

# 非都市土地 變更編定法令與實務

袁世芬  
113.07.05



## 認識非都市土地



- 非都市土地使用管制背景
- 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(-)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)。

2

## 非都市土地使用管制(-)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。

3

# 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)。

4

## 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更正劃定或檢討變更及使用地檢討變更案件委辦直轄市縣(市)政府核定作業要點

##### ✓ 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

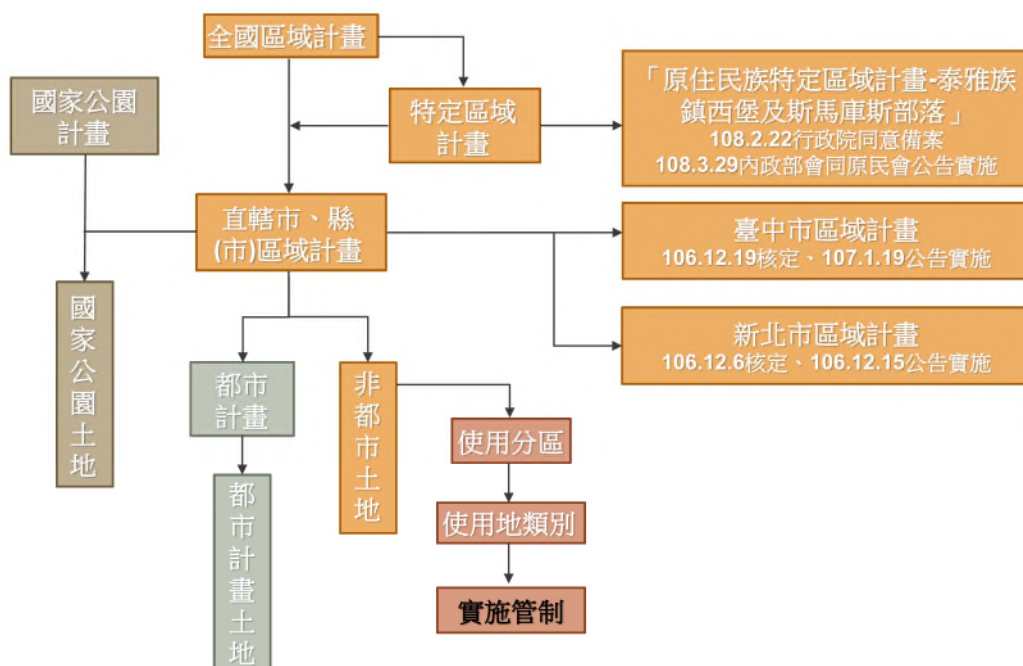
使用分區變更

5

# 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		102.10.17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	99.6.15	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	<b>屏東縣</b>		<b>64.10.6</b>	85.6.28		<b>113.5.1</b> 變更全國區域計畫 (增訂非都市土地使用地檢討變更指導原則)
	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			
東部區域計畫	嘉義縣		<b>75.11.1</b>	86.6.24		
	花蓮縣	73.7.23	74.11.16			
東部區域計畫	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



8

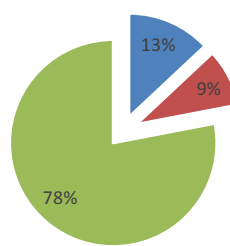
## 現行土地使用管制法令體系

### 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 ■ 非都市土地

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

9

# 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

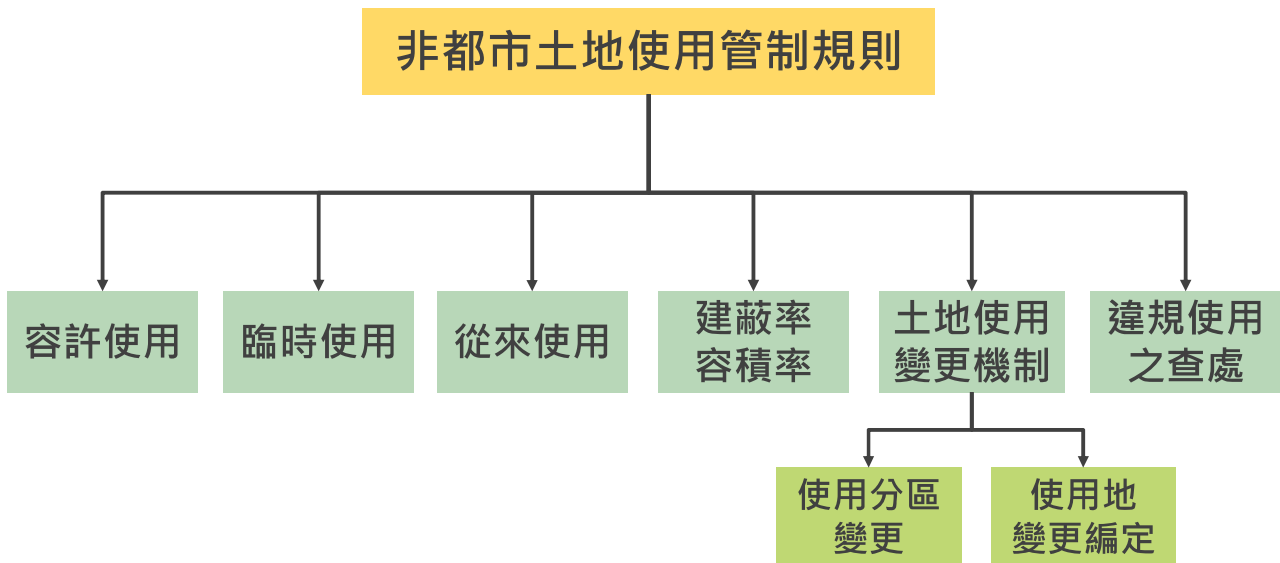
10

## 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。

11

## 非都市土地使用管制規則-概述 (2/2)



12

# 01

## 容許使用、建蔽率及容積率

- 容許使用基本原則
- 暫未編定用地管制
- 建蔽率及容積率

13

## 容許使用-基本原則 (1/3)

- 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)

14

## 容許使用-基本原則 (2/3)

- 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	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	(十一)宗教建築	1.寺廟		
		2.教會(堂)		
		3.其他宗教建築物		
二、乙種建築用地	(六)宗教建築	同甲種建築用地		
三、丙種建築用地	(六)宗教建築	同甲種建築用地		
十三、遊憩用地	(十)宗教建築	同甲種建築用地		

★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)

15



## 容許使用-基本原則 (3/3)

### • 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。

#### – 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。

16

## 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)

17

## 建蔽率及容積率 (1/3)

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>

18

## 建蔽率及容積率 (2/3)

- 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)**

19

## 建蔽率及容積率 (3/3)

- 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。

20

# 02

## 土地使用變更機制

- 使用地變更編定基本原則
- 變更編定原則表例外規定

21

# 土地使用變更機制

- **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。以**宗教建築設施**為例：
  - 使用分區變更：申請開發土地面積達2公頃以上，應變更為特定專用區特定目的事業用地。(管制規則第3章)
  - 使用地變更編定：申請開發土地面積未達2公頃，**於原使用分區範圍內申請變更編定為特定目的事業用地**。(管制規則第4章)

22

## 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**、.....**宗教建築設施**.....、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。

23

## 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。

24

## 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創意產業	
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。

25

## 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

變更編定原則 使用地編定	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		+	+	+	+	+	+	+	+	+
礦業用地		×	+	×	×	×	+	+	×	+
特 定 目 的 事 業 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。

26

## 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)。

27

## 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(管制規則第31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)

28

## 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(管制規則第31條之1、第31條之2)
  - **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)

29

## 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(管制規則第32條、第33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。(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)

30

## 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(管制規則第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。

31



## 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)

32

## 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)。(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)

33

## 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。

34

## 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)

35

# 03

## 興辦事業計畫之審查

- 環境敏感地區查詢
- 不得位於第一級環境敏感地區
- 徵得變更前目的事業主管機關及有關機關同意
- 山坡地應擬具水土保持計畫審定
- 山坡地得否免受10公頃限制規定

36

## 審查興辦事業計畫-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)

37

## 審查興辦事業計畫-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」。
- 台南市政府100.4.13訂定之「臺南市非都市土地申請變更為宗教使用事業計畫審查及管理要點」。(嗣修正其事業計畫審查表)

38

## 審查興辦事業計畫-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)

39

# 審查興辦事業計畫-應注意事項 (4/26)

## 全國區域計畫第一級環境敏感地區項目

除公用事業興辦外之禁止共設地施變更	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
		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	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)		
		資源利用敏感	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	

40

# 審查興辦事業計畫-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

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
	生態敏感	9. 二級海岸保護區
		10. 海域區
	文化景觀敏感	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
		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。

41

## 審查興辦事業計畫-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)
其他	24.人工魚礁區及保護礁區
	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

42

## 審查興辦事業計畫-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，申請人得以內政部國土管理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。

43

## 審查興辦事業計畫-應注意事項 (8/26)

- 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)
  - 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。

44

## 審查興辦事業計畫-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。

45

## 審查與辦事業計畫-應注意事項 (10/26)

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)

46

## 審查與辦事業計畫-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。

★內政部101.8.15修正之「補辦登記寺廟位於特定農業區農地重劃土地輔導處理方案」(90.3.31前已存在建物且清查列冊有案)，於104.8.14仍處於審查程序中之案件，得同意申請變更為特定目的事業用地。

47



## 使用地變更編定(三)興辦事業計畫之核准-應注意事項 (12/26)

### 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。

48

## 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。

49

## 審查與辦事業計畫-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。

50

## 審查與辦事業計畫-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。

51

## 審查興辦事業計畫-應注意事項 (16/26)

### 山坡地坡度30%以上查詢認定方式

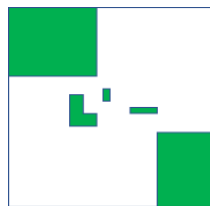
- 國內尚無山坡地坡度統一圖資建立前，現階段為求一致性、技術可行性，由直轄市、縣(市)政府以內政部地政司「**數值地形模型成果增值應用服務**」(<http://land.colife.org.tw/>)所介接提供之**20公尺網格坡度分析圖**，作為查詢階段之全國統一圖資，套疊確認是否位於坡度30%以上。
- 查詢單位則由**直轄市、縣(市)政府**就府內分工自行指定。


(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)

52

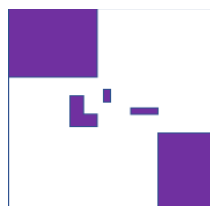
## 審查興辦事業計畫-應注意事項 (17/26)


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)

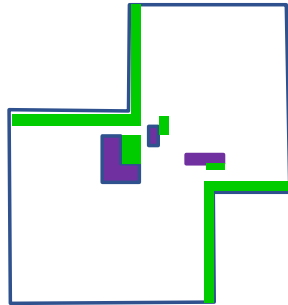


- 原則應予剔除 
- 如有管制規則第30條之1第1項但書第2款情形，得予納入。即為整體規劃需要，不可避免夾雜之零星小面積土地(不得超過開發面積10%)。

53

# 審查興辦事業計畫-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。**

# 審查興辦事業計畫-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經投水字第10920210370號函、108.2.19經投水字第10820202690號函及107.11.6經投水字第10720215420號函相關事宜

經濟部 函  
 地址：臺中市民生路1段101號  
 電話：(04)2219-2000  
 傳真：(04)2219-2001  
 電子信箱：ep0401101@ep.gov.tw  
 郵政信箱：100010101

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：經投水字第10820202690號  
 速別：普通  
 附件：1. 函(附件1) 1082101571\_1\_190808120820001.docx  
 主旨：修正本部107年11月7日經投水字第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、自同一覽表序號54「甲仙攔河堰」及序號55「高屏溪攔河堰」原登錄機關為「高屏溪流域管理委員會」，修正為「經濟部水利署高屏區水資源局」。

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	蔴山堰	●	經濟部水利署北區水資源局	石門水庫、榮華壩水庫及蔴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

# 審查興辦事業計畫-應注意事項 (20/26)

## 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"/>	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"/>	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"/>	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。		
參、保水及逕流削減相關影響分析及因應措施	<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。	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
	<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。		

※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

56

# 審查興辦事業計畫-應注意事項 (21/26)

- 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)

57

## 審查與辦事業計畫-應注意事項 (22/26)

### ● 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。

58

### 補充1-5

## 隔離綠帶或設施之配置與寬度(1/5)

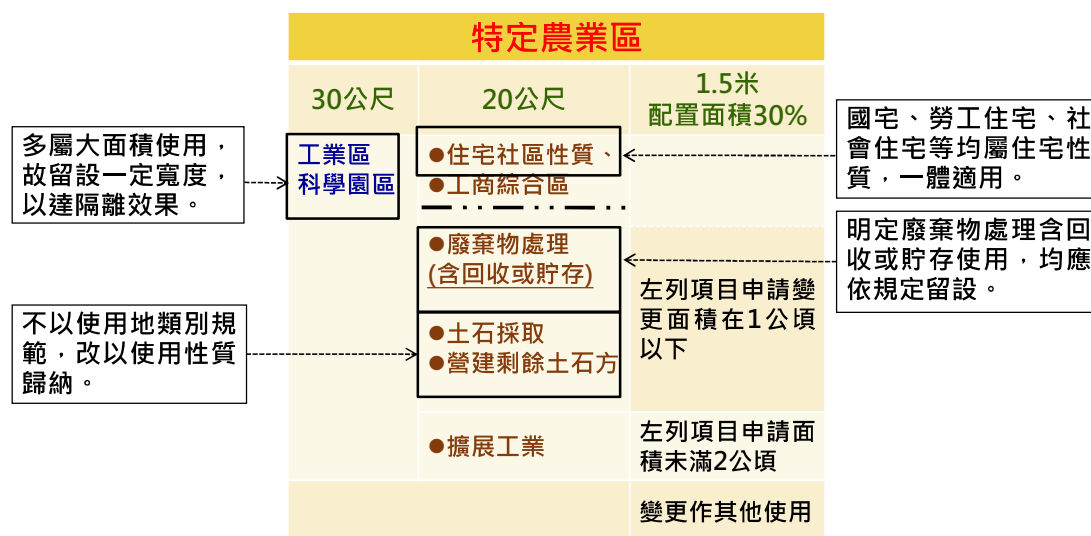
### ● 農變要點第9點

設置目的	➢ 避免與農業生產性質不相容之目的事業使用影響緊臨農業生產環境。
設置原則	➢ 配置區位應與毗鄰農業用地相緊臨。 ➢ 隔離綠帶或設施之設置最小寬度，至少應為1.5公尺。
補充說明	➢ 土地徵收或重劃、都市計畫農業用地變更使用者：為避免影響農業生產環境， <b>仍應留設隔離綠帶或設施</b> 。 ➢ 國家公園區、河川區、鄉村區、風景區或工業區農業用地變更者：免依本要點規定審查。(詳第14點審查方式)

59

## 隔離綠帶或設施之配置與寬度(2/5)

### ● 農變要點第10點



60

## 隔離綠帶或設施之配置與寬度(3/5)

### ● 農變要點第10點

一般農業區		
20公尺	10公尺	1.5米 配置面積30%
工業區 科學園區	●住宅社區性質 ●工商綜合區	左列項目申請變更面積在1公頃以下
	●砂石碎解洗選 ●廢棄物處理(含回收或貯存) ●土石採取 ●礦石開採 ●營建剩餘土石方	
	●擴展工業	左列項目申請面積未滿2公頃
		變更作其他使用

61

## 隔離綠帶或設施之配置與寬度(4/5)

### ● 農變要點第10點

農村社區 土地重劃	<ul style="list-style-type: none"><li>➢ 原則：至少1.5公尺，面積不得少於30%。</li><li>➢ 例外：整體規劃確實無法達30%，經農村社區土地重劃中央主管機關同意者，不在此限。</li><li>➢ 說明：考量農村社區土地重劃條例之特別法規定，原則仍應至少為1.5公尺，惟整體規劃確實無法達到30%之規定，於經中央主管機關同意之條件下，可不受比例之限制。</li></ul>
森林區、山坡地保育區 特定專用區	<ul style="list-style-type: none"><li>➢ 各目的事業主管機關訂有審查規範，依其規範留設具有隔離效果之綠地或保育地。</li><li>➢ 未有規定者，比照一般農業區之配置原則辦理。</li></ul>
行政院核定 之輔導方案	倘已有訂定相關隔離綠帶或設施之留設規定者，依其規定辦理。

62

## 隔離綠帶或設施之配置與寬度(5/5)

### ● 農變要點第11點

隔離設施 之認定	具有隔離效果之通路、水路、空地、廣場、平面停車場、開放球場、蓄水池及滯洪池等非建築之開放性設施。
得依地區 農業特性增列	<ul style="list-style-type: none"><li>➢ 直轄市或縣（市）得依轄區農業用地特性增列具隔離效果之隔離設施項目。</li><li>➢ 報中央農業主管機關備查。</li></ul>
其他計列項目	各目的事業計畫審查規定，所規劃留設之綠地或保育地，其設置區位具有隔離效果者，得併入面積計算。

63



## 審查與辦事業計畫-應注意事項 (23/26)

### 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。
  - 水土保持計畫核定時點，應為目的事業主管機關核准與辦事業計畫前辦理。(改制前農委會水保局112.7.26函)

64

## 審查與辦事業計畫-應注意事項 (24/26)

### 地質敏感區

- 土地開發行為為基地，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。

65

## 審查與辦事業計畫-應注意事項 (25/26)

- 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)

66

## 審查與辦事業計畫-應注意事項 (26/26)

- 變更農業用地作與農業生產性質不相容之目的事業使用者，應配置**1.5公尺之隔離綠帶或設施**，面積不得少於申請事業面積之**30%**。(農變要點第9點及第10點規定)
  - ✓ 但補辦登記寺廟，其建物於**90.3.31前已存在者**，其隔離綠帶或設施之面積，達土地變更面積30%者，**不受隔離綠帶或設施之設置最小寬度1.5公尺**，及配置區位**應與毗鄰農業用地相緊臨之限制**。(內政部101.8.15修正之「補辦登記寺廟位於特定農業區農地重劃土地輔導處理方案」肆.輔導原則第5點但書規定)
  - ✓ 隔離設施之認定，指具有隔離效果之**通路、水路、空地、廣場、平面停車場、開放球場、蓄水池及滯洪池**等非建築之**開放性**設施。
- 申請用地是否鄰接道路；道路寬度及臨接長度是否得為目的事業建築使用。
- 如位屬**嚴重地層下陷地區**，其土地使用是否符合水利相關法令規定，及取得**供水或用水證明文件**。

67

## 山坡地興辦事業計畫面積免受10公頃限制(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)。

68

## 山坡地興辦事業計畫面積免受10公頃限制 (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)

69

## 山坡地興辦事業計畫面積免受10公頃限制 (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**
  - 申請興辦**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**

70

## 山坡地興辦事業計畫面積免受10公頃限制 (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

71

## 山坡地興辦事業計畫面積免受10公頃限制 (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
  - 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**

72

## 山坡地興辦事業計畫面積免受10公頃限制 (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

73

## 山坡地興辦事業計畫面積免受10公頃限制 (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)

74

## 山坡地興辦事業計畫面積免受10公頃限制 (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)

75

# 04

## 使用地變更編定之審查

- 山坡地應組專案小組審查
- 應檢附文件
- 受理及核准機關
- 審查作業程序
- 繳交回饋金及土地異動登記

76

## 使用地變更編定(一)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...之虞等不適用於建築情形者，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。  
(徵收、撥用及協議價等情形)

77

## 使用地變更編定(一)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)】

78

## 使用地變更編定(二)應檢附文件 (1/2)

- 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**。
- **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)

79



## 使用地變更編定(二)應檢附文件 (2/2)

### • 山坡地另檢附：

- 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。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。(得先辦理變更編定)
  - 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。

80

## 使用地變更編定(三)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)

81

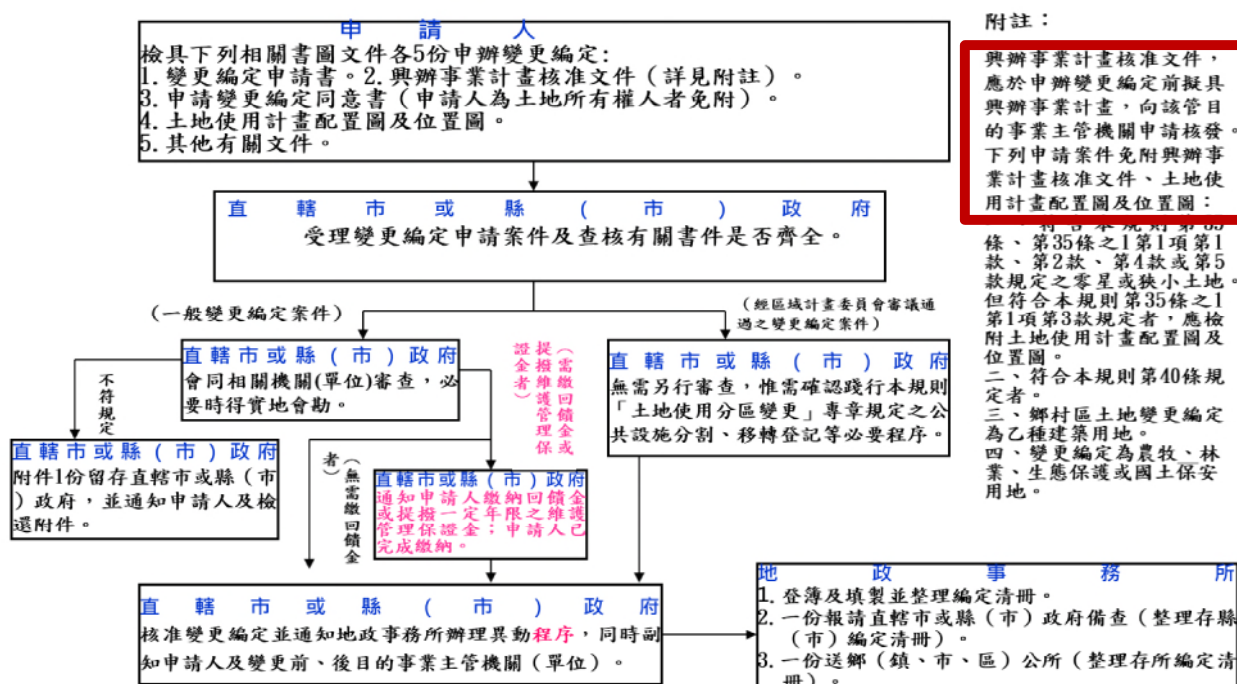
# 使用地變更編定(四)審查作業程序(1/3)

## ● 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)

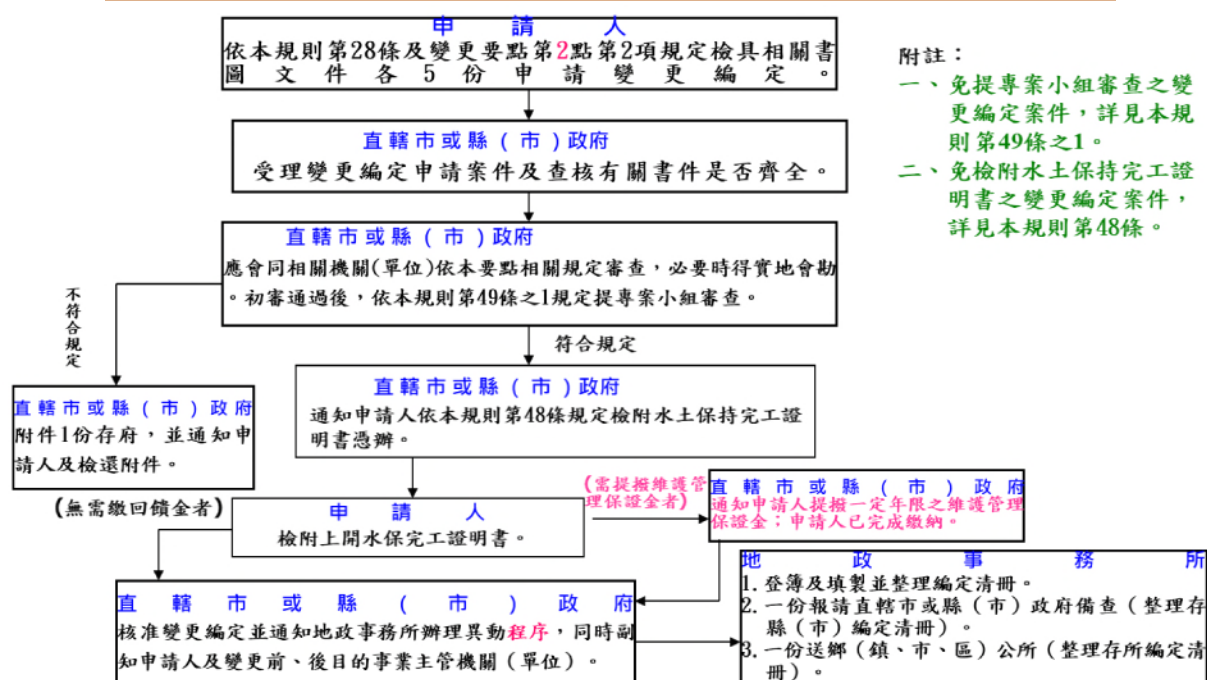
82

# 使用地變更編定(四)非山坡地審查作業程序(2/3)



83

# 使用地變更編定(四)山坡地審查作業程序(3/3)



## 【補充1】變更編定審查表(地政)

審查單位	審查事項	審查意見	備註
地政	1. 申請書填寫是否完整、正確。		
	2. 變更編定用地是否符合非都市土地使用管制規則規定。		
	3. 是否檢附奉准興辦事業文件。		
	4. 是否檢附申請變更編定同意書。		
	5. 是否檢附配置圖、位置圖。(配置圖比例尺不得小於1/1200,位置圖比例尺不得小於1/5000,均應著色)。		
	6. 零星狹小土地申請變更編定是否另附四週毗鄰土地登記(簿)謄本及地籍圖謄本。		
	7. 其他。		

## 【補充2】變更編定審查表(工務)

審查單位	審查事項	審查意見	備註
工 (建設) 務	1. 申請用地是否臨接道路。		
	2. 道路寬度及臨街長度是否得為目的事業建築使用。		
	3. 山坡地範圍應依本規則第四十九條之一規定提送專案小組審查案件，是否檢附有關該條文第二項各款規定不得規劃作建築使用情形之評估或說明資料及相關專業技師簽證文件？是否需再補正充實？		
	4. 是否位屬依水利法劃設公告之河川區域或排水設施範圍？如是，其變更編定是否符合水利法令規定。		
	5. 是否影響鄰近農地灌溉排水設施。		
	6. 是否位屬嚴重地層下陷地區？如是，其土地使用是否符合水利相關法令規定及取得供水或用水證明文件。		
	7. 其他。		

86

## 【補充3】變更編定審查表(建設、環保、原住民)

審查單位	審查事項	審查意見	備註
建 (城鄉發展) 設	1. 是否同意移作非工(窯)業使用。		
	2. 是否需依產業創新條例第34條、第54條及第65條規定繳納回饋金。		
	3. 其他。		
環 保	1. 是否應實施環境影響評估。		
	2. 是否需提送廢棄物清理計畫書。		
	3. 其他。		
原 住 民	1. 是否屬原住民保留地？如是，其變更編定是否符合原住民保留地相關法令規定。		
	2. 其他。		

87

## 【補充4】變更編定審查表(農業)

審查單位	審 查 事 項	審 查 意 見	備 註
農 業	1. 是否需擬具水土保持計畫及計畫是否可行。		
	2. 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」規定及依「農業主管機關同意農業用地變更使用審查表」審查。		
	3. 是否需依「農業用地變更回饋金撥繳及分配利用辦法」規定繳納回饋金。		
	4. 其他。		

備註：

- 一、本審查表未列舉之單位，直轄市或縣(市)政府得視實際需要以會簽或會稿方式審查。
- 二、直轄市或縣(市)政府得就表列審查事項，依其組織編制及業務劃分，以實際業務職掌之單位為審查機關(單位)，並得酌予調整或增加審查機關(單位)。
- 三、受理變更編定案件後，對於所附興辦事業計畫核准文件有疑義者，得函詢或簽會日的事業主管機關(單位)予以釐清。

88

## 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。

89

## 【補充1】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(同條文第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。

90

## 【補充2】農業用地變更為工業區、丁建、特目回饋金比較表

變更前分區/用地	變更後分區/用地	變更後使用強度	回饋金收取基準	法令依據
農業用地	工業區丁種建築用地 (產業園區、 <b>原獎投報編工業區</b> )	建蔽率70% 容積率300%	核定設置當期公告土地現值×核定設置土地總面積× <b>5%</b>	產創條例§34、農發條例§12(不受區計法§15-3開發影響費規定限制)
農業用地	丁種建築用地	建蔽率70% 容積率300%	變更使用面積×獲准變更當期公告土地現值× <b>50%</b>	農業用地變更回饋金撥繳及分配利用辦法§4
農業用地	農(漁)業產、製、儲、銷、休閒及其他農業使用	建蔽率60% 容積率180%	變更編定面積×獲准變更當期公告土地現值× <b>3%</b>	農業用地變更回饋金撥繳及分配利用辦法§4
	農業相關以外使用，例如：工廠、幼兒園等	建蔽率60% 容積率180%	變更使用面積×獲准變更當期公告土地現值× <b>50%</b>	
	太陽光電發電設施	建蔽率60% 容積率180%	變更編定面積×獲准變更當期公告土地現值× <b>50%</b>	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§5
位於嚴重地層下陷區域之太陽光電發電設施(例如：屏東縣東港鎮、佳冬鄉、林邊鄉及枋寮鄉等4鄉鎮)	建蔽率60% 容積率180%	免繳	農業發展條例§12、屏東縣嚴重地層下陷地區太陽光電發電業整體規劃核轉審查及輔導管理辦法§3	
毗連工業區外丁建之農業用地	丁種建築用地	建蔽率70% 容積率300%	核定設置當期公告土地現值×核定設置土地總面積× <b>5%</b>	非都市土地使用管制規則§31產創條例§34、§65
都市計畫農業區	都市計畫工業區	建蔽率70% 容積率210%	相關公共設施面積合計不得低於申請變更使用總面積之 <b>30%</b> 或改捐贈代金。	都市計畫農業區變更使用審議規範§34、都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則§4

91

# 05

## 其他

- 變更編定為遊憩用地設置保育綠地及公共設施
- 設置廢棄物清除處理設施應包括再利用計畫
- 原獎投報編未開發之工業區土地變更編定
- 特定目的事業用地變更改用途
- 依計畫開發管制使用
- 興辦事業計畫廢止後使用地應如何處理
- 免興辦事業計畫變更編定案件之審查

92

## 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」。

93

## 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)

94

## 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

- 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)

95



## 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)

96

## 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**。

97

## 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。

98

## 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)。

99

## 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。



100

## 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)

101

## 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(1/2)

- 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)

102

## 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(2/2)

- 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，尚符合管制規則第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)

103

# 附錄：地政法規查詢方式

The screenshot shows the official website of the Ministry of the Interior, Land Administration (MOI Land Admin). The page is titled '地政法規 Regulation' and features a navigation menu with options like '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', and '相關連結'. The '地政法規' menu item is highlighted. Below the navigation, there are sections for '法規新訊' (Regulation News) and '法規草案預告' (Regulation Draft Announcement). The '法規新訊' section lists several regulations with their titles and dates, such as '公告「跨直轄市收辦土地登記案件試辦計畫」' dated 2019/05/13. The '法規草案預告' section lists draft regulations, including '預告「非都市土地使用管制規則」第9條之1修正草案' dated 2019/05/08. There are also links for '法規查詢', '法規光碟修復下載', and '最新字型下載'.

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



簡 報 結 束  
感 謝 聆 聽