

台中市都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點

94年10月20日府都計字第0940194860號函

壹、適用範圍

- 一、本計畫第一、二次通盤檢討後尚未辦理住宅區變更為商業區回饋地區、或依第三次通盤檢討「台中市都市計畫住宅區變更為商業區檢討變更處理原則」規定得辦理變更為商業區者，應依本要點實施回饋。
- 二、本計畫第一、二次通盤檢討變更之商業區，未依本要點提出回饋者，其土地使用分區管制按該所在地區原細部計畫所訂之各項規定辦理；未規定者，應依該所在地區「第二種住宅區」所訂之各項規定辦理。

貳、基本條件

- 三、有關變更商業區之申請規模、適用回饋方式及審核程序等基本條件依開發方式之不同列表如下：

開發方式	申請規模	回饋方式	審核程序	備註
建築物用途變更	同棟建築物之同層級該層至地面一層均供商業使用。	繳納代金	申請變更使用執照經審查通過、於核發使用執照前，需會台中市政府都市計畫課(以下簡稱都計課)核計回饋金金額，並於繳納回饋金集會都計課立冊登記後，使得發給使用執照。	如供特種零售業(煤氣、瓦斯、煤油等燃料、礦油業、爆竹煙火)、娛樂健身服務業(歌廳、夜總會、俱樂部、撞球房、兒童樂園、視聽歌唱業、電動玩具店)、餐飲業(300平方公尺以上)或特定服務業使用者，則應經同棟建築物全部區分所有權人同意始得變更建築使用

開發方式	申請規模	回饋方式	審核程序	備註
基地新建、增建	個別基地規模未達二公頃之非完整街廓者。	1. 繳納代金 2. 捐獻商業區土地	1. 於申請建造執照前另需送台中市都市設計審議委員會審核。 2. 於核發使用執照前，需會都計課核計回饋金金額，並於繳納回饋金及會都計課立冊登記後，始得發給使用執照。	
街廓整體開發	基地規模二公頃以上或一個完整街廓者。	捐獻公共設施土地	1. 另行擬定細部計畫(得併主要計畫個案變更)，依都市計畫程序辦理。 2. 於申請建造執照前另需送台中市都市設計審議委員會審核。	1. 為獎勵街廓整體開發，得於擬定細部計畫時，依最大基準容積再酌予增加樓地板面積。 2. 捐獻之公共設施土地應規劃為停車場、廣場或綠地，且需面臨八公尺以上計畫道路。 3. 前項捐獻之公共設施土地不得以整體開發範圍內公有土地抵充或優先指配。

參、回饋條件

四、申請變更為商業區之回饋土地比例如下表：

變更商業使用類型	第一次通盤檢變更之商業區	商一、 商一一	商二、 商二一一	商二一一	商三、 商三一一	商四、 商四一一	備註
回饋比例	10%	10%	12%	6%	15%	18%	第一、二次通盤檢討「住變商」之變更後商業使用類型，依計畫書圖各編號商業區辦理。

註一：商一一、商二一一、商三一一及商四一一不得為下列建築物及土地之使用：1. 舞廳（場）、2. 酒家、3. 酒吧（廊）、4. 特種咖啡茶室、5. 浴室、6. 妓女戶或其他類似之娛樂營業場所、7. 電子遊戲場、8. 加油站、9. 殯葬服務業。

註二：依第三次通盤檢討「台中市都市計畫住宅區變更為商業區檢討變更處理原則」第十四點基準容積率規定辦理者，其回饋比例得減四成。

五、回饋金之計算公式如下：

1. 建築物用途變更，須繳納之代金為：

應繳代金 = (申請基地面積 × 回饋比例) × [申請變更樓地板面積 / (該基地面積 × 法定容積率)] × (繳交當年之當地平均公告土地現值 × 1.4)

2. 基地依容許容積新建、增建，須繳納之代金為：

應繳代金 = (申請基地面積 × 回饋比例) × (繳交當年之當地平均

公告土地現值 $\times 1.4$)

六、已依本要點辦理完成建築物用途變更者，如該建築基地申請新建、增建時，仍應依第五點之基地新建、增建繳納代金公式計算繳納回饋代金。

七、以繳納代金方式辦理回饋者，其代金之繳納應於核准使用執照或變更使用執照前繳入「台中市都市發展建設基金」，專供台中市都市發展與建設之用。

八、基地新建、增建以繳納代金方式辦理回饋者，申請人得以變更後之等值商業區土地抵繳應納代金，其應捐獻商業區土地面積計算方式如下：

捐獻商業區土地面積 = 申請基地面積 \times 回饋比例

該抵繳土地面積最小規模應為不低於300平方公尺之可建築用地，且應面臨八公尺以上計畫道路；該抵繳之商業區土地應整地完成，於核准使用執照前捐獻予台中市政府，登記為台中市政府所有。台中市政府應就該抵繳商業區土地進行標售，所得土地價款納入「台中市都市發展建設基金」，專供台中市都市發展與建設之用。

九、以街廓整體開發者應以捐獻土地方式辦理回饋，並由申請人開發完成，於細部計畫核定發布前無償登記為台中市政府所有。

十、依本要點實施回饋案件，應依申請樓地板面積每一百平方公尺設置一部停車位數計算停車空間（未達整數時，其零數應設置一部）。倘其他法令另有更為嚴格規定者，適用其規定。如僅為建築物用途變更且無法留設足數停車空間者，得就其不足部分改以自願捐獻代金方式折算繳納，其代金計算公式比照「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。