

序

市府以空間翻轉、建構三大軸心、微笑曲線及都更三箭等政策推動，以整體翻轉新北城市為出發，完備城市空間機能，邁向現代化國際大城市發展。並以實踐 2050 年淨零碳為願景，打造生態、綠意及步行的城市空間，因應全球氣候變遷所帶來的環境衝擊。

另為提高效率、落實簡政便民，市府也與時俱進的發佈、修正相關法令，將規定及程序化繁為簡，且透過細部計畫專案通盤檢討，將都市設計原則納入細部計畫規定，僅達規模或重點地區案件才須辦理都市設計審議，並於 111 年正式啟動新北市都市設計審議無紙化，提升本市都市設計審議品質及效率並減少紙張的耗費，也展現了因應疫情下，結合數位轉型技術以提升本市行政效能。

本彙編以新北市常用之都市計畫相關法規為收納範圍，包含都市計畫法及相關法規，並依國土計畫、都市計畫、都市設計及容積移轉法令等依序編列。各法規並註明法規發布、修正之時間，供市府同仁、建築師及業界查詢相關規定。

最後，非常感謝新北市建築師公會在本市推展城鄉發展及安居樂業事務上的種種幫助及用心配合，對執行都市計畫、都市設計、容積移轉等業務多所助益，亦成為建築師、技師、開發單位與市府就都市開發、管理之溝通依據。並感謝新北市建築師公會及其法規研究委員會於編印行政工作鼎力公私協力，使本彙編得以順利完成，特此感謝。

新北市政府城鄉發展局

局長 **黃國峰**

理事長序

新北市建築師公會多年來配合新北市政府城鄉發展局持續推動中央與地方都市計畫相關法令執行檢討與彙整。中央法規有國土計畫法及施行細則、「非都市土地使用管制規則」、「申請開發許可案件符合各級國土計畫審議原則」等。地方法規有「都市計畫法新北市施行細則」、「都市計畫容積移轉案件申請作業規範」及「容積移轉折繳代金」等相關法規雖顯複雜，但經公會戮力提供相關意見或建議供城鄉發展局參考，已達產官合作之效果。

公會和城鄉發展局多年來透過每月召開之城鄉法規協調平台，釐清、精進城鄉法規疑義，協助建築師、申請人即時解決問題，提昇行政效率，深獲好評。

111年版城鄉法令彙編分上下冊，上冊內容為：「綜合規劃法規」及「都市計畫法規」。下冊內容為：「都市設計法規」、「開發管理法規」及「其他類法規」。除可供民眾及相關事業團體參考利用及依循，並可協助會員同業在取得開發建築基地資料時，快速獲得最新及正確城鄉法規資訊及送審作業規定流程，以期縮短審查作業時程。

本彙編得以順利完成，首先感謝本會城鄉都市計劃委員會主委翁清源、副主委黃婉雯、召集人嚴寬隆及小組成員陳文吉、林東嶽、康永忠、陳紹興、郭奇昂等委員通力合作。另感謝城鄉發展局都市設計科之指導與協助及本會全體理事、監事的支持。希冀本彙編對於新北市開發案規劃設計、都市設計審議、容積移轉審查之服務品質及成效能有一定助益。

新北市建築師公會
理事長 **崔懋森**

中華民國 1 1 1 年 1 0 月 1 8 日

壹、綜合規劃法規

一、國土計畫法	1
二、國土計畫法施行細則	14
三、新北市國土計畫審議會設置要點	17
四、非都市土地使用管制規則	19
五、非都市土地開發審議作業規範	132
六、非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點	168
七、申請開發許可案件符合各級國土計畫審議原則	171
八、新北市政府辦理非都市土地申請變更為住宅使用案件審議作業原則	178
九、非都市土地申請變更作為社會住宅使用興辦事業計畫審查作業要點	180
十、海岸管理法	186
十一、海岸管理法施行細則	195
十二、一級海岸保護區以外特定區位利用管理辦法	197
十三、一級海岸保護區以外特定區位申請許可案件審查規則	212
十四、近岸海域及公有自然沙灘獨佔使用管理辦法	215
十五、新北市政府審查大眾運輸發展導向增額容積申請案件許可要點	220
十六、新北市城鄉發展基金收支保管及運用辦法	222
十七、新北市城鄉發展基金補助及管考作業要點	224

貳、都市計畫法規

一、都市計畫法	226
二、都市計畫法新北市施行細則	239
三、都市計畫定期通盤檢討實施辦法	267
四、都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法	275
五、都市計畫農業區變更使用審議規範	277
六、都市計畫工業區檢討變更審議規範	288
七、新北市都市計畫工業區變更審議原則	293
八、新北市配合重大建設計畫相關宗教歷史或其他類似建築物原地保存或異地遷移處理原則	295
九、新北市既有宗教建築物之土地變更都市計畫審議原則	297
十、新北市政府城鄉發展局規劃區段徵收之農業專用區劃設原則	301
十一、新北市政府城鄉發展局規劃整體開發地區之建築基地最小開發規模劃設原則	302
十二、新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點	303
十三、新北市政府受理都市計畫個案變更案件審查作業規定	304
十四、新北市政府辦理本市重大建設都市計畫個案變更書圖製作及處理要點	306

十五、新北市政府受理都市計畫公共設施保留地申請檢討變更作業要點……	308
十六、新北市都市計畫案件審查收費標準……	310
十七、新北市政府各城鄉發展審議會及委員會會議議事要點……	311
十八、都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項……	313
十九、都市計畫書圖製作要點……	314

參、其他

一、有關貴局依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理之個案變更申請認定程序， 及後續與申請人簽訂協議書之注意事項……	326
-------------------------------------------------------------------	-----

壹、綜合規劃法規

一、國土計畫法

1. 中華民國一百零五年一月六日總統華總一義字第 10400154511 號令制定公布全文 47 條；施行日期，由行政院於本法公布後一年內定之 中華民國一百零五年四月十八日行政院院臺建字第 1050015750 號令發布定自一百零五年五月一日施行

中華民國一百零七年四月二十七日行政院院臺規字第 1070172574 號公告第 41 條第 2 項所列屬「海岸巡防機關」之權責事項原由「行政院海岸巡防署及所屬機關」管轄，自一百零七年四月二十八日起改由「海洋委員會海巡署及所屬機關（構）」管轄

2. 中華民國一百零九年四月二十一日總統華總一義字第 10900043021 號令修正公布第 22、35、39、45、47 條條文；並自公布日施行

第一章 總則

第 1 條 為因應氣候變遷，確保國土安全，保育自然環境與人文資產，促進資源與產業合理配置，強化國土整合管理機制，並復育環境敏感與國土破壞地區，追求國家永續發展，特制定本法。

第 2 條 本法所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。

第 3 條 本法用詞，定義如下：

- 一、國土計畫：指針對我國管轄之陸域及海域，為達成國土永續發展，所訂定引導國土資源保育及利用之空間發展計畫。
- 二、全國國土計畫：指以全國國土為範圍，所訂定目標性、政策性及整體性之國土計畫。
- 三、直轄市、縣（市）國土計畫：指以直轄市、縣（市）行政轄區及其海域管轄範圍，所訂定實質發展及管制之國土計畫。
- 四、都會區域：指由一個以上之中心都市為核心，及與中心都市在社會、經濟上具有高度關聯之直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市、區）所共同組成之範圍。
- 五、特定區域：指具有特殊自然、經濟、文化或其他性質，經中央主管機關指定之範圍。
- 六、部門空間發展策略：指主管機關會商各目的事業主管機關，就其部門發展所需涉及空間政策或區位適宜性，綜合評估後，所訂定之發展策略。
- 七、國土功能分區：指基於保育利用及管理之需要，依土地資源特性，所劃分之國土保育地區、海洋資源地區、農業發展地區及城鄉發展地區。
- 八、成長管理：指為確保國家永續發展、提升環境品質、促進經濟發展及維護社會公義之目標，考量自然環境容受力，公共設施服務水準與財務成本、使用權利義務及損益公平性之均衡，規範城鄉發展之總量及型態，並訂定未來發展地區之適當區位及時程，以促進國土有效利用之使用管理政策及作法。

第 4 條 中央主管機關應辦理下列事項：

- 一、全國國土計畫之擬訂、公告、變更及實施。
- 二、對直轄市、縣（市）政府推動國土計畫之核定及監督。
- 三、國土功能分區劃設順序、劃設原則之規劃。
- 四、使用許可制度及全國性土地使用管制之擬定。

五、國土保育地區或海洋資源地區之使用許可、許可變更及廢止之核定。
六、其他全國性國土計畫之策劃及督導。

直轄市、縣（市）主管機關應辦理下列事項：

一、直轄市、縣（市）國土計畫之擬訂、公告、變更及執行。

二、國土功能分區之劃設。

三、全國性土地使用管制之執行及直轄市、縣（市）特殊性土地使用管制之擬定、執行。

四、農業發展地區及城鄉發展地區之使用許可、許可變更及廢止之核定。

五、其他直轄市、縣（市）國土計畫之執行。

第 5 條 中央主管機關應定期公布國土白皮書，並透過網際網路或其他適當方式公開。

第 6 條 國土計畫之規劃基本原則如下：

一、國土規劃應配合國際公約及相關國際性規範，共同促進國土之永續發展。
二、國土規劃應考量自然條件及水資源供應能力，並因應氣候變遷，確保國土防災及應變能力。

三、國土保育地區應以保育及保安為原則，並得禁止或限制使用。

四、海洋資源地區應以資源永續利用為原則，整合多元需求，建立使用秩序。

五、農業發展地區應以確保糧食安全為原則，積極保護重要農業生產環境及基礎設施，並應避免零星發展。

六、城鄉發展地區應以集約發展、成長管理為原則，創造寧適和諧之生活環境及有效率之生產環境確保完整之配套公共設施。

七、都會區域應配合區域特色與整體發展需要，加強跨域整合，達成資源互補、強化區域機能提升競爭力。

八、特定區域應考量重要自然地形、地貌、地物、文化特色及其他法令所定之條件，實施整體規劃。

九、國土規劃涉及原住民族之土地，應尊重及保存其傳統文化、領域及智慧，並建立互利共榮機制。

十、國土規劃應力求民眾參與多元化及資訊公開化。

十一、土地使用應兼顧環境保育原則，建立公平及有效率之管制機制。

第 7 條 行政院應遴聘（派）學者、專家、民間團體及有關機關代表，召開國土計畫審議會，以合議方式辦理下列事項：

一、全國國土計畫核定之審議。

二、部門計畫與國土計畫競合之協調、決定。

中央主管機關應遴聘（派）學者、專家、民間團體及有關機關代表，召開國土計畫審議會，以合議方式辦理下列事項：

一、全國國土計畫擬訂或變更之審議。

二、直轄市、縣（市）國土計畫核定之審議。

三、直轄市、縣（市）國土計畫之復議。

四、國土保育地區及海洋資源地區之使用許可、許可變更及廢止之審議。

直轄市、縣（市）主管機關應遴聘（派）學者、專家、民間團體及有關機關代表，召開國土計畫審議會，以合議方式辦理下列事項：

- 一、直轄市、縣（市）國土計畫擬訂或變更之審議。
- 二、農業發展地區及城鄉發展地區之使用許可、許可變更及廢止之審議。

第二章 國土計畫之種類及內容

第 8 條 國土計畫之種類如下：

- 一、全國國土計畫。
 - 二、直轄市、縣（市）國土計畫。
- 中央主管機關擬訂全國國土計畫時，得會商有關機關就都會區域或特定區域範圍研擬相關計畫內容；直轄市、縣（市）政府亦得就都會區域或特定區域範圍，共同研擬相關計畫內容，報中央主管機關審議後，納入全國國土計畫。
- 直轄市、縣（市）國土計畫，應遵循全國國土計畫。
- 國家公園計畫、都市計畫及各目的事業主管機關擬訂之部門計畫，應遵循國土計畫。

第 9 條 全國國土計畫之內容，應載明下列事項：

- 一、計畫範圍及計畫年期。
- 二、國土永續發展目標。
- 三、基本調查及發展預測。
- 四、國土空間發展及成長管理策略。
- 五、國土功能分區及其分類之劃設條件、劃設順序、土地使用指導事項。
- 六、部門空間發展策略。
- 七、國土防災策略及氣候變遷調適策略。
- 八、國土復育促進地區之劃定原則。
- 九、應辦事項及實施機關。
- 十、其他相關事項。

全國國土計畫中涉有依前條第二項擬訂之都會區域或特定區域範圍相關計畫內容，得另以附冊方式定之。

第 10 條 直轄市、縣（市）國土計畫之內容，應載明下列事項：

- 一、計畫範圍及計畫年期。
- 二、全國國土計畫之指示事項。
- 三、直轄市、縣（市）之發展目標。
- 四、基本調查及發展預測。
- 五、直轄市、縣（市）空間發展及成長管理計畫。
- 六、國土功能分區及其分類之劃設、調整、土地使用管制原則。
- 七、部門空間發展計畫。
- 八、氣候變遷調適計畫。
- 九、國土復育促進地區之建議事項。
- 十、應辦事項及實施機關。
- 十一、其他相關事項。

第三章 國土計畫之擬訂、公告、變更及實施

第 11 條 國土計畫之擬訂、審議及核定機關如下：

- 一、全國國土計畫：由中央主管機關擬訂、審議，報請行政院核定。

二、直轄市、縣（市）國土計畫：由直轄市、縣（市）主管機關擬訂、審議，報請中央主管機關核定。

前項全國國土計畫中特定區域之內容，如涉及原住民族土地及海域者，應依原住民族基本法第二十一條規定辦理，並由中央主管機關會同中央原住民族主管機關擬訂。

第 12 條 國土計畫之擬訂，應邀集學者、專家、民間團體等舉辦座談會或以其他適當方法廣詢意見，作成紀錄，以為擬訂計畫之參考。

國土計畫擬訂後送審議前，應公開展覽三十日及舉行公聽會；公開展覽及公聽會之日期及地點應登載於政府公報、新聞紙，並以網際網路或其他適當方法廣泛周知。人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，向該管主管機關提出意見，由該管機關參考審議，併同審議結果及計畫，分別報請行政院或中央主管機關核定。

前項審議之進度、結果、陳情意見參採情形及其他有關資訊，應以網際網路或登載於政府公報等其他適當方法廣泛周知。

第 13 條 國土計畫經核定後，擬訂機關應於接到核定公文之日起三十日內公告實施，並將計畫函送各有關直轄市、縣（市）政府及鄉（鎮、市、區）公所分別公開展覽；其展覽期間，不得少於九十日；計畫內容重點應登載於政府公報、新聞紙，並以網際網路或其他適當方法廣泛周知。

直轄市、縣（市）國土計畫未依規定公告者，中央主管機關得逕為公告及公開展覽。

第 14 條 直轄市、縣（市）國土計畫擬訂機關對於核定之國土計畫申請復議時，應於前條第一項規定公告實施前提出，並以一次為限。經復議決定維持原核定計畫時，應即依規定公告實施。

第 15 條 全國國土計畫公告實施後，直轄市、縣（市）主管機關應依中央主管機關規定期限，辦理直轄市、縣（市）國土計畫之擬訂或變更。但其全部行政轄區均已發布實施都市計畫或國家公園計畫者，得免擬訂直轄市、縣（市）國土計畫。直轄市、縣（市）主管機關未依前項規定期限辦理直轄市、縣（市）國土計畫之擬訂或變更者，中央主管機關得逕為擬訂或變更，並準用第十一條至第十三條規定程序辦理。

國土計畫公告實施後，擬訂計畫之機關應視實際發展情況，全國國土計畫每十年通盤檢討一次，直轄市、縣（市）國土計畫每五年通盤檢討一次，並作必要之變更。但有下列情事之一者，得適時檢討變更之：

一、因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞。

二、為加強資源保育或避免重大災害之發生。

三、政府興辦國防、重大之公共設施或公用事業計畫。

四、其屬全國國土計畫者，為擬訂、變更都會區域或特定區域之計畫內容。

五、其屬直轄市、縣（市）國土計畫者，為配合全國國土計畫之指示事項。

前項第一款、第二款及第三款適時檢討變更之計畫內容及辦理程序得予以簡化；其簡化之辦法，由中央主管機關定之。

第 16 條 直轄市、縣（市）國土計畫公告實施後，應由直轄市、縣（市）主管機關通知當地都市計畫主管機關按國土計畫之指導，辦理都市計畫之擬訂或變更。
前項都市計畫之擬訂或變更，中央主管機關或直轄市、縣（市）主管機關得指定各該擬定機關限期為之，必要時並得逕為擬定或變更。

第 17 條 各目的事業主管機關興辦性質重要且在一定規模以上部門計畫時，除應遵循國土計畫之指導外，並應於先期規劃階段，徵詢同級主管機關之意見。
中央目的事業主管機關興辦部門計畫與各級國土計畫所定部門空間發展策略或計畫產生競合時，應報由中央主管機關協調；協調不成時，得報請行政院決定之。
第一項性質重要且在一定規模以上部門計畫之認定標準，由中央主管機關定之。

第 18 條 各級主管機關因擬訂或變更國土計畫須派員進入公、私有土地或建築物調查或勘測時，其所有人、占有人、管理人或使用人不得拒絕。但進入國防設施用地，應經該國防設施用地主管機關同意。
前項調查或勘測人員進入公、私有土地或建築物調查或勘測時，應出示執行職務有關之證明文件或顯示足資辨別之標誌；於進入建築物或設有圍障之土地調查或勘測前，應於七日前通知其所有人、占有人、管理人或使用人。
為實施前項調查或勘測，須遷移或拆除地上障礙物，致所有人或使用人遭受之損失，應先予適當之補償，其補償價額以協議為之。

第 19 條 為擬訂國土計畫，主管機關應蒐集、協調及整合國土規劃基礎資訊與環境敏感地區等相關資料，各有關機關應配合提供；中央主管機關並應定期從事國土利用現況調查及土地利用監測。
前項國土利用現況調查及土地利用監測之辦法，由中央主管機關定之。
第一項資訊之公開，依政府資訊公開法之規定辦理。

第 四 章 國土功能分區之劃設及土地使用管制

第 20 條 各國土功能分區及其分類之劃設原則如下：

一、國土保育地區：依據天然資源、自然生態或景觀、災害及其防治設施分布情形加以劃設，並按環境敏感程度，予以分類：

（一）第一類：具豐富資源、重要生態、珍貴景觀或易致災條件，其環境敏感程度較高之地區。

（二）第二類：具豐富資源、重要生態、珍貴景觀或易致災條件，其環境敏感程度較低之地區。

（三）其他必要之分類。

二、海洋資源地區：依據內水與領海之現況及未來發展需要，就海洋資源保育利用、原住民族傳統使用、特殊用途及其他使用等加以劃設，並按用海需求，予以分類：

（一）第一類：使用性質具排他性之地區。

（二）第二類：使用性質具相容性之地區。

（三）其他必要之分類。

三、農業發展地區：依據農業生產環境、維持糧食安全功能及曾經投資建設重大農業改良設施之情形加以劃設，並按農地生產資源條件，予以分類：

(一) 第一類：具優良農業生產環境、維持糧食安全功能或曾經投資建設重大農業改良設施之地區。

(二) 第二類：具良好農業生產環境、糧食生產功能，為促進農業發展多元化之地區。

(三) 其他必要之分類。

四、城鄉發展地區：依據都市化程度及發展需求加以劃設，並按發展程度，予以分類：

(一) 第一類：都市化程度較高，其住宅或產業活動高度集中之地區。

(二) 第二類：都市化程度較低，其住宅或產業活動具有一定規模以上之地區。

(三) 其他必要之分類。

新訂或擴大都市計畫案件，應以位屬城鄉發展地區者為限。

第 21 條 國土功能分區及其分類之土地使用原則如下：

一、國土保育地區：

(一) 第一類：維護自然環境狀態，並禁止或限制其他使用。

(二) 第二類：儘量維護自然環境狀態，允許有條件使用。

(三) 其他必要之分類：按環境資源特性給予不同程度之使用管制。

二、海洋資源地區：

(一) 第一類：供維護海域公共安全及公共福祉，或符合海域管理之有條件排他性使用，並禁止或限制其他使用。

(二) 第二類：供海域公共通行或公共水域使用之相容使用。

(三) 其他必要之分類：其他尚未規劃或使用者，按海洋資源條件，給予不同程度之使用管制。

三、農業發展地區：

(一) 第一類：供農業生產及其必要之產銷設施使用，並禁止或限制其他使用。

(二) 第二類：供農業生產及其產業價值鏈發展所需設施使用，並依其產業特性給予不同程度之使用管制、禁止或限制其他使用。

(三) 其他必要之分類：按農業資源條件給予不同程度之使用管制。

四、城鄉發展地區：

(一) 第一類：供較高強度之居住、產業或其他城鄉發展活動使用。

(二) 第二類：供較低強度之居住、產業或其他城鄉發展活動使用。

(三) 其他必要之分類：按城鄉發展情形給予不同程度之使用管制。

第 22 條 直轄市、縣（市）國土計畫公告實施後，應由各該主管機關依各級國土計畫國土功能分區之劃設內容，製作國土功能分區圖及編定適當使用地，並實施管制。前項國土功能分區圖，除為加強國土保育者，得隨時辦理外，應於國土計畫所定之一定期限內完成，並應報經中央主管機關核定後公告。

前二項國土功能分區圖與使用地繪製之辦理機關、製定方法、比例尺、辦理、檢討變更程序及公告等之作業辦法，由中央主管機關定之。

第 23 條 國土保育地區以外之其他國土功能分區，如有符合國土保育地區之劃設原則者，除應依據各該國土功能分區之使用原則進行管制外，並應按其資源、生態、景觀或災害特性及程度，予以禁止或限制使用。

國土功能分區及其分類之使用地類別編定、變更、規模、可建築用地及其強度、應經申請同意使用項目、條件、程序、免經申請同意使用項目、禁止或限制使用及其他應遵行之土地使用管制事項之規則，由中央主管機關定之。但屬實施都市計畫或國家公園計畫者，仍依都市計畫法、國家公園法及其相關法規實施管制。

前項規則中涉及原住民族土地及海域之使用管制者，應依原住民族基本法第二十一條規定辦理，並由中央主管機關會同中央原住民族主管機關訂定。

直轄市、縣（市）主管機關得視地方實際需要，依全國國土計畫土地使用指導事項，由該管主管機關另訂管制規則，並報請中央主管機關核定。

國防、重大之公共設施或公用事業計畫，得於各國土功能分區申請使用。

第 24 條 於符合第二十一條國土功能分區及其分類之使用原則下，從事一定規模以上或性質特殊之土地使用，應由申請人檢具第二十六條規定之書圖文件申請使用許可；其一定規模以上或性質特殊之土地使用，其認定標準，由中央主管機關定之。

前項使用許可不得變更國土功能分區、分類，且填海造地案件限於城鄉發展地區申請，並符合海岸及海域之規劃。

第一項使用許可之申請，由直轄市、縣（市）主管機關受理。申請使用許可範圍屬國土保育地區或海洋資源地區者，由直轄市、縣（市）主管機關核轉中央主管機關審議外，其餘申請使用許可範圍由直轄市、縣（市）主管機關審議。但申請使用範圍跨二個直轄市、縣（市）行政區以上、興辦前條第五項國防、重大之公共設施或公用事業計畫跨二個國土功能分區以上致審議之主管機關不同或填海造地案件者，由中央主管機關審議。

變更經主管機關許可之使用計畫，應依第一項及第三項規定程序辦理。但變更內容性質單純者，其程序得予以簡化。

各級主管機關應依第七條規定辦理審議，並應收取審查費；其收費辦法，由中央主管機關定之。

申請人取得主管機關之許可後，除申請填海造地使用許可案件依第三十條規定辦理外，應於規定期限內進行使用；逾規定期限者，其許可失其效力。未依經許可之使用計畫使用或違反其他相關法規規定，經限期改善而未改善或經目的事業、水土保持、環境保護等主管機關廢止有關計畫者，廢止其使用許可。

第一項及第三項至第六項有關使用許可之辦理程序、受理要件、審議方式與期限、已許可使用計畫應辦理變更之情形與辦理程序、許可之失效、廢止及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

第 25 條 直轄市、縣（市）主管機關受理使用許可之申請後，經審查符合受理要件者，應於審議前將其書圖文件於申請使用案件所在地鄉（鎮、市、區）公所公開展

覽三十日及舉行公聽會。但依前條第三項規定由中央主管機關審議者，於直轄市、縣（市）主管機關受理審查符合受理要件核轉後，於審議前公開展覽三十日及舉行公聽會。

前項舉行公聽會之時間、地點、辦理方式等事項，除應以網際網路方式公開外，並得登載於政府公報、新聞紙或其他適當方法廣泛周知，另應以書面送達申請使用範圍內之土地所有權人。但已依其他法規舉行公聽會，且踐行以網際網路周知及書面送達土地所有權人者，不在此限。

公開展覽期間內，人民或團體得以書面載明姓名或名稱及地址，向主管機關提出意見。主管機關應於公開展覽期滿之日起三十日內彙整人民或團體意見，併同申請使用許可書圖文件報請審議。

前三項有關使用許可之公開展覽與公聽會之辦理方式及人民陳述意見處理之辦法，由中央主管機關定之。

第 26 條 依第二十四條規定申請使用許可之案件，應檢具下列書圖文件：

一、申請書及使用計畫。

二、使用計畫範圍內土地與建築物所有權人同意證明文件。但申請使用許可之事業依法得為徵收或依農村社區土地重劃條例得申請重劃者，免附。

三、依其他相關法令規定應先經各該主管機關同意之文件。

四、興辦事業計畫已依各目的事業主管法令同意之文件。

五、其他必要之文件。

主管機關審議申請使用許可案件，應考量土地使用適宜性、交通與公共設施服務水準、自然環境及人為設施容受力。依各國土功能分區之特性，經審議符合下列條件者，得許可使用：

一、國土保育地區及海洋資源地區：就環境保護、自然保育及災害防止，為妥適之規劃，並針對該使用所造成生態環境損失，採取彌補或復育之有效措施。

二、農業發展地區：維護農業生產環境及水資源供應之完整性，避免零星使用或影響其他農業生產環境之使用；其有興建必要之農業相關設施，應以與當地農業生產經營有關者為限。

三、城鄉發展地區：都市成長管理、發展趨勢之關聯影響、公共建設計畫時程、水資源供應及電力、瓦斯、電信等維生系統完備性。

前二項使用許可審議應檢附之書圖文件內容、格式、許可條件具體規定等相關事項之審議規則，由中央主管機關定之。

第 27 條 申請使用許可案件經依前條規定審議通過後，由主管機關核發使用許可，並將經許可之使用計畫書圖、文件，於各有關直轄市、縣（市）政府及鄉（鎮、市、區）公所分別公開展覽；其展覽期間，不得少於三十日，並得視實際需要，將計畫內容重點登載於政府公報、新聞紙、網際網路或其他適當方法廣泛周知。前項許可使用計畫之使用地類別、使用配置、項目、強度，應作為範圍內土地使用管制之依據。

第 28 條 經主管機關核發使用許可案件，中央主管機關應向申請人收取國土保育費作為辦理國土保育有關事項之用；直轄市、縣（市）主管機關應向申請人收取影響

費，作為改善或增建相關公共設施之用，影響費得以使用許可範圍內可建築土地抵充之。

直轄市、縣（市）主管機關收取前項影響費後，應於一定期限內按前項用途使用；未依期限或用途使用者，申請人得要求直轄市、縣（市）主管機關返還已繳納之影響費。

第一項影響費如係配合整體國土計畫之推動、指導等性質，或其他法律定有同性質費用之收取者，得予減免。

前三項國土保育費及影響費之收費方式、費額（率）、應使用之一定期限、用途、影響費之減免與返還、可建築土地抵充之範圍及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

第一項影響費得成立基金，其保管及運用之規定，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

第 29 條 申請人於主管機關核發使用許可後，應先完成下列事項，始得依經許可之使用計畫進行後續使用：

一、將使用計畫範圍內應登記為直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）管有之公共設施用地完成分割、移轉登記為各該直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）有。

二、分別向中央主管機關繳交國土保育費及直轄市、縣（市）主管機關繳交影響費。

三、使用地依使用計畫內容申請變更。

前項公共設施土地上需興建之設施，應由申請人依使用計畫分期興建完竣勘驗合格，領得使用執照並將所有權移轉登記為直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）有後，其餘非公共設施土地上建築物始得核發使用執照。但經申請人提出各分期應興建完竣設施完成前之服務功能替代方案，並經直轄市、縣（市）或特設主管建築機關同意者，不在此限。

申請人於前項公共設施土地上興建公共設施時，不適用土地法第二十五條規定。

第一項及第二項許可使用後之程序、作業方式、負擔、公共設施項目及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

第一項及第二項之公共設施用地及設施，其所有權移轉登記承受人依其他法律另有規定者，從其規定；申請移轉登記為直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）有時，得由申請人憑第二十七條第一項規定許可文件單獨申請登記；登記機關辦理該移轉登記時，免繕發權利書狀，登記完畢後，應通知該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所。

第 30 條 申請填海造地案件依第二十四條規定取得使用許可後，申請人應於規定期限內提出造地施工計畫，繳交開發保證金；經直轄市、縣（市）主管機關許可並依計畫填築完成後，始得依前條第一項規定辦理相關事宜。

前項造地施工計畫，涉及國防或經中央主管機關認定其公共安全影響範圍跨直轄市、縣（市），由中央主管機關許可。

第一項造地施工計畫屆期未申請許可者，其依第二十四條規定取得之許可失其效力；造地施工計畫經審議駁回或不予許可者，審議機關應送請中央主管機關廢止其依第二十四條規定取得之許可。

第一項造地施工計畫內容及書圖格式、申請期限、展延、保證金計算、減免、繳交、動支、退還、造地施工管理及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

第一項造地施工計畫之許可，其他法規另有規定者，從其規定。但其他法規未規定申請期限，仍應依第一項申請期限辦理之。

第 31 條 使用許可內容涉及依法核定為國家機密或其他法律、法規命令規定應秘密之事項或限制、禁止公開者，不適用第二十五條及第二十七條有關公開展覽、公聽會及計畫內容公告周知之規定。

第 32 條 直轄市、縣（市）主管機關公告國土功能分區圖後，應按本法規定進行管制。區域計畫實施前或原合法之建築物、設施與第二十三條第二項或第四項所定土地使用管制內容不符者，除准修繕外，不得增建或改建。當地直轄市、縣（市）主管機關認有必要時，得斟酌地方情形限期令其變更使用或遷移，其因遷移所受之損害，應予適當之補償；在直轄市、縣（市）主管機關令其變更使用、遷移前，得為區域計畫實施前之使用、原來之合法使用或改為妨礙目的較輕之使用。

直轄市、縣（市）主管機關對於既有合法可建築用地經依直轄市、縣（市）國土計畫變更為非可建築用地時，其所受之損失，應予適當補償。

前二項補償方式及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

第 33 條 政府為國土保安及生態保育之緊急需要，有取得土地、建築物或設施之必要者，應由各目的事業主管機關依法價購、徵收或辦理撥用。

第 34 條 申請人申請使用許可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原告。

第一項之書面告知格式，由中央主管機關定之。

第五章 國土復育

第 35 條 下列地區得由目的事業主管機關劃定為國土復育促進地區，進行復育工作：

- 一、土石流高潛勢地區。
- 二、嚴重山崩、地滑地區。
- 三、嚴重地層下陷地區。
- 四、流域有生態環境劣化或安全之虞地區。
- 五、生態環境已嚴重破壞退化地區。
- 六、其他地質敏感或對國土保育有嚴重影響之地區。

前項國土復育促進地區之劃定、公告及廢止之辦法，由中央主管機關會商相關目的事業主管機關定之。

國土復育促進地區之劃定機關，由中央主管機關協調有關機關決定，協調不成，報行政院決定之。

第 36 條 國土復育促進地區經劃定者，應以保育和禁止開發行為及設施之設置為原則，並由劃定機關擬訂復育計畫，報請中央目的事業主管機關核定後實施。如涉及原住民族土地，劃定機關應邀請原住民族部落參與計畫之擬定、執行與管理。前項復育計畫，每五年應通盤檢討一次，並得視需要，隨時報請行政院核准變更；復育計畫之標的、內容、合於變更要件，及禁止、相容與限制事項，由中央主管機關定之。

各目的事業主管機關為執行第一項復育計畫，必要時，得依法價購、徵收區內私有土地及合法土地改良物。

第 37 條 國土復育促進地區內已有之聚落或建築設施，經中央目的事業主管機關或直轄市、縣（市）政府評估安全堪虞者，除有立即明顯之危害，不得限制居住或強制遷居。

前項經評估有安全堪虞之地區，中央目的事業主管機關或直轄市、縣（市）政府應研擬完善安置及配套計畫，並徵得居民同意後，於安全、適宜之土地，整體規劃合乎永續生態原則之聚落，予以安置，並協助居住、就業、就學、就養及保存其傳統文化；必要時，由行政院協調整合辦理。

第六章 罰則

第 38 條 從事未符合國土功能分區及其分類使用原則之一定規模以上或性質特殊之土地使用者，由該管直轄市、縣（市）主管機關處行為人新臺幣一百萬元以上五百萬元以下罰鍰。

有下列情形之一者，由該管直轄市、縣（市）主管機關處行為人新臺幣三十萬元以上一百五十萬元以下罰鍰：

一、未經使用許可而從事符合國土功能分區及其分類使用原則之一定規模以上或性質特殊之土地使用。

二、未依許可使用計畫之使用地類別、使用配置、項目、強度進行使用。

違反第二十三條第二項或第四項之管制使用土地者，由該管直轄市、縣（市）主管機關處行為人新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。

依前三項規定處罰者，該管直轄市、縣（市）主管機關得限期令其變更使用、停止使用或拆除其地上物恢復原狀；於管制使用土地上經營業務者，必要時得勒令歇業，並通知該管主管機關廢止其全部或一部登記。

前項情形經限期變更使用、停止使用、拆除地上物恢復原狀或勒令歇業而不遵從者，得按次依第一項至第三項規定處罰，並得依行政執行法規定停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取其他恢復原狀之措施，其費用由行為人負擔。

有第一項、第二項第一款或第三項情形無法發現行為人時，直轄市、縣（市）主管機關應依序命土地或地上物使用人、管理人或所有人限期停止使用或恢復原狀；屆期不履行，直轄市、縣（市）主管機關得依行政執行法規定辦理。

前項土地或地上物屬公有者，管理人於收受限期恢復原狀之通知後，得於期限屆滿前擬定改善計畫送主管機關核備，不受前項限期恢復原狀規定之限制。但有立即影響公共安全之情事時，應迅即恢復原狀或予以改善。

第 39 條 有前條第一項、第二項或第三項情形致釀成災害者，處七年以下有期徒刑，得併科新臺幣五百萬元以下罰金；因而致人於死者，處五年以上十二年以下有期徒刑，得併科新臺幣一千萬元以下罰金；致重傷者，處三年以上十年以下有期徒刑，得併科新臺幣七百萬元以下罰金。

犯前項之罪者，其墾殖物、工作物、施工材料及所使用之機具，不問屬於犯罪行為人與否，沒收之。

第 40 條 直轄市、縣（市）主管機關對土地違規使用應加強稽查，並由依第三十八條規定所處罰鍰中提撥一定比率，供民眾檢舉獎勵使用。

前項檢舉土地違規使用獎勵之對象、基準、範圍及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

第七 章 附則

第 41 條 直轄市、縣（市）主管機關之海域管轄範圍，得由中央主管機關會商有關機關劃定。

各級主管機關為執行海域內違反本法之取締、蒐證、移送等事項，由海岸巡防機關協助提供載具及安全戒護。

第 42 條 第十五條第三項第三款及第二十三條第五項所定重大之公共設施或公用事業計畫，其認定標準，由中央主管機關定之。

第 43 條 政府應整合現有國土資源相關研究機構，推動國土規劃研究；必要時，得經整合後指定國家級國土規劃研究專責之法人或機構。

第 44 條 中央主管機關應設置國土永續發展基金；其基金來源如下：

- 一、使用許可案件所收取之國土保育費。
- 二、政府循預算程序之撥款。
- 三、自來水事業機構附徵之一定比率費用。
- 四、電力事業機構附徵之一定比率費用。
- 五、違反本法罰鍰之一定比率提撥。
- 六、民間捐贈。
- 七、本基金孳息收入。
- 八、其他收入。

前項第二款政府之撥款，自本法施行之日起，中央主管機關應視國土計畫檢討變更情形逐年編列預算移撥，於本法施行後十年，移撥總額不得低於新臺幣五百億元。第三款及第四款來源，自本法施行後第十一年起適用。

第一項第三款至第五款，其附徵項目、一定比率之計算方式、繳交時間、期限與程序及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

國土永續發展基金之用途如下：

- 一、依本法規定辦理之補償所需支出。
- 二、國土之規劃研究、調查及土地利用之監測。

三、依第一項第五款來源補助直轄市、縣（市）主管機關辦理違規查處及支應民眾檢舉獎勵。

四、其他國土保育事項。

第 45 條 中央主管機關應於本法施行後二年內，公告實施全國國土計畫。

直轄市、縣（市）主管機關應於全國國土計畫公告實施後三年內，依中央主管機關指定之日期，一併公告實施直轄市、縣（市）國土計畫；並於直轄市、縣（市）國土計畫公告實施後四年內，依中央主管機關指定之日期，一併公告國土功能分區圖。

直轄市、縣（市）主管機關依前項公告國土功能分區圖之日起，區域計畫法不再適用。

第 46 條 本法施行細則，由中央主管機關定之。

第 47 條 本法施行日期，由行政院於本法公布後一年內定之。

本法修正條文自公布日施行。

二、國土計畫法施行細則

1. 中華民國一百零五年六月十七日內政部台內營字第 1050807913 號令訂定發布全文 15 條；並自國土計畫法施行之日（一百零五年五月一日）施行

2. 中華民國一百零八年二月二十一日內政部台內營字第 1080801752 號令修正發布第 4、6、15 條條文；並自發布日施行

第 1 條 本細則依國土計畫法（以下簡稱本法）第四十六條規定訂定之。

第 2 條 中央主管機關得將本法第四條第一項第一款規定全國國土計畫擬訂、變更之規劃事項，委託其他機關或團體辦理之。

直轄市、縣（市）主管機關得將本法第四條第二項第一款規定直轄市、縣（市）國土計畫擬訂、變更之規劃事項，委託其他機關或團體辦理之。

第 3 條 本法第五條所定之國土白皮書，中央主管機關應每二年公布一次；其內容應包括國土利用相關現況與趨勢、國土管理利用之基本施政措施及其他相關事項。

第 4 條 本法第九條第一項所定全國國土計畫之計畫年期、基本調查、國土空間發展及成長管理策略、部門空間發展策略，其內容如下：

一、計畫年期：以不超過二十年為原則。

二、基本調查：以全國空間範圍為尺度，蒐集人口、住宅、經濟、土地使用、運輸、公共設施、自然資源及其他相關項目現況資料，並調查國土利用現況。

三、國土空間發展及成長管理策略應載明下列事項：

（一）國土空間發展策略

1. 天然災害、自然生態、自然與人文景觀及自然資源保育策略。
2. 海域保育或發展策略。
3. 農地資源保護策略及全國農地總量。
4. 城鄉空間發展策略。

（二）成長管理策略

1. 城鄉發展總量及型態。
2. 未來發展地區。
3. 發展優先順序。

（三）其他相關事項。

四、部門空間發展策略，應包括住宅、產業、運輸、重要公共設施及其他相關部門，並載明下列事項：

（一）發展對策。

（二）發展區位。

第 5 條 本法第九條第二項規定都會區域或特定區域範圍相關計畫內容，應載明下列事項：

一、都會區域計畫：

- （一）計畫性質、議題及範疇。
- （二）規劃背景及現況分析。
- （三）計畫目標及策略。
- （四）執行計畫。

- (五) 檢討及控管機制。
- (六) 其他相關事項。

二、特定區域計畫：

- (一) 特定區域範圍。
- (二) 現況分析及課題。
- (三) 發展目標及規劃構想。
- (四) 治理及經營管理規劃。
- (五) 土地利用管理原則。
- (六) 執行計畫。
- (七) 其他相關事項。

第 6 條 本法第十條所定直轄市、縣（市）國土計畫之計畫年期、基本調查、直轄市、縣（市）空間發展及成長管理計畫、部門空間發展計畫，其內容如下：

- 一、計畫年期：以不超過二十年為原則。
- 二、基本調查：以直轄市、縣（市）空間範圍為尺度，蒐集人口、住宅、經濟、土地使用、運輸、公共設施、自然資源及其他相關項目現況資料；必要時，並補充調查國土利用現況。
- 三、直轄市、縣（市）空間發展計畫應載明下列事項：
 - (一) 直轄市、縣（市）國土空間整體發展構想。
 - (二) 直轄市、縣（市）天然災害、自然生態、自然與人文景觀及自然資源分布空間之保育構想。
 - (三) 直轄市、縣（市）管轄海域保育或發展構想；無海域管轄範圍之直轄市、縣（市）免訂定之。
 - (四) 直轄市、縣（市）農地資源保護構想、宜維護農地面積及區位。
 - (五) 直轄市、縣（市）城鄉空間發展構想及鄉村地區整體規劃。
 - (六) 其他相關事項。
- 四、直轄市、縣（市）成長管理計畫內容，應視其需要包含下列事項：
 - (一) 直轄市、縣（市）城鄉發展總量及型態。
 - (二) 未來發展地區。
 - (三) 發展優先順序。
 - (四) 其他相關事項。
- 五、部門空間發展計畫，應包括住宅、產業、運輸、重要公共設施及其他相關部門，並載明下列事項：
 - (一) 發展對策。
 - (二) 發展區位。

第 7 條 直轄市、縣（市）國土計畫擬訂機關依本法第十四條規定就核定之國土計畫向中央主管機關申請復議時，應附具理由及相關文件。

中央主管機關對於前項復議之申請案，應提經國土計畫審議會審議之。

第 8 條 各級主管機關因擬訂或變更國土計畫，依本法第十八條規定派員進入公、私有土地或建築物實施調查或勘測時，應依下列規定辦理：

- 一、於七日前以書面通知所有人、占有人、管理人或使用人。

二、前款通知無法送達時，得寄存於當地村（里）辦公處，並於主管機關及村（里）辦公處公告之。

前項規定於主管機關依第二條規定將國土計畫擬訂、變更之規劃事項委託其他機關或團體辦理時，準用之。

第 9 條 本法第二十條第一項第一款第三目、第二款第三目、第三款第三目、第四款第三目規定各國土功能分區之其他必要分類，應符合該條所定國土功能分區劃設原則，並考量環境資源條件、土地利用現況、地方特性及發展需求等因素，於全國國土計畫或直轄市、縣（市）國土計畫中定之。

第 10 條 本法第二十二條第一項所定編定適當地，應按各級國土計畫，就土地能供使用性質，編定各種使用地。

本法第二十二條第二項所定為加強國土保育，得隨時辦理國土功能分區圖檢討變更之情形，為依各級國土計畫國土功能分區之劃設內容，將國土功能分區或分類變更為使用管制規定更為嚴格之其他分區或分類。

第 11 條 本法第三十二條第一項所定區域計畫實施前之建築物、設施，於非都市土地範圍內之原住民族土地，為土地使用編定前已建造完成者。

第 12 條 依本法第三十六條擬訂之復育計畫，如涉及原住民族土地，劃定機關邀請原住民族部落參與計畫之擬定、執行與管理，應於相關會議十四日前以書面通知之。

第 13 條 中央目的事業主管機關或直轄市、縣（市）政府依本法第三十七條第二項研擬之完善安置及配套計畫，其內容應包括安置對象、安置方式、安置地點、財務計畫、社會輔導及其他相關事項。

第 14 條 本法第三十八條第一項所定從事未符合國土功能分區及其分類使用原則之土地使用，為違反本法第二十三條第二項或第四項授權訂定之規則所定使用項目；所定一定規模以上或性質特殊之土地使用，為該土地使用屬本法第二十四條第一項授權訂定之標準所定情形。

本法第三十八條第二項第一款所定未經使用許可而從事符合國土功能分區及其分類使用原則之一定規模以上或性質特殊之土地使用，為應依本法第二十四條第一項規定申請使用許可而未經許可者。

第 15 條 本細則自本法施行之日施行。

本細則修正條文自發布日施行。

三、新北市國土計畫審議會設置要點

1. 中華民國一百零七年二月六日新北市政府新北府城規字第 1070211245 號函訂定全文 14 點；並自一百零七年二月二日生效

一、為規範新北市政府（以下簡稱本府）依國土計畫法（以下簡稱本法）第七條第三項規定設置新北市國土計畫審議會（以下簡稱本會）之運作，特訂定本要點。

二、本會任務如下：

（一）國土計畫擬訂或變更之審議。

（二）農業發展地區及城鄉發展地區之使用許可、許可變更及廢止之審議。

（三）國土功能分區圖及編定使用地之審議。

（四）國土計畫之檢討改進、有關意見之調查徵詢及其他有關國土計畫之交議、協調或研究事項。

三、本會置委員二十三人至二十七人，其中一人為召集人，由市長兼任；一人為副召集人，由市長指派副市長兼任。

四、本會委員除召集人、副召集人外，其餘委員，由本府就下列人員派（聘）兼之：

（一）主管建設、城鄉發展、土地、人口、財政、經濟、交通、農業、原住民族事務及其他有關機關之首長。

（二）具有國土計畫、土地規劃利用、天然資源保育利用或其他相關專門學識經驗之專家學者。

（三）關注國土發展事務之民間團體代表。

前項第二款、第三款之專家學者、民間團體代表，合計不得少於委員總數二分之一。

本會任一性別委員，不得少於委員總數三分之一。

五、本會委員任期為一年，期滿得續派（聘）兼之。但代表機關出任者，應隨其本職進退。

專家學者、民間團體代表委員，續聘以連續三次為限，且每次改聘不得超過該等委員人數二分之一。

委員出缺時，應予補聘；補聘委員之任期至原委員任期屆滿之日止。

六、本會置執行秘書一人，綜理本會幕僚事務，由本府城鄉發展局局長兼任，承召集人及副召集人之命，綜理本會業務；本會行政作業，由本府城鄉發展局指派業務相關人員辦理。

七、本會會議由召集人召集，並為會議主席；召集人不能出席會議時，由副召集人代理主席，召集人及副召集人均不能出席時，由出席委員互推一人代理主席。

八、本會委員有行政程序法第三十二條各款情形之一者，應自行迴避。

本會委員有前項情形之一而不自行迴避，或有具體事實，足認其執行職務有偏頗之虞者，當事人或利害關係人得申請其迴避。

前項當事人或利害關係人之申請，應舉其原因及事實，於會議開始前向本會為之，並應為適當之釋明；被申請迴避之委員，對於該申請得提出意見書。

本會對於第二項迴避之申請，應於會議開始前，作出是否應迴避之決定，並通知應迴避之委員。但當事人或利害關係人於會議進行中始提出申請者，本會應立即作出是否迴避之決定，經認定應迴避，被申請迴避之委員應即迴避之。

九、本會委員就排定於同一會議期日之議案，應就有迴避事由之單一議案迴避之。

十、本會為審議第二點各款事項，得由委員組成專案小組，召開專案小組會議，釐清事實及法律問題，並提出建議，供本會會議討論及審議之參考。必要時，得由委員或商請業務有關機關指派人員實地勘察。

前項專案小組會議，涉及專業知識或技術者，得邀請專家學者出席，提供諮詢意見。

十一、委員應親自出席會議。但由機關首長兼任之委員，除召集人及副召集人外，因故不能出席時，得指派代表出席。

前項指派之代表列入出席人數，並參與會議發言及表決。

本會非有應出席人數過半數之委員出席不得開會；非有出席委員過半數之同意不得決議。可否同數時，由主席裁決之。

前項應出席人數，以全體委員人數扣除迴避人數計算之。

十二、本會對外行文，以本府名義行之。

十三、本會兼任委員及工作人員均為無給職。

十四、本會所需經費，應於本府城鄉發展局年度預算中編列之。

四、非都市土地使用管制規則

1. 中華民國六十五年三月三十日內政部 (65) 台內地字第 678450 號令訂定發布全文 8 條
2. 中華民國六十五年十一月二十六日內政部 (65) 台內地字第 712318 號令修正發布全文 10 條
3. 中華民國六十八年二月五日內政部 (68) 台內地字第 820944 號令修正發布第 8、9 條條文
4. 中華民國七十年四月二十二日內政部 (70) 台內地字第 17367 號修正發布第 4 條條文
5. 中華民國七十三年十一月五日內政部 (73) 台內地字第 266726 令修正發布第 5 條條文
6. 中華民國七十七年六月二十九日內政部 (77) 台內地字第 608840 號令修正發布第 4、7、10、11 條條文及附表一之各種使用地容許使用項目表
7. 中華民國七十八年七月七日內政部 (78) 台內地字第 709692 號令修正發布第 2、4、7、9 條條文
8. 中華民國八十年三月六日內政部 (80) 台內地字第 907023 號令修正發布全文 32 條
9. 中華民國八十二年十一月五日內政部 (82) 台內地字第 8286866 號令修正發布第 9、12、13、18、20、21 條條文；增訂發布第 18-1、21-1、21-2 條條文；並刪除第 14 條條文
10. 中華民國八十三年六月一日內政部 (83) 台內地字第 8375622 號令修正發布第 9 條條文；並增訂第 31-1 條條文
11. 中華民國八十五年五月二十三日內政部 (85) 台內地字第 8574962 號令修正發布全文 36 條
12. 中華民國八十七年一月七日內政部 (87) 台內地字第 8776145 號令修正發布第 9 條條文
13. 中華民國八十八年六月二十九日內政部 (88) 台內地字第 8886119 號令修正發布第 6、10、18、23、29、30、34 條條文
14. 中華民國九十年三月二十六日內政部 (90) 台內中地字第 9081105 號令修正發布全文 59 條；並自發布日起實施
15. 中華民國九十一年五月三十一日內政部台內中地字第 0910084243 號令修正發布第 6、19、25、28、35、45、48、49 條條文；並增訂第 35-1 條條文
16. 中華民國九十二年三月二十六日內政部內授中辦地字第 0920082365 號令修正發布第 6、23、26、28、30、31、33、53 條條文；增訂第 6-1、38-1、44-1、49-1、52-1 條條文；並刪除第 49、52 條條文
17. 中華民國九十三年三月五日內政部內授中辦地字第 0930723833 號令修正發布第 6、9、22、28、49-1 條條文
18. 中華民國九十三年三月五日內政部內授中辦地字第 0930723833 號令修正發布第 6、9、22、28、49-1 條條文
19. 中華民國九十四年十二月十六日內政部內授中辦地字第 09407297271 號令修正發布第 35-1 條條文
20. 中華民國九十七年九月五日內政部內授中辦地字第 0970724018 號令修正發布第 9 條條文及第 6 條條文之附表一
21. 中華民國九十八年三月十八日內政部內授中辦地字第 0980723903 號令修正發布第 35、35-1 條條文
22. 中華民國九十八年八月二十日內政部內授中辦地字第 0980725264 號令修正發布第 52-1 條條文；並增訂第 42-1 條條文
23. 中華民國九十九年四月二十八日內政部內授中辦地字第 0990724133 號令修正發布第 1、6、11、13、14、15、16、20、21、22、23、48、49-1、52-1 條條文、第 17 條條文之附表二、附表二—一；增訂第 14-1、22-1 條條文；並刪除第 24、25 條條文
24. 中華民國一百年五月二日內政部內授中辦地字第 1000724370 號令修正發布第 35、35-1 條條文及第 6 條之附表一中華民國一百零一年五月十五日行政院院臺規字第 1010131134 號公告第 9 條第 4 項第 4 款所列屬「行政院文化建設委員會」之權責事項，自一百零一年五月二十日起改由「文化部」管轄
25. 中華民國一百零二年九月十九日內政部內授中辦地字第 1026651596 號令修正發布第 9~11、13、14、17、21、22、23、28、31、35、35-1、40、42-1、44、45、46、48、52-1 條條文及第 6 條附表一、第 17 條附表二、附表二之一、第 27 條附表三、第 28 條附表四；增訂第 22-2、23-1、30-1~30-3、44-2 條條文；並刪除第 38~39、44-1 條條文
26. 中華民國一百零三年十二月三十一日內政部內授中辦地字第 1031303 711 號令修正發布第 2、3、9、17、30-1~30-3、43、49-1、52-1、56 條條文及第 6 條條文之附表一、第 27 條條文之附表三；增訂第 30-4、31-1、31-2 條條文；並刪除第 44-2 條條文
27. 中華民國一百零四年十二月三十一日內政部內授中辦地字第 1041311398 號令修正發布第 6、35 條條文及第 27 條附表三；並增訂第 6-2、6-3 條條文
28. 中華民國一百零五年十一月二十八日內政部內授中辦地字第 1051308 935 號令修正發布第 6-3、9、11、13、16、21、22~23-1、26、31-1、31-2、35、37、49-1、56 條條文及第 6 條附表一、第 6-1 條附表五、第 17 條附表二、二之一、第 28 條附表四；並增訂第 16-1、21-1、23-2 條條文
29. 中華民國一百零七年三月十九日內政部內授中辦地字第 1071301740 號令修正發布第 6、26、29、30、30-1 條條文；增訂第 30-5 條條文；並刪除第 56 條條文
30. 中華民國一百零七年八月十四日內政部內授中辦地字第 1071304838 號令修正發布第 6 條附表一
31. 中華民國一百零八年二月十四日內政部內授中辦地字第 1080260590 號令修正發布第 35、52-1 條條文及第 6 條附表一；並增訂第 46-1 條條文
32. 中華民國一百零八年五月三十日內政部台內地字第 1080262814 號令增訂發布第 9-1 條條文

33. 中華民國一百零八年九月十九日內政部台內地字第 1080264995 號令增訂發布第 23-3、30-6 條條文
34. 中華民國一百零九年三月三十日內政部台內地字第 1090261617 號令修正發布第 9-1 條條文
35. 中華民國一百一十年七月十五日內政部台內地字第 1100263579 號令修正發布第 9、30、52-1 條條文及第 6 條條文之附表一
36. 中華民國一百一十年十月十三日內政部台內地字第 1100265188 號令修正發布第 9 條條文
37. 中華民國一百一十一年七月二十日內政部台內地字第 1110264095 號令修正發布第 40 條條文及第 6 條條文之附表一
中華民國一百一十一年七月二十七日行政院院臺規字第 1110182320 號公告第 9-1 條第 5 項所列屬「科技部」之權責事項，自一百一十一年七月二十七日起改由「國家科學及技術委員會」管轄

- 第 1 條 本規則依區域計畫法（以下簡稱本法）第十五條第一項規定訂定之。
第 2 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、海域、特定專用等使用分區。
第 3 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、殯葬、海域、特定目的事業等使用地。
第 4 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 5 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 6 條 非都市土地經劃定使用分區並編定使用地類別，應依其容許使用之項目及許可使用細目使用。但中央目的事業主管機關認定為重大建設計畫所需之臨時性設施，經徵得使用地之中央主管機關及有關機關同意後，得核准為臨時使用。中央目的事業主管機關於核准時，應函請直轄市或縣（市）政府將臨時使用用途及期限等資料，依相關規定程序登錄於土地參考資訊檔。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，其他法律或依本法公告實施之區域計畫有禁止或限制使用之規定者，依其規定。
海域用地以外之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；海域用地容許使用項目及區位許可使用細目如附表一之一。
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 6-1 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 6-2 條 依第六條第三項附表一之一規定於海域用地申請區位許可者，應檢附申請書如附表一之二，向中央主管機關申請核准。

依前項於海域用地申請區位許可，經審查符合下列各款條件者，始得核准：

一、對於海洋之自然條件狀況、自然資源分布、社會發展需求及國家安全考量等，係屬適當而合理。

二、申請區位若位屬附表一之二環境敏感地區者，應經各項環境敏感地區之中央法令規定之目的事業主管機關同意。

三、興辦事業計畫經目的事業主管機關核准或原則同意。

四、申請區位屬下列情形之一者：

（一）非屬已核准區位許可範圍。

（二）屬已核准區位許可範圍，並經該目的事業主管機關同意。

（三）屬已核准區位許可範圍，且該區位逾三年未使用。

第一項申請案件，中央主管機關應會商有關機關審查。但涉重大政策或認定疑義者，應依下列原則處理：

一、於不影響海域永續利用之前提下，尊重現行之使用。

二、申請區位、資源和環境等為自然屬性者優先。

三、多功能使用之海域，以公共福祉最大化之使用優先，相容性較高之使用次之。

本規則中華民國一百零五年一月二日修正生效前，依其他法令已同意使用之用海範圍，且屬第一項需申請區位許可者，各目的事業主管機關應於本規則中華民國一百零五年一月二日修正生效後六個月內，將同意使用之用海範圍及相關資料報送中央主管機關；其使用之用海範圍，視同取得區位許可。

於海域用地申請區位許可審議之流程如附表一之三。

第 6-3 條 中央主管機關依前條核准區位許可者，應按個案情形核定許可期間，並核發區位許可證明文件，將審查結果納入海域相關之基本資料庫，並副知該目的事業主管機關及直轄市、縣（市）政府。

第 7 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 8 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 9 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，並報請中央主管機關備查：

- 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、殯葬用地：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。

經區域計畫擬定機關核定之開發計畫，有下列情形之一，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：

- 一、規劃為工商綜合區使用之特定專用區。
- 二、規劃為非屬製造業及其附屬設施使用之工業區。

依工廠管理輔導法第二十八條之十辦理使用地變更編定之特定目的事業用地，其建蔽率不受第一項第九款規定之限制。但不得超過百分之七十。

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：文化部。

第 9-1 條 依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例編定開發之工業區，或其他政府機關依該園區設置管理條例設置開發之園區，於符合核定開發計畫，並供生產事業、工業及必要設施使用者，其擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫，經工業主管機關或各園區主管機關同意，平均每公頃新增投資金額（不含土地價款）超過新臺幣四億五千萬者，平均每公頃再增加投資新臺幣一千萬元，得增加法定容積百分之一，上限為法定容積百分之十五。

前項擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫，為提升能源使用效率及設置再生能源發電設備，於取得前項增加容積後，並符合下列各款規定之一者，得依下列項目增加法定容積：

- 一、設置能源管理系統：百分之二。
- 二、設置太陽光電發電設備於廠房屋頂，且水平投影面積占屋頂可設置區域範圍百分之五十以上：百分之三。

第一項擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫，依前二項規定申請後，仍有增加容積需求者，得依工業或各園區主管機關法令規定，以捐贈產業空間或繳納回饋金方式申請增加容積。

第一項規定之工業區或園區，區內可建築基地經編定為丁種建築用地者，其容積率不受第九條第一項第四款規定之限制。但合併計算前三項增加之容積，其容積率不得超過百分之四百。

第一項至第三項增加容積之審核，在中央由經濟部、科技部或行政院農業委員會為之；在直轄市或縣（市）由直轄市或縣（市）政府為之。

前五項規定應依第二十二條規定辦理後，始得為之。

第三章 土地使用分區變更

第 10 條 非都市土地經劃定使用分區後，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，應依本規則之規定辦理。

第 11 條 非都市土地申請開發達下列規模者，應辦理土地使用分區變更：

一、申請開發社區之計畫達五十戶或土地面積在一公頃以上，應變更為鄉村區。

二、申請開發為工業使用之土地面積達十公頃以上或依產業創新條例申請開發為工業使用之土地面積達五公頃以上，應變更為工業區。

三、申請開發遊憩設施之土地面積達五公頃以上，應變更為特定專用區。

四、申請設立學校之土地面積達十公頃以上，應變更為特定專用區。

五、申請開發高爾夫球場之土地面積達十公頃以上，應變更為特定專用區。

六、申請開發公墓之土地面積達五公頃以上或其他殯葬設施之土地面積達二公頃以上，應變更為特定專用區。

七、前六款以外開發之土地面積達二公頃以上，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。

申請開發涉及填海造地者，應按其開發性質辦理變更為適當土地使用分區，不受第一項規定規模之限制。

中華民國七十七年七月一日本規則修正生效後，同一或不同申請人向目的事業主管機關提出二個以上興辦事業計畫申請之開發案件，其申請開發範圍毗鄰，且經目的事業主管機關審認屬同一興辦事業計畫，應累計其面積，累計開發面積達第一項規模者，應一併辦理土地使用分區變更。

第 12 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 13 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作業規範之規定製作開發計畫書圖及檢具有關文件，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、相關公共設施用地完成土地使用分區及使用地之異動登記，並移轉登記為該管直轄市、縣（市）有或鄉（鎮、市）有。但其他法律就移轉對象另有規定者，從其規定。

三、申請公共設施用地以外土地之土地使用分區及使用地之異動登記。

四、山坡地範圍，依水土保持法相關規定應擬具水土保持計畫者，應取得水土保持完工證明書；非山坡地範圍，應取得整地排水完工證明書。但申請開發範圍包括山坡地及非山坡地範圍，非山坡地範圍經水土保持主管機關同意納入水土保持計畫範圍者，得免取得整地排水完工證明書。

填海造地及非山坡地範圍農村社區土地重劃案件，免依前項第四款規定取得整地排水完工證明書。

第一項第二款相關公共設施用地按核定開發計畫之公共設施分期計畫異動登記及移轉者，第一項第三款土地之異動登記，應按該分期計畫申請辦理變更為許可之使用分區及使用地。

第 14 條 直轄市或縣（市）政府依前條規定受理申請後，應查核開發計畫書圖及基本資料，並視開發計畫之使用性質，徵詢相關單位意見後，提出具體初審意見，併同申請案之相關書圖，送請各該區域計畫擬定機關，提報其區域計畫委員會，依各該區域計畫內容與相關審議作業規範及建築法令之規定審議。

前項申請案經區域計畫委員會審議同意後，由區域計畫擬定機關核發開發許可予申請人，並通知土地所在地直轄市或縣（市）政府。

依前條規定申請使用分區變更之土地，其使用管制及開發建築，應依區域計畫擬定機關核發開發許可或開發同意之開發計畫書圖及其許可條件辦理，申請人不得逕依第六條附表一作為開發計畫以外之其他容許使用項目或許可使用細目使用。

第 14-1 條 非都市土地申請開發許可案件，申請人得於區域計畫擬定機關許可前向該機關申請撤回；區域計畫擬定機關於同意撤回後，應通知申請人及土地所在地直轄市或縣（市）政府。

第 15 條 非都市土地開發需辦理土地使用分區變更者，申請人於申請開發許可時，得依相關審議作業規範規定，檢具開發計畫申請許可，或僅先就開發計畫之土地使用分區變更計畫申請同意，並於區域計畫擬定機關核准期限內，再檢具使用地變更編定計畫申請許可。

申請開發殯葬、廢棄物衛生掩埋場、廢棄物封閉掩埋場、廢棄物焚化處理廠、營建剩餘土石方資源處理場及土石採取場等設施，應先就開發計畫之土地使用分區變更計畫申請同意，並於區域計畫擬定機關核准期限內，檢具使用地變更編定計畫申請許可。

第 16 條 申請人依前條規定僅先就開發計畫之土地使用分區變更計畫申請同意時，應於區域計畫擬定機關核准期限內，檢具開發計畫之使用地變更編定計畫向直轄市或縣（市）政府申請許可，逾期未申請者，其原經區域計畫擬定機關同意之土地使用分區變更計畫失其效力。但在核准期限屆滿前申請，並經區域計畫擬定機關同意延長期限者，不在此限。

前項使用地變更編定計畫，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，由區域計畫擬定機關核發開發許可予申請人，並通知土地所在地直轄市或縣（市）政府。

第 16-1 條 申請人依第十五條規定僅先就開發計畫之土地使用分區變更計畫申請同意

者，應於使用地變更編定計畫取得區域計畫擬定機關許可後，始得依第十三條第一項第二款至第四款規定辦理。但依第十五條第一項規定辦理之案件，經興辦事業計畫之中央目的事業主管機關認定屬重大建設計畫且有迫切需要，於取得區域計畫擬定機關同意後，得先申請土地使用分區之異動登記。

第 17 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、實施水土保持之處理及維護或涉及農業用地變更者，應依各目的事業、環境影響評估、水土保持或農業發展條例有關法規規定辦理。

前項環境影響評估、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 18 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 19 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 20 條 區域計畫擬定機關核發開發許可、廢止開發許可或開發同意後，直轄市或縣（市）政府應將許可或廢止內容於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市、區）公所公告三十日。

第 21 條 申請人有下列情形之一者，直轄市或縣（市）政府應報經區域計畫擬定機關廢止原開發許可或開發同意：

一、違反核定之土地使用計畫、目的事業或環境影響評估等相關法規，經該管主管機關提出要求處分並經限期改善而未改善。

二、興辦事業計畫經目的事業主管機關廢止或依法失其效力、整地排水計畫之核准經直轄市或縣（市）政府廢止或水土保持計畫之核准經水土保持主管機關廢止或依法失其效力。

三、申請人自行申請廢止。

屬區域計畫擬定機關委辦直轄市或縣（市）政府審議許可案件，由直轄市或縣（市）政府廢止原開發許可，並副知區域計畫擬定機關。

屬中華民國九十二年三月二十八日本規則修正生效前免經區域計畫擬定機關審議，並達第十一條規定規模之山坡地開發許可案件，中央主管機關得委辦直轄市、縣（市）政府依前項規定辦理。

第 21-1 條 開發許可或開發同意依前條規定廢止，或依第二十三條第一項規定失其效力者，其土地使用分區及使用地已完成變更異動登記者，依下列規定辦理：

一、未依核定開發計畫開始開發、或已開發尚未取得建造執照、或已取得建造執照尚未施工之土地，直轄市或縣（市）政府應依編定前土地使用性質辦理變更或恢復開發許可或開發同意前原土地使用分區及使用地類別。

二、已依核定開發計畫完成使用或已依建造執照施工尚未取得使用執照之土

地，申請人應於廢止或失其效力之日起一年內重新申請使用分區或使用地變更。申請人於獲准開發許可前，直轄市或縣（市）政府得維持其土地使用分區與使用地類別，及開發許可或開發同意廢止或失其效力時之土地使用現狀。

申請人因故未能於前項第二款規定期限內申請土地使用分區或使用地變更，於不影響公共安全者，得於期限屆滿前敘明理由向直轄市、縣（市）政府申請展期；展期期間每次不得超過一年，並以二次為限。

第一項第二款應重新申請之土地，逾期未重新申請使用分區或使用地變更，或經申請使用分區或使用地變更未獲准許可，或申請人以書面表示不再重新申請者，直轄市或縣（市）政府應依編定前土地使用性質辦理變更或恢復開發許可或開發同意前之土地使用分區及使用地類別。

依第十六條之一但書規定，先完成土地使用分區之異動登記者，因原經區域計畫擬定機關同意之土地使用分區變更計畫失其效力，或使用地變更編定計畫經區域計畫擬定機關不予許可，直轄市或縣（市）政府應依編定前土地使用性質辦理變更或恢復土地使用分區變更計畫同意前原土地使用分區類別。

第 22 條 區域計畫擬定機關核發開發許可或開發同意後，申請人有下列各款情形之一，經目的事業主管機關認定未變更原核准興辦事業計畫之性質者，應依第十三條至第二十條規定之程序申請變更開發計畫：

一、增、減原經核准之開發計畫土地涵蓋範圍。

二、增加全區土地使用強度或建築高度。

三、變更原開發計畫核准之主要公共設施、公用設備或必要性服務設施。

四、原核准開發計畫土地使用配置變更之面積已達原核准開發面積二分之一或大於二公頃。

五、增加使用項目與原核准開發計畫之主要使用項目顯有差異，影響開發範圍內其他使用之相容性或品質。

六、變更原開發許可或開發同意函之附款。

七、變更開發計畫內容，依相關審議作業規範規定，屬情況特殊或規定之例外情形應由區域計畫委員會審議。

前項以外之變更事項，申請人應製作變更內容對照表送請直轄市或縣（市）政府，經目的事業主管機關認定未變更原核准興辦事業計畫之性質，由直轄市或縣（市）政府予以備查後通知申請人，並副知目的事業主管機關及區域計畫擬定機關。但經直轄市、縣（市）政府認定有前項各款情形之一或經目的事業主管機關認定變更原核准興辦事業計畫之性質者，直轄市或縣（市）政府應通知申請人依前項或第二十二條之二規定辦理。

因政府依法徵收、撥用或協議價購土地，致減少原經核准之開發計畫土地涵蓋範圍，而有第一項第三款所列情形，於不影響基地開發之保育、保安、防災並經專業技師簽證及不妨礙原核准開發許可或開發同意之主要公共設施、公用設備或必要性服務設施之正常功能，得準用前項規定辦理。

依原獎勵投資條例編定之工業區，申請人變更原核准計畫，未涉及原工業區興辦目的性質之變更者，由工業主管機關辦理審查，免徵得區域計畫擬定機關同

意。

依第一項及第三項規定應申請變更開發計畫或製作變更內容對照表備查之認定原則如附表二之二。

第 22-1 條 申請人依前條規定申請變更開發計畫，符合下列情形之一者，區域計畫擬定機關得委辦直轄市、縣（市）政府審議許可：

一、中華民國九十二年三月二十八日本規則修正生效前免經區域計畫擬定機關審議，並達第十一條規定規模之山坡地開發許可案件。

二、依本法施行細則第十八條第二項規定，區域計畫擬定機關委辦直轄市、縣（市）政府審議核定案件。

三、原經區域計畫擬定機關核發開發許可或開發同意之案件，且變更開發計畫無下列情形：

（一）坐落土地跨越二個以上直轄市或縣（市）行政區域。

（二）屬填海造地案件。

（三）前條第一項第六款或第七款規定情形。

第 22-2 條 經區域計畫擬定機關核發開發許可、開發同意或依原獎勵投資條例編定之案件，變更原經目的事業主管機關核准之興辦事業計畫性質且面積達第十一條規模者，申請人應依本章規定程序重新申請使用分區變更。

前項面積未達第十一條規模者，申請人應依第四章規定申請使用地變更編定。前二項除依原獎勵投資條例編定之案件外，其原許可或同意之開發計畫未涉及興辦事業計畫性質變更部分，應依第二十二條規定辦理變更；興辦事業計畫性質變更涉及全部基地範圍，原許可或同意之開發計畫，應依第二十一條規定辦理廢止。

第一項或第二項之變更及前項變更開發計畫或廢止原許可或同意之程序，得併同辦理，免依第二十一條之一第一項規定辦理。

第一項及第二項之變更，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。

經變更後興辦事業之目的事業主管機關認定第一項興辦事業計畫性質之變更，係因公有土地權屬或管理機關變更所致者，依第二十二條第二項規定辦理；涉及原許可或同意之廢止者，依第四項規定辦理。

第 23 條 申請人於獲准開發許可後，應依下列規定辦理；逾期未辦理者，區域計畫擬定機關原許可失其效力：

一、於收受開發許可通知之日起一年內，取得第十三條第一項第二款、第三款土地使用分區及使用地之異動登記及公共設施用地移轉之文件，並擬具水土保持計畫或整地排水計畫送請水土保持主管機關或直轄市、縣（市）政府審核。但開發案件因故未能於期限內完成土地使用分區及使用地之異動登記、公共設施用地移轉及申請水土保持計畫或整地排水計畫審核者，得於期限屆滿前敘明理由向直轄市、縣（市）政府申請展期；展期期間每次不得超過一年，並以二次為限。

二、於收受開發許可通知之日起十年內，取得公共設施用地以外可建築用地使用執照或目的事業主管機關核准營運（業）之文件。但開發案件因故未能

於期限內取得者，得於期限屆滿前提出展期計畫向直轄市、縣（市）政府申請核准後，於核准展期期限內取得之；展期計畫之期間不得超過五年，並以一次為限。

前項屬非山坡地範圍案件整地排水計畫之審查項目、變更、施工管理及相關申請書圖文件，由內政部定之。

申請人依第十三條第一項或第三項規定，將相關公共設施用地移轉登記為該管直轄市、縣（市）有或鄉（鎮、市）有後，應依核定開發計畫所訂之公共設施分期計畫，於申請建築物之使用執照前完成公共設施興建，並經直轄市或縣（市）政府查驗合格，移轉予該管直轄市、縣（市）有或鄉（鎮、市）有。但公共設施之捐贈及完成時間，其他法令另有規定者，從其規定。

前項應移轉登記為鄉（鎮、市）有之公共設施，鄉（鎮、市）公所應派員會同查驗。

第 23-1 條 中華民國一百零五年十一月三十日本規則修正生效前經區域計畫擬定機關許可或同意之開發案件，未依下列各款規定之一辦理者，應依前條第一項、第三項及第四項規定辦理：

一、依九十年三月二十八日本規則修正生效之前條規定，申請雜項執照或水土保持施工許可。

二、依九十九年四月三十日本規則修正生效之前條規定，申請水土保持施工許可證或整地排水計畫施工許可證。

三、依一百零二年九月二十一日本規則修正生效之前條規定，申請水土保持計畫或整地排水計畫。

已依前項各款規定之一申請，尚未取得水土保持或整地排水完工證明文件者，應依前條第一項第二款、第三項及第四項規定辦理。

前二項計算前條第一項之期限，以中華民國一百零五年十一月三十日本規則修正生效日為起始日。

第 23-2 條 申請人應於核定整地排水計畫之日起一年內，申領整地排水施工許可證。整地排水計畫需分期施工者，應於計畫中敘明各期施工之內容，並按期申領整地排水施工許可證。

整地排水施工許可證核發時，應同時核定施工期限或各期施工期限。

整地排水施工，因故未能於核定期限內完工時，應於期限屆滿前敘明事實及理由向直轄市、縣（市）政府申請展期。展期期間每次不得超過六個月，並以二次為限。但因天災或其他不應歸責於申請人之事由，致無法施工者，得扣除實際無法施工期程天數。

未依第一項規定之期限申領整地排水施工許可證或未於第三項所定施工期限或前項展延期限內完工者，直轄市或縣（市）政府應廢止原核定整地排水計畫，如已核發整地排水施工許可證，應同時廢止。

第 23-3 條 申請人獲准開發許可後，依水利法相關規定需辦理出流管制計畫者，免依第十三條第一項第四款、第二十三條第一項第一款、第二十三條之一第一項及前條整地排水相關規定辦理。

第 24 條（本條刪除）

第 25 條 (本條刪除)

第 26 條 申請人於非都市土地開發依相關法規規定應繳交開發影響費、捐贈土地、繳交回饋金或提撥一定年限之維護管理保證金時，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、回饋金或提撥一定年限之維護管理保證金後，由直轄市或縣（市）政府函請土地登記機關辦理土地使用分區及使用地變更編定異動登記，並將核定事業計畫使用項目等資料，依相關規定程序登錄於土地參考資訊檔。

第 四 章 使用地變更編定

第 27 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 28 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、土地使用計畫配置圖及位置圖。

五、其他有關文件。

下列申請案件免附前項第二款及第四款規定文件：

一、符合第三十五條、第三十五條之一第一項第一款、第二款、第四款或第五款規定之零星或狹小土地。

二、依第四十條規定已檢附需地機關核發之拆除通知書。

三、鄉村區土地變更編定為乙種建築用地。

四、變更編定為農牧、林業、國土保安或生態保護用地。

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興辦事業計畫面積未達十公頃者，應檢附興辦事業計畫面積免受限制文件。

第 29 條 申請人依相關法規規定應繳交回饋金或提撥一定年限之維護管理保證金者，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 30 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，或因變更原經目的事業主管機關核准之興辦事業計畫性質，達第十一條規定規模，準用第三章有關土地使用分區變更規定程序辦理。

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，並將核定事業計畫使用項目等資料，依相關規定程序登錄於土地參考資訊檔。

依第四項規定申請變更編定之土地，其使用管制及開發建築，應依目的事業主管機關核准之興辦事業計畫辦理，申請人不得逕依第六條附表一作為興辦事業計畫以外之其他容許使用項目或許可使用細目使用。

依第二十八條第二項或第三項規定免檢附興辦事業計畫核准文件之變更編定案件，直轄市或縣（市）政府於核准前，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。但依規定需徵得中央目的事業主管機關同意者，應從其規定辦理。

第 30-1 條 依前條規定擬具之興辦事業計畫不得位於區域計畫規定之第一級環境敏感地區。但有下列情形之一者，不在此限：

一、屬內政部會商中央目的事業主管機關認定由政府興辦之公共設施或公用事業，且經各項第一級環境敏感地區之中央法令規定之目的事業主管機關同意興辦。

二、為整體規劃需要，不可避免夾雜之零星土地符合第三十條之二規定者，得納入範圍，並應維持原地形地貌不得開發使用。

三、依各項第一級環境敏感地區之中央目的事業主管法令明定得許可或同意開發。

四、屬優良農地，供農業生產及其必要之產銷設施使用，經農業主管機關認定符合農業發展所需，且不影響農業生產環境及農地需求總量。

五、位於水庫集水區（供家用或供公共給水）非屬與水資源保育直接相關之環境敏感地區範圍，且該水庫集水區經水庫管理機關（構）擬訂水庫集水區保育實施計畫，開發行為不影響該保育實施計畫之執行。

前項第五款與水資源保育直接相關之環境敏感地區範圍，為特定水土保持區、飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離之地區、水庫蓄水範圍、森林（國有林事業區、保安林、大專院校實驗林地及林業試驗林地等森林地區、區域計畫劃定之森林區）、地質敏感區（山崩與地滑）、山坡地（坡度百分之三十以上）及優良農地之地區。

興辦事業計畫位於區域計畫規定之第一級環境敏感地區，且有第一項第五款情形者，應採低密度開發利用，目的事業主管機關審核其興辦事業計畫時，應參考下列事項：

一、開發基地之土砂災害、水質污染、保水與逕流削減相關影響分析及因應措施。

二、雨、廢（污）水分流、廢（污）水處理設施及水質監測設施之設置情形。依第二十八條第二項或第三項規定免檢附興辦事業計畫核准文件之變更編定案件，除申請變更編定為農牧、林業、生態保護或國土保安用地外，準用第一項規定辦理。

第 30-2 條 第三十條擬具之興辦事業計畫範圍內有夾雜第一級環境敏感地區之零星土地者，應符合下列各款情形，始得納入申請範圍：

- 一、基於整體開發規劃之需要。
- 二、夾雜地仍維持原使用分區及原使用地類別，或同意變更編定為國土保安用地。
- 三、面積未超過基地開發面積之百分之十。
- 四、擬定夾雜地之管理維護措施。

第 30-3 條 依第三十條規定擬具之興辦事業計畫位於第二級環境敏感地區者，應說明下列事項，並徵詢各項環境敏感地區之中央法令規定之目的事業主管機關意見：

- 一、就所屬環境敏感地區特性提出具體防範及補救措施，並不得違反各項環境敏感地區劃設所依據之中央目的事業法令之禁止或限制規定。
- 二、就所屬環境敏感地區特性規範土地使用種類及強度。

第 30-4 條 依第三十條擬具之興辦事業計畫位屬原住民保留地者，在不妨礙國土保安、環境資源保育、原住民生計及原住民行政之原則下，得為觀光遊憩、加油站、農產品集貨場倉儲設施、原住民文化保存、社會福利及其他經中央原住民族主管機關同意興辦之事業，不受第三十條之一規定之限制。

第 30-5 條 依第三十條規定擬具之興辦事業計畫位於優良農地者，於本規則中華民國一百零七年三月二十一日修正生效前，已依法提出申請，並取得農業用地變更使用同意文件，經目的事業主管機關徵詢農業主管機關確認維持同意之意見，得適用修正生效前之規定。

依第二十八條第二項或第三項規定免檢附興辦事業計畫核准文件之變更編定案件，除申請變更編定為農牧、林業、生態保護或國土保安用地外，準用前項規定辦理。

第 30-6 條 申請開發之基地位於原住民族特定區域計畫範圍者，依下列規定辦理：

- 一、該計畫劃設公告之水源保護區範圍，不適用第三十條之一第一項但書規定。
- 二、該計畫規定不受全國區域計畫第一級環境敏感地區不得辦理設施型使用地變更編定之限制，從其規定。

第 31 條 工業區以外之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，經依產業創新條例第六十五條規定，取得直轄市或縣（市）工業主管機關核定發給之工業用地證明書者，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、直轄市或縣（市）工業主管機關認定之低污染事業有擴展工業需要。
- 前項第二款情形，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，並依產業創新條例、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。

依原促進產業升級條例第五十三條規定，已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。

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。直轄市或縣（市）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，經直轄市或縣（市）工業主管機關廢止其擴展計畫之核定者，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 31-1 條 位於依工廠管理輔導法第三十三條第三項公告未達五公頃之特定地區內已補辦臨時工廠登記之低污染事業興辦產業人，經取得中央工業主管機關核准之整體規劃興辦事業計畫文件者，得於特定農業區以外之土地申請變更編定為丁種建築用地及適當使用地。

興辦產業人依前項規定擬具之興辦事業計畫，應規劃百分之二十以上之土地作為公共設施，辦理變更編定為適當使用地，並由興辦產業人管理維護；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丁種建築用地。

興辦產業人依前項規定，於區內規劃配置之公共設施無法與區外隔離者，得敘明理由，以區外之毗連土地，依農業發展條例相關規定，配置適當隔離綠帶，併同納入第一項之興辦事業計畫範圍，申請變更編定為國土保安用地。第一項特定地區外已補辦臨時工廠登記或列管之低污染事業興辦產業人，經取得直轄市或縣（市）工業主管機關輔導進駐核准文件，得併同納入第一項興辦事業計畫範圍，申請使用地變更編定。

直轄市或縣（市）政府受理變更編定案件，除位屬山坡地範圍者依第四十九條之一規定辦理外，應組專案小組審查下列事項後予以准駁：

- 一、符合第三十條之一至第三十條之三規定。
- 二、依非都市土地變更編定執行要點規定所定查詢項目之查詢結果。
- 三、依非都市土地變更編定執行要點規定辦理審查後，各單位意見有爭議部分。
- 四、農業用地經農業主管機關同意變更使用。
- 五、水污染防治措施經環境保護主管機關許可。
- 六、符合環境影響評估相關法令規定。
- 七、不妨礙周邊自然景觀。

依第一項規定申請使用地變更編定者，就第一項特定地區外之土地，不得再依前條規定申請變更編定。

第 31-2 條 位於依工廠管理輔導法第三十三條第三項公告未達五公頃之特定地區內已補辦臨時工廠登記之低污染事業興辦產業人，經中央工業主管機關審認無法依前條規定辦理整體規劃，並取得直轄市或縣（市）工業主管機關核准興辦事業計畫文件者，得於特定農業區以外之土地申請變更編定為丁種建築用地及

適當使用地。

興辦產業人依前項規定申請變更編定者，應規劃百分之三十以上之土地作為隔離綠帶或設施，其中百分之十之土地作為綠地，變更編定為國土保安用地，並由興辦產業人管理維護；其餘土地依核定之土地使用計畫變更編定為丁種建築用地。

興辦產業人無法依前項規定，於區內規劃配置隔離綠帶或設施者，得敘明理由，以區外之毗連土地，依農業發展條例相關規定，配置適當隔離綠帶，併同納入第一項興辦事業計畫範圍，申請變更編定為國土保安用地。

第一項特定地區外經已補辦臨時工廠登記之低污染事業興辦產業人，經取得直轄市或縣（市）工業主管機關輔導進駐核准文件及直轄市或縣（市）工業主管機關核准之興辦事業計畫文件者，得申請使用地變更編定。

直轄市或縣（市）政府受理變更編定案件，準用前條第五項規定辦理審查。依第一項規定申請使用地變更編定者，就第一項特定地區外之土地，不得再依第三十一條規定申請變更編定。

第 32 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 33 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 34 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 35 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、建築使用之特定目的事業用地或都市計畫住宅區、商業區、工業區所包圍，且其面積未超過○·一二公頃。

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。

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。

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。

五、面積未超過○·○一二公頃，且鄰接無相同使用地類別。

前項第一款至第三款、第五款土地面積因地形坵塊完整需要，得為百分之十以

內之增加。

第一項道路或水溝之平均寬度應為四公尺以上，道路、水溝相毗鄰者，得合併計算其寬度。但有下列情形之一，經直轄市或縣（市）政府認定已達隔絕效果者，其寬度不受限制：

一、道路、水溝之一與建築用地或建築使用之特定目的事業用地相毗鄰。

二、道路、水溝相毗鄰後，再毗鄰建築用地或建築使用之特定目的事業用地。

三、道路、水溝之一或道路、水溝相毗鄰後，與再毗鄰土地間因自然地勢有明顯落差，無法合併整體利用，且於變更後不致妨礙鄰近農業生產環境。

第一項及前項道路、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、水溝之未登記土地者。但政府規劃興建之道路、水溝或建築使用之特定目的事業用地及具公用地役關係之既成道路，不受前段時間之限制。

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，應檢附周圍相關土地地籍圖簿資料，直轄市或縣（市）政府應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，經直轄市或縣（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 35-1 條 非都市土地鄉村區邊緣畸零不整且未依法禁、限建，並經直轄市或縣（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、水溝或各種建築用地、作建築使用之特定目的事業用地、都市計畫住宅區、商業區、工業區等隔絕，面積在○·一二公頃以下。

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。

三、凹入鄉村區之土地，外圍有道路、水溝、機關、學校、軍事等用地隔絕，或其他經直轄市或縣（市）政府認定具明顯隔絕之自然界線，面積在○·五公頃以下。

四、毗鄰鄉村區之土地，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。

五、面積未超過○·○一二公頃，且鄰接無相同使用地類別。

前項第一款、第二款及第五款土地面積因地形丘塊完整需要，得為百分之十以內之增加。

第一項道路、水溝及其寬度、各種建築用地、作建築使用之特定目的事業用地之認定依前條第三項、第四項及第六項規定辦理。

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

前條第五項規定辦理。

直轄市或縣（市）政府於審查第一項各款規定時，得提報該直轄市或縣（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 36 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 37 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，於該事業計畫廢止或依法失其效力者，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 38 條 （刪除）

第 38-1 條 （刪除）

第 39 條 （刪除）

第 40 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、協議價購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、協議價購之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、已依本規則中華民國一百零二年九月二十一日修正生效前第三十八條規定申請自有土地變更編定。
- 二、需地機關有安遷計畫。
- 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、森林區內土地。
- 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 41 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 42 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 42-1 條 政府或經政府認可之民間單位為辦理安置災區災民所需之土地，經直轄市或縣（市）政府建築管理、環境影響評估、水土保持、原住民、水利、農業、地政等單位及有關專業人員會勘認定安全無虞，且無其他法律禁止或限制事項者，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 43 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殯葬用地。

第 44 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，於本規則中華民國九十三年六月十七日修正生效前，已依中央目的事業主管機關報奉行政院核定方案申請辦理輔導合法化，其保育綠地設置另有規定者，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 44-1 條 （刪除）

第 44-2 條 （刪除）

第 45 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。
- 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。
- 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。

符合第一項規定之原住民保留地位屬森林區範圍內者，得申請變更編定為丙種建築用地。

第 46 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 46-1 條 鄉（鎮、市、區）公所就原住民保留地毗鄰使用分區更正後為鄉村區，且於本規則中華民國一百零八年二月十六日修正生效前，實際已作住宅使用者，依下列規定擬具興辦事業計畫，報請直轄市或縣（市）政府依第三十條規定核准：

- 一、計畫範圍界線應符合本法施行細則第十二條第二項規定情形之一且地形坵塊完整。

- 二、現有巷道具有維持供交通使用功能者，得一併納入計畫範圍。

- 三、供建築使用之小型公共設施用地，於生活機能上屬於部落生活圈範圍者，得一併納入計畫範圍。

- 四、其他考量合理實際需要，經中央原住民族主管機關會商區域計畫擬定機關及國土計畫主管機關同意之範圍。

前項核准之興辦事業計畫，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 47 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 48 條 山坡地範圍內各使用分區土地申請變更編定，屬依水土保持法相關規定應擬具水土保持計畫者，應檢附水土保持機關核發之水土保持完工證明書，並依其開發計畫之土地使用性質，申請變更編定為允許之使用地。但有下列情形之一者，不在此限：

- 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、徵收、撥用或依土地徵收條例第三條規定得徵收之事業，以協議價購或其他方式取得，一併辦理變更編定。

- 三、國營公用事業報經目的事業主管機關許可興辦之事業，以協議價購、專案讓售或其他方式取得。

- 四、經直轄市或縣（市）政府認定水土保持計畫工程需與建築物一併施工。

- 五、經水土保持主管機關認定無法於申請變更編定時核發。

依前項但書規定辦理變更編定者，應於開發建設時，依核定水土保持計畫內容完成必要之水土保持處理及維護。

第 49 條 （刪除）

第 49-1 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外，應組專案小組審查：

- 一、第二十八條第二項免擬具興辦事業計畫情形之一。

- 二、非屬山坡地變更編定案件。

- 三、經區域計畫委員會審議通過案件。

四、第四十八條第一項第二款、第三款情形之一。

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。
- 二、地質結構不良、地層破碎、活動斷層或順向坡有滑動之虞。
- 三、現有礦場、廢土堆、坑道，及其周圍有危害安全之虞。
- 四、河岸侵蝕或向源侵蝕有危及基地安全之虞。
- 五、有崩塌或洪患之虞。
- 六、依其他法律規定不得建築。

第 50 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 51 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 52 條 （刪除）

第 52-1 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。
- 二、依第三十一條至第三十五條之一、第四十條、第四十二條之一、第四十五條、第四十六條及第四十六條之一規定辦理。
- 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設施，經依中央目的事業主管機關訂定之審議規範核准。
- 四、屬地方需要並經中央農業主管機關專案輔導設置之政策性或公用性農業產銷設施。
- 五、申請開發遊憩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。
- 七、辦理農村社區土地重劃。
- 八、國防設施。
- 九、取得特定工廠登記。
- 十、依其他法律規定得為建築使用。

第 53 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 54 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 55 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 56 條 (刪除)
- 第 57 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 58 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 59 條 本規則自發布日施行。

第六條附表一修正規定

第六條附表一 各種使用地容許使用項目及許可使用細目表

使用地類別	容許使用項目	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			一、國際觀光旅館、觀光旅館、一般旅館者，不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。
					二、位於全國區域計畫規定之沿海一般保護區者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可。
	(三)農產品集散批發運銷設施	1.農(畜、水)產品之集散場(站)、堆積場(站)、轉運場(站)、拍賣場(站)、批發及零售場(站)		符合下列各款規定者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可： (一)位於全國區域計畫規定之沿海自然	

				保護區。 (二)使用面積零點五公頃以上，且位於全國區域計畫規定之沿海一般保護區。
		2. 其他農產品集散批發運銷設施		符合下列各款規定者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可： (一)使用面積一百五十平方公尺以上，且位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。 (二)使用面積零點五公頃以上，且位於全國區域計畫規定之沿海一般保護區。
	(四)農作產銷設施	1. 育苗作業室		
		2. 菇類栽培設施		
		3. 溫室或網室		
		4. 作物栽培及培養設施		

				<p>一、使用面積一百五十平方公尺以上者，不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。</p> <p>二、符合下列各款規定者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可：</p> <p>(一)使用面積未達一百五十平方公尺，且位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。</p> <p>(二)使用面積五百平方公尺以上，且位於全國區域計畫規定之沿海一般保護區。</p>
		5. 堆肥舍 (場)		
		6. 農機具室		
		7. 乾燥機房、碾米機房		
		8. 曬場		
		9. 管理室、農業資材室		
		10. 農田灌溉排水設施		
		11. 農產品集貨運銷處理室 (含集貨及包裝處理場所、冷藏冷凍及儲存場所)		<p>符合下列各款規定者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可：</p> <p>(一)位於全國區域計畫規定之沿海自然</p>

				保護區。 (二)使用面積零點五公頃以上，且位於全國區域計畫規定之沿海一般保護區。
		12. 農產品批發零售場(站)		
		13. 消毒室或燻蒸室		
		14. 自產農產品附屬加工設施		
		15. 農路		
		16. 其他農作產銷設施		符合下列各款規定者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可： (一)使用面積一百五十平方公尺以上，且位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。 (二)使用面積零點五公頃以上，且位於全國區域計畫規定之沿海一般保護區。

	(五) 畜牧設施	1. 畜舍	符合下列各款規定者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可： (一)使用面積一百五十平方公尺以上，且位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。 (二)使用面積零點五公頃以上，且位於全國區域計畫規定之沿海一般保護區。
		2. 禽舍	符合下列各款規定者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可： (一)使用面積一百五十平方公尺以上，且位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。 (二)使用面積零點五公頃以上，且位於全國區域計畫規定之沿海一般保護區。
		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		<p>一、不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。</p> <p>二、位於全國區域計畫規定之沿海一般保護區者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可。</p>
		8. 堆肥舍（場）		<p>一、使用面積一百五十平方公尺以上者，不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。</p> <p>二、符合下列各款規定者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可：</p> <p>（一）使用面積未達一百五十平方公尺，且位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。</p> <p>（二）使用面積五百平方公尺以上，且位於全國區域計畫規定之沿海一般保護區。</p>

		9. 死廢畜禽處理設施		<p>一、不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。</p> <p>二、位於全國區域計畫規定之沿海一般保護區者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可。</p>
		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）		<p>符合下列各款規定者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可：</p> <p>（一）位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。</p> <p>（二）使用面積零點五公頃以上，且位於全國區域計畫規定之沿海一般保護區。</p>
		13. 畜禽產品處理設施		<p>一、不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。</p> <p>二、使用面積零點五公頃以上，且位於全國區域計畫規定之沿海一般保護區者，需經目的事業主管機</p>

				關、使用地主 管機關及有關 機關許可。
		14. 畜禽屠宰分切 場		一、不得位於全國 區域計畫規 定之沿海自 然保護區。 二、使用面積零 點五公頃以 上，且位於全 國區域計畫 規定之沿海 一般保護區 者，需經目的 事業主管機 關、使用地主 管機關及有 關機關許可。
		15. 榨乳及儲乳設 施		
		16. 其他畜牧設施		符合下列各款規 定者，需經目的 事業主管機關、使用 地主管機關及有 關機關許可： (一) 使用面積一 百五十平方 公尺以上， 且位於全國 區域計畫規 定之沿海自 然保護區。 (二) 使用面積零 點五公頃以 上，且位於 全國區域計 畫規定之沿 海一般保護 區。
	(六) 鄉村教育設 施	1. 幼兒園		
		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. 兒童少年婦女身心障礙福利機構		
		6. 社區活動中心及社會救助機構		
		7. 托嬰中心		
		8. 長期照顧服務機構		
		9. 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(含基地臺)		

		5. 天然氣事業球形儲氣槽、管槽等儲氣設備		位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可。
		6. 液化石油氣及其他可燃性高壓氣體容器儲存設施		位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可。
		7. 加油站、加氣站		位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可。
		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		位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可。
		14. 天然氣事業加壓站、整壓站及其他有關之設備		位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經目的事業主管機關、使用地主管機

				關及有關機關許可。
		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. 一般廢棄物資源回收貯存設施	<p>一、不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。</p> <p>二、回收貯存項目以依廢棄物清理法第五條第六項公告之一般廢棄物回收項目及依同法第十五條第二項公告應回收之物品或其包裝、容器經食用或使用後產生之一般廢棄物為限。但農藥廢容器、環境衛生用藥廢容器、廢機動車輛、廢輪胎、廢鉛蓄電池除外。</p>

		20. 公路汽車客運業、市區汽車客運業（場站）設施		位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可。
		21. 水力發電輸水管設施		
		22. 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		<p>一、不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。</p> <p>二、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。</p> <p>三、動力（含電熱）不得超過一·二五瓩。但空調冷氣設備不在此限。</p> <p>四、作業廠房最大基層建築面積，不得超過一百平方公尺。</p>
	(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		<p>一、本款各目使用面積一百五十平方公尺以上者，不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。</p> <p>二、本款各目符合下列各款規定</p>

				<p>者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可：</p> <p>(一)使用面積未達一百五十平方公尺，且位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。</p> <p>(二)使用面積零點五公頃以上，且位於全國區域計畫規定之沿海一般保護區。</p> <p>三、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。</p>
		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		
	(十三)溫泉井及溫泉儲槽		溫泉井及溫泉儲槽	<p>一、不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。</p> <p>二、使用面積合計不得超過三十平方公尺。</p>

	(十四)兒童課後 照顧服 務中心	兒童課後照顧服 務中心		
	(十五)動物保護 相關設施	1. 動物保護、收 容、照護相關設 施		一、本款各目需 經目的事業 主管機關同 意。 二、本款各目符 合下列各款 規定者，需 經目的事業 主管機關、 使用地主管 機關及有關 機關許可： (一)使用面積一 百五十平方 公尺以上， 且位於全國 區域計畫規 定之沿海自 然保護區。 (二)使用面積零 點五公頃以 上，且位於 全國區域計 畫規定之沿 海一般保護 區。
		2. 寵物繁殖(買 賣)、寄養、訓 練設施		
		3. 其他動物保護 設施		
二、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		
(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(含基地臺)		
	5. 加油站、加氣站		位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可。
	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. 天然氣事業加壓站、整壓站及其他有關之設備		位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可。
	12. 海堤設施		

		13. 人行步道、涼亭、公廁設施		
		14. 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		
		15. 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		
			16. 一般廢棄物資源回收貯存設施	<p>一、不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。</p> <p>二、回收貯存項目以依廢棄物清理法第五條第六項公告之一般廢棄物回收項目及依同法第十五條第二項公告應回收之物品或其包裝、容器經食用或使用後產生之一般廢棄物為限。但農藥廢容器、環境衛生用藥廢容器、廢機動車輛、廢輪胎、廢鉛蓄電池除外。</p>

		17. 公路汽車客運業、市區汽車客運業(場站)設施		位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可。
		18. 水力發電輸水管設施		
		19. 其他公用事業設施		
	(九)無公害性小型工業設施	無公害性小型工業設施		<p>一、不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。</p> <p>二、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。</p> <p>三、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。</p> <p>四、作業廠房最大基層建築面積，不得超過二百平方公尺。</p>
	(十)農作產銷設施	同甲種建築用地		
	(十一)畜牧設施	同甲種建築用地		
	(十二)水產養殖設施	1. 養殖池		
		2. 飼料調配及儲藏室		
		3. 管理室		

		4. 自產水產品集貨包裝加工處理設施(含轉運、冷藏冷凍、儲存場所及蓄養池)		符合下列各款規定者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可： (一)位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。 (二)使用面積零點五公頃以上，且位於全國區域計畫規定之沿海一般保護區。
		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. 蓄水池		
		12. 進排水道		

		13. 其他水產養殖經營設施	符合下列各款規定者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可： (一)位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。 (二)使用面積零點五公頃以上，且位於全國區域計畫規定之沿海一般保護區。
	(十三)遊憩設施	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	
	(十四)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		民用航空站位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可。
		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		位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可。
		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		不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。
		13. 道路收費站、道路服務及管理設施		
		14. 其他交通設施		
	(十五) 水源保護及水土保持設施	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			
	(十六) 農產品集散批發運銷設施	同甲種建築用地			
	(十七) 再生能源相關設施	同甲種建築用地			
	(十八) 溫泉井及溫泉儲槽	同甲種建築用地			
	(十九) 兒童課後照顧服務中心	同甲種建築用地			
	(二十) 動物保護相關設施	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			
	(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(含基地臺)					
5. 天然氣事業球形儲氣槽、管槽等儲氣設備				位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經目的事業主管機關、使用地主	

				管機關及有關機關許可。
		6. 液化石油氣及其他可燃性高壓氣體容器儲存設施		位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可。
		7. 加油站、加氣站		位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可。
		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		位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可。
		14. 天然氣事業加壓站、整壓站及其他有關之設備		位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可。
		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. 一般廢棄物回收貯存清除處理設施		<p>一、不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。</p> <p>二、本規則中華民國一百零二年九月二十一日修正生效後設置，且回收貯存清除處理之項目包含農藥廢容器、環境衛生用藥廢容器、廢機動車輛、廢輪胎或廢鉛蓄電池者，於設置前需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可。</p>
		20. 公路汽車客運業、市區汽車客運業(場站)設施		位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可。

		21. 水力發電輸水管設施		
		22. 其他公用事業設施		
	(九)無公害性小型工業設施	同乙種建築用地		
	(十)農作產銷設施	同甲種建築用地		
	(十一)畜牧設施	同甲種建築用地		
	(十二)水產養殖設施	同乙種建築用地		
	(十三)遊憩設施	同乙種建築用地		
	(十四)戶外遊憩設施	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		
		18. 無動力飛行運動設施		應依無動力飛行運動相關法規辦理。
		19. 其他戶外遊憩設施		
		20. 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		<p>一、不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。</p> <p>二、位於全國區域計畫規定之沿海一般保護區者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可。</p>
		2. 觀光旅館		<p>一、不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。</p> <p>二、位於全國區域計畫規定之沿海一般保護區者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可。</p>

		3. 一般旅館	<p>一、不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。</p> <p>二、位於全國區域計畫規定之沿海一般保護區者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可。</p>
		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. 汽車客運業設施	位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可。
		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		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. 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		
(二十一)溫泉井及溫泉儲槽	同甲種建築用地		
(二十二)兒童課後照顧服務中心	同甲種建築用地		
(二十三)動物保護相關設施	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		<p>一、本款各目不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。</p> <p>二、特定農業區、一般農業區、鄉村區及森林區除既有工廠及相關生產設施外，限於經直轄市或縣(市)政府認定之低污染事業使用，其依建築法規規定應申請建造執照或雜項執照者，應檢附直轄市或縣(市)政府核發之低污染事業文件。</p>
		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		

四、丁種建築用地	(一) 工業設施	1. 廠房或相關生產設施		<p>一、本款各目不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。</p> <p>二、特定農業區、一般農業區、鄉村區及森林區除既有工廠及相關生產設施外，限於經直轄市或縣(市)政府認定之低污染事業使用，其依建築法規規定應申請建造執照或雜項執照者，應檢附直轄市或縣(市)政府核發之低污染事業文件。</p>
		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		

		24. 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。
		25. 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。
		26. 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。
		27. 企業營運總部		以經中央主管機關依產業創新條例第二十五條及營運總部認定辦法相關規定核定者為限。
		28. 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嬰中心者。
		29. 兒童課後照顧服務中心		限於已開發工業區並經工業主管機關規劃或核准設置兒童課後照顧服務中心者。
		30. 其他工業設施		
	(二) 工業社區	1. 社區住宅		一、本款各目不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。 二、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. 兒童課後照顧服務中心		
		15. 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		<p>一、本款各目使用面積一百五十平方公尺以上者，不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。</p> <p>二、本款各目符合下列各款規定者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可：</p> <p>(一)使用面積未達一百五十平方公尺，且位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。</p> <p>(二)使用面積零點五公頃以上，且位於</p>

				<p>全國區域計畫規定之沿海一般保護區。</p> <p>三、工業區外限於興辦工業人設置再生能源相關設施（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）。</p>
		2. 再生能源熱能設施		工業區外限於興辦工業人設置再生能源相關設施（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再生能源相關設施。
	(四)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		不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。

	(五) 水庫、河川、湖泊淤泥資源再生利用臨時處理設施	水庫、河川、湖泊淤泥資源再生利用臨時處理設施		不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。
	(六) 依產業創新條例第三十九條規定，經核定規劃之用地使用	依產業創新條例第三十九條規定，經核定規劃之用地使用		不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。
	(七) 廢棄物回收貯存清除處理設施		廢棄物回收貯存清除處理設施	一、不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。 二、依產業創新條例管理之工業區內，以利用回收之廢棄物為原料進行生產，並有產品產出之工廠為限。
	(八) 交通設施		汽車貨運業、汽車路線貨運業暨汽車貨櫃貨運業之停車場	不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。
五、農牧用地	(一) 農作使用(包括牧草)	農作使用		
	(二) 農舍(工業區、河川區除外;特定農業區、森林區不得興建集村農舍)	1. 農舍及農舍附屬設施		限於依農業用地興建農舍辦法或實施區域計畫地區建築管理辦法核准興建之農舍。
		2. 農產品之零售		

		3. 農作物生產資 材及日用品零 售		
			4. 民宿	<p>一、不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。</p> <p>二、限於民宿管理辦法第四條第一項但書規定之原住民族地區、經農業主管機關劃定之休閒農業區或核發許可登記證之休閒農場、觀光地區、偏遠地區及離島地區等之農舍。但位於全國區域計畫規定之沿海一般保護區者，需經保護區主管機關許可。</p>
	(三)農作產銷設施(工業區、河川區除外)			<p>一、本款應依申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法規定辦理。</p> <p>二、上開審查辦法規定之堆肥舍(場)許可使用細目，不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保</p>

				<p>護區。</p> <p>一、本款應依申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法規定辦理。</p> <p>二、本款位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經保護區主管機關許可。</p> <p>三、上開審查辦法規定之廢水處理設施、堆肥舍（含共同處理堆肥場）、死廢禽及廢棄物處理設施或孵化廢棄物處理設施等許可使用細目，不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。</p>
	<p>(四) 畜牧設施 (工業區、河川區及森林區除外。但森林區屬原住民保留地，經目的事業主管機關會同原住民族主管機關同意者，不在此限)</p>			<p>一、本款應依申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法規定辦理。</p> <p>二、本款位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經保護區主管機關許可。</p>
	<p>(五) 水產養殖設施(工業區除外)</p>			<p>一、本款應依申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法規定辦理。</p> <p>二、本款位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經保護區主管機關許可。</p>

			1. 保育水土所採之保育設施	本款各目位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經保護區主管機關許可。
	(六)水源保護及水土保持設施		2. 自來水取水處理、管理及配送設施	
			3. 水庫及與水庫有關的構造物及設施	
			4. 水文觀測設施	
			5. 其他水源保護及水土保持設施	
	(七) 採取土石 (特定農業區、一般農業區、森林區及特定專用區除外)		土石採取	<p>一、不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。</p> <p>二、採取當地土石 (限於採掘、儲存及搬運，不包括設置碎解、洗、選作業場所)，並應依非都市土地農牧用地容許採取土石審查作業要點規定辦理。但位於全國區域計畫規定之沿海一般保護區者，需經保護區主管機關許可。</p>
	(八) 林業使用	造林、苗圃		
	(九) 休閒農業設			一、本款應依休

	施（工業區、河川區除外）			<p>閒農業輔導管理辦法規定辦理，並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。</p> <p>二、本款不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。</p>
	(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	本款各目位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經保護區主管機關許可。
		2. 電信、微波收發站（含基地臺）		
		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. 航空助航設施		
		13. 輸送電信、電力設施		
		14. 輸送油管、水管設施		
		15. 有線電視管線設施		
		16. 其他管線設施		

	(十一)戶外廣告物設施		戶外廣告物設施	<p>一、不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。</p> <p>二、使用面積不得超過五十平方公尺。</p>
	(十二)私設通路		私設通路	<p>限於以集村方式興建農舍或甲種、乙種、丙種、丁種建築用地，因未面臨建築線，無道路可出入需要者。但位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經保護區主管機關許可。</p>

	(十三)再生能源 相關設施		1. 再生能源發電 設施	<p>一、本款位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經保護區主管機關許可。</p> <p>二、限於風力發電、太陽光電、小水力發電及地熱發電之發電設施點狀使用，點狀使用面積不得超過六百六十平方公尺；小水力發電設施限於利用圳路或其他既有水利設施所設置，且裝置容量不得超過二百萬瓦；地熱發電設施裝置容量不得超過五十萬瓦。</p> <p>三、太陽光電、小水力發電及地熱發電設施不得位於特定農業區。</p>
				2. 再生能源輸送 管線設施

	(十四)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	<p>一、不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。</p> <p>二、僅限於本規則中華民國一百零二年九月二十一日修正生效前已核准之既有合法磚窯廠毗鄰之土地。但位於全國區域計畫規定之沿海一般保護區者，需經保護區主管機關許可。</p>
	(十五)水庫、河 川、湖泊 淤泥資 源再生 利用臨 時處理 設施		水庫、河川、湖泊 淤泥資源再生利 用臨時處理設施	<p>一、不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。</p> <p>二、位於全國區域計畫規定之沿海一般保護區者，需經保護區主管機關許可。</p>
	(十六)溫泉井及 溫泉儲槽 (工業 區、特 定農 業區 除 外)		溫泉井及溫泉儲槽	<p>一、不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。</p> <p>二、申請用地除位屬依區域計畫法劃定之風景區者外，應符合下列各款之一：</p> <p>(一)依溫泉法公告劃設之溫</p>

				<p>泉區。</p> <p>(二)經農業主管機關劃定之休閒農業區，並提供依民宿管理辦法規定之民宿使用。</p> <p>(三)經農業主管機關核發許可登記證之休閒農場，並提供依民宿管理辦法規定設置之民宿或依休閒農業輔導管理辦法規定設置之住宿、餐飲設施使用。</p> <p>(四)中華民國九十四年七月一日溫泉法施行前，已開發溫泉使用。但溫泉法施行前，依水利法建造之水井，曾取得溫泉水權者，其使用分區不受特定農業區除外規定之限制。</p> <p>三、使用面積合計不得超過十平方公尺。</p>
	(十七)農村再生設施			<p>一、本款應依農村再生發展區計畫審核及管理監督辦法規定辦理。</p>

				二、本款位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經保護區主管機關許可。
	(十八)自然保育設施			本款應依申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法規定辦理。
	(十九)綠能設施			一、本款應依申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法規定辦理。 二、位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經保護區主管機關許可。
	(二十)動物保護相關設施		1. 動物保護、收容、照護相關設施	一、本款各目使用面積不得超過零點五公頃，且需與動物飼養、照護相關。 二、本款各目位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經保護區主管機關許可。
			2. 寵物繁殖(買賣)、寄養、訓練設施	
			3. 其他動物保護設施	
	(二十一)露營相關設施		1. 營位設施	一、本款應依露營場管理要點規定辦理，開發利用涉及建築法、水土保持法及其
			2. 衛生設施	
			3. 管理室	

				<p>他相關法令事項，應依各該法令規定辦理。</p> <p>二、露營場面積應小於一公頃，其許可使用細目合計面積不得超過露營場面積百分之十，並以六百六十平方公尺為限；且限採點狀配置，其中衛生設施及管理室合計面積不得超過許可使用細目面積百分之三十，且設施高度不得超過三公尺。</p> <p>三、不得位於第一級環境敏感地區之災害敏感類型、生態敏感類型、資源利用敏感類型（水庫蓄水範圍、國有林事業區、保安林等森林地區、溫泉露頭及其一定範圍、水產動植物繁殖保育區或優良農地）及第二級環境敏感地區之災害敏感類型（土石</p>
--	--	--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

				流潛勢溪流及海堤區域之堤身範圍)。
	(二十二)無動力飛行運動相關設施(特定農業區除外)		1.無動力飛行運動管理相關設施	一、本款位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經保護區主管機關許可。 二、限於點狀使用，點狀使用面積不得超過六百六十平方公尺；單一許可使用細目設置面積不得超過三百三十平方公尺。 三、除衛生設施之儲水槽及維護設施安全之需求外，任一設施興建高度不得超過三點五公尺。 四、應依無動力飛行運動相關法規辦理。
			2.無動力飛行運動儲物相關設施	
			3.衛生設施	
六、林業用地	(一)林業使用	1.造林、苗圃		本款應依中央林業主管機關所定林下經濟經營使用審查作業要點規定辦理。
		2.林下經濟經營使用		
	(二)林業設施			本款應依申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法規定辦理。
	(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)生態體系保護設施		1. 自然生態保護設施	
			2. 生態試驗研究站及圍籬設施	
			3. 經中央主管機關核定之生態體系保護設施	
	(五)水源保護及水土保持設施		1. 保育水土所採之保育設施	
			2. 自來水取水處理、管理及配送設施	
			3. 水文觀測設施	
			4. 其他水源保護及水土保持設施	
	(六)營建剩餘土石方資源之暫屯、堆置、最終填埋設施		營建剩餘土石方資源之暫屯、堆置、最終填埋設施	<p>一、不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。</p> <p>二、限公共工程使用且經直轄市、縣(市)政府或公共工程主辦機關核准設置之填埋型、轉運型土石方收容處理場所，且不得有加工處理行為。但位於全國區域計畫規定之沿海一般保護區者，需經保護區主</p>

				管機關許可。 三、事業計畫使用面積不得超過二公頃。 四、應於申請使用計畫書中提出復育造林計畫。
(七) 採取土石		1. 土石採取		一、本款各目不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。 二、本款各目事業計畫使用面積不得超過二公頃。
		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. 其他在土石業上必要之工程設施及附屬設備		
(八) 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		本款各目位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經保護區主管機關許可。
		2. 電信、微波收發站 (含基地臺)		
		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. 航空助航設施	
		13. 天文臺	
		14. 輸送電信、電力設施	
		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	
		18. 國防設施	
	(九) 戶外公共遊憩設施(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. 人行步道、涼亭、公廁設施	本款各目位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經保護區主管機關許可。
		2. 解說標示設施	
		3. 遊客服務設施	
	(十) 森林遊樂設施(限於森林區、風景區)	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		
	(十一) 休閒農業設施(工業區、河川區及森林區除外)			<p>一、本款應依休閒農業輔導管理辦法規定辦理，並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。</p> <p>二、本款不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。</p>
	(十二) 礦石開採		1. 探採礦	<p>一、本款各目不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。</p> <p>二、本款各目事業計畫使用面積超過二公頃者，需報經區域計畫擬定機關許可。</p>
			2. 貯礦場及廢土堆積場	
			3. 臨時性工寮、炸藥庫	
			4. 水土保持設施	
			5. 載運礦石之索道相關設施	
			6. 其他在礦業上必要之非固定性工程設施及其附屬設施	
	(十三) 再生能源相關設施	同農牧用地		

	(十四)水庫、河川、湖泊淤泥資源再生利用臨時處理設施	同農牧用地		
	(十五)溫泉井及溫泉儲槽		溫泉井及溫泉儲槽	<p>一、不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。</p> <p>二、申請用地除位屬依區域計畫法劃定之風景區者外，應符合下列各款之一：</p> <p>(一)依溫泉法公告劃設之溫泉區。</p> <p>(二)經農業主管機關劃定之休閒農業區，並提供依民宿管理辦法規定之民宿使用。</p> <p>(三)經農業主管機關核發經營許可登記證之休閒農場，並提供依民宿管理辦法規定設置之民宿或依休閒農業輔導管理辦法規定設置之住</p>

				<p>宿、餐飲設施使用。</p> <p>(四)依森林遊樂區設置管理辦法核定之森林遊樂區。</p> <p>(五)中華民國九十四年七月一日溫泉法施行前，已開發溫泉使用。</p> <p>三、使用面積合計不得超過十平方公尺。</p>
	(十六)農村再生設施			<p>一、本款應依農村再生發展區計畫審核及管理監督辦法規定辦理。</p> <p>二、本款位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經保護區主管機關許可。</p>
	(十七)自然保育設施	同農牧用地		
	(十八)綠能設施	同農牧用地		
	(十九)農舍		民宿	<p>限於民宿管理辦法第四條第一項但書規定之原住民族地區、經農業主管機關劃定之休閒農業區或核發許可登記證之休閒農場、觀光地</p>

				<p>超過三公 尺。</p> <p>三、不得位於第一級環境敏感地區之災害敏感類型、生態敏感類型、資源利用敏感類型(水庫蓄水範圍、國有林事業區、保安林等森林地區、溫泉露頭及其一定範圍、水產動植物繁殖保育區或優良農地)及第二級環境敏感地區之災害敏感類型(土石流潛勢溪流及海堤區域之堤身範圍)。</p>
	(二十二)無動力飛行運動相關設施(森林區除外)	同農牧用地		

七、養殖用地	(一) 水產養殖設施			<p>一、除養殖池以外，本款應依申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法規定辦理。作養殖池使用者，不得採取養殖池底土石。</p> <p>二、位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經保護區主管機關許可。</p>
	(二) 農作使用 (包括牧草)	同農牧用地		
	(三) 林業使用	同農牧用地		
	(四) 農作產銷設施	同農牧用地		
	(五) 畜牧設施	同農牧用地		
	(六) 水源保護及水土保持設施	同農牧用地		
	(七) 農舍(森林區除外)	同農牧用地		
	(八) 休閒農業設施(工業區、河川區除外)	同農牧用地		
	(九) 再生能源相關設施	同農牧用地		
	(十) 私設通路	同農牧用地		
	(十一) 農村再生設施			一、本款應依農村再生發展區計畫審核及管

				理監督辦法規定辦理。 二、本款位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區，需經保護區主管機關許可。
	(十二) 自然保育設施	同農牧用地		
	(十三) 綠能設施	同農牧用地		
八、鹽業用地	(一) 鹽業設施	1. 鹽田及鹽堆積場		
			2. 倉儲設施	本款第二目至第五目不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。
			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		1. 再生能源發電設施	限於風力發電、太陽光電之發電設施點狀使用，點狀使用面積不得超過六百六十平方公尺。
			2. 再生能源輸送管線設施	限於線狀使用。
九、礦業用地	(一) 礦石開採及其設施		1. 探採礦	本款各目不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。
			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	本款各目不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。
			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		1. 保育水土所採之保育設施	本款各目位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經保護區主管機關許可。
			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	

(四) 林業使用	同農牧用地		
(五) 林業設施	1. 林業經營設施		
	2. 其他林業設施		
(六) 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	<p>一、不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。</p> <p>二、位於全國區域計畫規定之沿海一般保護區者，需經保護區主管機關許可。</p>
(七) 水庫、河川、湖泊淤泥資源再生利用臨時處理設施	同農牧用地		
(八) 再生能源相關設施		1. 再生能源發電設施	<p>一、本款各目位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經保護區主管機關許可。</p> <p>二、限於風力發電、太陽光電之發電設施點狀使用，點狀使用面積不得超過六百六十平方公尺及地熱發電設施使用。</p>
		2. 再生能源輸送管線設施	限於線狀使用。

				<p>一、本款各目不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。</p> <p>二、位於全國區域計畫規定之沿海一般保護區者，需經保護區主管機關許可。</p>
	(九)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. 砂土石堆置、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)溫泉井及溫泉儲槽		溫泉井及溫泉儲槽	<p>一、不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。</p> <p>二、使用面積合計不得超過十平方公尺。</p>
十、窯業用地	(一)窯業使用及其設施	1. 窯業製造		本款各目位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可。

		2. 窯業原料或成品堆置場			
		3. 自用窯業原料取土			
		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			
	(三) 水產養殖設施	同農牧用地			
	(四) 再生能源相關設施		1. 再生能源發電設施	限於風力發電、太陽光電之發電設施點狀使用，點狀使用面積不得超過六百六十平方公尺。	
			2. 再生能源輸送管線設施	限於線狀使用。	
	(五) 臨時堆置收納營建剩餘土石方	同礦業用地			
(六) 水庫、河川、湖泊淤泥資源再生利用臨時處理設施	同農牧用地				
十一、交通用地	(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)	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		位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可。
		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		位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可。
		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		不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。
		13. 道路收費站、道路服務及管理設施		
		14. 飛行場		不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。
			15. 隔離設施	限於經區域計畫擬定機關核准開發計畫所設置。
		16. 其他交通設施		
	(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		1. 電信監測站	本款各目位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經保護區主管機關許可。

六百六十 平方公尺)	2. 電信、微波收發 站(含基地臺)		
		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. 航空助航設施	
		13. 天文臺	
		14. 輸送電信、電 力設施	
		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	
	(四)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			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			沼氣發電、一般 廢棄物及一般事

			設施	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	
	(五) 戶外遊憩設施	超輕型載具起降場		
	(六) 農村再生設施			<p>一、本款應依農村再生發展區計畫審核及管理監督辦法規定辦理。</p> <p>二、本款位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經保護區主管機關許可。</p>
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	<p>一、本款各目限於堰壩、水庫及原有灌溉埤、池。</p> <p>二、本款各目不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。</p>
			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)戶外遊憩設施		1. 球道	本款各目不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。
			2. 超輕型載具起降場	
	(四)採取土石		土石採取	一、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。 二、不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。
	(五)其他經河川或排水管理機關核准者		其他經河川或排水管理機關核准者	限於河川區域內、水道治理計畫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	一、本款各目位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經保護區主管機關許可。 二、限於風力發電、太陽光電發電、地熱發電及小水力發電之發電設施使用。但風力發電及地熱發電之設施點狀使用面積不得超過六百六十平方公尺。

				三、再生能源發電設施應依水利相關法規之使用許可規定辦理，以確保蓄水、供水及防洪等功能不受影響。	
			2. 再生能源輸送管線設施	限於線狀使用。	
	(七) 溫泉井及溫泉儲槽	同甲種建築用地			
	(八) 農村再生設施			一、本款應依農村再生發展區計畫審核及管理監督辦法規定辦理。 二、本款位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經保護區主管機關許可。	
	(九) 滯洪設施		1. 滯洪池及其相關附屬設施		
			2. 隔離設施	限於經區域計畫擬定機關核准開發計畫所設置。	
十三、遊憩用地	(一) 遊憩設施	同乙種建築用地			
	(二) 戶外遊憩設施	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			本款各目高爾夫球場除外。
		2. 水上遊憩器材租售店			
		3. 船泊加油設施			不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。
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		
	(四) 觀光遊憩管理服務設施	同丙種建築用地		<p>一、本款各目高爾夫球場除外。</p> <p>二、國際觀光旅館、觀光旅館及一般旅館不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。但位於全國區域計畫規定之沿海一般保護區者，需經保護區主管機關許可。</p>
	(五) 古蹟保存設施		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		1. 醫療機構	本款各目不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。
			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. 兒童少年婦女身心障礙福利機構	

			6. 社區活動中心及社會救助機構	
			7. 長期照顧服務機構	
			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	本款各目位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經保護區主管機關許可。
			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(含基地臺)	
			5. 天然氣事業球形儲氣槽、管槽等儲氣設備	
			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. 天然氣事業加壓站、整壓站及其他有關之設備	

		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. 一般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. 航空站、助航設施	位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經保護區主管機關許可。
			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	位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經保護區主管機關許可。
			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	不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。
			13. 道路收費站、道路服務及管理設施	
			14. 其他交通設施	
(十四)生態體系保護設施	同林業用地			
(十五)水源保護及水土保持設施	同礦業用地			
(十六)林業使用	同農牧用地			
(十七)森林遊樂設施	同丙種建築用地			
(十八)再生能源相關設施			1. 再生能源發電設施	一、風力發電及地熱發電之發電設施限於遊憩設施使用。 二、限於風力發電、太陽光電及地熱發電之發電設

				<p>施使用。但風力發電及地熱發電之設施，點狀使用面積不得超過六百六十平方公尺。</p> <p>三、設置太陽光電發電設施不得影響遊憩使用之性質及功能。</p> <p>四、本款各目位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經保護區主管機關許可。</p>
			2. 再生能源輸送管線設施	限於線狀使用。
	(十九) 溫泉井及溫泉儲槽	同甲種建築用地		
	(二十) 兒童課後照顧服務中心	同甲種建築用地		
十四、古蹟保存用地	古蹟保存設施		古蹟及其保存設施	應依文化資產保存法規定辦理。
十五、生態保護用地	(一) 生態體系保護設施	同林業用地		
	(二) 農村再生設施			本款應依農村再生發展區計畫審核及管理監督辦法規定辦理。
	(三) 自然保育設施	同農牧用地		
十六、國土保安用地	(一) 水源保護及水土保持設施	同林業用地		
	(二) 林業使用	1. 造林、苗圃		
		2. 林下經濟經		一、限於保安林

		營使用		範圍且非屬保安林解除審核標準第三條所定不得解除保安林之地區。 二、本款應依中央林業主管機關所定林下經濟經營使用審查作業要點規定辦理。
	(三) 林業設施	同林業用地		
	(四) 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		
	(五) 隔離綠帶	1. 隔離綠帶		限於經區域計畫擬定機關核准開發計畫所設置。
			2. 隔離設施	
	(六) 綠地	綠地		
	(七) 再生能源相關設施	同農牧用地		
	(八) 農村再生設施			本款應依農村再生發展區計畫審核及管理監督辦法規定辦理。
	(九) 自然保育設施	同農牧用地		

	(十) 綠能設施	同農牧用地		
	(十一) 交通設施 (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		
十七、殯葬用地	(一) 殯葬設施	1. 公墓		本款各目位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可。
		2. 殯儀館		
		3. 火化場		
		4. 骨灰(骸)存放設施		
		5. 禮廳及靈堂		
	(二) 林業使用	同農牧用地		
	(三) 林業設施	1. 林業經營設施		
		2. 其他林業設施		
	(四) 電信、微波收發站(含基地臺)		電信、微波收發站(含基地臺)	一、位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區，需經保護區主管機關許可。 二、基地面積不得超過一百平方公尺。
	(五) 寵物骨灰灑葬區		寵物骨灰灑葬區	應符合下列各款規定： (一) 應與殯葬設施有明顯區隔。 (二) 經直轄市、縣

				<p>(市) 殯葬主管機關確認已無殯葬設施規劃設置及使用需求。</p> <p>(三) 使用面積不得超過二千五百平方公尺。</p>
	(六) 再生能源相關設施		1. 再生能源發電設施	<p>一、本款各目位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經保護區主管機關許可。</p> <p>二、應符合下列各款規定：</p> <p>(一) 限於太陽光電發電設施使用。</p> <p>(二) 限於公墓內設置，並經直轄市、縣(市) 殯葬主管機關同意。</p>
			2. 再生能源輸送管線設施	限於線狀使用。
十八、特定目的事業用地	按特定目的事業計畫使用	按特定目的事業計畫使用		<p>符合下列各款規定者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可：</p> <p>(一) 位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。</p> <p>(二) 使用面積零</p>

				點五公頃以上，且位於全國區域計畫規定之沿海一般保護區。
--	--	--	--	-----------------------------

備註：

- 一、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機關之同意。
- 二、本附表中規定免經申請之許可使用細目，除目的事業主管機關另有規定或得逕依建築法申請建造執照、雜項執照者，應依其規定辦理外，得免依本規則申請許可使用。但免經申請許可使用細目定有附帶條件者，應依其附帶條件規定辦理，始得為之。

附表一之一

海域用地容許使用項目及區位許可使用細目表

使用地類別	容許使用項目	許可使用細目		附帶條件
		免經申請區位許可使用細目	需經中央主管機關區位許可及目的事業主管機關許可使用細目	
海域用地	(一)漁業資源利用	1. 漁撈範圍		
			2. 漁業權範圍	
			3. 漁業設施設置範圍	
	(二)非生物資源利用	1. 潮汐發電設施設置範圍		
		2. 風力發電設施設置範圍		
		3. 海洋溫差發電設施設置範圍		
		4. 波浪發電設施設置範圍		
		5. 海流發電設施設置範圍		
		6. 土石採取設施設置範圍		
		7. 採礦相關設施設置範圍		
		8. 深層海水資源利用及設施設置範圍		
		9. 海水淡化設施設置範圍		
	(三)海洋觀光遊憩	1. 非機械動力器具之水域遊憩活動範圍		
			2. 水域遊憩活動範圍	
			3. 海上平台設置範圍	
	(四)港埠航運	1. 船舶無害通過範圍		
			2. 航道及其疏濬工程範圍	
			3. 錨地範圍	
			4. 港區範圍	
	(五)工程相關使用		1. 海底電纜或管道設置範圍	
			2. 海堤區域範圍	
			3. 資料浮標站設置範圍	
			4. 海上觀測設施及儀器設置範圍	
		5. 底碇式觀測儀器設置範圍		
		6. 海域石油礦探採設施設置範圍		
		7. 跨海橋樑範圍		
		8. 其他工程範圍		
(六)海洋科研利用		海洋科學與水下文化資產研究活動設施設置範圍		
(七)環境廢棄物排放或處理		1. 排洩範圍		
		2. 海洋棄置指定海域範圍		

(八)軍事及防救災相關使用		1. 軍事相關設施設置範圍	
		2. 防救災相關設施設置範圍	
(九)原住民族傳統海域使用		原住民族傳統海域使用範圍	

備註：

- 一、附表一之二各環境敏感地區為免經申請區位許可使用項目，但其範圍將納入第六條之三所建置之資料庫。
- 二、本附表中規定免經申請區位許可之使用項目，係得免依本規則申請許可使用，惟仍應依目的事業主管機關所定規定辦理。
- 三、本附表中「需經中央主管機關區位許可及目的事業主管機關許可使用細目」之目的事業主管機關，係依目的事業主管機關原則同意文件作為使用地使用之准駁依據。

附表一之二

海域用地區位許可申請書

壹、申請書基本資料

申請人應具備下列基本資料，採橫寫式書寫，連同有關附圖及附表，以 A4 的格式複製後依序加封面裝訂成冊。

一、申請人（公司）清冊（附證件影本）

申請人姓名	國民身分證統一編號	出生年月日	地址	電話	職業

或

法人或公司名稱	稅籍編號	文件字號	地址	負責人	負責人電話

註：如申請人為合夥組織者，應附合夥契約書。

二、目的及內容：

- (一) 使用目的：說明使用對象及功能，以及是否供公眾使用、是否可供活動使用，以及可供活動使用之內容。
- (二) 預計開發及使用期程，使用年限屆滿之處理方式。
- (三) 興辦事業計畫經目的事業主管機關核准或原則同意文件。

三、位置及範圍

(一) 位置表：

直轄市、縣(市)	使用分區	使用地	面積	坐標

註：申請區位若含括海域區、非都市土地其他使用分區（含國家公園）、都市計畫者，請詳細填列。

- (二) 位置圖：以比例尺不小於 1/50,000 縮製，應標示與陸地之相對位置、距離、水深地形、航道、重要設施（含中央主管機關已核准之區位許可範圍），三公里範圍內之環境敏感地區。

四、區位及規模

(一) 區位

說明選擇區位考量之因素及擇定本位置之理由。

(二) 規模

說明申請區位劃設考量之因素及規模大小之必要性。

(三) 周圍環境現況分析

1. 距離申請區位最近之陸地與港口之現況。
2. 三公里範圍內之環境敏感地區分布情形。
3. 三公里範圍內之人工構造物。
4. 其他區位許可之核准及申請情形。

(四) 船舶航行作業影響

使用計畫對海域周圍船舶航行作業之影響說明。

五、中央主管機關已核准區位許可目的事業主管機關之同意文件。(申請區位尚未核准其他區位許可者免附)

六、與其他申請區位許可目的事業主管機關之協調文件。(申請區位內無其他同時申請區位許可者免附)

貳、環境敏感地區查詢

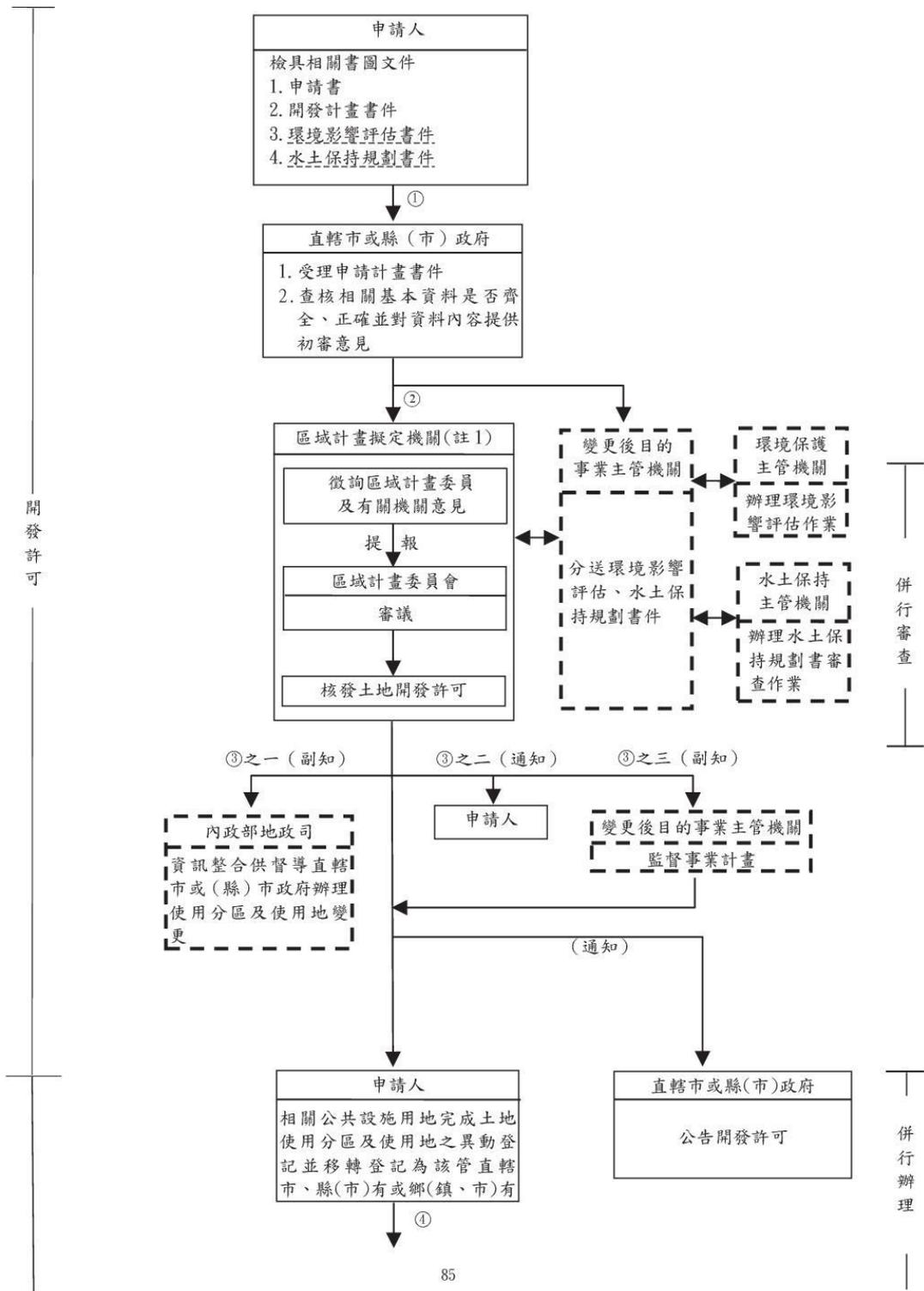
查詢項目	查核結果	相關單位 文號	建議洽詢 機關
1. 是否位屬國家公園區	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>		內政部營建署
2. 是否位屬依「文化資產保存法」劃定公告之自然保留區	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>		行政院農業委員會 林務局或直轄市、 縣(市)主管機關
3. 是否位屬依「野生動物保育法」第八條公告之野生動物重要棲息環境	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>		行政院農業委員會 林務局或直轄市、 縣(市)主管機關
4. 是否位屬依「野生動物保育法」第十條公告之野生動物保護區	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>		行政院農業委員會 林務局或直轄市、 縣(市)主管機關
5. 是否位屬「臺灣沿海地區自然環境保護計畫」核定公告之自然保護區或一般保護區	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>		內政部營建署
6. 是否位屬依「文化資產保存法」公告之文化資產(含水下文化資產)所在地區	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>		文化部或直轄市、 縣(市)主管機關
7. 是否位屬依「漁業法」指定公告之水產動植物繁殖保育區	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>		行政院農業委員會 或直轄市、縣(市) 主管機關
8. 是否位屬依「濕地保育法」所劃設之國際級或國家級重要濕地	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>		內政部營建署城鄉 發展分署
9. 是否位屬人工魚礁區及保護礁區	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>		行政院農業委員會 或直轄市、縣(市) 主管機關
10. 是否位屬依「海岸管理法」劃設之海岸保護區	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>		內政部營建署
11. 是否位屬依「海岸管理法」劃設之海岸防護區(海岸侵蝕、洪氾溢淹、暴潮溢淹、地層下陷)	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>		經濟部水利署或直 轄市、縣(市)主管 機關
12. 是否位屬依「海岸管理法」劃設之特定區位	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>		內政部營建署
13. 是否位屬依「海岸管理法」所劃設之近岸海域	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>		內政部營建署

註1：查詢項目2.「自然保留區」：位於澎湖縣管轄海域範圍需查詢，其餘免查詢。

註2：查詢項目3.「野生動物重要棲息環境」及4.「野生動物保護區」：位於基隆市、桃園市、新竹市、臺中市、彰化縣、臺南市及澎湖縣管轄海域範圍需查詢，其餘免查詢。

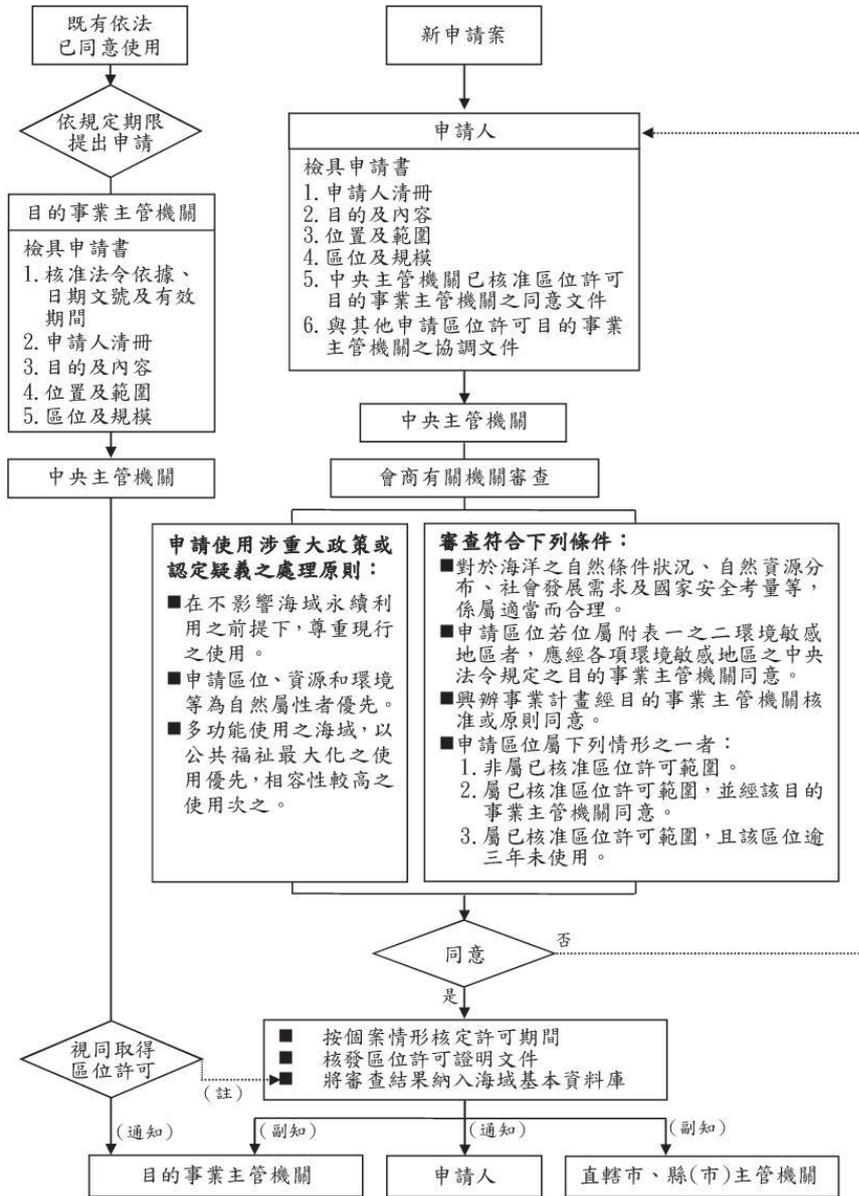
第十七條附表二

使用分區及使用地變更計畫一併申請案件之審議流程圖



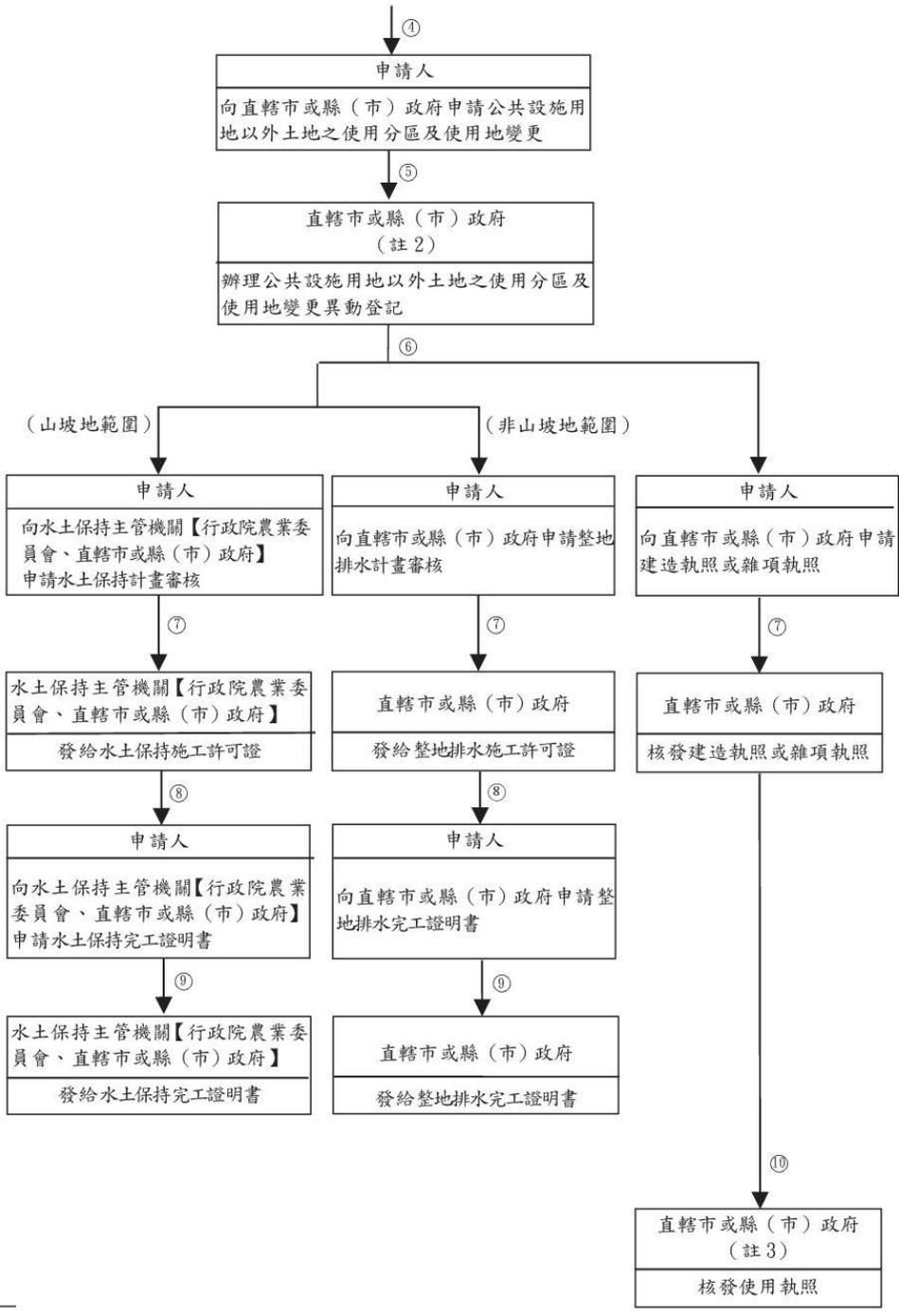
附表一之三

海域用地區位許可審議流程



註：「既有依法已同意使用」之用海範圍及相關資料應納入海域基本資料庫。

使用分區及使用地變更、山坡地水土保持施工許可證、非山坡地範圍整地排水施工許可證、建築執照

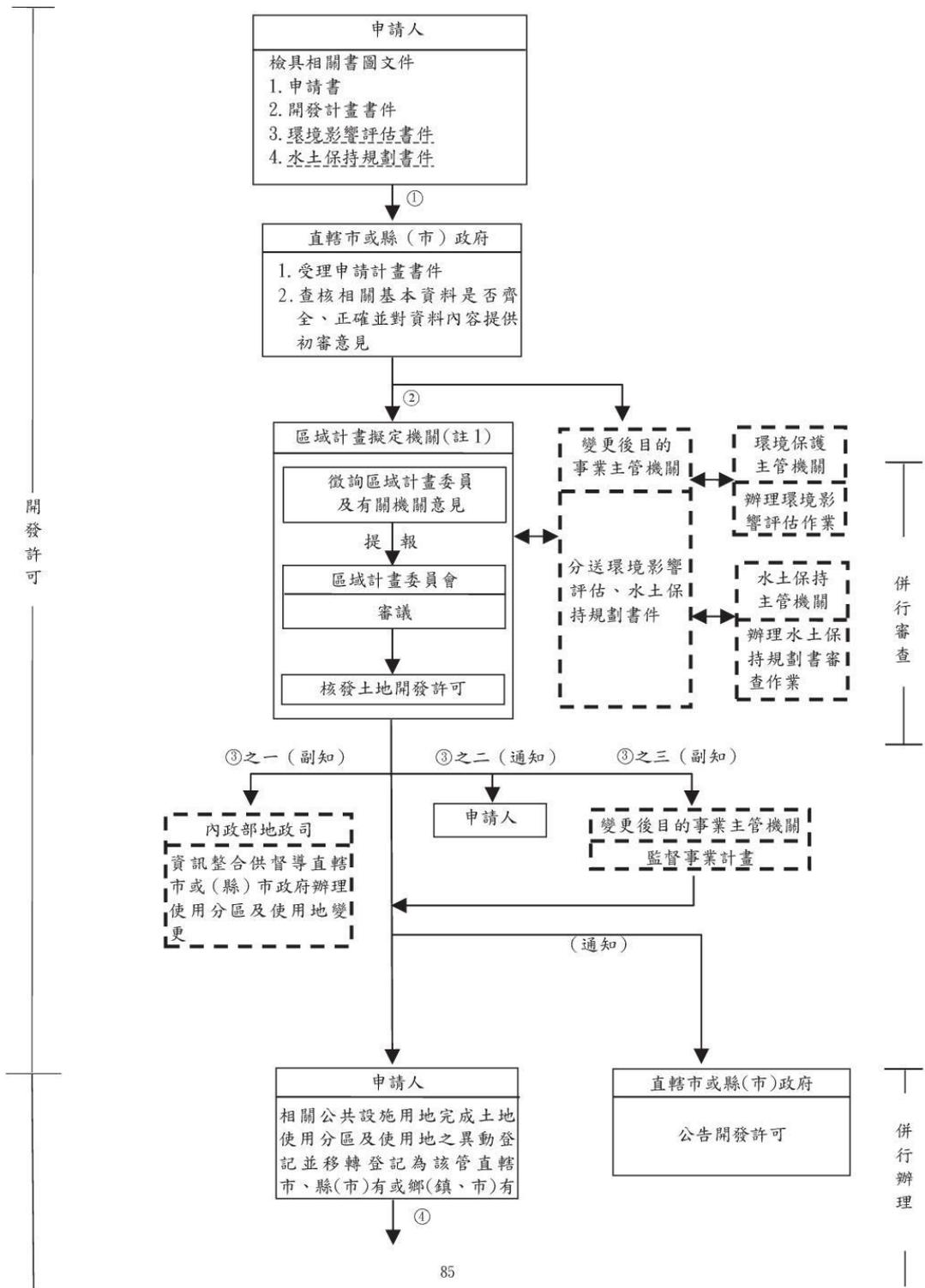


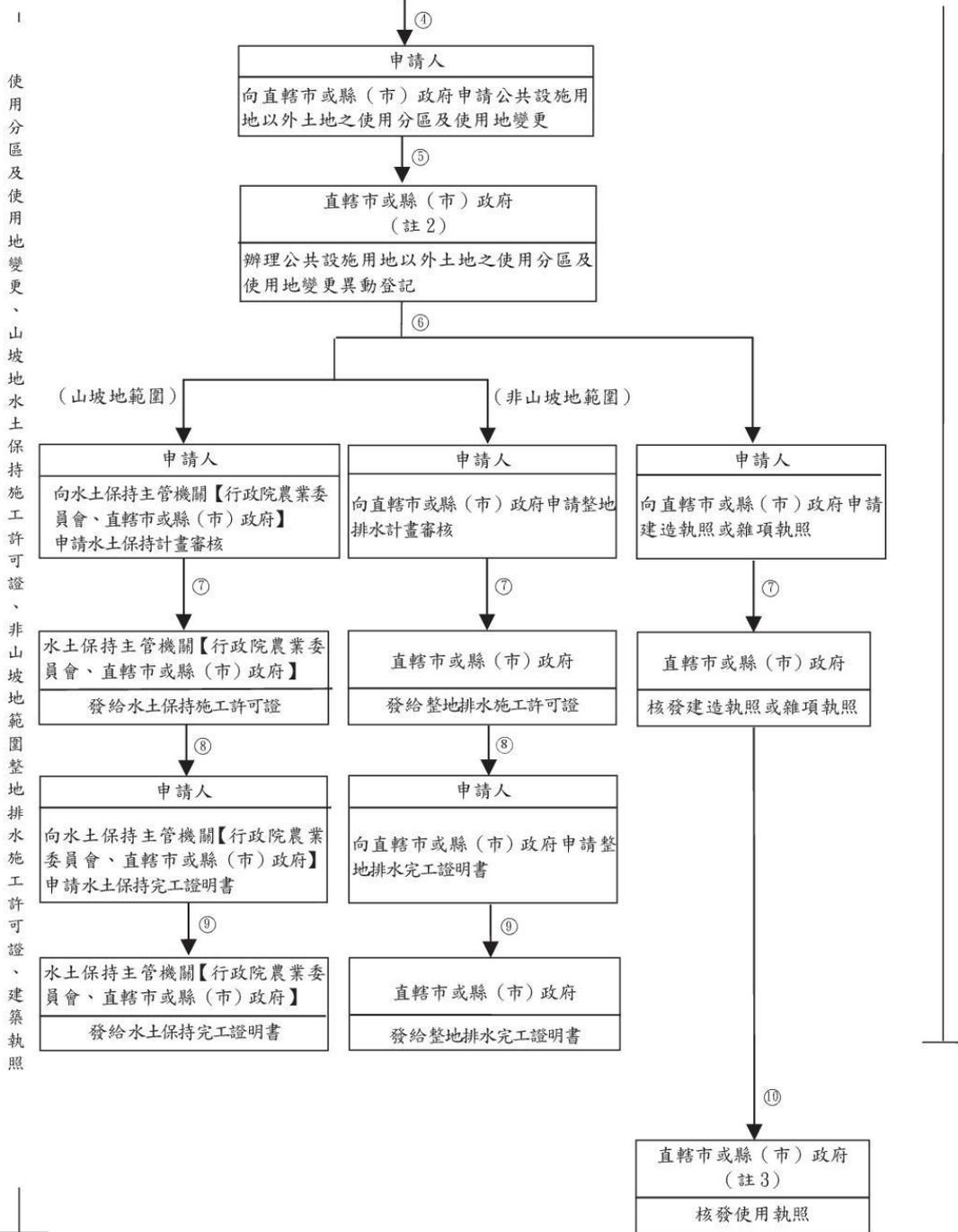
- 註：1. 由區域計畫擬定機關協調判定綜合性產業開發案，應由那一機關為目的事業主管機關。
 2. 一併申請使用分區及使用地變更計畫案件，經區域計畫擬定機關許可後，直轄市或縣(市)政府得辦理使用分區及使用地變更之異動登記。
 3. 申請核發使用執照前應先取得該土地之水土保持完工證明書或整地排水完工證明書；至發給使用執照後之經營使用，由目的事業主管機關加強管理。
 4. 依第二十三條第一項規定，申請人應自收受開發許可通知之日起十年內取得公共設施用地以外可建築用地使用執照或目的事業主管機關核准營運(業)之文件；逾期未取得者，原許可失其效力。

5. 圖示說明：實線代表規定之程序；虛線代表參考之程序。

第十七條附表二

使用分區及使用地變更計畫一併申請案件之審議流程圖



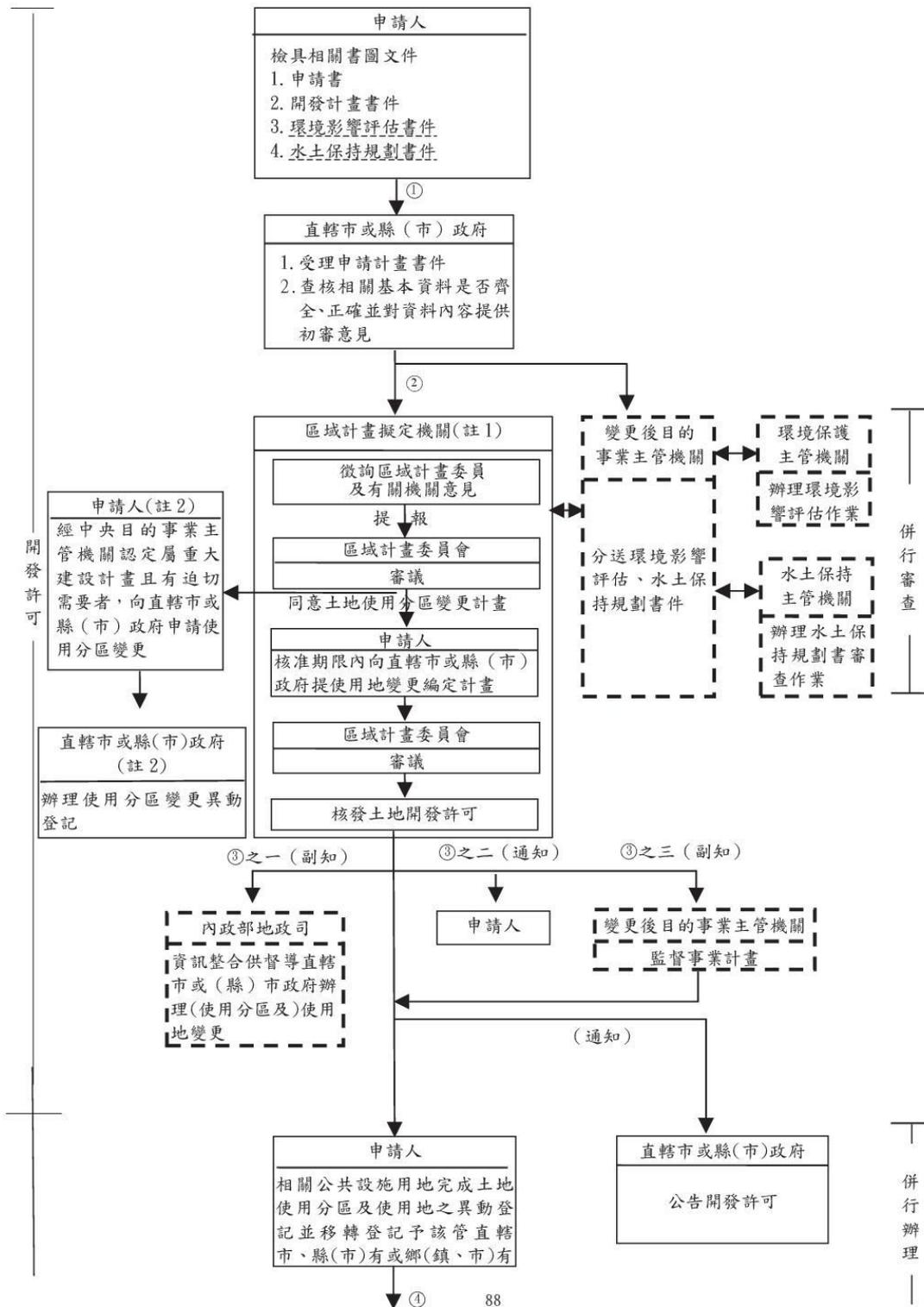


- 註：1. 由區域計畫擬定機關協調判定綜合性產業開發案，應由那一機關為目的事業主管機關。
 2. 一併申請使用分區及使用地變更計畫案件，經區域計畫擬定機關許可後，直轄市或縣(市)政府得辦理使用分區及使用地變更之異動登記。
 3. 申請核發使用執照前應先取得該土地之水土保持完工證明書或整地排水完工證明書；至發給使用執照後之經營使用，由目的事業主管機關加強管理。
 4. 依第二十三條第一項規定，申請人應自收受開發許可通知之日起十年內取得公共設施用地以外可建築用地使用執照或目的事業主管機關核准營運(業)之文件；逾期未取得者，原許可失其效力。

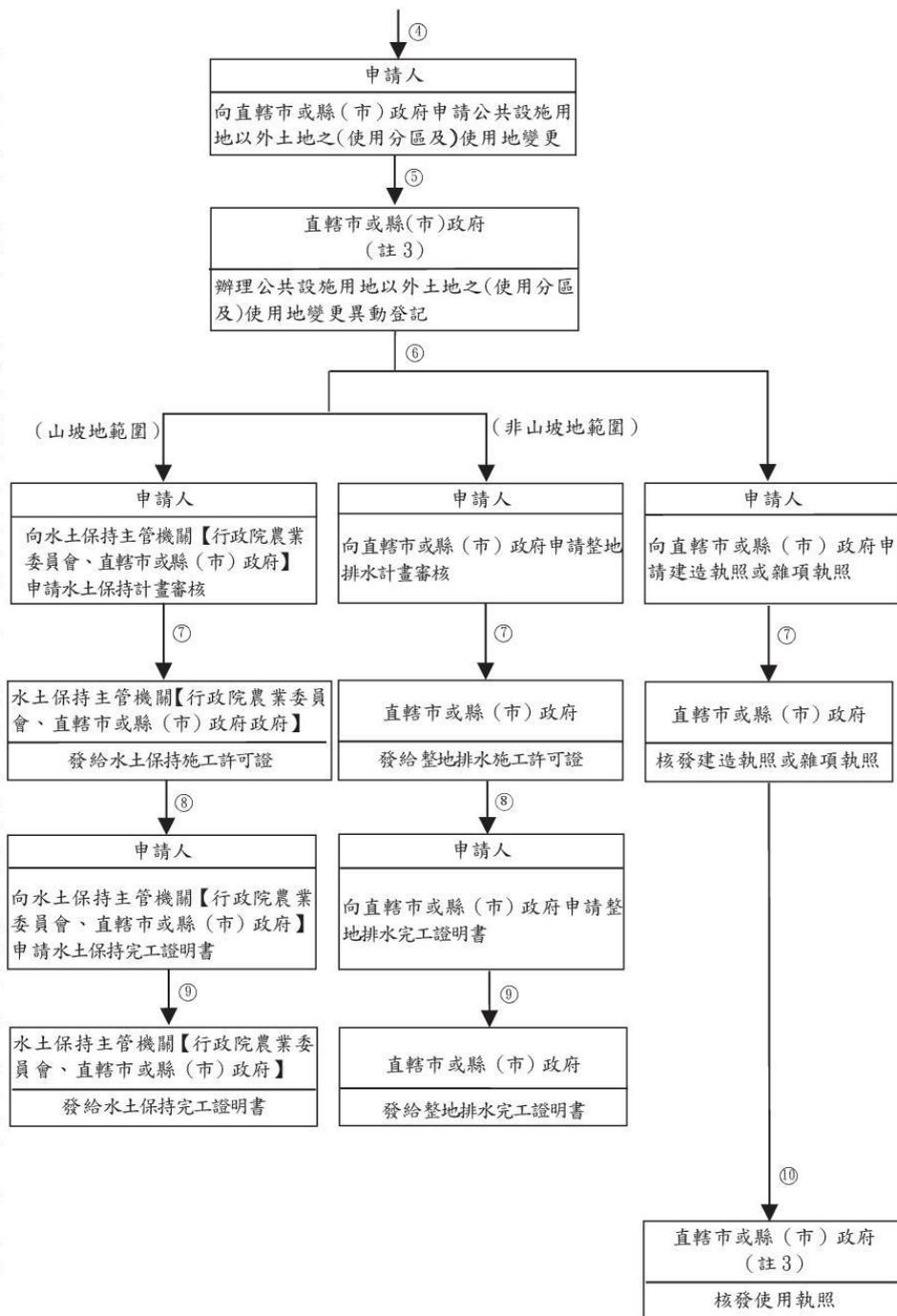
5. 圖示說明：實線代表規定之程序；虛線代表參考之程序。

第十七條附表二之一

先辦理使用分區再辦理使用地變更計畫許可案件之審議流程圖



1 使用分區及使用地變更、山坡地水土保持施工許可證、非山坡地範圍整地排水計畫施工許可證、建築執照、使用執照



- 註：1. 由區域計畫擬定機關協調判定綜合性產業開發案，應由那一機關為目的事業主管機關。
2. 先申請使用分區變更計畫案件，經區域計畫擬定機關同意後，應俟其使用地變更編定計畫經區域計畫擬定機關許可，直轄市或縣(市)政府始得辦理使用分區及使用地變更之異動登記。但依第十五條第一項規定辦理之案件，經興辦事業計畫之中央目的事業主管機關認定屬重大建設計畫且有迫切需要，於取得區域計畫擬定機關同意後，得先申請土地使用分區之異動登記。
3. 申請核發使用執照前應先取得該土地之水土保持完工證明書或整地排水完工證明書；至發給使用執照後之經營使用，由目的事業主管機關加強管理。
4. 依第二十三條第一項規定，申請人應自收受開發許可通知之日起十年內取得公共設施用地以外可建築

用地使用執照或目的事業主管機關核准營運（業）之文件；屆期未取得者，原許可失其效力。
5. 圖示說明：實線代表規定之程序；虛線代表參考之程序。

第二十二條附表二之二 應申請變更開發計畫或製作變更內容對照表備查認定原則表

第二十二條 項次	規定	認定原則
第一項	第一款：增、減原經核准之開發計畫土地涵蓋範圍	指開發基地因地籍測量、分割誤差或誤植等原因，致超出或小於原核准開發計畫土地範圍，而影響原核准開發計畫內容；如未超出或小於原核准之土地範圍，則非屬所定增、減原經核准之開發計畫土地涵蓋範圍。
	第二款：增加全區土地使用強度或建築高度	指增加原核准開發計畫全案總樓地板面積、建築用地面積與其建蔽率及容積率、汽（機）停車位數、公共設施可容納之人口數，或因建築形式改變致增加建築物高度，經直轄市、縣（市）政府認定有影響公共視野景觀品質或原核准之整體景觀風貌。
	第三款：變更原開發計畫核准之主要公共設施、公用設備或必要性服務設施	指變更原開發計畫核准基地內之不可開發區區位及面積、保育區面積、工業區主要道路、其他案件類型路寬八公尺以上直接連通主要進出口之道路、緊急連外道路之路線、滯洪設施、污水處理設施、學校用地或公用停車場等，經直轄市、縣（市）政府認定公共設施變更後妨礙其正常功能。
	第四款：原核准開發計畫土地使用配置變更之面積已達原核准開發面積二分之一或大於二公頃	指調整變動原開發計畫核准基地內之土地使用區位之配置達原核准開發面積二分之一或大於二公頃（如土地使用計畫住宅用地面積一點五公頃與公園用地面積一點五公頃之區位互換調整）。但不包括第二十二條第一項第一款規定增、減原經核准之開發計畫土地涵蓋範圍之情形。

	第五款：增加使用項目與原核准開發計畫之主要使用項目顯有差異，影響開發範圍內其他使用之相容性或品質	指未變更興辦事業計畫性質，增加容許使用項目，無第二十二條第一項第一款至第四款情形，其增加之使用項目與原核准開發計畫之主要使用項目顯有差異（如住宅社區增加商業、服務業等使用項目），經直轄市或縣（市）政府認定該項目之增加，有影響開發範圍內其他使用之相容性或品質。
	第六款：變更原開發許可或開發同意函之附款	指變更區域計畫擬定機關作成開發許可或同意處分之附款內容。
	第七款：變更開發計畫內容，依相關審議作業規範規定，屬情況特殊或規定之例外情形應由區域計畫委員會審議	指變更開發計畫內容，依非都市土地開發審議作業規範規定，屬情況特殊或規定之例外情形（如非都市土地開發審議作業規範總編第二十六點基地聯絡道路寬度、第二十七點第二款交通改善計畫，或專編第一編住宅社區第五點第二項山坡地住宅社區街廓形狀等）。
第三項	不影響基地開發之保育、保安、防災並經專業技師簽證	指因徵收、撥用或協議價購而直接減少開發基地範圍內不可開發區及保育區之土地，其面積未超過原經核准開發計畫之不可開發區及保育區土地面積百分之三十，其涉及地質部分，應檢附相關應用地質或大地工程專業技師簽證；涉及整地排水部分，應檢附相關土木、水利或水土保持工程專業技師簽證。
	不妨礙原核准開發許可或開發同意之主要公共設施、公用設備或必要性服務設施之正常功能	指因徵收、撥用或協議價購而直接減少開發基地範圍土地，需變更原開發計畫核准基地內工業區主要道路、其他案件類型路寬八公尺以上直接連通主要進出口之道路、緊急連外道路之路線、滯洪設施、污水處理設施、學校用地、公用停車場等公共設施、公用設備或必要性服務設施，經直轄市、縣（市）政府認定不妨礙其於原核准開發許可或開發同意之正常功能。

第二十七條附表三

使用分區內各種使用地變更編定原則表

變更編定原則 使用地類別	使用分區									
	特業區	農業區	一般農業區	鄉村區	工業區	森林區	山坡地保育區	風景區	河川區	特業區
甲種建築地	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
乙種建築地	×	×	+	×	×	×	×	×	×	×
丙種建築地	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
丁種建築地	×	×	×	+	×	×	×	×	×	×
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	×	+	+	+	+	×	+	+	×	+
古蹟保存地	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
生態保護地	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
國土保安地	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
殯葬用地	×	+	×	×	×	×	+	+	×	+
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。但本規則另有規定者，得依其規定辦理。

二、「+」為允許依本規則規定申請變更編定為該類使用地。

第二十八條附表四

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	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)
 中國身分證統一編號：
 住址：
 電話：

中華民國 年 月 日

附註：

- 一、非都市土地使用編定後，申請變更編定者，依「非都市土地使用管制規則」（以下簡稱本規則）第二十七條規定，以各該使用分區准許變更者為限。
 - 二、本申請書應填寫一式五份，向土地所在地直轄市或縣（市）政府申請核准並繳納規費及檢附下列文件各五份：
 - (一)興辦事業計畫核准文件。
 - (二)申請變更編定同意書。
 - 1.申請人為土地所有權人時，免附。
 - 2.符合土地徵收條例第三條規定得徵收而以協議價購取得者，以地價款發放清冊代替之。
 - 3.土地為共有者，應符合土地法第三十四條之一規定。
 - (三)土地使用計畫配置圖及位置圖（配置圖不得小於一二〇〇分之一，位置圖不得小於五〇〇〇分之一，均應著色表示）。
 - (四)其他有關文件。
- 符合本規則第三十五條之一第一項第三款規定土地，免附前項第一款規定文件。
 下列申請案件免附第一項第一款及第三款規定文件：
- (一)符合本規則第三十五條、第三十五條之一第一項第一款、第二款、第四款或第五款規定之零星或狹小土地。
 - (二)符合本規則第四十條規定土地。
 - (三)鄉村區土地變更編定為乙種建築用地。
 - (四)變更編定為農牧、林業、國土保安或生態保護用地。
- 三、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。

第六條之一 附表五

非都市土地許可使用申請書

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		使用材料構造及預定使用年限	土地所有權人	備註
鄉(鎮、市、區)	地段	小段	地號	面積(公頃)	使用分區	編定類別	本土地	筆鄰接土地	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。

五、非都市土地開發審議作業規範

1. 內政部 84. 3. 27 台內營字第 8472377 號函修正
2. 內政部 84. 7. 13 台內營字第 8480083 號函修正
3. 內政部 85. 8. 7 台內營字第 8504989 號函修正
4. 內政部 86. 5. 9 台八六內營字第 8672765 號函修正、(續)
5. 內政部 86. 7. 8 台內營字第 8673193 號函修正、(續)
6. 內政部 87. 2. 16 台內營字第 8771255 號函修正
7. 內政部 87. 9. 25 台內營字第 8772902 號函修正
8. 內政部 88. 9. 28 台內營字第 8874729 號函修正、(續)
9. 內政部 90. 6. 6 台內營字第 9083915 號令修正「非都市土地開發審議規範」為「非都市土地開發審議作業規範」、(續)
10. 內政部 90. 10. 17 台內營字第 9085851 號令修正發布休閒農場專編第五點條文
11. 內政部 91. 10. 15 內政部台內營字第 0910086758 號令修正
12. 內政部 92. 3. 13 台內營字第 0920084904 號令修正
13. 內政部 93. 5. 24 台內營字第 0930084011 號令修正
14. 內政部 94. 5. 16 台內營字第 0940083353 號令修正、附件附表
15. 內政部 95. 7. 26 台內營字第 0950802352 號令修正、附件附表
16. 內政部 97. 8. 7 台內營字第 0970805739 號令修正「非都市土地開發審議作業規範」總編第十六點、第十八點之一規定
17. 內政部 100. 10. 13 台內營字第 1000808063 號令修正「非都市土地開發審議作業規範」部分規定及總編第五點附件一、總編第六點附件二、附件三
18. 內政部 101. 8. 30 台內營字第 1010807351 號令修正總編第十七點、第十八點之一規定及第六點附件二、附件三
19. 內政部 102. 9. 6 台內營字第 1020808863 號令修正部分規定及總編第五點附件一、總編第六點附件二及附件三、總編第八點附表二之一
20. 內政部 103. 12. 16 台內營字第 1030813246 號令修正部分規定及總編第五點附件一、第六點附件二、附件三、第八點附表二之一、附表二之二
21. 內政部 104. 8. 17 台內營字第 1040811078 號令修正部分規定及總編第五點附件一、第八點附表一、住宅社區專編第十七點附表四
22. 內政部 104. 11. 12 台內營字第 1040815492 號令修正部分規定
23. 內政部 105. 5. 19 台內營字第 1050806976 號令修正總編第九點規定
24. 內政部 106. 3. 9 台內營字第 1060802034 號令修正部分規定
25. 內政部 107. 2. 2 台內營字第 1060820388 號令修正總編第十一點、第十八點之一規定
26. 內政部 107. 3. 21 台內營字第 1070803509 號令修正部分規定及總編第五點附件一、第六點附件二及附件三、第八點附表二之二，自即日生效
27. 內政部 108. 5. 15 台內營字第 1080807675 號令修正第九編工業區細部計畫第二十點，自即日生效
28. 內政部 108. 10. 15 台內營字第 1080816024 號令修正部分規定及總編第六點附件二、附件三，自即日生效
29. 內政部 110. 10. 15 台內營字第 1100815250 號令修正部分規定，自即日生效
30. 內政部 111. 5. 20 台內營字第 1110807961 號令修正部分規定及總編第六點附件 2、附件 3，自即日生效

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各級國土計畫及區域計畫所定下列事項：
 - (一) 全國國土計畫之國土空間發展與成長管理策略、部門空間發展策略、國土功能分區及其分類之劃設條件、土地使用指導事項。
 - (二) 直轄市、縣（市）國土計畫之空間發展與成長管理計畫、部門空間發展計畫、國土功能分區及其分類之劃設、土地使用管制原則。
 - (三) 區域性部門計畫之指導。
 - (四) 保育水土及自然資源、景觀及環境等土地分區使用計畫。

位於直轄市、縣（市）區域計畫按全國區域計畫所定條件劃設之設施型使用分區變更區位者或屬直轄市、縣（市）國土計畫劃定之未登記工廠聚落，免依本編第三點之一、第三點之二辦理。

三之一、申請開發計畫應說明基地無法於下列地區開發之理由，經徵得所在直轄市、縣（市）政府及區域計畫委員會審議同意後始得開發：

- （一）都市計畫地區之推動都市更新地區及整體開發地區。
- （二）都市計畫通盤檢討得變更使用之都市計畫農業區。
- （三）新訂或擴大都市計畫地區。
- （四）第三點第二項劃設區位。

申請開發基地規劃內容屬興辦國防、行政院核定之重大建設或緊急救災安置需要者，不受前項規定限制。

三之二、申請開發計畫應調查說明基地所在直轄市、縣（市）範圍內同興辦事業性質開發案件土地之分布、使用及閒置情形，並從供需面分析開發需求與無法優先使用閒置土地之理由，並取得目的事業主管機關意見文件。

前項規定之調查事項，經區域計畫委員會討論認為申請開發行為情況特殊者，其調查範圍得以區域計畫委員會指定之範圍辦理。

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。

區域計畫擬定機關核發開發許可或開發同意後，申請變更開發計畫之書圖文件格式如附件六。

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、附表二之一、附表二之二）；有須補正者，應通知申請人限期補正。

八之一、申請開發殯葬、廢棄物衛生掩埋場、廢棄物封閉掩埋場、廢棄物焚化處理廠、營建剩餘土石方資源堆置處理場及土石採取場等設施，於土地使用分區變更計畫申請同意階段，應依總編第三點、第三之一點、第三之二點、第八點、第九點、第十點、第十二點至第十六點、第十八點、第二十四點、第二十六點、第二十九點規定，並應考量區位適宜性與說明開發行為對鄰近地區之負面影響及防治措施。

開發基地如經區域計畫委員會依前項規定審查無設置必要性或區位不適宜者，得不予同意。

直轄市、縣（市）政府依第八點規定受理第一項申請開發案件後，直轄市、縣（市）政府應召開聽取陳情民眾或相關團體意見會議，申請人應就民眾或相關團體陳述意見做成紀錄並研擬回應意見，於提報區域計畫委員會審議時一併檢附。但已依土地徵收條例、環境影響評估法或其他目的事業法令規定辦理公聽會，且檢附相關資料佐證其公聽會之說明內涵，包括開發計畫之範圍、計畫內涵及土地取得方式者，不在此限。

九、申請開發之基地不得位於附表二之一所列第一級環境敏感地區。但有下列情形之一者，不在此限：

- （一）屬內政部會商中央目的事業主管機關認定由政府興辦之公共設施或公用事業，且經各項第一級環境敏感地區之中央法令規定之目的事業主管機關同意興辦。
- （二）為整體規劃需要，不可避免夾雜之零星小面積土地符合第九點之一規定者，得納入範圍，並應維持原地形地貌不得開發使用。
- （三）依各項第一級環境敏感地區之中央目的事業主管法令明定得許可或同意。
- （四）屬優良農地者，供農業生產及其必要之產銷設施使用，經農業主管機關認定符合農業發展所需，且不影響農業生產環境及農地需求總量。
- （五）位於水庫集水區（供家用或供公共給水）非屬與水資源保育直接相關之環境敏感地區範圍，且該水庫集水區經水庫管理機關（構）擬訂水庫集水區保育實施計畫，開發行為不得影響該保育實施計畫之執行。

前項第一級環境敏感地區中水庫集水區（供家用或供公共給水），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，其範圍依各水庫管理機關（構）劃定報經目的事業主管機關查認確定之範圍為標準，或大壩上流全流域面積。

第一項第五款屬與水資源保育直接相關之環境敏感地區範圍，指位於特定水土保持區、飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離之地區、水庫蓄水範圍、森林（國有林事業區、保安林等森林地區）、森林（區域計畫劃定之森林區）、森林（大專院校實驗林地及林業試驗林地等森林地區）、地質敏感區（山崩與地滑）、山坡地（坡度百分之三十以上）及優良農地之地區。

九之一、申請開發基地內如有夾雜之零星屬於第一級環境敏感地區之土地，須符合下列情形，始得納入開發基地：

- （一）納入之夾雜地須基於整體開發規劃之需要。
- （二）夾雜地仍維持原使用分區及原使用地類別，或同意變更為國土保安用地。
- （三）夾雜地不得計入保育區面積計算。
- （四）面積不得超過基地開發面積之百分之十或二公頃，且扣除夾雜土地後之基地開發面積仍應大於得辦理土地使用分區變更規模。
- （五）應擬定夾雜地之管理維護措施。

九之二、申請開發之基地符合第九點第一項第五款規定者，應採低密度開發利用，並依附表八規定辦理。

九之三、基地位於優良農地者，於本規範中華民國一百零七年三月二十一日修正生效前已依本法受理，並取得農業用地申請變更為非農業使用同意文件，經區域計畫擬

定機關徵詢農業主管機關確認維持同意之意見，得適用一百零七年三月二十一日修正生效前規定。

九之四、申請開發之基地位於第二級環境敏感地區者，應就基地內位於環境敏感地區之土地說明下列事項，並徵詢各項環境敏感地區主管機關意見：

(一) 就所屬環境敏感地區特性提出具體防範及補救措施，並不得違反各項環境敏感地區劃設所依據之中央目的事業法令之禁止或限制規定。

(二) 就所屬環境敏感地區特性規範土地使用種類及強度。

九之五、申請開發之基地位於原住民族特定區域計畫範圍者，依下列規定辦理：

(一) 該計畫公告之水源保護區範圍，禁止開發。

(二) 該計畫規定不受全國區域計畫第一級環境敏感地區不得辦理設施型使用分區及使用地變更編定之限制者，從其規定。

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容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其他工程技術改善措施，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，其申請開發之計畫依原住民族基本法第二十一條規定諮商取得原住民族或部落同意並經區域計畫委員會同意者，得為礦業、土石、觀光遊憩、工業資源、加油站、農產品集貨場倉儲設施、原住民文化保存及社會福利事業之開發，不受本編第九點及第十點之限制。

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。但經區域計畫委員會認定情況特殊且符合整體規劃開發，並無影響安全之虞者，不在此限。

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）。

滯洪設施之設置地點位於平均坡度在百分之三十以上地區，且符合下列各款規定者，經區域計畫委員會審查同意後，得不受前二項規定限制：

（一）設置地點之選定確係基於水土保持及滯洪排水之安全考量。

（二）設置地點位於山坡地集水區之下游端且區位適宜。

（三）該滯洪設施之環境影響評估及水土保持規劃業經各該主管機關審查通過。

（四）申請人另提供位於平均坡度在百分之三十以下地區，與滯洪設施面積相等之土地。但該土地除規劃為保育目的之綠地外，不得進行開發使用。

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。

- (三) 劃為保育區內之土地，如屬曾先行違規整地、海埔新生地、河川新生地或土地使用現況為漁塭、裸露地、墾耕地者，應補充如何維持保育功能之內容或復育計畫。
- (四) 保育區面積之計算不得包括道路、公共設施或必要性服務設施、公用設備，且不得於保育區內劃設建築基地。
- (五) 滯洪設施如採生態工程方式設置，兼具滯洪、生物棲息與環境景觀等功能，經區域計畫委員會審查同意，其面積得納入保育區面積計算；前開設施面積納入保育區計算者，仍應符合第二款規定。但基地非屬山坡地範圍，基於公共安全及防災需要，所規劃生態滯洪設施符合第二十二點滯洪設施量體規定者，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。
- (六) 非屬山坡地範圍之基地設置以輔助污水處理設施改善水質為目的之人工濕地，經區域計畫委員會審查同意，得納入保育區面積計算，且其變更原始地形地貌之比例，得酌予調整。

前項第五款及第六款得調整保育區變更原始地形地貌比例，不得大於保育區面積百分之五十。

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、廢棄物處理廠(場)、土石方資源堆置處理場等掩埋性質、配合國家重大公共工程專土專用政策土石採取或礦石開採之開發行為，符合環境影響評估、水土保持審查通過之要件，並加強考量景觀、生態及公共與國土安全之措施，經區域計畫委員會同意者，得不受第十六點第一項規定之限制。

前項開發基地於開發完成後，除滯洪池為防災需要應予維持外，應按開發前之原始地形，依第十六點第一項及第十七點規定計算不可開發區及保育區面積，供作國土復育使用，並編定為國土保安用地，該部分土地得配合土地開發合理性彈性規劃配置土地位置，其餘土地應依核定計畫整復，並加強環境景觀維護。前項供作國土復育使用之土地面積，不得小於全區總面積百分之五十。

第一項礦石開採基地與周邊土地使用不相容之範圍邊界，應退縮留設寬度十五公尺以上之緩衝綠帶，其經區域計畫委員會同意者，得不受第十七點第一項第二款及第十八點第七款規定之限制。

前項開發完成後之土地使用及使用地編定，仍應依第二項及第三項規定辦理。第一項申請礦石開採之土地屬國有林、公有林或保安林者，其使用地編定於開

採中或開採完成應維持或編定為林業用地，不受第二項、前項及總編第四十四之三點使用地編定規定之限制。

第一項之礦石開採土地於開發完成後，直轄市、縣(市)政府應依本法第十五條之一第一項第一款規定辦理使用分區變更為原使用分區或適當使用分區。

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，應依水利法或水土保持法等相關規定提供滯洪設施及排水路，以阻絕因基地開發增加之逕流量。

前項排水路設計應能滿足聯外排水通洪能力。

前二項滯洪設施量體與逕流量計算及排水路設計，應以水利主管機關核定之出流管制規劃書或水土保持主管機關審定之水土保持規劃書為準。

二十三、(刪除)

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。

開發基地位於地質法公告之地質敏感區且依法應進行基地地質調查及地質安全評估者，應納入地質敏感區基地地質調查及地質安全評估結果。

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。
基地位於依地質法劃定公告之地下水補注地質敏感區，其開發後基地內之透水面積應依地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則規定辦理。
- 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眾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。
- (五) 依建築法令綠建築相關規定辦理之開發基地，應說明綠建築設計構想並承諾未來於建築許可階段配合辦理。

四十、申請開發案件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；基地範圍外鄰接依水利法公告之河川區域或海域區者，其鄰接部分得以退縮建築方式辦理，其退縮寬度不得小於十公尺並應植栽綠化，免依前項規定留設緩衝綠帶。

第一項基地範圍緊鄰鐵路、大眾捷運系統、高速公路或十公尺寬以上之公路、已開闢之計畫道路，第一項緩衝綠帶得以等寬度之隔離設施替代。但緊鄰非高架式公路或道路之對向屬住宅、學校、醫院或其他經區域計畫委員會認定屬寧適性高之土地使用，不得以隔離設施替代。

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

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汛通路，以供防汛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、為因應氣候變遷影響及不同天然災害（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，除緩衝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。
- 四十四之六、申請開發基地位於經濟部公告之嚴重地層下陷地區者，開發行為所需水源應不得抽取地下水，並應以低耗水使用為原則。
前項申請開發計畫應依所在區域近五年內地面之年平均下陷量，評估該區域未來可能之下陷總量，並據此提出防洪、排水及禦潮等相關措施，以防

止基地之地盤沈陷、海水入侵或洪水溢淹等情形。

基地位於彰化縣、雲林縣轄區之高速鐵路沿線兩側一公里範圍內者，應知會高速鐵路主管機關；基地位於高速鐵路兩側一百五十公尺範圍內者，應進行開發基地荷重對高速鐵路結構及下陷影響評估分析，並取得高速鐵路主管機關認定無影響高速鐵路結構文件。

四十四之七、(刪除)

四十四之八、依工廠管理輔導法規定，取得該法主管機關核定用地計畫申請開發，其基地面積二公頃以上且未超過五公頃者，依下列規定辦理，不受總編第三點之一、第三點之二、第十七點、第二十六點、第二十八點、第三十二點第一項、第三十三點、第三十五點至第三十九點及第四十四點規定之限制：

(一) 基地聯絡道路，應至少有獨立二條通往聯外道路，其中一條為主要聯絡道路，另一條為緊急通路，並符合下列規定：

1. 申請人應從產業類別及特性提出聯絡道路之規劃內容，徵詢直轄市、縣(市)工業主管機關取得是否足供營運需求之意見。
2. 主要聯絡道路寬度至少八公尺以上。但其寬度不足且經區域計畫委員會認定不影響安全者，得退縮建築至可通行寬度達八公尺以上或予以酌減。
3. 緊急通路寬度須能容納消防車通行。

(二) 基地內部應配合聯絡道路與基地出入口，規劃營運及避難動線。

(三) 開發後基地內之透水面積不得小於基地面積百分之三十，並應加強植栽綠化。

(四) 基地應依總編第四十點規定設置緩衝綠帶或隔離設施。但符合下列情形之一者，不在此限：

1. 經區域計畫委員會認定情況特殊，並於基地內規劃面積相等且不計建蔽率之綠地者，緩衝綠帶或隔離設施留設寬度得予以酌減，其最小寬度不得低於一點五公尺。
2. 依第一款第二目但書規定以退縮建築方式辦理者，其基地內鄰接道路側供通行部分得計入隔離設施，其寬度達一點五公尺以上，免留設緩衝綠帶。

(五) 公共設施(含緩衝綠帶、隔離設施、綠地、滯洪設施)或必要性服務設施用地面積不得少於基地面積百分之三十，其中綠地或緩衝綠帶面積不得少於基地面積百分之十，且綠地應儘量與建築基地之法定空地相連貫。

(六) 基地規劃應作視覺景觀分析，提出適當景觀改善措施。

(七) 防災計畫應加強非天然災害(如火災、爆炸等)之防救災措施。

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

第一編 住宅社區

一、社區開發應遵循各該區域計畫指定之人口及住宅用地之總量管制，或位於總編第三點第二項所劃設區位。但屬鄰近重大產業建設投資地區且符合該地區發展需要所衍生住宅需求者，不在此限。

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。

一之二、社區開發區位應符合下列原則。但申請人提出之因應措施經區域計畫委員會討論同意者，不在此限：

(一) 位於鐵路、高速鐵路、都會捷運等軌道系統或大眾運輸系統之車站或轉運站道路距離三公里範圍內。

(二) 位於中、小學道路距離二公里範圍內。

(三) 位於警察及消防設施足以涵蓋之服務範圍內。

(四) 位於自來水供應範圍內。

(五) 位於污水下水道設施涵蓋範圍內。

基地位於總編第三點第二項所劃設區位者，免受前項規定限制。

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之百分之四十。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，停車場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、改善學校服務水準或增建學校設施等所需費用。

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。

公共設施或必要性服務設施之內容及完成時間，依附表四辦理。

十七之一、（刪除）。

- 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、（刪除）。
- 二十四、依原獎勵投資條例規定編定工業區，經工業主管機關解除工業區編定後，九十九年六月十五日以前區內既存聚集之住宅建築土地面積規模達一公頃以上者，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、第四十四點及本編第二點、第三點、第五點至第七點、第十二點至第十四點，不在此限：
- (一) 申請範圍以位於原解除工業區編定範圍為限；其申請面積不得大於區內既存聚集住宅建築土地面積之三倍。
 - (二) 基地申請範圍鄰接丁種建築用地者，應留設二十公尺以上之緩衝綠帶或隔離設施。周邊丁種建築用地屬特殊性工業使用者，其緩衝綠帶或隔離設施寬度不得少於六十公尺。
 - (三) 開發基地內公共設施用地比例不得低於扣除緩衝綠帶及隔離設施剩餘基地土地面積之百分之二十五；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。
 - (四) 集合住宅或建築組群之外圍應設置適當之緩衝帶，並得以道路、防風林、綠帶、河川、區域灌排水充當。
 - (五) 開發計畫應說明附近商業設施、醫療設施、教育設施（托兒所、幼兒園、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。

第二編 高爾夫球場

- 一、（刪除）。
- 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，可以排除潛在災患者，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。

第三編 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) 以遊樂區性質為主者：有關遊客餐飲住宿設施建築基地面積應不得超過扣除不可開發區及保育區面積後剩餘基地面積之百分之三十。

(二) 以旅館性質為主者：有關遊客餐飲住宿設施建築基地面積應不得超過扣除不可開發區及保育區面積後剩餘基地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、面積三百平方公尺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。

第四編 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，應含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。

第五編 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。

第六編 殯葬設施

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，應接受區域計畫殯葬設施規劃原則之指導，並於土地使用分區變更計畫申請同意階段，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，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、垃圾筒、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（包括運輸需求減量、配合或提昇公共運輸服務或轉乘接駁措施等），以紓緩停車空間之不足。

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。

(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條第一項第二款規定。

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) 屬埋藏性質之墓基數及骨灰罐數計算標準依殯葬管理條例第二十三條之規定。
- (二) 非屬埋藏性質之骨灰(骸)存放設施者，其骨灰罐數依每骨灰罐占零點一五平方公尺骨灰存放設施樓地板面積之標準計算；骨骸罐數依每骨骸罐占零點三平方公尺骨骸存放設施樓地板面積之標準計算。

前項第一款屬埋藏性質之墓區應留設一定比例土地作綠化空地、水土保持設施及墓區內步道等使用。基地位於山坡地者，其比例不得小於墓區面積百分之五十；位於平地者，其比例不得小於墓區面積百分之三十。

- 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。

第七編 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。

第八編 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。但依據產業創新條例等有關規定申請開發者面積不得少於五公頃。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。

申請工業區開發計畫書圖製作格式如附件二。

- 三、開發計畫應檢附開發地區所在直轄市、縣(市)工業區及工業用地利用或閒置情形資料，分析所在直轄市、縣(市)工業區土地之供需狀況與開發必要性、計畫引進工

業區種類與區位，並說明能否與所在直轄市、縣(市)產業及地方發展策略相互配合。但區域計畫委員會得視工業區開發類型及規模等因素，指定分析範圍。

工業區開發區位應距離高速公路或快速道路交流道、高速鐵路車站、機場、港口或鐵路車站道路距離三十公里範圍內，並符合下列情形之一：

(一) 基地周邊道路距離十公里範圍內已有工業區、科學園區、產業園區或既有工廠聚落產業，可提供申請產業發展基礎或形成產業聚落潛能。

(二) 基地周邊道路距離十公里範圍內已有相關工業、科技、研發之大專院校或研發機構資源，並可與其配合，提供申請案研發及人力環境。

基地位於總編第三點第二項所劃設區位或屬直轄市、縣(市)國土計畫劃定之未登記工廠聚落，免依前二項規定檢討。申請特殊性工業區開發或於離島、偏遠地區設置者，免依前項規定檢討。

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。但經區域計畫委員會認定情況特殊且符合整體規劃開發，並無影響安全之虞者，不在此限。

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緩衝綠帶或隔離設施，並應於區內視用地之種類與相容性，在適當位置劃設必要之緩衝綠帶或隔離設施。但在特定農業區設置工業區，其與緊鄰農地之農業生產使用性質不相容者，其緩衝綠帶或隔離設施之寬度不得少於三十公尺；設置特殊性工業區，其緩衝綠帶或隔離設施之寬度以六十公尺為原則。前項工業區周邊緩衝綠帶寬度不得低於十公尺。基地緊鄰森林區或特定農業區者，其緩衝綠帶寬度不得低於二十公尺。但公園、綠地及滯洪池等設施因規劃考量須設置於基地邊界者，經區域計畫委員會同意且寬度符合上開規定者，不在此限。

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

第一項基地範圍緊鄰依水利法公告之河川區域、海域區、鐵路、大眾捷運系統、高速公路或十公尺寬以上之公路、已開闢之計畫道路，第二項緩衝綠帶得以等寬度之隔離設施替代並應加強植栽綠化。但緊鄰非高架式公路或道路之對向屬住宅、學校、醫院或其他經區域計畫委員會認定屬寧適性高之土地使用者，不得以隔離設施替代。

第一項、第三項及前項所稱隔離設施應以具有隔離效果之道路、平面停車場、水道、公園、綠地、滯洪池、蓄水池、廣場、開放球場等開放性設施為限。

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

位屬工廠管理輔導法規定之群聚地區或依該法規定取得特定工廠登記面積達五公頃以上申請開發產業園區者，除設置特殊性工業區外，申請人檢討仍有無法依前六項規

定留設緩衝綠帶或隔離設施之情形，經區域計畫委員會認定情況特殊且符合整體規劃開發，得就基地非緊鄰農業用地側之緩衝綠帶或隔離設施寬度予以縮減，其最小寬度不得低於十公尺，並應視縮減程度配合調降基地之部分或全部範圍之開發強度。

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。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。

第九編 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編定為適當使用地。其中生產事業用地、住宅社區用地以編定為丁種建築用地為原則，公共設施、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。

前項生產事業用地經目的事業主管機關及區域計畫委員會認定供非屬製造業及其附屬設施使用者，該用地以編定為特定目的事業用地為原則。

單一興辦工業人開發工業區，其土地使用編定原則得依總編第四十四之三點規定辦理。

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0.2倍，規劃公共停車場。
- 九、工業區生產事業用地設置倉儲物流使用，其貨櫃車輛出入口臨接公共道路者，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，其車道長度不得小於六十公尺，以確保公共交通之順暢。
- 九之一、工業區生產事業用地設置倉儲物流使用為主者，申請人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。
- 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。但位屬工廠管理輔導法規定之群聚地區或依該法取得特定工廠登記面積達五公頃以上申請開發產業園區者，主、次要道路寬度得予酌減，其最小寬度不得低於八公尺：
 - (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。
基地位於依地質法劃定公告之地下水補注地質敏感區，其開發後基地內之透水面積應依地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則規定辦理。
- 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用地：
- (一) 生產事業用地供工業園區內工業生產直接或相關行業及其附屬設施使用。
 - (二) 公共設施或必要性服務設施用地公共設施或必要性服務設施用地面積應占工業區全區面積百分之二十以上，其中綠地不得少於全區面積百分之十。
綠地包括防風林、綠帶、緩衝綠帶及公園，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。保育區經區域計畫委員會審議具有防風林、綠帶及緩衝綠帶等功能，其面積得併入綠地面積計算。
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) 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十為原則。
 - (四) 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。
 - (五) 不可開發區及保育區基地內依總編第十六點及第十八點留設之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。
 - (六) 其他經主管機關核准之用地。
- 十八、(刪除)
- 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。工業區生產事業用地編定為特定目的事業用地者，容積率不得超過百分之一百八十。但申請人提出增加容積率之需求，經區域計畫委員會審議其生產事業性質、

產業發展需要、區位環境條件等認定具合理性者，得酌增容積率，且其容積率不得超過百分之二百四十。

二十、經工業區主管機關認定符合行政院核定工業區更新立體化發展方案得增加既有工業區丁種建築用地容積率者，其公共設施或必要性服務設施除應依本規範規定檢討外，依該方案採捐贈產業空間或繳納回饋金方式增加容積率者，申請人並應提出增加綠覆率、透水率、公園、綠地或其他具體作法，經區域計畫委員會認定具有提升整體環境品質之效益後，予以增加。

第十編 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) 休閒農場內應辦理土地使用變更之使用地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) 休閒農場內之農業用地，得依休閒農業輔導管理辦法第十九條第八項規定之項目，辦理非都市土地容許使用。其開發計畫書圖格式另定之。

四、休閒農場內應辦理土地使用變更之使用地內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，應設置適當之緩衝綠帶或隔離設施。

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) 休閒農場內應辦理土地使用變更之使用地內除建築物、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。

第十一編 填海造地

一、填海造地開發係指在海岸地區築堤排水填土造成陸地之行為，其申請以行政院專案核准之計畫或經中央目的事業主管機關核准興辦之公共設施或公用事業為限。

一之一、申請填海造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，並於內政部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、填海造地其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。

一百公頃以上之填海造地開發計畫，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、填海造地之開發，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、公共通行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。申請填海造地開發，其地點不得位於下列地區內。但經各該目的事業主管機關同意或認定不影響其目的事業計畫之實施及保護標的者，不在此限。

(一) 國家公園區域及其外五公里之範圍。

(二) 依法劃（指）定公告之保育區、保護區或保留區及其外五公里之範圍。

(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及其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其他法令禁建、限建範圍。
 - (五) 依法設立之海水浴場及其外三公里之範圍。
 - (六) 縣(市)級以上風景特定區之範圍。
 - (七) 古蹟及重要考古遺址及其外三公里之範圍。
 - (八) 重要濕地及其外三公里之範圍。
 - (九) 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) 人工魚礁區及其外三公里之範圍。
 - (十一) 中央管及縣(市)管河川河口區範圍。
 - (十二) 活動斷層五百公尺之範圍。
 - (十三) 已依法令設定之礦區或土石區。
 - (十四) 經劃編公告為保安林者。
- 五、填海造地之開發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、填海造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、填海造地有關堤防之興建，應先徵得水利主管機關同意，施工前並須向海堤管理機關申請核准。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载力分析。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溯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、填海造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。填海造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。填海造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、填海造地填築新生地，應做造地土源分配規劃。填海造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、取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) 水產動植物繁殖保育區。
 - (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、取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。海沙抽取之品質與地點，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、填海之料源以無害且安定為原則，如屬廢棄物者，並應符合環境保護主管機關之檢出及相關規定。廢棄物填海工程應有具體處理、管理及填埋完成後再生利用計畫，並採取嚴格排水、阻水及掩埋設施標準。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。
- 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予加高。
- 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、潮害防備等保護林帶及種植定沙植物。

前項保護林帶與定沙植物，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。

第一項保護林帶應配合風向、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，新生地供農、林、漁、牧使用者，保護林帶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。

填海造地之開發位於離島地區者，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、填海造地之開發，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，以維護民眾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、填海造地開發之面積，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，以符合承载力要求。

填海造地之開發，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、商業及遊憩使用之填海造地開發區內，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。採離岸式佈置之填海造地，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、填海造地開發區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、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、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。

第十二編 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坵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。

第十三編 農村再生計畫實施地區之農村社區土地重劃

一、本專編適用之農村社區土地重劃案，以位於已核定農村再生計畫範圍內為限。

二、符合第一點規定之申請案，應依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、第二十六點至第二十八點、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、第四十三點及第四十四點規定，不在此限。

三、農村社區土地重劃範圍應儘量避免使用特定農業區。

農村社區得因區域整體發展或增加公共設施之需要，適度擴大其範圍，其新增之建築用地總面積，以不超過重劃前既有建築用地總面積一點五倍為原則。

四、計畫書應就下列事項說明重劃合理性：

(一) 公共設施改善計畫：包含居民需求調查、改善項目、內容及其必要性等，以及重劃後公共設施維護管理計畫。

(二) 住宅用地需求變更：分析說明人口數及家戶居住用地需求變動之推論。

(三) 土地所有權人意願分析：輔以圖表說明同意與不同意參與重劃之土地所有權人意見與分布區位。

(四) 財務計畫：包括資金需求總額、貸款及償還計畫。

(五) 周邊農業生產環境之維護管理：輔以圖示說明重劃後農村社區對於所屬農村再生計畫範圍內生產區之影響與維護管理措施。

(六) 勘選區位合理性：說明勘選聚落因地籍凌亂、畸零不整、公共設施不足，生活環境品質低落須辦理農村社區土地重劃之緣由。

五、計畫書應詳實記載下列有關基地與周邊生產、生活及生態之事項：

(一) 基地與所屬農村再生計畫範圍之農業發展與生活環境情形。

(二) 基地內古蹟民俗文物、信仰空間之現況及區位。

(三) 基地與所屬農村再生計畫範圍水資源或其他自然資源之現況及區位。

計畫書應說明重劃後如何維護前項生產、生活及生態資源。

六、計畫書應說明下列鄰近基地之設施服務範圍：

(一) 市場。

(二) 醫療設施。

(三) 教育設施(幼兒園、國小、國中)。

(四) 公共設施(自來水系統、下水道系統、電力、垃圾處理、警察派出所及消防站)。

七、基地聯絡道路，應至少有獨立二條通往聯外道路，其中一條路寬至少六公尺以上，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。

基地重劃完成後所產生之平日尖峰小時交通流量，應不得使基地連接縣道(含)以上之聯絡道路系統交通服務水準低於D級服務水準，優先申請者優先分配剩餘容量。

前項道路系統無剩餘容量時，申請人應提出交通改善計畫及改善計畫內容能配合基地重劃時程之證明，並經區域計畫委員會審查同意。

八、農村社區公共設施項目應以改善生活環境必須為原則，設施配置應儘量以維持農村紋理進行規劃。公共設施項目與配置經區域計畫委員會審查認為非屬必要或不合理者，得作適度調整。

基地內既有社區道路應配合農村紋理，順應農村社區發展現況予以設置，於考量安全、災害防救需要需適度拓寬時，應以最小拆遷為原則；既有社區外納入重劃部分之新設道路，應儘量順沿自然地形地貌與既有路徑，避免大規模道路整地行為影響生態環境。

農村社區土地重劃區，其開發或建築案，人口達下水道法施行細則第四條所定新開發社區規模時，應依規定設置專用下水道。

九、基地得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，以利提升社區生活品質：

(一) 以不超過住宅用地面積百分之八為原則。

(二) 計畫書應就社區中心可能使用之內容，提供規劃構想。

基地內得考量集中留設與當地農業相關具供公眾使用之農業經營相關設施所需用地。

十、基地內乙種建築用地使用強度，平地不得超過建蔽率百分之六十、容積率百分之一百五十，山坡地不得超過建蔽率百分之四十、容積率百分之一百。但基地內既存已編定之建築用地或經區域計畫委員會審議同意者，不在此限。

十一、基地建築型式及景觀設計構想應維持農村景觀及農業生產環境之特色，並依下列事項辦理：

(一) 建築量體、線條、尺度、色彩、高度均應順應當地農村風貌景觀，並應維持當地農村自然景觀之特色。

(二) 新建建築物高度不得超過三層樓且不得超過十點五公尺。

十二、住宅分區之外圍應設置適當之緩衝帶，且得以道路、防風林、綠帶、河川、區域灌排水路充當。但範圍內既存之建築用地不在此限。

第十四編 太陽光電設施

一、基地開發設置太陽光電發電設施，應以太陽光電發電設備、昇壓站、變電所、變流設備等設施為主。

前項設施以外之相關必要性服務設施、公共設施、管理設施或其他建築設施用地定有建蔽率、容積率者，其面積合計未超過二公頃且未超過基地面積之百分之十，依本專編規定辦理，合計超過二公頃或基地面積百分之十，應依本專編第三點至第七點規定辦理。

二、符合第一點規定之申請案，應依本規範規定申請審議。但本規範總編第十四點、第十七點、第二十八點、第三十五點、第三十九點、第四十二點及第四十三點規定，不在此限。<

基地有本規範總編第十八點情形者，仍應劃為保育區。

基地開發有高壓輸電力線經過之土地，得不受總編第二十九點有關高壓輸電力線經過之土地原則規劃為公園、綠地或停車場使用之限制。

三、基地開發設置太陽光電發電設施，應做視覺景觀分析，且為維護整體景觀風貌及視野景觀品質，應依下列原則辦理：

- (一) 太陽光電設施及其必要發電設施，應配合等高線與既有地形、地景及相鄰基地之景觀特色，塑造和諧之整體意象，並利用景觀改善措施，減低對周邊環境之衝擊。
- (二) 基地內各項設施及建築物之尺度、色彩、材質及陰影效果，均應與相鄰地形地貌結合，並應保持以自然景觀為主之特色。
- (三) 相關電纜管線應以地下化或地面化為原則，避免以高架方式設置，並應減少不必要之燈光照明。
- (四) 基地應適當綠化，綠化範圍及緩衝綠帶之植栽得以不妨礙太陽光電發電設施產生能源之樹種及植被密度予以配置，並以具有景觀維護、緩衝或隔離之效果及避免對基地外建築物或道路產生視覺影響為原則。

四、(刪除)。

五、設置太陽光電發電設施之開發計畫應含土地使用分區管制計畫，說明土地使用配置原則或構想、容許使用項目及強度、建築高度管制、植栽及景觀綠化、透水率管制等事項。

六、基地開發應就施工期間交通維持管理方式納入交通運輸計畫敘明。

七、基地內之廢污水應予適當收集處理，如屬水污染防治法列管之事業或污水下水道系統，其排放應符合環境保護相關法規之規定。廢污水並不得排放至農業灌溉功能之系統。

八、基地地形測量及地質剖面(鑽探分析)之書圖得依下列方式予以簡化製作：

- (一) 基地地形及範圍圖，得以五千分之一之臺灣地區像片基本圖或臺灣通用電子地圖製作，並應註明實際範圍以地籍圖為準。
- (二) 基地地質分析得免予鑽探製作基地地質剖面圖及相關地質圖。但位於地質敏感區者，應依地質法相關規定辦理。

六、非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點(110.02.08 修正)

- 一、為落實區域計畫之都市發展政策，及有效規範非都市土地申請辦理新訂或擴大都市計畫之作業程序及書圖文件，特訂定本要點。
- 二、非都市土地申請辦理新訂或擴大都市計畫，應以配合區域或都市發展所必須或依都市計畫法第十條至第十二條規定辦理。
- 三、非都市土地申請辦理新訂或擴大都市計畫之地區，都市計畫擬定機關應就是否位於環境敏感地區(如附表一、附表二)先行查詢，並將查詢結果併同申請書向內政部(以下簡稱本部)徵詢意見後，依都市計畫法定程序辦理。本部辦理前項作業時，得提本部區域計畫委員會(以下簡稱本部區委會)徵詢意見，如有補正事項者，應通知都市計畫擬定機關限期補正。都市計畫擬定機關為鄉(鎮、市)公所者，前二項之申請書及補正資料，應報請縣政府轉送本部。

四、第三點所定申請書內容，應以書圖就下列事項表明之：

- (一) 辦理理由、目的及法令依據。
- (二) 擬定機關。
- (三) 計畫年期、計畫人口、計畫範圍、計畫面積及行政區界。
- (四) 上位計畫及相關上位部門計畫之指導。
- (五) 區位分析。
- (六) 規模分析。
- (七) 機能分析。
- (八) 開發方式。
- (九) 民眾參與。
- (十) 氣候變遷調適策略。

非都市土地如以發展產業、保持優美風景、管制發展或其他特定目的，申請辦理新訂或擴大都市計畫，得視實際需要，簡化前項全部或一部之內容。

五、非都市土地申請辦理新訂或擴大都市計畫，應依下列規定辦理：

(一) 區位分析：

1. 都市發展趨勢之關聯影響：

- (1) 新訂或擴大都市計畫，該申請範圍所在之鄉(鎮、市、區)既有都市計畫區都市發展用地或計畫人口應達百分之八十以上。其中都市發展用地部分，應檢附最新版(一年內)航空照片或衛星影像之分析結果。
- (2) 為符合區域計畫所指定城鄉發展優先次序，新訂或擴大都市計畫，應先檢討利用鄰近或原有都市計畫整體發展地區、推動都市更新地區及都市計畫農業區。

2. 環境容受力：

- (1) 土地使用應考量環境限制因素，以保育為原則，避免開發環境敏感地區第一級之土地。但計畫內容已研提改善計畫，並徵得該管中央目的事業主管機關同意者，不在此限。
- (2) 不得將區域計畫所劃設之環境敏感地區第一級納入計畫範圍；為整體規劃需要，對於不可避免夾雜之零星小面積土地之環境敏感地區第一級，如納入新訂或擴大都市計畫，應規劃為保護區或保育等相關分區為原則。

3. 申請範圍劃為都市發展用地者，應避免破壞農業生產環境之完整，並避免使用特定農業區農牧用地、曾經辦竣農地重劃及農業專業

生產區之地區。但經徵得農業主管機關同意者，不在此限。

4. 以比例尺五千分之一像片基本圖或最新版（一年內）航空照片為底製作示意圖，表明計畫範圍通往該地區生活圈中心都市之高速公路、主要幹道（含道路編號）、軌道運輸系統、申請範圍所在之鄉（鎮、市、區）既有都市計畫、各類環境敏感地區及重大建設或計畫，並說明土地使用現況、土地使用分區及使用地編定等。

（二）規模分析：

1. 全直轄市、縣（市）已發布實施或擬訂中之都市計畫（含本部區委會、各級都市計畫委員會審議中或審議通過，但尚未發布實施之新訂或擴大都市計畫，與都市計畫通盤檢討案件）其計畫人口、計畫年期、計畫範圍、計畫面積與區域計畫總量管制及成長管理之配合情形。
2. 應依據各該區域計畫對於目標年人口與用地需求總量管制及成長管理之指導，核實推估人口成長與分布，及實際用地需求。
3. 調查計畫範圍內之現況人口，並說明擬引進計畫人口（含居住人口或產業人口）之策略及優勢條件。各類型都市計畫之計畫人口規模推估方式如下：
 - （1）住商為主型：應以全國區域計畫之人口分派量為基礎，按其分派模式，考量既有都市計畫實際居住人口數，核實推估各該都市計畫地區之人口數，並應具體說明人口移動情形。
 - （2）產業為主型：依據產業發展需要，核實推算就業人口，並應經中央工業或產業主管機關核可。
 - （3）管制為主型：核實推估計畫人口；倘無人口發展需要者，得免訂定計畫人口。
4. 各類型都市計畫之計畫面積規模推估方式如下：
 - （1）住商為主型：應按計畫人口核實推算相關配套公共設施（備）用地後，合理劃設計畫範圍；為因應大眾運輸系統發展需要者，其計畫範圍應按其場站周邊五百公尺（步行約十至十二分鐘以內）為原則。
 - （2）產業為主型：應依據產業發展需要，及水利主管機關審查同意之用水計畫，核實劃設計畫範圍。
 - （3）管制為主型：依據管制需要，核實劃設計畫範圍。

（三）機能分析：

1. 規劃原則、土地使用（如附表五）、產業活動、交通運輸及公共設施與公用設備等計畫發展構想。
2. 公共建設計畫時程：申請範圍內之相關重要公共建設計畫，應取得興建時程證明文件，並與都市計畫建設時程相配合。
3. 公共管線系統之完備性：有關水資源、電力、電信、瓦斯及雨污水下水道等需求，應先徵得該管目的事業主管機關（構）之同意。

（四）開發方式：採區段徵收為原則，並應經地政、財政等單位評估可行性；不採區段徵收者，除符合行政院所核定之特殊情形者外，應於依都市計畫法辦理公開展覽前，專案報請徵得行政院同意。

（五）民眾參與：應邀集學者、專家、民間團體等舉辦座談會、民意調查、公告徵詢意見或其他適當方法廣詢意見，並作成紀錄，作為擬訂或審議之參考。

（六）氣候變遷調適策略：依據行政院核定國家氣候變遷調適政策綱領，考量都市計畫類型因地制宜就災害、維生基礎設施、水資源、土地使用、海

岸、能源供給及產業、農業生產與生物多樣性及健康等調適領域，研擬調適策略。

非都市土地以發展產業、保持優美風景、管制發展或其他特定目的，申請辦理新訂或擴大都市計畫者，得不受前項第一款之限制。

- 六、申請新訂或擴大都市計畫，涉及將農業用地變更為非農業使用者，於提本部區委會專案小組徵詢意見前，應依農業發展條例第十條規定，檢附農業主管機關同意之證明文件。

申請新訂或擴大都市計畫，於提本部區委會徵詢意見前，應完成下列事項：

(一) 以徵收或區段徵收作為開發方式，應先就土地徵收的公益性及必要性，向本部土地徵收審議小組報告。

(二) 政策環境影響評估。

(三) 用水計畫書核定。

申請書內容對於前二項內容或與其他各目的事業主管機關權限相關之事項，未能明確說明者，得於提本部區委會徵詢意見前，先行召開行政程序審查會議釐清之。

- 七、新訂或擴大都市計畫有下列情形之一者，得逕依都市計畫法定程序辦理，免受本要點規定之限制：

(一) 因都市計畫通盤檢討、行政界線調整等需要辦理擴大都市計畫，且其面積在十公頃以下。

(二) 經本部區委會、國土計畫審議會審議通過之直轄市、縣(市)區域計畫、國土計畫載明新訂或擴大都市計畫之區位、機能及規模等事項。

(三) 屬配合國家重大建設需要。

- 八、本要點九十三年四月三十日修正生效前，經行政院、本部或臺灣省政府同意之新訂或擴大都市計畫案，未能於一百零三年十二月三十一日前依法辦理公開展覽者，或中華民國九十三年四月三十日至一百零一年六月二十一日間，經本部同意之新訂或擴大都市計畫案，未能於本部同意後五年內依法辦理公開展覽者，原核可之案件廢止。

本要點中華民國一百零二年十二月十二日修正生效後，未能於本部區域計畫主管機關提供意見後三年內依都市計畫法辦理公開展覽者，應重新辦理意見徵詢。

都市計畫擬定機關得於本部區域計畫主管機關提供意見前申請撤回。

七、申請開發許可案件符合各級國土計畫審議原則(111.03.07 公布)

檔 號：
保存年限：

內政部營建署 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342號
聯絡人：林煥軒
聯絡電話：02-87712966
電子郵件：lin103056@cpami.gov.tw
傳真：02-27772358

受文者：新北市政府

發文日期：中華民國111年3月7日

發文字號：營署綜字第1111043971號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(1111048043_1111043971_111D2007735-01.pdf)

主旨：為落實非都市土地開發審議作業規範總編第3點有關國土計畫相關指導事項，檢送「申請開發許可案件符合各級國土計畫審議原則」及檢核表各1份，請於審議非都市土地開發許可案件時參照辦理，請查照。

說明：依據111年1月27日本部區域計畫委員會第454次會議報告事項第2案決定一辦理。

正本：新北市政府、桃園市政府、臺中市政府、臺南市政府、高雄市政府、新竹縣政府、苗栗縣政府、彰化縣政府、雲林縣政府、嘉義縣政府、屏東縣政府、臺東縣政府、花蓮縣政府、宜蘭縣政府、澎湖縣政府、基隆市政府、新竹市政府、南投縣政府

副本：本署綜合計畫組(2科)

交換戳記
111/03/07 15:59

申請開發許可案件符合各級國土計畫審議原則

壹、背景說明

- 一、現行非都市土地開發審議作業規範(以下簡稱作業規範)總編第3點第1項第1款及第2款有關非都市土地申請開發應符合「全國國土計畫之國土空間發展與成長管理策略、部門空間發展策略、國土功能分區及其分類之劃設條件、土地使用指導事項」及「直轄市、縣(市)國土計畫之空間發展與成長管理計畫、部門空間發展計畫、國土功能分區及其分類之劃設、土地使用管制原則」，係本部108年10月15日修正新增之規定，其目的係為國土計畫法土地使用管制實施前，因各級國土計畫依序公告實施，申請非都市土地開發許可仍應符合各級國土計畫相關事項，避免有礙國土計畫之推動及國土功能分區之劃設。
- 二、目前全國國土計畫及18直轄市、縣(市)國土計畫均已公告實施，考量直轄市、縣(市)國土計畫110年4月30日公告後，前揭總編第3點規定執行迄今已累積不少案例，實務上亦遇有申請人或審查機關較難掌握上開規定應檢討事項，為利申請開發案件及審議有所遵循，爰擬定「申請開發許可案件符合各級國土計畫審議原則」。

貳、審議原則

非都市土地申請開發應就下列各級國土計畫所訂指導事項予以檢討，直轄市、縣(市)國土計畫訂有明確或具體指導內容者，應優先適用，原則如下：

一、空間發展計畫及策略

- (一) 開發計畫具城鄉發展特性者(如住宅、遊憩、工業使用……)，應檢核國土計畫所訂城鄉發展空間發展計畫或策略，包含：集約發展、節能減碳、景觀保育、農村聚落結合農村再生及農村社區土地重劃等。
- (二) 申請開發基地，具天然災害、自然生態、文化景觀等保育資源特性者，應檢核國土計畫所訂保育策略。

二、成長管理計畫及策略

- (一) 發展總量：
 1. 優先使用既有發展地區內閒置、低度利用土地(可參照作業規範總編第3點之1、第3點之2)。
 2. 開發產業園區或科學工業園區，應符合全國國土計畫新增產業用地需求3,311公頃、科學工業園區新增用地需求1,000公頃。經產業主管機關同意或核定者，視為符合前開總量。另直轄市、縣(市)國土計畫針對住商、觀光或其他城鄉發展類型訂有總量者，依其總量管制。
- (二) 成長區位：開發計畫具城鄉發展特性者，應檢核是否位於直轄市、縣(市)國土計畫所劃設之未來發展地區，或檢核是否符合未來發展地區之7項劃設條件之一(如落實大眾運輸導向發展，鄰近大眾運輸場站一定範圍內、原依區域計畫法劃定之鄉村區或開發許可地區周邊，或位屬既有都市計畫周邊一定距離範圍內，為與各該都市計畫整合發展者……)。
- (三) 發展優先順序(不適用興辦國防、行政院核定之重大建設或緊急救災安置)：應符合國土計畫所訂城鄉發展優先順序(參照作業規範總編第3點之1)。

三、部門空間發展計畫及策略

開發計畫就其目的事業及開發設施之類型，應檢核國土計畫所訂相對應產業部門之發展對策及區位：

- (一)發展對策：如產業發展用地規劃應與產業基礎設施相互配合；太陽光電逐步推動地面型大規模開發……。
- (二)發展區位：
 - 1.直轄市、縣(市)國土計畫就所轄範圍所訂空間發展策略或構想。
 - 2.如製造業應依產業特性以北、中、南部區域群聚發展為主；科學工業園區發展以既有園區為基礎，並充分有效利用既有園區土地，如有擴充需求將以既有科學工業園區周邊適宜土地為優先；地面型太陽光電利用地層下陷、不利農業經營土地、受污染土地、鹽業用地、水域空間、中央與地方政府盤點之土地、光電與農業經營結合之農牧用地或養殖用地、特定光電專區用地等設置……。

四、土地使用管制

- (一)功能分區、分類：
 - 1.開發計畫具城鄉發展特性者，應檢核：
 - (1)是否屬直轄市、縣(市)國土計畫指認之城鄉發展地區第2類之3計畫及範圍。
 - (2)如非位於城鄉發展地區，是否符合所在國土保育地區或農業發展地區其分區分類之劃設目的及指導事項。
 - 2.必要時得參照國土計畫土地使用管制規則(草案)之規定釐清使用計畫是否屬其所在功能分區分類之容許使用。

(二) 環境敏感地區：檢核是否符合各該環境敏感地區之土地使用原則。另因作業規範已針對 26 項第 1 級環境敏感地區及 34 項第 2 級環境敏感地區訂有明確規定，可參依作業規範總編第 9 點之 1 至第 9 點之 4 規定辦理。

(三) 特殊地區

檢核全國國土計畫或直轄市、縣(市)國土計畫所訂特殊指導事項或土地使用管制原則，如：

1. 水庫集水區

應儘量採低衝擊開發方式(LID)，增加透水、滯洪及綠地面積，減少下游河川或排水系統負擔，以加強水源涵養與降低洪災風險。

2. 海岸地區

填海造地範圍，以「行政院專案核准之計畫」或經中央目的事業主管機關核准興辦之電信、能源等公共設施或公用事業，並經直轄市、縣(市)國土計畫指定為城鄉發展地區者為限。

3. 專案輔導合法化及未登記工廠

(1) 屬先行違規案件，應符合公平性、安全性及合理性原則。

(2) 未登記工廠合法化案件，應屬群聚達一定規模以上或在地產業鏈結程度高之既存未登記工廠聚落，經產業主管機關認定符合中央或地方產業發展需求、具有優先輔導合法必要。

4. 原住民族土地

(1) 應依原住民族基本法第 21 條規定，與原住民族、部落或原住民諮商，並取得其同意。

- (2)位於國土保育地區第1類、第2類範圍內之原住民族土地，非屬歷史災害範圍，經原住民族主管機關認定符合原住民族傳統慣習之農業、建築、傳統祭儀及祖靈聖地，得經部落同意後，於適當使用地別申請使用。
- 5.直轄市、縣(市)國土計畫所訂土地使用管制原則，如苗栗縣針對「原住民族土地內位於飲用水水質水量保護區範圍內，經劃設為農業發展地區第四類者」之土地使用管制原則、彰化縣「新設再生能源設施之土地使用指導原則」、雲林縣針對既存宗教建築、新設社福設施、新設地面型太陽能光電板與風力發電機組設施之土地使用指導原則……。

五、遇有競合或爭議之處理原則

- (一)屬各級國土計畫明定之禁止事項，申請開發基地應予遵循，如：國土保育地區第1類明定禁止有妨礙相關資源保育利用之相關使用……。
- (二)屬各級國土計畫非禁止事項之計畫指導內容，如有不符，申請人應提出具體充分理由後，徵詢中央及各該直轄市、縣(市)政府或部門主管機關意見，提區域計畫委員會討論。

申請開發許可案件符合各級國土計畫審議原則檢核表

計畫名稱：			
計畫性質：			
檢核事項（涉及者打√）		檢核結果 （含所涉計畫指導內容 及申請人辦理情形）	查核意見 （含需提請討論事 項）
國土 空間 發展 計畫 （策 略）	城鄉發展空間策略（註：計畫性質具城鄉發展特性者）		
	開發基 地環境 資源特 性	天然災害保育	
		自然生態	
		文化景觀	
		自然資源	
		海域保育	
	原住民族土地		
成長 管理 計畫 （策 略）	發展總量		
	成長區位		
	發展優先順序		
部門 空間 發展 計畫 （策 略）	部門發展對策		
	部門發展區位		
土地 使用 管制	功能分區分類		
	環境敏感地區		
	特殊地區		

八、新北市政府辦理非都市土地申請變更為住宅使用案件審議作業原則

1.中華民國一百零九年十月十九日新北市政府新北府城規字第 1091903354 號令訂定發布全文 4 點；並自一百零九年十月十九日生效

一、新北市政府（以下簡稱本府）為審議新北市（以下簡稱本市）非都市土地申請變更為住宅使用開發許可案件，提升此類案件之公益性，以利審議過程有一致性標準，訂定本原則。

二、本原則適用之申請變更為住宅使用開發案件，類型分為住宅社區及複合型住宅社區。

前項所稱複合型住宅社區，係除供住宅及社區中心使用外，另有供其他特定目的事業使用，且住宅及社區中心使用之性質比例佔開發計畫區內可建築土地百分之五十以下者。

三、非都市土地變更為住宅使用者，應符合下列要件。但個案仍得依其特性經本市區域計畫委員會之決議予以規範：

（一）捐贈土地：

1、以捐贈可建築土地為原則。但其區位、規模等條件不具開發效益，並經本市區域計畫委員會同意後得改以折繳代金方式辦理。

2、前目折繳代金之數額，由下列兩種方式計算後，取其價金數額較高者繳納：

（1）以開發計畫區最鄰近已開發完成之山坡地保育區丙種建築用地或鄉村區乙種建築用地之公告土地現值之一點四倍，乘以應捐贈可建築土地面積。

（2）由三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格（取最高價計算），乘以應捐贈可建築土地面積；其估價所需費用，由申請人負擔。

（3）前二目代金數額不得低於變更編定後公告土地現值之一點四倍。

（二）提供公共停車空間：

1、以開發計畫區內車輛預估數百分之十計算，並配置於其他公共設施用地內，相關興建費用由申請人負擔。

2、公共停車空間由本府主管機關評估當地停車供需情形，並確認由本府或社區自行管理，且應符合新北市公有停車場管理自治條例相關規定。

3、公共停車空間因基地條件或區位因素考量不具設置效益，得採繳納停車代金方式處理，其金額由本府主管機關審查後評定之。

（三）除設置基本消防設備外，應擬定消防防護計畫，增加自救設備與簡易型幫浦。

前項第一款捐贈土地面積，以核准開發許可案件內供作住宅及社區中使用之相關用地為計算基準；屬住宅社區者應捐贈百分之十之可建築用地，屬複合型住宅社區應捐贈百分之七之可建築用地。

第一項第一款第一目捐贈可建築土地，應於辦理變更編定之異動登記前將土地所有權登記予本府。依第一項第一款第二目折繳代金者應於辦理變更編定之異動登記前一次繳納完成，相關代金費用納入新北市市庫。

四、捐贈可建築土地，應為完整可供建築之土地，其區位不得毗鄰鄰避設施，且應標示於開發計畫圖上。

開發計畫容納人口應符合每人五十平方公尺住宅樓地板面積，每四人為一戶之計算基準，並參考都市計畫定期通盤檢討實施辦法及配合地區需要，應於捐贈之可建築土地外配置各項必要公共設施用地。

前項所稱必要公共設施，指社區道路、閭鄰公園等相關設施。

九、非都市土地申請變更作為社會住宅使用興辦事業計畫審查作業要點

1. 內政部 110.2.1 台內營字第 1090822486 號令訂定，自即日生效

- 一、內政部為利直轄市、縣（市）住宅主管機關審查土地面積未達二公頃之非都市土地申請變更作為社會住宅及其必要附屬設施等社會福利設施使用之興辦事業計畫，依非都市土地使用管制規則第三十條第四項規定，特訂定本要點。
 - 二、本要點所稱社會住宅，指依據住宅法規定申請興辦之社會住宅。
 - 三、申請非都市土地變更作為社會住宅及其必要附屬設施使用者，應檢具下列書件一式十份，向土地所在地直轄市、縣（市）住宅主管機關提出申請：
 - （一）申請書（格式如附表一）。
 - （二）社會住宅興辦事業計畫。
 - （三）依非都市土地變更編定執行要點第三點及附錄一之二規定，檢附興辦事業計畫應查詢項目及應加會有關機關（單位）之文件。申請地區位於第二級環境敏感地區者，並檢附徵詢各項環境敏感地區主管機關意見之文件。
 - （四）農地變更使用說明書。未涉及農地變更使用者，免附。
 - （五）非都市土地使用清冊。
 - （六）申請變更編定同意書並應註明同意作為社會住宅興辦事業計畫使用。另申請人為土地所有權人者，免附。
 - （七）計畫用地配置圖及位置圖，配置圖比例尺不得小於一千二百分之一，位置圖比例尺不得小於五千分之一，均著色標示。
 - （八）非都市土地興辦社會住宅需求評估說明書。
 - （九）其他經直轄市、縣（市）住宅主管機關規定之文件。
- 前項第二款興辦事業計畫之內容，除應依住宅法施行細則第五條第二項或依民間興辦社會住宅申請審查辦法第二條第二項規定辦理外，申請地區位於第二級環境敏感地區者，並應就所屬環境敏感地區特性載明具體防範及補救措施、土地使用種類及強度。前項第八款非都市土地興辦社會住宅需求評估說明書，應評估非都市土地使用需求性，包括土地所在地直轄市、縣（市）內社會住宅分布、數量、目前與未來供需狀況及需求急迫性、鄰近都市土地選項限制。
- 四、直轄市、縣（市）住宅主管機關審查依第三點第一項規定提出之申請，得與住宅法規定之社會住宅申請興辦案件審查作業併同辦理。

直轄市、縣（市）住宅主管機關審查申請書件符合規定者，應會同有關單位依審查表（格式如附表二）項目實地會勘及審核，並徵得變更前目的事業主管機關及有關機關同意，於興辦事業計畫核准與依住宅法施行細則第五條第一項規定報經核定及備查後，由社會住宅主辦機關（構）或申請人向土地所在地直轄市、縣（市）地政機關申請辦理使用地變更編定。
 - 五、直轄市、縣（市）主管機關審查依第三點規定提出之申請應注意事項，規定如下：
 - （一）申請使用山坡地範圍內各種使用區之土地，應依水土保持法、山坡地保育利用條例、非都市土地使用管制規則及山坡地建築管理辦法等相關規定辦理，不得使用依據山坡地土地可利用限度分類標準查定為五級地之宜林地及六級地之加強保育地。

- (二) 擬興辦事業用地涉及農業用地變更使用者，應符合農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點及相關規定。
- (三) 建築基地應臨接道路，或以通路連接道路，其通路之寬度應依實施區域計畫地區建築管理辦法及建築技術規則規定辦理。
- (四) 申請地區不得位於第一級環境敏感地區、相關法規劃定應予保護或禁止、限制建築之管制區。
- (五) 考量社會住宅生活機能及所附設施之服務機能，申請地區應符合下列原則：
 1. 位於警察及消防設施足以涵蓋之服務範圍內。
 2. 位於自來水供應範圍內。
 3. 周邊地界直線二公里範圍內需有都市計畫。
- (六) 經核准變更使用之土地，不得移作原申請目的事業以外之其他事業使用，並應於三年內營運，逾期未營運者，應廢止興辦事業計畫之核准。但因開發或其他原因無法如期營運，報經直轄市、縣（市）住宅主管機關同意展期者，不在此限。
- (七) 申請變更編定或開發建築之土地面積應與興辦事業計畫內容相符。
前項第六款展期，以一次為限，最長不得逾三年。

附表一

非都市土地申請變更作為社會住宅使用興辦事業計畫審查作業申請書

申請日期： 年 月 日

土地標示						原使用分區及編定類別		申請變更使用類別及面積		申請變更使用目的	土地所有權人	備註
縣市別	鄉鎮別	地段	小段	地號	面積(公頃)	使用分區	編定類別	申請變更使用類別	面積(公頃)			
合計												

申請人： (蓋章)

國民身分證統一編號：

地址：

電話：

附表二

非都市土地申請變更作為社會住宅使用興辦事業計畫審查表

申請日期： 年 月 日

基本資料

申請人		住址		電話	
土地標示			使用地變更編定面積(公頃)		
			原使用分區及使用地編定類別		
			申請使用地變更編定類別		

審查事項

審查單位	審查事項	審查意見	備註
住宅	一、申請書件是否齊全?		
	二、非都市土地使用(含土地所在直轄市、縣(市)內社會住宅分布、數量、目前與未來供需狀況及需求急迫性、鄰近都市土地選項限制)是否符合設置必要性及區位適宜性?		
	三、興辦事業計畫內容是否符合住宅法施行細則第五條第二項(住宅主管機關及目的事業主管機關主辦者適用)或民間興辦社會住宅申請審查辦法第二條第二項規定?		
	四、是否已完成非都市土地變更編定執行要點第三點及附錄一之二所列查詢項目之查核,尚無各該項目法令規定之禁止、限建及不得設置或興辦情事?		
	五、其他。		
地政	一、變更編定使用地是否符合非都市土地使用管制規則規定?		
	二、是否檢附申請變更編定同意書?(應註明同意作為興辦事業計畫使用,申請人為土地所有權人者,免附)		

	三、是否檢附計畫用地位置圖及配置圖（配置圖比例尺不得小於一千二百分之一，位置圖比例尺不得小於五千分之一，均著色標示）？		
	四、其他。		
工務 (建設、 水利)	一、申請用地臨接道路之寬度是否符合規定？		
	二、申請建築基地是否符合規定？		
	三、是否影響臨近農地灌溉排水設施？		
	四、申請用地是否位於相關法規劃定應予保護或禁止、限制建築之管制區？		
	五、申請用地如屬山坡地範圍土地，其平均坡度是否符合規定？		
	六、是否依法申請許可開發並施設構造物？		
	七、申請地區是否位於自來水供應範圍內？		
	八、是否非位於河川區域或水道治理計畫範圍內？如否，其變更編定是否符合水利法令規定？		
	九、申請用地是否有非都市土地使用管制規則第四十九條之一第二項所列各款情形？		
	十、其他。		
環保	一、依環境保護有關法令規定應提送環境影響評估相關書件，其所提書件是否符合規定？		
	二、是否依環境保護有關法令規定檢具相關污染防治（制）計畫書件？		
	三、其他。		
都計	申請地區周邊境界直線二公里範圍內是否有都市計畫？		
農業	是否符合農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點規定？		

水保	一、是否位於山坡地範圍？如是，依水土保持法相關規定應擬具水土保持計畫，是否符合規定？		
	二、是否位於特定水土保持區？		
警政	是否位於警察設施足以涵蓋之服務範圍內？		
消防	是否位於消防設施足以涵蓋之服務範圍內？		
其他			
綜合審查 意見	<input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 不同意，理由說明： <input type="checkbox"/> 其他：		

	單位	承辦人	課長（科長）	副局長（副組長）	局長（組長）
審 查 單 位 會 章	住宅單位				
	地政單位				
	工務（建設、水利） 單位				
	環保單位				
	都計單位				
	農業單位				
	水保單位				
	警政單位				
	消防單位				
	其他				

註：直轄市、縣（市）政府之組織編制及業務劃分有不同規定者，得依實際作業需要，自行調整本審查表所列審查單位及審查事項。

十、海岸管理法

中華民國一百零四年二月四日總統華總一義字第 10400012591 號令制定公布全文 46 條；並自公布日施行

中華民國一百零七年四月二十七日行政院院臺規字第 1070172574 號公告第 4 條所列屬「海岸巡防機關」之權責事項原由「行政院海岸巡防署及所屬機關」管轄，自一百零七年四月二十八日起改由「海洋委員會海巡署及所屬機關（構）」管轄

第一章 總則

第一條 為維繫自然系統、確保自然海岸零損失、因應氣候變遷、防治海岸災害與環境破壞、保護與復育海岸資源、推動海岸整合管理，並促進海岸地區之永續發展，特制定本法。

第二條 本法用詞，定義如下：

一、海岸地區：指中央主管機關依環境特性、生態完整性及管理需要，依下列原則，劃定公告之陸地、水體、海床及底土；必要時，得以坐標點連接劃設直線之海域界線。

（一）濱海陸地：以平均高潮線至第一條省道、濱海道路或山脊線之陸域為界。

（二）近岸海域：以平均高潮線往海洋延伸至三十公尺等深線，或平均高潮線向海三浬涵蓋之海域，取其距離較長者為界，並不超過領海範圍之海域與其海床及底土。

（三）離島濱海陸地及近岸海域：於不超過領海範圍內，得視其環境特性及實際管理需要劃定。

二、海岸災害：指在海岸地區因地震、海嘯、暴潮、波浪、海平面上升、地盤變動或其他自然及人為因素所造成之災害。

三、海岸防護設施：指堤防、突堤、離岸堤、護岸、胸牆、滯（蓄）洪池、地下水補注設施、抽水設施、防潮閘門與其他防止海水侵入及海岸侵蝕之設施。

第三條 本法所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。

第四條 依本法所定有關近岸海域違法行為之取締、蒐證、移送等事項，由海岸巡防機關辦理；主管機關仍應運用必要設施或措施主動辦理。

主管機關及海岸巡防機關就前項及本法所定事項，得要求軍事、海關、港務、水利、環境保護、生態保育、漁業養護或其他目的事業主管機關協助辦理。

第五條 中央主管機關應會商直轄市、縣（市）主管機關及有關機關，於本法施行後六個月內，劃定海岸地區範圍後公告之，並應將劃定結果於當地直轄市或縣（市）政府及鄉（鎮、市、區）公所分別公開展覽；其展覽期間，不得少於三十日，並應登載於政府公報、新聞紙，並得以網際網路或其他適當方法廣泛周知；其變更或廢止時，亦同。

第六條 中央主管機關應會同有關機關建立海岸地區之基本資料庫，定期更新資料與發布海岸管理白皮書，並透過網路或其他適當方式公開，以供海岸研究、規劃、教育、保護及管理運用。

為建立前項基本資料庫，中央主管機關得商請有關機關設必要之測站與相關設施，並整合推動維護事宜。除涉及國家安全者外，各有關機關應配合提供必要之資料。

第二章 海岸地區之規劃

第七條 海岸地區之規劃管理原則如下：

- 一、優先保護自然海岸，並維繫海岸之自然動態平衡。
- 二、保護海岸自然與文化資產，保全海岸景觀與視域，並規劃功能調和之土地使用。
- 三、保育珊瑚礁、藻礁、海草床、河口、潟湖、沙洲、沙丘、沙灘、泥灘、崖岸、岬頭、紅樹林、海岸林等及其他敏感地區，維護其棲地與環境完整性，並規範人為活動，以兼顧生態保育及維護海岸地形。
- 四、因應氣候變遷與海岸災害風險，易致災害之海岸地區應採退縮建築或調適其土地使用。
- 五、海岸地區應避免新建廢棄物掩埋場，原有場址應納入整體海岸管理計畫檢討，必要時應編列預算逐年移除或採行其他改善措施，以維護公共安全與海岸環境品質。
- 六、海岸地區應維護公共通行與公共使用之權益，避免獨占性之使用，並應兼顧原合法權益之保障。
- 七、海岸地區之建設應整體考量毗鄰地區之衝擊與發展，以降低其對海岸地區之破壞。
- 八、保存原住民族傳統智慧，保護濱海陸地傳統聚落紋理、文化遺址及慶典儀式等活動空間，以永續利用資源與保存人文資產。
- 九、建立海岸規劃決策之民眾參與制度，以提升海岸保護管理績效。

第八條 為保護、防護、利用及管理海岸地區土地，中央主管機關應擬訂整體海岸管理計畫；其計畫內容應包括下列事項：

- 一、計畫範圍。
- 二、計畫目標。
- 三、自然與人文資源。
- 四、社會與經濟條件。
- 五、氣候變遷調適策略。
- 六、整體海岸保護、防護及永續利用之議題、原則與對策。
- 七、保護區、防護區之區位及其計畫擬訂機關、期限之指定。
- 八、劃設海岸管理須特別關注之特定區位。
- 九、有關海岸之自然、歷史、文化、社會、研究、教育及景觀等特定重要資源之區位、保護、使用及復育原則。
- 十、發展遲緩或環境劣化地區之發展、復育及治理原則。
- 十一、其他與整體海岸管理有關之事項。

第九條 整體海岸管理計畫之擬訂，應邀集學者、專家、相關部會、中央民意機關、民間團體等舉辦座談會或其他適當方法廣詢意見，作成紀錄，並遴聘（派）學者、專家、機關及民間團體代表以合議方式審議，其學者、專家及民間團體之代表

人數不得少於二分之一，整體海岸管理計畫報請行政院核定後公告實施；其變更時，亦同。

整體海岸管理計畫擬訂後於依前項規定送審議前，應公開展覽三十日及舉行公聽會，並將公開展覽及公聽會之日期及地點，登載於政府公報、新聞紙及網際網路，或以其他適當方法廣泛周知；任何人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，向中央主管機關提出意見，併同審議。

前項審議之進度、結果、陳情意見參採情形及其他有關資訊，應以網際網路或登載於政府公報等其他適當方法廣泛周知。

整體海岸管理計畫核定後，中央主管機關應於接到核定公文之日起四十天內公告實施，並函送當地直轄市、縣（市）政府及鄉（鎮、市、區）公所分別公開展覽；其展覽期間，不得少於三十日，並經常保持清晰完整，以供人民閱覽。

第十條 第八條第七款所定計畫擬訂機關如下：

一、海岸保護計畫：

- （一）一級海岸保護計畫：由中央目的事業主管機關擬訂，涉及二以上目的事業者，由主要業務之中央目的事業主管機關會商有關機關擬訂。
- （二）二級海岸保護計畫：由直轄市、縣（市）主管機關擬訂。但跨二以上直轄市、縣（市）行政區域或涉及二以上目的事業者，由相關直轄市、縣（市）主管機關協調擬訂。
- （三）前二目保護區等級及其計畫擬訂機關之認定有疑義者，得由中央主管機關協調指定或逕行擬訂。

二、海岸防護計畫：

- （一）一級海岸防護計畫：由中央目的事業主管機關協調有關機關後擬訂。
- （二）二級海岸防護計畫：由直轄市、縣（市）主管機關擬訂。
- （三）前二目防護區等級及其計畫擬訂機關之認定有疑義者，得由中央主管機關協調指定。

整體海岸管理計畫公告實施後，有新劃設海岸保護區或海岸防護區之必要者，得由中央主管機關依前項規定協調指定或逕行擬訂。

第一項計畫之擬訂及第二項海岸保護區或海岸防護區之劃設，如涉原住民族地區，各級主管機關應會商原住民族委員會擬訂。

第十一條 依整體海岸管理計畫劃定之重要海岸景觀區，應訂定都市設計準則，以規範其土地使用配置、建築物及設施高度與其他景觀要素。

依整體海岸管理計畫指定之發展遲緩或環境劣化地區，主管機關得協調相關機關輔導其傳統文化保存、生態保育、資源復育及社區發展整合規劃事項。

第十二條 海岸地區具有下列情形之一者，應劃設為一級海岸保護區，其餘有保護必要之地區，得劃設為二級海岸保護區，並應依整體海岸管理計畫分別訂定海岸保護計畫加以保護管理：

- 一、重要水產資源保育地區。
- 二、珍貴稀有動植物重要棲地及生態廊道。
- 三、特殊景觀資源及休憩地區。
- 四、重要濱海陸地或水下文化資產地區。

- 五、特殊自然地形地貌地區。
- 六、生物多樣性資源豐富地區。
- 七、地下水補注區。
- 八、經依法劃設之國際級及國家級重要濕地及其他重要之海岸生態系統。
- 九、其他依法律規定應予保護之重要地區。

一級海岸保護區應禁止改變其資源條件之使用。但有下列情況之一者，不在此限：

- 一、依海岸保護計畫為相容、維護、管理及學術研究之使用。
- 二、為國家安全、公共安全需要，經中央主管機關許可。

一級海岸保護區內原合法使用不合海岸保護計畫者，直轄市、縣（市）主管機關得限期令其變更使用或遷移，其所受之損失，應予適當之補償。在直轄市、縣（市）主管機關令其變更使用、遷移前，得為原來之合法使用或改為妨礙目的較輕之使用。

第三項不合海岸保護計畫之認定、補償及第二款許可條件、程序、廢止及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關會商有關機關定之。

第十三條 海岸保護計畫應載明下列事項：

- 一、保護標的及目的。
- 二、海岸保護區之範圍。
- 三、禁止及相容之使用。
- 四、保護、監測與復育措施及方法。
- 五、事業及財務計畫。
- 六、其他與海岸保護計畫有關之事項。

依其他法律規定納入保護之地區，符合整體海岸管理計畫基本管理原則者，其保護之地區名稱、內容、劃設程序、辦理機關及管理事項從其規定，免依第十條及第十二條規定辦理。

前項依其他法律規定納入保護之地區，為加強保護管理，必要時主管機關得依第一項第三款規定，擬訂禁止及相容使用事項之保護計畫。

第十四條 為防治海岸災害，預防海水倒灌、國土流失，保護民眾生命財產安全，海岸地區有下列情形之一者，得視其嚴重情形劃設為一級或二級海岸防護區，並分別訂定海岸防護計畫：

- 一、海岸侵蝕。
- 二、洪氾溢淹。
- 三、暴潮溢淹。
- 四、地層下陷。
- 五、其他潛在災害。

前項第一款至第四款之目的事業主管機關，為水利主管機關。

第一項第一款因興辦事業計畫之實施所造成或其他法令已有分工權責規定者，其防護措施由各該興辦事業計畫之目的事業主管機關辦理。

第一項第五款之目的事業主管機關，依其他法律規定或由中央主管機關協調指定之。

第十五條 海岸防護計畫應載明下列事項：

- 一、海岸災害風險分析概要。
- 二、防護標的及目的。
- 三、海岸防護區範圍。
- 四、禁止及相容之使用。
- 五、防護措施及方法。
- 六、海岸防護設施之種類、規模及配置。
- 七、事業及財務計畫。
- 八、其他與海岸防護計畫有關之事項。

海岸防護區中涉及第十二條第一項海岸保護區者，海岸防護計畫之訂定，應配合其生態環境保育之特殊需要，避免海岸防護設施破壞或減損海岸保護區之環境、生態、景觀及人文價值，並徵得依第十六條第三項規定核定公告之海岸保護計畫擬訂機關同意；無海岸保護計畫者，應徵得海岸保護區目的事業主管機關同意。

第十六條 依整體海岸管理計畫、第十二條及第十四條規定，劃設一、二級海岸保護區、海岸防護區，擬訂機關應將海岸保護計畫、海岸防護計畫公開展覽三十日及舉行公聽會，並將公開展覽及公聽會之日期及地點，登載於政府公報、新聞紙及網際網路，或以其他適當方法廣泛周知；任何人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，向擬訂機關提出意見，其參採情形由擬訂機關併同計畫報請中央主管機關審議。該審議之進度、結果、陳情意見參採情形及其他有關資訊，應以網際網路或登載於政府公報等其他適當方法廣泛周知，並應針對民眾所提意見，以書面答覆採納情形，並記載其理由。

前項海岸保護計畫之擬訂，涉及限制原住民族利用原住民族之土地、自然資源及部落與其毗鄰土地時，審議前擬訂機關應與當地原住民族諮商，並取得其同意。

海岸保護計畫、海岸防護計畫核定後，擬訂機關應於接到核定公文之日起四十天內公告實施，並函送當地直轄市或縣（市）政府及鄉（鎮、市、區）公所分別公開展覽；其展覽期間，不得少於三十日，且應經常保持清晰完整，以供人民閱覽，並由直轄市、縣（市）主管機關實施管理。

依第一項及前項規定應辦理而未辦理者，上級主管機關得逕為辦理。

第十七條 前條海岸保護計畫、海岸防護計畫之審議及核定，依下列規定辦理：

一、海岸保護計畫：

- （一）中央主管機關擬訂者，由中央主管機關會商有關機關審議後，報請行政院核定。
- （二）中央目的事業主管機關擬訂者，送請中央主管機關審議核定。
- （三）直轄市、縣（市）主管機關擬訂者，送請中央目的事業主管機關核轉中央主管機關審議核定。但涉及二以上目的事業者，主要業務之中央目的事業主管機關會商有關機關後核轉，或逕送中央主管機關會商有關機關後審議核定。

二、海岸防護計畫：

(一) 中央目的事業主管機關擬訂者，送請中央主管機關審議後，報請行政院核定。

(二) 直轄市、縣(市)主管機關擬訂者，送請中央目的事業主管機關核轉中央主管機關審議核定。

中央主管機關審議前項海岸保護計畫、海岸防護計畫時，應遴聘(派)學者、專家、機關及民間團體代表以合議方式審議之；其學者專家及民間團體之代表人數不得少於二分之一。

海岸保護計畫、海岸防護計畫之變更、廢止，適用前條、前二項規定。

第十八條 整體海岸管理計畫、海岸保護計畫、海岸防護計畫經公告實施後，擬訂機關應視海岸情況，每五年通盤檢討一次，並作必要之變更。但有下列情事之一者，得隨時檢討之：

一、為興辦重要或緊急保育措施。

二、為防治重大或緊急災害。

三、政府為促進公共福祉、興辦國防所辦理之必要性公共建設。

整體海岸管理計畫、海岸保護計畫、海岸防護計畫之變更，應依第九條、第十六條及第十七條程序辦理。

第十九條 整體海岸管理計畫、海岸保護計畫、海岸防護計畫公告實施後，依計畫內容應修正或變更之開發計畫、事業建設計畫、都市計畫、國家公園計畫或區域計畫，相關主管機關應按各計畫所定期限辦理變更作業。

第二十條 船舶航行有影響海岸保護或肇致海洋污染之虞者，得由中央主管機關會商航政主管機關調整航道，並公告之。

第二十一條 為擬訂及實施整體海岸管理計畫、海岸保護計畫或海岸防護計畫，計畫擬訂或實施機關得為下列行為：

一、派員進入公私有土地實地調查、勘測。

二、與土地所有權人、使用人或管理人協議，將無特殊用途之公私有土地作為臨時作業或材料放置場所。

三、拆遷有礙計畫實施之土地改良物。

四、為強化漁業資源保育或海岸保護，協調漁業主管機關依漁業法規定，變更、廢止漁業權之核准、停止漁業權之行使或限制漁業行為。

五、協調礦業或土石採取主管機關，於已設定礦區或已核准之土石區依規定劃定禁採區，禁止採礦或採取土石。

前項第一款調查或勘測人員進入公、私有土地調查或勘測時，應出示執行職務有關之證明文件或顯示足資辨別之標誌；土地所有人、占有人、管理人或使用人，不得規避、拒絕或妨礙，於進入設有圍障之土地調查或勘測前，應於七日前通知其所有人、占有人、管理人或使用人。

因第一項行為致受損失者，計畫擬訂或實施機關應給予適當之補償。

前項補償金額或方式，由雙方協議之；協議不成者，由計畫擬訂或實施機關報請上級主管機關核定。但其他法律另有規定者，從其規定。

海岸地區範圍內之土地因海岸保護計畫、海岸防護計畫實施之需要，主辦機關得依法徵收或撥用之。

海岸地區範圍內之公有土地，主辦機關得依海岸保護計畫、海岸防護計畫內容委託民間經營管理。

第二十二條 因海岸防護計畫有關工程而受直接利益者，計畫擬訂及實施機關得於其受益限度內，徵收防護工程受益費。

前項防護工程受益費之徵收，依工程受益費徵收條例規定辦理。

第二十三條 中央水利主管機關應會商相關目的事業主管機關考慮海象、氣象、地形、地質、地盤變動、侵蝕狀態、其他海岸狀況與因波力、設施重量、水壓、土壓、風壓、地震及漂流物等因素與衝擊，訂定海岸防護設施之規劃設計手冊。

第二十四條 海岸防護設施如兼有道路、水門、起卸貨場等其他設施之效用時，由該其他設施主管機關實施該海岸防護設施之工程，並維護管理。

第三章 海岸地區之利用管理

第二十五條 在一級海岸保護區以外之海岸地區特定區位內，從事一定規模以上之開發利用、工程建設、建築或使用性質特殊者，申請人應檢具海岸利用管理說明書，申請中央主管機關許可。

前項申請，未經中央主管機關許可前，各目的事業主管機關不得為開發、工程行為之許可。

第一項特定區位、一定規模以上或性質特殊適用範圍與海岸利用管理說明書之書圖格式內容、申請程序、期限、廢止及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第二十六條 依前條第一項規定申請許可案件，經中央主管機關審查符合下列條件者，始得許可：

- 一、符合整體海岸管理計畫利用原則。
- 二、符合海岸保護計畫、海岸防護計畫管制事項。
- 三、保障公共通行或具替代措施。
- 四、對海岸生態環境衝擊採取避免或減輕之有效措施。
- 五、因開發需使用自然海岸或填海造地時，應以最小需用為原則，並於開發區內或鄰近海岸之適當區位，採取彌補或復育所造成生態環境損失之有效措施。

前項許可條件及其他相關事項之規則，由中央主管機關定之。

第二十七條 區域計畫、都市計畫主要計畫或國家公園計畫在海岸地區範圍者，區域計畫、都市計畫主要計畫或國家公園計畫審議機關於計畫審議通過前，應先徵詢主管機關之意見。

第二十八條 中央主管機關對於具有公共利益之海岸保護、復育、防護、教育、宣導、研發、創作、捐贈、認養與管理事項得予適當獎勵及表揚。

第二十九條 主管機關為擴大參與及執行海岸保育相關事項，得成立海岸管理基金，其來源如下：

- 一、政府機關循預算程序之撥款。
- 二、基金孳息收入。
- 三、受贈收入。
- 四、其他收入。

- 第三十條 海岸管理基金用途限定如下：
- 一、海岸之研究、調查、勘定、規劃、監測相關費用。
 - 二、海岸環境清理與維護。
 - 三、海岸保育及復育補助。
 - 四、海岸保育及復育獎勵。
 - 五、海岸環境教育、解說、創作及推廣。
 - 六、海岸保育國際交流合作。
 - 七、其他經主管機關核准有關海岸保育、防護及管理之費用。
- 第三十一條 為保障公共通行及公共水域之使用，近岸海域及公有自然沙灘不得為獨占性使用，並禁止設置人為設施。但符合整體海岸管理計畫，並依其他法律規定允許使用、設置者；或為國土保安、國家安全、公共運輸、環境保護、學術研究及公共福祉之必要，專案向主管機關申請許可者，不在此限。
- 前項法律規定允許使用、設置之範圍、專案申請許可之程序、應具備文件、許可條件、廢止及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。
- #### 第四章 罰則
- 第三十二條 在一級海岸保護區內，違反第十二條第二項改變其資源條件使用或違反第十三條第一項第三款海岸保護計畫所定禁止之使用者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。
- 因前項行為毀壞保護標的者，處六月以上五年以下有期徒刑，得併科新臺幣四十萬元以下罰金。
- 因第一項行為致釀成災患者，處三年以上十年以下有期徒刑，得併科新臺幣六十萬元以下罰金。
- 第三十三條 在海岸防護區內違反第十五條第一項第四款海岸防護計畫所定禁止之使用者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。
- 因前項行為毀壞海岸防護設施者，處五年以下有期徒刑，得併科新臺幣三十萬元以下罰金。
- 因第一項行為致釀成災患者，處一年以上七年以下有期徒刑，得併科新臺幣五十萬元以下罰金。
- 第三十四條 在二級海岸保護區內違反第十三條第一項第三款海岸保護計畫所定禁止之使用者，處新臺幣二萬元以上十萬元以下罰鍰。
- 因前項行為毀壞保護標的者，處三年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣二十萬元以下罰金。
- 因第一項行為致釀成災患者，處六月以上五年以下有期徒刑，得併科新臺幣四十萬元以下罰金。
- 第三十五條 規避、妨礙或拒絕第二十一條第一項第一款之調查、勘測者，處新臺幣一萬元以上五萬元以下之罰鍰，並得按次處罰及強制檢查。
- 第三十六條 違反第二十五條第一項規定，未經主管機關許可或未依許可內容逕行施工者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並令其限期改善或回復原狀，屆期未遵從者，得按次處罰。
- 第三十七條 違反第三十一條第一項規定，在近岸海域及公有自然沙灘為獨占性使用或

設置人為設施者，經主管機關制止並令其限期恢復原狀，屆期未遵從者，處新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰，並得按次處罰。

第三十八條 主管機關對第三十二條第一項、第三十三條第一項或第三十四條第一項規定行為，除處以罰鍰外，應即令其停止使用或施工；並視情形令其限期回復原狀、拆除設施或增建安全設施，屆期未遵從者，得按次處罰。

第三十九條 法人之代表人、法人或自然人之代理人、受雇人或其他從業人員，因執行業務犯本法之罪者，除處罰其行為人外，對該法人或自然人亦科以各該條之罰金。

第四十條 犯第三十二條至第三十四條之罪，於第一審言詞辯論終結前已作有效回復或補救者，得減輕其刑。

第四十一條 因第三十二條第一項、第三十三條第一項或第三十四條第一項之行為所生或所得之物及所用之物，得沒入之。

第四十二條 犯本法之罪，其所生或所得之物及所用之物，沒收之。

第五章 附則

第四十三條 整體海岸管理計畫及海岸保護計畫、海岸防護計畫涉及相關機關執行有疑義時，得由主管機關協調；協調不成，由主管機關報請上級機關決定之。

第四十四條 中央主管機關應於本法施行後二年內，公告實施整體海岸管理計畫。

第四十五條 本法施行細則，由中央主管機關定之。

第四十六條 本法自公布日施行。

十一、海岸管理法施行細則

1. 中華民國一百零五年二月一日內政部台內營字第 1050801310 號令訂定發布全文 14 條；並自發布日施行

中華民國一百零七年四月二十七日行政院院臺規字第 1070172574 號公告第 2 條第 1 項所列屬「海岸巡防機關」之權責事項原由「行政院海岸巡防署及所屬機關」管轄，自一百零七年四月二十八日起改由「海洋委員會海巡署及所屬機關（構）」管轄

第一條 本細則依海岸管理法（以下簡稱本法）第四十五條規定訂定之。

第二條 海岸巡防機關為辦理本法第四條第一項前段所定事項，得視實際需要會同主管機關及相關機關，共同組成聯合稽查小組執行之。

主管機關辦理本法第四條第一項後段所定事項，應利用衛星影像或其他適當可行技術，適時監控海岸地區之利用行為。

第三條 中央主管機關依本法第五條規定劃定海岸地區範圍，應考量管理必要性及可行性、海陸交界相互影響性、生態環境特性及完整性。

第四條 本法第五條所定公告，應包括海岸地區之範圍說明及範圍圖。

前項範圍圖之製作，濱海陸地及平均高潮線部分比例尺不得小於五千分之一；近岸海域部分之轉折點，為判定界線及執法明確，得以坐標標示，並以坐標點直線連接劃設。但範圍說明足以判識範圍界線者，公告時得以適當圖幅之示意圖代替範圍圖。

第五條 本法第六條第二項所稱必要之測站與相關設施，指為蒐集、監測、記錄或測繪海岸地區基本資料所必要之測站及設施。

前項海岸地區基本資料，包括海象、氣象、水文、海洋地質、海底地形、海岸侵蝕與淤積、地層下陷、海岸環境品質、海岸生態環境及其他海岸管理相關資訊。

中央主管機關得商請有關機關新設第一項測站及相關設施，或於其既有測站及相關設施增加蒐集、監測、記錄或測繪海岸地區基本資料之功能。

中央主管機關為整合推動維護海岸地區基本資料庫，應統籌商請有關機關持續維護測站及相關設施，並配合提供必要之資料。

第六條 地方環境保護主管機關應依本法第七條第五款規定，避免於海岸地區新建廢棄物掩埋場，並應就原有場址分布、處理情形，提供中央主管機關納入整體海岸管理計畫檢討；必要時，應編列預算逐年移除或採行其他改善措施。

第七條 中央主管機關擬訂整體海岸管理計畫，應依本法第七條所定規劃管理原則辦理。前項整體海岸管理計畫，應以文字及圖表說明，並檢附明確標示濱海陸地與近岸海域界線之海岸地區範圍圖、海岸保護區位置圖、海岸防護區位置圖、特定區位位置圖、重要海岸景觀區位置圖及自然海岸線標示圖。其中位屬濱海陸地之各項圖資，比例尺不得少於五千分之一。

第八條 中央主管機關擬訂整體海岸管理計畫，涉及本法第八條第七款規定之內容，應請下列有關機關協助提供資料及表示意見：

一、海岸保護區：

（一）重要水產資源保育地區：漁業主管機關。

（二）珍貴稀有動植物重要棲地及生態廊道：動物保護、林業主管機關。

- (三) 特殊景觀資源及休憩地區：觀光主管機關。
 - (四) 重要濱海陸地或水下文化資產地區：文化資產或水下文化資產保護主管機關。
 - (五) 特殊自然地形地貌地區：自然地景、地質景觀主管機關。
 - (六) 生物多樣性資源豐富地區：生物多樣性主管機關。
 - (七) 地下水補注區：地下水補注主管機關。
 - (八) 經依法劃設之國際級及國家級重要濕地及其他重要之海岸生態系統：濕地保育主管機關、野生動物保育主管機關。
- 二、海岸侵蝕、洪氾溢淹、暴潮溢淹、地層下陷等海岸防護區：水利主管機關。

第九條 本法第十一條第一項所稱都市設計準則，指於整體海岸管理計畫中所定重要海岸景觀區之指導原則。

中央主管機關應將都市設計準則納入本法第二十六條第二項所定之許可條件，並應通知及協調該管海岸地區之土地使用主管機關配合訂定或檢討修正土地使用管制、都市設計或保護利用管制原則等相關規定。

第十條 本法第十二條第二項第一款所定一級海岸保護計畫之相容使用，應以不影響同條第一項各款核心保護標的，且其使用區位無替代性者為限。

第十一條 本法第十三條第二項規定依其他法律規定納入保護之地區，如已擬定其保護標的之經營管理或保護等相關計畫，目的事業主管機關應將該計畫送請中央主管機關徵詢是否符合整體海岸管理計畫基本管理原則。
前項計畫經確認符合者，其保護區名稱、內容、劃設程序、辦理機關及管理事項，免依本法第十條及第十二條規定辦理；保護區之範圍及等級併同整體海岸管理計畫依本法第九條規定公告實施。其不符合或尚未擬定計畫者，應依該二條規定辦理。

第十二條 本法第十四條第三項規定有執行疑義時，由中央水利主管機關負責協調指定之。

第十三條 整體海岸管理計畫、海岸保護計畫或海岸防護計畫公告實施後，計畫擬訂機關應通知有關機關就區域內之開發計畫、事業建設計畫、都市計畫、國家公園計畫或區域計畫，配合整體海岸管理計畫、海岸保護計畫或海岸防護計畫，予以檢討、修正或變更。

第十四條 本細則自發布日施行。

十二、一級海岸保護區以外特定區位利用管理辦法

1. 中華民國一百零五年二月一日內政部台內營字第 1050801389 號令訂定發布全文 21 條；並自發布日施行
2. 中華民國一百零七年九月十七日內政部台內營字第 1070814786 號令修正發布第 2 條條文
3. 中華民國一百零八年六月十七日內政部台內營字第 1080809106 號令修正發布第 9 條附件一
4. 中華民國一百零九年十二月四日內政部台內營字第 1090820783 號令修正發布第 2、3、5、8、10、11、17 條條文

第一條 本辦法依海岸管理法（以下簡稱本法）第二十五條第三項規定訂定之。

第二條 本法第二十五條第一項所稱特定區位，指海岸管理須特別關注之下列地區。但屬本辦法發布施行前合法設置之既有設施、港埠所在範圍，位於現有防波堤外廓內，經中央主管機關認定得予排除者，不在此限：

- 一、近岸海域。
- 二、潮間帶。
- 三、海岸保護區。
- 四、海岸防護區。
- 五、重要海岸景觀區。
- 六、最接近海岸第一條濱海道路向海之陸域地區。
- 七、其他經中央主管機關指定之地區。

前項第一款、第三款及第四款地區應依本法規定劃設，其餘各款地區得納入整體海岸管理計畫一併公告實施，或由中央主管機關視實際需要，會商有關機關劃定公告。

第三條 本法第二十五條第一項所定一定規模之認定基準如下：

一、面積：

（一）於濱海陸地範圍內為下列利用：

1. 所申請太陽光電設施僅位於海岸防護區範圍內陸域緩衝區，且不涉及土地使用分區變更，申請或累積利用面積達五公頃。
2. 本目之 1 以外利用情形，申請或累積利用面積達一公頃。

（二）於近岸海域範圍內申請或累積利用面積達五公頃。

二、長度：

- （一）於濱海陸地範圍內申請或累積利用長度達一公里。
- （二）於近岸海域範圍內申請或累積利用長度達五公里。

三、高度：於重要海岸景觀區範圍內申請建築或設置設施高度超過十點五公尺。

四、樓地板面積：建築物總樓地板申請或累積利用面積達二千平方公尺。

五、改變珊瑚礁、藻礁、海草床、河口、潟湖、沙洲、沙丘、沙灘、泥灘、礫灘、岩岸、崖岸、岬頭、紅樹林或海岸林等自然狀態：申請或累積面積達三百三十平方公尺或長度達一百公尺。

申請許可案件跨越濱海陸地及近岸海域範圍者，其面積及長度應合併計算，並以前項第一款及第二款之濱海陸地基準為認定依據。

依第一項第一款、第二款、第四款及第五款規定計算累積利用面積及長度，以同一申請許可案件為準。

第四條 本法第二十五條第一項所定使用性質特殊之適用範圍如下：

- 一、排放流水至潮間帶或近岸海域之興建工程。
- 二、於近岸海域從事土石或礦物資源之採取工程。
- 三、一般廢棄物或事業廢棄物掩埋場或焚化廠之興建、擴建工程。
- 四、其他經中央主管機關會商有關機關認定。

第五條 本法第二十五條第一項所定開發利用、工程建設及建築之規定如下：

- 一、開發利用：於規劃階段有下列情形之一者：
 - (一) 需取得目的事業主管機關之興辦事業計畫許可。
 - (二) 需取得土地使用主管機關之土地使用分區變更或(使)用地變更之許可。
- 二、工程建設：於施工階段有下列情形之一者：
 - (一) 需取得雜項執照、水土保持計畫或整地排水計畫施工許可。
 - (二) 需取得各目的事業相關法規從事工程建設之許可。
- 三、建築：需取得建築法第二十八條規定之建造執照者。

第六條 特定區位內之申請許可案件，其屬一定規模以上或使用性質特殊者，於開發利用、工程建設或建築階段，均應依本辦法規定辦理。

第七條 申請許可案件之申請規定如下：

- 一、應於開發利用階段申請者：
 - (一) 開發利用、工程建設及建築階段均未完成，皆需申請許可。
 - (二) 開發利用及工程建設階段均未完成，皆需申請許可，而無需辦理建築。
 - (三) 開發利用及建築階段均未完成，皆需申請許可，而無需辦理工程建設。
- 二、應於工程建設階段申請者：
 - (一) 已完成開發利用階段，需申請工程建設及建築許可。
 - (二) 已完成開發利用階段，需申請工程建設許可，而無需辦理建築。
- 三、應於建築階段申請者：已完成開發利用或工程建設，僅需辦理建築。

第八條 申請許可案件屬下列情形之一者，免依本辦法申請許可：

- 一、本法第十三條第二項，依其他法律規定納入保護而免擬訂海岸保護計畫之地區，且屬各該海岸保護區之目的事業計畫所定之措施。
- 二、屬本法第十六條第三項公告實施海岸保護計畫或海岸防護計畫內容應辦理事項。
- 三、僅涉及第三條第一項第三款，且該管海岸地區之土地使用主管機關已配合中央主管機關所定都市設計準則，訂定或檢討修正土地使用管制、都市設計或保護利用管制原則等相關規定。
- 四、屬依本法第二十三條所定海岸防護設施規劃設計手冊辦理之一般性海堤及其附屬設施。
- 五、本辦法發布施行前已興建設置合法建築或設施之維護或修繕工程。
- 六、僅位於海岸防護區範圍內陸域緩衝區之漁業經營結合綠能(以下簡稱漁電共生)設施案件，中央能源主管機關已將本法第二十六條規定許可條件納

入其主管電業申請法規訂定海岸利用管理相關審查規定，且該案件所在漁電共生之區位範圍（以下簡稱漁電共生專區）已由中央能源主管機關檢具海岸利用管理可行性規劃報告，經中央主管機關認定已妥適規劃資源保護、災害防護及公共通行之指導原則。

七、政府興辦之河川疏濬、港區疏濬、航道疏濬、養灘或定砂案件，屬減量、復育或環境整理，非採取直接阻斷式工程且使用自然材料。

前項第五款以環境衝擊小、具公益性且不致產生外部衝擊，並經中央主管機關會商有關機關認定者為限。

中央主管機關依第一項第六款規定認定海岸利用管理可行性規劃報告前，得徵詢依本法第九條第一項規定成立之組織意見。

第一項第六款漁電共生專區海岸利用管理可行性規劃報告之書圖格式，由中央主管機關另定之。

中央能源主管機關審查漁電共生設施案件，應依第一項第六款中央主管機關認定之漁電共生專區海岸利用管理可行性規劃報告內容審核，並落實監督管理。第一項第七款以取得所在管理機關或直轄市、縣（市）主管機關原則同意之證明文件，並徵詢水利主管機關無影響海岸災害防護之虞意見，經中央主管機關認定者為限。

第九條 申請人應檢具海岸利用管理說明書（以下簡稱說明書，格式如附件一），載明本法第二十六條第一項各款條件辦理情形，向直轄市、縣（市）主管機關提出。跨越二以上直轄市、縣（市）行政轄區或海域者，應分別向各該直轄市、縣（市）主管機關提出。

直轄市、縣（市）主管機關受理申請許可案件，經初審符合說明書規定並依第十條辦理公開展覽及公聽會後，填具查核表（如附表），併同送請中央主管機關審查。

第十條 申請許可案件屬開發利用及工程建設階段提出申請者，直轄市、縣（市）主管機關應於初審說明書符合規定後，於申請地點所在之直轄市、縣（市）政府、鄉（鎮、市、區）公所公開展覽三十日及舉行公聽會，並將公開展覽與公聽會之日期及地點登載政府公報、新聞紙及網際網路，或以其他適當方法廣泛周知；任何人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，向直轄市、縣（市）主管機關提出意見，併同審查。

申請許可案件已依目的事業及土地使用主管法令規定完成公開展覽或公聽會者，免再辦理公開展覽或公聽會。但申請人應將辦理經過及陳情意見處理情形，併同說明書送請審查。

申請許可案件涉及國防安全或應保密事項者，不適用第一項規定。

本辦法中華民國一百零九年十二月四日修正施行前依原第五條第一項第一款第一目規定取得目的事業主管機關之事業許可，於工程建設階段申請許可案件免再依第一項規定辦理公開展覽或公聽會。

第十一條 中央主管機關為審查申請許可案件，應由依本法第九條第一項規定成立之組織審議。必要時，得邀請其他專家參與。

前項審議之進度、結果、陳情意見參採情形及其他有關資訊，應以網際網路

或登載於政府公報及其他適當方法廣泛周知。

第十二條 申請許可案件有應補正事項者，直轄市、縣（市）或中央主管機關應以書面通知申請人限期補正，屆期未補正或補正不完全者，由中央主管機關駁回其申請。

前項通知限期補正期間，不計入審查期間。

第十三條 直轄市、縣（市）主管機關應於受理申請許可案件後六十日內，報請中央主管機關辦理審查。中央主管機關應於直轄市、縣（市）主管機關轉送後九十日內完成審查，並將審查結果通知申請人及副知有關機關；必要時，得展延一次，展延期間不得逾九十日，並應將展延事由通知申請人。

第十四條 近岸海域內同一地區有二以上之申請許可案件者，其受理原則如下：

- 一、已受理案件完成公開展覽前，得受理其他申請許可案件併同審查。
- 二、已受理案件於審查期間，除政府機關基於公益性或必要性之案件得併同審查外，其他申請許可案件應俟原申請許可案件審查完竣後，始予受理。

申請許可案件依前項規定併同審查者，其許可之順序如下：

- 一、屬國家安全、國土保安或環境保護者。
- 二、對特定區位之生態環境衝擊最小，且公益上及經濟價值最高者。
- 三、前二款以外情形，依審查決議定之。

第十五條 中央主管機關應依個案情形，定其許可期間。

使用期間屆滿前六個月，得申請展延一次，其展延期間並不得超過原許可使用期間。

第十六條 申請許可案件經許可後，有下列情形之一者，申請人應依第九條規定申請許可變更：

- 一、增加計畫範圍。
- 二、增加土地使用強度（含建築或設施高度、樓地板面積等）。
- 三、變更許可之符合整體海岸管理計畫利用原則、海岸保護計畫、海岸防護計畫管制事項之承諾辦理事項。
- 四、變更許可之公共通行或替代措施、海岸生態環境衝擊之避免或減輕措施、生態環境損失之彌補或復育措施。
- 五、變更許可之土地使用配置。
- 六、變更許可之附帶決議。

前項以外之變更事項，經目的事業主管機關認定未變更原核准興辦事業計畫之性質者，申請人應製作變更內容對照表（格式如  附件二）送請中央主管機關備查，並副知目的事業主管機關及直轄市、縣（市）主管機關。

第十七條 申請人應至少每年辦理一次許可內容之檢查，並應作成紀錄送中央主管機關備查。但工程完成且取得目的事業主管機關之完工證明文件或取得建築使用執照，經中央主管機關認定申請人依許可內容應辦及承諾事項已辦理完竣，無再辦理檢查之必要者，不在此限。

第十八條 中央主管機關得隨時進行抽查，申請人對於抽查，應予配合，不得拒絕、妨礙或規避。

前項抽查，得委任所屬機關、委託其他機關（構）或委辦直轄市、縣（市）

主管機關辦理。

第十九條 有下列情形之一者，中央主管機關應限期令其改善，屆期未改善，得命其停止使用一個月以上三個月以下：

- 一、無正當理由拒絕、妨礙或規避抽查。
- 二、未依許可內容使用。
- 三、使用行為對海岸或海洋生態有影響之虞。
- 四、其他違反法令之使用行為。

第二十條 有下列情形之一者，中央主管機關得廢止其許可：

- 一、危害重要植物或動物生態棲地或生態系統之正常機能、破壞水產資源，經查屬實。
- 二、未依許可內容執行保障公共通行或替代措施。
- 三、未依許可內容執行避免或減輕海岸生態環境衝擊之具體策略。
- 四、未依許可內容執行生態環境損失彌補或復育之具體策略。
- 五、未依許可內容使用且情節重大。
- 六、取得許可逾三年未為使用。
- 七、未遵從前條限期改善或停止使用之命令。
- 八、使用行為經目的事業主管機關廢止同意。
- 九、依其他法令規定得予廢止。

中央主管機關應於許可廢止後通知各目的事業主管機關，並副知直轄市、縣（市）主管機關。

第二十一條 本辦法自發布日施行。

附件一 海岸利用管理說明書書圖格式

申請人應具備下列基本資料，採橫寫式書寫，連同有關附圖及附表，以A4格式複製後依序加封面裝訂成冊。

一、申請人(公司)清冊(附證件影本)

申請人姓名	國民身分證統一編號	出生年月日	地址	電話	職業

或

法人或公司名稱	稅籍編號	文件字號	地址	負責人	電話

註：如申請人為合夥組織者，應附合夥契約書。

二、設計人清冊(附證件影本)：

單位名稱	稅籍編號	地址	負責人	聯絡電話	聯絡人

三、相關證明文件

- (一)目的事業主管機關同意籌設、推薦或核定等及其他相關支持意見之文件。
- (二)土地使用同意文件或公有土地申請開發同意證明文件。

四、位置及範圍

(一)位置表：

直轄市、縣(市)	鄉(鎮、市、區)	面積	坐標

- (二)位置圖：以比例尺不小於1/25,000縮製。其屬海域者並應標示與陸地之相對位置、距離、水深地形、航道及重要設施(含中央主管機關已核准之區位許可範圍)，三公里範圍內之環境敏感地區。

五、申請許可案件摘要：

- (一)目的：說明利用目的(對象及功能)、使用性質(是否供公眾使用)及目的事業主管機關意見。
- (二)使用區位及規模：
 1. 區位：說明選擇區位考量之因素、必要性及合理性。如使用自然海岸者，並應說明下列事項：
 - (1)自然海岸之使用面積、長度，海岸線人工化比率。

- (2)填海造地面積需求之計算方式。
2. 規模：說明申請許可案件規模(用地面積、設施長度及高度)大小之必要性。
3. 土地使用計畫
- (1)土地使用計畫：說明基地所在之非都市土地使用分區、使用地，或都市計畫及其土地使用分區，或國家公園及其分區。
- (2)開發利用、工程建設或建築與土地使用計畫是否相符。
4. 施工計畫
- (1)整地計畫：說明整地之規劃、設計原則及工程注意事項。
- 附圖：
- A. 設計地形圖：以比例尺 1/1,000 至 1/1,200 設計地形圖之縮圖，表達設計地形圖之等高線(間距不得大於一公尺)。
- B. 挖填方圖：以設計地形圖之縮圖，表達設計地形挖、填方區之範圍，及其面積所占百分比。
- (2)工程計畫
- A. 可行性評估:計畫方向及定位
- B. 規劃設計:優選與替代方案檢討、生態工法應用及工程預算
- C. 事業性海堤工程:依海岸防護設施之規劃設計手冊辦理
- D. 施工管理:開發時程(分期分區)、緊急應變及防災計畫
- E. 設施維護設計:營運計畫、設施管理
- F. 設施任務終止:除役計畫、廢棄物拆除回收
- (3)預計使用期程，使用年限屆滿之處理方式。
5. 建築計畫
- (1)綠建築指標檢討
- (2)建築特色計畫
- A. 配置構想:確認範圍內各開發、建築群及設施相對位置關係。
- 附圖：
- (A)區位利用計畫圖
- 以比例尺 1/1,000 至 1/1,200 設計地形圖之縮圖標示建築結構或設施配置、與整地後等高線及範圍關係(間距不得大於一公尺)。
- (B)交通聯外動線示意圖
- (C)景觀模擬分析示意圖
- B. 開發強度:建物高度、總樓地板面積或設施所占用地面積比率。
- (3)開放空間(含法定空間)
- (4)植栽綠美化計畫
- (5)災害安全評估及防災計畫

6. 監測計畫

六、土地使用現況

(一)海岸地形地貌

1. 自然海岸分布情形
2. 海岸自然動態平衡調查

(二)海岸生態資源

1. 生態敏感地區棲地調查
2. 海洋生態環境現況之整體特性、種類及分布區位說明

(三)海岸景觀資源：海岸自然景觀分布情形

(四)海岸文化資產：古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀、無形文化資產及水下文化資產等分布情形

(五)海岸其他資源

1. 原住民傳統聚落紋理、文化遺址及慶典儀式等活動空間分布情形
2. 其他自然、歷史、文化、社會、研究、教育及景觀等特定重要資源分布情形

(六)公共通行現況

1. 海陸交界及海域既有公共通行空間或設施之數量、分布區位及維護管理等現況
2. 本法第三十一條第一項但書規定符合情形

(七)環境開發現況

1. 發展遲緩或環境劣化之情形
2. 因應氣候變遷與海岸災害風險潛勢調查
 - (1) 歷史災害發生紀錄
 - (2) 高風險區位(易致災區)
 - (3) 既有之海岸防護設施或措施

七、因應本法第二十六條第一項各款辦理情形：

(一)「符合整體海岸管理計畫利用原則」說明如何符合下列各款規定：

1. 海岸保護原則：須位於二級海岸保護區或整體海岸管理計畫建議應優先劃設潛在保護區之必要性及不可替代性。
2. 海岸防護原則：
 - (1) 開發利用行為是否造成海岸災害，或針對可能造成之海岸災害是否已規劃適當且有效之防護措施，並說明其內容。
 - (2) 是否影響既有防護措施及設施功能。
 - (3) 前開事項是否取得水利或海岸工程相關技師簽證，並說明其內容。
3. 海岸永續利用原則：
 - (1) 位於無人離島者，應說明目的事業主管機關是否認定為必要之氣象、科學研究、保育、環境教育、導航及國防設施。

- (2) 是否有長期監測計畫及其規劃管理方式，並說明其內容。
 - (3) 是否有因應氣候變遷可能引發海平面上升及極端氣候之具體可行調適措施，並說明其內容。
 - (4) 是否有助於促進鄰近地區之社會及經濟發展，並說明其效益。
另如位於發展遲緩地區或環境劣化地區者，是否已訂定具體可行振興或復育措施，並說明其內容。
 - (5) 屬漁港、海岸公路、海堤、觀光遊憩、海岸地區保安林之營造及復育者，是否符合整體海岸管理計畫所訂之政策原則，並說明該管目之事業主管機關之意見。
 - (6) 是否有保存原住民族傳統智慧，保護濱海陸地傳統聚落紋理、文化遺址及慶典儀式等活動空間之合理規劃，並說明其內容。
 - (7) 屬新建廢棄物掩埋場者，說明其設置之必要性及區位無替代性、與海岸線距離、是否有邊坡侵蝕致垃圾漂落及滲出污水致海洋污染之疑慮，另說明目之事業主管機關之意見。
- (二)「符合海岸保護計畫、海岸防護計畫管制事項」說明如何符合下列各款規定：
1. 本法第十六條第三項公告實施海岸保護計畫所載明之禁止或相容之使用。
 2. 本法第十六條第三項公告實施海岸防護計畫所載明之禁止或相容之使用。
 3. 海岸保護計畫或海岸防護計畫公告實施前，應說明下列事項：
 - (1) 說明區位無替代性之評估結果。
 - (2) 是否影響保護或防護標的之評估結果，並說明各海岸保護計畫或海岸防護計畫擬訂機關之意見。
 4. 本法第十三條第二項規定依其他法律規定納入保護而免訂定海岸保護計畫之地區，說明海岸保護區目之事業主管機關之意見。
- (三)「保障公共通行或具替代措施」應說明之內容如下：
1. 開發區內海陸交界及海域既有公共通行空間或設施之數量、分布區位及維護管理等現況。
 2. 對既有公共通行空間或設施之保障策略或替代措施：
 - (1) 是否維持且不改變海陸交界及海域既有公共通行空間或設施，並說明其內容。
 - (2) 妨礙或改變海陸交界及海域既有公共通行空間或設施者，是否設置提供適當公眾自由安全穿越或跨越使用之入口與通道，並標示明確指引，另說明其內容。
 - (3) 海陸交界及海域原無公共通行空間或設施者，是否已於使用範圍內妥予規劃保障公共通行之具體措施，並設置入口與通道及標示明確指引，並說明其內容。

- (4)有影響船舶航行安全之虞者，說明航政及漁業主管機關之意見。
- (四)「對海岸生態環境衝擊採取避免或減輕之有效措施」應說明之內容如下：
- 1.開發區內海岸生態環境特性、種類及分布區位等現況。
 - 2.申請許可案件對海岸生態環境之衝擊分析。
 - 3.對生態環境衝擊之避免有效措施：
 - (1)是否避開整體海岸管理計畫建議應予避免之自然海岸、潮間帶及河口等敏感地區。
 - (2)說明基於整體規劃需要，對於不可避免夾雜零星之敏感地區之規劃內容，並說明是否影響其原有生態環境功能。
 - 4.對生態環境衝擊之減輕有效措施：
 - (1)是否增加緩衝空間或設施，並說明其內容。
 - (2)是否降低開發強度，並說明其內容。
 - (3)是否改善工程技術，並說明其內容。
 - (4)是否修正分期分區開發時程，並說明其內容。
 - (5)是否調整施工時間，並說明其內容。
 - (6)是否改善營運管理方式，並說明其內容。
 - (7)是否加強對海岸生態環境之衝擊管理，並說明其內容。
 - (8)其他可減輕衝擊之相關措施及其內容。
- (五)「因開發需使用自然海岸或填海造地時，應以最小需用為原則，並於開發區內或鄰近海岸之適當區位，採取彌補或復育所造成生態環境損失之有效措施」應說明之內容如下：
- 1.最小需用原則
 - (1)自然海岸之使用需求分析、使用面積、長度及海岸線人工化比率。
 - (2)填海造地面積需求之計算方式。
 - (3)開發計畫與使用自然海岸長度或填海造地面積之合理關連性、區位合理性及必要性，且選擇對生態環境影響最小之開發方式：
 - A.改變自然海岸之長度或面積最小化之具體評估結果。
 - B.填海造地之開發基地形狀，是否以方形或半圓形規劃。
 - C.是否以整合、集中、緊密之方式規劃，並說明其內容。
 - 2.彌補或復育所造成自然海岸損失之有效措施
 - (1)彌補或復育工作目標。
 - (2)營造同質性棲地內容與彌補或復育區位及比例規劃，如彌補或復育面積比例不足一比一時，應說明其他替代方案之內容，及維持海岸之沙源平衡與生態系穩定之規劃內容。

- (3)生態彌補或復育區位環境現況。
- (4)彌補或復育方法及進度規劃。
- (5)監測項目及方法。
- (6)預算金額。

八、因應一級海岸保護區以外特定區位申請許可案件審查規則第七條各款辦理情形：

- (一)說明填海造地之申請案件，是否屬行政院專案核准之計畫，或經中央目的事業主管機關核准興辦之電信、能源等公共設施或公用事業。
- (二)位於重要海岸景觀區者，說明是否符合本法第十一條第一項所定之都市設計準則，並說明其內容。
- (三)是否經目的事業主管機關同意，確有使用、設置需要。
- (四)是否取得土地使用同意文件或公有土地申請開發同意證明文件。
- (五)是否符合土地使用管制規定。
- (六)對於既有合法設施或有關權利所有人造成之損失，說明承諾依法補償或興建替代設施之內容。
- (七)對利用之海岸地區，提出具體有效之管理措施及其內容：
 - 1. 編列經費
 - 2. 預估人力
 - 3. 執行計畫
 - 4. 機動處理機制
 - 5. 保險
- (八)是否為其他法令所禁止。

備註：考量個案之差異性，申請許可案件符合下列情形之一者，經檢附相關證明文件及說明後，說明書得免載明對應條件之辦理情形：

- (1)未涉及本法第二十六條第一項各款規定之全部或部分條件。
- (2)本辦法施行前已核准開發利用，仍涉及工程建設或建築階段之許可；或已核准工程建設，僅涉及建築階段之許可。
- (3)開發案所在區位，僅涉及單一或數種特定區位項目。

附表 直轄市、縣(市)主管機關受理一級海岸保護區以外特定區位申請
許可案件查核表

案件名稱		
基地資料	區 位	縣(市) 鄉(鎮、市、區)
	申請總面積	公頃
案件類別 (檢核複選)	特 定 區 位	<input type="checkbox"/> 近岸海域 <input type="checkbox"/> 潮間帶 <input type="checkbox"/> 海岸保護區 <input type="checkbox"/> 海岸防護區 <input type="checkbox"/> 重要海岸景觀區 <input type="checkbox"/> 最接近海岸第一條濱海道路向海之陸域地區 <input type="checkbox"/> 其他經中央主管機關指定之地區
	一定規模以上或 使用性質特殊	<input type="checkbox"/> 一定規模以上 <input type="checkbox"/> 面積： <input type="checkbox"/> 於濱海陸地範圍內申請或累積利用面積達一公頃 <input type="checkbox"/> 於近岸海域範圍內申請或累積利用面積達五公頃 <input type="checkbox"/> 長度： <input type="checkbox"/> 於濱海陸地範圍內申請或累積利用長度達一公里 <input type="checkbox"/> 於近岸海域範圍內申請或累積利用長度達五公里 <input type="checkbox"/> 高度：於重要海岸景觀區範圍內申請建築或設置設施高度超過十點五公尺 <input type="checkbox"/> 樓地板面積：建築物容積總樓地板申請或累積利用面積達二千平方公尺 <input type="checkbox"/> 改變珊瑚礁、藻礁、海草床、河口、潟湖、沙洲、沙丘、沙灘、泥灘、礫灘、岩岸、崖岸、岬頭、紅樹林或海岸林等自然狀態：申請或累積面積達三百三十平方公尺或長度達一百公尺。 <input type="checkbox"/> 使用性質特殊 <input type="checkbox"/> 排放流水至潮間帶或近岸海域之興建工程。 <input type="checkbox"/> 於近岸海域採取土石或礦物資源之採取工程。 <input type="checkbox"/> 一般廢棄物或事業廢棄物掩埋場或焚化廠之興建、擴建工程 <input type="checkbox"/> 其他經中央主管機關會商有關機關訂定者
	涉 及 之 階 段	<input type="checkbox"/> 開發利用 <input type="checkbox"/> 工程建設 <input type="checkbox"/> 建築

查核單位	查核事項	查核結果	備註
受理單位	1.是否檢附非屬一級海岸保護區之證明文件？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	2.是否已說明與整體海岸管理計畫利用原則之符合情形？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	(得加註說明)
	3.是否已說明符合海岸保護計畫或防護計畫管制事項？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	(得加註說明)
	4.是否已說明保障公共通行或具替代措施？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	(得加註說明)
	5.是否已說明生態環境衝擊採取避免或減輕之有效措施？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	(得加註說明)
	6.是否使用自然海岸或填海造地？或是否已說明生態環境損失之彌補或復育措施？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	(得加註說明)
	7.檢附利用管理說明書之撰寫格式是否齊備？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	8.是否檢附目的事業主管機關意見文件？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
地政	9.是否取得計畫範圍內公私有土地及建築物權利證明文件？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
初審意見			
綜合意見	<input type="checkbox"/> 請於 日內依初審意見補件補正 <input type="checkbox"/> 送中央主管機關審查 <input type="checkbox"/> 屆期未補正或補正不完全，送中央主管機關駁回其申請 其他		

附件二、海岸利用管理說明書書圖變更對照表格式

一、申請人(公司)清冊(附證件影本)

申請人姓名	國民身分證統一編號	出生年月日	地址	電話	職業

或

法人或公司名稱	稅籍編號	文件字號	地址	負責人	電話

註：如申請人為合夥組織者，應附合夥契約書。

二、設計人清冊(附證件影本)

單位名稱	稅籍編號	地址	負責人	聯絡電話	聯絡人

三、相關證明文件

- (一)目的事業主管機關認定未變更原核准興辦事業計畫性質之證明文件。
- (二)土地使用同意文件或公有土地申請開發同意證明文件。

四、位置及範圍

(一)位置表：

直轄市、縣(市)	鄉(鎮、市、區)	面積	坐標

- (二)位置圖：以比例尺不小於 1/25,000 縮製。其屬海域者並應標示與陸地之相對位置、距離、水深地形、航道、重要設施(含中央主管機關已核准之區位許可範圍)，三公里範圍內之環境敏感地區。

五、申辦歷程

六、變更目的

七、變更內容對照說明(含變更前後圖說)

項目	原說明書內容	變更後內容	變更理由

十三、一級海岸保護區以外特定區位申請許可案件審查規則

1. 中華民國一百零五年二月一日內政部台內營字第 1050801390 號令訂定發布全文 8 條；並自發布日施行

2. 中華民國一百零八年六月十七日內政部台內營字第 1080809106 號令修正發布全文 8 條；並自發布日施行

第一條 本規則依海岸管理法（以下簡稱本法）第二十六條第二項規定訂定之。

第二條 本法第二十六條第一項第一款所定符合整體海岸管理計畫利用原則，包括海岸保護原則、海岸防護原則及海岸永續利用原則，其許可條件如下：

一、海岸保護原則：應避免位於二級海岸保護區，或整體海岸管理計畫建議應優先劃設之潛在保護區。

二、海岸防護原則：

（一）開發利用行為未造成海岸災害，或針對可能造成之海岸災害已規劃適當且有效之防護措施。

（二）不影響既有防護措施及設施功能。

（三）前二目應經水利或海岸工程相關技師簽證。

三、海岸永續利用原則：

（一）除目的事業主管機關認定必要之氣象、科學研究、保育、環境教育、導航及國防設施外，不得位於無人離島。

（二）訂定長期監測計畫，並規劃及擬訂有效之管理方式。

（三）因應氣候變遷可能引發海平面上升及極端氣候，造成申請許可案件之衝擊，應提出具體可行之調適措施。

（四）有助於促進鄰近地區之社會及經濟發展。位於發展遲緩地區或環境劣化地區者，應訂定具體可行振興或復育措施。

（五）應符合漁港、海岸公路、海堤、觀光遊憩、海岸地區保安林之營造及復育等項目之政策原則，並取得該管目的事業主管機關同意文件或書面意見。

（六）對於保存原住民族傳統智慧，保護濱海陸地傳統聚落紋理、文化遺址及慶典儀式等活動空間，應有合理規劃。

（七）不得新建廢棄物掩埋場。但符合下列規定者，不在此限：

1、具有必要性及區位無替代性。

2、非緊靠海岸線設置或離海岸線有相當緩衝距離。

3、無邊坡侵蝕致垃圾漂落及滲出污水致海洋污染之疑慮。

第三條 本法第二十六條第一項第二款所定符合海岸保護計畫、海岸防護計畫管制事項，其許可條件如下：

一、符合海岸保護計畫、海岸防護計畫所載明之相容使用，且非屬禁止使用項目。

二、海岸保護計畫或海岸防護計畫公告實施前，依下列規定辦理：

（一）提出區位無替代性評估。

（二）不得影響保護或防護標的，並徵詢海岸保護計畫或海岸防護計畫擬

訂機關之意見。

三、本法第十三條第二項規定依其他法律規定納入保護而免訂定海岸保護計畫之地區，已徵得海岸保護區目的事業主管機關同意。

第四條 本法第二十六條第一項第三款所定保障公共通行或具替代措施，其許可條件如下。但屬依本法第三十一條第一項但書規定，因申請許可案件性質特殊，且現地環境無法規劃或規劃結果低於原公共通行功能，經中央主管機關審查許可者，不在此限：

一、維持且不改變海陸交界及海域既有公共通行空間或設施。

二、妨礙或改變海陸交界及海域既有公共通行空間或設施者，應設置提供適當公眾自由安全穿越或跨越使用之入口及通道，並標示明確指引。

三、海陸交界及海域原無公共通行空間或設施，已於使用範圍內妥予規劃保障公共通行之具體措施，並設置入口與通道，及標示明確指引。

四、有影響船舶航行安全之虞者，應取得航政及漁業主管機關同意文件或書面意見。

第五條 本法第二十六條第一項第四款所定對海岸生態環境衝擊採取避免或減輕之有效措施，其許可條件如下：

一、避免措施：

(一) 避免納入自然海岸、潮間帶及河口等敏感地區。

(二) 基於整體規劃需要，對於不可避免夾雜零星之敏感地區，應妥予規劃，且不影響其原有生態環境功能。

二、減輕措施：

(一) 增加緩衝空間或設施。

(二) 降低開發強度。

(三) 改善工程技術。

(四) 修正分期分區開發時程。

(五) 調整施工時間。

(六) 改善營運管理方式。

(七) 加強對海岸生態環境之衝擊管理。

(八) 其他可減輕衝擊之相關措施。

前項避免或減輕措施，經其他機關核准者，得依核准之措施辦理。

第六條 本法第二十六條第一項第五款所定採取彌補或復育所造成生態環境損失之有效措施，其許可條件如下：

一、最小需用原則：

(一) 改變自然海岸之長度或面積最小化。

(二) 填海造地之開發基地形狀，以接近方形或半圓形為原則。

(三) 應以整合、集中、緊密之方式規劃。

二、彌補或復育所造成自然海岸損失之有效措施：

(一) 彌補或復育之面積比例原則應達到一比一，其面積比例不足時，應提出其他替代方案，並維持海岸之沙源平衡與生態系穩定。

(二) 應優先於申請範圍內營造同質性棲地。

前項彌補或復育措施，經其他機關核准者，得依核准之措施辦理。

第七條 中央主管機關審查申請許可案件，除依第二條至前條規定辦理外，並應考量下列事項：

- 一、填海造地之申請案件，是否屬行政院專案核准之計畫，或經中央目的事業主管機關核准興辦之電信、能源等公共設施或公用事業。
- 二、位於重要海岸景觀區者，是否符合本法第十一條第一項所定之都市設計準則。
- 三、是否經目的事業主管機關同意，確有使用、設置需要。
- 四、是否取得土地使用同意文件或公有土地申請開發同意證明文件。
- 五、是否符合土地使用管制規定。
- 六、是否對於既有合法設施或有關權利所有人造成之損失，承諾依法補償或興建替代設施。
- 七、是否對申請案件利用之海岸地區，提出具體有效之管理措施。
- 八、是否為其他法令所禁止。

第八條 本規則自發布日施行。

十四、近岸海域及公有自然沙灘獨佔使用管理辦法

1. 內政部 105.2.1 台內營字第 1050801393 號令訂定

2. 內政部 108.8.9 台內營字第 1080813245 號令修正第 2 條、第 3 條、第 7 條、第 9 條及第 12 條等 5 條條文

第 1 條 辦法依海岸管理法（以下簡稱本法）第三十一條第二項規定訂定之。

第 2 條 法第三十一條第一項所稱獨佔性使用，指於特定範圍之陸地、水面、水體、海床或底土，設置或未設置人為設施，進行管制或禁止人員、車輛、船舶或其他行為進入或通過之排他性使用。

前項所稱人為設施，指以人造方式施設之浮動式或固定式構造物及工作物。

第一項獨佔性使用，除本法另有規定外，應優先保障原有之合法使用。

第 3 條 法第三十一條第一項但書前段所定符合整體海岸管理計畫，並依其他法律規定允許使用、設置者，其範圍如下：

一、依國家安全法第五條劃定公告之管制區。

二、依海岸巡防法第二條第四款劃定公告之海岸管制區。

三、依要塞堡壘地帶法第三條公告、第十八條訂定之要塞堡壘地帶。

四、依全民防衛動員準備法第二十七條公告之演習區域。

五、依商港法第四條公告之商港區域及第十條核准之商港設施。

六、依漁業法第十四條公告之漁場設施、第十五條核准之漁業權及第四十五條指定公告之水產動植物繁殖保育區。

七、依漁港法第五條劃定公告之漁港區域及第七條建設之漁港基本設施及公共設施。

八、依水利法第四十六條核准之水利建造物、第六十三條之六公告之海堤區域、第七十八條之二公告之河川區域、第七十八條之四公告之排水設施範圍。

九、依海洋污染防治法第二十五條第二項投設之人工魚礁。

十、依國家公園法第七條劃定公告之史蹟保存區、特別景觀區及生態保護區。

十一、依文化資產保存法第十七條指定之古蹟、第十八條登錄之歷史建築、紀念建築、第十九條登錄之聚落建築群、第四十三條之列冊考古遺址、第四十六條指定之考古遺址、第五十七條之疑似考古遺址、第六十一條登錄之史蹟、文化景觀、第八十一條指定之自然地景，及第三十九條、第四十條、第四十九條、第六十三條編定、劃定或變更之保存用地或保存區、其他使用用地或分區。

十二、依水下文化資產保存法第二十七條列冊管理、劃設保護區或其他適當保存方式之水下文化資產。

十三、依野生動物保育法第八條公告之野生動物重要棲息環境、第十條劃定公告之野生動物保護區。

十四、依濕地保育法第十一條公告之重要濕地，並符合同法第十五條第一項第八款所允許之明智利用項目。

十五、依發展觀光條例第十九條劃定之自然人文生態景觀區。

十六、其他法律所允許之項目及區位範圍，因具特殊性、必要性及區位無替代性，經中央主管機關認定得為獨佔性使用。

前項第一款至第十五款者，得逕為獨占性使用。但涉及本法第十二條第二項第二款或第二十五條第一項應申請許可者，仍應依其規定辦理。

第 4 條 依本法第三十一條第一項但書後段規定，專案向主管機關申請許可案件之適用項目，由中央主管機關會商各目的事業主管機關，依近岸海域及公有自然沙灘分別訂定並公告之。

第 5 條 申請許可案件屬未設置人為設施者，應檢具申請書及下列文件，向直轄市、縣（市）主管機關提出：

一、身分證明文件；申請人為政府機關、公營事業機構或公法人者，免附。委託他人申請者，應附委託書、受任人之身分證明文件。

二、使用類型及面積。

三、使用範圍，其比例尺不得小於一千分之一。但近岸海域部分之轉折點得以坐標標示者，不在此限。

四、使用期限。

五、符合前條公告之適用項目。

六、目的事業主管機關同意籌設、推薦、核定或其他相關支持意見之文件。

七、保障公共通行及公共水域使用之具體作為或替代措施。

八、其他經中央主管機關規定之文件。

前項第一款之身分證明文件如下：

一、自然人：國民身分證或其他身分證明文件影本。

二、法人：法人設立或變更登記證明文件及其代表人之身分證明文件。

三、非法人團體：主管機關立案、核定或備查文件影本及其代表人之身分證明文件。

四、獨資或合夥：負責人之身分證明文件。

申請許可案件屬設置人為設施者，應檢具申請書及下列文件，向直轄市、縣（市）主管機關提出：

一、前二項各款之文件。

二、申請設置之近岸海域及其鄰近之海岸生態、環境及文史之基本資料。

三、工程對周邊生態環境與相關設施可能之影響及對策。

四、施工期限。

第 6 條 直轄市、縣（市）主管機關受理申請許可案件，經初審符合前條規定並辦理公開展覽後，依下列規定辦理：

一、屬下列情形之一者，轉送中央主管機關審查：

（一）申請人為中央機關或國營事業機構。

（二）跨越二以上直轄市、縣（市）行政轄區或海域。

（三）同一使用範圍有二以上申請許可案件，且申請人之一為中央機關或國營事業機構者，應併送審查。

（四）同時符合本法第二十五條第一項規定之申請許可案件。

二、屬前款以外情形者，由直轄市、縣（市）主管機關審查。

第 7 條 申請許可案件經初審符合第五條規定後，直轄市、縣（市）主管機關應於申請地點所在之直轄市、縣（市）政府及鄉（鎮、市、區）公所公開展覽三十日，

並將公開展覽登載於政府公報、新聞紙及網際網路，或以其他適當方法廣泛周知；任何人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，向直轄市、縣（市）主管機關提出意見，併同審查。

主管機關應於受理申請許可案件後六十日內完成審查，並將審查結果通知申請人及副知有關機關。必要時，得展延一次，展延期間不得逾六十日，並應將展延事由通知申請人。主管機關審查期間之起算日如下：

一、中央主管機關：直轄市、縣（市）主管機關轉送申請許可案件之次日。

二、直轄市、縣（市）主管機關：公開展覽期滿之次日。

前項審查，主管機關應遴聘（派）學者、專家、機關及民間團體代表以合議方式審議，其學者、專家及民間團體之代表人數不得少於二分之一。

申請許可案件涉及國防安全或應保密事項者，不適用第一項規定。

第一項申請許可案件使用期間在一年內累計未達三個月者，其辦理公開展覽之期間得縮短為七日，不受第一項所定期間之限制。

第 8 條 申請許可案件有應補正事項者，主管機關應以書面通知申請人限期補正，屆期未補正或補正不完全者，駁回其申請。

前項通知限期補正期間，不計入審查期間。

第 9 條 申請許可案件符合下列各款條件者，得予許可：

一、屬第四條公告之適用項目。

二、經目的事業主管機關同意，確有使用、設置需要。

三、經航政、港務相關主管機關確認不致造成港區、沿海港灣淤積、堵塞及其他影響港口可航行水域、通航安全或生產作業。

四、符合土地使用管制規定。

五、已規劃採行下列保障公共通行具體措施之一。但因申請案件性質特殊，且現地環境無法規劃或規劃結果低於原公共通行功能，經主管機關審查同意者，不在此限：

（一）維持且不改變海陸交界及海域既有公共通行空間或設施。

（二）妨礙或改變海陸交界及海域既有公共通行空間或設施者，應設置提供適當公眾自由安全穿越或跨越使用之入口及通道，並標示明確指引。

（三）海陸交界及海域原無公共通行空間或設施者，已於使用範圍內妥予規劃保障公共通行之具體措施，並設置入口與通道，及標示明確指引。

六、已規劃採行具保障公共水域使用之具體措施。

七、使用期限屆滿後之妥適處理方案。

八、土地使用同意文件或公有土地申請開發同意證明文件。

九、無其他法令規定禁止。

第 10 條 同一使用範圍有二以上申請許可案件，應合併審查；以其使用對近岸海域或公有自然沙灘之生態環境衝擊最小，且公益上及經濟價值最高者，優先予以許可。

第 11 條 管機關應依個案情形許可使用期間，除有下列情形者外，期間最長為三年：

一、申請人為政府機關、公營事業機構或公法人，得依實際需要許可使用期間。政府機關依法委託民間經營管理者，亦同。

二、其他法律定有使用期間者，從其規定。

使用期間屆滿前六個月，得申請展延一次，其展延期間並不得超過原許可使用期間。

第 12 條 有下列情形之一者，視同已予許可：

- 一、本法第十三條第二項，依其他法律規定納入保護而免擬訂海岸保護計畫之地區，且屬該計畫所定之措施。
- 二、屬本法第十六條第三項公告實施海岸保護計畫或海岸防護計畫內容應辦理事項。
- 三、本辦法中華民國一百零五年二月一日發布施行前，已依其他法令核准且仍於有效期間，並經目的事業主管機關於本辦法中華民國一百零五年二月一日發布施行後六個月內，將同意使用之範圍及相關資料送中央主管機關之獨占性使用。
- 四、為公眾安全之管制行為，或設置之警示、救生設施。
- 五、因應重大災害發生之緊急搶修工程，或救災、災後復原重建措施。
- 六、使用期間未逾七日，且未設置固定式人為設施，並於使用日十五日前報請所在管理機關或直轄市、縣（市）主管機關備查之下列活動或行為之一：
 - （一）祭典儀式或慶典。
 - （二）休閒體驗。
 - （三）教育研究。
 - （四）拍攝記錄。
 - （五）災害防救演習。
 - （六）其他經直轄市、縣（市）主管機關會商管理機關認定者。

前項第六款之適用，以一年內累計未達三個月為限；其活動或行為結束時應恢復原狀。

第 13 條 主管機關許可之內容不得擅自變更；確有變更必要者，應依下列規定辦理：

- 一、僅變更申請主體者，應經目的事業主管機關同意後，送主管機關備查。
- 二、有下列情形之一者，應檢具變更內容對照表向主管機關申請許可：
 - （一）降低使用強度。
 - （二）減少使用面積。
 - （三）提升公共通行或公共水域使用之功能。
- 三、有下列情形之一者，應檢具差異分析報告向主管機關申請許可：
 - （一）變更使用類型。
 - （二）增加使用面積或使用強度。
 - （三）變更施工期限。
- 四、有下列情形之一者，應就申請變更部分，依第五條規定向主管機關重新申請許可：
 - （一）變更保障公共通行之具體作為或替代措施。
 - （二）變更保障公共水域使用之具體作為。
 - （三）加重對周邊生態環境與相關設施之影響。

第 14 條 請人應至少每年辦理一次許可內容之檢查，並應作成紀錄送主管機關備查。

第 15 條 管機關得隨時進行抽查，申請人對於抽查，應予配合，不得拒絕、妨礙或規避。

前項抽查，得委任所屬機關、委託其他機關（構）或委辦直轄市、縣（市）主管機關辦理。

第 16 條 下列情形之一者，主管機關應限期令其改善，屆期未改善，得命其停止使用一個月以上三個月以下：

- 一、無正當理由拒絕、妨礙或規避抽查。
- 二、未依許可內容使用。
- 三、使用行為對公共通行或公共水域之使用有加重影響之虞。
- 四、其他違反法令之使用行為。

第 17 條 下列情形之一者，主管機關得廢止其許可，並副知有關機關：

- 一、危害重要植物或動物生態棲地或生態系統之正常機能、破壞水產資源，經查屬實。
- 二、取得許可逾三年未為使用。
- 三、未依許可內容使用且情節重大。
- 四、未依許可內容執行保障公共通行之具體策略。
- 五、未依許可內容執行保障公共水域使用之具體策略。
- 六、未遵從前條限期改善或停止使用之命令。
- 七、使用行為經目的事業主管機關廢止同意。
- 八、依其他法令規定得予廢止。

第 18 條 轄市、縣（市）主管機關應彙整經許可之申請許可案件及其相關資料並造冊管理，每年送中央主管機關備查。

第 19 條 辦法自發布日施行。

十五、新北市政府審查大眾運輸發展導向增額容積申請案件許可要點

1. 中華民國一百零八年八月二十九日新北市政府新北府城規字第 1081580635 號令訂定發布全文 12 點；並自一百零八年八月二十九日生效
2. 中華民國一百零八年八月二十九日新北市政府新北府城規字第 1081580635 號令訂定發布全文 12 點；並自一百零八年八月二十九日生效

- 一、新北市政府（以下簡稱本府）為使新北市（以下簡稱本市）大眾運輸發展導向增額容積申請案件之審查有所依循，訂定本要點。
- 二、下列大眾運輸發展導向都市計畫案之增額容積申請案件之審查事項，除其他法令另有規定外，依本要點規定辦理：
 - （一）擬定新北市捷運場站（第一階段）周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點（配合大眾運輸發展導向策略）案。
 - （二）擬定新北市捷運場站（第二階段）周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點（配合大眾運輸發展導向策略）案。
- 三、建築基地之土地所有權人、公有土地地上權人或以權利變換方式辦理都市更新之實施者（以下簡稱申請人），應完成下列事項，並檢附相關文件（如附表一），始得向本府提出增額容積之申請：
 - （一）經本府目的事業主管機關確認公益設施留設需求。
 - （二）經本府交通主管機關確認公車停靠區、計程車招呼站及公共停車位等空間之留設需求。

本府受理前項申請後，經審查不符規定者，應駁回其申請。但其情形得補正者，應通知申請人限期十五日曆天內補正；屆期未補正或補正不完全者，駁回其申請。

- 四、申請人於增額容積額度之申請審查通過，應檢附增額容積估價申請書 及相關文件（如附表二），於六十日曆天內向本府提出增額容積估價 之申請，並完成與本府簽訂公共停車位協議書，但經本府交通主管機 關認定無設置需求者則免附協議書。

本府應於增額容積估價報告核定後，通知申請人於六十日曆天內依核定之估價金額繳納全額價金。

前項估價應含公共停車位興闢成本，並委託三家以上專業估價者查估評定之。如經本府交通主管機關認定有設置公共停車位需求者，得扣除其興闢成本，無設置需求者，則得改以代金方式繳納。

第三項價金及代金計算方式如下：

- （一）增額容積價金＝含增額容積移入之基地價格－未含增額容積移入之基地價格，並經本府委託三家以上專業估價者評定方式辦理。
- （二）公共停車位代金＝〔（依法定留設汽車位數量* 零點二* 新臺幣一百五十萬元）＋（依法定留設機車位數量* 零點二* 新臺幣三十萬元）〕* 零點七。

申請人未依第一項規定於期限內與本府簽訂公共停車位協議書者，本府應駁回其增額容積之申請，已辦理之作業事項併同失效。

第二項之估價金額，自估價報告書核定之日起九十日曆天內有效，逾 期應重新估價。

第四項之法定留設汽、機車停車位數量，應依都市計畫法新北市施行細則、建築基地所屬都市計畫土地使用分區管制要點及建築技術規則等規定辦理；如法定機車位無留設規定者，其應留設數量比照汽車位數量等量設置。

- 五、申請人於繳納增額容積價金後，應檢附繳納證明文件（如附表三）提本府確認。

本府應於確認申請人已依前點第二項規定繳納全額價金後，始得核發增額容積許可函。

六、申請人依變更捷運鐵路土管案規定回饋公益性設施項目時，應以本市公告之優先設置公益設施項目，作為申請公益性設施回饋項目。

本府對於申請人提出之回饋公益性設施項目，經評估有需求並確認及通知後，申請人應於核准建造執照前與本府再確認公益性設施項目及位置等圖說，並於土地及建物登記階段捐贈容積樓地板面積、土地持分及對應之法定車位，及繳納管理維護經費予接管機關。

第二項之管理維護經費依新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點規定辦理。

公益性設施經評估無需求，並經本府通知得折繳代金者，申請人應於通知繳納增額容積價金期限內繳納全額代金。代金計算公式，依變更捷運鐵路土管案規定辦理。未依通知期限繳納全額價金及代金者，本府應駁回其增額容積之申請，已辦理之作業事項併同失效，相關申請費用亦不予以退還。

七、增額容積價金得準用新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範第三點、第四點、第六點、第八點及第九點有關線上系統登錄、預繳方式、退款機制、重新估價條件認定及其可容許範圍辦理。

八、本府核發增額容積許可函後，應將相關資料送本府工務局、城鄉發展局及土地登記機關辦理登錄及建檔。

九、增額容積申請案件所需之稅捐、規費及其他必要費用，由申請人負擔。

十、增額容積價金、公益性設施折繳代金及公共停車位代金，應以現金（或匯款）方式繳納。

十一、增額容積價金之百分之五十，應繳入新北市軌道建設發展基金，其餘百分之五十及公益性設施折繳代金，繳入新北市住宅及都市更新基金。第四點第三項規定之公共停車位代金繳入新北市停車場作業基金。

十六、新北市城鄉發展基金收支保管及運用辦法

1. 中華民國一百年二月十八日新北市政府北府法規字第 1000106520 號令訂定發布全文 15 條；並自發布日施行
2. 中華民國一百零八年十一月二十七日新北市政府新北府法規字第 1082182463 號令修正發布名稱及第 1、4、5 條條文（原名稱：新北市都市更新基金收支保管及運用辦法；新名稱：新北市住宅及都市更新基金收支保管及運用辦法）
3. 中華民國一百零九年十二月三十日新北市政府新北府法規字第 1092270895 號令修正發布第 5、6 條條文
4. 中華民國一百一十一年三月九日新北市政府新北府法規字第 1110361297 號令修正發布名稱及第 1、6、7 條條文；刪除第 8 條條文（原名稱：新北市住宅及都市更新基金收支保管及運用辦法；新名稱：新北市城鄉發展基金收支保管及運用辦法）

第 1 條 新北市政府（以下簡稱本府）為積極推動城鄉發展政策，特設置新北市城鄉發展基金（以下簡稱本基金），並依住宅法第七條第一項及都市更新條例第三十一條規定，訂定本辦法。

第 2 條 本基金之收支、保管及運用，除法規另有規定外，依本辦法之規定。

第 3 條 本基金為預算法第四條第一項第二款第四目所定之作業基金；以本府城鄉發展局（以下簡稱本局）為管理機關。

第 4 條 本基金之來源如下：

- 一、因都市計畫變更或土地容許使用，本府依相關法規之規定受贈不動產出售、受贈代金或土地開發容積之相關收入。
- 二、本府因實施或參與都市更新事業取得之不動產或權利，其處分或收益收入。
- 三、本府委託實施都市更新事業之收入。
- 四、興辦社會住宅之相關收入。
- 五、循預算程序之撥充。
- 六、上級政府核撥應入本基金之補助款。
- 七、受贈收入。
- 八、本基金孳息收入。
- 九、金融機構融資收入。
- 十、其他收入。

前項第二款參與都市更新事業取得之不動產或權利，指以本基金購入之土地參與都市更新而取得者。

第 5 條 本基金之用途如下：

- 一、本府實施或參與都市更新事業之支出。
- 二、以整建、維護方式實施都市更新事業時，其規劃設計及實施經費之補助支出。
- 三、協助民間推動都市更新事業之支出。
- 四、辦理居住環境改善及都市機能復甦之支出。
- 五、興辦社會住宅之支出。
- 六、住宅補貼之支出。
- 七、補助民間興辦社會住宅之支出。

八、償還金融機構融資本息之支出。

九、其他都市發展、都市更新及住宅有關之支出。

前項第一款至第四款及第九款之支出，以用於都市計畫範圍內之都市發展用地為原則。

第 6 條 本府設新北市城鄉發展基金管理委員會（以下簡稱本會），監督本基金之管理及運用。

本會之任務如下：

一、本基金收支、保管及運用之審議及監督事項。

二、本基金之預算及決算事項。

三、本基金運用執行情形之考核事項。

四、其他有關本基金事項。

第 7 條 本會置主任委員一人，由副市長兼任；副主任委員一人，由本局局長兼任；其餘委員九人至十五人，由市長就下列人員聘（派）兼之：

一、本府相關業務機關代表。

二、學者專家。

前項第二款委員之人數不得低於委員總數二分之一。

本會委員任期一年，期滿得續聘之。但第一項第一款委員應隨其本職進退。

本會委員於聘期內出缺時，得補行聘（派）兼之，其任期至原任期屆滿之日止。

第 8 條 （刪除）

第 9 條 本會視實際需要召開會議。

前項會議由主任委員召集之，並為會議主席；主任委員因故不能出席時，由副主任委員為主席；主任委員、副主任委員均不能出席時，由出席委員互推一人為主席。

第一項會議應有全體委員過半數之出席，及出席委員過半數同意之決議行之。

第 10 條 委員均應親自出席會議。但第七條第一項第一款之委員因故不能親自出席時，得指派代表出席。

委員關於案件審議、決議之迴避，準用行政程序法第三十二條及三十三條之規定。

第 11 條 本會委員均為無給職。但得依規定支給相關費用。

第 12 條 本基金應於代理市庫之金融機構開立專戶存管。但經本府專案核准者，得存入其他金融機構或郵政機關。

第 13 條 本基金有關預算之編製與執行、決算之編造及會計事務之處理，應依相關法規規定辦理。

第 14 條 本基金結束時應予結算，其餘存權益應解繳市庫。

第 15 條 本辦法自發布日施行。

十七、新北市城鄉發展基金補助及管考作業要點

1. 中華民國一百年九月二十三日新北市政府北府城更字第 100001589 號函訂定全文 8 點；並自即日生效
 2. 中華民國一百十一年三月十八日新北市政府新北府城規字第 1110453116 號函修正名稱及全文 8 點；除名稱、第 1、2 點條文自一百十一年三月十一日生效外，其餘規定自一百十一年一月一日生效
(原名稱：新北市都市更新基金補助及管考作業要點；新名稱：新北市城鄉發展基金補助及管考作業要點)
- 一、新北市政府（以下簡稱本府）為辦理城鄉發展基金（以下簡稱本基金）補助及管理考核事宜，訂定本要點。
 - 二、本要點適用對象為本府城鄉發展局（以下簡稱本局）及其所屬以外之本府所屬各機關（以下簡稱各機關）。
各機關申請本基金補助之用途，應符合新北市城鄉發展基金收支保管及運用辦法第五條之規定。
 - 三、各機關申請本基金補助者，應依下列規定辦理；其補助經費經新北市城鄉發展基金管理委員會（以下簡稱本委員會）審議通過後始得動支：
 - (一) 申請補助經費未達新臺幣（以下同）二千萬元者，應先報請本府同意送委員會審議後，檢送簽准文件、提案單及工作計畫書，供本局彙提本委員會審議。
 - (二) 申請補助經費達二千萬元（含）以上者，應先檢送提案單及工作計畫書供本局召開初審小組會議，經審查通過後，始提送本委員會審議。
前項提案單及工作計畫書內容如下：
 - 1、案名。
 - 2、計畫目的（含緣起及目標）。
 - 3、位置及範圍（含概述位置、面積、都市計畫情形及位置圖）。
 - 4、計畫內容（土地權屬概況及分布、用地取得情形、現況使用情形、執行項目、環境影響）。
 - 5、計畫期程。
 - 6、預期效益。
 - 7、經費概估（含分年經費預估）。

第一項第二款初審小組之召集人由本府秘書長兼任之，副召集人由城鄉發展局局長或授權人員兼任，小組成員由城鄉發展局、財政局、主計處及工務局指派人員擔任，並得視審查案件需要增列出席機關。

第一項之補助經本委員會審議通過後，應於每年度三月三十一日以前檢送計畫預算書（附件一），以利循預算程序及規定編列本基金年度預算。
 - 四、各機關於年度進行中，如有急需於當年度申請辦理之計畫，應檢送前點規定之提案單及工作計畫書供本局召開初審小組，審查通過後，提送本委員會審議通過後始得動支補助經費。
 - 五、本作業要點之補助經費為實際發生權責數或實際決算數，並以核定金額為上限；年度經費應於當年度核實支應完畢。
 - 六、申請補助經費達一千萬元（含）以上者，採分期撥付，其撥款方式如下：
 - (一) 委託規劃類：
 - 1、第一期補助款（補助經費之百分之五十）：於核定補助並簽訂契約後，檢送請款明細表（附件二）、預定進度表（附件三）、契約書副本及請款收據申請撥款。
 - 2、第二期補助款（補助經費之百分之五十）：累計支付數達核定補助經費之百分之五十，得檢送請款明細表（附件二）、最新進度管考表（附件四）、總經費執行情況表（附件五）及請款收據申請撥款。

(二) 工程類：

- 1、第一期補助款（補助經費之百分之五十）：於核定補助並簽訂契約後，檢送請款明細表（附件二）、預定進度表（附件三）、契約書副本及請款收據申請撥款。
- 2、第二期補助款（補助經費之百分之四十）：估驗計價達百分之四十五，檢送請款明細表（附件二）、估驗證明文件、最新進度管考表（附件四）及請款收據申請撥款。
- 3、第三期補助款（補助經費扣除已請領補助款）：工程竣工驗收後，檢送請款明細表（附件二）、總經費執行情況表（附件五）、驗收紀錄及請款收據申請撥款。

申請補助經費未達一千萬元者，採一次撥付。各機關應於核定補助並簽訂契約完成後，檢送請款明細表（附件二）、預定進度表（附件三）、契約書副本及請款收據申請撥款。

依前二項辦理之補助案件執行完竣時，應於結算驗收後三個月內，檢送總經費執行情況表（附件五）、驗收紀錄、結算驗收證明，工程類案件須檢附完工證明及執行成果報告（含工程前、中、後照片）等結案成果資料報本局結案，相關經費餘額（含罰款等收入）應繳回。

補助案件原則不得分案發包辦理。但確有特殊情形採分案發包方式辦理者，應於工作計畫書內敘明並經核准；倘為本要點修正前業經本委員會審議通過之案件，應於各分案進度一致時，依第一項及第三項分期撥付規定辦理請撥作業。

七、執行管考：

- (一) 為掌握補助案件進度與品質，本府得於執行期間進行訪視、輔導、查核、評鑑，各機關應配合辦理及提供所需資料。
- (二) 有下列情形之一者，本府得函請各機關加強督導外，將列入後續申請補助審核之重要參考：
 - 1、未能於年度開始四個月內發生權責者。
 - 2、執行進度落後者。
 - 3、未於當年度核實支用完畢者。
- (三) 本府得依年度績效目標達成情形及評核結果，建議各機關對補助案件執行相關人員辦理獎懲。
- (四) 補助案件之核定內容如涉及變更工程設計或執行內容，應在不超過原核定補助總額且符合原核定計畫目的與實施範圍原則下，由各機關依規定自行核處，並副知本局備查；其餘變更應重新提送本委員會審議。
- (五) 各機關執行補助案件之相關資料（含各項支用單據）應妥慎保管，並留存各機關備查。
- (六) 各機關未依計畫期程編列預算或未能依當年度預算執行之補助案件，除僅調整計畫期程，而未涉及核定金額、計畫目的及實施範圍等變更事項者，應提報本委員會報告外；其餘變更應重新提送本委員會審議。

八、本要點未盡事宜，得視實際需要調整及補充規定，另行通知。

各機關應配合指定專責單位或人員，負責統籌協調與執行管考工作。

貳、都市計畫法規類

一、都市計畫法

1. 中華民國二十八年六月八日國民政府制定公布全文 32 條
2. 中華民國五十三年九月一日總統令修正公布全文 69 條
3. 中華民國六十二年九月六日總統令修正公布全文 87 條
4. 中華民國七十七年七月十五日總統令修正公布第 49~51 條條文；並增訂第 50-1 條條文
5. 中華民國八十九年一月二十六日總統 (88) 華總 (一) 義字第 8900017390 號令修正公布第 79、80 條條文
6. 中華民國九十一年五月十五日總統 (91) 華總一義字第 09100095630 號令修正公布第 19、23、26 條條文；並增訂第 27-2 條條文
7. 中華民國九十一年十二月十一日總統華總一義字第 09100239060 號令修正公布第 4、10、11、13、14、18、20、21、25、27、29、30、39、41、64、67、71、77~79、81、82、85、86 條條文；並增訂第 27-1、50-2、83-1 條條文
中華民國九十三年二月二十七日行政院院臺內字第 0930006376 號令發布第 50-2 條定自九十三年三月一日施行
8. 中華民國九十八年一月七日總統華總一義字第 09700288161 號令修正公布第 83-1 條條文
9. 中華民國九十九年五月十九日總統華總一義字第 09900123171 號令修正公布第 84 條條文
10. 中華民國一百零四年十二月三十日總統華總一義字第 10400153661 號令修正公布第 42、46 條條文
11. 中華民國一百零九年一月十五日總統華總一義字第 10900003891 號令修正公布第 19、21 條條文
12. 中華民國一百十年五月二十六日總統華總一義字第 11000047771 號令修正公布第 4、6、10、11、13、14、18~21、24、25、27、27-1、29、30、41、52~55、57~62、63、64、67、71、73、78、79、82、86 條條文

第一章 總則

- 第 1 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 2 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 3 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 4 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）為縣（市）政府。
- 第 5 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 6 條 直轄市及縣（市）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 7 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 8 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 9 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 10 條 下列各地方應擬定市（鎮）計畫：

- 一、首都、直轄市。
- 二、省會、市。
- 三、縣政府所在地及縣轄市。
- 四、鎮。
- 五、其他經內政部或縣（市）政府指定應依本法擬定市（鎮）計畫之地區。

第 11 條 下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、其他經縣政府指定應依本法擬定鄉街計畫之地區。

第 12 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 13 條 都市計畫由各級地方政府或鄉、鎮、縣轄市公所依下列之規定擬定之：

- 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，得由縣政府擬定之。
- 二、特定區計畫由直轄市、縣（市）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境者，得由縣政府擬定之。

第 14 條 特定區計畫，必要時，得由內政部訂定之。

經內政部或縣（市）政府指定應擬定之市（鎮）計畫或鄉街計畫，必要時，得由縣（市）政府擬定之。

第 15 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 16 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 17 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 18 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）政府訂定或擬定之計畫，應先分別徵求有關縣（市）政府及鄉、鎮、縣轄市公

所之意見，以供參考。

第 19 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）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刊登新聞紙或新聞電子報周知；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 20 條 主要計畫應依下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）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 21 條 主要計畫經核定或備案後，當地直轄市、縣（市）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刊登新聞紙或新聞電子報周知。

內政部訂定之特定區計畫，層交當地直轄市、縣（市）政府依前項之規定發布實施。

當地直轄市、縣（市）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 22 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 23 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 24 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）政府或鄉、鎮、縣轄市公所依前條規定辦理。

第 25 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）政府或鄉、鎮、縣轄市公所拒絕時，得分別向內政部或縣（市）政府請求處理；經內政部或縣（市）政府依法處理後，土地權利關係人不得再提異議。

第 26 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 27 條 都市計畫經發布實施後，遇有下列情事之一時，當地直轄市、縣（市）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）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 27-1 條 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）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 27-2 條 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 28 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 29 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）政府函請內政部予以核定。

第 30 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）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）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 31 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 32 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，劃定其他使用區域或特定專用區。

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 33 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 34 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 35 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 36 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 37 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 38 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 39 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 40 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 41 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）政府或鄉、鎮、縣轄市公所認有必要時，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）政府函請內政部予以核定。

第四章 公共設施用地

- 第 42 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、停車場所、河道及港埠用地。
 - 二、學校、社教機構、社會福利設施、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 43 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 44 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，應避免穿越

市區中心。

- 第 45 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，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積百分之十。
- 第 46 條 中小學校、社教場所、社會福利設施、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 47 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 48 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 49 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 50 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 50-1 條 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 50-2 條 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；劃設逾二十五年未經政府取得者，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 51 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 52 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）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 53 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）政府代為收買之。
- 第 54 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）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 55 條 直轄市、縣（市）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）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）政府核准而擅自移轉者，其移轉行為不得對抗直轄市、縣（市）政府之優先收買權。
- 第 56 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 57 條 主要計畫經公布實施後，當地直轄市、縣（市）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，應包括下列各項：

- 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 58 條 縣（市）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）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 59 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）政府依照新市區建設計畫，予以併同處理。

第 60 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）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 61 條 私人或團體申請當地直轄市、縣（市）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，並應附具下列計畫書件：

- 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 62 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）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 63 條 直轄市、縣（市）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 64 條 都市更新處理方式，分為下列三種：

- 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）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 65 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 66 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 67 條 更新計畫由當地直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所辦理。

第 68 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 69 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 70 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 71 條 直轄市、縣（市）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 72 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 73 條 國民住宅興建計畫與當地直轄市、縣（市）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 74 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 75 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 76 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 77 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 78 條 中央、直轄市或縣（市）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 79 條 都市計畫範圍內土地或建築物之使用，或從事建造、採取土石、變更地形，違反本法或內政部、直轄市、縣（市）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 80 條 不遵前條規定拆除、改建、停止使用或恢復原狀者，除應依法予以行政強制執行外，並得處六個月以下有期徒刑或拘役。

第九章 附則

- 第 81 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 82 條 直轄市及縣（市）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 83 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 83-1 條 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、折繳代金、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 84 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 85 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 86 條 都市計畫經發布實施後，其實施狀況，當地直轄市、縣（市）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）政府備查。
- 第 87 條 本法自公布日施行。

二、都市計畫法新北市施行細則

1. 中華民國一百零三年四月二十九日新北市政府新北府法規字第 1030696569 號令訂定發布全文 58 條；並除第 47 條第 1 項規定自一百零四年七月一日施行外，自發布日施行
2. 中華民國一百零五年十二月七日新北市政府新北府法規字第 1052323972 號令修正發布第 18、27、28、30、31、40、41、47、48、58 條條文；增訂第 39-1 條條文；並自發布日施行
3. 中華民國一百零七年十一月七日新北市政府新北府法規字第 1072061444 號令修正發布第 31、37、46~48、51、55 條條文；增訂第 55-1 條條文；刪除第 56 條條文
4. 中華民國一百零八年七月三日新北市政府新北府法規字第 1081220447 號令修正發布第 14、17、37、40、45、47 條條文；增訂第 39-2 條條文
5. 中華民國一百一十一年三月十六日新北市政府新北府法規字第 1110419026 號令修正發布第 2、14、15、18、27、30、37、39-1、41、43~45、47、48、55 條條文

第一章 總則

第 1 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 2 條 本細則用詞，除建築法及建築技術規則另有規定外，其定義如下：

- 一、基地線：指建築基地範圍之界線。
- 二、道路：指符合下列規定之一者：
 - （一）依主要計畫或細部計畫規定發布之計畫道路。
 - （二）依法規指定建築線之現有巷道。
- 三、基準容積率：指第三十九條、第五十一條所規定之容積率上限。
- 四、基準容積：指第三十九條、第五十一條所規定之基準容積率上限，與基地面積之乘積。
- 五、法定開挖率：指地下室面積（不含騎樓之開挖部分）除以基地面積（不含騎樓面積）之比值。
- 六、實際開挖率：指建築物地下各層外牆外皮最大投影面積，除以基地面積之比值。最大投影面積包括地下永久擋土牆設施（連續壁、地下排樁等類似設施）及地下車道等面積。
- 七、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臨接土地業已建築完成或基地長、寬比超過二比一者，不限臨接較寬道路之境界線。
- 八、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。
- 九、側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。
- 十、角地：位於二條以上交叉道路口之基地。
- 十一、前院：沿前面基地線留設之庭院。

- 十二、後院：沿後面基地線留設之庭院。
- 十三、側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。
- 十四、前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。法定陽臺或露臺突出二公尺範圍內得計入前院深度。
- 十五、側院深度：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。

第二章 都市計畫之擬定、變更、發布及實施

第 3 條 新北市政府（以下簡稱本府）應於本法第十九條規定之公開展覽期間內舉辦說明會，並於公開展覽期滿三十日內審議。其屬主要計畫變更者，應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。

第 4 條 本法第十九條規定之公開展覽，應在本府及新北市（以下簡稱本市）各區公所所在地為之。本府應將公開展覽日期、地點刊登在本市新聞紙三日、本府公報及網際網路，並在有關里辦公處張貼公告。

第 5 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，以意見書送達或郵戳日期為提出日期；逾期提出者，應於新北市都市計畫委員會審議完成前送達。

第 6 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、圖及相關文件正、副本各一份；其依本法第二十四條規定申請變更細部計畫者，並應檢附變更前之計畫圖及變更部分四鄰現況圖。

前項申請書，應載明下列事項：

- 一、申請人姓名、出生年、月、日及住址。
- 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。但符合下列規定之一者，得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：
 - （一）以市地重劃方式開發，且經私有土地所有權人五分之三以上，及其所有土地面積超過區內私有土地總面積三分之二之同意。
 - （二）依都市更新條例第二十條辦理，並符合第二十二條及第二十二條之一規定。
- 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。

第 7 條 申請人依前條規定申請擬定或變更之細部計畫，本府認為該計畫不當或有礙公共利益時，應詳敘理由限期修改或退回；其應行具備之書圖及附

件與本法或本細則之規定不合時，應限期補正，屆期不補正者，不予受理。

第 8 條 土地權利關係人申請擬定或變更細部計畫，其範圍不得小於一個街廓。但有明顯之天然界線者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周被都市計畫道路圍成之土地。

第 9 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，應繕具副本連同附件送達本府。本府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，送請內政部審議。

前項審議於決議土地權利關係人為有理由時，本府應依本法第二十三條規定辦理。

第 10 條 內政部、本府擬定或變更主要計畫或細部計畫，或土地權利關係人依第六條規定自行擬定或變更細部計畫時，其計畫書附帶以區段徵收或市地重劃方式辦理者，應檢附當地區段徵收或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 11 條 依本法第二十九條規定派員進入公私土地內為勘查及測量工作，或為遷移及除去其障礙物時，應依下列規定辦理：

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權人或使用人。

第 12 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，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 13 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、體育運動區。

七、風景區。

八、保存區。

九、保護區。

十、農業區。

十一、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 14 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、第十六條規定限制之建築及使用。

二、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：

(一) 使用乙炔從事焊切等金屬之工作。

(二) 噴漆作業。

(三) 使用動力從事金屬之乾磨。

(四) 使用動力從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨。

(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。

(六) 彈棉作業。

(七) 醬、醬油或其他調味品之製造。

(八) 沖壓金屬板加工或金屬網之製造。

(九) 鍛冶或翻砂。

(十) 汽車修理業。但從事汽車之清潔、潤滑、檢查、調整、維護、總成更換、車輪定位、汽車電機業務設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。

(十一) 機車修理業。但設置地點面臨十公尺以上道路或營業樓地板面積小於一百五十平方公尺，且設置地點面臨六公尺以上道路者，不在此限。

(十二) 液化石油氣之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或

展示貨品者，不在此限。

(十三) 塑膠類之製造。

(十四) 成人用品零售業。

四、汽車拖吊場、客、貨運行業、裝卸貨物場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者，或計程車客運業、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）站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。

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。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者或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。但殯葬服務業者申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品，且經殯葬主管機關許可者，不在此限。

九、毒性化學物質或爆竹煙火之販賣者。但農業資材、農藥或環境用藥販售業經本府目的事業主管機關審核符合安全隔離者，不在此限。

十、戲院、電影片映演業、錄影節目帶播映場、電子遊戲場、動物園、室內釣蝦（魚）場、視聽歌唱業、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場、零售市場、旅館或其他經本府認定類似之營業場所。但汽車駕駛訓練場、旅館及面臨十二公尺以上道路之室內釣蝦（魚）場，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、三溫暖、一般浴室、性交易服務場所或其他類似之營業場所。

十二、飲酒店業、夜店業。

十三、樓地板面積超過五百平方公尺之撞球場業。但其面積小於五百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。

十四、樓地板面積超過五百平方公尺之商場（店）或樓地板面積超過三百平方公尺之飲食店。

十五、樓地板面積超過五百平方公尺之證券及期貨業。但其面積小於五百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。

十六、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。但其面積小於七百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。

十七、人造或合成纖維或其中間物之製造者。

十八、合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。

- 十九、從事以醱酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸或水產品加工製造者。
- 二十、肥料製造者。
- 二十一、紡織染整工業。
- 二十二、拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。
- 二十三、金屬表面處理業。
- 二十四、自助儲物空間業。
- 二十五、其他經本府認定足以發生噪音、振動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生，並依法限制之建築物或土地之使用。

未超過前項第二款、第三款第五目或第十三款至第十六款之限制規定，與符合前項第三款第十目至第十二目之但書、第四款但書、第九款但書及第十款但書規定之建築物，於符合前項規定為使用者，其使用樓層應受限制如下：

- 一、作為搓繩、製袋、碾米、製針、印刷及室內釣蝦（魚）場者，限於使用建築物之第一層。
- 二、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、撞球場者，限於使用建築物之第一層及地下一層。
- 三、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。
- 四、作為證券業、期貨業、金融業分支機構者，限於使用建築物第一層至第三層及地下一層，並應有獨立之出入口。

第 15 條 商場（店）及飲食店符合下列條件者，不受前條第一項第十四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、樓地板面積超過五百平方公尺之商場（店）或樓地板面積超過六百平方公尺之飲食店，其建築物與相鄰建築基地間保留四公尺以上之空地（不包括地下室），且不得設置圍牆、陽臺、雨遮等構造物。

第 16 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、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：

- (一) 製造爆竹或煙火類物品。
- (二) 使用乙炔，其熔接裝置容量三十公升以上及壓縮氣或電力從事
焊切金屬工作。
- (三) 賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工。
- (四) 印刷油墨或繪圖用顏料製造。
- (五) 使用動力超過零點七五瓩之噴漆作業。
- (六) 使用氣體亞硫酸漂白物。
- (七) 骨炭或其他動物質炭之製造。
- (八) 毛羽類之洗滌洗染或漂白。
- (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。
- (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。
- (十一) 削切木作使用動力總數超過三點七五瓩。
- (十二) 使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄。
- (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。
- (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。
- (十五) 煤餅、機製煤餅或木炭之製造。
- (十六) 使用熔爐鑄之金屬加工。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。
- (十八) 玻璃或機製毛玻璃製造。
- (十九) 使用機器錘之鍛冶。

四、公墓、火化場及骨灰（骸）存放設施、動物屍體焚化場。

五、廢棄物貯存、處理、轉運場；屠宰場。但廢棄物貯存場經本府目的
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、土石方資源堆置處理場。

十、賽車場。

十一、環境用藥微生物製劑或釀（製）酒製造者。

十二、其他經本府認定有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生，並依
法限制之建築物或土地之使用。

第 17 條 商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積。
經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氯離子鋼筋混凝土建築物，不受前項限制，得為原有合法之使用。

第 18 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、儲存者。但氧、氮、氫、氬、二氧化碳之製造及高壓氣體之混合、分裝及倉儲行為經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。

(八) 氯、溴、碘、硫磺、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、漂白粉、亞硝酸鈹、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、氟化合物、三氯甲烷、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水乙、魚骸脂磺、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、炭精棒及其他毒性化學物質之製造者。但生物農業、生物製劑及微生物製劑等以生物為主體之發酵產物之製造者，不在此限。

(九) 油、脂或油脂之製造者。但食用油或脂之製造者及其他油、脂或油脂以摻配、攪拌、混合等製程之製造者，不在此限。

(十) 屠宰場。

- (十一) 硫化油膠或可塑劑之製造者。
- (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) 瀝青之精煉者。
- (十五) 以液化瀝青、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。
- (二十二) 以原油為原料之煉製工業。
- (二十三) 石油化學基本原料之製造工業，包括乙烯、丙烯、丁烯、丁二烯、芳香烴等基本原料之製造工業。
- (二十四) 以石油化學基本原料，產製中間原料或產品之工業。
- (二十五) 以煤為原料之煉製焦炭之工業。
- (二十六) 經由聚合反應製造樹脂、塑膠、橡膠產品之工業。但無聚合反應者，不在此限。

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、其他經本府認定有發生公害，並依法限制之建築物或土地之使用。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、教育解說、實作體驗及服務辦公室(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、備勤宿舍及員工餐廳。
- (四) 其他經本府工業主管機關審查核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。

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) 廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。
- (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) 經核定之企業營運總部及其相關設施。
- (十七) 經本府目的事業主管機關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、輸電線路設施鐵塔（桿、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) 電信設施。
- (八) 廢棄物及廢（污）水處理設施或焚化爐。
- (九) 土石方資源堆置處理。
- (十) 醫療保健及長期照顧服務設施：醫療機構及護理機構、衛生所（站）、醫事機構及長期照顧服務機構。
- (十一) 社會福利設施：兒童及少年福利機構（托嬰中心、早期療育機構）、老人長期照顧機構（長期照護型、養護型及失智照顧型）與身心障礙社會福利設施。
- (十二) 幼兒園或兒童課後照顧服務中心。
- (十三) 郵局。
- (十四) 汽車駕駛訓練場。
- (十五) 貨運站及其附屬設施。

(十六) 宗教設施：其建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺。

(十七) 電業相關之維修及其服務處所。

(十八) 再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)。

(十九) 其他經本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單一建築基地總面積百分之十。

(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單一建築基地面積百分之十。

(三) 運動休閒設施：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。

(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單一建築基地面積百分之十。

(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，經本府審查通過者。

(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，經本府審查通過者。

(七) 旅館業及觀光旅館業：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十，以使用整棟建築物為限，並應繳納代金予本府。

前項各款設施，應經本府審查核准後，始得建築；增建及變更使用時，亦同。第二款至第四款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據實際情況，對於各目之使用細目、使用面積、使用條件及有關管理維護事項及開發許可條件作必要之規定。

第二項第三款設施，除第一目至第四目及第七目設施外，其使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之二十；第二項第四款設施之使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之三十。

第 19 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、第四項之規定。

第 20 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、員工單身宿舍、備勤宿舍、員工餐廳及其他經本府工業主管機關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本府工業主管機關審查核准設置之工業。
二、其他經本府工業主管機關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) 電業相關之維修及其服務處所。
- (三) 電信設施。
- (四) 自來水設施。
- (五) 煤氣、天然氣加（整）壓站。
- (六) 再生能源發電設備及其輸變電相關設施（不含沼氣發電）。
- (七) 其他經本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，應經本府工業主管機關審查核准後，始得建築；增建時，亦同。

第 21 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、員工單身宿舍、備勤宿舍、員工餐廳、其他經本府工業主管機關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 22 條 依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例編定開發之工業區或產業園區內建築物及土地之使用，得依其有關法規規定辦理，

不受第十八條至第二十條之限制。

第 23 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 24 條 文教區以供下列使用為限：

- 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、集會所。
- 四、其他與文教有關，並經本府教育或文化主管機關審查核准之設施。

第 25 條 體育運動區以供下列使用為限：

- 一、傑出運動名人館、運動博物館及紀念性建築物。
- 二、運動訓練設施。
- 三、運動設施。
- 四、國民運動中心。
- 五、其他與體育運動相關，且經本府教育主管機關審查核准之設施。

第 26 條 風景區為保育、維護或促進自然風景之使用而劃定，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、戶外球類運動場、運動訓練設施。但土地面積不得超過零點三公頃。
 - 十、文教設施。
 - 十一、零售業、飲食業。
 - 十二、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、位置及量體應無礙於景觀；本府核准其使用前，應會同有關機關審查。
- 第一項第十二款其他必要公共與公用設施及公用事業之設置，應以經本府認定有必要於風景區設置者為限。

第 27 條 保存區為維護名勝、古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古

遺址、史蹟、文化景觀、自然地景及具有紀念性或藝術價值應保存之建築，保全其環境景觀而劃定，並供其使用為限。

第 28 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，在不妨礙保護區之劃定目的下，經本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、消防設施。
- 三、臨時性遊憩及露營所需之設施。
- 四、公用事業、幼兒園、社會福利事業所必需之設施、再生能源發電設備及其輸變電相關設施。幼兒園經本府目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用。
- 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、土石方資源堆置處理。
- 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、為保護區內地形、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、休閒農業設施。
- 十四、農村再生相關公共設施。
- 十五、自然保育設施。
- 十六、綠能設施。
- 十七、原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建，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，其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。但原有寺廟、教堂、宗祠等合法建築物拆除後之新建、改建、增建，仍作寺廟、教堂、宗祠使用者，其建築物高度得經本府相關機關審查通過後，不受三層或十點五公尺之限制。
- 十八、都市計畫發布實施後，原有於都市計畫發布實施前依法實際供農作、養殖、畜牧生產且未停止其使用者，得比照農業區之有關規定及條件，申請建築下列設施：
 - (一) 農舍。但於都市計畫發布實施後始取得土地所有權，且非繼承取得者，不包括之。

(二) 農作產銷設施、林業設施、水產養殖設施、畜牧設施。

依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、養殖、畜牧等使用者，視為前項第十八款之未停止其使用。

本府審查第一項第一款至第十六款設施之申請時，應依據實際情況，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 29 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，且經本府審查核准者，不在此限：

一、砍伐竹木。但間伐經本府農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、其他經本府認為應行禁止之事項。

第 30 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、休閒農業設施、自然保育設施、綠能設施及農村再生相關公共設施。但依第三十一條至第三十三條之規定核准或辦理者，不在此限。

申請興建農舍須符合下列規定：

一、興建農舍之申請人應符合農業用地興建農舍辦法規定。

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，且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、農業區土地已申請建築者（包括百分之十農舍用地面積及百分之九十農業經營用地面積），本府建築主管機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之；其後不論該百分之九十之農業經營用地面積是否分割，均不得再行申請興建農舍。

第一項所定農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施、綠能設施及農村再生相關公共設施之項目，由本府農業主管機關認定，並依本府目的事業主管機關所定相關法規規定辦理，且不得擅自變更使用；農業產銷必要設施之建蔽率不得超過百分之四十、休閒農業設施之建蔽率不得超過百分之二十。農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施及綠能設施，其建蔽率應一併計算，合計不得超過百分之四十。

前項農業產銷必要設施，不得供作居室、工廠及其他非農業產銷必要設施使用。但經核准工廠登記之農業產銷必要設施，不在此限。

第 31 條 農業區經本府審查核准，得設置公用事業設施、土石方資源堆置處理、廢棄物資源回收與貯存場及其附屬設施、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施、汽車駕駛訓練場、社會福利事業設施、幼兒園（經本府目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用）、加油（氣）站（含汽車定期檢驗設施）、面積零點三公頃以下之戶外球類運動場及運動訓練設施、政府重大建設計畫所需之臨時性設施。經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。

前項社會福利事業設施、幼兒園、加油（氣）站及運動訓練設施之建蔽率，不得超過百分之四十。

本府於辦理第一項設施之申請審查時，應依據實際情況，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 32 條 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，其需以農業區土地興闢作為連接建築線之私設通路使用者，應先經本府農業主管機關審查無礙農業生產使用，始得核准。

前項私設通路長度、寬度及使用條件依建築技術規則相關規定辦理。

申請設置第一項私設通路者，應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。

第 33 條 農業區土地於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，或經本府建築主管機關認定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 34 條 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）、衛星電臺、自立式天線基地、海纜登陸區、基地臺、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) 員工托嬰中心、員工幼兒園、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(室)。

(四) 其他經本府審查核准之必要設施。

三、與電信運用發展有關設施：

(一) 網路增值服務業。

(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) 電信工程業。

(四) 金融業派駐機構。

五、金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、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 35 條 都市計畫發布實施後，不合分區使用用途規定之建築物，除經本府命其變更使用或遷移者外，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。但以本府未限期命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 36 條 各土地使用分區之建蔽率不得超過附表一之規定。但本細則另有規定者，不在此限。

前項各土地使用分區之建蔽率，其都市計畫書另有較嚴格之規定者，從其規定。

第 37 條 各土地使用分區之法定開挖率，建築基地面積在五百平方公尺以下者，不得超過建蔽率加基地面積百分之二十；超過五百平方公尺部分之面積，不得超過建蔽率加剩餘基地面積百分之十。

前項各土地使用分區之法定開挖率，其都市計畫書有較嚴格之規定者，從其規定。但依新市鎮開發條例辦理之特定區計畫及依大眾捷運系統土地開發辦法辦理之捷運開發地區之開挖率，應依都市計畫書規定辦理。

有下列情形之一者，不受前二項規定之限制：

一、因建築基地情形特殊者，並經新北市都市設計及土地使用開發許

可審議會(以下簡稱都設會)審議通過者,其法定開挖率得酌予提高為建蔽率加基地面積百分之二十。

二、經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氯離子鋼筋混凝土建築物,得依原開挖率或原開挖面積重建。

前項第一款都設會之組織、審議及相關作業程序,由本府另定之。

第 38 條 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。

第 39 條 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表及附表一之規定。

第 39-1 條 公有土地供作老人活動設施、長期照顧服務機構、身心障礙社會福利設施、公立幼兒園及非營利幼兒園、公共托育設施及社會住宅使用者,其容積得酌予提高至基準容積之一點五倍。但經都市計畫變更程序者,得於基準容積之二倍範圍內酌予提高。

公有土地依其他法規申請容積獎勵或容積移轉,與前項提高容積不得重複申請。

行政法人以非公有土地興辦第一項規定之設施者,準用前二項規定辦理。

第 39-2 條 依都市更新法令實施都市更新事業之地區、經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氯離子鋼筋混凝土建築物,其建築基地符合下列規定者,得酌予加給基準容積率比例:

一、面臨路寬二十公尺以上計畫道路。

二、規模為二千平方公尺以上或為完整街廓。

三、臨接基地面前道路面寬連續達二十公尺以上。

前項加給比例,依建築基地面臨之路寬規定如下:

一、二十公尺以上未滿三十公尺:百分之十。

二、三十公尺以上未滿四十公尺:百分之十五。

三、四十公尺以上:百分之二十。

依第一項規定申請加給基準容積率者,應依下列規定辦理:

一、捐增加給比例之百分之五十容積樓地板面積及其所對應之土地應有部分，優先提供老人活動、公共托老、公共托育、社會住宅（含中繼住宅）或其他公益性設施使用，且繳納經本府核定之管理維護費用後，循都市計畫變更程序辦理。

二、建築基地位於商業區者，不得設置圍牆，並應符合第十六條及第十七條規定，且自地面層起至地上三層應作商業或公共服務使用，不得為公寓大廈管理委員會之空間。

三、申請期限至中華民國一百十年七月三日止。

第一項之建築基地，非位於增額容積適用範圍之住宅區者，其建蔽率上限應配合調降百分之五。

第 40 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，應對於捷運車站、鐵路車站、重要景觀等附近地區及其他地區訂定都市設計有關規定事項。

第一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、綠覆率、透水率、排水逕流平衡、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、防災其他管制事項。

前項土地使用分區管制要點規定之土地及建築物使用，得視各都市計畫區實際發展需要，訂定較本細則更嚴格之規定。

第 41 條 各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院依都市計畫書中所載規定；未載明者，依下列規定設置：

一、前院及側院留設深度不得小於附表二之規定。但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。

二、基地面臨道路，其樁位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物（含陽臺、露臺）與該建築線之最小距離不得小於一公尺。但地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，其地下室外牆不受此限。

三、基地前、側院深度應符合各該土地使用分區管制要點規定。但因留設前、側院，致基地內建築物深（寬）度不足新北市畸零地使用規則之規定深（寬）度時，得依該規則所訂最小深（寬）度為準。

建築基地應自後面基地線退縮一公尺建築，其退縮部分得設置綠籬、植栽綠美化。但不得設置構造物（包含地上及地下）及種植喬木。

建築物基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前二項規定之限制。但應留設側院者，其最小側院深度仍不得小於一公尺。

第 42 條 汽、機車停車位之設置，依都市計畫書中所載規定；未規定者，依建

築技術規則有關規定設置。但基地情況特殊者，得經都設會審議通過比照新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法規定辦理。

第 43 條 公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地，應留設用地總面積二分之一以上種植花草樹木；屬其他建築基地內實設空地，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設二分之一以上種植花草樹木。

前項公共設施用地或實設空地，因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致未達應種植花草樹木面積者，得於剩餘空地內種植花草樹木，並依建築基地綠化設計技術規範之立體綠化規定，於屋頂、陽臺等水平人工地盤予以綠化。

建築基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前項規定之限制。

第 44 條 建築基地屬應都市設計審議者，或經本府公告之綠能屋頂示範地區之建築物者，屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。但情況特殊，並經都設會審議通過者，不在此限。

前項綠能設施或設備如下：

一、屋頂綠化：於屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間者。

二、太陽光電設備：指依設置再生能源設施免請領雜項執照標準之規定，設置於建築物屋頂之太陽光電發電設備。

第 45 條 下列建築事項或地區應經都設會審議通過：

一、申請基地面積大於六千平方公尺，且總樓地板面積大於三萬平方公尺者。

二、廣場面積達六千平方公尺以上，公園面積達一萬平方公尺以上者。

三、申請容積達基準容積之一點五倍以上之建築基地。但依都市更新法令實施都市更新事業之地區，為一點八倍以上。

四、採地上立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，且建築基地面積在六千平方公尺以上者。

五、都市計畫書指定地區。

第 46 條 申請基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺者應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上。

第 47 條 土地使用分區除依都市計畫書訂定之增額容積、文化資產保存法第四十一條與第五十條、水利法第八十二條及依本法第八十三條之一規定可移入容積外，於基準容積增加建築容積後，不得超過下列規定：

一、依都市更新法令實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之基準容積或各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積。

二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之基準容積。

下列地區、使用分區或建築事項，不受前項規定之限制：

- 一、依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例、產業創新條例或科學園區設置管理條例所編定開發或設置，且基準容積率為百分之二百四十以下之工業用地、工業區、產業園區或科學園區，其擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫經工業主管機關或科技主管機關同意，依工業區更新立體化發展方案之申請條件、項目、額度及程序辦理容積獎勵者。
- 二、都市計畫乙種工業區或產業專用區，其擴大投資或產業升級轉型之投資計畫，經本府產業主管機關同意，依新北市工業區立體化方案及本府公告程序申請者。
- 三、放射性污染建築物、都市計畫範圍內危險及老舊建築物與高氯離子鋼筋混凝土建築物，經本府核准拆除重建時增加之建築容積，依放射性污染建築物事件防範及處理辦法、都市危險及老舊建築物加速重建條例、第五十五條規定辦理者。

第一項所稱增額容積，指都市計畫擬定機關配合公共建設計畫之財務需要，於變更都市計畫之指定範圍內增加之容積。

第二項第二款獎勵項目如下：

- 一、新增投資、能源管理或設置營運總部之各項目，經合併計算之獎勵額度，以各該工業區基準容積之百分之二十為上限；其各項目之獎勵額度上限如下：
 - (一) 新增投資：基準容積之百分之十五。
 - (二) 能源管理：基準容積之百分之五。
 - (三) 設置營運總部：基準容積之百分之五。
- 二、捐贈產業空間、產業育成設施、公共托老設施、公共托育設施、社會住宅（含中繼住宅）等可供公眾使用設施及機關辦公之公益性設施空間：合併計算後之獎勵額度，以各該工業區基準容積之百分之三十為上限。

舊市區小建築基地合併整體開發建築，得於基準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。

公有土地或行政法人以非公有土地供作老人活動設施、長期照顧服務機構、身心障礙社會福利設施、公立幼兒園及非營利幼兒園、公共托育設施及社會住宅使用者，依第三十九條之一規定辦理。

第二項第一款或第二款容積獎勵之審核，除屬應由經濟部或科技部辦理者外，由本府產業主管機關辦理。

第 48 條 都市計畫容積獎勵項目，應依下列原則辦理：

- 一、獎勵額度應依各獎勵項目可創造之環境效益及各項效益之永續性

訂定。

- 二、依土地使用分區管制要點或其他規定應盡之義務應與獎勵加以區分，且獎勵不得重複計列。
- 三、獎勵對象應明確，並確保給予之獎勵目的能確實達成公共利益。
- 四、獎勵項目應視都市發展特性及限制，訂定優先順序。
- 五、具公共性獎勵標的應訂定提供區位、產權歸屬或管理方式等相關配套措施，以確保其公共性與公益性。
- 六、依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例由工業主管機關編定開發之工業區或產業園區，新增或擴大投資有助於產業環境升級轉型者。

都市計畫書內有規定下列獎勵項目者，應依下列規定辦理：

- 一、依規定取得候選綠建築證書或候選智慧建築證書，並通過綠建築或智慧建築分級評估方式申請獎勵者，取得黃金級綠建築或銀級智慧建築等級，給予不超過基準容積百分之三之獎勵；取得鑽石級綠建築或黃金級智慧建築等級，給予不超過基準容積百分之六之獎勵。原獎勵規定應停止適用。
- 二、依法定開挖率與建築基地實際開挖率之差值申請獎勵者，停止適用。
- 三、依建築物與鄰地境界線及建築線距離、建築物棟距及各戶配置在消防救災半徑範圍等提升都市防災性能條件申請獎勵者，停止適用。

建築物提供部分容積樓地板面積供下列使用者，得給予不超過基準容積之百分之二十之獎勵：

- 一、私人捐建（含相對應容積樓地板應有土地持分）並設置公益性設施，其用途及規模符合下列規定之一，經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接收管理者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積之一倍計算獎勵：
 - （一）作圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、長期照顧服務機構、身心障礙社會福利設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間、產業育成空間或其他供公眾使用設施及機關辦公相關設施。
 - （二）作社會住宅或產業育成設施使用，其集中留設之容積樓地板面積在六百平方公尺以上。
- 二、留設與天橋、空橋、地下道或其他類似設施連接之全天供公眾使用空間，並經接管機關同意接收管理及都設會審議通過者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積計算獎勵。

三、設置全天供公眾使用之天橋、空橋、地下道、跨堤、跨河天橋或其他類似設施，經本府目的事業主管機關核准，並經接管機關同意接收管理及都設會審議通過者，其所增加之建築面積、樓地板面積，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積計算獎勵。

申請前項各款設施之獎勵者，應繳納管理維護經費予接管機關。但申請人承諾負責管理維護者，免予繳納；其管理維護經費計算方式，由本府另定之。

第三項第三款設施之下方，不得作其他使用。其因設施調整而減少之綠化面積，應依照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠化面積及相關規劃設計內容，並經都設會審議通過。

公共開放空間、綠建築及智慧建築之起造人，應繳納經核定之管理維護經費予本府，並於領得使用執照後，由所有權人或依法成立之管理委員會，向本府申請撥付管理維護費於其所管理之專戶，作為管理維護之經費。

第四章 公共設施用地

第 49 條 公共設施用地應依規定用途使用。

公共設施用地之建蔽率，都市計畫書另有規定者，從其規定；未規定者，不得超過附表三之規定。

第 50 條 公共設施用地之法定開挖率，都市計畫書或都市計畫相關法令已有規定者，從其規定；未規定者，不得超過建蔽率加基地面積百分之十。

第 51 條 公共設施用地之容積率，不得超過附表三之規定。但都市計畫書另有規定者，從其規定。

第五章 附則

第 52 條 合法建築物因地震、水災、風災或其他重大天然事變，經本府建築主管機關認定為危險或有安全之虞者，土地權利關係人得於三年內申請依原建蔽率、原規定容積率或原總樓地板面積重建之。

前項認定基準及申請期限，由本府建築主管機關定之。

第 53 條 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，於都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區之自有土地，並經本府審核同意後，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。

第 54 條 合法建築物因政府興辦公共設施拆除後騰餘建築基地內建築物改建、增建部分就地整建者，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 55 條 高氣離子鋼筋混凝土建築物經報本府建築主管機關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，原無訂定容積率者，得依重建時容積率重建，並以不超過其原規定容積率、重建時容積率或原總樓地板面積之百分之三十為限。

第 55-1 條 依前條及本府核准應拆除之都市計畫範圍內危險及老舊建築物，得經本府核准依原建蔽率重建及放寬建築高度，其建築高度依建築技術規則建築設計施工編第一百六十四條規定計算；其陰影面積得以不超過基地臨接面前道路之長度與該道路寬度乘積檢討。

第 56 條 (刪除)

第 57 條 本細則發布實施後，除本細則明定都市計畫書有規定從其規定外，依本細則規定辦理。

第 58 條 本細則除第四十七條第一項規定自中華民國一百零四年七月一日施行外，自發布日施行。

本細則修正條文自發布日施行。

第三十九條 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表及附表一之規定。

居住密度(人/公頃)	分區別	鄰里性公共設施用地 比值未逾百分之十五	鄰里性公共設施用地 比值超過百分之十五
未達二百	住宅區	百分之一百二十	百分之一百五十
	商業區	百分之一百八十	百分之二百
二百以上未 達三百	住宅區	百分之一百五十	百分之一百八十
	商業區	百分之二百一十	百分之二百四十
三百以上未 達四百	住宅區	百分之一百八十	百分之二百
	商業區	百分之二百四十	百分之二百八十
四百以上	住宅區	百分之二百	百分之二百四十
	商業區	百分之二百八十	百分之三百二十

附表一

土地使用分區建蔽率及容積率規定表		
土地使用分區	建蔽率	容積率
住宅區	百分之五十	依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定
商業區	百分之七十	依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定
工業區	百分之六十	百分之二百一十
行政區	百分之五十	百分之二百五十
文教區	百分之五十	百分之二百五十
體育運動區	百分之六十	百分之二百五十
風景區	百分之二十	百分之六十
保護區	百分之十	依本施行細則相關規定辦理
農業區	百分之十	依本施行細則相關規定辦理
保存區、古蹟保存區	百分之六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限	百分之一百六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限
車站專用區	百分之七十	百分之二百
加油站、瓦斯專用區	百分之四十	百分之一百二十
郵政、電信、變電所、電力專用區	百分之五十	百分之二百五十
港埠、漁港（專用）區	百分之七十	百分之二百一十
醫療（醫院）專用區	百分之六十	百分之二百
旅館區	百分之六十	山坡地：百分之一百二十 平地：百分之一百六十
漁業專用區、農會專用區	百分之五十	百分之二百五十
再生能源相關設施專用區	百分之七十	百分之二百五十
其他使用分區	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定

附表二

土地使用分區及公共設施用地前院、側院深度規定表		
土地使用分區或公共設施用地	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)
住宅區	三	不予規定
商業區	三	不予規定
工業區(甲、乙、特、零工)	三	二
行政區、文教區	三	三
體育運動區	三	三
風景區	十	三
保存區、古蹟保存區	三	不予規定
車站專用區	三	不予規定
加油站、瓦斯專用區	三	三
郵政、電信、變電所、電力專用區	三	三
港埠、漁港(專用)區	三	不予規定
醫療(醫院)專用區	三	三
旅館區	三	三
倉庫、倉儲區	六	二
漁業專用區、農會專用區	三	三
公園、兒童遊樂場用地	十	十
社教機構、體育場所、機關及醫療(事)衛生機構用地	三	三
停車場用地	三	不予規定
車站用地	三	不予規定
郵政、電信、變電所、自來水事業用地	三	三
港埠用地	三	三
學校用地	不予規定	不予規定
市場用地	三	三
加油站、瓦斯加壓站用地	三	三
火化場、殯儀館用地	六	三
鐵路用地(車站使用部分)	三	不予規定
屠宰場用地	六	三

附表三

公共設施用地建蔽率及容積率規定表		
公共設施用地	建蔽率	容積率
公園、兒童遊樂場用地	百分之十五	百分之三十
社教機構、體育場所、機關及醫療（事）衛生機構用地	百分之五十	百分之二百五十
停車場用地	平面使用：百分之十 立體使用：百分之八十	平面使用：其附屬設施百分之二十 立體使用：百分之九百六十
車站用地	百分之七十	百分之二百
郵政、電信、變電所、自來水事業用地	百分之五十	百分之二百五十
港埠用地	百分之七十	百分之二百一十
學校用地	百分之五十	高中（職）以下：依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定 大專以上：百分之二百五十
市場用地	百分之五十	零售市場：百分之二百四十 批發市場：百分之一百二十
加油站、瓦斯加壓站用地	百分之四十	百分之一百二十
火化場、殯儀館用地	百分之四十	百分之一百二十
鐵路用地	百分之七十	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定
屠宰場用地	百分之六十	百分之三百
墳墓用地	百分之十（作為納骨塔使用）	百分之四十
其他公共設施用地	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定

三、 都市計畫定期通盤檢討實施辦法

1. 中華民國六十四年五月二十九日內政部(64)台內營字第 640675 號令訂定發布全文 31 條
2. 中華民國六十九年八月二十二日內政部(69)台內營字第 41447 號令修正發布全文 25 條
3. 中華民國七十五年十二月三十一日內政部(75)台內營字第 465061 號令修正發布第 6 條條文
4. 中華民國七十九年九月七日內政部(79)台內營字第 812866 號令修正發布
5. 中華民國八十年八月三十日內政部(80)台內營字第 8071258 號令修正發布第 16 條條文
6. 中華民國八十一年四月二十九日內政部(81)台內營字第 8179452 號令修正發布第 16 條條文
7. 中華民國八十五年五月一日內政部(85)台內營字第 8572545 號令修正發布第 15 條條文
8. 中華民國八十六年三月二十八日內政部(86)台內營字第 8672466 號令修正發布全文 44 條
9. 中華民國八十八年六月二十九日內政部(88)台內營字第 8873635 號令修正發布第 35、36、37 條條文
10. 中華民國九十一年十一月十四日內政部台內營字第 0910086674 號令修正發布第 1 條條文
11. 中華民國九十八年十月二十三日內政部台內營字第 0980810139 號令修正發布第 18 條條文
12. 中華民國一百年一月六日內政部台內營字第 0990810923 號令修正發布全文 49 條；並自發布日施行
13. 中華民國一百零六年四月十八日內政部台內營字第 1060804982 號令修正發布第 22 條條文

第一章 總則

第 1 條 本辦法依都市計畫法(以下簡稱本法)第二十六條第二項規定訂定之。

第 2 條 都市計畫通盤檢討時，應視實際情形分期分區就本法第十五條或第二十二條規定之事項全部或部分辦理。但都市計畫發布實施已屆滿計畫年限或二十五年者，應予全面通盤檢討。

第 3 條 都市計畫通盤檢討時，相鄰接之都市計畫，得合併辦理之。

第 4 條 辦理主要計畫或細部計畫全面通盤檢討時，應分別依據本法第十五條或第二十二條規定之全部事項及考慮未來發展需要，並參考機關、團體或人民建議作必要之修正。

依前項規定辦理細部計畫通盤檢討時，其涉及主要計畫部分，得一併檢討之。

第 5 條 都市計畫通盤檢討前應先進行計畫地區之基本調查及分析推計，作為通盤檢討之基礎，其內容至少應包括下列各款：

- 一、自然生態環境、自然及人文景觀資源、可供再生利用資源。
- 二、災害發生歷史及特性、災害潛勢情形。
- 三、人口規模、成長及組成、人口密度分布。
- 四、建築密度分布、產業結構及發展、土地利用、住宅供需。
- 五、公共設施容受力。
- 六、交通運輸。

都市計畫通盤檢討時，應依據前項基本調查及分析推計，研擬發展課題、對策及願景，作為檢討之依據。

第 6 條 都市計畫通盤檢討時，應依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討，並調整土地使用分區或使用管制。

第 7 條 辦理主要計畫通盤檢討時，應視實際需要擬定下列各款生態都市發展策略：

- 一、自然及景觀資源之管理維護策略或計畫。
- 二、公共設施用地及其他開放空間之水與綠網絡發展策略或計畫。
- 三、都市發展歷史之空間紋理、名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應予保存建築之風貌發展策略或計畫。
- 四、大眾運輸導向、人本交通環境及綠色運輸之都市發展模式土地使用配置策略或計畫。
- 五、都市水資源及其他各種資源之再利用土地使用發展策略或計畫。

第 8 條 辦理細部計畫通盤檢討時，應視實際需要擬定下列各款生態都市規劃原則：

- 一、水與綠網絡系統串聯規劃設計原則。
- 二、雨水下滲、貯留之規劃設計原則。
- 三、計畫區內既有重要水資源及綠色資源管理維護原則。
- 四、地區風貌發展及管制原則。
- 五、地區人行步道及自行車道之建置原則。

第 9 條 都市計畫通盤檢討時，下列地區應辦理都市設計，納入細部計畫：

- 一、新市鎮。
- 二、新市區建設地區：都市中心、副都市中心、實施大規模整體開發之新市區。
- 三、舊市區更新地區。
- 四、名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應予保存建築物之周圍地區。
- 五、位於高速鐵路、高速公路及區域計畫指定景觀道路二側一公里範圍內之地區。
- 六、其他經主要計畫指定應辦理都市設計之地區。

都市設計之內容視實際需要，表明下列事項：

- 一、公共開放空間系統配置及其綠化、保水事項。
- 二、人行空間、步道或自行車道系統動線配置事項。
- 三、交通運輸系統、汽車、機車與自行車之停車空間及出入動線配置事項。
- 四、建築基地細分規模及地下室開挖之限制事項。
- 五、建築量體配置、高度、造型、色彩、風格、綠建材及水資源回收再

利用之事項。

六、環境保護設施及資源再利用設施配置事項。

七、景觀計畫。

八、防災、救災空間及設施配置事項。

九、管理維護計畫。

第 10 條 非都市發展用地檢討變更為都市發展用地時，變更範圍內應劃設之公共設施用地面積比例，不得低於原都市計畫公共設施用地面積占都市發展用地面積之比。

前項變更範圍內應劃設之公共設施，除變更範圍內必要者外，應視整體都市發展需要，適當劃設供作全部或局部計畫地區範圍內使用之公共設施，並以原都市計畫劃設不足者或汽車、機車及自行車停車場、社區公園、綠地等項目為優先。

第 11 條 都市街坊、街道傢俱設施、人行空間、自行車道系統、無障礙空間及各項公共設施，應配合地方文化特色及居民之社區活動需要，妥為規劃設計。

第 12 條 都市計畫通盤檢討時，應針對舊有建築物密集、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，進行全面調查分析，劃定都市更新地區範圍，研訂更新基本方針，納入計畫書規定。

第 13 條 都市計畫經通盤檢討必須變更者，應即依照本法所定程序辦理變更；無須變更者，應將檢討結果連同民眾陳情意見於提經該管都市計畫委員會審議通過並層報核定機關備查後，公告週知。

第二章 條件及期限

第 14 條 都市計畫發布實施後有下列情形之一者，應即辦理通盤檢討：

一、都市計畫依本法第二十七條之規定辦理變更致原計畫無法配合者。

二、區域計畫公告實施後，原已發布實施之都市計畫不能配合者。

三、都市計畫實施地區之行政界線重新調整，而原計畫無法配合者。

四、經內政部指示為配合都市計畫地區實際發展需要應即辦理通盤檢討者。

五、依第三條規定，合併辦理通盤檢討者。

六、依第四條規定，辦理細部計畫通盤檢討時，涉及主要計畫部分需一併檢討者。

第 15 條 都市計畫發布實施未滿二年，除有前條規定之情事外，不得藉故通盤檢討，辦理變更。

第 16 條 都市計畫發布實施後，人民申請變更都市計畫或建議，除有本法第二

十四條規定之情事外，應彙集作為通盤檢討之參考，不得個案辦理，零星變更。

第三章 公共設施用地之檢討基準

第 17 條 遊憩設施用地之檢討，依下列規定辦理：

一、兒童遊樂場：按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於零點一公頃為原則。

二、公園：包括閭鄰公園及社區公園。閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於零點五公頃為原則；社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在十萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於四公頃為原則，在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。

三、體育場所：應考量實際需要設置，其面積之二分之一，可併入公園面積計算。

通盤檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。

第 18 條 都市計畫通盤檢討變更土地使用分區規模達一公頃以上之地區、新市區建設地區或舊市區更新地區，應劃設不低於該等地區總面積百分之十之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地，並以整體開發方式興闢之。

第 19 條 學校用地之檢討依下列規定辦理：

一、國民中小學：

(一) 應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。

(二) 檢討原則：

1. 有增設學校用地之必要時，應優先利用適當之公有土地，並訂定建設進度與經費來源。

2. 已設立之學校足數需求者，應將其餘尚無設立需求之學校用地檢討變更，並儘量彌補其他公共設施用地之不足。

3. 已設立之學校用地有剩餘或閒置空間者，應考量多目標使用。

(三) 國民中小學校用地得合併規劃為中小學用地。

二、高級中學及高級職校：由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積。

第 20 條 機關、公用事業機構及學校應於主要出入口處，規劃設置深度三公尺以上、適當長度之緩衝車道。

- 第 21 條 零售市場用地應依據該地區之發展情形，予以檢討。已設立之市場足數需求者，應將其餘尚未設立之市場用地檢討變更。
- 第 22 條 停車場用地面積應依各都市計畫地區之社會經濟發展、交通運輸狀況、車輛持有率預測、該地區建物停車空間供需情況及土地使用種類檢討規劃之，並不得低於計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求。但考量城鄉發展特性、大眾運輸建設、多元方式提供停車空間或其他特殊情形，經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。
- 市場用地、機關用地、醫療用地、體育場所用地、遊憩設施用地，及商業區、特定專用區等停車需求較高之用地或使用分區，應依實際需要檢討留設停車空間。
- 前二項留設之停車場及停車空間，應配合汽車、機車及自行車之預估數，規劃留設所需之停車空間。
- 第 23 條 公共汽車及長途客運場站除依第三十八條規定劃設專用區外，應按其實際需求並考量轉運需要檢討規劃之。
- 遊覽車之停車用地應考量各地區之實際需求檢討劃設之，或選擇適當公共設施用地規劃供其停放。
- 第 24 條 道路用地按交通量、道路設計標準檢討之，並應考量人行及自行車動線之需要，留設人行步道及自行車道。
- 綠地按自然地形或其設置目的、其他公共設施用地按實際需要檢討之。
- 第 25 條 已劃設而未取得之公共設施用地，應全面清查檢討實際需要，有保留必要者，應策訂其取得策略，擬具可行之事業及財務計畫，納入計畫書規定，並考量與新市區建設地區併同辦理市地重劃或區段徵收，或舊市區地區併同辦理整體開發，以加速公共設施用地之取得開闢。
- 第 26 條 公共設施用地經通盤檢討應增加而確無適當土地可供劃設者，應考量在該地區其他公共設施用地多目標規劃設置。
- 第 27 條 污水處理廠用地或垃圾處理場（廠）用地應配合污水下水道系統、垃圾焚化廠或衛生掩埋場之興設計畫及期程，於適當地點檢討劃設之。
- 第 28 條 整體開發地區之計畫道路應配合街廓規劃，予以檢討。
- 計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。
- 第 29 條 已民營化之公用事業機構，其設施用地應配合實際需求，予以檢討變更。

第四章 土地使用分區之檢討基準

- 第 30 條 住宅區之檢討，應依據都市發展之特性、地理環境及計畫目標等，區分成不同發展性質及使用強度之住宅區，其面積標準應依據未來二十五

年內計畫人口居住需求預估數計算。

原計畫住宅區實際上已較適宜作為其他使用分區，且變更改用途後對於鄰近土地使用分區無妨礙者，得將該土地變更為其他使用分區。但變更為商業區者，不得違反第三十一條之規定。

第 31 條 商業區之檢討，應依據都市階層、計畫性質及地方特性區分成不同發展性質及使用強度之商業區，其面積標準應符合下列規定：

一、商業區總面積應依下列計畫人口規模檢討之：

(一) 三萬人口以下者，商業區面積以每千人不得超出零點四五公頃為準。

(二) 逾三萬至十萬人口者，超出三萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點五零公頃為準。

(三) 逾十萬至二十萬人口者，超出十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點五五公頃為準。

(四) 逾二十萬至五十萬人口者，超出二十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點六零公頃為準。

(五) 逾五十萬至一百五十萬人口者，超出五十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點六五公頃為準。

(六) 逾一百五十萬人口者，超出一百五十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點七零公頃為準。

二、商業區總面積占都市發展用地總面積之比例，依下列規定：

(一) 區域中心除直轄市不得超過百分之十五外，其餘地區不得超過百分之十二。

(二) 次區域中心、地方中心、都會區衛星市鎮及一般市鎮不得超過百分之十。

(三) 都會區衛星集居地及農村集居中心，不得超過百分之八。

前項第二款之都市發展用地，指都市計畫總面積扣除農業區、保護區、風景區、遊樂區及行水區等非都市發展用地之面積。

原計畫商業區實際上已較適宜作其他使用分區，且變更改用途後對於鄰近土地使用分區無妨礙者，得將該土地變更為其他使用分區。

第 32 條 工業區之檢討，應依據發展現況、鄰近土地使用及地方特性區分成不同發展性質及使用強度之工業區，並應依下列規定檢討之：

一、工業區面積之增減，應參考區域計畫之指導，依工業種類及工業密度為準。

二、工業區之位置，因都市發展結構之改變對社區生活環境發生不良影響時，得予變更為其他使用分區。

三、計畫工業區實際上已較適宜作為其他使用分區，且變更改用途後，對

於鄰近土地使用無妨害者，得將該部分土地變更為其他使用分區。

但變更為商業區者，不得違反前條之規定。

第 33 條 大眾捷運及鐵路之場站、國道客運及公共汽車之轉運站周邊地區，應依大眾運輸導向之都市發展模式檢討土地使用強度，並研擬相關回饋措施，納入計畫書規定。

第 34 條 都市計畫經通盤檢討後仍無法依第二十二條規定留設足夠停車場空間者，應於計畫書訂定各種土地使用分區留設停車空間基準規定；必要時，並訂定增設供公眾停車空間之獎勵規定。

第 35 條 都市計畫通盤檢討時，應檢討都市計畫容積總量；都市計畫容積獎勵規定與其他法令容積獎勵規定應併同檢討。

第 36 條 農業區之檢討，應依據農業發展、生態服務功能及未來都市發展之需要檢討之。

前項農業區內舊有聚落，非屬違法建築基地面積達一公頃以上、人口達二百人以上，且能適當規劃必要之公共設施者，得變更為住宅區。

第 37 條 其他土地使用分區得視實際需要情形檢討之。

第 38 條 都市計畫通盤檢討時，應就施工機械車輛放置場、汽車修理服務業、廢棄物回收清除處理業、高壓氣體儲存分裝業務、物流中心業、倉儲批發業、軟體工業、汽車客貨運業、殯葬服務業及其他特殊行業之實際需求進行調查，如業者可提出具體可行之事業財務計畫及實質開發計畫者，則應納入通盤檢討內，妥予規劃各種專用區。

第 39 條 各土地使用分區之檢討，應以自然地形或人為地形為界線予以調整。

第 40 條 都市計畫通盤檢討時，應就都市計畫書附帶條件規定應辦理整體開發之地區中，尚未開發之案件，檢討評估其開發之可行性，作必要之檢討變更。

前項整體開發地區經檢討後，維持原計畫尚未辦理開發之面積逾該整體開發地區面積百分之五十者，不得再新增整體開發地區。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。

第五章 辦理機關

第 41 條 都市計畫之通盤檢討由原計畫擬定機關辦理。

主要計畫與細部計畫一併辦理通盤檢討者，其辦理機關由主要計畫及細部計畫擬定機關為之。聯合都市計畫之通盤檢討，由原會同擬定或訂定機關辦理。相鄰接之都市計畫，得由有關行政單位之同意，會同辦理都市計畫合併通盤檢討。但其範圍未逾縣境者，得由縣政府辦理之。

第 42 條 都市計畫通盤檢討應由內政部辦理者，得委辦直轄市、縣（市）政府辦理之。應由鄉（鎮、市）公所辦理者，得由縣政府辦理之。

第 43 條 聯合都市計畫或經合併通盤檢討之相鄰都市計畫，非經原核定機關核准，不得個別辦理主要計畫通盤檢討。

第六章 作業方法

第 44 條 都市計畫通盤檢討前，辦理機關應將通盤檢討範圍及有關書件公告於各該直轄市、縣（市）政府及鄉（鎮、市）公所公告三十天，並將公告之日期及地點登報週知，公民或團體得於公告期間，以書面載明姓名、地址，向辦理機關提出意見，供作通盤檢討之參考。

第 45 條 公共設施用地之檢討時，應由辦理檢討機關分別協調各使用機關或管理機關。

第 46 條 都市計畫線之展繪，應依據原都市計畫圖、都市計畫樁位圖、樁位成果資料及現地樁位，參酌地籍圖，配合實地情形為之；其有下列情形之一者，都市計畫辦理機關應先修測或重新測量，符合法定都市計畫圖比例尺之地形圖：

- 一、都市計畫經發布實施屆滿二十五年。
- 二、原計畫圖不合法定比例尺或已無法適用者。
- 三、辦理合併通盤檢討，原計畫圖比例互不相同者。

第 47 條 都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢止。

第 48 條 都市計畫分區發展優先次序，應視計畫地區範圍之發展現況及趨勢，並依據地方政府財力，予以檢討之。

第七章 附則

第 49 條 本辦法自發布日施行。

四、 都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法

內政部 63.12.5 台內營字第 61233 號令訂定

內政部 65.7.8 台內營字第 686392 號令修正

內政部 73.10.19 台內營字第 266054 號令修正

內政部 77.10.12 台內營字第 632864 號令修正公布

內政部 88.6.29 台內營字第 8873677 號令修正

內政部 92.8.14 台內營字第 0920088282 號令修正第 5 條條文

內政部 100.11.16 台內營字第 1000809398 號令修正第 4 條、第 5 條條文

第一條 本辦法依都市計畫法第五十條第三項規定訂定之。

第二條 都市計畫公共設施保留地（以下簡稱公共設施保留地）除中央、直轄市、縣（市）政府擬有開闢計畫及經費預算，並經核定發布實施者外，土地所有權人得依本辦法自行或提供他人申請作臨時建築之使用。

第三條 本辦法所稱臨時建築權利人係指土地所有權人、承租人或使用人依本辦法申請為臨時建築而有使用權利之人。

第四條 公共設施保留地臨時建築不得妨礙既成巷路之通行，鄰近之土地使用分區及其他法令規定之禁止或限制建築事項，並以下列建築使用為限：

- 一、臨時建築權利人之自用住宅。
- 二、菇寮、花棚、養魚池及其他供農業使用之建築物。
- 三、小型游泳池、運動設施及其他供社區遊憩使用之建築物。
- 四、幼稚園、托兒所、簡易汽車駕駛訓練場。
- 五、臨時攤販集中場。
- 六、停車場、無線電基地臺及其他交通服務設施使用之建築物。
- 七、其他依都市計畫法第五十一條規定得使用之建築物。

前項建築使用細目、建蔽率及最大建築面積限制，由直轄市、縣（市）政府依當地情形及公共設施興闢計畫訂定之。

第五條 公共設施保留地臨時建築之構造以木構造、磚造、鋼構造及冷軋型鋼構造等之地面上一層建築物為限，簷高不得超過三點五公尺。但前條第一項第二款、第三款及第六款之臨時建築以木構造、鋼構造及冷軋型鋼構造建造，且經直轄市、縣（市）政府依當地都市計畫發展情形及建築結構安全核可者，其簷高得為十公尺以下。

前條第一項第六款停車場之臨時建築以鋼構造或冷軋型鋼構造建造，經當地直轄市或縣（市）交通主管機關依其都市發展現況，鄰近地區停車需求、都市計畫、都市景觀、使用安全性及對環境影響等有關事項審核可者，其樓層數不受前項之限制。

第六條 臨時建築之公共設施保留地，應與二公尺以上既成巷道相連接。其連接

部份之最小寬度應在二公尺以上，未連接既成巷道者，應自設通路，其自設通路之寬度不得小於左列標準：

- 一、長度在未滿十公尺者為二公尺。
- 二、長度在十公尺以上未滿二十公尺者為三公。
- 三、長度逾二十公尺者為五公尺。

前項自設通路，應以都市計畫道路邊界為起點計算，其土地不得計入建築基地面積。

第七條 在公共設施路路及綠地保留地上，申請臨時建築者，限於計畫寬度在十五公尺寬以上，並應於其兩側各保留四公尺寬之通路。

第八條 公共設施保留地申請為臨時建築使用，應具備申請書，土地登記簿謄本或土地使用同意書或土地租賃契約，工程圖樣及說明書向直轄市、縣(市)主管建築機關申領臨時建築許可證後始得為之。

第九條 公共設施保留地臨時建築之施工管理，應依建築法有關規定辦理。

第十條 公共設施保留地臨時建築工程完竣後，應由起造人會同承造申請臨時建築物使用許可證，並得憑以申請接水接電。

第十一條 公共設施保留地臨時建築之權利人，應依都市計畫法第五十條第二項規定，於接獲地方政府開闢公共設施通知限期拆除時，負有自行無條件拆除之義務，逾期不拆者，由地方政府強制拆除之；其所需僱工拆除費用，由臨時建築權利人負擔。

第十二條 本辦法自發布日施行。

五、都市計畫農業區變更使用審議規範

內政部86.02.17 台內營字第8672278 號函頒

內政部88.03.25 台內營字第8803662 號函修正第二十點規定

內政部88.08.09 台內營字第8874118 號函修正

內政部88.08.23 台內營字第8808139 號函修正第四十四點規定

內政部89.10.09 台內營字第8984571 號函修正第四十九點規定

內政部91.04.16 台內營字第0910083005 號函修正第六點規定

內政部93.01.16 台內營字第0920091260 號函修正第十六點規定

內政部93.02.19 台內營字第0930082119 號函修正

內政部95.01.13 台內營字第0940087970 號令修正部分規定

內政部98.09.24 台內營字第0980808737 號令修正部分規定

內政部107.1.25 台內營字第1060816880 號令修正第三十三點、第四十點規定，自即日生效

壹、總則

一、本規範依都市計畫法第二十七條之一第二項訂定之。

二、都市計畫農業區變更使用，除另訂有變更用途之使用區審議規範或處理原則者，從其規定外，依本規範之規定辦理。

二之一、都市計畫農業區變更使用，有下列情事之一者，得由各級都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定。

(一) 變更範圍內現有聚落建築密集者。

(二) 因計畫書圖不符、發照錯誤、地形修測、計畫圖重製或基地畸零狹小，配合都市整體發展而變更者。

(三) 經目的事業主管機關同意興辦教育、文化、社會福利、醫療照顧服務、寺廟宗教、公用設施或公益設施等事業需要而變更者。

(四) 各級政府整體開發而變更者。

三、申請人依本規範申請變更使用，應檢具土地使用同意書及變更都市計畫書圖（含建築計畫及環境調查分析報告）送請直轄市或縣（市）政府於查核相關書圖文件無誤後，依都市計畫法第二十七條規定辦理都市計畫變更，其申辦程序如附圖。申請人擬舉辦之事業，依規定須經各該目的事業主管機關核准者，應先徵得各該目的事業主管機關同意後辦理。

四、辦理都市計畫變更之機關依第三點及第十二點至第十九點基地條件相關規定查核計畫書圖及相關文件無誤，並經認定符合都市計畫法第二十七條規定後，應即依法辦理公開展覽及舉行說明會，並於完成公開展覽後一個月內提該管都市計畫委員會審議。直轄市、縣（市）都市計畫委員會審議通過後，直轄市、縣（市）政府應於三個月內依都市計畫法第十九條規定將其審議結果，連同都市計畫書圖及相關文件報請內政部核定。

各級都市計畫委員會審議都市計畫變更案件，應確實依各級都市計畫委員會組織規程第十條規定，允許與案情有關之公民或團體代表列席聽取案情說明，並表達意見。

- 五、依本規範申請變更使用時，其依法須辦理環境影響評估及實施水土保持之處理與維護者，都市計畫變更之審議、環境影響評估及水土保持計畫之審查，得採平行作業方式辦理。但依法須辦理環境影響評估者，於各該都市計畫變更案報請核定时，必須檢具環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告書。
- 六、申請人於都市計畫變更案經核定機關都市計畫委員會審議通過後，應即與當地直轄市或縣（市）政府簽訂協議書。都市計畫核定機關於申請人完成協議書簽訂後，應即予核定或轉報備案，層交直轄市、縣（市）政府依法發布實施，以及依規定核發開發許可。
- 七、申請人於取得開發許可後，應先依規定申領雜項執照，並於完成雜項工程及興闢完成公共設施，經直轄市或縣（市）政府查驗合格，辦理移交予該管政府並完成自願捐贈土地之移轉登記及現金之提供後，始得依法申領建造執照。前項現金之提供，如因情形特殊，經申請人與當地直轄市、縣（市）政府協議，報經該管都市計畫委員會同意者，得以分期方式繳納，並納入都市計畫書規定。
- 八、依本規範規定辦理都市計畫變更，其辦理機關為各該都市計畫原擬定機關。但都市計畫原擬定機關為鄉（鎮、市）公所者，由縣政府辦理；申請變更範圍跨越省（市）境或縣（市）境者，由申請範圍較大之直轄市或縣（市）政府主辦之。
- 九、依本規範規定辦理都市計畫變更，其細部計畫得一併辦理擬定。
- 十、辦理都市計畫變更之機關受理依本規範申請變更使用案件時，若發現計畫書圖及相關文件不符（全）者，應一次限期申請人補正（件）。申請人無正當理由逾期不補正（件）者，應將其申請案退回，並副知上級主管機關。
- 十一、依本規範申請變更使用，涉及環境影響評估及水土保持者，應依環境影響評估及水土保持有關規定辦理。

貳、基地條件

十二、都市計畫農業區申請變更使用之土地區位，應以鄰近已發展地區或規劃為發展區者優先，且土地面積應符合下列規定：

（一）直轄市計畫、省轄市計畫及縣轄市計畫地區：不得小於三公頃。

（二）鄉街計畫、鎮計畫及特定區計畫地區：不得小於五公頃。

申請人擬興辦之事業計畫經中央主管機關同意或申請變更土地四周因下列情形致無法擴展者，得不受前項面積規定之限制：

- (一) 為河川、湖泊或山崖等自然地形阻隔者。
- (二) 為八公尺以上之既成或計畫道路或其他人為重大設施阻隔者。
- (三) 為已發展或規劃為發展區所包圍者。

十三、申請變更使用之土地形狀應完整連接，連接部分最小寬度不得少於三十公尺。但為既成道路或都市計畫道路分隔者，視同完整連接。

十四、申請變更使用之土地應臨接或設置八公尺以上之聯外道路，且該聯外道路須有足夠容量可容納該開發所產生之交通需求。

十五、依本規範申請變更使用之土地，不得位於下列地區：

(一) 重要水庫集水區：凡現有、興建中、規劃完成且核定，做為供民生用水者或集水區面積大於五十平方公里之水庫或離槽水庫者為重要水庫；其集水區範圍依各水庫治理機關認定之管理範圍為標準，或大壩（含離槽水庫）上游全流域面積。

(二) 相關主管機關依法劃定或相關法規規定禁止開發之土地（詳如附表）。

十六、申請變更使用之土地，如位於自來水水質水量保護區之範圍者，應依自來水法之規定管制。基地污水排放之承受水體如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容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。

前項土地所在之自來水水質水量保護區，如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，並應依飲用水管理條例相關規定辦理；如尚未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之地區者，並應符合下列規定。但在水源水質水量保護區劃定公告前已實施都市計畫地區者，或基於國家社會經濟發展需要且無污染貽害水源、水質與水量行為之虞，經提出廢水三級處理及其他工程技術改善措施，並經飲用水水源水質保護區及自來水水質水量保護區主管機關審查同意後，送經各級都市計畫委員會審查通過者，不在此限。

(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。

十七、第十六點水岸緩衝區所指河川及水體之認定基準如下：

(一) 河川：指河川（溪流）之主流、支流，及支流上一級之支流；至支流上一級之支流之認定方式，以內政部出版之二萬五千分之一之經建版地形圖上有標示河（溪）名，且級序應為“2”（包含2）以上者。

(二) 水體：

1. 河川已築有堤防者，以堤防為準。
2. 未築堤防，而已依水利法第八十二條公告有水道治理計畫線或堤防預定線者，以公告線為準，水道治理計畫線及堤防預定線皆已公告者，以堤防預定線為準。
3. 未築堤防且未公告水道治理計畫線或堤防預定線者，以該溪流五年洪水頻率所到之處為準。

十八、申請變更使用之土地，若位於自來水淨水廠取水口上游豐水期水體岸邊水平距離一千公尺以內，且尚無銜接至淨水廠取水口下游之專用污水下水道系統者，應暫停受理都市計畫之變更。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，其設置計畫並應優先施工完成。

前項土地如位於自來水水質水量保護區，依第十六點規定辦理。

十九、申請變更使用之土地，若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管制事項管制外，於辦理變更審議時並應先徵詢主管機關之意見。

參、土地使用與公共設施計畫

二十、申請變更使用之土地位於山坡地者，除應符合山坡地建築管理辦法規定外，其使用限制如下：

- (一) 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貌，不得開發利用，其餘土地得規劃作道路、公園及綠地等設施使用。
- (二) 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使用為限，不得建築使用。

二十一、申請變更使用的土地如位於山坡地，應順應地形地勢規劃，避免大規模整地。整地後每宗建築基地最大高差不得超過十二公尺，且每三公尺應設置駁坎，並須臨接建築線，其臨接長度不得小於六公尺。

二十二、申請變更使用範圍內之原有水路、農路功能應儘量予以維持，如必須變更原有水路、農路，應以對地形、地貌及毗鄰農業區之農業生產環境影響最小之方式合理規劃。

二十二之一、申請變更使用之土地開發後，包含基地之各級集水區，應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。

前項逕流量之計算，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。

- 二十三、申請變更使用範圍內未申請開發之土地，應維持其出入功能。
- 二十四、可供建築基地應就地質承載安全無虞之地區儘量集中配置，並使基地法定空地儘量集中留設並與開放空間相聯貫，以發揮最大保育、休憩與防災功能。
- 二十五、申請變更使用範圍內應規劃設置足夠之防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶。
- 二十六、申請變更使用範圍毗鄰外側土地，除面臨具隔離功能之海、湖、河等公共水域，或山林、公園等永久性公共綠地、空地者外，應設置隔離綠地或退縮建築，其距離須在十公尺以上。
- 二十七、依本規範申請變更使用應先進行都市設計，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與管制事項。
 - (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) 建築量體、公共設施及公用設備之配置、高度、造型、色彩與風格等管制事項。
 - (五) 環境保護設施配置與管制事項。
 - (六) 綠化植栽及景觀計畫。
- 二十八、公共管線應以地下化為原則，若管線暴露於公共主要道路線上時，應加以美化處理。
- 二十九、申請變更使用範圍內應依消防法設置消防設施。
- 三十、依本規範變更為住宅社區使用時，得規劃部分土地作為社區性商業使用，其面積不得超過申請變更使用土地總面積之百分之十。
- 三十一、依本規範申請變更使用範圍內之建築基地，應於計畫書內載明不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。
- 三十二、依本規範申請變更使用，應規劃提供變更使用範圍內及全部或局部都市計畫地區使用之公共設施及公用設備。
- 三十三、應依第三十二點規定劃設而未能於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，或經都市計畫委員會同意後，得改捐贈代金方式折算捐贈。前項捐贈代金之數額，由直轄市、縣（市）主管機關委託三家以上專業

估價者按變更後土地使用分區查估後，依下列公式計算之，並得以分期方式捐贈；其所需費用，由申請人負擔。

捐贈代金之數額＝三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格（取最高價計算）×變更後應捐贈可建築土地面積／變更後全部可建築土地面積

三十四、依前二點劃設及提供之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百分之四十，其中代用地面積不得低於百分之五。但申請變更為工業區者，其公共設施及公用設備用地及代用地之面積合計不得低於申請變更使用總面積之百分之三十。

三十五、依本規範申請變更使用範圍內所劃設之公共設施及公用設備用地，如擬依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法作多目標使用時，以供作非營業性之公共使用者為限，其項目並應在計畫書中敘明。

三十六、變更使用範圍內依規定設置之公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等面積合計不得低於申請變更使用總面積之百分之十。

三十七、變更使用範圍內之主要道路應採人車分離之原則劃設人行步道，且步道寬度不得小於一·五公尺。

三十八、變更使用範圍內除每一住宅單元（住戶）至少應設置一路外汽車停車位外，並應按範圍內居住規模或服務人口車輛預估數之百分之二十設置足夠之公共停車場。

三十九、依本規範申請變更使用範圍內之建築基地，其原始地形在坵塊圖上之平均坡度達百分之十五以上者，除本規範另有規定外，其建蔽率不得超過百分之四十，平均容積率不得超過百分之一百；其餘建築基地之建蔽率不得超過百分之五十，平均容積率不得超過百分之二百。但所提供之公共設施及公用設備用地及代用地超過本規範所定最低比例者，得酌予提高其平均容積率；其提高部分不得超過上述所訂平均容積率上限之百分之二十。

肆、附帶條件

四十、申請變更使用範圍內規劃做為商業使用之土地，應提供三家以上專業估價者查估變更後商業使用土地價格（取最高價計算）之百分之五金額，其中二分之一撥中央農業主管機關供農業建設；二分之一撥供直轄市或縣（市）政府從事地方、鄉村建設及辦理農地使用管制經費。

四十一、申請變更使用範圍內之道路、學校、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、停車場等公共設施用地，應捐贈予當地直轄市、縣（市）政府。

四十二、代用地及前二點捐贈之土地及提供之現金，應於變更都市計畫核定或備

案機關都市計畫委員會審議通過後與直轄市或縣(市)政府簽訂協議書。
四十二之一、申請人同意確實依本規範所定附帶條件及許可條件辦理者，得採自辦市地重劃方式開發，其提供之公共設施用地比率並應單獨計列，不含開發範圍內以原公有道路、溝渠、河川及未登記地辦理抵充之部分。

四十三、依本規範申請變更使用如為住宅社區者，應檢具社區經營管理計畫，其內容如附件。

四十四、協議書應載明下列事項：

- (一)具結保證依核准之都市計畫實施進度及事業財務計畫開發建設辦理，其變更為住宅社區使用者，並切結依核准之社區經營管理計畫實施。
- (二)自願捐贈之公共設施用地及代用地座落、面積及現金金額。
- (三)違反前二款規定之效力。

四十五、第四十四點第三款所定之效力包括：

- (一)廢止開發許可並公告之。
- (二)限期依都市計畫法定程序，將土地變更為原使用分區或其他適當分區。
- (三)已完成所有權移轉登記之公共設施用地、代用地及提供之現金不予發還。

四十六、申請變更使用範圍內若無公共下水道系統可供接用，或雖有公共下水道系統接用，其設置容量無法收集處理因開發所產生之污水量者，應依下水道法規定設置專用下水道系統及管理組織，並應採用雨水與污水分流方式處理，其經處理之污水應符合放流水排放標準。若排入原灌溉設施者，應經管理機構同意及主管機關核准。

四十七、申請人應擬具有關廢棄物處理、清運、收集及設置地點等計畫，該計畫應經環保主管機關同意。

四十八、申請人應檢附相關事業(電力、電信、自來水)主管機構之明確同意供應文件。但各該機構不能提供供應服務，而由申請人自行處理，並經各該主管機構同意者，不在此限。

四十九、(本點刪除)

伍、附則

五十、申請人違反協議書規定事項，當地直轄市、縣(市)政府得廢止其開發許可，並即由原都市計畫變更機關依協議書或都市計畫書內載明之期限，依都市計畫法定程序將其土地變更回復為原使用分區或其他適當分區，其已完成移轉登記之自願捐贈土地及已提供之現金不予發還。

五十一、基地內夾雜零星或狹小公有土地或未登錄土地，基於整體規劃開發及水土保持需要，應先依規定取得同意合併開發證明書。

五十二、本規範規定事項，如直轄市、縣（市）政府於自治條例或各該主要計畫通盤檢討書另有規定者，或其屬配合國家重大建設者，得經內政部都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定。若仍有未規定事項，仍以內政部都市計畫委員會之決議為準。

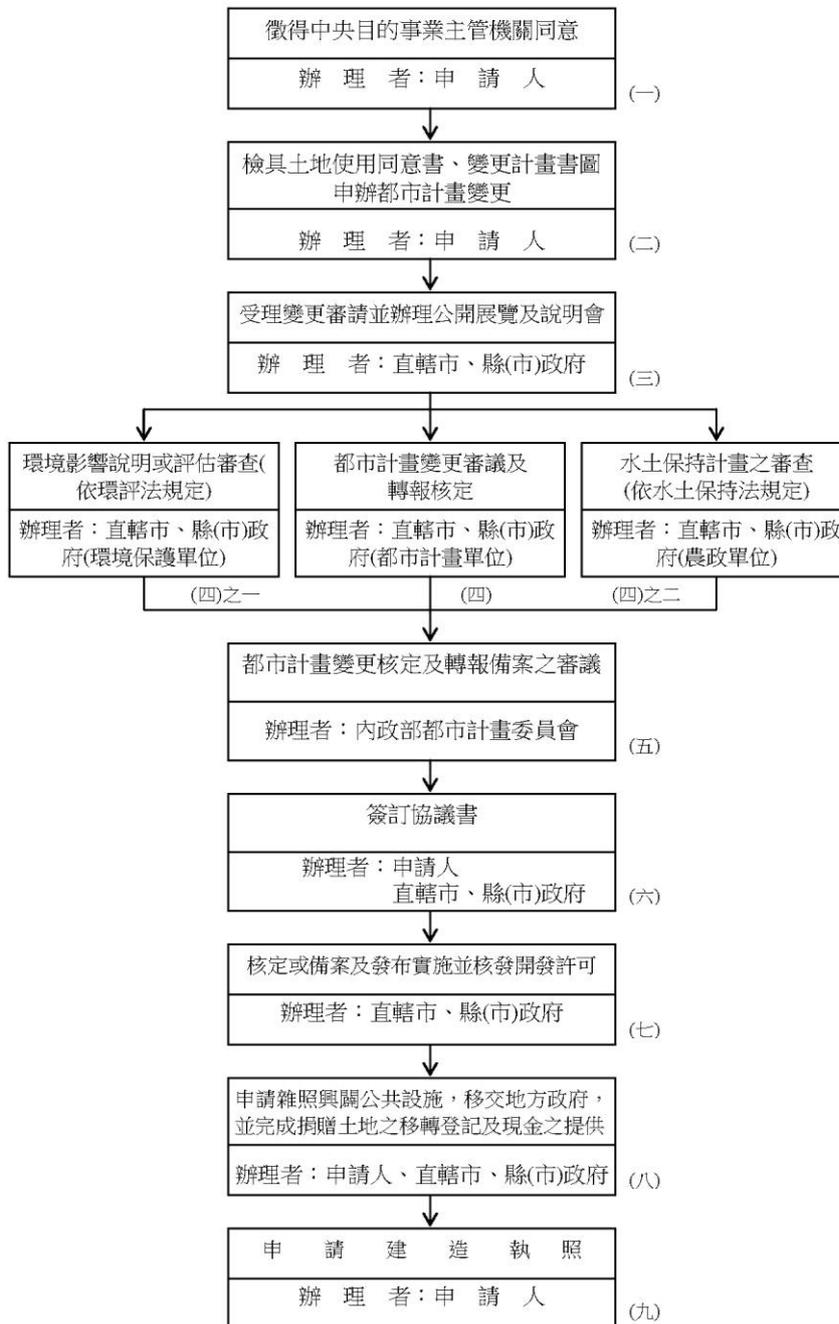
附表 依本規範申請變更使用之土地不得位於下列地區

相關法規之規定	建議洽詢機關
一、依水利法及臺灣省水庫蓄水使用管理辦法公告之水庫蓄水範圍	直轄市、縣(市)政府水利單位
二、依水利法及淡水河洪水平原管制辦法公告之防洪區	直轄市、縣(市)政府水利單位
三、依水利法劃設之河道或行水區	中央水利主管機關或直轄市、縣(市)政府水利單位
四、依文化資產保存法劃定之古蹟保存區	直轄市、縣(市)政府古蹟主管單位或都市計畫單位
五、依文化資產保存法指定之生態保育區、自然保留區	直轄市、縣(市)政府農業單位
六、依野生動物保育法之野生動物保護區	直轄市、縣(市)政府農業單位
七、依國家安全法施行細則劃定公告之下列地區： (一)海岸管制區之禁建區 (二)山地管制區之禁建區 (三)重要軍事設施管制區之禁建區	直轄市、縣(市)政府農業單位
八、依電信法及衛星微波通信放射電波範圍禁止及限制建築辦法劃定之禁止建築地區	直轄市、縣(市)政府建管單位
九、位屬依民用航空法及航空站、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劃定之禁止建築地區	直轄市、縣(市)政府建管單位
十、依公路法及公路兩側公私有建物廣告物禁建限建辦法劃定之禁建地區	直轄市、縣(市)政府建管單位
十一、依大眾捷運法及大眾捷運系統兩側公私有建築物與廣告物禁止及限制建築辦法劃定之禁建地區	直轄市、縣(市)政府建管單位
十二、依原子能法施行細則劃定之禁建區	直轄市、縣(市)政府建管單位
十三、依行政院核定之臺灣沿海地區自然環境保護計畫劃設之自然保護區	直轄市、縣(市)政府建管單位
十四、其他	內政部營建署

附件 社區經營管理計畫內容

- 一、申請人應擬定社區管理維護計畫，其內容包括項目如下：
 - (一) 執行策略。
 - (二) 社區住戶管理委員會輔導成立計畫。
 - (三) 社區公共及公用設施管理維護計畫。
 - (四) 社區管理維護基金提撥及支用計畫。
 - (五) 社區管理及清潔人員設置計畫。
- 二、第一點執行策略應敘明社區管理維護計畫之擬訂、推動及與社區住戶管理委員會交接事宜。
- 三、申請人應負輔導成立社區住戶管理委員會之責。其成立及運作與公共基金之設置，仍應依公寓大廈管理條例相關規定辦理。
- 四、社區公共及公用設施管理維護計畫內應敘明各該公共及公用設施用地之管理維護單位或機構。
- 五、申請人應依開發許可之樓地板面積隨量提撥二年之社區管理維護基金。其中住宅及非營業用公共設施樓地板面積提撥標準為每年每平方公尺三百元；營業用樓地板面積提撥標準為每年每平方公尺四百五十元。
- 六、社區管理維護基金之支用範圍如下：
 - (一) 公共及公用設施。
 - (二) 社區指標，街道傢俱，公共景觀及植栽。
 - (三) 公用水塔、水池及輸水管線。
 - (四) 社區內一般廢棄物清除、處理之運輸、貯存之工具及設施。
 - (五) 其他維生必要公用水電、電信設備。
- 七、社區管理維護基金之使用方式以原設施及設備之換新、管理、興修為原則。
- 八、申請人於社區開發完成後社區住戶管理委員會成立時，一次提撥全數之社區管理維護基金金額予社區住戶管理委員會，並將社區管理維護基金金額提撥及支用之範圍，明定於買賣雙方房地買賣契約書。
- 九、社區開發完成前公共設施之管理維護，由申請人負擔。

附圖：都市計畫農業區變更使用辦理程序示意圖



六、都市計畫工業區檢討變更審議規範

內政部83.9.23 台內營字第8388384 號函訂頒

內政部84.4.20 台內營字第8472468 號函修正

內政部84.6.6 台內營字第8472819 號函修正

內政部85.8.5 台內營字第8584265 號函修正

內政部85.12.13 台內營字第8582230 號函修正

內政部86.1.30 台內營字第8672168 號函修正

內政部90.3.12 台內營字第9082782 號函修正

內政部91.4.16 台內營字第0910083005 號函修正第五點條文

內政部93.2.19 台內營字第0930082119 號函修正

內政部95.1.13 台內營字第0940087970 號令修正第七點條文

內政部100.12.23 台內營字第1000810325 號令修正

一、為審議都市計畫工業區變更為非工業使用案件，並落實都市計畫法（以下簡稱本法）第二十七條之一第二項規定，特訂定本規範。

二、本規範之適用範圍如下：

- （一）依都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關工業區檢討基準檢討後，不適合繼續作工業使用者。
- （二）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、縣（市）政府審核應予搬遷者，或其他為配合都市發展、經濟發展需要所作之必要變更。

三、本規範之辦理程序如下：

（一）通盤檢討

1. 各地區都市計畫擬定機關依本法第二十六條規定辦理通盤檢討時，應先全面清查工業區土地利用現況及設廠情形，會同工業主管機關依都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關工業區檢討基準辦理。
2. 經檢討結果屬必要之工業區，不得辦理變更為其他使用，並應由該管地方政府訂定整體開發利用、更新計畫，繼續作工業使用，必要時並得依法變更工業區之種類、使用性質。

（二）個案變更

1. 都市計畫區內造成污染及危害公共安全之工廠，經當地直轄市、縣（市）政府審核應予搬遷者，其遷廠後之舊址工業區土地，除依法變更為其他種類之工業區，繼續作工業使用外，應依本法第二十七條第一項第二款規定，變更為其他適當之使用分區或公共設施用地。
2. 申請人興辦事業有具體可行之財務及實施計畫者，經認定符合本法第二十七條第一項第三款、第四款規定後，依程序辦理。但其興辦之事

業，依規定須經各該目的事業主管機關核准者，應先徵得各該目的事業主管機關同意後始得為之。

四、工業區變更之基本要件如下：

- (一) 生產中之合法工廠申請變更者，其興辦工業人應於都市計畫報請核定時，檢具註銷工廠登記之證明文件或經當地直轄市、縣(市)政府工業主管機關核定之「遷廠計畫書」。其遷廠計畫書所訂遷廠期程，並應納入計畫書規定。
- (二) 生產中之工廠申請變更者，雇主在歇業或完成遷廠前，應依勞動基準法相關法令及勞動契約有關規定辦理。
- (三) 申請人應提出整體開發計畫及財務計畫，並納入變更主要計畫書規定。
- (四) 工業區變更依法應辦理環境影響評估者，環境影響評估與都市計畫變更應併行審查，並於各該都市計畫變更案報請核定時，檢附環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告相關書件。
- (五) 環境現況調查結果，具土壤污染、地下水污染或廢棄物污染者，其處理方式應納入環境影響評估與都市計畫變更書件規定。

五、工業區檢討變更原則如下：

(一) 區位

工業區之區位，因都市發展結構之改變，對社區生活環境發生不良影響者，或較適宜作為其他使用且不妨礙鄰近土地使用者，得變更作為住宅區、商業區或其他使用分區。

(二) 總量管制

1. 變更工業區為住宅區者，不得違反都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關住宅區檢討基準之規定。
2. 變更工業區為商業區者，不得違反都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關商業區檢討基準之規定。

(三) 編定工業區之檢討

都市計畫範圍內之工業區，經工業主管機關依獎勵投資條例或促進產業升級條例編定為工業區者，在未經工業主管機關公告解除前，不得變更使用。

六、申請人申請變更工業區，於主要計畫核定前，應檢附全部土地所有權人土地使用變更同意書或同意開發證明文件，與直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所簽定協議書，並同意下列事項，納入計畫書規定：

- (一) 變更工業區應捐贈公共設施用地及可建築土地予直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所，並應符合下列規定：

1. 變更為住宅區、商業區應捐贈公共設施用地及可建築土地面積之合計佔

變更工業區土地總面積之比例，分別不得低於百分之三十七、百分之四十點五；變更為其他使用分區者，由都市計畫委員會視實際情形審決之。

2. 前目應捐贈之公共設施用地不得低於變更工業區土地總面積百分之三十。

(二) 前款公共設施用地，依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定作多目標使用時，以供非營利性之公共使用者為限，其項目並應於計畫書中敘明。

(三) 變更主要計畫得由申請人併同擬定或變更細部計畫，配置必要之公共設施用地，並自行整體規劃、興建、管理及維護，必要時，得由直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所擬定之。

(四) 工業區變更後區內全部公共設施用地之建設費及樁位測定費，均應由開發者自行負擔。

(五) 細部計畫發布實施三年內應開發建設，未依計畫書規定之遷廠期程、實施進度及協議書辦理者，由都市計畫擬定機關查明，並於一年內依法定程序檢討變更恢復為原計畫工業區，其土地權利關係人不得提出異議。

七、工業區變更後容積率，應依下列公式計算，且不得大於鄰近使用性質相同使用分區之容積率。

工業區變更後容積率＝變更前工業區容積率×變更前工業區面積／（變更前工業區面積－變更後公共設施用地面積）

工業區變更後獎勵容積、移轉容積及其他名目容積之合計，不得大於基準容積（變更後可建築土地面積乘以前項工業區變更後容積率）之零點五倍。但相關法令另有規定者，不在此限。

工業區變更應捐贈公共設施用地及可建築土地之比例，未達第六點第一款第一目規定者，除有特殊理由外，其基準容積應予降低。

八、工業區變更之開發方式如下：

(一) 捐贈土地

1. 以捐贈公共設施用地及可建築土地為原則。但捐贈之可建築土地，經都市計畫委員會同意後，得改以捐獻代金方式折算繳納。

2. 前目捐獻代金之數額，由直轄市、縣（市）主管機關委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，並得以分期方式繳納；其所需費用，由申請人負擔。但其捐獻數額不得低於工業區變更後第一次公告土地現值之一點四倍。

捐獻代金之數額＝三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格（取最高價計算）×變更後應捐贈可建築土地面積／變更後全部可建築土地面積

3. 直轄市、縣（市）政府應成立代金收支保管運用專戶，專供當地都市建設

之用。

(二) 自辦市地重劃

申請人同意依第六點規定辦理者，得採自辦市地重劃方式開發，其提供之公共設施用地比例應單獨計列，不含開發範圍內以原公有道路、溝渠、河川及未登記地辦理抵充之部分。

九、捐贈之可建築土地，應為完整可供建築之土地，其區位並應於計畫圖標示。計畫容納人口應符合每人五十平方公尺住宅樓地板面積，每四人為一戶之計算基準，並依都市計畫定期通盤檢討實施辦法及配合地區需要，配置各項必要公共設施用地。

計算計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。

變更主要計畫發布實施後，該管地方政府地政機關應依平均地權條例第四十六條及其他相關規定，核實調整地價。

十、工業區遷廠計畫書之格式，由經濟部邀集直轄市、縣(市)政府統一訂定之。

十一、申請人申請工業區變更為非工業使用案件，除應檢具變更都市計畫書圖外，並應檢具下列書件，交由該管都市計畫主管機關徵詢該管工業及環保主管機關意見後，辦理都市計畫變更或審議之參考：

(一) 土地使用變更同意書(並註明擬變更用途)。

(二) 土地變更範圍之全部地籍圖謄本、土地清冊、土地登記簿謄本及地籍套繪圖。

(三) 未來之開發使用計畫。

(四) 工廠登記證明文件。

(五) 申請範圍內工廠搬遷或註銷意願書。

(六) 土壤及地下水污染評估調查資料。

未開發之工業區或已完成遷廠或停止生產並已註銷工廠登記之工業區申請變更者，無需檢具前項第四款及第五款書件。

十二、都市計畫工業區變更使用，有下列情形之一者，得經都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定：

(一) 政府依法實施區段徵收或市地重劃，或依都市更新條例實施都市更新。

(二) 屬配合國家重大建設，或直轄市、縣(市)政府於自治條例或各該主要計畫通盤檢討書另有規定，或另定有變更用途之使用區審議規範或處理原則。

(三) 因計畫書圖不符、發照錯誤、地形修測、計畫圖重製或基地畸零狹小，配合都市整體發展而變更。

(四) 變更範圍內現有聚落建築密集，或變更後未增加允許使用項目，或變

更後使用性質非屬住宅或商業。

七、 新北市都市計畫工業區變更審議原則

中華民國109年12月01日訂定

一、新北市政府(以下簡稱本府)為使新北市(以下簡稱本市)都市計畫工業區變更審議事項有所依循，訂定本原則。

二、本府審議本市都市計畫工業區變更之申請案件，應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」(以下簡稱審議規範)及本原則辦理。但各級都市計畫委員會對該申請案件另有決議者，依其決議辦理。

三、申請都市計畫工業區變更之土地，應符合下列規定：

(一)申請變更範圍之區位須符合「新北市都市計畫都市發展暨工業區變更策略」或地區都市計畫之指導。

(二)申請變更範圍宜以一個街廓為原則；若申請變更範圍非屬完整街廓者，應考量整體街廓並提出整體街廓規劃構想；屬零星工業區者，應以零星工業區全部範圍提出變更為原則(街廓係指都市計畫法新北市施行細則第二條所稱道路所圍之土地)地)。

(三)申請變更範圍須至少一側面臨道路，並應串聯周邊既有道路系統。

四、變更後土地使用規劃應依下列規定檢討：

(一)為確保變更後基地符合本府人本交通規劃原則，應於細部計畫指定退縮留設人行空間，退縮部分並得計入法定空地。

(二)為維護居住於變更後基地內學童就學之近便性，變更為住宅區或商業區供住宅使用者，須檢討教育資源及通學可及性。

五、申請變更之土地應依下列回饋比例辦理公共設施用地及可建築土地捐贈(回饋比例為變更案應捐贈公共設施用地及可建築土地面積之合計占申請變更土地總面積之比例)：

(一)變更後土地容積率不低於內政部都市計畫委員會第六六二次會議決議(住宅區容積率不低於百分之二百八十八、商業區容積率不低於百分之二百八十二)時，依據審議規範第六點規定之回饋比例(變更為住宅區、商業區回饋比例分別為百分之三十七、百分之四十點五)辦理。

(二)變更後土地容積率高於內政部都市計畫委員會第六六二次會議決議時，變更為住宅區應增加百分之三之回饋比例、變更為商業區應增加百分之三點五之回饋比例，故住宅區、商業區回饋比例分別調整為百分之四十、百分之四十四。

六、申請變更範圍內留設之公共設施，除符合審議規範規定外，應依下列規定辦理：

(一)公共設施類型須優先考量補充計畫區內不足之公共設施用地，且考量區域及地區防災規劃，作為防災緊急避難空間之使用，並無償興闢捐

贈予本府。

(二)應由申請人提供管理維護費用，維護費用以每年每平方公尺二百元計算之，一次繳納二十五年計算，並於公共設施用地興闢驗收點交完成前繳納完竣。

七、本府為兼顧停車場之管理機制及興闢效益，應依下列原則檢討及按變更後計畫區內車輛預估數百分之二十計算停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間，並採捐贈方式辦理：

(一)由本府交通主管機關於認定會議階段評估計畫區周邊之停車供需情況，確認是否實質興闢停車場。

(二)車輛預估數之計算均以「建築技術規則」檢討且每一席汽車位搭配一席機車位為標準，倘經本府交通主管機關於認定會議評估無興闢之需求或檢討後汽車位數量若低於一百席者，得改以代金方式繳納(汽車每席新臺幣一百五十萬元、機車每席新臺幣三十萬元計算)，以兼顧經營管理效益及確保後續本府交通主管機關整體規劃興闢之可行性。

(三)經本府交通主管機關評估有興闢之需求，以興闢於捐贈回饋之公共設施用地為原則，並依多目標方式辦理。倘申請人欲興建於其分回之可建築土地下，則應將該停車空間及其持分土地一併捐贈予本府。

八、申請都市計畫工業區變更捐贈本市可建築土地，應面臨計畫道路且集中留設為原則，且應併同捐建地上建物並優先供本府相關單位使用。

前項捐贈建物之興建，由本府財政主管機關統籌調配並以提報至本府財務收支及公有建物聯審小組討論決議為之；若建物受贈後無使用需求或其他利用計畫時，得由本府財政主管機關依市有財產相關規定辦理處分。

九、為兼顧捐贈本市可建築土地之土地使用之合理性，捐贈可建築土地面積若小於一千六百五十平方公尺者，應併同捐建之地上建物，改採代金方式繳納；其土地及建物之計算原則及公式如下：

(一)土地：捐獻代金之數額＝三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格(取最高價計算)×變更後應捐贈可建築土地面積／變更後全部可建築土地面積。但其捐獻數額不得低於工業區變更後第一次公告土地現值之一點四倍。

(二)建物：捐獻代金之數額＝捐贈可建築土地面積×容積率×一點五倍(含免計容積)×青年住宅興建價格單價。青年住宅興建價格單價依捐贈建物當年度「新北市政府所屬機關建築工程造價編列標準表」內「青年住宅」之編列預算標準最高價估算。

十、第七點及第九點改以代金繳納部分，應於細部計畫發布實施後一年內繳納完畢並納入協議書予以規範。

十一、本原則應配合都市發展及相關上位計畫定期檢討修正。

八、 新北市配合重大建設計畫相關宗教歷史或其他類似建築物原地保存或異地遷移處理原則

中華民國102年12月24日新北市政府北府城都字第1023193293號令訂定發布全文7點；並自即日生效

- 一、新北市政府（以下簡稱本府）為配合重大建設計畫所需原地保存或異地遷移之宗教、歷史或其他類似建築物，從其相關法令規定，如相關法令未規定者，依本原則辦理。
- 二、本原則所稱重大建設計畫為下列情形之一者：
 - （一）已列入各級政府施政方針、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）其他經本府認定符合重大計畫者。
- 三、宗教、歷史或其他類似建築物應先經本府該目的事業主管機關同意保存後，始得依本原則辦理。
- 四、建築物之所有權人採原地保存或異地遷移，均應取得設置土地全部土地所有權人之同意；未符合相關使用分區管制者，得經重大建設主管機關依權責申辦都市計畫法定程序，變更為容許使用分區。
- 五、位於區段徵收範圍內經本府民政主管機關登記有案之宗教建築物，經其負責人或所有權人承諾於區段徵收公告前取得區內開發前土地，並就未來實際領回抵價地面積超過其應領之部分，按評定區段徵收後地價繳納差額地價者，得經都市計畫程序附帶條件劃設或變更為宗教專用區供其配回使用。

前項應取得區內開發前土地之面積，不得少於其申請劃設或變更之面積。如有欠缺，得以範圍內其他土地所有權人同意以其領回抵價地之權利價值供該建築物原地保存或異地安置之同意書加總面積補足之。附帶條件屆時並未成就者，該土地維持原使用分區或公共設施用地使用，而其建築物部分，應即予拆除。
- 六、都市計畫書規定採市地重劃或區段徵收開發，惟牽涉土地所有權人及建築物所有權人紛爭，得循都市計畫變更方式排除區段徵收或市地重劃範圍，未來改變原有使用，應參採本府地政主管機關原整體開發共同負擔比例，計算其應繳納之代金數額，並提各級都市計畫委員會審議訂之。
- 七、基於推動重大建設計畫之急迫性，確定無法依第四點規定辦理者，得經都市計畫程序擬定或變更土地使用管制要點，將配合重大建設拆遷

之歷史或其他經本府文化主管機關認定具保存價值之建築物安置於公園或其他開放性公共設施用地內。

前項安置，應符合下列規定：

- (一) 前項安置建築物面積不得大於原拆除面積為限，建築基地及樓地板面積應依公共設施用地之建蔽率及容積率檢討計算。
- (二) 該建築物應為無主物或經無償捐贈為公有，並無償開放供公眾使用。
- (三) 建築形式及外觀應配合公共設施用地景觀作整體規劃設計，並經都市設計審議通過。
- (四) 建築物所有權人或其代表人應與本府土地管理機關及本府目的事業主管機關簽訂協議書及訂定管理維護計畫書，並送該主管機關審核，倘為無主物者免予辦理。
- (五) 安置建築物使用市有土地涉及提供他人建築使用行為時，應依土地法第二十五條及相關法令規定程序辦理。

九、 新北市既有宗教建築物之土地變更都市計畫審議原則

中華民國108年1月11日新北市政府新北府城都字第10800126761號令訂定發布全文7點，並自即日起生效

- 一、新北市政府（以下簡稱本府）為辦理本市都市計畫內既有宗教建築物之土地，檢討變更為宗教專用區之審議作業，特訂定本原則。
- 二、既有宗教建築物之土地限位於坡度百分之三十以下及非位屬「全國區域計畫」所指之第一級環境敏感區，且其分區為工業區、農業區、保護區（含保安保護區），申請基地應面臨計畫道路（或現有巷道），並符合下列情形之一者，得於都市計畫檢討變更時申請變更：
 - （一）已補辦寺廟登記。
 - （二）屬於宗教財團法人所有。
 - （三）經本府民政局同意。
- 三、依本原則劃設之宗教專用區，其土地及建築物之使用，以原有之使用並以宗教使用神殿、佛堂、聖堂、講堂、禮拜堂、公所、廂房、藏經樓、鐘鼓樓、金爐、禪（靈）修中心、神職人員宿舍、香客大樓、辦公室、會議室、廚房、餐廳、盥洗室及停車場等直接與宗教有關之建築物為限。
- 四、由農業區、保護區（含保安保護區）變更為宗教專用區之建蔽率不得超過百分之六十，基準容積率不得超過百分之一百六十；由工業區變更為宗教專用區之建蔽率不得超過百分之六十，基準容積率不得超過百分之二百一十。

既有宗教建築物以建蔽率百分之六十反推其建築物所在水平投影面積之土地面積，作為申請變更基地範圍。

變更後之宗教專用區，應維持現況之使用，不得新建及增建。惟既有建築物如有修建、改建之必要者，修建、改建後之總樓地板面積不得超過原總樓地板面積，倘未來重建時仍應符合重建當時法令。
- 五、申請變更宗教專用區者（以下簡稱申請人），應檢附下列文件：
 - （一）建築線指示圖（包含申請變更土地之實測現況圖及地籍套繪圖）。
 - （二）補辦寺廟登記證、宗教財團法人登記證或經宗教目的事業主管機關同意輔導合法化證明文件。
 - （三）土地所有權證明或符合辦理寺廟登記須知第五點第一項第十款規定之相關證明文件。
 - （四）一千分之一地籍圖謄本。
 - （五）基地現況圖（一千分之一的現況地形測量圖）。
 - （六）非第一級環境敏感地區證明文件。

(七) 專業技師簽證基地安全之環境地質調查報告文件及其他相關證明文件。

六、申請人應與本府簽訂同意依下列事項辦理之協議書，並納入都市計畫書內規定之：

(一) 由農業區、保護區（含保安保護區）檢討變更者，應捐贈申請變更土地面積百分之十之公共設施用地，或以變更後第一次公告現值加四成折繳代金。惟既有建築物現況容積率高於百分之一百六十者，則應以建築物容積樓地板面積及容積率百分之一百六十換算土地面積作為計算基準。前開捐贈土地面積或等值代金計算公式如下（詳附表 1）：

1. 應捐贈之公共設施用地：以既有建築物容積樓地板面積除以百分之一百六十後或以申請變更土地面積，乘以百分之十。
2. 應繳納代金：以既有建築物容積樓地板面積除以百分之一百六十後或以申請變更土地面積，乘以百分之十，再乘以變更後第一次宗教專用區土地公告現值之一點四倍。

(二) 由工業區合法建築物檢討變更者，應以申請變更土地面積乘以變更後第一次宗教專用區公告現值及同年度毗鄰工業區公告現值之比值，乘以百分之五計算應回饋之公共設施用地土地面積，或以等值代金繳納。惟現況容積率高於百分之二百一十者，則應以建築物容積樓地板面積及容積率百分之二百一十換算土地面積作為計算基準。

前開捐贈土地面積或等值代金計算公式如下（詳附表 1）：

1. 應捐贈之公共設施用地：以既有建築物容積樓地板面積除以百分之二百一十後或以申請變更土地面積，乘以變更後第一次宗教專用區土地公告現值及同年度毗鄰工業區土地公告現值之比值後，乘以百分之五。
2. 應繳納代金：以既有建築物容積樓地板面積除以百分之二百一十後或以申請變更土地面積，乘以變更後第一次宗教專用區土地公告現值及同年度毗鄰工業區土地公告現值之比值後，乘以百分之五，再乘以變更後第一次宗教專用區土地公告現值後之一點四倍。

由農業區、保護區（含保安保護區）檢討變更者，以繳納代金為原則；由工業區檢討變更者，應以捐贈公共設施用地為原則。

申請人應於變更都市計畫審竣後、報請內政部核定前與本府簽訂協議書，都市計畫始得發布實施。

七、倘有其他特殊情形者，其回饋方式及內容由都市計畫委員會視實際情形審決之。

新北府城都字第 10800126761 號令之附表 1

分區 回饋 方式	農業區、保護區(含保安保護區)	工業區
捐贈 土地	$(\frac{\text{既有建築物容積樓地板面積}}{160\%}) \times 10\%$	$(\frac{\text{既有建築物容積樓地板面積}}{210\%}) \times (\frac{\text{變更後第一次宗專區土地公告現值}}{\text{同年度毗鄰工業區土地公告現值}}) \times 5\%$
	申請變更土地面積 $\times 10\%$	申請變更土地面積 $\times (\frac{\text{變更後第一次宗專區土地公告現值}}{\text{同年度毗鄰工業區土地公告現值}}) \times 5\%$
折繳 代金	$(\frac{\text{既有建築物容積樓地板面積}}{160\%}) \times 10\% \times (\text{變更後第一次宗專區公告現值}) \times 1.4$	$(\frac{\text{既有建築物容積樓地板面積}}{210\%}) \times (\frac{\text{變更後第一次宗專區公告現值}}{\text{同年度毗鄰工業區土地公告現值}}) \times 5\% \times (\text{變更後第一次宗專區土地公告現值}) \times 1.4$
	申請變更土地面積 $\times 10\% \times (\text{變更後第一次宗專區公告現值}) \times 1.4$	申請變更土地面積 $\times (\frac{\text{變更後第一次宗專區公告現值}}{\text{同年度毗鄰工業區土地公告現值}}) \times 5\% \times (\text{變更後第一次宗專區土地公告現值}) \times 1.4$

十、 新北市政府城鄉發展局規劃區段徵收之農業專用區劃設原則

中華民國103年2月25日新北市政府北城都字第1030283172號令訂定發布全文9點，並自即日生效

- 一、區段徵收係以促進都市計畫整體開發為主要目的，劃設農業專用區之區位、範圍與面積應以不妨礙都市計畫及區段徵收實施為原則。
- 二、區段徵收計畫範圍內屬優良農田或特定農業區土地，考量原從事農業之土地所有權人有繼續耕作之意願優先劃設農業專用區；若區段徵收範圍內之土地已違規供作非農業使用者，因之前已未作農業使用，將不再考慮劃設農業專用區。
- 三、農業專用區區位以集中劃設為原則，並應考量劃於原已有耕作行為之土地以及自然特性適合農作生產之地區。除該區位有妨礙區段徵收計畫之情形外，原則不劃設於計畫區核心發展地區。
- 四、劃設農業專用區總面積以不超過區段徵收計畫總面積百分之2為限。每一耕作單元以最小面積不得小於0.1公頃，最大面積應小於0.25公頃為劃設原則。
- 五、配合區段徵收實施辦法第32條之2規定，申請劃設農業專用區之土地所有權人以申請劃設配售一個耕作單元為原則；其應領取之現金地價補償費數額應大於其申請劃設耕作單元之總配售地價。
- 六、農業專用區係為供農民永續經營農業為主，除保持農業生產外，僅得興建農業產銷必要設施，不得適用都市計畫法臺灣省施行細則第29-1條之相關申請容許使用。
- 七、農業專用區之農水路規劃及建設由區段徵收工程統籌辦理，其所需費用納入地政主管機關所定之配售價格計算。
- 八、農業專用區土地，將於計畫書載明除變更作公共設施用地外，未來不得變更為其他土地使用分區，以敦促土地所有權人應盡量參與區段徵收。
- 九、農業專用區土地任何須申請建造執照行為應經都市設計委員會審議通過後，始得申請建築執照。

十一、 新北市政府城鄉發展局規劃整體開發地區之建築基地最小開發規模劃設原則

中華民國103年2月25日新北市政府北城都字第10302831721號令訂定發布全文5點，並自即日生效

- 一、為配合環境品質塑造並兼顧及土地所有權人領（配）地權利，整體開發地區對各土地使用分區應訂有最小建築基地規模限制。
- 二、整體開發地區建築基地最小開發規模住宅區以 600 平方公尺為原則，建築形態仍有以發展雙拼住宅之可行性，商業區以 1000 平方公尺為原則，可增設開放空間及創造整體街道與都市景觀，改善環境品質。
- 三、為避免規模限制造成範圍內小地主因權屬不足，加遽不得配地情形，整體開發應就不同地區進行歸戶分析，經都市計畫委員會討論得於全區 60% 土地皆可配地水準下調整最小開發規模。
- 四、考量整體開發地區狹小合法房屋之居住生存權利，安置街廓以最小配地規模 100 平方公尺為原則，最小臨路面寬為 5 公尺，且在不影響計畫區之機能定位及財務可行性之前提下，集中配置於周邊街廓，並比照農業區以計畫區 2% 為原則。
- 五、整體開發地區建築基地申請建造執照行為應經都市設計委員會審議通過後，始得申請建築執照。

十二、 新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點

中華民國108年5月23日新北市政府新北府城規字第1080910972號令訂定發布全文3點，並自107年11月7日生效

中華民國109年12月24日新北市政府新北府城都字第1092451139號令修正發布第2點，並自110年1月1日生效

- 一、新北市政府(以下簡稱本府)為使私人捐建之公益性及供公眾使用設施或空間(以下簡稱設施空間)，其管理維護經費之計算、繳納方式有所依循，依都市計畫法新北市施行細則第四十八條第五項規定，訂定本要點。
- 二、設施空間管理維護經費以每年每平方公尺新臺幣二百五十元，計算三十年，由申請人取得使用執照前，以現金、金融機構本票或支票，一次繳納予該設施空間之本府目的事業主管機關。但申請人承諾負責管理維護所捐建之設施空間者，免予繳納。
前項管理維護經費計算及繳納方式，本府各目的事業主管機關另有規定者，從其規定。
- 三、設施空間管理維護經費應專款專用於該設施空間之維護及管理事項。

十三、 新北市政府受理都市計畫個案變更案件審查作業規定

中華民國101年3月15日新北市政府北府城審字第1011336449號令訂定發布 全文6點

一、新北市政府（以下簡稱本府）為加快都市計畫個案變更案件之辦理時程，有效控管審查進度，訂定本作業規定。

二、本作業規定所稱之都市計畫個案變更案件（以下簡稱個變案件），指依都市計畫法第二十七條第一項各款規定辦理之迅行變更案件。

三、本府受理個變案件之審查作業，其各階段之補正期限依下列情形辦理，並以通知發文日之次日為始日：

（一）第一階段：

1. 由所屬之主政機關（即城鄉發展局）形式審查，書圖文件不完備者，通知申請人限期補正，期限為三十日。

2. 若經提本府變更認定會議者，依研商結論，通知申請人限期補正，期限為六十日。

（二）第二階段：

個變案件經提新北市都市計畫委員會（以下簡稱本委員會）專案小組審查過後，須依小組委員意見補充資料者，通知申請人限期補正，期限為六十日。

（三）第三階段：

個變案件經提本委員會大會審查後，須依決議修正計畫書圖者，通知申請人限期補正，期限為六十日。

（四）第四階段：

個變案件經提報內政部都市計畫委員會專案小組及大會審查須補正者，比照第二階段及第三階段辦理。

前項各款之補正期限，遇特殊不可抗力或不可歸責於申請人之原因，經申請並簽報核准者，得酌予展延，原則並以一次為限。

個變案件屬第一階段者，因涉及其他地主土地協調事項或相關規劃整合性問題時，經申請並簽報核准者，其補正期限得展延六十日，原則並以一次為限。

個變案件屬第二階段或第三階段或第四階段者，因併行審查環境影響評估或交通衝擊影響分析未能終結之故，其補正期限得展延一百八十日。但屬其他機關審查要求，經取得該機關之證明文件，得依該機關需求期限延長之。

四、個變案件經各級都市計畫委員會同意給予較長或展延補正期限者，不受第三點限制。

五、個變案件經通知限期補正而不補正或補正後仍不完備者，本府得依下列情形辦理：

(一) 屬第一階段之個變案件，駁回申請。

(二) 屬第二階段至第四階段之個變案件，提報本委員會大會討論，倘經大會認屬已不符時效且不續審查者，駁回申請。

六、本作業規定生效施行前已申請但尚未發布實施之個變案件，亦適用之。

十四、 新北市政府辦理本市重大建設都市計畫個案變更書圖製作及處理要點

中華民國 100 年 3 月 8 日新北市政府北府城都字第 1000216505 號函訂定發布全文 8 點；並自即日生效

- 一、新北市政府（以下簡稱本府）為因應本府各級機關（以下簡稱本府需地機關）依都市計畫法第二十七條第一項第四款規定，辦理都市計畫個案變更，以取得重大建設工程所需用地，就相關都市計畫書、圖之製作及處理事項，特訂定本要點。
- 二、本要點之執行機關為本府城鄉發展局（以下簡稱本局）。
- 三、本要點所定配合本市興建重大設施而辦理之都市計畫變更，以都市計畫法第二十七條第一項第四款所規定並符合下列之情形為限：
 - （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，得依都市計畫法第二十七條第一項第四款規定辦理都市計畫變更者。
- 四、本府需地機關依前點規定，興建本市重大建設而辦理都市計畫個案變更時，應先簽奉市長核可後，再移本局協助製作變更書圖。
- 五、本局協助本府需地機關辦理都市計畫變更事項規定如下：
 - （一）都市計畫變更行政程序簽辦（含公開展覽、召開公開說明會）。
 - （二）提報各級都市計畫委員會審議及發布實施等都市計畫法定程序事項。
- 六、為使都市計畫變更案順利進行，本府需地機關應配合提供下列資料，移由本局辦理變更都市計畫法定程序：
 - （一）簽奉核可相關資料：本府需地機關於檢核個案符合第三點各款情形之一，並簽奉市長核可同意辦理都市計畫變更之核可文件。
 - （二）用地基本資料：
 1. 圖說資料：係指現況圖、工程樁位圖、用地位置圖、套繪都市計畫圖之地籍圖及工程設計圖或規劃設計圖（涉及工程或規劃設計時檢附）。
 2. 文件資料：係指變更理由、用地面積、變更後用途、工程設計書或規劃設計書（涉及工程或規劃設計時檢附）及工程設計或規劃過程之相關文件（公文或內部之簽呈，視個案需要請需地機關提供）。
 3. 撰寫事業及財務計畫所需資料：指用地取得方式（價購、徵收或撥用）、用地取得經費及來源、用地取得時程及主辦機關。

4. 其他：視個案需要請本府需地機關提供。

七、為辦理都市計畫個案變更作業需要，本府需地機關應配合協助下列事項：

- (一) 進行工程設計或規劃前，如該計畫用地涉及都市計畫變更，需地機關應通知本局列席相關會議，以利案情推行。
- (二) 提供前點之相關資料及必要之說明。
- (三) 協助本局套繪設計圖、地籍圖及都市計畫圖。
- (四) 是否需擬定相關土地使用分區管制規定之說明。
- (五) 公開說明會及各級都市計畫委員會派員配合說明。
- (六) 辦理個案變更如需辦理用地面積、範圍和地形圖之測定，亦請配合協助辦理。

八、有關協助本府需地機關辦理都市計畫個案變更，所需支出之相關業務費用，由本府需地機關支付並逕依政府採購法規定辦理。

十五、 新北市政府受理都市計畫公共設施保留地申請檢討變更作業要點

中華民國103年2月26日新北市政府北府城都字第1030269247號令訂定發布 全文8點，並自即日生效

中華民國104年6月08日新北市政府北府城都字第1040985028號令發布 修正第三條、第五條、第六條，並自即日生效

- 一、新北市政府（以下簡稱本府）為使新北市（以下簡稱本市）公共設施保留地之申請檢討變更程序有所依循，特訂定本要點。
- 二、本要點之執行機關為新北市政府城鄉發展局（以下簡稱本局）。
- 三、本市板橋、三重、永和、中和、新莊、新店、新店安坑地區、土城、土城頂埔地區、蘆洲、汐止、樹林、樹林山佳地區、樹林三多里地區、淡水、淡水竹圍地區、泰山、三峽、鶯歌、鶯歌鳳鳴地區、五股都市計畫區內之下列公共設施保留地，得申請檢討變更。但不含屬整體開發地區範圍之未開闢公共設施或依規定採自願捐地開發之非公共設施保留地在內：

- (一) 學校。
- (二) 市場。
- (三) 停車場。
- (四) 機關。
- (五) 公園。
- (六) 兒童遊樂場。
- (七) 公園兼兒童遊樂場。

前項第一款至第四款公共設施保留地以經該公共設施保留地之主管機關提出無使用需求者為限；第五款至第七款以位於永久性開放空間（如已開闢開放性公共設施、河濱公園等）五百公尺範圍內者為限。

第一項公共設施保留地須臨接得供進出使用之已開闢計畫道路；臨接未開闢都市計畫道路用地，且該未開闢都市計畫道路用地為必要進出通路者，其周界相臨接部分得一併納入檢討變更。

- 四、本局應辦理之第三點第一項公告，應記載事項如下：

- (一) 申請資格及受理期間。
- (二) 審查程序。
- (三) 應檢附之文件資料。
- (四) 審查機關或單位（並註明聯絡地址及電話）。
- (五) 其他必要事項。

- 五、申請檢討變更第三點第一項之公共設施保留地者（以下簡稱申請人），得檢附占該範圍內百分之五十以上之私有土地所有權人同意書，向本局提出初審後，由本局協助召開跨局處會議評估該公共設施使用需求和變更適宜性。前項初審通過後，申請人應檢附該範圍內之全部私有土地所有權人同意書、

初審通過核可函文及包含下列內容之整體開發計畫、財務計畫，向本局提出申請檢討變更設施保留地：

- (一) 環境現況說明：應針對下列各目環境現況內容提出說明：
 1. 是否屬環境敏感地（坡度陡峭、地質、生態、文化敏感等）。
 2. 週邊都市紋理（無墓地、鄰避性設施等），是否適宜發展為可建築土地。
 3. 周邊環境和公共建設，是否能維持原定公共設施機能。
 4. 地上物密集程度。
 5. 是否臨接八公尺以上都市計畫道路。
 6. 是否無形狀狹長等問題，適宜規劃為可建築之土地。
 7. 公園、兒童遊樂場、公園兼兒童遊樂場等公共設施保留地是否位處永久性開放空間（如已開闢開放性公共設施、河濱公園等）五百公尺範圍內。
 - (二) 整體開發構想：土地使用分區構想、開放空間及交通系統構想。
 - (三) 回饋計畫：該範圍內私有土地所有權人應捐贈百分之五十以上土地，作為公共設施或其他配合本府政策適當分區之用地，其餘取回為可建築土地；其取回之可建築用地內之必要出入道路，得由私有土地所有權人自行開闢後捐贈本府，並得計入應捐贈之百分之五十以上土地之內。數處公共設施保留地併計同一開發單元時，應注意其地價及區位等條件差異性，以核算捐贈部分與取回可建築之土地比例。
 - (四) 事業計畫：敘明具體開發方式及財務計畫。
- 六、第三點第一項之公共設施保留地，其環境現況經本局認定具規劃合理性者，得列為示範區域並公告之，免再經前點第一項之初審程序。得檢具該範圍內之全部私有土地所有權人同意書，及相關整體開發計畫、財務計畫等書圖項本局提出申請。
- 七、申請檢討變更之公共設施保留地，應依都市計畫程序辦理個案變更為其他適當之使用分區；變更後之開發強度，應依相關規定辦理，且不得高於鄰近性質相同之可建築土地。
- 八、申請人於公共設施保留地核准個案變更後六個月內，應同意變更內容並與本府簽訂協議書，始得依都市計畫程序發布實施。

十六、 新北市都市計畫案件審查收費標準

中華民國105年9月14日新北市政府新北府法規字第1051697190號令訂定發布全文4條，並自發布日施行

第一條 本標準依規費法第十條第一項規定訂定之。

第二條 新北市政府審查申請變更都市計畫案件及擬定細部計畫案件之收費標準如下：

一、每案基本審查費為新臺幣七萬元。

二、同一案件經專案小組審查三次後，按超過次數每次加計新臺幣二萬元。

前項審查費，應以書面通知申請人限期繳納，屆期未繳納者，不予審查，並退回申請資料。

第三條 有下列情形之一者，得免收審查費：

一、都市計畫法第二十七條第一項第一款或第二款規定之迅行變更案件。

二、因不可歸責申請人事由，致地籍測量結果與原許可計畫面積、位置不符，其申請變更都市計畫之案件。

三、屬政府興辦之公共工程或建設計畫，其申請變更都市計畫之案件。

第四條 本標準自發布日施行。

十七、 新北市政府各城鄉發展審議會及委員會會議議事要點

中華民國一百零七年一月二十五日新北市政府新北府城審字第 1070129404 號令訂定發布全文 10 點；並自即日生效

一、新北市政府（以下簡稱本府）為使本府各種城鄉發展審議會及委員會（以下簡稱各審議會及委員會）之會議運作有所依循，並為促進會議效率及兼顧民眾參與權益，訂定本要點。

二、本要點適用之各審議會及委員會如下：

- （一）新北市（以下簡稱本市）國土計畫審議會。
- （二）本市區域計畫委員會。
- （三）本市都市計畫委員會。
- （四）本市都市更新審議委員會。
- （五）本市都市設計及土地使用開發許可審議會。
- （六）本府住宅諮詢審議委員會。

三、各審議會及委員會之會議議程，應依下列順序進行：

- （一）主席宣布開會。
- （二）各類提會案件報告及審議。
- （三）臨時動議。
- （四）散會。

四、各審議會及委員會之會議場所，應設置簽到處，由參與會議人員持會議通知簽到，並由會議工作人員引導參與會議人員進入會場或旁聽席。

五、各審議及委員會開會時，除出席委員、會議工作人員及參與會議人員中之列席機關、列席說明者外，不得擅自進入會場。

參與會議人員（包含出席委員、各級民意代表及各相關機關代表者），依公職人員利益衝突迴避法或行政程序法等相關規定，有利益迴避義務時，應於會議開始前自行迴避；應迴避而未迴避者，應自行負責相關法律責任。

六、於各審議會及委員會會議前，向會議工作人員申請登記發言之各級民意代表、團體或個人（以下簡稱申請發言人員），始得於會議進行中表示意見；申請發言以一次為原則，已於該次會議申請發言者，得於會議主席徵詢全體出席委員同意後，再次發言。

前項之團體或多數有共同利益之人，應推派其中一人至五人代表發言。

會議主席得視會議及個案情形，徵詢全體出席委員同意後，酌予調整發言人數，並以與該案件具有利害關係之人為最優先。

七、參與會議人員及申請發言人員，應遵守下列規定：

- (一) 除會議工作人員因會議需要得攝影、錄影或錄音外，其他人員不得於會議進行中攝影、錄影或錄音。
- (二) 對於每一案件得發言表示意見之時間，總計以不超過三十分鐘為原則，每一申請發言人員以三分鐘為原則。但主席得視會議及個案情形，經徵詢全體出席委員同意後，調整發言時間。
- (三) 各審議會及委員會之委員進行討論前，除委員、會議工作人員及參與會議人員中之列席機關、列席說明者外，均應離開會場。
- (四) 不得攜帶標語、海報、各式布條、旗幟、棍棒、無線麥克風、武器及危險物品，進入會場、旁聽區及會議所在辦公廳舍區域。
- (五) 不得於會場內、旁聽區及會議所在辦公廳舍區域大聲喧嘩或鼓譟，以及前往非指定活動區域。

八、參與會議人員或申請發言人員，違反前點規定且經勸阻不聽時，或有妨礙會場議事運作順暢、干擾辦公或其他不當行為之情事者，會議主席或工作人員得制止或要求其離開會場、旁聽區或會議所在辦公廳舍區域，必要時，得請本府駐衛警協助之。

九、會議主席或工作人員得視實際需要，協請本府駐衛警管制會場進出。

十、會議紀錄應載明下列事項：

- (一) 會議名稱及次數。
- (二) 會議時間。
- (三) 會議地點。
- (四) 主席、出席委員、出列席單位及人員。
- (五) 案件之案由及決議。
- (六) 散會時間。
- (七) 其他應記載事項。

十八、 都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項

內政部107.1.22 台內營字第1070800103 號函，自即日生效

- 一、為加強都市計畫研擬規劃階段之民眾參與機制，特訂定本注意事項。
- 二、都市計畫擬定機關為辦理新訂或擴大都市計畫案件，應於申請書送內政部徵詢意見後，於都市計畫擬定前，將新訂或擴大都市計畫範圍及有關書件公告於各該直轄市、縣（市）政府及鄉（鎮、市）公所公告三十天及舉行座談會，並將公告徵求意見及舉行座談會之日期及地點刊登公報、新聞紙及網際網路；公民或團體得於公告期間，以書面載明姓名、地址，向都市計畫擬定機關提出意見，作為擬定都市計畫之參考。
- 三、都市計畫辦理通盤檢討前，都市計畫擬定機關依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第四十四條規定辦理公告徵求意見期間，應舉辦座談會，將公告徵求意見之日期及地點連同舉行座談會日期、地點刊登公報、新聞紙及網際網路。
- 四、依都市計畫法第二十七條第一項第三款或第四款規定辦理迅行變更，應依下列規定辦理：
 - （一）申請變更都市計畫者於申請都市計畫主管機關同意依都市計畫法第二十七條第一項第三款或第四款辦理迅行變更前，應舉行座談會，並將舉行座談會之會議情形、出席會議相關公民或團體陳述意見之處理情形相關文件，併送都市計畫擬定機關辦理審議之參考。但機密國防事業、無涉及取得私有土地或已舉行公聽會、座談會或說明會者，不在此限。
 - （二）前款但書所稱機密國防事業，指軍事機密與國防秘密種類範圍等級劃分準則規定之機密國防事業；所稱已舉行公聽會、座談會或說明會，指下列情形之一：
 1. 興辦事業計畫於規劃階段已舉行一次以上公聽會、座談會或說明會，且最近一次公聽會、座談會或說明會之舉行距申請都市計畫個案變更三年內。
 2. 原興辦事業計畫已舉行公聽會、座談會或說明會，因興辦事業計畫工程細部設計局部變更或發現有遺漏須調整計畫範圍。
- 五、座談會過程應拍照或錄影存檔。

十九、 都市計畫書圖製作要點

內政部 100.3.18 台內營字第 1000801529 號令訂定

內政部 104.2.16 台內營字第 1040800720 號令修正第三點、第四點、第十五點及第七點附件三規定

內政部 107.1.29 台內營字第 1070801618 號函修正第十七點規定，自即日生效

- 一、為辦理都市計畫書圖之製作事宜，特訂定本要點。
- 二、都市計畫主管機關為辦理都市計畫之擬定與變更，報核時應檢附下列資料：
 - (一) 計畫書。
 - (二) 計畫圖。
 - (三) 都市計畫審核摘要表(如附件一)及都市計畫委員會會議紀錄。
 - (四) 人民陳情意見綜理表(如附件二)。
- 三、計畫書應以 A4 規格(長二十九點七公分、寬二十一公分)之白色模造紙或再生紙雙面列印，加封面後連同有關插圖裝訂成冊。
- 四、計畫圖規格規定如下：
 - (一) 計畫圖折疊後以不超過 A4 規格(長二十九點七公分、寬二十一公分)為原則，計畫名稱以在面頁為原則。
 - (二) 計畫圖得採圖冊方式處理。圖冊應包含圖名、圖例及圖幅接合表。
 - (三) 計畫圖四周距邊緣三公分至五公分，並應加圖框。
- 五、計畫圖之繪製，得將計畫底圖製成第二原圖、數值影像圖檔或經數值化重製後據以辦理。計畫底圖並應妥為保管。
- 六、計畫圖之字體應力求工整；著色不宜太濃並應均勻一致；計畫書之末頁及計畫圖之背面，應由各該都市計畫擬定或變更機關之業務承辦及主管人員核章。
- 七、計畫圖之圖例詳如 附件三。
- 八、計畫圖之名稱應由左向右橫寫於圖之正上方，並應於下方適當位置標明比例尺及方位。鄉(鎮、市)公所、縣(市)政府或直轄市政府及內政部之印信，應自右至左加蓋於圖名之上。計畫內容及文字以橫寫為原則；鄉(鎮、市)公所、縣(市)政府或直轄市政府及內政部之印信，應自下至上加蓋於計畫書之封面。
- 九、主管機關對發布實施之計畫圖，應至少備留一份保存。
- 十、變更計畫部分經核定發布實施後，得於原計畫圖上以斜斑線標示之，並註明核定變更機關、日期及文號。
- 十一、主要計畫書應依下列規定編製：
 - (一) 主要計畫書依各該計畫之需要而編製，其內容以表明下列事項為原則，並以圖表表示之：
 - 1、計畫地區之行政範圍及其與區域計畫相關之地位。
 - 2、自然及社會經濟環境分析與未來發展之推計：
 - (1) 自然環境應包括地理位置、地形地勢、地質、水資源及氣候等。
 - (2) 社會經濟環境應包括歷史沿革、社會結構、農、工、商、礦等產業之發展現況及未來發展預測。
 - 3、人口：

(1) 現有人口之調查分析：應包括人口之成長與變遷、人口密度與分佈、人口年齡組合（工作人口及依賴人口之統計）及產業人口分析等。

(2) 計畫人口之推計：應包括計畫人口推計有關因素之分析。

4、實質發展現況分析：

(1) 土地使用現況：應包括一般土地使用分析及居住、商業、工業等各使用區之分佈。

(2) 交通運輸現況：現有道路模式及交通量分析、公眾運輸狀況、鐵路及其他。

(3) 公共設施現況：現有重要公共設施之分佈位置及公用設備狀況。

(4) 名勝古蹟及具有紀念性或藝術價值應予保存之建築。

5、規劃原則。

6、實質計畫。

(1) 計畫地區範圍說明。

(2) 土地使用計畫：包括各主要土地使用分區之配置。

(3) 交通運輸系統計畫：幹線道路及主要道路之配置及其他有關交通設施。(4) 公共設施計畫：主要公共設施用地之配置。

(5) 遊憩設施系統計畫。

(6) 都市防災計畫。

(7) 分期分區發展計畫與實施進度及經費概估。

7、辦理通盤檢討時，應視實際需要擬定生態都市發展策略。

(二) 主要計畫書應以圖表補充說明，所附圖表以下列規定者為原則：

1、計畫地區之位置圖。

2、計畫地區與區域計畫關係圖。

3、計畫地區工商農礦資料統計表。

4、計畫地區人口成長統計表。

5、計畫地區有業（產業）人口變遷統計表。

6、計畫地區之土地使用現況圖。

7、計畫地區土地他使用現況面積表。

8、計畫地區現有道路交通量圖（或表）。

9、計畫地區之土地使用計畫圖。

10、計畫地區土地使用計畫面積分配表。

11、遊憩設施系統計畫圖。

12、都市防災規劃示意圖。

13、計畫道路表（道路等級、長度、寬度及其編號）。

14、計畫公園綠地表（面積及編號）。

15、計畫機關用地表（面積及編號、作何機關使用）。

16、其他各項公共設施詳細表。

17、分期分區發展計畫圖。

十二、主要計畫圖應依下列規定編製：

(一) 主要計畫圖之比例尺不得小於一萬分之一。

(二) 主要計畫圖依各該計畫之種類其內容得不相同。但至少應表明下列

事項：

- 1、主要土地使用分區。
 - (1) 住宅區。
 - (2) 商業區。
 - (3) 工業區。
 - (4) 農業區。
 - (5) 其他分區。
- 2、交通運輸系統：
 - (1) 主要道路系統。
 - (2) 其他有關交通設施。
- 3、主要公共設施用地：
 - (1) 學校。
 - (2) 大型公園。
 - (3) 批發市場。
 - (4) 其他供全部計畫地區範圍使用之公共設施用地。

十三、細部計畫書應依下列規定編製：

(一) 細部計畫書之內容，以表明下列事項為原則：

- 1、細部計畫地區範圍。
- 2、細部計畫地區之發展現況。
 - (1) 土地使用現況：應包括一般土地使用分析、居住、商業、工業等各使用區之分布。
 - (2) 交通運輸現況：現有道路分佈狀況，公眾運輸狀況及其他。
 - (3) 公共設施現況：現有公共設施之分佈位置及公用設備狀況。
- 3、細部計畫與主要計畫關係說明。
- 4、計畫容納人口及居住密度。
- 5、實質發展計畫：
 - (1) 主要計畫已決定各項公共設施之配置及開闢使用情形。
 - (2) 道路系統計畫：包括出入道路及人行步道及其他交通設施之配置。
 - (3) 公共設施計畫：各項地區性公共設施用地之配置。
 - (4) 土地使用分區管制及其重要內容。
 - (5) 事業及財務計畫。
- 6、辦理通盤檢討時，應視實際需要擬定生態都市規劃原則。

(二) 細部計畫書應以圖表補充說明，並以包含下列規定者為原則：

- 1、計畫地區與主要計畫之關係位置圖。
- 2、計畫地區之土地使用現況圖。
- 3、計畫地區之土地使用計畫示意圖。
- 4、計畫地區土地使用計畫面積分配表。
- 5、計畫道路表（道路長度、寬度及其編號）。
- 6、計畫公園綠地表（面積及編號）。
- 7、其他地區性公共設施分配表。

十四、細部計畫圖應依下列規定編製：

- (一) 細部計畫圖之比例尺不得小於一千二百分之一。
- (二) 細部計畫圖至少應表明下列事項：

1、主要計畫已決定之土地使用分區及各項公共設施。

2、道路系統。

(1) 主要計畫所定之主要及次要道路。

(2) 出入道路。

(3) 人行步道。

3、細部計畫內增設之小型公共設施：

(1) 公園綠地（兒童遊樂遊憩場）。

(2) 市場。

(3) 其他地區性之公共設施。

4、其他實質發展計畫。

十五、變更都市計畫時，其書圖應依下列規定編製：

(一) 變更都市計畫圖之比例尺應與原計畫圖比例尺相同。但辦理都市計畫圖重製時，不在此限。

(二) 變更部分應於變更計畫圖上以斜斑線標示之。但變更內容幅度過大致計畫圖變更之斜斑線過密難以辨識時，得於計畫書內輔以變更前後示意圖併列表示。

(三) 變更都市計畫書應詳細說明變更內容、理由及法令依據。

(四) 擬定細部計畫須配合變更主要計畫時，其名稱應加註「擬定○○細部計畫並配合變更主要計畫」，並應另行繪圖標示主要計畫變更情形。

十六、擬定計畫禁建書圖應依下列規定編製：

(一) 都市計畫禁建圖之比例尺最低程度以能清楚表明禁建地區界線為原則。

(二) 擴大或變更都市計畫禁建圖之比例尺應與原都市計畫之比例尺一致。

(三) 都市計畫禁建說明書內容應包含下列事項：

1、禁建地區所屬縣市鄉鎮區。

2、禁建地區範圍及面積。

3、禁建理由。

4、禁建期限。

5、禁建法令依據。

十七、發布實施之計畫書、圖，擬定都市計畫主管機關應依國家地理資訊系統相關計畫所定資料標準格式製作電子檔，並於發布實施後六十日內上傳至國家地理資訊系統。

附件一 都市計畫審核摘要表

擬定 ○○ 都市計畫審核摘要表 變更	
項 目	說 明
都市計畫名稱	
擬定 都市計畫法令依據 變更	
擬定 都市計畫機關 變更	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	
本案公開展覽之起訖日期	
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	鄉（鎮、市）級
	直轄市、縣(市)級
	內 政 部

附件二 人民陳情意見綜理表

陳情人	陳情內容摘要	直轄市、縣(市)都委會決議	內政部都委會決議	備註

第七點附件三 都市計畫圖例

一、擬定計畫圖例

區 別	統一圖例	R. G. B 值	AutoCAD 筆號	備註
住宅區	住	255,255,0	50	
商業區	商	255,0,63	240	
工業區	工	127,63,0	34	
行政區	行	0,127,255	150	
文教區	文	191,127,255	191	
倉儲區	倉	76,38,0	36	
農業區	農	127,255,0	70	
風景區	風	0,255,0	90	
保護區	保	127,255,0	70	
水岸發展區	水	127,255,255	131	
宗教專用區	宗	127,255,0	70	
保存區	存	127,255,0	70	
河川區	河	127,255,255	131	
學校用地	文	191,127,255	191	
1. 國民小學	文小	191,127,255	191	
2. 國民中學	文中	191,127,255	191	
3. 高級中學	文高	191,127,255	191	
4. 高級職校	文職	191,127,255	191	
5. 大專院校	文大	191,127,255	191	
社教用地	社	191,127,255	191	
公園(綠地)用地	公(綠)	0,255,0	90	
公園(兼供兒童遊樂場)用地	公(兒)	0,255,0	90	
體育場用地	體	0,255,0	90	
廣場用地	廣	255,0,255	210	

區 別	統一圖例	R. G. B 值	AutoCAD 筆號	備註
兒童遊樂場用地	兒	0,255,0	90	
名勝古蹟紀念性(廟宇)建築用地	古(廟)	0,255,0	90	
批發市場用地	批	255,63,0	20	
零售市場用地	市	255,63,0	20	
高速公路用地	高公	255,0,255	210	
機關用地	機	0,127,255	150	包括警所、消防、防空、郵政、電信、衛生、醫療、自來水廠及軍事機關如需個別標明者，可在圖例上分別加「警」「防」「郵」「電」「衛」「醫」「水」及「軍」等字以資區別。
變電所用地	變	183,183,183	254	
停車場用地	停	255,63,0	20	
加油站用地	油	255,0,255	210	
鐵路用地	鐵	183,183,183	254	
港埠用地	港	127,63,0	34	
民用航空站用地	航	0,127,255	150	
屠宰場用地	屠	183,183,183	254	
垃圾處理廠用地	垃	183,183,183	254	
火葬場用地	葬	255,255,127	51	
殯儀館用地	殯	255,255,127	51	
墳墓用地	墓	0,255,0	90	
污水處理廠用地	污	183,183,183	254	
煤氣廠用地	煤	183,183,183	254	
園林道路用地	園道	0,255,0	90	
海濱浴場用地	海浴	127,255,255	131	
河道用地	河道	127,255,255	131	

附註：

1. 擬定細部計畫時，應將該細部計畫地區已公告實施之主要計畫（使用分區、道路及公共設施）之情形於圖例上另加文字說明或記號標示以資區別。
2. 各使用分區及用地如經檢討有細分需求者，得於圖例加註某某使用分區（或用地）。
3. 學校用地圖例現行已為國小、國中、高中、高職、大學用地者，經直轄市、縣(市)主管機關檢討有繼續沿用之必要時，不在此限。
4. 本要點未訂定之圖例，依各該發布實施之都市計畫書、圖為準。
5. R. G. B 值為數值化之都市計畫圖繪製顏色基準；AutoCAD 筆號則為利用 AutoCAD 軟體繪製都市計畫圖時之顏色基準。

二、變更計畫圖例

使用分區及各種公共設施用地、辦理變更計畫時、其圖例以原計畫分區或公共設施用地之顏色作邊框、框內以擬變更使用之顏色加劃斜斑線，並得由都市計畫擬定機關視實際情形於斜斑線上標註變更後之使用分區或用地簡稱。如下列範例

區 別	修正圖例	備註
變更住宅區為商業區		
變更商業區為住宅區		
變更農業區為工業區		
變更公園綠地為學校用地		
變更學校用地為機關用地		
變更住宅區為公園用地		
變更保護區為住宅區		
變更商業區為市場用地		
變更市場用地為公園		
變更道路用地為住宅區		
變更住宅區為道路用地		
變更非都市土地為農業區		有關數值化之都市計畫圖，其非都市土地之 R.G..B 值為 183, 183, 18；AutoCAD 筆號為 254。
變更農業區為非都市土地		

附註：

1. 各種使用分區及公共設施用地辦理變更計畫時，應先標示變更計畫範圍，並沿變更計畫範圍內先以原計畫分區或公共設施用地之顏色繪製著色邊框，再以擬變更之分區或公共設施用地顏色於變更範圍內繪製斜斑線，斜斑線以右上左下傾斜四十五度為原則。
2. 著色邊框、斜斑線及其他圖例範圍線繪製參考原則如下(實際繪製時應視變更形狀、範圍及規模酌予調整)：
 - (1) 著色邊框：一千分之一比例尺著色寬度約二毫米至五毫米，三千分之一以下比例尺著色寬度約二毫米至四毫米。

- (2)斜斑線：一千分之一比例尺著色寬度約一毫米至三毫米，斜線間距約八毫米至三十毫米；三千分之一以下比例尺著色寬度約零點五毫米至二毫米，斜線間距約八毫米至三十毫米(變更形狀範圍特殊者，至少標示兩條斜斑線)。
- (3)其他圖例範圍線：一千分之一比例尺著色寬度約二毫米至五毫米，三千分之一以下比例尺著色寬度約二毫米至四毫米。
3. 有關「變更非都市土地為農業區」、「變更農業區為非都市土地」圖例，係用於都市計畫變更案同時具有非都市土地變更為都市土地及都市土地變更之情形，為利清楚辨識變更範圍時。
4. 本要點未訂定之圖例，依各該發布實施之都市計畫書、圖為準。
5. 有關數值化之都市計畫圖，其變更計畫圖例之 R, G, B 值及 AutoCAD 筆號，依擬定計畫圖例規定辦理。

三、其他圖例

計畫別	統一圖例	R. G. B 值	AutoCAD 筆號	備註
行政區範圍	— ····· —	0, 0, 0	250	
主要計畫範圍	— + — + —	0, 0, 0	250	
細部計畫範圍	— ····· —	0, 0, 0	250	
都市計畫禁建範圍	— + — + —	255, 0, 63	240	
軍事禁建範圍	— ····· —	255, 0, 63	240	
軍事限建範圍	— · · —	255, 0, 63	240	
都市更新地區範圍	······	0, 0, 0	250	
新訂都市計畫範圍	— ····· —	0, 0, 0	250	
附帶條件範圍	— ····· —	0, 0, 0	250	

附註：R. G. B 值為數值化之都市計畫圖繪製顏色基準；AutoCAD 筆號則供利用 AutoCAD 軟體繪製都市計畫圖時之基準。

參、其他

一、有關貴局依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理之個案變更申請認定程序，及後續與申請人簽訂協議書之注意事項
中華民國 111 年 02 月 25 日 內授營都字第 11108032601 號函

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：105404 臺北市松山區八德路 2 段 342 號(營建署)
聯絡人：陳政均
聯絡電話：02-87712607
電子郵件：ginny970109@cpami.gov.tw
傳真：02-87712624

受文者：高雄市政府

發文日期：中華民國 111 年 2 月 25 日
發文字號：內授營都字第 11108032601 號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明一、二 (1111042641_11108032601_111D2006795-01.pdf、
1111042641_11108032601_111D2006796-01.pdf)

主旨：有關貴府依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理之個案變更申請認定程序，及後續與申請人簽訂協議書之注意事項，請查照。

說明：

- 一、都市計畫之實務執行上，為避免重大災害之發生、適應國防或經濟發展需要、配合中央地方興建重大設施時，都市計畫有迅行變更之需要時，得依都市計畫法第 27 條規定，以個案方式辦理變更都市計畫，本部 93 年 1 月 7 日內授營都字第 0920091111 號函檢送 92 年 12 月 22 日研商修正都市計畫法第 27 條第 1 項 3、4 款之申請變更程序及認定核准機關事宜會議紀錄，請貴府日後執行都市計畫法第 27 條第 1 項第 3、4 款之認定作業時應予以從嚴審視，避免浮濫之情形（詳附件 1）。
- 二、為維護都市計畫之整體性與安定性，避免再有都市計畫變更案件衍生個案變更行政程序違失情形，本部研提下列檢



高雄市政府 1110301



第 1 頁，共 3 頁

討改善措施，請貴府依照辦理：

- (一)為改善通盤檢討辦理情形，以及避免個案變更浮濫之情形，本部營建署業於109年3月6日邀集各直轄市、縣(市)政府之會議(詳附件2)重申：按本部都市計畫委員會102年5月28日第804次會議報告案第1案之附錄改善通盤檢討辦理情形之中長期策略第1點「建議各直轄市、縣(市)政府日後執行都市計畫法第 27 條第1項第3、4款之認定標準予以從嚴，避免個案變更取代通盤檢討之功能及影響辦理通盤檢討之人力、物力之投入。」，且為確實檢討制度及督導各直轄市、縣(市)政府依都市計畫法落實都市計畫通盤檢討，避免個案變更浮濫，本部定期(每年)函請貴府依都市計畫法第26條規定落實辦理都市計畫通盤檢討，並將進度報本部備查。
- (二)經查本部都市計畫委員會審議案件數，110年主要計畫通盤檢討件數為107件、個案變更件數為102件，請貴府持續積極落實辦理都市計畫通盤檢討。
- (三)有關依都市計畫法第27條第1項第4款「為配合……直轄市或縣(市)政府興建之重大設施」認定之個案變更案件，為有更嚴謹之檢核機制，除持續請貴府依本部93年1月7日台內營字第0920091111號函送會議紀錄結論(一)參酌4項原則辦理外，請於計畫書內敘明變更理由及急迫性，且為完備行政程序，貴府認定個案變更之證明文件或相關說明，請明確敘明係參酌前開本部93年函示中哪一項原則認定屬有迅行變更之必要，並請將相關文件納入都市計畫書附件，以利查考。

三、另都市計畫變更案件涉及變更回饋事項，請貴府在與申請人簽訂協議書時，應盡量避免影響簽訂協議書之當事人以外第3人權益或僅有道德勸說而難以實際落實之條款；有關協議書之內容，本部研提下列各點原則，供貴府爾後簽訂協議書時依個案情形納入規定，以利協議書之回饋內容更明確及更具體執行：

- (一)自願捐贈之公共設施用地面積及繳交代金之計算方式，以及前開捐贈及繳交時程。
- (二)同意依核准之都市計畫實施進度及事業財務計畫開發建設。
- (三)違反前二款之效力：
 - 1、未於期限內辦理捐贈公共設施用地及繳交代金，開發建設程序之中止。
 - 2、未於期限內開發建設完成，限期依都市計畫法定程序，將土地變更為原使用分區或其他適當分區。
 - 3、已完成所有權移轉登記之公共設施用地及繳交之代金不予發還。

正本：6直轄市政府、臺灣省14縣(市)政府、金門縣政府、連江縣政府

副本：監察院、本部營建署城鄉發展分署、新市鎮建設組、中部辦公室(營建業務)、都市計畫組(均含附件)

電 2022/03/01 文
交 11:48:35 章

28

抄本

檔 號：
保存年限：

內政部營建署 函

機關地址：10556臺北市松山區八德路2段
342號
聯絡人：蕭伊如
聯絡電話：02-87712345#2617
電子郵件：105003@cpami.gov.tw
傳真：02-87712624

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國109年3月20日
發文字號：營署都字第1091053820號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送109年3月6日召開「有關監察院糾正『內政部營建署未切實督導各直轄市、縣（市）政府依都市計畫法第26條規定，落實都市計畫通盤檢討，致各縣市政府超過5年以上未辦理者合計86處；另都市計畫通盤檢討相關標準亦難以因應未來高齡化、少子化、環境氣候變遷、低碳節能城市等新興問題與目標』等情及調查『自都市計畫法施行迄今，各縣市政府依該法第26條所定之通盤檢討大多未能具體落實，亦未訂定相關之標準及原則，以致通盤檢討僅在於解決零星個案，未見回歸都市計畫執行之理念』等情2案研商會議」紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本署109年2月21日營署都字第1091030233號開會通知單辦理。
- 二、請各單位於會議紀錄文到1個月內提供「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」具體修正條文或修正方向等意見送署，俾利辦理法規檢討修正作業。



三、有關會議通知議程所附「各縣市都市計畫各主要計畫通盤檢討辦理情形統計表」、「107年都市計畫主要計畫、細部計畫個案變更案件法令依據及變更類型」及「都市計畫機關(單位)之專業人員統計表」等3項資料，尚有部分直轄市、縣(市)政府未提供，請於會議紀錄文到3日儘速將資料寄至承辦人信箱，以利彙整。

正本：6直轄市政府、臺灣省14縣(市)政府、金門縣政府、連江縣政府、本署中部辦公室、城鄉發展分署、綜合計畫組

副本：本署都市計畫組

裝

訂

線

有關監察院糾正「內政部營建署未切實督導各直轄市、縣（市）政府依都市計畫法第 26 條規定，落實都市計畫通盤檢討，致各縣市政府超過 5 年以上未辦理者合計 86 處；另都市計畫通盤檢討相關標準亦難以因應未來高齡化、少子化、環境氣候變遷、低碳節能城市等新興問題與目標」等情及調查「自都市計畫法施行迄今，各縣市政府依該法第 26 條所定之通盤檢討大多未能具體落實，亦未訂定相關之標準及原則，以致通盤檢討僅在於解決零星個案，未見回歸都市計畫執行之理念」等情 2 案研商會議紀錄

一、時間：109 年 3 月 6 日（星期五）上午 9 時 30 分

二、地點：營建署 105 會議室

三、主持人：吳署長欣修

紀錄：蕭伊如

四、出席單位及人員：詳簽到簿

五、結論：

（一）議題一：有關「各縣市政府超過 5 年以上未辦理通盤檢討合計 86 處，通盤檢討辦理天數，由 100 年的平均辦理天數 1,335 天遞增至 107 年的 2,336 天（6.4 年），已超過或近都市計畫法每 5 年定期通盤檢討時程，顯見各縣市政府未依法落實通盤檢討，規劃及審議制度失能失靈，內政部制度修正與督導功能顯有不周，殊值澈底檢討改進。」部分：

1. 請各地方政府更新修正各都市計畫辦理通盤檢討執行情形，並於會後 5 日寄至承辦人信箱。
2. 經彙整有關都市計畫辦理期程冗長之原因及改進方向：
 - （1）現行都市計畫審議過程中，經都委會審議通過，有超出原公開展覽範圍者，皆要求補辦公開展覽之程序，致使都市計畫案件辦理期程延長，惟在目前都市計畫審議階段，各界關注及強調應更落實民眾參與之民主法治需求，有關超出原公開展覽範圍者，需再補辦公開展覽之程序，勢必不可免。
 - （2）都市計畫檢討變更涉及整體開發方式辦理，過去都市計畫係將有關土地所有權人權利部分留待市地重劃或區段徵收作業

階段進行時再行處理，惟目前均提前至都市計畫變更階段，除公開展覽時需書面通知土地所有權人外，已要求都市計畫審定後，須俟市地重劃計畫書經審核通過或區段徵收公告發放補償費完成，才發布實施都市計畫，避免增加不具可行性之都市計畫變更整體開發案件。

- (3) 此外，都市計畫通盤檢討案件因大法官會議釋字第 742 號解釋，人民得提起訴訟，未來都市計畫擬定、變更之程序，其嚴謹程度更高，都委會審議時就人民陳情意見之處理需要更為詳細討論與紀錄，將影響都市計畫通盤檢討辦理之期程更為冗長。請作業單位將實務之情形函復監察院時說明，尚請監察院諒察。
- (4) 現階段執行都市計畫通盤檢討審議核定作業，考量變更內容繁複且牽涉層面甚廣，為符實際、講求效率及避免影響地方發展，經本部都市計畫委員審議通過後，業已有各地方政府得視實際發展需求分階段報請本部核定後依法公告發布實施之作法，加速都市計畫通盤檢討辦理時程。
- (5) 對於各地方政府辦理通盤檢討案，請各直轄市、縣（市）政府應予以積極列管辦理情形，並定期（每年）函報內政部備查。
- (6) 目前各都市計畫自發布實施迄今，多已辦理數次定期通盤檢討，隨著都市發展成熟，住宅區、商業區、工業區、公共設施用地等開發完成，實務執行通盤檢討在既有已發展成熟之都市計畫區，往往無法有再大規模調整土地使用之空間，是以，建議各都市計畫之擬定機關，在後續辦理通盤檢討時，應更細緻思考及找出地區發展潛在問題、設定該次通盤檢討之處理主軸等方式，例如：迄今未辦理之整體開發地區問題處理，計畫道路未能開闢問題檢討（囊底路、4 米人行步道、現有道路），地區都市相關經濟活動沒落如何促進土地使用轉型問題，計畫區發展飽和研擬擴大或更新可能性等，務實檢視各該都市計畫所面臨課題，進行通盤檢討。

(二) 議題二：有關「主要計畫『個案變更』平均件數 102.4 件為通盤檢討平均件數之 1.39 倍。細部計畫『個案變更』平均件數 67.8 件為通盤檢討平均件數之 2.14 倍，都市計畫個案變更過於浮濫。顯見無論主要計畫或細部計畫之個案變更件數均大於都市計畫通盤件數，都市計畫個案變更過於浮濫，內政部營建署未能切實檢討制度及督導各直轄市、縣（市）政府依都市計畫法落實都市計畫通盤檢討，放任個案變更浮濫，均待檢討改進。」部分：

1. 按內政部都市計畫委員會 102 年 5 月 28 日第 804 次會議報告案第 1 案之附錄改善通盤檢討辦理情形之中長期策略第 1 點「建議各直轄市、縣（市）政府日後執行都市計畫法第 27 條第一項第三、四款之認定標準予以從嚴，避免個案變更取代通盤檢討之功能及影響辦理通盤檢討之人力、物力之投入。」，以及內政部 93 年 1 月 7 日內授營都字第 0920091111 號函檢送 92 年 12 月 22 日研商修正都市計畫法第 27 條第 1 項 3、4 款之申請變更程序及認定核准機關事宜會議紀錄，請各地方政府日後執行都市計畫法第 27 條第 1 項第 3、4 款之認定作業時應予以從嚴審視，避免浮濫之情形。

2. 為瞭解個案變更之屬性類型，綜整 107 年主要計畫及細部計畫個案變更案件清冊，請各地方政府填寫上開案件之變更法令依據、變更內容類型，並於會後 5 日寄至承辦人信箱，以利彙整。

(三) 議題三：有關「都市計畫通盤檢討相關標準難以因應目前及未來高齡化、少子化、環境生態保育、氣候變遷、低碳節能城市等重大問題與目標，理應明確納入都市計畫通盤檢討內容並實施，制度面與執行面均有待檢討改進。」部分：

1. 因應少子女化之趨勢，建立以都市實際發展需要為依歸的規劃與審議機制，務實調整為依照不同的人口組成、地方特性、都市階層或都市發展型態，分別訂定基準，98 年 10 月 23 日修正發布都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 18 條條文，刪除以計畫人口為計算基準之規定，改以核實依學童人數之需求檢討學校用地標準；106 年 4 月 18 日修正發布同辦法第 22 條條文，刪除以人口

及商業區面積作為檢討之停車場用地劃設基準，以當地實際車輛預估數之需求，並增訂但書得以考量城鄉發展特性、大眾運輸建設、多元方式提供停車空間或其他特殊情形，經都市計畫委員會審議通過者，檢討停車場用地劃設。

- 2.另為因應全球氣候變遷之生態都市規劃理念，100年1月6日業已全面檢討修正都市計畫定期通盤檢討實施辦法第5條至第9條。
- 3.有關臺北市政府列席人員補充說明該府辦理通盤檢討之經驗，除依都市計畫定期通盤檢討實施辦法各條規定辦理檢討規劃、訂定原則外，為強化將生態都市規劃理念落實在都市空間、建築開發上，亦會加強都市設計、土地使用管制規定之研擬。另辦理通盤檢討時，因應氣候變遷所需盤點公有土地，包括學校、公園，以設置保水設施、滯洪池等空間；對於高齡少子女化之人口趨勢，提出EOD、學園整併再開發、社會住宅內設置長照托幼等社會福利設施空間需求檢討，皆會於通盤檢討辦理時予以檢討說明，請各地方政府納入參考。
- 4.另外，對於通盤檢討實務執行作業過程中，是否有「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」需調整修正之處，請各地方政府提供具體修正草案或修正方式等意見，俾利辦理法規修正作業。

(四) 議題四：關於各式獎勵容積以及「容積總量」等統計管控，理應明確納入都市計畫通盤檢討內容並實施都市計畫容積獎勵規定與其他法令容積獎勵規定應併同檢討，回歸都市計畫相關規定，據以有效控管建築量體、高度、棟距等居住品質，達成都市計畫法立法之目的，制度面與執行面均待檢討改進。

- 1.都市計畫定期通盤檢討實施辦法 100年修正時，業已新訂第35條條文規定，都市計畫通盤檢討時，應檢討都市計畫容積總量；都市計畫容積獎勵規定與其他法令容積獎勵規定應併同檢討。
- 2.為建立都市計畫容積總量管控機制，回歸都市計畫體系管理，都市計畫法臺灣省施行細則 103年1月3日發布增訂第34條之3規定，除都市更新事業、舊市區小建築基地合併整體開發建築、

高氣離子鋼筋混凝土建築物及放射性污染建築物拆除重建外，法定容積增加建築容積後，不得超過建築基地 1.2 倍之法定容積；其他新北市、桃園市、臺中市、臺南市及高雄市等 5 直轄市施行細則或自治條例，業增訂相關容積獎勵上限之規定。至於臺北市政府之臺北市土地使用分區管制自治條例，106 年間研提容積獎勵總量相關規定送市議會審議遭議會退回，惟現行針對各項獎勵之申請核准已有於各項獎勵之審查規定訂定。

3. 從近年來之發展經驗顯示，容積大量供給，並無達成抑制房價上漲之目的，反而使都市發展失序，是以，請各地方政府確實依照上開都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 35 條規定辦理，並於各都市計畫書訂定相關各項容積獎勵及上限總量規定，以維都市環境品質。
4. 有關高雄市政府列席人員補充說明，現行市府執行增額容積規定時，已有規定不適用容積移轉規定，各種容積獎勵之適用機制仍應訂有總容積上限之規定，請提供相關規定資料，以利納入回復監察院時說明。另請各地方政府提供訂定相關各項容積獎勵及上限總量規定之資料，俾併同回復資料時說明。

(五) 議題五：關於各直轄市、縣市政府辦理都市計畫通盤檢討作業之困境，內政部允應積極協助各直轄市、縣(市)政府解決，強化相關人力組織，依法落實都市計畫通盤檢討。

1. 各直轄市、縣(市)政府辦理都市計畫通盤檢討之人力組織，涉及各地方政府主管都市計畫業務單位之組織編制、預算編列及人力配置等課題，依法係屬各地方政府權責，請各直轄市、縣(市)政府仍應積極爭取單位之都市計畫員額編制。
2. 各地方政府辦理都市計畫人力情形調查表格，請於會後 5 日寄至承辦人信箱。
3. 建議各直轄市、縣(市)政府都市計畫單位應主動思考如何透過都市計畫促成都市發展相關政策，進而引導都市地區之發展建設，避免被動僅作為配合其他建設之土地使用變更工具，以利積極爭取相關預算經費辦理通盤檢討，並有助於都市計畫單位提升

工作亮點，例如：目前各地方政府刻正辦理之公共設施用地專案通盤檢討，如何務實檢討公共設施保留地問題；如何配合舊有聚落之都市發展紋理，調整計畫道路，解決舊有聚落之建築問題解決；透過清查公有土地或檢討整體開發地區之問題，促進都市再開發案等，應屬辦理定期通盤檢討之重要績效。

(六) 議題六：為建構我國具包容、安全、韌性及永續特質的城市與鄉村，參考聯合國 2015 年發布之 17 項永續發展目標 (SDGs)，有關都市計畫與國土計畫允應檢討相關期程與標準，強化相關法制研訂並與國際接軌，以因應目前及未來環境衝擊與達成聯合國永續發展 (SDGs) 指標之需求。

1.我國永續發展目標之核心目標 11「建構具包容、安全、韌性及永續特質的城市與鄉村」由本署城鄉發展分署擔任「國土資源與城鄉發展分組」窗口，12 個具體目標訂有指標內容及 2020 年量化目標，仍應由各該主辦機關推動辦理。

2.有關監察院調查報告所提都市計畫與國土計畫允應檢討相關期程與標準 1 節，因涉及都市計畫通盤檢討作業規範事宜，請各單位檢視上開永續發展目標之具體指標，檢討是否應納入都市計畫、國土規劃中配合辦理，例如：為達成 11.1.2 都市更新核定案件數，都市計畫通盤檢討時應對舊有建築物密集、畸零破舊，有礙觀瞻、影響公共安全之地區，進行全面調查分析，劃定都市更新地區範圍（現行都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 12 條規定），研提需因應修正或增訂之處，並請於會議紀錄文到 1 個月內提供具體修正草案或修正方向等意見，俾利後續辦理法規修正作業。

(七) 為回應監察院調查意見，本部將啟動辦理「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」修正作業，請各單位於會議紀錄文到 1 個月內提供具體修正草案或修正方向等意見送署，俾利辦理法規檢討修正作業。

六、散會：中午 12 時。

本部九十二年十二月二十二日研商修正都市計畫法第二十七條第一項三、四款之申請變更程序及認定核准機關事宜會議紀錄

都市計畫組

最後更新日期：2010-05-07

內政部93.1.7內授營都字第○九二○○九一一一一號函

五、結論：

(一) 有關都市計畫法第二十七條第一項第三、四款之申請變更程序及認定核准機關，基於地方制度法第十八條、第十九條「都市計畫之擬定、審議及執行」為直轄市、縣(市)自治事項，都市計畫法第二十三條規定細部計畫由直轄市、縣(市)政府核定實施，暨簡化行政作業程序，提高行政效率，爰重新檢討營建協調會報決議之本部七十四年九月十九日台內營字第三二八四七七號函示規定，及配合台灣省政府功能業務與組織調整本部八十八年八月二十五日台八八內營字第八八七四二七九號函送八十八年八月十二日研商會議結論，修正如次：

1、都市計畫法第二十七條第一項第三款所稱「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：

- (1) 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。
- (2) 前目以外之情形者：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二十七條第二項規定協調之。

2、都市計畫法第二十七條第一項第四款「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。

3、都市計畫法第二十七條第一項第四款「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)政府參酌下列四項原則逕予認定者。

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 其他符合都市計畫相關法令或審議規範規定，得依都市計畫法第二十七條規定辦理都市計畫變更者。

(二) 有關本部以往辦理個案變更都市計畫之通案性處理方式「請直轄市、縣(市)政府詳實查明，如不影響該地區都市計畫整體發展，且不妨礙鄰近土地使用分區者，准依都市計畫法第二十七條第一項第三、四款規定，辦理個案變更都市計畫」乙節，就是否影響該地區都市計畫

整體發展，及有無妨礙鄰近土地使用分區等事項，得於該管都市計畫委員會審議時，再予考量審查。

- (三) 本部七十四年九月十九日台內營字第三二八四七七號函及本部八十八年八月二十五日台八八內營字第八八七四二七九號函送八十八年八月十二日研商會議結論，由本部循法制程序辦理停止適用。

發布日期：2004-01-07

內政部營建署版權所有 © 2022 All Rights Reserved.