

非都市土地開發許可審議實務

非都市土地開發審議作業規範案例解析 I

內政部營建署綜合計畫組 編輯
(感謝提供公務使用檔案之工程顧問公司)

101年9月



審議作業規範之法律位階與定位

- 係屬法律授權之**行政命令**
(依區域計畫法第15條之2授權訂定)
- 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



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59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



審議作業規範架構

- 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、墳墓用地、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。



案例解析方向

- ⊕ 限制發展地區審議原則(總編第9、 9之1、10、11點)
- ⊕ 環境地質及基地潛在地質災害(總編第24、31點、地質法)
- ⊕ 基地完整性(總編第14點)
- ⊕ 不可開發區、保育區及滯洪設施留設(總編第16、17點)

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(100.10.13)

- 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：須由各項限制發展地區及該事業設施之中央目的事業主管機關，依其主管法令同意興辦。
 - 夾雜零星土地（須維持原地形地貌不得開發使用，總編第九點之一）。
 - 限制發展地區之中央目的事業主管法令許可

森林區及重要水庫集水區之除外規定認定方式

- 在變更一通所規定的19項限制發展地區中，因重要水庫集水區及部分森林區(非屬森林法規定之森林範疇者)未有明確之中央主管機關，如何適用變更一通及規範總編第九點之除外規定？
- 本部區委會第300次審查會議討論確定上開二項限制發展地區「如何適用除外規定之處理方式」。(本部100.11.16台內營字第1000809803號函)

森林區及重要水庫集水區之除外規定認定方式

基地位經限制發展地區		是否經設施中央目的事業主管機關認定屬公共設施、公用事業或重大公共建設	
		是	否
重要水庫集水區	同時位於其他性質相近之限制發展地區（指飲用水水源水質保護區及白河、烏山頭水庫水區等特定水土保持區）	經重要水庫集水區外之其他各項性質相近限制發展地區之中央主管機關，依其主管法令同意興辦者，即符合變更一通限制發展地區管制原則2.（1）之除外規定	經重要水庫集水區外之其他各項性質相近限制發展地區之中央主管機關，認定屬變更一通限制發展地區管制原則2.（3）依其主管法令許可開發者，即符合前開變更一通管制原則2.（3）之除外規定
	非位於其他性質相近之限制發展地區	由本署召集相關部會辦理聯合審查會議	不適用前開變更一通限制發展地區管制原則2.（3）之除外規定，即不得位於限制發展地區

森林區及重要水庫集水區之除外規定認定方式

		是否經設施中央目的事業主管機關認定屬公共設施、公用事業或重大公共建設	
基地位經限制發展地區		是	否
森林區	變更一通劃定標準（5）劃定之森林區且為暫未編定或林業用地	依森林法第6條第2項向林業主管機關申請變更非林業使用而經同意者，即符合變更一通限制發展地區管制原則2.（1）之除外規定，無須辦理聯合審查	經森林區之中央主管機關認定屬前開變更一通限制發展地區管制原則2.（3）依其主管法令許可開發者
	變更一通劃定標準（1）、（2）、（3）、（4）、（6）及（7）劃定之森林區	經森林區之中央主管機關依其主管法令同意興辦者，即符合前開變更一通限制發展地區管制原則2.（1）之除外規定	經森林區之中央主管機關認定屬前開變更一通限制發展地區管制原則2.（3）依其主管法令許可開發者
	變更一通劃定標準（5）劃定之森林區但非屬暫未編定或林業用地之其他使用地	由本署召集相關部會辦理聯合審查會議	不適用前開變更一通限制發展地區管制原則2.（3）之除外規定，即不得位於限制發展地區

變更一通森林區劃定標準

- (1) 國有林地。
- (2) 大專院校之實驗林地。
- (3) 林業試驗林地。
- (4) 保安林地。
- (5) 其他山坡地形成營林區域之公私有林地。
- (6) 依「文化資產保存法」指定為自然保留區之林地、依森林法劃定為自然保護區之林地或依「野生動物保育法」劃定為野生動物保護區及野生動物重要棲息環境之林地。
- (7) 依「山坡地土地可利用限度分類標準」為第5級地之宜林地。

崑崙藥用植物園

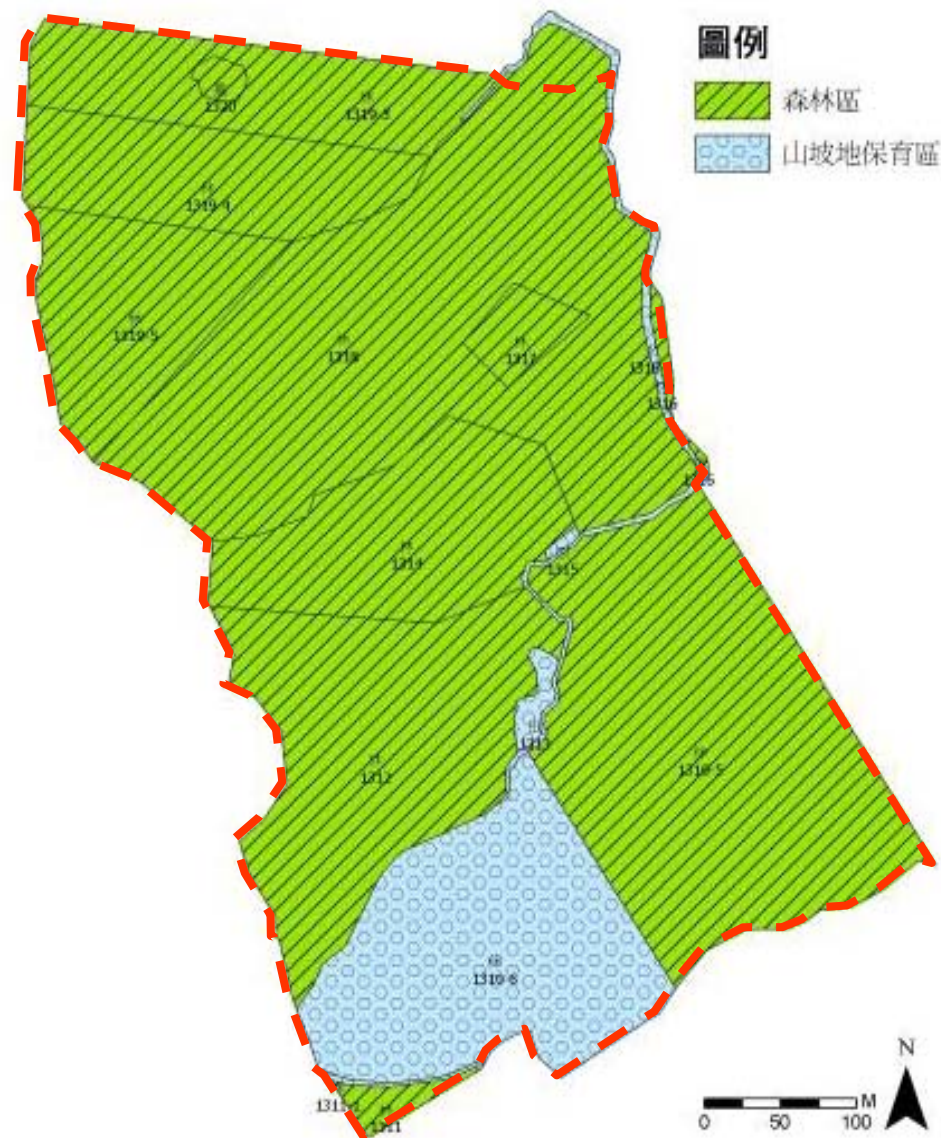
現況土地使用分區

【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】

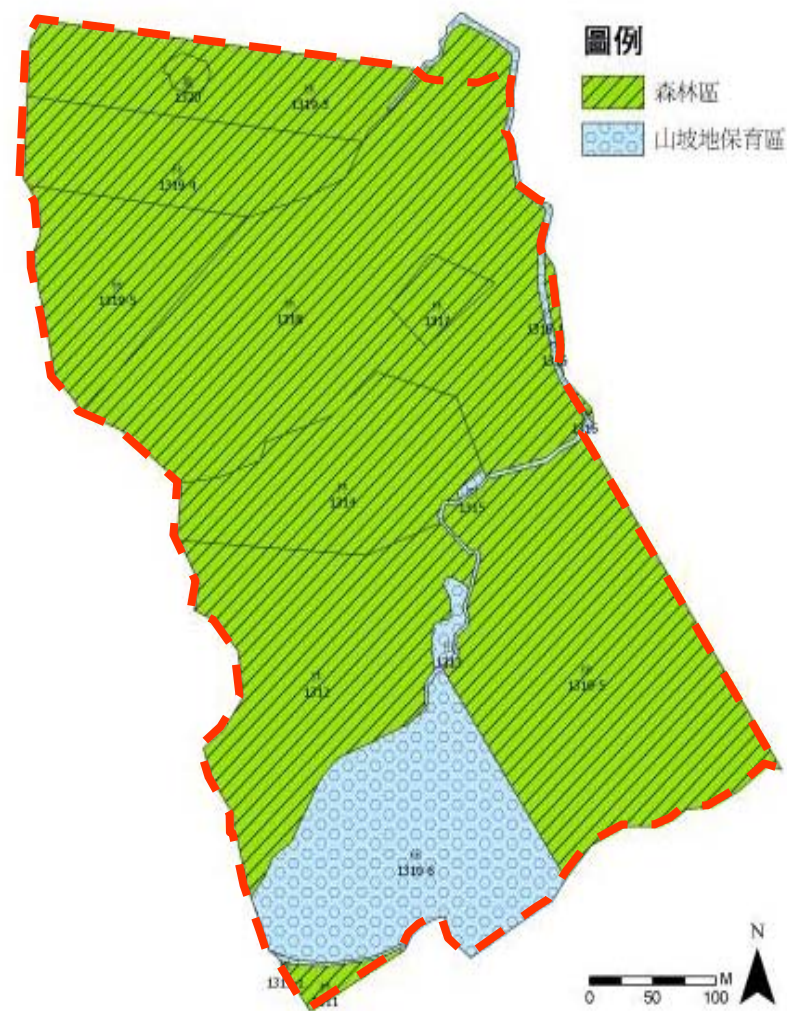
分 區 別	面積(公頃)	百分比(%)
山坡地保育區	3.4047	13.85%
森 林 區	21.1728	86.15%
總 計	24.5775	100.00%



第169次區委會：

1. 本案申請開發前即依森林法規定編為**保安林**，且未獲准解除保安林之管制。又**農委會林務局**89年6月20日函示：「...，目的提供關西鎮箕箕窩、三屯子及龍潭鄉打鐵坑、三坑子一帶農耕用水，為重要國土保安設施，依森林法等相關規定，**保安林不得供為營林以外使用**。」，本案開發計畫實質內容具遊憩性質，與編為保安林之功能未盡相符。
2. 森林區為區域計畫之限制發展地區，且計畫實質內容非屬經中央主管機關核准並經區域計畫委員會同意興辦之穿越性道路、公園、上下水道、郵政、電信、變電所等或其他公共設施、公用設備及為維護水源必要之道路。(第一款)
3. 依當時非都市土地開發審議作業規範總編第9點規定：申請開發之基地不得位於下列地區：（一）森林區...

崑崙藥用植物園



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。

宜蘭縣北區區域公墓變更開發計畫

內政部82年5月13日台(82)內營字第 8272328 號同意開發計畫。

宜蘭縣政府99年9月9日函送變更開發計畫報請本部審議。

100年7月21日召開第1次專案小組審查會議、100年11月24日召開區域計畫委員會第301次審查會議。

內政部101年4月30日核發許可函。

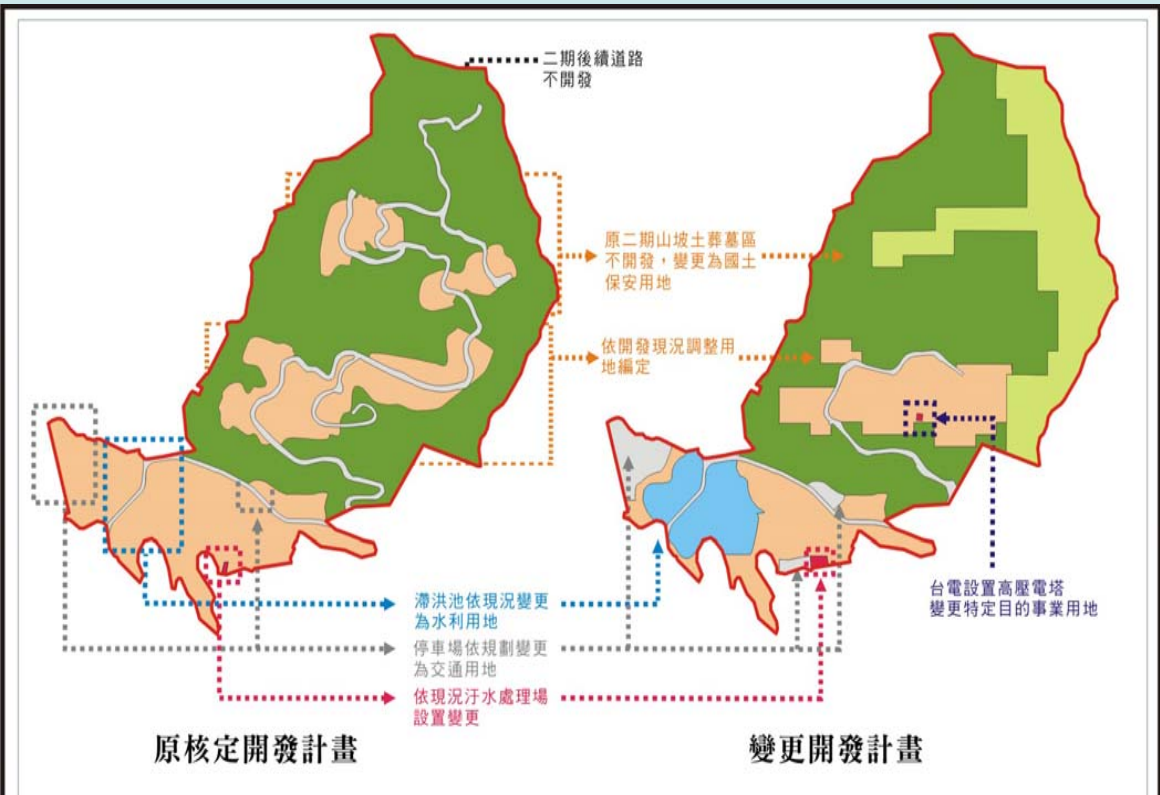


圖 8 土地使用編定變更前後對照圖

相關專業技師簽章：

繪圖員簽章：

墳墓用地

交通用地

水利用地

特定目的事業用地

國土保安用地

國土保安用地(保育區)

宜蘭縣政府

宜蘭縣北區區域公墓變更開發計畫

申請單位：宜蘭縣政府

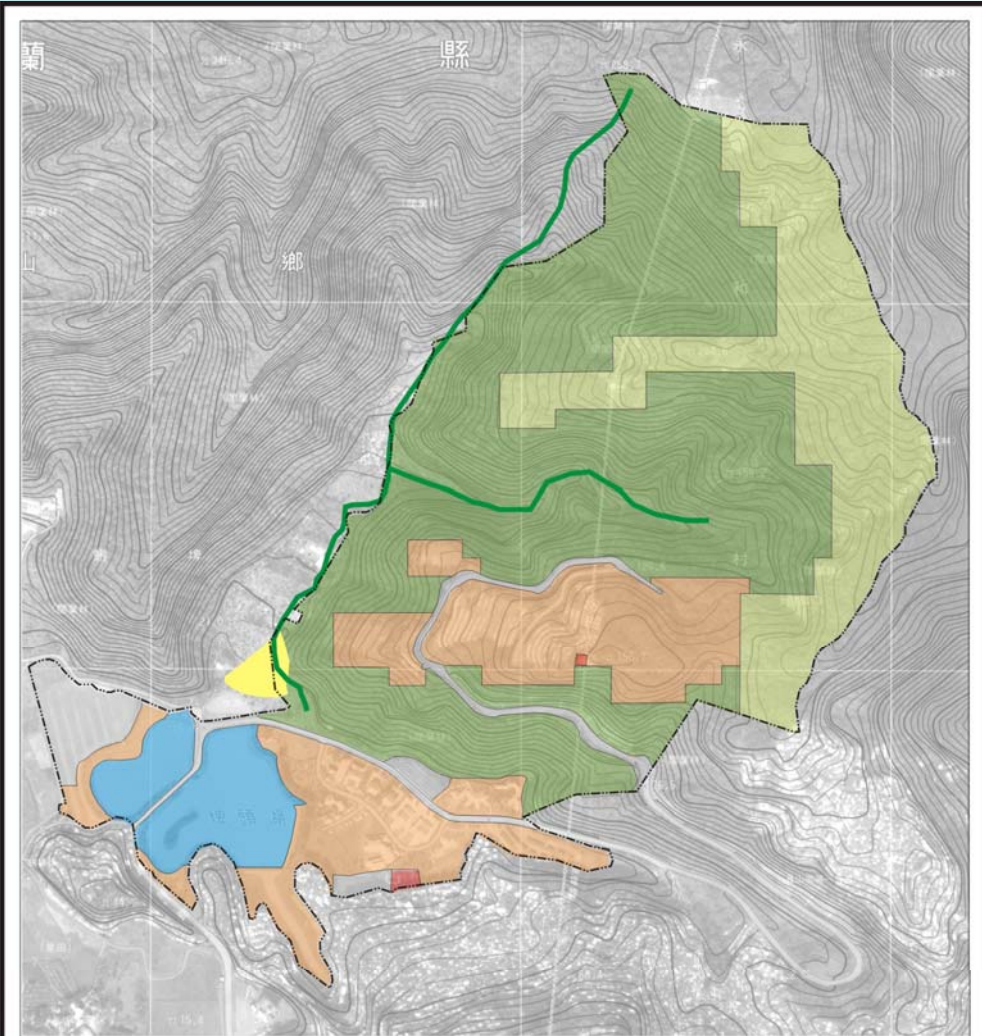
規劃單位：合圖股份有限公司

宜蘭縣北區區域公墓變更開發計畫

問題：

申請人於101年3月3日函送定稿本請本部核發許可時，發現本案依100年10月13日規範查詢限制發展地區及條件發展地區時，基地有部分範圍位屬本部100年2月23日公告土石流潛勢溪流範圍。

業經許可之審議案，經查有位於限制發展地區時，規範總編第9點規定如何適用？



土石流潛勢溪流範圍

相關專業技師簽章：

繪圖員簽章：

圖例	名稱	計畫值m ²	百分比
■	墳墓用地	139,497.00	21.11%
■	交通用地	32,016.00	4.85%
■	水利用地	40,160.00	6.08%
■	特定目的事業用地	1,214.00	0.18%
■	國土保安用地	321,107.00	48.59%
■	國土保安用地(保育區)	126,805.79	19.19%
■	計畫範圍	660,799.79	100.00%

土石流潛勢溪流自然潛勢

圖例	名稱	名稱
■	高	持續觀察
■	中	土石流影響範圍
■	低	



宜蘭縣政府
宜蘭縣北區區域公墓變更開發計畫

申請單位：宜蘭縣政府
規劃單位：合園股份有限公司

宜蘭縣北區區域公墓變更開發計畫

本部核發許可函之理由：

- 一、本案已於82年取得本部同意函：依據「變更臺灣北、中、南、東部區域計畫（第1次通盤檢討）」第七章第7.1落實限制發展地區之土地使用管制四、「凡屬本計畫公告實施前，依法核定之開發計畫，仍依其原核定計畫內容進行管制。」。
- 二、涉及土石流潛勢溪流範圍規劃作國土保安用地，維持原地形地貌、未進行開發利用：上開變更一通第七章第7.1落實限制發展地區之土地使用管制七、「不得辦理非都市土地使用分區變更（設施型）為原則，但因整體規劃需要夾雜不可避免零星小面積，且不影響其資源保育者，得納入範圍，應維持原地形地貌不得開發使用，…」。
- 三、應無違反「變更臺灣北、中、南、東部區域計畫（第1次通盤檢討）」之限制發展地區經營管理。

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

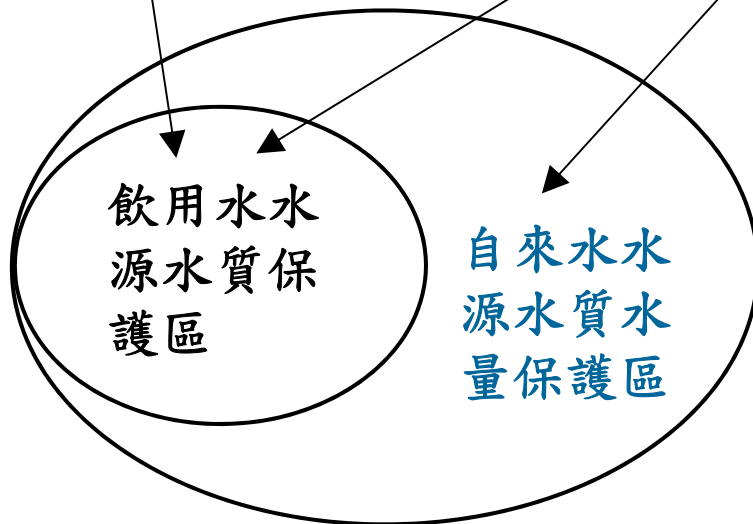
A

除依自來水主管機關公告之管制事項管制外，尚應符合：

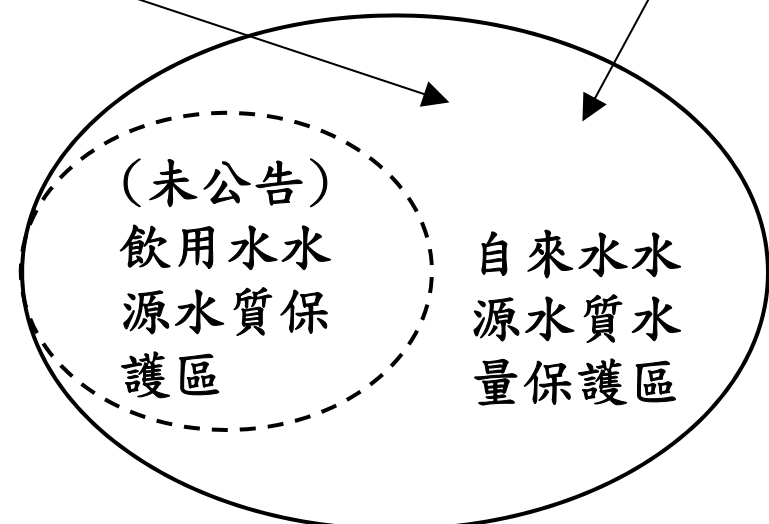
基地污水排放之承受水體如未能達到環境保護主管機關公告該水體分類之水質標準；河川水體之容納污染量已超過主管機關依該水體之涵容能力所定之管制總量者；經水利主管機關認為對河防安全堪虞者，應不得開發。

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。



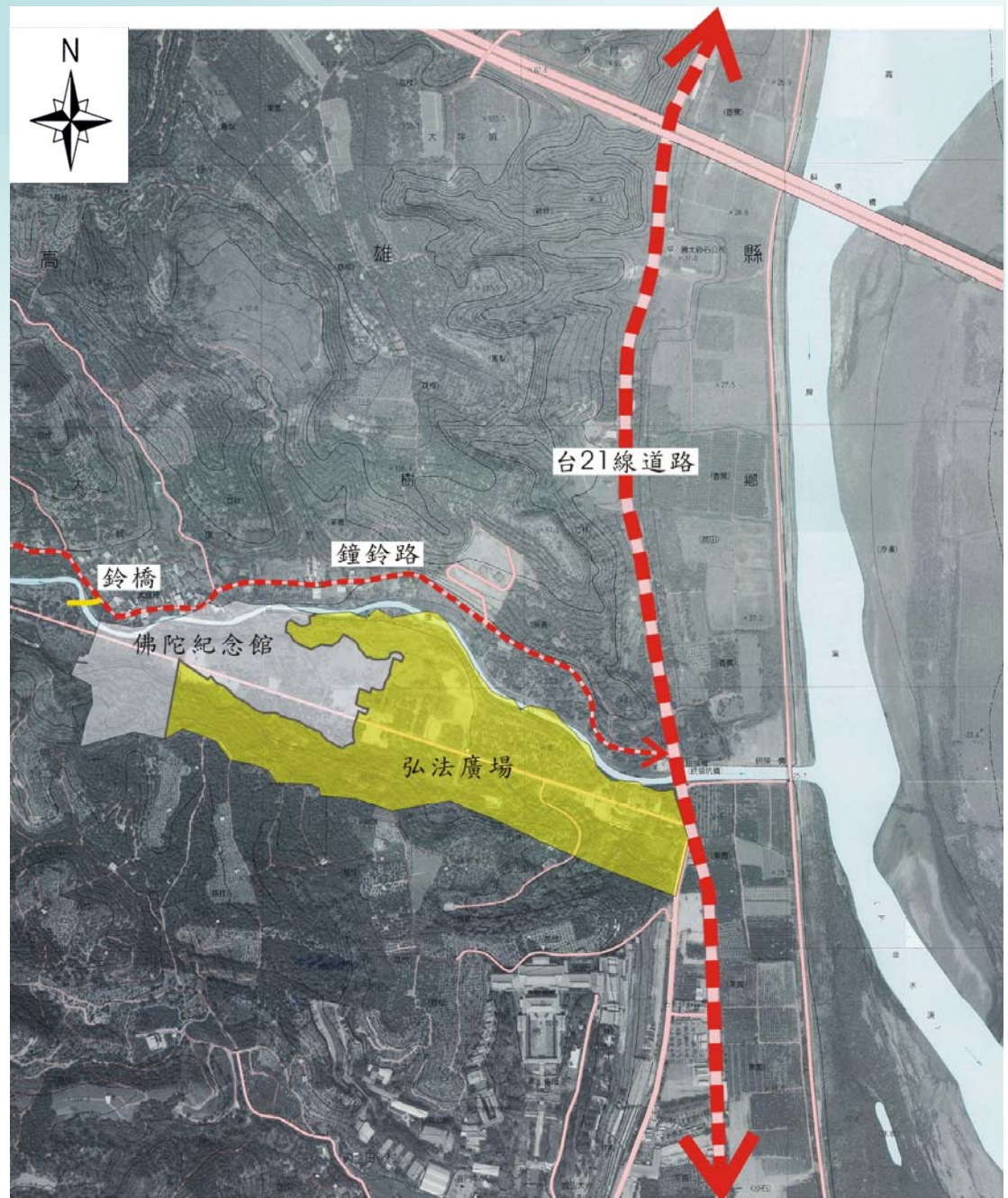
基地條件限制—總編§10

- 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。

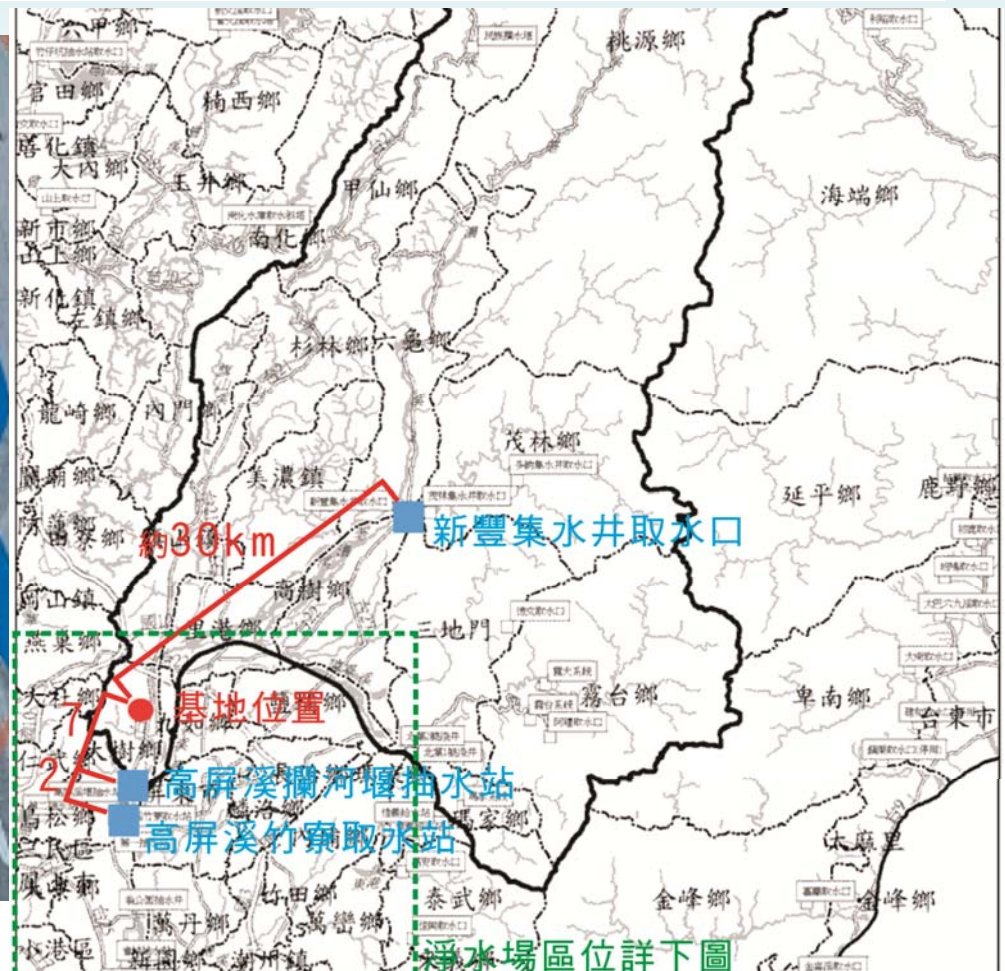
案例

佛光山弘法廣場

- 面積19.2293公頃
- 98.58%私有、1.42%公有
- 屬非都市土地特定專用區
特定目的事業用地、水利用地
- 山坡地，平均坡度23.58%
- 位高屏溪自來水水質水量保護區
- 基地屬性——開發特定專用區



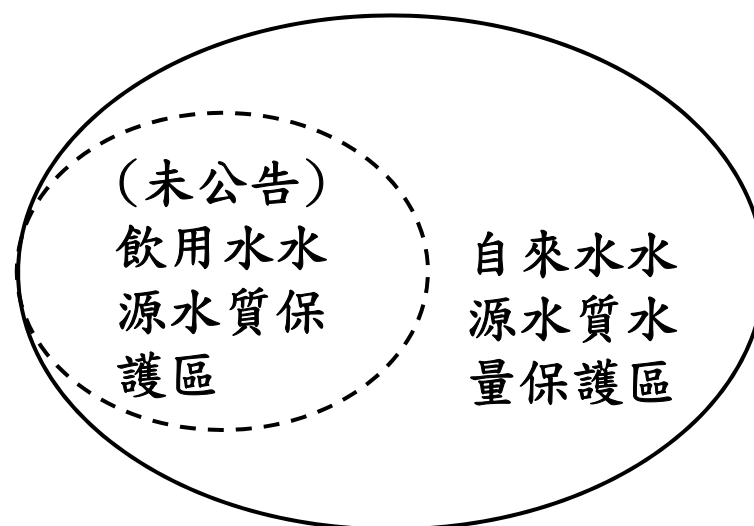
- ◎ 本計畫區主要排水出路為統坑溝，距離高屏溪水體岸邊水平距離約280公尺，屬高屏溪流域範圍，並位屬高屏溪自來水水源水質水量保護區(非於飲用水取水口範圍內)
- ◎ 自來水公司在高屏溪流域共設有14個取水口，距離本計畫最近的取水口為高屏溪攔河堰取水口，位於計畫區東側之高屏溪河段下游約8公里處。



- 規範第10點第2項但書規定：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。
- 飲用水管理條例第5條第3項規定：飲用水水源水質保護區之範圍及飲用水取水口之一定距離，由直轄市、縣(市)主管機關擬訂，報請中央主管機關核定後公告之。

第一次專案小組審查意見：

請行政院環境保護署盡速函復本保護區內是否不再另外劃設其他飲用水水源水質保護區；如該署無法明確說明，本案應符合非都市土地開發審議作業規範總編第10點第3項但書規定始得許可開發。

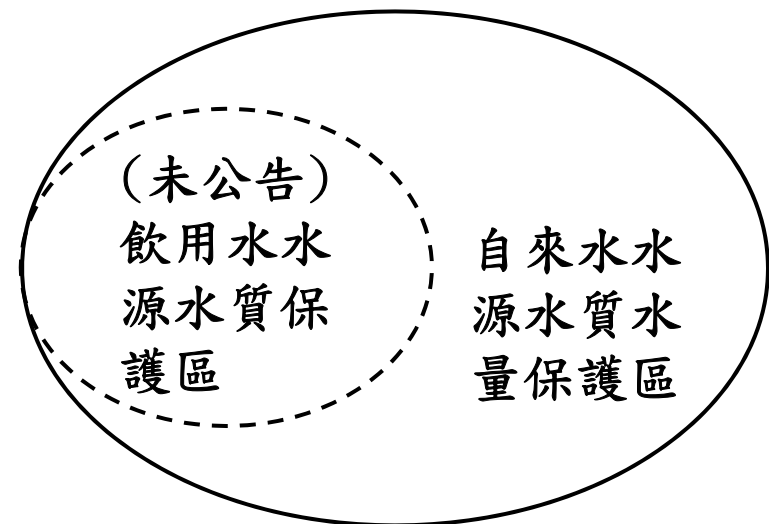


- 規範第10點第3項但書規定：基於國家社會經濟發展需要者且無污染或貽害水源、水質與水量行為之虞者，經提出廢水三級處理及其他工程技術改善措施，並經飲用水及自來水主管機關審查同意後，送經區域計畫委員會審查通過者，得不受本項第一款及第二款規定之限制。
- 第一款：豐水期水體岸邊一千公尺範圍
- 第二款：取水口上游半徑一公里及下游半徑四百公尺

禁止水土保持外之
開發整地行為

第二次專案小組審查意見：

高雄縣政府98年9月17日函略：「貴寺乃配合本府推動宗教聯合國朝聖之旅，發展觀光產業，造就地方經濟提昇，帶動南台灣的整體經濟發展，符合國家社會經濟發展需要。」，請申請人加強說明，提請本部區域計畫委員會討論。



第269次區委會

本案基地位屬高屏溪自來水水質水量保護區，距高屏溪約280公尺，因高屏溪自來水水質水量保護區內是否不再另外劃設其他飲用水水源水質保護區，仍具不確定性，是本案應符合前開規範總編第10點第3項但書規定：「**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，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。**」，查**行政院環保署**98年11月23日函審查無意見，又本案是否屬「**基於國家社會經濟發展需要者**」，依高雄縣政府98年9月17日函略：「貴寺乃配合本府推動宗教聯合國朝聖之旅，發展觀光產業，造就地方經濟提昇，帶動南台灣的整體經濟發展，符合國家社會經濟發展需要。」，本委員會審查符合國家社會經濟發展需要，惟依**經濟部水利署**98年9月7日函略：「...。是旨揭開發計畫如經相關單位核准開發，本署無意見，...。」尚難認定該署審查同意，及自來水法第11條第1項第11款規定：「其他足以貽害水質、水量，經中央主管機關會商目的事業主管機關公告之行為。」本案開發是否非屬前開規定公告之行為仍有疑義，故請營建署另函請經濟部水利署予以確認，並俟該署明確函復審查同意及本案非屬前開自來水法規定公告之行為，始得核發開發許可函。

- 1.環保署於98年11月23日函說明二略以：「本計畫開發單位已依本署審查意見回應說明及承諾，有關本次所提送之補充說明資料，本署審查後無意見。」，依前述應可確認行政院環保署審查無意見。
- 2.因經濟部水利署於98年9月7日函說明略：「...。是旨揭開發計畫如經相關單位核准開發，本署無意見，...。」尚難認定該署審查同意，及自來水法第11條第1項第11款規定：「其他足以貽害水質、水量，經中央主管機關會商目的事業主管機關公告之行為。」本案開發是否非屬前開規定公告之行為仍有疑義，嗣後營建署另函請經濟部水利署予以確認，經濟部水利署於99年3月12日函說明略：「...，查自來水法第11條第1項水質水量保護區禁止或限制貽害水質與水量之行為，並無禁止或限制弘法廣場整體開發計畫；經濟部目前尚未依該法第11條第一項第11款公告其他足以貽害水質、水量之行為。」，依前述應可確認經濟部水利署審查無意見。
- 3.有關本點決議意見，但書條件「本案是否符合國家社會經濟發展需要」，經「高雄縣政府98年9月17日府民宗字第0980239946號函」說明符合國家社會經濟發展需要，且本寺亦提供本案對於國家社會發展需要之相關說明，嗣經第269次區委會審查符合國家社會經濟發展需要。
- 4.本點審查意見經第269次區委會審認同意符合非都市土地開發審議作業規範總編第10點第3項但書規定，因此不受非都市土地開發審議作業規範總編第10點第3項第一款及第二款規定之限制。

第269次區委會決議：

- 依高雄縣政府98年9月17日函略：「貴寺乃配合本府推動宗教聯合國朝聖之旅，發展觀光產業，造就地方經濟提昇，帶動南台灣的整體經濟發展，符合國家社會經濟發展需要。」，本委員會審查符合國家社會經濟發展需要。
- 飲用水主管機關：行政院環保署審查同意函
- 自來水主管機關審查：經濟部水利署審查同意函

(未公告)

飲用水水
源水質保
護區

自來水水
源水質水
量保護區

基地條件限制—規範總編第12點

- 基地如位於自來水淨水廠取水口上游，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。

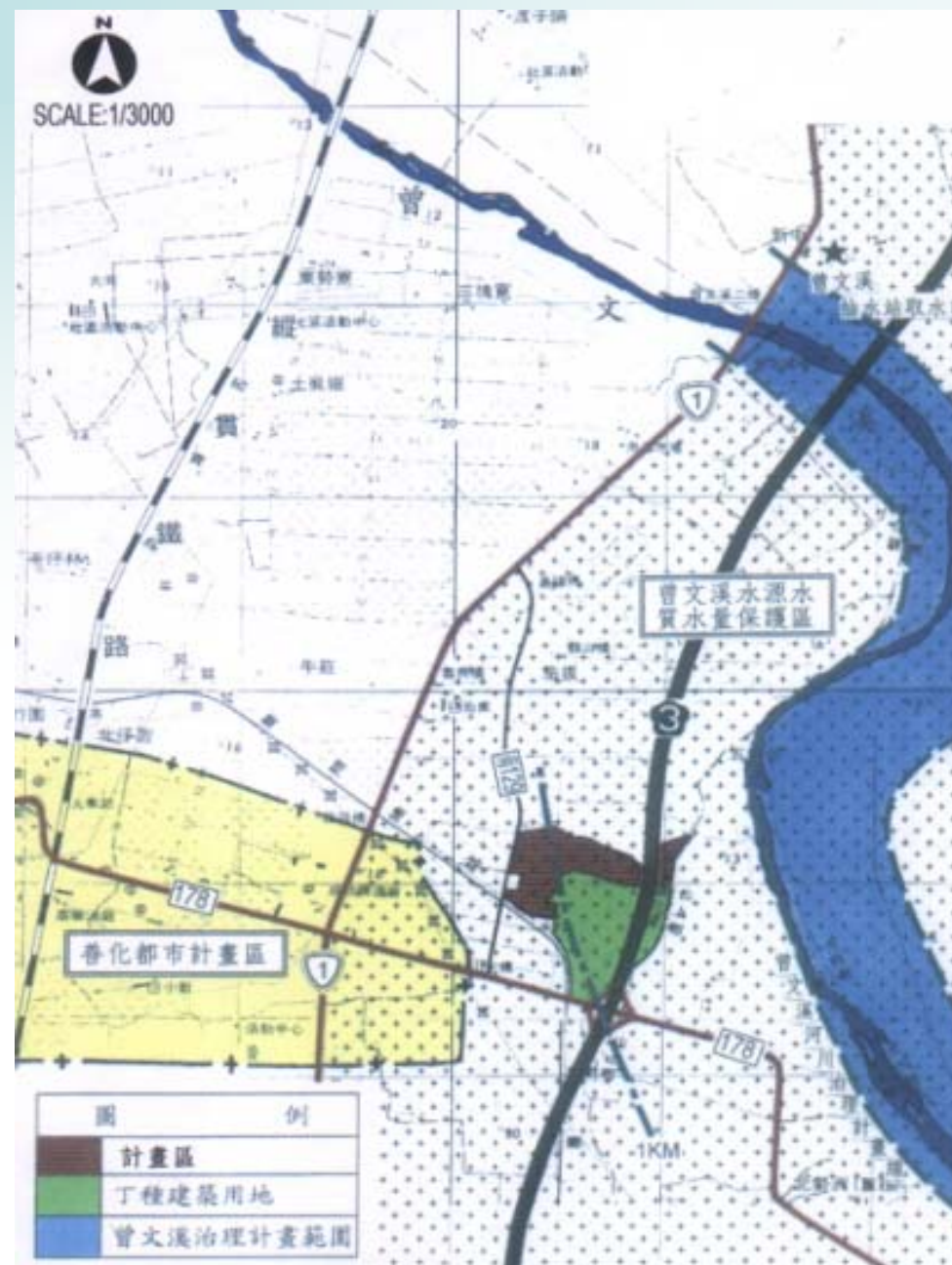
但提出上述系統之設置計畫，且已解決該系統所經地區之土地問題者，不在此限，

- 其設置計畫應列於第一期施工完成。

案例

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



水源保護區縮編後廢污水排放路徑



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）

規範總編§31

- 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。
- 應注意基地特殊地質現象：順向坡、懸崖、惡地形、向源侵蝕、下陷現象、潛移、崩塌或滑動、活動斷層、現有礦區、廢土堆、坑道、礦渣堆地區、隧道…

※ 地質法

§8：土地開發行為基地有全部或一部位於地質敏感區內者，應於申請土地開發前，進行基地地質調查及地質安全評估。...

審查機關？

公告地敏感區

位於地質敏感區

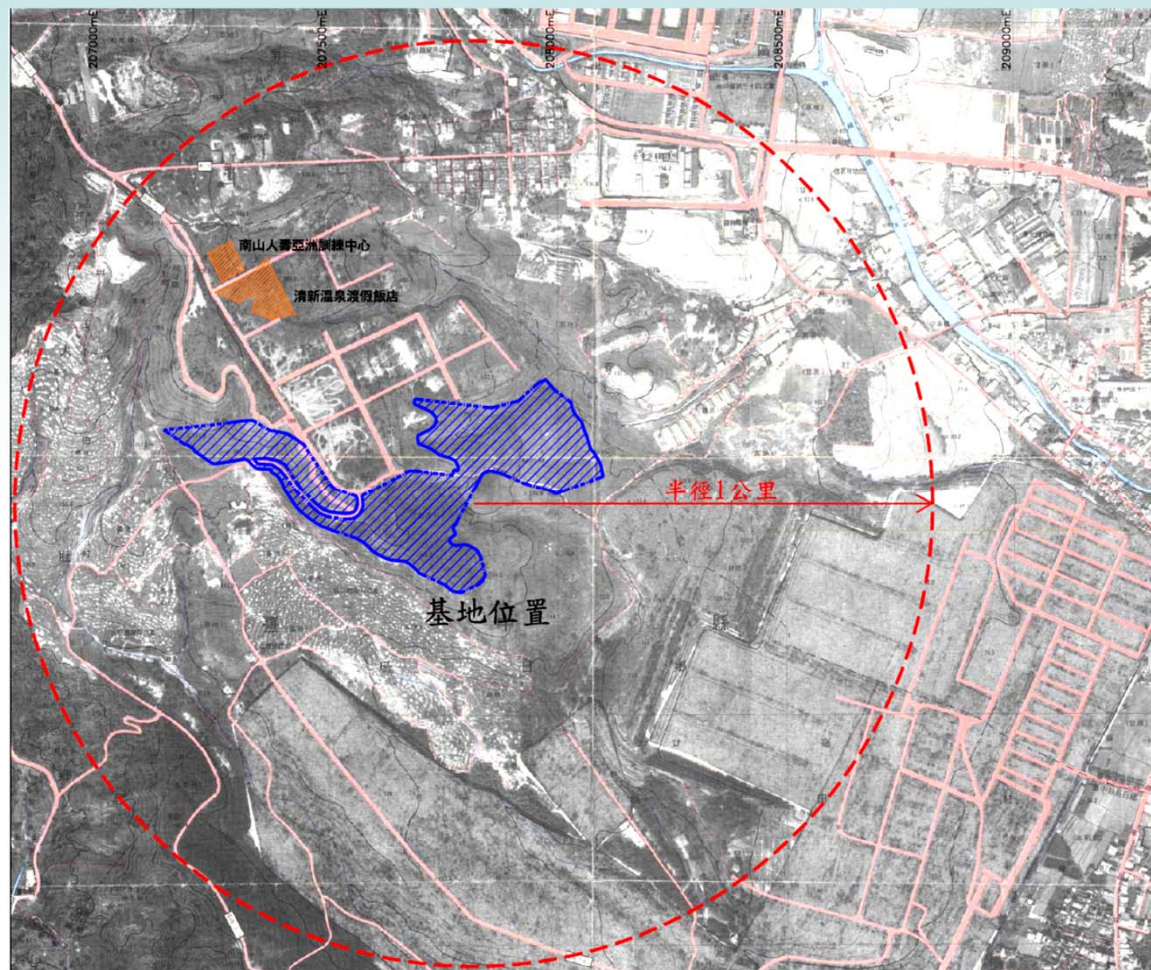
地質調查與地質安全評估

審查機關應邀請地質專家學者或相關執業技師參與或委託專業團體審查

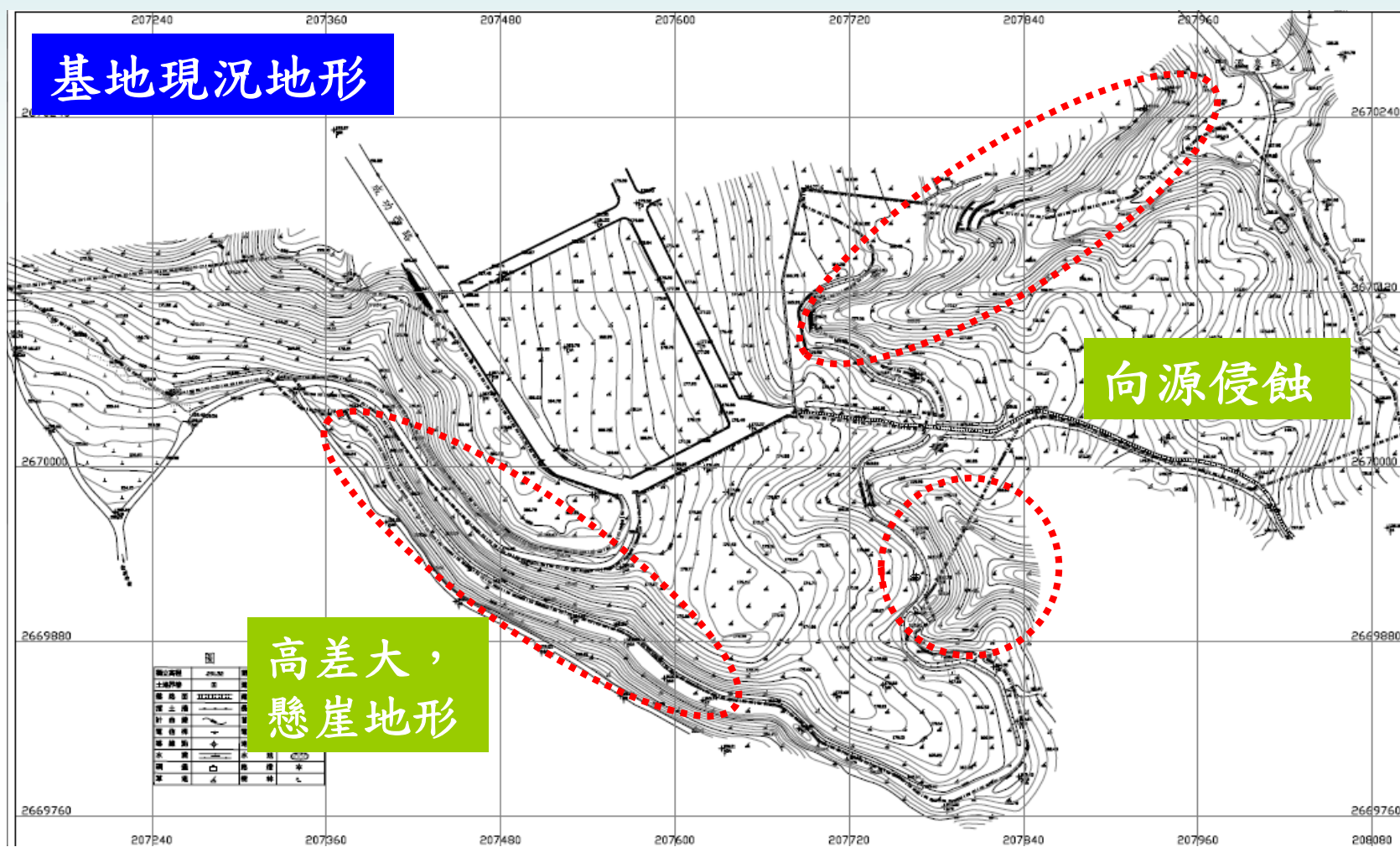
案例

烏日○○住宅社區開發計畫

- 基地範圍
 - 面積14.2052公頃
- 聯外交通
 - 中市75-1號道路、市10號道路可銜接至基地東側之中山高速公路。南接縣道113
- 土地使用分區及編定
 - 山坡地保育區、特定專用區，水利用地、特定目的事業用地、暫未編定用地

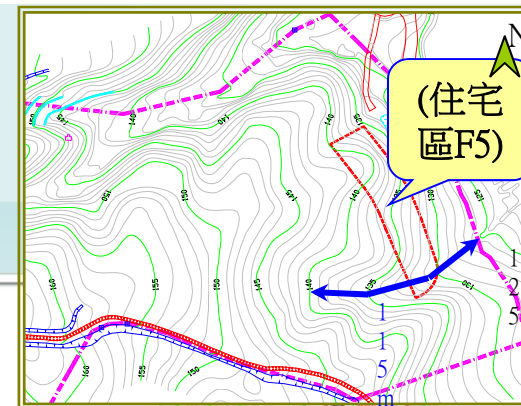


案例 烏日○○住宅社區開發計畫



案例 烏日○○住宅社區開發計畫

➤地質安全 侵蝕溝、近彰化斷層



使用分區皆變更為「鄉村區」，使用地類別如圖所示

← 山溝地形

案例 烏日○○住宅社區開發計畫

地質安全

專案小組審查意見

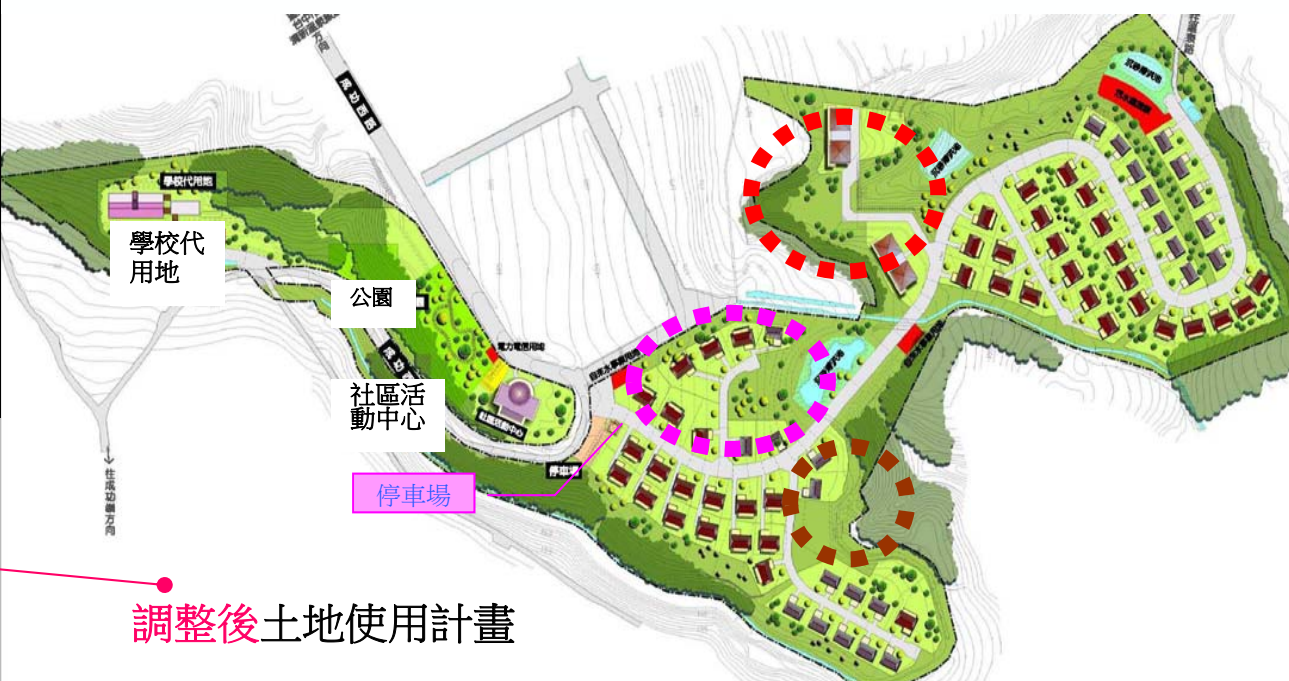
1. 本案區內因**侵蝕作用旺盛**，造成區內地形高差甚大，仍請申請人提供挖填的分布與侵蝕溝之關係

2. 申請人所提供之基地地質圖，北側之侵蝕溝應再往上延伸；另**F區之住宅**，亦有侵蝕溝，因該侵蝕作用仍未明顯，F區之住宅其挖填高差大，**建議申請人於F區勿規劃建築物**

3. 依第1次基地地質安全部分專家學者審查會議審查意見，申請人會中承諾，**將彰化斷層之近斷層設計納入設計考量**，仍請申請人就現階段開發計畫書中(工地地質部分)如何考量近斷層因素納入分析，並請申請人於未來本案建築設計時加以考量。

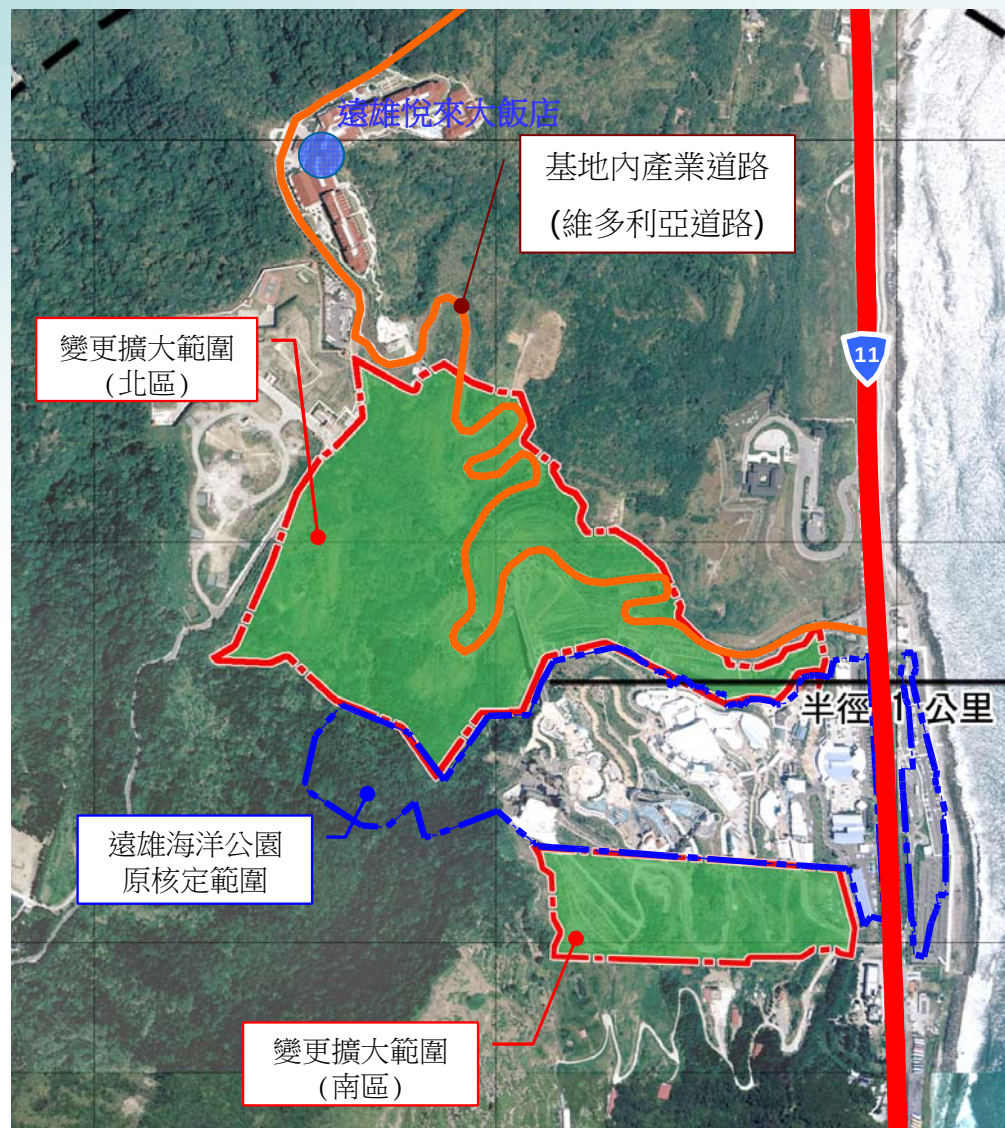
調整原則：

1. 避開侵蝕溝範圍
2. 降低建築強度



案例 遠雄海洋公園第四次變更（擴大）開發案

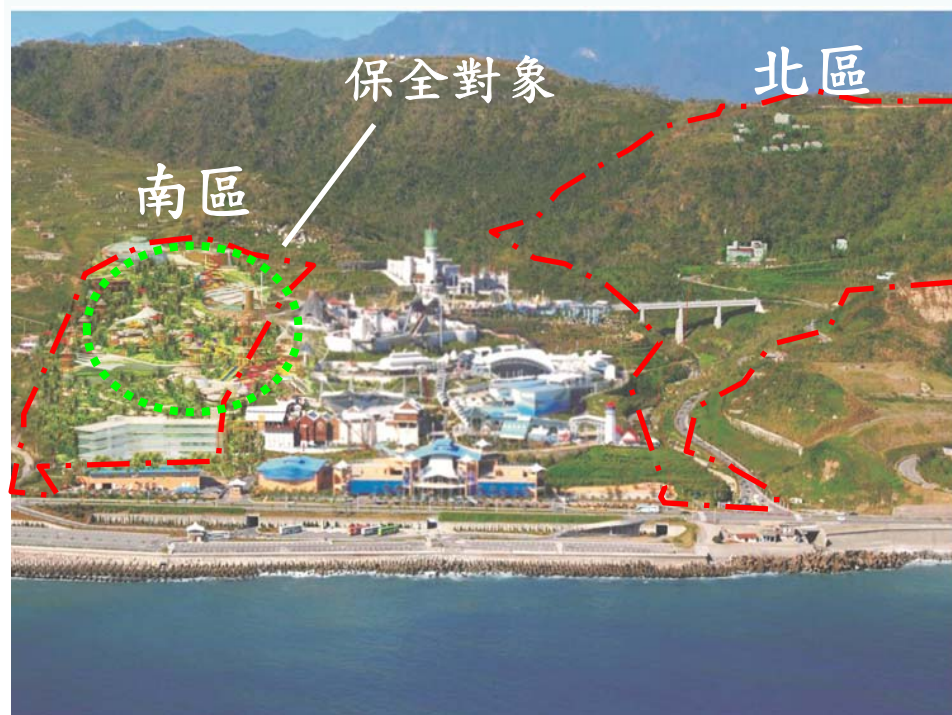
- 北區面積為17.579公頃，南區面積為4.921公頃，合計面積22.5公頃。
- 土地使用分區皆屬風景區
- 北區標高EL：35m至EL：225m，**高程差約190m**
- 南區標高EL：20m至EL：150m，**高程差約130m**



案例 遠雄海洋公園第四次變更（擴大）開發案

專案小組審查意見：

南區部分有兩處地質調查時判定為推測潛在滑動範圍，且規畫為遊憩設施區，請針對該處進行基礎與邊坡穩定分析，評估潛在滑動對該處之影響，並請說明開發時之處理對策

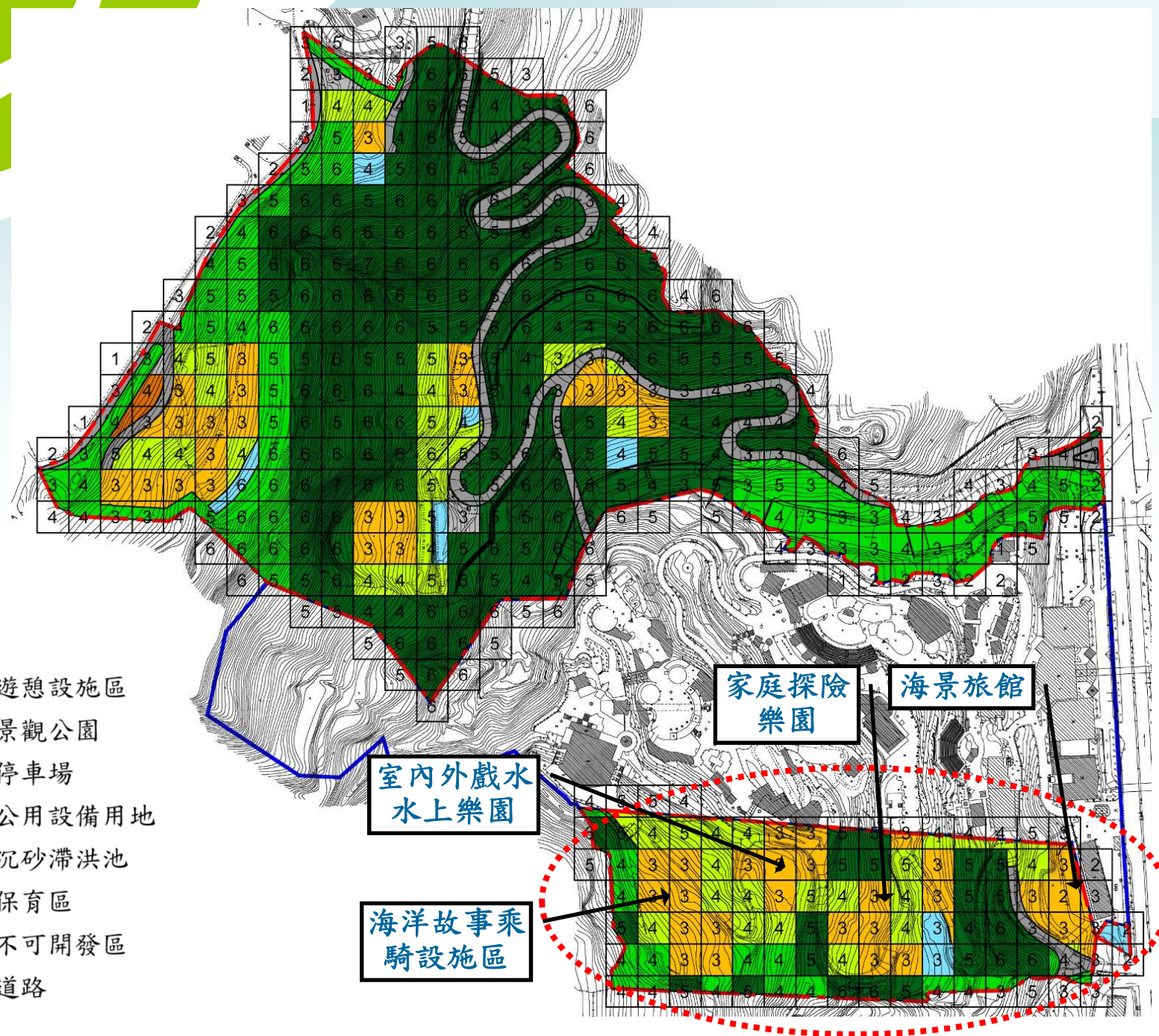


開發後



開發前

-  遊憩設施區
-  景觀公園
-  停車場
-  公用設備用地
-  沉砂滯洪池
-  保育區
-  不可開發區
-  道路

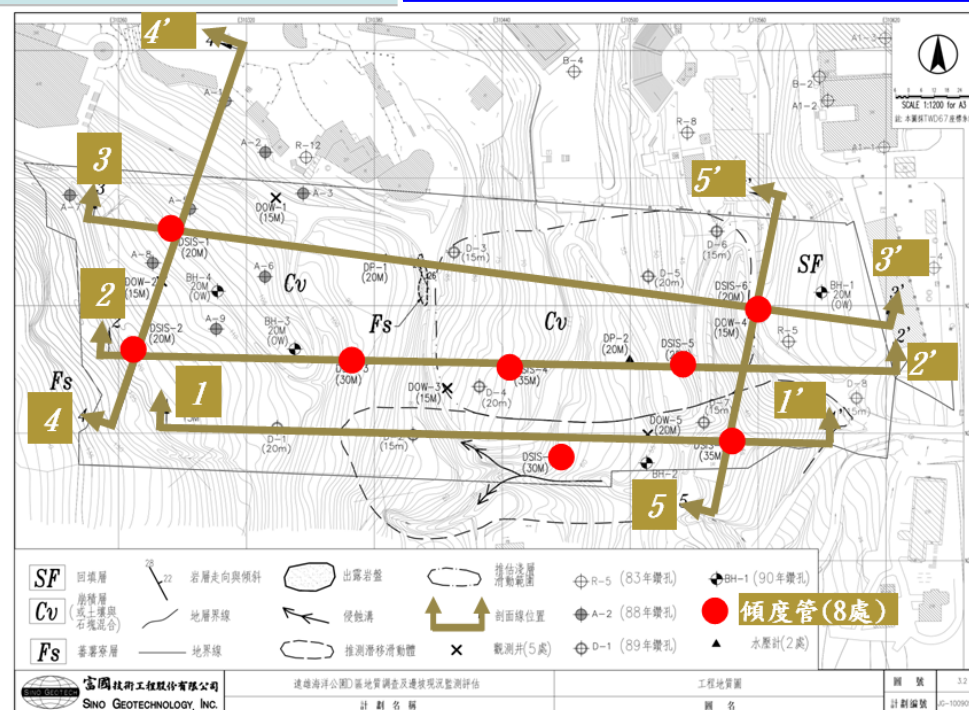


案例 遠雄海洋公園第四次變更（擴大）開發案

回覆說明

1. 南區變更擴大範圍之基礎岩盤穩定，於暴雨來臨時，局部邊坡之安全係數未達1，無法滿足規範要求且偏向不安全側；而於模擬大地震狀況下，地表水平加速度採0.16g時，部份邊坡之安全係數等於或略小於1，有破壞之潛能。局部未滿足現階段法規安全係數的邊坡，將加以補強改善。
2. 針對南區擴大範圍之三級坡以下開發用地，於水土保持規劃審議時已針對各區域可能滑動之地層分段分階加強整治，配合地表、地下有效排水措施防護；而緊臨邊坡部份之建物宜以深入岩層之樁基礎承載，以免坡面日後因受指溝向源侵蝕現象而危及結構物。目前並已裝設監測儀器偵測，以確實掌握可能發生之滑動範圍、深度及速率，提供各區整治規劃設計與施工之參考，如此應可確保園區長期及開發後之穩定。

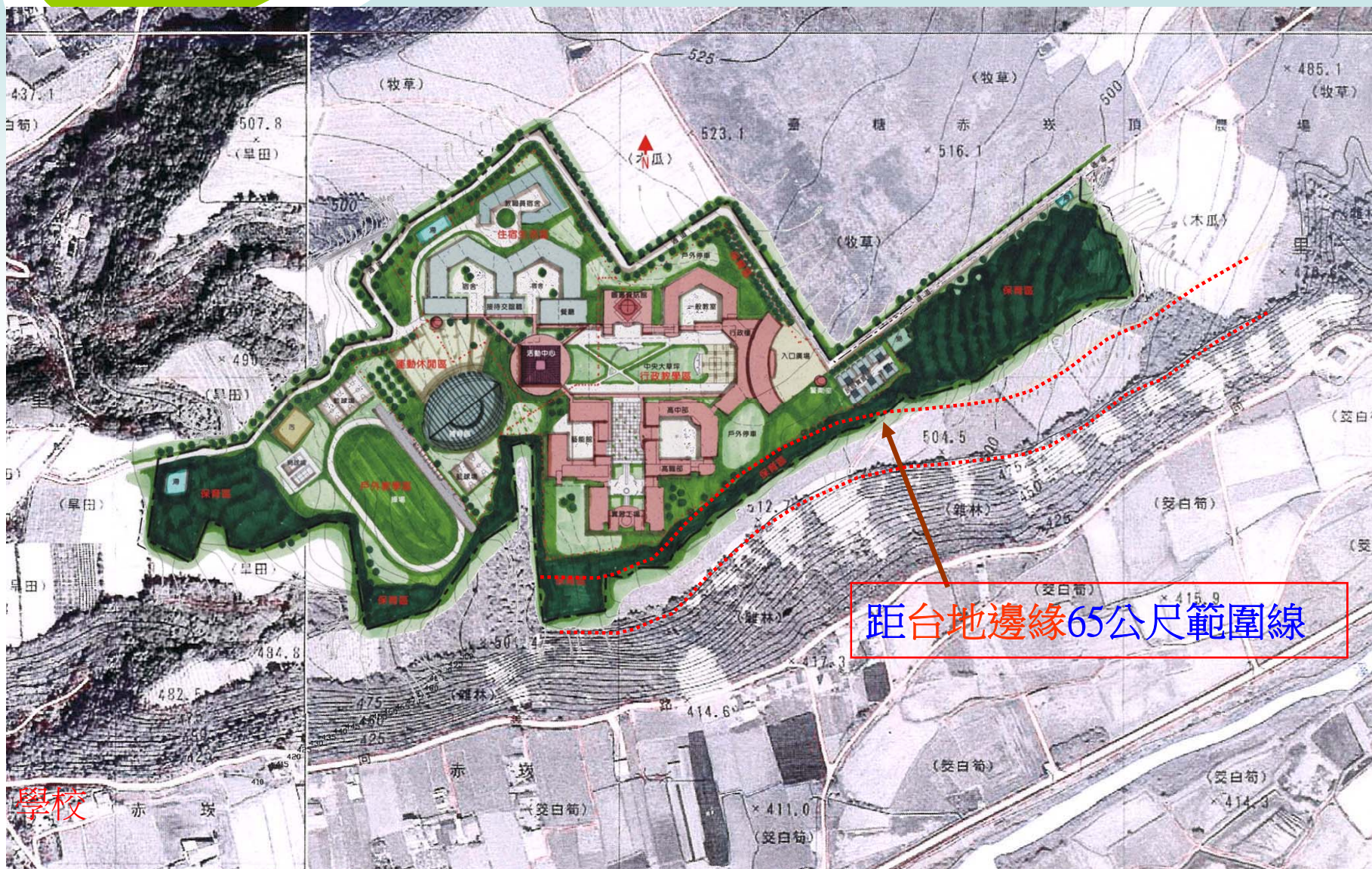
南區本期新增監測儀器位置



尚在審議程序中

案例

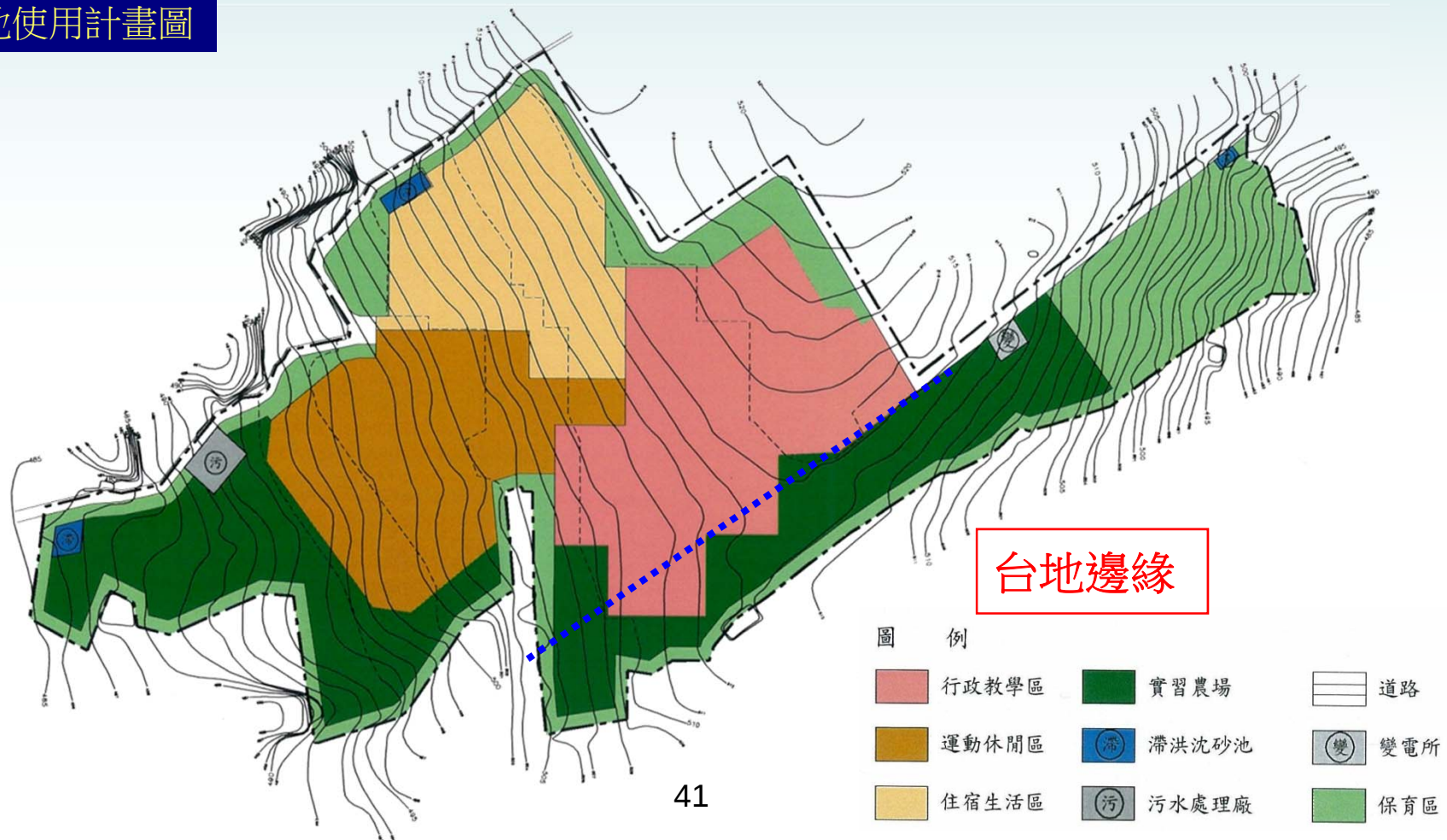
新市區○○學校開發案



歷次土地使用強度變更說明

■ 區委會第一等案審查

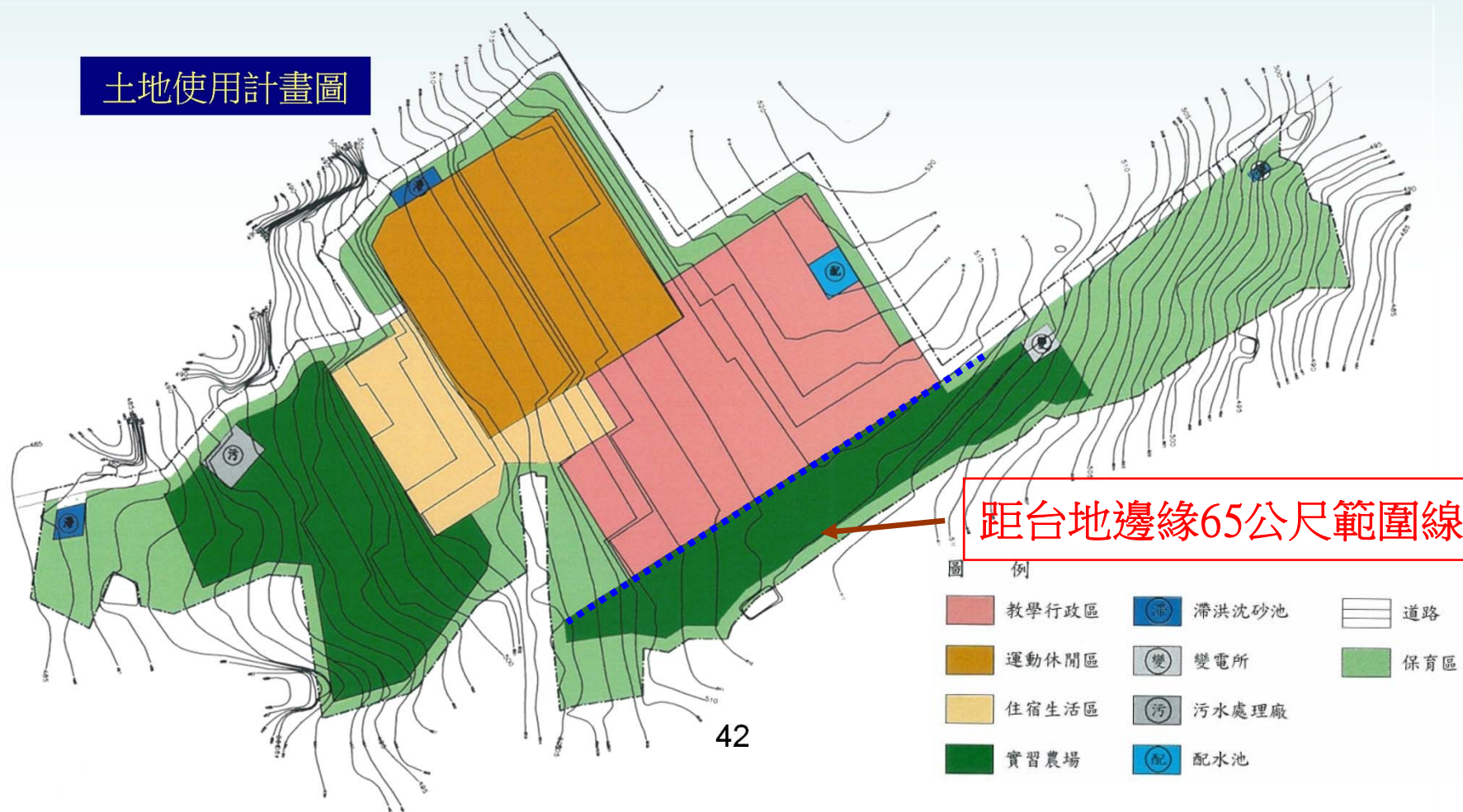
土地使用計畫圖



歷次土地使用強度變更說明

■最後區委會大會修正

土地使用計畫圖



歷次土地使用強度變更說明

■最後區委會大會修正

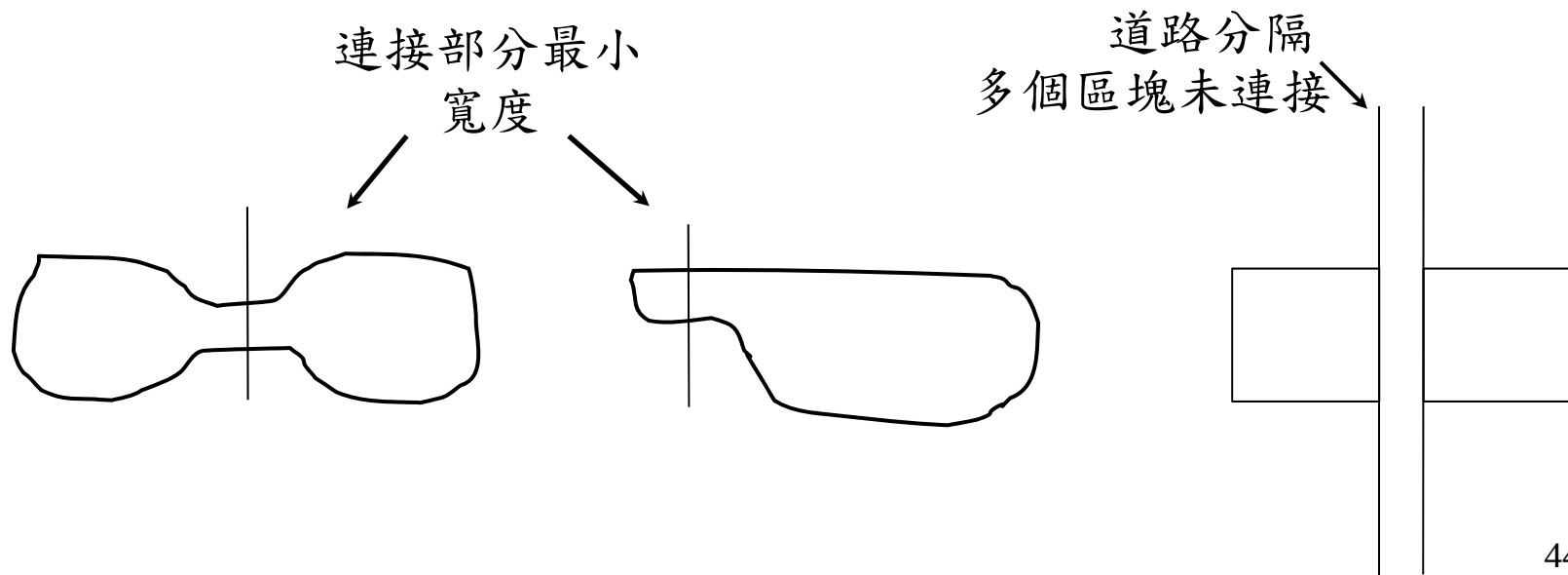
配置圖



距台地邊緣65公尺

基地形狀—總編§14 ※

- 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。



案例

宜蘭○○工商綜合區



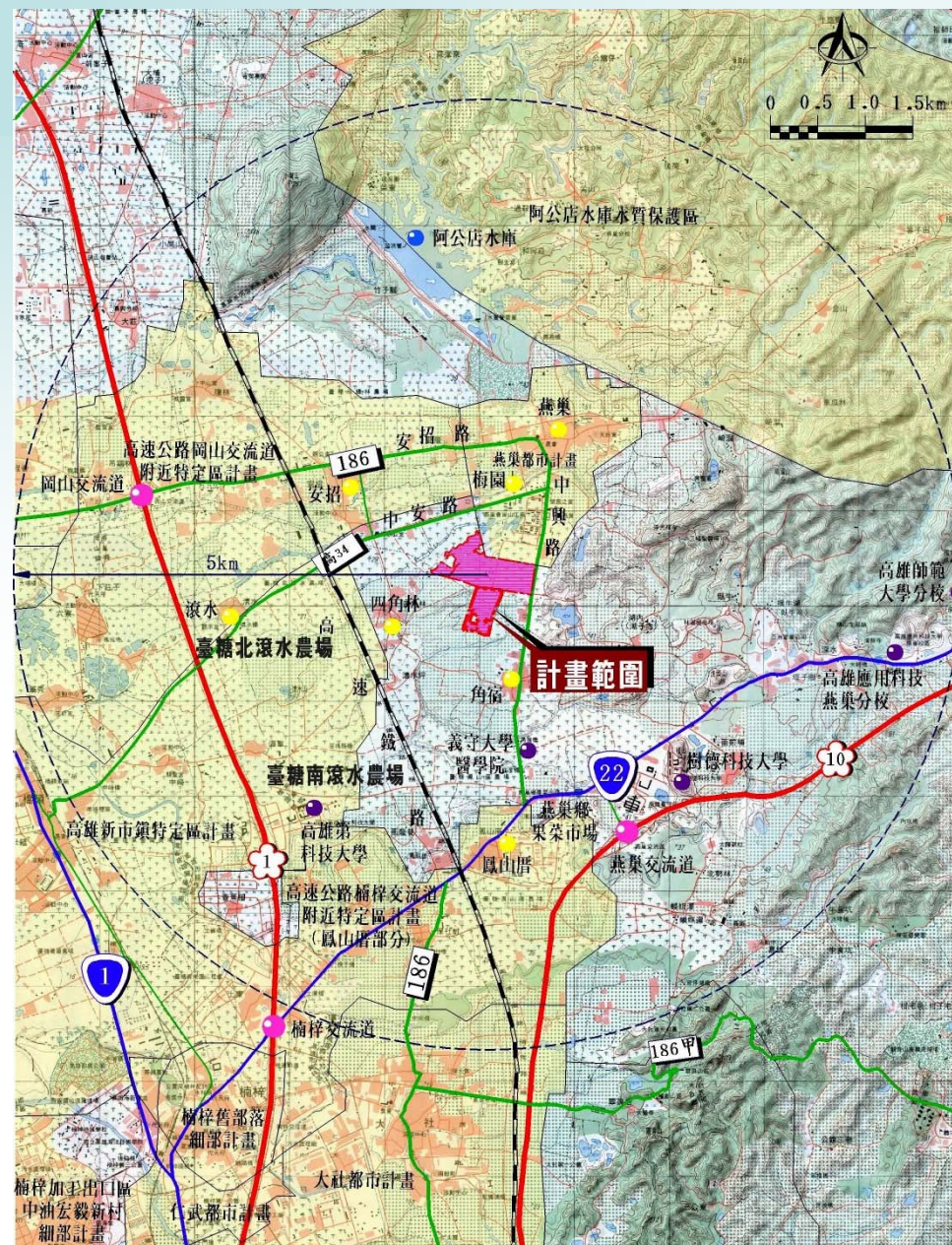
45

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。

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

(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。

說明

- 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**

審查意見說明

● 南、北基地之整體規劃

線管串連規劃及線連規劃

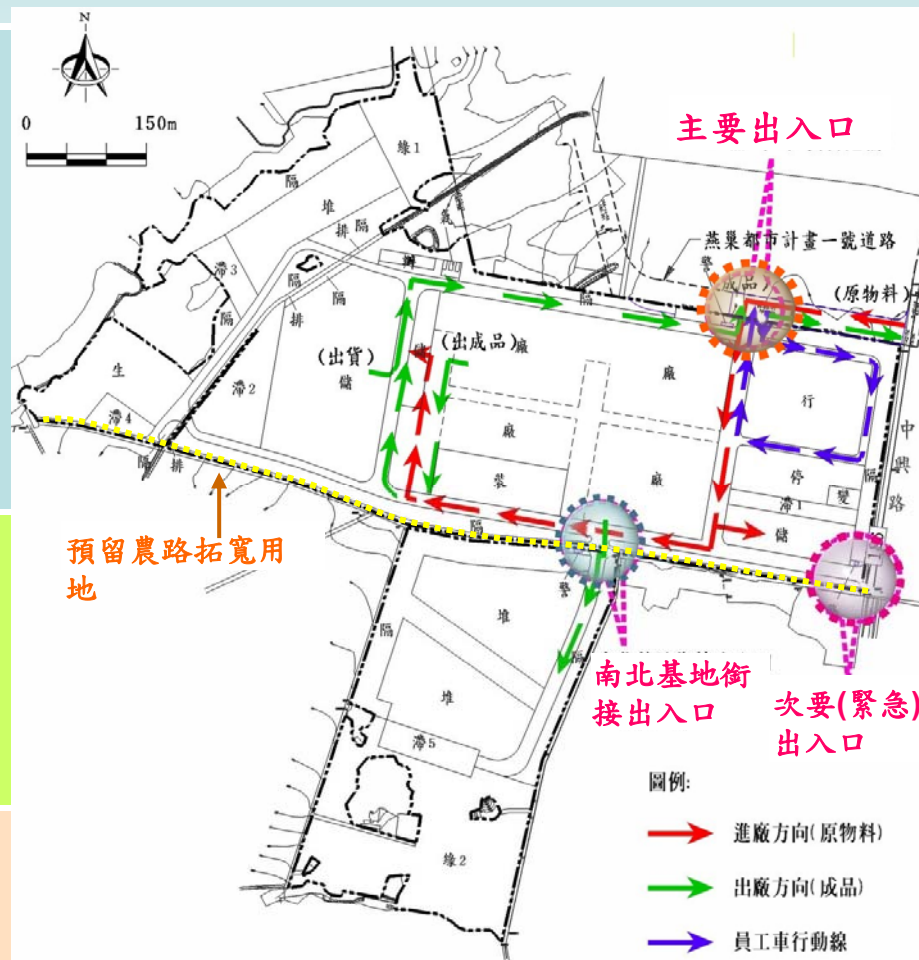
- 基於南、北基地**整體利用**及**回饋地方**，於農路北側預留**4m農路拓寬用地**，並另自行**規劃環區道路**供廠區營運使用，以不增加農路道路負荷
- 南、北基地串連係由北基地南緣之環區道路，往南經穿越農路後銜接至南基地出入口，藉以**串聯二基地之整體交通動線及公用設備管線**

使用機能區隔

- 南基地以**低度使用**為原則，規劃作為**臨時堆置區及綠地使用**為主
- 為降低廠區營運之南、北基地穿越頻率及對農路現況之衝擊，於穿越農路時派**專人指揮交通**

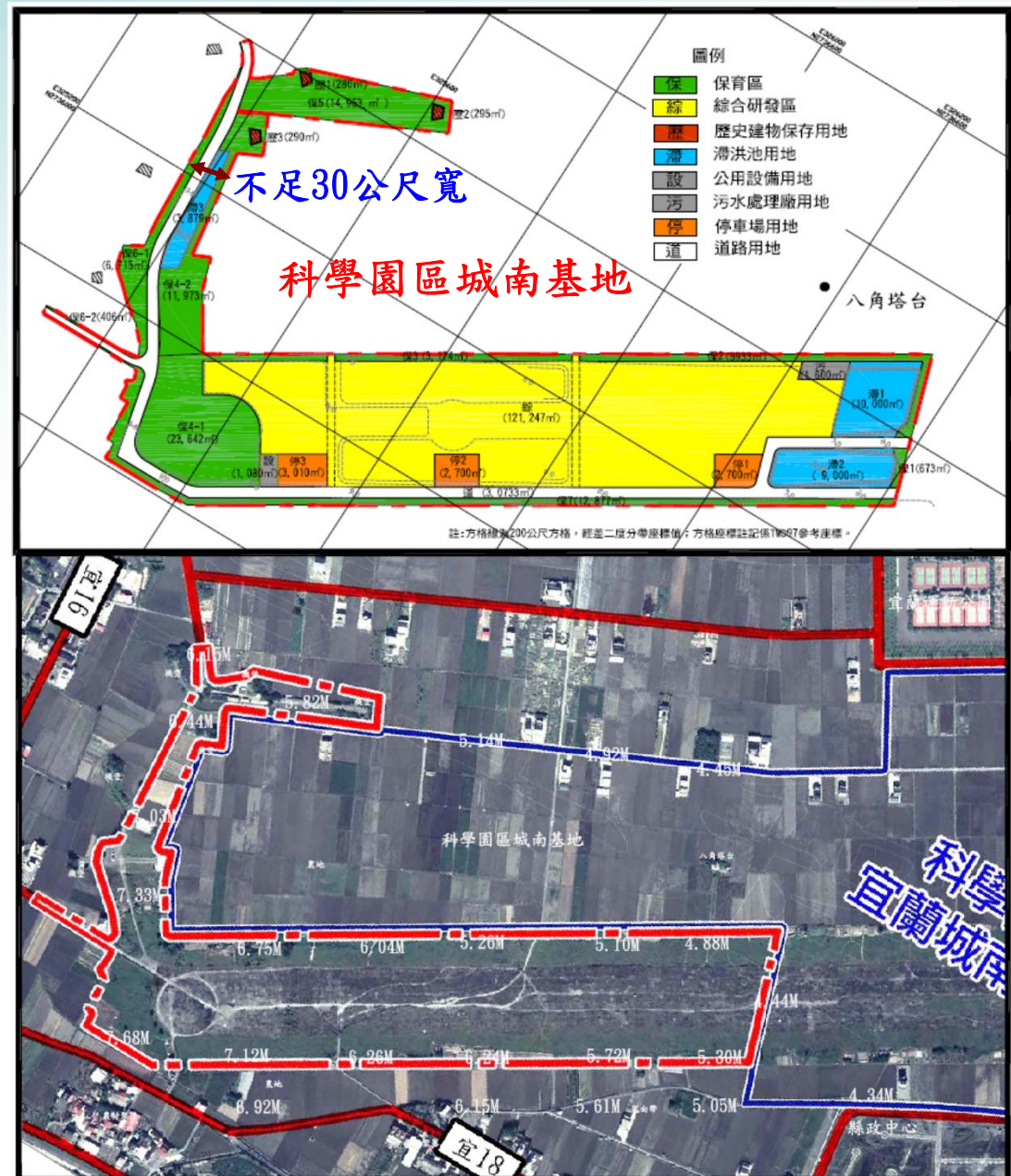
農路通行權

- 南、北兩基地間農路係屬台糖所有，因具備提供地方穿越交通功能，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**

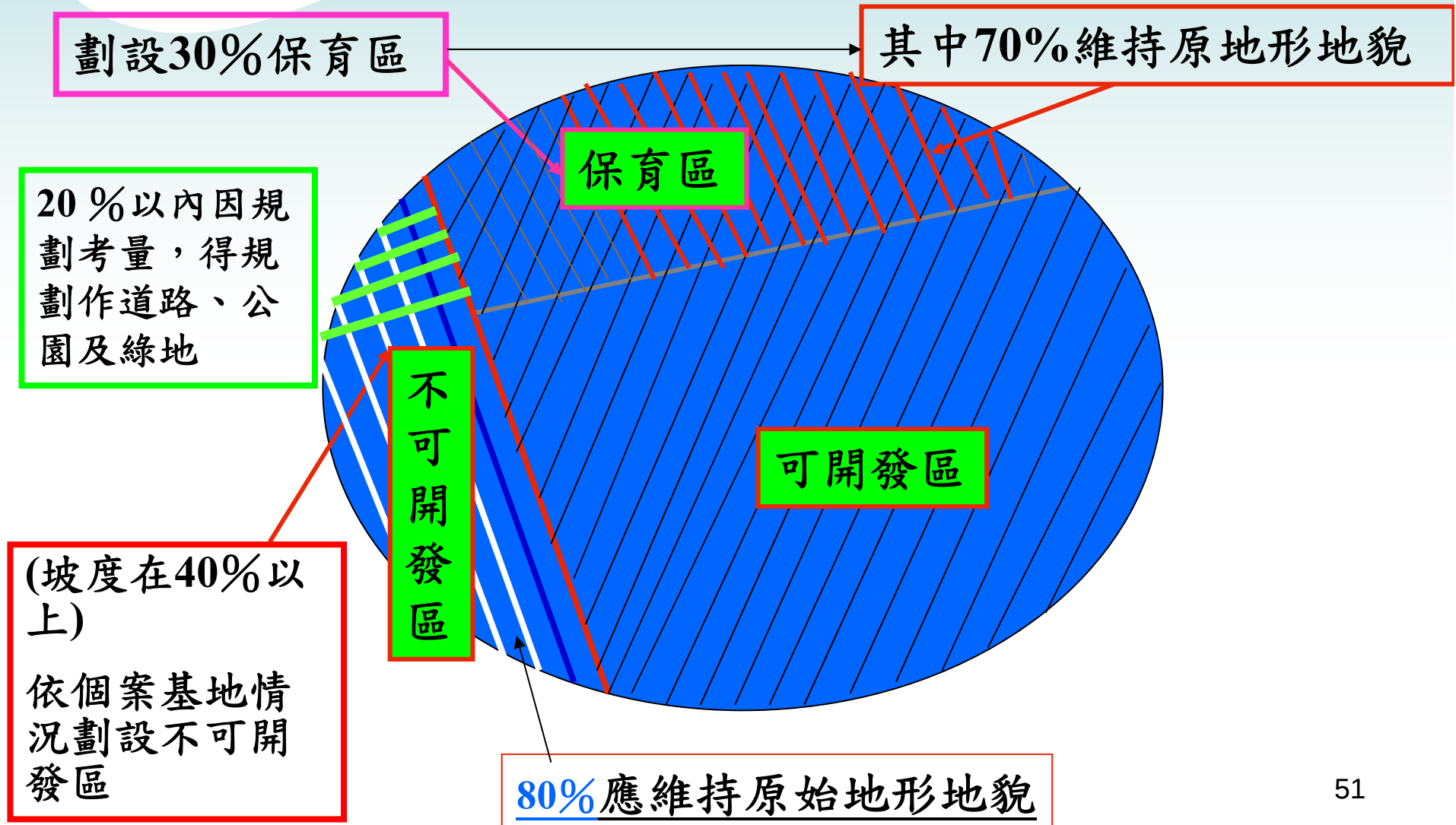


「國立清華大學宜蘭園區」

第216次區委會決議：有關基地北側及西側規劃聯絡道路至無法滿足規範總編第定14點有關平地最小連接寬度不得小於30公尺及第40點有關基地周遭需劃設10公尺緩衝綠帶等節，申請人說明因基地對外連通道路之需要而將邊緣地號土地納入基地範圍內而造成寬度及綠帶不足；上開各節經委員討論後，同意申請人說明，請將補充資料納入計畫書中。



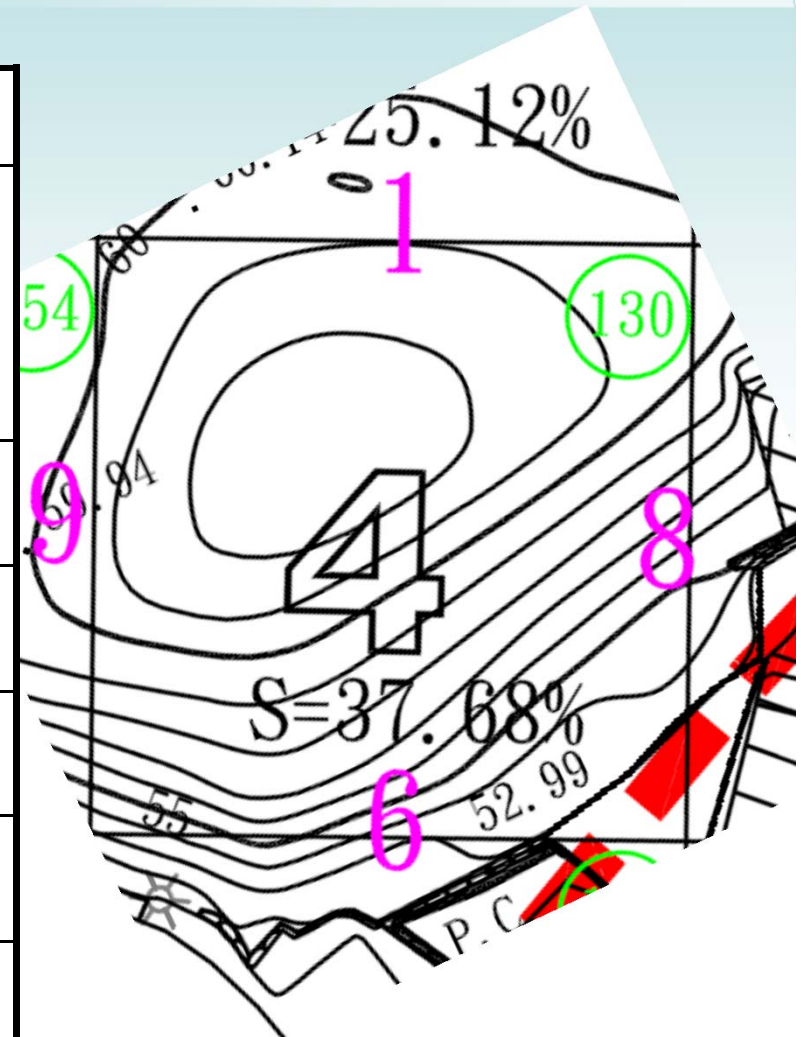
不可開發區與保育區——總編第17點



總編第16點，平均坡度計算方式—方格法

坡度分級表

坡度分級	平均坡度	面積	百分比	方格內交叉點數
一級坡	$0\% \leq S_1 < 5\%$			0-3
二級坡	$5\% \leq S_2 < 15\%$			4-9
三級坡	$15\% \leq S_3 < 30\%$			10-19
四級坡	$30\% \leq S_4 < 40\%$			20-25
五級坡	$40\% \leq S_5 < 55\%$			26-35
六級坡	$55\% \leq S_6$			≥ 36



方格法

非都審議規範：25公尺x25公尺

水保技術規範：
25公尺x25公尺 or
10公尺x10公尺

建築技術規則：方格邊長不大
於25公尺

開發許可案件，可否採
10公尺x10公尺分析？

內政部營建署 函

機關地址：台北市八德路二段342號
聯絡人：林漢彬
聯絡電話：(02)8771-2596
電子郵件：hb2lin@cpami.gov.tw
傳真：(02)2777-2358

受文者：本署綜合計畫組（二科）

發文日期：中華民國100年12月22日

發文字號：營署綜字第1000077716號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：無

主旨：有關貴所請釋非都市土地開發審議作業規範之坡度分析及坡度公式可否以10平方公尺方格做坡度分析一案，復請查照。

說明：

- 一、復貴所100年12月6日謝建字第1001001號函。
- 二、查非都市土地開發審議作業規範（以下簡稱規範）附件三就非都市土地達一定規模須辦理使用分區變更之基地坡度分析，係規定以25公尺x 25公尺（即625平方公尺）方格進行基地坡度分析，其目的之一為供申請人依據規範總編第16點規定進行基地土地使用規劃（例如不可開發區、開放性公共設施、可建築土地…等）。今貴所來函表示擬以10平方公尺方格進行基地坡度分析，其所採計測方式相較於上開規範規定更為精確，故本署無意見，且未來將考量檢討修正上開規範方格邊長之規定，惟在規範未修正前，其基地土地使用規劃（例如不可開發區、開放性公共設施、可建築土地…等）仍應符合以25公尺x 25公尺（即625平方公尺）方格進行基地坡度分析及規範總編第16點規定。

正本：謝英俊建築師事務所

副本：本署綜合計畫組（二科）

署長 葉世文

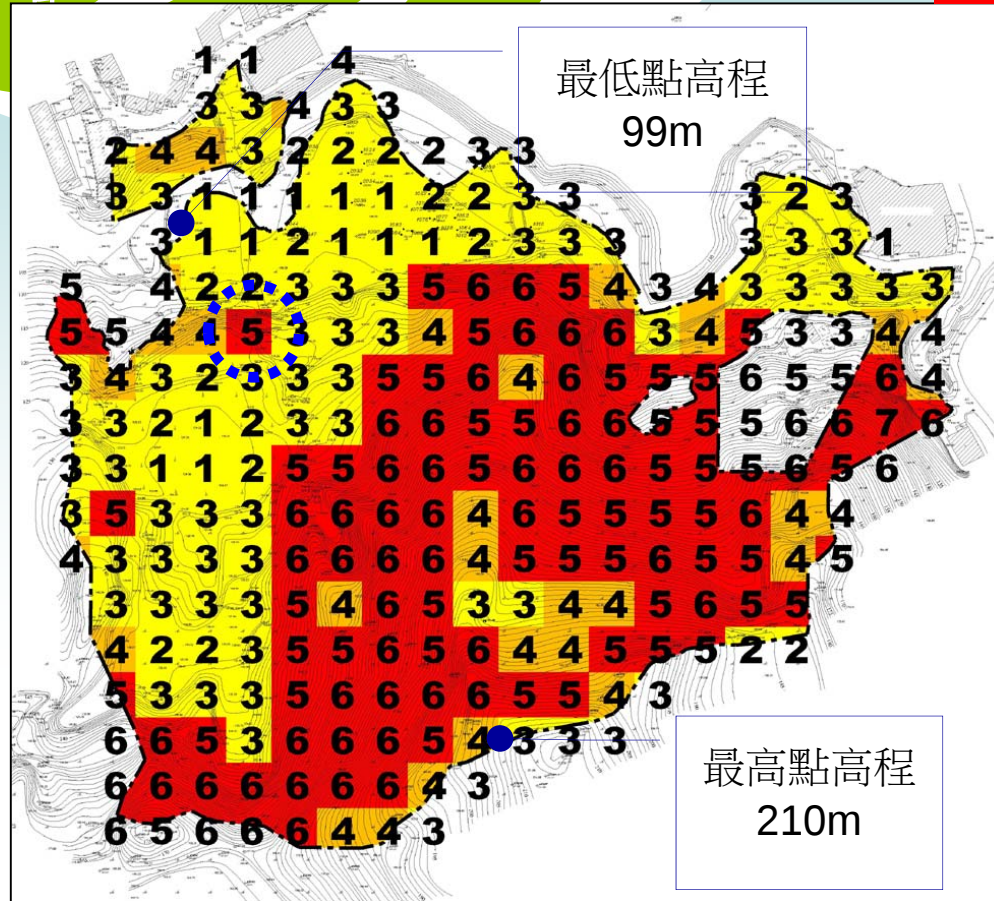
第1頁 共1頁



不可開發區——總編第16點

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，並應列為不可開發區。

其餘土地得規劃作道路、公園、及綠地等設施使用。



坡度分級	平均坡度	面積(m ²)	百分比(%)
1 ~ 3級坡	S[30%	48,839	39.21
4級坡	30% < S[40%	14,868	11.94
5級坡以上	40% [S	60,823	48.85
合計		124,530	100.00

地形地勢

□ 整體地勢為東南向西北遞減

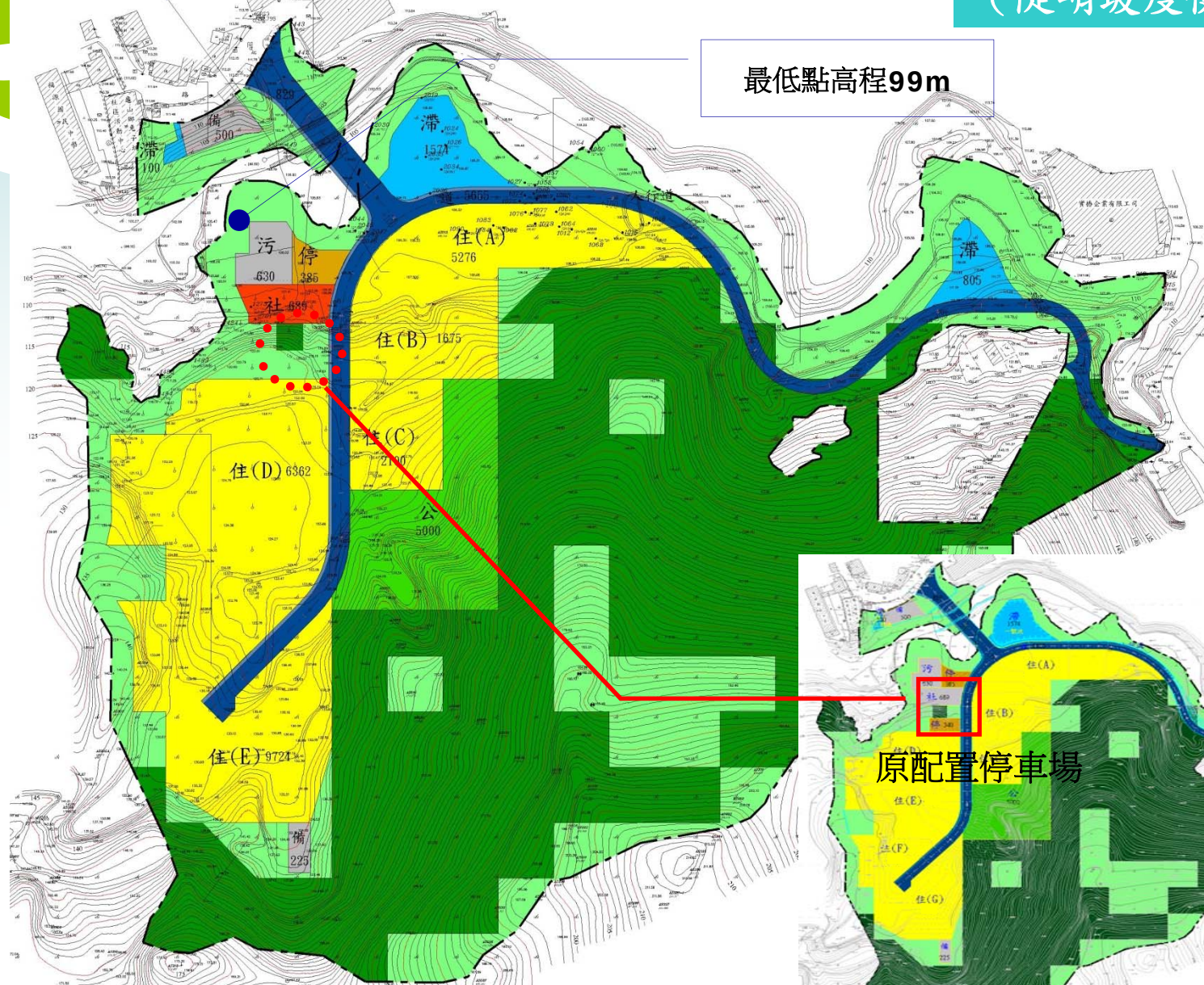
□ 最高點位於基地南側，高程為210公尺；最低點位於基地西北側，高程約為99公尺。

□ 依25m×25m 方格計算平均坡度，三級坡以下佔基地面積39.21%，四級坡佔基地面積11.94%，五級坡以上佔基地面積48.85%。

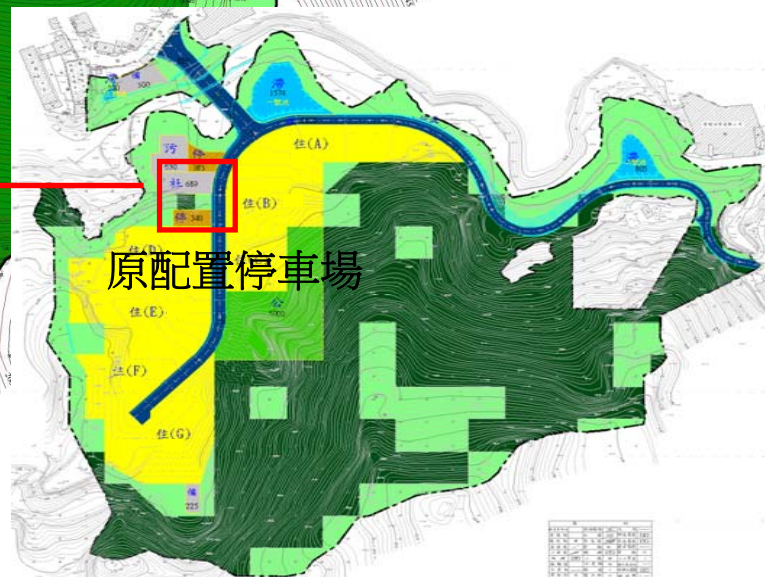
□ 本案主要建築區位皆座落於基地北側及西側坡度平坦區（三級坡以下區位面積4.8839公頃）

問題：
使用5級坡作停車場用地

■ 土地使用計畫圖



住宅社區
(陡峭坡度使用限制)





不可開發區——總編第16點

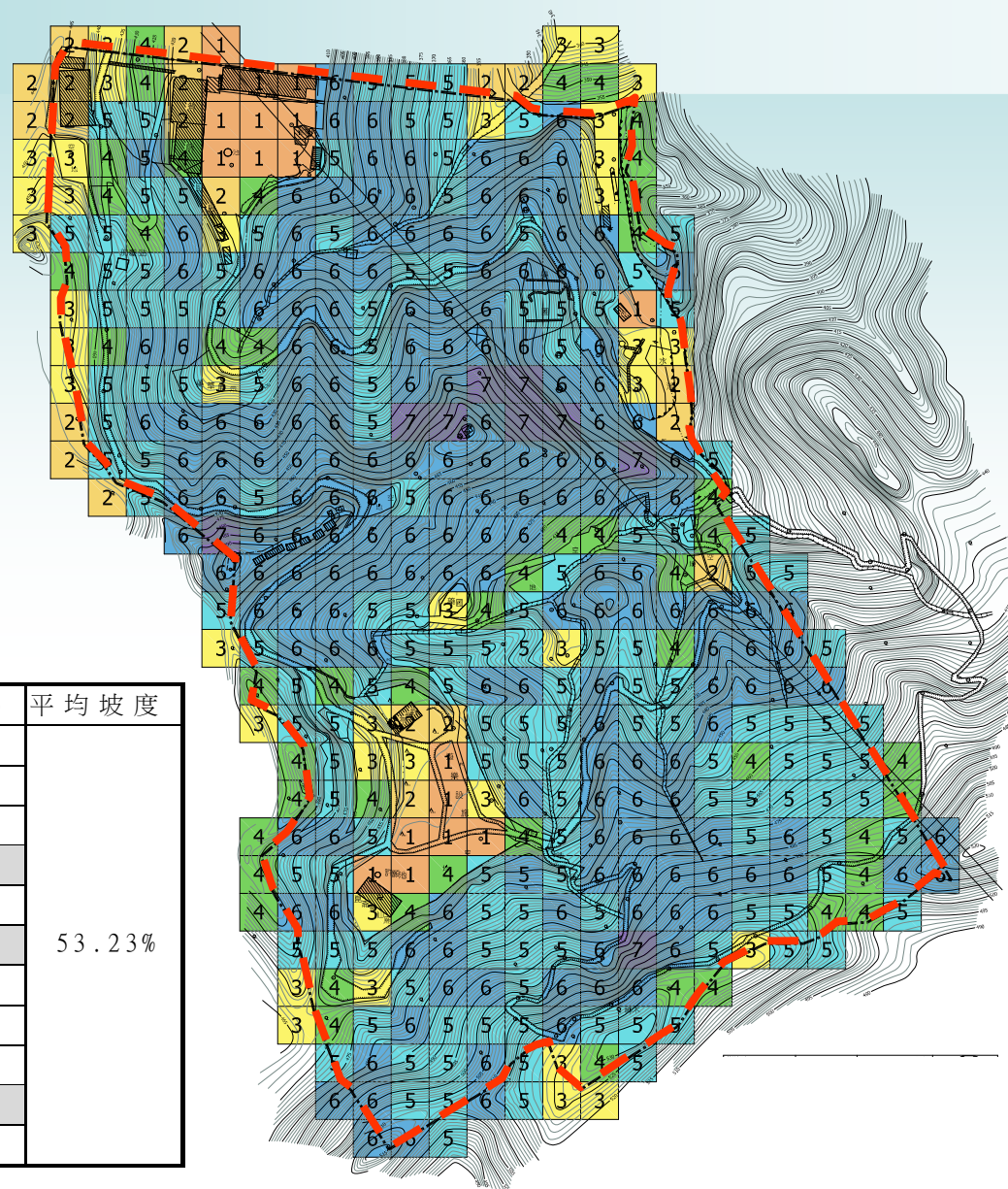
4.申請開發基地之面積在10公頃以下者，原始地形在坵塊圖上之平均坡度在30%以下之土地面積應占全區總面積30%或3公頃以上；申請開發基地之面積在10公頃以上者，其可開發面積如經區域計畫委員會審查認為不符經濟效益者，得不予審查或作適度調整。

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——總編第16點

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，**不得建築使用**（含法定空地）。

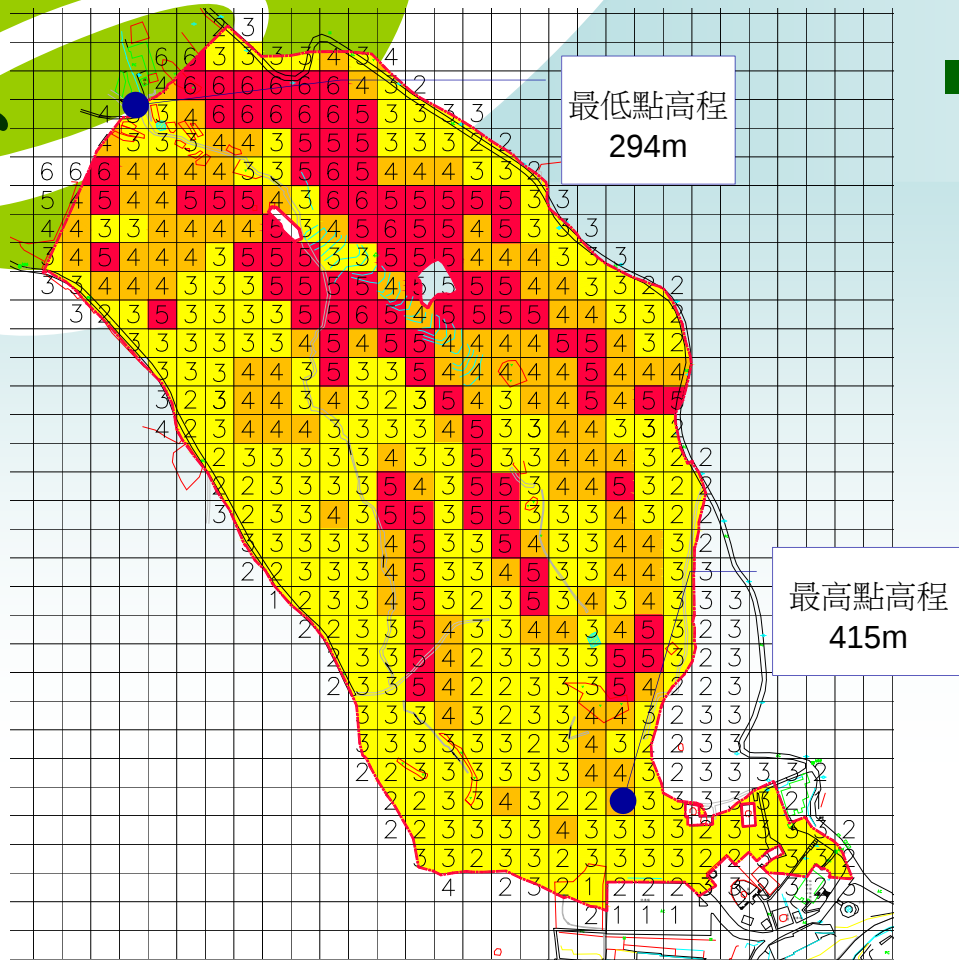


不可開發區——總編第16點

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。但該土地除規劃為保育目的之綠地外，不得進行開發使用。（不得計入作保育區）

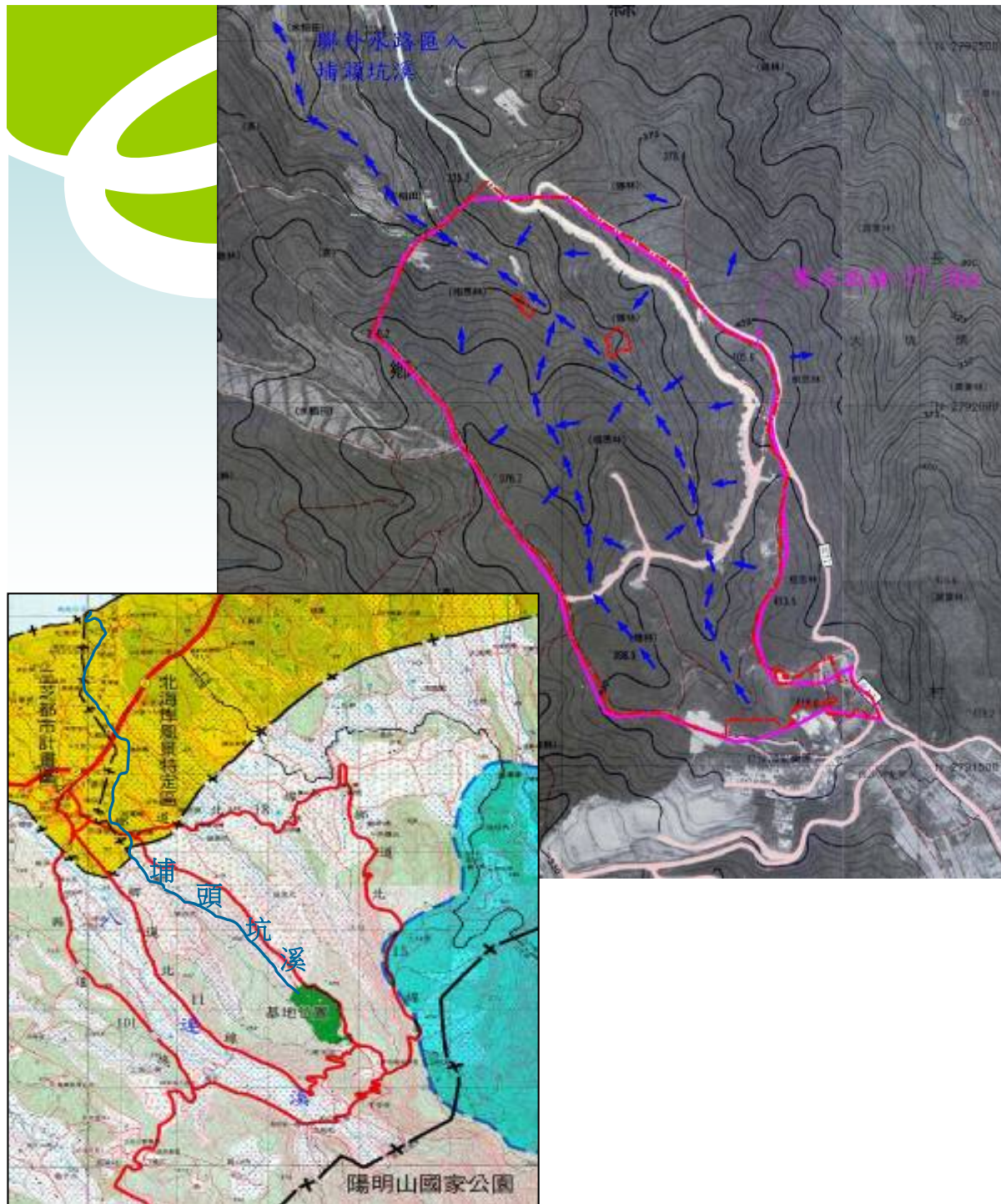
三、地形地勢



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。



■ 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

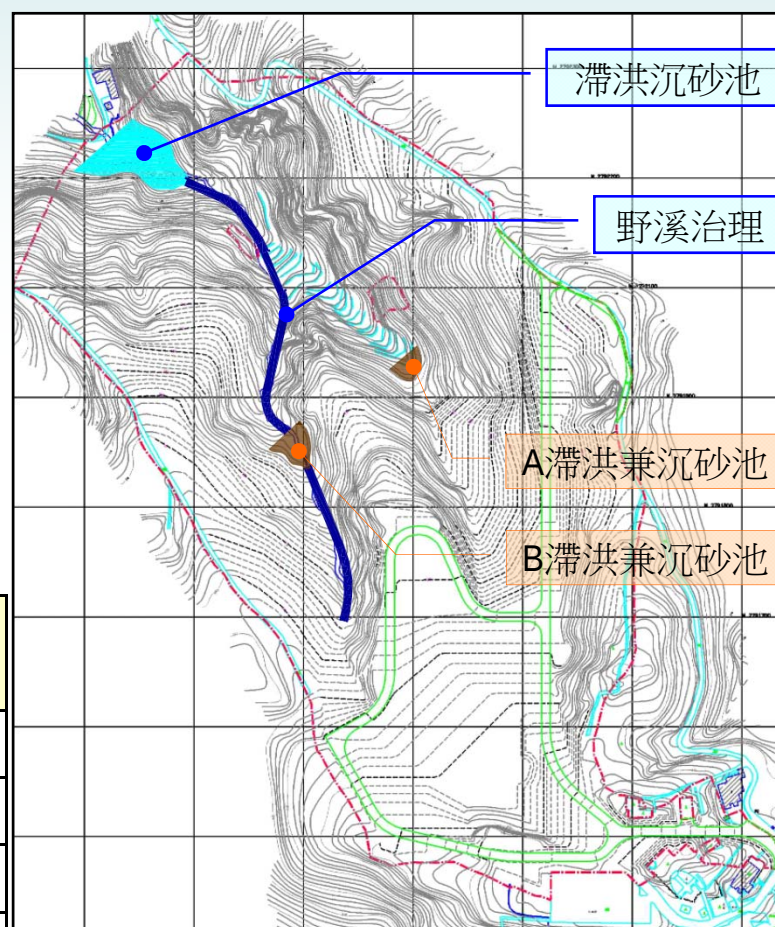
補正說明

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

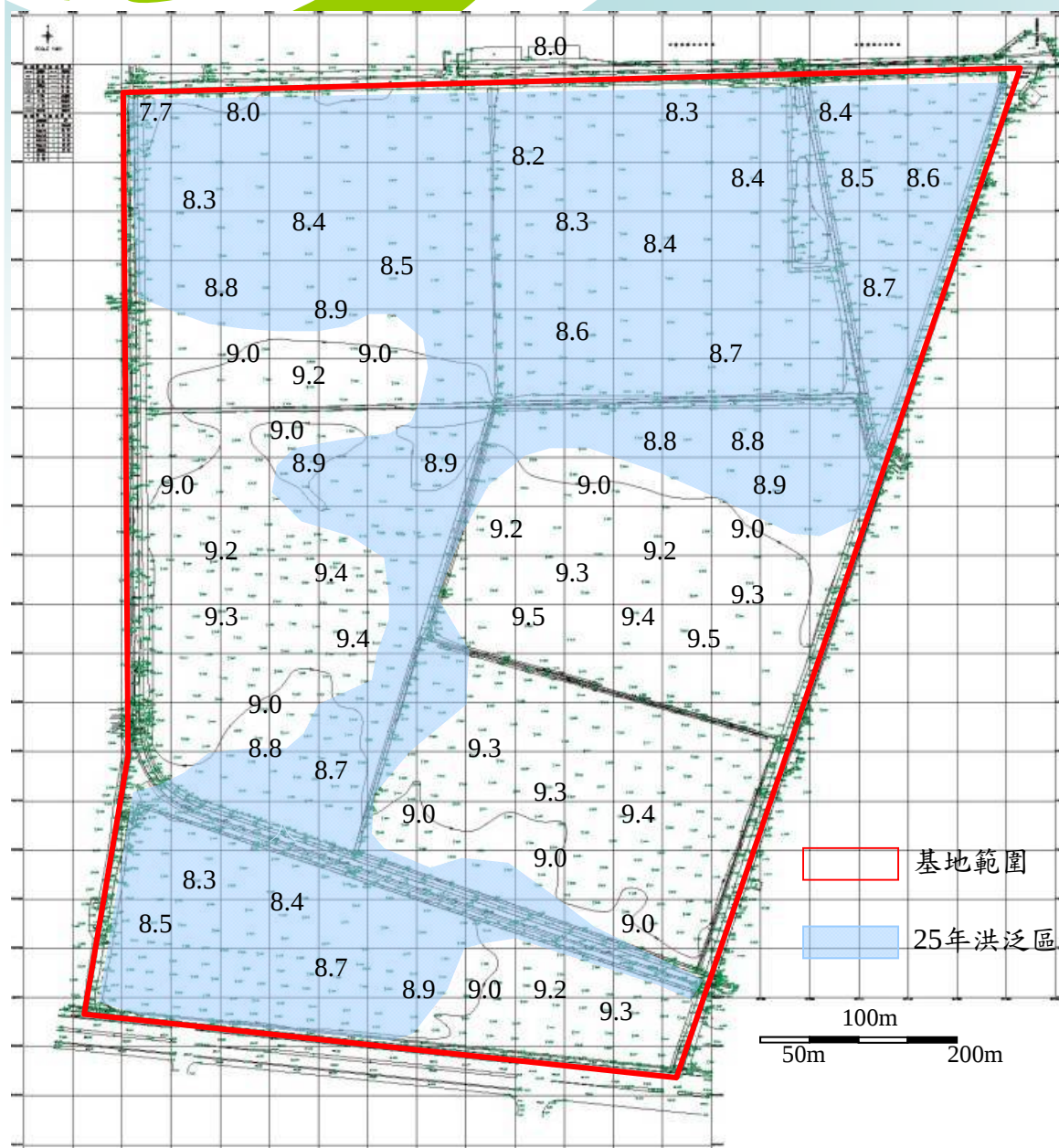
土地使用計畫表

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	$90476 - 64005 = 26471\text{m}^2$ $26471\text{m}^2 > 2176.39\text{m}^2$		
	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)				

保育區留設—總編§17 ※

1. 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
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
3. 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

基本資料－現況水文(三)



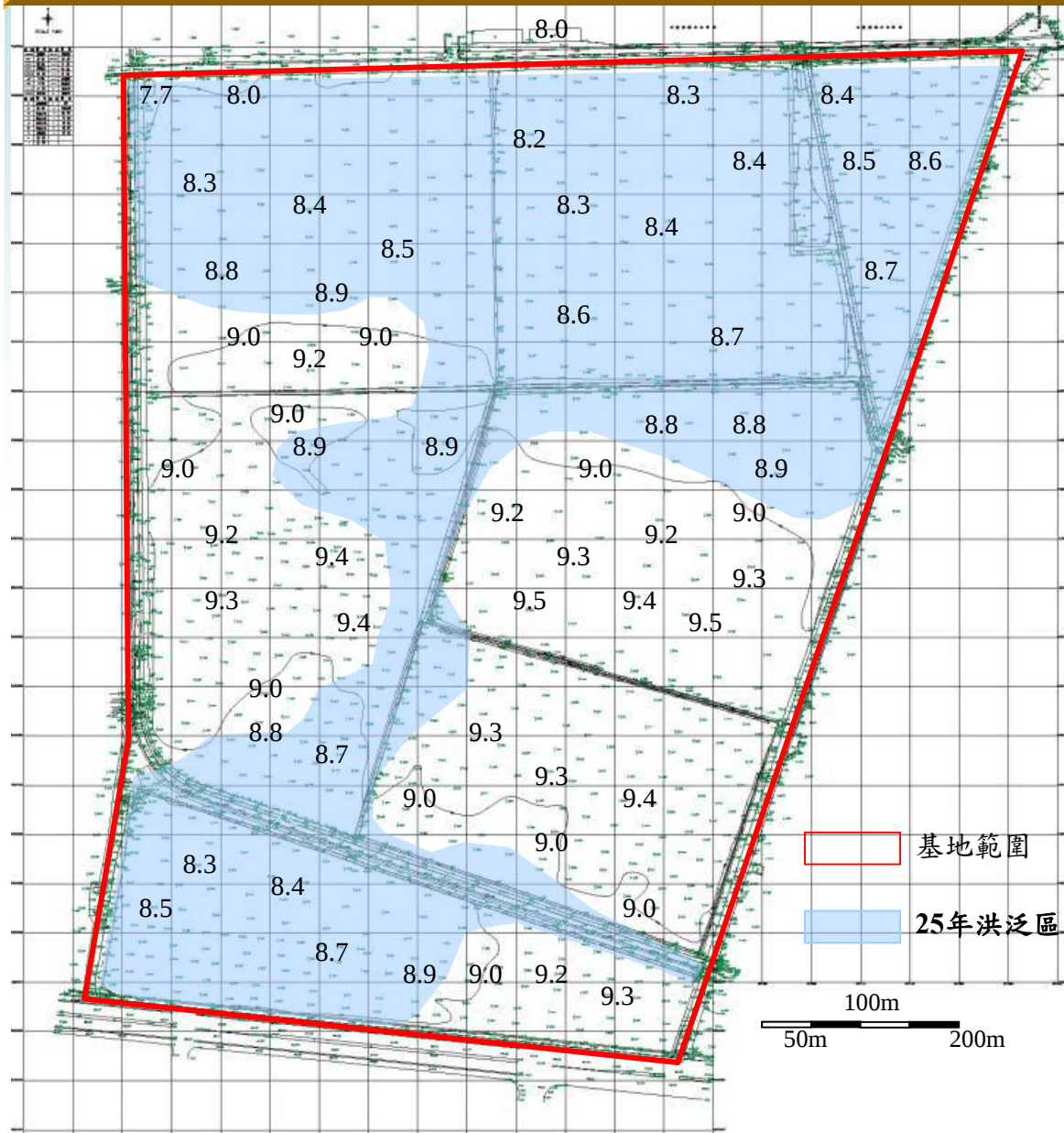
- 依據水文分析結果顯示基地內如遇**25年暴雨**時，在現有排水渠系統情形下，**最高水位將達EL.8.93**，顯示**現有50%以上之基地面積將有淹水情況**，故需將建築整地完成面提高。

●**基地總面積 = 70公頃**

二十五年洪泛區圖

問題三：第一次專案小組決議三—(一)、(二)、(三)有關土地使用計畫及用地變更編定計畫問題，請依下列原則補正：

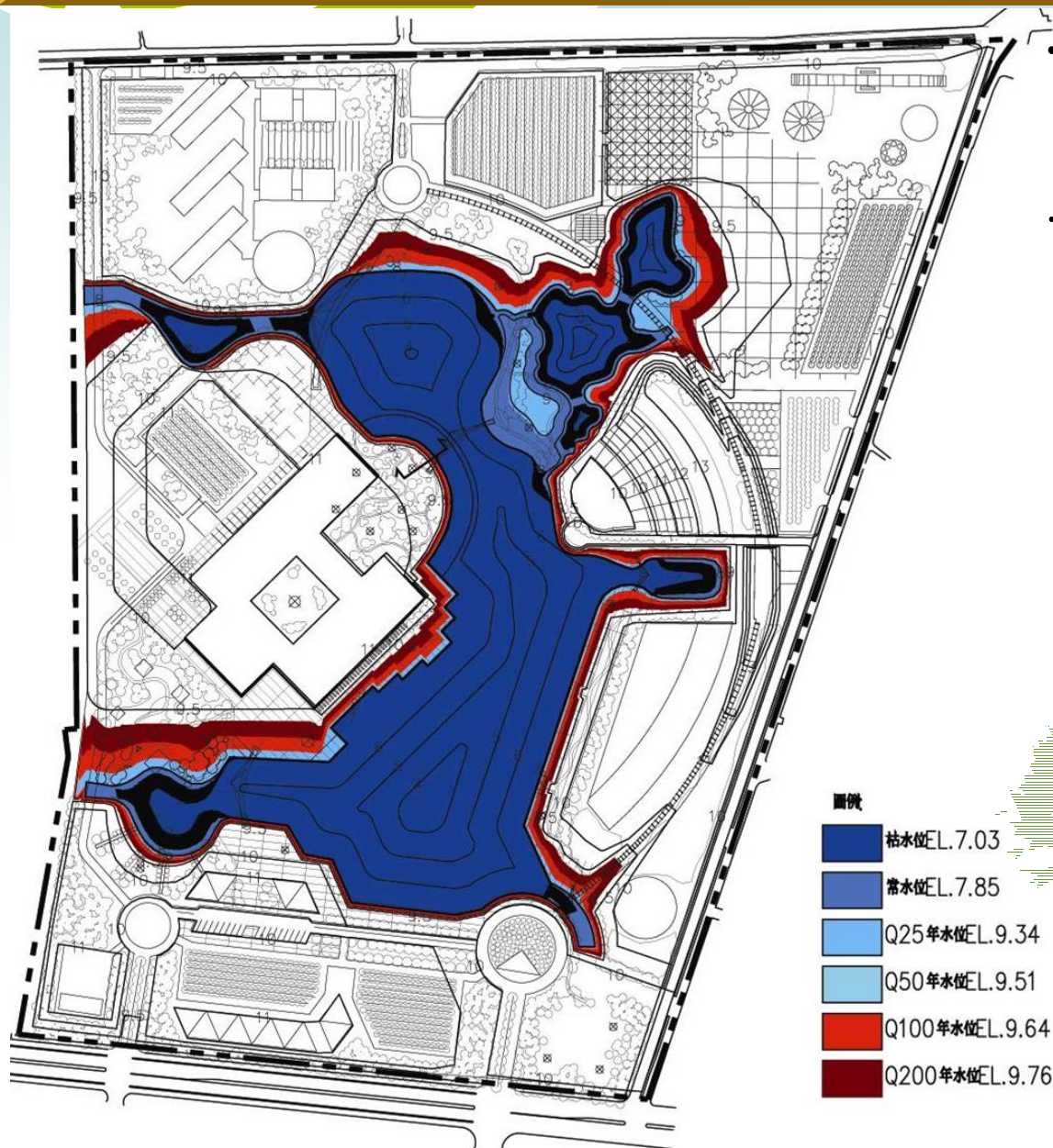
(四) 有關本案為使基地之建築物群座落於200年暴雨淹水範圍外，擬開挖人工湖土方回填至其他區域（如：保育區），致無法符合規範總編第17點「保育區面積70%以上應維持原始之地形地貌，不得開發。」之要求



一、由水文分析顯示，本案基地在**25年暴雨(Q25)**時，**基地面積超過50%範圍會淹水**；依現行規範之**100年暴雨(Q100)**時，基地全區將位於泛洪水位下；在**200年暴雨(Q200)**時，基地全區亦將被洪水淹沒。為確保國立故宮博物院南部分院建築群與典藏之安全，**本案之建築群整地採用200年暴雨頻率作為防泛設計依據。**

二、為使基地內建築群座落於200年暴雨淹水範圍外，需將建築群座落之位置由**基地現況平均高程EL.9.0**，整地抬高**1.5m至EL.10.5**高程。為達到基地開挖整地的經濟性，**建築群以外基地內之其他區域依現行規範50年暴雨作為設計依據**，允許庭園、景觀、道路等範圍於50年暴雨(Q50)來時被水淹沒，擬由現況平均EL.9高程抬高至**0.5m到EL.9.5**高程。

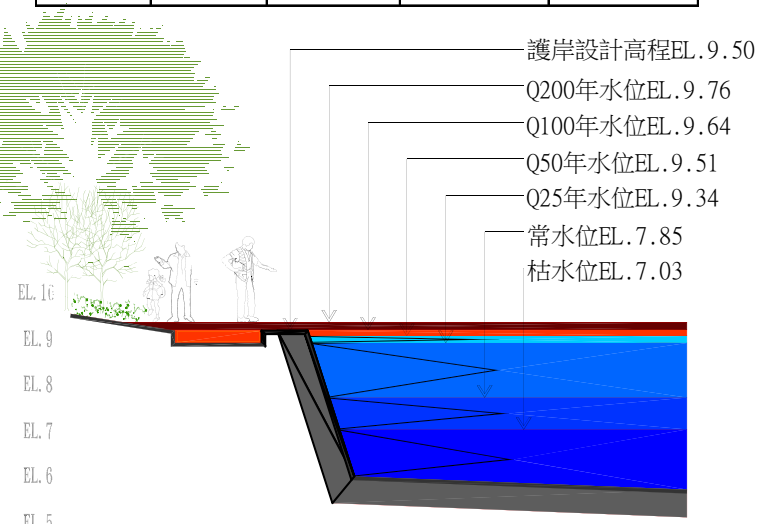
開發內容－整地後泛洪分析



- 人工湖護岸設計高程EL.9.50，係依Q50泛洪水位(EL.9.51)，另考量地質沉陷及安全係數而訂定。
- 建物區整地高程設計=(EL.10.50~EL.11.00)可防止Q200泛洪水位之侵蝕，以防範淹水之虞。

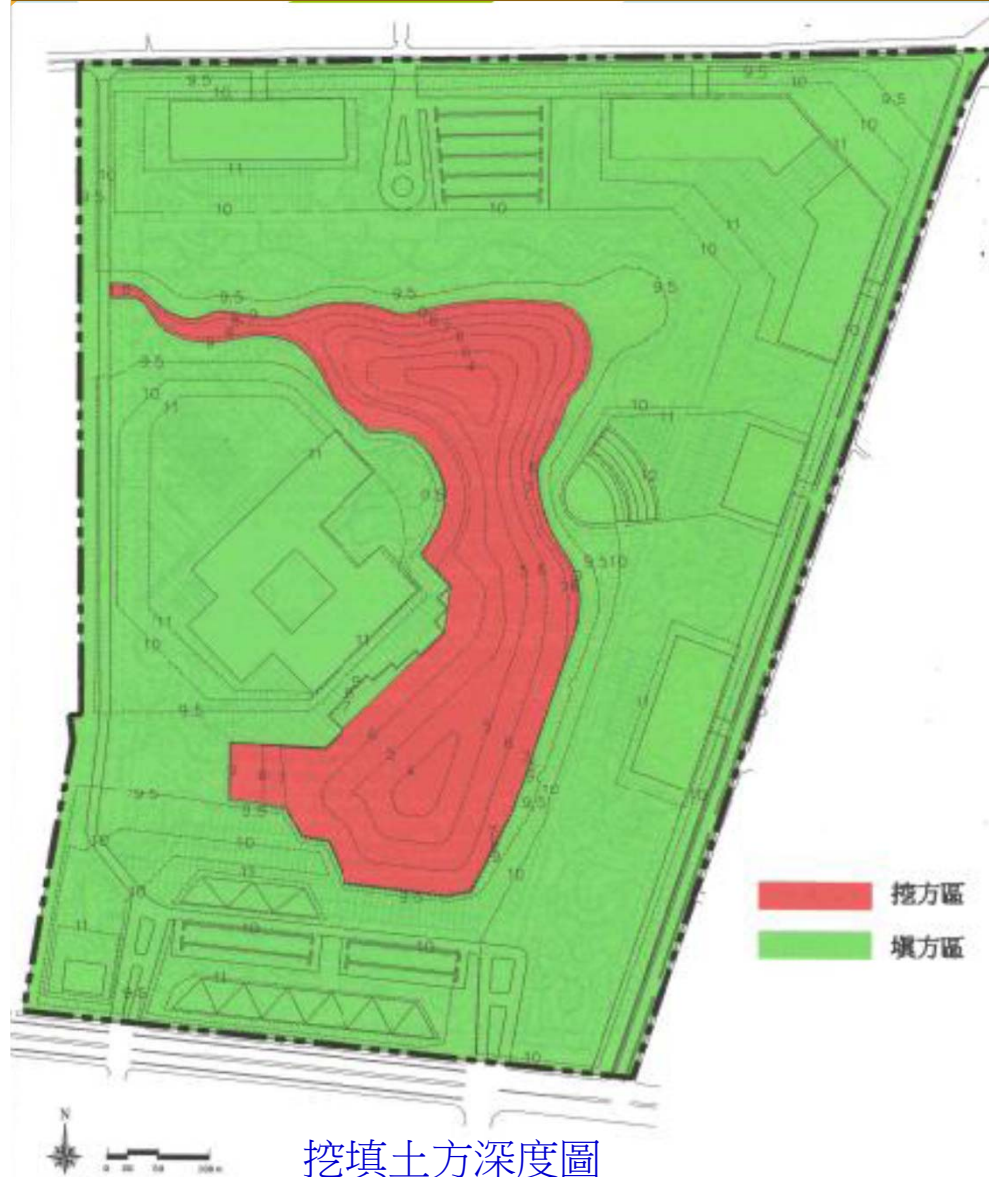
故宮南院開發後人工湖各重現期滯洪情形

重現期	水位(m)	放流量(cms)	湖體面積(ha)	體積(m ³)
常水位	7.85	0.00	13.00	235,788
25年	9.34	1.17	18.38	449,162
50年	9.51	1.39	20.59	479,095
100年	9.64	1.54	22.60	510,446
200年	9.76	1.71	24.47	539,614



問題三：第一次專案小組決議三—(一)、(二)、(三)有關土地使用計畫及用地變更編定計畫問題，請依下列原則補正：

(四)有關本案為使基地之建築物群座落於200年暴雨淹水範圍外，擬開挖人工湖土方回填至其他區域（如：保育區），致無法符合規範總編第17點「保育區面積70%以上應維持原始之地形地貌，不得開發。」之要求



三、為解決基地內淹水之疑慮，依上述整地需求計算，本案需取得40萬立方米之填方，又為達成基地內挖方填方平衡，擬開挖面積11公頃，平均深度3.5m之人工湖。依據下列計算式，本案於開發完成整地後將無淹水之虞。

●總挖方量 = 人工湖面積 × 平均開挖深度
= 11公頃 × 3.5 m = 400,000m³

●基地總面積 = 70公頃

●人工湖面積 = 11公頃;

●特定目的事業用地 = 35公頃

●特目用地平均總建蔽率 = 31%

建築群座落範圍 = 特定目的事業用地 × 平均總建蔽率
= 35 × 0.31 = 11公頃

其他區域 = 基地總面積 - 人工湖面積 - 建築群座落範圍
= 70 - 11 - 11 = 48公頃

●總填方量 = (建築群座落範圍 × Q200抬高高程) +
(其他區域 × Q50抬高高程)
= 11公頃 × (10.5m - 9m) + 48公頃 × (9.5m - 9m)
= 165,000m³ + 240,000 = 400,000m³

開發內容－整地工程



· 整地原則如下：

- (一)院區內建物整地後高程必須**達200年泛洪水位以上**。
- (二)院區內土方挖、填必須**區內平衡**為原則。
- (三)**不影響現有聯外灌溉排水功能**。
- (四)基地東側、北側因應交通需求，先行**退縮10~15公尺**保留為**交通用地**使用。
- (五)基地西側留設至少**60公尺寬隔離綠地**作為緩衝綠帶。另外，基地北、退縮留設**20~25公尺**之緩衝綠帶，南側退縮**10公尺**。
- (六)人工湖兼具動、靜態使用、土地開發區隔、景觀、滯洪、遊憩休閒、水質涵養...等多目標、多功能使用。

土地使用計畫-有留設保育區



依規範總編第46點規定，同意本案開挖人工湖涉及土方需回填至保育區之規劃內容，不受總編第17點保育區面積70%以上應維持原始地形地貌規定限制。

用地別	比例
國土保安用地	30.05%
交通用地	11.4%
水利用地	5.98%
特定目的事業用地	52.27%

案例 植梧滯洪池

- 基地位置

- 雲林縣口湖鄉

- 基地範圍

- 面積124公頃

- 聯外交通

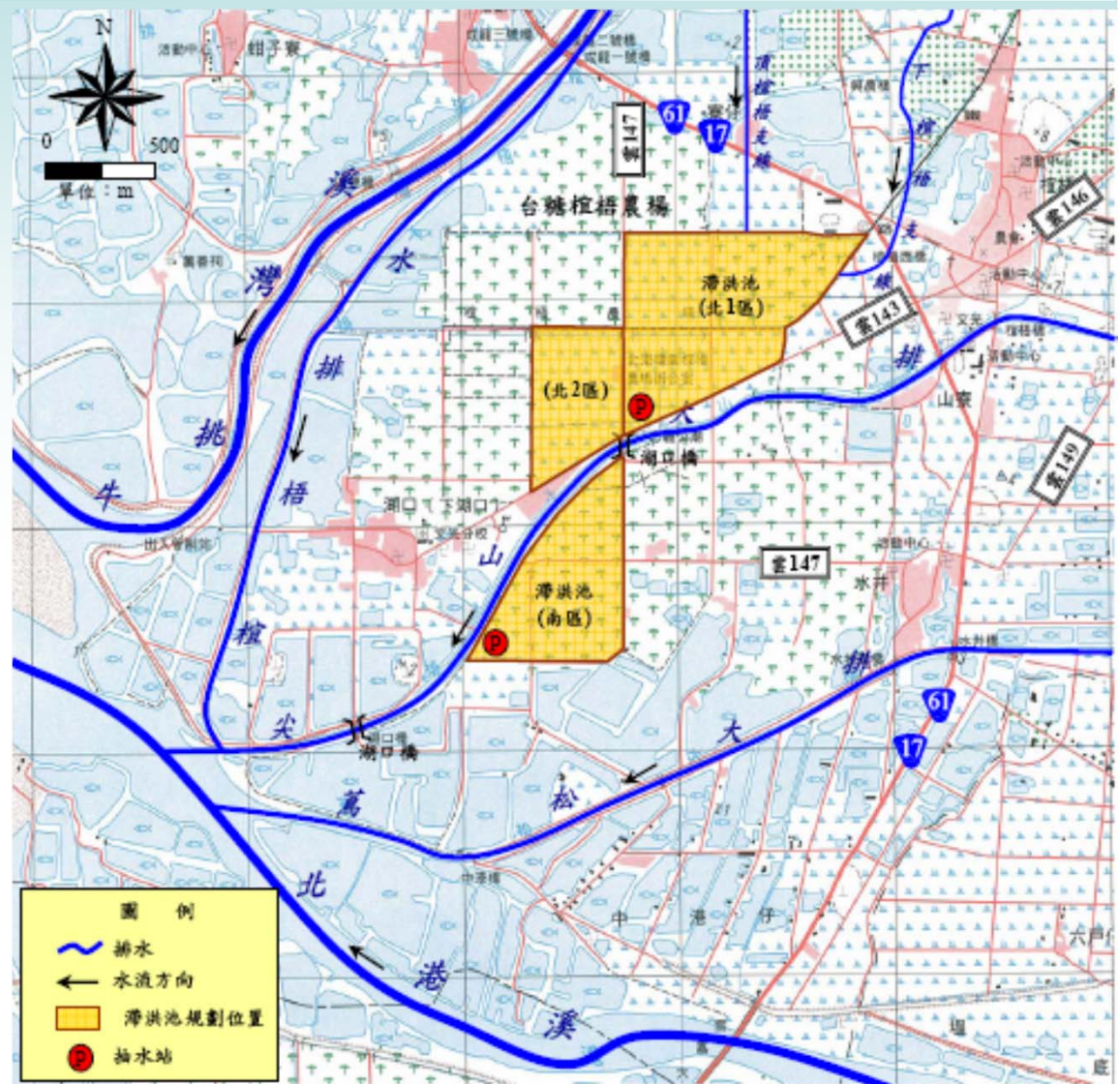
- 省道台17線、雲143鄉道、雲147鄉道

- 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

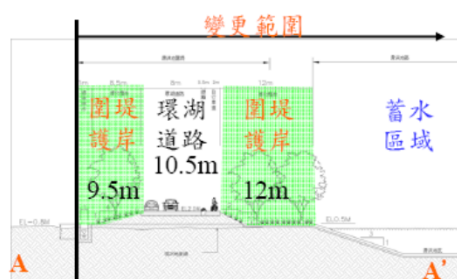
一般農業區，農牧用地、交通用地、水利用地、特定目的事業用地



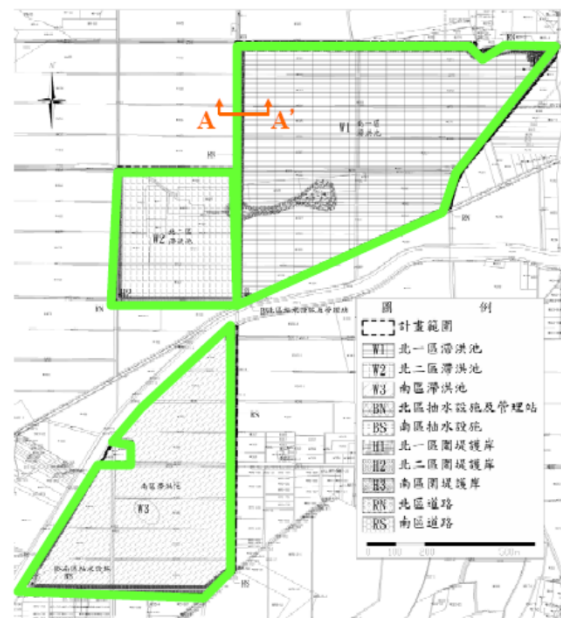
案例 植梧滯洪池

➤ 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。

101年8月30日修正規範總編第17點

修正「得計入保育區」及「變更原始地形地貌」之規定

修正規定	現行規定
(五) 滯洪設施<u>如採生態工程方式設置，兼具滯洪、生物棲息與環境景觀等功能</u>，經區域計畫委員會審查同意，<u>其面積得納入保育區面積計算</u>；<u>前開設施面積納入保育區計算者，仍應符合第二款規定。但基地非屬山坡地範圍，基於公共安全及防災需要，所規劃生態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。</u> (六) <u>非屬山坡地範圍之基地設置以輔助污水處理設施改善水質為目的之人工濕地</u>，經區域計畫委員會審查同意，<u>得納入保育區面積計算，且其變更原始地形地貌之比例，得酌予調整。</u> <u>前項第五款及第六款得調整保育區變更原始地形地貌比例，不得大於保育區面積百分之五十。</u>	(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。<u>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。</u> (五) <u>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。</u>

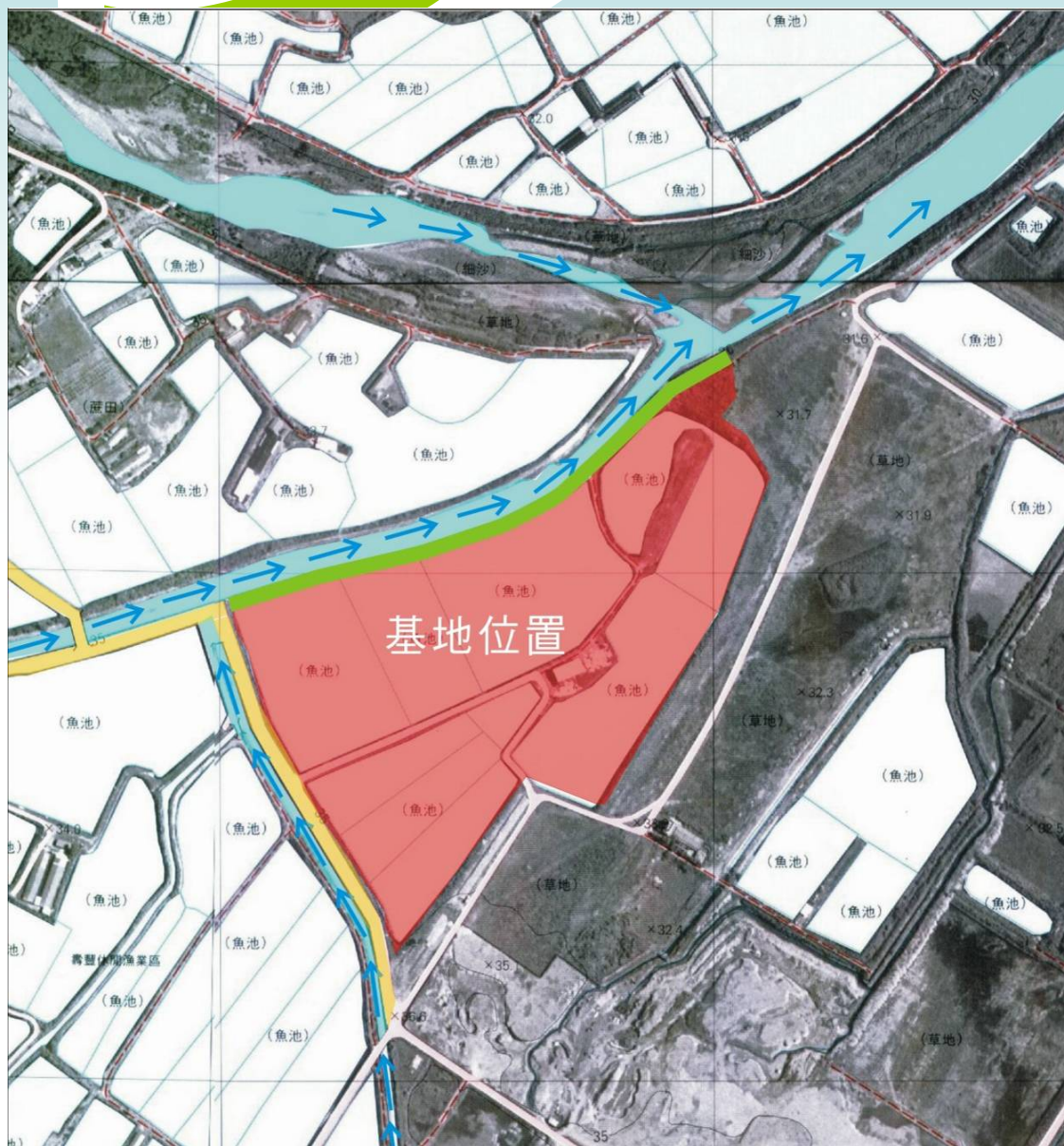


保育區——總編第17點

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。

案例

門諾醫院（壽豐分院）及老人照顧社區 整體開發計畫



基地面積：

長約550公尺，寬約250公尺之斜長形**養殖魚塭**用地，區域主要地勢高程介於**海拔30.5～34.5公尺**之間，基地之坡向主要為西南向東北緩降，**平均坡度約1.0%**，均為一級坡，極適宜開發。

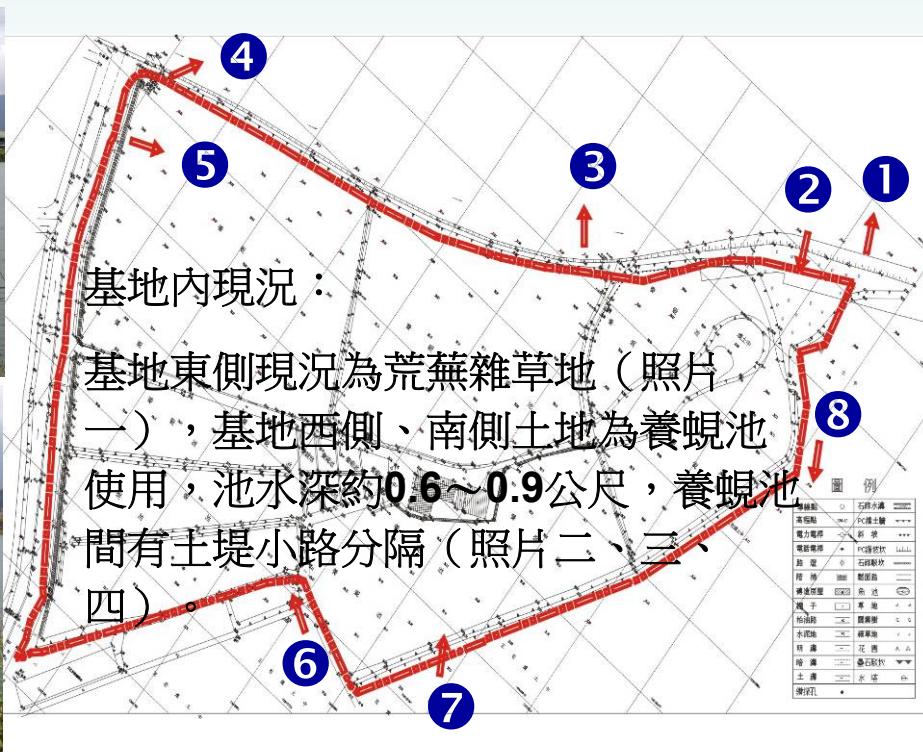
基地外現況：

基地北側：有樹湖溪沿基地邊界由西南向東北流，並有約5米高堤防保護河岸兩側土地。樹湖溪對岸大部份為養鰱池，少部份為荒蕪地。

基地東側與南側：大部份為草地，並無養殖魚池。

基地西側：緊鄰約10米寬柏油道路，道路西側有灌溉渠道流經。

案例 ▶ 門諾醫院(壽豐分院)及老人照顧社區整體開發計畫



➤ 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。

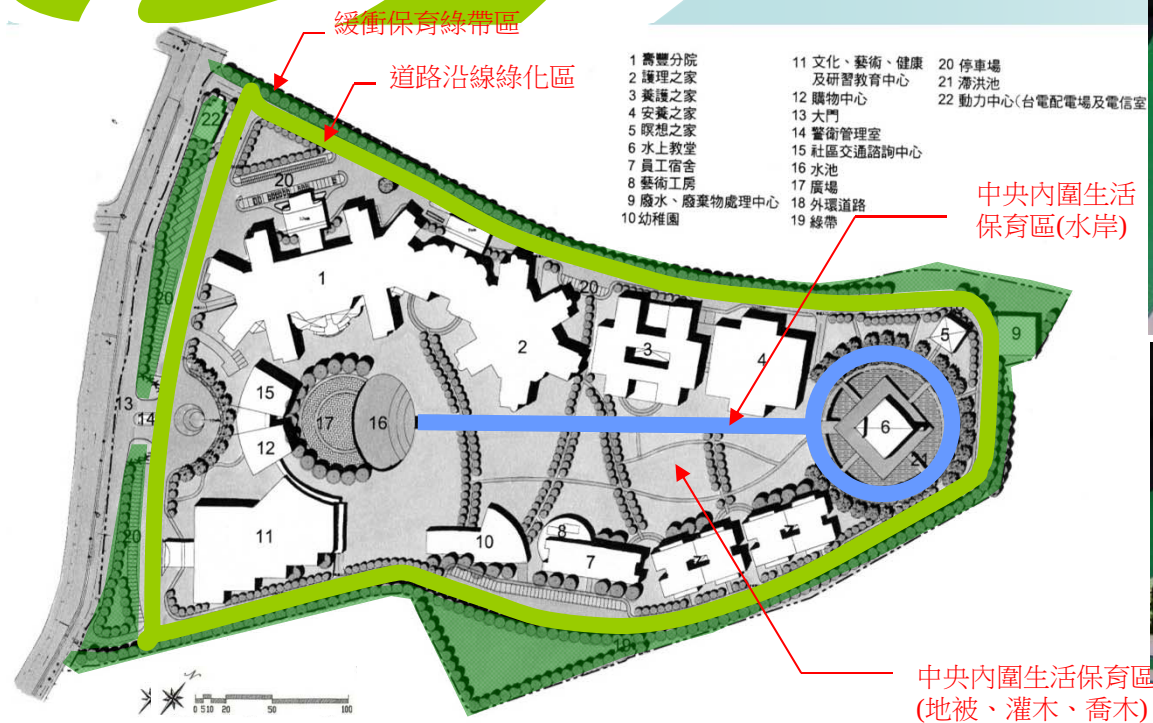
【專案小組決議】

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

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。



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。



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

內政部營建署 函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號
聯絡人：張健民
聯絡電話：02-87712589
電子郵件：min0829@cpami.gov.tw
傳真：02-27772358

受文者：營建署綜合計畫組

發文日期：中華民國100年4月14日

發文字號：營署綜字第1000019301號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：無

主旨：有關神威天臺山天臺聖宮申請貴市六龜區新威段827-15地號等44筆土地「高雄市六龜區神威天臺山天臺聖宮第二次變更」開發計畫乙案，請 查照。

說明：

- 一、依據貴府都市發展100年3月29日高市四維都發審字第100012105號函辦理。
- 二、查「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。」為非都市土地開發審議作業規範（以下簡稱審議作業規範）總編第19點所明定，其所稱「其它開發案申請案」係指與原核准開發案之興辦計畫性質不同、與原核准開發案基地未緊鄰或基地緊鄰但不同申請人之新申請開發案件。本案依據貴府前開號函及卷附圖資所示，第一次核准開發面積為5.8228公頃作為寺廟使用並變更編定為特定專用區之特定目的事業等用地，今申請人計畫將原核准開發部分土地變更作為私立學校使用，同時辦理以原核准寺廟開發計畫辦理擴大開發計

畫（擴大面積4.8352公頃），擴大部分土地亦有規劃作為學校用地（面積未敘明），合計為10.6580公頃。私立學校為教育部依私立學校法規定許可設立，寺廟則為由民政單位依其主管法令許可設置，二者許可設置、設施需求等依據法令與事業計畫性質不同，得否視為同一興辦事業計畫並逕以辦理擴大開發計畫，尚有疑義，宜請貴府洽請相關目的事業主管機關釐清寺廟及學校是否屬於同一興辦事業計畫範疇並提請貴府審議小組討論，另本案究係以寺廟開發計畫或學校申請案辦理擴大併請釐清？如經貴府釐清認定寺廟及學校二者非屬同一興辦事業計畫，則本案應先辦理原核准開發計畫變更，將其申請變更作為私立學校使用土地剔除後，重新檢討配置，經列為不可開發區及保育區者，並不得將其列為學校開發申請案件之開發基地。有關私立學校部分另依非都市土地使用管制規則等規定以新申請案申請開發，惟依據同管制規則第11條第1項4款規定，申請設立學校之土地面積達10公頃以上應變更為特定專用區；反之，如經認定寺廟及學校二者屬同一興辦事業計畫，除列為不可開發區土地外，其保育區土地得併與擴大開發計畫案依審議作業規範規定適當檢討調整。

、另查「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，仍以原始地形為計算標準。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21條及第22條相關規定，嚴格究辦執行。」，為審議作業規範總編第13點所明定，又依據本部99年6月15日台內營字第0990804311號公告之「變更臺灣北、中、南、東部區域計畫（第1次通盤檢討）—因應莫拉克颱風災害檢討土地使用管制—」第七章非都市土地行政指導原

則第7.12項專案輔導合法化規定：「鑑於區域計畫法對於違反土地使用管制之情形已訂定處罰規定，對於違規輔導合法化政策，反應於土地使用分區或使用地變更時，應符合安全性、公平性及合理性等原則，避免違規開發業者誤認為先違法使用，再循輔導合法化之模式，較易取得土地之合法使用同意」，本案基地內規劃為不可開發區並編定為國土保安用地之原始地形或地物經擅自變更部分，於依法懲處及依水土保持法相關規定暫停兩年申辦後，如經貴府及審議小組審議符合上開安全性、公平性及合理性等原則及審議作業規範相關規定，得將上開原列不可開發區之超挖開發面積（面積應以完整坵塊圖面積計算為原則），變更作特定目的事業用地使用，並應將原計畫編定為特定目的事業用地之等面積土地變更為國土保安用地（不可開發區），替代補足上開被超挖之不可開發區面積。

：高雄市政府

：教育部、內政部民政司、營建署綜合計畫組

署長 葉世文

新舊規範適用原則

內政部營建署 函

機關地址：台北市八德路二段342號
聯絡人：林漢彬
聯絡電話：(02)8771-2596
電子郵件：hb2lin@cpami.gov.tw
傳真：(02)2777-2358

受文者：本署綜合計畫組（二科）

發文日期：中華民國100年11月21日

發文字號：營署綜字第1000073262號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：無

主旨：有關貴公司函詢「變更臺灣北、中、南、東部區域計畫（第一次通盤檢討）-因應莫拉克颱風災害檢討土地使用管制-」第七章非都市土地行政指導原則（7.12專案輔導合法化），是否包括以非都市土地開發審議作業規範（以下簡稱規範）第16點、第17點所規定應規劃留設不可開發區、保育區之面積、區位規定疑義，復請查照。

說明：

- 一、復貴公司100年11月15日龍楹道字第1001115號函。
- 二、查貴公司曾為財團法人臺灣省臺中縣谷關大道院開發許可申請案件疑義函請本署釋示，並經本署以100年6月7日營署綜字第1002909255號函釋略以：「…二、…，本案基地內規劃為不可開發區並編定為國土保安用地之原始地形或地物經擅自變更部分，於依法懲處及依水土保持法相關規定暫停兩年申辦後，如經貴府及審議小組審議符合上開安全性、公平性及合理性等原則及審議作業規範相關規定，得將上開原列不可開發區之超挖開發

面積（面積應以完整坵塊圖面積計算為原則），變更作特定目的事業用地使用，並應將原計畫編定為特定目的事業用地之等面積土地變更為國土保安用地（不可開發區），替代補足上開被超挖之不可開發區面積。」在案，其「不可開發區」依規範總編第13點規定係以違規前原始地形計算，請依該規定及上開函示原則提區域計畫委員會或直轄市、縣（市）政府專責審議小組討論其留設方式。

- 三、另依規範總編第17點已明定保育區面積係扣除不可開發區面積後之剩餘基地面積之30%計算，其留設區位依該點規定應配合基地條件予以留設，併予敘明。

正本：龍楹工程顧問有限公司

副本：本署綜合計畫組（二科）

署長 葉世文
本案依分層負責規定授權組室主管判發

副本 新舊規範適用原則

檔 號：

保存年限：

內政部 函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號(營建署)
聯絡人：林漢彬
聯絡電話：(02)8771-2596
電子郵件：hb2lin@cpami.gov.tw
傳真：(02)2777-2358

受文者：綜合計畫組(二科、三科)

發文日期：中華民國101年6月25日

發文字號：台內營字第1010805498號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：無

主旨：補充本部100年12月20日台內營字第1000809789號函釋有關本部100年10月13日台內營字第1000808063號令修正發布「非都市土地開發審議作業規範」之新舊規範適用原則，請查照。

說明：

- 一、依據本部100年12月20日台內營字第1000809789號函及法務部101年3月12日法律字第10100006920號書函、101年5月23日法律字第10100063560號書函辦理。
- 二、按法務部首揭101年3月12日書函及101年5月23日書函略以：「…二、中央法規標準法第18條…依此規定，對人民申請許可案件，於處理程序終結前法規有變更者，原則上適用新法（從新原則），但就個案而言，新法規與舊法規比較結果，如舊法規對當事人有利，且新法並未廢除或禁止所聲請之事項，則仍適用舊法（從優原則）。…。上開從新從優原則，於新舊法規作比較時，應就個案有關之法規整體作比較。如經比較後認舊法規對當事人較為有利者，基於同一法規整體適用之原則，應一體適用該法規，而非僅就部分條文個別選擇而割裂適用（司法院釋字第385號解釋理由書參照）。」、「…三、…。貴部100年12月20日台內營字第1000809789函釋，已就貴部100年10月13日修正非都市土地開發審議作業規範總編第9點：『申請開發之基地不得位於附件二之

一、所列限制發展地區。…」規定，認定係屬中央法規標準法第18條所稱『新法廢除或禁止聲請事項』。準此，倘若屬於上開第9點修正後之限制發展地區且於修正前提出之申請案，即屬『新法禁止事項』之情形，而應依修正後規定辦理。反之，倘非屬於上開第9點修正後之限制發展地區且於修正前提出申請者，則無論依修正前或修正後之規定，均非屬禁止之情形，是仍得依中央法規標準法第18條『從新從優原則』，於其他新舊法規比較後一體適用新法或舊法。…」爰針對本部首揭100年12月20日函說明三補充如下：

- (一) 基於同一法規整體適用原則，關於本部100年12月20日台內營字第1000809789號函說明三(一)部分，應就個案有關規定整體作比較後一體適用新規範或舊規範，尚非就新舊規範規定個別選擇而割裂適用。
- (二) 關於本部100年12月20日台內營字第1000809789號函說明三(二)部分，因100年10月13日修正非都市土地開發審議作業規範總編第9點「申請開發之基地不得位於附表二之一所列限制發展地區。…」規定，係屬中央法規標準法第18條所稱「新法廢除或禁止聲請事項」，爰此，倘屬上開第9點修正後之限制發展地區且於修正前受理之申請案，即屬「新法禁止事項」之情形，而應依修正後規範辦理。反之，倘非屬於上開第9點修正後之限制發展地區且於修正前受理之申請案，則無論依修正前或修正後之規定，均非屬禁止之情形，是仍得依中央法規標準法第18條「從新從優原則」，於其他新舊規範規定比較後一體適用新法或舊法。

正本：基隆市政府、新北市政府、桃園縣政府、新竹縣政府、新竹市政府、苗栗縣政府、臺中市政府、彰化縣政府、南投縣政府、雲林縣政府、嘉義縣政府、臺南市政府、高雄市政府、屏東縣政府、臺東縣政府、花蓮縣政府、宜蘭縣政府、澎湖縣政府

副本：法務部、內政部法規委員會、內政部中部辦公室-黎明、內政部營建署中部辦公室、內政部營建署城鄉發展分署、綜合計畫組(二科、三科)

部長李鴻源

檔 號：

保存年限：

內政部 函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號（營建署）

聯絡人：望熙娟

聯絡電話：02-87712587

電子郵件：hsichuan@cpami.gov.tw

傳真：02-27772358

受文者：本部營建署綜合計畫組

發文日期：中華民國100年11月16日

發文字號：台內營字第1000809803號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如說明三、四及七（請至<http://edoc.cpami.gov.tw>下載）

主旨：關於申請辦理以設施為導向之非都市土地使用分區變更或使用地變更編定案件，位於重要水庫集水區及森林區者，如何適用變更區域計畫第1次通盤檢討限制發展地區管制原則不得位於該地區之除外規定，請依說明辦理，請查照。

說明：

一、依據本部100年10月27日召開之區域計畫委員會第300次審查會議報告事項第3案決定辦理。

二、本部99年6月15日台內營字第0990804311號公告「變更臺灣北、中、南、東部區域計畫（第1次通盤檢討）—因應莫拉克颱風災害檢討土地使用管制」（以下簡稱變更一通）第三章土地資源分類劃歸為限制發展地區之管制原則：「...2. 為開發利用，申請辦理以設施為導向之非都市土地使用分區變更或使用地變更編定者，除下列情形外，不得位於限制發展地區：（1）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。（2）為整體規劃需要，對於不可避免夾雜之零星小面積土地，在不影響其資源保育前提下，得納入範圍，但應維持原地形地貌不得開發使用，其適用條件及規模，由內政部修訂『非都市土

地開發審議作業規範』等規定辦理。（3）依各項限制發展地區之中央目的事業主管法令許可開發者。...」，因變更一通共劃設20項限制發展地區，其中重要水庫集水區及部分森林區（非屬森林法規定之森林範疇者）未有明確之中央主管機關，是旨揭案件位於重要水庫集水區及森林區者，如何適用變更一通限制發展地區管制原則不得位於該地區之除外規定，經本部100年10月5日召開研商變更一通限制發展地區管制原則事宜會議獲致決議，並提請本部區委會第300次審查會議報告確定，先予敘明。

三、旨揭案件位於重要水庫集水區，如何適用變更一通限制發展地區管制原則除外規定之處理原則（參考附表）：

（一）基地如同時位於重要水庫集水區及其他性質相近之限制發展地區（指飲用水水源水質保護區及白河、烏山頭水庫水區等特定水土保持區）：

1. 經申請設施之中央目的事業主管機關認定屬公共設施、公用事業或重大公共建設：

因重要水庫集水區無法定之中央主管機關，故是類案件經重要水庫集水區外之其他各項性質相近限制發展地區之中央主管機關，依其主管法令同意興辦者，即符合前開變更一通限制發展地區管制原則2.（1）之除外規定。是以，其他各項相同屬性之限制發展地區，只要其中有任一中央主管機關依其主管法令不同意興辦者，則未符前開變更一通限制發展地區管制原則2.（1）之除外規定。

2. 經申請設施之中央目的事業主管機關認定非屬公共設施、公用事業或重大公共建設：

因重要水庫集水區無法定之中央主管機關，故是類案件經重要水庫集水區外之其他各項性質相近限制發展地區之中央主管機關，認定屬前開變更一通限制發展地區管制原則2.（3）依其主管法令許可開發者，即符合前開變更一通管制原則2.（3）之除外規定。是以，其他各項相同屬性之限制發展地區，只要其中有任一中央主管機關認定依其主管法令不許可開發者，則未符前開變更一通限制發展地區管制原則2.（3）之除外規定。

（二）基地僅位於重要水庫集水區：

1. 經申請設施之中央目的事業主管機關認定屬公共

設施、公用事業或重大公共建設：

依本部100年6月8日召開「研商有關『重要水庫集水區』或區域計畫劃設『森林區』之限制發展地區，辦理公共設施、公用事業等非都市土地使用分區或使用地變更事宜會議」會議紀錄討論事項決議一，由本部營建署召集相關部會（經濟部水利署、農委會林務局、農委會水土保持局、交通部公路總局等）辦理聯合審查會議，如經審查同意始得於重要水庫集水區申請非都市土地使用分區變更或使用地變更編定。

2. 經申請設施之中央目的事業主管機關認定非屬公共設施、公用事業或重大公共建設：

因無法定之中央主管機關，不適用前開變更一通限制發展地區管制原則2. (3) 之除外規定，即不得位於限制發展地區。

四、旨揭案件位於森林區，如何適用變更一通限制發展地區管制原則除外規定之處理原則（參考附表）：

- (一) 基地位於變更一通森林區劃定標準(5)「其他山坡地形成營林區域之公私有林地」劃定之森林區且使用地編定為暫未編定或林業用地：

1. 經申請設施之中央目的事業主管機關認定屬公共設施、公用事業或重大公共建設：

依前開本部100年10月5日會議紀錄討論事項案由二決議一：「位於區域計畫劃設『森林區』範圍【指森林區劃設標準(5)「其他山坡地形成營林區域之公私有林地」】內，使用地編定為暫未編定（依非都市土地使用管制規則第7條規定，適用林業用地之管制）或林業用地，...，因該森林區暫未編定或林業用地有森林法規定之適用，故林業主管機關如依森林法第6條規定就森林區林業用地得否變更為非林業使用審查同意後，即取得森林區中央主管機關依其主管法令之同意，符合前開變更一通限制發展地區管制原則2. (1) 之除外規定，得於森林區申請非都市土地使用分區變更或使用地變更編定。」辦理。

2. 經申請設施之中央目的事業主管機關認定非屬公共設施、公用事業或重大公共建設：

經森林區之中央主管機關認定屬前開變更一通限制發展地區管制原則2. (3) 依其主管法令

許可開發者，即符合前開變更一通管制原則2. (3) 之除外規定。

- (二) 基地位於變更一通森林區劃定標準(1)「國有林地」、(2)「大專院校之實驗林地」、(3)「林業試驗林地」、(4)「保安林地」、(6)「依『文化資產保存法』指定為自然保留區之林地、依森林法劃定為自然保護區之林地或依『野生動物保育法』劃定為野生動物保護區及野生動物重要棲息環境之林地」及(7)「依『山坡地土地可利用限度分類標準』為第5級地之宜林地」劃定之森林區：

1. 經申請設施之中央目的事業主管機關認定屬公共設施、公用事業或重大公共建設：

經森林區之中央主管機關依其主管法令同意與辦者，即符合前開變更一通限制發展地區管制原則2. (1) 之除外規定。

2. 經申請設施之中央目的事業主管機關認定非屬公共設施、公用事業或重大公共建設：

經森林區之中央主管機關認定屬前開變更一通限制發展地區管制原則2. (3) 依其主管法令許可開發者，即符合前開變更一通管制原則2. (3) 之除外規定。

- (三) 基地位於變更一通森林區劃定標準(5)劃定之森林區且非屬暫未編定或林業用地之其他使用地：

1. 經申請設施之中央目的事業主管機關認定屬公共設施、公用事業或重大公共建設：

「森林區」範圍【指森林區劃設標準(5)「其他山坡地形成營林區域之公私有林地」】內，非屬暫未編定或林業用地之其他使用地（如農牧用地、國土保安用地...等），因該森林區使用地未有森林法規定之適用，參照前開本部100年6月8日會議紀錄討論事項決議二，由本署召集相關部會（農委會林務局及該會水土保持局等）辦理聯合審查會議，如經審查同意始得於森林區申請非都市土地使用分區變更或使用地變更編定。

2. 經申請設施之中央目的事業主管機關認定非屬公共設施、公用事業或重大公共建設：

因無法定之中央主管機關，不適用前開變更一通限制發展地區管制原則2. (3) 之除外規定，即不得位於限制發展地區。

五、旨揭案件基地位於重要水庫集水區及森林區，除須符合前開變更一通限制發展地區管制原則外，若同時位經其他限制發展地區者，依變更一通規定，亦須分別符合各該限制發展地區管制原則之除外規定，始得於該基地申請非都市土地使用分區變更或使用地變更編定。

六、按前開本部100年6月8日會議決議辦理之聯合審查會議，申請人須補充基地開發對於重要水庫集水區或森林區之影響資料；至該資料內涵為何，本部營建署前已函請相關機關表示意見，俟各機關意見送本部營建署彙整後，另函請直轄市、縣（市）政府配合辦理。

七、檢附前開本部100年6月8日會議紀錄、100年10月5日會議紀錄、100年10月27日區委會第300次審查會議紀錄及變更一通限制發展地區資料影本各1份供參。

正本：行政院秘書處、行政院經濟建設委員會、行政院環境保護署、行政院農業委員會水土保持局、行政院農業委員會林務局、行政院文化建設委員會、交通部公路總局、經濟部水利署、經濟部中央地質調查所、台灣自來水股份有限公司、行政院體育委員會、行政院國家科學委員會、國防部、教育部、經濟部工業局、經濟部商業司、經濟部礦務局、交通部觀光局、新北市政府、臺中市政府、臺南市政府、高雄市政府、臺灣15縣（市）政府、內政部地政司、內政部民政司、內政部社會司、內政部法規會、營建署國家公園組、內政部營建署城鄉發展分署（以上均含附件）

副本：本部營建署綜合計畫組

部長 江宜樺