

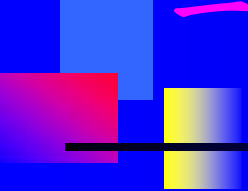
非都市土地開發審議作業規範 I－總編及 殯葬設施專編（含審議實務解析）



內政部營建署

討論題綱

- 總編條文重點與案例說明
- 殯葬設施專編條文重點與案例說明



一、審議作業規範之功能與法律位階

- 為區域計畫委員會審議非都市土地開發案件涉及使用分區變更者之審議原則。
- 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。
- 為實質法規命令。(依區域計畫法第15條之2授權訂定89.1.26)

〈法律授權、預告、送立法院備查〉

二、審議作業規範之架構

- 非都市土地開發審議作業規範，共分為總編、專編及開發計畫書圖三部分。
- 總編共53點，主要內容為：
 - 訂定依據
 - 適用範圍
 - 開發基地區位限制與資源保育
 - 土地使用計畫—基地規劃、隔離綠帶、不可開發區、保育區、使用地編定．．
 - 整地排水—滯洪設施、平地基地排水系統．．
 - 交通運輸
 - 公用設備
 - 環境景觀品質

總編

專編

開發計畫書圖

二、審議作業規範之架構

- 專編計分12編：

住宅社區、高爾夫球場、遊憩設施區、學校、廢棄物衛生掩埋場、殯葬設施、貨櫃集散站、工業區開發計畫、工業區細部計畫、休閒農場、海埔地開發及工商綜合區等，主要係規範不同使用型態所需特別注意之事項。

〈主要係規範不同使用型態所需注意之事項〉

- 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。

三、審議作業規範內容

(一)總編條文重點與案例說明

規範訂定之依據—總編§1

➤區域計畫法第15條之2第2項規定

申請開發案件經審議符合下列規定，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。

前項審議之作業規範，由中央主管機關會商有關機關定之。

規範適用範圍——總編§2

- 非都市土地申請開發面積足以影響原使用分區劃定目的，依非都市土地使用管制規則規定其土地使用計畫（開發計畫）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。

- 管制規則——規定大面積開發案申辦之程序內容
- 審議規範——規定大面積開發案審查之實質內容



規範適用範圍——總編§2

- a. 申請開發社區計畫達50戶或土地面積在1公頃以上。
- b. 申請開發為土地面積達10公頃/5公頃以上者。
- c. 申請開發遊樂設施土地面積達5公頃以上者。
- d. 申請設立學校土地面積達10公頃以上者。
- e. 申請開發高爾夫球場土地面積達10公頃/30公頃以上者。
申請開發公墓土地面積達5公頃以上或其他殯葬設施之
- f. 土地面積達2公頃以上者。
申請開發非屬上述之工業區、鄉村區、風景區、
- g. 特定專用區，而為其他特定目的事業使用土地面積達2公頃以上者。」（管制規則第11條）

規範適用範圍——總編§2

- 興辦事業計畫於原使用分區內申請使用地變更編定，或因興辦事業計畫變更，達管制規則第十一條規定規模，足以影響原土地使用分區劃定目的者，除毋需辦理使用分區及使用地變更外，準用該規則第三章有關土地變更規定程序辦理。（管制規則第30條）

〈開發計畫、興辦事業計畫、水土保持計畫、環境影響評估〉

申請許可應檢送書件——總編§6

- 申請書。
- 開發計畫書圖。
- 涉水土保持法令規定應檢附水土保持規劃書者
涉環境影響評估法令規定應檢附書圖者，從其
規定辦理。
- 申請書及開發計畫書圖文件格式依規範附件
規定製作。

型式要件查核—總編§5、8

- 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；有須補正者，應通知申請人限期補正。

基地條件限制—總編§9

- 申請開發基地不得位於**限制發展地區**。
(附表二之一19項)
- 除外規定：
 - 公共設施、公用事業、重大公共建設
 - 夾雜零星土地（維持原地形地貌不得開發使用）
 - 限制發展地區之中央目的事業主管法令許可

基地條件限制—總編§9

申請開發之基地不得位於附表二之一所列**限制發展地區**。但有下列情形，不在此限：

- (一)經各項限制發展地區及下列必要性設施之中央目的事業主管機關，依其主管法令同意興辦者，如穿越性道路、公園、上下水道、郵政、自來水、電信、電力、政府機關、公有平面停車場、國防等之**公共設施、公用事業、重大公共建設及為維護水源必要之道路**。
- (二)為整體規劃需要，**不可避免夾雜之零星小面積土地**符合第九點之一規定者，得納入範圍，並應維持原地形地貌不得開發使用。
- (三)依各項**限制發展地區**之中央目的事業主管法令許可開發案。

基地條件限制—總編§9-1 (100.10.13修正)

申請開發基地內如有夾雜之零星屬於限制發展地區之土地，須符合下列情形，始得納入開發基地：

- (一)納入之夾雜地須基於整體開發規劃之需要。
- (二)夾雜地仍維持原使用分區及原使用地類別，或同意變更為國土保安用地。
- (三)夾雜地不得計入保育區面積計算。
- (四)面積不得超過基地開發面積之百分之十或二公頃，且扣除夾雜土地後之基地開發面積仍應大於得辦理土地使用分區變更規模。
- (五)應擬定夾雜地之管理維護措施。

崑崙藥用植物園

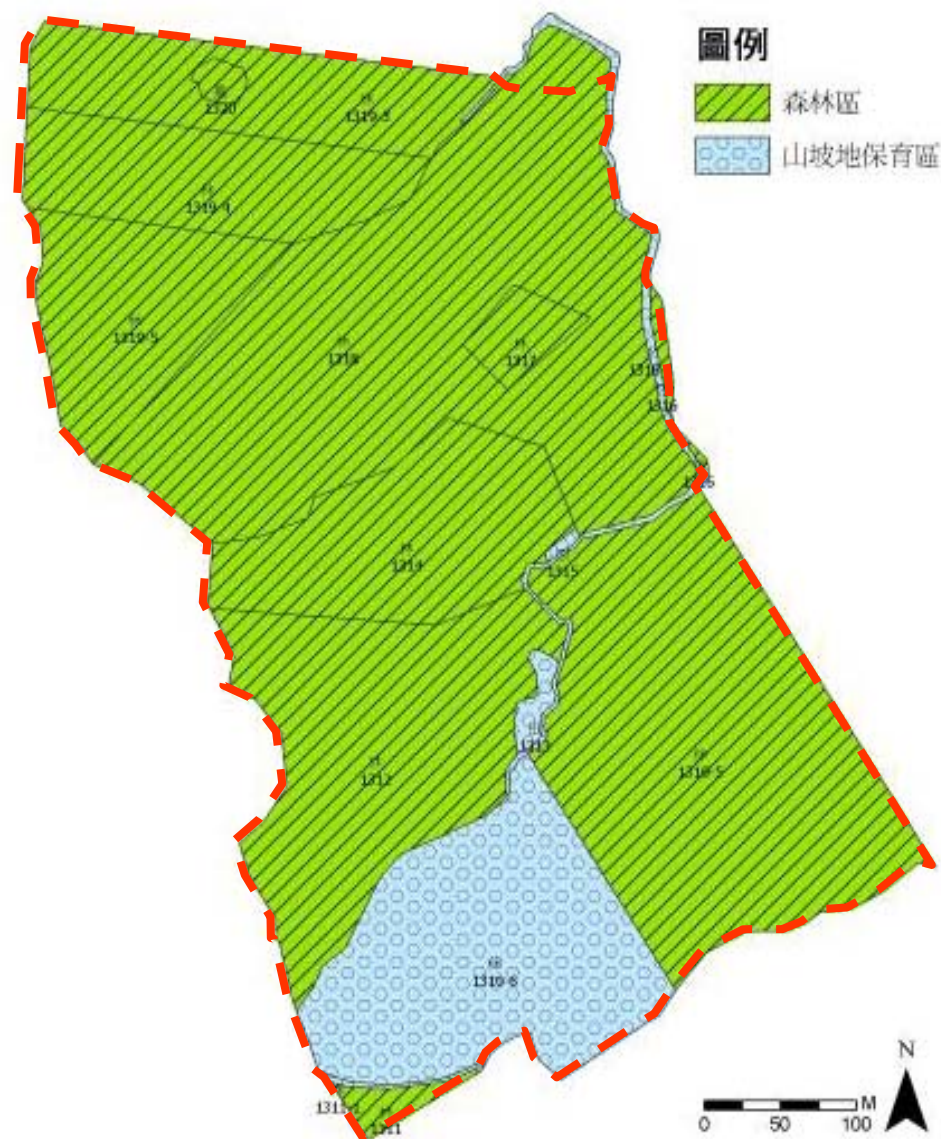
土地使用分區

【89/9/21前】

分 區 別	面積(公頃)	百分比(%)
山坡地保育區	24.5775	100.00%
森 林 區	—	—
總 計	24.5775	100.00%

【89/9/21後】

分 區 別	面積(公頃)	百分比(%)
山坡地保育區	3.4047	13.85%
森 林 區	21.1728	86.15%
總 計	24.5775	100.00%



基地條件限制—總編§10

- 基地如位於自來水水源水質水量保護區範圍：

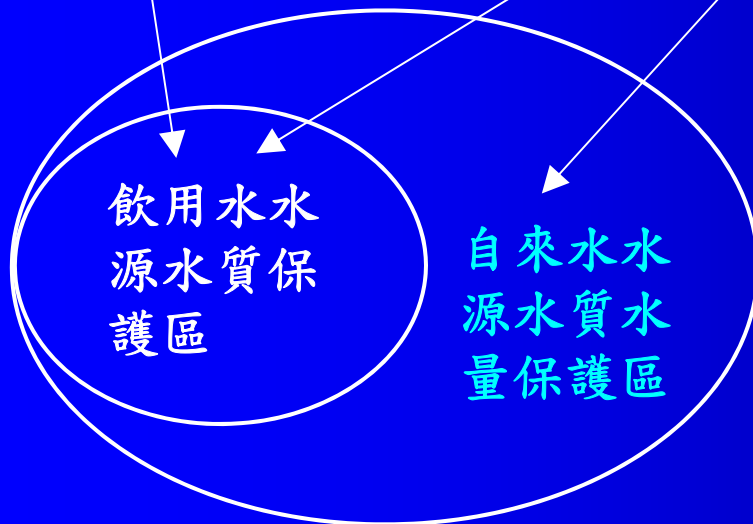
C

A

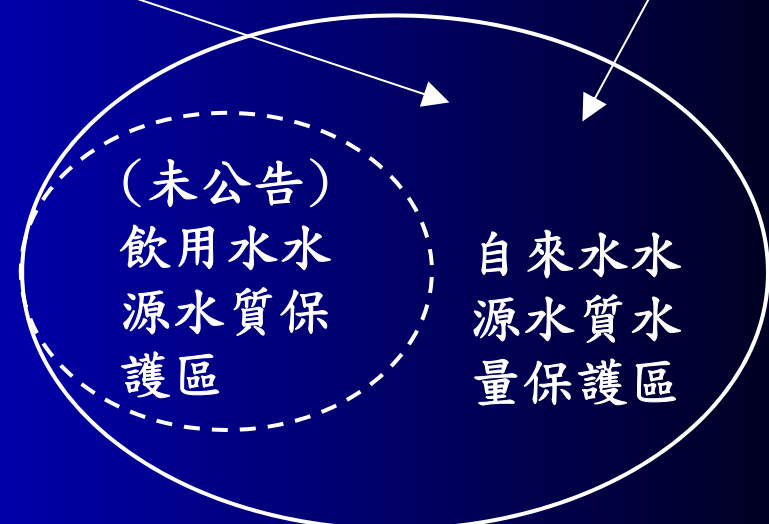
除依自來水主管機關公告之管制事項管制外，尚應符合：
基地污水排放之承受水體如未能達到環境保護主管機關公告該水體分類之水質標準；河川水體之容納污染量已超過主管機關依該水體之涵容能力所定之管制總量者；經水利主管機關認為對河防安全堪虞者，應不得開發。

B

依飲用水管理條例相關規定辦理



如距離豐水期水體岸邊水平距離一千公尺之範圍、取水口上游一公里半徑內集水區及下游半徑四百公尺者，區內禁止水土保持以外之一切開發整地行為。



基地條件限制——總編§10

- 但有特殊情形如下
 - ◎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。
 - ◎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。
- 得不受第3項第1款及第2款規定之限制。

基地條件限制—總編§12

- 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。
- 前項基地如位於自來水水質水量保護區之範圍者，則依第10點規定辦理，免依本點規定辦理。

案例1

茄拔工業區

- 面積17.0728公頃
- 96.90%私有、3.10%公有
- 屬非都市土地特定農業區
丁種建築用地、農牧用地、
水利用地、交通用地、特
定目的事業用地
- 平均坡度3.61%（平地）
- 位曾文溪水源水質水量保
護區
- 基地屬性——開發工業區



先行違規使用——總編§13

基地之原始地形或地物經明顯擅自變更者，除依區域計畫法第21條及第22條規定懲處外，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，仍以原始地形為計算標準。（符合安全性、公平性及合理性原則，留設區位可彈性）

審議彰化縣「大葉大學擴充學校用地開發計畫」案，第92次區委會

(2) B區部分請開發單位依下列兩點辦理並送請彰化縣政府(建管單位或山開小組)提供意見後，再提大會討論：

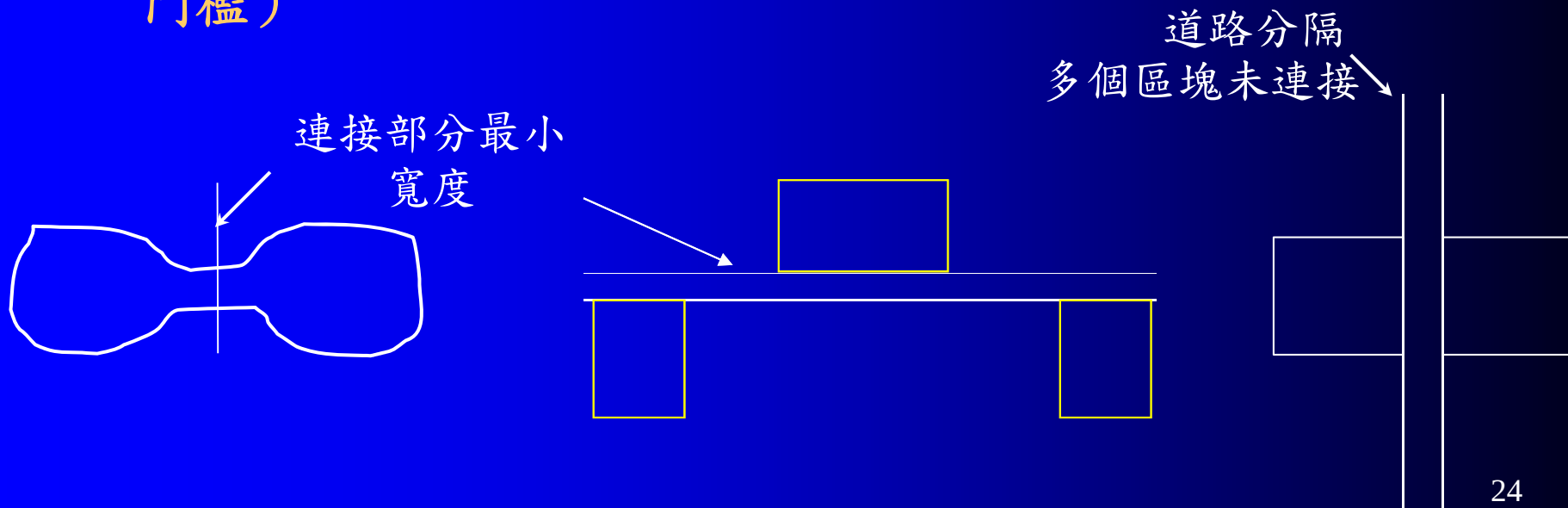
- a 請開發單位依整地前後之坡度分析及建築物配置、地質資料、環評相關資料，詳予分析水土保持狀況、山坡地安全維護措施及邊坡穩定情形，並檢具相關技師簽證。
- b 現有違規建築物，應先依山坡地建築管理辦法、建築技術規則山坡地建築專章等有關規定檢討分析取得建築許可之可行性。

決議

(五) 專案小組意見第6 § b點併第8 § (2)點修正為：有關**補充違規建築物整地安全及取得建築許可之分析內容**，經相關技師簽證及彰化縣政府出席代表表示原則可行。請將分析資料及簽證納入開發計畫書，並於取得開發許可後，由彰化縣政府依山坡地開發建築管理辦法、建築技術規則山坡地建築專章暨建築法有關規定審慎辦理。

基地形狀—總編§14(100.10.13)

- 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**50公尺**，位於**平地**不得小於**30公尺**，以利整體規劃開發及水土保持計畫。**但經區域計畫委員會認定情況特殊且符合整體規劃開發及水土保持計畫，並無影響安全之虞者，不在此限。**（避免以數塊分隔土地以道（通）路連貫合計開發面積以達申請門檻）



案例2

調整前



調整後



剔除基地範圍土地

案例：基地連接部分最小寬度不足

中鋼結構燕巢工業區 基地位置

- 燕巢鄉 **台糖吊雞林農場**，北鄰 **燕巢都市計畫區**，東鄰 **縣道186(中興路)**，南距義守大學醫院約1.5km
- 西北距 **中山高岡山交流道** 5.4km、南距省道台22線約2km、**國道十號燕巢系統交流道** 2.8km，西南距 **中山高楠梓交流道** 約7km，高速鐵路位於西面1.5km



審查意見

(四)依第2次專案小組會議審查意見第二(六)點略以「...基地西側與北側部分最小寬度未達50公尺土地申請人係不規劃為建築用地，並納入土地使用分區管制計畫第13條敘明，**同意確認**；另有關請申請人加強說明二區塊間之人員及車輛動線、公共設施、公用設備等均係以一體計畫為整體規劃考量，申請人之補充說明，委員及相關單位無其他意見，同意確認...」，上開審查意見請依第1次專案小組會議審查意見，於提請區域計畫委員會確認後，不受規範專編第八編第6點規定限制。

說明

- 已就基地西側與北側部分最小寬度未達50公尺土地，基於土地利用之完整性，將該等土地規劃為廠區退縮隔離帶及綠地，不規劃為建築用地，並納入土地使用分區管制計畫。(開發計畫4.2.5節土地使用分區管制計畫第13條，p.345)





審查意見	說明
(四)依第2次專案小組會議審查意見第二(六)點略以：「...基地西側與北側部分最小寬度未達50公尺土地，申請人係不規劃為建築用地，並納入土地使用分區管制計畫第13條敘明，同意確認；另有關請申請人加強說明二區塊間之人員及車輛動線、公共設施、公用設備等均係以一整體計畫為整體規劃考量，申請人之補充說明委員及相關單位無其他意見，同意確認...」，上開審查意見請依第1次專案小組會議審查意見，於提請區域計畫委員會確認後，不受規範專編第八編第6點規定限制。	•南、北基地之整體規劃 1.已納入開發計畫1.2.2節開發範圍(p.82~p.84)及4.1.3節廠區規劃及建廠配置 (p.300~p.301) 2.計畫區由台糖農路分隔南、北兩基地，因其具備提供地方穿越交通功能，故未納入計畫範圍，惟中鋼構已洽台糖取得道路通行同意文件 3.二區塊間之人員及車輛動線、公共設施、公用設備等係整體規劃，並已依審查意見配合調整道路動線、土地使用及整地高程，且於北基地南緣自行規劃廠區道路，並連接至南基地主要道路，以不影響農路之通行，並串聯南、北基地之公共設施與公用設備



不可開發區留設—總編§16

- 1、基地內之原始地形在坵塊圖上之平均坡度在40%以上之地區，其面積之80%以上土地應維持原始地形地貌，為不可開發區，其餘土地得規劃作道路、公園、及綠地等設施使用。（整體規劃需求、取土、整地、水土保持）
- 2、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）。
- 3、基地面積在10公頃以下，坡度30%以下之土地應佔總面積30%或3公頃以上。10公頃以上之基地，如區委會認定不符經濟效益者，得不予審查或適度修正。

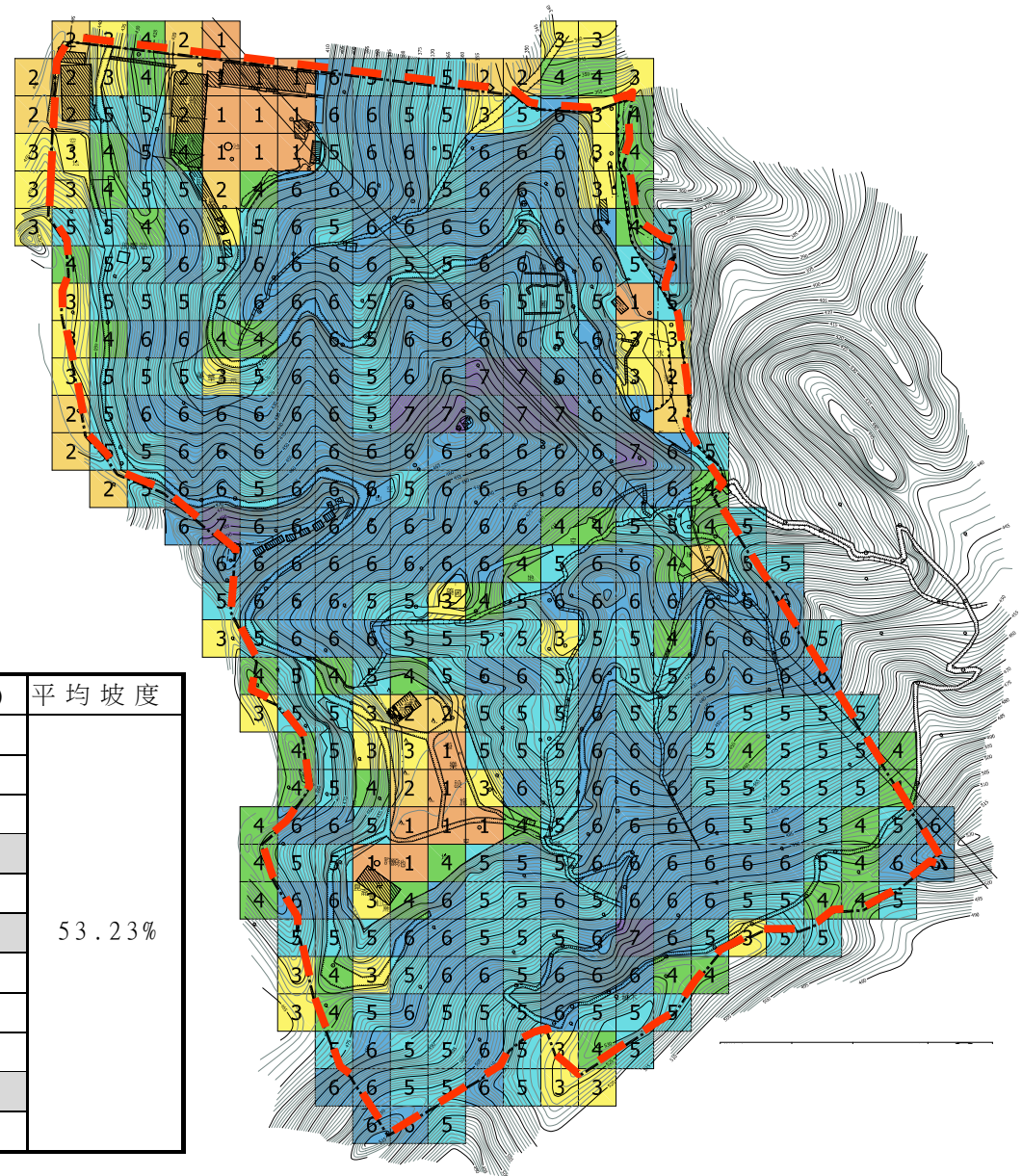
崑崙藥用植物園

坡度分析

全區坡度偏陡，**坡度
達40% 以上之不可開
發區達74.08%**

級序	坡度	面積(公頃)	百分比(%)	平均坡度
一級坡	5%以下	1.0004	4.07	53.23%
二級坡	5%~15%	0.7368	3.00	
三級坡	15%~30%	2.1668	8.82	
30%以下小計		3.9040	15.89	
四級坡	30%~40%	2.4643	10.03	
30~40%小計		2.4643	10.03	
五級坡	40%~55%	7.9183	32.22	
六級坡	55%~100%	9.9393	40.43	
七級坡	100%以上	0.3516	1.43	
40%以上小計		18.2092	74.08	
全區合計		24.5775	100.00	

註：方格尺寸採 25m× 25m



不可開發區留設—總編§16

4、滯洪設施之設置地點位於平均坡度在30%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，得不受第1項及第2項規定限制：

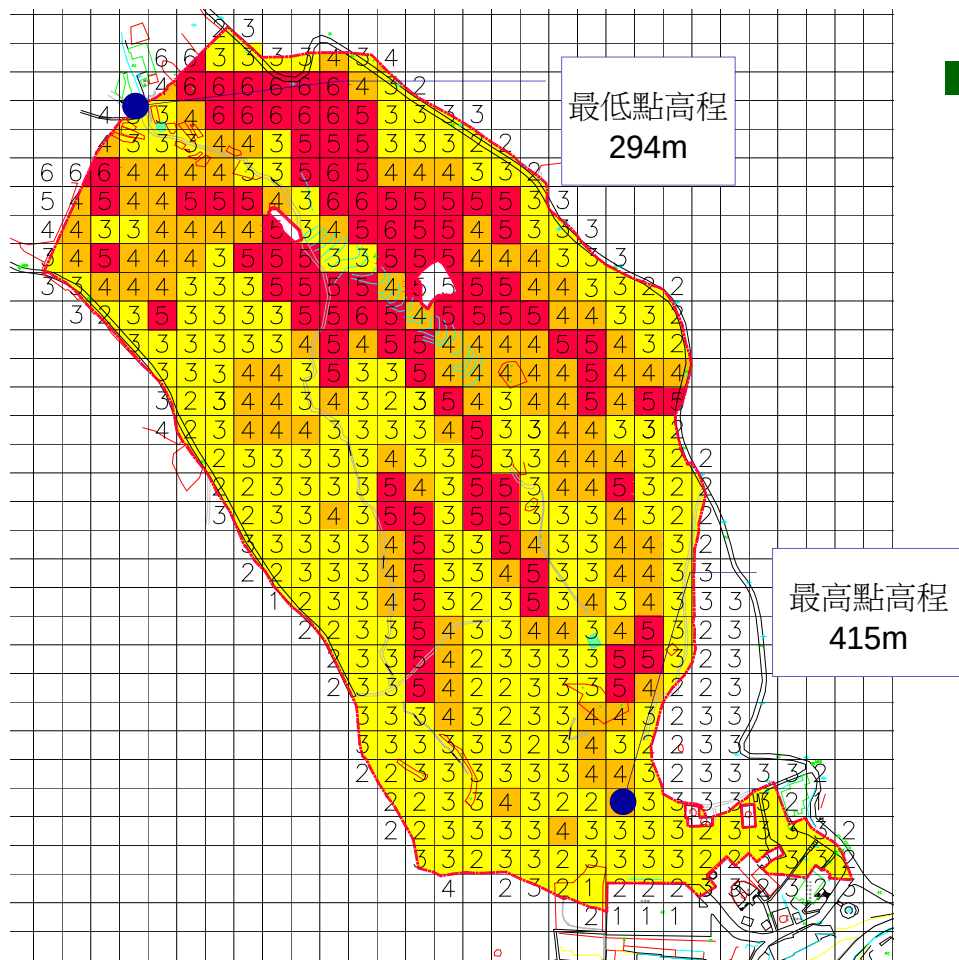
- (1) 設置地點之選定確係基於水土保持及滯洪排水之安全考量。
- (2) 設置地點位於山坡地集水區之下游端且區位適宜。

不可開發區留設—總編§16

(3) 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。

(4) 申請人另提供位於平均坡度在30%以下地區，與滯洪設施面積相等之土地。但該土地除規劃為保育目的之綠地外，不得進行開發使用。

三、地形地勢



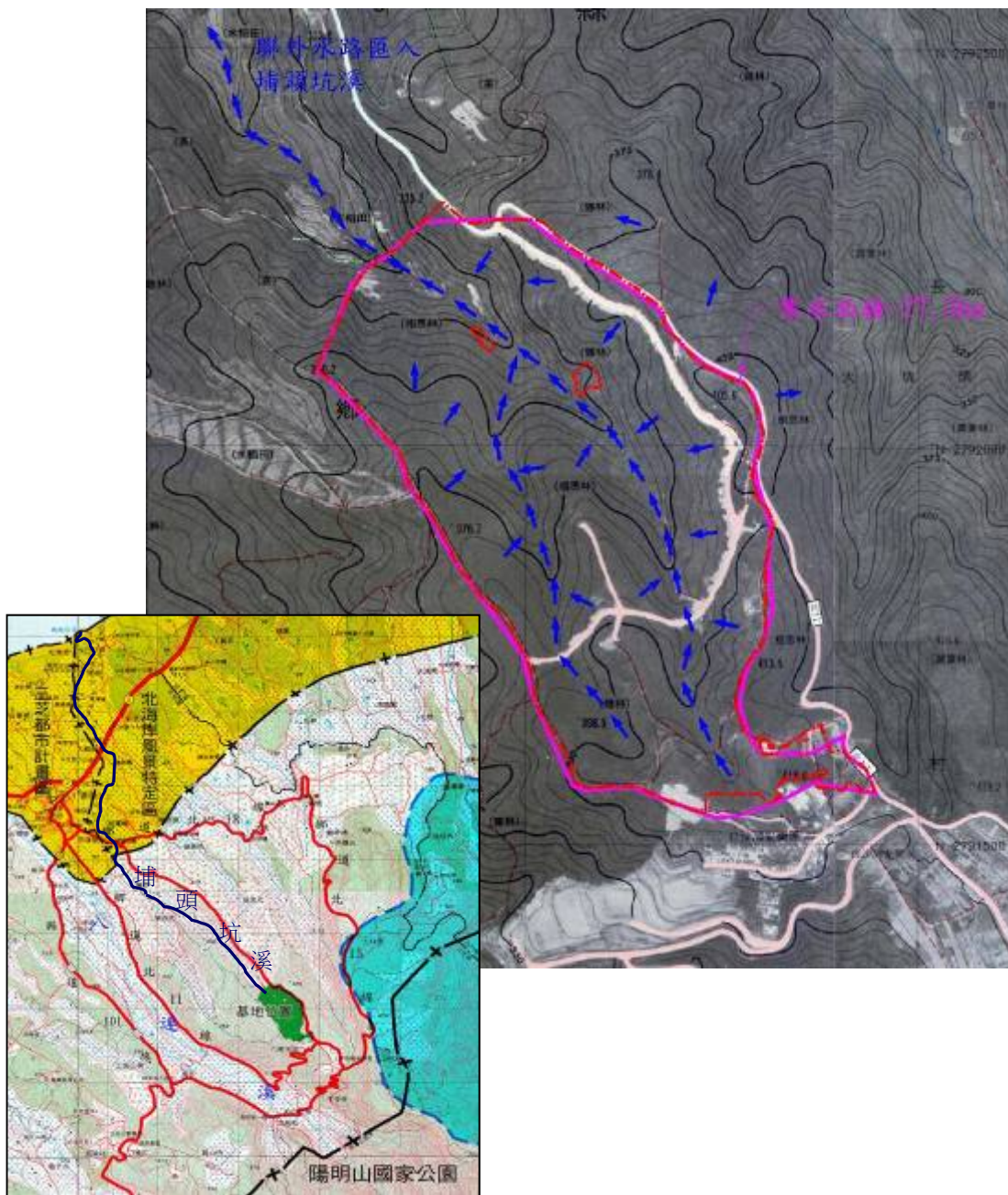
坡級	坡度	面積(m ²)	百分比(%)	面積(m ²)	百分比(%)
一級坡	$S \leq 5\%$	957	0.36%	140,671	52.96%
二級坡	$5\% < S \leq 15\%$	22,334	8.41%		
三級坡	$15\% < S \leq 30\%$	117,380	44.19%	65,144	24.53%
四級坡	$30\% < S \leq 40\%$	65,144	24.53%		
五級坡	$40\% < S \leq 55\%$	47,075	17.72%	59,798	22.51%
六級坡	$55\% < S \leq 100\%$	12,723	4.79%		
總計		265,613	100.00%	265,613	100.00%

■ 地形地勢

- ◆ 整體地勢為東南向西北遞減。
- ◆ 最高點位於基地南側，高程為415公尺；最低點位於基地北側，高程約為294公尺。
- ◆ 依25m×25m 方格計算平均坡度，三級坡以下佔基地面積52.96%，四級坡佔基地面積24.53%，五級坡以上佔基地面積22.51%。
- ◆ 即本案主要開發建築區位(含納骨塔、服務設施、公墓)皆座落於基地南側坡度平坦區內，三級坡以下面積為14.0671公頃。



五、水文



■ 水文

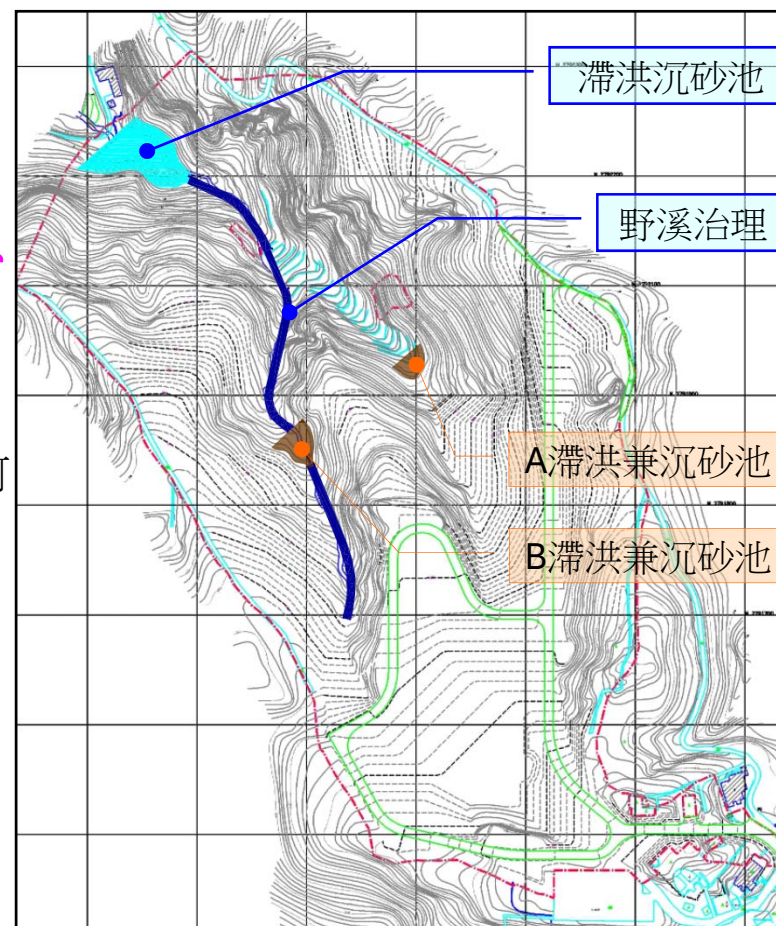
- ◆ 地面逕流順應地形，流入基地北側之天然野溪，再向北流入埔頭坑溪，經北海岸風景特定區匯入台灣海峽。
- ◆ 基地為單一集水區，集水面積約為27.5公頃。
- ◆ 於原集水區排水出口，依水土保持技術規範之相關規定設滯洪沉砂設施，故排出基地之逕流量不論於開發中及開發後均不致影響環境水系。
- ◆ 主要聯外排水出口之野溪斷面經檢算，無通水斷面不足之虞。

伍、專案小組意見及會前問題逐條說明

審查意見一	補正說明
本基地滯洪設施規劃於山坡地集水區下游端，另於基地內兩處現有野溪谷地設置兩座沉砂池，依申請人會中列式計算及圖示說明該兩座沉砂池，能兼具滯洪功能分散滯洪量，且於原有沉砂深度再增加60cm，其規劃滯洪量已達100年發生一次暴雨強度之計算標準，故專案小組同意維持原規劃區位。	敬悉。

- 於基地北側地勢最低、二股野溪匯流處設置永久性滯洪沉砂池一座，其提供之滯洪沉砂量已遠大於法規所需。(設計滯洪量 5614.4m^3 > 需滯洪量 4303m^3 ，設計沉砂量 2706.3m^3 > 需沉砂量 1362m^3)。
- 依委員指示，將原設計於基地內兩處現有野溪谷地之二座永久性沉砂池，增加其滯洪功能以分散滯洪量，於原有沉砂深度之上，增加60cm之滯洪深，共可增加 $(A池316+B池569)\times 0.6=531\text{m}^3$ 之滯洪量，共計基地內可提供之滯洪量為 6145.4m^3 ，已到達100年降雨強度之標準(6023.2m^3)，可確保基地開發之安全。

編號	平均面積 (m^2)	滯洪深 (m)	可滯洪容量 (m^3)
滯洪沉砂池	1701.33	3.3	5614.4
A滯洪兼沉砂池	316	0.6	189.6
B滯洪兼沉砂池	569	0.6	341.4
		合計	6145.4



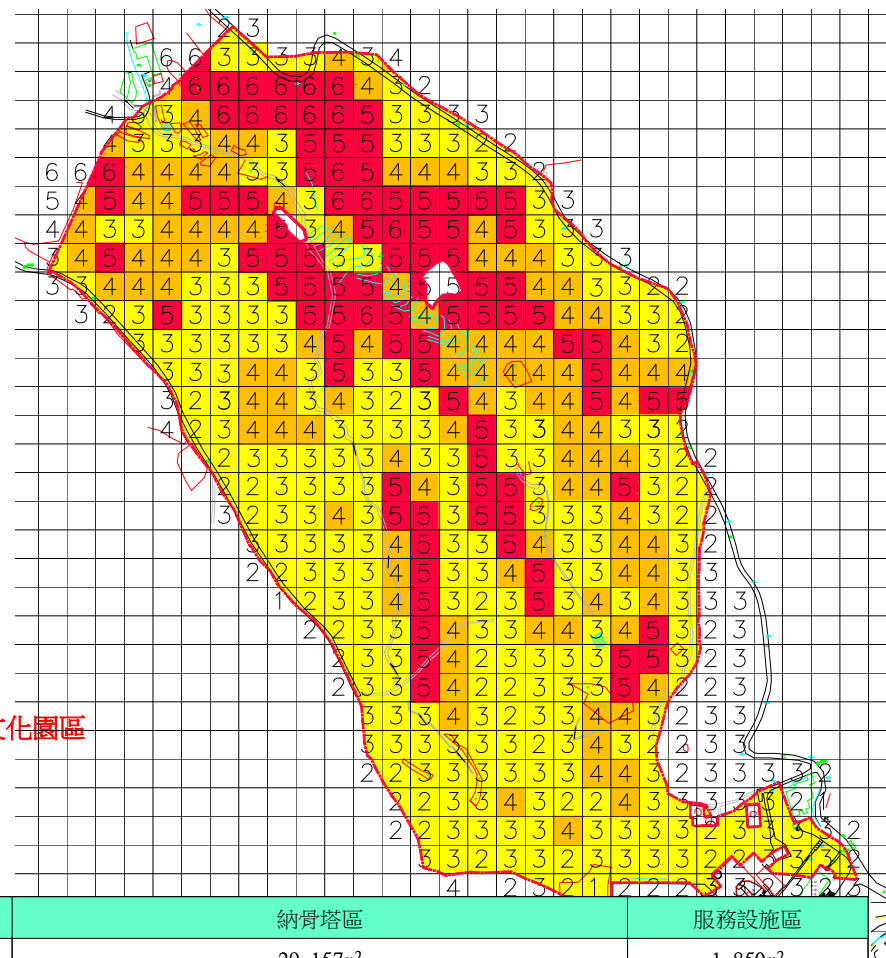
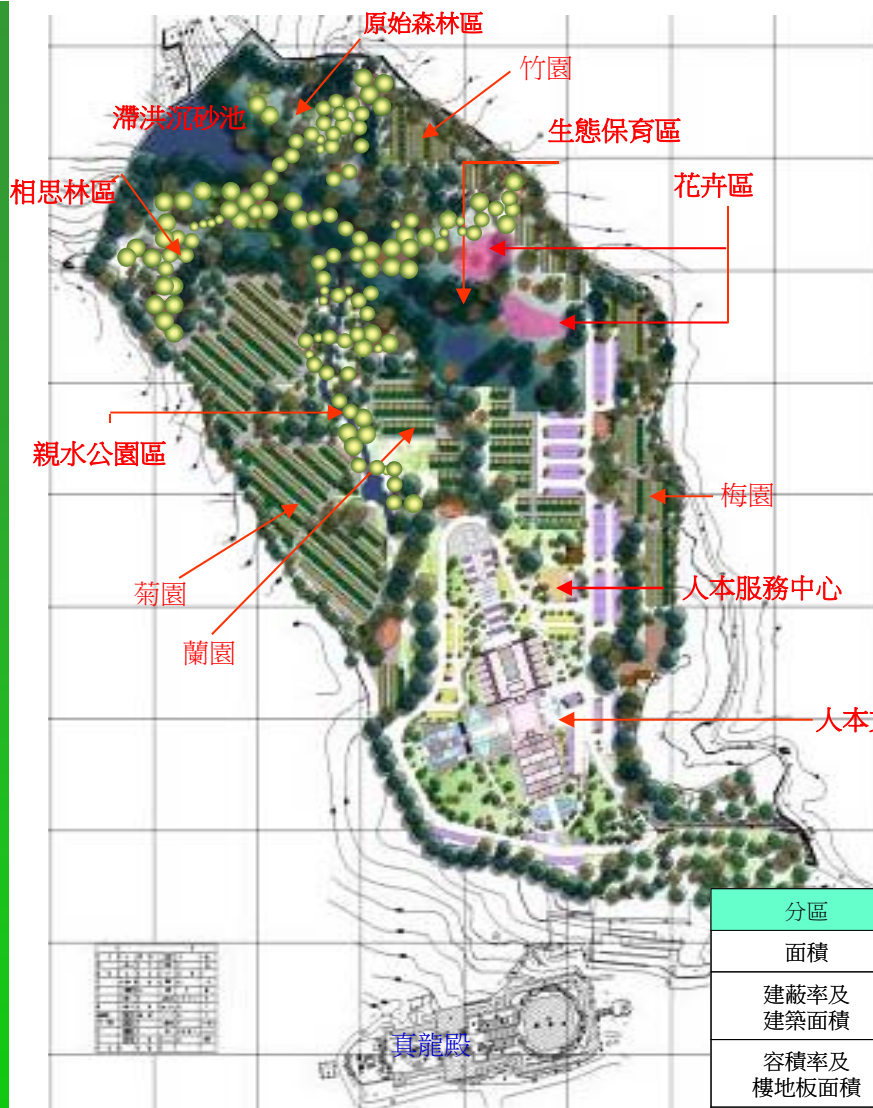
四級坡及五級坡以上坡度使用情形綜理表

變更編定	使用分區項目	使用面積(m ²)	使用面積比(%)
國土保安用地	不可開發區	103,652.33	82.96
	保育區		
交通用地	道路	4,782.89	3.83
	停車場	14,330.31	11.47
水利用地	沉沙滯洪池	2,176.39	1.74
總計		124,941.92	100.00

土地使用計畫表

土地使用 編定	土地使用 項目	說明	土地面積 (m ²)	百分比 (%)	樓地板 (m ²)	容積率 (%)	建蔽率 (%)
國土保安 用地	不可開發區	$59797.81\text{m}^2 \times 0.8 = 47838.25 \div 47839 < 52264 \text{ m}^2 \dots \text{OK}$	52,264	19.68	0	0	0
	保育區	$(265613 - 52264) \times 0.3 = 64004.7 \div 64005 < 90746 \text{ m}^2 \dots \text{OK}$	90,746	34.16	0	0	0
	小計	— —	143,010	53.84	0	0	0
墳墓 用地	公墓區	— —	54,088	20.36	0	0	0
	納骨塔區	— —	29,157	10.98	34,988	120	40
	服務設施區	$265613 \times 0.05 = 13280 \text{ m}^2 > 1850 \text{ m}^2 \dots \text{ok}$	1,850	0.70	2,220	120	40
	小計	— —	85,095	32.04	37,208	— —	— —
交通 用地	道路	依實際需求設置	13,893	5.23	0	0	0
	公共停車場	依實際需求設置	18,401	6.93	0	0	0
	小計	— —	32,294	12.16	0	0	0
特目 用地	公用設備	依實際需求設置	753	0.28	753	100	60
	污水處理廠	依實際需求設置	645	0.24	645		
	小計	— —	1,398	0.52	1,398	100	60
水利 用地	沉砂滯洪池	依實際需求設置	3,816	1.44%	0	0	0
總計		— —	265,613	100.00%	— —	— —	— —
墓基座		$54088 \div 30 = 1802.9 \div 1802$	1,802 (個)				
骨灰罐寶塔座		$29157 \div 5 = 5831.4 \div 5831$	5,831 (個)				
計畫使用容量		$1802 + 5831 = 7633$	7,633 (個)				

修正前建築配置計畫



分區	納骨塔區			服務設施區
面積	29,157m ²			1,850m ²
建蔽率及 建築面積	40%及 11,662.8m ² (29157x 0.4)			40%及 740m ² (1850x 0.4)
容積率及 樓地板面積	120%及 34,988 m ² (29157x 1.2)			120%及 2,220 m ² (1850x 1.2)
規劃建築物名稱	萬神宮、萬神殿	人本紀念館、晉塔大殿	合計	人本服務中心
規劃樓層	地下三層、地上六層	地下二層、地上四層	--	地下一層、地上五層
規劃用途	◆入口大廳 ◆祭祀大廳 ◆納骨空間、塔位 ◆機電空間 ◆樓梯及電梯間 ◆地下停車場	◆大廳 ◆祭祀空間 ◆禮儀廳 ◆機電空間 ◆樓梯及電梯間	--	◆接待空間 ◆員工宿舍 ◆辦公室 ◆展示空間 ◆機電空間 ◆樓梯及電梯間 ◆地下停車場
規劃樓地板面積	29,391 m ²	5,596 m ²	34,987 m ²	2,219 m ²

✕ 保育區畫設功能——總編§17

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。
- 加強國土保安與防災功能及降低非都市土地開發強度。
- 提高基地之綠覆率及透水功能

※ 保育區留設原則——總編§17

- 1、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。

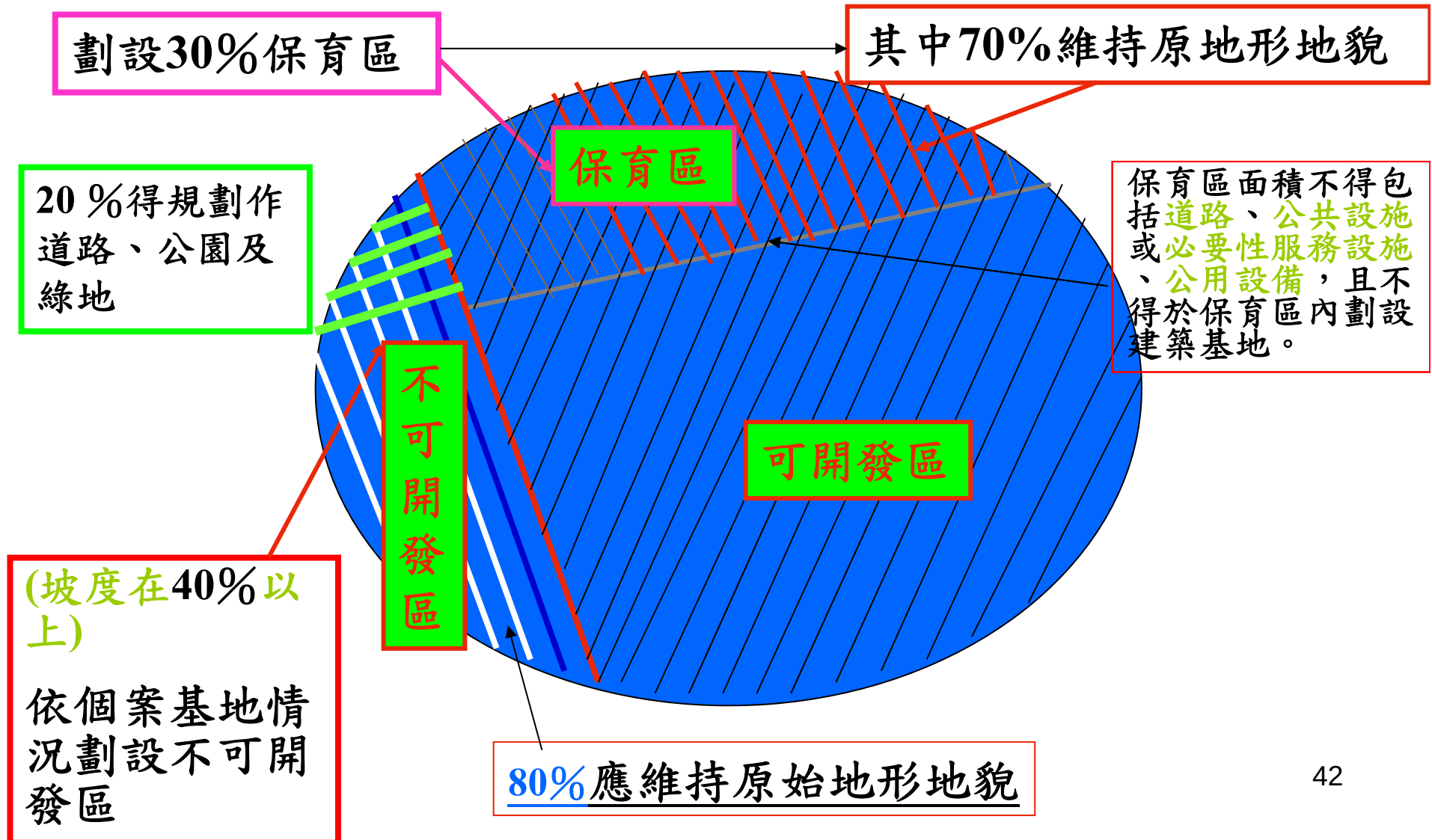
除必要之道路、公共設施或必要性服務設施、公用設備等用地無法避免之狀況外，

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。

保育區留設——總編§17

2. 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30%。保育區面積之70%以上應維持原始之地形地貌，不得開發。（國土保安及防災）

不可開發區及保育區劃設—總編§16、17

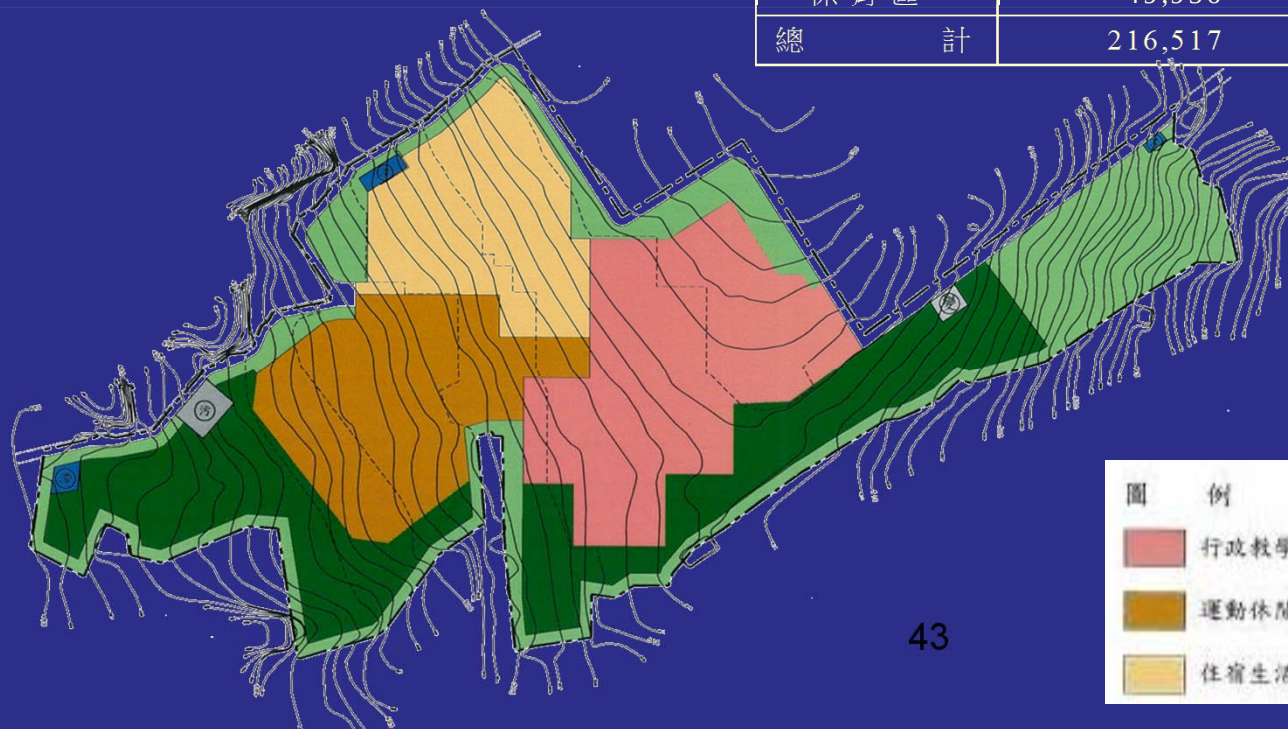


歷次土地使用強度變更說明

區委會第一次專案審查

土地使用計畫圖

土地 使用類別	面 積 (m ²)		百 分 比 (%)	總 樓 地 板 面 積 (m ²)	容 積 率 (%)	建 蔽 率 (%)
行 政 教 學 區	43,340	102,430	47.31	163,888	160	60
運 動 休 閒 區	32,902					
住 宿 生 活 區	26,188					
實 習 農 場	50,000		23.09	—	—	—
道 路	11,281		5.21	—	—	—
污 水 處 理 場	1,200		0.56	1,920	160	60
變 電 所	500		0.23	800	160	60
沈 砂 滯 洪 池	1,150		0.53	—	160	60
保 育 區	49,956		23.07	—	—	—
總 計	216,517		100.00	166,608	—	—



圖例		
行政教學區	實習農場	道路
運動休閒區	滯洪沈砂池	變電所
住宿生活區	污水處理廠	保育區

歷次土地使用強度變更說明

區委會第二次專案審查

土地使用計畫圖

土地使用編定	土地使用類別		面積(m ²)	百分比(%)	設計總樓地板面積(m ²)	設計容積率(%)	設計容積率(%)
特定專用區 特定目的事業用地	學校發展用地	行政教學區	63,810	52.12	178,090.00	158	170
		運動休閒區	16,454				
		住宿生活區	32,578				
	戶外教學區		23,763	10.97	2,396.30	10	20
	污水處理場		1,200	0.56	1,920.00	160	170
	變電所及電信機房		500	0.23	800.00	160	170
	配水池		825	0.38	82.5	10	20
特定專用區 交通用地	道路		11,281	5.21	—	—	—
特定專用區 水利用地	沈砂滯洪池		1,150	0.53	—	—	—
特定專用區 國土保安用地	保育區		64,956	30.00	—	—	—
	總計		216,517	100.00	180,548.80	—	—

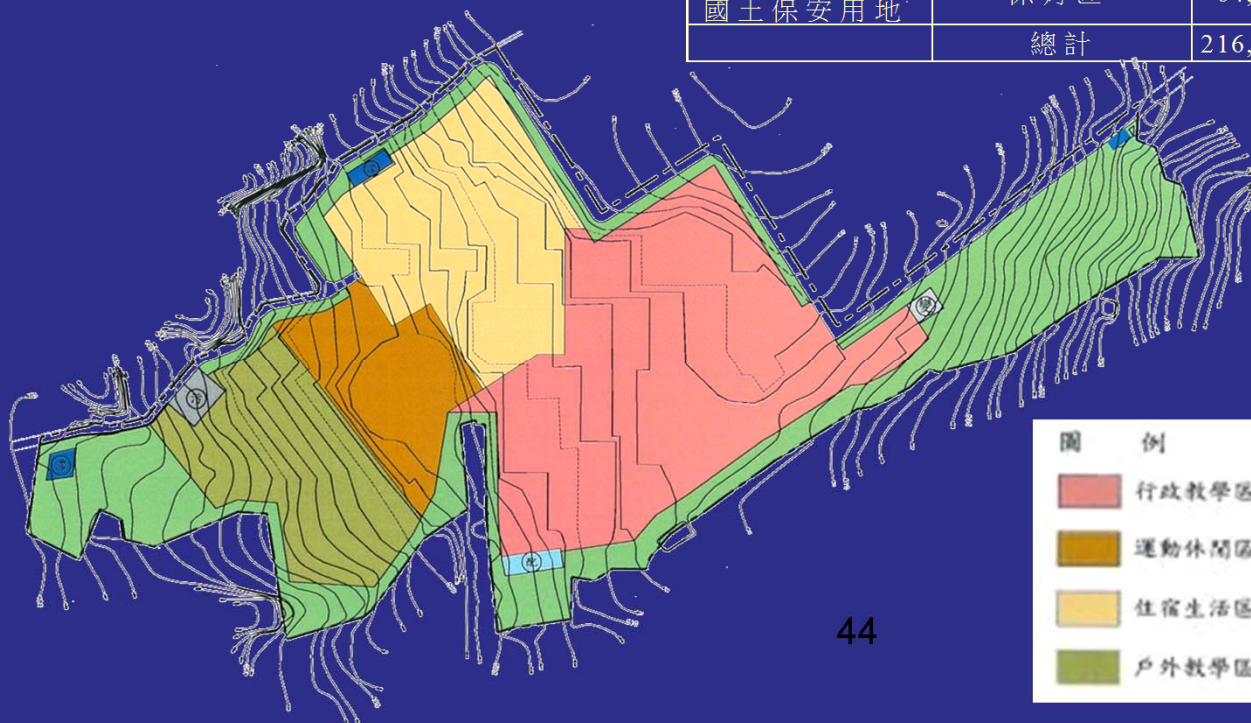


圖 例		
行政教學區	配水池	道路
運動休閒區	滯洪沈砂池	保育區
住宿生活區	污水處理廠	
戶外教學區	變電所及電信機房	

保育區留設——總編§17

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。

保育區留設—總編§17 ※

5、滯洪池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，惟其滯洪池面積納入保育區計算者，仍應符合第17點第1項第2款規定。

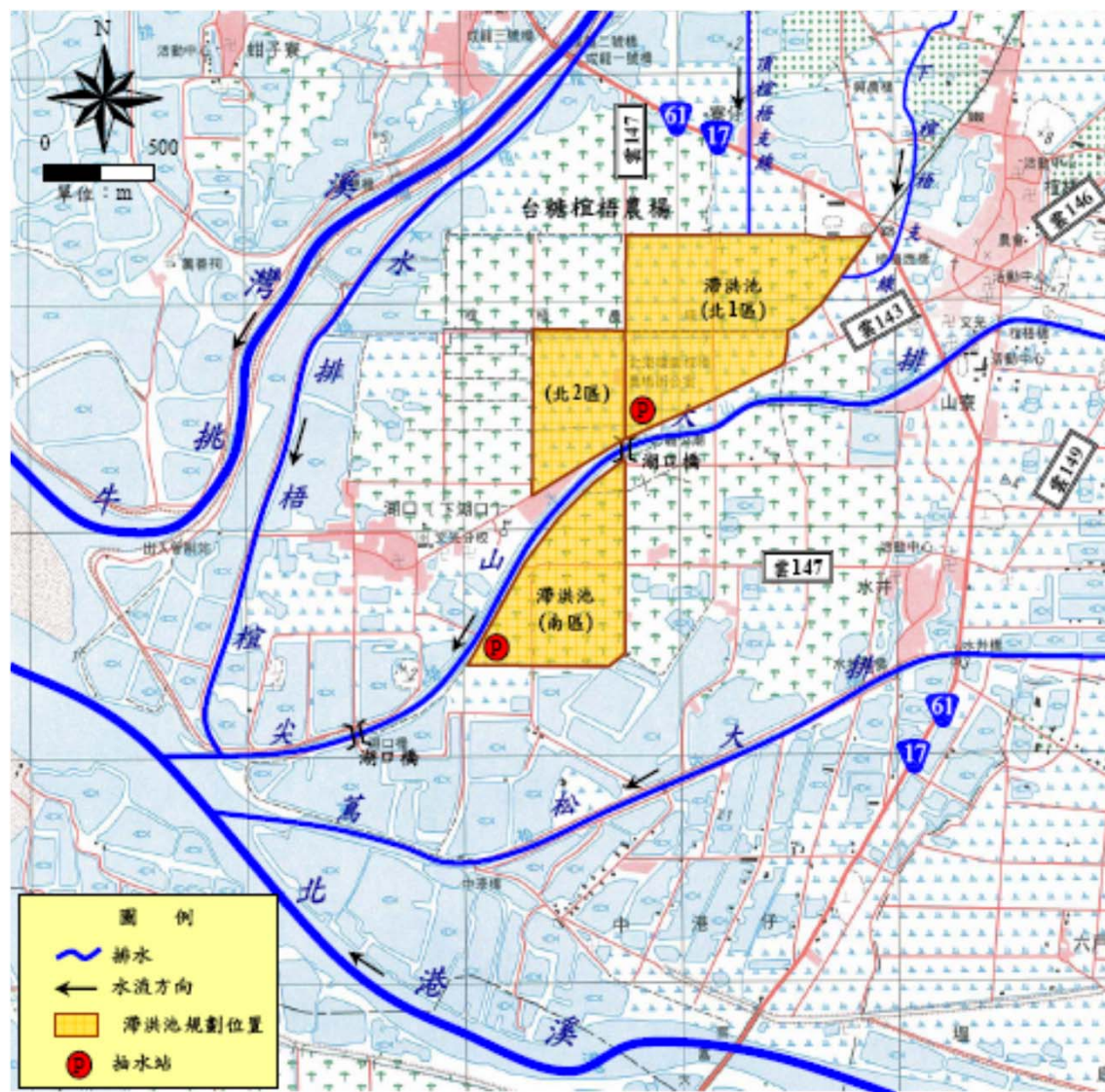
案例13

槿梧滯洪池

- 基地位置
 - 雲林縣口湖鄉
- 基地範圍
 - 面積124公頃
- 聯外交通
 - 省道台17線、雲143鄉道、雲147鄉道
- 土地權屬

私有99.68%(其中台糖土地86.08%)，公有0.32%
- 土地使用分區及編定

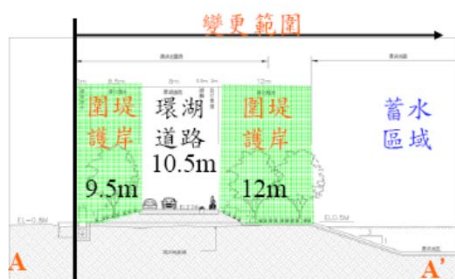
一般農業區，農牧用地、交通用地、水利用地、特定目的事業用地



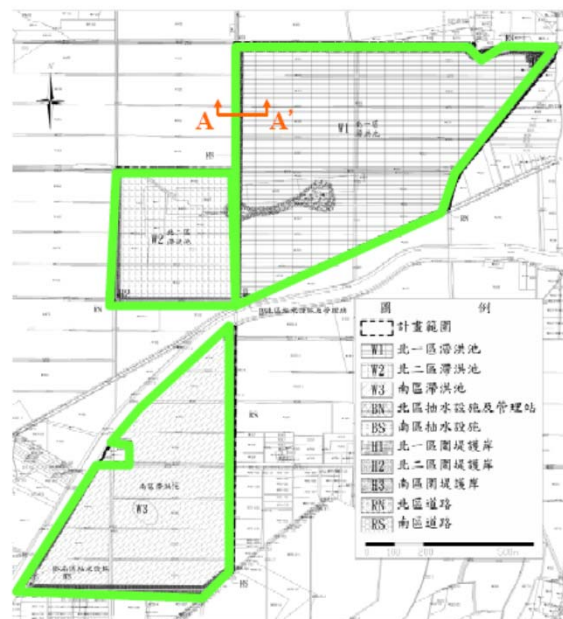
案例13 植梧滯洪池

►保育區留設

意見	► 請申請人說明不留設保育區之理由，提區域計畫委員會討論
回覆	✓ 非都市土地開發審議作業規範第17點應劃設保育區之規定，係為維持基地自然淨化空氣、涵養水源、平衡生態之功能 ✓ 第十七條第二項：基地非屬山坡地，<u>基於公共安全及防災需要，滯洪設施設置標準高於本規範規定，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</u> ✓ 本案係為雲林濱海地區之公共安全及治水防災，促進環境保育及生態功能，屬資源保育公共工程 ✓ 滯洪池之施設及圍堤複層式綠化，可達自然淨化空氣、涵養水源、平衡生態之功能，<u>具有保育重大指標意義，兼具綠帶功能</u> ✓ <u>基地外週邊土地使用為造林、農田、魚塭，無不相容情況</u> ✓ <u>滯洪設施設置標準高於規範但基於蓄水量應達250萬m³前提，期望區委會審議同意變更原始地形地貌比可達97%</u>



土地使用項目	計畫值(m ²)	百分比(%)
北一區圍堤護岸	65,796	5.30
北二區圍堤護岸	27,166	2.19
南區圍堤護岸	44,358	3.58
總計	137,320	11.07



【區委會決議】

有關本案能否不受規範總編第17點留設保育區乙節，因本案規劃滯洪池設置標準高於審議作業規範規定，且滯洪池內與周邊並分別留設生態島與超過10公尺以上的圍堤護岸，並承諾加強植栽綠化，另行政院經建會99.5.6函送非都市土地開發審議作業規範有關30%保育區劃設規定會議紀錄結論：「惟針對政府部門推動之公共建設屬低密度開發、且已於周邊設置緩衝綠帶或設施者，其保育區之比例或納入保育區面積計算之設施項目，請內政部營建署於個案審議時通盤考量。」，爰此，考量本案係為配合行政院「振興經濟新方案—擴大公共建設投資」加速辦理地層下陷區排水環境改善計畫的示範地區，基於本案係國家重大建設計畫、基地非屬山坡地範圍，經討論同意本案得依審議規範總編第17點第5項規定將滯洪池面積納入保育區面積計算，並依審議作業規範總編第46點之規定，同意本案開挖滯洪池部分不受前揭規範總編第17點第2款有關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30%，及保育區之面積之70%應維持原始地形地貌規定之限制。

保育區留設—總編§17 ※

3、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。

4、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。

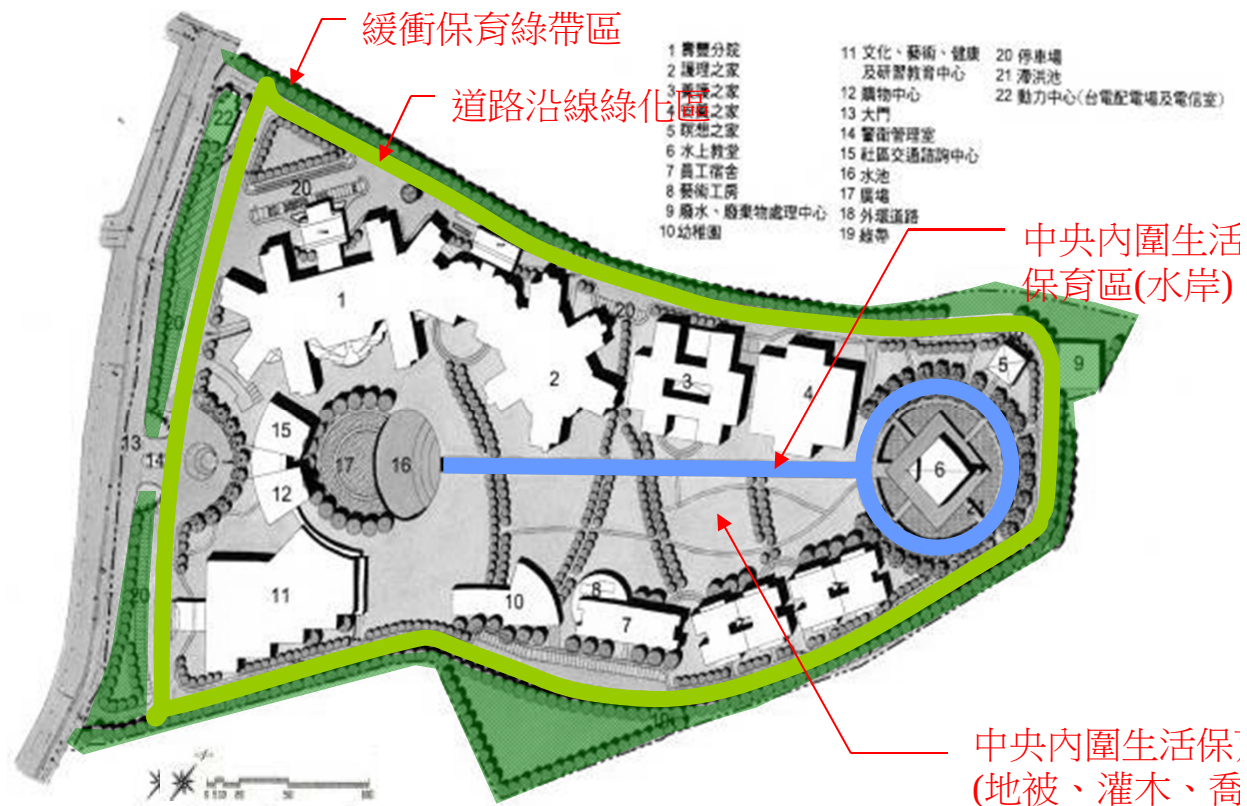
►保育區留設

〈規範總編第17點〉

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。

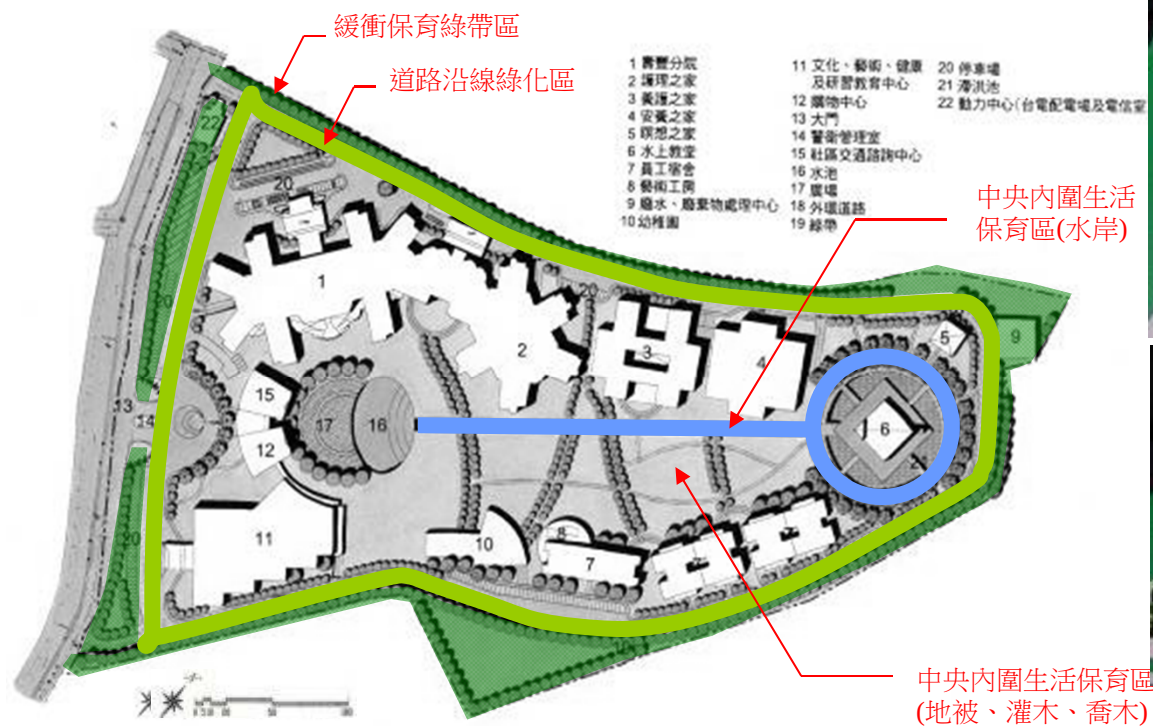
【專案小組決議】

申請人補充之植栽計畫請納入開發計畫書圖中，並請加強補充說明基地中央保育區之使用及管理計畫，其使用並不得違反保育區劃設之目的，以符合審議規範第17點之基本精神。



案例14

門諾醫院(壽豐分院)及老人照顧社區整體開發計畫



中央保育區之使用計畫

- 未來整地後高程由西往東緩隆(坡度約2%)，中間並設置一景觀水渠，提供水生動、植涵養空間外，亦作為保育區排水匯集之功能。
- 全區為草皮綠蔭，於適當位置植入喬木，可為遮蔭，防風之功能；綠蔭草坪以寬度1.5~2.0公尺之石板材質步道聯結，可收生態功能，並有利該區植栽地被整理維持功能。

中央保育區之管理計畫

- 配置噴灌系統，以維護植栽、草坪之完整。
- 院方將組織編制中設置全園區之維護小組8~10人，其主要工作為清潔、澆灌、除草、施肥、剪修等，另定期有義工加入協助以增加社會化之互動。
- 本中央保育區，原則上僅供員工及老人休憩之行為，並無車行行為，以達保育之目的。

【區委會決議】

有關新修正計畫位於基地中央之保育區，請申請人檢討其用途並補充說明其植栽計畫及管理計畫，以符合審議規範第17點所規定，維持生態保育功能。

- 總編第17點：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。

保育區留設—總編§18

- 有下列情形應優先列為保育區
〈指有相關法規需劃定保護者〉
- 珍貴稀有之動植物保護地區、主要野生動物棲息地、林相良好之主要林帶、文化資產之保護地區、重要礦區且地下有舊坑道、特殊地質地形資源及坡度陡峭地區等。

不可開發區保育區之用地編定——總編§19

- 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。

整地排水—總編§20

- 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。
- 非屬山坡地之整地應維持原有水路之集排水功能，如必須變更原有水路，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。

整地排水—總編§21

- 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25年洪氾區之任何設施皆應遵照水利法行水區規定。

整地排水—總編§22

- 基地開發後，包含基地之各級集水區，以25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100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。（平地）

整地排水設計原則

- 基地開發前、後對外逕流總量不得增加。
- 開發基地自行提供滯洪排水設施吸納洪水並減緩洪水，不得對外產生災害。（應檢視集水區外上、下游排水設施配合情形）
- 設置下水道系統（雨、污水分流）
- 排水計畫水利主管機關審查許可（100.10.31）

整地排水—總編§22

- 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。

案例7

問題：滯洪池容量是否足夠

住宅社區

問題及委員意見	補正說明	補正資料
有關本案最大暴雨量、滯洪池設置及排水計畫...等，將影響邊坡穩定，依審議規範總編第22點規定：「...至少應以50年發生一次暴雨強度之計算標準提供滯留設施...」，請申請單位再檢討評估暴雨強度係數、最近颱風資料、桃園山區（非平地）氣象站資料、邊坡穩定及排水路徑（設施）等補正資料後重新製作邊坡穩定分析送營建署作業單位函轉經濟部地質調查所，並提報區域計畫委員會討論。	1. 目前排水防洪規劃設計上並無所稱之暴雨強度係數，惟本案為保守起見，考量選用之雨量觀測站與基地所在位置年平均降雨量之差異，依「水土保持技術規範」規定採用之無因次降雨強度公式，估算各頻率之降雨強度後，再查閱之台灣年等雨量線圖後，以加乘1.1倍的安全係數值作為基地排水防洪設施之設計降雨強度，應屬合理。 2. 颱風雨係每年夏秋之際由遠洋海面形成之巨型風暴所挾帶之雨量，其降雨範圍廣而延時長；且由於侵台路徑及基地地理條件不同，水文氣象條件亦不相同，致其降雨特性迥異，茲將中央氣象局雨量測站之近三年逐日(包含颱風天與非颱風天)降雨量整理如附表一，並將北部主要測站降雨資料按颱風天與非颱風天依發生日期將降雨大於50mm之發生情形整理如附表二以資比較。由附表中發現本基地近三年最大降雨前三名分別為2004/07/02敏督利颱風之112.5mm、2003/04/03之103mm及2005/05/12之101mm。惟與鄰近之基隆、臺北、新竹、苗栗及鞍部、竹子湖、淡水、宜蘭、蘇澳等地常有200mm、300mm降雨相比較，桃園地區平常日及颱風天之降雨均較為和緩。 本基地降雨強度推求已涵蓋上述年份，且採取相對較大之雨量測站：桃園(1)雨量觀測站年平均降雨量1864.7mm資料，再按水土保持技術規範之規定代入無因次降雨強度公式進行分析。又恐未來遭遇更大之雨量乃將本基地之降雨強度增加10%，即乘1.1倍之安全係數進行設計，以求週全。 3. 由於基地內無實際觀測雨量資料可資運用，為能確實推估本區降雨特性，因就無因次降雨強度公式推估降雨強度，分析所需不可或缺之年平均雨量資料，選用鄰近水文氣象條件相似且有長期雨量紀錄之雨量站，以求得具代表性之水文資料。經篩選桃園縣內各雨量站，鄰近之桃園(1)降雨觀測站(隸屬桃園農田水利會)，除與基地有相似之水文環境(即水文均一性)外，更具備完整且連續電腦型態儲存記錄達81年以上之年平均雨量資料(記錄年份為民國13~93年)，是以選擇作為本區水文分析所需依循之雨量站。 4. 本案排水系統規劃係以不改變既有集水分區，配合整地高程採重力排水方式為原則。有關基地排水系統收集方式如下，道路側溝收集系統→排水支線(截流溝系統)→排水幹線→滯洪池調節→下游聯外排水路。詳水土保持設施規劃配置圖。 5. 本案基地面積為12.4530公頃，開挖整地面積僅約4.13公頃，均位於基地中段地勢平坦地區，高程在150公尺以下，除依據上述各項進行規劃設計外，並參酌本案水土保持規劃及環評委員建議，為保守計將地質鑽探報告建議之岩石弱面強度參數C值由1,200kg/m²降低為800kg/m²，再重新進行邊坡破壞模擬分析；經分析顯示均符合「建築技術規則建築構造編基礎構造設計規範(含解說)」草案(1998)建議邊坡之安全係數要求，應無邊坡地層滑動之虞。詳邊坡穩定分析斷面位置圖及邊坡穩定分析斷面圖(一)~(二)。	詳開發計畫書，貳之五，二，(二)排水及滯洪設施規劃。(5-2-1頁)及(三)邊坡穩定設施。(5-2-10頁)

問題：滯洪池容量是否足夠

附表一中央氣象局桃園測站2003~2005年(近三年)逐日降雨量資料表																																	單位: 毫米		
92年	一	二	三	四	五	六	七	八	九	十	十一	十二	93年	一	二	三	四	五	六	七	八	九	十	十一	十二	94年	一	二	三	四	五	六	七	八	九
日期													日期												日期										
1	-	0.5	-	0.5	2	-	-	-	5	-	-	-	1	-	-	11.5	18.5	-	0.5	-	-	-	-	-	1	X	-	22	4	19.5	-	-	-	-	X
2	-	0.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	5.5	26.5	-	-	0.5	11.5	2	-	8	-	2	X	6	36.5	5	34.5	3	-	-	-	
3	5	-	1.5	-	-	-	-	-	-	0.5	-	-	3	-	12.5	15	15	-	0.5	5	-	-	2	-	9	3	X	2.5	23	-	21.5	39	-	-	
4	-	7	3.5	19	-	-	-	1	-	0.5	0.5	-	4	-	14.5	-	0.5	17	0.5	17	-	-	-	X	4	X	1	0.5	-	-	-	-	79	X	
5	-	-	-	-	5	-	-	-	-	-	7	-	5	-	31.5	-	-	0.5	-	18	-	24	3	X	5	X	-	2	-	-	-	-	90.5	X	
6	1	-	14.5	-	-	11.5	-	-	-	-	-	-	6	-	-	5.5	-	-	-	-	-	16	-	X	6	X	0.5	-	-	-	4.5	-	-	-	X
7	37.5	-	3.5	4	-	74	-	4	-	2	-	-	7	-	2.5	-	2	-	-	-	-	-	-	X	7	X	-	-	-	X	-	0.5	-	-	X
8	2.5	9.5	-	25.5	31	9.5	-	-	-	-	-	-	8	-	47.5	-	21	-	9.5	-	11	-	-	X	8	X	-	-	-	X	-	-	-	1	X
9	2.5	-	-	17.5	-	3	-	-	-	0.5	-	-	9	-	16.5	-	-	7	-	11	-	24.5	-	X	9	X	-	3	-	58.5	-	-	-	-	X
10	2	-	7.5	3	-	-	-	-	36	-	1.5	1	10	-	-	-	-	-	-	-	-	58	-	X	10	X	0.5	-	-	65.5	-	-	-	-	X
11	-	-	-	1	-	1	-	0.5	2	-	-	-	11	1	-	-	-	-	-	-	17.5	51.5	-	X	11	X	-	0.5	-	-	5	-	-	-	X
12	-	-	-	-	-	12	-	-	-	-	-	-	12	-	-	-	-	-	-	-	6.5	67	-	X	12	X	0.5	30	3	11.5	1	-	3.5	X	
13	-	0.5	-	-	16.5	-	-	-	1	-	-	-	13	-	-	-	10	0.5	-	-	-	-	-	X	13	X	-	13.5	2.5	31.5	2	-	0.5	X	
14	-	0.5	-	16	-	7.5	-	-	-	2.5	-	-	14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	14	X	-	-	-	99.5	4	-	21.5	X	
15	-	-	-	5	12.5	-	-	-	-	-	-	-	15	-	-	-	-	-	-	-	-	12.5	-	X	15	X	-	-	-	100	15	-	0.5	X	
16	-	-	-	-	14.5	-	-	-	-	-	-	-	16	-	-	-	-	-	-	-	-	2.5	-	X	16	X	-	-	-	-	-	73	-	-	X
17	-	-	-	-	12.5	4.5	-	-	-	-	-	-	17	-	-	-	-	-	0.5	-	-	-	4.5	X	17	X	30	-	1.5	-	4.5	75.5	-	-	X
18	-	-	0.5	-	20.5	5	-	-	-	0.5	-	-	18	-	-	-	-	-	40	-	-	8.5	6	X	18	X	26.5	-	-	-	-	39	-	-	X
19	-	1	19.5	-	-	-	-	-	-	0.5	-	-	19	1.5	-	-	-	-	5.5	-	-	-	-	X	19	X	30.5	-	-	-	-	74	-	-	X
20	-	-	18	-	10.5	-	1.5	3	-	-	-	-	20	17	-	2	85	-	-	19.5	-	-	-	X	20	-	11.5	-	-	-	-	8	-	-	X
21	-	-	-	-	-	X	-	0.5	-	1.5	-	-	21	1.5	-	1	30	-	-	-	-	-	-	X	21	-	16.5	-	-	-	-	20.5	5	-	X
22	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22	1.5	-	-	12	-	-	-	61	-	X	22	1	8	3.5	-	-	-	-	-	11.5	X	
23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23	14.5	-	0.5	9	-	-	-	2	-	X	23	0.5	-	3.5	4	-	-	-	-	-	-	X
24	-	-	10	-	-	-	2.5	0.5	1	-	-	-	24	0.5	-	9.5	13.5	-	-	78	1	7	-	X	24	-	5	-	13.5	54.5	-	-	-	1.5	X
25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.5	-	-	25	-	-	9	-	-	-	169	8	27.5	-	X	25	-	8	-	-	-	-	-	-	16	X
26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	26	-	-	43	-	-	-	0.5	0.5	2	-	X	26	-	39	0.5	4.5	-	-	-	-	-	X
27	17	-	-	-	-	-	-	-	-	3.5	-	-	27	2	-	28.5	31.5	-	-	0.5	-	0.5	-	X	27	-	41	0.5	-	-	-	-	-	-	X
28	-	-	19	-	-	-	-	-	-	7	-	-	28	6	-	6	-	-	-	-	-	-	-	X	28	2	18	2	5	-	1	-	-	-	X
29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29	27.5	-	8.5	-	-	X	-	-	-	-	X	29	-	-	84.5	-	1	19	-	-	-	X
30	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	30	-	-	25.5	-	16	-	-	-	-	-	X	30	1.5	-	24	-	-	0.5	-	-	-	X
31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	X	31	0.5	-	7	-	-	-	-	-	67	X

住宅社區

案例7

問題：滯洪池容量是否足夠

住宅社區

附表二：中央氣象局觀測資料中台灣地區日降雨量大於4mm的日數表

[illegible]

整地排水—總編§23

- 基地開發後，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。（雜項執照）

- 基地之開發整地排水工程應檢附經相關土木、水利或水土保持等技師簽證。（規定於書圖文件製作格式中）

地質—總編§24

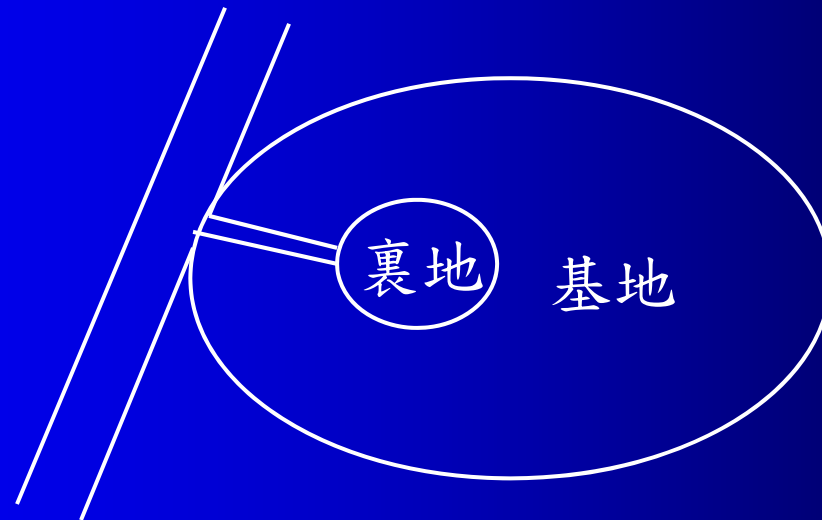
- 基地開發應分析環境地質及基地地質，潛在地質災害具有影響相鄰地區及基地安全之可能性者，其災害影響範圍內不得開發。
- 但敘明可排除潛在地質災害者，並經依法登記開業之相關地質專業技師簽證，在能符合本規範其他規定之原則下，不在此限。
- 基地開發地質分析報告應經大地工程技師或地質專業技師簽證。（規定於書圖文件製作格式中）
- 有關地質調查分析應回歸地質法規定辦理（由第1次實質審議機關審議主管）

環境景觀品質—總編§31

- 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。

裏地處理—總編§25

- 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。



土地權屬編定

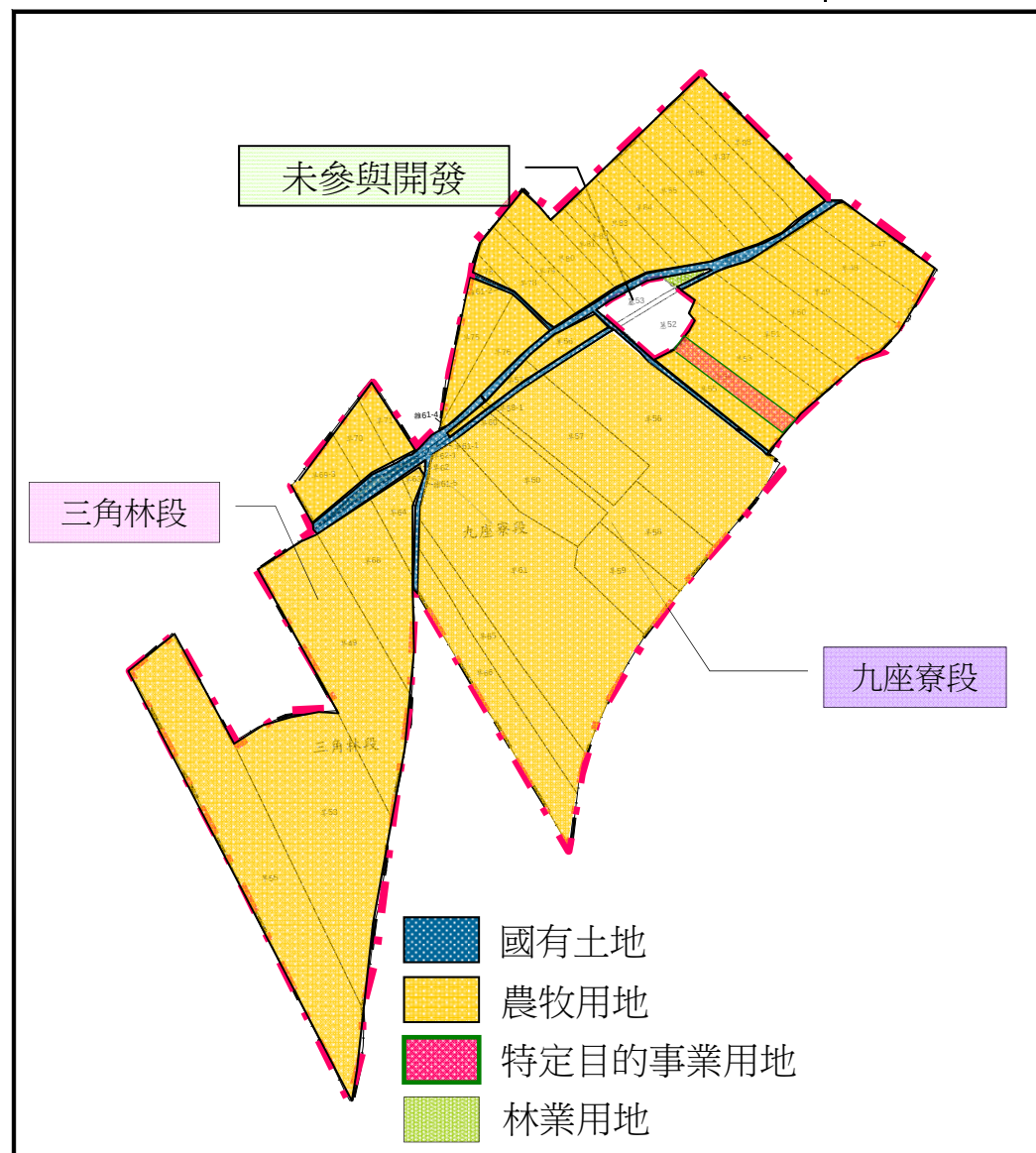


●土地權屬

- 公有土地6筆，面積約5,625.73 m²(2.97%)為已開闢之產業道路
- 私有土地48筆，面積183,876m²(97.03%)均已取得土地使用權同意書
- 九座寮段地號52及52-1未參與開發

●分區及使用編定

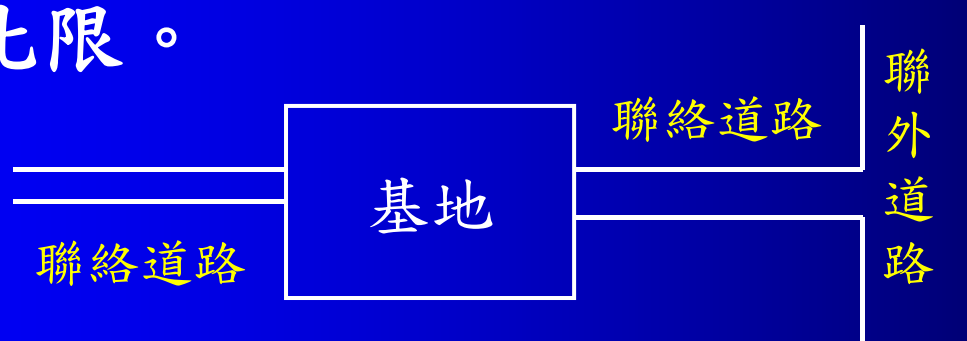
- 一般農業區
 - 國有土地
 - 農牧用地
 - 特定目的事業用地
 - 林業用地



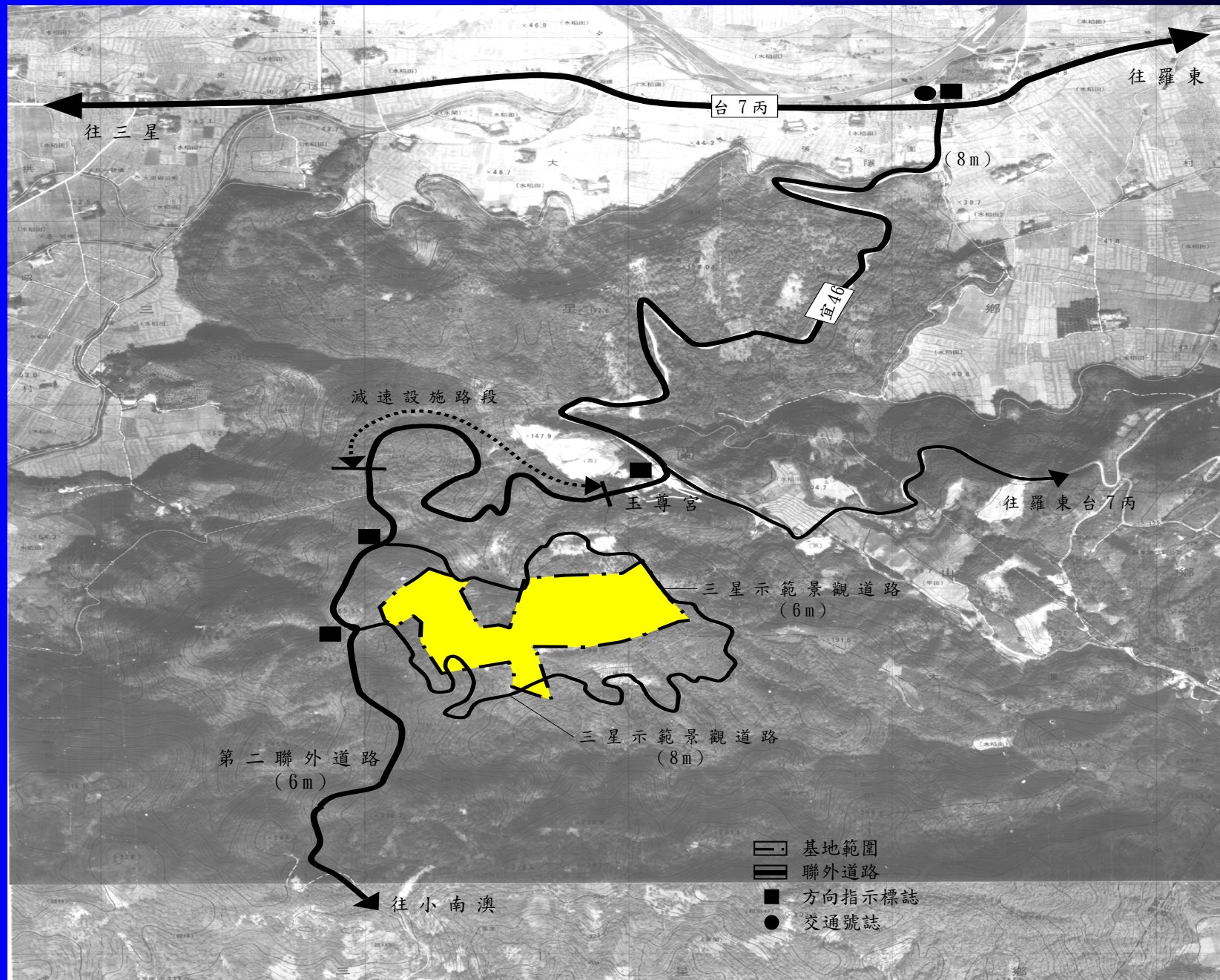
審查意見	回覆及辦理情形
二、專案小組第2次會議審查意見第（一）2點：「龍潭鄉九座寮段52地號、52-1地號土地會中經桃園縣政府代表確認，土地使用類別係編定為墳墓用地。依桃園縣政府96年4月20日府地用字第0960128752號函檢附之『桃園縣受理開發案件查核表』說明3：『...九座寮段52地號、52-1地號未變更，依農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點第5點第3款因有夾雜，不同意變更使用。』，惟申請人願依規範總編第25點規定提供相鄰地區通行功能，至是否納入基地合併開發乙節，提請區域計畫委員會討論，並邀請行政院農業委員會與桃園縣政府農業局列席表示意見。」，依行政院農業委員會代表會中表示，本案基地範圍內夾雜非申請土地52、52-1地號係編定為墳墓用地，故無「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」之適用；惟本案夾雜之非申請範圍土地，仍請申請人依規範總編第25點規定，維持其通行功能。	依審查意見辦理，配合修正規劃配置，已留設聯絡道路供非申請土地九座寮段52、52-1地號通行，詳【開發計畫書p.3-7 圖3-2 土地使用計畫圖】。

交通系統——總編§26二條聯絡道路寬度

- 基地聯絡道路，應至少有獨立2條通往聯外道路，其中一條其路寬至少8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。



交通計畫



交通系統——總編§26二條聯絡道路寬度

- 主要聯絡道路，如為保甲路、產業道路...，則應請申請人檢附道路之同意通行、地役權、縣市政府或鄉鎮公所出具供公眾通行道路或既成道路等相關證明文件。
- 次要道路（緊急通道）——如現勘時發現道路寬路、現況不佳...等，應請申請人取得消防局出具「能容納消防車通行」文件。

案例10

案例：第2條緊急聯絡道路寬度不足

副本

發文方式：電子交換（第一類，不加密）

檔號：

保存期限：

政府消防局 函

送別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如主件

主旨：檢陳本縣消防局申請「第2條緊急聯絡道路」

編計畫，西南側消防車通行照片影本乙份，請 鑒核。

說明：

- 一、復 貴部97年3月11日內授營綜字第 0 號函辦理。
- 二、經本局： 分隊消防同仁駕駛大型消防車前往測試，西南側緊急聯絡道路難以會車。

正本：
副本：

局



交通系統—總編§26~§27

- 為確保基地通往中心都市之縣級（含）以上道路系統的順暢，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。
- 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。

環境景觀品質—總編§32

- 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。

問題七：第一次專案小組決議五一（三），有關開發後基地內之透水面積計算乙節，請圖示及列表敘明透水區位分布及面積，以說明符合規範總編第32點，開發後基地內之透水面積，平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之30%要求。



1. 規範要求之透水面積計算如下：

$$\begin{aligned}
 & (\text{基地面積} - \text{保育區}) \times 30\% \\
 & = (703,334\text{m}^2 - 211,000\text{m}^2) \times 30\% \\
 & \geq 147,700\text{m}^2
 \end{aligned}$$

2. 本案開發後之透水面積如下

(詳左圖透水面積圖)：

3. 經圖示顯示扣除保育區、建物、道路、

停車場後，綠地部份+人工湖部份

$$\begin{aligned}
 & = 208,241\text{ m}^2 + 109,239\text{ m}^2 \\
 & = 317,480\text{ m}^2 > 147,700\text{ m}^2
 \end{aligned}$$

4. 其中綠地如再扣除約30%之不透水鋪面，

有70%為透水面則計算如下：

$$\begin{aligned}
 & 208,241\text{ m}^2 \times 70\% + 109,239\text{ m}^2 \\
 & = 255,008\text{ m}^2 > 147,700\text{ m}^2(\text{OK})
 \end{aligned}$$

基地相容性—總編40

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10公尺。

開發區與區外土地使用：

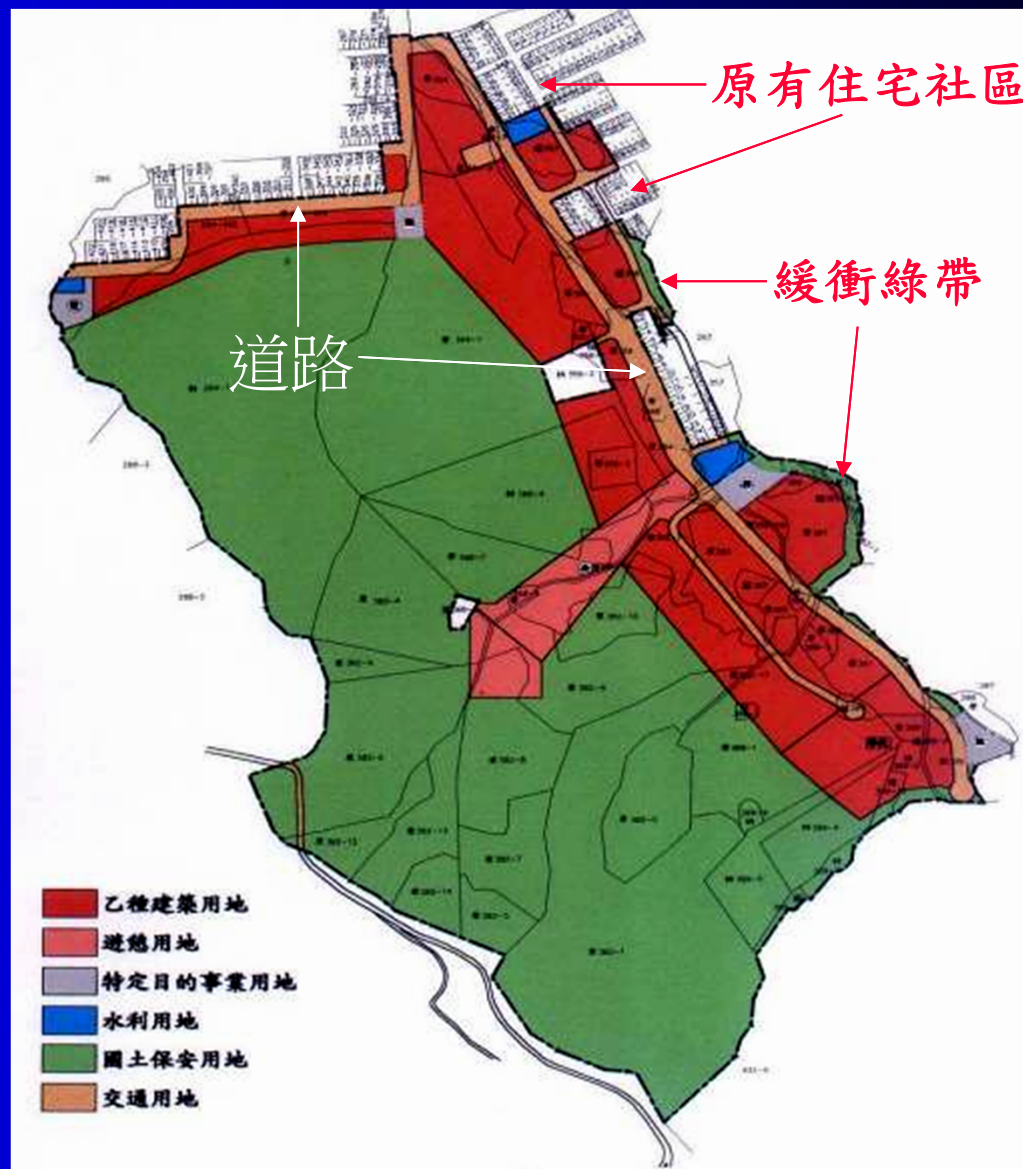
- 以土地使用計畫性質內容檢討
- 以土地使用分區
- 區內不同使用性質如住宅社區：集合住宅周邊

案例

桃園縣亞洲楊梅住宅社區土地使用計畫

- 基地周邊外為現有住宅社區與本計畫性質**相容**，規劃10公寬道路**未留設緩衝綠帶**。

- 土地使用不相容地區則依規定留設緩衝綠帶



景觀保育(林木保存)—總編§42

- 全區綠化計畫應先就現有植栽詳細調查，樹高10公尺以上及樹高5公尺以上且面積達500平方公尺之樹林，除經中央林業主管機關核可得砍伐林木者，應予原地保存。但在允許改變地貌地區得於區內移植。

景觀保育—總編§44 ※

- 位於高速鐵路、高速公路兩側2公里範圍內及區域計畫景觀道路兩側1公里範圍內，應做視覺景觀分析。

防災計畫—總編§44-2

- 為因應氣候變遷影響及不同天然災害
（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。

用地編定原則——總編§44-3

- 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
- 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；
- 穿越性道路應分割編定為交通用地；
- 其餘區內土地均編定為該興辦目的事業使用地。

● 建蔽率及容積率（全區）

使用地	土地使用項目		面積(ha)	法定使用強度			目前規劃強度			
				允建樓地板面積(m²)	容積率	建蔽率	樓地板面積(m²)	建築面積(m²)	容積率	建蔽率
丁種建築用地	廠區用地		16.4745	494,235	300%	70%	67,920	61,470	41%	37%
	必要性服務設施	警衛室	0.1405	2,529	180%	60%	105	105	8%	8%
		變電站	0.1000	1,800			1,200	600	120%	60%
		臨時堆置區	5.3756	96,761			0	0	0%	0%
		停車場	0.8296	14,933			3,600	3,600	40%	40%
		小計	6.4457	116,023			4,905	4,305	8%	7%
		廠區道路	4.5878	-	-	-	0	0	0%	0%
		合計	11.0335	-	-	-	-	-	-	-
	廠區退縮隔離帶		7.7585	-	-	-	-	-	-	-
	合計		35.2665	-	-	-	-	-	-	-
	生態保護用地		1.4846	-	-	-	-	-	-	-
國土保安用地		5.2404	-	-	-	-	-	-	-	
水利用地		2.5062	-	-	-	-	-	-	-	
交通用地		0.5126	-	-	-	-	-	-	-	
總計		45.0103	610,258	-	-	72,825	65,775	-	-	

用地編定原則——總編§44-3

- 申請人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。

用地編定原則——總編§44-3

- 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。

土地使用項目			用地編定	面積 (公頃)	百分比 (%)	建蔽率 (%)	容積率 (%)
促進產業 升級條例	非都市土地開發審議作業規範						
生產事業 用地	廠房用地		丁種建築用地	27.2132	57.13%	70	210
相關產業 用地	管理及商業 服務用地	管理及商業服務用地(二)	特定目的事業用地	0.3292	0.69%	60	180
		管理及商業服務用地(一)	特定目的事業用地	0.1733	0.37%		
公共設施 用地	綠地	綠地用地	國土保安用地	4.9693	10.43%	0	0
	公共設施 用地	滯洪池用地	水利用地	3.4700	7.28%	0	0
		變電所用地	特定目的事業用地	0.7170	1.51%	60	180
		電路電塔用地	特定目的事業用地	0.0392	0.08%	60	180
		自來水事業用地	特定目的事業用地	0.5282	1.11%	60	180
		污水處理廠用地	特定目的事業用地	0.5200	1.09%	60	180
		停車場用地	交通用地	0.7344	1.54%	0	0
		道路用地	交通用地	8.9418	18.77%	0	0
總計				47.6356	100%	—	—

三、審議作業規範內容

(二)殯葬設施專編條文重點與案例說明

鄰避性設施應採二階段申請開發許可

- 規制規則第15條
- 非都市土地開發需辦理土地使用分區變更者，**得先就開發計畫之土地使用分區變更計畫申請同意**，並於區域計畫擬定機關核准期限內，再檢具使用地變更編定計畫申請許可。
- 申請開發殯葬、廢棄物衛生掩埋場、廢棄物封閉掩埋場、廢棄物焚化處理廠、營建剩餘土石方資源處理場及土石採取場等設施，**應先就開發計畫之土地使用分區變更計畫申請同意**。

鄰避設施第一階段審查範疇-總編第8-1點

- **鄰避設施**：殯葬、廢棄物衛生掩埋場、廢棄物封閉掩埋場、廢棄物焚化處理廠、營建剩餘土石方資源堆置處理場及土石採取場等設施
- 審查範疇：總編第三點、第八點、第九點、第十點、第十二點至第十六點、第十八點、第二十四點、第二十六點、第二十九點規定，及以下：
 - **設置必要性**：說明現有供給(設施分布與數量)與需求
 - **區位適宜性**：開發行為對鄰近地區之負面影響與防治措施
- 區域計畫委員會依前項規定審查無設置必要性或區位不適宜者，**得不同意**。

鄰避設施第一階段審查範疇-總編第8-1點

- 直轄市、縣（市）政府受理後（第一階段申請同意），直轄市、縣（市）政府應召開**聽取陳情民眾或相關團體意見會議**，申請人應就民眾或相關團體陳述意見**做成紀錄並研擬回應意見**，於提報區域計畫委員會**審議時一併檢附**。但已依土地徵收條例、環境影響評估法或其他目的事業法令規定辦理公聽會，且檢附相關資料佐證其公聽會之說明內涵，包括開發計畫之範圍、計畫內涵及土地取得方式者，不在此限。

殯葬設施保育區規劃原則

- 保育區內除水土保持設施及以自然素材構成之步道、休憩亭台、座椅、垃圾筒、公廁、安全及解說設施外，不得設置其他人工設施。

計畫使用容量計算標準—殯葬設施專編第6點

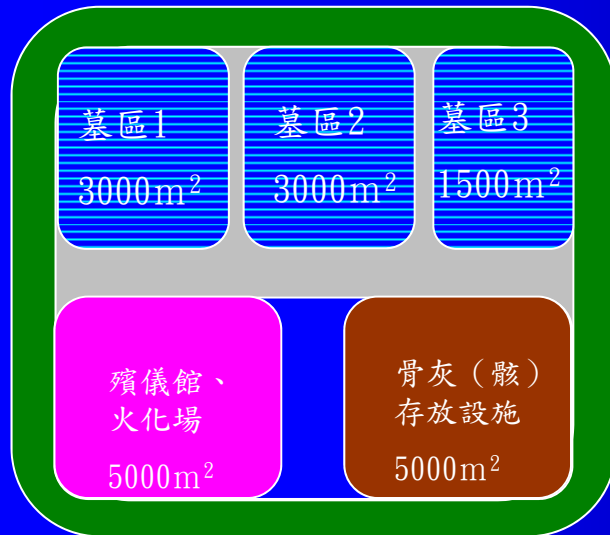
- 第四點、第五點計畫使用容量包括墓基數及骨灰罐數，其計算標準如下：
 1. 屬埋藏性質之墓基數及骨灰罐數計算標準依殯葬管理條例第23條之規定。
 2. 非屬埋藏性質之骨灰（骸）存放設施者，其骨灰罐數依每骨灰罐占0.15平方公尺骨灰存放設施樓地板面積之標準計算；骨骸罐數依每骨骸罐占0.3平方公尺骨骸存放設施樓地板面積之標準計算。

計畫使用容量計算標準—殯葬設施專編第6點

- 前項第一款屬埋藏性質之墓區應留設一定比例土地作綠化空地、水土保持設施及墓區內步道等使用。基地位於山坡地者，其比例不得小於墓區面積百分之五十；位於平地者，其比例不得小於墓區面積百分之三十。

範例-墓區開放空間計算

- 殯葬設施：指公墓、殯儀館、火化場及骨灰（骸）存放設施
- 公墓：指公眾營葬屍體、埋藏骨灰或供樹葬之設施
- 骨灰（骸）存放設施：指供存放骨灰（骸）之納骨堂（塔）、納骨牆 或其他形式之存放設施

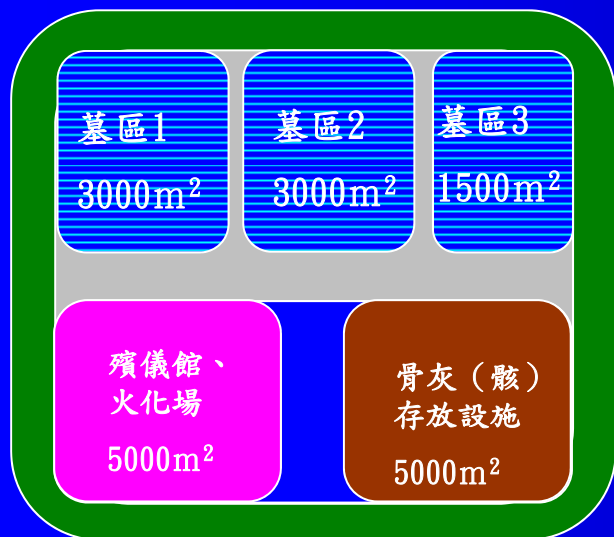


山坡地為例：

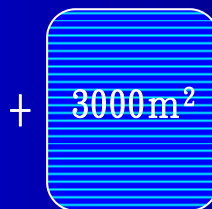
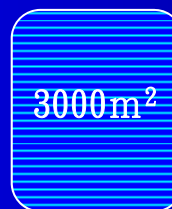
$$\begin{aligned} & 3000\text{m}^2 + 3000\text{m}^2 + 1500\text{m}^2 = 7500\text{m}^2 \times (1-50\%) \\ & = 3750\text{m}^2 \quad \text{【綠化空地、水保設施、步道…】} \end{aligned}$$

埋藏骨灰之骨灰盒（罐）用地 墓基

範例-計畫使用容量計算



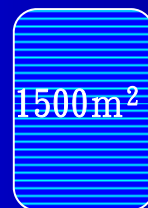
埋藏骨灰之骨灰
盒(罐)用地



$$=6000\text{m}^2 \times (1-50\%) =3000\text{m}^2$$

$$3000\text{m}^2 \div 0.36\text{m}^2 \div 8334$$

墓基



$$=1500\text{m}^2 \times (1-50\%) =750\text{m}^2$$

$$750\text{m}^2 \div 8\text{m}^2 \div 94$$

骨灰(骸)
存放設施

5000m²

$$=5000\text{m}^2 \times (120\%, \text{容積率}) =6000\text{m}^2$$

$$6000\text{m}^2 \div 0.15\text{m}^2 \div 40000(\text{骨灰罐})$$

OR

$$6000\text{m}^2 \div 0.3\text{m}^2 \div 20000(\text{骨骸罐})$$

表 3-1-5 規劃數量表

區位	用途	分區面積 (m ²)	墓基面積 (m ²)	可容納 數量(座)	規劃 數量(座)
一般暨火化土葬區	一般土葬	4,000.00	1,600.00	200	200
	火化土葬	5075.14	2030.06	5,639	4,400
火化土葬區 1	火化土葬	2,735.44	1,094.18	3,039	2,600
火化土葬區 2		889.78	355.91	988	800
火化土葬區 3		625.00	250.00	694	550
火化土葬區 4		555.37	222.15	617	500
火化土葬區 5		625.00	250.00	694	550
火化土葬小計		10,505.73	4202.30	11,671	9,400
骨灰(骸)存放設施區總計		15,621.15	6,248.47	13,110	9,738
區位	用途	樓地板面 積(m ²)	骨灰存放 相關設施 面積(m ²)	可容納 數量(座)	規劃 數量(座)
孝親樓(建物 A)	骨灰	1,994	1,694	11,293	11,200
思親樓南棟(建物 D)	骨灰	7,838	6,130	40,866	33,500
思親樓北棟(建物 E)	骨灰	5,750	4,410	29,400	23,827
懷親堂(建物 V1)	骨灰	1,083	1,083	7,220	7,220
懷恩堂(建物 V2)	骨灰	638	638	4,253	4,253
納骨塔數量總計		17,303	13,955	93,032	80,000
本案規劃總數量		89,738			

註：骨灰存放相關設施以外之面積，包括孝親樓之 300 m²，作為行政辦公室、接待區、餐廳、商店街、污水處理設施使用；思親樓南棟之 1,708 m²及北棟之 1,340 m²，作為行政辦公室、接待區、餐廳、商店街使用。

聯絡道路寬度與服務水準—殯葬設施專編第5點

基地開發完成後，其聯絡道路尖峰小時服務水準於D級以上，且不得低於六公尺，如未達到該服務水準，並應研擬地區交通運輸管理計畫。

或者是：

1. 計畫使用容量在二千以下者，其聯絡道路路寬不得小於六公尺
2. 在二千至五千者，路寬不得小於八公尺
3. 大於五千者，路寬不得小於十公尺

聯絡道路之拓寬，如位於山坡地範圍者，應避免造成對生態環境及地形地貌之破壞。

聯絡道路尖峰小時服務水準

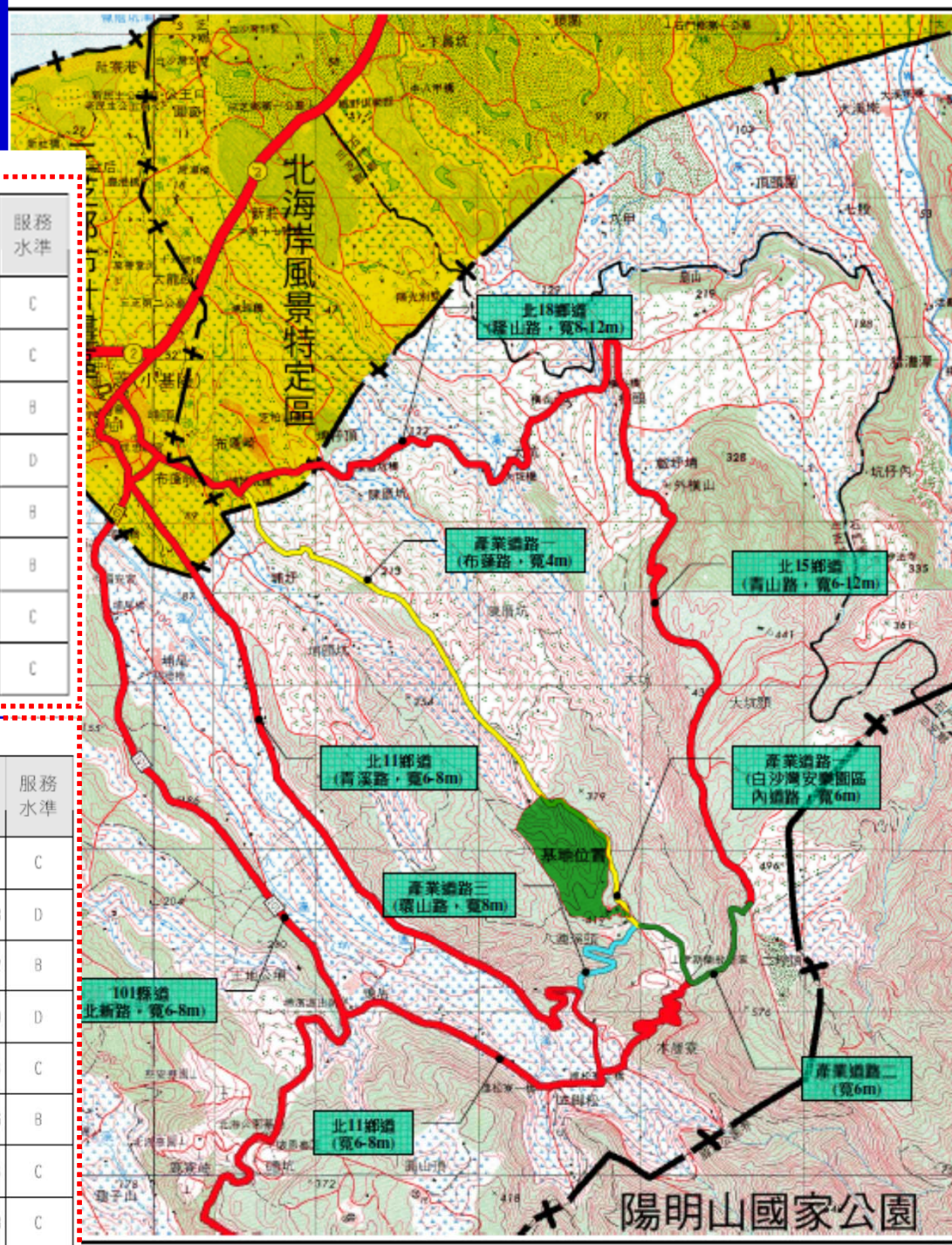
3-23 基地開發後清明節晨峰小時道路服務水準表

路段	段別	方向	流量 (V)	fw1	fd	容量 (C)	V/C	服務 水準
			pcu/hr			pcu/hr		
產業道路 1 (隆山路至基地)		往北	38	0.28	0.85	690	0.2	C
		往南	130					
產業道路 1 (白沙灣安樂園至示範公墓)		往北	421	0.58	0.76	1,278	0.3	C
		往南	61					
產業道路 2 (北 15 鄉道至示範公墓)		往東	116	0.58	0.93	1,564	0.1	B
		往西	184					
北 11 鄉道 (縣道 101 至產業道路 2)		往東	483	0.58	0.73	1,228	0.4	D
		往西	54					
北 11 鄉道 (中正路至產業道路 2)		往北	73	0.75	0.82	1,784	0.2	B
		往南	319					
北 15 鄉道 (產業道路 2 以北)		往北	53	0.58	0.86	1,447	0.1	B
		往南	152					
產業道路 2 (示範公墓至北 11 鄉道)		往東	320	0.58	0.84	1,413	0.2	C
		往西	87					
產業道路 3 (白沙灣安樂園至北 11 鄉道)		往東	509	0.75	0.83	1,805	0.3	C
		往西	126					

源：本計畫整理

3-24 基地開發後清明節昏峰小時道路服務水準表

路段	段別	方向	流量 (V)	fw1	fd	容量 (C)	V/C	服務 水準
			pcu/hr			pcu/hr		
產業道路 1 (隆山路至基地)		往北	156	0.28	0.88	715	0.2	C
		往南	62					
產業道路 1 (白沙灣安樂園至示範公墓)		往北	43	0.58	0.73	1,228	0.0	D
		往南	489					
產業道路 2 (北 15 鄉道至示範公墓)		往東	217	0.58	0.86	1,447	0.1	B
		往西	106					
北 11 鄉道 (縣道 101 至產業道路 2)		往東	97	0.58	0.80	1,346	0.0	D
		往西	570					
北 11 鄉道 (中正路至產業道路 2)		往北	492	0.75	0.73	1,588	0.3	C
		往南	46					
北 15 鄉道 (產業道路 2 以北)		往北	144	0.58	0.96	1,615	0.0	B
		往南	110					
產業道路 2 (示範公墓至北 11 鄉道)		往東	94	0.58	0.83	1,396	0.0	C
		往西	376					
產業道路 3 (白沙灣安樂園至北 11 鄉道)		往東	82	0.75	0.76	1,653	0.0	C
		往西	541					

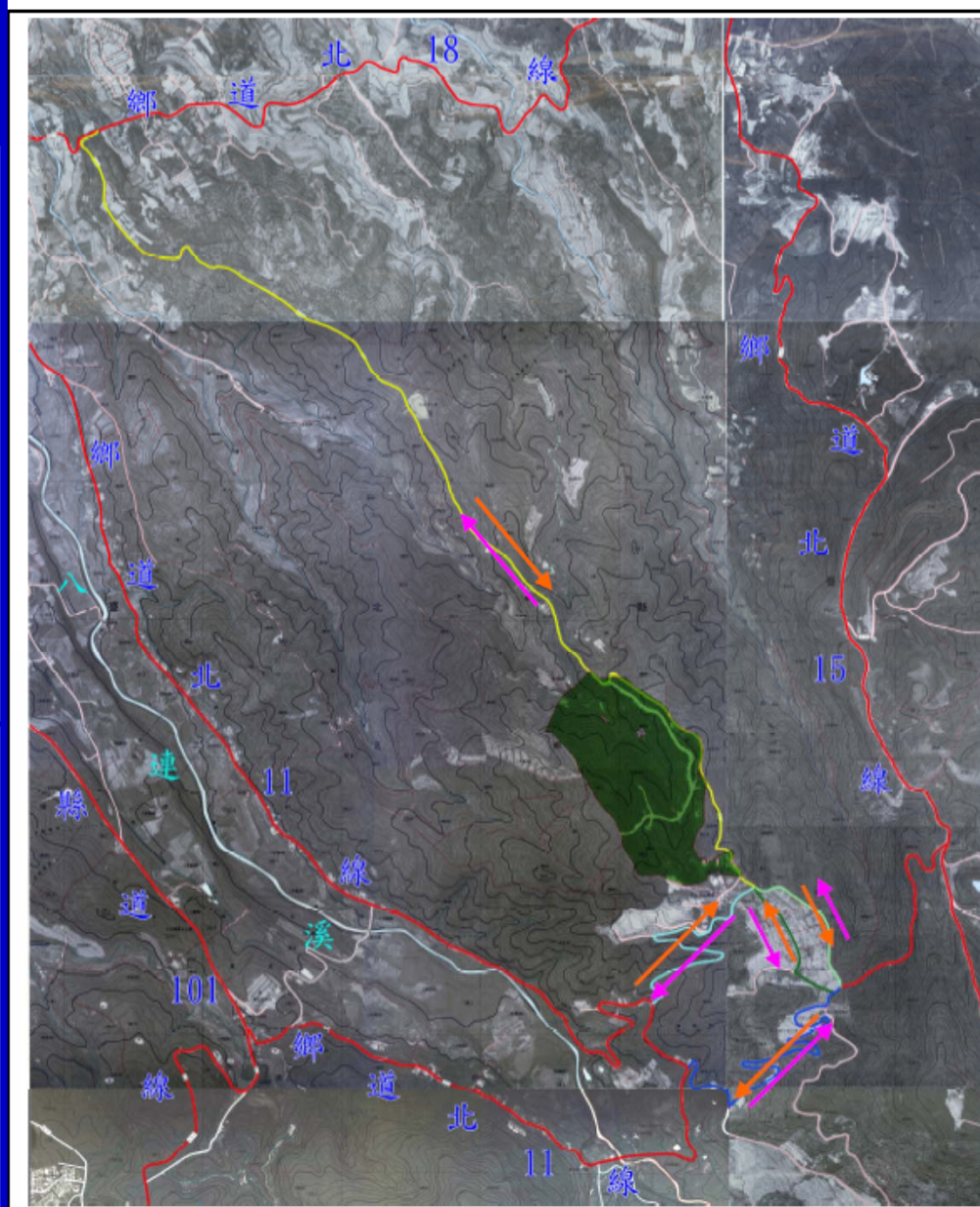


交通改善計畫-單行道 與接駁車接送

路段		車道數	路寬	容量 (C)	流量 (V)	V/C	服務水準
段別	方向			pcu/hr	pcu/hr		
產業道路 1 (隆山路至基地)	往南	2	4 米	2,442	130	0.05	A
產業道路 1-右側 (白沙灣安樂園至示範公墓)	往南	2	6 米	3,012	421	0.14	B
產業道路 1-左側 (白沙灣安樂園至示範公墓)	往北	2	6 米	3,012	99	0.03	A
產業道路 2 (示範公墓至北 11 鄉道)	往南	2	6 米	3,012	251	0.08	A
產業道路 3 (白沙灣安樂園至北 11 鄉道)	往北	2	8 米	3,724	829	0.22	B
產業道路 2 (北 15 鄉道至示範公墓)	往北	1	6 米	1,564	116	0.12	B
	往南	1			184		
北 11 鄉道 (縣道 101 至產業道路 2)	往東	2	6 米	1,228	483	0.27	D
	往西	2			54		
北 11 鄉道 (中正路至產業道路 2)	往北	2	8 米	1,784	73	0.11	B
	往南	2			320		
北 15 鄉道 (產業道路 2 以北)	往北	2	4 米	1,447	53	0.09	B
	往南	2			152		

資料來源：本計畫整理。

路段		車道數	路寬	容量 (C)	流量 (V)	V/C	服務水準
段別	方向			pcu/hr	pcu/hr		
產業道路 1 (隆山路至基地)	往北	2	4 米	2,442	156	0.06	A
產業道路 1-右側 (白沙灣安樂園至示範公墓)	往北	2	6 米	3,012	125	0.04	A
產業道路 1-左側 (白沙灣安樂園至示範公墓)	往南	2	6 米	3,012	489	0.16	B
產業道路 2 (示範公墓至北 11 鄉道)	往北	2	6 米	3,012	176	0.05	A
產業道路 3 (白沙灣安樂園至北 11 鄉道)	往南	2	8 米	3,704	917	0.25	C
產業道路 2 (北 15 鄉道至示範公墓)	往北	1	6 米	1,447	217	0.22	B
	往南	1			106		
北 11 鄉道 (縣道 101 至產業道路 2)	往東	2	6 米	1,346	97	0.50	D
	往西	2			570		
北 11 鄉道 (中正路至產業道路 2)	往北	2	8 米	1,588	492	0.34	C
	往南	2			46		
北 15 鄉道 (產業道路 2 以北)	往北	2	4 米	1,615	144	0.16	B
	往南	2			110		



圖號：3-3-5

圖名：單行道系統計畫圖

圖例：產業道路一(隆山路至基地) 產業道路三(安樂園至北11鄉道)

相關專業技師簽章：

繪圖員簽章：

產業道路二(示範公墓至北11鄉道) 產業道路二(安樂園至示範公墓) 單峰單行方向 雙峰單行方向



必要性服務設施留設標準——殯葬設施專編第4點

- 基地內應設置停車場，其計算標準如次：

1. 公墓及骨灰（骸）存放設施：應依掃墓季節及平日之尖峰時段估算實際停車需求，並以該時段之實際停車需求作為停車設置標準，並應研擬掃墓季節之交通運輸管理計畫（包括運輸需求減量、配合或提昇公共運輸服務或轉乘接駁措施等），以紓緩停車空間之不足。

必要性服務設施留設標準——殯葬設施專編第4點

- 基地內應設置**停車場**，其計算標準如次：
 2. **殯儀館及火化場**：應依尖峰時段估算實際停車需求，並以該時段**實際停車需求之百分之八十五**作為停車設置標準。

設置公墓者，基地內應依殯葬管理條例第十七條規定設置**綠化空地**。並得計入前條保育區面積計算。但應符合總編第十七條第一項第二款規定。

殯葬設施之服務設施比例限制

- 殯葬設施之服務設施區如管理中心、員工宿舍、餐廳等，應集中設置，其面積不得大於基地面積**百分之五**。

感謝聆聽

營建署綜合計畫組

區域計畫相關法令網站：

<http://www.cpami.gov.tw/>

->法規查詢->綜合計畫篇