

臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則總說明

臺中市各都市計畫區土地涉及低使用價值變更為高使用價值時，都市計畫委員會要求變更範圍內提供一定比例之公共設施用地或可建築用地，為使相關回饋比例及內容有共通審議標準，爰依據「各級都市計畫委員會組織規程第十三條規定」訂定「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」，作為全市性都市土地使用變更回饋審議標準。全文共計九點，其重點說明如下：

- 一、訂定目的。（第一點）
- 二、回饋比例。（第二點）
- 三、回饋對象及回饋時點。（第三點）
- 四、回饋內容。（第四點）
- 五、回饋方式。（第五點）
- 六、辦理回饋事宜所生費用，由回饋者負擔。（第六點）
- 七、未依規完成回饋事項之處理方式。（第七點）
- 八、得減免回饋之情形。（第八點）
- 九、除外規定。（第九點）

臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則

名稱	說明
臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則	本規定名稱。
規定	說明
<p>一、為促進都市土地有效之利用，並兼顧社會公平原則，特依據各級都市計畫委員會組織規程第十三條規定訂定本原則。</p>	訂定目的。
<p>二、依本原則辦理都市計畫土地使用變更者，應回饋一定比例以上之公共設施用地、可建築土地或折繳代金，回饋比例依附表規定核計。 前項回饋比例得經臺中市都市計畫委員會(以下簡稱市都委會)審議酌予提高。但提高比例以百分之十為限。非屬附表所列使用分區或用地之回饋比例，依各該都市計畫書或各目的事業中央主管機關訂定之設置管理辦法、審核要點或審議規範等相關規定辦理；無相關規定可依循者，由市都委會審議決定。</p>	<p>一、都市計畫區土地變更多為原屬非建築用地變更為建築用地或低使用價值土地變更為高使用價值之土地，為符合都市計畫實施之社會公平原則，爰明定土地使用變更回饋比例，以及市都委會得依個案情形酌予提高回饋比例上限之規定。</p> <p>二、參照臺中市都市計畫住宅區變更為商業區檢討變更處理原則，於附表明定住宅區變更為商業區之回饋比例。又考量市場用地容許使用項目(含公共設施多目標使用)相較於其他公共設施用地具多元性及發展性，爰將回饋比例加以區別。其回饋比例係參照本市各都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案之回饋內容訂定。</p>
<p>三、都市計畫個案變更之土地權利關係人，應於都市計畫委員會會議紀錄發文日起三個月內與臺中市政府(以下簡稱本府)簽訂協議書，並具結保證公共設施用地或可建築土地回饋方式及內容，應依都市計畫審竣內容及回饋期限實施；回饋措施應於都市計畫核定前完成者，得免簽訂協議書。都市計畫通盤檢討者，準用前項規定。但不受前項簽訂協議書之期限限制。</p>	<p>一、回饋對象及回饋時點。</p> <p>二、依變更方式區分協議書簽訂期限，避免因通盤檢討變更案量較多或土地權屬複雜等因素，造成後續執行困難。</p>
<p>四、應回饋之土地面積超過一千平方公尺者，以無償捐贈土地為原則；基地條</p>	回饋內容。

<p>件特殊或應回饋之土地面積一千平方公尺以下者，經市都委會同意者，得全部或一部採代金方式折算繳納。</p>	
<p>五、以土地辦理回饋者，其回饋方式如下：</p> <p>(一) 回饋之公共設施用地，應優先提供公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、停車場用地等鄰里性公共設施用地，其區位以變更範圍內面臨八公尺以上計畫道路為原則，且須完成整地及簡易綠美化工程、解除租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係，並經目的事業主管機關同意後，始得將土地所有權捐贈予本府。</p> <p>(二) 回饋之可建築土地，應為完整可供建築之土地，其區位應於計畫書標示，並以提供變更範圍內面臨八公尺以上已開闢計畫道路之土地為原則。</p> <p>以折繳代金辦理回饋者，其回饋方式如下：</p> <p>(一) 應回饋之土地面積一千平方公尺以下者，由本府委託一家專業估價者查估，並經公會協審後按變更後土地價格計算。回饋代金 = (申請基地面積 × 回饋比例) × (經一家專業估價者所評定土地價格且不得低於當年之當地平均公告土地現值 × 1.4)。但以回饋土地面積乘以變更前土地平均公告現值之一點四倍估算後，低於新臺幣貳佰萬元者，得依其估算金額折繳代金。</p> <p>(二) 應回饋之土地面積超過一千平方公尺者，經都市計畫委員會同意得繳納回饋金者，由本府委託三家以上專業估價者查估，並經公會協審後按變更後</p>	<p>回饋方式。</p>

<p>土地價格計算。回饋代金＝ (申請基地面積×回饋比例)× (經三家專業估價者所評定 土地價格平均值且不得低於 當年之當地平均公告土地現 值×1.4)。</p> <p>(三) 都市計畫個案變更者，回饋代 金應於核計當年及都市計畫 核定前繳納；都市計畫通盤檢 討者，回饋代金繳納期程得視 實際情況而定。</p> <p>(四) 回饋代金應繳入臺中市都市更 新及都市發展建設基金。</p>	
<p>六、捐贈土地之相關稅捐、規費及回饋金 查估所需費用由土地權利關係人負 擔。</p>	<p>辦理回饋事宜所生費用，由回饋者負擔。</p>
<p>七、土地權利關係人違反協議書協議事 項，本府得依都市計畫法定程序檢討 變更恢復為原計畫之使用分區，申請 人或其土地權利關係人不得提出異 議。</p>	<p>未依規完成回饋事項之處理方式。</p>
<p>八、都市計畫變更內容符合下列情形之一 者，市都委會得審酌減免回饋：</p> <p>(一) 原為可建築使用分區，經都市 計畫變更為公共設施用地，現 況尚未徵收或開闢使用，經檢 討已無保留必要而得恢復原 使用分區性質。</p> <p>(二) 訂正都市計畫使用分區及公共 設施用地。</p> <p>(三) 都市計畫辦理檢討、重製，原 核定都市計畫、樁位成果與地 籍分割資料不合，而須調整變 更。</p> <p>(四) 變更範圍內之土地於都市計畫 發布前已為建地目或編定為 可供興建住宅使用之建築用 地，經變更為類似性質之使用 分區或變更後土地使用強度 未增加。</p>	<p>得減免回饋之情形。</p>

<p>(五) 土地所有權人出具經建築主管機關審查屬都市計畫發布實施前之合法房屋認定文件，該合法房屋坐落之土地。</p> <p>(六) 其他經都市計畫委員會審議通過。</p>	
<p>九、申請土地使用變更情形特殊者，得經市都委會同意不適用本原則部分規定。</p>	<p>本原則得由都市計畫委員會視實際情形審決之。</p>

附表

變更前使用分區或用地		變更後使用分區		回饋比例		
住宅區		商業區/ 基準容積率	500%以上	18%		
			400%以上未達500%	15%		
			300%以上未達400%	12%		
			未達300%	10%		
公共設施用地	市場用地	住宅區/ 基準容積率	超過200%	25%		
			200%以下	20%		
		商業區/ 基準容積率	超過300%	35%		
			300%以下	30%		
	市場用地以外	變更後使用分區 基準容積率		住宅區	商業區	工業區
		400%以上		40%	45%	-
		300%以上未達400%		35%	40%	-
		200%以上未達300%		30%	35%	20%
		140%以上未達200%		25%	30%	15%
		未達140%		20%	-	-

臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則

- 一、為促進都市土地有效之利用，並兼顧社會公平原則，特依據各級都市計畫委員會組織規程第十三條規定訂定本原則。
- 二、依本原則辦理都市計畫土地使用變更者，應回饋一定比例以上之公共設施用地、可建築土地或折繳代金，回饋比例依附表規定核計。
前項回饋比例得經臺中市都市計畫委員會(以下簡稱市都委會)審議酌予提高。但提高比例以百分之十為限。
非屬附表所列使用分區或用地之回饋比例，依各該都市計畫書或各目的事業中央主管機關訂定之設置管理辦法、審核要點或審議規範等相關規定辦理；無相關規定可依循者，由市都委會審議決定。
- 三、都市計畫個案變更之土地權利關係人，應於都市計畫委員會會議紀錄發文日起三個月內與臺中市政府(以下簡稱本府)簽訂協議書，並具結保證公共設施用地或可建築土地回饋方式及內容，應依都市計畫審竣內容及回饋期限實施；回饋措施應於都市計畫核定前完成者，得免簽訂協議書。
都市計畫通盤檢討者，準用前項規定。但不受前項簽訂協議書之期限限制。
- 四、應回饋之土地面積超過一千平方公尺者，以無償捐贈土地為原則；基地條件特殊或應回饋之土地面積一千平方公尺以下者，經市都委會同意者，得全部或一部採代金方式折算繳納。
- 五、以土地辦理回饋者，其回饋方式如下：
 - (一) 回饋之公共設施用地，應優先提供公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、停車場用地等鄰里性公共設施用地，其區位以變更範圍內面臨八公尺以上計畫道路為原則，且須完成整地及簡易綠美化工程、解除租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係，並經目的事業主管機關同意後，始得將土地所有權捐贈予本府。
 - (二) 回饋之可建築土地，應為完整可供建築之土地，其區位應於計畫書標示，並以提供變更範圍內面臨八公尺以上已開闢計畫道

路之土地為原則。

以折繳代金辦理回饋者，其回饋方式如下：

- (一) 應回饋之土地面積一千平方公尺以下者，由本府委託一家專業估價者查估，並經公會協審後按變更後土地價格計算。回饋代金 $=$ (申請基地面積 \times 回饋比例) \times (經一家專業估價者所評定土地價格且不得低於當年之當地平均公告土地現值 $\times 1.4$)。但以回饋土地面積乘以變更前土地平均公告現值之一點四倍估算後，低於新臺幣貳佰萬元者，得依其估算金額折繳代金。
- (二) 應回饋之土地面積超過一千平方公尺者，經都市計畫委員會同意得繳納回饋金者，由本府委託三家以上專業估價者查估，並經公會協審後按變更後土地價格計算。回饋代金 $=$ (申請基地面積 \times 回饋比例) \times (經三家專業估價者所評定土地價格平均值且不得低於當年之當地平均公告土地現值 $\times 1.4$)。
- (三) 都市計畫個案變更者，回饋代金應於核計當年及都市計畫核定前繳納；都市計畫通盤檢討者，回饋代金繳納期程得視實際情況而定。
- (四) 回饋代金應繳入臺中市都市更新及都市發展建設基金。

六、捐贈土地之相關稅捐、規費及回饋金查估所需費用由土地權利關係人負擔。

七、土地權利關係人違反協議書協議事項，本府得依都市計畫法定程序檢討變更恢復為原計畫之使用分區，申請人或其土地權利關係人不得提出異議。

八、都市計畫變更內容符合下列情形之一者，市都委會得審酌減免回饋：

- (一) 原為可建築使用分區，經都市計畫變更為公共設施用地，現況尚未徵收或開闢使用，經檢討已無保留必要而得恢復原使用分區性質。
- (二) 訂正都市計畫使用分區及公共設施用地。
- (三) 都市計畫辦理檢討、重製，原核定都市計畫、樁位成果與地籍

分割資料不合，而須調整變更。

(四) 變更範圍內之土地於都市計畫發布前已為建地目或編定為可供興建住宅使用之建築用地，經變更為類似性質之使用分區或變更後土地使用強度未增加。

(五) 土地所有權人出具經建築主管機關審查屬都市計畫發布實施前之合法房屋認定文件，該合法房屋坐落之土地。

(六) 其他經都市計畫委員會審議通過。

九、申請土地使用變更情形特殊者，得經市都委會同意不適用本原則部分規定。

附表

變更前使用分區或用地		變更後使用分區		回饋比例		
住宅區		商業區/ 基準容積率	500%以上	18%		
			400%以上未達500%	15%		
			300%以上未達400%	12%		
			未達300%	10%		
公共設施用地	市場用地	住宅區/ 基準容積率	超過200%	25%		
			200%以下	20%		
		商業區/ 基準容積率	超過300%	35%		
			300%以下	30%		
	市場用地以外	變更後使用分區 基準容積率		住宅區	商業區	工業區
		400%以上		40%	45%	-
		300%以上未達400%		35%	40%	-
		200%以上未達300%		30%	35%	20%
		140%以上未達200%		25%	30%	15%
		未達140%		20%	-	-