

桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則

(市都委會 112.12.25 第 85 次會議決議)

- 一、為促進都市土地有效之利用，並兼顧社會公平原則，依各級都市計畫委員會組織規程第十三條規定，特訂定本原則。
- 二、本市都市計畫區內土地變更之回饋條件，其他法令已有規定者，從其規定。
- 三、本原則係因都市計畫區土地變更多為原屬非建築用地變更為建築用地或低使用價值土地變更為高使用價值之土地，為符合都市計畫實施之社會公平原則，依本原則辦理都市計畫土地變更應回饋一定比例之代金、公共設施用地或可建築土地。

(一)回饋比例如下表：

| 變更前使用分區或用地 | 變更後使用分區 | 回饋比例下限 | 備註 |
|------------|---------|--------|----------------------|
| 住宅區 | 商業區 | 百分之十 | - |
| 農業區 | 工業區 | 百分之三十 | - |
| | 文教區 | 百分之三十 | - |
| | 產業專用 | 百分之三十 | 應就個案商業使用強度，酌予提高回饋比例。 |
| | 住宅區 | 百分之四十 | - |
| | 商業區 | 百分之四十五 | - |
| 公共設施用地 | 工業區 | 百分之二十五 | - |
| | 住宅區 | 百分之三十 | - |
| | 商業區 | 百分之四十 | - |
| 電信用地(專用區) | 工業區 | 百分之二十 | - |
| | 產業專用 | 百分之十五 | 應就個案商業使用強度，酌予提高回饋比例。 |
| | 住宅區 | 百分之三十 | - |
| | 旅館區 | 百分之三十五 | - |
| | 商業區 | 百分之四十 | - |

(二)前項回饋比例經本市都市計畫委員會審酌個案情形後，得予以提高，並以提高百分之十為限。

(三)第一項未明列之其他土地使用分區或用地之變更回饋比例，依各該都市計畫書或各目的事業中央主管機關訂定之該設置管理辦法、審核要點或審議規範等相關規定辦理；無相關規定可資依循者，由本市都市計畫委員會視實際情況審決。

(四)回饋屬公共設施用地或可建築土地者，應將該土地所有權無償登記為本市所有。

四、 都市計畫變更後各土地使用分區之容積率應依下列公式計算：

變更後容積率＝變更前容積率×變更前面積／(變更前面積－變更前面積×回饋比例)

前項建蔽率及容積率不得大於該都市計畫區內相同土地使用分區規定，若有相同分區但不同類型之狀況(如住一、住二)，或該都市計畫區無相同土地使用分區者，依本市都市計畫委員會審議通過為準。

五、 回饋方式：

(一)回饋之公共設施用地，應經本府評估具有公益性及營運效益，並以提供變更範圍內鄰接已開闢計畫道路之土地，且已闢建完成為原則。

(二)回饋之可建築土地，應為完整可供建築之土地，其區位應於計畫圖標示，並以提供變更範圍內鄰接已開闢計畫道路之土地為原則。

(三)申請人擬回饋之公共設施用地或可建築土地，經本府評估其區位、規模或種類不符需求、面積小於一千平方公尺或情況特殊者，經本市都市計畫委員會同意後，得改以代金方式折算繳納。

(四) 前項回饋代金之計算，以變更後之市價為原則，該市價以本府委託三家專業估價師公會查估之變更後土地價格最高值計算，查估所需費用由申請人負擔。回饋代金數額經初估低於新臺幣五百萬元(變更範圍×負擔公共設施用地比例×當期鄰近之變更後分區公告土地現值一點四倍)，得改以由本府委託一家專業估價師公會查估市價，本府得召開審議會，委任行政機關或委託專業團體確認市價數額，所需費用由申請人負擔。

(五) 前項三家專業估價師公會之擇定，由申請人、變更後土地使用分區之目的事業主管機關(詳下表)、都市發展局分別推薦之。

| 變更後土地使用分區 | 目的事業主管機關 | 備註 |
|-----------|---------------------|-----------|
| 住宅區 | 住宅發展處 | |
| 商業區 | 經濟發展局 | |
| 工業區 | 經濟發展局 | |
| 文教區 | 教育局、文化局、社會局、體育局、民政局 | 視個案變更內容而定 |
| 產業專用區 | 經濟發展局 | |
| 旅館區 | 觀光旅遊局 | |
| 醫療專用區 | 衛生局 | |

(六) 回饋公共設施用地者，應一次繳納二十五年之管理維護費用，其數額依該公共設施目的事業主管機關實際管理維護需求計算，並由目的事業主管機關定期檢討之。

(七) 為確保申請變更都市計畫之實施，如都市計畫書無明定簽訂協議書期限者，申請人應於都市計畫委員會審議通過之日起六個月內，由申請人與本府簽定協議書，具結保證公共設施用地或可建築土地回饋方式及內容與依核定之都市計畫書所載內容及開發時程限期實施，並納入都市計畫書規定。回饋代金及管理維護費用應於都市計畫公告實施前完成繳交。

(八) 申請人於完成回饋事項後，始得就既有建築物申請變更使用，或於建築基地申請新建、增建或改建。

(九) 申請人違反協議書協議事項，本府得依都市計畫法定程序檢討變更恢復為原計畫，且已捐贈之土地、代金及管理維護費用不予發還，申請人或其土地權利關係人不得提出異議。

六、 免予回饋情形

(一) 依實際使用現況或地籍劃分調整訂正原劃設之都市計畫使用分區，且關係人並未因此得利者。

(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合，而需調整變更者。

(三) 原為住宅區、商業區、工業區等都市發展土地，經都市計畫變更為公共設施用地，經檢討已無保留必要而恢復原使用分區並經都市計畫委員會審議通過者。

(四) 其他經都市計畫委員會審議通過者。

七、 依都市計畫書規定得向本府申購提升基準容積者，申購程序及計算方式依「桃園市政府都市計畫增額容積與容積移轉代金及捐贈重大公共設施建設計畫土地申請案件審查許可要點」規定辦理。

八、 申請基地情形特殊者，得經本市都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本原則部分規定。

九、 本原則之訂定及修正應經本市都市計畫委員會審議通過。