高雄市

高雄市之都市計畫土地使用分區變更後公共設施用地及其他都市發展用地負擔比例規定

87 年 1 月 28 日高市府工都字第 1163 號

修正「**擴大及變更高雄市主要計畫(通盤檢討)案**」之都市計畫土地使用分區變更後公共設施用地及其他都市發展用地負擔比例規定」依據本市都市計畫委員會八十五年十月十五日第二〇一次會議及內政部都市計畫委員會八十六年六月二十四日第四一三次會議決議修正如左：為期計算基準一致，本市負擔比例依下列通案辦理：

(一)變更後負擔比例：

1. 住宅區變更為商業區未提昇容積率者，其負擔比例為該住宅區土地面積之十%。
2. 商業區容積率提昇者，原則上就其增加之容積率乘以二・五%計算其土地面積回饋比例，惟擬申請變更為第三、四、五種商業區且容積提昇者，其增加之容積率改乘以「三・五%」計算土地面積負擔比例，於申請建築前提供負擔。
3. 農業區、保護區、工業區、公共設施用地變更為住宅區者，其負擔比例分別為該農業區、保護區土地之五十%；工業區土地之三二%；公共設施用地之四二%，變更後住宅區容積率依據各該細部計畫區通案標準認定。其變更為商業區者，與變更為住宅區之情形比較，其容積率未提昇者，除依上述負擔比例辦理外，另依扣除負擔後剩餘住宅區面積比照第 1 項規定計算增加該剩餘住宅區面積之十%負擔。
4. 住宅區、農業區、保護區、工業區、公共設施用地等變更為商業區與其變更為住宅區之情形比較後，其容積率增加者，除依第 1、3 項計算其負擔比例外，比照第 2 項按其扣除負擔後之剩餘商業區面積再就其提昇之容積率乘以二・五%計

算增加其負擔比例。其變更為商業區以繳納代金方式回饋者，其容積提昇計算負擔比例之面積，應以其實際提昇容積面積為準。

(二)左列情形之一者，其負擔比例得以代金方式繳納：

1. 變更範圍內屬合法建物之私有土地，其所有權人於該變更範圍內別無其他土地可提供負擔，且全區土地足夠分配者。
2. 變更後全區土地面積足夠分配，其部分土地所有權人所有土地扣除負擔比例面積後，無法達可建築之最小面積者。
3. 其他特殊情況，經本市都市計畫委員會審議通過者。

(三)左列情形之一者免負擔：

1. 若原都市計畫(第一次)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，今再恢復變更為原住宅區或商業區，若屬上述狀況私有土地變更者，則免負擔。
2. 都市計畫使用分區變更，其土地屬高雄市市有土地者，免負擔。

(四)前開代金之繳納標準，其以市地重劃方式辦理者，依市地重劃有關法令規定辦理；其非辦理市地重劃者，得依內政部頒訂「都市計畫工業區檢討審議規範七—(三)之自願捐獻規定」辦理。

(五)遇有可優先抵充重劃公共設施用地面積之公有土地，應先予扣除後，再據以核算其負擔比例。

(六)各都市計畫土地使用分區或公共設施用地變更為商業區者，依前列各項計算其負擔比例。

(七)負擔比例計算標準表如附件二。

(八)本案俟完成都市計畫法定程序後據以辦理，以資週延。

(九)本市農業區、保護區變更為可建築用地，其開發主體為政府機關者，仍應依照行政院七十九年八月十日台七十九內字第二三〇八八號函核定「全國土地問題會議重要結論執行措施及結論分辦計畫」、行政院八十一年七月廿八日台八十一內字第二

六二七四號函核定「當前重要土地問題加強公共建設用地取得、貫徹土地漲價歸公、防止土地投機等三專題研議結論分辦計畫」—「都市計畫農業區、保護區變更為建築用地者，應辦理區段徵收」規定，辦理區段徵收。至其原土地所有權人申請領回抵價地總面積比例及辦理原則，並應依照行政院八十六年一月四日台八十六內字第〇〇三五二號函及本部八十六年一月廿五日台(八六)內地字第八六〇一〇一〇號函規定辦理，以利執行，並杜紛爭。

(十)本市農業區、保護區變更為可建築用地，其開發主體為私人或團體者，得比照內政部八十六年二月十七日台(八六)內營字第八六七二二七八號函訂頒「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定之開發方式、程序、計畫內容、附帶條件等規定，並參酌本市實際基地條件需求由本市都市計畫委員會審訂。至土地所有權人應提供之公共設施及設備及代用地等負擔比例部分，應依照本案計算公式辦理。」

附件二　都市計畫土地使用分區變更後公共設施用地及其他都市發展用地負擔比例計算標準表

原使用分區	變更為住宅區負擔比例（Ⅰ）	剩餘住宅區變更為商業區負擔比例（C）	剩餘商業區容積增加負擔比例（F）	負擔比例總計 D=I+C+F	適用變更後使用分區
農業區、保護區	50%	5.0%	1.125%╳△F	55%+1.125%╳△F	商一、商二
			1.575%╳△F	55%+1.575╳△F	商三、商四、商五
工業區	32%	6.8%	1.530%╳△F	38.8%+1.53%╳△F	商一、商二
			2.142%╳△F	38.8%+2.142%╳△F	商三、商四、商五
公共設施	42%	5.8%	1.305%╳△F	47.8%+1.305%	商一、商二

				╳△F	
			1.827%╳△F	47.8%+1.827%╳△F	商三、商四、商五
住宅區	I+C=10%		2.250%╳△F	10%+2.25╳△F	商一、商二
			3.15%╳△F	10%+3.15%╳△F	商三、商四、商五
商業區	I+C=0		2.500%╳△F	2.5%╳△F	商一、商二
			3.5%╳△F	3.5%╳△F	商三、商四、商五

註：D=I+C+F

C=(100%—I)╳10%

F=〔100%—(I+C)〕╳2.5%╳△F(商三(含)以上，2.5%改 3.5%)

D ： 土地負擔比例 (%)

I：1.若土地使用性質由住宅區變更為商業區，則 I=0，(I+C)為 10%，F=2.25%(商三(含)以上為 3.15%)╳△F，商業區則 (I+C)為 0，F=2.5%(商三(含)以上為 3.5%)╳△F。

2.工業區則 I 等於 32%。

3.公共設施用地則 I 等於 42%。

4.農業區、保護區則 I 等於 50%。

△F ：

住宅區、商業區變更前後容積增量(變更後計畫容積率)減(變更前容積率)。

農業區、保護區、工業區、公共設施用地：

(變更後計畫容積率)減(以該地區細部計畫住宅區標準認定之容積率)。

【高雄市政府公告之完整修正案計畫說明書如下，上開負擔比例計算標準表係由計畫說明書貳中摘出】

374 高雄市都市計畫說明書

案名：修正「擴大及變更高雄市主要計畫(通盤檢討)案」之都市

計畫土地使用分區變更後公共設施用地及其他都市發展用地負擔比例規定案。

申請變更單位：高雄市政府

法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第四款。

壹、說明：

一、　依據內政部都市計畫委員會第三八五、三九一次會議決議「工業區擬檢討變更為住宅區、商業區者，除自願捐贈及提供公共設施或其他都市發展用地之負擔比例，同意照高雄市政府核議意見通過外，其餘仍應依部頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理，以符規定。

二、　本府以八十五年十一月一日高市府工都字第二八〇五〇號公告發布實施本市都市計畫「擴大及變更高雄市主要計畫(通盤檢討)」案，並自民國八十五年十一月二日零時起生效。其土地使用分區變更後公共設施用地及其他都市發展用地比例規定(如附件一)，商業區檢討附帶條件規定回饋負擔規定如左表

附件一

附件一

土地使用分區變更後公共設施用地及其他都市發展用地負擔比例表

公共設施用地及其他發展用地負擔比例 ＼ 原使用分區 / 變更後使用分區	農業區	保護區	工業區	住宅區	公共設施用地
工業區	40%		—	—	32%
住宅區	50%		32%	—	42%
商業區	60%		42%	—	52%
行政區	—		—	—	—
文教區	—		—	—	—
風景區	20%		—	—	20%

註：1.本表規定之負擔比例，係指產權無償提供為高雄市所有，其為下限之基準，但重大或特殊之個案可提都委會決定之。
2.“—”表依實際發展需求提供必要之公共設施用地。
3.由私人自行開發者，依上表之規定辦理。
4.由政府公辦整體開發者，另行扣抵依開發成本折算之抵費地面積比例。
5.重大經建計畫之開發，則另案辦理。

表一　高雄市商業區檢討附帶條件規定回饋負擔規定：

編號	使用改變方式(各項均需符合)	回饋負擔方式
鼓勵發展商業區	一、住宅區、商業區、農業區、保護區、工業區、公共設施等變更為鼓勵發展商業區。 二、基地新建、改建。	一、土地回饋負擔比例計算公式如左：D=10%×I+2.5%×△F D：土地回饋負擔比例(%) I：1.若土地使用性質由住宅區變更為商業區，則 I 為 1，商業區則為 0. 2.工業區則 I 等於 42/10. 3.公共設施則 I 等於 52/10. 4.農業區、保護區則 I 等於 60/10. △△ F： 住宅區、商業區：變更前後容積率增量(變更

		後計畫容積率)減(變更前容積率)。 農業區、保護區、工業區、公共設施： (變更後計畫容積率)減(以該地區細部計畫住宅區標準認定之容積率)。 二、原則以提供土地方式回饋，若土地未達最小建築基地面積者或地上有合法建物(其建築改良物價值須達所佔基地申報地價百分之十以上)者，則以抵繳代金方式回饋。

編號	使用改變方式(各項均需符合)	回饋負擔方式
整體開發商業區	農業區、保護區、工業區、公共設施變更為鄰里、社區商業區。	一、變更後負擔公共設施及其他都市發展用地比例農業區、保護區為六〇%、工業區為四二%、公共設施用地為五二%。 二、土地所有權人所有土地扣除回饋面積後無法達可建築之最小面積，或已有合法建物(符合商業使用之建管、消防等法令規定),別無其他土地可提供回饋者，得採繳納代金方式回饋，計算方式如下： (一)D=42%×I+2.5%×△F D：土地回饋負擔比例(%)。 △F：(現有建物容積率)減(以該地區細部計畫住宅區標準認定之容積率)。

		I：原分區為 1. 1.工業區則Ⅰ等於1・ 2. 2.公共設施則 I 等於52/42。 (二)前揭回饋土地，得依內政部頒訂「都市計畫工業區檢討變更審議規範」七(三)之自願捐獻規定辦理 (三)建物用途變更為原工業區容許之使用項目得免回饋，俟用途變更為非原工業區容許之使用，再予回饋・

三、　本案業經本市都委第二〇六次會議審決通過，並以本府八十六年三月二十二日高市府工都字第三四〇四九號函檢附計畫書圖等報請內政部核定，經內政部都市計畫委員會八十六年六月二十四日第四一三次會議審議決如下：本案退請高雄市政府依照左列各點修正計畫書後，報內政部逕予核定，免再提會討論。

(一)、查本案係屬高雄市政府去(八十五)年十一月一日發布實施之「擴大及變更高雄市主要計畫(通盤檢討)」案計畫書內「土地使用分區變更後公共設施及其他都市發展用地負擔比例規定」之修正、變更事項，案名應予修正為「修正『變更高雄市主要計畫(通盤檢討)案』之土地使用分區變更後公共設施及其他都市發展用地負擔比例規定案」，以維一致，並利執行查考。

(二)、擬修正之自願捐贈負擔比例部分：

(1)附件二、負擔比例計算標準表附註：「(C+F)不得低於十%；低於十%者，以十%計算」乙節，應予刪除，俾使各種使用分區或公共設施用地變更之負擔比例更臻公平合理。

(2)為使變更為高強度使用之申請案件公平合理負擔，原計畫書規定：「商業區　容積率提昇者，應就其增加之容積率乘以二・五%計算其土地面積回饋比例」　乙節，應予修正為：「商業區容積率提昇者，原則上就其增加之容積率乘以二・五%計算其土地面積負擔比例，惟擬申請變更為第三、四、五種商業區且容積率提昇者，其增加之容積率改乘以『三・五%』計算土地面積負擔比例」，以符公允。

(3)本修正計畫案核定發布實施前，已依相關都市計畫規定之自願損贈負擔比例規定，完成自願損贈者，不適用本計畫。

三、本案內農業區、保護區變更為可建築用地部分之負擔比例及開發方式部分，核與行政院八十一年七月二十八日核定之「當前重要土地問題加強公共建設用地取得、貫徹土地漲價歸公、防止土地投機等三專題研議結論分辦計畫」之「農業區、保護區變更為建築用地者，應辦理區段徵收」規定不符，應請該府就其開發方式、負擔比例確實無法依院函規定辦理之理由，另依行政程序專案報

院核示，並依院核示內容納入計畫書規定，以利執行，並符規定。

四、本案經本府依據內政部前開決議三，以八十六年九月一日高市府工都字第一七〇二〇號函請行政院核定，經行政院八十六年十二月廿日台八十六內五〇六八一號函示「請照內政部研商結論辦理」。內政部研商結論如下：「本案業經本部於八十六年十月二日上午邀集有關單位開會研商，獲致具體結論：

(一)本案經與會各單位代表充分討論後，咸認為高雄市政府所提辦理方式，原則可行；惟應請該府就所擬都市計畫書附帶條件規定事項，區分敘明不同開發主體(政府機關、私人或團體)之開發方式及負擔回饋比例後，納入計畫書中規定之，以利執行。

(二)開發主體為政府機關者，仍應依照行政院七十九年八月十日台七十九內字第二三〇八八號函核定「全國土地問題會議重要結論執行措施及結論分辦計畫」、行政院八十一年七月廿八日台八十一內字第二六二七四號函核定「當前重要土地問題加強公共建設用地取得、貫徹土地漲價歸公、防止土地投機等三專題研議結論分辦計畫」—「都市計畫農業區、保護區變更為建築用地者，應辦理區段徵收」規定，辦理區段徵收。至其原土地所有權人申請領回抵價地總面積比例及辦理原則，並應依照行政院八十六年一月四日台八十六內字第〇〇三五二號函及本部八十六年一月廿五日台(八六)內地字第八六〇一〇一〇號函規定辦理(詳附件)，以利執行，並杜紛爭。

(三)　開發主體為私人或團體者，應比照本部八十六年二月十七日台(八六)內營字第八六七二二七八號函訂頒「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定之開發方式、程序、計畫內容、附帶條件等規定，參酌該市實際基地條件需求適度修正後，納入計畫書中規定之，以維一致。至土地所有權人應提供之公共設施及設備及代用地等負擔比例部分，建議可准照高雄市政府所提之建議計算公式辦理。」

貳、修正「擴大及變更高雄市主要計畫(通盤檢討)案」之都市計畫土地使用分區變更後公共設施用地及其他都市發展用地負擔比例規定依據本市都市計畫委員會八十五年十月十五日第二〇一次會議及內政部都市計畫委員會八十六年六月二十四日第四一三次會議決議修正如左：為期計算基準一致，本市負擔比例依下列通案辦理：

(一)變更後負擔比例：

1. 住宅區變更為商業區未提昇容積率者，其負擔比例為該住宅區土地面積之十%。
2. 商業區容積率提昇者，原則上就其增加之容積率乘以二・五%計算其土地面積回饋比例，惟擬申請變更為第三、四、五種商業區且容積提昇者，其增加之容積率改乘以「三・五%」計算土地面積負擔比例，於申請建築前提供負擔。
3. 農業區、保護區、工業區、公共設施用地變更為住宅區者，其負擔比例分別為該農業區、保護區土地之五十%；工業區土地之三二%；公共設施用地之四二%，變更後住宅區容積率依據各該細部計畫區通案標準認定。其變更為商業區者，與變更為住宅區之情形比較，其容積率未提昇者，除依上述負擔比例辦理外，另依扣除負擔後剩餘住宅區面積比照第 1 項規定計算增加該剩餘住宅區面積之十%負擔。
4. 住宅區、農業區、保護區、工業區、公共設施用地等變更為商業區與其變更為住宅區之情形比較後，其容積率增加者，除依第 1、3 項計算其負擔比例外，比照第 2 項按其扣除負擔後之剩餘商業區面積再就其提昇之容積率乘以二・五%計算增加其負擔比例。其變更為商業區以繳納代金方式回饋者，其容積提昇計算負擔比例之面積，應以其實際提昇容積面積為準。

(二)左列情形之一者，其負擔比例得以代金方式繳納：

1. 變更範圍內屬合法建物之私有土地，其所有權人於該變更範圍內別無其他土地可提供負擔，且全區土地足夠分配者。
2. 變更後全區土地面積足夠分配，其部分土地所有權人所有土地扣除負擔比例面積後，無法達可建築之最小面積者。
3. 其他特殊情況，經本市都市計畫委員會審議通過者。

(三)左列情形之一者免負擔：

1. 若原都市計畫(第一次)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，今再恢

復變更為原住宅區或商業區，若屬上述狀況私有土地變更者，則免負擔。

2.都市計畫使用分區變更，其土地屬高雄市市有土地者，免負擔。

(四)前開代金之繳納標準，其以市地重劃方式辦理者，依市地重劃有關法令規定辦理；其非辦理市地重劃者，得依內政部頒訂「都市計畫工業區檢討審議規範七—(三)之自願捐獻規定」辦理。

(五)遇有可優先抵充重劃公共設施用地面積之公有土地，應先予扣除後，再據以核算其負擔比例。

(六)各都市計畫土地使用分區或公共設施用地變更為商業區者，依前列各項計算其負擔比例。

(七)負擔比例計算標準表如附件二。

(八)本案俟完成都市計畫法定程序後據以辦理，以資週延。

(九)本市農業區、保護區變更為可建築用地，其開發主體為政府機關者，仍應依照行政院七十九年八月十日台七十九內字第二三〇八八號函核定「全國土地問題會議重要結論執行措施及結論分辦計畫」、行政院八十一年七月廿八日台八十一內字第二六二七四號函核定「當前重要土地問題加強公共建設用地取得、貫徹土地漲價歸公、防止土地投機等三專題研議結論分辦計畫」—「都市計畫農業區、保護區變更為建築用地者，應辦理區段徵收」規定，辦理區段徵收。至其原土地所有權人申請領回抵價地總面積比例及辦理原則，並應依照行政院八十六年一月四日台八十六內字第〇〇三五二號函及本部八十六年一月廿五日台(八六)內地字第八六〇一〇一〇號函規定辦理，以利執行，並杜紛爭。

(十)本市農業區、保護區變更為可建築用地，其開發主體為私人或團體者，得比照內政部八十六年二月十七日台(八六)內營字第八六七二二七八號函訂頒「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定之開發方式、程序、計畫內容、附帶條件等規定，並

參酌本市實際基地條件需求由本市都市計畫委員會審訂。至土地所有權人應提供之公共設施及設備及代用地等負擔比例部分，應依照本案計算公式辦理。」

附件二

負擔比例計算標準表：

原使用分區	變更為住宅區負擔比例（Ⅰ）	剩餘住宅區變更為商業區負擔比例（C）	剩餘商業區容積增加負擔比例（F）	負擔比例總計 D=I+C+F	適用變更後使用分區
農業區、保護區	50%	5.0%	1.125%×△F	55%+1.125%×△F	商一、商二
			1.575%×△F	55%+1.575×△F	商三、商四、商五
工業區	32%	6.8%	1.530%×△F	38.8%+1.53%×△F	商一、商二
			2.142%×△F	38.8%+2.142%×△F	商三、商四、商五
公共設施	42%	5.8%	1.305%×△F	47.8%+1.305%×△F	商一、商二
			1.827%×△F	47.8%+1.827%×△F	商三、商四、商五
住宅區	I+C=10%		2.250%×△F	10%+2.25×△F	商一、商二
			3.15%×△F	10%+3.15%	商三、商四

			╳△F	、商五
商業區	I+C=0	2.500%╳△F	2.5%╳△F	商一、商二
		3.5%╳△F	3.5%╳△F	商三、商四、商五

註：D=I+C+F

C=(100%—I)╳10%

F=〔100%—(I+C)〕╳2.5%╳△F(商三(含)以上，2.5%改 3.5%)

D ： 土地負擔比例 (%)

I：1.若土地使用性質由住宅區變更為商業區，則 I=0，(I+C)為 10%，F=2.25%(商三(含)以上為 3.15%)╳△F，商業區則 (I+C)為 0，F=2.5%(商三(含)以上為 3.5%)╳△F。

2.工業區則 I 等於 32%。

3.公共設施用地則 I 等於 42%。

4.農業區、保護區則 I 等於 50%。

△F ：

住宅區、商業區變更前後容積增量(變更後計畫容積率)減(變更前容積率)。

農業區、保護區、工業區、公共設施用地：

(變更後計畫容積率)減(以該地區細部計畫住宅區標準認定之容積率)。