

雲林縣都市計畫區土地變更回饋審議原則

中華民國 104 年 12 月 17 日府城都一字第 1043602671 號函訂定

中華民國 106 年 1 月 13 日府城都一字第 1063600078 號函修正

一、雲林縣政府（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，就雲林縣都市計畫變更案件，特訂定本原則。

二、依本原則辦理都市計畫變更應回饋公共設施用地之比例標準如表一及二。

雲林縣都市計畫委員會（以下簡稱本委員會）對前項回饋比例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，依前項附表之標準做百分之五以內之增減。

申請變更都市計畫，應於都市計畫核定前，由申請人與本府視實際需要簽訂協議書，並納入計畫書規定。

三、申請變更都市計畫符合下列情形之一者，得減免回饋：

（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後，再恢復變更為原使用分區者。

（二）申請變更都市計畫，如係執行公共業務，經本委員會審議得酌降回饋比例之百分之五十。

（三）如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，經本委員會審議得酌降回饋比例之百分之五十。但於都市計畫發布實施前之農業區已為建地目，經本委員會審議得酌降回饋比例之百分之七十五。

（四）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。

（五）其他特殊之情形經提請本委員會審議通過。

四、土地權利關係人依本原則以折算代金方式抵充者，其代金應繳交予本府。

繳收之代金得成立城鄉發展建設基金，相關收支、保管及運用方式由本府另訂定之。

第一項基金尚未成立前，代金須繳入縣庫，並由本府出具證明。

五、土地權利關係人依本原則應回饋公共設施用地之土地者，申請核發建築執照或變更使用執照前，應將土地所有權無償移轉與雲林縣，其管理機關依公共設施用地性質登記為本府或鄉（鎮、市）公所。

前項應回饋公共設施用地，得以變更範圍地界線一百五十公尺以內之都市計畫「公兒」、「公園」等用地抵充，且該用地須面臨六公尺以上之計畫道路或現有巷道及臨接面寬須六公尺以上。

土地權利關係人依本原則應負擔之公共設施用地以折算代金方式抵充者，應於申請核發建築執照或變更使用執照前，完成代金繳納。

土地權利關係人移轉土地所有權及繳納代金之時機以簽訂協議書記載事項為準。

六、申請變更都市計畫區內除應依使用性質適用本府其他審議原則及相關法規規定外，悉依本原則之規定辦理。

七、本原則作為本委員會審議之參考。

八、本原則之訂定及修正應經本委員會審議通過。

表一 公共設施用地（含河川區）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							
變更前 公共設施類別	住宅區		商業區		社會福利 專用區	行政區	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% 者	容積率小 於 180% (含)		
市場用地	20%	25%	30%	30%	15%	15%	30%
機關用地	25%	30%	35%	15%	20%	10%	15%
其餘公設用地 (含河川區)	30%	35%	35%	30%	20%	15%	25%
備註：							
<p>一、由變更範圍土地所有權人依產權比率共同負擔。</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、提供之公共設施土地應面臨計畫道路。</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需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> <p>三、下列情形，其負擔之公共設施用地得以依需回饋之公共設施用地面積乘以變更後毗鄰地使用性質相同土地之平均三年公告現值加四成折算代金方式抵充；但無毗鄰地使用性質相同土地者，以土地變更後繳納當期公告現值加四成折算代金方式抵充。</p> <p>(一) 變更範圍內屬合法建物之私有土地，其所有權人及其面積達 50% 以上，且無其他土地可供負擔者。</p> <p>(二) 所回饋之公設用地面積未超過 750 平方公尺者。</p> <p>(三) 依「加油站設置管理規則」第 26 條第 2 項規定，申請兼營使用項目者，依其兼營建築物面積（含法定騎樓面積、陽台、屋簷及雨遮等）為該使用範圍之垂直投影面積，並依建蔽率 60% 推算該建築物基地面積，再依該建築物基地面積 30% 折算回饋或代金。</p> <p>(四) 其他特殊情形，經雲林縣都市計畫委員會審議通過者。</p>							

表二 土地使用分區間變更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	商業區	住宅區	工業區	工商綜合區	交通轉運專用區	媒體事業專用區	其他市發展分用區地
變更前分區							
住宅區	10%	—	—	*	*	10%	10%
工業區	*, 45%	*, 40%	*	*, 30%	*, 20%	*, 15%	*, 20%
農業區	*, 55%	*, 50%	*, 40%	*, 40%	30%	*, 25%	40%
保護區	*, 55%	*, 50%	*, 40%	*, 40%	30%	*, 25%	40%
倉儲區	5%	10%	—	—	—	—	—
其他使用分區	35%	30%	25%	*	*	30%	30%
備註：							
<p>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。</p> <p>二、由變更範圍土地所有權人依產權比率共同負擔。</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>							
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需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> <p>三、下列情形，其負擔之公共設施用地得以依需回饋之公共設施用地面積乘以變更後毗鄰地使用性質相同土地之平均三年公告現值加四成折算代金方式抵充；但無毗鄰地使用性質相同土地者，以土地變更後繳納當期公告現值加四成折算代金方式抵充。</p> <p>(一)變更範圍內屬合法建物之私有土地，其所有權人及其面積達 50%以上，且無其他土地可供負擔者。</p> <p>(二)所回饋之公設用地面積未超過 750 平方公尺者。</p> <p>(三)依「加油站設置管理規則」第 26 條第 2 項規定，申請兼營使用項目者，依其兼營建築物面積（含法定騎樓面積、陽台、屋簷及雨遮等）為該使用範圍之垂直投影面積，並依建蔽率 60%推算該建築物基地面積，再依該建築物基地面積 30%折算回饋或代金。</p> <p>(四)其他特殊情形，經雲林縣都市計畫委員會審議通過者。</p>							