

公告及送達

內政部公告
中華民國 104 年 10 月 2 日
台內營字第 1040813838 號

主 旨：預告修正「非都市土地開發審議作業規範」部分規定。

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，曾歷經二十一次修正。為導正部分農村社區土地重劃案不當變更農業用地為建築用地獲取利益，卻未能有效改善既有農村社區環境之不合理現象，爰依一百零二年九月十二日本部區域計畫委員會第三二九次審查會議決議研訂農村社區土地重劃專編，該專編草案曾於一百零二年十月二十九日、一百零三年六月十三日及十月三十日召開三次行政機關研商會議，嗣經一百零四年一月八日本部區域計畫委員會第三四八次審查會議、一月二十二日本部區域計畫委員會第三四九次審查會議以及七月二十三日本部區域計畫委員會第三六〇次審查會議討論完竣；另配合全國區域計畫、相關法規調整，及審議實務經驗回饋等事由修正海埔地開發專編，先於一百零三年十一月十七日、十二月一日召開二次行政機關研商會議，嗣經一百零四年八月二十日本部區域計畫委員會第三六一次審查會議討論完竣。爰擬具作業規範修正規定草案，其修正重點如下：

一、參考海岸管理法規定及用詞，修正海埔地開發專編為填海造地專編，修正規定重點如下：

（一）定義「填海造地」及限縮得申請填海造地之範疇（修正規定填海造地專編第一點）。

（二）「海埔地」、「開發海埔地」等用詞，配合專編名稱修正「填海造地」、「填海造地開發」或「填海造地開發區」等用詞（修正規定填海造地專編第一之一點、第三點至第七點、第十一點、第十三點、第二十一點、第二十二點、第二十五點、第二十七點、第二十九點）。

- (三) 修正專編第四點特定區位之目的事業主管機關意見表達方式，另刪除地層下陷基地與第五點競合之規定(修正規定填海造地專編第四點)。
 - (四) 配合海堤管理辦法之權責劃分，堤防之興建於應先徵得水利主管機關同意外，施工前並須向海堤管理機關申請核准(修正規定填海造地專編第七點)。
 - (五) 配合漁業法修正「重要水產生物繁殖區」為法定名詞「水產動植物繁殖保育區」(修正規定填海造地專編第十四點)。
 - (六) 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(修正規定填海造地專編第十七點)。
 - (七) 為避免所稱「保安林」與森林法劃設之保安林混淆，爰修正「保安林」為「保護林帶」(修正規定填海造地專編第二十一點)。
 - (八) 文字修正「借土區」修正為「取土區」(修正規定填海造地專編第十四點、第十五點)。
 - (九) 「開發申請人」修正為「申請人」(修正規定填海造地專編第三十一點、第三十二點)。
- 二、刪除住宅社區專編第二十三點規定，並配合增訂農村再生計畫實施地區之農村社區土地重劃專編，重點如下：
- (一) 本專編適用對象以位於已核定農村再生計畫範圍內為限。(修正規定農村再生計畫實施地區之農村社區土地重劃專編第一點)
 - (二) 農村社區土地重劃案件適用作業規範總編適用範疇。(修正規定農村再生計畫實施地區之農村社區土地重劃專編第二點)
 - (三) 農村社區土地重劃範圍內新增建築用地面積上限。(修正規定農村再生計畫實施地區之農村社區土地重劃專編第三點)

- (四) 計畫書應表明事項，說明重劃合理性、周邊自然資源維護方式與鄰近公共設施情形。(修正規定農村再生計畫實施地區之農村社區土地重劃專編第四點、第五點、第六點)
- (五) 農村社區土地重劃案交通條件。(修正規定農村再生計畫實施地區之農村社區土地重劃專編第七點)
- (六) 農村社區土地重劃案公共設施規劃原則。(修正規定農村再生計畫實施地區之農村社區土地重劃專編第八點)
- (七) 農村社區土地重劃案留設社區中心、農業經營相關設施所需用地之規定。(修正規定農村再生計畫實施地區之農村社區土地重劃專編第九點)
- (八) 農村社區土地重劃案乙種建築用地使用強度上限。(修正規定農村再生計畫實施地區之農村社區土地重劃專編第十點)
- (九) 農村社區土地重劃案建築型式及景觀設計構想原則。
(修正規定農村再生計畫實施地區之農村社區土地重劃專編第十一點)
- (十) 區內住宅分區應設置適當緩衝帶之規定。(修正規定農村再生計畫實施地區之農村社區土地重劃專編第十二點)

非都市土地開發審議作業規範部分規定修正草案對照表

修正規定	現行規定	說明
第一編 住宅社區	第一編 住宅社區	編名未修正
<p>二十三、<u>(刪除)</u>。</p>	<p>二十三、以農村社區土地重劃方式辦理者，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、第十五點、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、第四十三點、第四十四點及本編第一之一點、第二點、第三點、第五點至第八點、第十點至第十七點、第二十點及第二十一點，不在此限：</p> <p>(一)申請規模以農村社區土地重劃規劃範圍辦理。</p> <p>(二)農村社區得因區域整體發展或增加公共設施之需</p>	<p>因應農村再生計畫實施地區之農村社區土地重劃專編之增訂，配合刪除本點規定。</p>

	<p>要，而適度擴大其規模，擴大面積之居住淨密度每公頃不得小於一百五十人為原則。但位於偏遠及山地鄉地區得視實際情況酌減之。</p> <p>(三)計畫書應說明附近商業設施(市場)、衛生設施、教育設施(托兒所、幼稚園、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。</p> <p>(四)農村社區土地重劃主管機關勘選農村</p>	
--	---	--

	<p>社區土地重劃範圍時，其申請土地在山坡地範圍內者，開發面積不受不得少於十公頃之限制，涉及山坡地不可開發之坡度者，應予刪除。</p> <p>(五)集合住宅或建築組群之外圍應設置適當之緩衝帶，且得以道路、防風林、綠帶、河川、區域灌排水充當。</p> <p>(六)農村社區土地重劃區，其公共設施、公用設備用地比例不得低於開發總面積百分之二十五，其開發或建築案，人口</p>	
--	---	--

	<p>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。</p> <p>(七)可行性分析： 應詳予分析 並評估可行。</p> <p>1. 土地所有 權人意願 分析。</p> <p>2. 財 務 計 畫：包括資 金需求總 額、貸款及 償還計畫。</p>	
<p>第十一編 <u>填海造地</u></p>	<p>第十一編 海埔地開發</p>	<p>配合依「全國區域計畫」 及「海岸管理法」規定 及用詞，爰修正本專編 名稱為「填海造地」。</p>
<p>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。</p>		<p>一、本點新增。</p> <p>二、參考「海埔地開發 管理辦法」第三條 界定海埔地開發定 義，並依一百零二 年十月十七日公告 實施之全國區域計 畫，第五章、第二 節、貳、一、海岸</p>

		<p>地區土地使用指導管制，訂定填海造地開發之基本原則。</p>
<p><u>一之一、申請填海造地</u> 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<u>內政部</u>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。</p>	<p>一、申請開發海埔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。</p>	<p>一、點次變更。 二、名詞修正，「海埔地」修正為「填海造地」。</p>
<p>三、<u>填海造地</u>其造地開發工程之規劃設計，應調查蒐集之基本資料如下：</p>	<p>三、海埔地造地開發工程之規劃設計，應調查蒐集之基本資料如下：</p>	<p>一、配合專編名稱修正，「海埔地」修正為「填海造地」。 二、餘酌修文字。</p>

<p>(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。</p> <p>(二) 海岸性質及既有海岸設施現況。</p> <p>(三) 開發區及鄰近地區土地使用現況與社會狀況。</p> <p>(四) 工程材料來源資料。</p> <p>前項第一款水深與地形圖，應為最近二年之實測圖。</p>	<p>(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。</p> <p>(二) 海岸性質及既有海岸設施現況。</p> <p>(三) 開發區及鄰近地區土地使用現況與社會狀況。</p> <p>(四) 工程材料來源資料。</p> <p>前項第一款水深與地形圖，應為最近二年之實測圖。</p>	
---	---	--

<p>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。</p> <p>一百公頃以上之<u>填海造地</u>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：</p>	<p>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。</p> <p>一百公頃以上之海埔地開發計畫，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：</p>	
---	---	--

<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(四)漂沙及飛沙調查在冬季季節風及夏季颱風過後各</p>	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(四)漂沙及飛沙調查在冬季季節風及夏季颱風過後各</p>	
---	---	--

<p>辦理一次，累積資料一年以上。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>辦理一次，累積資料一年以上。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	
<p>四、<u>填海造地</u>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、<u>公共通行</u>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<u>填海造地</u>開發，其地點<u>不得位於下列地區內</u>。但經各</p>	<p>四、海埔地之開發，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。申請開發之海埔地，其地點非經各該目的事業主管機關之同意，不得</p>	<p>一、名詞修正，「海埔地」修正為「填海造地」。</p> <p>二、將一百零二年十月十七日公告實施之「全國區域計畫」第五章、第二節、貳、一、(一)、1、一般性利用管理原則中之「公共通行權」納入本點規定。</p> <p>三、修正禁止開發區域文字敘述，且採原則禁止，但目的事業主管機關同意、認定不影響其目的</p>

<p><u>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。</u></p> <p>(一)<u>國家公園區域及其外五公里之範圍。</u></p> <p>(二)依法劃(指)定公告之保育區、保護區或保留區<u>及其外五公里之範圍。</u></p> <p>(三)<u>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</u>或一般保護區內。</p> <p>(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<u>禁建、限建</u></p>	<p>位於下列地區內：</p> <p>(一)國家公園區外五公里之範圍。</p> <p>(二)依法劃(指)定公告之保育區、保護區或保留區外五公里之範圍。</p> <p>(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外五公里之範圍或一般保護區內。</p> <p>(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。</p> <p>(五)依法設立之海水浴場外三公里之範圍。</p>	<p>事業計畫之實施或保護標的者為例</p> <p>外。</p> <p>四、古蹟保護不應因指定機關不同而有所差異，爰修正相關文字以一體適用，即修正第七款規定。</p> <p>五、依濕地保育法之定義，界定所稱濕地為重要濕地，包括保育法公布施行前經中央主管機關核定公告之國家重要濕地或依濕地保育法公告之重要濕地，修正第八款規定。</p> <p>六、為避免與第五點第一項規定競合，刪除本點第一項第九款地層下陷地區之規定，並依第五點規定辦理，其後各款項次配合調整。</p>
--	--	--

<p>範圍。</p> <p>(五)依法設立之海水浴場及其外三公里之範圍。</p> <p>(六)縣(市)級以上風景特定區之範圍。</p> <p>(七)古蹟及重要考古遺址及其外三公里之範圍。</p> <p>(八)重要濕地及其外三公里之範圍。</p> <p>(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。</p> <p>(十)人工魚礁區及其外三公里之範圍。</p> <p>(十一)中央管及縣(市)管河川河口區範圍。</p> <p>(十二)活動斷層五</p>	<p>(六)縣(市)級以上風景特定區之範圍。</p> <p>(七)國定古蹟及重要考古遺址三公里之範圍。</p> <p>(八)瀉湖或濕地三公里之範圍。</p> <p>(九)經有關單位劃定為地層持續嚴重下陷地區外三公里之範圍。</p> <p>(十)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。</p> <p>(十一)人工魚礁區外三公里之範圍。</p> <p>(十二)中央管及縣(市)管河川河口區範圍。</p> <p>(十三)活動斷層五百公尺之範</p>	
--	---	--

<p>百公尺之範圍。</p> <p><u>(十三)</u>已依法令設定之礦區或土石區。</p> <p><u>(十四)</u>經劃編公告為保安林者。</p>	<p>圍。</p> <p>(十四)已依法令設定之礦區或土石區。</p> <p>(十五)經劃編公告為保安林者。</p>	
<p>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。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。</p> <p>開發區位在低潮線以外海域者，</p>	<p>五、開發海埔地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。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。</p> <p>開發區位在低潮線以外海域者，其工程應經前項相</p>	<p>配合專編名稱修正，「開發海埔地」修正為「填海造地之開發」。</p>

<p>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。</p>	<p>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。</p>	
<p>六、<u>填海造地</u>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。</p>	<p>六、海埔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。</p>	<p>配合專編名稱修正，「海埔地」修正為「填海造地」。</p>
<p>七、<u>填海造地</u>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<u>海堤管理</u>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</p>	<p>七、海埔地之圍築，有關堤防之興建，應先徵得水利主管機關同意，施工前並須向水利主管機關申請核准。其佈置應以安全及經濟並重，並應依下列原</p>	<p>一、名詞修正，「海埔地」修正為「填海造地」。 二、填海造地之圍築涉及原有海堤之破堤及新堤位址，攸關原海堤之防災機能與安全，於施工前</p>

<p>理：</p> <p>(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。</p> <p>(二)堤線應力求平直圓順，不宜曲折佈置，以避免波浪集中。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(五)堤址水深之選</p>	<p>則辦理：</p> <p>(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。</p> <p>(二)堤線應力求平直圓順，不宜曲折佈置，以避免波浪集中。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(五)堤址水深之選</p>	<p>應向海堤管理機關申請核准，爰配合海堤管理辦法之權責劃分修正。</p>
--	--	---------------------------------------

<p>擇，應能避免盛行風浪在堤址前破碎。</p>	<p>擇，應能避免盛行風浪在堤址前破碎。</p>	
<p>十一、<u>填海造地</u>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。</p> <p>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。</p> <p><u>填海造地</u>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。<u>填海造地</u>開發規模在二百五十公頃以上時，水工模型試驗及數值模</p>	<p>十一、海埔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。</p> <p>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。</p> <p>海埔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。海埔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</p>	<p>配合專編名稱修正，「海埔地」修正為「填海造地」。</p>

<p>式推算均應辦理，以相互驗證。</p>	<p>相互驗證。</p>	
<p>十三、<u>填海造地</u>填築新生地，應做造地土源分配規劃。<u>填海造地</u>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。</p>	<p>十三、於海埔地填築新生地，應做造地土源分配規劃。海埔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。</p>	<p>配合專編名稱修正，「海埔地」修正為「填海造地」。</p>
<p>十四、<u>取土區</u>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：</p> <p>(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</p>	<p>十四、<u>借土區</u>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：</p> <p>(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</p>	<p>一、「借土區」修正為「取土區」。</p> <p>二、配合漁業法第四十五條規定，將第二款「重要水產生物繁殖區」修正為法定名詞「水產動植物繁殖保育區」。</p>

<p>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。</p>	<p>公尺以內所 涵蓋之範圍。 (二)重要水產生物 繁殖區。 (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。</p>	
<p>十五、<u>取土區</u>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。</p>	<p>十五、<u>借土區</u>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。</p>	<p>配合第十四點名詞修 正，「借土區」修正為「取 土區」。</p>

<p>(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。</p>	<p>(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。</p>	
<p>十七、<u>填海之料源以無害且安定為原則</u>，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<u>及</u>填埋完成後再生利用計畫，並採取嚴格排水、阻水<u>及</u>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。</p>	<p>十七、填海之廢棄物，應符合環境保護主管機關之檢出及相關規定，以無害且安定性者為原則。 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。</p>	<p>一、填海之料源應以無害且安定為原則，爰修正第一項規定。 二、第二項酌修部分文字。</p>
<p>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</p>	<p>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</p>	<p>一、為避免與森林法之「保安林」混淆，爰修正「保安林」為「保護林帶」。 二、配合專編名稱修正，「開發之海埔地」修正為「填海</p>

<p>配合土地使用，設置防風、飛砂防止、潮害防備等<u>保護林帶</u>及種植定沙植物。</p> <p>前項<u>保護林帶</u>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。</p> <p>第一項<u>保護林帶</u>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，<u>新生地</u>供農、林、漁、牧使用者，<u>保護林帶</u>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。</p> <p><u>填海造地</u>之開</p>	<p>配合土地使用，設置防風、飛砂防止、潮害防備等保安林及種植定沙植物。</p> <p>前項保安林與定沙植物，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。</p> <p>第一項保安林應配合風向、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，供農、林、漁、牧使用者，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。</p> <p>開發之海埔地位於離島地區者，</p>	<p>造地之開發」。</p>
---	---	----------------

<p>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。</p>	<p>得視實際情況需要設置防風林，其寬度不受前項限制。</p>	
<p>二十二、<u>填海造地之開發</u>，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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>二十二、開發之海埔地，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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>配合專編名稱修正，「開發之海埔地」修正為「填海造地之開發」。</p>
<p>二十五、<u>填海造地</u>開發</p>	<p>二十五、海埔地開發之</p>	<p>配合專編名稱修正，「海</p>

<p>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，以符合承载力要求。</p> <p><u>填海造地之開發</u>，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。</p> <p>供住宅、工業、商業及遊憩使用之<u>填海造地</u>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</p>	<p>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，以符合承载力要求。</p> <p>開發之海埔地，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。</p> <p>供住宅、工業、商業及遊憩使用之海埔地開發區內，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</p>	<p>埔地」修正為「填海造地」，「開發之海埔地」修正為「填海造地之開發」。</p>
---	---	---

<p>於全區面積百分之三十。供農、林、漁、牧者，不在此限。</p>	<p>全區面積百分之三十。供農、林、漁、牧者，不在此限。</p>	
<p>二十七、開發區內以重力排水為原則。採離岸式佈置之<u>填海造地</u>，其隔離水道規劃依下列規定：</p> <p>(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。</p> <p>(二)開發區內之排水，得視需要納入隔離水道中排放。</p> <p>(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</p>	<p>二十七、開發區內以重力排水為原則。採離岸式佈置之海埔地，其隔離水道規劃依下列規定：</p> <p>(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。</p> <p>(二)開發區內之排水，得視需要納入隔離水道中排放。</p> <p>(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</p>	<p>配合專編名稱修正，「海埔地」修正為「填海造地」。</p>

<p>其迴水不能影響現有堤防之安全及陸域洪泛排洩。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>其迴水不能影響現有堤防之安全及陸域洪泛排洩。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	
<p>二十九、<u>填海造地開發區</u>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。</p> <p>前項防護措施，包括興築突堤、離岸堤、人工岬頭、及養灘工程</p>	<p>二十九、開發海埔地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。</p> <p>前項防護措施，包括興築突堤、離岸堤、人工岬頭、及養灘工程</p>	<p>配合專編名稱修正，「開發海埔地」修正為「填海造地開發區」</p>

<p>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。</p>	<p>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。</p>	
<p>三十一、申請人之財務計畫應包括下列內容：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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</p>	<p>三十一、<u>開發</u>申請人之財務計畫應包括下列內容：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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</p>	<p>配合總編用詞規定，「開發申請人」統一修正為申請人。</p>

<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(五)就整體財務計畫之損益平衡性給予必要之分析。</p>	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(五)就整體財務計畫之損益平衡性給予必要之分析。</p>	
<p>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：</p>	<p>三十二、<u>開發</u>申請人之財務計畫書其編製應注意或記載下列各事項：</p>	<p>配合總編用詞規定，「開發申請人」統一修正為申請人。</p>

<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(三)土地處分計畫書所載之土地分區編號應與所檢具</p>	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(三)土地處分計畫書所載之土地分區編號應與所檢具</p>	
--	--	--

<p>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。</p> <p>(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。</p>	<p>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。</p> <p>(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。</p>	
<p>第十三編 農村再生計畫實施地區之農村社區土地重劃</p>		<p>一、<u>本專編新增</u>。</p> <p>二、依據內政部區域計畫委員會第三二九次審查會議討論事項第二案決議，增訂本專編規定。</p>
<p>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。</p>		<p>一、<u>本點新增</u>。</p> <p>二、近年因部分農村社區土地重劃案件有利用重劃手段將都市計畫邊緣大片優良農地變更為建築用地情形，內政部先於一〇一三年三月四日修正非都市土地使用分區及使用地</p>

		<p>變更申請案件委辦直轄市縣（市）政府審查作業要點，將公辦十公頃以上或自辦農村社區土地重劃案收回內政部區域計畫擬定機關審議。惟收回後仍無法解決重劃區位適當性的問題。</p> <p>三、考量農村再生條例已於九十九年八月四日公布施行，國內農村發展自應以農村再生計畫為主，考量農村社區土地重劃本即為改善既有農村聚落生活環境（包括地籍整理與提供公共設施）的土地開發方式，為使農村社區重劃區位的選擇具有正當性並使重劃資源投入在亟需改善的老舊農村社區中，經內政部一百零三年四月二十三日簽奉核示確立農村社區土地重劃應與農村再生結合，農村社區土地重劃改善對象應以位於已核定之農村再生</p>
--	--	--

		計畫範圍內生活區聚落為限，爰訂定本點規定。
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。		一、 <u>本點新增</u> 。 二、依九十年六月六日修正作業規範住宅社區專編第二十三點說明，農村社區土地重劃係促進農村社區土地合理利用，改善生活環境，係屬舊社區之更新，其與新社區開發有別，爰界定農村社區土地重劃案件適用作業規範總編之範疇。
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。		一、 <u>本點新增</u> 。 二、為避免外界產生農村社區土地重劃案件大量變更特定農業區農牧用地為可建築土地有破壞農業生產環境之質疑，爰參考農村社區土地重劃範圍勘選作業要點第六點規定訂定本點規定。
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		一、 <u>本點新增</u> 。 二、明定計畫應就原有農村社區公共設施的改善情形、重劃後公共設施維護管

<p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(四) 財務計畫：包括資金需求總額、貸款及償還計畫。</p> <p>(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</p>		<p>理計畫、住宅用地擴大需求、區內土地所有權人意願與意見、財務計畫、周邊農業生產環境維護管理以及勘選區位合理性等提出說明，作為區域計畫委員會瞭解與審查重劃勘選範圍以及土地使用規劃配置合理性的參據。</p>
---	--	---

<p>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。</p> <p>(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。</p>		
<p>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：</p> <p>(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。</p> <p>(二) 基地內古蹟民俗文物、信仰空間的現況與區位。</p> <p>(三) 基地與所屬農村再生計</p>		<p>一、<u>本點新增</u>。</p> <p>二、為使重劃後農村社區兼具現代生活品質及傳統特質農村型態，應詳實記載基地與所屬農村再生計畫範圍內之自然、人文資源以及周邊現有公共設施、服務設施之供給情形，並妥適說明基地規劃內容如何與農村再生計畫範圍內生產、生活、生態資源結合，以維護當地農村聚落風貌紋理，</p>

<p>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。</p>		<p>爰訂定本點規定。</p>
<p>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)。</p>		<p>一、本點新增。 二、明定計畫書應說明評估基地周邊現有公共設施、服務設施之供給情形，作為改善區內公共設施的規劃參考。</p>
<p>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</p>		<p>一、本點新增。 二、聯絡道路係供基地與聯外道路間通行之道路，考量農村社區係屬舊社區之更新，與一般新住宅社區開發案有別，爰參考各直轄市、縣（市）政府</p>

<p>特殊且足供需求，並無影響安全之虞者，不在此限。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>		<p>建築管理自治條例有關指定建築線要求巷道退縮達六公尺寬規定之意旨，於第一項明定基地聯絡道路之寬度規定，以確保基地聯外通行功能。</p> <p>三、為避免重劃後引進之新居民衍生交通量造成基地周邊道路服務水準過低，爰參照總編第二十七點規定於第二項、第三項明定申請基地之聯絡道路服務水準規定。</p>
<p>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。</p> <p>基地內既有社區道路應配合農村紋</p>		<p>一、<u>本點新增</u>。</p> <p>二、為維持原有農村發展紋理，並避免設置非必要的公共設施項目或配置區位不合理，爰訂定第一項公共設施配置規劃原則。</p> <p>三、為避免農村社區土地重劃以都市計畫棋盤式之思維方式規劃，爰第二項訂定基地內道路規劃</p>

<p>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，避免大規模的道路整地行為影響生態環境。</p> <p>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。</p>		<p>原則，期能營造優質的農村環境。</p> <p>四、基地污水處理廠設施應依下水道法規定辦理，爰訂定第三項規定。</p>
<p>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：</p> <p>(一) 以不得超過住宅用地面積百分之八為原則。</p>		<p>一、本點新增。</p> <p>二、參考住宅社區專編第十八點精神，於第一項訂定社區中心用地留設標準之規定，以利農村社區商業、圖書、集會、交誼、康樂、醫療保健等活動使用。</p> <p>三、為鼓勵區內既存之農業行為能夠延續或提供鄰近農業生產的產銷服務，以</p>

<p>(二) 計畫書應就社區中心可能使用之內容，提供規劃構想。</p> <p>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。</p>		<p>維持農村聚落風貌紋理，區內得考量留設與當地農業相關且供公眾使用之農業設施所需用地，例如農作物生產資材及日用品零售場所、小型農業集貨場所、產銷設施、農機具放置及保養中心或其他農業經營所需相關設施等，爰訂定第二項規定。</p>
<p>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。</p>		<p>一、本點新增。</p> <p>二、鑑於內政部區域計畫委員會第三百二十七次審查會議及第三百二十九次審查會議審議「新竹市香山區中隘農村社區土地重劃開發計畫」案及「雲林縣古坑鄉水碓農村社區土地重劃開發計畫」案時，多數委員與相關機關均認為農村社區土地重劃開發案賦予一般乙種建築用地建蔽率百分之六十、容積率百分之二百四十，顯然過高，恐破壞原有農村的</p>

		<p>風貌景觀，爰參考前揭案例審查經驗，明定有關農村社區土地重劃範圍內乙種建築用地之使用強度上限，並訂定但書規定，提供區域計畫委員會得就個案情形酌予調整之審議彈性。</p>
<p>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：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>		<p>一、<u>本點新增</u>。</p> <p>二、為使基地建築型式及景觀設計構想能與周邊農業生產環境或農村景觀融合，爰訂定本點規定，並考量農村社區與農舍均位於農業生產環境內，其建築高度規範應一致，爰參考「實施區域計畫地區建築管理辦法」第五條規定，明定基地內新建建築物之建築物高度規定。</p>
<p>十二、住宅分區之外圍應設置適當之緩衝帶，且得以道路、</p>		<p>一、<u>本點新增</u>。</p> <p>二、參照本規範住宅社區專編第七點規定</p>

<p>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。</p>		<p>精神，明定基地住宅分區外圍應設置適當之緩衝帶，以達防火隔離功能目的。另為維護既有聚落的保存，爰訂定但書規定。</p>
--	--	---