基金收支保管及運用自治條例第四條第一項第<u>五</u>款規定辦理。</p>	<p>納入臺北市都市更新基金，其支用依臺北市都市更新基金收支保管運用自治條例第四條第一項第<u>四</u>款規定辦理。</p>	<p>自治條例於一百零八年十一月十四日修正名為「臺北市都市更新基金收支保管及運用自治條例」，及原引用第四條第一項第四款移列至第五款，爰配合修正引用之法規名稱及法條款次。</p>
--	---	--

附表一修正對照表

修正條文			現行條文		
附表一容積放寬之都市計畫情形評定基準表			附表一容積放寬之都市計畫情形評定基準表		
評定項目	評定基準	評分 得分	評定項目	評定基準	評分 得分
建築基地周 邊道路狀況	建築基地臨接較寬道路面寬未達十六公尺	0	建築基地周 邊道路狀況	建築基地臨接較寬道路面寬未達十六公尺	0
	建築基地臨接較寬道路面寬在十六公尺以上， 且建築基地面臨三十公尺以下道路	1		建築基地臨接較寬道路面寬在十六公尺以上， 且建築基地面臨三十公尺以下道路	1
	建築基地臨接較寬道路面寬在十六公尺以上， 且建築基地面臨超過三十公尺道路；或建築基 地臨接面前道路面寬在十六公尺以上，且臨 接、面前道路對側有公園、廣場、綠地、河川 等永久性空地	2		建築基地臨接較寬道路面寬在十六公尺以上， 且建築基地面臨超過三十公尺道路；或建築基 地臨接面前道路面寬在十六公尺以上，且臨 接、面前道路對側有公園、廣場、綠地、河川 等永久性空地	2
建築基地周 邊公共設施 環境	建築基地距離三〇〇公尺範圍內有廣場、學 校、公園等任二公共設施	0	建築基地周 邊公共設施 環境	建築基地距離三〇〇公尺範圍內有廣場、學 校、公園等任二公共設施	0
	建築基地距離三〇〇公尺範圍內有廣場、學 校、公園等任一公共設施	1		建築基地距離三〇〇公尺範圍內有廣場、學 校、公園等任一公共設施	1

	建築基地距離三〇〇公尺範圍內無廣場、學校、公園等任一公共設施	2		建築基地距離三〇〇公尺範圍內無廣場、學校、公園等任一公共設施	2
是否申請其他獎勵	申請臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點之獎勵	0	是否申請其他獎勵	申請臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點之獎勵	0
	申請其他獎勵	1		申請 <u>都市計畫法令規定之</u> 其他獎勵	1
	無申請任何獎勵	2		無申請任何獎勵	2
原基準容積率高低	基準容積率在百分之六〇〇以上	0	原基準容積率高低	基準容積率在百分之六〇〇以上	0
	基準容積率在百分之三〇〇以上未達百分之六〇〇	1		基準容積率在百分之三〇〇以上未達百分之六〇〇	1
	基準容積率未達百分之三〇〇	2		基準容積率未達百分之三〇〇	2
修正說明	附表一評定項目「是否申請其他獎勵」刪除評定基準「都市計畫法令規定之」等字，因該項目未來僅區分為未申請任何獎勵、申請其他獎勵及申請臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點等三種。爰將上開文字刪除，以符合未來實務運作模式。				

附表二 修正對照表

修 正 條 文										現 行 條 文									
附表二容積放寬評分得分與放寬額度對照表										附表二容積放寬評分得分與放寬額度對照表									
評分總分		1	2	3	4	5	6	7	8	評分總分		1	2	3	4	5	6	7	8
放寬額度 佔原有基 準容積比 例	0	三%	六%	九%	十二 %	十五 %	十八 %	二十 一%	二十 四%	放寬額度 佔原有基 準容積比 例	0	三%	六%	九%	十二 %	十五 %	十八 %	二十 一%	二十 四%
修正 說明	未修正。																		

臺北市建築基地開發許可回饋辦法

中華民國102年4月1日臺北市政府(102)府法綜字第10230877600號令

修正發布第一條、第三條、第四條、第五條條文

- 第一條 本辦法依臺北市土地使用分區管制自治條例(以下簡稱本自治條例)第八十條之二規定訂定之。
- 第二條 本辦法所稱開發人，指建築法第十二條所稱之起造人。
- 第三條 本自治條例第八十條之二第三項所稱公有出租住宅、公共服務空間、社會福利文化設施及都市建設，其需求類型及規模由臺北市政府（以下簡稱本府）每年定期公告。
開發人得向本府提出申請，增加前項公告項目。
- 第四條 適用本自治條例第八十條之二之申請案件，應經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會（以下簡稱委員會）審議通過，並經本府核定。
- 第五條 申請依本自治條例第八十條之二優惠之容積，併同其他法規獎勵容積之額度，以原基準容積之百分之五十為限，其計算方式如下：
$$\Delta V = \Delta V_0 + \Sigma V \leq V \times 50\%$$
$$\Delta V_1 + \Delta V_2 \leq V \times 30\%$$
$$V$$
：原基準容積。
$$\Sigma V$$
：依其他法規獎勵容積。
$$\Delta V$$
：建築基地總容積放寬額度，以原基準容積之百分之五十為限。
$$\Delta V_0 = \Delta V_1 + \Delta V_2$$
：依地區都市計畫情況可得之放寬容積。
$$\Delta V_1$$
：依地區都市計畫情況可得放寬容積參數之一：其計算方式詳附表一及附表二。
$$\Delta V_2$$
：依地區都市計畫情況可得放寬容積參數之二：為因應建築基地開發對環境之影響，委員會得視開發人回饋設施之種類及規模，酌予增減容積額度。
- 第六條 適用本辦法之建築基地，其建築物高度放寬為建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍。
- 第七條 建築基地回饋價值依下列公式計算：
回饋價值 = 依本辦法優惠容積所增之淨收益 × 百分之七十 = (容積放寬後開發淨收益 - 容積放寬前開發淨收益) × 百分之七十 = [(容積放寬後總銷金額 - 土地成本 - 容積放寬後營建及管銷等成本) - (容積放寬前總銷金額 - 土地成本 - 容積放寬前營建及管銷等成本)] × 百分之七十
前項土地成本前後抵銷，其他項目之計算如下：
總銷金額 = $\Sigma S_i F_i + NP$

營建及管銷成本＝營造成本（以工程成本加計營建管理費計算）＋設計費用
＋營建融資利息成本＋管銷成本

營造成本＝（1＋M）CΣFi

設計費用＝D（1＋M）CΣFi

營建融資利息成本＝Rr（1＋M）CΣFi

管銷成本＝AΣSiFi

F：各層樓地板面積(m²)

S：各層樓地板面積之單位價格(元/m²)，由開發人提出，再於委員會中審
議決定。

N：開發案總停車位個數

P：停車位價格，由開發人提出，再於委員會中審議決定。

i：樓層數

M：營建管理費用率

D：設計費用率

R：營建融資成數

r：融資年利率

A：管銷成本率

C：單位工程成本（元/m²）

第二項運算參數中之M、D、R、r、A、C，其數值由本府每年定期公告
，必要時本府並得配合產業環境之變化適時調整。

第 八 條 依前條規定計算所得之回饋價值，應依下列公式換算成回饋樓地板面積：回
饋樓地板面積＝回饋價值÷前條之S

第 九 條 建築基地開發已依其他獎勵規定回饋之樓地板，其面積不計入本辦法之回饋
樓地板面積。

第 十 條 建築基地開發回饋之樓地板面積，應包括應有之土地持分；其計算方式如下
：土地持分＝回饋樓地板面積÷總樓地板面積

第 十 一 條 建築基地開發回饋之樓地板面積，未達第三條公告之規模者，應以代金方式
回饋。

建築基地開發以代金方式為回饋者，應依下列公式換算回饋金額：

代金＝（應回饋樓地板面積－實際回饋樓地板面積）×第七條之S

第 十 二 條 開發人應於領得建造執照前，與本府簽訂開發協議書，並於領得使用執照三
個月內完成回饋事項。建築執照需註明回饋設施用途及項目。

前項協議書應依行政程序法規定，約定該協議書得為強制執行之執行名義。

第 十 三 條 前條所稱回饋事項，指於建築執照載明，開發人於申請建物所有權第一次登
記時，應依土地登記規則有關規定檢附相關證明文件，併列本府為建築物所

有權第一次登記申請人，就回饋之樓地板面積辦理所有權第一次登記及土地持分所有權無償移轉登記為臺北市所有。

第十四條 建築基地開發之回饋以代金方式繳納或需以代金補足回饋樓地板面積者，應於繳納完畢後，始核發使用執照。

第十五條 本府收取之回饋代金，應納入臺北市都市更新基金，其支用依臺北市都市更新基金收支保管運用自治條例第四條第一項第四款規定辦理。

第十六條 本府依本辦法取得之回饋樓地板面積，得視其使用性質交由各目的事業主管機關使用管理維護。

第十七條 本辦法自發布日施行。

附表一 容積放寬之都市計畫情形評定基準表

評定項目	評定基準	評分得分
建築基地周邊道路狀況	建築基地臨接較寬道路面寬未達十六公尺	0
	建築基地臨接較寬道路面寬在十六公尺以上，且建築基地面臨三十公尺以下道路	1
	建築基地臨接較寬道路面寬在十六公尺以上，且建築基地面臨超過三十公尺道路；或建築基地臨接面前道路面寬在十六公尺以上，且臨接、面前道路對側有公園、廣場、綠地、河川等永久性空地	2
建築基地周邊公共設施環境	建築基地距離三〇〇公尺範圍內有廣場、學校、公園等任二公共設施	0
	建築基地距離三〇〇公尺範圍內有廣場、學校、公園等任一公共設施	1
	建築基地距離三〇〇公尺範圍內無廣場、學校、公園等任一公共設施	2
是否申請其他獎勵	申請臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點之獎勵	0
	申請都市計畫法令規定之其他獎勵	1
	無申請任何獎勵	2
原基準容積率高低	基準容積率在百分之六〇〇以上	0
	基準容積率在百分之三〇〇以上未達百分之六〇〇	1
	基準容積率未達百分之三〇〇	2

附表二 容積放寬評分得分與放寬額度對照表

評 分 總 分		1	2	3	4	5	6	7	8
放寬額度佔原有基準容積比例	0	三%	六%	九%	十二%	十五%	十八%	二十一%	二十四%