

都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則第四點修正草案總說明

都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則（以下簡稱本處理原則）於八十九年一月七日訂定，期間歷經四次修正，最近一次修正時間為九十九年四月二十六日。本處理原則係供各級都市計畫委員會審議相關變更案件及申請開發者規劃之參考。查現行相關審議規範及處理原則之回饋規定並不相同，為使回饋規定具有一致性，爰擬具本處理原則第四點修正草案，規定以捐贈公共設施用地為原則，無法捐贈公共設施用地者，得由各級都市計畫委員會決定得否改採捐贈代金，並將捐贈代金折算基準由公告現值改以市價查估。另為利捐贈代金之收支保管運用，直轄市、縣（市）政府及鄉（鎮、市）公所應成立專戶，專供當地都市建設之用。

都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則第四點修正草案對照表

修正規定	現行規定	修正說明
<p>四、申請人申請變更都市計畫，於主要計畫核定前，應檢附全部土地所有權人土地使用變更同意書或同意開發證明文件，與當地<u>直轄市、縣(市)政府</u>或鄉(鎮、市)公所簽定協議書，同意下列事項，並納入都市計畫書規定，以利執行。</p> <p>(一)應至少劃設變更都市計畫土地總面積百分之三十之土地作為公共設施用地，並應自行管理、維護。</p> <p>(二)前款公共設施用地應無償捐贈予<u>直轄市、縣(市)政府</u>或鄉(鎮、市)公所，無法全部捐贈者，經都市計畫委員會同意得改以捐贈代金；且於捐贈土地或代金後，其餘變更後之工業區土地始得申請核發使用執照。但因情形特殊，得採分期方式捐贈；其所劃設之公共設施用地，於主要計畫使用分區仍為工業區。</p>	<p>四、申請人申請變更都市計畫，於主要計畫核定前，應檢附全部土地所有權人土地使用變更同意書或同意開發證明文件，與當地地方政府簽定協議書，同意下列事項，並納入都市計畫書規定，以利執行。</p> <p>(一)應至少劃設變更都市計畫土地總面積百分之三十之土地作為公共設施用地，並應自行管理、維護。</p> <p>(二)前款公共設施用地應無償捐贈予地方政府，無法捐贈者經<u>地方政府</u>同意得改以變更後第一次公告土地現值加百分之四十折算繳交代金；且於捐贈土地或繳交代金後，其餘變更後之工業區土地始得申請核發使用執照。但因情形特殊，得採分期方式繳納；其所劃設之公共設施用地，於主要計畫使用分區仍為工業區。</p> <p>(三)應由申請人自行擬定細部計畫，配置</p>	<p>一、依本點第一款規定，公共設施用地不論產權捐贈與否，變更都市計畫時均必須劃設。如該公共設施用地之全部產權，無法無償捐贈予直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所者，得由各級都市計畫委員會就實際情形審決後，改以捐贈代金，爰修正第二款文字。</p> <p>二、參考都市計畫工業區檢討變更審議規範第八點規定，將捐贈代金折算基準由公告現值改為市價查估，第二款酌作文字修正，並新增第三款捐贈代金數額之計算公式。</p> <p>三、為利捐贈代金之收支保管運用，增列直轄市、縣(市)政府及鄉(鎮、市)公所應成立專戶，專供當地都市建設之用，新增第四款，其後款次配合調整。</p> <p>四、原第六款酌作文字修正。</p>

<p><u>(三) 前款捐贈代金之數額，由直轄市、縣（市）主管機關委託三家以上專業估價者按變更後使用分區查估後，依下列公式計算之；其所需費用，由申請人負擔。</u></p> <p><u>捐贈代金之數額＝三家以上專業估價者查估變更後全部土地價格（取最高價計算）×變更後無法捐贈公共設施用地面積／變更後全部土地面積</u></p> <p><u>(四) 直轄市、縣（市）政府及鄉（鎮、市）公所應成立代金收支保管運用專戶，專供當地都市建設之用。</u></p> <p><u>(五) 應由申請人自行擬定細部計畫，配置必要之公共設施，並應由申請人自行負擔所有開發經費；其細部計畫得與主要計畫同時辦理擬定及審議，並於主要計畫完成法定程序後，由直轄市、縣（市）政府依法核定發布實施。</u></p> <p><u>(六) 申請人未依核准開發期限完成擴建</u></p>	<p>必要之公共設施，並應由申請人自行負擔所有開發經費；其細部計畫得與主要計畫同時辦理擬定及審議，並於主要計畫完成法定程序後，由直轄市、縣（市）政府依法核定發布實施。</p> <p>(四) 申請人未依核准開發期限完成擴建者，內政部同意依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十三條第四款規定由該管都市計畫擬定機關迅即辦理通盤檢討，確實查明於六個月內依法檢討變更恢復為原計畫之使用分區，不得以任何理由，申請變更為住宅區、商業區或其他建築用地。</p> <p>(五) 依法需辦理環境影響評估者，環境影響評估與都市計畫變更應採併行審查，並於各該都市計畫檢討變更案報請核定时，檢附環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告相關書件，納</p>	
---	---	--

<p>者，內政部同意依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十三條第四款規定由該管都市計畫擬定機關迅即辦理通盤檢討，確實查明於六個月內依法檢討變更恢復為原計畫之使用分區，不得以任何理由，申請變更為住宅區、商業區或其他建築用地。</p> <p><u>(七)</u>依法需辦理環境影響評估者，環境影響評估與都市計畫變更應採併行審查，並於各該都市計畫檢討變更案報請核定時，檢附環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告相關書件，納入都市計畫書規定。</p> <p><u>(八)</u>申請變更之工業區內扣除留設相關公共設施用地之可建築基地，最大建蔽率、容積率分別為百分之七十、百分之二百十。</p>	<p>入都市計畫書規定。</p> <p>(六)申請變更之工業區內扣除留設相關公共設施用地之可建築基地，最大建蔽率、容積率分別為百分之七十、百分之二百二十。</p>	
--	---	--