

台中市都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點

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之細部計畫「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	同棟建築物之同層及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，並於繳納回饋金及會都計課立冊登記後，始得發給使用執照。	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。
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	第一次通檢變更之商業區	商一、商一一一	商二、商二一一	商二一二	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、商三—一及商四—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 × 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 × 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。

台中市都市計畫住宅區變更為商業區檢討變更處理原則

壹、總則

- 一、為促進台中市商業發展，訂定本原則作為土地所有權人自行提出住宅區變更為商業區之依循，以發揮不動產市場機能，並達成對計畫區內土地合理、有效、彈性使用與管制，落實公平回饋原則。
- 二、基地符合本原則附圖 1 區位者，得依本原則向台中市政府提出住宅區變更為商業區案件。

貳、辦理程序

- 三、台中市政府得於每年三月、六月、九月及十二月統一彙整住宅區變更為商業區案件，報請內政部逕予核定，免再提會討論。但為適應經濟發展之需要時，得視實際情況迅行報核。
- 四、台中市政府應就住宅區變更為商業區案件妥予查核，若需補正，並得限期要求申請人補正，逾期未補正者應予撤銷。

參、應備書圖文件

- 五、申請人應依都市計畫法暨都市計畫書圖製作規則之規定製作變更都市計畫書圖。
- 六、變更都市計畫書至少應表明下列項目：
 - (一) 基地概述：包括基地位置、範圍、規模、現況等之說明，及針對基地鄰近環境進行綜合分析。
 - (二) 土地權屬：除分析土地權屬內容外，並應檢附變更基地之土地清冊、土地登記簿謄本、地籍圖謄本（一千分之一比例尺）、都市計畫土地使用分區證明書等。
 - (三) 法令依據、計畫年期與活動人口等說明。
 - (四) 變更理由之說明。
 - (五) 變更計畫：敘明變更內容與使用機能、回饋規定等項目。
 - (六) 開發計畫：敘明建築內容、引進產業內容、實施進度、經費來源等項目。
 - (七) 土地變更同意書及自願回饋切結書
 1. 申請人應提出變更基地範圍全體私有土地所有權人之「土地變更同意書」，同意變更住宅區為商業區，納入都市計畫書，以利查核。
 2. 變更基地範圍全體私有土地所有權人應承諾依「台中市都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點」規定辦理回饋，提出「自願回饋切結書」，納入都市計畫書，以利查核。
 - (八) 申請人應檢附「交通衝擊分析報告書」，作為都市計畫書之附件。
 - (九) 變更都市計畫書內應載明依法發布實施後，土地所有權人如未依核准之開發計畫期程實施開發建設，或於完成回饋前有土地移轉行為者，台中市政府得依都市計畫法第 27 條規定將其土地變更恢復為住宅區，且已繳交之回饋代金或土地均不予發還。
 - (十) 其他應加表明之事項。
- 七、變更都市計畫書除用文字、圖表說明外，應附比例尺一千分之一都市計畫變更圖，其範圍至少應包括鄰近街廓、必要性公共設施及主要聯絡道路等。

肆、基地條件

- 八、申請之基地應屬都市計畫之住宅區，其整體基地規模應達一千平方公尺以上或一完整街廓（得扣除該街廓之公共設施用地）。

九、申請基地應完整連接，連接部分最小寬度不得少於二十公尺。

十、申請基地應鄰接寬度至少達十二公尺以上之已開闢計畫道路，但自願退縮併面前計畫道路寬度達十二公尺以上者不在此限（該自願退縮部分仍應納為申請基地一併計算回饋）。

十一、同一街廓內尚未完成變更住宅區為商業區者，得就該街廓內剩餘部份一次申請變更為商業區，其基地規模免受第八、九、十點規定限制。

伍、變更內容與使用機能

十二、依本原則申請變更為商業區，其使用內容如下（各街廓內容如後附圖 1-1 至 1-19）：

使用分區	土地及建築物使用內容
第一之一種商業區 (商一—一)	除不得為註一之建築物及土地使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則規定使用。
第二種商業區 (商二)	依都市計畫法台灣省施行細則規定使用。
第二之一種商業區 (商二—一)	除不得為註一之建築物及土地使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則規定使用。
第二之二種商業區 (商二—二)	限作住宅及殯葬服務業使用。
第三種商業區 (商三)	依都市計畫法台灣省施行細則規定使用。
第三之一種商業區 (商三—一)	除不得為註一之建築物及土地使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則規定使用。
第四種商業區 (商四)	依都市計畫法台灣省施行細則規定使用。
第四之一種商業區 (商四—一)	除不得為註一之建築物及土地使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則規定使用。

註一：包括 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：表列使用分區除商二—二以外，該申請基地三樓以下限作商業使用。

十三、住宅區申請變更為商業區之土地除下表規定外，悉依台中市都市計畫細部計畫土地使用分區管制之建蔽率及容積率規定辦理：

使用分區	商一	商二	商二—一	商二—二	商三	商三—一	商四	商四—一
最高建蔽率(%)	70	70	70	70	70	70	60	60
基準容積率(%)	依原有細部計畫之住宅區容積率規定							
最大容積率(%)	280	350	350	350	420	420	500	500

十四、申請人於申請基地內提供興建樓地板面積作為「公益性設施」者，得就該提供部分不計入容積率計算，且另就該提供之樓地板面積給予一點五倍之法定容積獎勵。

勵。經獎勵後之總樓地板面積不得超過該建築基地一點五倍之法定容積。

前項公益性設施應無償贈與台中市政府或其他經台中市政府核可之公益性團體。

十五、住宅區申請變更為商業區之土地得另依都市計畫容積移轉實施辦法規定辦理容積移轉。

陸、回饋條件

十六、住宅區變更為商業區應回饋比例悉依「台中市都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點」規定辦理回饋，但依前開基準容積率規定辦理者，其回饋比例得減四成。