公告及送達

內政部公告

中華民國 103 年 10 月 7 日
台內營字第 1030810802 號

主　旨：預告修正「非都市土地開發審議作業規範」部分規定及總編第 6 點附件 2、附件 3。

依　據：行政程序法第 151 條第 2 項及第 154 條第 1 項。

公告事項：

一、修正機關：內政部。

二、修正依據：區域計畫法第 15 條之 2 第 2 項。

三、「非都市土地開發審議作業規範」部分規定及總編第 6 點附件 2、附件 3 修正草案如附件。本案並登載於內政部營建署網站（www.cpami.gov.tw）網頁。

四、對於公告內容有任何意見或修正建議者，請於本公告刊登公報之日起 10 日內陳述意見或洽詢：

(一) 承辦單位：內政部營建署

(二) 地址：臺北市松山區八德路 2 段 342 號

(三) 電話：02-87712596

(四) 傳真：02-27772358

(五) 電子郵件：cpamail@cpami.gov.tw

部　長　陳威仁

非都市土地開發審議作業規範部分規定及總編第六點附件二、附件三修正草案總說明

非都市土地開發審議作業規範（以下簡稱作業規範）係依區域計畫法第十五條之二第二項授權訂定，作為依同法第十五條之一申請開發案件之審議基準原則。自八十四年三月二十七日函頒實施後，因應區域計畫、相關法規及相關政策變更調整，或審議實務經驗回饋等事由，曾歷經十九次修正。現配合目的事業法規、政策的變更（例如：地質法公告地下水補注地質敏感區之透水面積要求、地層下陷對高速鐵路沿線營運安全的因應及休閒農業輔導管理辦法修正）或審議實務經驗（一般開發案件與十公頃以下工業區的隔離設施留設方式、開發計畫書圖電子檔格式）等，先於一百零二年十二月三十一日、一百零三年七月十五日、七月二十一日召開三次行政機關研商會議，嗣於一百零三年八月二十一日召開之本部區域計畫委員會第三四一次審查會議討論，完成本規範修正規定草案內容，其修正要點如下：

一、因應地質法第九條第二項規定授權訂定之「地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則」第十一條有關地下水補注地質敏感區之特殊需求，訂定其透水面積規定。（總編修正規定第三十二點、工業區細部計畫專編修正規定第十五點）

二、考量非都市土地開發許可案件之水土保持計畫或水土保持規劃非屬區域計畫委員會審查範疇，爰修正總編第十四點但書規定，並參考前開但書規定增訂工業區開發計畫專編第六點但書規定，以求一致。

三、考量基地如緊臨河川區域或海域區，因河川區域或海域區實已具有緩衝效果，應不必再留設緩衝綠帶，爰修正總編第四十點規定。

四、配合交通部高速鐵路工程局因應地層下陷環境背景及高鐵沿線周邊開發行為附加荷載複合因素對高鐵營運安全之影響，增訂位於彰化縣、雲林縣等高速鐵路沿線一定範圍內應辦理荷重審查之規定。（總編修正規定第四十四之六點）

五、配合非都市土地使用管制規則第十三條及第二十三條規定將雜項執照刪除並回歸建築法範疇之修正，檢討作業規範相關規定。（住宅社區專編修正規定第十七點，並刪除住宅社區專編第十七點之一規定）

六、考量依產業創新條例規定工業區設置最小規模為五公頃，明定十公頃以下之工業區得以空地作為隔離設施但該部分土地不予核給容積率。(工業區開發計畫專編修正規定第七點)

七、配合休閒農業輔導管理辦法規定，修正作業規範休閒農場專編相關規定。(休閒農場專編修正規定第三點、第四點、第五點)

八、配合非都市土地使用管制規則第十三條、第二十三條規定，修正住宅社區專編第十七點附表四住宅社區之公共設施完成時間。

九、為逐步推動開發計畫書圖審議電子化作為，修正總編第六點附件二申請使用分區變更檢附書圖文件製作格式內容及附件三申請使用地變更編定檢附書圖文件製作格式內容。

非都市土地開發審議作業規範部分規定及總編第六點附件二、附件三修正規定對照表

修正規定	現行規定	說明
總編	總編	編名未修正
十四、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五十公尺，位於平地不得小於三十公尺，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，並無影響安全之虞者，不在此限。	十四、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五十公尺，位於平地不得小於三十公尺，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。	考量非都市土地開發許可案件依水土保持法第十二條規定本應製作水土保持規劃書送主管機關審核，且水土保持計畫或水土保持規劃非屬區域計畫委員會審查範疇，爰刪除水土保持計畫文字。
三十二、開發後基地內之透水面積，山坡地不得小於扣除不可開發區及保育區面積後剩餘基地面積的百分之五十，平地不得小於百分之三十。但經區域計畫委員會認定無影響安全之虞者，不在此限。 基地位於依地質法劃定公告之地下水補注地質敏感區，其開發後基地內之透水面積應依地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則規定辦理。	三十二、開發後基地內之透水面積，山坡地不得小於扣除不可開發區及保育區面積後剩餘基地面積的百分之五十，平地不得小於百分之三十。但經區域計畫委員會認定無影響安全之虞者，不在此限。	依地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則第十一條有關地下水補注地質敏感區之透水面積要求，增訂第二項規定。
四十、申請開發案之土地使	四十、申請開發案之土地使	查過去於審議部分開發

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。 前項緩衝綠帶與區外公園、綠地鄰接部分可縮減五公尺；基地範圍外鄰接依水利法公告之河川區域或海域區者，其鄰接部分得以退縮建築方式辦理，其退縮寬度不得小於十公尺並應植栽綠化，免依前項規定留設緩衝綠帶。	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。 前項緩衝綠帶與區外公園、綠地鄰接部分可縮減五公尺。	案件時，屢有委員認為基地範圍如鄰接河川區域，其區外河川區域實已具有緩衝效果，建議不必再要求留設緩衝綠帶，並依據一百零三年八月二十一日本部區域計畫委員會委員建議增列海域區，爰修正第二項規定。
四十四之六、申請開發基地位於經濟部公告之嚴重地層下陷地區，開發行為所需水源應不得抽取地下水，並應以低耗水使用為原則。 前項申請開發計畫應依所在區域近五年內地面之年平均下陷量，評估該區域未來可能之下陷總量，並據此提出防洪、排水及禦潮等相關	四十四之六、申請開發基地位於經濟部公告之嚴重地層下陷地區，開發行為所需水源應不得抽取地下水，並應以低耗水使用為原則。 前項申請開發計畫應依所在區域近五年內地面之年平均下陷量，評估該區域未來可能之下陷總量，並據此提出防洪、排水及禦潮等相關	為因應地層下陷對高速鐵路沿線安全的影響，爰依據交通部高速鐵路工程局一百零三年八月四日高鐵二字第一〇三五〇二一一〇二號函增定第三項規定。

措施，以防止基地之地盤沈陷、海水入侵或洪水溢淹等情形。 基地位於彰化縣、雲林縣轄區之高速鐵路沿線兩側一公里範圍內，應知會高速鐵路主管機關；基地位於高速鐵路兩側一百五十公尺範圍內，應進行開發基地荷重對高速鐵路結構及下陷影響評估分析，並取得高速鐵路主管機關認定無影響高速鐵路結構文件。	措施，以防止基地之地盤沈陷、海水入侵或洪水溢淹等情形。	
第一編　住宅社區	第一編　住宅社區	編名未修正
十七、依規定設置中、小學（含代用地）、閭鄰公園（含兒童遊樂場、運動場）、社區道路、污水處理場之用地應於分割後依其使用性質變更編定為適當用地。 公共設施或必要性服務設施如因開發期程之延滯而會導致閒置毀損，得依附表四之認定時間，經直轄市或縣（市）政府同意並視實際情形由開發者切結及提供公共設施興建保證金後，先行辦理變更編定。	十七、依規定設置中、小學（含代用地）、閭鄰公園（含兒童遊樂場、運動場）、社區道路、污水處理場之用地應於分割後依其使用性質變更編定為適當用地。 其餘土地於前項各公共設施或必要性服務設施興建完竣經勘驗合格並移轉登記為各該鄉（鎮、市）有、直轄市或縣（市）有後，變更編定為適當用地。 公共設施或必要性服務設施如因開發期程之延滯而會導致閒置毀損，得依附表四之認定時	一、查非都市土地使用管制規則第二十三條已有相同規定，爰刪除第二項規定文字。 二、原第三項規定順移為第二項，並配合非都市土地使用管制規則第二十三條規定，將保證金修正為「公共設施興建保證金」。

	間，經直轄市或縣（市）政府同意並視實際情形由開發者切結及提供保證金後，先行辦理變更編定。	
十七之一、（刪除）	十七之一、申請開發之基地位於山坡地，如經該管直轄市、縣（市）政府依水土保持計畫核定應分期施工而核發二期以上雜項執照者，開發者應將核准列入第二期以後之雜項執照範圍內之全區主要道路、學校代用地、閭鄰公園及污水處理場等未完成整地之公共設施用地，併同第一期已完成整地及水土保持計畫並取得雜項使用執照之公共設施用地分割移轉登記為各該直轄市、縣（市）有及鄉（鎮、市）有，至於設施未完成部分則依第十七點第三項及附表四規定，經直轄市或縣（市）政府同意由開發者切結及提供保證金後，先行辦理第一期已完工部分之用地變更編定。第二期以後未完工部分之土地，開發者仍應依核准之雜項執照開發整地並依相關規定於各公共設	本點係規範山坡地開發案件於取得開發許可後有關基地公共設施施工與土地異動登記之規定，係屬程序性規定，因九十九年四月二十八日修正後非都市土地使用管制規則第二十三條已有明定，爰刪除本點規定。

	施或必要性服務設施興建完竣經勘驗合格後，公共設施或必要性服務設施等用地及其餘土地始得變更編定為適當用地。	
第八編　工業區開發計畫	第八編　工業區開發計畫	編名未修正
六、工業區形狀應完整連接，連接部分最小寬度不得少於五十公尺。<u>但經區域計畫委員會認定情況特殊且符合整體規劃開發，並無影響安全之虞者，不在此限。</u>基地中有部分為非申請開發範圍之地區者，應維持該等地區出入道路之功能。	六、工業區形狀應完整連接，連接部分最小寬度不得少於五十公尺。基地中有部分為非申請開發範圍之地區者，應維持該等地區出入道路之功能。	一、參考總編第十四點但書規定，增定本點但書規定。 二、將原條文後段文字移列第二項。
七、工業區周邊應劃設二十公尺寬之緩衝綠帶或隔離設施，並應於區內視用地之種類與相容性，在適當位置劃設必要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。 前項工業區周邊緩衝綠	七、工業區周邊應劃設二十公尺寬之緩衝綠帶或隔離設施，並應於區內視用地之種類與相容性，在適當位置劃設必要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。 前項工業區周邊緩衝綠	一、因依產業創新條例規定工業區設置最小規模為五公頃，致使十公頃以下之小型工業區，如依本點規定留設緩衝綠帶或隔離設施將占該案申請面積比例過高，不利小型工業區土地的規劃使用，爰參考農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點第十一點規定，增訂第五項規定，明定十公頃以下之工業區

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基地邊界者，經區域計畫委員會同意且寬度符合上開規定者，不在此限。 第一項基地範圍毗鄰工業用地或工業區，經工業主管機關認定二者引進產業之使用行為相容，且經區域計畫委員會同意者，其毗鄰部分之緩衝綠帶或隔離設施寬度得予縮減，並應於其他範圍邊界依前二項規定留設等面積之緩衝綠帶或隔離設施。 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、蓄水池等開放性設施為限。 申請開發面積在十公頃以下之工業區，經區域計畫委員會認定情況特殊且符合整體規劃開發，並無影響安全之虞者，得以空地作為隔離設施，不受前項規定限	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基地邊界者，經區域計畫委員會同意且寬度符合上開規定者，不在此限。 第一項基地範圍毗鄰工業用地或工業區，經工業主管機關認定二者引進產業之使用行為相容，且經區域計畫委員會同意者，其毗鄰部分之緩衝綠帶或隔離設施寬度得予縮減，並應於其他範圍邊界依前二項規定留設等面積之緩衝綠帶或隔離設施。 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。 工業區之開發得免依總編第十七點規定留設保育區。	得以空地作為隔離設施，以兼顧小型工業區的開發彈性與隔離效果。惟為免將空地計入後大幅增加工業區丁種建築用地使用強度，爰明定以空地作為隔離設施者，該部分土地面積不予核給容積。 二、申請開發案件如依第五項規定辦理，以集中性空地作為隔離設施時，應充分綠化維護形成自然生態環境。 三、原第五項規定移列為第六項。

制。其以空地為隔離設施者，該部分土地面積不予核給容積。 工業區之開發得免依總編第十七點規定留設保育區。		
第九編　工業區細部計畫	第八編　工業區細部計畫	編名未修正
十五、工業區開發後透水面積不得小於基地面積之百分之三十。但基地位於依地質法劃定公告之地下水補注地質敏感區，其開發後基地內之透水面積應依地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則規定辦理。	十五、工業區開發後透水面積不得小於基地面積之百分之三十。	依地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則第十一條有關地下水補注地質敏感區之透水面積要求，增訂但書規定。
第十編　休閒農場	第十編　休閒農場	編名未修正
三、休閒農場各分區之土地使用規定如下： （一）休閒農場內應辦理土地使用變更之使用地應依總編第十六點規定留設不可開發區，免留設保育區。其土地使用計畫除本專編另有規定外，適用總編條文之規定；並應依據審查結果編定為適當之用地。 （二）休閒農場內之農業用地，得依休閒農業輔導管理辦法第十九條第八項規定之項目，	三、休閒農場各分區之土地使用規定如下： （一）遊客休憩分區應依總編第十六點規定留設不可開發區，免留設保育區。其土地使用計畫除本專編另有規定外，適用總編條文之規定；並應依據審查結果編定為適當之用地。 （二）農業經營體驗分區內之土地，得依休閒農業輔導管理辦法第十七條第三項規定之項目，辦理非都市土地	一、依據行政院農業委會一百零二年六月四日農輔字第一〇二〇〇二三〇四五號函送本編修正建議辦理。 二、現行休閒農業輔導管理辦法已無「遊客休憩分區」、「農業經營體驗分區」名稱，依該辦法第十五條第二項規定：「…興辦事業計畫內應辦理使用地變更編定，其面積達二公頃以上者，應辦理土地使用

辦理非都市土地容許使用。其開發計畫書圖格式另定之。	容許使用。其開發計畫書圖格式另定之。	分區變更。」及第十九條第二項規定：「休閒農場土地，…農業用地面積符合下列規定者，得設置前項第一款至第四款之設施（住宿、餐飲等設施），並依規定辦理土地變更…」，另第十九條第八項規定：「第一項第五款至第二十二款之休閒農業設施依規定應辦理容許使用。」爰酌作文字修正。
四、休閒農場內應辦理土地使用變更之使用地內休閒農業設施與休閒農場範圍外緊鄰土地使用性質不相容者，應設置適當之緩衝綠帶或隔離設施。	四、遊客休憩分區內之休閒農業設施與休閒農場範圍外緊鄰土地使用性質不相容者，應設置適當之緩衝綠帶或隔離設施。	同本編第三點修正理由，酌作文字修正。
五、基地內必要性服務設施之提供應能滿足一般尖峰日休閒人次需求，並依下列規定： （一）休閒農場應設置足夠之聯絡道路，其路寬不得小於六公尺。但經農業主管機關依法列入專案輔導之已開發休閒農場申請案，有具體交通改善計	五、基地內必要性服務設施之提供應能滿足一般尖峰日休閒人次需求，並依下列規定： （一）休閒農場應設置足夠之聯絡道路，其路寬不得小於六公尺。但經農業主管機關依法列入專案輔導之已開發休閒農場申請案，有具體交通改善計	同本編第三點修正理由，酌作文字修正。

畫，且經區域計畫委員會同意者，不在此限。 （二）休閒農場內應設置停車場，其停車位數計算標準如下： 1.大客車停車位數：依實際需求推估。 2.小客車停車位數：不得低於每日單程小客車旅次之二分之一。 3.機車停車位數：不得低於每日單程機車旅次之二分之一。但經核准設置區外停車場者，不在此限。 （三）休閒農場內應辦理土地使用變更之使用地內除建築物、道路、廣場、及公共設施外，宜多留設開放式公園、綠地，其景觀設計並應充分融合當地自然風貌及農業生產環境。	畫，且經區域計畫委員會同意者，不在此限。 （二）休閒農場內應設置停車場，其停車位數計算標準如下： 1.大客車停車位數：依實際需求推估。 2.小客車停車位數：不得低於每日單程小客車旅次之二分之一。 3.機車停車位數：不得低於每日單程機車旅次之二分之一。但經核准設置區外停車場者，不在此限。 （三）遊客休憩分區內除建築物、道路、廣場、及公共設施外，宜多留設開放式公園、綠地，其景觀設計並應充分融合當地自然風貌及農業生產環境。	

修正附表

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	辦理（第一期）用地變更編定前	
	全區主要道路與第一期計畫道路設施	第一期住宅建築使用執照取得前	
	各期計畫道路整地	辦理（各分期）用地變更編定前	
	各期計畫道路設施	依各期住宅建築使用執照取得前	
停車場	整地與設施（註2）	辦理（第一期）用地變更編定前	
	停車場建築設施	依各期住宅建築使用執照取得前	
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	第一期住宅建築使用執照取得前	
	污水下水道分期管線	依各期住宅建築使用執照取得前	
	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）（註1）	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	

註1：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）。

註2：本附表所稱停車場設施係指停車場用地鋪面、標誌、標線、號誌、路燈等，非指建築法所稱之建築物，未來停車場用地需設置建築物或雜項工作物時，應於該用地異動為可建築土地後，依建築法相關規定辦理。

修正說明：

一、查九十九年四月二十八日修正非都市土地使用管制規則第十三條規定，已將雜項執照改為「山坡地範圍屬依水土保持法相關規定應擬具水土保持計畫者，取得水土保持完工證明書；非山坡地範圍，應取得整地排水計畫完工證明書。」，係考量雜項執照與水土保持之審查內容多所重複，且雜項執照係屬建築法規定之範疇，故刪除開發許可案件需於土地變更前申請雜項執照之規定，改為開發案須先取得水土保持完工證明書（山坡地）、整地排水計畫完工證明書（平地），始得土地使用分區及使用地異動登記。

二、鑒於上開法規已有所修正，爰參照「非都市土地非屬山坡地範圍之開發案件申請整地排水計畫施工許可證書圖文件及審查項目須知」、「加強山坡地雜項執照審查及施工查驗執行要點」規定，修正本附表規定，以達到住宅社區開發業者應於完成區內公共設施興建義務後，始得取得住宅建築使用執照出售之目的，說明如下：

（一）道路：

1. 因水土保持計畫工程（山坡地）或整地排水工程（平地）之審查僅含括道路整地排水工程、未含括道路設施工程，爰規定應先分別完成「全區主要道路與第一期道路」或「各期計畫道路」整地排水工程後，始得辦理第一期或各期使用地變更編定。

2. 另為確保住宅社區第一期或各期居民通行權益，爰規範開發業者應先分別完成「全區主要道路與第一期道路」或「各期計畫道路」設施工程並經主管機

關查驗合格後，始得分別核發第一期或各期住宅建築使用執照。

（二）污水處理場：因水土保持計畫工程（山坡地）或整地排水工程（平地）之審查並未含括污水下水道主幹管或污水下水道分期管線，爰將其完成時間分別修正為「第一期住宅建築使用執照取得前」與「依各期住宅建築使用執照取得前」。

三、本附表所稱停車場設施係指停車場鋪面、標誌、標線、號誌、路燈等，非指建築法所稱之建築物，未來停車場用地需設置建築物或雜項工作物時，應於該用地異動為可建築土地後，依建築法相關規定辦理，爰增列註2。另配合實務審議需要，於本附表增列立體停車場一項。

修正附件

附件二　申請使用分區變更檢附書圖文件製作格式

非都市土地開發案需辦理土地使用分區變更，且申請人採二階段分開申請開發許可者，依本審議作業規範規定，其第一階段僅先就該開發計畫之土地使用分區變更計畫申請同意，其申請土地使用分區變更之開發計畫與申請書圖應依據下列規定之章節撰寫，並輔以分析圖表說明，但其內容得視開發個案性質之差異性予以調整；且申請人應於區域計畫擬定機關核准期限範圍內，依相關規定再檢具附件三所列之申請使用地變更編定檢附書圖文件製作格式申請許可。

土地使用分區變更與使用地變更編定同時申請辦理許可者，申請人得免依本附件（附件二）製作申請土地使用分區變更之計畫書圖。

如開發案完成後其所有權屬單一法人或個人者，免製作本附件開發計畫書圖之公共設施管理計畫部分；如依水土保持法製作水土保持相關書圖文件者，免製作開發計畫書圖之整地排水工程部分。

為使開發計畫書製作內容清晰，便於日後複製，有關開發計畫書之版面格式製作，應以 word 軟體或其他類似軟體，A4 直式橫書編輯，邊距版面設定，邊界寬度上 2.5CM、下 2.5CM、內 4CM、外 2.5CM，計畫書裝訂厚度如超過 6CM（約 500 頁），則請分冊或每增 100 頁內側邊界寬度增加 0.5CM，裝訂厚度如超過 8CM 則請分冊。且內容文字為便利閱讀，「章」名字體大小 18 加黑、「節」名字體大小 16 加黑、內文及表格文字字體大小 14，全文行距則採段落—固定，行高—23PT，字距採標準字距。

為符合政府資訊公開法及為使審議通過之開發計畫書圖文件便於儲存與查詢，經區域計畫擬定機關受理審查及審查通過之申請書、開發計畫書圖文件及應附之大圖均應錄製成光碟片供審查單位存檔，其電腦檔案依下列規定製作：

一、申請書及開發計畫書圖文件請採可攜式文件格式（Portable Document Format，簡稱 PDF）與 Microsoft Word 格式製作，各儲存一個檔案。

二、應附之大圖請採 AutoCAD 或 ArcGIS 地理資訊系統 shapefile 格式製作（應具二度分帶座標系統）；並請提供能於 Google earth 展現開發基地範圍之 KML 或 KMZ 檔。

三、申請書及開發計畫書圖之 PDF 檔，應按目錄製作書籤目錄功能。

四、應分別製作已塗銷個人資料及未塗銷個人資料二種版本。須塗銷之個人資料係指個人資料保護法第二條第一款所稱之個人資料。

壹、申請書

申請人應具備具備下列基本資料，採橫寫式書寫，連同有關附圖及附表，以 A4 的格式複製後併同附錄依序加封面裝訂成冊，或併同開發計畫書圖加封面裝訂成冊。

一、申請人（公司）清冊（附證件影本）

法人名稱	稅籍編號	文件字號	地　　址	負責人	電　　話

或

個人姓名	國民身分證統一編號	出生日期	地　　址	電　　話

二、設計人清冊（附證件影本）：

單位名稱	稅籍編號	地　　址	負責人	聯絡電話	聯絡人

三、土地清冊

申請範圍土地清冊、產權或土地使用同意書應經各縣市政府查核並載明查核結果。

筆數	縣市鄉鎮市	地段	小段	地號	分區	編定	面積	使用面積	所有權人

附錄：地籍圖及土地登記簿謄本

四、相關技師簽證或簽名資料

（舉例說明如下：）

技師別	姓名	簽名	國民身分證統一編號	服務單位	聯絡電話	證照文號	備註

附錄　相關技師證件影本

五、相關主管機關與事業機構之同意文件，包括：

（一）用水計畫書同意文件

（二）電力公司

（三）電信機構

（四）省轄市或鄉（鎮、市）公所清運垃圾同意書（指廢棄物清理法第二條規定所稱之一般廢棄物）

（五）剩餘土石方堆置處理場主管機關同意文件

（六）興辦事業之目的事業主管機關同意籌設、推薦、核定或其他相關支持意見之文件

（七）農業用地申請變更為非農業使用同意文件(於提區域計畫委員會專案小組審查會議前取得)

（八）排水計畫書同意文件

如自行提供公共設施或公用設備者，應檢附切結書及相關主管機關同意文件。

六、土地及建築物權利證明文件

（一）私有土地所有權人同意書；如土地登記謄本有註記設定他項權利者，須檢附與他項權利人協調文件。

（二）公有土地管理機關勘察之處理意見。

（三）公有土地或未登記土地之同意合併開發或核准讓售證明文件。

（四）如符合「農村社區土地重劃條例」關於區內私有土地所有權人及私有土地面積超過半數同意即得辦理重劃之規定，或符合土地徵收條例第三條規定得辦理徵收者，從其規定（依土地徵收條例協議價購不成者，應於許可前取得內政部土地徵收審議小組相關會議紀錄文件）。如以徵收方式取得土地者，除屬具機密性之國防事業外，申請人或需用土地人應於送本部辦理許可審議前召開公聽會，並對於土地所有權人及利害關係人陳述意見併處理情形做成紀錄納入開發計畫，於提報區域計畫委員會審議時一併檢附。（如需用土地人已依土地徵收條例及其施行細則、環境影響評估法及各興辦事業法令等規定辦理公聽會，且能檢附相關資料佐證其公聽會之說明內涵，明確包括開發計畫之範圍、計畫內涵及土地取得方式者，得免再辦理公聽會）。

（五）其他。

七、進出基地之通行權同意書（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：

（一）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。

（二）緊急聯絡道路經確認足供消防車輛通行者。

八、說明是否位屬限制發展地區或條件發展地區。

九、非都市土地開發審議作業規範總編及專編條文規定查核表。

規範條文	辦理情形（申請人填寫）	查核意見（作業單位填寫）

附表　限制發展地區查詢表

分類	查詢項目	查詢意見	相關單位文號	相關法令及劃設依據	備註
天然災害敏感	1.是否位屬土石流潛勢溪流、嚴重崩塌或其他高危險地區？	□是 □否		災害防救法	
	2.是否位屬山坡地查定為加強保育地？	□是 □否		山坡地保育利用條例	
	3.是否位屬活動斷層兩側一定範圍（3.1）？或兩側一百公尺範圍內？（3.2）	□是 □否		3.1 實施區域計畫地區建築管理辦法 3.2 經濟部中央地質調查所函詢之資料	
	4.是否位屬特定水土保持區？	□是 □否		水土保持法	
	5.是否位屬河川區域、洪氾區一級管制區、洪水平原一級管制區、區域排水設施範圍？	□是 □否		水利法、河川管理辦法、排水管理辦法	
生態敏感	6.是否位屬國家公園區內之特別景觀區、生態保護區？	□是 □否		國家公園法	
	7.是否位屬自然保留區？	□是 □否		文化資產保存法	
	8.是否位屬野生動物保護區？	□是 □否		野生動物保育法	
	9.是否位屬野生動物重要棲息環境？	□是 □否		野生動物保育法	
	10.是否位屬自然保護區？	□是 □否		自然保護區設置管理辦法	

				（森林法）	
	11. 是否位屬沿海自然保護區？	□是 □否		區域計畫法、行政院核定之「臺灣沿海地區自然環境保護計畫」	
文化景觀敏感	12. 是否位屬古蹟保存區？	□是 □否		文化資產保存法	
	13. 是否位屬遺址？	□是 □否		文化資產保存法	
	14. 是否位屬國家公園內之史蹟保存區？	□是 □否		國家公園法	
資源生產敏感	15. 是否位屬飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區？	□是 □否		飲用水管理條例	
	16. 是否位屬重要水庫集水區？（本項由主管機關查認是否屬於水庫集水區後，依內政部公告之重要水庫集水區辦理）	□是 □否		區域計畫法	
	17. 是否位屬水庫蓄水範圍？	□是 □否		水利法	
	18. 是否位屬國有林地、保安林地、大專院校實驗林地及林業試驗林地等森林地區及區域計畫劃設之森林區？	□是 □否		森林法、區域計畫法	
	19. 是否位屬溫泉露頭及其一定範圍？	□是 □否		溫泉法	

附表　條件發展地區查詢表

分類	查詢項目	查詢意見	相關單位文號	相關法令及劃設依據	備註
天然災害敏感	1. 是否位屬嚴重地層下陷地區？	□是 □否		地下水管制辦法、嚴重地層下陷地區劃設作業規範	
	2. 是否位屬洪氾區二級管制區、洪水平原二級管制區、海堤區域？	□是 □否		水利法、海堤管理辦法	
生態敏感	3. 是否位屬沿海一般保護區？	□是 □否		區域計畫法、行政院核定之「臺灣沿海地區自然環境保護計畫」	
文化	4. 是否位屬歷史建築？	□是 □否		文化資產保存法	
資源生產敏感	5. 是否位屬依自來水水質水量保護區？	□是 □否		自來水法	
	6. 是否位屬水產動植物繁殖保育區？	□是 □否		漁業法	
	7. 是否位屬優良農地(經辦竣農地重劃或政府曾經投資建設重大農業改良設施之農業用地）？	□是 □否		區域計畫法施行細則、農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點	
	8. 是否位屬礦區（場)、礦業保留區、地下礦坑分布地區？	□是 □否		礦業法	

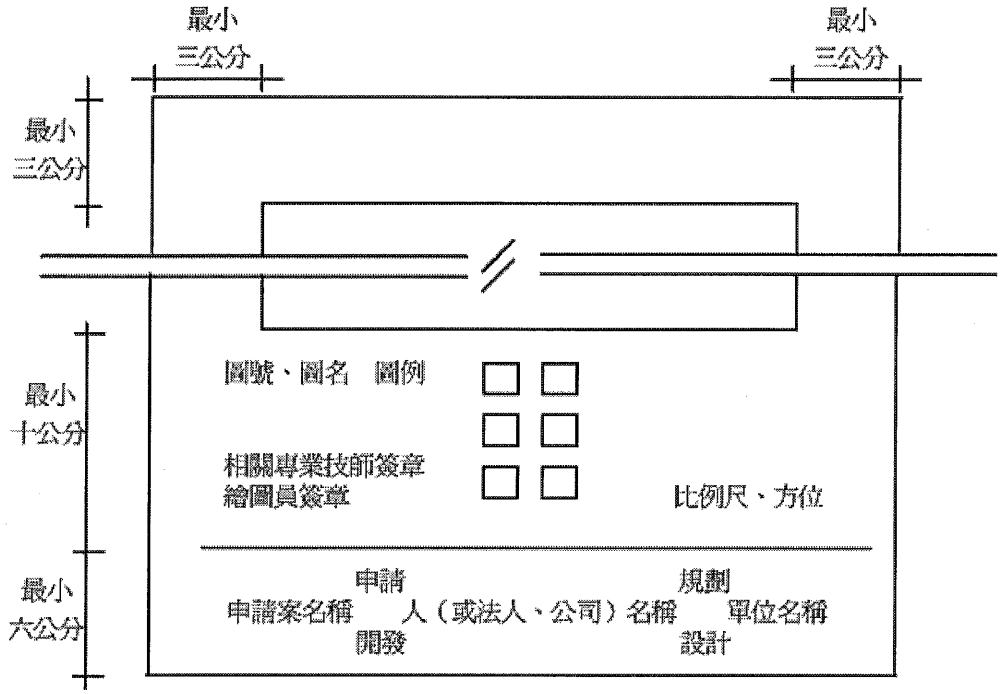
	9.是否位屬山坡地？	□是 □否		山坡地保育利用條例、水土保持法	
其他	10.是否位屬氣象法之禁止或限制建築地區？	□是 □否		氣象法、觀測坪探空儀追蹤器氣象雷達天線及繞極軌道氣象衛星追蹤天線周圍土地限制建築辦法	
	11.是否位屬電信法之禁止或限制建築地區？	□是 □否		電信法	
	12.是否位屬民用航空法之禁止或限制建築地區或高度管制範圍？	□是 □否		民用航空法、航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法、航空站飛行場及助航設備四周禁止或限制燈光照射角度管理辦法	
	13.是否位屬航空噪音防制區？	□是 □否		噪音管制法、機場周圍地區航空噪音防制辦法	
	14.是否位屬核子反應器設施周圍之禁制區及低密度人口區？	□是 □否		核子反應器設施管制法	
	15.是否位屬公路兩側禁建限建地區？	□是 □否		公路法、公路兩側公私有建築物與廣告物禁建限建辦法	
	16.是否位屬大眾捷運系統兩側禁建限建地區？	□是 □否		大眾捷運法、大眾捷運系統兩側禁建限建辦法	
	17.是否位屬高速鐵路兩側限建地區？	□是 □否		獎勵民間參與交通建設毗鄰地區禁限建辦法	
	18.是否位屬海岸管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區之禁建、限建地區？	□是 □否		國家安全法	
	19.是否位屬要塞堡壘地帶？	□是 □否		要塞堡壘地帶法	

貳、開發計畫書圖

說明：

一、同一申請案件使用之各種基本圖以參考下列規定為原則。

基本圖製作格式如下：



二、基本圖資料來源及要求：

用　途	比例尺	資料來源及要求
地理位置圖	以比例尺二萬五千分之一的基本圖及縮圖	標示基地所在之整個生活圈範圍，基地通往中心都市之高速公路、主要幹道、半徑十公里範圍內之都市計畫、工業區、水庫及其集水區、河流及自來水水質水量保護區及重要設施等。 聯勤測量署測繪，內政部地政司出售之臺灣地區二萬五千分之一地形圖（經建版）
地形圖	以比例尺五千分之一基本圖	表達地形等高線（等高線間距不得大於五公尺）應檢附測量技師簽證資料 （申請風景區分區變更者，以經建版地形圖，表達地形之等高線）
土地使用分區圖及使用地編定圖	以比例尺五千分之一的基本圖及縮圖，	分別套繪著色標示各類土地使用分區及使用地編定之類別。
土地權屬圖（套繪地籍圖）	以比例尺五千分之一之地籍圖及縮圖，	分別著色標示私有、公有等各筆土地之地號及範圍。

三、開發計畫書圖之附圖如以縮圖要求，應予以A4或可摺成A4格式之紙張製作。

四、開發計畫書圖應附之大圖包括：

圖名	比例尺	內容	備註

土地適宜性分析圖	五千分之一	以比例尺五千分之一之基本圖或縮圖，標示各開發限制因素及不宜開發之範圍。	申請面積達一百公頃以上者，大圖之比例尺得酌予縮小。（申請風景區分區變更者，以經建版地形圖，比例尺得酌予縮小。）
土地使用計畫圖（平面配置圖）	五千分之一	以比例尺五千分之一之設計地形圖及縮圖，表達各種土地使用分區之配置原則與構想，並標示各使用分區使用強度（建蔽率、容積率、建築高度）（並依規定著色）。	
土地使用分區變更圖（一）	五千分之一	以比例尺五千分之一套繪地形等高線分布之土地使用計畫圖及縮圖，表達變更範圍及土地使用配置。	
土地使用分區變更圖（二）	五千分之一	以比例尺五千分之一套繪地籍地號分布之土地使用計畫圖及縮圖，表達變更範圍及土地使用之配置。	
坡度分析圖	一千分之一至一千二百分之一	以比例尺一千分之一至一千二百分之一原始地形基本圖製作，以表達基地內各級坡度及坡度陡峭區，且以自然曲線界定各級坡度之範圍，並檢附測量技師簽證資料。（平地免製作此圖）	（申請風景區分區變更者，以經建版地形圖，比例尺得酌與縮小。）

貳之一、開發內容分析

申請風景區分區變更者，應特別說明有關觀光遊憩資源、需求分析與預測，並說明開發課題與對策。

一、區域功能之供給與需求分析。

說明並分析現有區域及生活範圍之都市發展、產業特性、交通設施、相關分區土地供給與需求情形及使用限制條件。

申請設置殯葬、廢棄物衛生掩埋場、廢棄物封閉掩埋場、廢棄物焚化處理廠、營建剩餘土石方資源處理場及土石採取場等設施，應就基地服務範圍內說明現有設施分布與供給情形，並從供需面分析開發設置之必要性。

二、生活圈之發展現況

說明生活圈各分區之現況及發展情形（申請工業區分區變更者，應針對工業區使用之使用性質、開發管理機關、可供設廠用地情形說明）。

貳之二、基地環境資料分析

一、申請之區位條件

（一）自然環境

1、基地位置

2、地形與地勢

3、地質與土壤

4、氣象、水文

5、自然生態、景觀資源
6、環境敏感地區
7、基地承載量
8、基地周邊災害發生歷史與特性、災害潛勢情形，以及重大災害之空間區位分析
（二）實際發展現況
申請風景區分區變更者，應特別說明既有觀光遊憩服務與遊憩設施建築配置等。
1、土地使用
2、交通運輸
3、公共設施與公用設備
（三）社會經濟分析
1、通勤範圍內人口及勞動力來源或服務範圍內相關鄰避設施服務需求
2、地權、地價、及附近地區土地市價
3、生活圈附近地區產業發展現況（包括產業活動與產業結構）
4、經濟預測（產業發展推估）
二、相關計畫
（一）上位計畫（區域計畫、都市計畫、綜合發展計畫）
（二）相關建設計畫（公布實施中、施工中、核定規劃中之公、私有大型開發計畫）
1、交通運輸計畫
2、觀光遊憩計畫
3、工業區開發計畫
4、污染及災害防治計畫
5、其他相關建設計畫
三、土地使用適宜性
配合相關計畫分析暨環境影響評估說明書或報告書，綜合說明自然環境、人為環境、景觀調查等分析所指認出之開發限制因素及不可開發之區位。
四、農業用地申請變更為非農業使用評估分析
如申請基地涉及農業用地變更時，應就使用農業用地之必要性、合理性及無可替代性提出分析。

貳之三、實質發展計畫
一、規劃內容
說明該分區之土地使用、交通運輸、公共設施、建築配置、水土保持、景觀美化等主要計畫原則與構想。
（一）引進種類與人口（員工）數
申請風景區分區變更者，應特別說明遊憩活動與遊客人數之推估。
（二）土地使用計畫
1、土地分區使用原則與管制計畫
2、各種土地分區面積及其所占全區比例
（三）交通運輸計畫
1、交通量預估與配合
2、聯外運輸及其改善計畫與配合
3、區內運輸系統
（四）建築配置規劃
1、配置原則

2、配置構想
（五）景觀美化計畫
1、景觀空間分區計畫
2、植栽計畫
二、開發工程概要
說明該分區開發主要工程之開發規劃原則、方式、注意事項及配合。
（一）整地工程
說明工程棄土、取土之區位、規模、交通量及其影響。
（二）水土保持工程
（三）道路工程
（四）排水工程
（五）給水工程
（六）電力及電信工程
（七）綠化工程
（八）其他工程
三、污染防制計畫
（一）水污染防制
1、專用下水道系統
2、廢水處理設施及限制
3、符合排放標準
（二）剩餘土石方處理
說明剩餘土石方處理方式及可能來源等
四、開發預定進度
說明開發構想，分期分區原則與方式。
（一）分期分區構想
1、分期分區原則
2、分期分區方式
（二）開發進度
五、開發財務計畫
對其開發成本、效益、資金來源及償還方式須詳細說明。
（一）開發成本概估
1、土地取得
2、工程開發
（二）效益分析
1、經濟效益
2、成本效益
（三）資金來源及償還方式
1、資金籌備
2、資金償還方式
六、開發營運管理
開發營運之組織架構與執行方式。
（一）開發階段
1、組織架構
2、執行方式

（二）營運階段
1、執行機構
2、支援服務配合
七、土地使用分區變更計畫
（一）說明套繪地形等高線分布之土地使用計畫之配置。
（二）說明套繪地籍地號分佈之使用地變更編定計畫。
（三）列表說明各筆土地之使用分區變更情形。
（四）若位於山坡地範圍者，應計算不可開發區之區位與規模。
附表：土地使用分區變更計畫表

編號	鄉鎮	地段	小段	地號	謄本面積	使用面積	原土地使用分區別	變更土地使用分區別
合計								

貳之四、公共設施（或必要性服務設施）營運管理計畫
其內容應包括下列項目：
1、執行策略
2、公共設施計畫（公用設備）或必要性服務設施之內容、規模、區位及計畫時程概估。
3、土地權屬及管理維護單位。
貳之五、平地之整地排水計畫
平地之整地排水計畫應包括：
1、排水系統
2、整地計畫
3、水土保持措施
4、防災措施
參、開發計畫書供民眾申請閱覽內容
為使民眾瞭解審查中非都市土地開發案件內容，申請人應就開發計畫書摘要下列內容供民眾申請閱覽，惟開發案件如有須保密或不得公開之原因，應正式公文向內政部營建署提出，經同意後得免提供相關資料。
一、基本資料：A4直式橫書編輯，整體內容以10頁為原則。

項目	內容（申請人填寫）
(一)縣（市）政府受理時間	
(二)開發案件名稱	
(三)申請人名稱	
(四)基地行政轄區	縣（市）　　鄉　　段
(五)開發計畫類別	
(六)基地面積	公頃
(七)基地使用現況說明	（500字內）
(八)坡度分析	1、三級坡(含)以下面積：　公頃(　%) 2、四級坡面積：　公頃 (　%) 3、四級坡以上面積：　公頃

	（　%）
(九)土地權屬	1、自有私地：　公頃（　%） 2、非自有私地：　公頃（　%） 3、國有：　公頃（　%）
(十)各土地使用分區及使用地編定類別現況	1、使用分區： 分區：　公頃（　%） 2、使用地編定： 用地：　公頃（　%） 用地：　公頃（　%）
(十一) 計畫內容	1、計畫內容概述：（500字內） 2、計畫性質： 3、開發年期： 4、計畫規模：（如引進活動人口或計畫容量） 5、效益評估：（300字內）
(十二) 變更後之各使用分區類別	1、使用分區： 分區：　公頃（　%） 分區：　公頃（　%）
(十三) 聯絡道路名稱及寬度	1、聯絡道路：　路，寬度　M 2、緊急聯絡道路：　路，寬度　M
(十四) 目的事業主管機關審查意見	
(十五) 應予保護、禁止或限制建築地區查詢表結果	
(十六) 其他	

二、圖面：提供A4彩色縮圖，並具指北、圖例及文字說明。

圖名	比例尺	內容說明
(一)地理位置圖（聯勤測量署測繪，內政部地政司出售之臺灣地區二萬五千分之一地形圖（經建版）	1/25000	周邊公共設施供給及區內禁限建查詢結果（如活動斷層、嚴重地層下陷……）
(二)各使用分區及使用地現況編定圖	1/1000-1/5000	現況編定情形
(三)基地及其周遭現況照片說明	無	土地使用現況說明

		（至少四個位置各二張）
(四)土地權屬圖	無	地籍與權屬
(五)基地地形圖	1/1000-1/5000	高程、坡度分析（含等高線及坡度分析，等高線間距不得大於五公尺）
(六)土地使用計畫圖	1/1000-1/5000	規劃配置分區說明
(七)土地使用分區變更圖	1/1000-1/5000	分區變更編定說明

註：申請面積達一百公頃以上者，大圖之比例尺得酌予縮小。

修正說明：

隨著行動裝置之普及，為使審議中或審議通過之開發計畫書圖文件電腦檔便於行動裝置使用與閱讀，以利未來推動開發計畫書圖審議電子化，逐步達成簡能減碳目標，爰規範申請書、開發計畫書圖之 PDF 檔應製作書籤目錄功能，並參考環境影響評估書件電腦建檔作業規範規定要求申請人提供能於 Google earth 展現開發基地範圍之 KML 或 KMZ 檔。

修正附件

附件三　申請使用地變更編定檢附書圖文件製作格式

申請人採土地使用分區變更與使用地變更編定同時申請辦理許可，或採二階段申請開發許可且依據區域計畫擬定機關核准使用分區變更許可並限期辦理使用地變更編定決議者，應檢具本附件所規定之章節撰寫，並輔以分析圖表說明，但其內容得視開發個案性質之差異性予以調整。

政府興辦之公共設施計畫、低密度開發計畫(如：廢棄物處理場、土石方資源堆置及處理場等)或屬政府促進民間參與公共建設性質者，如其目的事業主管機關已有規定相關計畫書圖格式者，其開發計畫書圖部分可依目的事業主管機關之規定製作，惟仍應補充本附件申請書、開發計畫書圖之大圖、基地環境資料分析中之地質分析、實質發展計畫中有關土地使用計畫之資料及平地之整地排水計畫等分析資料。前述應補充之資料得併入依目的事業主管機關規定製作之書圖中。

如開發案完成後其所有權屬單一法人或個人者，免製作本附件開發計畫書圖之公共設施管理計畫部分；如依水土保持法製作水土保持相關書圖文件者，免製作開發計畫書圖之整地排水工程部分。

業經區域計畫擬定機關許可之開發案，如擬申請變更開發計畫者，其書圖文件得僅製作開發案變更前後之差異部分及本附件開發計畫書圖之大圖及實質發展計畫中有關土地使用計畫之資料。

申請人依區域計畫法規定應繳交開發影響費者，其費用之計算除依規定辦理外，並載明於開發計畫書內。

為使開發計畫書製作內容清晰，便於日後複製，有關開發計畫書之版面格式製作，應以 word 軟體或其他類似軟體，A4 直式橫書編輯，邊距版面設定，邊界寬度上 2.5CM、下 2.5CM、內 4CM、外 2.5CM，計畫書裝訂厚度如超過 6CM(約 500 頁)，則請分冊或每增 100 頁內側邊界寬度增加 0.5CM，裝訂厚度如超過 8CM 則請分冊。且內容文字為便利閱讀，「章」名字體大小 18 加黑、「節」名字體大小 16 加黑、內文及表格文字字體大小 14，全文行距則採段落—固定，行高—23PT，字距採標準字距。

為符合政府資訊公開法及為使審議通過之開發計畫書圖文件便於儲存與查詢，經區域計畫擬定機關受理審查及審查通過之申請書、開發計畫書圖文件及應附之大圖均應錄製成光碟片供審查單位存檔，其電腦檔案依下列規定製作：

一、申請書及開發計畫書圖文件請採可攜式文件格式（Portable Document Format，簡稱 PDF）與 Microsoft Word 格式製作，各儲存一個檔案。

二、應附之大圖請採 AutoCAD 或 ArcGIS 地理資訊系統 shapefile 格式製作（應具二度分帶座標系統）；並請提供能於 Google earth 展現開發基地範圍之 KML 或 KMZ 檔。

三、申請書及開發計畫書圖之 PDF 檔，應按目錄製作書籤目錄功能。

四、應分別製作已塗銷個人資料及未塗銷個人資料二種版本。須塗銷之個人資料係指個人資料保護

法第二條第一款所稱之個人資料。

壹、申請書

申請人應具備下列基本資料，採橫寫式書寫，連同有關附圖及附表，以A4的格式複製後併同附錄依序加封面裝訂成冊，或併同開發計畫書圖加封面裝訂成冊。

一、申請人清冊（附證件影本）：

法人名稱	稅籍編號	文件字號	地址	負責人	電話

或

個人姓名	國民身分證統一編號	出生日期	地址	電話

二、設計人清冊（附證件影本）：

單位名稱	稅籍編號	地址	負責人	聯絡電話	聯絡人

三、申請用地變更之土地清冊。

筆數	縣（市）鄉鎮市	地段	小段	地號	土地使用分區別	使用地編定別	面積（公頃）	同意使用面積（公頃）	所有權人	備註

附錄：地籍圖及土地登記謄本

四、相關技師簽證或簽名資料（附相關技師證件影本）

地形圖及坡度分析圖應檢附相關測量專業技師簽證，地質部分應檢附相關應用地質或大地工程專業技師簽證，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。整體開發計畫部分應檢附相關都市計畫專業技師簽證資料，交通系統計畫部分應檢附相關交通工程專業技師簽證資料。前揭相關專業技師，以技師法等相關法令規定之技師執業範圍為準。但由政府相關專業機關提供，並由機關內依法取得相當類科技師證書者為之者，不在此限。

技師別	姓名	簽名	國民身分證統一編號	服務單位	聯絡電話	證照文號	備　註

五、土地及建築物權利證明文件

（一）私有土地所有權人同意書；如土地登記謄本有註記設定他項權利者，須檢附與他項權利人協調文件。

（二）公有土地管理機關勘察之處理意見。

（三）公有土地或未登記土地之同意合併開發或核准讓售證明文件。

（四）如符合「農村社區土地重劃條例」關於區內私有土地所有權人及私有土地面積超過半數同意即得辦理重劃之規定，或符合土地徵收條例第三條規定得辦理徵收者，從其規定（依土地徵收條例協議價購不成者，應於許可前取得內政部土地徵收審議小組相關會議紀錄文件）。如以徵收方式取得土地者，除屬具機密性之國防事業外，申請人或需用土地人應於送本部辦理許可審議前召開公聽會，並對於土地所有權人及利害關係人陳述意見併處理情形做成紀錄納入開發計畫，於提報區域計畫委員會審議時一併檢附。（如需用土地人已依土地徵收條例及其施行細則、環境影響評估法及各興辦事業法令等規定辦理公聽會，且能檢附相關資料佐證其公聽會之說明內涵，明確包括開發計畫之範圍、計畫內涵及土地取得方式者，得免再辦理公聽會）。

（五）其他。

六、相關主管機關與事業機構之同意文件，包括：

（一）用水計畫書同意文件

（二）電力公司

（三）電信機構

（四）省轄市或鄉（鎮、市）公所清運垃圾同意書（指廢棄物清理法第二條規定所稱之一般廢棄物）

（五）剩餘土石方堆置處理場主管機關同意文件。

（六）興辦事業之目的事業主管機關同意籌設、推薦或核定等及其他相關支持意見之文件

（七）農業用地申請變更為非農業使用同意文件(於提區域計畫委員會專案小組審查會議前取得)

（八）排水計畫書同意文件

如自行提供公共設施或公用設備者，應檢附切結書及相關主管機關同意文件。

七、委託書（應經公證或認證，無此必要者免附）

八、土地作為「申請開發許可」使用者同意書、圖（註明同意作為變更以後用途之使用，但申請人為土地所有權人者免附）（如依「土地徵收條例」等規定辦理者，從其規定。）。

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。

十、說明是否位屬限制發展地區或條件發展地區。

十一、非都市土地開發審議作業規範總編及專編條文規定查核表。

規範條文	辦理情形（申請人填寫）	查核意見（作業單位填寫）

附表　限制發展地區查詢表

分類	查詢項目	查詢意見	相關單位文號	相關法令及劃設依據	備註
天然災害敏感	1.是否位屬土石流潛勢溪流、嚴重崩塌或其他高危險地區？	□是 □否		災害防救法	
	2.是否位屬山坡地查定為加強保育地？	□是 □否		山坡地保育利用條例	
	3.是否位屬活動斷層兩側一定範圍（3.1）？或兩側一百公尺範圍內？（3.2）	□是 □否		3.1 實施區域計畫地區建築管理辦法 3.2 經濟部中央地質調查所函詢之資料	
	4.是否位屬特定水土保持區？	□是 □否		水土保持法	
	5.是否位屬河川區域、洪氾區一級管制區、洪水平原一級管制區、區域排水設施範圍？	□是 □否		水利法、河川管理辦法、排水管理辦法	
生態敏感	6.是否位屬國家公園區內之特別景觀區、生態保護區？	□是 □否		國家公園法	
	7.是否位屬自然保留區？	□是 □否		文化資產保存法	
	8.是否位屬野生動物保護區？	□是 □否		野生動物保育法	
	9.是否位屬野生動物重要棲息環境？	□是 □否		野生動物保育法	
	10.是否位屬自然保護區？	□是 □否		自然保護區設置管理辦法（森林法）	
	11.是否位屬沿海自然保護區？	□是 □否		區域計畫法、行政院核定之「臺灣沿海地區自然環境保護計畫」	
文化景觀敏感	12.是否位屬古蹟保存區？	□是 □否		文化資產保存法	
	13.是否位屬遺址？	□是 □否		文化資產保存法	
	14.是否位屬國家公園內之史蹟保存區？	□是 □否		國家公園法	
資源生產敏感	15.是否位屬飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區？	□是 □否		飲用水管理條例	
	16.是否位屬重要水庫集水區？ （本項由主管機關查認是否屬於水庫集水區後，依內政部公告之重要水庫集水區辦理）	□是 □否		區域計畫法	

	17. 是否位屬水庫蓄水範圍？	□是 □否		水利法	
	18. 是否位屬國有林地、保安林地、大專院校實驗林地及林業試驗林地等森林地區及區域計畫劃設之森林區？	□是 □否		森林法、區域計畫法	
	19. 是否位屬溫泉露頭及其一定範圍？	□是 □否		溫泉法	

附表　條件發展地區查詢表

分類	查詢項目	查詢意見	相關單位文號	相關法令及劃設依據	備註
天然災害敏感	1. 是否位屬嚴重地層下陷地區？	□是 □否		地下水管制辦法、嚴重地層下陷地區劃設作業規範	
	2. 是否位屬洪氾區二級管制區、洪水平原二級管制區、海堤區域？	□是 □否		水利法、海堤管理辦法	
生態敏感	3. 是否位屬沿海一般保護區？	□是 □否		區域計畫法、行政院核定之「臺灣沿海地區自然環境保護計畫」	
文化	4. 是否位屬歷史建築？	□是 □否		文化資產保存法	
資源生產敏感	5. 是否位屬依自來水水質水量保護區？	□是 □否		自來水法	
	6. 是否位屬水產動植物繁殖保育區？	□是 □否		漁業法	
	7. 是否位屬優良農地(經辦竣農地重劃或政府曾經投資建設重大農業改良設施之農業用地）？	□是 □否		區域計畫法施行細則、農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點	
	8. 是否位屬礦區（場)、礦業保留區、地下礦坑分布地區？	□是 □否		礦業法	
	9. 是否位屬山坡地？	□是 □否		山坡地保育利用條例、水土保持法	
其他	10. 是否位屬氣象法之禁止或限制建築地區？	□是 □否		氣象法、觀測坪探空儀追蹤器氣象雷達天線及繞極軌道氣象衛星追蹤天線周圍土地限制建築辦法	
	11. 是否位屬電信法之禁止或限制建築地區？	□是 □否		電信法	
	12. 是否位屬民用航空法之禁止或限制建築地區或高度管制範圍？	□是 □否		民用航空法、航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障	

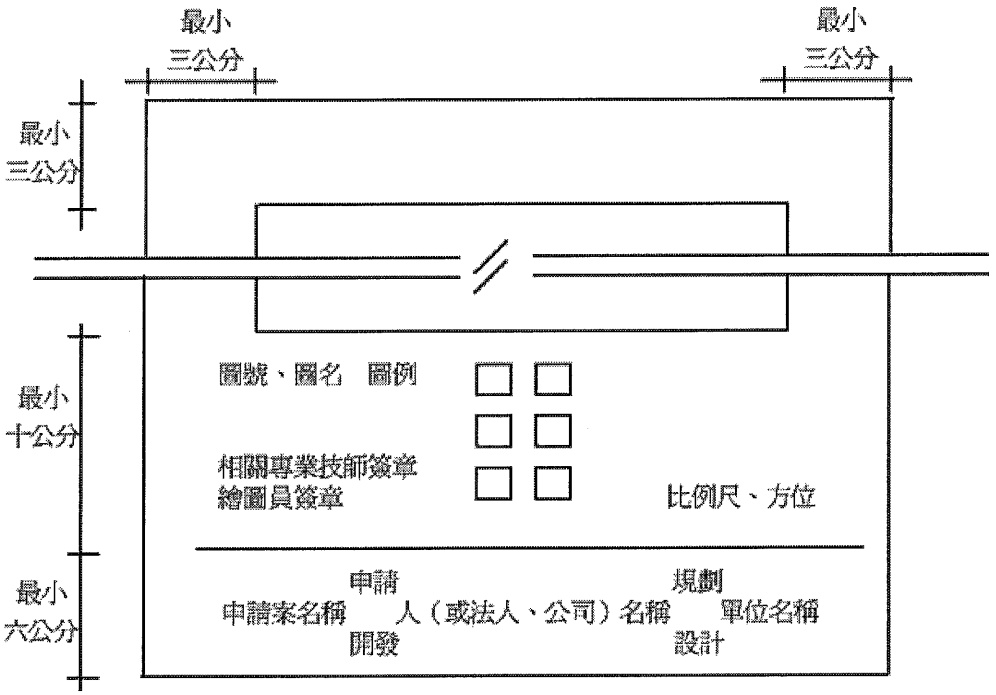
				礙物高度管理辦法、航空站飛行場及助航設備四周禁止或限制燈光照射角度管理辦法	
	13. 是否位屬航空噪音防制區？	□是 □否		噪音管制法、機場周圍地區航空噪音防制辦法	
	14. 是否位屬核子反應器設施周圍之禁制區及低密度人口區？	□是 □否		核子反應器設施管制法	
	15. 是否位屬公路兩側禁建限建地區？	□是 □否		公路法、公路兩側公私有建築物與廣告物禁建限建辦法	
	16. 是否位屬大眾捷運系統兩側禁建限建地區？	□是 □否		大眾捷運法、大眾捷運系統兩側禁建限建辦法	
	17. 是否位屬高速鐵路兩側限建地區？	□是 □否		獎勵民間參與交通建設毗鄰地區禁限建辦法	
	18. 是否位屬海岸管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區之禁建、限建地區？	□是 □否		國家安全法	
	19. 是否位屬要塞堡壘地帶？	□是 □否		要塞堡壘地帶法	

貳、開發計畫書圖

說明：

一、同一申請案件使用之各種基本圖以參考下列規定為原則。

基本圖製作格式如下：



二、基本圖資料來源及要求：

用　途	比例尺	資料來源及要求
表明基地所在之整個生活圈關係位置	1/25,000～1/50,000	聯勤測量署測繪，內政部地政司出售之臺灣地區二萬五千分之一地形圖（經建版）
表明基地與其相鄰及附近地區之關係位置及相關事項	1/5,000～1/10,000	儘量以申請地區土地編定公告前，由行政院農業委員會林務局農林航空測量所測繪及出售之臺灣地區像片基本圖為主。
表明基地本身之位置及相關事項	1/1,000～1/1,200	按內政部頒發之地籍測量實施規則製作之實測圖（等高線間距不得大於一公尺）

三、開發計畫書圖之附圖如以縮圖要求，應予以 A4 或可摺成 A4 格式之紙張製作。

四、開發計畫書圖應附之大圖包括：

圖名	比例尺	內容	備註

基地及附近地區位置圖	1／5,000～1／10,000 1／5000	一、儘量以申請地區土地編定公告前，由行政院農業委員會林務局農林航空測量所測繪及出售之臺灣地區像片基本圖為主。 二、檢附行政院農業委員會林務局農林航空測量所出售之最新版彩色正射影像圖。	申請面積達一百公頃以上者，大圖之比例尺得酌與縮小。 申請人採二階段申請開發許可者，於使用地變更編定申請辦理許可時，應增加檢附區域計畫擬定機關核准許可之土地使用分區變更圖（二）。
基地地形及範圍圖	1／1,000～1／1,200	以比例尺一千分之一或一千二百分之一的基本圖之縮圖，標示基地範圍、座標（TM二度分帶座標）、標高及土地使用現況（等高線間距不得大於一公尺）。（檢附相關測量技師簽證）	
土地使用計畫圖（一）	1／1,000～1／1,200	以原始地形圖標示各類土地使用種類、分區編號、等高線及範圍。（平地免製作此圖）	
土地使用計畫圖（二）	1／1,000～1／1,200	以設計地形圖標示各類土地使用種類、分區編號、等高線及範圍。	
土地使用計畫圖（三）	1／1,000～1／1,200	標示各類土地使用種類、分區編號及範圍，並套繪地籍圖。	
土地使用計畫圖（四）	1／1,000～1／1,200	標示各類土地使用種類、分區編號及範圍，並套繪以方格法製作之坡度分析圖。（平地免製作此圖）	
土地使用分區變更圖	1／1,000～1／1,200	標示基地變更後之分區圖，如僅一單分區者免製作此圖。	
使用地變更編定計畫圖	1／1,000～1／1,200	套繪地籍地號分布之用地變更圖。	
坡度分析圖	1／1,000～1／1,200	以原始地形基本圖製作，以表達基地內各級坡度及坡度陡峭區，且應以自然曲線界定各級坡度之範圍，並檢附相關測量師簽證。（平地免製作此圖）	
移轉登記公有之公共設施用地區位圖	1／1,000～1／1,200	標示依區域計畫法規定，應分割登記移轉為該直轄市、縣（市）政府、鄉鎮市有之公共設施用地區位與規模（依規定免移轉登記之公共設施用地者，免製作此圖）。	

貳之一、開發內容分析

一、申請開發目的

說明申請開發目的與使用性質。

二、計畫位置及範圍

內容：

（一）說明基地座標、面積及基地與中心都市聯絡之高速公路或主要幹道之距離。

（二）說明基地周圍半徑五公里範圍內之都市計畫、水庫及其集水區、河流。

（三）說明基地周圍半徑一公里範圍內之主要與重要土地使用、地形、地物及地標。

（四）說明基地半徑一公里範圍內之公共設施現況，包括：

1、小學、中學。

2、警察局、派出所、消防站。

3、市場。

附圖：

（一）地理位置圖Ⅰ

以比例尺二萬五千分之一的基本圖之縮圖，標示基地所在之整個生活圈範圍，基地通往中心都市之交通路網，半徑五公里範圍內之都市計畫、森林區、水庫集水區、河流及自來水水質水量保護區。

（二）地理位置圖Ⅱ

以比例尺五千分之一或一萬分之一的基本圖之縮圖，標示基地周圍半徑一公里範圍內主要與重要土地使用、地形、地物及地標，表達各項公共設施之位置及服務半徑。

（三）基地範圍圖

以比例尺一千分之一或一千二百分之一的基本圖之縮圖，標示基地範圍、座標（TM二度分帶座標）、標高及土地使用現況。

三、土地使用、權屬及使用地編定情形

內容：

（一）說明相鄰地區及基地之土地使用現況與對基地開發造成之限制。

（二）說明基地之範圍、面積。

（三）列表說明私有、公有土地之面積及百分比。

（四）列表說明計畫區內土地使用編定之土地面積及百分比。

附表：

（一）基地土地使用現況表

土地使用項目	面積	百分比（%）
總計		

（二）土地權屬表

土地權屬	面積	百分比（%）	備註
私有			

公有			
總計			

（三）土地使用編定表

分區	編定	面積	百分比（%）
分區小計			
總計			

附圖：土地權屬及使用地編定圖

以基本圖及地籍圖謄本之縮圖分別標示私有、公有各筆土地之地號及範圍並分別套繪著色或以圖列標示各類土地使用地編定之類別。

貳之二、基地環境資料分析

一、地形

（一）地勢

1、說明區域之主要地勢結構、高程，及基地在該區域地勢結構中的地位與特色。

2、說明基地內之主要地勢結構。

（二）基地地形、地物

說明基地內之地形、地物，包括：

1、河川、溪流、湖泊、谷地、河階地、台地、……等地形單元分布情形。

2、主要山頭（峰）、稜線。

3、主要植被群落。

4、特殊地形、地物，如惡地形、泥火山、火山、……等。

（三）基地坡度（平地免註明此項）

列表說明基地內各級坡所佔面積及百分比。

附表　坡度分級表

坡度分級	平均坡度	面積	百分比（%）
一級坡	0%≦S1<5%		
二級坡	5%≦S2<15%		
三級坡	15%≦S3<30%		
四級坡	30%≦S4<40%		
五級坡	40%≦S5<55%		
六級坡以上	55%≦S6		
小計			

附圖：

1、區域高程圖

以比例尺五千分之一的基本圖之縮圖製作，並以圖例表達整個成長走廊內五至十種等高間距。

2、坡向圖

以比例尺一千分之一至一千二百分之一的基本圖之縮圖製作，並以同一色系由淺至深方式表達基地內坡向，且應以自然曲線界定各級坡度之範圍。

3、基地坡度圖

以比例尺一千分之一至一千二百分之一的基本圖之縮圖製作，並以同一色系由淺至深之方式表達基地內各級坡度及坡度陡峭區，且應以自然曲線界定各級坡度之範圍。

〔註〕：

1、 坡度公式：

$$S(\%) = \frac{\text{地表兩點間最高與最低兩等高線間之高差（M）}}{\text{地表兩點間之水平距離（H）}} \times 100\%$$

計測方法（方格法）：

在地形圖上劃方格（25m × 25m 或 10m × 10m）

以下列二個公式之一，計算方格內之平均坡度。

$$S(\text{平均坡度，}\%) = \frac{\text{（方格內等高線長度 × 等高線高差間距）}}{\text{方格總面積}} \times 100\%$$

$$S(\text{平均坡度，}\%) = \frac{n\pi\Delta h}{8L} \times 100\%$$

Δh=等高線高差間距（公尺）

L=方格邊長（公尺）

N=方格內等高線與方格線邊交叉點總和

π=3.14

2、 基地坡度陡峭區劃設原則：

坡度百分之四十以上之地區，其百分之八十以上土地為不可開發區。

二、水文

內容：

（一）說明基地所屬水系及各所屬水系之水量、水位、水質與功能，並說明基地內各集水區範圍、面積及排水方向。

（二）說明基地及相鄰地區地表水、地下水之水位及水權。

（三）說明最少二十五年發生一次暴雨產生之暴雨量及洪泛區範圍。

（四）說明開發基地與所在自來水水質水量保護區及自來水取水水體、上下取水口、淨水廠等關係。

〔註〕：

1、水質水量保護區及自來水取水水體認定基準如次：

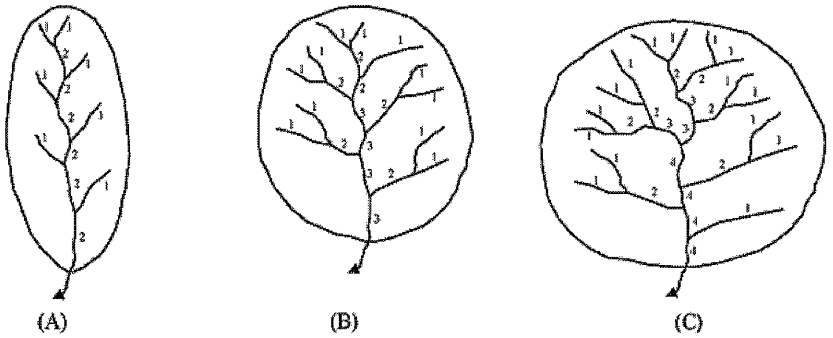
(1)河川已築有堤防者，以堤防為準。

(2)未築堤防，但已依水利法第八十二條公告有「水道治理計畫線」或「堤防預定線」者，以公告線為準；前開二計畫線（或預定線）皆已公告者，以「堤防預定線」為準。

(3)未築堤防且未公告「水道治理計畫線」或「堤防預定線」者，以該溪流五年洪水頻率所到之處為準。

2、開發基地如位於水體水平距離一千公尺範圍內，但係在分水嶺（山稜線）另一測，基地水流或開發後之廢污水並不排入該河川水體，惟距離該河川水體二百五十公尺範圍內，仍禁止水土保持以外之一切開發整地行為。

3、河川之認定：指河川（溪流）之主流、支流及支流上一級之支流：至「支流上一級之支流」之認定方式，以內政部出版之二萬五千分之一之經建版地形圖上標示河（溪）名，且級序應為"2"（包含2）以上者，但為確保水源維護，必要時經內政部區域計畫委員會認定級序在2以下者，仍得列入限制。



河川級序示意圖

附表　集水分區面積表

分區	集水面積	最高點	最低點	長度	平均坡度

附圖：

1、環境水系圖

以比例尺二萬五千分之一的基本圖之縮圖製作，表達基地所屬之水系，及其水源水質、水量保護範圍區。

2、基地水系圖

以比例尺一千分之一至一千二百分之一的基本圖之縮圖製作，表達基地內排水方向及集水之分區界線。

3、二十五年洪泛區圖

以比例尺一千分之一至一千二百分之一的基本圖之縮圖製作，表達二十五年洪泛區之範圍。

4、自來水水質水量保護區河川水體區位圖

以比例尺二千四百分之一的地籍圖，標示基地位置及其與河川水體之水平距離，並標示取水口位置。

三、地質

（一）本地質部分應檢附相關地質或大地工程專業技師簽證。

（二）區域地質

以宏觀之區域地質觀點，說明基地及相鄰或相關地區之地質狀況、潛在地質災害及基地開發可能與相鄰或相關地區之相互影響。

（三）基地地質

基地地質應包括下列各項之描述或說明。

1、岩性地質（岩層）：

(1) 岩層類別

(2) 岩層分布

(3) 岩層位態

(4) 岩層物理特性（如顏色、粒徑、組織、膠結度、層理、葉理、節理等）

(5) 岩層化學特性（如礦物成分、膠結物成分、風化、轉化等）

(6) 風化情況

(7) 受地質作用之影響（如水、風、海浪、重力、生物、……等的侵蝕與堆積作用）

2、未固結地質（如填土、沖積層、土壤、砂丘、崩積、崩塌等）：

(1) 產狀、分布、相對年代、與地形之關係等

(2) 物質組成

(3) 厚度

(4) 地形表現

(5) 物理或化學性狀（如含水量膨脹性、張力裂縫等）

(6) 物理特徵（如顏色、粒徑、堅實度、膠結性、黏滯性等）

(7) 風化情況

(8) 受地質作用之影響（如水、風、海浪、重力、生物、……等自然營力之侵蝕與堆積作用）

3、構造地質（含層理、葉理、摺皺、節理、斷層、不整合或火山活動等）：

(1) 產狀與分布

(2) 走向與傾斜

(3) 相對年代

(4) 對岩盤構成的影響

(5) 斷層特殊性狀（如斷層帶、錯動、活動性等）

4、特殊現象：

(1) 侵蝕地區（如懸崖、惡地形、向源侵蝕等）

(2) 下陷地區（如張力裂縫、小斷崖、錯動現象等）

(3) 潛移地區

(4) 崩塌或滑動地區

(5) 活動斷層

(6) 現有礦區（場）、廢土堆、坑道及礦渣堆地區

(7) 隧道

(四) 分析與評估

針對工程地質部份作以下說明：

1、 邊坡穩定性初步分析，包括填方區（借土土壤之 c.ϕ.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

1、 基地開發之地質可適性。

2、 劃定不宜擾動之保留區。

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。

附圖：

1、區域地質圖

以比例尺五千分之一至十萬分之一的基本圖之縮圖製作，標示基地及相鄰或相關地區之地質狀況、潛在地質災害區域。（可引用前臺灣省建設廳環境地質資料庫、中央地質調查所之資料，及其它相關專業、學術機構之資料；資料不足者，可用地表調查和航照判釋方式調查之）。

2、基地地質圖

以比例尺一千分之一至一千二百分之一的地基圖之縮圖製作整地前後之基地地質圖，表達基地內之地形、岩性、地層分布、地質構造、挖、填方區。如有潛在地質災害區、特殊地下水之補助區（Recharge）或儲存區（Storage）亦應加以標示。

3、基地地質剖面圖（至少四個）

以比例尺一千分之一至一千二百分之一的精度，依據整地前與整地後之基地地質圖繪製之縮圖製作，表達基地在整地前與整地後之地形與地質之立體結構與改變。

四、人文景觀

內容：摘要說明下列事項

（一）具有文化資產價值之地點或實體（附照片）

（二）說明其所受的影響及應受保護之範圍，並經由視覺景觀角度及聚落紋理角度來說明開發對原文化資產影響，影響之處理對策及保護原則，據以劃設文化資產影響區及保護區。

附圖：文化資產影響區及保護地區圖

以比例尺五千分之一至一萬分之一的基本圖之縮圖製作，表達各文化資產之被影響地區及其應受保護之範圍。

五、氣候變遷衝擊評估：說明基地周邊災害發生歷史與特性、災害潛勢情形，以及基地所在區域曾發生過重大災害的空間區位分析。

六、土地適宜性分析

綜合說明自然環境、人為環境、景觀調查分析所指出之開發限制因素，及不宜開發之區位。

附圖：以比例尺一千分之一至一千二百分之一的基本圖之縮圖標示各開發限制因素及不宜開發之範圍。

七、農業用地申請變更為非農業使用評估分析

如申請基地涉及農業用地變更時，應就使用農業用地之必要性、合理性及無可替代性提出分析。

貳之三、實質發展計畫

一、土地使用計畫

內容：

（一）列表說明計畫區內計畫編定種類、土地使用項目、面積及百分比等資料。

（二）摘要說明全區之總樓地板面積、計畫容納人口、計畫興建戶數、建築型態、市場對象、提供公共設施、公用設備之內容及各類用地面積之需求。

（三）說明基地各類別土地使用之用途、用地面積及百分比，總樓地板面積、容積率、建蔽率。

（四）說明各分區建物及設施之用地面積及使用強度。包括區位、用途、型態、量體。

（五）住宅社區開發案應另列表說明基地之不可開發區、保育區、計畫人口數、學校代用地、社區中心、停車場、閭鄰公園及兒童遊戲場，包括依本審議規範計算之過程及數量。

附表：

（一）規劃構想說明表（以住宅區為例）

土地使用編定	土地使用項目	規範規定	計畫值	百分比

國土保安用地	1、坡度40%以上 2、不可開發區 3、保育區 全區 維持原地形 變更地形 ……			
	小計			
丙種建築用地	1、住宅用地 2、社區中心 3、學校代用地 ……			
	小計			
特定目的事業用地	1、學校用地 2、污水處理廠 ……			
	小計			
……				
合計				
基地面積				

（二）土地使用強度表

使用地類別	面積	百分比（%）	總樓地板面積（平方公尺）	容積率	建蔽率
總　計					

（三）住宅區各分區強度表

分區類別		面積	百分比（%）	總樓地板面積	容積率	建蔽率
住宅區	高密度					
	中密度					
	低密度					
總計						

（四）土地使用計畫計算表

項目	計算過程	規劃數量
基地面積		
不可開發區		
保育區		
計畫人口數		
學校代用地		
閭鄰公園及兒童遊戲場		
社區中心		
停車場		

附圖：

（一）土地使用計畫圖

以比例尺一千分之一至一千二百分之一設計地形圖之縮圖標示各類土地使用種類、分區編號、整地後等高線及範圍。

（二）套繪地籍之使用地變更編定計畫圖

以比例尺一千分之一至一千二百分之一套繪地籍地號分布之土地使用計畫圖之縮圖，表達土地使用計畫使用地編定種類。

（三）配置剖面圖

以配置原則構想繪製於地形圖之縮圖上，表達各開發、建築群及設施與基地之剖面關係。

二、交通系統計畫

本部分應檢附相關交通工程專業技師簽證資料。

內容：

（一）說明基地目前聯絡道路之交通系統，包括基地主要聯絡道路至縣級以上之各段交通流量、鄰近重要路口延滯及尖峰小時服務水準。

1、交通流量可參考公路局統計之資料，必要時應進行假日及非假日24小時之交通流量監測。

2、尖峰小時道路服務水準應依交通運輸研究所之「台灣地區公路容量手冊」計算。

3、有關流量（V）應詳述計算過程及調整因數之值。

（二）說明有關基地開發後之交通預測，包括旅次發生、旅次分佈、運具分派及交通量指派，並依據上述預測結果說明開發後之尖峰小時道路服務水準。

1、旅次發生應說明不同旅次目的之產生率。
2、旅次分佈應說明不同旅次目的之主要起迄點。
3、運具分派應說明各種運具之使用比率及產生之交通量。
4、交通量指派應說明增加新產生之交通量後之尖峰小時道路服務水準。
（三）列表說明各主要道路路段之坡度長度寬度及用地面積（含聯絡道路）。
（四）說明基地內主要道路系統及聯絡道路之等級及其規劃設計標準及交通容量之計算。
（五）說明基地主要道路各路段之預期交通流量計算與服務水準。如必須改善基地外服務基地之聯絡道路時必須說明其改善計畫，其改善計畫並應取得主管機關同意，包括：
1、聯外旅次之計算與分派。
2、路線之規劃、路權之範圍及完成之時程。
3、路權範圍內土地所有權或使用權取得之證明文件。
4、開發者執行改善之財務計畫、財務證明及改善切結書。
（六）說明提供停車位之數量及其配置原則與構想。
（七）說明相關大眾運輸系統服務設施之規劃構想。

附圖：
（一）道路系統計畫圖
以比例尺一千分之一至一千二百分之一設計地形圖之縮圖，表達各分區道路系統之編號、寬度及坡度、公共停車場之位置。
（二）聯絡及聯外道路系統圖
以比例尺五千分之一至一萬分之一的基本圖之縮圖製作，表達各級道路系統之路徑及服務水準現況。

附表：
（一）尖峰小時道路服務水準表

路名	路段	車道數	路寬	路況	路型	容量（C）	流量（V）	V／C	服務水準

（二）道路面積表

分區編號						
路段編號						
坡　　度						
長　　度						
寬　　度						
面　　積						
總計						

三、公用設備計畫

內容

（一）說明公用設備系統之規劃構想及摘要說明公用設備系統計算之各項內容。

（二）列表說明公用設備用地面積及土地使用強度。

附表：

（一）公用設備容量表

項目	分區編號						
	設施編號						
	收容量						

（二）公用設備用地面積表

分區編號 / 面積 / 項目				總計
污水處理廠				
垃圾收集區				
總計				

（三）公用設備土地使用強度表

項目	分區編號 / 使用強度				總　計
	用地面積				
	總樓地板面積				
	容積率				
	建蔽率				

附圖：公用設備設施計畫圖

以比例尺一千分之一至一千二百分之一設計地形圖之縮圖，表達給水路徑、加壓站、配水池位置及用地範圍；污水排放路徑及污水處理廠位置、用地範圍；表達供電路徑、變電所位置及用地範圍；垃圾清運路徑、收集點位置及用地範圍；消防供水路徑、貯水池位置、消防栓位置及用地範圍。

四、景觀計畫

內容：

（一）說明基地內之特殊景觀位置及特色（附照片）。
（二）說明基地內之優良景觀位置、方向、距離及特色。
（三）說明基地內開發使用對相關地區視覺景觀之影響及其處理對策。
（四）說明基地一般整地及景觀整地之區位與處理原則。
（五）說明基地內特殊景觀位置及優良公共觀景點之處理原則。
（六）說明基地環境綠化美化之處理原則與方式。
（七）說明基地施工中景觀計畫，以減少開發時之景觀嚴重破壞。
（八）說明原林木保存計畫。

附圖：

（一）基地景觀條件分析圖

以比例尺一千分之一至一千二百分之一的基本之縮圖製作，表達基地內特殊景觀位置及優良景觀位置、方向及距離。

（二）視覺景觀影響分析圖

以比例尺五千分之一至一萬分之一的基本圖之縮圖製作，表達由相關地區眺望開發地區，經視覺景觀角度評估，可能產生視覺景觀影響之位置及其視覺範圍。

（三）景觀整地計畫圖

以比例尺一千分之一至一千二百分之一設計地形圖之縮圖，表達整地區位、特殊景觀位置及優良公共觀景點處理原則。

（四）公園及兒童遊戲場計畫圖

以比例尺六百分之一設計地形圖之縮圖，表達全區公園及兒童遊戲場規劃處理原則。

（五）原有林木保存計畫

以比例尺一千分之一至一千二百分之一設計地形圖之縮圖，表達原林木保留區位。

五、分期分區發展計畫

內容：

（一）說明分期分區發展計畫及各分期分區整地、設施項目。
（二）列表說明各期開發之各項土地面積、施工項目。

附表　分期開發面積表：

分區編號 土地面積 使用類別				總計
總計				

附圖：分期分區發展計畫圖

以比例尺一千分之一至一千二百分之一設計地形圖之縮圖，表達分期分區發展之範圍。

六、防災計畫

內容：以下列三項原則為研訂基礎

（一）天然災害潛勢分析及圖說。

（二）避難空間規劃（點、線、面）。

（三）防災及救災措施。

貳之四、公共設施（或必要性服務設施）營運管理計畫

一、公共設施（或必要性服務設施）營運管理計畫

申請開發者應擬定縝密之公共設施或必要性服務設施營運管理計畫書，其內容應至少包括如下項目：

1、執行策略。

2、公共設施或必要性服務設施之內容、規模、數量、品質、成本及計畫時程概估，須含括全部之公共設施或必要性服務設施，例如教育性、福利性、營利性等設施。

3、土地權屬及管理維護單位。

二、住宅社區管理計畫

有關住宅社區申請案應另補充下列規定資料

（一）社區管理委員會輔導成立計畫。

1、申請開發者須提出可行之執行策略，明敘計畫之擬定、推動及轉移方式。以釐清申請開發者與住戶之責任分界，並明訂與社區管理委員會交接時相關之權利義務關係。

2、申請開發者需負輔導社區管理委員會之責。其成立與運作，應參考『公寓大廈管理條例』相關規定，並考量社區之分期分區開發。其管理委員會之成員及管理範圍，於開發完成時需涵蓋全部社區，一社區以設置一管理委員會為原則，社區管理委員會得視情況，於完成法定程序後，將公共設施或必要性服務設施之維護管理委託其他單位代行。

（二）社區管理及清潔人員設置計畫。

三、工業區管理計畫

工業區開發案非屬單一興辦工業人申請者，應另補充下列規定資料

（一）廠區服務管理處輔導成立計畫

1、申請開發者須提出可行之執行策略，明敘計畫之擬定、推動及轉移方式。以釐清申請開發者與廠商之責任分界，並明訂與廠區服務管理處交接時相關之權利義務關係。

2、申請開發者需負輔導廠區服務管理處之責。其成立與運作，應參考『產業創新條例』相關規定，並考量工業區之分期分區開發，其服務管理處之成員及管理範圍，於開發完成時需涵蓋全部工業區。全區以設置一服務管理處為原則，服務管理處得視情況，於完成法定程序後，將公共設施之維護管理委託其他單位代行。

（二）全區管理及清潔人員設置計畫。

四、公共基金

開發案完成後，應依下列規定成立公共基金。

（一）公共設施或必要性服務設施範圍

此謂之公共設施或必要性服務設施，乃指可支用公共基金之基本性公共設施或必要性服務設施，其範圍如下：

1、污水處理設施及污水、雨水下水道

2、道路

3、公共停車場、路邊停車

4、閭鄰公園、兒童遊戲場、非營利之公共集會、運動及遊憩場所

5、指標、街俱、公共景觀及植栽

6、路燈

7、公用水塔、水池及輸水管線

8、一般廢棄物清除、處理之運輸、貯存之工具及設施

9、其他維生必要之公用水電、電信設備

10、其他依公寓大廈管理條例第十條及第十一條規定事項

上述各項公共設施或必要性服務設施，有關第一款、第二款、第四款之污水處理設施、道路及公園等部分，指依「非都市土地開發審議作業規範」規定之閭鄰公園、社區道路應同意贈與鄉鎮（市），污水處理場應贈予直轄市、縣（市）之範圍為限。

公共服務設施捐贈表

捐贈項目（類別）	面積	捐贈方式	捐贈時程	所有權單位（人）	維護單位

（二）公共基金的來源，應依公寓大廈管理條例第十八條規定辦理。

（三）基金之支用範圍，以前述之公共設施或必要性服務設施及所需人事費用為限，其使用方式以原設施之更替、管理、維修為原則；其中污水處理場設計使用年限最高不得超過二十五年，並據以預留二年之折舊。

（四）基金提撥前公共設施之管理維護

基地開發完成前公共設施之管理維護，由申請開發者負擔。

貳之五、平地之整地排水工程

本部份應檢附相關土木、水利或水土保持工程專業技師等簽證。

一、排水系統計畫

內容：

（一）說明主要排水系統之規劃構想及摘要說明主要排水系統計算報告書之各項內容。

（二）列表說明各分區之主要排水路徑、逕流量、長度、坡度、滯洪量及滯洪設施。

（三）說明基地內地上與地下（填方與原地表間）之排水計畫。

（四）說明排水方向、集水面積及集水之分區界線。

（五）說明二十五、一百年洪水頻率產生暴雨之逕流量計算。

（六）說明排水系統路徑、編號及流速標準。

（七）說明滯洪設施之滯洪量及滯留時間之計算。

附圖：

（一）區域水文圖：以比例尺五千分之一原始地形圖之縮圖，標示與基地水系上下游相關之系統資料。

（二）基地水文圖：

以比例尺一千分之一至二千四百分之一原始地形圖，表達開發前排水方向、面積及集水之分區界線；並標明現有基地附近之排水系統、位置、容量。

（三）排水系統計劃圖：

以比例尺一千分之一至一千二百分之一設計地形圖之縮圖，表達排水方向面積及集水之分區界線、排水路徑、編號、逕流量、長度、坡度，及滯洪之設施。

附表

（一）開發前後集水區逕流量估算表

集水分區編號		集水面積		逕流量		
		開發前	開發後	開發前（25年）	開發後（25年）	開發後（50年）
A	A1					
	A2					
B	B1					
	B2					

（二）排水幹線集流時間計算表

集水分區編號		排水幹線編號	上游高程（m）	下游高程（m）	高程差（m）	距離（m）	坡度（%）	集流時間（min）
A	A1							
	A2							
B	B1							
	B2							

（三）主要排水幹線斷尺寸計算表（含涵管）

集水分區編號	管路代號	集水面積計算流量（cms）	設計管徑（mm）	坡度	設計流量（cms）	設計流速（m/sec）	安全係數
A1	PA1						
A2	PA2						
B1	PB1A						
B2	PB1B						

C1	PC1						

（四） 滯洪池計算表

集水分區編號	滯洪池編號	開發前流量（cms）	集水面積（m^2）	滯洪池尺寸						調節後流量（cms）
				面積（m^2）	深（m）	出水高（m）	池高（m）	容量（m^3）	出水口徑（m^2）	
A1	DET1									
B1	DET2									
C1	DET3									

二、平地之整地計畫

內容：

（一）摘要說明大地工程計算報告之各項內容。

（二）說明整地之規劃、設計原則與工程注意事項。

（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、設計原則與工程注意事項。

（六）說明施工區劃分與運土計畫。

（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），敘述挖填方區之土方計算方式，惟儘可能採用簡便的方法，並正確地掌握土方量。

（八）施工區劃分與運土計算

按工程可能區域範圍，依土方平衡原則劃分土區，研擬運土計畫，須注意事項如下：

1、規劃內容及建築整地方式。

2、工程區域範圍的考量。

3、工程優先順序的檢討。

4、針對障礙物（如道路、河川、未收購地等）的處理對策。

附圖：

（一）設計地形圖

以比例尺一千分之一至一千二百分之一設計地形圖之縮圖，表達設計地形圖之等高線（間距不得大於一公尺）。

（二）挖填方圖

以設計地形圖之縮圖，表達設計地形挖、填方區之範圍，及其面積所佔百分比。

附表　挖填方概算表

分期	分區	挖方量	填方量	小計

		（立方公尺）	（立方公尺）	
1	A			
	B			
	C			
	小　計			
2	D			
	E			
	小　計			
總　計				

三、水土保持措施

內容：說明水土保持設施之內容與功能，包括

（一）護坡設施

（二）沈砂池設施

（三）其它水土保持設施

（四）臨時性措施

附圖：水土保持設施計畫圖

以比例尺一千分之一至一千二百分之一設計地形圖之縮圖，表達各永久及臨時性水土保持設施之項目及區位。

參、模型

模型之製作，應符合下列之規定：

一、基地等高線模型：

依比例尺一千分之一至一千二百分之一的基本圖製作，其等高線間距不得大於二．五公尺，表達基地地勢結構之模型。

二、配置等高線模型：

依設計地形等高線圖製作，其等高線間距不得大於二．五公尺，表達組成配置及建築物量體與配置之示意模型。

肆、開發計畫書供民眾申請閱覽內容

為使民眾瞭解審查中非都市土地開發案件內容，申請人應就開發計畫書摘要下列內容供民眾申請閱覽，惟開發案件如有須保密或不得公開之原因，應正式公文向內政部營建署提出，經同意後得免提供相關資料。

一、基本資料：A4 直式橫書編輯，整體內容以 10 頁為原則。

項目	內容（申請人填寫）
(一)縣（市）政府受理時間	
(二)開發案件名稱	
(三)申請人名稱	
(四)基地行政轄區	縣（市）　鄉　段
(五)開發計畫類別	
(六)基地面積	公頃
(七)基地使用現況說明	（500 字內）
(八)坡度分析	1、三級坡(含)以下面積：　公頃(　%) 2、四級坡面積：　公頃 (　%) 3、四級坡以上面積：　公頃 (　%)
(九)土地權屬	1、自有私地：　公頃 (　%) 2、非自有私地：　公頃 (　%) 3、國有：　公頃 (　%)
(十)各土地使用分區及使用地編定類別現況	1、使用分區： 分區：　公頃 (　%) 2、使用地編定： 用地：　公頃(　%)

	用地：　公頃(　%)
(十一) 計畫內容	1、計畫內容概述：(500 字內) 2、計畫性質： 3、開發年期： 4、計畫規模：(如引進活動人口或計畫容量) 5、效益評估：(300 字內)
(十二) 變更後之各使用分區及使用地編定類別	1、使用分區： 分區：　公頃 (　%) 2、使用地編定： 用地：　公頃(　%) 用地：　公頃(　%)
(十三) 聯絡道路名稱及寬度	1、聯絡道路：　路，寬度 M 2、緊急聯絡道路：　路，寬度 M
(十四) 目的事業主管機關審查意見	
(十五) 應予保護、禁止或限制建築地區查詢表結果	
(十六) 其他	

二、圖面：提供 A4 彩色縮圖，並具指北、圖例及文字說明。

圖名	比例尺	內容說明
(一) 地理位置圖(聯勤測量署測繪，內政部地政司出售之台灣地區二萬五千分之一地形圖(經建版)	1／25,000	周邊公共設施供給及區內禁限建查詢結果(如活動斷層、嚴重地層下陷……)
(二) 各使用分區及使用地現況編定圖	1／1,000－1／1,200	現況編定情形
(三) 基地及其周遭現況照片說明	無	土地使用現況說明 (至少四個位置各二張)
(四) 土地權屬圖	無	地籍與權屬
(五) 基地地形圖	1／1,000－1／1,200	高程、坡度分析(含等高線及坡度分析，等高線間距不得大於一公尺)
(六) 土地使用計畫圖	1／1,000－1／1,200	規劃配置分區說明

(七)分區及使用地變更編定圖	1／1,000－1／1,200	分區及使用地變更編定說明

註：申請面積達一百公頃以上者，大圖之比例尺得酌予縮小。

修正說明：

隨著行動裝置之普及，為使審議中或審議通過之開發計畫書圖文件電腦檔便於行動裝置使用與閱讀，爰規範申請書、開發計畫書圖之PDF檔應製作書籤目錄功能，並參考環境影響評估書件電腦建檔作業規範規定要求申請人提供能於Google earth展現開發基地範圍之KML或KMZ檔。

現行附表

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）。

現行附件

附件二　申請使用分區變更檢附書圖文件製作格式

非都市土地開發案需辦理土地使用分區變更，且申請人採二階段分開申請開發許可者，依本審議作業規範規定，其第一階段僅先就該開發計畫之土地使用分區變更計畫申請同意，其申請土地使用分區變更之開發計畫與申請書圖應依據下列規定之章節撰寫，並輔以分析圖表說明，但其內容得視開發個案性質之差異性予以調整；且申請人應於區域計畫擬定機關核准期限範圍內，依相關規定再檢具附件三所列之申請使用地變更編定檢附書圖文件製作格式申請許可。

土地使用分區變更與使用地變更編定同時申請辦理許可者，申請人得免依本附件（附件二）製作申請土地使用分區變更之計畫書圖。

如開發案完成後其所有權屬單一法人或個人者，免製作本附件開發計畫書圖之公共設施管理計畫部分；如依水土保持法製作水土保持相關書圖文件者，免製作開發計畫書圖之整地排水工程部分。

為使開發計畫書製作內容清晰，便於日後複製，有關開發計畫書之版面格式製作，應以 word 軟體或其他類似軟體，A4 直式橫書編輯，邊距版面設定，邊界寬度上 2.5CM、下 2.5CM、內 4CM、外 2.5CM，計畫書裝訂厚度如超過 6CM(約 500 頁)，則請分冊或每增 100 頁內側邊界寬度增加 0.5CM，裝訂厚度如超過 8CM 則請分冊。且內容文字為便利閱讀，「章」名字體大小 18 加黑、「節」名字體大小 16 加黑、內文及表格文字字體大小 14，全文行距則採段落—固定，行高—23PT，字距採標準字距。

為符合政府資訊公開法及為使審議通過之開發計畫書圖文件便於儲存與查詢，經區域計畫擬定機關受理審查及審查通過之開發計畫書圖文件及應附之大圖均應錄製成光碟片供審查單位存檔。開發計畫書圖文件請採可攜式文件格式（Portable Document Format，簡稱 PDF）與 Microsoft Word 格式製作，各儲存乙個檔案，應附之大圖請採 AutoCAD 或 ArcGIS 地理資訊系統 shapefile 格式製作（應具二度分帶座標系統）。

壹、申請書

申請人應具備具備下列基本資料，採橫寫式書寫，連同有關附圖及附表，以 A4 的格式複製後併同附錄依序加封面裝訂成冊，或併同開發計畫書圖加封面裝訂成冊。

一、申請人（公司）清冊（附證件影本）

法人名稱	稅籍編號	文件字號	地　　址	負責人	電　話

或

個人姓名	國民身分證統一編號	出生日期	地　　址	電　話

二、設計人清冊（附證件影本）：

單位名稱	稅籍編號	地　　址	負責人	聯絡電話	聯絡人

三、土地清冊

申請範圍土地清冊、產權或土地使用同意書應經各縣市政府查核並載明查核結果。

筆數	縣市鄉鎮市	地段	小段	地號	分區	編定	面積	使用面積	所有權人

附錄：地籍圖及土地登記簿謄本

四、相關技師簽證或簽名資料

（舉例說明如下：）

技師別	姓名	簽名	國民身分證統一編號	服務單位	聯絡電話	證照文號	備註

附錄　相關技師證件影本

五、相關主管機關與事業機構之同意文件，包括：

(一)用水計畫書同意文件

(二)電力公司

(三)電信機構

(四)省轄市或鄉（鎮、市）公所清運垃圾同意書（指廢棄物清理法第二條規定所稱之一般廢棄物）

(五)剩餘土石方堆置處理場主管機關同意文件

(六)興辦事業之目的事業主管機關同意籌設、推薦、核定或其他相關支持意見之文件

(七)農業用地申請變更為非農業使用同意文件（於提區域計畫委員會專案小組審查會議前取得）

(八)排水計畫書同意文件

如自行提供公共設施或公用設備者，應檢附切結書及相關主管機關同意文件。

六、土地及建築物權利證明文件

(一)私有土地所有權人同意書；如土地登記謄本有註記設定他項權利者，須檢附與他項權利人協調文件。

(二)公有土地管理機關勘察之處理意見。

(三)公有土地或未登記土地之同意合併開發或核准讓售證明文件。

(四)如符合「農村社區土地重劃條例」關於區內私有土地所有權人及私有土地面積超過半數同意即得辦理重劃之規定，或符合土地徵收條例第三條規定得辦理徵收者，從其規定（依土地徵收條例協議價購不成者，應於許可前取得內政部土地徵收審議小組相關會議紀錄文件）。如以徵收方式取得土地者，除屬具機密性之國防事業外，申請人或需用土地人應於送本部辦理許可審議前召開公聽會，並對於土地所有權人及利害關係人陳述意見併處理情形做成紀錄納入開發計畫，於提報區域計畫委員會審議時一併檢附。（如需用土地人已依土地徵收條例及其施行細則、環境影響評估法及各興辦事業法令等規定辦理公聽會，且能檢附相關資料佐證其公聽會之說明內涵，明確包括開發計畫之範圍、計畫內涵及土地取得方式者，得免再辦理公聽會）。

(五)其他。

七、進出基地之通行權同意書（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。

八、說明是否位屬限制發展地區或條件發展地區。

九、非都市土地開發審議作業規範總編及專編條文規定查核表。

規範條文	辦理情形（申請人填寫）	查核意見（作業單位填寫）

附表　限制發展地區查詢表

分類	查詢項目	查詢意見	相關單位文號	相關法令及劃設依據	備註
天然災害敏感	1. 是否位屬土石流潛勢溪流、嚴重崩塌或其他高危險地區？	□是 □否		災害防救法	
	2. 是否位屬山坡地查定為加強保育地？	□是 □否		山坡地保育利用條例	
	3. 是否位屬活動斷層兩側一定範圍（3.1）？或兩側一百公尺範圍內？（3.2）	□是 □否		3.1 實施區域計畫地區建築管理辦法 3.2 經濟部中央地質調查所函詢之資料	
	4. 是否位屬特定水土保持區？	□是 □否		水土保持法	

	5.是否位屬河川區域、洪氾區一級管制區、洪水平原一級管制區、區域排水設施範圍？	□是 □否		水利法、河川管理辦法、排水管理辦法	
生態敏感	6.是否位屬國家公園區內之特別景觀區、生態保護區？	□是 □否		國家公園法	
	7.是否位屬自然保留區？	□是 □否		文化資產保存法	
	8.是否位屬野生動物保護區？	□是 □否		野生動物保育法	
	9.是否位屬野生動物重要棲息環境？	□是 □否		野生動物保育法	
	10.是否位屬自然保護區？	□是 □否		自然保護區設置管理辦法（森林法）	
	11.是否位屬沿海自然保護區？	□是 □否		區域計畫法、行政院核定之「臺灣沿海地區自然環境保護計畫」	
文化景觀敏感	12.是否位屬古蹟保存區？	□是 □否		文化資產保存法	
	13.是否位屬遺址？	□是 □否		文化資產保存法	
	14.是否位屬國家公園內之史蹟保存區？	□是 □否		國家公園法	
資源生產敏感	15.是否位屬飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區？	□是 □否		飲用水管理條例	
	16.是否位屬重要水庫集水區？（本項由主管機關查認是否屬於水庫集水區後，依內政部公告之重要水庫集水區辦理）	□是 □否		區域計畫法	
	17.是否位屬水庫蓄水範圍？	□是 □否		水利法	
	18.是否位屬國有林地、保安林地、大專院校實驗林地及林業試驗林地等森林地區及區域計畫劃設之森林區？	□是 □否		森林法、區域計畫法	
	19.是否位屬溫泉露頭及其一定範圍？	□是 □否		溫泉法	

附表　條件發展地區查詢表

分類	查詢項目	查詢意見	相關單位文號	相關法令及劃設依據	備註
天然災害敏感	1.是否位屬嚴重地層下陷地區？	□是 □否		地下水管制辦法、嚴重地層下陷地區劃設作業規範	
	2.是否位屬洪氾區二級管制區、洪水平原二級管制區、海堤區域？	□是 □否		水利法、海堤管理辦法	
生態敏感	3.是否位屬沿海一般保護區？	□是 □否		區域計畫法、行政院核定之「臺灣沿海地區自然環境保護計	

				畫」	
文化	4.是否位屬歷史建築？	□是 □否		文化資產保存法	
資源生產敏感	5.是否位屬依自來水水質水量保護區？	□是 □否		自來水法	
	6.是否位屬水產動植物繁殖保育區？	□是 □否		漁業法	
	7.是否位屬優良農地(經辦竣農地重劃或政府曾經投資建設重大農業改良設施之農業用地）？	□是 □否		區域計畫法施行細則、農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點	
	8.是否位屬礦區（場)、礦業保留區、地下礦坑分布地區？	□是 □否		礦業法	
	9.是否位屬山坡地？	□是 □否		山坡地保育利用條例、水土保持法	
其他	10.是否位屬氣象法之禁止或限制建築地區？	□是 □否		氣象法、觀測坪探空儀追蹤器氣象雷達天線及繞極軌道氣象衛星追蹤天線周圍土地限制建築辦法	
	11.是否位屬電信法之禁止或限制建築地區？	□是 □否		電信法	
	12.是否位屬民用航空法之禁止或限制建築地區或高度管制範圍？	□是 □否		民用航空法、航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法、航空站飛行場及助航設備四周禁止或限制燈光照射角度管理辦法	
	13.是否位屬航空噪音防制區？	□是 □否		噪音管制法、機場周圍地區航空噪音防制辦法	
	14.是否位屬核子反應器設施周圍之禁制區及低密度人口區？	□是 □否		核子反應器設施管制法	
	15.是否位屬公路兩側禁建限建地區？	□是 □否		公路法、公路兩側公私有建築物與廣告物禁建限建辦法	
	16.是否位屬大眾捷運系統兩側禁建限建地區？	□是 □否		大眾捷運法、大眾捷運系統兩側禁建限建辦法	
	17.是否位屬高速鐵路兩側限建地區？	□是 □否		獎勵民間參與	

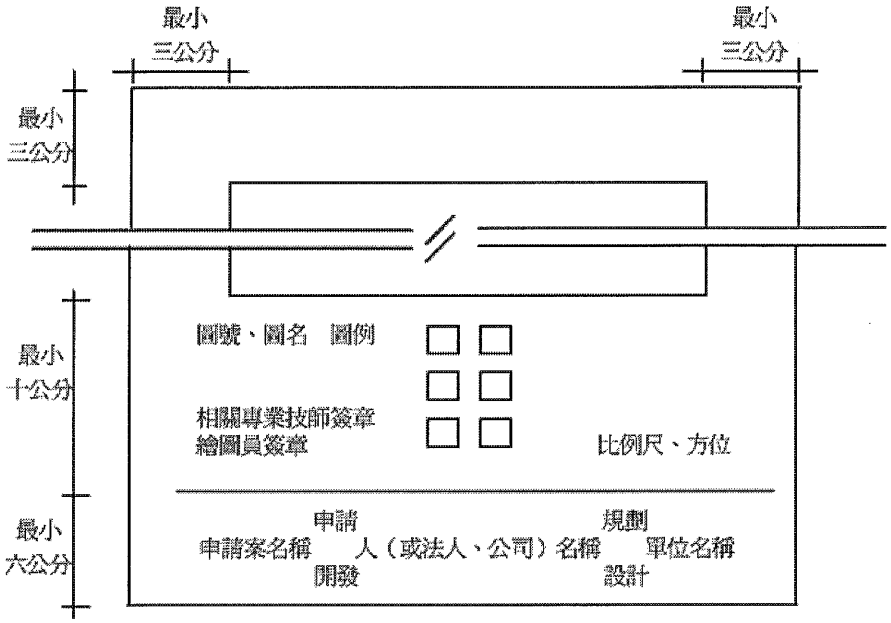
				交通建設毗鄰地區禁限建辦法	
	18. 是否位屬海岸管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區之禁建、限建地區？	□是 □否		國家安全法	
	19. 是否位屬要塞堡壘地帶？	□是 □否		要塞堡壘地帶法	

貳、開發計畫書圖

說明：

一、同一申請案件使用之各種基本圖以參考下列規定為原則。

基本圖製作格式如下：



二、基本圖資料來源及要求：

用　途	比例尺	資料來源及要求
地理位置圖	以比例尺二萬五千分之一的基本圖及縮圖	標示基地所在之整個生活圈範圍，基地通往中心都市之高速公路、主要幹道、半徑十公里範圍內之都市計畫、工業區、水庫及其集水區、河流及自來水水質水量保護區及重要設施等。聯勤測量署測繪，內政部地政司出售之臺灣地區二萬五千分之一地形圖（經建版）
地形圖	以比例尺五千分之一基本圖	表達地形等高線（等高線間距不得大於五公尺）　應檢附測量技師簽證資料（申請風景區分區變更者，以經建版地形圖，表達地形之等高線）

土地使用分區圖及使用地編定圖	以比例尺五千分之一的基本圖及縮圖	分別套繪著色標示各類土地使用分區及使用地編定之類別。
土地權屬圖（套繪地籍圖）	以比例尺五千分之一之地籍圖及縮圖	分別著色標示私有、公有等各筆土地之地號及範圍。

三、開發計畫書圖之附圖如以縮圖要求，應予以A4或可摺成A4格式之紙張製作。

四、開發計畫書圖應附之大圖包括：

圖名	比例尺	內容	備註
土地適宜性分析圖	五千分之一	以比例尺五千分之一之基本圖或縮圖，標示各開發限制因素及不宜開發之範圍。	申請面積達一百公頃以上者，大圖之比例尺得酌予縮小。（申請風景區分區變更者，以經建版地形圖，比例尺得酌予縮小。）
土地使用計畫圖（平面配置圖）	五千分之一	以比例尺五千分之一之設計地形圖及縮圖，表達各種土地使用分區之配置原則與構想，並標示各使用分區使用強度（建蔽率、容積率、建築高度）（並依規定著色）。	
土地使用分區變更圖（一）	五千分之一	以比例尺五千分之一套繪地形等高線分布之土地使用計畫圖及縮圖，表達變更範圍及土地使用配置。	
土地使用分區變更圖（二）	五千分之一	以比例尺五千分之一套繪地籍地號分布之土地使用計畫圖及縮圖，表達變更範圍及土地使用之配置。	
坡度分析圖	一千分之一至一千二百分之一	以比例尺一千分之一至一千二百分之一原始地形基本圖製作，以表達基地內各級坡度及坡度陡峭區，且以自然曲線界定各級坡度之範圍，並檢附測量技師簽證資料。（平地免製作此圖）	（申請風景區分區變更者，以經建版地形圖，比例尺得酌與縮小。）

貳之一、開發內容分析

申請風景區分區變更者，應特別說明有關觀光遊憩資源、需求分析與預測，並說明開發課題與對策。

一、區域功能之供給與需求分析。

說明並分析現有區域及生活範圍之都市發展、產業特性、交通設施、相關分區土地供給與需求情形及使用限制條件（申請工業區分區變更者應檢附開發地區所在縣市目前工業區之區位及工業用地利用或閒置資料，分析所在直轄市、縣（市）工業區土地之供需狀況與開發必要性、計畫引進工業區種類與區位，並說明能否與所在直轄市、縣（市）產業及地方發展策略相互配合）。

申請設置殯葬、廢棄物衛生掩埋場、廢棄物封閉掩埋場、廢棄物焚化處理廠、營建剩餘土石方資源處理場及土石採取場等設施，應就基地服務範圍內說明現有設施分布與供給情形，並從供需面分析開發設置之必要性。

二、生活圈之發展現況

說明生活圈各分區之現況及發展情形（申請工業區分區變更者，應針對工業區使用之使用性質、開發管理機關、可供設廠用地情形說明）。

貳之二、基地環境資料分析

一、申請之區位條件

(一)自然環境

1、基地位置

2、地形與地勢

3、地質與土壤

4、氣象、水文

5、自然生態、景觀資源

6、環境敏感地區

7、基地承載量

8、基地周邊災害發生歷史與特性、災害潛勢情形，以及重大災害之空間區位分析

(二)實際發展現況

申請風景區分區變更者，應特別說明既有觀光遊憩服務與遊憩設施建築配置等。

1、土地使用

2、交通運輸

3、公共設施與公用設備

(三)社會經濟分析

1、通勤範圍內人口及勞動力來源或服務範圍內相關鄰避設施服務需求

2、地權、地價、及附近地區土地市價

3、生活圈附近地區產業發展現況（包括產業活動與產業結構）

4、經濟預測（產業發展推估）

二、相關計畫

(一)上位計畫（區域計畫、都市計畫、綜合發展計畫）

(二)相關建設計畫（公布實施中、施工中、核定規劃中之公、私有大型開發計畫）

1、交通運輸計畫

2、觀光遊憩計畫
3、工業區開發計畫
4、污染及災害防治計畫
5、其他相關建設計畫

三、土地使用適宜性

配合相關計畫分析暨環境影響評估說明書或報告書，綜合說明自然環境、人為環境、景觀調查等分析所指認出之開發限制因素及不可開發之區位。

四、農業用地申請變更為非農業使用評估分析

如申請基地涉及農業用地變更時，應就使用農業用地之必要性、合理性及無可替代性提出分析。

貳之三、實質發展計畫

一、規劃內容

說明該分區之土地使用、交通運輸、公共設施、建築配置、水土保持、景觀美化等主要計畫原則與構想。

(一)引進種類與人口（員工）數

申請風景區分區變更者，應特別說明遊憩活動與遊客人數之推估。

(二)土地使用計畫

1、土地分區使用原則與管制計畫
2、各種土地分區面積及其所占全區比例

(三)交通運輸計畫

1、交通量預估與配合
2、聯外運輸及其改善計畫與配合
3、區內運輸系統

(四)建築配置規劃

1、配置原則
2、配置構想

(五)景觀美化計畫

1、景觀空間分區計畫
2、植栽計畫

二、開發工程概要

說明該分區開發主要工程之開發規劃原則、方式、注意事項及配合。

(一)整地工程

說明工程棄土、取土之區位、規模、交通量及其影響。

(二)水土保持工程

(三)道路工程

(四)排水工程

(五)給水工程

(六)電力及電信工程
(七)綠化工程
(八)其他工程
三、污染防制計畫
(一)水污染防制
1、專用下水道系統
2、廢水處理設施及限制
3、符合排放標準
(二)剩餘土石方處理
說明剩餘土石方處理方式及可能來源等
四、開發預定進度
說明開發構想，分期分區原則與方式。
(一)分期分區構想
1、分期分區原則
2、分期分區方式
(二)開發進度
五、開發財務計畫
對其開發成本、效益、資金來源及償還方式須詳細說明。
(一)開發成本概估
1、土地取得
2、工程開發
(二)效益分析
1、經濟效益
2、成本效益
(三)資金來源及償還方式
1、資金籌備
2、資金償還方式
六、開發營運管理
開發營運之組織架構與執行方式。
(一)開發階段
1、組織架構
2、執行方式
(二)營運階段
1、執行機構
2、支援服務配合
七、土地使用分區變更計畫
(一)說明套繪地形等高線分布之土地使用計畫之配置。
(二)說明套繪地籍地號分佈之使用地變更編定計畫。

(三)列表說明各筆土地之使用分區變更情形。

(四)若位於山坡地範圍者，應計算不可開發區之區位與規模。

附表：土地使用分區變更計畫表

編號	鄉鎮	地段	小段	地號	謄本面積	使用面積	原土地使用分區別	變更土地使用分區別
合計								

貳之四、公共設施（或必要性服務設施）營運管理計畫

其內容應包括下列項目：

1、執行策略

2、公共設施計畫（公用設備）或必要性服務設施之內容、規模、區位及計畫時程概估。

3、土地權屬及管理維護單位。

貳之五、平地之整地排水計畫

平地之整地排水計畫應包括：

1、排水系統

2、整地計畫

3、水土保持措施

4、防災措施

參、開發計畫書供民眾申請閱覽內容

為使民眾瞭解審查中非都市土地開發案件內容，申請人應就開發計畫書摘要下列內容供民眾申請閱覽，惟開發案件如有須保密或不得公開之原因，應正式公文向內政部營建署提出，經同意後得免提供相關資料。

一、基本資料：A4直式橫書編輯，整體內容以10頁為原則。

項目	內容（申請人填寫）
(一)縣（市）政府受理時間	
(二)開發案件名稱	
(三)申請人名稱	
(四)基地行政轄區	縣（市）　　鄉　　段
(五)開發計畫類別	
(六)基地面積	公頃
(七)基地使用現況說明	(500字內)
(八)坡度分析	1、三級坡(含)以下面積：　公頃(　%) 2、四級坡面積：　公頃(　%)

	3、四級坡以上面積：　公頃(　%)
(九)土地權屬	1、自有私地：　公頃(　%) 2、非自有私地：　公頃(　%) 3、國有：　公頃(　%)
(十)各土地使用分區及使用地編定類別現況	1、使用分區： 分區：　公頃(　%) 2、使用地編定： 用地：　公頃(　%) 用地：　公頃(　%)
(十一)計畫內容	1、計畫內容概述：(500字內) 2、計畫性質： 3、開發年期： 4、計畫規模：(如引進活動人口或計畫容量) 5、效益評估：(300字內)
(十二)變更後之各使用分區類別	1、使用分區： 分區：　公頃(　%) 分區：　公頃(　%)
(十三)聯絡道路名稱及寬度	1、聯絡道路：　路，寬度　M 2、緊急聯絡道路：　路，寬度　M
(十四)目的事業主管機關審查意見	
(十五)應予保護、禁止或限制建築地區查詢表結果	
(十六)其他	

二、圖面：提供A4彩色縮圖，並具指北、圖例及文字說明。

圖名	比例尺	內容說明
(一)地理位置圖(聯勤測量署測繪，內政部地政司出售之臺灣地區二萬五千分之一地形圖(經建版)	1/25000	周邊公共設施供給及區內禁限建查詢結果(如活動斷層、嚴重地層下陷……)
(二)各使用分區及使用地現況編定圖	1/1000-1/5000	現況編定情形
(三)基地及其周遭現況照片說明	無	土地使用現況說明 (至少四個位置各二張)
(四)土地權屬圖	無	地籍與權屬
(五)基地地形圖	1/1000-1/5000	高程、坡度分析(含等高線及坡度分析，等高線間距不得大於五公尺)

(六)土地使用計畫圖	1/1000-1/5000	規劃配置分區說明
(七)土地使用分區變更圖	1/1000-1/5000	分區變更編定說明

註：申請面積達一百公頃以上者，大圖之比例尺得酌予縮小。

現行附件

附件三　申請使用地變更編定檢附書圖文件製作格式

申請人採土地使用分區變更與使用地變更編定同時申請辦理許可，或採二階段申請開發許可且依據區域計畫擬定機關核准使用分區變更許可並限期辦理使用地變更編定決議者，應檢具本附件所規定之章節撰寫，並輔以分析圖表說明，但其內容得視開發個案性質之差異性予以調整。

政府興辦之公共設施計畫、低密度開發計畫(如：廢棄物處理場、土石方資源堆置及處理場等)或屬政府促進民間參與公共建設性質者，如其目的事業主管機關已有規定相關計畫書圖格式者，其開發計畫書圖部分可依目的事業主管機關之規定製作，惟仍應補充本附件申請書、開發計畫書圖之大圖、基地環境資料分析中之地質分析、實質發展計畫中有關土地使用計畫之資料及平地之整地排水計畫等分析資料。前述應補充之資料得併入依目的事業主管機關規定製作之書圖中。

如開發案完成後其所有權屬單一法人或個人者，免製作本附件開發計畫書圖之公共設施管理計畫部分；如依水土保持法製作水土保持相關書圖文件者，免製作開發計畫書圖之整地排水工程部分。

業經區域計畫擬定機關許可之開發案，如擬申請變更開發計畫者，其書圖文件得僅製作開發案變更前後之差異部分及本附件開發計畫書圖之大圖及實質發展計畫中有關土地使用計畫之資料。

申請人依區域計畫法規定應繳交開發影響費者，其費用之計算除依規定辦理外，並載明於開發計畫書內。

為使開發計畫書製作內容清晰，便於日後複製，有關開發計畫書之版面格式製作，應以 word 軟體或其他類似軟體，A4 直式橫書編輯，邊距版面設定，邊界寬度上 2.5CM、下 2.5CM、內 4CM、外 2.5CM，計畫書裝訂厚度如超過 6CM(約 500 頁)，則請分冊或每增 100 頁內側邊界寬度增加 0.5CM，裝訂厚度如超過 8CM 則請分冊。且內容文字為便利閱讀，「章」名字體大小 18 加黑、「節」名字體大小 16 加黑、內文及表格文字字體大小 14，全文行距則採段落—固定，行高—23PT，字距採標準字距。

為符合政府資訊公開法及為使審議通過之開發計畫書圖文件便於儲存與查詢，經區域計畫擬定機關受理審查及審查通過之開發計畫書圖文件及應附之大圖均應錄製成光碟片供審查單位存檔。開發計畫書圖文件請採可攜式文件格式(Portable Document Format，簡稱 PDF)與 Microsoft Word 格式製作，各儲存乙個檔案，應附之大圖請採 AutoCAD 或 ArcGIS 地理資訊系統 shapefile 格式製作（應具二度分帶座標系統）。

壹、申請書

申請人應具備下列基本資料，採橫寫式書寫，連同有關附圖及附表，以 A4 的格式複製後併同附錄依序加封面裝訂成冊，或併同開發計畫書圖加封面裝訂成冊。

一、申請人清冊（附證件影本）：

法人名稱	稅籍編號	文件字號	地址	負責人	電話

或

個人姓名	國民身分證 統一編號	出生日期	地址	電話

二、設計人清冊（附證件影本）：

單位名稱	稅籍編號	地址	負責人	聯絡電話	聯絡人

三、申請用地變更之土地清冊。

筆數	縣(市) 鄉鎮市	地段	小段	地號	土地使用 分區別	使用地 編定別	面積 （公頃）	同意使用 面積(公頃)	所有權人	備註

附錄：地籍圖及土地登記謄本

四、相關技師簽證或簽名資料（附相關技師證件影本）

地形圖及坡度分析圖應檢附相關測量專業技師簽證，地質部分應檢附相關應用地質或大地工程專業技師簽證，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。整體開發計畫部分應檢附相關都市計畫專業技師簽證資料，交通系統計畫部分應檢附相關交通工程專業技師簽證資料。前揭相關專業技師，以技師法等相關法令規定之技師執業範圍為準。但由政府相關專業機關提供，並由機關內依法取得相當類科技師證書者為之者，不在此限。

技師別	姓名	簽名	國民身分證 統一編號	服務單位	聯絡電話	證照文號	備　註

五、土地及建築物權利證明文件

（一）私有土地所有權人同意書；如土地登記謄本有註記設定他項權利者，須檢附與他項權利人協調文件。

（二）公有土地管理機關勘察之處理意見。

（三）公有土地或未登記土地之同意合併開發或核准讓售證明文件。

（四）如符合「農村社區土地重劃條例」關於區內私有土地所有權人及私有土地面積超過半數同意即得辦理重劃之規定，或符合土地徵收條例第三條規定得辦理徵收者，從其規定（依土地徵收條例協議價購不成者，應於許可前取得內政部土地徵收審議小組相關會議紀錄文件）。如以徵收方式取得土地者，除屬具機密性之國防事業外，申請人或需用土地人應於送本部辦理許可審議前召開公聽會，並對於土地所有權人及利害關係人陳述意見併處理情形做成紀錄納入開發計畫，於提報區域計畫委員會審議時一併檢附。（如需用土地人已依土地徵收條例及其施行細則、環境影響評估法及各興辦事業法令等規定辦理公聽會，且能檢附相關資料佐證其公聽會之說明內涵，明確包括開發計畫之範圍、計畫內涵及土地取得方式者，得免再辦理公聽會）。

（五）其他。

六、相關主管機關與事業機構之同意文件，包括：

（一）用水計畫書同意文件

（二）電力公司

（三）電信機構

（四）省轄市或鄉（鎮、市）公所清運垃圾同意書（指廢棄物清理法第二條規定所稱之一般廢棄物）

（五）剩餘土石方堆置處理場主管機關同意文件。

（六）興辦事業之目的事業主管機關同意籌設、推薦或核定等及其他相關支持意見之文件

（七）農業用地申請變更為非農業使用同意文件（於提區域計畫委員會專案小組審查會議前取得）

（八）排水計畫書同意文件

如自行提供公共設施或公用設備者，應檢附切結書及相關主管機關同意文件。

七、委託書（應經公證或認證，無此必要者免附）

八、土地作為『申請開發許可』使用者同意書、圖（註明同意作為變更以後用途之使用，但申請人為土地所有權人者免附）（如依「土地徵收條例」等規定辦理者，從其規定。）。

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。

十、說明是否位屬限制發展地區或條件發展地區。

十一、非都市土地開發審議作業規範總編及專編條文規定查核表。

規範條文	辦理情形（申請人填寫）	查核意見（作業單位填寫）

附表　限制發展地區查詢表

分類	查詢項目	查詢意見	相關單位文號	相關法令及劃設依據	備註
天然災害敏感	1.是否位屬土石流潛勢溪流、嚴重崩塌或其他高危險地區？	□是 □否		災害防救法	
	2.是否位屬山坡地查定為加強保育地？	□是 □否		山坡地保育利用條例	
	3.是否位屬活動斷層兩側一定範圍（3.1）？或兩側一百公尺範圍內？（3.2）	□是 □否		3.1 實施區域計畫地區建築管理辦法 3.2 經濟部中央地質調查所函詢之資料	
	4.是否位屬特定水土保持區？	□是 □否		水土保持法	
	5.是否位屬河川區域、洪氾區一級管制區、洪水平原一級管制區、區域排水設施範圍？	□是 □否		水利法、河川管理辦法、排水管理辦法	
生態敏感	6.是否位屬國家公園區內之特別景觀區、生態保護區？	□是 □否		國家公園法	
	7.是否位屬自然保留區？	□是 □否		文化資產保存法	
	8.是否位屬野生動物保護區？	□是 □否		野生動物保育法	
	9.是否位屬野生動物重要棲息環境？	□是 □否		野生動物保育法	
	10.是否位屬自然保護區？	□是 □否		自然保護區設置管理辦法（森林法）	
	11.是否位屬沿海自然保護區？	□是 □否		區域計畫法、行政院核定之「臺灣沿海地區自然環境保護計畫」	
文化景觀敏感	12.是否位屬古蹟保存區？	□是 □否		文化資產保存法	
	13.是否位屬遺址？	□是 □否		文化資產保存法	
	14.是否位屬國家公園內之史蹟保存區？	□是 □否		國家公園法	
資源生產敏感	15.是否位屬飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區？	□是 □否		飲用水管理條例	
	16.是否位屬重要水庫集水區？（本項由主管機關查認是否屬於水庫集水區後，依內政部公告之重要水庫集水區辦理）	□是 □否		區域計畫法	
	17.是否位屬水庫蓄水範圍？	□是 □否		水利法	
	18.是否位屬國有林地、保安林地、大專院校實驗林地及林業試驗林地等森林地區及區域計畫劃設之森林區？	□是 □否		森林法、區域計畫法	
	19.是否位屬溫泉露頭及其一定範圍？	□是 □否		溫泉法	

附表　條件發展地區查詢表

分類	查詢項目	查詢意見	相關單位文號	相關法令及劃設依據	備註
天然災害敏感	1.是否位屬嚴重地層下陷地區？	□是 □否		地下水管制辦法、嚴重地層下陷地區劃設作業規範	
	2.是否位屬洪氾區二級管制區、洪水平原二級管制區、	□是 □否		水利法、海堤管理辦	

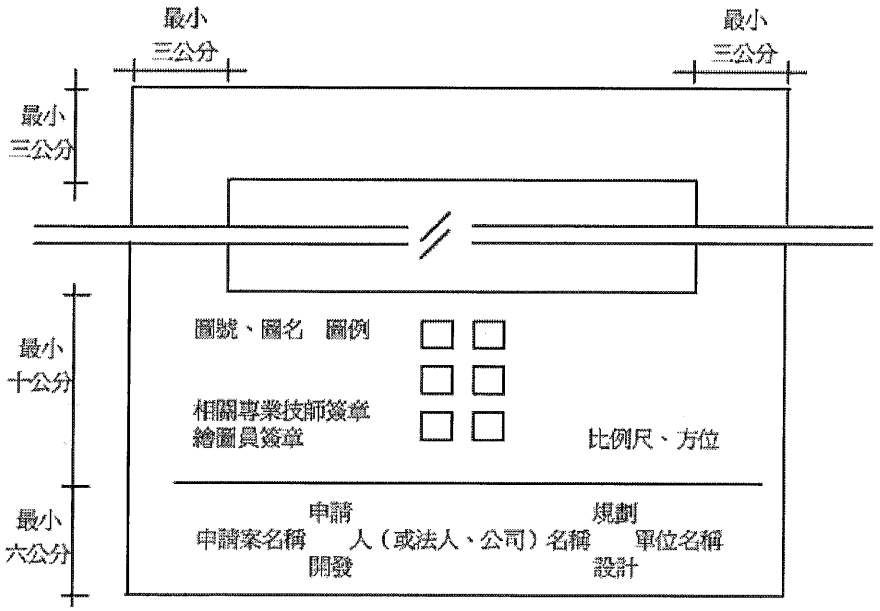
	海堤區域？			法	
生態敏感	3. 是否位屬沿海一般保護區？	□是 □否		區域計畫法、行政院核定之「臺灣沿海地區自然環境保護計畫」	
文化	4. 是否位屬歷史建築？	□是 □否		文化資產保存法	
資源生產敏感	5. 是否位屬依自來水水質水量保護區？	□是 □否		自來水法	
	6. 是否位屬水產動植物繁殖保育區？	□是 □否		漁業法	
	7. 是否位屬優良農地（經辦竣農地重劃或政府曾經投資建設重大農業改良設施之農業用地）？	□是 □否		區域計畫法施行細則、農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點	
	8. 是否位屬礦區(場)、礦業保留區、地下礦坑分布地區？	□是 □否		礦業法	
	9. 是否位屬山坡地？	□是 □否		山坡地保育利用條例、水土保持法	
其他	10. 是否位屬氣象法之禁止或限制建築地區？	□是 □否		氣象法、觀測坪探空儀追蹤器氣象雷達天線及繞極軌道氣象衛星追蹤天線周圍土地限制建築辦法	
	11. 是否位屬電信法之禁止或限制建築地區？	□是 □否		電信法	
	12. 是否位屬民用航空法之禁止或限制建築地區或高度管制範圍？	□是 □否		民用航空法、航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法、航空站飛行場及助航設備四周禁止或限制燈光照射角度管理辦法	
	13. 是否位屬航空噪音防制區？	□是 □否		噪音管制法、機場周圍地區航空噪音防制辦法	
	14. 是否位屬核子反應器設施周圍之禁制區及低密度人口區？	□是 □否		核子反應器設施管制法	
	15. 是否位屬公路兩側禁建限建地區？	□是 □否		公路法、公路兩側公私有建築物與廣告物禁建限建辦法	
	16. 是否位屬大眾捷運系統兩側禁建限建地區？	□是 □否		大眾捷運法、大眾捷運系統兩側禁建限建辦法	
	17. 是否位屬高速鐵路兩側限建地區？	□是 □否		獎勵民間參與交通建設毗鄰地區禁限建辦法	
	18. 是否位屬海岸管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區之禁建、限建地區？	□是 □否		國家安全法	
	19. 是否位屬要塞堡壘地帶？	□是 □否		要塞堡壘地帶法	

貳、開發計畫書圖

說明：

一、同一申請案件使用之各種基本圖以參考下列規定為原則。

基本圖製作格式如下：



二、基本圖資料來源及要求：

用　途	比例尺	資料來源及要求
表明基地所在之整個生活圈關係位置	1/25,000～1/50,000	聯勤測量署測繪，內政部地政司出售之臺灣地區二萬五千分之一地形圖（經建版）
表明基地與其相鄰及附近地區之關係位置及相關事項	1/5,000～1/10,000	儘量以申請地區土地編定公告前，由行政院農業委員會林務局農林航空測量所測繪及出售之臺灣地區像片基本圖為主。
表明基地本身之位置及相關事項	1/1,000～1/1,200	按內政部頒發之地籍測量實施規則製作之實測圖（等高線間距不得大於一公尺）

三、開發計畫書圖之附圖如以縮圖要求，應予以A4或可摺成A4格式之紙張製作。

四、開發計畫書圖應附之大圖包括：

圖名	比例尺	內容	備註
基地及附近	1／5,000～1／10,000	一、儘量以申請地區土地編定公告前，由	申請面積達

地區位置圖	1／5000	行政院農業委員會林務局農林航空測量所測繪及出售之臺灣地區像片基本圖為主。 二、檢附行政院農業委員會林務局農林航空測量所出售之最新版彩色正射影像圖。	一百公頃以上者，大圖之比例尺得酌與縮小。 申請人採二階段申請開發許可者，於使用地變更編定申請辦理許可時，應增加檢附區域計畫擬定機關核准許可之土地使用分區變更圖（二）。
基地地形及範圍圖	1／1,000～1／1,200	以比例尺一千分之一或一千二百分之一的基本圖之縮圖，標示基地範圍、座標（TM二度分帶座標）、標高及土地使用現況（等高線間距不得大於一公尺）。（檢附相關測量技師簽證）	
土地使用計畫圖（一）	1／1,000～1／1,200	以原始地形圖標示各類土地使用種類、分區編號、等高線及範圍。（平地免製作此圖）	
土地使用計畫圖（二）	1／1,000～1／1,200	以設計地形圖標示各類土地使用種類、分區編號、等高線及範圍。	
土地使用計畫圖（三）	1／1,000～1／1,200	標示各類土地使用種類、分區編號及範圍，並套繪地籍圖。	
土地使用計畫圖（四）	1／1,000～1／1,200	標示各類土地使用種類、分區編號及範圍，並套繪以方格法製作之坡度分析圖。（平地免製作此圖）	
土地使用分區變更圖	1／1,000～1／1,200	標示基地變更後之分區圖，如僅一單分區者免製作此圖。	
使用地變更編定計畫圖	1／1,000～1／1,200	套繪地籍地號分布之用地變更圖。	
坡度分析圖	1／1,000～1／1,200	以原始地形基本圖製作，以表達基地內各級坡度及坡度陡峭區，且應以自然曲線界定各級坡度之範圍，並檢附相關測量師簽證。（平地免製作此圖）	
移轉登記公有之公共設施用地區位圖	1／1,000～1／1,200	標示依區域計畫法規定，應分割登記移轉為該直轄市、縣（市）政府、鄉鎮市有之公共設施用地區位與規模（依規定免移轉登記之公共設施用地者，免製作此圖）。	

貳之一、開發內容分析

一、申請開發目的

說明申請開發目的與使用性質。

二、計畫位置及範圍

內容：

（一）說明基地座標、面積及基地與中心都市聯絡之高速公路或主要幹道之距離。

（二）說明基地周圍半徑五公里範圍內之都市計畫、水庫及其集水區、河流。

（三）說明基地周圍半徑一公里範圍內之主要與重要土地使用、地形、地物及地標。

（四）說明基地半徑一公里範圍內之公共設施現況，包括：

1、小學、中學。

2、警察局、派出所、消防站。

3、市場。

附圖：

（一）地理位置圖Ⅰ

以比例尺二萬五千分之一的基本圖之縮圖，標示基地所在之整個生活圈範圍，基地通往中心都市之交通路網，半徑五公里範圍內之都市計畫、森林區、水庫集水區、河流及自來水水質水量保護區。

（二）地理位置圖Ⅱ

以比例尺五千分之一或一萬分之一的基本圖之縮圖，標示基地周圍半徑一公里範圍內主要與重要土地使用、地形、地物及地標，表達各項公共設施之位置及服務半徑。

（三）基地範圍圖

以比例尺一千分之一或一千二百分之一的基本圖之縮圖，標示基地範圍、座標（TM二度分帶座標）、標高及土地使用現況。

三、土地使用、權屬及使用地編定情形

內容：

（一）說明相鄰地區及基地之土地使用現況與對基地開發造成之限制。

（二）說明基地之範圍、面積。

（三）列表說明私有、公有土地之面積及百分比。

（四）列表說明計畫區內土地使用編定之土地面積及百分比。

附表：

（一）基地土地使用現況表

土地使用項目	面積	百分比（%）
總計		

（二）土地權屬表

土地權屬	面積	百分比（%）	備註
私有			
公有			
總計			

（三）土地使用編定表

分區	編定	面積	百分比（%）
分區小計			
總計			

附圖：土地權屬及使用地編定圖

以基本圖及地籍圖謄本之縮圖分別標示私有、公有各筆土地之地號及範圍並分別套繪著色或以圖列標示各類土地使用地編定之類別。

貳之二、基地環境資料分析

一、地形

（一）地勢

1、說明區域之主要地勢結構、高程，及基地在該區域地勢結構中的地位與特色。

2、說明基地內之主要地勢結構。

（二）基地地形、地物

說明基地內之地形、地物，包括：

1、河川、溪流、湖泊、谷地、河階地、台地、……等地形單元分布情形。

2、主要山頭（峰）、稜線。

3、主要植被群落。

4、特殊地形、地物，如惡地形、泥火山、火山、……等。

（三）基地坡度（平地免註明此項）

列表說明基地內各級坡所佔面積及百分比。

附表　坡度分級表

坡度分級	平均坡度	面積	百分比（%）
一級坡	0%≦S1<5%		
二級坡	5%≦S2<15%		
三級坡	15%≦S3<30%		
四級坡	30%≦S4<40%		
五級坡	40%≦S5<55%		
六級坡以上	55%≦S6		
小計			

附圖：

1、區域高程圖

以比例尺五千分之一的基本圖之縮圖製作，並以圖例表達整個成長走廊內五至十種等

高間距。

2、坡向圖

以比例尺一千分之一至一千二百分之一的基本圖之縮圖製作，並以同一色系由淺至深方式表達基地內坡向，且應以自然曲線界定各級坡度之範圍。

3、基地坡度圖

以比例尺一千分之一至一千二百分之一的基本圖之縮圖製作，並以同一色系由淺至深之方式表達基地內各級坡度及坡度陡峭區，且應以自然曲線界定各級坡度之範圍。

〔註〕:

1、坡度公式：

$$S(\%)=\frac{\text{地表兩點間最高與最低兩等高線間之高差（M）}}{\text{地表兩點間之水平距離（H）}}\times 100\%$$

計測方法（方格法）:

在地形圖上劃方格（25m × 25m 或 10m × 10m）

以下列二個公式之一，計算方格內之平均坡度。

$$S(\text{平均坡度，}\%)=\frac{\text{（方格內等高線長度 × 等高線高差間距）}}{\text{方格總面積}}\times 100\%$$

$$S(\text{平均坡度，}\%)=\frac{n\pi\Delta h}{8L}\times 100\%$$

Δh=等高線高差間距（公尺）

L=方格邊長（公尺）

N=方格內等高線與方格線邊交叉點總和

π=3.14

2、基地坡度陡峭區劃設原則：

坡度百分之四十以上之地區，其百分之八十以上土地為不可開發區。

二、水文

內容：

（一）說明基地所屬水系及各所屬水系之水量、水位、水質與功能，並說明基地內各集水區範圍、面積及排水方向。

（二）說明基地及相鄰地區地表水、地下水之水位及水權。

（三）說明最少二十五年發生一次暴雨產生之暴雨量及洪泛區範圍。

（四）說明開發基地與所在自來水水質水量保護區及自來水取水水體、上下取水口、淨水廠等關係。

〔註〕:

1、水質水量保護區及自來水取水水體認定基準如次：

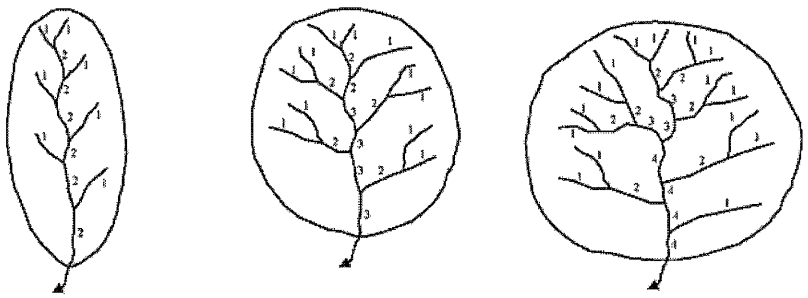
（1）河川已築有堤防者，以堤防為準。

（2）未築堤防，但已依水利法第八十二條公告有「水道治理計畫線」或「堤防預定線」者，以公告線為準；前開二計畫線（或預定線）皆已公告者，以「堤防預定線」為準。

（3）未築堤防且未公告「水道治理計畫線」或「堤防預定線」者，以該溪流五年洪水頻率所到之處為準。

2、開發基地如位於水體水平距離一千公尺範圍內，但係在分水嶺（山稜線）另一測，基地水流或開發後之廢污水並不排入該河川水體，惟距離該河川水體二百五十公尺範圍內，仍禁止水土保持以外之一切開發整地行為。

3、河川之認定：指河川（溪流）之主流、支流及支流上一級之支流：至「支流上一級之支流」之認定方式，以內政部出版之二萬五千分之一之經建版地形圖上標示河（溪）名，且級序應為“2”（包含2）以上者，但為確保水源維護，必要時經內政部區域計畫委員會認定級序在2以下者，仍得列入限制。



(A)　(B)　(C)

河川級序示意圖

附表　集水分區面積表

分區	集水面積	最高點	最低點	長度	平均坡度

附圖：

1、環境水系圖

以比例尺二萬五千分之一的基本圖之縮圖製作，表達基地所屬之水系，及其水源水質、水量保護範圍區。

2、基地水系圖

以比例尺一千分之一至一千二百分之一的基本圖之縮圖製作，表達基地內排水方向及集水之分區界線。

3、二十五年洪泛區圖

以比例尺一千分之一至一千二百分之一的基本圖之縮圖製作，表達二十五年洪泛區之範圍。

4、自來水水質水量保護區河川水體區位圖

以比例尺二千四百分之一的地籍圖，標示基地位置及其與河川水體之水平距離，並標示取水口位置。

三、地質

（一）本地質部分應檢附相關地質或大地工程專業技師簽證。

（二）區域地質

以宏觀之區域地質觀點，說明基地及相鄰或相關地區之地質狀況、潛在地質災害及基地開發可能與相鄰或相關地區之相互影響。

（三）基地地質

基地地質應包括下列各項之描述或說明。

1、岩性地質（岩層）：

（1）岩層類別

（2）岩層分布

（3）岩層位態

（4）岩層物理特性（如顏色、粒徑、組織、膠結度、層理、葉理、節理等）

（5）岩層化學特性（如礦物成分、膠結物成分、風化、轉化等）

（6）風化情況

（7）受地質作用之影響（如水、風、海浪、重力、生物、……等的侵蝕與堆積作用）

2、未固結地質（如填土、沖積層、土壤、砂丘、崩積、崩塌等）：

（1）產狀、分布、相對年代、與地形之關係等

（2）物質組成

（3）厚度

（4）地形表現

（5）物理或化學性狀（如含水量膨脹性、張力裂縫等）

（6）物理特徵（如顏色、粒徑、堅實度、膠結性、黏滯性等）

（7）風化情況

（8）受地質作用之影響（如水、風、海浪、重力、生物、……等自然營力之侵蝕與堆積作用）

3、構造地質（含層理、葉理、摺皺、節理、斷層、不整合或火山活動等）：

（1）產狀與分布

（2）走向與傾斜

（3）相對年代

（4）對岩盤構成的影響

（5）斷層特殊性狀（如斷層帶、錯動、活動性等）

4、特殊現象：

（1）侵蝕地區（如懸崖、惡地形、向源侵蝕等）

（2）下陷地區（如張力裂縫、小斷崖、錯動現象等）

（3）潛移地區

（4）崩塌或滑動地區

（5）活動斷層

（6）現有礦區（場）、廢土堆、坑道及礦渣堆地區

（7）隧道

（四）分析與評估

針對工程地質部份作以下說明：

1、邊坡穩定性初步分析，包括填方區（借土土壤之c.ϕ.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

1、基地開發之地質可適性。

2、劃定不宜擾動之保留區。

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。

附圖：

1、區域地質圖

以比例尺五千分之一至十萬分之一的基本圖之縮圖製作，標示基地及相鄰或相關地區之地質狀況、潛在地質災害區域。(可引用前臺灣省建設廳環境地質資料庫、中央地質調查所之資料，及其它相關專業、學術機構之資料；資料不足者，可用地表調查和航照判釋方式調查之)。

2、基地地質圖

以比例尺一千分之一至一千二百分之一的地基圖之縮圖製作整地前後之基地地質圖，表達基地內之地形、岩性、地層分布、地質構造、挖、填方區。如有潛在地質災害區、特殊地下水之補助區（Recharge）或儲存區（Storage）亦應加以標示。

3、基地地質剖面圖（至少四個）

以比例尺一千分之一至一千二百分之一的精度，依據整地前與整地後之基地地質圖繪製之縮圖製作，表達基地在整地前與整地後之地形與地質之立體結構與改變。

四、人文景觀

內容：摘要說明下列事項

（一）具有文化資產價值之地點或實體（附照片）

（二）說明其所受的影響及應受保護之範圍，並經由視覺景觀角度及聚落紋理角度來說明開發對原文化資產影響，影響之處理對策及保護原則，據以劃設文化資產影響區及保護區。

附圖：文化資產影響區及保護地區圖

以比例尺五千分之一至一萬分之一的基本圖之縮圖製作，表達各文化資產之被影響地區及其應受保護之範圍。

五、氣候變遷衝擊評估：說明基地周邊災害發生歷史與特性、災害潛勢情形，以及基地所在區域曾發生過重大災害的空間區位分析。

六、土地適宜性分析

綜合說明自然環境、人為環境、景觀調查分析所指出之開發限制因素，及不宜開發之區位。

附圖：以比例尺一千分之一至一千二百分之一的基本圖之縮圖標示各開發限制因素及不宜開發之範圍。

七、農業用地申請變更為非農業使用評估分析

如申請基地涉及農業用地變更時，應就使用農業用地之必要性、合理性及無可替代性提出分析。

貳之三、實質發展計畫

一、土地使用計畫

內容：

（一）列表說明計畫區內計畫編定種類、土地使用項目、面積及百分比等資料。

（二）摘要說明全區之總樓地板面積、計畫容納人口、計畫興建戶數、建築型態、市場對象、提供公共設施、公用設備之內容及各類用地面積之需求。

（三）說明基地各類別土地使用之用途、用地面積及百分比，總樓地板面積、容積率、建蔽率。

（四）說明各分區建物及設施之用地面積及使用強度。包括區位、用途、型態、量體。

（五）住宅社區開發案應另列表說明基地之不可開發區、保育區、計畫人口數、學校代用地、社區中心、停車場、閭鄰公園及兒童遊戲場，包括依本審議規範計算之過程及數量。

附表：

（一）規劃構想說明表（以住宅區為例）

土地使用編定	土地使用項目	規範規定	計畫值	百分比

國土保安用地	1、坡度40%以上 2、不可開發區 3、保育區 全區 維持原地形 變更地形 ……			
	小計			
丙種建築用地	1、住宅用地 2、社區中心 3、學校代用地 ……			
	小計			
特定目的事業用地	1、學校用地 2、污水處理廠 ……			
	小計			
……				
合計				
基地面積				

（二）土地使用強度表

使用地類別	面積	百分比（%）	總樓地板面積（平方公尺）	容積率	建蔽率
總　計					

（三）住宅區各分區強度表

分區類別		面積	百分比（%）	總樓地板面積	容積率	建蔽率
住宅區	高密度					
	中密度					
	低密度					
總計						

（四）土地使用計畫計算表

項目	計算過程	規劃數量
基地面積		
不可開發區		
保育區		
計畫人口數		
學校代用地		
閭鄰公園及兒童遊戲場		
社區中心		
停車場		

附圖：

（一）土地使用計畫圖

以比例尺一千分之一至一千二百分之一設計地形圖之縮圖標示各類土地使用種類、分區編號、整地後等高線及範圍。

（二）套繪地籍之使用地變更編定計畫圖

以比例尺一千分之一至一千二百分之一套繪地籍地號分布之土地使用計畫圖之縮圖，表達土地使用計畫使用地編定種類。

（三）配置剖面圖

以配置原則構想繪製於地形圖之縮圖上，表達各開發、建築群及設施與基地之剖面關係。

二、交通系統計畫

本部分應檢附相關交通工程專業技師簽證資料。

內容：

（一）說明基地目前聯絡道路之交通系統，包括基地主要聯絡道路至縣級以上之各段交通流量、鄰近重要路口延滯及尖峰小時服務水準。

1、交通流量可參考公路局統計之資料，必要時應進行假日及非假日24小時之交通流量監測。

2、尖峰小時道路服務水準應依交通運輸研究所之「台灣地區公路容量手冊」計算。

3、有關流量（V）應詳述計算過程及調整因數之值。

（二）說明有關基地開發後之交通預測，包括旅次發生、旅次分佈、運具分派及交通量指派，並依據上述預測結果說明開發後之尖峰小時道路服務水準。

1、旅次發生應說明不同旅次目的之產生率。

2、旅次分佈應說明不同旅次目的之主要起迄點。
3、運具分派應說明各種運具之使用比率及產生之交通量。
4、交通量指派應說明增加新產生之交通量後之尖峰小時道路服務水準。
（三）列表說明各主要道路路段之坡度長度寬度及用地面積（含聯絡道路）。
（四）說明基地內主要道路系統及聯絡道路之等級及其規劃設計標準及交通容量之計算。
（五）說明基地主要道路各路段之預期交通流量計算與服務水準。如必須改善基地外服務基地之聯絡道路時必須說明其改善計畫，其改善計畫並應取得主管機關同意，包括：
1、聯外旅次之計算與分派。
2、路線之規劃、路權之範圍及完成之時程。
3、路權範圍內土地所有權或使用權取得之證明文件。
4、開發者執行改善之財務計畫、財務證明及改善切結書。
（六）說明提供停車位之數量及其配置原則與構想。
（七）說明相關大眾運輸系統服務設施之規劃構想。
附圖：
（一）道路系統計畫圖
以比例尺一千分之一至一千二百分之一設計地形圖之縮圖，表達各分區道路系統之編號、寬度及坡度、公共停車場之位置。
（二）聯絡及聯外道路系統圖
以比例尺五千分之一至一萬分之一的基本圖之縮圖製作，表達各級道路系統之路徑及服務水準現況。

附表：
（一）尖峰小時道路服務水準表

路名	路段	車道數	路寬	路況	路型	容量（C）	流量（V）	V／C	服務水準

（二）道路面積表

分區編號						
路段編號						
坡　　度						
長　　度						
寬　　度						
面　　積						
總計						

三、公用設備計畫
內容

（一）說明公用設備系統之規劃構想及摘要說明公用設備系統計算之各項內容。
（二）列表說明公用設備用地面積及土地使用強度。

附表：
（一）公用設備容量表

項目	分區編號						
	設施編號						
	收容量						

（二）公用設備用地面積表

分區編號／面積／項目				總計
污水處理廠				
垃圾收集區				
總計				

（三）公用設備土地使用強度表

項目	分區編號／使用強度				總　計
	用地面積				
	總樓地板面積				
	容積率				
	建蔽率				

附圖：公用設備設施計畫圖

以比例尺一千分之一至一千二百分之一設計地形圖之縮圖，表達給水路徑、加壓站、配水池位置及用地範圍；污水排放路徑及污水處理廠位置、用地範圍；表達供電路徑、變電所位置及用地範圍；垃圾清運路徑、收集點位置及用地範圍；消防供水路徑、貯水池位置、消防栓位置及用地範圍。

四、景觀計畫

內容：
（一）說明基地內之特殊景觀位置及特色（附照片）。
（二）說明基地內之優良景觀位置、方向、距離及特色。
（三）說明基地內開發使用對相關地區視覺景觀之影響及其處理對策。

（四）說明基地一般整地及景觀整地之區位與處理原則。
（五）說明基地內特殊景觀位置及優良公共觀景點之處理原則。
（六）說明基地環境綠化美化之處理原則與方式。
（七）說明基地施工中景觀計畫，以減少開發時之景觀嚴重破壞。
（八）說明原林木保存計畫。

附圖：
（一）基地景觀條件分析圖
以比例尺一千分之一至一千二百分之一的基本之縮圖製作，表達基地內特殊景觀位置及優良景觀位置、方向及距離。
（二）視覺景觀影響分析圖
以比例尺五千分之一至一萬分之一的基本圖之縮圖製作，表達由相關地區眺望開發地區，經視覺景觀角度評估，可能產生視覺景觀影響之位置及其視覺範圍。
（三）景觀整地計畫圖
以比例尺一千分之一至一千二百分之一設計地形圖之縮圖，表達整地區位、特殊景觀位置及優良公共觀景點處理原則。
（四）公園及兒童遊戲場計畫圖
以比例尺六百分之一設計地形圖之縮圖，表達全區公園及兒童遊戲場規劃處理原則。
（五）原有林木保存計畫
以比例尺一千分之一至一千二百分之一設計地形圖之縮圖，表達原林木保留區位。

五、分期分區發展計畫
內容：
（一）說明分期分區發展計畫及各分期分區整地、設施項目。
（二）列表說明各期開發之各項土地面積、施工項目。

附表　分期開發面積表：

分區編號／土地面積／使用類別				總計
總計				

附圖：分期分區發展計畫圖
以比例尺一千分之一至一千二百分之一設計地形圖之縮圖，表達分期分區發展之範圍。

六、防災計畫

內容：以下列三項原則為研訂基礎

（一）天然災害潛勢分析及圖說。

（二）避難空間規劃（點、線、面）。

（三）防災及救災措施。

貳之四、公共設施（或必要性服務設施）營運管理計畫

一、公共設施（或必要性服務設施）營運管理計畫

申請開發者應擬定縝密之公共設施或必要性服務設施營運管理計畫書，其內容應至少包括如下項目：

1、執行策略。

2、公共設施或必要性服務設施之內容、規模、數量、品質、成本及計畫時程概估，須含括全部之公共設施或必要性服務設施，例如教育性、福利性、營利性等設施。

3、土地權屬及管理維護單位。

二、住宅社區管理計畫

有關住宅社區申請案應另補充下列規定資料

（一）社區管理委員會輔導成立計畫。

1、申請開發者須提出可行之執行策略，明敘計畫之擬定、推動及轉移方式。以釐清申請開發者與住戶之責任分界，並明訂與社區管理委員會交接時相關之權利義務關係。

2、申請開發者需負輔導社區管理委員會之責。其成立與運作，應參考『公寓大廈管理條例』相關規定，並考量社區之分期分區開發。其管理委員會之成員及管理範圍，於開發完成時需涵蓋全部社區，一社區以設置一管理委員會為原則，社區管理委員會得視情況，於完成法定程序後，將公共設施或必要性服務設施之維護管理委託其他單位代行。

（二）社區管理及清潔人員設置計畫。

三、工業區管理計畫

工業區開發案非屬單一興辦工業人申請者，應另補充下列規定資料

（一）廠區服務管理處輔導成立計畫

1、申請開發者須提出可行之執行策略，明敘計畫之擬定、推動及轉移方式。以釐清申請開發者與廠商之責任分界，並明訂與廠區服務管理處交接時相關之權利義務關係。

2、申請開發者需負輔導廠區服務管理處之責。其成立與運作，應參考『產業創新條例』相關規定，並考量工業區之分期分區開發，其服務管理處之成員及管理範圍，於開發完成時需涵蓋全部工業區。全區以設置一服務管理處為原則，服務管理處得視情況，於完成法定程序後，將公共設施之維護管理委託其他單位代行。

（二）全區管理及清潔人員設置計畫。

四、公共基金

開發案完成後，應依下列規定成立公共基金。

（一）公共設施或必要性服務設施範圍

此謂之公共設施或必要性服務設施，乃指可支用公共基金之基本性公共設施或必要性服務設施，其範圍如下：

1、污水處理設施及污水、雨水下水道

2、道路
3、公共停車場、路邊停車
4、閭鄰公園、兒童遊戲場、非營利之公共集會、運動及遊憩場所
5、指標、街俱、公共景觀及植栽
6、路燈
7、公用水塔、水池及輸水管線
8、一般廢棄物清除、處理之運輸、貯存之工具及設施
9、其他維生必要之公用水電、電信設備
10、其他依公寓大廈管理條例第十條及第十一條規定事項

上述各項公共設施或必要性服務設施，有關第一款、第二款、第四款之污水處理設施、道路及公園等部分，指依『非都市土地開發審議作業規範』規定之閭鄰公園、社區道路應同意贈與鄉鎮（市），污水處理場應贈予直轄市、縣（市）之範圍為限。

公共服務設施捐贈表

捐贈項目（類別）	面積	捐贈方式	捐贈時程	所有權單位（人）	維護單位

（二）公共基金的來源，應依公寓大廈管理條例第十八條規定辦理。
（三）基金之支用範圍，以前述之公共設施或必要性服務設施及所需人事費用為限，其使用方式以原設施之更替、管理、維修為原則；其中污水處理場設計使用年限最高不得超過二十五年，並據以預留二年之折舊
。
（四）基金提撥前公共設施之管理維護
基地開發完成前公共設施之管理維護，由申請開發者負擔。

貳之五、平地之整地排水工程

本部份應檢附相關土木、水利或水土保持工程專業技師等簽證。

一、排水系統計畫

內容：
（一）說明主要排水系統之規劃構想及摘要說明主要排水系統計算報告書之各項內容。
（二）列表說明各分區之主要排水路徑、逕流量、長度、坡度、滯洪量及滯洪設施。
（三）說明基地內地上與地下（填方與原地表間）之排水計畫。
（四）說明排水方向、集水面積及集水之分區界線。
（五）說明二十五、一百年洪水頻率產生暴雨之逕流量計算。
（六）說明排水系統路徑、編號及流速標準。
（七）說明滯洪設施之滯洪量及滯留時間之計算。

附圖：

（一）區域水文圖：以比例尺五千分之一原始地形圖之縮圖，標示與基地水系上下游相關之系統資料。

（二）基地水文圖：

以比例尺一千分之一至二千四百分之一原始地形圖，表達開發前排水方向、面積及集水之分區界線；並標明現有基地附近之排水系統、位置、容量。

（三）排水系統計劃圖：

以比例尺一千分之一至一千二百分之一設計地形圖之縮圖，表達排水方向面積及集水之分區界線、排水路徑、編號、逕流量、長度、坡度，及滯洪之設施。

附表

（一）開發前後集水區逕流量估算表

集水分區編號		集水面積		逕流量		
		開發前	開發後	開發前（25年）	開發後（25年）	開發後（50年）
A	A1					
	A2					
B	B1					
	B2					

（二）排水幹線集流時間計算表

集水分區編號		排水幹線編號	上游高程（m）	下游高程（m）	高程差（m）	距離（m）	坡度（%）	集流時間（min）
A	A1							
	A2							
B	B1							
	B2							

（三）主要排水幹線斷尺寸計算表（含涵管）

集水分區編號	管路代號	集水面積計算流量（cms）	設計管徑（mm）	坡度	設計流量（cms）	設計流速（m/sec）	安全係數
A1	PA1						
A2	PA2						
B1	PB1A						
B2	PB1B						
C1	PC1						

（四） 滯洪池計算表

集水分區編號	滯洪池編號	開發前流量（cms）	集水面積（m^2）	滯洪池尺寸						調節後流量（cms）
				面積（m^2）	深（m）	出水高（m）	池高（m）	容量（m^3）	出水口徑（m^2）	
A1	DET1									
B1	DET2									
C1	DET3									

二、平地之整地計畫

內容：

（一）摘要說明大地工程計算報告之各項內容。

（二）說明整地之規劃、設計原則與工程注意事項。

（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、設計原則與工程注意事項。

（六）說明施工區劃分與運土計畫。

（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），敘述挖填方區之土方計算方式，惟儘可能採用簡便的方法，並正確地掌握土方量。

（八）施工區劃分與運土計算

按工程可能區域範圍，依土方平衡原則劃分土區，研擬運土計畫，須注意事項如下：

1、規劃內容及建築整地方式。

2、工程區域範圍的考量。

3、工程優先順序的檢討。

4、針對障礙物（如道路、河川、未收購地等）的處理對策。

附圖：

（一）設計地形圖

以比例尺一千分之一至一千二百分之一設計地形圖之縮圖，表達設計地形圖之等高線（間距不得大於一公尺）。

（二）挖填方圖

以設計地形圖之縮圖，表達設計地形挖、填方區之範圍，及其面積所佔百分比。

附表　挖填方概算表

分期	分區	挖方量（立方公尺）	填方量（立方公尺）	小計

1	A			
	B			
	C			
	小　計			
2	D			
	E			
	小　計			
總　計				

三、水土保持措施

內容：說明水土保持設施之內容與功能，包括

（一）護坡設施

（二）沈砂池設施

（三）其它水土保持設施

（四）臨時性措施

附圖：水土保持設施計畫圖

以比例尺一千分之一至一千二百分之一設計地形圖之縮圖，表達各永久及臨時性水土保持設施之項目及區位。

參、模型

模型之製作，應符合下列之規定：

一、基地等高線模型：

依比例尺一千分之一至一千二百分之一的基本圖製作，其等高線間距不得大於二．五公尺，表達基地地勢結構之模型。

二、配置等高線模型：

依設計地形等高線圖製作，其等高線間距不得大於二．五公尺，表達組成配置及建築物量體與配置之示意模型。

肆、開發計畫書供民眾申請閱覽內容

為使民眾瞭解審查中非都市土地開發案件內容，申請人應就開發計畫書摘要下列內容供民眾申請閱覽，惟開發案件如有須保密或不得公開之原因，應正式公文向內政部營建署提出，經同意後得免提供相關資料。

一、基本資料：A4直式橫書編輯，整體內容以10頁為原則。

項目	內容（申請人填寫）
(一)縣（市）政府受理時間	
(二) 開發案件名稱	
(三)申請人名稱	

(四)基地行政轄區	縣（市）　鄉　段
(五)開發計畫類別	
(六)基地面積	公頃
(七)基地使用現況說明	(500字內)
(八)坡度分析	1、三級坡(含)以下面積：　公頃(　%) 2、四級坡面積：　公頃(　%) 3、四級坡以上面積：　公頃(　%)
(九)土地權屬	1、自有私地：　公頃(　%) 2、非自有私地：　公頃(　%) 3、國有：　公頃(　%)
(十)各土地使用分區及使用地編定類別現況	1、使用分區： 分區：　公頃(　%) 2、使用地編定： 用地：　公頃(　%) 用地：　公頃(　%)
(十一)計畫內容	1、計畫內容概述：(500字內) 2、計畫性質： 3、開發年期： 4、計畫規模：(如引進活動人口或計畫容量) 5、效益評估：(300字內)
(十二)變更後之各使用分區及使用地編定類別	1、使用分區： 分區：　公頃(　%) 2、使用地編定： 用地：　公頃(　%) 用地：　公頃(　%)
(十三)聯絡道路名稱及寬度	1、聯絡道路：　路，寬度　M 2、緊急聯絡道路：　路，寬度　M
(十四)目的事業主管機關審查意見	
(十五)應予保護、禁止或限制建築地區查詢表結果	
(十六)其他	

二、圖面：提供A4彩色縮圖，並具指北、圖例及文字說明。

圖名	比例尺	內容說明
(一)地理位置圖(聯勤測量署測繪，內政部地政司	1／25000	周邊公共設施供給及區內禁限建查詢結果(如活動斷層、嚴重地

出售之臺灣地區二萬五千分之一地形圖（經建版）		層下陷……）
(二)各使用分區及使用地現況編定圖	1／1000－1／1200	現況編定情形
(三)基地及其周遭現況照片說明	無	土地使用現況說明（至少四個位置各二張）
(四)土地權屬圖	無	地籍與權屬
(五)基地地形圖	1／1000－1／1200	高程、坡度分析（含等高線及坡度分析，等高線間距不得大於一公尺）
(六)土地使用計畫圖	1／1000－1／1200	規劃配置分區說明
(七)分區及使用地變更編定圖	1／1000－1／1200	分區及使用地變更編定說明

註：申請面積達一百公頃以上者，大圖之比例尺得酌予縮小。