

正本

營建署
發文方式：郵寄

檔號：01031201/01
保存年限：99

附件 1

臺北縣政府 函

心 二子列

地址：220臺北縣板橋市中山路1段161號

10017
台北市徐州路5號

承辦人：李淑娟
電話：(02)29603456分機5826
傳真：(02)2967-8534

受文者：內政部

發文日期：中華民國94年4月28日
發文字號：北府工建字第0940348481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

裝

主旨：更正本府94年4月15日北府工建字第0940312612號函主旨之開發案名為「新店市安坑雙城坡地社區開發計畫」，請鑒察。

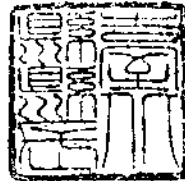
說明：隨文檢陳申請莊萬得先生94年3月28日九四山公字第0328-1號函（如附件）。

正本：內政部

副本：莊萬得先生、山地工程顧問有限公司、本府住宅及城鄉發展局、本府農業局、本府環保局、本府地政局、本府交通局、本府工務局

訂

代理縣長 林 錫 耀



線

本案依分層負責規定授權主管課隊長決行

- 一、本案申請人雖出具桐寮本都許可之文件，惟經電洽申請人並不知道本案尚需提報本都區委會討論，表示將評估後再決定，故本案擬俟申請人之意願確定後，再據以辦理後續事宜。
- 二、文擬呈閱存查。

94-0503/1433

94. 5. 02

總發字

丁收字



函

受文者：台北縣政府

發文日期：中華民國九十四年三月二十八日

發文字號：九四山公字第0328-1號

附件：

主旨：有關『新店安坑雙城坡地社區開發計畫』開發許可核發事宜，如說明，請查照。

說明：申請人申請開發『新店安坑雙城坡地社區開發計畫』業經貴府審核通過，並於九十三年十二月三十日北府工建字第0930808960號函轉陳內政部核發開發許可。有關本案開發許可，仍請貴府依內政部九十三年一月二十九日台內警字第09300817042號函說明二，報請內政部辦理核發。

正本：台北縣政府

副本：

地址：台北市民生東路五段一九〇號六樓
電話：(0二)二七六六二二八五
聯絡人員：丁小姐

申請人：

莊萬得



正本

發文方式：郵寄

檔號：
保存年限：

臺北縣政府 函

營建署

10017
台北市徐州路5號

地址：220臺北縣板橋市中山路1段161號

承辦人：李淑娟
電話：(02)29603456分機5826
傳真：(02)2967-8534

受文者：內政部

發文日期：中華民國94年4月15日
發文字號：北府工建字第0940312612號
速別：最速件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：報告書1冊3份

主旨：更正本府94年4月11日北府工建字第0940175497號函主旨之申請人及開發案名為「檢陳莊萬得先生位於新店市安坑段深坑子小段9地號等29筆土地申請『新店市坑坑雙城坡地社區開發計畫』之開發許可申請書、開發建築計畫書1冊3份」，請鑒察。

說明：

- 一、復 大部營建署94年1月25日營署綜字第0942900275號函（本府94年4月11日北府工建字第0940175497號函誤植為 大部營建署94年1月26日營署綜字第0942900272號函）。
- 二、隨文檢陳「新店市坑坑雙城坡地社區開發計畫」之開發許可申請書、開發建築計畫書1冊3份。另旨開本府報 大部函文檢陳之報告書亦誤送為陳政輝先生等4人位於土城市大安寮段石壁寮小段63之2地號等27筆土地之「南天母」之開發許可申請書、開發建築計畫書及水土保持規劃書共2冊3份，請大部先予保管。

正本：內政部

副本：陳政輝先生、莊萬得先生、山地工程顧問有限公司、本府住宅及城鄉發展局、本府農業局、本府環保局、本府地政局、本府交通局、本府工務局

代理縣長 林錫耀

本案依分層負責規定授權主管課隊長決行

94. 4. 19

工務局

第1頁 共1頁

總收文：台內營字 40A-9405218
0940312612

正本

發文方式：郵寄

檔號：01030201/01
保存年限：99

綜合組二課

臺北縣政府 函

營建署

地址：220臺北縣板橋市中山路1段161號

10017
台北市徐州路5號

承辦人：李淑娟
電話：(02)29603456分機5826
傳真：(02)2967-8534

受文者：內政部

發文日期：中華民國94年4月11日
發文字號：北府工建字第0940175497號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：報告書1冊3份

裝

主旨：檢陳陳政輝先生等4人位於土城市大安寮段石壁寮小段63之2地號等27筆土地之「南天母」之開發許可申請書、開發建築計畫書及水土保持規劃書共2冊3份，本案業經本府審核通過，請大部核發許可，復請鑒察。

說明：

- 一、復大部營建署94年1月26日營署綜字第0942900272號函。
- 二、本案既經當事人表示由本府報請大部核發許可，仍請大部依據大部營建署92年8月1日營署綜字第0922911808號函（附件1）送「研商原山坡地開發建築管理辦法及非都市土地使用管制規則修正後開發許可執行疑義會議」紀錄案由3之決議（一）略以：「.....縣（市）政府應得依據原『山坡地開發建築管理辦法』相關規定續為審查後，報請內政部區域計畫擬定機關提報區域計畫委員會報告後核發許可」辦理。

正本：內政部

副本：莊萬得先生、山地工程顧問有限公司、本府住宅及城鄉發展局、本府農業局、本府環保局、本府地政局、本府交通局、本府工務局

裝

代理縣長 林 錫 耀

- 一、本案擬先洽當事人瞭解其意願，如願同意此縣政府所申述，擬從當事人同意本部核發許可文件至署存，再提請區委會報告。
- 二、文擬呈閱存查。

94.0418/0823

總發文 工務局



函

地址：台北市民生東路五段一九〇號六樓
電話：(02)二七六六二二八五
聯絡人：丁小姐

94. 5. 26

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國九十四年五月二十五日

發文字號：九四山公字第0525-1號

附件：

主旨：有關『新店安坑雙城坡地社區開發計畫』開發許可核發事宜，如說明，請查照。

說明：

一、本案內政部於八十二年五月二十四日台(82)內營字第8272347號函同意，台北縣政府並於九十三年八月十七日北府工建字第0930512688號函經山坡地開發建築審議委員會審核符合規定，惟因原山坡地開發建築管理辦法於九十二年三月十六日修正，台北縣政府已無法源依據核發許可，故有關後續開發許可核發事宜，由於申請人原認為由內政部辦理後續核發許可，不須再提內政部區域計畫委員會討論，核發許可時程較為縮短，故同意由內政部核發開發許可，並於九十四年三月二十八日九四山公字第0328-1號函，請台北縣政府轉陳本案至內政部辦理核發開發許可事宜。

二、惟經了解，本案如報請內政部核發許可，尚需提報內政部區域計畫委員會審查，因本案係依七十八年七月七日修正之非都市土地使用管制規則及九十二年三月二十六日修正前之原山坡地開發建築管理辦法進行審查，且非都市土地使用管制規則及山坡地開發建築管理辦法兩階段之審查皆已完成，基於簡化行政程序，如可逕由台北縣政府依原山坡地開發建築管理辦法規定核發許可，不須再提請台北縣政府專責小組審查，申請人同意改由台北縣政府辦理後續核發許可作業。

正本：內政部營建署
副本：台北縣政府

申請人：莊萬得



綜合組
2/2

附件
1

本件經先由請本署核議後，再函覆申請人，文擬呈

附件 2

內政部營建署 函

受文者：林科長世民

機關地址：105 臺北市八德路二段三四二號
聯絡人：張順勝
聯絡電話：0二—八七七—二五九三

速別：最速件
密等及解密條件：普通
發文日期：中華民國九十二年八月一日
發文字號：營署綜字第0922911808號
附件：如文

主旨：檢送本署九十二年七月十五日召開之「研商原山坡地開發建築管理辦法及非都市
土地使用管制規則修正後開發許可執行疑義會議」紀錄乙份，請查照。
說明：依據本署九十二年六月二十七日營署綜字第0922910146號開會通知單
(諒達)續辦。

正本：丁副署長育群、行政院經濟建設委員會、行政院環境保護署、國防部、行政院農業委員會、經濟部、交通部、財政部國有財產局、教育部、內政部地政司(中)、內政部法規委員會、內政部民政司、內政部社會司、基隆市政府、臺北縣政府、桃園縣政府、新竹縣政府、新竹市政府、苗栗縣政府、臺中縣政府、彰化縣政府、南投縣政府、雲林縣政府、嘉義縣政府、臺南縣政府、高雄縣政府、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、本署建築管理組、本署王組長安強、陳副組長肇琦、林科長世民
副本：本署綜合計畫組

署長 柯 鄉 黨

研高原山坡地開發建築管理辦法及非都市土地使用管制規則修正後開發許可執行疑義會議紀錄

壹、時間：民國九十二年七月十五日（星期二）上午九時三十分

貳、地點：本署地下樓第四會議室
記錄：張順勝

參、主席：丁副署長育群
丁育群

肆、出席單位及人員

單	經行	環行	國	農行
位	建政	保政	防	政
職	會院	署院	部	院
稱				
姓				
名				
職				
稱				
姓				
名				
		技士		簡俊慶
		范同慶		

桃園縣政府	新竹縣政府	新竹市政府	苗栗縣政府	台中縣政府	彰化縣政府	南投縣政府	雲林縣政府	嘉義縣政府	台南縣政府
			課長 陳永成	課長 謝長		課長 許添興			
		警務課	林原富	郭文桐		劉信昇			
			技士 代技士	技士	技士			技士	技士
			劉學晃	謝長	王崇琦	課員 顧明河		林景嵩	洪振生

林科長世民	陳副組長肇琦	王組長安強	本署 建築管理組	澎湖縣政府	宜蘭縣政府	花蓮縣政府	台東縣政府	屏東縣政府	高雄縣政府
		組長	技士		技士			課長	課長
林世民		王安強	楊哲維		林中銘			蔡伯金	楊高欽
					代理 技士 人員				
					林哲維				

伍、討論事項：

案由一：簡化非都市土地山坡地依原「山坡地開發建築管理辦法」第十一條規定執行問題。

決議：

(一) 按行政程序法第十八條規定「行政機關因法規或事實之變更而喪失管轄權時，應將案件移送有管轄權之機關，並通知當事人。但經當事人及有管轄權機關之同意，亦得由原管轄機關繼續處理該案件。」，是基於簡政便民及顧及申請人權益考量，有關「山坡地開發建築管理辦法」(以下簡稱山開辦法)九十二年三月二十六日修正前業經直轄市、縣(市)政府受理之非都市土地應報請區域計畫擬定機關審查之案件，直轄市、縣(市)政府尚未依該辦法及本部八十六年十一月十一日台八六內營字第八六八九〇三一號函釋原則處理完成者，於經直轄市或縣(市)政府及申請人同意條件下，得依原山開辦法規定及上開函釋原則繼續處理至本(九十二)年十二月三十一日止，屆期未處理完成者，則回歸「區域計畫法」及相關子法(如「非都市土地使用管制規則」及「非都市土地開發審議作業規範」)之規定辦理；至山開辦法九十二年三月二十六日修正後，始經直轄市、縣(市)政府受理之非都市土地應報請區域計畫擬定機關許可之

案件，縣（市）政府應依「區域計畫法」及「非都市土地開發審議作業規範」附表一之規定補正查核意見表後，報請區域計畫擬定機關辦理後續審議作業（十公頃以下土地開發案件涉及土地使用分區變更委託直轄市、縣【市】政府審查者，程序比照辦理）。

（二）請作業單位將前揭決議之原則，依法令修正之時點，繪製不同時期受理之開發案件應適用之簡要办理流程，俾供縣（市）政府遵行。（詳附件一）

案由二：開發案經區域計畫委員會審議通過並由縣（市）政府核發開發許可，其後申領雜項執照因未能於規定期限內依照通知改正事項改正完竣，縣（市）政府府依建築法第三十六條將該雜項執照申請案件予以註銷，是否得依前山坡地開發建築管理辦法第十六條規定將開發許可公告作廢。

決議：本個案（彰化縣彰化市「中一快官華城住宅社區」開發案）如係於八十三年五月二十七日水土保持法公布後始申請者，應有水土保持法之適用，今其水土保持計畫經審查結果「不予核可」，似亦得依水土保持法規定予以撤銷開發許可。請彰化縣政府就前開個案事實及法令適用疑義徵

得水土保持主管機關確認後，依非都市土地使用管制規則第二十一條規定辦理。

案由三：九十二年三月二十六日台內營字第0920003336號令發布修正「山坡地開發建築管理辦法」前，經本部同意開發，縣（市）政府尚未核發許可之案件，後續如何辦理。

決議：

(一) 九十二年三月二十六日台內營字第0920003336號令發布修正「山坡地開發建築管理辦法」前，經內政部同意開發，縣（市）政府尚未核發許可之案件，縣（市）政府應得依據原「山坡地開發建築管理辦法」相關規定續為審查後，報請區域計畫擬定機關提區域計畫委員會報告後核發許可。

(二) 按「非都市土地使用管制規則」第十一條第一項第一款規定，申請開發社區之計畫達五十戶或土地面積在一公頃以上者，應變更為鄉村區，類似之案件是否應依上開規定變更分區為鄉村區，請參照本部八十六年三月七日台內營字第八六七二三九〇號函所釋原則辦理。（詳附件二）

案由四：七十七年七月一日「非都市土地使用管制規則」修正生效前免經內政部區域計畫擬定機關審議之山坡地開發許可案件，其變更開發許可之備查如何辦理。

決議：查有關非都市土地山坡地土地依內政部七十二年七月七日令頒之「山坡地開發建築管理辦法」規定向直轄市、縣（市）政府申請開發許可，並於七十七年七月一日「非都市土地使用管制規則」修正生效前既經該管直轄市、縣（市）政府審議完竣之開發許可案件，因其開發許可未經內政部區域計畫委員會審議，基於維持原核准開發計畫精神與內容之一致性及簡政便民原則，其變更開發計畫之審議是否仍由該管直轄市、縣（市）政府受理審議，因目前已有類似案件簽請部長核示中，請作業單位俟該案簽奉 部長裁示後據以遵辦，本案不予討論。

三、臨時動議：

案由一：有關依「山坡地開發建築管理辦法」申請之山坡地開發許可案件，於九十二年三月二十六日前尚未送區域計畫擬定機關，是否得比照區域計畫擬定機關之限期補正執行及後續審理程序如何辦理等事宜，提請討論。

決議：

(一) 有關依「山坡地開發建築管理辦法」申請之山坡地開發許可案件，於九十二年三月二十六日前尚未送區域計畫擬定機關，其後續處理程序參照討論事項案由一之決議辦理。

(二) 本部九十年九月六日台九十內營字第九〇八五三〇九號令規定係區域計畫擬定機關（或接受委託之縣市審議小組）審議之限期補正執行原則，應不適用於縣（市）政府執行「山坡地開發建築管理辦法」山坡地開發許可審查程序或「區域計畫法」、「非都市土地開發審議作業規範」規定查核程序。惟為免案件懸而未決，縣（市）政府應可本於職權訂定期限補正處理原則，申請人如不依限補正，縣（市）政府應得於補正期限屆滿後，敘明未補正事項，轉送區域計畫機關納入審議時併同處理。

案由二：經本部許可之山坡地住宅社區，其開發調整雙併及獨棟戶數配置建築型態，在不變更核准之開發土地使用強度、計畫人口數、公共設施之原則下，是否可依市場需求自行調整雙併或獨棟之建築型態及配置戶數。

決議：參照本部八十六年十月一日台（八六）內營字第八六八二五四七號函有關原「山坡地開發建築管理辦法」第十七條免辦理變更許可規定處理原則，於總戶數不變條件下，得由申請人依照市場需求自行調整建築型態（如：獨棟別墅及雙併別墅）配置及各戶面積。

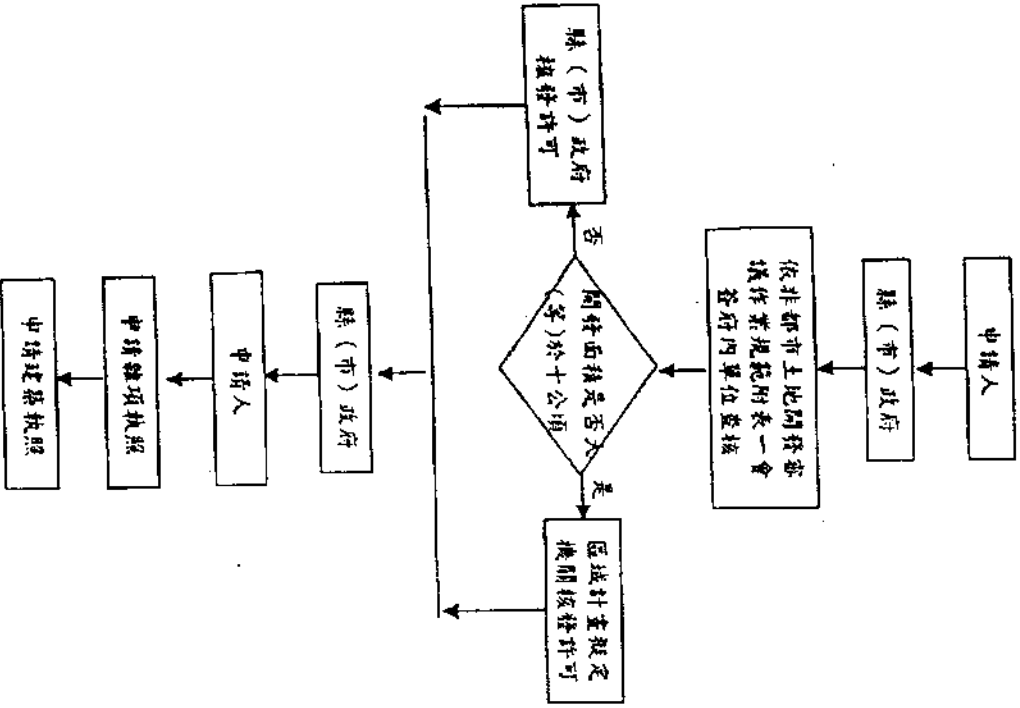
案由三：台北縣政府提臺灣士林看守所開發計畫之「汐止遷建用地雜項工程」局部道路變更設計，因前係經本部同意開發，惟非屬本部許可案件，尚不符本部區域計畫委員會第一一三次審查會議紀錄討論事項第一案之適用對象，其變更開發許可之備查如何辦理。

決議：有關按原「山坡地開發建築管理辦法」第十一條及第十四條第二項規定，區域計畫擬定機關審議「同意」直轄市、縣（市）主管建築機關核發許可之案件，雖非屬區域計畫擬定機關「許可」

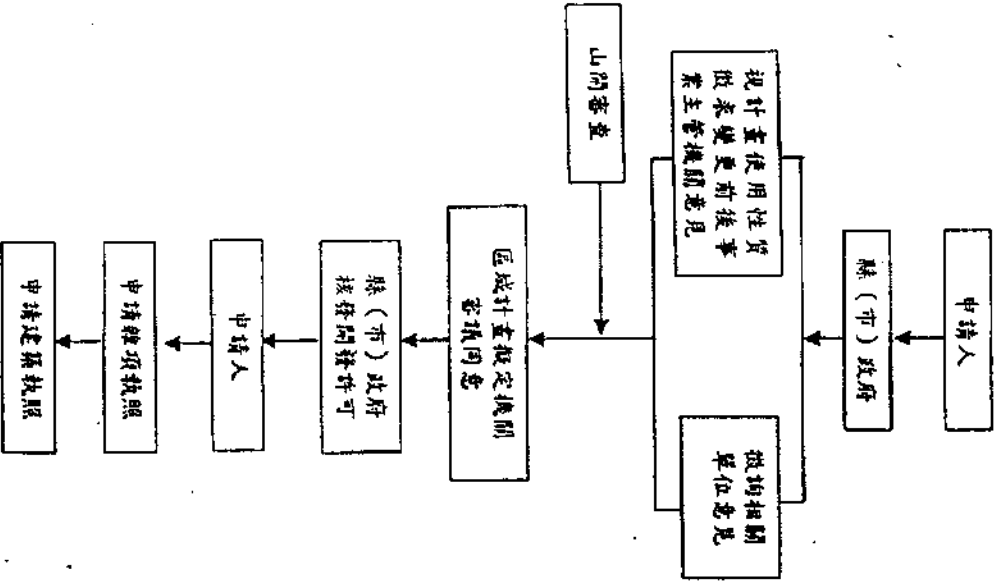
案件，惟因亦經區域計畫擬定機關審議同意，是其變更開發許可之備查應亦得比照區域計畫委員會第一一三次審查會議紀錄討論事項第一案「土地開發案件曾經區域計畫委員會審議通過，並經區域計畫擬定機關許可者」之決議辦理。惟為臻週延，仍請作業單位將前開作法補提區域計畫委員會報告。

附件一 山坡地開發許可案件依其受理時間點之簡要申辦流程圖

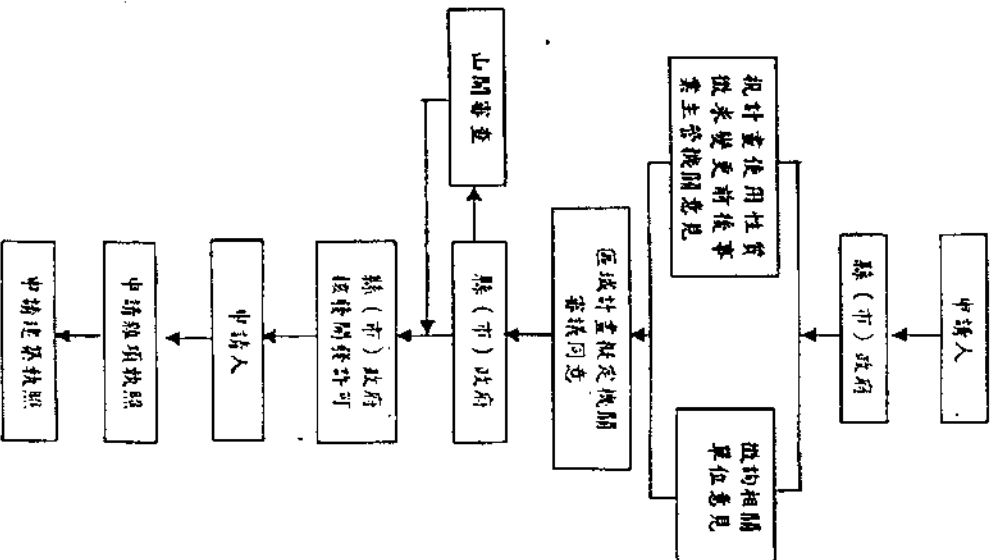
九十二年三月二十六日山開辦法及
非都市土地使用管制規則修正後受理



八十六年三月二十六日山開辦法修正後受理



八十六年三月二十六日山開辦法修正前受理



【注：內政部八十六年十一月十一日台八六內營字第八六八九〇三一號函釋參照】

附件 3

營建署

20

電子公文

臺北縣政府 函

機關地址：(二二〇)臺北縣板橋市中山路一段一六一

號

承辦人及電話：陳嘉興 (二〇)二九六〇三四五六轉

五七九七

受文者：內政部

速別：普通件

密等及解密條件：普通

發文日期：中華民國九十三年八月十七日

發文字號：北府工建字第0930512688號

附件：

一、本署保存北縣政府報請本部區委會許可時再行辦理。
二、文據呈閱存。

主旨：有關「新店安坑雙城坡地社區開發計畫」委員審查意見，經審核合規定，請 查照。

說明：

- 一、依台端九十三年七月十二日九三山公字第0712之1號函辦理。
- 二、本案前經本府九十三年三月十七日北府工建字第0930118723號予辦理後續委員簽認及定稿作業及本府九十三年六月四日北府工建字第0930400051號函請配合修正委員審查意見修正，現依說明一載示號函，轉送委員審核符合規定，先予說明。
- 三、依內政部九十三年一月二十九日台內營字第09300817042號函釋略以：「...本案既已經台北縣政府山坡地開發建築審議委員會審查通過，有關委員確認及定稿本簽核作業仍應請台北縣政府儘速完成後依上開號函決議報請本部續核。」；查「山坡地開發建

93. 8. 18



築管理辦法』係於七十九年二月十四日台內營字第七七一五二號令修正發布，本案自七十八年三月三日受理申請，故仍請依例次會議審查意見修正補正，併內政部於七十九年十月三十日台內營第八四七一〇九號函頒之『非都市土地山坡地住宅社區開發審議規範』規定備齊書圖文件（精裝本乙式五份），洽本府辦理報請區域計畫擬定機關提區域計畫委員會報告後核發許可事宜。

四、另有關涉及環境影響評估及污水處理事宜，請依左列說明辦理：

- (一) 本案「安坑雙城坡地社區環境影響評估報告書」經行政院環保局於八十一年十二月二日審查通過。
- (二) 本案規劃之戶數、人口數、樓層、污水量、棄土量等等均已涉及變更，又依據環境影響評估法施行細則第三十六至三十八條規定辦理變更，並逕向行政院環保署辦理。
- (三) 本案「切結書」所承諾之污水處理廠贈與台北縣政府乙節，仍請依現行相關規定辦理，有關污水處理廠之操作管理及維護等，仍應確實依規定辦理。
- (四) 有關污水下水道相關事宜建請洽本府水利及下水道局審查。

正本：莊萬得先生

副本：行政院環境保護署、內政部、本府住宅及城鄉發展局、本府環保局、本府水利及下水道局、本府農業局、本府工務局（建管課）

2004-082154
19-051411

附件 4

法務部 函

綜合

電子公文

受文者：內政部營建署

速別：最速件

密等及解密條件：普通

發文日期：中華民國九十三年十二月一日

發文字號：法律字第0930044675號

附件：無

機關地址：台北市重慶南路一段一三〇號
傳 真：0二—二三八九二一六四

一、本件擬併同本部法規會意見研析辦理。

二、文擬呈請核奪。

23
1203
24
本內局
210號函

主旨：關於九十二年三月二十六日修正發布「山坡地開發建築管理辦法」前，經內政部同意開發而縣（市）政府尚未核發許可之案件，後續如何辦理乙案，本部意見復如說明二、三。請 查照參考。

說明：

- 一、復 貴署九十三年十月二十二日營署綜字第〇九三二九一五七五八一號函。
- 二、按實體從舊、程序從新為行政法適用之一般原則（最高行政法院八十四年度判字第六六八號、七十六年度判字第一九一四號判決參照），又管轄權所涉及者，乃特定行政任務，究應由何一行政主體或何一行政機關執行之問題（陳敏「行政法總論」第三版，第八八二頁參照），法規關於管轄權之規範乃程序規定，是因法規變動致管轄權變更，應依變更後之新法規決定管轄權之歸屬。復依行政程序法第十八條規定：「行政機關因法規或事實之變更而喪失管轄權時，應將案件移送有管轄權之機關，並通知當事人。但經當事人及有管轄機關之同意，亦得

第一頁，共二頁

電子公文
大法官會議章



9190
25

由原管轄機關繼續處理該案件。」是行政程序進行中，行政機關之管轄權因事實或法規變更致喪失其管轄權，原則上雖應由新取得管轄權之機關管轄，但經當事人及有管轄權機關之同意，原主管機關仍得續行行政程序。又所謂「同意」除行政程序進行中所為同意外，應尚包括行政程序終結後之事後同意。本件臺北縣政府如已依原山坡地開發建築管理辦法審核符合規定作成行政處分，惟無法源依據核發許可之案件，依上開說明，似尚非不得由案件申請人、臺北縣政府及內政部事後同意，由臺北縣政府核發許可。

三、末按所謂重覆處分係指行政機關以已有行政處分存在，不得任意變更或撤銷為原因，明示或默示拒絕當事人之請求，甚至在拒絕之同時為先前處分添加理由者，均屬重覆處分，不生任何法律效果；所謂第二次裁決，指行政機關重新為實體上審查並有所處置，但並未變更先前處分即所謂第一次裁決之事實及法律狀況而言（吳庚「行政法之理論與實用」增訂八版，第三三九頁參照），二者均已已有行政處分存在為前提。內政部於區域計畫法修正發布前，山坡地開發建築管理辦法與非都市土地使用管制規則亦尚未整合前，於八十二年五月二十四日同意開發之案件，是否為行政處分，請本於職權自行審認。

四、承辦人姓名及電話：葉自強、(〇二)二三一四六八七一轉二二四一。

正本：內政部營建署
副本：本部秘書室（請刊登公報）、本部法律事務司（四份） 2004/12/02 09:11:48

附件 5 山坡地開發許可案件審議之法令訂定、修正沿革及相關規定：

一、92 年 3 月 26 日修正前之非都市土地使用管制規則及山坡地開發建築管理辦法：

- (一) 77 年 6 月 29 日修正後之「非都市土地使用管制規則」附表 2 說明 4 增加但書規定略以：「變更編定應先徵得變更前、後各該類用地省事業主管機關之同意，但其面積在 10 公頃以上者，並應先徵得各該區域計畫擬定機關之同意。」(詳附件 5-1)。
- (二) 78 年 7 月 7 日修正之「非都市土地使用管制規則」，將前揭附表 2 說明 4 之內容，納入第 12 條條文規定：「編定為某種使用地之土地變更編定為他種使用地時，申請人擬具之興辦事業計畫應經變更前後目的事業主管機關之核准。前項變更編定面積在 10 公頃以上者，變更後目的事業主管機關在核准興辦事業計畫前，其土地使用計畫應先徵得各該區域計畫原擬定機關之同意。」(詳附件 5-2)。
- (三) 山坡地開發建築管理辦法除原第 4 條規定：「山坡地開發建築，應向直轄市、縣(市)主管建築機關依左列順序申請辦理。一、申請開發許可。．．．」，並於 79 年 2 月 14 日配合前揭管制規則之修正，增訂第 11 條條文規定：「山坡地為非都市土地之申請開發案件，直轄市、縣(市)主管建築機關受理申請後，應徵詢相關單位意見，並視開發計畫使用性質徵求用地變更前後各該事業主管機關意見，報請各該區域計畫原擬定機關審議。」(詳附件 5-3)。
- (四) 綜上，當時山坡地開發許可案件為二階段審查，須先經區域計畫擬定機關審議同意，再送請縣(市)政府(86 年 3

月 26 日前開辦法修正後，依本部 86 年 11 月 11 日台內營字第 8689031 號函規定，尚須經山坡地開發建築審議委員會審查開發計畫，詳附件 5-4) 審查通過後，由縣(市)政府核發許可。

二、92 年 3 月 26 日修正後之非都市土地使用管制規則及山坡地建築管理辦法：

- (一) 89 年 1 月 26 日「區域計畫法」部分條文修正，於該法第 15 條之 1 第 1 項第 2 款規定：「區域計畫完成通盤檢討公告實施後，不屬第 11 條之非都市土地，符合非都市土地分區使用計畫者，得依左列規定，辦理分區變更：．．．二、為開發利用，依各該區域計畫之規定，得由申請人擬具開發計畫，並檢同有關文件，向直轄市、縣(市)政府申請，報經各該區域計畫擬定機關許可後，辦理分區變更。」(詳附件 5-5)。
- (二) 非都市土地使用管制規則於 90 年 3 月 26 日配合前揭法修正發布，增訂土地使用分區變更專章(詳附件 5-6)。
- (三) 山坡地申請開發案，因山坡地開發建築管理辦法訂有開發許可之規定，致其審查程序、內容與非都市土地使用管制規則之規定諸多重複之處，依行政院 89 年 3 月 20 日台八十九內營字第 08068 號函核定之「改進土地使用變更審議機制方案」伍、一、(一) 建立完整統一的土地使用變更審議流程之指示：「2、檢討『山坡地開發建築管理辦法』，落實建築法建築許可之精神，並將有關土地使用變更條文調整至『非都市土地使用管制規則』中。」(詳附件 5-7)，故本部復於 92 年 3 月 26 日將「山坡地開發建築管理辦法」修正為

「山坡地建築管理辦法」並修正全文，將前揭辦法有關土地使用變更條文調整納入同日修正發布之「非都市土地使用管制規則」中(詳附件 5-8)，以避免過去山坡地之申請開發案，依據原山坡地開發建築管理辦法，除了須送區域計畫原擬定機關(內政部)審議外，地方政府為審查開發計畫，亦須會同有關單位及學者專家辦理審查，導致中央與地方對於土地使用計畫重複審議。

- (四) 綜上，目前山坡地開發許可案件審議已整合為一階段審查，經區域計畫擬定機關審查通過後，由本部核發許可，先予敘明。

附
件
一
五

非都市土地使用管制規則

內政部 61 年 11 月 28 日 內 地 字 第 七 二 三 一 八 號 令 修 正
內政部 61 年 11 月 28 日 內 地 字 第 八 一 〇 九 四 號 令 修 正
內政部 71 年 4 月 22 日 內 地 字 第 一 七 三 六 七 號 令 修 正
內政部 71 年 5 月 14 日 內 地 字 第 二 六 六 七 二 六 號 令 修 正
內政部 71 年 6 月 29 日 內 地 字 第 六 〇 八 八 四 〇 號 令 修 正

三三

- 第一條 本規則依區域計畫法第十五條第一項規定訂定之。
- 第二條 非都市土地得劃定為特定農業、一般農業、工業、鄉村、森林、山坡地保育、風景、特定專用等使用區。
- 第三條 非都市土地依其使用區之性質，編定為甲種建築、乙種建築、丙種建築、丁種建築、農牧、林業、養殖、鹽業、礦業、蠶業、交通、水利、遊憩、古蹟保存、生態保護、國土保安、墳墓、特定目的事業等用地。
- 第四條 非都市土地之使用，按其編定使用區之類別，依本規則規定管制之。
- 第五條 非都市土地使用編定後，由直轄市或縣（市）政府管制其使用，並由當地鄉鎮（市）（區）公所隨時檢查，其有違反編定使用者，應即報請直轄市或縣（市）政府處理。
- 鄉鎮（市）（區）公所辦理前項檢查，應指定人員負責辦理。
- 違反本規則規定同時違反其他特別法令規定者，由各該法令主管機關會同地政機關處理。
- 第六條 依本規則規定得為建築使用之土地，其建築管理，依實施區域計畫地區建築管理辦法之規定辦理之。
- 第七條 經編為某種使用之土地，應依其容許使用之項目使用。但其他法律有禁止或限制使用之規定者，依其規定。各種使用地容許使用之項目及附帶條件如附表一。

三三

前項使用項目之許可使用細目，及附帶條件之同意程序、標準，直轄市或省政府得視實際需要訂定，並報內政部備查。

第八條

土地使用編定後，其原有使用或原有建築物不合土地使用分區規定者，在政府令其變更使用或拆除建築物前，得為從來之使用。原有建築物除准修繕外，不得增建或改建。

前項土地或建築物，倘對公眾安全、衛生及福利有重大妨礙者，該管直轄市或縣（市）政府應限期令其變更或停止使用、遷移、拆除或改建，其所受損害應予適當補償。

第九條

使用分區內各種使用地之變更編定，應以使用分區允許變更編定者為限。前項使用地變更編定原則如附表二。其辦理程序得由直轄市或省政府視實際需要訂定，並報內政部備查。

第十條

非都市土地建築率及容積率如次：
一甲種建築用地：建築率百分之六十。容積率百分之二百四十。

二乙種建築用地：建築率百分之六十。容積率百分之二百四十。

三丙種建築用地：建築率百分之四十。容積率百分之一百六十。

四丁種建築用地：建築率百分之七十。容積率百分之二百四十。

五商業用地：建築率百分之六十。容積率百分之一百二十。

六交通用地：建築率百分之四十。容積率百分之一百二十。

七遊憩用地：建築率百分之四十。容積率百分之一百二十。

八墳墓用地：建築率百分之四十。容積率百分之一百二十。

第十一條

申請使用地變更編定應繳納規費，其標準由直轄市或省政府訂定。

第十二條

本規則自發布日施行。

理辦法之規定為之，並於雜項工程完工經查驗合格後，除附證明文件依其開發計畫內容之土地使用性質，申請變更編定為允許之用地。但甲種、乙種、丙種或丁種建築用地申請依法變更編定為其他建築用地者，不在此限。

七、山坡地範圍內之森林區、山坡地保育區及風景區內土地變更編定為丙種建築用地者，田地且土地不適用。但申請範圍內之零星土地，其面積未超過申請面積十分之一者，不在此限。

八、特定農業區或一般農業區內之丁種建築用地，經中央或省工業主管機關同意變更非工業用地使用者，得申請變更編定為甲種建築用地。

九、一般農業區內營業用地（取土部分除外），經農業主管機關同意變更作非營業用地使用者，得申請變更編定為甲種建築用地。

十、毗鄰甲、丙種建築用地之零星或狹小土地，得按其毗鄰土地編定之使用地類別申請變更編定。其認定標準由省市政府訂之。

十一、一般農業區、工業區、森林區、山坡地保育區及風景區內土地，申請變更編定為交通用地而作交通設施使用，應先徵得省級事業主管機關同意。

十二、依事業主管機關核定計畫變更編定之各種使用地，於該事業主管機關註銷或撤銷事業計畫並通知縣市政府機關辦理變更編定或土地所有權人檢具事業主管機關註銷或撤銷事業計畫及同意變更編定之證明文件申請者，依左列規定辦理變更編定：

- (一) 已依法變更使用部分，依其使用性質變更編定為適當使用地；其餘土地依變更編定前原編定使用地類別辦理變更。
- (二) 一宗土地，部分已依法變更使用者，應由土地所有權人或管理機關申請分割後，依前款規定辦理。

附件
5-2

非都市土地使用管制規則

- 內政部 65 3 30 台內政空第六七八四三〇號在案有
- 內政部 65 11 26 台內政字第七二二二八號在修正
- 內政部 68 2 5 台內政字第八二〇九四四號在修正
- 內政部 70 4 22 台內政字第一二二六六七號在修正
- 內政部 73 11 5 台內政字第一二六六七二六號在修正
- 內政部 77 6 29 台內政字第六〇八八四〇號在修正
- 內政部 78 7 7 台內政字第七〇九六九二號在修正
- 內政部 80 3 6 台內政字第九〇七〇二三號在修正

第一章 總 則

- 第一條 本規則依區域計畫法第十五條第一項規定訂定之。
- 第二條 非都市土地得劃定為特定農業、一般農業、工業、鄉村、森林、山坡地保育、風景、國家公園、特定專用等使用區。
- 第三條 非都市土地依其使用區之性質，編定為甲種建築、乙種建築、丙種

建築、丁種建築、農牧、林業、養殖、鹽業、礦業、密業、交通、水利、遊憩、古蹟保存、生態保護、國土保安、填壙、特定目的事業等用地。

第四條 非都市土地之使用，除國家公園區內土地，由國家公園主管機關依法管制外，按其編定使用地之類別，依本規則規定管制之。

第五條 非都市土地使用編定後，由直轄市或縣（市）政府管制其使用，並由當地鄉（鎮、市、區）公所隨時檢查，其有違反編定使用者，應即報請直轄市或縣（市）政府處理。

鄉（鎮、市、區）公所辦理前項檢查，應指定人員負責辦理。

第二章 容許使用、建築容積及容積率

第六條 經編定為某種使用之土地，應依其容許使用之項目使用。但其他法律有禁止或限制使用之規定者，依其規定。

非都市土地變更編定執行要點，由省（市）政府訂定，並報內政部

備查。

第十一條 申請變更編定應檢附相關文件向直轄市或縣（市）政府為之。

編定為某種使用地之土地變更編定為他種使用地時，申請人擬具之

與辦事業計畫應經變更前後目的事業主管機關之核准。

前項變更編定面積在十公頃以上者，變更後目的事業主管機關在核

准與辦事業計畫前，其土地使用計畫應先徵得各該區域計畫原擬定

工業區以外之各種建築用地，有左列情形之一而原用地確已不敷使

用者，得在其需用面積限度內以其毗鄰土地申請變更編定為各種建

築用地。

一、增置防治公害設備。

二、增闢必要之對外通路。

第十四條 特定農業區或一般農業區內之各種建築用地或取土部分以外之農業

用地，經工業主管機關或營業主管機關同意變更作非工業或非農業

用地使用者，申請變更編定為甲種建築用地依左列規定辦理：

一、申請人應提出環境說明書，必要時並應提出環境影響評估報告書。

二、申請人應依其容納人口數設置必要之公共設施，其設置公共設施

用地面積不得少於變更編定面積百分之三十。公共設施用地並應

同意贈與直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所。

三、公共設施用地應於分割後依其使用性質變更編定為適當使用地；

其餘土地於公共設施興建完竣經勘驗合格並移轉登記為市、縣（

市）或鄉（鎮、市）有後，變更編定為甲種建築用地。

第十五條 毗鄰甲種、丙種建築用地之零星或狹小土地，得按其毗鄰土地編定

之使用地類別申請變更編定。

第十六條 特定農業區內土地供道路使用者，得申請變更編定為交通用地。

附件 5-3

山坡地開發建築管理辦法

中華民國七十二年七月七日內政部台內警字第一六九七〇二號令發布全文二十六條。
中華民國七十九年二月十四日內政部台內警字第七七二五二號令修正發布全文二十九條。

第一章 總 則

第一條 本辦法依建築法第九十七條之一訂定之。

第二條 本辦法以建築法第三條第一項各款所列地區之山坡地為適用範圍。

前項所稱山坡地，指依山坡地保育利用條例第三條之規定劃定，報請行政院核定公告之公、私有土地而言。

第三條 山坡地開發建築面積不得少於十公頃。但有左列各款情形之一者，不在此限。

一 實施區域計畫地區之非都市土地，經依法辦理使用分區編定，依規定容許建築者。

二 實施都市計畫地區，已完成細部計畫，其使用分區可供建築者。

三 興闢公共設施、公用事業、慈善、福利、文化事業或其他公共建設所必要之建築物，經省（市）政府核准者。

四 依其他法律規定得為建築使用者。

第四條 山坡地開發建築，應向直轄市、縣（市）主管建築機關依左列順序申請辦理。

一 申請開發許可。

二 申請雜項執照。

三 申請建造執照。

第二章 開發許可

第五條 山坡地有左列各款情形之一者，不得開發建築。

一 坡度陡峭者。

二 地質結構不良、地層破碎、活動斷層或順向坡有滑動之虞者。

三 現有礦場、廢土堆、坑道，及其周圍有危害安全之虞者。

79、2、14內政部公告 777152 修正條文對照表

「山坡地開發建築管理辦法」修正總說明及條文對照表

茲以近來山坡地大規模開發及地方公益建設需求激增，且建築法及山坡地保育利用條例分別於七十三年及七十五年修正公布，為配合上開法令之修正及因應地方建設實際需要，經擬具「山坡地開發建築管理辦法」修正草案請核，業經研議修正竣事。其修正要點如下：

一、增訂因興闢公共設施、公用事業、慈善、福利、文化事業或其他公共建設所必要之建築物，經省（市）政府核准者，免受開發建築面積十公頃之限制。（修正條文第三條）

二、為防止山坡地化整為零開發建築，爰修正對於山坡地之開發建築面積未達十公頃者，亦應申請開發許可。（修正條文第四條）

三、為加強開發地區水土保持、環境區位及土地使用之審核，增訂申請開發許可應檢附之文件。（修正條文第七條）

四、限制山坡地建築基地之最小面積，並以經核定之土地使用分區管制計畫，作為該地區開發建築之管制依據。（修正條文第八條及第十條）

五、配合非都市土地使用管制規則之規定，增訂山坡地為非都市土地之申請開發案件

，直轄市、縣（市）主管建築機關應視開發計畫使用性質，徵詢用地變更前該事業主管機關意見，並報請區域計畫擬定機關審議，俾與區域發展配合。（修正條文第十一條）

六、為簡化建照核發作業，便利建築農舍及其他經認定無礙水土保持或工程施工上所必要者，明定得將雜項執照與建照合併申請。（修正條文第十八條）

七、明定承造人及其常駐工地負責人應負之職責，以加強管理。（修正條文第二十一條）

八、增訂本辦法修正施行前，依六十六年九月三十日發布施行之山坡地保育利用條例施行細則之規定為一般建築使用核可開挖整地，迄今仍未取得水土保持合格證明之案件應於本辦法修正施行後一年內，依規定申領雜項執照及辦理施工；逾期註銷其核可。（修正條文第二十五條）

九、為使山坡地開發已形成社區規模者，於未成立社區理事會前，各項公共設施得以適當維護管理，確保社區環境品質及公共安全，規定得輔導居民成立維護管理組織。（修正條文第二十六條）

十、明定違反開發許可所核定之土地使用分區管制計畫內容者，依建築法令處理或處罰。（修正條文第二十七條）

定地區已有規定者，從其規定。

第十條 山坡地建築基地，每宗面積不得小於一百八十平方公尺，且應臨接四公尺以上道路，其臨接長度不得小於六公尺。

其他有關規劃設計事項，內政部得視實際需要，訂定標準。

第十一條 山坡地為非都市土地之申請開發案件，直轄市

標準已有規定者，應依其規定辦理。

一、本條新增。

二、土地細分之面積與建築基地之使用、空餘環境之規劃等事項係至鉅，宜加以限制，爰就建築基地每宗面積大小、臨接道路及臨接長度予以明定。

三、其他有關規劃設計事項，隨時代及都市發展需要，或有變異，爰訂定第二項。

一、本條新增。

二、山坡地為非都市土地之申請

、縣（市）主管建築機關受理申請後，應徵詢相關單位意見，並視開發計畫使用性質徵求用地變更前後各該事業主管機關意見，報請各該區域計畫原擬定機關審議。

區域計畫原擬定機關應按申請開發計畫之使用性質，依各該區域計畫內容及相關開發建築審議規範審議，並將審議結果通知直轄市、縣（市）政府。
前項審議規範由內政部定之。

開發條件，為配合非都市土地使用管制規則附表二之說明一、三關於使用地變更之規定，並與區域發展配合，使區域計畫原擬定機關審議非都市土地使用之指導功能，爰訂定第一項。
三、第二項規定區域計畫原擬定機關之審議程序，第三項規定該審議規範由內政部定之，以資周全。

市)及縣(市)政府代表等研商，獲致決議如下：

(一)直轄市、縣(市)政府對於依山坡地開發建築管理辦法第七條所檢附之文件，於報請各該區域計畫原擬定機關審議前，應依同辦法第十二條規定所組成之審查小組審查開發計畫。另於八十六年三月廿六日修正發布山坡地開發建築管理辦法前受理之非都市山坡地之申請開發案，直轄市、縣(市)政府受理申請，經報請區域計畫原擬定機關審議同意後，依中央法規標準法第十八條規定，自得依同辦法第十四條規定辦理。但直轄市、縣(市)政府於報請區域計畫原擬定機關審議同意前，對申請案之開發條件、細部配置或建築基地之安全性等相關事宜未詳細審查部分，於雜項執照審查時，直轄市、縣(市)政府應組成審查小組對前揭開發計畫及雜項執照詳予審查，並依山坡地開發建築管理辦法第

十三條規定收取審查費。上開審查結果，如涉及變更開發計畫者，應依山坡地開發建築管理辦法第十七條規定辦理。

(二)查「山坡地開發建築計畫審查費收取金額核算表」，自七十三年四月十七日台

內營字第二一八八九〇號函訂定後，已歷十餘年，隨著物價的波動，且審查之

複雜性往往非一次即可審查完畢，經討論後，咸認應予調整，調整後之金額如

下表：

申請面積	一公頃以下	超過一公頃至五公頃	超過五公頃至十公頃	超過十公頃至二十公頃	超過二十公頃至五十公頃	超過五十公頃至一百公頃	超過一百公頃
審查金額	不收審查費	六萬元	十六萬元	二十萬元	二十四萬元	三十萬元	四十萬元

部長 葉金

附件 89-1-26 部分條文修正

區域計畫法

前項非都市土地分區圖，應按鄉、鎮（市）分別繪製，並利用通視發展地形上顯著線路及地籍所處區段以顯示土地位置。

第十五條之一 區域計畫完成後應繪製公告實施後，不屬第十一條之非都市土地，符合非都市土地分區使用計畫者，得依左列規定，辦理分區變更。

一、政府為加強資源保護須檢討變更使用分區者，得由直轄市、縣（市）政府報經上級主管機關核定時，應為辦理分區變更。

二、為開發利用，依各該區域計畫之規定，由申請人備具開發計畫，檢附有關文件，向直轄市、縣（市）政府申請，報經各該區域區域計畫制定機關許可後，辦理分區變更。

區域計畫制定機關為前項第二款計畫之許可前，應先將申請開發案提報各該區域計畫委員會審議之。

第十五條之二 依前條第一項第二款規定申請開發之案件，經審議符合左列各款條件，得許可開發：

- 一、於臺土地利用條通當而台記者
 - 二、不違反中央、直轄市或縣（市）政府基於土地法報經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、供水供應，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施服務相符合者。
 - 五、取得開發地區土地及建築物權利證明文件者。
- 前項審議之作業報經，由中央主管機關會同有關機關定之。
- 第十五條之三 申請開發者依第十五條之一第一款規定取得區域計畫制定機關許可後，辦理分區或用地變更前，應將開發區內之公共設施用地完成分割移轉登記為各該直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮（市）有，並向直轄市、縣（市）政府繳交開發影響費，作為改善或增進相關公共設施之用；該開發影響費得以開發區內可建築土地地抵

充之。

前項開發影響費之收費範圍、標準及其他相關事項，由中央主管機關定之。

第一項開發影響費將成立基金，其收支保管及運用辦法，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

第一項開發影響費之徵收，於都市土地適用之。

第十五條之四 依第十五條之一第一款規定申請開發之案件，直轄市、縣（市）政府應於受理後六十日內，報請各該區域計畫制定機關辦理許可審議，區域計畫制定機關並應於九十日內將審議結果通知申請人，但有特殊情形者，得延長一次，其延長期間並不得超過原規定之期限。

第十五條之五 直轄市、縣（市）政府不依前條規定期限，將案件報請區域計畫制定機關審議者，其上級主管機關得令其一定限內為之；逾期仍不為者，上級主管機關得依申請，逕為辦理許可審議。

第十六條 直轄市或縣（市）政府依第十五條規定實施非都市土地分區使用管制時，應將非都市土地分區圖及編定結果予以公告；其編定結果，

區域計畫法（第十五條之一）第十九條

應通知土地所有權人。

前項分區圖及本，發又有關於（鎮、市）公所保管，隨時供人民免費閱覽。

第十七條 區域計畫實施時，其地上原有之土地改良物，不合土地分區使用計畫者，經政府令其變遷使用或拆移時所受之損害，應予適當補償。

補償金額，由雙方協議之。協議不成，由當地直轄市、縣（市）政府報請上級政府予以核定。

第四章 區域開發建設之推動

第十八條 中央、直轄市、縣（市）主管機關為推動區域計畫之實施及區域公共設施之興修，得邀同有關政府機關、民意機關、學術機構、人民團體、公私企業等組成區域建設推行委員會。

第十九條 區域建設推行委員會之任務如左：

- 一、有關區域計畫之建議事項。
- 二、有關區域開發建設事業計畫之建議事項。
- 三、有關開辦開發建設事業之諮詢事項。
- 四、有關籌措區域公共設施建設經費之協助事項。

90. 3. 26 奉發(地)內中地字第 9081105 號(台)地字第 16
 1件 576
 B7J

非都市土地使用管制規則(第七條至第十二條)

一七

九、特定目的事業用地：建築率百分之六十，容積率百分之六十。
 十、特定目的事業用地：建築率百分之六十，容積率百分之六十。
 十一、農牧、林業、生態保護、國土保安用地中之中央主管機關：行政院農業委員會。
 十二、養殖用地之中央主管機關：行政院農業委員會。
 十三、鹽業、礦業、水利用地之中央主管機關：經濟部。
 十四、古蹟保存用地之中央主管機關：內政部。

第十條 非都市土地經劃定為某種使用分區，因申請開發，經區域計畫擬定機關核定之工農綜合區土地經用計畫而規劃之特定專用區，區內可建築基地總面積百分之六十以上之建築用地，其建築率及容積率應依該計畫管制之規定辦理。
 第十一條 非都市土地申請開發為鄉村區、工業區或特定專用區者，應依下列規定辦理：
 一、申請開發鄉村區之計畫應五十戶或土地面積在一公頃以上者，應變更為鄉村區。
 二、申請開發為工業使用之土地面積達十公頃以上者，應變更為工業區。
 三、申請開發遊樂設施之土地面積達五公頃以上者，應變更為特定專用區。
 四、申請設立學校之土地面積達十公頃以上者，應變更為特定專用區。
 五、申請開發高爾夫球場之土地面積達十公頃以上者，應變更為特定專用區。
 六、申請開發公墓之土地面積達五公頃以上者，應變更為特定專用區。

第三章 土地使用分區變更

第七條 山坡地範圍內森林區、山坡地保育區及風景區之土地，在未編定使用地之類別前，適用林業用地之管制。
 第八條 土地經編定後，其原有使用或原有建築物不合土地經編定使用分區規定者，在政府令其變更使用或拆除建築物前，得為從來之使用，原有建築物除准修繕外，不得增建或改建。
 第九條 非都市土地經編定為鄉村區、工業區或特定專用區者，其建築率及容積率應依該計畫管制之規定辦理。
 第十條 非都市土地經劃定為某種使用分區，因申請開發，經區域計畫擬定機關核定之工農綜合區土地經用計畫而規劃之特定專用區，區內可建築基地總面積百分之六十以上之建築用地，其建築率及容積率應依該計畫管制之規定辦理。
 第十一條 非都市土地申請開發為鄉村區、工業區或特定專用區者，應依下列規定辦理：
 一、申請開發鄉村區之計畫應五十戶或土地面積在一公頃以上者，應變更為鄉村區。
 二、申請開發為工業使用之土地面積達十公頃以上者，應變更為工業區。
 三、申請開發遊樂設施之土地面積達五公頃以上者，應變更為特定專用區。
 四、申請設立學校之土地面積達十公頃以上者，應變更為特定專用區。
 五、申請開發高爾夫球場之土地面積達十公頃以上者，應變更為特定專用區。
 六、申請開發公墓之土地面積達五公頃以上者，應變更為特定專用區。

第九條 下列非都市土地建築率及容積率不得超過
 一、申請建築用地：建築率百分之六十，容積率百分之四十。
 二、之種建築用地：建築率百分之六十，容積率百分之四十。
 三、丙種建築用地：建築率百分之四十，容積率百分之二十。
 四、丁種建築用地：建築率百分之七十，容積率百分之三十。
 五、商業用地：建築率百分之六十，容積率百分之四十。
 六、交通用地：建築率百分之四十，容積率百分之二十。
 七、遊憩用地：建築率百分之四十，容積率百分之二十。
 八、墳墓用地：建築率百分之四十，容積率百分之二十。

者。

開發許可依前項廢止，其土地使用分區及使用地已完竣變更異動之登記者，直轄市或縣(市)政府應依第二十七條第一項規定辦理。

第二十二條 區域計畫擬定機關核發開發許可後，申請人如變更開發計畫，應依第十三條至第二十一條之規定辦理。

第二十三條 申請人於獲准開發許可後，應於收受通知之日起一年內申請雜項排水及公共設施等雜項工程，並依雜項工程完成後，申請雜項工程使用執照，經直轄市或縣(市)政府審核合格後，申請人應辦理相關公共設施移交手續，直轄市、縣(市)政府要領(鎮、市、區)公所後，始得申請辦理變更編定為允許之使用分區及使用地。

前項雜項工程之審查項目及相關申請書圖文件，由內政部核定之。

第二十四條 雜項工程之內容該直轄市或縣(市)政府認定無礙水土保持，或雜項工程需與建築物一併施工者，其雜項執照併同於建造執照申請

，並得由身分區先行申請辦理使用分區及使用地變更編定之異動登記。

第二十五條 非都市土地開發許可案件之相關公共設施應依開發計畫內容興建完成，並分割、移轉登記為該管直轄市、縣(市)或鄉(鎮、市)所有。

前項相關公共設施因前條規定，致無法於申請辦理土地使用分區及使用地變更編定異動登記前完成者，得經直轄市或縣(市)政府同意後，由開發者切結及提供保證金後，先行申請辦理土地使用分區及使用地變更編定異動登記，但相關公共設施應於申請建造之使用執照前完成，並應經直轄市或縣(市)政府審核合格。

第二十六條 申請人於非都市土地開發依相關規定應負擔公共設施、繳交開發影響費、捐贈土地或繳交土地代金或回饋金時，應先完成捐贈之土地影響費、土地代金或回饋金後，由直轄市或縣(市)政府辦理土地使用分區及使用地變更編定異動登記。

第四章 使用地變更編定

第二十七條 土地使用分區內各種使用地，除依第三條規定辦理使用分區及使用地變更者外，應在原有使用分區內申請變更編定。

前項使用分區內各種使用地之變更編定原則，除本規則另有規定外，應依使用分區內各種使用地變更編定原則表如附表三辦理。

非都市土地變更編定執行要點，由內政部定之。

第二十八條 申請使用地變更編定，應檢附下列文件，向土地所在地直轄市或縣(市)政府申請核准，並依規定繳納規費：

一、非都市土地變更編定申請書如附表四。

二、異動專業計畫書核准文件。

三、申請變更編定同意書。

四、土地登記(簿)謄本及地籍圖謄本。

五、土地使用計畫配置圖及位置圖。

六、其他有關文件。

下列申請案件免附前項第二款及第五款規定文件：

一、符合第三十五條規定之零星或狹小土地。

二、依第三十八條、第四十條規定已檢附應地檢閱該段之拆移通知書或依第三十九條規定已檢附建築使用執照者。

三、鄉村區土地變更編定為之種植使用地。

四、變更編定為農牧林業用地。

申請人為土地所有權人者，免附第三項第一款之文件。

異動專業計畫書有第三十條第二項及第三項規定情形者，應檢附區段計畫擬定機關核發許可文件，其屬山坡地範圍內土地申請開發建築面積未達十公頃者，應檢附開發建築面積免受限制文件。

第二十九條 申請人依法律規定應繳交回饋金者，直轄市或縣(市)政府應於核准變更編定時，通知申請人繳交，直轄市或縣(市)政府應於申請人繳交後，函請土地登記機關辦理變更編定異動登記。

第三十條 辦理非都市土地變更編定時，申請人應預備專業計畫書如有第十一條或第十二條前項

(三) 審查內容重複

1、無論都市土地或非都市土地，歸納其土地使用變更審查均可能涉及目的事業、土地使用、水土保持及環境保護等四類審議系統，且多以籌組委員會的形式進行審查，其審查內容多有重複，且審查標準又未見協調一致，造成申請人於審查時之困擾。

2、山坡地之申請開發案，依據「山坡地開發建築管理辦法」之規定，除了須送區域計畫原擬定機關（內政部）審議外，地方政府為審查開發計畫，亦須會同有關單位及學者專家辦理審查，導致中央與地方對於土地使用計畫重複審議。

3、以往山坡地之開發，係依循「山坡地開發建築管理辦法」之相關規定辦理，經直轄市、縣市政府核發開發許可後，申請人需辦理雜項執照之申請，其審查內容多為水土保持相關審議事項；後經「水土保持法」公布施行，對於山坡地之開發行為，規定需擬具水土保持計畫，造成開發案於地方政府辦理雜項執照與水土保持計畫之審查內容重複。

4、至於縣市政府於受理收件、雜照審查、山坡地開發審查、分區用地變更編定及建照審查等各階段審議時，皆分別再會府內相關單位表示意見，造成相同單位

伍、具體措施

針對土地使用變更相關問題，本方案內容分別從審議體系、審查內容、審查流程及其他配合措施等四部分進行檢討，並提出具體改進措施如下：

一、健全審議體系

(一) 建立完整統一的土地使用變更審議流程

1、修訂「非都市土地使用管制規則」，訂定土地使用變更申請、審議及開發程序。

2、檢討「山坡地開發建築管理辦法」，落實建築法建築許可之精神，並將有關土地使用變更條文調整至「非都市土地使用管制規則」中。

3、刪除各類目的事業主管機關之法規中，有關土地使用變更程序及審查內容之規定，使其回歸土地使用相關法規。

4、檢討釐清都市及非都市土地開發相關審議規範中，有關土地使用變更程序及建築等相關規定。

(二) 修訂「非都市土地使用管制規則」，於縣市政府成立非都市土地開發審議小組。

(三) 修訂「非都市土地變更編定執行要點」第十點規定，對於循開發許可、經區域

方政府審查。

2、修訂非都市土地使用管制規則，凡經土地使用主管機關審議通過之非都市土地申請案，由該審議機關核發開發許可（或同意函），以權責相符。

3、於非都市土地分區及用地變更審查授權縣市政府之相關規定中，明確規定非都市土地開發案於縣市政府受理彙辦窗口之主辦單位、定位及查核項目。

4、修訂山坡地開發建築管理辦法及水土保持法施行細則第十九條，將雜項執照中之水土保持部分回歸水土保持機關審查。

5、明訂非都市土地開發案於縣市政府辦理分區及用地變更編定前，其相關公共設施興闢及平地整地排水之審查處理方式。

6、明確規定山坡地之水土保持或平地之整地排水與建造執照一併辦理之審查處理方式。

7、修改「非都市土地使用管制規則」，對於已通過區域計畫委員會審議之開發案，在不增加土地使用強度及建築面積之前提下，如擬增加開發範圍夾雜或畸零之土地，其面積在一定甚小之比例下，且業已取得土地使用同意

附件一 具體措施表

項目	具體措施	說明	主(協)辦機關	預定完成期限
一、健全審議體系	<p>(一) 建立完整統一的土地使用變更審議流程</p> <p>1、修訂「非都市土地使用管制規則」，訂定土地 使用變更申請、 審議及開發程 序。</p> <p>2、檢討「山坡地開發建築管理辦法」，落實建築法建築許可之精神，並將有關土地 使用變更條文 調整至「非都市 土地使用管制規 則」中。</p>	<p>一、區域計畫法第十五條授權「非都市 土地使用管制規則」訂定相關變更 程序，惟目前管制規則對於非都市 土地使用分區及用地變更審議程 序，僅於第十二條作原則性規範， 而該條文內容常造成申請人許多疑 義。</p> <p>二、內政部應針對土地使用變更自縣市 政府受理收件至區委會審議通過、 辦理變更編定等一系列審查程序， 作有系統之規定。</p> <p>一、目前「山坡地開發建築管理辦法」 係依據建築法第九十七條之一訂 定，然而該辦法中卻規定諸多山坡 地開發許可之申請、審查程序。</p> <p>二、建議山坡地開發建築管理辦法之實 質內容，應落實建築法對於山坡地 開發如何實施建築管理進行規範， 並將相關申請開發許可之規定納入 前項「非都市土地使用管制規則」</p>	內政部	八十九年九月
			內政部	八十九年十二月

項目	具體措施	說明	主(協)辦機關	預定完成期限
	<p>3、刪除各類目的事業主管機關之法規中，有關土地使用變更程序及審查內容之規定，使其回歸土地使用相關法規。</p> <p>4、檢討釐清都市及非都市開發相關審議規範中，有關土地使用變更程序及建管等相關內容，應檢討修正之方向如下：</p>	<p>中。</p> <p>一、目前各類目的事業主管機關訂定之相關法令中，多將土地使用變更規定予以納入，包括土地使用變更之申請程序、開發許可、基地條件、建築執照等，然而有關審查程序或審查內容與土地使用主管機關之規定又不盡相同，令申請人無所適從。</p> <p>二、下列目的事業主管法規應予以檢討，並刪除其中有關土地使用變更程序及審查內容之規定，使其回歸土地使用相關法規。包括：</p> <p>(一) 工商綜合區開發設置管理辦法</p> <p>(二) 非都市土地申請變更作為遊樂區使用興辦事業計畫審查作業要點</p> <p>(三) 高爾夫球場管理規則</p> <p>目前內政部對於都市及非都市土地皆訂有土地開發相關審議規範，上述審議規範係內政部都會委會或區委會審查開發案之參考，但審議規範多超出審查規劃之內容，應檢討修正之方向如下：</p>	<p>內政部</p> <p>商業司</p> <p>交通部觀光局</p> <p>行政院體委會</p>	<p>八十九年十二月</p> <p>八十九年十二月</p> <p>八十九年十二月</p>

附件 5-8

山坡地開發建築管理辦法修正總說明

九十二年三月二十六日台內營字第0920033336號函發布

山坡地開發建築管理辦法（以下稱本辦法）於七十二年七月七日訂定發布，至今已近二十年，其間曾於七十九年、八十六年及八十八年歷經三次修正。本辦法係依據建築法第九十七條之一訂定，由於本辦法訂定時，非都市土地使用管制規則尚未訂定山坡地開發許可之相關規定，且水土保持法亦未制定，為健全山坡地開發建築管理制度，遂於本辦法中一併明定山坡地開發許可之相關規定，並將水土保持設施納入雜項執照中予以規範。另有關山坡地申請開發案，因本辦法訂有開發許可之規定，致其審查程序與非都市土地使用管制規則重複，又申請雜項執照時，其審查內容與水土保持計畫之審查亦多所重複，依行政院核定之「改進土地使用變更審議機制方案」所定具體之改進措施，亟須將本辦法有關土地使用變更條文調整至非都市土地使用管制規則，並將雜項執照中之水土保持部分回歸水土保持機關審查。爰依建築法第九十七條之一規定，擬具本辦法修正草案，其修正重點如次：

一、依據建築法第九十七條之一授權之範圍與立法意旨，將本辦法名稱修正為「山坡地建築管理

辦法」。

二、刪除現行條文第三條有關限制山坡地開發建築面積之規定，納入非都市土地使用管制規則予以規範。

三、依據行政院核頒「改進土地使用變更審議機制方案」之改進措施，刪除現行條文第五條至第十七條有關申請開發許可之規定，納入非都市土地使用管制規則予以規範。

四、依據行政院核頒「改進土地使用變更審議機制方案」之改進措施，將現行條文第十八條申請雜項執照有關水土保持設施部分予以刪除，納入水土保持法令予以規範。

五、違反管制使用之土地，區域計畫法及都市計畫法已訂有罰則，且為配合開發許可回歸土地使用管制法規予以規範，爰刪除現行條文第二十七條有關違反核定開發許可內容，應依建築法令處理或處罰之規定。

92-3-26 修正

非都市土地使用管制規則部分條文修正總說明

一、依區域計畫法第十五條第一項規定，非都市土地使用管制規則由內政部定之，作為實施管制非都市土地使用之依據，其目的在促進非都市土地有效合理利用。本規則於六十五年三月三十日訂定發布後，歷經十四次修正。茲為配合行政院核定之「改進土地使用變更審議機制方案」將山坡地申請開發許可之規定納入本規則中規範及配合行政院「觀光客倍增計畫」，放寬特定農業區內土地得依其核定計畫申請變更編定為遊憩用地；另考量非都市土地容許使用執行要點第二點附件一各種使用地許可使用細目及應否申請許可使用，已涉及人民權利義務，宜檢討提升至本規則規定；並為配合「車籠埔斷層帶土地處理方案」重建對策及地籍騰本減量政府行政資源整合等事宜，爰作第十五次之修正。其修正重點如次：

- (一) 為涉及人民權利義務之各種使用地容許使用項目之許可使用細目及應否申請許可使用規定符合法規制定原則，檢討非都市土地容許使用執行要點第二點附件一各種使用地許可使用細目及應否申請許可使用提升至本規則訂定，並對各許可使用細目需訂定附帶條件者予以規定。(修正條文第六條及附表一表名、欄位名稱)

(二) 配合各種使用地容許使用項目之許可使用細目及應否申請許可使用規定提升至本規則，將非都市土地容許使用執行要點第七點附件三非都市土地許可使用申請書及應備書件，納入規定。(增訂第六條之一)

(三) 為加速景氣之提升，開發案於獲准開發許可後，原應於規定期限內申請雜項執照或水土保持施工許可，以進行實際之開發行為；惟考量大型開發案在整體經濟不景氣時期，資金籌措、設施規劃建設等確需相當時間之運作，因故未能於期限內申請雜項執照或水土保持施工許可者，得敘明理由申請展期，每次不得超過一年，並以二次為限。(修正條文第二十三條)

(四) 為有效落實按計畫管制使用，統一於土地登記簿標示部加註核定事業計畫使用項目。(修正條文第二十六條及第三十條)

(五) 依據行政院研考會推動電子化政府及地籍謄本減量，並配合全國地政單位陸續開辦電子謄本代替人工謄本，未來能以電腦處理者，免予檢附土地登記(簿)謄本及地籍圖謄本。(修正條文第二十八條)

(六) 配合促進產業升級條例第七十條之二第五項及行政院核定之「推動企業營運總部行動方案」增訂原以丁種建築用地設置之企業營運總部擴大需使用毗連非都市土地得變更編定為丁種建築用地。另為輔導廠商工業經營，促進國內經濟發展，經參酌促進產業升級條例第五十三條規定，明定興辦工業人因擴展工業，需使用毗連非都市土地時，其原設廠用地屬都市計畫內工業區者，亦得申請變更編定。(修正條文第三十一條)

(七) 為協助九二一地震受災戶住宅重建，依內政部營建署訂定之「車籠埔斷層帶土地處理方案」，經縣(市)政府依「實施區域計畫地區建築管理辦法」第四條之一規定公告位於車籠埔斷層線二側各十五公尺建築管制範圍內之甲種、乙種或丙種建築用地，於震災前已有合法建築物，經全倒或已自動拆除者，土地所有權人得於一定條件下申請自有土地變更編定。

(增訂第三十八條之一)

(八) 配合行政院核定之「觀光客倍增計畫」，放寬特定農業區內土地得依其核定計畫申請變更編定為遊憩用地。(增訂第四十四條之一)

(九) 配合行政院「改進土地使用變更審議機制方案」及「山坡地開發建築管理辦法」之修正，

考量山坡地地質敏感，避免過度開發，造成不當利用，爰將該辦法第五條坡度陡峭等不得開發建築之規定原則性納入規範，並明定經直轄市或縣（市）政府專案小組依建築相關法令審查認定者，不得作為建築使用。（增訂第四十九條之一）

（十）配合行政院「改進土地使用變更審議機制方案」及「山坡地開發建築管理辦法」之修正，將該辦法第三條規定及現行條文第四十九條屬地方需要並經中央農業主管機關專案輔導設置之公用性農業產銷設施，不受山坡地開發面積不得少於十公頃限制等規定納入規範；另增訂「申請開發遊樂設施之土地面積達五公頃以上者」及「辦理農村社區土地重劃者」，亦免受其限制規定。（增訂第五十二條之一）

（十一）現行條文第四十九條併入修正條文第五十二條之一規範，第五十二條併入修正條文第四十九條之一規範，均併予刪除。

二、第六條附表一修正重點：

（一）修正附表一名稱為「各種使用地容許使用項目及許可使用細目表」，欄位內容除容許使用項目外，增加許可使用細目及附帶條件。

(二) 配合國家發展重點計畫及經濟部推動之再生能源發展方案，於甲種、乙種、丙種、丁種建築用地及養殖、鹽業、礦業、窯業、交通、水利、遊憩用地，增訂「再生能源相關設施」容許使用項目。

(三) 甲種、乙種及丙種建築用地容許使用項目「農舍」刪除，「鄉村住宅」修正為「住宅」，「日用品零售及服務業」修正為「日用品零售及服務設施」。

(四) 配合推動營建剩餘土石方處理方案，於丁種建築用地及窯業用地增訂「臨時堆置收納營建剩餘土石方」及「水庫、河川淤泥資源再生利用臨時處理設施」容許使用項目。

(五) 為因應經濟發展趨勢，於農牧用地增訂「戶外廣告物設施」容許使用項目。

(六) 為屬製造業之砂土石碎解洗選加工設施設置法源明確，於礦業用地增訂「砂土石碎解洗選加工設施」容許使用項目。

(七) 修正水利用地容許使用項目「其他經河川管理機關核准者」為「其他經河川或排水管理機關核准者」。

(八) 配合殯葬管理條例之制定，刪除林業用地容許使用項目「埋葬設施」(限於土地所有權人

及其親屬使用），墳墓用地容許使用項目「埋葬設施」修正為「殯葬設施」。

(九) 修正附表一各種使用地容許使用項目及許可使用細目表備註：原規定「使用地位屬河川區者，本附表中容許使用項目之使用應經河川管理機關之同意。」修正為「使用地位屬河川區者，本附表中許可使用細目之使用應經河川管理機關之同意。」