

南投縣都市計畫委員會審議都市計畫土地變更回饋原則

中華民國 112 年 6 月 5 日南投縣政府建都字第 1120118865 號修正全文 5 點，並自即日生效

一、南投縣政府（以下簡稱本府）為因應都市土地利用之需求，促進土地有效之利用，在兼顧社會公平正義之原則下，針對南投縣(以下簡稱本縣)都市計畫區內土地使用之變更審議，特訂定本原則。

二、公設用地變更為使用分區之公共設施回饋比例基準如表一，土地使用分區間之變更其公共設施回饋比例基準如表二。

本縣都市計畫委員會對變更回饋比例之調整得參酌各都市計畫區之都市機能、人口成長、公共設施劃設及開闢情形，依前項表一及表二之基準做上下百分之五內之調整。

公共設施用地或不可建築用地於都市計畫發布實施前已為可建築用地者，經本縣都市計畫委員會審議得酌予降低回饋比例。

三、都市計畫變更符合下列情形之一者，本縣都市計畫委員會得審酌減免回饋：

- (一) 都市計畫公告實施之土地使用分區經都市計畫通盤檢討變更為公共設施用地。再恢復變更為原使用分區，免予回饋。但原為機關或事業機構所有，後移轉與私人所有者之土地，不適用本規定。
- (二) 都市計畫辦理通盤檢討或書圖重製，原核定都市計畫、樁位成果與地籍分割資料不吻合而需調整變更，經本縣都市計畫委員會審議通過，免予回饋。
- (三) 屬依原住民保留地開發管理辦法規定完成土地權利回復之土地，變更為可建築用地，免予回饋。
- (四) 變更範圍內之土地於都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或已建築供居住使用之合法建築物基地，經變更為可建築用地，得依基準表減收百分之十五之回饋。
- (五) 經本縣都市計畫委員會審議屬特殊情形。
- (六) 依其他法律規定已繳回饋。

四、本規定之土地回饋及代金繳納對象為本府，繳收之代金得成立都市發展

建設基金。

前項基金之收支、保管及運用方式由本府另行訂定之。

五、都市計畫個案變更之土地權利關係人，應於本縣都市計畫委員會審議通過紀錄發文日起三個月內與本府或各鄉(鎮、市)公所簽訂協議書，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。

以折繳代金辦理回饋者，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，繳納期程得視實際情況而定。

回饋日期未有相關決議者，應於建照核發前或變更使用執照核發前完成回饋措施。

表一 公共設施變更為可建築用地應提供公共設施回饋基準表

需另行擬定細部計畫地區						
變更後 分區 變更前公設	住宅區		商業區		其他使用分區	
	容積率 小於 180%	容積率超 過 180%	容積率 小於 240%	容積率超 過 240%	容積率小 於 240%	容積率超 過 240%
市場用地	15%	20%	25%	30%	20%	25%
其餘公設用地	25%	30%	35%	40%	30%	35%
備註：						
<p>一、由變更範圍土地所有權人依產權比率共同負擔。</p> <p>二、提供之公共設施土地應面臨計畫道路。</p> <p>三、變更為電信專用區（得依都市計畫法施行細則第 30 條之 1 第一項第 5 款規定使用及第二項 1/2 總樓地板限制使用）之回饋基準訂為 20%。</p>						
無需擬定細部計畫地區						
<p>一、應負擔之公共設施用地比例同需另行擬定細部計畫地區之規定，並由變更範圍土地所有權人依產權比率共同負擔。</p> <p>二、提供之公共設施土地應面臨計畫道路且集中留設，並優先提供作為當地需要之鄰里性公共設施用地（鄰里公園、兒童遊樂場、廣場、綠地、停車場用地）。採捐贈土地方式者，應清理送出基地上土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係後，始得將產權移轉與南投縣政府或鄉鎮市公所。完成產權移轉供作公共設施使用之土地，應配合於下次通盤檢討時於各該都市計畫中檢討劃設為適當之公共設施用地。</p> <p>三、下列情形，其回饋方式由本府委託三家不動產估價師業者查估後採最高值評定，其所需費用由申請人負擔。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且不得低於變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地之當年公告現值)。毗鄰地價區段無使用性質相同土地者，專業估價者評定之土地價格不得低於變更後所評定之當年公告現值。</p> <p>(一) 變更範圍內屬合法建物之私有土地，其所有權人達 50% 以上無其他土地可供負擔者。</p> <p>(二) 所回饋之公設用地面積未超過 500 平方公尺者。</p> <p>(三) 回饋土地面積乘以變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地之當年公告現值估算後，低於新臺幣三百萬元者，得依其估算金額折繳代金。</p> <p>(四) 其他特殊情形，經本縣都市計畫委員會審議通過者。</p>						

表二 土地使用分區間變更應提供公共設施回饋基準表

需另行擬定細部計畫地區					
變更後分區 變更前分區	商業區	住宅區	工業區	宗教 專用區	其他使用分區 (都市發展用地)
住宅區	10%	—	—	10%	10%
工業區	*	*	—	10%	10%
倉儲區	10%	5%	—	—	—
農業區	*,40%	*,30%	*,30%	30%	*, 30%
保護區	40%	30%	30%	30%	*, 30%
其他使用分區	40%	30%	30%	30%	30%
備註：					
一、 “*”係依相關法令規定辦理；“*,%”相關法令有規定者依該規定辦理，餘依*旁之比例回饋。					
二、由變更範圍土地所有權人依產權比率共同負擔。					
三、提供公共設施土地應面臨計畫道路。					
四、變更為電信專用區（得依都市計畫法施行細則第30條之1第一項第5款規定使用及第二項1/2總樓地板限制使用）之回饋基準訂為20%。					
無需擬定細部計畫地區					
一、應負擔之公共設施用地比例同需另行擬定細部計畫地區之規定，並由變更範圍土地所有權人依產權比率共同負擔。					
二、提供之公共設施土地應面臨計畫道路且集中留設，並優先提供作為當地需要之鄰里性公共設施用地（鄰里公園、兒童遊樂場、廣場、綠地、停車場用地）。採捐贈土地方式者，應清理送出基地上土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係後，始得將產權移轉與南投縣政府或鄉鎮市公所。完成產權移轉供作公共設施使用之土地，應配合於下次通盤檢討時於各該都市計畫中檢討劃設為適當之公共設施用地。					
三、下列情形，其回饋方式由本府委託三家不動產估價師業者查估後採最高值評定，其所需費用由申請人負擔。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且不得低於變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地之當年公告現值）。毗鄰地價區段無使用性質相同土地者，專業估價者評定之土地價格不得低於變更後所評定之當年公告現值。					
（一）變更範圍內屬合法建物之私有土地，其所有權人達50%以上無其他土地可供負擔者。					
（二）所回饋之公設用地面積未超過500平方公尺者。					
（三）回饋土地面積乘以變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地之當年公告現值估算後，低於新臺幣三百萬元者，得依其估算金額折繳代金。					
（四）其他特殊情形，經本縣都市計畫委員會審議通過者。					