

主管機關：嘉義縣政府經濟發展處

發布機關：嘉義縣政府

發布日期：102.04.12

發布字號：府經城字第 10200566531 號 令

異動性質：訂定

生效日期：102.04.12

主 旨：訂定「嘉義縣都市計畫土地變更回饋審議原則」

法規名稱：嘉義縣都市計畫土地變更回饋審議原則

法規內文：一、嘉義縣政府（以下簡稱本府）為促進都市土地有效利用，並兼顧社會公平正義，依據都市計畫法第二十七條之一規定，就嘉義縣（以下簡稱本縣）都市計畫土地使用分區檢討變更審議，特訂定本原則。

## 二、回饋比例

- （一）公共設施用地變更為可建築用地應提供土地回饋比例標準如表一。  
土地使用分區間之變更應提供土地回饋比例標準如表二。
- （二）本縣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，依前二表之標準做上下百分之五內之調整。
- （三）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建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地、或已建築供居住使用之合法建築基地者，經本縣都市計畫委員會審議得酌予降低回饋比例。  
符合前項第二款及第三款條件者，調降比例不可超過 10 %，且降低回饋比例最高至免予回饋。

## 三、回饋方式

都市計畫土地使用變更以捐贈公共設施用地為原則，其所需回饋之公共設施用地由變更範圍內之土地所有權人依產權比率共同負擔，且應面臨計畫道路。但符合下列情形之一者，得以代金抵繳之或以代金折算提供同一都市計畫區內等值公共設施保留地土地面積抵充：

- （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可供負擔者。
- （二）所回饋之公共設施用地面積未超過三百平方公尺。
- （三）其他特殊情形，經本縣都市計畫委員會審議通過。

以代金抵繳者，其計算方式依所需回饋之土地面積乘以變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地最近三年之平均公告現值折算代金，其計算公式如下：

應繳納代金 = 所需回饋之土地面積x變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地最近三年之平均公告現值

以代金折算提供同一都市計畫區內等值公共設施保留地土地面積抵充者，其計算方式為依前項代金數額除以提供土地最近三年之平均公告現值折算應提供土地面積。

#### 四、免回饋情形

都市計畫變更符合下列情形之一，得免回饋：

- (一) 都市計畫公布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，再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符合而需調整變更，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市計畫委員會審議通過者。

#### 五、回饋對象

本規定之土地回饋及代金繳納對象為本府，繳收之代金應成立「城鄉發展建設基金」。

前項基金之收支、保管及運用方式，由本府另定之。

第一項基金尚未成立前，所需繳納之代金繳入縣庫，並均由本府出具證明。

#### 六、回饋時機

本縣都市計畫應擬定細部計畫地區，於該細部計畫公告發布實施後，建照核發前完成變更範圍應回饋之全部土地或以代金折算提供同一都市計畫區內等值公共設施保留地土地無償移轉登記予本縣或完成代金繳納。

本縣都市計畫無須擬定細部計畫地區應於建照核發前完成土地無償移轉於都市計畫擬定機關或完成代金繳納。

#### 七、其他

本原則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從其規定辦理。

圖表附件：[訂定「嘉義縣都市計畫土地變更回饋審議原則」102.04.12附表.doc](#)

資料來源：自行通報

表一 公共設施用地變更為可建築用地應提供土地回饋比例標準表

回饋比例 變更前	變更後		
	商業區	社會福利專用區	住宅區或其他使用分區
市場用地	30%	15%	20%
機關用地	35%	20%	25%
其餘公共設施用地	35%	25%	30%
備註：			
<p>一、由變更範圍內之土地所有權人依產權比例共同負擔。</p> <p>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。</p> <p>三、提供公共設施土地應面臨計畫道路。</p> <p>四、社會福利專用區之使用包含（一）兒童及少年福利機構（托育機構、早期療育機構）。（二）老人長期照顧機構（長期照護型、養護型及失智照顧型）。（三）身心障礙福利機構。（四）其他經目的事業主管機關依相關法規條文認定使用。</p>			
無須擬定細部計畫地區			
<p>一、應負擔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。</p> <p>二、提供之公共設施土地應面臨計畫道路。</p>			

表二 土地使用分區間變更應提供土地回饋比例標準表

回饋比例 變更前	變更後						
	商業區	住宅區	工業區 或 產業專 (園)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	10%	—	—	5%	10%	10%	10%
工業區	*	*	—	*	*	15%	15%
農業區	*	*	*,30%	15%	*+5%	30%	30%
保護區	—	—	—	30%	*+5%	30%	30%
其他使用分區	35%	30%	25%	20%	30%	30%	30%
備註：							
<p>一、「*」指依相關法令規定辦理；「*,%」指相關法令有規定者依該規定辦理，餘依*旁之比例回饋；「*+%」指除依相關規定辦理外，應增加之回饋比例；「—」指另提本縣都市計畫委員會審議。</p> <p>二、由變更範圍內之土地所有權人依產權比例共同負擔。</p> <p>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。</p> <p>四、提供公共設施土地應面臨計畫道路。</p> <p>五、社會福利專用區之使用包含(一)兒童及少年福利機構(托育機構、早期療育機構)。(二)老人長期照顧機構(長期照護型、養護型及失智照顧型)。(三)身心障礙福利機構。(四)其他經目的事業主管機關依相關法規條文認定使用。</p>							
無須擬定細部計畫地區							
<p>一、應負擔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。</p> <p>二、提供之公共設施土地應面臨計畫道路。</p>							