

宗教團體參與興辦社會住宅說明

國土管理署

113年3月

壹、宗教團體參與興建社會住宅模式

一、依據住宅法規定目前宗教團體參與興建社會住宅模式有下列三種：

- (一) 模式一：運用自有土地興「直接興建」社會住宅。
- (二) 模式二：提供土地或既有房舍「參與政府直接興辦」社會住宅。
- (三) 模式三：提供既有房舍「參與社會住宅包租代管」。

二、說明如下：

(一) 運用自有土地以直接興建方式興辦社宅

宗教團體自有土地不論位於都市計畫土地或非都市土地符合住宅法第28條規定條件者，都可以依程序可直接申請興辦直接興建社會住宅，從盤點土地階段至興辦社會住宅階段，完整的辦理程序可參考圖1。

(二) 宗教團體提供土地或既有房舍「參與」政府直接興辦社會住宅

1. 提供土地：主管機關得依住宅法第19條第1項規定購買或承租宗教團體土地興辦社會住宅。
2. 提供既有房舍：主管機關（國家住宅及都市更新中心）得承租宗教團體之住宅並轉作社會住宅。
3. 國家住宅及都市更新中心聯繫方式：(02) 21006300，網址 <https://www.hurc.org.tw>。

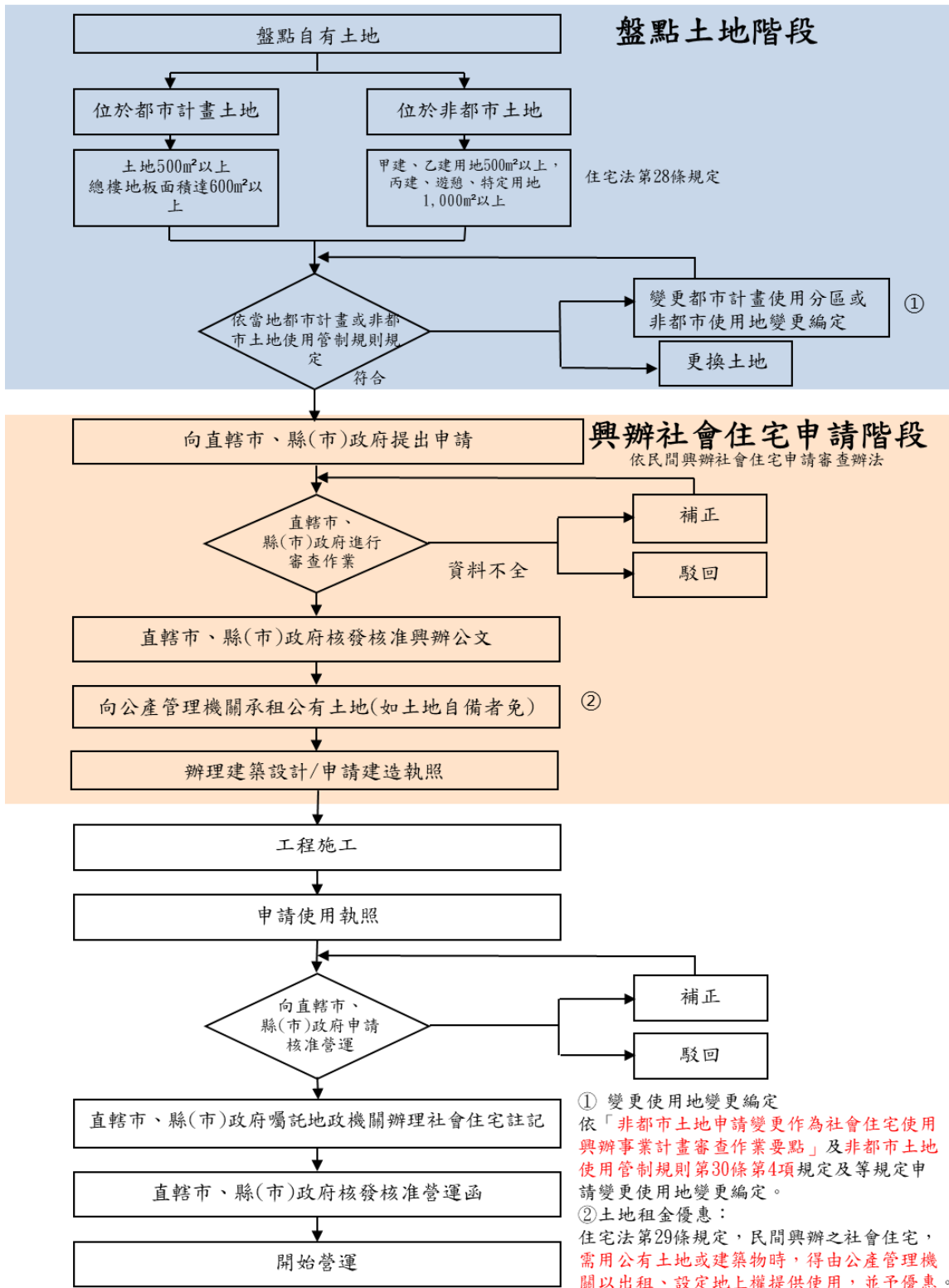


圖 1 宗教團體直接興辦社會住宅辦理流程圖

(三) 提供既有私有房舍「參與社會住宅包租代管」

1. 社會住宅包租代管計畫係依據住宅法第 19 條第 1 項第 5 款規定，由租屋服務事業租民間住宅並轉租及代為管理，或媒合承、出租雙方及代為管理。目前刻正受理中。
2. 宗教團體(屬私法人)持有之房屋符合本計畫房屋規定者，可加入做為社會住宅使用，並享有下列優惠：
 - (1) 3 費優惠：修繕費、保險費、公證費。
 - (2) 3 稅減免：房屋稅、地價稅依地方政府規定予以減徵；租金收入免徵營業稅。
 - (3) 3 年專業服務：補助房東業者服務費用(如開發媒合費、每月之包/代管費)，並由業者提供專業管理服務。
3. 內政部不動產資訊平台已建置社會住宅包租代管專區提供相關資訊，網址
<https://pip.moi.gov.tw/>。

貳、政府多種稅賦優惠，鼓勵宗教團體一同參與

- (一) 依住宅法第 22 條規定，宗教團體興辦社會住宅期間，不但應課徵之地價稅及房屋稅，得予適當減免，社會住宅營運期間作為居住、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園使用之租金收入，及包租代管業者承租宗教團體(屬私法人)住宅並轉租代為管理收取之租屋服務費用，免徵營業稅。
- (二) 108 年 6 月 10 日修正發布促進民間參與公共建設法重大公共建設範圍，增訂使用土地面積達

0.5 公頃以上或總樓地板面積達 5,000 平方公尺以上之社會住宅為重大公共建設範圍，適用促參法租稅優惠，得享有促參法規定之租稅優惠，宗教團體得投入興辦社會住宅，加速改善弱勢族群居住環境，實現國人安身需求，落實居住正義，並可活化公有土地，加速經濟發展。

參、興辦社會住宅提醒注意事項

- (一)按住宅法第 31 條規定，宗教團體興辦社會住宅，應由直轄市、縣(市)主管機關囑託地政機關，在建物登記簿標示部其他登記事項欄註記社會住宅；但採住宅法第 19 條第 2 項第 4 款承租民間住宅並轉租及代為管理方式者，不在此限。
- (二)假使在核准營運期間終止前，變更原核准社會住宅使用，社會住宅興辦人需將依照住宅法取得的優惠及獎勵金額結算報直轄市、縣(市)主管機關核定後全數繳交，其有入住者應於安置妥善後，由該直轄市、縣(市)主管機關囑託地政機關塗銷社會住宅之註記。
- (三)直轄市、縣(市)政府對於宗教團體社會住宅進行輔導、監督及定期評鑑，假使社會住宅因故無法繼續營運，社會住宅經營者對於其入住之經濟或社會弱勢者，應即予以適當之安置；無法安置時，將會由直轄市、縣(市)政府的目的事業主管機關協助安置；如果經營者不予配合，得以強制實施之；必要時，得予接管。

肆、檢附民間(宗教團體)興辦社會住宅及非都市土地申請變更作為社會住宅使用事業計畫審查作業要點相關規定，請參閱。

附件 民間（宗教團體）興辦社會住宅相關規定

分析項目	相關規定
一、社會住宅定義	<p>住宅法第 3 條規定：</p> <p style="padding-left: 2em;">指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用之住宅及其必要附屬設施。</p> <p>住宅法第 4 條規定：</p> <p style="padding-left: 2em;">主管機關及民間興辦之社會住宅，應以直轄市、縣(市)轄區為計算範圍，提供至少百分之四十以上比率出租予經濟或社會弱勢者，另提供一定比率予未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求者。</p>
二、申請方式	<p>住宅法第 27 條第 1 項規定：</p> <p style="padding-left: 2em;">民間興辦社會住宅，應檢具申請書、興辦事業計畫及有關文件，向興辦所在地之直轄市、縣(市)主管機關提出申請。</p> <p>【民間興辦社會住宅申請審查辦法】（附於後）規定：</p> <p style="padding-left: 2em;">明定申請應備文件、興辦事業計畫內容、審查方式、營運核准、社會住宅註記、廢止興辦核准、變更原興辦事業計畫及原核定目的之處理方式等</p>
三、審查方式	<p>住宅法第 27 條第 1 及 3 項規定：</p> <p style="padding-left: 2em;">民間興辦社會住宅，應檢具申請書、興辦事業計畫及有關文件，向興辦所在地之直轄市、縣(市)主管機關提出申請。</p> <p style="padding-left: 2em;">直轄市、縣(市)主管機關審查社會住宅申請興辦案件，得邀請相關機關或學者、專家，以合議制方式辦理；經審查符合規定者，應核准其申請。</p> <p>【民間興辦社會住宅申請審查辦法】第 4 條規定：</p> <p style="padding-left: 2em;">直轄市、縣(市)主管機關受理申請後，應審查下列事項，其審查結果應以書面通知申請人：</p> <p style="padding-left: 2em;">一、建築基地面積符合本法第二十八條規定，基地所在地與鄰近地區經濟或社會弱勢人口及市場供需概況，足敷營運所需。</p>

分析項目	相關規定
	<p>二、整體規劃設計理念與構想符合建築法及相關法令之規定。</p> <p>三、興建計畫具體可行。</p> <p>四、財務及成本分析具合理性。</p> <p>五、設備計畫符合興辦需求。</p>
四、獎勵機制	<p>住宅法第 22 條規定：</p> <p>社會住宅於興辦期間，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅及房屋稅，得予適當減免。</p> <p>前項減免之期限、範圍、基準及程序之自治條例，由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。</p> <p>第一項社會住宅營運期間作為居住、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園使用之租金收入，及依第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款收取之租屋服務費用，免徵營業稅。</p> <p>住宅法第 24 條規定：</p> <p>主管機關得視新建、購買、增建、改建、修建或修繕社會住宅資金融通之必要，自行或協助民間向中長期資金主管機關申請提供中長期資金。</p> <p>住宅法第 30 條規定：</p> <p>主管機關得補貼民間新建、增建、改建、修建、修繕或購買社會住宅貸款利息、部分建設費用、營運管理費用或其他費用。</p>
五、土地取得	<p>住宅法第 29 條規定：</p> <p>民間興辦之社會住宅，需用公有土地或建築物時，得由公產管理機關以出租、設定地上權提供使用，並予優惠，不受國有財產法第二十八條之限制。</p> <p>前項出租及設定地上權之優惠辦法，由財政部會同內政部定之。</p> <p>民間需用基地內夾雜零星或狹小公有土地時，應由出售公有土地機關依讓售當期公告土地現值辦理讓售。</p>

分析項目	相關規定
	<p>住宅法第 28 條規定：</p> <p>民間興辦之社會住宅係以新建建築物辦理者，其建築基地應符合下列規定之一：</p> <p>一、在實施都市計畫地區達五百平方公尺以上，且依都市計畫規定容積核算總樓地板面積達六百平方公尺以上。</p> <p>二、在非都市土地甲種建築用地及乙種建築用地達五百平方公尺以上。</p> <p>三、在非都市土地丙種建築用地、遊憩用地及特定目的事業用地達一千平方公尺以上。</p>
六、變更原核定之使用處理	<p>住宅法第 31 條規定：</p> <p>民間興辦之社會住宅，應由直轄市、縣（市）主管機關囑託地政機關，於建物登記簿標示部其他登記事項欄註記社會住宅。但採第十九條第二項第四款興辦方式者，不在此限。</p> <p>前項社會住宅興辦人變更其原核定目的之使用時，應將依本法取得之優惠及獎勵金額結算，報直轄市、縣（市）主管機關核定，並繳交全數結算金額；其有入住者應於安置妥善後，始得由該直轄市、縣（市）主管機關囑託地政機關塗銷社會住宅之註記。</p> <p>前項優惠及獎勵金額，於自營運核准日起，至營運終止日止之期間取得者，得不納入計算。</p> <p>第一項社會住宅興辦人辦理所有權移轉時，應向主管機關申請同意；同時變更原核定目的之使用者，並應依第二項規定辦理。</p> <p>第二項及前項結算金額，應繳交該主管機關設置之住宅基金；未設置住宅基金者，一律撥充中央主管機關住宅基金。</p> <p>第二項及第四項結算金額計算方式、計算基準、同意條件、應檢具文件及其他應遵行事項之辦法，由直轄市、縣（市）主管機關定之。</p>
七、無法繼續營運之處	<p>住宅法第 32 條規定：</p> <p>民間興辦社會住宅因故無法繼續營運，社會住宅經營</p>

分析項目	相關規定
理	<p>者對於其入住之經濟或社會弱勢者，應即予以適當之安置；其無法安置時，由直轄市、縣（市）目的事業主管機關協助安置；經營者不予配合，強制實施之；必要時，得予接管。</p> <p>前項接管之實施程序、期限與受接管社會住宅之經營權、財產管理權之限制及補助協助安置等事項之辦法，由中央主管機關會商中央目的事業主管機關定之。</p>
八、評鑑方式	<p>住宅法第 37 條規定：</p> <p>主管機關應自行或委託機關（構）、學校、團體對社會住宅之經營管理者進行輔導、監督及定期評鑑；評鑑結果應公告周知。經評鑑優良者，應予獎勵。前項之評鑑及獎勵辦法，由中央主管機關定之。</p>
九、承租者資格	<p>住宅法第 25 條規定：</p> <p>社會住宅承租者，應以無自有住宅或一定所得、一定財產標準以下之家庭或個人為限。</p> <p>前項社會住宅承租者之申請資格、程序、租金計算、分級收費、租賃與續租期限及其他應遵行事項之辦法或自治法規，由主管機關定之。</p> <p>(以下以臺北市為例)</p> <p>【臺北市社會住宅出租辦法】第 5 條規定：</p> <p>申請承租社會住宅者，應具備下列各款條件：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、已成年之中華民國國民。 二、在臺北市（以下簡稱本市）設有戶籍，或未設籍本市且在本市就學、就業有居住需求者。 三、家庭成員均無持有位於本市、新北市、基隆市或桃園市之自有住宅者。 四、家庭成員均無承租位於本市、新北市、基隆市或桃園市之政府或民間興辦之社會住宅、國民住宅，或借住平價住宅；如家庭成員現為前開住宅之承租人或借住人，其切結於申請人取得本市社會住宅承租資格之日起，其自願放棄原承租權或借住權者，亦同。 五、家庭年所得應低於公告受理申請當年度本市百分之五

分析項目	相關規定
	<p>十分位點家庭之平均所得，且所得總額平均分配家庭成員人口數，平均每人每月不超過本市最低生活費標準之三點五倍者。</p> <p>六、家庭成員持有之不動產價值應低於公告受理申請當年度本市中低收入戶家庭財產之不動產金額。但原住民保留地及道路用地之土地價值，不予採計。</p> <p>七、無第十四條第二項所定不得申請承租本府興辦之社會住宅之情事。前項第四款後段規定，於家庭成員為本市社會住宅或國民住宅承租人時，申請人於該家庭成員總租期（合計租賃及續租期限）屆滿前一年內始得提出申請。但家庭成員承租本市國民住宅，且具臺北市國民住宅出租及管理要點第十一點第三項但書所定身分者，以其累計租期滿十一年以上，申請人始得提出申請。</p> <p>本府就符合第一項所定條件者，得審酌申請人之家庭型態、地緣性、照顧之必要性等因素，擇定承租之優先順序及比例，並公告之。</p>
十、租期	<p>同上（住宅法第 25 條規定）</p> <p>【臺北市社會住宅出租辦法】第 15 條規定：</p> <p>前條租賃契約之期限最長為三年。承租人於租賃期限屆滿時仍符合承租資格且設籍於社會住宅者，得於租賃期限屆滿一個月前以書面檢附證明文件向社會住宅之經營管理者申請續租；屆期未申請或申請未獲核准者，其租賃關係於租賃期限屆滿時消滅，不得主張不定期租賃。</p> <p>（第 15 條第 2 項規定）前項租賃及續租期限合計不得超過六年。但有下列情形之一，得依各款規定延長之：</p> <p>一、承租人符合經濟或社會弱勢者身分，得延長為十二年。</p> <p>二、家庭成員就讀承租人承租之社會住宅所屬或分發至本市公立國民小學學區學校，修業期未滿且續租之申請經社會住宅之經營管理者同意者，得延長為十二年。</p> <p>民間興辦之社會住宅報經本府核定後，得延長前項租賃及續租期限。</p>
十一、租金	同上（住宅法第 25 條規定）

分析項目	相關規定
	<p>【臺北市社會住宅出租辦法】第 12、13 條規定：</p> <p>社會住宅之租金及管理維護費，社會住宅之經營管理者應斟酌承租人合理負擔能力及所得狀況酌予訂定，且二者合計不得逾市場租金水準。</p> <p>前項市場租金水準應委託三家以上專業估價者查估後評定之。</p> <p>前項專業估價者，指不動產估價師或其他依法律得從事不動產估價業務者。</p> <p>第一項租金及管理維護費得採分級收費方式，並得每三年參照本市消費者物價指數調整之。</p> <p>(第 13 條規定)前條租金及管理維護費之訂定或調整，應報請本府核定。</p>

民間興辦社會住宅申請審查辦法

第1條、本辦法依住宅法（以下簡稱本法）第二十七條第五項規定訂定之。

第2條、民間興辦社會住宅申請人應檢具下列文件一式四份，向興辦所在地之直轄市、縣（市）主管機關提出申請：

一、申請書：載明名稱與地址、組織、業務性質與規模、負責人姓名及戶籍住址等基本資料。

二、興辦事業計畫。

三、申請人證明文件：

（一）公司：公司登記證明文件、公司章程，及股東會或董事會議決通過之會議紀錄或議事錄。

（二）法人：法人登記證書影本、章程或捐助章程影本，及目的事業主管機關核准興辦社會住宅之文件影本。

（三）自然人：國民身分證影本。

四、土地及建築物相關權利證明文件：

（一）最近九十日核發之土地及建物登記（簿）謄本或所有權狀影本。土地或建築物非申請人所有者，應檢具土地或建築物使用權利及年限證明文件；其為公有非公用土地或建築物者，應檢具公產管理機關同意申請興辦社會住宅證明文件。

（二）申請新建社會住宅者，並應提出著色標明申請範圍之地籍圖謄本；利用既有建築物興辦者，並應檢具建築物之使用執照影本或建築改良物登記簿謄本。

（三）土地使用分區證明。

五、基地位置圖。

六、其他興辦事業相關文件。

前項第二款興辦事業計畫應包含下列內容：

一、評估分析計畫：基地所在地與鄰近地區經濟或社會弱勢人

口及市場供需概況與評估、整體規劃設計理念與構想、未來計畫之可行性及相關政策配合情形。

- 二、興建計畫：土地取得方式、興建規模、公共設施與設備、管理服務設施規劃及預定進度。
- 三、營運管理計畫：經營策略、行銷推廣、活動與設施管理、安全管理、組織架構、人員配置、服務項目、出租對象與比率及收費基準。
- 四、財務計畫：資金需求、籌措方式及成本分析。
- 五、設備計畫。
- 六、其他興辦事業計畫相關文件。

第3條、申請案件有應補正事項者，直轄市、縣（市）主管機關應以書面一次通知申請人於六十日內補正。但有正當理由者，申請人得敘明理由，於補正期限內向直轄市、縣（市）主管機關申請展期三十日，並以一次為限。

前項審查有下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關應敘明理由以書面駁回申請：

- 一、不符合本法或本辦法相關申請興辦規定而無法補正之事項。
- 二、經通知申請人限期補正，屆期未補正或補正未完全。
- 三、借用或冒用他人名義或證件申請。
- 四、申請文件有偽造或變造情事。

第4條、直轄市、縣（市）主管機關受理申請後，應審查下列事項，其審查結果應以書面通知申請人：

- 一、建築基地面積符合本法第二十八條規定，基地所在地與鄰近地區經濟或社會弱勢人口及市場供需概況，足敷營運所需。
- 二、整體規劃設計理念與構想符合建築法及相關法令之規定。
- 三、興建計畫具體可行。

四、財務及成本分析具合理性。

五、設備計畫符合興辦需求。

第5條、民間興辦之社會住宅於營運前，興辦人應檢具下列文件報請直轄市、縣（市）主管機關核准後，始得營運：

一、營運基本資料：應載明機構名稱、代表人或負責人、營運所在地、戶數、資本額、業務規模等項目。

二、公司登記證明文件、法人登記證書或自然人國民身分證影本及職員名冊。

三、建築物使用執照影本。

四、公共意外責任保險契約影本。

五、設施及設備使用管理規定。

直轄市、縣（市）主管機關得視需要要求申請人提交前項文件正本，驗後發還。

第6條、民間興辦之社會住宅於營運核准時，直轄市、縣（市）主管機關應依本法第三十一條第一項及第四項規定囑託地政機關於建物登記簿標示部其他登記事項欄註記為社會住宅，並於所有權部其他登記事項欄註明應經直轄市、縣（市）主管機關同意，始得辦理所有權移轉。

第7條、民間興辦社會住宅應依興辦事業計畫興建及營運；其有下列情形之一者，應檢具相關文件，報請直轄市、縣（市）主管機關核准：

一、變更原興辦事業計畫。

二、變更原核定目的之使用。

直轄市、縣（市）主管機關應於受理前項申請後六十日內，將審查結果書面通知申請人。

第8條、民間興辦之社會住宅於興建或營運期間，有下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關應廢止其興辦核准：

一、施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生，經以書面通知限期改善，屆期未

改善。

- 二、 未經直轄市、縣（市）主管機關核准，將營業之一部或全部移轉或委託第三人營運；或將建築物或土地所有權移轉處分。
- 三、 將建築物或其土地為不符核准目的或違反興辦計畫之使用，經以書面通知限期改善，屆期未改善。
- 四、 經直轄市、縣（市）主管機關核准變更為非原核定目的之使用。

第9條、社會住宅經營者於建築物使用執照核發之日起屆滿一百八十日仍未營運，直轄市、縣（市）主管機關得廢止其興辦核准；經營者得敘明理由，申請展期一百八十日，並以一次為限。

第10條、社會住宅經營者應將社會住宅營運核准文件掛置於門廳明顯易見之處，並將入住之設施與設備使用管理規定及緊急避難逃生位置圖，置於住房明顯易見之處。

第11條、本辦法自本法施行之日施行。
本辦法修正條文自發布日施行。

非都市土地申請變更作為社會住宅使用事業計畫審查作業

要點

一、內政部為利直轄市、縣（市）住宅主管機關審查土地面積未達二公頃之非都市土地申請變更作為社會住宅及其必要附屬設施等社會福利設施使用之興辦事業計畫，依非都市土地使用管制規則第三十條第四項規定，特訂定本要點。

二、本要點所稱社會住宅，指依據住宅法規定申請興辦之社會住宅。

三、申請非都市土地變更作為社會住宅及其必要附屬設施使用者，應檢具下列書件一式十份，向土地所在地直轄市、縣（市）住宅主管機關提出申請：

（一）申請書（格式如附表一）。

（二）社會住宅興辦事業計畫。

（三）依非都市土地變更編定執行要點第三點及附錄一之二規定，檢附興辦事業計畫應查詢項目及應加會有關機關（單位）之文件。申請地區位於第二級環境敏感地區者，並檢附徵詢各項環境敏感地區主管機關意見之文件。

（四）農地變更使用說明書。未涉及農地變更使用者，免附。

（五）非都市土地使用清冊。

（六）申請變更編定同意書並應註明同意作為社會住宅興辦事業計畫使用。另申請人為土地所有權人者，免附。

（七）計畫用地配置圖及位置圖，配置圖比例尺不得小於一千二百分之一，位置圖比例尺不得小於五千分之一，均著色標示。

（八）非都市土地興辦社會住宅需求評估說明書。

（九）其他經直轄市、縣（市）住宅主管機關規定之文件。

前項第二款興辦事業計畫之內容，除應依住宅法施行細則第五條第二項或依民間興辦社會住宅申請審查辦法第二條第二項規定辦理外，申請地區位於第二級環境敏感地區者，並應就所屬環境敏感地區特性載明具體防範及補救措施、土地使用種類及強度。

前項第八款非都市土地興辦社會住宅需求評估說明書，應評估非都市土地使用需求性，包括土地所在地直轄市、縣（市）內社會住宅分布、數量、目前與未來供需狀況及需求急迫性、鄰近都市土地選項限制。

四、直轄市、縣（市）住宅主管機關審查依第三點第一項規定提出之申請，得與住宅法規定之社會住宅申請興辦案件審查作業併同辦理。直轄市、縣（市）住宅主管機關審查申請書件符合規定者，應會同有關單位依審查表（格式如附表二）項目實地會勘及審核，並徵得變更前目的事業主管機關及有關機關同意，於興辦事業計畫核准與依住宅法施行細則第五條第一項規定報經核定及備查後，由社會住宅主辦機關（構）或申請人向土地所在地直轄市、縣（市）地政機關申請辦理使用地變更編定。

五、直轄市、縣（市）主管機關審查依第三點規定提出之申請應注意事項，規定如下：

- （一）申請使用山坡地範圍內各種使用區之土地，應依水土保持法、山坡地保育利用條例、非都市土地使用管制規則及山坡地建築管理辦法等相關規定辦理，不得使用依據山坡地土地可利用限度分類標準查定為五級地之宜林地及六級地之加強保育地。
- （二）擬興辦事業用地涉及農業用地變更使用者，應符合農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點及相關規定。
- （三）建築基地應臨接道路，或以通路連接道路，其通路之寬度應依實施區域計畫地區建築管理辦法及建築技術規則規定辦理。
- （四）申請地區不得位於第一級環境敏感地區、相關法規劃定應予保護或禁止、限制建築之管制區。
- （五）考量社會住宅生活機能及所附設施之服務機能，申請地區應符合下列原則：
 1. 位於警察及消防設施足以涵蓋之服務範圍內。

2.位於自來水供應範圍內。

3.周邊地界直線二公里範圍內需有都市計畫。

(六)經核准變更使用之土地，不得移作原申請目的事業以外之其他事業使用，並應於三年內營運，逾期未營運者，應廢止興辦事業計畫之核准。但因開發或其他原因無法如期營運，報經直轄市、縣(市)住宅主管機關同意展期者，不在此限。

(七)申請變更編定或開發建築之土地面積應與興辦事業計畫內容相符。

前項第六款展期，以一次為限，最長不得逾三年。

附表一

非都市土地申請變更作為社會住宅使用興辦事業計畫審查作業申請書

年 月 日

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

申請人： (蓋章)
 國民身分證統一編號：
 地址：
 電話：

附表二

非都市土地申請變更作為社會住宅使用興辦事業計畫審查表

申請日期： 年 月 日

基本資料

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

審查事項

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

	五、其他。		
地政	一、變更編定使用地是否符合非都市土地使用管制規則規定?		
	二、是否檢附申請變更編定同意書?(應註明同意作為興辦事業計畫使用，申請人為土地所有權人者，免附)		
	三、是否檢附計畫用地位置圖及配置圖(配置圖比例尺不得小於一千二百分之一，位置圖比例尺不得小於五千分之一，均著色標示)?		
	四、其他。		
工務 (建設、水利)	一、申請用地臨接道路之寬度是否符合規定?		
	二、申請建築基地是否符合規定?		
	三、是否影響臨近農地灌溉排水設施?		
	四、申請用地是否位於相關法規劃定應予保護或禁止、限制建築之管制區?		
	五、申請用地如屬山坡地範圍土地，其平均坡度是否符合規定?		
	六、是否依法申請許可開發並施設構造物?		
	七、申請地區是否位於自來水供應範圍內?		

	八、是否非位於河川區域或水道治理計畫範圍內？如否，其變更編定是否符合水利法令規定？		
	九、申請用地是否有非都市土地使用管制規則第四十九條之一第二項所列各款情形？		
	十、其他。		
環保	一、依環境保護有關法令規定應提送環境影響評估相關書件，其所提書件是否符合規定？		
	二、是否依環境保護有關法令規定檢具相關污染防治（制）計畫書件？		
	三、其他。		
都計	申請地區周邊地界直線二公里範圍內是否有都市計畫？		
農業	是否符合農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點規定？		
水保	一、是否位於山坡地範圍？如是，依水土保持法相關規定應擬具水土保持計畫，是否符合規定？		
	二、是否位於特定水土保持區？		
警政	是否位於警察設施足以涵蓋之服務範圍內？		
消防	是否位於消防設施足以涵蓋之服務範圍內？		

其他			
綜合審查 意見	<input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 不同意，理由說明： <input type="checkbox"/> 其他：		

審查單位 會章	單位	承辦人	課長(科長)	副局長(副組長)	局長(組長)
	住宅單位				
	地政單位				
	工務(建設、水利)單位				
	環保單位				
	都計單位				
	農業單位				
	水保單位				
	警政單位				
	消防單位				
	其他				

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