

連江縣都市計畫地區土地變更回饋審議原則

(縣都委會 112.7.5 第 58 次會議決議)

- 一 連江縣政府(以下簡稱本府)為因應土地變更需求,並顧及社會公平、正義及加速地方建設,針對本縣都市計畫區土地使用變更之審議,特訂定本原則。
- 二 變更回饋標準,由縣都市計畫委員會審議,但其他相關法規另有規定者,開發業者或土地所有權人可選擇適用原法規規定。
經都市計畫委員會審議通過恢復原土地使用分區者得不需回饋,但已完成回饋金繳納者不予發還。
- 三 回饋面積計算:
回饋面積以實際變更為該使用之面積計算,如有公共設施(包括主要計畫及細部計畫)部分不予計算。
變更地區位於坡地或編定為山坡地部分以實際申請建築執照基地面積計算。
- 四 回饋類型:
回饋類型依其性質分含外部性影響負擔、內部性公共設施負擔以及使用強度增加之回饋等三個部分。
外部性影響負擔及使用強度增加之回饋採用現金回饋方式辦理。
內部性公共設施負擔由變更地區依變更使用性質提供適當公共設施用地以捐贈或市地重劃等方式提供當地使用,但產權應登記予縣政府。
- 五 回饋標準之計算原則
 - (一)以土地辦理回饋者,其回饋方式如下:
 - (1)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寬度 8 公尺以上計畫道路或現況道路為原則,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。
 - (2)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,並提供變更範圍內面臨 8 公尺以上已開闢計畫道路之土地為原則。
 - (二)以折繳代金辦理回饋者,其回饋方式如下:
 - (1)申請人擬回饋之公共設施用地或可建築土地,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。

(2)前項回饋代金之計算如下：

應回饋之土地面積 500 平方公尺以下者，回饋代金數額經初估低於新臺幣 200 萬元【(申請變更基地總面積 x 捐贈回饋比例)x 當年度之土地公告現值〔若多筆土地取最高價值〕x 1.4 倍】者，依其估算金額折繳代金。

(3)應回饋之土地面積五百平方公尺以下，但回饋代金數額初估金額高於新臺幣 200 萬元者，由本府委託 1 家專業估價師公會查估市價；

本府得召開審議會，委任行政機關或委託專業團體確認市價數額，所需費用由申請人負擔。

六 回饋時機：

回饋時機依回饋方式之不同如表一所示。

通盤檢討時，以回饋代金或可建築土地應與本府訂定協議並在取得使用執照前完成回饋，公共設施則需在使用執照核發前興建完成連同其土地無償移轉與本府。

個案變更時，其回饋應在建造執照核發前完成移轉。其回饋計畫經都市計畫委員會審議通過者，得依計畫年期回饋並得設限期開發條款，以利土地有效利用。

七 協議書簽訂：

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申請人應於都市計畫委員會審議通過之日起 6 個月內與本府簽訂協議書，具結保證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。

八 回饋對象：

本原則所規定之回饋代金及土地回饋對象為本府，繳收之代金得成立該都市計畫區內專款專用之基金。

前項基金之運用與管理方式由本府另行訂定之。

九 本原則之訂定及修正應經本縣都市計畫委員會審議通過。

表一 連江縣都市計畫地區變更回饋標準表

原計畫	新計畫	是否捐贈		公共設施 捐贈比例	現金代繳 之計算方式	捐贈時機
		是	否			
公共設施 用地	住宅區	✓		30% 之土地面積	以市價查估計 算之 30%計算	以協議書訂定之 並納入計畫書中。
	商業區	✓		40% 之土地面積	以市價查估計 算之 40%計算	
	工業區	✓		20% 之土地面積	以市價查估計 算之 20%計算	
	其他專用區	✓		20% 之土地面積	以市價查估計 算之 20%計算	
住宅區	商業區	✓		20% 之土地面積	以市價查估計 算之 20%計算	產權移轉、申請建 照或變更使用執 照。
	工業區		✓	-	-	-
	其他專用區	✓		20% 之土地面積	以市價查估計 算之 20%計算	產權移轉、申請建 照或變更使用執 照。
農業區 保護區	住宅區 商業區	✓		40% 之土地面積	以市價查估計 算之 40%計算	以協議書訂定之 並納入計畫書中。
	工業區	✓		35% 之土地面積	以市價查估計 算之 35%計算	
	其他專用區	✓		40% 之土地面積	以市價查估計 算之 40%計算	
其他專用 區	住宅區	✓		15% 之土地面積	以市價查估計 算之 15%計算	產權移轉或申請 建照
	商業區	✓		20% 之土地面積	以市價查估計 算之 20%計算	產權移轉或申請 建照
	工業區	✓		15% 之土地面積	以市價查估計 算之 15%計算	產權移轉或申請 建照

備註：下列或其他特殊情形之個案，得詳述緣由，提經本會參照本捐贈標準表並視實際需要審酌調整之。

1. 變更面積小於 500 平方公尺者。
2. 住宅區變更為其他一般分區或專用區者。