

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

97 年 5 月 5 日澎湖縣都市計畫委員會第 103 次會議通過

112 年 6 月 1 日澎湖縣政府府建城字第 1120846051 號函修正發布

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、公共設施用地、土地使用分區變更回饋比例標準

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、依前項變更，以折繳代金辦理回饋者

回饋代金之計算，以變更後之市價為原則，其辦理原則如下：

- (一)回饋代金數額以應回饋範圍之土地面積 \times 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。
- (二)回饋代金數額以應回饋範圍之土地面積 \times 申請土地當期之公告土地現值之一點四倍估算，小於臺幣一千萬元者，由本府委託一家不動產估價師查估市價。
- (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。

四、容積率提升回饋機制

符合下列任一條件者得申請容積率提升：

- (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。
- (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：
容積率提升原則：
 - (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。
 - (二)基準容積提升後，仍得適用容積移轉及容積獎勵。
 - (三)申請基地應一次變更至適用容積率。

回饋規定：申請基地容積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：

- (一)採代金回饋者，回饋方式如下：

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)
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。

(二)採樓地板面積回饋者，回饋方式如下：

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)。
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。
3. 申請人擬回饋之樓地板面積不得小於二百平方公尺，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示，並以面臨八公尺以上已開闢計畫道路之土地為原則。

五、得減免回饋情形

都市計畫變更合下列情形之一者，得審酌減免回饋：

回饋代金之計算，以變更後之市價為原則，其辦理原則如下：

- (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)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。
- (三)其他特殊之情形經提本縣都市計畫委員會審議通過者。

六、回饋對象

本原則回饋之樓地板面積、土地及代金繳納對象為本府。繳收之代金納入「澎湖縣都市更新與都市發展基金」使用。

本府依本原則取得之回饋樓地板面積及土地，得視其使用性質交由各目的事業主管機關使用管理維護。

七、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三個月內，建造執照核發前完成土地無償移轉贈與或代金繳交予本府。

無須擬定細部計畫地區：

(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 3 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。

(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。

(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。

(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。

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制，回饋代金繳納期程得視實際情況而定。

八、其他

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 小於百分之二 百(含)	容積率 大於百分之二 百者	容積率 小於百分之三 百(含)	容積率 大於百分之三百	
市場用地	百分之二十五	百分之三十	百分之三十五	百分之四十	百分之三十
機關用地	百分之三十五	百分之四十	百分之四十五	百分之五十	百分之四十
其餘公設用地	百分之三十五	百分之四十	百分之四十五	百分之五十	百分之四十
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、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。 三四、下列情形，其負擔之公共設施用地得以依代金方式折繳。 (一)變更範圍內屬合法建物之私有土地，其所有權人達百分之五十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五百平方公尺者。 (三)其他特殊情形，經本縣都市計畫委員會審議通過者。					

