

嘉義市都市計畫土地使用變更回饋審議原則

本府 96.9.17 府工都字第 0960134970 號令發布

一、嘉義市政府（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，針對本市都市計畫土地使用變更回饋之審議，特訂定本原則。

二、回饋比例

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。

本市都市計畫委員會對得依據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% 內之調整為原則，若有特殊情況，則不在此限。

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

變更後 回饋比例 變更前	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%

表二 土地使用分區間變更應提供土地回饋比例標準表

變更後 回饋比例 變更前	商業區	住宅區	工業區	工商綜專用區	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)
住宅區	15%	—	—	*	10%	5%	10%	10%	10%
工業區	*	*	—	*	—	—	—	15%	15%
農業區	*	*	*,30%	*	*	30%	*	30%	30%
保護區	40%	35%	30%	*	*	30%	*	30%	30%
其他使用分區	35%	30%	25%	*	30%	25%	30%	30%	30%

備註：“*”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。

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，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，經本市都市計畫委員會審議通過者。

四、回饋方式

公共設施用地回饋以變更範圍土地為原則，但符合下列情形之一者，得以代金抵充之或提供等值可建築用地或提供其他市內公益使用之樓地板面積：

- (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) 需回饋之公共設施用地面積未超過 500 平方公尺者。
- (三) 其他特殊情形，經本市都市計畫委員會審議通過者。

如以代金抵充，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之平均三年公告現值折算代金。

應負擔之變更回饋土地比例由變更範圍土地所有權人依產權比率共同負擔。

提供之公共回饋土地應面臨計畫道路。

五、回饋對象

依本規則之土地回饋及代金繳納對象為本府，所需繳納之代金繳入市庫，並由本府出具證明。

六、回饋時機

為確保都市計畫變更之實施，都市計畫核定前，申請人應與本府簽訂協議書並納入都市計畫書。

變更範圍應回饋之全部土地或所需繳納之代金，應依協議書之開發期限，於都市計畫公布實施後，建照核發前完成土地無償移轉予本府或繳納代金入市庫。