

檔 號：

保存年限：

內政部營建署 開會通知單

10553

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6月8日

發文字號：營署都字第0982909944號

速別：速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如備註一

本件電出記號，李俊發、廖望志、黃隆仁、吳宗誌、吳偉健、藍素理、吳敏馨等會員，並請提供卓見俾供與會代表出席會議之參考，文存。

2/26/9

開會事由：「都市計畫農業區變更使用審議規範修正條文（草案）」研商會議

開會時間：98年6月15日（星期一）上午9時30分

開會地點：本署一樓105會議室（臺北市八德路二段342號）

主持人：陳組長興隆

聯絡人及電話：陳政均02-87712607

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、內政部法規委員會、內政部中部辦公室（營建業務）、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、都市計畫組一科、都市計畫組二科（以上均含附件）

備註：

一、隨文檢附會議資料乙份，請攜帶與會。

- 二、與會各單位若尚有具體修正建議，請於會三日前將書面文字
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

裝

訂



「都市計畫農業區變更使用審議規範修正條文（草案）」

研商會議

【會議說明】

一、都市計畫農業區變更使用審議規範係於民國86年2月17日訂定，供各級都市計畫委員會審議相關變更案件及申請開發者規劃之參考，邇來各界迭有反映本規範部分規定內容已不合時宜或有窒礙難行之處，難以應當前發展需要。案經函請各相關部會及直轄市、縣（市）政府提供修正意見，並於97年10月20日、98年1月7日及3月11日召開3次研商會議獲致具體共識，並已依照研商結論彙整修正草案妥竣，經提98年5月19日本部都委會第707次會議報告，會中委員提出相關建議意見，會議決定「有關與會委員建議意見部分，請內政部營建署審慎研酌及檢討修正條文草案內容後，再循行政程序辦理。」有案。

二、歸納本部都委會委員建議意見重點如下：

（一）都市計畫應為整體規劃，為避免零星變更產生都市破碎發展，都市計畫土地使用分區變更允應以納入通盤檢討辦理為主，有關依都市計畫法第二十七條之一第二項訂定之審議規範或處理原則是否仍有繼續適用之需要，建議作業單位再審慎評估。

（二）有關本審議規範內容涉及其他相關法令部分，如增訂條文第二十二點之一有關淨流量與滯洪設施之規定，採五十年發生一次暴雨產生對外排放逕流量總和及一百年發生一次暴雨強度之計算標準乙節，與現行環境影響評估法相關作業規定之採計方式是否產生競合？以及修訂條文第十六點第二項增訂第三款規定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乙節，是否與自來水法相關規定產

生競合？請再徵詢關部會之意見，以茲妥適。

(三) 有關本審議規範第十二點申請變更土地之最小面積規模限制部分，修正條文草案係擬改依都市計畫階層體系及計畫性質調整，惟對於都市化發展程度較高之地區（如直轄市計畫、省轄市計畫地區），是否仍應維持現行之面積規模限制，而都市化發展程度較低之地區（如鄉街計畫地區），是否可考量改為較低之面積規模限制，以更符合地方發展之實際需求，並達到農業區變更管制之目的。

(四) 本審議規範申請變更土地之最小面積規模限制調整後，與環境影響評估相關法規規定相關開發行為應實施環評之最小面積規模限制規定是否會產生競合現象，請作業單位再徵詢關部會之意見，並檢視相關條文規定，以避免衍生可能因此而規避辦理環境影響評估作業之疑慮。

三、上開本部都委會委員建議意見，經作業單位審慎研酌後，研提初步研析處理情形如下；為期審慎，特再邀集相關部會及直轄市、縣（市）政府召開本次會議研商，以茲周延：

(一) 查目前都市計畫之檢討變更，包括都市計畫法第二十四條規定由土地權利關係人自行擬定或變更細部計畫，以及依都市計畫法第二十六條或第二十七條規定由計畫擬定機關辦理通盤檢討或個案變更等情形，而都市計畫法第二十七條之一第二項規定授權訂定之審議規範及處理原則，則係提供各級都委會審議相關都市計畫變更之參據，以及土地權利關係人與都市計畫擬定機關規劃作業之參考。目前訂定之各種審議規範及處理原則應有助於凝聚委員共識、提升各級都委會審議效率及落實計畫審議與實施之公平性，應仍有繼續適用之需要。

(二) 有關本審議規範內容涉及其他相關法令部分，如增訂條文第二十二點之一淨流量與滯洪設施及修訂條文第十六點第二項第三款開發管制相關規定，是否與自來水法及環境影響評估法之相關法規產生競合，請經濟部水利署及行政院環境保護署提供意見；另有關地表逕流量計算之方式是否妥適，亦請行政院農委會水土保持局及本署綜合計畫組提供意見。

(三) 有關本審議規範第十二點申請變更土地之最小面積規模限制部分，修正條文案草案改依都市計畫階層體系及計畫性質調整，為更符合地方發展之實際需求，並達到農業區變更管制之目的，考量都市化發展程度之高低，參考本部都委會委員建議意見，擬修正第十二點第一項條文內容為「

十二、都市計畫農業區申請變更使用之區位，應以鄰近已發展地區或規劃為發展區者為優先，且土地面積，應符合下列規定：

(一)直轄市計畫及省轄市計畫地區：不得小於五公頃。

(二)鄉街計畫、縣轄市計畫、鎮計畫及特定區計畫地區：不得小於三公頃。」

(四) 有關本審議規範申請變更土地之最小面積規模限制調整後，是否可能因此衍生申請人規避開發行為應辦理環境影響評估作業之疑慮，請行政院環境保護署提供意見。

這不好有與
矛盾 原則上
以完整區塊作
為條件 考量後
再視各區需求再決
定是否調整
則有個別變更
原則他人以再

都市計畫農業區變更使用審議規範修正條文（草案）總說明

都市計畫農業區變更使用審議規範係於民國86年2月17日訂定，供各級都市計畫委員會審議相關變更案件及申請開發者規劃之參考，邇來各界迭有反映本規範部分規定內容已不合時宜或有窒礙難行之處，難以應當前發展需要。案經函請各相關部會及直轄市、縣（市）政府提供修正意見，並於97年10月20日、98年1月7日及3月11日召開3次研商會議獲致具體共識，並已依照研商結論彙整修正草案妥竣。歸納本規範之修正重點如次：

- （一）明定有關都市計畫農業區變更申請案件應經認定符合都市計畫法第二十七條有關都市計畫個案變更之要件，以資明確；並增訂有關計畫書圖之查核規定，以避免各地方政府產生執行疑義（修正條文第三點及第四點）
- （二）考量各地方都市發展之實際情形與需求迥不相同，修正現行申請變更使用之最小面積規模規定，改依不同都市階層體系及不同計畫性質調整其最小申請規模限制規定，並增訂有關變更土地區位之限制，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情形。（修正條文第十二點）
- （三）增訂有關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，且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，如屬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，以資周延；並配合增列若位於自來水淨水廠取水口上游半徑一公里集水區內，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，以資明確，並利執行。（修正條文第十六點及第十八點）
- （四）為避免農業區土地變更後，對毗鄰農業地區之農業生產環境

造成嚴重影響，增列有關申請變更使用範圍內，如必須變更原有水路、農路，應以對地形、地貌及毗鄰農業區之農業生產環境影響最小之方式合理規劃。（修正條文第二十二點）

- (五) 增訂有關申請變更使用之土地開發後，包含基地之各級集水區，應以五十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。（增訂條文第二十二點之一）
- (六) 參照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，增列有關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於申請變更使用總面積之百分之三十之規定，以利產業發展需要。（修正條文第三十四點）
- (七) 配合現行相關法規或方案之修正或廢止情形，檢討修正本規範相關條文中援引相關法規之名稱，並作適切之修正。（修正條文第二十點、第二十五點、第二十九點、第三十一點、第三十五點及附表）

都市計畫農業區變更使用審議規範修正條文（草案）對照表

建議修正條文	現行條文	修正說明
<p>三、申請人依本規範申請變更使用，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。申請人擬舉辦之事業，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>三、申請人依本規範申請變更使用，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，免依本<u>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>有關內政部七十四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、辦理都市計畫變更之機關依前點及第十二點至第十九點基地條件相關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，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內依都市計畫法第十九條規定將其審議結</p>	<p>四、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，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結果，連同都市計畫書圖及相關文件報請內政部核定。</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，並新增計畫書圖之查核規定，以避免各地方政府產生執行疑義。</p>

建議修正條文	現行條文	修正說明
<p>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>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>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：</p> <p>(一)直轄市計畫、省轄市計畫及縣轄市計畫地區：不得小於三公頃。</p> <p>(二)鄉街計畫、鎮計畫及特定區計畫地區：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>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。</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>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情形。</p> <p>二、有關申請變更面積之規模限制，雖已訂定有關土地四周如有因第一款至第三款所列情形致無法擴展之但書除外規定，惟因各地方發展之實際需求不同，應依不同都市階層</p>

建議修正條文	現行條文	修正說明
		<p>體系及不同計畫性質調整其最小申請規模限制規定，爰檢討修正之。</p> <p>三、現行條文但書之規定移列至本點第二項。</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。</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</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。</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</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>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>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>十八、申請變更使用之土地，若位於自來水淨水廠取水口上游半徑一公里集水區內，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。</p>	<p>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。</p>	<p>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。</p>

建議修正條文	現行條文	修正說明
<p><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></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>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>

建議修正條文	現行條文	修正說明
<p>二十二之一、申請變更使用之土地開發後，包含基地之各級集水區，應以五十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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>(新增)</p>	<p>一、考量近年臺灣地區大及降雨量及降雨強度之降均較以前頻繁，全球變遷類似更趨為市農地申開後地量變外水情形訂明變更提之設施。更地區淹增點，請土地足夠滯洪。</p> <p>二、有關提供滯洪設施計算標準參都非土地開作市發業審議規範</p>

建議修正條文	現行條文	修正說明
		<p>之規定，並參採經濟部水利署意見，訂為「以五十年發生兩次暴雨逕流外總和得發流量」，較現行土地審議規範二十年發生一次暴雨之標準為高。</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行政院核頒之<u>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、火災延燒防止地帶。</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>
<p>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。</p>	<p>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。</p>	<p>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「土地使用與公</p>

建議修正條文	現行條文	修正說明
		共設施計畫」不同之意見，爰檢討修正之。
<p>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>建築技術規則及都市計畫相關法規</u>中有關容積獎勵之規定。</p>	<p>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>實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法</u>，及其他有關容積獎勵相關法規之規定。</p>	<p>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「<u>建築技術規則</u>」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。</p>
<p>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於申請變更使用總面積之百分之三十。</u></p>	<p>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。</p>	<p>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。</p>

建議修正條文	現行條文	修正說明
<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辦法作多目標使用時，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>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>「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」業已修正為「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」，爰配合修正之。</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或其他適當分區。</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>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，應經管理機構同意及主管機關核</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</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，修正本點末段規定，以資周延。</p>

建議修正條文	現行條文	修正說明																												
<p>准。</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或其他適當分區，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>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>																												
<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="148 1077 649 1991"> <thead> <tr> <th>相關法規之規定</th> <th>建議洽詢機關</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> <tr> <td>四、依文化資產保存法劃定之古蹟保存區</td> <td>直轄市、縣（市）政府古蹟主管單位或都市計畫單位</td> </tr> <tr> <td>五、依文化資產保存法指定之生態保育區、自然保留區</td> <td>直轄市、縣（市）政府農業單位</td> </tr> <tr> <td>六、依野生動物保育法之野生動物保護區</td> <td>直轄市、縣（市）政府農業單位</td> </tr> </tbody> </table>	相關法規之規定	建議洽詢機關	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	<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="675 1077 1176 1991"> <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> <tr> <td>四、依文化資產保存法劃定之古蹟保存區</td> <td>直轄市、縣（市）政府民政單位或都市計畫單位</td> </tr> <tr> <td>五、依文化資產保存法指定之生態保育區、自然保留區</td> <td>直轄市、縣（市）政府農業單位</td> </tr> <tr> <td>六、依野生動物保育法之野生動物保護區</td> <td>直轄市、縣（市）政府農業單位</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	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	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	<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勘亂時期業於民國80年5月1日終止，「動員勘亂時期國家安全法修正案」業已「全爰修正」，爰修正之。</p>
相關法規之規定	建議洽詢機關																													
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																													
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）政府民政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																													

建議修正條文		現行條文		修正說明
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	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。
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、位屬依民用航空法及「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」劃定之禁止建築地區	直轄市、縣(市)政府建管單位	九、依民用航空法及「飛航安全標準及航空站、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	

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	建議洽詢機關
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」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

