

非都市土地變更編定 法令解析

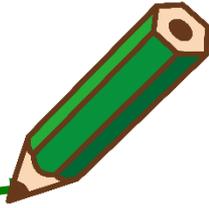


中華民國
內政部 地政司
Dept of Land Administration, M. O. I.

科長袁世芬

109年2月25日

簡報大綱



壹

前言



貳

非都市土地使用管制規則-側重變更編定

參

水庫集水區土地使用管制



肆

108年非都市土地使用管制規則修正重點



壹

前言



- 非都市土地管制背景
- 非都市土地劃定使用分區及編定使用地
- 現行土地使用計畫與管制體系
- 使用地編定後異動更正原因

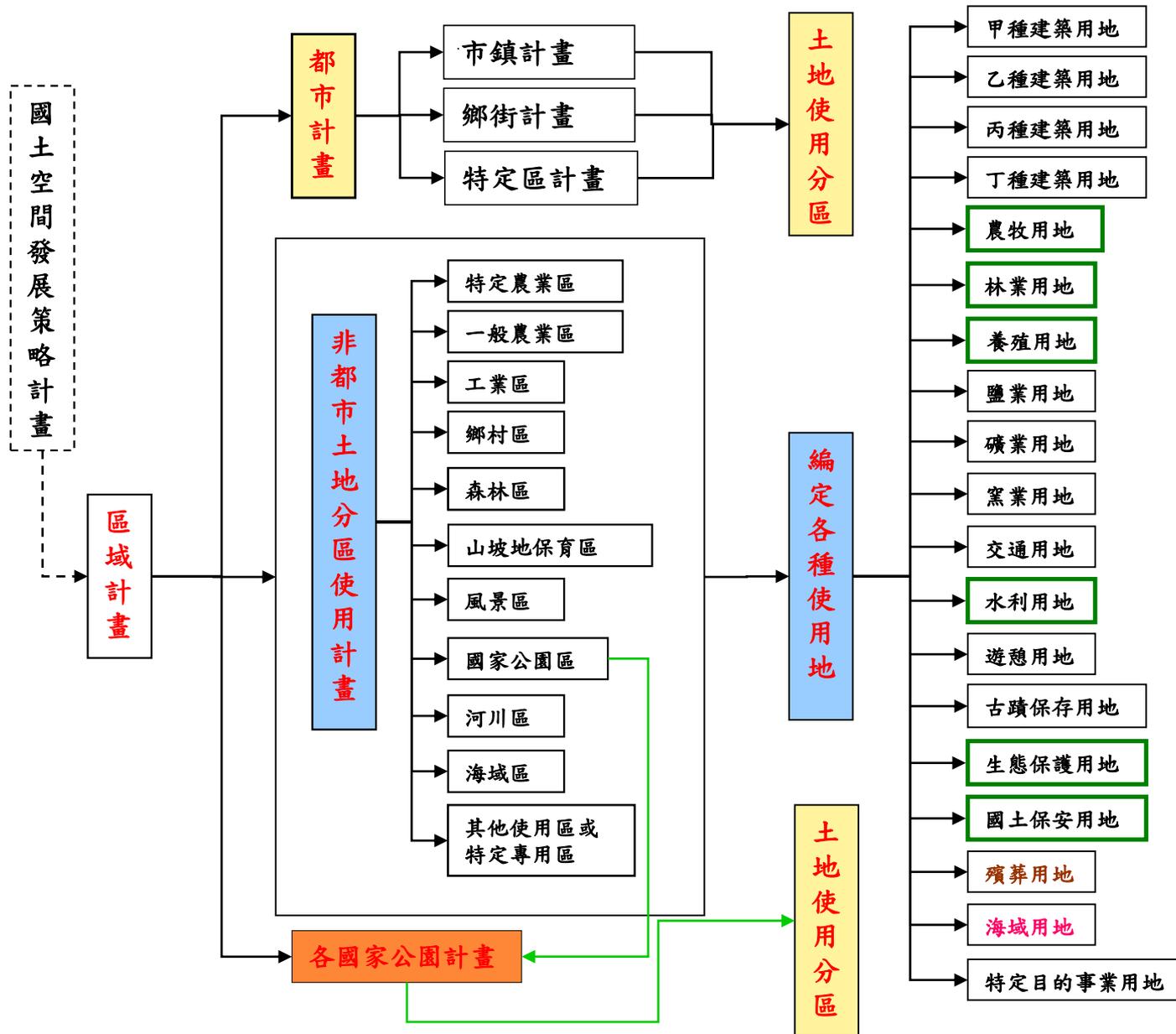
一、前言

- ◆ 63.1.31「區域計畫法」公布，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**，並依「實施區域計畫地區建築管理辦法」實施建築管理。
 - 屏東縣64.10.6首先辦理編定，迄75.11.1嘉義縣辦竣公告編定止，全省已登記之非都市土地使用編定均已完成，並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77.6.27修正該法施行細則增訂國家公園區；86.7.7增訂河川區，並配合辦理使用分區調整(變更)作業；又於102.10.23增訂海域區海域用地。

二、區域計畫公告及編定時程

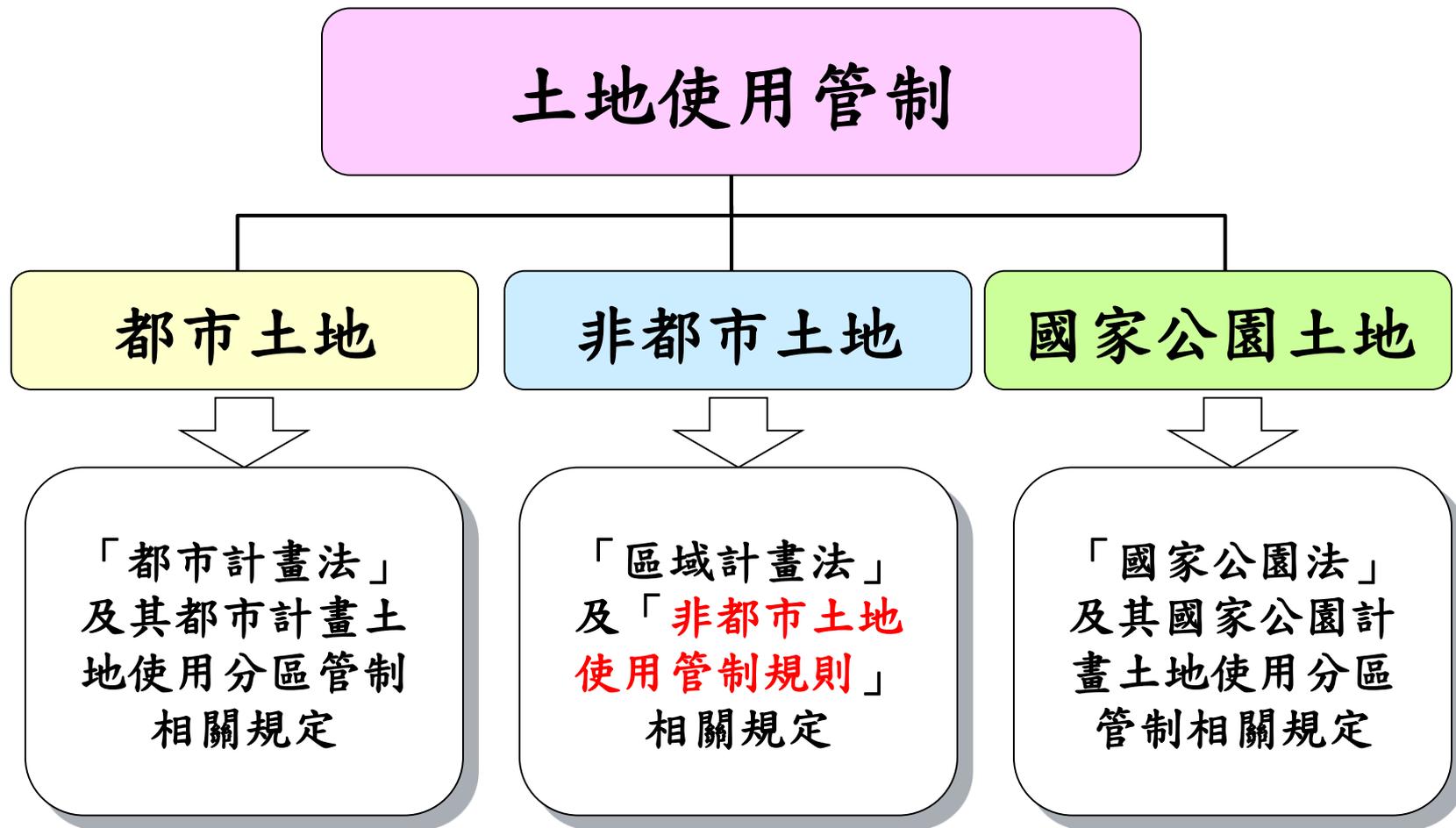
區域計畫別	市(縣)別	區域計畫公告日期	用地編定公告日期	第1次通盤檢討日期	變更第1次通盤檢討日期	全國區域計畫公告日期
北部區域計畫	新北市(臺北縣99.12.25改制更名)、桃園縣、基隆市	69.5.1	70.2.15	84.11.24	99.6.15	102.10.17 公告 106.5.16 修正公告
	宜蘭縣、新竹縣、新竹市	72.5.9	73.10.15			
中部區域計畫	臺中縣99.12.25改制併入臺中市、南投縣、彰化縣	68.8.1	69.6.1	85.8.22		
	苗栗縣	71.5.20	73.3.31			
	雲林縣		73.11.20			
南部區域計畫	屏東縣	62.6.11	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)		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					

三、區域計畫土地使用計畫體系



農、一林
 般、森地
 及、坡分
 保、育等
 區、之農
 用、地，
 耕、地
 各、分區
 農、之林
 水、牧、
 態、利、
 保、生
 國、土
 等、保
 為、安
 例、發
 則、行
 農、細
 上、業
 用、地
 水、利
 性、屬
 質、施
 。

四、現行土地使用管制體系





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

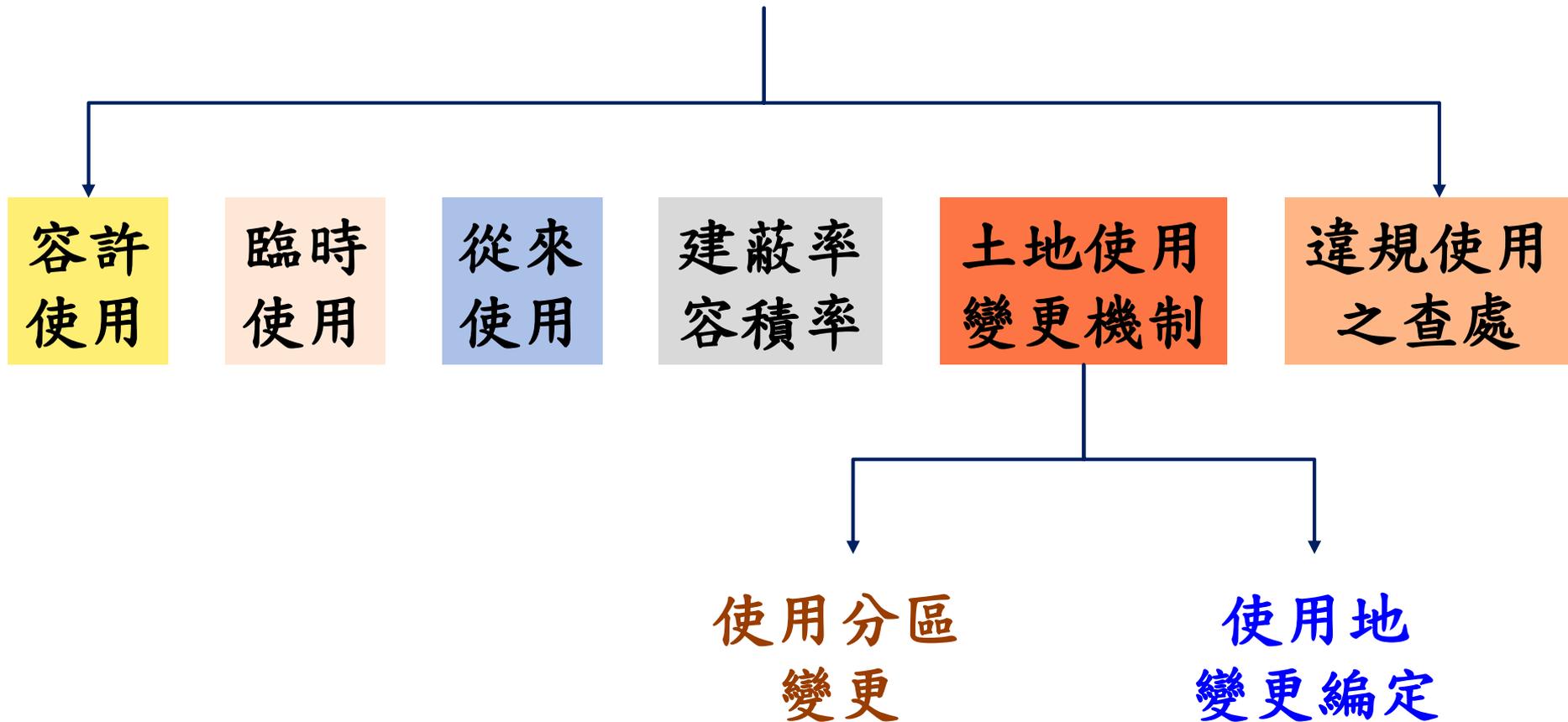


非都市土地使用管制規則

- 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32次修正（108.9.19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」（105.9.13修正）、「非都市土地變更編定執行要點」（108.5.30修正）併為管制之依據。

非都市土地使用管制規則內容

非都市土地使用管制規則



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）



使用分區變更

- 使用分區變更—法令依據
- 使用分區變更—基本原則
- 使用分區變更規模—符合各該法令
- 使用分區變更—累計開發面積
- 何種規模應辦理使用分區變更
- 線狀設施—免辦使用分區變更
- 使用分區變更程序
- 申請開發許可
 - ✓ 開發許可—法令架構
 - ✓ 開發許可—依計畫開發管制使用
 - ✓ 開發許可—審議權下授

使用分區變更—法令依據

• 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）

• 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）

使用分區變更—法令依據（續）

- 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。

使用分區變更—基本原則

- 開發計畫需達一定規模（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

使用分區變更規模—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。（第11條第3項_105.11.28修正）

使用分區變更—累計開發面積

- 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_105.11.28修正）
 - 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。
 - 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。
（內政部營建署108.7.19營署綜字第1080054056號函參照）

何種規模應辦理使用分區變更

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



線狀設施—免辦使用分區變更

- 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。（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。（內政部營建署89.12.12函）

使用分區變更程序

- 申請人應製作開發計畫書圖，依下列程序向直轄市或縣（市）政府申請（管制規則第13條_105.11.28修正）
 - 申請開發許可
 - 申請使用分區及使用地之異動登記。
 - 山坡地依法應取得水土保持完工證明書；非山坡地應取得整地排水計畫完工證明書。但申請開發範圍包括山坡地及非山坡地，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，免申請整地排水計畫完工證明書。

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

開發許可—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）
 - 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，惟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，爰增訂該項規定，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。

開發許可—審議權下授

【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。

開發許可—審議權下授(續)

【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。



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**
- **免興辦事業計畫仍應受第一級環境敏感地區管制之限制**
- 特定目的事業用地變更改用途仍作特定目的事業使用規定
- 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
- 山坡地—興辦事業計畫面積免受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
- 變更編定—應檢附文件
- 山坡地—擬具水土保持計畫/水土保持完工證明書
- 變更編定—受理及核准機關
- 繳交回饋金及土地異動登記
- 農地變更回饋金課取機制
- 審查作業程序
- 徵收撥用—併辦理變更編定
- 依計畫開發管制使用
- **計畫管制—建置土地參考資訊**
- 計畫管制—**土地參考資訊範例**
- 興辦事業計畫廢止後使用地如何處理

使用地變更編定—基本原則

- 各使用分區變更編定原則如附表三變更編定原則表，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點所列舉29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。

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 定 農 業 區	一 般 農 業 區	鄉 村 區	工 業 區	森 林 區	山 坡 地 區	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。

變更編定原則表例外規定(1)

- 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)
- **變更編定為甲、丙種建築用地**
 - 符合第35條規定，毗鄰甲建、丙建、特目之**零星或狹小**土地。(管制規則第35條)
 - 符合第第35條之1條規定，位於鄉村區邊緣**畸零不整**土地。(第35條之1)
 - 因徵收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)

變更編定原則表例外規定(2)

- **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)
 - **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)

變更編定原則表例外規定(3)

- 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，丁種建築用地包圍之土地，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未達2公頃，適宜作低污染、附加產值高之事業者。(第33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，經領有工廠登記證者。(第34條)

興辦事業計畫之核准

- 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)
- 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。(第4項後段)
 - 如「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」

核准興辦事業計畫－應注意事項(1)

- 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項及附錄一之二)

核准興辦事業計畫－應注意事項(2)

- (第1項)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）：

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。

- 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」。
- 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。

核准興辦事業計畫—應注意事項(3)

- (第1項)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）：

2. 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。

(1) 基於整體開發規劃之需要。

(2) 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。

(3) 面積未超過基地開發面積之10%。

(4) 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)

核准興辦事業計畫—應注意事項(4)

- (第1項)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）：

3. 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。

- 依飲用水管理條例第5條規定，在飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區，不得有污染水源水質之行為。

污染水源水質之行為係指：1. 非法砍伐林木或開墾土地。2. 工業區之開發或污染性工廠之設立。3. 核能及其他能源之開發及放射性核廢料儲存或處理場所之興建。4. 傾倒、施放或棄置垃圾、灰渣、土石、污泥、糞尿、廢油、廢化學品、動物屍骸或其他足以污染水源水質之物品。5. 以營利為目的之飼養家畜、家禽。6. 新社區之開發。但原住民部落因人口自然增加形成之社區，不在此限。7. 高爾夫球場之興、修建或擴建。8. 土石採取及探礦、採礦。9. 規模及範圍達應實施環境影響評估之鐵路、大眾捷運系統、港灣及機場之開發。10. 河道變更足以影響水質自淨能力，且未經主管機關及目的事業主管機關同意者。11. 道路及運動場地之開發，未經主管機關及目的事業主管機關同意者。12. 其他經中央主管機關公告禁止之行為。

核准興辦事業計畫—應注意事項(4-1)

- (第1項)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)：

3. 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。

內政部107.12.20函

- 「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」非屬「修正全國區域計畫」規定之「中央目的事業主管法令」，是該審查作業要點第6點但書規定之情形，不適用上開除外規定。

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)並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。

核准興辦事業計畫—應注意事項(5)

- (第1項)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）：

4. 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。

- ✓ 依農委會107.7.10農企字第1070013001號函示，優良農地以「特定農業區農業用地」作為審認依據。

◆ 「非都市土地申請變更作為興建農產食品加工場所及設施使用事業計畫審查作業要點」，符合農變要點第6點第8款規定，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，故符合上開但書規定。（農委會108.1.17函）

核准興辦事業計畫－應注意事項(5-1)

- 內政部108.9.27台內營字第1080816914號通函各地方政府，「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涉及「優良農地」之執行方式。
- 按「優良農地」為前開計畫規定之第1級環境敏感地區，考量農業發展條例規定農業用地於變更為非農業使用時，應先徵得農業主管機關之同意，農業主管機關並據以訂定「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」等相關規定，是以，如農地變更符合前開要點管制規定者，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。

核准興辦事業計畫—應注意事項(6)

- (第1項)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）：
 5. 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。
 - 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30%）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1項第5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。

全國區域計畫第一級環境敏感地區項目

除政府興辦之公共設施或公用事業外禁止土地變更

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(新增)	
	5. 活動斷層兩側一定範圍		17. 重要史蹟(新增)	
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(新增)	
	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(新增)			

核准興辦事業計畫－應注意事項(7)

- 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。

- ✓ 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)
- ✓ 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。(經濟部中央地質調查所108.7.1函)

全國區域計畫第二級環境敏感地區項目①

有條件開發符合各主管法規規定

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(新增)
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

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。

全國區域計畫第二級環境敏感地區項目②

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

環境敏感地區查詢項目 107.3.21修正

註1：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。

註2：第一級環境敏感地區及第二級環境敏感地區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，依內政部營建署之環境敏感地區單一窗口查詢平臺（網址：<https://eland.cpami.gov.tw/seportal>）公開資訊為準。

※程序尚未終結案件，皆應依最新規定重新查詢。

核准興辦事業計畫－應注意事項(8)

- 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，依行政院農業委員會訂定之「**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。
 - 1. 近岸海域、潮間帶、第1階段海岸保護區、重要海岸景觀區景觀道路類(第1階段)等特定區位、2. 達一定規模以上(或使用性質特殊)、3. 開發利用、工程建設或建築等程序未完成等3種條件-「一級海岸保護區以外特定區位利用管理辦法」。（參內政部107.8.3公告「海岸地區範圍」）

核准興辦事業計畫－應注意事項(9)

- 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。

是「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。(行政院農委會水保局108.5.17函)

核准興辦事業計畫－應注意事項(10)

- 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。

免興辦事業計畫 仍應受第一級環境敏感地區管制之限制

- 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，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1項規定辦理。(管制規則第30條之1第4項)

- 依農委會107.7.10農企字第1070013001號函示，優良農地以「特定農業區農業用地」作為審認依據。但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，倘經直轄市、縣(市)政府審查符合管制規則第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，非屬農變要點第6點第6款規定為特定農業區農業用地因被自然地形或合法建築用地包圍、夾雜致其零星或破碎之適用情形。(農委會108.4.19函)/亦即仍應受管制規則第30條之1規定之限制。

原獎勵投資條例編定之工業區尚未設廠之土地 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。
 - 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改用途 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**申請變更改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改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)

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。（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）
 - 依行政院102年4月核定之「自由經濟示範區規劃方案」，已將「農業加值」納為第1階段推動重點項目，爰配合增訂，以解決山坡地興辦事業計畫面積不得少於10公頃限制之問題。
 - 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)。

山坡地—興辦事業計畫面積免受10公頃限制 (續)

(續前頁)

- 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)
 - 國防設施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。
- 依其他法律規定得為建築使用。(第9款)

經認定山坡地免受10公頃限制之事業(1)

- 目前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（第3款）：
 - 「**宗建團體**申請免受山坡地開發建築面積不得少十公頃限制案審查原則」（90.9.28）—>**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十公頃限制案審查原則」（92.9.24;106.6.22修正）—>**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十公頃限制案審議規範」（93.1.6;106.11.20修正）—>**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十公頃限制審查作業要點」（96.3.15;104.3.19修正）—>**其他公共建設所必要之建築物**

經認定山坡地免受10公頃限制之事業(2)

- 「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十公頃限制審查作業要點」(96.3.15) -> 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十公頃限制審查作業要點」(97.1.8) -> 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」(97.12.10) -> 公共設施
- 「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十公頃限制審查原則」(98.10.23; 104.3.12修正第7點) -> 公用事業
- 莫拉克颱風災區土石堆(暫)置場輔導處理方案(102.1.28; 103.7.21修正) -> 公用事業

經認定山坡地免受10公頃限制之事業(3)

- 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 (99.5.24)
- 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 (99.7.7)
- 興辦**文化事業**申請免受山坡地開發建築面積不得少於十公頃限制案審議規範 (99.11.29)
- 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十公頃限制審議規範 (100.6.27)
- 非都市土地申請興闢**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 (100.8.18)

經認定山坡地免受10公頃限制之事業(4)

- 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十公頃限制案審議規範(99.6.30) - > **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十公頃限制案審查原則(99.9.13)
- 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十公頃限制案審查原則(99.12.13)
- 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(107.8.31修正名稱及內容)
原為非都市土地申請變更為**勞工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(101.5.9)
- 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(102.12) - > **公共設施**

經認定山坡地免受10公頃限制之事業(5)

- 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十公頃限制審議規範 (104.3.9)
- 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**，經目的事業主管機關核准興建之水利建造物 (99.8.9) —> **公共設施**
- **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)
- 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)
- 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，仍應審慎考量該**公共設施**之性質、範圍、於山坡地興闢之**必要性**及其對山坡地保育之衝擊等因素，妥為規劃，以確保國土之永續利用。(內政部99.5.13函)

山坡地—應組專案小組審查

- 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。
- 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。

山坡地—應組專案小組審查(續)

- 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始地形在坵塊圖(不得大於25公尺方格之等高線)上之平均坡度在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))】**

- ✓ 依非都市土地開發審議作業規範第16點第2項規定:「坵塊圖上之平均坡度在30%以上未逾40%之地區,以作為開放性之公共設施或必要性服務設施使用為限,不得作為建築基地(含法定空地)。」
- ✓ 太陽光電發電設施非屬上開所稱開放性之公共設施或必要性服務設施,縱符合「設置再生能源設施免請領雜項執照標準」,仍不得設置於基地平均坡度30%以上未逾40%之地區。(內政部營建署106.1.20函)

變更編定—應檢附文件

- 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—應檢附文件(續)

- 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。
(管制規則第28條第2項)
 - 農業主管機關於審查變更編定為農牧用地案件時，宜請申請人擬具經營使用計畫，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。(農委會102.10.4函)
- 需辦理使用分區變更之案件，應檢附區域計畫擬定機關核發之許可文件。(第5項)
- 山坡地需另檢附：1. 免受興辦事業計畫面積10公頃限制文件(第5項)；2. 本規則第49條之1第2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)；3. 水土保持主管機關核發之水土保持完工證明書(管制規則第48條)。

山坡地—擬具水土保持計畫 /水土保持完工證明書

- **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。（管制規則第48條第1項前段）
- **但有下列情形之一者，不在此限（免水保完工可先變更編定）：**
 - 甲種、乙種、丙種、丁種建築用地申請變更編定為其他種建築用地。（第1款）
 - 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。（第2款）
 - 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。（第3款）
 - 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（第4款）。
 - 經水土保持**主管機關**認定無法於申請變更編定時核發。（第5款）
 - 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，仍應視個案情節認處。
- 依前項第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2項）

變更編定—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）

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。

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」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（農委會105.5.25農企字第1050012378A號公告；並自105.5.27生效）等，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。

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）

非山坡地變更編定案件審查作業程序

申請人
檢具下列相關書圖文件各5份申辦變更編定：
1. 變更編定申請書。2. 興辦事業計畫核准文件（詳見附註）。
3. 申請變更編定同意書（申請人為土地所有權人者免附）。
4. 土地使用計畫配置圖及位置圖。
5. 其他有關文件。

直轄市或縣（市）政府
受理變更編定申請案件及查核有關書件是否齊全。

（一般變更編定案件）

（經區域計畫委員會審議通過之變更編定案件）

直轄市或縣（市）政府
會同相關機關（單位）審查，必要時得實地會勘。

（需繳回饋金或
提撥維護管理保
證金者）

直轄市或縣（市）政府
無需另行審查，惟需確認已踐行本規則「土地使用分區變更」專章所規定之公共設施分割、移轉登記．．．等必要程序。

不符規定

直轄市或縣（市）政府
附件1份留存直轄市或縣（市）政府，並通知申請人及檢還附件。

者（無需繳回饋金

直轄市或縣（市）政府
通知申請人繳納回饋金或
提撥一定年限之維護保
證金；申請人
完成繳納。

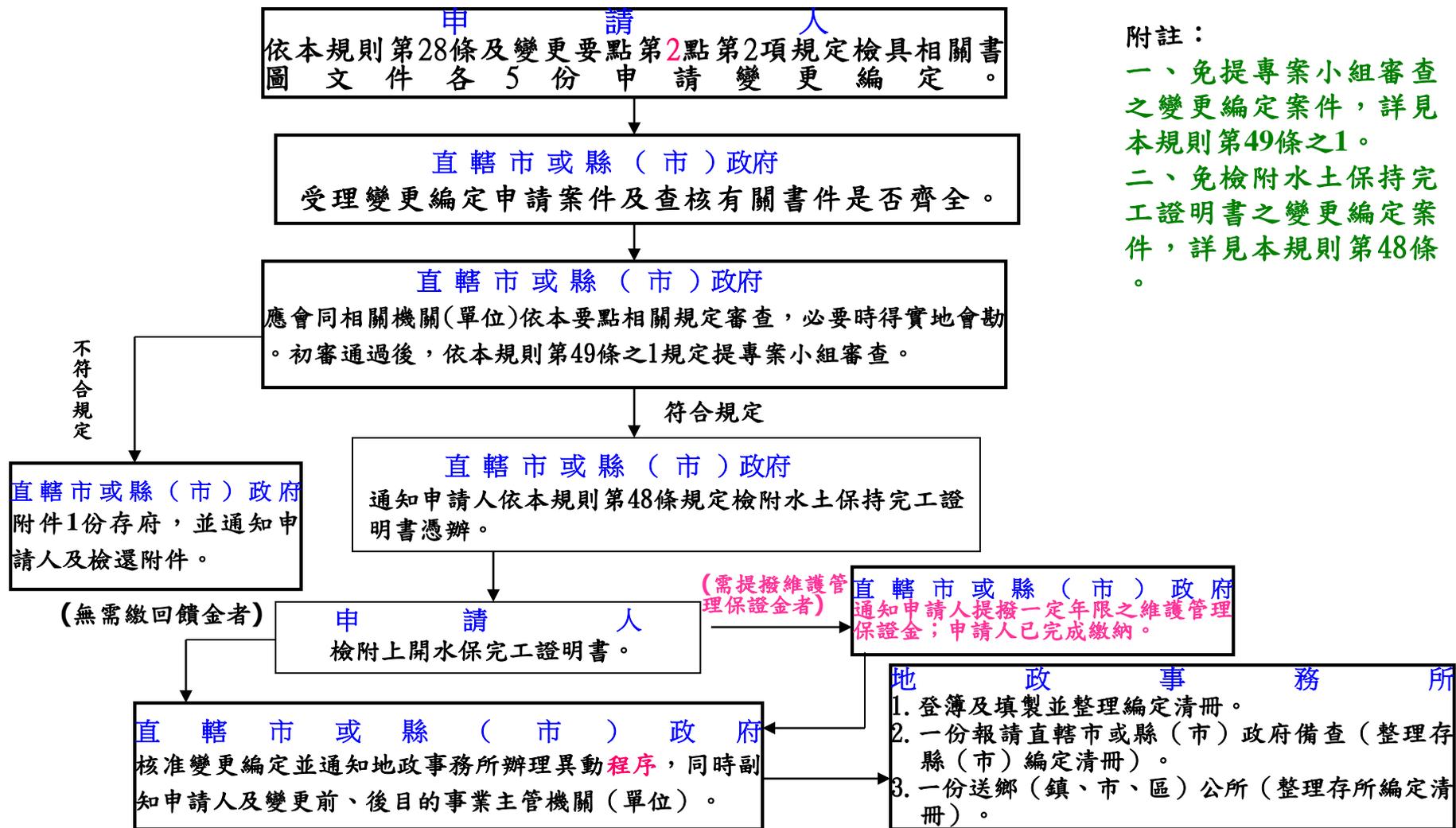
直轄市或縣（市）政府
核准變更編定並通知地政事務所辦理異動程序，同時通知申請人及變更前、後目的事業主管機關（單位）。

地政事務所
1. 登簿及填製並整理編定清冊。
2. 一份報請直轄市或縣（市）政府備查（整理存縣（市）編定清冊）。
3. 一份送鄉（鎮、市、區）公所（整理存所編定清冊）。

附註：

興辦事業計畫核准文件，應於申辦變更編定前擬具興辦事業計畫，向該管目的事業主管機關申請核發。下列申請案件免附興辦事業計畫核准文件、土地使用計畫配置圖及位置圖：
一、符合本規則第35條、第35條之1第1項第1款、第2款、第4款或第5款規定之零星或狹小土地。但符合本規則第35條之1第1項第3款規定者，應檢附土地使用計畫配置圖及位置圖。
二、符合本規則第40條規定者。
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、生態保護或國土保安用地。

山坡地變更編定案件審查作業程序



附註：

- 一、免提專案小組審查之變更編定案件，詳見本規則第49條之1。
- 二、免檢附水土保持完工證明書之變更編定案件，詳見本規則第48條。

徵收撥用一併辦理變更編定

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（續）

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，應依本規則土地使用分區變更專章規定辦理。（第3項）

依計畫開發管制使用

- 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)
 - 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，申請人不得逕依第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。

計畫管制—建置土地參考資訊

- 現行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。（第6條、第26條及第30條）
 - 「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。
 - 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，應向各地**地政事務所**申請，或利用網路申領電子謄本服務及地政電傳資訊查詢服務申請列印或查詢土地參考資訊，避免相關管制資訊取得之疏漏而影響其權益。

計畫管制－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）。

興辦事業計畫廢止後使用地如何處理

- 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_105.11.28修正）：
 - 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。
 - 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。
 - 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)



違規使用之查處



違規使用之查處

• 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(續)

• 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(續)

• 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)



肆

水庫集水區土地使用管制



- 水庫集水區土地使用管制
- 水庫集水區範圍之公告
- 管制規則§30-1水庫集水區土地使用管制/修正說明
- 管制規則§30-1第一級環境敏感地區
- 水庫集水區保育實施計畫
- 山坡地坡度30%以上查詢認定方式
- 水庫集水區興辦事業計畫審查事項

水庫集水區土地使用管制

- 按經濟部之定義，水庫概分為供家用或公共給水及非供家用或公共給水2種類型。
- 非都市土地開發審議作業規範為大面積(使用分區)變更之審議依據，自79年迄今，**水庫供家用或公共給水者**，即屬**禁止開發**之區位。
- 經濟部(水利署)考量土地開發需求及水源保育之衡平，提出「**加強保育、良善治理**」之分級管制方式，納入修正全國區域計畫土地使用指導原則，奉行政院備案後，內政部106.5.16公告施行。
- 非都市土地相關法規配合修正後，原位屬禁止開發之水庫集水區(供家用或公共給水)者，如**未重疊11項與水資源保育直接相關之環境敏感地區**(即非屬與水資源保育直接相關)，得規範申請人辦理相關事項、**有條件申請開發**，以兼顧申請人權益及國土保育。

水庫集水區範圍之公告

(水庫集水區範圍之認定)

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。

為避免因水庫集水區範圍之公告與否，產生二種不同土地使用變更審議標準

範圍依各水庫管理機關（構）劃定並由經濟部查認，送由內政部公告之範圍為標準



審議作業規範
105.5.19修正

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

附表三：區域計畫法公告之水庫集水區（供家用或公共給水）一覽表

區域別	水庫名稱
北部區域	新山水庫
	西勢水庫
	翡翠水庫
	石門水庫
	蔦山堰
	寶山水庫
中部區域	永和山水庫
	明德水庫
	德基水庫
	日月潭水庫
南部區域	仁義潭水庫
	蘭潭水庫
	白河水庫
	曾文水庫
	南化水庫
	鏡面水庫
	烏山頭水庫
	阿公店水庫
	澄清湖水庫
	成功水庫
	東街水庫
	興仁水庫

(水庫集水區)

105.5.19修正前

範圍依各水庫管理機關（構）劃定並由經濟部查認，送由內政部公告之範圍為標準

經濟部「水庫集水區圖資製作與查認作業要點」

(水庫集水區)

附表一 供家用或公共給水水庫及管理機關(構)一覽表

區域別	名稱	水庫管理機關(構)	備註
北部地區	新山水庫	台灣自來水股份有限公司	
	西勢水庫	台灣自來水股份有限公司	
	翡翠水庫	臺北翡翠水庫管理局	
	直潭壩	臺北自來水事業處	
	青潭堰	臺北自來水事業處	
	石門水庫	經濟部水利署北區水資源局	
	鳶山堰	台灣自來水股份有限公司	
	寶山水庫	台灣自來水股份有限公司	
	寶山第二水庫	經濟部水利署北區水資源局	
	隆恩堰	經濟部水利署北區水資源局	
中部地區	永和山水庫	台灣自來水股份有限公司	
	明德水庫	臺灣苗栗農田水利會	
	鯉魚潭水庫	經濟部水利署中區水資源局	
	德基水庫	台灣電力股份有限公司	
	石岡壩	經濟部水利署中區水資源局	
	日月潭水庫	台灣電力股份有限公司	
	集集攔河堰	經濟部水利署中區水資源局	
南部地區	仁義潭水庫	台灣自來水股份有限公司	
	蘭潭水庫	台灣自來水股份有限公司	
	白河水庫	臺灣嘉南農田水利會	
	烏山頭水庫	臺灣嘉南農田水利會	
	曾文水庫	經濟部水利署南區水資源局	
	南化水庫	台灣自來水股份有限公司	
	鏡面水庫	台灣自來水股份有限公司	
	玉峰堰	台灣自來水股份有限公司	
	阿公店水庫	經濟部水利署南區水資源局	
	澄清湖水庫	台灣自來水股份有限公司	
	鳳山水庫	台灣自來水股份有限公司	
	高屏溪攔河堰	經濟部水利署南區水資源局	
	甲仙攔河堰	經濟部水利署南區水資源局	
	牡丹水庫	經濟部水利署南區水資源局	
	東部地區	羅東攔河堰	經濟部水利署北區水資源局
酬勤水庫		台灣自來水股份有限公司	
澎湖地區	成功水庫	台灣自來水股份有限公司	
	興仁水庫	台灣自來水股份有限公司	
	東衛水庫	台灣自來水股份有限公司	

區域別	名稱	水庫管理機關(構)	備註
金門地區	小池水庫	台灣自來水股份有限公司	
	西安水庫	台灣自來水股份有限公司	
	烏溝蓄水塘	台灣自來水股份有限公司	
	七美水庫	台灣自來水股份有限公司	
	赤崁地下水庫	台灣自來水股份有限公司	
	山西水庫	金門縣政府	
	擎天水庫	金門縣政府	
馬祖地區	榮湖水庫	金門縣政府	
	金沙水庫	金門縣政府	
	田浦水庫	金門縣政府	
	太湖水庫	金門縣政府	
	瓊林水庫	金門縣政府	
	蘭湖水庫	金門縣政府	
	蓮湖水庫	金門縣政府	
	菱湖水庫	金門縣政府	
	陽明湖水庫	金門縣政府	
	西湖水庫	金門縣政府	
	金湖水庫	金門縣政府	
	東湧水庫	連江縣政府	
	板里水庫	連江縣政府	
	秋桂山水庫	連江縣政府	
	儲水沃水庫	連江縣政府	
津沙水庫	連江縣政府		
勝利水庫	連江縣政府		
津沙一號水庫	連江縣政府		
后沃水庫	連江縣政府		

105.5.19修正後

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

管制規則§30-1

水庫集水區土地使用管制/修正說明

- 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，開發行為不得影響水庫集水區保育實施計畫之執行，辦理非都市土地設施型使用地變更編定者，應採低密度開發利用並辦理下列事項，提供興辦事業計畫之目的事業主管機關審核參考：
 - （一）提出土砂災害、水質污染、保水與逕流削減相關影響分析及因應措施，徵得相關主管機關同意後，納入興辦事業計畫。
 - （二）設置雨、廢（污）水分流及廢（污）水處理設施，排出區外或處理至符合水源水質水量保護區放流水標準後排放區內水體。
 - （三）設置水質監測設施，且監測資料應定期送直轄市、縣(市)主管機關備查。開發位置鄰近區域已有水質監測設施，足以進行水質管控，經直轄市、縣（市）主管機關同意者，得免設置水質監測設施。
 - （四）申請人應於完成非都市土地設施型使用分區變更或使用地變更編定前，提撥一定年限之維護管理保證金至直轄市、縣（市）主管機關專戶，以確保前述廢（污）水處理設施、水質監測設施有效營運。
 - （五）如僅涉及非都市土地設施型使用地變更編定，且依法無須實施環境影響評估者，如經興辦事業計畫之目的事業主管機關會商水利主管機關審查同意者，得免辦理上開(三)及(四)所列事項。

視興辦事業計畫整體規劃
配置就個案實際情形審認

管制規則§30-1 第一級環境敏感地區

第2項(水資源保育直接相關之定義)

第1項第5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、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。

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，依變更要點附錄一之二逕向所列之建議洽詢機關查詢。

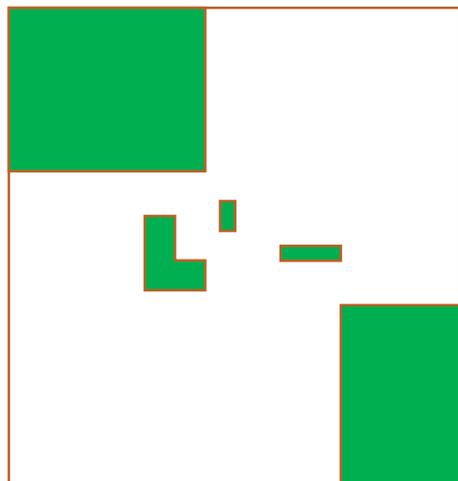
山坡地坡度30%以上查詢認定方式

- 水庫集水區(供家用或供公共給水)是否屬水資源保育直接相關之環境敏感地區，具有環境資源分布之整體性與趨勢性，依經濟部水利署意見及該署106.6.7研商會議決議，在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，申請查詢地號位屬山坡地者，由直轄市、縣(市)政府以內政部地政司「**數值地形模型成果加值應用服務**」(<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/營建署107.2.12營署綜字第1071126344號函)

環境敏感 地區查詢 階段

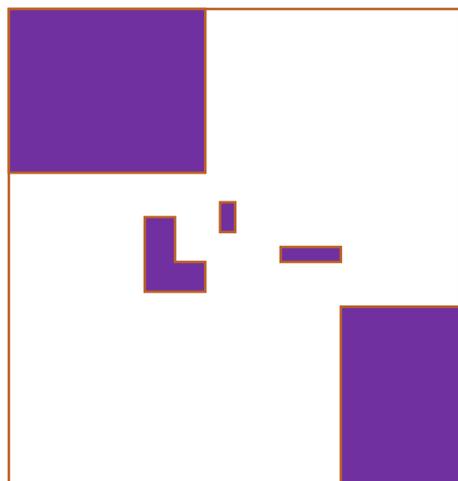
(確認屬與
水資源保育
直接相關之
範圍)



- ✓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，即屬第一級環境敏感地區。■

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)

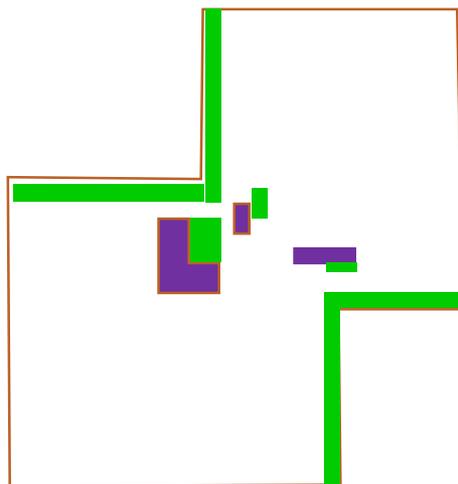


- ✓原則應予剔除。■
- ✓如有管制規則第30條之1第1項但書第2款情形，得予納入。即為整體規劃需要，不可避免夾雜之零星小面積土地(不得超過開發面積10%)。

興辦事業計畫階段 I
(確認得否納入申請開發基地範圍)



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。

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



肆

108年非都市土地使用管制規則修正重點



- 108.9.19增訂第23條之3及第30條之6
- 108.5.30增訂第9條之1
- 108.2.14修正第35條等

108.9.19管制規則修正目的

■ 第23條之3

水利法增
訂出流管
制相關規
定

已辦理出
流管制計
畫

- ✓ 申請人不需重複申請整地排水計畫
- ✓ 簡化審議程序

■ 第30條之6

原住民族
特定區域
計畫土地

不受第一
級環境敏
感地區之
限制

- 落實原住民族土地使用之特殊需求
- 確保原鄉部落用水安全及住宅需求

108.9.19管制規則修正重點1

■ 第23條之3

開發許可
案件

已辦理出流
管制計畫審
查者

免再依整地
排水相關規
定辦理

- 非屬山坡地範圍
- 開發利用達一定規模
- 免擬具整地排水計畫審核

108.9.19管制規則修正重點2

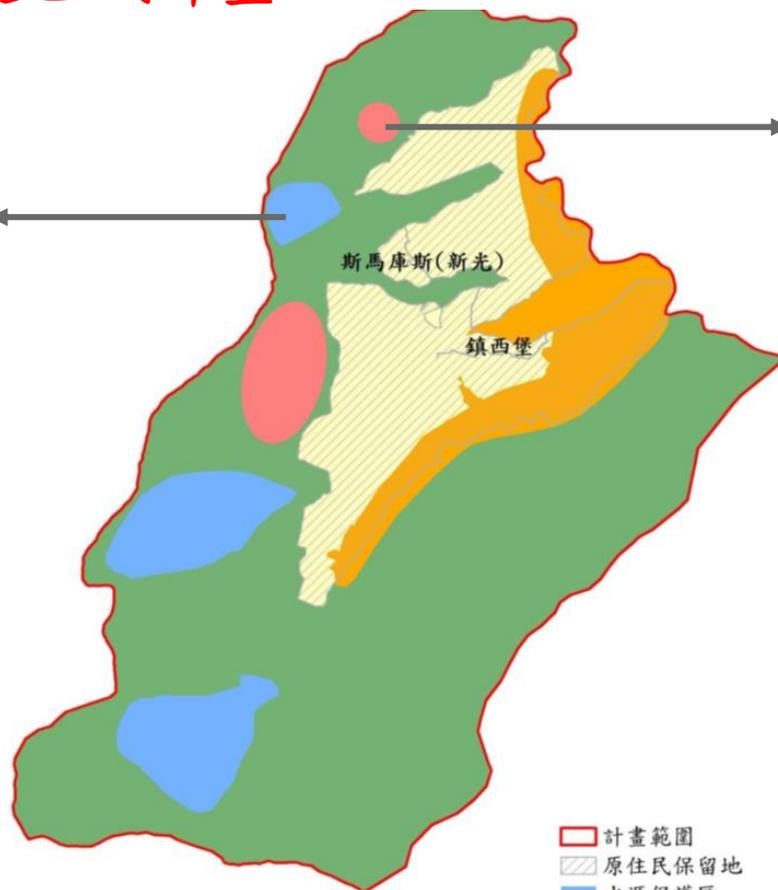
■ 第30條之6

■ 原住民族特定區域計畫土地

水源保護區

不適用第30條之1但書規定

禁止開發



成長管理區

不受第30條之1規定之限制

得變更編定為丙種建築用地

108.9.19管制規則條文內容

新增－第23條之3

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13條第1項第4款、第23條第1項第1款、第23條之1第1項及前條整地排水相關規定辦理。

新增－第30條之6

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30條之1第1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。

108.5.30管制規則修正目的

增訂第9條之1

經濟部

「工業區更新立體化發展方案」

• 行政院
108.4.26核定

有條件增加
工業區丁種建築
用地之容積率

- ✓ 提供**產業發展**所需空間
- ✓ 促進改善**投資環境與經濟發展**

第9條之1修正重點

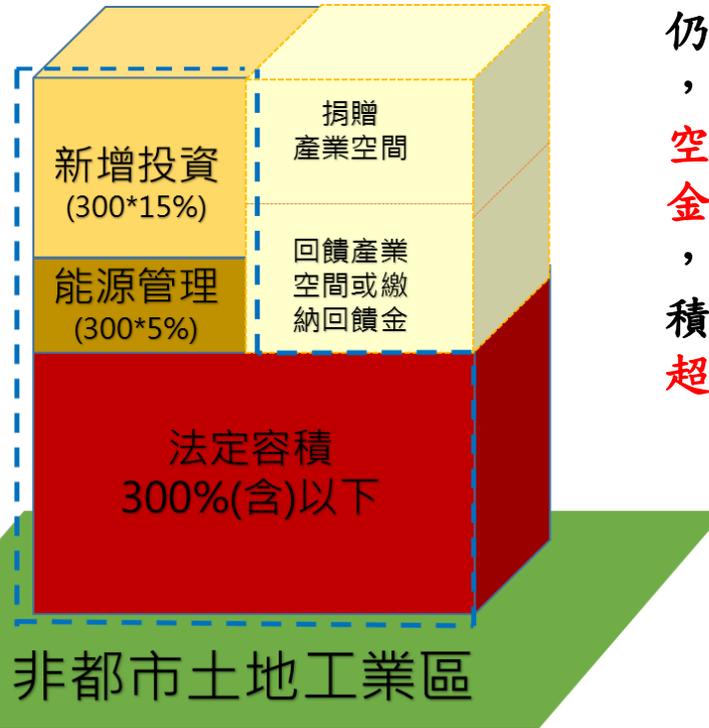
增加容積上限至360%

➤ 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1%。
- ✓ 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增加2%。
- ✓ 設置建築整合型太陽光電發電設備並取得中央能源主管機關審認核定文件增加2%。



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%。

內容重點

新增條文－第9條之1

- 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%。
- 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，得依項目增加法定容積。
- 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，其容積率不受第九條第一項第四款規定之限制。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。

（全文請詳發布條文）

108.2.14

管制規則修正重點1

- 針對具有**公用地役關係之既成道路**，其形成係因公益而特別犧牲其財產之利益（司法院釋字第400號解釋參照），爰明定將其變更編定為交通用地，不受需於78.4.3原臺灣省非都市零星地變更編定認定基準頒行前，經變更編定時點之限制。
（第35條第4項後段）

108.2.14

管制規則修正重點2

- 鑑於毗鄰已更正使用分區後為鄉村區之邊緣原住民族地區土地，實地已作住宅使用之原住民保留地，因無法納入更正鄉村區範圍，亦無法循更正編定為建築用地或依本規則第46條規定辦理整體規劃，爰增訂土地變更編定相關機制，以解決該等零星原住民保留地合法化問題。及免受山坡地開發需達10公頃規定之限制。（第46條之1及52條之1）。

108.2.14

管制規則修正重點3

• 第6條附表一

- 為鼓勵設置動物保護設施，以提升動物福利，於特定農業區農牧用地上設置有其實務需求，又因犬、貓等動物之飼養照護、生產，其屬性及型態類似畜牧設施，應屬農業相關設施範疇，爰刪除不得於特定農業區農牧用地設置「動物保護相關設施」之規定。
- 為因應行政院農業委員會推行「發展適地林下經濟」政策，於林業用地容許使用項目「林業使用」，增訂其許可使用細目「林下經濟經營使用」與附帶條件「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」。
- 配合經濟部擴大再生能源發電設施之規劃，提升再生能源發電比率，就遊憩用地容許使用項目「再生能源相關設施」及其許可使用細目「再生能源發電設施」，刪除太陽光電發電設施限於遊憩設施使用及點狀使用面積不得超過660平方公尺之限制，並於附帶條件增訂「設置太陽光電發電設施不得影響遊憩使用之性質及功能」。

敬請指教

中華民國 內政部 地政司
Dept. of Land Administration, M. O. I.

熱門關鍵字 ▶ 公告現值,表格下載,地價

Google Search 搜尋 進階搜尋 ENGLISH 兒童版

關於我們 最新消息 重大政策 線上服務 資訊查詢 **地政法規** 地政互動 影音專區 相關連結

地政法規 Regulation

法規新聞
法規查詢
▶ 法規樹狀查詢
▶ 法規條件查詢
解釋函令查詢

法規光碟修復下載

最新字型下載

法規新聞

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「地價基準地鑑定及查估要點」部分規定，自即日起生效。	2019/04/19

法規草案預告

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

解釋函令新聞

公布標題	公布日期
------	------

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