

## 附件一

### 全市公共設施用地變更回饋之通案性處理原則

#### (一)回饋比例

本市公共設施用地變更回饋捐地比例如下表所示：

原使用 檢討後使用		住宅區		商業區		車站專用區
		容積率 180%	容積率 240%	容積率 240%	容積率 400%	容積率 250%
公共設施 用地	市場用地	—	—	20%	30%	
	其他公共 設施用地	20%	—	30%	40%	依「都市計畫國營事業 土地檢討變更處理原 則」計算

1. 本表未規定者依相關法令規定辦理，法令未規定者由新竹市都市計畫委員會審決。
2. 若特殊之個案經新竹市都市計畫委員會審議通過者，不在此限。

#### (二)回饋方式

1. 回饋方式原則上以捐贈公共設施用地為優先，其次為捐贈完整可建築土地，若變更回饋之公共設施及可建築土地無法達有效經濟利用或情形特殊者經新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會同意，得以折算代金方式回饋。
2. 土地所有權人或權利關係人，應完成回饋捐地產權移轉登記予新竹市或繳納代金後，始得申請建造執照或變更使用執照。
3. 土地所有權人或權利關係人，未依規定完成回饋前，土地應依原都市計畫規定使用。

#### (三)回饋代金計算方式

1. 回饋代金應以市價估算之。
2. 其市價由政府或申請人自行委託三家以上專業估價者查估後計算之(其所需費用由申請人負擔)。其試算成果應提送「新竹市地價及標準地價評議委員會」審議。
3. 代金之計算公式=基地面積( $m^2$ )×回饋捐地比例(%)×市價(元/ $m^2$ )。

#### (四)免負擔回饋部分

1. 該土地原為都市計畫公告實施之住宅區或商業區等，曾經都市計畫通盤檢討變更為公共設施用地或其他分區，再變更恢復原住宅區或商業區等，屬

上述狀況之私有土地變更者免回饋。

2. 配合現況或地籍分割調整、樁位疑義檢討訂正原劃設之都市計畫使用分區，及畸零土地併鄰近變更等經新竹市都市計畫委員會同意者得免回饋。
3. 原為主要計畫與細部計畫合併之都市計畫公共設施，因配合主要計畫與細部計畫劃分調整計畫層級之情形，得免回饋。
4. 配合公營事業民營化政策，調整公共設施用地為使用分區，經敘明維持原使用項目、亦無提高使用強度者，得免回饋。
5. 都市計畫辦理通盤檢討時，涉及國有財產局管有之部分土地由可開發建築用地變更為公共設施用地而須無償撥供新竹市政府使用且該管有之部分土地由公共設施用地變更為可開發建築用地而涉及回饋事項者，應考量國有財產局之權益及整體財務之公平性，得視該次通盤檢討辦理情形免負擔回饋。
6. 因劃設公共設施用地、河川區而無辦理徵收，導致地主權益受損，故如為線形(或帶狀)之鐵路用地、河川區、道路用地變更為可建築用地者，依本市回饋通案性處理原則，其係配合目前實際使用現況所需予以調整，得免回饋。
7. 特殊之個案經新竹市都市計畫委員會指定免予回饋者，得免回饋。

#### (五)回饋時機

1. 回饋時機依回饋方式不同如下表所示。

回饋方式	回饋期限
公共設施	取得使用執照前且需興建完成
可建築土地	取得使用執照前且需整地完成
現金一次繳納	申請建造執照或變更使用執照前
自提回饋計畫送審	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

2. 前述回饋方式應與新竹市政府簽訂協議書。
3. 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。

#### (六)回饋對象

本原則所規定之代金及土地回饋對象為新竹市政府，繳納之代金收支保管運用專戶為「新竹市都市開發暨更新基金專戶」。