

第8節 (10:50—12:00)

# 非都市土地開發審議作業規範 案例解析2

內政部營建署綜合計畫組

編輯

中區：中華電信訓練所台中分所實驗大樓八樓國際會議廳 (0911)

南區：成功大學魔法學校 (0928)

北區：中國文化大學推廣教育部建國校區國際會議廳 (1024)



## 簡報內容

壹、前言

貳、各議題說明

一、單一或非單一興辦事業計畫使用者用地編定

二、農村社區土地重劃

三、依促產申請之工業區及依產創申請之工業區

四、基地與鄰地通行、道路系統與聯外道路

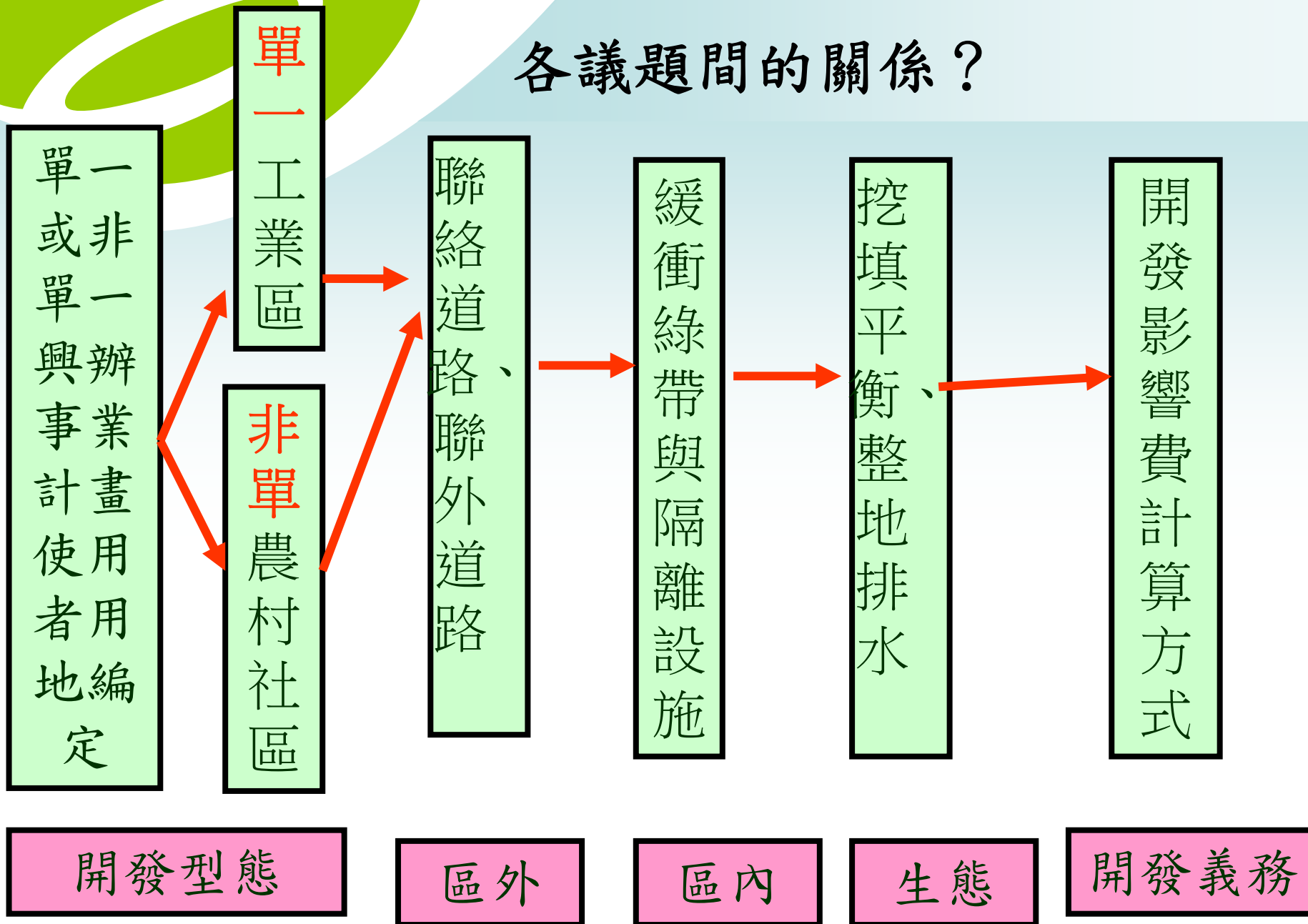
五、緩衝綠帶與隔離設施

六、挖填方最小及平衡/整地排水

七、新案與變更案開發影響費計算方式

(感謝提供公務使用檔案之申請人與工程顧問公司)

# 各議題間的關係？





一生一會

建議把每一案都當第一案辦理

重新下載法令、重新檢視法令  
(尤其是增、修部分)



全國法規資料庫入口網站

<http://law.moj.gov.tw/>

內政部營建署

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

內政部地政司

<http://www.land.moi.gov.tw/>

變更臺灣北、中、南、東部區域計畫（第一次通盤檢討）……99.6.15制訂

非都市土地使用管制規則100.5.2修正

非都市土地開發審議作業規範100.10.13修正--總、工

非都市土地開發審議作業規範101.8.30修正--總、附3

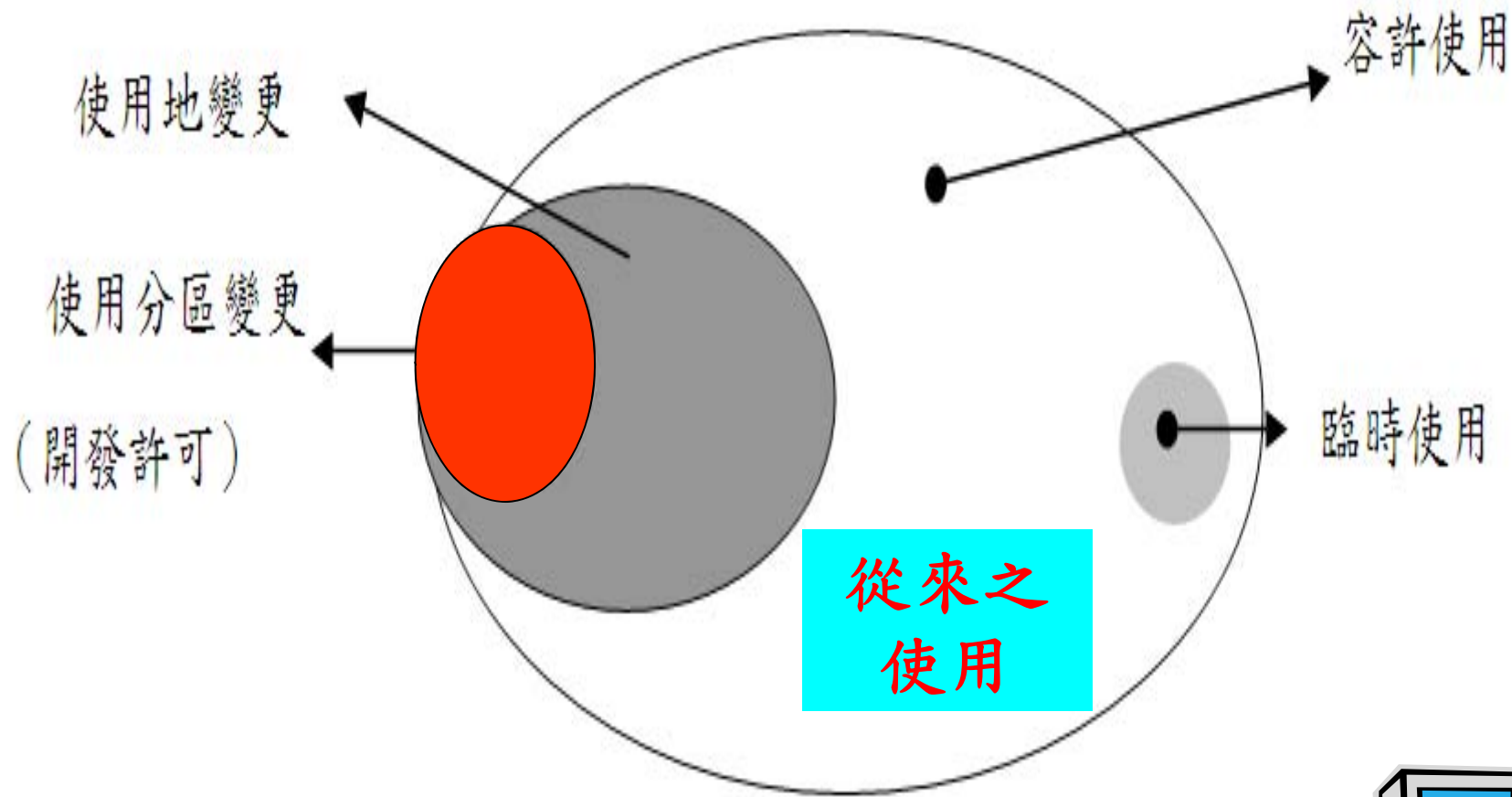


測試一下

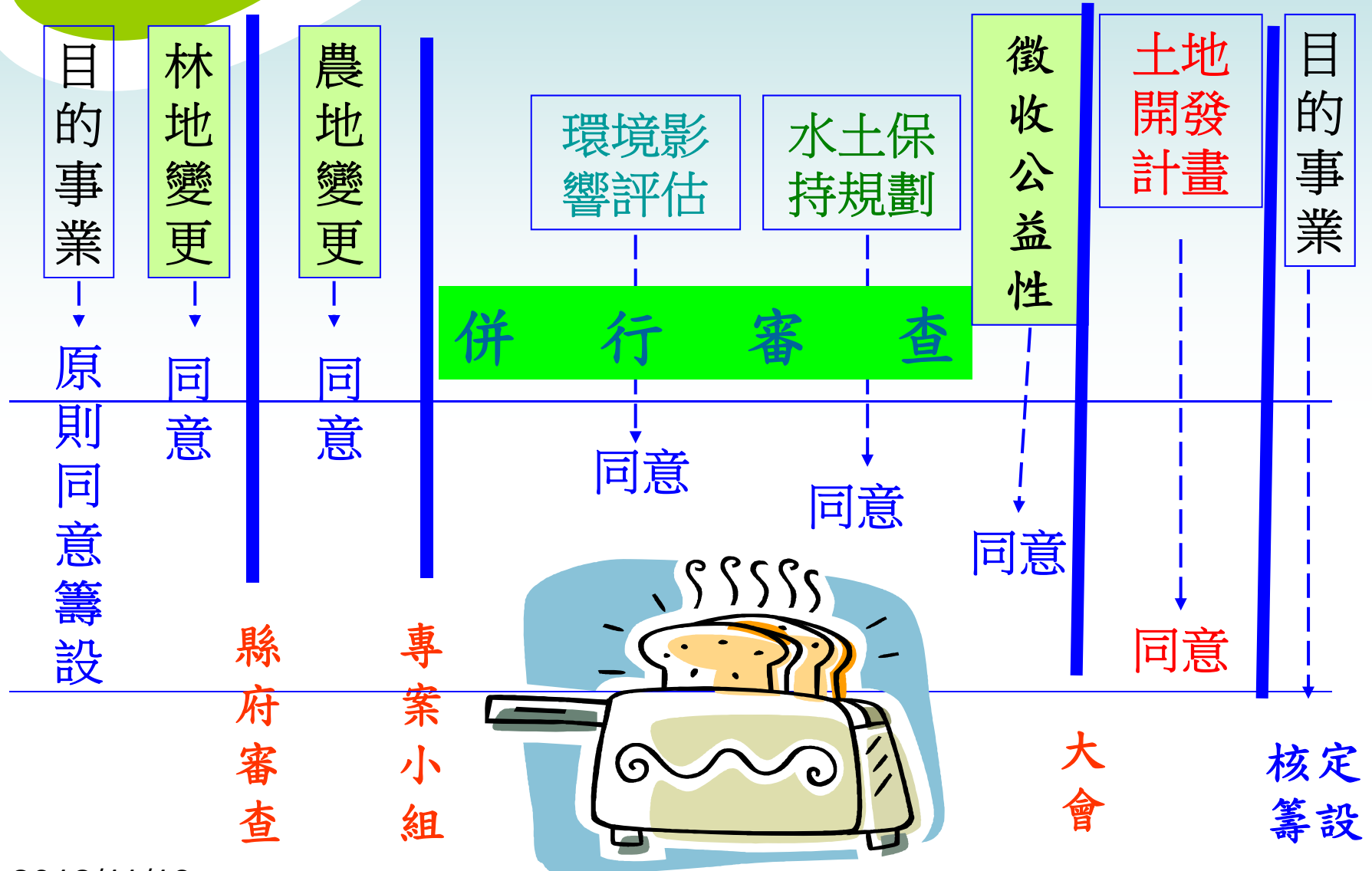
請專心「聽」我說

請每一位伙伴伸出三隻指頭

# 非都市土地使用管制手段



# 分區變更開發案件併行審查實務程序







# 一、單一或非單一興辦事業計畫使用者用地編定



# 一、什麼是興辦事業計畫 使用者？


指興辦事業計畫開發後之使用人（使用主體），與開發前之申請人（開發主體）有別。

## 二、什麼是「單一」興辦事業計畫「使用者」？

指興辦事業計畫開發後之使用主體只有一個（非只有一個使用人）。

如申請人單一，但後續用地將出售多人持有使用，如住宅社區，則使用者不單一（如為學校宿舍，則單一）

如旅館、學校、工業一起開發，使用者可能單一（非指單一興辦事業計畫）。



### 三、單一興辦事業計畫使用者與非單一興辦事業計畫使用者，在使用地編定上的差別為何？

使用者單一時，使用地編定採「目的事業使用方式來編定一致之使用地」計畫管制。

使用者非單一時，使用地編定採「適當使用地」，再依使用地別據以管制。

## 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

1. 隔離綠帶與保育區土地應分割編定為國土保安用地
2. 滯洪池應分割編定為水利用地；
3. 穿越性道路應分割編定為交通用地；
4. 其餘區內土地（區內道路、廣場、停車場、污水處理廠……）均（不需分割）編定為該興辦目的事業使用地（工業—丁建；學校—特目、遊憩-遊憩）。

## 用地編定原則—總編§44-3

---

- 單一興辦事業計畫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。

# 建蔽率及容積率 (單一使用者)

使用地	土地使用項目	面積(ha)	法定使用強度			計畫使用強度				
			允建樓地板面積(m <sup>2</sup> )	容積率	建蔽率	樓地板面積(m <sup>2</sup> )	建築面積(m <sup>2</sup> )	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	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	-								

同樣編定為丁種建築用地，但賦予不同使用性質與使用強度

## 用地編定結果 (單一)

(非單一)

### • 丁種建築用地 (建蔽率、容積率)

- 廠房用地：70%、300%
- 污水處理場：20%、50%
- 區內道路：0% (警衛亭20m<sup>2</sup>)
- 公園廣場：0%

(丁種建築用地)

(水利用地)

(交通用地)

(遊憩用地)

廠房用地

公園  
廣場

區  
內  
道  
路

污水處理場







## 二、農村社區土地重劃

(單一申請人--重劃會；但非單一使用者)

## 農村社區土地重劃與住宅社區開發許可之異同

1. 同為居住使用土地開發利用的方式。
2. 相異如下：

### 農村社區土地重劃？

農村社區土地重劃著重於已開發地區，並尊重現有聚落發展。僅藉公共設施之興闢及地權合理交換分合，爰予較寬鬆之規範，以加速達到改善舊有農村聚落環境—強調權益保障

### 住宅社區開發？

住宅社區開發許可，係以未開發土地，賦予住宅使用之合理整體規劃配置—強調土地利用效率



## ■ 重劃條例第3條(89.1.26)

本條例所稱農村社區，指依區域計畫法劃定非都市土地使用分區之鄉村區、農村聚落及原住民聚落。

前項農村社區得因區域整體發展或增加公共設施之需要，適度擴大其範圍。

## ■ 施行細則第2條(91.3.6)

重劃區涉及非都市土地使用分區變更者，應依區域計畫法相關規定辦理，於重劃計畫書報核前，提報區域計畫委員會審議，取得許可，並於重劃完成後逕為辦理非都市土地使用分區及各種使用地編定之登記。

## 住宅社區專編§23

---

- 以農村社區土地重劃方式辦理者 （為與現況聚落使用情形相結合），下列事項不在此限；
- 總編第14點（基地連接寬度）、第15點（公有地合併開發）、第17點（留設保育區）、第28點（結合大眾運輸）、第30點（專用下水道）、第32點（透水率）、第34點（管線地下化）、第35點（法定空地集中）、第39點（建築設計）、第40點（緩衝綠帶）、第43點（綠化計畫）、第44點（視覺景觀分析）。

## 住宅社區專編§23

---

- 以農村社區土地重劃方式辦理者，（為與現況聚落使用情形相結合）下列事項不在此限；
- 住宅社區編第1之1點（開發規模）、2點至第3點（保育區、開發面積管制）、第5點至第8點（街廓規模、高差限制、緩衝綠帶、設施需求）、第10點至第17點（人行道、停車位、學校用地、公共設施用地規模、）、第20點（設置管委會）、第21點（管理計畫）。

## 住宅社區專編§23

---

- 農村社區土地重劃區，其公共設施、公用設備用地比例不得低於開發總面積25%，其污水處理廠設施之留設，應依下水道法規定辦理。

## 住宅社區專編§23

---

➤ 可行性分析：應詳予分析並評估可行。

A. 土地所有權人意願分析。

(聚落建地都不同意；但擴大之農地都同意且佔範圍3/5以上?)。

B. 財務計畫：包括資金需求總額、貸款及償還計畫。



# 公辦農村社區土地重劃案面積統計

單位：件、公頃

年度	件數	重劃前 建地面積	重劃前 非建地 面積	面積合計	建地與非建地 面積比例
76-89	26	98.685	<b>138.638</b>	237.3228	<b>1 : 1.40</b>
89-99	27	47.4881	<b>103.220</b>	150.7076	<b>1 : 2.17</b>
<b>25年 合計</b>	<b>53</b>	146.1731	<b>241.857</b>	388.0304	<b>1 : 1.65</b>

# 92年起 自辦 農村社區土地重劃面積統計

單位：件、公頃

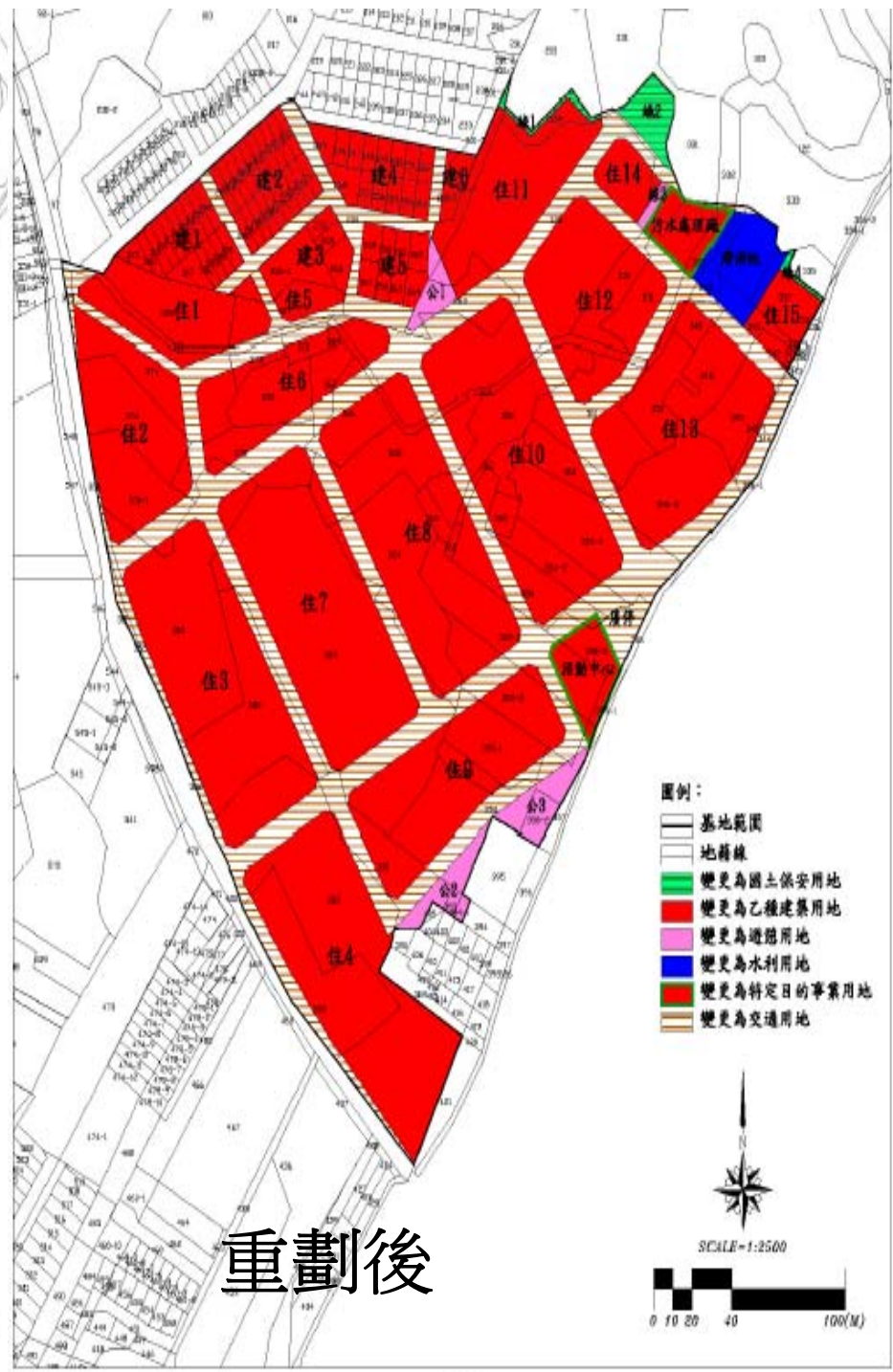
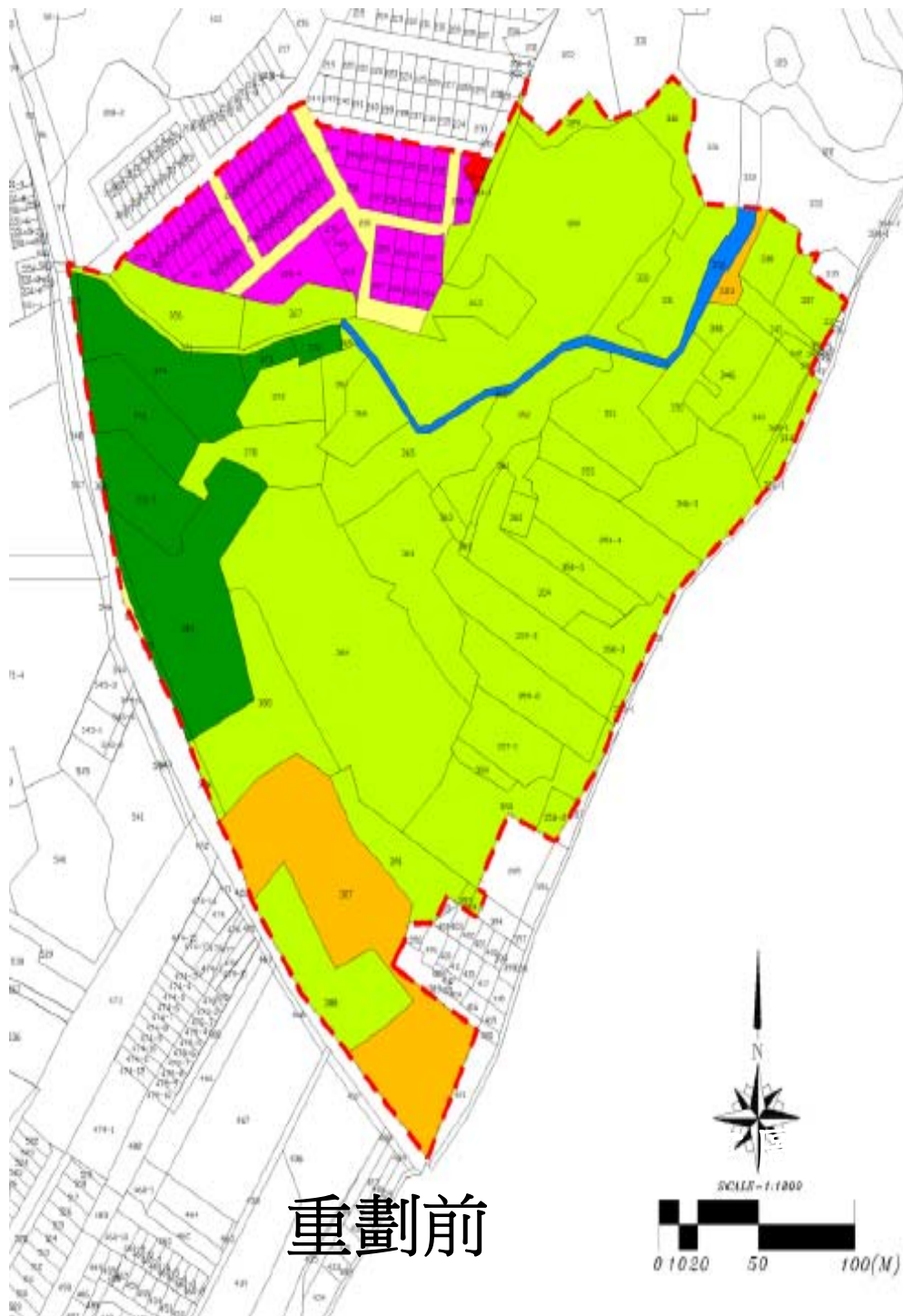
9年 合計 件數	重劃前 建地面積	重劃前 非建地 面積	面積合計	建地與非建地 面積比例
68	63	537	600	? <b>1 : 8.44</b>

## 自辦農村社區土地重劃案例

- 土地使用現況：農作、果樹、住宅為主
- 建築使用現況：住宅使用為主







## 非都市土地使用分區及使用地變更申請案件委辦直轄市縣(市)政府審查作業要點

### (1) 98.4.30-30公頃下授

非都市土地申請開發需辦理使用分區及使用地變更之案件，須依區域計畫法第15條之1規定經區域計畫擬定機關許可審議，面積規模於30公頃以下者，委辦直轄市、縣(市)政府代為許可審議核定。(跨越二個縣(市)行政區域、軍事設施、行政院核定國家建設計畫及因應緊急天然災害所需設施、海埔地同一興辦事業計畫分次申請毗連土地擴大之開發計畫審議，累計面積達三十公頃以上除外)

### (2) 100.3.4-30公頃下授，部分除外？

部分環境敏感地區、縣市政府為申請人、公辦農村社區土地重劃案件10公頃以上或自辦農村社區土地重劃案件除外



### 三、依促產申請之工業區及依產創申請之工業區

產業創新條例99.5.12發布實施  
促進產業升級條例99.5.12廢止

(單一申請人；單一使用者為原則)  
(如非屬單一使用者，則應設置管理組織)

產業創新條例（99.5.12發布實施）

第33條：A中央主管機關、B直轄市、縣（市）

主管機關、C公民營事業或D興辦產業人得勘選面積達一定規模之土地，擬具可行性規劃報告，並依……區域計畫法……及其他相關法規提具書件，經各該法規主管機關核准後，由中央主管機關核定產業園區之設置。…第一項設置產業園區之土地面積規模

五公頃及第三項由直轄市、縣（市）主管機關核定產業園區之設置面積

三十公頃，由中央主管機關會商內政部定之。



## 第 34 條:

C 公民營事業或 D 興辦產業人 申請設置之產業園區於土地使用分區變更前，應按產業園區核定設置 當期公告土地現值，以核定設置土地總面積百分之五計算回饋金 (A、B免繳)，繳交予直轄市、縣（市）主管機關設置之產業園區開發管理基金，不受區域計畫法第十五條之三規定之限制 (A、B未明文排除)。直轄市、縣（市）主管機關應提撥前項收取金額之一定比率 (50%) 用於 產業園區周邊相關公共設施之興建、維護或改善及受影響區域環境保護之改善。前項提撥金額比率，由中央主管機關會同內政部定之。

## 產業創新條例施行細則（99.10.15發布實施）

- 第11條 經中央主管機關或直轄市、縣（市）主管機關核定設置之產業園區，其屬非都市土地者，於公告時得由公告機關同時轉知當地地政機關，先辦理土地使用分區變更。  
只先辦分區變更，尚不能先辦使用地變更。
- 非都市土地使用管制規則第23條：申請人於獲准開發許可後，應於收受通知之日起一年內……整地排水及公共設施用地整地……經直轄市或縣（市）政府查驗合格後，除其他法律另有規定外，申請人應辦理相關公共設施用地移轉予該管直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所，始得申請辦理變更編定為允許之使用分區及使用地。



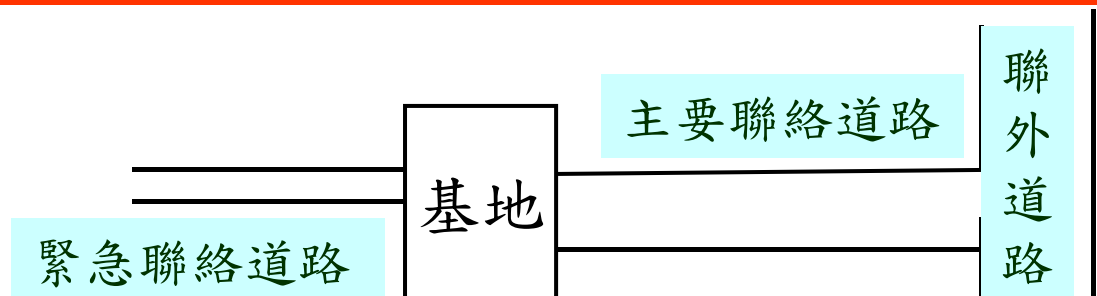
## 四、基地與鄰地通行、道路系統與聯外道路

## 交通系統—總編§26~§28



- 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。

(條數? 寬度?) (聯絡道路? 聯外道路?)





- 附件三、申請書第九點

(101年8月30日修正實施)

九、進出基地之通行權證明（應經公證或認證，無此必要者免附），但屬下列情形之一者不在此限：

- 1.屬政府機關開闢之公路（省道、縣道、鄉道、專用公路）、計畫道路等依法供公眾通行之道路。
- 2.緊急聯絡道路經確認足供消防車輛通行者。

## 第2條緊急聯絡道路寬度消防車測試

### 00縣政府消防局函

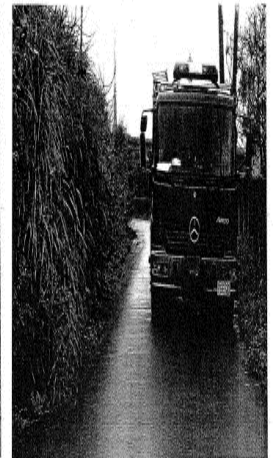
主旨：檢陳本縣

公司遷廠及工業區報

編計畫」，西南側消防車通行照片影本乙份，請 鑒核。

說明：

- 一、復 責部97年3月11日內授營綜字第 [REDACTED] 號函辦理。
- 二、經本局指派轄區草漯分隊消防同仁駕駛大型消防車前往測試，



### 案例3 龜山兔子坑住宅社區開發案

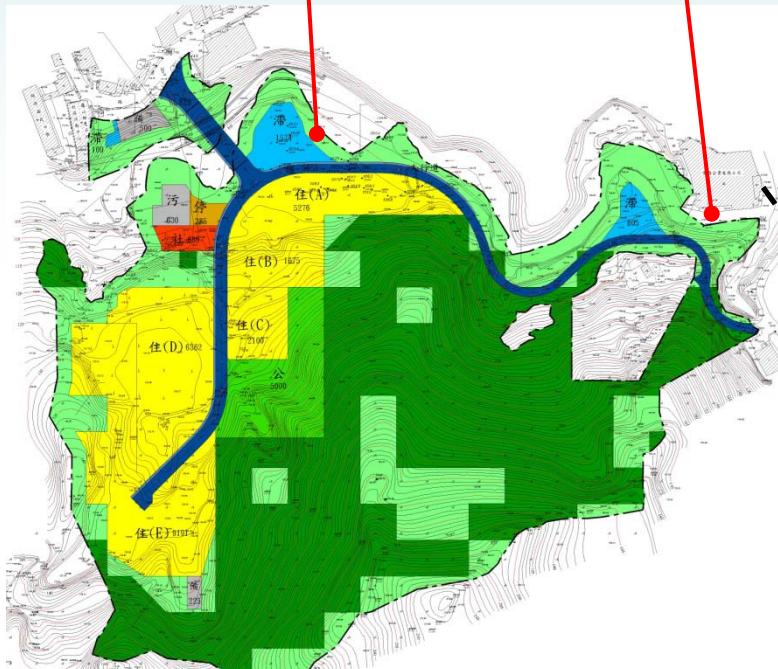
#### 基地聯絡道路

基地內自設第一條聯絡道路。

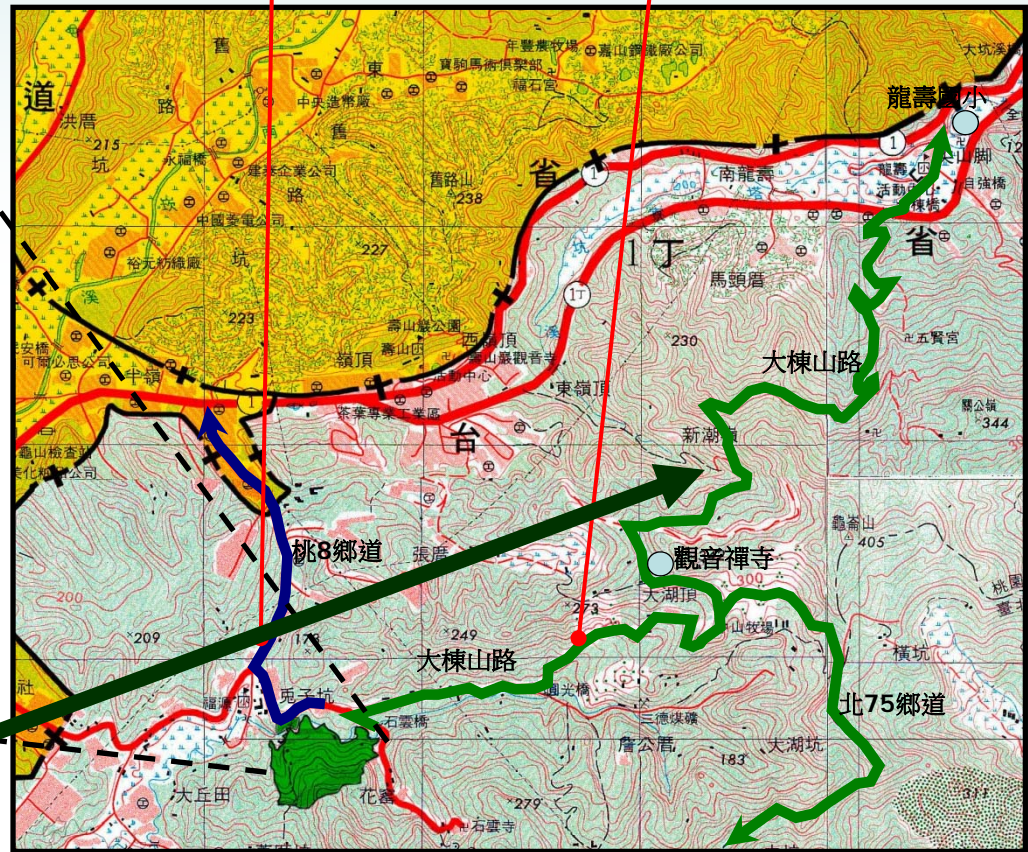
基地內自設第二條聯絡道路。

基地外第一條聯絡道路(鄉道)。

基地外第二條聯絡道路(公眾通行產業道)。



(現況太蜿蜒不利救災車輛通行)

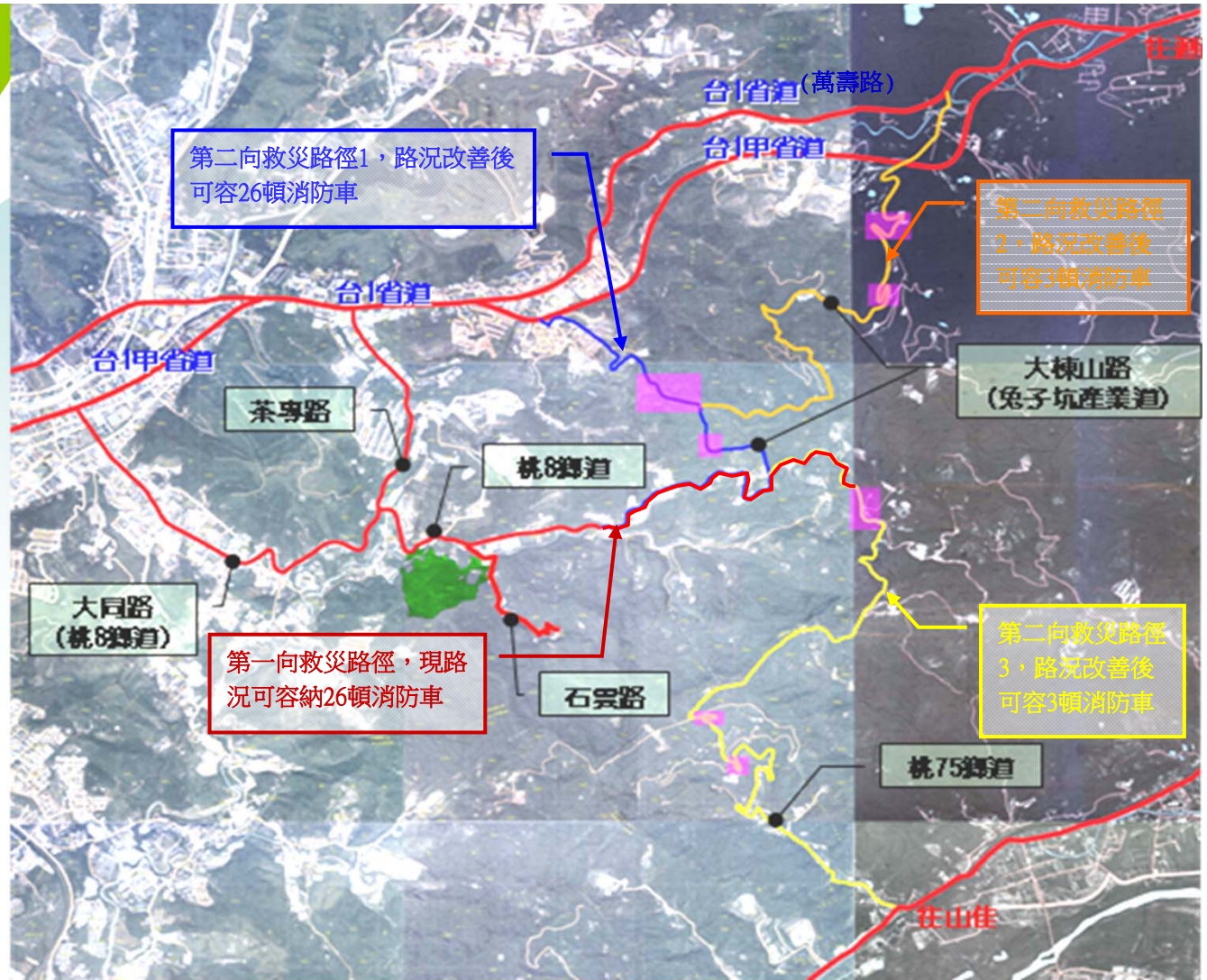


### 基地聯絡道路

## 【區委會決議】

第二聯絡道路000產業道路，開發單位除應於申請雜項使用執照前完成路況改善，並應於辦理土地變更異動登記前取得經主管機關及相關單位會勘審查通過之證明文件……

2012/11/19



- 26頓水庫消防車:  
長9.6m、高3.51m、寬2.5m
- 3頓小型水箱車:  
長4.6m、高2.45m、寬1.83m

- 本案第一向救災路徑
- 本案第二向救災路徑1 (本案選擇路況改善路徑)
- 本案第二向救災路徑2
- 本案第二向救災路徑3
- 路況較差路段

40  
40/70



### 三、聯外交通系統圖



北部某E校交通圖

2012/11/19

八、工業區應依開發面積、工業密度、及出入交通量，設置二條以上獨立之聯絡道路，其主要聯絡道路路寬不得小於十五公尺。

前項聯絡道路其中一條作為緊急通路，其寬度不得小於七公尺。

區域計畫委員會得依據工業區之鄉鎮地區環境限制、區位條件、工業性質等酌減其聯絡道路寬度。（道路條數授權酌減？）

（工業區聯絡道路條數無授權酌減）

# 聯絡道路寬度 (單位：公尺)

開發計畫類型	主要聯絡道路	次要聯絡道路
工業區	15	7
學校	8	可供緊急通行 (約4公尺)
遊憩設施	8	可供緊急通行 (約4公尺)
工商綜合區	15.5	7.5




十一、工業區內之道路系統，應依下列原則留設：

(一) **主要道路**：指連接各分區之主要進出口，或環繞全區及各分區以構成完整之道路系統。道路寬度不得低於十二公尺，全線並須予以植栽綠化。

(二) **次要道路**：指主要道路以外構成各街廓之道路系統。道路寬度不得低於十公尺，並應視情況予以植栽綠化。

(三) **服務道路**：指街廓內或建築基地內留設之服務性道路。道路寬度不得低於八公尺。

前項各款道路之容量應妥為規劃留設，以確保區內行車之順暢。



十二、工業區內寬度超過十公尺之道路，應留設人行道，並應連接其他道路人行道或人行專用步道以構成完整步道系統。

前項人行道得於道路之二側或一側留設，其寬度合計不得小於一·五公尺，並應予以植栽綠化。

# 區內道路寬度 (單位：公尺)

類型	寬度	人行道
主要道路	12 (全線綠化)	應設1.5公尺 人行道
次要道路	10 (視需要綠化)	應設1.5公尺 人行道
服務道路	8	*



## 五、緩衝綠帶與隔離設施

## 緩衝綠帶之設置—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。寬度不得小於十公尺，且每單位平方公尺應至少植喬木一株，前述之單位應以所選擇喬木種類之成樹樹冠直徑平方為計算標準。但天然植被茂密經認定具緩衝綠帶功能者，不在此限。  
每單位平方公尺應至少植喬木一株？

如椰子樹 $4\text{m}^2$ 、松樹 $9\text{m}^2$ 、榕樹 $16\text{m}^2$ .....



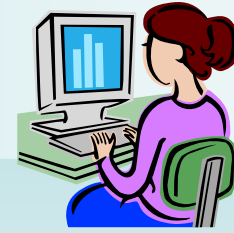
## 緩衝帶之設置—住宅社區專編§7

---

- 基地開發應於集合住宅或建築組群之外圍設置10公尺以上緩衝帶，且得以道路為緩衝帶。

- 緩衝綠帶（緩衝區外不相容之使用）
- 緩衝帶（緩衝區內設施）
- 隔離設施（隔離區外不相容之使用）

## 七、(100.10.13修正發布)



工業區周邊應劃設二十公尺寬之緩衝綠帶或隔離設施，……但在特定農業區設置工業區，其與緊鄰農地之農業生產使用性質不相容者，其緩衝綠帶或隔離設施之寬度不得少於三十公尺；設置特殊工業區，其緩衝綠帶或隔離設施之寬度以六十公尺為原則。

七、(第1項略)

(100.10.13修正發布)



前項工業區周邊緩衝綠帶寬度不得低於十公尺。

基地緊鄰森林區或特定農業區者，其緩衝綠帶寬度不得低於二十公尺。但公園、綠地及滯洪池等設施因規劃考量須設置於緩衝綠帶者，經區域計畫委員會同意且寬度符合上開規定者，不在此限。

第一項所稱隔離設施應以具有隔離效果之道路、平面停車場、水道、公園、綠地、滯洪池、蓄水池等開放性公共設施或必要性服務設施為限。

# 緩衝綠帶寬度 (單位：公尺)

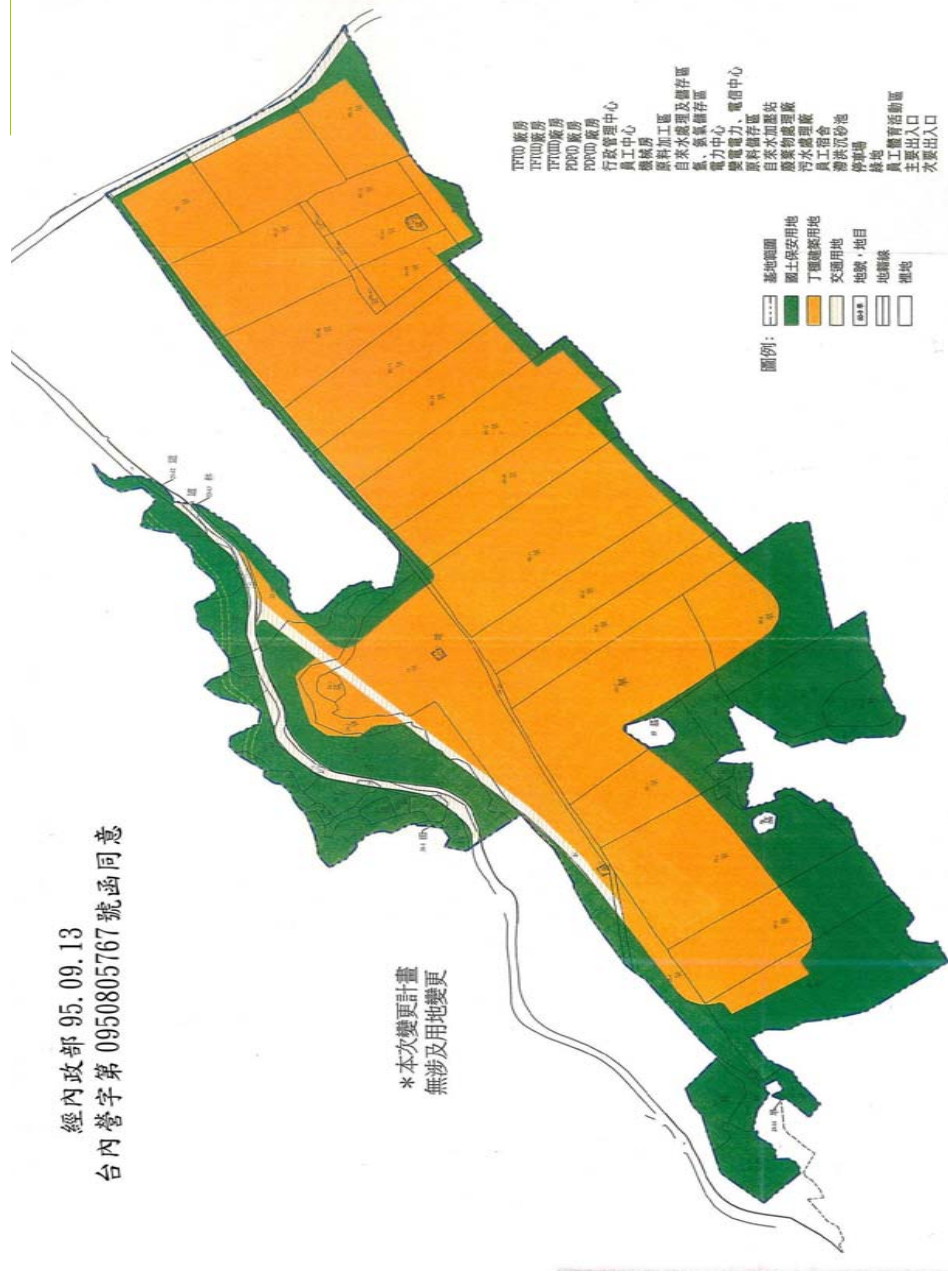
開發計畫類型	周邊使用	緩衝綠帶與設施寬度 (綠帶最少)
一般工業區		20 (10)
一般工業區	特定農業區	30 (20)
特殊工業區		60 (10-20)

• 5公頃正方 (224M\*223M) ，隔離綠帶20M ，面積1.63公頃，佔總面積32.6% 。  
 • 9公頃正方 (300M\*300M) ，隔離綠帶30M ，面積3.24公頃，佔總面積36% 。  
 • 100公頃正方 (1000M\*1000M) ，隔離綠帶60M ，面積22.4公頃，佔總面積22.4% 。



經內政部 95.09.13  
台內營字第 0950805767 號函同意

\*本次變更計畫  
無涉及用地變更





## 六、挖填方最小及平衡/整地排水

## 整地排水—總編§20~23

- 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§20~23

- 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。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。

## 棄土與排水計畫—附件三

---

### 四、相關技師簽證或簽名資料

整地排水部分應檢附相關土木、水利或水土保持工程專業技師簽證

### 六、相關主管機關與事業機構之同意文件：

(五) 剩餘土石方堆置處理場主管機關同意文件。

## 棄土與排水計畫—附件三

---

### 二、平地之整地計畫

(三) 說明挖、填方之區位及數量。

(四) 說明表土貯存計畫。

(五) 說明挖、棄土區之規劃、設計原則。

(六) 說明施工區劃分與運土計畫 (**數量、時程、路徑、堆置場所……**)。

(七) 土石方計算

依規劃內容、建築及地形條件採取適當之土方計算方法 (參考行政院農委會公告之水土保持技術規範)。

## 表土貯存計畫

- 整地之挖除表土，應於基地內之保育區或綠地再利用為原則。於開挖前先收集挖、填方地區地表約20 公分深之表土，設置表土暫存區以堆置保留、養護。
- 「表土」?

- 即原始未開發地區的表層土壤，它對於保護並維持生態環境扮演了一個相當重要的角色，它富含有機質同時滲透性良好，不僅提供了植物必須的成長環境，對於水分的涵養、污染的減輕、微氣候的緩和並有相當大的貢獻。

100年以上的植被覆蓋才得以生成1公分厚的表土層





## 七、新案與變更案開發影響費計算方式

## 法源依據及定義-第1、2 點

• **區域計畫法15條之3第2項**：申請非都市土地開發案件，申請人於取得區域計畫擬定許可後，辦理使用分區或使用地變更前，應向直轄市、縣（市）政府繳交開發影響費。

• **何謂開發影響費？**

指因土地開發對周圍產生**公共設施服務水準**及其他**公共利益**影響，所徵收之費用。

**變更案如何課徵？**

住宅社區新增人口、或一般案件新增交通量，則依**增加數量**計算開發影響費。

## 繳費期限、範圍與標準—第3 點

---

- 開發影響費之繳費期限：申請辦理使用分區及使用地變更編定異動登記前。
- 開發影響費之收費範圍：
  - 1、 「聯外道路影響費」及「學校影響費」。
  - 2、 各種開發型態中，只有住宅使用土地需繳交聯外道路及學校影響費，其餘類型只需繳交「聯外道路影響費」。



## 開發影響費之計算標準—第3點

- 「聯外道路」開發影響費 (C) :
  - ◎  $C = NLM \times (3.5 \times 1000) (CU + CL)$ 
    - CU = 新建道路單位建設成本 (以車道寬度3.5公尺為標準計算，本值由縣(市)政府定之)
    - CL = 開發基地之單位土地成本 (以獲准開發當期公告現值平均值加4成計算，本值由縣(市)政府定之)
  - ◎  $NLM = \text{新增車道公里數 (車道寬3.5M、1KM=1000M)}$   
 $= PHV \times TL \div CAP(D)$  ; TL = 5公里 (區外平均旅次長度) ; CAP(D) = 1850 PCU(D級服務水準之每車道每小時服務流量)。
  - ◎ PHV = 基地衍生區外尖峰小時之交通量 (PCU/hr)，應由交通技師計算並簽證，再經區委會核定。

## 開發影響費之計算標準—第3點

「學校」開發影響費（SIF值）：

$$\textcircled{\text{SIF}} = \left[ (\text{POP} \times \text{Ss}) - \text{P} \right] \times \text{CL}$$

◎POP=開發計畫新增人口數（新增之國中人數+國小人數）

國中生人數：以開發基地之居住人口數之8%估算。

國小學生人數：以開發基地之居住人口數15%估算。

◎Ss=國中與國小的設置標準（平方公尺/人）每增加一名  
國中小學生所需之國中小學校用地面積。  
=每名國中國小生以25平方公尺計算。

◎P=開發者提供之設校土地面積（平方公尺）

◎CL=開發基地之單位土地成本（以獲准開發當期公告現值  
平均值加4成計算，本值由縣（市）政府定之）

## 開發影響費之調整徵收—第3點

- 開發影響費屬地方政府之稅收，地方政府得視地方發展之需要或配合國土計畫之推動，報中央主管機關，核定調整徵收之額度。如其他法律有同性質費用之收取，得免徵收開發影響費。

• 可否調整為0元？

其他法律為何？

開發影響費無「免徵」之規定，故中央政府係「核定」調整徵收額度，並無「免徵」之核定權。循例以10%為最低。

產業創新條例第34條課徵「回饋金」（總面積公告現值5%）故該類案件免徵收開發影響費

## 開發影響費之收取種類—第4、5點

- 開發影響費，申請人除以現金繳交外，亦得以等值之開發區內可建築土地抵充之。(誰得?)
- 所謂「等值可建築土地」為許可當期之公告土地現值+其土地改良費。  
繳納「影響費」之現金或土地由「誰」選擇？
- 開發影響費之繳交分為：
  - (一) 現金：應於辦理變更編定之異動登記前。
  - (二) 區內可建築土地：應於辦理變更編定之異動登記前，完成分割移轉登記為直轄市、縣(市)有或、鄉(鎮、市)有。

## 開發影響費之現金繳交方式—第6點

- 開發影響費，以現金繳交者，得由直轄市、縣（市）政府訂定作業規定，採分期繳交。
- 現金分期繳交開發影響費之期限：
  1. 第一期款項，應於辦理變更編定之異動登記前。
  2. （中間各期之期數與時機，於地方政府所制訂之「作業規定」規範。）
  3. 最後一期款項，應於建照執照核發前。
- 採現金分期繳交者，應提出銀行保證其於規定期限內完成繳交之文件。



感謝聆聽、預祝有成