

澎湖縣都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更回饋審議原則

澎湖縣都市計畫委員會 97 年 05 月 05 日第 103 次會審議通過

一、法令依據

本原則依都市計畫法第二十七條之一訂定之。

二、回饋比例標準

公共設施用地變更為各種使用分區之回饋比例標準如表一，土地使用分區間之變更其回饋比例標準如表二。

三、免除回饋情形

都市計畫變更符合下列情形之一者，得免除回饋：

- (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，今再恢復變更為原使用分區者。
- (二) 其他特殊之情形經提本縣都委會審議通過者。

四、回饋對象

本規定之土地回饋及代金繳納對象為澎湖縣政府，繳收之代金納入「澎湖縣都市更新與都市發展基金」使用。

五、回饋時機

應擬定細部計畫地區，於該細部計畫公告發布實施後，建造執照核發前完成土地無償移轉贈與澎湖縣政府。

無須擬定細部計畫地區應於建造執照核發前完成代金繳納。

建築物用途變更為原使用分區不得使用項目，經申請變更使用執照審查通過、於核發使用執照前，應於繳納回饋金後，始得發給使用執照。

六、其他

申請變更都市計畫，應於都市計畫核定前，由申請人與澎湖縣政府視實際需要簽定協議書，並經澎湖地方法院辦理公證後，納入都市計畫書附件。本回饋規定經本縣都市計畫委員會審議通過後實施，其他都市計畫法令另有規定者按其規定辦理。

表一 公共設施用地變更為各種使用分區應提供公共設施回饋標準表

需另行擬定細部計畫地區					
變更後分區 變更前用地	住宅區		商業區		其他使用分區
	容積率小於200%(含)	容積率大於200%者	容積率小於300%(含)	容積率大於300%	
市場用地	25%	30%	35%	40%	30%
機關用地	35%	40%	45%	50%	40%
其餘公設用地	35%	40%	45%	50%	40%
備註：					
一、由變更範圍土地所有權人依產權比率共同負擔。					
二、變更範圍內之公有土地已實際作道路、溝渠、河川及未登記土地等四項公有土地應優先抵充。					
三、提供之公共設施土地應面臨計畫道路。					
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。					
三、下列情形，其負擔之公共設施用地得以依需回饋之公共設施用地面積乘以變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地之平均三年公告現值折算代金方式抵充。					
(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) 其他特殊情形，經本縣都市計畫委員會審議通過者。					

表二 土地使用分區間變更應提供公共設施回饋標準表

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	交通轉運專用區	媒體事業專用區	社會福利專用區	醫療專用區	文教區	其他市發展用地
住宅區	15%	—	—	*	10%	5%	10%	10%	10%
工業區	*	*	—	*	—	—	—	15%	15%
農業區	*	*	*,30%	20%	*+15%	30%	*+5%	30%	30%
其他使用分區	35%	30%	25%	*	30%	25%	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；”*+ %”，除依相關規定辦理外，應增加之回饋比例。
- 二、由變更範圍土地所有權人依產權比率共同負擔。
- 三、變更範圍內之公有土地已實際作道路、溝渠、河川及未登記土地等四項公有土地應優先抵充。
- 四、提供公共設施土地應面臨計畫道路。

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。
- 三、下列情形，其負擔之公共設施用地得以依需回饋之公共設施用地面積乘以變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地之平均三年公告現值折算代金方式抵充。
 - (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)其他特殊情形，經本縣都市計畫委員會審議通過者。