第二冊

非都市土地開發許可審議相關法規

壹、 非都市土地開發審議作業規範

貳、 非都市土地開發影響費徵收辦法

參、 非都市土地開發許可審查收費標準

肆、 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

伍、 產業創新條例

陸、 產業創新條例施行細則

柒、 工業園區各種用地用途及使用規範辦法

捌、 解釋函

1. 內政部 102 年 12 月 18 日台內營字第 1020812850 號關於區域計畫法施行細則第 16 條第 2 項規定補正執行令
2. 內政部 109 年 5 月 14 日台內營字第 1090808502 號函-得於第一級環境敏感地區申請興辦公共設施或公用事業項目表
3. 內政部 107 年 1 月 5 日台內營字第 1060819573 號函-依區域計畫法第 15 條之 1 許可之開發倘因故廢止後，涉及非都市土地使用管制規則第 21 條之 1 規定適用疑義案
4. 內政部 107 年 3 月 20 日台內營字第 1070804710 號令-關於區域計畫法施行細則第十八條第一項及第三項規定執行事宜
5. 經濟部 102 年 5 月 13 日經工字第 10204602390 號修正-公告「適用產業創新條例第 33 條第 1 項設置產業園區之土地面積規模及第 3 項由直轄市.縣(市)主管機關核定產業園區之設置面積」
6. 桃園市政府 110 年 1 月 5 日府地用字第 1090286888 號公告-「桃園市非都市土地開發影響費彈性項目及各項計算公式數值徵收原則」

壹、　非都市土地開發審議作業規範

1. 內政部 84.3.27 台內營字第 8472377 號函修正
2. 內政部 84.7.13 台內營字第 8480083 號函修正
3. 內政部 85.8.7 台內營字第 8504989 號函修正
4. 內政部 86.5.9 台八六內營字第 8672765 號函修正、(續)
5. 內政部 86.7.8 台內營字第 8673193 號函修正、(續)
6. 內政部 87.2.16 台內營字第 8771255 號函修正
7. 內政部 87.9.25 台內營字第 8772902 號函修正
8. 內政部 88.9.28 台內營字第 8874729 號函修正、(續)
9. 內政部 90.6.6 台內營字第 9083915 號令修正「非都市土地開發審議規範」為「非都市土地開發審議作業規範」、(續)
10. 內政部 90.10.17 台內營字第 9085851 號令修正發布休閒農場專編第五點條文
11. 內政部 91.10.15 內政部台內營字第 0910086758 號令修正
12. 內政部 92.3.13 台內營字第 0920084904 號令修正
13. 內政部 93.5.24 台內營字第 0930084011 號令修正
14. 內政部 94.5.16 台內營字第 0940083353 號令修正、附件附表
15. 內政部 95.7.26 台內營字第 0950802352 號令修正、附件附表
16. 內政部 97.8.7 台內營字第 0970805739 號令修正「非都市土地開發審議作業規範」總編第 16 點、第 18 點之 1 規定
17. 內政部 100.10.13 台內營字第 1000808063 號令修正「非都市土地開發審議作業規範」部分規定及總編第 5 點附件一、總編第 6 點附件二、附件三
18. 內政部 101.8.30 台內營字第 1010807351 號令修正總編第 17 點、第 18 點之 1 規定及第 6 點附件二、附件三
19. 內政部 102.9.6 台內營字第 1020808863 號令修正部分規定及總編第 5 點附件一、總編第 6 點附件二及附件三、總編第 8 點附表二之一
20. 內政部 103.12.16 台內營字第 1030813246 號令修正部分規定及總編第 5 點附件一、第 6 點附件二、附件三、第 8 點附表二之一、附表二之二
21. 內政部 104.8.17 台內營字第 1040811078 號令修正部分規定及總編第 5 點附件一、第 8 點附表一、住宅社區專編第 17 點附表四
22. 內政部 104.11.12 台內營字第 1040815492 號令修正部分規定
23. 內政部 105.5.19 台內營字第 1050806976 號令修正總編第 9 點規定
24. 內政部 106.3.9 台內營字第 1060802034 號令修正部分規定
25. 內政部 107.2.2 台內營字第 1060820388 號令修正總編第 11 點、第 18 點之一規定
26. 內政部 107.3.21 台內營字第 1070803509 號令修正部分規定及總編第 5 點附件一、第 6 點附件二及附件三、第 8 點附表二之二，自即日生效
27. 內政部 108.5.15 台內營字第 1080807675 號令修正第九編工業區細部計畫第 20 點規定，自即日生效

28. 內政部 108.10.15 台內營字第 1080816024 號令修正部分規定及總編第 6 點附件二、附件三，自即日生效
29. 內政部 110.10.15 台內營字第 1100815250 號令修正部分規定，自即日生效
30. 內政部 111.5.20 台內營字第 1110807961 號令修正部分規定及總編第 6 點附件 2、附件 3，自即日生效

壹、總編

一、本規範依區域計畫法（以下簡稱本法）第十五條之二第二項規定訂定之。

二、非都市土地申請開發面積足以影響原使用分區劃定目的者，依非都市土地使用管制規則規定，其土地使用計畫應經區域計畫擬定機關審議者，除其他法令另有規定者外，應以本規範為審查基準。

三、非都市土地申請開發區應符合各級國土計畫及區域計畫所定下列事項：

（一）全國國土計畫之國土空間發展與成長管理策略、部門空間發展 策略、國土功能分區及其分類之劃設條件、土地使用指導事項。

（二）直轄市、縣（市）國土計畫之空間發展與成長管理計畫、部門 空間發展計畫、國土功能分區及其分類之劃設、土地使用管制原則。

（三）區域性部門計畫之指導。

（四）保育水土及自然資源、景觀及環境等土地分區使用計畫。

位於直轄市、縣（市）區域計畫按全國區域計畫所定條件劃設之設施型使用分區變更區位者或屬直轄市、縣（市）國土計畫劃定之未登記工廠聚落，免依本編第三點之一、第三點之二辦理：

三之一、申請開發計畫應說明基地無法於下列地區開發之理由，經徵得所在直轄市、縣（市）政府及區域計畫委員會審議同意後始得開發：

（一）都市計畫地區之推動都市更新地區及整體開發地區。

（二）都市計畫通盤檢討得變更使用之都市計畫農業區。

（三）新訂或擴大都市計畫地區。

（四）第三點第二項劃設區位。

申請開發基地規劃內容屬興辦國防、行政院核定之重大建設或緊急救災安置需要者，不受前項規定限制。

三之二、

申請開發計畫應調查說明基地所在直轄市、縣（市）範圍內同興辦事業性質開發案件土地之分布、使用及閒置情形，並從供需面分析開發需求與無法優先使用閒置土地之理由，並取得目的事業主管機關意見文件。

前項規定之調查事項，經區域計畫委員會討論認為申請開發行為情況特殊者，其調查範圍得以區域計畫委員會指定之範圍辦理。

四、本規範計分總編、專編及開發計畫書圖三部分，專編條文與總編條文有重複規定事項者，以專編條文規定為準。未列入專編之開發計畫，依總編條文之規定。

五、為提供非都市土地擬申請開發者之諮詢服務，申請人得檢具附件一之資料，函請區域計畫原擬定機關或直轄市、縣（市）政府就擬申請開發之基地，是否具有不得開發之限制因素，提供相關意見。

六、申請人申請開發許可，應檢具下列書圖文件：

（一）申請書。

（二）開發計畫書圖。

（三）涉水土保持法令規定應檢附水土保持規劃書者及涉環境影響評估法令規定應檢附書圖者，從其規定辦理。

前項第一款及第二款書圖文件格式如附件二、附件三。

區域計畫擬定機關核發開發許可或開發同意後，申請變更開發計畫之書圖文件格式如附件六。

七、申請開發者依本法有關規定應向直轄市、縣（市）政府繳交開發影響費者，其費用之計算除依規定辦理外，並應載明於開發計畫書中。

八、直轄市、縣（市）政府及區域計畫擬定機關受理申請開發案件時，應查核其開發計畫及有關文件（如附表一、附表二之一、附表二之二）；有須補正者，應通知申請人限期補正。

八之一、

申請開發殯葬、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堆置處理場及土石採取場等設施，於土地使用分區變更計畫申請同意階段，應依總編第三點、第三之一點、第三之二點、第八點、第九點、第十點、第十二點至第十六點、第十八點、第二十四點、第二十六點、第二十九點規定，並應考量區位適宜性與說明開發行為對鄰近地區之負面影響及防治措施。

開發基地如經區域計畫委員會依前項規定審查無設置必要性或區位不適宜者，得不予同意。

直轄市、縣（市）政府依第八點規定受理第一項申請開發案件後，直轄市、縣（市）政府應召開聽取陳情民眾或相關團體意見會議，申請人應就民眾或相關團體陳述意見做成紀錄並研擬回應意見，於提報區域計畫委員會審議時一併檢附。

但已依土地徵收條例、環境影響評估法或其他目的事業法令規定辦理公聽會，且檢附相關資料佐證其公聽會之說明內涵，包括開發計畫之範圍、計畫內涵及土地取得方式者，不在此限。

九、申請開發之基地不得位於附表二之一所列第一級環境敏感地區。但有下列情形之一者，不在此限：

（一）屬內政部會商中央目的事業主管機關認定由政府興辦之公共設施或公用事業，且經各項第一級環境敏感地區之中央法令規定之目的事業主管機關同意興辦。

（二）為整體規劃需要，不可避免夾雜之零星小面積土地符合第九點之一規定者，得納入範圍，並應維持原地形地貌不得開發使用。

（三）依各項第一級環境敏感地區之中央目的事業主管法令明定得許可或同意。

（四）屬優良農地者，供農業生產及其必要之產銷設施使用，經農業主管機關認定符合農業發展所需，且不影響農業生產環境及農地需求總量。

（五）位於水庫集水區（供家用或供公共給水）非屬與水資源保育直接相關之環境敏感地區範圍，且該水庫集水區經水庫管理機關（構）擬訂水庫集水區保育實施計畫，開發行為不得影響該保育實施計畫之執行。

前項第一級環境敏感地區中水庫集水區（供家用或供公共給水），指現有、興建中、規劃完成且定案（核定中），作為供家用及公共給水者，其範圍依各水庫管理機關（構）劃定報經目的事業主管機關查認確定之範圍為標準，或大壩上流全流域面積。

第一項第五款屬與水資源保育直接相關之環境敏感地區範圍，指位於特定水土保持區、飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離之地區、水庫蓄水範圍、森林（國有林事業區、保安林等森林地區）、森林（區域計畫劃定之森林區）、森林（大專院校實驗林地及林業試驗林地等森林地區）、地質敏感區（山崩與地滑）、山坡地（坡度百分之三十以上）及優良農地之地區。

九之一、

申請開發基地內如有夾雜之零星屬於第一級環境敏感地區之土地，須符合下列情形，始得納入開發基地：

（一）納入之夾雜地須基於整體開發規劃之需要。

（二）夾雜地仍維持原使用分區及原使用地類別，或同意變更為國土保安用地。

（三）夾雜地不得計入保育區面積計算。

（四）面積不得超過基地開發面積之百分之十或二公頃，且扣除夾雜土地後之基地開發面積仍應大於得辦理土地使用分區變更規模。

（五）應擬定夾雜地之管理維護措施。

九之二、

申請開發之基地符合第九點第一項第五款規定者，應採低密度開發利用，並依附表八規定辦理。

九之三、

基地位於優良農地者，於本規範中華民國 107 年 3 月 21 日修正生效前已依本法受理，並取得農業用地申請變更為非農業使用同意文件，經區域計畫擬定機關徵詢農業主管機關確認維持同意之意見，得適用 107 年 3 月 21 日修正生效前規定。

九之四、

申請開發之基地位於第二級環境敏感地區者，應就基地內位於環境敏感地區之土地說明下列事項，並徵詢各項環境敏感地區主管機關意見：

（一）就所屬環境敏感地區特性提出具體防範及補救措施，並不得違反各項環境敏感地區劃設所依據之中央目的事業法令之禁止或限制規定。

（二）就所屬環境敏感地區特性規範土地使用種類及強度。

九之五、

申請開發之基地位於原住民族特定區域計畫範圍者，依下列規定辦理：

（一）該計畫公告之水源保護區範圍，禁止開發。

（二）該計畫規定不受全國區域計畫第一級環境敏感地區不得辦理設施型使用分區及使用地變更編定之限制者，從其規定。

十、申請開發之基地，如位於自來水水質水量保護區之範圍者，其開發應依自來水法之規定管制。其基地污水排放之承受水體未能達到環境保護主管機關公告該水體分類之水質標準或河川水體之容納污染量已超過主管機關依該水體之涵容能力所定之管制總量者或經水利主管機關認為對河防安全堪虞者，不得開發。但經區域計畫委員會同意興辦之各項供公眾使用之設施，不在此限。

開發基地所在之自來水水質水量保護區已依法公告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者，其開發應依前項規定及飲用水管理條例相關規定辦理，不受第三項規定之限制。但如開發基地未位於該自來水水質水量保護區已公告之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，並經飲用水主管機關說明該自來水水質水量保護區內不再另外劃設其他飲用水水源水質保護區者，其開發僅依第一項規定辦理，不受第三項規定之限制。

第一項基地所在之自來水水質水量保護區，於尚未依法公告飲用水水源水質保護區之範圍或飲用水取水口一定距離前，其開發除應依第一項規定辦理外，並應符合下列規定。但有特殊情形，基於國家社會經濟發展需要者且無污染或貽害水源、水質與水量行為之虞者，經提出廢水三級處理及其他工程技術改善措施，並經飲用水及自來水主管機關審查同意後，送經區域計畫委員會審查通過者，得不受本項第一款及第二款規定之限制。

（一）距離豐水期水體岸邊水平距離一千公尺之範圍，區內禁止水土保持以外之一切開發整地行為。

（二）取水口上游半徑一公里內集水區及下游半徑四百公尺，區內禁止水土保持以外之一切開發整地行為。

（三）距離豐水期水體岸邊水平距離一千公尺以外之水源保護區，其開發管制應依自來水法之規定管制。

（四）各主管機關依本編第六點審查有關書圖文件，且各該主管機關同意者。

十一、申請開發之基地位於原住民保留地者，其申請開發之計畫依原住民族基本法第二十一條規定諮商取得原住民族或部落同意並經區域計畫委員會同意者，得為礦業、土石、觀光遊憩、工業資源、加油站、農產品集貨場倉儲設施、原住民文化保存及社會福利事業之開發，不受本編第九點及第十點之限制。

十二、申請開發之基地位於自來水淨水廠取水口上游半徑一公里集水區內，且基地尚無銜接至淨水廠取水口下游之專用污水下水道系統者，暫停核發開發許可。但提出上述系統之設置計畫，且已解決該系統所經地區之土地問題者，不在此限，其設置計畫應列於第一期施工完成。

前項基地如位於自來水水質水量保護區之範圍者，則依第十點規定辦理，免依本點規定辦理。

十三、基地之原始地形或地物經明顯擅自變更者，除依法懲處外，並依水土保持法相關規定暫停兩年申辦，其不可開發區之面積，仍以原始地形為計算標準。

前項開發案件經本部區域計畫委員會審議且獲致結論不同意者，請各該管直轄市、縣（市）政府確實遵照本法第二十一條及第二十二條相關規定，嚴格究辦執行。

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。

十五、基地內之公有土地或未登記土地，基於整體規劃開發及水土保持計畫需要，應先依規定取得同意合併開發或核准讓售之文件。

十六、基地內之原始地形在坵塊圖上之平均坡度在百分之四十以上之地區，其面積之百分之八十以上土地應維持原始地形地貌，且為不可開發區，其餘土地得規劃作道路、公園、及綠地等設施使用。

坵塊圖上之平均坡度在百分之三十以上未逾四十之地區，以作為開放性之公共設施或必要性服務設施使用為限，不得作為建築基地（含法定空地）。

滯洪設施之設置地點位於平均坡度在百分之三十以上地區，且符合下列各款規定者，經區域計畫委員會審查同意後，得不受前二項規定限制：

（一）設置地點之選定確係基於水土保持及滯洪排水之安全考量。

（二）設置地點位於山坡地集水區之下游端且區位適宜。

（三）該滯洪設施之環境影響評估及水土保持規劃業經各該主管機關審查通過。

（四）申請人另提供位於平均坡度在百分之三十以下地區，與滯洪設施面積相等之土地。但該土地除規劃為保育目的之綠地外，不得進行開發使用。

申請開發基地之面積在十公頃以下者，原始地形在坵塊圖上之平均坡度在百分之三十以下之土地面積應占全區總面積百分之三十或三公頃以上；申請開發基地之面積在十公頃以上者，其可開發面積如經區域計畫委員會審查認為不符經濟效益者，得不予審查或作適度調整。

十七、基地開發應保育與利用並重，並應依下列原則，於基地內劃設必要之保育區，以維持基地自然淨化空氣、涵養水源、平衡生態之功能：

（一）基地應配合自然地形、地貌及地質不穩定地區，設置連貫並儘量集中之保育區，以求在功能上及視覺上均能發揮最大之保育效果。除必要之道路、公共設施或必要性服務設施、公用設備等用地無法避免之狀況外，保育區之完整性與連貫性不得為其它道路、公共設施、公用設備用地切割或阻絕。

（二）保育區面積不得小於扣除不可開發區面積後之剩餘基地面積之百分之三十。保育區面積之百分七十以上應維持原始之地形地貌，不得開發。

（三）劃為保育區內之土地，如屬曾先行違規整地、海埔新生地、河川新生地或土地使用現況為漁塭、裸露地、墾耕地者，應補充如何維持保育功能之內容或復育計畫。

（四）保育區面積之計算不得包括道路、公共設施或必要性服務設施、公用設備，且不得於保育區內劃設建築基地。

（五）滯洪設施如採生態工程方式設置，兼具滯洪、生物棲息與環境景觀等功能，經區域計畫委員會審查同意，其面積得納入保育區面積計算；前開設施面積納入

保育區計算者，仍應符合第二款規定。但基地非屬山坡地範圍，基於公共安全及防災需要，所規劃生態滯洪設施符合第二十二點滯洪設施量體規定者，經區域計畫委員會審議同意，其變更原始地形地貌之比例，得酌予調整。

（六）非屬山坡地範圍之基地設置以輔助污水處理設施改善水質為目的之人工濕地，經區域計畫委員會審查同意，得納入保育區面積計算，且其變更原始地形地貌之比例，得酌予調整。

前項第五款及第六款得調整保育區變更原始地形地貌比例，不得大於保育區面積百分之五十。

十八、開發基地內經調查有下列情形之一，且尚未依相關法規劃定保護者，應優先列為保育區：

（一）珍貴稀有之動、植物保護地區。

（二）主要野生動物棲息地。

（三）林相良好之主要林帶。

（四）文化資產之保護地區。

（五）經濟部認定之重要礦區且地下有多條舊坑道通過之地區。

（六）特殊地質地形資源：指基地內特殊之林木、特殊山頭、主要稜線、溪流、湖泊等自然地標及明顯而特殊之地形地貌。

（七）坡度陡峭地區：指坡度在百分之四十以上之地區。

十八之一、

申請開發基地規劃內容如屬廢棄物衛生掩埋場、廢棄物處理廠（場）、土石方資源堆置處理場等掩埋性質、配合國家重大公共工程專土專用政策土石採取或礦石開採之開發行為，符合環境影響評估、水土保持審查通過之要件，並加強考量景觀、生態及公共與國土安全之措施，經區域計畫委員會同意者，得不受第十六點第一項規定之限制。

前項開發基地於開發完成後，除滯洪池為防災需要應予維持外，應按開發前之原始地形，依第十六點第一項及第十七點規定計算不可開發區及保育區面積，供作國土復育使用，並編定為國土保安用地，該部分土地得配合土地開發合理性彈性規劃配置土地位置，其餘土地應依核定計畫整復，並加強環境景觀維護。

前項供作國土復育使用之土地面積，不得小於全區總面積百分之五十。

第一項礦石開採基地與周邊土地使用不相容之範圍邊界，應退縮留設寬度十五公尺以上之緩衝綠帶，其經區域計畫委員會同意者，得不受第十七點第一項第二款及第十八點第七款規定之限制。

前項開發完成後之土地使用及使用地編定，仍應依第二項及第三項規定辦理。

第一項申請礦石開採之土地屬國有林、公有林或保安林者，其使用地編定於開採中或開採完成應維持或編定為林業用地，不受第二項、前項及總編第四十四之三點使用地編定規定之限制。

第一項之礦石開採土地於開發完成後，直轄市、縣(市)政府應依本法第十五條之一第一項第一款規定辦理使用分區變更為原使用分區或適當使用分區。

十九、列為不可開發區及保育區者，應編定為國土保安用地，嗣後不得再申請開發，亦不得列為其它開發申請案件之開發基地。

二十、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。

非屬山坡地之整地排水應依以下原則辦理：

（一）挖填方計算應採用方格法，方格每一邊長為二十五公尺，並根據分期分區計畫分別計算挖填土方量。

（二）整地應維持原有水路之集、排水功能，有須變更原有水路者，應以對地形、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。

二十一、基地開發不得妨礙上、下游地區原有水路之集、排水功能。基地內凡處於洪氾區之任何設施皆應遵照水利法之規定。

二十二、基地開發後，應依水利法或水土保持法等相關規定提供滯洪設施及排水路，以阻絕因基地開發增加之逕流量。

前項排水路設計應能滿足聯外排水通洪能力。

前二項滯洪設施量體與逕流量計算及排水路設計，應以水利主管機關核定之出流管制規劃書或水土保持主管機關審定之水土保持規劃書為準。

二十三、（刪除）

二十四、基地開發應分析環境地質及基地地質，潛在地質災害具有影響相鄰地區及基地安全之可能性者，其災害影響範圍內不得開發。但敘明可排除潛在地質災害者，並經依法登記開業之相關地質專業技師簽證，在能符合本規範其他規定之原則下，不在此限。

潛在地質災害之分析資料如係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，不受前項應經依法登記開業之相關地質專業技師簽證之限制。

開發基地位於地質法公告之地質敏感區且依法應進行基地地質調查及地質安全評估者，應納入地質敏感區基地地質調查及地質安全評估結果。

二十五、基地開發不得阻絕相鄰地區原有通行之功能，基地中有部分為非申請開發範圍之地區者，應維持該等地區原有通行之功能。

二十六、基地聯絡道路，應至少有獨立二條通往聯外道路，其中一條其路寬至少八公尺以上，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。

二十七、基地開發應依下列原則確保基地通往中心都市之縣級（含）以上道路系統的順暢：

（一）基地開發完成後，其衍生之尖峰小時交通流量不得超過該道路系統Ｄ級服務水準之最小剩餘容量，且其對鄰近重要路口延滯不得低於Ｄ級服務水準，優先申請者得優先分配剩餘容量。

（二）前款道路系統無剩餘容量時，暫停核發開發許可。但有計畫道路或申請人提出交通改善計畫能配合基地開發時程，且徵得該道路主管機關之同意，並符合前款規定者，不在此限。

二十八、基地開發應視需要規劃或提供完善之大眾運輸服務或設施。

二十九、基地開發應檢附電力、電信、垃圾及自來水等相關事業主管機構之同意文件。但各該機構不能提供服務而由開發申請人自行處理，並經各該機構同意者不在此限。高壓輸電力線經過之土地，原則上規劃為公園、綠地或停車場使用，並應依電力主管機構有關規定辦理。

三十、基地內應依下水道法設置專用下水道系統及管理組織，下水道系統應採用雨水與污水分流方式處理。

三十一、為確保基地及周遭環境之品質與公共安全，區域計畫擬定機關得依基地本身及周遭之環境條件，降低開發區之建蔽率、容積率；並得就地質、排水、污水、交通、污染防治等項目，委託專業機構或學術團體代為審查，其所需費用由申請人負擔。

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。

三十三、基地整地應配合自然景觀風貌，儘量自然化，其整地之綠化應與自然環境配合。

三十四、公共管線應以地下化為原則，管線如暴露於公共主要路線上時，應加以美化處理。

三十五、開發區內建築配置應儘量聚集，並將法定空地儘量靠近連貫既有之保育區，使得建築物基地之法定空地能與保育區相連貫，而發揮最大保育功能。

三十六、基地內之道路應順沿自然地形地貌，並應依下列原則設置：

（一）避免道路整地造成長期之基地開發傷痕，以維護基地之自然景觀。

（二）路網之設置應表達基地之自然地形結構，避免平行道路產生之階梯狀建築基地平台所形成之山坡地平地化建築現象，並避免產生違背基地自然特性之僵硬人工線條。

三十七、申請開發者，應依下列原則提供基地民眾享有接觸良好自然景觀的最大機會：

（一）優先提供良好之觀景點為公共空間，如公園、步道及社區中心等。

（二）以公共步道銜接視野優良之公共開放空間。

（三）建物的配置應提供良好的視覺景觀。

三十八、為維護整體景觀風貌及視野景觀品質，申請開發之基地與相鄰基地同時暴露於主要道路之公共視野中者，應配合相鄰基地優良之景觀特色，塑造和諧的整體意象。

三十九、申請開發者，其基地內建築物應尊重自然景觀之特色，並應注意下列事項：

（一）建築量體、線條、尺度均應順應自然地形地貌之結構，表達並強化各個地形景觀。

（二）建築物之容許高度應隨坡地高度之降低而調整，以確保大多數坡地建築的視野景觀。

（三）建築尺度、色彩、材質及陰影效果，均應與相鄰地形地貌配合，並應保持以自然景觀為主之特色。

（四）利用地形的高低差或建築物本體，提供停車空間以避免增加整地的面積及大片的停車景觀。

（五）依建築法令綠建築相關規定辦理之開發基地，應說明綠建築設計構想並承諾未來於建築許可階段配合辦理。

四十、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。

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。

第一項基地範圍緊鄰鐵路、大眾捷運系統、高速公路或十公尺寬以上之公路、已開闢之計畫道路，第一項緩衝綠帶得以等寬度之 隔離設施替代。但緊鄰非高架式公路或道路之對向屬住宅、學校、醫院或其他經區域計畫委員會認定屬寧適性高之土地使用者，不得以隔離設施替代。

前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、廣場、開放球場等開放性設施為限。

四十一、申請開發，需於基地季節風上風處設置防風林帶者，其寬度比照緩衝綠帶標準。

前項防風林帶得配合緩衝綠帶設置。

四十二、全區綠化計畫應先就現有植栽詳細調查，樹高十公尺以上及樹高五公尺以上且面積達五百平方公尺之樹林，應予原地保存。但在允許改變地貌地區得於區內移植。

前項樹林經中央林業主管機關核可得砍伐林木者，不在此限。

四十三、全區綠化計畫應涵括機能植栽（緩衝、遮蔽、隔離、綠蔭、防音、防風、防火及地被等植栽）景觀植栽及人工地面植栽等項目，並以喬木、灌木及地被組合之複層林為主要配置型態。

前項綠化計畫範圍應包含基地私設之聯絡道路。

四十四、開發區位於下列高速鐵路、高速公路及區域計畫景觀道路行經範圍內，應做視覺景觀分析：

（一）以高速鐵路、高速公路兩側二公里範圍內或至最近稜線之範圍內，並擇取其中範圍較小者。

（二）以區域計畫景觀道路（如附表七）兩側一公里範圍內或至最近山稜線之範圍內，並擇取其中範圍較小者。

四十四之一、

申請開發之基地位於河川新生地範圍者，應符合下列規定：

（一）開發計畫書應敘明土地使用性質及相關防洪計畫之相容性，開發計畫應符合河流流域之整體規劃，以維持原有河系流向、河岸之平衡及生態系之穩定，將環境影響減至最小為原則。開發區土地利用應採低密度之規劃使用，明確說明其土地需求之計量方式，並依計畫目的及區位環境特性，編定適當土地使用分區及用地，且應視開發區之土地利用方式及鄰近地區需要，適當配置相關排水設施及防汛通路，以供防汛搶險之公共安全使用。

（二）開發計畫中應包含築堤造地計畫以敘明土地利用強度及堤防設計關聯性，並檢附於河川新生地開發築堤造地計畫摘要簡表（如附表六）。有關堤防結構型式之規劃設計應先考慮新生地之土地使用分區，以安全、經濟與河岸景觀、生態保育並重為原則，宜採親水性及生態工法之設計。有關堤防之興建及排水工程設計，並應先報請水利主管機關審核同意，施工前須向水利主管機關申請核准。

（三）開發計畫中應研訂環境維護計畫及土地處理計畫，以分期分區方式辦理開發者，並應說明開發各期與分區之資金來源及資金運用估算方式。因開發致可能影響鄰近地區之安全或對既有設施造成之損害，所採取之河岸防護措施，其防護計畫成本應納入開發申請案財務計畫中。

前項所稱河川新生地開發，係指涉及築堤造地及堤後新生地之開發者。

四十四之二、

為因應氣候變遷影響及不同天然災害（如水災、土石流、颱風及地震等）發生時之緊急避難與防救災措施，開發案件應研擬防災計畫內容。

四十四之三、

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，除緩衝綠帶與保育區土地應分割編定為國土保安用地、滯洪池應分割編定為水利用地及穿越性道路應分割編定為交通用地外，其餘區內土地均編定為該興辦目的事業使用地。

申請開發案件如非屬單一興辦事業計畫使用者，區內各種土地使用項目仍應按審定土地使用計畫內容與性質，分割編定為適當使用地類別。

申請開發案件屬第一項情形者，申請人應依第一項用地變更編定原則規劃用地類別，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。

四十四之四、

申請開發案經本部區域計畫委員會審查會議審議通過，本部尚未核發開發許可函前，非經申請人發生新事實或發現新證據，並查明屬實者，應維持原決議。

四十四之五、

申請開發之基地位於山坡地範圍者，其基地整地、排水、景觀等相關設施之規劃與配置，宜以尊重生態之理念進行設計。

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者，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者，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者，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。

四十四之七、(刪除)

四十四之八、

依工廠管理輔導法規定，取得該法主管機關核定用地計畫申請開發，其基地 面積二公頃以上且未超過五公頃者，依下列規定辦理，不受總編第三點之一、第三點之二、第十七點、第二十六點、第二十八點、第三十二點第一項、第三十三點、第三十五點至第三十九點及第四十四點規定之限制：

（一）基地聯絡道路，應至少有獨立二條通往聯外道路，其中一條為主要聯絡道路，另一條為緊急通路，並符合下列規定：

1、申請人應從產業類別及特性提出聯絡道路之規劃內容，徵詢直轄市、縣（市）工業主管機關取得是否足供營運需求之意見。

2、主要聯絡道路寬度至少八公尺以上。但其寬度不足且經區域計畫委員會認定不影響安全者，得退縮建築至可通行寬度達八公尺以上或予以酌減。

3、緊急通路寬度須能容納消防車通行。

（二）基地內部應配合聯絡道路與基地出入口，規劃營運及避難動線。

（三）開發後基地內之透水面積不得小於基地面積百分之三十，並應加強植栽綠化。

（四）基地應依總編第四十點規定設置緩衝綠帶或隔離設施。但符合下列情形之一者，不在此限：

1、經區域計畫委員會認定情況特殊，並於基地內規劃面積相等且不計建蔽率之綠地者，緩衝綠帶或隔離設施留設寬度得予以酌減，其最小寬度不得低於一點五公尺。

2、依第一款第二目但書規定以退縮建築方式辦理者，其基地內鄰接道路側供通行部分得計入隔離設施，其寬度達一點五公尺以上，免留設緩衝綠帶。

（五）公共設施（含緩衝綠帶、隔離設施、綠地、滯洪設施）或必要性服務設施用地面積不得少於基地面積百分之三十，其中綠地或緩衝綠帶面積不得少於基地面積百分之十，且綠地應儘量與建築基地之法定空地相連貫。

（六）基地規劃應作視覺景觀分析，提出適當景觀改善措施。

（七）防災計畫應加強非天然災害（如火災、爆炸等）之防救災措施。

四十五、本規範實施後，尚未經區域計畫原擬定機關受理審查者，應依本規範審議之。

四十六、本規範為審查作業之指導原則，若有未盡事宜，仍以區域計畫委員會之決議為準。

四十七、本規範經內政部區域計畫委員會審議通過後實施之。

貳、專編

第一編　住宅社區

一、社區開發應遵循各該區域計畫指定之人口及住宅用地之總量管制，或位於總編第三點第二項所劃設區位。但屬鄰近重大產業建設投資地區且符合該地區發展需要所衍生住宅需求者，不在此限。

一之一、

申請開發基地位於一般農業區者，面積須為十公頃以上。

一之二、

社區開發區位應符合下列原則。但申請人提出之因應措施經區域計畫委員會討論同意者，不在此限：

（一）位於鐵路、高速鐵路、都會捷運等軌道系統或大眾運輸系統之車站或轉運站道路距離三公里範圍內。

（二）位於中、小學道路距離二公里範圍內。

（三）位於警察及消防設施足以涵蓋之服務範圍內。

（四）位於自來水供應範圍內。

（五）位於污水下水道設施涵蓋範圍內。

基地位於總編第三點第二項所劃設區位者，免受前項規定限制。

二、申請開發之基地位於山坡地者，其保育區面積不得小於扣除不可開發區面積後之剩餘基地面積的百分之四十。保育區面積之百分之七十以上應維持原始之地形面貌，不得開發。

三、基地內之原始地形在坵塊圖上之平均坡度在百分之三十以下之土地面積應佔全區總面積百分之三十以上或三公頃以上。

四、為減少主要河川流域過度開發，減輕水患災害，如基地位於各該主要河川水源水質水量保護區範圍內者，於整治工程未完成前，得由直轄市、縣（市）政府建議區域計畫擬定機關暫緩核准開發。

五、基地開發之街廓，以獨立住宅或雙併住宅為主者，其長邊應以八十公尺至一百二十公尺為原則，短邊應以二十公尺至五十公尺為原則；以集合住宅為主者，其邊長不得超過二百五十公尺。其街廓內之停車場、綠地、廣場、通路、臨棟間隔等應做整體規劃。

基地位於山坡地者，其街廓得順應地形地勢規劃，經區域計畫委員會認定需要者得不受前項規定之限制。

六、基地開發應確實標明每宗建築基地位置。整地後每宗建築基地最大高差不得超過十二公尺，且必須臨接建築線，其臨接長度不得小於六公尺。

七、基地開發應於集合住宅或建築組群之外圍設置十公尺以上緩衝帶，且得以道路為緩衝帶。

八、居住人口數之核算，依每人三十平方公尺住宅樓地板面積之標準計，又依每四人為一戶核算戶數，並據以計算公共設施或必要性服務設施及公用設備之需求。

九、基地開發應依下列原則確保基地連接縣道（含）以上之聯絡道路系統交通之順暢：

（一）基地開發完成後所產生之平日尖峰小時交通流量，不得超過該道路系統C級服務水準之最小剩餘容量，且其對鄰近重要路口延滯不得低於C級服務水準，優先申請者優先分配剩餘容量。

（二）前款道路系統無剩餘容量時，暫停核發開發許可。但有計畫道路或申請人提出交通改善計畫能配合基地開發時程，且徵得該道路主管機關之同意，並符合前款規定者，不在此限。

十、基地內之主要道路應採人車分離規劃之原則劃設人行步道，且步道寬度不得小於一．五公尺。

十一、基地內除每一住戶至少應設置一路外停車位外，並應設置公共停車場，停車場面積並不得小於社區中心用地面積之百分之十二且其停車位數不得低於停車需求預估值。

十二、基地開發應設置國民中學、小學學校用地，學校用地標準應依據教育部訂定之國民中小學設備基準或縣（市）政府另定並報經教育部備查之基準內之都市計畫區外之校地面積標準作為計算標準，校地應切結同意贈與直轄市、縣（市）。

學生數之核算，國民中學學生數以居住人口數之百分之八計，國民小學學生數以居住人口數之百分之十五計。依前項設備基準，國中、小生每生二十五平方公尺計。但縣（市）政府依其實際需要另定基準者，從其規定。

如居住人口數未達設校經濟規模者，得依下列規定辦理：

（一）自願贈與最少每一國中、小生二十五平方公尺之完整建築基地提供給當地直轄市、縣（市），作為取得中、小學用地及建校之代用地。

（二）贈與建地給直轄市、縣（市）時，應簽訂贈與契約，並註明標售所得之費用，應作為該基地學區範圍內購買學校用地及建校、改善學校服務水準或增建學校設施等所需費用。

前項第二款之贈與契約應於區域計畫擬定機關核發許可後，縣（市）政府公告開發許可內容前完成之。

學校用地應編定為特定目的事業用地，規劃為代用地者，應一併整地並應編定為建築用地。

申請人依規定繳交學校開發影響費者，免依第三項及第四項規定辦理。

十三、土地使用計畫中應敘明學校代用地所規劃之建蔽率、容積率及計畫容納人口數、戶數。

十四、公共設施及公用設備設置規模之面積大小，應將學校代用地之容納人口數與開發案之原計畫人口數合併計算其面積。

十五、基地應設置最少每人三平方公尺作為閭鄰公園（含兒童遊樂場、運動場）用地，每處面積不得小於〇・五公頃，短邊寬度不得小於二十五公尺。

前項用地之設置應緊鄰住宅區，且不得設置於本規範訂定之優先保育地區。

十六、閭鄰公園、社區道路應同意贈與鄉（鎮、市），污水處理場應贈與直轄市、縣（市）。

前項贈與應含土地及設施，但操作管理維護仍由社區管理委員會負責。

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之內容及完成時間，依附表四辦理。

十七之一、（刪除）。

十八、基地應依下列規定設置規模適當的社區中心用地，作為社區商業、圖書、集會、交誼、康樂、醫療保健及其他公共設施或必要性服務設施之使用，以利社區意識之形成：

（一）基地應設置每人面積不得超過四・五平方公尺，作為社區中心用地，且不得超過住宅用地面積百分之八。

（二）社區中心應設置於基地內主要道路上且應於距離各住宅單元或鄰里單元八百公尺之步行半徑範圍。

（三）開發計畫應就社區中心可能使用之內容，提供規劃構想。

十九、開發計畫中應明列由開發者提供之各項社區服務設施內容、規模及工程品質，並於分期分區發展計畫中明確說明該等服務設施之完成時程。

二十、開發計畫書中應規定協助住戶成立「社區管理委員會」之事項及作法，以保障居民長期的安全及生活之便利。

二十一、開發之財務計畫及公共設施或必要性服務設施營運管理計畫，應依公共設施或必要性服務設施營運管理計畫（格式如附件三）辦理。

二十二、（刪除）。

二十三、（刪除）。

二十四、依原獎勵投資條例規定編定工業區，經工業主管機關解除工業區編定後，九十九年六月十五日以前區內既存聚集之住宅建築土地面積規模達一公頃以上者，應依下列各款及本規範規定申請審議。但本規範總編第十四點、第十七點、第二十八點、第三十點、第三十二點、第三十四點、第三十五點、第三十九點、第四十點、第四十四點及本編第二點、第三點、第五點至第七點、第十二點至第十四點，不在此限：

（一）申請範圍以位於原解除工業區編定範圍為限；其申請面積不得大於區內既存聚集住宅建築土地面積之三倍。

（二）基地申請範圍鄰接丁種建築用地者，應留設二十公尺以上之緩衝綠帶或隔離設施。周邊丁種建築用地屬特殊性工業使用者，其緩衝綠帶或隔離設施寬度不得少於六十公尺。

（三）開發基地內公共設施用地比例不得低於扣除緩衝綠帶及隔離設施剩餘基地土地面積之百分之二十五；其開發或建築案，人口達下水道法施行細則第四條規定之新開發社區規模時，依規定設置專用下水道。

（四）集合住宅或建築組群之外圍應設置適當之緩衝帶，並得以道路、防風林、綠帶、河川、區域灌排水充當。

（五）開發計畫應說明附近商業設施、醫療設施、教育設施（托兒所、幼兒園、國小、國中）、公共設施（自來水系統、下水道系統、電力、垃圾處理、郵政電信服務、警察派出所、消防站）之服務範圍。

第二編　高爾夫球場

一、（刪除）。

二、保育區面積，不得小於扣除不可開發區面積後之剩餘基地面積的百分之二十五；且百分之七十的保育區應維持原始之地形面貌，不得變更地形。

三、基地開發應對下列項目作調查分析：

（一）環境地質及基地地質之調查分析。

（二）主要脊谷縱橫剖面及挖、填方高度超過二十公尺且可能影響相鄰地區安全者應做深層滑動分析。

經分析後，凡具有影響相鄰地區及基地安全之可能性者，其災害影響範圍內，不得開發。但經依法登記開業之相關地質專業技師簽證，可以排除潛在災害者，在能符合本規範其它規定之原則下，不在此限。

四、高爾夫球場會館建築基地面積不得大於一公頃。

五、基地經過整地的面積扣除球道及會館建築部分應考量原有生態系統予以綠化，其剩餘面積每單位平方公尺應至少植喬木一株。

前項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。

六、基地內任一球道，其安全距離形成之範圍（詳附圖一），以不重疊於相鄰之球道區及境界線為原則。但若經區域計畫委員會同意，得視地形變化狀況適當調整之。

七、基地應提供小客車停車位數不得小於下列規定：

（一）球場為九洞者應提供至少一百五十輛之停車位。

（二）球場為十八洞者應提供至少二百輛之停車位。

（三）超過十八洞者，每增加九洞提供至少一百五十輛之停車位。

八、高爾夫球場得設置附屬之住宿設施，並應符合下列規定：

（一）住宿設施樓地板面積以不超過核准會館樓地板面積五分之一為則，且應位於會館建築基地範圍內。

（二）有關住宿設施應參考觀光旅館業管理規則訂定住宿管理辦法，並納入球場管理規章。

（三）新增住宿設施應依高爾夫球場管理規則第八條規定申請變更計畫，並於申請建造執照時註明其用途。

第三編　遊憩設施區

一、遊憩設施區開發應接受該區域計畫區域性觀光遊憩設施計畫之指導。遊憩活動內容須與自然資源條件相配合，如係人為創造者，應符合區域性觀光遊憩系統開發原則。

二、遊憩設施區自然遊憩資源應詳細調查，據以擬定遊憩資源經營管理計畫。針對主要遊憩資源詳擬具體可行的保育計畫，並採取立即有效的保育措施。

三、遊憩設施區應依據區域性旅遊人次空間分派、交通、資源及區內遊憩承載量，訂定合理的使用容量，並據以提供遊憩服務及設施。

四、遊憩設施區應以提供遊憩設施為主，且依計畫設置必要性服務設施，有關遊客餐飲住宿設施建築基地面積，依其遊憩設施區之主要用途之不同規定如下：

（一）以遊樂區性質為主者：有關遊客餐飲住宿設施建築基地面積應不得超過扣除不可開發區及保育區面積後剩餘基地面積之百分之三十。

（二）以旅館性質為主者：有關遊客餐飲住宿設施建築基地面積應不得超過扣除不可開發區及保育區面積後剩餘基地面積之百分之五十五；其餘基地可開發之土地並應設置觀光遊憩管理服務設施，其設施構造應與週邊景觀相調和，依核定計畫管制之。

五、保育區應以生態綠化方式強化及確保保育功能，高度十公尺以上之樹木及高度五公尺以上、面積三百平方公尺以上之樹林應予保存。

六、基地內必要性服務設施之提供應能滿足一般尖峰日旅遊人次需求，並應符合下列規定：

（一）基地內應設置停車場，其停車位數計算標準如下：

大客車停車位數：依實際需求推估。

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。

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。

（二）以人為創造之遊樂區，基地內應設置開放式公園、綠地。必要時並宜設置遊憩性腳踏車道、接駁巡迴巴士。

七、基地之大客車出入口若臨接公共道路，則出入口應以多車道方式規劃，並留設大客車暫停空間，以確保公共交通之順暢。

八、為維護遊客之安全，應協調地方交通單位，設置必要之交通號誌。

九、開發單位須提供基地聯外道路之瓶頸路段在週休二日日間連續十六小時（八時到二十四時）的交通量調查資料，且至少調查假期開始前一日、假期中、以及假期結束日等三種時間之資料。

第四編　學校

一、學校之土地使用計畫應依不同之性質，如行政區、教學研究區、試驗區、住宿區、校園活動、運動場及其他等單一或複合之土地使用，說明各區建築配置之構想、校園意象之塑造、開放空間及道路動線系統之規劃與必要之服務設施之設置計畫。

二、校區內宜設置人車分道系統，並應有完整之人行步道系統。

三、住宿區應依設計容量預計其住宿人口數，並據以設置必要性服務設施及公用設備。

四、基地開發應考量教職員生需求，規劃校園活動系統，如運動場、綠帶、休憩綠地及草坪、活動廣場及中庭等；其開放空間之景觀塑造，應一併規劃。

五、學校之交通系統計畫，應含設校後人車集結對附近環境及道路系統之衝擊、校內道路之規劃、人車動線之佈設、大眾運輸系統之調查、停車位之需求及交通旅次之預測。

前項交通旅次之預測，應考量下列因素：

（一）住宿者：依宿舍設計容量預計其寄宿人數，並據以推估其往返校區之發生旅次。

（二）寄居者：指寄居於基地附近之教職員及學生，其人數應依當地實際環境作推估。寄居者之旅次得視同住宿者計算。

（三）通勤者：非屬住宿及寄居者。其每日旅次產生依運具選擇不同，得區分為大眾運輸工具、大、小客車及機車旅次，並應視基地交通條件推估之。

（四）其他蒞校者：如參觀、訪問等其他原因來校之人員，其旅次視狀況推估之。

六、停車位應依下列原則留設：

（一）大客車停車位數：依實際需求推估。

（二）小客車停車位數：不得低於每日單程小客車旅次之三分之二。

（三）機車停車位數：不得低於每日單程機車旅次之三分之二。

前項停車位之設置，得以基地內之路邊或路外之方式為之。

七、校地之利用除建築物、道路、廣場、及必要性服務設施外，應以公園化為原則。除必要之整地及水土保持設施外，應儘量維持原地形並加以綠化，以作為開放空間。基地內經常性之地面溪流，除必要性之公共設施或為水土保持所需利用者外，應儘量維持原狀，並改善水質，其兩岸並應植生美化。基地如位於山坡地，其留設之永久性沉砂池宜規劃為景觀湖泊，供師生休閒使用。

第五編　廢棄物衛生掩埋場

一、基地應於入口處、場區進出道路、管理辦公室、磅秤室、保養廠等附屬設施附近設置各種景觀美化設施，並利用場區內之空地設置庭園綠地等設施以改善場區觀瞻。

二、垃圾處理採衛生掩埋法者，應建立地下水監測系統，以觀測井監測地下水水質，並於基地內設置四口以上合於下列規定之地下水觀測井：

（一）至少有一口井位於場地水力坡線之上游，俾利取得足以代表埋堆下地下水質之水樣。

（二）至少有三口井位於場地水力坡線之下游並應各具不同深度，俾利探查埋堆下之地下水中是否有垃圾滲入水侵入。

（三）前款三口井中至少有一口應靠近掩埋場設置，其餘各井則位於基地境界線內，俾可觀測基地內地下水之水質。

三、垃圾處理採衛生掩埋法者，應於開發計畫中說明取棄土計畫。

四、垃圾處理採衛生掩埋法者，應於開發計畫中說明最終土地利用計畫，並應考慮掩埋地之沉陷及其結構特性與交通系統、周圍環境條件等。

第六編　殯葬設施

一、殯葬設施之設置、擴充、增建或改建，除依殯葬管理條例規定外，應接受區域計畫殯葬設施規劃原則之指導，並於土地使用分區變更計畫申請同意階段，根據其服務範圍進行供需分析，評估實際需求。

二、公墓開發應以公園化為原則。平地之墳墓造型應以平面草皮式為主。山坡地之墳墓造型應順應地形地勢設置，且墳頭後方須保持植栽坡面，不得興建護壁或任何型式之設施物。

三、保育區內除水土保持設施及以自然素材構成之步道、休憩亭台、座椅、垃圾筒、公廁、安全及解說設施外，不得設置其他人工設施。

四、基地內必要性服務設施之提供應依下列規定：

（一）基地內應設置停車場，其計算標準如次：

1、公墓及骨灰（骸）存放設施：應依掃墓季節及平常日之尖峰時段估算實際停車需求，並以該時段之實際停車需求作為停車設置標準，並應研擬掃墓季節之交通運輸管理計畫（包括運輸需求減量、配合或提昇公共運輸服務或轉乘接駁措施等），以紓緩停車空間之不足。

2、殯儀館及火化場：應依尖峰時段估算實際停車需求，並以該時段實際停車需求之百分之八十五作為停車設置標準。

（二）設置公墓者，基地內應依殯葬管理條例第十七條規定設置綠化空地。並得計入前條保育區面積計算。但應符合總編第十七條第一項第二款規定。

五、基地應設置足夠之聯絡道路，其路寬應滿足基地開發完成後，其聯絡道路尖峰小時服務水準於Ｄ級以上，且不得低於六公尺，如未達到該服務水準，並應研擬地區交通運輸管理計畫，以減緩基地開發所產生之交通衝擊。其尖峰小時，在公墓及骨灰（骸）存放設施之開發型態係指掃墓季節及平常日之尖峰小時。

如未採前項設置者，其路寬應依下列規定：

（一）計畫使用容量在二千以下者，其聯絡道路路寬不得小於六公尺。

（二）計畫使用容量在二千以上，不滿五千者，其聯絡道路路寬不得小於八公尺。

（三）計畫使用容量在五千以上者，其聯絡道路路寬不得小於十公尺。

第一項及第二項聯絡道路之拓寬，如位於山坡地範圍者，應避免造成對生態環境及地形地貌之破壞。

六、第四點、第五點計畫使用容量包括墓基數及骨灰罐數，其計算標準如下：

（一）屬埋藏性質之墓基數及骨灰罐數計算標準依殯葬管理條例第二十三條之規定。

（二）非屬埋藏性質之骨灰（骸）存放設施者，其骨灰罐數依每骨灰罐占零點一五平方公尺骨灰存放設施樓地板面積之標準計算；骨骸罐數依每骨骸罐占零點三平方公尺骨骸存放設施樓地板面積之標準計算。

前項第一款屬埋藏性質之墓區應留設一定比例土地作綠化空地、水土保持設施及墓區內步道等使用。基地位於山坡地者，其比例不得小於墓區面積百分之五十；位於平地者，其比例不得小於墓區面積百分之三十。

七、（刪除）。

八、（刪除）。

九、（刪除）。

十、（刪除）。

十一、 殯葬設施之設置應做視覺景觀分析。

十二、 殯葬設施之服務設施區如管理中心、員工宿舍、餐廳等，應集中設置，其面積不得大於基地面積百分之五。

第七編　貨櫃集散站

一、基地聯絡道路路寬不得小於二十公尺。

二、基地若緊鄰公共道路，則靠基地側應設置加減速轉彎車道，其長度不得小於六十公尺。

三、基地出入口大門應以多車道方式規劃並留設貨櫃車暫停空間，以確保公共交通之順暢。

四、基地內貨櫃集散附屬設施，應先取得相關主管機關之同意文件，並應符合相關法規之規定。

第八編　工業區開發計畫

一、非都市土地申請開發工業區面積不得少於十公頃。但依據產業創新條例等有關規定申請開發者面積不得少於五公頃。有關開發之審議，除其他法令另有規定者外，應以本規範為基準。

二、工業區劃編應採開發計畫暨細部計畫二階段辦理。申請開發工業區面積大於一百公頃者，應先擬具開發計畫，經各該區域計畫擬定機關審議同意劃編為工業區後，再依核定開發計畫擬具細部計畫，報請各該區域計畫擬定機關審議。但申請開發工業區面積小於一百公頃或經各該區域計畫擬定機關同意者，其開發計畫得併同細部計畫辦理。

申請工業區開發計畫書圖製作格式如附件二。

三、開發計畫應檢附開發地區所在直轄市、縣（市）工業區及工業用地利用或閒置情形資料，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。但區域計畫委員會得視工業區開發類型及規模等因素，指定分析範圍。

工業區開發區位應距離高速公路或快速道路交流道、高速鐵路車站、機場、港口或鐵路車站道路距離三十公里範圍內，並符合下列情形之一：

（一）基地周邊道路距離十公里範圍內已有工業區、科學園區、產業園區或既有工廠聚落產業，可提供申請產業發展基礎或形成產業聚落潛能。

（二）基地周邊道路距離十公里範圍內已有相關工業、科技、研發之大專院校或研發機構資源，並可與其配合，提供申請案研發及人力環境。

基地位於總編第三點第二項所劃設區位或屬直轄市、縣（市）國土計畫劃定之未登記工廠聚落，免依前二項規定檢討。申請特殊性工業區開發或於離島、偏遠地區設置者，免依前項規定檢討。

四、申請開發之工業區位於依法劃定之海岸（域）管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區或要塞堡壘地帶之範圍者，其開發除應依主管機關公告之事項管制外，並應先向該管主管機關申請許可。

五、工業區內被劃為海岸（域）管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區或要塞堡壘地帶之土地，得列為基地內之國土保安、工業區綠地等用地，並依相關法規管制。

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。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。
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。

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；設置特殊性工業區，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。

第一項基地範圍緊鄰依水利法公告之河川區域、海域區、鐵路、大眾捷運系統、高速公路或十公尺寬以上之公路、已開闢之計畫道路，第二項緩衝綠帶得以等寬度之隔離設施替代並應加強植栽綠化。但緊鄰非高架式公路或道路之對向屬住宅、學校、醫院或其他經區域計畫委員會認定屬寧適性高之土地使用者，不得以隔離設施替代。

第三項及前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、廣場、開放球場等開放性設施為限。

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，不受前項規定限制。其以空地為隔離設施者，該部分土地面積不予核給容積。

位屬工廠管理輔導法規定之群聚地區或依該法規定取得特定工廠登記面積達五公頃以上申請開發產業園區者，除設置特殊性工業區外，申請人檢討仍有無法依前六項規定留設緩衝綠帶或隔離設施之情形，經區域計畫委員會認定情況特殊且符合整體規劃開發，得

就基地非緊鄰農業用地側之緩衝綠帶或隔離設施寬度予以縮減，其最小寬度不得低於十公尺，並應視縮減程度配合調降基地之部分或全部範圍之開發強度。

工業區之開發得免依總編第十七點規定留設保育區。

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。

九、工業區開發，需計畫利用附近區域大眾運輸系統或其他相關交通建設計畫配合者，應先徵求該管主管機關之同意。

十、工業區內應設置適當之廢污水處理設施，並採雨水、廢污水分流排放方式，接通至經環境保護主管機關認可之排水幹線、河川或公共水域。廢污水並不得排放至農業專屬灌排水渠道系統。

十一、 工業區開發應依其規模大小於區內設置郵政、金融、治安、消防、交通轉運站、文康運動醫療保健、餐飲服務、圖書閱覽及休閒運動等必要之服務設施設施。該服務設施規模除須滿足工業區內之需要外，且須與區外附近之服務設施相配合。

第九編　工業區細部計畫

一、工業區細部計畫應符合開發計畫構想，有變更開發計畫之必要者，應同時提出變更申請。

二、申請非都市土地工業區細部計畫許可應檢附下列書圖文件：

（一）申請書。

（二）開發建築計畫。

（三）土地使用分區管制計畫。

（四）公共設施營運管理計畫。

前項書圖文件製作格式如附件三。

三、工業區街廓型態應配合工業區類型、功能及標準廠房予以規劃，區內各種配置，應依土地開發使用性質及核定之細部計畫，依據非都市土地使用管制規則編定為適當使用地。其中生產事業用地、住宅社區用地以編定為丁種建築用地為原則，公共設施用地、管理及商業服務用地以編定為特定目的事業用地為原則，滯洪池以編定為水利用地為原則，綠地則以編定為國土保安用地為原則。

前項生產事業用地經目的事業主管機關及區域計畫委員會認定供非屬製造業及其附屬設施使用者，該用地以編定為特定目的事業用地為原則。

單一興辦工業人開發工業區，其土地使用編定原則得依總編第四十四之三點規定辦理。

四、工業區規劃應訂定土地使用分區管制計畫，說明容許使用項目及強度。

工業區開發如採大街廓規劃原則或須對外招商者，其土地使用分區管制計畫應說明區內各種用地容許使用項目及強度、建築退縮規定、退縮地之使用管制、建築高度管制、停車空間設置標準、道路設計標準、栽植及景觀綠化、建築附屬設施等。

第二項使用項目如含括員工宿舍者，其管制計畫內容並應說明設置員工住宿所衍生之相關休憩設施、公共設施之需求及規劃設置方式。

第一項容許使用項目及強度不得違反非都市土地使用管制規則相關規定。

五、工業區應依其環境特性及工業型態，於法令限制之範圍規劃其開發強度。但區域計畫主管機關得視基地本身及周遭環境條件，降低建蔽率、容積率等以維持環境品質。

六、非工業主管機關申請開發之基地內夾雜零星或狹小之國有土地或未登錄土地，基於整體規劃開發及水土保持計畫需要，其位於山坡地者應先依規定取得同意合併開發證明文件：位於平地者應先徵得該管國有土地主管機關對該開發案使用國有土地之處理意見。

七、工業區應依開發後之全部實際需求擬定交通系統計畫。其實際交通量、停車場之計算應依其土地使用之不同予以加總計算。

八、工業區內應依就業人口或服務人口使用之車輛預估數之〇．二倍，規劃公共停車場。

九、工業區生產事業用地設置倉儲物流使用，其貨櫃車輛出入口臨接公共道路者，出入口大門應以多車道方式規劃並留設暫停空間，並於基地設置加減速轉彎車道，其車道長度不得小於六十公尺，以確保公共交通之順暢。

九之一、

工業區生產事業用地設置倉儲物流使用為主者，申請人應提出其物流處理方式，包括服務半徑、作業模式、預估進出貨量、運輸能量、運輸車輛之型式及排程、裝卸貨平均作業時間、每日每季尖峰作業之需求、進出貨口與倉儲等空間之規劃及最適停車台型式之選擇。

十、運輸倉儲場站之設計，應無礙於運貨車輛進出廠區、行進及裝卸之順暢。其作業廠房主要運貨道路之設計應依交通部訂頒公路路線設計規範規定辦理。

前項主要運貨道路任一車道寬度，不得小於三・七五公尺。其最小轉彎半徑，應依未來營運時預估使用之最大大型車輛設計。

十一、工業區內之道路系統，應依下列原則留設。但位屬工廠管理輔導法規定之群聚地區或依該法取得特定工廠登記面積達五公頃以上申請開發產業園區者，主、次要道路寬度得予酌減，其最小寬度不得低於八公尺：

（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。

十三、工業區內人行步道系統與車道相接，其行車動線對人行安全造成重大之不利影響者，應以立體化交叉方式規劃。

十四、工業區開發應檢附自來水、工業用水、電力、電信、垃圾處理及廢棄土處理等相關主管機關明確同意文件。

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。

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。

十六、工業區之整地應配合自然景觀風貌，並應依下列方式辦理：

（一）整地後之坡面應處理成和緩之曲面，凡暴露於公眾視野之坡面均應模擬自然地形。

（二）基地內除建築物、道路、水域及必要之作業、營運等人工設施外，應予綠化，其綠覆率應達百分之六十以上。

（三）研擬控制土壤沖蝕量之措施，並應防止土石流失成災害。

（四）整地計畫應說明表土之狀況並擬定表土貯存計畫。

（五）明確敘明棄土、取土地點、運送、其水土保持及安全措施。取、棄土計畫並應依法取得相關主管機關同意。

十七、工業區土地應依其土地使用性質劃定下列用地：

（一）生產事業用地

供工業園區內工業生產直接或相關行業及其附屬設施使用。

（二）公共設施或必要性服務設施用地

公共設施或必要性服務設施用地面積應占工業區全區面積百分之二十以上，其中綠地不得少於全區面積百分之十。

綠地包括防風林、綠帶、緩衝綠帶及公園，綠地內可供作無固定休閒設施之用外，不得移作其他使用。但其面積不包括建築基地內綠化面積及滯洪池面積。

保育區經區域計畫委員會審議具有防風林、綠帶及緩衝綠帶等功能，其面積得併入綠地面積計算。

興辦工業人開發為自用之工業區，依工廠需求，劃設環保設施或必要設施用地。

（三）管理及商業服務用地

工業區開發，得劃定指定區域作為服務及管理中心用地，其設置面積以不超過總面積之百分之十為原則。

（四）住宅社區用地

工業區得設置住宅社區，設置規模應依居住人口計算。但面積不得超過工業區內扣除公共設施後總面積之十分之一。

住宅社區規劃原則及其公共設施（含土地）維護管理，應依本規範規定辦理。

（五）不可開發區及保育區

基地內依總編第十六點及第十八點留設之不可開發區及保育區等土地，應劃設為國土保安用地。除必要之生態體系保護設施、水源保護及水土保持設施、公用事業設施（限點狀或線狀使用）外，不得開發整地或建築使用，並應採取適當保護措施。

（六）其他經主管機關核准之用地。

十八、（刪除）

十九、工業區住宅社區用地，建蔽率不得超過百分之五十，容積率不得超過百分之二百；其在山坡地範圍，建蔽率不得超過百分之四十，容積率不得超過百分之一百二十。

工業區生產事業用地編定為特定目的事業用地者，容積率不得超過百分之一百八十。但申請人提出增加容積率之需求，經區域計畫委員會審議其生產事業性質、產業發展需要、區位環境條件等認定具合理性者，得酌增容積率，且其容積率不得超過百分之二百四十。

二十、經工業區主管機關認定符合行政院核定工業區更新立體化發展方案得增加既有工業區丁種建築用地容積率者，其公共設施或必要性服務設施除應依本規範規定檢討外，依該方案採捐贈產業空間或繳納回饋金方式增加容積率者，申請人並應提出增加綠覆率、透水率、公園、綠地或其他具體作法，經區域計畫委員會認定具有提升整體環境品質之效益後，予以增加。

第十編　休閒農場

一、本專編所稱之休閒農場，係指依據休閒農業輔導管理辦法經農業主管機關輔導設置經營休閒農業之場地。

二、休閒農場應在確保農業生產環境之原則下，依據農場周邊交通條件及農場休閒資源之承載量，訂定合理的使用容量，並據以設置休閒農業設施。

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，辦理非都市土地容許使用。其開發計畫書圖格式另定之。

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。

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。

第十一編　填海造地

一、填海造地開發係指在海岸地區築堤排水填土造成陸地之行為，其申請以行政院專案核准之計畫或經中央目的事業主管機關核准興辦之公共設施或公用事業為限。

一之一、

申請填海造地應一併檢附開發計畫及造地施工計畫二部分書圖文件，但為便於申請人作業需要，得先擬具開發計畫送審，並於內政部區域計畫委員會指定期限內檢具造地施工計畫申請許可。其書圖製作格式如附件四。

開發案之中央目的事業主管機關已有規定造地施工之書圖文件者，免製作附件四之造地施工計畫部分，逕由開發案之中央目的事業主管機關依主管法規進行審查。

二、同一區域內如有數件開發案件申請時，應一併審查，並以環境衝擊最小，且公益上及經濟價值最高者許可之。

前項情形無優劣差別者，以沿岸土地所有人之填築申請，且對其土地利用效益較大者為優先，次以申請書之受理時間在先者許可之。

在受理申請機關受理同區域內第一件申請案報送區域計畫擬定機關，並經區域計畫委員會專案小組初審通過後始受理之申請案，不適用前二項規定。

三、填海造地其造地開發工程之規劃設計，應調查蒐集之基本資料如下：

（一）自然環境資料：氣象、海象（波浪、潮汐、潮位、海流、漂沙等）、水深與地形、飛沙、地質、土壤、水源（地表水、地下水、伏流水、水庫供水情形及各標的計畫需水量）、水質、動植物生態等及其他敏感地區。

（二）海岸性質及既有海岸設施現況。

（三）開發區及鄰近地區土地使用現況與社經狀況。

（四）工程材料來源資料。

前項第一款水深與地形圖，應為最近二年之實測圖。

地質鑽探應製作鑽孔柱狀圖及地質剖面（屏狀）圖。鑽孔深度，抽沙區內以預計抽沙完成後深度加抽沙厚度，填築區內以探測至確實具有充分支承力之承載層止為原則。

於抽沙區內每二十五公頃至少應有一鑽孔，填築區內每十公頃至少應有一鑽孔。

每一開發案，抽沙區至少需有三鑽孔，填築區至少需有五鑽孔。鑽孔原則應均勻分佈於填築及抽沙區內，且填築區外圍鑽孔應位於規劃之堤防線上。

一百公頃以上之填海造地開發計畫，應有累積鄰近測站之實測氣象、海象資料，並以每季之平均分佈資料為準。

其觀測規定如下：

（一）氣象資料主要為雨量與風力，風速站必需設置於海邊，不受建築物與林木遮蔽處，觀測作業按中央氣象局規定辦理，累積資料五年以上。

（二）波浪與潮汐觀測與資料統計參照中央氣象局觀測作業規定辦理，累積資料五年以上。

（三）海流觀測每季辦理一次，每次觀測應測得大潮與小潮（約為十五天）資料，累積資料一年以上。

（四）漂沙及飛沙調查在冬季季節風及夏季颱風過後各辦理一次，累積資料一年以上。

海象觀測資料必須能滿足水工模型試驗及數值模擬計算所需驗證資料。

利用鄰近測站海象資料推算設計水位者，須符合二地潮汐性質與地理位置相近之條件。

四、填海造地之開發，應優先保育自然資源，保護歷史古蹟與重要文化資產，維護國防與公共安全、公共通行及鄰近海岸地區之保護。其開發計畫並應配合區域計畫、都市計畫、行水計畫、港灣與航運計畫，以及其他各目的事業主管機關依法公告之計畫。申請填海造地開發，其地點不得位於下列地區內。但經各該目的事業主管機關同意或認定不影響其目的事業計畫之實施及保護標的者，不在此限。

（一）國家公園區域及其外五公里之範圍。

（二）依法劃（指）定公告之保育區、保護區或保留區及其外五公里之範圍。

（三）臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區及其外五公里之範圍或一般保護區內。

（四）要塞地帶區範圍及依國家安全法公告之海岸管制區、重要軍事設施管制區與依其他法令禁建、限建範圍。

（五）依法設立之海水浴場及其外三公里之範圍。

（六）縣（市）級以上風景特定區之範圍。

（七）古蹟及重要考古遺址及其外三公里之範圍。

（八）重要濕地及其外三公里之範圍。

（九）海洋放流管三公里之範圍或海底通信纜、海底電力纜、海底輸油管、海底隧道及輸水管一公里之範圍。

（十）人工魚礁區及其外三公里之範圍。

（十一）中央管及縣（市）管河川河口區範圍。

（十二）活動斷層五百公尺之範圍。

（十三）已依法令設定之礦區或土石區。

（十四）經劃編公告為保安林者。

五、填海造地之開發應調查並分析基地及環境之地形與地質，對於海底平均坡度大於百分之十，土壤曾有液化情形或液化潛能及附近有海岸侵蝕或地層下陷之基地，於潛在災害影響範圍內，不得開發。

六、但經依法登記開業之地質、結構、土木、大地工程、水利工程等相關專業技師簽證，得克服潛在災害，並經主管機關委由專業機構或學術團體審查結果相符者，不在此限。

開發區位在低潮線以外海域者，其工程應經前項相關技師之簽證，必要時得由主管機關委由專業機構或學術團體代為審查。

七、填海造地開發應以維持原有海岸沙源之平衡與生態系之穩定，並將環境影響減至最小為原則。開發面積以適用為原則，面積在二百五十公頃以上者，應視開發區之土地利用方式及內陸排水需要設置隔離水道，其寬度應依水工模型試驗及數值模式推算結果決定。開發基地之形狀，以接近方形或半圓形為原則。填海造地有關堤防之興建，應先徵得水利主管機關同意，施工前並須向海堤管理機關申請核准。其佈置應以安全及經濟並重，並應依下列原則辦理：

（一）臨海堤線之走向宜與海底等深線走向儘量一致，以配合當地自然條件，避免過度影響海岸地形。

（二）堤線應力求平直圓順，不宜曲折佈置，以避免波浪集中。

（三）堤址位置應選擇海底地形變化小、坡度平坦與灘面穩定處，以確保安全。

（四）堤址位置應選擇地質良好之處，情況特殊須於地質不佳處興築海堤者，應以挖除或其他方式進行地盤改良。

（五）堤址水深之選擇，應能避免盛行風浪在堤址前破碎。

八、堤防堤身須耐浪壓、土壓、上揚壓力及地震等外力作用，為確保安全應進行堤身安定性計算及基礎承載力分析。堤防結構型式之選擇，應考慮各種結構型式之特性，宜採用緩坡式或消波式海堤，並依下列事項決定之：

（一）當地自然條件：如海岸地形、水深、海灘底質及堤前波浪狀況等。

（二）堤線佈置。

（三）消波設施。

（四）築堤目的或重要性。

（五）施工條件。

（六）材料條件。

（七）維護難易。

（八）工期。

（九）工程費。

九、堤防結構設計時，應以第三點規定之實測資料及模擬颱風資料為依據，相關暴潮位及波浪之復現週期或迴歸期至少以五十年為標準，或以模擬颱風配合各種可能颱風路徑推算設計波浪。堤防之設計條件依下列各項決定：

（一）波浪：包括季節風浪與颱風波浪。

（二）潮位：包括天文潮與暴潮位。

（三）水流：包括流向與流速。

（四）地形：包括海底與海灘地形。

（五）地質：地盤及堤身土壤之土質條件。

（六）地震震度與係數。

（七）材料。

（八）載重：分自重與外載重。

（九）堤內設施重要性。

（十）工程之環境影響。

十、堤頂高度得由設計潮位加波浪溯升高或容許越波量決定之，並應預留可能之地層下陷高度。

堤頂寬度應依波力、材料特性、堤岸構造高度、堤後設施或使用之重要性、堤頂通車要求、地層下陷後之加高方法及施工維護方法等因素考慮。

十一、填海造地開發規模在三十公頃以上，或開發區位於侵蝕海岸者，所興建之堤防應辦理水工模型斷面試驗，並依試驗結果，修正堤防斷面及堤線。

前項水工模型試驗至少應包括：安定試驗、溯升或越波試驗，及堤基沖刷試驗。

填海造地開發規模在一百公頃以上，且開發區為沙質海岸，應辦理漂沙水工模型試驗或採用數值模式，且經由實測資料校驗，以推算開發區及鄰近海岸之地形變化。填海造地開發規模在二百五十公頃以上時，水工模型試驗及數值模式推算均應辦理，以相互驗證。

十二、潮口應依地形、地質、風、波浪、潮差等因素，預先規劃其位置。

潮口長度、封堵方法、預定封堵時間與日期、所需材料及機具數量等，應納入造地施工計畫之申請書圖。

十三、填海造地填築新生地，應做造地土源分配規劃。填海造地開發計畫並應配合環境條件及施工時序，採取分期分區方式開發為原則。

十四、取土區應考慮公共安全因素，避免破壞生態系或造成重大環境影響。使用海沙造地，除潮汐灘地應予保留外，以優先使用淤沙區、浚渫港灣、航道或預定水道之土沙為原則，其浚渫深度不得影響堤防安全及邊坡穩定，且於下列地區範圍內禁止抽取海沙：

（一）平均低潮線及低潮高地之低潮線向海延伸二公里或水深十五公尺以內所涵蓋之範圍。

（二）水產動植物繁殖保育區。

（三）第四點之各項資源保護區內。

（四）現有或計畫堤線向海延伸一點五公里範圍內。

十五、取土區內應進行地質調查及海底等深測量，以確定沙層性質、分布、走向、與厚度之變化情形。海沙抽取之品質與地點，應考慮下列因素：

（一）海象條件。

（二）開發用途。

（三）水深與地質調查結果。

（四）填方材料性質與填方數量。

（五）施工期限。

（六）排泥距離與浚挖船作業能力。

（七）堤防安全。

（八）海岸邊坡與海底地形穩定。

（九）交通阻塞與海難預防。

（十）生態繁殖及其他環境影響。

十六、抽沙應儘可能維持海岸地形與生態系之穩定，抽沙期間並應持續監測挖泥作業對抽沙區與填築區之環境影響。土沙採取、輸送及填埋施工時，其作業場應採減低污染措施，並符合環境保護主管機關之空氣及水質標準。

十七、填海之料源以無害且安定為原則，如屬廢棄物者，並應符合環境保護主管機關之檢出及相關規定。廢棄物填海工程應有具體處理、管理及填埋完成後再生利用計畫，並採取嚴格排水、阻水及掩埋設施標準。其施工與完工後，必須持續監測環境，該一監測計畫並應納入開發申請案財務計畫中。

廢棄物填海工程應有具體處理、管理與填埋完成後再生利用計畫，並採取嚴格排水、阻水與掩埋設施標準。其施工與完工後，必須持續監測環境，該一監測計畫並應納入開發申請案財務計畫中。

十八、造地高程應依填築區之潮位與海象情況、堤防構造、區內土地使用、填土層及原地層之沈陷量與區內外排水需要等因素審慎決定。

前項高程依潮位計算時，除採機器排水或適當補救措施者外，應在大潮平均高潮位二公尺以上，或依暴潮位酌加餘裕高。考慮區內排水因素者，造地高程應為大潮平均高潮位加上最大水頭損失。造地完成至建築使用前再依使用目的及地質條件酌予加高。

十九、堤防應設排水設施。堤後之排水設計應同時考慮堤頂越波量及至少十年之區域降雨頻率，並取其和為計算依據。

設排水抽水站者，其抽水量設計須考慮區內排水水位及潮位高度。

二十、填築之新生地須有定沙工作或鋪設覆蓋土，以防止細沙飛揚飄失。

前項覆蓋土以粘性土，塑性指數九至二十，厚度十五公分至二十公分為原則。

採用化學製劑定沙，其品質須不造成二次公害。

二十一、為降低強風吹襲、減少鹽害、遮阻飛沙、穩定水土保持、維護交通安全及美化環境，填築之新生地除非有其他替代措施，應配合土地使用，設置防風、飛砂防止、潮害防備等保護林帶及種植定沙植物。

前項保護林帶與定沙植物，應選擇數種耐風、耐鹽、耐旱、耐溫度突變，而易於海濱迅速成長之樹種或植物，且以當地原生種植物優先考慮。

第一項保護林帶應配合風向、道路及堤防系統栽植，其最小林帶寬度（縱深）在主要受風面，主林帶以不小於五十公尺，總寬度以不小於一百公尺為原則，新生地供農、林、漁、牧使用者，保護林帶寬度得減為二分之一。在次要受風面，應視情況需要規劃設置防風林。

填海造地之開發位於離島地區者，得視實際情況需要設置防風林，其寬度不受前項限制。

二十二、填海造地之開發，應依區域整體發展觀點，區分道路功能，建立區內與區外完整之道路系統。基地應依開發之面積、人口規模、產業密度及出入交通量需求預測，設置足夠之聯絡道路。

主要聯絡道路容量設計，以尖峰時間不低於C級之道路服務水準為考量，且道路等級不得小於標準雙車道公路。

開發區應開闢通路，以維護民眾之親水及公共通行權益；並於緊急情況時，供維護國防或公共安全使用。

二十三、開發區內應依使用性質適用本規範其他專編及相關法規規定，劃設足敷計畫發展所需之公共停車場。

二十四、水源供應應說明消防及各類用水需水量預估、給水方式、路徑、加壓站、配水池位置與容量、水質處理方式與標準。開發地區不能供應自來水，而須自行設法取用地面或地下水源時，須依水利法、飲用水管理條例及相關法令規定向水利及飲用水主管機關申請核准。

二十五、填海造地開發之面積，以適用為原則，不宜擴大需求，開發計畫應明確說明其土地需求之計量方式。土地使用目的與造地填築材料性質亦應併同考量，以符合承載力要求。

填海造地之開發，應依核定之計畫目的及區位環境特性，編定適當土地使用分區及使用地。其使用類別與使用強度及結構工程之設計建造，依本法、建築技術規則、本規範其他專編及其他相關法規之規定。

供住宅、工業、商業及遊憩使用之填海造地開發區內，綠地總面積不得少於全區面積百分之十。綠地、公共設施與必要性服務設施合計者，其合計面積不得小於全區面積百分之三十。供農、林、漁、牧者，不在此限。

二十六、開發區內工業區與區內或區外之集合住宅或聚落，應有五十公尺以上寬度之綠帶，作為緩衝區。

前項緩衝區之寬度，得將道路或隔離水道併入計算。但其中綠帶寬度應至少有二十公尺。

建築線與堤防胸牆外緣線間距離應在五十公尺以上。

二十七、開發區內以重力排水為原則。採離岸式佈置之填海造地，其隔離水道規劃依下列規定：

（一）不變更陸域現有水系及現有排水功能為原則，且陸域相關河川及排水之計畫洪峰流量均能納入隔離水道中宣洩。

（二）開發區內之排水，得視需要納入隔離水道中排放。

（三）隔離水道內所容納之實際總排水量，其抬高後之最高水位，應在堤頂高度一公尺以下，且其迴水不能影響現有堤防之安全及陸域洪泛排洩。

基地儘可能於規劃排水時，選擇適宜地點設置淡水調節池，以回收利用水資源。

二十八、有關排水工程之興建，應先徵得水利及下水道主管機關同意；施工前並須依水利法及下水道法向水利及下水道主管機關申請核准。

開發區內之公園、綠地與其他開放空間，須兼顧環境保護及災害防止之目的，其規劃應力求景觀品質之維護，並與相鄰基地之景觀特色配合，塑造和諧的整體意象。供住宅、商業、工業、文教及遊憩使用者，應有造園或綠化計畫。公用設備管線應利用綠地或道路埋設，以地下化為原則。

二十九、填海造地開發區附近有侵蝕情形或可能侵蝕之區段，開發者應採取海岸防護措施，侵蝕防護計畫並應納入開發申請案財務計畫中。

前項防護措施，包括興築突堤、離岸堤、人工岬頭、及養灘工程等。侵蝕嚴重之海岸，宜併用數種工程方法，以提高海岸防護成效。

三十、開發計畫對於海岸地區既有設施或有關權利所有人所造成之損害，應分別依法賠償或興建替代設施。

三十一、申請人之財務計畫應包括下列內容：

（一）詳列開發計畫各項費用金額，各項費用之估算應依開發工程直接費用、工程間接費用及財務成本費用情形訂定估算標準。

（二）說明開發計畫總經費所需之資金籌措方式並予必要之評析。

（三）檢具土地分區圖並編製土地處分計畫書，計畫書內應說明或記載土地分區編號、面積單位、處分方式（讓售或租賃）、處分之預定對象、處分之預定時日、以及處分之預定等價金額，處分計畫中若無特定之預定對象，則須記載候選對象之資格條件。

（四）就開發計畫之施工時序及土地處分計畫，編製現金流量分析表，並說明開發各期及分區之資金來源及資金運用估算方式。

（五）就整體財務計畫之損益平衡性給予必要之分析。

三十二、申請人之財務計畫書其編製應注意或記載下列各事項：

（一）開發工程直接費用應按各項硬體建設工程之施工成本估列，間接費用除須包括因硬體建設產生之各項間接費用外，亦須包括廢棄物填海工程在施工期間及完工後之監測設施費用，以及整個開發計畫期間之物價上漲因素。

（二）財務成本費用應依開發計畫之資金籌措方式所載融資條件分列其利息費用。

（三）土地處分計畫書所載之土地分區編號應與所檢具之土地分區圖編號相符，所列處分之特定預定對象，應記載其姓名或名稱、住址及其被選定之理由。

（四）土地處分之預定等價金額應以單位面積估算之，並應附有估算方式或推算基礎之資料。

第十二編　工商綜合區

一、本規範所稱工商綜合區，係指中心都市近郊交通便利之非都市土地，依其區位及當地發展需要，以平面或立體方式規劃設置綜合工業、倉儲物流、工商服務及展覽、修理服務、批發量販或購物中心等一種或數種使用。

二、（刪除）。

三、工商綜合區依其使用用途劃分為一種或數種使用：

（一）綜合工業：指提供試驗研究、公害輕微之零件組合裝配或與商業、服務業關聯性較高之輕工業使用者。

（二）倉諸物流：指提供從事商品之研發、倉儲、理貨、包裝或配送等使用者。

（三）工商服務及展覽：指提供設置金融、工商服務、旅館、會議廳及商品展覽場等設施使用者。

（四）修理服務：指提供汽機車修理服務、電器修理服務及中古貨品買賣等行為使用者。

（五）批發量販：指提供以棧板貨架方式陳列商品之賣場，並得結合部份小商店之使用者。

（六）購物中心：指提供設置結合購物、休閒、文化、娛樂、飲食、展示、資訊等設施之使用者。

開發計畫應分別明列開發後各使用之各項硬體設施及預定使用事業。其使用事業並需符合前項規定及經濟部核定之興辦事業計畫。

四、工商綜合區如有多類使用內容者，應說明各類使用之相容性。如同時包含工、商業或其他之使用致互相干擾時，應以獨立進出口、專用聯絡道路、綠帶，或其他之規劃方式減低其不利影響。

五、基地聯絡道路，應至少有二條獨立通往外接道路。其中一條路寬至少十五．五公尺以上，另一條可為緊急通路，寬度不得小於七．五公尺。

前項路寬經區域計畫委員會認定情況特殊，有具體交通改善計畫，且經區域計畫委員會同意者，不在此限。

六、基地供購物中心、工商服務及展覽或批發量販使用者，其進出口之一之半徑五百公尺內，如設有大眾捷運系統或鐵路之客運車站時，則區域計畫委員會得視情況折減其聯絡道路之寬度限制。

七、基地附近區域若有大眾捷運系統、鐵路系統或其他交通建設計畫能配合基地開發時程及需求者，應徵得該交通建設計畫主管機關之同意證明文件。

八、應依開發後衍生之交通需求（含交通量及停車需求等）進行交通影響評估。其實際交通量及停車量之計算依其土地使用之不同應予以加總計算。

九、基地內應依事業計畫之性質設置足夠之私設停車空間或公共停車場，使開發後各型車輛停車位之需求供給比低於一。其停車位之設置量，不得低於本專編之規定。

十、各使用應依計畫推估下列停車位之留設量：

（一）大客車停車位數：依實際之需求量留設。但區內如設有大眾運輸場站設施，其停車位數應加計預估停放之大眾運輸車輛；設有旅館者，應按其客房數每滿五十間設置一輛大客車停車位。

（二）小客車停車位數：不得低於預估之營業時段小客車停車數除以營業時段停車位平均轉換頻次之商，並受以下之限制：

（１）供綜合工業使用者，不得低於每滿一百平方公尺樓地板面積計算一輛停車位之結果。

（２）供工商服務及展覽、修理服務使用者，不得低於每滿七十五平方公尺樓地板面積計算一輛停車位之結果，且不得低於三百輛。

（３）供批發量販、購物中心使用者，不得低於每滿四十五平方公尺樓地板面積計算一輛停車位之結果，且不得低於五百輛。

前三目所規定應留設之最低停車位數，如有下列情形得酌減或按比例計算之：

（１）離島地區單獨規範可酌減之。

（２）申請人如提出具體評估數據並經區域計畫委員會討論同意者，得酌減之。

（３）得配合申請案件之開發期程需求，按各期比例計算之。但各期合計留設停車位總數仍應符合最低停車位數之規定。

（４）申請案件如有數種使用，可按各種使用比例計算之。

（三）機車停車位數：不得低於預估之營業時段機車停車數除以營業時段停車位平均轉換頻次之商。

（四）貨車、平板車、貨櫃車：依實際需求量留設之。但供倉儲物流使用者應依平日尖峰作業時之最適需求留設之。

十一、生態綠地及供區域性使用之公共設施應提供公眾共享，不得以配置與其他方式降低其可及性及公共利益。

十二、基地內可建築基地面積（指申請開發之土地總面積扣除生態綠地及相關必要性服務設施後之面積）之總建築物容積率，應依附表五規定辦理。

前項可建築基地，得以總建築物容積率作為計算各宗建築基地容積率之依據，並應依核定之計畫管制之。

十三、基地應依下列原則配合環境特性劃設必要之生態綠地，以維持自然景觀、淨化空氣、涵養水源、及保護生態，得免依總編留設不可開發區及保育區：

（一）生態綠地土地形狀應完整，其最小寬度不得低於二十公尺，且總面積佔申請開發土地總面積之比例應依附表五規定辦理，除天然植被良好或有其他保持原有生態環境及地貌之需要者外，綠地皆應植樹成林。其面積每單位平方公尺應至少植喬木一株，其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。

（二）基地應配合自然地形、地貌及不穩定地區，設置連貫並儘量集中之生態綠地，以求在功能上及視覺上均能發揮最大之保育效果。除必要之道路、公共設施、公用設備等用地無法避免之狀況外，生態綠地之完整性與連貫性不得為其它道路、公共設施、公用設備用地切割或阻絕。

（三）生態綠地應完全維持生態保護功能，除可供作無固定休閒設施用途外，不得移作他用。

（四）不具生態保育功能之道路植栽、休憩景觀植栽及人工地盤植栽等或面積畸零狹小不能形成綠蔭之綠地或景點，不得當作生態綠地。

（五）列為生態綠地者，應編定為國土保安用地，嗣後不得再申請開發，亦不得列為其他開發申請案件之開發基地。

十四、基地內之原始地形在坵塊圖之平均坡度超過百分之三十以上之地區，其面積之百分之八十以上土地應維持原始地形地貌，不可開發並作為生態綠地，其餘部份得就整體規劃需要開發建築。平均坡度超過百分之十五以上之地區，以作生態綠地使用為原則。

十五、下列地區優先劃設為生態綠地：

（一）主要野生動物棲息地。

（二）林相良好之主要林帶。

（三）經濟部認定之重要礦區且地下有多條舊坑道通過之地區。

（四）特殊地質地形資源：岩石、特殊之林木、特殊山頭、主要稜線、溪流湖泊濕地、潮間帶等區址內自然地標及明顯而特殊之地形地貌。

基地內被劃定為海岸（域）管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區或要塞堡壘地帶之土地，得列入生態綠地計算，並應依相關法規管制。

十六、生態綠地面積之計算，不包括道路（維護步道除外）、公共設施、公用設備，且不得於內劃設建築用地。

十七、基地應依事業需求及環境特性，設置足供區內因開發衍生行為所需之必要性服務設施，其面積佔申請開發土地總面積之比例應依附表五規定辦理。其用地並應於分割後依其使用性質變更編定為適當用地。

前項必要性服務設施，須與區外附近之公共設施相配合。屬通過性之道路者，應捐贈並分割移轉登記為該管地方政府所有。

十八、必要性服務設施用地得作為下列各種使用：

（一）道路。

（二）停車場：限作供公眾使用之停車場。

（三）污水處理排放、廢棄物處理及其他必要之環保設施。

（四）雨水處理排放設施。

（五）水電供給及其他必要之公用事業設施。

（六）景觀維護設施。

（七）服務及管理中心。

（八）休憩公園、廣場。

（九）海堤、護岸及其相關水岸設施：限濱海及臨河川之基地。

（十）其他必要之服務設施。

前項服務設施由開發者或管理委員會負責經營管理。

十九、基地內得劃定一處指定之區域設置服務及管理中心（以下簡稱本中心），其功能以服務區內員工為原則，並得作為下列使用：

（一）公用事業設施。

（二）公用事業營業處所及辦事處。

（三）安全設施。

（四）行政機構。

（五）日用品零售及日常服務業；其總樓地板面積不得大於一千平方公尺。

（六）餐飲業。

（七）金融、保險分支機構。

（八）衛生及福利設施。

（九）集會堂及會議設施。

（十）相關職業訓練教育設施。

（十一）轉運設施。

（十二）加油站及汽車加氣站。

（十三）招待所。

（十四）其他經計畫核准之使用。

因本中心之設置所衍生之停車需求，應以設置停車場之方式容納之。

二十、基地內得依興辦事業實際需求設置單身員工宿舍社區一處，並應悉以員工自住為原則。其用地面積最大不得超過申請開發土地總面積之百分之三；其樓地板總面積最大不得超過依每位計畫住宿員工三十平方公尺標準之合計。

前項員工宿舍社區之用地範圍應完整、連接，以利整體規劃使用，並配置必要之公共設施。

二十一、開發後基地內之透水面積不得小於扣除生態綠地面積後剩餘基地面積的百分之三十。但經區域計畫委員會認定無影響安全之虞者，不在此限。

二十二、申請開發案件應依附件五「工商綜合區都市設計管制計畫製作要點」之規定，製作都市設計管制計畫，經核定後作為該區開發建築之管制依據。

二十三、各種使用之可建築用地面積之建蔽率不得超過下列規定：

（一）綜合工業使用：百分之六十。

（二）倉儲物流使用：百分之八十。

（三）工商服務及展覽使用：百分之六十。

（四）修理服務業使用：百分之七十。

（五）批發量販使用：百分之八十。

（六）購物中心使用：百分之六十。

前項各款使用以垂直混合使用規劃者，其建蔽率以較低者為限。

二十四、供倉儲物流使用者應提出其物流處理方式，包括服務半徑、作業模式、預估進出貨量、運輸能量、運輸車輛之型式及排程、裝卸貨平均作業時間、每日每季尖峰作業之需求、進出貨口與倉儲等空間之規劃及最適停車台型式之選擇。

二十五、倉儲物流使用之基地緊臨聯絡道路者，其靠基地物流專業使用之側應設置轉彎車道，長度不得小於六十公尺。

二十六、倉儲物流使用之基地內如設有貨櫃集散站者，其貨櫃車輛出入口若臨接公共道路，則出入口大門應以多車道方式規劃並留設暫停空間，並於基地設置加減速轉彎車道，以確保公共交通之順暢。

二十七、工商服務及展覽使用之商業空間，其任一販售展場面積不得小於三百平方公尺。但會議廳、旅館、國際觀光旅館、文康中心內附設之商店及商場，不在此限。

二十八、購物中心及批發量販供百貨商場使用、量販商場、便利商店、超級市場等大型販售性質之空間，其樓層之使用配置宜以不超過七樓為原則。

二十九、供購物中心使用者應對人車集結之現象妥為處理，並應規劃人車分道系統，行人專用步道除服務性質之車輛外，禁止一切機動車輛進入。但行車道路一側設置有寬二公尺以上之人行道，且經區域計畫委員會認定無影響人車安全之虞，得視為兼具人行功能者，不在此限。

第十三編　農村再生計畫實施地區之農村社區土地重劃

一、本專編適用之農村社區土地重劃案，以位於已核定農村再生計畫範圍內為限。

二、符合第一點規定之申請案，應依本規範規定申請審議。但本規範總編第十四點、第十五點、第十七點、第二十六點至第二十八點、第三十點、第三十二點、第三十四點、第三十五點、第三十九點、第四十點、第四十三點及第四十四點規定，不在此限。

三、農村社區土地重劃範圍應儘量避免使用特定農業區。

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，其新增之建築用地總面積，以不超過重劃前既有建築用地總面積一點五倍為原則。

四、計畫書應就下列事項說明重劃合理性：

（一）公共設施改善計畫：包含居民需求調查、改善項目、內容及其必要性等，以及重劃後公共設施維護管理計畫。

（二）住宅用地需求變更：分析說明人口數及家戶居住用地需求變動之推論。

（三）土地所有權人意願分析：輔以圖表說明同意與不同意參與重劃之土地所有權人意見與分布區位。

（四）財務計畫：包括資金需求總額、貸款及償還計畫。

（五）周邊農業生產環境之維護管理：輔以圖示說明重劃後農村社區對於所屬農村再生計畫範圍內生產區之影響與維護管理措施。

（六）勘選區位合理性：說明勘選聚落因地籍凌亂、畸零不整、公共設施不足，生活環境品質低落須辦理農村社區土地重劃之緣由。

五、計畫書應詳實記載下列有關基地與周邊生產、生活及生態之事項：

（一）基地與所屬農村再生計畫範圍之農業發展與生活環境情形。

（二）基地內古蹟民俗文物、信仰空間之現況及區位。

（三）基地與所屬農村再生計畫範圍水資源或其他自然資源之現況及區位。

計畫書應說明重劃後如何維護前項生產、生活及生態資源。

六、計畫書應說明下列鄰近基地之設施服務範圍：

（一）市場。

（二）醫療設施。

（三）教育設施（幼兒園、國小、國中）。

（四）公共設施（自來水系統、下水道系統、電力、垃圾處理、警察派出所及消防站）。

七、基地聯絡道路，應至少有獨立二條通往聯外道路，其中一條路寬至少六公尺以上，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。

基地重劃完成後所產生之平日尖峰小時交通流量，應不得使基地連接縣道（含）以上之聯絡道路系統交通服務水準低於D級服務水準，優先申請者優先分配剩餘容量。

前項道路系統無剩餘容量時，申請人應提出交通改善計畫及改善計畫內容能配合基地重劃時程之證明，並經區域計畫委員會審查同意。

八、農村社區公共設施項目應以改善生活環境必須為原則，設施配置應儘量以維持農村紋理進行規劃。公共設施項目與配置經區域計畫委員會審查認為非屬必要或不合理者，得作適度調整。

基地內既有社區道路應配合農村紋理，順應農村社區發展現況予以設置，於考量安全、災害防救需要需適度拓寬時，應以最小拆遷為原則；既有社區外納入重劃部分之新設道路，應儘量順沿自然地形地貌與既有路徑，避免大規模道路整地行為影響生態環境。

農村社區土地重劃區，其開發或建築案，人口達下水道法施行細則第四條所定新開發社區規模時，應依規定設置專用下水道。

九、基地得依下列規定設置規模適當的社區中心用地，作為社區商業、圖書、集會、交誼、康樂、醫療保健及其他公共設施或必要性服務設施之使用，以利提升社區生活品質：

（一）以不超過住宅用地面積百分之八為原則。

（二）計畫書應就社區中心可能使用之內容，提供規劃構想。

基地內得考量集中留設與當地農業相關具供公眾使用之農業經營相關設施所需用地。

十、基地內乙種建築用地使用強度，平地不得超過建蔽率百分之六十、容積率百分之一百五十，山坡地不得超過建蔽率百分之四十、容積率百分之一百。但基地內既存已編定之建築用地或經區域計畫委員會審議同意者，不在此限。

十一、基地建築型式及景觀設計構想應維持農村景觀及農業生產環境之特色，並依下列事項辦理：

（一）建築量體、線條、尺度、色彩、高度均應順應當地農村風貌景觀，並應維持當地農村自然景觀之特色。

（二）新建建築物高度不得超過三層樓且不得超過十點五公尺。

十二、住宅分區之外圍應設置適當之緩衝帶，且得以道路、防風林、綠帶、河川、區域灌排水路充當。但範圍內既存之建築用地不在此限。

第十四編　太陽光電設施

一、基地開發設置太陽光電發電設施，應以太陽光電發電設備、昇壓站、變電所、變流設備等設施為主。

前項設施以外之相關必要性服務設施、公共設施、管理設施或其他建築設施用地定有建蔽率、容積率者，其面積合計未超過二公頃且未超過基地面積之百分之十，依本專編規定辦理，合計超過二公頃或基地面積百分之十，應依本專編第三點至第七點規定辦理。

二、符合第一點規定之申請案，應依本規範規定申請審議。但本規範總編第十四點、第十七點、第二十八點、第三十五點、第三十九點、第四十二點及第四十三點規定，不在此限。

基地有本規範總編第十八點情形者，仍應劃為保育區。

基地開發有高壓輸電力線經過之土地，得不受總編第二十九點有關高壓輸電力線經過之土地原則規劃為公園、綠地或停車場使用之限制。

三、基地開發設置太陽光電發電設施，應做視覺景觀分析，且為維護整體景觀風貌及視野景觀品質，應依下列原則辦理：

（一）太陽光電設施及其必要發電設施，應配合等高線與既有地形、地景及相鄰基地之景觀特色，塑造和諧之整體意象，並利用景觀改善措施，減低對周邊環境之衝擊。

（二）基地內各項設施及建築物之尺度、色彩、材質及陰影效果，均應與相鄰地形地貌結合，並應保持以自然景觀為主之特色。

（三）相關電纜管線應以地下化或地面化為原則，避免以高架方式設置，並應減少不必要之燈光照明。

（四）基地應適當綠化，綠化範圍及緩衝綠帶之植栽得以不妨礙太陽光電發電設施產生能源之樹種及植被密度予以配置，並以具有景觀維護、緩衝或隔離之效果及避免對基地外建築物或道路產生視覺影響為原則。

四、（刪除）。

五、設置太陽光電發電設施之開發計畫應含土地使用分區管制計畫，說明土地使用配置原則或構想、容許使用項目及強度、建築高度管制、植栽及景觀綠化、透水率管制等事項。

六、基地開發應就施工期間交通維持管理方式納入交通運輸計畫敘明。

七、基地內之廢污水應予適當收集處理，如屬水污染防治法列管之事業或污水下水道系統，其排放應符合環境保護相關法規之規定。廢污水並不得排放至農業灌溉功能之系統。

八、基地地形測量及地質剖面（鑽探分析）之書圖得依下列方式予以簡化製作：

（一）基地地形及範圍圖，得以五千分之一之臺灣地區像片基本圖或臺灣通用電子地圖製作，並應註明實際範圍以地籍圖為準。

（二）基地地質分析得免予鑽探製作基地地質剖面圖及相關地質圖。但位於地質敏感區者，應依地質法相關規定辦理。