

臺南市非都市土地開發影響費 彈性項目徵收原則及各項計算數值

撰文/曾招英

非都市土地申請開發許可案件，依據區域計畫法第15-3條規定，申請開發者取得區域計畫擬定機關許可後，辦理分區或用地變更前，應將開發區內之公共設施用地完成分割移轉登記為各該直轄市、縣(市)有或鄉、鎮(市)有，並向直轄市、縣(市)政府繳交開發影響費，作為改善或增建相關公共設施之用，以減輕因開發所造成公共設施不足與新建公共設施成本分擔之問題。

依據內政部104年12月4日台內營字第1040817036號令修正之「非都市土地開發影響費徵收辦法」第3條規定，非都市土地開發案件包含住宅使用、工業使用、工商綜合使用、遊憩使用及其他使用等開發型態，除了以往必要徵收項目外，另需再依不同開發型態，徵收地區公園、消防、停車場等彈性項目影響費。

本府於107年6月21日公告本市徵收原則如下表：

開發型態	必要項目	彈性項目	徵收原則	彈性項目主管機關
住宅使用	聯外道路、學校	地區公園	原則需徵收。但申請人提出替代方案時，應先徵詢彈性項目主管機關意見後，再提請臺南市非都市土地使用分區及使用地變更專責審議小組討論之。	工務局
		消防	原則需徵收。	消防局
工業使用	聯外道路	地區公園	原則需徵收。	工務局
		消防	原則需徵收。	消防局
工商綜合使用	聯外道路	地區公園	原則需徵收。	工務局
		消防	原則需徵收。	消防局
遊憩使用	聯外道路	停車場	原則需徵收此彈性項目，若申請人提出替代方案時，需先經交通局評估可行性。	交通局
		消防	原則需徵收。	消防局
其他使用	聯外道路	停車場	原則需徵收此彈性項目，若申請人提出替代方案時，需先經交通局評估可行性。	交通局

除了上述徵收原則外，上揭公告文一併公告本市非都市土地開發影響費計算數值，計算數值說明如下：

(一)公園之單位建設成本 (Cp值) 為新臺幣1,600萬元/公頃。

(二)消防影響費 (Ef值)：依非都市土地開發影響費徵收辦法附表二之消防設施費(Cfe值)收取之。

(三)單位車位成本 (Cpk值) 為新臺幣43,000元/單位車格。

(四)新建道路單位建設成本 (Cu值) 為新臺幣3,500元/平方公尺。

(五)開發基地單位土地成本 (CL值)：由申請開發者提供開發案土地獲准開發許可 (以本府發文日為準) 當期公告現值平均值加四成併同不動產估價師查估之市價，取較高數值者計算，其中不動產估價師查估市價費用由申請開發者負擔。

自公告日起申請之非都市土地開發許可案件，考量其開發行為確實衍生周邊相關公共設施之影響，均須依該徵收辦法附表一各種開發型態所列彈性項目 (地區公園、消防、停車場) 徵收開發影響費。

適用期間自公告日 (107年6月21日) 起2年止，以作為非都市土地申請開發者計算開發影響費之依據。

(有關非都市土地開發影響費計算公式請參閱以下網址 <http://law.moj.gov.tw/LawClass/LawContent.aspx?pcode=D0070053>) 。