

檔 號：

保存年限：

內政部營建署 開會通知單

10570

台北市松山區南京東路5段171號5樓

受文者：中華民國都市計畫技師公會全國聯合會

發文日期：中華民國98年2月26日

發文字號：營署都字第0982902874號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如備註一

轉知會員及法規委員范江君, 代表出席會議, 文R附件存查,

另送

開會事由：「都市計畫農業區變更使用審議規範」部分條文修正案第2次研商會議

開會時間：98年3月11日（星期三）下午2時30分

開會地點：本署6樓601會議室（臺北市八德路二段342號）

主持人：黃副署長景茂

聯絡人及電話：陳政均02-87712607溫碧銓02-87712615

出席者：行政院經濟建設委員會、行政院農業委員會、行政院環境保護署、行政院衛生署、行政院農業委員會水土保持局、交通部、經濟部水利署、經濟部工業局、臺北市政府、高雄市政府、臺灣21縣（市）政府、金門縣政府、福建省連江縣政府、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、內政部地政司、內政部中部辦公室（營建業務）、內政部消防署、內政部營建署城鄉發展分署、本署綜合計畫組

列席者：

副本：本署署長室、都市計畫組陳組長興隆、都市計畫組呂副組長登元、都市計畫組廖簡任技正耀東、都市計畫組林科長佑璘、都市計畫組李副工程司志祥、都市計畫組陳技正富義、都市計畫組黃專員博文、都市計畫組溫技士碧銓、都市計畫組一科、都市計畫組二科（以上均含附件）

備註：

- 一、隨文附送會議資料乙份，請攜帶與會。
- 二、與會各單位若尚有具體修正建議，請於會前三日將書面文字傳真或e-mail至本署都市計畫組（傳真電話：02-87712624、e-mail信箱：ginny970109@cpami.gov.tw），以利彙整。
- 三、請持本開會通知單進入本署。本署停車位有限，請儘量使用大眾運輸工具。

內政部營建署

「都市計畫農業區變更使用審議規範」部分條文修正案第2次研商會議

【會議說明】

有關「都市計畫農業區變更使用審議規範」及「都市計畫農業區保護區變更為醫療專用區回饋處理原則」二案，經彙整相關部會及直轄市、縣（市）政府對於都市計畫相關審議規範或處理原則之具體修正意見，並於97年10月20日及98年1月7日召開部分條文修正案研商會議討論後，「都市計畫農業區變更使用審議規範」建議修正條文如后表，其中部分條文尚未討論決定，本次會議需續行討論重點如下：

- 一、第十二點條文內容有關申請變更面積之規模限制，是否改依不同都市階層體系及計畫性質作不同之規定，抑或維持現行規定乙節，因與會各單位尚有不同意見，爰再提請討論。之由他市政府決定，中央政府請查。
- 二、有關臺北市政府建議修正第十五點條文內容，增列申請變更案違反直轄市、縣（市）政府已有整體開發計畫者之相關內容，臺北市政府業於會後提供具體修正意見（詳附件一），提請討論。
- 三、有關申請變更土地應考量設置滯洪設施部分，作業單位參考「非都市土地開發審議作業規範」相關規定（詳附件二），研提修正條文如下，提請討論：

「第○○點之一 申請變更使用之土地，應以一百年發生一次暴雨強度之計算標準提供滯洪設施，以阻絕因基地開發增加之逕流量，有關逕流係數之採用，得參考行政院農業委員會訂頒之水土保持技術規範，並取上限值計算。

前項逕流量之計算，應經依法登記開業之相關專業技師簽證。但由政府相關專業機關提供，並由機關內依法取得相當類科技師證書者為之者，不在此限。

第一項滯洪設施面積之計算標準，山坡地開發案件，如水土保持法相關規定另有規定者，從其規定。」

（請經濟部水利署、行政院農業委員會水土保持局及本署綜合計畫組提供意見）

臺北市政府都市發展局書面意見

98.01.13

有關 98 年 1 月 7 日(三)召開「都市計農業區變更使用審議規範」部分條文修正案研商會議，請本局就條文修正文字提供意見：

現行規定內未就「地方政府已有或預計將採整體開發計畫辦理」予以明確規範，則私人得據本規範予以申請變更。雖地方政府亦得依第 3 點予以認定非屬第 27 條重大建設迅行變更之要件，惟如此不僅造成私人申請時所投入人力物力等之浪費，亦將使地方政府因須認定是否屬第 27 條迅行變更理由而有極大壓力，故建議第 15 點或其他點增列：「地方政府已有整體開發方案者。」

附件二

非都市土地開發審議作業規範

發稿單位：綜合計畫組

發佈日期：2008/08/07

- 內政部 84.3.27 台內營字第 8472377 號函修正
- 內政部 84.7.13 台內營字第 8480083 號函修正
- 內政部 85.8.7 台內營字第 8504989 號函修正
- 內政部 86.5.9 台八六內營字第 8672765 號函修正、(續)
- 內政部 86.7.8 台內營字第 8673193 號函修正、(續)
- 內政部 87.2.16 台內營字第 8771255 號函修正
- 內政部 87.9.25 台內營字第 8772902 號函修正
- 內政部 88.9.28 台內營字第 8874729 號函修正、(續)
- 內政部 90.6.6 台內營字第 9083915 號令修正「非都市土地開發審議規範」為「非都市土地開發審議作業規範」、(續)
- 內政部 90.10.17 台內營字第 9085851 號令修正發布休閒農場專編第五點條文
- 內政部 91.10.15 內政部台內營字第 0910086758 號令修正
- 內政部 92.3.13 台內營字第 0920084904 號令修正
- 內政部 93.5.24 台內營字第 0930084011 號令修正
- 內政部 94.5.16 台內營字第 0940083353 號令修正、附件附表
- 內政部 95.7.26 台內營字第 0950802352 號令修正
- 內政部 97.8.7 台內營字第 0970805739 號令修正「非都市土地開發審議作業規範」總編第十六點、第十八點之一規定

修正「非都市土地開發審議作業規範」部分規定，自即日生效，實施後始經區域計畫擬定機關受理審查之申請開發案件，應按修正後之規範規定審議之。至規範修正實施前，業經區域計畫擬定機關受理審查者，仍依規範修正前之規定審議。但經區域計畫委員會基於下列維護公益及國土保安之要求，得適用本規範修正之規定：一、基地開發影響國土資源保育、復育及為維護環境、生態與國土資源永續利用之當前國土發展政策。二、基地開發影響公益及公共安全之虞者。三、基於建築安全要求，如基地地質上有安全之虞，工程不能克服者。

壹、總編

- 一、本規範依區域計畫法(以下簡稱本法)第十五條之二第二項規定訂定之。
- 二、非都市土地申請開發面積足以影響原使用分區劃定目的者，依非都市土地使用管制規則規定，其土地使用計畫應經區域計畫擬定機關審議者，除其他法令另有規定者外，應以本規範為審查基準。
- 三、非都市土地申請開發區應符合區域計畫保育水土及自然資源、景觀及環境等土地利用方針，並應符合區域計畫之部門發展計畫之指導。

四、本規範計分總編、專編及開發計畫書圖三部分，專編條文與總編條文有重複規定事項者，以專編條文規定為準。未列入專編之開發計畫，依總編條文之規定。

五、為提供非都市土地擬申請開發者之諮詢服務，申請人得檢具附件一之資料，函請區域計畫原擬定機關或直轄市、縣(市)政府就擬申請開發之基地，是否具有不得開發之限制因素，提供相關意見。

六、申請人申請開發許可，應檢具下列書圖文件：

(一)申請書。

(二)開發計畫書圖。

(三)涉水土保持法令規定應檢附水土保持規劃書者及涉環境影響評估法令規定應檢附書圖者，從其規定辦理。

前項第一款及第二款書圖文件格式如附件二、附件三。

應檢附申請書或後繳送之假第一卷查閱
送即送還

七、申請開發者依本法有關規定應向直轄市、縣(市)政府繳交開發影響費者，其費用之計算除依規定辦理外，並應載明於開發計畫書中。

八、直轄市、縣(市)政府及區域計畫擬定機關受理申請開發案件時，應查核其開發計畫及有關文件(如附表一、附表二)；有須補正者，應通知申請人限期補正。

九、申請開發之基地不得位於下列地區：

(一)森林區、重要水庫集水區。但經中央各該管主管機關核准並經區域計畫委員會同意興辦之各項供公眾使用之設施，不在此限。

(二)相關主管機關依法劃定應保護之地區。

前項第一款所稱重要水庫集水區，係指現有、興建中、規劃完成且定案(核定中)，作為供家用及公共給水者為重要水庫(詳附表三)；其集水區範圍依各水庫治理機構劃定報經主管機關核定公告之範圍為標準，或大壩上游全流域面積。

十、申請開發之基地，如位於自來水水質水量保護區之範圍者，其開發應依自來水法之規定管制。其基地污水排放之承受水體未能達到環境保護主管機關公告該水體分類之水質標準或河川水體之容納污染量已超過主管機關依該水體之涵容能力所定之管制總量者或經水利主管機關認為對河防安全堪虞者，不得開發。但經區域計畫委員會同意興辦之各項供公眾使用之設施，不在此限。

、開發基地所在之自來水水質水量保護區已依法公告飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區者，其開發應依前項規定及飲用水管理條例相關規定辦理，不受第三項規定之限制。但如開發基地未位於該自來水水質水量保護區已公告之飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區，並經飲用水主管機關說明該自來水水質水量保護區內不再另外劃設其他飲用水水源水質保護區者，其開發僅依第一項規定辦理，不受第三項規定之限制。

第一項基地所在之自來水水質水量保護區，於尚未依法公告飲用水水源水質保護區之範圍或飲用水取水口一定距離前，其開發除應依第一項規定辦理外，並應符合下列規定。但有特殊情形，基於國家社會經濟發展需要者且無污染或貽害水源、水質與水量行為之虞者，經提出廢水三級處理及其他工程技術改善措施，並經飲用水及自來水主管機關審查同意後，送經區域計畫委員會審查通過者，得不受本項第一款及第二款規定之限制。

這項規定是在申請階段就先告知申請者，否則申請書不花錢查閱和審查再查閱
這是有沒有分級申請管理單位社會社區位向題提出可或不可的審查文件。

(一)距離豐水期水體岸邊水平距離一千公尺之範圍，區內禁止水土保持以外之一切開發整地行爲。

(二)取水口上游半徑一公里內集水區及下游半徑四百公尺，區內禁止水土保持以外之一切開發整地行爲。

(三)距離豐水期水體岸邊水平距離一千公尺以外之水源保護區，其開發管制應依自來水法之規定管制。

(四)各主管機關依本編第六點審查有關書圖文件，且各該主管機關同意者。

十一、申請開發之基地位於原住民保留地者，其申請開發之計畫經中央主管機關核准並經區域計畫委員會同意者，得爲礦業、土石、觀光遊憩及工業資源之開發，不受本編第九點及第十點之限制。但不得違背其他法令之規定。

十二、申請開發之基地位於自來水淨水廠取水口上游半徑一公里集水區內，且基地尚無銜接至淨水廠取水口下游之專用污水下水道系統者，暫停核發開發許可。但提出上述系統之設置計畫，且已解決該系統所經地區之土地問題者，不在此限，其設置計畫應列於第一期施工完成。
設置計畫？自來水廠取水口

前項基地如位於自來水水質水量保護區之範圍者，則依第十點規定辦理，免依本點規定辦理。
何時？是否恢復原地形

十三、基地之原始地形或地物經明顯擅自變更者，除依法懲處外，並依水土保持法相關規定暫停兩年申辦，其不可開發區之面積，仍以原始地形爲計算標準。

前項開發案件經本部區域計畫委員會審議且獲致結論不同意者，請各該管直轄市、縣(市)政府確實遵照本法第二十一條及第二十二條相關規定，嚴格究辦執行。

十四、基地土地形狀應完整連接，如位於山坡地該連接部分最小寬度不得少於五十公尺，位於平地不得小於三十公尺，以利整體規劃開發及水土保持計畫。

十五、基地內之公有土地或未登記土地，基於整體規劃開發及水土保持計畫需要，應先依規定取得同意合併開發或核准讓售之文件。

十六、基地內之原始地形在坵塊圖上之平均坡度在百分之四十以上之地區，其面積之百分之八十以上土地應維持原始地形地貌，且爲不可開發區，其餘土地得規劃作道路、公園、及綠地等設施使用。

坵塊圖上之平均坡度在百分之三十以上未逾四十之地區，以作爲開放性之公共設施或必要性服務設施使用爲限，不得作爲建築基地(含法定空地)。

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

(一)設置地點之選定確係基於水土保持及滯洪排水之安全考量。

(二)設置地點位於山坡地集水區之下游端且區位適宜。

(三)該滯洪設施之環境影響評估及水土保持規劃業經各該主管機關審查通過。

(四)申請人另提供位於平均坡度在百分之三十以下地區，與滯洪設施面積相等之土地。

但該土地除規劃爲保育目的之綠地外，不得進行開發使用。

申請開發基地之面積在十公頃以下者，原始地形在坵塊圖上之平均坡度在百分之三十以下之土地面積應占全區總面積百分之三十或三公頃以上；申請開發基地之面積在十公頃

以上者，其可開發面積如經區域計畫委員會審查認為不符經濟效益者，得不予審查或作適度調整。

十七、基地開發應保育與利用並重，並應依下列原則，於基地內劃設必要之保育區，以維持基地自然淨化空氣、涵養水源、平衡生態之功能：

(一)基地應配合自然地形、地貌及地質不穩定地區，設置連貫並儘量集中之保育區，以求在功能上及視覺上均能發揮最大之保育效果。除必要之道路、公共設施或必要性服務設施、公用設備等用地無法避免之狀況外，保育區之完整性與連貫性不得為其它道路、公共設施、公用設備用地切割或阻絕。

(二)保育區面積不得小於扣除不可開發區面積後之剩餘基地面積之百分之三十。保育區面積之百分七十以上應維持原始之地形地貌，不得開發。但基地非屬山坡地範圍，基於公共安全及防災需要，所規劃滯洪設施之設置標準高於本規範規定者，經區域計畫委員會審議同意，其變更原始地形地貌之比例，得酌予調整。

(三)劃為保育區內之土地，如屬曾先行違規整地、海埔新生地、河川新生地或土地使用現況為漁塭、裸露地、墾耕地者，應補充如何維持保育功能之內容或復育計畫。

(四)保育區面積之計算不得包括道路、公共設施或必要性服務設施、公用設備，且不得於保育區內劃設建築基地。

(五)滯洪設施面積如經區域計畫委員會審查同意，得納入保育區面積計算，惟其滯洪設施面積納入保育區計算者，仍應符合第二款規定。

十八、開發基地內經調查有下列情形之一，且尚未依相關法規劃定保護者，應優先列為保育區：

(一)珍貴稀有之動、植物保護地區。

(二)主要野生動物棲息地。

(三)林相良好之主要林帶。

(四)文化資產之保護地區。

(五)經濟部認定之重要礦區且地下有多條舊坑道通過之地區。

(六)特殊地質地地形資源：指基地內特殊之林木、特殊山頭、主要稜線、溪流、湖泊等自然地標及明顯而特殊之地形地貌。

(七)坡度陡峭地區：指坡度在百分之四十以上之地區。

十八之一、申請開發基地規劃內容如屬廢棄物衛生掩埋場、廢棄物處理廠(場)、土石方資源堆置處理場等掩埋性質及配合國家重大公共工程專土專用政策土石採取之開發行為，符合環境影響評估、水土保持審查通過之要件，並加強考量景觀、生態及安全之措施，經區域計畫委員會同意者，得不受第十六點第一項規定之限制。但於開發完成後，除滯洪池為防災需要應予維持外，應按開發前之原始地形，依第十六點第一項及第十七點規定計算不可開發區及保育區面積，供作國土復育使用，並編定為國土保安用地，該部分土地得配合土地開發合理性彈性規劃配置土地位置，其餘土地應依核定計畫整復，並加強環境景觀維護。

前項供作國土復育使用之土地面積，不得小於全區總面積百分之五十。

十九、列為不可開發區及保育區者，應編定為國土保安用地，嗣後不得再申請開發，亦不得列為其它開發申請案件之開發基地。

二十、整地應依審查結論維持原有之自然地形、地貌，以減少開發對環境之不利影響，並達到最大的保育功能。其挖填方應求最小及平衡，不得產生對區外棄土或取土。但有特別需求者依其規定。

非屬山坡地之整地排水應依以下原則辦理：

(一)挖填方計算應採用方格法，方格每一邊長為二十五公尺，並根據分期分區計畫分別計算挖填土方量。

(二)整地應維持原有水路之集、排水功能，有須變更原有水路者，應以對地形、地貌影響最小之方式做合理之規劃，整治計畫並須徵得各該主管機關同意。

二十一、基地開發不得妨礙上、下游地區原有水路之集、排水功能。基地內凡處於洪氾區之任何設施皆應遵照水利法之規定。

二十二、基地開發後，包含基地之各級集水區，以二十五年發生一次暴雨產生對外排放逕流量總和，不得超出開發前之逕流量總和。並應以一百年發生一次暴雨強度之計算標準提供滯洪設施，以阻絕因基地開發增加之逕流量，有關逕流係數之採用，得參考行政院農業委員會訂頒之水土保持技術規範，並取上限值計算。

基地之範圍及形狀，無法自力提供滯洪設施者，應取得同一集水區相關地主及居民之同意書，並協議共同提供相關基地之滯洪設施。

基地經過整地而改變集水區之範圍者，應以改變後之集水區為審議之基本單元，並須經主管水土保持、水利機關之同意。

第一項逕流量之計算，應經依法登記開業之相關專業技師簽證。但由政府相關專業機關提供，並由機關內依法取得相當類科技師證書者為之者，不在此限。

第一項滯洪設施面積之計算標準，山坡地開發案件，如水土保持法相關規定另有規定者，從其規定。但經區域計畫委員會審議認為該設施容量無法負荷瞬間暴雨量之虞者，申請人應收集鄰近地區氣象局測得之雨量氣候值統計資料，提出相關分析及因應對策，於同意開發許可時，作成附帶條件，納入規劃水土保持計畫送請審核。

二十三、基地開發後，基地排水系統在平地之排水幹線（如箱涵、野溪）應依據二十五年發生一次暴雨強度設計，排水支線（如涵管）應依據十年發生一次暴雨強度設計，排水分線（如U型溝）應依據五年發生一次暴雨強度設計。

二十四、基地開發應分析環境地質及基地地質，潛在地質災害具有影響相鄰地區及基地安全之可能性者，其災害影響範圍內不得開發。但敘明可排除潛在地質災害者，並經依法登記開業之相關地質專業技師簽證，在能符合本規範其他規定之原則下，不在此限。

潛在地質災害之分析資料如係由政府相關專業機關提供，並由機關內依法取得相當類科技師證書者為之者，不受前項應經依法登記開業之相關地質專業技師簽證之限制。

二十五、基地開發不得阻絕相鄰地區原有通行之功能，基地中有部分為非申請開發範圍之地區者，應維持該等地區原有通行之功能。

- 二十六、基地聯絡道路，應至少有獨立二條通往聯外道路，其中一條其路寬至少八公尺以上，另一條可為緊急通路且寬度須能容納消防車之通行。但經區域計畫委員會認定情況特殊且足供需求，並無影響安全之虞者，不在此限。
- 二十七、基地開發應依下列原則確保基地通往中心都市之縣級（含）以上道路系統的順暢：
- (一)基地開發完成後，其衍生之尖峰小時交通流量不得超過該道路系統D級服務水準之最小剩餘容量，且其對鄰近重要路口延滯不得低於D級服務水準，優先申請者得優先分配剩餘容量。
 - (二)前款道路系統無剩餘容量時，暫停核發開發許可。但有計畫道路或申請人提出交通改善計畫能配合基地開發時程，且徵得該道路主管機關之同意，並符合前款規定者，不在此限。
- 二十八、基地開發應視需要規劃或提供完善之大眾運輸服務或設施。
- 二十九、基地開發應檢附電力、電信、垃圾及自來水等相關事業主管機構之同意文件。但各該機構不能提供服務而由開發申請人自行處理，並經各該機構同意者不在此限。高壓輸電力線經過之土地，原則上規劃為公園、綠地或停車場使用，並應依電力主管機構有關規定辦理。
- 三十、基地內應依下水道法設置專用下水道系統及管理組織，下水道系統應採用雨水與污水分流方式處理。
- 三十一、為確保基地及周遭環境之品質與公共安全，區域計畫擬定機關得依基地本身及周遭之環境條件，降低開發區之建蔽率、容積率；並得就地質、排水、污水、交通、污染防治等項目，委託專業機構或學術團體代為審查，其所需費用由申請人負擔。
- 三十二、開發後基地內之透水面積，山坡地不得小於扣除不可開發區及保育區面積後剩餘基地面積的百分之五十，平地不得小於百分之三十。但經區域計畫委員會認定無影響安全之虞者，不在此限。
- 三十三、基地整地應配合自然景觀風貌，儘量自然化，其整地之綠化應與自然環境配合。
- 三十四、公共管線應以地下化為原則，管線如暴露於公共主要路線上時，應加以美化處理。
- 三十五、開發區內建築配置應儘量聚集，並將法定空地儘量靠近連貫既有之保育區，使得建築物基地之法定空地能與保育區相連貫，而發揮最大保育功能。
- 三十六、基地內之道路應順沿自然地形地貌，並應依下列原則設置：
- (一)避免道路整地造成長期之基地開發傷痕，以維護基地之自然景觀。
 - (二)路網之設置應表達基地之自然地形結構，避免平行道路產生之階梯狀建築基地平台所形成之山坡地平地化建築現象，並避免產生違背基地自然特性之僵硬人工線條。
- 三十七、申請開發者，應依下列原則提供基地民眾享有接觸良好自然景觀的最大機會：
- (一)優先提供良好之觀景點為公共空間，如公園、步道及社區中心等。
 - (二)以公共步道銜接視野優良之公共開放空間。
 - (三)建物的配置應提供良好的視覺景觀。
- 三十八、為維護整體景觀風貌及視野景觀品質，申請開發之基地與相鄰基地同時暴露於主要

道路之公共視野中者，應配合相鄰基地優良之景觀特色，塑造和諧的整體意象。

三十九、申請開發者，其基地內建築物應尊重自然景觀之特色，並應注意下列事項：

(一)建築量體、線條、尺度均應順應自然地形地貌之結構，表達並強化各個地形景觀。

(二)建築物之容許高度應隨坡地高度之降低而調整，以確保大多數坡地建築的視野景觀。

(三)建築尺度、色彩、材質及陰影效果，均應與相鄰地形地貌配合，並應保持以自然景觀為主之特色。

(四)利用地形的高低差或建築物本體，提供停車空間以避免增加整地的面積及大片的停車景觀。

四十、申請開發案之土地使用與基地外周邊土地使用不相容者，應自基地邊界線退縮設置緩衝綠帶。寬度不得小於十公尺，且每單位平方公尺應至少植喬木一株，前述之單位應以所選擇喬木種類之成樹樹冠直徑平方為計算標準。但天然植被茂密經認定具緩衝綠帶功能者，不在此限。

前項緩衝綠帶與區外公園、綠地鄰接部分可縮減五公尺。

四十一、申請開發，需於基地季節風上風處設置防風林帶者，其寬度比照緩衝綠帶標準。

前項防風林帶得配合緩衝綠帶設置。

四十二、全區綠化計畫應先就現有植栽詳細調查，樹高十公尺以上及樹高五公尺以上且面積達五百平方公尺之樹林，應予原地保存。但在允許改變地貌地區得於區內移植。

前項樹林經中央林業主管機關核可得砍伐林木者，不在此限。

四十三、全區綠化計畫應涵括機能植栽（緩衝、遮蔽、隔離、綠蔭、防音、防風、防火及地被等植栽）景觀植栽及人工地面植栽等項目，並以喬木、灌木及地被組合之複層林為主要配置型態。

前項綠化計畫範圍應包含基地私設之聯絡道路。

四十四、開發區位於下列高速鐵路、高速公路及區域計畫景觀道路行經範圍內，應做視覺景觀分析：

(一)以高速鐵路、高速公路兩側二公里範圍內或至最近稜線之範圍內，並擇取其中範圍較小者。

(二)以區域計畫景觀道路（如附表七）兩側一公里範圍內或至最近山稜線之範圍內，並擇取其中範圍較小者。

四十四之一、申請開發之基地位於河川新生地範圍者，應符合下列規定：

(一)開發計畫書應敘明土地使用性質及相關防洪計畫之相容性，開發計畫應符合河流域之整體規劃，以維持原有河系流向、河岸之平衡及生態系之穩定，將環境影響減至最小為原則。開發區土地利用應採低密度之規劃使用，明確說明其土地需求之計量方式，並依計畫目的及區位環境特性，編定適當土地使用分區及用地，且應視開發區之土地利用方式及鄰近地區需要，適當配置相關排水設施及防汛通路，以供防汛搶險之公共安全使用。

(二)開發計畫中應包含築堤造地計畫以敘明土地利用強度及堤防設計關聯性，並檢附

於河川新生地開發築堤造地計畫摘要簡表（如附表六）。有關堤防結構型式之規劃設計應先考慮新生地之土地使用分區，以安全、經濟與河岸景觀、生態保育並重為原則，宜採親水性及生態工法之設計。有關堤防之興建及排水工程設計，並應先報請水利主管機關審核同意，施工前須向水利主管機關申請核准。

(三)開發計畫中應研訂環境維護計畫及土地處理計畫，以分期分區方式辦理開發者，並應說明開發各期與分區之資金來源及資金運用估算方式。因開發致可能影響鄰近地區之安全或對既有設施造成之損害，所採取之河岸防護措施，其防護計畫成本應納入開發申請案財務計畫中。

前項所稱河川新生地開發，係指涉及築堤造地及堤後新生地之開發者。

四十四之二、為因應不同天然災害（如水災、土石流、颱風及地震等）發生時之緊急避難與防救災措施，開發案件應研擬防災計畫內容。

四十四之三、申請開發案件如屬單一興辦事業計畫使用者，於使用地變更規劃時，除隔離綠帶與保育區土地應分割編定為國土保安用地、滯洪池應分割編定為水利用地及穿越性道路應分割編定為交通用地外，其餘區內土地均編定為該興辦目的事業使用地。申請開發案件如非屬單一興辦事業計畫使用者，區內各種土地使用項目仍應按審定土地使用計畫內容與性質，分割編定為適當使用地類別。

申請開發案件屬第一項情形者，申請人應依第一項用地變更編定原則規劃用地類別，並依非都市土地使用管制規則規定應編定之用地類別，擬具各種用地之土地使用強度對照表，本部區域計畫委員會於審議時，得視個案之開發類型及規模等因素，賦予開發建築之建蔽率、容積率及有關土地使用管制事項。

四十四之四、申請開發案經本部區域計畫委員會審查會議審議通過，本部尚未核發開發許可函前，非經申請人發生新事實或發現新證據，並查明屬實者，應維持原決議。

四十四之五、申請開發之基地位於山坡地範圍者，其基地整地、排水、景觀等相關設施之規劃與配置，宜以尊重生態之理念進行設計。

四十五、本規範實施後，尚未經區域計畫原擬定機關受理審查者，應依本規範審議之。

四十六、本規範為審查作業之指導原則，若有未盡事宜，仍以區域計畫委員會之決議為準。

四十七、本規範經內政部區域計畫委員會審議通過後實施之。

表(一) 都市計畫農業區變更使用審議規範

建議修正條文	現行條文	修正說明
	壹、總則	
	一、本規範依都市計畫法第二十七條之一第二項訂定之。	維持現行條文。
	二、都市計畫農業區變更使用，除另訂有變更用途之使用區審議規範或處理原則者，從其規定外，依本規範之規定辦理。	維持現行條文。
	<p>二之一、都市計畫農業區變更使用，有下列情事之一者，得由各級都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定。</p> <p>(一)變更範圍內現有聚落建築密集者。</p> <p>(二)因計畫書圖不符、發照錯誤、地形修測、計畫圖重製或基地畸零狹小，配合都市整體發展而變更者。</p> <p>(三)經目的事業主管機關同意興辦教育、文化、社會福利、醫療照顧服務、寺廟宗教、公用設施或公益設施等事業需要而變更者。</p> <p>(四)各級政府整體開發而變更者。</p>	維持現行條文。
三、申請人依本規範申請變	三、申請人依本規範申請變	有關內政部七

建議修正條文	現行條文	修正說明
<p>更使用，應檢具土地使用同意書及變更都市計畫書圖（含建築計畫及環境調查分析報告）送請直轄市或縣（市）政府於查核相關書圖文件無誤後，依都市計畫法第二十七條規定辦理都市計畫變更，其申辦程序如附圖。<u>申請人擬舉辦之事業</u>，依規定須經各該目的事業主管機關核准者，應先徵得各該目的事業主管機關同意後辦理。</p>	<p>更使用，應檢具土地使用同意書及變更都市計畫書圖（含建築計畫及環境調查分析報告）送請直轄市或縣（市）政府於查核相關書圖文件無誤後，依都市計畫法第二十七條規定辦理都市計畫變更，<u>免依本部七十四年九月十九日台內營字第三二八四七七號函規定程序報核</u>，其申辦程序如附圖。但其擬舉辦之事業，依規定須經各該目的事業主管機關核准者，應先徵得各該目的事業主管機關同意後辦理。</p>	<p>十四年九月十九日台內營字第三二八四七七號函業已停止適用，目前有關擬辦理都市計畫個案變更之要件審核認定，已回歸都市計畫法第二十七條規定辦理，爰配合修正刪除本點中有關上開內政部函規定，以資妥適。</p>
<p>四、<u>辦理都市計畫變更之機關依前點規定查核計畫書圖及相關文件無誤，並經認定符合都市計畫法第二十七條規定後</u>，應即依法辦理公開展覽及舉行說明會，並於完成公開展覽後一個月內提該管都市計畫委員會審議。直轄市、縣（市）都市計畫委員會審議通過後，直轄市、縣（市）政府政府應於三個月</p>	<p>四、<u>辦理都市計畫變更之機關於查核計畫書圖及相關文件無誤後</u>，應即依法辦理公開展覽及舉行說明會，並於完成公開展覽後一個月內提該管都市計畫委員會審議。直轄市、縣（市）都市計畫委員會審議結果，無論同意與否，直轄市、縣（市）政府政府均應於三個月內依都市計畫法第十九條規定將其審議</p>	<p>配合第三點修正條文，明定都市計畫變更申請案件應經認定符合都市計畫法第二十七條之規定。</p>

建議修正條文	現行條文	修正說明
<p>內依都市計畫法第十九條規定將其審議結果，連同都市計畫書圖及相關文件報請內政部核定。</p> <p>各級都市計畫委員會審議都市計畫變更案件，應確實依各級都市計畫委員會組織規程第十條規定，允許與案情有關之公民或團體代表列席聽取案情說明，並表達意見。</p>	<p>結果，連同都市計畫書圖及相關文件報請內政部核定。</p> <p>各級都市計畫委員會審議都市計畫變更案件，應確實依各級都市計畫委員會組織規程第十條規定，允許與案情有關之公民或團體代表列席聽取案情說明，並表達意見。</p>	
	<p>五、依本規範申請變更使用時，其依法須辦理環境影響評估及實施水土保持之處理與維護者，都市計畫變更之審議、環境影響評估及水土保持計畫之審查，得採平行作業方式辦理。但依法須辦理環境影響評估者，於各該都市計畫變更案報請核定時，必須檢具環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告書。</p>	維持現行條文。
	<p>六、申請人於都市計畫變更案經核定機關都市計畫委員會審議通過後，應即與當地直轄市或縣（市）政府簽訂協</p>	維持現行條文。

建議修正條文	現行條文	修正說明
	<p>議書。都市計畫核定機關於申請人完成協議書簽訂後，應即予核定或轉報備案，層交直轄市、縣（市）政府依法發布實施，以及依規定核發開發許可。</p>	
	<p>七、申請人於取得開發許可後，應先依規定申領雜項執照，並於完成雜項工程及興闢完成公共設施，經直轄市或縣（市）政府查驗合格，辦理移交予該管政府並完成自願捐贈土地之移轉登記及現金之提供後，始得依法申領建造執照。</p> <p>前項現金之提供，如因情形特殊，經申請人與當地直轄市、縣（市）政府協議，報經該管都市計畫委員會同意者，得以分期方式繳納，並納入都市計畫書規定。</p>	維持現行條文。
	<p>八、依本規範規定辦理都市計畫變更，其辦理機關為各該都市計畫原擬定機關。但都市計畫原擬定機關為鄉（鎮、市）公所者，由縣政府辦理；申請變更範圍跨越</p>	維持現行條文。

建議修正條文	現行條文	修正說明
	<p>省（市）境或縣（市）境者，由申請範圍較大之直轄市或縣（市）政府主辦之。</p>	
	<p>九、依本規範規定辦理都市計畫變更，其細部計畫得一併辦理擬定。</p>	<p>維持現行條文。</p>
	<p>十、辦理都市計畫變更之機關受理依本規範申請變更使用案件時，若發現計畫書圖及相關文件不符（全）者，應一次限期申請人補正（件）。申請人無正當理由逾期不補正（件）者，應將其申請案退回，並副知上級主管機關。</p>	<p>維持現行條文。</p>
	<p>十一、依本規範申請變更使用，涉及環境影響評估及水土保持者，應依環境影響評估及水土保持有關規定辦理。</p>	<p>維持現行條文。</p>
	<p>貳、基地條件</p>	
<p>十二、都市計畫農業區申請變更使用之<u>區位</u>，應以<u>鄰近已發展地區或規劃為發展區者為優先</u>，且土地面積，應符合下列規定： <u>（一）直轄市計畫及省轄市計畫地區：不得小於五公頃。</u></p>	<p>十二、都市計畫農業區申請變更使用之土地面積，不得小於五公頃。但經擬興辦事業之中央主管機關同意或土地四周因下列情形致無法擴展者，不在此限。 <u>（一）為河川、湖泊或山崖等</u></p>	<p>一、有關變更土地區位之限制，增列應以鄰近已發展地區或規劃為發展區者為優先，以避免零星變更開發之</p>

建議修正條文	現行條文	修正說明
<p>(二)縣轄市計畫地區：不得小於三公頃。</p> <p>(三)鄉街計畫及鎮計畫地區：不得小於三公頃。</p> <p>(四)交流道附近特定區計畫及風景特定區計畫地區：不得小於三公頃；其餘特定區計畫地區：不得小於五公頃。</p> <p>申請人擬興辦之事業計畫經中央主管機關同意或申請變更土地四周因下列情形致無法擴展者，得不受前項面積規定之限制。</p> <p>(一)為河川、湖泊或山崖等自然地形阻隔者。</p> <p>(二)為八公尺以上之既成或計畫道路或其他人為重大設施阻隔者。</p> <p>(三)為已發展或規劃為發展區所包圍者。</p>	<p>自然地形阻隔者。</p> <p>(二)為八公尺以上之既成或計畫道路或其他人為重大設施阻隔者。</p> <p>(三)為已發展或規劃為發展區所包圍者。</p>	<p>情形。</p> <p>二、有關申請變更面積之規模限制，是否改依不同都市階層體系及計畫性質作不同之規定，抑或維持現行規定乙節，因與會各單位尚有不同意見，暫予保留，下次會議再行討論決定。</p> <p>三、現行條文但書之規定移列至本點第二項。</p>
	<p>十三、申請變更使用之土地形狀應完整連接，連接部分最小寬度不得少於三十公尺。但為既成道路或都市計畫道路分隔者，視同完整連接。</p>	<p>維持現行條文。</p>
	<p>十四、申請變更使用之土地應臨接或設置八公尺以上之聯外道路，且該</p>	<p>維持現行條文。</p>

建議修正條文	現行條文	修正說明
	<p>聯外道路須有足夠容量可容納該開發所產生之交通需求。</p>	
	<p>十五、依本規範申請變更使用之土地，不得位於下列地區：</p> <p>(一)重要水庫集水區：凡現有、興建中、規劃完成且核定，做為供民生用水者或集水區面積大於五十平方公里之水庫或離槽水庫者為重要水庫；其集水區範圍依各水庫治理機關認定之管理範圍為標準，或大壩（含離槽水庫）上游全流域面積。</p> <p>(二)相關主管機關依法劃定或相關法規規定禁止開發之土地（詳如附表）。</p>	<p>維持現行條文。</p>
<p>十六、申請變更使用之土地，如位於自來水水源水質水量保護區之範圍者，應依自來水法之規定管制。基地污水排放之承受水體如未能達到環境保護主管機關公告該水體分類水質標準或河川水體之容納污染量已超過主管機關依該水體之涵容能力所定之管制</p>	<p>十六、申請變更使用之土地，如位於自來水水源水質水量保護區之範圍者，應依自來水法之規定管制。基地污水排放之承受水體如未能達到環境保護主管機關公告該水體分類水質標準或河川水體之容納污染量已超過主管機關依該水體之涵容能力所定之管制</p>	<p>參考「非都市土地開發審議作業規範」相關規定，配合檢討增列第二項第三款規定。</p>

建議修正條文	現行條文	修正說明
<p>總量者或經水利主管機關認為對河防安全堪虞者，不得開發。</p> <p>前項土地所在之自來水水源水質水量保護區，如已依法公告飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區者，並應依飲用水管理條例相關規定辦理；如尚未依法公告飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離之地區者，並應符合下列規定。但在水源水質水量保護區劃定公告前已實施都市計畫地區者，或基於國家社會經濟發展需要且無污染貽害水源、水質與水量行為之虞，經提出廢水三級處理及其他工程技術改善措施，並經飲用水水源水質保護區及自來水水源水質水量保護區主管機關審查同意後，送經各級都市計畫委員會審查通過者，不在此限。</p> <p>(一) 距離豐水期水體岸邊水平距離一千公尺之範圍，區內禁止水土保</p>	<p>總量者或經水利主管機關認為對河防安全堪虞者，不得開發。</p> <p>前項土地所在之自來水水源水質水量保護區，如已依法公告飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區者，並應依飲用水管理條例相關規定辦理；如尚未依法公告飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離之地區者，並應符合下列規定。但在水源水質水量保護區劃定公告前已實施都市計畫地區者，或基於國家社會經濟發展需要且無污染貽害水源、水質與水量行為之虞，經提出廢水三級處理及其他工程技術改善措施，並經飲用水水源水質保護區及自來水水源水質水量保護區主管機關審查同意後，送經各級都市計畫委員會審查通過者，不在此限。</p> <p>(一) 距離豐水期水體岸邊水平距離一千公尺之範圍，區內禁止水土保</p>	

建議修正條文	現行條文	修正說明
<p>持以外之一切開發整地行為。</p> <p>(二)取水口上游半徑一公里內集水區及下游半徑四百公尺，區內禁止水土保持以外之一切開發整地行為。</p> <p>(三)距離豐水期水體岸邊水平距離一千公尺以外之水源保護區，其開發管制應依自來水法之規定管制。</p>	<p>持以外之一切開發整地行為。</p> <p>(二)取水口上游半徑一公里內集水區及下游半徑四百公尺，區內禁止水土保持以外之一切開發整地行為。</p>	
	<p>十七、第十六點水岸緩衝區所指河川及水體之認定基準如下：</p> <p>(一)河川：指河川（溪流）之主流、支流，及支流上一級之支流；至支流上一級之支流之認定方式，以內政部出版之二萬五千分之一之經建版地形圖上有標示河（溪）名，且級序應為“2”（包含2）以上者。</p> <p>(二)水體：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 河川已築有堤防者，以堤防為準。 2. 未築堤防，而已依水利法第八十二條公告有水道治理計畫線或堤防預定線者，以公告線為準，水道治理計畫線及 	維持現行條文。

建議修正條文	現行條文	修正說明
	堤防預定線皆已公告者，以堤防預定線為準。 3. 未築堤防且未公告水道治理計畫線或堤防預定線者，以該溪流五年洪水頻率所到之處為準。	
十八、申請變更使用之土地，若位於自來水淨水廠取水口上游 <u>半徑一公里集水區內</u> ，且尚無銜接至淨水廠取水口下游之專用污水下水道系統者，應暫停受理都市計畫之變更，但提出上述系統之設置計畫，且已解決該系統所經地區之土地問題者，不在此限，期設置計畫並應優先施工完成。 <u>前項土地如位於自來水水源水質水量保護區之範圍者，則依第十六點規定辦理，免依本點規定辦理。</u>	十八、申請變更使用之土地，若位於自來水淨水廠取水口上游，且尚無銜接至淨水廠取水口下游之專用污水下水道系統者，應暫停受理都市計畫之變更。但提出上述系統之設置計畫，且已解決該系統所經地區之土地問題者，不在此限，其設置計畫並應優先施工完成。	參考「非都市土地開發審議作業規範」相關規定，配合新增自來水淨水廠取水口半徑距離規定及增列第二項條文內容。
	十九、申請變更使用之土地，若位於依法劃定之海岸（域）管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區或要塞堡壘地帶之範圍者，其開發除應依主管機關公告之管制事項管制外，於	維持現行條文。

建議修正條文	現行條文	修正說明
	<p>辦理變更審議時並應先徵詢主管機關之意見。</p>	
	<p>參、土地使用與公共設施計畫</p>	
<p>二十、申請變更使用之土地位於山坡地者，除應符合<u>山坡地建築管理辦法</u>規定外，其使用限制如下：</p> <p>(一) 坵塊圖上之平均坡度在百分之四十以上之地區，其面積之百分之八十以上土地應維持原始地貌，不得開發利用，其餘土地得規劃作道路、公園及綠地等設施使用。</p> <p>(二) 坵塊圖上之平均坡度在百分之三十以上未逾四十之地區，以作為開放性之公共設施使用為限，不得建築使用。</p>	<p>二十、申請變更使用之土地位於山坡地者，除應符合<u>山坡地開發建築管理辦法</u>規定外，其使用限制如下：</p> <p>(一) 坵塊圖上之平均坡度在百分之四十以上之地區，其面積之百分之八十以上土地應維持原始地貌，不得開發利用，其餘土地得規劃作道路、公園及綠地等設施使用。</p> <p>(二) 坵塊圖上之平均坡度在百分之三十以上未逾四十之地區，以作為開放性之公共設施使用為限，不得建築使用。</p>	<p>「山坡地開發建築管理辦法」業已修正為「山坡地建築管理辦法」，爰配合修正之。</p>
	<p>二十一、申請變更使用的土地如位於山坡地，應順應地形地勢規劃，避免大規模整地。整地後每宗建築基地最大高差不得超過十二公尺，且每三公尺應設置駁坎，並須臨接建築線，其臨接長度不得小</p>	<p>維持現行條文。</p>

建議修正條文	現行條文	修正說明
<p>二十二、申請變更使用範圍內之原有水路、農路功能應儘量予以維持，如必須變更原有水路、農路，應以對地形、地貌及<u>毗鄰農業區之農業生產環境</u>影響最小之方式合理規劃。</p>	<p>於六公尺。</p> <p>二十二、申請變更使用範圍內之原有水路、農路功能應儘量予以維持，如必須變更原有水路、農路，應以對地形、地貌影響最小之方式合理規劃。</p>	<p>對於農地變更使用有變更農水路需求者，除應採對地形地貌影響最小方式規劃外，對於規劃後農水路行經路線及土地使用，應以對毗鄰農業區之農業生產環境影響最小之方式規劃之，爰檢討修正之。</p>
	<p>二十三、申請變更使用範圍內未申請開發之土地，應維持其出入功能。</p>	<p>維持現行條文。</p>
	<p>二十四、可供建築基地應就地質承載安全無虞之地區儘量集中配置，並使基地法定空地儘量集中留設並與開放空間相聯貫，以發揮最大保育、休憩與防災功能。</p>	<p>維持現行條文。</p>
<p>二十五、申請變更使用範圍內應規劃設置足夠之防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶。</p>	<p>二十五、申請變更使用範圍內應依<u>行政院核頒之災害防救方案</u>規定，規劃設置足夠之防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒</p>	<p>「災害防救方案」業已停止適用，爰配合修正刪除該方案名稱。</p>

建議修正條文	現行條文	修正說明
	防止地帶。	
	<p>二十六、申請變更使用範圍毗鄰外側土地，除面臨具隔離功能之海、湖、河等公共水域，或山林、公園等永久性公共綠地、空地者外，應設置隔離綠地或退縮建築，其距離須在十公尺以上。</p>	維持現行條文。
	<p>二十七、依本規範申請變更使用應先進行都市設計，並納入都市計畫書規定。</p> <p>前項都市設計之內容須視實際需要，表明下列事項：</p> <p>(一)公共開放空間系統配置與管制事項。</p> <p>(二)人行空間或步道系統動線配置事項。</p> <p>(三)交通運輸系統配置及管制事項。</p> <p>(四)建築量體、公共設施及公用設備之配置、高度、造型、色彩與風格等管制事項。</p> <p>(五)環境保護設施配置與管制事項。</p> <p>(六)綠化植栽及景觀計畫。</p>	維持現行條文。
	<p>二十八、公共管線應以地下化為原則，若管線暴露於公共主要道路線</p>	維持現行條文。

建議修正條文	現行條文	修正說明
	上時，應加以美化處理。	
二十九、申請變更使用範圍內應依 <u>消防法</u> 設置消防設施。	二十九、申請變更使用範圍內應設置消防設施，其設置標準應依照消防法及內政部訂定之各類場所消防安全設備標準規定辦理。	因各類場所消防安全設備設置標準係以各類場所（建築物）為主體，與本審議規範規範對象之「土地使用與公共設施計畫」不同之意見，爰檢討修正之。
	三十、依本規範變更為住宅社區使用時，得規劃部分土地作為社區性商業使用，其面積不得超過申請變更使用土地總面積之百分之十。	維持現行條文。
三十一、依本規範申請變更使用範圍內之建築基地，應於計畫書內載明不得適用 <u>建築技術規則</u> 及 <u>都市計畫相關法規</u> 中有關容積獎勵之規定。	三十一、依本規範申請變更使用範圍內之建築基地，應於計畫書內載明不得適用實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法，及其他有關容積獎勵相關法規之規定。	因實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法業於 92 年 3 月 20 日廢止，同時修正「建築技術規則」建築設計施工編第十五章第二百八十一條明定：「實施都市計畫地區建築基地綜合設計，除都市計

建議修正條文	現行條文	修正說明
		畫書圖或都市計畫法規另有規定者外，依本章之規定」，爰配合修正之。
	三十二、依本規範申請變更使用，應規劃提供變更使用範圍內及全部或局部都市計畫地區使用之公共設施及公用設備。	維持現行條文。
	三十三、應依第三十二點規定劃設而未能在變更使用範圍內劃設提供之公共設施及公用設備，應提供完整可建築土地予直轄市或縣(市)政府作為設置之代用地，或得改以同比例土地依都市計畫變更後第一次公告土地現值換算捐贈代金。	維持現行條文。
三十四、依前二點劃設及提供之公共設施及公用設備用地及代用地，其面積合計不得低於申請變更使用總面積之百分之四十，其中代用地面積不得低於百分之五。 <u>但申請變更為工業區者，其公共設施及公用設備用地及代用地之面積合計不得低</u>	三十四、依前二點劃設及提供之公共設施及公用設備用地及代用地，其面積合計不得低於申請變更使用總面積之百分之四十，其中代用地面積不得低於百分之五。	參考促進產業升級條例第 29 條第 3 項有關編定工業區公共設施面積比例下限為 30% 之規定，爰增列本點但書規定，以利產業發展需要。

建議修正條文	現行條文	修正說明
<p>於申請變更使用總面積之百分之三十。</p>		
	<p>三十五、依本規範申請變更使用範圍內所劃設之公共設施及公用設備用地，如擬依都市計畫公共設施用地多目標使用方案作多目標使用時，以供作非營業性之公共使用者為限，其項目並應在計畫書中敘明。</p>	<p>維持現行條文。</p>
	<p>三十六、變更使用範圍內依規定設置之公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等面積合計不得低於申請變更使用總面積之百分之十。</p>	<p>維持現行條文。</p>
	<p>三十七、變更使用範圍內之主要道路應採人車分離之原則劃設人行步道，且步道寬度不得小於一·五公尺。</p>	<p>維持現行條文。</p>
	<p>三十八、變更使用範圍內除每一住宅單元（住戶）至少應設置一路外汽車停車位外，並應按範圍內居住規模或服務人口車輛預估數之百分之二十設置足夠之公共停車場。</p>	<p>維持現行條文。</p>
	<p>三十九、依本規範申請變更使用範圍內之建築基</p>	<p>維持現行條文。</p>

建議修正條文	現行條文	修正說明
	<p>地，其原始地形在坵塊圖上之平均坡度達百分之十五以上者，除本規範另有規定外，其建蔽率不得超過百分之四十，平均容積率不得超過百分之一百；其餘建築基地之建蔽率不得超過百分之五十，平均容積率不得超過百分之二百。但所提供之公共設施及公用設備用地及代用地超過本規範所定最低比例者，得酌予提高其平均容積率；其提高部分不得超過上述所訂平均容積率上限之百分之二十。</p>	
	肆、附帶條件	
	<p>四十、申請變更使用範圍內規劃做為商業使用之土地，應提供都市計畫變更後第一次土地公告現值與該規劃作為商業使用土地面積乘積之百分之五金額，其中二分之一撥中央農業主管機關供農業建設；二分之一撥供直轄市或縣（市）政府從事<u>地方、鄉村建設及辦理農地使用管制經費</u>。</p>	維持現行條文。

建議修正條文	現行條文	修正說明
	<p>四十一、申請變更使用範圍內之道路、學校、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、停車場等公共設施用地，應捐贈予當地直轄市、縣（市）政府。</p>	維持現行條文。
	<p>四十二、代用地及前二點捐贈之土地及提供之現金，應於變更都市計畫核定或備案機關都市計畫委員會審議通過後與直轄市或縣（市）政府簽訂協議書。</p>	維持現行條文。
	<p>四十二之一、申請人同意確實依本規範所定附帶條件及許可條件辦理者，得採自辦市地重劃方式開發，其提供之公共設施用地比率並應單獨計列，不含開發範圍內以原公有道路、溝渠、河川及未登記地辦理抵充之部分。</p>	維持現行條文。
	<p>四十三、依本規範申請變更使用如為住宅社區者，應檢具社區經營管理計畫，其內容如附件。</p>	維持現行條文。
	<p>四十四、協議書應載明下列事項： （一）具結保證依核准之都</p>	維持現行條文。

建議修正條文	現行條文	修正說明
	<p>市計畫實施進度及事業財務計畫開發建設辦理，其變更為住宅社區使用者，並切結依核准之社區經營管理計畫實施。</p> <p>(二)自願捐贈之公共設施用地及代用地座落、面積及現金金額。</p> <p>(三)違反前二款規定之效力。</p>	
<p>四十五、第四十四點第三款所定之效力包括：</p> <p>(一)廢止開發許可並公告之。</p> <p>(二)限期依都市計畫法定程序，將土地變更為原使用分區<u>或其他適當分區</u>。</p> <p>(三)已完成所有權移轉登記之公共設施用地、代用地及提供之現金不予發還。</p>	<p>四十五、第四十四點第三款所定之效力包括：</p> <p>(一)廢止開發許可並公告之。</p> <p>(二)限期依都市計畫法定程序，將土地變更為原使用分區。</p> <p>(三)已完成所有權移轉登記之公共設施用地、代用地及提供之現金不予發還。</p>	<p>考量都市發展快速變遷及不同個案情形需要，有關違反協議書所載事項之處理，除將土地變更為原使用分區外，確有增列彈性調整為其他適當分區機制之必要，爰檢討修正之。</p>
<p>四十六、申請變更使用範圍內若無公共下水道系統可供接用，或雖有公共下水道系統接用，其設置容量無法收集處理因開發所產生之污水量者，應依下水道法規定設置專用下水道系統及管理組織，並應</p>	<p>四十六、申請變更使用範圍內若無公共下水道系統可供接用，或雖有公共下水道系統接用，其設置容量無法收集處理因開發所產生之污水量者，應依下水道法規定設置專用下水道系統及管理組織，並應</p>	<p>依據水利法第63條之3第2項、臺灣省灌溉事業管理規則第27條及農田水利會灌溉排水管理要點第21點相關規定，修正本點末</p>

建議修正條文	現行條文	修正說明
<p>採用雨水與污水分流方式處理，其經處理之污水應符合放流水排放標準。若排入原灌溉設施者，應經<u>管理機構</u>同意及<u>主管機關</u>核准。</p>	<p>採用雨水與污水分流方式處理，其經處理之污水應符合放流水排放標準。若排入原灌溉設施者，應經主管機關同意。</p>	<p>段規定，以資周延。</p>
	<p>四十七、申請人應擬具有關廢棄物處理、清運、收集及設置地點等計畫，該計畫應經環保主管機關同意。</p>	<p>維持現行條文。</p>
	<p>四十八、申請人應檢附相關事業（電力、電信、自來水）主管機構之明確同意供應文件。但各該機構不能提供供應服務，而由申請人自行處理，並經各該主管機構同意者，不在此限。</p>	<p>維持現行條文。</p>
	<p>四十九、（本點刪除）</p>	<p>維持現行條文。</p>
	<p>伍、附則</p>	
<p>五十、申請人違反協議書規定事項，當地直轄市、縣（市）政府得廢止其開發許可，並即由原都市計畫變更機關依協議書或都市計畫書內載明之期限，依都市計畫法定程序將其土地變更回復為原使用分區<u>或其他適當分區</u>，其已完成移轉登記之自願捐贈土地及已提供</p>	<p>五十、申請人違反協議書規定事項，當地直轄市、縣（市）政府得廢止其開發許可，並即由原都市計畫變更機關依協議書或都市計畫書內載明之期限，依都市計畫法定程序將其土地變更回復為原使用分區，其已完成移轉登記之自願捐贈土地及已提供之現金不予發還。</p>	<p>配合第四十五點第一項第二款修正條文，增列變更為其他適當分區之機制，以資銜接。</p>

建議修正條文	現行條文	修正說明																
<p>之現金不予發還。</p>	<p>五十一、基地內夾雜零星或狹小公有土地或未登錄土地，基於整體規劃開發及水土保持需要，應先依規定取得同意合併開發證明書。</p>	<p>維持現行條文。</p>																
	<p>五十二、本規範規定事項，如直轄市、縣（市）政府於自治條例或各該主要計畫通盤檢討書另有規定者，或其屬配合國家重大建設者，得經內政部都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定。若仍有未規定事項，仍以內政部都市計畫委員會之決議為準。</p>	<p>維持現行條文。</p>																
<p>附件： 附表 依本規範申請變更使用之土地不得位於下列地區</p> <table border="1" data-bbox="156 1529 651 1912"> <thead> <tr> <th>相關法規之規定</th> <th>主管機關</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一、依水利法及台灣省水庫蓄水使用管理辦法公告之水庫蓄水範圍</td> <td>直轄市、縣(市)政府水利單位</td> </tr> <tr> <td>二、依水利法及淡水河洪水平原管制辦法公告之防洪區</td> <td>直轄市、縣(市)政府水利單位</td> </tr> <tr> <td>三、依水利法劃設之河道或行水區</td> <td>中央水利主管機關或直轄市、縣(市)政府水利單位</td> </tr> </tbody> </table>	相關法規之規定	主管機關	一、依水利法及台灣省水庫蓄水使用管理辦法公告之水庫蓄水範圍	直轄市、縣(市)政府水利單位	二、依水利法及淡水河洪水平原管制辦法公告之防洪區	直轄市、縣(市)政府水利單位	三、依水利法劃設之河道或行水區	中央水利主管機關或直轄市、縣(市)政府水利單位	<p>附件： 附表 依本規範申請變更使用之土地不得位於下列地區</p> <table border="1" data-bbox="667 1529 1161 1912"> <thead> <tr> <th>相關法規之規定</th> <th>主管機關</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一、依水利法及台灣省水庫蓄水使用管理辦法公告之水庫蓄水範圍</td> <td>直轄市、縣(市)政府水利單位</td> </tr> <tr> <td>二、依水利法及淡水河洪水平原管制辦法公告之防洪區</td> <td>直轄市、縣(市)政府水利單位</td> </tr> <tr> <td>三、依水利法劃設之河道或行水區</td> <td>中央水利主管機關或直轄市、縣(市)政府水利單位</td> </tr> </tbody> </table>	相關法規之規定	主管機關	一、依水利法及台灣省水庫蓄水使用管理辦法公告之水庫蓄水範圍	直轄市、縣(市)政府水利單位	二、依水利法及淡水河洪水平原管制辦法公告之防洪區	直轄市、縣(市)政府水利單位	三、依水利法劃設之河道或行水區	中央水利主管機關或直轄市、縣(市)政府水利單位	<p>一、第四項規定因各直轄市、縣(市)政府之古蹟主管單位不一定為民政單位，爰檢討修正之。</p> <p>二、第七項規定因國家動員勸亂時期業於民</p>
相關法規之規定	主管機關																	
一、依水利法及台灣省水庫蓄水使用管理辦法公告之水庫蓄水範圍	直轄市、縣(市)政府水利單位																	
二、依水利法及淡水河洪水平原管制辦法公告之防洪區	直轄市、縣(市)政府水利單位																	
三、依水利法劃設之河道或行水區	中央水利主管機關或直轄市、縣(市)政府水利單位																	
相關法規之規定	主管機關																	
一、依水利法及台灣省水庫蓄水使用管理辦法公告之水庫蓄水範圍	直轄市、縣(市)政府水利單位																	
二、依水利法及淡水河洪水平原管制辦法公告之防洪區	直轄市、縣(市)政府水利單位																	
三、依水利法劃設之河道或行水區	中央水利主管機關或直轄市、縣(市)政府水利單位																	

建議修正條文		現行條文		修正說明
四、依文化資產保存法劃定之古蹟保存區	直轄市、縣(市)政府古蹟主管單位或都市計畫單位	四、依文化資產保存法劃定之古蹟保存區	直轄市、縣(市)政府民政單位或都市計畫單位	<p>國 80 年 5 月 1 日終止，「動員勦亂時期國家安全法」業已修正為「國家安全法」，爰檢討修正之。</p> <p>三、第九項規定參照「非都市土地開發審議作業規範」相關規定檢討修正之。</p>
五、依文化資產保存法指定之生態保育區、自然保留區	直轄市、縣(市)政府農業單位	五、依文化資產保存法指定之生態保育區、自然保留區	直轄市、縣(市)政府農業單位	
六、依野生動物保育法之野生動物保護區	直轄市、縣(市)政府農業單位	六、依野生動物保育法之野生動物保護區	直轄市、縣(市)政府農業單位	
七、依國家安全法施行細則劃定公告之下列地區： (一)海岸管制區之禁建區 (二)山地管制區之禁建區 (三)重要軍事設施管制區之禁建區	直轄市、縣(市)政府農業單位	七、依動員勦亂時期國家安全法施行細則劃定公告之下列地區： (一)海岸管制區之禁建區 (二)山地管制區之禁建區 (三)重要軍事設施管制區之禁建區	直轄市、縣(市)政府農業單位	
八、依電信法及「衛星微波通信放射電波範圍禁止及限制建築辦法」劃定之禁止建築地區	直轄市、縣(市)政府建管單位	八、依電信法及「衛星微波通信放射電波範圍禁止及限制建築辦法」劃定之禁止建築地區	直轄市、縣(市)政府建管單位	
九、 <u>位屬依民用航空法第三十二條、第三十三條、第三十三條之一及「航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法」與「航空站飛行場及助航設備四周禁止或限制燈光照射角度管理辦法」劃定之禁止或限制建築地區或高度管制範圍</u>	直轄市、縣(市)政府建管單位	九、依民用航空法及「飛行安全標準及航空站、飛行場、助航設備四週禁止限制建築辦法」劃定之禁止建築地區	直轄市、縣(市)政府建管單位	
十、依公路法及「公路兩側公私有建物廣告物禁建限建辦法」劃定之禁建地區	直轄市、縣(市)政府建管單位	十、依公路法及「公路兩側公私有建物廣告物禁建限建辦法」劃定之禁建地區	直轄市、縣(市)政府建管單位	
十一、依大眾捷運法及「大眾捷運系統兩側公私有建築物與廣告物禁止及限制建築辦法」劃定之禁建地區	直轄市、縣(市)政府建管單位	十一、依大眾捷運法及「大眾捷運系統兩側公私有建築物與廣告物禁止及限制建築辦法」劃定之禁建地區	直轄市、縣(市)政府建管單位	
十二、依「原子能法」施行細則劃定之禁建區	直轄市、縣(市)政府建管單位	十二、依「原子能法」施行細則劃定之禁建區	直轄市、縣(市)政府建管單位	
十三、依行政院核定之「臺灣沿海地區自然環境保護計畫」劃設之自然保護區	直轄市、縣(市)政府建管單位	十三、依行政院核定之「臺灣沿海地區自然環境保護計畫」劃設之自然保護區	直轄市、縣(市)政府建管單位	
十四、其他	內政部營建署	十四、其他	內政部營建署	

建議修正條文	現行條文	修正說明
	附件 社區經營管理計畫內容 附圖 都市計畫農業區變更使用辦理程序示意圖	維持現行規定。

附表 依本規範申請變更使用之土地不得位於下列地區

相關法規之規定	主管機關
一、依水利法及台灣省水庫蓄水使用管理辦法公告之水庫蓄水範圍	直轄市、縣(市)政府水利單位
二、依水利法及淡水河洪水平原管制辦法公告之防洪區	直轄市、縣(市)政府水利單位
三、依水利法劃設之河道或行水區	中央水利主管機關或直轄市、縣(市)政府水利單位
四、依文化資產保存法劃定之古蹟保存區	直轄市、縣(市)政府古蹟主管單位或都市計畫單位
五、依文化資產保存法指定之生態保育區、自然保留區	直轄市、縣(市)政府農業單位
六、依野生動物保育法之野生動物保護區	直轄市、縣(市)政府農業單位
七、依國家安全法施行細則劃定公告之下列地區： (一)海岸管制區之禁建區 (二)山地管制區之禁建區 (三)重要軍事設施管制區之禁建區	直轄市、縣(市)政府農業單位
八、依電信法及「衛星微波通信放射電波範圍禁止及限制建築辦法」劃定之禁止建築地區	直轄市、縣(市)政府建管單位
九、位屬依民用航空法第三十二條、第三十三條、第三十三條之一及「航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法」與「航空站飛行場及助航設備四周禁止或限制燈光照射角度管理辦法」劃定之禁止或限制建築地區或高度管制範圍	直轄市、縣(市)政府建管單位
十、依公路法及「公路兩側公私有建物廣告物禁建限建辦法」劃定之禁建地區	直轄市、縣(市)政府建管單位
十一、依大眾捷運法及「大眾捷運系統兩側公私有建築物與廣告物禁止及限制建築辦法」劃定之禁建地區	直轄市、縣(市)政府建管單位
十二、依「原子能法」施行細則劃定之禁建區	直轄市、縣(市)政府建管單位
十三、依行政院核定之「臺灣沿海地區自然環境保護計畫」劃設之自然保護區	直轄市、縣(市)政府建管單位
十四、其他	內政部營建署

附件 社區經營管理計畫內容

一、申請人應擬定社區管理維護計畫，其內容包括項目如下：

- (一)執行策略。
- (二)社區住戶管理委員會輔導成立計畫。
- (三)社區公共及公用設施管理維護計畫。
- (四)社區管理維護基金提撥及支用計畫。
- (五)社區管理及清潔人員設置計畫。

二、第一點執行策略應敘明社區管理維護計畫之擬訂、推動及與社區住戶管理委員會交接事宜。

三、申請人應負輔導成立社區住戶管理委員會之責。其成立及運作與公共基金之設置，仍應依公寓大廈管理條例相關規定辦理。

四、社區公共及公用設施管理維護計畫內應敘明各該公共及公用設施用地之管理維護單位或機構。

五、申請人應依開發許可之樓地板面積隨量提撥二年之社區管理維護基金。其中住宅及非營業用公共設施樓地板面積提撥標準為每年每平方公尺三百元；營業用樓地板面積提撥標準為每年每平方公尺四百五十元。

六、社區管理維護基金之支用範圍如下：

- (一)公共及公用設施。
- (二)社區指標，街道傢俱，公共景觀及植栽。
- (三)公用水塔、水池及輸水管線。
- (四)社區內一般廢棄物清除、處理之運輸、貯存之工具及設施。
- (五)其他維生必要公用水電、電信設備。

七、社區管理維護基金之使用方式以原設施及設備之換新、管理、興修為原則。

八、申請人於社區開發完成後社區住戶管理委員會成立時，一次提撥全數之社區管理維護基金金額予社區住戶管理委員會，並將社區管理維護基金金額提撥及支用之範圍，明定於買賣雙方房地買賣契約書。

九、社區開發完成前公共設施之管理維護，由申請人負擔。

(附圖) 都市計畫農業區變更使用辦理程序示意圖

