

彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則

- 彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則
- 彰化縣都市計畫委員會九十三年九月二十日第一六二次會審議通過
- 彰化縣都市計畫委員會九十九年十一月十二日第一九五次會審議修正通過
- 彰化縣都市計畫委員會一〇一年六月二十六日第二〇八次會審議修正通過
- 彰化縣都市計畫委員會一〇三年八月二十二日第二二一次會審議修正通過
- 彰化縣都市計畫委員會一〇四年五月二十六日第二二六次會審議修正通過

一、彰化縣政府（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，針對本縣都市計畫區內土地使用之變更審議，特訂定本原則。

二、回饋方式

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

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，依前表之標準做上下5%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。

表一 公共設施變更為可建築用地應提供公共設施回饋標準表

須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	20%	25%	30%	35%	30%
其餘公設用地	30%	35%	35%	40%	30%
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。					
無須擬定細部計畫地區					
一、應回饋之公共設施用地比例同須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，其回饋之公共設施用地得以折繳代金方式抵充。 (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。

四、折繳代金計算方式除法令另有規定外，應以回饋土地比例乘以三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格，取平均價計算。

折繳代金之申請人應逕向各不動產估價師公會會員之專業估價者辦理估價，估價費用由申請人負擔。

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	商業區	住宅區	工業區	工商專用區	媒體事業專用區	社會福利專用區	醫療專用區	文教區	其他(都市發展用地)使用分區
變更前分區									
住宅區	15%	-	-	*	10%	5%	10%	10%	10%
工業區	*	*	-	*	-	-	-	15%	15%
農業區	*	*	*, 30%	*	*+15%	30%	*+5%	30%	30%
保護區	40%	35%	30%	*	*+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。									
無須擬定細部計畫地區									
一、應回饋之公共設施用地比例同須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，其回饋之公共設施用地得以折繳代金方式抵充。									
(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。									

四、折繳代金計算方式除法令另有規定外，應以回饋土地比例乘以三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格，取平均價計算。
折繳代金之申請人應逕向各不動產估價師公會會員之專業估價者辦理估價，估價費用由申請人負擔。

三、免回饋情形

都市計畫變更符合下列情形之一者，得免回饋：

- (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，今再恢復變更為原使用分區者。
- (二) 都市計畫辦理檢討、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者。
- (三) 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本府，繳收之代金得成立城鄉發展建設基金。

前項基金之收支、保管及運用方式由本府另行訂定之。

五、回饋時機

應擬定細部計畫地區，須回饋之公共設施用地，應於該細部計畫公告發布實施後，建照核發前完成土地無償移轉登記予彰化縣，管理機關依相關法令規定辦理。

無須擬定細部計畫，但應回饋之公共設施用地，應於該細部計畫公告發布實施後，建照核發前完成土地無償移轉登記予彰化縣，管理機關依相關法令規定辦理。

得以採代金抵充應回饋之公共設施用地之地區，應於都市計畫核定前完成代金繳納。

- 六、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。

彰化縣政府