

編號：(95).025.303

# 土地使用變更作業手冊

# 土地使用變更作業手冊



行政院經濟建設委員會

編號 : (95).025.303

GPN : 1009502059

ISBN : 978-986-00-6136-9

ISBN : 986-00-6136-X

# 土地使用變更作業手冊



行政院經濟建設委員會

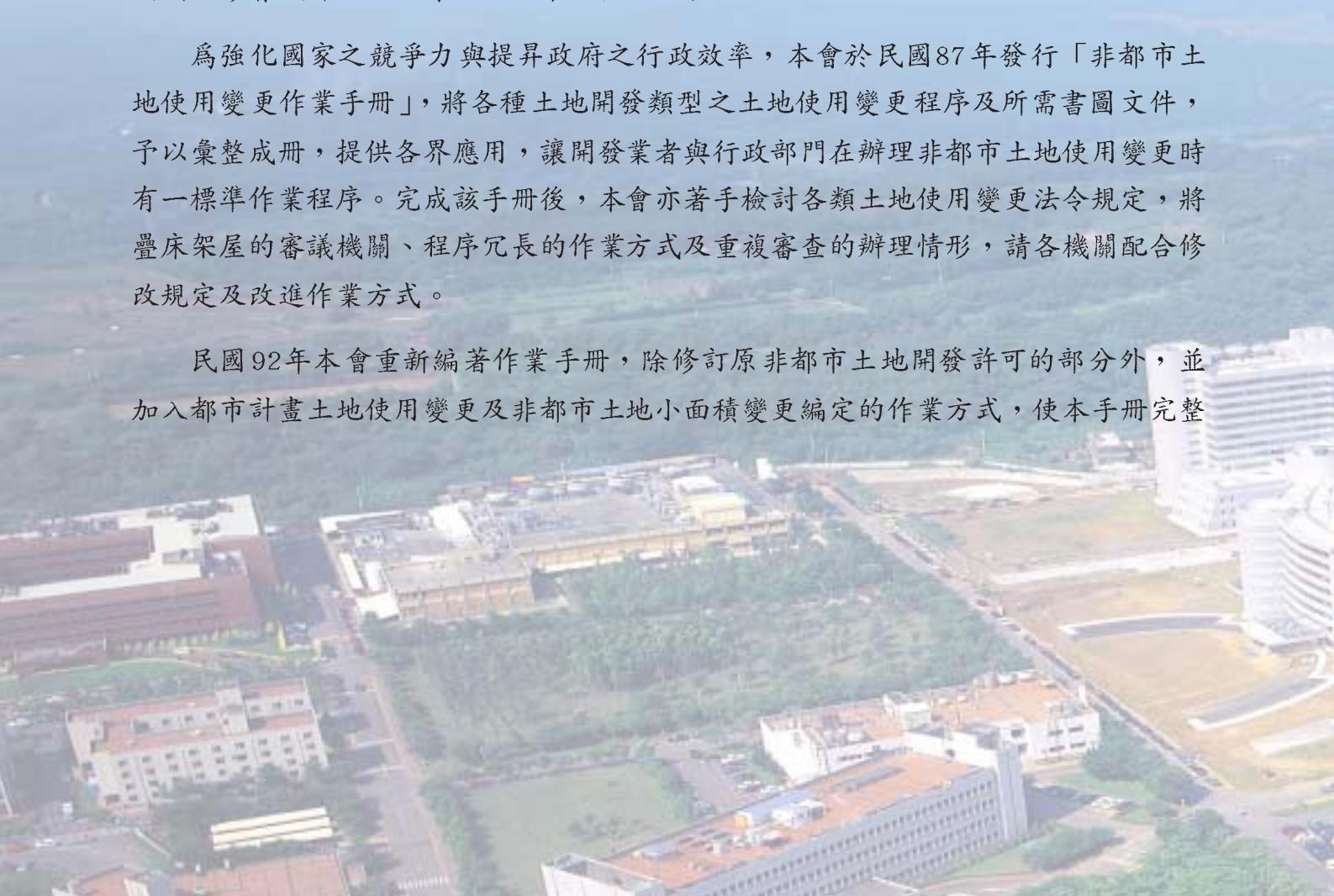
中華民國九十五年十二月

## 序

近年來國際的經濟競爭日益激烈，許多國家的政府紛紛提出各式快速便捷及優惠措施來吸引產業投資，我國面臨如此競爭趨勢，也必須不斷提升政府的行政效能，才能確保我國在國際上的競爭力。土地使用變更是取得產業用地的重要審議程序，以往因土地使用變更涉及眾多法令，致使許多土地開發案，因投資業者不瞭解土地使用變更審議相關規定，或審議作業權責不清、程序冗長，導致土地使用變更曠費時日，終於延誤投資時機或放棄開發，或未經核准即進行開發，造成土地違規使用，破壞國土規劃及影響城鄉風貌，導致國土未能合理發展。

為強化國家之競爭力與提昇政府之行政效率，本會於民國87年發行「非都市土地使用變更作業手冊」，將各種土地開發類型之土地使用變更程序及所需書圖文件，予以彙整成冊，提供各界應用，讓開發業者與行政部門在辦理非都市土地使用變更時有一標準作業程序。完成該手冊後，本會亦著手檢討各類土地使用變更法令規定，將疊床架屋的審議機關、程序冗長的作業方式及重複審查的辦理情形，請各機關配合修改規定及改進作業方式。

民國92年本會重新編著作業手冊，除修訂原非都市土地開發許可的部分外，並加入都市計畫土地使用變更及非都市土地小面積變更編定的作業方式，使本手冊完整



涵蓋目前所有土地使用變更的相關審議機制，讓我們整套的土地使用變更制度完全的標準化與透明化。本次的修正版，除配合各行政機關最新修正的法規予以重新編輯外，並納入目前申請案較多之開發類型，包括宗教寺廟及老人住宅等，祈望本手冊符合社會脈動之變化及提供各界即時的土地使用變更資訊。

以往各界對於土地使用變更審議關卡繁複，規定嚴峻，頗有微詞且屢滋爭議，透過手冊的發行，一方面讓民眾更清楚政府的各項施政措施及規定，另一方面也讓各政府部門能清楚瞭解自己及其他機關的功能與權責。當然隨著社會經濟的進展，制度的設計不應僵化不變，尤其是土地使用變更的審查標準，更須配合社會經濟環境予以檢討修正，以提升我們國家的競爭力。

本次作業手冊修正，係由內政部營建署、地政司、社會司、民政司、行政院農業委員會、水土保持局、行政院環境保護署、行政院衛生署、經濟部工業局、商業司、交通部觀光局及本會都住處同仁組成跨部會之編輯委員會，經多次會議討論及提供資料，終於順利完成，特此致謝。

主任委員  
**胡勝正** 謹識

# 目錄

第1章	前言 .....	6
第2章	我國土地使用管制制度 .....	8
第3章	如何使用本手册 .....	11

**壹、籌設及規劃階段** ..... 17

**貳、審議階段** ..... 71

**參、開發階段** ..... 105

**肆、規費及開發義務** ..... 117

第4章	基地條件分析及審議流程 .....	18
第5章	各類事業計畫之籌設申請 .....	32
5-1	工商綜合區 .....	32
5-2	工業區 .....	38
5-3	擴展毗連工業用地 .....	42
5-4	遊憩設施區 .....	46
5-5	觀光遊樂業 .....	48
5-6	觀光旅館 .....	50
5-7	休閒農場 .....	53
5-8	醫院 .....	58
5-9	護理機構 .....	60
5-10	宗教事業設施 .....	61
5-11	老人住宅 .....	64
5-12	其他事業 .....	69
第6章	環境影響評估 .....	72
第7章	水土保持規劃書審議 .....	78
第8章	土地使用變更 .....	82
8-1	都市計畫土地變更 .....	82
8-2	非都市土地開發許可 .....	88
8-3	非都市土地用地變更 .....	99
第9章	辦理雜項執照 .....	106
第10章	水土保持計畫審核 .....	109
第11章	非都市土地異動登記 .....	114
第12章	申請審議規費 .....	118
第13章	土地開發義務負擔 .....	123
13-1	都市計畫土地變更 .....	123
13-2	非都市土地變更 .....	127

# 目錄

**伍、諮詢服務 ... 133**

**附錄、重要法規彙編  
151**

圖表索引

圖2-1 我國土地規劃與管制體系.....	8	表5-1 工商綜合區各生活圈總量面積表 .....	33
圖3-1 本手冊架構 .....	13	表5-2 休閒農場土地使用表 .....	54
圖3-2 示範案例審查流程圖.....	16	表8-1 送內政部營建署審查使用分區變更應準備之大圖.....	98
圖4-1 都市計畫平地個案變更審議流程圖.....	24	表8-2 送區域計畫擬定機關審查使用地變更編定應準備之大圖 .....	98
圖4-2 都市計畫山坡地個案變更審議流程圖.....	25	表8-3 使用分區內各種使用地變更編定原則表.....	104
圖4-3 內政部審查非都市土地開發許可流程圖（平地）.....	26	表9-1 山坡地雜項執照審查表 .....	108
圖4-4 內政部審查非都市土地開發許可流程圖（山坡地）.....	27	表11-1 非都市土地變更編定申請書 .....	116
圖4-5 縣市政府審查非都市土地開發許可流程圖（平地）.....	28	表12-1 平地與山坡地開發許可審查收費標準表 .....	119
圖4-6 縣市政府審查非都市土地開發許可流程圖（山坡地）.....	29	表12-2 海埔地開發許可審查收取標準表 .....	119
圖4-7 縣市政府審查非都市土地用地變更流程圖（平地）.....	30	表12-3 環境影響評估書件審查費 .....	121
圖4-8 縣市政府審查非都市土地用地變更流程圖（山坡地）.....	31	表13-1 工業區變更為其他使用分區許可條件 .....	124
圖5-1 老人住宅政府規劃審議流程 .....	65	表13-2 工商綜合專用區內生態綠地與必要性服務設施劃設比例規定 .....	126
圖5-2 老人住宅民間自行規劃審議流程 .....	66	表13-3 工商綜合專用區開發人應提供金額比例規定 .....	127
圖5-3 老人住宅民間自行規劃使用政府設施土地審議流程 .....	68	表13-4 非都市土地各種開發型態所應徵收開發影響費之項目 .....	128
圖6-1 環境影響評估審查流程圖.....	73	表13-5 非都市土地開發影響費計算公式 .....	129
圖8-1 內政部非都市土地申請開發許可案件之申辦流程圖 .....	96	附表一 各種使用地容許使用項目及許可使用細目表 .....	242
圖9-1 雜項執照審議流程 .....	107	附表三 使用分區內各種使用地變更編定原則表 .....	265
圖10-1 水土保持計畫審查及實施之流程 .....	110	附表五 非都市土地許使用申請書 .....	266
圖11-1 辦理非都市土地異動登記流程 .....	115		

# 第1章 前言

---

我國土地使用規劃管制制度，分為都市計畫土地及非都市土地兩大體系，早年土地使用規劃及變更係由政府部門主導；後來由於經濟發展及都市快速擴展，導致民間對於土地開發的需求日益殷切，隨著「農地釋出方案」的推動並且在都市計畫法及區域計畫法中納入相關規定，於是都市及非都市土地制度中都建立了開發許可制之精神，現行我國土地使用變更機制，已由以往只有政府部門主導規劃方得變更，漸進為民間亦可提出變更申請。

有鑑於以往土地使用變更審議制度存在許多問題，為改善投資環境、釐清土地使用變更審議程序，行政院經建會自85年起配合行政革新工作進行相關土地使用變更制度之檢討，並於87年5月報院核定「重大投資計畫認定標準及非都市土地使用變更審議流程」，將非都市土地使用變更審議時程簡化縮短在一年內完成；同時，87年7月會同內政部、環保署、農委會及各目的事業主管機關彙編相關法令，完成「非都市土地使用變更作業手冊」報行政院核定，提供政府部門、學術機關、投資業者及一般社會大眾參考。

由於該作業手冊釐清各類事業土地使用變更流程及相關規定，使非都市土地開發之機制得以透明化及明確化，然而，由於省府組織精簡，土地使用變更審議層級及程序亦隨之調整；同時，非都市土地使用變更作業手冊雖將相關土地使用變更審查流程予以釐清，惟各審議機關之審查內容仍不免重複及缺乏明確標準，加上涉及之相關土地開發法令龐雜紊亂，地方政府應辦理之事項模糊不清，導致重大投資計畫之開發案仍無法於一定時程內，完成土地使用變更之審議程序。因此，為進一步建立明確、合理、有效率之土地開發審議機制，經建會針對當時循開發許可精神辦理土地使用變更之審查程序、內容進行全方位檢討改進，並研擬完成「改進土地使用變更審議機制方案」。

---

---

該方案針對健全審議體系、釐清審查內容、縮短審查作業流程及其他相關配合措施四大方向，自88年2月起蒐集以往申請之大型開發案，進行分析研究等前置作業，並邀集相關機關及民間顧問公司、業者等歷經半年召開多次會議研商討論，全面檢視當前土地使用變更審議制度，配合法制方面進行整體配套修法及研提各項具體可行之改進措施，於89年3月報奉行政院核定實施。

上述方案中之具體改進措施，各主管機關業已完成相關法令之修訂，包括區域計畫法、非都市土地使用管制規則、山坡地開發建築管理辦法、非都市土地開發審議規範、水土保持法施行細則、都市計畫相關審議規範等多項法規，再加上省府組織精簡，九二一震災重建相關計畫之聯席審議制度等，已使我國土地使用變更審議機制產生重大變革，為使產、官、學各界對於現行土地使用管制制度有一全面的瞭解，經建會於民國92年重新編制土地使用變更作業手冊，並納入都市計畫土地及非都市土地小面積用地變更之相關規定。本次再版除將過去各機關修正之法規納入本手冊，興辦事業部分也加入宗教事業設施及老人住宅，但因配合社經環境的快速變化，許多法令的主管機關也經常修正相關法令，本手冊內容主要供各界於辦理土地使用變更時之參考，最新法令規定可洽詢相關主管機關或上網查詢。

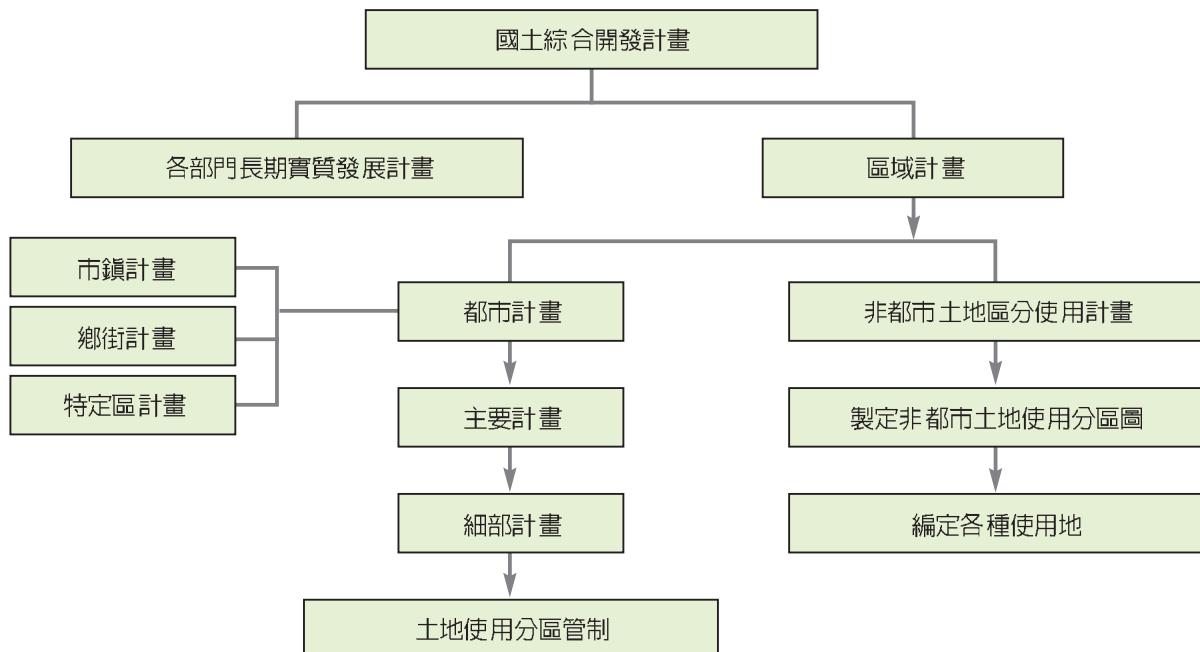
一個國家的競爭力主要繫於其行政效率，而加強行政效率的有效方法即是使行政作業標準化，以往由於土地使用變更審議之不確定性，造成冗長的審議時程，嚴重影響投資意願，本手冊之主要目的在於訂定各類土地使用變更之標準作業流程（Standard Operation Procedure），使行政部門、規劃單位及開發業者對於土地使用變更審議作業方式皆能有一致的共識，進而提高我國的行政效率及競爭力。

---

## 第2章 我國土地使用管制制度

**經**過長期的演變，我國土地使用規劃及管制已建立一完整管理體系（詳如圖2-1），國土綜合開發計畫為最上位計畫，其具有長期性、目標性及指導性的發展構想，其下有區域計畫及各部門別之建設計畫，各部門之長期建設計畫由各部門主管機關擬定實施計畫據以推動，就土地管制而言，在區域計畫下，都市地區依據都市計畫規範其未來發展；非都市土地則依據非都市土地使用管制規則，限制其變更使用類別。

▲ 圖2-1 我國土地規劃與管制體系 ▲



因此，真正落實土地使用管制者為劃定都市計畫之都市計畫土地及非都市土地使用管制，以下針對都市土地及非都市土地兩大土地使用規劃管制體系，分述如下：

## 一、非都市土地

- (一) 法令依據：非都市土地依據區域計畫法之規定，制定非都市土地使用分區圖，計有10種分區、編定18種使用地，分別予以不同程度之使用管制。
- (二) 基於地理、人口、資源、經濟活動等相互依賴及共同利益關係，制定區域發展計畫，區域計畫公告實施後，擬訂計畫之機關應視實際發展情況，每五年通盤檢討一次，並作必要之變更，但有特殊情形者，得隨時檢討變更。區域計畫公佈實施後之非都市土地，應由地方政府按照非都市土地分區使用計畫，製定非都市土地使用分區圖，並編定各種使用地，報經上級主管機關核備後，實施管制。
- (三) 變更方式：

### 1. 開發許可：

我國傳統的土地管理制度係採分區使用管制，亦即由政府主動負責規劃並將土地開發權依計畫內容授與土地所有權人，而英國在1947年城鄉法中訂定的規劃許可制，將土地開發權收回國有，而土地所有權人擬開發時須向政府個別申請。如此由下而上的土地規劃制度，在民國72年內政部發布的「山坡地開發建築管理辦法」中便將英國規劃許可的理念引入，從此我國的土地規劃制度除了由上而下的分區土地使用管制外，也允許由下而上的開發許可制度。

目前我國的土地使用管制及變更同時包括了政府由上而下的分區檢討及開發者透過開發許可制由下而上的個案變更，但由於政府主動辦理分區的通盤檢討，涉及的範圍及所有權甚多，因此通常曠日費時，無法配合社會經濟的變遷，而開發許可制的個案變更可因應個別開發案的需求辦理，並透過委員會的方式審議，可使各類產業免俟政府通盤檢討，即可取得所需的用地。

為使非都市土地的開發許可制有明確的法源依據，民國89年修訂之區域計畫法中，將開發許可制度納入其中，加上83年通過之環境影響評估法及水土保持法，我國目前的開發許可制之整套運作模式已全然形成。由於政府主動辦理之分區劃定及變更，經常受到種種因素無法順利推動，為使土地能合理利用並符合社會經濟之變遷，以開發許可作為土地使用變更之審查機制業成為我國土地使用管制之重要工具。目前內政部更將面積10公

頃以下之分區用地變更案件下授予地方政府審查，藉以培養及建立地方審查開發許可案件之專業能力。

## 2. 用地變更：

非都市土地小面積之用地變更編定，仍是依循非都市土地使用管制規則所定「徵得變更前、後目的事業主管機關及有關機關之核准及同意」之方式辦理，惟對於屬山坡地之用地變更編定案件，縣市政府應依規定組專案小組審查。

## 二、都市計畫地區

- (一) 法令依據：都市土地依都市計畫法規定劃定不同使用區，如住宅區、商業區、保護區等，分別予以不同程度之使用管制。
- (二) 政府依據都市計畫法劃定都市計畫地區，對土地進行規劃，並依所在行政層級、人口規模或特殊目的等因素，分為市（鎮）計畫、鄉街計畫及特定區計畫三種，上述計畫之審議，又分為主要計畫及細部計畫，其擬定、報核、審議及發佈實施皆有一定之法定程序。都市計畫得依其使用性質劃定不同使用分區，包括住宅區、商業區、工業區或風景區等，分別予以不同程度之使用管制。
- (三) 變更方式：都市計畫經發佈實施後，不得隨時任意變更，其變更之途徑，可分為由政府定期通盤檢討（每三年或五年內至少檢討一次）及不定期個案變更二種，而個案變更又可分為迅行變更（由直轄市、縣市或鄉、鎮、市公所往 上級機關報核者）及逕為變更（由內政部或縣市政府直接辦理）。
- (四) 以往都市計畫之變更，由於受到行政組織架構之影響，必須經由三至四級都市計畫委員會之審議，目前配合省府組織精簡，已縮短為二至三級，土地權利關係人可自行擬定或變更細部計畫，目前除了內政部訂定之特定區細部計畫、主要計畫及細部計畫合併擬定之鄉街計畫或特定區計畫外，其他細部計畫均已下授至該管直轄市及縣（市）政府核定實施。
- (五) 目前都市計畫變更程序係多由政府部門主導土地使用規劃變更，由於通盤檢討作業繁雜，地方政府人力不足，多無法於期限內完成檢討，開發者須循個案變更方式申請土地使用變更，目前都市計畫地區對於變更為工商綜合區、媒體園區等事業，亦採開發許可精神，訂定各種審議規範，使民間得以申請個案變更。

# 第3章 如何使用本手冊

土地使用變更所涉及的法規及程序甚多，本手冊將目前國內各類主要土地開發之作業方式予以分類彙整，以導引開發者根據擬開發之基地條件及內容迅速了解本手冊土地變更之進行方式。本手冊之主要架構係配合土地開發之不同階段所設計，以下為土地使用變更各階段之作業內容及目的：

## 一、籌設及規劃階段

由於我國土地使用管制分為都市計畫及非都市土地兩套系統，其土地使用變更之適用法規、審議流程及作業方式均不相同，再加上基地如位於山坡地或須辦理環境影響評估者，其作業方式又有所差異，因此本階段第4章即指導開發者針對基地條件進行分析，進而確認土地使用變更之審議流程。除了解土地使用變更之程序外，開發者亦須了解擬開發之事業，其目的事業主管機關相關規定，例如經濟部針對工商綜合區定有可使用之事業內容項目，交通部觀光局對於興設各類遊憩設施，亦定有相關規模規定，這部分開發者在進行規劃時，可參考本手冊第五章各類事業計畫之籌設申請內容。本階段之目的為

- 基地條件之分析
- 確認土地使用變更之審議流程
- 完成事業計畫之籌設申請

## 二、審議階段

在前階段完成開發案審議流程之確認後，即可進入本階段了解各項審議之詳細作業方式及內容，因開發行為及基地條件之不同，因此在本階段僅須針對須要辦理之審議事項進行了解，例如開發行為已達應進行環境影響評估之標準者，才須參考第6章辦理環境影響評估；基地位於山坡地且依非都市土地開發許可辦理者，則須辦理水土保持規劃書審議，至於第8章有關土地使用變更部分，則依基地條件，決定須依都市計畫土地變更、非都市土地開發許可或非都市土地用地變更方式辦理。本階段之目的為

- 取得土地使用變更之許可

## 三、開發階段

在取得土地使用變更之許可後，本階段則正式進入開發階段，內容包括第9章之辦理雜項執照及第10章之水土保持計畫之審核，雜項工程主要完成基地之相關公共設施，水土保持處理與維護主要在於山坡地之整地排水等，在籌設及規劃階段進行基地條件分析時，須先確認本階段須辦理之事項，再決定須參考各章之內容，某些開發案無須辦理雜項執照，基地非位於山坡地者，亦無須辦理水土保持計畫之審核。基地如位於都市計畫範圍內，在完成審議階段後，直轄市或縣市政府即可公告實施，但基地如位於非都市土地，則須完成第7章之非都市土地異動登記作業，才算完成整個土地使用變更，開發基地在完成本階段作業後，即可進行建築設計並向地方政府申請建築執照。本階段之目的為

- 基地整地排水及公共設施之施工
- 完成土地分區或用地之變更
- 提供可建築之用地

## 規費及開發義務

土地開發過程中，除土地購置成本、規劃費用及施工經費外，許多機關在辦理審議時，對於申請人須收取一定金額之規費，作為審議該開發案之行政費用，在第12章申請審議規費中，將詳列各類審議過程中，各機關之審議收費標準。另土地變更審議，對於開發基地內部及外部可能造成之衝擊，開發者須繳交一定比例之金額或土地給予地方政府，此稱為開發義務，在第13章中針對不同類型之土地開發義務，均予以詳細說明，可提供開發者在籌設及規劃階段進行開發成本評估。

## 諮詢服務

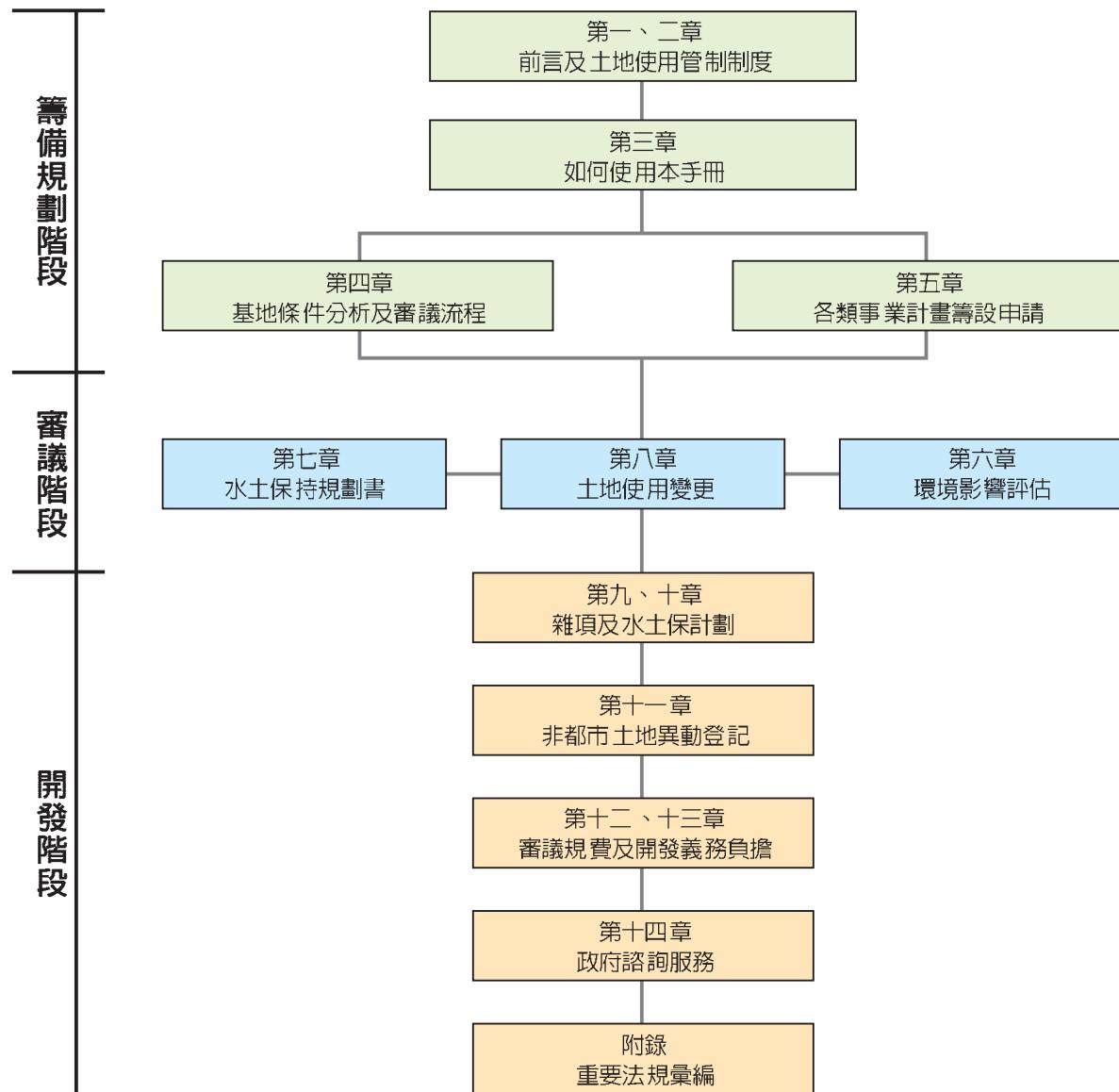
由於土地開發相關之規定繁多且經常修正，對於本手冊未盡事宜，可參考本手冊第1~4章政府諮詢服務之資料，透過網際網路連結至各主管機關網站查詢，或直接打電話給該主管機關之承辦人作詳細之詢問。

## 章節架構

為使讀者能清楚的瞭解每一個審議階段的作業方式，每個階段的各類審議章節均詳述該審議階段的

主管機關、相關規定、審查流程、審查標準及書圖文件，如涉及較詳細的法令規定，可查閱附錄之重要法規彙編，有關本手冊之架構請參考圖3-1。

▲ 圖3-1 本手冊架構 ▲



## 【示範案例】

為使讀者能清楚利用本手冊，瞭解土地變更之作業，本節設計一案例作為操作示範。

案例內容：申請開發作遊樂區、面積12公頃、位於山坡地且屬非都市土地。

### 操作流程：

#### 規 劃 階 段

- 步驟1** ➔ 參考第4章基地條件分析及審議流程，確認本案開發行為須辦理環境影響評估，因位於山坡地須辦理水土保持相關事宜，基地屬非都市土地且申請面積超過10公頃，須送內政部區域計畫委員會審議，其審議流程為圖4-4。
- 步驟2** ➔ 參考第5章各類事業計畫之籌設申請5-5觀光遊樂業部分，本案之目的事業主管機關為交通部觀光局，申請人須依該內容辦理遊樂區之籌設申請。

#### 審 議 階 段

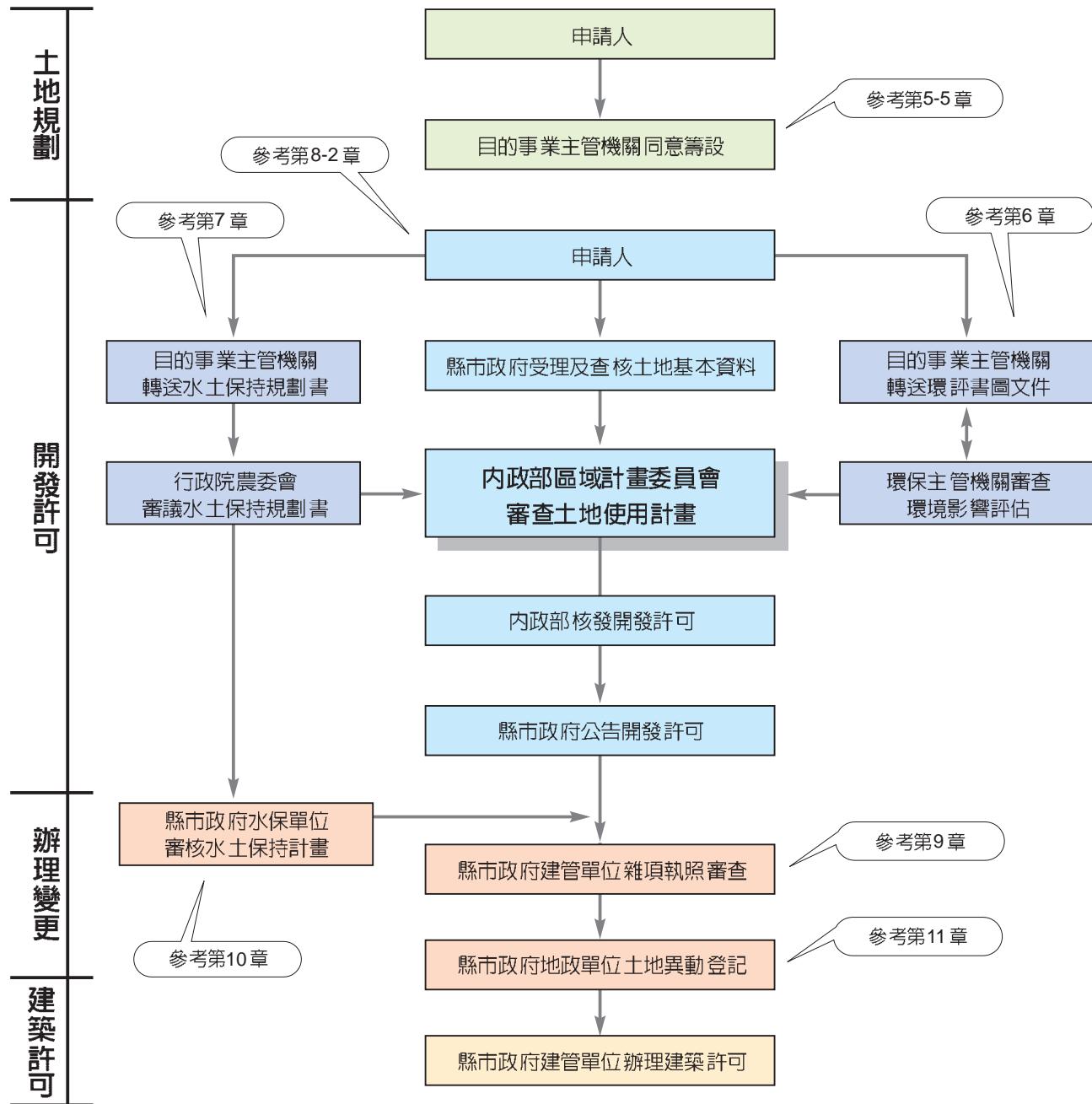
行政院為推動行政革新縮短審議時程，本審議階段之各項審議目前各機關皆採併行審查方式辦理。

- 步驟3** ➔ 參考第6章製作環境影響評估相關書圖後，函請目的事業主管機關交通部觀光局轉送行政院環保署審議，其審查結論送交通部觀光局並副知內政部營建署。
- 步驟4** ➔ 參考第7章製作水土保持規劃相關書圖後，函請交通部觀光局轉送行政院農委會審議，其審查結論送內政部營建署。
- 步驟5** ➔ 因本案採非都市開發許可辦理土地使用變更，本案土地使用變更請參考第8章8-2非都市土地開發許可，相關土地使用變更書圖文件，請送縣市政府非都市土地受理窗口查核後，送內政部營建署辦理區域計畫委員會審議，內政部區委會於審議時併同行政院環保署及農委會之意見，審查同意後核發開發許可，並函請送縣市政府公告。

## 開發階段

- 步驟6** ➔ 當縣市政府公告開發許可後，申請人便可參考第10章，向縣市政府水保單位申請水土保持計畫之審核，於取得水土保持施工許可證後始得進行山坡地整地排水等工程。
- 步驟7** ➔ 於辦理水土保持計畫時，開發者亦可參考第9章向縣市政府建管單位申請雜項執照，俟核發雜項執照後，即可辦理施工，進行相關公共設施等工程。
- 步驟8** ➔ 完成步驟6及7以後，即可參考第11章向縣市政府地政單位申請非都市土地異動登記，當完成異動登記後，整個土地使用變更之流程便大功告成，接下來開發者便可將編定為建築用地的土地，向縣市政府建管單位申請建照並興建建築物。

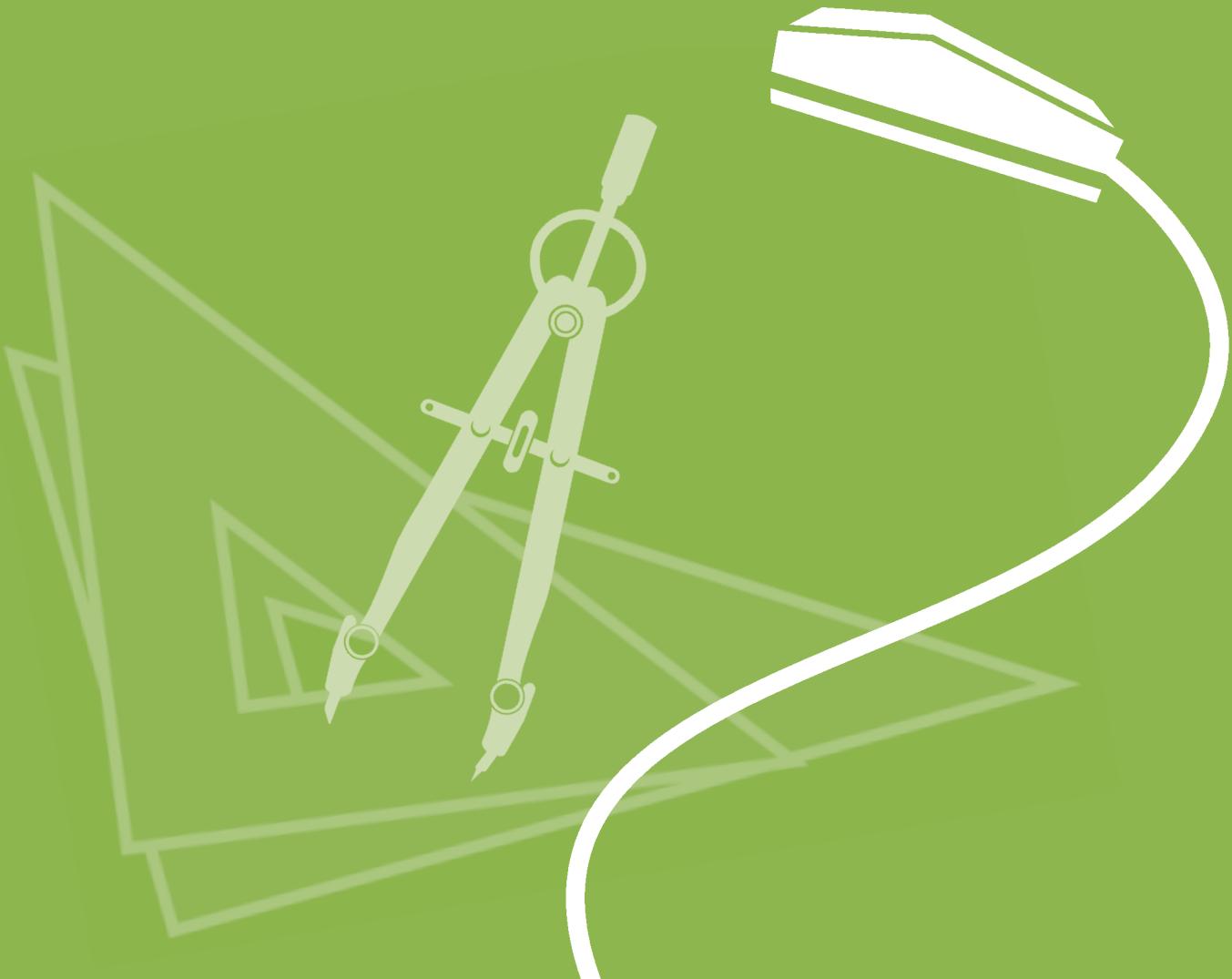
▲ 圖3-2 示範案例審查流程圖 ▲



# 壹、籌設及規劃階段

本階段之主要目的在於

- ★基地條件之分析
- ★確認土地使用變更之審議流程
- ★完成事業計畫之籌設申請



# 第4章 基地條件分析及審議流程

## 【基地條件分析】

**土** 地開發涉及的條件及法令規章繁多，在進行土地開發前應先針對事業計畫及基地條件等，進行實質評估，因土地開發各類事業計畫及基地條件之差異，其涉及之土地使用變更法規亦不相同，開發者請先依下列事項分析：

### 一、興辦事業計畫是否符合目的事業主管機關之政策及法規

不同的事業均有其目的事業主管機關，例如興辦觀光旅館的目的事業主管機關為交通部觀光局，一般旅館之目的事業主管機關為縣市政府之觀光單位，而某些目的事業主管機關對其主管事業訂有地區性總量限制或開發面積的最小面積限制，因此開發前須先確定擬開發之事業計畫是否符合目的事業主管機關之政策及法規。

### 二、基地是否位於禁止或限制發展區

許多法令中對於某些特定區域訂有禁止或限制發展之規定，土地如位於禁止開發地區，則不得辦理土地使用變更，如位於限制開發地區，則開發使用強度或種類將有所限制，有關禁止或限制發展區之規定，可參考第14-4章禁止或限制開發之相關規定及其諮詢單位。

### 三、基地範圍屬都市計畫或非都市土地

因都市與非都市之土地管制方式與法規均不相同，開發者須確認基地範圍為都市或非都市土地。

### 四、開發案是否須辦理土地使用變更

土地開發不必然須辦理土地使用變更，因為假如原土地之分區或用地，即容許作擬開發之事業使用，則無須辦理土地使用變更，關於容許使用部分，基地屬都市計畫部分，請參考「都市計畫法台灣省

施行細則」、「台北市土地使用分區管制規則」及「都市計畫法高雄市施行細則」，基地如屬非都市土地，請參考「非都市土地使用管制規則」附表一各種使用地容許使用項目及許可使用細目表。

但若分區或用地別並不容許擬開發之事業，位於都市計畫則須辦理主要計畫或細部計畫之變更，位於非都市土地部分，須先查詢擬變更後之用地別，於「非都市土地使用管制規則」第27條附表3，是否得辦理變更編定為該類之使用地，如果允許者，則依非都市土地用地變更方式辦理，如果非屬該分區得辦理用地變更者，則須依以非都市土地開發許可制方式辦理變更，惟開發許可制有最小開發面積之限制。另依非都市土地使用管制規則第30條規定，於原使用分區內申請使用地變更編定，或因興辦事業計畫變更，達開發許可之申請規模，仍須依開發許可之相關程序辦理。

以下為非都市土地開發許可分區及用地變更規模條件：

- (一) 申請開發社區計畫達50戶土地面積在1公頃以上者，應變更為鄉村區。
- (二) 申請開發為工業使用土地面積達10公頃以上者，應變更為工業區。
- (三) 申請開發遊樂設施土地面積達5公頃以上者，應變更為特定專用區。
- (四) 申請設立學校土地面積達10公頃以上者，應變更為特定專用區。
- (五) 申請開發高爾夫球場土地面積達10公頃以上者，應變更為特定專用區。
- (六) 申請開發公墓土地面積達5公頃以上者，應變更為特定專用區。
- (七) 申請開發為其他特定目的事業使用或不可歸類為工業區、鄉村區及風景區土地面積達2公頃以上者，應變更為特定專用區。

## 五、基地是否位於山坡地

依據水土保持法第3條規定，山坡地係指國有林事業區、試驗用林地、保安林地，及經中央或直轄市主管機關參照自然形勢、行政區域或保育、利用之需要，就合於下列情形之一者劃定範圍，報請行政院核定公告之公、私有土地

- (一) 標高在100公尺以上者。
- (二) 標高未滿100公尺，而其平均坡度在5%以上者。

開發者可向直轄市、縣市政府水土保持單位查詢土地是否位於山坡地，如果土地位於山坡地，依規定須辦理水土保持審查計畫（或水土保持規劃書）及雜項執照，一般而言，山坡地土地使用變更審議程序較平地複雜且審議時間較長，且但如為非都市土地開發許可，包括平地及山坡地均須辦理雜項執照。

近年來山坡地災害頻傳，因此政府對於山坡地開發規定日益嚴格，例如非都市土地開發審議作業規範針對山坡地之開發，規定基地內之原始地形在坵塊圖上之平均坡度在40%以上之地區，其面積之80%以上土地應維持原始地形地貌，且為不可開發區，其餘土地得規劃作道路、公園、及綠地等設施使用，而坵塊圖上之平均坡度在30%以上未逾40%之地區，以作為開放性之公共設施或必要性服務設施使用為限，不得建築使用。

## 六、開發行為是否須辦理環境影響評估

開發行為是否須實施環境影響評估，係依行政院環境保護署所訂定「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」辦理，原則上大型開發案或位於環境敏感地的開發案，多須要辦理環境影響評估。

## 七、開發基地內是否有公有土地

申請土地使用變更前，應先取得所有的土地使用權，但如果基於整體規劃開發及水土保持計畫需要，基地內包含有公有土地或未登記土地時，應先依規定取得公有土地主管機關之同意合併開發或核准讓售文件。

## 八、開發基地範圍是否有完整性

基地地形狀應完整連接，如為道路或河川等天然界線阻隔，應能確保基地間之公共設施能完整處理，依非都市土地開發審議作業規範規定，如位於山坡地該連接部分最小寬度不得少於50公尺，位於平地不得小於30公尺，以利整體規劃開發及水土保持計畫。

## 九、基地是否有聯外道路

土地開發後必定會產生交通旅次，因此開發基地必須有聯絡道路，一般聯絡道路路寬至少8公尺以上，必要時還需另一條可作為緊急通路且寬度須能容納消防車之通行。

## 十、公共設施是否完善

基地開發應有完善之公共設施，例如電力、電信、垃圾及自來水等，開發前應取得相關事業主管機

構之同意文件，但假如果事業主管機構不能提供服務時，也可以由開發申請人自行處理。

## 【土地變更階段】

土地開發概分為規劃、審議、開發及建築等4階段，以下為各階段之主要辦理事項：

**規劃階段**：本階段申請人主要在於取得土地使用之相關證明文件，亦即地權問題的釐清，同時進行相關審議書圖文件之撰擬，以及取得該開發案之目的事業主管機關同意申設。（請參考第5章）

**審議階段**：申請人正式向縣市政府送件，主管機關主要針對土地使用計畫進行審議，如須辦理環境影響評估者，於該階段同時進行環境影響評估之審議。（請參考第6章）

一、位於都市計畫範圍者，審議階段多為二級二審制，須經縣市政府都市計畫委員會及內政部都市計畫委員會審議。（請參考第8章8-1）

二、位於非都市土地範圍者，符合開發許可審議規定，其審議階段為一級一審制，須經內政部區域計畫委員會或縣市政府非都市土地開發專責審議小組審議（請參考第8章8-2），基地如位於山坡地者，則增加水土保持規劃書之審議。（請參考第7章）

三、位於非都市土地，屬用地變更者，應先擬具興辦事業計畫，其審議機制為縣市政府變更後目的事業主管機關，會同變更前目的事業主管機關及相關機關審議；基地如位於山坡地者，應由縣市政府地政局組成專案小組審查是否有非都市土地使用管制規則第49條之1情事。（請參考第8-3章）

**開發階段**：本階段主要因土地使用變更審議通過，開發者需申請雜項執照或水土保持施工許可證以進行基地之開挖整地、水土保持或公共設施之興建，並完成土地使用變更之行政程序。

一、位於都市計畫範圍者，經縣市政府將核定之都市計畫變更公告實施，即完成土地使用變更，基地如屬平地者，可直接進入建築階段，位於山坡地者，須先於直轄市或縣市政府辦理雜項執照及水土保持計畫之審核。（請參考9、10章）

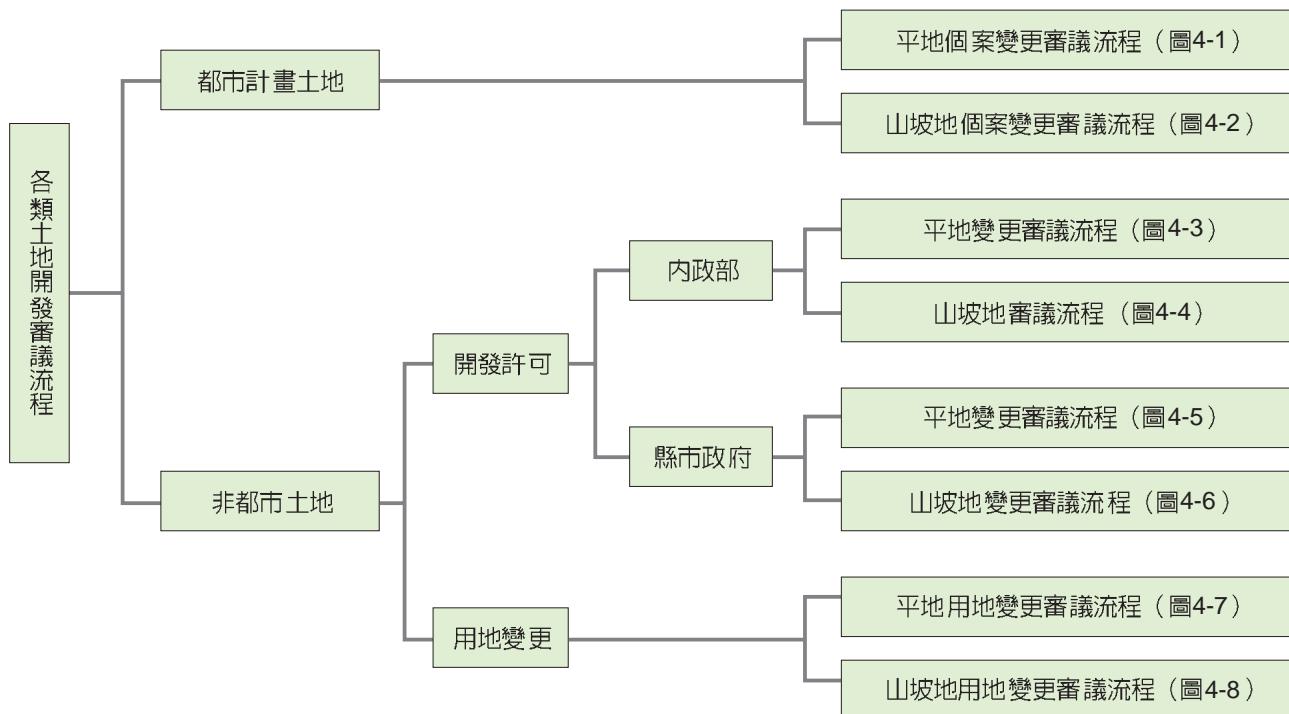
二、位於非都市土地，符合開發許可審議規定者，應先申請雜項執照、施工驗收，並領得雜項使用執照後（請參考第9章），始得辦理分區及用地之土地異動登記，但基地位於山坡地者，須一併先辦理水土保持計畫審核、申請水土保持施工許可證，進行施工、並取得水土保持完工證明書後（請參考第10章），始得辦理分區及用地之土地異動登記（請參考第11章）。另依法應繳交開發影響費或繳交土地代金或回饋金、或依規定興闢公共設施土地之分割移轉登記等，應於土地異動登記前完成（請參考第13章）。

三、位於非都市土地，屬用地變更者，基地如屬平地，可直接向縣市政府地政局辦理土地異動登記（請參考第11章）；如位於山坡地者，須先辦理雜項執照、水土保持計畫審核、申領水土保持施工許可證，進行施工完成、並取得雜項使用執照及水土保持完工證明書後，始得辦理用地之異動登記。（請參考第9、10章）

**建築階段**：本階段由直轄市、縣市政府之建管單位負責，建管單位依據審議核定之土地使用計畫內容及建築法相關規定，辦理建築執照之審查核發。

## 【審查流程】

土地開發審議流程因基地之條件有所差異，包括都市計畫土地或非都市土地，非都市土地如超過分區變更之規模者，須採開發許可，否則採用地變更方式辦理，開發許可超過10公頃者或由經濟部工業局依促進產業升級條例受理之工業區變更案由內政部審議，10公頃以下由縣市政府審議，至於用地變更則一律由縣市政府辦理，此外，都市計畫審議及非都市土地開發許可亦可採聯席審議方式辦理。



【手冊章節】

當完成基地條件評估及瞭解各土地變更階段後，便可找出擬開發土地之審議流程，接下來便可針對個案基地情形，參考本手冊各章節瞭解各階段應辦理事項之詳細內容。

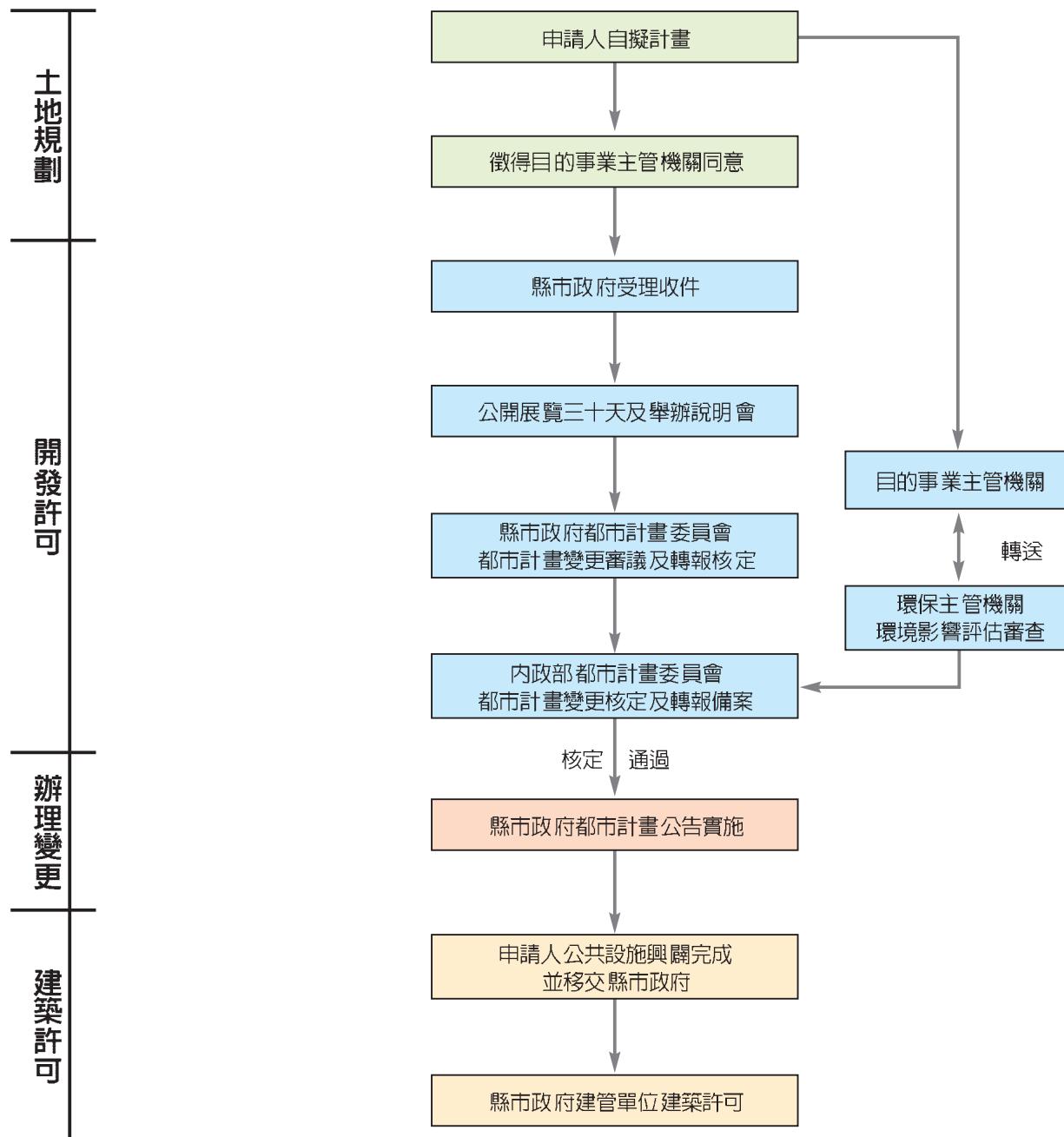
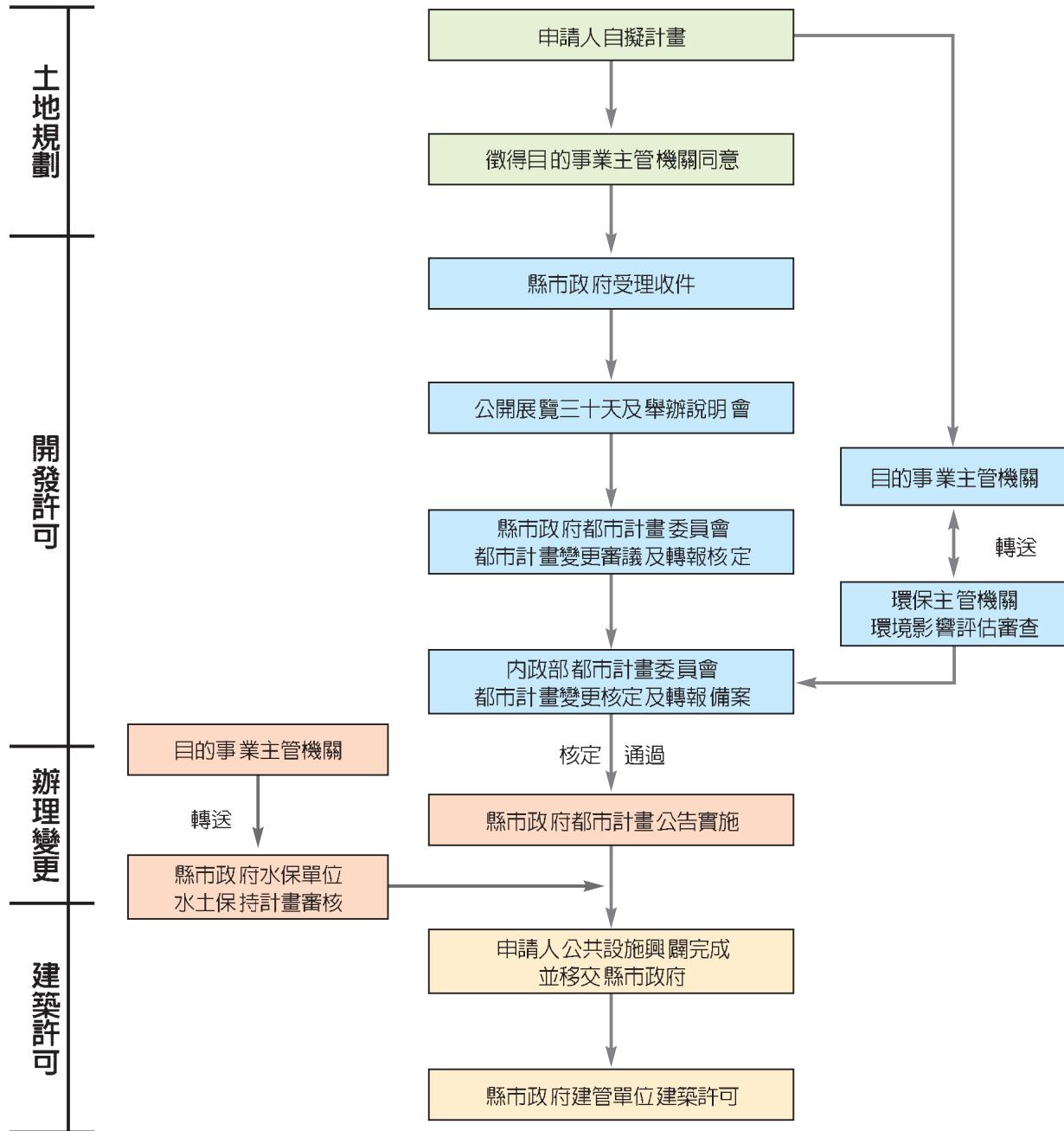
**圖4-1 都市計畫平地個案變更審議流程圖**

圖4-2 都市計畫山坡地個案變更審議流程圖



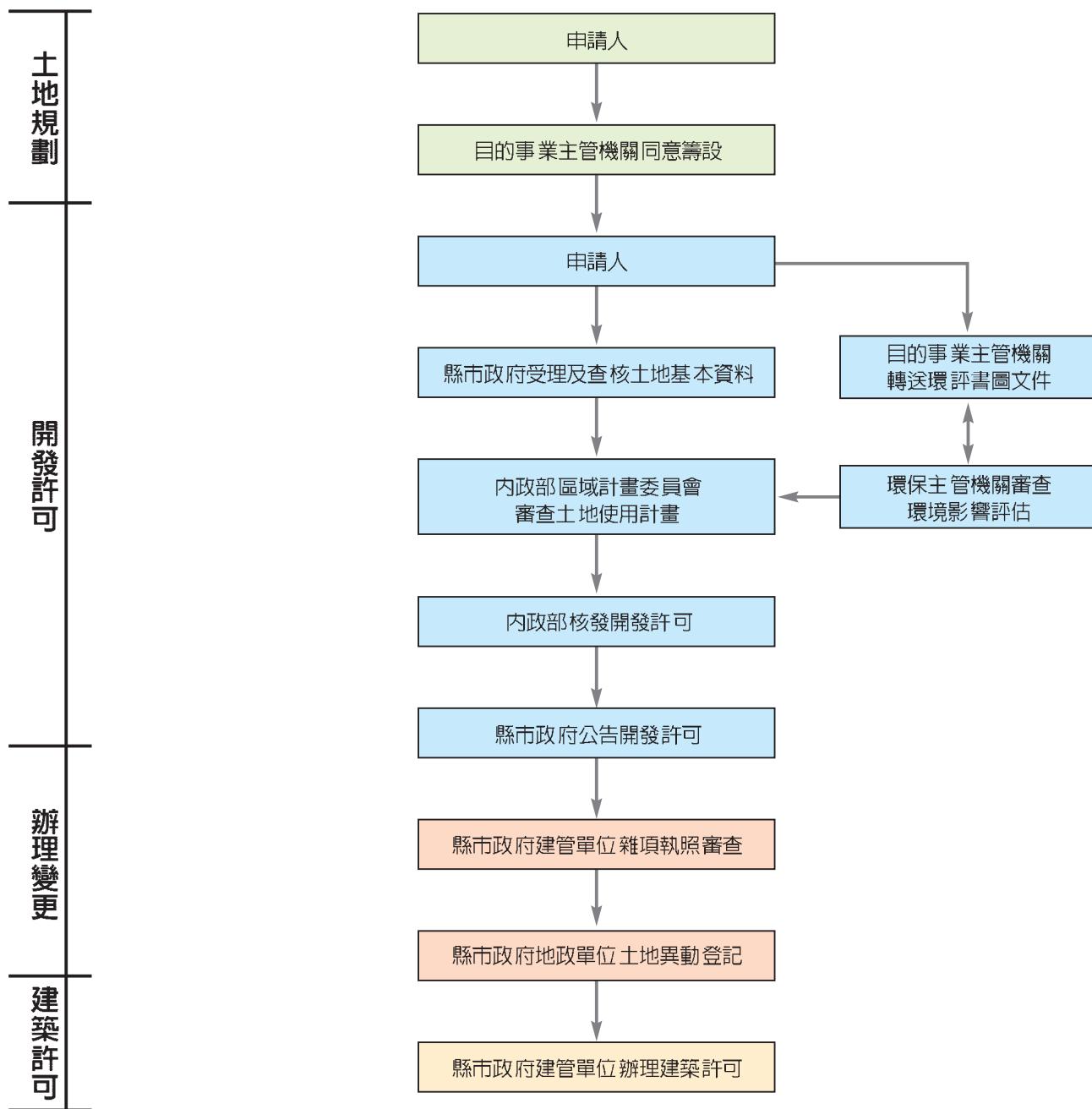
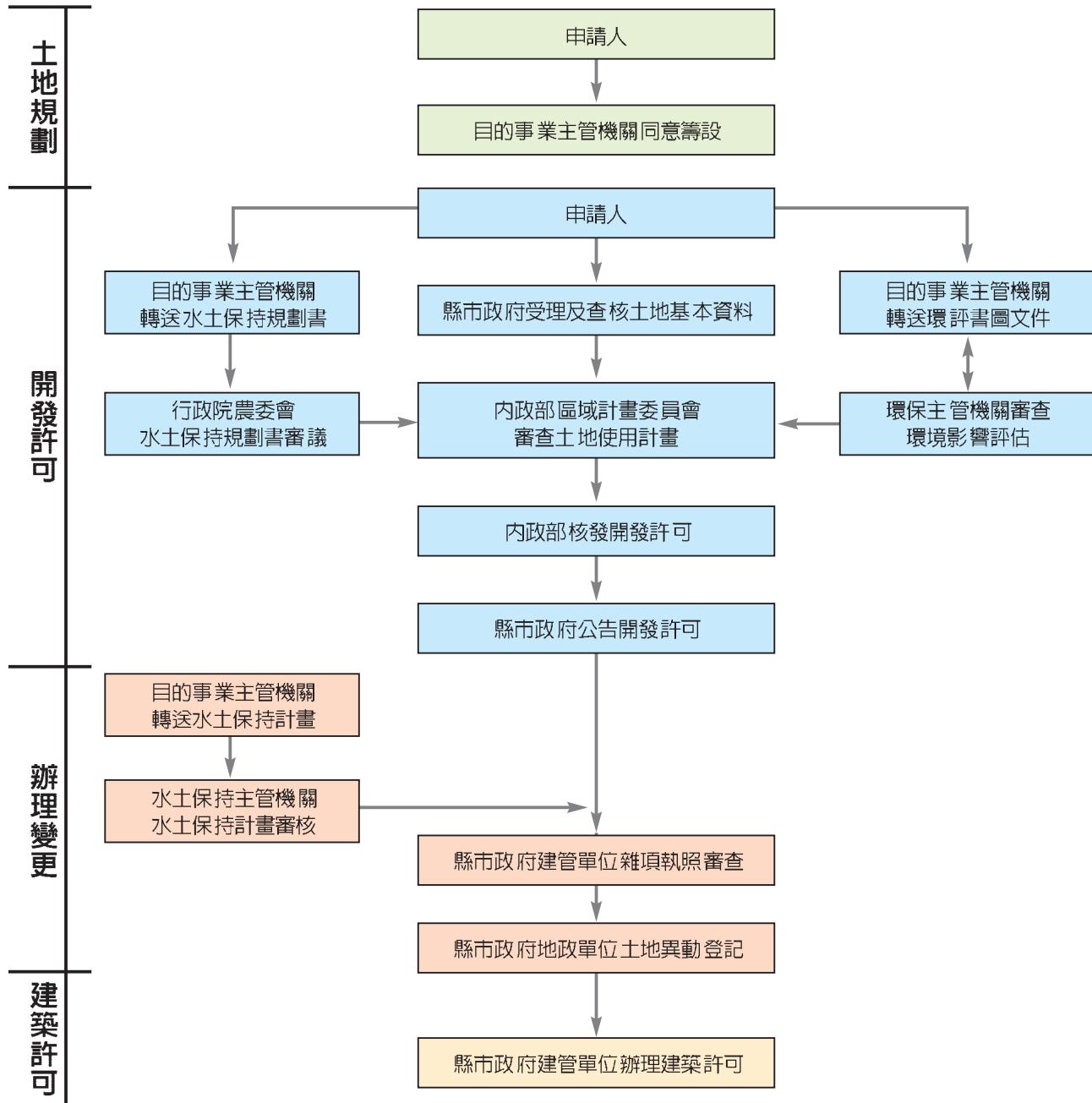
**圖 4-3 內政部審查非都市土地開發許可流程圖（平地）**

圖4-4 內政部審查非都市土地開發許可流程圖（山坡地）



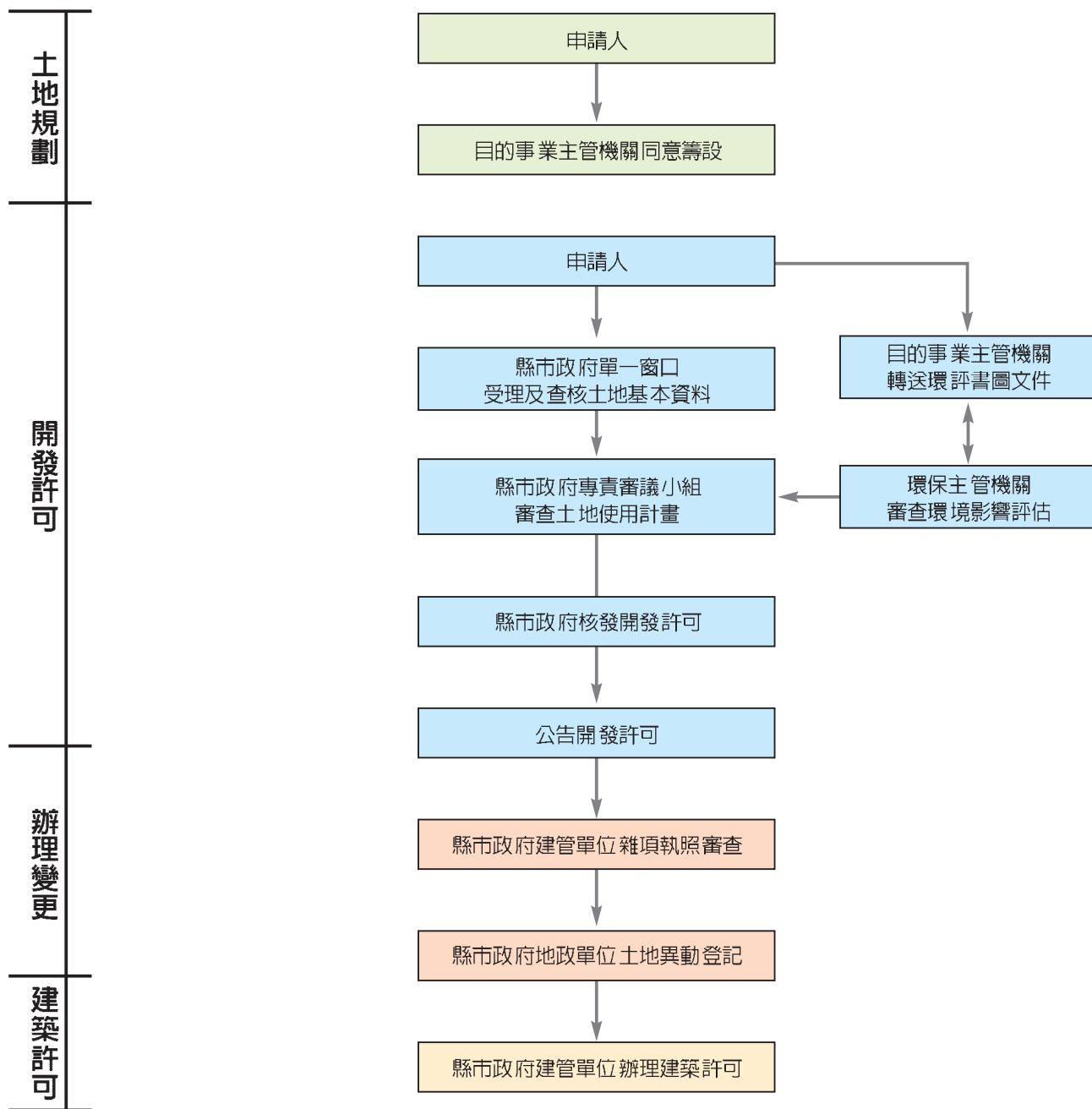
**圖4-5 縣市政府審查非都市土地開發許可流程圖（平地）**

圖4-6 縣市政府審查非都市土地開發許可流程圖（山坡地）

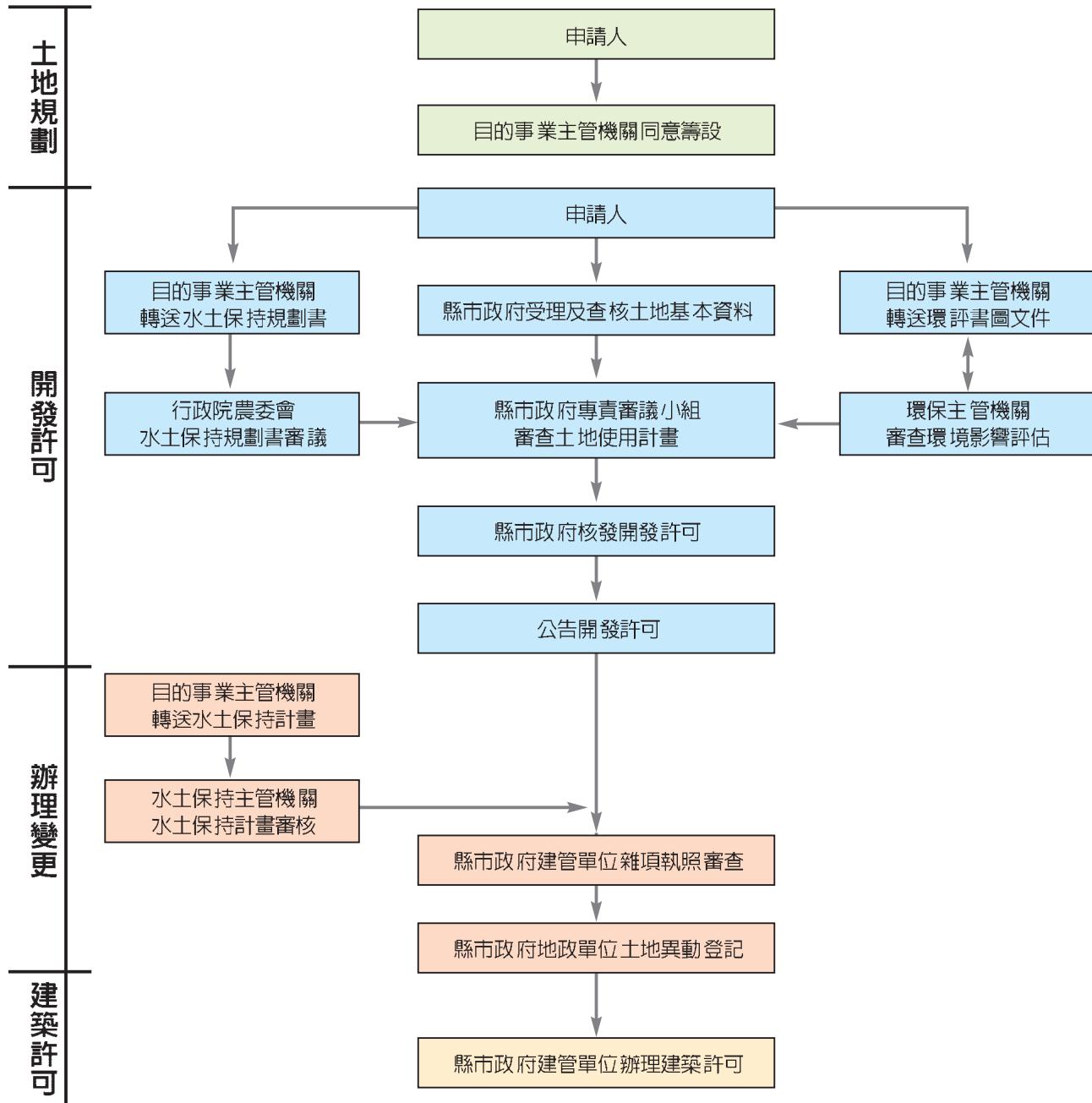
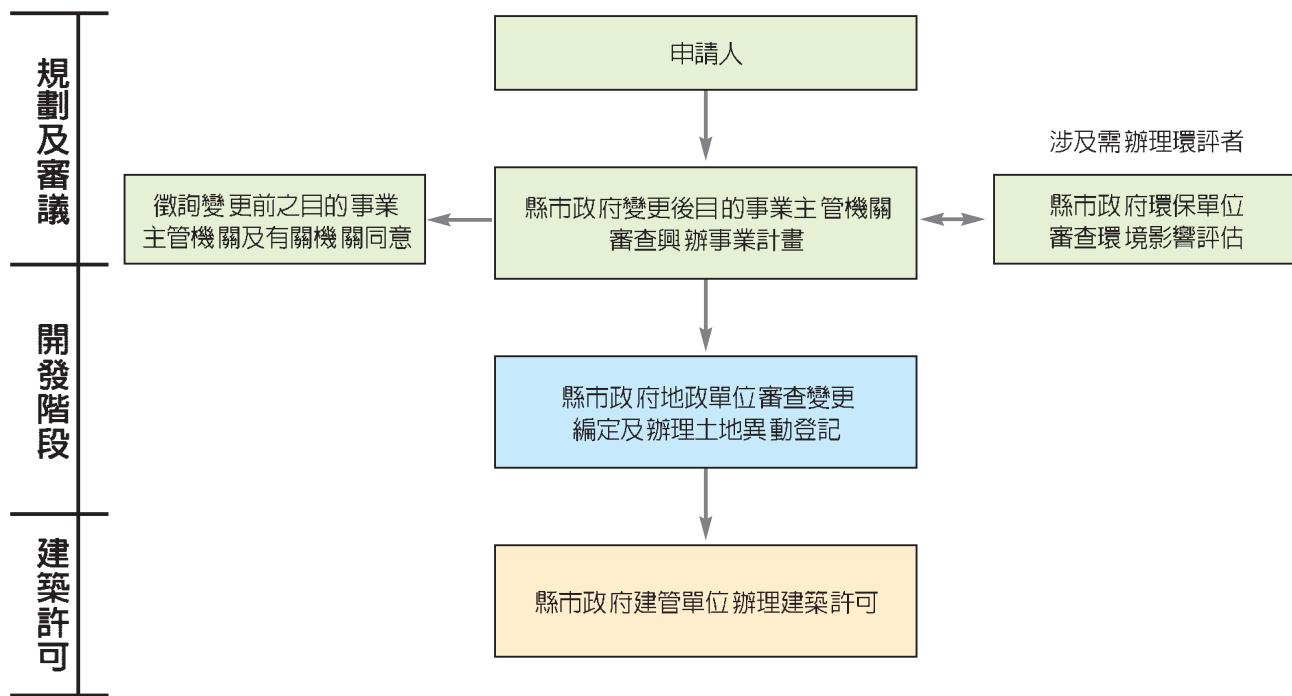
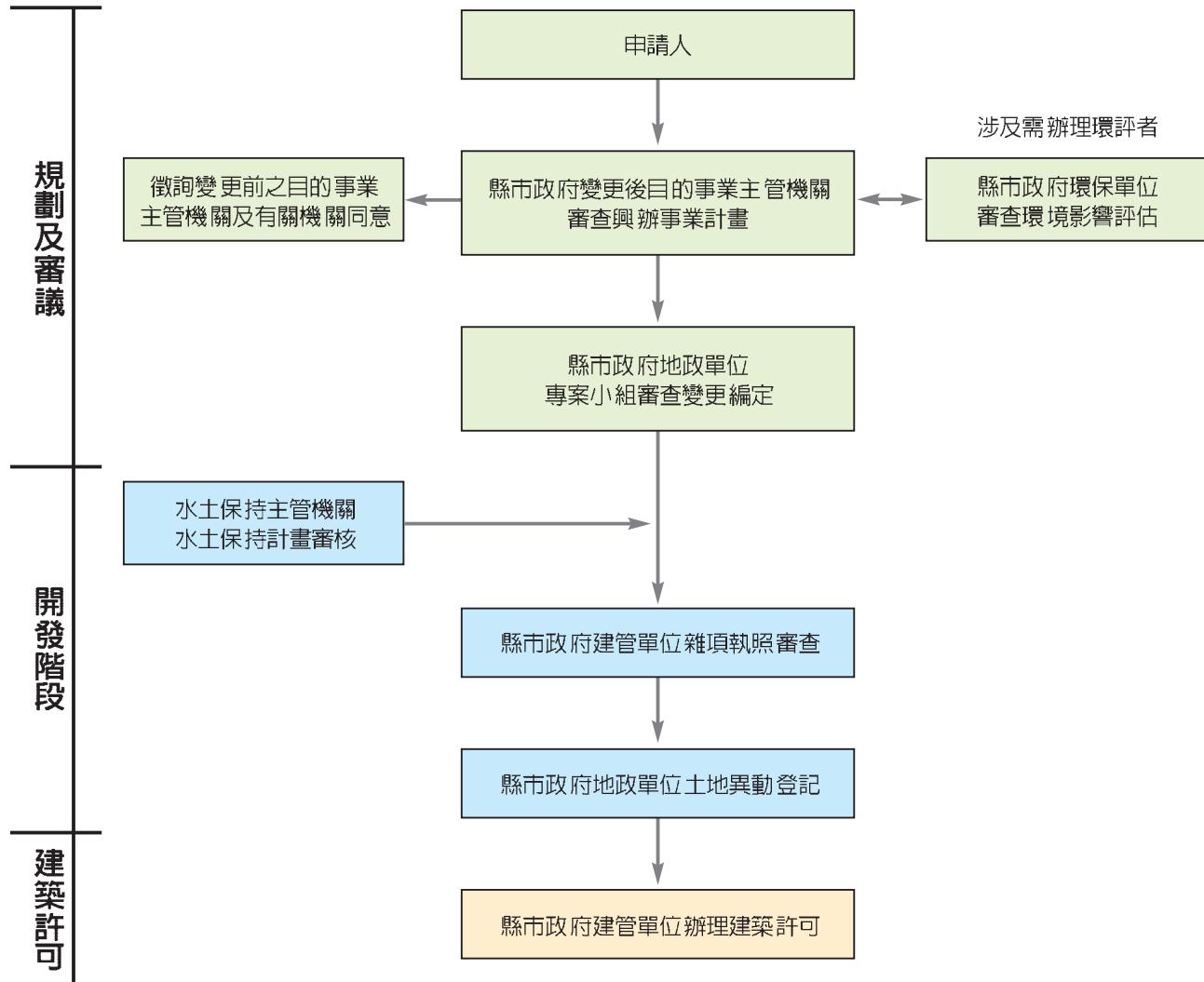


圖4-7 縣市政府審查非都市土地用地變更流程圖（平地）



**圖4-8 縣市政府審查非都市土地用地變更流程圖（山坡地）**

# 第5章 各類事業計畫之籌設申請

**土地開發案**之事業計畫審查程序及內容，因不同之目的事業類別而有所差異，隨著社會經濟的快速變遷，開發案的種類日新月異，其涉及到的目的事業主管機關及法規亦不相同，本手冊針對目前國內申請數量較多之興辦事業，包括工商綜合區、工業區、擴展毗連工業用地、遊樂設施、觀光旅遊業、休閒農場、醫院、護理機構、老人住宅及宗教事業設施，分別說明該類開發案之目的事業主管機關、申請文件、審查流程及開發事業等相關規定，以利申請人瞭解爾後開發土地審查作業方式。

近來許多新興產業或綜合性開發案，無法明確判別其目的事業主管機關，導致整個土地使用變更程序無法順利進行，嚴重導致審議時程的延宕，內政部為協助開發者，儘速確定開發案之目的事業主管機關，於非都市土地管制規則第18條規定，「非都市土地申請開發屬綜合性土地利用型態者，應由區域計畫擬定機關依其土地使用性質，協調判定其目的事業主管機關。」，另都市計畫部分，於「重大投資開發案件都市計畫聯席審議作業辦法」第5條亦規定，「投資開發案件為綜合性事業或無明確目的事業主管機關者，由內政部受理申請，並召開諮詢協商會議認定之」，因此對於新興或綜合性的開發案，如無法明確判斷其目的事業主管機關，可洽請土地使用主管機關內政部營建署邀集相關單位開會協助認定。

## 5.1

## 工商綜合區

### 【主管機關】

經濟部商業司、直轄市、縣市政府建設局工商課。

## 【相關規定】

### ◆工商綜合區設置方針暨申請作業要點

一、工商綜合區之設置應經經濟部推薦，其推薦總量面積合計不超過900公頃為原則，各生活圈之總量面積如表5-1。

表5-1 工商綜合區各生活圈總量面積表

生活圈	推薦總量面積	範圍
基隆	270	基隆市與台北縣之金山鄉、萬里鄉、瑞芳鎮、平溪鄉、雙溪鄉、貢寮鄉
台北		台北市與台北縣除劃為基隆圈之六鄉鎮以外之地區
桃園		桃園縣
新竹		新竹縣、市
宜蘭		宜蘭縣
苗栗	250	苗栗縣
台中		台中縣、市
南投		南投縣
彰化		彰化縣
雲林		雲林縣
嘉義	270	嘉義縣、市
新營		台南縣之新營市、鹽水鎮、白河鎮、柳營鎮、後壁鄉、東山鄉、左營鄉、六甲鄉、官田鄉九鄉鎮
臺南		臺南市與台南縣除劃為新營圈之九市鄉鎮以外地區
高雄		高雄市、縣
屏東		屏東縣
花蓮	60	花蓮縣
台東		台東縣
澎湖	20	澎湖縣
金門	20	金門縣
馬祖	10	連江縣
合計	900	

二、申請開發工商綜合區之面積規定：

(一) 最小面積：除下列情形外，在都市計畫範圍內為5公頃，在都市計畫範圍外為10公頃。其跨越都市計畫範圍內、外者，其都市計畫範圍內土地面積之2倍與都市計畫範圍外土地面積之總和，應超過各該規定在都市計畫範圍外之最小面積。

1. 單獨申請供倉儲物流使用者，在都市計畫範圍內為1公頃，在都市計畫範圍外為2公頃。

- 2.單獨申請供批發量販使用者，在都市計畫範圍內為1公頃。
- 3.位於金門、馬祖等生活圈之申請案，在都市計畫範圍內為0.5公頃。
- 4.位於澎湖生活圈之申請案，在都市計畫範圍內為1公頃，在都市計畫範圍外為2公頃。
- 5.經濟部受理申請後，因政府興辦公共事業，被徵收作為公共設施使用，致面積未達都市計畫範圍內5公頃，都市計畫範圍外10公頃者，經工商綜合區審議委員會同意，得於20%額度內酌減面積。

(二)各推薦總量面積雖尚有餘額，但受理推薦後將超過該推薦總量面積一成者，應降低該申請案之開發面積至不超過該推薦總量面積一成或為都市計畫範圍內6公頃以下，都市計畫範圍外12公頃以下。

三、工商綜合區內應劃設道路、停車場、生態綠地、污水處理、垃圾處理、水電供給及其他相關必要性服務設施。

四、開發人所勘選一定地區之土地，跨越二以上直轄市、縣（市）轄區者，應由所在面積較大者受理申請開發許可及建築執照。

五、工商綜合區分區定義如下：指都市近郊之交通便利地區，在一定範圍內之土地，依其區位與當地發展需要規劃設置，並依都市計畫法第32條或區域計畫法施行細則第13條劃定為特定專用區，供下列一種或數種之使用，並得以平面或立體方式規劃：

- (一)綜合工業：指提供試驗研究、公害輕微之零件組合裝配或與商業、服務業關聯性較高之輕工業使用者。
- (二)倉儲物流：指提供從事商品之研發、倉儲、理貨、包裝或配送等使用者。
- (三)工商服務及展覽：指提供設置金融、工商服務、旅館、會議廳及商品展覽場等使用者。
- (四)修理服務：指提供汽機車修理服務、電器修理服務及中古貨品買賣等使用者。
- (五)批發量販：指提供以棧板貨架方式陳列商品之賣場，並得結合部分小商店之使用者。
- (六)購物中心：指提供設置結合購物、休閒、文化、娛樂、飲食、展示、資訊等設施之使用者。

#### ◆「非都市土地開發審議作業規範」之第12編工商綜合區專篇：

一、各種使用之可建築用地面積之建蔽率不得超過下列規定：

- (一)綜合工業使用：60%。

(二) 倉儲物流使用：80%。

(三) 工商服務及展覽使用：60%。

(四) 修理服務業使用：70%。

(五) 批發量販使用：80%。

(六) 購物中心使用：60%。

前項各款使用以垂直混合使用規劃者，其建蔽率以較低者為限。

二、發後基地內之透水面積不得小於扣除生態綠地面積後剩餘基地面積的30%。

三、基地聯絡道路，應至少有二條獨立通往外接道路。其中一條路寬至少15.5公尺以上，另一條可為緊急通路，寬度不得小於7.5公尺。

四、應依開發後衍生之交通需求（含交通量及停車需求等）進行交通影響評估。其實際交通量及停車量之計算依其土地使用之不同應予以加總計算。

五、基地內之原始地形在坵塊圖之平均坡度超過30%以上之地區，其面積之80%以上土地應維持原始地形地貌，不可開發並作為生態綠地，其餘部份得就整體規劃需要開發建築。平均坡度超過15%以上之地區，以作生態綠地使用為原則。

六、基地內得依興辦事業實際需求設置單身員工宿舍社區一處，並應悉以員工自住為原則。其用地面積最大不得超過申請開發土地總面積之3%；其樓地板總面積最大不得超過依每位計畫住宿員工30平方公尺標準之合計。

前項員工宿舍社區之用地範圍應完整、連接，以利整體規劃使用，並配置必要之公共設施。

七、基地應依事業需求及環境特性，設置足供區內因開發行為衍生之必要性服務設施，其用地並應於分割後依其使用性質變更編定為適當用地。該必要性服務設施，須與區外附近之公共設施相配合。

## ◆都市計畫工商綜合專用區審議規範：

一、申請變更為工商綜合專用區之土地面積，除下列情形外，不得低於5公頃：

(一) 單獨申請供倉儲物流使用者，不得低於1公頃。

(二) 工業區、倉庫（儲）區、貨物轉運中心（專用）區及其毗鄰土地單獨申請供批發量販使用者，不得低於1公頃。

(三) 位於金門、馬祖等生活圈之申請案，不得低於0.5公頃。

(四) 位於澎湖生活圈之申請案，不得低於1公頃。

申請變更土地跨越都市計畫範圍外者，其位屬都市計畫範圍外土地面積之二分之一與位屬都市計畫範圍內土地面積之總和，應符合前項規定。

第一項面積之計算，不包括既有都市計畫公共設施用地。基地土地形狀應完整連接，連接部分最小寬度不得少於30公尺。但為既成道路或都市計畫道路分隔者，不在此限。

二、申請變更為工商綜合專用區之土地應臨接或設置12公尺以上之連外道路，並應依開發後衍生之交通需求（含交通量與停車需求）進行交通衝擊分析與推估預測。

三、區內公共停車場之停車位最低留設基準如下：

(一) 大客車停車位數：依實際之需求量留設。但區內如設有大眾運輸場站設施者，其停車位數應另加計預估停放之大眾運輸車輛；設有旅館者，則應按其客房數每滿50間設置一輛大客車停車位。

(二) 小客車停車位數：不得低於全日小客車停車需求預估數除以停車位平均轉換頻次之商，並應符合下列規定，但申請變更案件位於離島地區、大眾運輸系統便捷地區、設有專車接駁或其他特殊情形者，得經各級都市計畫委員會之同意後，酌減留設之：

1. 綜合工業使用：每滿100平方公尺淨營業樓地板面積設置一輛停車位。

2. 工商服務及展覽使用、修理服務業使用：每滿75平方公尺淨營業樓地板面積設置一輛停車位。

3. 批發量販使用及購物中心使用：每滿45平方公尺淨營業樓地板面積設置一輛停車位。

總樓地板面積扣除淨營業樓地板面積之剩餘樓地板面積，應按建築技術規則相關規定另行計算留設停車空間。

(三) 機車停車位數：不得低於全日機車停車需求預估數除以停車位平均轉換頻次之商。

(四) 貨車、平板車、貨櫃車：依實際需求量留設之。但物流專業分區應依平日尖峰作業時之最適需求留設之。

四、申請變更都市計畫之案件應同時進行都市設計，並納入都市計畫書規定。

前項都市設計之內容須視實際需要，表明下列事項：

(一) 公共開放空間系統配置及管制事項。

(二) 人行空間或步道系統動線配置事項。

(三) 交通運輸系統配置及管制事項。

(四) 建築基地最小規模限制事項。

(五) 建築量體、公共設施及公用設備之配置、高度、造型、色彩及風格等管制事項。

(六) 環境保護設施配置及管制事項。

(七) 綠化植栽及景觀計畫。

五、區內應於基地周邊適當區位劃設必要之生態綠地，以維持自然景觀、淨化空氣、涵養水源，並落實生態保護。生態綠地土地形狀應完整，其最小深度不得低於20公尺，且總面積占申請開發土地總面積之比例應依規定辦理，除天然植被良好、或有其他保持原有生態環境及地貌之需要者外，皆應植栽綠化，並應儘可能維持其完整性及連貫性。

開發人得選擇將前項生態綠地捐贈予國有或以代金代之；其代金之計算，以同比例土地依都市計畫變更後第一次公告土地現值換算之。

六、工商綜合專用區內扣除生態綠地及相關必要性服務設施後之可建築基地，其總容積率不得超過360%。但原都市計畫書規定之容積率或已依法建築使用之容積超過者，得由各級都市計畫委員會依該地區實際發展情況酌予調整。

前項可建築基地，得以全區之總建築物容積率作為計算各宗建築基地容積率之依據，但仍應依核定之計畫管制之。

七、工商綜合專用區之建蔽率，除單獨作倉儲物流使用者，不得超過80%外，其餘均不得超過60%。

## 【審查流程】

由申請人檢附相關文件向經濟部商業司申請推薦，於取得推薦函後向土地使用主管機關申請辦理土地使用變更。

## 【書圖文件】

開發人應檢附申請書、基本資料（依內政部規定格式辦理）及興辦事業計畫，向經濟部商業司申請推薦，其興辦事業計畫之內容如下：

一、興辦事業計畫及財務規劃部分：

(一) 與相關政府計畫及政策之配合情形。

- (二) 預估開發模式。
- (三) 資金需求及籌措方式。
- (四) 預定開發進度。

## 二、經濟發展需要性及計畫可行性評估部分：

- (一) 當地產業分析、市場評估及引進業別之衝擊分析。
- (二) 開發效益（含預估各類應繳稅捐及所提供之就業機會）與成本分析。
- (三) 財務比率分析（含財務結構、償債能力、經營能力、獲利能力、現金流量及槓桿度等分析）。
- (四) 綜合評估經濟發展需要性及計畫可行性。

## 三、相關規定及申請書格式請至經濟部商業司網站下載 [www.moea.gov.tw](http://www.moea.gov.tw)。

## 5.2

## 工業區

工業區的土地使用變更包括申請編定為工業區及工業區內的土地辦理用地變更兩類，一般工業區之編定多依「促進產業升級條例」申請，而政府為活化現有工業區內土地，經濟部特訂定「工業區用地變更規劃辦法」，讓工業區內生產事業用地、相關產業用地、社區用地或公共設施用地等，可以作相互間之變更。

### 【主管機關】

經濟部工業局、直轄市、縣市政府建設局工商課。

### 【相關規定】

#### ◆依「促進產業升級條例」申請編定工業區：

##### 一、面積規模

依促進產業升級條例施行細則第40條規定，申請編定為工業區之基地面積，位於都市計畫範圍內

者，無規模限制，但位於都市計畫範圍外者應符合下列規定：

- (一) 一般規定：30公頃以上。
- (二) 特殊規定：符合下述3項規定者，面積應在5公頃以上。但屬山坡地範圍者，應在10公頃以上。
  1. 工業主管機關為安置被徵收土地或不合分區使用規定須遷廠之興辦工業人或配合地方中小企業設廠需要者。
  2. 投資開發工業區之公民營事業或土地所有權人為配合地方中小企業設廠需要者。
  3. 興辦工業人因建廠需要，自行開發工業區者。

二、用地分配：依促進產業升級條例第29條及施行細則第59、61、62及62條之1規定，有關開發工業區之計畫目的及性質規劃用地，主要規定如下：

- (一) 生產事業用地（不得低於全區土地總面積扣除公共設施用地及社區用地後之50%）。
- (二) 相關產業用地。
- (三) 社區用地（不得超過全區土地總面積10%）。
- (四) 公共設施用地（不得低於全區土地總面積30%，其中綠地應佔全區土地總面積10%以上）。
- (五) 其它經中央工業主管機關核定之用地。

## ◆工業區用地變更使用

一、主要依據為「促進產業升級條例」第30條第3項規定及「工業區用地變更規劃辦法」。

二、變更規劃限於生產事業用地、相關產業用地、社區用地、公共設施用地或其它經中央主管機關核定用地相互間之變更。

三、用地面積比率：

- (一) 社區用地不得超過全區土地總面積10%。
- (二) 公共設施用地不得低於全區土地總面積30%。
- (三) 相關產業用地不得超過全區土地總面積扣除前二款公共設施用地及社區用地面積後50%。

工業區原規劃之公共設施用地面積未達全區土地總面積30%者，不得以變更規劃減少其比率；其依前項第3款計算相關產業用地面積比率上限時，所應扣除之公共設施用地面積以全區土地總面積30%計算。

(四) 中華民國88年12月30日前核定編定之工業區，原規劃之公共設施用地未達全區土地總面積30%以上者，不受第2點之限制。

四、申請社區用地變更規劃為他種用地者，應於提出變更規劃申請前，與社區居民達成協議後，備妥該協議證明書件，始得提出申請。

五、工業區用地之變更規劃，其用水、用電超過變更規劃前之設計規範時，申請人應取得目的事業主管機關明確同意供應之文件，始得提出變更規劃申請。

六、工業區用地之變更規劃，申請人應自行提供所產生之停車需求空間。

七、工業區用地之變更規劃，其用地除建築物、附屬設施、道路及必要作業、營運設施等人工設施外，應加以綠化，綠覆率應達80%。

八、工業區用地之變更規劃，其使用之管線設備，應以地下化為原則。但無法地下化處理時，應加以美化。

## 【審查流程】

### ◆依「促進產業升級條例」申請編定工業區：

申請人擬具可行性規劃報告及依環境影響評估法應提送之書件，洽同當地直轄市或縣（市）政府勘選後，層送中央工業主管機關轉請中央區域計畫或都市計畫主管機關及中央環境保護主管機關同意，並經經濟部核定編定為工業區，交當地直轄市或縣（市）政府於一定期間公告；逾期未公告者，得由中央工業主管機關逕為公告。

### ◆工業區用地變更使用

一、工業主管機關基於政府政策、工業發展或工業區更新之需要，對於其開發之工業區內未出售之各種用地及供公共使用之土地，得依職權辦理用地變更規劃。

二、土地所有權人檢具書件向工業主管機關提出申請，其中申請社區用地變更規劃為他種用地者，應於提出變更規劃申請前，與社區居民達成協議後，備妥該協議證明書件，始得提出申請。

## 【申請文件】

### ◆依「促進產業升級條例」申請編定工業區：

- 一、工業區地籍圖。
- 二、平面配置圖（比例尺五千分之一）。
- 三、位置圖（比例尺二萬五千分之一至二十萬分之一）。
- 四、地形圖（比例尺五千分之一以上最新版之台灣地區相片基本圖；海埔地應為最近五年內所測水深圖）。
- 五、土地清冊。
- 六、可行性規劃報告。
- 七、依環境影響評估法應提送之書圖文件。

### ◆工業區用地變更使用

以下書圖文件須製作15份：

- 一、申請書。
- 二、事業計畫。
- 三、土地登記簿謄本、地籍圖謄本等土地相關證明文件。
- 四、申請人（或負責人、代表人）身分證明文件。
- 五、基地周遭重要設施概略位置圖：以基地四周500公尺內為主要範圍，比例尺不得小於二千五百分之一（包含相鄰工廠、教育設施、托兒所、研究機構、醫院、療養院、住宅聚落、觀光飯店、高壓儲氣槽、加油站、加氣站、公路、鐵路、平交道、隧道口、高速公路交流道、市場、消防隊等）。
- 六、依前條規定應與居民達成協議者，其與社區居民達成協議之證明書件。

## 5.3

# 擴展毗連工業用地

### 【主管機關】

經濟部工業局及縣市政府建設局工商課。

### 【相關規定】

#### ◆促進產業升級條例第53條

- 一、興辦工業人因擴展工業或增闢必要通路或設置污染防治設備，需使用毗連之非都市土地時，其擴展計畫及用地面積，應經工業主管機關核定發給工業用地證明書，以租購土地，及依法辦理變更使用及登記。
- 二、擴展工業以經濟部認定之低污染事業為限。
- 三、興辦工業人擴展工業，應劃設變更土地總面積10%土地作為綠地。並由當地直轄市或縣（市）政府辦理變更編定為國土保安用地。
- 四、興辦工業人擴展工業，應於增加廠地面積辦理工廠變更登記前，按當期公告土地現值以變更編定面積5%計算回饋金，繳交予當地直轄市或縣（市）政府設置之工業區開發管理基金。

#### ◆興辦工業人申請利用毗連非都市土地擴展計畫及用地面積審查辦法

- 一、本辦法所稱毗連非都市土地，應符合下列各款條件：
  - (一) 原設廠用地符合土地使用分區或編定使用地類別。
  - (二) 申請變更編定之毗連非都市土地，與原設廠用地相連接。
  - (三) 申請變更編定之毗連非都市土地與原設廠用地間或毗連非都市土地間，隔有道路、水路時，其寬度合併計算不得超過10公尺。
  - (四) 申請變更編定之毗連非都市土地與原設廠用地間或毗連非都市土地間，隔有道路、水路寬度合併計算超過10公尺，不妨礙廠地整體規劃利用，並經經濟部認為適當者，不受前項第3款規定之限制。

二、興辦工業人因擴展工業，需使用毗連非都市土地時，應符合下列各款條件：

- (一) 屬低污染事業。
- (二) 領有工廠登記證，確有擴廠需要者。
- (三) 申請變更編定總面積不得超過5公頃。
- (四) 規劃變更土地總面積10%土地作為綠地。
- (五) 非屬水庫集水區。
- (六) 未妨礙鄰近農田灌溉排水及農路系統。
- (七) 非屬其他法令規定禁止使用者。

三、興辦工業人利用毗連非都市土地擴展計畫之低污染事業認定方式，除下列事業須提出污染防治計畫書，經經濟部工業局審查通過後，得認定屬低污染事業，其餘僅須提具相關申請書件。

- (一) 以礦石或金屬廢料為原料從事銅、鋅、鎘、鋁、鎳、鉛、鋼鐵等金屬之冶煉。
- (二) 以原油為原料，從事石油、液化石油氣、汽油、輕油、航空燃油、煤油、柴油、燃料油之煉製或石油化學基本原料烯烴（乙烯、丙烯、正-1-丁烯、丁二烯）、芳香烴（苯、甲苯、混合二甲苯、對二甲苯、鄰二甲苯、烷基苯）等之製造。
- (三) 以稻草、蔗渣、木片、樹皮為原料從事紙漿之製造。
- (四) 以礦石為原料，從事水泥之製造。
- (五) 從事農藥、環境衛生用藥（含環境衛生用微生物製劑）及人用藥等原體之製造。
- (六) 以煤為原料，從事焦炭之煉製。
- (七) 以生、熟皮或鹽漬皮為原料，採濕式鞣革方式從事皮革之製造。
- (八) 從事各種有機、無機肥料之製造（但僅摻配者除外）。
- (九) 以石油化學基本原料，從事橡膠原料、人纖原料、塑膠原料、石油化學品等中間原料或產品之製造。
- (十) 從事以酦酵作業產製味精、酵母、氨基酸、檸檬酸或具宰殺作業之禽畜、水產類加工製造。
- (十一) 以蝕刻液、廢油、廢溶劑、廢酸、廢鹼等廢液或含非金屬之廢料（渣）為原料，從事資源回收之工廠。
- (十二) 從事電鍍、陽極處理、表面塗裝（包括熱浸鍍鋅）或以酸、鹼、有機溶劑從事蝕刻、洗滌等表面處理（包括廢五金酸洗）。

- (十三) 以基本化學原料從事有機染顏料中間體或染顏料之合成製造。
- (十四) 從事紡織品染整作業者。
- (十五) 從事氰化鈉、氰化鉀、氰化鋅、溴化氰、硬脂酸鎘、硬脂酸鉛、有機過氧化物、氯、硫酸、鹽酸、硝酸、磷酸、氫氟酸、聚氨基甲酸脂合成皮、石綿、火藥、電池（包括鎳、鎘、鎳鎘、鉛、汞等電池）等之製造。
- (十六) 從事晶圓或半導體之製造。
- (十七) 其他經工業局專案認定者。

## 【審查流程】

- 一、興辦工業人因擴展工業申請增加毗連非都市土地時，應檢具相關書件，向經濟部申請認定屬低污染事業。
- 二、申請人應自經濟部核發屬低污染事業認定函件發文之次日起一年內，檢具書件，向縣市政府工業主管機關申請核定擴展計畫，並申請核發工業用地證明書。
- 三、縣市政府工業主管機關應將申請書件分送地政、農業、環保等相關主管單位，並會同實地勘查。必要時，並得召開聯合審查會議審查。地方工業主管機關應將擴展計畫審查結果函復申請人。
- 四、經核定擴展計畫者，一併函知繳交回饋金予當地直轄市或縣（市）政府設置之工業區開發管理基金。
- 五、申請人於接獲地方工業主管機關核定擴展計畫函件後，應向當地地政事務所申請綠地辦理土地分割及按核定之綠地規劃配置圖施設。
- 六、申請人於繳交回饋金、辦理綠地土地分割及按核定之綠地規劃配置圖施設完竣後，縣市政府工業主管機關應辦理下列事項：
  - (一) 核發工業用地證明書。
  - (二) 副知地政主管單位辦理毗連非都市土地變更編定，其中綠地變更編定為國土保安用地，其餘土地變更編定為丁種建築用地。
  - (三) 副知當地地政事務所申請人使用毗連非都市土地標示。
- 七、申請人因擴展工業利用毗連非都市土地變更編定為丁種建築用地後，應按照核定計畫完成使用，並自領得使用執照後，始得再依規定申請增加毗連非都市土地擴廠使用。

## 【書圖文件】

一、申請認定屬低污染事業：

- (一) 工廠登記證影本。
- (二) 認定屬低污染事業申請書：詳述原設廠用地位置、面積、使用分區、編定類別及增加土地位置、面積、使用分區、編定類別、擴展前後產品名稱與產品製造流程、擴展前後機器設備明細表與配置圖。

二、申請核發擴展計畫及核發工業用地證明書：

- (一) 工廠登記證影本。
- (二) 經濟部認定屬低污染事業之函件。
- (三) 擴展計畫書：詳述原設廠用地位置、面積、使用分區、編定類別及增加土地原因、位置、面積、使用分區、編定類別、使用現況、擴展前後產品名稱與產品製造流程、用地變更後對鄰近農業生產環境、鄰近農田灌溉排水及農路系統之影響說明。
- (四) 擴展前後污染防治說明。
- (五) 非都市土地變更編定申請書。
- (六) 原設廠用地及申請變更編定土地之登記謄本。
- (七) 原設廠用地及申請變更編定土地之清冊及地籍圖謄本。
- (八) 增加土地屬私有者，應檢具土地所有權人變更編定同意書，其屬公有土地者，應檢具土地所在地地方工業主管機關會同各該公有土地管理機關勘察紀錄。
- (九) 增加土地與原設廠用地間有水路或道路相隔者，應取具該水路或道路相關主管機關或所有權人同意使用文件。
- (十) 增加前後廠地及鄰近地區位置圖，比例尺不小於五千分之一。
- (十一) 增加前後建築配置平面圖，比例尺不小於一千二百分之一。
- (十二) 綠地規劃配置圖、施工及規劃說明書，比例尺不小於一千二百分之一。
- (十三) 鄰近農路、農業設施及灌溉排水系統圖及說明比例尺不小於一千二百分之一。
- (十四) 如需實施環境影響評估者，應依環保法令規定檢具相關書件併同申請。

## 5.4

# 遊憩設施區

遊憩設施區係指提供遊客從事遊憩活動之設施及管理服務之地區，並適用觀光旅館業、旅館業等觀光產業。

## 【主管機關】

交通部觀光局。

## 【相關規定】

### ◆申請變更開發遊憩設施區興辦事業計畫審查作業要點

- 一、興辦事業設施項目：以都市土地之土地使用分區容許使用及非都市土地使用管制規則規定遊憩用地容許使用之遊憩管理服務設施等為限。但屬其他目的事業主管機關之權責，從其規定。
- 二、設置規模：申請面積不得小於5公頃。但特定農業區興建觀光旅館設置規模不得少於2公頃。離島建設條例、都市計畫法、非都市土地使用管制規則等相關法規另有規定者，從其規定。
- 三、遊憩設施區內應劃設道路、停車場、生態綠地、污水處理、垃圾處理、水電供給及其他相關必要性服務設施。

### ◆「非都市土地開發審議作業規範」之「遊憩設施區」專編重點如下：

- 一、遊憩設施區應以提供遊憩設施為主，且依計畫設置必要性服務設施，有關遊客餐飲住宿設施建築基地面積，依其遊憩設施區之主要用途之不同規定如下：
  - (一) 遊樂區：不得超過基地可開發面積30 %。
  - (二) 旅館：不得超過基地可開發面積之55 %；其餘基地可開發土地並應設置觀光遊憩管理服務設施，其設施構造與週邊景觀相調和，依核定計畫管制之。
- 二、基地內必要性服務設施之提供應該滿足一般尖峰日旅遊人次需求，並應符合下列規定：
  - (一) 基地內應設置停車場，其停車位數計算標準如下：

1. 大客車停車位數：依實際需求推估。
2. 小客車停車位數：不得低於每日單程小客車旅次之二分之一。
3. 機車停車位數：不得低於每日單程機車旅次之二分之一。但經核准設置區外停車場者，不在此限。

(二) 以人為創造之遊樂區，基地內應設置開放式公園、綠地。必要時並宜設置遊憩性腳踏車道、接駁巡迴巴士。

## 【審查流程】

- 一、申請人檢具相關書圖文件向交通部觀光局申請籌設遊憩設施區。
- 二、申請人提出興辦事業計畫經交通部觀光局同意核發推薦函後，應依土地使用相關法規向直轄市、縣（市）政府申請土地使用變更，經土地使用主管機關核發開發許可後，應依核定內容修正興辦事業計畫書件，向交通部觀光局申請核發定稿本。
- 三、申請人於推薦函發文日起1年內，未向直轄市、縣（市）政府申請開發或經該轄管政府駁回所申請之開發者，推薦函自動失其效力；惟必要時得報准展延1年。

## 【書圖文件】

### ◆申請籌設許可

- 一、申請書。
- 二、土地相關資料（土地登記謄本、地籍圖謄本並應著色標明申請範圍、土地使用權利證明文件或土地取得方式）。
- 三、公司登記證明文件或其他相關證明文件。
- 四、興辦事業計畫：觀光產業分析、計畫構想、經營管理計畫、財務計畫。

### ◆申請營運許可

- 一、興設之住宿設施於興建完工後，先向轄管縣（市）政府申辦並經取得該等設施之建築（雜項）使用執照。
- 二、再另請依「觀光旅館業管理規則」或「旅館業管理規則」等相關規定申辦並取得該等營業執照與專

用標識後，始得營業。

## 5.5

## 觀光遊樂業

觀光遊樂業係指經主管機關核准在風景特定區或觀光地區提供觀光旅客休閒、遊樂設施之營利事業。

### 【主管機關】

交通部觀光局及直轄市、縣（市）政府觀光主管機關。

### 【相關規定】

#### ◆ 「觀光遊樂業管理規則」

一、觀光遊樂業經營之觀光遊樂設施，應符合區域計畫法、都市計畫法及其他相關法令之規定，並以主管機關核定之興辦事業計畫為限。

二、觀光遊樂業申請籌設面積不得小於2公頃。但其他法令如「離島建設條例」規定之土地面積0.5公頃以上或地方政府依其自治權限另以自治法規規定最小面積者，從其規定。

三、觀光遊樂業籌設申請案件之主管機關：

(一) 屬重大投資案件者：交通部觀光局。

(二) 非屬重大投資案件者：直轄市或縣（市）政府。

(三) 重大投資案件，除法令另有規定外，應符合下列條件之一者：

1. 設置面積：位於都市土地，應達5公頃以上；位於非都市土地，應達10公頃以上。
2. 投資金額（不含土地費用）：應達新臺幣20億元以上。

四、經核准籌設之觀光遊樂業，依法應辦理土地使用變更或環境影響評估或水土保持處理與維護者，申請人應於核准籌設1年內，依區域計畫法、都市計畫法、環境影響評估法、水土保持法及其他相關法令規定，向該管主管機關提出申請。

五、經核准籌設之觀光遊樂業，不需辦理土地使用變更、環境影響評估、水土保持處理與維護者；或依法辦理土地使用變更或環境影響評估或水土保持處理與維護經該管主管機關核准者，應於1年內，向當地建築主管機關申請建築執照，依法興建；逾期者，廢止其籌設之核准。

◆**非都市土地參照「非都市土地開發審議作業規範」總編暨「遊憩設施區」專編之規定。**

◆**都市土地參照都市計畫法等土地使用分區管制之規定。**

## 【審查流程】

- 一、申請人檢具相關書圖文件向交通部觀光局或直轄市政府、縣（市）政府申請籌設觀光遊樂業。
- 二、申請人取得主管機關同意籌設後，依規辦理土地使用變更或環境影響評估或水土保持處理與維護者，經該管主管機關核准後，應於3個月內，依核定內容修正興辦事業計畫相關書件，並製作定稿本，申請主管機關核定。
- 三、觀光遊樂業於興建完工後，應備具相關文件，申請主管機關邀請相關主管機關檢查合格，並發給觀光遊樂業執照暨觀光遊樂業專用標識後，始得營業。

## 【書圖文件】

### ◆申請籌設許可

- 一、觀光遊樂業籌設申請書。
- 二、發起人名冊或董事、監察人名冊。
- 三、公司章程或發起人會議紀錄。
- 四、興辦事業計畫。
- 五、土地登記謄本、土地使用權利證明文件及土地使用分區證明。
- 六、地籍圖謄本（應著色標明申請範圍）。

### ◆申請觀光遊樂業執照

- 一、觀光遊樂業執照申請書。
- 二、核准籌設文件影本。

- 三、建築物使用執照或相關合法證明文件影本。
- 四、觀光遊樂設施地籍套繪圖及觀光遊樂設施安全檢查合格證明文件。
- 五、責任保險契約影本。
- 六、公司登記證明文件。
- 七、觀光遊樂業基本資料。

註：興辦事業計畫採分期分區方式者，得經查驗合格發給該期或該區之觀光遊樂業執照，先行營業。

## 5.6

## 觀光旅館

### 【主管機關】

觀光旅館之主管機關為交通部觀光局，但一般觀光旅館位於直轄市者，主管機關為直轄市政府。

### 【相關規定】

#### 一、基地位於都市計畫範圍：

- (一) 符合都市計畫法台灣省施行細則、都市計畫法台北市施行細則或都市計畫法高雄市施行細則，各分區中容許做旅館之規定者，免辦理土地使用變更，即可向交通部觀光局或直轄市政府申請興建觀光旅館。
- (二) 如未屬容許做旅館者，可依都市計畫法第24條及第27條規定，以變更都市計畫方式辦理。

#### 二、基地為非都市土地者：

- (一) 如屬遊憩用地或丙種建築用地，即可向交通部觀光局或直轄市政府申請興建觀光旅館。
- (二) 其他用地別須依「非都市土地使用管制規則」辦理土地使用變更：
  1. 變更土地面積達5公頃以上者，須依管制規則第3章辦理土地使用分區變更。
  2. 面積未達5公頃：
    - (1) 依「非都市土地使用管制規則」第30條規定辦理非都市土地變更編定。
    - (2) 依管制規則第44條之1，於特定農業區興建觀光旅館者，經交通部觀光局審查符合

「觀光旅館發展總量計畫」總量範圍，得申請變更編定為遊憩用地，但設置規模不得少於2公頃。

三、為管理觀光旅館，交通部觀光局訂有「觀光旅館業管理規則」、「觀光旅館建築及設備標準」，其主要內容為：

- (一) 觀光旅館之籌設、發照及變更。
- (二) 觀光旅館之經營與管理。
- (三) 觀光旅館業從業人員之管理。
- (四) 國際觀光旅館及一般觀光旅館設施、設備等之標準。

## 【審查流程】

一、不需辦理用地變更者，逕向交通部觀光局或直轄市政府申請觀光旅館籌設許可。

二、需申請變更用地者：

- (一) 都市土地依都市計畫法第24條、第27條規定，以變更都市計畫方式辦理。
- (二) 非都市土地需申請變更為遊憩用地者，依照「非都市土地使用管制規則」及「申請開發遊憩設施區興辦事業計畫審查作業要點」辦理：
  1. 土地面積達5公頃以上者：應依「非都市土地使用管制規則」第11條第3款規定變更為特定專用區，其申請人應依「申請開發遊憩設施區興辦事業計畫審查作業要點」第6點規定備具相關文件，送交通部觀光局審查，並查核是否符合觀光旅館總量管制範圍後，再依開發許可程序辦理土地使用分區及編定變更相關事宜。
  2. 土地面積未達5公頃：
    - (1) 依「非都市土地使用管制規則」第30條規定辦理非都市土地變更編定時，申請人擬興辦事業計畫報直轄市或縣（市）目的事業主管機關核准，其核准前，應先徵得變更前直轄市或縣（市）目的事業主管機關同意，但依規定需向中央目的事業主管機關申請或徵得其同意者，應從其規定。
    - (2) 依「非都市土地使用管制規則」第44條之1規定，基地位於特定農業區，土地面積達2公頃以上者，其申請人應依「申請開發遊憩設施區興辦事業計畫審查作業要點」第6點規定暨「觀光旅館業管理規則」第4條規定備具相關文件，送交通部觀光局審

查，並查核是否符合觀光旅館總量管制範圍，經審查同意核發推薦函，申請人依非都市土地用地變更程序，向縣市政府地政局申請變更編定為遊憩用地。

### 三、申請觀光旅館籌設許可

- (一) 經營觀光旅館業，應先備具相關文件，向主管機關申請籌設觀光旅館，在直轄市籌設一般觀光旅館，由直轄市主管機關受理，其餘由交通部觀光局受理。受理之主管機關應於收件後15日內，將審查結果函復申請人；對於符合規定之案件，並應將核准籌設函件副本抄送有關機關。
- (二) 申請核准籌設觀光旅館者，應依法辦理公司登記，並備具相關文件報請原受理機關備查。
- (三) 觀光旅館籌設完成後，應備相關文件報請原受理機關會同警察、衛生、消防及建築管理等有關機關查驗合格後，由交通部發給觀光旅館業營業執照及觀光旅館專用標識，始得營業。

## 【書圖文件】

### ◆申請籌設

- 一、觀光旅館籌設申請書。
- 二、發起人名冊或董事、監察人名冊。
- 三、公司章程。
- 四、營業計畫書。
- 五、財務計畫書。
- 六、土地所有權狀或土地使用權同意書及土地使用分區證明；一般旅館及其他既有建築物擬作為觀光旅館者，並應備具建築物所有權狀或建築物使用權同意書。
- 七、建築設計圖說。
- 八、設備總說明書。
- 九、其他有關文件。

### ◆公司登記備查

- 一、公司登記證明文件影本。
- 二、董事、監察人及經理名冊。

## ◆申請營業

- 一、觀光旅館業營業執照申請書。
- 二、建築物使用執照影本及竣工圖。
- 三、公司登記證明文件影本。
- 四、會同消防、衛生、建管等機關查驗。

5.7

## 休閒農場

### 【主管機關】

農委會輔導處、直轄市、縣市政府農業主管機關。

### 【相關規定】

#### ◆休閒農業輔導管理辦法

- 一、設置休閒農場應依「休閒農場輔導管理辦法」申請籌設，休閒農場內之土地得分為農業經營體驗分區及遊客休憩分區，農業經營體驗分區之土地，作為農業經營與體驗、自然景觀、生態維護、生態教育之用，並得設置休閒農業設施；遊客休憩分區之土地，作為住宿、餐飲、自產農產品加工（釀造）廠、農產品與農村文物展示（售）及教育解說中心等相關休閒設施之用，遊客休憩之分區面積以占休閒農場總面積10%為限。
- 二、休閒農場位於都市計畫範圍內，其休閒設施係原則採容許使用，遊客休憩分區內得設置餐飲、住宿、農產品與農村文物展示及教育解說中心，其面積不得超過休閒農場總面積10%。
- 三、休閒農場位於非都市土地，遊客休憩分區內得設置餐飲、住宿、自產農產品加工廠、農產品與農村文物展示及教育解說中心，其面積不得超過休閒農場總面積10%，並須依「非都市土地作休閒農業使用興辦事業計畫及變更編定審查作業要點」辦理用地變更，其他休閒設施則須依「非都市土地休閒農場容許作休閒農業設施審查作業要點」申請容許使用。

表5-2 休閒農場土地使用表

休 閒 農 場			
	農業經營體驗分區	遊客休憩分區 (不得大於總面積10%)	
都市計畫土地	依都市計畫法相關法令規定從事農業經營為限。	依休閒農業輔導管理辦法第19條，設置住宿、餐飲、農產品與農村文物展示及教育解說中心，其面積不得大於總面積10%。	其他休閒設施應依農業發展條例第8條之1規定依法申請建築執照或免申請建築執照。
非都市土地	依非都市土地使用管制規則及「非都市土地休閒農場容許作休閒農業設施審查作業要點」辦理容許使用。	依休閒農業輔導管理辦法第19條，設置住宿、餐飲、自產農產品加工廠、農產品與農村文物展示及教育解說中心，其面積不得大於總面積10%，並依「非都市土地作休閒農業使用興辦事業計畫及變更編定審查作業要點」辦理用地變更。	其他休閒設施應依「非都市土地休閒農場容許作休閒農業設施審查作業要點」辦理。

四、設置休閒農場之土地應完整，並不得分散。其土地面積不得小於0.5公頃。設置休閒農場土地符合下列面積規定者，除得為農業經營體驗分區使用外，並得為遊客休憩分區使用，但遊客休憩之分區面積以占休閒農場總面積10%為限：

- (一) 位於非山坡地土地面積達1公頃以上者，
- (二) 位於山坡地都市土地達1公頃以上或非都市土地面積達10公頃以上者。

五、位於都市土地之休閒農場得設置下列休閒農業設施項目包括住宿設施、餐飲設施、農產品與農村文物展示（售）及教育解說中心、門票收費設施、警衛設施、衛生設施、安全防護設施、平面停車場、涼亭（棚）設施、眺望設施、標示解說設施、衛生設施、農業體驗設施、生態體驗設施、休閒步道、水土保持設施、環境保護設施、農路、露營設施及其他經直轄市或縣（市）主管機關核准且符合土地使用管制規定之設施。

其中住宿設施、餐飲設施、農產品與農村文物展示（售）及教育解說中心應設置於遊客休憩分區，其總面積不得超過休閒農場總面積10%，並以2公頃為限。休閒農場總面積超過200公頃者，得以5公頃為限。

六、位於非都市土地之休閒農場得設置下列休閒農業設施項目包括住宿設施、餐飲設施、自產農產品加

工（釀造）廠、農產品與農村文物展示（售）及教育解說中心、門票收費設施、警衛設施、衛生設施、安全防護設施、平面停車場、涼亭（棚）設施、眺望設施、標示解說設施、衛生設施、農業體驗設施、生態體驗設施、休閒步道、水土保持設施、環境保護設施、農路、露營設施及其他經直轄市或縣（市）主管機關核准且符合非都市土地使用管制規定之設施。

其中住宿設施、餐飲設施、自產農產品加工（釀造）廠、農產品與農村文物展示（售）及教育解說中心之休閒農業設施應設置於遊客休憩分區，除現況土地使用編定依法得容許使用者外，得依相關規定辦理非都市土地變更編定，變更編定總面積不得超過休閒農場總面積10%，並以2公頃為限。休閒農場總面積超過200公頃者得以5公頃為限。

七、休閒農場內各項設施均應以符合休閒農業經營目的，無礙自然文化景觀為原則。休閒農業設施涉及建築物高度者，依現行建築管理法規辦理或不得超過10.5公尺。但眺望設施或因配合公共安全或環境保育目的設置，經提出安全無虞之證明，報請中央主管機關核准者，不在此限。

八、休閒農場應依公司法、商業登記法、發展觀光條例、食品衛生管理法、營利事業統一發證辦法、營利事業登記規則、營業稅法、所得稅法、房屋稅條例及土地稅法等相關規定辦理登記及納稅。

### ◆非都市土地作休閒農業使用興辦事業計畫及變更編定審查作業要點

一、申請人應備妥休閒農場籌設同意文件（含同意函及經營計畫書）、興辦事業計畫書、圖及非都市土地變更編定申請書向土地所在地之縣（市）政府申請。

二、申請變更編定面積達2公頃以上者，除檢附前項規定文件外，應另依非都市土地使用管制規則規定製作開發計畫書圖。

三、申請案涉及環境影響評估及水土保持事項者，應另檢附依該法令規定製作之書圖文件。

四、休閒農業設施容許使用併同申請者，應另檢附非都市土地休閒農場容許作休閒農業設施使用審查作業要點規定之申請書。

五、縣（市）政府受理申請後，應先查核附件是否齊全，並依非都市土地休閒農場興辦事業計畫書審查表項目進行審核，經審查核可後，核發興辦事業計畫許可。

六、縣（市）政府辦理「非都市土地休閒農場興辦事業計畫書審查表」之審查時，得將非都市土地變更編定執行要點規定之審查表及農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點規定之審查表，併同送請相關單位審查。

七、縣（市）政府核發興辦事業計畫許可後，應送請地政單位辦理變更編定作業，並同時檢還申請人或依申請人之請求函復申請人向縣（市）政府地政單位申請辦理變更編定。

八、在申請非都市土地變更編定前，已擅自先行變更使用者，應先依據區域計畫法或都市計畫法規定裁處，並提出相關證明文件，始得受理。

### ◆非都市土地休閒農場容許作休閒農業設施使用審查作業要點

- 一、非都市土地休閒農場容許使用之項目包括門票收費設施、警衛設施、涼亭（棚）設施、眺望設施、衛生設施、農業體驗設施、生態體驗設施、安全防護設施、平面停車場、標示解說設施、露營設施、休閒步道、水土保持設施、環境保護設施、農路及其他經直轄市或縣（市）主管機關核准且符合「非都市土地使用管制規則」之設施。
- 二、休閒農場容許使用之休閒農業設施，位於非都市土地者，應依相關規定辦理非都市土地容許使用，其總面積不得超過休閒農場面積10%，但水土保持設施、環境保護設施及農路等設施面積不列入計算。
- 三、本要點所列休閒農業設施適用範圍為依休閒農業輔導管理辦法經取得農業主管機關籌設許可之休閒農場內所編定之農牧用地、林業用地、養殖用地。

### 【審查流程】

#### ◆申請籌設休閒農場

- 一、籌設10公頃以下的休閒農場應向當地直轄市或縣（市）主管機關申請，直轄市或縣（市）主管機關受理休閒農場籌設申請，經農業單位會同相關單位就所定申請書件審查符合規定，由直轄市或縣（市）主管機關核發休閒農場籌設同意文件。至於籌設面積超過10公頃的休閒農場，應再轉報農委會審查後，核發休閒農場籌設同意文件。
- 二、申請人於取得主管機關所核發之休閒農場籌設同意文件後，需辦理土地開發及建築者，應依土地及建築法令之相關規定，向直轄市或縣（市）主管機關辦理休閒農場土地開發及建築事項。
- 三、休閒農場之住宿、餐飲、自產農產品加工（釀造）廠、農產品與農村文物展示（售）及教育解說中心等相關設施及營業項目，依法令應辦理許可、登記者，於辦妥許可、登記後始得營業。
- 四、休閒農場申請人應於領得各項休閒農業設施之使用執照後三個月內，報請直轄市或縣（市）主管機

關勘驗，經勘驗合格後，轉報中央主管機關核發休閒農場許可登記證。其涉及土地使用變更編定者，應另檢具非都市土地變更編定核准文件。

### ◆非都市土地休閒農場申請設置休閒農業設施所需用地變更編定審查

- 一、非都市土地農牧、林業、養殖用地作休閒農業設施申請變更為特定目的事業用地審查作業，由申請人檢具相關書圖文件向縣市政府農業主管單位申請，並由農業局會同地政、建設（工務）、環保等有關單位審查。
- 二、審查同意後，函復申請人向縣（市）政府（地政單位）申請辦理變更編定，並副知農委會。

### ◆休閒農場申請非都市土地容許使用休閒農業設施

- 一、非都市土地各種使用分區農牧、林業、養殖用地申請容許作休閒農業設施使用，申請人應檢具相關書圖文件，向土地所在地之鄉（鎮、市、區）公所申請，經予以初審，合於規定者轉請縣市政府審查核定。
- 二、縣市政府審查核准案件時，如認定有實地查證必要時，得會同有關機關實地會勘。
- 三、取得同意容許使用之休閒農業設施，如依建築相關法令規定需申請建築執照者，應向建築主管機關提出申請。

## 【書圖文件】

### ◆申請籌設休閒農場

- 一、籌設申請書。
- 二、經營計畫書。
- 三、農場土地使用清冊。
- 四、土地權利證明文件：
  - (一) 最近三個月內核發之土地登記簿謄本，但能申請電子謄本替代者免附。
  - (二) 著色標明申請範圍之地籍圖謄本。
  - (三) 都市土地應檢具土地使用分區證明。
  - (四) 非自有土地者，應檢附土地所有權人出具土地使用同意書或同意申請籌設休閒農場併用土地

證明文件。

### ◆申請作休閒農業設施所需用地變更編定書圖文件

申請人應檢附下列文件一式五份，向土地所在地之縣（市）政府申請：

- 一、非都市土地變更編定申請書（依據非都市土地使用管制規則規定之格式製作）。
- 二、休閒農場籌設同意文件（含同意函及經營計畫書）。
- 三、興辦事業計畫書。（含土地使用權利證明文件或變更編定使用同意書、土地登記（簿）謄本、地籍圖謄本、土地使用計畫配置圖及位置圖等）。

### ◆申請非都市土地容許使用休閒農業設施書圖文件

申請非都市土地作休閒農業設施使用應檢附下列之文件一式五份：

- 一、申請書。
- 二、休閒農場籌設同意文件（含同意函及經營計畫書）。
- 三、休閒農業設施容許使用計畫書（含土地清冊、土地登記（簿）謄本及地籍圖謄本、土地使用同意書、容許使用設施計畫表、容許使用設施配置計畫圖等）。

5.8

醫院

### 【主管機關】

行政院衛生署、直轄市、縣市政府衛生單位。

### 【相關規定】

衛生署為促進醫療事業之健全發展，合理分布醫療資源，提高醫療品質，保障病人權益，增進國民健康，特制定「醫療法」及其施行細則，其中關於設立醫院亦訂有「醫療機構設置標準」，相關規定如下：

## 一、醫療機構分類如下：

- (一) 醫院：包括綜合醫院、醫院、專科醫院、慢性醫院、精神科醫院、中醫醫院、牙醫醫院
- (二) 診所：專科診所、一般診所、中醫診所、牙醫診所
- (三) 其他醫療機構：捐血機構、病理機構及其他

二、有關醫院之名稱、診療科別、人員、醫療服務設施、建築物之設計、構造與設備、環境衛生及廢棄物處理等，須依該設置標準辦理。

## 【審查流程】

依醫療法施行細則第5條規定：

- 一、設置或擴充後之規模在九十九病床以下者，由直轄市或縣（市）衛生主管機關許可。
- 二、設置或擴充後之規模在100床以上者，由直轄市或縣市衛生主管機關核轉衛生署許可。
- 三、醫療法人申請醫院之設立或擴充，由衛生署許可。
- 四、衛生主管機關對於醫院之設立或擴充經審核許可者，應將許可內容，通知主管建築機關。

## 【書圖文件】

依醫療法施行細則第4條，申請衛生主管機關許可設立或擴充，應檢具設立或擴充計畫書及計畫摘要表；所需文件可至衛生署網站 [www.doh.gov.tw](http://www.doh.gov.tw) 醫政處項下擷取使用。

設立或擴充計畫書應載明下列事項：

- 一、醫院基本資料。
- 二、醫院設立或擴充宗旨、規劃發展方向及目標。
- 三、當地醫療資源概況及病人來源分析。
- 四、設立或擴充規模。
- 五、設立或擴充後三年內之醫療業務概況預估。
- 六、設立或擴充之財務規劃書。
- 七、醫院設立或擴充之硬體工程，並附全院各建物之位置圖及建築物平面圖（含各病房、診間及其他設施之配置圖）。
- 八、預定開業日期、病床開放期程。

九、擴充者，並應載明醫院之現況。

## 5.9

## 護理機構

### 【主管機關】

行政院衛生署、直轄市、縣市政府衛生單位。

### 【相關規定】

行政院衛生署所制定「護理人員法」及其施行細則，其中為減少醫療資源浪費，因應連續性醫療照護之需求，並發揮護理人員之執業功能，得設置護理機構，並訂有「護理機構設置標準」。相關規定如下：

一、護理機構之服務對象如下：

- (一) 罹患慢性病需長期護理之病人。
- (二) 出院後需繼續護理之病人。
- (三) 產後需護理之產婦及嬰幼兒。

二、護理機構之種類以下列為限：居家護理機構、護理之家機構、產後護理機構。

三、有關護理機構之人員、護理服務設施、建築物之設計、構造與設備、環境衛生等，須依「護理機構設置標準」辦理。

四、護理機構名稱之使用或變更、負責資深護理人員之資格條件、與鄰近醫院訂定轉介關係契約、收費標準、照顧服務員訓練等須依規定辦理。

五、財團法人護理機構，應有足以購置所需建築基地、房舍及必要設備之設立基金。財團法人護理機構之設立、組織及其管理，除依護理人員法及其施行細則規定外，依行政院衛生署監督衛生財團法人準則之規定。

## 【審查流程】

護理機構之設置或擴充，應先經申請主管機關許可，依護理人員法施行細則第八條規定：

- 一、設置或擴充後之規模在九十九床以下者，報由直轄市或縣（市）主管機關許可。
- 二、設置或擴充後之規模在一百床以上者，報由直轄市或縣（市）主管機關核轉中央主管機關許可。
- 三、財團法人護理機構報由中央主管機關許可。

## 【書圖文件】

依護理人員法施行細則第七條，申請主管機關許可設置或擴充，應檢具下列文件：

- 一、設立或擴充計畫書，包括護理機構名稱、建築地址、設置類別、設立床數、基地面積、建築面積、護理機構組織架構、人員配置、設立進度、經費概算及擬定開業日期。
- 二、位置圖。
- 三、建築物平面簡圖。
- 四、由其他法人依有關法律規定附設者，應檢附各該法人主管機關同意函件。

## 5.10 宗教事業設施

### 【主管機關】

內政部民政司、直轄市、縣市政府民政單位。

### 【相關規定】

#### ◆非都市土地申請變更為宗教使用事業計畫審查及管理要點

- 一、為協助宗教團體宣揚各宗教教義，修持戒律為宗旨，並興辦公益慈善及社會教化事業，除臺北市、高雄市、臺中市、嘉義市、臺南市等無非都市土地之直轄市、省轄市及福建省金門縣、連江縣外，其餘宜蘭縣、臺北縣、桃園縣、新竹縣、苗栗縣、臺中縣、彰化縣、南投縣、雲林縣、嘉義縣、臺

南縣、高雄縣、屏東縣、臺東縣、花蓮縣、澎湖縣、基隆市、新竹市等18縣市政府均定有該縣（市）非都市土地申請變更為宗教使用事業計畫審查及管理要點。

- 二、宗教建築物內容可包括宗教使用神殿、佛堂、聖堂、講堂、禮拜堂、公所、廂房、藏經樓、鐘鼓樓、金爐、禪修中心、神職人員宿舍、香客大樓、辦公室、會議室、廚房、餐廳、盥洗室、停車場及其他直接與宗教有關之建築物。
- 三、宗教建築使用非都市土地，不屬「非都市土地使用管制規則」容許使用之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、遊憩用地、特定目的事業用地者，其申請變更編定應一律變更為特定目的事業用地。
- 四、宗教建築設施申請開發為特定目的事業使用面積2公頃以上者，應變更為特定專用區，並應依「非都市土地使用管制規則」第3章規定程序送區域計畫委員會審議。

### ◆宗教團體申請免受山坡地開發建築面積不得少於十公頃限制案審查原則

- 一、依非都市土地使用管制規則第52條之1規定，申請土地變更範圍位於山坡地者，開發建築面積不得少於10公頃，但宗教團體如宗教之寺廟、教堂、教會、或其籌建委員會及宗教財團法人等團體，得依本審查原則申請免受山坡地開發建築面積不得少於10公頃限制。
- 二、宗教團體申請免受山坡地開發建築面積不得少於10公頃限制，縣市政府應審定其設立宗旨及宗教慈善事業計畫具體規劃辦理下列宗教慈善事項：
  - (一)生活扶助事項。
  - (二)急難救助事項。
  - (三)災害救助事項。
  - (四)醫療救助事項。
  - (五)淨化社會人心事項。
  - (六)其他濟世救人事項。
- 三、宗教團體辦理各項宗教慈善事項之事業計畫，應有明確具體工作內容；其所擬具之宗教慈善事業計畫應詳述推展宗教慈善事項之明確具體措施及必要之宗教建築物內應有特定空間供作辦理宗教慈善事項使用。

## 【審查流程】

- 一、宗教事業計畫由鄉（鎮、市、區）公所受理申請，於初審後，轉報縣（市）政府辦理。
- 二、土地位於非都市土地，面積達2公頃以上者，更須辦理分區變更者，土地使用變更之審議程序請參考第8-2章非都市土地開發許可，2公頃以下無須辦理分區變更，請參考第8-3章非都市土地用地變更。

## 【書圖文件】

### ◆宗教團體申請非都市土地（含山坡地）變更編定為特定目的事業用地作為宗教使用，應檢具下列資料：

一、宗教興辦事業計畫應具備表件：

1. 宗教事業計畫申請書。
2. 興辦事業計畫書（位於山坡地者併附宗教慈善事業計畫）。
3. 土地登記（簿）謄本（以最近三個月內核發者為限）。
4. 地籍圖謄本（以最近三個月內核發者為限及申請使用範圍應著色標明）。
5. 計畫用地配置圖（不得小於1200分之1）及位置圖（不得小於5000分之1）。
6. 土地所有權人之土地捐贈書（應載明「於核准變更編定後，願無條件捐贈」）或土地使用同意書（含印鑑證明）或土地買賣契約書或依土地登記規則第104條完註記之土地登記（簿）謄本或國有非公用土地同意申請開發證明書。
7. 寺廟登記表或補辦寺廟登記表（限於募寺廟）及報備有案之組織章程影本（新建寺廟不須檢附）。
8. 宗教財團法人事業計畫，除應檢具上列1至6文件外，並應具備董事會議紀錄與捐助章程影本及法人登記證書影本。
9. 擬成立之宗教財團法人申請之事業計畫應檢具上列1至6之文件辦理。

二、宗教興辦事業計畫審查表。（請參考各縣市政府訂定之審查要點）

三、「非都市土地變更編定執行要點」附錄一（二）土地開發禁限建查詢表。

## ◆依「宗教團體申請免受山坡地開發建築面積不得少於十公頃限制案審查原則」，應檢具下列文件：

- (一) 宗教慈善事業計畫申請書。
- (二) 興辦事業計畫書。
- (三) 土地登記謄本（以最近3個月內核發者為限）。
- (四) 地籍圖謄本（以最近3個月內核發為限，並應著色標明申請使用範圍）。
- (五) 計畫用地配置圖（不得小於一千二百分之一）及位置圖（不得小於五千分之一）。
- (六) 土地所有權人之土地捐贈書（應載明於核准變更編定後，願無條件捐贈）、土地買賣契約書、土地使用同意書、國有非公用土地同意申請開發證明書或依土地登記規則第一百零四條完成註記之土地登記謄本。
- (七) 寺廟登記表或補辦寺廟登記表（限於募建寺廟）及已備案之組織章程影本。

5.11

## 老人住宅.....

### 【主管機關】

內政部（社會司）、直轄市、縣市政府社政單位。

### 【相關規定】

為宏揚敬老美德，維護老人健康，安定老人生活，保障老人權益，增進老人福利，內政部特制定「老人福利法」，並訂定「老人住宅綜合管理要點」，為直轄市、縣（市）政府辦理老人住宅之申請設置與營運管理規劃。相關規定如下：

- 一、老人住宅：指依老人福利法第15條第1項第2款、第3款或依其他相關法令規定興建，且其基本設施及設備規劃設計，符合建築主管機關老人住宅相關法令規定，供生活能自理之老人居住使用之建築物。
- 二、老人住宅之進住對象以單獨居住或僅與配偶同住之老人為限。進住對象年齡得放寬為年滿60歲、

原住民為年滿55歲以上，同住配偶年齡不限，並均應以生活能自理者為限。

三、基本設施及設備應符合建築技術規則建築設計施工編第16章老人住宅規定者消防安全設備、防火管理、防焰物品等消防安全事項應符合消防法及其有關法令規定。

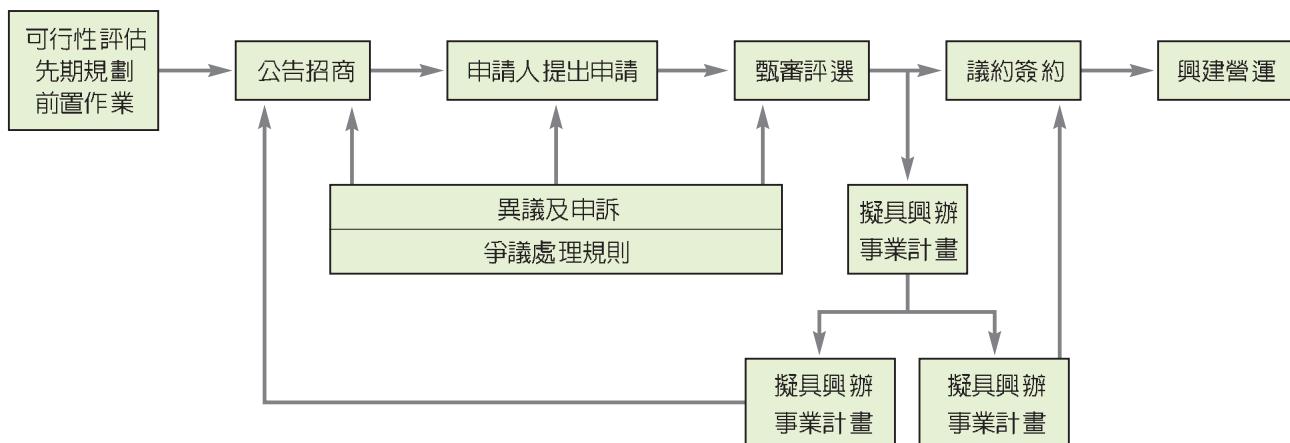
## 【審查流程】

申請老人住宅土地使用變更，得依促進民間參與公共建設法相關規定辦理。

一、屬政府規劃案件之申請及審核程序如下：

- (一) 由政府進行可行性評估及先期規劃前置作業。
- (二) 公告招商。
- (三) 申請人提出申請。
- (四) 甄審評選最優申請人。
- (五) 進行議約及簽約。
- (六) 興建及營運。
- (七) 流程圖如下：

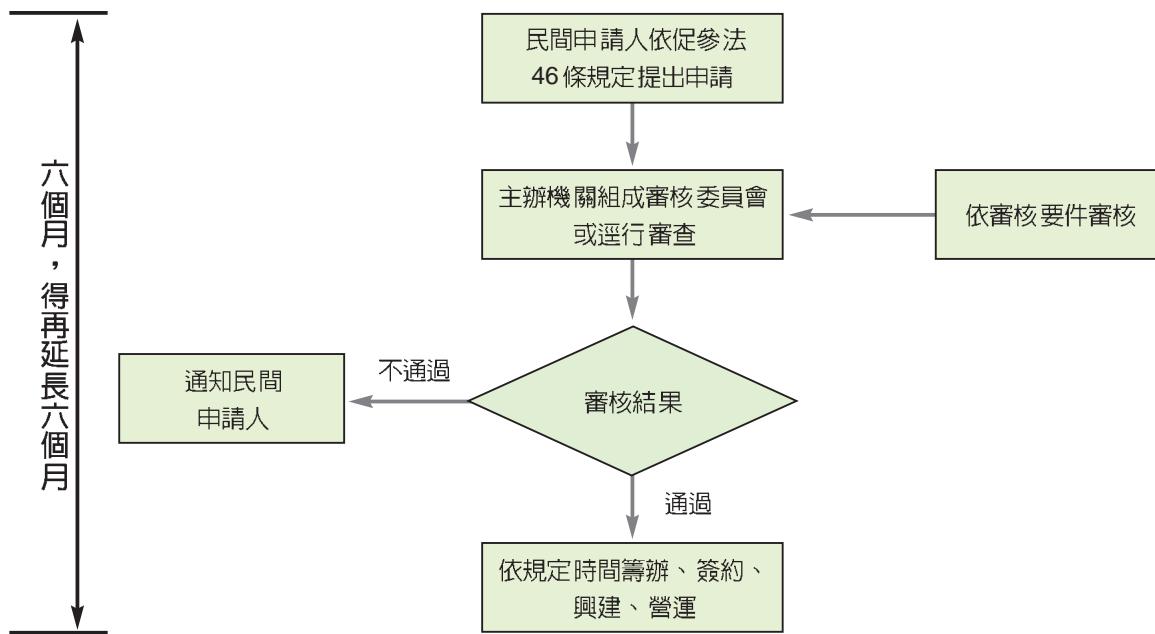
▲ 圖5-1 老人住宅政府規劃審議流程 ▲



二、屬民間自行規劃案件—民間自備土地之申請及審核程序如下：

- (一) 民間申請人依促參法第46條規定提出申請。
- (二) 主辦機關組成審核委員會或逕行審查。
- (三) 審核委員會進行審核。  
(以上作業期間最長為6個月，得再延長6個月)
- (四) 審核通過後，民間申請人依規定時間籌辦、簽約、興建、營運。
- (五) 流程圖如下：

圖5-2 老人住宅民間自行規劃審議流程



三、屬民間自行規劃案件—使用政府設施、土地之申請及審核程序如下：

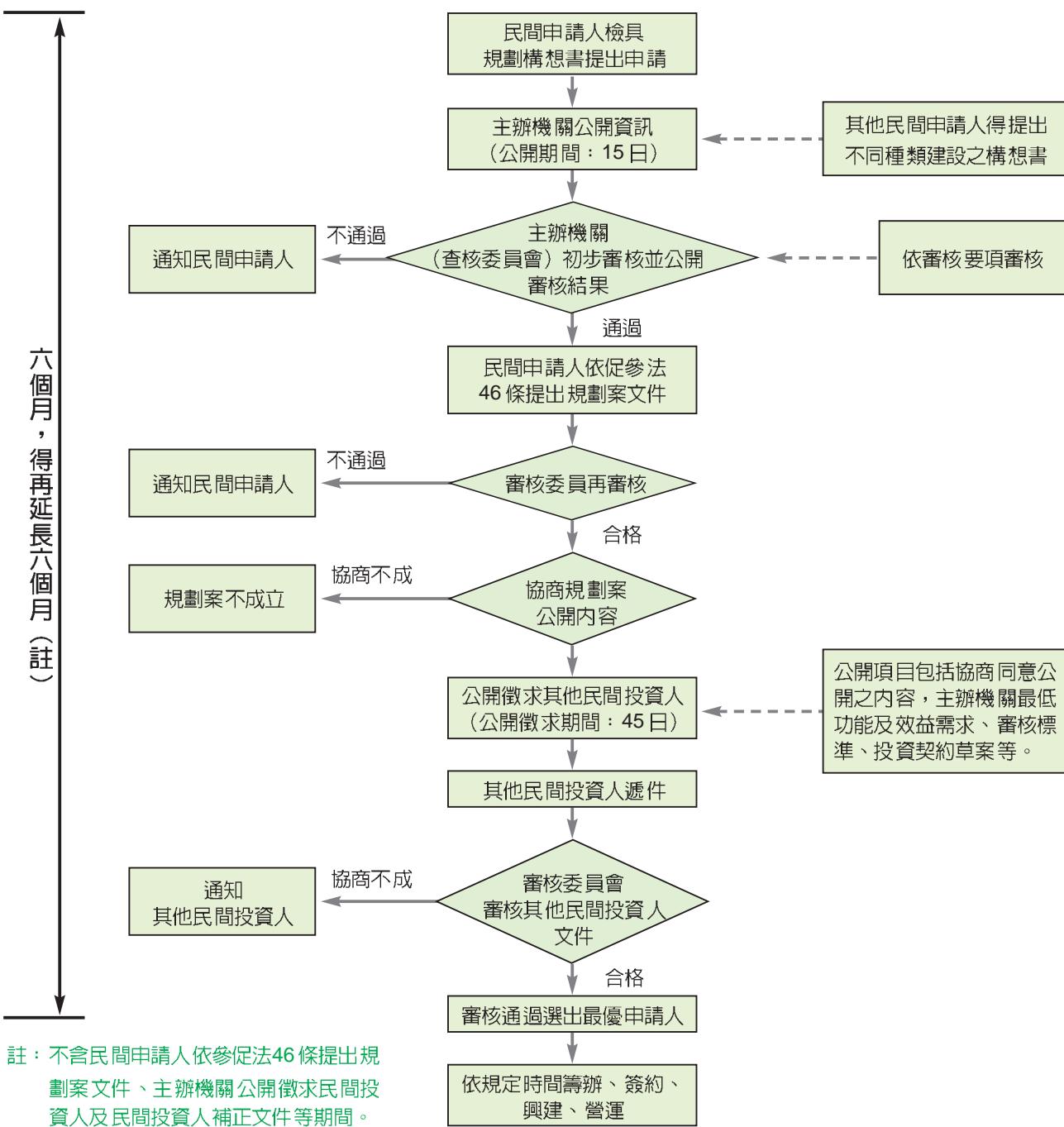
- (一) 民間申請人檢具規劃構想書提出申請。
- (二) 主辦機關公開資訊（公開期間：15日）

- (三) 主辦機關（審核委員會）進行初步審核並公開初核結果。
- (四) 民間申請人依促參法第46條規定提出規劃案文件。
- (五) 審核委員再審核。
- (六) 協商規劃案並公開內容。
- (七) 公開徵求其他民間投資人（公開徵求期間：45日）。
- (八) 審核委員會審核其他民間投資人文件。
- (九) 審核通過選出最優申請人。  
(以上作業期間最長為6個月，得再延長6個月，不含民間申請人依促參法第46條提出規劃案文件、主辦機關公開徵求民間投資人及民間投資人補正文件等期間)
- (十) 民間申請人依規定時間籌辦、簽約、興建、營運。
- (十一) 流程圖如下頁。

## 【書圖文件】

如依促進民間參與公共建設法規定辦理者，參照促參法第46條規定應擬具相關土地使用計畫、興建計畫、營運計畫、財務計畫、金融機構融資意願書及其他法令規定文件，向主辦機關提出申請。

圖5-3 老人住宅民間自行規劃使用政府設施土地審議流程



## 5.12

## 其他事業

隨著時代變遷，土地開發的類型也日新月異，大部分目的事業主管機關針對其主管之事業亦訂有相關規定，申請人於正式申請前，可先洽詢目的事業主管機關有關事業計畫之相關規定及輔導措施，依非都市土地使用管制規則第30條規定，變更後目的事業主管機關為審查興辦事業計畫，得視實際需要，訂定審查作業要點，因此許多目的事業主管機關針對非都市土地申請變更訂有審查作業要點。依非都市土地使用管制規則第30條規定，辦理非都市土地變更編定時，申請人應擬具興辦事業計畫，興辦事業計畫之書圖文件如目的事業主管機關訂有審查作業要點者，可依其規定內容辦理，如未有特別訂定者得參考下列項目製作：

- 一、計畫緣起及目的
- 二、計畫位置及範圍
- 三、實質發展計畫
- 四、財務計畫
- 五、營運計畫

### ◆非都市土地申請用地變更相關事業計畫審查要點

- 一、非都市土地申請變更為社會福利設施使用其事業計畫審查作業要點（93.01.12）
- 二、宗教團體申請免受山坡地開發建築面積不得少於10公頃限制案審查原則（92.7.31）
- 三、非都市土地申請變更編定為礦業用地興辦事業計畫審查作業要點（88.10.19）
- 四、非都市土地申請變更為液化石油氣分裝場用地興辦事業計畫審查作業要點（89.01.05）
- 五、非都市土地申請容許使用為液化石油氣及其他可燃性高壓氣體容器儲存設施用地或變更編定為液化石油氣及其他可燃性高壓氣體容器儲存設施用地興辦事業計畫審查作業要點（90.11.22）
- 六、非都市土地作為自然泉製造包裝飲用水使用申請用地變更編定為特定目的事業用地之興辦事業計畫審查作業要點（87.08.04）
- 七、非都市土地申請變更為液化石油氣分裝場用地興辦事業計畫審查作業要點（93.08.27）

- 八、非都市土地申請變更編定為交通（道路）用地興辦事業計畫審查作業要點（91.11.05）
- 九、申請開發遊憩設施區興辦事業計畫審查作業要點（93.09.24）
- 十、非都市土地申請變更為公民營廢棄物清除處理機構設施使用之興辦事業計畫審查作業要點（89.01.29）
- 十一、非都市土地申請變更為應回收廢棄物回收業設施使用之興辦事業計畫審查作業要點（92.06.02）
- 十二、非都市土地申請變更為一般廢棄物回收清除處理設施使用之興辦事業計畫審查作業要點（89.10.05）
- 十三、非都市土地原住民保留地興建住宅審查作業要點（91.09.16）
- 十四、原住民保留地建築用地統一規劃作業須知（91.10.02）
- 十五、興辦工業人申請利用毗連非都市土地擴展計畫及用地面積審查辦法（92.11.26）
- 十六、加油站設置管理規則（95.01.06）
- 十七、加氣站設置管理規則（93.09.08）
- 十八、非都市土地申請變更作為超輕型載具起降場使用其興辦事業計畫審查作業要點（95.01.24）
- 十九、非都市土地申請變更編定為交通用地興辦汽車修理業審查作業要點（88.10.28）
- 二十、非都市土地變更作專案輔導畜牧事業設施計畫審查作業要點（92.11.14）
- 二十一、非都市土地申請變更作為糧商興（擴）建碾米設備及相關設施使用事業計畫審查作業要點（93.04.15）
- 二十二、非都市土地申請變更作為興建農產食品加工場所及設施使用事業計畫審查作業要點（93.03.31）
- 二十三、非都市土地申請變更作為各級農會興建糧肥倉庫及其相關設施使用事業計畫審查作業要點（93.04.15）
- 二十四、非都市土地變更為農民團體興建農產品集貨場、冷藏庫使用事業計畫審查作業要點（90.02.23）
- 二十五、非都市土地申請變更作為興建水產食品加工場所及設施使用事業計畫審查作業要點（94.12.06）

# 貳、審議階段

本階段可能涉及之審議項目包括環境影響評估、水土保持及土地使用變更，但環境影響評估及水土保持之審查，目的是減少開發對於環境影響之衝擊及避免山坡地開發之危險，而整個審議階段之最重要則是在於取得土地使用主管機關之土地使用變更許可。



# 第6章 環境影響評估

**爲**預防及減輕開發行爲對環境造成不良影響，藉以達成保護環境的目的，政府於民國83年通過環境影響評估法，對於環境影響評估程序及相關事宜有明文規定。

## 【主辦機關】

環境影響評估之中央主管機關為行政院環保署，在直轄市、縣市政府為其環保局，環境影響評估採一級一審制，即由申請開發事業之目的事業主管機關所對應之同級環保主管機關負責審查。例如工商綜合區之目的事業主管機關為縣市政府建設局工商課，其環保主管機關即為縣市政府環保局；另依促進產業升級條例編定之工業區，其目的事業主管機關為經濟部工業局，其環保主管機關即為行政院環保署。

## 【法令依據】

環境影響評估法及其施行細則

開發行爲環境影響評估作業準則

開發行爲應實施環境影響評估細目及範圍認定標準

## 【審查流程】

**步驟1** 依照「開發行爲應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」認定應實施環境影響評估之開發行爲，應於規劃時，公開邀請當地居民或有關團體舉行會議，並依「開發行爲環境影響評估作業準則」規定作成環境影響說明書。

**步驟2** 於向目的事業主管機關申請許可時，提出環境影響說明書，由目的事業主管機關轉送同級之環保主管機關審查。

**步驟3** 環境影響說明書審查結論為通過或有條件通過者，開發單位應於取得目的事業主管機關之

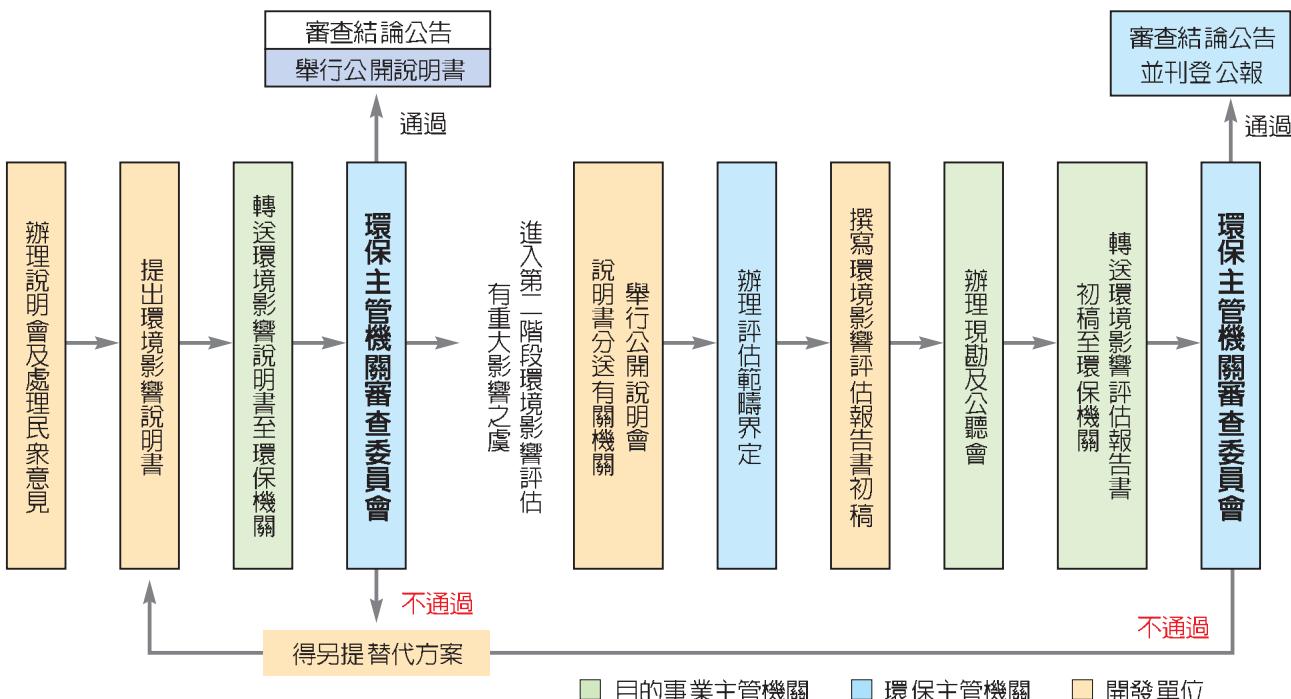
許可後動工前舉行公開說明會，並依環境影響說明書所載內容及審查結論切實執行。

環境影響說明書審查結論認為對環境有重大影響之虞，則應繼續進行第二階段環境影響評估（步驟4及5）。

**步驟4** 應進行第二階段環境影響評估者，開發單位應辦理環境影響說明書之陳列或揭示及公開說明會等程序，受理機關或居民提出意見。於公開說明會後，由環保主管機關召開範疇界定會議，確認可行之替代方案及應進行環境影響評估之項目。開發單位應參酌相關機關、學者專家、團體及當地居民意見，編製環境影響評估報告書初稿送目的事業主管機關。

**步驟5** 目的事業主管機關應辦理現場勘察及公聽會，並作成紀錄併環境影響評估報告書初稿送環保主管機關審查。環保主管機關作成審查結論後開發單位應據以修正並作成環境影響評估報告書送環保主管機關認可，並由環保主管機關將評估報告書摘要及審查結論公告並刊登公報。

圖6-1 環境影響評估審查流程圖



## 【審查時間】

環保主管機關於收到目的事業主管機關轉送之環境影響評估資料後，進行相關環評審查，審查時間環境影響說明書為50天以內，必要時延長以50天為限；環境影響評估報告書為60天以內，必要時延長以60天為限。

## 【審查內容】

一、環境影響評估法所定義之「環境影響評估」係指：開發行為或政府政策對環境包括生活環境、自然環境、社會環境及經濟、文化、生態等可能影響之程度及範圍，事前以科學、客觀、綜合之調查、預測、分析及評定，提出環境管理計畫，並公開說明及審查。環境影響評估工作包括第一階段、第二階段環境影響評估及審查、追蹤考核等程序。

二、依據環境影響評估法第7條第1項規定：「開發單位申請許可開發行為時，應檢具環境影響說明書，向目的事業主機關提出，並由目的事業主管機關轉送環保主管機關審查。」，此係為第一階段環境影響評估審查；若經審查認定需進入第二階段環境影響評估，則應依該法第11條及第13條之規定提出環境影響評估報告書初稿，送目的事業主管機關轉送主管機關辦理審查。

三、依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」所規定應實施環境影響評估之開發行為分為：

工廠設立、工業區、生物科技園區之開發、道路之開發、鐵路之開發、大眾捷運系統之開發、港灣之開發、機場之開發、土石採取、探礦、採礦、蓄水工程之開發、供水工程之開發、防洪排水工程之開發、農地之开发利用、林地之开发利用、漁池之开发利用、牧地之开发利用、遊樂區之開發、風景區之開發、高爾夫球場之開發、運動場地之開發、文教建設之開發、醫療建設之開發、新市區建設、高樓建築、舊市區更新、環境保護工程之興建、核能及其他能源之開發、放射性核廢料貯存或處理場所之興建及其它開發行為等。

四、各開發行為分別採用其開發面積（長度）、挖填土石方量、規模、產能或所在區位等因子，界定其是否應實施環境影響評估，詳如本手冊法規彙編「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」。

## 【應備書圖文件】

### ◆ 環境影響說明書

- 一、開發單位名稱及其營業所或事務所。
- 二、負責人之姓名、住、居所及身分證統一編號。
- 三、環境影響說明書綜合評估者及影響項目撰寫者之簽名。
- 四、開發行為之名稱及開發場所。
- 五、開發行為之目的及其內容。
- 六、開發行為可能影響範圍之各種相關計畫及環境現況。
- 七、預測開發行為可能引起之環境影響。
- 八、環境保護對策、替代方案。
- 九、執行環境保護工作所需經費。
- 十、預防及減輕開發行為對環境不良影響對策摘要表。
- 十一、參考文獻。
- 十二、附錄。

### ◆ 環境影響評估報告書初稿

- 一、開發單位名稱及其營業所或事務所。
- 二、負責人之姓名、住、居所及身分證統一編號。
- 三、評估書綜合評估者及影響項目撰寫者之簽名。
- 四、開發行為之名稱及開發場所。
- 五、開發行為之目的及其內容。
- 六、環境現況、開發行為可能影響之主要及次要範圍及各種相關計畫。
- 七、環境影響預測、分析及評定。
- 八、減輕或避免不利環境影響之對策。
- 九、替代方案。
- 十、綜合環境管理計畫。

- 十一、對有關機關意見之處理情形。
- 十二、對當地居民意見之處理情形。
- 十三、結論及建議。
- 十四、執行環境保護工作所需經費。
- 十五、預防及減輕開發行為對環境不良影響對策摘要表。
- 十六、參考文獻。

## ◆ 撰寫內容格式

依據「開發行為環境影響評估作業準則」辦理，該準則共分三部份。

### 一、條文部份：分4章（52條）

第一章 總則：

說明製作環境影響說明書（以下簡稱說明書）及環境影響評估報告書（以下簡稱評估書）應遵守之基本事項。

第二章 環境影響之預防對策：

為各類開發行為在規劃、進行或完工使用對周遭所產生負面衝擊之共同現象，要求在製作說明書及評估書時即應事先預防。

第三章 不同開發行為之評估事項：

本章就各類開發行為條列專業評估項目，將性質相近之開發行為予以合併。

第四章 附則：

為一般事項之規定

### 二、附件部份：

說明製作說明書及評估書所應檢附或參照之表格及圖件如下：

- 附件1 環境影響評估程序及書件內容確認項目
- 附件2 環境敏感區位及特定目的區位限制調查表
- 附件3 說明書應記載事項及審查要件

- 附件4 評估書初稿、評估書應記載事項及審查要件
- 附件5 說明書、評估書初稿應檢送之圖件
- 附件6 範疇界定指引表

### 三、附表部份：

- 附表1 開發單位之名稱及其名稱營業所或事務所，負責人姓名、住、居所及身分證統一編號
- 附表2 綜合評估者及影響項目撰寫者之簽名
- 附表3 開發行為之名稱及開發場所
- 附表4 開發行為之目的及其內容
- 附表5 開發行為可能影響範圍內之各種相關計畫
- 附表6 開發行為環境品質現況調查表
- 附表7 環境品質現況調查明細表
- 附表8 環境影響預測及評估方式
- 附表9 替代方案
- 附表10 預防及減輕開發行為對環境不良影響對策摘要表

# 第7章 水土保持規劃

**開**發基地位於山坡地者，依水土保持法第12條第1項規定，應先擬具水土保持計畫送主管機關核定。同條第2項規定，水土保持計畫未主管機關核定前，各目的事業主管機關不得逕行核發開發或利用之許可。但水土保持計畫係屬實際施工之細部計畫，為避免申請開發案在未確定獲區域計畫擬定機關核可，水土保持義務人即需投入大量資金從事水土保持計畫之規劃、設計。因此，水土保持法第12條第3項規定，依區域計畫相關法令規定，應報請區域計畫擬定機關審議者，亦就申請非都市土地開發許可之開發案，應先擬具水土保持規劃書，申請目的事業主管機關送該區域計畫擬定機關同級之主管機關審核，作為區域計畫審議水土保持事項之判斷基準。

## 【主管機關】

中央為行政院農業委員會（水土保持局），在直轄市或縣市政府為水土保持主管單位。

## 【法令依據】

水土保持法及其施行細則、水土保持計畫審核監督辦法、水土保持計畫審查收費標準、水土保持技術規範。

## 【審查對象】

於山坡地範圍內，從事水土保持法第12條第1項各款之開發行為，依區域計畫相關法令規定，應報請區域計畫擬定機關審議者，應先報請各區域計畫擬定機關審議者。亦即申請非都市土地開發許可之開發案，由申請目的事業主管機關送該區域計畫擬定機關同級之主管機關審核。

## 【審查權責劃分】

一、申請開發案需報請內政部區域計畫委員會審議，原則上開發案面積達10頃以上者，由行政院農業

委員會（水土保持局）審查。

二、申請開發案需報請縣市政府區域計畫委員會審議，原則上開發案面積未達10頃以上者由縣市政府（水土保持主管單位）審查。

## 【審查流程】

- 步驟1** 水土保持義務人擬具水土保持規劃書6份及抄件若干份（依審查機關要求）併同目的事業開發或利用許可申請文件，向各目的事業主管機關申請。
- 步驟2** 目的事業主管機關於受理申請後，應將水土保持規劃書送請主管機關審核。
- 步驟3** 主管機關審查認定需補件，應通知水土保持義務人限期補正。
- 步驟4** 主管機關審查無水土保持計畫審核監督辦法第10條【程序駁回要件】及第11條第4\_5款【實體駁回要件】情形者，應通知水土保持義務人限期繳納審查費。
- 步驟5** 主管機關審定後，應檢附水土保持規劃書審定本4份送目的事業主管機關，並副知水土保持義務人。

## 【審查時間】

水土保持規劃書審定，應自水土保持義務人繳交審查費之日起30日內完成，必要時得予延長，並通知水土保持義務人。延長以一次為限，最長不得逾30日。經審查後仍需依審查意見修正者，應自收到修正文件之日起30日內完成審查。

## 【程序駁回】

水土保持規劃書有下列情形之一，主管機關應不予受理，並通知水土保持義務人及副知目的事業主管機關：

- 一、未經目的事業主管機關轉送者。
- 二、應檢附文件不齊全者。
- 三、未依規定格式製作者。
- 四、應由技師簽證而未簽證或簽證技師科別不符者。
- 五、未依規定期限繳交審查費者。

六、申請開發之土地，因有違反本法規定經主管機關裁處暫停開發申請，期限尚未屆滿者。

七、申請開發之土地，因有違反本法規定經主管機關通知限期實施水土保持處理，屆期未實施或實施仍不合水土保持技術規範者。

有前項一至五情形之一者，主管機關應先通知水土保持義務人限期補正。

## 【實體駁回】

水土保持規劃書有下列情形之一，主管機關應不予審定，並通知水土保持義務人及副知目的事業主管機關：

- 一、不符合水土保持技術規範，經主管機關限期修正而不修正或修正後仍不符合水土保持技術規範者。
- 二、環境影響說明書或環境影響評估報告書及審查結論，涉及水土保持部分，未有適當處理者。
- 三、環境影響評估審查結論認定不應開發者。
- 四、屬本法第十九條第二項規定之禁止開發行為者。
- 五、其他依法禁止或限制開發者。

## 【審查內容】

對於水土保持相關審議，行政院農業委員會訂有「水土保持技術規範」，作為對於實施水土保持之處理與維護，建立其調查、規劃、設計、施工、監督、檢查、審查等技術準據，以供開發者從事水土資源保育、開發、經營或使用行為之依循。

## 【書圖文件】

水土保持規劃書之內容摘要如下，詳細情形，詳細資訊可參考行政院農業委員會水土保持局全球資訊網，所需書圖文件主要項目如下：

- 一、計畫目的
- 二、計畫範圍
- 三、目的事業或利用計畫內容概要
- 四、基本資料：地形、地質、土地利用現況、水文、土壤流失量估算、環境水系圖
- 五、開發整地規劃

- (一) 挖、填土石方區位圖
- (二) 道路規劃
- (三) 估算挖、填土石方量
- (四) 賴餘土石方之處理方法、地點及安全設施

六、水土保持設施規劃構想：含排水系統、滯洪、沉砂、邊坡穩定植生、擋土構造物等位置。

七、開發期間之防災措施構想：評估開發過程各階段，對於開發範圍及鄰近地區可能衍生之各種災害，並提出具體對策。

八、水土保持經費概估。

# 第8章 土地使用變更

我國土地使用管制系統，概分為都市計畫土地及非都市土地，但涉及土地使用變更，非都市土地變更則又區分為開發許可及用地變更兩種方式。非都市土地之變更使用，如未涉分區變更者，原則上採用地變更之模式，但如涉及分區變更者，則須採分區及用地同時變更之開發許可制方式辦理。

## 8.1

## 都市計畫土地變更

都市計畫土地之管制及變更，係依都市計畫法及其相關規定辦理都市計畫之擬定及發布實施。關於都市計畫之變更，其方式有依都市計畫法第26條由擬定機關辦理通盤檢討及第24條土地權利關係人自行擬定或變更細部計畫。其中都市計畫通盤檢討時程為每三年或五年，且由都市計畫擬定機關負責規劃，因此較難配合一般都市計畫土地開發案件之需求，而大部分都市計畫分區劃設於主要計畫事項，因此都市計畫開發案亦無法依都市計畫法第24條僅辦理細部計畫變更。

都市計畫包括市鎮計畫、鄉街計畫及特定區計畫，原則上，市計畫由市政府擬定，鎮、縣轄市計畫及鄉街計畫分別由鎮、縣轄市、鄉公所擬定，必要時得由縣政府擬定；特定區計畫部分，由直轄市或縣政府擬定，必要時由內政部擬定。各計畫因擬定機關不同，部分計畫不需由縣（市）政府都市計畫委員會審議，部分計畫需先經鄉鎮市都市計畫委員會審議完成後再送縣（市）政府辦理公開展覽。

大多數都市計畫開發案如涉及土地變更，主要是依都市計畫法第27條第1項第3款及第4款規定辦理都市計畫個案變更，其中第3款及第4款之條件為適應國防或經濟發展之需要或配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施，為加速辦理都市計畫變更，必要時內政部或縣市政府得指定各該原擬定機關限期為之，並要時由上級主管機關逕為變更。由於都市計畫擬定機關不同，因此審議流程亦不相同，本手冊對於都市計畫土地開發，主要以由縣市政府擬定之都市計畫並依都市計畫法第27條辦理個案變更

者進行說明。

## 【主辦機關】

主要負責機關在中央為內政部營建署都市計畫組，在台北市及高雄市為都市發展局，在縣（市）政府則為城鄉發展局、工務局或建設局之都市計畫單位。

都市計畫土地使用變更其主要計畫及細部計畫核定權責如下：

### 細部計畫：

除依都市計畫法第十四條由內政部訂定之特定區計畫及第十六條規定主要計畫與細部計畫合併擬定者，由內政部核定實施外，其餘均由該管直轄市、縣（市）政府核定實施。

### 主要計畫：

- 一、直轄市擬定之特定區計畫，由內政部核定，轉報行政院備案。
- 二、內政部訂定之特定區計畫，報行政院備案。
- 三、其餘計畫均由內政部核定。

## 【法令依據】

都市計畫法

都市計畫工業區檢討變更審議規範

都市計畫農業區變更使用審議規範

都市計畫工商綜合區專用區審議規範

都市計畫媒體事業專用區審議規範

都市計畫農業區保護區變更為醫療專用區回饋處理原則

都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則

## 【申請資格】

依據都市計畫法第27條規定，有下列情形者可辦理個案變更：

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

其中第1及2項，一般土地開發者並不能適用，主要是根據第3項適應經濟發展之需要或第4項配合政府興建之重大設施，假如是根據第3項適應經濟發展者，原則上需取得目的事業主管機關之同意函，如為配合政府興建之重大設施者，則需取得該級政府之同意函。

為使都市計畫變更申請適用都市計畫法第27條第1項第3款、第4款規定之認定程序，能有一明確之標準，內政部於93年1月29日以台內營字第0930081735號函，重新界定說明都市計畫法第27條3、4款之申請變更程序及認定核准機關，其相關規定如下：

一、都市計畫法第27條第1項第3款所稱「為適應國防或經濟發展之需要」係指為配合國防或經濟發展所必需之緊急重大設施，非迅行變更無法適應國防或經濟發展之需要者；其認定程序如下：

- (一) 部訂計畫及中央暨所屬有關機關提出者：由申請機關或中央暨所屬有關機關函內政部予以認定。
- (二) 前項以外之情形者，由直轄市、縣（市）政府逕予認定。但情形特殊者，得報由內政部依都市計畫法第27條第2項規定協調之。

二、都市計畫法第27條第1項第4款「為配合中央…興建之重大設施」係指配合中央興建之重大設施，且有迅行變更之必要者；其認定程序由內政部會同有關機關認定之。

三、都市計畫法第27條第1項第4款「為配合…直轄市或縣（市）興建之重大設施」係指配合直轄市或縣（市）興建之重大設施，有迅行變更之必要，經直轄市、縣（市）政府參酌下列4項原則逕予認定者。

- (一) 已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施建設計畫者。
- (二) 已編列預算達政府採購法規定之查核金額以上之地方重大建設者。
- (三) 報經中央各目的事業主管機關專案核准補助二分之一以上經費興建之重大設施者。
- (四) 其他符合都市計畫相關法令或審議規範規定，得依都市計畫法第27條規定辦理都市計畫變更者。

## 【審查流程】

- 步驟1** 申請開發案如符都市計畫個案變更之申請資格，由開發者自擬開發計畫後，送直轄市或縣市政府都市計畫單位。
- 步驟2** 都市計畫單位受理後，應於各該直轄市、縣（市）政府及鄉、鎮或縣轄市公所公開展覽30天，並應將公開展覽之日期及地點登報週知。
- 步驟3** 開發案如須辦理環境影響評估者，可同時由開發者將環境影響評估書圖文件，送目的事業主管機關函轉環境保護主管機關審議。
- 步驟4** 開發案完成公開展覽後，由直轄市或縣（市）政府都市計畫委員會進行審議，都市計畫委員會於審議時，需併同公開展覽時各界之意見予以參考審議，連同審議結果及主要計畫一併報請內政部核定之。
- 步驟5** 內政部都市計畫委員會收到直轄市或縣（市）政府函轉之都市計畫審議案，審議同意後，開發單位依決議修正計畫書圖報由直轄市或縣（市）政府轉請內政部核定，如涉及環境影響評估，應檢送環保主管機關審查通過之證明文件。
- 步驟6** 內政部都委會審查同意後，將核定之都市計畫送當地之直轄市或縣（市）政府，地方政府於收到核定或備案公文，應於30日內，將計畫書圖發布實施，並應將發布地點及日期登報週知。
- 步驟7** 開發者於地方政府發布核定之計畫書圖後，可辦理後續整地或建築等相關事宜。

## 【審議時間】

各級都市計畫委員會之審議，依都市計畫法第19條規定，應於60日內完成，但情形特殊者，其審議期限得予延長，延長時間以60天為限。目前各級都市計畫委員會，為加速都市計畫變更審議時效，對於案情較為複雜之案件，通常會組成專案小組先行審查，研提具體審查意見後，再將建議意見報請委員會審議。

## 【審查內容】

內政部為辦理都市計畫個案變更之審議，自民國83年陸續訂頒「都市計畫工業區檢討變更審議規

範」、「都市計畫農業區變更使用審議規範」、「都市計畫工商綜合專用區審議規範」及「都市計畫媒體事業專用區審議規範」，「都市計畫農業區保護區變更為醫療專用區回饋處理原則」、「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」等，上開相關審議規範係針對不同土地使用分區性質所訂定。

以下為各類審議規範之主要規定

### 一、都市計畫工業區檢討變更審議規範

(一) 適用範圍：本規範主要作為都市計畫範圍內之工業區申請變更為非工業使用，包括

1. 符合都市計畫定期通盤檢討實施辦法第30條規定，依法檢討結果確已不適合繼續作工業使用者。
2. 都市計畫區內極易造成污染及危害公共安全之工廠，經直轄市或縣市政府審核應予搬遷者。
3. 其他為配合都市發展、經濟發展需要所作之必要變更。

(二) 工業區變更之基本要件：

4. 開發者應先徵詢直轄市或縣（市）政府工業主管機關意見。
5. 註銷工廠登記之證明文件或經直轄市、縣（市）政府工業主管機關核定之「遷廠計畫書」。
6. 生產中之工廠申請變更者，對於原員工應先依勞動基準法相關規定妥善處理。
7. 留設區內必要之公共設施及自願分攤區外公共設施之取得及興闢費用。
8. 依環境影響評估法相關規定辦理環境影響評估。

(三) 工業區檢討變更原則：包括區域計畫或都市計畫等上位計畫之指導原則、區位、總量管制、編定工業區之檢討及檢討變更之優先次序。

### 二、都市計畫農業區變更使用審議規範

(一) 本規範作為都市計畫內之農業區變更作其他使用時之審議事項。

(二) 基地條件：包括申請變更面積、聯外道路、禁止或限制開發地區、坡度限制及公共設施等。

(三) 附帶條件：土地變更之相關回饋規定。

### 三、都市計畫工商綜合專用區審議規範

(一) 本規範作為都市計畫內之土地，變更作工商綜合區之審議事項，其申請面積以不得小於5公頃為原則。

(二) 開發者申請作工商綜合區者，須先獲得經濟部工商綜合區審議推薦。

(三) 審議標準包括基地條件、交通運輸、土地使用配置、土地使用分區管制…等。

#### 四、都市計畫媒體事業專用區審議規範

(一) 本規範係作為都市計畫內之土地，申請作高科技媒體園區變更都市計畫案件之審議事項，其申請面積最小不得小於3公頃。

(二) 開發者申請作媒體事業者，須先獲得行政院新聞局「亞太媒體園區開發企劃案審議委員會」審議通過。

(三) 審議標準包括基地條件、交通運輸、土地使用配置、土地使用分區管制。

#### 五、都市計畫農業區保護區變更為醫療專用區回饋處理原則

(一) 本原則係作為都市計畫農業區及保護區變更為醫療專用區之相關審議事項。

(二) 基地條件：包括基地之坡地限制、聯外道路、必要性服務設施及公共設施、室內公益性空間、基地範圍外配合興修之道路開闢經費及協議書。

#### 六、都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則

(一) 適用範圍：利用都市計畫工業區之毗鄰土地擬作為擴廠使用，經環保主管機關認定為低污染並經濟部認定為屬附加產值高或創造相當就業人口之投資事業者。

(二) 申請資格：興辦工業人提具擴廠計畫並由經濟部核准之投資案，申請變更面積不得超過5公頃。

(三) 基地條件：申請之土地須與原工業區相毗鄰、取得土地使用變更同意、不得位於禁止或限制開發地區及相關基地之坡度限制。

### 【書圖文件】

都市計畫變更之書圖文件主要依「都市計畫書圖製作規則」辦理，開發者應準備之資料包括計畫書、計畫圖、都市計畫審查摘要表及人民陳情意見綜理表，於呈報行政院備案或內政部核定時，須檢附都市計畫委員會記錄，以下為變更都市計畫應備之書圖文件。

#### 一、變更案涉及主要計畫者

(一) 計畫緣起

(二) 法令依據

(三) 原都市計畫概要

(四) 變更位置及範圍

(五) 變更理由

(六) 變更計畫內容：計畫目標年期、土地使用分區計畫、公共設施計、交通系統計畫

二、變更案涉及細部計畫者

(一) 計畫緣起

(二) 法令依據

(三) 計畫位置及範圍

(四) 與主要計畫之關係

(五) 現況說明及分析：地形、土地利用、交通系統

(六) 規劃原則與構想

(七) 實質計畫：計畫範圍及面積、計畫目標年、土地使用分區計畫、公共設施計畫、交通系統計畫、都市防災計畫、容積移轉計畫、土地使用分區管制要點、事業及財務計畫

三、都市計畫審核摘要表：包括都市計畫名稱、變更都市計畫法令依據、變更都市計畫機關、申請都市計畫變更之機關名稱或土地權利關係人姓名、公開展覽之起迄日期、人民團體對本案之反映意見、本案提交各級都市計畫委員會審核結果。

四、人民陳情意見綜理表：陳情人、陳情內容、縣都委會決議、內政部都委會決議。

## 8.2 非都市土地開發許可 .....

### 【主辦機關】

中央為內政部營建署綜合計畫組，各縣市政府辦理單位下：

基隆市地政局

台北縣城鄉局規劃課

桃園縣地政局地用課

新竹市工務局建管課

新竹縣地政局地用課

苗栗縣工務旅遊局

台中縣建設局城鄉課

彰化縣建設局建管課

南投縣地政局

雲林縣城鄉局都計課	嘉義縣城鄉局	台南縣城鄉局綜計課
高雄縣建設局建管課	屏東縣地政局地用課	宜蘭縣建設局
花蓮縣地政局	台東縣地政局地用課	澎湖縣地政局

## 【法令依據】

區域計畫法

區域計畫法施行細則

非都市土地使用管制規則

非都市土地開發審議作業規範

## 【適用範圍】

依據非都市土地使用管制規則第11條第2項規定，符合各開發類別辦理土地使用分區變更案件所需最小規模者：

- 一、申請開發社區計畫達50戶土地面積在1公頃以上者，應變更為鄉村區。
- 二、申請開發為工業使用土地面積達10公頃以上者，應變更為工業區。
- 三、申請開發遊樂設施土地面積達5公頃以上者，應變更為特定專用區。
- 四、申請設立學校土地面積達10公頃以上者，應變更為特定專用區。
- 五、申請開發高爾夫球場土地面積達10公頃以上者，應變更為特定專用區。
- 六、申請開發公墓土地面積達5公頃以上者，應變更為特定專用區。
- 七、申請開發為其他特定目的事業使用或不可歸類為工業區、鄉村區及風景區土地面積達2公頃以上者，應變更為特定專用區。

但若涉及其他法另規定開發所需最小規模者，應符合各該法令規定。

## 【相關規定】

一、申請人得視需要自行選擇使用分區及使用地變更計畫一併申請或分開申請兩種不同辦理方式之審議流程。惟申請開發工業區面積若大於100公頃者，應先擬具開發計畫，經區域計畫擬定機關審議同意劃編為工業區後，再依核定開發計畫擬具細部計畫，報請區域計畫擬定機關審議。就一般開發案

而言，多屬使用分區及使用地一併申請變更之審議方式辦理。

- 二、面積規模10公頃以下者，內政部營建署委託縣（市）政府辦理審議許可，各縣市政府皆設有專責單位為受理之單一窗口。
- 三、開發許可核發後，若申請人擬變更計畫，而其變更內容若不增加建築基地面積及地號、不增加土地使用強度及不變更土地使用性質、不變更原開發許可之主要公故設施及公用設備，內政部營建署委託縣（市）政府辦理審議許可。
- 四、申請案件座落於離島地區，符合「離島重大建設投資計畫認定標準」規定之重大建設投資計畫者，全數委託縣市政府，並無10公頃之限制。
- 五、經統計近年來規模較小的授權縣（市）政府審議案件，多以農村住宅、公共設施或社會福利設施及其他特供定目的事業使用者為主。
- 六、山坡地之開發案件審議權仍多在中央。
- 七、依促進產業升級條例規定，申請變更為工業區者，及跨越二個縣（市）行政區域以上者，並不予委託縣市政府，仍由中央審議。
- 八、非都市土地申請開發屬綜合性土地利用型態者，應由內政部營建署依其土地使用性質，協調判定其目的事業主管機關。

## 【審議程序】

### ◆10公頃以上開發計畫或非屬得授權縣（市）政府審議之變更計畫

- 步驟1** → 申請人依據非都市土地開發審議作業規範，檢具申請書及開發計畫書圖件等資料，送請該申請基地所轄縣市政府進行初核，各縣市政府指派專責單位為受理之單一窗口，查核申請書圖及土地基本資料。
- 步驟2** → 縣市政府應於受理後60日內，報請內政部營建署辦理開發許可審議。
- 步驟3** → 內政部營建署於收到縣市政府核轉之開發計畫相關書圖文件及查核意見後，辦理專案小組現勘及審議。
- 步驟4** → 如涉目的事業、環境影響評估或水土保持之審議，得與內政部營建署採併行方式辦理。
- 步驟5** → 內政部營建署俟區域計劃委員會專案小組有具體之結論，且如涉環境影響評估、水土保持規劃或目的事業計畫審議通過後，辦理區域計劃委員會大會審議，審議通過後予以核發開

發許可，並通知申請人及所在地之縣市政府。內政部營建署之審議時程，依區域計畫法之規定為90日，如有特殊情形，得延長一次，其延長時間不得超過原規定之期限。（有關區域計畫委員會審議作業流程詳圖8-1）

**步驟6** 縣（市）政府主辦機關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30日。

## ◆10公頃以下開發計畫或屬得授權縣（市）政府審議之變更計畫

**步驟1** 申請人依據非都市土地開發審議作業規範，檢具申請書及開發計畫書圖等資料，送請該申請基地所轄縣市政府，各縣市政府應指派專責單位為受理之單一窗口，查核申請書圖及土地基本資料。

**步驟2** 縣市政府為審查需要，應組成專責審議小組，且應於受理申請次日起90日內，將審議結果通知申請人，並副知內政部營建署，但有特殊情形者，得延長一次，其延長時間不得超過原規定之期限。

**步驟3** 開發案涉及環境影響評估或水土保持審議者，縣市政府得採併行審查或聯席審查方式辦理。

**步驟4** 縣市政府受理之土地開發案件經該縣市政府專責審議小組審查合於規定者，由縣市政府核發許可，不合規定者，駁回其申請。

**步驟5** 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30日。

### 【審查內容】

內政部為加強非都市土地申請開發案件之審查，並提供內政部營建署、區域計畫委員會及縣市政府專責審議小組，於審議開發案件時有一明確可資遵循之審查原則，特頒「非都市土地開發審議作業規範」以為依循。該規範分為二大項：

- 一、總編：審議條文計47條，包括基地是否位於限制發展區、基地基本條件、環境保護、水土保持、交通規劃、公共設施、景觀及植栽等。
- 二、專編：分別為住宅社區、高爾夫球場、遊憩設施區、學校、廢棄物衛生掩埋場、墳墓用地、貨櫃集

散站、工業區開發計畫、工業區細部計畫、休閒農場、海埔地開發及工商綜合區等。

專編條文與總編條文有重複規定者，以專編條文為準，未列入專編之開發計畫適用總編條文之規定。

## 【書圖文件】

### 一、申請使用分區變更

#### (一) 申請書

1. 申請人清冊
2. 設計人清冊及委託書
3. 土地及建築物權利證明文件
4. 土地清冊
5. 相關公用設備使用同意書
6. 相關技師簽證資料
7. 進入基地之通行權同意書
8. 說明是否位於應保護、禁止或限制建築地區

附錄：地籍圖及土地登記謄本

#### (二) 開發計畫書圖

1. 應附之大圖詳如表8-1。
2. 開發內容分析
  - (1) 區域功能之供給與需求分析
  - (2) 生活圈之發展現況
3. 基地環境資料分析
  - (1) 申請之區位條件
  - (2) 相關計畫
  - (3) 土地使用適宜性
4. 實質發展計畫
  - (1) 規劃內容

- (2) 開發工程概要
  - (3) 污染防制計畫
  - (4) 開發預定進度
  - (5) 開發財務計畫
  - (6) 開發營運管理
  - (7) 土地使用分區變更計畫
5. 公共設施（或必要性服務設施）營運管理計畫
- (1) 執行策略
  - (2) 公共設施計畫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
6. 平地之整地排水計畫
- (1) 排水系統
  - (2) 整地計畫
  - (3) 水土保持措施
  - (4) 防災措施

## 二、申請用地變更

- (一) 申請書
- 1. 申請人清冊
  - 2. 設計人清冊及委託書
  - 3. 土地及建築物權利證明文件
  - 4. 申請用地變更之土地清冊
  - 5. 相關主管機關與事業機關之同意文件
  - 6. 相關技師簽證資料
  - 7. 進出基地之通行權證明
  - 8. 說明是否位屬應予保護、禁止或限制建築地區

附錄：地籍圖及土地登記謄本

- (二) 開發計畫書圖

1. 應附之大圖詳如表8-2。
2. 開發內容分析
  - (1) 申請開發目的
  - (2) 計畫位置及範圍
  - (3) 土地使用、權屬及使用編定情形
3. 基地環境資料分析
  - (1) 地形
  - (2) 水文
  - (3) 地質（應檢附相關地質或大地工程專業技師簽證）
  - (4) 人文景觀
  - (5) 土地適宜性分析
4. 實質發展計畫
  - (1) 土地使用計畫
  - (2) 交通系統計畫
  - (3) 公用設備計畫
  - (4) 景觀計畫
  - (5) 分期分區發展計畫
5. 公共設施（或必要性服務設施）營運管理計畫  
如開發案完成後其所有權人屬單一法人或個人者，免製作此部份。
  - (1) 公共設施營運管理計畫
  - (2) 住宅社區管理計畫
  - (3) 工業區管理計畫
  - (4) 公共基金
6. 平地之整地排水工程  
此部份應檢附相關土木、水利或水土保持工程專業技師簽證。
  - (1) 排水系統計畫
  - (2) 平地之整地計畫

### (3) 水土保持措施

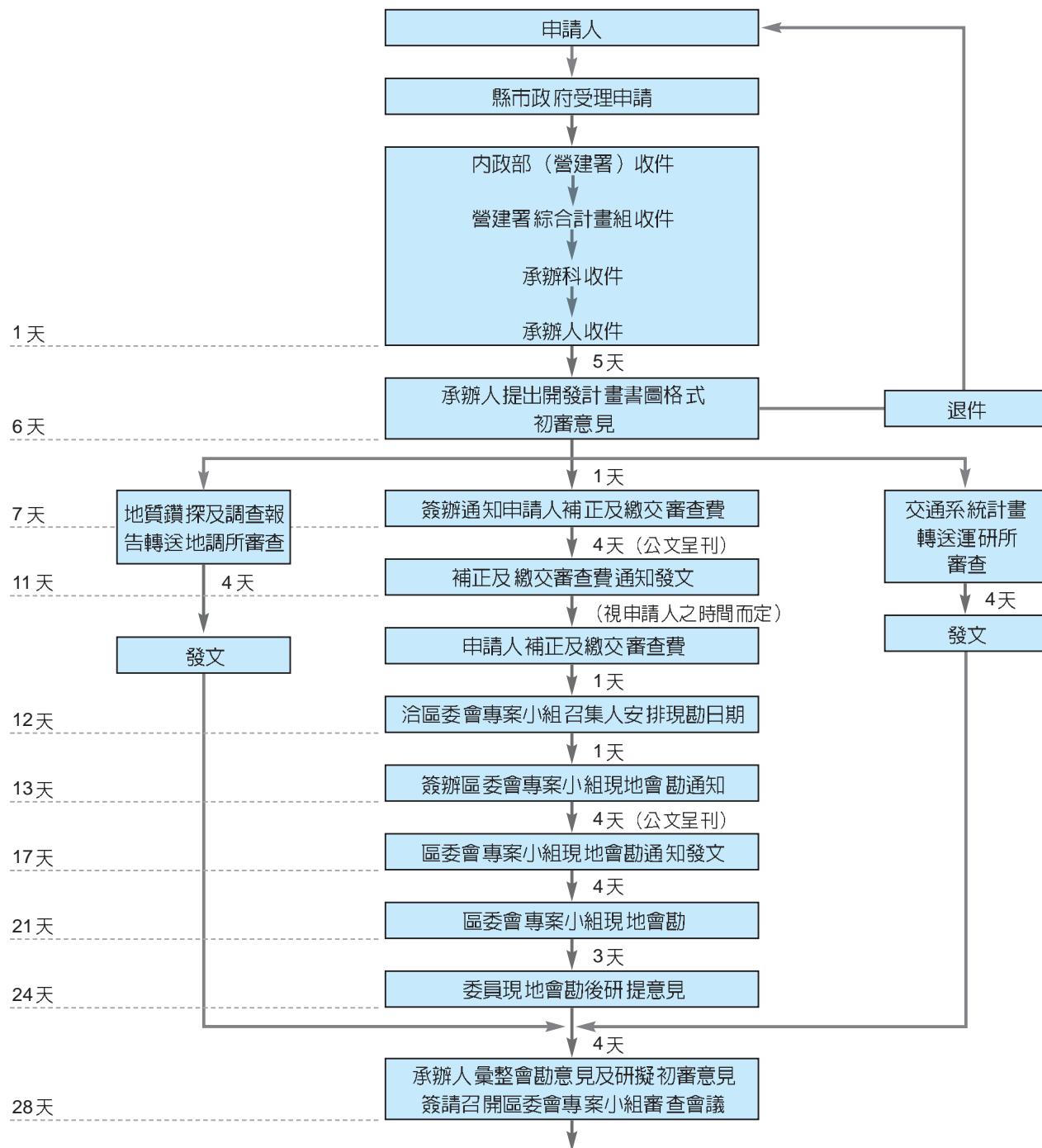
#### (三) 模型

依基地原地勢結構及設計之地形分別製作模型，並表達組成配置及建築物量體與配置之示意。

### ◆注意事項：

- 申請案如須辦理分區變更，應先另依規定製作分區變更之相關書圖，但申請面積在100公頃以下，或在100公頃以上經內政部營建署同意者，可併同用地變更申請，免製作分區變更之相關書圖。
- 政府興辦之公共設施，如其目的事業主觀機關已有規定相關書圖文件者，其開發計畫書圖部份可依目的事業主管機關之規定製作，惟仍應補充開發計畫書圖之大圖及實質發展計畫中有關土地使用計畫之資料。
- 業經內政部營建署審議同意之開發案，如擬申請變更開發計畫者，其書圖文件得僅製作開發案變更前後之差異部份及開發計畫書圖之大圖及實質發展計畫中有關土地使用計畫之資料。
- 為使審議通過之書圖文件便於儲存與查詢，審查通過之開發案，有關其書圖文件部份應錄製成光碟片供審查單位存檔。

圖8-1 內政部非都市土地申請開發許可案件之申辦流程圖



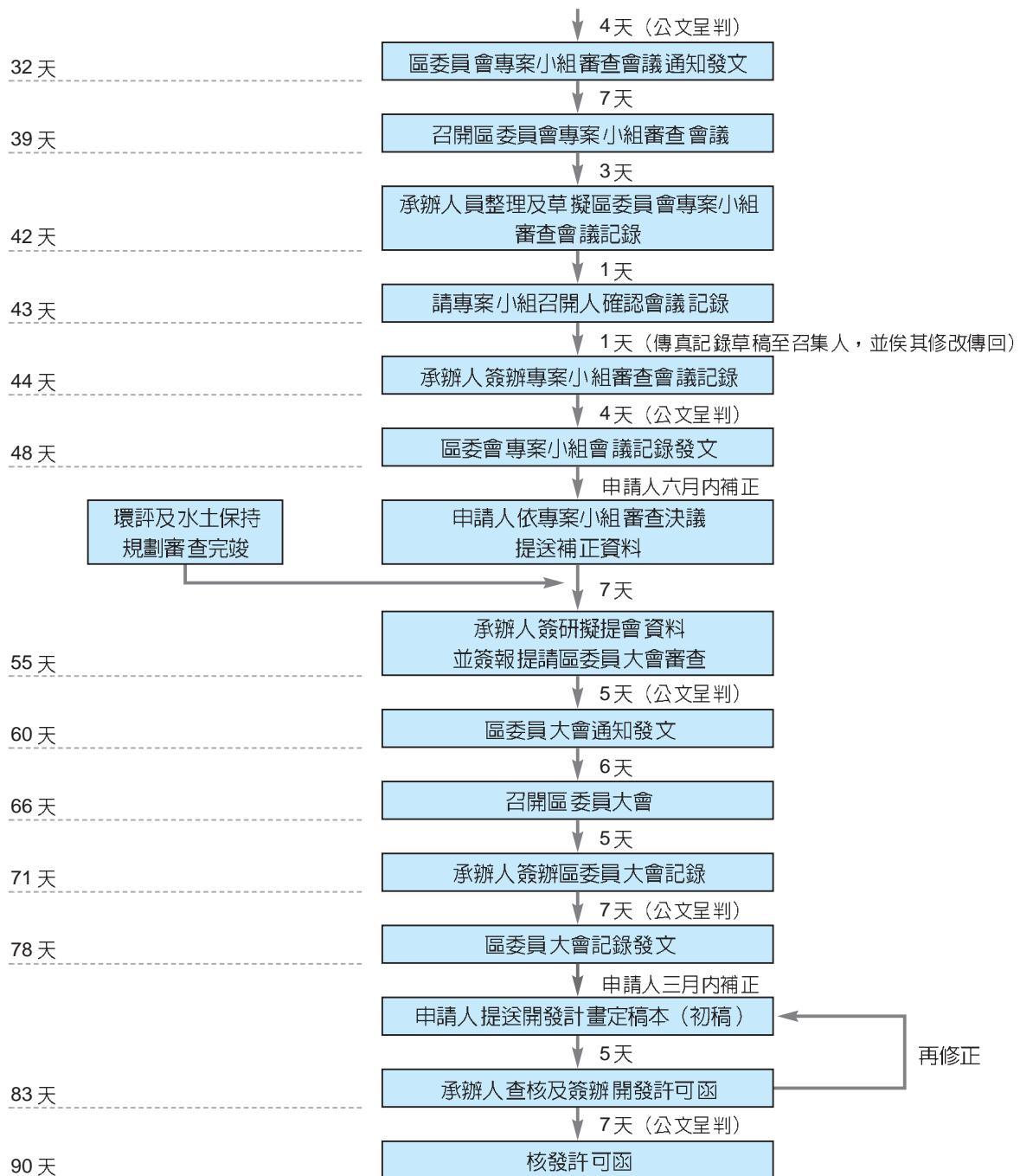


 表8-1 送內政部營建署審查使用分區變更應準備之大圖 

圖名	比例尺	內容
土地適宜性分析圖	五千分之一	以基本圖或縮圖標示各開發限制因素及不宜開發之範圍。
土地使用計畫圖（平面配置圖）	五千分之一	以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，並標示各使用分區之使用強度。
土地使用分區變更圖（一）	五千分之一	套繪地形等高線分佈之土地使用計畫圖及縮圖。
土地使用分區變更圖（二）	五千分之一	套繪地籍圖之分區變更編定計畫圖。
坡地分析圖	1/1,000 ~ 1/1,200	以原始地形基本圖製作（平地免製作此圖）。

 表8-2 送區域計畫擬定機關審查使用地變更編定應準備之大圖 

圖名	比例尺	內容
基地及附近地區位置圖	1/5,000 ~ 1/10,000	以林務局農林航測所測繪及出售之台灣地區像片基本圖為主。
基地地形及範圍圖	1/1,000 ~ 1/1,200	標示基地範圍、座標、標高及土地使用現況（檢附相關測量技師簽證）。
土地使用計畫圖（一）	1/1,000 ~ 1/1,200	以原始地形圖標示土地使用種類（平地免製作此圖）。
土地使用計畫圖（二）	1/1,000 ~ 1/1,200	以設計地形圖標示土地使用種類（平地免製作此圖）。
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。
分區變更圖	1/1,000 ~ 1/1,200	標示基地變更後之分區圖（單一分區者免製作此圖）。
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。
坡地分析圖	1/1,000 ~ 1/1,200	以原始地形基本圖製作（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）

### 8.3

## 非都市土地使用地變更 .....

### 【主管機關】

內政部中部辦公室（地政業務）、縣市政府地政局

### 【法令依據】

◆區域計畫法

◆區域計畫法施行細則

◆非都市土地使用管制規則

◆非都市土地變更編定執行要點

◆農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點

◆各目的事業主管機關變更編定審查作業要點

### 【適用範圍】

一、非都市土地使用分區內各種使用地，除依非都市土地使用管制規則第三章規定面積達一定規模需辦理使用分區及使用地變更者外，其餘應在原使用分區範圍內申請變更編定。上述使用分區內各種使用地之變更編定原則，除管制規則另有規定外，應依使用分區內各種使用地變更編定原則表辦理。

二、申請人擬具之興辦事業計畫土地屬山坡地範圍內者，依非都市土地使用管制規則第52條之1規定，其面積不得少於10公頃。但有下列情形之一者，不在此限：

（一）依該規則第6條規定容許使用者。

（二）依該規則第31條至第40條、第45條及第46條規定辦理者。

（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者。

- (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者。
- (五) 申請開發遊樂設施之土地面積達5公頃以上者。
- (六) 風景區內土地供遊憩設施使用，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者。
- (七) 辦理農村社區土地重劃者。
- (八) 依其他法律規定得為建築使用者。

### 三、仍應依開發許可程序辦理之情形：

- (一) 興辦事業計畫如有管制規則第11條或第12條需辦理使用分區變更之情形者，應依該規則第3章規定之程序及審議結果辦理。
- (二) 興辦事業計畫於原使用分區內申請使用地變更編定，或因興辦事業計畫變更，違管制規則第11條規定規模，足以影響原土地使用分區劃定目的者，除毋需辦理使用分區及使用地變更外，準用該規則第3章有關土地變更規定程序辦理。

## 【審議程序】

### ◆ 平地部分

- 步驟1** ➔ 申請人擬具興辦事業計畫並檢附相關書圖文件（包括非都市土地變更編定執行要點第4點第1項附錄1（2）是否有位於禁、限建地區查詢表），送縣市政府變更後目的事業主管機關審查
- 步驟2** ➔ 縣市政府目的事業主管機關於審理變更編定案件時，須依各目的事業主管機關之興辦事業計畫審查作業要點審查，並會簽變更前縣市政府目的事業主管機關及有關機關同意。
- 步驟3** ➔ 興辦事業計畫依規定需向中央目的事業主管機關申請或徵得其同意者，應從其規定辦理。
- 步驟4** ➔ 目的事業主管機關核准興辦事業計畫時，應於核准文件內敘明已完成非都市土地變更編定執行要點第4點第1項附錄1（2）所列查詢項目之查核，尚無各該項目法令規定之禁、限建及不得設置或興辦情事。由申請人檢具奉准興辦事業計畫文件或由目的事業主管機關轉送核准興辦事業計畫文件，併同非都市土地變更編定申請書件向地政單位申辦變更編定手續。
- 步驟5** ➔ 地政單位依「非都市土地變更編定審查表」項目簽會各相關機關審查同意後（興辦事業階

段就「非都市土地變更編定審查表」相同項目已審查者，6個月內免重複會審)，辦理非都市土地異動登記。

## ◆山坡地部分

- 步驟1** 申請人擬具興辦事業計畫並檢附相關書圖文件（包括非都市土地變更編定執行要點第4點第1項附錄1（2）是否有位於禁、限建地區查詢表），送縣市政府變更後目的事業主管機關審查。
- 步驟2** 縣市政府目的事業主管機關於審理興辦事業計畫案件時，須依各目的事業主管機關之興辦事業計畫審查作業要點審查，並徵得變更前縣市政府目的事業主管機關及有關機關同意。
- 步驟3** 興辦事業計畫依規定需向中央目的事業主管機關申請或徵得其同意者，應從其規定辦理。
- 步驟4** 目的事業主管機關核准興辦事業計畫時，應於核准文件內敘明已完成非都市土地變更編定執行要點第4點第1項附錄1（2）所列查詢項目之查核，尚無各該項目法令規定之禁、限建及不得設置或興辦情事。由申請人檢具奉准興辦事業計畫文件（及是否有不得規劃作建築使用之評估或說明資料及相關專業技師簽證文件），或由目的事業主管機關轉送核准興辦事業計畫文件（包括相關專業技師簽證文件），併同非都市土地變更編定申請書件向地政單位申辦變更編定手續。
- 步驟5** 縣市政府地政單位將申請案送專案小組依非都市土地使用管制規則第49條之1及「非都市土地變更編定審查表」進行審查。
- 步驟6** 專案小組審查同意後，通知申請人並辦理水土保持計畫及雜項執照。
- 步驟7** 申請人完成水土保持及雜項工程，並取得水土保持完工證明及雜項使用執照後，再向縣市政府地政單位申請非都市土地異動登記。

## 【審查內容】

### ◆ 農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點

- 一、擬變更使用之基地如屬農業用地，應先徵得變更前農業主管機關同意，其審查標準為行政院農業委員會公告訂定發布之「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」。
- 二、申請農業用地變更，經審查有下列情形之一者，不同意變更使用：

- (一) 未依規定規劃設置隔離綠帶或設施者。
- (二) 使用原有農業專屬灌排水系統作為廢污水排放使用者。
- (三) 申請變更範圍內夾雜未申請變更之農業用地且妨礙其農業經營者。
- (四) 妨礙原有區域性農路通行者。
- (五) 申請變更農業用地面積已達非都市土地使用管制規則所定應送區域計畫擬定機關審查面積百分之九十以上，且有採取部分土地分割情形者。
- (六) 申請變更農業用地面積已達非都市土地使用管制規則所定應送區域計畫擬定機關審查之面積，而藉分期分區開發，分次申請用地變更者。

### ◆非都市土地使用管制規則

基地位於山坡地者，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：

- (一) 坡度陡峭者。
- (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。
- (三) 現有礦場、廢土堆、坑道，及其周圍有危害安全之虞者。
- (四) 河岸侵蝕或向源侵蝕有危及基地安全者。
- (五) 有崩塌或洪患之虞者。
- (六) 依其他法律規定不得建築者

### ◆各類目的事業主管機關訂定之審查作業要點

- (一) 包括事業計畫之可行性、必要性（或總量管制）、土地區位或面積規模。
- (二) 是否有位於禁、限建地區查詢表及相關文件。

### 【書圖文件】

◆依非都市土地使用管制規則第30條規定，辦理非都市土地變更編定時，申請人應擬具興辦事業計畫，其相關書圖文件參照第5章。

◆依非都市土地使用管制規則第28條規定申請使用地變更編定，應檢附興辦事業計畫

核准文件等相關資料向縣市政府地政機關申請核准，並依規定繳納規費。其書圖文件參照第11章。

◆擬變更使用之基地如屬農業用地，興辦事業人應擬具農地變更使用說明書，並就下列事項詳予說明：

- 一、擬申請變更之農業用地之使用現況說明。
- 二、變更使用前後之使用分區、編定類別、面積。
- 三、鄰近灌、排水系統與農業設施位置及是否使用原有農業專屬灌排水系統作為廢污水排放使用等說明。
- 四、變更後土地使用計畫之興建設施配置說明。
- 五、隔離綠帶或設施設置之規劃說明。
- 六、該農業用地變更使用對鄰近農業生產環境之影響說明。
- 七、聯外道路規劃與寬度及對農路通行影響說明。
- 八、降低或減輕對農業生產環境影響之因應設施。

前項各款事項以文字說明為原則，並配合不少於一千二百分之一比例尺之位置圖、灌排水系統圖等相關圖表輔助說明。又前項農地變更使用說明書應說明事項，如經納入興辦事業計畫書或土地使用計畫中專章說明者，得免再予說明。

表8-3 使用分區內各種使用地變更編定原則表

	特定專用區	河川區	風景區	山坡地保育區	森林區	工業區	鄉村區	一般農業區	特定農業區
甲種建築用地	×	×	×	×	×	×	×	×	×
乙種建築用地	×	×	×	×	×	×	+	×	×
丙種建築用地	×	×	+	+	+	×	×	×	×
丁種建築用地	×	×	×	×	×	+	×	×	×
農牧用地	+	+	+	+	+	+	+	+	+
林業用地	+	×	+	+	+	+	×	+	×
養殖用地	+	×	+	+	+	×	×	+	×
鹽業用地	+	×	×	×	×	×	×	+	×
礦業用地	+	×	+	+	+	+	×	+	+
窯業用地	+	×	×	×	×	×	×	×	×
交通用地	+	+	+	+	+	+	+	+	×
水利用地	+	+	+	+	+	+	+	+	+
遊憩用地	+	×	+	+	+	+	+	+	×
古蹟保存用地	+	+	+	+	+	+	+	+	+
生態保護用地	+	+	+	+	+	+	+	+	+
國土保安用地	+	+	+	+	+	+	+	+	+
墳墓用地	+	×	+	+	×	×	×	+	×
特定目的事業用地	+	+	+	+	+	+	+	+	+

說明：一、「×」為不允許變更編定為該類使用地。

二、「+」為依本規則規定辦理變更編定為該類使用地。

# 參、開發階段

在取得土地使用變更之許可後，便正式進入土地開發階段，本階段等於是建築階段的前置作業，其主要目的在於完成基地的整地、排水及公共設施，但土地如屬非都市土地者，則須在完成前項工程後，辦理土地異動登記，將地籍資料上的用地別，變更為建築用地等，始得申請後續建築執照。



# 第9章 申請雜項執照

**雜項執照**原指建築法中雜項工作物之建築應請領之執照，但在完成土地使用變更審議後，對於基地進行公共設施工程者，例如道路、公共管線等，亦稱為雜項工程，另應用工程、農藝或植生方法，以保育水土資源、維護自然生態景觀及防治沖蝕、崩塌、地滑、土石流等災害之措施稱之為水土保持處理與維護，但因水土保持法之適用範圍僅限於山坡地，因此平地地區如須辦理整地排水，亦併入雜項工程。

## 【主管機關】

直轄市、縣市政府（建築主管機關）

## 【法令依據】

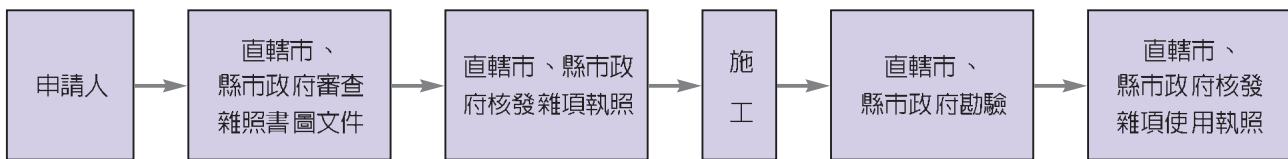
非都市土地使用管制規則、加強山坡地雜項執照審查及施工查驗執行要點、台北市山坡地開發申請雜項執照審查作業程序

## 【審查對象】

- 一、開發基地位於山坡地者，包括都市及非都市土地變更均須申請雜項執照。
- 二、開發基地位於平地者，如屬非都市土地開發許可，於地政單位辦理土地異動登記前，須先辦理雜項執照，非都市土地用地變更及都市計畫土地變更，可俟申請建築執照時併同雜項執照辦理。

## 【審查流程】

- 步驟1** ➔ 準備雜項執照相關書圖文件向直轄市、縣市政府申請。
- 步驟2** ➔ 直轄市、縣市政府收到申請雜項執照書件，審查合格者發給雜項執照，准予申請人施工。
- 步驟3** ➔ 施工完竣後，經直轄市、縣市政府審查合格，發給雜項工程使用執照。

**圖9-1 雜項執照審議流程**

## 【審查內容】

- 一、開發基地位於山坡地者，內政部訂有「加強山坡地雜項執照審查及施工查驗執行要點」，其主要適用範圍為非都市土地已編定或變更編定為可建築用地或經核准得開發建築，其建築基地面積在3000平方公尺以上之山坡地，涉及整地者，或都市計畫地區未經區段徵收或市地重劃，且建築基地面積在3000平方公尺以上之山坡地，涉及整地者，山坡地雜項執照審查表如表9-1。
- 二、台北市針對山坡地雜項執照另定有「台北市山坡地開發申請雜項執照審查作業程序」，開發基地位於台北市者，須依該作業程序辦理。
- 三、開發基地位於非都市土地平地且為大面積分區及用地變更者，內政部訂有「申請開發非都市土地雜項執照書圖文件及審查項目須知」，開發案於取得開發許可後，即可向縣市政府建管單位申請雜項執照。

## 【書圖文件】

- 一、山坡地申請雜項執照書圖
  - (一) 工程基地調查分析書圖
  - (二) 工程地質書圖
  - (三) 細水幹線工程、污水幹線工程書圖
  - (四) 整地計畫書圖
  - (五) 水土保持工程計畫
  - (六) 用地編定說明書
  - (七) 道路工程及交通管制設施說明書圖
  - (八) 監測系統工程圖書

## 二、平地申請雜項執照書圖

- (一) 開發非都市土地雜項執照申請書：申請書、開發許可證明文件及許可之開發計畫書、起造人委託建築師之委託書
- (二) 土地權利證明文件：地籍圖謄本、土地登記簿謄本、土地使用權同意書
- (三) 工程圖樣及說明書：基地位置及現況圖、地盤圖、規劃配置圖、整地工程設計圖說、排水工程設計圖說、道路工程設計圖說、給水工程、污水工程設計圖說。

**表9-1 山坡地雜項執照查審查表**

類別	審查項目	審查結果
一、建築審查	1. 工程圖樣及說明書是否齊全	
	2. 計畫開發建築地區坵塊圖上平均坡度是否符合規定	
	3. 地基調查鑽孔數是否符合規定或視實際情形增加孔數或深度	
	4. 計畫開發建築地區經地質調查分析結果是否符合規定	
	5. 基礎工程分析結果，其預定基礎面下，有效應力深度內，岩石品質指標是否符合規定	
二、審查小組會審	1. 建築配置計畫（含區位及使用強度）是否會審通過	
	2. 鄰近之道路交通（含連外道路）是否會審通過	
	3. 公共設施是否會審通過	
	4. 地質條件是否會審通過	
	5. 土方開挖是否會審通過	
	6. 邊坡穩定分析是否會審通過	
	7. 檻土設施是否會審通過	
	8. 排水設施是否會審通過	
	9. 監測系統是否會審通過	
三環評審查	環境影響評估是否經環境保護主管機關依環境影響評估相關法規審查通過	
四水保審查	水土保持計畫是否經水土保持主管機關依水土保持相關法規審查通過	
五綜合意見		

# 第10章 水土保持計畫

## 【主管機關】

行政院農委會（水土保持局）、直轄市、縣市政府水土保持單位

## 【審查對象】

開發基地位於山坡地者，從事水土保持法第12條第1項各款之開發、經營或使用行為者，應先擬具水土保持計畫，申請目的事業主管機關送主管機關審核，其中包括都市計畫土地變更及非都市土地開發許可及用地變更。依水土保持法實施水土保持處理或維護者，該土地之經營人、使用人或所有人，為水土保持義務人。

## 【法令依據】

水土保持法及其施行細則、水土保持計畫審核監督辦法、水土保持計畫審查收費標準、水土保持技術規範。

## 【審查權責劃分】

- 一、由中央主管機關審查核定者：軍事訓練場、經行政院核定之重大公共工程或中央機關自行興辦者。
- 二、在直轄市或縣（市）行政區域內者，由該直轄市、縣（市）主管機關審查核定。
- 三、跨越二以上直轄市、縣（市）行政區域者，由水土保持計畫所占面積較大之直轄市、縣（市）主管機關會同其他相關主管機關審查後，再分別核定。

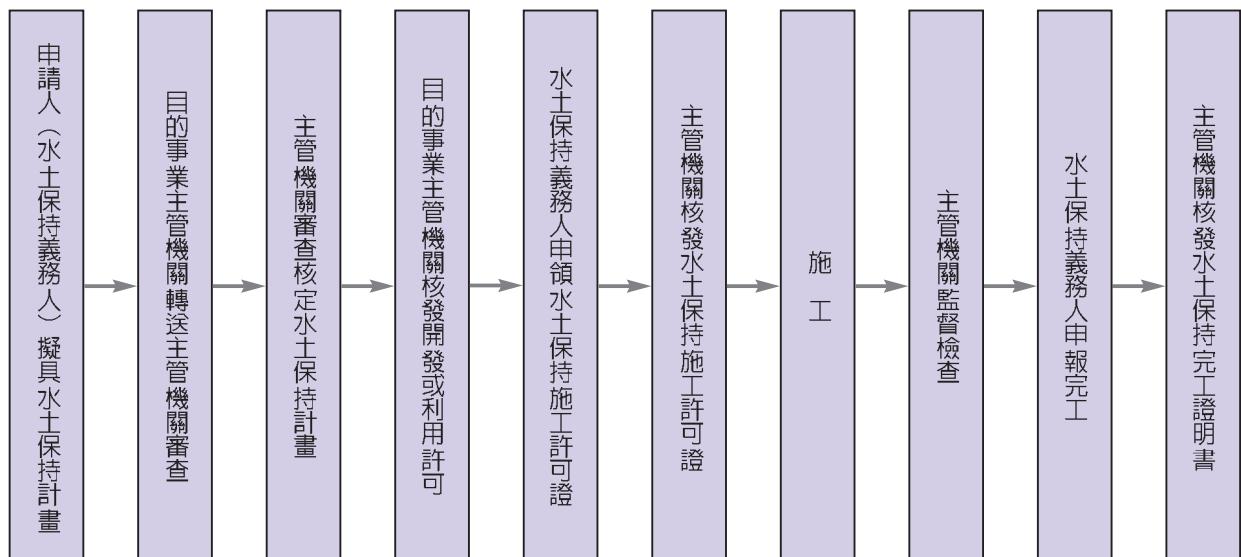
## 【審查流程】

步驟1  水土保持義務人擬具水土保持計畫6份及抄件若干份（依審查機關要求）併同目的事業開發

或利用許可申請文件，向各目的事業主管機關申請。

- 步驟2** 目的事業主管機關於受理申請後，應將水土保持計畫送請主管機關審核。
- 步驟3** 主管機關審查認定應補件，應通知水土保持義務人限期補正。
- 步驟4** 主管機關審查無程序駁回或實體駁回情形者，應通知水土保持義務人限期繳納審查費。
- 步驟5** 主管機關核定後，應檢附水土保持計畫核定本4份送目的事業主管機關，並副知水土保持義務人。
- 步驟6** 目的事業主管機關核定目的事業開發許可時，一併將水土保持計畫核定本二份送水土保持義務人。

圖10-1 水土保持計畫審查及實施之流程



## 【審查時間】

水土保持計畫之核定，應自水土保持義務人繳交審查費之日起30日內完成，必要時得予延長，並通知水土保持義務人。延長以一次為限，最長不得逾30日。經審查後仍需依審查意見修正者，應自收到修正文件之日起30日內完成審查。

## 【程序駁回】

水土保持計畫有下列情形之一，主管機關應不予受理，並通知水土保持義務人及副知目的事業主管機關：

- 一、未經目的事業主管機關轉送者。
  - 二、應檢附文件不齊全者。
  - 三、未依規定格式製作者。
  - 四、應由技師簽證而未簽證或簽證技師科別不符者。
  - 五、未依規定期限繳交審查費者。
  - 六、申請開發之土地，因有違反本法規定經主管機關裁處暫停開發申請，期限尚未屆滿者。
  - 七、申請開發之土地，因有違反本法規定經主管機關通知限期實施水土保持處理，屆期未實施或實施仍不合水土保持技術規範者。
- 有一～五情形之一者，主管機關應先通知水土保持義務人限期補正。

## 【實體駁回】

水土保持計畫有下列情形之一，主管機關應不予審定，並通知水土保持義務人及副知目的事業主管機關：

- 一、不符合水土保持技術規範，經主管機關限期修正而不修正或修正後仍不符合水土保持技術規範者。
- 二、環境影響說明書或環境影響評估報告書及審查結論，涉及水土保持部分，未有適當處理者。
- 三、環境影響評估審查結論認定不應開發者。
- 四、屬水土保持法第19條第2項規定之禁止開發行為者。
- 五、其他依法禁止或限制開發者。

## 【審查內容】

對於水土保持相關審議，行政院農業委員會訂有「水土保持技術規範」，作為對於實施水土保持之處理與維護，建立其調查、規劃、設計、施工、監督、檢查、審查等技術準據，以供開發者從事水土資源保育、開發、經營或使用行為之依循。

## 【書圖文件】

水土保持計畫內容，依開發類別不同有不同規定，水土保持規劃書之內容應依水土保持計畫審核監督辦法辦理，一般性適用者為例摘要如下，詳細資訊可參考農委會水保局全球資訊網。

一、計畫目的

二、計畫範圍

三、目的事業或利用計畫內容概要

四、基本資料

(一) 水文

(二) 地形

(三) 地質

(四) 土壤

(五) 土壤流失量估算

(六) 土地利用現況調查

五、開發整地

(一) 整地工程：說明整地程序。

(二) 賚餘土石方之處理方法、地點。

六、水土保持設施

(一) 說明水土保持設施規劃及配置圖

(二) 排水設施

(三) 滯洪及沉砂設施

(四) 邊坡穩定設施

(五) 植生工程

(六) 檔土構造物

(七) 道路工程圖

七、開發期間之防災措施

(一) 分區施工前臨時排水及攔砂設施

(二) 施工便道

### (三) 賴餘土石方之處理方法及地點

## 八、預定施工方式

### (一) 預定施工作業流程

### (二) 預定施工期限

## 九、水土保持計畫設施項目、數量及總工程造價

## 【施工監督】

一、水土保持義務人應於目的事業主管機關核准開發或利用許可之日起1年內，檢附下列文件，向主管機關申領核發水土保持施工許可證後，始得施工。

(一) 目的事業主管機關核准開發或利用許可文件。

(二) 水土保持計畫核定本。

(三) 繳納水土保持保證金證明文件；無需者免附。

(四) 承辦監造之技師證書、執業執照、技師公會會員證及監造契約影本；無需者免附。

二、水土保持義務人應於開工前，豎立開發範圍界樁，以紅色界樁標示開挖整地範圍及於工地明顯位置豎立施工標示牌，並向主管機關報備。

三、水土保持施工期間，承辦監造技師應依核定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。

四、承辦監造技師於監造時，發現水土保持義務人擅自變更原核定計畫或原核定計畫未盡完善，致有發生危險之虞時，應依法通知該水土保持計畫之核定機關。

五、主管機關於水土保持施工期間，得實施檢查，製作紀錄。

六、水土保持完工後，水土保持義務人應填具完工申報書，並檢附竣工書圖及照片，向主管機關申報完工；分期施工者，並應分期申報。由技師簽證監造者，並應檢附承辦監造技師簽證之竣工檢核表。

七、主管機關應於水土保持義務人申報完工之日起30日內，會同目的事業主管機關實施檢查。檢查不合格者，應通知限期改正。檢查合格者，由主管機關發給水土保持完工證明書，並退還已繳之水土保持保證金。

八、水土保持施工，因故未能於核定期限內完工時，應於期限屆滿7日前敘明事實及理由，申請展延。展延以2次為限，每次不得超過6個月。但目的事業主管機關核准之開發期限較長者，從其規定。

# 第11章 非都市土地異動登記

**都**市計畫土地之變更，俟變更後之都市計畫書圖核定公告後，即完成都市計畫變更，但非都市土地之變更，尚須由地政單位完成土地登記簿之異動登記才算完成土地變更。

## 【主管機關】

縣市政府地政主管機關

## 【審查對象】

非都市土地須變更原使用分區或使用地者，包括以開發許可或使用地變更申請開發者。

## 【法令依據】

非都市土地使用管制規則、非都市土地變更編定執行要點

## 【審查流程】

### 一、依開發許可申請變更者

**步驟1** ► 檢具開發許可相關書圖文件，繳納變更編定規費，送縣市政府地政主管機關，主管機關受理變更編定申請案件及查核有關書圖是否齊全。

**步驟2** ► 主管機關查核是否已完成興闢公共設施、捐贈土地及公共設施用地之移轉、繳交開發影響費、土地代金或農業用地變更回饋金及取得雜項工程使用執照，位於山坡地者，另須取水土保持完工證明。

**步驟3** ► 主管機關查核完畢後，核准變更編定並通知地政事務所辦理異動手續，並於土地登記簿加註核定事業計畫使用項目，同時副知申請人（土地所有權人）或機關及副知當地稅捐稽徵機關。

**步驟4** ➔ 地政事務所辦理登簿及填製並整理編定清冊三份、其中一份存檔（整理存地政事務所編定清冊）、一份報請縣（市）政府備查（整理存縣（市）編定清冊）、一份送鄉（鎮、市、區）公所（整理存鄉（鎮、市、區）公所編定清冊）。

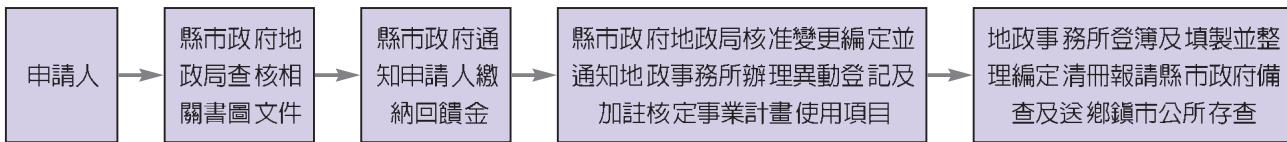
## 二、以使用地變更申請變更者

**步驟1** ➔ 興辦事業計畫經審查符合相關規定者，繳納變更編定規費，如需繳交回饋金者，通知開發者繳交，位於山坡地者，須取得水土保持完工證明或雜項工程。

**步驟2** ➔ 主管機關查核完畢後，核准變更編定並通知地政事務所辦理異動手續，同時副知申請人（土地所有權人）或機關及副知當地稅捐稽徵機關。

**步驟3** ➔ 地政事務所辦理登簿及填製並整理編定清冊3份、其中1份存檔（整理存地政事務所編定清冊）、1份報請縣（市）政府備查（整理存縣（市）編定清冊）、1份送鄉（鎮、市、區）公所（整理存鄉（鎮、市、區）公所編定清冊）。

▲ 圖11-1 辦理非都市土地異動登記流程 ▲



## 【書圖文件】

一、依開發許可申請變更者：檢附開發許可核定相關書圖文件。

二、以使用地變更申請變更者：申請使用地變更編定應檢附文件（一式五份）

- (一) 非都市土地變更編定申請書。
- (二) 興辦事業之目的事業主管機關核准文件
- (三) 申請變更編定使用同意書
- (四) 土地登記簿謄本及地籍圖謄本
- (五) 土地使用計畫配置圖及位置圖（配置圖不得小於一千二百分之一，位置圖不得小於五千分之一，均應著色表示。）
- (六) 其他有關文件

### 表11-1 非都市土地變更編定申請書

受文機關：

市 政 府  
縣（市）政府

申請事項：

本人在下列土地上必需作（ ）使用，爰依「非都市土地使用管制規則」

第二十八條及有關規定填具申請書，請惠予辦理。

土地標示							原使用分區及編定類別			申請變更編定類別及面積			奉准興辦事業依據	土地使用現況		土地所有權人	備註
鄉 (鎮、市、區)	地段	小段	地號	地目	地則	面積 (公頃)	使用分區	編定類別	編定類別	面積 (公頃)	本筆土地	鄰接土地					
合計：申請變更編定							筆	面積			公頃						

申請人：

(蓋章)

國民身分證統一編號：

住址：

電話：

中 華 民 國                  年                  月                  日

# 肆、規費及開發義務

土地開發成本除考量土地購置、規劃費用及施工經費外，許多機關在辦理審議時，對於申請人需收取一定金額之規費，此外，土地開發均會對基地內部及外部環境造成衝擊，降低相關衝擊為開發者之義務，其繳交相關負擔費用予以政府改善環境部分稱之為開發義務。



# 第12章 申請審議規費

**依** 規費法規定，為符合使用者付費之原則，行政機關對於特定對象之權益所辦理之審議作業，應徵收行政規費，因此在辦理相關土地使用變更之審議時，亦需收取相關審議規費，本章主要彙整各項土地使用變更審議規費之規定。

## 【非都市土地變更】

### 一、申請變更編定規費

**依據：**非都市土地申請變更編定規費收費標準

**內容：**面積在1公頃以內者，應繳納規費新台幣3000元，超過1公頃者，每增加半公頃加收新台幣1500元，不足半公頃者，以半公頃計算。

### 二、開發許可審查費

**依據：**非都市土地開發許可審查收費標準

**內容：**平地與山坡地開發許可審查收費標準如附表12-1、海埔地開發許可審查收取標準如附表12-2。

- 其他：**
1. 取得開發許可之案件，申請開發面積調整或範圍擴大，或變更整體土地使用性質，審查費同表12-1及表12-2。
  2. 變更開發計畫屬（1）因測量結果與原核准不符且不可歸責於申請人者、（2）配合政府重大工程者、（3）法令規定使用分區及使用地編定得分二階段辦理者、（4）其他變更原因不涉及計畫實質內容及配置調整者，無須繳納審查費；
  3. 非屬上開2種情形之開發計畫變更，應按次繳納，原申請開發面積大於10公頃者，應繳審查費1萬元；不足10公頃者，審查費為5千元。

表12-1 平地與山坡地開發許可審查收費標準表（單位：新臺幣元）

等級	一	二	三	四	五	六	七
申請面積／區位	2公頃以下	超過2公頃至5公頃	超過5公頃至10公頃	超過10公頃至20公頃	超過20公頃至50公頃	超過50公頃至100公頃	超過100公頃
平地	2萬	5萬	10萬	15萬	20萬	25萬	30萬
山坡地	3萬	6萬	16萬	20萬	24萬	30萬	40萬

表12-2 海埔地開發許可審查收取標準表（單位：新臺幣元）

等級	一	二	三	四
申請面積	30公頃以下	超過30公頃	超過100公頃至300公頃	超過300公頃
審查費金額	審查開發計畫	25萬	30萬	35萬
	審查造地施工計畫	29萬另加每公頃3000	32萬另加每公頃2000	37萬另加每公頃1500
	合計	54萬另加每公頃三千	62萬另加每公頃2000	72萬另加每公頃1500
				80萬另加每公頃1200

## 【水土保持審議】

一、水土保持計畫及水土保持規劃書之審查費

依據：水土保持計畫審查收費準

內容：

(一) 水土保持計畫之審查費額如下：

- 計畫面積未滿0.05公頃者：新臺幣2萬元。
- 計畫面積0.05公頃以上未滿0.2公頃者：新臺幣5萬元。
- 計畫面積0.2公頃以上未滿0.5公頃者：新臺幣8萬元。
- 計畫面積0.5公頃以上1公頃以下者：新臺幣15萬元。
- 計畫面積超過1公頃未滿10公頃者：另將超過1公頃部分，每公頃增收新臺幣8千元，未滿1公頃部分，以1公頃計。

6. 計畫面積10公頃以上者：另將超過10公頃部分，每公頃增收新臺幣5千元，未滿1公頃部分，以1公頃計。

(二) 水土保持規劃書之審查費額如下：

1. 規劃面積未滿2公頃者：新臺幣10萬元。

2. 規劃面積2公頃以上10公頃以下者：另將超過2公頃部分，每公頃增收新臺幣5千元，未滿1公頃部分，以1公頃計。

3. 規劃面積超過10公頃者：另將超過10公頃部分，每公頃增收新臺幣3千元，未滿1公頃部分，以1公頃計。

## 二、水土保持保證金

**依據：**水土保持保證金繳納及保管運用辦法

**內容：**依主管機關核定之水土保持計畫總工程造價之一定比例額度計算，繳交保證金。其計算方式如下：

(一) 採礦、採礦及其鑿井或設置有關附屬設施：30 %

(二) 於山坡地或森林區內取土石：30 %

(三) 於山坡地或森林區內修建鐵路、公路、溝渠或農路以外之其他道路：20 %

(四) 於山坡地或森林區內開發建築用地：30 %

(五) 於山坡地或森林區內開發高爾夫球場、堆積土石或處理廢棄物：40 %

(六) 於山坡地或森林區內設置公園、墳墓、遊憩用地、運動場地或軍事訓練場或其他開挖整地：  
20 %

(七) 其他經主管機關核定之水土保持計畫：20 %

水土保持計畫經主管機關核定分期施工者，其保證金，依核定之各期水土保持計畫工程造價之一定比例額度計算。

主管機關於水土保持義務人申報完工，經檢查合格者，由主管機關發給水土保持完工證明書，並退還已繳之水土保持保證金。

## 【農業用地變更】

**依據：**農業主管機關受理申請許可案件及核發證明文件收費標準

**內容：**申請農業用地變更使用應繳交之規費，面積在1公頃以下者，每件新臺幣2千元；面積超過1公頃者，每超過0.5公頃加收新臺幣1千元，超過面積不足0.5公頃者，以0.5公頃計算。

## 【環境影響評估】

**依據：**環境影響評估書件審查收費辦法

**內容：**包括環境影響說明書審查費、評估書初稿審查費、評估書審查費、環境影響調查報告書審查費，其費用負擔如表12-3。

表12-3 環境影響評估書件審查費

開發行為類別	環境影響說明書審查費（單位：新臺幣元／每件）	評估書初稿審查費（單位：新臺幣元／每件）	評估書審查費（單位：新臺幣元／每件）	環境影響調查報告書審查費（單位：新臺幣元／每件）
一、工廠之設立。 二、土石採取。 三、農、林、漁、牧地之開發利用。 四、醫療建設之開發。	6萬	9萬	2萬	6萬
五、遊樂、風景區之開發。 六、文教建設之開發。 七、新市區建設及高樓建築或舊市區更新。 八、環境保護工程之興建。	9萬	12萬	2萬	9萬
九、工業區之開發。 十、道路、鐵路、大眾捷運系統、港灣及機場之開發。 十一、探礦、採礦。 十二、蓄水、供水、防洪排水工程之開發。 十三、高爾夫球場及運動場地之開發。 十四、能源之開發（不含核能）。	12萬	15萬	2萬	12萬

表12-3 環境影響評估書件審查費（續）

開發行為類別	環境影響說明書審查費（單位：新臺幣元／每件）	評估書初稿審查費（單位：新臺幣元／每件）	評估書審查費（單位：新臺幣元／每件）	環境影響調查報告書審查費（單位：新臺幣元／每件）
十五、核能之開發及放射性核廢料儲存或處理所之興建。	15 萬	20 萬	2 萬	15 萬
十六、其他 ●工商綜合區開發、購物專用區或大型購物中心興建或擴建工程興建工程。 ●展覽會、博覽會或展示會場興建工程。 ●墳墓興建或擴建工程。	6 萬	9 萬	2 萬	6 萬
●火葬場、靈（納）骨堂（塔）興建或擴建工程。 ●屠宰場興建或擴建工程。 ●動物收容所設置。 ●地下街工程。 ●輸電線路工程。 ●港區設置水泥儲庫。 ●安養中心、老人福利機構之興建或擴建工程。 ●觀光（休閒）飯店、旅（賓）館興建或擴建。	6 萬	9 萬	2 萬	6 萬
●軍事營區、飛彈試射場、靶場、雷達站興建或擴建工程。 ●媒體園區之開發。	9 萬	12 萬	2 萬	9 萬
●輸送天然氣、油品管線工程。 ●設置液化天然氣接收站（港）。 ●人工島嶼之興建或擴建工程。 ●加工出口區之開發。	12 萬	15 萬	2 萬	12 萬
●核子反應器設施之除役。	15 萬	20 萬	2 萬	15 萬

# 第13章 土地開發義務負擔

以往於土地開發及變更使用時，各目的事業主管機關為解決公共設施興闢及用地取得問題，持續推動其產業發展，並基於使用者負擔及受益者付費之原則下，分別要求開發者負擔公共設施成本，外部性負面影響之社會成本，及開發超額利潤回饋社會。惟各項規定散見各相關法令，影響產業投資意願。經內政部於民國88年間，協調各機關研修法令，避免相互競合或重複規定後，已建立一制度化之回饋機制。土地開發者對土地開發義務，即回饋之方式分為以下三種：

- ◆**內部性公共設施之負擔：位於開發區範圍，供開發目的使用之公共設施。**
- ◆**外部性影響之負擔：因土地開發導致開發區外部環境之負面衝擊。**
- ◆**其他義務之負擔：非屬前二類，惟基於下列因素需由開發者負擔之義務，包括土地開發造成排擠效果、回饋土地發展受限地區、維護社會公平原則、維護山水資源之永續發展、土地開發後管理維護之需要等。**

## 13.1

## 都市計畫土地變更 .....

### 【工業區變更為其他使用分區】

**依據：**都市計畫工業區檢討變更審議規範

**內容：**自願捐贈土地或捐獻代金；公共設施用地建設費及樁位測定費由開發者負擔。

- 工業區變更為其他使用分區許可條件如表13-1。
- 捐獻代金按工業區變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地之公告土地現值加40%計算。但當地地方政府已另訂代金捐獻相關規定，且其捐獻數額不低於上述規定者，從其規定辦理。

表13-1 工業區變更為其他使用分區許可條件

等級	V2／V1	自願捐贈土地比例		自願捐贈土地比例 工業區變更為特定專用區
		工業區變更為住宅區	工業區變更為商業區	
第一級	250 %以下	10.0 %	15.0 %	依各目的事業中央主管機關訂定之該特定專用區設置管理辦法、審核要點或審議規範等相關規定辦理；其無相關規定可資依循者，由各級都市計畫委員會視實際情況審決。
第二級	251 %～300 %	12.5 %	17.5 %	
第三級	301 %～350 %	15.0 %	20.0 %	
第四級	351 %～400 %	17.5 %	22.5 %	
第五級	401 %～450 %	20.0 %	25.0 %	
第六級	451 %～500 %	22.5 %	27.5 %	
第七級	500 %以上	25.0 %	30.0 %	
備註	一、扣除自願捐贈土地後，剩餘部分應再提供其中30%土地作為區內必要之公共設施用地，並應自行興建、管理及維護， 二、產權得仍歸原土地所有權人。			

說明：（一）計算式  $V2/V1 = LP2/LP1 \times 100$

（二）說明 ◆V2：工業區變更後之發展價值（單位：以台幣元計算）

◆V1：工業區變更前之發展價值（單位：以台幣元計算）

◆LP2：工業區變更後，毗鄰地價區段使用性質相同土地近三年平均公告土地現值（元\_M2）\*面積（M2）

◆LP1：申請變更工業區土地近三年平均公告土地現值（元\_M2）\*面積（M2）

## 【農業區變更為其他使用分區】

依據：都市計畫農業區變更使用審議規範

內容：● 變更作為商業使用，應提供都市計畫變更後第一次土地公告現值，與該規劃作為商業使用土地面積乘積之5%金額。

- 公共設施用地應捐贈當地政府。
- 未能在變更使用範圍內劃設提供之公共設施及公用設備，應提供完整可建築土地予直轄市或縣（市）政府作為設置之代用地。
- 公共設施及公用設備用地及代用地，其面積合計不得低於申請變更使用總面積之40%，其中代用地面積不得低於5%。

## 【變更為媒體事業專用區】

**依據：**都市計畫媒體事業專用區審議規範

**內容：**

- 生態綠地應登記為國有或以代金代之，不得少於總面積30%；其代金之計算，以同比例土地依取得開發許可當年度之公告土地現值換算之。
- 通過性道路，自願無償移轉為地方政府所有。
- 自願捐獻金額，不得低於獲准開發許可當年度之公告土地現值與可建築基地面積乘積之2%，由開發人與當地地方政府協議確定。

## 【農業區、保護區變更為醫療專用區】

**依據：**都市計畫保護區變更為醫療專用區回饋處理原則

**內容：**

- 範圍內聯外出入道路應捐贈當地政府。
- 範圍外配合興修之道路開闢經費由開發者負擔。
- 一定面積之室內公益空間，由開發者另行與當地政府議定，並納入細部計畫書規定。

## 【變更為工商綜合專用區】

**依據：**都市計畫工商綜合專用區審議規範

**內容：**

- 生態綠地應登記為國有或以代金代之；總面積占申請開發土地總面積之比例應依表13-2規定辦理。代金之計算，以同比例土地依都市計畫變更後第一次公告土地現值換算之。
- 捐獻金，依表13-3規定辦理。
- 通過性道路，無償移轉為地方政府所有。

## 【工業區毗鄰土地變更】

**依據：**都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則

**內容：**

- 應提供變更總面積30%至40%之土地，作為公共設施或其他必要性服務設施，並贈予地方政府，其中周邊隔離緩衝綠帶不得少於15%。
- 前項應贈予地方政府之土地，得改以變更後當期公告現值加40%之自願捐獻代金方式折繳。

表13-2 工商綜合專用區內生態綠地與必要性服務設施劃設比例規定

變更後使用性質 變更前使用分區類別	綜合工業、倉儲物流	修理服務、工商服務及展覽	批發量販、購物中心
都市發展用地	一、免劃設生態綠地。 二、必要性服務設施占申請變更總面積之比例不得低於20%。但變更後容積率未增加者，免劃設必要性服務設施。	一、生態綠地占申請變更總面積之比例不得低於10%。 二、必要性服務設施占申請變更總面積之比例不得低於20%。	一、生態綠地占申請變更總面積之比例不得低於10%。 二、必要性服務設施占申請變更總面積之比例不得低於25%。
非都市發展用地	一、生態綠地占申請變更總面積之比例不得低於15%。 二、必要性服務設施占申請變更總面積之比例不得低於25%。	一、生態綠地占申請變更總面積之比例不得低於25%。 二、必要性服務設施占申請變更總面積之比例不得低於25%。	一、生態綠地占申請變更總面積之比例不得低於30%。 二、必要性服務設施占申請變更總面積之比例不得低於28%。

備註：

一、非都市發展用地：指農業區、保護區、風景區、遊樂區、河川區等使用分區。

二、都市發展用地：指扣除前述非都市發展用地以外之其他使用分區。

三、工商綜合專用區以立體方式規劃供二種以上之使用者，其生態綠地與必要性服務設施之劃設比例，按本表所定各該使用應劃設之比例乘以各該使用樓地板面積占總樓地板面積之比例後加總之。

四、所規劃必要性服務設施面積中可供建築部分，得與可建築基地面積合併建築使用，惟須於都市計畫書內載明其合併建築使用方式，並經各級都市計畫委員會審議通過。

## 【農業用地變更】

**依據：**農業用地變更回饋金撥繳及分配利用辦法

**內容：**申請都市計畫範圍內農業用地變更使用，應繳交回饋金，其負擔條件如下：

- 都市計畫範圍內農業用地變更為非農業使用者，其回饋金之繳交基準，以變更或核准可建築使用面積與獲准變更或核准使用當期公告土地現值乘積5%為計算基準。但變更作為古蹟使用者，以變更或核准可建築使用面積與獲准變更或核准使用當期公告土地現值乘積1%計算之。

表13-3、工商綜合專用區開發人應提供金額比例規定

變更後使用性質 變更前 使用分區類別	綜合工業、倉儲物流	修理服務、工商服務及展覽	批發量販、購物中心
都市發展用地		不低於都市計畫變更後第一次公告土地現值與可建築基地面積乘積之2%。	不低於都市計畫變更後第一次公告土地現值與可建築基地面積乘積之4%。
非都市發展用地	不低於都市計畫變更後第一次公告土地現值與可建築基地面積乘積之2%。	不低於都市計畫變更後第一次公告土地現值與可建築基地面積乘積之4%。	不低於都市計畫變更後第一次公告土地現值與可建築基地面積乘積之5%。

備註：

- 一、非都市發展用地：指農業區、保護區、風景區、遊樂區、河川區等使用分區。
- 二、都市發展用地：指扣除前述非都市發展用地以外之其他使用分區。
- 三、工商綜合專用區以立體方式規劃供二種以上之使用者，其應提供金額之比例，按本表所定各該使用應提供之比例乘以各該使用樓地板面積占總樓地板面積之比例後加總之。

## 【山坡地開發利用回饋金】

依據：山坡地開發利用回饋金繳交辦法

內容：本回饋金之計算方式，應依其開發利用程度之類別，以核定水土保持計畫時之開發面積與其當期公告土地現值乘積6%至12%計算。無公告土地現值時，以毗鄰之公告土地現值計算。

## 13.2 非都市土地變更

### 【非都市土地開發影響費】

依據：非都市土地開發影響費徵收辦法

內容：應徵收開發影響費之項目如表13-4，其計算公式如表13-5，並得以等值之開發區內可建築土地抵充開發影響費。其價值依區域計畫擬定機關許可當期之公告土地現值加計其土地改良費換算之。

如其他法律有同性質費用之收取者，得免重複徵收，例如：避免開發影響費徵收與促進產業升級條例第31條、第32條及第57條所規定收取之回饋金有重覆，若已依促進產業升級條例相關規定繳納回饋金者，得免收開發影響費。

**繳納時機：**以現金繳交者，開發土地辦理變更編定之異動登記前完成。以開發區內可建築土地抵充者，應於開發土地變更編定異動登記前，完成分割移轉登記為直轄市有、縣（市）有、鄉（鎮、市）有。

## 【住宅社區公共設施之捐贈】

**依據：**非都市土地開發審議作業規範住宅專編

**內容：**

- 應設置國中、小學用地，並贈與直轄市、縣市。如居住人口數未達設校經濟規模者，可提供代用地代之。其計算標準係依據教育部訂定之國民中、小學設備標準內之都市計畫區外之校地面積標準。
- 閣鄰公園、社區道路應同意贈與鄉（鎮、市），污水處理場應贈與直轄市、縣（市）。
- 上述代用地及捐贈土地，須先完成用地之分割、移轉登記後，直轄市或縣（市）政府始辦理土地使用分區及使用地變更編定異動登記。

## 【利用毗連土地擴展工業用地回饋金】

**依據：**興辦工業人申請利用毗連非都市土地擴展計畫及用地面積審查辦法

**內容：**應繳交回饋金，其計算方式為

$$\text{回饋金} = \Sigma (\text{變更編定各筆土地面積} \times \text{各該土地當期公告現值}) \times 5\%$$

表13-4 非都市土地各種開發型態所應徵收開發影響費之項目

開發型態	徵收項目	開發型態	徵收項目
1、住宅使用	聯外道路、學校	4、遊憩使用	聯外道路
2、工業使用	聯外道路	5、其他使用	聯外道路
3、工商綜合使用	聯外道路		

### 表13-5 非都市土地開發影響費計算公式

#### (一) 聯外道路影響費

$$pHV = \sum_i (TR \times NT\% \times MSi \div Ki \times PCEi)$$

$$NLM = PVH \times TL \div Cap(D)$$

$$C = NLM \times (3.5 \times 1000) (CU + CL)$$

其中PHV：基地衍生區外（上午或下午）尖峰小時交通量（PCU／hr），本項數值需經區域計畫委員會議審議核定。

- i：各種運具之種類（如：機車、小客車、小貨車、大客車）
- TR：基地尖峰時間之總旅次數，指尖峰小時內開發地區可容納人口數依其旅次目的所產生之區內、外之總旅次發生數。（人次／hr）
- NT %：區外新旅次比率，為區外旅次占總旅次百分比。（%）
- MSi：運具分配率，指區外旅次使用各種不同運具（如：機車、小客車、小貨車、大客車）之比率。（%）
- Ki：各種不同運具之承載率。（人／車）
- PCEi：各種不同運具之小客車當量值。（PCU／車）
- NLM：新增車道公里數。（公里）
- TL：區外平均旅次長度。（公里，統一以車行十五分鐘至二十分鐘計算，即五公里為準）
- Cap (D)：D 級服務水準之每車道每小時服務流量，1850PCU。（PCU／phpl，即小客車當量／每小時每車道）
- C：聯外道路影響費，計算至新臺幣單位仟元。
- Cu：新建道路單位建設成本，車道寬度為 3.5 公尺。（新臺幣元／平方公尺，本項值由直轄市、縣（市）政府定之）
- CL：開發基地之單位土地成本，指開發案之土地獲准開發許可當期公告現值平均值加四成計算。（新臺幣元／平方公尺，本項值由直轄市、縣（市）政府定之）

#### (二) 學校影響費

$$SIF = [(POP \times Ss) - P] \times CL$$

其中 SIF：國中、小學校影響費，計算至新臺幣單位仟元。

- POP：開發計畫新增人口數。（人）（本項值依「非都市土地開發審議規範規定」計算）
- Ss：設置標準（國中與國小）（平方公尺／人）
- P：開發者自行提供之數量。（平方公尺）
- CL：開發基地之單位土地成本，指開發案之土地獲准開發許可當期公告現值平均值加四成計算。（新臺幣元／平方公尺，本項值由直轄市、縣（市）政府定之）

## 【工業區開發】

**依據：**促進產業升級條例第27條

**內容：**投資開發工業區之公營事業及土地所有權人開發工業區時，應於當地直轄市或縣（市）政府公告編定前，按當期公告土地現值以編定總面積百分之五計算回饋金，繳交予當地直轄市或縣（市）政府設置之工業區開發管理基金。

## 【農業用地變更】

**依據：**農業用地變更回饋金撥繳及分配利用辦法

**內容：**申請非都市土地範圍內農業用地變更使用，應繳交回饋金，其負擔條件如下：

### ◆ 非都市土地範圍內農業用地，變更編定為「特定目的事業用地」者，其回饋金之繳交基準如下：

- 一、變更供加油（氣）站使用者，以變更編定面積與獲准變更編定當期公告土地現值乘積12%為計算基準。
- 二、變更供宗教建築設施使用者，以變更編定面積之60%與獲准變更編定當期公告土地現值乘積12%為計算基準。
- 三、變更供農（漁）業產銷設施使用者，以變更編定面積與獲准變更編定當期公告土地現值乘積3%為計算標準。
- 四、變更供休閒農場使用者，以變更編定為可建築使用面積與獲准變更編定當期公告土地現值乘積3%為計算基準。
- 五、變更供前四款以外之事業使用者，以變更編定為可建築使用面積與獲准變更編定當期公告土地現值乘積5%為計算標準。

### ◆ 其他非屬都市計畫範圍內農業用地或變更編定為特定目的事業用地者，其回饋金之繳交基準如下：

- 一、國家公園範圍內農業用地變更為非農業使用者，以變更編定面積與獲准變更編定當期公告土地

現值乘積15%為計算標準。

- 二、因開發遊樂區申請變更編定為非都市土地遊憩用地者，以變更編定面積40%與獲准變更編定當期公告土地現值乘積12%為計算標準。
- 三、因開發供汽車駕駛訓練班、汽車運輸業停車場（站）、客（貨）運站及其附屬設施申請變更編定為非都市土地交通用地者，以變更編定面積與獲准變更編定當期公告土地現值乘積10%為計算基準。
- 四、因私人開發供道路使用申請變更編定為非都市土地交通用地者，以變更編定面積與獲准變更編定當期公告土地現值乘積5%為計算基準。但經直轄市或縣（市）政府或鄉（鎮、市、區）公所出具既成道路並具公共地役關係證明者，以3%為計算基準。
- 五、申請變更編定為非都市土地丁種建築用地者，以變更編定面積與獲准變更編定當期公告土地現值乘積5%為計算基準。
- 六、申請變更編定為非都市土地古蹟保存用地者，以變更編定面積與獲准變更編定當期公告土地現值乘積1%為計算基準。
- 七、農業用地變更為前六款以外之其他非農業使用者，以變更編定面積與獲准變更編定當期公告土地現值乘積12%為計算標準。

#### ◆農業用地之變更，有下列情形之一者，得免繳交回饋金：

- 一、政府興辦之公共建設及公益性設施。
- 二、政府興辦之農村建設及農民福利設施。
- 三、興辦之建設、設施位於經濟部公告為嚴重地層下陷區域，或中央主管機關所定偏遠、離島地區。

### 【山坡地開發利用回饋金】

**依據：**山坡地開發利用回饋金繳交辦法

**內容：**本回饋金之計算方式，應依其開發利用程度之類別，以核定水土保持計畫時之開發面積與其當期公告土地現值乘積6%至12%計算。無公告土地現值時，以毗鄰之公告土地現值計算。



# 伍、政府諮詢服務



# 第14章 政府諮詢服務

由於土地開發涉及之機關及法令極多，且隨著社會之變遷，有關規定及解釋函令亦經常修正，申請人如有疑義可向相關機關洽詢。

## 14.1 中央政府相關諮詢單位

單位	業務內容	網址	電話
經建會都市及住宅發展處	土地使用變更機制研擬	<a href="http://www.cepd.gov.tw">www.cepd.gov.tw</a>	02-2316-5300
行政院環境保護署	環境影響評估	<a href="http://www.epa.gov.tw">www.epa.gov.tw</a>	02-2311-7722
行政院農委會水土保持局	水土保持	<a href="http://www.swcb.gov.tw">www.swcb.gov.tw</a>	049-239-4242
農委會企劃處	農業用地變更	<a href="http://www.coa.gov.tw">www.coa.gov.tw</a>	02-2381-2991
農委會輔導處	休閒農場	<a href="http://www.coa.gov.tw">www.coa.gov.tw</a>	02-2381-2991
行政院衛生署醫政處	醫院、護理機構	<a href="http://www.doh.gov.tw">www.doh.gov.tw</a>	02-2321-0151
內政部營建署綜合計畫組	非都市土地開發許可	<a href="http://www.cpami.gov.tw">www.cpami.gov.tw</a>	02-87712345
內政部營建署都市計畫組	都市計畫變更	<a href="http://www.cpami.gov.tw">www.cpami.gov.tw</a>	02-87712345
內政部營建署建築管理組	建築管理	<a href="http://www.cpami.gov.tw">www.cpami.gov.tw</a>	02-87712345
內政部地政司中部辦公室 (地政業務)	非都市土地用地變更	<a href="http://www.moiland.gov.tw">www.moiland.gov.tw</a>	04-2250-2365
內政部社會司中部辦公室	老人住宅	<a href="http://www.moi.gov.tw/dsa">www.moi.gov.tw/dsa</a>	049-2391245
內政部民政司中部辦公室	宗教使用設施	<a href="http://www.moi.gov.tw/dca">www.moi.gov.tw/dca</a>	049-2391770
財政部國有財產局	國有土地租售	<a href="http://www.mofnpb.gov.tw">www.mofnpb.gov.tw</a>	02-2771-8121
經濟部商業司	工商綜合區、倉儲物流設施	<a href="http://www.moea.gov.tw">www.moea.gov.tw</a>	02-2321-2200

經濟部工業局	工業區、擴展毗連工業用地	www.moeaidb.gov.tw	02-2754-1255 0800-000256
交通部觀光局國民旅遊組	遊憩設施區、觀光遊樂業	www.taiwan.net.tw	04-2331-2688 轉201
交通部觀光局業務組	觀光旅館	www.taiwan.net.tw	02-2349-1501

## 14.2

**各直轄市、縣（市）政府相關諮詢單位**

台北市政府 <a href="http://www.taipei.gov.tw">http://www.taipei.gov.tw</a> 02-27208889			
單位	業務內容	網址	電話
都市發展局	都市計畫	www.planning.taipei.gov.tw	02-2720-8889
環境保護局	環境影響評估	www.epb.taipei.gov.tw	02-27206301
建設局	水土保持、工商投資、農業	www.dortp.gov.tw	02-2720-8889
工務局	建築管理	www.dba.tcg.gov.tw	02-2720-8889
地政處	地政業務	www.land.taipei.gov.tw	02-27287522
交通局	觀光業務	www.dot.taipei.gov.tw	02-2720-8889
衛生局	醫療業務	www.health.gov.tw	02-2720-8889
社會局	社會福利	www.bosa.tcg.gov.tw	02-2722-1839
高雄市政府 <a href="http://www.kaohsiung.gov.tw">http://www.kaohsiung.gov.tw</a> 07-3373000			
單位	業務內容	網址	電話
都市發展局	都市計畫	urban-web.kcg.gov.tw	07-3373515
環境保護局	環境影響評估	www.depkmg.gov.tw	07-3373419
建設局	水土保持、工商投資、農業	www.kcg.gov.tw	07-3368333#2146
工務局建築管理處	建築管理	build.kcg.gov.tw	07-3373000
地政處	地政業務	www.kcg.gov.tw	07-3368333
交通局	觀光業務	w4.kcg.gov.tw	07-2299800
衛生局	醫療業務	www.kcg.gov.tw	07-7134000
社會局	社會福利	www.kcg.gov.tw	07-3373387
民政局	民政業務	cabu.kcg.gov.tw	07-3373070

**基隆市政府 <http://www.klcg.gov.tw> 02-24201122**

單位	業務內容	網址	電話
都市發展局	都市計畫、建築管理	udb.klcg.gov.tw	02-24215066
環境保護局	環境影響評估	www.klepb.gov.tw	02-24651115
建設局	水土保持、工商投資、農業	cons.klcg.gov.tw	02-24201122
地政局	地政業務、非都市土地開發許可、非都市土地用地變更	land.klcg.gov.tw	02-24201122
交通旅遊局	觀光業務	ttb.klcg.gov.tw	02-24258236
衛生局	醫療業務	www.klchb.gov.tw	02-24201122
社會局	社會福利	soc.klcg.gov.tw	02-24201122
民政局	民政業務	civil.klcg.gov.tw	02-24201122
海洋發展局	水土保持	ocean.klcg.gov.tw/	02-24201122

**台北縣政府 <http://www.tpc.gov.tw> 02-29603456**

單位	業務內容	網址	電話
環境保護局	環境影響評估	mail.tpepb.gov.tw/	02-29628121
建設局	工商投資	www(tpc.gov.tw	02-29603456
工務局	建築管理	www.tpc.gov.tw	02-29603456
地政局	地政業務	www.tpcland.gov.tw	02-29603456
交通局	觀光業務	www.tpc.gov.tw	02-29603456
衛生局	醫療業務	www.tpshb.gov.tw/	02-22577155
社會局	社會福利	www.sw.tpc.gov.tw	02-29603456
民政局	民政業務	www.minjeng.tpc.gov.tw	02-29603456
農業局	農業、水土保持	www.tpc.gov.tw	02-29603456
住宅及城鄉發展局	都市計畫、非都市土地開發許可、非都市土地開發許可	www.tpc.gov.tw	02-29603456

**桃園縣政府 <http://www.tyhg.gov.tw/> 03-3322101**

單位	業務內容	網址	電話
城鄉發展局	都市計劃、建築管理	www.tycg.gov.tw	03-3322101
環境保護局	環境影響評估	ctrl.tycg.gov.tw	03-3386021
工商發展局	工商投資	ctrl.tycg.gov.tw	03-3322101

農業發展局	農業	ctrl.tycg.gov.tw	03-3322101
地政局	地政業務、非都市土地開發許可、非都市土地用地變更	www.tyhg.gov.tw	03-3322454
交通局	觀光業務	traffic.tycg.gov.tw	03-3326391
衛生局	醫療業務	www.tychb.doh.gov.tw	03-3340935
社會局	社會福利	ctrl.tycg.gov.tw	03-3322101
民政局	民政業務	ctrl.tycg.gov.tw	03-3321193
水務局	水保保持	ctrl.tycg.gov.tw	03-3322101 轉 5750 ~ 5752

**新竹市政府 <http://www.hccg.gov.tw/> 03-5216121**

單位	業務內容	網址	電話
都市發展局	都市計畫	urban.hccg.gov.tw	03-5216121
環境保護局	環境影響評估	www.hccep.gov.tw	03-5368920 ~28
建設局	水土保持、工商投資	dep-construction.hccg.gov.tw	03-5216121
工務局	建築管理、非都市土地開發許可	publicwork.hccg.gov.tw	03-5216121
地政局	地政業務、非都市土地用地變更	land.hccg.gov.tw	03-5216121
交通局	交通、觀光業務	dep-traffic.hccg.gov.tw	03-5216121
衛生局	醫療業務	www.hcchb.gov.tw	03-5226133
社會局	社會福利	society.hccg.gov.tw	03-5216121
民政局	民政業務	civil.hccg.gov.tw	03-5240626
觀光局	觀光業務	dep-tourism.hccg.gov.tw	03-5216121

**新竹縣政府 <http://www1.hchq.gov.tw> 03-5518101**

單位	業務內容	網址	電話
環境保護局	環境影響評估	www.hccep.gov.tw	03-5519345
建設局	工商投資	www1.hchq.gov.tw	03-5518101
工務局	都市計畫、建築管理	www1.hchq.gov.tw	03-5518101
地政局	地政業務、非都市土地用地變更、非都市土地開發許可	www1.hsinchu.gov.tw	03-5518101
農業局	農業業務、水土保持	www1.hchq.gov.tw	03-5518101

衛生局	醫療業務	www.hcshb.gov.tw	03-5518160
社會局	社會福利	www1.hchcg.gov.tw	03-5518101
民政局	民政業務	www1.hchcg.gov.tw	03-5518101
觀光旅遊局	觀光、交通業務	www1.hchcg.gov.tw	03-5518101

**苗栗縣政府 <http://www.miaoli.gov.tw/> 037-322150**

單位	業務內容	網址	電話
環境保護局	環境影響評估	www.mlepb.gov.tw	037-358325
建設局	建築管理、工商投資	www.miaoli.gov.tw/economic/index.asp	037-322150
工務旅遊局	都市計畫、交通、觀光、非都市土地開發許可	pcw.miaoli.gov.tw	037-322150
地政局	地政業務、非都市土地用地變更	www.miaoli.gov.tw/Land/index.asp	037-322150
農業局	農業、水土保持	www.miaoli.gov.tw/Agriculture/index.asp	037-321745
衛生局	醫療業務	www.mlshb.gov.tw	037-332041
社會局	社會福利	www.miaoli.gov.tw/Social/index.asp	037-322150
民政局	民政業務	www.miaoli.gov.tw/Civil/index.asp	037-364220

**台中市政府 <http://www.tccg.gov.tw/> 04-22289111**

單位	業務內容	網址	電話
都市發展局	都市計畫、建築管理	work.tccg.gov.tw	04-22289111
環境保護局	環境影響評估	www.tcep.tccg.gov.tw/index.asp	04-22276011
地政局	地政業務	land.tccg.gov.tw	04-22288222
交通局	交通、觀光業務	traffic.tccg.gov.tw	04-22289111
衛生局	醫療業務	203.65.81.59	04-23801180
社會局	社會福利	society.tccg.gov.tw	04-22289111
民政局	民政業務	www.tccg.gov.tw	04-22289111
經濟局	工商投資、水土保持、農業	economy.tccg.gov.tw	04-22289111

**台中縣政府 <http://www.taichung.gov.tw/> 04-25263100**

單位	業務內容	網址	電話
環境保護局	環境影響評估	www.teepb.gov.tw	04-25269140
建設局	工商投資、都市計畫、非都市土地開發許可	construction.taichung.gov.tw	04-25263100

工務局	建築管理	<a href="http://www.taichung.gov.tw/public_b/news/newsA.asp">www.taichung.gov.tw/public_b/news/newsA.asp</a>	04-25266347
地政局	地政業務、非都市土地用地變更	<a href="http://www.taichung.gov.tw/land_b/news/newsA.asp">www.taichung.gov.tw/land_b/news/newsA.asp</a>	04-25266347
農業局	農業業務、水土保持	<a href="http://www.taichung.gov.tw/agriculture_b/news/newsA.asp">www.taichung.gov.tw/agriculture_b/news/newsA.asp</a>	04-25266347
衛生局	醫療業務	<a href="http://www.hbtc.gov.tw/default.htm">www.hbtc.gov.tw/default.htm</a>	04-25265394
社會局	社會福利	<a href="http://www.taichung.gov.tw/social_b/news/newsA.asp">www.taichung.gov.tw/social_b/news/newsA.asp</a>	04-25266347
民政局	民政業務	<a href="http://www.taichung.gov.tw/civil_b/news/newsA.asp">www.taichung.gov.tw/civil_b/news/newsA.asp</a>	04-25263100
交通旅遊局	觀光、交通業務	<a href="http://www.taichung.gov.tw/tourism_b/news/newsA.asp">www.taichung.gov.tw/tourism_b/news/newsA.asp</a>	04-25266347

**彰化縣政府 <http://www.chcg.gov.tw/> 04-7222151**

單位	業務內容	網址	電話
城鄉發展局	都市計畫	<a href="http://www.chcg.gov.tw/development/index.htm">www.chcg.gov.tw/development/index.htm</a>	04-7266335
環境保護局	環境影響評估	<a href="http://www.chepb.gov.tw">www.chepb.gov.tw</a>	04-7115655
建設局	建築管理、工商投資、非都市土地開發許可	<a href="http://www.chcg.gov.tw/reconstruction/index.asp">www.chcg.gov.tw/reconstruction/index.asp</a>	04-7222151
地政局	地政業務、非都市土地用地變更	<a href="http://www.land.chcg.gov.tw">www.land.chcg.gov.tw</a>	04-7222151
農業局	農業、水土保持	<a href="http://www.chcg.gov.tw">www.chcg.gov.tw</a>	04-7222151
衛生局	醫療業務	<a href="http://www.chshb.gov.tw">www.chshb.gov.tw</a>	04-7115141
社會局	社會福利	<a href="http://www.chcg.gov.tw">www.chcg.gov.tw</a>	04-7264150
民政局	民政業務	<a href="http://www.chcg.gov.tw/civil/index.asp">www.chcg.gov.tw/civil/index.asp</a>	04-7222151
觀光旅遊局	觀光、交通業務	<a href="http://www.chcg.gov.tw/travel">www.chcg.gov.tw/travel</a>	04-7287488

**南投縣政府 <http://www.nantou.gov.tw/> 049-2222106**

單位	業務內容	網址	電話
流域管理局	水土保持	<a href="http://www.nantou.gov.tw">www.nantou.gov.tw</a>	049-2222106
環境保護局	環境影響評估	<a href="http://www.ntepb.gov.tw">www.ntepb.gov.tw</a>	049-2237530
建設局	都市計畫、工商投資	<a href="http://www.nantou.gov.tw">www.nantou.gov.tw</a>	049-2222106

公共工程局	建築管理	<a href="http://www.nantou.gov.tw">www.nantou.gov.tw</a>	049-2222106
地政局	地政業務、非都市土地用地變更、非都市土地開發許可	<a href="http://www.nantou.gov.tw">www.nantou.gov.tw</a>	049-2222106
農業局	農業	<a href="http://www.nantou.gov.tw">www.nantou.gov.tw</a>	049-2222106
衛生局	醫療業務	<a href="http://www.nantou.gov.tw">www.nantou.gov.tw</a>	049-2222106
社會局	社會福利	<a href="http://www.nantou.gov.tw">www.nantou.gov.tw</a>	049-2222106
民政局	民政業務	<a href="http://www.nantou.gov.tw">www.nantou.gov.tw</a>	049-2222106
交通旅遊局	交通、觀光業務	<a href="http://www.nantou.gov.tw">www.nantou.gov.tw</a>	049-2222106

**宜蘭縣政府 <http://www.e-land.gov.tw> 03-9251000**

單位	業務內容	網址	電話
農業局	農業、水土保持	<a href="http://www.e-land.gov.tw">www.e-land.gov.tw</a>	03-9364567
環境保護局	環境影響評估	<a href="http://www.ilepb.gov.tw">www.ilepb.gov.tw</a>	03-9255206
建設局	都市計畫、交通、建築管理、水土保持、非都市土地開發許可	<a href="http://cons.e-land.gov.tw/index_redir.jsp">cons.e-land.gov.tw/index_redir.jsp</a>	03-9251000
地政局	地政業務、非都市土地用地變更	<a href="http://land.e-land.gov.tw/Land/index.htm">land.e-land.gov.tw/Land/index.htm</a>	03-9251000
衛生局	醫療業務	<a href="http://www.e-land.gov.tw">www.e-land.gov.tw</a>	03-9364567
社會局	社會福利	<a href="http://sntroot.e-land.gov.tw">sntroot.e-land.gov.tw</a>	03-9328822
民政局	民政業務	<a href="http://civil.e-land.gov.tw/index_redir.jsp">civil.e-land.gov.tw/index_redir.jsp</a>	03-9251000
工商旅遊局	工商投資、觀光業務	<a href="http://tourism.e-land.gov.tw">tourism.e-land.gov.tw</a>	03-9872403

**花蓮縣政府 <http://www.hl.gov.tw/> 03-822-7171**

單位	業務內容	網址	電話
城鄉發展局	都市計畫、建築管理、工商投資	<a href="http://www.hl.gov.tw/dept/cd/index.asp">www.hl.gov.tw/dept/cd/index.asp</a>	03-822-7171
環境保護局	環境影響評估	<a href="http://www.hlepb.gov.tw">www.hlepb.gov.tw</a>	03-8237575
地政局	地政業務、非都市土地用地變更、非都市土地開發許可	<a href="http://www.hl.gov.tw/dept/la/listfaq.asp">www.hl.gov.tw/dept/la/listfaq.asp</a>	03-822-7171
衛生局	醫療業務	<a href="http://www.hlshb.gov.tw">www.hlshb.gov.tw</a>	03-8227141
社會局	社會福利	<a href="http://www.hl.gov.tw/dept/sc/listfaq.asp">www.hl.gov.tw/dept/sc/listfaq.asp</a>	03-822-7171
民政局	民政業務	<a href="http://www.hl.gov.tw/dept/ca/listfaq.asp">www.hl.gov.tw/dept/ca/listfaq.asp</a>	03-822-7171
觀光旅遊局	交通、觀光業務	<a href="http://www.hl.gov.tw/dept/tr/index.asp">www.hl.gov.tw/dept/tr/index.asp</a>	03-822-7171
農業局	農業、水土保持	<a href="http://lung.rocnic.net/newhome.asp">lung.rocnic.net/newhome.asp</a>	03-822-7171

**台東縣政府 <http://www.taitung.gov.tw/> 089-326141**

單位	業務內容	網址	電話
城鄉發展局	都市計畫、建築管理、工商投資	<a href="http://www.taitung.gov.tw">www.taitung.gov.tw</a>	089-326141
環境保護局	環境影響評估	<a href="http://www.ttepb.gov.tw">www.ttepb.gov.tw</a>	089-221-999
工務局	交通	<a href="http://publicwork.hccg.gov.tw/">publicwork.hccg.gov.tw/</a>	03-5216121
地政局	地政業務、非都市土地用地變更、非都市土地開發許可	<a href="http://www.taitung.gov.tw">www.taitung.gov.tw</a>	089-326141
衛生局	醫療業務	<a href="http://www.ttshb.gov.tw">www.ttshb.gov.tw</a>	089-331174
農業局	水土保持、農業	<a href="http://www.taitung.gov.tw">www.taitung.gov.tw</a>	089-326141
社會局	社會福利	<a href="http://www.taitung.gov.tw">www.taitung.gov.tw</a>	089-326141
民政局	民政業務	<a href="http://www.taitung.gov.tw">www.taitung.gov.tw</a>	089-326141
旅遊局	觀光業務	<a href="http://www.taitung.gov.tw">www.taitung.gov.tw</a>	089-326141

**雲林縣政府 <http://www.yunlin.gov.tw/> 05-5322154**

單位	業務內容	網址	電話
城鄉發展局	都市計畫、建築管理、非都市土地開發許可	<a href="http://www2.yunlin.gov.tw/development/index.asp">www2.yunlin.gov.tw/development/index.asp</a>	05-5322154
環境保護局	環境影響評估	<a href="http://www.ylepb.gov.tw">www.ylepb.gov.tw</a>	05-5340415
建設局	工商投資	<a href="http://www2.yunlin.gov.tw/Economic">www2.yunlin.gov.tw/Economic</a>	05-5322154
地政局	地政業務、非都市土地用地變更	<a href="http://www2.yunlin.gov.tw/Land/index.asp">www2.yunlin.gov.tw/Land/index.asp</a>	05-5322154
衛生局	醫療業務	<a href="http://www.ylshb.gov.tw">www.ylshb.gov.tw</a>	05-5331752
社會局	社會福利	<a href="http://www2.yunlin.gov.tw/Social">www2.yunlin.gov.tw/Social</a>	05-5322154
民政局	民政業務	<a href="http://www2.yunlin.gov.tw/Civil">www2.yunlin.gov.tw/Civil</a>	05-5322154
交通旅遊局	交通、觀光業務	<a href="http://www2.yunlin.gov.tw/traffic">www2.yunlin.gov.tw/traffic</a>	05-5322154
農業局	農業、水土保持	<a href="http://www2.yunlin.gov.tw/Agriculture">www2.yunlin.gov.tw/Agriculture</a>	05-5322154

**嘉義市政府 <http://www.chiayi.gov.tw/> 05-225-4321**

單位	業務內容	網址	電話
環境保護局	環境影響評估	<a href="http://www.chiayi.gov.tw">www.chiayi.gov.tw</a>	05-2251775
建設局	水土保持、工商投資、農業	<a href="http://www.chiayi.gov.tw">www.chiayi.gov.tw</a>	05-225-4321
工務局	都市計畫、建築管理	<a href="http://www.chiayi.gov.tw">www.chiayi.gov.tw</a>	05-225-4321
地政局	地政業務	<a href="http://www.chiayi.gov.tw">www.chiayi.gov.tw</a>	05-225-4321

交通局	交通、觀光業務	<a href="http://www.chiayi.gov.tw">www.chiayi.gov.tw</a>	05-225-4321
衛生局	醫療業務	<a href="http://www.cichb.gov.tw">www.cichb.gov.tw</a>	05-2338066
社會局	社會福利	<a href="http://www.chiayi.gov.tw">www.chiayi.gov.tw</a>	05-225-4321
民政局	民政業務	<a href="http://www.chiayi.gov.tw">www.chiayi.gov.tw</a>	05-225-4321

**嘉義縣政府 <http://www.cyhg.gov.tw> 05-3620123**

單位	業務內容	網址	電話
城鄉發展局	都市計畫、建築管理、工商投資、非都市土地開發許可	<a href="http://www.cyhg.gov.tw">www.cyhg.gov.tw</a>	05-3620123
環境保護局	環境影響評估	<a href="http://www.cyepb.gov.tw">www.cyepb.gov.tw</a>	05-3620800
地政局	地政業務、非都市土地用地變更	<a href="http://www.cyhg.gov.tw">www.cyhg.gov.tw</a>	05-3620123
交通局	交通業務	<a href="http://www.cctb.gov.tw">www.cctb.gov.tw</a>	05-3622712
衛生局	醫療業務	<a href="http://www.cyshb.gov.tw">www.cyshb.gov.tw</a>	05-3620600
社會局	社會福利	<a href="http://www.cyhg.gov.tw">www.cyhg.gov.tw</a>	05-3620123
民政局	民政業務	<a href="http://www.cyhg.gov.tw">www.cyhg.gov.tw</a>	05-3620123
觀光旅遊局	觀光業務	<a href="http://www.tbocc.gov.tw">www.tbocc.gov.tw</a>	05-3799056
農業局	農業	<a href="http://www.cyhg.gov.tw">www.cyhg.gov.tw</a>	05-3620123
水利局	水土保持	<a href="http://www.cyhg.gov.tw">www.cyhg.gov.tw</a>	05-3620123

**臺南市政府 <http://www.tncg.gov.tw/> 06-2991111**

單位	業務內容	網址	電話
都市發展局	都市計畫	<a href="http://www.tncg.gov.tw">www.tncg.gov.tw</a>	06-2991111
環境保護局	環境影響評估	<a href="http://www.tncg.gov.tw">www.tncg.gov.tw</a>	06-2991111
建設局	工商投資、農業	<a href="http://www.tncg.gov.tw">www.tncg.gov.tw</a>	06-2991111
工務局	建築管理、水土保持	<a href="http://www.tncg.gov.tw">www.tncg.gov.tw</a>	06-2991111
地政局	地政業務	<a href="http://www.tncg.gov.tw">www.tncg.gov.tw</a>	06-2991111
交通局	交通、觀光業務	<a href="http://www.tncg.gov.tw">www.tncg.gov.tw</a>	06-2991111
衛生局	醫療業務	<a href="http://www.tncg.gov.tw">www.tncg.gov.tw</a>	06-2679751
社會局	社會福利	<a href="http://www.tncg.gov.tw">www.tncg.gov.tw</a>	06-3901404
民政局	民政業務	<a href="http://www.tncg.gov.tw">www.tncg.gov.tw</a>	06-2991111

**台南縣政府 <http://www.tainan.gov.tw/> 06-632-2231**

單位	業務內容	網址	電話
城鄉發展局	都市計畫、非都市土地開發許可	gis.tainan.gov.tw/city	06-632-2231
環境保護局	環境影響評估	www.tncep.gov.tw	06-6572916
經貿科技局	工商投資	con.tainan.gov.tw	06-6572916
工務局	建築管理	eng.tainan.gov.tw	06-6572916
地政局	地政業務、非都市土地用地變更	lan.tainan.gov.tw	06-6572916
交通觀光局	交通、觀光業務	tra.tainan.gov.tw	06-632-2231
衛生局	醫療業務	www.tnshb.gov.tw	06-6357716
社會局	社會福利	soc.tainan.gov.tw	06-632-2231
民政局	民政業務	civ.tainan.gov.tw	06-632-2231
農業局	水土保持、農業	agr.tainan.gov.tw	06-632-2231

**高雄縣政府 <http://www.kscg.gov.tw/> 07-7477611**

單位	業務內容	網址	電話
環境保護局	環境影響評估	www.kscep.gov.tw	07-7351500
建設局	都市計畫、建築管理、工商投資、非都市土地開發許可	building.kscg.gov.tw	07-7477611
地政局	地政業務、非都市土地用地變更	land.kscg.gov.tw/home.htm	07-7477611
觀光交通局	交通、觀光業務	traffic.kscg.gov.tw	07-7477611
衛生局	醫療業務	www.khshb.gov.tw	07-7334872
社會局	社會福利	www.sw.kscg.gov.tw	07-7466900
民政局	民政業務	rosseauism.kscg.gov.tw	07-7466900
農業局	水土保持、農業	farming.kscg.gov.tw	07-7477611

**屏東縣政府 <http://www.pthg.gov.tw/> 08-7320415**

單位	業務內容	網址	電話
環境保護局	環境影響評估	www.pthg.gov.tw	08-7320415
建設局	都市計畫、工商投資、建築管理、觀光、交通	web.pthg.gov.tw	08-7320415
地政局	地政業務、非都市土地用地變更、非都市土地開發許可	www1.land.pthg.gov.tw	08-7320415

衛生局	醫療業務	<a href="http://www.ptshb.gov.tw">www.ptshb.gov.tw</a>	08-737-0002
社會局	社會福利	<a href="http://web.pthg.gov.tw/social">web.pthg.gov.tw/social</a>	08-7320415
民政局	民政業務	<a href="http://civ.pthg.gov.tw">civ.pthg.gov.tw</a>	08-733-7842
農業局	農業、水土保持	<a href="http://web.pthg.gov.tw/farm">web.pthg.gov.tw/farm</a>	08-7320415

**澎湖縣政府 <http://www.penghu.gov.tw/> 06-9274400**

單位	業務內容	網址	電話
農漁局	水土保持、農漁業務	<a href="http://www.phhg.gov.tw">www.phhg.gov.tw</a>	06-9262620
環境保護局	環境影響評估	<a href="http://www.phepb.gov.tw">www.phepb.gov.tw</a>	06-9221778
建設局	建築管理、都市計畫、工商投資	<a href="http://www.penghu.gov.tw">www.penghu.gov.tw</a>	06-9274400
地政局	地政業務、非都市土地用地 變更、非都市土地開發許可	<a href="http://www.penghu.gov.tw">www.penghu.gov.tw</a>	06-9272074
旅遊局	交通、觀光業務	<a href="http://www.penghu.gov.tw">www.penghu.gov.tw</a>	06-9261672
衛生局	醫療業務	<a href="http://www.phshb.gov.tw">www.phshb.gov.tw</a>	06-9272162
社會局	社會福利	<a href="http://www.penghu.gov.tw">www.penghu.gov.tw</a>	06-9274400
民政局	民政業務	<a href="http://www.penghu.gov.tw">www.penghu.gov.tw</a>	06-9274400

**金門縣政府 <http://www.kinmen.gov.tw/> 082-325551**

單位	業務內容	網址	電話
環境保護局	環境影響評估	<a href="http://www.kepb.gov.tw">www.kepb.gov.tw</a>	082-336823
建設局	都市計畫、建築管理、水土 保持、工商投資、農業	<a href="http://www.kinmen.gov.tw">www.kinmen.gov.tw</a>	082-325099
地政局	地政業務	<a href="http://land.kinmen.gov.tw">land.kinmen.gov.tw</a>	082-321177
交通旅遊局	交通、觀光業務	<a href="http://www.kinmen.gov.tw">www.kinmen.gov.tw</a>	082-324174
衛生局	醫療業務	<a href="http://www.kmhb.gov.tw">www.kmhb.gov.tw</a>	082-330697
社會局	社會福利	<a href="http://www.kinmen.gov.tw">www.kinmen.gov.tw</a>	082-325545
民政局	民政業務	<a href="http://www.kinmen.gov.tw">www.kinmen.gov.tw</a>	082-324173

**連江縣政府 <http://www.matsu.gov.tw/> 0836-25131**

單位	業務內容	網址	電話
環境保護局	環境影響評估	<a href="http://www.matsu.gov.tw">www.matsu.gov.tw</a>	0836-26517
建設局	水土保持、工商投資、農業	<a href="http://www.matsu.gov.tw">www.matsu.gov.tw</a>	0836-22926

工務局	都市計畫、建築管理、 非都市土地開發許可	<a href="http://www.matsu.gov.tw">www.matsu.gov.tw</a>	0836-22080
地政事務所	地政業務 - 非都市土地用地變更	<a href="http://www.matsu.gov.tw">www.matsu.gov.tw</a>	0836-23265
交通局	交通業務	<a href="http://www.matsu.gov.tw">www.matsu.gov.tw</a>	0836-26033
衛生局	醫療業務	<a href="http://www.matsu.gov.tw">www.matsu.gov.tw</a>	0836-25231
社會局	社會福利	<a href="http://www.matsu.gov.tw">www.matsu.gov.tw</a>	0836-22033
民政局	民政業務	<a href="http://www.matsu.gov.tw">www.matsu.gov.tw</a>	0836-22381
觀光局	觀光業務	<a href="http://www.matsu.gov.tw">www.matsu.gov.tw</a>	0836-22917

### 14.3

### 其他相關諮詢單位

單位名稱	網址	電話
內政部土地測量局	<a href="http://www.lsb.gov.tw">www.lsb.gov.tw</a>	04-2252-2966
農林航測所	<a href="http://www.afasi.gov.tw">www.afasi.gov.tw</a>	02-2343-7600
中華民國土木技師公會全國聯合會	<a href="http://www.cupcea.org.tw">www.cupcea.org.tw</a>	02-2748-1699
台北市土木技師公會	<a href="http://www.tpce.org.tw">www.tpce.org.tw</a>	02-2745-5168
高雄市土木技師公會	<a href="http://www.kpcea.org.tw">www.kpcea.org.tw</a>	07-5520279
台灣省土木技師公會	<a href="http://www.twce.org.tw">www.twce.org.tw</a>	02-8961-3968
台灣省水土保持技師公會	<a href="http://www.swcpea.org.tw">www.swcpea.org.tw</a>	02-8258-1918
台灣省水利技師公會	<a href="http://www.hydraulic.org.tw">www.hydraulic.org.tw</a>	02-27039180
台灣省應用地質技師公會	<a href="http://www.geology.org.tw">www.geology.org.tw</a>	02-2709-3335
台北市結構技師公會	<a href="http://www.tsea.com.tw">www.tsea.com.tw</a>	02-8768-1118

## 14.4

## 禁止或限制開發諮詢機關

禁限開發地區	說 明	建議洽詢機關
1 飲用水水源水質保護區	依飲用水管理條例第5條規定，在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，不得有污染水源水質之行為，例如工業區之開發或污染性工廠之設立、新社區之開發、高爾夫球場之興、修建或擴建、土石採取及探礦、採礦、規模及範圍達應實施環境影響評估之鐵路、大眾捷運系統、港灣及機場之開發。	行政院環境保護署或縣（市）政府環保主管機關
2 水質水量保護區	依自來水法第11條規定，水質水量保護區禁止或限制貽害水質與水量之行為，例如土石採取或探礦、採礦致污染水源、排放超過規定標準之工礦廢水或家庭污水，或其總量超過目的事業主管機關所訂之標準、污染性工廠、設置垃圾掩埋場或焚化爐、傾倒、施放或棄置垃圾、灰渣、土石、污泥、糞尿、廢油、廢化學品、動物屍骸或其他足以污染水源水質物品、高爾夫球場之興建或擴建。	經濟部、台灣省自來水公司
3 水庫蓄水範圍	依水利法第54條之一規定，為維護水庫安全，水庫蓄水範圍內禁止下列行為： 一、毀壞或變更蓄水建造物或設備。 二、啓閉、移動或毀壞水閘門或其附屬設施。 三、棄置廢土或廢棄物。 四、採取土石。但主管機關辦理之清潔，不在此限。 五、飼養牲畜、養殖水產物或種植植物。 六、排放不符水污染防治主管機關放流水標準之污水。 七、違反水庫主管或管理機關公告許可之遊憩範圍、活動項目或行為。	經濟部水利署
4 洪汙區	依水利法第65條規定，主管機關為減輕洪水災害，得就水道洪水泛濫所及之土地，分區限制其使用。	經濟部水利署
5 河川區域或排水設施範圍	依水利法第78條規定，河川區域內，禁止下列行為： 一、填塞河川水路。 二、毀損或變更河防建造物、設備或供防汛、搶險用之土石料及其他物料。 三、啓閉、移動或毀壞水閘門或其附屬設施。 四、建造工廠或房屋。 五、棄置廢土或其他足以妨礙水流之物。 六、在指定通路外行駛車輛。 七、其他妨礙河川防護之行為。 依水利法第78-3條規定，排水設施範圍內禁止下列行為： 一、填塞排水路。	經濟部水利署所屬各河川局

禁限開發地區	說 明	建議洽詢機關
	<p>二、毀損或變更排水設施。</p> <p>三、啓閉、移動或毀壞水閘門或其附屬設施。</p> <p>四、棄置廢土或廢棄物。</p> <p>五、飼養牲畜或其他養殖行為。</p> <p>六、其他妨礙排水之行為。</p>	
6 古蹟保存區 遺址保存區 文化景觀保存區	依文化資產保存法第33、43、56條規定，古蹟保存區、遺址保存區、文化景觀保存區，用地基地面積或基地內應保留空地之比率、容積率、基地內前後側院之深度、寬度、建築物之形貌、高度、色彩及有關交通、景觀等事項，得依實際情況為必要規定及採取獎勵措施。	縣（市）政府民政、文化或都市計畫單位
7 自然保留區或自然紀念物	依文化資產保存法第84條規定，自然保留區禁止改變或破壞其原有自然狀態。	行政院農業委員會、直轄市政府、縣（市）政府
8 野生動物保護區	<p>依野生動物保育法第10條規定，野生動物保護區禁止下列行為：</p> <p>一、騷擾、虐待、獵捕或宰殺一般類野生動物等行為。</p> <p>二、採集、砍伐植物等行為。</p> <p>三、污染、破壞環境等行為。</p> <p>四、其他禁止或許可行為。</p>	縣（市）政府農業單位
9 重要軍事設施管制區之禁建、限建區	<p>依國家安全法相關規定，重要軍事設施管制區包括軍用飛機場、飛機戰備跑道、飛彈基地、永久性國防工事、具危險性之軍事訓練、試驗場地或阻絕設施、具爆炸危險性之軍事工廠、倉庫及油泵站、軍用固定性重要通信電子設施。</p> <p>為避免變更地形、地貌、妨害作戰效能或重要軍事設施安全，得由國防部會同內政部及有關機關在管制區內指定一定範圍實施禁建、限建。</p> <p>重要軍事設施管制區之禁建，係指禁止一切建築物之建造、各種堆積物之堆置或架空線路之架設；限建，係指限制原有建築物之增建、改建或限制建築物、堆積物或架空線路之高度或面積。</p>	縣（市）政府建管單位
10 氣象法劃定之限制建築地區	依氣象法第十三條及「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」，中央氣象局為確保地面氣象觀測之準確及遙測資料之完整性，就所屬探空儀追蹤器、氣象雷達天線或繞極軌道氣象衛星追蹤天線等氣象觀測設施或觀測坪周圍之土地，於必要限度內，得劃定禁止或限制建築之一定範圍。	交通部中央氣象局或縣（市）政府建管單位
11 礦區及礦業保留區	基地內包含屬礦業法規定之礦區或礦業保留區，應優先列為保育區。	經濟部礦務局

禁限開發地區	說 明	建議洽詢機關
12 航空站四周土地禁限區	為維護飛航安全，民航局依「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」與「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」對航空站、飛行場及助航設備四周之建築物、其他障礙物之高度或燈光之照射角度，得劃定禁止或限制一定範圍。	交通部民用航空局或縣（市）政府建管單位
13 公路兩側建物廣告禁限區	公路主管機關依公路法第五十九條及「公路兩側公私有建物廣告物禁建限建辦法」為維護公路路基、行車安全及沿途景觀，得會同當地直轄市、縣（市）政府於公路兩側勘定範圍，公告禁止或限制公、私有廣告物及其他建築物之設置或建築。	縣（市）政府建管單位
14 大眾捷運系統兩側禁限建地區	為興建或維護大眾捷運系統設施及行車安全，交通主管機關依大眾捷運法第四十五條第二項及「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」於規劃路線經行政院核定後，應會同當地直轄市或縣（市）主管機關，於大眾捷運系統兩側勘定範圍，公告禁建或限建範圍。	縣（市）政府建管單位
15 水庫集水區	依「台灣省水庫集水區治理辦法」第三條公告之水庫集水區	經濟部水利署
16 風景特定區	觀光主管機關依「發展觀光條例」第十條劃定之風景特定區為維持觀光地區及風景特定區之美觀，區內建築物之造形、構造、色彩等及廣告物、攤位之設置，得實施規劃限制。	縣（市）政府都市計畫、建設或觀光單位
17 核子反應器禁制區及低密度人口區	<p>禁制區內，禁止與核子反應器設施運轉、維護或保安無關之人員居住及影響核子反應器設施安全之活動。</p> <p>低密度人口區，得供民衆居住。但在該區內新設學校、工廠、監獄、醫院、長期照護機構、老人養護及安養機構，應先參照當地域民衆防護應變計畫研提配合方案，報請主管機關會商直轄市、縣（市）政府審核通過後，依有關法令之規定為之。</p>	行政院原子能委員會或臺北縣政府建管單位、屏東縣政府建管單位，其餘縣（市）政府覈查核此項
18 台灣沿海自然保護區	位於行政院核定「台灣沿海地區自然環境保護計畫」劃設之自然保護區，禁止任何改變現有生態特色及自然景觀之行為，並加強區內自然資源之保護。	內政部營建署
19 特定農業區經辦竣農地重劃之農業用地	<p>依農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點規定，非都市土地特定農業區經辦竣農地重劃之農業用地，在不影響農地重劃區完整性及農業生產環境之原則下並符合下列情形之一者，得同意申請變更使用：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一、因防止災害、國防需要、規劃農民住宅所需之用地。</li> <li>二、經行政院核定之公共建設所需用地。</li> <li>三、申請事業用地變更面積已達送區域計畫審議規模者，因無可避免使用農地重</li> </ul>	縣（市）政府地政或農業單位

禁限開發地區	說 明	建議洽詢機關
	<p>劃土地，且已依規定對使用農地重劃土地之灌、排水系統等農業建設投資未造成影響，或有影響惟已研擬相關防護與配合措施者。</p> <p>四、凹入鄉村區為自然地形、建築用地包圍或被合法建築用地包圍、夾雜之零星農業用地，符合非都市土地使用管制規則規定者。</p> <p>五、政府機關興辦公共建設或政府機關興辦提供公眾使用之設施所需用地。</p> <p>六、經中央農業主管機關專案核准與農業經營相關之農業產銷設施所需用地。</p>	
20 水土保持特定區	依水土保持法劃定之特定水土保持區經劃定為特定水土保持區之各類地區，區內禁止任何開發行為，但攸關水資源之重大建設、不涉及一定規模以上之地貌改變及經環境影響評估審查通過之自然遊憩區，經中央主管機關核定者，不在此限。	行政院農業委員會
21 嚴重地層下陷區	範圍依經濟部公告之「嚴重地層下陷區」	經濟部
22 溫泉露頭	依溫泉法第六條劃定之溫泉露頭及其一定範圍溫泉露頭及其一定範圍內，不得為開發行為。	直轄市、縣（市）政府
23 活動斷層	開發基地屬活動斷層帶兩側一百公尺範圍內，建築範圍及安全應特別考量。	經濟部中央地質調查所
24 要塞堡壘地帶	依「要塞堡壘地帶法」第三條公告之要塞堡壘地帶，陸地及水面均分為第一、第二兩區，天空則分為禁航與限航兩區。	國防部

## 14.5 相關法規索引

索 引	法 規 名 稱	主 管 機 關
第5-1章	工商綜合區設置方針暨申請作業要點	經濟部商業司
第5-2章	工業區用地變更規劃辦法	經濟部工業局
第5-2章	促進產業升級條例	經濟部工業局
第5-3章	興辦工業人申請利用毗連非都市土地擴展計畫及用地面積審查辦法	經濟部工業局
第5-4章	非都市土地申請變更開發遊憩設施區興辦事業計畫審查作業要點	交通部觀光局
第5-5章	觀光遊樂業管理規則	交通部觀光局
第5-6章	觀光旅館業者管理規則	交通部觀光局
第5-7章	申請非都市土地容許使用休閒農業設施審查作業要點	農委會
第5-7章	休閒農場輔導管理辦法	農委會

索引	法規名稱	主管機關
第5-7章	非都市土地申請作休閒農業設施所需用地變更編定審查作業要點	農委會
第5-8章	醫療法	衛生署
第5-8章	醫療機構設置標準	衛生署
第5-9章	護理人員法	衛生署
第5-9章	護理機構設置標準	衛生署
第5-10章	非都市土地申請變更為宗教使用事業計畫審查及管理要點	內政部社會司
第5-10章	宗教團體申請免受山坡地開發建築面積不得少於十公頃限制案審查原則	內政部社會司
第5-10章	非都市土地申請變更作為宗教使用專案輔導合法化處理原則	內政部民政司
第5-11章	老人福利法	內政部社會司
第5-11章	老人住宅綜合管理要點	內政部社會司
第6章	開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準	環保署
第6章	開發行為環境影響評估作業準則	環保署
第6章	環境影響評估法	環保署
第6章	環境影響評估書件審查收費辦法	環保署
第6章	環境影響評估書件審查收費辦法	環保署
第7、10章	水土保持法	農委會水保局
第7、10章	水土保持計畫審核及監督辦理	農委會水保局
第8-1章	都市計畫工商綜合專用區審議規範	內政部營建署
第8-1章	都市計畫工商綜合專用區審議規範	內政部營建署
第8-1章	都市計畫工商綜合專用區審議規範	內政部營建署
第8-1章	都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則	內政部營建署
第8-1章	都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則	內政部營建署
第8-1章	都市計畫工業區檢討變更審議規範	內政部營建署
第8-1章	都市計畫法	內政部營建署
第8-1章	都市計畫保護區變更為醫療專用區回饋處理原則	內政部營建署
第8-1章	都市計畫媒體事業專用區審議規範	內政部營建署
第8-1章	都市計畫農業區變更使用審議規範	內政部營建署
第8-2、8-3章	非都市土地使用管制規則	內政部地政司
第8-2章	非都市土地開發審議作業規範	內政部營建署
第8-2章	區域計畫法	內政部營建署
第8-3章	非都市土地變更編定執行要點	內政部地政司
第8-3章	農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點	農委會
第9章	加強山坡地雜項執照審查及施工查驗執行要點	內政部營建署
第9章	台北市山坡地開發申請雜項執照審查作業程序	台北市政府
第12章	非都市土地申請變更編定規費標準	內政部地政司
第12章	非都市土地開發許可審查收費標準	內政部營建署
第12章	水土保持保證金繳納及保管運用辦法	農委會水保局
第12章	農業主管機關受理申請許可案件及核發證明文件收費標準	農委會
第13章	非都市土地開發影響費徵收辦法	內政部營建署
第13章	農業用地變更回饋金撥繳及分配利用辦法	農委會

# 附錄、重要法規彙編



## 一、都市計畫法（91.12.11修正公布）

### 第一章 總 則

- 第一條 為改善居民生活環境，並促進市、鎮、鄉街有計畫之均衡發展，特制定本法。
- 第二條 都市計畫依本法之規定；本法未規定者，適用其他法律之規定。
- 第三條 本法所稱之都市計畫，係指在一定地區內有關都市生活之經濟、交通、衛生、保安、國防、文教、康樂等重要設施，作有計畫之發展，並對土地使用作合理之規劃而言。
- 第四條 本法之主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）（局）為縣（市）（局）政府。
- 第五條 都市計畫應依據現在及既往情況，並預計二十五年內之發展情形訂定之。
- 第六條 直轄市及縣（市）（局）政府對於都市計畫範圍內之土地，得限制其使用人為妨礙都市計畫之使用。
- 第七條 本法用語定義如左：
- 一、主要計畫：係指依第十五條所定之主要計畫書及主要計畫圖，作為擬定細部計畫之準則。
  - 二、細部計畫：係指依第二十二條之規定所為之細部計畫書及細部計畫圖，作為實施都市計畫之依據。
  - 三、都市計畫事業：係指依本法規定所舉辦之公共設施、新市區建設、舊市區更新等實質建設之事業。
  - 四、優先發展區：係指預計在十年內，必須優先規劃、建設發展之都市計畫地區。
  - 五、新市區建設：係指建築物稀少，尚未依照都市計畫實施建設發展之地區。
  - 六、舊市區更新：係指舊有建築物密集，畸零破舊，有礙觀瞻，影響公共安全，必須拆除重建，就地整建或特別加以維護之地區。
- 第八條 都市計畫之擬定、變更，依本法所定之程序為之。

### 第二章 都市計畫之擬定、變更、發布及實施

- 第九條 都市計畫分為左列三種：
- 一、市（鎮）計畫。
  - 二、鄉街計畫。
  - 三、特定區計畫。
- 第十條 左列各地方應擬定市（鎮）計畫：
- 一、首都、直轄市。
  - 二、省會、市。
  - 三、縣（局）政府所在地及縣轄市。
  - 四、鎮。
- 五、其他經內政部或縣（市）（局）政府指定應依本法擬定市（鎮）計畫之地區。
- 第十一條 左列各地方應擬定鄉街計畫：

- 一、鄉公所所在地。
  - 二、人口集居五年前已達三千，而在最近五年內已增加三分之一以上之地區。
  - 三、人口集居達三千，而其中工商業人口占就業總人口百分之五十以上之地區。
  - 四、其他經縣（局）政府指定應依本法擬定鄉街計畫之地區。
- 第十二條** 為發展工業或為保持優美風景或因其他目的而劃定之特定地區，應擬定特定區計畫。
- 第十三條**
- 一、市計畫由直轄市、市政府擬定，鎮、縣轄市計畫及鄉街計畫分別由鎮、縣轄市、鄉公所擬定，必要時得由縣（局）政府擬定之。
  - 二、特定區計畫由直轄市、縣（市）（局）政府擬定之。
  - 三、相鄰接之行政地區，得由有關行政單位之同意，會同擬定聯合都市計畫。但其範圍未逾越省境或縣（局）境者，得由縣（局）政府擬定之。
- 第十四條** 特定區計畫，必要時得由內政部訂定之。
- 經內政部或縣（市）（局）政府指定應擬定之市（鎮）計畫或鄉街計畫，必要時得由縣（市）（局）政府擬定之。
- 第十五條** 市鎮計畫應先擬定主要計畫書，並視其實際情形，就左列事項分別表明之：
- 一、當地自然、社會及經濟狀況之調查與分析。
  - 二、行政區域及計畫地區範圍。
  - 三、人口之成長、分布、組成、計畫年期內人口與經濟發展之推計。
  - 四、住宅、商業、工業及其他土地使用之配置。
  - 五、名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應予保存之建築。
  - 六、主要道路及其他公眾運輸系統。
  - 七、主要上下水道系統。
  - 八、學校用地、大型公園、批發市場及供作全部計畫地區範圍使用之公共設施用地。
  - 九、實施進度及經費。
  - 十、其他應加表明之事項。
- 前項主要計畫書，除用文字、圖表說明外，應附主要計畫圖，其比例尺不得小於一萬分之一；其實施進度以五年為一期，最長不得超過二十五年。
- 第十六條** 鄉街計畫及特定區計畫之主要計畫所應表明事項，得視實際需要，參照前條第一項規定事項全部或一部予以簡化，並得與細部計畫合併擬定之。
- 第十七條** 第十五條第一項第九款所定之實施進度，應就其計畫地區範圍預計之發展趨勢及地方財力，訂定分區發展優先次序。第一期發展地區應於主要計畫發布實施後，最多二年完成細部計畫；並於細部計畫發布後，最多五年完成公共設施。其他地區應於第一期發展地區開始進行後，次第訂定細部計畫建設之。
- 未發布細部計畫地區，應限制其建築使用及變更地形。但主要計畫發布已逾二年以上，而能確定建築線或主要公共設施已照主要計畫興建完成者，得依有關建築法令之規定，由主管建築機關指定建築線，核發建築執照。
- 第十八條** 主要計畫擬定後，應先送由該管政府或鄉、鎮、縣轄市都市計畫委員會審議。其依第十三條、第十

四條規定由內政部或縣（市）（局）政府訂定或擬定之計畫，應先分別徵求有關縣（市）（局）政府及鄉、鎮、縣轄市公所之意見，以供參考。

**第十九條** 主要計畫擬定後，送該管政府都市計畫委員會審議前，應於各該直轄市、縣（市）（局）政府及鄉、鎮、縣轄市公所公開展覽三十天及舉行說明會，並應將公開展覽及說明會之日期及地點登報周知；任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向該管政府提出意見，由該管政府都市計畫委員會予以參考審議，連同審議結果及主要計畫一併報請內政部核定之。前項之審議，各級都市計畫委員會應於六十天內完成。但情形特殊者，其審議期限得予延長，延長以六十天為限。

該管政府都市計畫委員會審議修正，或經內政部指示修正者，免再公開展覽及舉行說明會。

**第二十條** 主要計畫應依左列規定分別層報核定之：  
一、首都之主要計畫由內政部核定，轉報行政院備案。  
二、直轄市、省會、市之主要計畫由內政部核定。  
三、縣政府所在地及縣轄市之主要計畫由內政部核定。  
四、鎮及鄉街之主要計畫由內政部核定。  
五、特定區計畫由縣（市）（局）政府擬定者，由內政部核定；直轄市政府擬定者，由內政部核定，轉報行政院備案；內政部訂定者，報行政院備案。

主要計畫在區域計畫地區範圍內者，內政部在訂定或核定前，應先徵詢各該區域計畫機構之意見。第一項所定應報請備案之主要計畫，非經准予備案，不得發布實施。但備案機關於文到後三十日內不為准否之指示者，視為准予備案。

**第二十一條** 主要計畫經核定或備案後，當地直轄市、縣（市）（局）政府應於接到核定或備案公文之日起三十日內，將主要計畫書及主要計畫圖發布實施，並應將發布地點及日期登報周知。  
內政部訂定之特定區計畫，層交當地直轄市、縣（市）（局）政府依前項之規定發布實施。  
當地直轄市、縣（市）（局）政府未依第一項規定之期限發布者，內政部得代為發布之。

**第二十二條** 細部計畫應以細部計畫書及細部計畫圖就左列事項表明之：

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

前項細部計畫圖比例尺不得小於一千二百分之一。

**第二十三條** 細部計畫擬定後，除依第十四條規定由內政部訂定，及依第十六條規定與主要計畫合併擬定者，由內政部核定實施外，其餘均由該管直轄市、縣（市）政府核定實施。

前項細部計畫核定之審議原則，由內政部定之。

細部計畫核定發布實施後，應於一年內豎立都市計畫樁、計算坐標及辦理地籍分割測量，並將道路及其他公共設施用地、土地使用分區之界線測繪於地籍圖上，以供公眾閱覽或申請謄本之用。

前項都市計畫樁之測定、管理及維護等事項之辦法，由內政部定之。

細部計畫之擬定、審議、公開展覽及發布實施，應分別依第十七條第一項、第十八條、第十九條及第二十一條規定辦理。

**第二十四條** 土地權利關係人為促進其土地利用，得配合當地分區發展計畫，自行擬定或變更細部計畫，並應附具事業及財務計畫，申請當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所依前條規定辦理。

**第二十五條** 土地權利關係人自行擬定或申請變更細部計畫，遭受直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所拒絕時，得分別向內政部或縣（市）（局）政府請求處理；經內政部或縣（市）（局）政府依法處理後，土地權利關係人不得再提異議。

**第二十六條** 都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。

前項都市計畫定期通盤檢討之辦理機關、作業方法及檢討基準等事項之實施辦法，由內政部定之。

**第二十七條** 都市計畫經發布實施後，遇有左列情事之一時，當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：

一、因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。

二、為避免重大災害之發生時。

三、為適應國防或經濟發展之需要時。

四、為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。

前項都市計畫之變更，內政部或縣（市）（局）政府得指定各該原擬定之機關限期為之，必要時並得逕為變更。

**第二十七條** 之一土地權利關係人依第二十四條規定自行擬定或變更細部計畫，或擬定計畫機關依第二十六條或第二十七條規定辦理都市計畫變更時，主管機關得要求土地權利關係人提供或捐贈都市計畫變更範圍內之公共設施用地，可建築土地、樓地板面積或一定金額予當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所。

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

**第二十七條** 之二重大投資開發案件，涉及都市計畫之擬定、變更，依法應辦理環境影響評估、實施水土保持之處理與維護者，得採平行作業方式辦理，必要時，並得聯合作業，由都市計畫主管機關召集聯席會議審決之。

前項重大投資開發案件之認定、聯席審議會議之組成及作業程序之辦法，由內政部會商中央環境保護及水土保持主管機關定之。

**第二十八條** 主要計畫及細部計畫之變更，其有關審議、公開展覽、層報核定及發布實施等事項，應分別依照第十九條至第二十一條及第二十三條之規定辦理。

**第二十九條** 內政部、各級地方政府或鄉、鎮、縣轄市公所為訂定、擬定或變更都市計畫，得派查勘人員進入公私土地內實施勘查或測量。但設有圍障之土地，應事先通知其所有權人或使用人。

為前項之勘查或測量，如必須遷移或除去該土地上之障礙物時，應事先通知其所有權人或使用人；

其所有權人或使用人因而遭受之損失，應予適當之補償；補償金額由雙方協議之，協議不成，由當地直轄市、縣（市）（局）政府函請內政部予以核定。

- 第三十條 都市計畫地區範圍內，公用事業及其他公共設施，當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所認為有必要時，得獎勵私人或團體投資辦理，並准收取一定費用；其獎勵辦法由內政部或直轄市政府定之；收費基準由直轄市、縣（市）（局）政府定之。  
公共設施用地得作多目標使用，其用地類別、使用項目、准許條件、作業方法及辦理程序等事項之辦法，由內政部定之。

- 第三十一條 獲准投資辦理都市計畫事業之私人或團體在事業上有必要時，得適用第二十九條之規定。

### **第三章 土地使用分區管制**

- 第三十二條 都市計畫得劃定住宅、商業、工業等使用區，並得視實際情況，劃定其他使用區或特定專用區。前項各使用區，得視實際需要，再予劃分，分別予以不同程度之使用管制。
- 第三十三條 都市計畫地區，得視地理形勢，使用現況或軍事安全上之需要，保留農業地區或設置保護區，並限制其建築使用。
- 第三十四條 住宅區為保護居住環境而劃定，其土地及建築物之使用，不得有礙居住之寧靜、安全及衛生。
- 第三十五條 商業區為促進商業發展而劃定，其土地及建築物之使用，不得有礙商業之便利。
- 第三十六條 工業區為促進工業發展而劃定，其土地及建築物，以供工業使用為主；具有危險性及公害之工廠，應特別指定工業區建築之。
- 第三十七條 其他行政、文教、風景等使用區內土地及建築物，以供其規定目的之使用為主。
- 第三十八條 特定專用區內土地及建築物，不得違反其特定用途之使用。
- 第三十九條 對於都市計畫各使用區及特定專用區內土地及建築物之使用、基地面積或基地內應保留空地之比率、容積率、基地內前後側院之深度及寬度、停車場及建築物之高度，以及有關交通、景觀或防火等事項，內政部或直轄市政府得依據地方實際情況，於本法施行細則中作必要之規定。
- 第四十條 都市計畫經發布實施後，應依建築法之規定，實施建築管理。
- 第四十一條 都市計畫發布實施後，其土地上原有建築物不合土地使用分區規定者，除准修繕外，不得增建或改建。當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所認為必要時，得斟酌地方情形限期令其變更使用或遷移；其因變更使用或遷移所受之損害，應予適當之補償，補償金額由雙方協議之；協議不成，由當地直轄市、縣（市）（局）政府函請內政部予以核定。

### **第四章 公共設施用地**

- 第四十二條 都市計畫地區範圍內，應視實際情況，分別設置左列公共設施用地：
- 一、道路、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、民用航空站、停車場、河道及港埠用地。
  - 二、學校、社教機構、體育場所、市場、醫療衛生機構及機關用地。
  - 三、上下水道、郵政、電信、變電所及其他公用事業用地。
  - 四、本章規定之其他公共設施用地。
- 前項各款公共設施用地應儘先利用適當之公有土地。
- 第四十三條 公共設施用地，應就人口、土地使用、交通等現狀及未來發展趨勢，決定其項目、位置與面積，以

- 增進市民活動之便利，及確保良好之都市生活環境。
- 第四十四條 道路系統、停車場所及加油站，應按土地使用分區及交通情形與預期之發展配置之。鐵路、公路通過實施都市計畫之區域者，應避免穿過市區中心。
- 第四十五條 公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積百分之十。
- 第四十六條 中小學校、社教場所、市場、郵政、電信、變電所、衛生、警所、消防、防空等公共設施，應按閭鄰單位或居民分布情形適當配置之。
- 第四十七條 屠宰場、垃圾處理場、殯儀館、火葬場、公墓、污水處理廠、煤氣廠等應在不妨礙都市發展及鄰近居民之安全、安寧與衛生之原則下，於邊緣適當地點設置之。
- 第四十八條 依本法指定之公共設施保留地供公用事業設施之用者，由各該事業機構依法予以徵收或購買；其餘由該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所依左列方式取得之：
- 一、徵收。
  - 二、區段徵收。
  - 三、市地重劃。
- 第四十九條 依本法徵收或區段徵收之公共設施保留地，其地價補償以徵收當期毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值為準，必要時得加成補償之。但加成最高以不超過百分之四十為限；其地上建築改良物之補償以重建價格為準。  
前項公共設施保留地之加成補償標準，由當地直轄市、縣（市）地價評議委員會於評議當年期公告土地現值時評議之。
- 第五十條 公共設施保留地在未取得前，得申請為臨時建築使用。  
前項臨時建築之權利人，經地方政府通知開闢公共設施並限期拆除回復原狀時，應自行無條件拆除；其不自行拆除者，予以強制拆除。  
都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法，由內政部定之。
- 第五十條之一 公共設施保留地因依本法第四十九條第一項徵收取得之加成補償，免徵所得稅；因繼承或因配偶、直系血親間之贈與而移轉者，免徵遺產稅或贈與稅。
- 第五十條之二 私有公共設施保留地得申請與公有非公用土地辦理交換，不受土地法、國有財產法及各級政府財產管理法令相關規定之限制；劃設逾二十五年末經政府取得者，得優先辦理交換。  
前項土地交換之範圍、優先順序、換算方式、作業方法、辦理程序及應備書件等事項之辦法，由內政部會商財政部定之。  
本條之施行日期，由行政院定之。
- 第五十一條 依本法指定之公共設施保留地，不得為妨礙其指定目的之使用。但得繼續為原來之使用或改為妨礙目的較輕之使用。
- 第五十二條 都市計畫範圍內，各級政府徵收私有土地或撥用公有土地，不得妨礙當地都市計畫。公有土地必須配合當地都市計畫予以處理，其為公共設施用地者，由當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所於興修公共設施時，依法辦理撥用；該項用地如有改良物時，應參照原有房屋重建價格補償之。
- 第五十三條 獲准投資辦理都市計畫事業之私人或團體，其所需用之公共設施用地，屬於公有者，得申請該公地

之管理機關租用；屬於私有而無法協議收購者，應備妥價款，申請該管直轄市、縣（市）（局）政府代為收買之。

- 第五十四條 依前條租用之公有土地，不得轉租。如該私人或團體無力經營或違背原核准之使用計畫，或不遵守有關法令之規定者，直轄市、縣（市）（局）政府得通知其公有土地管理機關即予終止租用，另行出租他人經營，必要時並得接管經營。但對其已有設施，應照資產重估價額予以補償之。
- 第五十五條 直轄市、縣（市）（局）政府代為收買之土地，如有移轉或違背原核准之使用計畫者，直轄市、縣（市）（局）政府有按原價額優先收買之權。私人或團體未經呈報直轄市、縣（市）（局）政府核准而擅自移轉者，其移轉行為不得對抗直轄市、縣（市）（局）政府之優先收買權。
- 第五十六條 私人或團體興修完成之公共設施，自願將該項公共設施及土地捐獻政府者，應登記為該市、鄉、鎮、縣轄市所有，並由各該市、鄉、鎮、縣轄市負責維護修理，並予獎勵。

## 第五章 新市區之建設

第五十七條 主要計畫經公布實施後，當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所應依第十七條規定，就優先發展地區，擬具事業計畫，實施新市區之建設。

前項事業計畫，應包括左列各項：

- 一、劃定範圍之土地面積。
- 二、土地之取得及處理方法。
- 三、土地之整理及細分。
- 四、公共設施之興修。
- 五、財務計畫。
- 六、實施進度。
- 七、其他必要事項。

第五十八條 縣（市）（局）政府為實施新市區之建設，對於劃定範圍內之土地及地上物得實施區段徵收或土地重劃。

依前項規定辦理土地重劃時，該管地政機關應擬具土地重劃計畫書，呈經上級主管機關核定公告滿三十日後實施之。

在前項公告期間內，重劃地區內土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃地區土地總面積半數者表示反對時，該管地政機關應參酌反對理由，修訂土地重劃計畫書，重行報請核定，並依核定結果辦理，免再公告。

土地重劃之範圍選定後，直轄市、縣（市）（局）政府得公告禁止該地區之土地移轉、分割、設定負擔、新建、增建、改建及採取土石或變更地形。但禁止期間，不得超過一年六個月。

土地重劃地區之最低面積標準、計畫書格式及應訂事項，由內政部訂定之。

第五十九條 新市區建設範圍內，於辦理區段徵收時各級政府所管之公有土地，應交由當地直轄市、縣（市）（局）政府依照新市區建設計畫，予以併同處理。

第六十條 公有土地已有指定用途，且不抵觸新市區之建設計畫者，得事先以書面通知當地直轄市、縣（市）（局）政府調整其位置或地界後，免予出售。但仍應負擔其整理費用。

第六十一條 私人或團體申請當地直轄市、縣（市）（局）政府核准後，得舉辦新市區之建設事業。但其申請建

設範圍之土地面積至少應在十公頃以上，並應附具左列計畫書件：

- 一、土地面積及其權利證明文件。
- 二、細部計畫及其圖說。
- 三、公共設施計畫。
- 四、建築物配置圖。
- 五、工程進度及竣工期限。
- 六、財務計畫。
- 七、建設完成後土地及建築物之處理計畫。

前項私人或團體舉辦之新市區建設範圍內之道路、兒童遊樂場、公園以及其他必要之公共設施等，應由舉辦事業人自行負擔經費。

**第六十二條** 私人或團體舉辦新市區建設事業，其計畫書件函經核准後，得請求直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，配合興修前條計畫範圍外之關連性公共設施及技術協助。

## **第六章 舊市區之更新**

**第六十三條** 直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所對於窳陋或髒亂地區認為有必要時，得視細部計畫劃定地區範圍，訂定更新計畫實施之。

**第六十四條** 都市更新處理方式，分為左列三種：

- 一、重建：係為全地區之徵收、拆除原有建築、重新建築、住戶安置，並得變更其土地使用性質或使用密度。
- 二、整建：強制區內建築物為改建、修建、維護或設備之充實，必要時對部分指定之土地及建築物徵收、拆除及重建，改進區內公共設施。
- 三、維護：加強區內土地使用及建築管理，改進區內公共設施，以保持其良好狀況。

前項更新地區之劃定，由直轄市、縣（市）（局）政府依各該地方情況，及按各類使用地區訂定標準，送內政部核定。

**第六十五條** 更新計畫應以圖說表明左列事項：

- 一、劃定地區內重建、整建及維護地段之詳細設計圖說。
- 二、土地使用計畫。
- 三、區內公共設施興修或改善之設計圖說。
- 四、事業計畫。
- 五、財務計畫。
- 六、實施進度。

**第六十六條** 更新地區範圍之劃定及更新計畫之擬定、變更、報核與發布，應分別依照有關細部計畫之規定程序辦理。

**第六十七條** 更新計畫由當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所辦理。

**第六十八條** 辦理更新計畫，對於更新地區範圍內之土地及地上物，得依法實施徵收或區段徵收。

**第六十九條** 更新地區範圍劃定後，其需拆除重建地區，應禁止地形變更、建築物新建、增建或改建。

**第七十條** 辦理更新計畫之機關或機構得將重建或整建地區內拆除整理後之基地讓售或標售。其承受人應依照

更新計畫期限實施重建；其不依規定期限實施重建者，應按原售價收回其土地自行辦理，或另行出售。

- 第七十一條 直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所為維護地區內土地使用及建築物之加強管理，得視實際需要，於當地分區使用規定之外，另行補充規定，報經內政部核定後實施。
- 第七十二條 執行更新計畫之機關或機構對於整建地區之建築物，得規定期限，令其改建、修建、維護或充實設備，並應給予技術上之輔導。
- 第七十三條 國民住宅興建計畫應與當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所實施之舊市區更新計畫力求配合；國民住宅年度興建計畫中，對於廉價住宅之興建，應規定適當之比率，並優先租售與舊市區更新地區範圍內應予徙置之居民。

## **第七章 組織及經費**

- 第七十四條 內政部、各級地方政府及鄉、鎮、縣轄市公所為審議及研究都市計畫，應分別設置都市計畫委員會辦理之。
- 都市計畫委員會之組織，由行政院定之。
- 第七十五條 內政部、各級地方政府及鄉、鎮、縣轄市公所應設置經辦都市計畫之專業人員。
- 第七十六條 因實施都市計畫廢置之道路、公園、綠地、廣場、河道、港灣原所使用之公有土地及接連都市計畫地區之新生土地，由實施都市計畫之當地地方政府或鄉、鎮、縣轄市公所管理使用，依法處分時所得價款得以補助方式撥供當地實施都市計畫建設經費之用。
- 第七十七條 地方政府及鄉、鎮、縣轄市公所為實施都市計畫所需經費，應以左列各款籌措之：
- 一、編列年度預算。
- 二、工程受益費之收入。
- 三、土地增值稅部分收入之提撥。
- 四、私人團體之捐獻。
- 五、中央或縣政府之補助。
- 六、其他辦理都市計畫事業之盈餘。
- 七、都市建設捐之收入。
- 都市建設捐之徵收，另以法律定之。
- 第七十八條 中央、直轄市或縣（市）（局）政府為實施都市計畫或土地徵收，得發行公債。
- 前項公債之發行，另以法律定之。

## **第八章 罰則**

- 第七十九條 都市計畫範圍內土地或建築物之使用，或從事建造、採取土石、變更地形，違反本法或內政部、直轄市、縣（市）（局）政府依本法所發布之命令者，當地地方政府或鄉、鎮、縣轄市公所得處其土地或建築物所有權人、使用人或管理人新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀。不拆除、改建、停止使用或恢復原狀者，得按次處罰，並停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取其他恢復原狀之措施，其費用由土地或建築物所有權人、使用人或管理人負擔。

前項罰鍰，經限期繳納，屆期不繳納者，依法移送強制執行。

依第八十一條劃定地區範圍實施禁建地區，適用前二項之規定。

- 第八十條 不遵前條規定拆除、改建、停止使用或恢復原狀者，除應依法予以行政強制執行外，並得處六個月以下有期徒刑或拘役。

## 第九章 附則

第八十一條 依本法新訂、擴大或變更都市計畫時，得先行劃定計畫地區範圍，經由該管都市計畫委員會通過後，得禁止該地區內一切建築物之新建、增建、改建，並禁止變更地形或大規模採取土石。但為軍事、緊急災害或公益等之需要，或施工中之建築物，得特許興建或繼續施工。

前項特許興建或繼續施工之准許條件、辦理程序、應備書件及違反准許條件之廢止等事項之辦法，由內政部定之。

第一項禁止期限，視計畫地區範圍之大小及舉辦事業之性質定之。但最長不得超過二年。

前項禁建範圍及期限，應報請行政院核定。

第一項特許興建或繼續施工之建築物，如抵觸都市計畫必須拆除時，不得請求補償。

- 第八十二條 直轄市及縣（市）（局）政府對於內政部核定之主要計畫、細部計畫，如有申請復議之必要時，應於接到核定公文之日起一個月內提出，並以一次為限；經內政部復議仍維持原核定計畫時，應依第二十一條之規定即予發布實施。

- 第八十三條 依本法規定徵收之土地，其使用期限，應依照其呈經核准之計畫期限辦理，不受土地法第二百十九條之限制。

不依照核准計畫期限使用者，原土地所有權人得照原徵收價額收回其土地。

- 第八十三條之一 公共設施保留地之取得、具有紀念性或藝術價值之建築與歷史建築之保存維護及公共開放空間之提供，得以容積移轉方式辦理。

前項容積移轉之送出基地種類、可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基地可移入容積上限、換算公式、移轉方式、作業方法、辦理程序及應備書件等事項之辦法，由內政部定之。

- 第八十四條 依本法規定所為區段徵收之土地，於開發整理後，依其核准之計畫再行出售時，得不受土地法第二十五條及第二百十八條規定之限制。但原土地所有權人得依實施都市平均地權條例之規定，於標售前買回其規定比率之土地。

- 第八十五條 本法施行細則，在直轄市由直轄市政府訂定，送內政部核轉行政院備案；在省由內政部訂定，送請行政院備案。

- 第八十六條 都市計畫經發布實施後，其實施狀況，當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所應於每年終了一個月內編列報告，分別層報內政部或縣（市）（局）政府備查。

- 第八十七條 本法自公布日施行。

## 二、都市計畫法臺灣省施行細則（95.7.21修正發布）

### 第一章 總則

- 第一條 本細則依都市計畫法（以下簡稱本法）第八十五條規定訂定之。
- 第二條 本法第十七條第二項但書所稱能確定建築線，係指該計畫區已依有關法令規定豎立樁誌，而能確定建築線者而言；所稱主要公共設施已照主要計畫興建完成，係指符合下列各款規定者：
- 一、面前道路已照主要計畫之長度及寬度興建完成。但其興建長度已達六百公尺或已達一完整街廓者，不在此限。
  - 二、該都市計畫鄰里單元規劃之國民小學已開闢完成。但基地周邊八百公尺範圍內已有國小興闢完成者，不在此限。

### 第二章 都市計畫之擬定、變更、發布及實施

- 第三條 本法第十三條第三款規定之聯合都市計畫，由有關鄉（鎮、市）公所會同擬定者，應由各該鄉（鎮、市）公所聯合審議，並以占全面積較大之鄉（鎮、市）公所召集之；由縣政府擬定者，應先徵求鄉（鎮、市）公所之意見。
- 第四條 聯合都市計畫主要計畫之變更，依前條之規定辦理；細部計畫之擬定及變更，其範圍未逾越其他鄉（鎮、市）行政區域者，得不舉行聯合審議。
- 第五條 縣（市）政府應於本法第十九條規定之公開展覽期間內舉辦說明會，於公開展覽期滿三十日內審議，並於審議完竣後四十五日內將審議結果、計畫書圖及有關文件一併報內政部核定。鄉（鎮、市）公所擬定之都市計畫案件報核期限，亦同。
- 第六條 本法第十九條規定之公開展覽，應在各該縣（市）政府及鄉（鎮、市）公所所在地為之，縣（市）政府應將公開展覽日期、地點連同舉辦說明會之日期、地點刊登當地政府公報或新聞紙三日，並在有關村（里）辦公處張貼公告。
- 第七條 主要計畫應依本法第十五條第一項第九款及第十七條規定，以五年為一期訂定都市計畫實施進度，擬定分期分區發展計畫，並依有關公共設施完竣地區法令規定，就主要計畫街廓核計街廓內除公有土地、公營事業土地、公用設施用地及祭祀公業土地以外之建築用地使用率已達百分之八十以上之地區，劃定為已發展區。  
前項已發展區，應於主要計畫發布實施後一年內完成細部計畫。
- 第八條 依本法第二十四條或第六十一條規定，土地權利關係人自行擬定或變更細部計畫時，應檢送申請書、圖及文件正、副本各一份。  
前項申請書，應載明下列事項：
  - 一、申請人姓名、出生年、月、日、住址。
  - 二、本法第二十二條規定事項。
  - 三、全部土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及其同意書。但以市地重劃開發，且經私有土地所有權人五分之三以上，及其所有土地總面積超過範圍內私有土地總面積三分之二之同意者，僅需檢具同意之土地所有權人姓名、住址、權利證明文件及其同意書。

- 四、套繪細部計畫之地籍圖或套繪變更細部計畫之地籍圖。
- 五、其他必要事項。
- 依本法第二十四條規定申請變更細部計畫者，除依前二項規定辦理外，並應檢附變更前之計畫圖及變更部分四鄰現況圖。
- 第九條** 土地權利關係人申請擬定細部計畫，其範圍不得小於一個街廓。但有明顯之天然界線或主要計畫書另有規定範圍者，不在此限。
- 前項街廓，係指都市計畫範圍內四週被都市計畫道路圍成之土地。
- 第十條** 內政部、縣（市）政府、鄉（鎮、市）公所擬定或變更主要計畫或細部計畫，或土地權利關係人依前二條規定自行擬定或變更細部計畫時，其計畫書附帶以市地重劃辦理者，應檢附當地市地重劃主管機關認可之可行性評估相關證明文件。
- 前項計畫書規劃之公共設施用地兼具其他使用項目者，應於計畫書內載明其主要用途。
- 第十一條** 土地權利關係人依本法第二十五條規定請求處理時，應繕具副本連同附件送達拒絕機關，拒絕機關應於收到副本之日起十五日內，提出拒絕理由及必要之關係文件，送請內政部或該管縣政府審議。內政部或該管縣政府應於受理請求之日起三個月內審議決定之。
- 前項審議之決議及理由，應由內政部或該管縣政府於決議確定之日起十二日內通知拒絕機關及請求之土地權利關係人，如認為土地權利關係人有理由時，拒絕機關應依本法第二十三條規定辦理。
- 第十二條** 內政部、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所為擬定或變更都市計畫，得依下列規定派員進入公私土地內為勘查及測量工作，必要時，並得遷移或除去其障礙物：
- 一、將工作地點及日期預先通知土地所有權人或使用人。
  - 二、攜帶證明身分文件。
  - 三、在日出前或日沒後不得進入他人之房屋。但經現住人同意者，不在此限。
- 四、須遷移或除去其障礙物時，應於十五日前將應行遷移或除去物之種類、地點及日期通知所有人或使用人。
- 第十三條** 本法第二十九條及第四十一條所定之補償金遇有下列情形之一者，得依法提存：
- 一、應受補償人拒絕受領或不能受領者。
  - 二、應受補償人所在地不明者。

### 第三章 土地使用分區管制

- 第十四條** 都市計畫範圍內土地得視實際發展情形，劃定下列各種使用區，分別限制其使用：
- 一、住宅區。
  - 二、商業區。
  - 三、工業區：
    - (一) 特種工業區。
    - (二) 甲種工業區。
    - (三) 乙種工業區。
    - (四) 零星工業區。
  - 四、行政區。

五、文教區。

六、風景區。

七、保存區。

八、保護區。

九、農業區。

十、其他使用區。

除前項使用區外，必要時得劃定特定專用區。

都市計畫地區得依都市階層及規模，考量地方特性及實際發展需要，於細部計畫書內對住宅區、商業區再予細分，予以不同程度管制。

第十五條 住宅區為保護居住環境而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：

一、第十七條規定限制之建築及使用。

二、使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備）超過三匹馬力，電熱超過三十瓩（附屬設備與電熱不得流用於作業動力）、作業廠房樓地板面積合計超過一百平方公尺或其地下層無自然通風口（開窗面積未達廠房面積七分之一）者。

三、經營下列事業者：

(一) 使用乙炔從事焊切等金屬之工作者。

(二) 噴漆作業者。

(三) 使用動力以從事金屬之乾磨者。

(四) 使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨者。

(五) 從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過零點七五瓩者。

(六) 彈棉作業者。

(七) 醬、醬油或其他調味品之製造者。

(八) 沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。

(九) 鍛冶或翻砂者。

(十) 汽車或機車修理業者。但汽車保養所或機車修理業其設置地點面臨十二公尺以上道路，

並提出不妨礙交通、不產生公害之申請經縣（市）政府審查核准者，不在此限。

(十一) 液化石油氣之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。

(十二) 塑膠類之製造者。

(十三) 土石方資源堆置場及其附屬設施。

四、客、貨運行業、裝卸貨物場所、棧房及調度站。但計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站及貨運寄貨站其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。

五、加油（氣）站。

六、探礦、採礦。

七、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場、廢棄物資源回收貯存及處理場所。但資源回收站不在此限。

八、殯葬服務業（殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業）、壽具店。

九、毒性化學物質、爆竹煙火之販賣者。但農業資材、農藥或環境用藥販售業經縣（市）政府實地

勘查認為符合安全隔離者，不在此限。

- 十、戲院、電影片（映演）業、視聽歌唱場、電子遊戲場、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場及旅館。但汽車駕駛訓練場及旅館經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。
- 十一、舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、浴室、妓女戶或其他類似之營業場所。
- 十二、樓地板面積超過五百平方公尺之大型商場（店）或樓地板面積超過三百平方公尺之飲食店。
- 十三、樓地板面積超過五百平方公尺之證券及期貨業。
- 十四、樓地板面積超過七百平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司。
- 十五、其他經縣（市）政府認為足以發生噪音、振動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生，並公告限制之建築物或土地之使用。
- 未超過前項第二款、第三款第五目或第十二款至第十四款之限制規定，與符合前項第三款第十目但書、第四款但書及第九款但書規定許可作為工廠（銀樓金飾加工業除外）、商場（店）、汽車保養所、機車修理業、計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站、貨運寄貨站、農業資材、農藥或環境用藥販售業者，限於使用建築物之第一層及地下一層；作為銀樓金飾加工業之工廠、飲食店及美容美髮服務業者，限於使用建築物之第一層、第二層及地下一層；作為證券業、期貨業、金融業分支機構者，應面臨十二公尺以上道路，申請設置之樓層限於地面上第一層至第三層及地下一層，並應有獨立之出入口。

**第十六條** 大型商場（店）及飲食店符合下列條件，並經縣（市）政府審查無礙居住安寧、公共安全與衛生者，不受前條第一項第十二款使用面積及第二項使用樓層之限制：

- 一、主要出入口面臨十五公尺以上之道路。
- 二、申請設置之地點位於建築物地下第一層或地面上第一層、第二層。
- 三、依建築技術規則規定加倍附設停車空間。
- 四、大型商場（店）或樓地板面積超過六百平方公尺之飲食店，其建築物與鄰地間保留四公尺以上之空地（不包括地下室）。

**第十七條** 商業區為促進商業發展而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：

- 一、第十八條規定限制之建築及使用。
- 二、使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節、抽水機及附屬設備）超過十五匹馬力、電熱超過六十瓩（附屬設備與電熱不得流用於作業動力）或作業廠房之樓地板面積合計超過三百平方公尺者。但報業印刷及冷藏業，不在此限。
- 三、經營下列事業者：
  - (一) 製造爆竹或煙火類物品者。
  - (二) 使用乙炔，其熔接裝置容量在三十公升以上及壓縮氣或電力從事焊切金屬工作者。
  - (三) 賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工者。
  - (四) 印刷油墨或繪圖用顏料製造者。
  - (五) 使用動力超過零點七五瓩之噴漆作業者。
  - (六) 使用氣體亞硫酸漂白物者。
  - (七) 骨炭或其他動物質炭之製造者。

- (八) 毛羽類之洗滌洗染或漂白者。
- (九) 碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白者。
- (十) 使用動力合計超過零點七五瓩、從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。
- (十一) 削切木作使用動力總數超過三點七五瓩者。
- (十二) 使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。
- (十三) 使用動力研磨機三臺以上乾磨金屬，其動力超過二點二五瓩者。
- (十四) 使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類，其動力超過三點七五瓩者。
- (十五) 煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。
- (十六) 使用熔爐鎔鑄之金屬加工者。但印刷所之鉛字鑄造，不在此限。
- (十七) 磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工，動力超過三點七五瓩者。
- (十八) 玻璃或機製毛玻璃製造者。
- (十九) 使用機器錘之鍛冶者。

四、公墓、火化場、動物屍體焚化場。

五、廢棄物堆置、處理、轉運場；屠宰場。但廢棄物堆置場經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。

六、公共危險物品、高壓氣體及毒性化學物質分裝、儲存。但加油（氣）站附設之地下油（氣）槽，不在此限。

七、馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。

八、乳品工廠、堆肥舍。

九、其他經縣（市）政府認為有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生，並經公告限制之建築物及土地之使用。

第十八條 乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施，及工業發展有關設施使用為主，不得為下列建築物及土地之使用。但公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，不在此限：

一、第十九條規定限制之建築及使用。

二、經營下列事業之工業：

- (一) 火藥類、雷管類、氯酸鹽類、過氯酸鹽類、亞氯酸鹽類、次氯酸鹽類、硝酸鹽類、黃磷、赤磷、硫化磷、金屬鉀、金屬鈉、金屬鎂、過氧化氫、過氧化鉀、過氧化鈉、過氧化鋇、過氧化丁酮、過氧化二苯甲醯、二硫化碳、甲醇、乙醇、乙醚、苦味酸、苦味酸鹽類、醋酸鹽類、過醋酸鹽類、硝化纖維、苯、甲苯、二甲苯、硝基苯、三硝基苯、三硝基甲苯、松節油、石油類之製造者。
- (二) 火柴、賽璐珞及其他硝化纖維製品之製造者。
- (三) 使用溶劑製造橡膠物品或芳香油者。
- (四) 使用溶劑或乾燥油製造充皮紙布或防水紙布者。
- (五) 煤氣或炭製造者。
- (六) 壓縮瓦斯或液化石油氣之製造者。

- (七) 高壓氣體之製造、加工、處理、儲存。但氧、氮、氬、氦、二氧化碳之製造、分裝及倉儲行為經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。
- (八) 氯、溴、碘、硫礦、氯化硫、氟氫酸、鹽酸、硝酸、硫酸、磷酸、氫氧化鈉、氫氧化鉀、氨水、碳酸鉀、碳酸鈉、純碱、漂白粉、亞硝酸鉍、亞硫酸鹽類、硫化硫酸鹽類、鉀化合物、汞化合物、鉛化合物、銅化合物、鋇化合物、氰化合物、三氯甲甲烷、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水乙疊、魚鱗脂礦、酸銨、石碳酸、安息香酸、鞣酸、乙醯苯銨(胺)、合成防腐劑、農藥之調配加工分裝、農藥工業級原體之合成殺菌劑、滅鼠劑、環境衛生用藥、醋硫酸鉀、磷甲基酚及炭精棒之製造者。
- (九) 非屬食品工業油脂之提煉、加熱及加工者。
- (十) 屠宰場。
- (十一) 硫化油膠、合成樹脂可塑劑或合成橡膠之製造者。
- (十二) 製紙漿及造紙者。
- (十三) 製革、製膠、毛皮或骨之精製者。
- (十四) 潘青之精煉者。
- (十五) 以液化潘青、煤柏油、木焦油、石油蒸餾產物或其殘渣為原料之物品製造者。
- (十六) 電氣用炭素之製造者。
- (十七) 水泥、石膏、消石灰或電石之製造者。
- (十八) 石棉工業（僅石棉採礦或以石棉為主要原料之加工業）。
- (十九) 鎳、鎘、鉛汞電池製造工業。但鎳氫、鋰氫電池之製造工業，不在此限。
- (二十) 銅、鐵類之煉製者。
- (二十一) 放射性工業（放射性元素分裝、製造、處理）、原子能工業。
- 三、供前款第一目、第二目、第六目及第七目規定之物品、可燃性瓦斯或電石處理者。
- 四、其他經縣（市）政府認有發生公害，並經公告限制之建築物及土地之使用。
- 前項所稱工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，指下列設施：
- 一、工廠必要附屬設施：
- (一) 研發、推廣及服務辦公室（所）。
  - (二) 倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。
  - (三) 員工單身宿舍及員工餐廳。
  - (四) 其他經縣（市）政府審查核准之必要附屬設施。
- 二、工業發展有關設施：
- (一) 有線、無線及衛星廣播電視事業。
  - (二) 環境檢驗測定業。
  - (三) 消毒服務業。
  - (四) 樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。
  - (五) 廢棄物資源回收貯存場及其附屬設施。
  - (六) 營造業之施工機具及材料儲放設施。

- (七) 倉儲業相關設施。（賣場除外）
- (八) 冷凍空調工程業。
- (九) 機械設備租賃業。
- (十) 工業產品展示服務業。
- (十一) 剪接錄音工作室。
- (十二) 電影、電視設置及發行業。
- (十三) 公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。
- (十四) 汽車運輸業停車場及其附屬設施。
- (十五) 機車、汽車及機械修理業。
- (十六) 提供產業創意、研究發展、設計、檢驗、測試、品質管理、流程改善、製程改善、自動化、電子化、資源再利用、污染防治、環境保護、清潔生產、能源管理、創業管理等專門技術服務之技術服務業。
- (十七) 經核定之企業營運總部及其相關設施。
- (十八) 經縣（市）政府審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。

三、公共服務設施及公用事業設施：

- (一) 警察及消防機構。
- (二) 變電所、輸電線路鐵塔（連接站）及其管路。
- (三) 自來水或下水道抽水站。
- (四) 自來水處理場（廠）或配水設施。
- (五) 煤氣、天然氣加（整）壓站。
- (六) 加油站、液化石油氣汽車加氣站。
- (七) 電信機房。
- (八) 廢棄物及廢（污）水處理設施或焚化爐。
- (九) 醫療保健設施：指下列醫療保健設施，且其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五者：
  - 1. 醫療院所。但不包括傳染病醫院及精神病醫院。
  - 2. 衛生所（站）。
- (十) 社會福利設施：
  - 1. 托兒所。
  - 2. 老人長期照護機構、安養機構或養護機構。
  - 3. 身心障礙福利機構。
- (十一) 幼稚園。
- (十二) 郵局。
- (十三) 汽車駕駛訓練場。
- (十四) 客貨運站及其附屬設施。
- (十五) 土石方資源堆置場其附屬設施。

(十六) 宗教設施：其建築物總樓地板面積不得超過三百平方公尺。

(十七) 其他經縣（市）政府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。

#### 四、一般商業設施：

(一) 一般零售業、一般服務業及餐飲業：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十。

(二) 一般事務所及自由職業事務所：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十。

(三) 運動休閒設施：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十。

(四) 銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十。

(五) 大型展示中心或商務中心：使用土地面積超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經縣（市）政府審查通過者。

(六) 倉儲批發業：使用土地面積在一公頃以上五公頃以下、並面臨十二公尺以上道路，且其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經縣（市）政府審查通過者。

(七) 旅館：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十，並以使用整棟建築物為限。

前項第一款至第四款之設施，應經縣（市）政府審查核准後，始得建築；增建及變更使用時，亦同。第三款及第四款設施之申請，縣（市）政府於辦理審查時，得依據地方實際情況，對於各自之使用細目、使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定，其使用土地總面積，並不得超過該工業區總面積百分之五十。

**第十九條** 甲種工業區以供輕工業及無公共危險之重工業為主，不得為下列建築物及土地之使用。但前條第二項各款設施，不在此限：

一、煉油工業：以原油為原料之製造工業。

二、放射性工業：包含放射性元素分裝、製造及處理工業。

三、易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及相關之爆炸性工業。

四、液化石油氣製造分裝業。

甲種工業區中建有前條第二項各款設施者，其使用應符合前條第三項之規定。

**第二十條** 特種工業區除得供與特種工業有關之辦公室、倉庫、展售設施、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、單身員工宿舍、員工餐廳及其他經縣（市）政府審查核准之必要附屬設施外，應以下列特種工業、公共服務設施及公用事業設施之使用為限：

一、甲種工業區限制設置並經縣（市）政府審查核准設置之工業。

二、其他經縣（市）政府指定之特種原料及其製品之儲藏或處理之使用。

三、公共服務設施及公用事業設施：

(一) 變電所、輸電線路鐵塔（連接站）及其管路。

(二) 電信機房。

(三) 自來水設施。

(四) 煤氣、天然氣加（整）壓站。

(五) 其他經縣（市）政府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。

前項與特種工業有關之各項設施，應經縣（市）政府審查核准後，始得建築；增建時，亦同。

**第二十一條** 零星工業區係為配合原登記有案，無污染性，具有相當規模且遷廠不易之合法性工廠而劃定，僅得為無污染性之工業及與該工業有關之辦公室、展售設施、倉庫、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、單身員工宿舍、員工餐廳、其他經縣（市）政府審查核准之必要附屬設施使用，或為汽車運輸業停車場、客貨運站、機車、汽車及機械修理業與儲配運輸物流業及其附屬設施等之使用。  
前項無污染性之工廠，係指工廠排放之廢水、廢氣、噪音及其他公害均符合有關管制標準規定，且其使用不包括下列危險性之工業：

- 一、煤氣及易燃性液體製造業。
- 二、劇毒性工業：包括農藥、殺蟲劑、滅鼠劑製造業。
- 三、放射性工業：包括放射性元素分裝、製造、處理工業，及原子能工業。
- 四、易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及其他爆炸性類工業。
- 五、重化學品製造、調和、包裝業。

**第二十二條** 依原獎勵投資條例或促進產業升級條例規定編定開發之工業區內建築物及土地之使用，得依其有關法令規定辦理，不受第十八條至第二十條之限制。

**第二十三條** 行政區以供政府機關、自治團體、人民團體及其他公益上需要之建築物使用為主，不得建築住宅、商店、旅社、工廠及其他娛樂用建築物。但紀念性之建築物與附屬於建築物之車庫及非營業性之招待所，不在此限。

**第二十四條** 文教區以供下列使用為主：

- 一、藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。
- 二、學校。
- 三、體育場所、集會所。
- 四、其他與文教有關，並經縣（市）政府審查核准之設施。

**第二十五條** 風景區為保育及開發自然風景而劃定，以供下列之使用為限：

- 一、住宅。
- 二、宗祠及宗教建築。
- 三、招待所。
- 四、旅館。
- 五、俱樂部。
- 六、遊樂設施。
- 七、農業及農業建築。
- 八、紀念性建築物。
- 九、其他必要公共與公用設施及公用事業。

前項使用之建築物，其構造造型、色彩、位置應無礙於景觀；縣（市）政府核准其使用前，應會同有關單位審查。

第一項第九款其他必要公共與公用設施及公用事業之設置，應以經縣（市）政府認定有必要於風景區設置者為限。

**第二十六條** 保存區為維護名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應保存之建築物，並保全其環境景觀而劃定，以

供保存、維護古物、古蹟、歷史建築、民族藝術、民俗與有關文物及自然文化景觀之使用為限。

第二十七條 保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定，經縣（市）政府審查核准得為下列之使用：

- 一、國防所需之各種設施。
- 二、警衛、保安、保防設施。
- 三、臨時性遊憩及露營所需之設施。
- 四、公用事業、社會福利事業所必需之設施。
- 五、採礦之必要附屬設施：電力設備、輸送設備及交通運輸設施。
- 六、土石方資源堆置場及其附屬設施。
- 七、廢棄物資源回收貯存場及其附屬設施。
- 八、水質淨化處理設施及其附屬設施。
- 九、造林及水土保持設施。
- 十、為保護區内地形、地物所為之工程。
- 十一、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施。
- 十二、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。
- 十三、原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建。除寺廟、教堂、宗祠外，其高度不得超過三層或十點五公尺，建蔽率最高以百分之六十為限，建築物最大基層面積不得超過一百六十五平方公尺，建築總樓地板面積不得超過四百九十五平方公尺。土地及建築物除供居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。
- 十四、都市計畫發布實施前，原有作農業使用者，在不妨礙保護區之劃定目的下，得比照農業區之有關規定及條件，申請建築農舍及農業產銷必要設施。
- 十五、休閒農場及其相關設施。

前項第一款至第十二款及第十五款設施之申請，縣（市）政府於辦理審查時，應依據地方實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定。

第二十八條 保護區內之土地，禁止下列行為。但第一款至第五款及第七款之行為，為前條第一項各款設施所必需，且經縣（市）政府審查核准者，不在此限：

- 一、砍伐竹木。但間伐經中央目的事業主管機關審查核准者，不在此限。
- 二、破壞地形或改變地貌。
- 三、破壞或污染水源、堵塞泉源或改變水路及填埋池塘、沼澤。
- 四、採取土石。
- 五、焚毀竹、木、花、草。
- 六、名勝、古蹟及史蹟之破壞或毀滅。
- 七、其他經內政部認為應行禁止之事項。

第二十九條 農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，僅得申請興建農舍、農業產銷必要設施或休閒農場及其相關設施。但第二十九條之一、第二十九條之二及第三十條所規定者，不在此限。

申請興建農舍須符合下列規定：

- 一、興建農舍之申請人必須具備農民身分，並應在該農業區內有農地或農場。

二、農舍之高度不得超過四層或十四公尺，建築面積不得超過申請興建農舍之該宗農業用地面積百分之十，建築總樓地板面積不得超過六百六十平方公尺，與都市計畫道路境界之距離，除合法農舍申請立體增建外，不得小於八公尺。

三、都市計畫農業區內之農地，其已申請建築者（包括百分之十農舍面積及百分之九十之農地），主管建築機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之，嗣後不論該百分之九十農地是否分割，均不得再行申請興建農舍。

四、農舍不得擅自變更使用。

第一項所定農業產銷必要設施、休閒農場及其相關設施之項目由農業主管機關認定，並依目的事業主管機關所定相關法令規定辦理，且不得擅自變更使用。

前項農業產銷必要設施之建蔽率，除畜牧廢棄物處理場依第三十二條第一項第八款規定辦理外，不得超過百分之六十，並不得供為居室、工廠及其他非農業產銷必要設施使用。

已申請興建農舍之農地，再行申請建築農業產銷必要設施（畜牧廢棄物處理場除外）時，其建蔽率（含農舍）不得超過百分之六十。

**第二十九條之一 農業區經縣（市）政府審查核准，得設置公用事業設施、土石方資源堆置處理場、廢棄物資源回收貯存場、汽車運輸業停車場（站）、客（貨）運站與其附屬設施、汽車駕駛訓練場、社會福利事業設施、幼稚園、加油（氣）站、運動場館設施。核准設置之各項設施，不得擅自變更使用，並應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。**

前項所定經縣（市）政府審查核准之社會福利事業設施、幼稚園、加油（氣）站，其建蔽率不得超過百分之四十。

第一項規定設施之申請，縣（市）政府於辦理審查時，應依據地方實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項，作必要之規定。

縣（市）政府得視農業區之發展需求，於都市計畫書中視其發展需要，調整第一項所定各項設施，並得依地方實際需求，於都市計畫書中增列經審查核准設置之其他必要設施。

**第二十九條之二 毗鄰農業區之建築基地，為建築需要依其建築使用條件無法以其他相鄰土地作為私設通路連接建築線者，得經縣（市）政府審查核准後，以農業區土地興闢作為連接建築線之私設通路使用。**

前項私設通路長度、寬度及使用條件等相關事項，由縣（市）政府定之。

**第三十條 農業區土地在都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或已建築供居住使用之合法建築物基地者，其建築物及使用，應依下列規定辦理：**

一、建築物簷高不得超過十四公尺，並以四層為限，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。

二、土地及建築物除作居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反農業區有關土地使用分區之規定。

三、原有建築物之建蔽率已超過第一款規定者，得就地修建。但改建、增建或拆除後新建，不得違反第一款之規定。

**第三十條之一 電信專用區為促進電信事業之發展而劃定，得為下列之使用：**

一、經營電信事業所需設施：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室（電力室）、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信

轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。

二、電信必要附屬設施：

- (一) 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。
- (二) 教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍。
- (三) 員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所。
- (四) 其他經縣（市）政府審查核准之必要設施。

三、與電信運用發展有關設施：

- (一) 網路加值服務業。
- (二) 有線、無線及電腦資訊業。
- (三) 資料處理服務業。

四、與電信業務經營有關設施：

- (一) 電子資訊供應服務業。
- (二) 電信器材零售業。
- (三) 通信工程業。
- (四) 金融業派駐機構。

五、金融保險業、一般批發業、一般零售業、健身服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓。

作前項第五款使用時，以都市計畫書載明得為該等使用者為限，其使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。

**第三十一條** 都市計畫發布實施後，不合分區使用規定之土地及建築物，除經自行停止使用二年或經目的事業主管機關令其停止使用者外，得繼續為原有之使用或改為妨礙目的較輕之使用，並依下列規定處理之：

- 一、原有合法建築物不得增建、改建、增加設備或變更為其他不合規定之使用。
- 二、建築物有危險之虞，確有修建之必要，得在維持原有使用範圍內核准修建。但以縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所尚無限期要求變更使用或遷移計畫者為限。
- 三、因災害毀損之建築物，不得以原用途申請重建。

**第三十二條** 各使用分區之建蔽率不得超過下列規定。但本細則另有規定者外，不在此限：

- 一、住宅區：百分之六十。
- 二、商業區：百分之八十。
- 三、工業區：百分之七十。
- 四、行政區：百分之六十。
- 五、文教區：百分之六十。
- 六、風景區：百分之二十。
- 七、保護區：百分之二十。
- 八、農業區：百分之十。
- 九、保存區：百分之六十。但古蹟保存區內原有建築物已超過者，不在此限。
- 十、車站專用區：百分之七十。
- 十一、加油（氣）站專用區：百分之四十。

- 十二、郵政、電信、變電所專用區：百分之六十。  
十三、港埠專用區：百分之七十。  
十四、醫療專用區：百分之六十。  
十五、露營區：百分之五。  
十六、青年活動中心區：百分之二十。  
十七、出租別墅區：百分之五十。  
十八、旅館區：百分之六十。  
十九、鹽田、漁塭區：百分之五。  
二十、倉庫區：百分之七十。  
二十一、漁業專用區、農會專用區：百分之六十。  
二十二、其他使用分區：依都市計畫書規定。

前項各使用分區之建蔽率，當地都市計畫書或土地使用分區管制規則另有較嚴格之規定者，從其規定。

**第三十三條** 都市計畫地區內，為使土地合理使用，應依下列規定，於都市計畫書內訂定容積管制規定：

- 一、住宅區及商業區，應依計畫容納人口、居住密度、每人平均居住樓地板面積及公共設施服務水準，訂定平均容積率，並依其計畫特性、區位、面臨道路寬度、鄰近公共設施之配置情形、地形地質、發展現況及限制，分別訂定不同之容積率管制。
- 二、其他使用分區，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準訂定。
- 三、實施容積率管制前，符合分區使用之合法建築物，改建時其容積規定與建築物管理事宜，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準而訂定。

舊市區小建築基地合併整體開發建築，或舊市區小建築基地合法建築物經縣（市）政府認定無法以都市更新或合併整體開發建築方式辦理重建者，得於法定容積百分之三十之限度內放寬其建築容積額度或依該合法建築物原建築容積建築。

**第三十四條** 都市計畫地區各土地使用分區之容積率，依都市計畫書中所載規定；未載明者，其容積率不得超過下列規定：

- 一、住宅區及商業區：

居住密度 (人／公頃)	分區別	鄰里性公共設施用地比值 未逾十五%	鄰里性公共設施用地比值 超過十五%
未達二〇〇	住宅區	一百二十%	一百五十%
	商業區	一百八十%	二百一十%
二〇〇以上 未達三〇〇	住宅區	一百五十%	一百八十%
	商業區	二百一十%	二百四十%
三〇〇以上 未達四〇〇	住宅區	一百八十%	二百%
	商業區	二百四十%	二百八十%
四〇〇以上	住宅區	二百%	二百四十%
	商業區	二百八十%	三百二十%

- 二、旅館區：
- (一) 山坡地：百分之一百二十。
  - (二) 平地：百分之一百六十。
- 三、工業區：百分之二百一十。
- 四、行政區：百分之二百五十。
- 五、文教區：百分之二百五十。
- 六、風景區：百分之六十。
- 七、保存區：百分之一百六十。但古蹟保存區內原有建築物已超過者，不在此限。
- 八、加油（氣）站專用區：百分之一百二十。
- 九、郵政、電信、變電所專用區：百分之四百。
- 十、醫療專用區：百分之二百。
- 十一、漁業專用區：百分之一百二十。
- 十二、農會專用區：百分之二百五十。
- 十三、倉庫區：百分之三百。
- 十四、寺廟保存區：百分之一百六十。
- 十五、其他使用分區由各縣（市）政府依實際需要訂定，並提經縣（市）政府審查通過後發布實施。

前項第一款所稱居住密度，於計畫書中已有規定者，以計畫書為準；計畫書未規定者，以計畫人口與可建築用地（住宅區及商業區面積和）之比值為準。所稱鄰里性公共設施用地比值，係指鄰里性公共設施面積（包括鄰里性公園、中小學用地、兒童遊樂場、體育場、停車場、綠地、廣場及市場等用地）與都市建築用地面積之比值。

前項都市建築用地面積，係指都市計畫總面積扣除非都市發展用地（包括農業區、保護區、河川區、行水區、風景區等非屬開發建築用地，以計畫書為準）及公共設施用地之面積。

**第三十五條** 擬定細部計畫時，應於都市計畫書中訂定土地使用分區管制要點；並得就該地區環境之需要，訂定都市設計有關規定。

前項土地使用分區管制要點，應規定區內土地及建築物之使用、最小建築基地面積、基地內應保持空地之比率、容積率、基地內前後側院深度及寬度、建築物附設停車空間、建築物高度及有關交通、景觀、防災等事項。

## 第四章 公共設施用地

**第三十六條** 公共設施用地建蔽率不得超過下列規定：

- 一、公園、兒童遊樂場：有頂蓋之建築物，用地面積在五公頃以下者，建蔽率不得超過百分十五；  
    用地面積超過五公頃者，其超過部分之建蔽率不得超過百分之十二。
- 二、社教機構、體育場所、機關及醫療衛生機構用地：百分之六十。
- 三、停車場：
  - (一) 平面使用：百分之十。
  - (二) 立體使用：百分之八十。

四、郵政、電信、變電所用地：百分之六十。

五、港埠用地：百分之七十。

六、學校用地：百分之五十。

七、市場：百分之八十。

八、加油站：百分之四十。

九、火葬場及殯儀館用地：百分之六十。

十、鐵路用地：百分之七十。

十一、屠宰場：百分之六十。

十二、墳墓用地：百分之二十。

十三、其他公共設施用地：依都市計畫書規定。

第三十七條 都市計畫地區公共設施用地容積率，依都市計畫書中所載規定；未載明者，其容積率不得超過下列規定：

一、公園：

(一) 面積在五公頃以下者：百分之四十五。

(二) 面積超過五公頃者：百分之三十五。

二、兒童遊樂場：百分之三十。

三、社教機構、體育場所、機關及醫療衛生機構用地：百分之二百五十。

四、停車場：

(一) 平面使用：其附屬設施百分之二十。

(二) 立體使用：百分之九百六十。

五、郵政、電信、變電所用地：百分之四百。

六、學校用地：

(一) 國中以下用地：百分之一百五十。

(二) 高中職用地：百分之二百。

(三) 大專以上用地：百分之二百五十。

七、零售市場：百分之二百四十。

八、批發市場：百分之一百二十。

九、加油站：百分之一百二十。

十、火葬場及殯儀館用地：百分之一百二十。

十一、屠宰場：百分之三百。

十二、墳墓用地：百分之二百。

十三、其他公共設施用地：由各縣（市）政府依實際需要訂定，並提經縣（市）政府審查通過後發布實施。

第三十八條 前條公共設施用地在未依法取得前，得提供作為汽車運輸業停車場使用。

## 第五章 附則

第三十九條 合法建築物因地震、風災、水災、爆炸或其他不可抗力事變而遭受損害，經縣（市）政府認定為危

險或有安全之虞者，土地權利關係人得於一定期限內提出申請，依原建蔽率、原規定容積率或原總樓地板面積重建。

前項認定基準及申請期限，由縣（市）政府定之。

**第三十九條** 之一都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區內之合法建築物，經依行政院專案核定之相關公共工程拆遷處理規定獲准遷建，或因地震毀損並經全部拆除而無法於原地重建者，得按其原都市計畫及相關法規規定之建蔽率、容積率、建築物高度或總樓地板面積，於同一縣（市）都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區之自有土地，辦理重建。重建後之增建、改建或拆除後新建，亦同。

**第三十九條之一** 都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區內之合法建築物，經依行政院專案核定之相關公共工程拆遷處理規定獲准遷建，或因地震毀損並經全部拆除而無法於原地重建者，得按其原都市計畫及相關法規規定之建蔽率、容積率、建築物高度或總樓地板面積，於同一縣（市）都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區之自有土地，辦理重建。原拆遷戶於重建後自有土地上之增建、改建或拆除後新建，亦同。

位於九二一震災地區車籠埔斷層線二側各十五公尺建築管制範圍內之建築用地，於震災前已有合法建築物全倒或已自動拆除者，經縣（市）政府審查核准，得依前項規定辦理重建。

**第三十九條之二** 合法建築物因政府興辦公共設施拆除後贖餘部分就地整建，其建蔽率、容積率、前後院之退縮規定及停車空間之留設，得不受本細則或都市計畫書土地使用分區管制之限制。

**第四十條** 高氯離子鋼筋混凝土建築物經報縣（市）政府專案核准拆除重建者，得就原規定容積率或原總樓地板面積重建，並酌予提高。但最高以不超過其原規定容積率或總樓地板面積之百分之三十為限。

**第四十一條** 於原臺灣省政府訂定之都市計畫法臺灣省施行細則八十五年九月十五日修正生效前，已向各該目的事業主管機關或縣（市）政府申請籌設或許可設立，經受理審查，符合修正前土地使用分區管制規定者，得依修正前土地使用分區管制規定繼續辦理核准使用。

前項經目的事業主管機關或縣（市）政府許可籌設或設立者，應於中華民國九十年六月一日前，申請核准使用，逾期不再受理。

**第四十二條** 本細則自發布日施行。

## 三、都市計畫法臺北市施行細則（82.11.2修正發布）

### 第一章 總 則

- 第一條 本細則依都市計畫法（以下簡稱本法）第八十五條規定訂定之。
- 第二條 本細則用語定義如左：
- 一、道路境界線：道路與其他土地之分界線。
  - 二、道路：合於左列規定之一者。
    - (一) 經主要計畫或細部計畫規定發布之計畫道路。
    - (二) 依法指定或認定建築線之巷道。

### 第二章 都市計畫之擬定、變更、發布及實施。

- 第三條 凡依本法第十九條規定，在公開展覽期間內提出書面意見者，以意見書送達或郵戳日期為準，並應在台北市都市計畫委員會（以下簡稱都委會）未審議完成前送達。
- 第四條 都市計畫擬定、變更之審議，都委會應於公開展覽期滿之日起三十日內為之，並於審議完成後十五日內作成紀錄，送台北市政府（以下簡稱本府）工務局辦理。
- 第五條 依本法第二十四條規定，土地權利關係人自行擬定細部計畫時，應配合本法第十七條規定之分區發展優先次序辦理之。但有左列情形之一者，不在此限。
- 一、自行擬定細部計畫地區範圍之土地面積在十公頃以上，而合於本法第六十一條之規定者。
  - 二、興辦國民住宅或社區開發者。
  - 三、經都市計畫指定應自行擬定細部計畫地區者。
- 第六條 依本法第二十四條或第六十一條規定土地權利關係人自行擬定細部計畫時，應檢送載明左列事項之申請書及圖件正副本各一份，送本府核辦。
- 一、申請人姓名、年齡、住址。
  - 二、本法第二十二條及第二十四條規定事項。
  - 三、全部土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及其同意書。
  - 四、套繪細部計畫之地籍圖。
  - 五、其他必要事項。
- 前項自行擬定細部計畫如以市地重劃進行整體開發者，所檢送之同意書，僅須有土地權利關係人半數以上且其所有土地面積超過範圍內私有土地面積半數之同意。
- 依本法第二十四條規定申請變更細部計畫者，除依第一項之規定辦理外，並應檢附變更前之計畫圖與變更部分四鄰現況圖。
- 第七條 依前二條規定申請之計畫，本府認為其計畫不當或有礙公共利益時，得請其修改。其應具備之書圖及附件與本法或本細則之規定不合者，得令其補足或不予受理。
- 第八條 土地權利關係人依本法第二十五條規定向內政部請求處理時，應同時繪具副本連同附件送達本府，本府應自收到副本之日起十五日內提出意見，函送內政部核辦，經內政部受理之案件，本府應自收到內政部通知之日起三十日內召開都委會予以審議，並將審議結果函送內政部及通知土地權利關係

人。申請案件經審議通過時，應即依本法第十九條至二十一條，第二十三條及第二十八條之規定辦理。

**第八條之一** 依本法第二十六條規定辦理通盤檢討時，本府得視實際情形就本法第十五條或第二十二條規定之全部或部分事項辦理，並得視地區發展需要於細部計畫通盤檢討時加列都市設計有關規定。

**第九條** 細部計畫經核定發布後，應依本法第二十三條及都市計畫樁測定及管理辦法之規定，辦理樁位測定及地籍分割，以供公眾閱讀或申請謄本之用。

### **第三章 土地使用分區管制**

**第十條** 本市都市計畫地區範圍內劃定左列使用分區，分別限制其使用。

一、住宅區。

二、商業區。

三、工業區。

四、行政區。

五、文教區。

六、倉庫區。

七、風景區。

八、保護區。

九、農業區。

除前項使用分區外，必要時得劃定其他使用分區或特定專用區。

**第十條之一** 前條各使用分區使用限制如左：

一、住宅區：以建築住宅為主，不得為大規模之商業、工業及其他經本府認定足以發生噪音、震動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全、衛生之使用。

二、商業區：以建築商場（店）及供商業使用之建築物為主，不得為有礙商業之便利、發展或妨礙公共安全、衛生之使用。

三、工業區：以供工業使用為主，並以供工廠所需之辦公室、員工單身宿舍、餐廳、福利、育樂及醫療等設備使用為輔。供工業使用及工廠所需之設備，於建廠時，應連同建廠計畫提出申請，並應經主管機關之許可，增建時亦同。

四、行政區：以供公務機關之使用為主。

五、文教區：以供文教機關之使用為主。

六、倉庫區：以供運輸、倉儲及其有關設施之使用為主。

七、風景區：以供維護或促進自然風景之使用為主。

八、保護區：以供國土保安、水土保持及維護天然資源之使用為主。

九、農業區：以供保持農業生產之使用為主。

**第十一條** (刪除)。

**第十二條** (刪除)。

**第十三條** (刪除)。

**第十四條** (刪除)。

- 第十五條 (刪除)。
- 第十六條 (刪除)。
- 第十七條 (刪除)。
- 第十八條 (刪除)。
- 第十九條 (刪除)。
- 第二十條 左列建築物基地之位置，除應依都市土地使用分區規定外，在建築前並應申請本府核准。  
一、學校。  
二、停車場、監獄、傳染病醫院。  
三、火藥類之製造及貯藏場所。  
四、硝化纖維、賽璐珞、氯酸鹽類、苦味酸、苦味酸鹽類、黃磷、過氧化鈉、過氧化鉀、二硫化碳、乙醚、丙酮、安息油、二甲苯、甲苯或松節油類之製造場所。  
五、石油類、二氧化硫、硫酸、硝酸、氫氰酸、漂白粉、氰水化合物、鉀鹽、汞鹽、亞硫酸鹽類、動物質肥料之製造及動物質原料之提煉場所。  
六、有關放射性物質之工廠。  
七、其他經本府指定之特種原料之其製品之儲藏或處理場所。
- 第二十一條 都市計畫發布實施後，不合分區使用規定之土地及建築物，除得繼續為原有之使用或改為妨礙目的較輕之使用外，並依左列規定處理之  
一、原有合法建築物不得增建、改建、增加設備或變更為其他不合規定之使用。  
二、建築物有危險之虞，確有修建之必要，得在維持原有使用範圍內核准修建。但以本府尚無限期令其變更使用或遷移計畫者為限。  
三、因災害毀損之建築物，不得以原用途申請使用。  
四、經停止使用滿二年者，不得再繼續為原來之使用。
- 第二十二條 都市計畫分區使用核定發布前，已領有建築執照尚未動工或已動工但未完成一樓頂板之建築物，有違反分區使用之用途規定者，得由本府通知限期重新申請變更用途。
- 第二十三條 (刪除)。
- 第二十四條 實施容積管制地區，依照容積管制之規定辦理。
- 第二十五條 都市計畫地區內，本府認為土地有合理使用之必要時，得擬定細部計畫規定地區內土地及建築物之使用，基地面積或基地內應保留空地之比率、容積率、基地內前後側院之深度及寬度、停車場及建築物之高度，及有關交通、景觀、防火等事項，並依本法第二十三條規定程序辦理。
- 第二十六條 本府得依本法第二條第二項規定將使用分區內建築物及土地之使用再予劃分不同程序之使用管制，並另訂土地使用分區管制規則管理。
- 第二十七條 (刪除)。
- 第二十八條 (刪除)。

## 第四章 新市區之建設

- 第二十九條 依本法第五十八條規定實施區段徵收之土地，應即依照細部計畫興修公共設施、平整基地、整理分割後出租或出售予需地者建築使用或由政府保留作為興建國民住宅或其他使用。

- 第三十條 依前條承租或承購人取得土地後，應於規定期間內興工建築，逾期不建築或未報准延期建築者，本府得終止租約或照原售價收回，另行出租或出售予其他需地者建築使用。
- 第卅一條 本府為促進新市區之建設，得准許私人或團體於未經發布細部計畫地區申請舉辦新市區建設事業。
- 第卅二條 私人或團體舉辦新市區建設事業，其計畫書件送經核准後，得請求本府配合興修計畫範圍外公共設施及辦理公共服務，或協助向金融機構辦理土地抵押貸款及技術指導。
- 第卅三條 (刪除)

## 第五章 舊市區之更新

- 第卅四條 依本法第六十三條實施之更新地區得就左列各款情形，或其中之一而情形較為嚴重者，儘先劃定之。
- 一、地區內大部分之建築物為頹陋之非防火構造，且建築物與建築物間，無適當之防火間隔距離足以妨礙公共安全者。
  - 二、地區內建築物因年代久遠傾頽或朽壞之虞，或違章建築特多，建築物排列不良，或道路彎曲狹小，足以妨礙公共交通或公共安全者。
  - 三、地區內建築物之建蔽率高，容積率低，且人口密度過高者。
  - 四、土地低密度使用與不當使用者。
  - 五、其他居住環境惡劣，足以妨害公共衛生及社會治安者。
- 第卅五條 更新計畫屬於重建者，應包括左列事項：
- 一、重建地區範圍及其總面積。
  - 二、原有各宗土地面積及建築物樓地板面積，暨其所有權人姓名。有他項權利者，並應載明他項權利人姓名及其權利內容。
  - 三、各宗土地及其建築物之價值。
  - 四、重建計畫及實施進度之圖表及說明。
  - 五、土地及建築物徵收計畫。
  - 六、公共設施配合計畫。
  - 七、住宅計畫之配合。
  - 八、安置拆遷戶計畫。
  - 九、財務計畫。
  - 十、重建前後土地與建築物之處理計畫。
  - 十一、重建完竣期限。
- 第卅六條 更新計畫屬於整建者，應包括左列事項：
- 一、整建地區範圍及其總面積。
  - 二、原有各宗土地面積及建築物構造情況，樓地板面積，所有權人姓名。有他項權利者，並應載明他項權利人姓名及其權利內容。
  - 三、整建計畫及實施進度之圖表及說明。
  - 四、土地及建築物之部分徵收計畫。
  - 五、公共設施配合計畫。

- 六、安置拆遷戶計畫。
- 七、整建費用之估計及貸款之基準。
- 八、整建前後土地及建築物之部分處理計畫。
- 九、整建完竣期限。

- 第卅七條 更新計畫屬於維護者，應包括左列事項：
- 一、維護地區範圍及其總面積。
  - 二、維護要旨及詳細內容。
  - 三、計畫圖表及說明。
  - 四、維護經費之估價與負擔。
  - 五、維護事業實施年期及進度。
  - 六、實施土地使用分區管制規定地區，配合土地使用分區管制規則實施內容。
  - 七、預期效果及實施方法。
  - 八、其他有關事項。
- 第卅八條 舊市區之更新，應依核定期限完成，情形特殊者得延長之，但延長期間，不得超過原核定完成期限。
- 第卅九條 更新地區範圍之劃定及更新計畫之擬定、核定及發布，應依本法第六十六條規定辦理。
- 第卅九條之一 為期有效推動都市更新，得設置都市更新基金，循環運用，其辦法由本府依規定程序定之。
- 第卅九條之二 都市更新地區，得由私人或團體辦理更新建設事業，其辦法另定之。

## 第六章 附 則

- 第四十條 申請在公共設施保留地內建築臨時性之展覽會場，裝飾門、裝飾塔、牌樓、施工架或其他類似之建築物於核准時應規定其存續期間。
- 第四十一條 本細則自發布日施行。

## 四、都市計畫法高雄市施行細則（93.2.26修正發布）

### 第一章 總則

- 第一條 條本細則依都市計畫法（以下簡稱本法）第八十五條規定訂定之。
- 第二條 本細則用語除建築法及建築技術規則另有解釋外，其定義如下：
- 一、道路境界線：道路與其他土地之分界線。
  - 二、基地線：基地所使用範圍之界線。
  - 三、道路：
    - (一) 經主要計畫或細部計畫規定發布之計畫道路。
    - (二) 依高雄市建築管理自治條例所認定之巷道。

### 第二章 都市計畫之擬定、變更、發布及實施

- 第三條 依本法第十九條規定，在公開展覽期間內提出書面意見者，其時效之認定，以意見書送達或郵戳日期為準，其逾期提出者必須在高雄市都市計畫委員會（以下簡稱都委會）未審議完成前送達始予受理。
- 高雄市政府（以下簡稱本府）並應於公開展覽期間內舉辦說明會。
- 第四條 都市計畫之擬定、變更應經都委會審議。但依本法第二十七條規定由上級政府逕為變更者不在此限。
- 前項之審議，都委會應於公開展覽期滿之日起三十日內為之，本府應於審議完成後三十日內送請內政部核定。但本府得視計畫地區範圍之大小及變更內容延長之，其展期不得超過三十日。
- 第五條 依本法第十九條、第二十一條、第二十三條、及第八十一條規定，辦理都市計畫之公開展覽、發布實施及禁建，應於公告文內註明生效日期。
- 第六條 依本法第二十四條規定，土地權利關係人自行擬定或變更細部計畫時，應配合本法第十七條規定之分區發展優先次序辦理之。但屬於興辦國民住宅或社區開發者不在此限。
- 第七條 土地權利關係人申請擬定細部計畫，其範圍不得小於一個街廓。但有土地使用分區界線或明顯之天然界線者不在此限。
- 前項街廓係指都市計畫範圍內四週被都市計畫道路圍成之土地。
- 第八條 依本法第二十四條或第六十一條規定，土地權利關係人自行擬定或申請變更細部計畫時，應檢送載明下列事項之申請書及圖件正副本各一份，送本府核辦：
- 一、申請人姓名、年齡、住址。
  - 二、本法第二十二條規定事項。
  - 三、土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及同意書。
  - 四、套繪細部計畫之地籍圖或套繪變更細部計畫之地籍圖。
  - 五、其他必要事項。
- 申請細部計畫變更者，並應檢附變更前之計畫圖與變更部分四鄰現況圖。
- 第九條 依前條規定申請之計畫，本府認為其計畫不當或有礙公共利益時，應詳敘理由請其修改或退回。其

應行具備之書圖及附件與本法或本細則之規定不合時，得不予受理。

**第十條** 土地權利關係人依本法第二十五條規定向上級政府請求處理時，應同時繕具副本連同附件送達本府，本府應自收到副本之日起十五日內提出意見函送 上級政府，上級政府認為土地權利關係人申請之計畫應予受理時，本府應自收到上級政府通知之日起三十日內召開都委會予以審議，並將審議結果函送 上級政府及通知土地權利關係人。申請案件經審議通過時，應即依照本法第十九條至第二十一條、第二十三條及第二十八條之規定辦理。

### **第三章 土地使用分區管制**

**第十一條** 本市都市計畫範圍內劃定下列使用分區，分別限制其使用：

一、工業區：

- (一) 特種工業區。
- (二) 甲種工業區。
- (三) 乙種工業區。

二、商業區。

三、住宅區。

四、行政區。

五、文教區。

六、漁業區。

七、風景區。

八、保護區。

九、保存區。

十、水岸發展區。

十一、農業區。

十二、葬儀業區。

十三、其他使用分區。

除前項使用分區外，必要時得劃定特定專用區。

**第十二條** 住宅區內，以建築住宅及不妨礙居住寧靜、安全及衛生之建築物為主，不得為下列建築物及土地之使用。但電力開關站、變壓器、自來水加壓站、抽水站等公用事業設施不在此限：

一、第十三條各款規定限制之使用。

二、使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備）超過三匹馬力，電熱超過三十瓩（附屬設施與電熱不得流用於作業動力），作業廠房之樓地板面積合計在一百平方公尺以上，或地下層無自然通風口（開窗面積未達廠房面積七分之一）者。

三、經營下列事業者：

- (一) 使用乙炔及電焊機以從事金屬工作者。
- (二) 液化瓦斯之分裝、儲存、販賣。
- (三) 爆竹煙火業。
- (四) 噴漆作業者。

- (五) 使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨者。
- (六) 從事搓繩、製袋、碾粉、製針、機織、捻絲、編織、鋸木或削切、印刷、金屬之乾磨等使用動力超過一匹馬力者。
- (七) 薄金屬板加工或金屬網之製造者。
- (八) 印刷用平板之研磨者。
- (九) 汽車修理或製配者。
- (十) 客貨運行業裝卸貨物場所、棧房、倉庫、停車場及調度站者。
- (十一) 磺油之分裝、儲存、販賣。
- (十二) 機械零件、五金零件、模具、農業之製造及修理業者。
- (十三) 船舶零件、烘箱、熱水器、開關箱、鋁門窗、電熱機械組配、馬達之製造及修理業者。
- (十四) 電繡、刺繡加工業。
- (十五) 塑膠、橡膠製品加工業。
- (十六) 鹽酸、漂白水、洗髮精等清潔劑之分裝業。
- (十七) 冷氣機、冰箱、排油煙機之整修、清理業。

四、戲院、電影院、遊藝場、撞球場、保齡球館、攤販集中場。

五、旅館、酒家（館）、茶室、咖啡廳、舞廳、夜總會、歌廳、視聽歌唱播放業或其他類似之營業場所。但經核准之國際觀光旅館不在此限，惟須面臨三十公尺以上已開闢道路，並符合相關法令之規定。

六、出租用之倉庫。

七、大型商場（店）、超級市場之營業使用總樓地板面積超過五百平方公尺；飲食店之營業使用總樓地板面積超過三百平方公尺。

八、其他經本府認為足以發生噪音、震動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生之建築物或土地使用。

未超過前項第二款、第三款第六目及第七款規定許可作工廠及商場（店）、超級市場或飲食店使用者，僅限於建築物之地面第一層及地下第一層。

**第十三條** 商業區內以建築商店及供商業使用之建築物為主，不得為下列建築物及土地之使用：

一、第十四條至第十六條所限制之建築及使用。  
二、使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節、抽水機及附屬設備）超過十五匹馬力、電熱超過六十瓩（附屬設備與電熱不得流用於作業動力）或作業廠房之樓地板面積合計在三百平方公尺以上者。但報社、印刷廠、冷藏業不在此限。

三、經營下列事業者：

- (一) 製造、儲存爆竹或煙火類物品者。
- (二) 使用乙炔，其發生器容量在三十公升以上及壓縮氧或電力以從事焊切金屬工作者。
- (三) 賽璐珞或其他易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工者。
- (四) 使用動力超過一匹馬力之噴漆作業者。
- (五) 油漆、塗料、染料、油墨之製造者。

- (六) 使用氯體亞硫酸漂白物者。
- (七) 骨炭或其他動物質炭之製造者。
- (八) 毛羽類之洗滌、洗染或漂白者。
- (九) 布碎、紙碎、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選洗滌或漂白者。
- (十) 從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。
- (十一) 木材加工業者。
- (十二) 從事鋸、鉋、切削、研磨、沖壓金屬作業者。
- (十三) 豆腐製造業者。
- (十四) 使用動力碾礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬、玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類、或貝殼類其動力超過五匹馬力者。
- (十五) 煤餅機製煤餅或木炭之製造者。
- (十六) 使用熔爐鑄造之金屬加工者，但印刷所之鉛字鑄造不在此限。
- (十七) 磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或水泥加工、切石、磨石者。
- (十八) 玻璃或機製毛玻璃製造者。
- (十九) 使用機器錘之鍛冶者。
- (二十) 鋁製品加工業。
- (二十一) 電鍍業。
- (二十二) 獸禽、肉類及水產食品加工業。
- (二十三) 染色業。
- (二十四) 電線、電纜製造業。
- (二十五) 金屬冶煉、翻砂、電解業。
- (二十六) 礦物加工業。
- (二十七) 香料提煉製造業。
- (二十八) 樟腦丸製造業。
- (二十九) 醬油、醬味、醃漬業。
- (三十) 肥皂、香皂、藥皂、清潔劑、殺蟲劑、消毒劑製造業。
- (三十一) 石膏、石灰製造、加工業。
- (三十二) 使用溶劑從事烘乾作業者。
- (三十三) 甲種汽車修理廠。
- (三十四) 煉油、煉焦、石灰、瀝青拌合與預拌混凝土等工業。
- (三十五) 乙烯、丙烯、丁烯、丁二烯、芳香烴等石油化學基本原料製造工業。
- (三十六) 以木屑或椰子殼等為原料製造活性碳之工業。
- (三十七) 石棉採礦或以石棉為主要原料之加工業。
- (三十八) 以石化基本原料，產製中間原料或產品之工業。
- (三十九) 經聚合反應製造樹脂、塑膠、橡膠產品之工業。
- (四十) 紡織染整、金屬表面處理、廢料處理等工業。
- (四十一) 酸酵工業、以溶劑法提煉植物油脂工業。

- (四十二) 鍍、銅、鉛、汞電池製造工業。
- (四十三) 具備離子擴散爐之晶圓製造工業。
- (四十四) 以羊毛為原料經洗滌、脫脂、碳化等作業之工業。
- (四十五) 十五噸以上之地磅業。

四、馬廄、牛、羊、豬等牲畜舍。

五、火葬場、墳場、葬儀社、葬儀用品社、納骨塔、棺材店、葬儀業相關行業。但辦公聯絡場所除外（不得陳列葬儀用品）。

六、垃圾污物處理場、屠宰場。

七、牛乳場、堆肥舍。

八、危險物品或高壓氣體儲存、分裝。

九、破舊油桶、破布、廢紙、金屬廢料或建築材料之堆棧或堆置場。

十、面臨路寬未達二十公尺，其面積在五百平方公尺以下之地磅場所。

十一、距離國民中、小學、高中、職校、醫院一千公尺以內之電子遊戲（藝）場業之營業場所。

十二、加油站、加氣站。

十三、其他經本府認為有礙商業之發展或公共安全及衛生者。

**第十四條** 乙種工業區內以供公害輕微之工廠使用為主，除得為消防隊、加油站、加氣站、自來水服務站、電力開關站、電信通訊設施、變壓器、貨運站、貨櫃集散站、地磅場所、汽車運輸業所需之停車場、工業營運之專業辦公大樓、郵局、銀行分支機構、信用合作社分支機構、農漁會信用部之分支機構、產品展示中心、推廣教育中心、資訊軟體業、有線電視業、無線電視業、洗衣業、飲食製造業、家具批發業、室內裝飾品紡織品批發業、廚房器具批發業、其他家具及裝設品批發業、漆料塗料批發業、染料顏料批發業、清潔用品批發業、農藥批發業、肥料批發業、動物用藥品批發業、環境用藥批發業、合成樹脂批發業、塑膠原料批發業、合成橡膠批發業、工業助劑批發業、塑膠膜袋批發業、其他化學製品批發業、木材批發業、水泥石灰及其製品批發業、磚瓦石建材批發業、磁磚貼面石材批發業、玻璃建材批發業、衛浴設備批發業、金屬建材批發業、門窗建材批發業、其他建材批發業、煤及煤製品批發業、木炭批發業、第一類電信事業、第二類電信事業、廢棄物清除業、環境檢測服務業、報紙業、廣播業、廣播電視節目供應業、衛星廣播電視業、汽車修理業、汽車拖吊業、其他汽車服務業、運動健身中心、宗教信仰場所及與工業、環保、衛生有關之倉庫、辦公室、員工單身宿舍、幼稚園、托兒所、生產實驗室及其他必要設施之使用外，不得為下列建築物及土地之使用：

一、經營下列事業者：

- (一) 火藥類、氨酸鹽類、過氨酸鹽類、硝酸鹽類、黃磷、赤磷、硫化磷、金屬鉀、金屬鈉、金屬鎂、雙氧水、過氯化鉀、過氯化鈉、過氧化鋇、二硫化碳、甲醇、乙醇、乙醚、過氧化酮、苦味酸、苦味酸鹽類、醋酸鹽類、硝化纖維、苯、甲苯、二甲苯、松節油、石油類之製造者。

- (二) 火柴、賽璐珞及其他硝化纖維製品之製造者。

- (三) 人造或合成纖維等之製造者。

- (四) 合成染料或中間物、顏料或塗料之製造者。但漆或水性塗料不在此限。

- (五) 使用溶劑製造橡膠物品或芳香油者。
- (六) 使用溶劑或乾燥油製造牛皮紙布或防水紙布者。
- (七) 煤氣或炭製造者。
- (八) 壓縮瓦斯或液化瓦斯之製造者。
- (九) 氯、溴、碘、硫礦、氯化硫、氟氫酸、鹽酸、硝酸、硫酸、磷酸、苛性鉀、苛性鈉、氯水、碳酸鉀、碳酸鈉、鹼、漂白粉、亞硝酸、亞硫酸鹽類、硫化硫酸鹽類、鉀化合物、汞化合物、鉛化合物、銅化合物、鋇化合物、氰化合物、哥羅芳、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水乙酮、魚骸脂礦、酸銨、石碳酸、安息香酸、鞣酸、乙醯苯銨（胺）、合成防腐劑、農藥等之調配加工分裝、農藥工業級原體之合成、殺菌劑、醋硫酸鉀、磷甲基酚及炭精棒等之製造者。
- (十) 蛋白質加水分解之產品製造者。
- (十一) 油脂之提煉加熱及加工者。
- (十二) 硫化油膠、合成樹脂可塑劑或合成橡膠之製造者。
- (十三) 肥料製造者。
- (十四) 製紙漿及造紙者。
- (十五) 製革、製膠、毛皮或骨之精製者。
- (十六) 潘青之精煉者。
- (十七) 以潘青、煤柏油、木焦油、石油蒸餾產物或其殘渣為原料之物品製造者。
- (十八) 電氣炭素之製造者。
- (十九) 水泥、石膏、硝石或電石之製造者。
- (二十) 金屬冶煉者。
- (二十一) 使用鉗釘或填隙方式從事金屬厚板或型鋼作業者。
- (二十二) 洋釘、鋼珠類之製造者。
- (二十三) 拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。
- (二十四) 煉油、煉焦、石灰、潘青拌合與預拌混凝土等工業。
- (二十五) 乙烯、丙烯、丁烯、丁二烯、芳香烴等石油化學基本原料製造工業。
- (二十六) 以木屑或椰子殼等為原料製造活性碳之工業。
- (二十七) 石棉採礦或以石棉為主要原料之加工業。
- (二十八) 以石化基本原料，產製中間原料或產品之工業。
- (二十九) 經聚合反應製造樹脂、塑膠、橡膠產品之工業。
- (三十) 紡織染整、金屬表面處理、廢料處理等工業。
- (三十一) 酸酵工業、以溶劑法提煉植物油脂工業、屠宰場、魚類加工業。
- (三十二) 鎳、鎢、鉛、汞電池製造工業。
- (三十三) 具備離子擴散爐之晶圓製造工業。
- (三十四) 以羊毛為原料經洗滌、脫脂、碳化等作業之工業。

二、供前款第一目、第二目及第九目規定之物品、可燃性瓦斯或電石之儲存或處理者。

三、其他經本府認定有發生重大公害之虞之使用者。

- 前項貨櫃集散站、產品展示中心、運動健身中心、宗教信仰場所及與工業有關之幼稚園、托兒所及第一類電信事業、第二類電信事業、廢棄物清除業，應經目的事業主管機關核准。
- 第十五條 甲種工業區以供輕工業及無發生重大公共危險之虞之重工業工廠使用為主。但消防隊、加油站、加氣站、自來水服務站、電力開關站、電信通訊設施、變壓器等公用事業設施、貨運站、貨櫃集散站、地磅場所、工業及環保、衛生有關之倉庫、生產實驗室、訓練房舍或附設之學校、醫院、員工單身宿舍、福利社及康樂設備不在此限。
- 前項之貨櫃集散站，應經目的事業主管機關核准。
- 第十六條 特種工業區以供下列特種工業之建築物及其附屬設施之使用為主。但消防隊、加油站、加氣站、自來水服務站、電力開關站、電信通訊設施、變壓器等公用事業設施及環保、衛生有關之倉庫不在此限。
- 一、乙種工業區及甲種工業區限制設立之工業。
- 二、其他經本府公告之特種原料及其製品之儲藏或處理之使用。
- 第十七條 行政區內以供行政機關、自治團體及其他公益上需要之建築物使用為主，不得建築住宅、商店、旅社、工廠及其他娛樂用建築物。但紀念性之建築物及附屬於建築物之車庫、非營業性之招待所，不在此限。
- 第十八條 文教區以供文教機關下列之使用為限：
- 一、藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。
- 二、學校。
- 三、體育場所、集會場所及與文化教育有關之非營業性俱樂部。
- 四、其他與文教有關之建築物。
- 第十九條 漁業區內以供漁具、製冰、冷藏、漁船、漁產品等與漁業有關之製造、修理、維護、加工、貢賣及與漁業用途有關之觀光休憩、辦公處所、加油站及其他設施者為限。
- 前項設備應於建築時連同建築計畫提出申請，並經有關主管機關之核准。
- 第二十條 風景區應維護自然風景，經本府審查核准者得為下列之使用：
- 一、維護或增進自然風景或紀念性之建築物或工作物。
- 二、構造、色彩、位置無礙於風景之住宅、寺廟、教堂、招待所、旅館、俱樂部、遊樂設施、文教設施、農業設施。
- 第二十一條 保護區以供保養天然資源為主，並經有關主管機關審查核准得為下列之使用：
- 一、國防所需之各種設施。
- 二、警衛、保安、保防設施。
- 三、臨時性遊憩及露營所需之設施。
- 四、原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建、修建，除寺廟、教堂、宗祠外，其建造後之簷高不得超過一〇\_五公尺並以三層為限，建築物之總樓地板面積不得超過一百五十平方公尺。
- 五、公用事業所必需之設施。
- 六、造林與水土保持設施。
- 七、為保護區內地形、地物所為之工程設施。
- 八、大眾運輸所需之臨時性停車場及其必要之附屬設施。

保護區得視其特性，依擬定、變更都市計畫程序訂定其管理事項管理之。

**第二十二條** 保護區內之土地，禁止下列行為。但因前條所列各款設施所必需並經有關主管機關核准者不在此限：

- 一、砍伐竹木。但間伐經本府核准者不在此限。
- 二、破壞地形或改變地貌。
- 三、破壞或污染水源、堵塞泉源或改變水路及填埋池塘、沼澤。
- 四、採取土石。
- 五、焚毀竹木花草。
- 六、名勝古蹟與史蹟之破壞與毀滅。
- 七、其他經本府認為應行禁止之事項。

**第二十三條** 保存區內以供保存、維護古物、古蹟、民族藝術、民俗及有關文物及自然文化景觀之使用為限。

**第二十四條** 水岸發展區內僅得供保護海岸之水工設施、海岸防務設施、防風林及其他水岸發展有關設施之使用。但經本府准許之觀光遊憩設施不在此限。

**第二十五條** 農業區應保持農業生產使用。

農業區申請建築農舍或農業相關設施應依農業發展條例及其相關法規辦理。其未明定者，依下列規定辦理：

一、農舍之簷高不得超過一〇·五公尺並以三層為限，建築面積不得超過在該農業區內申請人所有農業用地及已有建築用地合計總面積百分之十，最大基層建築面積不得超過一百六十五平方公尺，建築物臨接都市計畫道路之退縮牆面線與都市計畫道路境界線之距離不得小於十五公尺。但基地臨接兩條以上都市計畫道路，且因前述退縮規定致無法建築，得以寬度最大之都市計畫道路作為退縮建築之計算基準。

二、已申請建築之農業用地，其建築範圍（包括百分之十農舍面積及百分之九十農業用地），建築主管機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示，嗣後該百分之九十農業用地是否分割，均不得再行申請建築農舍。

三、農業區原為「建」地目之土地，且在都市計畫公布前已建築供居住使用之合法建築物，其修建、增建、改建或拆除後新建及使用，依下列之規定：

(一) 申請建築者，其建築簷高不得超過一〇·五公尺並以三層為限，建蔽率不得超過百分之六十，最大基層面積不得超過一百六十五平方公尺。

(二) 土地及建築物之使用，除作居住使用或建築物之地面第一層得作小型商店、飲食店、農藥或農業機械設備之販賣、維護外，不得違反農業區有關土地使用分區之規定。

(三) 原有建築物之建蔽率超過第一目規定者，准就地修建。但申請改建、增建或拆除後新建，不得違反第一目之規定。

四、業經准許興建之農舍或農業相關設施，不得擅自變更使用。

**第二十六條** 葬儀業區內以供葬儀社、棺材店、葬儀用品社及其相關行業附屬設施之使用為限。

**第二十六條** 依本細則第十一條第二項所劃定之特定倉儲轉運專用區內，以供物流倉儲及其前後段加工（原材料）製造及加工、自動化配銷、分包、分類活動、物流後段加工（商品物流）組裝、認證、貼標籤等高科技產品製造為主。

特定倉儲轉運專用區除前項及都市計畫說明書規定之使用外，於提出交通衝擊分析，經本府交通主管機關審核通過，得供地磅場所使用。

**第二十七條** 都市計畫發布實施後，不合使用分區規定之土地及建築物，除得繼續為原來或改為妨礙分區使用目的較輕者外，應依下列規定處理之：

- 一、原有建築物不得增建、改建、增加設備或變更為其他不合規定之使用。但增加經本府核准之防治污染及安全設備，不在此限。
- 二、建築物有危險之虞，確有修建之必要，得在維持原有使用範圍內申請修建。但以本府尚無限期令其變更使用或遷移計畫者為限。
- 三、因災害毀損之建築物，不得以原用途申請重建。
- 四、自行停止使用滿二年以上者，不得繼續為原來之使用。

**第二十八條** 本市各使用分區及公共設施用地，除未依本法第三十二條第二項再予劃分之住宅區及商業區外，其建蔽率及容積率不得超過附表之規定。

前項未再予劃分之住宅區及商業區，其建蔽率不得超過下列規定：

- 一、住宅區：百分之六十。
- 二、商業區：百分之八十。

### ◆ 附 表 ◆

管制項目 使用分區	第一種住宅區	第二種住宅區	第三種住宅區	第四種住宅區	第五種住宅區	第一種商業區	第二種商業區	第三種商業區	第四種商業區	第五種商業區	特種工業區	甲種工業區	乙種工業區
建蔽率 (%)	四〇	五〇	五〇	五〇	六〇	四〇	五〇	六〇	六〇	七〇	四〇	五〇	六〇
容積率 (%)	八〇	一五〇	二四〇	三〇〇	四二〇	二四〇	三〇〇	四九〇	六三〇	八四〇	一六〇	二〇〇	三〇〇

管制項目 使用分區	行政區	文教區	漁業區	風景區	農業區		保存區	保護區	倉儲區	葬儀業區
					農舍 (非建地目)	農舍 (建地目)				
建蔽率 (%)	四〇	四〇	五〇	二〇	一〇	六〇	四〇	二〇	六〇	六〇
容積率 (%)	四八〇	二四〇	二五〇	六〇	高度限制 一〇·五公尺		一六〇	高度限制 一〇·五公尺	一	一八〇

使用分區 管制項目	水岸發展區		公園用地 動物園用地		兒童遊樂場用地	
	五公頃以內 一五	超過五公頃 一二	五公頃以內 一五	超過五公頃 一二	兒童遊樂場 一五	幼稚園托兒所 一二·五
容積率 (%)	四五	三六	四五	三六	三〇	四〇

使用分區 管制項目	社教機構、郵政、 電信、醫療等機構 及機關用地	停車場用地	港埠用地	市場用地	學 校 用 地			
					國小	國中	高 中	大 專
建蔽率 (%)	四〇	平面使用一〇	立體使用八〇	四〇	七〇	四〇	四〇	四〇
容積率 (%)	四〇〇	附屬設施一〇	九六〇	一	八四〇	限六層樓以下	限六層樓以下	限八層樓以下

使用分區 管制項目	墳墓用地	體育場所用地	交通用地	垃圾、污水	處理廠用地	屠宰場用地	鐵路用地	殯儀館用地	變電所用地	加油站用地
	四〇	六〇	五〇	二〇	六〇	五〇	四〇	六〇	四〇	四〇
容積率 (%)	三〇	三〇	一	一	三〇〇	一	四〇〇	一	三〇	二〇

備註：

- 一、住宅區、商業區依其發展強度之不同，區分為第一種住宅區、第二種住宅區、第三種住宅區、第四種住宅區、第五種住宅區，第一種商業區、第二種商業區、第三種商業區、第四種商業區、第五種商業區。
- 二、其他使用分區或特定專用區及其他公共設施用地，由本府視實際情形訂定，報內政部備查。
- 三、本市各地區細部計劃應按本表之標準實施容積管制。但實施都市設計地區得依本市都市計畫設計審議委員會之決議增減百分之十五容積率。
- 四、表中「一」係指容積率不予規定。

第二十九條（刪除）

第三十條 本府在都市計畫地區內，認為土地有合理使用之必要時，得於擬定細部計畫地區內規定土地及建築物之使用、基地面積或基地內應保留空地之比率、容積率、基地內前後側院之深度、寬度、停車場及建築物之高度，以及有關交通、景觀、防火等事項，並依本法第二十三條規定之程序報經核定施行。

第三十一條 依本法第三十二條第二項規定，再予劃分不同程度使用區內之土地。本府得另訂土地使用分區管制規則管理。有關土地使用分區之管制爭議事項得提請本市都委會審定。

第三十二條 本府得設高雄市都市設計審議委員會，審議與研究本市都市計畫說明書中載明須經都市設計審議者，或經本府公告須經都市設計審議之本市重大公共工程及重大建築開發案。

本府得設高雄市土地使用開發許可審議委員會，審議與研究本市都市計畫指定為土地使用開發許可地區之開發許可。

為美化市容及適應地區特性，本府得訂定各地區都市設計基準，作為設計審議之參據。

前項都市設計基準，應經高雄市都市設計審議委員會審議通過。

## 第四章 公共設施用地

第三十三條（刪除）

## 第五章 新市區之建設

第三十四條 私人或團體得申請於未經發布細部計畫地區舉辦新市區建設事業。

第三十五條 私人或團體舉辦新市區建設事業，其計畫書件送經核准後，得請求本府配合興修計畫範圍外公共設施及辦理公共服務，或協助向金融機關辦理土地抵押貸款及技術指導。

## 第六章 舊市區之更新

第三十六條 依本法第六十三條實施之更新地區，得就下列各款情形或其中之一而情形較為嚴重者，儘先劃定之：

- 一、建築物為窳陋之非防火構造且建築物與建築物間並無適當之防火間隔距離，足以妨礙公共安全者。
- 二、建築物因年代久遠有傾頽或朽壞之虞，或違章建築特多，建築物排列不良，或道路彎曲狹小，足以妨礙公共交通或公共安全者。

第三十七條 更新計畫屬於重建者，應包括下列事項：

- 一、重建地區範圍及其總面積。
- 二、原有各宗土地面積及建築樓地板面積，暨其所有權人姓名。其有他項權利者，並應載明他項權利人姓名及其權利內容。
- 三、各宗土地及其建築物之價格。
- 四、重建計畫及實施進度之圖表與說明。
- 五、土地及建築物徵收計畫。
- 六、公共設施配合計畫。

- 七、住宅計畫之配合。
- 八、安置拆遷戶計畫。
- 九、財務計畫。
- 十、重建前後土地與建築物之處理計畫。
- 十一、重建完竣期限。
- 十二、其他有關事項。

第三十八條 更新計畫屬於整建者，應包括下列事項：

- 一、整建地區範圍及其總面積。
- 二、原有各宗土地面積及建築物構造情況、樓地板面積、所有權人姓名。其有他項權利者，並應載明他項權利人姓名及其權利內容。
- 三、整建計畫及實施進度之圖表及說明。
- 四、公共設施配合計畫。
- 五、整建費用之估價及貸款之標準。
- 六、安置拆遷戶計畫。
- 七、財務計畫。
- 八、土地及建築物部分徵收計畫。
- 九、整建前後土地及建築物之部分處理計畫。
- 十、整建完竣期限。
- 十一、其他有關事項。

第三十九條 更新計畫屬於維護者，應包括下列事項：

- 一、維護地區範圍及其總面積。
- 二、維護要旨及詳細內容。
- 三、計畫圖表及說明。
- 四、維護經費之預估及負擔。
- 五、維護事業實施年期及進度。
- 六、預期效果及實施方法。
- 七、其他有關事項。

第四十條 私人或團體依照更新計畫實施者，得請求本府予以下列之協助：

- 一、建築資金之貸款。
- 二、公共設施之配合興建。
- 三、技術之輔導。

第四十一條 私人或團體承購本府興辦之更新基地，應自承購日起一年內，依更新計畫動工建築。逾期末動工興建或未如期完成，經主辦機關通知限期完成仍不遵從者，主辦機關得照原價予以收回自行辦理或另行出售。

## 第七章 附則

第四十二條 申請在公共設施保留地內建築臨時性之展覽會場、裝飾塔、牌樓、施工架或其他類似之建築物，於

核准時應規定其存續期間。

- 第四十二條 本細則於九十三年二月二十六日修正施行前，已合法使用之土地或建築物，準用第二十七條規定。本細則九十三年二月二十六日修正施行前，土地及建築使用已向本府各該主管機關申請籌設、設立許可或建築許可者，其使用管制依施行前之規定辦理。  
依前項規定取得核准籌設、設立或建築者，應於本細則九十三年二月二十六日修正施行後一年內，申請核准使用，逾期未申請核准使用者，原核發之許可失其效力。但因不可歸責於申請人之事由者，不在此限。

- 第四十三條 本細則自發布日施行。

## 五、台北市土地使用分區管制規則 (91.8.27修正發布)

### 第一章 總則

第一條 本規則依都市計畫法台北市施行細則第二十六條規定訂定之。

第二條 本規則用語，定義如左：

- 一、住宅單位：含一個以上相連之居室及非居室建築物，有廚房、廁所等供家庭居住使用，並有單獨出入之道路，可供進出者。
- 二、住宅：專供家庭居住使用之建築物。
- 三、獨立住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。
- 四、雙併住宅：含二個住宅單位之獨立建築物。
- 五、連棟住宅：含三個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。
- 六、集合住宅：具有共同基地及共同空間或設備，並有三個住宅單位以上之建築物。
- 七、寄宿單位：供一人以上居住使用，而無個別廚房之建築物。
- 八、寄宿舍：含一個以上寄宿單位之建築物。
- 九、招待所：供機關團體接待賓客或雇用人員短期留宿之非營利性寄宿舍。
- 十、基地線：建築基地範圍之界線。
- 十一、前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且鄰接土地業已建築完成者，不限臨接較寬道路之境界線。另基地長、寬比超過二比一亦可轉向認定前面基地線。
- 十二、後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線（或其延長線）形成之內角未滿四十五度者，內角在四十五度以上時，以四十五度線為準。
- 十三、側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。
- 十四、角地：位於二條以上交叉道路口之基地。
- 十五、基地深度：
  - (一) 平均深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。
  - (二) 最小深度：基地前面基地線與後面基地線間之最小水平距離。
- 十六、基地寬度：
  - (一) 平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。
  - (二) 最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。
- 十七、庭院：一宗建築基地上，非屬建築面積之空地。
- 十八、前院：沿前面基地線留設之庭院。
- 十九、後院：沿後面基地線留設之庭院。
- 二十、側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。
- 二一、前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線之間前院平均水平距離。
- 二二、後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線之間之後院平均水平距離。

- 二三、側院寬度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。
- 二四、建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至面前道路對側道路境界線之最小水平距離之比。建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮、得不受建築物高度比之限制。
- 二五、後院深度比：建築物各部分至後面基地線之最小水平距離，與各該部分高度之比。建築物不計建築物高度者與不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮及後面基地線為道路境界線者，得不受後院深度比之限制。
- 二六、停車空間：道路外供停放汽車或其他車輛之空間。
- 二七、裝卸位：道路外供貨車裝卸貨物之場所。
- 二八、道路中心線：連接道路橫斷面中心點所成之線。
- 二九、鄰幢間隔：一宗基地內，相鄰二幢建築物，其外牆或外柱中心線間（不含突出樓梯間部分）之最小水平距離。但陽台、屋簷、雨遮等自外緣起算一・五公尺範圍內及屋頂突出物、樓梯間得計入鄰幢間隔之寬度計算。相鄰二幢建築物間，相對部分之外牆面，設置有主要出入口或共同出入口者，其間隔應符合前後鄰幢間隔之規定，餘應符合二端鄰幢間隔之規定。但其相鄰部分之外牆面均無門牆或其他類似開口者，法令如無特別規定，得不受二端鄰幢間隔之限制。
- 三十、使用組：為土地及建築物各種相容或相同之使用彙成之組別。
- 三一、不合規定之使用：自本規則發布施行或修正發布之日起，形成不合本規則規定之使用者。
- 三二、不合規定之基地：自本規則發布施行或修正發布之日起，形成不合本規則規定最小面積或最小深度、寬度之基地。
- 三三、不合規定之建築物：自本規則發布施行或修正發布之日起，形成不合本規則規定建蔽率、容積率、庭院等之建築物。
- 三四、附條件允許使用：土地及建築物之使用，須經台北市政府（以下簡稱市政府）核准者。
- 三五、工業大樓：專供特定工業組別使用，符合規定條件，並且具有共同設備之四層以上建築物。
- 三六、策略性產業：合於左列規定之一者。
- (一) 資訊服務業。（第二十八組）
  - (二) 產品包裝設計業。（第二十七組）
  - (三) 機械設備租賃業。（第二十七組）
  - (四) 產品展示服務業。（第二十七組）
  - (五) 文化藝術工作室（三百六十平方公尺以上）。（第二十八組）
  - (六) 劇場、舞蹈表演場。（第三十二組）
  - (七) 剪接錄音工作室。（第二十八組）
  - (八) 電影電視攝製及發行業。（第二十七組）
- 三七、最小淨寬（深）度：依建築技術規則有關防火間隔之定義辦理。

第二條之一 面積一〇〇〇平方公尺以下不規則基地之建築物已自前、後面基地線各退縮達四公尺以上者，免再受建築物高度比及後院深度比之限制。

第三條 本市都市計畫範圍內劃定左列使用分區：

一、住宅區：

- (一) 第一種住宅區。
- (二) 第二種住宅區。
- (三) 第二之一種住宅區。
- (四) 第二之二種住宅區。
- (五) 第三種住宅區。
- (六) 第三之一種住宅區。
- (七) 第三之二種住宅區。
- (八) 第四種住宅區。
- (九) 第四之一種住宅區。

二、商業區：

- (一) 第一種商業區。
- (二) 第二種商業區。
- (三) 第三種商業區。
- (四) 第四種商業區。

三、工業區：

- (一) 第二種工業區。
- (二) 第三種工業區。

四、行政區。

五、文教區。

六、倉庫區。

七、風景區。

八、農業區。

九、保護區。

十、行水區。

十一、保存區。

十二、特定專用區。

前項各使用分區得視需要，依都市計畫程序增減之。

第四條

前條各使用分區劃定之目的如左：

- 一、第一種住宅區：為維護最高之實質居住環境水準，專供建築獨立或雙併住宅為主，維持最低之人口密度與建築密度，並防止非住宅使用而劃定之住宅區。
- 二、第二種住宅區：為維護較高之實質居住環境水準，供設置各式住宅及日常用品零售業或服務業等使用，維持中等之人口密度與建築密度，並防止工業與稍具規模之商業等使用而劃定之住宅區。
- 三、第二之一種住宅區、第二之二種住宅區：第二種住宅區內面臨較寬之道路，臨接或面前道路對側有公園、廣場、綠地、河川等，而經由都市計畫程序之劃定，其容積率得酌予提高，並維持原使用管制之地區。

- 四、第三種住宅區：為維護中等之實質居住環境水準，供設置各式住宅及一般零售業等使用，維持稍高之人口密度與建築密度，並防止工業與較具規模之商業等使用而劃定之住宅區。
- 五、第三之一種住宅區、第三之二種住宅區：第三種住宅區內面臨較寬之道路，臨接或面前道路對側有公園、廣場、綠地、河川等，而經由都市計畫程序之劃定，其容積率得酌予提高，使用管制部分有別於第三種住宅區之地區。
- 六、第四種住宅區：為維護基本之實質居住環境水準，供設置各式住宅及公害最輕微之輕工業與一般零售業等使用，並防止一般大規模之工業與商業等使用而劃定之住宅區。
- 七、第四之一種住宅區：第四種住宅區內面臨較寬之道路，臨接或面前道路對側有公園、廣場、綠地、河川等，而經由都市計畫程序之劃定，其容積率得酌予提高，使用管制部分有別於第四種住宅區之地區。
- 八、第一種商業區：為供住宅區日常生活所需之零售業、服務業及其有關商業活動之使用而劃定之商業區。
- 九、第二種商業區：為供住宅區與地區性之零售業、服務業及其有關商業活動之使用而劃定之商業區。
- 十、第三種商業區：為供地區性之零售業、服務業、娛樂業、批發業及其有關商業活動之使用而劃定之商業區。
- 十一、第四種商業區：為供全市、區域及臺灣地區之主要商業、專門性服務業、大規模零售業、專門性零售業、娛樂業及其有關商業活動之使用而劃定之商業區。
- 十二、第二種工業區：以供外部環境影響程度中等工業之使用為主，維持適度之實質工作環境水準，使此類工業對周圍環境之不良影響減至最小，並容納支援工業之相關使用項目而劃定之分區。本分區內得設置經市政府目的事業主管機關核准之職業訓練、創業輔導、試驗研究等與工業發展有關之設施使用，並得從事業務產品之研發、設計、修理、國際貿易及與經濟部頒公司行號營業項目同一中類產業之批發業務。
- 十三、第三種工業區：以供外部環境影響程度輕微工業之使用為主，維持稍高之實質工作環境水準，使此類工業對周圍環境之不良影響減至最小，並減少居住與工作場所間之距離，並容納支援工業之相關使用項目而劃定之分區。本分區內得設置經市政府目的事業主管機關核准之職業訓練、創業輔導、試驗研究等與工業發展有關之設施使用，並得從事業務產品之研發、設計、修理、國際貿易及與經濟部頒公司行號營業項目同一中類產業之批發業務。
- 十四、行政區：為發揮行政機關；公共建築等之功能，便利各機關間之連繫，並增進其莊嚴寧靜氣氛而劃定之分區。
- 十五、文教區：為促進非里鄰性文化教育之發展，並維護其寧靜環境而劃定之分區。
- 十六、倉庫區：為促進運輸服務業、倉庫儲存業及其有關設施之發展而劃定之分區。
- 十七、風景區：為保育及開發自然風景而劃定之分區。
- 十八、農業區：為保持農業生產而劃定之分區。
- 十九、保護區：為國土保安、水土保持、維護天然資源及保護生態功能而劃定之分區。
- 二十、行水區：為保護水道防止洪泛損害而劃定之分區。
- 二一、保存區：為維護古蹟及具有紀念性或藝術價值應予保存之建築物並保全其環境景觀而劃定之

分區。

二二、特定專用區：為特定目的而劃定之分區。

第五條 本市都市計畫範圍內土地及建築物之使用，依其性質、用途，規模，分為左列各組：

- 一、第一組：獨立、雙併住宅。
- 二、第二組：多戶住宅。
- 三、第三組：寄宿住宅。
- 四、第四組：學前教育設施。
- 五、第五組：教育設施。
- 六、第六組：社區遊憩設施。
- 七、第七組：醫療保健服務業。
- 八、第八組：社會福利設施。
- 九、第九組：社區通訊設施。
- 十、第十組：社區安全設施。
- 十一、第十一組：大型遊憩設施。
- 十二、第十二組：公用事業設施。
- 十三、第十三組：公務機關。
- 十四、第十四組：人民團體。
- 十五、第十五組：社教設施。
- 十六、第十六組：文康設施。
- 十七、第十七組：日常用品零售業。
- 十八、第十八組：零售市場。
- 十九、第十九組：一般零售業甲組。
- 二十、第二十組：一般零售業乙組。
- 二一、第二十一組：飲食業。
- 二二、第二十二組：餐飲業。
- 二三、第二十四組：特種零售業甲組。
- 二四、第二十五組：特種零售業乙組。
- 二五、第二十六組：日常服務業。
- 二六、第二十七組：一般服務業。
- 二七、第二十八組：一般事務所。
- 二八、第二十九組：自由職業事務所。
- 二九、第三十組：金融保險業。
- 三十、第三十一組：修理服務業。
- 三一、第三十二組：娛樂服務業。
- 三二、第三十三組：健身服務業。
- 三三、第三十四組：特種服務業。
- 三四、第三十五組：駕駛訓練場。

- 三五、第三十六組：殮葬服務業。
- 三六、第三十七組：旅遊及運輸服務業。
- 三七、第三十八組：倉儲業。
- 三八、第三十九組：一般批發業。
- 三九、第四十組：農產品批發業。
- 四十、第四十一組：一般旅館業。
- 四一、第四十二組：國際觀光旅館業。
- 四二、第四十三組：攝影棚。
- 四三、第四十四組：宗祠及宗教建築。
- 四四、第四十五組：特殊病院。
- 四五、第四十六組：施工機料及廢料堆置或處理。
- 四六、第四十七組：容易妨害衛生之設施甲組。
- 四七、第四十八組：容易妨害衛生之設施乙組。
- 四八、第四十九組：農藝及園藝業。
- 四九、第五十組：農業及農業建築。
- 五十、第五十一組：公害最輕微之工業。
- 五一、第五十二組：公害較輕微之工業。
- 五二、第五十三組：公害輕微之工業。
- 五三、第五十四組：公害較重之工業。
- 五四、第五十五組：公害嚴重之工業。
- 五五、第五十六組：危險性工業。

前項各款之使用項目，由市政府擬定，送台北市議會審議。

## 第二章 住宅區

第六條 在第一種住宅區內得為左列規定之使用：

一、允許使用

- (一) 第一組：獨立、雙併住宅。
- (二) 第六組：社區遊憩設施。
- (三) 第九組：社區通訊設施。
- (四) 第十組：社區安全設施。
- (五) 第十五組：社教設施。
- (六) 第四十九組：農藝及園藝業。

二、附條件允許使用

- (一) 第二組：多戶住宅。
- (二) 第四組：學前教育設施。
- (三) 第五組：教育設施之小學。
- (四) 第八組：社會福利設施。

- (五) 第十二組：公用事業設施。（不包括加油站、液化石油氣汽車加氣站）
- (六) 第十三組：公務機關。
- (七) 第十六組：文康設施。
- (八) 第十七組：日常用品零售業。

第七條 第二種住宅區、第二之一種住宅區、第二之二種住宅區內得為左列規定之使用：

一、允許使用

- (一) 第一組：獨立、雙併住宅。
- (二) 第二組：多戶住宅。
- (三) 第四組：學前教育設施。
- (四) 第五組：教育設施。
- (五) 第六組：社區遊憩設施。
- (六) 第九組：社區通訊設施。
- (七) 第十組：社區安全設施。
- (八) 第十五組：社教設施。
- (九) 第四十九組：農藝及園藝業。

二、附條件允許使用

- (一) 第七組：醫療保健服務業。
- (二) 第八組：社會福利設施。
- (三) 第十二組：公用事業設施。（不包括加油站、液化石油氣汽車加氣站）
- (四) 第十三組：公務機關。
- (五) 第十六組：文康設施。
- (六) 第十七組：日常用品零售業。
- (七) 第十八組：零售市場。
- (八) 第二十一組：飲食業。
- (九) 第二十六組：日常服務業。
- (十) 第二十九組：自由職業事務所。
- (十一) 第三十組：金融保險業之銀行、合作金庫、信用合作社、農會信用部。
- (十二) 第四十四組：宗祠及宗教建築。

第八條 在第三種住宅區內得為左列規定之使用：

一、允許使用

- (一) 第一組：獨立、雙併住宅。
- (二) 第二組：多戶住宅。
- (三) 第三組：寄宿住宅。
- (四) 第四組：學前教育設施。
- (五) 第五組：教育設施。
- (六) 第六組：社區遊憩設施。
- (七) 第七組：醫療保健服務業。（不包括精神病院）

- (八) 第八組：社會福利設施。
- (九) 第九組：社區通訊設施。
- (十) 第十組：社區安全設施。
- (十一) 第十五組：社教設施。
- (十二) 第四十九組：農藝及園藝業。

## 二、附條件允許使用

- (一) 第七組：醫療保健服務業之精神病院。
- (二) 第十二組：公用事業設施。（不包括加油站、液化石油氣汽車加氣站）
- (三) 第十三組：公務機關。
- (四) 第十六組：文康設施。
- (五) 第十七組：日常用品零售業。
- (六) 第十八組：零售市場。
- (七) 第十九組：一般零售業甲組。
- (八) 第二十組：一般零售業乙組之科學儀器、打字機及其他事業用機器、度量衡器（但不包括汽車里程計費表）、瓦斯爐、熱水器及其廚具、家具、裝潢、木器、藤器、玻璃及鏡框、樂器、手工藝品及佛具香燭用品、玩具、電視遊樂器及其軟體、資訊器材及週邊設備。
- (九) 第二十一組：飲食業。
- (十) 第二十六組：日常服務業。
- (十一) 第二十七組：一般服務業之視障按摩業（限視障從業人員使用，其使用樓地板面積限一五〇平方公尺以內）
- (十二) 第二十八組：一般事務所。
- (十三) 第二十九組：自由職業事務所。
- (十四) 第三十組：金融保險業之銀行、合作金庫、信用合作社、農會信用部、信託投資業、保險業。
- (十五) 第三十七組：旅遊及運輸服務業之旅遊業辦事處及營業性停車空間。
- (十六) 第四十一組：一般旅館業。
- (十七) 第四十二組：國際觀光旅館業。
- (十八) 第四十四組：宗祠及宗教建築。
- (十九) 第五十一組：公害最輕微之工業。

第八條之一 在第三之一種住宅區、第三之二種住宅區內得為第三種住宅區規定及左列規定之使用：

## 一、允許使用

- (一) 第十四組：人民團體。
- (二) 第十六組：文康設施。

## 二、附條件允許使用

- (一) 第二十組：一般零售業乙組。
- (二) 第二十二組：餐飲業。
- (三) 第二十七組：一般服務業。

- (四) 第三十組：金融保險業。
- (五) 第三十三組：健身服務業。
- (六) 第三十七組：旅遊及運輸服務業。

第九條 在第四種住宅區內得為左列規定之使用：

一、允許使用

- (一) 第一組：獨立、雙併住宅。
- (二) 第二組：多戶住宅。
- (三) 第三組：寄宿住宅。
- (四) 第四組：學前教育設施。
- (五) 第五組：教育設施。
- (六) 第六組：社區遊憩設施。
- (七) 第七組：醫療保健服務業。（不包括精神病院）
- (八) 第八組：社會福利設施。
- (九) 第九組：社區通訊設施。
- (十) 第十組：社區安全設施。
- (十一) 第十三組：公務機關。
- (十二) 第十四組：人民團體。
- (十三) 第十五組：社教設施。
- (十四) 第十六組：文康設施。

二、附條件允許使用

- (一) 第七組：醫療保健服務業之精神病院。
- (二) 第十二組：公用事業設施。（不包括加油站、液化石油氣汽車加氣站）
- (三) 第十七組：日常用品零售業。
- (四) 第十八組：零售市場。
- (五) 第十九組：一般零售業甲組。
- (六) 第二十組：一般零售業乙組。
- (七) 第二十一組：飲食業。
- (八) 第二十六組：日常服務業。
- (九) 第二十七組：一般服務業（不包括汽車保養所及洗車）。
- (十) 第二十八組：一般事務所。
- (十一) 第二十九組：自由職業事務所。
- (十二) 第三十組：金融保險業之銀行、合作金庫、信用合作社、農會信用部、信託投資業、保險業。
- (十三) 第三十三組：健身服務業（設置地點應臨接寬度三十公尺以上道路，含鐵路用地）。
- (十四) 第三十七組：旅遊及運輸服務業之旅遊業辦事處及營業性停車空間。
- (十五) 第四十一組：一般旅館業。
- (十六) 第四十二組：國際觀光旅館業。

- (十七) 第四十四組：宗祠及宗教建築。
- (十八) 第五十一組：公害最輕微之工業。
- (十九) 第五十二組：公害較輕微之工業。

第九條之一 在第四之一種住宅區內得為第四種住宅區規定及左列附條件允許使用：

- (一) 第二十二組：餐飲業。
- (二) 第二十七組：一般服務業。
- (三) 第三十組：金融保險業。
- (四) 第三十三組：健身服務業。
- (五) 第三十七組：旅遊及運輸服務業。

第九條之二 (刪除)

第十條 住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得超過左表規定：

住宅區種別	建蔽率	容積率
第一種	三〇%	六〇%
第二種	三五%	一二〇%
第三種	四五%	二二五%
第四種	五〇%	三〇〇%

前項建築物面臨三十公尺以上之道路，臨接或面前道路對側有河川，於不妨礙公共交通、衛生、安全，且創造優美景觀循都市計畫程序劃定者，容積率得酌予提高。但不得超過左表規定：

住宅區種別	容積率
第二之一種	一六〇%
第二之二種	二二五%
第三之一種	三〇〇%
第三之二種	四〇〇%
第四之一種	四〇〇%

依第二項規定且於都市計畫圖上已標示為第二之一種住宅區、第二之二種住宅區、第三之一種住宅區、第三之二種住宅區、第四之一種住宅區之地區，建築基地臨接道路面寬在十六公尺以下者，其容積率仍應依第一項規定辦理。

建築基地依第一項建蔽率而無法依法定容積率之建築樓地板面積建築者，其建蔽率放寬如左：

- 一、第二種住宅區，建蔽率四〇%。
- 二、第三種住宅區，建蔽率五〇%。
- 三、第四種住宅區，建蔽率六〇%。

第十一條 住宅區內建築物之高度比不得超過一・五。

第十一條之一 第一種住宅區建築物高度不得超過三層樓及十・五公尺，第二種住宅區建築物高度不得超過五層樓及一七・五公尺。

第十二條 住宅區建築基地臨接或面前道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計

計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。

- 第十三條 住宅區內建築基地臨接二條以上道路，其高度比之計算如左：
- 一、基地臨接最寬道路境界線深進其路寬二倍且未逾三十公尺範圍內之部分，以最寬道路視為面前道路計算。
  - 二、前款範圍外之基地，以其他道路中心線各深進十公尺範圍內，自次寬道路境界線深進其路寬二倍且未逾三十公尺，以次寬道路視為面前道路計算，並依此類推。
  - 三、前二款範圍外之基地，以最寬道路視為面前道路計算。
  - 四、基地臨接計畫圓環，以交會於圓環之最寬道路視為面前道路計算。

第十四條 住宅區內建築物須設置前院，其深度不得小於左表規定，且最小淨深度不得小於一・五公尺。

住宅區種別	深度（公尺）
第一種	六
第二種	五
第二之一種	五
第二之二種	五
第三種	三
第三之一種	三
第三之二種	三
第四種	三
第四之一種	三

第十五條 住宅區內建築物須設置後院，其深度及深度比不得小於左表規定，且最小淨深度不得小於一・五公尺。

住宅區種別	深度（公尺）	深度比
第一種	三・〇	〇・六
第二種	三・〇	〇・四
第二之一種	三・〇	〇・三
第二之二種	三・〇	〇・三
第三種	二・五	〇・二五
第三之一種	二・五	〇・二五
第三之二種	二・五	〇・二五
第四種	二・五	〇・二五
第四之一種	二・五	〇・二五

第十五條之一 住宅區內建築基地後面基地線臨接公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰、或其他類似空地者，其後院深度比之計算，得將該等寬度計入。

第十六條 第一種住宅區內之建築物須留設側院。其他住宅區內建築物之側面牆壁設有門窗者，亦同。但側面

基地線臨接道路者，不在此限。

前項留設之側院，其寬度不得小於二公尺，且最小淨寬度不得小於一・五公尺。

第十七條 住宅區內建築基地之寬度及深度不得小於左表規定：

住宅區種別	寬度（公尺）		深度（公尺）	
	平均	最小	平均	最小
第一種	十二	七・二	二〇	十二
第二種	十	六	二〇	十二
第二之一種	十	六	二〇	十二
第二之二種	十	六	二〇	十二
第三種	八	四・八	十六	九・六
第三之一種	八	四・八	十六	九・六
第三之二種	八	四・八	十六	九・六
第四種	四・八	三	十四	八・四
第四之一種	四・八	三	十四	八・四

建築基地面積二分之一以上已符合平均寬深度者，得不受最小寬深度之限制。

第十八條 (刪除)

第十九條 住宅區鄰幢間隔計算不得小於左表規定。但同幢建築物相對部分（如天井部分）之距離，不得小於該建築物平均高度之〇・二五倍，並不得小於三公尺。

住宅區種別	前後建築物 平均高度之倍數	建築物前後之 鄰幢間隔（公尺）	建築物二端之 鄰幢間隔（公尺）
第一種	〇・八	四	三
第二種	〇・六	四	三
第二之一種	〇・六	四	三
第二之二種	〇・六	四	三
第三種	〇・四	三	二
第三之一種	〇・四	三	二
第三之二種	〇・四	三	二
第四種	〇・三	三	二
第四之一種	〇・三	三	二

第二十條 (刪除)

### 第三章 商業區

第二十一條 在第一種商業區內得為左列規定之使用：

一、允許使用

(一) 第二組：多戶住宅。

- (二) 第四組：學前教育設施。
- (三) 第五組：教育設施。
- (四) 第六組：社區遊憩設施。
- (五) 第七組：醫療保健服務業。（不包括精神病院）
- (六) 第八組：社會福利設施。
- (七) 第九組：社區通訊設施。
- (八) 第十組：社區安全設施。
- (九) 第十三組：公務機關。
- (十) 第十四組：人民團體。
- (十一) 第十五組：社教設施。
- (十二) 第十六組：文康設施。
- (十三) 第十七組：日用品零售業。
- (十四) 第十八組：零售市場。
- (十五) 第十九組：一般零售業甲組。
- (十六) 第二十組：一般零售業乙組。
- (十七) 第二十一組：飲食業。
- (十八) 第二十二組：餐飲業。
- (十九) 第二十四組：特種零售業甲組。
- (二十) 第二十六組：日常服務業。
- (二十一) 第二十七組：一般服務業。
- (二十二) 第二十八組：一般事務所。
- (二十三) 第二十九組：自由職業事務所。
- (二十四) 第三十三組：健身服務業。
- (二十五) 第五十一組：公害最輕微之工業。

## 二、附條件允許使用

- (一) 第七組：醫療保健服務業之精神病院。
- (二) 第十二組：公用事業設施。
- (三) 第三十組：金融保險業。
- (四) 第三十二組：娛樂服務業之電影院及錄影帶節目帶播映及視聽歌唱業。
- (五) 第三十七組：旅遊及運輸服務業。
- (六) 第四十一組：一般旅館業。
- (七) 第四十二組：國際觀光旅館業。
- (八) 第四十四組：宗祠及宗教建築。
- (九) 第五十二組：公害較輕微之工業。

第二十二條 在第二種商業區內得為左列規定使用：

### 一、允許使用

- (一) 第二組：多戶住宅。

- (二) 第四組：學前教育設施。
- (三) 第五組：教育設施。
- (四) 第六組：社區遊憩設施。
- (五) 第七組：醫療保健服務業。（不包括精神病院）
- (六) 第八組：社會福利設施。
- (七) 第九組：社區通訊設施。
- (八) 第十組：社區安全設施。
- (九) 第十三組：公務機關。
- (十) 第十四組：人民團體。
- (十一) 第十五組：社教設施。
- (十二) 第十六組：文康設施。
- (十三) 第十七組：日用品零售業。
- (十四) 第十八組：零售市場。
- (十五) 第十九組：一般零售業甲組。
- (十六) 第二十組：一般零售業乙組。
- (十七) 第二十一組：飲食業。
- (十八) 第二十二組：餐飲業。
- (十九) 第二十四組：特種零售業甲組。
- (二十) 第二十六組：日常服務業。
- (二十一) 第二十七組：一般服務業。
- (二十二) 第二十八組：一般事務所。
- (二十三) 第二十九組：自由職業事務所。
- (二十四) 第三十組：金融保險業。
- (二十五) 第三十一組：修理服務業。
- (二十六) 第三十三組：健身服務業。
- (二十七) 第三十七組：旅遊及運輸服務業。
- (二十八) 第四十一組：一般旅館業。
- (二十九) 第四十二組：國際觀光旅館業。
- (三十) 第五十一組：公害最輕微之工業。

## 二、附條件允許使用

- (一) 第七組：醫療保健服務業之精神病院。
- (二) 第十二組：公用事業設施。
- (三) 第三十二組：娛樂服務業。
- (四) 第三十四組：特種服務業。
- (五) 第三十六組：殮葬服務業。
- (六) 第三十九組：一般批發業。
- (七) 第四十四組：宗祠及宗教建築。

(八) 第五十二組：公害較輕微之工業。

第二十三條 在第三種商業區內得為左列規定之使用：

一、允許使用

- (一) 第二組：多戶住宅。
- (二) 第四組：學前教育設施。
- (三) 第五組：教育設施。
- (四) 第六組：社區遊憩設施。
- (五) 第七組：醫療保健服務業。（不包括精神病院）
- (六) 第八組：社會福利設施。
- (七) 第九組：社區通訊設施。
- (八) 第十組：社區安全設施。
- (九) 第十三組：公務機關。
- (十) 第十四組：人民團體。
- (十一) 第十五組：社教設施。
- (十二) 第十六組：文康設施。
- (十三) 第十七組：日常用品零售業。
- (十四) 第十八組：零售市場。
- (十五) 第十九組：一般零售業甲組。
- (十六) 第二十組：一般零售業乙組。
- (十七) 第二十一組：飲食業。
- (十八) 第二十二組：餐飲業。
- (十九) 第二十四組：特種零售業甲組。
- (二十) 第二十五組：特種零售業乙組。（不包括爆竹煙火業）
- (二十一) 第二十六組：日常服務業。
- (二十二) 第二十七組：一般服務業。
- (二十三) 第二十八組：一般事務所。
- (二十四) 第二十九組：自由職業事務所。
- (二十五) 第三十組：金融保險業。
- (二十六) 第三十一組：修理服務業。
- (二十七) 第三十三組：健身服務業。
- (二十八) 第三十七組：旅遊及運輸服務業。
- (二十九) 第三十九組：一般批發業。
- (三十) 第四十一組：一般旅館業。
- (三十一) 第四十二組：國際觀光旅館業。
- (三十二) 第五十一組：公害最輕微之工業。

二、附條件允許使用

- (一) 第七組：醫療保健服務業之精神病院。

- (二) 第十二組：公用事業設施。
- (三) 第二十五組：特種零售業乙組之爆竹煙火業。
- (四) 第三十二組：娛樂服務業。
- (五) 第三十四組：特種服務業。
- (六) 第三十六組：殮葬服務業。
- (七) 第四十四組：宗祠及宗教建築。
- (八) 第五十二組：公害較輕微之工業。

第二十四條 在第四種商業區內得為左列規定之使用：

一、允許使用

- (一) 第二組：多戶住宅。
- (二) 第四組：學前教育設施。
- (三) 第五組：教育設施。
- (四) 第六組：社區遊憩設施。
- (五) 第七組：醫療保健服務業。（不包括精神病院）
- (六) 第八組：社會福利設施。
- (七) 第九組：社區通訊設施。
- (八) 第十組：社區安全設施。
- (九) 第十三組：公務機關。
- (十) 第十四組：人民團體。
- (十一) 第十五組：社教設施。
- (十二) 第十六組：文康設施。
- (十三) 第十七組：日用品零售業。
- (十四) 第十八組：零售市場。
- (十五) 第十九組：一般零售業甲組。
- (十六) 第二十組：一般零售業乙組。
- (十七) 第二十一組：飲食業。
- (十八) 第二十二組：餐飲業。
- (十九) 第二十四組：特種零售業甲組。
- (二十) 第二十五組：特種零售業乙組。
- (二十一) 第二十六組：日常服務業。
- (二十二) 第二十七組：一般服務業。
- (二十三) 第二十八組：一般事務所。
- (二十四) 第二十九組：自由職業事務所。
- (二十五) 第三十組：金融保險業。
- (二十六) 第三十一組：修理服務業。
- (二十七) 第三十三組：健身服務業。
- (二十八) 第三十七組：旅遊及運輸服務業。

- (二十九) 第三十九組：一般批發業。
- (三十) 第四十一組：一般旅館業。
- (三十一) 第四十二組：國際觀光旅館業。
- (三十二) 第五十一組：公害最輕微之工業。

## 二、附條件允許使用

- (一) 第七組：醫療保健服務業之精神病院。
- (二) 第十二組：公用事業設施。
- (三) 第三十二組：娛樂服務業。
- (四) 第三十四組：特種服務業。
- (五) 第四十四組：宗祠及宗教建築。
- (六) 第五十二組：公害較輕微之工業。

第二十四條之一 在第二種商業區、第三種商業區內得興建工業大樓。但應合於左列規定：

- 一、建築基地面積在一〇〇〇平方公尺以上。
- 二、限於第五十一組、五十二組、五十三組之工業。
- 三、應設置隔音及空氣調節設備，並防止噪音及特殊氣味外洩。
- 四、應設置載重力一〇〇〇公斤以上之電梯。

第二十五條 商業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過左表規定，容積率不得超過其面臨最寬道路寬度（以公尺計）乘以百分之五十之積數。

商業區種別	建蔽率	容積率
第一種	五五%	三六〇%
第二種	六五%	六三〇%
第三種	六五%	五六〇%
第四種	七五%	八〇〇%

建築基地依第一項建蔽率而無法依法定容積率之建築樓地板面積建築者，其建蔽率放寬如左：

- 一、第一種商業區，建蔽率六〇%。
- 二、第二種商業區，建蔽率七〇%。
- 三、第三種商業區，建蔽率七〇%。
- 四、第四種商業區，建蔽率八〇%。

第二十六條 商業區內建築物之高度比不得超過二·〇，並比照第十二條、第十三條規定辦理。

第二十七條 商業區內建築物須設置後院，其深度不得小於左表規定，且最小淨深度不得小於一·五公尺。

商業區種別	深度（公尺）
第一種	三·〇
第二種	三·〇
第三種	三·〇
第四種	二·五

第二十八條 商業區內建築物之鄰幢間隔或同一幢建築物相對部分（如天井部分）之距離，不得小於該建築物平

均高度之〇·二倍，並不得小於三公尺。但其鄰幢間隔或距離已達五公尺者，得免再增加。

第二十九條 商業區內建築基地之寬度（不含法定騎樓寬度）及深度不得小於左表規定：

商業區種別	寬度（公尺）		深度（公尺）	
	平均	最小	平均	最小
第一種	五	三	十五	九
第二種	五	三	十八	一〇·八
第三種	五	三	十八	一〇·八
第四種	五	三	十八	一〇·八

建築基地面積二分之一以上已符合平均寬深度者，得不受最小寬深度之限制。

第三十條（刪除）

第三十一條（刪除）

第三十二條（刪除）

第三十三條（刪除）

第三十三條之一 商業區內建築物供戲院、劇院、電影院、歌廳或夜總會使用者，應依左表規定設置等候空間供觀眾排隊購票及等候進場等之用：

觀眾席樓地板面積（平方公尺）	應設置等候空間面積
二〇〇以下部分	三十平方公尺
超過二〇〇未滿一〇〇〇之部份	每滿一〇〇平方公尺增設五平方公尺
一〇〇〇以上部分	每滿一〇〇平方公尺增設三平方公尺

前項等候空間不得占用法定空地面積。其與依法留設之出入口空地及門廳合併設置者，應分別計算之。

第三十三條之二 前條第一項各類使用之等候空間合併設置者，得依左列規定放寬設置基準：

(一) 二類或二家使用合併設置者，按其應設置之面積總和乘以〇·八計算。

(二) 三類或三家以上使用合併設置者，按其應設置之面積總和乘以〇·七計算。

## 第四章 工業區

第三十四條（刪除）

第三十五條 在第二種工業區內得為左列規定之使用：

一、允許使用

(一) 第九組：社區通訊設施。

(二) 第十組：社區安全設施。

(三) 第十三組：公務機關。

(四) 第二十七組：一般服務業之機車修理業及汽車保養所。

(五) 第三十一組：修理服務業。

(六) 第五十一組：公害最輕微之工業。

(七) 第五十二組：公害較輕微之工業。

(八) 第五十三組：公害輕微之工業。

(九) 第五十四組：公害較重之工業。

二、附條件允許使用

(一) 第六組：社區遊憩設施。

(二) 第七組：醫療保健服務業。

(三) 第八組：社會福利設施：附設托兒、托老設施及身心障礙設施。

(四) 第十二組：公用事業設施。

(五) 第十五組：社教設施。

(六) 第十六組：文康設施之音樂廳、體育場（館）、集會場所、區民及社區活動中心。

(七) 第十七組：日常用品零售業之飲食成品、糧食、水果。

(八) 第二十一組：飲食業。

(九) 第二十二組：餐飲業（不包括酒店）。

(十) 第三十組：金融保險業之銀行、合作金庫、信用合作社、農會信用部、信託投資業、保險業等分支機構。

(十一) 第三十五組：駕駛訓練場。

(十二) 第三十八組：倉儲業。

(十三) 第四十六組：施工機料及廢料堆置或處理。

(十四) 第四十七組：容易妨害衛生之設施甲組之廢棄物處理場（廠）。

第三十六條 在第三種工業區內得為左列規定之使用：

一、允許使用

(一) 第九組：社區通訊設施。

(二) 第十組：社區安全設施。

(三) 第十三組：公務機關。

(四) 第二十七組：一般服務業之機車修理業及汽車保養所。

(五) 第三十一組：修理服務業。

(六) 第五十一組：公害最輕微之工業。

(七) 第五十二組：公害較輕微之工業。

(八) 第五十三組：公害輕微之工業。

(九) 第五十四組：公害較重之工業。

二、附條件允許使用

(一) 第三組：寄宿住宅。

(二) 第六組：社區遊憩設施。

(三) 第七組：醫療保健服務業。

(四) 第八組：社會福利設施：附設托兒、托老設施及身心障礙設施。

(五) 第十二組：公用事業設施。

(六) 第十五組：社教設施。

- (七) 第十六組：文康設施之音樂廳、體育場（館）、集會場所、區民及社區活動中心。
- (八) 第十七組：日常用品零售業之飲食成品、糧食、水果。
- (九) 第二十一組：飲食業。
- (十) 第二十二組：餐飲業（不包括酒店）。
- (十一) 第三十組：金融保險業之銀行、合作金庫、信用合作社。
- (十二) 第三十五組：駕駛訓練場。
- (十三) 第三十七組：旅遊及運輸服務業。
- (十四) 第三十八組：倉儲業。
- (十五) 第四十六組：施工機料及廢料堆置或處理。
- (十六) 第四十七組：容易妨害衛生之設施甲組之廢棄物處理場（廠）。

第三十七條 工業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過左表規定：

工業區種別	建蔽率	容積率
第二種	四五%	二〇〇%
第三種	五五%	三〇〇%

建築基地依第一項建蔽率而無法依法定容積率之建築樓地板面積建築者，其建蔽率放寬如左：

- 一、第二種工業區，建蔽率五〇%。
- 二、第三種工業區，建蔽率六〇%。

第三十八條 工業區內建築物之高度比不得超過一·八，並比照第十二條、第十三條規定辦理。

第三十九條 工業區內建築物須設置前院，其深度不得小於三公尺，且最小淨深度不得小於一·五公尺。

第四十條 工業區內建築物須設置後院，其深度及深度比不得小於左表規定，且最小淨深度不得小於一·五公尺，深度並比照第十五條之一辦理。

工業區種別	深度（公尺）	深度比
第二種	三	〇·三
第三種	三	〇·三

第四十一條 工業區內建築物之側面牆壁設有門窗者，須設置側院，其寬度不得小於三公尺，且最小淨寬度不得小於一·五公尺。

第四十二條 第四十二條各種工業區內建築基地之寬度及深度不得小於左表規定：

工業區種別	寬度（公尺）		深度（公尺）	
	平均	最小	平均	最小
第二種	八	四·八	二十	十二
第三種	五	三	十五	九

建築基地面積二分之一以上已符合平均寬深度者，得不受最小寬深度之限制。

第四十三條（刪除）

第四十三條之一 工業區內得附條件允許策略性產業之使用。

## 第五章 行政區

第四十四條 在行政區內得為左列規定之使用：

一、允許使用

- (一) 第七組：醫療保健服務業。（不包括精神病院）
- (二) 第八組：社會福利設施。
- (三) 第九組：社區通訊設施。
- (四) 第十組：社區安全設施。
- (五) 第十三組：公務機關。
- (六) 第十四組：人民團體。
- (七) 第十五組：社教設施。

二、附條件允許使用

- (一) 第一組：獨立、雙併住宅。（限於原有住宅）
- (二) 第三組：寄宿住宅。
- (三) 第七組：醫療保健服務業之精神病院。
- (四) 第十二組：公用事業設施。
- (五) 第十六組：文康設施。
- (六) 第三十組：金融保險業。

第四十五條 行政區內建築物之建蔽率及容積率不得超過左表規定：

建蔽率	三五%
容積率	四〇〇%

建築基地依第一項建蔽率而無法依法定容積率之建築樓地板面積建築者，其建蔽率放寬為百分之四十。

第四十六條 行政區內建築物高度比不得超過一・八，並比照第十二條、第十三條規定辦理。

第四十七條 行政區內建築物須分別設置前院、側院及後院，其深度、寬度及深度比不得小於左表規定，且最小淨深度及淨寬度不得小於一・五公尺，深度比並比照第十五條之一辦理。

前院深度（公尺）	六
側院寬度（公尺）	三
後院深度（公尺）	三
後院深度比	○・三

第四十八條 行政區內建築物之鄰幢間隔或同一幢建築物相對部分（如天井部分）之距離，不得小於該建築物平均高度之○・六倍，並不得小於六公尺。

第四十九條 行政區內原有住宅之建造，應依第一種住宅區之規定。

第五十條 (刪除)

## 第六章 文教區

第五十一條 在文教區內得為左列規定之使用：

### 一、允許使用

- (一) 第四組：學前教育設施。
- (二) 第五組：教育設施。
- (三) 第六組：社區遊憩設施。
- (四) 第七組：醫療保健服務業。（不包括精神病院）
- (五) 第八組：社會福利設施。
- (六) 第九組：社區通訊設施。
- (七) 第十組：社區安全設施。
- (八) 第十三組：公務機關。
- (九) 第十五組：社教設施。
- (十) 第十六組：文康設施。

### 二、附條件允許使用

- (一) 第一組：獨立、雙併住宅。（限於原有住宅）
- (二) 第三組：寄宿住宅。
- (三) 第七組：醫療保健服務業之精神病院。
- (四) 第十一組：大型遊憩設施。
- (五) 第十二組：公用事業設施。
- (六) 第十七組：日常用品零售業。
- (七) 第四十三組：攝影棚。
- (八) 第四十四組：宗祠及宗教建築。

**第五十二條** 文教區內建築物之建蔽率及容積率不得超過左表規定：

建蔽率	三五%
容積率	二四〇%

建築基地依第一項建蔽率而無法依法定容積率之建築樓地板面積建築者，其建蔽率放寬為百分之四十。

**第五十三條** 文教區內建築物高度比不得超過一・八，並比照第十二條、第十三條規定辦理。

**第五十四條** 文教區內建築物須分別設置前院、側院及後院，其深度、寬度及深度比不得小於左表規定，且最小淨深度及淨寬度不得小於一・五公尺，深度比並比照第十五條之一辦理。

前院深度（公尺）	六
側院寬度（公尺）	三
後院深度（公尺）	三
後院深度比	〇・三

**第五十五條** 文教區內建築物之鄰幢間隔，不得小於該建築物平均高度之一・〇倍，並不得小於六公尺。

**第五十六條** (刪除)

**第五十七條** 文教區內原有住宅之建造，應依第一種住宅區之規定。

## 第七章 倉庫區

第五十八條 在倉庫區內得為左列規定之使用：

一、允許使用

- (一) 第九組：社區通訊設施。
- (二) 第十組：社區安全設施。
- (三) 第三十七組：旅遊及運輸服務業。
- (四) 第三十八組：倉儲業。
- (五) 第三十九組：一般批發業。
- (六) 第四十組：農產品批發業。

二、附條件允許使用

- 第十二組：公用事業設施。

第五十九條 倉庫區內建築物之建蔽率及容積率不得超過左表規定：

建蔽率	五五%
容積率	三〇〇%

建築基地依第一項建蔽率而無法依法定容積率之建築樓地板面積建築者，其建蔽率放寬為百分之六十。

第六十條 倉庫區內建築物高度比不得超過一・八，並比照第十二條、第十三條規定辦理。

第六十一條 倉庫區內建築物須設置後院，其深度不得小於三公尺，且最小淨深度不得小於一・五公尺，深度比不得小於〇・三，並比照第十五條之一辦理。但鄰接鐵路線者，不在此限。

第六十二條 倉庫區建築物之鄰幢間隔不得小於該建築物平均高度之〇・六倍，並不得小於六公尺。

第六十三條 (刪除)

第六十四條 (刪除)

## 第八章 風景區

第六十五條 在風景區內得為左列附條件允許使用：

- (一) 第一組：獨立、雙併住宅。
- (二) 第六組：社區遊憩設施。
- (三) 第九組：社區通訊設施。
- (四) 第十組：社區安全設施。
- (五) 第十一組：大型遊憩設施。
- (六) 第十二組：公用事業設施。
- (七) 第十三組：公務機關。
- (八) 第十五組：社教設施。
- (九) 第十六組：文康設施。
- (十) 第十七組：日常用品零售業。
- (十一) 第四十一組：一般旅館業之觀光旅館業。

- (十二) 第四十二組：國際觀光旅館業。
- (十三) 第四十三組：攝影棚。
- (十四) 第四十四組：宗祠及宗教建築。
- (十五) 第四十八組：容易妨害衛生之設施乙組之靈灰塔（堂）。（限於合法寺廟或宗祠內設置，並經台北市都市設計及土地開發許可審議委員會審議通過）。
- (十六) 第四十九組：農藝及園藝業。

第六十六條 風景區內建築物之建蔽率及容積率不得超過左表規定：

建蔽率	一五%
容積率	六〇%

建築基地依第一項建蔽率而無法依法定容積率之建築樓地板面積建築者，其建蔽率放寬為百分之二十。

第六十七條 風景區內建築物須分別設置前院、側院及後院，其深度、寬度及深度比不得小於左表規定，且最小淨深度及淨寬度不得小於一・五公尺，深度比並比照第十五條之一辦理。

前院深度（公尺）	十
側院寬度（公尺）	三
後院深度（公尺）	三
後院深度比	〇・六

第六十八條 風景區內建築物之高度比不得超過一・〇。

第六十九條 (刪除)

第七十條 風景區內非經市政府核准，不得任意變更地形及砍伐樹木。

## 第九章 農業區

第七十一條 在農業區內得為左列規定之使用：

### 一、允許使用

第四十九組：農藝及園藝業。

### 二、附條件允許使用

- (一) 第四組：學前教育設施。
- (二) 第八組：社會福利設施：附設托兒、托老設施及身心障礙設施。
- (三) 第十組：社區安全設施。
- (四) 第十二組：公用事業設施。
- (五) 第十三組：公務機關。
- (六) 第五十組：農業及農業建築。

第七十一條之一 農業區內原有合法建築物（包括農舍及農業倉庫）拆除後之新建、增建、改建或修建，限於原地建造並以一戶一幢為原則。但得為獨立或雙併住宅。雙併住宅應以編有門牌之二幢或二戶以上合法建築物共同提出申請。

前項原有合法建築物原使用為第十七組日常用品零售業、第十九組一般零售業甲組之中西藥

品、種子、園藝及園藝用品者，其拆除後之新建、增建、改建或修建之建築物，得為原來之使用。

第七十一條之二 農業區內申請建築與農業有關之臨時性寮舍，其申請人應具備農民身分並在該農業區內有農地或農場。

前項建築物係以竹、木、稻草、塑膠材料無固著基礎（離地面二公尺以內），角鋼（不固定焊接）、鐵絲網搭蓋之左列臨時性寮舍，且經農業主管機關認定係農業生產必要設施者，得免申請建築執照。但其用地不得分割或變更地目等則，如有擅自變更使用情事者，依違章建築處理辦法等有關規定處理之。

(一) 農作物栽培或育苗簡易蔭棚：其構造材料為木、竹、水泥桿、塑膠布或塑膠板等，每幢面積不得超過一四五平方公尺。

(二) 農作物栽培或育苗網室：其構造材料為水泥桿、塑膠布、塑膠網、鐵絲等，每幢面積不得超過三三〇平方公尺。

(三) 農作物害蟲防治網籠：其構造材料為角鋼、水泥桿、塑膠網等，每幢面積不得超過一三·二平方公尺。

(四) 簡易家禽寮：其構造材料為竹、木、稻草、塑膠板等，每幢面積不得超過一四五平方公尺。

(五) 簡易工作寮：其構造材料為竹、木、塑膠板等，每幢面積不得超過一三·二平方公尺。

第七十二條 農業區內建築物之建蔽率及高度不得超過左表規定。但經市政府劃為防範水災須挑高建築之地區，其建築物之高度得提高為一〇·五公尺以下之三層樓。

建 築 物 種 類	建蔽率	高 度
第一種：第五十組	五%	一〇·五公尺以下之三層樓
第二種：其他各組	四〇%	七公尺以下之二層樓
第三種：原有合法建築物拆除後之新建、增建、改建或修建	四〇%	一〇·五公尺以下之三層樓

前項第一種建築物建蔽率不限於同一宗基地。但建築面積不得超過一六五平方公尺。

第一項第二種建築物其他各組之第十三組：公務機關（限供消防隊使用），其建築物之高度得提高為一〇·五公尺以下之三層樓。

第一項第三種原有合法建築物拆除後之新建、增建、改建或修建，其建築面積（包括原有未拆除建築面積）合計不得超過一六五平方公尺。

第七十二條之一 農業區內申請建築者，建築主管機關應於都市計畫及地籍套繪圖上將建築物及空地分別著色標示之，其建蔽率已達最高限制者，嗣後不論該地是否分割，均不得再申請建築。

第七十三條（刪除）

第七十四條 農業區內非經市政府核准，不得砍伐樹木。但為管理、撫育所必要者，不在此限。

## 第十章 保護區

第七十五條 在保護區內得為左列規定之使用：

一、允許使用

第四十九組：農藝及園藝業。

二、附條件允許使用

- (一) 第四組：學前教育設施。
- (二) 第六組：社區遊憩設施。
- (三) 第八組：社會福利設施。
- (四) 第十組：社區安全設施。
- (五) 第十二組：公用事業設施。
- (六) 第十三組：公務機關。
- (七) 第三十六組：殮葬服務業。
- (八) 第三十七組：旅遊及運輸服務業之營業性停車空間及計程車客運業、小客車租賃業車輛調度停放場。
- (九) 第三十八組：倉儲業之遊覽汽車客運車輛調度停放場。
- (十) 第四十三組：攝影棚
- (十一) 第四十四組：宗祠及宗教建築。
- (十二) 第四十五組：特殊病院。
- (十三) 第四十七組：容易妨礙衛生之設施甲組。
- (十四) 第四十八組：容易妨礙衛生之設施乙組。
- (十五) 第五十組：農業及農業建築。
- (十六) 第五十一組：公害最輕微之工業之製茶業。
- (十七) 第五十五組：公害嚴重之工業之危險物品及高壓氣體儲藏、分裝業。

第七十五條之一 在保護區內得為前條規定及左列附條件允許使用：

- 一、國防所需之各種設施。
- 二、警衛、保安或保防設施。
- 三、室外露天遊憩設施及其附屬之臨時性建築物。
- 四、造林或水土保持設施。

五、為保護區內地形、地物所為之工程設施。

第七十五條之二 保護區內原有合法建築物（包括農舍及農業倉庫）拆除後之新建、增建、改建或修建，限於原地建造並以一戶一幢為原則，但得為獨立或雙併住宅。雙併住宅應以編有門牌之二幢或二戶以上合法建築物共同提出申請。

前項原有合法建築物原使用為第十七組日常用品零售業、第十九組一般零售業甲組之中西藥品、種子、園藝及園藝用品、第二十一組飲食業及第二十六組日常服務業者，其拆除後之新建、增建、改建或修建之建築物，得為原來之使用。

第七十六條 保護區內建築物之建蔽率及高度不得超過左表規定：

建築物種類	建蔽率	高度（公尺）
第一種：原有合法建築物拆除後之新建、增建、改建或修建	三〇%	七公尺以下之二層樓

## 六、區域計畫法（89.01.26修正發布）

### 第一章總則

- 第一條 為促進土地及天然資源之保育利用，人口及產業活動之合理分布，以加速並健全經濟發展，改善生活環境，增進公共福利，特制定本法。
- 第二條 區域計畫依本法之規定；本法未規定者，適用其他法律。
- 第三條 本法所稱區域計畫，係指基於地理、人口、資源、經濟活動等相互依賴及共同利益關係，而制定之區域發展計畫。
- 第四條 區域計畫之主管機關：中央為內政部；直轄市為直轄市政府；縣（市）為縣（市）政府。  
各級主管機關為審議區域計畫，應設立區域計畫委員會；其組織由行政院定之。

### 第二章 區域計畫之擬定、變更、核定與公告

- 第五條 左列地區應擬定區域計畫：
- 一、依全國性綜合開發計畫或地區性綜合開發計畫所指定之地區。
  - 二、以首都、直轄市、省會或省（縣）轄市為中心，為促進都市實質發展而劃定之地區。
  - 三、其他經內政部指定之地區。
- 第六條 區域計畫之擬定機關如左：
- 一、跨越兩個省（市）行政區以上之區域計畫，由中央主管機關擬定。
  - 二、跨越兩個縣（市）行政區以上之區域計畫，由中央主管機關擬定。
  - 三、跨越兩個鄉、鎮（市）行政區以上之區域計畫，由縣主管機關擬定。
- 依前項第三款之規定，應擬定而未能擬定時，上級主管機關得視實際情形，指定擬定機關或代為擬定。
- 第七條 區域計畫應以文字及圖表，表明左列事項：
- 一、區域範圍。
  - 二、自然環境。
  - 三、發展歷史。
  - 四、區域機能。
  - 五、人口及經濟成長、土地使用、運輸需要、資源開發等預測。
  - 六、計畫目標。
  - 七、城鄉發展模式。
  - 八、自然資源之開發及保育。
  - 九、土地分區使用計畫及土地分區管制。
  - 一〇、區域性產業發展計畫。
  - 一一、區域性運輸系統計畫。
  - 一二、區域性公共設施計畫。
  - 一三、區域性觀光遊憩設施計畫。

一四、區域性環境保護設施計畫。

一五、實質設施發展順序。

一六、實施機構。

一七、其他。

**第八條** 區域計畫之擬定機關為擬定計畫，得要求有關政府機關或民間團體提供必要之資料，各該機關團體應配合提供。

**第九條** 區域計畫依左列規定程序核定之：

一、中央主管機關擬定之區域計畫，應經中央區域計畫委員會審議通過，報請行政院備案。

二、直轄市主管機關擬定之區域計畫，應經直轄市區域計畫委員會審議通過，報請中央主管機關核定。

三、縣（市）主管機關擬定之區域計畫，應經縣（市）區域計畫委員會審議通過，報請中央主管機關核定。

四、依第六條第二項規定由上級主管機關擬定之區域計畫，比照本條第一款程序辦理。

**第十條** 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；其展示期間，不得少於三十日。並經常保持清晰完整，以供人民閱覽。

**第十一條** 區域計畫公告實施後，凡依區域計畫應擬定市鎮計畫、鄉街計畫、特定區計畫或已有計畫而須變更者，當地都市計畫主管機關應按規定期限辦理擬定或變更手續。未依限期辦理者，其上級主管機關得代為擬定或變更之。

**第十二條** 區域計畫公告實施後，區域內有關之開發或建設事業計畫，均應與區域計畫密切配合；必要時應修正其事業計畫，或建議主管機關變更區域計畫。

**第十三條** 區域計畫公告實施後，擬定計畫之機關應視實際發展情況，每五年通盤檢討一次，並作必要之變更。但有左列情事之一者，得隨時檢討變更之：

一、發生或避免重大災害。

二、興辦重大開發或建設事業。

三、區域建設推行委員會之建議。

區域計畫之變更，依第九條及第十條程序辦理；必要時上級主管機關得比照第六條第二項規定變更之。

**第十四條** 主管機關因擬定或變更區域計畫，得派員進入公私土地實施調查或勘測。但設有圍障之土地，應事先通知土地所有權人或其使用人；通知無法送達時，得以公告方式為之。為實施前項調查或勘測，必須遷移或拆除地上障礙物，以致所有權人或使用人遭受損失者，應予適當之補償。補償金額依協議為之，協議不成，報請上級政府核定之。

### 第三章 區域土地使用管制

**第十五條** 區域計畫公告實施後，不屬第十一條之非都市土地，應由有關直轄市或縣（市）政府，按照非都市土地分區使用計畫，製定非都市土地使用分區圖，並編定各種使用地，報經上級主管機關核備後，實施管制。變更之程序亦同。其管制規則，由中央主管機關定之。

前項非都市土地分區圖，應按鄉、鎮（市）分別繪製，並利用重要建築或地形上顯著標誌及地籍所載區段以標明土地位置。

**第十五之一條** 區域計畫完成通盤檢討公告實施後，不屬第十一條之非都市土地，符合非都市土地分區使用計畫者，得依左列規定，辦理分區變更：

一、政府為加強資源保育須檢討變更使用分區者，得由直轄市、縣（市）政府報經上級主管機關核定時，逕為辦理分區變更。

二、為開發利用，依各該區域計畫之規定，由申請人擬具開發計畫，檢同有關文件，向直轄市、縣（市）政府申請，報經各該區域計畫擬定機關許可後，辦理分區變更。

區域計畫擬定機關為前項第二款計畫之許可前，應先將申請開發案提報各該區域計畫委員會審議之。

**第十五之二條** 依前條第一項第二款規定申請開發之案件，經審議符合左列各款條件，得許可開發：

一、於國土利用係屬適當而合理者。

二、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。

三、對環境保護、自然保育及災害防止為妥適規劃者。

四、與水源供應、鄰近之交通設施、排水系統、電力、電信及垃圾處理等公共設施及公用設備服務能相互配合者。

五、取得開發地區土地及建築物權利證明文件者。

前項審議之作業規範，由中央主管機關會商有關機關定之。

**第十五之三條** 申請開發者依第十五條之一第一項第二款規定取得區域計畫擬定機關許可後，辦理分區或用地變更前，應將開發區內之公共設施用地完成分割移轉登記為各該直轄市、縣（市）有或鄉、鎮（市）有，並向直轄市、縣（市）政府繳交開發影響費，作為改善或增建相關公共設施之用；該開發影響費得以開發區內可建築土地抵充之。

前項開發影響費之收費範圍、標準及其他相關事項，由中央主管機關定之。

第一項開發影響費得成立基金；其收支保管及運用辦法，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

第一項開發影響費之徵收，於都市土地準用之。

**第十五之四條** 依第十五條之一第一項第二款規定申請開發之案件，直轄市、縣（市）政府應於受理後六十日內，報請各該區域計畫擬定機關辦理許可審議，區域計畫擬定機關並應於九十日內將審議結果通知申請人。但有特殊情形者，得延長一次，其延長期間並不得超過原規定之期限。

**第十五之五條** 直轄市、縣（市）政府不依前條規定期限，將案件報請區域計畫擬定機關審議者，其上級主管機關得令其定期限內為之；逾期仍不為者，上級主管機關得依申請，逕為辦理許可審議。

**第十六條** 直轄市或縣（市）政府依第十五條規定實施非都市土地分區使用管制時，應將非都市土地分區圖及編定結果予以公告；其編定結果，應通知土地所有權人。

前項分區圖複印本，發交有關鄉（鎮、市）公所保管，隨時備供人民免費閱覽。

**第十七條** 區域計畫實施時，其地上原有之土地改良物，不合土地分區使用計畫者，經政府令其變更使用或拆除時所受之損害，應予適當補償。補償金額，由雙方協議之。協議不成，由當地直轄市、縣（市）政府報請上級政府予以核定。

## **第四章 區域開發建設之推動**

- 第十八條 中央、直轄市、縣（市）主管機關為推動區域計畫之實施及區域公共設施之興修，得邀同有關政府機關、民意機關、學術機構、人民團體、公私企業等組成區域建設推行委員會。
- 第十九條 區域建設推行委員會之任務如左：
- 一、有關區域計畫之建議事項。
  - 二、有關區域開發建設事業計畫之建議事項。
  - 三、有關個別開發建設事業之協調事項。
  - 四、有關籌措區域公共設施建設經費之協助事項。
  - 五、有關實施區域開發建設計畫之促進事項。
  - 六、其他有關區域建設推行事項。
- 第二十條 區域計畫公告實施後，區域內個別事業主管機關，應配合區域計畫及區域建設推行委員會之建議，分別訂定開發或建設進度及編列年度預算，依期辦理之。

## **第五章 罰則**

- 第二十一條 違反第十五條第一項之管制使用土地者，由該管直轄市、縣（市）政府處新台幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並得限期令其變更使用、停止使用或拆除其地上物恢復原狀。  
前項情形經限期變更使用、停止使用或拆除地上物恢復原狀而不遵從者，得按次處罰，並停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取其他恢復原狀之措施，其費用由土地或地上物所有人、使用人或管理人負擔。  
前二項罰鍰，經限期繳納逾期不繳納者，移送法院強制執行。
- 第二十二條 違反前條規定不依限變更土地使用或拆除建築物恢復土地原狀者，除依行政執行法辦理外，並得處六個月以下有期徒刑或拘役。
- 第二十二之一條 區域計畫擬定機關或上級主管機關依本法為土地開發案件之許可審議，應收取審查費；其收費標準，由中央主管機關定之。

## **第六章 附則**

- 第二十三條 本法施行細則，由內政部擬訂，報請行政院核定之。
- 第二十四條 本法自公布日施行。

## 七、區域計畫法施行細則 (90.5.4)

### 第一章 總則

- 第一條 本細則依區域計畫法（以下簡稱本法）第二十三條規定訂定之。
- 第二條 本法第四條第一項所定內政部、直轄市、縣（市）政府之所屬單位，在實施本法時，其主辦業務劃分如下：
- 一、在內政部，區域計畫之規劃、擬定、變更、核定、公告及區域計畫公告實施後區域之開發或建設事業計畫之督導、協調、推動，由營建署主辦；各種使用地編定與使用管制，由地政司主辦。
  - 二、在直轄市或縣（市）政府，區域計畫之開發或建設事業計畫之督導、協調、推動，由工務、建設或城鄉發展單位主辦；非都市土地使用分區、使用地編定與使用管制，由地政單位主辦。

### 第二章 區域計畫之擬定、變更、核定與公告

- 第三條 依本法規定辦理區域計畫之擬定或變更，主管機關於必要時得委託有關機關、學術團體或其他專業機構研究規劃之。
- 第四條 各級主管機關依本法擬定區域計畫時，得要求有關政府機關或民間團體提供資料，必要時得徵詢事業單位之意見，其計畫年期以不超過二十五年為原則。
- 第五條 區域計畫之區域範圍，應就行政區劃、自然環境、自然資源、人口分布、都市體系、產業結構與分布及其他必要條件劃定之。
- 第六條 本法第七條第九款所定之土地分區使用計畫及土地分區管制，應以文字表明計畫目標及有關水土保持、自然生態保育、景觀、環境及優良農地保護、洪水平原管制以及天然災害防止等事項。其為非都市土地之分區使用計畫，並應以圖面表明之，以為製定非都市土地使用分區圖之準據。
- 第七條 各級區域計畫委員會審議區域計畫時，得徵詢有關政府機關、事業單位、民間團體或該區域建設推行委員會之意見。
- 第八條 區域計畫公告實施後，人民得向主管機關繳納工本費，索取該區域計畫書及有關圖說。前項工本費之收支，應依預算程序辦理。
- 第九條 區域計畫公告實施後，區域內之都市計畫及有關開發或建設事業計畫之內容與建設時序，應與區域計畫密切配合。原已發布實施之都市計畫不能配合者，該都市計畫應即通盤檢討變更。區域內各開發或建設事業計畫，在區域計畫公告實施前已執行而與區域計畫不符者，主管機關應通知執行機關就尚未完成部分限期修正。
- 第十條 主管機關因擬定或變更區域計畫，依本法第十四條規定派員進入公私有土地實施調查或勘測時，應依下列規定辦理：
- 一、進入設有圍障之土地，應於十日前通知該土地所有權人或使用人。
  - 二、必須遷移或拆除地上障礙物者，應於十日前將其名稱、地點及拆除或變更日期，通知所有權人或使用人，並定期協議補償金額。
- 前項通知無法送達時，得寄存於當地村里長處，並於本機關公告處公告之。

第十一條 依本法第十四條第二項及第十七條應發給所有權人或使用人之補償金，有下列情形之一時，應依法提存：

- 一、應受補償人拒絕受領或不能受領者。
- 二、應受補償人所在不明者。

### **第三章 區域土地使用管制**

第十二條 區域土地之使用管制，依下列規定：

- 一、都市土地：包括已發布都市計畫及依都市計畫法第八十一條規定為新訂都市計畫或擴大都市計畫而先行劃定計畫地區範圍，實施禁建之土地；其使用依都市計畫法管制之。
- 二、非都市土地：指都市土地以外之土地；其使用依本法第十五條規定訂定非都市土地使用管制規則管制之。

前項範圍內依國家公園法劃定之國家公園土地，依國家公園計畫管制之。

第十三條 非都市土地得劃定為下列各種使用區：

- 一、特定農業區：優良農地或曾經投資建設重大農業改良設施，經會同農業主管機關認為必須加以特別保護而劃定者。
- 二、一般農業區：特定農業區以外供農業使用之土地。
- 三、工業區：為促進工業整體發展，會同有關機關劃定者。
- 四、鄉村區：為調和、改善農村居住與生產環境及配合政府興建住宅社區政策之需要，會同有關機關劃定者。
- 五、森林區：為保育利用森林資源，並維護生態平衡及涵養水源，依森林法等有關法令，會同有關機關劃定者。
- 六、山坡地保育區：為保護自然生態資源、景觀、環境，與防治沖蝕、崩塌、地滑、土石流失等地質災害，及涵養水源等水土保育，依有關法令，會同有關機關劃定者。
- 七、風景區：為維護自然景觀，改善國民康樂遊憩環境，依有關法令，會同有關機關劃定者。
- 八、國家公園區：為保護國家特有之自然風景、史蹟、野生物及其棲息地，並供國民育樂及研究，依國家公園法劃定者。
- 九、河川區：為保護水道、確保河防安全及水流宣洩，依水利法等有關法令，會同有關機關劃定者。
- 十、其他使用區或特定專用區：為利各目的事業推動業務之實際需要，依有關法令，會同有關機關劃定並註明其用途者。

第十四條 依本法第十五條規定製定非都市土地使用分區圖，應按鄉、鎮（市）之行政區域分別繪製，其比例尺不得小於二萬五千分之一；除應標明各種使用區之界線外，其已依法核定之各種公共設施、道路、及河川用地，能確定其界線者，應一併標明之。

前項各種使用區之界線，應根據圖面、地形、地物等顯著標誌與說明書，依下列規定認定之：

- 一、以計畫地區範圍界線為界線者，以該範圍之界線為分區界線。
- 二、以水岸線或河川中心線為界線者，以該水岸線或河川中心線為分區界線，其有移動者，隨其移動。

- 三、以鐵路線為界線者，以該鐵路界線為分區界線。
- 四、以道路為界線者，以其計畫道路界線為分區界線，無計畫道路者，以該現有道路界線為準。
- 五、以宗地界線為界線者，以地籍圖上該宗地界線為分區界線。

第十五條 直轄市或縣（市）政府依本法第十五條規定編定各種使用地時，應按非都市土地使用分區圖所示範圍，就土地能供使用之性質，參酌地方實際需要，依下列規定編定並繪入地籍圖；其已依法核定之各種公共設施用地，能確定其界線者，並應測定其界線後編定之：

- 一、甲種建築用地：供山坡地範圍外之農業區內建築使用者。
- 二、乙種建築用地：供鄉村區內建築使用者。
- 三、丙種建築用地：供森林區、山坡地保育區、風景區及山坡地範圍之農業區內建築使用者。
- 四、丁種建築用地：供工廠及有關工業設施建築使用者。
- 五、農牧用地：供農牧生產及其設施使用者。
- 六、林業用地：供營林及其設施使用者。
- 七、養殖用地：供水產養殖及其設施使用者。
- 八、鹽業用地：供製鹽及其設施使用者。
- 九、礦業用地：供礦業實際使用者。
- 十、窯業用地：供磚瓦製造及其設施使用者。
- 十一、交通用地：供鐵路、公路、捷運系統、港埠、空運、氣象、郵政、電信等及其設施使用者。
- 十二、水利用地：供水利及其設施使用者。
- 十三、遊憩用地：供國民遊憩使用者。
- 十四、古蹟保存用地：供保存古蹟使用者。
- 十五、生態保護用地：供保護生態使用者。
- 十六、國土保安用地：供國土保安使用者。
- 十七、墳墓用地：供喪葬設施使用者。
- 十八、特定目的事業用地：供各種特定目的之事業使用者。

前項各種使用地編定完成後，直轄市或縣（市）政府應報內政部核備。變更編定時，亦同。

第十六條 依本法第十五條製定非都市土地使用分區圖、編定各種使用地與辦理非都市土地使用分區及使用地編定檢討之作業方式及程序，由內政部定之。

第十六條之一 本法第十五條之一第一項第二款所稱開發計畫，應包括下列內容：

- 一、開發內容分析。
- 二、基地環境資料分析。
- 三、實質發展計畫。
- 四、公共設施營運管理計畫。
- 五、平地之整地排水工程。
- 六、其他應表明事項。

本法第十五條之一第一項第二款所稱有關文件，係指下列文件：

- 一、申請人清冊。
- 二、設計人清冊。

- 三、土地清冊。
- 四、相關簽證（名）技師資料。
- 五、土地及建築物權利證明文件。
- 六、相關主管機關或事業機構同意文件。
- 七、其他文件。
- 前二項各款之內容，應視開發計畫性質，於審議作業規範中定之。
- 第十六條之二** 直轄市、縣（市）政府受理申請開發案件後，經查對開發計畫與有關文件須補正者，應通知申請人限期補正；屆期末補正者，直轄市、縣（市）政府應敘明處理經過，報請區域計畫擬定機關審議。
- 區域計畫擬定機關辦理許可審議時，如有須補正事項者，應通知申請人限期補正，屆期末補正者，應為駁回之處分。
- 第十六條之三** 本法第十五條之四所定六十日，係指自直轄市、縣（市）政府受理申請開發案件之次日起算六十日。
- 本法第十五條之四所定九十日，係指自區域計畫擬定機關受理審議開發案件，並經申請人繳交審查費之次日起算九十日。
- 第十六條之四** 依本法第十五條之一第一項第二款規定申請開發之案件，於一定面積以下者，區域計畫擬定機關得委託直轄市、縣（市）政府辦理審議許可。
- 前項之一定面積，由中央主管機關定之。
- 第十七條** 為實施區域土地使用管制，直轄市或縣（市）政府應會同有關機關定期實施全面性土地使用現狀調查，並將調查結果以圖冊（卡）記載之。
- 第十八條** 直轄市或縣（市）政府依本法第十五條規定將非都市土地使用分區圖及各種使用地編定結果報經上級主管機關核備後，除應依本法第十六條規定予以公告，並通知土地所有權人外，並應自公告之日起，依照非都市土地使用管制規則實施土地使用管制。
- 土地所有權人發現土地使用分區界線或使用地編定有錯誤或遺漏時，應於公告之日起三十日內，以書面申請更正。
- 直轄市或縣（市）政府對前項之申請經查明屬實者，應彙報上級主管機關核備後更正之；並復知申請人。
- 各種使用地編定結果，應登載於土地登記簿，變更編定時亦同。
- 第十九條** 依本法實施區域土地使用管制後，區域計畫依本法第十三條規定變更者，直轄市或縣（市）政府應即檢討相關之非都市土地使用分區圖及土地使用編定，並作必要之變更編定。

## 第四章 區域開發建設之推動

- 第二十條** 各級主管機關得視需要，依本法第十八條規定，聘請有關人員設置區域建設推行委員會，辦理本法第十九條規定之任務，其設置辦法由各該主管機關定之。未設置區域建設推行委員會者，本法第十九條規定之任務，由各級主管機關之主辦單位或指定單位負責辦理。
- 第二十一條** 各級區域建設推行委員會或辦理其任務之單位對區域建設推行事項應廣為宣導，並積極誘導區域開發建設事業之發展，必要時並得邀請有關機關公私團體，舉辦區域建設之各種專業性研討會，或委

託學術團體從事區域開發建設問題之專案研究。

第二十二條 各級區域建設推行委員會或辦理其任務之單位依本法第十九條所為協助或建議，各有關機關及事業機構應盡量配合辦理。其屬於區域公共設施分期建設計畫及經費概算者，各有關機關編製施政計畫及年度預算時應配合辦理。

## 第五章 附則

第二十三條 本細則自發布日施行。

## 八、非都市土地使用管制規則（民國94年12月16日修正）

### 第一章 總 則

- 第一條 本規則依區域計畫法第十五條第一項規定訂定之。
- 第二條 非都市土地得劃定為特定農業、一般農業、工業、鄉村、森林、山坡地保育、風景、國家公園、河川、特定專用等使用分區。
- 第三條 非都市土地依其使用分區之性質，編定為甲種建築、乙種建築、丙種建築、丁種建築、農牧、林業、養殖、鹽業、礦業、窯業、交通、水利、遊憩、古蹟保存、生態保護、國土保安、墳墓、特定目的事業等使用地。
- 第四條 非都市土地之使用，除國家公園區內土地，由國家公園主管機關依法管制外，按其編定使用地之類別，依本規則規定管制之。
- 第五條 非都市土地使用分區劃定及使用地編定後，由直轄市或縣（市）政府管制其使用，並由當地鄉（鎮、市、區）公所隨時檢查，其有違反土地使用管制者，應即報請直轄市或縣（市）政府處理。鄉（鎮、市、區）公所辦理前項檢查，應指定人員負責辦理。  
直轄市或縣（市）政府為處理第一項違反土地使用管制之案件，應成立聯合取締小組定期查處。  
前項直轄市或縣（市）聯合取締小組得請目的事業主管機關定期檢查是否依原核定計畫使用。

### 第二章 容許使用、建蔽率及容積率

- 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。  
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。  
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。  
非都市土地容許使用執行要點，由內政部定之。  
目的事業主管機關為辦理容許使用案件，得視實際需要，訂定審查作業要點。
- 第六之一條 依前條第三項附表一規定應申請許可使用者，應檢附下列文件，向目的事業主管機關申請核准：  
一、非都市土地許可使用申請書如附表五。  
二、使用計畫書。  
三、土地登記（簿）謄本及地籍圖謄本。  
四、申請許可使用同意書。  
五、土地使用配置圖及位置示意圖。  
六、其他有關文件。  
前項第三款之文件能以電腦處理者，免予檢附。申請人為土地所有權人者，免附第一項第四款規定之文件。第一項第一款申請書格式，目的事業主管機關另有規定者，得依其規定辦理。

- 第七條 山坡地範圍內森林區、山坡地保育區及風景區之土地，在未編定使用地之類別前，適用林業用地之管制。
- 第八條 土地使用編定後，其原有使用或原有建築物不合土地使用分區規定者，在政府令其變更使用或拆除建築物前，得為從來之使用。原有建築物除准修繕外，不得增建或改建。
- 前項土地或建築物，對公眾安全、衛生及福利有重大妨礙者，該管直轄市或縣（市）政府應限期令其變更或停止使用、遷移、拆除或改建，所受損害應予適當補償。
- 第九條 下列非都市土地建蔽率及容積率不得超過下列規定。但直轄市或縣（市）政府得視實際需要酌予調降，並報請內政部備查：
- 一、甲種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。
  - 二、乙種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。
  - 三、丙種建築用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。
  - 四、丁種建築用地：建蔽率百分之七十。容積率百分之三百。
  - 五、窯業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百二十。
  - 六、交通用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。
  - 七、遊憩用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。
  - 八、墳墓用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。
  - 九、特定目的事業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百八十。
- 經依區域計畫擬定機關核定之工商綜合區土地使用計畫而規劃之特定專用區，區內可建築基地經編定為特定目的事業用地者，其建蔽率及容積率依核定計畫管制，不受前項第九款規定之限制。
- 經主管機關核定之土地使用計畫，其建蔽率及容積率低於第一項之規定者，依核定計畫管制之。
- 第一項以外使用地之建蔽率及容積率，由下列使用地之中央主管機關會同建築管理、地政機關訂定：
- 一、農牧、林業、生態保護、國土保安用地之中央主管機關：行政院農業委員會。
  - 二、養殖用地之中央主管機關：行政院農業委員會漁業署。
  - 三、鹽業、礦業、水利用地之中央主管機關：經濟部。
  - 四、古蹟保存用地之中央主管機關：內政部。

### 第三章 土地使用分區變更

- 第十條 非都市土地經劃定為某種使用分區，因申請開發，依區域計畫之規定需辦理土地使用分區變更者，除依促進產業升級條例外，應依本規則之規定辦理。
- 第十一條 非都市土地申請開發為鄉村區、工業區、特定專用區達下列規模者，應辦理土地使用分區變更：
- 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。
  - 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。
  - 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。
  - 四、申請設立學校之土地面積達十公頃以上者，應變更為特定專用區。
  - 五、申請開發高爾夫球場之土地面積達十公頃以上者，應變更為特定專用區。
  - 六、申請開發公墓之土地面積達五公頃以上者，應變更為特定專用區。

- 七、申請開發為其他特定目的事業使用或不可歸類為工業區、鄉村區及風景區之土地達二公頃以上者，應變更為特定專用區。
- 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。
- 第十二條 為執行區域計畫，各級政府得就各區域計畫所列重要風景及名勝地區研擬風景區計畫，並依本規則規定程序申請變更為風景區，其面積以二十五公頃以上為原則。但離島地區，不在此限。
- 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：
- 一、申請開發許可。
  - 二、申請雜項執照。
  - 三、申請變更土地使用分區及使用地。
- 海埔地如已依其他法令規定申請開發及造地施工許可者，免依前項第一款及第二款規定辦理。
- 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。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。
- 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。
- 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同意之土地使用分區變更計畫失其效力。
- 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。
- 第十七條 第十五條申請土地開發者於目的事業法規另有規定，或依法需辦理環境影響評估或實施水土保持之處理及維護者，應依各目的事業、環境影響評估或水土保持有關法規規定辦理。
- 前項目的事業、環境影響評估、水土保持或區域計畫擬定等主管機關之審查作業，得採併行方式辦理，其審議程序如附表二及附表二之一。
- 第十八條 非都市土地申請開發屬綜合性土地利用型態者，應由區域計畫擬定機關依其土地使用性質，協調判定其目的事業主管機關。
- 前項綜合性土地利用型態，係指多類別使用分區變更案或多種類土地使用（開發）案。
- 第十九條 申請人依第十三條第一項第一款規定申請開發許可，依區域計畫委員會審議同意之計畫內容或各目的事業相關法規之規定，需與當地直轄市或縣（市）政府簽訂協議書者，應依審議同意之計畫內容及各目的事業相關法規之規定，與當地直轄市或縣（市）政府簽訂協議書。
- 前項協議書應於區域計畫擬定機關核發開發許可前，經法院公證。
- 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。

- 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：
- 一、於取得開發許可後，逾期未申請雜項執照者。
  - 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。
- 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。
- 第二十二條 區域計畫擬定機關核發開發許可後，申請人如變更開發計畫，應依第十三條至第二十條之規定辦理。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：
- 一、不增加建築基地面積及地號。
  - 二、不增加土地使用強度，並不變更土地使用性質。
  - 三、不變更原開發許可之主要公共設施及公用設備。
- 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。
- 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雜項執照或水土保持施工許可，以從事區內整地排水及公共設施等雜項工程，並於雜項工程完成後，申領雜項工程使用執照，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、區）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雜項執照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。
- 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。
- 第二十四條 雜項工程之內容經直轄市或縣（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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 第二十六條 申請人於非都市土地開發依相關規定應興闢公共設施、繳交開發影響費、捐贈土地或繳交土地代金或回饋金時，應先完成捐贈之土地及公共設施用地之分割、移轉登記，並繳交開發影響費、土地代金或回饋金後，由直轄市或縣（市）政府辦理土地使用分區及使用地變更編定異動登記，並函請土地登記機關於土地登記簿標示部加註核定事業計畫使用項目。

## 第四章 使用地變更編定

第二十七條 土地使用分區內各種使用地，除依第三章規定辦理使用分區及使用地變更者外，應在原使用分區範圍內申請變更編定。

前項使用分區內各種使用地之變更編定原則，除本規則另有規定外，應依使用分區內各種使用地變更編定原則表如附表三辦理。

非都市土地變更編定執行要點，由內政部定之。

第二十八條 申請使用地變更編定，應檢附下列文件，向土地所在地直轄市或縣（市）政府申請核准，並依規定繳納規費：

一、非都市土地變更編定申請書如附表四。

二、興辦事業計畫核准文件。

三、申請變更編定同意書。

四、土地登記（簿）謄本及地籍圖謄本。

五、土地使用計畫配置圖及位置圖。

六、其他有關文件。

前項第四款之文件，能以電腦處理者，免予檢附。

下列申請案件免附第一項第二款及第五款規定文件：

一、符合第三十五條、第三十五條之一第一項第一款及第二款規定之零星或狹小土地。

二、依第三十八條、第四十條規定已檢附需地機關核發之拆除通知書或依第三十九條規定已檢附建築使用執照者。

三、符合第三十八條之一規定者。

四、鄉村區土地變更編定為乙種建築用地。

五、變更編定為農牧或林業用地。

申請案件符合第三十五條之一第一項第三款者，免附第一項第二款規定文件。

申請人為土地所有權人者，免附第一項第三款規定之文件。

興辦事業計畫有第三十條第二項及第三項規定情形者，應檢附區域計畫擬定機關核發許可文件。其屬山坡地範圍內土地申請開發建築面積未達十公頃者，應檢附開發建築面積免受限制文件。

第二十九條 申請人依法律規定應繳交回饋金者，直轄市或縣（市）政府應於核准變更編定時，通知申請人繳交；直轄市或縣（市）政府應於申請人繳交後，函請土地登記機關辦理變更編定異動登記。

第三十條 辦理非都市土地變更編定時，申請人應擬具興辦事業計畫。

前項興辦事業計畫如有第十一條或第十二條需辦理使用分區變更之情形者，應依第三章規定之程序及審議結果辦理。

第一項興辦事業計畫於原使用分區內申請使用地變更編定，或因興辦事業計畫變更，達第十一條規定規模，足以影響原土地使用分區劃定目的者，除毋需辦理使用分區及使用地變更外，準用第三章有關土地變更規定程序辦理。

第一項興辦事業計畫除有前二項規定情形外，應報經直轄市或縣（市）目的事業主管機關之核准。直轄市或縣（市）目的事業主管機關於核准前，應先徵得變更前直轄市或縣（市）目的事業主管機關及有關機關同意。但依規定需向中央目的事業主管機關申請或徵得其同意者，應從其規定辦理。

變更後目的事業主管機關為審查興辦事業計畫，得視實際需要，訂定審查作業要點。

申請人以前項經目的事業主管機關核准興辦事業計畫辦理使用地變更編定者，直轄市或縣（市）政府於核准變更編定時，應函請土地登記機關辦理異動登記並於土地登記簿標示部加註核定事業計畫使用項目。

申請人依第三項或第四項申請興辦事業計畫變更者，直轄市或縣（市）政府應依第二十六條規定辦理或依前項規定函請土地登記機關於土地登記簿標示部加註核定事業計畫使用項目。

**第三十一條** 丁種建築用地或都市計畫工業區土地有下列情形之一而原使用地或都市計畫工業區內土地確已不敷使用，經依促進產業升級條例第五十三條規定，取得工業主管機關核定發給之工業用地證明書者，或依同條例第七十條之二第五項規定，取得經濟部核定發給之證明文件者，得在其需用面積限度內以其毗連非都市土地申請變更編定為丁種建築用地：

- 一、設置污染防治設備。
- 二、增闢必要之通路。
- 三、經濟部認定之低污染事業有擴展工業需要者。
- 四、擴大企業營運總部。

前項第三款情形，興辦工業人應規劃變更土地總面積百分之十之土地作為綠地，辦理變更編定為國土保安用地，並依促進產業升級條例、農業發展條例相關規定繳交回饋金後，其餘土地始可變更編定為丁種建築用地。

中華民國八十八年十二月三十一日前，尚未完成捐贈隔離綠帶土地者，得選擇依前項或本規則中華民國九十年三月二十六日修正發布生效前第十三條第二項規定辦理。但選擇依前項規定辦理者，其擴展計畫有變更時，應先報經經濟部核准。

都市計畫工業區土地確已不敷使用，依第一項申請毗連非都市土地變更編定者，其建蔽率及容積率，不得高於該都市計畫工業區土地之建蔽率及容積率。

工業主管機關應依第五十四條檢查是否依原核定計畫使用；如有違反使用，經工業主管機關廢止其事業計畫之核定者，直轄市或縣（市）政府應函請土地登記機關恢復原編定，並通知土地所有權人。

**第三十二條** 工業區以外位於依法核准設廠用地範圍內，為丁種建築用地所包圍或夾雜土地，經工業主管機關審查認定得合併供工業使用者，得申請變更編定為丁種建築用地。

**第三十三條** 工業區以外為原編定公告之丁種建築用地所包圍或夾雜土地，其面積未達二公頃，經工業主管機關審查認定適宜作低污染、附加產值高之投資事業者，得申請變更編定為丁種建築用地。

工業主管機關應依第五十四條檢查是否依原核定計畫使用；如有違反使用，經工業主管機關廢止其事業計畫之核定者，直轄市或縣（市）政府應函請土地登記機關恢復原編定，並通知土地所有權人。

**第三十四條** 一般農業區、山坡地保育區及特定專用區內取土部分以外之窯業用地，經領有工廠登記證者，經工業主管機關審查認定得供工業使用者，得申請變更編定為丁種建築用地。

**第三十五條** 毗鄰甲種、丙種建築用地或已作國民住宅、勞工住宅、政府專案計畫興建住宅特定目的事業用地之零星或狹小土地，合於下列各款規定之一者，得按其毗鄰土地申請變更編定為甲種、丙種建築用地：

- 一、為各種建築用地或建築使用之特定目的事業用地所包圍，且其面積未超過○・一二公頃者。

- 二、道路、水溝所包圍或為道路、水溝及各種建築用地、建築使用之特定目的事業用地所包圍，且其面積未超過○・一二公頃者。
- 三、凹入各種建築用地或建築使用之特定目的事業用地，其面積未超過○・一二公頃，且缺口寬度未超過二十公尺者。
- 四、對邊為各種建築用地、作建築使用之特定目的事業用地、都市計畫住宅區、商業區、工業區或道路、水溝等，所夾狹長之土地，其平均寬度未超過十公尺，於變更後不致妨礙鄰近農業生產環境者。
- 五、面積未超過○・○一二公頃，且鄰接無相同使用地類別者。

前項道路、水溝及各種建築用地或建築使用之特定目的事業用地，指於中華民國七十八年四月三日臺灣省非都市零星地變更編定認定基準頒行前，經編定或變更編定為交通用地、水利用地及各該種建築用地、特定目的事業用地，或實際已作道路、水溝之未登記土地（但政府規劃興建之道路或水溝設施或建築使用之特定目的事業用地不受上開時間之限制），其平均寬度為四公尺以上者。二者相毗鄰者得合併計算其寬度。因地形坶塊完整需要，前項各款面積得為百分之十以內之增加。

符合第一項第一款至第三款規定有數筆土地者，土地所有權人個別申請變更編定時，應檢附周圍相關土地地籍圖簿資料，縣（市）政府宜就整體加以認定後核准之。

第一項建築使用之特定目的事業用地，限於作非農業使用之特定目的事業用地，經縣（市）政府認定可核發建照者。

第一項土地於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地。於森林區、山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。

**第三十五之一條** 非都市土地鄉村區邊緣畸零不整且未依法禁、限建或經直轄市、縣（市）政府認定非作為隔離必要之土地，合於下列各款規定之一者，得在原使用分區內申請變更編定為建築用地：

- 一、毗鄰鄉村區之土地，外圍有道路、水溝等明顯界線隔絕，面積在○・一二公頃以下者。
- 二、凹入鄉村區之土地，三面連接鄉村區，面積在○・一二公頃以下者。
- 三、凹入鄉村區之土地，外側為道路、水溝等自然界線或外圍有機關、學校、軍事等用地隔絕，面積在○・五公頃以下者。

前項道路、水溝及其寬度之認定依前條第二項規定辦理。因地形坶塊完整需要，前項第一款、第二款面積得為百分之十以內之增加。

符合第一項各款規定有數筆土地者，土地所有權人個別申請變更編定時，依前條第三項規定辦理。

縣（市）政府於審查第一項各款規定時，得提報該縣（市）非都市土地使用編定審議小組審議後予以准駁。

第一項土地於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地。於森林區、山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。

**第三十六條** 特定農業區內土地供道路使用者，得申請變更編定為交通用地。

**第三十七條** 已依目的事業主管機關核定計畫編定或變更編定之各種使用地，於該事業計畫廢止者，各該目的事業主管機關應通知當地直轄市或縣（市）政府。

直轄市或縣（市）政府於接到前項通知後，應即依下列規定辦理，並通知土地所有權人：

- 一、已依核定計畫完成使用者，除依法提出申請變更編定外，應維持其使用地類別。
- 二、已依核定計畫開發尚未完成使用者，其已依法建築之土地，除依法提出申請變更編定外，應維持其使用地類別，其他土地依編定前土地使用性質或變更編定前原使用地類別辦理變更編定。
- 三、尚未依核定計畫開始開發者，依編定前土地使用性質或變更編定前原使用地類別辦理變更編定。

**第三十八條** 於中華民國七十八年七月九日至八十五年五月二十五日前業經行政院核定之重大建設計畫，其工程用地範圍內非都市土地之甲種、乙種或丙種建築用地因徵收被拆除地上合法住宅使用之建築物者，除有下列情形之一者外，土地所有權人得申請其自有土地變更編定：

- 一、需地機關有安遷計畫者。
- 二、自有土地屬交通用地、水利用地、古蹟保存用地、生態保護用地、國土保安用地或工業區、河川區內土地者。
- 三、建築物與其基地非屬同一所有權人者。但因繼承、三親等內之贈與致建築物與其基地非屬同一所有權人或建築物與其基地之所有權人為直系血親者，不在此限。

前項土地於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地。於森林區、山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。

依第一項規定申請自有土地變更編定，應以同一縣（市）範圍內自有土地為限，並於公告徵收後三年內申請，逾期不予受理。

申請變更編定面積以原建築基地面積為限。但徵收土地面積與被徵收土地拆除合法住宅使用面積相同者，其申請變更編定面積得加計其依建蔽率所應留設之法定空地面積。

**第三十八之一條** 為九二一震災地區住宅重建，經縣（市）政府依實施區域計畫地區建築管理辦法第四條之一規定公告位於車籠埔斷層線二側各十五公尺建築管制範圍內之甲種、乙種或丙種建築用地，於震災前已有合法建築物，經全倒或已自動拆除者，除有下列情形之一者外，土地所有權人得申請其他自有土地變更編定，並將原有甲種、乙種或丙種建築用地，一併申請變更編定為國土保安用地：

- 一、已接受政府其他安置計畫者。
- 二、自有土地屬交通用地、水利用地、古蹟保存用地、生態保護用地、國土保安用地或工業區、河川區內土地者。
- 三、建築物與其基地非屬同一所有權人者。但因繼承、三親等內之贈與致建築物與其基地非屬同一所有權人或建築物與其基地之所有權人為直系血親者，不在此限。前項土地於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地；於森林區、山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。

依第一項規定申請其他自有土地變更編定，應以同一鄉（鎮、市）內於九二一震災前之自有土地為限，並於本規則中華民國九十二年三月二十六日修正發布生效二年内，向縣政府提出申請，逾期不予受理。

申請變更編定面積以原建築基地面積為限。但原建築物面積與建築基地面積相同者，其申請變更編定面積得加計其依建蔽率所應留設之法定空地面積。

依本條規定申請變更編定後，致其毗鄰土地有第三十五條或第三十五條之一規定情形之一者，

不得再申請變更編定。

- 第三十九條 政府因興辦重大交通建設之需要，所徵收非都市土地工程用地範圍內經專案報請行政院核定之拆除合法房屋重建案辦理住宅重建，且領有建築使用執照之土地，其重建之面積及高度不得超過原拆除建築物之面積及高度。  
前項建築房屋之基地準用前條第二項規定辦理變更編定。
- 第四十條 政府因興辦公共工程，其工程用地範圍內非都市土地之甲種、乙種或丙種建築用地因徵收或撥用被拆除地上合法住宅使用之建築物，致其剩餘建築用地畸零狹小，未達畸零地使用規則規定之最小建築單位面積，除有下列情形之一者外，被徵收土地所有權人或公地管理機關得申請將毗鄰土地變更編定，其面積以依畸零地使用規則規定之最小單位面積扣除剩餘建築用地面積為限：  
一、已依第三十八條規定申請自有土地變更編定者。  
二、需地機關有安遷計畫者。  
三、毗鄰土地屬交通用地、水利用地、古蹟保存用地、生態保護用地、國土保安用地或工業區、河川區內土地者。  
四、建築物與其基地非屬同一所有權人者。但因繼承、三親等內之贈與致建築物與其基地非屬同一所有權人者，或建築物與其基地之所有權人為直系血親者，不在此限。  
前項土地於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地。於森林區、山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。
- 第四十一條 農業主管機關專案輔導之農業計畫所需使用地，得申請變更編定為特定目的事業用地。
- 第四十二條 政府興建住宅計畫或徵收土地拆遷戶住宅安置計畫經各該目的事業上級主管機關核定者，得依其核定計畫內容之土地使用性質，申請變更編定為適當使用地；其於農業區供住宅使用者，變更編定為甲種建築用地。  
前項核定計畫附有條件者，應於條件成就後始得辦理變更編定。
- 第四十三條 特定農業區、森林區內公立公墓之更新計畫經主管機關核准者，得依其核定計畫申請變更編定為墳墓用地。
- 第四十四條 依本規則申請變更編定為遊憩用地者，依下列規定辦理：  
一、申請人應依其事業計畫設置必要之保育綠地及公共設施；其設置之保育綠地不得少於變更編定面積百分之三十。但風景區內土地，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，其保育綠地設置原則另有規定者，不在此限。  
二、申請變更編定之使用地，前款保育綠地變更編定為國土保安用地，由申請開發人或土地所有權人管理維護，不得再申請開發或列為其他開發案之基地；其餘土地於公共設施興建完竣經勘驗合格後，依核定之土地使用計畫，變更編定為適當使用地。
- 第四十四之一條 特定農業區供觀光旅館使用所需土地，經交通部審查符合行政院核定觀光旅館業總量管制範圍內者，得申請變更編定為遊憩用地。  
依前項所提之興辦事業計畫及變更編定，除應符合前條規定外，其基地臨接道路並應符合建築法相關規定。
- 第四十五條 申請於離島、原住民保留地地區之農牧用地、養殖或林業用地住宅興建計畫，應以其自有土地，並符合下列條件，經直轄市或縣(市)政府依第三十條核准者，得依其核定計畫內容之土地使用性質，

申請變更編定為適當使用地，並以一次為限：

一、離島地區之申請人及其配偶、同一戶內未成年子女均無自用住宅或未曾依特殊地區非都市土地使用管制規定申請變更編定經核准，且申請人戶籍登記滿二年經提出證明文件者。

二、原住民保留地地區之申請人，除應符合前款條件外，並應具原住民身分且未依第四十六條取得政府興建住宅者。

三、住宅興建計畫建築基地面積不得超過三百三十平方公尺。

前項土地於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地。於森林區、山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。

**第四十六條** 原住民保留地地區住宅興建計畫，由鄉（鎮、市、區）公所整體規劃，經直轄市或縣（市）政府依第三十條核准者，得依其核定計畫內容之土地使用性質，申請變更編定為適當使用地；於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地。於森林區、山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。

**第四十七條** 非都市土地經核准提供政府設置廢棄物清除處理設施或營建剩餘土石方資源堆置處理場，其興辦事業計畫應包括再利用計畫，並應經各該目的事業主管機關會同有關機關審查核定；於使用完成後，得依其再利用計畫按區域計畫法相關規定申請變更編定為適當使用地。再利用計畫經修正，依前項規定之程序辦理。

**第四十八條** 山坡地範圍內各使用分區土地申請變更編定，其非為開發建築者，屬依水土保持法相關規定應擬具水土保持計畫，應另檢附水土保持機關核發之水土保持完工證明書；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，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：

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。

二、政府機關徵收或撥用土地，一併辦理變更編定者。

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。

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。

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。

**第四十九條（刪除）**

**第四十九之一條** 直轄市或縣（市）政府受理變更編定案件時，除有下列情形之一者，應組專案小組審查：

一、第二十八條第三項免擬具興辦事業計畫情形之一者。

二、非屬山坡地變更編定案件。

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：

一、坡度陡峭者。

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。

三、現有礦場、廢土堆、坑道，及其周圍有危害安全之虞者。

四、河岸侵蝕或向源侵蝕有危及基地安全者。

五、有崩塌或洪患之虞者。

六、依其他法律規定不得建築者。

**第五十條** 直轄市或縣（市）政府審查申請變更編定案件認為有下列情形之一者，應通知申請人修正申請變更編定範圍：

- 一、變更使用後影響鄰近土地使用者。
- 二、造成土地之細碎分割者。

第五十一條 直轄市或縣（市）政府於核准變更編定案件並通知申請人時，應同時副知變更前、後目的事業主管機關。

## 第五章 附則

第五十二條（刪除）

第五十二之一條 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：

- 一、依第六條規定容許使用者。
- 二、依第三十一條至第四十條、第四十五條及第四十六條規定辦理者。
- 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者。
- 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者。
- 五、申請開發遊樂設施之土地面積達五公頃以上。
- 六、風景區內土地供遊憩設施使用，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者。
- 七、辦理農村社區土地重劃者。
- 八、依其他法律規定得為建築使用者。

第五十三條 非都市土地之建築管理，應依實施區域計畫地區建築管理辦法及相關法規之規定為之；其在山坡地範圍內者，並應依山坡地建築管理辦法之規定為之。

第五十四條 非都市土地依目的事業主管機關核定事業計畫編定或變更編定、或經目的事業主管機關同意使用者，由目的事業主管機關檢查是否依原核定計畫使用；其有違反使用者，應函請直轄市或縣（市）聯合取締小組依相關規定處理，並通知土地所有權人。

第五十五條 違反本規則規定同時違反其他特別法令規定者，由各該法令主管機關會同地政機關處理。

第五十六條 申請使用地變更編定應繳納規費；其費額由內政部定之。

第五十七條 特定農業區或一般農業區內之丁種建築用地或取土部分以外之窯業用地，已依本規則中華民國八十二年十一月七日修正發布生效前第十四條規定，向工業主管機關或窯業主管機關申請同意變更作非工業或非窯業用地使用，或向直轄市或縣（市）政府申請變更編定為甲種建築用地而其處理程序尚未終結之案件，得從其規定繼續辦理。

前項經工業主管機關或窯業主管機關同意變更作非工業或非窯業用地使用者，應於中華民國八十三年十二月三十一日以前，向直轄市或縣（市）政府提出申請變更編定，逾期不再受理。

直轄市或縣（市）政府受理前二項申請案件，經審查需補正者，應於本規則中華民國九十年三月二十六日修正發布生效後，通知申請人於收受送達之日起六個月內補正，逾期未補正者，應駁回原申請，並不得再受理。

第五十八條 申請人依第三十四條或前條辦理變更編定時，其擬具之興辦事業計畫範圍內，有為變更前之窯業用地或丁種建築用地所包圍或夾雜之土地，面積合計小於一公頃，且不超過興辦事業計畫範圍總面積十分之一者，得併同提出申請。

第五十九條 本規則自發布日施行。

## 附表一 各種使用地容許使用項目及許可使用細目表

使用地類別	容許使用事項	許可使用細目	附帶條件
		免經申請許可使用細目	需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可使用細目
一、甲種建築用地	(一) 住宅	1. 住宅 2. 民宿	
	(二) 日用品零售及服務設施	1. 零售設施 2. 批發設施 3. 倉儲設施 4. 營業及辦公處所	
	(十三) 農產品	1. 農（畜、水集散批）產品之集發運銷散場（站）設施、堆積（站）、轉運場（站）、拍賣場（站）、批發及零售場 2. 其他農產品集散批發運銷設施	
	(四) 農業設施	1. 育苗作業室施 2. 菇類栽培設施 3. 溫室 4. 作物栽培及培養設施 5. 堆肥舍（場） 6. 農機具室 7. 倉庫、儲藏室及碾米房 8. 曬場 9. 管理室 10. 灌溉或排水用抽水設施 11. 農產品集貨轉運場（站） 12. 農產品批發零售場（站） 13. 農藥調配室（池） 14. 自產農產品附屬加工設施 15. 農路 16. 其他農業產銷設施	
	(五) 畜牧設施	1. 畜舍設施 2. 禽舍 3. 孵化場 4. 畜禽停棲場及運動場 5. 水池（水禽飼養用） 6. 管理室 7. 畜牧污染處理設施	

	8. 堆肥（舍）場		
	9. 死廢畜禽處理設施		
	10. 青貯塔（窖）		
	11. 飼（芻）料調配或倉儲設施		
	12. 畜禽產品轉運場（站）		
	13. 畜禽產品處理設施		
	14. 畜禽屠宰分切場		
	15. 榨乳及儲乳設施榨		
	16. 其他畜牧設施		
(六) 鄉村教育設施	1. 幼稚園育設施		
	2. 其他教育設施		
(七) 行政及文教設施	1. 鄉（鎮、市）民代表會及鄉（鎮、市）公所		
	2. 村里辦公處及集會所		
	3. 圖書館		
	4. 農民組織及農業推廣設施		
	5. 電影放映場所		
	6. 藝文展演場所		
	7. 政府機關		
	8. 其他行政及文教設施		
(八) 衛生及福利設施	1. 醫療機構		
	2. 衛生所（室）		
	3. 護理機構及精神復健機構		
	4. 老人福利機構		
	5. 托兒所		
	6. 兒童少年婦女殘障福利機構		
	7. 社區活動中心及社會救助機構		
	8. 其他衛生及福利設施		
(九) 公用事業設施	1. 郵政局所及郵件處理		
	2. 電信公司營運處（所）		
	3. 電信線路中心及機房設施		
	4. 電信、微波收發站		
	5. 公用氣體燃料事業貯氣槽、貯氣管、貯氣場等貯氣設備		
	6. 液化石油氣及其他可燃性高壓氣體容器儲存設施		
	7. 加油站、加氣站		
	8. 發電、輸電、配電、變電等設施		
	9. 自來水設施		
	10. 抽水站		
	11. 國防設施		
	12. 警察分局、駐在所、檢查哨或消防分小隊		
	13. 油庫、輸油設施、輸氣設施		

		14. 公用氣體燃料事業配氣站、計量站、加壓站、整壓站等輸氣設備		
		15. 海堤設施		
		16. 人行步道、涼亭、公廁設施		
		17. 衛星廣播電視事業、無線及有線電視、廣播電臺及其相關設施		
		18. 自來水公司施設之簡易自來水工程設施、自來水、淨水設備、配水池、加壓站及管線工程等設施		
		19. 公路汽車客運業、市區汽車客運業（場站）設施		
		20. 水力發電輸水管設施		
		21. 其他公用事業設施		
	(十) 無公害性小型工業設施	無公害性小型工業設施		(一) 經環境保護機關審查符合環境保護法規規定管制標準之製造加工業。 (二) 動力（含電熱）不得超過一、二五瓩。但空調冷氣設備不在此限。 (三) 作業廠房最大基層建築面積，不得超過一百平方公尺
	(十一) 宗教建築	1. 寺廟 2. 教會（堂） 3. 其他宗教建築物		
	(十二) 再生能源相關設施	1. 再生能源發電設施 2. 再生能源熱能設施 3. 再生能源衍生燃料及其相關設施 4. 再生能源輸送管線設施 5. 其他再生能源相關設施		沼氣發電、一般廢棄物及一般事業廢棄物為再生能源者除外。 沼氣發電、一般廢棄物及一般事業廢棄物為再生能源者除外。 沼氣發電、一般廢棄物及一般事業廢棄物為再生能源者除外。
一、乙種建築用地	(一) 住宅	同甲種建築用地		
	(二) 鄉村教育設施	同甲種建築用地		
	(三) 行政及文教設施	同甲種建築用地		
	(四) 衛生及福利設施	同甲種建築用地		
	(五) 安全設施	1. 警政及其他施警衛設施 2. 消防設施 3. 其他安全設施		
	(六) 宗教建築	同甲種建築用地		

二、乙種建築用地	(七) 日用品零售及服務設施	同甲種建築用地				
	(八) 公用事業設施	1. 郵政局所及業設施郵件處理場				
		2. 電信公司營運處（所）				
		3. 電信線路中心及機房設施				
		4. 電信、微波收發站				
		5. 加油站、加氣站				
		6. 發電、輸電、配電、變電等設施				
		7. 自來水設施				
		8. 抽水站				
		9. 國防設施				
		10. 警察分局、駐在所、檢查哨或消防分小隊				
		11. 公用氣體燃料事業配氣站、計量站、加壓站、整壓站等輸氣設備				
	(九) 無公害性小型工業設施	無公害性小型工業設施	(一) 經環境保護機關審查符合環境保護法規規定管制標準之製造加工業。 (二) 動力（含電熱）不得超過一一·二五瓩。但空調冷氣設備不在此限。 (三) 作業廠房最大基層建築面積，不得超過二百平方公尺。			
(十) 農業設施	同甲種建築用地					
(十一) 畜牧設施	同甲種建築用地					
(十二) 養殖設施	1. 飼養池					
	2. 飼料調配及儲藏室					
	3. 管理室					
	4. 自產水產品處理、轉運場（站）或加工設施					
	5. 養殖污染防治設施					
	6. 抽水機房					

	(十三) 遊憩設施 (十四) 交通設施 (十五) 水源保護及水土保持設施 (十六) 農產品集散批發運銷設施 (十七) 再生能源相關設施	7. 循環水設施		
		8. 電力室		
		9. 室內循環水養殖設施		
		10. 一般室內養殖設施		
		11. 其他養殖設施		
		1. 兒童遊憩場		
		2. 青少年遊憩場		
		3. 小型公園或里鄰公園		
		4. 室內桌球館或撞球場		
		5. 球場、溜冰場或游泳池		
		6. 其他室內及小型遊憩設施		
		7. 其他室內及小型運動設施		
		1. 氣象局及其設備		
		2. 氣象觀測站、地震測報站、海象觀測站、水文觀測站		
		3. 雷達站		
		4. 電信線路中心及機房、衛星站、地平發射站		
		5. 民用航空站、助航設施		
		6. 道路之養護、監理安全等設施		
		7. 汽車修理業		
		8. 汽車運輸業場站、設施		
		9. 駕駛訓練班		
		10. 道路鐵路港灣及其設施		
		11. 停車場		
		12. 貨櫃集散站		
		13. 道路收費站、道路服務及管理設施		
		14. 其他交通設施		
		1. 保育水土所採之保育設施		
		2. 保護水源之職工辦公室及宿舍		
		3. 自來水取水處理、管理及配送設施		
		4. 水庫及與水庫有關的構造物及設施		
		5. 水文觀測設施		
		6. 其他水源保護及水土保持設施		
		同甲種建築用地		
		同甲種建築用地		
三、丙種建築用地	(一) 住宅	同甲種建築用地		
	(二) 鄉村教育設施	同甲種建築用地		
	(三) 行政及文教設施	同甲種建築用地		
	(四) 衛生及福利設施	同甲種建築用地		
	(五) 安全設施	同乙種建築用地		
	(六) 宗教建築	同甲種建築用地		

三、丙種建築用地	(七) 日用品零售及服務設施	同甲種建築用地	
	(八) 公用事業設施	1. 郵政局所及業設施郵件處理場	
		2. 電信公司營運處（所）	
		3. 電信線路中心及機房設施	
		4. 電信、微波收發站	
		5. 公用氣體燃料事業貯氣槽、貯氣管、貯氣場等貯氣設備	
		6. 液化石油氣及其他可燃性高壓氣體容器儲存設施	
		7. 加油站、加氣站	
		8. 發電、輸電、配電、變電等設施	
		9. 自來水設施	
		10. 抽水站	
		11. 國防設施	
		12. 警察局、駐在所、檢查哨或消防分小隊	
	(九) 無公害性小型工業設施	13. 油庫、輸油設施、輸氣設施	
	(十) 農業設施	14. 公用氣體燃料事業配氣站、計畫站、加壓站、整壓站等輸氣設備	
	(十一) 畜牧設施	15. 海堤設施	
	(十二) 養殖設施	16. 人行步道、涼亭、公廁設施	
	(十三) 遊憩設施	17. 衛星廣播電視事業、無線及有線電視、廣播電臺及其相關設施	
	(十四) 戶外遊樂設施	18. 自來水公司施設之簡易自來水工程設施、自來水、淨水設備、配水池、加壓站及管線工程等設施	
		19. 廢棄物回收貯存清除處理設施	
		20. 公路汽車客運業、市區汽車客運業（場站）設施	
		21. 水力發電輸水管設施	
		22. 其他公用事業設施	

	8. 高爾夫球場與其附屬建築物及設施		
	9. 馬場		
	10. 滑翔設施		
	11. 野外健身訓練設施		
	12. 海水浴場		
	13. 園藝設施		
	14. 垂釣設施		
	15. 噴水池		
	16. 小型遊憩船艇停泊設施		
	17. 超輕型載具起降場		
	18. 其他戶外遊樂設施		
	19. 其他戶外運動設施		
(十五) 觀光遊憩管理服務設施	1. 國際觀光旅館		
	2. 觀光旅館		
	3. 一般旅管		
	4. 餐飲住宿設施		
	5. 風景區管理服務設施（管理處所、遊客中心、展示陳列設施、門票、收費站、停車場、眺望臺、公廁）		
	6. 水族館		
	7. 文物展示中心		
	8. 汽車客運設施		
	9. 觀光零售服務站		
	10. 涼亭		
	11. 游泳池	係屬附設游泳池設施。	
	12. 花棚花架		
	13. 藝品特產店		
	14. 其他遊憩服務及管理設施		
(十六) 水源保護及水土保持設施	同乙種建築用地		
(十七) 交通設施	同乙種建築用地		
(十八) 農產品集散批發運銷設施	同甲種建築用地		
(十九) 森林遊樂設施	1. 管制、收費設施 2. 管理及服務展示設施 3. 平面停車場及相關設施 4. 水土保持設施 5. 環境保護設施 6. 資源保育維護設施 7. 安全防護設施 8. 營林設施 9. 標示解說設		本款各目限於森林遊樂區設置管理辦法核定之森林遊樂區範圍。

		10. 步道設施步		
		11. 住宿、餐飲設施		
		12. 其他森林遊樂設施		
(二十) 再生能源相關設施	同甲種建築用地			
四、丁種建築用地	(一) 工業設施	1. 廠房或相關生產設施		
		2. 附屬辦公室		
		3. 附屬倉庫		
		4. 附屬生產實驗或訓練房舍		
		5. 附屬單身員工宿舍		
		6. 附屬露天設施或堆置場所		
		7. 附屬停車場等必要設施		
		8. 防治公害設備		
		9. 工廠對外通路		
		10. 兼營工廠登記產品有關之買賣業務。	不得單純經營買賣業務	
		11. 高壓氣體製造設備及其他附屬設備		
		12. 工業技術開發或研究發展設施		
		13. 汽車修理業		
		14. 倉儲設施（賣場除外）	如屬於已開發工業區者，以經工業主管機關規劃者為限。	
		15. 綠帶及遊憩設施	限於已開發工業區並經工業主管機關規劃者。	
		16. 教育設施	限於已開發工業區並經工業主管機關規劃或核准設置幼稚園者。	
		17. 衛生及福利設施	限於已開發工業區並經工業主管機關規劃或核准設置托兒機構者。	
		18. 社區安全設施	限於已開發工業區並經工業主管機關規劃者。	
		19. 標準廠房	限於已開發工業區並經工業主管機關規劃者。	
		20. 加油站及汽車加氣站	限於已開發工業區並經工業主管機關規劃或核准設置者。	
		21. 公共及公用事業設施	限於已開發工業區並經工業主管機關規劃者。	
		22. 運輸倉儲設施	限於已開發工業區並經工業主管機關規劃者。	
		23. 轉運設施	限於已開發工業區並經工業主管機關規劃者。	
		24. 職業訓練及創業輔導設施	限於已開發工業區並經工業主管機關規劃者。	
		25. 試驗研究設施	限於已開發工業區並經工業主管機關規劃者。	

	26. 專業辦公大樓		限於已開發工業區並經工業主管機關規劃者。
	27. 環境保護及景觀維護設施		限於已開發工業區並經工業主管機關規劃者。
	28. 企業營運總部		以經中央主管機關依「推動企業營運總部行動方案」等相關規定核定者為限。
	29. 其他工業設施		
(二) 工業社區	1. 社區住宅		本款各目限於已開發工業區且規劃有案者。
	2. 社區教育設施		
	3. 社區遊憩設施		
	4. 社區衛生及福利設施		
	5. 社區日用品零售及服務設施		
	6. 社區行政及文教設施		
	7. 社區消防及安全設施		
	8. 社區交通設施		
	9. 社區水源保護及水土保持設施		
	10. 社區公共及公用事業設施		
	11. 社區金融機構		
	12. 市場		
	13. 工業區員工宿舍		
	14. 其他經工業主管機關同意設置之設施		
(三) 再生能源相關設施	1. 再生能源發電設施		工業區外限於興辦工業人設置自用再生能源相關設施 (沼氣發電、一般廢棄物及一般事業廢棄物為再生能源者除外)。
	2. 再生能源熱能設施		工業區外限於興辦工業人設置自用再生能源相關設施 (沼氣發電、一般廢棄物及一般事業廢棄物為再生能源者除外)。
	3. 再生能源衍生燃料及其相關設施		工業區外限於興辦工業人設置自用再生能源相關設施 (沼氣發電、一般廢棄物及一般事業廢棄物為再生能源者除外)。
	4. 再生能源輸送管線設施		
	5. 其他再生能源相關設施		工業區外限於興辦工業人設置自用再生能源相關設施 (沼氣發電、一般廢棄物及一般事業廢棄物為再生能源者除外)。
(四) 臨時堆置收納營建剩餘土石方	臨時堆收納營建剩餘土石方		

五、農牧用地	(五) 水庫、河川淤泥資源再生利用臨時處理設施	水庫、河川淤泥資源再生利用臨時處理設施		
	(六) 依促進產業升級條例第二十九條規定，經核定規劃之用地使用	依促進產業升級條例第二十九條規定，經核定規劃之用地使用		
	(一) 農作使用(包括牧草地)	農作使用		
	(二) 農舍(工業區、河川區除外)	1. 農家住宅 2. 農舍附屬設施 3. 農產品之買賣 4. 農作物生產資材及日用品買賣		
			5. 民宿	限於民宿管理辦法第六條第一項但書規定之原住民保留地、經農業主管機關劃定之休閒農業區核發經營許可登記證之休閒農場、觀光地區、偏遠地區及離島地區等之農舍。
	(三) 農業設施(工業區、河川區除外)	1. 育苗作業室 2. 菇類栽培設施 3. 溫室 4. 作物栽培及培養設施 5. 堆肥舍(場) 6. 農機具室 7. 倉庫、儲藏室及碾米房 8. 曬場 9. 管理室 10. 灌溉或排水用抽水設施 11. 農產品集貨轉運場(站) 12. 農產品批發零售場(站) 13. 農藥調配室(池) 14. 自產農產品加工設施		本款各目依建築法規規定應申請建築執照者應先向農業機關申請同意使用。
		15. 農路		限於農業經營所需要、以集村方式興建農舍者及甲種、丙種建築用地，因未面臨建築線，無道路可出入需要者。
		16. 其他農業產銷設施		本款各目依建築法規規定應申請建築執照者應先向農業機關申請同意使用。
	(四) 畜牧設施(工業區、河川區除外)	1. 畜舍		本款各目依建築法規規定應申請建築執照者應先向農業機關申請同意使用。

	2. 禽舍		
	3. 孵化場		
	4. 畜禽停棲場及運動場		
	5. 水池（水禽飼養用）		
	6. 管理室		
	7. 畜牧污染處理設施		
	8. 堆肥（舍）場		
	9. 死廢畜禽處理設施		
	10. 青貯塔（窖）		
	11. 飼（飼）料調配或倉儲設施		
	12. 畜禽產品轉運場（站）		
	13. 畜禽產品處理設施		
	14. 畜禽屠宰分切場		
	15. 榨乳及儲乳設施		
	16. 其他畜牧設施		
(五) 養殖設施（工業區、河川區及特定農業區除外。但特定農業區內屬室內循環水養殖設施經縣（市）農業主管機關核准者不在此限）		1. 養殖池	
		2. 飼料調配及儲藏室	
		3. 管理室	
		4. 自產水產品處理、轉運場（站）或加工設施	
		5. 養殖污染防治設施	
		6. 抽水機房	
		7. 循環水設施	
		8. 電力室	
		9. 室內循環水養殖設施	
		10. 一般室內養殖設施	
		11. 其他養殖設施	
	(六) 水源保護及水土保持設施。	1. 保育水土所之保育設施	
		2. 保護水源之職工辦公室及宿舍	
		3. 自來水取水處理、管理及配送設	
		4. 水庫及與水庫有關的構造物及設施	

		5.水文觀測設施	
		6.其他水源保護及水土保持設施	
(七) 採取土石		土石採取	限於採取當地土石
(八) 林業使用	造林、苗圃		
(九) 休閒農業設施		1.門票收費設施	本款各目限經農業主管機關劃定之休閒農業區，或准予籌設之休閒農場。
		2.警衛設施	
		3.安全防護設施	
		4.平面停車場	
		5.涼亭設施	
		6.眺望設施	
		7.標示解說設施	
		8.露營設施	
		9.公廁設施	
		10.登山及健行步道	
		11.水土保持設施	
		12.環境保護設施	
		13.農路	
		14.其他休閒農業設施	
(十) 公用事業設施（限於點狀或線狀使用。點狀使用面積不得超過六百六十平方公尺）		1.電信監測站	
		2.電信微波收發站	
		3.電視、廣播訊號收發站	
		4.纜線附掛桿	
		5.衛星地面站	
	6.輸配電鐵塔		
	7.電線桿		
		8.配電臺及開關站	
		9.抽水站	
		10.自來水加壓站、配水池	
		11.檢查哨	

六、林業用地		12.風力發電機組	
		13.航空助航設施	
		14.輸送電信、電力設施輸	
		15.輸送油管、水管設施	
		16.有線電視管線設施	
		17.其他管線設施	
	(十一) 戶外廣告物設施	戶外廣告物設施	使用面積不得超過五十平方公尺。
	(十二) 臨時堆置收納營建剩餘土石方	臨時堆置收納營建剩餘土石方	僅限於既有合法磚窯廠毗鄰之土地。
	(十三) 水庫、河川淤泥資源再生利用臨時處理設	水庫、河川淤泥資源再生利用臨時處理設施	
	(一) 林業使用及其設施	1.造林、苗圃	
		2.造林設施	永久性設施應依森林法規定向林業機關申請同意使用。
		3.林產物採運設施	永久性設施應依森林法規定向林業機關申請同意使用。
		4.水土保持設施	永久性設施應依森林法規定向林業機關申請同意使用。
		5.營林用辦公處所之單身員工宿舍及工寮	
		6.其他林業上必要設施。	非永久性固定設施得免申請許可
	(二) 農舍(工業區、河川區除外)	同農牧用地	
	(三) 安全設施	1.警政及其他警衛設施	
		2.消防設施	
		3.其他安全設施	
	(四) 交通設施	道路	
	(五) 生態體系保護設施	1.自然生態保護設施	
		2.野生物保護設施	

		3.生態試驗研究站及圍離設施	
		4.經中央主管機關核定之生態體系保護措施	
(六) 水源保護及水土保持設施	同農牧用地		
(七) 廢棄物清理及污水處理設施	1.污(廢)水處理廠	事業計畫使用面積不得超過二公頃。	
	2.水肥處理廠	事業計畫使用面積不得超過二公頃。	
	3.廢棄物處理場(廠)	事業計畫使用面積不得超過二公頃。	
	4.廢棄物回收貯存清除處理設施	事業計畫使用面積不得超過二公頃。	
	5.營建剩餘土石方資源之暫屯、堆置、最終填埋設施	事業計畫使用面積不得超過二公頃。	
	6.其他廢水或廢棄物清除處理設施	事業計畫使用面積不得超過二公頃。	
(八) 採取土石	1.土石採取	事業計畫使用面積不得超過二公頃。	
	2.土石採取場	事業計畫使用面積不得超過二公頃。	
	3.土石採取廠房暨產品加工之設施	事業計畫使用面積不得超過二公頃。	
	4.水土保持設施	事業計畫使用面積不得超過二公頃。	
	5.其他在土石業上必要之工程設施及附屬設備	事業計畫使用面積不得超過二公頃。	
(九) 公用事業設施 <small>(限於點狀或線狀使用。點狀使用面積不得超過六百六十平方公尺)</small>	1.電信監測站		
	2.電信微波收發站		
	3.電視、廣播訊號收發站		
	4.纜線附掛桿		
	5.衛星地面站		
	6.輸配電鐵塔		
	7.電線桿		

		8.配電臺及開 關站	
		9.抽水站	
		10.自來水加 壓站、配 水池	
		11.檢查哨	
		12.風力發電 機組	
		13.航空助航 設施	
		14.輸送電信 、電力設 施輸	
		15.輸送油管 、水管設 施	
		16.有線電視 管線設施	
		17.其他管線 設施	
(十) 戶外遊樂設施 (限於風景區)		1.公園	
		2.綜合運動場	
		3.露營野餐設 施	
		4.動物園	
		5.滑雪設施	
		6.登山設施	
		7.纜車及附帶 設施	
		8.高爾夫球 場與其附 屬建築物 及設施	
		9.馬場	
		10.滑翔設施	
		11.野外健身 訓練設施	
		12.海水浴場	
		13.園藝設施	
		14.垂釣設施	
		15.噴水池	
		16.小型遊憩 船艇停泊 設施	
		17.超輕型載 具起降場	

七、養殖用地	(十一) 森林遊樂設施 (限於森林區)		18. 其他戶外遊樂設施	
			19. 其他戶外運動設施	
		1. 管制、收費設施		本款各目限於森林遊樂區設置管理辦法核定之森林遊樂區範圍
		2. 管理及服務展示設施		
		3. 平面停車場及相關設施		
		4. 水土保持設施		
		5. 環境保護設施		
		6. 資源保育維護設施		
		7. 安全防護設施		
		8. 營林設施		
		9. 標示解說設施		
		10. 步道設施		
		11. 其他森林遊樂設施		
	(十二) 休閒農業設施	同農牧用地		
	(十三) 臨時堆置收納營建剩餘土石方	同農牧用地		
	(十四) 水庫、河川淤泥資源再生利用臨時處理設施	同農牧用地		
	(一) 養殖設施	1. 養殖池		不得採取養殖池底土石。
		2. 飼料調配及儲藏室		本款以下各目依建築法規規定應申請建築執照者應先向農業機關申請同意使用。
		3. 管理室		
		4. 自產水產品處理、轉運場（站）或加工設施		
		5. 養殖污染防治設施		
		6. 抽水機房		
		7. 循環水設施		
		8. 電力室		
		9. 室內循環水養殖設施		
		10. 一般室內養殖設施		
		11. 其他養殖設施		
	(二) 農作使用 (包括牧草)	同農牧用地		
	(三) 農業設施	同農牧用地		
	(四) 畜牧設施	同農牧用地		
	(五) 水源保護及 水土保設施	同農牧用地		
	(六) 農舍	同農牧用地		
	(七) 休閒農業設施	同農牧用地		

	(八) 再生能源相關設施		1.再生能源發電設施	限於風力發電及太陽光電發電設施點狀使用，點狀使用面積不得超過六百六十平方公尺。
			2.再生能源輸送線設施	限於線狀使用。
八、鹽業用地	(一) 鹽業設施	1. 鹽田及鹽堆積場		
			2.倉儲設施	
			3.鹽廠及食鹽加工廠及辦公廳員工宿舍	
			4.轉運設施	
			5.其他必要之鹽業設施	
	(二) 農舍	同農牧用地		
	(三) 再生能源相關設施	同養殖用地		
九、礦業用地	(一) 礦石開採及其設施		1.探採礦	
			2.貯礦場及廢土堆積場	
			3.礦業廠庫或其所需房屋	
			4.水土保持設施	
			5.其他在礦業上必要之工程設施及其附屬設施	
	(二) 採取土石		1.土石採取	
			2.土石採取場	
			3.土石採取廠房暨產品加工之設施	
			4.水土保持設施	
			5.砂石堆置、儲運、土石碎解洗選場及其一貫作業之預拌混凝土場、瀝青拌合場（包括純以外購砂石碎解洗選場設置及其儲運、堆置）	

		6.其他在土石業上必要之工程設施及附屬設備	
(三) 水源保護及水土保持設施	同農牧用地		
(四) 林業使用及其設施	同林業用地		
(五) 臨時堆置收納營建剩餘土石方		臨時堆置收納營建剩餘土石方	
(六) 水庫、河川淤泥資源再生利用臨時處理設施	同農牧用地		
(七) 再生能源相關設施		1.再生能源發電設施再生	限於地熱發電設施
		2.再生能源輸送線設施	限於線狀使用
(八) 砂土石碎解洗選加工設施		1.砂土石碎解洗選設施廠房或相關加工設施	
		2.土石堆置、儲運場	
		3.附屬之預拌混凝土廠、瀝青拌合廠及辦公廳、員工宿舍、倉庫	
		4.附屬之加儲油(氣)設施	
		5.環境保護及景觀維護設施	
		6.其他必要之砂土石碎解洗選加工設施	
十、窯業用地	(一) 窯業使用及其設施	1.窯業製造	
		2.窯業原料或成品堆置場	
		3.窯業原料或成品堆置場	
		4.水土保持設施	
		5.廠房	
		6.單身員工宿舍及其必要設施	
	(二) 農作使用(包括牧草)	同農牧用地	

十一、交通用地	(三) 餻殖設施	同農牧用地		
	(四) 再生能源相關設施	同養殖用地		
	(五) 臨時堆置收納營建剩餘土石方	同礦業用地		
	(六) 水庫、河川淤泥資源再生利用臨時處理施	同農牧用地		
	(一) 按現況或交通計畫使用	按現況或交通計畫使用		
	(二) 交通設施(特定農業區除外)	同乙種建築用地		
	(三) 公用事業設施 (限於點狀或線狀使用。點狀使用面積不得超過六百六十平方公尺)	同農牧用地		本款各項應經交通主管機關同意。
	(四) 再生能源相關設施		1.再生能源發電設施	沼氣發電、一般廢棄物及一般事業廢棄物為再生能源者除外。
			2.再生能源熱能設施	沼氣發電、一般廢棄物及一般事業廢棄物為再生能源者除外。
			3.再生能源衍生燃料及其相關設施	沼氣發電、一般廢棄物及一般事業廢棄物為再生能源者除外。
			4.再生能源輸送管線設施	
			5.其他再生能源相關設施	
十二、水利用地	(一) 按現況或水利計畫使用		按現況或水利計畫使用	
	(二) 水岸遊憩設施		1.水岸遊憩建築及構造物	本款各項限於堰壩、水庫及原有灌溉埤、池。
			2.水上遊憩器材租售店	
			3.船泊加油設施	
			4.遊憩停泊碼頭及修護設施	
			5.遊艇出租	
			6.警衛或消防救生設備及建築	
			7.其他水岸遊憩設施	
	(三) 戶外遊樂設施		1.球道	

十三、遊憩用地	(四) 採取土石		2.超輕型載具起降場使用 採取土石	限於經土石採取機關規劃公告整體砂石資源開發區有案者。
	(五) 其他經其他經河河川或排水管理機關核准者		其他經其他經河河川或排水管理機關核准者	限於河川區域內川或排水管線用地範圍內或排水設施範圍內。
	(六) 再生能源相關設施		1.再生能源發電設施 2.再生能源輸送管線設施	限於小水力。 限於小水力且限於線狀使用。
	(一) 遊憩設施	同乙種建築用地		
	(二) 戶外遊樂設施	同丙種建築用地		
	(三) 水岸遊憩設施	1. 水岸遊憩建築及構造物 2. 水上遊憩器材租售店 3. 船泊加油設施 4. 船泊加油設施 5. 遊艇出租 6. 警衛或消防救生設備及建築 7. 其他水岸遊憩設施		本款各目高爾夫球場除外。
	(四) 觀光遊憩管理服務設施	同丙種建築用地		本款各目高爾夫球場除外。
	(五) 古蹟保存設施		古蹟及其保存設施古蹟及其保存設施古蹟及其保存設施	
	(六) 鄉村教育設施	同甲種建築用地		
	(七) 行政及文教設施	同甲種建築用地		
	(八) 衛生及福利設施機構		1.醫療機構 2.衛生所(室) 3.護理機構及精神復建機構 4.老人福利機構 5.托兒所 6.兒童少年婦女殘障福利機構 7.社區活動中心及社會救助機構 8.其他衛生及福利設施	

(九) 安全設施	同乙種建築用地		
(十) 宗教建築	同甲種建築用地		
(十一) 公用事業設施			1.郵政局所及郵件處理場
			2.電信公司營運處（所）
			3.電信線路中心及機房設施
			4.電信、微波收發站
			5.公用氣體燃料事業貯氣槽、貯氣管、貯氣場等貯氣設備
			6.液化石油氣及其他可燃性高壓氣體容器儲存設施
			7.加油站、加氣站
			8.發電、輸電、配電、變電等設施
			9.自來水設施
			10.抽水站
			11.國防設施
			12.警察分局、駐在所、檢查哨或消防分小隊
			13.油庫、輸油設施、輸氣設施
			14.公用氣體燃料事業配氣站、計量站、加壓站、整壓站等輸氣設備
			15.海堤設施
			16.人行步道、涼亭、公廁設施
			17.衛星廣播電視事業、無線及有線電視、廣播電臺及其相關設施
			18.自來水公司施設之簡易自來水工程設施、自來水、淨水設備、配水池、加壓站及管線工程等設施
			19.廢棄物回收貯存清除處理設施
			20.公路汽車客運業、市區汽車客運業（場站）設施
			21.水力發電輸水管設施
			22.其他公用事業設施
(十二) 農作使用 (包括牧草)	同農牧用地		
(十三) 交通設施			1.氣象局及其設備

			2.氣象觀測站、地震測報站、海象觀測站、水文觀測站 3.雷達站 4.電信線路中心及機房、衛星站、地平發射站 5.民用航空站、助航設施 6.道路之養護、監理安全等設施 7.汽車修理業 8.汽車運輸業場站、設施 9.駕駛訓練班 10.道路鐵路港灣及其設施 11.停車場 12.貨櫃集散站 13.道路收費站、道路服務及管理設施 14.其他交通設施
	(一四) 生態體系保護設施	同林業用地	
	(一五) 水源保護及水土保持設施	同農牧用地	
	(一六) 林業使用	同農牧用地	
	(一七) 森林遊樂設施	同丙種建築用地	
	(一八) 再生能源相關設施	1.再生能源發電設施 2.再生能源輸送管線設施	1.限於遊樂設施使用。 2.限於風力發電及太陽光電發電設施點狀使用，點狀使用面積不得超過六百六十平方公尺。 限於線狀使用。
十四、古蹟保存用地	古蹟保存設施	古蹟及其保存設施	
十五、生態保護用地	生態體系保護設施	同林業用地	

十六、國土保安用地	(一) 水源保護及水土保持設施	同農牧用地		
	(二) 林業使用及其設施	用地		
	(三) 公用事業設施（限於點狀或線狀使用。點狀使用面積不得超過六百六十平方公尺）	同林業用地		
	(四) 隔離綠帶	隔離綠帶		
	(五) 綠地	綠地		
十七、墳墓用地	(一) 墓葬設施	1. 公墓		
		2. 墓儀館		
		3. 火化場		
		4. 骨灰（骸）存放設施		
	(二) 林業使用及其設施	1. 造林、苗圃	2. 造林設施	非永久性固定設施得免申請許可。
			3. 林產物採運設施	
			4. 水土保持設施	
			5. 營林用辦公處所之單身員工宿舍及工寮	
			6. 其他林業上必要設施。	非永久性固定設施得免申請許可。
十八、特定目的事業用地機關之同意	按特定目的事業計畫使用	按特定目的事業計畫使用		

備註：使用地位屬河川區者，本附表中許可使用細目之使用應經河川管理

附表三 使用分區內各種使用地變更編定原則表

	特定專用區	河川區	風景區	山坡地保育區	森林區	工業區	鄉村區	一般農業區	特定農業區
甲種建築用地	×	×	×	×	×	×	×	×	×
乙種建築用地	×	×	×	×	×	×	+	×	×
丙種建築用地	×	×	+	+	+	×	×	×	×
丁種建築用地	×	×	×	×	×	+	×	×	×
農牧用地	+	+	+	+	+	+	+	+	+
林業用地	+	×	+	+	+	+	×	+	×
養殖用地	+	×	+	+	+	×	×	+	×
鹽業用地	+	×	×	×	×	×	×	+	×
礦業用地	+	×	+	+	+	+	×	+	+
窯業用地	+	×	×	×	×	×	×	×	×
交通用地	+	+	+	+	+	+	+	+	×
水利用地	+	+	+	+	+	+	+	+	+
遊憩用地	+	×	+	+	+	+	+	+	×
古蹟保存用地	+	+	+	+	+	+	+	+	+
生態保護用地	+	+	+	+	+	+	+	+	+
國土保安用地	+	+	+	+	+	+	+	+	+
墳墓用地	+	×	+	+	×	×	×	+	×
特定目的事業用地	+	+	+	+	+	+	+	+	+

說明：一、「×」為不允許變更編定為該類使用地。

二、「+」為依本規則規定辦理變更編定為該類使用地。

## 附表五 非都市土地許使用申請書

受文機關：

申請事項：

本人在下列土地上必需作（ ）使用，爰依「非都市土地使用管制規則」第六條、第六條之一及有關規定填具申請書，請惠予辦理。

土地標示							使用分區及編定類別		土地使用現況		許可使用細目面積		預定使用年限	土地所有權人	備註
鄉 (鎮、市、區)	地段	小段	地號	地目	地則	面積 (公頃)	使用分區	編定類別	本筆土地	鄰接土地	細目名稱	面積 (公頃)			

申請人：

(蓋章)

國民身分證統一編號：

住址：

電話：

中華民國 年 月 日

附註：

- 一、使用項目之申請以符合「非都市土地使用管制規則」第六條及其有關規定為限。
- 二、本申請書應填寫一式三份，向各目的事業主管機關（單位）申請並檢附下列文件各三份：
  - (一) 使用計畫書。
  - (二) 土地登記（簿）謄本及地籍圖謄本（能以電腦處理者，免予檢附）。
  - (三) 申請許可使用同意書。
    - 1.申請人為土地所有權人時，免附。
    - 2.土地為共有者，應符合土地法第三十四條之一規定。
  - (四) 土地使用配置圖及位置示意圖。
  - (五) 其他有關文件。

## 九、非都市土地開發審議作業規範（95.7.26）

### ◆ 壹、總編 ◆

- 一、本規範依區域計畫法（以下簡稱本法）第十五條之二第二項規定訂定之。
  - 二、非都市土地申請開發面積足以影響原使用分區劃定目的者，依非都市土地使用管制規則規定，其土地使用計畫應經區域計畫擬定機關審議者，除其他法令另有規定者外，應以本規範為審查基準。
  - 三、非都市土地申請開發區應符合區域計畫保育水土及自然資源、景觀及環境等土地利用方針，並應符合區域計畫之部門發展計畫之指導。
  - 四、本規範計分總編、專編及開發計畫書圖三部分，專編條文與總編條文有重複規定事項者，以專編條文規定為準。未列入專編之開發計畫，依總編條文之規定。
  - 五、為提供非都市土地擬申請開發者之諮詢服務，申請人得檢具附件一之資料，函請區域計畫原擬定機關或直轄市、縣（市）政府就擬申請開發之基地，是否具有不得開發之限制因素，提供相關意見。
  - 六、申請人申請開發許可，應檢具下列書圖文件：
    - (一) 申請書。
    - (二) 開發計畫書圖。
    - (三) 涉水土保持法令規定應檢附水土保持規劃書者及涉環境影響評估法令規定應檢附書圖者，從其規定辦理。
  - 前項第一款及第二款書圖文件格式如附件二、附件三。
  - 七、申請開發者依本法有關規定應向直轄市、縣（市）政府繳交開發影響費者，其費用之計算除依規定辦理外，並應載明於開發計畫書中。
  - 八、直轄市、縣（市）政府及區域計畫擬定機關受理申請開發案件時，應查核其開發計畫及有關文件（如附表一、附表二）；有須補正者，應通知申請人限期補正。
  - 九、申請開發之基地不得位於下列地區：
    - (一) 森林區、重要水庫集水區。但經中央各該管主管機關核准並經區域計畫委員會同意興辦之各項供公眾使用之設施，不在此限。
    - (二) 相關主管機關依法劃定應保護之地區。
  - 前項第一款所稱重要水庫集水區，係指現有、興建中、規劃完成且定案（核定中），作為供家用及公共給水者為重要水庫（詳附表三）；其集水區範圍依各水庫治理機構劃定報經主管機關核定公告之範圍為標準，或大壩上游全流域面積。
  - 十、申請開發之基地，如位於自來水水質水量保護區之範圍者，其開發應依自來水法之規定管制。其基地污水排放之承受水體未能達到環境保護主管機關公告該水體分類之水質標準或河川水體之容納污染量已超過主管機關依該水體之涵客能力所定之管制總量者或經水利主管機關認為對河防安全堪虞者，不得開發。但經區域計畫委員會同意興辦之各項供公眾使用之設施，不在此限。
- 開發基地所在之自來水水質水量保護區已依法公告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者，其開發應依前項規定及飲用水管理條例相關規定辦理，不受第三項規定之限制。但如開發基地未位於該自來水水質水量保護區已公告之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，並經飲用

水主管機關說明該自來水水質水量保護區內不再另外劃設其他飲用水水源水質保護區者，其開發僅依第一項規定辦理，不受第三項規定之限制。

第一項基地所在之自來水水質水量保護區，於尚未依法公告飲用水水源水質保護區之範圍或飲用水取水口一定距離前，其開發除應依第一項規定辦理外，並應符合下列規定。但有特殊情形，基於國家社會經濟發展需要者且無污染或貽害水源、水質與水量行為之虞者，經提出廢水三級處理及 other 工程技術改善措施，並經飲用水及自來水主管機關審查同意後，送經區域計畫委員會審查通過者，得不受本項第一款及第二款規定之限制。

- (一) 距離豐水期水體岸邊水平距離一千公尺之範圍，區內禁止水土保持以外之一切開發整地行為。
- (二) 取水口上游半徑一公里內集水區及下游半徑四百公尺，區內禁止水土保持以外之一切開發整地行為。
- (三) 距離豐水期水體岸邊水平距離一千公尺以外之水源保護區，其開發管制應依自來水法之規定管制。
- (四) 各主管機關依本編第六點審查有關書圖文件，且各該主管機關同意者。

十一、申請開發之基地位於原住民保留地者，其申請開發之計畫經中央主管機關核准並經區域計畫委員會同意者，得為礦業、土石、觀光遊憩及工業資源之開發，不受本編第九點及第十點之限制。但不得違背其他法令之規定。

十二、申請開發之基地位於自來水淨水廠取水口上游半徑一公里集水區內，且基地尚無銜接至淨水廠取水口下游之專用污水下水道系統者，暫停核發開發許可。但提出上述系統之設置計畫，且已解決該系統所經地區之土地問題者，不在此限，其設置計畫應列於第一期施工完成。

前項基地如位於自來水水質水量保護區之範圍者，則依第十點規定辦理，免依本點規定辦理。

十三、基地之原始地形或地物經明顯擅自變更者，除依法懲處外，並依水土保持法相關規定暫停兩年申辦，其不可開發區之面積，仍以原始地形為計算標準。

前項開發案件經本部區域計畫委員會審議且獲致結論不同意者，請各該管直轄市、縣（市）政府確實遵照本法第二十一條及第二十二條相關規定，嚴格究辦執行。

十四、基地土地形狀應完整連接，如位於山坡地該連接部分最小寬度不得少於五十公尺，位於平地不得小於三十公尺，以利整體規劃開發及水土保持計畫。

十五、基地內之公有土地或未登記土地，基於整體規劃開發及水土保持計畫需要，應先依規定取得同意合併開發或核准讓售之文件。

十六、基地內之原始地形在坵塊圖上之平均坡度在百分之四十以上之地區，其面積之百分之八十以上土地應維持原始地形地貌，且為不可開發區，其餘土地得規劃作道路、公園、及綠地等設施使用。

坵塊圖上之平均坡度在百分之三十以上未逾四十之地區，以作為開放性之公共設施或必要性服務設施使用為限，不得作為建築基地（含法定空地）。

申請開發基地之面積在十公頃以下者，原始地形在坵塊圖上之平均坡度在百分之三十以下之土地面積應占全區總面積百分之三十或三公頃以上；申請開發基地之面積在十公頃以上者，其可開發面積如經區域計畫委員會審查認為不符經濟效益者，得不予審查或作適度調整。

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：

- (一) 基地應配合自然地形、地貌及地質不穩定地區，設置連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。但基地非屬山坡地範圍，基於公共安全及防災需要，所規劃滯洪設施之設置標準高於本規範規定者，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。
- (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) 滯洪設施面積如經區域計畫委員會審查同意，得納入保育區面積計算，惟其滯洪設施面積納入保育區計算者，仍應符合第二款規定。

十八、開發基地內經調查有下列情形之一，且尚未依相關法規劃定保護者，應優先列為保育區：

- (一) 珍貴稀有之動、植物保護地區。
- (二) 主要野生動物棲息地。
- (三) 林相良好之主要林帶。
- (四) 文化資產之保護地區。
- (五) 經濟部認定之重要礦區且地下有多條舊坑道通過之地區。
- (六) 特殊地質地形資源：指基地內特殊之林木、特殊山頭、主要稜線、溪流、湖泊等自然地標及明顯而特殊之地形地貌。
- 七) 坡度陡峭地區：指坡度在百分之四十以上之地區。

十八之一、申請開發基地規劃內容如屬廢棄物衛生掩埋場及廢棄物處理廠（場）之開發行為，其開發後之景觀及復育計畫，倘經區域計畫委員會審議同意，具開放空間功能，並具保育效果者，其依第十六點及第十七點規定應留設不可開發區及保育區面積，得予減少。

十九、列為不可開發區及保育區者，應編定為國土保安用地，嗣後不得再申請開發，亦不得列為其它開發申請案件之開發基地。

二十、整地應依審查結論維持原有之自然地形、地貌，以減少開發對環境之不利影響，並達到最大的保育功能。其挖填方應求最小及平衡，不得產生對區外棄土或取土。但有特別需求者依其規定。

非屬山坡地之整地排水應依以下原則辦理：

- (一) 挖填方計算應採用方格法，方格每一邊長為二十五公尺，並根據分期分區計畫分別計算挖填土方量。
- (二) 整地應維持原有水路之集、排水功能，有須變更原有水路者，應以對地形、地貌影響最小之方式做合理之規劃，整治計畫並須徵得各該主管機關同意。

二十一、基地開發不得妨礙上、下游地區原有水路之集、排水功能。基地內凡處於洪氾區之任何設施皆應遵照水利法之規定。

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。

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）應依據二十五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。

二十四、基地開發應分析環境地質及基地地質，潛在地質災害具有影響相鄰地區及基地安全之可能性者，其災害影響範圍內不得開發。但敘明可排除潛在地質災害者，並經依法登記開業之相關地質專業技師簽證，在能符合本規範其他規定之原則下，不在此限。

潛在地質災害之分析資料如係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，不受前項應經依法登記開業之相關地質專業技師簽證之限制。

二十五、基地開發不得阻絕相鄰地區原有通行之功能，基地中有部分為非申請開發範圍之地區者，應維持該等地區原有通行之功能。

二十六、基地聯絡道路，應至少有獨立二條通往聯外道路，其中一條其路寬至少八公尺以上，另一條可為緊急通路且寬度須能容納消防車之通行。但經區域計畫委員會認定情況特殊且足供需求，並無影響安全之虞者，不在此限。

二十七、基地開發應依下列原則確保基地通往中心都市之縣級（含）以上道路系統的順暢：

（一）基地開發完成後，其衍生之尖峰小時交通流量不得超過該道路系統D級服務水準之最小剩餘容量，且其對鄰近重要路口延滯不得低於D級服務水準，優先申請者得優先分配剩餘容量。

（二）前款道路系統無剩餘容量時，暫停核發開發許可。但有計畫道路或申請人提出交通改善計畫能配合基地開發時程，且徵得該道路主管機關之同意，並符合前款規定者，不在此限。

二十八、基地開發應視需要規劃或提供完善之大眾運輸服務或設施。

二十九、基地開發應檢附電力、電信、垃圾及自來水等相關事業主管機構之同意文件。但各該機構不能提供服務而由開發申請人自行處理，並經各該機構同意者不在此限。高壓輸電力線經過之土地，原則上規劃為公園、綠地或停車場使用，並應依電力主管機構有關規定辦理。

三十、基地內應依下水道法設置專用下水道系統及管理組織，下水道系統應採用雨水與污水分流方式處理。

三十一、為確保基地及周遭環境之品質與公共安全，區域計畫擬定機關得依基地本身及周遭之環境條件，降低開發區之建蔽率、容積率；並得就地質、排水、污水、交通、污染防治等項目，委託專業機構或學術團體

代為審查，其所需費用由申請人負擔。

三十二、開發後基地內之透水面積，山坡地不得小於扣除不可開發區及保育區面積後剩餘基地面積的百分之五十，平地不得小於百分之三十。但經區域計畫委員會認定無影響安全之虞者，不在此限。

三十三、基地整地應配合自然景觀風貌，儘量自然化，其整地之綠化應與自然環境配合。

三十四、公共管線應以地下化為原則，管線如暴露於公共主要路線上時，應加以美化處理。

三十五、開發區內建築配置應儘量聚集，並將法定空地儘量靠近連貫既有之保育區，使得建築物基地之法定空地能與保育區相連貫，而發揮最大保育功能。

三十六、基地內之道路應順沿自然地形地貌，並應依下列原則設置：

(一) 避免道路整地造成長期之基地開發傷痕，以維護基地之自然景觀。

(二) 路網之設置應表達基地之自然地形結構，避免平行道路產生之階梯狀建築基地平台所形成之山坡地平地化建築現象，並避免產生違背基地自然特性之僵硬人工線條。

三十七、申請開發者，應依下列原則提供基地民衆享有接觸良好自然景觀的最大機會：

(一) 優先提供良好之觀景點為公共空間，如公園、步道及社區中心等。

(二) 以公共步道銜接視野優良之公共開放空間。

(三) 建物的配置應提供良好的視覺景觀。

三十八、為維護整體景觀風貌及視野景觀品質，申請開發之基地與相鄰基地同時暴露於主要道路之公共視野中者，應配合相鄰基地優良之景觀特色，塑造和諧的整體意象。

三十九、申請開發者，其基地內建築物應尊重自然景觀之特色，並應注意下列事項：

(一) 建築量體、線條、尺度均應順應自然地形地貌之結構，表達並強化各個地形景觀。

(二) 建築物之容許高度應隨坡地高度之降低而調整，以確保大多數坡地建築的視野景觀。

(三) 建築尺度、色彩、材質及陰影效果，均應與相鄰地形地貌配合，並應保持以自然景觀為主之特色。

(四) 利用地形的高低差或建築物本體，提供停車空間以避免增加整地的面積及大片的停車景觀。

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。

四十一、申請開發，需於基地季節風上風處設置防風林帶者，其寬度比照緩衝綠帶標準。

前項防風林帶得配合緩衝綠帶設置。

四十二、全區綠化計畫應先就現有植栽詳細調查，樹高十公尺以上及樹高五公尺以上且面積達五百平方公尺之樹林，應予原地保存。但在允許改變地貌地區得於區內移植。

前項樹林經中央林業主管機關核可得砍伐林木者，不在此限。

四十三、全區綠化計畫應涵括機能植栽（緩衝、遮蔽、隔離、綠蔭、防音、防風、防火及地被等植栽）景觀植栽及人工地面植栽等項目，並以喬木、灌木及地被組合之複層林為主要配置型態。

前項綠化計畫範圍應包含基地私設之聯絡道路。

四十四、開發區位於下列高速鐵路、高速公路及區域計畫景觀道路行經範圍內，應做視覺景觀分析：

(一) 以高速鐵路、高速公路兩側二公里範圍內或至最近稜線之範圍內，並擇取其中範圍較小者。

(二) 以區域計畫景觀道路（如附表七）兩側一公里範圍內或至最近山稜線之範圍內，並擇取其中範圍較小者。

四十四之一、申請開發之基地位於河川新生地範圍者，應符合下列規定：

- (一) 開發計畫書應敘明土地使用性質及相關防洪計畫之相容性，開發計畫應符合河流流域之整體規劃，以維持原有河系流向、河岸之平衡及生態系之穩定，將環境影響減至最小為原則。開發區土地利用應採低密度之規劃使用，明確說明其土地需求之計量方式，並依計畫目的及區位環境特性，編定適當土地使用分區及用地，且應視開發區之土地利用方式及鄰近地區需要，適當配置相關排水設施及防汎通路，以供防汎搶險之公共安全使用。
- (二) 開發計畫中應包含築堤造地計畫以敘明土地利用強度及堤防設計關聯性，並檢附於河川新生地開發築堤造地計畫摘要簡表（如附表六）。有關堤防結構型式之規劃設計應先考慮新生地之土地使用分區，以安全、經濟與河岸景觀、生態保育並重為原則，宜採親水性及生態工法之設計。有關堤防之興建及排水工程設計，並應先報請水利主管機關審核同意，施工前須向水利主管機關申請核准。
- (三) 開發計畫中應研訂環境維護計畫及土地處理計畫，以分期分區方式辦理開發者，並應說明開發各期與分區之資金來源及資金運用估算方式。因開發致可能影響鄰近地區之安全或對既有設施造成之損害，所採取之河岸防護措施，其防護計畫成本應納入開發申請案財務計畫中。前項所稱河川新生地開發，係指涉及築堤造地及堤後新生地之開發者。

四十四之二、為因應不同天然災害（如水災、土石流、颱風及地震等）發生時之緊急避難與防救災措施，開發案件應研擬防災計畫內容。

四十四之三、申請開發案件如屬單一興辦事業計畫使用者，於使用地變更規劃時，除隔離綠帶與保育區土地應分割編定為國土保安用地、滯洪池應分割編定為水利用地及穿越性道路應分割編定為交通用地外，其餘區內土地均編定為該興辦目的事業使用地。

申請開發案件如非屬單一興辦事業計畫使用者，區內各種土地使用項目仍應按審定土地使用計畫內容與性質，分割編定為適當使用地類別。

申請開發案件屬第一項情形者，申請人應依第一項用地變更編定原則規劃用地類別，並依非都市土地使用管制規則規定應編定之用地類別，擬具各種用地之土地使用強度對照表，本部區域計畫委員會於審議時，得視個案之開發類型及規模等因素，賦予開發建築之建蔽率、容積率及有關土地使用管制事項。

四十四之四、申請開發案經本部區域計畫委員會審查會議審議通過，本部尚未核發開發許可函前，非經申請人發生新事實或發現新證據，並查明屬實者，應維持原決議。

四十四之五、申請開發之基地位於山坡地範圍者，其基地整地、排水、景觀等相關設施之規劃與配置，宜以尊重生態之理念進行設計。

四十五、本規範實施後，尚未經區域計畫原擬定機關受理審查者，應依本規範審議之。

四十六、本規範為審查作業之指導原則，若有未盡事宜，仍以區域計畫委員會之決議為準。

四十七、本規範經內政部區域計畫委員會審議通過後實施之。

## ◆ 貳、專編 ◆

### 第一章 住宅社區

- 一、 社區開發應遵循該區域計畫指定之特定地區人口及住宅用地之總量管制。
- 一之一、申請開發基地位於一般農業區者，面積須為十公頃以上。
- 二、申請開發之基地位於山坡地者，其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的百分之四十。保育區面積之百分之七十以上應維持原始之地形面貌，不得開發。
- 三、基地內之原始地形在坵塊圖上之平均坡度在百分之三十以下之土地面積應佔全區總面積百分之三十以上或三公頃以上。
- 四、為減少主要河川流域過度開發，減輕水患災害，如基地位於各該主要河川水源水質水量保護區範圍內者，於整治工程未完成前，得由直轄市、縣（市）政府建議區域計畫擬定機關暫緩核准開發。
- 五、基地開發之街廓，以獨立住宅或雙併住宅為主者，其長邊應以八十公尺至一百二十公尺為原則，短邊應以二十公尺至五十公尺為原則；以集合住宅為主者，其邊長不得超過二百五十公尺。其街廓內之停車場、綠地、廣場、通路、臨棟間隔等應做整體規劃。  
基地位於山坡地者，其街廓得順應地形地勢規劃，經區域計畫委員會認定需要者得不受前項規定之限制。
- 六、基地開發應確實標明每宗建築基地位置。整地後每宗建築基地最大高差不得超過十二公尺，且必須臨接建築線，其臨接長度不得小於六公尺。
- 七、基地開發應於集合住宅或建築組群之外圍設置十公尺以上緩衝帶，且得以道路為緩衝帶。
- 八、居住人口數之核算，依每人三十平方公尺住宅樓地板面積之標準計，又依每四人為一戶核算戶數，並據以計算公共設施或必要性服務設施及公用設備之需求。
- 九、基地開發應依下列原則確保基地連接縣道（含）以上之聯絡道路系統交通之順暢：  
(一) 基地開發完成後所產生之平日尖峰小時交通流量，不得超過該道路系統C級服務水準之最小剩餘容量，且其對鄰近重要路口延滯不得低於C級服務水準，優先申請者優先分配剩餘容量。  
(二) 前款道路系統無剩餘容量時，暫停核發開發許可。但有計畫道路或申請人提出交通改善計畫能配合基地開發時程，且徵得該道路主管機關之同意，並符合前款規定者，不在此限。
- 十、基地內之主要道路應採人車分離規劃之原則劃設人行步道，且步道寬度不得小於一・五公尺。
- 十一、基地內除每一住戶至少應設置一路外停車位外，並應設置公共停車場，停車面積並不得小於社區中心用地面積之百分之十二且其停車位數不得低於停車需求預估值。
- 十二、基地開發應設置國民中學、小學學校用地，學校用地標準應依據教育部訂定之國民中小學設備基準或縣（市）政府另定並報經教育部備查之基準內之都市計畫區外之校地面積標準作為計算標準，校地應切結同意贈與直轄市、縣（市）。  
學生數之核算，國民中學學生數以居住人口數之百分之八計，國民小學學生數以居住人口數之百分之十五計。依前項設備基準，國中、小生每生二十五平方公尺計。但縣（市）政府依其實際需要另定基準者，從其規定。  
如居住人口數未達設校經濟規模者，得依下列規定辦理：  
(一) 自願贈與最少每一國中、小生二十五平方公尺之完整建築基地提供給當地直轄市、縣（市），作為取得中、小學用地及建校之代用地。

- (二) 贈與建地給直轄市、縣（市）時，應簽訂贈與契約，並註明標售所得之費用，應作為該基地學區範圍內購買學校用地及建校之費用。  
前項第二款之贈與契約應於區域計畫擬定機關核發許可後，縣（市）政府公告開發許可內容前完成之。  
學校用地應編定為特定目的事業用地，規劃為代用地者，應一併整地並應編定為建築用地。  
申請人依規定繳交學校開發影響費者，免依第三項及第四項規定辦理。
- 十三、土地使用計畫中應敘明學校代用地所規劃之建蔽率、容積率及計畫容納人口數、戶數。
- 十四、公共設施及公用設備設置規模之面積大小，應將學校代用地之容納人口數與開發案之原計畫人口數合併計算其面積。
- 十五、基地應設置最少每人三平方公尺作為閭鄰公園（含兒童遊樂場、運動場）用地，每處面積不得小於〇\_五公頃，短邊寬度不得小於二十五公尺。  
前項用地之設置應緊鄰住宅區，且不得設置於本規範訂定之優先保育地區。
- 十六、閭鄰公園、社區道路應同意贈與鄉（鎮、市），污水處理場應贈與直轄市、縣（市）。  
前項贈與應含土地及設施，但操作管理維護仍由社區管理委員會負責。
- 十七、依規定設置中、小學（含代用地）、閭鄰公園（含兒童遊樂場、運動場）、社區道路、污水處理場之用地應於分割後依其使用性質變更編定為適當用地。  
其餘土地於前項各公共設施或必要性服務設施興建完竣經勘驗合格並移轉登記為各該鄉（鎮、市）有、直轄市或縣（市）有後，變更編定為適當用地。  
公共設施或必要性服務設施如因開發期程之延滯而會導致閒置毀損，得依附表四之認定時間，經直轄市或縣（市）政府同意並視實際情形由開發者切結及提供保證金後，先行辦理變更編定。
- 十七之一、申請開發之基地位於山坡地，如經該管直轄市、縣（市）政府依水土保持計畫核定應分期施工而核發二期以上雜項執照者，開發者應將核准列入第二期以後之雜項執照範圍內之全區主要道路、學校代用地、閭鄰公園及污水處理場等未完成整地之公共設施用地，併同第一期已完成整地及水土保持計畫並取得雜項使用執照之公共設施用地分割移轉登記為各該直轄市、縣（市）有及鄉（鎮、市）有，至於設施未完成部分則依第十七點第三項及附表四規定，經直轄市或縣（市）政府同意由開發者切結及提供保證金後，先行辦理第一期已完工部分之用地變更編定。第二期以後未完工部分之土地，開發者仍應依核准之雜項執照開發整地並依相關規定於各公共設施或必要性服務設施興建完竣經勘驗合格後，公共設施或必要性服務設施等用地及其餘土地始得變更編定為適當用地。
- 十八、基地應依下列規定設置規模適當的社區中心用地，作為社區商業、圖書、集會、交誼、康樂、醫療保健及其他公共設施或必要性服務設施之使用，以利社區意識之形成：
- (一) 基地應設置每人面積不得超過四·五平方公尺，作為社區中心用地，且不得超過住宅用地面積百分之八。
- (二) 社區中心應設置於基地內主要道路上且應於距離各住宅單元或鄰里單元八百公尺之步行半徑範圍。
- (三) 開發計畫應就社區中心可能使用之內容，提供規劃構想。
- 十九、開發計畫中應明列由開發者提供之各項社區服務設施內容、規模及工程品質，並於分期分區發展計畫中明確說明該等服務設施之完成時程。
- 二十、開發計畫書中應規定協助住戶成立「社區管理委員會」之事項及作法，以保障居民長期的安全及生活之便利。

二十一、開發之財務計畫及公共設施或必要性服務設施營運管理計畫，應依公共設施或必要性服務設施營運管理計畫（格式如附件三）辦理。

二十二、（刪除）。

二十三、以農村社區土地重劃方式辦理者，應依下列各款及本規範規定申請審議。但本規範總編第十四點、第十五點、第十七點、第二十八點、第三十點、第三十二點、第三十四點、第三十五點、第三十九點、第四十點、第四十三點、第四十四點及本編第一之一點、第二點、第三點、第五點至第八點、第十點至第十七點、第二十點及第二十一點，不在此限：

（一）申請規模以農村社區土地重劃規劃範圍辦理。

（二）農村社區得因區域整體發展或增加公共設施之需要，而適度擴大其規模，擴大面積之居住淨密度每公頃不得小於一百五十人為原則。但位於偏遠及山地鄉地區得視實際情況酌減之。

（三）計畫書應說明附近商業設施（市場）、衛生設施、教育設施（托兒所、幼稚園、國小、國中）、公共設施（自來水系統、下水道系統、電力、垃圾處理、郵政電信服務、警察派出所、消防站）之服務範圍。

（四）農村社區土地重劃主管機關勘選農村社區土地重劃範圍時，其申請土地在山坡地範圍內者，開發面積不受不得少於十公頃之限制，涉及山坡地不可開發之坡度者，應予刪除。

（五）集合住宅或建築組群之外圍應設置適當之緩衝帶，且得以道路、防風林、綠帶、河川、區域灌排水充當。

（六）農村社區土地重劃區，其公共設施、公用設備用地比例不得低於開發總面積百分之二十五，其開發或建築案，人口達下水道法施行細則第四條規定之新開發社區規模時，依規定設置專用下水道。

（七）可行性分析：應詳予分析並評估可行。

1. 土地所有權人意願分析。

2. 財務計畫：包括資金需求總額、貸款及償還計畫。

## 第二章 高爾夫球場

一、高爾夫球場之開發及營運應重視對環境之影響，並以整體規劃分區開發為原則。有下列情形之一者，應不許可其開發：

（一）影響軍事設施或國防安全者。

（二）妨礙區域計畫或依法編定之使用地所不允許變更編定者。

（三）妨礙自然文化景觀、古蹟、生態平衡、水土保持、河川管理或水利設施功能者。

（四）位於重要水庫集水區或自來水水源之水質、水量保護區域者。

（五）申請位置座落於野生動植物重要棲息環境、國有林自然保護區；非都市土地特定農業區、森林區、各種使用區之國有林事業區林地、保安林地及試驗用林地；山坡地保育區範圍內平均坡度百分之三十以上者。

（六）有其他法令不許設立或禁止開發建築情事者。

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的百分之二十五；且百分之七十的保育區應維持原始之地形面貌，不得變更地形。

三、基地開發應對下列項目作調查分析：

- (一) 環境地質及基地地質之調查分析。
- (二) 主要脊谷縱橫剖面及挖、填方高度超過二十公尺且可能影響相鄰地區安全者應做深層滑動分析。

經分析後，凡具有影響相鄰地區及基地安全之可能性者，其災害影響範圍內，不得開發。但經依法登記開業之相關地質專業技師簽證，可以排除潛在災害者，在能符合本規範其它規定之原則下，不在此限。

四、高爾夫球場會館建築基地面積不得大於一公頃。

五、基地經過整地的面積扣除球道及會館建築部分應考量原有生態系統予以綠化，其剩餘面積每單位平方公尺應至少植喬木一株。

前項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。

六、基地內任一球道，其安全距離形成之範圍（詳附圖一），以不重疊於相鄰之球道區及境界線為原則。但若經區域計畫委員會同意，得視地形變化狀況適當調整之。

七、基地應提供小客車停車位數不得小於下列規定：

- (一) 球場為九洞者應提供至少一百五十輛之停車位。
- (二) 球場為十八洞者應提供至少二百輛之停車位。
- (三) 超過十八洞者，每增加九洞提供至少一百五十輛之停車位。

八、高爾夫球場得設置附屬之住宿設施，並應符合下列規定：

- (一) 住宿設施樓地板面積以不超過核准會館樓地板面積五分之一為則，且應位於會館建築基地範圍內。
- (二) 有關住宿設施應參考觀光旅館業管理規則訂定住宿管理辦法，並納入球場管理規章。
- (三) 新增住宿設施應依高爾夫球場管理規則第八條規定申請變更計畫，並於申請建造執照時註明其用途。

### 第三章 遊憩設施區

一、遊憩設施區開發應接受該區域計畫區域性觀光遊憩設施計畫之指導。遊憩活動內容須與自然資源條件相配合，如係人為創造者，應符合區域性觀光遊憩系統開發原則。

二、遊憩設施區自然遊憩資源應詳細調查，據以擬定遊憩資源經營管理計畫。針對主要遊憩資源詳擬具體可行的保育計畫，並採取立即有效的保育措施。

三、遊憩設施區應依據區域性旅遊人次空間分派、交通、資源及區內遊憩承載量，訂定合理的使用容量，並據以提供遊憩服務及設施。

四、遊憩設施區應以提供遊憩設施為主，且依計畫設置必要性服務設施，有關遊客餐飲住宿設施建築基地面積，依其遊憩設施區之主要用途之不同規定如下：

- (一) 遊樂區：不得超過基地可開發面積百分之三十。
- (二) 旅館：不得超過基地可開發面積之百分之五十五；其餘基地可開發之土地並應設置觀光遊憩管理服務設施，其設施構造應與週邊景觀相調和，依核定計畫管制之。

五、保育區應以生態綠化方式強化及確保保育功能，高度十公尺以上之樹木及高度五公尺以上、面積三百平方公里以上之樹林應予保存。

六、基地內必要性服務設施之提供應能滿足一般尖峰日旅遊人次需求，並應符合下列規定：

- (一) 基地內應設置停車場，其停車位數計算標準如下：
- 大客車停車位數：依實際需求推估。
- 小客車停車位數：不得低於每日單程小客車旅次之二分之一。
- 機車停車位數：不得低於每日單程機車旅次之二分之一。但經核准設置區外停車場者，不在此限。
- (二) 以人為創造之遊樂區，基地內應設置開放式公園、綠地。必要時並宜設置遊憩性腳踏車道、接駁巡迴巴士。
- 七、基地之大客車出入口若臨接公共道路，則出入口應以多車道方式規劃，並留設大客車暫停空間，以確保公共交通之順暢。
- 八、為維護遊客之安全，應協調地方交通單位，設置必要之交通號誌。
- 九、開發單位須提供基地聯外道路之瓶頸路段在週休二日日間連續十六小時（八時到二十四時）的交通量調查資料，且至少調查假期開始前一日、假期中、以及假期結束日等三種時間之資料。

## 第四章 學校

- 一、學校之土地使用計畫應依不同之性質，如行政區、教學研究區、試驗區、住宿區、校園活動、運動場及其他等單一或複合之土地使用，說明各區建築配置之構想、校園意象之塑造、開放空間及道路動線系統之規劃與必要之服務設施之設置計畫。
- 二、校區內宜設置人車分道系統，並應有完整之人行步道系統。
- 三、住宿區應依設計容量預計其住宿人口數，並據以設置必要性服務設施及公用設備。
- 四、基地開發應考量教職員生需求，規劃校園活動系統，如運動場、綠帶、休憩綠地及草坪、活動廣場及中庭等；其開放空間之景觀塑造，應一併規劃。
- 五、學校之交通系統計畫，應倉設校後人車集結對附近環境及道路系統之衝擊、校內道路之規劃、人車動線之佈設、大眾運輸系統之調查、停車位之需求及交通旅次之預測。
- 前項交通旅次之預測，應考量下列因素：
- (一) 住宿者：依宿舍設計容量預計其寄宿人數，並據以推估其往返校區之發生旅次。
- (二) 寄居者：指寄居於基地附近之教職員及學生，其人數應依當地實際環境作推估。寄居者之旅次得視同住宿者計算。
- (三) 通勤者：非屬住宿及寄居者。其每日旅次產生依運具選擇不同，得區分為大眾運輸工具、大、小客車及機車旅次，並應視基地交通條件推估之。
- (四) 其他蒞校者：如參觀、訪問等其他原因來校之人員，其旅次視狀況推估之。
- 六、停車位應依下列原則留設：
- (一) 大客車停車位數：依實際需求推估。
- (二) 小客車停車位數：不得低於每日單程小客車旅次之三分之二。
- (三) 機車停車位數：不得低於每日單程機車旅次之三分之二。
- 前項停車位之設置，得以基地內之路邊或路外之方式為之。
- 七、校地之利用除建築物、道路、廣場、及必要性服務設施外，應以公園化為原則。除必要之整地及水土保持設施外，應儘量維持原地形並加以綠化，以作為開放空間。基地內經常性之地面溪流，除必要性之公共設施或為水土保持所需利用者外，應儘量維持原狀，並改善水質，其兩岸並應植生美化。基地如位於山坡

地，其留設之永久性沉砂池宜規劃為景觀湖泊，供師生休閒使用。

## 第五章 廢棄物衛生掩埋場

- 一、基地應於入口處、場區進出道路、管理辦公室、磅秤室、保養廠等附屬設施附近設置各種景觀美化設施，並利用場區內之空地設置庭園綠地等設施以改善場區觀瞻。
- 二、垃圾處理採衛生掩埋法者，應建立地下水監測系統，以觀測井監測地下水水質，並於基地內設置四口以上合於下列規定之地下水觀測井：
  - (一) 至少有一口井位於場地水力坡線之上游，俾利取得足以代表埋堆下地下水質之水樣。
  - (二) 至少有三口井位於場地水力坡線之下游並應各具不同深度，俾利探查埋堆下之地下水中是否有垃圾滲入水侵入。
  - (三) 前款三口井中至少有一口應靠近掩埋場設置，其餘各井則位於基地境界線內，俾可觀測基地內地下水之水質。
- 三、垃圾處理採衛生掩埋法者，應於開發計畫中說明取棄土計畫。
- 四、垃圾處理採衛生掩埋法者，應於開發計畫中說明最終土地利用計畫，並應考慮掩埋地之沉陷及其結構特性與交通系統、周圍環境條件等。

## 第六章 墓地

- 一、殯葬設施之設置、擴充、增建或改建，除依殯葬管理條例規定外，應接受區域計畫喪葬設施規劃原則之指導，並根據其服務範圍進行供需分析，評估實際需求。
- 二、公墓開發應以公園化為原則。平地之墳墓造型應以平面草皮式為主。山坡地之墳墓造型應順應地形地勢設置（如附圖二），且墳頭後方須保持植栽坡面，不得興建護壁或任何型式之設施物。
- 三、保育區內除水土保持設施及以自然素材構成之步道、休憩亭台、座椅、垃圾桶、公廁、安全及解說設施外，不得設置其他人工設施。
- 四、基地內必要性服務設施之提供應依下列規定：
  - (一) 基地內應設置停車場，其計算標準如次：
    1. 公墓及骨灰（骸）存放設施：應依掃墓季節及平常日之尖峰時段估算實際停車需求，並以該時段之實際停車需求作為停車設置標準，並應研擬掃墓季節之交通運輸管理計畫，以減緩停車空間之不足。
    2. 殯儀館及火化場：應依尖峰時段估算實際停車需求，並以該時段實際停車需求之百分之八十五作為停車設置標準。
    3. 如未採前二項計算者，應能提供每十計畫使用容量一部小客車停車位。
  - (二) 設置公墓者，基地內應依殯葬管理條例第十七條規定設置綠化空地。並得計入前條保育區面積計算。但應符合總編第十七點第一項第二款規定。
- 五、基地應設置足夠之聯絡道路，其路寬應滿足基地開發完成後，其聯絡道路尖峰小時服務水準於D級以上，且不得低於六公尺，如未達到該服務水準，並應研擬地區交通運輸管理計畫，以減緩基地開發所產生之交通衝擊。其尖峰小時，在公墓及骨灰（骸）存放設施之開發型態係指掃墓季節及平常日之尖峰小時。如未採前項設置者，其路寬應依下列規定：

- (一) 計畫使用容量在二千以下者，其聯絡道路路寬不得小於六公尺。
- (二) 計畫使用容量在二千以上，不滿五千者，其聯絡道路路寬不得小於八公尺。
- (三) 計畫使用容量在五千以上者，其聯絡道路路寬不得小於十公尺。

第一項及第二項聯絡道路之拓寬，如位於山坡地範圍者，應避免造成對生態環境及地形地貌之破壞。

六、第四點、第五點計畫使用容量包括墓基數及骨灰罐數，其計算標準如下：

- (一) 墓基數應依每墓基占三十平方公尺墓區用地面積之標準計。
- (二) 骨灰罐數應依每骨灰罐占五平方公尺骨灰（骸）存放設施用地面積之標準計。

七、(刪除)。

八、(刪除)。

九、(刪除)。

十、(刪除)。

十一、殯葬設施之設置應做視覺景觀分析。

十二、殯葬設施之服務設施區如管理中心、員工宿舍、餐廳等，應集中設置，其面積不得大於基地面積百分之五。

## **第七章 貨櫃集散站**

- 一、基地聯絡道路路寬不得小於二十公尺。
- 二、基地若緊鄰公共道路，則靠基地側應設置加減速轉彎車道，其長度不得小於六十公尺。
- 三、基地出入口大門應以多車道方式規劃並留設貨櫃車暫停空間，以確保公共交通之順暢。
- 四、基地內貨櫃集散附屬設施，應先取得相關主管機關之同意文件，並應符合相關法規之規定。

## **第八章 工業區開發計畫**

- 一、非都市土地申請開發工業區面積不得少於十公頃。但依據促進產業升級條例等有關規定申請開發者面積從其規定。有關開發之審議，除其他法令另有規定者外，應以本規範為基準。
- 二、工業區劃編應採開發計畫暨細部計畫二階段辦理。申請開發工業區面積大於一百公頃者，應先擬具開發計畫，經各該區域計畫擬定機關審議同意劃編為工業區後，再依核定開發計畫擬具細部計畫，報請各該區域計畫擬定機關審議。但申請開發工業區面積小於一百公頃或經各該區域計畫擬定機關同意者，其開發計畫得併同細部計畫辦理。

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，並恢復原使用分區編定。但經區域計畫委員會同意延長期限者，不在此限。

申請工業區開發計畫書圖製作格式如附件二。

- 三、開發計畫應分析現有區域及生活圈工業區土地之供需狀況暨計畫引進工業區種類與現有區域及生活圈之工業類別相互配合。
- 四、申請開發之工業區位於依法劃定之海岸（域）管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區或要塞堡壘地帶之範圍者，其開發除應依主管機關公告之事項管制外，並應先向該管主管機關申請許可。
- 五、工業區內被劃為海岸（域）管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區或要塞堡壘地帶之土地，得列為基地內之國土保安、工業區綠地等用地，並依相關法規管制。

- 六、工業區形狀應完整連接，連接部分最小寬度不得少於五十公尺。基地中有部分為非申請開發範圍之地區者，應維持該等地區出入道路之功能。
- 七、工業區周邊應劃設二十公尺寬之隔離綠帶或隔離設施，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隔離綠帶或隔離設施。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，其隔離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，其隔離綠帶或隔離設施之寬度以六十公尺為原則。  
工業區之開發得免依總編第十七點規定留設保育區。
- 八、工業區應依開發面積、工業密度、及出入交通量，設置二條以上獨立之聯絡道路，其主要聯絡道路路寬不得小於十五公尺。  
前項聯絡道路其中一條作為緊急通路，其寬度不得小於七公尺。  
區域計畫委員會得依據工業區之鄉鎮地區環境限制、區位條件、工業性質等酌減其聯絡道路寬度。
- 九、工業區開發，需計畫利用附近區域大眾運輸系統或其他相關交通建設計畫配合者，應先徵求該管主管機關之同意。
- 十、工業區內應設置適當之廢污水處理設施，並採雨水、廢污水分流排放方式，接通至經環境保護主管機關認可之排水幹線、河川或公共水域。廢污水並不得排放至農業專屬灌排水渠道系統。
- 十一、工業區開發應依其規模大小於區內設置郵政、金融、治安、消防、交通轉運站、文康運動醫療保健、餐飲服務、圖書閱覽及休閒運動等必要之服務設施設施。該服務設施規模除須滿足工業區內之需要外，且須與區外附近之服務設施相配合。

## 第九章 工業區細部計畫

- 一、工業區細部計畫應符合開發計畫構想，有變更開發計畫之必要者，應同時提出變更申請。
- 二、申請非都市土地工業區細部計畫許可應檢附下列書圖文件：  
(一)申請書。  
(二)開發建築計畫。  
(三)土地使用分區管制計畫。  
(四)公共設施營運管理計畫。  
前項書圖文件製作格式如附件三。
- 三、工業區街廓型態應配合工業區類型、功能及標準廠房予以規劃，區內各種配置，應依土地開發使用性質及核定之細部計畫，依據非都市土地使用管制規則或促進產業升級條例等相關規定，編定為適當使用地。其中廠房用地、住宅社區用地部分以編定為丁種建築用地為原則，公共設施用地、管理及商業服務用地以編定為特定目的事業用地為原則，滯洪池以編定為水利用地為原則，綠地則以編定為國土保安用地為原則。
- 四、工業區規劃應訂定土地使用分區管制計畫，說明容許使用項目及強度。  
工業區開發如採大街廓規劃原則或須對外招商者，其土地使用分區管制計畫應說明區內各種用地容許使用項目及強度、建築退縮規定、退縮地之使用管制、建築高度管制、停車空間設置標準、道路設計標準、栽植及景觀綠化、建築附屬設施等。  
第二項使用項目如含括員工宿舍者，其管制計畫內容並應說明設置員工住宿所衍生之相關休憩設施、公共設施之需求及規劃設置方式。

第一項容許使用項目及強度不得違反非都市土地使用管制規則相關規定。

- 五、工業區應依其環境特性及工業型態，於法令限制之範圍規劃其開發強度。但區域計畫主管機關得視基地本身及周遭環境條件，降低建蔽率、容積率等以維持環境品質。
- 六、非工業主管機關申請開發之基地內夾雜零星或狹小之國有土地或未登錄土地，基於整體規劃開發及水土保持計畫需要，其位於山坡地者應先依規定取得同意合併開發證明文件；位於平地者應先徵得該管國有土地主管機關對該開發案使用國有土地之處理意見。
- 七、工業區應依開發後之全部實際需求擬定交通系統計畫。其實際交通量、停車場之計算應依其土地使用之不同予以加總計算。
- 八、工業區內應依就業人口或服務人口使用之車輛預估數之〇·二倍，規劃公共停車場。
- 九、工業區內之運輸倉儲場站之貨櫃車輛出入口臨接公共道路者，其出入口大門應以多車道方式規劃並留設暫停空間，並於基地設置加減速轉彎車道，以確保公共交通之順暢。
- 十、運輸倉儲場站之設計，應無礙於運貨車輛進出廠區、行進及裝卸之順暢。其作業廠房主要運貨道路之設計應依交通部訂頒公路路線設計規範規定辦理。  
前項主要運貨道路任一車道寬度，不得小於三\_七五公尺。其最小轉彎半徑，應依未來營運時預估使用之最大大型車輛設計。
- 十一、工業區內之道路系統，應依下列原則留設：
  - (一) 主要道路：指連接各分區之主要進出口，或環繞全區及各分區以構成完整之道路系統。道路寬度不得低於十二公尺，全線並須予以植栽綠化。
  - (二) 次要道路：指主要道路以外構成各街廓之道路系統。道路寬度不得低於十公尺，並應視情況予以植栽綠化。
  - (三) 服務道路：指街廓內或建築基地內留設之服務性道路。道路寬度不得低於八公尺。  
前項各款道路之容量應妥為規劃留設，以確保區內行車之順暢。
- 十二、工業區內寬度超過十公尺之道路，應留設人行道，並應連接其他道路人行道或人行專用步道以構成完整步道系統。  
前項人行道得於道路之二側或一側留設，其寬度合計不得小於一\_五公尺，並應予以植栽綠化。
- 十三、工業區內人行步道系統與車道相接，其行車動線對人行安全造成重大之不利影響者，應以立體化交叉方式規劃。
- 十四、工業區開發應檢附自來水、工業用水、電力、電信、垃圾處理及廢棄土處理等相關主管機關明確同意文件。
- 十五、工業區開發後透水面積不得小於基地面積之百分之三十。
- 十六、工業區之整地應配合自然景觀風貌，並應依下列方式辦理：
  - (一) 整地後之坡面應處理成和緩之曲面，凡暴露於公眾視野之坡面均應模擬自然地形。
  - (二) 基地內除建築物、道路、水域及必要之作業、營運等人工設施外，應予綠化，其綠覆率應達百分之六十以上。
  - (三) 研擬控制土壤沖蝕量之措施，並應防止土石流失成災害。
  - (四) 整地計畫應說明表土之狀況並擬定表土貯存計畫。
  - (五) 明確敘明棄土、取土地點、運送、其水土保持及安全措施。取、棄土計畫並應依法取得相關主管機

關同意。

十七、工業區土地應依其土地使用性質劃定下列使用地：

(一) 第一種：廠房用地

廠房用地主要供工業區製造業設廠作廠房、製程中必要之相關附屬設施、標準廠房、專業辦公大樓、試驗研究設施、及運輸倉儲設施等設施。

(二) 第二種：公共設施用地或必要性服務設施用地

工業主管機關、公民營事業、土地所有權人及二以上興辦工業人聯合申請開發之工業區，公共設施用地之面積應佔工業區全區面積百分之三十以上，其中綠地不得少於全區面積百分之十。

興辦工業人開發為自用之工業區，依工廠需求，劃設環保設施或必要設施用地。

(三) 第三種：綠地

綠地包括防風林、綠帶、隔離帶及廣場，綠地內可供作無固定休閒設施之用外，不得移作其他使用。但其面積不包括建築基地內綠化面積及滯洪池面積。

興辦工業人應配合設置不得少於編定土地總面積百分之十之綠地。

保育區經區域計畫委員會審議具有防風林、綠帶、及隔離帶等功能，其面積得併入綠地面積計算。

(四) 第四種：管理及商業服務用地

工業區開發，得劃定指定區域作為服務及管理中心用地，其設置面積以不超過總面積之百分之五為原則。

(五) 第五種：住宅社區用地

工業區得設置住宅社區，設置規模應依居住人口計算。但面積不得超過工業區內扣除公共設施後總面積之十分之一。

住宅社區規劃原則及其公共設施（含土地）維護管理，應依本規範規定辦理。

(六) 第六種：國土保安用地

基地內不可開發區及保育區等土地，應劃設為國土保安用地。除必要之生態體系保護設施、水源保護及水土保持設施、公用事業設施（限點狀或線狀使用）外，不得開發整地或建築使用，並應採取適當保護措施。

(七) 第七種：其他經主管機關核准之用地。

前項工業區使用地之劃定項目，依促進產業升級條例規定辦理者，從其規定。

十八、廠房用地得作為下列各種使用：

(一) 廠房或作業場所

廠房或作業場所得配合工廠製程、生產需求，附設下列必須之附屬設施作該工廠使用為限。

1. 附屬辦公室。
2. 附屬倉庫。
3. 附屬生產實驗或訓練房舍。
4. 附屬露天設施或堆置場所。
5. 附屬停車場。
6. 防治公害設備。
7. 兼營工廠登記產品有關展示及買賣業務。

8. 高壓氣體製造設備及其他附屬設備。

9. 單身員工宿舍。

(二) 標準廠房

工業區除供製造業設廠外，得按開發工業區之計畫目的及性質，集中規劃部分土地作為標準廠房。

(三) 專業辦公大樓

工業區依實際需要，得於廠房用地內指定區域，規劃與該工業區性質相關之專業辦公大樓，限作工業性質辦公大樓使用。

(四) 試驗研究設施

工業區依實際需要，得設試驗研究設施，作為與工業區計畫目的及性質有關之試驗研究設施使用。

(五) 運輸倉儲設施

工業區依實際需要，得劃定工業區內一定區域作運輸倉儲設施使用。

前項第三款至第五款之面積合計不得超過廠房用地面積百分之二十五。

十九、工業區住宅社區用地，建蔽率不得超過百分之五十，容積率不得超過百分之二百；其在山坡地範圍，建蔽率不得超過百分之四十，容積率不得超過百分之一百二十。

## 第十章 休閒農場

一、 本專編所稱之休閒農場，係指依據休閒農業輔導管理辦法經農業主管機關輔導設置經營休閒農業之場地。

二、 休閒農場應在確保農業生產環境之原則下，依據農場周邊交通條件及農場休閒資源之承載量，訂定合理的使用容量，並據以設置休閒農業設施。

三、 休閒農場各分區之土地使用規定如下：

(一) 遊客休憩分區應依總編第十六點規定留設不可開發區，免留設保育區。其土地使用計畫除本專編另有規定外，適用總編條文之規定；並應依據審查結果編定為適當之用地。

(二) 農業經營體驗分區內之土地，得依休閒農業輔導管理辦法第十七條第三項規定之項目，辦理非都市土地容許使用。其開發計畫書圖格式另定之。

四、 遊客休憩分區內之休閒農業設施與休閒農場範圍外緊鄰土地使用性質不相容者，應設置適當之隔離綠帶或隔離設施。

五、 基地內必要性服務設施之提供應能滿足一般尖峰日休閒人次需求，並依下列規定：

(一) 休閒農場應設置足夠之聯絡道路，其路寬不得小於六公尺。但經農業主管機關依法列入專案輔導之已開發休閒農場申請案，有具體交通改善計畫，且經區域計畫委員會同意者，不在此限。

(二) 休閒農場內應設置停車場，其停車位數計算標準如下：

1. 大客車停車位數：依實際需求推估。

2. 小客車停車位數：不得低於每日單程小客車旅次之二分之一。

3. 機車停車位數：不得低於每日單程機車旅次之二分之一。但經核准設置區外停車場者，不在此限。

(三) 遊客休憩分區內除建築物、道路、廣場、及公共設施外，宜多留設開放式公園、綠地，其景觀設計並應充分融合當地自然風貌及農業生產環境。

## 第十一章 海埔地開發

- 一、申請開發海埔地應一併檢附開發計畫及造地施工計畫二部分書圖文件，但為便於申請人作業需要，得先擬具開發計畫送審，並於區域計畫委員會指定期限內檢具造地施工計畫申請許可。其書圖製作格式如附件四。
- 開發案之中央目的事業主管機關已有規定造地施工之書圖文件者，免製作附件四之造地施工計畫部分，逕由開發案之中央目的事業主管機關依主管法規進行審查。
- 二、同一區域內如有數件開發案件申請時，應一併審查，並以環境衝擊最小，且公益上及經濟價值最高者許可之。
- 前項情形無優劣差別者，以沿岸土地所有人之填築申請，且對其土地利用效益較大者為優先，次以申請書之受理時間在先者許可之。
- 在受理申請機關受理同區域內第一件申請案報送區域計畫擬定機關，並經區域計畫委員會專案小組初審通過後始受理之申請案，不適用前二項規定。
- 三、海埔地造地開發工程之規劃設計，應調查蒐集之基本資料如下：
- (一) 自然環境資料：氣象、海象（波浪、潮汐、潮位、海流、漂沙等）、水深與地形、飛沙、地質、土壤、水源（地表水、地下水、伏流水、水庫供水情形及各標的計畫需水量）、水質、動植物生態等及其他敏感地區。
  - (二) 海岸性質及既有海岸設施現況。
  - (三) 開發區及鄰近地區土地使用現況與社經狀況。
  - (四) 工程材料來源資料。
- 前項第一款水深與地形圖，應為最近二年之實測圖。
- 地質鑽探應製作鑽孔柱狀圖及地質剖面（屏狀）圖。鑽孔深度，抽沙區內以預計抽沙完成後深度加抽沙厚度，填築區內以探測至確實具有充分支承力之承載層止為原則。於抽沙區內每二十五公頃至少應有一鑽孔，填築區內每十公頃至少應有一鑽孔。每一開發案，抽沙區至少需有三鑽孔，填築區至少需有五鑽孔。鑽孔原則應均勻分佈於填築及抽沙區內，且填築區外圍鑽孔應位於規劃之堤防線上。
- 一百公頃以上之海埔地開發計畫，應有累積鄰近測站之實測氣象、海象資料，並以每季之平均分佈資料為準。其觀測規定如下：
- (一) 氣象資料主要為雨量與風力，風速站必需設置於海邊，不受建築物與林木遮蔽處，觀測作業按中央氣象局規定辦理，累積資料五年以上。
  - (二) 波浪與潮汐觀測與資料統計參照中央氣象局觀測作業規定辦理，累積資料五年以上。
  - (三) 海流觀測每季辦理一次，每次觀測應測得大潮與小潮（約為十五天）資料，累積資料一年以上。
  - (四) 漂沙及飛沙調查在冬季季節風及夏季颱風過後各辦理一次，累積資料一年以上。
- 海象觀測資料必須能滿足水工模型試驗及數值模擬計算所需驗證資料。
- 利用鄰近測站海象資料推算設計水位者，須符合二地潮汐性質與地理位置相近之條件。
- 四、海埔地之開發，應優先保育自然資源，保護歷史古蹟與重要文化資產，維護國防與公共安全及鄰近海岸地區之保護。其開發計畫並應配合區域計畫、都市計畫、行水計畫、港灣與航運計畫，以及其他各目的事業

主管機關依法公告之計畫。申請開發之海埔地，其地點非經各該目的事業主管機關之同意，不得位於下列地區內：

- (一) 國家公園區外五公里之範圍。
- (二) 依法劃（指）定公告之保育區、保護區或保留區外五公里之範圍。
- (三) 臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區外五公里之範圍或一般保護區內。
- (四) 要塞地帶區範圍及依國家安全法公告之海岸管制區、重要軍事設施管制區與依其他法令禁建、限建範圍。
- (五) 依法設立之海水浴場外三公里之範圍。
- (六) 縣（市）級以上風景特定區之範圍。
- (七) 國定古蹟及重要考古遺址三公里之範圍。
- (八) 潟湖或濕地三公里之範圍。
- (九) 經有關單位劃定為地層持續嚴重下陷地區外三公里之範圍。
- (十) 海洋放流管三公里之範圍或海底通信纜、海底電力纜、海底輸油管、海底隧道及輸水管一公里之範圍。
- (十一) 人工魚礁區外三公里之範圍。
- (十二) 中央管及縣（市）管河川河口區範圍。
- (十三) 活動斷層五百公尺之範圍。
- (十四) 已依法令設定之礦區或土石區。
- (十五) 經劃編公告為保安林者。

五、開發海埔地應調查並分析基地及環境之地形與地質，對於海底平均坡度大於百分之十，土壤曾有液化情形或液化潛能及附近有海岸侵蝕或地層下陷之基地，於潛在災害影響範圍內，不得開發。但經依法登記開業之地質、結構、土木、大地工程、水利工程等相關專業技師簽證，得克服潛在災害，並經主管機關委由專業機構或學術團體審查結果相符者，不在此限。

開發區位在低潮線以外海域者，其工程應經前項相關技師之簽證，必要時得由主管機關委由專業機構或學術團體代為審查。

六、海埔地開發應以維持原有海岸沙源之平衡與生態系之穩定，並將環境影響減至最小為原則。開發面積以適用為原則，面積在二百五十公頃以上者，應視開發區之土地利用方式及內陸排水需要設置隔離水道，其寬度應依水工模型試驗及數值模式推算結果決定。開發基地之形狀，以接近方形或半圓形為原則。

七、海埔地之圍築，有關堤防之興建，應先徵得水利主管機關同意，施工前並須向水利主管機關申請核准。其佈置應以安全及經濟並重，並應依下列原則辦理：

- (一) 臨海堤線之走向宜與海底等深線走向儘量一致，以配合當地自然條件，避免過度影響海岸地形。
- (二) 堤線應力求平直圓順，不宜曲折佈置，以避免波浪集中。
- (三) 堤址位置應選擇海底地形變化小、坡度平坦與灘面穩定處，以確保安全。
- (四) 堤址位置應選擇地質良好之處，情況特殊須於地質不佳處興築海堤者，應以挖除或其他方式進行地盤改良。
- (五) 堤址水深之選擇，應能避免盛行風浪在堤址前破碎。

八、堤防堤身須耐浪壓、土壓、上揚壓力及地震等外力作用，為確保安全應進行堤身安定性計算及基礎承載力

分析。堤防結構型式之選擇，應考慮各種結構型式之特性，宜採用緩坡式或消波式海堤，並依下列事項決定之：

- (一) 當地自然條件：如海岸地形、水深、海灘底質及堤前波浪狀況等。
- (二) 堤線佈置。
- (三) 消波設施。
- (四) 築堤目的或重要性。
- (五) 施工條件。
- (六) 材料條件。
- (七) 維護難易。
- (八) 工期。
- (九) 工程費。

九、堤防結構設計時，應以第三點規定之實測資料及模擬颱風資料為依據，相關暴潮位及波浪之復現週期或迴歸期至少以五十年為標準，或以模擬颱風配合各種可能颱風路徑推算設計波浪。堤防之設計條件依下列各項決定：

- (一) 波浪：包括季節風浪與颱風波浪。
- (二) 潮位：包括天文潮與暴潮位。
- (三) 水流：包括流向與流速。
- (四) 地形：包括海底與海灘地形。
- (五) 地質：地盤及堤身土壤之土質條件。
- (六) 地震震度與係數。
- (七) 材料。
- (八) 載重：分自重與外載重。
- (九) 堤內設施重要性。
- (十) 工程之環境影響。

十、堤頂高度得由設計潮位加波浪潮升高或容許越波量決定之，並應預留可能之地層下陷高度。

堤頂寬度應依波力、材料特性、堤岸構造高度、堤後設施或使用之重要性、堤頂通車要求、地層下陷後之加高方法及施工維護方法等因素考慮。

十一、海埔地開發規模在三十公頃以上，或開發區位於侵蝕海岸者，所興建之堤防應辦理水工模型斷面試驗，並依試驗結果，修正堤防斷面及堤線。

前項水工模型試驗至少應包括：安定試驗、溯升或越波試驗，及堤基沖刷試驗。

海埔地開發規模在一百公頃以上，且開發區為沙質海岸，應辦理漂沙水工模型試驗或採用數值模式，且經由實測資料校驗，以推算開發區及鄰近海岸之地形變化。海埔地開發規模在二百五十公頃以上時，水工模型試驗及數值模式推算均應辦理，以相互驗證。

十二、潮口應依地形、地質、風、波浪、潮差等因素，預先規劃其位置。

潮口長度、封堵方法、預定封堵時間與日期、所需材料及機具數量等，應納入造地施工計畫之申請書圖。

十三、於海埔地填築新生地，應做造地土源分配規劃。海埔地開發計畫並應配合環境條件及施工時序，採取分期分區方式開發為原則。

十四、借土區應考慮公共安全因素，避免破壞生態系或造成重大環境影響。使用海沙造地，除潮汐灘地應予保留外，以優先使用淤沙區、浚渫港灣、航道或預定水道之土沙為原則，其浚渫深度不得影響堤防安全及邊坡穩定，且於下列地區範圍內禁止抽取海沙：

- (一) 平均低潮線及低潮高地之低潮線向海延伸二公里或水深十五公尺以內所涵蓋之範圍。
- (二) 重要水產生物繁殖區。
- (三) 第四點之各項資源保護區內。
- (四) 現有或計畫堤線向海延伸一點五公里範圍內。

十五、借土區內應進行地質調查及海底等深測量，以確定沙層性質、分布、走向、與厚度之變化情形。海沙採取之品質與地點，應考慮下列因素：

- (一) 海象條件。
- (二) 開發用途。
- (三) 水深與地質調查結果。
- (四) 填方材料性質與填方數量。
- (五) 施工期限。
- (六) 排泥距離與浚挖船作業能力。
- (七) 堤防安全。
- (八) 海岸邊坡與海底地形穩定。
- (九) 交通阻塞與海難預防。
- (十) 生態繁殖及其他環境影響。

十六、抽沙應儘可能維持海岸地形與生態系之穩定，抽沙期間並應持續監測挖泥作業對抽沙區與填築區之環境影響。土沙採取、輸送及填埋施工時，其作業場應採減低污染措施，並符合環境保護主管機關之空氣及水質標準。

十七、填海之廢棄物，應符合環境保護主管機關之檢出及相關規定，以無害且安定性者為原則。

廢棄物填海工程應有具體處理、管理與填埋完成後再生利用計畫，並採取嚴格排水、阻水與掩埋設施標準。其施工與完工後，必須持續監測環境，該一監測計畫並應納入開發申請案財務計畫中。

十八、造地高程應依填築區之潮位與海象情況、堤防構造、區內土地使用、填土層及原地層之沈陷量與區內外排水需要等因素審慎決定。

前項高程依潮位計算時，除採機器排水或適當補救措施者外，應在大潮平均高潮位二公尺以上，或依暴潮位酌加餘裕高。考慮區內排水因素者，造地高程應為大潮平均高潮位加上最大水頭損失。造地完成至建築使用前再依使用目的及地質條件酌加高。

十九、堤防應設排水設施。堤後之排水設計應同時考慮堤頂越波量及至少十年之區域降雨頻率，並取其和為計算依據。

設排水抽水站者，其抽水量設計須考慮區內排水水位及潮位高度。

二十、填築之新生地須有定沙工作或鋪設覆蓋土，以防止細沙飛揚飄失。

前項覆蓋土以粘性土，塑性指數九至二十，厚度十五公分至二十公分為原則。

採用化學製劑定沙，其品質須不造成二次公害。

二十一、為降低強風吹襲、減少鹽害、遮阻飛沙、穩定水土保持、維護交通安全及美化環境，填築之新生地除非

有其他替代措施，應配合土地使用，設置防風、飛砂防止、潮害防備等保安林及種植定沙植物。

前項保安林與定沙植物，應選擇數種耐風、耐鹽、耐旱、耐溫度突變，而易於海濱迅速成長之樹種或植物，且以當地原生種植物優先考慮。

第一項保安林應配合風向、道路及堤防系統栽植，其最小林帶寬度（縱深）在主要受風面，主林帶以不小於五十公尺，總寬度以不小於一百公尺為原則，供農、林、漁、牧使用者，寬度得減為二分之一。在次要受風面，應視情況需要規劃設置防風林。

開發之海埔地位於離島地區者，得視實際情況需要設置防風林，其寬度不受前項限制。

二十二、開發之海埔地，應依區域整體發展觀點，區分道路功能，建立區內與區外完整之道路系統。基地應依開發之面積、人口規模、產業密度及出入交通量需求預測，設置足夠之聯絡道路。

主要聯絡道路容量設計，以尖峰時間不低於C級之道路服務水準為考量，且道路等級不得小於標準雙車道公路。

開發區應開闢通路，以維護民衆之親水及公共通行權益；並於緊急情況時，供維護國防或公共安全使用。

二十三、開發區內應依使用性質適用本規範其他專編及相關法規規定，劃設足敷計畫發展所需之公共停車場。

二十四、水源供應應說明消防及各類用水需水量預估、給水方式、路徑、加壓站、配水池位置與容量、水質處理方式與標準。開發地區不能供應自來水，而須自行設法取用地面或地下水源時，須依水利法、飲用水管理條例及相關法令規定向水利及飲用水主管機關申請核准。

二十五、海埔地開發之面積，以適用為原則，不宜擴大需求，開發計畫應明確說明其土地需求之計量方式。土地使用目的與造地填築材料性質亦應併同考量，以符合承載力要求。

開發之海埔地，應依核定之計畫目的及區位環境特性，編定適當土地使用分區及使用地。其使用類別與使用強度及結構工程之設計建造，依本法、建築技術規則、本規範其他專編及其他相關法規之規定。

供住宅、工業、商業及遊憩使用之海埔地開發區內，綠地總面積不得少於全區面積百分之十。綠地、公共設施與必要性服務設施合計者，其合計面積不得小於全區面積百分之三十。供農、林、漁、牧者，不在此限。

二十六、開發區內工業區與區內或區外之集合住宅或聚落，應有五十公尺以上寬度之綠帶，作為緩衝區。

前項緩衝區之寬度，得將道路或隔離水道併入計算。但其中綠帶寬度應至少有二十公尺。

建築線與堤防胸牆外緣線間距離應在五十公尺以上。

二十七、開發區內以重力排水為原則。採離岸式佈置之海埔地，其隔離水道規劃依下列規定：

(一) 不變更陸域現有水系及現有排水功能為原則，且陸域相關河川及排水之計畫洪峰流量均能納入隔離水道中宣洩。

(二) 開發區內之排水，得視需要納入隔離水道中排放。

(三) 隔離水道內所容納之實際總排水量，其抬高後之最高水位，應在堤頂高度一公尺以下，且其迴水不能影響現有堤防之安全及陸域洪泛排洩。

基地儘可能於規劃排水時，選擇適宜地點設置淡水調節池，以回收利用水資源。

有關排水工程之興建，應先徵得水利及下水道主管機關同意；施工前並須依水利法及下水道法向水利及下水道主管機關申請核准。

二十八、開發區內之公園、綠地與其他開放空間，須兼顧環境保護及災害防止之目的，其規劃應力求景觀品質之

維護，並與相鄰基地之景觀特色配合，塑造和諧的整體意象。供住宅、商業、工業、文教及遊憩使用者，應有造園或綠化計畫。公用設備管線應利用綠地或道路埋設，以地下化為原則。

二十九、開發海埔地附近有侵蝕情形或可能侵蝕之區段，開發者應採取海岸防護措施，侵蝕防護計畫並應納入開發申請案財務計畫中。

前項防護措施，包括興築突堤、離岸堤、人工岬頭、及養灘工程等。侵蝕嚴重之海岸，宜併用數種工程方法，以提高海岸防護成效。

三十、開發計畫對於海岸地區既有設施或有關權利所有人所造成之損害，應分別依法賠償或興建替代設施。

三十一、開發申請人之財務計畫應包括下列內容：

- (一) 詳列開發計畫各項費用金額，各項費用之估算應依開發工程直接費用、工程間接費用及財務成本費用情形訂定估算標準。
- (二) 說明開發計畫總經費所需之資金籌措方式並予必要之評析。
- (三) 檢具土地分區圖並編製土地處分計畫書，計畫書內應說明或記載土地分區編號、面積單位、處分方式（讓售或租賃）、處分之預定對象、處分之預定時日、以及處分之預定等價金額，處分計畫中若無特定之預定對象，則須記載候選對象之資格條件。
- (四) 就開發計畫之施工時序及土地處分計畫，編製現金流量分析表，並說明開發各期及分區之資金來源及資金運用估算方式。
- (五) 就整體財務計畫之損益平衡性給予必要之分析。

三十二、開發申請人之財務計畫書其編製應注意或記載下列各事項：

- (一) 開發工程直接費用應按各項硬體建設工程之施工成本估列，間接費用除須包括因硬體建設產生之各項間接費用外，亦須包括廢棄物填海工程在施工期間及完工後之監測設施費用，以及整個開發計畫期間之物價上漲因素。
- (二) 財務成本費用應依開發計畫之資金籌措方式所載融資條件分列其利息費用。
- (三) 土地處分計畫書所載之土地分區編號應與所檢具之土地分區圖編號相符，所列處分之特定預定對象，應記載其姓名或名稱、住址及其被選定之理由。
- (四) 土地處分之預定等價金額應以單位面積估算之，並應附有估算方式或推算基礎之資料。

## 第十二章 工商綜合區

一、 本規範所稱工商綜合區，係指中心都市近郊交通便利之非都市土地，依其區位及當地發展需要，以平面或立體方式規劃設置綜合工業、倉儲物流、工商服務及展覽、修理服務、批發量販或購物中心等一種或數種使用。

二、 (刪除)。

三、 工商綜合區依其使用用途劃分為一種或數種使用：

- (一) 綜合工業：指提供試驗研究、公害輕微之零件組合裝配或與商業、服務業關聯性較高之輕工業使用者。
- (二) 倉儲物流：指提供從事商品之研發、倉儲、理貨、包裝或配送等使用者。
- (三) 工商服務及展覽：指提供設置金融、工商服務、旅館、會議廳及商品展覽場等設施使用者。
- (四) 修理服務：指提供汽機車修理服務、電器修理服務及中古貨品買賣等行為使用者。

(五) 批發量販：指提供以棧板貨架方式陳列商品之賣場，並得結合部份小商店之使用者。

(六) 購物中心：指提供設置結合購物、休閒、文化、娛樂、飲食、展示、資訊等設施之使用者。

開發計畫應分別明列開發後各使用之各項硬體設施及預定使用事業。其使用事業並需符合前項規定及經濟部核定之興辦事業計畫。

四、工商綜合區如有多類使用內容者，應說明各類使用之相容性。如同時包含工、商業或其他之使用致互相干擾時，應以獨立進出口、專用聯絡道路、綠帶，或其他之規劃方式減低其不利影響。

五、基地聯絡道路，應至少有二條獨立通往外接道路。其中一條路寬至少十五・五公尺以上，另一條可為緊急通路，寬度不得小於七・五公尺。

前項路寬經區域計畫委員會認定情況特殊，有具體交通改善計畫，且經區域計畫委員會同意者，不在此限。

六、基地供購物中心、工商服務及展覽或批發量販使用者，其進出口之一之半徑五百公尺內，如設有大眾捷運系統或鐵路之客運車站時，則區域計畫委員會得視情況折減其聯絡道路之寬度限制。

七、基地附近區域若有大眾捷運系統、鐵路系統或其他交通建設計畫能配合基地開發時程及需求者，應徵得該交通建設計畫主管機關之同意證明文件。

八、應依開發後衍生之交通需求（含交通量及停車需求等）進行交通影響評估。其實際交通量及停車量之計算依其土地使用之不同應予以加總計算。

九、基地內應依事業計畫之性質設置足夠之私設停車空間或公共停車場，使開發後各型車輛停車位之需求供給比低於一。其停車位之設置量，不得低於本專編之規定。

十、各使用應依計畫推估下列停車位之留設量：

(一) 大客車停車位數：依實際之需求量留設。但區內如設有大眾運輸場站設施，其停車位數應加計預估停放之大眾運輸車輛；設有旅館者，應按其客房數每滿五十間設置一輛大客車停車位。

(二) 小客車停車位數：不得低於預估之營業時段小客車停車數除以營業時段停車位平均轉換頻次之商，並受以下之限制：

1. 供綜合工業使用者，不得低於每滿一百平方公尺樓地板面積計算一輛停車位之結果。
2. 供工商服務及展覽、修理服務使用者，不得低於每滿七十五平方公尺樓地板面積計算一輛停車位之結果，且不得低於三百輛。
3. 供批發量販、購物中心使用者，不得低於每滿四十五平方公尺樓地板面積計算一輛停車位之結果，且不得低於五百輛。

前三目所規定應留設之最低停車位數，如有下列情形得酌減或按比例計算之：

1. 離島地區單獨規範可酌減之。
2. 申請人如提出具體評估數據並經區域計畫委員會討論同意者，得酌減之。
3. 得配合申請案件之開發期程需求，按各期比例計算之。但各期合計留設停車位總數仍應符合最低停車位數之規定。
4. 申請案件如有數種使用，可按各種使用比例計算之。

(三) 機車停車位數：不得低於預估之營業時段機車停車數除以營業時段停車位平均轉換頻次之商。

(四) 貨車、平板車、貨櫃車：依實際需求量留設之。但供倉儲物流使用者應依平日尖峰作業時之最適需求留設之。

十一、生態綠地及供區域性使用之公共設施應提供公眾共享，不得以配置與其他方式降低其可及性及公共利益。

十二、基地內可建築基地面積（指申請開發之土地總面積扣除生態綠地及相關必要性服務設施後之面積）之總建築物容積率，應依附表五規定辦理。

前項可建築基地，得以總建築物容積率作為計算各宗建築基地容積率之依據，並應依核定之計畫管制之。

十三、基地應依下列原則配合環境特性劃設必要之生態綠地，以維持自然景觀、淨化空氣、涵養水源、及保護生態，得免依總編留設不可開發區及保育區：

(一) 生態綠地土地形狀應完整，其最小寬度不得低於二十公尺，且總面積佔申請開發土地總面積之比例應依附表五規定辦理，除天然植被良好或有其他保持原有生態環境及地貌之需要者外，綠地皆應植樹成林。其面積每單位平方公尺應至少植喬木一株，其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。

(二) 基地應配合自然地形、地貌及不穩定地區，設置連貫並儘量集中之生態綠地，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、公用設備等用地無法避免之狀況外，生態綠地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。

(三) 生態綠地應完全維持生態保護功能，除可供作無固定休閒設施用途外，不得移作他用。

(四) 不具生態保育功能之道路植栽、休憩景觀植栽及人工地盤植栽等或面積畸零狹小不能形成綠蔭之綠地或景點，不得當作生態綠地。

(五) 列為生態綠地者，應編定為國土保安用地，嗣後不得再申請開發，亦不得列為其他開發申請案件之開發基地。

十四、基地內之原始地形在坼塊圖之平均坡度超過百分之三十以上之地區，其面積之百分之八十以上土地應維持原始地形地貌，不可開發並作為生態綠地，其餘部份得就整體規劃需要開發建築。平均坡度超過百分之十五以上之地區，以作生態綠地使用為原則。

十五、下列地區優先劃設為生態綠地：

(一) 主要野生動物棲息地。

(二) 林相良好之主要林帶。

(三) 經濟部認定之重要礦區且地下有多條舊坑道通過之地區。

(四) 特殊地質地形資源：岩石、特殊之林木、特殊山頭、主要稜線、溪流湖泊濕地、潮間帶等區址內自然地標及明顯而特殊之地形地貌。

基地內被劃定為海岸（域）管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區或要塞堡壘地帶之土地，得列入生態綠地計算，並應依相關法規管制。

十六、生態綠地面積之計算，不包括道路（維護步道除外）、公共設施、公用設備，且不得於內劃設建築用地。

十七、基地應依事業需求及環境特性，設置足供區內因開發衍生行為所需之必要性服務設施，其面積佔申請開發土地總面積之比例應依附表五規定辦理。其用地並應於分割後依其使用性質變更編定為適當用地。

前項必要性服務設施，須與區外附近之公共設施相配合。屬通過性之道路者，應捐贈並分割移轉登記為該管地方政府所有。

十八、必要性服務設施用地得作為下列各種使用：

(一) 道路。

(二) 停車場：限作供公眾使用之停車場。

- (三) 污水處理排放、廢棄物處理及其他必要之環保設施。
- (四) 雨水處理排放設施。
- (五) 水電供給及其他必要之公用事業設施。
- (六) 景觀維護設施。
- (七) 服務及管理中心。
- (八) 休憩公園、廣場。
- (九) 海堤、護岸及其相關水岸設施：限濱海及臨河川之基地。
- (十) 其他必要之服務設施。

前項服務設施由開發者或管理委員會負責經營管理。

十九、基地內得劃定一處指定之區域設置服務及管理中心（以下簡稱本中心），其功能以服務區內員工為原則，並得作為下列使用：

- (一) 公用事業設施。
- (二) 公用事業營業處所及辦事處。
- (三) 安全設施。
- (四) 行政機構。
- (五) 日用品零售及日常服務業；其總樓地板面積不得大於一千平方公尺。
- (六) 餐飲業。
- (七) 金融、保險分支機構。
- (八) 衛生及福利設施。
- (九) 集會堂及會議設施。
- (十) 相關職業訓練教育設施。
- (十一) 轉運設施。
- (十二) 加油站及汽車加氣站。
- (十三) 招待所。
- (十四) 其他經計畫核准之使用。

因本中心之設置所衍生之停車需求，應以設置停車場之方式容納之。

二十、基地內得依興辦事業實際需求設置單身員工宿舍社區一處，並應悉以員工自住為原則。其用地面積最大不得超過申請開發土地總面積之百分之三；其樓地板總面積最大不得超過依每位計畫住宿員工三十平方公尺標準之合計。

前項員工宿舍社區之用地範圍應完整、連接，以利整體規劃使用，並配置必要之公共設施。

二十一、開發後基地內之透水面積不得小於扣除生態綠地面積後剩餘基地面積的百分之三十。但經區域計畫委員會認定無影響安全之虞者，不在此限。

二十二、申請開發案件應依附件五「工商綜合區都市設計管制計畫製作要點」之規定，製作都市設計管制計畫，經核定後作為該區開發建築之管制依據。

二十三、各種使用之可建築用地面積之建蔽率不得超過下列規定：

- (一) 綜合工業使用：百分之六十。
- (二) 倉儲物流使用：百分之八十。

(三) 工商服務及展覽使用：百分之六十。

(四) 修理服務業使用：百分之七十。

(五) 批發量販使用：百分之八十。

(六) 購物中心使用：百分之六十。

前項各款使用以垂直混合使用規劃者，其建蔽率以較低者為限。

二十四、供倉儲物流使用者應提出其物流處理方式，包括服務半徑、作業模式、預估進出貨量、運輸能量、運輸車輛之型式及排程、裝卸貨平均作業時間、每日每季尖峰作業之需求、進出貨口與倉儲等空間之規劃及最適停車台型式之選擇。

二十五、倉儲物流使用之基地緊臨聯絡道路者，其靠基地物流專業使用之側應設置轉彎車道，長度不得小於六十公尺。

二十六、倉儲物流使用之基地內如設有貨櫃集散站者，其貨櫃車輛出入口若臨接公共道路，則出入口大門應以多車道方式規劃並留設暫停空間，並於基地設置加減速轉彎車道，以確保公共交通之順暢。

二十七、工商服務及展覽使用之商業空間，其任一販售展場面積不得小於三百平方公尺。但會議廳、旅館、國際觀光旅館、文康中心內附設之商店及商場，不在此限。

二十八、購物中心及批發量販供百貨商場使用、量販商場、便利商店、超級市場等大型販售性質之空間，其樓層之使用配置宜以不超過七樓為原則。

二十九、供購物中心使用者應對人車集結之現象妥為處理，並應規劃人車分道系統，行人專用步道除服務性質之車輛外，禁止一切機動車輛進入。但行車道路一側設置有寬二公尺以上之人行道，且經區域計畫委員會認定無影響人車安全之虞，得視為兼具人行功能者，不在此限。

## 十、環境影響評估法 (92.01.08)

### 第一章 總則

- 第一條 為預防及減輕開發行為對環境造成不良影響，藉以達成環境保護之目的，特制定本法。本法未規定者，適用其他有關法令之規定。
- 第二條 本法所稱主管機關：在中央為行政院環境保護署；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。
- 第三條 各級主管機關為審查環境影響評估報告有關事項，應設環境影響評估審查委員會（以下簡稱委員會）。  
前項委員會任期二年，其中專家學者不得少於委員會總人數三分之二。目的事業主管機關為開發單位時，目的事業主管機關委員應迴避表決。  
中央主管機關所設之委員會，其組織規程，由行政院環境保護署擬訂，報請行政院核定後發布之。直轄市主管機關所設之委員會，其組織規程，由直轄市主管機關擬訂，報請權責機關核定後發布之。  
縣（市）主管機關所設之委員會，其組織規程，由縣（市）主管機關擬訂，報請權責機關核定後發布之。
- 第四條 本法專用名詞定義如下：  
一、開發行為：指依第五條規定之行為。其範圍包括該行為之規劃、進行及完成後之使用。  
二、環境影響評估：指開發行為或政府政策對環境包括生活環境、自然環境、社會環境及經濟、文化、生態等可能影響之程度及範圍，事前以科學、客觀、綜合之調查、預測、分析及評定，提出環境管理計畫，並公開說明及審查。環境影響評估工作包括第一階段、第二階段環境影響評估及審查、追蹤考核等程序。
- 第五條 下列開發行為對環境有不良影響之虞者，應實施環境影響評估：  
一、工廠之設立及工業區之開發。  
二、道路、鐵路、大眾捷運系統、港灣及機場之開發。  
三、土石採取及探礦、採礦。  
四、蓄水、供水、防洪排水工程之開發。  
五、農、林、漁、牧地之開發利用。  
六、遊樂、風景區、高爾夫球場及運動場地之開發。  
七、文教、醫療建設之開發。  
八、新市區建設及高樓建築或舊市區更新。  
九、環境保護工程之興建。  
十、核能及其他能源之開發及放射性核廢料儲存或處理場所之興建。  
十一、其他經中央主管機關公告者。  
前項開發行為應實施環境影響評估者，其認定標準、細目及環境影響評估作業準則，由中央主管機關會商有關機關於本法公布施行後一年內定之，送立法院備查。

## 第二章 評估、審查及監督

- 第六條** 開發行為依前條規定應實施環境影響評估者，開發單位於規劃時，應依環境影響評估作業準則，實施第一階段環境影響評估，並作成環境影響說明書。  
前項環境影響說明書應記載下列事項：  
一、開發單位之名稱及其營業所或事務所。  
二、負責人之姓名、住、居所及身分證統一編號。  
三、環境影響說明書綜合評估者及影響項目撰寫者之簽名。  
四、開發行為之名稱及開發場所。  
五、開發行為之目的及其內容。  
六、開發行為可能影響範圍之各種相關計畫及環境現況。  
七、預測開發行為可能引起之環境影響。  
八、環境保護對策、替代方案。  
九、執行環境保護工作所需經費。  
十、預防及減輕開發行為對環境不良影響對策摘要表。
- 第七條** 開發單位申請許可開發行為時，應檢具環境影響說明書，向目的事業主管機關提出，並由目的事業主管機關轉送主管機關審查。主管機關應於收到前項環境影響說明書後五十日內，作成審查結論公告之，並通知目的事業主管機關及開發單位。但情形特殊者，其審查期限之延長以五十日為限。前項審查結論主管機關認不須進行第二階段環境影響評估並經許可者，開發單位應舉行公開之說明會。
- 第八條** 前條審查結論認為對環境有重大影響之虞，應繼續進行第二階段環境影響評估者，開發單位應辦理下列事項：  
一、將環境影響說明書分送有關機關。  
二、將環境影響說明書於開發場所附近適當地點陳列或揭示，其期間不得少於三十日。  
三、於新聞紙刊載開發單位之名稱、開發場所、審查結論及環境影響說明書陳列或揭示地點。開發單位應於前項陳列或揭示期滿後，舉行公開說明會。
- 第九條** 前條有關機關或當地居民對於開發單位之說明有意見者，應於公開說明會後十五日內以書面向開發單位提出，並副知主管機關及目的事業主管機關。
- 第十條** 主管機關應於公開說明會後邀集目的事業主管機關、相關機關、團體、學者、專家及居民代表界定評估範疇。  
前項範疇界定之事項如下：  
一、確認可行之替代方案。  
二、確認應進行環境影響評估之項目；決定調查、預測、分析及評定之方法。  
三、其他有關執行環境影響評估作業之事項。
- 第十一條** 開發單位應參酌主管機關、目的事業主管機關、有關機關、學者、專家、團體及當地居民所提意見，編製環境影響評估報告書（以下簡稱評估書）初稿，向目的事業主管機關提出。  
前項評估書初稿應記載下列事項：

- 一、開發單位之名稱及其營業所或事務所。
- 二、負責人之姓名、住、居所及身分證統一編號。
- 三、評估書綜合評估者及影響項目撰寫者之簽名。
- 四、開發行為之名稱及開發場所。
- 五、開發行為之目的及其內容。
- 六、環境現況、開發行為可能影響之主要及次要範圍及各種相關計畫。
- 七、環境影響預測、分析及評定。
- 八、減輕或避免不利環境影響之對策。
- 九、替代方案。
- 十、綜合環境管理計畫。
- 十一、對有關機關意見之處理情形。
- 十二、對當地居民意見之處理情形。
- 十三、結論及建議。
- 十四、執行環境保護工作所需經費。
- 十五、預防及減輕開發行為對環境不良影響對策摘要表。
- 十六、參考文獻。

**第十二條**　目的事業主管機關收到評估書初稿後三十日內，應會同主管機關、委員會委員、其他有關機關，並邀集專家、學者、團體及當地居民，進行現場勘察並舉行公聽會，於三十日內作成紀錄，送交主管機關。

前項期間於必要時得延長之。

**第十三條**　目的事業主管機關應將前條之勘察現場紀錄、公聽會紀錄及評估書初稿送請主管機關審查。主管機關應於六十日內作成審查結論，並將審查結論送達目的事業主管機關及開發單位；開發單位應依審查結論修正評估書初稿，作成評估書，送主管機關依審查結論認可。

前項評估書經主管機關認可後，應將評估書及審查結論摘要公告，並刊登公報。但情形特殊者，其審查期限之延長以六十日為限。

**第十三條之一**　環境影響說明書或評估書初稿經主管機關受理後，於審查時認有應補正情形者，主管機關應詳列補正所需資料，通知開發單位限期補正。開發單位未於期限內補正或補正未符主管機關規定者，主管機關應函請目的事業主管機關駁回開發行為許可之申請，並副知開發單位。開發單位於前項補正期間屆滿前，得申請展延或撤回審查案件。

**第十四條**　目的事業主管機關關於環境影響說明書未經完成審查或評估書未經認可前，不得為開發行為之許可，其經許可者，無效。經主管機關審查認定不應開發者，目的事業主管機關不得為開發行為之許可。但開發單位得另行提出替代方案，重新送主管機關審查。開發單位依前項提出之替代方案，如就原地點重新規劃時，不得與主管機關原審查認定不應開發之理由牴觸。

**第十五條**　同一場所，有二個以上之開發行為同時實施者，得合併進行評估。

**第十六條**　已通過之環境影響說明書或評估書，非經主管機關及目的事業主管機關核准，不得變更原申請內容。

前項之核准，其應重新辦理環境影響評估之認定，於本法施行細則定之。

- 第十六條之一 開發單位於通過環境影響說明書或評估書審查，並取得目的事業主管機關核發之開發許可後，逾三年始實施開發行為時，應提出環境現況差異分析及對策檢討報告，送主管機關審查。主管機關未完成審查前，不得實施開發行為。
- 第十七條 開發單位應依環境影響說明書、評估書所載之內容及審查結論，切實執行。
- 第十八條 開發行為進行中及完成後使用時，應由目的事業主管機關追蹤，並由主管機關監督環境影響說明書、評估書及審查結論之執行情形；必要時，得命開發單位定期提出環境影響調查報告書。開發單位作成前項調查報告書時，應就開發行為進行前及完成後使用時之環境差異調查、分析，並與環境影響說明書、評估書之預測結果相互比對檢討。  
主管機關發現對環境造成不良影響時，應命開發單位限期提出因應對策，於經主管機關核准後，切實執行。
- 第十九條 目的事業主管機關追蹤或主管機關監督環境影響評估案時，得行使警察職權。必要時，並得商請轄區內之憲警協助之。

### 第三章 罰則

- 第二十條 依第七條、第十一條、第十三條或第十八條規定提出之文書，明知為不實之事項而記載者，處三年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣三萬元以下罰金。
- 第二十一條 開發單位不遵行目的事業主管機關依本法所為停止開發行為之命令者，處負責人三年以下有期徒刑或拘役，得併科新臺幣三十萬元以下罰金。
- 第二十二條 開發單位於未經主管機關依第七條或依第十三條規定作成認可前，即逕行第五條第一項規定之開發行為者，處新臺幣三十萬元以上一百五十萬元以下罰鍰，並由主管機關轉請目的事業主管機關，命其停止實施開發行為。必要時，主管機關得逕命其停止實施開發行為，其不遵行者，處負責人三年以下有期徒刑或拘役，得併科新臺幣三十萬元以下罰金。
- 第二十三條 有下列情形之一，處新臺幣三十萬元以上一百五十萬元以下罰鍰，並限期改善；屆期仍未改善者，得按日連續處罰：
- 一、違反第七條第三項、第十六條之一或第十七條之規定者。
  - 二、違反第十八條第一項，未提出環境影響調查報告書或違反第十八條第三項，未提出因應對策或不依因應對策切實執行者。
  - 三、違反第二十八條未提出因應對策或不依因應對策切實執行者。
- 前項情形，情節重大者，得由主管機關轉請目的事業主管機關，命其停止實施開發行為。必要時，主管機關得逕命其停止實施開發行為，其不遵行者，處負責人三年以下有期徒刑或拘役，得併科新臺幣三十萬元以下罰金。
- 開發單位因天災或其他不可抗力事由，致不能於第一項之改善期限內完成改善者，應於其原因消滅後繼續進行改善，並於三十日內以書面敘明理由，檢具有關證明文件，向主管機關申請核定贖餘期間之起算日。
- 第二項所稱情節重大，指下列情形之一：
- 一、開發單位造成廣泛之公害或嚴重之自然資源破壞者。
  - 二、開發單位未依主管機關審查結論或環境影響說明書、評估書之承諾執行，致危害人體健康或農

林漁牧資源者。

三、經主管機關按日連續處罰三十日仍未完成改善者。

開發單位經主管機關依第二項處分停止實施開發行為者，應於恢復實施開發行為前，檢具改善計畫執行成果，報請主管機關查驗；其經主管機關限期改善而自行申報停止實施開發行為者，亦同。經查驗不合格者，不得恢復實施開發行為。

前項停止實施開發行為期間，為防止環境影響之程度、範圍擴大，主管機關應會同有關機關，依據相關法令要求開發單位進行復整改善及緊急應變措施。不遵行者，主管機關得函請目的事業主管機關廢止其許可。

第一項及第四項所稱按日連續處罰，其起算日、暫停日、停止日、改善完成認定查驗及其他應遵行事項，由中央主管機關定之。開發單位違反本法或依本法授權訂定之相關命令而主管機關疏於執行時，受害人民或公益團體得敘明疏於執行之具體內容，以書面告知主管機關。

主管機關於書面告知送達之日起六十日內仍未依法執行者，人民或公益團體得以該主管機關為被告，對其怠於執行職務之行為，直接向行政法院提起訴訟，請求判令其執行。

行政法院為前項判決時，得依職權判令被告機關支付適當律師費用、偵測鑑定費用或其他訴訟費用予對預防及減輕開發行為對環境造成不良影響有具體貢獻之原告。

第八項之書面告知格式，由中央主管機關定之。

第二十三條之一 開發單位經依本法處罰並通知限期改善，應於期限屆滿前提出改善完成之報告或證明文件，向主管機關報請查驗。開發單位未依前項辦理者，視為未完成改善。

第二十四條 依本法所處罰鍰，經通知限期繳納，屆期不繳納者，移送法院強制執行。

## 第四章 附則

第二十五條 開發行為涉及軍事秘密及緊急性國防工程者，其環境影響評估之有關作業，由中央主管機關會同國防部另定之。

第二十六條 有影響環境之虞之政府政策，其環境影響評估之有關作業，由中央主管機關另定之。

第二十七條 主管機關審查開發單位依第七條、第十一條、第十三條或第十八條規定提出之環境影響說明書、評估書初稿、評估書或環境影響調查報告書，得收取審查費。

前項收費辦法，由中央主管機關另定之。

第二十八條 本法施行前已實施而尚未完成之開發行為，主管機關認有必要時，得命開發單位辦理環境影響之調查、分析，並提出因應對策，於經主管機關核准後，切實執行。

第二十九條 本法施行前已完成環境影響說明書或環境影響評估報告書，並經審查作成審查結論，而未依審查結論執行者，主管機關及相關主管機關應命開發單位依本法第十八條相關規定辦理，開發單位不得拒絕。

第三十條 當地居民依本法所為之行為，得以書面委任他人代行之。

第三十一條 本法施行細則，由中央主管機關定之。

## 十一、環境影響評估法施行細則 (94.06.17.)

### 第一章 總則

第一條 本細則依環境影響評估法（以下簡稱本法）第三十一條規定訂定之。

第二條 本法第三條第四項及第五項之權責機關為中央主管機關。

第三條 本法所定中央主管機關之權限如下：

- 一、有關全國性環境影響評估政策、計畫之研訂事項。
- 二、有關全國性環境影響評估相關法規之訂定、審核及釋示事項。
- 三、有關中央目的事業主管機關轉送環境影響說明書、環境影響評估報告書（以下簡稱評估書）及環境影響調查報告書之審查事項。
- 四、有關各開發行為環境影響說明書、評估書及審查結論或環境影響調查報告書及其因應對策執行之監督事項。
- 五、有關全國性環境影響評估資料之蒐集、建立及交流事項。
- 六、有關全國性環境影響評估之研究發展事項。
- 七、有關全國性環境影響評估專業人員訓練及管理事項。
- 八、有關全國性環境影響評估宣導事項。
- 九、有關直轄市及縣（市）環境影響評估工作之監督、輔導事項。
- 十、有關環境影響評估之國際合作事項。
- 十一、其他有關全國性環境影響評估事項。

第四條 本法所定直轄市主管機關之權限如下：

- 一、有關直轄市環境影響評估工作之規劃及執行事項。
- 二、有關直轄市環境影響評估相關法規之訂定、審核及釋示事項。
- 三、有關直轄市目的事業主管機關轉送環境影響說明書、評估書及環境影響調查報告書之審查事項。
- 四、有關轄區內各開發行為環境影響說明書、評估書及審查結論或環境影響調查報告書及其因應對策執行之監督事項。
- 五、有關直轄市環境影響評估資料之蒐集、建立及交流事項。
- 六、有關直轄市環境影響評估之研究發展事項。
- 七、有關直轄市環境影響評估專業人員訓練及管理事項。
- 八、有關直轄市環境影響評估宣導事項。
- 九、有關直轄市環境影響評估工作之監督、輔導事項。
- 十、其他有關直轄市環境影響評估事項。

第五條 本法所定縣（市）主管機關之權限如下：

- 一、有關縣（市）環境影響評估工作之規劃及執行事項。
- 二、有關縣（市）環境影響評估相關規章之訂定、審核及釋示事項。
- 三、有關縣（市）目的事業主管機關轉送環境影響說明書、評估書、環境影響調查報告書之審查事

項。

四、有關轄區內各開發行為環境影響說明書、評估書及審查結論或環境影響調查報告書及其因應對策執行之監督事項。

五、有關縣（市）環境影響評估資料之蒐集、建立及交流事項。

六、有關縣（市）環境影響評估之研究發展事項。

七、有關縣（市）環境影響評估宣導事項。

八、其他有關縣（市）環境影響評估事項。

第六條 本法第五條所稱不良影響，指開發行為有下列情形之一者：

一、引起水污染、空氣污染、土壤污染、噪音、振動、惡臭、廢棄物、毒性物質污染、地盤下陷或輻射污染公害現象者。

二、危害自然資源之合理利用者。

三、破壞自然景觀或生態環境者。

四、破壞社會、文化或經濟環境者。

五、其他經中央主管機關公告者。

## 第二章 評估、審查及監督

第七條 本法所稱開發單位，指自然人、法人、團體或其他從事開發行為者。

第八條 本法第六條第一項之規劃，指可行性研究、先期作業、準備申請許可或其他經中央主管機關認定為有關規劃之階段行為。

前項認定，中央主管機關應會商中央目的事業主管機關為之。

第九條 (刪除)

第十條 (刪除)

第十條之一 (刪除)

第十一條 開發單位依本法第七條第一項提出環境影響說明書者，除相關法令另有規定程序者外，於開發審議或開發許可申請階段辦理。

第十二條 本法所稱主管機關，依目的事業主管機關核定或審議開發行為之層級定之。必要時，上級主管機關得委託下級主管機關辦理。

第十三條 主管機關依本法第七條第二項規定就環境影響說明書或依本法第十三條第二項規定就評估書初稿作成審查結論後，應將審查結論及環境影響評估審查委員會（以下簡稱委員會）會議紀錄公開於國際網路。

前項主管機關為直轄市、縣\_市\_主管機關者，應將審查結論副知中央主管機關。

第十四條 (刪除)

第十五條 本法第七條及第十三條之審查期限，自開發單位備齊書件，並向主管機關繳交審查費之日起算。

前項所定審查期限，不含下列期間：

一、開發單位補正日數。

二、涉目的事業主管機關法令釋示或與其他機關（構）協商未逾六十日之日數。

三、其他不可歸責於主管機關之可扣除日數。

- 第十五條之一 開發單位向主管機關繳交審查費後，主管機關應將該環境影響說明書或評估書初稿公開於網際網路，徵詢相關機關、團體或人民意見。
- 第十六條 本法第七條第二項但書及第十三條第三項但書所稱情形特殊者，指開發行為具有下列情形之一者：  
一、開發行為規模龐大，影響層面廣泛，非短時間所能完成審查者。  
二、開發行為爭議性高，非短時間所能完成審查者。
- 第十七條 本法第七條第三項所稱許可，指目的事業主管機關對開發行為之許可。
- 第十八條 開發單位依本法第七條第三項舉行公開之說明會，應於開發行為經目的事業主管機關許可後動工前辦理。
- 第十九條 本法第八條所稱對環境有重大影響，係指下列情形之一者：  
一、與周圍之相關計畫，有顯著不利之衝突且不相容者。  
二、對環境資源或環境特性，有顯著不利之影響者。  
三、對保育類或珍貴稀有動植物之棲息生存，有顯著不利之影響者。  
四、有使當地環境顯著超越環境品質標準或超過當地環境涵容能力者。  
五、對當地衆多居民之遷移、權益或少數民族之傳統生活方式，有顯著不利之影響者。  
六、對國民健康或安全，有顯著不利之影響者。  
七、對其他國家之環境，有顯著不利之影響者。  
八、其他經主管機關認定者。
- 第二十條 本法第八條第一項第二款及本細則所稱之適當地點，指開發行為附近之下列處所：  
一、開發行為所在地之鄉（鎮、市、區）公所及村（里）辦公室。  
二、毗鄰前款鄉（鎮、市、區）之其他鄉（鎮、市、區）公所。  
三、距離開發行為所在地附近之學校、寺廟、教堂或市集。  
四、開發行為所在地五百公尺內公共道路路側之處所。  
五、其他經主管機關認可之處所。  
開發單位應擇定前項五處以上為環境影響說明書陳列或揭示之處所，並力求各處所平均分佈於開發環境區域內。
- 第二十一條 開發單位依本法第八條第一項第三款刊載新聞紙，應連續刊載三日以上。
- 第二十二條 開發單位依本法第七條第三項或第八條第二項舉行公開說明會，應將時間、地點、方式、開發行為之名稱及開發場所，於十日前刊載於新聞紙，並於適當地點公告及通知下列機關或人員：  
一、有關機關。  
二、當地及毗鄰之鄉（鎮、市、區）公所。  
三、當地民意機關。  
四、當地村（里）長。  
前項公開說明會之地點，應於開發行為所在地之適當地點為之。開發單位於第一項公開說明會後四十五日內，應作成紀錄函送第一項機關或人員。
- 第二十三條 本法第十一條第二項第十一款及第十二款所稱之處理情形，應包括下列事項：  
一、就意見之來源與內容作彙整條列，並逐項作說明。  
二、意見採納之情形及未採納之原因。

三、意見修正之說明。

第二十四條 目的事業主管機關依本法第十二條第一項進行現場勘察時，應發給參與者勘察意見表，並彙整作成勘察紀錄，一併送交主管機關。

第二十四條之一 本法第十二條第一項、第十三條第一項所稱公聽會，指目的事業主管機關向主管機關、委員會委員、有關機關、專家學者、團體及當地居民，廣泛蒐集意見，以利後續委員會審查之會議。

第二十五條 主管機關依本法第十條規定界定評估範疇或目的事業主管機關依本法第十二條第一項規定進行現場勘察、舉行公聽會時，應考量下列事項，邀集專家學者參加：

- 一、個案之特殊性。
- 二、評估項目。
- 三、各相關專業領域。

第二十六條 目的事業主管機關依本法第十二條第一項舉行公聽會時，應於十日前通知主管機關、委員會委員、有關機關、專家、學者、團體及當地居民。公聽會應於開發行為所在地之適當地點行之。前項當地居民之通知，得委請當地鄉（鎮、市、區）公所轉知。

第二十七條 (刪除)

第二十八條 開發單位依本法第七條、第十三條及第十八條提出環境影響說明書、評估書及環境影響調查報告書時，應提供包含預測與可行方案之完整資料。

主管機關於審查之必要範圍內，認為開發單位所提供之資料不夠完整時，得定相當期間命開發單位提供相關資料或報告，或以書面通知其到場備詢。

前項資料涉及營業或其他秘密之保護者，依相關法令規定辦理。

第二十九條 開發單位未依本法第十三條第二項審查結論修正評估書初稿時，主管機關應敘明理由，還請開發單位限期補正。

第三十條 本法第七條第二項及第十三條第三項之公告，應於開發行為所在地附近適當地點陳列或揭示至少十五日，或刊載於新聞紙連續五日以上。

第三十一條 (刪除)

第三十二條 開發單位依本法第十四條第二項但書重新送主管機關審查者，應依本法第六條及第七條所定程序辦理。

第三十三條 本法第十五條所稱同一場所，指一定區域內，各開發場所環境背景因子類似，且其環境影響可合併評估者。

第三十四條 二個以上開發行為合併進行評估者，關於評估之執行、審查程序之進行、環境影響說明書或評估書之作成及其他相關事項，各開發單位應共同負責。

前項情形，各開發單位應各派代表或共同推舉代表執行評估、參與審查程序及其他相關事項。

第三十五條 二個以上開發行為合併進行評估者，主管機關應合併審查或認可。主管機關權責不同時，由最高層級之主管機關為之。

第三十六條 本法第十六條第一項所稱之變更原申請內容，係指本法第六條第二項第一款、第二款、第四款、第五款及第八款或本法第十一條第二項第一款、第二款、第四款、第五款、第八款及第十款至第十二款之內容有變更者。

第三十七條 開發單位依本法第十六條第一項申請變更環境影響說明書或評估書內容，涉及環境保護事項之變

更，無須重新進行環境影響評估者，應提出環境影響差異分析報告，由目的事業主管機關轉送主管機關審核。但計畫產能或規模降低、基地內設施局部調整位置、提昇環保設施之處理等級或效率、既有設備提昇產能而污染總量未增加、變更內容對環境品質維護有利者、屬環境監測計畫者或其他經主管機關認定者，其變更得檢附變更內容對照表，由目的事業主管機關轉送主管機關審核。

前項變更未涉及環境保護事項者，應函請目的事業主管機關轉送主管機關備查。

第一項環境影響差異分析報告，應記載下列事項：

- 一、開發行為或環境保護對策變更之內容。
- 二、開發行為或環境保護對策變更後，環境影響差異分析。
- 三、環境保護對策之檢討及修正，或綜合環境管理計畫之檢討及修正。
- 四、其他經主管機關指定之事項。

第一項變更內容對照表，應敘明開發行為現況、申請變更內容及理由。

**第三十八條** 開發單位變更原申請內容有下列情形之一者，應就申請變更部分，重新辦理環境影響評估：

- 一、計畫產能、規模擴增或路線延伸百分之十以上者。
- 二、土地使用之變更涉及原規劃之保護區、綠帶緩衝區或其他因人為開發易使環境嚴重變化或破壞之區域者。
- 三、降低環保設施之處理等級或效率者。
- 四、計畫變更對影響範圍內之生活、自然、社會環境或保護對象，有加重影響之虞者。
- 五、對環境品質之維護，有不利影響者。
- 六、其他經主管機關認定者。

前項第一款及第二款經主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。

開發行為完成並取得營運許可後，其有規模擴增或擴建情形者，仍應依本法第五條規定實施環境影響評估。

**第三十九條** 目的事業主管機關依本法第十八條所為之追蹤事項如下：

- 一、核發許可時要求開發單位辦理之事項。
- 二、開發單位執行環境影響說明書或評估書內容及主管機關審查結論事項。
- 三、其他相關環境影響事項。

前項執行情形，應函送主管機關。

**第四十條** 本法第十八條之環境影響調查報告書，除同條第二項規定外，並應記載下列事項：

- 一、本法第六條第二項第一款、第二款、第四款、第五款所列事項。
- 二、環境影響調查報告書綜合評估者及影響項目撰寫者之簽名。
- 三、環境保護對策之檢討及修正。
- 四、綜合環境管理計畫之檢討及修正。
- 五、結論及建議。
- 六、執行環境保護所需之經費。
- 七、參考文獻。

**第四十一條** 主管機關或目的事業主管機關為執行本法第十八條所定職權，得派員赴開發單位或開發地點調查或檢驗其相關運作情形。

第四十二條（刪除）

第四十三條 主管機關審查環境影響說明書或評估書作成之審查結論，內容應涵括綜合評述，其分類如下：

- 一、通過環境影響評估審查。
- 二、有條件通過環境影響評估審查。
- 三、應繼續進行第二階段環境影響評估。
- 四、認定不應開發。
- 五、其他經中央主管機關認定者。

第四十四條（刪除）

第四十五條（刪除）

第四十六條（刪除）

第四十七條（刪除）

## 十二、開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準（95.02.20.）

- 第一條 本標準依環境影響評估法（以下簡稱本法）第五條第二項規定訂定之。
- 第二條 相關法令所未禁止之開發行為，其應實施環境影響評估之細目及範圍，依本標準規定。
- 第三條 工廠之設立，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：
- 一、金屬冶煉工業、煉油工業、石油化學基本工業、紙漿工業、水泥製造工業、農藥原體製造工業、煉焦工業、二氧化鈦工業或重金屬硬脂酸鹽安定劑製造業，其新設、增加生產線者，或擴增產能符合下列規定之一者：
- (一) 位於國家公園。
  - (二) 位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。
  - (三) 位於水庫集水區。
  - (四) 位於自來水水源水質水量保護區。
  - (五) 位於山坡地，申請開發面積一公頃以上者。
  - (六) 擴增產能百分之十以上者。但空氣污染、水污染排放總量及廢棄物產生量未增加，如檢具相關證明文件，送主管機關及目的事業主管機關審核同意，得免實施環境影響評估。
- 二、染、顏料工業，皮革工業、羊毛工業、造紙工業、石灰工業、肥料工業、酸鹼工業、活性碳工業、瀝青拌合與預拌混凝土工業、石綿工業、石油化學中間原料業，樹脂、塑膠、橡膠製造工業，人纖工業、紡織染整工業、電鍍及陽極處理工業、廢料處理業、發酵工業、鎳、鎘、鉛、汞電池製造工業，印刷電路板工業、半導體工業、乙炔製造業，基本化學工業之氰化鉀、氰化鈉、氰化物等製造業，汽機車製造業、船舶或飛航器製造業、高分子架橋劑製造業、環境衛生用藥原體製造工業、人用藥原體製造工業或水泥熟料研磨工業，其新設或擴增產能符合下列規定之一者：
- (一) 位於國家公園。
  - (二) 位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。
  - (三) 位於水庫集水區。
  - (四) 位於自來水水源水質水量保護區。但設於本法公布施行前已設立之工業區內，其廢水以專管排至自來水水源水質水量保護區外，其擴增產能百分之二十以下，且取得工業區污水處理廠之同意納管證明者，不在此限。
  - (五) 位於山坡地，申請開發面積一公頃以上者。
  - (六) 位於都市土地，申請開發面積五公頃以上或擴建面積累積五公頃以上者。
  - (七) 位於非都市土地，申請開發面積十公頃以上或擴建面積累積十公頃以上者。
- 三、其他工廠，新設或擴增產能符合前款第一目、第二目、第三目或第五目規定者。
- 前項第二款第五目至第七目、第三款位於山坡地者，申請設立於經環境影響評估審查完成之工業區、加工出口區內，其開發面積或擴建面積均增為二倍。
- 第四條 工業區、生物科技園區之開發，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：
- 一、位於國家公園。

- 二、位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。
- 三、位於水庫集水區。
- 四、位於自來水水源水質水量保護區。
- 五、位於原住民保留地。
- 六、位於海埔地。
- 七、位於山坡地，申請開發面積一公頃以上者。
- 八、位於都市土地，申請開發面積五公頃以上或擴建面積累積二·五公頃以上者。
- 九、位於非都市土地，申請開發面積十公頃以上或擴建面積累積十公頃以上者。
- 第五條**
- 道路之開發，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：
- 一、高速公路或快速道（公）路之興建。
- 二、道（公）路新闢工程、高速公路或快速道（公）路之延伸工程或新闢之連絡道路、交流道，符合下列規定之一者：
- (一) 位於國家公園，總長度二·五公里以上，或挖填土石方五萬立方公尺以上者。
  - (二) 位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。
  - (三) 位於水庫集水區。
  - (四) 位於山坡地，總長度五公里以上，或挖填土石方十萬立方公尺以上者；其在自來水水源水質水量保護區內，總長度二·五公里以上，或挖填土石方五萬立方公尺以上者。
  - (五) 位於非都市土地，長度十公里以上者。
- 三、道（公）路、高速公路或快速道（公）路之拓寬，符合下列規定之一者：
- (一) 位於國家公園，總長度二·五公里以上，或挖填土石方五萬立方公尺以上者。
  - (二) 位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。
  - (三) 位於水庫集水區。
  - (四) 位於山坡地，拓寬寬度增加一車道以上且總長度五公里以上，或挖填土石方五萬立方公尺以上者。
  - (五) 位於非都市土地，拓寬寬度增加一車道以上且長度十公里以上者。
- 四、新闢高架路橋、橋樑或立體交叉工程，符合下列規定之一者：
- (一) 位於國家公園。
  - (二) 位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。
  - (三) 位於水庫集水區。
  - (四) 長度五公里以上者。
- 第六條**
- 五、新闢隧道或道路地下化工程，符合前款第一目、第二目或第三目規定，或長度一公里以上者。
- 鐵路之開發，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：
- 一、高速鐵路興建、拓寬或新闢工程。
- 二、高速鐵路以外之鐵路興建、拓寬或新闢工程，符合下列規定之一者：
- (一) 位於國家公園，總長度二·五公里以上，或挖填土石方五萬立方公尺以上者。
  - (二) 位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。
  - (三) 位於水庫集水區。

(四) 長度五公里以上者。

三、新闢鐵路之高架路橋、橋樑或立體交叉工程，符合下列規定之一者：

(一) 位於國家公園。

(二) 位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。

(三) 位於水庫集水區。

(四) 長度五公里以上者。

四、新闢鐵路之隧道或鐵路地下化工程，符合前款第一目、第二目或第三目規定，或長度一公里以上者。

五、新闢鐵路機車場或興建、擴建調車場工程，符合下列規定之一者：

(一) 第三款第一目、第二目或第三目規定。

(二) 位於自來水水源水質水量保護區。

(三) 位於山坡地，申請開發面積一公頃以上者。

(四) 位於都市土地，申請開發面積五公頃以上或擴建面積累積五公頃以上者。

(五) 位於非都市土地，申請開發面積十公頃以上或擴建面積累積十公頃以上者。

第七條 衆捷運系統之開發，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：

一、大眾捷運系統興建工程。

二、大眾捷運系統擴建工程，其地面延伸長度五公里以上或高架長度延伸五公里以上或地下化長度延伸一公里以上者。

三、新闢機車場、或興建、擴建調車場工程，符合下列規定之一者：

(一) 位於國家公園。

(二) 位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。

(三) 位於水庫集水區。

(四) 位於自來水水源水質水量保護區。

(五) 位於山坡地，申請開發面積一公頃以上者。

(六) 位於都市土地，申請開發面積五公頃以上或擴建面積累積五公頃以上者。

(七) 位於非都市土地，申請開發面積十公頃以上或擴建面積累積十公頃以上者。

第八條 港灣之開發，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：

一、商港、軍港、漁港或工業專用港興建工程。

二、遊艇港興建或擴建工程，符合下列規定之一者：

(一) 位於國家公園。

(二) 位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。

(三) 位於水庫集水區。

(四) 位於自來水水源水質水量保護區。

(五) 位於原住民保留地。

(六) 位於山坡地，申請開發面積一公頃以上者。

(七) 碼頭席位一百艘以上或同一場所各案開發累積席位達二百艘以上者。

三、商港、軍港、漁港、工業專用港擴建工程或商港區域外之特種貨物裝卸及其他特殊設施之興建

或擴建，符合下列規定之一者：

- (一) 前款第一目或第二目規定。
- (二) 碼頭或防波堤，其長度五百公尺以上者。
- (三) 填海面積十公頃以上者。

第九條 機場之開發，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：

- 一、機場興建。
- 二、機場跑道延長五百公尺以上或跑道遷移者。
- 三、機場擴建航空站工程，開發面積五公頃以上者。
- 四、民營飛行場（含直昇機飛行場）興建或擴建工程，符合下列規定之一者：
  - (一) 位於國家公園。
  - (二) 位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。
  - (三) 位於原住民保留地。
  - (四) 位於自來水水源水質水量保護區。
  - (五) 申請開發面積一公頃以上或每日起降二十架次以上者。

五、航空器修護棚廠興建或擴建工程，符合下列規定之一者：

- (一) 位於國家公園。
- (二) 位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。
- (三) 位於海埔地。
- (四) 位於原住民保留地。
- (五) 位於山坡地，申請開發面積一公頃以上者。
- (六) 申請開發面積五公頃以上或擴建面積累積二・五公頃以上者。

前項第四款不含專供直昇機使用之大型綜合醫院緊急醫療救護之民營飛行場。

第十條 土石採取，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：

- 一、採取或堆積土石及其擴大工程，符合下列規定之一者：
  - (一) 位於國家公園。
  - (二) 位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。
  - (三) 位於原住民保留地。
  - (四) 位於水庫集水區。
  - (五) 位於山坡地，其面積五公頃以上（含所需區外道路設施面積），或在河床採取，沿河身計其長度五百公尺以上，或堆積土石方五萬立方公尺以上，或採取土石方八十萬立方公尺以上者；其在自來水水源水質水量保護區內，其面積二・五公頃以上，或在河床採取，沿河身計其長度二百五十公尺以上，或堆積土石方二萬五千立方公尺以上，或採取土石方四十萬立方公尺以上者。
  - (六) 申請開發面積十公頃以上，或在河床採取，沿河身計其長度一千公尺以上，或採取土石方四十萬立方公尺以上者。
  - (七) 申請擴大面積五公頃以上，或在河床採取，沿河身計累積其長度五百公尺以上者。
  - (八) 位於山坡地之土石採取區開發，符合下列規定之一，其申請之開發面積應合併計算，且

累積達第五目規定規模者：

- 1、土石採取區位於同一筆地號。
- 2、土石採取區之地號互相連接。
- 3、同一流域之土石採取區相隔水平距離在五百公尺範圍內。

(九) 位於非山坡地之土石採取區，其在自來水水源水質水量保護區內，符合下列規定之一，其申請之開發面積應合併計算，且累積達第六目規定規模者：

- 1、土石採取區位於同一筆地號。
- 2、土石採取區之地號互相連接。
- 3、同一流域之土石採取區相隔水平距離在五百公尺範圍內。

(十) 位於海域，其面積十公頃以上，或採取土石方五十萬立方公尺以上者。

二、土石採取碎解洗選場興建或擴建工程，符合下列規定之一者：

- (一) 前款第一目、第二目或第三目規定。
- (二) 位於山坡地，申請開發面積一公頃以上者。
- (三) 申請開發面積十公頃以上或擴大面積累積十公頃以上者。

前項第一款屬政府核定之疏濬計畫，應依第十四條第二款規定辦理。同時申請之二個以上土石採取區開發，有第一項第一款第八目或第九目之情形，且申請開發面積合併計算符合第一項第一款第五目或第六目規定規模者，各個土石採取區均應實施環境影響評估。

第十一條 探礦、採礦，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：

一、探礦、採礦及其擴大工程，符合下列規定之一者：

- (一) 位於國家公園。
- (二) 位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。
- (三) 位於原住民保留地。
- (四) 位於山坡地，申請核定礦業用地面積（含所需區外道路設施面積）二公頃以上，或在河床探採，沿河身計長度一公里以上者；其在自來水水源水質水量保護區內，申請核定礦業用地面積（含所需區外道路設施面積）一公頃以上，或在河床採取，沿河身計其長度五百公尺以上者。

(五) 申請核定礦業用地面積（含所需區外道路設施面積）五公頃以上者。

(六) 申請核定擴大礦業用地面積（含所需區外道路設施面積）累積五公頃以上者。

(七) 位於山坡地之申請核定礦業用地或擴大礦業用地，符合下列規定之一，其申請核定之面積應合併計算，且累積達第四目規定規模者：

- 1、申請核定礦業用地或擴大礦業用地位於同一筆地號。
- 2、申請核定礦業用地或擴大礦業用地之地號互相連接。
- 3、同一礦區之申請核定礦業用地或擴大礦業用地相隔水平距離在五百公尺範圍內。

二、礦業冶煉洗選廠興建或擴大工程，符合下列規定之一者：

- (一) 前款第一目、第二目或第三目規定。
- (二) 位於山坡地，申請開發面積一公頃以上者。
- (三) 申請開發面積五公頃以上或擴大面積累積五公頃以上者。

同時有二個以上申請核定礦業用地或擴大礦業用地，有前項第一款第七目之情形，且申請面積合併計算符合前項第一款第四目規定規模者，各個礦業用地均應實施環境影響評估。

第一項第一款申請核定（或擴大）礦業用地，得先就所屬之礦業權區整體實施環境影響評估。

**第十二條** 蓄水工程之開發，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：

一、蓄水工程興建，符合下列規定之一者：

- (一) 位於國家公園。
- (二) 位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。
- (三) 堰壩高度十五公尺以上或蓄水容量五百萬立方公尺以上者；其在自來水水源水質水量保護區內，堰壩高度七\_五公尺以上或蓄水容量二百五十萬立方公尺以上者。

二、蓄水工程擴建或洩洪道加高工程符合前款第一目或第二目規定，或加高高度二公尺以上者。

三、越域引水工程。

**第十三條** 供水工程之開發，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：

一、抽水、引水工程，其抽、引取地面水每秒抽水量二立方公尺以上者或抽取地下水每秒抽水量

○·二立方公尺以上者。但抽取海水做為冷卻水使用及引水作為農業灌溉使用者，不在此限。

二、海水淡化廠每日處理水量一千公噸以上者。

三、淨水處理廠或工業給水處理廠，符合下列規定之一者：

- (一) 位於國家公園。
- (二) 位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。
- (三) 位於山坡地，申請開發面積一公頃以上者。
- (四) 每日處理水量二十萬噸以上者。

前項第三款第一目、第二目屬簡易之淨水處理設施，經主管機關及目的事業主管機關同意者，得免實施環境影響評估。

第一項第一款屬臨時救急之亢旱救旱抽水、引水工程，經主管機關及目的事業主管機關同意者，得免實施環境影響評估。

**第十四條** 防洪排水工程之開發，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：

一、河川水道變更工程。但河川天然改道，不在此限。

二、河川疏濬計畫，沿河身計其長度五公里以上，或同一主、支流河川之疏濬長度累積五公里以上，或同一水系之疏濬長度累積十五公里以上者。

三、防洪排水\_含兼具灌溉工程\_興建或擴建工程，符合下列規定之一者：

- (一) 位於國家公園。
- (二) 位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。
- (三) 同一排水路沿河身計其長度十公里或累積長度二十公里以上者。
- (四) 河堤工程，沿河身計其長度十公里以上，或同一主、支流河川之河堤長度累積二十公里以上，或同一水系之河堤長度累積三十公里以上者。

**第十五條** 農、林、漁、牧地之開發利用，其設置休閒農場、農產品加工場所或農業科技園區，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：

一、位於國家公園。

- 二、位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。
- 三、位於山坡地，其面積十公頃以上，或挖填土石方十萬立方公尺以上者；其在自來水水源水質水量保護區內，其面積五公頃以上，或挖填土石方五萬立方公尺以上者。
- 四、申請開發面積三十公頃以上或擴大面積累積十公頃以上者。
- 第十六條 林地之開發利用，其砍伐作業有下列情形之一者，應實施環境影響評估：
- 一、位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。
  - 二、皆伐面積四公頃以上者。
- 平地之人工造林，其砍伐作業不適用前項之規定。
- 第十七條 漁池之開發利用，其新闢魚塭、魚池，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：
- 一、位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。
  - 二、位於地下水管制區，申請開發面積二十五公頃以上者。
  - 三、申請開發面積五十公頃以上者。
- 第十八條 牧地之開發利用，其設置畜牧飼養場，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：
- 一、位於國家公園。
  - 二、位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。
  - 三、位於山坡地，申請開發面積一公頃以上者。
  - 四、申請開發面積十公頃以上或擴大面積累積十公頃以上者。
- 第十九條 遊樂區之開發，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：
- 一、遊樂區含動物園興建或擴建，符合下列規定之一者：
    - (一) 位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。
    - (二) 位於海埔地。
    - (三) 位於山坡地，其面積五公頃以上，或挖填土石方五萬立方公尺以上者；其在自來水水源水質水量保護區內，其面積二·五公頃以上，或挖填土石方二·五萬立方公尺以上者。
    - (四) 申請開發面積十公頃以上或擴建面積累積五公頃以上者。
  - 二、森林遊樂區之遊樂設施區興建，符合下列規定之一者：
    - (一) 位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。
    - (二) 位於山坡地，其面積五公頃以上，或挖填土石方五萬立方公尺以上者；其在自來水水源水質水量保護區內，其面積二·五公頃以上，或挖填土石方二·五萬立方公尺以上者。
  - 三、國家公園遊憩區內之遊憩設施興建或擴建，符合下列規定之一者：
    - (一) 位於自來水水源水質水量保護區。
    - (二) 申請開發面積五公頃以上或擴建面積累積二·五公頃以上，或挖填土石方五萬立方公尺以上者。
- 第二十條 風景區之開發，其遊憩設施、運動公園開發，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：
- 一、位於海埔地。
  - 二、位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。
  - 三、位於山坡地，其面積五公頃以上，或挖填土石方五萬立方公尺以上者；其在自來水水源水質水量保護區內，其面積二·五公頃以上，或挖填土石方二·五萬立方公尺以上者。

四、申請開發面積十公頃以上或擴建面積累積五公頃以上者。

第二十一條 高爾夫球場之開發，其興建或擴建有下列情形之一者，應實施環境影響評估：

一、位於國家公園。

二、位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。

三、位於山坡地，其面積十公頃以上，或挖填土石方十萬立方公尺以上者。

四、申請開發面積三十公頃以上或擴建面積累積十公頃以上者。

第二十二條 運動場地之開發，其興建或擴建有下列情形之一者，應實施環境影響評估：

一、位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。

二、位於山坡地，室內球場、體育館，申請開發面積一公頃以上者；或挖填土石方五萬立方公尺以上者。

三、室內球場、體育館，申請開發面積三公頃以上者。

四、申請開發面積五公頃以上或擴建面積累積三公頃以上者。

前項如屬於學校內，且主要供校內師生作為教學使用者，適用文教建設之開發。

第二十三條 文教建設之開發，有下列情形之一者，應實施環境影評估：

一、各種文化設施、教育設施（含研究單位、訓練機構）興建或擴建，符合下列規定之一者：

(一) 位於國家公園，其中申請開發面積一公頃以上或擴建面積累積一公頃以上者。

(二) 位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。

(三) 位於山坡地，申請開發面積五公頃以上者；其在自來水水源水質水量保護區，申請開發面積一公頃以上者。

(四) 申請開發面積十公頃以上或擴建面積累積五公頃以上者。

二、教育、研究機構附設牧場興建或擴建，符合下列規定之一者：

(一) 位於國家公園。

(二) 位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。

(三) 位於山坡地，申請開發面積一公頃以上者。

(四) 位於都市土地，申請開發面積五公頃以上或擴建面積累積五公頃以上者。

(五) 位於非都市土地，申請開發面積十公頃以上或擴建面積累積十公頃以上者。

三、擁有化學、醫藥、生物、有害性或高能量之大型實（試）驗室設備之研究單位興建或擴建，符合下列規定之一者：

(一) 前款第一目、第二目或第三目規定。

(二) 位於都市土地，申請開發面積一公頃以上或擴建面積累積一公頃以上者。

(三) 位於非都市土地，申請開發面積二公頃以上或擴建面積累積二公頃以上者。

四、宗教之廟、堂興建或擴建符合第二款第一目、第二目或第三目規定，或申請開發面積五公頃以上或擴建面積累積三公頃以上者。

第二十四條 醫療建設之開發，其醫院、療養院或醫事檢驗所興建或擴建，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：

一、位於國家公園，申請開發面積一公頃以上或擴建面積累積一公頃以上者。

二、位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。

三、位於自來水水源水質水量保護區。

四、位於山坡地，申請開發面積一公頃以上者。

五、申請開發面積五公頃以上或擴建面積累積五公頃以上者。

第二十五條 新市區建設，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：

一、新社區（含國民、勞工住宅）興建或擴建，符合下列規定之一者：

(一) 位於國家公園。

(二) 位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。

(三) 位於海埔地。

(四) 位於自來水水源水質水量保護區。

(五) 位於山坡地，申請開發面積一公頃以上者。

(六) 位於非都市土地，申請開發面積十公頃以上或擴建面積累積五公頃以上者。

二、新市鎮興建。

三、新市鎮申請擴建，累積面積為原面積百分之十以上者。

前項第一款第一目、第三目、第四目，申請開發面積未滿一公頃或未滿一百住戶或未滿五百人居住，經主管機關及目的事業主管機關同意者，得免實施環境影響評估。

第一項第一款之新社區，其位於山坡地，申請開發面積一公頃以下，但與毗連土地面積合計逾一公頃而有下列情形之一者，應實施環境影響評估：

一、尚未取得雜項執照，申請基地毗連尚未興建完成之山坡地住宅（含申請雜項執照、建造執照中、整地、建築施工中或尚未取得使用執照），二案以上建築物規劃連結或規劃使用相同之公共設施系統，合計開發面積一公頃以上者，該新申請案應實施環境影響評估。

二、尚未取得建造執照，毗連之基地於新案申請建造執照之日前一年內取得建造執照，二案以上建築物規劃連結或規劃使用相同之公共設施系統，合計開發面積一公頃以上者，該新申請案應實施環境影響評估。

三、原屬不同申請人之二案以上，已取得建造執照，但尚未開發，而申請變更為同一申請人，合計開發面積一公頃以上者，應實施環境影響評估。

前項所稱公共設施系統，係指基地內之排水、污水處理系統或連通之地下停車場。

第二十六條 高樓建築，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：

一、住宅大樓，其樓層三十層以上或高度一百公尺以上者。

二、辦公、商業、綜合性大樓或位於都市計畫商業區之大樓，其樓層二十層以上或高度七十公尺以上者。

第二十七條 舊市區更新（含拆除重建、整舊復新及維護保存），有下列情形之一者，應實施環境影響評估：

一、位於國家公園。

二、位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。

三、位於自來水水源水質水量保護區。

四、申請更新面積二十公頃以上者。

前項第一款及第三款，申請更新面積未滿一公頃或未滿一百住戶或未滿五百人居住，經主管機關及目的事業主管機關同意者，得免實施環境影響評估。

第二十八條 環境保護工程之興建，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：

一、水肥處理廠興建或擴建工程，符合下列規定之一者：

- (一) 位於國家公園。
- (二) 位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。
- (三) 位於海埔地。
- (四) 位於山坡地，申請開發面積一公頃以上者。
- (五) 平均每日處理量一百公噸以上者。

二、污水下水道系統之污水處理廠興建或擴建工程符合前款第二目、

第三目或第四目規定，或污水處理廠之目標年服務人口在二十五萬人以上者。

三、一般廢棄物或一般事業廢棄物處理場或堆肥場興建或擴建工程，符合下列規定之一者：

- (一) 第一款第一目、第二目或第三目規定。
- (二) 位於山坡地，申請開發面積二公頃以上者；其在自來水水源水質水量保護區內，申請開發面積一公頃以上者。
- (三) 申請開發面積五公頃以上者。
- (四) 位於工業區，平均每日處理廢棄物量一百公噸以上者。
- (五) 位於都市土地（不含工業區），平均每日處理廢棄物量五十公噸以上者。
- (六) 位於非都市土地（不含工業區），平均每日處理廢棄物量二百公噸以上者。

四、一般廢棄物或一般事業廢棄物掩埋場興建或擴建工程。

五、一般廢棄物或一般事業廢棄物焚化（資源回收）廠興建或擴增處理量者。

六、廢棄物轉運站興建或擴建工程，符合下列規定之一者：

- (一) 第一款第一目或第二目或第四目規定。
- (二) 平均每日轉運廢棄物量一百公噸以上者。

七、以焚化或掩埋方式處理有害事業廢棄物之中間處理或最終處置設施（不含移動性中間處理或最終處置設施）興建或擴增處理量者。

八、以焚化或掩埋以外方式處理有害事業廢棄物之中間處理或最終處置設施（不含移動性中間處理或最終處置設施）興建或擴建工程，符合下列規定之一者：

- (一) 第一款第一目或第二目規定。
- (二) 位於自來水水源水質水量保護區。
- (三) 申請開發面積一公頃以上者。
- (四) 符合第三款第四目、第五目或第六目者。

九、土石方資源堆置處理場（含棄土場、棄土區）或營建混合物資源分類處理場，符合下列規定之一者：

- (一) 第一款第一目或第二目規定。
- (二) 位於山坡地，其面積五公頃以上，或堆積土石方十萬立方公尺以上者；其在自來水水源水質水量保護區內，其面積二·五公頃以上，或堆積土石方五萬立方公尺以上者。
- (三) 申請開發面積十公頃以上者。

前項第三款、第四款、第五款、第六款，屬緊急性處理，經主管機關及目的事業主管機關同意者，

得免實施環境影響評估。第一項第三款、第八款，如經目的事業主管機關核准或公告為廢棄物再利用且應申請工廠設立登記者，依第三條規定辦理。

第二十九條 核能及其他能源之開發，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：

一、核能電廠興建或添加機組擴建工程。

二、水力發電廠興建或添加機組擴建工程，符合下列規定之一者：

(一) 位於國家公園。

(二) 位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。

(三) 位於水庫集水區。

(四) 位於自來水水源水質水量保護區。

(五) 發電容量二萬瓩以上者。

三、火力發電廠興建或擴建工程，符合下列規定之一者：

(一) 前款第一目或第二目規定。

(二) 位於海埔地。

(三) 興建工程其燃氣火力發電容量三十萬瓩以上，燃油、燃煤火力發電容量十五萬瓩以上，其他燃料火力發電容量十萬瓩以上者。

(四) 擴建工程其燃氣火力發電累積容量十五萬瓩以上，燃油、燃煤火力發電容量累積七萬五瓩以上，其他燃料火力發電累積容量五萬瓩以上者。

四、自用發電設備或汽電共生廠興建或擴建工程，符合下列規定之一者：

(一) 第二款第一目或第二目規定。

(二) 位於都市土地，興建工程其燃氣發電容量十萬瓩以上或燃油、燃煤或其他燃料發電容量五萬瓩以上者。

(三) 位於都市土地，擴建工程其燃氣發電容量累積五萬瓩以上或燃油、燃煤或其他燃料發電容量累積二萬五瓩以上者。

(四) 位於非都市土地，興建工程其燃氣發電容量二十萬瓩以上或燃油、燃煤或其他燃料發電容量十萬瓩以上者。

(五) 位於非都市土地，擴建工程其燃氣累積發電容量十萬瓩以上或燃油、燃煤或其他燃料累積發電容量五萬瓩以上者。

五、風力發電機組設置，符合下列規定之一者：

(一) 第二款第一目或第二目規定。

(二) 位於都市土地，興建或擴建工程其發電容量或累積發電容量二萬五千瓩以上者。

(三) 位於非都市土地，興建或擴建工程其發電容量或累積發電容量五萬瓩以上者。

前項第五款第二目及第三目累積發電容量之計算，包括下列情形之一：

一、引接至同一變電站（所）發電量。

二、任一風力發電機以基座中心為圓心，半徑二十公里範圍內之其他風力發電機組，應累積計算發電容量。

第一項第三款第三目、第四目及第四款第二目至第五目，如為不加輔助燃料之複循環機組，其發電容量增加百分之五十。

第三十條 放射性核廢料儲存或處理場所之興建，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：

一、放射性核廢料儲存或處理場所興建或擴建工程，符合下列規定之一者：

- (一) 位於國家公園。
- (二) 位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。
- (三) 位於海埔地。
- (四) 位於山坡地，申請開發面積一公頃以上者。
- (五) 設置貯存設施容量一千立方公尺以上、液體廢料處理設施每日處理量一百公秉或每月處理量二千公秉以上、壓縮設備每日處理量二十公噸以上者。

二、放射性核廢料焚化爐興建或擴建工程。

三、放射性核廢料最終處置場。

四、用過核燃料中期貯存場。

第三十一條 其他開發行為，有下列情形之一者，應實施環境影評估：

一、工商綜合區開發（含綜合工業分區、物流專業分區、工商服務及展覽分區、修理服務分區、購物中心分區）、購物專用區或大型購物中心興建或擴建工程，符合下列規定之一者：

- (一) 位於國家公園。
- (二) 位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。
- (三) 位於山坡地，申請開發面積一公頃以上者。
- (四) 位於海埔地。
- (五) 位於都市土地，申請開發面積五公頃以上者。
- (六) 位於非都市土地，申請開發面積十公頃以上者。

二、展覽會、博覽會或展示會場興建工程符合前款第一目、第二目或第三目規定，或申請開發建築樓地板面積三萬平方公尺以上者。

三、公墓興建或擴建工程，符合下列規定之一者：

- (一) 第一款第一目或第二目規定。
- (二) 位於山坡地，申請開發面積五公頃以上者；其在自來水水源水質水量保護區內，申請開發面積二・五公頃以上者。
- (三) 申請開發面積五公頃以上或擴建面積累積二・五公頃以上者。

四、殯儀館、骨灰（骸）存放設施興建或擴建工程符合第一款第一目、第二目或第三目規定，或申請開發面積二公頃以上或擴建累積面積一公頃以上者。

五、屠宰場（含人工屠宰場、電動屠宰場）興建或擴建工程符合第一款第一目、第二目或第三目規定，或申請開發面積一公頃以上或擴建面積累積一公頃以上者。

六、動物收容所設置，符合下列規定之一者：

- (一) 第一款第一目、第二目、第三目或第四目規定。
- (二) 位於都市土地，申請開發面積五公頃以上或擴建面積累積五公頃以上者。
- (三) 位於非都市土地，申請開發面積十公頃以上或擴建面積累積十公頃以上者。

七、地下街工程，其開發長度一公里以上或樓地板面積十五萬平方公尺以上者。

八、輸電線路工程，其三百四十五千伏或一百六十一千伏輸電線路符合下列規定之一者：

- (一) 第一款第一目或第二目規定。
  - (二) 位於原住民保留地。
  - (三) 航設長度五十公里以上者。
- 九、港區設置水泥儲庫者。
- 十、輸送天然氣、油品管線工程，其航設長度五十公里以上者。
- 十一、安養中心、老人福利機構（長期照護機構、養護機構、安養機構）之興建或擴建工程符合第六款第一目至第三目者。
- 十二、軍事營區、飛彈試射場、靶場、雷達站興建或擴建工程，符合下列規定之一者：
- (一) 第一款第一目或第二目規定。
  - (二) 位於水庫集水區。
  - (三) 位於山坡地，申請開發面積十公頃以上者。
- 十三、觀光（休閒）飯店、旅（賓）館興建或擴建，符合下列規定之一者：
- (一) 位於國家公園，申請開發面積一公頃以上者。
  - (二) 位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。
  - (三) 位於海埔地。
  - (四) 位於自來水水源水質水量保護區。
  - (五) 位於山坡地，申請開發面積一公頃以上者。
  - (六) 位於都市土地，申請開發面積五公頃或擴建面積累積二十五公頃以上者。
  - (七) 位於非都市土地，申請開發面積十公頃或擴建面積累積五公頃以上者。
- 十四、媒體園區之開發，符合下列規定之一者：
- (一) 位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。
  - (二) 位於原住民保留地。
  - (三) 位於海埔地。
  - (四) 位於山坡地，申請開發面積十公頃以上，或挖填土石方十萬立方公尺以上者；其在自來水水源水質水量保護區內，申請開發面積五公頃以上，或挖填土石方五萬立方公尺以上者。
  - (五) 申請開發面積十公頃以上或擴建面積累積十公頃以上者。
- 十五、設置液化天然氣接收站（港）。
- 十六、人工島嶼之興建或擴建工程。
- 十七、加工出口區之開發，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：
- (一) 第一款第一目或第二目規定。
  - (二) 位於水庫集水區。
  - (三) 位於自來水水源水質水量保護區。
  - (四) 位於山坡地，申請開發面積一公頃以上者。
  - (五) 位於都市土地，申請開發面積十公頃以上或擴建面積累積十公頃以上者。
  - (六) 位於非都市土地，申請開發面積二十公頃以上或擴建面積累積二十公頃以上者。
- 十八、核子反應器設施之除役，但研究用核子反應器設施之除役，不在此限。

十九、火化場之開發符合下列規定之一者：

- (一) 火化場興建工程。
- (二) 火化場擴建工程符合下列規定之一者：

1、第一款第一目、第二目或第三目規定。

2、擴建面積累積一公頃以上者。

3、新設火化爐。但於原基地以原規模汰舊換新方式設置者，不在此限。

二十、纜車之興建或擴建，符合下列規定之一者：

- (一) 第八款第一目及第二目。
- (二) 興建或擴建長度四公里以上者。

第三十一條之一 於經環境影響評估審查（核）完成之開發行為（計畫）內，在不超出原核定之污染總量下，其內之各開發行為經主管機關及目的事業主管機關同意者，免依第三條至第三十二條及本法第五條第一項第十一款公告規定實施環境影響評估。

前項之開發行為（計畫），應有管理機關（構）執行污染總量管制，並每年向當地主管機關申報污染總量核配情形。

第三十二條 本標準第三條至第三十一條之開發行為，中央主管機關得視需要，另行公告其應實施環境影響評估之細目及範圍。

第三十三條 開發行為之開發基地，同時位於本標準所列各種開發區位時，應以較嚴格之細目及範圍認定之，並以申請開發之整體面積進行環境影響評估。

第三十四條 開發行為如屬災害復舊之緊急性工程，得免依本標準辦理環境影響評估，於工程進行前應報目的事業主管機關及主管機關備查。

第三十五條 本標準自發布日施行。

## 十三、水土保持法 (92.12.17.)

### 第一章 總 則

#### (立法目的及適用範圍)

第一條 為實施水土保持之處理與維護，以保育水土資源，涵養水源，減免災害，促進土地合理利用，增進國民福祉，特制定本法。  
水土保持，依本法之規定；本法未規定者，適用其他法律之規定。

#### (主管機關)

第二條 本法所稱主管機關：在中央為行政院農業委員會；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。

#### (專用名詞定義)

第三條 本法專用名詞定義如下：

一、水土保持之處理與維護：係指應用工程、農藝或植生方法，以保育水土資源、維護自然生態景觀及防治沖蝕、崩塌、地滑、土石流等災害之措施。

二、水土保持計畫：係指為實施水土保持之處理與維護所訂之計畫。

三、山坡地：係指國有林事業區、試驗用林地、保安林地，及經中央或直轄市主管機關參照自然形勢、行政區域或保育、利用之需要，就合於下列情形之一者劃定範圍，報請行政院核定公告之公、私有土地：

(一) 標高在一百公尺以上者。

(二) 標高未滿一百公尺，而其平均坡度在百分之五以上者。

四、集水區：係指溪流一定地點以上天然排水所匯集地區。

五、特定水土保持區：係指經中央或直轄市主管機關劃定亟需加強實施水土保持之處理與維護之地區。

六、水庫集水區：係指水庫大壩（含離槽水庫引水口）全流域稜線以內所涵蓋之地區。

七、保護帶：係指特定水土保持區內應依法定林木造林或維持自然林木或植生覆蓋而不宜農耕之土地。

八、保安林：係指森林法所稱之保安林。

#### (水土保持義務人)

第四條 公、私有土地之經營或使用，依本法應實施水土保持處理與維護者，該土地之經營人、使用人或所有人，為本法所稱之水土保持義務人。

#### (指定監督管理人)

第五條 對於興建水庫、開發社區或其他重大工程水土保持之處理與維護，中央或直轄市主管機關於必要時，得指定有關之目的事業主管機關、公營事業機構或公法人監督管理之。

#### (水土保持專業技師簽證)

第六條 水土保持之處理與維護在中央主管機關指定規模以上者，應由依法登記執業之水土保持技師、土木工程技師、水利工程技師、大地工程技師等相關專業技師或聘有上列專業技師之技術顧問機構規劃、設計及監造。但各級政府機關、公營事業機構及公法人自行興辦者，得由該機關、機構或法人

內依法取得相當類科技師證書者為之。

**第六條之一** 前條所指水土保持技師、土木工程技師、水利工程技師、大地工程技師或聘有上列專業技師之技術顧問機構，其承辦水土保持之處理與維護之調查、規劃、設計、監造，如涉及農藝或植生方法、措施之工程金額達總計畫之百分之三十以上者，主管機關應要求承辦技師交由具有該特殊專業技術之水土保持技師負責簽證。

#### (水土保持教育與宣導)

**第七條** 中央主管機關應加強水土保持推廣、教育、宣導及試驗研究，並會同有關機關訂定計畫實施之。

## 第二章 一般水土保持之處理與維護

#### (一般水土保持範圍)

**第八條** 下列地區之治理或經營、使用行為，應經調查規劃，依水土保持技術規範實施水土保持之處理與維護：

- 一、集水區之治理。
- 二、農、林、漁、牧地之開發利用。
- 三、探礦、採礦、鑿井、採取土石或設置有關附屬設施。
- 四、修建鐵路、公路、其他道路或溝渠等。
- 五、於山坡地或森林區內開發建築用地，或設置公園、墳墓、遊憩用地、運動場地或軍事訓練場、堆積土石、處理廢棄物或其他開挖整地。
- 六、防止海岸、湖泊及水庫沿岸或水道兩岸之侵蝕或崩塌。
- 七、沙漠、沙灘、沙丘地或風衝地帶之防風定砂及災害防護。
- 八、都市計畫範圍內保護區之治理。
- 九、其他因土地開發利用，為維護水土資源及其品質，或防治災害需實施之水土保持處理與維護。前項水土保持技術規範，由中央主管機關公告之。

#### (河川集水區整體治理)

**第九條** 各河川集水區應由主管機關會同有關機關進行整體之治理規劃，並針對水土資源保育及土地合理利用之需要，擬定中、長期治理計畫，報請中央主管機關核定後，由各有關機關、機構或水土保持義務人分期分區實施。

前項河川集水區由中央主管機關會同有關機關劃定之。

#### (山坡地農牧使用應配合事項)

**第十條** 宜農、宜牧山坡地作農牧使用時，其水土保持之處理與維護，應配合集水區治理計畫或農牧發展區之開發計畫，由其水土保持義務人實施之。

#### (林區水土保持)

**第十一條** 國、公有林區內水土保持之處理與維護，由森林經營管理機關策劃實施；私有林區內水土保持之處理與維護，由當地森林主管機關輔導其水土保持義務人實施之。

#### (非農業使用之水土保持計畫 (一))

**第十二條** 水土保持義務人於山坡地或森林區內從事下列行為，應先擬具水土保持計畫，送請主管機關核定，如屬依法應進行環境影響評估者，並應檢附環境影響評估審查結果一併送核：  
一、從事農、林、漁、牧地之開發利用所需之修築農路或整坡作業。

- 二、探礦、採礦、鑿井、採取土石或設置有關附屬設施。
- 三、修建鐵路、公路、其他道路或溝渠等。
- 四、開發建築用地、設置公園、墳墓、遊憩用地、運動場地或軍事訓練場、堆積土石、處理廢棄物或其他開挖整地。

前項水土保持計畫未經主管機關核定前，各目的事業主管機關不得逕行核發開發或利用之許可。

第一項各款行為申請案依區域計畫相關法令規定，應先報請各區域計畫擬定機關審議者，應先擬具水土保持規劃書，申請目的事業主管機關送該區域計畫擬定機關同級之主管機關審核。水土保持規劃書得與環境影響評估平行審查。

第一項各款行為，屬中央主管機關指定之種類，且其規模未達中央主管機關所定者，其水土保持計畫得以簡易水土保持申報書代替之；其種類及規模，由中央主管機關定之。

#### (非農業使用之水土保持計畫 (二))

第十三條 刪除

#### (國家公園水土保持)

第十四條 國家公園範圍內土地，需實施水土保持處理與維護者，由各該水土保持義務人擬具水土保持計畫，送請主管機關會同國家公園管理機關核定，並由主管機關會同國家公園管理機關監督水土保持義務人實施及維護。

第十四條之一 主管機關依第十二條規定審核水土保持計畫或水土保持規劃書，應收取審查費；其費額，由中央主管機關定之。

依第十二條規定擬具之水土保持計畫、水土保持規劃書或簡易水土保持申報書，其內容、申請程序、審核程序、實施監督、水土保持施工許可證之發給與廢止、核定施工之期限、開工之申報、完工之申報、完工證明書之發給及水土保持計畫之變更等事項之辦法，由中央主管機關定之。

#### (水土保持費用分擔)

第十五條 宜農、宜牧山坡地水土保持義務人非土地所有人時，應依照主管機關規定，就其使用地實施水土保持之處理與維護。經檢查合於水土保持技術規範者，得以書面將處理費用及政府補助與水土保持義務人所付之比率通知所有人；於返還土地時，由所有人就現存價值比率扣除政府補助部分補償之。但水土保持處理與維護費用，法律另有規定或所有人與水土保持義務人間另有約定者，不在此限。對於前項處理費用及現存價值有爭議時，由直轄市、縣（市）主管機關調處之。

### 第三章 特定水土保持之處理與維護

#### (各類特定水土保持區)

第十六條 下列地區，應劃定為特定水土保持區：

- 一、水庫集水區。
- 二、主要河川集水區須特別保護者。
- 三、海岸、湖泊沿岸、水道兩岸須特別保護者。
- 四、沙丘地、沙灘等風蝕嚴重者。
- 五、山坡地坡度陡峭，具危害公共安全之虞者。

六、其他對水土保育有嚴重影響者。

前項特定水土保持區，應由中央或直轄市主管機關設置或指定管理機關管理之。

(特定水土保持區之劃定)

第十七條 特定水土保持區在縣（市）或跨越二直轄市與縣（市）以上行政區域者，由中央主管機關劃定公告之；在直轄市行政區域內者，由直轄市主管機關劃定，報請中央主管機關核定公告之。  
前項特定水土保持區劃定與廢止準則，由中央主管機關定之。

(長期水土保持計畫之核定及變更)

第十八條 特定水土保持區應由管理機關擬定長期水土保持計畫，報請直轄市主管機關層轉或逕請中央主管機關核定實施之。  
前項長期水土保持計畫，每五年應通盤檢討一次，並得視實際需要變更之；遇有特殊需要，並得隨時報請直轄市主管機關層轉或逕請中央主管機關核准變更之。

(特定水土保持區之保育重點及管制措施)

第十九條 經劃定為特定水土保持區之各類地區，其長期水土保持計畫之擬定重點如下：  
一、水庫集水區：以涵養水源、防治沖蝕、崩塌、地滑、土石流、淨化水質，維護自然生態環境為重點。  
二、主要河川集水區：以保護水土資源，防治沖蝕、崩塌，防止洪水災害，維護自然生態環境為重點。  
三、海岸、湖泊沿岸、水道兩岸：以防止崩塌、侵蝕、維護自然生態環境、保護鄰近土地為重點。  
四、沙丘地、沙灘：以防風、定砂為重點。  
五、其他地區：由主管機關視實際需要情形指定之。  
經劃定為特定水土保持區之各類地區，區內禁止任何開發行為，但攸關水資源之重大建設、不涉及一定規模以上之地貌改變及經環境影響評估審查通過之自然遊憩區，經中央主管機關核定者，不在此限。  
前項所稱一定規模以上之地貌改變，由中央主管機關會同有關機關訂定之。

(保護帶之設置)

第二十條 經劃定為特定水土保持區之水庫集水區，其管理機關應於水庫滿水位線起算至水平距離三十公尺或至五十公尺範圍內，設置保護帶。其他特定水土保持區由管理機關視實際需要報請中央主管機關核准設置之。  
前項保護帶內之私有土地得辦理徵收，公有土地得辦理撥用，其已放租之土地應終止租約收回。  
第一項水庫集水區保護帶以上之區域屬森林者，應編為保安林，依森林法有關規定辦理。

(保護帶內土地使用限制及補償)

第二十一條 前條保護帶內之土地，未經徵收或收回者，管理機關得限制或禁止其使用收益，或指定其經營及保護之方法。  
前項保護帶屬森林者，應編為保安林，依森林法有關規定辦理。  
第一項之私有土地所有人或地上物所有人所受之損失得請求補償金。補償金估算，應依公平合理價格為之。  
第三項補償金之請求與發放辦法，由中央主管機關定之，並送立法院核備。

## 第四章 監督及管理

### (違規農業使用之處理)

第二十二條 山坡地超限利用者，或從事農、林、漁、牧業，未依第十條規定使用土地或未依水土保持技術規範實施水土保持之處理與維護者，由直轄市或縣（市）主管機關會同有關機關通知水土保持義務人限期改正；屆期不改正或實施不合水土保持技術規範者，得通知有關機關依下列規定處理：

- 一、放租、放領或登記耕作權之土地屬於公有者，終止或撤銷其承租、承領或耕作權，收回土地，另行處理；其為放領地者，所已繳之地價予以沒入。
- 二、借用、撥用之土地屬於公有者，由原所有或管理機關收回。
- 三、土地為私有者，停止其開發。

前項各款之上物，由經營人、使用人或所有人依限收割或處理；屆期不為者，主管機關得會同土地管理機關逕行清除。其屬國、公有林地之放租者，並依森林法有關規定辦理。

### (違規非農業使用之處理)

第二十三條 未依第十二條至第十四條規定之一所核定之水土保持計畫實施水土保持之處理與維護者，除依第三十三條規定按次分別處罰外，由主管機關會同目的事業主管機關通知水土保持義務人限期改正；屆期不改正或實施仍不合水土保持技術規範者，應令其停工、強制拆除或撤銷其許可，已完工部分並得停止使用。

未依第十二條至第十四條規定之一擬具水土保持計畫送主管機關核定而擅自開發者，除依第三十三條規定按次分別處罰外，主管機關應令其停工，得沒入其設施及所使用之機具，強制拆除及清除其工作物，所需費用，由經營人、使用人或所有人負擔，並自第一次處罰之日起兩年內，暫停該地之開發申請。

已完工道路或設施之養護，準用前二項之規定。

### (水土保持保證金及代為履行)

第二十四條 有第八條第一項第三款至第五款之開發、經營或使用行為者，應繳納水土保持保證金；其繳納及保管運用辦法，由中央主管機關會同目的事業主管機關定之。

前項保證金於依規定實施水土保持之處理與維護，經檢查合於水土保持技術規範後發還之。

有前二條情形之一，經限期改正而屆期不改正或實施不合水土保持技術規範者，應由主管機關會同各該目的事業主管機關代為履行，並向水土保持義務人徵收費用，或自其繳納之保證金中扣抵。

### (水土保持用地之撥用及徵收)

第二十五條 為辦理水土保持之處理與維護需用公有土地時，主管機關得辦理撥用；土地權屬私有者，主管機關得依法徵收之。遇因緊急處理需徵收土地時，得報經行政院核准先行使用土地。

### (緊急水土保持處理之徵用物料、人工、土地急及拆除障礙物)

第二十六條 為保護公共安全，實施緊急水土保持之處理與維護，主管機關得就地徵用搶修所需之物料、人工、土地，並得拆除障礙物。

前項徵用之物料、人工、土地及拆毀之物，主管機關應於事後酌給相當之補償。對於補償有異議時，得報請上級主管機關核定之。

### (行使警察職權)

第二十七條 主管機關於依本法實施水土保持之處理與維護地區，執行緊急處理及取締工作時，得行使警察職權。必要時，並得商請轄區內之軍警協助之。

## 第五章 經費及資金

### (寬籌經費辦理水土保持)

第二十八條 各級主管機關及有關機關應按年編列計畫，寬籌經費辦理水土保持之處理與維護、推廣、教育、宣導及試驗研究之有關工作。

### (水庫及道路水土保持經費)

第二十九條 興建水庫或修建鐵路、公路、其他道路或溝渠時，應於施工預算內編列集水區治理或道路水土保持之處理與維護經費。

### (水土保持預算之編列)

第三十條 為發展水土保持之處理與維護，政府應按年編列預算，辦理下列工作：

- 一、辦理水土保持之處理與維護所需資金之融通。
- 二、實施緊急水土保持之處理與維護之經費。
- 三、辦理水土保持調查、研究及技術改進所需之補助。
- 四、促進水土保持國際交流與合作之經費。
- 五、其他有關水土保持之處理與維護事項。

## 第六章 獎勵

### (補助或救濟對象)

第三十一條 有下列情形之一者，由主管機關酌予補助或救濟：

- 一、實施水土保持之處理與維護，增進公共安全而蒙受損失者。
- 二、實施水土保持之處理與維護交換土地或遷移而蒙受損失者。
- 三、因實施第二十六條緊急水土保持之處理與維護而傷亡者。

## 第七章 罰則

### (竊占之刑罰)

第三十二條 在公有或私人山坡地或國、公有林區或他人私有林區內未經同意擅自墾殖、占用或從事第八條第一項第二款至第五款之開發、經營或使用，致生水土流失或毀損水土保持之處理與維護設施者，處六月以上五年以下有期徒刑，得併科新臺幣六十萬元以下罰金。但其情節輕微，顯可憫恕者，得減輕或免除其刑。

前項情形致釀成災害者，加重其刑至二分之一；因而致人於死者，處五年以上十二年以下有期徒刑，得併科新臺幣一百萬元以下罰金；致重傷者，處三年以上十年以下有期徒刑，得併科新臺幣八十萬元以下罰金。

因過失犯第一項之罪致釀成災害者，處一年以下有期徒刑，得併科新臺幣六十萬元以下罰金。

第一項未遂犯罰之。

犯本條之罪者，其墾殖物、工作物、施工材料及所使用之機具沒收之。

### (行政罰鍰及致生水土流失等之刑責)

第三十三條 有下列情形之一者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰：

- 一、違反第八條第一項規定未依水土保持技術規範實施水土保持之處理與維護，或違反第二十二條第一項，未在規定期限內改正或實施仍不合水土保持技術規範者。

二、違反第十二條至第十四條規定之一，未先擬具水土保持計畫或未依核定計畫實施水土保持之處理與維護者，或違反第二十三條規定，未在規定期限內改正或實施仍不合水土保持技術規範者。

前項各款情形之一，經繼續限期改正而不改正者或實施仍不合水土保持技術規範者，按次分別處罰，至改正為止，並令其停工，得沒入其設施及所使用之機具，強制拆除及清除其工作物，所需費用，由經營人、使用人或所有人負擔。

第一項第二款情形，致生水土流失或毀損水土保持之處理與維護設施者，處六月以上五年以下有期徒刑，得併科新臺幣六十萬元以下罰金；因而致人於死者，處三年以上十年以下有期徒刑，得併科新臺幣八十萬元以下罰金；致重傷者，處一年以上七年以下有期徒刑，得併科新臺幣六十萬元以下罰金。

#### (連帶處罰)

第三十四條 因執行業務犯第三十二條或第三十三條第三項之罪者，除依各該條規定處罰其行為人外，對僱用該行為人之法人或自然人亦科以各該條之罰金。

#### (罰鍰機關)

第三十五條 本法所定之罰鍰，由直轄市或縣（市）主管機關處罰之。

#### (罰鍰之強制執行)

第三十六條 依本法所處之罰鍰，經通知限期繳納，逾期仍未繳納者，移送法院強制執行。

## 第八章 附 則

#### (施行細則)

第三十七條 本法施行細則，由中央主管機關定之。

#### (輔導方案之擬定)

第三十八條 為落實本法保育水土資源，減免災害之目的，主管機關應擬定輔導方案，並於五年內提出實施水土保持之成效報告。

前項輔導方案，由中央主管機關定之，並送立法院核備。

第三十八條之一 中華民國八十四年七月二日本法施行細則生效前，已依山坡地保育利用條例核定尚未完工之水土保持計畫，得依原核定計畫繼續施工。但原核定計畫有變更時，仍應依本法規定辦理。

第三十八條之二 中華民國七十五年一月十二日山坡地保育利用條例修正生效前，經目的事業主管機關核准並已實施而尚未完成之開發、經營或使用行為，依本法之規定應實施水土保持之處理與維護者，其水土保持義務人應於中央主管機關公告之期限內依本法規定擬具水土保持計畫，送經主管機關核定施；

水土保持義務人未於規定期限內辦理或其實施未依本法相關規定者，應依本法及相關法律規定處理。

前項水土保持計畫在提送及審核期間，於作好水土保持處理與維護及相關安全措施下，得繼續其開發、經營或使用行為。

#### (施行日期)

第三十九條 本法自公布日施行。

## 十四、水土保持法施行細則（95.05.01.）

### 第一章 總 則

#### (依據)

第一條 本細則依水土保持法（以下簡稱本法）第三十七條規定訂定之。

#### (法定林木造林)

第二條 本法第三條第七款所稱法定林木造林，係指依中央或直轄市林業主管機關所指定之樹種、方法及密度，從事造林及撫育者。

#### (指定監督管理之程序)

第三條 中央或直轄市主管機關依本法第五條規定指定有關之目的事業主管機關、公營事業機構或公法人監督管理水土保持之處理與維護時，應將指定監督管理之範圍予以公告，變更時亦同。前項由中央主管機關指定者，應副知直轄市或縣（市）主管機關；由直轄市主管機關指定者，應報中央主管機關備查。

#### (技師簽證之種類及規模)

第四條 本法第六條所定水土保持之處理與維護在中央主管機關指定規模以上者，其規模如下：

一、本法第八條第一項第一款、第六款至第八款所定之治理或經營、使用行為：其水土保持之處理與維護費用在新臺幣二千萬元以上。

二、於山坡地或森林區內從事下列農、林、漁、牧地之開發利用行為：

(一) 修築農路，其路基寬度在四公尺以上，且長度在五百公尺以上，或路基總面積在二千平方公尺以上。但養護及路面處理工程，不在此限。

(二) 整坡作業，其面積在二公頃以上。

三、於山坡地或森林區內從事下列開發、經營或使用行為：

(一) 依礦業法所為之探礦、採礦及其鑿井或設置附屬設施。

(二) 採取土石，其土石方在五千立方公尺以上。

(三) 修建鐵路、公路。但養護及路面處理工程，不包括在內。

(四) 修建農路以外之其他道路，其路基寬度在四公尺以上，且長度在五百公尺以上，或路基總面積在二千平方公尺以上。但養護及路面處理工程，不包括在內。

(五) 修築溝渠，其挖填土石方之挖方及填方加計總和在五千立方公尺以上。

(六) 開發建築用地，其建築基地面積在五百平方公尺以上。

(七) 開發高爾夫球場、設置公園、公墓、遊憩用地、運動場地、軍事訓練場或廢棄物處理場。

(八) 堆積土石，其土石方在五千立方公尺以上。

(九) 農舍、農業設施及休閒農業設施，其挖填土石方之挖方及填方加計總和在五千立方公尺以上。

(十) 前九目以外之其他開挖整地，其挖填土石方之挖方及填方加計總和在五千立方公尺以

上。

四、其他因土地開發利用，為維護水土資源及其品質，或防治災害需實施之水土保持處理與維護，其開挖整地面積在二千平方公尺以上或挖填土石方之挖方及填方加計總和在五千立方公尺以上者。

直轄市或縣（市）主管機關得視轄區環境特性或需要，擬訂較前項嚴格之條件，報請中央主管機關核定後實施。

**(相關專業技術科別認定)**

第五條 (刪除)

**(特殊專業技術之簽證)**

第六條 (刪除)

**第二章 一般水土保持之處理與維護**

**(宜農宜牧山坡地之界定)**

第七條 本法第十條及第十五條所稱宜農、宜牧山坡地，係指依山坡地保育利用條例訂定之山坡地土地可利用限度分類標準所查定之宜農牧地。

**(應擬具水土保持計畫之種類)**

第八條 (刪除)

**(水土保持計畫之審核程序)**

第九條 (刪除)

**(水土保持計畫之分期施工)**

第十條 (刪除)

**(水土保持計畫之審核及許可分工)**

第十一條 (刪除)

**(水土保持計畫委託審查)**

第十二條 (刪除)

**(核發水土保持施工許可證應副知地方機關)**

第十三條 (刪除)

**(施工期限)**

第十四條 (刪除)

**(申報開工)**

第十五條 (刪除)

**(完工申報及檢查)**

第十六條 (刪除)

**(變更之報備)**

第十七條 (刪除)

**(水土保持計畫之變更)**

第十八條 (刪除)

(建築物之排除條款)

第十九條 (刪除)

### 第三章 特定水土保持之處理與維護

(長期水土保持計畫之內容)

第二十條 依本法第十九條所擬定之特定水土保持區長期水土保持計畫，其內容如下：

- 一、劃定類別及目的。
- 二、劃定位置、範圍、面積。
- 三、土地利用現況圖（比例尺不得小於五千分之一）。
- 四、環境現況基本資料，包括環境地質、土壤、生態、氣象、水文、土地權屬及其管理機關。
- 五、水土保持整體規劃配置圖（比例尺不得小於五千分之一）。
- 六、分期、分區水土保持處理與維護順序圖（比例尺同前款，以分期處理別著色標示）。
- 七、分期、分區處理計畫內容、執行單位、執行方法、估計經費。
- 八、管制事項。
- 九、須以特殊工法或綜合工法處理之地點、範圍、內容及理由。
- 十、經費及來源。

(保護帶設置之程序)

第二十一條 特定水土保持區管理機關依本法第二十條第一項規定設置保護帶時，應實施測量、埋設明顯界樁或植界木，並檢具下列資料，報請直轄市主管機關層轉或逕送中央主管機關核准：

- 一、設置依據。
- 二、設置目的。
- 三、保護帶範圍（包括位置圖及範圍圖，其比例尺不得小於五千分之一）及面積。
- 四、前款各宗土地之地號、面積、所有權人及公有土地合法使用人姓名、住所、土地使用現狀及管制事項。
- 五、實施之日期。

(保護帶列為水庫興建計畫項目)

第二十二條 依本法第二十九條興建水庫時，應將水庫保護帶列為水庫興建計畫之重要項目，同時辦理。

(保護帶劃定及變更程序)

第二十三條 特定水土保持區內經劃定為保護帶，其屬山坡地者，特定水土保持區管理機關應主動向中央或直轄市主管機關申請變更查定為宜林地或加強保育地後，造冊轉請地政主管機關依規定變更編定為林業用地或國土保安用地。

前項特定水土保持區管理機關得加成獎勵水土保持義務人完成造林。第一項變更結果，特定水土保持區管理機關應通知土地經營人、使用人或所有人；土地屬公有者，並應通知土地管理機關。

(水庫保護帶以上屬森林者編為保安林程序)

第二十四條 依本法第二十條第三項規定，特定水土保持區管理機關應將保護帶以上屬森林之區域，造冊送請中央或直轄市主管機關變更查定為宜林地，並轉請林業主管機關依森林法編為保安林。

前項土地屬國有林事業區、試驗用林地或保安林地者，特定水土保持區管理機關應逕送請森林經營管理機關辦理。

#### (保護帶內土地編為保安林之程序)

第二十五條 依本法第二十一條第二項規定保護帶內之土地屬森林之區域者，除前條所定外，特定水土保持區管理機關應造冊，送請直轄市主管機關層轉或逕送中央林業主管機關依森林法編為保安林。

### 第四章 監督及管理

#### (山坡地超限利用之界定)

第二十六條 本法第二十二條所稱山坡地超限利用，係指於依山坡地保育利用條例規定查定為宜林地或加強保育地內，從事農、漁、牧業之墾殖、經營或使用者。

#### (宜農牧地得造林或維持自然林木)

第二十七條 山坡地經依山坡地保育利用條例規定查定為宜農牧地者，其水土保持處理與維護之實施，得以造林或維持自然林木方式為之。

#### (限期改正之程序)

第二十八條 主管機關依本法第二十二條至第二十四條及本法第三十三條規定限期改正者，應以書面載明地區、改正事項及完成期限，送達水土保持義務人。

#### (緊急處理時之緊急防災計畫)

第二十九條 有第三十五條第一項各款規定情形之一，直轄市、縣（市）主管機關依本法第二十六條規定實施緊急處理與維護時，應通知水土保持義務人限期採取必要之緊急防災措施，並副知目的事業主管機關；其有必要者，應限期命水土保持義務人提送緊急防災計畫，經核可後實施。

水土保持計畫施工期間有前項情形者，水土保持義務人應暫行停工。原水土保持計畫須配合緊急防災計畫之實施而辦理變更者，應即辦理變更，並經主管機關會商目的事業主管機關檢查緊急防災措施或緊急防災計畫之實施合格後，始得繼續施工；其原施工期限，主管機關得視實際狀況酌予展延。

#### (緊急防災計畫之內容)

第三十條 前條之緊急防災計畫，其內容如下：

- 一、水土保持義務人之姓名、住、居所，如係法人或團體者，其名稱、事務所或營業所及代表人或管理人之姓名、住、居所。
- 二、開發使用位置、範圍。
- 三、災害（或違規）現況說明。
- 四、防災對策及工程內容、配置圖（比例尺不得小於五千分之一）。
- 五、完成期限。

#### (強制拆除或清除之程序)

第三十一條 主管機關依本法第二十三條或第三十三條第二項強制拆除或清除其工作物時，得指定水土保持義務人自行拆除或清除工作物之內容及完成期限。屆期不拆除或清除其工作物者，由主管機關強制拆除及清除之。

前項由主管機關執行強制拆除或清除所需費用，應依本法第二十三條第二項及第二十四條第三項，

通知水土保持義務人限期繳納或自其繳納之水土保持保證金中扣抵。

(第一次處罰之日)

第三十二條 本法第二十三條第二項所稱第一次處罰之日，係指經直轄市、縣（市）主管機關第一次裁處罰鍰，通知送達水土保持義務人之日。

(必要代為履行之界定)

第三十三條 有下列各款情形之一者，應認為有必要依本法第二十四條第三項規定代為履行：

- 一、有本法第二十二條第一項所定之山坡地超限利用，或從事農、林、漁、牧業，未依本法第十條規定使用土地或未依水土保持技術規範實施水土保持之處理與維護，由主管機關會同有關機關限期改正而屆期不改正或實施不合水土保持技術規範，致有第三十五條第一項各款情形之一者。
- 二、違反本法第二十三條第一項或第二項規定之一，由主管機關會同目的事業主管機關限期改正，而屆期不改正或實施仍不合水土保持技術規範，或令其停工、強制拆除、清除工作物而不為，經主管機關認為有必要代為履行者。

(代為履行之程序)

第三十四條 直轄市、縣（市）主管機關依本法第二十四條第三項規定代為履行時，應將代為履行項目及經費，通知水土保持義務人，並於各該主管機關公告處公告之。

(緊急處理之條件及程序)

第三十五條 有下列情形之一者，主管機關得為維護水土保持之需要，依本法第二十五條至第二十七條規定執行緊急處理；執行緊急處理時，主管機關應通知水土保持義務人，並於各該主管機關公告處公告之：

- 一、土砂或渣物淤塞河床或水道。
- 二、破壞地表或地下水源涵養。
- 三、水、土壤或其他環境受污染。
- 四、土地發生崩塌或土石流失。
- 五、損害田地、房舍、道路、橋樑安全。
- 六、有礙防洪、排水、灌溉、其他水資源保護或水利設施。
- 七、違反特定水土保持區管制事項，有直接影響水土保持功能或目的之虞。
- 八、其他有妨礙公共安全事項。

主管機關執行前項之緊急處理時，準用前條之規定。

(行使警察職權或商請軍警協助之事項)

第三十六條 各級主管機關依本法第二十七條規定得行使警察職權或得商請轄區內軍警協助執行緊急處理及取締工作之事項如下：

- 一、第三十五條第一項各款規定之緊急處理。
- 二、本法第十九條第二項所定禁止開發行為之取締。
- 三、本法第二十二條第二項所定地上物之清除。
- 四、本法第二十三條第一項所定之停工、強制拆除、撤銷其許可或已完工部分之停止使用。
- 五、本法第二十三條第二項所定之停工、設施、機具之沒入或工作物之強制拆除及清除。
- 六、本法第二十四條第三項所定之代為履行。

七、本法第二十六條第一項所定物料、人工、土地之徵用及障礙物之拆除。

八、其他第三十八條所定事項之查報、制止或取締。

(行使警察職權應佩帶識別證)

第三十七條 各級主管機關派員依本法第二十七條行使警察職權時，應佩帶識別證件。

(水土保持查報取締及分工)

第三十八條 直轄市、縣（市）主管機關應經常派員巡視檢查水土保持之處理與維護情形，有違反本法規定者，應迅即查報、制止、取締。

前項實施水土保持處理與維護之土地屬於國有林事業區、試驗用林地及保安林地內者，其查報、制止及取締，由林業經營管理機關實施之。

於颱風、豪雨季節，應加強前二項之監督檢查。

(獎勵與補助)

第三十九條 實施水土保持之處理與維護，績效優良之水土保持義務人，由主管機關酌予獎勵或依本法第三十一條予以補助。

執行水土保持之處理與維護或從事查報、制止及取締之機關或其人員，著有績效，或舉發違反本法相關規定及違規使用山坡地，經處罰有案之舉發人，由主管機關給予獎勵或獎金。

執行水土保持之處理與維護或從事查報、制止與取締之機關或其人員，有顯然怠忽或廢弛職務者，主管機關應予懲處。

## 第五章 附 則

(細則發布施行前之水土保持計畫)

第四十條 (刪除)

(統一訂定書證表之格式)

第四十一條 (刪除)

(發布施行日)

第四十二條 本細則自發布日施行。

## 十五、農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點（93.09.30.）

- 一、為執行農業發展條例第十條農業用地於劃定或變更為非農業使用時，應徵得主管機關同意之規定，據以辦理同意農業用地變更使用審查作業，爰訂定本要點。
- 二、申請農業用地變更使用，有下列情形之一者，應徵得農業主管機關同意：
  - (一) 依區域計畫法編定為非都市土地特定農業區、一般農業區變更為其他使用分區者。
  - (二) 依區域計畫法編定為非都市土地農牧用地、養殖用地、水利用地、林業用地、生態保護用地、國土保安用地變更編定為其他用地別者。
  - (三) 都市計畫農業區、保護區農業用地劃定或變更為非農業使用者。
- 三、興辦事業人申請非都市土地農業用地變更使用，應將興辦事業計畫或土地使用計畫送請目的事業主管機關，由目的事業主管機關依據本要點審查分工原則，送各該管農業主管機關徵詢同意。目的事業主管機關徵詢農業主管機關同意時，應先就事業設置之必要性與計畫所提區位、面積等是否符合事業所需提供意見。

前項目的事業主管機關徵詢中央農業主管機關同意時，應先送直轄市或縣（市）農業主管機關依本要點規定審查。
- 四、興辦事業人應擬具農地變更使用說明書，並就下列事項詳予說明：
  - (一) 擬申請變更之農業用地之使用現況說明。
  - (二) 變更使用前後之使用分區、編定類別、面積。
  - (三) 鄰近灌、排水系統與農業設施位置及是否使用原有農業專屬灌排水系統作為廢污水排放使用等說明。
  - (四) 變更後土地使用計畫之興建設施配置說明。
  - (五) 隔離綠帶或設施設置之規劃說明。
  - (六) 該農業用地變更使用對鄰近農業生產環境之影響說明。
  - (七) 聯外道路規劃與寬度及對農路通行影響說明。
  - (八) 降低或減輕對農業生產環境影響之因應設施。

前項各款事項以文字說明為原則，並配合不少於一千二百分之一比例尺之位置圖、灌排水系統圖等相關圖表輔助說明。

第一項農地變更使用說明書應說明事項，經納入興辦事業計畫書或土地使用計畫中專章說明者，得免再予說明。
- 五、申請農業用地變更使用，經審查有下列情形之一者，不同意變更使用：
  - (一) 未依規定規劃設置隔離綠帶或設施者。
  - (二) 使用原有農業專屬灌排水系統作為廢污水排放使用者。
  - (三) 申請變更範圍內夾雜未申請變更之農業用地且妨礙其農業經營者。
  - (四) 妨礙原有區域性農路通行者。
  - (五) 申請變更農業用地面積已達非都市土地使用管制規則所定應送區域計畫擬定期審查面積百分之九十以上，且有採取部分土地分割情形者。

(六) 申請變更農業用地面積已達非都市土地使用管制規則所定應送區域計畫擬定機關審查之面積，而藉分期分區開發，分次申請用地變更者。

六、非都市土地特定農業區經辦竣農地重劃之農業用地，在不影響農地重劃區完整性及農業生產環境之原則下並符合下列情形之一者，得同意申請變更使用：

(一) 因防止災害、國防需要、規劃農民住宅所需之用地。

(二) 經行政院核定之公共建設所需用地。

(三) 申請事業用地變更面積已達送區域計畫審議規模者，因無可避免使用農地重劃土地，且已依規定對使用農地重劃土地之灌、排水系統等農業建設投資未造成影響，或有影響惟已研擬相關防護與配合措施者。

(四) 凹入鄉村區為自然地形、建築用地包圍或被合法建築用地包圍、夾雜之零星農業用地，符合非都市土地使用管制規則規定者。

(五) 政府機關興辦公共建設或政府機關興辦提供公眾使用之設施所需用地。

(六) 經中央農業主管機關專案核准與農業經營相關之農業產銷設施所需用地。

前項第五款及第六款使用土地以符合下列情形之一者為限：

(一) 申請變更用地所在地之鄉（鎮、市、區）已辦竣農地重劃之農業用地面積達該鄉（鎮、市、區）農業用地面積百分之八十以上者。

(二) 屬於農地重劃條例第二十二條第二項規定各款之土地。

未經政府補助投資建設完整農路、灌排水系統及相關農業設施之非都市土地特定農業區經辦竣農地重劃區範圍內，經地政主管機關會同農業、水利主管機關認定係實施地籍整理或簡易工程之農地重劃者，依第七點各款規定同意申請變更使用。

七、非都市土地特定農業區非屬經辦竣農地重劃之農業用地，符合下列情形之一者，得同意申請變更使用：

(一) 因防止災害、國防需要、規劃農民住宅所需之用地。

(二) 國家重大建設計畫。

(三) 經行政院核定之事業、公共設施或公共建設所需用地。

(四) 政府機關興辦公共建設或政府機關興辦提供公眾使用之設施所需用地。

(五) 中央目的事業主管機關專案核准設立之公益性福利設施。

(六) 中央農業主管機關專案核准輔導興建之農業計畫所需用地。

(七) 開發面積在二十五公頃以上之住宅社區。

(八) 低污染之工業區。

(九) 依非都市土地管制規則申請為下列使用者：

1. 申請毗連土地變更為丁種建築用地。

2. 申請工業區以外為丁種建築用地包圍或夾雜土地，變更為丁種建築用地者。

3. 申請毗連甲種或丙種建築用地或已作住宅用地使用之零星土地變更為建築用地。

4. 特定農業區供道路使用申請變更編定為交通用地。

5. 因重大建設計畫或重大交通建設計畫土地被徵收，申請於自有土地或依已核定住宅重建案變更編定為建築用地。

6. 因徵收或撥用，至剩餘建築用地畸零狹小，申請毗鄰土地變更編定為建築用地。

7. 特定農業區內公立公墓更新計畫申請變更為墳墓用地。

8. 離島或原住民保留地因住宅興建計畫申請變更編定為建築用地。

(十) 依非都市土地變更編定執行要點第八點規定，經檢具目的事業主管機關核准文件，申請變更編定為特定目的事業用地者。但申請作為營建土石方收容處理場所者，以依「營建剩餘土石方處理方案」設置且符合下列範圍之使用，始得同意申請變更使用：

1. 土方銀行。

2. 土石方資源堆置處理場作為暫屯、堆置、填埋、轉運、回收功能者。

八、 經政府核定之養殖漁業生產區範圍內之農業用地，符合下列情形之一者，得同意申請變更使用：

(一) 防止災害。

(二) 國防需要。

(三) 國家重大建設計畫。

(四) 經行政院核定之事業或公共設施。

(五) 中央目的事業主管機關專案核准設立之公益性福利設施。

(六) 中央農業主管機關專案核准輔導興建之農業計畫所需用地。

九、 一般農業區之農業用地，經目的事業主管機關核准其事業計畫者，得同意申請變更使用。

十、 都市計畫農業區、保護區農業用地，除直轄市或縣（市）主管機關另訂定有限制條件外，經目的事業主管機關核准其事業計畫者，得同意申請變更使用。

十一、申請變更農業用地作與農業生產性質不相容之目的事業使用者，應配置適當寬度之隔離綠帶或設施，並具體標繪於土地使用配置圖上。隔離綠帶或設施之配置原則如下：

(一) 配置區位應與毗鄰農業用地相緊臨。

(二) 隔離綠帶或設施之設置最小寬度，除第十二點規定有配置寬度者外，以一點五公尺為原則。但縣（市）政府依據地方特性規定另訂定大於一點五公尺者，依其規定辦理，並報中央主管機關備查。

符合下列情形之一者，其變更使用依相關法令辦理整體性之規劃，得免設置隔離綠帶或設施：

(一) 因政府辦理土地徵收或土地重劃而變更者。

(二) 非都市土地國家公園區、河川區、鄉村區、風景區或工業區內農業用地變更者。

(三) 都市計畫農業用地變更使用者。

十二、各不同使用分區設置隔離綠帶或設施之設置寬度如下：

(一) 特定農業區：

1. 變更作工業區使用者：至少三十公尺。

2. 變更作住宅社區（含勞工住宅）使用者：至少二十公尺。

3. 變更作工商綜合區使用者：至少二十公尺。

4. 變更作廢棄物處理場、土石採取設施、營建剩餘土石方處理設施者，至少二十公尺。但申請變更編定面積在一公頃以下者，得配合土地規劃配置，其面積不得少於申請事業面積之百分之三十。

5. 因擴展工業需要變更者，至少二十公尺。但申請變更編定面積未滿二公頃者，得配合土地規劃配置，其面積不得少於申請事業面積之百分之三十。

6. 變更作為其他使用者，得配合土地規劃配置，其面積不得少於申請事業面積之百分之三十。

(二) 一般農業區：

1. 變更作工業區使用者：至少二十公尺。
2. 變更作住宅社區（含勞工住宅）使用者：至少十公尺。
3. 變更作工商綜合區使用者：至少十公尺。
4. 變更作礦業用地、廢棄物處理設施、土石採取設施、營建剩餘土石方處理設施者，至少十公尺。但申請變更面積在一公頃以下者，得配合土地規劃配置，其面積不得少於申請事業面積之百分之三十。
5. 因擴展工業需要變更者，至少十公尺。但申請變更編定面積未滿二公頃者，得配合土地規劃配置，其面積不得少於申請事業面積之百分之三十。
6. 變更作為其他使用者，得配合土地規劃配置，其面積不得少於申請事業面積之百分之三十。

(三) 森林區、山坡地保育區、特定專用區：

各目的事業主管機關訂有審查規範，依其規範應留設綠地或保育地等，其具有隔離效果者，依其規定辦理；未有規定者，比照前款一般農業區之配置原則辦理。

十三、隔離設施之認定，指具有隔離效果之通路、水路、空地、廣場、平面停車場、開放球場及蓄水池等非建築之開放性設施。直轄市或縣（市）農業主管機關得依轄區農業用地特性增列具隔離效果之隔離設施項目，報中央農業主管機關備查。

各目的事業計畫審查規定，所規劃留設之綠地或保育地，其設置區位具有隔離效果者，得併入應留設之隔離綠帶或設施面積計算。

十四、符合下列情形之一者，由目的事業主管機關逕依相關作業規定徵詢直轄市或縣（市）政府農業主管機關審核同意，免再依本要點審查規定辦理：

- (一) 申請非都市土地鄉村區、工業區、風景區或河川區範圍內之農業用地變更者。
- (二) 九二一震災重建區社區興建或重建，申請農業用地變更者。
- (三) 屬第十六點第四款第四目至第七目規定之農業用地變更者。
- (四) 申請徵收、協議價購或撥用農業用地辦理用地變更者。

十五、直轄市或縣（市）農業主管機關審查農業用地變更案件，應填具審查表，其格式如附件。直轄市或縣（市）農業主管機關得依轄區農業用地特性自行調整附件格式，報請中央農業主管機關備查。由直轄市或縣（市）政府轉送中央農業主管機關審查之案件，應同時檢送直轄市或縣（市）農業主管機關填具之審查表。都市計畫農業用地變更使用之審查，其審查項目依據都市計畫農業區審查作業規範及相關都市計畫審查規定與程序辦理。

送區域計畫審查之案件，其審查程序及書件格式依據非都市土地開發審議作業規範之相關規定辦理。

十六、申請農業用地變更使用徵詢農業主管機關同意程序，除第十四點規定者外，依下列規定辦理：

- (一) 非都市土地一般農業區、山坡地保育區、特定專用區範圍內農業用地之申請變更案件，由目的事業主管機關徵詢直轄市或縣（市）農業主管機關審查同意。
- (二) 非都市土地特定農業區範圍內農業用地之申請變更案件，其面積在十公頃以下者，由目的事業主管機關徵詢直轄市或縣（市）農業主管機關審查同意。
- (三) 非都市土地森林區、國家公園區範圍內之農業用地申請變更案件，由目的事業主管機關送直轄市或縣（市）農業主管機關初審後，再徵詢中央農業主管機關審查同意。

(四) 有下列情形之一且涉及農業用地變更使用者，不論所屬分區性質，一律由直轄市或縣（市）農業主管機關審查同意：

1. 申請零星土地變更為丁種建築用地者。
2. 申請毗連土地變更為丁種建築用地者。
3. 興辦公共建設或公用事業所需用地。
4. 申請毗連土地變更編定為甲種或丙種建築用地者。
5. 因供道路使用申請變更編定為交通用地者。
6. 因重大公共建設土地被徵收而於自有土地申請變更編定為建築用地者。
7. 特定農業區內公立公墓更新計畫申請變更為墳墓用地者。

十七、農業用地變更申請案件，已達應送區域計畫擬定機關審查面積者，其審查程序如下：

- (一) 於直轄市或縣（市）政府受理後，由直轄市或縣（市）農業主管機關提供審查意見。
- (二) 區域計畫擬定機關委託直轄市或縣（市）政府代為審議之案件，屬第十六點規定事項者，由直轄市或縣（市）農業主管機關審查同意。

十八、農業用地變更使用涉及水土保持法規定應擬具水土保持規劃書或水土保持計畫者，應依水土保持計畫審核及監督要點規定程序辦理。

申請農業用地變更使用面積已達送區域計畫擬定機關審查者，如有第五點第一款至第四款之情事者，不同意變更使用。

十九、各級農業主管機關為審查農業用地之變更，得組成審查小組辦理；直轄市或縣（市）農業主管機關就審查同意之案件，應定期彙整統計，送請中央農業主管機關列案備查。

二十、直轄市或縣（市）農業主管機關審查農業用地變更編定案件，應依規定收取審查費。申請案件依本要點規定需轉送中央農業主管機關審核者，應檢具直轄市或縣（市）主管機關收費收據影本。

土地使用變更作業手冊／張景森主編.-初  
版.-台北市：行政院經濟建設委員會，民95  
面：表，公分  
編號：(95).025.303  
GPN：1009502059  
ISBN：978-986-00-6136-9  
ISBN：986-00-6136-X

土地使用-手冊

554.5026

題名：土地使用變更作業手冊

主編：張景森

策劃：張桂林、陳麗春

編輯委員：蔡玲儀（行政院環保署）、林莉萍（內政部營建署）、廖耀東（內政部營建署）  
張文娟（內政部地政司）、陳美蕙（內政部社會司）、張志銘（行政院農委會）  
林昭南（行政院農委會）、陳貴華（交通部觀光局）、李國龍（經濟部工業局）  
楊忠藏（經濟部商業司）、周道君（行政院衛生署）  
王志輝（行政院經建會）、陳荔芳（行政院經建會）、王雪玉（行政院經建會）  
宋玉珍（行政院經建會）

出版機關： 行政院經濟建設委員會

電話：02-23165300

地址：臺北市寶慶路3號

網址：<http://www.cepd.gov.tw/>

集中展售中心

1. 國家書坊台視總店：台北市八德路3段10號B1

TEL：25787542(門市) FAX：02-2579-9625

2. 台中五權文化廣場：台中市中山路6號

TEL：04-2226-0330 # 12 FAX：04-04-2225-8234

出版年月：中華民國95年12月 初版 刷次：第1刷

GPN：1009502059

ISBN：978-986-00-6136-9 (定價:200元平裝)

ISBN：986-00-6136-X

編號：(95).025.303