



區域計畫法 非都市土地使用管制規則

袁世芬

113年5月10



認識非都市土地



- 非都市土地使用管制3階段
- 區域計畫法及其子法規
- 區域計畫公告及編定時程
- 現行區域計畫土地使用計畫體系
- 現行土地使用管制法令體系

非都市土地使用管制(一)管制3階段 (1/3)

- 第1階段

- 民國62年以前，除已發布都市計畫地區及一些特別指定地區外，其餘地區並無積極管制措施，土地使用型態基本上取決於私人的使用行為與選擇。

- 第2階段(局部管制)

- 民國62年，因應世界糧食危機，保護優良農田，並使有限的土地資源作經濟合理之使用，依院頒「限制建地擴展執行方案」(62.9.20訂定；76.6.5廢止)、部頒「限制建地擴展執行辦法」(62.10.15訂定；76.6.15廢止)及「實施都市計畫以外地區建築物管理辦法」(62.12.24訂頒；67.1.13、69.10.3及88.6.29修正)僅對「田」地目土地及內政部指定地區實施限建。
- 例如：原桃園縣：桃園市、中壢市(62.12.24)；龜山鄉、龍潭鄉(66.11.25)；慈湖地區(67.7.25)。

非都市土地使用管制(一)管制3階段 (2/3)

• 第2階段(良田限建)

- 62年底將1-12等則「田」地目土地依土地法第81條至第85條規定編定為農業用地，實施限制，違者依建築法或違章建築處理辦法規定處理。
 - 1-8等則田地目土地除興建農舍外，一律不准建築，並不得變更養漁用地使用。
 - 9-12等則田地目土地，除興建農舍、交通、學校、工廠(專案核准)及其他公共設施外，一律不准變更使用。
 - 經內政部指定實施之地區。
 - 已實施農地重劃之農田，除編定為工業用地及作農舍外，暫不准變更為建地(63.5.28)。
- 64年底將13-26等則「田」地目編定為農業用地一併納入管制。

非都市土地使用管制(一)管制3階段 (3/3)

• 第3階段

- 63.1.31「區域計畫法」公布後，配合區域計畫之公告實施，直轄市或縣(市)政府依非都市土地分區使用計畫→**製定非都市土地使用分區圖**→**編定各種使用地**→報經上級主管機關核備→實施管制(第15條第1項規定)。
- 依「實施區域計畫地區建築管理辦法」(66.1.19)實施建築管理，不再適用「限制建地擴展執行辦法」及「實施都市計畫以外地區建築物管理辦法」。
 - 屏東縣64.10.6首辦編定，迄75.11.1嘉義縣辦竣編定止，全省**已登記**之非都市土地均已納入同一使用管制體系。
 - 辦理編定作業當時，僅劃定特定農業區等8種使用分區，嗣增訂**國家公園區**(77.6.27)、**河川區**(86.7.7)，並配合辦理使用分區調整(變更)作業；又於102.10.23增訂「**海域區**」(細則第11條)、「**海域用地**」(細則第13條)。

區域計畫法及其子法規

● 區域計畫法

－ 區域計畫法施行細則

- ✓ 製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知
- ✓ 非都市土地使用分區及變更申請案件委辦直轄市縣(市)政府審查作業要點

－ 非都市土地使用管制規則

- ✓ 非都市土地容許使用執行要點
- ✓ 非都市土地變更編定執行要點
- ✓ 非都市山坡地範圍內土地變更編定審查原則

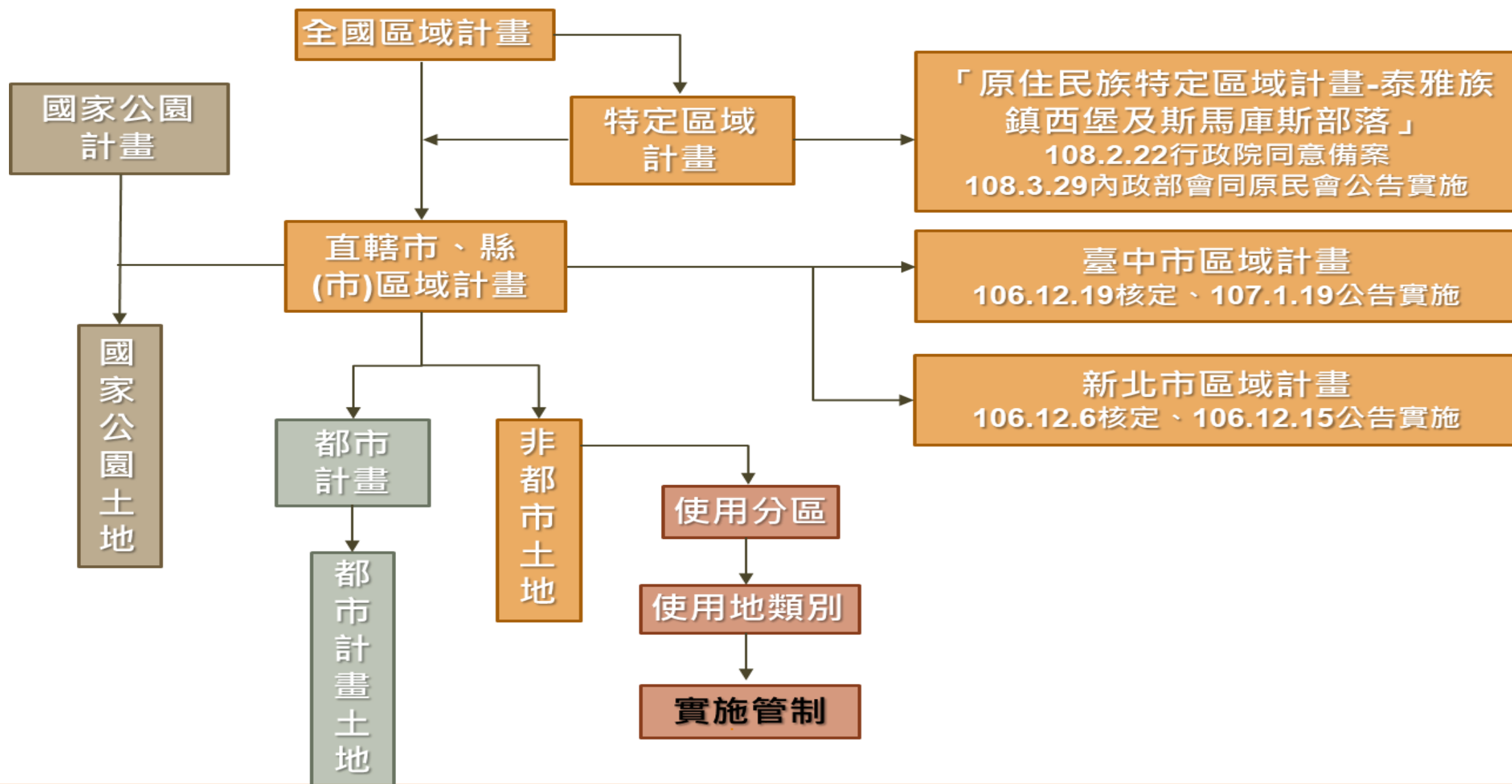
－ 非都市土地開發審議作業規範

－ 非都市土地開發影響費徵收辦法

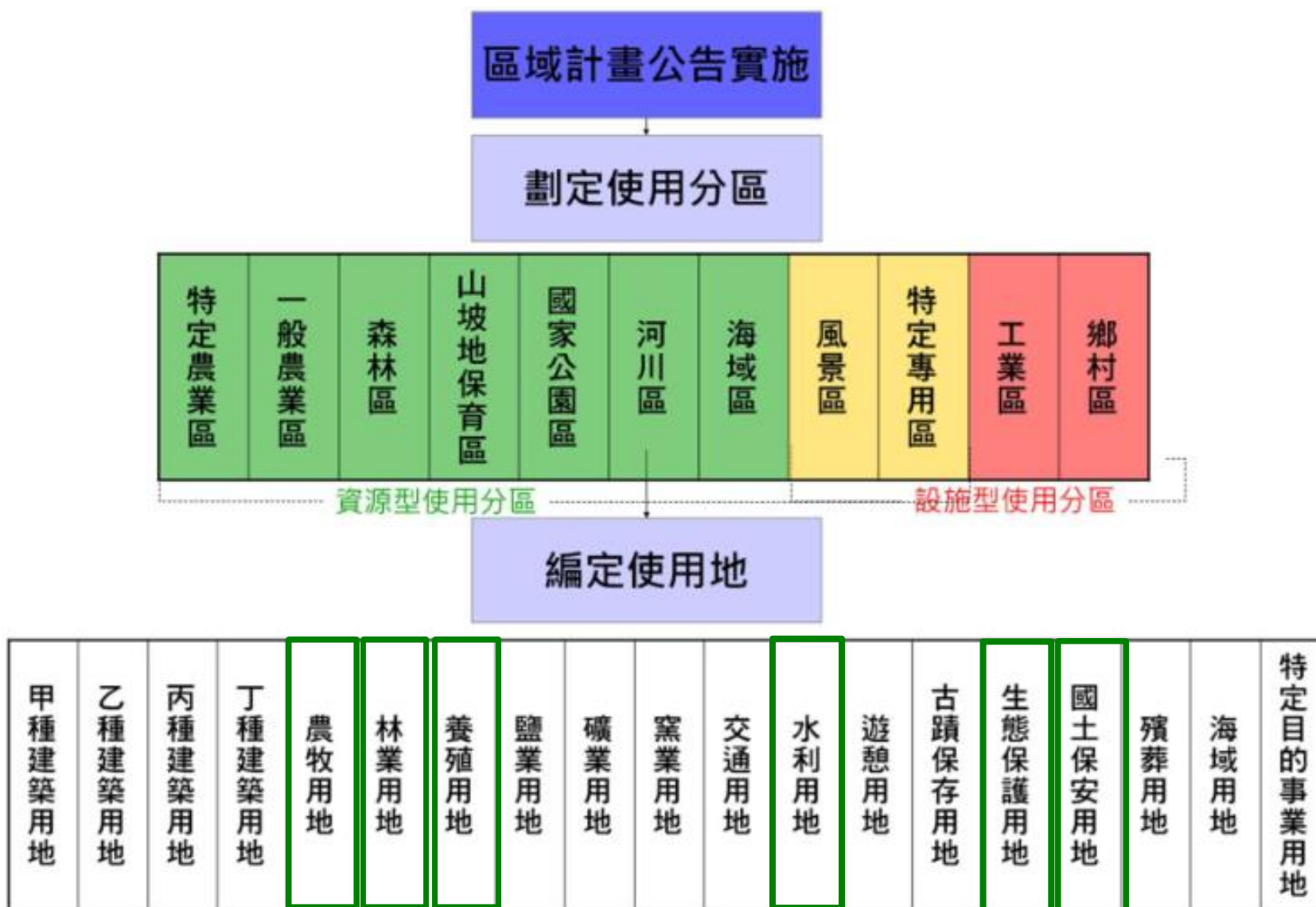
區域計畫公告及編定時程

區域計畫別	縣市別	區域計畫公告日期	用地編定公告日期	第1次通盤檢討日期	變更第1次通盤檢討日期	全國區域計畫公告日期
北部區域計畫	臺北縣(99.12.25改制更名新北市)、桃園縣(103.12.25改制)、基隆市	69.5.1	70.2.15	84.11.24		
	宜蘭縣、新竹縣、新竹市	72.5.9	73.10.15			
中部區域計畫	臺中縣99.12.25改制併入臺中市、南投縣、彰化縣	68.8.1	69.6.1	85.8.22	99.6.15	102.10.17 公告 106.5.16 修正公告
	苗栗縣	71.5.20	73.3.31			
	雲林縣		73.11.20			
南部區域計畫	屏東縣		64.10.6	85.6.28		
	臺南市、高雄市(臺南縣、高雄縣99.12.25改制併入)	62.6.11	65.6.1			
	澎湖縣	73.8.20	75.2.15			
	嘉義縣		75.11.1			
東部區域計畫	花蓮縣	73.7.23	74.11.16	86.6.24		
	臺東縣					

現行區域計畫土地使用計畫體系



非都市土地使用分區及使用地(1/3)



非都市土地-使用分區 (2/3)

- 區域計畫法施行細則第11條規定，非都市土地得劃定為下列各種使用區：

使用區	定義
特定農業區	優良農地或曾經投資建設重大農業改良設施，經會同農業主管機關認為必須加以特別保護而劃定。
一般農業區	特定農業區以外供農業使用之土地。
工業區	為促進工業整體發展，會同有關機關劃定。
鄉村區	為調和、改善農村居住與生產環境及配合政府興建住宅社區政策之需要，會同有關機關劃定。
森林區	為保育利用森林資源，並維護生態平衡及涵養水源，依森林法等有關法規，會同有關機關劃定。
山坡地保育區	為保護自然生態資源、景觀、環境，與防治沖蝕、崩塌、地滑、土石流失等地質災害，及涵養水源等水土保育，依有關法規，會同有關機關劃定。
風景區	為維護自然景觀，改善國民康樂遊憩環境，依有關法規，會同有關機關劃定。
國家公園區	為保護國家特有之自然風景、史蹟、野生物及其棲息地，並供國民育樂及研究，依國家公園法劃定。
河川區	為保護水道、確保河防安全及水流宣洩，依水利法等有關法規，會同有關機關劃定。
海域區	為促進海域資源與土地之保育及永續合理利用，防治海域災害及環境破壞，依有關法規及實際用海需要劃定。
其他使用區或 特定專用區	為利各目的事業推動業務之實際需要，依有關法規，會同有關機關劃定並註明其用途。

非都市土地-使用地類別 (3/3)

- 區域計畫法施行細則第13條規定，按非都市土地使用分區圖所示範圍，就土地能供使用之性質，參酌地方實際需要，依下列規定編定，除海域用地外，應繪入地籍圖：

使用地	定義
甲種建築用地	供山坡地範圍外之農業區內建築使用
乙種建築用地	供鄉村區內建築使用
丙種建築用地	供森林區、山坡地保育區、風景區及山坡地範圍之農業區內建築使用
丁種建築用地	供工廠及有關工業設施建築使用者
農牧用地	供農牧生產及其設施使用
林業用地	供營林及其設施使用
養殖用地	供水產養殖及其設施使用
鹽業用地	供製鹽及其設施使用
礦業用地	供礦業實際使用者

使用地	定義
窯業用地	供磚瓦製造及其設施使用
交通用地	供鐵路、公路、捷運系統、港埠、空運、氣象、郵政、電信等及其設施使用
水利用地	供水利及其設施使用
遊憩用地	供國民遊憩使用
古蹟保存用地	供保存古蹟使用
生態保護用地	供保護生態使用
國土保安用地	供國土保安使用
殯葬用地	供殯葬設施使用
海域用地	供各類用海及其設施使用
特定目的事業用地	供各種特定目的之事業使用

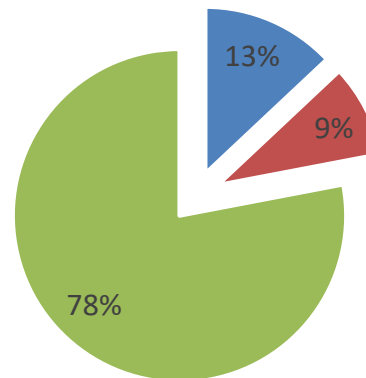
現行土地使用管制法令體系

區域計畫法第15條規定

區域計畫公告實施後，不屬第11條之非都市土地，應由有關直轄市或縣(市)政府，按照非都市土地分區使用計畫，製定非都市土地使用分區圖，並編定各種使用地，報經上級主管機關核備後，實施管制。變更之程序亦同。



非都市土地使用管制規則



■ 都市土地 ■ 國家公園土地 ■ 非都土地

類別	法令	面積	%
都市土地	依都市計畫法管制	414處 4800km ²	13
國家公園土地	依國家公園法管制	10座 陸域3113km ² (總面積7506km ² 另海域4395km ²)	9
非都土地	依區域計畫法管制	除都市土地及國家公園以外土地	78

貳

非都市土地使用管制規則

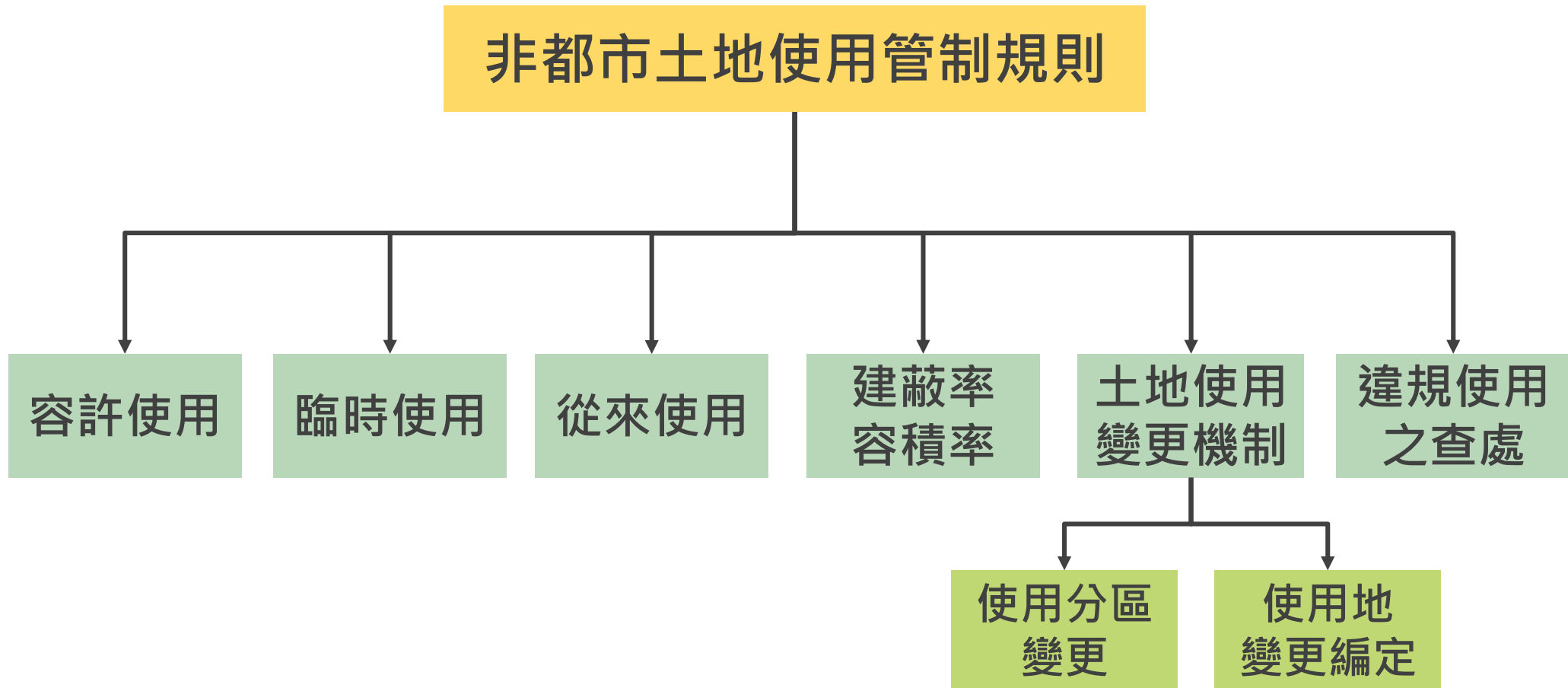


- 非都市土地使用管制規則內容
 - 容許使用
 - 臨時使用
 - 暫未編定用地管制
 - 從來使用
 - 建蔽率及容積率
 - 使用分區變更
 - 使用地變更編定
 - 違規使用之查處

非都市土地使用管制規則-概述 (1/2)

- 依區域計畫法第15條第1項授權訂定之法規命令。
- 65.3.30(內政部)訂定，歷經**37**次修正(**113.3.29**發布)。
- 共分5章：總則(第1-5條)；容許使用、建蔽率及容積率(第6-9條)；土地使用分區變更(第10-26條)；使用地變更編定(第27-51條)；附則(第52-59條)。
 - 為實際執行需要，另定「非都市土地容許使用執行要點」(**111.7.28**修正)、「非都市土地變更編定執行要點」(**110.7.15**修正)併為管制之依據。
- 管制規則第37次修正重點：
 - ✓ 配合內政部會同原住民族委員會108.3.29公告實施之「原住民族特定區域計畫泰雅族鎮西堡及斯馬庫斯部落」，就106.5.16前已存在該計畫範圍既有建築物土地，納入輔導土地使用合法化機制，明定得視實際需求循開發許可、農村社區土地重劃或農村再生程序辦理開發，以計畫引導土地使用，解決建地不足問題並確保既有居住權益。
 - ✓ 配合交通部建議**農牧用地**容許使用項目「**露營相關設施**」之許可使用細目「**衛生設施**」、「**管理室**」之高度限制，由不得超過**3公尺**修正為**4公尺**。

非都市土地使用管制規則-概述 (2/2)



01

容許使用、建蔽率及容積率

- 容許使用
- 臨時使用
- 暫未編定用地管制
- 從來之使用
- 建蔽率及容積率

容許使用

- 容許使用 - 基本原則
- 容許使用 - 作業流程
- 容許使用 - 補充說明

容許使用(-)基本原則 (1/9)

- 非都市土地使用管制規則第6條：
 - 非都市土地經劃定使用分區並編定使用地類別，應依其容許使用項目及許可
使用細目使用。(第1項)
 - 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。(第2項)
 - 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1；海域用地容許使用項目及區位許可使用細目如附表1之1。(第3項)
 - 非都市土地容許使用執行要點，由內政部定之。(第4項)
 - 目的事業主管機關得視實際需要訂定審查作業要點。(第5項)

容許使用(-)基本原則 (2/9)

- 管制規則第6條第3項 附表1各種使用地容許使用項目及許可使用細目表

使 用 地 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	
四、丁種建築用地	(一)工業設施		1. 廠房或相關生產設施	一、不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。 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。

容許使用(-)基本原則 (3/9)

- 管制規則第6條第3項 附表1 各種使用地容許使用項目及許可使用細目表

使用地別	容許項目	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	
五、農牧用地	(三) 農作產銷設施(工業區、河川區除外) 註：原為「農業設施」配合「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」修正為「農作產銷設施」。	1. 農業生產設施		本款各目依建築法規規定應申請建造執照或雜項執照者，應依申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法規定，先向農業機關申請同意使用。
		2. 農機具設施		
		3. 農產運銷加工設施		
		4. 農事操作及管理設施		
		5. 農田灌溉排水設施		

容許使用(-)基本原則 (4/9)

- 配合行政院核定「打造產業綠色通道-產業土地利用管理制度檢討及改善方案」強化土地使用管制彈性。
 - 刪除農牧、林業、養殖、國土保安及生態保護等使用地容許使用項目「農作產銷設施」、「林業設施」、「畜牧設施」、「水產養殖設施」、「自然保育設施」、「綠能設施」、「休閒農業設施」及「農村再生設施」之許可使用細目，回歸農業委員會訂定之「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」、「休閒農業輔導管理辦法」及「農村再生發展區計畫審核及管理監督辦法」所訂之細目規範。
 - 刪除水利用地容許太陽光電發電設施點狀使用面積不得超過660平方公尺之限制規定，並限制特定農業區農牧用地不得設置太陽光電發電設施。

容許使用(-)基本原則 (5/9)

- 建立海域區**海域用地**容許使用(**區位許可**)審查機制。(管制規則第6條之2)
- 限縮沿海保護區之土地容許(可)使用項(細)目及其強度
 - 避免**沿海自然保護區**及**一般保護區**範圍內之土地使用行為，影響保護標的或對環境資源造成衝擊，**有條件限縮**各種使用地類別其土地之容許(可)使用項(細)目及強度，**以加強沿海保護區之土地使用管制**。

容許使用(-)基本原則 (6/9)

- 明確區分免經申請及需經申請許可使用細目

- 免經申請許可

- 屬一般建築用地，如甲～丁種建築用地均免依本規則申請許可。
 - 與使用地性質完全相符者，如：農牧用地→農作使用。
 - 為導正免經申請許可使用細目，即可逕為使用之誤解，於附表1備註增訂「本附表中規定免經申請許可使用之細目者，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」。

- 需經申請許可

- 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者。
 - 列有「其他」2字，應由目的事業主管機關會商使用地主管機關及地政機關認定

容許使用(-)基本原則 (7/9)

- 明確區分免經申請及需經申請許可使用細目
 - **附帶條件**：許可使用細目如有附帶條件者，應符合附帶條件之規定，否則即違反管制規則，得依區域計畫法處罰。
 - 農牧用地→農舍(工業區、河川區除外)→「民宿」，附帶條件「限於民宿管理辦法第4條第1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。」
 - 農牧用地→休閒農業設施(工業區、河川區除外)→「門票收費設施」等19目，附帶條件「本款各目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。」
 - 農牧用地→「私設通路」，附帶條件「限於以集村方式興建農舍者或甲種、乙種、丙種、丁種建築用地，因未面臨建築線，無通路可出入需要者。」

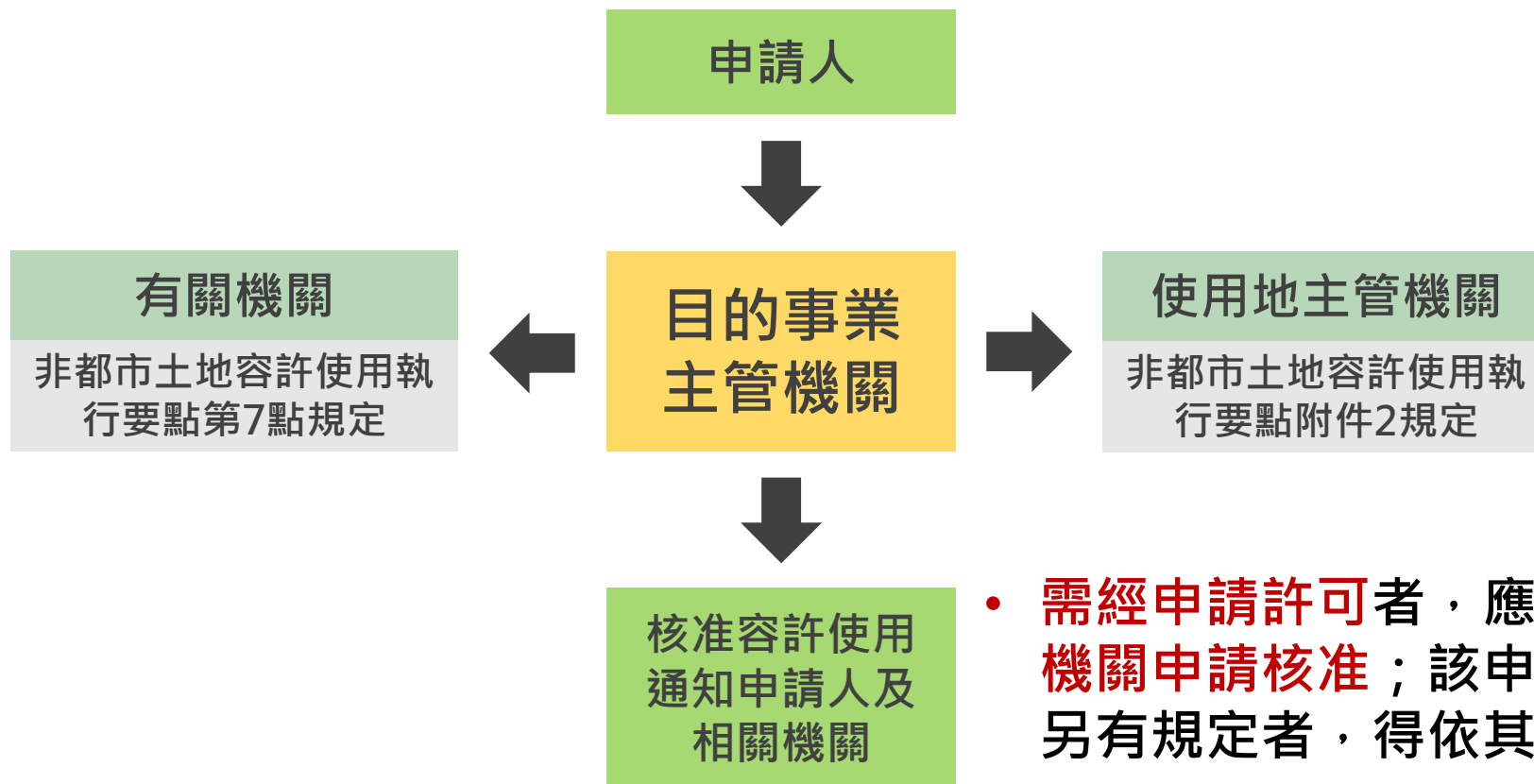
容許使用(-)基本原則 (8/9)

- 明確區分免經申請及需經申請許可使用細目
 - **附帶條件**：許可使用細目如有附帶條件者，應符合附帶條件之規定，否則即違反管制規則，得依區域計畫法處罰。
 - 林業及國土保安用地→林業使用→「**林下經濟經營使用**」，附帶條件「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」。包括養蜂、木耳、段木香菇、金線連及臺灣山茶。
 - 林業用地→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660平方公尺**)→「人行步道、涼亭、公廁設施」、「解說標示設施」及「**遊客服務設施**」，附帶條件「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」。
 - **遊客服務設施**係指登山管理站、資訊服務站、避難山屋等點狀使用且提供民眾基本遊憩服務之設施。

容許使用(-)基本原則 (9/9)

- 明確區分免經申請及需經申請許可使用細目
 - **附帶條件**：許可使用細目如有附帶條件者，應符合附帶條件之規定，否則即違反管制規則，得依區域計畫法處罰。
 - 林業用地→森林遊樂設施(限於森林區、風景區) →「管制、收費設施」等11目，附帶條件「限於森林遊樂區設置管理辦法核定之森林遊樂區範圍」。
 - 林業用地→礦石開採→「探採礦」等6目，附帶條件「各目的事業計畫使用面積超過2公頃者，需報經區域計畫擬定機關許可」。
 - 丁種建築地→工業設施→「廠房或相關生產設施」等，附帶條件之一「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」。

容許使用(二)作業流程 (1/2)



- 需經申請許可者，應檢附相關文件向目的事業主管機關申請核准；該申請書格式，目的事業主管機關另有規定者，得依其規定辦理。(管制規則第6條之1)
- 目的事業主管機關受理後應依其所訂相關規定審查，於徵得該使用地主管機關同意及加會有關機關後核准，並通知申請人及相關機關。(容許要點第14點)

容許使用(二)作業流程 (2/2)

- 上述「有關機關」(容許要點第7點)
 - 山坡地範圍內者，為水土保持主管機關(單位)。
 - 原住民保留地範圍者，為原住民保留地管理機關(單位)。
 - 經劃入風景區或風景特定區經營管理範圍內者，為該管觀光主管機關。但基於防洪救災需要依水利法相關規定辦理者，不在此限。
 - 涉及環境保護者，為環境保護主管機關(單位)。
 - 涉及自來水水質、水量保護區者為自來水事業機構或其管理機關；涉及飲用水水源水質保護區者，為環境保護主管機關(單位)；如屬水庫集水區者，為集水區治理單位。
 - 涉及河川區域土地者為河川管理機關(單位)。
 - 申請作為畜牧設施者，為水利、環保、水源保護及其他主管機關(單位)。
 - 屬沿海自然保護區或沿海一般保護區範圍者，為保護區主管機關(單位)。

容許使用(三)補充說明 (1/6)

- 林業用地等容許公用事業設施限點狀使用不得超過660平方公尺，係以**1宗土地**面積計算**不得超過660平方公尺**。(內政部98.11.10函)
 - 於有建蔽率地區者為建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。
 - 設施物為立體使用者，除地面使用部分外，應**加計**該設施物上空及地下構造**外緣垂直**投影使用面積。(容許要點第11點)
- 甲建、乙建及丙建→「無公害小型工業設施」，附帶條件之一「甲建**作業廠房最大基層建築面積**不得超過**100**平方公尺」、「乙種及丙建不得超過**200**平方公尺」。其「最大基層建築面積」，係依「建築物外牆中心線或其代替柱中心線以內之最大水平投影面積」(建築技術規則設計施工編第1條第3款規定之建築面積)**辦理**。(內政部110.10.15函)

容許使用(三)補充說明 (2/6)

- 丙建及遊憩用地→「觀光遊憩管理服務設施」→「國際觀光旅館」、「觀光旅館」及「一般旅館」；甲建及乙建→「日月品零售服務設施」，**地方政府**因應發展需要，本權責**認定得否作旅館使用**。
- 宗祠**難謂**屬宗教建築物，非屬宗教建築之容許(可)使用項(細)目。(內政部109.6.22函)
- 丁種建築用地→「廢棄物回收貯存清除處理設施」，附帶條件「……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**」。

容許使用(三)補充說明 (3/6)

- 丁種建築用地→「再生能源相關設施」，附帶條件「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)」
 - 依產業創新條例施行細則第2條規定，係指從事工業之自然人或法人，故「興辦工業人」係指取得工廠登記者。(改制前經濟部中部辦公室108.11.26書函、工業局107.6.13函)；於其他土地取得工廠登記證亦具有申請資格。(改制前經濟部能源局111.4.6函)
- 甲、乙、丙、丁等建築用地設置地面型(第三型)太陽光電發電設備，雖得免附地政機關意書及證明文件，仍應審查是否有違反(或變更)原興辦事業計畫使用(性質)之情形。

容許使用(三)補充說明 (4/6)

- 「獎勵投資條例」、「促進產業升級條例」及「產業創新條例」編定(報編)之工業區，依「工業園區各種用地用途及使用規範辦法」第3條規定，**工業園區內之產業用地(一)得供「電力及燃氣供應業」使用**。儲能設備若參加台電公司電力交易平台日前輔助服務市場，接受輸配電業調度單位調度，並即時調節電能供需，該等直接或間接之電力供應之行為，**符合「電力及燃氣供應業」範疇**。(改制前經濟部能源局111.1.20函)
- 依原獎投編定之工業用地，應按所核定計畫使用，應先行確認該計畫內容；倘擬變更產業類別，應依產業創新條例第33條第1項規定辦理變更可行性規畫報告。
◦ (改制前經濟部工業局110.8.2函)
- **工業區以外之丁種建築用地營運中之合法登記工廠(不含特定工廠)設置附屬併網型儲能系統**，可認定屬工業設施之許可使用細目「30.其他工業設施」。
◦ (改制前經濟部工業局111.6.13函)


容許使用(三)補充說明 (5/6)

- 105.11.28刪除水利用地容許太陽光電發電設施點狀使用面積不得超過660平方公尺之限制規定，附帶條件增訂「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，以確保其蓄水、供水及防洪等功能不受影響」，目前水利用地結合太陽光電發電設施，係屬「容許使用」。
 - 改制前農委會107.1.8函檢附「農田水利會灌溉蓄水池設置太陽光電設施管理原則」(設置總面積不超過灌溉蓄水池滿水位面積50%)。
 - 經濟部水利署107.3.21函檢送「滯(蓄)洪池設置太陽光電審定原則」。
 - 改制前經濟部能源局107.5.1函檢送「設置地面型太陽光電設施景觀及生態環境審定原則」(設置容量達2MW應依本原則辦理)。經濟部能源署112.11.22修正

容許使用(三)補充說明 (6/6)

- 非都市土地上空、地面或地下之**立體使用**，如僅係**穿越性之線路**，而無構造物或設施者，除其定著於地面之基座應依土地使用管制相關規定辦理外，**無需辦理土地之容許或變更編定手續**。
- 如有構造物或設施者，應由目的事業主管機關會同直轄市或縣(市)使用地主管機關及地政主管機關審認後，依下列方式辦理：
 - 如該使用**未改變地面使用狀況**，且不影響使用地編定功能，除其定著於地面之基座應依土地使用管制相關規定辦理外，**無需辦理土地之容許或變更編定手續**。
 - 如該使用已改變地面使用狀況或影響原編定功能，即應依規定辦理土地之容許或變更編定手續。

(內政部92.7.7號令)

An illustration of an open book with two hands holding it. The book has a blue cover and white pages. The text '臨時使用' is written on the right page. The hands are orange with purple cuffs. The background is white with a yellow bar at the bottom.

臨時使用

臨時使用 (1/3)


- 考量部分興辦事業需用之土地，**只為短期使用，使用完畢，立即恢復原狀**，有別於容許使用與變更編定之土地使用管制，基於國家經濟發展及重大建設上，又有其必要性。因此，在原有機制下，創設臨時使用機制。(管制規則第6條第1項但書)
 - 如**高鐵工程**—工地房舍、預拌場、預鑄場；高速公路—**臨時性辦公房舍**；國道拓寬工程—**臨時性橋樑節塊預鑄場**。
- 事業認定：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。
 - **土地面積或一定投資金額**(不含土地費用)；得參「促進民間參與公共建設法」第3條第2項授權訂定之「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍訂定及認定原則」。

臨時使用 (2/3)

- 徵得同意：徵得使用地中央主管機關及**有關機關**同意後，得核准之。
 - 山坡地-水保局；河川區或水利用地-水利署；林業用地-林務局；原住民保留地-原民會.....等。
- 登記列管：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登錄於土地參考資訊檔**。(不超過5年)
 - 依據◇◇◇○○年○○月○○日○○字第○○○○號函核准作為□□臨時使用，自○○年○○月○○日起至○○年○○月○○日止，為期○年」(◇◇◇表中央目的事業主管機關；□□表臨時使用用途)
 - 地方政府無需另行會勘、及繳納規費問題。

臨時使用 (3/3)


- 共同監督：中央目的事業主管機關及直轄市、縣(市)應負責監督及依限拆除，恢復原狀。
 - 原則上由中央目的事業主管機關負責監督依核定計畫使用及依限拆除恢復原狀，地方政府會同監督。

An illustration of an open book with two hands holding it. The book has a blue cover and white pages. The hands are light orange with purple cuffs. The text '暫未編定用地管制' is centered on the right page.

暫未編定用地 管制

暫未編定用地管制

- **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。（管制規則第7條）

An illustration of two hands holding an open book. The hands are light orange with purple cuffs. The book has a blue cover and white pages. The right page contains the text '從來使用' in black. The background is white with a yellow bar at the bottom.

從來使用

從來使用

- 土地使用編定後，原有使用或建築物不合土地使用分區規定者，於政府令其變更使用或拆除前得為從來之使用。
- 原有建物除准修繕外，不得增改建。(管制規則第8條)
- 參內政部82.3.5內地字第8202898號函認定原則
 - 1.編定公告前已作該項使用之航照圖或基本圖。
 - 2.編定公告前，其地目足以顯示作該項使用之地籍謄本。
 - 3.編定公告前相關機關核准或證明已作該項使用之文件。
 - 4.其他足堪證明在編定公告前已作該項使用之相關文件。

(檢具上開文件之一經地方政府認定)



建蔽率
及
容積率

有條件增加
工業區丁建
容積率

建蔽率及容積率 (1/7)

使用地	建蔽率	容積率
甲種建築用地	60%	240%
乙種建築用地	60%	240%
丙種建築用地	40%	120%
丁種建築用地	70%	300%
窯業用地	60%	120%
交通用地	40%	120%
遊憩用地	40%	120%
墳墓用地	40%	120%
<u>特定目的事業用地</u>	<u>60%</u>	<u>180%</u>

建蔽率及容積率 (2/7)

- 甲種建築用地等9種以建築使用為主之使用地，其使用強度上限之規定。
(管制規則第9條第1項)
- 特定目的事業用地之容積率於93.3.5調高為180%。
- 直轄市或縣(市)政府得視實際需要調降，並報內政部備查。(第1項但書)
- 除外規定(第2、3項) → 依核定之開發計畫管制使用
 - 區域計畫擬定機關核定之工商綜合區(特定專用區)特定目的事業用地；及非屬製造業及其附屬設施使用之工業區特定目的事業用地，不受建蔽率60%、容積率180%之限制。(110.10.13修正)
 - 依工廠管理輔導法第28條之10變更編定之特定目的事業用地，其建蔽率不受60%之限制。但不得超過70%。(110.7.15修正)

建蔽率及容積率 (3/7)

- 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1項之規定者，依核定計畫管制之。(管制規則第9條第3項)
- 上開9種使用地以外用地之建蔽率、容積率，由中央主管機關會同建管、地政機關訂定。(第4項)
 - 農業用地部分係依「申請農業用地容許作農業設施使用審查辦法」所規定之面積及高度辦理。
 - 鹽業及礦業用地部分已完成訂定(90.8.29經濟部、內政部會銜發布)。
 - 採礦之附屬設施、砂石碎解洗選加工場及水庫、河川淤泥資源再生利用臨時處理設施，建蔽率60%，容積率120%。
 - 其他容許使用項目，建蔽率20%，容積率40%。
 - 經目的事業主管機關核定之土地使用計畫，建蔽率及容積率低於前2項規定者，依核定計畫管制。

建蔽率及容積率-有條件增加工業區丁建容積率 (4/7)

- 非都市土地使用管制規則第9條之1規定(節錄)： (108.5.30增訂、109.3.30修正)
 - 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4億5千萬元者，平均每公頃再增加投資新臺幣1千萬元，得增加法定容積1%，上限為法定容積15%。
 - 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，得依項目增加法定容積。

(續下頁)

建蔽率及容積率-有條件增加工業區丁建容積率 (5/7)

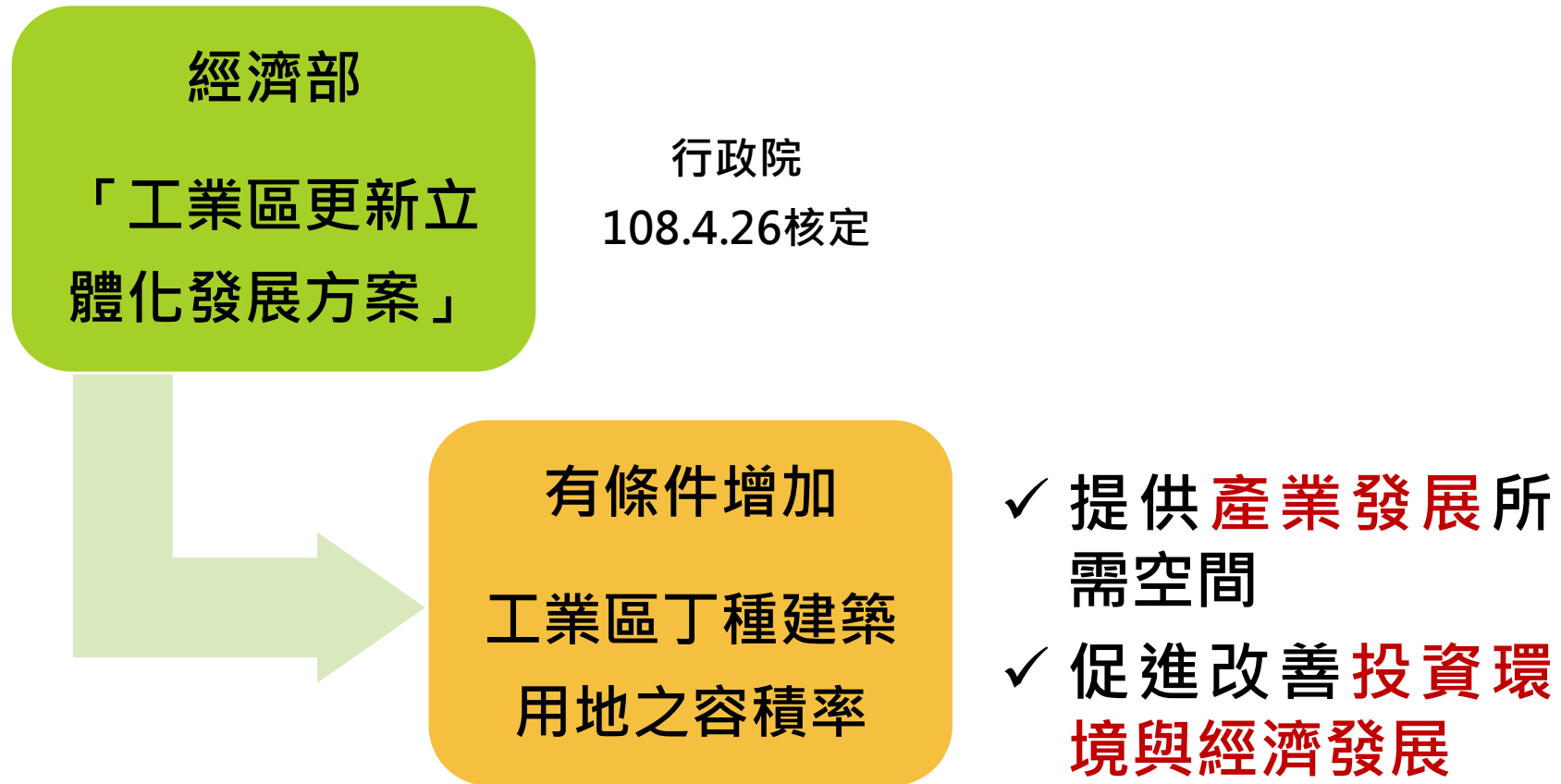
- 非都市土地使用管制規則第9條之1規定摘要： (108.5.30增訂、109.3.30修正)

(承上頁)

- 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。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9條第1項第4款規定之限制。但合併計算前3項增加之容積，其容積率不得超過400%。
- 應依管制規則第22條規定辦理後，始得為之。

建蔽率及容積率-有條件增加工業區丁建容積率 (6/7)

- 管制規則第9條之1規定目的：促進工業區更新立體化



建蔽率及容積率-有條件增加工業區丁建容積率 (7/7)

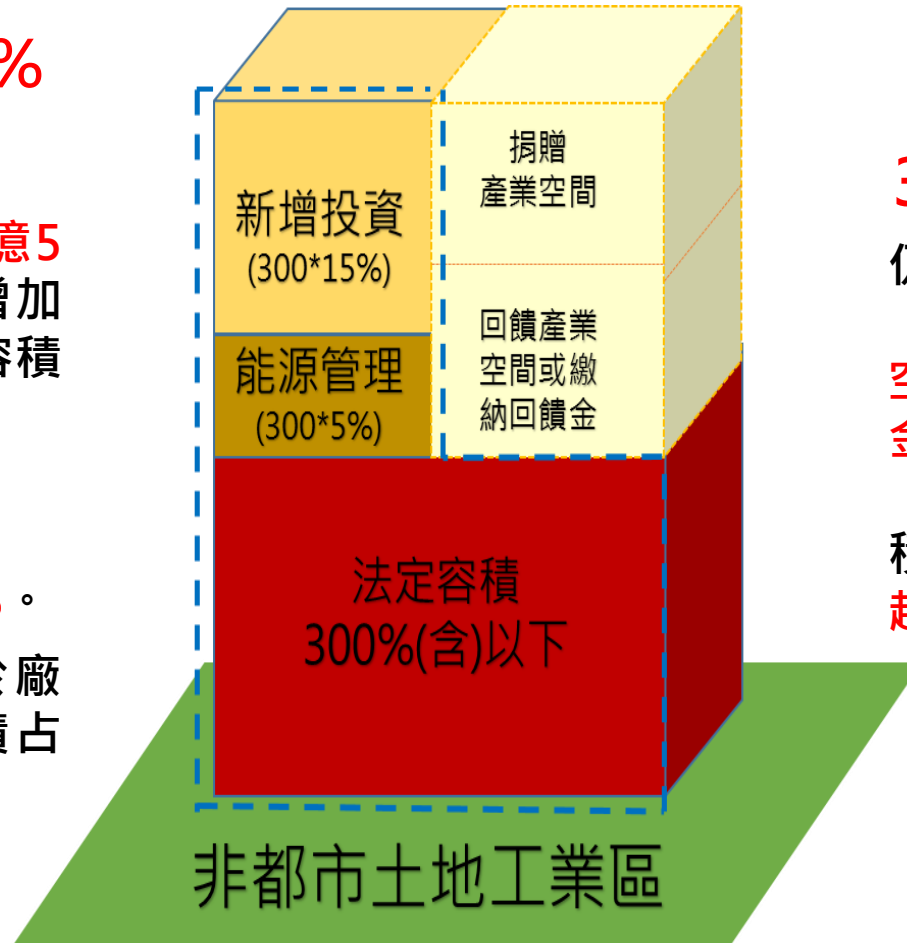
增加容積上限至360%

➤ 新增投資：

每公頃新增投資金額超過4億5千萬元者，平均每公頃再增加投資1千萬元，得增加法定容積1%，上限為法定容積15%。

➤ 能源管理：

- ✓ 設置能源管理系統增加2%。
- ✓ 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3%。



360%~400%

仍有容積之需求者，得再以捐贈產業空間，或繳納回饋金之方式增加容積，但所增加之總容積，其容積率不得超過400%。

02

土地使用變更機制

- 土地使用分區變更(第3章)
- 使用地變更編定(第4章)

土地使用變更機制基本原則

- **非屬容許(可)使用範疇(含超過面積規模)**，應依各目的事業法令、區域計畫法、非都市土地使用管制規則、非都市土地開發審議作業規範及非都市土地變更編定執行要點.....等相關規定，申請使用分區變更及其適當使用地；或於原使用分區申請使用地變更編定。
 - 使用分區變更：申請開發達一定規模。(管制規則第3章)
 - 使用地變更編定：**未達使用分區變更規模**，於原使用分區範圍內申請使用地**變更編定**。(管制規則第4章)

土地使用分區變更(節錄)

- 使用分區變更 - 法令依據
- 使用分區變更 - 開發規模
- 使用分區變更 - 開發規模符合各該法令
- 使用分區變更 - 開發面積應累計
- 使用分區變更程序

- 申請開發許可
 - ✓ 開發許可 - 辦理程序
 - ✓ 開發許可 - 法令架構
 - ✓ 開發許可 - 併行審查機制
 - ✓ 開發許可 - 審議權下授
 - ✓ 開發許可 - 依計畫開發管制使用

應辦理土地使用分區變更(一)法令依據 (1/2)

- 區域計畫法第15條之1

- 為開發利用，依各該區域計畫之規定，由申請人擬具開發計畫，檢同有關文件，向直轄市、縣(市)政府申請，報經各該區域計畫擬定機關許可後，辦理分區變更。(第1項第2款)
- 區域計畫擬定機關為前項第2款計畫之許可前，應先將申請開發案提報各該區域計畫委員會審議之。(第2項)

應辦理土地使用分區變更(一)法令依據 (2/2)

- 區域計畫法第15條之2
 - 經審議符合左列各款條件，得許可開發：一、於國土利用係屬適當而合理者。二、不違反中央、直轄市或縣(市)政府基於中央法規或地方自治法規所為之土地利用或環境保護計畫者。三、對環境保護、自然保育及災害防止為妥適規劃者。四、與水源供應、鄰近之交通設施、排水系統、電力、電信及垃圾處理等公共設施及公用設備服務能相互配合者。五、取得開發地區土地及建築物權利證明文件者。(第1項)
 - 前項審議之作業規範，由中央主管機關會商有關機關定之。(第2項)
- 管制規則第3章「土地使用分區變更」專章規範非都市土地開發之程序、義務。
 - 「非都市土地開發審議作業規範」(區域計畫法第15條之2第2項授權訂定)規範非都市土地開發之實質審查條件。

應辦理土地使用分區變更(二)開發規模

- 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：(管制規則第11條第1項)

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

應辦理土地使用分區變更(三)開發規模符合各該法令

- 涉及其他法令規定開發所需最小規模者，應符合各該法令之規定。(管制規則第11條第2項)
 - 以住宅社區為例
 - 山坡地範圍需達10公頃(管制規則第52條之1)；
 - 平地部分，一般農業區，面積在10公頃以上(「非都市土地開發審議作業規範」住宅專編第1點之1)。
 - 山坡地採取土石需達10公頃(管制規則第52條之1，95.9.14內政部開會研商決議)
- 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使用分區，不受管制規則第11條第1項規定規模之限制。(管制規則第11條第3項)

應辦理土地使用分區變更(四)開發面積應累計

- 興辦事業計畫累計開發面積辦理分區變更

- 77.7.1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2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1項規模者，**應一併辦理土地使用分區變更**。(管制規則第11條第4項)

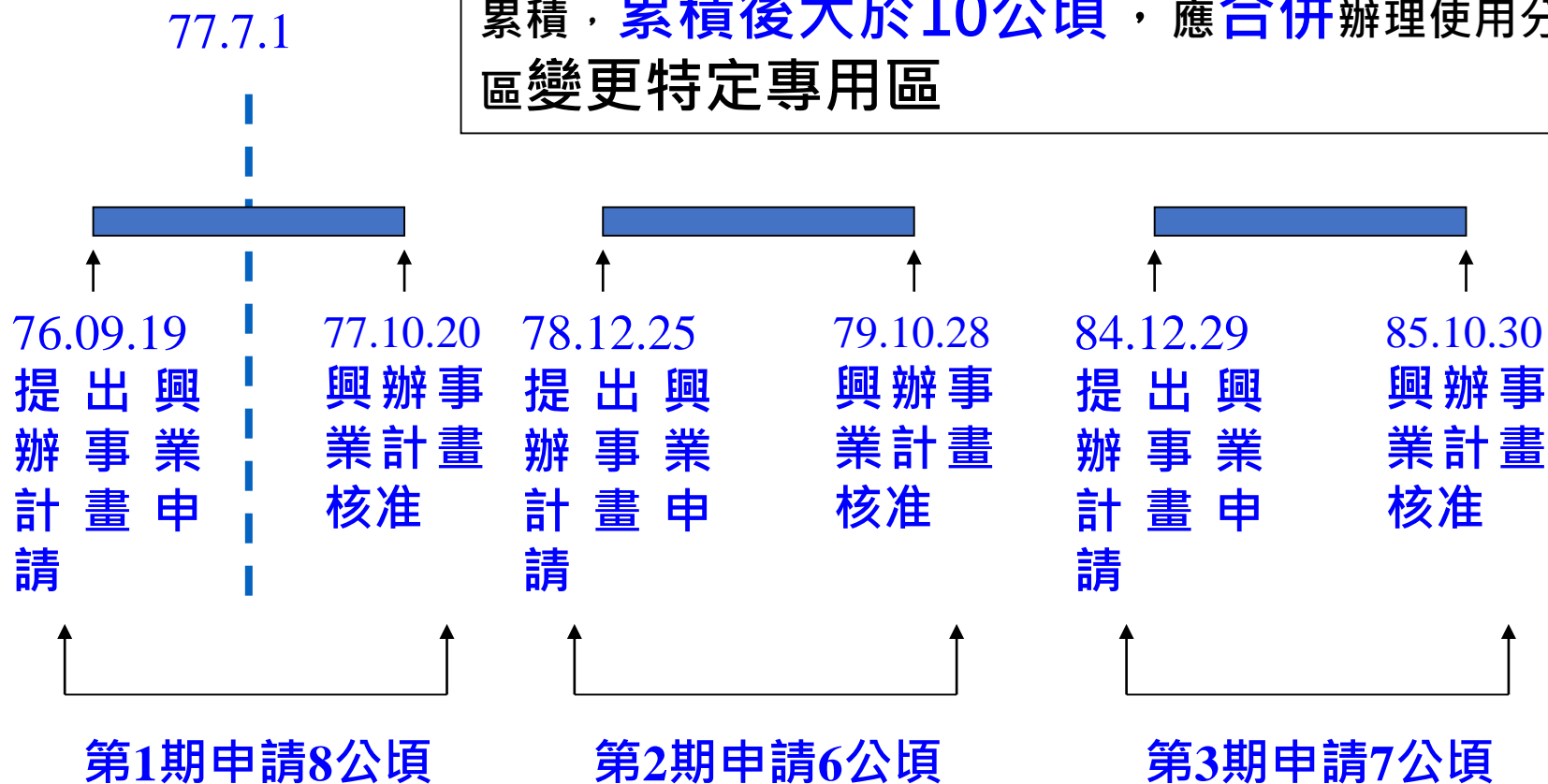
- 不論申請人是否同一，倘其開發範圍未毗鄰，或經目的事業主管機關**認屬不同**興辦事業計畫，**無須累計**其面積。所稱「**毗鄰**」，係指2個以上申請開發範圍**土地相連接**。合理整體規劃之區塊若因**地形、地勢被水路或道路所切割**，仍得視為**同一申請開發基地**。(改制前內政部營建署110.12.27營署綜字第1101256020號函參照)

- 是否屬同一興辦計畫：由目的事業主管機關就其計畫內容關聯性(**營運管理計畫是否相關及土地使用計畫、必要性服務設施或設備是否具整體規劃等**)**認定之**。(改制前內政部營建署108.7.19營署綜字第1080054056號函)

應辦理土地使用分區變更(五)累計開發面積時點

以學校申請為例

第2期6公頃及第3期7公頃，因提出興辦事業計畫申請時點均在77.7.1之後，二者變更編定面積應予累積，累積後大於10公頃，應合併辦理使用分區變更特定專用區



【補充1】一併辦理土地使用分區變更之審議原則

- 申請變更應就變更部分依申請當時法規辦理審議。
 - 如區域計畫委員會或專責審議小組委員，就個案整體土地使用與公共設施規劃配置之合理性，另有較嚴格要求時，仍應依該委員會及專責審議小組決議辦理。

【補充2】線狀設施免辦理土地使用分區變更

- 開發計畫雖達一定規模，但下列情形免送區域計畫委員會審議
 - 屬線狀之交通或水利工程，如鐵路、公路、堤防等工程。(改制前內政部營建署90.6.20函)
 - 線狀設施開發案，其土地利用型態通常為穿越性，與周遭土地使用性質非顯不相容，不影響原土地使用分區劃定之目的，當無區域計畫法第15條之1規定之適用。(改制前內政部營建署89.12.12函)

應辦理土地使用分區變更程序 (1/3)

- 土地開發需辦理土地使用分區變更者，申請人應製作開發計畫書圖，依下列程序向直轄市、縣(市)政府申請：(管制規則第13條第1項)
 - 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。
 - 科學園區只租不售
 - 產業創新條例第51條
 - 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。

應辦理土地使用分區變更程序(2/3)

- 土地開發需辦理土地使用分區變更者，申請人應製作開發計畫書圖，依下列程序向直轄市、縣(市)政府申請：(管制規則第13條第1項)

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。

108.9.19 因應水利法新增出流管制相關規定，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整地排水之規定。

- **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2款申請整地排水計畫完工證明書。(管制規則第13條第2項)
- 第1項第2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1項第3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。(管制規則第13條第3項)

申請開發許可(一)辦理程序

(管制規則第14條第1.2項)

申請人檢具：1.申請書。2.開發計畫書圖。

直轄市或縣(市)政府受理

1. 查核開發計畫書圖及基本資料
2. 視開發計畫使用性質徵詢相關單位意見
3. 提具體初審意見

將開發計畫併初審意見送區域計畫擬定機關(審查)

提報區域計畫委員會審議

如經審議同意應核發開發許可

核發開發許可予申請人及通知直轄市或縣(市)政府

開發許可-法令架構

面向	法律	法規
申請程序	區域計畫法第15條之1	管制規則土地使用分區變更專章(第3章)
審議標準	區域計畫法第15條之2	非都市土地開發審議作業規範
開發義務	區域計畫法第15條之3	非都市土地開發影響費徵收辦法
審議期限	區域計畫法第15條之4	
審議權下授	區域計畫法施行細則第18條 ➤ 一定面積以下者得委辦直轄市、縣(市)政府辦理審議許可。 ➤ 目前一定面積定為30公頃以下。	非都市土地使用分區及使用地變更申請案件委辦直轄市縣(市)政府審查作業要點

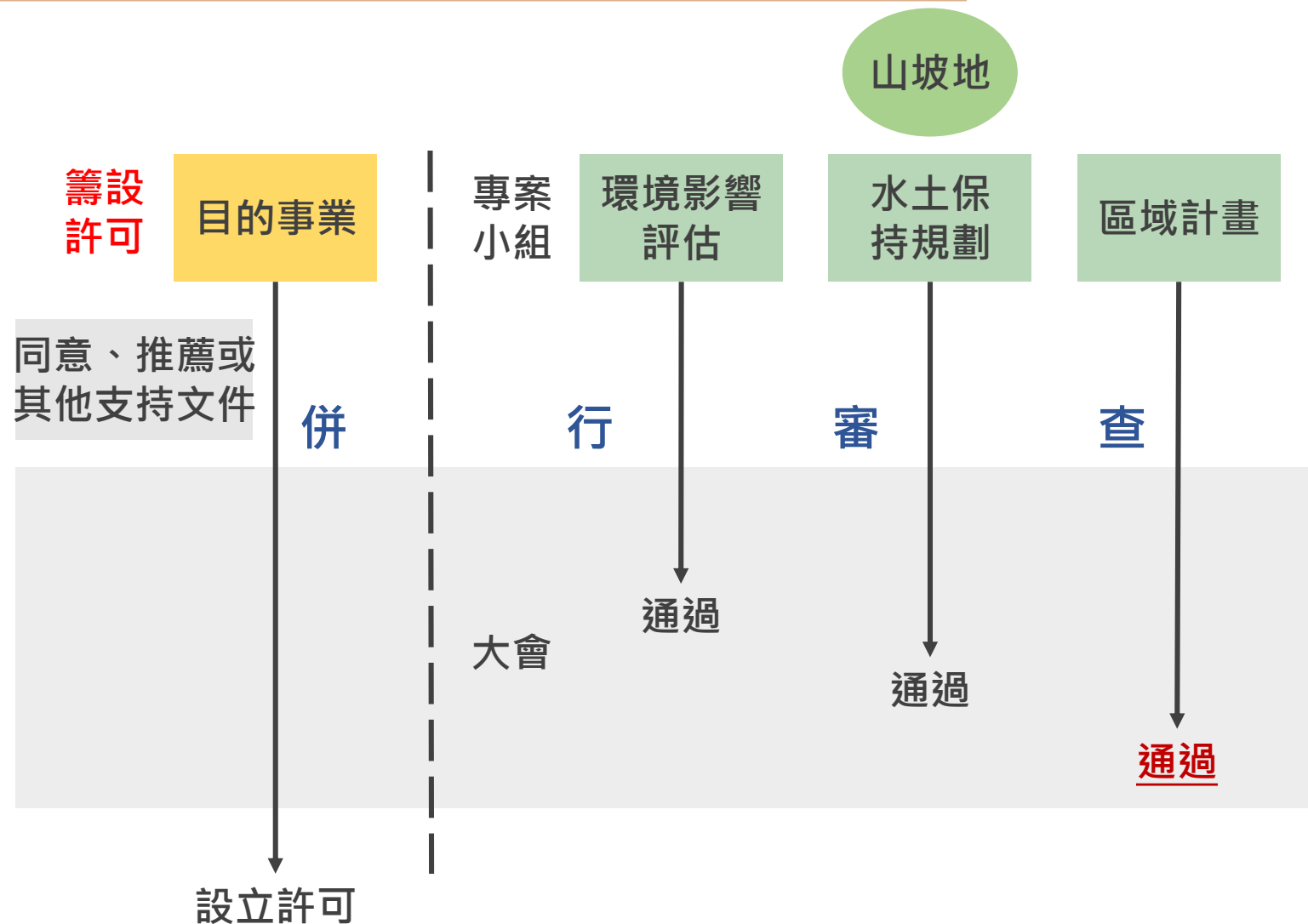
申請開發許可(二)得選擇二階段辦理

- 申請人於申請開發許可時，得視需要選擇：(管制規則第15條)
 - 一階段：開發計畫之土地使用分區變更計畫及使用地變更計畫一併申請變更。
 - 二階段：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**。
 - 逾期末申請者，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。
 - (管制規則第16條)
 - 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得申請土地使用分區之異動登記。(管制規則第16條之1)
- 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。**(應採二階段申請)**

類型

申請開發許可(三)併行審查機制

- 申請土地開發者於目的事業事業法規另有規定，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。
- 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。(管制規則第17條)



申請開發許可(四)審議權下授 (1/2)

【非都市土地使用分區及變更申請案件委辦直轄市縣(市)政府審查作業要點第2點、第3點】

- 面積**30公頃以下已委辦**直轄市、縣(市)政府審議，**但以下情形除外**：
 - 1.坐落土地跨越2個以上直轄市或縣(市)行政區域。
 - 2.軍事設施、報經行政院核定之國家建設計畫及因應緊急天然災害所需設施等中央政府機關申請之開發案。
 - 3.填海造地案件。
 - 4.同一興辦事業計畫事業分次申請毗連土地擴大之開發計畫審議，累計面積達30公頃以上。
 - 5.申請人為該直轄市、縣(市)政府，且申請案面積10公頃以上。

申請開發許可(四)審議權下授 (2/2)

【非都市土地使用分區及變更申請案件委辦直轄市縣(市)政府審查作業要點第2點、第3點】

- 面積**30公頃以下已委辦**直轄市、縣(市)政府審議，**但以下情形除外**：
 - 6.申請案範圍內有屬海岸地區之**特定區位**、**未完成公開展覽程序之海岸地區**、嚴重地層下陷地區、水庫集水區(供家用或公共給水)或特定農業區(農牧、林業、養殖、水利、生態保護、國土保安或暫未編定土地)等地區之土地，且該等土地**面積1公頃以上或占申請總面積之50%以上**。
 - 7.申請案件位於離島地區，符合離島重大建設投資計畫認定標準規定之重大建設投資計畫者，不受30公頃限制，全數委辦。
- **嚴重地層下陷地區**申請設置**太陽光電設施**之面積規模於**30公頃以下**，且無前項但書所列情形者，**委辦直轄市、縣(市)政府代為許可審議核定**。

核發開發許可(五)依計畫開發管制使用

- 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6條附表1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。(管制規則第14條第3項)
 - 實務上有部分申請人或地方政府誤以為辦理使用分區及使用地變更編定後，即得逕依第6條附表1規定之容許(可)使用項(細)目變更其計畫內容，爰明定經區域計畫擬定機關核發開發許可或開發同意後，申請人應依許可(或同意)之計畫內容作為後續土地使用管制及開發建築之依據，以落實依計畫開發管制使用精神，避免衍生違反非都市土地使用管制之情事。

住宅社區開發許可計畫 乙種建築用地	非都市土地使用管制規則 乙種建築用地
住宅	住宅
日用品零售及服務設施	日用品零售及服務設施
	無公害性小型工業設施
計畫管制概念	農作產銷設施
	農產品集散批發運銷設施

使用地變更編定

- 使用地變更編定 - 基本原則
- 變更編定原則表例外規定
- 興辦事業計畫之核准
 - 核准興辦事業計畫 - 應注意事項
- 山坡地 - 興辦事業計畫免受10公頃限制
 - ✓ 經認定山坡地免受10公頃限制之事業
- 山坡地 - 應組專案小組審查
- 使用地變更編定(異動登記) - 應檢附文件
 - ✓ 山坡地 - 檢附水土保持完工證明書
- 使用地變更編定(異動登記) - 受理及核准機關
- 繳交回饋金及土地異動登記
- 審查作業程序
- 使用地變更編定 - 依計畫開發管制使用
 - 建置土地參考資訊
 - 土地參考資訊範例
- 興辦事業計畫廢止後使用地應如何處理
- 免興辦事業計畫之變更編定案件
 - ✓ 應徵得變更前目的事業主管機關同意
 - ✓ 仍應受第一級環境敏感地區使用管制
- 原獎投報編未開發之工業區土地變更仍應擬具興辦事業計畫審查
- 特定目的事業用地變更新用途仍作特定目的事業使用規定
- 徵收撥用一併辦理變更編定(異動登記)

使用地變更編定(一)基本原則 (1/4)

- 各使用分區變更編定原則如附表3變更編定原則表，本規則另有規定外，依其規定辦理。(管制規則第27條第1項、第2項)
- 非都市土地變更編定執行要點，由內政部定之。(第3項)
- **需有興辦事業計畫**。(但屬零星狹小土地變更、變更為農牧、林業、國土保安或生態保護用地.....者除外，參管制規則第28條第2項、第3項)
- 申請變更編定為特定目的事業用地，以各該使用分區**無其他適當使用地可變更編定者為限**，且以**政府機關或公營事業機構**興辦者為限。(但變更要點第8點列舉之30款情形亦得申請變更為特定目的事業用地)
 - 如財團法人興辦文教設施、.....幼兒園、.....長期照顧服務機構、寵物生命紀念設施.....、經行政院地方創生會報工作會議認定之地方創生事業設施、**特定工廠設施**。

使用地變更編定(一)基本原則 (2/4)

- 非都市土地-特定目的事業用地：
 - 非都市土地變更編定執行要點第8點：申請變更編定為特定目的事業用地，以各該使用區無其他適當使用地可變更編定者為限，且以政府機關或公營事業機構興辦者為主。但有下列情形之一，經直轄市或縣(市)目的事業主管機關依本規則第30條規定徵得變更前目的事業主管機關及有關機關同意後核准其興辦事業計畫者，得申請變更編定為特定目的事業用地。
 - 前項各款(如下頁表格)興辦事業計畫，依規定需由中央目的事業主管機關核准者，應檢具其核准文件辦理變更編定。
 - 90.9.7修正發布後，興辦宗教建築設施所需之用地申請變更編定者，應一律變更編定為特定目的事業用地。

使用地變更編定(一)基本原則 (3/4)

財團法人興辦文教設施	興建學校	設置幼兒園	自然泉飲用水包裝設施
興辦社會福利設施	土資場相關設施	電信相關設施	電磁波相容檢測實驗室
宗教建築設施	生物技術產業設施	運動場館設施	兒童課後照顧服務中心
長期照顧服務機構	寵物生命紀念設施	特定工廠設施	動物保護、收容及照養相關設施
發電廠、變電所、配電中心、輸配電鐵塔、油庫、輸油(氣)設施、液化石油氣分裝場、天然氣貯存槽、加油站、加氣站、加壓站、整壓站、配氣站及計量站等設施			
農(漁)民團體興建農、水產品集貨及運銷場所、冷凍(藏)庫、糧食、肥料倉庫及辦公廳舍等相關設施			
農(漁)業團體興建農、水產品集貨、運銷場所及冷凍(藏)庫等相關設施			
農、漁業生產(含畜禽屠宰)、加工(含飼料製造)及運銷計畫設施			
住宿、餐飲、農產品加工(釀造)廠、農產品與農村文物展示(售)及教育解說中心等休閒農業設施			
糧商興(擴)建碾米設備及相關設施		液化石油氣及其他可燃性高壓氣體容器儲存設施	
醫療機構、護理機構及精神復健機構		廢棄物清除處理、廢(污)水處理及防治公害等相關設施	
衛星廣播電視事業、有線廣播電視事業及無線廣播、電視電臺設置之設施		經區域計畫委員會審議通過之開發案件，無適當用地可供辦理變更編定	
職業安全衛生教育訓練術科場地及技術士技能檢定等相關設施		經文化主管機關核准之離島文化创意產業	
經行政院地方創生會報工作會議認定之地方創生事業設施			

註:依非都市土地使用管制規則第41條規定，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。

使用地變更編定(一)基本原則 (4/4)

● 管制規則第27條第2項 附表3使用分區內各種使用地變更編定原則表

變更編別 使用地類定	使用分區 原則	特 業 定 農 區	一 般 農 區	鄉 村 區	工 業 區	森 林 區	山 坡 地 區 保 育	風 景 區	河 川 區	特 定 專 區
甲種建築用地		×	×	×	×	×	×	×	×	×
乙種建築用地		×	×	+	×	×	×	×	×	×
丙種建築用地		×	×	×	×	×	×	×	×	×
丁種建築用地		×	×	×	+	×	×	×	×	×
農牧用地		+	+	+	+	+	+	+	+	+
林業用地		×	+	×	+	+	+	+	×	+
養殖用地		×	+	×	×	+	+	+	×	+
鹽業用地		×	+	×	×	×	×	×	×	+
礦業用地		+	+	×	+	×	+	+	×	+
窯業用地		×	×	×	×	×	×	×	×	+
交通用地		×	+	+	+	×	+	+	+	+
水利用地		+	+	+	+	+	+	+	+	+
遊憩用地		×	+	+	+	×	+	+	×	+
古蹟保存用地		+	+	+	+	+	+	+	+	+
生態保護用地		+	+	+	+	+	+	+	+	+
國土保安用地		+	+	+	+	+	+	+	+	+
殯葬用地		×	+	×	×	×	+	+	×	+
特定目的事業用		+	+	+	+	×	+	+	+	+

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。

使用地變更編定(二)變更編定原則表例外規定 (1/9)

- 原則表規定特定農業區土地不得變更編定為交通用地，但**特定農業區供道路使用之土地得變更為交通用地**。(管制規則第36條)
- 特定農業區供**觀光旅館**使用土地，經交通部審查符合院核定之總量管制範圍內者，得申請變更編定為**遊憩用地**。(原第44條之1；92.3.26配合觀光客倍增計畫增訂)，即為**排除原則表**之例外規定。
 - 基於**行政院於92.7.16核定之「觀光旅館發展總量管制計畫」**截至97年底已**停止適用**，並據交通部觀光局表示已**不再受理審查特定農業區供觀光旅館開發案之興辦事業計畫**，應無繼續存在之必要，爰刪除上開第44條之1規定(102.9.19修正刪除)。

使用地變更編定(二)變更編定原則表例外規定 (2/9)

- 變更編定為丁種建築用地(第31條-第34條)
 - 依**產業創新條例第65條規定**，工業區以外之丁種建築用地或都市計畫工業區土地有設置污染防治設備或低污染事業有**擴展工業需要**，已不敷使用，經得取得工業主管機關發給之**工業用地證明書**，得在其需用面積限度內申請毗連土地變更編定。(管制規則第31條第1項)
 - 前項擴展工業需要，應規劃變更土地總面積**10%**之土地作為**綠地**，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。(第2項)
 - **都市計畫工業區**土地確已不敷使用，依第1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**。(第4項)
 - 直轄市或縣(市)工業主管機關應依第54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5項)
 - ✓ 興辦工業人使用毗連非都市土地擴展計畫申請審查辦法
 - ✓ 興辦工業人申請利用**特定農業區**之毗連非都市土地擴展計畫及用地處理計畫(113年3月修正)

使用地變更編定(二)變更編定原則表例外規定 (3/9)

- 變更編定為丁種建築用地(第31條-第34條)
 - 未達5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，經提出整體計畫配置一定比率公共設施用地等條件下，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。(第31條之1)
 - 經中央工業主管機關審認上開興辦產業人，無法循整體規劃方式辦理，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國土保安用地。(第31條之2)
 - 興辦事業計畫最遲應於109.6.2以前核准，未為核准者，予以駁回。(特定地區臨時登記工廠輔導期間屆滿處理原則第4點規定)

使用地變更編定(二)變更編定原則表例外規定 (4/9)

- 變更編定為丁種建築用地(第31條-第34條)
 - 工業區外核准設廠用地範圍內，丁種建築用地包圍或夾雜之土地，經工業主管機關審查認定得合併作工業使用者。(管制規則第32條)
 - 工業區外「原編定」為丁建所包圍或夾雜未達2公頃，經工業主管機關審查認定適宜作低污染、附加產值高之事業者。(第33條)
 - 包圍或夾雜土地面積不得大於周邊丁種建築用地面積。
 - 包圍係指申請案件土地周邊全部為丁種建築用地所包圍。
 - 原編定係指第1次實施非都市土地使用編定時，編定為丁種建築用地之土地。
 - 工業主管機關得基於職權因地制宜訂定審查標準。(改制前經濟部中部辦公室93.3.3會商結論)

使用地變更編定(二)變更編定原則表例外規定 (5/9)

- 變更編定為丁種建築用地(第31條-第34條)
 - 一般農業區、山坡地保育區、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，經工業主管機關審查認定得供工業使用者。(第34條)
 - 仍應依管制規則第28條、第30條、第49條之1規定辦理。(內政部94.10.5函)
 - 曾經領有工廠登記證，嗣已註銷工廠登記或已拆除廠房或已違規使用者，如能提供做工業使用當時之航空照片基本圖，確定並證明當時供工業使用之面積者，仍得據以辦理變更編定為丁種建築用地。(改制前經濟部工業局90.7.16會商結論)
- ★新北市、桃園市及臺中市政府訂有受理非都市土地使用管制規則第32條、第33條及第34條申請變更編定丁種建築用地審查作業要點。

使用地變更編定(二)變更編定原則表例外規定 (6/9)

- 變更編定為甲、丙種建築用地
 - 毗鄰甲建、丙建、特目之零星或狹小土地。(管制規則第35條)
 - 位於鄉村區邊緣畸零不整土地。(第35條之1)
 - 因徵收、協議價購或撥用被拆除合法住宅剩餘之畸零土地，得於一定條件下申請毗鄰土地變更編定。(第40條)
 - 政府興建住宅計畫或徵收安置計畫。(第42條)
 - 政府或經政府認可之民間單位為安置災區災民，得於一定條件下申請變更編定。(第42條之1)
- 森林區為限制發展地區，已刪除森林區得變更編定為丙種建築用地之規定
 - (102.9.19修正第35條、第35條之1、第40條及第42條之1)

使用地變更編定(二)變更編定原則表例外規定 (7/9)

- 變更編定為甲、丙種建築用地(特殊地區土地使用管制)
 - 離島及原住民保留地地區之農牧、養殖、林業用地有住宅興建計畫者，得於一定條件下以其自有土地申請變更編定(個別變更)。(管制規則第45條)
 - 原住民保留地範圍之土地申請個別住宅重建，得於森林區變更編定為丙種建築用地，不受限制發展地區土地使用管制原則之限制。(102.9.19修正)
 - 刪除離島地區位於「森林區」得變更編定丙種建築用地規定。
 - 鄉(鎮、市、區)公所整體規劃之原住民保留地地區住宅興建計畫(部落遷村)。(管制規則第46條)
 - 鄉(鎮、市、區)公所得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108.2.16修正生效前，實際已作住宅使用者，於一定條件下擬具興辦事業計畫，報請直轄市或縣(市)政府核准。(第46條之1及52條之1)

使用地變更編定(二)變更編定原則表例外規定 (8/9)

丁種建築(窯業)用地變更編定為甲種建築用地(管制規則第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**82.11.7**修正發布生效前**第14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**83.12.31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2項申請案件，經審查**需補正者**，應於本規則**90.3.26**修正發布生效後，通知申請人於收受送達之日起**6個月內**補正，**逾期未補正者**，應駁回原申請，並**不得再受理**。

使用地變更編定(二)變更編定原則表例外規定 (9/9)

- 申請人依第34條(窯變丁)或前條(丁、窯變甲)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1公頃，且不超過興辦事業計畫範圍總面積1/10者，得併同提出申請。(管制規則第58條)

使用地變更編定(三)興辦事業計畫之核准-應注意事項 (1/26)

- 辦理非都市土地變更編定應擬具興辦事業計畫：按變更編定係採目的事業為導向，亦即申請變更編定之前提，為興辦事業應先經目的事業主管機關核准。(管制規則第30條第1項)
- 核准程序
 - 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11條規定規模，準用土地使用分區變更規定程序辦理。(第3項)
 - 向直轄市或縣(市)目的事業主管機關申請核准。(第4項前段)
 - 直轄市或縣(市)目的事業主管機關核准前，應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同意者，應從其規定。(第4項中段)

使用地變更編定(三)興辦事業計畫之核准-應注意事項 (2/26)

- 訂定審查作業要點

- 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。(管制規則第30條第4項後段)
- 經濟部107.6.26號令修正之「非都市土地申請變更為太陽光電發電設施使用興辦事業計畫審查作業要點」。

使用地變更編定(三)興辦事業計畫之核准-應注意事項 (3/26)

- **審查重點**

- 變更後目的事業主管機關就申請事業計畫之**可行性**、**必要性(總量管制)**、**土地區位**或**面積規模**等予以審查。(非都市土地變更編定執行要點第3點第2項)

- **准駁參據**

- 申請人**應**檢附「興辦事業計畫應查詢項目及應加會之有關機關(單位)」**查詢表**，附於興辦事業計畫書內，目的事業主管機關**應於核准興辦事業計畫文件內敘明**已完成查詢項目之查核，**尚無各該項目法令規定之禁、限建及不得設置或興辦情事**。(變更要點第3點第3項及附錄1之2)

使用地變更編定(三)興辦事業計畫之核准-應注意事項 (4/26)

• 全國區域計畫第一級環境敏感地區項目

除 公 政 用 府 事 興 業 辦 外 之 禁 止 共 土 設 地 施 變 或 更	分類	項目	分類	項目	
	災害敏感	1.特定水土保持區	文化景觀敏感	13.古蹟保存區	
		2.河川區域		14.考古遺址	
		3.洪氾區一級管制區及洪水平原一級管制區		15.重要聚落建築群	
		4.區域排水設施範圍		16.重要文化景觀	
		5.活動斷層兩側一定範圍		17.重要史蹟	
	生態敏感	6.國家公園區內之特別景觀區、生態保護區		18.水下文化資產	
		7.自然保留區		19.國家公園內之史蹟保存區	
		8.野生動物保護區		資源利用敏感	20.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
		9.野生動物重要棲息環境			21.水庫集水區(供家用或公共給水)
		10.自然保護區			22.水庫蓄水範圍
		11.一級海岸保護區	23.森林(國有林事業區、保安林等森林地區)		
		12.國際級重要濕地或國家級重要濕地核心保護區、生態復育區	24.森林(區域計畫劃定之森林區)		
		25.森林(大專院校實驗林地及林業試驗林地等森林地區)			
	26.溫泉露頭及其一定範圍				
	27.水產動植物繁殖保育區				
	28.優良農地				

使用地變更編定(三)興辦事業計畫之核准-應注意事項 (5/26)

● 全國區域計畫第二級環境敏感地區項目①

分類	項目
災害 敏感	1.地質敏感區(活動斷層、山崩與地滑、土石流)
	2.洪氾區二級管制區及洪水平原二級管制區
	3.海堤區域
	4.嚴重地層下陷地區
	5.淹水潛勢(新增)
	6.山坡地
	7.土石流潛勢溪流
	8.前依「莫拉克颱風災後重建特別條例」劃定公告之「特定區域」，尚未公告廢止之範圍
生態 敏感	9.二級海岸保護區
	10.海域區
	11.國家級重要濕地核心保護區、生態復育區以外分區或地方級重要濕地核心保護區、生態復育區
文化 景觀 敏感	12.歷史建築
	13.聚落建築群
	14.文化景觀
	15.紀念建築(新增)
	16.史蹟(新增)
	17.地質敏感區(地質遺跡)
18.國家公園內之一般管制區及遊憩區	

有條件開發符合各主管法規規定

* 嚴重地層下陷地區經經濟部106.8.29公告廢止，行政院秘書長107.5.14函示，為維護國土永續及保障民眾權益，在未完成修正全國區域計畫前，得依行政管理目的及業務需求，沿用經濟部原公告之嚴重地層下陷區域，以利續處。

使用地變更編定(三)興辦事業計畫之核准-應注意事項 (6/26)

• 全國區域計畫第二級環境敏感地區項目②

有條件開發符合各主管法規規定

分類	項目
資源 利用 敏感	19.水庫集水區(非供家用或非公共給水)
	20.自來水水質水量保護區
	21.優良農地以外之農業用地
	22.礦區(場)、礦業保留區、地下礦坑分布地區
	23.地質敏感區(地下水補注)
	24.人工魚礁區及保護礁區
其他	25.氣象法之禁止或限制建築地區
	26.電信法之禁止或限制建築地區
	27.民用航空法之禁止或限制建築地區或高度管制範圍
	28.航空噪音防制區
	29.核子反應器設施周圍之禁制區及低密度人口區
	30.公路兩側禁建限建地區
	31.大眾捷運系統兩側禁建限建地區
	32.鐵路兩側限建地區
	33.海岸管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區之禁建、限建地區
	34.要塞堡壘地帶

使用地變更編定(三)興辦事業計畫之核准-應注意事項 (7/26)

- 環境敏感地區查詢項目(107.3.21及110.7.15修正)
 - 第一級環境敏感地區及第二級環境敏感地區之查詢，申請人得以內政部營建署環境敏感地區單一窗口查詢平臺取得之查詢結果證明之。
 - 應查詢範圍或免查詢範圍，或應查詢範圍之主管機關另有指定應洽詢單位，依環境敏感地區單一窗口查詢平台公開資訊為準。或可自行洽詢各項目主管機關。

查詢項目級距	1~5項	6~20項	21~35項	36~50項	51項以上
收費標準	1,000元	2,300元	3,600元	4,900元	5,800元
備註	查詢土地筆數超過60筆，每增加10筆，加計新臺幣75元，不足10筆者，以10筆計算。				

* 程序尚未終結案件，皆應依最新規定重新查詢。

使用地變更編定(三)興辦事業計畫之核准-應注意事項 (8/24)

- 興辦事業計畫不得位於區域計畫第一級環境敏感地區。但有下列情形之一不在此限：(管制規則第30條之1)
 - 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1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。
 - ① 為避免逐案認定，內政部103.12.30函檢送「得於第一級環境敏感地區申請興辦公共設施或公用事業項目表」(109.5.14修正)。
 - ② 如未在上開項目表，由中央目的事業主管機關報內政部會商認定。
 - 為整體規劃需要，不可避免夾雜之零星土地符合第30條之2規定者，得納入範圍，並應維持原地形地貌不得開發使用。
 - 基於整體開發規劃之需要。
 - 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。
 - 面積未超過基地開發面積之10%。
 - 擬定夾雜地之管理維護措施。
- 全國區域計畫容有空間將特定地區周邊配置隔離綠帶之土地，認定為「不可避免夾雜之零星小面積土地」，納入興辦事業計畫範圍。(內政部107.12.20函)

使用地變更編定(三)興辦事業計畫之核准-應注意事項 (9/26)

- 興辦事業計畫不得位於區域計畫第一級環境敏感地區。但有下列情形之一不在此限：(管制規則第30條之1)

- 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。

依森林遊樂區設置管理辦法第2條規定，在森林區域內，為提供遊客從事生態旅遊、休閒、育樂活動、環境教育及自然體驗等，經中央主管機關核定而設置之育樂區；所稱育樂設施，指在森林遊樂區內，經主管機關核准，為提供遊客育樂活動、食宿及服務而設置之設施。

依森林法第9條規定，於森林內探採礦或採取土、石者，應報經主管機關會同有關機關實地勘查同意後，依指定施工界限施工。

改制前內政部營建署107.2.13函：.....「活動斷層兩側一定範圍」，係屬第一級環境敏感地區，又中央目的事業主管法令(實施區域計畫地區建築管理辦法)未明定得許可或同意開發為廣場使用，尚未有前開除外情形規定之適用。

- 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。

使用地變更編定(三)興辦事業計畫之核准-應注意事項 (10/24)

內政部108.9.27台內營字第1080816914號函

- 按「優良農地」為第1級環境敏感地區，如農地變更符合「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」管制規定者，即已符合修正全國區域計畫第1級環境敏感地區土地使用指導原則規定，得申請辦理非都市土地設施型使用分區變更或使用地變更編定作業。
- 優良農地以「特定農業區之農業用地」作為審認依據。(改制前農委會107.7.10農企字第1070013001號函)

使用地變更編定(三)興辦事業計畫之核准-應注意事項 (11/26)

特定農業區之農業用地得變更之情形(農變要點第6點但書規定)

- 國防或防止災害之所需用地。
- 經行政院核定之計畫或公共建設之所需用地。
- 依土地徵收條例規定得辦理徵收事業之所需用地。
- 政府機關興辦之公共建設設施或提供公眾使用設施之所需用地。
- 符合非都市土地使用管制規則規定，為自然地形或合法建築用地包圍、夾雜之零星農業用地。
- 供公眾通行且具有公用地役關係之既成道路，或公立公墓更新計畫之所需用地。
- 經中央農業主管機關核准或輔導之產、製、儲、銷等農業相關設施之所需用地。

使用地變更編定(三)興辦事業計畫之核准-應注意事項 (12/24)

政府核定之養殖漁業生產區範圍內農業用地得變更之情形(農變要點第7點但書規定)

- 國防或防止災害之所需用地。
- 經行政院核定之計畫或公共建設之所需用地。
- 依土地徵收條例規定得辦理徵收事業之所需用地。
- 政府機關興辦之公共建設設施或提供公眾使用設施之所需用地。
- 經中央農業主管機關核准或輔導之產、製、儲、銷等農業相關設施之所需用地。
- 可優先推動漁業經營結合綠能之區位範圍內共同升壓站及儲能設備之所需用地。

使用地變更編定(三)興辦事業計畫之核准-應注意事項 (13/26)

農業用地作太陽光電設施得變更之情形(農變要點第7點之1規定)

- 農牧、林業及養殖用地變更作太陽光電設施使用，其變更使用面積未達2公頃，不同意變更使用。但符合下列情形之一，得申請變更使用：
 - 一、為自然地形或其他非農業用地所包圍、夾雜之零星農業用地。
 - 二、屬中華民國109年7月31日前經台灣電力股份有限公司核准再生能源發電設備併聯審查意見書或行政院核定「109年太陽光電6.5 GW達標計畫」列管有案之太陽光電專案推動區域。

使用地變更編定(三)興辦事業計畫之核准-應注意事項 (14/26)

- 興辦事業計畫不得位於區域計畫第一級環境敏感地區。但有下列情形之一不在此限：(管制規則第30條之1)
 - 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。並應採低密度開發利用。
 - 目的事業主管機關審核興辦事業計畫時，應參考下列事項：
 - 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。
 - 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。

使用地變更編定(三)興辦事業計畫之核准-應注意事項 (15/26)

第2項(水資源保育直接相關之定義)

- 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、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30%以上)及優良農地之地區。

內政部107.3.19修正

- 依據106.5.16修正全國區域計畫有關水庫集水區(供家用或供公共給水)之土地使用指導原則增訂。
- 共11項，多有圖資主管機關且多數為第一級或第二級環境敏感地區，為避免重複作業，除「山坡地(坡度30%以上)」項目外，依變更要點附錄1之2逕向所列之建議洽詢機關查詢。

使用地變更編定(三)興辦事業計畫之核准-應注意事項 (16/24)

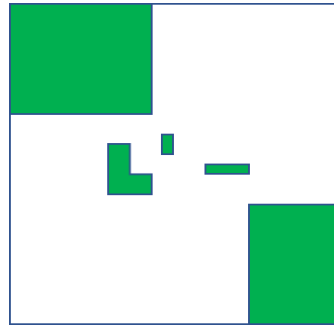
山坡地坡度30%以上查詢認定方式


- 國內尚無山坡地坡度統一圖資建立前，現階段為求一致性、技術可行性，由直轄市、縣(市)政府以內政部地政司「**數值地形模型成果增值應用服務**」(<http://land.colife.org.tw/>)所介接提供之**20公尺網格坡度分析圖**，作為查詢階段之全國統一圖資，套疊確認是否位於坡度30%以上。
- 查詢單位則由**直轄市、縣(市)政府**就府內分工自行指定。

(經濟部水利署106.6.22經水事字第10631054800號函/改制前營建署107.2.12營署綜字第1071126344號函)

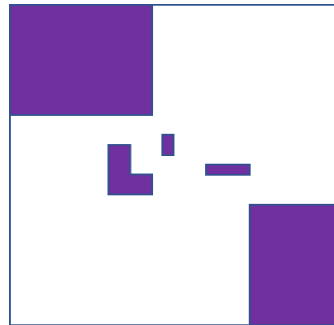
使用地變更編定(三)興辦事業計畫之核准-應注意事項 (17/26)


環境敏感地區查詢階段
(確認屬與水資源保育直接相關之範圍)



- 開發基地經查屬山坡地 
- 套疊確認位於坡度30%以上之範圍。
- 坡度30%以上屬與水資源保育直接相關，即屬第1級環境敏感地區。

興辦事業計畫申請
階段 I
(確認得否納入申請開發基地範圍)



- 原則應予剔除 
- 如有管制規則第30條之1第1項但書第2款情形，得予納入。即為整體規劃需要，不可避免夾雜之零星小面積土地(不得超過開發面積10%)。

使用地變更編定(三)興辦事業計畫之核准-應注意事項 (18/26)

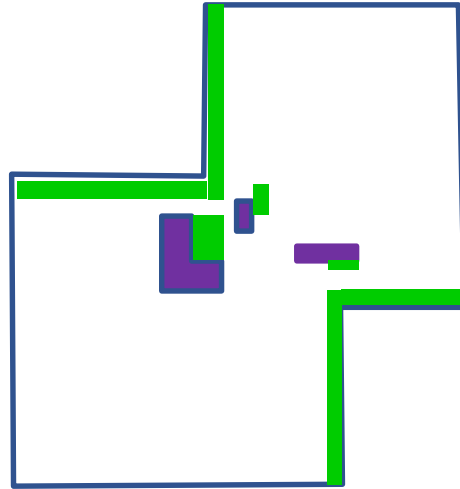
興辦事業計畫申請階段

I



興辦事業計畫/變更編定審查階段II

(得申請開發基地範圍內部之坡度分析與配置)



零星夾雜保留於申請開發基地範圍之第一級環境敏感地區

依非都市山坡地範圍內土地變更編定審查原則第4點(七)檢討基地平均坡度：

- 基地如仍有坡度30%以上之情形，屬按上開審查原則，原始地形在坵塊圖（不得大於25公尺方格之等高線）分析結果，**平均坡度40%以上**，應維持原始地形地貌，為不可開發區，並**維持原使用地編定類別**或變更編定為**國土保安用地**。
- 平均坡度30%以上未逾40%者，得作為法定空地或開放空間使用。
• 但不得配置建築物。

使用地變更編定(三)興辦事業計畫之核准-應注意事項 (19/26)

水庫集水區保育實施計畫

全國水庫集水區保育實施計畫一覽表 經濟部109.6.30經授水字第10920210370號函、108.2.19經授水字第10820202690號函及107.11.6經授水字第10720215420號函相關事宜

經濟部 函

機關地址：臺中市南屯區黎明路2段501號
 聯絡人：安國貴
 聯絡電話：02-89415057 #5057
 電子信箱：a060110@wqa.gov.tw
 傳真：02-89415027

受文者：內政部地政司
 發文日期：中華民國108年2月19日
 發文字號：經授水字第10820202690號
 類別：普通件
 附件：如文(附件1 1083101571_1_10858129820001.docx)

主旨：修正本部107年11月7日經授水字第10720215510號函附件4「全國水庫集水區保育實施計畫一覽表」(如附件)，請查照。

說明：
 一、依高屏溪流域管理委員會107年11月23日高流綜字第1070100041號函辦理。
 二、旨揭一覽表序號54「甲仙攔河堰」及序號55「高屏溪攔河堰」原查復機關為「高屏溪流域管理委員會」，修正為「經濟部水利署南區水資源局」。

正本：高屏溪流域管理委員會、經濟部德基水庫集水區管理委員會、台灣電力股份有限公司、台灣自來水股份有限公司、台灣糖業股份有限公司、臺灣屏東農田水利會、臺灣南投農田水利會、臺灣嘉義農田水利會、臺灣屏東農田水利會、臺北翡翠水庫管理局、經濟部水利署北區水資源局、經濟部水利署中區水資源局、經濟部水利署南區水資源局、經濟部水利署臺北水源特定區管理局、行政院環境保護署、行政院農業委員會林務局、行政院農業委員會水土保持局、交通部公路總局、內政部營建署、財政部國有財產署、內政部地政司、各縣市政府

副本：經濟部水利署

全國水庫集水區保育實施計畫一覽表 108.2.15修改

序號	水庫名稱	是否屬家用及公共用水水庫	查復機關(構)	保育實施計畫名稱
4	鳶山堰	●	經濟部水利署北區水資源局	石門水庫、榮華壩水庫及鳶山堰集水區保育實施計畫
54	甲仙攔河堰	●	經濟部水利署南區水資源局	高屏溪流域整體經理綱要計畫
55	高屏溪攔河堰	●	經濟部水利署南區水資源局	高屏溪流域整體經理綱要計畫

序號	水庫名稱	是否屬家用及公共用水水庫	查復機關(構)	保育實施計畫名稱
4	鳶山堰	●	經濟部水利署北區水資源局	石門水庫、榮華壩水庫及鳶山堰集水區保育實施計畫
54	甲仙攔河堰	●	經濟部水利署南區水資源局	高屏溪流域整體經理綱要計畫
55	高屏溪攔河堰	●	經濟部水利署南區水資源局	高屏溪流域整體經理綱要計畫

使用地變更編定(三)興辦事業計畫之核准-應注意事項 (20/24)

水庫集水區興辦事業計畫審查事項

- 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範圍，辦理非都市土地設施型使用地變更編定，涉及興辦事業計畫審查事宜

● 內政部108.4.30台內地字第1080116851號函轉

經濟部水利署108.4.25經水事字第10853095550號函

項目	是否	審查重點	審查法令依據	審查權責
壹、土砂災害相關影響分析及因應措施	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	申請土地是否適用水土保持法第12條。如否，得免附本項。	水土保持法	水土保持主管機關
貳、水質污染相關影響分析及因應措施	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	開發基地內是否設置雨、廢(污)水分流設施。	水污染防治法、下水道法、放流水標準、建築物污水處理設施建造、清理及管理規定	環保主管機關 下水道主管機關
	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	開發行為產生之廢(污)水是否可納入公共污水下水道。如是，屬_____公共污水下水道系統，得免附廢(污)水污染防治計畫；如否，應說明廢(污)水污染防治計畫。		
	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	廢(污)水污染防治計畫：是否符合水污染防治法第7條相關規定。		
參、保水及逕流削減相關影響分析及因應措施	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	開發基地面積是否大於(含)2公頃。如是，應依出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法第2條規定辦理。如否，且本縣(市)針對小於(含)2公頃面積開發案之排水規劃，無特別規定，得免附本項。	水利法、出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法	水利主管機關

※涉及相關法令權管事宜，仍請洽各該目的事業主管機關徵詢意見

使用地變更編定(三)興辦事業計畫之核准-應注意事項 (21/26)

- 興辦事業計畫不得位於區域計畫第一級環境敏感地區。但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30條之1規定之限制。(管制規則第30條之4)
 - 亦即不受第30條之1規定「不得位於第一級環境敏感地區之限制，惟仍應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」。

使用地變更編定(三)興辦事業計畫之核准-應注意事項 (22/26)

- 興辦事業計畫位於區域計畫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（管制規則第30條之3）：
 - 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。
 - 就所屬環境敏感地區特性規範土地使用種類及強度。
 - ① 修正全國區域計畫並未訂定「水庫集水區(非供家用或非供公共給水)」之相關法令、劃設依據及中央主管機關，亦未規定如屬第2級環境敏感地區者，應「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」。是興辦事業計畫範圍內之土地，倘經查詢位屬水庫集水區(非供家用或非供公共給水)者，得免依該規定辦理。(內政部107.12.18函)
 - ② 地質法無禁止或限制等規定，申請計畫無須個別函詢；土地開發基地位於地質敏感地區者，依經濟部105.4.13號令規定辦理。(改制前經濟部中央地質調查所108.7.1函)

使用地變更編定(三)興辦事業計畫之核准-應注意事項 (23/26)

- 徵得變更前使用地主管機關及有關機關同意
 - 變更前為農業用地者，依改制前農委會訂定之「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」規定辦理。
 - 林業用地變更為非林業使用時，徵得直轄市、縣(市)主管機關同意，報請中央主管機關會同中央地政主管機關核准。(森林法第6條第2項、第4項)
 - 徵詢環保主管機關是否應實施環境影響評估。
 - 依海岸管理法(第25條)申請特定區位許可(參「一級海岸保護區以外特定區位利用管理辦法」)。
 - 位於**特定區位**：近岸海域、潮間帶、海岸保護區、海岸防護區、**重要海岸景觀區**、**最接近海岸第1條濱海道路向海之陸域地區**或其他經中央主管機關指定之地區。
 - 達一定規模以上或使用性質特殊。
 - 開發利用、工程建設或建築等階段未完成。

使用地變更編定(三)興辦事業計畫之核准-應注意事項 (24/26)

山坡地範圍

- 位屬山坡地範圍，應徵詢水土保持主管機關是否需擬具水土保持計畫及其計畫是否可行。
 - ✓ 依水土保持法第12條規定應擬具水土保持計畫者，其水土保持計畫未經主管機關核定前，各目的事業主管機關不得逕行核發開發或利用之許可。
- 現行諸多目的事業相關法令內「開發許可」、「同意設置」、「核准開發事業計畫」、「核准設立」、「核發興辦事業設置許可」、「核准興辦事業計畫」等相關類似規定，其辦理程序不一，故「開發或利用許可」之認定亦應配合目的事業相關法令規定之程序辦理。
- 「開發或利用許可」究應為何種書件或形式，抑或有無開發或利用許可等，應由各目的事業主管機關依其主管法令認定。(改制前農委會水保局108.5.17函)
- 水土保持計畫核定時點，應為目的事業主管機關核准興辦事業計畫前辦理。(改制前農委會水保局112.7.26函)

使用地變更編定(三)興辦事業計畫之核准-應注意事項 (25/26)

地質敏感區

- 土地開發行為基地，位屬地質法公告之地質敏感區，需進行基地地質調查及地質安全評估。應於相關法令規定須送審之書圖文件中，納入調查及評估結果。(地質法第8條、第11條)

土地開發行為：指資源開發、土地開發利用、工程建設、廢棄物處置、天然災害整治或法令規定有關土地開發之規劃、設計及施工。(第3條第7款規定)

經濟部105.4.13號令

- 應實施環境影響評估。
- 應適用或準用土地使用分區變更規定，且其依相關法令規定須送審之書圖文件應由依法登記執業之應用地質技師、大地、土木、採礦、水利等工程技師或水土保持技師辦理及簽證。
- 應擬具水土保持計畫，且其依相關法令.....。
- 依建築法相關規定，應進行基地地下探勘。

經濟部103.3.4號令

- 相關法令，訂有土地開發行為相關審查規定之法令，區計法、都計法、建築法、環評法、水保法及各目的事業法令。
- 審查機關，指相關法令辦理土地開發行為相關審查作業之主管機關。
- 土地開發行為送審之書圖文件應包括地質敏感地區基地地質調查及地質安全評估結果，併由「審查機關」辦理審查。

使用地變更編定(三)興辦事業計畫之核准-應注意事項 (26/26)

- 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**：(管制規則第50條)
 - 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**。
- 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。(管制規則第53條)

使用地變更編定(四)山坡地興辦事業計畫面積 (1/8)

- 山坡地興辦事業計畫面積免受10公頃限制
 - 興辦事業計畫土地位屬山坡地範圍，其面積不得少於10公頃。但有下列情形之一者，不在此限：(管制規則第52條之1)
 - ✓ 依第6條規定容許使用。(第1款)
 - ✓ 依第31條至第35條之1、第40條、第42條之1、第45條及第46條規定。(第2款)
 - ✓ 興關公共設施、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。(第3款)
 - ✓ 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。(第4款)
 - 行政院102年4月核定之「自由經濟示範區規劃方案」，已將「農業增值」納為推動重點項目，以解決山坡地興辦事業計畫面積不得少於10公頃限制問題。
 - 符合非都市土地變更作專案輔導畜牧事業設施計畫審查作要點規定(代處理堆肥場)。

使用地變更編定(四)山坡地興辦事業計畫面積 (2/8)

- 山坡地興辦事業計畫面積免受10公頃限制
 - 興辦事業計畫土地位屬山坡地範圍，其面積不得少於10公頃。但有下列情形之一者，不再此限。(管制規則第52條之1)
 - ✓ 申請開發遊憩設施之土地面積達5公頃以上。(第5款)
 - ✓ 辦理農村社區土地重劃。(第6款)
 - ✓ 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。(第7款)
 - ✓ 國防設施(第8款)
 - 基於戰略戰術位置有使用山坡地之必要，為避免對環境產生衝擊，相關設施均以「最小、必要」為原則辦理用地需求規劃。
 - ✓ 取得特定工廠登記。(第9款)
 - ✓ 依其他法律規定得為建築使用。(第10款)

使用地變更編定(四)山坡地興辦事業計畫面積 (3/8)

- 經認定山坡地免受10公頃限制之事業

- 經中央目的事業主管機關訂定之審議規範，認定屬公共設施、公用事業……之情形：(管制規則第52條之1第3款)

- 宗建團體申請免受山坡地開發建築面積不得少10公頃限制案審查原則 - > 宗教慈善
- 申請興闢社會福利設施免受山坡地開發建築面積不得少於10公頃限制案審查原則 - > 社會福利
- 長期照顧服務法(106.6.3施行)規範之長期照顧服務機構(106.11.20函釋) - > 社會福利
- 興辦教育事業申請免受山坡地開發建築面積不得少於10公頃限制案審議規範 - > 教育事業
- 非都市土地申請變更為電磁波相容檢測實驗室使用興辦事業計畫及申請免受山坡地興辦事業計畫面積不得少於10公頃限制審查作業要點 - > 其他公共建設所必要之建築物

使用地變更編定(四)山坡地興辦事業計畫面積 (4/8)

• 經認定山坡地免受10公頃限制之事業

– 經中央目的事業主管機關訂定之審議規範，認定屬公共設施、公用事業……之情形：(管制規則第52條之1第3款)

- 非都市土地申請變更為一般廢棄物回收清除處理設施使用興辦事業計畫暨申請免受山坡地開發建築面積不得少於10公頃限制審查作業要點 - > 公用事業
- 非都市土地申請變更為應回收廢棄物回收業設施使用之興辦事業計畫暨申請免受山坡地開發建築面積不得少於10公頃限制審查作業要點 - > 公用事業
- 非都市土地申請變更編定為纜車及其附屬設施使用之興辦事業計畫審查作業要點 - > 公共設施
- 興辦文化事業申請免受山坡地開發建築面積不得少於10公頃限制案審議規範
- 非都市土地變更編定為消防設施使用申請免受山坡地開發建築面積不得少於10公頃限制審議規範

使用地變更編定(四)山坡地興辦事業計畫面積 (5/8)

• 經認定山坡地免受10公頃限制之事業

- 經中央目的事業主管機關訂定之審議規範，認定屬公共設施、公用事業.....之情形：(管制規則第52條之1第3款)
 - 既存山坡地**砂石碎解洗選場**申請變更編定為礦業用地免受山坡地開發面積不得少於10公頃限制審查原則 - > **公用事業**
 - 莫拉克颱風災區土石堆(暫)置場輔導處理方案 - > **公用事業**
 - 非都市土地申請變更為**警政設施**使用興辦事業計畫及申請免受山坡地開發建築面積不得少於10公頃限制審查作業要點
 - 非都市土地申請變更編定為**交通(道路)用地**興辦事業計畫審查作業要點
 - 非都市土地申請興關**路外公共停車場**免受山坡地開發建築面積不得少於10公頃限制審議規範
 - 交通部觀光局所屬機關申請公共設施興辦事業計畫作業注意事項 - > **公共設施**

使用地變更編定(四)山坡地興辦事業計畫面積 (6/8)

• 經認定山坡地免受10公頃限制之事業

- 經中央目的事業主管機關訂定之審議規範，認定屬公共設施、公用事業……之情形：(管制規則第52條之1第3款)
 - 興辦**醫療保健事業**申請免受山坡地開發建築面積不得少於10公頃限制案審議規範 - > **醫療保健**
 - 申請興建**鄉鎮市區公所代表會辦公廳舍及村里集會所或活動中心**免受山坡地開發建築面積不得少於10公頃限制案審查原則
 - 申請興建**鄉鎮市區戶政事務所辦公廳舍**免受山坡地開發建築面積不得少於10公頃限制案審查原則
 - 非都市土地申請變更為**職業安全衛生教育訓練術科場地及技術士技能檢定設施**使用審查作業要點
 - 非都市土地興設**公有運動場館設施**申請免受山坡地開發面積不得少於10公頃限制審議規範

使用地變更編定(四)山坡地興辦事業計畫面積 (7/8)

• 經認定山坡地免受10公頃限制之事業

- 經中央目的事業主管機關訂定之審議規範，認定屬公共設施、公用事業……之情形：(管制規則第52條之1第3款)
 - 加油站或加氣站(經濟部92.10.6函)
 - 液化石油氣容器儲存設施(內政部消防署94.1.17函)
 - 符合水利法第3條所稱之**水利事業**，經目的事業主關機關核准興建之水利建造物(99.8.9) - > **公共設施**
 - 臺電公司設置之輸配電鐵塔、自來水公司設置之淨水場、配合池、取水口工程用地，尚無10公頃限制問題(內政部92.10.9、92.10.24函)
 - **社會住宅屬社會福利設施**，亦屬**公共設施**。(改制前內政部營建署105.2.1函)
 - **寵物生命紀念設施**審認具社會性或公共性之需求，屬**公共設施**。(改制前農委會111.7.7函)

使用地變更編定(四)山坡地興辦事業計畫面積 (8/8)

• 經認定山坡地免受10公頃限制之事業

- 經中央目的事業主管機關訂定之審議規範，認定屬公共設施、公用事業……之情形：(管制規則第52條之1第3款)
 - 殯儀館、火化場、禮廳及靈堂，如無山坡地不得開發建築之情形者；但新設公墓及骨灰(骸)存放設施，如有地區性供給不足，且無山坡地不得開發建築之情形者，得由地方政府個案考量並嚴格審核 - > 公共設施(內政部99.3.26、92.9.9、92.6.10、90.5.30函)
 - 汽車駕駛人訓練班具社會教育及補習教育性質之事業，屬教育文化事業(交通部112.6.14函)
 - 農業部茶及飲料作物改良場(梅山試驗站) - > 公共設施(農業部113.3.13函)
 - 再生能源發電設備及其輸變電相關設施之土地使用或取得，準用都市計畫法及區域計畫法相關法令中有關公用事業或公共設施之規定。(再生能源發展條例第15條第1項規定)
- 中央目的事業主管機關擬訂審議規範時，除應合於相關法令規定外，仍應審慎考量公共設施之性質、範圍、於山坡地興辦之必要性及其對山坡地保育之衝擊等因素，妥為規劃，以確保國土永續利用。(內政部99.5.13函)

使用地變更編定(五)山坡地應組成專案小組審查 (1/2)

- 興辦事業計畫範圍內土地，經依建築相關法令認定有**坡度陡峭、活動斷層、崩塌或洪患...之虞等不適於建築情形者，不得規劃作建築使用，應組專案小組審查**，有下列情形之一者除外(管制規則第49條之1)
 - 本規則第28條第3項免擬具興辦事業計畫情形之一。
 - 非屬山坡地變更編定案件。
 - 經區域計畫委員會審議通過之案件。
 - 本規則第48條第1項第2款、第3款情形之一。

使用地變更編定(五)山坡地應組成專案小組審查 (2/2)

- 內政部96.7.31訂頒「非都市山坡地範圍內土地變更編定審查原則」供直轄市、縣(市)政府專案小組**審查變更編定之參據**。
 - 興辦事業計畫內之原平均坡度始地形在坵塊圖(不得大於25公尺方格之等高線)上之在40%以上之地區，應維持原始地形地貌，為不可開發區，並維持原使用地編定類別或變更編定為國土保安用地。
 - 平均坡度超過30%未逾40%者，得作為法定空地或開放空間使用。但不得配置建築物。【第4點審查原則(七)】

使用地變更編定(六)申請異動登記-應檢附文件 (1/3)

- 除依規定繳納規費外，應檢附：1.變更編定申請書；2.興辦事業計畫核准文件；3.申請變更編定同意書(申請人為土地所有權人免附)；4.土地使用計畫配置圖及位置圖；5.其他有關文件(變更要點第2點第2項規定得依個案實際情況要求檢附)
 - (管制規則第28條第1項)
 - 為積極推動電子化政府及地籍謄本減量政策，已刪除申請使用地變更編定應檢附土地登記(簿)謄本及地籍圖謄本之規定。
- 變更編定為農牧、林業、國土保安或生態保護用地，免檢附興辦事業計畫核准文件、土地使用計畫配置圖及位置圖。(第2項)
 - 擬具經營使用計畫，並就其申請目的、土地使用現況(如有無違法使用、是否已無作原編定使用之需要等)與未來使用計畫等提出說明，俾據以審認是否合於農發條例所定農業使用之法意。(改制前農委會102.10.4函)

使用地變更編定(六)申請異動登記-應檢附文件 (2/3)

- **山坡地另檢附：**
 - 免受興辦事業計畫面積10公頃限制文件(管制規則第28條第5項)
 - 不得規劃作建築使用情形之評估或說明資料及相關**技師簽證文件**(變更要點第2點第3項)

使用地變更編定(六)申請異動登記-應檢附文件 (3/3)

- 山坡地另檢附：

- 水土保持完工證明書。但有下列情形之一，不在此限，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：(管制規則第48條)
 - 甲、乙、丙、丁種建築用地申請變更編定為其他種建築用地。
 - 徵收、撥用或依土地徵收條例第3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。
 - 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。
 - 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。
 - 經水土保持主管機關認定無法於申請變更編定時核發。
 - 如土石採取、探、採礦等，因開發致地形持續變化，無法於開發實施前完成水土保持設施之設置；另「土石方資源堆置處理場」及「處理廢棄物」亦適用，應視個案情節認處。

使用地變更編定(六)申請異動登記-受理及核准機關

- 土地所在地直轄市或縣(市)政府(地政局【處】)。(管制規則第28條)

使用地變更編定(七)繳交回饋金及土地異動登記

- 申請人依相關法規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。(管制規則第29條)
- 回饋、開發義務負擔機制
 - 「農業用地變更回饋金撥繳及分配利用辦法」(非山坡地；納入農業發展基金)。
 - 「產業創新條例」第34條、第65條規定(納入產業園區開發管理基金)。
 - 「非都市土地開發影響費徵收辦法」(適用開發許可之案件)。
- 不以重複收取為原則
 - 產業創新條例第34條規定，公民營事業或興辦產業人申請設置之產業園區，應按產業園區核定設置當期公告土地現值，以核定設置土地總面積5%計算回饋金，不受區域計畫法第15條之3規定(繳交開發影響費)之限制。
- 毋需繳交山坡地開發利用回饋金
 - 「山坡地開發利用回饋金繳交辦法」(106.12.12修正_回饋金收繳已與水土保持計畫脫勾)，回饋金之收繳事務與非都市土地變更程序無涉。

【補充】農地變更回饋金課取機制

- 「農業用地變更回饋金撥繳及分配利用辦法」(農發條例第12條第3項授權訂定)課取範圍包括：農牧、林業、養殖、水利、國土保安及生態保護用地或暫未依法編定用地等；但(農業發展條例第12條第4項第3款)因政府興辦之公共建設及公益性設施、農村建設及農民福利設施、興辦之建設、設施位於經濟部公告為嚴重地層下陷地區，或中央主管機關所定偏遠、離島地區(改制前農委會105.5.25農企字第1050012378A號公告；並自105.5.27生效)，得予免繳交回饋金。
- 農業用地已變更為非農業使用，其使用地雖未辦理變更編定異動手續，仍應繳交回饋金。
 - ✓ 農牧用地雖容許採取土石，實質上已非屬農業經營之使用，仍應依上開辦法第3條規定，以「核准容許使用面積當期公告土地現值乘積50%」計算之，應於直轄市或縣(市)政府同意容許使用時繳納。

使用地變更編定(八)審查作業程序

• 審查作業程序

- 訂有**非山坡地**變更編定審查作業程序、**山坡地**變更編定**審查作業程序**，以利審查。(變更要點第5點附錄三之一、附錄三之二)
- 直轄市或縣(市)政府審查重點(變更要點第6點)
 - 應填具非都市土地變更編定審查表。
 - 目的事業主管機關已依審查表相同項目簽會各相關機關(單位)同意，並核准其興辦事業計畫者，自核准之日起6個月內，於變更編定案件審查時，免再重複會審。
 - 經區域計畫委員會審議通過之案件，得免填具審查表，逕行辦理變更編定異動程序。
- 直轄市或縣(市)政府審查變更編定案件時，在執行或事實認定上發生疑義，得提報直轄市或縣(市)非都市土地使用編定審議小組辦理。(變更要點第11點)

使用地變更編定(九)依計畫開發管制使用 (1/4)

- 按非都市土地依目的事業主管機關核定之事業計畫編定或變更編定者，應依其核准之興辦事業計畫內容使用管制。
 - 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。(管制規則第30條第5項)
 - 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，不得逕依第6條附表1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。(第6項)
 - 實務上誤以為使用地變更編定後，即得逕依第6條附表1容許(可)使用項(細)目變更其興辦事業計畫之性質(或內容)。
 - 為落實依計畫開發管制使用精神，強調經核准變更編定之土地，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，不得逕依第6條附表1作為興辦事業計畫以外之其他容許(可)使用項(細)目使用，以避免衍生違反非都市土地使用管制之情事。

使用地變更編定(九)依計畫開發管制使用 (2/4)

- 建置土地參考資訊

- 於土地登記簿加註臨時使用用途、期限及使用分區或使用地變更之核定事業計畫使用項目，因未具物權性質，亦非屬土地登記事項，不宜登載於土地登記簿，爰刪除註記之規定；另依土地參考資訊檔作業要點規定辦理，以達土地使用管制之目的。(107.3.19修正前_第6條、第26條及第30條)

- 應留意謄本最末尾如有「本土地有下列類別之參考資訊：非都市土地臨時使用相關資訊 / 非都市土地取得開發許可文件辦理土地使用分區及使用地變更編定相關資訊 / 非都市土地取得興辦事業計畫核准文件辦理使用地變更編定相關資訊 / 其他非都市土地使用管制相關資訊，請參閱土地參考資訊。」字樣，[可免費上網查詢](#)，避免相關管制資訊取得之疏漏而影響其權益。

使用地變更編定(九)依計畫開發管制使用 (3/4)

- 土地參考資訊範例

- 土地使用分區變更

- 依據○○縣(市)政府○○年○○月○○日○○字第○○○○號函核准分區及用地變更，限依其□□開發計畫作為△△使用。」(□□表住宅社區、工商綜合區.....等開發事業計畫名稱；△△表計畫使用項目)。

- 使用地變更

- 依據○○縣(市)政府○○年○○月○○日○○字第○○○○號函核准變更編定，限依其□□事業計畫作為△△使用。」(□□表擴展工業、興辦觀光旅館.....等興辦事業計畫名稱；△△表計畫使用項目)。

使用地變更編定(九)依計畫開發管制使用 (4/4)

• 建置土地參考資訊

- 土地參考資訊檔線上免費查詢服務(<https://moiref.land.moi.gov.tw/pubref/>)

「土地參考資訊檔」與民眾權益息息相關，係將與登記效力無涉之土地或建物有關資訊，提供相關機關及社會大眾參考使用，以掌握土地及建物登記事項以外之其他資訊，減少不動產交易之風險。



The screenshot shows the website interface for the Land and Building Reference Information Query. The main area features a map of Taiwan with a magnifying glass icon and a label that reads "土地建物參考資訊檔" (Land and Building Reference Information). Surrounding the map are various icons representing different types of land and buildings, such as houses, trees, and industrial sites. The right side of the page contains a "本網資料聲明" (Website Information Statement) section with five points of disclosure, a verification code "0470", and a green button that says "我已閱讀並同意相關聲明條款" (I have read and agree to the relevant terms and conditions).

土地建物參考資訊檔
查詢網站

本網資料聲明

- 一、授權方式及範圍
為利各界廣為利用網站資料，土地建物參考資訊檔查詢網站上刊載之所有資料與素材，其得受著作權保護之範圍，以無價、非專屬、得再授權之方式提供公眾使用。使用者得不問時間及地域，重製、改作、編輯、公開傳輸或為其他方式之利用，開發各種產品或服務（簡稱加值衍生物），此一授權行為不會嗣後撤回，使用者亦無須取得本機關之書面或其他方式授權。然使用時，應註明出處。
- 二、相關事項說明
(一) 本授權範圍僅及於著作權保護之範圍，不及其他智慧財產權利，包括但不限於專利、商標、及機關標誌之提供。
(二) 當事人自行公開或依法令公開之個人資料是否得被蒐集、處理及利用，使用者須自行依照個人資料保護法之相關規定，規劃並執行法律要求之相應措施。
(三) 部分的影音、圖像、樂譜、專人專業撰文或其他著作，經機關特別聲明須經同意方可使用者。
- 三、應注意不得侵害第三人著作人格權(包括姓名表示權及禁止不當變更)。
- 四、使用本授權提供之資料與素材，不得登載變更其相關資訊，若利用後所顯示之資訊與原資料與素材不符，使用者須自負民事、刑事上之法律責任。
- 五、本網站之授權，並不授予使用者代表本機關建議、認可或贊同其加值衍生物之地位。

驗證碼 0470

我已閱讀並同意相關聲明條款

變更編定為遊憩用地設置保育綠地及公共設施

- 申請變更編定為遊憩用地者，依下列規定辦理：(管制規則第44條)
 - 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30%。但風景區內土地，於本規則中華民國93.6.17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。
- ★為發展高雄六龜寶來溫泉觀光業，行政院於92年通過「茂林國家風景區(寶來、不老溫泉地區)旅館業及民宿業專案輔導合法化方案」。

設置廢棄物清除處理設施應包括再利用計畫

- 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。(管制規則第47條)

興辦事業計畫廢止後使用地應如何處理

- 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直轄市或縣(市)政府，依下列規定辦理，並通知土地所有權人：(管制規則第37條)
 - 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。
- 上開變更編定程序，仍應依管制規則第30條規定辦理；**興辦事業計畫尚未依核定計畫開始開發者**，得由直轄市或縣(市)主管機關逕為辦理變更編定，並通知土地所有權人。(變更要點第12點)

免興辦事業計畫之變更編定案件 應徵得變更前目的事業主管機關同意

- 免興辦事業計畫之變更編定案件應徵得變更前目的事業主管機關同意
 - 依第28條第2項或第3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。(管制規則第30條第7項)

免興辦事業計畫之變更編定案件 仍應受第一級環境敏感地區之使用管制

- 免檢附興辦事業計畫核准文件之變更編定案件(如鄉村區丁變乙、零星地變更)，**準用第1項規定(第一級環敏區土地使用管制之限制)辦理**。(管制規則第30條之1第4項)
 - ✓ 為自然地形或合法建築用地包圍、夾雜之零星特定農業區農業用地，倘符合管制規則第32條、第33條、第35條及第35條之1等規定，基於該等土地屬零星或破碎不利耕作之農業用地，**得不受管制規則第30條之1規定之限制**。(內政部108.2.19會議結論)。
 - ✓ 管制規則第40條規定，係因土地徵收(撥用)所致，且其變更特定農業區農牧用地之面積，係為達畸零地使用之最小單位面積，尚屬零星狹小，自有農變要點第6點第6款規定之適用。(改制前農委會109.2.21函)

原獎勵投資條例編定之工業區土地變更 仍應擬具興辦事業計畫審查

- 依**原獎勵投資條例**編定之**工業區尚未設廠**之土地，經工業主管機關核定於工業區設廠之申請變更編定案件，直轄市或縣(市)政府應依核定**設廠文件**辦理變更編定為丁種建築用地，並通知土地所有權人。(變更要點第7點)
 - 仍應依**管制規則第30條至第30條之3**、非都市土地變更編定執行要點等相關規定及經濟部90.5.4會議決議辦理。(內政部105.10.20函)

特定目的事業用地變更用途 仍作特定目的事業使用規定

- 原供特定用途使用之特定目的事業用地，擬變更原用途作為**第8點規定之特定目的事業使用者**，應依本規則第30條規定**擬具興辦事業計畫**，報經目的事業主管機關核准，目的事業主管機關核准前，應徵得變更前目的事業主管機關及有關機關同意，並於核准時副知直轄市或縣(市)政府，**惟無需辦理變更編定異動程序**。
- 依第28條規定檢附相關文件，向土地所在直轄市或縣(市)政府**申請變更用途並繳交審查規費**，經審查核准後，函請土地登記機關將變更用途之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**。
- 使用面積達第11條規定應辦理使用分區變更之規模者，應徵得區域計畫擬定機關同意。(變更要點第9點)

徵收撥用一併辦理變更編定 (1/2)

- 徵收撥用一併辦理變更編定(異動登記)
 - 非都市土地變更編定執行要點**第10點**規定
 - 需用土地人申請徵收或撥用**土地計畫書內敘明請求一併准予變更編定者**，直轄市或縣(市)政府接到核准徵收或撥用案件時，**經審查申請變更編定標的符合本規則及本要點相關規定者**，應依徵收或撥用土地使用性質逕為核准變更編定為適當使用地及辦理異動程序。(第1項)
 - 僅免依管制規則第28條檢附相關書件，向直轄市或縣(市)政府**申辦變更編定**，其興辦事業計畫仍應依管制規則及變更編定執行要點等相關規定辦理。
 - 亦即興辦事業計畫仍應符合管制規則及變更編定等相關規定，始得辦理變更編定異動程序。

徵收撥用一併辦理變更編定 (2/2)

- 徵收撥用一併辦理變更編定(異動登記)

- 非都市土地變更編定執行要點**第10點**規定

- 依土地徵收條例第3條規定得**徵收**之土地，以協議價購或其他方式取得者；或**國營公用事業**主管機關許可興辦之事業，以一般價購、專案讓售或其他方式取得公有土地者，應檢附**奉准興辦事業及已達成協議價購、一般價購、專案讓售**或其他取得土地之文件，逕向直轄市或縣(市)政府申請將所需用地**一併變更編定為適當使用地**，直轄市或縣(市)政府受理申請後，應比照前項規定辦理。(第2項)
 - 前2項變更編定除法令另有規定外，符合本規則第11條或第12條規定情形者，應依土地使用分區變更專章規定辦理。(第3項)

03

違規使用之查處

違規使用之查處 (1/3)

• 土地使用之檢查

- 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。(管制規則第5條第1項)
- 鄉(鎮、市、區)公所辦理前項檢查，應指定人員負責辦理。(第5條第2項)
- 直轄市或縣(市)政府為處理第1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。(第5條第3項)
- 違反本規則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55條)

違規使用之查處 (2/3)

• 土地使用之檢查

- 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，目的事業主管機關應檢查是否依核定計畫使用，違反使用者，應函請直轄市或縣(市)聯合取締小組查處，並通知土地所有權人。(管制規則第54條)
- 上開聯合取締小組得請目的事業主管機關定期檢查有無依原核定計畫使用。(管制規則第5條第4項)
- 93.8.16部頒「非都市土地違反使用管制查處工作手冊」參用。

違規使用之查處 (3/3)

- 違反使用管制之處理

- 違反第15條第1項之管制使用者，由直轄市、縣(市)政府處新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰，並得限期令其變更使用、停止使用或拆除其地上物恢復原狀。
- 經限期變更使用、停止使用或拆除地上物恢復原狀而不遵從者，得按次處罰，並停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取其他恢復原狀之措施，其費用由土地或地上物所有人、使用人或管理人負擔。
- 前2項罰鍰，經限期繳納逾期不繳納者，移送法院強制執行。(區域計畫法第21條)
- 違反前條規定不依限變更土地使用或拆除建築物恢復土地原狀者，除依「行政執行法」辦理外，並得處6個月以下有期徒刑或拘役。(區域計畫法第22條)



補充說明



- 非都市土地第1次劃定使用分區及編定使用地原則
 - 判別非都市土地之方式
 - 使用分區劃定及使用地編定原則
 - 甲種、丙種建築用地編定原則
 - 丁種建築用地編定原則
 - 使用地編定後異動更正原因

判別非都市土地之方式 (1/2)

列印人員： 收件年 102 text 字 01244 號 102/07/11 8:42

頭份鎮 興埔段 地號() -2-

臺灣省苗栗縣土地登記簿

登記次序	民國 88 年 5 月 3 日	民國 年 月 日	民國 年 月 日
字	5498	號	號
地目	林	地目	地目
面積	陸畝	陸畝	陸畝
其他登記事項	重測前為興埔段	重測前為興埔段	重測前為興埔段
備定使用種類	山坡地保育區	兩種建築用地	

標示部第 頁

65,350,000 值

土地登記第二類謄本 (土地標示及所有權部)

頭份市興埔段 0022-0000地號

列印時間：民國110年10月12日14時02分 頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由 有限公司自行列印
 謄本種類碼：FA*H5FW69，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
 頭份地政事務所 主任 林智明
 頭份地政事務所 字號
 資料審核機關：苗栗縣頭份地政事務所 謄本核發機關：苗栗縣頭份地政事務所

***** 土地標示部 *****

面積：*****22.44平方公尺
 使用分區：山坡地保育區 使用地類別：兩種建築用地
 民國110年01月公告土地現值：*****500元/平方公尺

其他登記事項：(分割)增加地號：2-76號
 重測前：興埔(興埔)0002-0006地號
 因分割增加地號：22-1地號
 因分割增加地號：0022-0002-0002-0022-0003-0022-0000
 7-0022-0008-0022-0009-0022-0010-0000
 022-0011-0022-0012-0022-0013-0022
 -0014-0022-0015-0022-0016-0022-0000
 17-0022-0018-0022-0019-0022-0020-0000
 0022-0021-0022-0022-0022-0023-0002
 2-0024-0022-0025-0022-0026-0022-0000
 027-0022-0022-0022-0029-0022-0030
 -0022-0031-0022-0032-0022-0033-0000
 22-0034-0022-0035-0022-0036地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0018
 登記日期：民國
 原因發生日期：民國109年
 所有權人：
 統一編號：
 住 址：
 權利範圍：全部 *****1分之1*****
 權狀字號： 地地資土字第 號
 當期申報地價：109年01月***** 元/平方公尺
 前次移轉現值或原規定地價： ***** 元/平方公尺
 歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
 相關他項權利登記次序：0011-000
 其他登記事項：

委託人：
 本謄本僅係 土地標示及所有權部 謄本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
 (本謄本列印完畢)
 ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發
 紙張謄本具有同等效用。
 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效
 力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本
 密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本
 之完整性，以免被篡改，惟本謄本查驗期限為三個月。
 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意個人資料保護法第5條、第19條、第
 20條及第29條規定辦理。
 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

判別非都市土地之方式(2/2)

地籍圖資網路便民服務系統

查詢條件 以地號查詢 縣市 鄉鎮市區 段名: 請輸入段號 段名 請輸入地號 查詢

地籍圖資網路便民服務系統
<https://easymap.land.moi.gov.tw/Index>
進入系統後，輸入縣市、鄉鎮市區、地段、地號，即可查詢

額外圖層

- 段界圖
- 地籍圖
- 縣市界
- 鄉鎮市區界
- 村里界
- 地政事務所管轄範圍圖
- 非都市土地使用分區圖
- 非都市土地使用地類別圖
- 市地重劃
- 區段徵收
- 農村社區土地重劃
- 定位塗色

查詢結果

行政區	臺南市 善化區
地政事務所	新化地政事務所
地段	6726 六分寮段
地號	34470000
面積	9570.0 平方公尺
使用分區	特定農業區
使用地類別	水利用地
公告土地現值	2393 元/平方公尺
公告土地地價	467 元/平方公尺

※本系統提供查詢之登記資料為定期產製，故本系統提供相關資訊非即時，應以地政事務所核發之謄本為準！目前公告土地現值/土地地價為110年度資料！

非都市土地(一)使用分區劃定

- 依照各該區域計畫，包括計畫書及土地使用計畫，為指導劃定原則。
- 參依「製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知」規定，分區劃定及分區界限原則，配合實地勘查，落實劃定使用分區。
- 繪製使用分區圖，每鄉(鎮、市)各1幅，比例尺為1/25,000(平地鄉鎮市)及1/50,000(山地鄉)。



非都市土地(二)使用地編定原則 (1/3)

- 「作業須知」九(二)說明1.
 - 「V」為依**使用現況編定**。(編定公告前之使用現況；雖為現況編定，亦不得違反編定當時相關法令規定)
 - 「△」為經**依法核准使用者**，依其現況編定；未經依法核准使用者，應按其所屬使用區備註欄內所註之主要用地編定。
 - 「X」為**不許依使用現況編定**，應按其所屬使用區備註欄內所註之主要用地編定。
- 實地查訪審定是否為**合法使用**，並於土地使用現況調查清冊或卡片內註記之。【作業須知第12點(二)準備事項】

非都市土地(二)計畫編定 (2/3)

- 編定當時，依核定計畫編定各種使用地，包括交通、水利、古蹟保存、生態保護、國土保安及特定目的事業用地等。此一計畫編定原則，列舉6種用地，易滋爭議，於86.3.21修正為「依核定計畫編定各種使用地，經各該目的事業主管機關或區域計畫主管機關依法核定用途者，分別依其用途編定之。」
 - 有事業主管機關核定者，可依核定計畫用途辦理編定。(內政部79.8.6函)
- 另一般農業區、山坡地保育區及風景區內，得視縣(市)未來5年需要編定墳墓用地；特定專用區內之土地，按其事業主管機關核定用途。
- 不論計畫編定之原則有何規範，均係配合目的事業主管機關「依法有據」核定之土地使用計畫，雖稱為計畫編定，但實質上，就編定法制及實務，並不具主導性，而是配合性。

非都市土地(二)現況編定 (3/3)

- 經現況調查，已為某種使用之土地，依「作業須知」編定原則，及69.9.24省訂「辦理非都市土地使用分區及編定各種使用地作業要點」補充規定原則，辦理用地編定。**除農牧使用得依現況編定外，必須考量相關法制。**
 - 編定為甲、丙種建築用地，有無違反「限制建地擴展執行辦法」及「實施都市計畫以外地區建築物管理辦法」之規定？
 - 編定為丁種建築用地，有無違反當時「獎勵投資條例」及「工廠設立登記規則」等有關規定？



甲種、丙種建築用地編定原則

- 使用地編定為甲種、丙種建築用地【作業須知第9點(二)說明2.3.】
 - 1.於使用編定結果公告前屬「建」地目。
 - 2.於使用編定結果公告前已奉准變更為「建」地目。
 - 3.於使用編定結果公告前實際已全部(宗)作建築使用或已依法完成基礎工程者。
 - 但原依土地法規定編定為農業用地之土地，非法變更作建築使用以及依實施都市計畫以外地區建築物管理辦法申請建築農舍之土地，仍編為農牧用地。
 - 1宗土地，於使用編定結果公告前，部分已作建築使用、已依法完成基礎工程者或已領有使用執照者，應於土地使用現況調查清冊或卡片內註記，並以各該區之主要用地編定，俟土地所有權人申請分割後再予更正編定。……」
 - ✓ 非「建」地目實際已全筆供建築使用(2/3以上，其剩餘面積在0.05公頃以下)編為甲種建築用地；1筆土地之建築使用面積如不足2/3；或已達2/3，而剩餘面積超過0.05公頃以上時，編為農牧用地。

丁種建築用地編定原則

- 使用地編定為丁種建築用地【作業須知第9點(二)說明4.】
 - 經依法領有**工業用地證明書尚在有效期間**者【直轄市、縣(市)主管機關對於該類土地應會同工業主管機關切實查明，如未於該證明書有效期間內建廠者，送請工業主管機關依法處理之】。
 - 經工業主管機關**核准設廠尚在有效期間**。
 - 興建之工廠已依規定**辦竣工廠登記**。
 - 興建之工廠經**依法領有營利事業登記**之製造、加工、修理業。
 - 68.1.1增訂，「依工廠設立登記規則第2條規定小型製造業**(資本額3萬元以下)**可**免辦工廠設立登記**，僅辦營利事業登記」。
 - 依法核准設廠用地範圍內之道路或水溝等土地，經工業主管機關查註確係位於原核准廠區範圍內，且該地可作工業使用。

使用地編定後異動更正原因

- **變更編定**：政府機關或土地所有權人因興辦事業計畫需要，經核准改劃使用分區或變更使用地類別。
- **更正編定**：(1)編定錯誤。(2)編定前已符合作業須知規定，於編定後提出證明文件，且該證明文件，現仍屬有效。
- **註銷編定**：(1)列入都市計畫範圍內經核定公告。(2)土地滅失。
- **補註用地**：山坡地範圍內之非都市土地，經土地可利用限度查定後，依查定結果辦理補註編定使用地類別。
- **補辦編定**：(1)新登記土地。(2)遺漏編定。
- **重測編定**：土地重測後，將編定成果辦理土地標示變更(如重測前、後使用編定種類不同者，以「更正編定」為登記原因；如重測前無使用編定，重測後再予以編定者，以「補辦編定」為登記原因)。
- **檢討變更**：符合作業須知規定，隨時辦理分區及用地檢討變更編定(以「變更編定」為登記原因)。

(參原臺灣省政府地政處84.8.7地四字第52678號函)

附錄：地政法規查詢方式

The screenshot displays the website interface for the Department of Land Administration, M.O.I. The top navigation bar includes links for 'Home', 'Website Guide', 'Land Administration Training', 'Land Administration Personnel Special Area', 'Opinion Box', 'Bilingual Dictionary', 'E-mail', and social media icons for Facebook, YouTube, and RSS. A search bar is also present with options for 'Search', 'Advanced Search', 'ENGLISH', and 'Child Version'.

The main navigation menu highlights 'Regulation' (地政法規). The left sidebar contains links for 'Regulation News', 'Regulation Query', 'Regulation Tree Query', 'Regulation Condition Query', and 'Interpretation Order Query'. Below these are buttons for 'Regulation CD Repair Download' and 'Newest Download'.

The main content area is divided into three sections:

- 法規新訊 (Regulation News):** A table listing recent regulations with columns for 'Publication Title' and 'Publication Date'.

公布標題	公布日期
▶ 公告「跨直轄市收辦土地登記案件試辦計畫」	2019/05/13
▶ 公告土地登記網路申請登記項目	2019/05/09
▶ 修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」部分規定，自108年11月1日生效	2019/05/02
▶ 修正「地籍清理條例」第20條規定，自即日生效	2019/05/01
▶ 修正「地政士證書申請書」，自即日生效	2019/04/30
▶ 修正「地價基準地選定及查估要點」部分規定，自即日起生效。	2019/04/19
- 法規草案預告 (Regulation Draft Announcement):** A table listing draft regulations with columns for 'Publication Title' and 'Publication Date'.

公布標題	公布日期
▶ 預告「非都市土地使用管制規則」第9條之1修正草案	2019/05/08
▶ 預告「地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法」第5條修正草案	2019/04/26
▶ 預告修正「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」	2019/03/26
▶ 預告修正「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹第二點附件一規定	2019/01/15
▶ 預告修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」壹第二點規定	2019/01/15
▶ 預告修正「租賃住宅市場發展及管理條例施行細則」第7條、第8條、第13條條文修正草案	2018/12/27
- 解釋函令新訊 (Interpretation Order News):** A table listing recent interpretation orders with columns for 'Publication Title' and 'Publication Date'.

內政部地政司全球資訊網/地政法規
<http://www.land.moi.gov.tw/>

