

# 金門縣都市計畫土地使用變更回饋審議原則

109年2月20日府建都字第1090010365號令發布

一、金門縣政府為因應都市土地利用之需求，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，就金門特定區之都市計畫土地使用分區檢討變更審議，特訂定本原則。

二、適用範圍：

本原則適用於金門特定區計畫內土地使用變更之審議。

三、提供或捐贈：

- (一) 經各級都市計畫委員會審決通過使用分區調整變更者，應提供或捐贈比例標準如表一；情形特殊之個案，應詳述緣由，參照表一視實際需要酌予調整，經各級都市計畫委員會審決通過者，不在此限。
- (二) 變更土地使用分區為自然村專用區者，其變更回饋依「金門特定區計畫自然村專用區毗鄰土地變更處理及回饋原則」辦理。
- (三) 變更土地使用分區或公共設施用地為宗教專用區者，其變更回饋依「金門縣都市計畫宗教專用區變更處理及回饋原則」規定辦理。
- (四) 捐贈之公共設施用地包含基地內劃設公共設施用地或捐贈計畫區內等值之公共設施用地；以基地內劃設公共設施用地者，該用地應考量區位合理性與供公眾使用之情況予以劃設。
- (五) 如確無適當土地可供劃設，或捐贈之公共設施用地面積小於一百平方公尺或地形特殊或不利使用者，經金門縣都市計畫委員會審議通過，得以代金方式繳交。

(五) 免回饋情形：

1. 變更範圍內如有都市計畫發布前之合法建築物、原傳統聚落密集區，為考量原聚落既有紋理及發展完整性者，免予回饋。
2. 若因配合自然或人工地形界線並參照地籍資料調整範圍者，免予回饋。
3. 若係配合既有軍方營區解編，調整為鄰近分區者，為符社會公平原則，免予回饋。
4. 曾經都市計畫通盤檢討變更為公共設施用地或其他分區，再恢復變更為住宅區或商業區，且屬私有土地變更者，免予回饋。
5. 變更土地使用分區或公共設施用地為宗教專用區，若檢具變更範圍之合法證明文件或寺廟立案登記證者，免予回饋。
6. 其他特殊之情形經提金門縣都市計畫委員會審議通過者，免予回饋。

四、回饋方式及時機：

- (一) 土地所有權人應依本原則規定，於各級都市計畫委員會審定後一年內與金門縣政府府簽訂協議書，並於簽訂協議書後一年內完成公共設施用地移轉登記為金門縣(管理機關:金門縣政府)或代金繳納，始得報請內政部核定實施。
- (二) 以繳納代金辦理捐贈者，其金額按捐贈之土地總面積乘繳納當期土地公告現值加百分之四十折算。

五、本原則規定未盡事宜，悉依各級都市計畫委員會決議或內政部訂頒之各種變更使用審議規範之內容及有關捐贈回饋事項辦理。

表一 金門特定區計畫(土地使用分區及公共設施用地)變更回饋比例標準表

變更前 \ 變更後		自然村專用區	住宅區		商業區	工業區	其他都市發展用地
			容積率小於等於180%	容積率大於180%			
土地使用分區	自然村專用區	/	-	30	35	25	30
	住宅區		-	5	15	5 (註5)	10
	工業區		註1			-	註1
	其他使用分區		25		30	20	25
	風景區、保護區、農業區		25	30	35	30	30
公共設施用地	市場用地	25	20	25	30	-	20
	其餘公共設施用地	30	25	30	35	30	30

註：1.依相關法令規定辦理。

2.由變更範圍土地所有權人依產權比率共同負擔。

3.提供公共設施土地應面臨計畫道路。

4.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。

5.若變更前住宅區之使用強度低於變更後工業區之使用強度，需提供或捐贈百分之五之土地；若變更前住宅區之使用強度高於變更後工業區之使用強度，則無須回饋。