

# 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修正總說明

「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」(以下簡稱本原則)自九十七年五月五日公告實施迄今已近十五年，未曾辦理修正。

因應都市及區域發展，並考量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，且因應相關法規涉及回饋代金計算均多已改採市價查估，故考量回饋公平性，本次檢討修正代金計算方式。另依據都市計畫法第二十七條之一規定，並考量都市土地使用效率及公平原則，增訂辦理都市計畫土地變更得以一定比例之代金、公共設施用地、可建築土地或樓地板面積等方式回饋，爰擬具本原則修正案，其修正重點如下：

- 一、回饋比例標準酌作文字修正(修正規定第二點)
- 二、增訂以折繳代金辦理回饋之規定(修正規定第三點)
- 三、增訂容積率提升提升回饋機制(修正規定第四點)
- 四、修正減免回饋情形之條件(修正規定第五點)
- 五、回饋對象內容之文字修正(修正規定第六點)
- 六、回饋時機內容修正(修正規定第七點)
- 七、其他項目之內容修正(修正規定第八點)

# 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修正對照表

修正規定	現行規定	說明
<p>一、法令依據</p> <p>本原則依都市計畫法第二十七條之一訂定之。</p>	<p>一、法令依據</p> <p>本原則依都市計畫法第二十七條之一訂定之。</p>	<p>本點未修正。</p>
<p>一、<u>公共設施用地、土地使用分區變更回饋比例標準</u></p> <p>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。</p>	<p>二、回饋比例標準</p> <p>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。</p>	<p>酌作文字修正。</p>
<p>三、依前點變更以折繳代金辦理回饋者</p> <p>回饋代金之計算，以變更後之市價為原則，其辦理原則如下：</p> <p>(一) 回饋代金數額以應回饋範圍之土地面積×申請土地當期之公告土地現值之一點四倍估算，大於或等於新臺幣一千萬元者，由澎湖縣政府(以下簡稱本府)委託三家不動產估價師查估市價，取最高值計算。</p> <p>(二) 回饋代金數額以應回饋範圍之土地面積×申請土地當期之公告土地現值之一點四倍估算，小</p>		<p>一、<u>本點新增。</u></p> <p>二、考量「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及「都市計畫農業區變更使用審議規範」等相關法規針對都市計畫變更涉及代金繳納事宜，皆已修改為以市價查估計算，及內政部都委會近期針對都市計畫變更負擔回饋案件，亦要求代金繳納應以市價查估為原則，與本府現行計算係以公告現值加四成之規定不一，為變更負擔回饋之公平性，爰予以檢討、修訂審議原則相關內容。</p> <p>三、考量應回饋土地之公告價值較高者，其市價相對較高，宜審慎辦理查估作業，爰參考各直轄市目前</p>

<p>於臺幣一千萬元者，由本府委託一家不動產估價師查估市價。</p> <p>(三) 前二款查估之市價得由本府召開審議會，委任行政機關或委託專業團體確認市價數額，查估所需費用及審議會所需費用由申請人或依協議書簽訂內容負擔。</p>		<p>執行案例，申請土地繳交回饋代金估算新台幣一千萬元作為委託不動產估價師家數之一家、三家差異。</p> <p>四、考量查估市價公正性，故由本府委託專業估價者辦理查估作業，並得由本府召開審議會，其相關費用由申請人負擔。</p>
<p>四、容積率提升回饋機制</p> <p>符合下列任一條件者得申請容積率提升：</p> <p>(一) 臨接十二公尺以上計畫道路住宅區且基地面積大於一千平方公尺及臨路面寬大於二十公尺者。</p> <p>(二) 為配合本縣興建之重大設施土地，經本府依下列原則認定。</p> <p>容積率提升原則：</p> <p>(一) 申請基地符合前述適用範圍及基地條件者，得申請變更適用容積率至百分之三百六十。</p> <p>(二) 基準容積提升後，仍得適用容積移轉及容積獎勵</p> <p>(三) 申請基地應一次變更至適用容積率。</p> <p>回饋規定：申請基地容積</p>		<p>一、<u>本點新增</u>。為提升地方集中發展，檢討臨接十二公尺以上計畫道路之住宅區及配合本縣興建之重大設施土地，得有條件提升基準容積率</p> <p>二、配合本縣興建之重大設施土地符合都市計畫法第二十七條第一項第四款規定，得有條件提升基準容積率。</p> <p>三、基準容積率提升應提供適當之回饋，以符合社會公平正義原則。</p> <p>四、回饋內容以提升容積率之基地價格扣除未提升容積率之基地價格做為回饋代金，倘折算為樓地板面積，應於估價報告書載明該代金扣除營建管銷成本折算之土地面積。</p> <p>五、倘回饋以可建築土地、公共設施用地回饋之，以回饋代金折算之，並以提供同一主要計畫區內之土</p>

<p>率提升之變更回饋應以提供代金、樓地板面積、公共設施用地或可建築土地擇一辦理，其辦理方式如下：</p> <p>(一) 採代金回饋者，回饋方式如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 應繳回饋代金=(含容積率提升之基地價格-未含容積率提升之基地價格)</li> <li>2. 代金查估由本府委託三家不動產估價師查估，申請人屬本府者由本府委託一家不動產估價師查估，並比照前點第二項及第三項辦理。</li> </ol> <p>(二) 採樓地板面積回饋者，回饋方式如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 應依據協議書內容先預先繳交回饋代金(計算方法同回饋規定第一項)。</li> <li>2. 代金金額轉換為樓地板面積，應扣除營建、管銷等成本，於領取使用執照後六個月內將建築物樓地板面積及持分土地面積所有權移轉予本府所有後，退回收款項及代金找補作業，不含孳息。逾期未完成回饋者，本府得沒收全數代金。</li> <li>3. 申請人擬回饋之樓地板面積不得小於</li> </ol>		<p>地為原則。</p> <p>六、為配合本縣興建之重大設施土地，經本府依下列原則擇一認定：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(一) 已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施建築設計畫者。</li> <li>(二) 已編列預算達政府採購法規定之查核金額以上之地方重大建設者。</li> <li>(三) 報經中央各目的事業主管機關專案核准補助二分之一以上經費興建之重大設施者</li> <li>(四) 其他符合都市計畫相關法令或審議規範規定得依都市計畫法第二十七條規定辦理都市計畫變更者。</li> </ol>
--	--	--

二百平方公尺，另經本府評估其區位、規模或種類不符需求或情況特殊者，經本縣都市計畫委員會同意後，得改以代金方式折算繳納。

(三) 採公共設施用地或可建築土地回饋者，回饋方式如下：

1. 回饋代金(計算方法同回饋規定第一項)轉換為回饋土地面積。
2. 回饋之公共設施用地，應以同一主要計畫範圍內面臨八公尺以上計畫道路且面積達一百平方公尺以上者，並優先提供公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、停車場用地等鄰里性公共設施用地，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。
3. 回饋之可建築土地，應以同一主要計畫範圍內面積達一百平方公尺以上之完整可供建築土地，其區位應於計畫書標

<p>示，並以面臨八公尺以上已開闢計畫道路之土地為原則。</p>		
<p><u>五、得減免回饋情形</u> 都市計畫變更符合下列情形之一者，得<u>審酌減免</u>回饋：</p> <p>(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。</p> <p>(二) <u>變更範圍內之土地在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，或土地所有權人出具經建築主管機關審認屬都市計畫發布實施前之合法房屋證明文件者。</u></p> <p>(三) 其他特殊之情形經提本縣都市計畫委員會審議通過者。</p>	<p><u>三、免回饋情形</u> 都市計畫變更符合下列情形之一者，得免除回饋</p> <p>(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。</p> <p>(二) 其他特殊之情形經提本縣都委會審議通過者。</p>	<p>一、點次變更。</p> <p>二、酌作文字修正。</p> <p>三、第二款新增。為維護地主權益，增訂免除回饋情形之條件。</p> <p>四、款次變更及符號修正。</p>
<p><u>六、回饋對象</u> 本<u>原則回饋之樓地板面積、土地及代金繳納對象</u>為<u>本府</u>。繳收之代金納入「澎湖縣都市更新與都市發展基金」使用。 <u>本府依本原則取得之回饋樓地板面積及土地，得</u></p>	<p><u>四、回饋對象</u> 本<u>規定之土地回饋及代金繳納對象</u>為<u>澎湖縣政府</u>，繳收之代金納入「澎湖縣都市更新與都市發展基金」使用。</p>	<p>一、點次變更。</p> <p>二、酌作文字修正。</p> <p>三、第二項新增。因應本次回饋內容新增樓地板面積，故新增其管理維護單位。</p>

<p><u>視其使用性質交由各目的事業主管機關使用管理維護。</u></p>		
<p><u>七、回饋時機</u></p> <p>應擬定細部計畫地區，於該細部計畫公告發布實施後<u>三個月內</u>，建造執照核發前完成土地無償移轉贈與<u>或代金繳交予本府。</u></p> <p>無須擬定細部計畫地區：</p> <p><u>(一) 為確保申請變更都市計畫之實施，如都市計畫書無明定簽訂協議書期限者，私有申請人應於都市計畫委員會會議紀錄發文日起三個月內與本府簽訂協議書，經法院公證，具結保證樓地板面積或公共設施用地或可建築土地回饋方式及內容，與依核定之都市計畫書所載內容及開發時程限期實施，並納入都市計畫書規定。</u></p> <p><u>(二) 屬容積率提升申請應繳交代金者，屬本縣有土地者得於建造執照核發前完成代金繳納。</u></p> <p><u>(三) 其餘以代金回饋之申請人應於都市計畫核定前完成代金繳交或預繳代金。</u></p>	<p><u>五、回饋時機</u></p> <p>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<u>澎湖縣政府。</u></p> <p><u>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。</u></p>	<p>一、點次變更。</p> <p>二、第二項第一至第四款新增。</p> <p>三、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、考量私有土地之不確定性，訂定回饋方式應具結保證或法院公證回饋期限。</p> <p>五、屬容積率提升應繳交代金者，倘屬本縣有土地，考量建設計畫實施須辦理招商等程序，於建造執照核發前完成繳交，其於申請人應於都市計畫核定前繳交。</p> <p>六、第三項新增。訂定屬都市計畫通盤檢討者之回饋時機規定。</p>

<p><u>(四) 申請人於完成回饋事項後，始得就既有建築物申請變更使用，或於建築基地申請新建、增建或改建。</u></p> <p><u>屬都市計畫通盤檢討者，準用前二項規定，但不受前項簽訂協議書之期限限制，回饋代金繳納期限得視實際情況而定。</u></p>		
<p><u>八、其他</u></p> <p>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。</p>	<p><u>六、其他</u></p> <p><u>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。</u></p> <p>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。</p>	<p>一、點次變更。</p> <p>二、第一項刪除。</p> <p>三、簽訂協議書之規定已於前條詳述、項次修正，其餘維持現行規定。</p>



表一(修正前)、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

需另行擬定細部計畫地區						
變更 前用地	變更後 分區	住宅區		商業區		其他使用分區
		容積率 小於 <u>200%</u> (含)	容積率 大於 <u>200%</u> 者	容積率 小於 <u>300%</u> (含)	容積率 大於 <u>300%</u>	
市場用地		<u>25%</u>	<u>30%</u>	<u>35%</u>	<u>40%</u>	<u>30%</u>
機關用地		<u>35%</u>	<u>40%</u>	<u>45%</u>	<u>50%</u>	<u>40%</u>
其餘公設用地		<u>35%</u>	<u>40%</u>	<u>45%</u>	<u>50%</u>	<u>40%</u>
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 <u>抵充</u> 。						
三、提供之公共設施土地應面臨計畫道路。						

表一(修正後)、公共設施用地變更為各種使用分區應提供回饋比例標準

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 <u>百分之 二百(含)</u>	容積率 大於 <u>百分之 二百者</u>	容積率 小於 <u>百分之 三百(含)</u>	容積率 大於 <u>百分之三百</u>	
市場用地	<u>百分之二十五</u>	<u>百分之三十</u>	<u>百分之三十五</u>	<u>百分之四十</u>	<u>百分之三十</u>
機關用地	<u>百分之三十五</u>	<u>百分之四十</u>	<u>百分之四十五</u>	<u>百分之五十</u>	<u>百分之四十</u>
其餘公設用地	<u>百分之三十五</u>	<u>百分之四十</u>	<u>百分之四十五</u>	<u>百分之五十</u>	<u>百分之四十</u>
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劃設為公共設施用地。 三、提供之公共設施土地、可建築土地應面臨計畫道路或計畫道路兩側之隔離綠地(帶)。 四、依本原則辦理都市計畫土地變更應回饋一定比例之代金、公共設施用地、可建築土地或樓地板面積。 五、提供之樓地板面積比照第四條第五項第二款第二目辦理。					
無需擬定細部計畫地區					
一、應負擔之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、可建築土地應面臨計畫道路。 三、提供之樓地板面積比照第四條第五項第二款辦理。 四、下列情形，其負擔之公共設施用地得以代金方式折繳。 (一)變更範圍內屬合法建物之私有土地，其所有權人達 <u>百分之五十</u> 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 <u>五百</u> 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(修正後)、土地使用分區間變更應提供回饋比例標準

需另行擬定細部計畫地區								
	商業區	住宅區	工業區	交通轉運專用區	社會福利專用區	醫療專用區	文教區	其他使用分區 都市發展用地
住宅區	#+ 百分之十五	#	-	*	百分之五	百分之十	百分之十	百分之十
工業區	*	*	-	*	-	-	百分之十五	百分之十五
農業區	*	*	*, 百分之三十	百分之二十	百分之三十	*, 百分之五	百分之三十	百分之三十
其他使用分區	百分之三十五	百分之三十	百分之二十五	*	百分之二十五	百分之三十	百分之三十	百分之三十

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。“#”容積率變更後增加者應依據第四條規定辦理。

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劃設為公共設施用地。

三、提供之公共設施土地應面臨計畫道路或計畫道路兩側之隔離綠地(帶)。

四、依本原則辦理都市計畫土地變更應回饋一定比例之代金、公共設施用地、可建築土地或樓地板面積。

五、提供之樓地板面積比照第四條第五項第二款第二目辦理。

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、可建築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代金方式折繳。								
(一)變更範圍內屬合法建物之私有土地，其所有權人達 <u>百分之五十</u> 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 <u>五百</u> 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。								