

非都市土地開發許可相關法規修正研商會議議程

壹、背景說明

水利法於 107 年 6 月 20 日修正公布，並由行政院定自 108 年 2 月 1 日施行，新增第七章之一逕流分擔與出流管制，要求辦理土地開發義務人依出流管制規劃書及計畫書承擔其開發而增加之逕流量，並輔以非工程避災措施，減輕淹水災害所帶來之損失；另按水利法授權訂定之子法「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」(以下簡稱出流管制辦法)規定，土地開發利用倘涉及非都市土地使用分區變更者(開發許可案件)，需配合提出出流管制規劃書及出流管制計畫書送水利主管機關審核(水利法相關子法，詳附件 1)。故「非都市土地使用管制規則」(以下簡稱管制規則)及「非都市土地開發審議作業規範」(以下簡稱審議規範)有關基地逕流及排水之計算標準及辦理程序，均有配合檢討之必要。

另因應國土計畫法施行，公告實施之全國國土計畫對於既有開發許可之審查應符合各級國土計畫之指導已有指示；因應公告實施之原住民族特定區域計畫對於該計畫範圍涉及第一級環境敏感地區之開發利用與全國區域計畫有差異性規定；行政院請本部合理鬆綁現行開發許可緩衝綠帶之規定，均涉及審議規範之檢討。

綜上，因應國土計畫法、水利法、全國國土計畫、特定區域計畫及行政院政策等規定及指示，本署研議修正非都市土地開發許可有關管制規則及審議規範相關法規，爰召開本次研商會議。

貳、討論事項

議題一、配合水利法修正非都市土地開發許可相關規定（管制規則及審議規範）

說明一：審議規範對於滯洪設施設置標準之規定，與水利法出流管制滯洪設施設計之規定，有重複或競合情形，分析如下：

- 一、依水利法第 83 條之 9 條規定授權訂定之「出流管制計畫書與規劃書檢核基準及洪峰流量計算方法」（以下簡稱出流管制計算方法）第 4 點第 2 項規定略以：「開發基地應進行劃設聯外排水路、截流水路及穿越水路之集水區，作為聯外排水路、截流水路與穿越水路通洪能力檢討及土地開發利用對區外排水影響評估之依據。……」，即出流管制設施設計時，皆需考量開發基地之聯外水路，避免基地開發對聯外水路之衝擊。另出流管制規劃書或計畫書於審查時，水利主管機關得徵詢聯外水路主管機關之意見。前開規定與審議規範總編第 21 點：「基地開發不得妨礙上、下游地區原有水路之集、排水功能。……」之規定精神相同，惟出流管制計算方法已就滯洪體積檢核基準、降雨逕流洪峰流量計算方法、開發基地內排水路水理演算及滯洪演算等定有明確合理之分析計算標準，以因應極端氣候並期達成出流管制之目的，相較過去排水計畫書審查更為精進，亦較本點現行規定更為周延，為避免重複審查，有關基地開發後之滯洪設施量體及逕流量計算與排水路設計，應回歸水利法規定辦理。

- 二、基地之整地開挖等規定事項雖非屬出流管制審議之目標及範圍，惟為確保基地滯洪設施之設計符合標準，故於設計滯洪設施時，基地之整地後地表高程、地形圖、土地利用型態（SCS 分類）、出流管制設施之綜橫剖面圖（需呈現排水路與滯洪池之設施綜橫剖面圖，並標示設計水位及排水出流外水位）、排水系統範圍圖及出流管制設施平面布置圖（基地主要排水路與滯洪池相關設施及排入聯外排水之平面配置等）等皆屬必要審議事項，故倘開發案件通過出流管制規劃書或計畫書之審議時，其基地高程、集水分區及地形剖面等，皆應符合出流管制設施得以運行之標準。前開出流管制計算方法規定與作業規範之整地挖填方之計算、基地開發後地形及排水系統規劃等規定之意旨相同。
- 三、依出流管制計算方法第 5 點及第 13 點規定，暴雨量採 24 小時降雨延時總降雨量，滯洪體積應依基地開發後 10 年重現期距洪水歷線、出流管制設施，其滯洪體積之安全係數應為 1.2 以上。按經濟部水利署 105 年 12 月「土地開發排水計畫書實務檢討與精進之研究成果報告」研究結果（詳附件 2），以 21 個案例分析不同減洪標準，採取前開計算方法規劃之滯洪池，其平均單位體積將大於審議作業規範標準。

說明二：整地排水計畫執行情形

- 一、非都市土地非屬山坡地範圍之開發案件申請整地排水計畫與施工管理書圖文件之審查項目須知（以下簡稱

整地排水須知) 為非山坡地(平地)開發許可案件，於取得開發許可後需要辦理之規定，其訂定之依據起於90年3月26日修正之管制規則第3章規定(包括第13條規定開發許可辦理程序為申請開發取可、申請雜項執照、申請變更土地使用分區及使用地程序，第23條申請人應於1年內申請雜項執照或水土保持施工許可之規定)，因是時實務上申請人及縣(市)政府迭有反映，依管制規則規定辦理「雜項執照」與依水土保持法規定辦理「水土保持計畫」之實體審查內容重複與程序重疊，故本部於99年4月28日修正管制規則(詳附件3)，將「雜項執照」修正為「山坡地範圍屬依水土保持法相關規定應擬具水土保持計畫者，取得水土保持完工證明書；非山坡地範圍，應取得整地排水計畫完工證明書。」，因非山坡地範圍無水土保持法第12條之適用，爰本部另訂定整地排水須知，以規範非山坡地開發許可範圍之整地排水內容，確保申請人確實履行設置滯洪設施及整地挖填平衡等開發義務。

- 二、現依出流管制辦法第3條規定略以：「前條第一項之土地開發利用屬下列開發類別，義務人應依下列規定先提出出流管制規劃書：一、涉及非都市土地使用分區變更，應於向直轄市、縣(市)政府提送開發計畫書件申請前向目的事業主管機關提出，並取得核定函。……」，即開發許可案件均需辦理出流管制規劃書，又如前說明一所述，出流管制已就開發案件需辦理滯洪設施及其開發後之地形等皆有規定，爰本部原訂定整地排水須知之目的可藉由出流管制規定予以達

成，為避免造成重複審議之情形及申請人分別申請整地排水及出流管制，造成先後動工及改變已完成施工基地等問題，研議修正管制規則**相關規定之必要性**如列：

1. **排水工程回歸水利法規定**：水利法修正後，依據出流管制計算方法第 13 點開發基地滯洪體積檢核基準(二)規定，滯洪體積之安全係數應為 1.2 以上，滯洪設計標準較現行審議規範規定嚴格，故修正相關排水規定，回歸水利法及其相關規定辦理；另倘開發計畫與出流管制規定不符者，仍須配合辦理開發計畫之變更。
2. **整地排水須知規定整地排水計畫之整地工程及給水、污水工程，已有相關控管規定及機制**：
 - (1) 審議規範附件二、三有關「平地之整地排水工程」專章，針對基地之土石方計算、挖填平衡、整地規劃設計原則及工程注意事項予以審查，倘實際開發整地行為有改變原核准土石方挖填計算，應辦理開發計畫變更之審核。
 - (2) 出流管制規劃書之內容，應包含相關基地開發前後之地表高程差異及排水路設計，故針對基地整地後地形仍有一定程度之規範(如出流管制計算方法第 8 點集流時間應考量集水區地表逕流至排水路之流入時間、依出流管制辦法訂有相關施工監督及竣工檢核機制)。
 - (3) 環境影響評估相關規定中，亦有針對整地作業、

取棄土及挖填方量訂有規範（如「開發行為環境影響評估作業準則」第 19 條開發單位應評估整地作業及取土與棄土運輸之負面影響，在整地土方之地形圖上標示挖填方位置、深度及推估數量，並納入環境保護對策。）倘開發計畫屬應辦理環評者，自須經環評審查通過。

- (4) 建築基地整地已於建築法及相關規定訂定，例如臺北市「臺北市建築管理自治條例」，針對達一定開發規模之建造執照或雜項執照施工，其放樣（含建築線、建築基地出入通路、排水系統）、擋土安全維護措施及主要構造施工等皆有申報勘驗機制。
- (5) 實務上申請人取得開發許可後，考量基地與建築之管線必須相互配合，通常採取基地整地與建築物雜項工作一併施作之做法，並無要求在整地階段即完成給污水管線之必要性；且有關給水及污水管線，原即屬依自來水法或下水道法向主管機關申設之項目，自應依該等法規規定辦理。

擬辦：配合出流管制規定修正開發許可相關法規

一、「非都市土地開發審議作業規範」修正重點說明如下：

（條文草案如附件 4）

- （一）修正規範相關滯洪池設計標準，回歸出流管制規定。
（修正總編第 17 點、第 22 點、第 23 點及第 14 編第 4 點）
- （二）涉及開發計畫書圖部分，現行審議作業規範附件二、

附件三除配合水利法規定修正應取得文件為出流管制規劃書外，針對整地排水計畫(附件二)或整地排水工程(附件三)關於排水系統之書圖內容，原則以摘錄出流管制規劃書或水土保持規劃書核定內容為主，整地計畫則維持現行規定，以利申請人併同排水系統與基地挖、填方整體規劃檢討說明。

- 二、「非都市土地使用管制規則」修正重點：考量出流管制相關規定與整地排水計畫之排水工程高度重疊，且整地排水須知之整地工程規定已可併於其他法規中控管，爰新增第 23-3 條規定，申請人依水利法相關規定提出出流管制計畫者，免依管制規則之整地排水計畫規定辦理(條文草案如附件 5)。

議題二、「非都市土地開發審議作業規範」因應國土計畫法施行、配合原住民族特定區域計畫公告及合理鬆綁緩衝綠帶之政策，修正總編第 3 點、增定總編第 9 點之 5、修正總編第 40 點、第 8 編第 7 點等規定(詳附件 4)，說明如下：

- 一、因應國土計畫法施行，修正總編第 3 點規定：

國土計畫法業經總統 105 年 1 月 6 日公布，並經行政院定自同年 5 月 1 日起施行，依據同法第 45 條規定：「中央主管機關應於本法施行後二年內，公告實施全國國土計畫。直轄市、縣(市)主管機關應於全國國土計畫公告實施後二年內，依中央主管機關指定之日期，一併公告實施直轄市、縣(市)國土計畫；並於直轄市、縣(市)國土計畫公告實施後二年內，依中央主管機關指定之日期，一併公告國土功能分區圖。直轄市、縣(市)

主管機關依前項公告國土功能分區圖之日起，區域計畫法不再適用。」爰區域計畫法不再適用前，依國土計畫法所擬訂之各級國土計畫依續公告實施，其法律性質與區域計畫同屬法規命令而有其效力，故於全國國土計畫規定，於國土計畫法土地使用管制實施前，申請非都市土地開發許可仍應符合各級國土計畫相關事項，避免有礙國土計畫之推動及國土功能分區之劃設。次依區域計畫法第 15 條之 2 第 2 項第 2 款規定，不違反中央、直轄市或縣（市）政府基於中央法規或地方自治法規所為之土地利用或環境保護計畫者，得許可開發，故開發亦不得抵觸各級國土計畫之相關指導事項。（詳附件 6）

二、配合原住民族特定區域計畫公告，增定總編第 9 點之 5 規定：

依區域計畫法規定，行政院 108 年 2 月 22 日備案與內政部及原住民族委員會 108 年 3 月 29 日會銜公告之「原住民族特定區域計畫—泰雅族鎮西堡及斯馬庫斯部落」（詳附件 7），其第 4 章土地分區使用計畫規定，水源保護區內除部落取水設施及傳統採集、狩獵活動外，應避免做非保育目的之發展及任何開發行為，故全國區域計畫有關第一級環境敏感地區得申請變更設施型使用分區或使用地變更之但書規定，不適用本計畫劃設公告之水源保護區；另後續經部落確認範圍之成長管理區，可不受全國區域計畫第一級環境敏感地區不得辦理設施型使用分區或使用地變更編定之限制，爰將上述情形納入本點規定之。

三、合理鬆綁緩衝綠帶，修正總編第 40 點、第 8 編第 7 點規

定：

1. 依行政院 106 年 9 月 6 日院臺交字第 1060028494 號函說明三：「請內政部通案檢討『非都市土地開發審議作業規範』，以合理鬆綁開發土地設置緩衝綠帶之規定，節省計畫用地徵收面積。」經內政部營建署 107 年 10 月 4 日召開「研商非都市土地開發許可相關議題會議」邀集有關機關研議獲致共識(詳附件 8)。
2. 開發許可案件留設緩衝綠帶目的，係考量其與周邊土地使用不相容者，應有適當緩衝距離以避免相互干擾，並以綠帶為緩衝空間，惟考量申請開發範圍周邊如緊鄰具有專用路權或一定寬度以上之道路，已實質具有緩衝效果，故此種臨路情形尚非僅得以植喬木之綠帶為緩衝空間，爰於總編第 40 點增定第 3 項，規定上述情形得以區內所需且具開放性設施替代，惟緊鄰之道路如非高架式公路，且該道路另一側屬住宅、學校、醫院或其他經區域計畫委員會認定屬寧適性高之土地使用者，則不得以開放性設施替代；另第 8 編第 7 點有關工業區應留設之緩衝綠帶亦比照總編規定修正，隔離設施項目則參照行政院農業委員會令頒「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」第 11 點規定作一致性之規定。

擬辦：擬依討論結論辦理，修正審議作業規範相關規定。

參、臨時動議

肆、散會

出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法

第一章 總則

第一條 本辦法依水利法（以下簡稱本法）第八十三條之七第九項、第八十三條之八第五項及第八十三條之十第三項規定訂定之。

第二條 土地開發利用屬下列開發樣態，且面積達二公頃以上，義務人應提出出流管制計畫書：

- 一、開發可建築用地。
- 二、學校、圖書館之開發。
- 三、停車場、駕駛訓練班之開發。
- 四、公路、鐵路及大眾捷運運輸系統之開發。
- 五、機場之開發。
- 六、遊憩設施及觀光遊憩管理服務設施之開發。
- 七、殯葬設施及宗教建築之開發。
- 八、發電廠、變電所之開發及液化石油氣分裝場、天然氣貯存槽等設施之開發。
- 九、掩埋場、焚化廠、廢棄物清除處理廠、廢（汙）水處理廠之開發。
- 十、農、林、漁、牧產品集貨場、運銷場所、休閒農場、加工場（含飼料製造）、冷凍（藏）庫及辦公廳舍等相關設施之開發。
- 十一、國防設施用地及其安全設施之開發。
- 十二、博物館、運動場館設施之開發。
- 十三、醫院、護理機構、老人福利機構及長期照顧服務機構之開發。
- 十四、公園、廣場之開發。
- 十五、工廠之開發、園區之開發。
- 十六、地面型太陽光電設施（不含水域空間）、綜合區或大型購物中心之開發。
- 十七、遊樂區、動物園之開發。
- 十八、探礦、採礦之開發；土資場、土石採取之開發及堆積土石場之開發。
- 十九、住宅社區之開發。
- 二十、貨櫃集散站之開發。
- 二十一、其他經主管機關認定開發行為致增加逕流量。

前項規定之開發樣態，義務人應依目的事業主管機關指定之時間，向目的事業主管機關提出出流管制計畫書，並於開發基地工程申請開工前取得核定函。

土地開發利用屬分期分區開發或有分次、累積開發情形者，應將其分期分區開發或分次、累積面積納入計算。

第一項第四款規定之公路、鐵路及大眾捷運系統線狀開發屬地下化或隧道工程者，該部分之開發利用面積不納入計算；屬高架化者，其位於既有公路上方之開發利用面積不納入計算。

第一項規定之土地開發利用面積，直轄市、縣（市）主管機關另有較嚴格之規定者，從其規定。

第一項土地開發利用面積計算標準以目的事業主管機關所送開發計畫或變更使用計畫之計畫面積為計算標準，如未涉及開發計畫及變更使用計畫者，以工程實際變動範圍計算。

第一項土地開發利用時，其範圍已依規定提出出流管制計畫書並經審查核定者，後續除涉及變更已核定之出流管制計畫書內容外，同一範圍於區內進行後續分區或分階段實質開發時，免再重複送審。

第 三 條 前條第一項之土地開發利用屬下列開發類別，義務人應依下列規定先提出出流管制規劃書：

- 一、涉及非都市土地使用分區變更，應於向直轄市、縣（市）政府提送開發計畫書件申請前向目的事業主管機關提出，並取得核定函。
- 二、新訂或擴大都市計畫、都市計畫個案變更及都市計畫通盤檢討，涉及農業區、保護區、公共設施變更為可建築用地，或工業區變更為住宅區或商業區者，應於都市計畫核定前向目的事業主管機關或主管機關提出並取得核定函。

前項辦理都市計畫通盤檢討變更土地使用分區或公共設施用地以其單一區塊面積符合前條第一項或第五項規定者為準。

目的事業主管機關應依第六條規定受理出流管制規劃書及轉送主管機關審查，並得與都市計畫變更之審議採平行作業方式辦理。

第 四 條 本法第八十三條之十第一項規定免提出出流管制規劃書及出流管制計畫書之認定機關，為土地開發利用所在地之直轄市、縣（市）主管機關。但土地開發利用屬中央機關興辦者，由中央主管機關認定。

本法第八十三條之十第一項第一款規定所稱水土保持計畫，指依水土保持法所提之水土保持規劃書及水土保持計畫。

義務人依本法第八十三條之十第一項規定免提出出流管制計畫書及出流管制規劃書送審者，應備妥水土保持計畫或水土保持規劃書及其核定、審定函，或興辦水利事業經目的事業主管機關核准文件及屬緊急災害或重大事故致需辦理之公共工程等證明文件，供主管機關查核。

第 五 條 出流管制計畫書及出流管制規劃書之審查、核定及其施工與完工後督導查核分工如下：

- 一、位於直轄市或縣（市）行政轄區內者，由該直轄市、縣（市）主管機關審查與核定。
- 二、跨越二以上直轄市、縣（市）行政轄區者，由出流管制計畫書及出流管制規劃書之土地開發利用所占面積較大之直轄市、縣（市）主管機關邀請其他直轄市、縣（市）主管機關會同審查後，會銜核定；其審查擬依本法第八十三

條之十二第一項規定委託相關專業機構或團體辦理者，由土地開發利用所占面積較大之直轄市、縣（市）主管機關辦理委託事宜。

三、土地開發利用屬中央目的事業主管機關興辦者，由中央主管機關審查與核定，出流管制計畫書變更之審查與核定，亦同。

四、出流管制設施施工、使用、管理及維護情形之監督查核，由當地之直轄市、縣（市）主管機關辦理；屬跨越二以上直轄市、縣（市）行政轄區者，由各該直轄市、縣（市）主管機關會同辦理。

前項審查涉及其他相關機關時，主管機關應邀集其參與審查。

第二章 出流管制計畫書及規劃書申請、審查與核定

第六條 目的事業主管機關受理依本法規定應檢附出流管制計畫書或出流管制規劃書之土地開發利用計畫時，應將義務人依第二條及第三條提送之相關文件轉送前條第一項規定之主管機關審查，並副知義務人；出流管制計畫書變更時，亦同。

前項程序如屬第三條第一項第二款無目的事業主管機關者，由主管機關受理，並副知義務人。

第七條 義務人應依第二條規定及中央主管機關規定之格式提出出流管制計畫書至少六份，並檢附下列文件：

- 一、申請土地開發利用之文件、興辦事業計畫或都市計畫草案書圖。
- 二、出流管制規劃書核定本一份；無需者免附。
- 三、環境影響說明書審查結論公文書；無需者免附。
- 四、其他經主管機關指定之文件。

土地開發利用如須進行第二階段環境影響評估者，主管機關得先行審查，俟義務人檢附該審核通過文件後，再行核定出流管制計畫書，其審查期限不受第十三條第一項及第二項規定限制。

出流管制規劃書經主管機關核定後，如有變更，義務人應列出差異比較說明對照表，連同出流管制計畫書一併提出。

第八條 義務人應依第三條規定及中央主管機關規定格式提出出流管制規劃書至少六份，並檢附下列文件：

- 一、申請開發利用之文件、興辦事業計畫或都市計畫草案書圖。
- 二、其他經主管機關指定之文件。

第九條 主管機關審查與核定出流管制計畫書及出流管制規劃書之程序如下：

- 一、主管機關認定出流管制計畫書、出流管制規劃書或出流管制計畫書變更無第十條第一款至第五款規定等情事時，應以書面通知義務人於十工作日內繳交審查費。
- 二、主管機關審查後，認需依審查意見與結論修正計畫書者，應將修正事項通知義務人，並副知目的事業主管機關。

三、義務人應依審查意見與結論完成計畫書修正後送目的事業主管機關轉主管機關審查，主管機關於審查通過後予以核定。

四、主管機關核定出流管制計畫書及出流管制規劃書後，應檢送核定本五份予目的事業主管機關，並副知義務人。

五、目的事業主管機關據以核准開發或利用許可後，應將出流管制計畫書及出流管制規劃書核定本四份及其他文件送交義務人，並副知主管機關。

前項第四款及第五款規定之主管機關為中央主管機關時，並應副知土地開發利用所在地之直轄市、縣（市）主管機關。

主管機關為辦理第一項之審查，得設置審查會或依本法第八十三條之十二第一項規定委託相關專業機構或團體為之。

屬第三條第一項第二款無目的事業主管機關者，義務人依主管機關審查意見與結論完成修正後逕送主管機關，主管機關核定後逕送核定本予義務人，不受第一項第三款至第五款規定程序之限制。

第十條 出流管制計畫書及出流管制規劃書有下列情形之一者，主管機關應限期令義務人補正，並副知目的事業主管機關。逾期未補正者，駁回其申請：

- 一、除另有規定外，未依規定經目的事業主管機關轉送。
- 二、應檢附文件不齊全。
- 三、未依第三十二條規定格式製作。
- 四、未經技師簽證或簽證技師科別不符。
- 五、未檢附技師證書、技師公會會員證及執業執照等影本。
- 六、未依規定期限繳交審查費。

第十一條 主管機關辦理出流管制計畫書及出流管制規劃書之審查時，應通知義務人及承辦技師到場說明，並得邀請目的事業主管機關出席。

義務人或承辦技師因故未能親自到場者，應以書面委任代理人出席，受委任之技師應符合本法規定之技師資格。

第十二條 出流管制計畫書及出流管制規劃書有下列情形之一者，主管機關應予駁回，並通知義務人及副知目的事業主管機關：

- 一、依審查結論為不符合出流管制計畫書與規劃書檢核基準及洪峰流量計算方法，經主管機關限期修正而不修正或修正後仍不符合。
- 二、環境影響說明書或環境影響評估報告書及審查結論，涉及出流管制部分，義務人未為適當處理。
- 三、環境影響評估審查結論認定不應開發。
- 四、其他依法禁止或限制開發。

第十三條 主管機關應自義務人繳交審查費次日起三十工作日內辦理出流管制計畫書及出流管制規劃書之審查。

出流管制計畫書及出流管制規劃書經前項審查應修正者，主管機關應自收到修正計畫書及規劃書之日起三十工作日內完成審查。

出流管制計畫書審查，如需與環境影響評估、都市計畫法及其他相關法令規定開發許可聯席審議者，其審查期限不受前二項規定期間之限制。

第三章 出流管制計畫書變更、廢止及失效

第十四條 有下列情形之一者，義務人應向目的事業主管機關提出出流管制計畫書變更，並由目的事業主管機關轉主管機關審查：

- 一、土地開發利用面積增加原土地開發利用面積百分之十或達第二條第一項或第五項規定之一定規模以上。
- 二、涉及排水出流洪峰流量檢核基準、滯洪體積檢核基準及土地開發利用對區外排水影響檢核基準之各單項出流管制設施，其計量單位之數量增減百分之二十以上；其中滯洪體積減少百分之十以上。
- 三、變更滯洪池出水口型式或位置。
- 四、變更出流管制設施位置。
- 五、增減出流管制設施項目。
- 六、變更基地排水路斷面增加百分之二十或減少百分之十以上。

義務人有前項各款規定情形之一而未提出變更者，主管機關應限期命其提出出流管制計畫書變更送審，並副知目的事業主管機關。

第一項第三款及第四款規定之情形，經承辦監造技師認定其涉及出流洪峰流量檢核基準、滯洪體積檢核基準及土地開發利用對區外排水影響檢核基準之部分符合原核定出流管制計畫書之功能者，義務人應檢附相關文件送目的事業主管機關轉主管機關同意後，免辦理出流管制計畫書變更。

第十五條 出流管制計畫書有下列情形之一者，應於實際完成變更之日起二十日內報主管機關備查：

- 一、變更義務人。
- 二、變更簽證之技師。

前項第一款義務人之變更，應由變更後之義務人檢附目的事業主管機關核准變更文件為之；第二款簽證技師之變更，義務人應檢附技師證書、技師公會會員證及執業執照之影本。

主管機關為第一項規定之備查時，應副知目的事業主管機關及相關機關。

第十六條 有下列情形之一者，主管機關得廢止核定之出流管制計畫書及出流管制規劃書，並通知義務人及副知目的事業主管機關：

- 一、義務人申請廢止。
- 二、經主管機關查核有不符核定出流管制計畫書之排水出流洪峰流量檢核基準、滯洪體積檢核基準及土地開發利用對區外排水影響檢核基準之重大情事，命

義務人限期改善未改善，或依第十四條第二項規定，命義務人限期辦理出流管制計畫書變更，義務人逾期仍未辦理。

三、經直轄市、縣（市）主管機關依第二十四條、第二十五條規定，令義務人停工而未停工。

前項出流管制計畫書及出流管制規劃書屬中央主管機關核定者，直轄市、縣（市）主管機關應函請中央主管機關廢止。

主管機關為第一項規定廢止時，得命義務人回復原狀或就出流管制設施為適當處置，義務人不為者，主管機關得依行政執行法委託第三人或指定人員代之履行之，其費用並由義務人負擔。

第十七條 有下列情形之一者，自發生之日，原核定出流管制計畫書及出流管制規劃書失其效力，主管機關並應通知義務人及副知目的事業主管機關：

一、區域計畫擬定機關或目的事業主管機關不同意核發開發或利用許可，或其開發或利用許可廢止或失其效力。

二、出流管制規劃書及出流管制計畫書核定後，環境影響評估審查結論認定不應開發。

三、未於第十八條規定期限內申報開工。

四、未於第十九條規定期限內申報復工。

五、未依第二十九條規定於期限內完工。

原核定出流管制計畫書失其效力後，主管機關應依前條第三項規定辦理。

第四章 出流管制計畫書之開工、施工、停工、復工與監督查核

第十八條 義務人應於出流管制計畫書核定後三年內，檢附下列文件向直轄市、縣（市）主管機關申報開工，並副知目的事業主管機關：

一、目的事業主管機關核准開發或利用許可文件。

二、出流管制計畫書核定本。

三、承辦監造之技師證書、執業執照及監造契約影本。

直轄市、縣（市）主管機關收受義務人申請開工之出流管制計畫書核定本後，應檢送一份予其監造技師，並副知義務人。

義務人無法於第一項規定期限內申報開工者，應於期限屆滿二十日前，向直轄市、縣（市）主管機關申請展延，次數以三次為限，惟展延總期限不得超過十二個月。

開工期限經義務人報由目的事業主管機關同意展延者，不受前項規定之限制。

第十九條 出流管制設施工程停工時，義務人應敘明停工期限及安全措施，於停工前向直轄市、縣（市）主管機關申報停工，並副知目的事業主管機關，停工期間最長不得逾兩年。

停工期限有展延之必要者，義務人應於停工期限屆滿二十日前，向直轄市、縣（市）主管機關申請展延，次數以三次為限，惟展延總期限不得超過十二個月。

復工時，義務人應於停工期限屆滿二十日前向直轄市、縣（市）主管機關申報復工。

義務人停工或復工未向直轄市、縣（市）主管機關申報，且無法證明其實際停工或復工之日期者，以主管機關監督查核之日為其停工或復工之日期。

停工期限經義務人報由目的事業主管機關同意展延者，不受第二項規定之限制。

第二十條 出流管制設施需分期施工者，應於出流管制計畫書中敘明各期施工之內容。

第二十一條 義務人應委託符合水利工程技師、水土保持技師或土木工程技師等相關專業技師辦理監造業務。

出流管制設施施工期間，承辦監造技師應依核定出流管制計畫書內容監造及檢測施工品質，並依照工程進度，製作監造紀錄及監造月報表，留供備查。

第二十二條 直轄市、縣（市）主管機關於出流管制設施施工期間，實施施工督導查核時，義務人及承辦監造技師應備妥監造紀錄及相關資料到場說明。

前項規定之承辦監造技師因故未能到場者，應以書面委任水利工程技師、水土保持技師或土木工程技師等相關專業技師代理。

第一項查核結果不符合核定出流管制計畫書者，直轄市、縣（市）主管機關應通知義務人限期改善，並副知目的事業主管機關。

第二十三條 施工期間出流管制計畫書有變更時，變更所涉及之工程應即時停工、完備安全措施，俟主管機關依第十四條規定核定出流管制計畫書變更後，始得繼續施工。

前項停工經義務人報由目的事業主管機關認定對工程有重大影響，並經主管機關同意者，得不予停工。

第二十四條 有下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關應令義務人全部停工，並限期改善，及副知目的事業主管機關：

一、義務人未依核定之出流管制計畫書內容施工，經主管機關通知限期改善，屆期不改善，或改善後仍不符合原核定出流管制計畫書功能。

二、未由水利工程技師、水土保持技師或土木工程技師等相關專業技師監造。

三、出流管制計畫書變更所涉及之工程，應即時停工而未停工。

前項及第二十五條規定之全部停工之工程，指出流管制計畫書核定之出流管制設施及經主管機關認定影響出流管制設施施工之工程。

第二十五條 有下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得令義務人全部停工，並限期改善，及副知目的事業主管機關：

一、承辦監造技師未依規定製作監造紀錄。

二、直轄市、縣（市）主管機關實施施工檢查時，承辦監造技師無故不到場又未以書面委託水利工程技師、水土保持技師或土木工程技師等相關專業技師代理。

三、監造紀錄不實或不完整。

第二十六條 經直轄市、縣（市）主管機關依前二條規定令義務人停工者，義務人應於主管機關規定期限完成改善並經檢查合格後，始得復工。

第二十七條 出流管制設施完工後，義務人應填具完工申報書，並檢附竣工書圖、照片及承辦監造技師簽證之竣工檢核表，向直轄市、縣（市）主管機關申報完工；分期施工者，應分期申報。

第二十八條 直轄市、縣（市）主管機關應於義務人申報完工之日起三十日內實施檢查。檢查合格者，由直轄市、縣（市）主管機關發給出流管制設施完工證明書。

前項檢查不合格者，應通知義務人限期改善，並副知目的事業主管機關。

第二十九條 出流管制設施施工，未能於核定期限內完工者，義務人應於期限屆滿二十日前，向直轄市、縣（市）主管機關申請展延，並副知目的事業主管機關，其展延次數以三次為限，惟展延總期限不得超過十二個月。但經義務人報由目的事業主管機關同意展延者，不受展延總期限及次數之限制。

第三十條 義務人應於出流管制設施完工後每年四月底前定期檢查並作成檢查紀錄，送直轄市、縣（市）主管機關備查；直轄市、縣（市）主管機關得監督查核其出流管制設施使用、管理及維護情形。

第五章 附則

第三十一條 本辦法施行後，土地開發利用屬第三條第一項各款開發類別者，義務人應依下列原則辦理：

一、第三條第一項第一款開發計畫書件於本辦法施行前已提出申請，未經各級區域計畫委員會審議通過者，除有第三項已提送排水規劃書或第四項第四款情形外，義務人應提出出流管制規劃書。但本辦法施行前已經各級區域計畫委員會審議通過者，免依第三條第一項規定辦理。

二、第三條第一項第二款都市計畫草案於本辦法施行後一年內，已提送該管都市計畫委員會審議者，得免依第三條第一項規定辦理。

本辦法施行後，土地開發利用屬第二條第一項各款開發樣態者，除有第三項或第四項第一款及第三款情形外，應依下列原則辦理：

一、本辦法施行前尚未提出興辦事業計畫送目的事業主管機關者，義務人應依本辦法規定提出出流管制計畫書。

二、本辦法施行前已提出興辦事業計畫送目的事業主管機關，並於本辦法施行後一年內開工者，免依第二條第一項及第二項規定提送出流管制計畫書。但未

能於本辦法施行後一年內開工者，義務人應依本辦法規定提出出流管制計畫書。

本辦法施行前已提送排水計畫書或排水規劃書至區域排水管理機關者，區域排水管理機關得續依排水管理辦法規定辦理排水計畫書或排水規劃書審查核定。但後續有關開工、施工、停工、復工、變更、完工及督導考核等，義務人及主管機關應依本辦法規定辦理。

本辦法施行前已核定之排水計畫書或排水規劃書，應依下列原則辦理：

- 一、排水計畫書已核定但未施工者，義務人應於本辦法施行日起三年內申報開工，並適用第十八條之規定，未依規定期限申報開工者，其排水計畫書失其效力，主管機關應依第十六條第三項規定辦理。
- 二、義務人依前款規定申報開工後，關於施工、停工、復工、變更、完工及督導考核等，依本辦法規定辦理。
- 三、其土地開發利用係施工中或已完工者，不適用本辦法之規定。但義務人未依核定之排水計畫書內容辦理，經主管機關限期令其改善，其未於期限內改善完成，主管機關廢止原核定處分後，得函請目的事業主管機關令其停止開發或為適當之處置。
- 四、排水規劃書已核定，但尚未核定排水計畫書者，免依第三條第一項各款再送出流管制規劃書，排水規劃書如有變更時準用第七條第三項規定。

前二項排水規劃書及排水計畫書屬中央管區域排水管理機關核定者，該排水管理機關應提供核定之排水規劃書及排水計畫書送主管機關據以辦理。

第三十二條 本辦法所需書、表、文件之格式，由中央主管機關公告之。

第三十三條 本辦法自中華民國一百零八年二月一日施行。

出流管制計畫書與規劃書檢核基準及洪峰流量計算方法

第一章 總則

- 一、本檢核基準及計算方法依水利法第八十三條之九第二項規定訂定之。
- 二、出流管制計畫書與出流管制規劃書之滯洪體積檢核基準、降雨逕流洪峰流量計算方法、開發基地內排水路水理演算及滯洪演算等，應依本檢核基準及計算方法辦理。

第二章 洪峰流量計算方法

- 三、開發基地各重現期距之洪峰流量，依集水區面積、暴雨量、設計雨型、有效降雨量、集流時間、降雨-逕流模式，並配合數值水理模式計算。
- 四、基地開發前後之排水路集水區，應依現況基地條件及土地開發利用計畫進行劃設，使洪峰流量之計算成果能反應基地開發前後之地文與水文特性。

開發基地應進行劃設聯外排水路、截流水路及穿越水路之集水區，作為聯外排水路、截流水路與穿越水路通洪能力檢討及土地開發利用對區外排水影響評估之依據。

前項所稱聯外排水路，指土地開發基地排水出口至河川或區域排水間之連接水路；截流水路，指收集由開發區外流入土地開發基地地表逕流之水路；穿越水路，指穿越土地開發基地之水路(如附圖一)。

- 五、暴雨量採二十四小時降雨延時總降雨量。總降雨量採經主管機關核定之治理規劃報告各重現期距分析成果；無治理規劃報告者，得採鄰近開發基地交通部中央氣象局(以下簡稱氣象局)或經濟部水利署(以下簡稱水利署)雨量站之降雨強度-延時 Horner 公式分析，公式如下：

$$I_{24}^T = \frac{a}{(t + b)^c}$$
$$R_{24} = I_{24}^T \times 24$$

I_{24}^T ：重現期距 T 年，降雨延時二十四小時內之降雨強度(毫米/小時)。

t ：降雨延時 1,440 分鐘。

a 、 b 及 c ：迴歸係數。

R_{24} ：二十四小時總降雨量(毫米)。

六、設計雨型應依鄰近開發基地之氣象局或水利署雨量站之降雨強度-延時 Horner 公式進行各重現期距雨型設計，設計雨型採交替區塊法，單位時間刻度採十分鐘，公式如下：

$$I_t^T = \frac{a}{(t + b)^c}$$

I_t^T ：重現期距 T 年，降雨延時 t 分鐘之降雨強度(毫米/小時)。

t ：降雨延時(分鐘)。

a 、 b 及 c ：迴歸係數。

七、有效降雨量應以美國水土保持局(Soil Conservation Service，以下簡稱 SCS)之曲線號碼法(Curve Number，以下簡稱 CN)計算，公式如下：

$$P_e = \frac{(P - 0.2Y)^2}{P + 0.8Y}$$
$$Y = 25.4\left(\frac{1000}{CN} - 10\right)$$

P_e ：累積有效降雨量(毫米)。

P ：累積降雨量(毫米)。

Y ：集水區最大蓄水量(毫米)。

CN ：曲線號碼，附表一至附表四。

八、集流時間應考量集水區地表逕流至排水路之流入時間，及排水路至

排水出口之流下時間，集流時間小於十分鐘者，以十分鐘計。集流時間計算公式如下：

$$T_c = T_1 + T_2$$

T_c ：集流時間(小時)。

T_1 ：流入時間(小時)。

T_2 ：流下時間(小時)。

前項流入時間，應依地表逕流型態採下列規定計算：

(一)開發基地集水區無明顯排水路，其降雨逕流屬於漫地流型態者，流入時間公式如下：

$$T_1 = L^{0.8} \frac{(Y + 25.4)^{0.7}}{4238 \cdot H^{0.5}}$$
$$Y = 25.4 \left(\frac{1000}{CN} - 10 \right)$$

T_1 ：流入時間(小時)。

L ：排水路長度(公尺)。

Y ：集水區最大蓄水量(毫米)。

H ：集水區地表平均坡度(%)。

CN ：曲線號碼，詳附表一至附表四。

(二)開發基地集水區屬雨量降於房舍或地面之雨水經由側溝系統流入下水道管渠或排水路者，流入時間採計如下：

1、側溝及雨水井： T_1 =五分鐘至十分鐘。

2、雨水下水道幹支線系統： T_1 =十分鐘至十五分鐘。

第一項規定之流下時間以渠流流速法並依曼寧公式計算：

$$T_2 = \frac{L}{3600V}$$
$$V = \frac{1}{n} R^{2/3} \cdot S^{1/2}$$

T_2 ：流下時間(小時)。

L ：排水路長度(公尺)。

V ：渠流速度(公尺/秒)。

n ：排水路的糙度係數。

R ：排水路水力半徑(公尺)。

S ：排水路坡度(公尺/公尺)。

九、降雨-逕流模式應以 SCS 無因次單位歷線法計算，其洪峰流量與洪峰時間計算公式如下：

$$T_p = \frac{t_r}{2} + T_{lag}$$

$$T_{lag} = 0.6T_c$$

$$Q_p = \frac{0.208 \cdot A \cdot R_e}{T_p}$$

T_{lag} ：洪峰稽延時間(小時)。

t_r ：單位降雨延時(小時)。

T_p ：洪峰到達時間(小時)。

A ：集水區面積(平方公里)。

R_e ：有效降雨量(毫米)。

T_c ：集流時間(小時)。

Q_p ：洪峰流量(立方公尺/秒)。

前項 SCS 無因次單位歷線轉換單位歷線(如附圖二)之時間與流量比值應依附表五計算。

十、外水位歷線得自聯外排水排入區域排水或河川處之各重現期距洪水位計算(如附圖三)，公式如下：

$$h_p = H_p - H_b$$

$$H_t = \frac{1}{4}h_p + \frac{3}{4}\left(\frac{Q_t}{Q_p}\right)h_p + H_b$$

h_p ：開發基地排水出流排入處之區域排水或河川之各重現期距洪水位與現況渠底高程差值(公尺)。

H_p ：開發基地排水出流排入處之區域排水或河川各重現期距洪水位(公尺)。

H_b ：開發基地排水出流排入處之區域排水或河川現況渠底高程(公尺)。

Q_p ：滯洪池入流歷線洪峰流量(立方公尺/秒)。

Q_t ：滯洪池入流歷線 t 時刻流量(立方公尺/秒)。

H_t ：開發基地排水出流處之區域排水或河川 t 時刻水位(公尺)。

前項區域排水或河川之各重現期距洪水位與現況渠底高程可參考主管機關核定之治理規劃報告。若無者，應重新計算。

十一、聯外排水路、截流水路及穿越水路各重現期距之洪峰流量得依第八點規定、合理化公式或基地開發前比流量計算。但其他法令另有規定者，從其規定。

第三章 檢核基準

十二、基地開發後排水出流洪峰流量檢核基準如下：

(一)基地開發後排水出流二年、五年及十年重現期距之洪峰流量依序應分別不大於開發前二年、五年及十年重現期距之洪峰流量。

(二)基地開發後十年重現期距之排水出流洪峰流量不得造成聯外排水路溢流或人孔冒水。

開發基地排水出流直排入海者，得免進行排水出流洪峰流量檢核。

十三、為降低或遲滯開發基地洪峰流量，應考量開發基地立地條件、排水區位與土地利用情形等，以滯洪、蓄洪、低衝擊開發設施、增加地表入滲、高程管理或其他出流管制設施為之。開發基地滯洪體積檢核基準如下：

(一)滯洪體積應依基地開發後十年重現期距洪水歷線、出流管制設施

及外水位歷線，配合數值水理模式進行演算。基地開發後排水出流洪峰流量演算結果應符合前點規定。

(二)滯洪體積之安全係數應為一點二以上。

目的事業主管機關或主管機關得衡量開發基地之重要性或集水區土地開發利用情形，提高滯洪體積之安全係數。

開發基地排水出流直排入海者，得免設置滯洪設施。

十四、土地開發利用屬公路、鐵路及大眾捷運系統等線狀開發，或符合下列條件者，其檢核基準得依第二項規定辦理：

(一)土地開發利用面積為五公頃以下。

(二)聯外排水路通洪能力達十年重現期距洪峰流量。

(三)滯洪體積之安全係數為一點二。

(四)開發基地排水出流為重力排水。

前項檢核基準如下：

(一)開發基地每公頃滯洪體積不小於五百二十立方公尺。

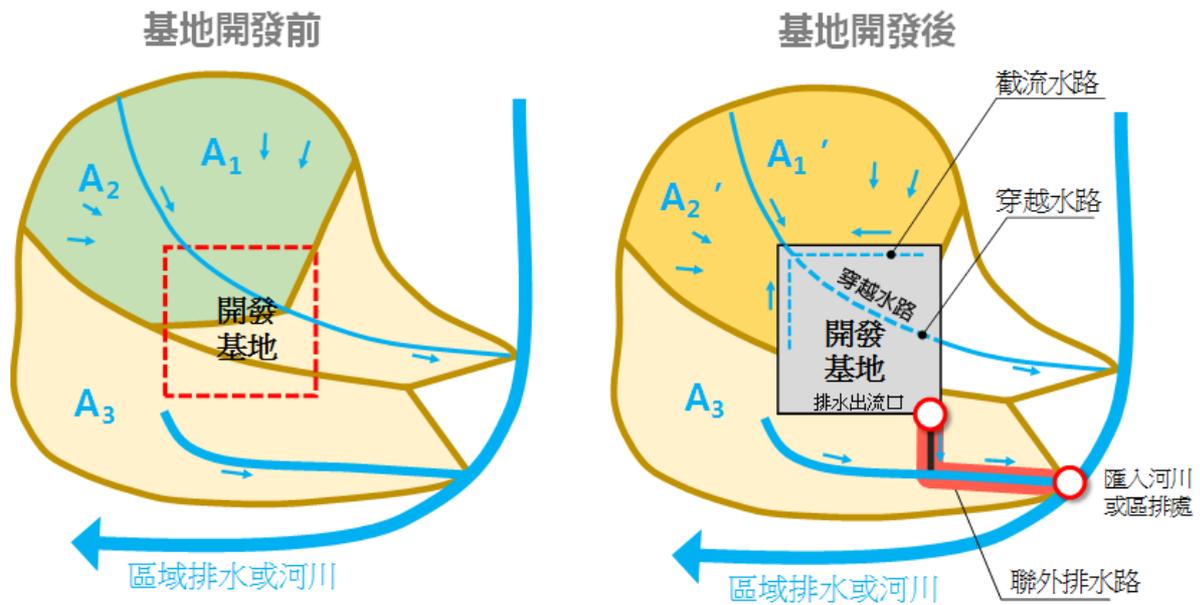
(二)開發基地每公頃排水出流十年重現期距洪峰流量不大於每秒零點一六立方公尺。

十五、土地開發利用行為不得對鄰近土地及排水路造成淹水影響，義務人應符合之檢核基準為土地開發於十年重現期距降雨事件下不得妨礙原有排水路之集水、排水功能，亦不得有路堤效應阻礙其上游地區之地表逕流通過之情形。

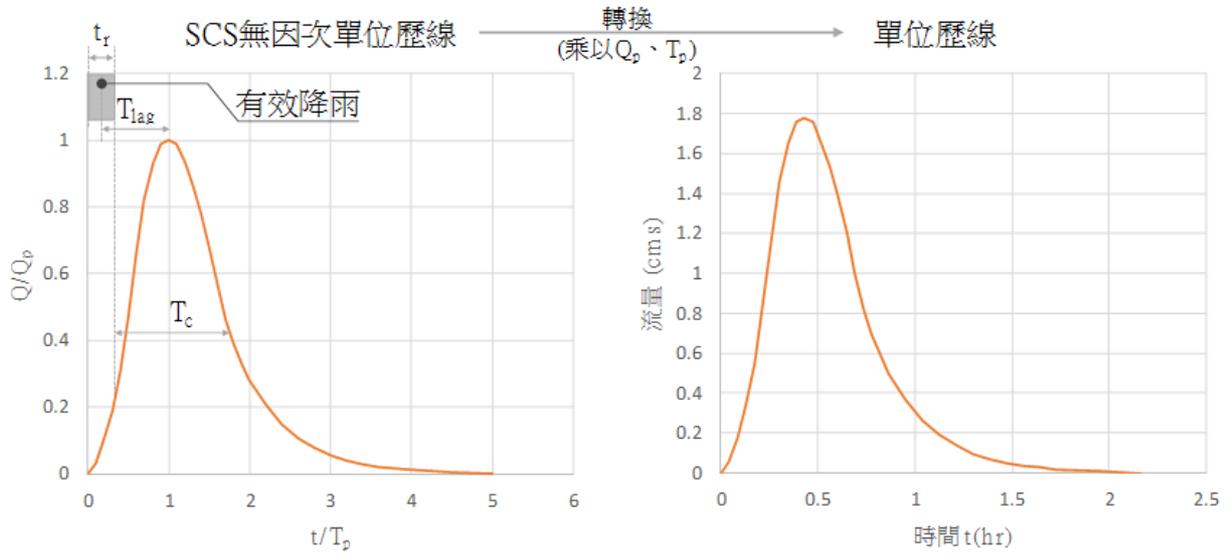
土地開發如位於主管機關核定之治理規劃報告十年重現期距淹水模擬圖之淹水範圍，應視個案情形提供相關補償措施，不得造成淹水風險移轉。

十六、本檢核基準及計算方法自中華民國一百零八年二月一日生效。

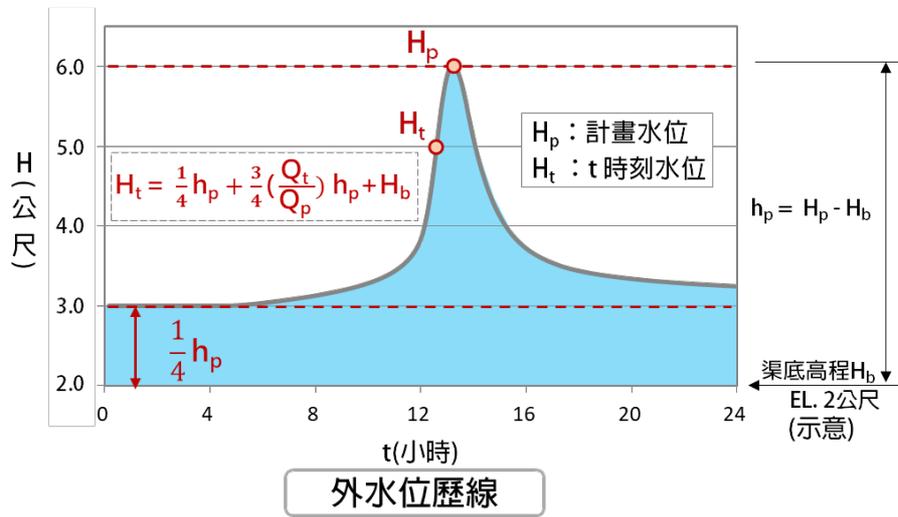
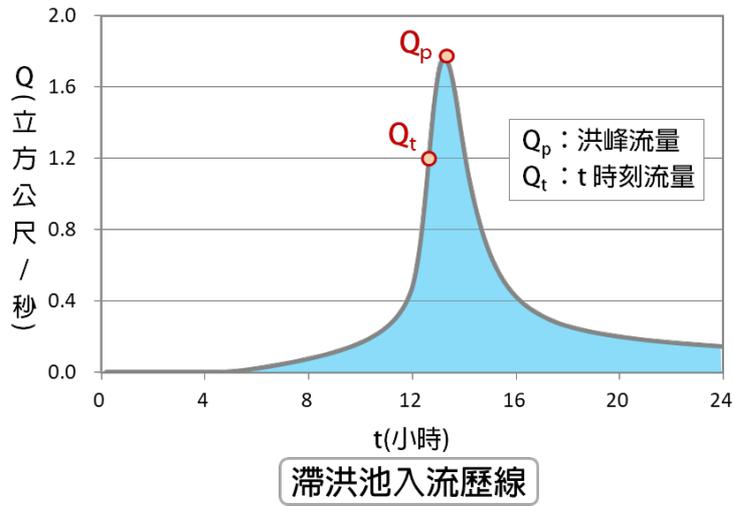
附圖一 開發基地穿越水路、截流水路及聯外排水路示意圖



附圖二 SCS 無因次單位歷線轉換單位歷線示意圖



附圖三 外水位歷線示意圖



附表一 臺灣土壤性質分類表

分類代碼	表土質地分類	美國水土保持局分類
0	粗砂土、砂土	A
1	細砂土、壤質砂土、壤質粗砂土	
2	壤質細砂土、粗砂質壤土、砂質壤土、細砂質壤土	
3	極細砂土、壤質極細砂土、極細砂質壤土	B
4	粉質壤土、粉土	
5	壤土	
6	砂質黏壤土	
7	黏質壤土、粉質黏壤土	C
8	粉質壤土、砂質黏土	
9	黏土	

附表二 SCS 曲線號碼表【AMC II】

SCS 分類	土地利用情形	土壤分類		
		A	B	C
	耕地：			
1	無保護措施	72	81	88
2	有保護措施	62	78	78
	牧草地或放牧地：			
3	不良情況	68	79	86
4	良好情況	39	61	74
5	草地：良好情況	30	58	71
	森林：			
6	稀疏、覆蓋少、無覆蓋物	45	66	77
7	良好覆蓋	25	55	70
	空地、林間空地、公園、高爾夫球場、墓地等：			
8	良好情況：草地覆蓋面積超過 75%	39	61	74
9	稍好情況：草地覆蓋面積 50~75%	49	69	79
10	商業區(85%面積不透水)	89	92	94
11	工業區(72%面積不透水)	81	88	91
	住宅：			
12	≤1/8 英畝 (65%)	77	85	90
13	1/4 英畝 (38%)	61	75	83
14	1/3 英畝 (30%)	57	72	81
15	1/2 英畝 (25%)	54	70	80
16	1 英畝 (20%)	51	68	79
17	鋪石(混凝土或柏油)、停車場、屋頂、道路等	98	98	98
18	街道	98	98	98
19	鋪石(混凝土或柏油)道路及雨水下水道	76	85	89
20	碎石道路及泥土道路	72	82	87
21	水體	98	98	98

附表三 國土利用現況對應土地利用型態 SCS 分類表(1/3)

國土利用分類								
第 I 類		第 II 類		第 III 類		SCS 分類		
類別	代碼	類別	代碼	類別	代碼			
農業使用 土地	01	農作	0101	稻作	010101	2		
			0102	旱作	010102	1		
			0103	果樹	010103	2		
			0104	廢耕地	010104	1		
		水產養殖	0102	水產養殖	010200	21		
		畜牧	0103	畜禽舍	010301	9		
				牧場	010302	4		
		農業附帶設施	0104	溫室	010401	9		
				倉儲設施	010402	9		
				農產品展售場	010403	9		
				其他設施	010404	9		
		森林使用 土地	02	天然林	0201	天然針葉樹純林	020101	7
						天然闊葉樹純林	020102	7
						天然竹林	020103	7
天然竹針闊葉混淆林	020104					7		
人工林	0202			人工針葉樹純林	020201	7		
				人工闊葉樹純林	020202	7		
				人工竹林	020203	7		
				人工竹針闊葉混淆林	020204	7		
其他森林 使用地	0203			伐木跡地	020301	6		
				苗圃	020302	6		
				防火線	020303	6		
				土場	020304	6		
交通使用 土地	03			機場	0301	機場	030100	17
		鐵路	0302	一般鐵路	030201	19		
				高速鐵路	030202	19		
				鐵路相關設施	030203	18		
		道路	0303	國道	030301	18		
				省道、快速道路	030302	18		
				一般道路	030303	18		
				道路相關設施	030304	18		
		港口	0304	商港	030401	21		
				漁港	030402	21		
				專用港	030403	21		
其他港口相關設施	030404			21				
水利使用 土地	04	河道	0401	河川	040101	21		
				減河	040102	21		
				運河	040103	21		
				堤防	040104	18		

附表三 國土利用現況對應土地利用型態 SCS 分類表(2/3)

國土利用分類						
第 I 類		第 II 類		第 III 類		SCS 分類
類別	代碼	類別	代碼	類別	代碼	
水利使用 土地	04	溝渠	0402	溝渠	040200	18
		蓄水池	0403	水庫	040301	21
				湖泊	040302	21
				其他蓄水池	040303	21
				人工湖	040304	21
		水道沙洲灘地	0404	水道沙洲灘地	040400	21
		水利構造物	0405	水閘門	040501	17
				抽水站	040502	17
				水庫堰壩	040503	17
				地下抽水井	040504	17
其他設施	040505	17				
防汛道路	0406	防汛道路	040600	18		
海面	0407	海面	040700	21		
建築使用 土地	05	商業	0501	零售批發	050101	10
				服務業	050102	10
		住宅	0502	純住宅	050201	12
				兼工業使用住宅	050202	12
				兼商業使用住宅	050203	12
				兼其他使用住宅	050204	12
		工業	0503	製造業	050301	11
				倉儲	050302	11
		其他建築用地	0504	宗教	050401	9
				殯葬設施	050402	9
興建中	050403			9		
其他	050404			9		
公共設施 使用土地	06	政府機關	0601	政府機關	060100	10
		學校	0602	幼稚園	060201	9
				小學	060202	9
				中學	060203	9
				大專院校	060204	9
				特種學校	060205	9
		醫療保健	0630	醫療保健	060300	9
		社會福利建設	0604	社會福利設施	060400	10
		公用設備	0605	氣象	060501	11
				電力	060502	11
瓦斯	060503			11		
自來水	060504			11		
加油站	060505			11		
環保設施	0606	環保設施	060600	11		

附表三 國土利用現況對應土地利用型態 SCS 分類表(3/3)

國土利用分類						SCS 分類
第 I 類		第 II 類		第 III 類		
類別	代碼	類別	代碼	類別	代碼	
遊憩使用 土地	07	文化設施	0701	法定文化資產	070101	9
				一般文化資產	070102	9
				其他文化設施	070103	9
		休閒設施	0702	公園綠地廣場	070201	8
				遊樂場所	070202	9
				體育場所	070203	9
礦鹽使用 土地	08	礦業	0801	礦場	080101	9
				礦業相關設施	080102	9
		土石	0802	土石採取場	080201	19
				土石相關設施	080202	17
		鹽業	0803	鹽田	080301	9
				鹽業相關設施	080302	9
其他使用 土地	09	軍事用地	0901	軍事用地	090100	9
		濕地	0902	濕地	090200	21
		草生地	0903	草生地	090300	5
		裸露地	0904	灘地	090401	1
				崩塌地	090402	1
				礁岩	090403	1
				裸露空地	090404	3
		灌木荒地	0905	灌木荒地	090500	4
		災害地	0906	災害地	090600	9
		營建剩餘土石方	0907	營建剩餘土石方	090700	9
		空置地	0908	未使用地	090801	9
				人工改變中土地	090802	9
				測量標	090803	17

附表四 水產養殖及蓄水池、光電設施曲線號碼表

土地利用型態	曲線號碼 CN
水產養殖及蓄水池	55
光電設施	98

附表五 SCS 無因次單位歷線法之時間與流量比值

時間比 Time Ratios (t/T_p)	流量比 Discharge Ratios (Q/Q_p)
0.0	0.000
0.1	0.030
0.2	0.100
0.3	0.190
0.4	0.310
0.5	0.470
0.6	0.660
0.7	0.820
0.8	0.930
0.9	0.990
1.0	1.000
1.1	0.990
1.2	0.930
1.3	0.860
1.4	0.780
1.5	0.680
1.6	0.560
1.7	0.460
1.8	0.390
1.9	0.330
2.0	0.280
2.2	0.207
2.4	0.147
2.6	0.107
2.8	0.077
3.0	0.055
3.2	0.040
3.4	0.029
3.6	0.021
3.8	0.015
4.0	0.011
4.5	0.005
5.0	0.00



MOEAWRA1050144

土地開發排水計畫書實務檢討 與精進之研究

The Study of the Enhancement and Improvement in the
Practice of Drainage Plan for Land Development Project



主辦機關：經濟部水利署水利規劃試驗所
執行單位：以樂工程顧問股份有限公司

中華民國 105 年 12 月

摘要

一、前言

臺灣近來因經濟發展需求，都市化快速增長導致地表不透水面積造成颱風期間地表逕流與洪峰流量增加。為避免因為土地開發導致集水區逕流增加與淹水潛勢加劇，排水管理辦法第 11 條規定：「於排水集水區域內辦理土地開發利用、變更使用計畫或其他事由，致增加排水之逕流量者，應將排水計畫書送該排水管理機關審查同意後始得辦理。」

經濟部水利署 103 年 8 月 28 日函頒修正之「中央管區域排水排水計畫書審查作業要點」，已規範中央管區域排水排水計畫書的送審時機、審查流程、內容及檢核標準等做為土地利用及開發行為出流管制之手段，落實土地開發不增加區域排水尖峰流量之目的。依據該要點，土地開發達 2 公頃以上即需依規定之格式提報排水計畫書，然而在實務執行上，由於土地開發案之面積差異甚大，對於較大規模的開發案，因較容易找到合適的滯蓄洪空間，操作上較容易達到該要點之要求；對於較小規模的開發而言，則在操作上相對困難。另外，排水計畫書中允許排放量決定(計畫流量之比流量推估與水文分析推算)與減洪設施檢核原則(100 年重現期距 24 小時暴雨之標準計算為原則，排放流量不得大於允許排放量)規定尚有部分疑義，可進一步檢討。因此，本計畫參考國內外之相關制度，研擬土地開發排水計畫書實務上精進之作法，以利後續排水計畫書編撰及審查作業之推動。

排水管理辦法已於 105 年 4 月 12 日修正公告，其中原 11 條之有關開發需提送排水計畫書之條文已調整至 12 條。本報告第一章有關工作項目之內容仍維持招標公告之內容，第二章以後文章內容則引最新之排水管理辦法條文。

二、基本資料調查與分析

本計畫蒐集國外案例，包含英國、美國科羅拉多丹佛市、內華達州克拉克郡等四個州，以及日本京都、柏市及品川等 15 個區域，調查國外各區域對於土地開發排水計畫之相關規範，包括出流抑制標準、流量計算公式、貯留體積公式以及相關送審程序。

由本計畫蒐集國內外資料及國內相關法規與政策可作為本計畫研究參考的部分如下：

由英國、美國及日本在土地開發的減洪標準，均採在相同重現期水文條件下逕流零增量。英國及美國針對開發面積較小規模者，其水文計算方法上可採取較為簡單方法。

由排水管理辦法第 12 條及逕流分擔與出流管制政策可以說明排水計畫書為出流管制之一部分，其目的於確保開發基地的「逕流零增量」。有關土地開發之減洪規定除了土地管理層面的排水計畫書外，尚有建築技術規則 4-3 條所訂定雨水貯留規定，因此排水管理辦法研擬計算標準不宜過度保守。

都市計畫法第 45 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法 18 條規定，土地開發所留設之公園綠地及廣場等公共設施總面積不得少於全部計畫面積 10%，而可供滯洪池使用之面積約為 5%，與臺中市政府已核定之排水計畫書滯洪池面積約占 5.9% 相當。

三、國內實務上所面臨課題探討與對策研擬

本計畫蒐集臺中市 23 個排水計畫書及臺南市政府 12 個排水計畫書，分析其核定的體積、面積、水文分析方法、減洪設施檢核標準及滯洪機制。計畫執行期間調查(部分訪談)水利署第二河川局、第三河川局、第六河川局及臺中市政府與臺南市政府及編撰排水計畫書專業水利技師，以進一步瞭解辦理排水計畫於規劃與審查階段所面臨的問題。

各方意見調查成果，本計畫訪談各地方審查單位以及編撰排水計畫書專業水利技師，根據減洪設施檢核標準、水文計算方法、滯洪池設施型式以及小面積土地開發簡化水文計算方法等項目進行訪談調查。

根據訪談調查成果，在減洪設施檢核標準方面小面積市地重劃開發，通常無多餘公共設施可供使用，一般會採取利用雨水下水道為滯洪箱涵；或將逕流量導入建築物筏基，再利用機械抽排方式排出。較大面積開發部分，亦面臨可用公共設施面積未必可滿足減洪標準之情況。在水文計算方法方面，由於排水計畫書涉及到水文分析，及水理滯洪演算，且水文分析又有不同計算方法，往往造成審查者或是主辦單位的困擾。再者於審查過程中對於滯洪量體、洪峰流量、集流時間並無法進一步檢核。對於滯洪池的型式為在槽式或離槽式意見較為分歧，由意見調查顯示水利部門比較偏向離槽式，專業技師均以在槽式為主，各方對滯洪池形式之考量因素包含離槽式滯洪效果不佳、在槽式洪水後易產生病媒蚊等，在槽與離槽滯洪池比較如摘表 1 所示。

綜整蒐集之國內排水計畫書案例，在水文計算方面方法不一，水量體計算方式主要有採長延時單位歷線及短延時合理化公式等兩種，其中在集流時間、基期、降雨強度、降雨量、雨型以及降雨損失與入滲等，目前皆有不同方法與公式可選用，上述各項目的計算方法不一，造成送審者與審查者作業上之困難及計算成果不一致，排水計畫書之水文水理分析方法統計如摘表 2 所示。

減洪設施檢核標準方面，國內目前各地區之檢核標準亦尚未一致，就允許排放量之目的而言，各地審查單位皆有達到「中央管區域排水計畫書審查作業要點審查」要求的原則，惟需進一步探討合理性與一致性，就減洪標準方面，主要短延時合理化公式三角形面積法、長延時單位歷線法、取短延時與長延時比較取量體較大者等三種方式，不同計算方式亦造成檢核標準之不一致。

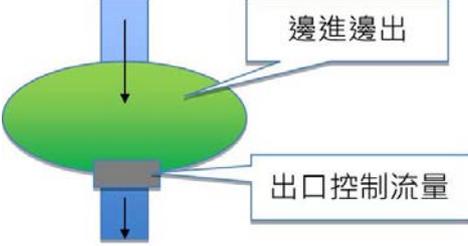
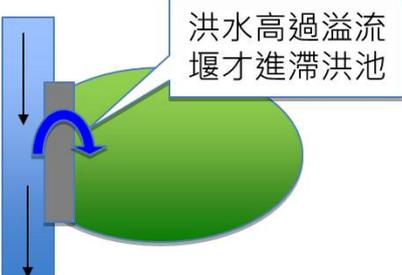
本計畫針對前述如水文計算方法不一致以及國內目前各地區之檢核標準亦尚未一致等關鍵課題研擬對策如下。

(一) 水文計算方法一致性擬定

(二) 減洪設施檢核標準擬定

(三) 小規模開發面積簡化計算方法擬定

摘要 1 在槽與離槽滯洪池比較表

滯洪池類型	在槽滯洪池	離槽滯洪池
優點	<ol style="list-style-type: none"> 1. 降雨逕流直接進入滯洪池後再排出，可有效控制出流量。 2. 提高滯洪池使用率。 3. 針對所有降雨事件進行初期暴雨改善水質，達到友善環境，達到源頭控制的目的。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 滯洪體積相對在槽滯洪體積小。
缺點	<ol style="list-style-type: none"> 1. 所需滯洪體積較離槽滯洪體積大。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 水位高於側溢流堰始溢流至滯洪池 2. 滯洪空間使用率不高(溢流堰頂高程設計一般約 2~5 重現期水位)。 3. 下游水位未符合規劃條件時，無法達到排水計畫之預期成果。 4. 初期暴雨時所沖刷之濁水將直接進入排水系統，造成環境負擔。
適用條件	<ol style="list-style-type: none"> 1. 土地開發之減洪設施，以控制開發區出流量及改善初期暴雨水質為主。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 區域防洪之減洪措施，以削減洪峰為主。
示意圖		

摘表 2 排水計畫書水文水理分析方法統計

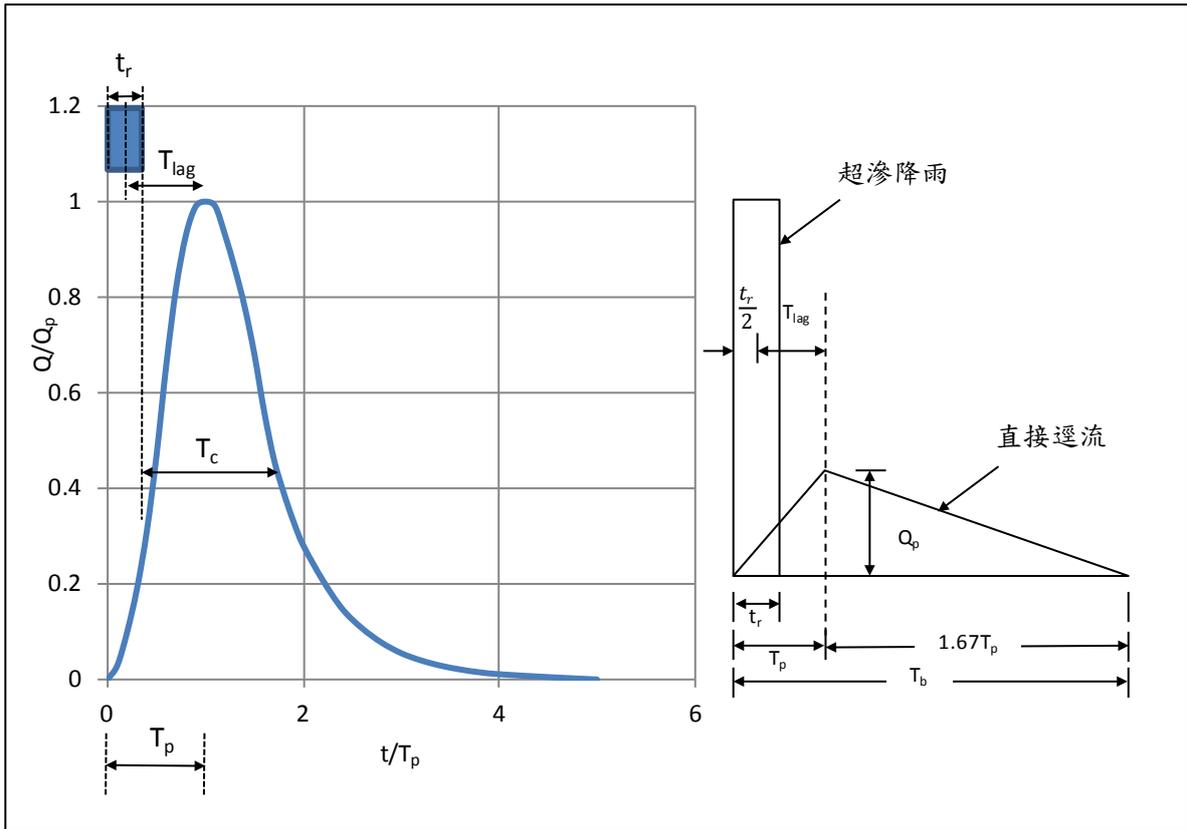
項目	短延時合理化公式 (桃園及臺中市政府之規定)	長延時單位歷線 (中央管區域排水計畫之規定及臺南市政府之審查原則)
降雨強度公式 或降雨量	降雨強度公式： 1.99年「水土保持技術規範」之無因次降雨強度公式自行分析(一般以須提送水土保持計畫的排水計畫書採用，如臺中精密園區案) 2.92年「臺灣地區雨量測站降雨強度—延時 Horner 公式分析」 3.100年「臺灣地區雨量測站降雨強度-延時 Horner 公式參數分析」	降雨量： 1.治理規劃報告之1日雨量 2.其他研究報告1日雨量(如臺中市淹水潛勢圖第二次更新計畫等) 3.92年「臺灣地區雨量測站降雨強度—延時 Horner 公式分析」 4.100年「臺灣地區雨量測站降雨強度-延時 Horner 公式參數分析」
集流時間	Kirpich、加州公式、Rziha、SCS、周文德	Kirpich、加州公式、Rziha、SCS、周文德
降雨損失 (入滲)	以逕流係數計算	1.入滲指數，3mm/hr~4mm/hr 2.降雨損失 SCS CN
雨型	-	HORNER 雨型交替區塊法
洪峰流量/ 流量歷線	洪峰流量：合理化公式 $Q=CIA$ 1.入流量：開發後50年重現期 2.允許排放量:開發前10年重現期	流量歷線： 1.入流量：開發後100年重現期 2.允許排放量：以允許排放流量為控制流量 3.單位歷線採用三角形單位歷線法或 SCS 無因次單位歷線法
允許排放量	1.排放處下水道者5年或2年 2.排放處之排水10年重現期比流量推估(排入排水者) 3.排放量不影響下游通洪能力	1.以排放處之排水10年重現期比流量推估 2.排放量不影響下游通洪能力
減洪標準	1.採合理化公式法，開發後50年-開發前10年 2.以合理化公式及長延時比較開發前後洪峰差值，取差值大的計算(臺中及臺南) 3.以合理化公式及長延時比較開發前後滯洪體積，取體積大的計算(較少案例)	中央管區排 1.入流量：開發後100年重現期 2.出流量：允許排放量(10年重現期)或下游河道通洪能力
滯洪池量體 計算方式	以水保計畫書中三角形歷線面積法計算	以水庫滯洪演算

四、不同檢核標準之案例分析與探討

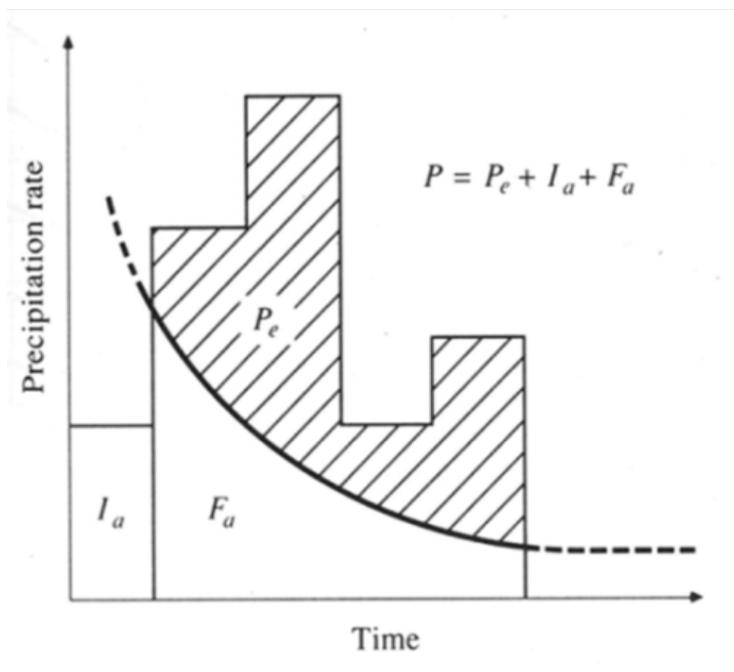
本計畫望藉由設定不同的減洪標準評估所需滯洪量體及滯洪池面積占開發基地的面積比，提供研擬減洪標準的參考。演算案例選取臺中市政府及臺南市政府已核定的排水計畫書，採用各排水計畫書中開發基地之地文特性與排水系統配置為基礎，並依本研究計畫擬定的水文計算方法進行分析，以達到分析過程的一致性。為使模擬成果具有代表性，案例區位則選定位於都市與坡地地區；排入之排水系統為區域排水、排水支線及側溝；滯洪池深度具有深淺變化，案例盡量涵蓋各種類型排水計畫。

案例模擬之水文計算方式採用美國水土保持局發展之 SCS 無因次單位歷線法進行集水區之降雨逕流演算，如摘圖 1 所示。集流時間開發前亦採用 SCS 集流時間計算方式，開發後則採流入加流下時間，雨型及降雨量之計算分別採 Horner 雨型採交替區塊法(Alternating Block Method)設計，降雨組體圖以 10 分鐘(0.167 小時)為降雨間距，以及該區域之排水治理規劃報告之一日暴雨量為主，若無則以水利單位完成之報告為主或依據「區域排水整治及環境營造規劃參考手冊」計算或以 Horner 公式推估，降雨損失則採美國水土保持局之曲線號碼法(SCS Curve Number Method)為原則，如摘圖 2 所示。

為利於案例滯洪量之計算，滯洪池之形狀採圓形、邊坡斜率(V:H)為 1:2.5，設定底面積後，即可依深度變化產生深度、滯洪池、面積、體積關係(H-A-V)。案例設計滯洪池的池底及池底高程是依各案例滯洪池所在位置之地面高程及水路高程布置，以符合實際立地條件。滯洪池演算採用在槽式。出流口結構採簡單矩形堰溢流口型態，並假設出水高為 50 公分，在已知不同重現期距下的出流量(允許排放量)與設計水深，可求得相對應之出流口寬度，案例計算流程如摘圖 3 所示。



摘圖 1 美國水土保持局(SCS)無因次單位歷線



$$P = P_e + I_a + F_a$$

$$\frac{F_a}{S} = \frac{P_e}{P - I_a}$$

$$I_a = 0.2S$$

P 總降雨量(mm)

P_e 超滲降雨量(mm)

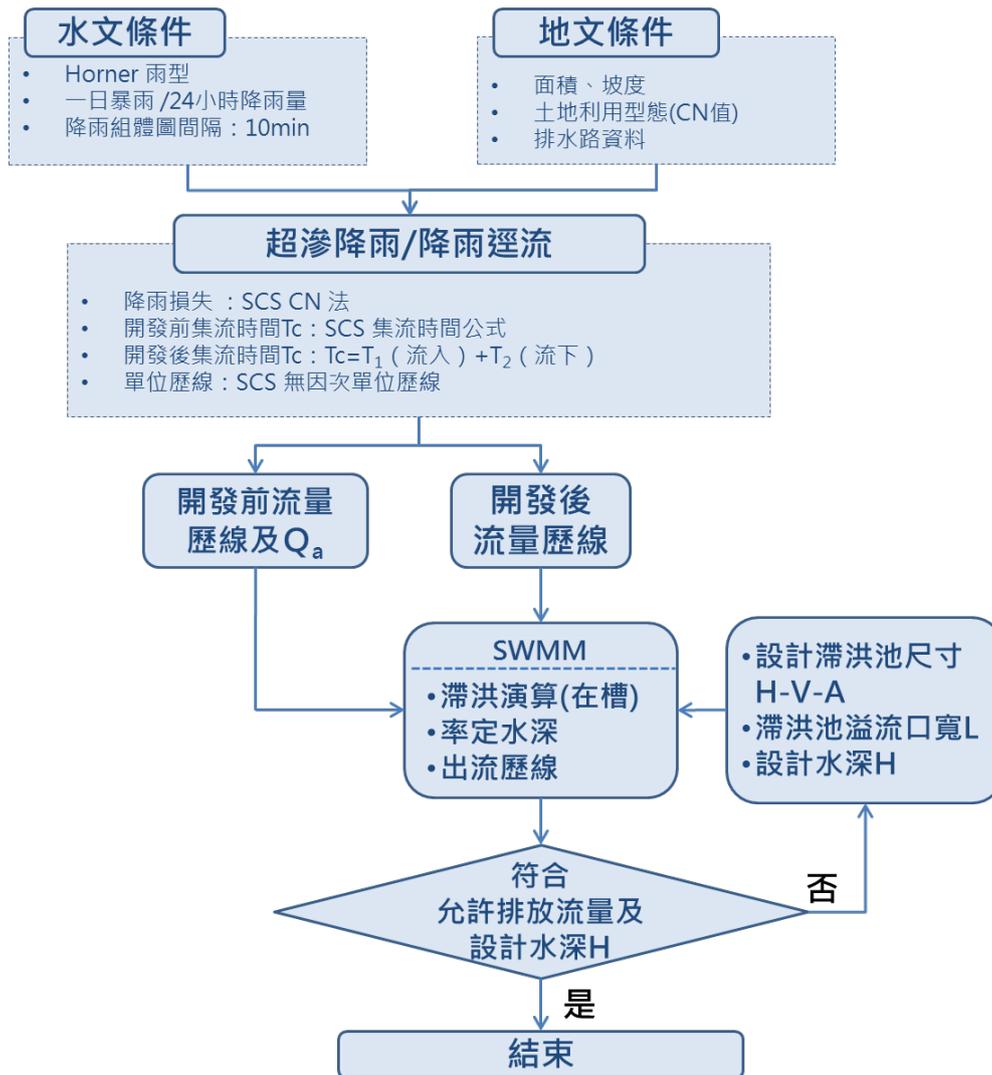
I_a 初期降雨損失量(mm)

CN 逕流曲線係數

S 土壤最大滯流量(mm)

資料來源: Applied Hydrology(Chow, 1988)

摘圖 2 美國水土保持局之降雨損失曲線號碼概念圖



摘圖 3 案例模擬演算流程圖

案例各重現期入流量~允許流量的單位面積滯洪體積及滯洪池面積占開發面積比，模擬成果顯示以下特性：

1、情境一： Q_{100} - Q_{100}

(1) 單位面積滯洪體積平均值：617m³/ha。

(2) 滯洪面積占總開發面積比：5.9%。

2、情境二： Q_{100} - Q_{10}

(1) 單位面積滯洪體積平均值：1,284m³/ha。

(2) 滯洪面積占總開發面積比：11.3%。

3、情境三： $Q_{50}-Q_{50}$

(1) 單位面積滯洪體積平均值： $561\text{m}^3/\text{ha}$ 。

(2) 滯洪面積占總開發面積比：5.4%。

4、情境四： $Q_{25}-Q_{25}$

(1) 單位面積滯洪體積平均值： $504\text{m}^3/\text{ha}$ 。

(2) 滯洪面積占總開發面積比：4.9%。

5、情境五： $Q_{10}-Q_{10}$

(1) 單位面積滯洪體積平均值： $431\text{m}^3/\text{ha}$ 。

(2) 滯洪面積占總開發面積比：4.3%。

由上面顯示情境二入流量開發後 Q_{100} ，出流允許排放量 Q_{10} 則單位滯洪體積達 $1,284\text{m}^3/\text{ha}$ ，滯洪池面積占比 11.3%。情境一 $Q_{100}-Q_{100}$ 、情境四 $Q_{25}-Q_{25}$ 、情境五 $Q_{10}-Q_{10}$ ，滯洪池面積占比介於 4~6%。

若將長延時單位歷線計算得之滯洪體積演算成果，與水土保持計畫書對滯洪體積需求規範($q_{50}-q_{25}$)及都市/非都市審議規範對滯洪體積需求規範($q_{100}-q_{25}$)比較，可發現長延時 $Q_{10}-Q_{10}$ 單位滯洪體積 $431\text{m}^3/\text{ha}$ 大於水保技術規範($q_{50}-q_{25}$)單位滯洪體積 $382\text{m}^3/\text{ha}$ ，略小於都市/非都市審議規範($q_{100}-q_{25}$)單位滯洪體積 $447\text{m}^3/\text{ha}$ ；然而長延時 $Q_{25}-Q_{25}$ 單位滯洪體積 $504\text{m}^3/\text{ha}$ 均大於水保技術規範 $q_{50}-q_{25}$ 單位滯洪體積 $382\text{m}^3/\text{ha}$ 及都市/非都市審議規範 $q_{100}-q_{25}$ 單位滯洪體積 $447\text{m}^3/\text{ha}$ 。以 $Q_{25}-Q_{25}$ (約 1.2 倍的 $Q_{10}-Q_{10}$ 量體)訂為滯洪池體積，可涵蓋水土保持計畫書對滯洪體積需求規範($q_{50}-q_{25}$)及都市/非都市審議規範對滯洪體積需求規範($q_{100}-q_{25}$)。

五、檢核標準之檢討

允許排放量之計算方法可依以下三種方法計算得：1.由控制點處排水路河段之比流量推估；2.由控制點處下游排水路所屬河段比流量-集水面積進行迴歸分析，再採該迴歸式推估；3.由治理規劃報告之水文分析方法及參數配合土地利用直接計算，此計算方法為直接計算之方法，常

見之方法有 SCS 無因次單位歷線與三角形單位歷線。本計畫參考三處排水計畫書案例，分別採用上述計算方式進行分析，並比較演算洪峰流量之差異。

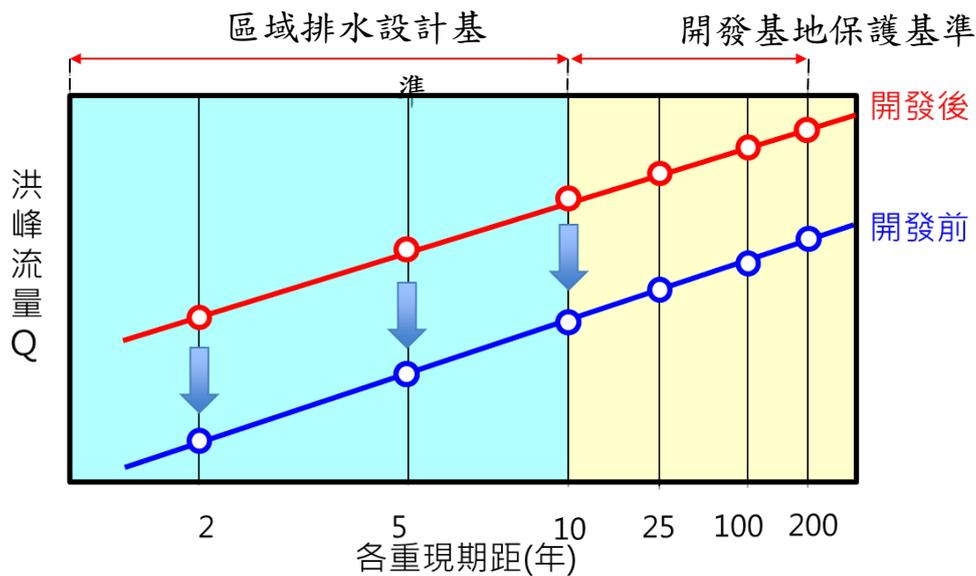
允許排放量計算方法建議方面，根據案例成果可知，不管是用直接推估比流量法或採比流量～面積迴歸推估的方法所推估的允許放流量(開發前流量)會有一定的差異，甚至高於開發後的洪峰流量的情形。本計畫為求水文量計算方式一致性及避免允許放流量(開發前)之偏估，建議開發前後所使用的水文量計算方法應統一(SCS CN 降雨損失+SCS 無因次單位歷線法)。

本計畫在減洪設施檢核標準檢討之部分，在經過國外資料蒐集分析、國內案例進行不同計算標準的分析及意見調查後，減洪設施檢核標準的訂定將依排水計畫書之目的、排水設計基準與地區保護基準的標的、與相關法規之競合、水文系統一致性以及實務推動的可行性等五個層面進行探討，以期達到一個合理且可操作的標準。本計畫初步建議之減洪設施檢核標準說明如下：

區域排水設計基準部分，土地開發後基地排水出口 2 年、5 年及 10 年重現期距 24 小時長延時之流量峰值分別不大於開發前 2 年、5 年及 10 年重現期距 24 小時長延時之流量峰值。若聯外排水通洪能力低於 10 年重現期者則以該通洪能力為基地排出之允許排放量。其中滯洪池體積之建議，以 10 年重現期距 24 小時長延時流量歷線，出流量不大於開發基地允許排放流量條件下所需體積的 1.2 倍為滯洪池體積。

開發基地之保護基準建議，以保護基準(大於 10 年重現期距)下的 24 小時長延時流量歷線，出流量不大於開發基地於相同保護基準下開發前流量條件下所需體積的 1.2 倍為滯洪池體積。該體積不得小於水利機關要求的體積。

土地開發計畫同時位於水土保持計畫適用範圍者，減洪設施空間量體，應以水土保持計畫與排水規劃書及排水計畫書所計算之量體較大者設置。建議之減洪設施檢核標準示意如摘圖 4 所示。



摘圖 4 土地開發設置減洪措施各重現期距逕流零增量示意圖

六、計算方法簡化研擬及適用範圍探討

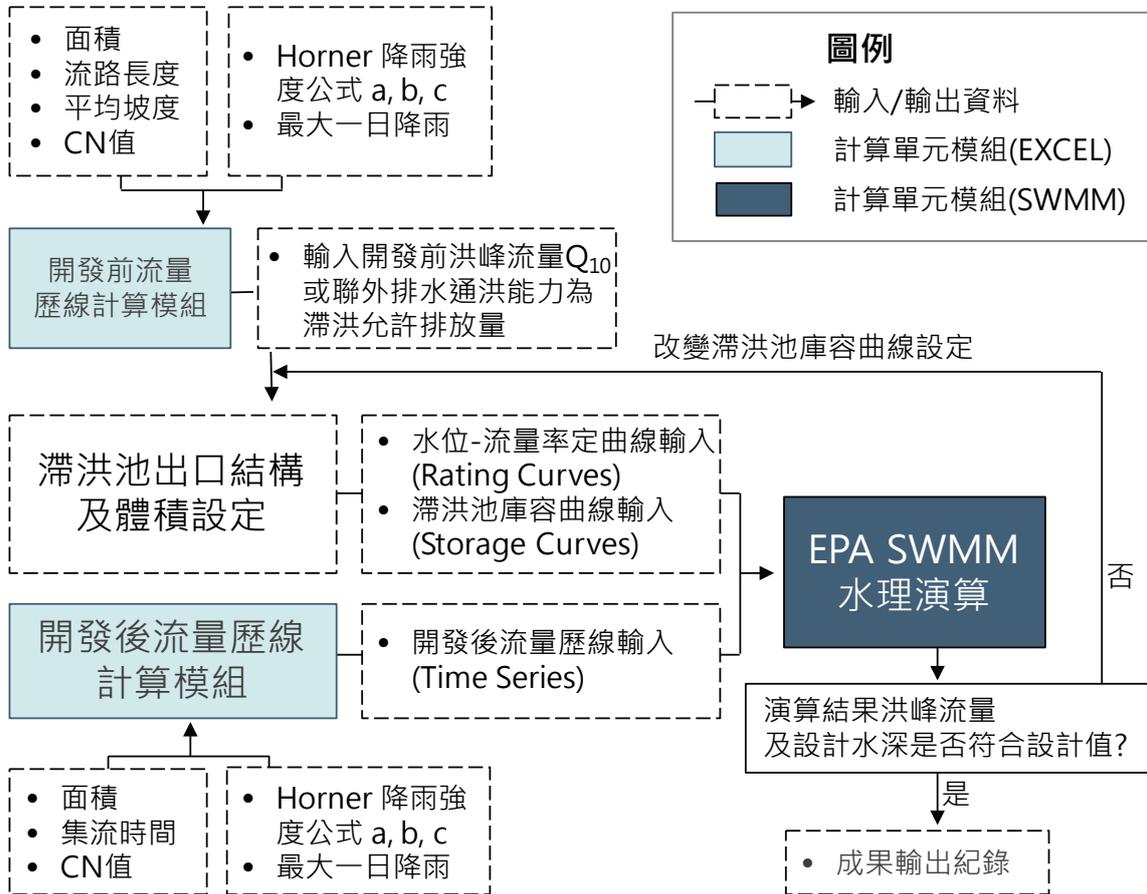
本計畫認為排水計畫書計算方法簡化在不影響計算成果下，可分為以下三個層面：(一)計算方法一致，以利計算與審查；(二)提供檢核工具，以提高審查效率；(三)針對開發規模較小之開發計畫提供簡易計算方式及應用限制條件。

在計算方法的簡化上係研擬統一計算方式並將各計算步驟進行單元模組化為主要原則，在計算方法簡化中採用的相關運算程式以 Excel 工作表配合 EPA SWMM 進行計算，其中 Excel 工作表可提供機關審查參考之用，EPA SWMM 之操作功能可提供開發單位參考。計算流程主要劃分為以下三種模組：

- (一)開發前流量歷線計算模組(由 Excel 工作表演算)
- (二)開發後流量歷線計算模組(由 Excel 工作表演算)
- (三)EPA SWMM 水理演算模組(應用 EPA SWMM 軟體)

簡化後的計算單元模組流程以及所需輸入資料詳如摘圖 5 所示。簡化後的計算單元模組流程主要是輸入所需相關地文、水文參數後，由 Excel 工作表模組計算出開發前、後流量歷線，並由所選取重現期之開發前流量歷線峰值，作為開發後出流洪峰之允許排放量，且依該限制條

件決定滯洪池水深-流量曲線，最終將設計之滯洪池水深-面積曲線等資料，及前述相關資料輸入進 SWMM 進行水理滯洪體積之演算，藉由重複試誤的過程，使設計滯洪池庫容曲線輸入 SWMM 之演算成果能符合設定允許排放量及設計水深之規定。



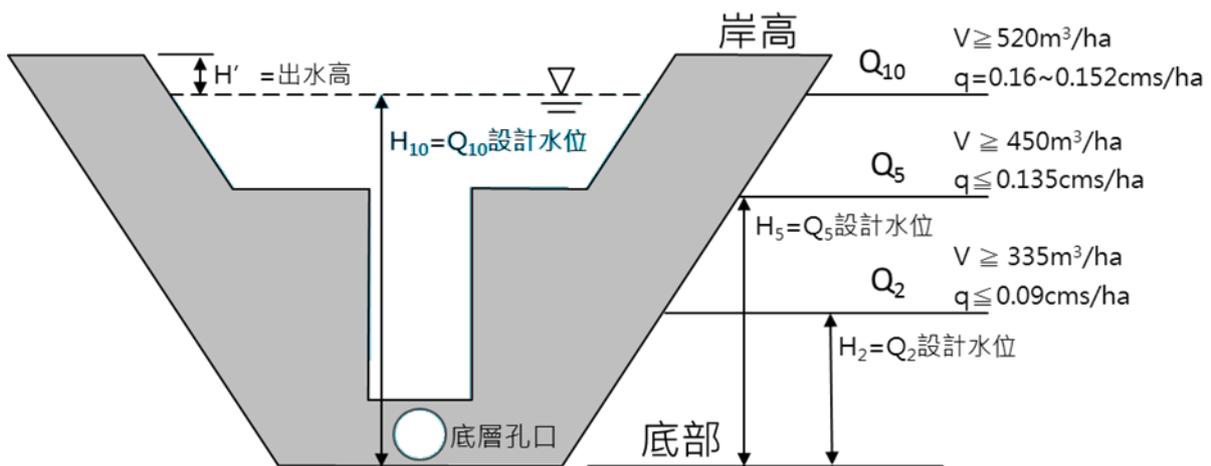
摘圖 5 排水計畫書水文與水理演算計算單元模組流程圖

本計畫另一目的係希望可訂定一開發面積門檻，使門檻以下的排水計畫書之計算方法可進一步簡化，以利計算與審查，因此開發面積級距的訂定就必須考量土地開發面積的分布特性而決定。本計畫進行前述案例開發面積 5 公頃以下與 10 公頃以下之所需滯洪體積離散性分析，根據分析結果可知 10 公頃以下時 Q_{10} - Q_{10} 條件下所需滯洪量體標準差為 2,298 公頃，變異係數為 0.88；5 公頃以下時 Q_{10} - Q_{10} 條件下所需滯洪量體標準差為 564 公頃，變異係數為 0.64。若以 10 公頃為條件進行所需滯洪量體簡化計算，僅有約一半排水計畫書所需之滯洪體積須經由計

算，其可能會有較大之量體誤差，故本計畫以 5 公頃作為計算方法簡化的開發面積級距。

就開發面積大於 5 公頃之計算標準，為滿足水保技術規範及都市/非都審議短延時計算標準，同時並考量排水為 10 年重現期設計基準，25 年重現期洪水量不溢堤。本計畫建議以 Q_{10} - Q_{10} 的體積，並納入 Q_{25} - Q_{25} 的體積作為計算標準，據此，滯洪池體積之設計，建議以 10 年重現期距 24 小時長延時流量歷線，出流量不大於開發基地允許排放流量條件下所需體積的 1.2 倍作為滯洪池體積。

根據本計畫統計各排水計畫書案例計算結果，開發面積小於 5 公頃及道路鐵路帶狀開發者，參考開發面積大於 5 公頃之設計考量原則，建議每公頃土地開發的減洪設施量體不小於 520 立方公尺，且每公頃土地開發基地排水出口洪峰流量不大於 0.16 立方公尺/秒，且不得小於該值 0.95 倍為 0.152 立方公尺/秒。其中若有特殊情形或需求如水利與土地權責機關提高區域保護標準或是開發基地魚塢、埤塘面積合計超過 1 公頃者，則須依開發面積大於 5 公頃之計算方式辦理，開發面積小於五公頃之檢核標準示意圖如摘圖 6 所示。



摘圖 6 開發面積 ≤ 5 公頃及道路鐵路帶狀開發者之檢核標準示意圖

結論與建議

一、結論

- (一) 日本與美國有關土地開發之逕流管制規定均在相同重現期的水文條件下，達到逕流零增量的目標。其中，日本是採 10 年重現期距開發前後逕流零增量；美國則為 100 年重現期距以下各重現期距開發前後逕流零增量且針對小面積之土地開發計畫制定簡易的計算方法。而其滯洪池的形式均採在槽式滯洪池設計。
- (二) 由都市計畫法第 45 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法 18 條規定「公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地」總面積不得少於全部計畫面積的 10%。考量不影響原設施使用功能條件，若以一半公共設施可以做為滯洪設施的原則，則可以使用之滯洪面積約為全部開發計畫面積之 5% 是較易推動的面積比例。
- (三) 經訪查水利署河川局審查人員、市政府水利局及專業水利技師之成果顯示，現階段中央管區域排水計畫書之減洪設施檢核標準 $Q_{100}-Q_{10}$ (開發後 100 年重現期入流量，允許排放流量開發前 10 年重現期流量峰值，並以水庫演算法計算滯洪體積) 太高，致使滯洪池所需面積大於土地開發所能提供的公共設施空間，部分案例以地下結構或擴大雨水下水道方式以滿足要求，這也造成後續維護管理的困難，部分案例則無法達成該減洪設施檢核標準。
- (四) 經由調查臺中市及臺南市已核定之排水計畫書中，臺中 23 個案例中有 19 個在槽、3 個離槽及 1 個雨水貯留；臺南 12 個案例中有 7 個在槽、4 個離槽及 1 個雨水貯留，在槽式滯洪池(含雨水貯留)約佔 80%。
- (五) 為使排水規劃(計畫)書之計算與審查具有一致性，本計畫擬定之水文分析方法採美國水土保持局 SCS 無因次單位歷線，降雨損失採 SCS CN 曲線號碼，集流時間若漫地流採 SCS 集流時間公式計算，若渠流則採曼寧公式計算。

(六) 允許排放量之決定則以本計畫擬定之水文分析方法計算開發前的水水量並與開發基地聯外排水路的現況通洪能力取小者為允許排放流量。

(七) 經以 21 個案例分析不同的減洪標準顯示以下結果：

1、減洪設施檢核標準 $Q_{100}-Q_{10}$ 以在槽式滯洪池分析其單位滯洪體積高達 $1,284\text{m}^3/\text{ha}$ ，滯洪池面積對開發面積占比約 11.3%； $Q_{25}-Q_{25}$ 及 $Q_{10}-Q_{10}$ 之單位滯洪體積分別為 $504\text{m}^3/\text{ha}$ 及 $431\text{m}^3/\text{ha}$ ，滯洪池面積對開發面積占比均介於 4%~5%。

2、長延時 $Q_{10}-Q_{10}$ 單位滯洪體積 $431\text{m}^3/\text{ha}$ 大於水保技術規範($q_{50}-q_{25}$) 單位滯洪體積 $382\text{m}^3/\text{ha}$ ，略小於都市/非都市土地開發審議作業規範($q_{100}-q_{25}$) 單位滯洪體積 $447\text{m}^3/\text{ha}$ 。

3、長延時 $Q_{25}-Q_{25}$ 單位滯洪體積 $504\text{m}^3/\text{ha}$ 均大於水保技術規範($q_{50}-q_{25}$) 單位滯洪體積 $382\text{m}^3/\text{ha}$ 及都市/非都市土地開發審議作業規範($q_{100}-q_{25}$) 單位滯洪體積 $447\text{m}^3/\text{ha}$ ，其中長延時 $Q_{25}-Q_{25}$ 滯洪體積約為 $Q_{10}-Q_{10}$ 滯洪體積之 1.2 倍。

(八) 經評估排水規劃(計畫)書目的、排水設計基準與地區保護基準的標的、與相關法規之競合、水文系統一致性及實務推動的可行性等五大面向，本計畫擬定之減洪設施檢核標準如下：

1、區域排水設計基準

(1) 土地開發後基地排水出口 2 年、5 年及 10 年重現期距 24 小時長延時之流量峰值分別不大於開發前 2 年、5 年及 10 年重現期距 24 小時長延時之流量峰值。

(2) 若聯外排水通洪能力低於 10 年重現期者則以該通洪能力為基地排出之允許排放量(Q_a)。

(3) 以 10 年重現期距 24 小時長延時流量歷線，出流量不大於開發基地允許排放流量條件下所需體積的 1.2 倍為滯洪池體積。

2、開發基地保護基準

土地或水利主管機關可以衡量開發基地之重要性，提高開發地區之保護基準，以保護基準(大於 10 年重現期距)下的 24 小時長延時流量歷線，出流量不大於開發基地於相同保護基準下開發前流量條件下所需體積的 1.2 倍為滯洪池體積。該體積不得小於水利機關要求的體積。

3、土地利用計畫同時位於水土保持計畫適用範圍者，減洪設施空間量體，應以水土保持計畫與排水規劃書及排水計畫書所計算之量體較大者設置。

(九) 經由開發面積級距與滯洪量體的統計分析與審查行政負擔考量，擬定開發基地小於(含) 5 公頃或道路鐵路帶狀開發者滯洪體積為 $520\text{m}^3/\text{ha}$ ，允許排放流量為 $0.152\sim 0.16\text{cms}/\text{ha}$ ；開發基地大於 5 公頃則須依規定之水文計算方法辦理。

二、建議

(一) 建議研究排水計畫(規劃)書之滯洪池的設計規範與參考手冊，提供更多元設計手法，並評估 EPA SWMM 模式應用低衝擊開發(LID)設施於排水計畫(規劃)書之應用。

(二) 建議進行美國水土保持局無因次單位歷線參數(Peaking Factor 及 Limb Ratio)應用於不同土地開發類型的適用性及降雨損失 SCS CN 值應用於不同土壤類型及土地利用型態(如魚塭或農田等)之研究，增進相關參數對於本土之適用性，可作為國內水文分析採用之依據。

(三) 為落實排水規劃(計畫)書減洪設施及後續維護管理，目前尚未有罰則法源依據，建議水利法應增訂相關條文，以確保土地開發能達到出流管制的目的。

附件3

非都市土地使用管制規則部分條文修正總說明

非都市土地使用管制規則係內政部依據區域計畫法第十五條第一項授權規定，於六十五年三月三十日訂定，作為實施非都市土地使用管制之依據。該規則自發布施行，曾於六十五年至九十八年間歷經二十一次之修正。茲為配合行政院觀光發展推動委員會第二十一次委員會會議決議，在兼顧國土保育前提下，將溫泉井納入農牧用地等使用地之容許使用項目；另鑑於第三章土地使用分區變更部分條文，因實務上申請人及縣（市）政府迭有反映，雜項執照與水土保持計畫實體審查內容重複與程序重疊、非山坡地範圍農村社區土地重劃案件，申請雜項執照與重劃相關規定之整地排水內容重複、鄰避性設施是否有其開發需求、變更原核准開發計畫之審議程序繁複等執行疑義，爰一併檢討修正之。本次修正要點如下：

- 一、配合第六條及第二十一條規定，將區域計畫法修正為本法。（修正條文第一條）
- 二、配合區域計畫之擬定（如桃園航空城），因地制宜研擬相關土地使用管制事項，以引導區域空間之適性發展，並落實依計畫管制使用精神。（修正條文第六條）
- 三、基於推動溫泉觀光發展需要，於甲種、乙種、丙種建築用地、遊憩用地、農牧用地及林業用地之容許使用項目增訂「溫泉井」，並於農牧用地及林業用地增訂其附帶條件。（修正條文第六條之附表一）
- 四、配合九十九年一月二十七日修正之殯葬管理條例第十三條規定，禮廳及靈堂得單獨設置，爰於墳墓用地之容許使用項目「殯葬設施」之許可使用細目增訂「禮廳及靈堂」。（修正條文第六條之附表一）
- 五、配合目的事業主管機關之法令用詞及避免文字重複，酌作文字修正。（修正條文第十一條）
- 六、鑑於山坡地範圍與非山坡地範圍案件所施作之雜項工程內容不同，且雜項執照係屬建築法規定之範疇，爰修正山坡地之開發案件，取得水土保持完工證明書，即可辦理土地變更；非山坡地部分，則取得整地排水計畫完工證明書，即可辦理土地變更，至海埔地開發及非山坡地

範圍農村社區土地重劃案件，則規定免取得整地排水計畫完工證明書，即可變更土地，以避免重複施作；俟完成土地變更後，再依建築法規定申請雜項執照、建造執照及使用執照。並明定申請人得先行辦理土地變更編定異動登記之情形。(修正條文第十三條)

- 七、明定申請案件由區域計畫擬定機關核發開發許可予申請人。(修正條文第十四條)
- 八、增訂申請人得申請撤回審議中之案件規定。(修正條文第十四條之一)
- 九、增訂鄰避性設施應採二階段方式申請開發許可之規定。(修正條文第十五條)
- 十、增訂申請第二階段使用地變更計畫得延長期限之規定。(修正條文第十六條)
- 十一、配合第十三條及第二十三條之修正，附表二及附表二一一酌作文字修正。(修正條文第十七條之附表二及附表二一一)
- 十二、增訂廢止開發許可或開發同意亦應公告之規定。(修正條文第二十條)
- 十三、明定直轄市或縣(市)政府應報經區域計畫擬定機關廢止原開發許可或開發同意案件之規定；並增訂區域計畫擬定機關委辦直轄市、縣(市)政府審議核定案件，由直轄市、縣(市)政府辦理廢止之規定。(修正條文第二十一條)
- 十四、明定變更開發計畫之審議程序及審議機關；另增訂依原獎勵投資條例編定之工業區，其變更原核定計畫，無需徵得區域計畫擬定機關同意之規定。(修正條文第二十二條)
- 十五、增訂變更開發計畫區域計畫擬定機關委辦直轄市、縣(市)政府審議許可之規定。(修正條文第二十二條之一)
- 十六、明定獲准開發許可後，逾期未申請水土保持施工許可證或整地排水計畫施工許可證，其原開發許可失其效力；另增訂辦理土地變更編定異動登記後，申請人興建公共設施移轉予相關單位之規定。(修正條文第二十三條)

- 十七、現行條文第二十四條係屬程序性規定，移列至第十三條第三項規範，爰予刪除。
- 十八、有關公共設施之分割、移轉登記等相關內容，已納入第二十三條規範，爰刪除現行條文第二十五條規定。
- 十九、配合現行條文第十三條刪除雜項執照之規定，另增訂國營公用事業報經目的事業主管機關許可興辦之事業，亦有但書規定之適用。(修正條文第四十八條)
- 二十、明定經區域計畫委員會審議通過之案件及第四十八條第二款、第三款情形之一，得免提專案小組審查。(修正條文第四十九條之一)
- 二十一、配合第十一條修正目的事業主管機關法令用詞一致。(修正條文第五十二條之一)

非都市土地使用管制規則部分條文修正條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第一條 本規則依區域計畫法<u>(以下簡稱本法)</u>第十五條第一項規定訂定之。</p>	<p>第一條 本規則依區域計畫法第十五條第一項規定訂定之。</p>	<p>配合第六條及第二十一條酌作文字修正。</p>
<p>第六條 非都市土地經劃定使用分區並編定使用地類別，應依其容許使用之項目及許可使用細目使用。但中央目的事業主管機關認定為重大建設計畫所需之臨時性設施，經徵得使用地之中央主管機關及有關機關同意後，得核准為臨時使用。中央目的事業主管機關於核准時，應函請直轄市或縣(市)政府通知土地登記機關於土地登記簿標示部加註臨時使用用途及期限。中央目的事業主管機關及直轄市、縣(市)政府應負責監督確實依核定計畫使用及依限拆除恢復原狀。</p> <p>前項容許使用及臨時性設施，其他法律或<u>依本法公告實施之區域計畫</u>有禁止或限制使用之規定者，依其規定。</p> <p>各種使用地容許使用項目、許可使用細目及其附帶條件如附表一。</p> <p>非都市土地容許使用執行要點，由內政部定之。</p> <p>目的事業主管機關為</p>	<p>第六條 非都市土地經劃定使用分區並編定使用地類別，應依其容許使用之項目及許可使用細目使用。但中央目的事業主管機關認定為重大建設計畫所需之臨時性設施，經徵得使用地之中央主管機關及有關機關同意後，得核准為臨時使用。中央目的事業主管機關於核准時，應函請直轄市或縣(市)政府通知土地登記機關於土地登記簿標示部加註臨時使用用途及期限。中央目的事業主管機關及直轄市、縣(市)政府應負責監督確實依核定計畫使用及依限拆除恢復原狀。</p> <p>前項容許使用及臨時性設施，其他法律有禁止或限制使用之規定者，依其規定。</p> <p>各種使用地容許使用項目、許可使用細目及其附帶條件如附表一。</p> <p>非都市土地容許使用執行要點，由內政部定之。</p> <p>目的事業主管機關為</p>	<p>一、修正第二項文字。</p> <p>二、依區域計畫法第六條規定，中央或縣主管機關均得依法擬定區域計畫；目前內政部刻正推動直轄市、縣(市)政府擬定區域計畫方案，且相關單位針對特定目的(如桃園航空城)亦提出區域計畫構想，不論就法制面或執行面，藉由中央或地方政府擬定之區域計畫，因地制宜研擬相關土地使用管制事項，以引導區域空間之適性發展，並落實依計畫管制使用精神，為當代既定政策及未來發展之方向。是為落實非都市土地使用差別化及特色化計畫管制，前開區域計畫另有相關禁止或限制使用之規定者，應從其規</p>

<p>辦理容許使用案件，得視實際需要，訂定審查作業要點。</p>	<p>實際需要，訂定審查作業要點。</p>	<p>定，以因應發展需要。</p> <p>三、另依區域計畫法第十條規定：「區域計畫核定後，擬定計畫之機關應於接到核定公文之日起四十天內公告實施，並將計畫圖說發交各有關地方政府及鄉、鎮（市）公所分別公開展示；．．．。」故依法核定之區域計畫，需經公告始生效力，據以實施。</p>
<p>第十一條 非都市土地申請開發達下列規模者，應辦理土地使用分區變更：</p> <p>一、申請開發社區之計畫達五十戶或土地面積在一公頃以上，應變更為鄉村區。</p> <p>二、申請開發為工業使用之土地面積達十公頃以上，應變更為工業區。</p> <p>三、申請開發遊憩設施之土地面積達五公頃以上，應變更為特定專用區。</p> <p>四、申請設立學校之土地面積達十公頃以上，應變更為特定專用區。</p>	<p>第十一條 非都市土地申請開發<u>為鄉村區、工業區、特定專用區</u>達下列規模者，應辦理土地使用分區變更：</p> <p>一、申請開發社區之計畫達五十戶或土地面積在一公頃以上者，應變更為鄉村區。</p> <p>二、申請開發為工業使用之土地面積達十公頃以上者，應變更為工業區。</p> <p>三、申請開發遊樂設施之土地面積達五公頃以上者，應變更為特定專用區。</p> <p>四、申請設立學校之土地</p>	<p>一、依法制體例規定，將現行條文第一項各款最後之「者」字刪除。</p> <p>二、各類型開發案件應辦理使用分區變更之情形，現行條文第一項各款已有明定，爰修正第一項序文。</p> <p>三、配合遊憩設施目的事業主管機關之法令用詞，並與非都市土地開發審議作業規範專編第三編「遊憩設施區」之用詞一致，爰修正第一項第三款文字。</p>

<p>五、申請開發高爾夫球場之土地面積達十公頃以上，應變更為特定專用區。</p> <p>六、申請開發公墓之土地面積達五公頃以上<u>或</u><u>其他殯葬設施之土地面積達二公頃以上</u>，應變更為特定專用區。</p> <p>七、<u>前六款以外開發</u>之土地<u>面積</u>達二公頃以上，應變更為特定專用區。</p> <p>前項辦理土地使用分區變更案件，申請開發涉及其他法令規定開發所需最小規模者，並應符合各該法令之規定。</p>	<p>面積達十公頃以上<u>者</u>，應變更為特定專用區。</p> <p>五、申請開發高爾夫球場之土地面積達十公頃以上<u>者</u>，應變更為特定專用區。</p> <p>六、申請開發公墓之土地面積達五公頃以上<u>者</u>，應變更為特定專用區。</p> <p>七、<u>申請開發為其他特定目的事業使用或不可歸類為工業區、鄉村區及風景區</u>之土地達二公頃以上<u>者</u>，應變更為特定專用區。</p> <p>前項辦理土地使用分區變更案件，申請開發涉及其他法令規定開發所需最小規模者，並應符合各該法令之規定。</p>	<p>四、依殯葬管理條例第二條第一款規定，殯葬設施包括公墓、殯儀館、火化場及骨灰（骸）存放設施等四項設施，因現行條文僅就公墓定有土地使用分區變更門檻，其餘設施則未定有相關規定，為求明確，爰修正第一項第六款文字。</p> <p>五、現行條文第一項第七款所規範之情形，第一項第一款至第六款已有明定，為避免重複，並便於瞭解，爰酌作文字修正。</p>
<p>第十三條 非都市土地開發需辦理土地使用分區變更者，其申請人應依相關審議<u>作業</u>規範之規定製作開發計畫書圖及檢<u>具</u>有關文件，並依下列程序，向直轄市或縣（市）政府申請辦理：</p> <p>一、申請開發許可。</p> <p>二、<u>山坡地範圍屬依水土保持法相關規定應擬具水土保持計畫者，取</u></p>	<p>第十三條 非都市土地開發需辦理土地使用分區變更者，其申請人應依相關審議規範之規定製作開發計畫書圖及檢同有關文件，並依下列程序，向直轄市或縣（市）政府申請辦理：</p> <p>一、申請開發許可。</p> <p>二、申請雜項執照。</p> <p>三、申請<u>變更</u>土地使用分區及使用地。</p> <p>海埔地如已依其他法</p>	<p>一、配合區域計畫法第十五條之二之用詞，修正第一項序文。</p> <p>二、第一項第二款修正理由：</p> <p><u>(一)</u>早期山坡地開發囿於水土保持法尚未立法通過，為加強規範進行建築工程前之相關整地排水工程</p>

<p><u>得水土保持完工證明書；非山坡地範圍，應取得整地排水計畫完工證明書。</u></p> <p>三、申請土地使用分區及使用地<u>之異動登記</u>。</p> <p>海埔地<u>開發及非山坡地範圍農村社區土地重劃案件</u>，免依前項第二款<u>申請整地排水計畫完工證明書</u>。</p> <p><u>直轄市或縣（市）政府認定水土保持計畫或整地排水計畫之工程需與建築物一併施工者，得由申請人先行申請辦理使用分區及使用地變更編定之異動登記。</u></p>	<p>令規定申請開發及造地施工許可者，免依前項<u>第一款及第二款</u>規定辦理。</p>	<p>，爰於原山坡地開發建築管理辦法規定，透過雜項執照予以規範，現行條文第一項遂援引規定。</p> <p>(二) 惟實務執行上，位於山坡地範圍之開發許可案件，有關雜項執照之審查，縣（市）政府（建管單位）係依山坡地建築管理辦法及加強山坡地雜項執照審查及施工查驗執行要點進行審查，且需檢具水土保持計畫核定證明文件；又依水土保持法相關規定應擬具水土保持計畫者，縣（市）政府（水保單位）係依水土保持技術規範進行審查，是申請人及部分縣（市）政府迭有反映，其雜項執照與水土保持之審查內容多所重複，且均需於土地變更編定異動登</p>
---	--	---

		<p>記前完成，致影響行政效率。</p> <p>(三) 鑑於水土保持法業於八十三年五月二十七日公布施行，山坡地之相關整地排水已有明確法源依據，且雜項執照係屬建築法規定之範疇（原係規範可建築基地之雜項工作物），故刪除山坡地範圍之開發許可案件，需申請雜項執照之規定，修正為應取得水土保持完工證明書，並於完成土地變更為可建築用地後，再依建築法規定申請雜項執照、建造執照及使用執照等。</p> <p>(四) 另原規定非山坡地範圍之開發許可案件，需申請雜項執照之規定，係為整地排水及公共設施整地工程，與建築法規定之雜項執照目的不同，爰配</p>
--	--	---

		<p>合修正。</p> <p>三、現行條文第一項第三款，應為申請土地使用分區及使用地變更編定之異動登記，酌作文字修正。</p> <p>四、第二項修正理由：</p> <p>(一) 依內政部營建署九十七年十二月二十二日召開「研商非都市土地農村社區土地重劃及廢棄物掩埋場案件是否應依非都市土地使用管制規則第十三條及第二十三條規定申請雜項執照疑義」會議，決議一、「．．．農村社區土地重劃行為尚屬土地整理及分配之作業程序而有別於一般開發建築行為，且．．．農村社區土地重劃工程項目包含上開須知第六點規定之整地工程、排水工程、道路工程及給水工程等內容，爰平</p>
--	--	---

		<p>地農村社區土地重劃案件似得免依管制規則第十三條、第二十三條規定辦理。」</p> <p>，故明定非山坡地範圍農村社區土地重劃案件，免依第一項第二款規定申請整地排水計畫完工證明書。</p> <p>(二) 申請海埔地開發，並未排除水土保持法及建築法等相關規定，惟有關申請基礎設施計畫施工許可部分，已納入海埔地造地施工許可(屬開發許可內容)審查之條件，故免依第一項第二款規定申請整地排水計畫完工證明書。</p> <p>五、現行條文第二十四條有關雜項執照得併同建造執照申請者，得先行辦理土地變更編定之異動登記，係屬程序性規定，移列至第三項規範，並酌作文</p>
--	--	--

		字修正。
<p>第十四條 直轄市或縣(市)政府依前條規定受理申請後，應查核開發計畫書圖及基本資料，並視開發計畫之使用性質，徵詢相關單位意見後，提出具體初審意見，併同申請案之相關書圖，送請各該區域計畫擬定機關，提報其區域計畫委員會，依各該區域計畫內容與相關審議作業規範及建築法令之規定審議。</p> <p>前項申請案經區域計畫委員會審議同意後，由區域計畫擬定機關核發開發許可予申請人，並通知土地所在地直轄市或縣(市)政府。</p>	<p>第十四條 直轄市或縣(市)政府依前條規定受理申請後，應查核開發計畫書圖及基本資料，並視開發計畫之使用性質，徵詢相關單位意見後，提出具體初審意見，併同申請案之相關書圖，送請各該區域計畫擬定機關，提報其區域計畫委員會，依各該區域計畫內容與相關審議規範及建築法令之規定審議。</p> <p>前項申請案經區域計畫委員會審議同意後，區域計畫擬定機關應核發開發許可，並通知申請人及土地所在地直轄市或縣(市)政府。</p>	<p>一、配合區域計畫法第十五條之二之用詞，修正第一項文字。</p> <p>二、開發許可處分之相對人應為申請人，爰修正第二項文字。</p>
<p>第十四條之一 非都市土地申請開發許可案件，申請人得於區域計畫擬定機關許可前向該機關申請撤回；區域計畫擬定機關於同意撤回後，應通知申請人及土地所在地直轄市或縣(市)政府。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、明定申請人得申請撤回審議中之案件，並自區域計畫擬定機關通知申請人後，申請程序即告終結。</p>
<p>第十五條 非都市土地開發需辦理土地使用分區變更者，申請人於申請開發許可時，得依相關審議作業規範規定，檢具開發計畫申請許可，或僅先就開發計畫之土地使用分區變更計畫申</p>	<p>第十五條 非都市土地開發需辦理土地使用分區變更者，申請人於申請開發許可時，得依相關審議規範規定，檢具開發計畫申請許可，或僅先就開發計畫之土地使用分區變更計畫申請許</p>	<p>一、配合區域計畫法第十五條之二之用詞，修正第一項文字。</p> <p>二、另採現行條文第一項後段之二階段申請開發許可者，鑑</p>

<p>請同意，並於區域計畫擬定機關核准期限內，再檢具使用地變更編定計畫申請許可。</p> <p><u>申請開發殯葬、廢棄物衛生掩埋場、廢棄物封閉掩埋場、廢棄物焚化處理廠、營建剩餘土石方資源處理場及土石採取場等設施，應先就開發計畫之土地使用分區變更計畫申請同意，並於區域計畫擬定機關核准期限內，檢具使用地變更編定計畫申請許可。</u></p>	<p>可，並於區域計畫擬定機關核准期限內，再檢具使用地變更編定計畫申請許可。</p>	<p>於第一階段之土地使用分區變更計畫應僅屬審議過程之原則同意性質，尚未達許可之處分程度，爰配合修正第一項文字。</p> <p>三、依九十五年八月十日召開之內政部區域計畫委員會第一八七次審查會議，審議臺北縣三芝鄉新小基隆段山坡地殯葬設施開發案，針對供給大於需求及鄰避性設施之開發案件(如殯葬設施、廢棄物衛生掩埋場)，建議應分二階段辦理乙節，作成決議略以，現行相關法規並未針對該類設施訂有總量管制之限制規定，但未來營建署規劃辦理之區域計畫(第二次通盤檢討)，應就北、中、南、東部區域及各縣(市)轄區內，現有相關設施之供給容量及未來需求彙整分析，並從國土保安及土地使用之觀點</p>
---	--	---

		<p>，評估審視前揭類別之開發案件是否應限制開發或訂定區域性之總量以適度管制，作為往後受理審查前揭類別案件採二階段處理方式之依據。故開發殯葬、廢棄物衛生掩埋場、廢棄物封閉掩埋場、廢棄物焚化處理廠、營建剩餘土石方資源處理場及土石採取場等設施，因具鄰避性質，應先就其開發計畫之土地使用分區變更計畫申請同意，確立其開發之適當性，再於區域計畫擬定機關核准期限內，檢具使用地變更編定計畫申請許可，爰增訂第二項規定。</p>
<p>第十六條 申請人依前條規定，僅先檢具開發計畫之土地使用分區變更計畫申請時，應於區域計畫擬定機關核准期限內，檢具開發計畫之使用地變更編定計畫向直轄市或縣（市）政府申請許可，逾期未申請者，其原經區域計畫擬定機關同</p>	<p>第十六條 依前條規定申請人如僅先檢具開發計畫之土地使用分區變更計畫申請時，應於區域計畫擬定機關核准期限內，檢具開發計畫之使用地變更編定計畫向直轄市或縣（市）政府申請許可，逾期未申請者，其原經區域計畫委員會審議</p>	<p>一、區域計畫委員會係負責審議之內部組織，並非行政處分機關，爰將「區域計畫委員會審議同意」修正為「區域計畫擬定機關同意」，以符實際。 二、參考非都市土地開</p>

<p>意之土地使用分區變更計畫失其效力。<u>但在期限屆滿前申請，並經區域計畫擬定機關同意延長期限者，不在此限。</u></p> <p>前項使用地變更計畫，經直轄市或縣（市）政府查核資料，並報經區域計畫委員會審議同意後，<u>由</u>區域計畫擬定機關核發開發許可<u>予申請人</u>，並通知土地所在地直轄市或縣（市）政府。</p>	<p>同意之土地使用分區變更計畫失其效力。</p> <p>前項使用地變更計畫，經直轄市或縣（市）政府查核資料，並報經區域計畫委員會審議同意後，區域計畫擬定機關<u>應</u>核發開發許可，並通知<u>申請人及</u>土地所在地直轄市或縣（市）政府。</p>	<p>發審議作業規範專編第八編「工業區開發計畫」第二點規定：「工業區劃編應採開發計畫暨細部計畫二階段辦理。．．．前項開發計畫案經審議同意後，開發人應於核准之日起一年內提出細部計畫，逾期開發計畫廢止，．．．。但經區域計畫委員會同意延長期限者，不在此限。」爰增訂第一項但書規定。</p> <p>三、開發許可處分之相對人應為申請人，爰修正第二項文字。</p>
<p>第二十條 區域計畫擬定機關核發開發許可、<u>廢止開發許可或開發同意</u>後，直轄市或縣（市）政府應將許可<u>或廢止</u>內容於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市、區）公所公告三十日。</p>	<p>第二十條 區域計畫擬定機關核發開發許可後，直轄市或縣（市）政府應將開發許可內容於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市、區）公所公告三十日。</p>	<p>一、廢止開發許可應比照核發開發許可予以公告。</p> <p>二、依八十九年一月二十六日修正公布之區域計畫法第十五條之一規定，申請開發許可之案件，係由區域計畫擬定機關核發開發許可函；惟於該法修正公布前，係由區域計畫擬定機關核發</p>

		<p>開發同意函，故廢止開發同意函亦應比照廢止開發許可予以公告。</p>
<p>第二十一條 申請人有下列情形之一者，直轄市或縣(市)政府應報經區域計畫擬定機關廢止原開發許可或開發同意：</p> <p>一、違反核定之土地使用計畫、目的事業或環境影響評估等相關法規，經該管主管機關提出要求處分並經限期改善而未改善。</p> <p>二、<u>興辦事業計畫經目的事業主管機關廢止，或水土保持計畫之核准經水土保持主管機關廢止。</u></p> <p>三、<u>申請人自行申請廢止。屬區域計畫擬定機關委辦直轄市、縣(市)政府審議許可案件，由直轄市、縣(市)政府廢止原開發許可，並副知區域計畫擬定機關。</u></p> <p>開發許可或開發同意依前二項廢止，其土地使用分區及使用地已完成變更異動之登記者，直轄市或縣(市)政府應依第三十七條第二項規定辦理。</p>	<p>第二十一條 申請人有下列情形之一者，直轄市或縣(市)政府應報經區域計畫擬定機關核定廢止原開發許可後，並通知申請人及副知區域計畫擬定機關：</p> <p>一、<u>於取得開發許可後，逾期未申請雜項執照者。</u></p> <p>二、違反核定之土地使用計畫、目的事業、環境影響評估或水土保持等相關法規，經該管主管機關提出要求處分並經限期改善而未改善者。</p> <p>開發許可依前項廢止，其土地使用分區及使用地已完成變更異動之登記者，直轄市或縣(市)政府應依第三十七條第二項規定辦理。</p>	<p>一、依法制體例規定，將現行條文第一項各款最後之「者」字刪除。</p> <p>二、依區域計畫法第十五條之一規定，開發許可處分係屬區域計畫擬定機關權責，故開發許可之廢止，應由其為之，無需副知區域計畫擬定機關，爰修正第一項序文。</p> <p>三、現行條文第一項第一款已納入第二十三條規範，並配合第十三條酌作文字修正，爰予刪除。</p> <p>四、有關開發許可案件之廢止，實務上迭有因興辦事業計畫經目的事業主管機關廢止、水土保持計畫之核准經水土保持主管機關廢止或申請人自行申請廢止等情形，為符實務需要，爰修正第一項第二款，並增訂第一項第三款</p>

		<p>規定。</p> <p>五、區域計畫擬定機關委辦直轄市、縣（市）政府審議核定之案件，為使其原處分機關負完全之責，應由直轄市、縣（市）政府辦理廢止事宜，爰增訂第二項規定，現行第二項移列至第三項。</p> <p>六、另依八十九年一月二十六日區域計畫法修正公布前，經區域計畫擬定機關核發開發同意函之案件，亦適用本條文之規定，爰修正第一項及第三項文字。</p>
<p>第二十二條 區域計畫擬定機關核發開發許可<u>或開發同意</u>後，申請人<u>有變更下列各款情形之一者</u>，應依第十三條至第二十條規定<u>申請變更開發計畫</u>：</p> <p>一、<u>增、減原經核准之開發計畫土地涵蓋範圍</u>。</p> <p>二、增加<u>全區</u>土地使用強度。</p> <p>三、變更原開發<u>計畫核准</u>之主要公共設施或公用設備。</p>	<p>第二十二條 區域計畫擬定機關核發開發許可後，申請人如變更<u>開發計畫</u>，應依第十三條至第二十條<u>之規定辦理。但變更開發許可，符合下列要件者，區域計畫擬定機關得委由直轄市、縣（市）政府辦理審議許可</u>：</p> <p>一、不增加建築基地面積及地號。</p> <p>二、<u>不增加土地使用強度，並不變更土地使用性質</u>。</p>	<p>一、因現行條文對於變更開發計畫未明確界定，致申請人取得開發許可後，於後續建築執照階段，常有案名、申請人、地籍測量或分割誤差及開發期程調整等，涉及開發計畫內容變更，雖其變更幅度不大，惟仍需依本規則規定程序辦理變更開</p>

<p><u>前項以外之變更事項，經目的事業主管機關認定未變更原核准興辦事業計畫之性質，申請人應製作變更內容對照表送請直轄市、縣（市）政府備查，並由直轄市、縣（市）政府通知申請人，並副知目的事業主管機關及區域計畫擬定機關。</u></p> <p><u>第一項變更開發計畫，涉及變更原經目的事業主管機關核准之興辦事業計畫性質且面積達第十一條規模者，應視同新開發計畫申請審議許可。</u></p> <p><u>依原獎勵投資條例編定之工業區，申請人如變更原核准計畫，由工業主管機關辦理審查，免徵得區域計畫擬定機關同意。</u></p>	<p>三、<u>不變更原開發許可</u>之主要公共設施及公用設備。</p> <p><u>中華民國七十七年七月一日本規則修正生效前免經區域計畫擬定機關審議之山坡地開發許可案件，申請人變更開發計畫，區域計畫擬定機關得委由直轄市、縣（市）政府辦理審議許可。</u></p>	<p>發計畫，申請人迭有反映審議程序冗長，影響投資商機，此非開發許可之原意，爰修正第一項規定，並增訂第二項規定。</p> <p>二、有關修正第一項第一款至第三款需辦理變更開發計畫之規定，說明如次：</p> <p>（一）開發基地因地籍測量、分割誤差或誤植等原因，致影響原核准開發計畫內容，如未超出原核准之土地範圍，則非屬第一款所稱之增、減原經核准之開發計畫土地涵蓋範圍。</p> <p>（二）第二款係指增加原核准開發計畫全案總樓地板面積、建築用地面積及其建蔽率與容積率、公共設施可容納之人口數。</p> <p>（三）第三款係指變更原開發計畫核准基地內之不可開發區區位與面積</p>
---	---	---

		<p>、保育區面積、工業區主要道路、其他案件類型路寬八公尺以上直接連通主要進出口之道路及緊急連外道路之路線等，其公共設施變更後妨礙其正常功能之行使者。</p> <p>三、如因原經目的事業主管機關核准之興辦事業計畫性質業已變更，涉及變更原核准開發計畫者，係屬重大內容之變更，故變更部分，達需辦理土地使用分區變更規模者，應視同新申請案件辦理，爰增訂第三項規定。</p> <p>四、依原獎勵投資條例編定之工業區案件，依當時規定係由工業主管機關審查，無需送請區域計畫擬定機關同意，且該條例現已廢止，故申請人如變更原核准計畫，應回歸至工業主管機關依其主管法令審查</p>
--	--	--

		<p>，爰增訂第四項規定。</p> <p>五、現行條文第二項，係屬內政部得委辦直轄市、縣（市）政府審議核定之案件，已納入第二十二條之一規範，爰予刪除。</p> <p>六、另依八十九年一月二十六日區域計畫法修正公布前，經區域計畫擬定機關核發開發同意函之案件，亦適用本條文之規定，爰修正第一項文字。</p>
<p>第二十二條之一 申請人依前條規定申請變更開發計畫，符合下列情形之一者，區域計畫擬定機關得委辦直轄市、縣（市）政府審議許可：</p> <p>一、中華民國七十七年七月一日本規則修正生效前免經區域計畫擬定機關審議之山坡地開發許可案件。</p> <p>二、依本法施行細則第十六條之四第一項規定，區域計畫擬定機關委辦直轄市、縣（市）政府審議核定案件。</p> <p>三、原經區域計畫擬定機</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、現行條文第二十二條第二項，係屬內政部得委辦直轄市、縣（市）政府審議核定案件，爰規定於第一款。</p> <p>三、配合內政部委辦地方政府審議之政策原則，依本法施行細則第十六條之四及其授權訂定之非都市土地使用分區及使用地變更申請案件委辦直轄市縣（市）政府審查作業要點規定，一定面</p>

<p>關核發開發許可或開發同意之案件，其面積規模屬區域計畫擬定機關委辦直轄市、縣（市）政府審議核定範圍。</p>		<p>積以下，內政部委辦直轄市、縣（市）政府審議核定案件，如涉變更開發計畫，亦委由其辦理，爰規定於第二款。</p> <p>四、另原經內政部核發開發許可函或於八十九年一月二十六日區域計畫法修正公布前核發開發同意函之案件，今擬變更開發計畫，依前開審查作業要點規定，如面積規模屬區域計畫擬定機關委辦直轄市、縣（市）政府審議核定規模者，亦委由其辦理，爰規定於第三款；惟依前開作業要點第二點規定，非屬內政部委辦縣（市）政府審議許可範圍之案件（如軍事設施、報經行政院核定之國家建設計畫及因應緊急天然災害所需設施等中央政府機關申請之開發案件），其變更開發計畫，仍由內政部審議</p>
--	--	--

<p>第二十三條 申請人於獲准開發許可後，應於收受通知之日起一年內申請水土保持施工許可<u>證或整地排水計畫施工許可證</u>，以從事區內整地排水及公共設施<u>用地整地</u>等工程，並於工程完成，經直轄市或縣（市）政府查驗合格後，<u>除其他法律另有規定外</u>，申請人應辦理相關公共設施<u>用地移轉</u>予該管直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所，始得申請辦理變更編定為允許之使用分區及使用地。但開發案件因故未能於期限內申請水土保持施工許可<u>證或整地排水計畫施工許可證</u>者，得敘明理由申請展期；展期之期間每次不得超過一年，並以二次為限；<u>逾期未申請者，區域計畫擬定機關原許可失其效力。</u></p> <p>前項<u>屬非山坡地範圍案件整地排水計畫施工許可證</u>之審查項目及相關申請書圖文件，由內政部定之。</p> <p><u>第一項相關公共設施用地移轉予該管直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所時，應切結及提供公共設施興建保證金，並應依核定開</u></p>	<p>第二十三條 申請人於獲准開發許可後，應於收受通知之日起一年內申請<u>雜項執照</u>或水土保持施工許可，以從事區內整地排水及公共設施等<u>雜項</u>工程，並於<u>雜項</u>工程完成後，<u>申領雜項工程使用執照</u>，經直轄市或縣（市）政府查驗合格後，申請人應辦理相關公共設施移交予該管直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市、<u>區</u>）公所後，始得申請辦理變更編定為允許之使用分區及使用地。但開發案件因故未能於期限內申請<u>雜項執照</u>或水土保持施工許可者，得敘明理由申請展期；展期之期間每次不得超過一年，並以二次為限。</p> <p>前項雜項工程之審查項目及相關申請書圖文件，由內政部定之。</p>	<p>許可。</p> <p>一、第一項修正理由：</p> <p>（一）配合現行條文第十三條刪除雜項執照之規定，爰修正第一項文字，並增訂獲准開發許可後，逾期未申請水土保持施工許可證或整地排水計畫施工許可證者，其原開發許可失其效力之規定，以縮短行政程序，惟未來應於核發許可函中說明，以免影響申請人權益。</p> <p>（二）因實務執行上，應於土地變更為可建築用地後，始得申請建造執照，再興建公共設施，故現行條文有關公共設施先移轉相關單位後，始得辦理土地變更編定，未符實際，爰酌作文字修正。</p> <p>（三）有關申請雜項執照展期疑義，內政部九十四年六</p>
---	---	--

<p><u>發計畫之公共設施分期計畫，於申請建築物之使用執照前完成，經直轄市或縣(市)政府查驗合格，移轉予該管直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所。但公共設施之捐贈及完成時間，其他法令另有規定者，從其規定。</u></p> <p><u>前項應移轉登記為鄉(鎮、市)有之公共設施，鄉(鎮、市)公所應派員會同查驗。</u></p>		<p>月二十一日台內營字第○九四○八三五六一六號函及九十六年十月二十三日台內營字第○九六○八○六○四八號函業已明釋，係指原開發許可通知之日起三年內敘明理由向直轄市、縣(市)政府申請展期，不得以變更開發許可通知日重新起算；展期之期間每次不得超過一年，並以二次為限，且不得逾收受開發許可通知之日起三年。</p> <p>二、配合現行條文第十三條刪除雜項執照之規定，爰修正第二項文字。</p> <p>三、另為避免先辦理土地變更編定異動登記，申請人嗣後不興建公共設施移轉予相關單位，爰參考現行第二十五條規定，增訂第三項及第四項規定；又考量現行條文第二</p>
--	--	--

		<p>十五條規定意旨，係為確保開發案各項公共設施開發期程能滿足人員進駐後之需求，以免因人員未完全進駐，造成先行投資興建之公共設施閒置浪費，爰於第三項訂定公共設施應依核定開發計畫之公共設施分期計畫，於申請建築物之使用執照前完成之規定。</p> <p>四、因區公所非屬法人，公共設施用地無法移轉予區公所，爰刪除「區公所」等文字；另公共設施用地移轉予該管鄉(鎮、市)公所後，未來興建公共設施時，依內政部九十五年十一月二十二日台內營字第○九五○八○六五一四號函釋，與土地法第二十五條規定公有土地處分性質不同，無需徵得民意機關之同意。</p>
	<p>第二十四條 雜項工程之</p>	<p>一、本條刪除。</p>

	<p>內容經直轄市或縣（市）政府認定無礙水土保持，或雜項工程需與建築物一併施工者，其雜項執照得併同於建造執照申請，並得由申請人先行申請辦理使用分區及使用地變更編定之異動登記。</p>	<p>二、本條文係屬程序性規定，移列至第十三條第三項規範，爰予刪除。</p>
	<p>第二十五條 非都市土地開發許可案件之相關公共設施應依開發計畫內容興建完成，並分割、移轉登記為該管直轄市、縣（市）有或鄉（鎮、市）有。</p> <p>前項相關公共設施因前條規定，致無法於申請辦理土地使用分區及使用地變更編定異動登記前完成者，得經直轄市或縣（市）政府同意後，由開發者切結及提供保證金後，先行申請辦理土地使用分區及使用地變更編定異動登記。但相關公共設施應於申請建造之使用執照前完成，並應經直轄市或縣（市）政府查驗合格。</p> <p>第一項應移轉登記為鄉（鎮、市）有之公共設施，鄉（鎮、市）公所應派員會同查驗。</p>	<p>一、<u>本條刪除。</u></p> <p>二、有關公共設施分割、移轉登記等相關內容，已納入第二十三條規範，爰予刪除。</p>
<p>第四十八條 山坡地範圍內各使用分區土地申請變更編定，屬依水土保持法相</p>	<p>第四十八條 山坡地範圍內各使用分區土地申請變更編定，<u>其非為開發建築</u></p>	<p>一、修正第一項文字。</p> <p>二、配合現行條文第十三條刪除雜項執照</p>

<p>關規定應擬具水土保持計畫書者，應檢附水土保持機關核發之水土保持完工證明書，並依其開發計畫之土地使用性質，申請變更編定為允許之使用地。但有下列情形之一者，不在此限：</p> <p>一、甲種、乙種、丙種、丁種建築用地依本規則申請變更編定為其他種建築用地。</p> <p>二、<u>徵收、撥用或依土地徵收條例第三條規定得徵收之事業，以協議價購或其他方式取得，一併辦理變更編定。</u></p> <p>三、<u>國營公用事業報經目的事業主管機關許可興辦之事業，以協議價購、專案讓售或其他方式取得。</u></p> <p>依前項但書規定辦理變更編定者，應於開發建設時，完成必要之水土保持處理及維護。</p> <p>第一項水土保持完工證明書，經水土保持機關認定無法於申請變更編定時核發者，不在此限。</p>	<p><u>者</u>，屬依水土保持法相關規定應擬具水土保持計畫，應<u>另</u>檢附水土保持機關核發之水土保持完工證明書；<u>其為開發建築者，應另檢附主管建築機關核發之雜項工程完工查驗合格證明文件</u>，依其開發計畫之土地使用性質，申請變更編定為允許之使用地。但有下列情形之一者，不在此限：</p> <p>一、甲種、乙種、丙種、丁種建築用地依本規則申請變更編定為其他種建築用地。</p> <p>二、政府機關徵收或撥用土地，一併辦理變更編定者。</p> <p>三、依土地徵收條例第三條規定得徵收之土地，以協議價購或其他方式取得者。</p> <p>依前項但書規定辦理變更編定者，應於開發建設時，完成必要之水土保持處理及維護。</p> <p>第一項水土保持完工證明書，經水土保持機關認定無法於申請變更編定時核發者，不在此限。</p>	<p>之規定，爰修正第一項本文。</p> <p>三、參考非都市土地變更編定執行要點第十一點規定，將現行第一項第二款及第三款合併為第二款。</p> <p>四、依行政院四十九年三月三十一日台（四九）內字第一七五五號令規定，公司法人之國營事業，不得撥用公地；另依行政院六十三年七月六日台（六三）內字第五一五三號函規定，臺灣省自來水公司屬公司法人不得撥用公地。考量國營公用事業（如臺電公司、臺水公司）興辦公共建設需用公有土地時，均得一體適用（免先檢附水土保持完工證明書），以免產生同性質工程，囿於土地權屬，產生處理程序不一致之不合理現象，爰修正第三款規定。</p>
<p>第四十九條之一 直轄市</p>	<p>第四十九條之一 直轄市</p>	<p>一、依法制體例規定，</p>

<p>或縣（市）政府受理變更編定案件時，除有下列情形之一者外，應組專案小組審查：</p> <p>一、第二十八條第三項免擬具興辦事業計畫情形之一。</p> <p>二、非屬山坡地變更編定案件。</p> <p>三、經區域計畫委員會審議通過案件。</p> <p>四、第四十八條第二款、第三款情形之一。</p> <p>專案小組審查山坡地變更編定案件時，其興辦事業計畫範圍內土地，經依建築相關法令認定有下列各款情形之一者，不得規劃作建築使用：</p> <p>一、坡度陡峭。</p> <p>二、地質結構不良、地層破碎、活動斷層或順向坡有滑動之虞。</p> <p>三、現有礦場、廢土堆、坑道，及其周圍有危害安全之虞。</p> <p>四、河岸侵蝕或向源侵蝕有危及基地安全之虞。</p> <p>五、有崩塌或洪患之虞。</p> <p>六、依其他法律規定不得建築。</p>	<p>或縣（市）政府受理變更編定案件時，除有下列情形之一者外，應組專案小組審查：</p> <p>一、第二十八條第三項免擬具興辦事業計畫情形之一者。</p> <p>二、非屬山坡地變更編定案件。</p> <p>專案小組審查山坡地變更編定案件時，其興辦事業計畫範圍內土地，經依建築相關法令認定有下列各款情形之一者，不得規劃作建築使用：</p> <p>一、坡度陡峭者。</p> <p>二、地質結構不良、地層破碎、活動斷層或順向坡有滑動之虞者。</p> <p>三、現有礦場、廢土堆、坑道，及其周圍有危害安全之虞者。</p> <p>四、河岸侵蝕或向源侵蝕有危及基地安全者。</p> <p>五、有崩塌或洪患之虞者。</p> <p>六、依其他法律規定不得建築者。</p>	<p>將現行條文第一項第一款及第二項各款最後之「者」字刪除。第二項第四款刪除「者」字後，另增「之虞」二字，俾與同項第二款、第三款及第五款用詞一致。</p> <p>二、第一項增訂第三款、第四款之理由如次：</p> <p>（一）依內政部九十二年五月十九日內授中辦地字第○九二○○○七一二四號函釋略以，經區域計畫委員會（或委託縣（市）政府）審議通過之大面積開發案件，其涉及山坡地之相關事項既經審議完竣，當無需再依管制規則第四十九條之一規定提送專案小組審查。且此一免提審查規定，業經納入非都市土地變更編定執行要點附錄三之一之附註事項，爰增</p>
--	---	---

		<p>訂第三款規定。</p> <p>(二)依內政部九十二年七月十四日內授中辦地字第○九二○○○九九三四號函釋略以，按非都市土地變更編定執行要點第十一點有關政府機關徵收、撥用或協議價購土地得一併變更編定之規定，旨為簡化程序，加速公共建設用地取得。．．．綜上，徵收、撥用或協議價購土地辦理變更編定之程序宜朝簡化方向辦理，其與一般變更編定案件應踐行之程序當有所區別，故政府機關以上開方式取得興辦公共建設所需土地，如位屬山坡地範圍者，其辦理變更編定時得免依管制規則第四十九條之一規定提送專案小組審查。又此一免提審查規定，業經納入</p>
--	--	--

		非都市土地變更編定執行要點附錄三之一之附註事項，並配合第四十八條修正第一項第三款，爰增訂第四款規定。
<p>第五十二條之一 申請人擬具之興辦事業計畫土地位屬山坡地範圍內者，其面積不得少於十公頃。但有下列情形之一者，不在此限：</p> <p>一、依第六條規定容許使用。</p> <p>二、依第三十一條至第四十條、第四十二條之一、第四十五條及第四十六條規定辦理。</p> <p>三、興闢公共設施、公用事業、慈善、社會福利、醫療保健、教育文化事業或其他公共建設所必要之建築物，經直轄市或縣（市）政府依中央目的事業主管機關訂定之審議規範核准。</p> <p>四、屬地方需要並經中央農業主管機關專案輔導設置之公用性農業產銷設施。</p> <p>五、申請開發遊憩設施之土地面積達五公頃以上。</p> <p>六、風景區內土地供遊憩</p>	<p>第五十二條之一 申請人擬具之興辦事業計畫土地位屬山坡地範圍內者，其面積不得少於十公頃。但有下列情形之一者，不在此限：</p> <p>一、依第六條規定容許使用。</p> <p>二、依第三十一條至第四十條、第四十二條之一、第四十五條及第四十六條規定辦理。</p> <p>三、興闢公共設施、公用事業、慈善、社會福利、醫療保健、教育文化事業或其他公共建設所必要之建築物，經直轄市或縣（市）政府依中央目的事業主管機關訂定之審議規範核准。</p> <p>四、屬地方需要並經中央農業主管機關專案輔導設置之公用性農業產銷設施。</p> <p>五、申請開發遊樂設施之土地面積達五公頃以上。</p> <p>六、風景區內土地供遊憩</p>	<p>一、修正第五款文字。</p> <p>二、配合第十一條第三款酌作文字修正。</p>

<p>設施使用，經中央目的事業主管機關基於觀光產業發展需要，會商有關機關研擬方案報奉行政院核定。</p> <p>七、辦理農村社區土地重劃。</p> <p>八、依其他法律規定得為建築使用。</p>	<p>設施使用，經中央目的事業主管機關基於觀光產業發展需要，會商有關機關研擬方案報奉行政院核定。</p> <p>七、辦理農村社區土地重劃。</p> <p>八、依其他法律規定得為建築使用。</p>	
---	---	--

附件 4

非都市土地開發審議作業規範總編部分規定及總編第六點附件二及附件三修正草案總說明

非都市土地開發審議作業規範（以下簡稱作業規範），自八十四年三月二十七日修正發布後，因應區域計畫、相關法規及政策變更調整，或審議實務等事由，曾歷經二十七次修正，最近一次修正係於一百零八年五月十五日修正施行。

本次修正係為配合國土計畫法一百零五年五月一日施行、水利法一百零八年二月一日修正施行與內政部及原住民族委員會一百零八年三月二十九日會銜公告之「原住民族特定區域計畫—泰雅族鎮西堡及斯馬庫斯部落」配套因應，同時檢討現行規定，合理鬆綁開發土地設置緩衝綠帶之規定，爰修正作業規範，其修正要點如下：

- 一、申請非都市土地開發許可仍應符合各級國土計畫相關事項。（總編修正規定第三點）
- 二、於「原住民族特定區域計畫—泰雅族鎮西堡及斯馬庫斯部落」之水源保護區禁止開發及成長管理區不受第一級環境敏感地區相關限制。（總編修正規定第九點之五）
- 三、排水系統及滯洪池設計標準及書圖文件，回歸水利法出流管制規定。（總編修正規定第十七點、第二十二點、第六點附件二及附件三、刪除總編規定第二十三點、專編第十四編規定第四點）
- 四、申請開發範圍周邊如緊鄰具有專用路權或一定寬度以上之道路，其相關緩衝或隔離設施之規定。（總編修正規定第四十點、專編第八編第7點）

非都市土地開發審議作業規範總編部分規定及總編第六點附件二及附件三修正草案對照表

修正規定	現行規定	修正說明
<p>總編</p>	<p>總編</p>	<p>未修正</p>
<p>三、非都市土地申請開發區應符合各級<u>國土計畫及區域計畫</u>所定下列事項：</p> <p><u>(一) 全國國土計畫之國土空間發展及成長管理策略、部門空間發展策略與國土功能分區及其分類之劃設條件、土地使用指導事項。</u></p> <p><u>(二) 直轄市、縣(市)國土計畫之空間發展及成長管理計畫、部門空間發展計畫與國土功能分區及其分類之劃設、土地使用管制原則。</u></p> <p>(三) 區域性部門計畫之指導。</p> <p>(四) 保育水土及自然資源、景觀及環境等土地分區使用計畫。</p> <p>位於直轄市、縣(市)區域計畫按全國</p>	<p>三、非都市土地申請開發區應符合各級區域計畫所定下列事項：</p> <p>(一) 區域性部門計畫之指導。</p> <p>(二) 保育水土及自然資源、景觀及環境等土地分區使用計畫。</p> <p>位於直轄市、縣(市)區域計畫按全國區域計畫所定下列條件劃設之設施型使用分區變更區位者，免依本編第三點之一、第三點之二辦理：</p> <p>(一) 環境資源劃設區位條件。</p> <p>(二) 成長管理劃設規模條件。</p> <p>(三) 開發性質劃設區位條件。</p>	<p>修正第一項，增定第一款及第二款規定，原第一款及第二款依次遞移為第三款及第四款，修正理由如下：</p> <p>一、國土計畫法業經總統一百零五年一月六日公布，並經行政院定自同年五月一日起施行，依據同法第四十五條規定：「中央主管機關應於本法施行後二年內，公告實施全國國土計畫。直轄市、縣(市)主管機關應於全國國土計畫公告實施後二年內，依中央主管機關指定之日期，一併公告實施直轄市、縣(市)國土計畫；並於直轄市、縣(市)國土計畫公告實施後二年內，依中央主管機關指定之日期，一併公告國土功能分區圖。直轄市、縣(市)主管機關依前項公告國土功能分區圖之日起，區域計畫法不再適用。」爰</p>

<p>區域計畫所定下列條件劃設之設施型使用分區變更區位者，免依本編第三點之一、第三點之二辦理：</p> <p>(一) 環境資源劃設區位條件。</p> <p>(二) 成長管理劃設規模條件。</p> <p>(三) 開發性質劃設區位條件。</p>		<p>區域計畫法不再適用前，依國土計畫法所擬訂之各級國土計畫依續公告實施，其法律性質與區域計畫同屬法規命令而有其效力，故於全國國土計畫規定，於國土計畫法土地使用管制實施前，申請非都市土地開發許可仍應符合各級國土計畫相關事項，避免有礙國土計畫之推動及國土功能分區之劃設。</p> <p>二、次依區域計畫法第十五條之二第二項第二款不違反中央、直轄市或縣（市）政府基於中央法規或地方自治法規所為之土地利用或環境保護計畫者，得許可開發，故開發亦不得抵觸各級國土計畫之相關指導事項。</p>
<p>九之五、申請開發之基地位於原住民族特定區域計畫—泰雅族鎮西堡及斯馬庫斯部落範圍者，依下列規定辦理：</p>		<p>一、<u>本點新增</u>。</p> <p>二、依區域計畫法規定，行政院一百零八年二月二十二日備案與內政部及原住民族委員會一百零八年三月二十九日會銜公告之「原住民族特定區域</p>

<p>(一) 位於依該計畫公告之水源保護區範圍，禁止開發。</p> <p>(二) 位於依該計畫劃設之成長管理區，不受第九點第一項不得位於第一級環境敏感地區規定之限制。</p>		<p>計畫—泰雅族鎮西堡及斯馬庫斯部落」，其第四章土地分區使用計畫規定，水源保護區內除部落取水設施及傳統採集、狩獵活動外，應避免做非保育目的之發展及任何開發行為，故全國區域計畫有關第一級環境敏感地區得申請變更設施型使用分區或使用地變更之但書規定，不適用本計畫劃設公告之水源保護區；另後續經部落確認範圍之成長管理區，可不受全國區域計畫第一級環境敏感地區不得辦理設施型使用分區或使用地變更編定之限制。爰納入本點規定之。</p>
<p>十七、基地開發應保育與利用並重，並應依下列原則，於基地內劃設必要之保育區，以維持基地自然淨化空氣、涵養水源、平衡生態之功能：</p> <p>(一) 基地應配合自然地形、地貌及地質不穩定地區，設置連</p>	<p>十七、基地開發應保育與利用並重，並應依下列原則，於基地內劃設必要之保育區，以維持基地自然淨化空氣、涵養水源、平衡生態之功能：</p> <p>(一) 基地應配合自然地形、地貌及地質不穩定地區，設置連</p>	<p>配合本次修正總編第二十二點，將滯洪設施量體及逕流量計算與排水路設計回歸水利法有關出流管制之規定，爰修正本點第一項第五款。</p>

貫並儘量集中之保育區，以求在功能上及視覺上均能發揮最大之保育效果。除必要之道路、公共設施或必要性服務設施、公用設備等用地無法避免之狀況外，保育區之完整性與連貫性不得為其它道路、公共設施、公用設備用地切割或阻絕。

(二)保育區面積不得小於扣除不可開發區面積後之剩餘基地面積之百分之三十。保育區面積之百分七十以上應維持原始之地形地貌，不得開發。

(三)劃為保育區內之土地，如屬曾先行違規整地、海埔新生地、河川新生地或土地使用現況為漁塭、

貫並儘量集中之保育區，以求在功能上及視覺上均能發揮最大之保育效果。除必要之道路、公共設施或必要性服務設施、公用設備等用地無法避免之狀況外，保育區之完整性與連貫性不得為其它道路、公共設施、公用設備用地切割或阻絕。

(二)保育區面積不得小於扣除不可開發區面積後之剩餘基地面積之百分之三十。保育區面積之百分七十以上應維持原始之地形地貌，不得開發。

(三)劃為保育區內之土地，如屬曾先行違規整地、海埔新生地、河川新生地或土地使用現況為漁塭、

裸露地、墾耕地者，應補充如何維持保育功能之內容或復育計畫。

(四)保育區面積之計算不得包括道路、公共設施或必要性服務設施、公用設備，且不得於保育區內劃設建築基地。

(五)滯洪設施如採生態工程方式設置，兼具滯洪、生物棲息與環境景觀等功能，經區域計畫委員會審查同意，其面積得納入保育區面積計算；前開設施面積納入保育區計算者，仍應符合第二款規定。但基地非屬山坡地範圍，基於公共安全及防災需要，所規劃生態滯洪設施符合第二十二點滯洪設施量體

裸露地、墾耕地者，應補充如何維持保育功能之內容或復育計畫。

(四)保育區面積之計算不得包括道路、公共設施或必要性服務設施、公用設備，且不得於保育區內劃設建築基地。

(五)滯洪設施如採生態工程方式設置，兼具滯洪、生物棲息與環境景觀等功能，經區域計畫委員會審查同意，其面積得納入保育區面積計算；前開設施面積納入保育區計算者，仍應符合第二款規定。但基地非屬山坡地範圍，基於公共安全及防災需要，所規劃生態滯洪設施之設置標準高於本規範規定

<p>規定者，經區域計畫委員會審議同意，其變更原始地形地貌之比例，得酌予調整。</p> <p>(六)非屬山坡地範圍之基地設置以輔助污水處理設施改善水質為目的之人工濕地，經區域計畫委員會審查同意，得納入保育區面積計算，且其變更原始地形地貌之比例，得酌予調整。</p> <p>前項第五款及第六款得調整保育區變更原始地形地貌比例，不得大於保育區面積百分之五十。</p>	<p>者，經區域計畫委員會審議同意，其變更原始地形地貌之比例，得酌予調整。</p> <p>(六)非屬山坡地範圍之基地設置以輔助污水處理設施改善水質為目的之人工濕地，經區域計畫委員會審查同意，得納入保育區面積計算，且其變更原始地形地貌之比例，得酌予調整。</p> <p>前項第五款及第六款得調整保育區變更原始地形地貌比例，不得大於保育區面積百分之五十。</p>	
<p>二十二、基地開發後，應<u>依水利法或水土保持法等相關規定</u>提供滯洪設施<u>及排水路</u>，以阻絕因基地開發增加之逕流量。</p>	<p>二十二、基地開發後，包含基地之各級集水區，以二十五年發生一次暴雨產生對外排放逕流量總和，不得超出開發前之逕流量</p>	<p>本點配合水利法規定修正，由原列五項修正為三項，修正理由如下：</p> <p>一、水利法已於一百零七年六月二十日修正公布，並由行政院定自一百零八年二月一日施行，新增第七章之</p>

前項排水路設計應能滿足聯外排水通洪能力。

前二項滯洪設施量體及逕流量計算與排水路設計，應以水利法主管機關核定之出流管制規劃書或水土保持法主管機關核定之水土保持規劃書為準。

總和。並應以一百年發生一次暴雨強度之計算標準提供滯洪設施，以阻絕因基地開發增加之逕流量，有關逕流係數之採用，得參考行政院農業委員會訂頒之水土保持技術規範，並取上限值計算。

基地之範圍及形狀，無法自力提供滯洪設施者，應取得同一集水區相關地主及居民之同意書，並協議共同提供相關基地之滯洪設施。

基地經過整地而改變集水區之範圍者，應以改變後之集水區為審議之基本單元，並須經主管水土保持、水利機關之同意。

第一項逕流量之計算，應經依法登記開業之

一逕流分擔與出流管制規定，依該法第八十三條之七第一項規定：「辦理土地開發利用達一定規模以上，致增加逕流量者，義務人應提出出流管制計畫書向目的事業主管機關申請，由目的事業主管機關轉送該土地所在地之直轄市、縣（市）主管機關核定。」及第八十三條之八第一項規定略以：「為確保土地開發利用預留足夠出流管制設施空間，前條第一項土地開發利用如涉及依區域計畫法申請非都市土地使用分區變更……，應先提出出流管制規劃書向目的事業主管機關申請……。土地變更主管機關應於出流管制規劃書核定後，始得核定第一項土地使用分區或用地變更。……」爰有關非都市土地使用分區變更案件，應依水利法規定取得相關文件。

二、上述水利法及其授權訂定之出流管制計畫書與規劃書檢核基準

相關專業技師簽證。但由政府相關專業機關提供，並由機關內依法取得相當類科技師證書者為之者，不在此限。

第一項滯洪設施面積之計算標準，山坡地開發案件，如水土保持法相關規定另有規定者，從其規定。但經區域計畫委員會審議認為該設施容量無法負荷瞬間暴雨量之虞者，申請人應收集鄰近地區氣象局測得之雨量氣候值統計資料，提出相關分析及因應對策，於同意開發許可時，作成附帶條件，納入規劃水土保持計畫送請審核。

及洪峰量計算方法，已就滯洪體積檢核基準、降雨逕流洪峰流量計算方法、開發基地內排水路水理演算及滯洪演算等定有明確合理之分析計算標準，以因應極端氣候並期達成出流管制之目的，相較過去排水計畫書審查更為精進，亦較本點現行規定更為周延，為避免重複審查，有關基地開發後之滯洪設施量體及逕流量計算與排水路設計，應回歸水利法規定辦理。

三、另水利法第八十三條之十第一項規定略以：「土地開發利用經所在地直轄市、縣（市）主管機關認定符合下列條件之一者，義務人免依第八十三條之七及第八十三條之八規定辦理：一、全部納入水土保持計畫內，或未納入部分未達第八十三條之七第一項所定一定規模。」及該法授權訂定之出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法第四條

		<p>第三項規定略以：「義務人依本法第八十三條之十第一項規定免提出流管理計畫書及出流管制規劃書送審者，應備妥水土保持計畫或水土保持規劃書及其核定、審定函，……，供主管機關查核。」是依水土保持法規定核准之水土保持規劃書可替代出流管制規劃書。</p>
<p>二十三、<u>(刪除)</u>。</p>	<p>二十三、基地開發後，基地排水系統在平地之排水幹線（如箱涵、野溪）應依據二十年發生一次暴雨強度設計，排水支線（如涵管）應依據十年發生一次暴雨強度設計，排水分線（如U型溝）應依據五年發生一次暴雨強度設計。</p>	<p>一、本點刪除。</p> <p>二、配合本次修正總編第二十二點，將滯洪設施量體及逕流量計算與排水路設計回歸水利法有關出流管制之規定，並已於該點第二項明定排水路設計應能滿足聯外排水通洪能力，爰刪除本點有關聯外排水設計基準之相關規定。</p>
<p>四十、申請開發案之土地使用與基地外周邊土地使用不相容者，應自基地邊界線退縮設置緩衝綠帶。寬度不得小於十公尺，且每</p>	<p>四十、申請開發案之土地使用與基地外周邊土地使用不相容者，應自基地邊界線退縮設置緩衝綠帶。寬度不得小於十公尺，且每</p>	<p>一、依行政院一百零六年九月六日院臺交字第一〇六〇〇二八四九四號函說明三：「請內政部通案檢討『非都市土地開發審議作業規範』，以合理鬆綁開</p>

單位平方公尺應至少植喬木一株，前述之單位應以所選擇喬木種類之成樹樹冠直徑平方為計算標準。但天然植被茂密經認定具緩衝綠帶功能者，不在此限。

前項緩衝綠帶與區外公園、綠地鄰接部分可縮減五公尺；基地範圍外鄰接依水利法公告之河川區域或海域區者，其鄰接部分得以退縮建築方式辦理，其退縮寬度不得小於十公尺並應植栽綠化，免依前項規定留設緩衝綠帶。

基地範圍緊鄰鐵路、大眾捷運系統、高速公路或十公尺寬以上之公路（省道、縣道、鄉道、專用公路），第一項緩衝綠帶得以具有隔離效果且等寬度之道路、平面停車場、水道、公園、綠地、滯洪池、蓄水池、廣場、開放球場等開

單位平方公尺應至少植喬木一株，前述之單位應以所選擇喬木種類之成樹樹冠直徑平方為計算標準。但天然植被茂密經認定具緩衝綠帶功能者，不在此限。

前項緩衝綠帶與區外公園、綠地鄰接部分可縮減五公尺；基地範圍外鄰接依水利法公告之河川區域或海域區者，其鄰接部分得以退縮建築方式辦理，其退縮寬度不得小於十公尺並應植栽綠化，免依前項規定留設緩衝綠帶。

發土地設置緩衝綠帶之規定，節省計畫用地徵收面積。」經內政部營建署107年10月4日召開「研商非都市土地開發許可相關議題會議」邀集有關機關研議獲致共識。

二、開發許可案件留設緩衝綠帶目的係考量其與周邊土地使用不相容者，應有適當緩衝距離以避免相互干擾，並以綠帶為緩衝空間，惟考量申請開發範圍周邊如緊鄰具有專用路權或一定寬度以上之道路，已實質具有緩衝效果，故此種臨路情形尚非僅得以綠帶為緩衝空間，爰增定第三項，得以區內所需且具開放性設施替代，惟緊鄰之道路如非高架式公路，且該道路另一側屬住宅、學校、醫院或其他經區域計畫委員會認定屬寧適性高之土地使用者，則不得以開放性設施替代。

<p><u>放性設施替代。但緊鄰非高架式公路之對向屬住宅、學校、醫院或其他經區域計畫委員會認定屬寧適性高之土地使用者，不得替代。</u></p>		
<p>第八編 工業區開發計畫</p>	<p>第八編 工業區開發計畫</p>	<p>未修正</p>
<p>七、工業區周邊應劃設二十公尺寬之緩衝綠帶或隔離設施，並應於區內視用地之種類與相容性，在適當位置劃設必要之緩衝綠帶或隔離設施。但在特定農業區設置工業區，其與緊鄰農地之農業生產使用性質不相容者，其緩衝綠帶或隔離設施之寬度不得少於三十公尺；設置特殊工業區，其緩衝綠帶或隔離設施之寬度以六十公尺為原則。</p> <p>前項工業區周邊緩衝綠帶寬度不得低於十公尺。基地緊鄰森林區或特定農業區者，其緩衝綠帶寬度不得低於二十公尺。但公園、綠地及滯洪池等設施因規劃考量須設</p>	<p>七、工業區周邊應劃設二十公尺寬之緩衝綠帶或隔離設施，並應於區內視用地之種類與相容性，在適當位置劃設必要之緩衝綠帶或隔離設施。但在特定農業區設置工業區，其與緊鄰農地之農業生產使用性質不相容者，其緩衝綠帶或隔離設施之寬度不得少於三十公尺；設置特殊工業區，其緩衝綠帶或隔離設施之寬度以六十公尺為原則。</p> <p>前項工業區周邊緩衝綠帶寬度不得低於十公尺。基地緊鄰森林區或特定農業區者，其緩衝綠帶寬度不得低於二十公尺。但公園、綠地及滯洪池等設施因規劃考量須設</p>	<p>一、增定第四項，修正理由同總編第四十點修正說明，原第四項至第六項依序遞移項次為第五項至第七項。</p> <p>二、修正第五項，隔離設施項目參照行政院農業委員會令頒「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」第十一點規定，新增廣場及開放球場二項。</p>

置於基地邊界者，經區域計畫委員會同意且寬度符合上開規定者，不在此限。

第一項基地範圍毗鄰工業用地或工業區，經工業主管機關認定二者引進產業之使用行為相容，且經區域計畫委員會同意者，其毗鄰部分之緩衝綠帶或隔離設施寬度得予縮減，並應於其他範圍邊界依前二項規定留設等面積之緩衝綠帶或隔離設施。

基地範圍緊鄰依水利法公告之河川區域、海域區、鐵路、大眾捷運系統、高速公路或十公尺寬以上之公路（省道、縣道、鄉道、專用公路），第二項緩衝綠帶得以等寬度之隔離設施替代。但緊鄰非高架式公路之對向屬住宅、學校、醫院或其他經區域計畫委員會認定屬寧適性高之土地使用者，不得替代。

第一項所稱隔離設施應以具有隔離效果之道路、平面停車場、水

置於基地邊界者，經區域計畫委員會同意且寬度符合上開規定者，不在此限。

第一項基地範圍毗鄰工業用地或工業區，經工業主管機關認定二者引進產業之使用行為相容，且經區域計畫委員會同意者，其毗鄰部分之緩衝綠帶或隔離設施寬度得予縮減，並應於其他範圍邊界依前二項規定留設等面積之緩衝綠帶或隔離設施。

第一項所稱隔離設施應以具有隔離效果之道路、平面停車場、水道、公園、綠地、滯洪池、蓄水池等開放性設施為限。

申請開發面積在十公頃以下之工業區，經區域計畫委員會認定情況特殊且符合整體規劃開發，並無影響安全之虞者，得以空地作為隔離設施，不受前項規定限制。其以空地為隔離設施者，該部分土地面積不予核給容積。

工業區之開發得免依

<p>道、公園、綠地、滯洪池、蓄水池、<u>廣場、開放球場</u>等開放性設施為限。</p> <p>申請開發面積在十公頃以下之工業區，經區域計畫委員會認定情況特殊且符合整體規劃開發，並無影響安全之虞者，得以空地作為隔離設施，不受前項規定限制。其以空地為隔離設施者，該部分土地面積不予核給容積。</p> <p>工業區之開發得免依總編第十七點規定留設保育區。</p>	<p>總編第十七點規定留設保育區。</p>	
<p>第十四編 太陽光電設施</p>	<p>第八編 太陽光電設施</p>	<p>未修正</p>
<p>四、<u>(刪除)</u>。</p>	<p>四、基地開發後之滯洪池及排水系統設計應依本規範總編第二十二點及第二十三點規定辦理。但經水利主管機關依排水管理辦法審查核定得免留設滯洪池或滯洪池量體得酌減者，依其核定結果辦理。</p>	<p>配合本次修正總編第二十二點，將滯洪設施量體及逕流量計算與排水路設計回歸水利法有關出流管制之規定，避免重複審查，爰刪除本點有關太陽光電設施開發所需留設之滯洪池及排水系統設計相關規定。</p>

總編第六點修正附件二

附件二 申請使用分區變更檢附書圖文件製作格式

非都市土地開發案需辦理土地使用分區變更，且申請人採二階段分開申請開發許可者，依本審議作業規範規定，其第一階段僅先就該開發計畫之土地使用分區變更計畫申請同意，其申請土地使用分區變更之開發計畫與申請書圖應依據下列規定之章節撰寫，並輔以分析圖表說明，但其內容得視開發個案性質之差異性予以調整；且申請人應於區域計畫擬定機關核准期限範圍內，依相關規定再檢具附件三所列之申請使用地變更編定檢附書圖文件製作格式申請許可。

土地使用分區變更與使用地變更編定同時申請辦理許可者，申請人得免依本附件（附件二）製作申請土地使用分區變更之計畫書圖。

如開發案完成後其所有權屬單一法人或個人者，免製作本附件開發計畫書圖之公共設施管理計畫部分；如依水土保持法製作水土保持相關書圖文件者，免製作開發計畫書圖之整地排水工程部分。

為使開發計畫書製作內容清晰，便於日後複製，有關開發計畫書之版面格式製作，應以 word 軟體或其他類似軟體，A4 直式橫書編輯，邊距版面設定，邊界寬度上 2.5CM、下 2.5CM、內 4CM、外 2.5CM，計畫書裝訂厚度如超過 6CM（約 500 頁），則請分冊或每增 100 頁內側邊界寬度增加 0.5CM，裝訂厚度如超過 8CM 則請分冊。且內容文字為便利閱讀，「章」名字體大小 18 加黑、「節」名字體大小 16 加黑、內文及表格文字字體大小 14，全文行距則採段落一固定，行高一 23PT，字距採標準字距。

為符合政府資訊公開法及為使審議通過之開發計畫書圖文件便於儲存與查詢，經區域計畫擬定機關受理審查及審查通過之申請書、開發計畫書圖文件及應附之大圖均應錄製成光碟片供審查單位存檔，其電腦檔案依下列規定製作：

- 一、申請書及開發計畫書圖文件請採可攜式文件格式(Portable Document Format, 簡稱 PDF) 與 Microsoft Word 格式製作，各儲存一個檔案。
- 二、應附之大圖請採具臺灣地區二度分帶 97 座標系統之地理資訊系統通用交換格式(例如 shapefile) 製作；並請提供能於 Google earth 展現開發基地範圍之 KML 或 KMZ 檔。
- 三、申請書及開發計畫書圖之 PDF 檔，應按目錄製作書籤目錄功能。
- 四、應分別製作已塗銷個人資料及未塗銷個人資料二種版本。須塗銷之個人資料係指個人資料保護法第二條第一款所稱之個人資料。

壹、申請書

申請人應具備下列基本資料，採橫寫式書寫，連同有關附圖及附表，以 A4 的格式複製後併同附錄依序加封面裝訂成冊，或併同開發計畫書圖加封面裝訂成冊。

一、申請人（公司）清冊（附證件影本）

法人名稱	稅籍編號	文件字號	地 址	負責人	電 話

或

個人姓名	國民身分證 統一編號	出生日期	地 址	電 話

二、設計人清冊（附證件影本）：

單位名稱	稅籍編號	地 址	負責人	聯絡電話	聯絡人

三、土地清冊

申請範圍土地清冊、產權或土地使用同意書應經各縣市政府查核並載明查核結果。

筆數	縣市 鄉鎮市	地段	小段	地號	分區	編定	面積	使用面積	所有權人

附錄：地籍圖及土地登記簿謄本

四、相關技師簽證或簽名資料

(舉例說明如下：)

技師別	姓名	簽名	國民身分證統一編號	服務單位	聯絡電話	證照文號	備註

附錄 相關技師證件影本

五、相關主管機關與事業機構之同意文件，包括：

(一) 用水計畫書同意文件(開發基地位於總編第三點第二項劃設區位者，如所在直轄市、縣(市)區域計畫已就該設施型使用分區變更區位提出用水計畫經水利主管機關核定，且申請開發行為之用水需求未超過該用水計畫核給供水總量之七成者，得免附。)

(二) 電力公司

(三) 電信機構

(四) 省轄市或鄉(鎮、市)公所清運垃圾同意書(指廢棄物清理法第二條規定所稱之一般廢棄物)

(五) 剩餘土石方堆置處理場主管機關同意文件

(六) 興辦事業之目的事業主管機關同意籌設、推薦、核定或其他相關支持意見之文件(開發基地位於總編第三點第二項劃設區位，並符合所在直轄市、縣(市)區域計畫之指定事業使用者，得免附。但其他法令另有規定者，依其規定辦理。)

(七) 農業用地申請變更為非農業使用同意文件

(八) 依水利法規定取得出流管制規劃書同意文件

如自行提供公共設施或公用設備者，應檢附切結書及相關主管機關同意文件。

六、土地及建築物權利證明文件

(一) 私有土地所有權人同意書；如土地登記謄本有註記設定他項權利者，須檢附與他項權利人協調文件。

- (二) 公有土地管理機關勘察之處理意見。
- (三) 公有土地或未登記土地之同意合併開發或核准讓售證明文件。
- (四) 如符合「農村社區土地重劃條例」關於區內私有土地所有權人及私有土地面積超過半數同意即得辦理重劃之規定，或符合土地徵收條例第三條規定得辦理徵收者，從其規定（應於許可前檢附徵收中央主管機關受理徵收計畫書之證明文件）。如以徵收方式取得土地者，除屬具機密性之國防事業外，申請人或需用土地人應於送本部辦理許可審議前召開公聽會，並對於土地所有權人及利害關係人陳述意見併處理情形做成紀錄納入開發計畫，於提報區域計畫委員會審議時一併檢附。（如需用土地人已依土地徵收條例及其施行細則、環境影響評估法及各興辦事業法令等規定辦理公聽會，且能檢附相關資料佐證其公聽會之說明內涵，明確包括開發計畫之範圍、計畫內涵及土地取得方式者，得免再辦理公聽會）。
- (五) 其他。

七、進出基地之通行權同意書（應經公證或認證，無此必要者免附）。但屬下列情形之一者，不在此限：

- (一) 屬政府機關開闢之公路（省道、縣道、鄉道、專用公路）、計畫道路等依法供公眾通行之道路。
- (二) 緊急聯絡道路經確認足供消防車輛通行者。

八、說明是否位屬第一級環境敏感地區或第二級環境敏感地區（應檢附直轄市、縣（市）政府受理申請或審議通過申請核發許可日往前起算最近一年內之查詢意見文件）。

九、非都市土地開發審議作業規範總編及專編條文規定查核表。

規範條文	辦理情形（申請人填寫）	查核意見（作業單位填寫）

附表 第一級環境敏感地區查詢表

分類	查詢項目	查詢意見	相關單位文號	相關法令及劃設依據	備註
災害敏感	1.是否位屬特定水土保持區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		水土保持法	
	2.是否位屬河川區域？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		水利法、河川管理辦法	
	3.是否位屬洪氾區一級管制區	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		水利法、河川	

	及洪水平原一級管制區？			管理辦法、排水管理辦法、淡水河洪水平原管制辦法	
	4.是否位屬區域排水設施範圍？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		水利法、河川管理辦法、排水管理辦法	
	5.是否位屬活動斷層兩側一定範圍內？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		實施區域計畫地區建築管理辦法	
生態敏感	6.是否位屬國家公園區內之特別景觀區、生態保護區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		國家公園法	
	7.是否位屬自然保留區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		文化資產保存法	
	8.是否位屬野生動物保護區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		野生動物保育法	
	9.是否位屬野生動物重要棲息環境？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		野生動物保育法	
	10.是否位屬自然保護區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		自然保護區設置管理辦法(森林法)	
	11.是否位屬一級海岸保護區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		海岸管理法、行政院核定之「臺灣沿海地區自然環境保護計畫」	
	12.是否位屬國際級重要濕地或國家級重要濕地核心保護區、生態復育區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		濕地保育法	
文化景觀敏感	13.是否位屬古蹟保存區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		文化資產保存法	
	14.是否位屬考古遺址？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		文化資產保存法	
	15.是否位屬重要聚落建築群？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		文化資產保	

				存法	
	16.是否位屬重要文化景觀？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		文化資產保存法	
	17.是否位屬重要史蹟？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		文化資產保存法	
	18.是否位屬水下文化資產？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		水下文化資產保存法	
	19.是否位屬國家公園內之史蹟保存區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		國家公園法	
資源利用敏感	20.是否位屬飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		飲用水管理條例	
	21.是否位屬水庫集水區（供家用或供公共給水）？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否			
	22.是否位屬水庫蓄水範圍？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		水利法、水庫蓄水範圍使用管理辦法	
	23-1.是否位屬森林（國有林事業區、保安林等森林地區）？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		森林法	
	23-2.是否位屬森林（區域計畫劃定之森林區）？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		區域計畫法	
	23-3.是否位屬森林（大專院校實驗林地及林業試驗林地等森林地區）？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		森林法	
	24.是否位屬溫泉露頭及其一定範圍？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		溫泉法	
	25.是否位屬水產動植物繁殖保育區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		漁業法	
26.是否位屬優良農地？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		農業發展條例、區域計畫法施行細則		

附表 第二級環境敏感地區查詢表

分類	查詢項目	查詢意見	相關單位文號	相關法令及劃設依據	備註
災害 敏感	1.是否位屬地質敏感區(活動斷層、山崩與地滑、土石流)？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		地質法	
	2.是否位屬洪氾區二級管制區及洪水平原二級管制區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		水利法、河川管理辦法、排水管理辦法、淡水河洪水平原管制辦法	
	3.是否位屬嚴重地層下陷地區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		嚴重地層下陷地區劃設作業規範	
	4.是否位屬海堤區域？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		水利法、海堤管理辦法	
	5.是否位屬淹水潛勢？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		災害防救法、水災潛勢資料公開辦法	
	6.是否位屬山坡地？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		山坡地保育利用條例、水土保持法	
	7.是否位屬土石流潛勢溪流地區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		災害防救法	
	8.是否位屬前依「莫拉克颱風災後重建特別條例」劃定公告之「特定區域」，尚未公告廢止之範圍？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		區域計畫法	
生態 敏感	9.是否位屬二級海岸保護區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		海岸管理法、行政院核定之「臺灣沿海地區自然環境保護計畫」	
	10.是否位屬海域區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		區域計畫法、區域計畫	

	11.是否位屬國家級重要濕地核心保護區、生態復育區以外分區或地方級重要濕地核心保護區、生態復育區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		濕地保育法	
文化景觀敏感	12.是否位屬歷史建築？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		文化資產保存法	
	13.是否位屬聚落建築群？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		文化資產保存法	
	14.是否位屬文化景觀？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		文化資產保存法	
	15.是否位屬紀念建築？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		文化資產保存法	
	16.是否位屬史蹟？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		文化資產保存法	
	17.是否位屬地質敏感區（地質遺跡）？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		地質法	
	18.是否位屬國家公園內之一般管制區及遊憩區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		國家公園法	
資源利用敏感	19.是否位屬水庫集水區（非供家用或非供公共給水）？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否			
	20.是否位屬自來水水質水量保護區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		自來水法	
	21.是否位屬優良農地以外之農業用地？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		農業發展條例、區域計畫法施行細則	
	22.是否位屬礦區（場）、礦業保留區、地下礦坑分布地區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		礦業法	
	23.是否位屬地質敏感區（地下水補注）？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		地質法	
	24.是否位屬人工魚礁區及保護礁區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		漁業法	
其他	25.是否位屬氣象法之禁止或限制建築地區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		氣象法、觀測坪探空儀追蹤器氣象雷	

			達天線及繞極軌道氣象衛星追蹤天線周圍土地限制建築辦法	
26.是否位屬電信法之禁止或限制建築地區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		電信法	
27.是否位屬民用航空法之禁止或限制建築地區或高度管制範圍？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		民用航空法、航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法、航空站飛行場及助航設備四周禁止或限制燈光照射角度管理辦法	
28.是否位屬航空噪音防制區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		噪音管制法、機場周圍地區航空噪音防制辦法	
29.是否位屬核子反應器設施周圍之禁制區及低密度人口區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		核子反應器設施管制法	
30.是否位屬公路兩側禁建限建地區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		公路法、公路兩側公私有建築物與廣告物禁建限建辦法	
31.是否位屬大眾捷運系統兩側禁建限建地區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		大眾捷運法、大眾捷運系統兩側禁建限建辦法	

	32.是否位屬鐵路兩側限建地區？	□是 □否		鐵路兩側禁 建限建辦法	
	33.是否位屬海岸管制區、山地管制區或重要軍事設施管制區等管制區之禁建、限建地區？	□是 □否		國家安全法	
	34.是否位屬要塞堡壘地帶？	□是 □否		要塞堡壘地 帶法	

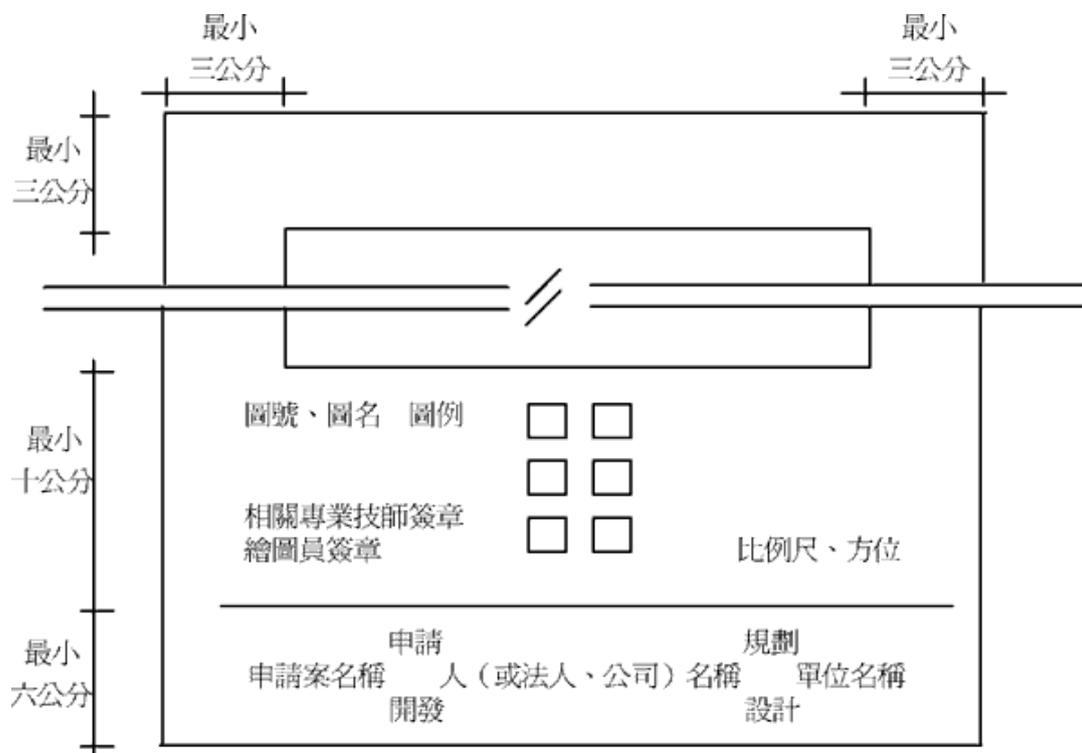
註：第 1 項之地質敏感區（土石流）部分，因經濟部中央地質調查所尚無劃設公告，得予免查。

貳、開發計畫書圖

說明：

一、同一申請案件使用之各種基本圖以參考下列規定為原則。

基本圖製作格式如下：



二、基本圖資料來源及要求：

用途	比例尺	資料來源及要求
地理位置圖	以比例尺二萬五千分之一的基本圖及縮圖	標示基地所在之整個生活圈範圍，基地通往中心都市之高速公路、主要幹道、半徑十公里範圍內之都市計畫、工業區、水庫及其集水區、河流及自來水水質水量保護區及重要設施等。 聯勤測量署測繪，內政部地政司出售之臺灣地區二萬五千分之一地形圖（經建版）
地形圖	以比例尺五千分之一基本圖	表達地形等高線（等高線間距不得大於五公尺）應檢附測量技師簽證資料（申請風景區分區變更者，以經建版地形圖，表達地形之等高線）
土地使用分區圖及使用地編定圖	以比例尺五千分之一的基本圖及縮圖	分別套繪著色標示各類土地使用分區及使用地編定之類別。
土地權屬圖 （套繪地籍圖）	以比例尺五千分之一之地籍圖及縮圖	分別著色標示私有、公有等各筆土地之地號及範圍。

三、開發計畫書圖之附圖如以縮圖要求，應予以 A4 或可摺成 A4 格式之紙張製作。

四、開發計畫書圖應附之大圖包括：

圖名	比例尺	內容	備註
土地適宜性分析圖	五千分之一	以比例尺五千分之一之基本圖或縮圖，標示各開發限制因素及不宜開發之範圍。	申請面積達一百公頃以上者，大圖之比例尺得酌

<p>土地使用計畫圖（平面配置圖）</p>	<p>五千分之一</p>	<p>以比例尺五千分之一之設計地形圖及縮圖，表達各種土地使用分區之配置原則與構想，並標示各使用分區使用強度（遮蔽率、容積率、建築高度）（並依規定著色）。</p>	<p>予縮小。 （申請風景區分區變更者，以經建版地形圖，比例尺得酌予縮小。）</p>
<p>土地使用分區變更圖（一）</p>	<p>五千分之一</p>	<p>以比例尺五千分之一套繪地形等高線分布之土地使用計畫圖及縮圖，表達變更範圍及土地使用配置。</p>	
<p>土地使用分區變更圖（二）</p>	<p>五千分之一</p>	<p>以比例尺五千分之一套繪地籍地號分布之土地使用計畫圖及縮圖，表達變更範圍及土地使用之配置。</p>	
<p>坡度分析圖</p>	<p>一千分之一至一千二百分之一</p>	<p>以比例尺一千分之一至一千二百分之一原始地形基本圖製作，以表達基地內各級坡度及坡度陡峭區，且以自然曲線界定各級坡度之範圍，並檢附測量技師簽證資料。（平地免製作此圖）</p>	<p>（申請風景區分區變更者，以經建版地形圖，比例尺得酌與縮小。）</p>

貳之一、開發內容分析

申請風景區分區變更者，應特別說明有關觀光遊憩資源、需求分析與預測，並說明開發課題與對策。

一、區域功能之供給與需求分析。

說明並分析現有區域及生活範圍之都市發展、產業特性、交通設施、相關分區土地供給與需求情形及使用限制條件（申請變更為鄉村區、風景區或特定專用區者，依總編第三點之二規定提出相關說明；申請工業區分區變更者，依工業區開發計畫專編第三點規定提出相關說明。但位於總編第三點第二項劃設區位者，免附）。

申請設置殯葬、廢棄物衛生掩埋場、廢棄物封閉掩埋場、廢棄物焚化處理廠、營建剩餘土石方資源處理場及土石採取場等設施，應就基地服務範圍內說明現有設施分布與供給情形，並從供需面分析開發設置之必要性（依總編第三點之二規定辦理。但位於總編第三點第二項劃設區位者，免附）。

二、生活圈之發展現況

說明生活圈各分區之現況及發展情形（申請工業區分區變更者，應針對工業區使用之使用性質、開發管理機關、可供設廠用地情形說明）。

貳之二、基地環境資料分析

一、申請之區位條件

（一）自然環境

1、基地位置

2、地形與地勢

3、地質與土壤

4、氣象、水文

5、自然生態、景觀資源

6、環境敏感地區

7、基地承載量

8、基地周邊災害發生歷史與特性、災害潛勢情形，以及重大災害之空間區位分析

（二）實際發展現況

申請風景區分區變更者，應特別說明既有觀光遊憩服務與遊憩設施建築配置等。

- 1、土地使用
- 2、交通運輸
- 3、公共設施與公用設備

(三) 社會經濟分析

- 1、通勤範圍內人口及勞動力來源或服務範圍內相關鄰避設施服務需求
- 2、地權、地價、及附近地區土地市價
- 3、生活圈附近地區產業發展現況（包括產業活動與產業結構）
- 4、經濟預測（產業發展推估）

二、相關計畫

(一) 上位計畫（區域計畫、都市計畫、綜合發展計畫）

(二) 相關建設計畫（公布實施中、施工中、核定規劃中之公、私有大型開發計畫）

- 1、交通運輸計畫
- 2、觀光遊憩計畫
- 3、工業區開發計畫
- 4、污染及災害防治計畫
- 5、其他相關建設計畫

三、土地使用適宜性

配合相關計畫分析暨環境影響評估說明書或報告書，綜合說明自然環境、人為環境、景觀調查等分析所指認出之開發限制因素及不可開發之區位。

貳之三、實質發展計畫

一、規劃內容

說明該分區之土地使用、交通運輸、公共設施、建築配置、水土保持、景觀美化等主要計畫原則與構想。

(一) 引進種類與人口（員工）數

申請風景區分區變更者，應特別說明遊憩活動與遊客人數之推估。

(二)土地使用計畫

- 1、土地分區使用原則與管制計畫
- 2、各種土地分區面積及其所占全區比例

(三)交通運輸計畫

- 1、交通量預估與配合
- 2、聯外運輸及其改善計畫與配合
- 3、區內運輸系統

(四)建築配置規劃

- 1、配置原則
- 2、配置構想

(五)景觀美化計畫

- 1、景觀空間分區計畫
- 2、植栽計畫

二、開發工程概要

說明該分區開發主要工程之開發規劃原則、方式、注意事項及配合。

(一)整地工程

說明工程棄土、取土之區位、規模、交通量及其影響。

(二)水土保持工程

(三)道路工程

(四)排水工程

(五)給水工程

(六)電力及電信工程

(七)綠化工程

(八)其他工程

三、污染防制計畫

(一)水污染防制

- 1、專用下水道系統
- 2、廢水處理設施及限制
- 3、符合排放標準

(二)剩餘土石方處理

說明剩餘土石方處理方式及可能來源等

四、開發預定進度

說明開發構想，分期分區原則與方式。

(一)分期分區構想

- 1、分期分區原則
- 2、分期分區方式

(二)開發進度

五、開發財務計畫

對其開發成本、效益、資金來源及償還方式須詳細說明。

(一)開發成本概估

- 1、土地取得
- 2、工程開發

(二)效益分析

- 1、經濟效益
- 2、成本效益

(三)資金來源及償還方式

- 1、資金籌備
- 2、資金償還方式

六、開發營運管理

開發營運之組織架構與執行方式。

(一)開發階段

- 1、組織架構
- 2、執行方式

(二)營運階段

- 1、執行機構
- 2、支援服務配合

七、土地使用分區變更計畫

- (一)說明套繪地形等高線分布之土地使用計畫之配置。
- (二)說明套繪地籍地號分佈之使用地變更編定計畫。
- (三)列表說明各筆土地之使用分區變更情形。
- (四)若位於山坡地範圍者，應計算不可開發區之區位與規模。

附表：土地使用分區變更計畫表

編號	鄉鎮	地段	小段	地號	謄本面積	使用面積	原土地使用分區別	變更土地使用分區別
合計								

貳之四、公共設施（或必要性服務設施）營運管理計畫

其內容應包括下列項目：

- 1、執行策略
- 2、公共設施計畫（公用設備）或必要性服務設施之內容、規模、區位及計畫時程概估。
- 3、土地權屬及管理維護單位。

貳之五、整地排水計畫

整地排水計畫應包括：

- 1、出流管制規劃書或水土保持規劃書核定之排水系統
- 2、整地計畫

3、水土保持措施

4、防災措施

參、開發計畫書供民眾申請閱覽內容

為使民眾瞭解審查中非都市土地開發案件內容，申請人應就開發計畫書摘要下列內容供民眾申請閱覽，惟開發案件如有須保密或不得公開之原因，應正式公文向內政部營建署提出，經同意後得免提供相關資料。

一、基本資料：A4 直式橫書編輯，整體內容以 10 頁為原則。

項目	內容（申請人填寫）
(一)縣（市）政府受理時間	
(二)開發案件名稱	
(三)申請人名稱	
(四)基地行政轄區	縣（市） 鄉 段
(五)開發計畫類別	
(六)基地面積	公頃
(七)基地使用現況說明	（500 字內）
(八)坡度分析	1、三級坡（含）以下面積： 公頃 （ %） 2、四級坡面積： 公頃 （ %） 3、四級坡以上面積： 公頃 （ %）
(九)土地權屬	1、自有私地： 公頃 （ %） 2、非自有私地： 公頃 （ %） 3、國有： 公頃 （ %）
(十)各土地使用分區及 地編定類別現況	1、使用分區： 分區： 公頃（ %） 2、使用地編定：

	<p>用地： 公頃（ %）</p> <p>用地： 公頃（ %）</p>
(十一)計畫內容	<p>1、計畫內容概述：(500字內)</p> <p>2、計畫性質：</p> <p>3、開發年期：</p> <p>4、計畫規模：(如引進活動人口或計畫容量)</p> <p>5、效益評估：(300字內)</p>
(十二)變更後之各使用分區類別	<p>1、使用分區：</p> <p> 分區： 公頃</p> <p> (%)</p> <p> 分區： 公頃</p> <p> (%)</p>
(十三)聯絡道路名稱及寬度	<p>1、聯絡道路： 路，寬度</p> <p>M</p> <p>2、緊急聯絡道路： 路，寬度</p> <p>M</p>
(十四)目的事業主管機關審查意見	
(十五)應予保護、禁止或限制建築地區查詢表結果	
(十六)其他	

二、圖面：提供 A4 彩色縮圖，並具指北、圖例及文字說明。

圖名	比例尺	內容說明
(一)地理位置圖（聯勤測量署測繪，內政部地政司出售之臺灣地區二萬五千分之一地形圖（經建版）	1/25000	周邊公共設施供給及區內禁限建查詢結果（如活動斷層、嚴重地層下陷……）
(二)各使用分區及使用地現	1/1000-1/5000	現況編定情形

況編定圖		
(三)基地及其周遭現況照片說明	無	土地使用現況說明 (至少四個位置各二張)
(四)土地權屬圖	無	地籍與權屬
(五)基地地形圖	1/1000-1/5000	高程、坡度分析(含等高線及坡度分析,等高線間距不得大於五公尺)
(六)土地使用計畫圖	1/1000-1/5000	規劃配置分區說明
(七)土地使用分區變更圖	1/1000-1/5000	分區變更編定說明

註：申請面積達一百公頃以上者，大圖之比例尺得酌予縮小。

修正說明：

- 一、配合水利法修正應檢附之同意文件。
- 二、針對整地排水計畫關於排水系統之書圖內容，原則以摘錄出流管制規劃書或水土保持規劃書核定內容為主，整地計畫則維持現行規定，以利申請人併同排水系統與基地挖、填方整體規劃檢討說明。

總編第六點修正附件三

附件三 申請使用地變更編定檢附書圖文件製作格式

申請人採土地使用分區變更與使用地變更編定同時申請辦理許可，或採二階段申請開發許可且依據區域計畫擬定機關核准使用分區變更許可並限期辦理使用地變更編定決議者，應檢具本附件所規定之章節撰寫，並輔以分析圖表說明，但其內容得視開發個案性質之差異性予以調整。

政府興辦之公共設施計畫、低密度開發計畫(如：廢棄物處理場、土石方資源堆置及處理場等)或屬政府促進民間參與公共建設性質者，如其目的事業主管機關已有規定相關計畫書圖格式者，其開發計畫書圖部分可依目的事業主管機關之規定製作，惟仍應補充本附件申請書、開發計畫書圖之大圖、基地環境資料分析中之地質分析、實質發展計畫中有關土地使用計畫之資料及平地之整地排水計畫等分析資料。前述應補充之資料得併入依目的事業主管機關規定製作之書圖中。

如開發案完成後其所有權屬單一法人或個人者，免製作本附件開發計畫書圖之公共設施管理計畫部分；如依水土保持法製作水土保持相關書圖文件者，免製作開發計畫書圖之整地排水工程部分。

申請人依區域計畫法規定應繳交開發影響費者，其費用之計算除依規定辦理外，並載明於開發計畫書內。

為使開發計畫書製作內容清晰，便於日後複製，有關開發計畫書之版面格式製作，應以 word 軟體或其他類似軟體，A4 直式橫書編輯，邊距版面設定，邊界寬度上 2.5CM、下 2.5CM、內 4CM、外 2.5CM，計畫書裝訂厚度如超過 6CM(約 500 頁)，則請分冊或每增 100 頁內側邊界寬度增加 0.5CM，裝訂厚度如超過 8CM 則請分冊。且內容文字為便利閱讀，「章」名字體大小 18 加黑、「節」名字體大小 16 加黑、內文及表格文字字體大小 14，全文行距則採段落—固定，行高—23PT，字距採標準字距。

為符合政府資訊公開法及為使審議通過之開發計畫書圖文件便於儲存與查詢，經區域計畫擬定機關受理審查及審查通過之申請書、開發計畫書圖文件及應附之大圖均應錄製成光碟片供審查單位存檔，其電腦檔案依下列規定製作：

- 一、申請書及開發計畫書圖文件請採可攜式文件格式(Portable Document Format, 簡稱 PDF) 與 Microsoft Word 格式製作，各儲存一個檔案。
- 二、應附之大圖請採具臺灣地區二度分帶 97 座標系統之地理資訊系統通用交換格式(例如 shapefile) 製作；並請提供能於 Google earth 展現開發基地範圍之 KML 或 KMZ 檔。
- 三、申請書及開發計畫書圖之 PDF 檔，應按目錄製作書籤目錄功能。

四、應分別製作已塗銷個人資料及未塗銷個人資料二種版本。須塗銷之個人資料係指個人資料保護法第二條第一款所稱之個人資料。

壹、申請書

申請人應具備下列基本資料，採橫寫式書寫，連同有關附圖及附表，以 A4 的格式複製後併同附錄依序加封面裝訂成冊，或併同開發計畫書圖加封面裝訂成冊。

一、申請人清冊（附證件影本）：

法人名稱	稅籍編號	文件字號	地址	負責人	電話

或

個人姓名	國民身分證 統一編號	出生日期	地址	電話

二、設計人清冊（附證件影本）：

單位名稱	稅籍編號	地址	負責人	聯絡電話	聯絡人

三、申請用地變更之土地清冊。

筆數	縣(市) 鄉鎮市	地段	小段	地號	土地使用 分區別	使用地 編定別	面積 (公頃)	同意使用 面積(公頃)	所有權人	備註

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

附錄：地籍圖及土地登記謄本

四、相關技師簽證或簽名資料（附相關技師證件影本）

地形圖及坡度分析圖應檢附相關測量專業技師簽證，地質部分應檢附相關應用地質或大地工程專業技師簽證，整地排水部分應檢附相關土木、水利或水土保持工程專業技師簽證。整體開發計畫部分應檢附相關都市計畫專業技師簽證資料，交通系統計畫部分應檢附相關交通工程專業技師簽證資料。前揭相關專業技師，以技師法等相關法令規定之技師執業範圍為準。但由政府相關專業機關提供，並由機關內依法取得相當類科技師證書者為之者，不在此限。

技師別	姓名	簽名	國民身分證 統一編號	服務單位	聯絡電話	證照文號	備註

五、土地及建築物權利證明文件

- (一) 私有土地所有權人同意書；如土地登記謄本有註記設定他項權利者，須檢附與他項權利人協調文件。
- (二) 公有土地管理機關勘察之處理意見。
- (三) 公有土地或未登記土地之同意合併開發或核准讓售證明文件。
- (四) 如符合「農村社區土地重劃條例」關於區內私有土地所有權人及私有土地面積超過半數同意即得辦理重劃之規定，或符合土地徵收條例第三條規定得辦理徵收者，從其規定（應於許可前檢附徵收中央主管機關受理徵收計畫書之證明文件）。如以徵收方式取得土地者，除屬具機密性之國防事業外，申請人或需用土地人應於送本部辦理許可審議前召開公聽會，並對於土地所有權人及利害關係人陳述意見併處理情形做成紀錄納入開發計畫，於提報區域計畫委員會審議時一併檢附。（如需用土地人已依土地徵收條例及其施行細則、環境影響評估法及各興辦事業法令等規定辦理公聽會，且能檢附相關資料佐證其公聽會之說明內涵，明確包括開發計畫之

範圍、計畫內涵及土地取得方式者，得免再辦理公聽會)。

(五) 其他。

六、相關主管機關與事業機構之同意文件，包括：

(一) 用水計畫書同意文件(開發基地位於總編第三點第二項劃設區位者，如所在直轄市、縣(市)區域計畫已就該設施型使用分區變更區位提出用水計畫經水利主管機關核定，且申請開發行為之用水需求未超過該用水計畫核給供水總量之七成者，得免附)

(二) 電力公司

(三) 電信機構

(四) 省轄市或鄉(鎮、市)公所清運垃圾同意書(指廢棄物清理法第二條規定所稱之一般廢棄物)

(五) 剩餘土石方堆置處理場主管機關同意文件

(六) 興辦事業之目的事業主管機關同意籌設、推薦或核定等及其他相關支持意見之文件(開發基地位於總編第三點第二項劃設區位，並符合所在直轄市、縣(市)區域計畫之指定事業使用者，得免附。但其他法令另有規定者，依其規定辦理)

(七) 農業用地申請變更為非農業使用同意文件

(八) 依水利法規定取得出流管制規劃書同意文件

如自行提供公共設施或公用設備者，應檢附切結書及相關主管機關同意文件。

七、委託書(應經公證或認證，無此必要者免附)

八、土地作為「申請開發許可」使用者同意書、圖(註明同意作為變更以後用途之使用，但申請人為土地所有權人者免附)(如依「土地徵收條例」等規定辦理者，從其規定。)

九、進出基地之通行權證明(應經公證或認證，無此必要者免附)。但屬下列情形之一者，不在此限：

1. 屬政府機關開闢之公路(省道、縣道、鄉道、專用公路)、計畫道路等依法供公眾通行之道路。

2. 緊急聯絡道路經確認足供消防車輛通行者。

十、說明是否位屬第一級環境敏感地區或第二級環境敏感地區(應檢附直轄市、縣(市)政府受理申請或審議通過申請核發許可日往前起算最近一年內之查

詢意見文件)。

十一、非都市土地開發審議作業規範總編及專編條文規定查核表。

規範條文	辦理情形(申請人填寫)	查核意見(作業單位填寫)

附表 第一級環境敏感地區查詢表

分類	查詢項目	查詢意見	相關單位文號	相關法令及劃設依據	備註
災害敏感	1.是否位屬特定水土保持區?	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		水土保持法	
	2.是否位屬河川區域?	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		水利法、河川管理辦法	
	3.是否位屬洪氾區一級管制區及洪水平原一級管制區?	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		水利法、河川管理辦法、排水管理辦法、淡水河洪水平原管制辦法	
	4.是否位屬區域排水設施範圍?	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		水利法、河川管理辦法、排水管理辦法	
	5.是否位屬活動斷層兩側一定範圍內?	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		實施區域計畫地區建築管理辦法	
生態敏感	6.是否位屬國家公園區內之特別景觀區、生態保護區?	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		國家公園法	
	7.是否位屬自然保留區?	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		文化資產保存法	
	8.是否位屬野生動物保護區?	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		野生動物保育法	
	9.是否位屬野生動物重要棲息環境?	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		野生動物保育法	
	10.是否位屬自然保護區?	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		自然保護區	

				設置管理辦法（森林法）	
	11.是否位屬一級海岸保護區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		海岸管理法、 行政院核定之「臺灣沿海地區自然環境保護計畫」	
	12.是否位屬國際級重要濕地或國家級重要濕地核心保護區、生態復育區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		濕地保育法	
文化景觀敏感	13.是否位屬古蹟保存區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		文化資產保存法	
	14.是否位屬考古遺址？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		文化資產保存法	
	15.是否位屬重要聚落建築群？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		文化資產保存法	
	16.是否位屬重要文化景觀？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		文化資產保存法	
	17.是否位屬重要史蹟？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		文化資產保存法	
	18.是否位屬水下文化資產？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		水下文化資產保存法	
	19.是否位屬國家公園內之史蹟保存區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		國家公園法	
資源利用敏感	20.是否位屬飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		飲用水管理條例	
	21.是否位屬水庫集水區（供家用或供公共給水）？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否			
	22.是否位屬水庫蓄水範圍？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		水利法、水庫蓄水範圍使用管理辦法	
	23-1.是否位屬森林（國有林事業區、保安林等森林地區）？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		森林法	

	23-2.是否位屬森林（區域計畫劃定之森林區）？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		區域計畫法	
	23-3.是否位屬森林（大專院校實驗林地及林業試驗林地等森林地區）？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		森林法	
	24.是否位屬溫泉露頭及其一定範圍？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		溫泉法	
	25.是否位屬水產動植物繁殖保育區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		漁業法	
	26.是否位屬優良農地？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		農業發展條例、區域計畫法施行細則	

附表 第二級環境敏感地區查詢表

分類	查詢項目	查詢意見	相關單位文號	相關法令及劃設依據	備註
災害 敏感	1.是否位屬地質敏感區(活動斷層、山崩與地滑、土石流)？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		地質法	
	2.是否位屬洪氾區二級管制區及洪水平原二級管制區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		水利法、河川管理辦法、排水管理辦法、淡水河洪水平原管制辦法	
	3.是否位屬嚴重地層下陷地區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		嚴重地層下陷地區劃設作業規範	
	4.是否位屬海堤區域？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		水利法、海堤管理辦法	
	5.是否位屬淹水潛勢？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		災害防救法、水災潛勢資料公開辦法	
	6.是否位屬山坡地？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		山坡地保育利用條例、水土	

				保持法	
	7.是否位屬土石流潛勢溪流地區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		災害防救法	
	8.是否位屬前依「莫拉克颱風災後重建特別條例」劃定公告之「特定區域」，尚未公告廢止之範圍？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		區域計畫法	
生態敏感	9.是否位屬二級海岸保護區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		海岸管理法、 行政院核定之 「臺灣沿海地區自然環境保護計畫」	
	10.是否位屬海域區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		區域計畫法、 區域計畫	
	11.是否位屬國家級重要濕地核心保護區、生態復育區以外分區或地方級重要濕地核心保護區、生態復育區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		濕地保育法	
文化景觀敏感	12.是否位屬歷史建築？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		文化資產保存法	
	13.是否位屬聚落建築群？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		文化資產保存法	
	14.是否位屬文化景觀？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		文化資產保存法	
	15.是否位屬紀念建築？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		文化資產保存法	
	16.是否位屬史蹟？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		文化資產保存法	
	17.是否位屬地質敏感區（地質遺跡）？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		地質法	
	18.是否位屬國家公園內之一般管制區及遊憩區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		國家公園法	
資源利用	19.是否位屬水庫集水區（非供家用或非供公共給水）？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否			

敏感	20.是否位屬自來水水質水量保護區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		自來水法	
	21.是否位屬優良農地以外之農業用地？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		農業發展條例、區域計畫法施行細則	
	22.是否位屬礦區(場)、礦業保留區、地下礦坑分布地區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		礦業法	
	23.是否位屬地質敏感區(地下水補注)？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		地質法	
	24.是否位屬人工魚礁區及保護礁區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		漁業法	
其他	25.是否位屬氣象法之禁止或限制建築地區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		氣象法、觀測坪探空儀追蹤器氣象雷達天線及繞極軌道氣象衛星追蹤天線周圍土地限制建築辦法	
	26.是否位屬電信法之禁止或限制建築地區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		電信法	
	27.是否位屬民用航空法之禁止或限制建築地區或高度管制範圍？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		民用航空法、航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法、航空站飛行場及助航設備四周禁止或限制燈光照射角度管理辦法	
	28.是否位屬航空噪音防制區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		噪音管制法、機場周圍地區航空噪音防制辦法	

29.是否位屬核子反應器設施周圍之禁制區及低密度人口區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		核子反應器設施管制法	
30.是否位屬公路兩側禁建限建地區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		公路法、公路兩側公私有建築物與廣告物禁建限建辦法	
31.是否位屬大眾捷運系統兩側禁建限建地區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		大眾捷運法、大眾捷運系統兩側禁建限建辦法	
32.是否位屬鐵路兩側限建地區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		鐵路兩側禁建限建辦法	
33.是否位屬海岸管制區、山地管制區或重要軍事設施管制區等管制區之禁建、限建地區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		國家安全法	
34.是否位屬要塞堡壘地帶？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		要塞堡壘地帶法	

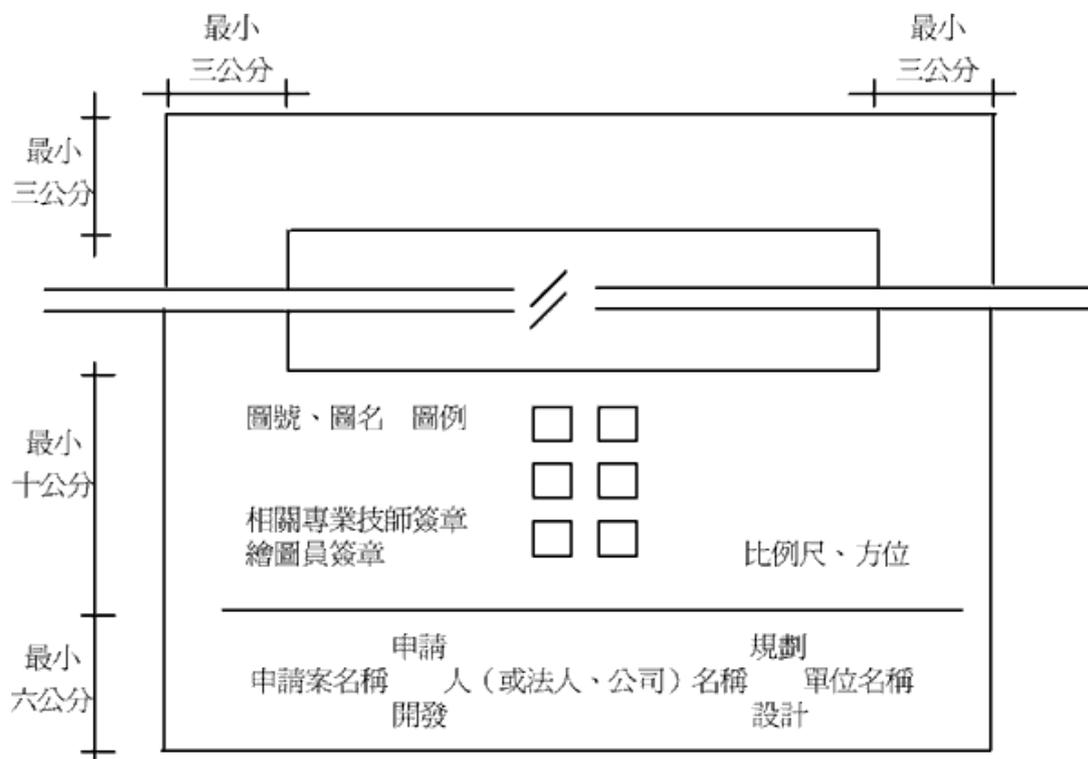
註：第 1 項之地質敏感區（土石流）部分，因經濟部中央地質調查所尚無劃設公告，得予免查。

貳、開發計畫書圖

說明：

一、同一申請案件使用之各種基本圖以參考下列規定為原則。

基本圖製作格式如下：



二、基本圖資料來源及要求：

用途	比例尺	資料來源及要求
表明基地所在之整個生活圈關係位置	1/25,000~ 1/50,000	聯勤測量署測繪，內政部地政司出售之臺灣地區二萬五千分之一地形圖（經建版）
表明基地與其相鄰及附近地區之關係位置及相關事項	1/5,000~ 1/10,000	儘量以申請地區土地編定公告前，由行政院農業委員會林務局農林航空測量所測繪及出售之臺灣地區像片基本圖為主。
表明基地本身之位置及相關事項	1/1,000~ 1/1,200	按內政部頒發之地籍測量實施規則製作之實測圖（等高線間距不得大於一公尺）

三、開發計畫書圖之附圖如以縮圖要求，應予以 A4 或可摺成 A4 格式之紙張製作。

四、開發計畫書圖應附之大圖包括：

圖名	比例尺	內容	備註
基地及附	1/5,000~1/	一、儘量以申請地區土地編定公告	申請面積達一

近地區位置圖	10,000 1/5000	前，由行政院農業委員會林務局農林航空測量所測繪及出售之臺灣地區像片基本圖為主。 二、檢附行政院農業委員會林務局農林航空測量所出售之最新版彩色正射影像圖。	百公頃以上者，大圖之比例尺得酌予縮小。 申請人採二階段申請開發許可者，於使用地變更編定申請辦理許可時，應增加檢附區域計畫擬定機關核准許可之土地使用分區變更圖(二)。
基地地形及範圍圖	1/1,000~1/1,200	以比例尺一千分之一或一千二百分之一的基本圖之縮圖，標示基地範圍、座標(TM二度分帶座標)、標高及土地使用現況(等高線間距不得大於一公尺)。(檢附相關測量技師簽證)	
土地使用計畫圖(一)	1/1,000~1/1,200	以原始地形圖標示各類土地使用種類、分區編號、等高線及範圍。(平地免製作此圖)	
土地使用計畫圖(二)	1/1,000~1/1,200	以設計地形圖標示各類土地使用種類、分區編號、等高線及範圍。	
土地使用計畫圖(三)	1/1,000~1/1,200	標示各類土地使用種類、分區編號及範圍，並套繪地籍圖。	
土地使用計畫圖(四)	1/1,000~1/1,200	標示各類土地使用種類、分區編號及範圍，並套繪以方格法製作之坡度分析圖。(平地免製作此圖)	
土地使用分區變更圖	1/1,000~1/1,200	標示基地變更後之分區圖，如僅一單分區者免製作此圖。	
使用地變更編定計畫圖	1/1,000~1/1,200	套繪地籍地號分布之用地變更圖。	
坡度分析圖	1/1,000~1/1,200	以原始地形基本圖製作，以表達基地內各級坡度及坡度陡峭區，且應	

		以自然曲線界定各級坡度之範圍，並檢附相關測量師簽證。(平地免製作此圖)	
移轉登記公有之公共設施用地區位圖	1/1,000~1/1,200	標示依區域計畫法規定，應分割登記移轉為該直轄市、縣(市)政府、鄉鎮市有之公共設施用地區位與規模(依規定免移轉登記之公共設施用地者，免製作此圖)。	

貳之一、開發內容分析

一、申請開發目的

說明申請開發目的與使用性質。

二、計畫位置及範圍

內容：

- (一) 說明基地座標、面積及基地與中心都市聯絡之高速公路或主要幹道之距離。
- (二) 說明基地周圍半徑五公里範圍內之都市計畫、水庫及其集水區、河流。
- (三) 說明基地周圍半徑一公里範圍內之主要與重要土地使用、地形、地物及地標。
- (四) 說明基地半徑一公里範圍內之公共設施現況，包括：
 - 1、小學、中學。
 - 2、警察局、派出所、消防站。
 - 3、市場。

附圖：

(一) 地理位置圖 I

以比例尺二萬五千分之一的基本圖之縮圖，標示基地所在之整個生活圈範圍，基地通往中心都市之交通路網，半徑五公里範圍內之都市計畫、森林區、水庫集水區、河流及自來水水質水量保護區。

(二) 地理位置圖 II

以比例尺五千分之一或一萬分之一的基本圖之縮圖，標示基地周圍

半徑一公里範圍內主要與重要土地使用、地形、地物及地標，表達各項公共設施之位置及服務半徑。

(三) 基地範圍圖

以比例尺一千分之一或一千二百分之一的本圖之縮圖，標示基地範圍、座標 (TM 二度分帶座標)、標高及土地使用現況。

三、區域功能之供給與需求分析

說明並分析現有區域及生活範圍之都市發展、產業特性、交通設施、相關分區土地供給與需求情形及使用限制條件 (申請鄉村區、風景區或特定專用區分區及使用地變更者，依總編第三點之二規定提出相關說明；申請工業區分區及使用地變更者，依工業區開發計畫專編第三點規定提出相關說明。但位於總編第三點第二項規定劃設區位或取得區域計畫擬定機關同意土地使用分區計畫者，免附)。

四、生活圈之發展現況

說明生活圈各分區之現況及發展情形 (申請工業區分區及使用地變更者，應針對工業區使用之使用性質、開發管理機關、可供設廠用地情形說明。但已取得區域計畫擬定機關同意土地使用分區計畫者，免附)。

五、土地使用、權屬及使用地編定情形

內容：

- (一) 說明相鄰地區及基地之土地使用現況與對基地開發造成之限制。
- (二) 說明基地之範圍、面積。
- (三) 列表說明私有、公有土地之面積及百分比。
- (四) 列表說明計畫區內土地使用編定之土地面積及百分比。

附表：

(一) 基地土地使用現況表

土地使用項目	面積	百分比 (%)
總計		

(二) 土地權屬表

土地權屬	面積	百分比 (%)	備註
私有			
公有			
總計			

(三) 土地使用編定表

分區	編定	面積	百分比 (%)
分區小計			
總計			

附圖：土地權屬及使用地編定圖

以基本圖及地籍圖謄本之縮圖分別標示私有、公有各筆土地之地號及範圍並分別套繪著色或以圖列標示各類土地使用地編定之類別。

貳之二、基地環境資料分析

一、地形

(一) 地勢

- 1、說明區域之主要地勢結構、高程，及基地在該區域地勢結構中的地位與特色。
- 2、說明基地內之主要地勢結構。

(二) 基地地形、地物

說明基地內之地形、地物，包括：

- 1、河川、溪流、湖泊、谷地、河階地、台地、……等地形單元分布情形。
- 2、主要山頭(峰)、稜線。

3、主要植被群落。

4、特殊地形、地物，如惡地形、泥火山、火山、……等。

(三) 基地坡度 (平地免註明此項)

列表說明基地內各級坡所占面積及百分比。

附表 坡度分級表

坡度分級	平均坡度	面積	百分比 (%)
一級坡	$0\% \leq S1 < 5\%$		
二級坡	$5\% \leq S2 < 15\%$		
三級坡	$15\% \leq S3 < 30\%$		
四級坡	$30\% \leq S4 < 40\%$		
五級坡	$40\% \leq S5 < 55\%$		
六級坡以上	$55\% \leq S6$		
小計			

附圖：

1、區域高程圖

以比例尺五千分之一的基本圖之縮圖製作，並以圖例表達整個成長走廊內五至十種等高間距。

2、坡向圖

以比例尺一千分之一至一千二百分之一的的基本圖之縮圖製作，並以同一色系由淺至深方式表達基地內坡向，且應以自然曲線界定各級坡度之範圍。

3、基地坡度圖

以比例尺一千分之一至一千二百分之一的的基本圖之縮圖製作，並以同一色系由淺至深之方式表達基地內各級坡度及坡度陡峭區，且應以自然曲線界定各級坡度之範圍。

[註]：

1、坡度公式：

$$S (\%) = \frac{\text{地表兩點間最高與最低兩等高線間之高差 (M)}}{\text{地表兩點間之水平距離 (H)}} \times 100\%$$

計測方法（方格法）：

在地形圖上劃方格（25m × 25m 或 10m × 10m）

以下列二個公式之一，計算方格內之平均坡度。

$$S (\text{平均坡度, \%}) = \frac{(\text{方格內等高線長度} \times \text{等高線高差間距})}{\text{方格總面積}} \times 100\%$$

$$S (\text{平均坡度, \%}) = \frac{n \pi \Delta h}{8L} \times 100\%$$

Δh =等高線高差間距（公尺）

L =方格邊長（公尺）

N =方格內等高線與方格線邊交叉點總和

$\pi = 3.14$

2、基地坡度陡峭區劃設原則：

坡度百分之四十以上之地區，其百分之八十以上土地為不可開發區。

二、水文

內容：

- （一）說明基地所屬水系及各所屬水系之水量、水位、水質與功能，並說明基地內各集水區範圍、面積及排水方向。
- （二）說明基地及相鄰地區地表水、地下水之水位及水權。
- （三）說明最少二十五年發生一次暴雨產生之暴雨量及洪泛區範圍。
- （四）說明開發基地與所在自來水水質水量保護區及自來水取水水體、上下取水口、淨水廠等關係。

[註]：

1、水質水量保護區及自來水取水水體認定基準如次：

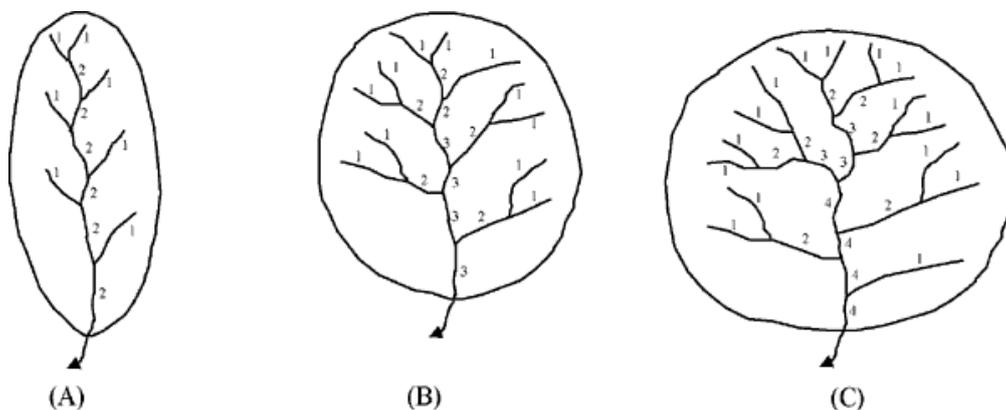
(1) 河川已築有堤防者，以堤防為準。

(2) 未築堤防，但已依水利法第八十二條公告有「水道治理計畫線」或「堤防預定線」者，以公告線為準；前開二計畫線（或預定線）皆已公告者，以「堤防預定線」為準。

(3) 未築堤防且未公告「水道治理計畫線」或「堤防預定線」者，以該溪流五年洪水頻率所到之處為準。

2、開發基地如位於水體水平距離一千公尺範圍內，但係在分水嶺（山稜線）另一測，基地水流或開發後之廢污水並不排入該河川水體，惟距離該河川水體二百五十公尺範圍內，仍禁止水土保持以外之一切開發整地行為。

3、河川之認定：指河川（溪流）之主流、支流及支流上一級之支流：至「支流上一級之支流」之認定方式，以內政部出版之二萬五千分之一之經建版地形圖上標示河（溪）名，且級序應為“2”（包含2）以上者，但為確保水源維護，必要時經內政部區域計畫委員會認定級序在2以下者，仍得列入限制。



河川級序示意圖

附表 集水分區面積表

分區	集水面積	最高點	最低點	長度	平均坡度

附圖：

1、環境水系圖

以比例尺二萬五千分之一的基本圖之縮圖製作，表達基地所屬之水系，及其水源水質、水量保護範圍區。

2、基地水系圖

以比例尺一千分之一至一千二百分之一的基本圖之縮圖製作，表達基地內排水方向及集水之分區界線。

3、二十五年洪泛區圖

以比例尺一千分之一至一千二百分之一的基本圖之縮圖製作，表達二十五年洪泛區之範圍。

4、自來水水質水量保護區河川水體區位圖

以比例尺二千四百分之一的地籍圖，標示基地位置及其與河川水體之水平距離，並標示取水口位置。

三、地質

(一) 本地質部分應檢附相關地質或大地工程專業技師簽證。

(二) 區域地質

以宏觀之區域地質觀點，說明基地及相鄰或相關地區之地質狀況、潛在地質災害及基地開發可能與相鄰或相關地區之相互影響。

(三) 基地地質

基地地質應包括下列各項之描述或說明。

1、岩性地質（岩層）：

(1) 岩層類別

(2) 岩層分布

(3) 岩層位態

(4) 岩層物理特性（如顏色、粒徑、組織、膠結度、層理、葉理、節理等）

(5) 岩層化學特性（如礦物成分、膠結物成分、風化、轉化等）

(6) 風化情況

(7) 受地質作用之影響（如水、風、海浪、重力、生物、……等的侵蝕與

堆積作用)

2、未固結地質(如填土、沖積層、土壤、砂丘、崩積、崩塌等):

- (1) 產狀、分布、相對年代、與地形之關係等
- (2) 物質組成
- (3) 厚度
- (4) 地形表現
- (5) 物理或化學性狀(如含水量膨脹性、張力裂縫等)
- (6) 物理特徵(如顏色、粒徑、堅實度、膠結性、黏滯性等)
- (7) 風化情況
- (8) 受地質作用之影響(如水、風、海浪、重力、生物、……等自然營力之侵蝕與堆積作用)

3、構造地質(含層理、葉理、摺皺、節理、斷層、不整合或火山活動等):

- (1) 產狀與分布
- (2) 走向與傾斜
- (3) 相對年代
- (4) 對岩盤構成的影響
- (5) 斷層特殊性狀(如斷層帶、錯動、活動性等)

4、特殊現象:

- (1) 侵蝕地區(如懸崖、惡地形、向源侵蝕等)
- (2) 下陷地區(如張力裂縫、小斷崖、錯動現象等)
- (3) 潛移地區
- (4) 崩塌或滑動地區
- (5) 活動斷層
- (6) 現有礦區(場)、廢土堆、坑道及礦渣堆地區
- (7) 隧道

(四) 分析與評估

針對工程地質部分作以下說明:

- 1、邊坡穩定性初步分析，包括填方區（借土土壤之 $c. \phi.$ 值）及挖方區（順向坡、逆向坡）。
- 2、整地設計參考高程及穩定角，包括填方區（借土）及挖方區（地層構造破壞潛勢、可能破壞模式）。
- 3、基礎土壤破壞承载力推估。
- 4、建築型態與土壤承載之相容性。
- 5、潛在地質災害對開發之影響。
- 6、開挖時可能遭遇的問題（如遭遇非常硬的岩層、地下水湧入等）。

(五) 課題與對策

- 1、基地開發之地質可適性。
- 2、劃定不宜擾動之保留區。
- 3、崩塌物質之處理對策及挖填方注意事項。
- 4、活動斷層兩旁建築物之配置原則。
- 5、地下排水之需要性。
- 6、需要特別詳細調查之地區。
- 7、開挖時遭遇問題之處理對策。

附圖：

1、區域地質圖

以比例尺五千分之一至十萬分之一的基本圖之縮圖製作，標示基地及相鄰或相關地區之地質狀況、潛在地質災害區域。（可引用前臺灣省建設廳環境地質資料庫、中央地質調查所之資料，及其它相關專業、學術機構之資料；資料不足者，可用地表調查和航照判釋方式調查之）。

2、基地地質圖

以比例尺一千分之一至一千二百分之一的地基圖之縮圖製作整地前後之基地地質圖，表達基地內之地形、岩性、地層分布、地質構造、挖、填方區。如有潛在地質災害區、特殊地下水之補助區（Recharge）或儲存區（Storage）亦應加以標示。

3、基地地質剖面圖（至少四個）

以比例尺一千分之一至一千二百分之一的精度，依據整地前與整地後之基地地質圖繪製之縮圖製作，表達基地在整地前與整地後之地形與地質

之立體結構與改變。

四、人文景觀

內容：摘要說明下列事項

- (一) 具有文化資產價值之地點或實體（附照片）
- (二) 說明其所受的影響及應受保護之範圍，並經由視覺景觀角度及聚落紋理角度來說明開發對原文化資產影響，影響之處理對策及保護原則，據以劃設文化資產影響區及保護區。

附圖：文化資產影響區及保護地區圖

以比例尺五千分之一至一萬分之一的基本圖之縮圖製作，表達各文化資產之被影響地區及其應受保護之範圍。

五、氣候變遷衝擊評估：說明基地周邊災害發生歷史與特性、災害潛勢情形，以及基地所在區域曾發生過重大災害的空間區位分析。

六、土地適宜性分析

綜合說明自然環境、人為環境、景觀調查分析所指出之開發限制因素，及不宜開發之區位。

附圖：以比例尺一千分之一至一千二百分之一的基本圖之縮圖標示各開發限制因素及不宜開發之範圍。

貳之三、實質發展計畫

一、土地使用計畫

內容：

- (一) 列表說明計畫區內計畫編定種類、土地使用項目、面積及百分比等資料。
- (二) 摘要說明全區之總樓地板面積、計畫容納人口、計畫興建戶數、建築型態、市場對象、提供公共設施、公用設備之內容及各類用地面積之需求。
- (三) 說明基地各類別土地使用之用途、用地面積及百分比，總樓地板面積、容積率、建蔽率。
- (四) 說明各分區建物及設施之用地面積及使用強度。包括區位、用途、型態、量體。
- (五) 住宅社區開發案應另列表說明基地之不可開發區、保育區、計畫人口數、學校代用地、社區中心、停車場、閭鄰公園及兒童遊戲場，包括依本審議

規範計算之過程及數量。

附表：

(一) 規劃構想說明表 (以住宅區為例)

土地使用 編 定	土地使用項目	規範規定	計畫值	百分比
國土保安用地	1、坡度 40%以上 2、不可開發區 3、保育區 全區 維持原地形 變更地形			
	小計			
丙種建築用地	1、住宅用地 2、社區中心 3、學校代用地			
	小計			
特定目的事業 用地	1、學校用地 2、污水處理廠			
	小計			
.....				
合計				
基地面積				

(二) 土地使用強度表

使用地類別	面積	百分比 (%)	總樓地板面積 (平方公尺)	容積率	建蔽率
總計					

(三) 住宅區各分區強度表

分區類別		面積	百分比 (%)	總樓地板面積	容積率	建蔽率
住宅區	高密度					
	中密度					
	低密度					
總計						

(四) 土地使用計畫計算表

項目	計算過程	規劃數量
基地面積		
不可開發區		
保育區		
計畫人口數		
學校代用地		
閭鄰公園及 兒童遊戲場		
社區中心		
停車場		

附圖：

(一) 土地使用計畫圖

以比例尺一千分之一至一千二百分之一設計地形圖之縮圖標示各類土地使用種類、分區編號、整地後等高線及範圍。

(二) 套繪地籍之使用地變更編定計畫圖

以比例尺一千分之一至一千二百分之一套繪地籍地號分布之土地使用計畫圖之縮圖，表達土地使用計畫使用地編定種類。

(三) 配置剖面圖

以配置原則構想繪製於地形圖之縮圖上，表達各開發、建築群及設施與基地之剖面關係。

二、交通系統計畫

本部分應檢附相關交通工程專業技師簽證資料。

內容：

(一) 說明基地目前聯絡道路之交通系統，包括基地主要聯絡道路至縣級以上之各段交通流量、鄰近重要路口延滯及尖峰小時服務水準。

- 1、交通流量可參考公路局統計之資料，必要時應進行假日及非假日 24 小時之交通流量監測。
- 2、尖峰小時道路服務水準應依交通運輸研究所之「台灣地區公路容量手冊」計算。
- 3、有關流量 (V) 應詳述計算過程及調整因數之值。

(二) 說明有關基地開發後之交通預測，包括旅次發生、旅次分布、運具分派及交通量指派，並依據上述預測結果說明開發後之尖峰小時道路服務水準。

- 1、旅次發生應說明不同旅次目的之產生率。
- 2、旅次分布應說明不同旅次目的之主要起迄點。
- 3、運具分派應說明各種運具之使用比率及產生之交通量。
- 4、交通量指派應說明增加新產生之交通量後之尖峰小時道路服務水準。

(三) 列表說明各主要道路路段之坡度長度寬度及用地面積 (含聯絡道路)。

(四) 說明基地內主要道路系統及聯絡道路之等級及其規劃設計標準及交通容量之計算。

(五) 說明基地主要道路各路段之預期交通流量計算與服務水準。如必須改善基地外服務基地之聯絡道路時必須說明其改善計畫，其改善計畫並應取得主管機關同意，包括：

- 1、聯外旅次之計算與分派。
- 2、路線之規劃、路權之範圍及完成之時程。
- 3、路權範圍內土地所有權或使用權取得之證明文件。
- 4、開發者執行改善之財務計畫、財務證明及改善切結書。

(六) 說明提供停車位之數量及其配置原則與構想。

(七) 說明相關大眾運輸系統服務設施之規劃構想。

附圖：

(一) 道路系統計畫圖

以比例尺一千分之一至一千二百分之一設計地形圖之縮圖，表達各分區道路系統之編號、寬度及坡度、公共停車場之位置。

(二) 聯絡及聯外道路系統圖

以比例尺五千分之一至一萬分之一的基本圖之縮圖製作，表達各級道路系統之路徑及服務水準現況。

附表：

(一) 尖峰小時道路服務水準表

路名	路段	車道數	路寬	路況	路型	容量 (C)	流量 (V)	V/C	服務水準

(二) 道路面積表

分區編號								
路段編號								
坡度								

長 度						
寬 度						
面 積						
總計						

三、公用設備計畫

內容

(一) 說明公用設備系統之規劃構想及摘要說明公用設備系統計算之各項內容。

(二) 列表說明公用設備用地面積及土地使用強度。

附表：

(一) 公用設備容量表

項目	分區編號					
	設施編號					
	收容量					

(二) 公用設備用地面積表

項目	分區編號				總計
	面積				
	污水處理廠				
	垃圾收集區				
	總計				

(三) 公用設備土地使用強度表

項目	分區編號				總計
	使用強度				
	用地面積				
	總樓地板面積				
	容積率				
	建蔽率				

附圖：公用設備設施計畫圖

以比例尺一千分之一至一千二百分之一設計地形圖之縮圖，表達給水路徑、加壓站、配水池位置及用地範圍；污水排放路徑及污水處理廠位置、用地範圍；表達供電路徑、變電所位置及用地範圍；垃圾清運路徑、收集點位置及用地範圍；消防供水路徑、貯水池位置、消防栓位置及用地範圍。

四、景觀計畫

內容：

- (一) 說明基地內之特殊景觀位置及特色（附照片）。
- (二) 說明基地內之優良景觀位置、方向、距離及特色。
- (三) 說明基地內開發使用對相關地區視覺景觀之影響及其處理對策。
- (四) 說明基地一般整地及景觀整地之區位與處理原則。
- (五) 說明基地內特殊景觀位置及優良公共觀景點之處理原則。
- (六) 說明基地環境綠化美化之處理原則與方式。
- (七) 說明基地施工中景觀計畫，以減少開發時之景觀嚴重破壞。
- (八) 說明原林木保存計畫。

附圖：

- (一) 基地景觀條件分析圖

以比例尺一千分之一至一千二百分之一的縮圖製作，表達基地內特殊景觀位置及優良景觀位置、方向及距離。

(二) 視覺景觀影響分析圖

以比例尺五千分之一至一萬分之一的基本圖之縮圖製作，表達由相關地區眺望開發地區，經視覺景觀角度評估，可能產生視覺景觀影響之位置及其視覺範圍。

(三) 景觀整地計畫圖

以比例尺一千分之一至一千二百分之一設計地形圖之縮圖，表達整地區位、特殊景觀位置及優良公共觀景點處理原則。

(四) 公園及兒童遊戲場計畫圖

以比例尺六百分之一設計地形圖之縮圖，表達全區公園及兒童遊戲場規劃處理原則。

(五) 原有林木保存計畫

以比例尺一千分之一至一千二百分之一設計地形圖之縮圖，表達原林木保留區位。

五、分期分區發展計畫

內容：

(一) 說明分期分區發展計畫及各分期分區整地、設施項目。

(二) 列表說明各期開發之各項土地面積、施工項目。

附表 分期開發面積表：

分區編號 土地面積 使用類別				總計
總計				

附圖：分期分區發展計畫圖

以比例尺一千分之一至一千二百分之一設計地形圖之縮圖，表達分期分

區發展之範圍。

六、防災計畫

內容：以下列三項原則為研訂基礎

- (一) 天然災害潛勢分析及圖說。
- (二) 避難空間規劃(點、線、面)。
- (三) 防災及救災措施。

貳之四、公共設施(或必要性服務設施)營運管理計畫

一、公共設施(或必要性服務設施)營運管理計畫

申請開發者應擬定縝密之公共設施或必要性服務設施營運管理計畫書，其內容應至少包括如下項目：

- 1、執行策略。
- 2、公共設施或必要性服務設施之內容、規模、數量、品質、成本及計畫時程概估，須含括全部之公共設施或必要性服務設施，例如教育性、福利性、營利性等設施。
- 3、土地權屬及管理維護單位。

二、住宅社區管理計畫

有關住宅社區申請案應另補充下列規定資料

- (一) 社區管理委員會輔導成立計畫。
 - 1、申請開發者須提出可行之執行策略，明敘計畫之擬定、推動及轉移方式。以釐清申請開發者與住戶之責任分界，並明定與社區管理委員會交接時相關之權利義務關係。
 - 2、申請開發者需負輔導社區管理委員會之責。其成立與運作，應參考『公寓大廈管理條例』相關規定，並考量社區之分期分區開發。其管理委員會之成員及管理範圍，於開發完成時需涵蓋全部社區，一社區以設置一管理委員會為原則，社區管理委員會得視情況，於完成法定程序後，將公共設施或必要性服務設施之維護管理委託其他單位代行。
- (二) 社區管理及清潔人員設置計畫。

三、工業區管理計畫

工業區開發案非屬單一興辦工業人申請者，應另補充下列規定資料

- (一) 廠區服務管理處輔導成立計畫

- 1、申請開發者須提出可行之執行策略，明敘計畫之擬定、推動及轉移方式。以釐清申請開發者與廠商之責任分界，並明定與廠區服務管理處交接時相關之權利義務關係。
- 2、申請開發者需負輔導廠區服務管理處之責。其成立與運作，應參考『產業創新條例』相關規定，並考量工業區之分期分區開發，其服務管理處之成員及管理範圍，於開發完成時需涵蓋全部工業區。全區以設置一服務管理處為原則，服務管理處得視情況，於完成法定程序後，將公共設施之維護管理委託其他單位代行。

(二) 全區管理及清潔人員設置計畫。

四、公共基金

開發案完成後，應依下列規定成立公共基金。

(一) 公共設施或必要性服務設施範圍

此謂之公共設施或必要性服務設施，乃指可支用公共基金之基本性公共設施或必要性服務設施，其範圍如下：

- 1、污水處理設施及污水、雨水下水道
- 2、道路
- 3、公共停車場、路邊停車
- 4、閭鄰公園、兒童遊戲場、非營利之公共集會、運動及遊憩場所
- 5、指標、街俱、公共景觀及植栽
- 6、路燈
- 7、公用水塔、水池及輸水管線
- 8、一般廢棄物清除、處理之運輸、貯存之工具及設施
- 9、其他維生必要之公用水電、電信設備
- 10、其他依公寓大廈管理條例第十條及第十一條規定事項

上述各項公共設施或必要性服務設施，有關第一款、第二款、第四款之污水處理設施、道路及公園等部分，指依『非都市土地開發審議作業規範』規定之閭鄰公園、社區道路應同意贈予鄉(鎮、市)，污水處理場應贈予直轄市、縣(市)之範圍為限。

公共服務設施捐贈表

捐贈項目（類別）	面積	捐贈方式	捐贈時程	所有權單位（人）	維護單位

(二) 公共基金的來源，應依公寓大廈管理條例第十八條規定辦理。

(三) 基金之支用範圍，以前述之公共設施或必要性服務設施及所需人事費用為限，其使用方式以原設施之更替、管理、維修為原則；其中污水處理場設計使用年限最高不得超過二十五年，並據以預留二年之折舊。

(四) 基金提撥前公共設施之管理維護

基地開發完成前公共設施之管理維護，由申請開發者負擔。

貳之五、整地排水工程

本部份應檢附相關土木、水利或水土保持工程專業技師等簽證，並依水利法主管機關核定之出流管理規劃書或水土保持法主管機關核定之水土保持規劃書辦理。

一、排水系統計畫

內容：

- (一) 摘要說明主要排水系統計算之各項內容。
- (二) 列表說明各分區之主要排水路徑、逕流量、長度、坡度、滯洪量及滯洪設施。
- (三) 說明基地內地上與地下（填方與原地表間）之排水計畫。
- (四) 說明排水方向、集水面積及集水之分區界線。
- (五) 說明洪峰流量計算方法。
- (六) 說明排水系統路徑、編號及流速標準。
- (七) 說明滯洪設施之滯洪量及滯留時間之計算。

附圖：

(一) 區域水文圖：以比例尺五千分之一原始地形圖之縮圖，標示與基地水系上下游相關之系統資料。

(二) 基地水文圖：

以比例尺一千分之一至二千四百分之一原始地形圖，表達開發前排水方向、面積及集水之分區界線；並標明現有基地附近之排水系統、位置、容量。

(三) 排水系統計畫圖：

以比例尺一千分之一至一千二百分之一設計地形圖之縮圖，表達排水方向面積及集水之分區界線、排水路徑、編號、逕流量、長度、坡度，及滯洪之設施。

附表(刪除)

二、整地計畫

內容：

(一) 摘要說明大地工程計算報告之各項內容。

(二) 說明整地之規劃、設計原則與工程注意事項。

(三) 說明挖、填方之區位及數量。

(四) 說明表土貯存計畫。

(五) 說明挖、棄土區之規劃、設計原則與工程注意事項。

(六) 說明施工區劃分與運土計畫。

(七) 土石方計算

依規劃內容、建築及地形條件採取適當之土方計算方法（參考行政院農委會公告之水土保持技術規範），敘述挖填方區之土方計算方式，惟儘可能採用簡便的方法，並正確地掌握土方量。

(八) 施工區劃分與運土計算

按工程可能區域範圍，依土方平衡原則劃分土區，研擬運土計畫，須注意事項如下：

- 1、規劃內容及建築整地方式。
- 2、工程區域範圍的考量。
- 3、工程優先順序的檢討。
- 4、針對障礙物（如道路、河川、未收購地等）的處理對策。

附圖：

（一）設計地形圖

以比例尺一千分之一至一千二百分之一設計地形圖之縮圖，表達設計地形圖之等高線（間距不得大於一公尺）。

（二）挖填方圖

以設計地形圖之縮圖，表達設計地形挖、填方區之範圍，及其面積所佔百分比。

附表 挖填方概算表

分期	分區	挖方量 (立方公尺)	填方量 (立方公尺)	小計
1	A			
	B			
	C			
	小計			
2	D			
	E			
	小計			
總計				

三、水土保持措施

內容：說明水土保持設施之內容與功能，包括

（一）護坡設施

(二) 沈砂池設施

(三) 其它水土保持設施

(四) 臨時性措施

附圖：水土保持設施計畫圖

以比例尺一千分之一至一千二百分之一設計地形圖之縮圖，表達各永久及臨時性水土保持設施之項目及區位。

參、模型

模型之製作，應符合下列之規定：

一、基地等高線模型：

依比例尺一千分之一至一千二百分之一的基本圖製作，其等高線間距不得大於二點五公尺，表達基地地勢結構之模型。

二、配置等高線模型：

依設計地形等高線圖製作，其等高線間距不得大於二點五公尺，表達組成配置及建築物量體與配置之示意模型。

肆、開發計畫書供民眾申請閱覽內容

為使民眾瞭解審查中非都市土地開發案件內容，申請人應就開發計畫書摘要下列內容供民眾申請閱覽，惟開發案件如有須保密或不得公開之原因，應正式公文向內政部營建署提出，經同意後得免提供相關資料。

一、基本資料：A4 直式橫書編輯，整體內容以 10 頁為原則。

項目	內容（申請人填寫）
(一)縣（市）政府受理時間	
(二)開發案件名稱	
(三)申請人名稱	
(四)基地行政轄區	縣（市） 鄉 段
(五)開發計畫類別	
(六)基地面積	公頃
(七)基地使用現況說明	（500 字內）

	1200	
(七)分區及使用地變更編定圖	1/1000-1/1200	分區及使用地變更編定說明

註：申請面積達一百公頃以上者，大圖之比例尺得酌予縮小。

修正說明：

- 一、配合水利法修正應檢附之同意文件。
- 二、針對整地排水工程關於排水系統之書圖內容，原則以摘錄出流管制規劃書或水土保持規劃書核定內容為主，整地計畫則維持現行規定，以利申請人併同排水系統與基地挖、填方整體規劃檢討說明。

總編第六點現行附件二

附件二 申請使用分區變更檢附書圖文件製作格式

非都市土地開發案需辦理土地使用分區變更，且申請人採二階段分開申請開發許可者，依本審議作業規範規定，其第一階段僅先就該開發計畫之土地使用分區變更計畫申請同意，其申請土地使用分區變更之開發計畫與申請書圖應依據下列規定之章節撰寫，並輔以分析圖表說明，但其內容得視開發個案性質之差異性予以調整；且申請人應於區域計畫擬定機關核准期限範圍內，依相關規定再檢具附件三所列之申請使用地變更編定檢附書圖文件製作格式申請許可。

土地使用分區變更與使用地變更編定同時申請辦理許可者，申請人得免依本附件（附件二）製作申請土地使用分區變更之計畫書圖。

如開發案完成後其所有權屬單一法人或個人者，免製作本附件開發計畫書圖之公共設施管理計畫部分；如依水土保持法製作水土保持相關書圖文件者，免製作開發計畫書圖之整地排水工程部分。

為使開發計畫書製作內容清晰，便於日後複製，有關開發計畫書之版面格式製作，應以 word 軟體或其他類似軟體，A4 直式橫書編輯，邊距版面設定，邊界寬度上 2.5CM、下 2.5CM、內 4CM、外 2.5CM，計畫書裝訂厚度如超過 6CM（約 500 頁），則請分冊或每增 100 頁內側邊界寬度增加 0.5CM，裝訂厚度如超過 8CM 則請分冊。且內容文字為便利閱讀，「章」名字體大小 18 加黑、「節」名字體大小 16 加黑、內文及表格文字字體大小 14，全文行距則採段落—固定，行高—23PT，字距採標準字距。

為符合政府資訊公開法及為使審議通過之開發計畫書圖文件便於儲存與查詢，經區域計畫擬定機關受理審查及審查通過之申請書、開發計畫書圖文件及應附之大圖均應錄製成光碟片供審查單位存檔，其電腦檔案依下列規定製作：

- 一、申請書及開發計畫書圖文件請採可攜式文件格式(Portable Document Format, 簡稱 PDF) 與 Microsoft Word 格式製作，各儲存一個檔案。
- 二、應附之大圖請採具臺灣地區二度分帶 97 座標系統之地理資訊系統通用交換格式(例如 shapefile) 製作；並請提供能於 Google earth 展現開發基地範圍之 KML 或 KMZ 檔。
- 三、申請書及開發計畫書圖之 PDF 檔，應按目錄製作書籤目錄功能。
- 四、應分別製作已塗銷個人資料及未塗銷個人資料二種版本。須塗銷之個人資料係指個人資料保護法第二條第一款所稱之個人資料。

壹、申請書

申請人應具備下列基本資料，採橫寫式書寫，連同有關附圖及附表，以 A4 的格式複製後併同附錄依序加封面裝訂成冊，或併同開發計畫書圖加封面裝訂成冊。

一、申請人（公司）清冊（附證件影本）

法人名稱	稅籍編號	文件字號	地 址	負責人	電 話

或

個人姓名	國民身分證 統一編號	出生日期	地 址	電 話

二、設計人清冊（附證件影本）：

單位名稱	稅籍編號	地 址	負責人	聯絡電話	聯絡人

三、土地清冊

申請範圍土地清冊、產權或土地使用同意書應經各縣市政府查核並載明查核結果。

筆數	縣市 鄉鎮市	地段	小段	地號	分區	編定	面積	使用面 積	所有權 人

附錄：地籍圖及土地登記簿謄本

四、相關技師簽證或簽名資料

（舉例說明如下：）

技師別	姓名	簽名	國民身分證統一編號	服務單位	聯絡電 話	證照文號	備 註

附錄 相關技師證件影本

五、相關主管機關與事業機構之同意文件，包括：

（一）用水計畫書同意文件（開發基地位於總編第三點第二項劃設區位者，如所在直轄市、縣（市）區域計畫已就該設施型使用分區變更區位提出用水計畫經水利主管機關核定，且申請開發行為之用水需求未超過該用水計畫核

給供水總量之七成者，得免附。)

- (二) 電力公司
- (三) 電信機構
- (四) 省轄市或鄉(鎮、市)公所清運垃圾同意書(指廢棄物清理法第二條規定所稱之一般廢棄物)
- (五) 剩餘土石方堆置處理場主管機關同意文件
- (六) 興辦事業之目的事業主管機關同意籌設、推薦、核定或其他相關支持意見之文件(開發基地位於總編第三點第二項劃設區位，並符合所在直轄市、縣(市)區域計畫之指定事業使用者，得免附。但其他法令另有規定者，依其規定辦理。)
- (七) 農業用地申請變更為非農業使用同意文件
- (八) 依排水管理辦法第十一條規定取得排水計畫書同意文件
如自行提供公共設施或公用設備者，應檢附切結書及相關主管機關同意文件。

六、土地及建築物權利證明文件

- (一) 私有土地所有權人同意書；如土地登記謄本有註記設定他項權利者，須檢附與他項權利人協調文件。
- (二) 公有土地管理機關勘察之處理意見。
- (三) 公有土地或未登記土地之同意合併開發或核准讓售證明文件。
- (四) 如符合「農村社區土地重劃條例」關於區內私有土地所有權人及私有土地面積超過半數同意即得辦理重劃之規定，或符合土地徵收條例第三條規定得辦理徵收者，從其規定(應於許可前檢附徵收中央主管機關受理徵收計畫書之證明文件)。如以徵收方式取得土地者，除屬具機密性之國防事業外，申請人或需用土地人應於送本部辦理許可審議前召開公聽會，並對於土地所有權人及利害關係人陳述意見併處理情形做成紀錄納入開發計畫，於提報區域計畫委員會審議時一併檢附。(如需用土地人已依土地徵收條例及其施行細則、環境影響評估法及各興辦事業法令等規定辦理公聽會，且能檢附相關資料佐證其公聽會之說明內涵，明確包括開發計畫之範圍、計畫內涵及土地取得方式者，得免再辦理公聽會)。
- (五) 其他。

七、進出基地之通行權同意書(應經公證或認證，無此必要者免附)。但屬下列情形之一者，不在此限：

- (一) 屬政府機關開闢之公路(省道、縣道、鄉道、專用公路)、計畫道路等依法供公眾通行之道路。
- (二) 緊急聯絡道路經確認足供消防車輛通行者。

八、說明是否位屬第一級環境敏感地區或第二級環境敏感地區(應檢附直轄市、縣(市)政府受理申請或審議通過申請核發許可日往前起算最近一年內之查詢意見文件)。

九、非都市土地開發審議作業規範總編及專編條文規定查核表。

規範條文	辦理情形（申請人填寫）	查核意見（作業單位填寫）

附表 第一級環境敏感地區查詢表

分類	查詢項目	查詢意見	相關單位文號	相關法令及劃設依據	備註
災害敏感	1. 是否位屬特定水土保持區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		水土保持法	
	2. 是否位屬河川區域？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		水利法、河川管理辦法	
	3. 是否位屬洪氾區一級管制區及洪水平原一級管制區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		水利法、河川管理辦法、排水管理辦法、淡水河洪水平原管制辦法	
	4. 是否位屬區域排水設施範圍？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		水利法、河川管理辦法、排水管理辦法	
	5. 是否位屬活動斷層兩側一定範圍內？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		實施區域計畫地區建築管理辦法	
生態敏感	6. 是否位屬國家公園區內之特別景觀區、生態保護區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		國家公園法	
	7. 是否位屬自然保留區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		文化資產保存法	
	8. 是否位屬野生動物保護區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		野生動物保育法	
	9. 是否位屬野生動物重要棲息環境？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		野生動物保育法	
	10. 是否位屬自然保護區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		自然保護區設置管理辦法（森林法）	
	11. 是否位屬一級海岸保護區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		海岸管理法、行政院核定之「臺灣沿海地區自然環境保護計畫」	

	12. 是否位屬國際級重要濕地或國家級重要濕地核心保護區、生態復育區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		濕地保育法	
文化景觀敏感	13. 是否位屬古蹟保存區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		文化資產保存法	
	14. 是否位屬考古遺址？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		文化資產保存法	
	15. 是否位屬重要聚落建築群？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		文化資產保存法	
	16. 是否位屬重要文化景觀？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		文化資產保存法	
	17. 是否位屬重要史蹟？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		文化資產保存法	
	18. 是否位屬水下文化資產？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		水下文化資產保存法	
	19. 是否位屬國家公園內之史蹟保存區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		國家公園法	
資源利用敏感	20. 是否位屬飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		飲用水管理條例	
	21. 是否位屬水庫集水區（供家用或供公共給水）？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否			
	22. 是否位屬水庫蓄水範圍？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		水利法、水庫蓄水範圍使用管理辦法	
	23-1. 是否位屬森林（國有林事業區、保安林等森林地區）？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		森林法	
	23-2. 是否位屬森林（區域計畫劃定之森林區）？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		區域計畫法	
	23-3. 是否位屬森林（大專院校實驗林地及林業試驗林地等森林地區）？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		森林法	
	24. 是否位屬溫泉露頭及其一定範圍？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		溫泉法	
	25. 是否位屬水產動植物繁殖保育區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		漁業法	
	26. 是否位屬優良農地？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		農業發展條例、區域計畫法施行細則	

附表 第二級環境敏感地區查詢表

分類	查詢項目	查詢意見	相關單位文號	相關法令及劃設依據	備註
災害敏感	1. 是否位屬地質敏感區（活動斷層、山崩與地滑、土石流）？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		地質法	
	2. 是否位屬洪氾區二級管制區及洪水平原二級管制區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		水利法、河川管理辦法、排水管理辦法、淡水河洪水平原管制辦法	
	3. 是否位屬嚴重地層下陷地區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		嚴重地層下陷地區劃設作業規範	
	4. 是否位屬海堤區域？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		水利法、海堤管理辦法	
	5. 是否位屬淹水潛勢？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		災害防救法、水災潛勢資料公開辦法	
	6. 是否位屬山坡地？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		山坡地保育利用條例、水土保持法	
	7. 是否位屬土石流潛勢溪流地區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		災害防救法	
	8. 是否位屬前依「莫拉克颱風災後重建特別條例」劃定公告之「特定區域」，尚未公告廢止之範圍？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		區域計畫法	
生態敏感	9. 是否位屬二級海岸保護區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		海岸管理法、行政院核定之「臺灣沿海地區自然環境保護計畫」	
	10. 是否位屬海域區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		區域計畫法、區域計畫	
	11. 是否位屬國家級重要濕地核心保護區、生態復育區以外分區或地方級重要濕地核心保護區、生態復育區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		濕地保育法	
文化景觀敏感	12. 是否位屬歷史建築？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		文化資產保存法	
	13. 是否位屬聚落建築群？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		文化資產保存法	

	14. 是否位屬文化景觀？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		文化資產保存法	
	15. 是否位屬紀念建築？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		文化資產保存法	
	16. 是否位屬史蹟？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		文化資產保存法	
	17. 是否位屬地質敏感區（地質遺跡）？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		地質法	
	18. 是否位屬國家公園內之一般管制區及遊憩區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		國家公園法	
資源利用敏感	19. 是否位屬水庫集水區（非供家用或非供公共給水）？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否			
	20. 是否位屬自來水水質水量保護區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		自來水法	
	21. 是否位屬優良農地以外之農業用地？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		農業發展條例、區域計畫法施行細則	
	22. 是否位屬礦區（場）、礦業保留區、地下礦坑分布地區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		礦業法	
	23. 是否位屬地質敏感區（地下水補注）？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		地質法	
	24. 是否位屬人工魚礁區及保護礁區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		漁業法	
其他	25. 是否位屬氣象法之禁止或限制建築地區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		氣象法、觀測坪探空儀器追蹤器氣象雷達天線及繞極軌道氣象衛星追蹤天線周圍土地限制建築辦法	
	26. 是否位屬電信法之禁止或限制建築地區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		電信法	
	27. 是否位屬民用航空法之禁止或限制建築地區或高度管制範圍？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		民用航空法、航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法、航空站飛行場及助航設備四周禁止或限制燈光照	

				射角度管理辦法	
28. 是否位屬航空噪音防制區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否			噪音管制法、機場周圍地區航空噪音防制辦法	
29. 是否位屬核子反應器設施周圍之禁制區及低密度人口區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否			核子反應器設施管制法	
30. 是否位屬公路兩側禁建限建地區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否			公路法、公路兩側公私有建築物與廣告物禁建限建辦法	
31. 是否位屬大眾捷運系統兩側禁建限建地區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否			大眾捷運法、大眾捷運系統兩側禁建限建辦法	
32. 是否位屬鐵路兩側限建地區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否			鐵路兩側禁建限建辦法	
33. 是否位屬海岸管制區、山地管制區或重要軍事設施管制區等管制區之禁建、限建地區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否			國家安全法	
34. 是否位屬要塞堡壘地帶？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否			要塞堡壘地帶法	

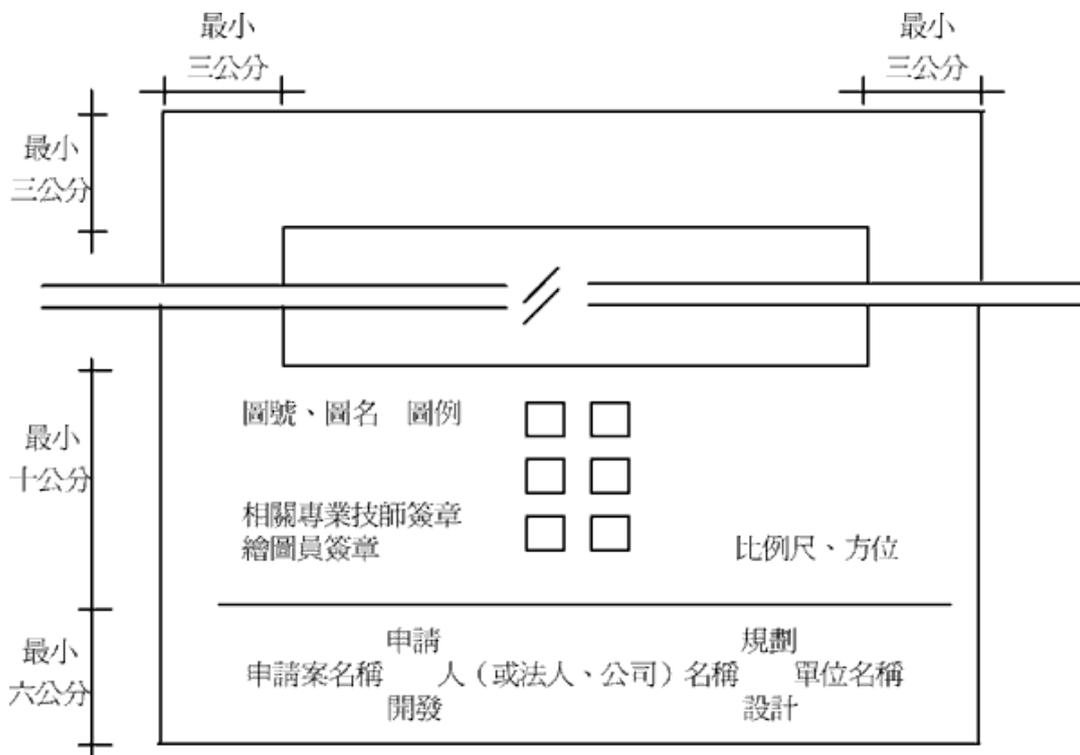
註：第 1 項之地質敏感區（土石流）部分，因經濟部中央地質調查所尚無劃設公告，得予免查。

貳、開發計畫書圖

說明：

一、同一申請案件使用之各種基本圖以參考下列規定為原則。

基本圖製作格式如下：



二、基本圖資料來源及要求：

用途	比例尺	資料來源及要求
地理位置圖	以比例尺二萬五千分之一的基本圖及縮圖	標示基地所在之整個生活圈範圍，基地通往中心都市之高速公路、主要幹道、半徑十公里範圍內之都市計畫、工業區、水庫及其集水區、河流及自來水水質水量保護區及重要設施等。 聯勤測量署測繪，內政部地政司出售之臺灣地區二萬五千分之一地形圖（經建版）
地形圖	以比例尺五千分之一基本圖	表達地形等高線（等高線間距不得大於五公尺）應檢附測量技師簽證資料（申請風景區分區變更者，以經建版地形圖，表達地形之等高線）
土地使用分區圖及使用地編定圖	以比例尺五千分之一的基本圖及縮圖	分別套繪著色標示各類土地使用分區及使用地編定之類別。
土地權屬圖（套繪地籍圖）	以比例尺五千分之一之地籍圖及縮圖	分別著色標示私有、公有等各筆土地之地號及範圍。

三、開發計畫書圖之附圖如以縮圖要求，應予以 A4 或可摺成 A4 格式之紙張製作。

四、開發計畫書圖應附之大圖包括：

圖名	比例尺	內容	備註
土地適宜性分析圖	五千分之一	以比例尺五千分之一之基本圖或縮圖，標示各開發限制因素及不宜開發之範圍。	申請面積達一百公頃以上者，大圖之比例尺得酌予縮小。 (申請風景區分區變更者，以經建版地形圖，比例尺得酌予縮小。)
土地使用計畫圖(平面配置圖)	五千分之一	以比例尺五千分之一之設計地形圖及縮圖，表達各種土地使用分區之配置原則與構想，並標示各使用分區使用強度(遮蔽率、容積率、建築高度)(並依規定著色)。	
土地使用分區變更圖(一)	五千分之一	以比例尺五千分之一套繪地形等高線分布之土地使用計畫圖及縮圖，表達變更範圍及土地使用配置。	
土地使用分區變更圖(二)	五千分之一	以比例尺五千分之一套繪地籍地號分布之土地使用計畫圖及縮圖，表達變更範圍及土地使用之配置。	
坡度分析圖	一千分之一至一千二百分之一	以比例尺一千分之一至一千二百分之一原始地形基本圖製作，以表達基地內各級坡度及坡度陡峭區，且以自然曲線界定各級坡度之範圍，並檢附測量技師簽證資料。(平地免製作此圖)	(申請風景區分區變更者，以經建版地形圖，比例尺得酌與縮小。)

貳之一、開發內容分析

申請風景區分區變更者，應特別說明有關觀光遊憩資源、需求分析與預測，並說明開發課題與對策。

一、區域功能之供給與需求分析。

說明並分析現有區域及生活範圍之都市發展、產業特性、交通設施、相關分區土地供給與需求情形及使用限制條件（申請變更為鄉村區、風景區或特定專用區者，依總編第三點之二規定提出相關說明；申請工業區分區變更者，依工業區開發計畫專編第三點規定提出相關說明。但位於總編第三點第二項劃設區位者，免附）。

申請設置殯葬、廢棄物衛生掩埋場、廢棄物封閉掩埋場、廢棄物焚化處理廠、營建剩餘土石方資源處理場及土石採取場等設施，應就基地服務範圍內說明現有設施分布與供給情形，並從供需面分析開發設置之必要性（依總編第三點之二規定辦理。但位於總編第三點第二項劃設區位者，免附）。

二、生活圈之發展現況

說明生活圈各分區之現況及發展情形（申請工業區分區變更者，應針對工業區使用之使用性質、開發管理機關、可供設廠用地情形說明）。

貳之二、基地環境資料分析

一、申請之區位條件

（一）自然環境

- 1、基地位置
- 2、地形與地勢
- 3、地質與土壤
- 4、氣象、水文
- 5、自然生態、景觀資源
- 6、環境敏感地區
- 7、基地承載量
- 8、基地周邊災害發生歷史與特性、災害潛勢情形，以及重大災害之空間區位分析

（二）實際發展現況

申請風景區分區變更者，應特別說明既有觀光遊憩服務與遊憩設施建築配置等。

- 1、土地使用
- 2、交通運輸
- 3、公共設施與公用設備

（三）社會經濟分析

- 1、通勤範圍內人口及勞動力來源或服務範圍內相關鄰避設施服務需求
- 2、地權、地價、及附近地區土地市價

3、生活圈附近地區產業發展現況（包括產業活動與產業結構）

4、經濟預測（產業發展推估）

二、相關計畫

（一）上位計畫（區域計畫、都市計畫、綜合發展計畫）

（二）相關建設計畫（公布實施中、施工中、核定規劃中之公、私有大型開發計畫）

1、交通運輸計畫

2、觀光遊憩計畫

3、工業區開發計畫

4、污染及災害防治計畫

5、其他相關建設計畫

三、土地使用適宜性

配合相關計畫分析暨環境影響評估說明書或報告書，綜合說明自然環境、人為環境、景觀調查等分析所指認出之開發限制因素及不可開發之區位。

貳之三、實質發展計畫

一、規劃內容

說明該分區之土地使用、交通運輸、公共設施、建築配置、水土保持、景觀美化等主要計畫原則與構想。

（一）引進種類與人口（員工）數

申請風景區分區變更者，應特別說明遊憩活動與遊客人數之推估。

（二）土地使用計畫

1、土地分區使用原則與管制計畫

2、各種土地分區面積及其所占全區比例

（三）交通運輸計畫

1、交通量預估與配合

2、聯外運輸及其改善計畫與配合

3、區內運輸系統

（四）建築配置規劃

1、配置原則

2、配置構想

（五）景觀美化計畫

1、景觀空間分區計畫

2、植栽計畫

二、開發工程概要

說明該分區開發主要工程之開發規劃原則、方式、注意事項及配合。

（一）整地工程

說明工程棄土、取土之區位、規模、交通量及其影響。

（二）水土保持工程

（三）道路工程

- (四)排水工程
- (五)給水工程
- (六)電力及電信工程
- (七)綠化工程
- (八)其他工程

三、污染防制計畫

(一)水污染防制

- 1、專用下水道系統
- 2、廢水處理設施及限制
- 3、符合排放標準

(二)剩餘土石方處理

說明剩餘土石方處理方式及可能來源等

四、開發預定進度

說明開發構想，分期分區原則與方式。

(一)分期分區構想

- 1、分期分區原則
- 2、分期分區方式

(二)開發進度

五、開發財務計畫

對其開發成本、效益、資金來源及償還方式須詳細說明。

(一)開發成本概估

- 1、土地取得
- 2、工程開發

(二)效益分析

- 1、經濟效益
- 2、成本效益

(三)資金來源及償還方式

- 1、資金籌備
- 2、資金償還方式

六、開發營運管理

開發營運之組織架構與執行方式。

(一)開發階段

- 1、組織架構
- 2、執行方式

(二)營運階段

- 1、執行機構
- 2、支援服務配合

七、土地使用分區變更計畫

(一)說明套繪地形等高線分布之土地使用計畫之配置。

(二)說明套繪地籍地號分佈之使用地變更編定計畫。

(三)列表說明各筆土地之使用分區變更情形。

(四)若位於山坡地範圍者，應計算不可開發區之區位與規模。

附表：土地使用分區變更計畫表

編號	鄉鎮	地段	小段	地號	謄本面積	使用面積	原土地使用分區別	變更土地使用分區別
合計								

貳之四、公共設施（或必要性服務設施）營運管理計畫

其內容應包括下列項目：

- 1、執行策略
- 2、公共設施計畫（公用設備）或必要性服務設施之內容、規模、區位及計畫時程概估。
- 3、土地權屬及管理維護單位。

貳之五、平地之整地排水計畫

平地之整地排水計畫應包括：

- 1、排水系統
- 2、整地計畫
- 3、水土保持措施
- 4、防災措施

參、開發計畫書供民眾申請閱覽內容

為使民眾瞭解審查中非都市土地開發案件內容，申請人應就開發計畫書摘要下列內容供民眾申請閱覽，惟開發案件如有須保密或不得公開之原因，應正式公文向內政部營建署提出，經同意後得免提供相關資料。

一、基本資料：A4 直式橫書編輯，整體內容以 10 頁為原則。

項目	內容（申請人填寫）
(一)縣（市）政府受理時間	
(二)開發案件名稱	
(三)申請人名稱	
(四)基地行政轄區	縣（市） 鄉 段
(五)開發計畫類別	
(六)基地面積	公頃
(七)基地使用現況說明	(500 字內)
(八)坡度分析	1、三級坡（含）以下面積： 公頃 (%) 2、四級坡面積： 公頃 (%) 3、四級坡以上面積： 公頃 (%)
(九)土地權屬	1、自有私地： 公頃 (%) 2、非自有私地： 公頃 (%) 3、國有： 公頃 (%)
(十)各土地使用分區及使用地編定類別現況	1、使用分區： 分區： 公頃 (%) 2、使用地編定： 用地： 公頃 (%) 用地： 公頃 (%)
(十一) 計畫內容	1、計畫內容概述：(500 字內) 2、計畫性質： 3、開發年期： 4、計畫規模：(如引進活動人口或計畫容量) 5、效益評估：(300 字內)
(十二) 變更後之各使用分區類別	1、使用分區： 分區： 公頃

	(%) 分區： (%)	公頃
(十三) 聯絡道路名稱及寬度	1、聯絡道路： M 2、緊急聯絡道路： M	路，寬度 路，寬度
(十四) 目的事業主管機關審查意見		
(十五) 應予保護、禁止或限制建築地區查詢表結果		
(十六) 其他		

二、圖面：提供 A4 彩色縮圖，並具指北、圖例及文字說明。

圖名	比例尺	內容說明
(一)地理位置圖（聯勤測量署測繪，內政部地政司出售之臺灣地區二萬五千分之一地形圖（經建版）	1/25000	周邊公共設施供給及區內禁限建查詢結果（如活動斷層、嚴重地層下陷……）
(二)各使用分區及使用地現況編定圖	1/1000-1/5000	現況編定情形
(三)基地及其周遭現況照片說明	無	土地使用現況說明（至少四個位置各二張）
(四)土地權屬圖	無	地籍與權屬
(五)基地地形圖	1/1000-1/5000	高程、坡度分析（含等高線及坡度分析，等高線間距不得大於五公尺）
(六)土地使用計畫圖	1/1000-1/5000	規劃配置分區說明
(七)土地使用分區變更圖	1/1000-1/5000	分區變更編定說明

註：申請面積達一百公頃以上者，大圖之比例尺得酌予縮小。

總編第六點現行附件三

附件三 申請使用地變更編定檢附書圖文件製作格式

申請人採土地使用分區變更與使用地變更編定同時申請辦理許可，或採二階段申請開發許可且依據區域計畫擬定機關核准使用分區變更許可並限期辦理使用地變更編定決議者，應檢具本附件所規定之章節撰寫，並輔以分析圖表說明，但其內容得視開發個案性質之差異性予以調整。

政府興辦之公共設施計畫、低密度開發計畫(如：廢棄物處理場、土石方資源堆置及處理場等)或屬政府促進民間參與公共建設性質者，如其目的事業主管機關已有規定相關計畫書圖格式者，其開發計畫書圖部分可依目的事業主管機關之規定製作，惟仍應補充本附件申請書、開發計畫書圖之大圖、基地環境資料分析中之地質分析、實質發展計畫中有關土地使用計畫之資料及平地之整地排水計畫等分析資料。前述應補充之資料得併入依目的事業主管機關規定製作之書圖中。

如開發案完成後其所有權屬單一法人或個人者，免製作本附件開發計畫書圖之公共設施管理計畫部分；如依水土保持法製作水土保持相關書圖文件者，免製作開發計畫書圖之整地排水工程部分。

申請人依區域計畫法規定應繳交開發影響費者，其費用之計算除依規定辦理外，並載明於開發計畫書內。

為使開發計畫書製作內容清晰，便於日後複製，有關開發計畫書之版面格式製作，應以 word 軟體或其他類似軟體，A4 直式橫書編輯，邊距版面設定，邊界寬度上 2.5CM、下 2.5CM、內 4CM、外 2.5CM，計畫書裝訂厚度如超過 6CM(約 500 頁)，則請分冊或每增 100 頁內側邊界寬度增加 0.5CM，裝訂厚度如超過 8CM 則請分冊。且內容文字為便利閱讀，「章」名字體大小 18 加黑、「節」名字體大小 16 加黑、內文及表格文字字體大小 14，全文行距則採段落—固定，行高—23PT，字距採標準字距。

為符合政府資訊公開法及為使審議通過之開發計畫書圖文件便於儲存與查詢，經區域計畫擬定機關受理審查及審查通過之申請書、開發計畫書圖文件及應附之大圖均應錄製成光碟片供審查單位存檔，其電腦檔案依下列規定製作：

- 一、申請書及開發計畫書圖文件請採可攜式文件格式(Portable Document Format, 簡稱 PDF) 與 Microsoft Word 格式製作，各儲存一個檔案。
- 二、應附之大圖請採具臺灣地區二度分帶 97 座標系統之地理資訊系統通用交換格式(例如 shapefile) 製作；並請提供能於 Google earth 展現開發基地範圍之 KML 或 KMZ 檔。
- 三、申請書及開發計畫書圖之 PDF 檔，應按目錄製作書籤目錄功能。

四、應分別製作已塗銷個人資料及未塗銷個人資料二種版本。須塗銷之個人資料係指個人資料保護法第二條第一款所稱之個人資料。

壹、申請書

申請人應具備下列基本資料，採橫寫式書寫，連同有關附圖及附表，以 A4 的格式複製後併同附錄依序加封面裝訂成冊，或併同開發計畫書圖加封面裝訂成冊。

一、申請人清冊（附證件影本）：

法人名稱	稅籍編號	文件字號	地址	負責人	電話

或

個人姓名	國民身分證 統一編號	出生日期	地址	電話

二、設計人清冊（附證件影本）：

單位名稱	稅籍編號	地址	負責人	聯絡電話	聯絡人

三、申請用地變更之土地清冊。

筆數	縣(市) 鄉鎮市	地段	小段	地號	土地使用 分區別	使用地 編定別	面積 (公頃)	同意使用 面積(公頃)	所有權人	備註

附錄：地籍圖及土地登記謄本

四、相關技師簽證或簽名資料（附相關技師證件影本）

地形圖及坡度分析圖應檢附相關測量專業技師簽證，地質部分應檢附相關應用地質或大地工程專業技師簽證，整地排水部分應檢附相關土木、水利或水土保持工程專業技師簽證。整體開發計畫部分應檢附相關都市計畫專業技師簽證資料，交通系統計畫部分應檢附相關交通工程專業技師簽證資料。前揭相關專業技師，以技師法等相關法令規定之技師執業範圍為準。但由政府相關專業機關提供，並由機關內依法取得相當類科技師證書者為之者，不在此限。

技師別	姓名	簽名	國民身分證	服務單位	聯絡電話	證照文號	備註

			統一編號				

五、土地及建築物權利證明文件

- (一) 私有土地所有權人同意書；如土地登記謄本有註記設定他項權利者，須檢附與他項權利人協調文件。
- (二) 公有土地管理機關勘察之處理意見。
- (三) 公有土地或未登記土地之同意合併開發或核准讓售證明文件。
- (四) 如符合「農村社區土地重劃條例」關於區內私有土地所有權人及私有土地面積超過半數同意即得辦理重劃之規定，或符合土地徵收條例第三條規定得辦理徵收者，從其規定（應於許可前檢附徵收中央主管機關受理徵收計畫書之證明文件）。如以徵收方式取得土地者，除屬具機密性之國防事業外，申請人或需用土地人應於送本部辦理許可審議前召開公聽會，並對於土地所有權人及利害關係人陳述意見併處理情形做成紀錄納入開發計畫，於提報區域計畫委員會審議時一併檢附。（如需用土地人已依土地徵收條例及其施行細則、環境影響評估法及各興辦事業法令等規定辦理公聽會，且能檢附相關資料佐證其公聽會之說明內涵，明確包括開發計畫之範圍、計畫內涵及土地取得方式者，得免再辦理公聽會）。
- (五) 其他。

六、相關主管機關與事業機構之同意文件，包括：

- (一) 用水計畫書同意文件（開發基地位於總編第三點第二項劃設區位者，如所在直轄市、縣（市）區域計畫已就該設施型使用分區變更區位提出用水計畫經水利主管機關核定，且申請開發行為之用水需求未超過該用水計畫核給供水總量之七成者，得免附）
- (二) 電力公司
- (三) 電信機構
- (四) 省轄市或鄉（鎮、市）公所清運垃圾同意書（指廢棄物清理法第二條規定所稱之一般廢棄物）
- (五) 剩餘土石方堆置處理場主管機關同意文件
- (六) 興辦事業之目的事業主管機關同意籌設、推薦或核定等及其他相關支持意見之文件（開發基地位於總編第三點第二項劃設區位，並符合所在直轄市、縣（市）區域計畫之指定事業使用者，得免附。但其他法令另有規定者，依其規定辦理）
- (七) 農業用地申請變更為非農業使用同意文件
- (八) 依排水管理辦法第十一條規定取得排水計畫書同意文件
如自行提供公共設施或公用設備者，應檢附切結書及相關主管機關同意文

件。

七、委託書（應經公證或認證，無此必要者免附）

八、土地作為「申請開發許可」使用者同意書、圖（註明同意作為變更以後用途之使用，但申請人為土地所有權人者免附）（如依「土地徵收條例」等規定辦理者，從其規定。）。

九、進出基地之通行權證明（應經公證或認證，無此必要者免附）。但屬下列情形之一者，不在此限：

1. 屬政府機關開闢之公路（省道、縣道、鄉道、專用公路）、計畫道路等依法供公眾通行之道路。

2. 緊急聯絡道路經確認足供消防車輛通行者。

十、說明是否位屬第一級環境敏感地區或第二級環境敏感地區（應檢附直轄市、縣（市）政府受理申請或審議通過申請核發許可日往前起算最近一年內之查詢意見文件）。

十一、非都市土地開發審議作業規範總編及專編條文規定查核表。

規範條文	辦理情形（申請人填寫）	查核意見（作業單位填寫）

附表 第一級環境敏感地區查詢表

分類	查詢項目	查詢意見	相關單位文號	相關法令及劃設依據	備註
災害敏感	1. 是否位屬特定水土保持區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		水土保持法	
	2. 是否位屬河川區域？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		水利法、河川管理辦法	
	3. 是否位屬洪氾區一級管制區及洪水平原一級管制區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		水利法、河川管理辦法、排水管理辦法、淡水河洪水平原管制辦法	
	4. 是否位屬區域排水設施範圍？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		水利法、河川管理辦法、排水管理辦法	
	5. 是否位屬活動斷層兩側一定範圍內？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		實施區域計畫地區建築管理辦法	
生態敏感	6. 是否位屬國家公園區內之特別景觀區、生態保護區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		國家公園法	
	7. 是否位屬自然保留區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		文化資產保存法	
	8. 是否位屬野生動物保護區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		野生動物保	

				育法	
	9.是否位屬野生動物重要棲息環境？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		野生動物保育法	
	10.是否位屬自然保護區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		自然保護區設置管理辦法（森林法）	
	11.是否位屬一級海岸保護區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		海岸管理法、行政院核定之「臺灣沿海地區自然環境保護計畫」	
	12.是否位屬國際級重要濕地或國家級重要濕地核心保護區、生態復育區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		濕地保育法	
文化景觀敏感	13.是否位屬古蹟保存區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		文化資產保存法	
	14.是否位屬考古遺址？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		文化資產保存法	
	15.是否位屬重要聚落建築群？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		文化資產保存法	
	16.是否位屬重要文化景觀？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		文化資產保存法	
	17.是否位屬重要史蹟？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		文化資產保存法	
	18.是否位屬水下文化資產？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		水下文化資產保存法	
	19.是否位屬國家公園內之史蹟保存區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		國家公園法	
資源利用敏感	20.是否位屬飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		飲用水管理條例	
	21.是否位屬水庫集水區（供家用或供公共給水）？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否			
	22.是否位屬水庫蓄水範圍？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		水利法、水庫蓄水範圍使用管理辦法	
	23-1.是否位屬森林（國有林事業區、保安林等森林地區）？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		森林法	
	23-2.是否位屬森林（區域計畫劃定之森林區）？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		區域計畫法	
	23-3.是否位屬森林（大專院校實驗林地及林業試驗林地等	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		森林法	

	森林地區)？				
	24.是否位屬溫泉露頭及其一定範圍？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否			溫泉法
	25.是否位屬水產動植物繁殖保育區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否			漁業法
	26.是否位屬優良農地？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否			農業發展條例、區域計畫法施行細則

附表 第二級環境敏感地區查詢表

分類	查詢項目	查詢意見	相關單位文號	相關法令及劃設依據	備註
災害敏感	1.是否位屬地質敏感區(活動斷層、山崩與地滑、土石流)？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		地質法	
	2.是否位屬洪氾區二級管制區及洪水平原二級管制區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		水利法、河川管理辦法、排水管理辦法、淡水河洪水平原管制辦法	
	3.是否位屬嚴重地層下陷地區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		嚴重地層下陷地區劃設作業規範	
	4.是否位屬海堤區域？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		水利法、海堤管理辦法	
	5.是否位屬淹水潛勢？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		災害防救法、水災潛勢資料公開辦法	
	6.是否位屬山坡地？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		山坡地保育利用條例、水土保持法	
	7.是否位屬土石流潛勢溪流地區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		災害防救法	
	8.是否位屬前依「莫拉克颱風災後重建特別條例」劃定公告之「特定區域」，尚未公告廢止之範圍？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		區域計畫法	
生態敏感	9.是否位屬二級海岸保護區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		海岸管理法、行政院核定之「臺灣沿海地區自然環境保	

				護計畫」	
	10.是否位屬海域區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		區域計畫法、 區域計畫	
	11.是否位屬國家級重要濕地核心保護區、生態復育區以外分區或地方級重要濕地核心保護區、生態復育區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		濕地保育法	
文化 景觀 敏感	12.是否位屬歷史建築？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		文化資產保存法	
	13.是否位屬聚落建築群？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		文化資產保存法	
	14.是否位屬文化景觀？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		文化資產保存法	
	15.是否位屬紀念建築？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		文化資產保存法	
	16.是否位屬史蹟？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		文化資產保存法	
	17.是否位屬地質敏感區（地質遺跡）？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		地質法	
	18.是否位屬國家公園內之一般管制區及遊憩區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		國家公園法	
資源 利用 敏感	19.是否位屬水庫集水區（非供家用或非供公共給水）？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否			
	20.是否位屬自來水水質水量保護區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		自來水法	
	21.是否位屬優良農地以外之農業用地？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		農業發展條例、區域計畫法施行細則	
	22.是否位屬礦區（場）、礦業保留區、地下礦坑分布地區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		礦業法	
	23.是否位屬地質敏感區（地下水補注）？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		地質法	
	24.是否位屬人工魚礁區及保護礁區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		漁業法	
其他	25.是否位屬氣象法之禁止或限制建築地區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		氣象法、觀測坪探空儀追蹤器氣象雷達天線及繞極軌道氣象衛星追蹤天線周圍土地限制建築辦法	

26.是否位屬電信法之禁止或限制建築地區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		電信法	
27.是否位屬民用航空法之禁止或限制建築地區或高度管制範圍？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		民用航空法、航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法、航空站飛行場及助航設備四周禁止或限制燈光照射角度管理辦法	
28.是否位屬航空噪音防制區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		噪音管制法、機場周圍地區航空噪音防制辦法	
29.是否位屬核子反應器設施周圍之禁制區及低密度人口區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		核子反應器設施管制法	
30.是否位屬公路兩側禁建限建地區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		公路法、公路兩側公私有建築物與廣告物禁建限建辦法	
31.是否位屬大眾捷運系統兩側禁建限建地區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		大眾捷運法、大眾捷運系統兩側禁建限建辦法	
32.是否位屬鐵路兩側限建地區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		鐵路兩側禁建限建辦法	
33.是否位屬海岸管制區、山地管制區或重要軍事設施管制區等管制區之禁建、限建地區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		國家安全法	
34.是否位屬要塞堡壘地帶？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		要塞堡壘地帶法	

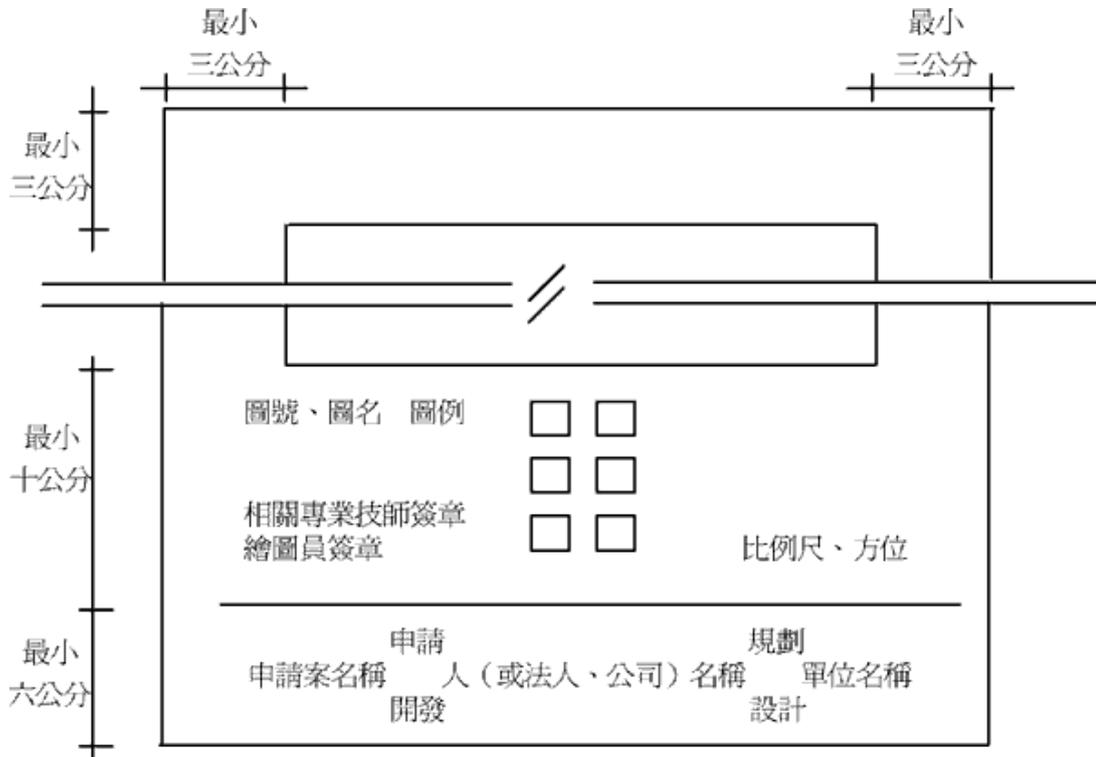
註：第 1 項之地質敏感區（土石流）部分，因經濟部中央地質調查所尚無劃設公告，得予免查。

貳、開發計畫書圖

說明：

一、同一申請案件使用之各種基本圖以參考下列規定為原則。

基本圖製作格式如下：



二、基本圖資料來源及要求：

用途	比例尺	資料來源及要求
表明基地所在之整個生活圈關係位置	1/25,000~ 1/50,000	聯勤測量署測繪，內政部地政司出售之臺灣地區二萬五千分之一地形圖（經建版）
表明基地與其相鄰及附近地區之關係位置及相關事項	1/5,000~ 1/10,000	儘量以申請地區土地編定公告前，由行政院農業委員會林務局農林航空測量所測繪及出售之臺灣地區像片基本圖為主。
表明基地本身之位置及相關事項	1/1,000~ 1/1,200	按內政部頒發之地籍測量實施規則製作之實測圖（等高線間距不得大於一公尺）

三、開發計畫書圖之附圖如以縮圖要求，應予以 A4 或可摺成 A4 格式之紙張製作。

四、開發計畫書圖應附之大圖包括：

圖名	比例尺	內容	備註
基地及附近地區位置	1/5,000~1/10,000	一、儘量以申請地區土地編定公告前，由行政院農業委員會林務局農林航空測量所測繪及出售之	申請面積達一百公頃以上者，大圖之比

圖	1/5000	臺灣地區像片基本圖為主。 二、檢附行政院農業委員會林務局農林航空測量所出售之最新版彩色正射影像圖。	例尺得酌予縮小。 申請人採二階段申請開發許可者，於使用地變更編定申請辦理許可時，應增加檢附區域計畫擬定機關核准許可之土地使用分區變更圖(二)。
基地地形及範圍圖	1/1,000~1/1,200	以比例尺一千分之一或一千二百分之一的基本圖之縮圖，標示基地範圍、座標(TM二度分帶座標)、標高及土地使用現況(等高線間距不得大於一公尺)。(檢附相關測量技師簽證)	
土地使用計畫圖(一)	1/1,000~1/1,200	以原始地形圖標示各類土地使用種類、分區編號、等高線及範圍。(平地免製作此圖)	
土地使用計畫圖(二)	1/1,000~1/1,200	以設計地形圖標示各類土地使用種類、分區編號、等高線及範圍。	
土地使用計畫圖(三)	1/1,000~1/1,200	標示各類土地使用種類、分區編號及範圍，並套繪地籍圖。	
土地使用計畫圖(四)	1/1,000~1/1,200	標示各類土地使用種類、分區編號及範圍，並套繪以方格法製作之坡度分析圖。(平地免製作此圖)	
土地使用分區變更圖	1/1,000~1/1,200	標示基地變更後之分區圖，如僅一單分區者免製作此圖。	
使用地變更編定計畫圖	1/1,000~1/1,200	套繪地籍地號分布之用地變更圖。	
坡度分析圖	1/1,000~1/1,200	以原始地形基本圖製作，以表達基地內各級坡度及坡度陡峭區，且應以自然曲線界定各級坡度之範圍，並檢附相關測量師簽證。(平地免製作此圖)	
移轉登記公有之公共設施用地區位圖	1/1,000~1/1,200	標示依區域計畫法規定，應分割登記移轉為該直轄市、縣(市)政府、鄉鎮市有之公共設施用地區位與規模(依規定免移轉登記之公共設施用地者，免製作此圖)。	

貳之一、開發內容分析

一、申請開發目的

說明申請開發目的與使用性質。

二、計畫位置及範圍

內容：

- (一) 說明基地座標、面積及基地與中心都市聯絡之高速公路或主要幹道之距離。
- (二) 說明基地周圍半徑五公里範圍內之都市計畫、水庫及其集水區、河流。
- (三) 說明基地周圍半徑一公里範圍內之主要與重要土地使用、地形、地物及地標。
- (四) 說明基地半徑一公里範圍內之公共設施現況，包括：
 - 1、小學、中學。
 - 2、警察局、派出所、消防站。
 - 3、市場。

附圖：

(一) 地理位置圖 I

以比例尺二萬五千分之一的基本圖之縮圖，標示基地所在之整個生活圈範圍，基地通往中心都市之交通路網，半徑五公里範圍內之都市計畫、森林區、水庫集水區、河流及自來水水質水量保護區。

(二) 地理位置圖 II

以比例尺五千分之一或一萬分之一的基本圖之縮圖，標示基地周圍半徑一公里範圍內主要與重要土地使用、地形、地物及地標，表達各項公共設施之位置及服務半徑。

(三) 基地範圍圖

以比例尺一千分之一或一千二百分之一的基本圖之縮圖，標示基地範圍、座標 (TM 二度分帶座標)、標高及土地使用現況。

三、區域功能之供給與需求分析

說明並分析現有區域及生活範圍之都市發展、產業特性、交通設施、相關分區土地供給與需求情形及使用限制條件 (申請鄉村區、風景區或特定專用區分區及使用地變更者，依總編第三點之二規定提出相關說明；申請工業區分區及使用地變更者，依工業區開發計畫專編第三點規定提出相關說明。但位於總編第三點第二項規定劃設區位或取得區域計畫擬定機關同意土地使用分區計畫者，免附)。

四、生活圈之發展現況

說明生活圈各分區之現況及發展情形 (申請工業區分區及使用地變更者，應針對工業區使用之使用性質、開發管理機關、可供設廠用地情形說明。但已取得區域計畫擬定機關同意土地使用分區計畫者，免附)。

五、土地使用、權屬及使用地編定情形

內容：

- (一) 說明相鄰地區及基地之土地使用現況與對基地開發造成之限制。
- (二) 說明基地之範圍、面積。
- (三) 列表說明私有、公有土地之面積及百分比。
- (四) 列表說明計畫區內土地使用編定之土地面積及百分比。

附表：

(一) 基地土地使用現況表

土地使用項目	面積	百分比(%)
總計		

(二) 土地權屬表

土地權屬	面積	百分比(%)	備註
私有			
公有			
總計			

(三) 土地使用編定表

分區	編定	面積	百分比(%)
分區小計			
總計			

附圖：土地權屬及使用地編定圖

以基本圖及地籍圖謄本之縮圖分別標示私有、公有各筆土地之地號及範圍並分別套繪著色或以圖列標示各類土地使用地編定之類別。

貳之二、基地環境資料分析

一、地形

(一) 地勢

- 1、說明區域之主要地勢結構、高程，及基地在該區域地勢結構中的地位與特色。
- 2、說明基地內之主要地勢結構。

(二) 基地地形、地物

說明基地內之地形、地物，包括：

- 1、河川、溪流、湖泊、谷地、河階地、台地、……等地形單元分布情形。

2、主要山頭(峰)、稜線。

3、主要植被群落。

4、特殊地形、地物，如惡地形、泥火山、火山、……等。

(三) 基地坡度(平地免註明此項)

列表說明基地內各級坡所占面積及百分比。

附表 坡度分級表

坡度分級	平均坡度	面積	百分比(%)
一級坡	$0\% \leq S_1 < 5\%$		
二級坡	$5\% \leq S_2 < 15\%$		
三級坡	$15\% \leq S_3 < 30\%$		
四級坡	$30\% \leq S_4 < 40\%$		
五級坡	$40\% \leq S_5 < 55\%$		
六級坡以上	$55\% \leq S_6$		
小計			

附圖：

1、區域高程圖

以比例尺五千分之一的基本圖之縮圖製作，並以圖例表達整個成長走廊內五至十種等高間距。

2、坡向圖

以比例尺一千分之一至一千二百分之一的基本圖之縮圖製作，並以同一色系由淺至深方式表達基地內坡向，且應以自然曲線界定各級坡度之範圍。

3、基地坡度圖

以比例尺一千分之一至一千二百分之一的基本圖之縮圖製作，並以同一色系由淺至深之方式表達基地內各級坡度及坡度陡峭區，且應以自然曲線界定各級坡度之範圍。

[註]：

1、坡度公式：

$$S(\%) = \frac{\text{地表兩點間最高與最低兩等高線間之高差 (M)}}{\text{地表兩點間之水平距離 (H)}} \times 100\%$$

計測方法(方格法)：

在地形圖上劃方格(25m × 25m 或 10m × 10m)

以下列二個公式之一，計算方格內之平均坡度。

$$S(\text{平均坡度, \%}) = \frac{(\text{方格內等高線長度} \times \text{等高線高差間距})}{\text{方格總面積}} \times 100\%$$

$$S (\text{平均坡度, \%}) = \frac{n\pi \Delta h}{8L} \times 100\%$$

Δh =等高線高差間距 (公尺)

L =方格邊長 (公尺)

N =方格內等高線與方格線邊交叉點總和

$\pi=3.14$

2、基地坡度陡峭區劃設原則：

坡度百分之四十以上之地區，其百分之八十以上土地為不可開發區。

二、水文

內容：

- (一) 說明基地所屬水系及各所屬水系之水量、水位、水質與功能，並說明基地內各集水區範圍、面積及排水方向。
- (二) 說明基地及相鄰地區地表水、地下水之水位及水權。
- (三) 說明最少二十五年發生一次暴雨產生之暴雨量及洪泛區範圍。
- (四) 說明開發基地與所在自來水水質水量保護區及自來水取水水體、上下取水口、淨水廠等關係。

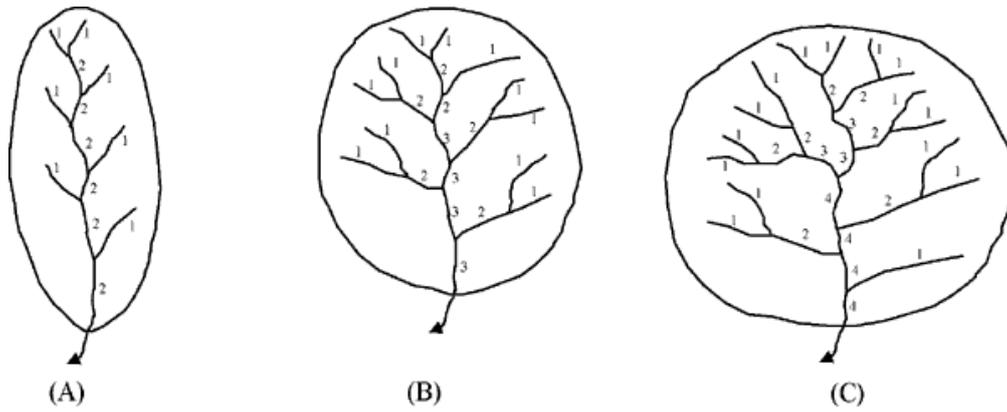
[註]：

1、水質水量保護區及自來水取水水體認定基準如次：

- (1) 河川已築有堤防者，以堤防為準。
- (2) 未築堤防，但已依水利法第八十二條公告有「水道治理計畫線」或「堤防預定線」者，以公告線為準；前開二計畫線（或預定線）皆已公告者，以「堤防預定線」為準。
- (3) 未築堤防且未公告「水道治理計畫線」或「堤防預定線」者，以該溪流五年洪水頻率所到之處為準。

2、開發基地如位於水體水平距離一千公尺範圍內，但係在分水嶺（山稜線）另一測，基地水流或開發後之廢污水並不排入該河川水體，惟距離該河川水體二百五十公尺範圍內，仍禁止水土保持以外之一切開發整地行為。

3、河川之認定：指河川（溪流）之主流、支流及支流上一級之支流：至「支流上一級之支流」之認定方式，以內政部出版之二萬五千分之一之經建版地形圖上標示河（溪）名，且級序應為“2”（包含2）以上者，但為確保水源維護，必要時經內政部區域計畫委員會認定級序在2以下者，仍得列入限制。



河川級序示意圖

附表 集水分區面積表

分區	集水面積	最高點	最低點	長度	平均坡度

附圖：

1、環境水系圖

以比例尺二萬五千分之一的基本圖之縮圖製作，表達基地所屬之水
系，及其水源水質、水量保護範圍區。

2、基地水系圖

以比例尺一千分之一至一千二百分之一的基本圖之縮圖製作，表達基
地內排水方向及集水之分區界線。

3、二十五年洪泛區圖

以比例尺一千分之一至一千二百分之一的基本圖之縮圖製作，表達二
十五年洪泛區之範圍。

4、自來水水質水量保護區河川水體區位圖

以比例尺二千四百分之一的地籍圖，標示基地位置及其與河川水體之
水平距離，並標示取水口位置。

三、地質

(一) 本地質部分應檢附相關地質或大地工程專業技師簽證。

(二) 區域地質

以宏觀之區域地質觀點，說明基地及相鄰或相關地區之地質狀況、潛在
地質災害及基地開發可能與相鄰或相關地區之相互影響。

(三) 基地地質

基地地質應包括下列各項之描述或說明。

1、岩性地質（岩層）：

(1) 岩層類別

(2) 岩層分布

- (3) 岩層位態
 - (4) 岩層物理特性 (如顏色、粒徑、組織、膠結度、層理、葉理、節理等)
 - (5) 岩層化學特性 (如礦物成分、膠結物成分、風化、轉化等)
 - (6) 風化情況
 - (7) 受地質作用之影響 (如水、風、海浪、重力、生物、……等的侵蝕與堆積作用)
- 2、未固結地質 (如填土、沖積層、土壤、砂丘、崩積、崩塌等):
- (1) 產狀、分布、相對年代、與地形之關係等
 - (2) 物質組成
 - (3) 厚度
 - (4) 地形表現
 - (5) 物理或化學性狀 (如含水量膨脹性、張力裂縫等)
 - (6) 物理特徵 (如顏色、粒徑、堅實度、膠結性、黏滯性等)
 - (7) 風化情況
 - (8) 受地質作用之影響 (如水、風、海浪、重力、生物、……等自然營力之侵蝕與堆積作用)
- 3、構造地質 (含層理、葉理、摺皺、節理、斷層、不整合或火山活動等):
- (1) 產狀與分布
 - (2) 走向與傾斜
 - (3) 相對年代
 - (4) 對岩盤構成的影響
 - (5) 斷層特殊性狀 (如斷層帶、錯動、活動性等)
- 4、特殊現象:
- (1) 侵蝕地區 (如懸崖、惡地形、向源侵蝕等)
 - (2) 下陷地區 (如張力裂縫、小斷崖、錯動現象等)
 - (3) 潛移地區
 - (4) 崩塌或滑動地區
 - (5) 活動斷層
 - (6) 現有礦區 (場)、廢土堆、坑道及礦渣堆地區
 - (7) 隧道

(四) 分析與評估

針對工程地質部分作以下說明:

- 1、邊坡穩定性初步分析，包括填方區 (借土土壤之 $c. \phi.$ 值) 及挖方區 (順向坡、逆向坡)。
- 2、整地設計參考高程及穩定角，包括填方區 (借土) 及挖方區 (地層構造破壞潛勢、可能破壞模式)。
- 3、基礎土壤破壞承载力推估。
- 4、建築型態與土壤承載之相容性。
- 5、潛在地質災害對開發之影響。

6、開挖時可能遭遇的問題（如遭遇非常硬的岩層、地下水湧入等）。

(五) 課題與對策

- 1、基地開發之地質可適性。
- 2、劃定不宜擾動之保留區。
- 3、崩塌物質之處理對策及挖填方注意事項。
- 4、活動斷層兩旁建築物之配置原則。
- 5、地下排水之需要性。
- 6、需要特別詳細調查之地區。
- 7、開挖時遭遇問題之處理對策。

附圖：

1、區域地質圖

以比例尺五千分之一至十萬分之一的基本圖之縮圖製作，標示基地及相鄰或相關地區之地質狀況、潛在地質災害區域。（可引用前臺灣省建設廳環境地質資料庫、中央地質調查所之資料，及其它相關專業、學術機構之資料；資料不足者，可用地表調查和航照判釋方式調查之）。

2、基地地質圖

以比例尺一千分之一至一千二百分之一的地基圖之縮圖製作整地前後之基地地質圖，表達基地內之地形、岩性、地層分布、地質構造、挖、填方區。如有潛在地質災害區、特殊地下水之補助區（Recharge）或儲存區（Storage）亦應加以標示。

3、基地地質剖面圖（至少四個）

以比例尺一千分之一至一千二百分之一的精度，依據整地前與整地後之基地地質圖繪製之縮圖製作，表達基地在整地前與整地後之地形與地質之立體結構與改變。

四、人文景觀

內容：摘要說明下列事項

- (一) 具有文化資產價值之地點或實體（附照片）
- (二) 說明其所受的影響及應受保護之範圍，並經由視覺景觀角度及聚落紋理角度來說明開發對原文化資產影響，影響之處理對策及保護原則，據以劃設文化資產影響區及保護區。

附圖：文化資產影響區及保護地區圖

以比例尺五千分之一至一萬分之一的基本圖之縮圖製作，表達各文化資產之被影響地區及其應受保護之範圍。

五、氣候變遷衝擊評估：說明基地周邊災害發生歷史與特性、災害潛勢情形，以及基地所在區域曾發生過重大災害的空間區位分析。

六、土地適宜性分析

綜合說明自然環境、人為環境、景觀調查分析所指出之開發限制因素，及不宜開發之區位。

附圖：以比例尺一千分之一至一千二百分之一的基本圖之縮圖標示各開發限制因素及不宜開發之範圍。

貳之三、實質發展計畫

一、土地使用計畫

內容：

- (一) 列表說明計畫區內計畫編定種類、土地使用項目、面積及百分比等資料。
- (二) 摘要說明全區之總樓地板面積、計畫容納人口、計畫興建戶數、建築型態、市場對象、提供公共設施、公用設備之內容及各類用地面積之需求。
- (三) 說明基地各類別土地使用之用途、用地面積及百分比，總樓地板面積、容積率、建蔽率。
- (四) 說明各分區建物及設施之用地面積及使用強度。包括區位、用途、型態、量體。
- (五) 住宅社區開發案應另列表說明基地之不可開發區、保育區、計畫人口數、學校代用地、社區中心、停車場、閭鄰公園及兒童遊戲場，包括依本審議規範計算之過程及數量。

附表：

(一) 規劃構想說明表（以住宅區為例）

土地使用編定	土地使用項目	規範規定	計畫值	百分比
國土保安用地	1、坡度 40%以上 2、不可開發區 3、保育區 全區 維持原地形 變更地形			
	小計			
丙種建築用地	1、住宅用地 2、社區中心 3、學校代用地			
	小計			

特定目的事業 用地	1、學校用地			
	2、污水處理廠			
	小計			
.....				
合計				
基地面積				

(二) 土地使用強度表

使用地類別	面積	百分比 (%)	總樓地板面積 (平方公尺)	容積率	建蔽率
總計					

(三) 住宅區各分區強度表

分區類別		面積	百分比 (%)	總樓地板面積	容積率	建蔽率
住宅區	高密度					
	中密度					
	低密度					
總計						

(四) 土地使用計畫計算表

項目	計算過程	規劃數量
基地面積		
不可開發區		
保育區		
計畫人口數		
學校代用地		
閭鄰公園及 兒童遊戲場		
社區中心		
停車場		

附圖：

(一) 土地使用計畫圖

以比例尺一千分之一至一千二百分之一設計地形圖之縮圖標示各類土地
使用種類、分區編號、整地後等高線及範圍。

(二) 套繪地籍之使用地變更編定計畫圖

以比例尺一千分之一至一千二百分之一套繪地籍地號分布之土地使用計畫圖之縮圖，表達土地使用計畫使用地編定種類。

(三) 配置剖面圖

以配置原則構想繪製於地形圖之縮圖上，表達各開發、建築群及設施與基地之剖面關係。

二、交通系統計畫

本部分應檢附相關交通工程專業技師簽證資料。

內容：

(一) 說明基地目前聯絡道路之交通系統，包括基地主要聯絡道路至縣級以上之各段交通流量、鄰近重要路口延滯及尖峰小時服務水準。

1、交通流量可參考公路局統計之資料，必要時應進行假日及非假日 24 小時之交通流量監測。

2、尖峰小時道路服務水準應依交通運輸研究所之「台灣地區公路容量手冊」計算。

3、有關流量 (V) 應詳述計算過程及調整因數之值。

(二) 說明有關基地開發後之交通預測，包括旅次發生、旅次分布、運具分派及交通量指派，並依據上述預測結果說明開發後之尖峰小時道路服務水準。

1、旅次發生應說明不同旅次目的之產生率。

2、旅次分布應說明不同旅次目的之主要起迄點。

3、運具分派應說明各種運具之使用比率及產生之交通量。

4、交通量指派應說明增加新產生之交通量後之尖峰小時道路服務水準。

(三) 列表說明各主要道路路段之坡度長度寬度及用地面積 (含聯絡道路)。

(四) 說明基地內主要道路系統及聯絡道路之等級及其規劃設計標準及交通容量之計算。

(五) 說明基地主要道路各路段之預期交通流量計算與服務水準。如必須改善基地外服務基地之聯絡道路時必須說明其改善計畫，其改善計畫並應取得主管機關同意，包括：

1、聯外旅次之計算與分派。

2、路線之規劃、路權之範圍及完成之時程。

3、路權範圍內土地所有權或使用權取得之證明文件。

4、開發者執行改善之財務計畫、財務證明及改善切結書。

(六) 說明提供停車位之數量及其配置原則與構想。

(七) 說明相關大眾運輸系統服務設施之規劃構想。

附圖：

(一) 道路系統計畫圖

以比例尺一千分之一至一千二百分之一設計地形圖之縮圖，表達各分區道路系統之編號、寬度及坡度、公共停車場之位置。

(二) 聯絡及聯外道路系統圖

以比例尺五千分之一至一萬分之一的基本圖之縮圖製作，表達各級道路系統之路徑及服務水準現況。

附表：

(一) 尖峰小時道路服務水準表

路名	路段	車道數	路寬	路況	路型	容量 (C)	流量 (V)	V/C	服務水準

(二) 道路面積表

分區編號							
路段編號							
坡度							
長度							
寬度							
面積							
總計							

三、公用設備計畫

內容

- (一) 說明公用設備系統之規劃構想及摘要說明公用設備系統計算之各項內容。
- (二) 列表說明公用設備用地面積及土地使用強度。

附表：

(一) 公用設備容量表

項目	分區編號						
	設施編號						
	收容量						

(二) 公用設備用地面積表

	分區編號						
面積							總計
項目							
	污水處理廠						
	垃圾收集區						

總計				
----	--	--	--	--

(三) 公用設備土地使用強度表

項目	分區編號				總計
	使用強度				
	用地面積				
	總樓地板面積				
	容積率				
	建蔽率				

附圖：公用設備設施計畫圖

以比例尺一千分之一至一千二百分之一設計地形圖之縮圖，表達給水路徑、加壓站、配水池位置及用地範圍；污水排放路徑及污水處理廠位置、用地範圍；表達供電路徑、變電所位置及用地範圍；垃圾清運路徑、收集點位置及用地範圍；消防供水路徑、貯水池位置、消防栓位置及用地範圍。

四、景觀計畫

內容：

- (一) 說明基地內之特殊景觀位置及特色（附照片）。
- (二) 說明基地內之優良景觀位置、方向、距離及特色。
- (三) 說明基地內開發使用對相關地區視覺景觀之影響及其處理對策。
- (四) 說明基地一般整地及景觀整地之區位與處理原則。
- (五) 說明基地內特殊景觀位置及優良公共觀景點之處理原則。
- (六) 說明基地環境綠化美化之處理原則與方式。
- (七) 說明基地施工中景觀計畫，以減少開發時之景觀嚴重破壞。
- (八) 說明原林木保存計畫。

附圖：

(一) 基地景觀條件分析圖

以比例尺一千分之一至一千二百分之一的縮圖製作，表達基地內特殊景觀位置及優良景觀位置、方向及距離。

(二) 視覺景觀影響分析圖

以比例尺五千分之一至一萬分之一的基本圖之縮圖製作，表達由相關地區眺望開發地區，經視覺景觀角度評估，可能產生視覺景觀影響之位置及其視覺範圍。

(三) 景觀整地計畫圖

以比例尺一千分之一至一千二百分之一設計地形圖之縮圖，表達整地區位、特殊景觀位置及優良公共觀景點處理原則。

(四) 公園及兒童遊戲場計畫圖

以比例尺六百分之一設計地形圖之縮圖，表達全區公園及兒童遊戲場
規劃處理原則。

(五) 原有林木保存計畫

以比例尺一千分之一至一千二百分之一設計地形圖之縮圖，表達原林
木保留區位。

五、分期分區發展計畫

內容：

(一) 說明分期分區發展計畫及各分期分區整地、設施項目。

(二) 列表說明各期開發之各項土地面積、施工項目。

附表 分期開發面積表：

分區編號 土地面積 使用類別				總計
總計				

附圖：分期分區發展計畫圖

以比例尺一千分之一至一千二百分之一設計地形圖之縮圖，表達分期分
區發展之範圍。

六、防災計畫

內容：以下列三項原則為研訂基礎

(一) 天然災害潛勢分析及圖說。

(二) 避難空間規劃（點、線、面）。

(三) 防災及救災措施。

貳之四、公共設施（或必要性服務設施）營運管理計畫

一、公共設施（或必要性服務設施）營運管理計畫

申請開發者應擬定縝密之公共設施或必要性服務設施營運管理計畫書，
其內容應至少包括如下項目：

1、執行策略。

2、公共設施或必要性服務設施之內容、規模、數量、品質、成本及計畫時
程概估，須含括全部之公共設施或必要性服務設施，例如教育性、福利
性、營利性等設施。

3、土地權屬及管理維護單位。

二、住宅社區管理計畫

有關住宅社區申請案應另補充下列規定資料

(一) 社區管理委員會輔導成立計畫。

- 1、申請開發者須提出可行之執行策略，明敘計畫之擬定、推動及轉移方式。以釐清申請開發者與住戶之責任分界，並明定與社區管理委員會交接時相關之權利義務關係。
- 2、申請開發者需負輔導社區管理委員會之責。其成立與運作，應參考『公寓大廈管理條例』相關規定，並考量社區之分期分區開發。其管理委員會之成員及管理範圍，於開發完成時需涵蓋全部社區，一社區以設置一管理委員會為原則，社區管理委員會得視情況，於完成法定程序後，將公共設施或必要性服務設施之維護管理委託其他單位代行。

(二) 社區管理及清潔人員設置計畫。

三、工業區管理計畫

工業區開發案非屬單一興辦工業人申請者，應另補充下列規定資料

(一) 廠區服務管理處輔導成立計畫

- 1、申請開發者須提出可行之執行策略，明敘計畫之擬定、推動及轉移方式。以釐清申請開發者與廠商之責任分界，並明定與廠區服務管理處交接時相關之權利義務關係。
- 2、申請開發者需負輔導廠區服務管理處之責。其成立與運作，應參考『產業創新條例』相關規定，並考量工業區之分期分區開發，其服務管理處之成員及管理範圍，於開發完成時需涵蓋全部工業區。全區以設置一服務管理處為原則，服務管理處得視情況，於完成法定程序後，將公共設施之維護管理委託其他單位代行。

(二) 全區管理及清潔人員設置計畫。

四、公共基金

開發案完成後，應依下列規定成立公共基金。

(一) 公共設施或必要性服務設施範圍

此謂之公共設施或必要性服務設施，乃指可支用公共基金之基本性公共設施或必要性服務設施，其範圍如下：

- 1、污水處理設施及污水、雨水下水道
- 2、道路
- 3、公共停車場、路邊停車
- 4、閭鄰公園、兒童遊戲場、非營利之公共集會、運動及遊憩場所
- 5、指標、街俱、公共景觀及植栽
- 6、路燈
- 7、公用水塔、水池及輸水管線
- 8、一般廢棄物清除、處理之運輸、貯存之工具及設施
- 9、其他維生必要之公用水電、電信設備
- 10、其他依公寓大廈管理條例第十條及第十一條規定事項

上述各項公共設施或必要性服務設施，有關第一款、第二款、第四款

之污水處理設施、道路及公園等部分，指依『非都市土地開發審議作業規範』規定之閭鄰公園、社區道路應同意贈予鄉(鎮、市)，污水處理場應贈予直轄市、縣(市)之範圍為限。

公共服務設施捐贈表

捐贈項目(類別)	面積	捐贈方式	捐贈時程	所有權單位(人)	維護單位

(二) 公共基金的來源，應依公寓大廈管理條例第十八條規定辦理。

(三) 基金之支用範圍，以前述之公共設施或必要性服務設施及所需人事費用為限，其使用方式以原設施之更替、管理、維修為原則；其中污水處理場設計使用年限最高不得超過二十五年，並據以預留二年之折舊。

(四) 基金提撥前公共設施之管理維護

基地開發完成前公共設施之管理維護，由申請開發者負擔。

貳之五、平地之整地排水工程

本部份應檢附相關土木、水利或水土保持工程專業技師等簽證。

一、排水系統計畫

內容：

(一) 說明主要排水系統之規劃構想及摘要說明主要排水系統計算報告書之各項內容。

(二) 列表說明各分區之主要排水路徑、逕流量、長度、坡度、滯洪量及滯洪設施。

(三) 說明基地內地上與地下(填方與原地表間)之排水計畫。

(四) 說明排水方向、集水面積及集水之分區界線。

(五) 說明二十五年、一百年洪水頻率產生暴雨之逕流量計算。

(六) 說明排水系統路徑、編號及流速標準。

(七) 說明滯洪設施之滯洪量及滯留時間之計算。

附圖：

(一) 區域水文圖：以比例尺五千分之一原始地形圖之縮圖，標示與基地水系上下游相關之系統資料。

(二) 基地水文圖：

以比例尺一千分之一至二千四百分之一原始地形圖，表達開發前排水方向、面積及集水之分區界線；並標明現有基地附近之排水系統、位置、容量。

(三) 排水系統計畫圖：

以比例尺一千分之一至一千二百分之一設計地形圖之縮圖，表達排水方向面積及集水之分區界線、排水路徑、編號、逕流量、長度、坡度，及滯洪之設施。

附表

(一) 開發前後集水區逕流量估算表

集水分區編號		集水面積		逕流量		
		開發前	開發後	開發前 (25年)	開發後 (25年)	開發後 (50年)
A	A1					
	A2					
B	B1					
	B2					

(二) 排水幹線集流時間計算表

集水分區編號		排水幹線編號	上游高程 (m)	下游高程 (m)	高程差 (m)	距離 (m)	坡度 (%)	集流時間 (min)
A	A1							
	A2							
B	B1							
	B2							

(三) 主要排水幹線斷尺寸計算表 (含涵管)

集水分區編號	管路代號	集水面積計算流量 (cms)	設計管徑 (mm)	坡度	設計流量 (cms)	設計流速 (m/sec)	安全係數
A1	PA1						
A2	PA2						
B1	PB1A						
B2	PB1B						
C1	PC1						

(四) 滯洪池計算表

集水分區編號	滯洪池編號	開發前流量 (cms)	集水面積 (m ²)	滯洪池尺寸						調節後流量 (cms)
				面積 (m ²)	深 (m)	出水高 (m)	池高 (m)	容量 (m ³)	出水口徑 (m ²)	

A1	DET1									
B1	DET2									
C1	DET3									

二、平地之整地計畫

內容：

- (一) 摘要說明大地工程計算報告之各項內容。
- (二) 說明整地之規劃、設計原則與工程注意事項。
- (三) 說明挖、填方之區位及數量。
- (四) 說明表土貯存計畫。
- (五) 說明挖、棄土區之規劃、設計原則與工程注意事項。
- (六) 說明施工區劃分與運土計畫。
- (七) 土石方計算

依規劃內容、建築及地形條件採取適當之土方計算方法（參考行政院農委會公告之水土保持技術規範），敘述挖填方區之土方計算方式，惟儘可能採用簡便的方法，並正確地掌握土方量。

- (八) 施工區劃分與運土計算

按工程可能區域範圍，依土方平衡原則劃分土區，研擬運土計畫，須注意事項如下：

- 1、規劃內容及建築整地方式。
- 2、工程區域範圍的考量。
- 3、工程優先順序的檢討。
- 4、針對障礙物（如道路、河川、未收購地等）的處理對策。

附圖：

- (一) 設計地形圖

以比例尺一千分之一至一千二百分之一設計地形圖之縮圖，表達設計地形圖之等高線（間距不得大於一公尺）。

- (二) 挖填方圖

以設計地形圖之縮圖，表達設計地形挖、填方區之範圍，及其面積所佔百分比。

附表 挖填方概算表

分期	分區	挖方量 (立方公尺)	填方量 (立方公尺)	小計
1	A			
	B			
	C			
	小計			
2	D			

	E			
	小 計			
總 計				

三、水土保持措施

內容：說明水土保持設施之內容與功能，包括

- (一) 護坡設施
- (二) 沈砂池設施
- (三) 其它水土保持設施
- (四) 臨時性措施

附圖：水土保持設施計畫圖

以比例尺一千分之一至一千二百分之一設計地形圖之縮圖，表達各永久及臨時性水土保持設施之項目及區位。

參、模型

模型之製作，應符合下列之規定：

一、基地等高線模型：

依比例尺一千分之一至一千二百分之一的基本圖製作，其等高線間距不得大於二點五公尺，表達基地地勢結構之模型。

二、配置等高線模型：

依設計地形等高線圖製作，其等高線間距不得大於二點五公尺，表達組成配置及建築物量體與配置之示意模型。

肆、開發計畫書供民眾申請閱覽內容

為使民眾瞭解審查中非都市土地開發案件內容，申請人應就開發計畫書摘要下列內容供民眾申請閱覽，惟開發案件如有須保密或不得公開之原因，應正式公文向內政部營建署提出，經同意後得免提供相關資料。

一、基本資料：A4 直式橫書編輯，整體內容以 10 頁為原則。

項目	內容（申請人填寫）
(一) 縣（市）政府受理時間	
(二) 開發案件名稱	
(三) 申請人名稱	
(四) 基地行政轄區	縣（市） 鄉 段
(五) 開發計畫類別	
(六) 基地面積	公頃
(七) 基地使用現況說明	（500 字內）
(八) 坡度分析	1、三級坡（含）以下面積： 公頃 （ %）

	2、四級坡面積： (%)	公頃
	3、四級坡以上面積： (%)	公頃
(九)土地權屬	1、自有私地： (%)	公頃
	2、非自有私地： (%)	公頃
	3、國有： (%)	公頃
(十)各土地使用分區及 使用地編定類別現況	1、使用分區： 分區： (%)	公頃
	2、使用地編定： 用地： (%)	公頃
	用地： (%)	公頃
(十一)計畫內容	1、計畫內容概述：(500字內) 2、計畫性質： 3、開發年期： 4、計畫規模：(如引進活動人口或計畫容量) 5、效益評估：(300字內)	
(十二)變更後之各使用分區 及使用地編定類別	1、使用分區： 分區： (%)	公頃
	2、使用地編定： 用地： (%)	公頃
	用地： (%)	公頃
(十三)聯絡道路名稱及寬度	1、聯絡道路： M	路，寬度
	2、緊急聯絡道路： M	路，寬度
(十四)目的事業主管機關 審查意見		
(十五)應予保護、禁止或限 制建築地區查詢表結		

果	
(十六)其他	

二、圖面：提供 A4 彩色縮圖，並具指北、圖例及文字說明。

圖名	比例尺	內容說明
(一)地理位置圖（聯勤測量署測繪，內政部地政司出售之臺灣地區二萬五千分之一地形圖（經建版））	1/25000	周邊公共設施供給及區內禁限建查詢結果（如活動斷層、嚴重地層下陷……）
(二)各使用分區及使用地現況編定圖	1/1000-1/1200	現況編定情形
(三)基地及其周遭現況照片說明	無	土地使用現況說明（至少四個位置各二張）
(四)土地權屬圖	無	地籍與權屬
(五)基地地形圖	1/1000-1/1200	高程、坡度分析（含等高線及坡度分析，等高線間距不得大於一公尺）
(六)土地使用計畫圖	1/1000-1/1200	規劃配置分區說明
(七)分區及使用地變更編定圖	1/1000-1/1200	分區及使用地變更編定說明

註：申請面積達一百公頃以上者，大圖之比例尺得酌予縮小。

附件 5

非都市土地使用管制規則第二十三條之三修正 總說明

非都市土地使用管制規則（以下簡稱本規則）係內政部依據區域計畫法第十五條第一項授權規定，於六十五年三月三十日發布施行，作為實施非都市土地使用管制之依據，迄今已歷經三十一次修正，最近一次修正係於一百零八年五月三十日修正施行。本次係配合水利法新增第七章之一「逕流分擔與出流管制」及該法授權訂定之「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」，考量依該辦法辦理之出流管制計畫與本規則之整地排水計畫具高度重疊，為避免重複申請，及申請人分別申請整地排水計畫及出流管制計畫，兩次施工造成基地重複擾動，爰增訂本規則第二十三條之三規定。

非都市土地使用管制規則第二十三條之三修正 條文對照表

修正規定	現行規定	說明
<p>第二十三條之三 申請人獲准開發許可後，依水利法相關規定應辦理出流管制計畫之審核，或經該法主管機關認定須提出出流管制計畫者，免依第十三條、第二十三條至第二十三條之二整地排水相關規定辦理。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、水利法於一百零七年六月二十日修正公布，並由行政院定自一百零八年二月一日施行，新增第七章之一逕流分擔與出流管制，依水利法及出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法相關規定，土地開發利用達一定規模以上應擬具出流管制計畫，其擬定時程、施工及完工訂有相關規定，該計畫之審查項目與本規則整地排水計畫內容高度重疊，為避免申請人重複申請，及申請人分別申請整地排水及出流管制計畫，先後施工造成基地重複擾動等問題，爰增訂本條之規定。</p>

全國國土計畫

內政部國土計畫審議會 107 年 3 月 15 日第 2 次會議
行政院國土計畫審議會 107 年 4 月 26 日第 3 次會議
行政院 107 年 4 月 27 日院臺建字第 1070172823 號函
內政部 107 年 4 月 30 日台內營字第 1070807769 號公告

審議通過

核定

公告

內政部

107 年 4 月

肆、全市（縣）均實施都市計畫之直轄市、縣（市）土地使用指導原則

一、全部行政轄區均已發布實施都市計畫或國家公園計畫之直轄市、縣（市），經各該管政府評估其都市計畫已具備本法規定之功能，或預定於一定期間內辦理各該都市計畫通盤檢討補充納入相關事項者，得免擬訂直轄市、縣（市）國土計畫。

二、為落實本計畫，免擬訂直轄市、縣（市）國土計畫者，各該直轄市、縣（市）政府仍應依據本計畫之國土功能分區劃設條件規定，於該計畫公告實施後（或於其他直轄市、縣（市）國土計畫公告實施後），劃設國土功能分區圖，併同劃設說明書，依法定程序報經中央主管機關核定後公告。前開劃設說明書至少載明：

- （一）直轄市、縣（市）轄區範圍內天然災害、自然生態、文化景觀及自然資源分布空間區位。
- （二）直轄市、縣（市）都市計畫農業區發展定位、宜維護農地面積及區位。
- （三）國土功能分區分類之劃設或調整情形。

三、免擬訂直轄市、縣（市）國土計畫者，其國土功能分區圖得每 5 年通盤檢討 1 次，並作必要之變更；如有符合本法第 22 條第 2 項規定情形，並得隨時辦理。

✓ 伍、因應本法土地使用管制實施前，申請非都市土地開發許可及用地變更編定之土地使用指導原則

✓ 一、非都市土地申請開發許可

（一）計畫指導原則：

1. 本計畫公告實施後，應符合下列事項：

- （1）本計畫之空間發展及成長管理策略、部門空間發展策略。
- （2）國土功能分區及其分類之劃設條件、劃設順序、土地使用指導事項。

2. 直轄市、縣(市)國土計畫公告實施後，除應符合上述事項外，並應符合下列內容：

(1) 直轄市、縣(市)空間發展及成長管理計畫、部門空間發展計畫。

(2) 國土功能分區及其分類之劃設、調整、土地使用管制原則。

3. 屬各級國土計畫明定之禁止事項，申請開發基地應予遵循；屬各級國土計畫非禁止事項之計畫指導內容，申請人如有不符者應提出具體充分理由後，徵詢中央及各該直轄市、縣(市)政府或部門主管機關意見。

(二) 配合事項

於本法土地使用管制實施前，非都市土地開發許可之審議及使用管制處理方式，有配合各級國土計畫指導事項之必要，應檢討修訂非都市土地使用管制規則、非都市土地開發審議作業規範。

二、非都市土地地使用地變更編定

各級國土計畫公告實施後，現行非都市土地使用管制規則等相關法令規定，如與上述各級國土計畫指導原則不符者，應配合檢討修正。

陸、直轄市、縣(市)國土計畫之規劃原則

依據本法第 3 條規定，本計畫係目標性、政策性及整體性之國土計畫，提供國土規劃之基本指導原則，指導直轄市、縣(市)國土計畫之規劃與執行。惟為因應各地區之不同發展特性，應賦予直轄市、縣(市)主管機關規劃之彈性，未來直轄市、縣(市)主管機關之規劃與本計畫有不盡相符之處，得經內政部國土計畫審議會審議通過後，授權中央主管機關內政部逕予調整。

原住民族特定區域計畫

—泰雅族鎮西堡及斯馬庫斯部落

內政部區域計畫委員會 107 年 5 月 24 日第 408 次會議
行政院 108 年 2 月 22 日院臺建字第 1080004665 號函
內政部 108 年 3 月 29 日台內營字第 10808030711 號
原住民族委員會 108 年 3 月 29 日原民土字第 10800193321 號

審議通過
備 案
會銜公告

內政部

原住民族委員會

108 年 3 月

目錄

第一章	緒論	1
第一節	前言	1
第二節	法令依據	8
第三節	計畫範圍	8
第四節	計畫年期與擬定機關	10
第五節	規劃程序與計畫重點	10
第二章	發展背景與現況	13
第一節	基地背景概述	13
第二節	環境敏感地區與災害歷史	19
第三節	現行土地使用管制情形及需求推估	31
第三章	計畫願景、課題與對策	45
第一節	計畫願景與目標	45
第二節	功能性分區與空間因子	47
第三節	功能性分區劃設成果	50
第四節	課題與對策	62
第四章	土地分區使用計畫	73
第一節	土地使用基本原則	73
第二節	土地使用管制	80
第五章	執行計畫	85
第一節	內政部應辦及配合事項	85
第二節	原住民族委員會應辦及配合事項	87
第三節	各目的事業主管機關應辦及配合事項	89
第四節	新竹縣政府應辦及配合事項	90
第五節	部落應辦及配合事項	91
附錄	本計畫相關會議時間及名稱	92

第五章 執行計畫

本計畫公告實施後，相關單位應加速配合法令修訂、計畫檢討及相關機制研擬等事項。

第一節 內政部應辦及配合事項

內政部應辦及配合事項包括法令修訂、計畫擬定與相關措施等，如表 5- 1。

表 5- 1 內政部應辦及配合事項一覽表

類別	應辦及配合事項	主辦機關（協辦機關）	辦理時程
法令 修訂	1. 檢討修訂非都市土地開發審議作業規範：本計畫劃設公告之水源保護區，不適用「全國區域計畫」有關第 1 級環境敏感地區得申請設施型使用分區或使用地變更之例外仍得開發規定。	內政部	本計畫公告實施後 6 個月內
	2. 檢討修訂非都市土地使用管制規則： (1) 本計畫劃設公告之水源保護區，不適用「全國區域計畫」有關第 1 級環境敏感地區得申請設施型使用分區或使用地變更之例外仍得開發規定。 (2) 增訂依本計畫辦理使用地變更之相關規定，含不受第 1 級環境敏感地區「不得申請設施型使用地變更」之限制。 (3) 有關由上而下辦理政府主動之設施型使用地變更時，使用地變更程序規定如何辦理。	內政部	本計畫公告實施後 6 個月內

	<p>(4) 符合部落既有建築物使用需求，考量建築物坡地、防火及結構安全等原則下之土地使用強度（包含容積率或建蔽率等）。</p> <p>(5) 增加本計畫範圍內林業用地之容許使用項目。</p>		
	3. 檢討修訂製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知：增訂依本計畫辦理使用地變更之相關規定與程序。	內政部	本計畫公告實施後6個月內
計畫擬定與相關措施	1. 依實際發展需要，會同原住民族委員會辦理其他原住民族部落，特定區域計畫之擬定作業。	內政部	經常辦理
	2. 將本計畫範圍納入國土利用監測計畫之監測重點	內政部	經常辦理
	3. 提供本計畫之水源保護區範圍相關示意圖資予原住民族委員會參考。	內政部	本計畫公告實施後3個月內

檔 號：

保存年限：

內政部營建署 函

機關地址：10556臺北市松山區八德路2段
342號

聯絡人：林煥軒

聯絡電話：02-87712966

電子郵件：lin103056@cpami.gov.tw

傳真：02-27772358

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國107年10月31日

發文字號：營署綜字第1071319148號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送107年10月4日召開「研商非都市土地開發許可相關議題會議」紀錄1份，請查照。

說明：依據本署107年10月1日營署綜字第1071296548號開會通知單續辦。

正本：國家發展委員會、行政院環境保護署、行政院農業委員會、行政院農業委員會水土保持局、國防部、經濟部工業局、經濟部水利署、經濟部能源局、經濟部商業司、教育部體育署、交通部觀光局、基隆市政府、新北市市政府、桃園市政府、臺中市政府、新竹市政府、臺南市政府、高雄市政府、新竹縣政府、苗栗縣政府、彰化縣政府、南投縣政府、雲林縣政府、嘉義縣政府、屏東縣政府、宜蘭縣政府、花蓮縣政府、臺東縣政府、澎湖縣政府、本署建築管理組

副本：本署綜合計畫組（2科）（含附件）

研商非都市土地開發許可相關議題會議紀錄

壹、開會時間：107年10月4日（星期四）下午2時

貳、開會地點：本署601會議室

參、主持人：林組長秉勳 張簡任技正順勝 代

記錄：林妍均、林煥軒

肆、出席單位（詳後附簽到簿）

伍、會議結論

一、討論事項 1：有關住宅社區開發案申請變更開發計畫之 申請人資格認定

結論：

（一）有關住宅社區變更開發計畫之申請人資格應具住宅社區之代表性，其申請人資格認定依下列方式辦理：

- 1.住宅社區開發案於許可後原土地所有權未改變下，得由「原申請人」申請變更開發計畫內容。
- 2.住宅社區已成立社區管理委員會（以下簡稱管委會），得由管委會檢具設立組織之證明文件，代表全體社區居民申請變更開發計畫內容；住宅社區具2個以上管委會亦可共同併列申請人。
- 3.住宅社區產權已出售多人所有或原申請人因故已消失，「原申請人」或「新申請人」應取得全部所有權人同意文件。
- 4.有關前三項申請人資格之變更原則可視個案情形併用，例如住宅社區開發計畫未全部開發完成，部分土地所有權人為原申請人（建商），部分完成開發地區已

成立社區管理委員會，原申請人（建商）及管委會得取得證明文件併列為變更後之申請人。

- (二) 至本次會議縣（市）政府所提「住宅社區原申請人因破產或其他因素已消失，是否仍應將原申請人併列為變更後申請人之一」¹事，倘原申請人確有前開情事，且其於開發計畫內無任何土地或建物足以主張其權利，依據本部103年11月24日台內營字第1030813139號函釋（如附件），經依法賦予土地之權利或義務處分（例如：開發許可權），為非高度屬人性之對物處分，於發生繼受之法律原因，得移轉由繼受人承受，故開發許可權將隨著變更為新申請人而移轉，原申請人無須再併列。
- (三) 為避免因變更申請人，致原申請人於原許可計畫所訂應盡義務是否隨同移轉產生爭議，建議開發義務如何履行應納入變更開發計畫及雙方契約書規範。
- (四) 有關變更開發計畫應取得土地及建物權利證明文件（以下簡稱權利證明文件）之範圍，其認定原則如下：
1. 申請人應就變更開發計畫涉及影響程度範圍（如表1），判斷應取得全區或分期分區範圍之權利證明文件。
 2. 變更開發計畫屬分期（區）範圍且不涉整體住宅社區之權益事項，得由變更計畫需求者取得該分期（區）範圍之全部所有權人權利證明文件。
 3. 有關變更開發計畫之權利證明文件，應依現行非都市土地開發審議作業規範附件六土地及建築物權利證明文件之相關規定辦理，至於透過管委會辦理變更開

發計畫之申請，得就變更情事內容檢具經區分所有權人會議同意由管委會辦理之紀錄為證明文件。

- (五) 本次會議縣(市)政府所提住宅社區變更事項依非都市土地使用管制規則第 22 條第 2 項變更內容對照表規定辦理，惟涉及整體住戶權益是否應檢具相關權利證明文件 1 節，依前開規定辦理備查作業，原則無須取得土地權利證明文件，至個案內容倘有疑義，請縣(市)政府具體敘明後再洽本署予以研處。
- (六) 有關本次會議所提相關權利證明文件因執行上有窒礙難行無法全部取得，將參酌土地法第 34 條之 1 規定精神辦理 1 節，經本署會後洽土地法主管機關(內政部地政司)表示，前開規定適用於 1 筆土地具有多人共有之情形，與住宅社區開發計畫範圍為多人共有之情事不同，爰不得參酌前開規定辦理。

表 1 有無涉及整體住宅社區權益事項認定原則表

非都市土地使用管制規則 第 22 條第 1 項各款	有無涉及整體住宅社區權益 事項建議認定原則
一、增、減原經核准之開發 計畫土地涵蓋範圍。	涉及整體住宅社區權益。
二、增加全區土地使用強度 或建築高度。	增加強度，造成全區公共設施 負荷、交通衝擊影響…等事 宜，涉及整體住宅社區權益。
三、變更原開發計畫核准之 主要公共設施、公用設 備或必要性服務設施。	主要公共設施、公用設備或必 要性服務設施皆因全區住宅 社區居民需求所規劃，涉及整 體住宅社區權益。
四、原核准開發計畫土地使 用配置變更之面積已 達原核准開發面積二 分之一或大於二公頃。	土地使用配置調整(例如住宅 用地與公園用地互換調整)， 對住戶空間使用產生影響，涉 及整體住宅社區權益。
五、增加使用項目與原核准 開發計畫之主要使用 項目顯有差異，影響開 發範圍內其他使用之 相容性或品質。	經直轄市、縣(市)政府認定 若無產生第 2 款及第 3 款之 情事，申請人得就變更情事所 在區位，取得該分期(區)範 圍之全部所有權人同意權利 證明文件。
六、變更原開發許可或開發 同意函之附款。	涉及整體住宅社區權益。
七、變更開發計畫內容，依 相關審議作業規範規 定，屬情況特殊或規定 之例外情形應由區域 計畫委員會審議。	涉及整體住宅社區權益。

二、討論事項 2：開發計畫緩衝綠帶及隔離設施規定之檢討

結論：

(一) 有關非都市土地開發審議作業規範（以下簡稱作業規範）總編第 40 點及工業區開發計畫專編第 7 點，依下列原則修正，請作業單位後續擬具修正草案，循法制作業程序辦理：

1. 工業區開發計畫專編第 7 點（緩衝綠帶及隔離設施）

(1) 第 3 項：經與會單位討論，考量現行「基地毗鄰工業區（用地）之使用行為相容，其緩衝綠帶或隔離設施寬度得予縮減另為補足」之規定，於實務執行上具有留設彈性之效果，故本項規定予以維持。

(2) 新增第 4 項規定：基地範圍毗鄰屬政府機關開闢之公路（省道、縣道、鄉道、專用公路）且路寬至少 10 公尺、鐵路、大眾捷運系統、高速公路、依水利法公告之河川區域或海域區，得免留設 10 公尺緩衝綠帶，而以隔離設施替代之。但鄰接公路之對向有屬住宅、學校或醫院等寧適性高之設施者，仍應依現行作業規範規定留設緩衝綠帶。

(3) 現行第 4 項移列至第 5 項（後續項次順移）：參考「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」規定，將隔離設施項目修正為「道路、水道、公園、綠地、廣場、平面停車場、開放球場、蓄水池及滯洪池等開放性設施。」配合前項得以隔離設施取代緩衝綠帶之規定，本項增加隔離設

施項目，擴大隔離設施留設之選擇，增進土地利用之彈性。惟有關「空地」1項，考量現行第5項已有針對10公頃以下之工業區，得以空地作為隔離設施之特別規定，爰未予納入。

2.總編第40點（緩衝綠帶）：本點比照前開工業區開發計畫專編第7點新增第4項之修正原則，倘毗鄰相容之使用或道路等特定設施者，得以隔離設施取代緩衝綠帶之留設。

（二）作業規範總編第17點（保育區）留設之檢討：

1.本點基於下列理由，仍須審慎研議，故暫不列入本次修正範圍：

（1）有關本點應留設30%保育區之規定意旨，係考量非都市土地應以保育為原則，以開發為例外，故區域計畫法開發許可制度下，開發對基地所造成環境及生態資源之影響應由申請人負擔合理適當之保育義務，是以規定留設保育區以維持基地自然淨化空氣、涵養水源、平衡生態之功能。

（2）又實務執行上，如開發許可案件基地內滯洪設施採生態工程方式設置，及考量緩衝綠帶已具保育區功能，二者均得計入保育區計算。故留設之保育區亦可透過規劃手段經審議後予以彈性處理採認，實際上保育區留設比例得併入基地內所需設施（滯洪池、綠帶）計算。

2.針對會中討論有關保育區規定之檢討建議，請作業單位朝下列方向研議調整之可行性：

（1）針對作業規範總編第17點部分：

- A.函請相關中央目的事業主管機關，就其所管目的事業之開發類型中，臚列屬低密度開發、具有公益性且對環境衝擊較小之開發型態，列為保育區比例得檢討之對象。
- B.參考國家發展委員會建議，在維持一定基地環境品質之前提下，朝增加土地利用效率、減少用地徵（使）用面積之目標，採「最小土地利用原則」檢討。
- (2) 針對國土計畫法子法部分：考量在國土計畫法之使用許可制度下，使用許可案件之區位，已具有空間計畫之指導及國土功能分區分類之框限，未來使用許可於同一功能分區分類下之使用相容性高，亦即對於基地本身及鄰近環境衝擊將會降低，是以使用許可申請案件之保育區規定是否有檢討放寬之空間，請納入國土計畫法使用許可審議規則妥予研處。

陸、臨時動議：無。

柒、散會：下午 5 時。

內政部 函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號(營建署)
聯絡人：朱偉廷
聯絡電話：(02)87712597
電子郵件：cwt@cpami.gov.tw
傳真：(02)27772358

受文者：營建署綜合計畫組

發文日期：中華民國103年11月24日

發文字號：台內營字第1030813139號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：有關貴局函轉張永義君所提貴市旗山區「華巍湖濱山城山坡地住宅社區開發案」分期分區開發事宜以及原申請人與現有土地所有權人開發權益等相關疑義乙案，復請查照。

說明：

一、依法務部103年10月8日法律字第10303508450號書函辦理並復本部營建署案陳貴局103年8月8日高市都發審字第10333715100號函。

二、本案有關旨揭開發案採分期分區開發，並分為3期，其中第1期範圍已完成使用地變更編定及公共設施移轉登記為市有，後續兩期之開發，可否分別於各期之水土保持工程查驗合格及公共設施用地捐贈為高雄市有後，個別辦理其餘可建築用地之異動登記乙節：

(一) 按非都市土地開發許可得採分期分區開發之精神，即在於申請人依實際發展或財務規劃等情形而有分期分區開發之需要者，經納入開發計畫獲准後，應按該分期分區計畫辦理開發，故申請人自得於各分

期分區用地依非都市土地使用管制規則（以下簡稱管制規則）第23條至第26條規定及非都市土地開發審議作業規範（以下簡稱審議規範）住宅社區專編第17點第3項規定辦理完成後，按各分期分區分別辦理使用分區及使用地異動登記。

- (二) 惟管制規則與審議規範對於按分期分區辦理土地異動登記之精神因未有明確規定，致生實務執行疑義，本部營建署已於近日完成管制規則修正草案，將按分期計畫辦理土地使用分區及使用地變更之規定納入，並將審議規範住宅社區專編第17點第2項及第17點之1有關分期分區開發及土地異動登記之相關規定予以刪除，回歸管制規則規定（相關研商會議紀錄諒達）。

三、另有關本案原申請人之土地已經拍賣移轉他人，原申請人是否仍可主張其開發許可權利乙節：

- (一) 案經洽法務部以前揭103年10月8日書函略以：「按行政法上權利義務或法律地位是否可由他人承繼，首先應視相關法規內容而定，法規未特別規定者，則應視該權利義務或法律地位是否具有高度屬人性（一身專屬性）而定。其具有一身專屬性者，不得移轉；不具一身專屬性者，性質上雖可移轉，惟仍須有繼受之『要件事實』（例如：繼承），亦即發生繼受之法律原因，始得移轉。至該權利義務或法律地位有無一身專屬性，應就各個權利義務或法律地位予以認定，不能一概而論（法務部101年8月9日法律字第10103104760號函參照）…」。
- (二) 按行政法上法律關係之變更，可分為：1. 具有高屬人性的權利與義務、2. 與人有關，但不具有高屬人性的權利與義務、3. 與物有關的物上權利及義務等3種類型，其中除第1類之權利與義務不移轉予繼承

人承受外，第2類原則上可以概括承受，例如繼承，而第3類係指完全與物有關，亦即物的權利及義務，尤其是根據物的行政處分所享有的權利與義務，不僅移轉予繼承人概括承受，而且也因其與標的物有關，而移轉予依據法律行為取得該標的物的受讓人承受，例如土地所有權人根據建築許可執照或設施許可執照所享有的權利，即隨同土地的讓與而移轉予受讓人。

(三) 依法務部94年8月31日法律字第0940031492號函略以：「按違反區域計畫法第15條第1項之管制使用土地，依同法第21條命恢復原狀之義務，屬非高度屬人性之對物處分，其義務應非不得移轉」。

(四) 綜上，參照上開法務部函釋或相關法律見解，非都市土地應依區域計畫法第15條第1項規定管制使用，惟經依法賦予該土地之權利或義務處分（例如本案之開發許可權），為非高度屬人性之對物處分，於發生繼受之法律原因，得移轉由繼受人承受。

正本：高雄市政府都市發展局

副本：新北市政府、臺中市政府、臺南市政府、高雄市政府、基隆市政府、新竹市政府、新竹縣政府、桃園縣政府、苗栗縣政府、南投縣政府、彰化縣政府、雲林縣政府、嘉義縣政府、屏東縣政府、宜蘭縣政府、花蓮縣政府、臺東縣政府、澎湖縣政府、內政部法規委員會、營建署綜合計畫組

部長陳威仁

研商非都市土地開發許可相關議題會議簽到簿

時間：107年10月4日(星期四)下午2時

地點：營建署601會議室

主席：林組長秉勳

張順陽代

記錄：林煥軒

出席單位	簽到處	職稱	聯絡方式
國家發展委員會	張明男 江盛帆		
行政院環境保護署			
行政院農業委員會	唐晨欣		
行政院農業委員會 水土保持局			
國防部			
經濟部工業局	申志品		
經濟部水利署			
經濟部能源局	傅士峰	技士	
經濟部商業司	謝芳儀	研究員	
教育部體育署			

張



交通部觀光局	謝長潤	技士	
新北市政府	張啟文	工程員	
桃園市政府	林燕香	類	
臺中市政府			
臺南市政府	蔡守拉 林美欣	科長	
高雄市政府	薛政萍	股長	
新竹縣政府	王駿旭	科員	
苗栗縣政府			
彰化縣政府			
南投縣政府			
雲林縣政府			
嘉義縣政府	蔡雅鈞	技士	
屏東縣政府	鍾伊琴	科員	
臺東縣政府	卓仁為	技士	

花蓮縣政府			
宜蘭縣政府			
澎湖縣政府			
基隆市政府			
新竹市政府	賴建威	楊七	
交通部鐵道局	蕭力強		



營建署建築管理組			
綜合計畫組			
林組長秉勳			
林副組長世民			
張簡任技正順勝	張順勝		
廖簡任技正文弘			
朱科長偉廷	朱偉廷		
綜合計畫組			林世民 張順勝 林文弘 林煥軒