

# 非都市土地開發許可審議實務解析

## — 開發案常見問題案例解析 —





## 簡報大綱

- 壹、土地使用資料查核與注意事項（申請書）
- 貳、土地規劃概念（實質計畫）
- 參、土地使用與開發管制（實質計畫）
- 肆、公共設施經營與管理基金
- 伍、分期分區開發

# 壹、土地使用資料查核與注意事項

## 區域計畫有關非都市土地基本分類

(變更編定前後目的事業主管機同意使用)

### 一、區域計畫土地資源分類

(依資源性質劃分並以使用分區重疊管制)

#### 1. 限制發展地區：(990615變更一通一如遺址)

- 森林區、河川區：禁止申請開發許可，但公共設施除外(總編9、9-1)
- 國家公園區：依國家公園法及國家公園計畫管制使用。

#### 2. 條件發展地區：屬有條件開發地區

- 特定農業區(含台糖土地)；山坡地保育區、海域區

#### 3. 一般發展區：一般農業區等使用分區

## 二、區域計畫土地使用分區：

(一) 資源型：（變更規定依區域計畫法第15題條第1項第1款）

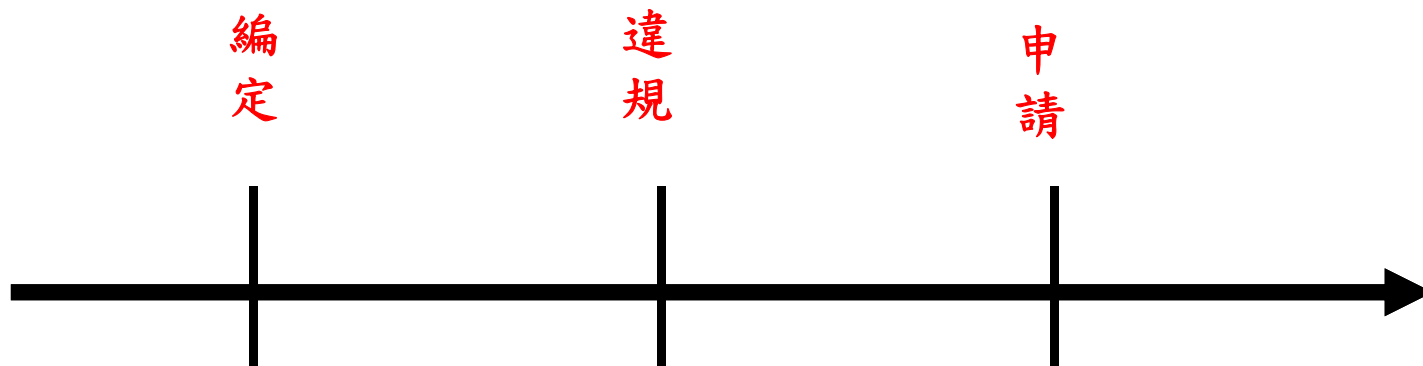
特定農業區、一般農業區、森林區、山坡地保育區、河川區、海域區、風景區（非開發設施導向如國家風景特定區）、特定專用區（非開發設施導向如台糖土地）、國家公園區。

(二) 設施型：（變更規定依區域計畫法第15條第1項第2款）

鄉村區、工業區、特定專用區、風景區。

## 土地資料查核注意事項：（申請書）

- 土地清冊（筆數面積、分區、用地及權屬）
- 土地編定圖、表（土地使用空間關係）
- 地籍圖（確認是否有遺漏未列入範圍或未登記土地）
- 像片基本圖（基地與周邊土地使用、公共設施、道路系統及自然地形條件初步判讀，比對開發前後地形變更）



案例：  
土地使用清冊

項次	段別	地號	地目	面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	使用分區	使用地類別	土地所有權人
137	橫山段	175-1	道	0.097400	0.097400	工業區	交通用地	台灣糖業股份有限公司
138	橫山段	175-2	田	0.196900	0.196900	特定農業區	特定目的事業用地	台灣省自來水股份有限公司
139	橫山段	176	水	0.098000	0.051500	特定農業區	水利用地	中華民國
140	橫山段	180	田	0.211500	0.211500	特定農業區	農牧用地	楊蘇碧霞
141	橫山段	181	田	0.116400	0.116400	特定農業區	農牧用地	楊蘇碧霞
142	橫山段	207	田	0.025700	0.025700	特定農業區	農牧用地	李炳森 1/2, 李坤松 1/2
143	橫山段	209	建	0.107700	0.107700	特定農業區	甲種建築用地	王宗 1/2, 王傳旺 1/2
144	橫山段	210	田	0.090200	0.090200	特定農業區	農牧用地	王宗 1/2, 王傳旺 1/2
145	橫山段	211	田	0.016000	0.016000	特定農業區	農牧用地	王宗 1/2, 王傳旺 1/2
146	橫山段	212	道	0.498100	0.498100	特定農業區	交通用地	台灣糖業股份有限公司
147	橫山段	213	田	4.562000	4.562000	特定農業區	農牧用地	台灣糖業股份有限公司
148	橫山段	214	水	0.024800	0.024800	特定農業區	水利用地	台灣糖業股份有限公司
149	橫山段	215	水	0.133800	0.133800	特定農業區	水利用地	台灣糖業股份有限公司
150	橫山段	216	田	7.514600	7.514600	特定農業區	農牧用地	台灣糖業股份有限公司
151	橫山段	217	水	1.187000	0.260200	特定農業區	水利用地	中華民國
152	橫山段	218	田	0.187000	0.187000	特定農業區	農牧用地	台灣糖業股份有限公司
153	橫山段	219	水	0.303500	0.037000	特定農業區	水利用地	中華民國
154	橫山段	221	道	0.150400	0.150400	特定農業區	交通用地	台灣糖業股份有限公司
155	橫山段	222	田	3.503600	3.503600	特定農業區	農牧用地	台灣糖業股份有限公司
156	橫山段	223	水	0.100500	0.100500	特定農業區	水利用地	台灣糖業股份有限公司
157	橫山段	224	田	0.274900	0.274900	特定農業區	農牧用地	楊蘇碧霞 1419/2834, 張經魁 1415/2834
158	橫山段	225	田	0.048000	0.048000	特定農業區	農牧用地	張國楨
159	橫山段	226	田	0.197500	0.197500	特定農業區	農牧用地	張建鏞
160	橫山段	226-1	田	0.396200	0.396200	特定農業區	農牧用地	鄧蕭金玉
161	橫山段	226-2	田	0.265200	0.265200	特定農業區	農牧用地	張國楨
162	橫山段	227	田	0.386000	0.386000	特定農業區	農牧用地	賴富敏
163	橫山段	253	池	0.009700	0.009700	特定農業區	農牧用地	中華民國
164	橫山段	254	旱	0.004800	0.004800	特定農業區	農牧用地	張榮文
165	橫山段	331	道	0.148600	0.148600	工業區	交通用地	中華民國
166	橫山段	363	水	0.210800	0.210800	工業區	水利用地	中華民國
167	橫山段	364	道	0.136300	0.136300	工業區	交通用地	台灣糖業股份有限公司

特定農業區(水) (台糖公司) 水利用地

### 三、申請用地變更之土地清冊

筆數	縣市	鄉鎮	地段	地號	使用分區別	使用地編定別	謄本面積 (m <sup>2</sup> )	使用面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人 (管理)
1	屏東縣	萬巒鄉	佳佐段一小段	314	一般農業區	交通用地	12,018	2,404.82	台灣糖業 有限公司
2	屏東縣	萬巒鄉	佳佐段一小段	315	一般農業區	水利用地	5,995	5,995	
3	屏東縣	萬巒鄉	佳佐段一小段	323	一般農業區	交通用地	1,504	1,504	
4	屏東縣	萬巒鄉	佳佐段一小段	324	一般農業區	甲種建築用地	500	500	
5	屏東縣	萬巒鄉	佳佐段一小段	325	一般農業區	農牧用地	213,479	213,479	
6	屏東縣	萬巒鄉	佳佐段一小段	326	一般農業區	甲種建築用地	361	361	
7	屏東縣	新埤鄉	海豐段	4	一般農業區	交通用地	501.27	501.27	
8	屏東縣	新埤鄉	海豐段	5	河川區	交通用地	4,024.38	4,024.38	
9	屏東縣	新埤鄉	海豐段	6	河川區	水利用地	30,537.98	30,537.98	
10	屏東縣	新埤鄉	海豐段	7	一般農業區	農牧用地	56,695.36	56,695.36	
11	屏東縣	新埤鄉	海豐段	22	一般農業區	水利用地	672.15	672.15	
12	屏東縣	新埤鄉	海豐段	23	一般農業區	交通用地	1,275.15	1,275.15	
13	屏東縣	新埤鄉	海豐段	24	一般農業區	水利用地	504.66	504.66	
14	屏東縣	新埤鄉	海豐段	25	一般農業區	交通用地	911.6	911.6	
15	屏東縣	新埤鄉	海豐段	26	河川區	水利用地	15,123.59	10,827.18	
16	屏東縣	新埤鄉	海豐段	28	一般農業區	農牧用地	79,616.24	79,616.24	
17	屏東縣	新埤鄉	海豐段	29	一般農業區	水利用地	501	501	
18	屏東縣	新埤鄉	海豐段	30	一般農業區	交通用地	873	873	
19	屏東縣	新埤鄉	海豐段	34	一般農業區	交通用地	1,610.69	1,610.69	
20	屏東縣	新埤鄉	海豐段	35	一般農業區	水利用地	916.74	916.74	
21	屏東縣	新埤鄉	海豐段	36	一般農業區	農牧用地	4,025.67	4,025.67	
22	屏東縣	新埤鄉	海豐段	38	一般農業區	農牧用地	134,920.71	134,920.71	

## 一、使用分區注意事項：

(一) 森林區、河川區、海域區\*

(二) 特定農業區：（辦竣農地重劃土地登記謄本）

1. 農業發展條例第10條規定，符合「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」規定

（專案小組受理前，由農業主管機關同意使用文件；中央目的事業主管機關就使用農地之合理性、必要性及無可替代性表示意見併農地變更使用說明書送審）

2. 依據土地徵收條例第3之1條第4項規定：

特定農業區**農牧用地**除零星、夾雜難以避免者，**不得徵收**。但國防、交通、水利、公用事業供輸電線路使用者必須或經行政院核定重大建設所需者不在此限。



## 二、使用地查核注意事項：

- 農業用地**：依農發條例施行細則第2條規定及台糖土地：  
農牧用地、林業用地、養殖用地、**水利用地**  
(**農田灌排、埤塘**)、生態保護用地、國保安  
用地、暫未編定土地、特定目的事業用地。
- 林業用地**：須依森林法第6條第2項、3項規定程序辦理。
- 水利用地**：符合水利法規定 (**河道、行水區域、區域排  
水**)：需辦理廢水或研提改善或改水道措施經  
水利主管機關同意。
- 國土保安用地**：依**目的事業主管法令編定者**，如森林法得  
依**管制規則容許使用及目的事業法令規  
定管制**；如係依非都市土地開發案開發計  
畫變更編定者變更為國土保安用地者，依  
開發計畫管制 (**不得變更作他種使用**)。

## 案例：

林業用地變更作其他使用之審議程序屬於區委會審議之先行程序，即應先踐行森林法第6條第2項規定：

1. 直轄市、縣市政府同意
2. 中央地政主管機關同意（涉分區變更無同意權）
3. 中央林業主管機關同意
4. 區域計畫主管機關同意

## 行政院農業委員會 函

地址：100臺北市南海路37號  
承辦人：范家翔  
電話：0223515441#206  
傳真：0223914220  
電子信箱：ml045@forest.gov.tw

10050  
臺北市中正區杭州南路1段2號

受文者：本會林務局

發文日期：中華民國101年8月9日  
發文字號：農授林務字第1011722035號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：普通  
附件：

主旨：所詢有關非都市土地開發案件使用林業用地涉及森林法第6條第2項疑義案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴署101年7月3日營署綜字第1010041350號函。
- 二、有關非都市土地開發計畫達一定規模，須送區委會審議之案件，涉及林業用地變更使用時，參照法務部以100年4月14日法律字第1000003521號函示意旨，森林法第6條第2項規定，應屬於開發計畫送區委會審議前之先行程序，即應先行就林業用地得否變更林業以外使用，踐行森林法第6條第2項規定，徵得直轄市、縣（市）主管機關同意，報請中央主管機關會同中央地政主管機關核准後，再由縣市政府送區委會審議，倘屬原住民土地，並應會同中央原住民族主管機關核准。
- 三、本會97年12月23日農授林務字0971721961號函，停止適用。
- 四、副本抄送各直轄市、縣市政府，爾後非都市土地開發計畫達一定規模，須送中央區域計畫擬定機關審議之案件，且涉及林業用地變更使用時，請照說明二辦理。

正本：內政部營建署

副本：各縣市政府（含各直轄市及金門、連江兩縣）、本會林務局

主任委員 陳保基

10/1/2

# 案例：中央林業與地政主管機關意見

內政部 函

中央地政  
機關

機關地址：408台中市黎明路2段503號  
聯絡人：李秀華  
聯絡電話：(04)22502205  
傳真電話：(04)22502374  
電子信箱：shli@land.moi.gov.tw

受文者：行政院農業委員會

發文日期：中華民國99年11月19日  
發文字號：內授中辦地字第0990052519號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：普通  
附件：

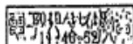
**興辦事業計畫涉及非  
都市土地變更分區請  
依管制規則規定辦理**

主旨：關於神威天臺山天臺聖宮為作宗教使用，擬申請坐落高雄縣六龜鄉新威段828-17、828-18地號等2筆土地（面積0.2173公頃）由山坡地保育區暫未編定用地變更編定為特定專用區特定目的事業用地等，貴會依森林法第6條第4項準用第2項規定會同本部審核乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴會99年11月16日農授林務字第0990176321號函。
- 二、查本案申請總面積為10.658公頃（旨揭土地為其中2筆），依「非都市土地使用管制規則」第11條規定，申請宗教建築設施使用之土地面積達2公頃以上者，應變更為特定專用區，並應依同規則第13條規定製作開發計畫書圖及檢具有關文件，向直轄市或縣（市）政府申請辦理。本案如經貴會審查符合貴管相關法令規定，則其興辦事業計畫涉及非都市土地變更分區事宜部分，請依前開管制規則相關規定辦理。

正本：行政院農業委員會  
副本：本部地政司(中) (編定管制科)



行政院農業委員會 函

中央林業  
機關

地址：100台北市中正區南海路37號  
承辦人：范家翔  
電話：02-23515441-206  
傳真：02-23914220

受文者：如正副本行文單位 **中央地政主管機關未表示不同意變更則視為同意林業用地同意變更**

發文日期：中華民國99年11月25日  
發文字號：農授林務字第0991722605號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：普通  
附件：見說明二(0991722605.pdf)

主旨：神威天臺山天臺聖宮為宗教使用需要，申請就坐落貴縣六龜鄉新威段828-17、828-18地號等2筆山坡地保育區暫未編定用地變更為特定專用區特定目的事業用地，作非林業使用案，業依森林法第6條第2項規定會同內政部審核，復如說明二，請查照。

說明：

- 一、依據內政部99年10月19日內授中辦地字第0990052519號函辦理，並復貴府99年11月10日府農自字第0990296261號函。
- 二、本案2筆山坡地保育區暫未編定用地，既經貴府審核同意，本會原則同意變更作為非林業使用，惟其興辦事業計畫涉及變更編定事宜部分，茲影附前揭內政部來函1份，請依該部意見辦理。

正本：高雄縣政府  
副本：內政部

## 其他使用地目的事業主管機關、法令：

**遊憩用地**：觀光局、體委會；發展觀光條例、高爾夫球場管理規則

**生態保護用地**：農委會；野生動物相關法令

**古蹟保存用地**：文化部；文化資產保存法相關機關

**殯葬設施用地**：民政機關；依殯葬設施管理條例

**特定目的事業用地**：相關主管機關

**丁種（窯業）建築用地**：科學或工業主管機關，產業創新  
條例、科學工業園區設置管理條例

**礦業用地**：礦務主管機關；礦業法

**甲、乙、丙種建築用地**：住宅主管機關\*

### 三、地籍及權屬圖注意事項：

- (一) 如有未登記土地應先辦理測量、登記後，始得申請開發（確認是否有遺漏土地資料）
- (二) 如查明屬公有土地，應查明公有機關同意使用意見。（限制發展區土地維持公有）
- (三) 如山坡地範圍內森林區、山保區及風景區之暫未編定土地，應以林業用地管制使用。
- (四) 裏地處理情形

# 案例：土地權屬圖



地籍暨土地權屬圖

# 四、像片基本圖 (基地與周邊土地使用、公共設施、道路系統及自然地形條件初步判讀) 案例：住宅社區開發案



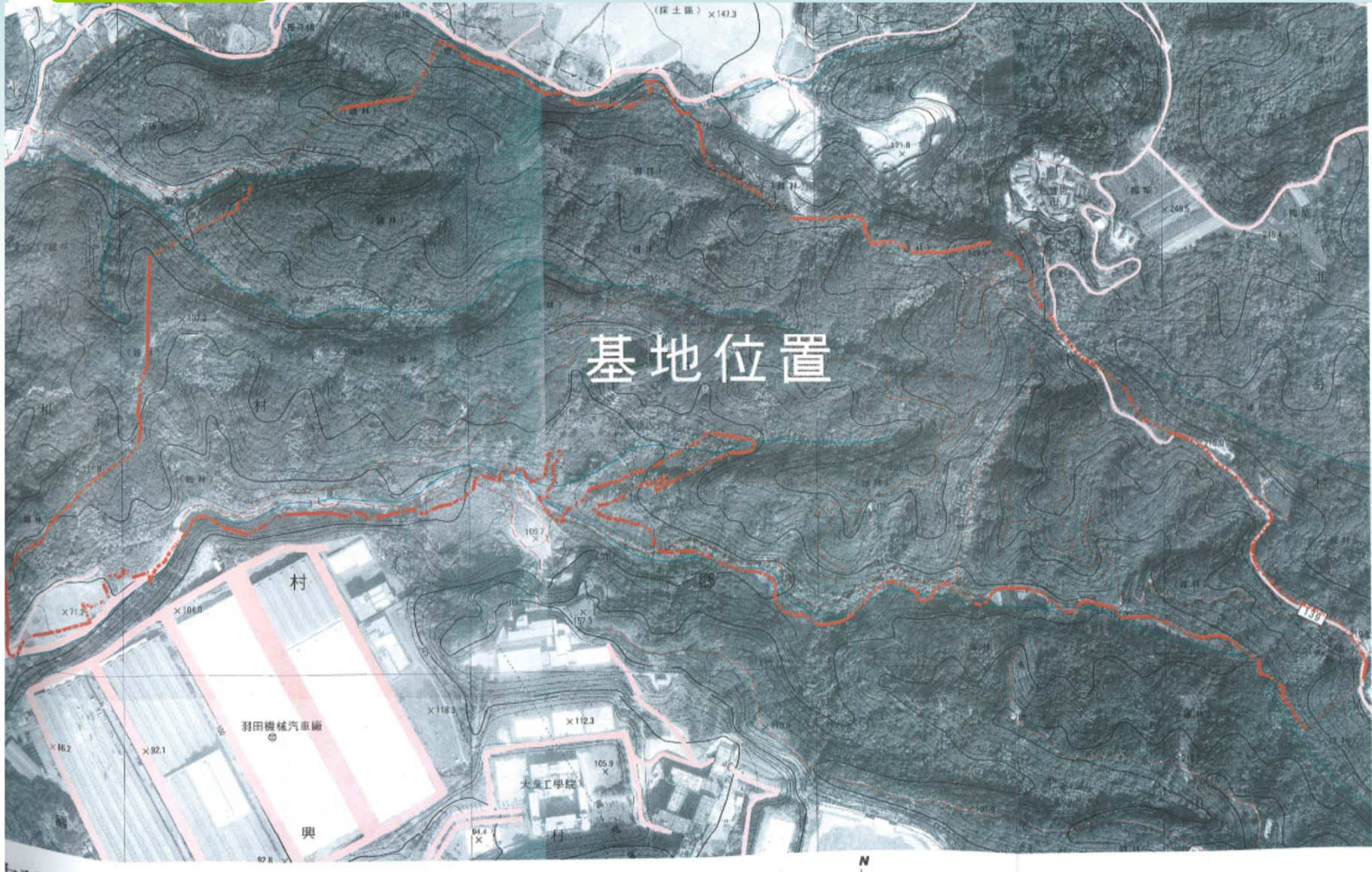
臺灣地政影像製本圖 圖號：9521-4-044 圖名：大安港 拍攝日期：民國33年03月  
圖號：9521-4-054 圖名：山仔腳 拍攝日期：民國33年03月

開發單位：臺中市政府  
 規劃單位：戴宏一建築師事務所

繪圖員簽章  
 相關專業技師簽章

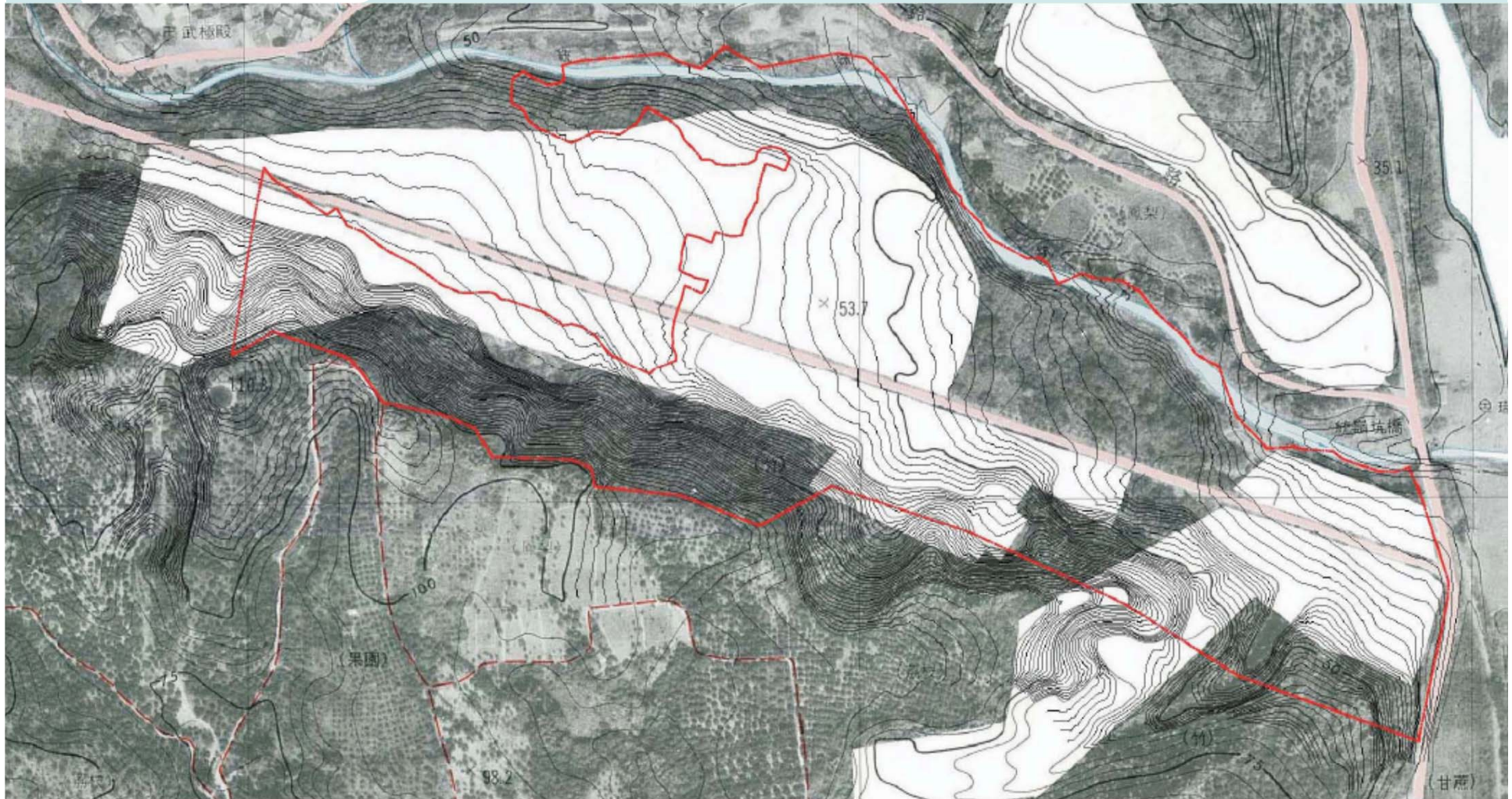
圖 號：1-2  
 圖 名：五千分之一地理位置圖

# 案例：球場像片基本圖（基地與周邊土地使用、公共設施、道路系統及自然地形條件初步判讀）



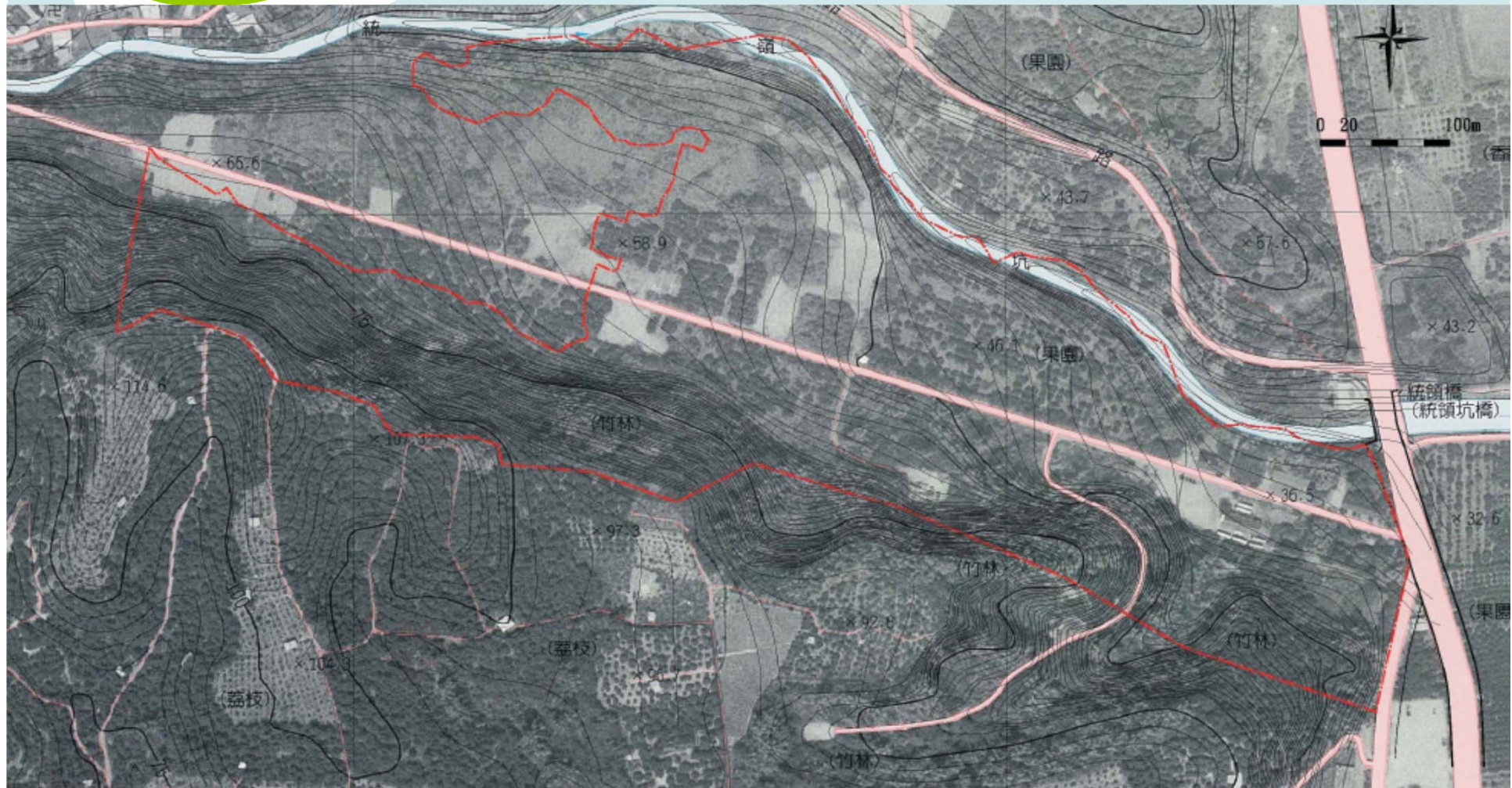


# 案例：像片基本圖 違規整地案件比對開發前後地形變更（一）



71年版擅自整地前基本圖

# 案例：開發前最新像片基本圖 比對開發前後地形變更



91版申請開發前最新基本圖

18//72

# 案例：違規後測繪地形圖套繪土地使用計畫圖



土地使用編定	土地使用項目	規範規定	計畫值(M <sup>2</sup> )	百分比(%)
編定保安用地	保育區	不得小於扣除不可開發區面積後之剩餘基地面積之30%	49820.76	25.91
	不可開發區	平均坡度在40%以上之面積，且80%以上之土地應維持原地形地貌，且為不可開發區	41535.29	21.60
	等比補償一、二級坡(坡度30%以下土地作為保育綠地)	補償滯洪設施佔用四級坡以上(坡度30%以上)土地	2620.00	1.36
編定目前事業用地	1. 宗教文化I區	—	37305.19	—
	2. 宗教文化II區	—	3772.76	24.34
	3. 宗教文化III區	—	5737.75	—
	地面停車空間	—	22080.00	11.48
	道路	—	15414.99	8.02
	污水處理廠、配水池、變電所	—	1495.15	0.78
水利用地	滯洪池	—	12511.11	6.51
合計			192293	100.00

弘法廣場開發計畫案圖例：

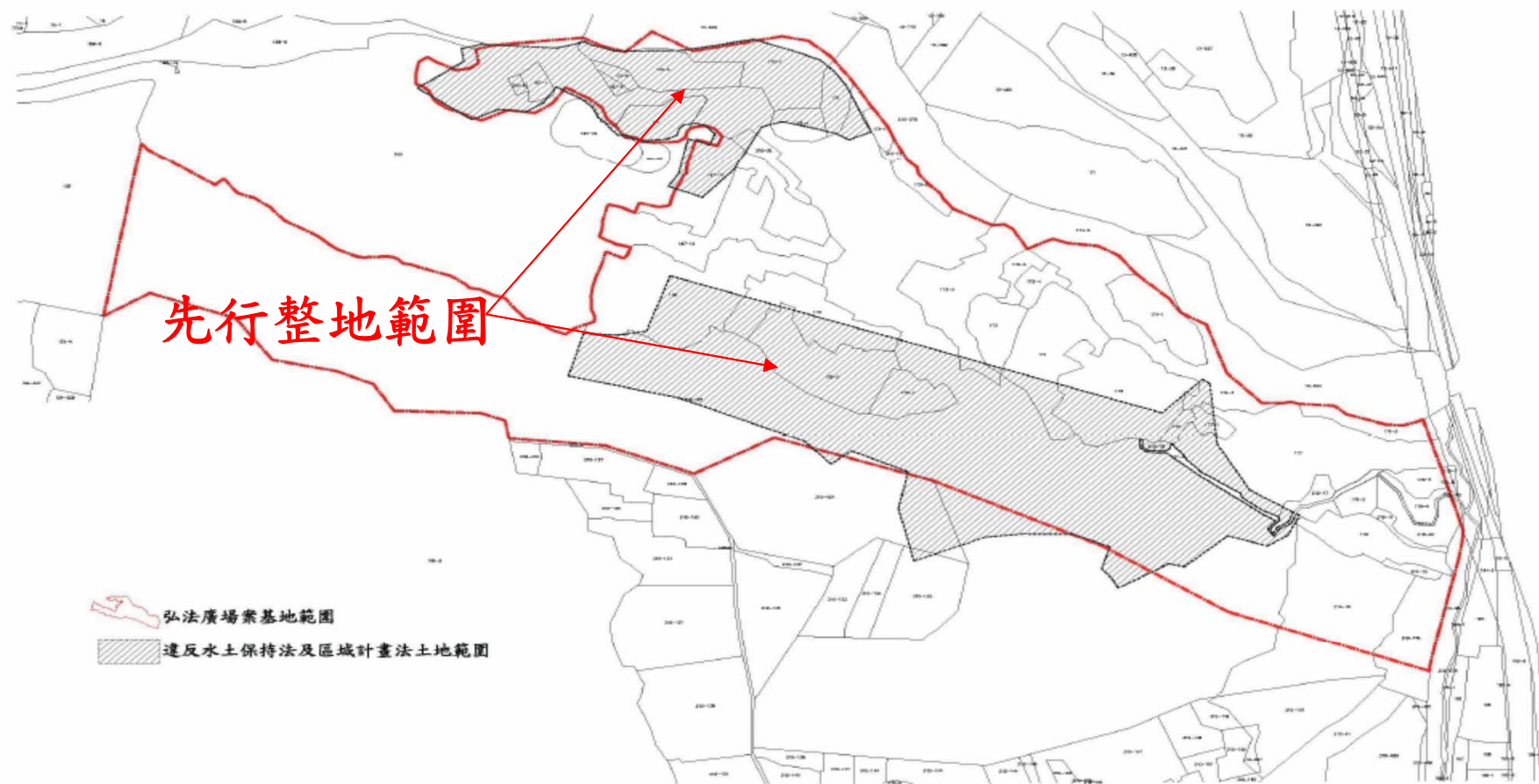
	宗教文化I區		計畫道路		地界
	宗教文化II區		滯洪池		
	宗教文化III區		公共設備用地(污水處理廠、配水池、變電所)		
	不可開發區		保育區(兒童遊樂)		
	等比補償滯洪池佔用坡度四級坡以上填塊				

中華民國97年測繪

圖名：依據違規後測繪地形圖所規劃之土地使用分區計畫圖



# 案例：套繪違規整地範圍



本計畫案違反水土保持法及區域計畫法之土地範圍



## 案例：開發前後地形坡度面積變更表

坡級	坡度(S%)	民國 71 年(航照圖二版)		民國 91 年(航照圖四版)		民國 95 年(違規前)		民國 97 年(違規後)	
		面積(m <sup>2</sup> )	百分比(%)	面積(m <sup>2</sup> )	百分比(%)	面積(m <sup>2</sup> )	百分比(%)	面積(m <sup>2</sup> )	百分比(%)
一級坡	S ≤ 5	26345.27	13.70	29346.70	15.26	39232.18	20.40	49111.63	25.54
二級坡	5 < S ≤ 15	74110.57	38.54	67016.67	34.85	41959.54	21.82	45400.38	23.61
三級坡	15 < S ≤ 30	42722.46	22.22	45743.14	23.79	33068.24	17.20	30113.08	15.66
四級坡	30 < S ≤ 40	17333.07	9.01	14335.85	7.46	26294.97	13.67	15748.80	8.19
五級坡	40 < S ≤ 55	27510.28	14.31	29403.79	15.29	37384.12	19.44	37997.10	19.76
六級坡	55 < S ≤ 100	4271.35	2.22	6446.85	3.35	14356.95	7.47	13922.01	7.24
總計		192293.00	100.00	192293.00	100.00	192293.00	100.00	192293.00	100.00
平均坡度		19.23%		20.65%		25.06%		22.76%	
坡度分析圖		請詳本附件 第 6 頁		請詳本附件 第 3 頁		請詳本附件 第 8 頁		請詳本附件 第 10 頁	
土地使用計畫圖		請詳本附件 第 7 頁		請詳本附件 第 4 頁		請詳本附件 第 9 頁		請詳本附件 第 11 頁	
A=五級坡以上面積		31781.63 m <sup>2</sup>		35850.64 m <sup>2</sup>		51740.07 m <sup>2</sup>		51919.11 m <sup>2</sup>	
不可開發區面積=A×0.8		25425.30 m <sup>2</sup>		28680.51 m <sup>2</sup>		41392.06 m <sup>2</sup>		41535.29 m <sup>2</sup>	

## 貳、土地規劃概念：

- (一) 符合興辦事業計畫性質之土地使用項目。  
(目的事業法令、管制規則)
- (二) 注意等高線合理性及查核3、4、5級坵塊圖。
- (三) 確認不可開發區之20%作道路、公園及綠地使用之必要性及保育區完整性及變更地形。  
(規劃構想表) (需有不得不然的情形)
- (四) 注意設計後地形圖有關坡度變化情形，建議整地後之地形坡度不宜超過不可開發區之坡度。  
(不宜把原2級坡整地成5級坡)

## 貳、土地規劃概念：

- (五) 研擬土地使用管制計畫，如工業區或遊樂區考慮產業性質需配合市場彈性調整需求。
- (六) 公共設施或服務性設施項目之區位合理性及便利性，如鄰避性設施、污水處理廠、廢棄物收集場所應注意區位及隔離設施；社區中心、學校用地區位合理。

# 案例：住宅社區開發計畫部分變更作遊憩設施使用

(興辦事業項目不符且以容許使用增列)





# 案例：區委會第106次會議決議（91年）

有關開發單位桃園縣政府為符合地方民意及訴求回饋當地居民承諾於區內設置醫院及職業學校部分原則同意。但該二項事業計畫尚未取得衛生署及教育部等主管機關之同意且該二項事業設施非屬丁種建築用地容許使用項目，為其符合區域計畫法及非都市土地使用管制規則之土地使用管制精神與地方需求，該二項設施用地變更為丁種建築用地，俟該二項事業計畫徵得目的事業主管機關同意後由桃園縣政府將該二項設施用地，依法辦理變更編定為特定專用區之特定目的事業用地管制使用。

33001

桃園縣桃園市縣府路1號

受文者：桃園縣政府

發文日期：中華民國98年8月19日

發文字號：台高(三)字第0980140894號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本(98)年8月6日「國立中央大學桃科園區籌設計畫」複審會議紀錄乙份，請確實依決議事項辦理，請查照。

說明：

- 一、依據國立大學申請設立園區基本規範辦理，兼復國立中央大學98年5月12日中大研字第0981410019號及7月2日中大研字第098007430號函。
- 二、旨揭桃科園區籌設計畫，本部原則同意籌設，請依會議覈實檢討修正桃科園區籌設計畫，報部備查。
- 三、請國立中央大學就旨揭計畫，與桃園縣政府協調，如無法依計畫執行時應提出具體之「退場機制」，另訂定長程規劃，設置查核點，俾據以檢視未來辦理成果。
- 四、有關桃科園區所需經費均應由學校全數自籌支應，本部不予補助。

正本：各審查委員、國立中央大學、行政院經濟建設委員會、行政院環保署、內政部營建署、經濟部、經濟部中小企業處、桃園縣政府、桃園縣觀音鄉、本部總務司、會計處、人事室、會計處、高教司何司長卓飛、楊副司長玉惠、彭專門委員淑珍、第一科、第二科、第四科、第三科倪科長周華、趙助理幹事麗卿

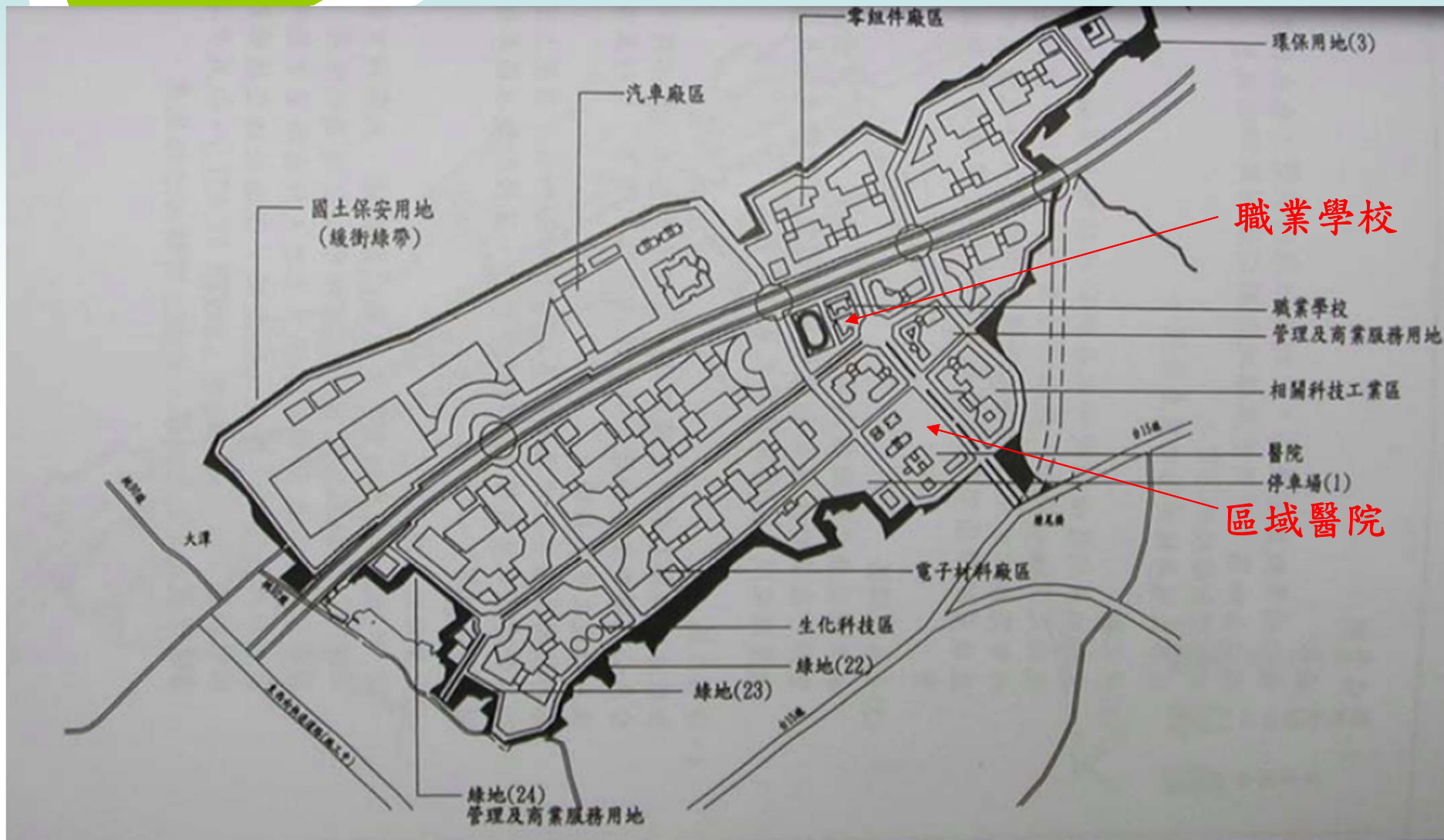
副本：高教司

部長鄭瑞城

地政處

25//72

# 案例：工業區規劃設置 (興辦事業項目不符)



# 案例：單一興辦事業開發案（BOT以計畫明定）

- 土地使用與建築設計結合
- BOT開發興建
- 無傳統街廓式劃設
- 確定BOT使用項目、使用強度、建築設計構想



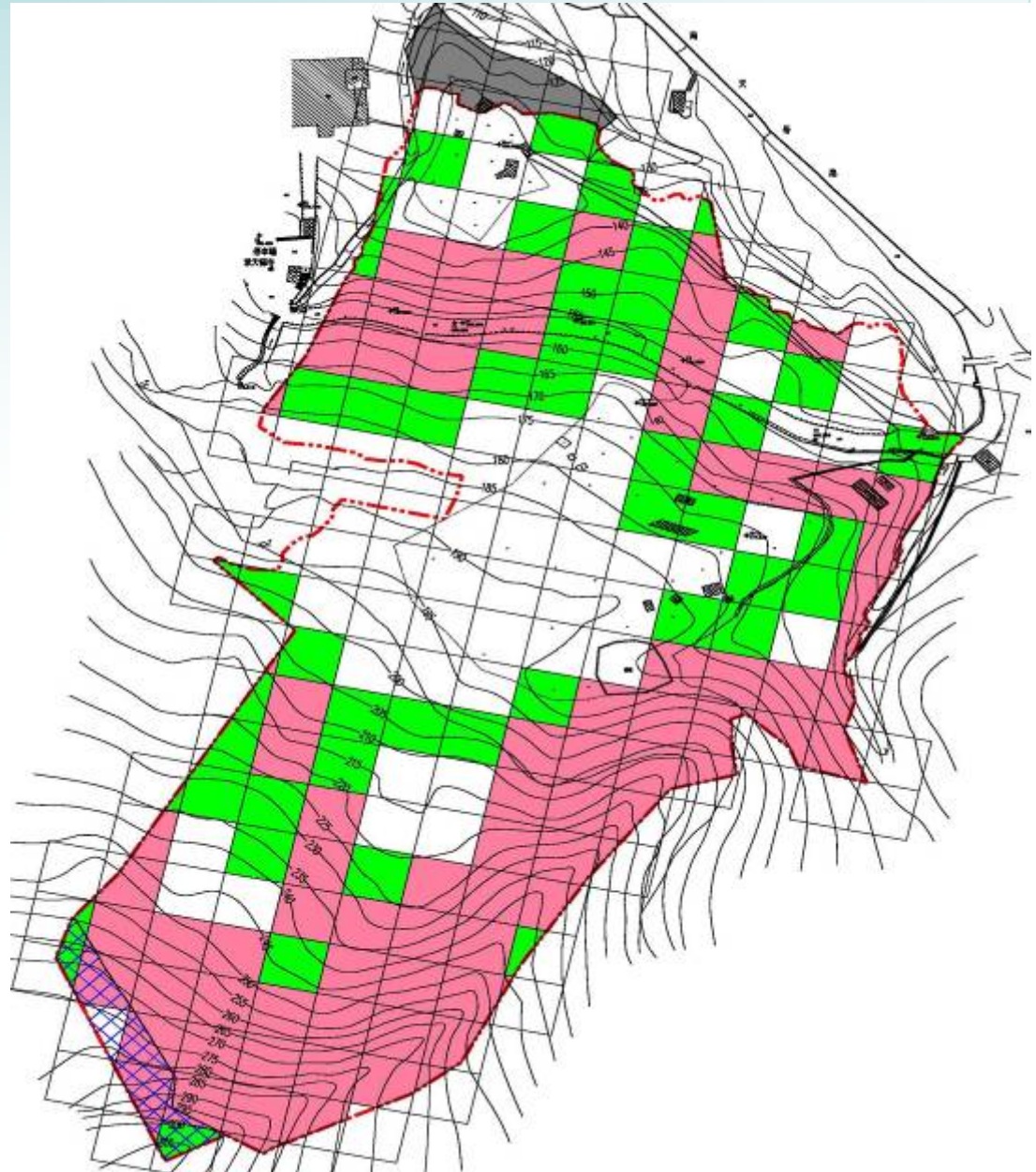
# 案例：土地使用計畫與允許使用項目

分區	編定	土地使用計畫	面積m <sup>2</sup>	允許使用項目
特定專用區	國土保安用地	保育區	108,452	隔離綠帶、綠地、水源保護及水土保持設施。
	水利用地	滯洪池	139,888	人工湖、滯洪池、水源保護及水土保持設施、水質淨化處理設施及其附屬設施、水利設施、必要性通行道路或人行道。
		灌溉渠道	5,102	灌溉渠道。
	特定目的事業用地	博物館院區	119,916	博物館、觀光遊憩管理服務設施、公共事業設施、停車場及交通服務設施、公園、廣場、綠帶。
		博物館附屬設施區	44,500	觀光遊憩管理服務設施、公共事業設施、日用品零售及服務設施、水岸遊憩設施、公園、廣場、綠帶。
		水綠基盤設施區	72,361	觀光遊憩管理服務設施、公共事業設施、日用品零售及服務設施、餐飲設施、展演設施、水岸遊憩設施、公園、廣場、綠帶、活動時得設置臨時市集設施及臨時停車場。
		文化體驗休憩區	48,706	觀光遊憩管理服務設施、會議及展演設施、餐飲設施、文化創意與休閒運動設施及其他必要附屬設施。
		住宿服務區	54,790	旅館、餐飲設施、會議展演及教育研究設施、健身養身中心、宴會設施、日用品零售及服務設施及其他必要附屬設施。
		公用設備區	15,616	電信設備、機電設施、園區相關公共事業設施、警衛室、儲藏室等。
		入口服務區	24,096	車道空間、人行空間、車行迴轉空間、廣場、觀光遊憩管理服務設施。
	交通用地	停車場	27,164	停車場及交通服務設施。
		道路 <sup>(註)</sup>	42,743	交通服務設施。

# 等高線案例：住宅社區等高線

等高線：首曲線1公尺；  
計曲線5公尺

本案：首曲線為5公尺

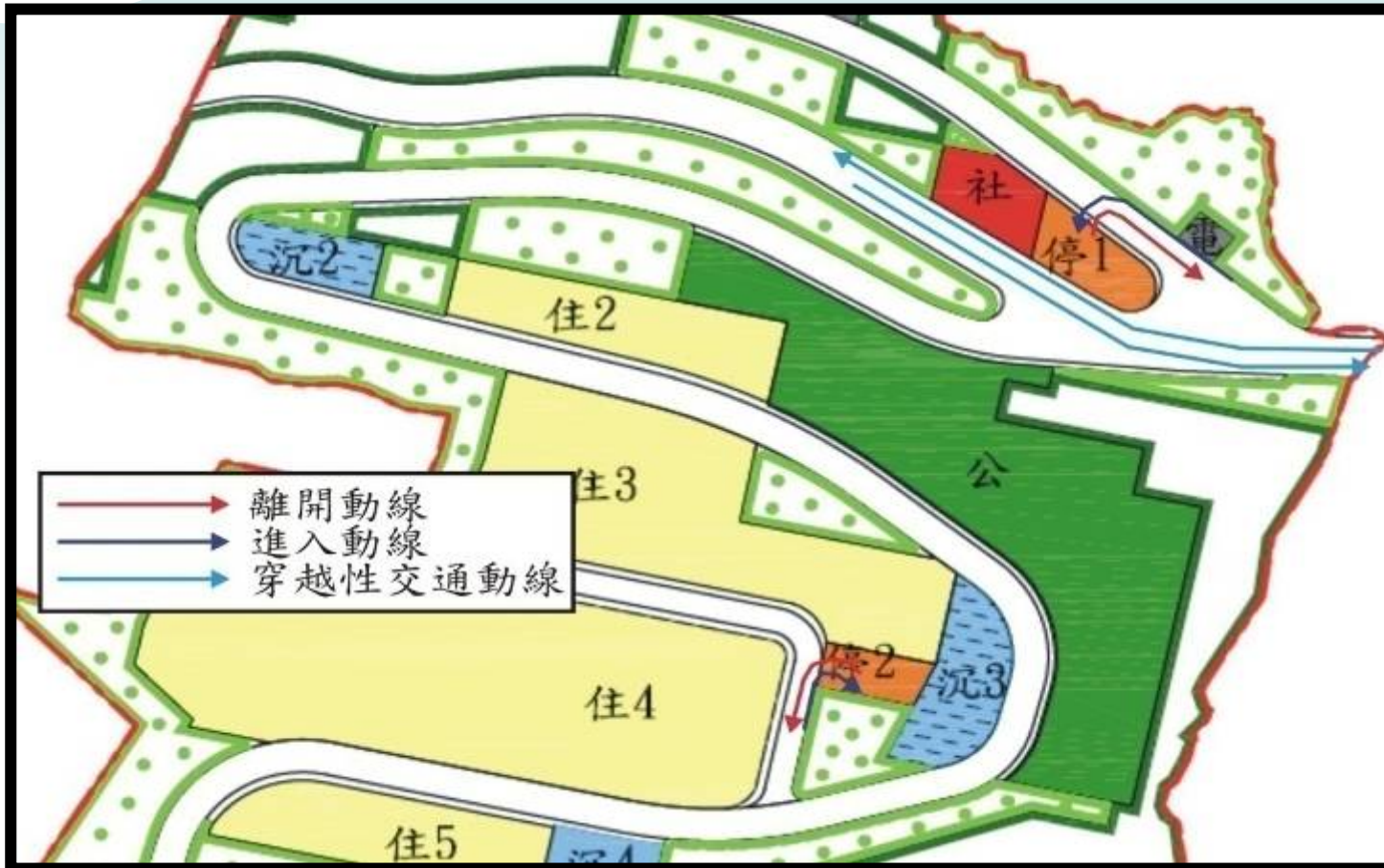


# 案例：山坡地住宅社區

建築型態：  
集合住宅



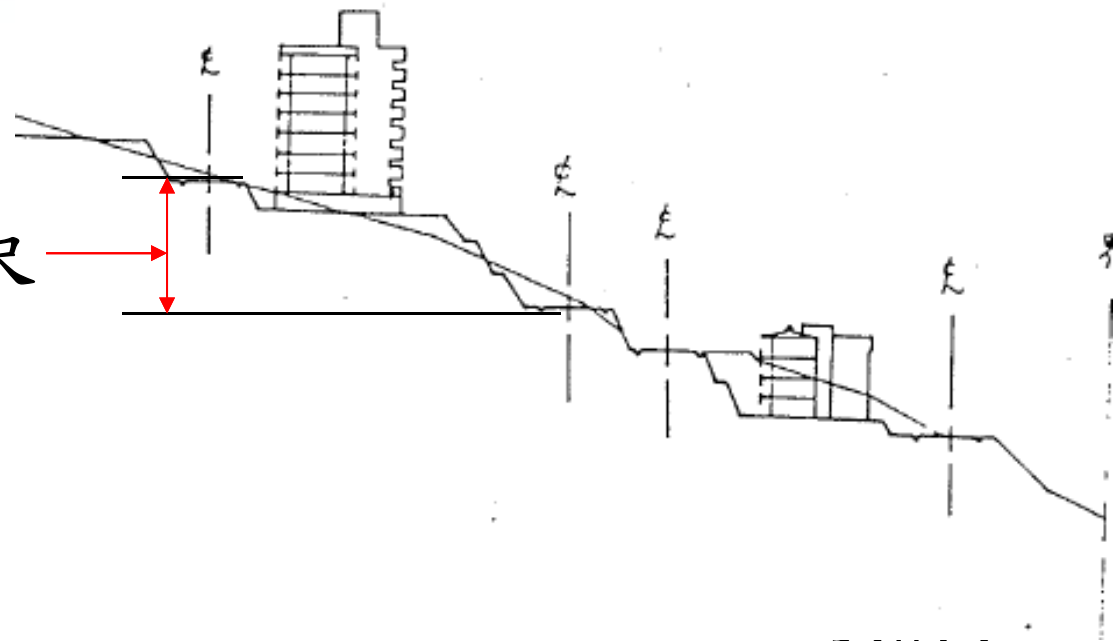
# 案例：建築基地動線合理性



### 三、建築基地高程差

- 基地開發應確實標明每宗**建築基地**位置。
- 整地後每宗建築基地**最大高差**不得超過**12公尺**，  
且必須**臨接建築線**，其臨接長度不得小於**6公尺**。  
(劃設建築基地應合理且符合自然生態不宜大挖填)

高差不得超過12公尺





計畫內容

第三次專案小組決議辦理情形

營建署相關問題補充說明

□ 土地使用調整

■ 基地東南側

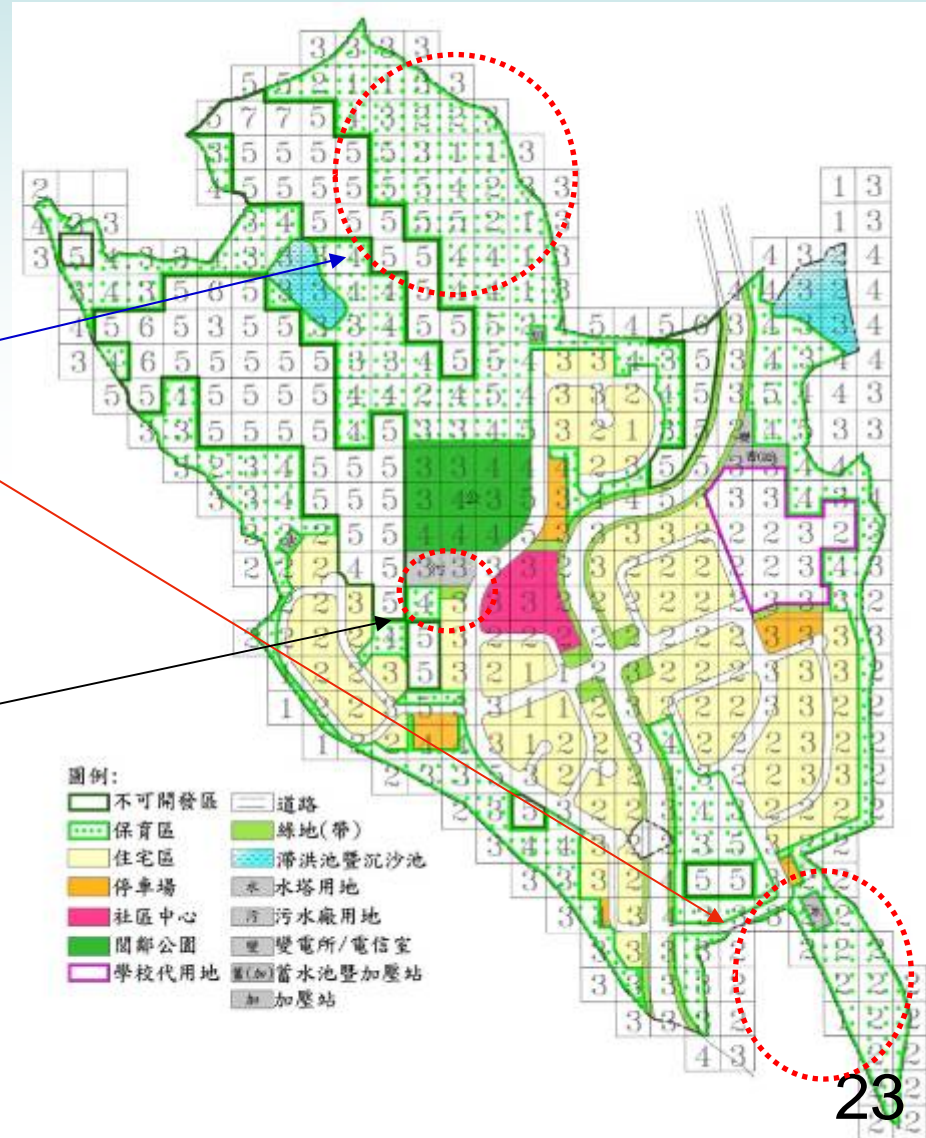
- 原規劃為兒童遊戲場
- 調整為保育區

■ 基地北側

- 原規劃為住宅區(C區)及停車場
- 調整為保育區

■ 污水處理廠隔離綠帶

- 原規劃 4m 綠帶與南側住宅隔離
- 調整為 10m綠帶與南側住宅隔離



## 二、街廓與建築基地劃設合理性：

### (一) 建築基地最小面積

1. 住宅社區：街廓依住宅專編第5點規定且建築基地 最小面積180平方公尺。

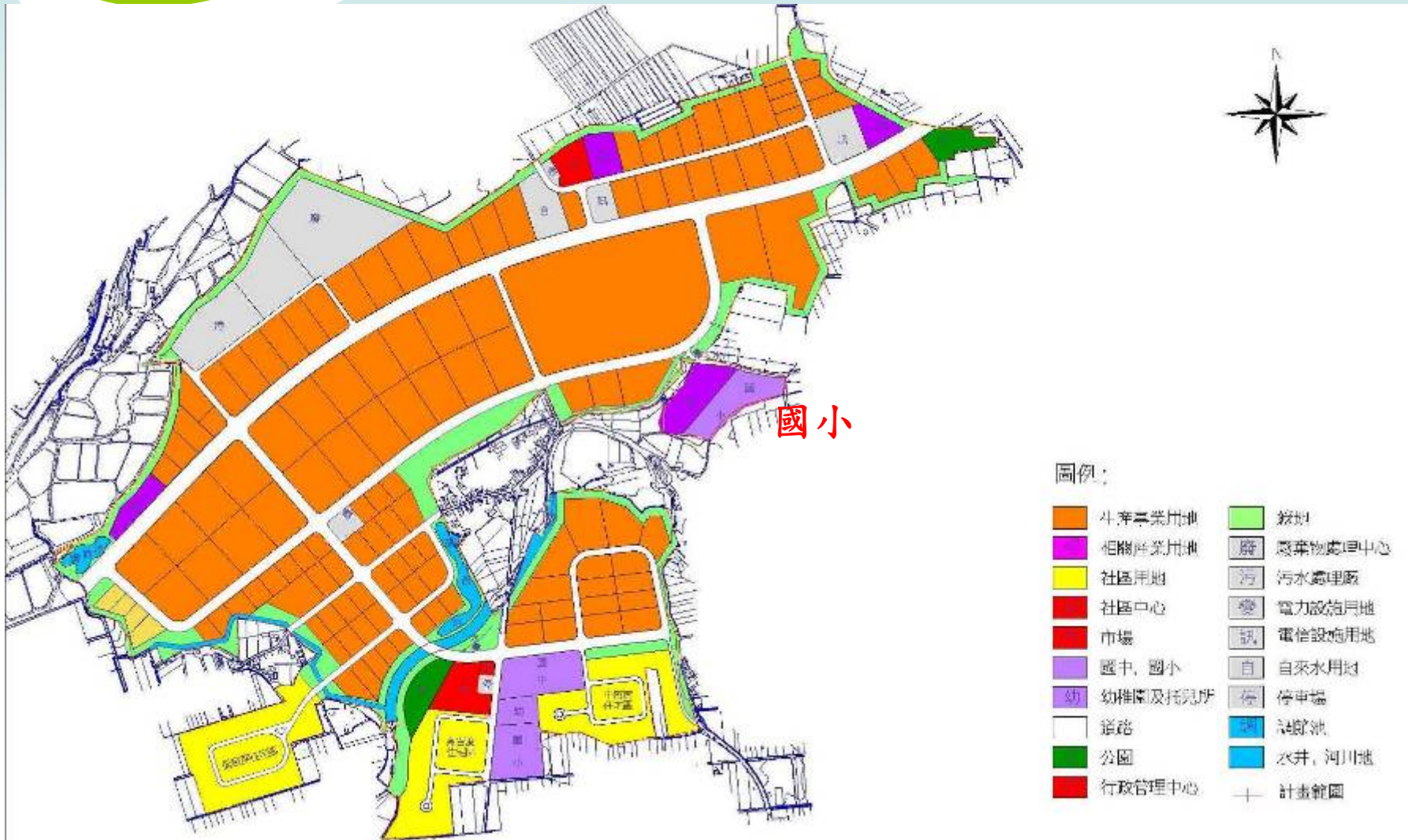
2. 工業區：建築基地最小面積700平方公尺  
(原促產規定)

(二) 基地整地可行性基地內高差不宜過大，基地周邊整地後坡度不宜過大。

(三) 基地進出車道便利性及防災避難空間。

(四) 山坡地建築基地應符合建築技術規則建築設計施工編山坡地建築專章規定

# 案例：工業區規劃案



## 案例：平地住宅社區街廓配置原則



## 參、土地使用與開發管制

### 工業區土地使用計畫管制內容（超大街廓）

- 各種用地容許使用項目。
- 各種使用地使用強度（建蔽率、容積率及樓地板面積）。
- 建築退縮規定、退縮地之使用管制及高度管制
- 停車空間設置標準。
- 道路設計標準。
- 栽植及景觀綠化、建築附屬設施。

作為工業區大街廓細分或設計之依據及調整土地使用項目之依據

**第九條** 管理服務用地以提供中部科學工業園區主要行政、金融、商務、

展示、研討、表演及娛樂、餐飲、購物等多功能使用為主，其容許使

一、公務機關及一般事務所

二、金融、保險分支機構

三、產品展示陳列設施、圖書館

四、集會堂、會議設施

五、職業訓練教育設施

六、創業輔導設施

### 容許使用項目

**第十二條** 土地使用強度管制如下：

### 使用強度

使用分區及用地別		建蔽率(%)	容積率(%)
廠房用地		60	240
管理服務用地		60	160
公共設施用地	停車場用地	40	120
	變電所用地	60	160
	環保設施用地	60	160
	給水設施用地	60	160
	道路用地	40	120
	公園	15	30
保育用地	滯洪池用地	—	—
	綠地	15	30

使用分區及用地別		應設置停車位數量
管理服務用地		樓地板面積每超過 112.5 平方公尺或其零數應增設一停車位。
廠房用地	廠房或作業場所	樓地板面積每超過 112.5 平方公尺或其零數應增設一停車位。
	儲藏及運輸設施	至少需備有營業車輛所需全數之停車位。因實際特殊需求或原因經專案向園區管理單位申請同意，得依個案予以彈性調整，惟應依樓地板面積每超過 112.5 平方公尺增設一停車位為最高上限。
	海關、報關服務、金融設施	樓地板面積每超過 112.5 平方公尺或其零數應增設一停車位。因實際特殊需求或原因經專案向園區管理單位申請同意，得依個案予以彈性調整，惟應依樓地板面積每超過 112.5 平方公尺增設一停車位為最高上限。
公共設施用地	公園	每處至少設 10 個停車位，服務設施建築樓地板面積每超過 112.5 平方公尺設一停車位。
	環保設施用地	每處至少設 10 個停車位。
	變電所用地	每處至少設 10 個停車位。
	給水設施用地	每處至少設 5 個停車位。

說明：1. 樓地板面積之計算，不包括室內停車空間、法定防空避難設備、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積，及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物等類似用途部份。

2. 建物應提供不少於 2% 停車數量為殘障停車位（至少需提供一停車位）。
3. 同一幢建築物或同一基地內供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之。

## 建築基地規定

## ← 停車空間

**第十四條** 本計畫區內各建築基地之建築退縮規定如下表及建築退縮管制圖所示。

退縮條件		退縮規定
臨園區 60 公尺計畫道路		至少退縮 10 公尺
臨園區 40 公尺計畫道路	專 1、專 2、專 3、專 4、公 1、公 2 用地	至少退縮 15 公尺
	其他用地	至少退縮 8 公尺
臨園區 30 公尺計畫道路		至少退縮 6 公尺
臨園區 20 公尺計畫道路		至少退縮 4 公尺
臨園區 25 公尺計畫道路		至少退縮 4 公尺
臨園區 16 公尺計畫道路		至少退縮 4 公尺
環 1、環 2、變 1、變 2 用地臨道路側		至少退縮 10 公尺
非臨道路側		至少退縮 4 公尺

**第十五條 建築高度管制**

- 一、本計畫區建築高度依「海岸、山地及重要軍事設施管制區與禁建、限建範圍劃定、公告及管制作業規定」及「飛航安全標準暨航空站飛行場助航設備四週禁止及限制建築辦法」進行管制，免依建築技術規則第 268 條規定辦理。
- 二、園區內之建築高度超過自建築物所在地面高層 60 公尺以上者，應依「航空障礙物標誌與障礙燈設置規範」規定，設置航空障礙燈警示設施。

# 土地使用強度管制（容積率、建蔽率及總樓地板面積）

土地使用	使用分區	使用地	建蔽率	容積率	法令依據
住宅社區	鄉村區	乙種建地	60	240	管制規則
	鄉村區 (山坡地)	乙種建地	40	120	依區域計畫法及其他法令
工業使用	工業區	丁種建地	70	300	管制規則 產創條例



## 常混淆土地使用項目與編定 (計畫值/法定上限值)

使用地	土地使用	樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	建蔽率%	容積率%	備註
交通用地	戶外停車場*	0/*	0/40	0/120	
	管理站 (室) 校門	100/*	0/40	0/120	
丁種建築用地	隔離設施	0/*	0/70	0/300	非屬建築基地法定空地
特定目的事業用地	運動場 (學校)	0/*	0/60	0/180	

\*：如有雨遮應依建築技術規則規定計算建蔽率及容積率

## 土地使用強度與建築技術規則 容積計算不一致處理原則：

1. 有關陽台、梯廳、屋突及機電設備空間等依建築技術規則免計入容積之樓地板面積，經討論非屬增加原開發計畫所核公共設施需求及交通衝擊之實質可利用空間，故上開設施之樓地板面積依建築法令規定辦理，無涉開發計畫變更。
2. 至有關地下停車空間.....可能增加交通衝擊及開發計畫實質可利用樓地板面積而致增加土地使用強度之虞依非都市土地使用管制規則規定應辦理開發計畫變更審議。
3. 於92年3月26日該時間點之後，應依非都市土地使用管制規則規定辦理。

保存年限：

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：王麗玲  
聯絡電話：02-87712591  
電子郵件：liling@cpami.gov.tw  
傳真：02-27772358

受文者：綜合計畫組（2科）

發文日期：中華民國101年6月11日

發文字號：營署綜字第1012912187號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：檢送101年5月23日召開之「研商非都市土地開發許可案件於申請建造執照時其總樓地板面積變更應否辦理變更開發計畫審議相關事宜」會議紀錄乙份，請查照。

說明：依據本署101年5月11日營署綜字第1012909873號開會通知單續辦。

正本：基隆市政府、新北市政府、桃園縣政府、新竹市政府、新竹縣政府、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、宜蘭縣政府、花蓮縣政府、臺東縣政府、澎湖縣政府、內政部法規委員會、內政部中部辦公室-黎明（地政）、內政部營建署中部辦公室、內政部營建署城鄉發展分署、建築管理組、都市計畫組、綜合計畫組陳組長繼鳴（林副組長秉勳、林專門委員世民、張科長順勝）

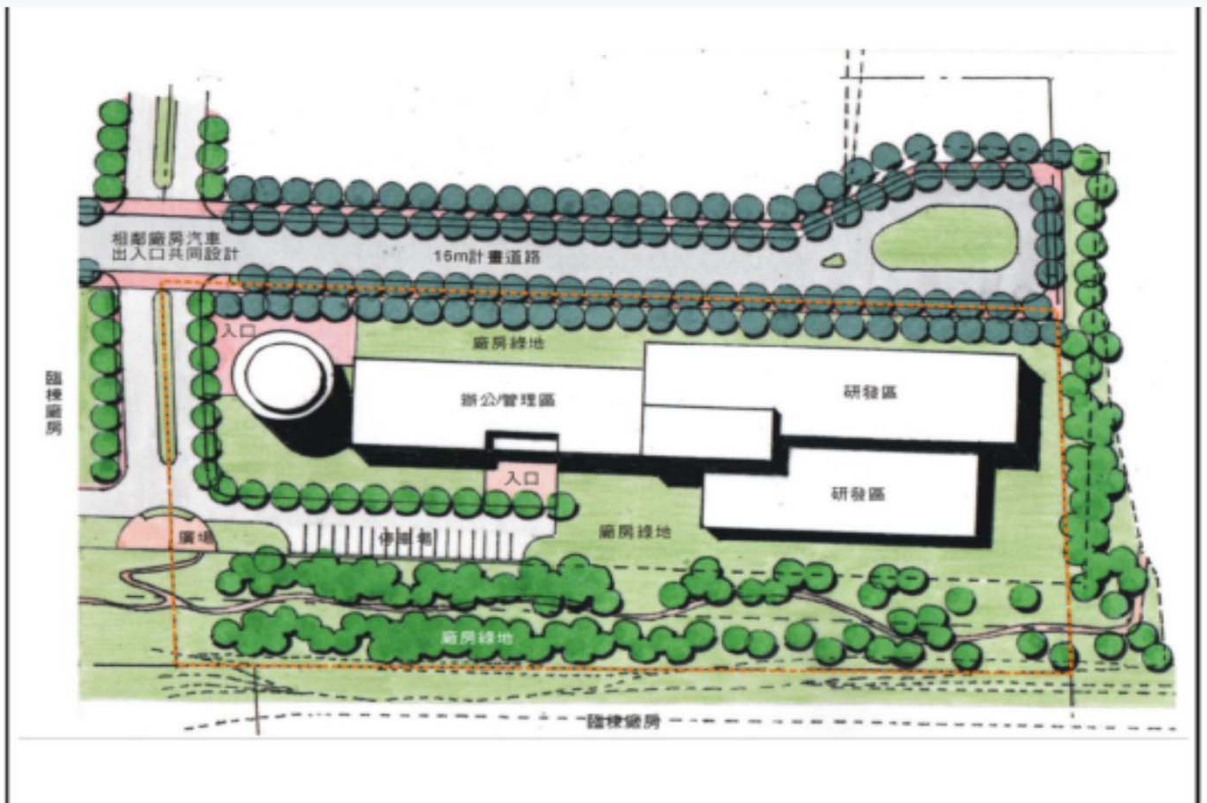
副本：本署公關室、綜合計畫組（2科）（以上均含附件）

署長葉世民

## (二) 開發計畫規劃構想圖之功能

建築配置圖構想為開發許可審議考量空間配置構想管控之用，建築型態設計、容積計算與樓地板面積計算等仍須依建築法相關規定於申請建築執照時處理

案例：  
工業區廠房規劃構  
想圖



# 案例：規劃構想圖



# 案例：土地使用計畫強度表與建築管制

土地使用編定	使用項目	分區面積(m <sup>2</sup> )	百分比(%)	建蔽率(%)	容積率(%)	樓地板面積(m <sup>2</sup> )
國土保安用地	保育區	211,407	30.05	0	0	0
水利用地	滯洪池	36,933	5.25	0	0	0
	灌溉渠道	5,102	0.73	0	0	0
	小計	253,442	36.03	--	--	--
特定目的事業用地	博物館院區	119,916	17.05	30	50	59,958
	博物館附屬設施區	96,178	13.67	7.90	15.81	15,205
	博物館附屬商業區	17,198	2.45	60	180	30,956
	水綠基盤設施區	--	--	--	--	--
	文化體驗休憩區	106,416	15.13	40	120	127,699
	住宿服務區	26,089	3.71	40	120	31,307
	公用設備區	3,944	0.56	60	180	7,099
	入口服務區	--	--	--	--	--
	小計	369,741	52.57	--	--	272,225
交通用地	停車場	24,166	3.44	0	0	0
	道路	55,985	7.96	0	0	0
	小計	80,151	11.40	--	--	0
總計		703,334	100.00	--	--	272,225

註2：本表樓地板面積不包含建築技術規則所列得免計容積之面積。

## 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）

## 六、地質調查報告書內容與土地使用規劃

(地質技師簽證)

### (四)分析與評估

1. 邊坡穩定性初步分析，包括填方區（借土土壤之  $c$ 、 $\phi$  值）及挖方區（順向坡、逆向坡）。
2. 整地設計參考高程及穩定角，包括填方區（借土）及挖方區（地層構造破壞潛勢、可能破壞模式）。
3. 基礎土壤破壞承載力推估。
4. 建築型態與土壤承載之相容性。
5. 潛在地質災害對開發之影響。
6. 開挖時可能遭遇的問題（如遭遇非常硬的岩層、地下水湧入等）。

## (五) 課題與對策 (地質技師簽證)

1. 基地開發之地質可適性。
2. 劃定不宜擾動之保留區。(斷層帶兩側)
3. 崩塌物質之處理對策及挖填方注意事項。
4. 活動斷層兩旁建築物之配置原則。
5. 地下排水之需要性。
6. 需要特別詳細調查之地區。
7. 開挖時遭遇問題之處理對策。



案例：基地環境條件

主要針對主要向源侵蝕區  
及地形陡峭區之各孔深  
度加深至30~40m，其餘  
孔數採平均分配原則。



SCALE=1/6000

**Qa: 沖積層**

說明：本基地屬全新世之沖積層，基地地層以表土、礫石層為主。

1. 表土層：紅棕色粉土質年土所組成。
2. 礫石層：礫石間充填紅棕色至黃褐色粉土質細砂，其中礫石主要由廬山層之岩塊所組成，形狀呈橢圓狀至扁平狀，部分岩塊較堅硬，部分岩塊已風化，故強度略低，部分區段粉土質細砂含量較多。



鑽孔深度表

孔位	深度	孔位	深度
BH-1	10M	BH-8	15M
BH-2	15M	BH-9	30M
BH-3	10M	BH-10	15M
BH-4	15M	BH-11	10M
BH-5	10M	BH-12	30M
BH-6	10M	BH-13	10M
BH-7	40M	BH-14	10M
試坑一	3M	試坑二	3M

基地地質及剖面位置圖

## 案例：違規超挖坡度陡峭地區處理



變更開發計畫性質型態審議（變更後坡度計算、地質安全評估）

## 肆、公共設施經營與管理基金

- 一、定義：因區域計畫法對公共設施項目未有明確定義規範，但審議作業規範大致作下列歸納規定：
1. 公共設施：住宅社區、工業區專編規範項目規定項目為限（公園、遊憩設施、道路專用下水道設施、公共停車場、社區中心等）。
  2. 必要性服務設施：係單一興辦事業計畫自行設置之設施，如單一工廠工業區、遊樂區。

## 二、公共設施劃設計算基準（住宅社區）

（一）居住人口數之核算，依每人30平方公尺住宅樓地板面積之標準計。

（30平方公尺：每人實際居住使用面積；住宅樓地板面積：依計畫書規劃配置之可建築基地總樓地板面積）  
居住（計畫）人口數 = 總住宅樓地板面積 / 30平方公尺；  
實際居住人口數：由申請人自行決定引入居住人口。

（二）居住人口數為審議作業規範規定應規劃配置之公共設施計算及配置基準。

（三）每4人為一戶核算戶數，並據以計算公共設施或必要性服務設施及公用設備之需求。（交通旅次分析以戶數為單位）

表 3-1-4 土地使用計畫計算表

項目	計算過程	規劃數量
基地面積	以申請範圍土地登記謄本面積總和232,538m <sup>2</sup> 計算	232,538m <sup>2</sup>
不可開發區	坡度40%以上面積52,427m <sup>2</sup> ×80%=41,942m <sup>2</sup>	42,000m <sup>2</sup>
保育區	(232,538m <sup>2</sup> - 41,942m <sup>2</sup> ) × 40% = 76,238.4m <sup>2</sup>	84,990m <sup>2</sup>
計畫人口數	住宅區樓地板面積 (43,350m <sup>2</sup> × 120%) ÷ 30m <sup>2</sup> /人 = 1,734人 學校代用地樓地板面積 (7,300m <sup>2</sup> × 120%) ÷ 30m <sup>2</sup> /人 = 292人 計畫居住總人口數 = 1,734人 + 292人 = 2,026人	住宅 1,734人 學代292 人總計 2,026人
學校代用地	國中學生數：1734人×8%=139人，國中用地：139人×24m <sup>2</sup> =3,336m <sup>2</sup> 國小學生數：1734人×15%=260人，國小用地：260人×15m <sup>2</sup> =3,900m <sup>2</sup> 學校代用地面積：3,336m <sup>2</sup> +3,900m <sup>2</sup> =7,236m <sup>2</sup>	7,300m <sup>2</sup>
閭鄰公園	計畫居住總人口數2,026人×3.0m <sup>2</sup> /人=6,078m <sup>2</sup>	6,850m <sup>2</sup>
社區中心	不得超過住宅用地面積43,350m <sup>2</sup> ×8%=3,468m <sup>2</sup> 1,734人×4.5m <sup>2</sup> /人=7,803m <sup>2</sup>	3,300m <sup>2</sup>
停車場	3,300 × 12% = 396m <sup>2</sup>	3,070m <sup>2</sup>

資料來源：本計畫整理。

註：容積率由申請人自行規劃但不得超過管制規則上限值

## (一) 切結與保證金（住宅社區專編）

1. 公共設施或必要性服務設施因開發期程延滯而閒置得依住宅專編附表四認定時間，經政府同意由開發業者切結及提供保證金後先行辦理用地變更
- 2 開發案因分二期施工而核發二期雜項執照（整地排水計畫施工許可證）者，二期以後之雜項執照範圍內之未完成整地之公共設施用地併同分割移轉登記政府所有，……經政府同意由開發者切結及提供保證金後，先辦理第一期已完工部分之用地變更編定。

# 附表四：住宅社社區公共設施完成時間表

附表四：住宅社區之公共設施完成時間

項目	設施內容	完成時間	備註
道路	全區主要道路與第一期計畫道路整地與設施	辦理（第一期）用地變更編定前	*
	各期計畫道路整地與設施	辦理（各分期）用地變更編定前	
停車場	整地與設施	辦理（第一期）用地變更編定前	*
閭鄰公園 (含兒童遊 戲場、 運動場)	基地（整地含植生）	辦理（第一期）用地變更編定前	*
	設施	依各期住宅建築使用執照取得前	
學校 (代用地)	基地（整地含植生）	辦理（第一期）用地變更編定前	*
污水處理場	基地（整地含植生）	辦理（第一期）用地變更編定前	*
	污水下水道主幹管	辦理（第一期）用地變更編定前	*
	污水下水道分期管線	辦理（各分期）用地變更編定前	
	污水處理設施	第一期住宅建築使用執照取得前	#
垃圾集中處理場 (含小型焚化爐)	基地（整地含植生）	辦理（第一期）用地變更編定前	*
	垃圾處理設施	第一期住宅建築使用執照取得前	
社區中心	基地（整地含植生）	辦理（第一期）用地變更編定前	*
	服務及商業設施部份	依各期需要完成	

直轄市政府或鄉（鎮、市）公所同意清運垃圾者，免設置垃圾集中處理場（含小型焚化爐）。

## (二) 收取保證金時建議注意事項：

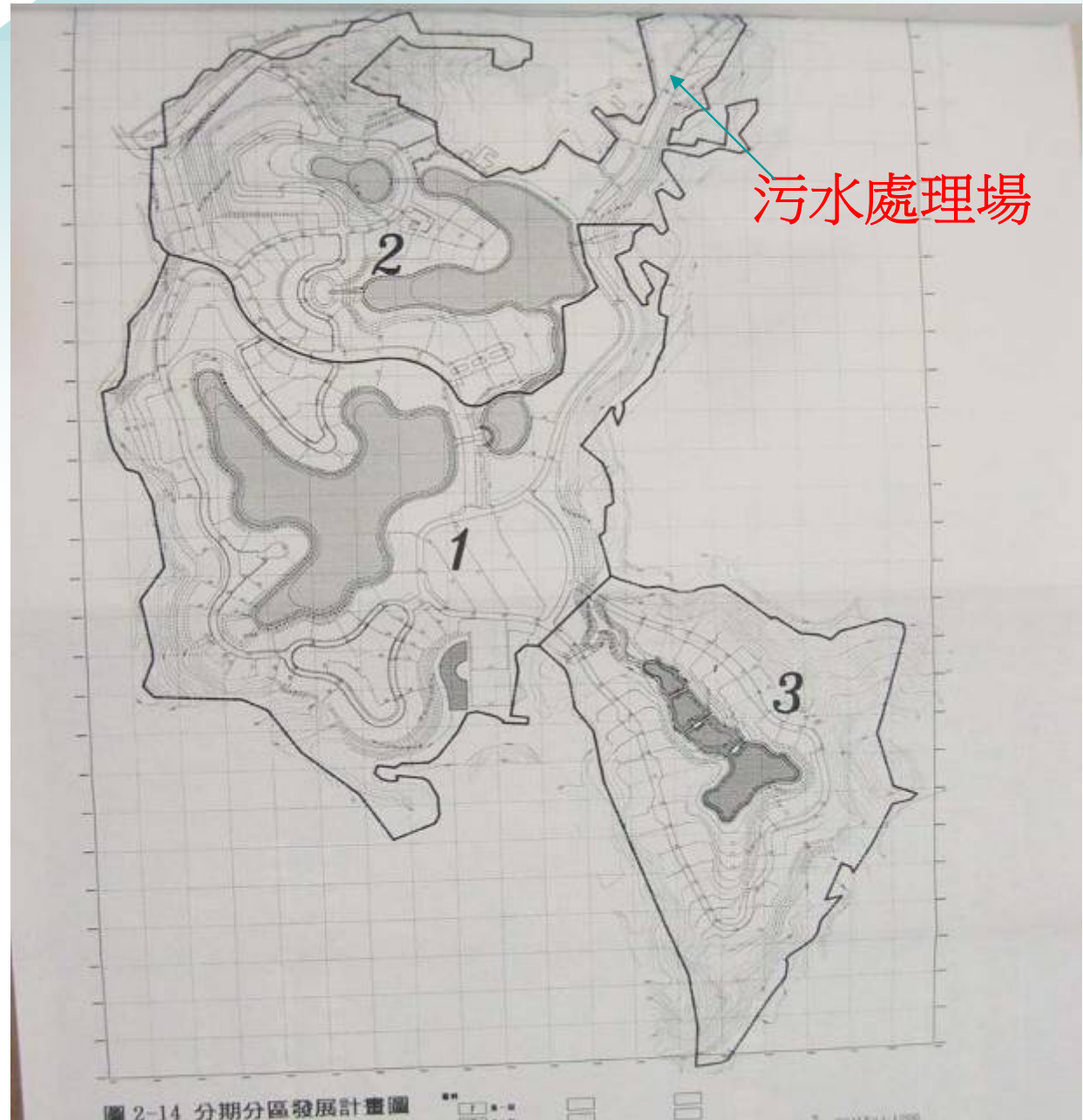
1. 建議依行政程序法由政府機關與開發業者訂定行政契約規範保證金之收取、管理、運用事宜。
2. 應依據公共設施完成表訂定各分期公共設施興建項目及興建期程。
3. 建議保證金額度應以公共設施工程興建成本計算。



## 案例：住宅社區

1. 第1期完成用地變更編定面積36公頃。
2. 第2、3期雜照未完成且逾建築法規定期限執照失效。
3. 保證金209萬1300元
4. 因主要公設污水處理場未興建完成第1期無法請領建造

\* 主要公設須列入第1期且建議儘量勿以保證金方式同意分期變更編定，如有確必要應以公設興建成本收取保證金，並訂定行政契約規範限期興建保證金之支用與管理。



## 四、社區管委會及公設營運計畫

- (一) 開發計畫書中應規定協助住戶成立「社區管理委員會」之事項及作法。
- (二) 開發之財務計畫及公共設施或必要性服務設施營運管理計畫，應依公共設施或必要性服務設施營運管理計畫（格式可詳規範附件）辦理。（社區管委會與公寓大廈管理條例53條）

## 五、公共設施維護管理計畫（住宅區及工業區）

- （一）公共設施（或必要性服務設施）營運管理計畫。
- （二）住宅社區管理計畫（輔導**成立單一社區管理委員會**成立、社區管理及清潔人員設置計畫）
- （三）公共基金服務設施項目：**下水道系統設施（雨、污水系統）**道路公共停車場及路外停車場、**鄰里公園、兒童遊戲場**、非營利公共集會場、**路燈**、一般廢棄物清除處理之運輸貯存工具設施及其他依公寓大廈管理條例第10條及第11條規定事項。

## 公共設施維護管理計畫（二）

- （四）擬定公共設施捐贈表說明各向公共設施捐贈面積時機捐贈機關及維護單位。
- （五）基金來源：依公寓大廈管理條例第18條規定辦理或目的事業主管法令。
- （六）基金支用以前述設施更替、管理、維護及所需人事費用為原則。
- （七）基金提撥前由公共設施由申請人維護管理。

※得依公寓大廈管理條例第53條規定，成立之管理及組織準用本條例之規定。（依建造成立管委會、社區大公非屬公共設施管理項目）

# 案例：公共設施管理計畫

## 公設內容興建費用

表 4-1-1 公共設施內容數量表

項目	設施內容	規模	面積 (m <sup>2</sup> )	成本 (萬元)	品質
社區中心	社區商店、運動休閒館、會議室、聯誼廳、保健室、圖書館、服務中心及垃圾貯存室等設施。	1處	3,300	5,148	縣府勸驗合格
閭鄰公園	內設觀景亭、花台、廣場、草皮、景觀水池等設施。	1處	6,850	2,055	縣府勸驗合格
綠地(帶)	種植花木、設置座椅供休憩賞景及簡易步道設施。	綠地4處 綠帶	6,458	1,937.4	縣府勸驗合格
道路	道路、邊溝、路樹等。	15~18,12.6米	28,081	2,808.1	縣府勸驗合格
公共停車場	停車位共計105個，以透水性植草磚設計，設有照明設備、指標等設施。	5處	3,070	921	縣府勸驗合格
污水處理廠	含污水處理廠、污水幹管等設施。	1處	1,200	2,000	縣府勸驗合格
變電所(受電室)/電信室	電力電信設備及地下管線。	1處	229	206.1	符合電力電信單位設備系統施工規範要求
滯洪池暨沉砂池		3處	4,525	654	縣府勸驗合格
蓄水池暨加壓站		1處	635	444	符合自來水公司規範要求
加壓站		1處	100	48	
水塔用地		2處	450	226.8	
總計			54,898	16,448.4	

備註：

- 1.社區中心總樓地板面積3,960m<sup>2</sup>(1197.9坪)，建造成本1m<sup>2</sup>以1.3萬元計，建造成本約5,148萬元。
- 2.閭鄰公園、綠地(帶)及停車場，建設成本均以3,000元/m<sup>2</sup>估計。
- 3.社區道路，建設成本以1,000元/m<sup>2</sup>估計。
- 4.污水處理廠建設費約1,000萬元，污水管線費約1,000萬元，合計2,000萬元。
- 5.變電所(受電室)/電信室，成本以9,000元/m<sup>2</sup>估計。
- 6.滯洪池暨沉砂池、蓄水池暨加壓站、加壓站及水塔用地，成本以3,000元/m<sup>2</sup>估計。

資料來源：本計畫整理。

## 興建期程

表 3-6-3 分期分區開發面積表

單位：m<sup>2</sup>

用地	分期	雜項工程時期		建築工程時期	
		全區一期		第一期	第二期
		第 I 區	第 II 區	第 I 區	第 II 區
乙種建地	住宅區	20,560	22,790	20,560	22,790
	社區中心	—	3,300	—	3,300
	學校代用地	7,300	—	—	—
	小計	27,860	26,090	20,560	26,090
	交通用地	道路	17,470	10,611	—
	停車場	1,275	1,795	—	—
	小計	18,745	12,406	—	—
遊憩用地	閭鄰公園	—	6,850	—	—
特定目的事業用地	污水處理廠	—	1,200	1,200	—
	變電所(受電室)/電信室	229	—	229	—
	水塔用地	300	150	450	—
	蓄水池暨加壓站	635	—	635	—
	加壓站	—	100	100	—
	小計	1,164	1,450	2,614	—
水利用地	滯洪池暨沉砂池	2,500	2,025	—	—
國土保安用地	不可開發區	1,250	40,750	—	—
	保育區	24,640	60,350	—	—
	綠地(帶)	5,559	899	—	—
	小計	3,1449	101,999	—	—
合計		81,718	150,820	23,174	26,090
總計		232,538		49,264	

資料來源：本計畫整理。

案例  
公共設施維護管理表(一)

表 4-1-3 公共設施管理維護明細表

公共設施	使用管理計畫	保養維護計畫	使用年限 (年)	維修週期	單位維護成本 估計	複價 (萬元/年)
污水處理廠	污水處理廠面積計1200m <sup>2</sup> ，設置2名工程師，負責運轉及檢查。污水、雨水下水道每年由社區管委會定期雇請專門公司負責檢查以維護下水道之暢道。	平常隨時注意機械運轉正常，每年定期作全面安全檢查，並請合格環保公司做排水質檢驗，以確定處理廠之運作正常。	20	1次/年	2,000元/m <sup>2</sup>	240
道路	道路面積總計28,081m <sup>2</sup> 。道路兩旁禁止停車，外來車輛皆停放於公共停車場	道路、水溝蓋、人孔、如有損壞由管委會雇請工程公司進行修補預計每三年做一次全面道路鋪面工作。道路清潔、路樹、草皮之修剪及排水溝之清潔由編制內清潔人員負責。	30	1次/年	150元/m <sup>2</sup>	421.215
公共停車場	停車場面積總計3,070m <sup>2</sup> 。公共停車場專供外來訪客使用，由管理員負責。	停車場鋪面如有損壞由管委會雇請工程公司進行修補	30	1次/年	150元/m <sup>2</sup>	46.05
公共設施	使用管理計畫	保養維護計畫	使用年限 (年)	維修週期	單位維護成本 估計	複價 (萬元/年)
閩鄰公園、綠地(帶)	閩鄰公園面積6,850m <sup>2</sup> 。綠地面積6,458m <sup>2</sup>	樹木、草皮修剪及清潔維護由管委會編制內管理人員6位負責各項遊憩設施每半年安全檢查一次	30	2次/年	30萬元/次	60
社區指標、街俱、公共景觀、植栽		社區指標、街俱損壞立即修換樹木、草皮等景觀植栽由管委會編制人員每季定期修整補植更換	15	1次/季	10萬元/季	40
路燈	道路全長2719.88m，每隔50m設一盞路燈，總計約108盞，加上公園、兒童遊戲場等之路燈，全區約需130盞路燈	燈具如有損壞立即雇請水電公司修換	15	損壞立即維修	15萬元/年	15
公用水塔、蓄水池、輸	水塔用地計2處，面積共計450m <sup>2</sup>	由管委會每月定期檢查水塔，每半年	25	2次/年	清洗費5,000元/次	4

# 案例：公共設施捐贈表及維護管理單位

表4-1-2 公共設施土地權屬及管理維護單位表

項目	公共設施	土地所有權人	管理維護單位
1	社區中心	楊梅頭重溪社區	社區管理委員會
2	閭鄰公園	楊梅鎮公所	社區管理委員會
3	綠地(帶)	楊梅頭重溪社區	社區管理委員會
4	道路	楊梅鎮公所	社區管理委員會
5	公共停車場	楊梅頭重溪社區	社區管理委員會
6	污水處理廠	桃園縣政府	社區管理委員會
7	變電所(受電室)/電信室	楊梅頭重溪社區	社區管理委員會
8	滯洪池暨沉砂池	楊梅頭重溪社區	社區管理委員會
9	蓄水池暨加壓站	楊梅頭重溪社區	社區管理委員會
10	加壓站	楊梅頭重溪社區	社區管理委員會
11	水塔用地	楊梅頭重溪社區	社區管理委員會

資料來源：本計畫整理。

表4-3-1 公共服務設施捐贈表

編號	捐贈項目	面積(m <sup>2</sup> )	捐贈方式	捐贈時程	所有權單位	維護單位
1	閭鄰公園	6,850	用地(含設施)捐贈	於興建完竣經勘驗合格後，移轉登記為各該鄉(鎮、市)有、直轄市或縣(市)有後，變更編定為適當用地。	楊梅鎮公所	社區管理委員會
2	社區道路	28,081	用地(含設施)捐贈	於興建完竣經勘驗合格後，移轉登記為各該鄉(鎮、市)有、直轄市或縣(市)有後，變更編定為適當用地。	楊梅鎮公所	社區管理委員會
3	污水處理廠	1,200	用地(含設施)捐贈	污水處理廠用地於辦理用地變更編定之前完成捐贈；污水處理廠設施於第一期住宅建築使用執照取得後完成捐贈。	桃園縣政府	社區管理委員會

資料來源：本計畫整理。

## 伍、分期分區發展計畫

- (一) 為申請各分期之整地排水施工許可證主要依據（全區申請整地排水計畫）
- (二) 規範公共設施與公用設備營運順序及期程
- (三) 配合財務計畫與建築計畫
- (四) 考量水土保持、防災措施及工程施作
- (五) 考量挖填土方平衡作業



案例：分二期三區施工

開發面積332公頃

分二階段3區開發

開發期程92年-99年



表 5.5-1 本計畫分期分區開發時程與面積表

單位：面積(公頃)；百分比(%)

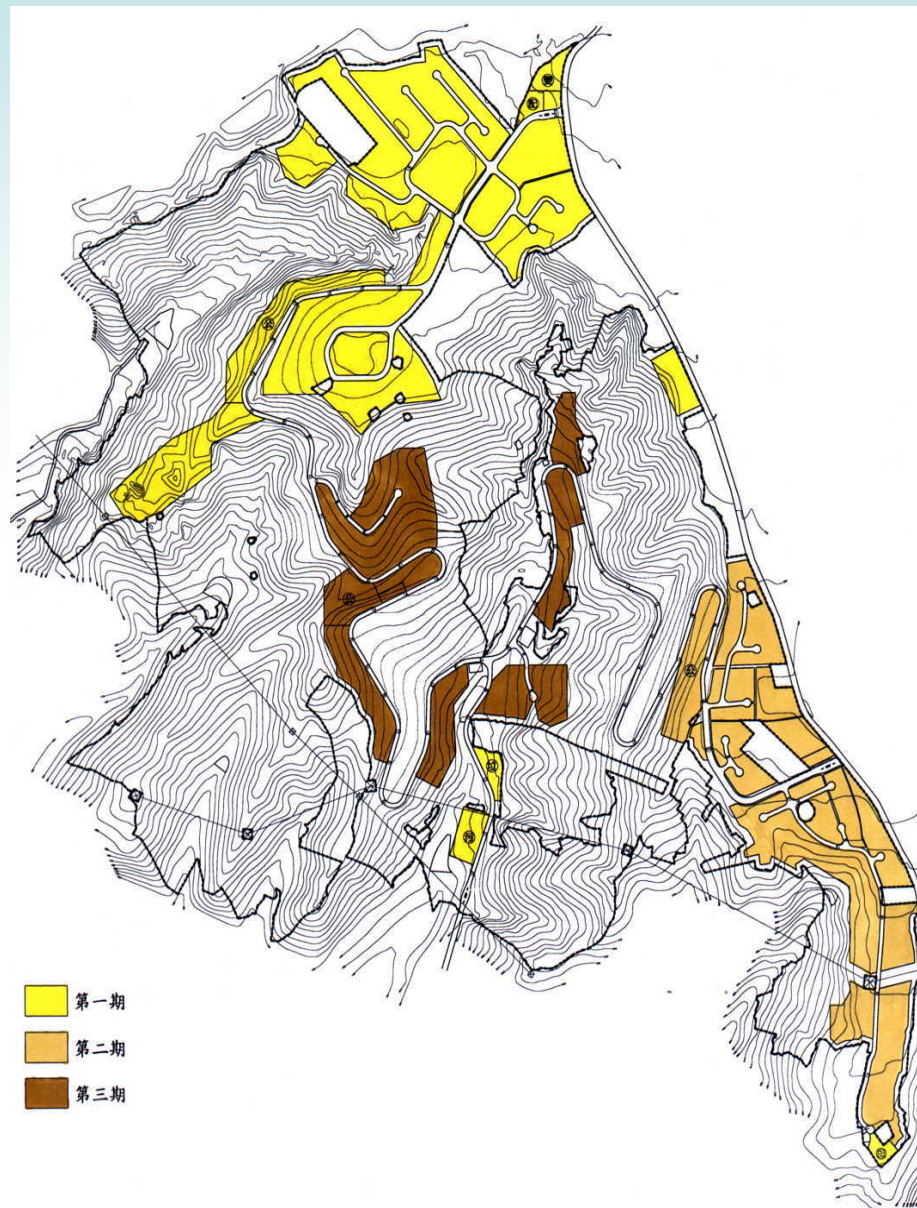
項目	總計面積(ha)	百分比	一階一區(92.12.~96.06.)				一階二區(92.10.~95.12.)				二階(95.06.~99.06.)				合計面積(ha)			
			市面積(ha)	百分比	縣面積(ha)	百分比	市面積(ha)	百分比	縣面積(ha)	百分比	市面積(ha)	百分比	縣面積(ha)	百分比	市面積(ha)	百分比	縣面積(ha)	百分比
航大產業	8.88	2.67%	0.00	0.00%	8.88	8.21%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	8.88	6.35%
精密機械產業	14.95	4.50%	0.00	0.00%	14.95	13.82%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	14.95	10.69%
生物科技	24.45	7.35%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	23.07	28.84%	0.00	0.00%	23.07	11.97%	0.00	0.00%
光電產業	56.95	17.12%	0.00	0.00%	3.39	3.13%	49.79	44.17%	7.16	22.59%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	49.79	25.84%	10.55	7.54%
通訊產業	6.94	2.09%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	8.57	7.60%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	8.57	4.45%	0.00	0.00%
半導體產業	21.35	6.42%	0.00	0.00%	3.68	3.40%	0.00	0.00%	9.05	28.56%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	12.73	9.10%
研發產業	13.59	4.09%	0.00	0.00%	1.13	1.04%	0.97	0.86%	0.00	0.00%	11.49	14.36%	0.00	0.00%	12.46	6.47%	1.13	0.81%
標準廠房	4.09	1.23%	0.00	0.00%	2.80	2.59%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	2.80	2.00%
倉儲	4.94	1.49%	0.00	0.00%	3.45	3.19%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	3.45	2.47%
小計	156.14	46.95%	0.00	0.00%	38.28	35.39%	59.33	52.63%	16.21	51.15%	34.56	43.20%	0.00	0.00%	93.89	48.72%	54.49	38.96%
住宅區	2.60	0.78%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	2.60	3.25%	0.00	0.00%	2.60	1.35%	0.00	0.00%
管理服務區中心	4.66	1.40%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.46	0.41%	4.20	13.25%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.46	0.24%	4.20	3.00%
停車場用地	6.99	2.10%	0.00	0.00%	1.95	1.80%	1.67	1.48%	1.49	4.70%	1.88	2.35%	0.00	0.00%	3.55	1.84%	3.44	2.46%

# 案例：分期分區發展計畫

## 案例：信大關西住宅社區分期開發面積表及示意圖

### 分期分區發展計畫 分期開發面積表

編號	第一期	第二期	第三期	總計
土地面積(m <sup>2</sup> )				
使用類別				
低密度住宅	162,378	111,291	-	273,669
中低密度住宅	-	-	78,752	78,752
社區中心	12,012	11,126	5,055	28,193
停車場	1,194	1,232	958	3,384
閭鄰公園	15,329	13,362	8,125	36,816
休閒活動中心	23,195	11,005	-	34,200
污水處理廠	5,000	-	-	5,000
變電所	3,500	-	-	3,500
電信機房	2,000	-	-	2,000
配水池	2,000	-	-	2,000
垃圾集中處理場	3,000	-	-	3,000
總計	229,608	148,016	92,890	470,514



### 附表四：住宅社區公共設施完成時間表

## 內政部 函

綜合組

地址：台中市黎明路二段503號  
承辦人：江志宏  
電話：04-22502173  
電子郵件：G0037@land.moi.gov.tw

受文者：本部營建署

發文日期：中華民國101年02月06日  
發文字號：內授中辦地字第1016030977號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：營建署函影本1份

主旨：有關貴轄淡水區小坪頂段9地號等29筆土地所有權人拋棄其所有權疑義乙案，復請查照。

說明：

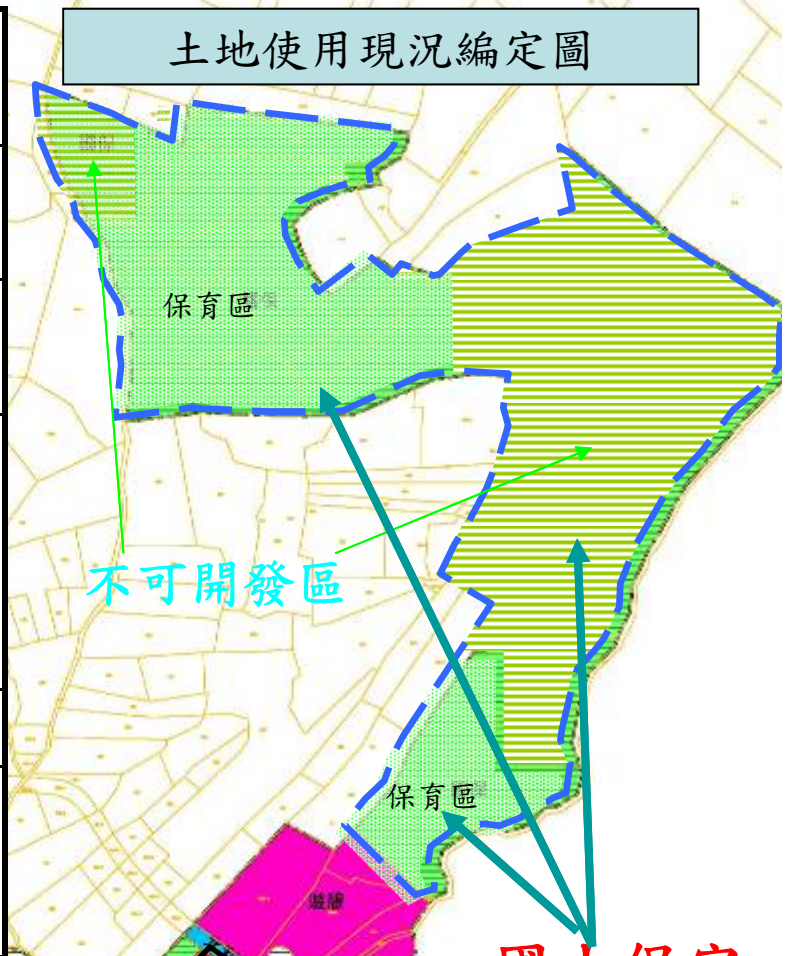
- 一、依據本部營建署101年1月17日營署綜字第1012901311號函辦理，兼復貴局100年12月7日北地籍字第1001756430號函。
- 二、按「權利之行使，不得違反公共利益」為民法第148條第1項所明定，本案經本部營建署以上開101年1月17日函表示，旨揭土地係屬「淡水小坪頂住宅社區整體開發計畫」山坡地開發許可範圍，經原台北縣政府95年北府地用字第0950356454號函核准分區及變更編定為「鄉村區國土保安用地」，並依據非都市土地使用管制規則第26條規定，於土地登記簿標示部加註限依上述開發許可案作為淡水小坪頂社區使用，其於完成開發後拋棄依法核定之國土保安用地所有權之行為已涉及變更原核准計畫內容，有迂迴脫法避免履行義務之行為，明顯違反區域計畫法有關申請開發許可條件之規定，且原依開發許可、水土保持法及環境影響

評估法等課予申請人之義務，將因土地所有權移轉為國有後由國有財產局負擔，牴觸民法第148條第1項規定之權利濫用禁止原則，爰此，本案既經開發許可之主管機關認定其拋棄許可範圍內國土保安用地所有權已違反上開民法第148條規定之禁止行為，其拋棄依法自屬無效，則登記機關參照行政院73年3月5日台73財字3141號函釋意旨，自得逕行塗銷原因無效之拋棄所為之國有登記，回復原所有權人所有。另日後登記機關對於已於土地登記簿加註限依特定開發許可案使用之土地拋棄所有權登記案件，如有違反上開法令疑義時，應函請權責機關就具體個案審認後，依規處理。

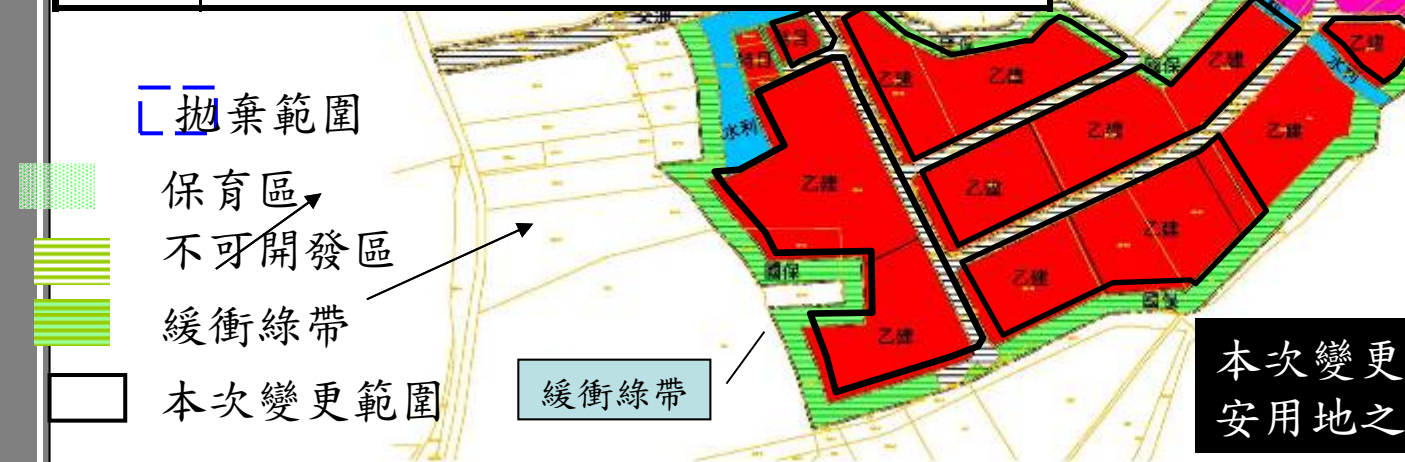
- 、副本抄送本部營建署，對於新北市政府地政局認為國土保安用地得否拋棄土地所有權宜明文規範乙節，貴署建議參照新北市淡水地政事務所意見於開發許可後，即列冊通知登記機關於土地登記簿加註限制拋棄部分，依土地登記規則第136條明定，限制登記指限制登記名義人處分其土地權利所為之登記，包括預告登記、查封、假扣押、假處分或破產登記，及其他依法律所為禁止處分之登記；又中央法規標準法第5條規定，關於人民權利、義務事項，應以法律定之，故尚不宜以註記方式限制民眾行使拋棄權利，從而國土保安用地所有權之拋棄有無違反民法第148條第1項規定，宜由開發許可主管機關依職權就個案具體事實審認，或以法律明文規範限制。

# 貳、規劃功能說明

現況編定	鄉村區國土保安用地 (95.5.2核准分區暨用地變更編定)		
土地使用	不可開發區 (基地北側)	保育區 (基地北側)	緩衝綠帶 (乙建周邊)
法令依據	總編第18點	住宅社區專篇第2點	總篇第45點
規劃功能	80%以上維持地形地貌，不得變更地形	70%以上應維持原始地形地貌，不得變更地形	作為住宅社區與周邊土地使用之緩衝，設置10m寬綠帶
現況	依法管制	依法管制	依法管制
面積	55529m <sup>2</sup> (拋棄面積34114.85m <sup>2</sup> ，占國土保安用地比例61.4%，計畫全區34%)		



國土保安用地拋棄範圍



本次變更範圍無涉及國土保安用地之面積及強度調整

# 參、申辦拋棄過程

1.拋棄緣由：  
配合公司解散財產清算，依法拋棄剩餘資產，委請律師辦理。

2.拋棄時間：  
民100年4月26日申辦，  
5月20日完成異動登記作業

3.補充說明：  
開發業者無規避稅賦之意圖，亦願負後續管理維護之責任。

## 拋棄部份

編號	地號	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人	公有持分	公有面積	私有面積	
1	9	17,756	潘台蓉、中華民國	0.35	6,214.60	11541.40	
2	12	2,962	潘台蓉、中華民國	0.35	1,036.70	1925.30	
3	12-1	113	潘台蓉、中華民國	0.35	39.55	73.45	
4	14-2	37	中華民國	1.00	37.00	0.00	
5	14-53	1,761	中華民國	1.00	1,761.00	0.00	
6	14-54	35	中華民國	1.00	35.00	0.00	
7	20	654	中華民國	1.00	654.00	0.00	
8	20-1	452	中華民國	1.00	452.00	0.00	
9	21	1,319	中華民國	1.00	1,319.00	0.00	
10	485	2,016	中華民國	1.00	2,016.00	0.00	
11	485-1	215	中華民國	1.00	215.00	0.00	
12	486	1,141	中華民國	1.00	1,141.00	0.00	
13	486-1	67	中華民國	1.00	67.00	0.00	
14	488	1,542	中華民國	1.00	1,542.00	0.00	
15	489	863	中華民國	1.00	863.00	0.00	
16	490	815	中華民國	1.00	815.00	0.00	
17	491	1,712	中華民國	1.00	1,712.00	0.00	
18	492	1,057	中華民國	1.00	1,057.00	0.00	
19	493	1,006	中華民國	1.00	1,006.00	0.00	
20	493-1	37	中華民國	1.00	37.00	0.00	
21	494	2,457	中華民國	1.00	2,457.00	0.00	
22	494-1	8	中華民國	1.00	8.00	0.00	
23	494-2	8	中華民國	1.00	8.00	0.00	
24	495	1,979	中華民國	1.00	1,979.00	0.00	
25	535	3,710	中華民國	1.00	3,710.00	0.00	
26	535-4	748	中華民國	1.00	748.00	0.00	
27	536	1,425	中華民國	1.00	1,425.00	0.00	
28	536-1	1,756	中華民國	1.00	1,756.00	0.00	
29	537-3	4	中華民國	1.00	4.00	0.00	
	小計	47,655	--	--	34,114.85	13,540.15	
	30	18-14	698	京城商業銀行股份有限公司	0.00	0.00	698.00
	31	287-23	1,083	京城商業銀行股份有限公司	0.00	0.00	1083.00
	32	311-13	322	蔡袁幼昆	0.00	0.00	322.00
	33	311-15	1,659	京城商業銀行股份有限公司	0.00	0.00	1659.00
	34	311-18	2,358	力欣建設股份有限公司	0.00	0.00	2358.00
	35	311-32	664	京城商業銀行股份有限公司	0.00	0.00	664.00
	36	311-92	861	京城商業銀行股份有限公司	0.00	0.00	861.00
	37	538-5	229	京城商業銀行股份有限公司	0.00	0.00	229.00
	小計	7,874	--	--	0.00	7874.00	
	合計	55,529	--	--	34,114.85	21,414.15	

## 未拋棄部份



感謝聆聽