



國有土地都市計畫土地 使用管制及容積調派之 實務操作

財政部國有財產署
科長黃美靜
111年4月19日

簡報大綱



第一部分

台灣地區計畫管制概述

第二部分

都市計畫概論

第三部分

容積移轉與容積調派說明



第四部分

非都市土地開發利用變更管制機制

第五部

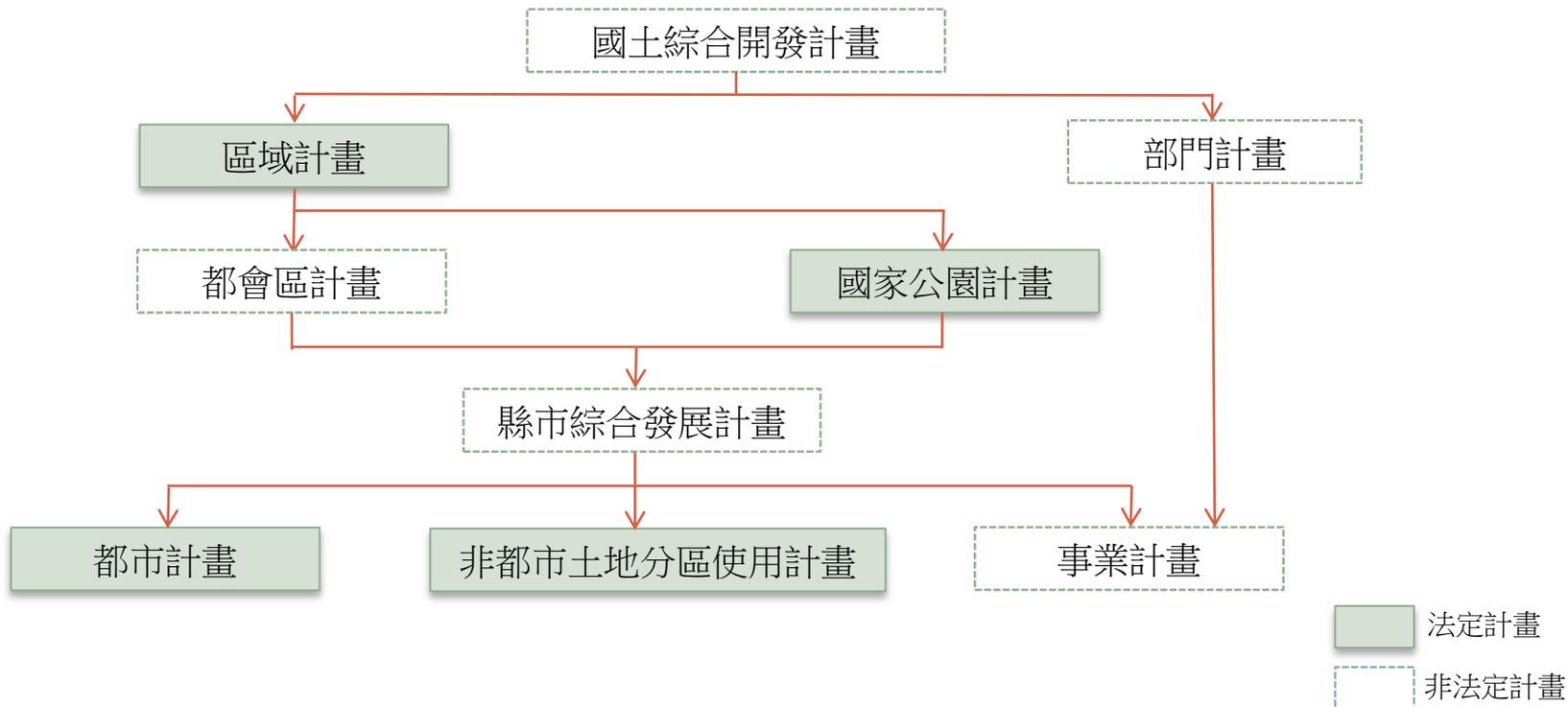
國有非公用土地參與都變

第六部

Q&A 時間

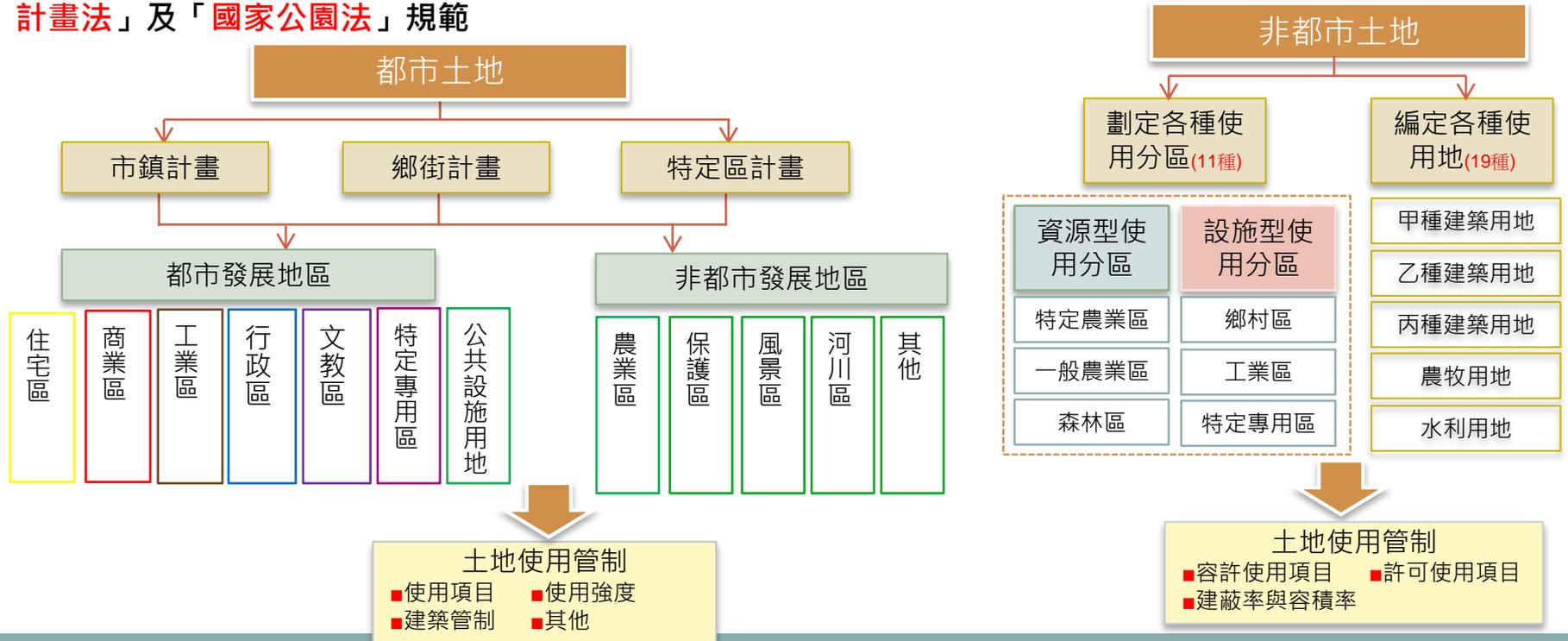
第一部 台灣地區計畫管制概述^(1/8)

【尚未有國有計畫法前】



第一部 台灣地區計畫管制概述^(2/8)

台灣土地區分**都市土地**、**非都市土地**及**國家公園**三大類，土地使用及管制分別依循「**都市計畫法**」、「**區域計畫法**」及「**國家公園法**」規範



第一部 台灣地區計畫管制概述^(3/8)



國家公園體系

一般管制區

遊憩區

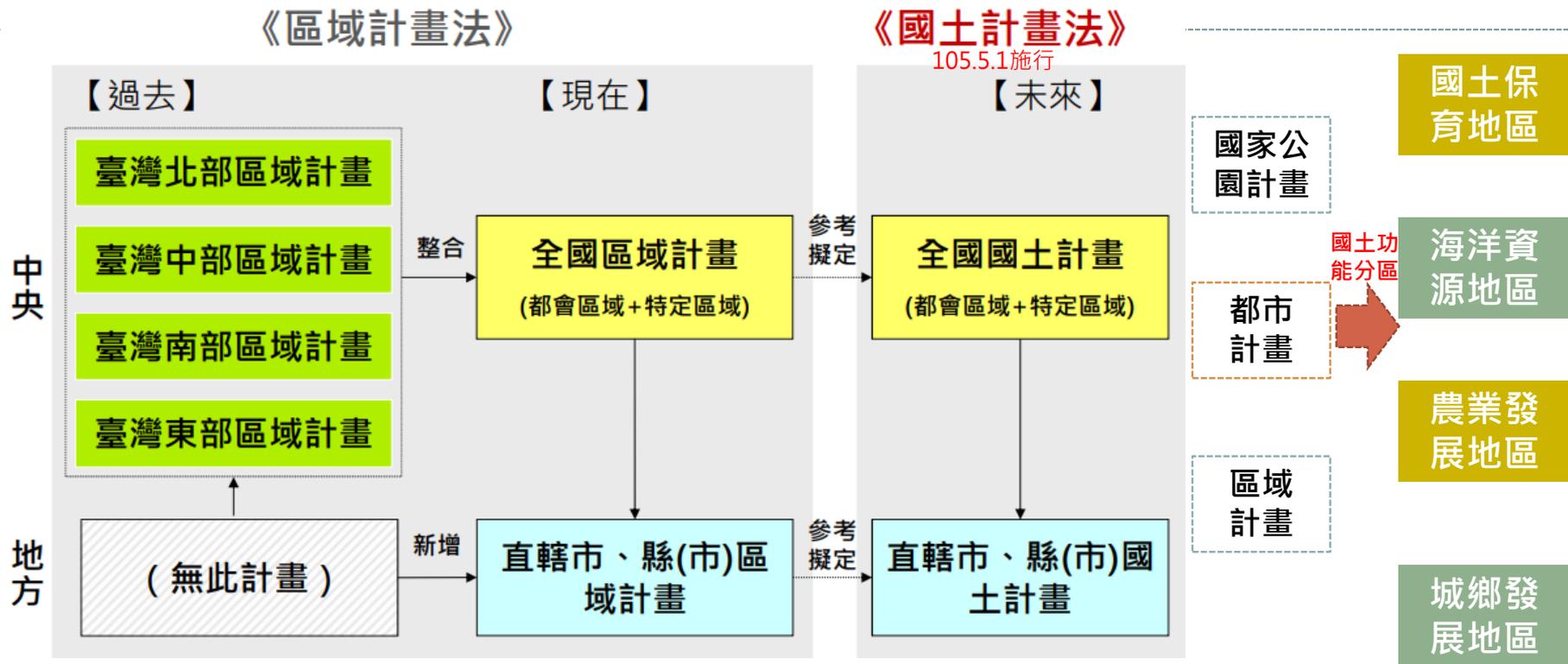
史蹟保存區

特別景觀區

生態保護區

據以訂定保護利用
管制原則

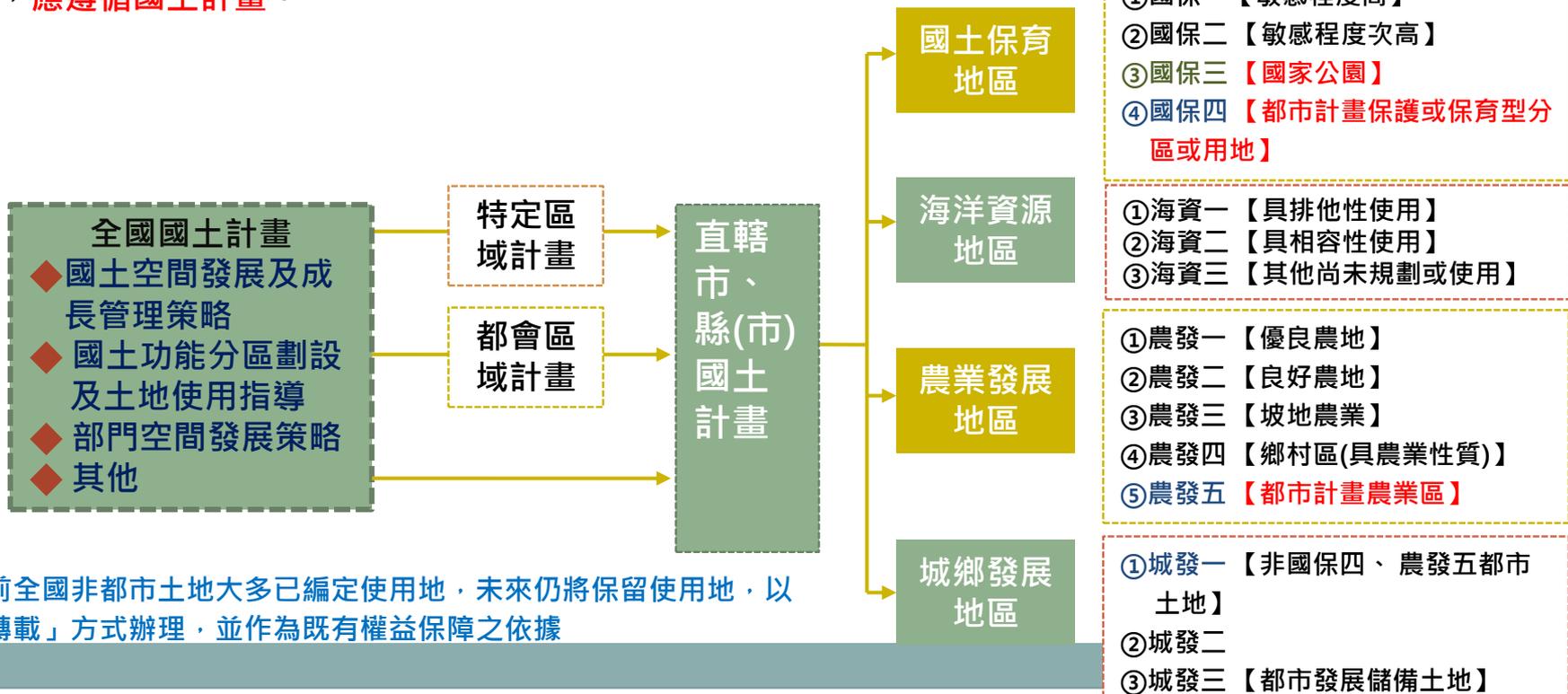
第一部 台灣地區計畫管制概述 (4/8)



依國土計畫法規定，未來國土功能分區，基於保育利用及管理之需要，依土地資源特性劃分為**國土保育地區**、**海洋資源地區**、**農業發展地區**及**城鄉發展地區**。

第一部 台灣地區計畫管制概述^(5/8)

直轄市、縣(市)國土計畫應遵循全國國土計畫；國家公園計畫、都市計畫及各目的事業主管機關擬訂之**部門計畫**，應遵循國土計畫。



目前全國非都市土地大多已編定使用地，未來仍將保留使用地，以「轉載」方式辦理，並作為既有權益保障之依據

第一部 台灣地區計畫管制概述^(6/8)

【國土計畫法施行】

- 1.立法院於104年12月18日完成國土計畫法三讀程序；總統於105年1月6日公布；**行政院於5月1日施行**。
- 2.國土計畫法第45條規定，全國國土計畫應於國土計畫法施行後**2年內公告實施**。

【立法重點】

- 一、建立**國土計畫體系**，確認國土計畫優位。
- 二、劃設**國土功能分區**，建立使用許可制度。
- 三、建立資訊公開機制，納入**民眾參與**監督。
- 四、推動**國土復育**工作，促進環境永續發展。
- 五、保障民眾既有權利，研訂**補償救濟機制**。

第一部 台灣地區計畫管制概述(7/8)

舊

土地使用身分證

姓名 農牧用地

面積 100平方公尺

地段 ○○市(縣) ○○
鄉(鎮/市/區)○○
段○○小段



■ 依使用地進行管制，
不論位於何種分區，
相同使用地之管制內
容都相同

■ 國土功能分區分類劃
設依土地資源特性，
不同功能分區分類之
使用地有不同管制

不落簿

新

土地使用身分證

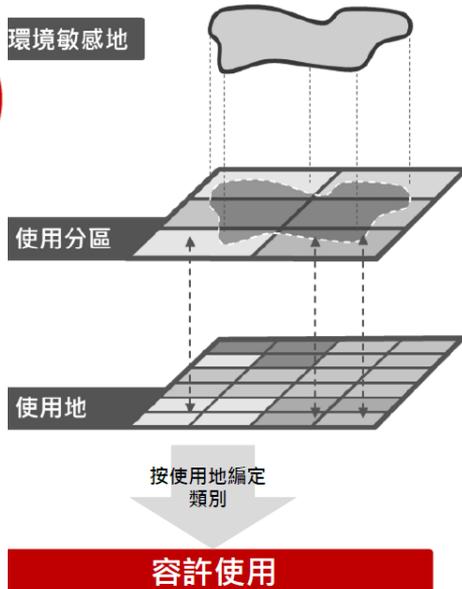
姓名 國土保育地區
(農業生產用地)

面積 100平方公尺

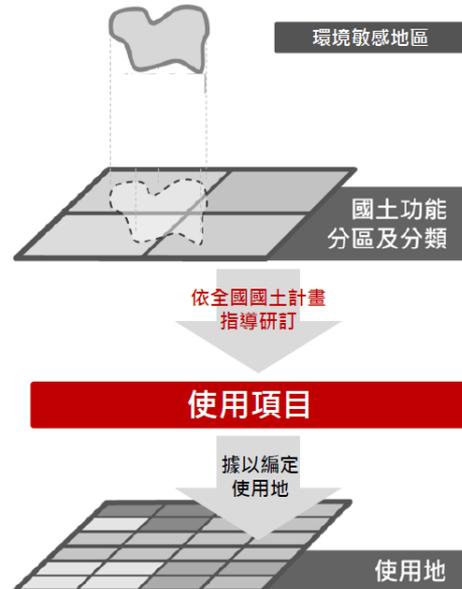
地段 ○○市(縣) ○○
鄉(鎮/市/區)○○
段○○小段



區域計畫



國土計畫



第一部 台灣地區計畫管制概述^(8/8)

未來國土計畫法 使用地類別	現行非都市土地 使用地類別	未來國土計畫法 使用地類別	現行非都市土地 使用地類別
1. 建築用地	1. 甲種建築用地	11. 文化資產保存用地	14. 古蹟保存用地
	2. 乙種建築用地	12. 生態保護用地	15. 生態保護用地
	3. 丙種建築用地	13. 國土保安用地	16. 國土保安用地
2. 產業用地	4. 丁種建築用地	14. 殯葬用地	17. 殯葬用地
3. 農業生產用地	5. 農牧用地	15. 海域用地	18. 海域用地
4. 農業設施用地	19. 特定目的事業用地	16. 宗教用地	3. 丙種建築用地 13. 遊憩用地 19. 特定目的事業用地
5. 林業用地	6. 林業用地		
6. 養殖用地	7. 養殖用地		
7. 礦石用地	8. 鹽業用地	17. 能源用地	19. 特定目的事業用地
	9. 礦業用地	18. 環保用地	
	10. 窯業用地	19. 機關用地	
8. 交通用地	11. 交通用地	20. 文教用地	
9. 水利用地	12. 水利用地	21. 衛生及福利用地	
10. 遊憩用地	13. 遊憩用地	22. 特定用地	
		23. 暫未編定用地	

第二部 都市計畫概論^(1/6)

◆ 都市計畫種類

▣ 計畫性質分類

市鎮計畫、鄉街計畫、特定區計畫

▣ 依計畫層次分類

主要計畫、細部計畫

細部計畫

- 一、計畫地區範圍。
- 二、居住密度及容納人口。
- 三、土地使用分區管制。
- 四、事業及財務計畫。
- 五、道路系統。
- 六、地區性之公共設施用地。
- 七、其他。

主要計畫

- 一、當地自然、社會及經濟狀況之調查與分析。
- 二、行政區域及計畫地區範圍。
- 三、人口之成長、分布、組成、計畫年期內人口與經濟發展之推計。
- 四、住宅、商業、工業及其他土地使用之配置。
- 五、名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應予保存之建築。
- 六、主要道路及其他公眾運輸系統。
- 七、主要上下水道系統。
- 八、學校用地、大型公園、批發市場及供作全部計畫地區範圍使用之公共設施用地。
- 九、實施進度及經費。
- 十、其他應加表明之事項。

第二部 都市計畫概論 (2/6)



◆ 都市計畫管制

▣ 劃設使用分區及用地

劃定住宅區、商業區、工業區等使用分區，並視實際狀況，劃定其他使用區或特定專用區。前項各使用得視實際需要，再予劃分，給予不同程度之使用管制(都計法第32條)

設置道路、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、學校用地、機關用地等公共設施用地(都計法第42條)

▣ 使用管制種類

類別管制-明訂允許或限制使用組別(如：台北市第三種商業區，採負面表列方式明定不允許使用組別)

強度管制-建蔽率、容積率、高度比、樓層數

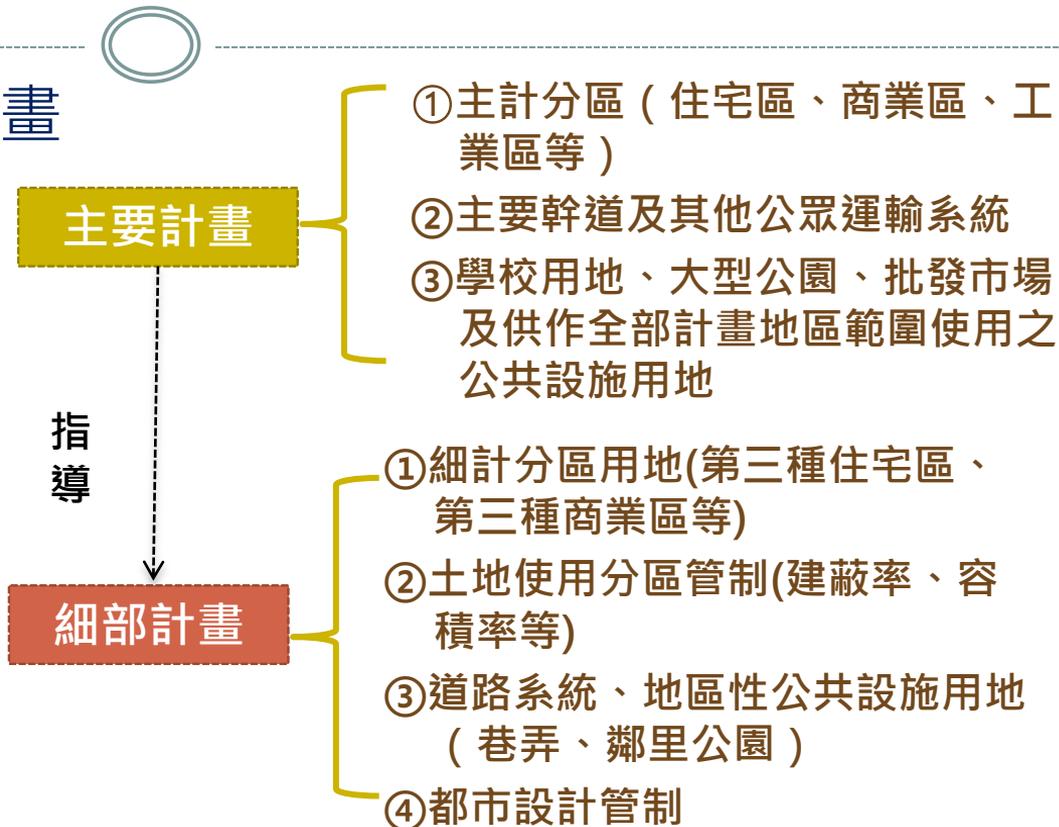
品質管制-前、後、側院應留設寬度及建築線退縮使用、地下室開挖綠等

其他-容積獎勵、都市設計審議等

第二部 都市計畫概論 (3/6)

◆ 都市主要計畫指導細部計畫

- 一個地區必須先訂出**主要計畫**，才可以**進一步訂定出細部計畫**。
- 主要計畫確定地區未來發展方向，訂定出土地使用大致配置；細部計畫則依據主要計畫原則，進一步針對每一塊土地及其建築物的使用、開發強度，以及都市設計規範，訂定出詳細規定。



第二部 都市計畫概論 (4/6)

◆ 都市計畫變更依據

▫ 通盤檢討(都計法第26條)

都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。

▫ 個案變更.逕為變更(都計法第27條)

都市計畫經發布實施後，遇有左列情事之一時，當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：

- 一、因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。
- 二、為避免重大災害之發生時。
- 三、為適應國防或經濟發展之需要時。
- 四、為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。

前項都市計畫之變更，內政部或縣（市）（局）政府得指定各該原擬定。

第二部 都市計畫概論^(5/6)



◆ 都市計畫變更回饋

▣ 都計法第27條之1

土地權利關係人依第24條規定自行擬定或變更細部計畫，或擬定計畫機關依第26條或第27條規定辦理都市計畫變更時，主管機關得要求土地權利關係人提供或捐贈都市計畫變更範圍內之公共設施用地，可建築土地、樓地板面積或一定金額予當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所。

前項土地權利關係人提供或捐贈之項目、比例、計算方式、作業方法、辦理程序及應備書件等事項，由內政部於審議規範或處理原則中定之。

▣ 變更回饋相關審議規範及處理原則

- ◆ 都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更處理原則
- ◆ 都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則
- ◆ 都市計畫工業區檢討變更審議規範
- ◆ 都市計畫農業區變更使用審議規範

第二部 都市計畫概論 (6/6)



◆ 罰則

▣ 土地建物違規使用之處罰(都計法第79條)

都市計畫範圍內土地或建築物之使用，或從事建造、採取土石、變更地形，違反本法或內政部、直轄市、縣(市)(局)政府依本法所發布之命令者，當地地方政府或鄉、鎮、縣轄市公所得處其土地或建築物所有權人、使用人或管理人新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀。不拆除、改建、停止使用或恢復原狀者，得按次處罰，並停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取其他恢復原狀之措施，其費用由土地或建築物所有權人、使用人或管理人負擔。

前項罰鍰，經限期繳納，屆期不繳納者，依法移送強制執行。

▣ 土地建物違規使用之處罰(都計法第80條)

不遵前條規定拆除、改建、停止使用或恢復原狀者，除應依法予以行政強制執行外，並得處六個月以下有期徒刑或拘役。

第三部容積移轉與容積調派說明^(1/5)

容積移轉法源

▣ 都計法第83-1條(母法)

公共設施保留地之取得、具有紀念性或藝術價值之建築與歷史建築之保存維護及公共開放空間之提供，得以容積移轉方式辦理。

■ 都市容積移轉實施辦法(子法)

▣ 文資法第41條(母法)

古蹟除以政府機關為管理機關者外，其所定著之土地、古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區內土地，因古蹟之指定、古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區之編定、劃定或變更，致其原依法可建築之基準容積受到限制部分，得等值移轉至其他地方建築使用或享有其他獎勵措施。

■ 古蹟土地容積移轉辦法(子法)

▣ 水利法第41條

河川區域內公告之治理計畫線或用地範圍線內之無法使用之私有土地，其位於都市計畫範圍內者，經主管機關核定實施計畫，而尚未辦理徵收前，得準用都計法第83-1條第2項所定辦法辦理容積移轉(即都市容積移轉實施辦法)。

第三部容積移轉與容積調派說明^(2/5)

容積移轉類型

		都市計畫 公保地	古蹟	河川區
	法令規定	都計法§83-1	文資法§41	水利法§82
	執行規定	都市計畫容積移轉實施辦法	古蹟土地容積移轉辦法	比照都市計畫容積移轉實施辦法
	目的	用地取得 補償地主	文資保存 維護	用地取得 補償地主(私人)
	受限權利	土地被劃為 公設無法開發	可建築容積	土地無法開發
	送出容積 方式	私有公設土地	古蹟所定著 之私有土地	水道治理計畫線或 範圍線內未徵收私有地

第三部容積移轉與容積調派說明^(3/5)



▫ 北市國有古蹟、歷建無法辦理容積移轉

- ◆ 依古蹟土地容積移轉辦法第3條第1項規定，實施容積率管制地區內，**經指定為古蹟，除以政府機關為管理機關者外**，其所定著之土地等，因古蹟之指定等致其原依法可建築之基準容積受到限制部分，土地所有權人得申請移轉至其他地區建築使用。
- ◆ 依臺北市容積移轉審查許可自治條例第3條規定，**送出基地為該市歷史建築所定著之私有土地。爰臺北市轄內政府機關經管古蹟、歷史建築坐落之土地，無法辦理容積移轉，僅能透過都市計畫變更方式**，將古蹟、歷史建築坐落國有土地之容積調派至其他國有土地

▫ 北市國有公設用地得否辦理容積調派，目前無案例

以現行國有土地辦理容積調派執行案例，皆以國有住宅區或商業區等可建築土地變更為公園用地，尚無公共設施用地辦理案例

第三部容積移轉與容積調派說明(4/5)

【案例說明】

臺北市政府公告

發文日期：中華民國 107 年 8 月 13 日

發文字號：府都綜字第 1076009352 號

附件：計畫書圖 1 份

主旨：核定公告本市都市計畫「擬定臺北市松山區松南營區及周邊土地特定專用

區暨劃定北投區中心新村保存區及信義區永春陂公園用地為容積調派送

出基地細部計畫案」計畫書圖，並自民國 107 年 8 月 14 日零時生效。

依據：都市計畫法第 23 條。

公告事項：

一、詳如都市計畫書圖。

二、公告地點：本府公告欄(無附件，計畫書圖置於本府市政大樓 1 樓東區都市計畫工作站)、臺北市北投區公所、臺北市松山區公所、臺北市信義區

▣辦理計畫緣起

為配合北市府「中心新村代管保溫計畫」及「永春陂濕地公園工程」，將中心新村(保存區)及永春陂(公園用地)之國有土地容積調派至國防部管有之松南營區等基地，由國有土地管理機關依都計法第27條之1規定辦理捐贈，北市府無償取得保存區、公園用地國有土地。

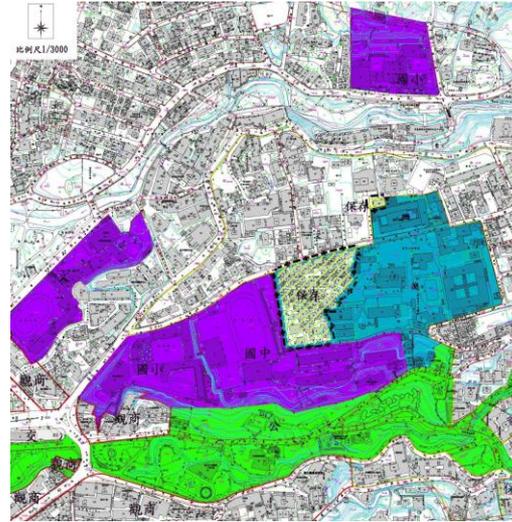
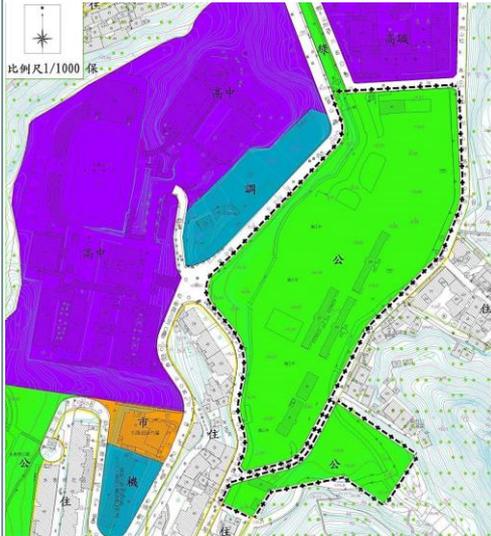
▣容積調派計畫

為利公有土地有效利用及整體規劃設計，加速眷村文化保存與都會濕地環境保育政策推進，及維護國有土地權益，依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」應有償取得部分，透過都市計畫容積等值調派機制，兼顧原土地管有者之權益。

第三部容積移轉與容積調派說明^(5/5)

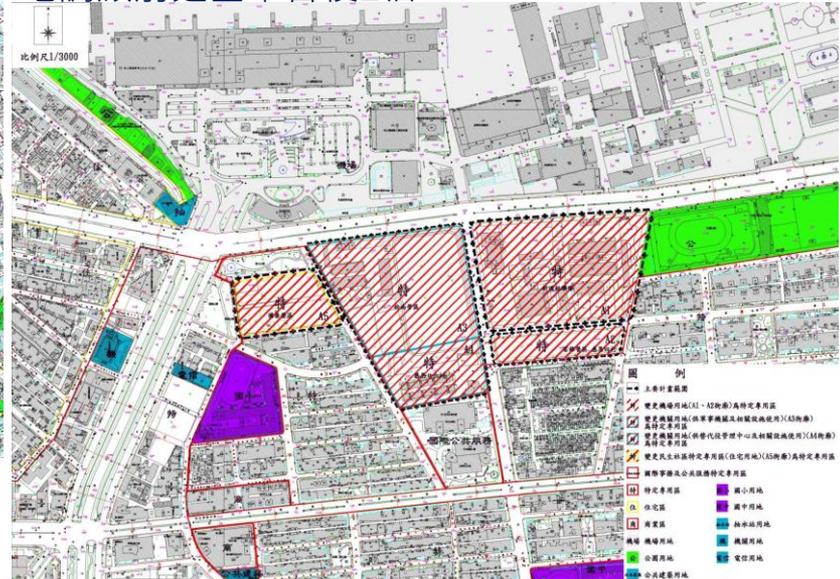
容積調派送出的基地

將原容積價值等值調派至台北市其他國有土地

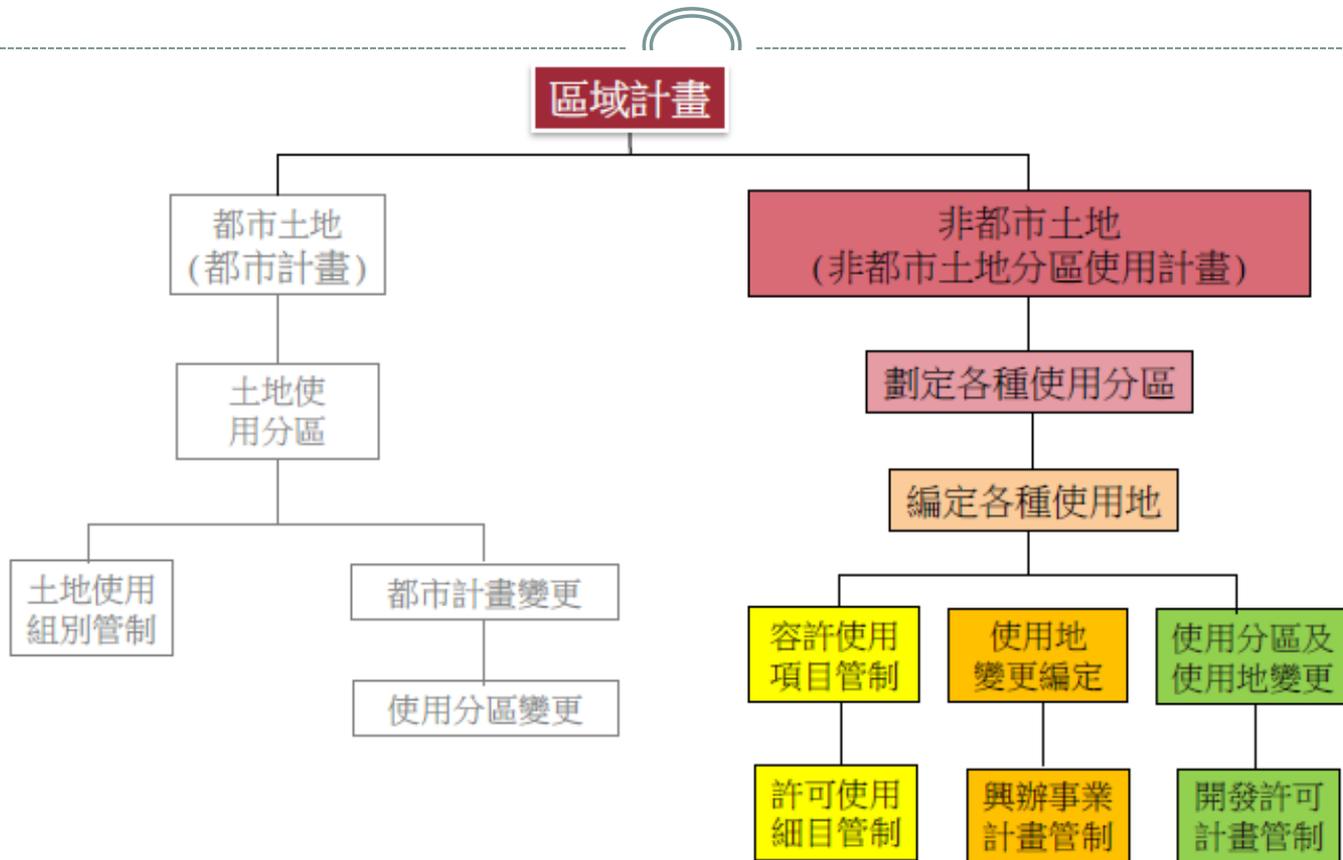


容積調派接受基地

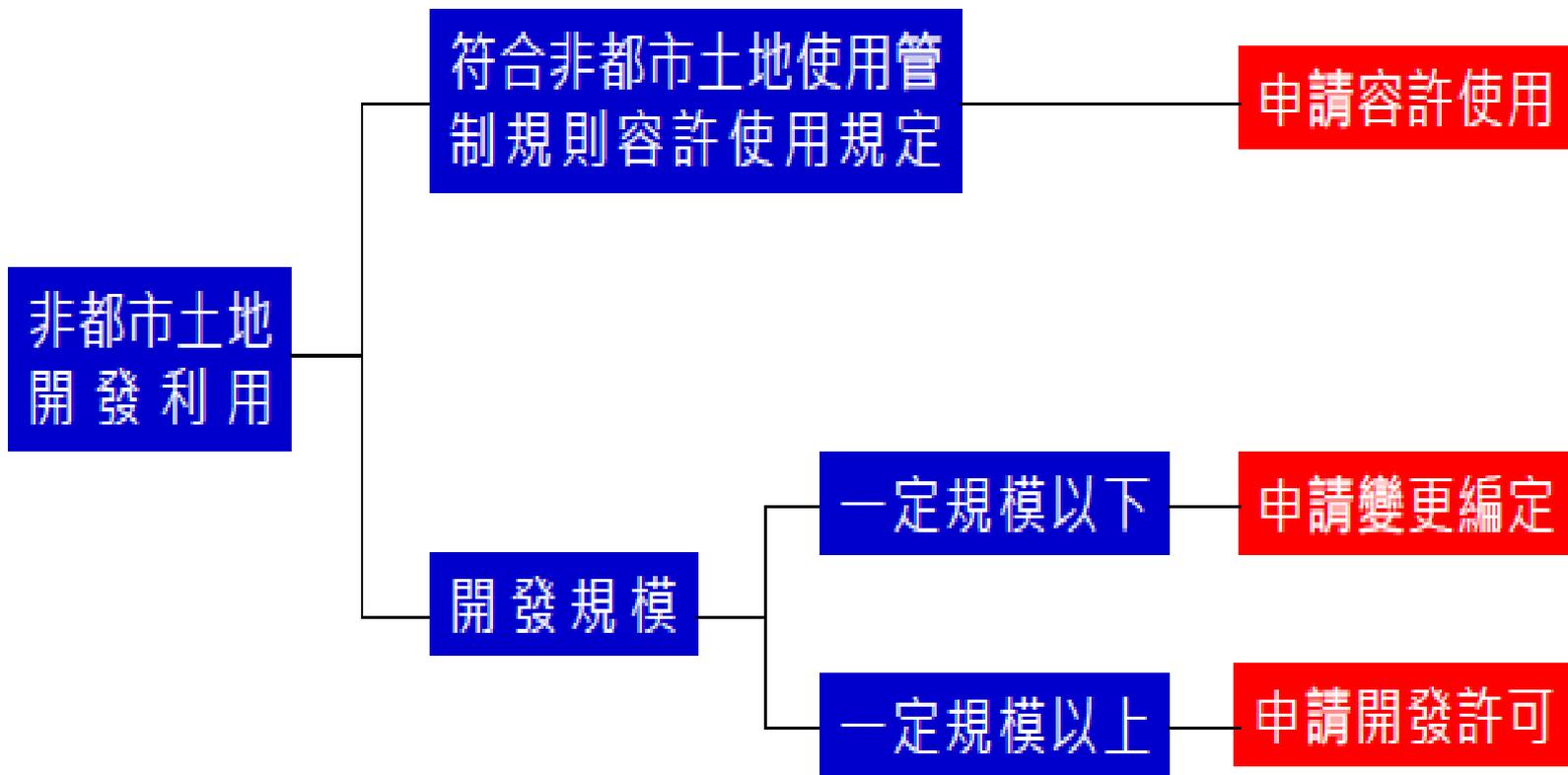
增加容積不超過全部接受基地基準容積30%，調派後容積加計都更獎勵等，總容積量不得超過接受基地調派前之基準容積2倍



第五部 非都市土地開發利用變更管制機制^(1/8)



第四部 非都市土地開發利用變更管制機制^(2/8)



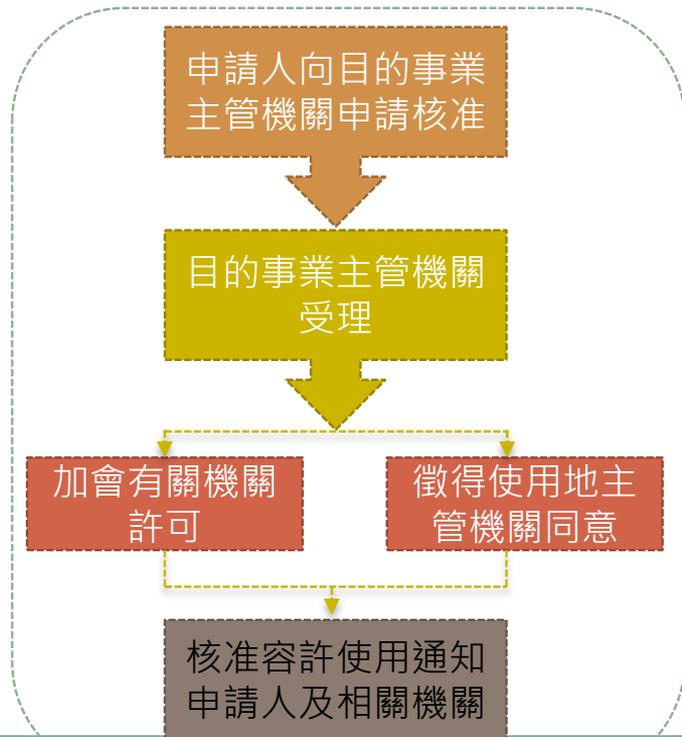
第四部 非都市土地開發利用變更管制機制 (3/8)

各種使用地容許使用項目及許可使用細目表

使用地	容許使用項目	許可使用細目		附帶條件
		免經申請許可使用項目	需經目的事業主管機關 及有關機關許可 細目	
五、農牧用地	(一)農作使用(包含牧草)	農作使用		
	(二)農舍(工業區、河川區除外：特定農業區、森林區不得興建農村農舍)	1.農舍及農舍附屬設施		限於依農業用地興建農舍辦法或實施區域計畫地區建築管理辦法准許興建之農舍
		2.農產品之零售		
		3.農作物生產資材及日用品零售		
		4.民宿		一、不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區 二、限於 民宿管理辦法第四條第一項但書 規定之民住民族地區、經農業主管機關劃定之休閒農業區或核發許可登記證之休閒農場、觀光地區、偏遠地區及離島地區等之農舍。但位於全國區域計畫規定之沿海一般保護區者，需經保護區主管機關許可。
(七)採取土石(特定農業區、一般農業區、森林區及特定專用區除外)		土石採取	一、不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區 二、採取 當地土石 (限於採掘、儲存及搬運，不包括設置碎解、洗、選作業場所)，並應依 非都市土地農牧用地容許採取土石作業審查作業要點 規定辦理。但位於全國區域計畫規定之沿海一般保護區者，需經保護區主管機關許可。	

第四部 非都市土地開發利用變更管制機制(4/8)

容許使用-涉需經申請許可使用辦理程序



◆主管機關(使用地)

- ◎甲~丙種建築用地為工務(建設)(都市發展)局(處)
- ◎丁種建築用地為經濟發展(工商發展)(產業發展)(建設)局(處)
- ◎農牧用地、林業用地為農業(產業發展)局(處)

◆有關機關

- ◎山坡地範圍為水土保持主管機關
- ◎涉自來水水質、水量保護區為自來水事業機構或其管理機關
- ◎申請作畜牧設施，為水利、環保、水源保護及其他主管機關
- ◎經劃入風景區或風景特定區經營管理範圍，為該管觀光主管機關

第四部 非都市土地開發利用變更管制機制^(5/8)



■ 非屬容許(或許可)使用範疇

- ✿ 非屬上開容許（或許可）使用範疇，應依各目的事業法令、區域計畫法、非都市土地使用管制規則、非都市土地開發審議作業規範(下稱**作業規範**)及非都市土地變更編定執行要點等相關規定，申請**使用分區變更及其適當地**或於**原使用分區申請使用地變更編定**
- ✿ 依作業規範第15點規定，基地內之**公有土地或未登記土地**，基於整體規劃開發及水土保持計畫需要，應先依規定取得**同意合併開發或核准讓售**之文件

○開發許可範圍內涉本署經管國有非用土地，申請人應依開發要點規定向本署申請核發國有非公用土地提供申請開發同意書，而不得以國有基地租賃契約書作為本署同意提供申請開發及辦理變更編定之證明文件

第四部 非都市土地開發利用變更管制機制(6/8)

■ 使用分區變更：申請開發達一定規模者

開發計畫	一定規模	變更使用分區
社區	50戶或1公頃	鄉村區
工業使用	10公頃、5公頃(產創條例)	工業區
學校、高爾夫球場	10公頃	特定專用區
遊憩設施、公墓	5公頃	特定專用區
前6款以外之目的事業、 其他殯葬設施	2公頃	特定專用區

- ◎申請開發涉填海造地者應按其開發性質辦理變更為適當土地使用分區，不受上述規定規模之限制
- ◎申請土地開發需辦理土地使用分區變更案件，如涉及其他法令規定需達到之規模始得開發者，並應符合各該法令之規定

■ 使用地變更編定：未達使用分區變更規模，於原使用分區範圍內申請使用地變更編定

第四部 非都市土地開發利用變更管制機制 (7/8)

開發許可辦理流程

- ◆ 申請人應製作**開發計畫書圖**
- ◆ 查核開發計畫書圖及基本資料，視使用性質徵詢相關單位意見，**提具體初審意見**
- ◆ 直轄市、縣(市)將開發計畫併初審意見送區域計畫擬定機關，**提報其區域計畫委員會審議**
- ◆ 如經**審議同意後**，核發開發許可予申請人及通知直轄市、縣(市)政府
- ◆ **完成捐贈之土地及公共設施用地之分割、移轉登記**予直轄市、縣(市)有或鄉(鎮、市)有
- ◆ 繳交**開發影響費、捐贈土地、繳交回饋金**或提撥一定年限之維護管理保證金
- ◆ 由直轄市或縣(市)政府辦理**使用分區及使用地變更編定異動登記**



第四部 非都市土地開發利用變更管制機制(8/8)

- ◆ 申請人應擬具與辦事業計畫取得目的事業主管機關同意
- ◆ 目的事業主管機關應徵得變更前目的事業主管機關及有關機關同意
- ◆ 變更後目的事業主管機關就申請事業計畫可行性、必要性(總量管制)、土地區位或面積規模等審查
- ◆ 彙整各單位審查意見
- ◆ 核准變更編定
- ◆ 書面審查申請書及應備文件是否符合規定
- ◆ 辦理現勘會勘並會辦目的事業主管機關、工務局、水利局、農業局、環保局等審查
- ◆ 依個案情形於繳納回饋金或完成地籍分割後，請地政事務所辦理異動登記

與辦事業計畫階段

變更編定審查階段

彙整核定階段

異動登記階段

第五部 國有非公用土地參與都變

通案說明

注意事項

案例分析

作業分工

办理流程分工

都變程序分為：**都市計畫書(圖)公開展覽**、**都委會審議**、**層報核定及發布實施**三階段

都市計畫（**細部計畫**）變更涉及國有非公用土地者，經研處須提意見者，由**分署、辦事處逕向地方政府提出意見**。

針對本署提出不同意見變更變更案件，分署、辦事處應派員與會依本署意見表達，並隨時掌握審酌情形。

都市計畫（**主要計畫**）變更涉及國有非公用土地者，經研處須提意見者，由分署、辦事處擬具意見報署，由**本署向地方政府提出**。

針對提出不同意見之變更案件，本署應派員或併同分署、辦事處與會表達意見。

縣市政府函詢意見

分署、辦事處審視變更內容妥為處理或向地方政府提出意見。

縣市政府公告公開展覽

縣市都市計畫委員會審議

◆分署、辦事處每月20日前上網查詢或洽各級政府取得都市計畫公開展覽草案，並審視變更內容。

◆如有不同意見，應儘速報署，經本署審酌後，由本署向地方政府提出意見。

主要計畫

內政部都市計畫委員會審議

內政部核定議

縣市政府公告發布實施

《分署、辦事處將查填於管控表之都市計畫變更案予以刪除》

作業分工

● 办理流程分工

分署（辦事處）於都計公開展覽『前』接獲本署交下查處或辦理機關函詢本署經管國有土地變更意見，應**依本署103.3.19號函示**，就變更之**必要性、合理性、公平性**作通盤考量後，**逕復辦理機關及列管**。倘涉有國有公用土地，其管理機關表示無公用需求，依規定申辦變更為非公用財產移交本署接管者，參考本作業手冊表示意見。

必要性

指變更理由是否具備必要性。例如：**原**使用分區**不允許使用**，須**透過都變更**，始能達到土地利用目標或取得土地

合理性

指變更內容是否具備合理性。例如：變更範圍、面積大小、區位、土地使用分區是否合理

公平性

指變更內容及附帶條件是否具備公平性。例如：公、私有土地或該管政府行政轄區內同類型都市計畫變更案，變更原則或回饋負擔是否一致

函復
辦理
機關

變更範圍

1

整體規劃檢討，集中變更後國有可建築用地為原則，注意毗鄰國有土地分布情形，避免畸零地產生及切割土地。

2

應避免辦理機關僅就國有土地分布範圍變更。

處理意見

317地號國有土地既現況已作抽水站使用，以通盤檢討方式檢討變更辦理，基於公地公用原則，同意變更，惟依現況勘查結果，抽水站僅部份使用部分土地，為免變更造成同段318-1地號國有土地形成裡地，應就目前抽水站實際使用範圍辦理變更，餘維持住宅區。



變更內容

1

國有土地基於**公地公用原則**，應儘量配合需地機關或地方政府，予以支持。

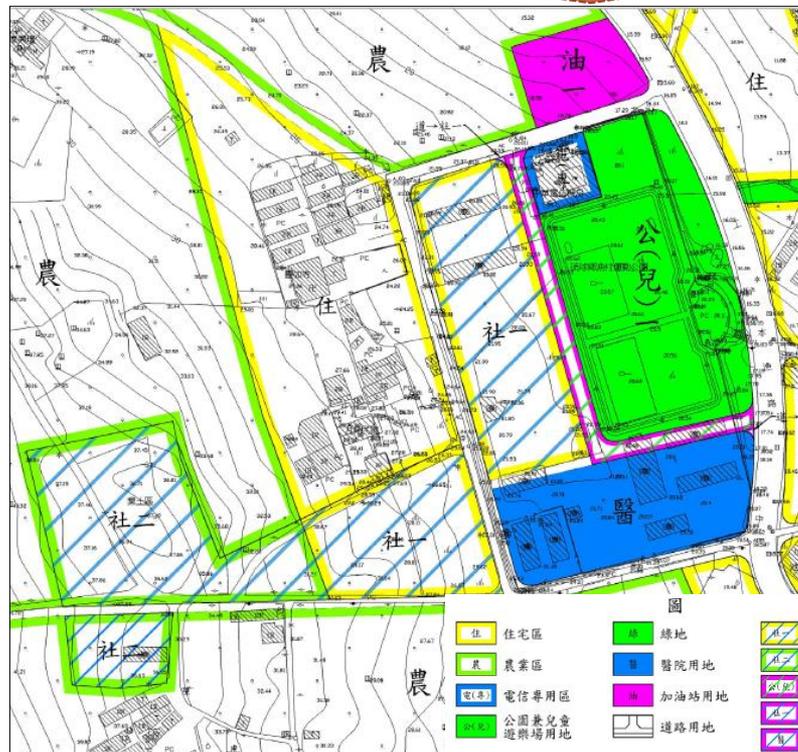
2

對於高價值變低價值使用之國有土地，應**就變更之必要性、合理性、公平性**作通盤考量。

處理意見

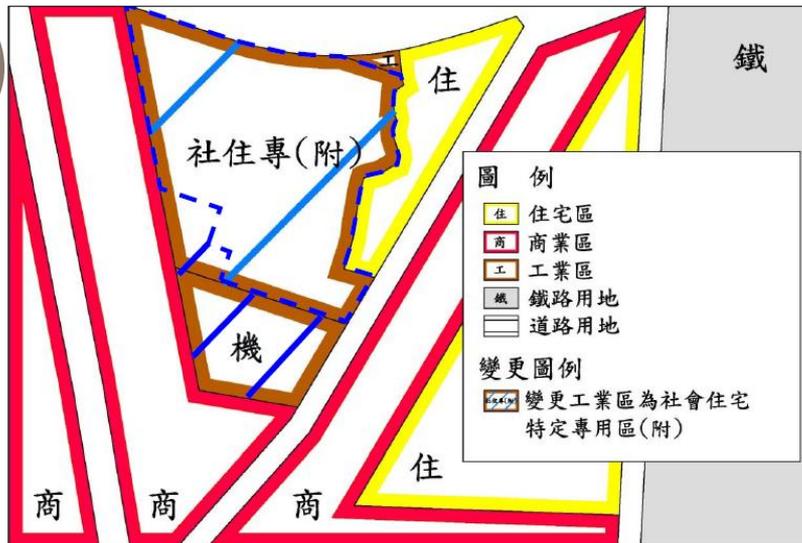
屏東縣政府為辦理小琉球全人關懷園區，興辦社會福利事業，陳情將住宅區、農業區、道路用地變更為第一種福利用地、第二種福利用地及廣場用地，範圍內除本署經管國有土地外，尚有私有地及臺北市有地。**基於公地公用原則及地方建設所需**，原則同意辦理。

範例說明



變更內容

- 變更理由：為解決青年及弱勢團體居住問題，羅東鎮並無社會住宅，優先選用適當公有土地，檢討變更。
- 變更內容：由工業區變更為社會住宅專用區(附)
- 變更範圍：本署經管宜蘭縣羅東鎮信義段219-1等2筆土地，面積0.82公頃。
- 土地取得：捐贈住都中心。



範例說明



處理意見

內政部營建署為推動社會住宅政策，將本署經管國有土地變更為社會福利設施用地【附】，由內政部函請本署辦理捐贈，再交予住都中心興辦社會住宅，**基於興建社會住宅屬國家重大政策，及配合宜蘭縣社會住宅所需，原則同意辦理。**

第五部 國有非公用土地參與都變

通案說明

注意事項

案例分析

各類型分區變更考量重點

類型：變更為宗教專變為用區

已建立合法使用關係者

經審核承租人未有違反租約情事，變更為宗教專用區未違反原契約目的及約定，可繼續依原契約提供寺廟使用者，在不回饋土地前提下，於承租人切結願自行負擔回饋代金後，得同意變更。

尚未建立合法使用關係者

應俟該寺廟依國產法等相關規定取得國有土地合法使用權或所有權後，再辦理都市計畫變更事宜。

類型：變更為文教區（用地）

比照本署103年4月22日台財產署改字第10350003510號函示之本署經管國有土地變更為宗教專用區之原則辦理。

財政部國有財產署 函

機關地址：臺北市大安區光復南路116號18樓
聯絡方式：魏新宏 02-27718121#1337

受文者：如正、副本

發文日期：中華民國103年4月22日

發文字號：台財產署改字第10350003510號

送別：普通件

留署及解密條件或保密期限：

附件：副本附南區分署103年3月11日函影本乙份

主旨：關於資分署就高雄市政府建議本署經管國有土地變更為宗教專用區研擬通案原則，擬具處理意見報署乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復資分署103年3月11日台財產南改字第10325001790號函。
- 二、有關高雄市都市計畫委員會要求本署就出租土地使用分區變更應負擔繳納代金方式研擬處理原則，並與承租人協商代金之繳交乙節，仍宜由承租人自行負擔，理由如下：
 - (一)鑒於地方政府將寺廟使用之土地變更為宗教專用區，雖為輔導寺廟使用土地合法化，但本署經管國有土地經變更為宗教專用區後，將限縮僅供寺廟使用，且涉及回饋時，由本署回饋土地或繳交代金，將形成本署負擔回饋而由寺廟享合法化利益，不符使用者付費原則，且恐涉圖利特定對象之虞。
 - (二)依高雄市政府訂定之高雄市都市計畫申請變更為宗教專用區審議處理原則2、(3)規定，捨位測定費用及公共設施興闢、管理及維護費用，均應由廟方自行負擔，以符合「社會成本內部化」原則。基於同一原則，都市計畫變更所涉回饋代金

亦應由寺廟負擔，方屬合理。
(三)目前本署就變更使用分區或變更編定所涉繳交回饋代金事宜，亦均本使用者付費原則，責成申請人負擔，如：

- 1、財政部訂定之國有非公用財產委託經營實施要點第20之1點規定，受託人依第5點第1項第1款、第2款規定經營之國有非公用土地，需申請辦理變更編定者，本署得依目的事業主管機關認定或核准之文件，於受託人承諾自行負擔回饋金等事項後，同意辦理。
- 2、本署86年9月18日函，有關人民申請將零星、狹小或被包夾之國有土地變更編定為甲、丙、丁種建築用地案件，如經審核變更編定後可出售與申請人，且申請人同意自行負擔該國有土地應捐與地方政府之捐贈金者，同意出具變更編定同意函，由其逕向地方政府申辦變更編定。
- (四)綜上，民眾基於自身之需求向本署申請同意國有土地變更編定或都市計畫變更者，應由其負擔回饋代金。

- 三、有關承租人承租國有非公用土地作寺廟使用，擬變更為宗教專用區，經資分署審核承租人未有違反租約情事，且變更為宗教專用區未違反原契約目的及約定，並可繼續依原契約提供使用者，在不回饋土地前提下，於承租人切結願自行負擔回饋代金後，得同意其變更為宗教專用區。

正本：財政部國有財產署南區分署
副本：財政部國有財產署北區分署、財政部國有財產署中區分署(均含附件)

本署103.4.22函

各類型分區變更考量重點

類型:變更為宗教專用變為用區

範例說明

- 變更理由：護國寺為已登記寺廟，機30無使用需求，配合變更為宗教專用區。
- 變更內容：由機關用地變更為宗教專用區。
- 變更範圍：本署經管金門縣金湖鎮湖前段3-13地號(部分)，面積0.012公頃，現況為道路(人行步道)，**護國寺尚未與本署建立合法使用關係。**

處理意見



請金門縣府釐清國有土地是否仍有保留作道路或人行步道使用需求，倘有，請變更為道路用地或適當分區，並於完成都市計畫變更後儘速依法辦理撥用；倘無，請護國寺切結於都市計畫核定發布實施後，依國有財產法等相關規定取得國有土地合法使用權或所有權。

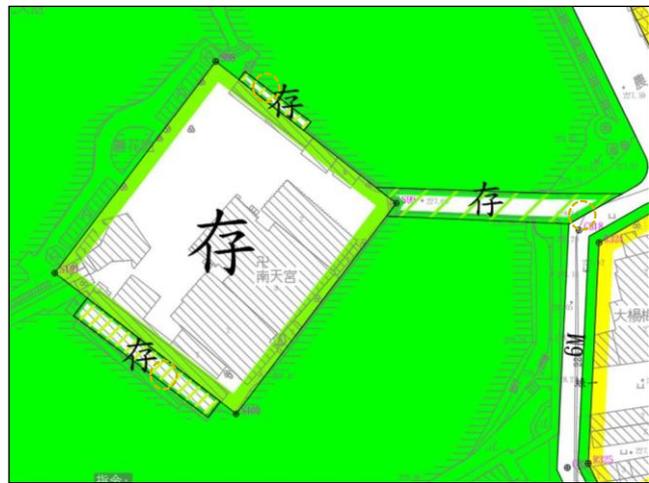
各類型分區變更考量重點

類型:變更為保存區

- 變更理由：現況為宗教寺廟（南天宮）及對外聯通道路使用需求，由**公園用地變更為保存區**，並比照宗教專用區檢討變更審議原則辦理回饋，附帶條件為土地所有權人須將變更面積**無償捐贈10%以上土地**（或以變更後當年度折算為捐獻代金）予桃市府。
- 變更範圍：涉本署經管上林段105地號國有土地內部分土地（面積0.004公頃），尚有桃市府社會局及養護工程處經管國有土地(面積0.083216公頃)。

處理意見

- ★倘**國有公用部分已無使用需求**，應變更為**非公用財產移交本署接管**；南天宮尚未與本署建立合法使用關係，請桃市府通知南天宮，由其切結於都計核定發布實施後依國產法等相關規定取得**國有土地合法使用權或所有權**，自行負擔所需回饋，並取得本署同意辦理都市計畫變更函。
- ★保存區為維護名勝、古蹟、歷史建築、紀念建築等建築，保全其環境景觀而劃定，本案現況既作為宗教寺廟使用，為符使用分區管制規定，建議檢討變更為其他適當分區。



第五部 國有非公用土地參與都變

通案說明

注意事項

案例分析

各類型分區變更考量重點

類型：產創條例
申設產業園區

基於使用者付費及公平原則，並**避免興辦產業人於都市計畫變更公告實施後方申請租購國有土地，發生國有公共設施用地無法辦理出租售情事**，應請興辦產業人員結承諾下列事項後，再予以同意變更。

1. 自行負擔變更所需之費用及回饋

2.

都市計畫公告實施前，依規定完成取得擬變更為工業區及公共設施用地之國有土地使用權或所有權



- ◆開發主體：經濟部，依產創條例設置「高雄市林園高值化產業園區」。
- ◆變更範圍國有土地管理機關除本署(面積0.075公頃)，尚有經濟部(面積0.0015公頃)、**高雄市林園區公所(面積0.25公頃)**。公有土地取得方式為依產創條例第42條**洽公地管理機關逕行讓售**。

處理意見

涉高雄市林園區公所經管國有土地，依國產法第28條規定，不得處分，倘該公所無公用需求，依變更為非公用財產移交本署接管依法處理。

第五部 國有非公用土地參與都變

通案說明

注意事項

案例分析

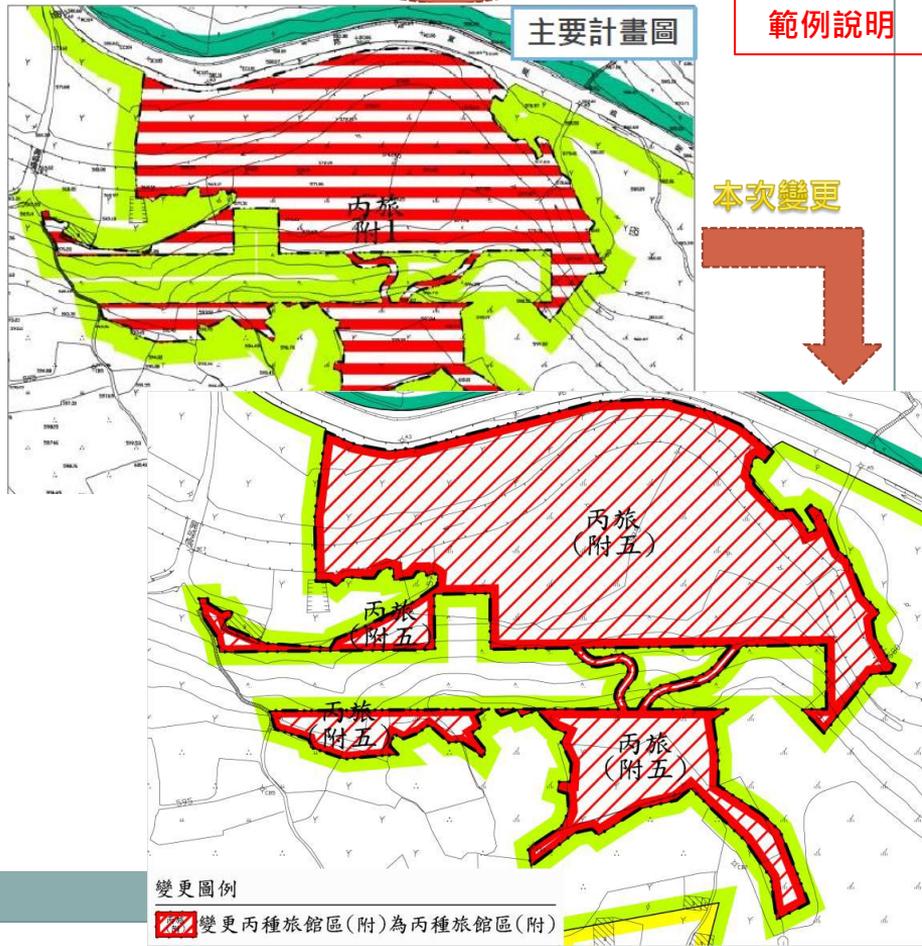
各類型分區變更考量重點

類型:旅館區變更-1

- 變更理由：88年由農業區變更為丙種旅館區，惟迄今尚未完成，考量已完成環評、水保、細部擬定等程序，申請人仍續有辦理開發意願，因原變更應無償回饋之公設比例、國有地申請價購法令修訂等尚有疑義，修正附帶條件內容。
- 變更內容：由丙種旅館區(附一)變更為丙種旅館區(附五)
- 附帶條件：
 - ◎ 平均坡度在30%至40%地區以作開放性公共設施使用為限，不得建築使用。
 - ◎ 變更細部計畫(私有地應劃設40%公設用地，自願無償捐贈予鹿谷鄉公所；公有地劃為公設用地，由鹿谷鄉公所協助向管理機關辦理撥用事宜)，於公設用地興闢完成，移轉產權登記為鹿谷鄉所有後始得發照建築。
- 變更範圍：涉本署經管南投縣鹿谷鄉新內湖段359地號等12筆國有土地，面積0.241749公頃，細計劃設為停車場、綠地及溝渠用地。

範例說明

主要計畫圖



本次變更

變更圖例

變更丙種旅館區(附)為丙種旅館區(附)

第五部 國有非公用土地參與都變

通案說明

注意事項

案例分析

※細部計畫內容概要

- **土地使用計畫**：依內政部營建署87年1月9日研商會決議第2點，本案土地所有權人應無償提供擬變更土地總面積40%土地作為公共設施用地。

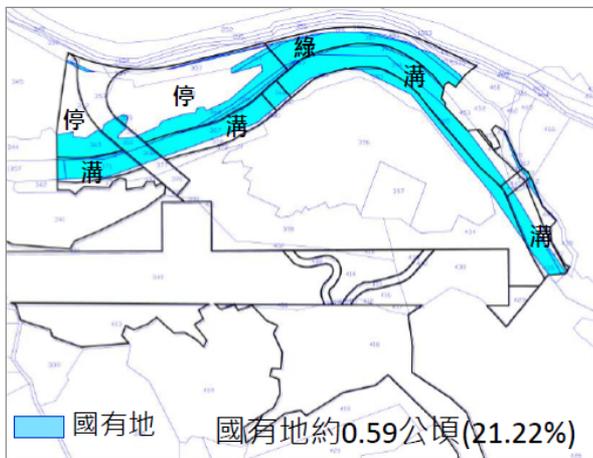
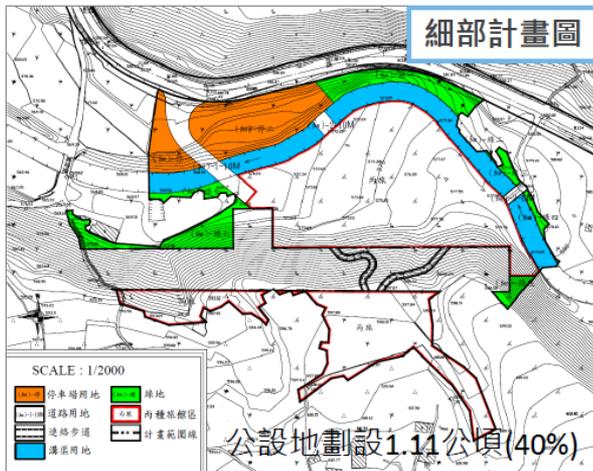
分 區		面積(公頃)	比例
分 區	丙種旅館區	1.6704	60.00%
公共 設施 用地	停車場	0.3330	11.96%
	綠地	0.2918	10.48%
	連絡步道	0.0420	1.51%
	溝渠	0.3307	11.88%
	道路	0.1161	4.17%
	總計	2.7840	100.00%

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

- **分期分區計畫**：第一期工程包括執行計畫區內公共設施部分及基地五、六級坡剔除帶以北地區之設施規劃內容，預計於前五年內開發完竣。
- **細部計畫公共設施同意捐贈協議書（摘錄）**

一、甲方依本案內容所劃設之公共設施用地自願無償捐贈予乙方，並於本細部計畫公告實施及完成地籍分割後三十日內辦理產權異動登記；該公共設施用地座落之位置、面積詳附圖一公共設施分佈圖及表一土地使用面積表所示。

二、甲方應於雜項工程施工時，一併將計畫區內公共設施興建完成，且捐贈公共設施之工程設計圖說應經乙方同意，並於取得雜項使用執照前，將公共設施地上物點交予乙方。



處理意見

於細部計畫將本署經管國有土地劃為公共設施用地，並鹿谷鄉公所協助向本署辦理撥用乙節，**本案開發內公共設施用地，屬開發者應自行取得後辦理捐贈回饋**，倘由鹿谷鄉公所協助業者向本署申請撥用，除不符公共利益，易遭質疑有圖利特定對象之虞，**建議將本署經管國有土地剔除變更範圍，並恢復為原分區(農業區)**。

第五部 國有非公用土地參與都變

通案說明

注意事項

案例分析

各類型分區變更考量重點

類型:變更為公園或綠地用地

範例說明

1

屬委託管理或認養方式施以綠美化、代為整理維護環境，應不同意變更。

★不同意變更之理由

2

屬山坡地，符合建築技術規則第262條規定不得開發建築情形之一者。

違反契約約定

委管或認養方式作綠美化，該契約簽訂為暫時性提供簡易綠美化使用，都計主管機關以現況土地已綠美化為理由變更，違反委託管理契約約定及公平合理原則。



本署意見

● 現況為山坡地與雜林，坡度大多在三級坡以上無法開發建築，考量國有土地後續管理及維護宜同意變更。



第五部 國有非公用土地參與都變

通案說明

注意事項

案例分析

各類型分區變更考量重點

類型:變更為機關用地或學校用地

1

現況使用分區可提供需地機關使用，無違反土管制，為無償撥用取得而辦理都變，不宜同意變更

2

機關用地有指定其用途，倘均為公有土地，為增加後續使用彈性，建議取消指定用途註記。

範例說明

- 變更內容：由住宅區變更為學校用地。
- 變更理由：依機關協調會苗栗後龍國中意見，現況為該校籃球場使用檢討變更。
- 變更範圍：涉本署經管苗栗縣後龍鎮龍西段118-10、111-1(持分)國有土地，面積0.26公頃。



本署意見

● 依都計法台灣省施行細則規定，住宅區無限制不得為學校使用，且後龍國中籃球場占用本署經管118-10 地號國有土地僅為部分土地，不同意變更。

變更回饋

◆ 回饋原則

- ① 應評估變更後土地使用分區允許使用項目及強度之實際效益，並負擔合理、公平回饋(與其他私有土地所有權人相同，無差別待遇)。
- ② 回饋比例應依照中央所訂審議規範及處理原則辦理；倘地方所訂回饋比例較高，應協調地方政府以容積總樓地板面積價值不減少之原則調配容積或採取其他配套措施。
- ③ 回饋方式應主張以土地方式辦理。
- ④ 回饋時點應於都市計畫核定公告實施後，倘要求於都市計畫核定公告實施前完成回饋者，應主張該要求於法無據，請再行檢討回饋時點。

◆ 注意

都市計畫變更案件有下列情形之一，應提供佐證相關文件，協調地方政府免予回饋：

- ☑ 使用分區經檢討變更為公共設施用地，再變更回復為原使用分區。
- ☑ 使用分區變更，但使用項目與強度未改變，且未來亦不變更用途。
- ☑ 使用分區或使用用途配合法令修正作局部變更。

◆ 注意

- ☑ 部分地方政府就變更土地屬畸零地或面積狹小，免予回饋，宜注意變更範圍同類型都市計畫變更案件回饋條件及方式。
- ☑ 通盤檢討案件，同一變更範圍不同變更編號子案，捐贈標的宜相互抵充補足回饋負擔比例，即納入同一變更子案集中回饋。

第五部 國有非公用土地參與都變

通案說明

注意事項

案例分析

變更回饋

範例說明

回饋土地之整合處理方式

管理機關	所有權人	變更前	變更後 (取得55%)	變更後 (回饋45%)	變更分區
國防部政治作戰局	中華民國	24,772.80	13,625.04	11,147.76	商業區 (回饋縣府) 公園用地(11,489.80) 道路用地(785.88)
國防部軍備局		2,229.67	1,226.32	1,003.35	
財政部國有財產署		16.43			
宜蘭縣政府 (109.10.08奉院准撥)		246.41	152.25	124.57	
宜蘭縣宜蘭市公所		13.98			
小計		27,279.29	15,003.61	12,275.68	

註：表內各面積為推估值，僅供參考。

合併+分割

- 權屬：中華民國
- 45%土地：採共同持分待捐
- 55%土地：依協議位置分割

回饋 (捐贈)

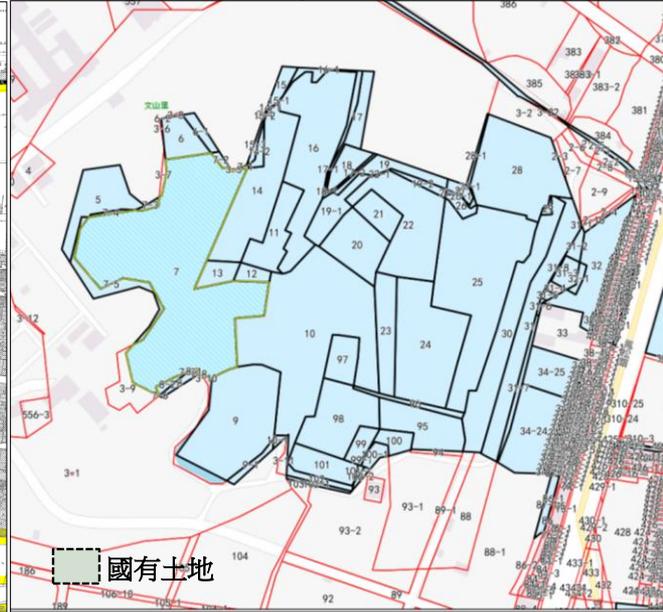
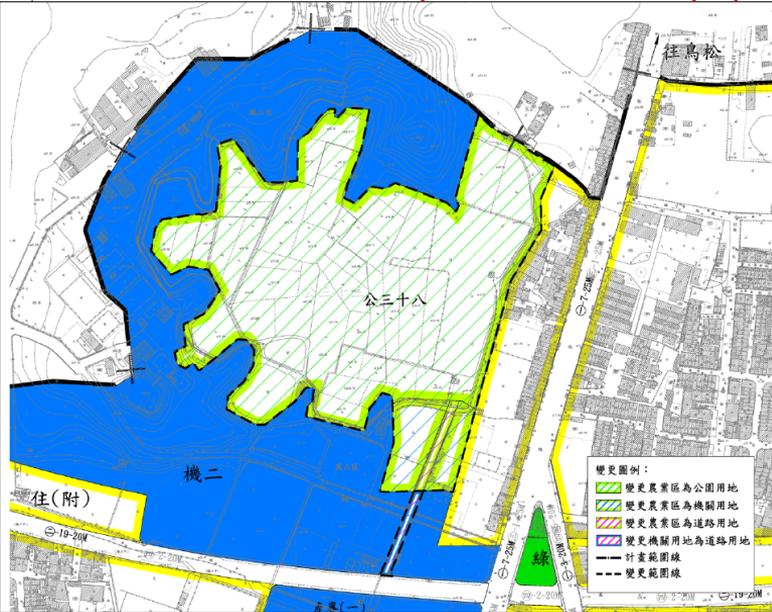
- 45%土地：捐予宜蘭縣政府
- 55%土地：就地分回

完成

變更內容		備註或建議事項
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
機關用地 (2.73)	公園用地 (1.15) 道路用地 (0.08) 商業區 (1.50)	建議本案變更範圍附帶條件如下： 1. 配合宜蘭縣都市計畫開發回饋有關規定，以變更範圍內45%土地面積劃為公園用地與道路用地作為回饋，其回饋範圍以兼顧歷史建築及交通動線需求為原則。 2. 本案係因興建社會住宅目的變更為商業區，爰商業區應於社會住宅使用部分完工後，餘地得做商業使用。 3. 商業區作為社會住宅使用部分，應符合住宅法第33條相關規定。其汽車停車位除法定車位外，應增設61車位供不特定公眾使用；機車停車位以一戶一車位為原則設置。 4. 商業區作為商業使用部分，



變更高雄市鳳山主要計畫 (第三次通盤檢討) (第二階段) 案-變1案(由農業區變更為公園用地、機關用地、道路用地)



- 變更理由：現況周邊為熱帶農業試驗所，並開放為公眾使用，為符合都市法第45條規定應劃設面積不得少於全部計畫面積10%公園及相關設施，檢討變更，以達海綿城市保水規劃理念
- 變更位置：涉本署經管高雄市鳳山區赤山段7地號等90筆國有土地，面積9.21公頃，由農業區變更為公園用地。

本署意見

- 本署經管國有土地業與私人訂有耕(養)地租約，現況即為農業使用，符合土地使用分區管制規定，倘為滿足公共設施劃設面積比例，由農業區變更為公園用地，其區位夾雜於機關用地與住宅區間，且聯外交通可及性低，使用效益不佳，尚不具都市計畫變更之合理性及必要性，本署不同意變更

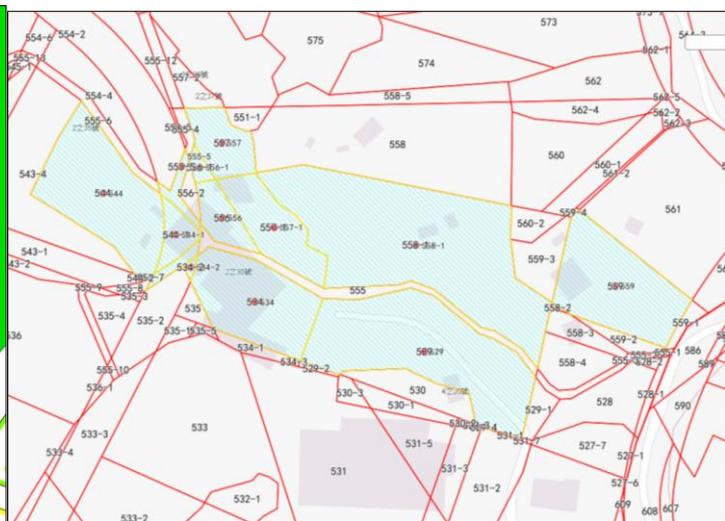
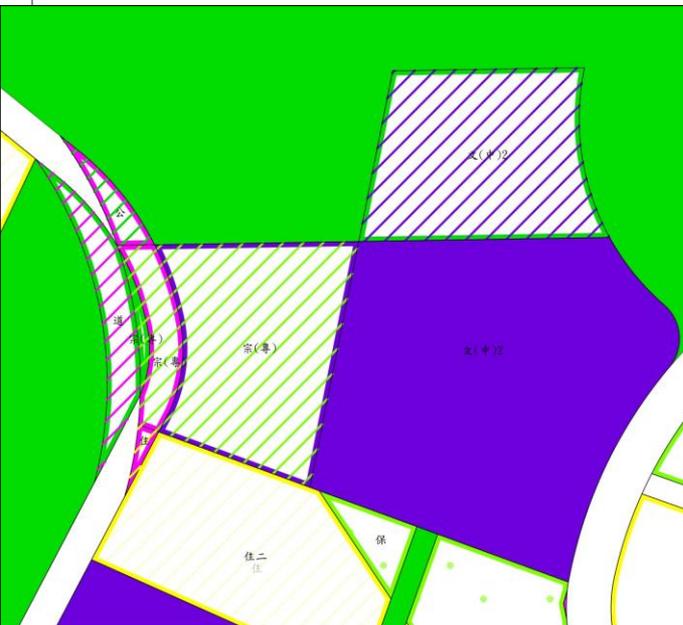
第五部 國有非公用土地參與都變

通案說明

注意事項

案例分析

變更大坪頂特定區主要計畫 (第三次通盤檢討) 案-逕陳2案(由學校用地、公園用地及道路用地變更為宗教專用區)



國有土地

陳情內容：世月宮陳情將高雄市小港區坪北段529地號等13筆國有土地內部分土地 (面積0.34公頃,其中558地號未承租)變更為宗教專用區以利向本署購買。

南區分署意見：世月宮承租本案國有土地作寺廟使用，未有違反租約情事，倘變更為宗教專用區後，可繼續依原契約提供使用。變更為宗教專用區，在不回饋捐贈土地且世月宮承諾願自行以繳納代金辦理回饋無意見。

本署意見

- 取得承租權部分：經南區分署審核承租人未有違反租約情事，且變更為宗教專用區未違反原契約目的及約定，並可繼續依原契約提供使用，倘世月宮同意繼續以出租方式使用原契約範圍土地，並切結願自行負擔回饋代金後，本署得同意辦理變更。
- 尚未取得承租權部分：俟世月宮依國有財產法等相關規定取得承租權後，依本署103.4.22函示之本署經管國有土地變更為宗教專用區通案原則辦理。

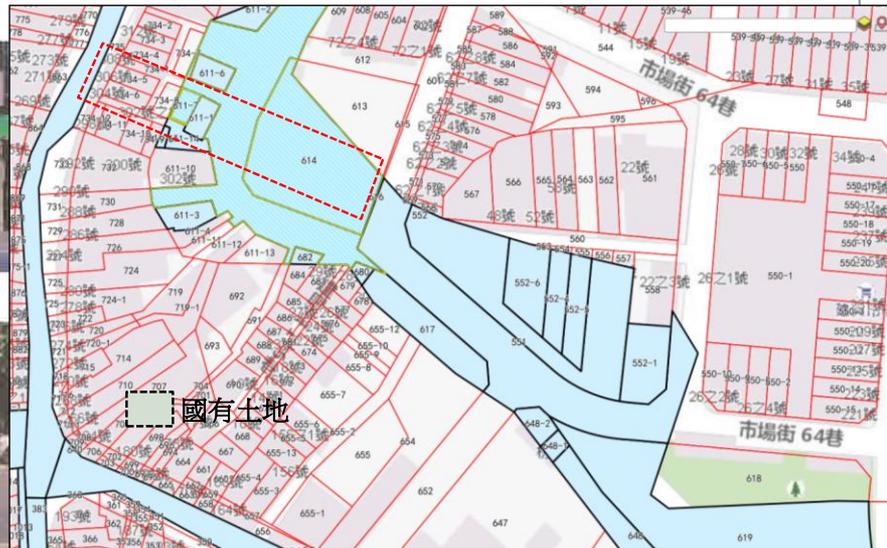
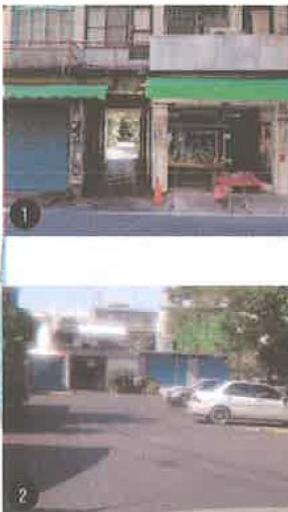
第五部 國有非公用土地參與都變

通案說明

注意事項

案例分析

變更枋寮鄉（水底寮地區）都市計畫（第二次通盤檢討）案-第8案(由商業區變更為道路用地)



變更理由：停車場用地（停二）西側商業區道路用地係提供市場通行用，惟目前道路未開闢，對下水底寮建興市場營運並無影響，規劃道路缺乏必要性。為保障土地所有權人權益，原道路用地變更商業區，另以成功路東側國有及鄉有土地，變更為道路用地。

變更位置：涉本署經管屏東縣枋寮鄉天時段611、611-7及614地號國有土地內部分土地。

本署意見

本署意見：本案國有土地由高價值變更低價值使用，且變更理由既說明目前道路未開闢，對市場營運無影響，規劃道路缺乏必要性，始變更為商業區，應無需另規劃替代道路，**不同意變更**。

第五部 國有非公用土地參與都變

通案說明

注意事項

案例分析

變更關子嶺 (含枕頭山附近地區) 土定區計畫 (第三次通盤檢討) 案-逕人陳5案



- 人陳意見：陳情人向本署承租經營作旅館使用，為符旅館營運，解決增設無障礙設施電梯之合法使用，建議將國有土地變更由保護區變更為**第五種觀光服務專用區**，變更衍生相關回饋事宜，由其自行負擔。
- 變更位置：涉本署經管台南市鳳山區溫泉段536地號國有土地，面積0.004公頃。
- 台南市政府意見：酌予採納陳情意見，考量變更範圍僅**0.004公頃**，面積狹小，**附帶條件由繳納代金調整為以調降容積率方式辦理回饋**，並請陳情人應於都市計畫發布實施前取得本署同意變更文件。

本署意見

- 本案陳情人係為自身需求申請都市計畫變更，變更後國有土地價值固然提高，但係屬供特定人使用，倘以**調降容積方式辦理回饋**，將形成由本署為特定對象負擔回饋，而由該特定對象享特受利益，**不符使用者付費原則**，應由陳情人負擔變更回饋(即繳納代金)，並請台南市政府依陳情人意見，**將附帶條件修正以繳納代金辦理回饋**，由承租人代土地所有權人負擔。

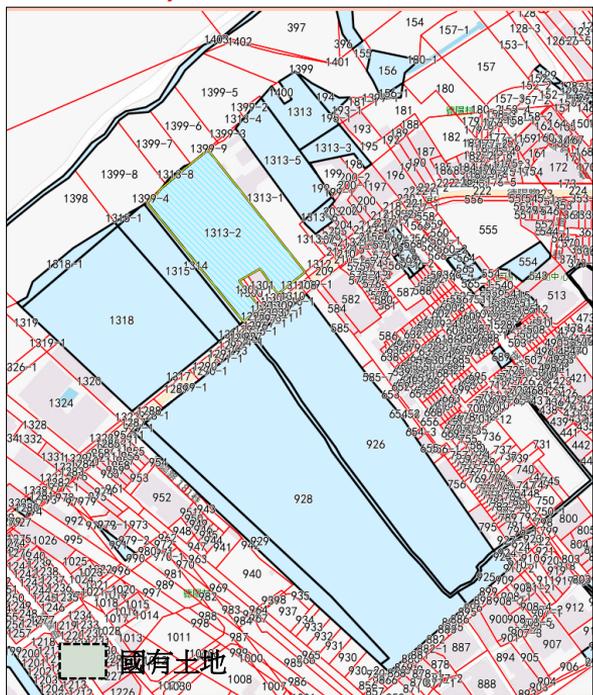
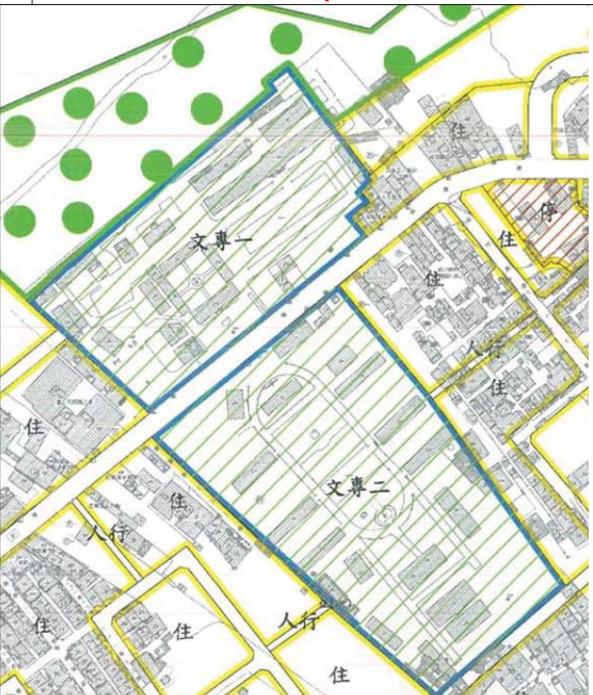
第五部 國有非公用土地參與都變

通案說明

注意事項

案例分析

變更礁溪都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案-變1案、變2案



- 變更理由：變1為機關用地(機1)公保地位置及畸零過小，優先編列預算徵收並變更為文化專用區(文專1)(2.21公頃)；變2案為機關用地(機2)公保地長久未徵收，考量民眾權益，以附帶條件回饋方式，變更為住宅區(附)(0.02公頃)，其餘變更為文化專用區(文專2)(3.17公頃)
- 變更位置：變1案涉本署經管宜蘭縣礁溪鄉五峰段1313-2地號等7筆國有土地(屬基金財產)，面積1.982公頃；變2案涉本署經管同段925地號等5筆國有土地(基金財產)，面積3.17。

本署意見

- 變1案，變更面積達2.21公頃，請就後續開發內容及國有土地取得方式說明，倘無具體開發計畫，將國有土地變更為住宅區或商業區等可建築用地及公園用地，其中變更為住宅區或商業區需辦理回饋部分，以變更為公園用地等公共設施用地抵充。
- 變2案，國有地變更為文化專用區，私有地變更為住宅區(附)，並依附帶條件繳納代金，不具變更公平性，將國有土地變更為住宅區或商業區等可建築用地及公園用地，其中變更為住宅區或商業區所需辦理回饋部分，以變更為公園用地等公共設施用地抵充。

第五部 國有非公用土地參與都變

通案說明

注意事項

案例分析

變更北海岸風景特定區主要計畫（第一次通盤檢討）（另案辦理變更第三案：原農業區變更為旅館區）（調整計畫範圍、實施進度及經費）案



查勘土地	石門區頭圍段下員坑小段70-10地號
判定時間	
都市計畫案	(105年1月13日) 變更北海岸風景特定區計畫(下員坑段)
使用分區	停車場用地
查勘土地	石門區頭圍段下員坑小段70-15地號
判定時間	
都市計畫案	(105年1月13日) 變更北海岸風景特定區計畫(下員坑段)
使用分區	停車場用地
查勘土地	石門區頭圍段下員坑小段70-23地號
判定時間	106/02/24
都市計畫案	(105年1月13日) 變更北海岸風景特定區計畫(下員坑段)
使用分區	乙種旅館區(供綠地使用)
查勘土地	石門區頭圍段下員坑小段62-12地號
判定時間	
都市計畫案	(105年1月13日) 變更北海岸風景特定區計畫(下員坑段)
使用分區	乙種旅館區(供道路使用)
查勘土地	石門區頭圍段下員坑小段62-18地號
判定時間	
都市計畫案	(105年1月13日) 變更北海岸風景特定區計畫(下員坑段)
使用分區	乙種旅館區(供綠地使用)

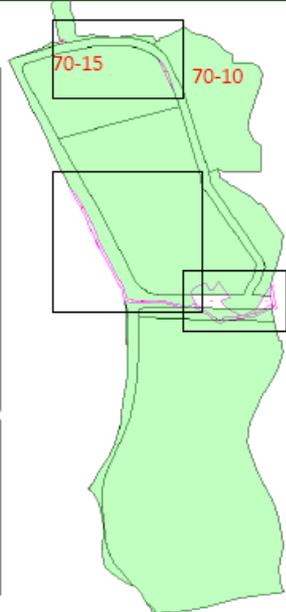
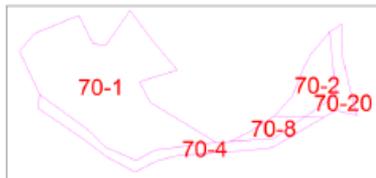
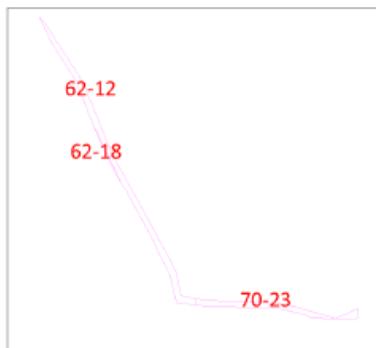
- 變更理由：申請建照未納入公有土地，不符「一期(次)一區」開發原則，將回復原分區再行變更都市計畫併同辦理，以符合實際。
- 土地使用計畫：應劃設10%停車場用地，留設變更總面積至少25%作為公共設施或其他必要性服務設施，產權仍屬土地所有權人所有，由土地所有權人或投資開發人自行籌措財源，負責計畫區內全部旅館區(含必要性服務設施)及公共設施用地之開發興關事宜。
- 變更位置：涉本署經管新北市石門區頭圍段下員坑小段62-12地號等5筆國有土地

本署意見

- 62-12地號等3筆國有土地於細計分為乙種旅館區(供道路使用)及乙種旅館區(供綠地使用)，有保留供公共使用之需要，請新北市府說明前述土地是否位於申請人應完成細部計畫公共設施之興關範圍及土地取得方式。
- 70-10地號等2筆國有土地，請申請人切結自願負擔回饋，於都市計畫核定發布實施後與本署建立合法使用關係或取得所有權，並納入計畫書內載明。

第五部 國有非公用土地參與都變

建議調整方案之國有土地清冊



地號	現況	建議調整方案
70-10 70-15	原計畫停車場用地	市都委會通過，調整為乙種旅館區，供道路或綠地使用，並得向國產署申購。
62-12 62-18 70-23	下員坑路 屬供公眾通行之既成道路	無法申購，依內政部小組建議剔除開發範圍，變更為道路用地(仍屬計畫範圍)
70-1 70-2 70-4 70-8 70-20	農業區 部份屬供公眾通行之既成道路(中八甲路)	內政部專案小組建議評估納入整體規劃之處理策略。如下說明。

通案說明

注意事項

案例分析

-下員坑路、中八甲路國有地變更為道路用地，其餘畸零國有地納入... (主要計畫)

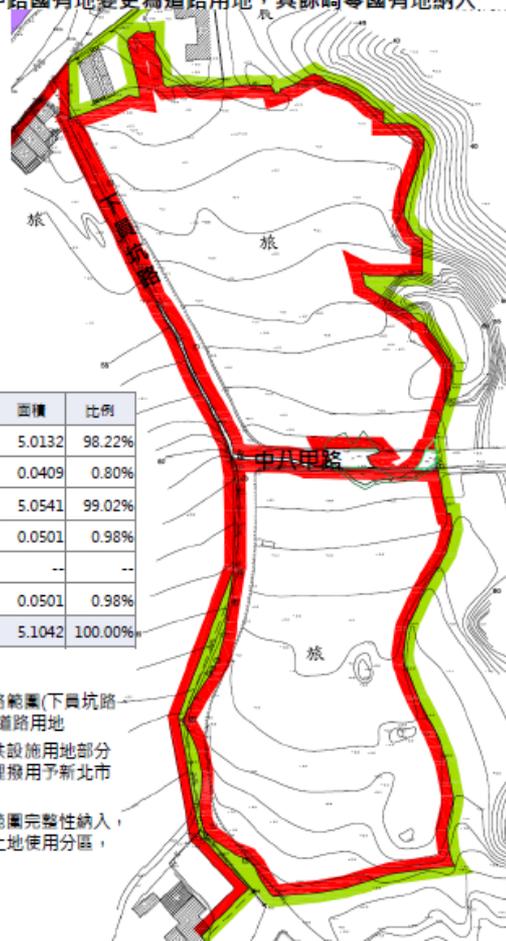
圖例：

- 旅館區
- 農業區
- 道路用地
- 計畫範圍

項目		面積	比例
土地使用分區	旅館區	5.0132	98.22%
	旅館區(讓售)	0.0409	0.80%
	小計	5.0541	99.02%
公共設施用地	道路用地(撥用)	0.0501	0.98%
	綠地用地(撥用)	--	--
	小計	0.0501	0.98%
計畫範圍合計		5.1042	100.00%

說明：

- 國有土地屬既成道路範圍(下員坑路、中八甲路)：變更為道路用地
- 國有土地變更為公共設施用地部分(道路用地)：曾辦理撥用于新北市政府。
- 其餘土地：依計畫範圍完整性納入，變更為旅館區。屬土地使用分區，得申請讓售。



第四部 國有非公用土地參與都變

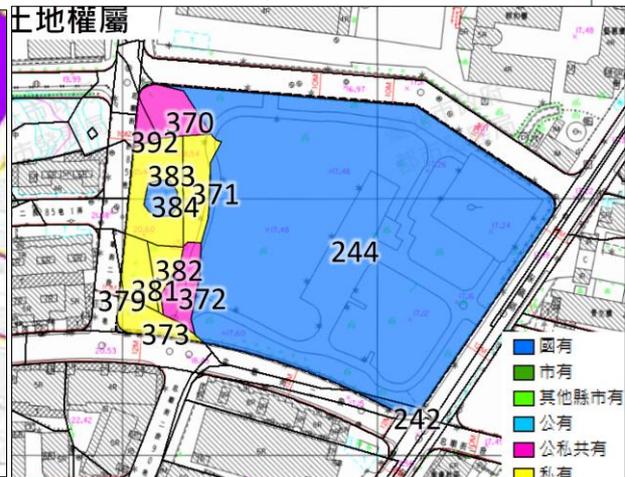
通案說明

注意事項

案例分析

臺北市文山區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案-主木02案(由國小用地變更為住宅區、公園用地)

現況都市計畫



變更理由：經北市教育局評估已無開闢國小(恆光國小)之需求，考量土地所有權益，就原**私有地部分變更為住宅區**，其餘**公有地**考量有設置鄰里公園之需求，故配合實際使用**變更為公園**

變更位置：涉北市教育局經管臺北市文山區木柵段三小段244、384地號2筆國有土地，面積1.2588公頃，**由國小用地變更為公園用地**。

本署意見

教育局評估已無開闢國小之需求，應循序變更為非公用財產，由本署續處管理處分事宜。私有地部分變更為住宅區，公有地變更為公園用地，難謂符合公平性**不同變更**，應請北市府比照變更範圍內私有土地，將國有土地變更為住宅區，並依臺北市公共設施用地變更為可建築土地之通案處理原則辦理回饋。

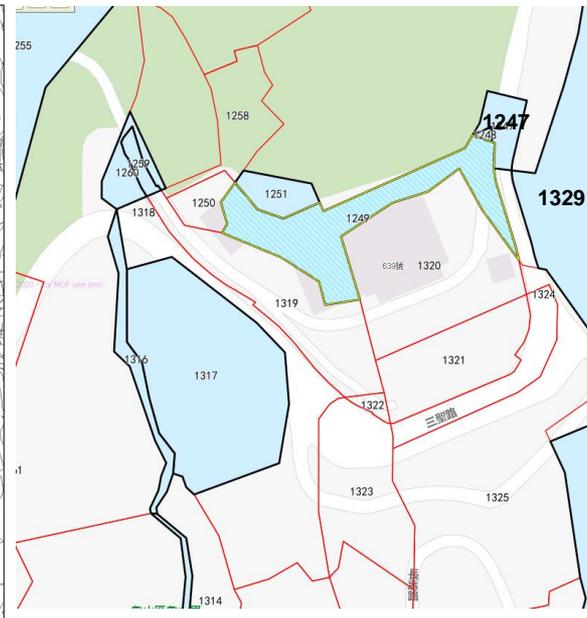
第四部 國有非公用土地參與都變

通案說明

注意事項

案例分析

變更林口特定區計畫(配合虎頭山風景特定區觀光整體發展規劃)案-編號6(由保護區變更為宗教專用區(附)、廣場用地、道路用地)



●變更理由：三聖宮已取得寺廟登記證在案考量其使用現況及需求，配合變更，俾利其未來推動各項公益慈善事業及遊客服務機能；考量未來寺廟建築辦理建築補照及遊客活動安全需要，變更寺廟周邊部分土地為廣場及道路用地，以為緩衝空間及建築線指定。

●附帶條件：三聖宮應與桃市府簽訂協議書無償捐贈變更後之廣場用地及道路用地予該府。辦理無償捐贈公共設施用地前，應依相關規定完成共有土地之國有持分處理並納入寺方與桃市府簽訂協議書內。

●變更位置：涉本署經管桃園市龜山區楓壽段1249地號等7筆國有持分土地內部分土地面積0.031108公頃(抵稅地)，三聖宮尚未與本署建立合法使用關係，其中1247、1329地號經桃市府函告屬土地法第14條第1項第5款(公共交通道路)，不得讓售。

本署意見

●變更為宗教專用區部分，請三聖宮切結願自行負擔回饋，於都市計畫核定發布實施後與本署建立合法使用關係或取得所有權；至變更廣場用地、道路用地等公共設施用地，請桃市府辦理有償撥用，並請一併納入計畫書載明。

第五部 國有非公用土地參與都變

通案說明

注意事項

案例分析

台北市內湖區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案-編號主東7案(由保護區變更為文教區(供康寧大學使用))

0.07%國有(國產署)、99.93%私有(康寧護校)

保

東7 文教
(供私立康寧護校使用)

醫專
(供私立康寧護校使用)

東8 文教
康寧路三段75巷137號

變更理由：配合未來與康寧大學合併設校，設立臺北分部，並滿足教育部訂頒之專科以上學校設置分部，可使用校地面積須達2.5公頃以上，經教育部評估需求後同意變更。

變更位置：涉本署經管臺北市內湖區東湖段六小段8地號國有土地，面積0.002公頃(康寧大學尚未承租)。

<p>康寧學校財團法人康寧大學 函</p> <p>107.1.15</p> <p>地址：台北市內湖區康寧路三段75巷137號 聯絡人：陳宜忠 聯絡電話：(02)2610-1181(總機) 傳真電話：(02)2610-1828 電子郵件：knn@knn.edu.tw</p>	<p>貴府視情況需要協助召開協商會，本校定全力配合與國產署共同商議解決事宜。</p> <p>校長 黃宜忠 啟</p>
<p>康寧大學說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> 106.6.26已函請財政部國有財產署北區分署，洽詢辦理國有土地變更同意及國有地專案讓售等相關事宜 106.8.29國產署表示價購該國有地應先擬具事業計畫書，報由目的事業主管機關(教育部)核轉報行政院辦理專案讓售 107.2.14事業計畫等相關書件已函報教育部協助辦理 	

財政部國有財產署北區分署 函

107.3.15

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國107年3月15日
 發文字號：台財產署北字第10700056149號
 類別：普通行政
 簽事及辦理條件或存查類別：
 附件：
 主旨：有關貴校為舉辦公共福利(教育)事業需用本署經管臺北市內湖區東湖段六小段8地號國有土地變更為私立康寧大學用地(特)乙案，本分署同意，惟請於「臺北市內湖區都市計畫通盤檢討(主要計畫)」發布實施前依教育部107年3月5日臺教高(三)字第1070031841號函(副本逕達)取得國有土地所有權，否則本分署將不同意變更使用分區，請查照。

說明：依本署107年3月2日台財產署改字第10700065680號函交貴校107年2月27日財大總字第1070001628號函辦理。

正本：康寧學校財團法人康寧大學
 副本：財政部國有財產署、臺北市政府都市發展局

國產署北區分署函請於本通檢案發布實施前取得國有地所有權

本署意見

本署經管國有土地，請康寧大學於都市計畫核定發布實施前取得合法使用權或所有權。

第五部 國有非公用土地參與都變

通案說明

注意事項

案例分析

變更台中港特定區計畫(市場用地(市61)為第四種住宅區)案



本署中區分署回復變更意見

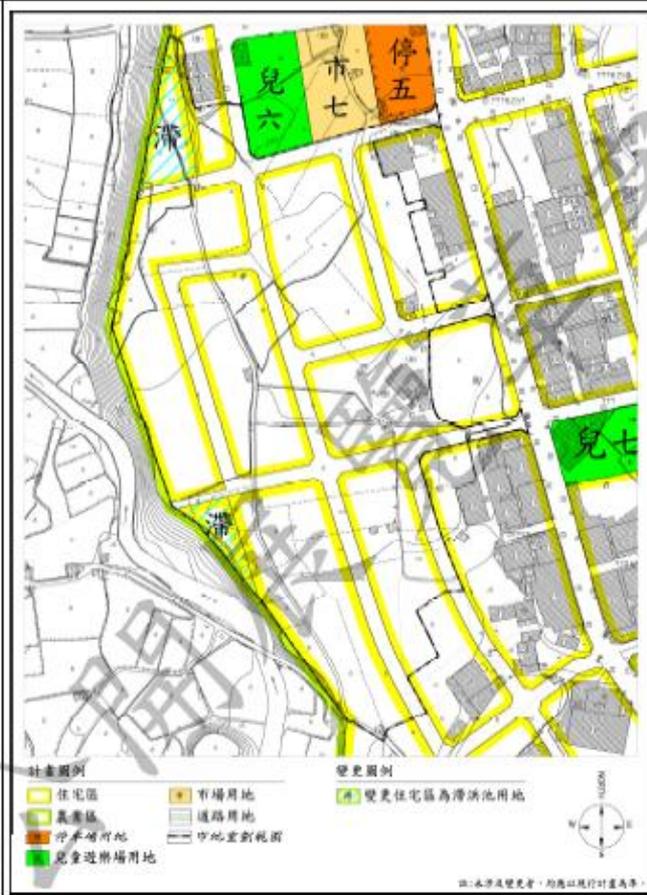
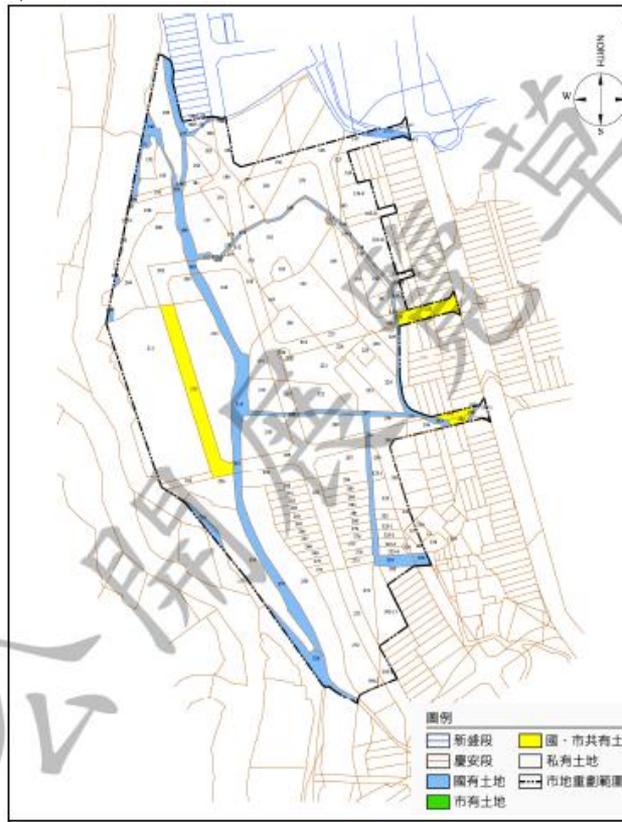
財政部國有財產署中區分署 函	財政部國有財產署中區分署 函
<p>機關地址：台中市西區民生路168號3、4樓 聯絡方式：許君 04-23025353#1185</p> <p>臺中市南區南平路296號4F-2 受文者：龍樞工程顧問有限公司 發文日期：中華民國104年12月28日 發文字號：台財產中改字第10400211990號 類別：普通件 密等及解密條件或保密期限： 附件：</p> <p>主旨：有關龍樞工程顧問有限公司辦理「變更台中港特定區計畫〔市場用地(市61)為第四種住宅區〕案」乙案，請查照。</p> <p>說明： 一、依本署104年12月15日台財產署改字第10400384200號函交下龍樞工程顧問有限公司104年12月14日港字第1041214號函辦理。 二、依龍樞工程顧問有限公司(以下簡稱：龍樞公司)104年12月14日上開號函所載，該公司受市61市場用地私有土地所有權人委託，申請將市61市場用地個案變更為第四種住宅區。其中，變更範圍部份涉本署經管之臺中市龍井區三德段1540-13地號國有土地，本案因變更後土地使用強度增加，依規須辦理回饋，惟本案並未編列繳納回饋金之相關預算。又據龍樞公司檢附市61市場用地私有地主回饋金代繳切結書載：私有地主(申請個案變更者)表示願意負擔個案變更之回饋金，故本案於本署不負擔繳納回饋金之前提下，原則同意旨述個案變更。</p> <p>正本：臺中市政府 副本：龍樞工程顧問有限公司</p> <p>分署長 吳文貴</p>	<p>機關地址：台中市西區民生路168號3、4樓 聯絡方式：阮君 04-23025353#1102</p> <p>臺中市南區南平路296號4樓之2 受文者：龍樞工程顧問有限公司 發文日期：中華民國106年5月3日 發文字號：台財產中改字第10600068370號 類別：普通件 密等及解密條件或保密期限： 附件：</p> <p>主旨：貴公司為「變更台中港特定區計畫〔市場用地(市61)為第四種住宅區〕案」土地變更回饋案，詳如說明，請查照。</p> <p>說明： 一、復貴公司106年4月21日港字第1060421號函。 二、本分署原則同意本案應捐贈之土地由洪喜泉君所有之臺中市龍井區三德段1342-43地號私有土地內之部分土地(52平方公尺)先行分割後無償捐贈予本署，再由本分署捐贈予臺中市政府；惟須俟本案都市計畫發布實施後始得據以辦理捐贈事宜，至捐贈相關費用請依本分署106年1月12日台財產中改字第1060003870號函示內容，由洪君自行負擔。</p> <p>正本：龍樞工程顧問有限公司</p> <p>分署長 吳文貴</p>

- 變更理由：私有未開闢市場用地將屆 40 年期限仍未開闢使用，無市場需求，為維護土地所有權人權益，檢討變更(面積0.3864公頃)。
- 變更回饋：依「台中港特定區計畫私有未開闢市場用地檢討變更處理原則」辦理回饋，以繳納代金方式辦理，應於都市計畫核定前繳納。(申請人已同意其全部繳納)
- 變更位置：涉本署經管臺中市龍井區三德段1540-13地號國有土地，面積0.0208公頃。

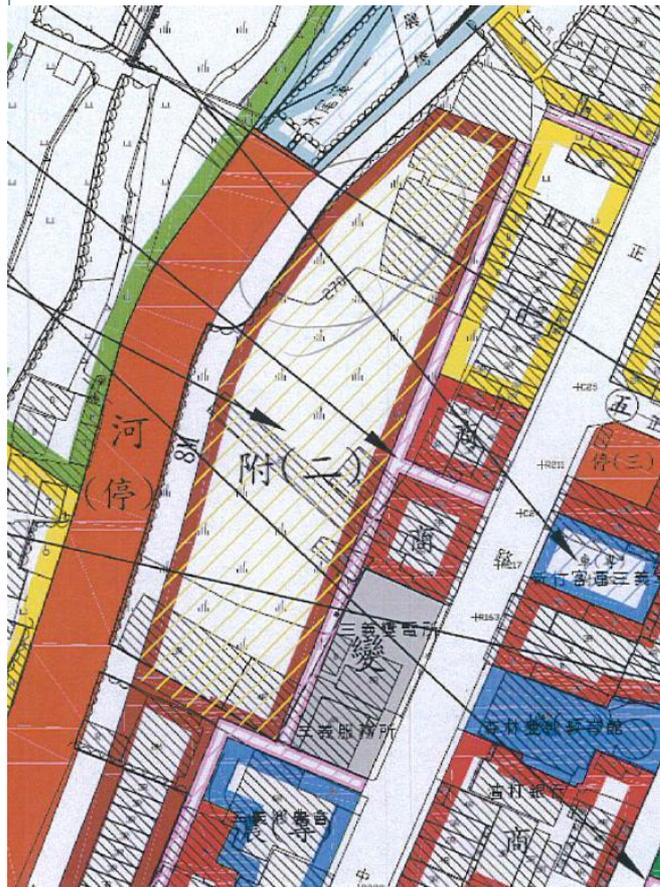
變更東勢都市計畫 (部分住宅區為滯洪池用地) (配合新盛自辦市地重劃個案變更) 案

本署意見

- ◆ 國有土地面積0.44公頃，納入公設抵充面積0.15公頃，滯洪池面積0.21，其中0.29優先以本署經管國有土地指派，僅剩0.08公頃參與重劃分配，損及國產權益
- ◆ 本案滯洪池既屬**重劃區內必要公共設施**，應由土地所有權人共同負擔，且依臺中市政府修正重劃計畫書所載，平均重劃負擔比例僅36.11%，請臺中市政府**將滯洪池用地改以變更為公園用地**，並以多目標方式提供滯洪池使用，以維護國產權益。



變更三義都市計畫 (第四次通盤檢討) 案-變20案(乙種工業區變更為住宅區【附二】)



本署意見

- ◆ 涉本署經管三義鄉中心段315地號國有土地，由乙種工業區變更為住宅區(附二)，附帶條件應另行擬定細部計畫，並以市地重劃方式辦理開發，該筆**國有土地現況方整且臨路**，以市地重劃方式辦理**尚無整合複雜土地權屬及經由土地交換分合整理提升整體利用效益之實益**，請就附帶條件增列得以捐贈土地方式辦理。

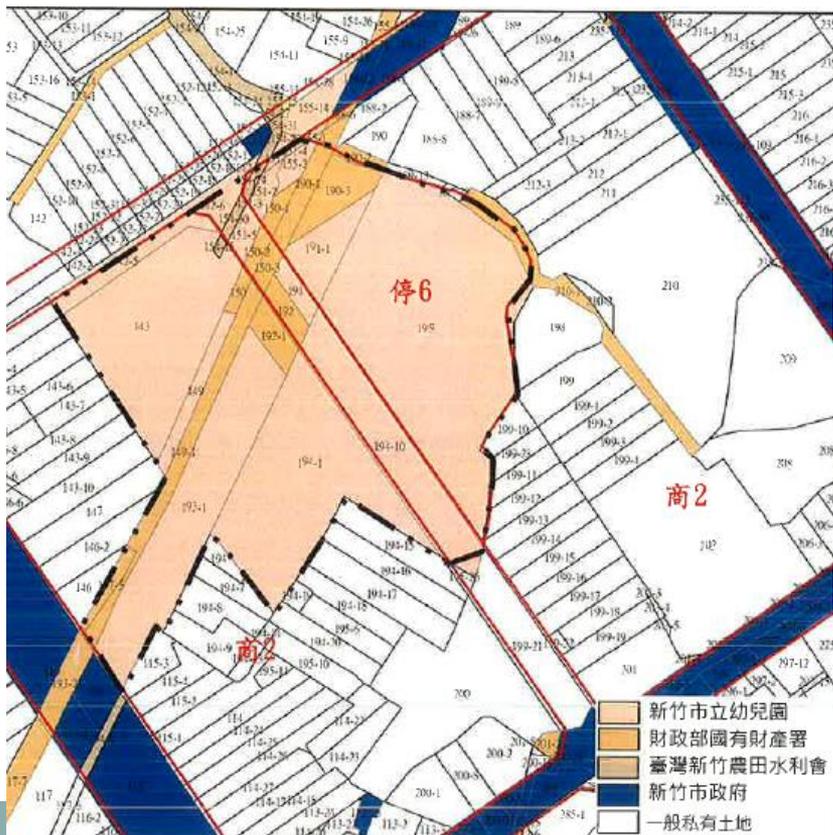
變更新竹市都市計畫 (部分商業區及停車場用地為社教用地) (配合新竹市立新竹幼兒園使用) 案(1/2)



圖例		變更圖例	
	第2種住宅區		變更第2種商業區為社教用地
	第2種商業區		變更停車場用地為社教用地
	道路用地		變更道路用地為社教用地
	變更範圍線		變更停車場用地為第2種商業區

- 變更理由：新竹市立幼兒園既有建物老舊，為利重新修建，就其使用範圍變更為社教用地，其餘非屬幼兒園使用範圍則回復為商業區。
- 變更內容及土地標示：
 - ①由商業區變更為社教用地(社5)：涉本署經管新竹市東區西門段一小段149-1地號等6筆國有土地，面積0.0359公頃。
 - ②由停車場用地變更為社教用地(社5)：涉本署經管新竹市東區西門段一小段150-1地號等3筆國有土地內部分土地，面積0.0232公頃。
 - ③由停車場用地變更為商業區(商2)：涉本署經管同小段210-1地號國有土地內部分土地，面積0.0024公頃。

變更新竹市都市計畫 (部分商業區及停車場用地為社教用地) (配合新竹市立新竹幼兒園使用) 案(2/2)



本署意見

- 變更範圍除本署經管國有土地0.0615公頃(12.06%)，尚包含新竹市有土地0.445公頃(87.25%)及私有土地0.0035公頃(0.69%)，**非僅就國有土地辦理變更，且國有土地為裡地，無法單獨開發建築**，既竹市府評估本案土地確有作為幼兒園使用需求，考量變更範圍完整性及國有土地後續管理維護問題，宜同意變更。
- 國有土地都市計畫變更，應依本署103年3月19日函示，就變更之必要性、合理性、公平性作通盤考量，**非以撥用之有償或無償，作為同意都市計畫變更准駁之依據。**

第五部 國有非公用土地參與都變

通案說明

注意事項

案例分析

變更大肚都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案-新編號6案(1/2)



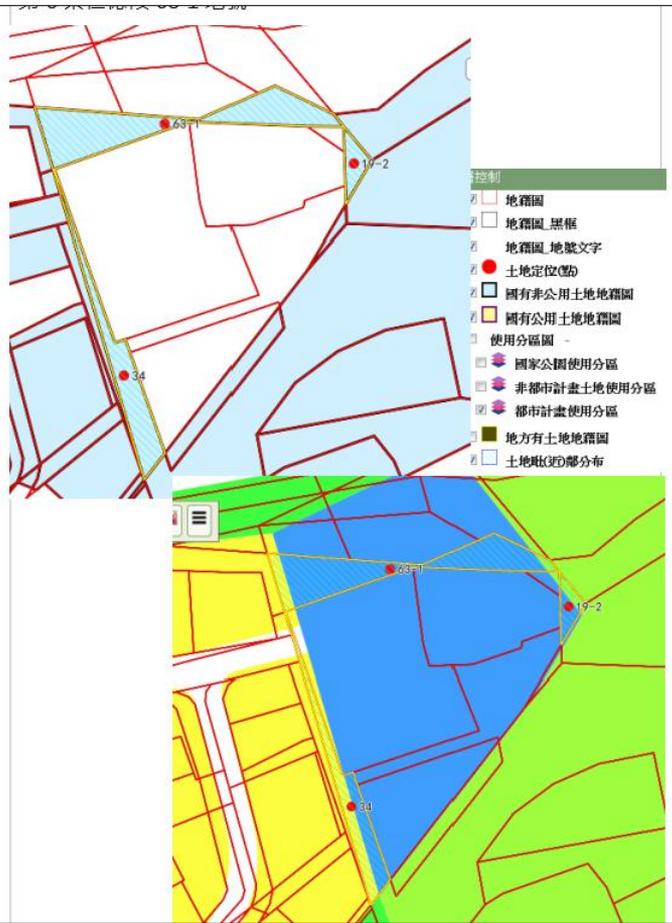
變更圖例



 變更機關用地為自來水事業用地(附)

- 變更理由：機5南側部分土地已開闢作自水相關設施，經評估尚需設置配水池，考量自來水公司有使用需求，配合該水公司需要，由機關用地(機5)變更為自來水事業用地。
- 土地標示：涉本署經管臺中市大肚區仁德段63-1、119-3、34地號3筆國有土地，面積0.099564公頃
- 土地取得方式：國有公共設施用地之土地取得方式為撥用、價購。

變更大肚都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案-新編號6案(2/2)



本署意見

- 依都市計畫法第48規定略以，**指定之公共設施保留地供公用事業設施之用者，由各該事業機構依法予以徵收或購買**，依計畫書之實施進度與經費所載公有土地為「撥用」，與規定不符，請臺中市政府釐正。
- 變更範圍涉本署經管國有土地部分，自來水公司尚未與本署建立合法使用關係，請臺中市政府洽該公司確認是否須使用國有土地，**倘有，請其切結於都市計畫核定發布實施後依國有財產法等相關規定取得國有土地合法使用權或所有權，倘無，請市府將本署經管國有土地變更為其他適宜分區。**

- Q&A

- 時間

● 簡報結束



● 敬請指教