

非都市土地開發審議作業規範部分規定修正規定

貳、專編

第一編 住宅社區

二十三、（刪除）。

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。

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。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。

六、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。

七、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。

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。

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，以符合承载力要求。

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。

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。

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。