

新竹縣各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則

第一條 新竹縣政府(以下簡稱本府)為因應快速變動社會之都市土地利用需求，並顧及社會公平、正義及加速公共設施之開闢，提升都市環境品質，針對本縣都市計畫區土地使用變更之審議，特訂定本原則。

第二條 變更回饋標準，由新竹縣都市計畫委員會（以下簡稱都市計畫委員會）審議，但其相關法規有規定者，開發業者或土地所有權人可選擇適用原法規規定。恢復原土地使用分區者，經都市計畫委員會審議通過後可不需回饋。

第三條 回饋類型

回饋類型依其性質分含外部性影響負擔、內部性公共設施負擔兩部分。

外部性影響負擔係指為因土地使用變更開發行為所造成之區外交通、公設需求等外部成本內部化所需負擔之回饋。

內部性公共設施負擔係指為解決土地使用變更開發行為所造成內部公設需求及變更後土地價值非自然增值部分所需負擔之回饋。

第四條 外部性影響負擔部分

外部性影響負擔於通盤檢討時以土地增值總額 10%之現金為負擔原則。

前項土地增值之計算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加成計算之。

個案變更時應就其變更案作外部性環境影響評估暨都市設計準則，送開發案所在都市計畫委員會審查，並以現金就其計算額度繳納之。

依前項所製作之環境影響評估暨都市設計準則之內容至少應包含其交通影響評估、停車需求、公設水準影響等，詳細內容與格式由本府另行定之。

第五條 內部性公共設施負擔部分

內部性公共設施回饋比例之標準如表一所示。

都市計畫委員會對變更回饋比例之調整得參酌各都市計畫地區都市機能、人口成長、公共設施劃設及開闢情形，以求因地制宜，回饋比例標準可由都市計畫委員會依表三作該比例乘績上下 10%內之調整。

公設或不可建築用地於都市計畫發佈前已為可建築用地者，經都市計畫委員會審議得酌予降低回饋比例。

第六條 回饋方式

根據第四條、第五條所計算之回饋額度及回饋比例，其在回饋方式的選擇上依其公設現況及發展需求有優先次序之訂定如表二。

前項回饋方式之選擇，若因開發案變更面積過小，致變更回饋之公設用地及可建築土地無法達有效經濟利用者，經都市計畫委員會審核，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加成換算為代金抵充之。

回饋方式中公設用地經都市計畫委員會審議，可以開發案同都市計畫區內等值之公設用地相抵，但須滿開發案內自身公設需求。

第七條 回饋時機

回饋時機依回饋方式之不同如表三所示。

通盤檢討時，現金與可建築土地應與本府訂定協議並在取得使用執照前完成回饋，公共設施則需在使用執照核發前興建完成連同其土地無償移轉與本府。

個案變更時，其回饋應在建造執照核發前完成移轉。

其回饋計畫經都市計畫委員會審議通過者，得依計畫年期回饋並得設限期開發條款，以利土地有效利用。

第八條 回饋對象

本原則所規定之代金及土地回饋對象為本府，繳收之代金得成立該都市計畫區內專款專用之基金。

前項基金之運用與管理方式由本府另行訂定之。

第九條 本原則奉縣長核定後實施，修正時亦同。

表一 新竹縣都市計畫地區變更回饋標準表

變更後使用分區		商業區	住宅社區	工業區	工商綜合專用區				媒體事業專用區	社會福利專用區	醫療專用區	私立學校專用區	其他專用區
					綜合工業	倉儲物流	工商服務	及展覽、修理服務					
原使用分區													
都市發展用地	住宅區	10 %	—	—	—	10 %	10 %	10 %	—	—	—	—	—
	工業區	25 %	20 %	—	—	15 %	25 %	15 %	10 %	15 %	15 %	15 %	15 %
	其他使用分區	30 %	25 %	—	12 %	20 %	30 %	20 %	15 %	20 %	20 %	20 %	20 %
	公共設施用地	35 %	30 %	25 %	16 %	25 %	35 %	25 %	20 %	25 %	25 %	25 %	25 %
非都市發展用地		40 %	35 %	30 %	20 %	35 %	40 %	30 %	25 %	30 %	30 %	30 %	30 %

註：都計委員會可酌予調整總比例乘績之±10%。

表二 新竹縣都市計畫地區變更回饋方式優先次序表

地區別		回饋方式			
都市計畫區名稱	發展類型	公設用地	可建築土地	代金	樓地板面積
竹北	成長核心區	◎	○	○	—
竹北(斗崙)	成長核心區	○	○	◎	—
高速鐵路新竹車站特定區	成長核心區	—	—	◎	—
芎林	成長核心區	—	○	○	—
竹東(二、三重地區)	成長核心區	●	—	—	—
新竹科學工業園區特定區	成長核心區	—	—	◎	—
湖口	產業轉型區	◎	◎	—	—
湖口(老湖口)	產業轉型區	●	—	—	—
新豐(新庄子)	產業轉型區	●	—	—	—
新豐(山崎地區)	產業轉型區	●	—	—	—
竹東	生活支援區	◎	—	○	—
新埔	生活支援區	◎	○	—	—
關西	生活支援區	◎	○	—	—
橫山	生活支援區	◎	—	○	—
北埔(含鄉公所地區)	生活支援區	●	—	—	—
寶山	生活支援區	◎	—	○	—
清泉風景特定區	生活支援區	◎	—	◎	—

註：1. ● 極重要(比例佔 90%以上) ◎ 很重要(比例佔 45%以上) ○ 重要(比例佔 25%以上)。

表三 回饋時機關連表

回饋方式	回饋期限
現金一次繳納	領取使用執照前(通盤檢討) 領取建造執照前(個案變更)
區內公共設施	於領取使用執照前完成興建，後無償捐贈與新竹縣所有。
區外公共設施	於領取使用執照前完成興建。
可建築土地	領取使用執照前(通盤檢討) 申請建造執照核發前，完成分割移轉登記為新竹縣所有(個案變更)
自提回饋計畫送審	其回饋計畫經都市計畫委員會審議通過者，得依計畫年期回饋並得設期限開發條款，以利土地有效利用。