

函

內政部 84.3.27. 台(84)內營字第8472377號

主旨：檢送「非都市土地開發審議規範」總編及住宅社區、高爾夫球場二專編條文乙種，請

查照轉行  
查照。

說明：

一、本部為加強非都市土地申請開發案件之審查，並提供區域計畫原擬定機關及區域計畫委員會，於審議開發案件時有一明確可資遵循之審查原則，爰於七十九年先後訂定「非都市土地高爾夫球場開發審議規範」及「非都市土地山坡地住宅社區開發審議規範」，並函送相關機關查照。茲因土地利用日趨複雜，開發型態漸趨多樣化，本部復參考上開二種規範，及以往審議開發案件之經驗，訂定統一之「非都市土地開發審議規範」，以為依循。

二、前開規範內容包括總編及住宅社區、高爾夫球場、遊樂區、大專院校、一般廢棄物衛生掩埋場、墳墓用地及貨櫃集散站等七專編，惟為顧及申請開發住宅社區等案件日益增多，並持續送部審議，是該規範之訂定，實有其迫切性之需求，本部爰先將

該規範之總編及住宅社區、高爾夫球場二專編條文，提報本部區域計畫委員會審議通過，據以執行審議。

三、本案規範自八十四年三月二十九日實施，實施後尚未經區域計畫原擬定機關受理審查之申請開發案件，應按該規範審議之。至該規範實施前，業經區域計畫原擬定機關受理審查者，仍依本部791030台內營字第84710九號函送之「非都市土地高爾夫球場開發審議規範」及「非都市土地山坡地住宅社區開發審議規範」等二規範規定辦理。

四、本部791030台內營字第84710九號函送之「非都市土地高爾夫球場開發審議規範」及「非都市土地山坡地住宅社區開發審議規範」等二規範，自本案規範實施後停止適用。

該規範之總編及住宅社區、高爾夫球場二專編條文，提報本部區域計畫委員會審議通過，據以執行審議。

三、本款規範自一〇四年三月二十九日實施，實施後尚未經區域計畫原擬定機關受理審查之申請開發案件，應按該規範審議之。至該規範實施前，業經區域計畫原擬定機關受理審查者，仍依本部一〇三台內營字第八四七一〇九號函送之「非都市土地高爾夫球場開發審議規範」及「非都市土地山坡地住宅社區開發審議規範」等二規範，自本款規範實施後停止適用。

## 非都市土地開發審議規範

中華民國八十四年三月廿七日 合80內營字第八四七二三七七號

一、為配合區域發展政策，促進非都市土地資源永續利用，落實使用者及受益者付費原則，維持良好生活環境及維護公共安全，特訂定本規範。

二、非都市土地申請開發面積十公頃以上者，除其他法令另有規定者外，應以本規範為審查基準。

前項所稱非都市土地係指已依區域計畫法第十五條規定實施管制的地區。

三、非都市土地申請開發區應符合區域計畫保育水土及自然資源、景觀及環境等土地利用方針，並應符合區域計畫之部門發展計畫之指導原則。

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

九

申請案件經目的事業主管機關或地方政府送區域計畫原擬定機關後

八

、經同意開發案，其基地位於山坡地範圍者，應依核准之開發計畫、山坡地開發建築管理辦法及非都市土地使用管制規則等規定變更編定為允許之用地；若基地不屬於山坡地者，應依核准之開發計畫之分期分區開發計畫及非都市土地使用管制規則，於公共設施興建完成後始得變更編定為允許之用地。

-3-

書圖依環保主管機關規定製作。

七、申請開發同意書應檢具下列書圖文件：

。畫。

(二) 開發計畫，若有變更而影響土地使用強度或主要配置、上下水道系統、水土保持設施者，應依本點規定申請變更開發計

發開發同意書。

性質依行政程序轉請區域計畫原擬定機關依本規範審議，核更前後各級目的事業主管機關及相關單位意見後，並視計畫全、土地資料是否正確，並視開發計畫使用性質徵求用地變

(一) 直轄市、縣(市)政府受理申請後，應查核申請書圖是否齊

-2-

六、申請開發案，直轄市、縣(市)政府應依下列順序辦理：

基地，是否具有不得開發之限制因素，提供相關意見。

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各級地方政府就擬申請開發之

畫適用總編條文之規定。

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

- 十、申請開發之基地，不得位於下列地區：
- (一) 森林區、重要水庫集水區。但經中央主管機關核准並經區域委員會同意興辦之各項公共設施，不在此限。
- (二) 相關主管機關依法劃定應保護之地區。
- 前項第一款所稱重要水庫集水區係指凡現有、興建中、規劃完成且定案(核定中)，做為供生活用者或集水區面積大於五十平方公里之水庫或離槽水庫者為重要水庫(詳附表)；其集水區範圍依各水庫治理機關認定之管理範圍為標準，或大壩(含離槽水庫)上游全流域面積。

應即函請區域計畫委員會委員及相關機關審查，並於各委員及相機關審查意見函復到齊之次日起三十日內，將案件簽報區域計畫委員會，其間需由申請開發者補件或修正者，其時間不計算在內。

- 十、申請開發之基地，如位於水源水質水量保護區之範圍者，其開發除應依自來水主管機關公告之管制事項管制外，基地污水排放之容量者，應不得開發，並應符合下列之規定。但經中央主管機關核准並經區域計畫委員會同意興辦之各項公共設施，不在此限：
- (一) 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，應不得開發，並應符合下列之規定。但經中央主管機關核准並經區域計畫委員會同意興辦之各項公共設施，不在此限：
- (二) 水岸緩衝區(指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。
- (三) 一般管制區：(指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主管機關公告之管
- (四) 各主管機關依本編第七點審查有關書面文件，且各該主管機制事項管制。
- 嗣同意者。
- 十、申請開發之基地如位於原住民保留地，其中申請開發之計畫經中央主管機關核准並經區域計畫委員會同意者，得為礦業、土石、觀光遊憩及工業資源之開發，不受本編第十點及第十一點之限制。

- 但不得違背其他法令之規定。
- 十三、申請開發案之基地若位於自來水淨水廠取水口上游，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，暫停核發開發同意書。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後。
- 十四、位於新市鎮特定區邊界五公里範圍內，在新市鎮特定區劃定後，開發完成前，不得核准作大專院校、住宅社區、大型購物中心及大型衛生醫療機構使用。但經中央區域計畫委員會同意者，不在此限。
- 十五、若基地之原始地形或地物經明顯擾動變更者除依法懲處外，暫停兩年核發開發同意書，其期間之計算自該管直轄市、縣（市）政府完成依法懲處之日起，算至屆滿二年為止。
- 十六、基地地形狀應完整連接，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。
- 十七、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，應先依規定取得同意合併開發證明書。
- 十八、基地內之原始地形在丘塊圖上之平均坡度超過百分之五十五以上之地區，其面積之百分之八十以上土地應維持原始地形地貌，為不可開發區，其餘部分得就整體規劃需要開發建築。
- 十九、基地開發應以保育與利用並重為原則，於基地內劃設必要之保育量集中之保育區，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、公用設備等地無法避免之狀況外，保育區之完整性與達實性不得為其它道

- (一) 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一三十。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；若基地之範圍超過一個集水區者，其保育區之劃設不得小於各集水區內基地面積的百分之三十。
- (二) 保育區面積之計算不得包括道路、公用設施、公用設備、路、公用設施、公用設備用地切割或阻絕。
- (三) 保育區面積之計算不得包含道路、公用設施、公用設備，且不得於保育區內劃設建築基地。
- 十一、優先保育地區包括：
- (一) 珍貴稀有之動、植物之保護地區。
- (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) 重覆疊區且地下有舊坑道通過之地區。
- (六) 特殊地質地形資源：
- (七) 坡度陡峻地區。(坡度四五%以上地區)。木、特殊山頭、主要稜線、溪流、湖泊等。

十二、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：

(一) 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。

(二) 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。

(三) 整地應維持原有水路之集排水功能，如必須變更原有水路，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。

十三、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

定。

內凡處於二十五年洪泛區之任何設施皆應遵照水利法行水區之規

十四、基地開發後，包含基地之各級集水區，以二十五年發生一次暴雨

基地開發後，包含基地之各級集水區，以二十五年發生一次暴雨

如基地經過整地而改變集水區之範圍，應以改變後之集水區為審

議之基本單元，惟須經主管水土保持、水利機關之同意。

十五、基地開發後，排水系統在山坡地應依據二十五年發生一次暴雨強

生一次暴雨強度設計，排水支線（如涵管）應依據十年發生一次

暴雨強度設計，排水分線（如U型溝）應依據五年發生一次暴雨

強度設計。

二十六、基地開發應分析環境地質及基地地質，如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  
經依法登記開業之相關地質專業技師簽證，可以排除潛在地質災  
害者，在能符合本規範其他規定之原則下，不在此限。

二十七、基地開發不得阻絕相鄰地區出入道路之功能，若基地中有部分為  
非申請開發範圍之地區則應維持該等地區出入道路之功能。

二十八、基地應設置足夠之連外道路，其路寬至少八公尺以上。但有特別  
需求者依其規定。

前項連外道路，應至少有獨立二條通往外接道路，其中一條可為  
緊急通路且寬度須能容納消防車之通行。但經審議委員會認定無  
影響安全之虞者，不在此限。

一十九、確保基地通往中心都市之縣級（含）（以上道路系統的順暢）：

(一) 基地開發完成後所產生之平日尖峰小時交通流量，不得超過前項道路系統D級服務水準之最小剩餘容量，優先申請者得優先分配剩餘容量。

(二) 前項道路系統無剩餘容量時，暫停核發開發同意書。但若有計畫道路能配合基地開發時程，且徵得該道路主管機關同意，並符合前項規定者，不在此限。

二十、基地開發應檢附相關事業（電力、電信、垃圾、自來水）主管機構明確同意文件。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。

三十一、基地內應以下水道法等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，其排放應經環保及有關主

三十二、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。

三十三、基地之土地使用強度不得超過非都市土地使用管制規則之規定，且不得超過開發同意書核定之土地使用計畫。

三十四、開發後基地內之透水面積不得小於扣除不可開發區及保育區面積之後剩餘基地面積的百分之五十。但經審議委員會認定無影響安全之虞者，不在此限。

三十五、基地開發區水土保持計畫應依下列規定，並送水土保持主管機關表示意見。

(一) 基地內除建築物、道路、水域及必要之作業、營運設施等

- (一) 坡面之處理應用植生與水土保持工程相配合，截取坡面之逕流水以穩定邊坡，避免造成沖刷。
- (二) 擬定控制土壤沖蝕量之措施，並應防止土石流失災害。
- (三) 定表土貯存計畫。
- (四) 整地計畫應說明表土之狀況，經審議認定如有需要，應擬定其他計算方式，應經專業技師簽證，並由主管機關認可。
- (五) 調節池之容量計算原則上採用三角型歷練法計算，若採用
- 三十六、基地整地應配合自然景觀風貌：
- (一) 整地應儘量自然化，依左列原則分別辦理：
1. 一般整地方式：
- 整地後之坡面應處理成和緩的曲面，避免形成過高、過陡之坡面，以及造形僵硬刻板之平面或線條。此方式適用於基地內部一般整地。
- 三十七、基地整地方式：
1. 整地之後坡面上方及底部均呈曲線狀，以模擬自然地形之方式配合自然環境；凡暴露於公眾視野之坡面或與自然地形相接之坡面，均應採用此方式整地。
- (二) 景觀整地方式：
1. 整地之後坡面應與自然環境配合現況環境的植生風貌，以栽植當地原生樹種為原則。
2. 人工與自然交界處，應以植栽增進兩者的協調。
3. 所有整地坡面，在一年內均應全面植被綠化，且綠覆率應達百分之九十五以上。

- (二) 整地之綠化應與自然環境配合：
1. 栽植的樹木、地被植物應配合現況環境的植生風貌，以栽植當地原生樹種為原則。
2. 人工與自然交界處，應以植栽增進兩者的協調。
3. 所有整地坡面，在一年內均應全面植被綠化，且綠覆率應達百分之九十五以上。
- 三十八、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，而發揮最大保育功能。
- 三十九、公共管線應以地下化為原則，若管線暴露於公共主要路線上時，應加以美化處理。

- 三十九、基地內應設置消防設施，其設置標準應依照消防法及內政部訂頒之「各類場所消防安全設備設置標準」規定辦理。
- 四十、基地開發應擬具有關廢棄物處理、清運、收集及設置地點等計畫，該計畫應經環保主管機關同意。
- 四十一、基地內之道路應順沿自然地形地貌而設置：
- (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臺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。
- 四十二、申請開發者，應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。
- 四十三、為維護整體景觀風貌及視野景觀品質，申請開發之基地若與相鄰基地同時暴露於主要道路之公共視野中，應配合相鄰基地優良之景觀特色，塑造和諧的整体意象。
- 十四、申請開發者，其基地內建築物應尊重自然景觀之特色：
- (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

- 四十五、申請開發案之土地使用與基地外周邊土地使用不相容或有負面影響者，應設置緩衝綠帶。寬度不得小於十公尺，且每單位平方公里應至少植喬木一株，前述之單位應以所選擇喬木種類之成樹冠直徑平方為計算標準。
- 前項緩衝綠帶與區外公園、綠地鄰接部份可縮減五公尺。
- 四十六、申請開發者，應於基地季節風上風處設置防風林帶，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。
- 四十七、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。
- 四十八、全區綠化計畫應包括機能植栽（緩衝、遮蔽、隔離、綠蔭、防音、防風、防火及地被等植栽）、景觀植被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自基地至公共道路之連外道路。
- 四十九、開發區位於左列高速鐵、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) 以高速公路兩側二公里範圍內或至最近枝線之範圍內，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。
- 五十、本規範實施後，尚未經區域計畫原擬定機關受理審查者，應按本規範審議之。
- 五一、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。

附表：台灣地區重要水庫一覽表

區 別	水 庫 名 稱	總容量 百萬立 方公尺	蓄水容量 百萬立 方公尺	蓄水區面 積 平方公里				能 力 多 目 標 性 能	備 註
				海 水	淡 水	電 力	航 運		
北 部 區 域	新 山	4.00	3.75	1.60	✓				
	西 勢	0.65	0.55	6.50	✓				
	日 軍	406.00	377.00	303.00	✓				
	盧 潭	4.20	4.20	—	✓				
	石 門	309.12	255.56	763.40					
	寶 山	5.47	5.35	3.20	✓				
中 部 區 域	烏 山頭	1.25	1.25	85.00	✓				
	明 德	17.71	14.72	61.08	✓	✓			
	大 湖	9.40	4.50	104.00		✓			
	石 門	3.02	1.70	—	✓	✓			堤壩化
	地 基	255.41	176.33	582.00		✓			
	谷 關	17.10	7.02	707.55		✓			
南 部 區 域	奮 壯	150.00	109.90	219.00		✓			船槽
	明 潭	171.52	142.42	520.00		✓			
	水 和 山	29.58	27.16	4.80	✓				
	紅 里 潭	125.00	125.00	53.45	✓				
	烏 溪	9.70	8.93	2.20	✓				
	鹿 寮 溝	3.78	1.47	7.50	✓	✓			
東 部 區 域	白 河	25.09	17.57	26.55	✓	✓			
	尖 山 峰	8.11	3.07	1.03	✓	✓			
	曾 大	712.70	583.35	461.00		✓			船槽
	利 山 頭	154.16	83.75	60.08		✓			
	南 澳 頭	1.15	0.99	2.73	✓	✓			
	阿 公 店	45.00	5.67	31.87	✓	✓			
西 部 區 域	深 澳 頭	5.30	3.00	2.88	✓	✓			船槽
	鳳 山	9.20	7.87	2.75	✓				
	仁 興	32.00	28.60	3.66	✓				
	成 功	1.06	1.04	3.75	✓				
	南 化	15.80	15.80	104.00	✓				興建中
	牡丹	31.40	31.40	69.20	✓				規劃完成
基 隆 區 域	基 隆	32.77	32.77	23.00	✓				

五十二、本規範經內政部區域計畫委員會審議通過後實施之。

- 一、社區開發應遵循該區域計畫指定之各縣市人口及住宅用地之總量管制。
- 二、申請開發之基地如位於山坡地，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，不得變更地形。
- 三、基地開發應確實標明每宗建築基地位置，而其所在之街廓，如以獨立住宅或雙併住宅為主，其長邊應以八至一百二十公尺為原則，短邊應以二十至五十公尺為原則；如以集合住宅為主，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。
- 四、基地如位於山坡地，其街廓邊長得順應地形地勢規劃，不受前點規定之限制，但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。
- 五、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。
- 六、居住人口數應之核算，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及公用設備之需求。
- 七、確保基地通往縣道之鄉道系統交通之順暢：

- (一) 基地開發完成後所產生之平日尖峰小時交通流量，不得超過前項道路系統 C 級服務水準之最小剩餘容量，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。但若有計畫道路能配合基地開發時程，且徵得該道路主管機關之同意，並符合前項規定者，不在此限。

- 八、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。
- 九、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。

十、基地開發應設置幼稚園（含托兒所）。

- 一、基地開發應設置國民中、小學學校用地（中學：每人一·六平方公尺，每校面積不得小於二·五公頃。小學：每人二平方公尺，如居住人口數未達設校經濟規模者，得依下列規定辦理：
- (一)自願贈與最少每人（中學）一·六平方公尺及（小學）二平方公尺之完整建築基地提供給當地縣（市）政府，作為取得中、小學用地及建校費用之代用地。

(二)贈與建地給縣（市）政府時，應簽訂贈與契約，並註明標售所得之費用，應作為在該基地學區範圍內購買學校用地及建校之費用。

- (二)贈與建地給縣（市）政府時，應簽訂贈與契約，並註明標售所前項贈與契約應於縣（市）政府審查開發許可或建築執照（非山坡地）同意前完成之。

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

二、土地使用計畫中應敘明學校代用地所規劃之建蔽率、容積率及計畫納人口數與開發案之原計畫人口數合併計算其面積。

- 三、公共設施及公用設備設置規模之面積大小，應將學校代用地之內容納人口數與開發案之原計畫人口數合併計算其面積。
- 四、基地應設置最少每人三平方米公尺作爲闔鄰公園（含兒童樂場、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。
- 五、閭鄰公園、社區道路應同意贈與鄉（鎮、市）公所，污水處理場  
應贈與縣（市）政府。
- 六、前述設置中、小學（含代用地）、閭鄰公園（含兒童遊樂場、運動場）  
其餘土地於前項各公共設施興建完竣經勘驗合格並移轉登記為各  
該鄉（鎮、市）有、縣（市）有後，變更編定為適當用地。
- 七、基地應設置規模適當的社區中心用地，作為社區商業、圖書、集  
會、文誼、康樂、醫療保健及其他公共設施之使用，以利社區意  
識之形成：
- (一) 基地應設置每人口面積不得超過四・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一。
- (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。
- 十八、暴露於景觀道路及公眾視線可及的山坡面整地，應以模擬附近自  
然地形的方式處理，並植以簇群之林木配合自然的環境風貌。
- 十九、所有工程均不得造成地標明顯的開發傷痕。
- 二十、開發計畫中應明列由開發者提供的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。
- 二十一、開發計畫書中應明列協助住戶成立「社區管理委員會」之事項與  
作法，以保障居民長期的安全及生活之便利。

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比。

(六) 有其他法令不許設立或禁止開發建築事情者。

平均坡度百分之三十以上者。

事業區林地、保安林地及試驗用林地；山坡地保育區範圍內

區；非都市土地特定農業區、森林區、各種使用區之國有林  
(五) 申請位置座落於野生動植物重要棲息環境、國有林自然保護  
。。

(四) 位於重要水庫集水區或自來水水源之水質、水量保護區域者  
或水利設施功能者。

(三) 妨礙自然文化景觀、古蹟、生態平衡、水土保持、河川管理  
(二) 妨礙區域計畫或依法編定之使用地所不允許變更編定者。  
。

(一) 影響軍事設施或國防安全者。  
開發為原則。有下列情形之一者，應不許可其開發：

一、高爾夫球場之開發及營運應重視對環境之影響，並以整體規劃分區

## 第二編 高爾夫球場

二十三、為配合政府加速興建住宅社區，申請開發者得依行政院核定之方案規定之程序、區位及內容申請開發。但本規範之規定除總編條文第六、九、十九、三十四點及本編第二、六點外，仍應適用。

詳附件三) 辨理。

二十二、開發之財務計畫及公共設施營運管理計畫，應依「非都市土地住  
宅社區開發財務計畫暨公共設施營運管理計畫製作要件」格式

(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，

則，且應位於會館建築基地範圍內。

(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

九

、高爾夫球場得設置附屬之住宿設施，並應符合下列規定：

九

(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。

(二) 球場為十八洞者應提供至少二百輛之停車位。

(一) 球場為九洞者應提供至少一百五十輛之停車位。

八

、基地應提供小客車停車位之數量不得小於下列規定：

八

形變化狀況適當調整之。

於相鄰之球道區及境界線為原則。但若經審查委員會同意，得視地

七、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

相關法規之規定。

六、基地內之附屬設施，應先取得相關主管機關之同意文件，並應符合

六

平方為計算標準。

五、基地經過整地的面積扣除球道部分，其餘面積每單位平方公尺應

五

至少植喬木一株；前述之單位應以所選擇喬木種類之成樹冠直徑

五

四、高爾夫球會館建築基地面積不得大於一公頃。

四

定之原則下，不在此限。

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

三

其災害影響範圍內，不得開發。但依法登記開業之相關地質

若分析之結果，凡具有影響相鄰地區及基地安全之可能性者，

三

臨地區安全者應做深層滑動分析。

(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

三

(一) 環境地質及基地地質之調查分析。

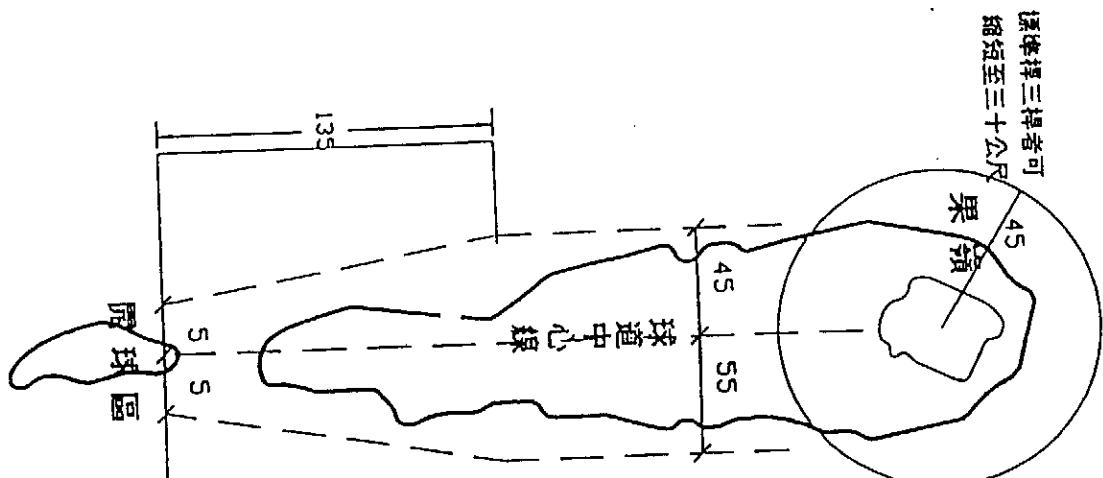
三、基地開發應對下列項目作調查分析：

三

變更地形。

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

附圖一 球道安全距離示意圖 單位：公尺



畫，並於申請建照時註明其用途。

(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

並納入球場管理規章。

## 附圖二

附圖二 (續)

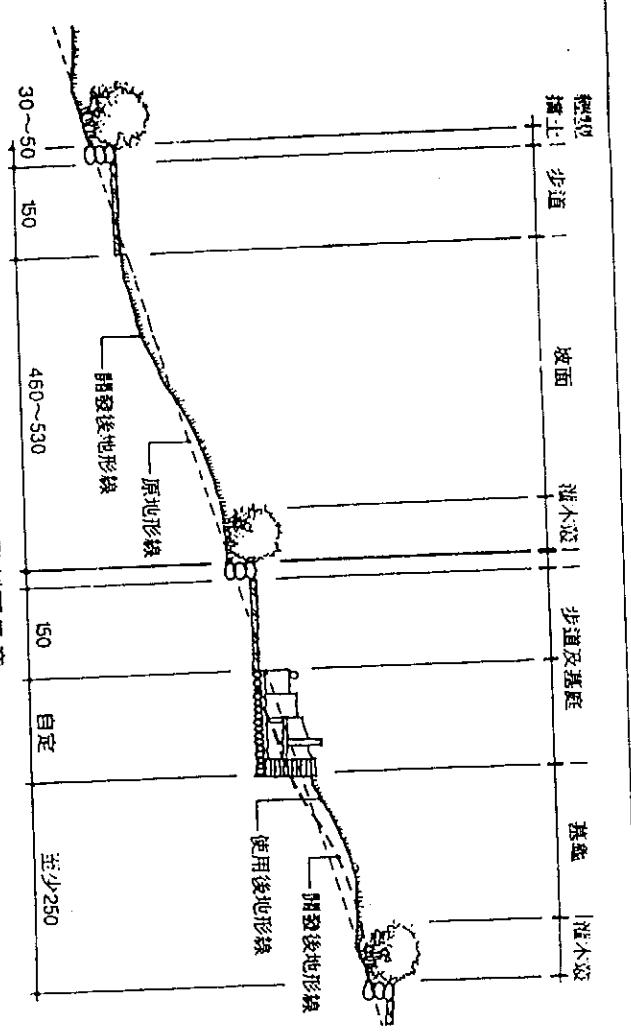


圖 3 基區開發細部範例一 坡度30% 之開發剖面示意

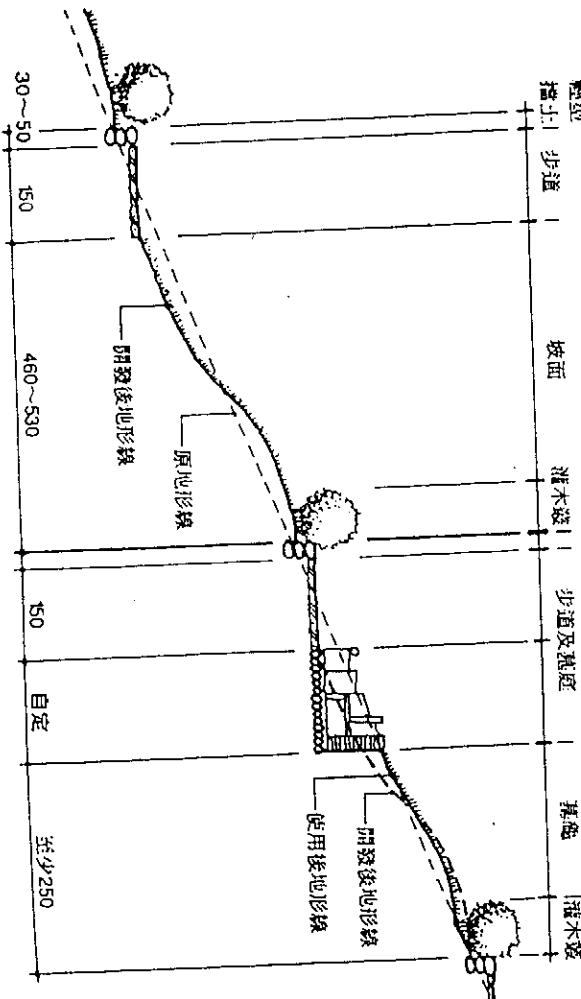


圖 4 基區開發細部範例一 坡度40% 之開發剖面示意

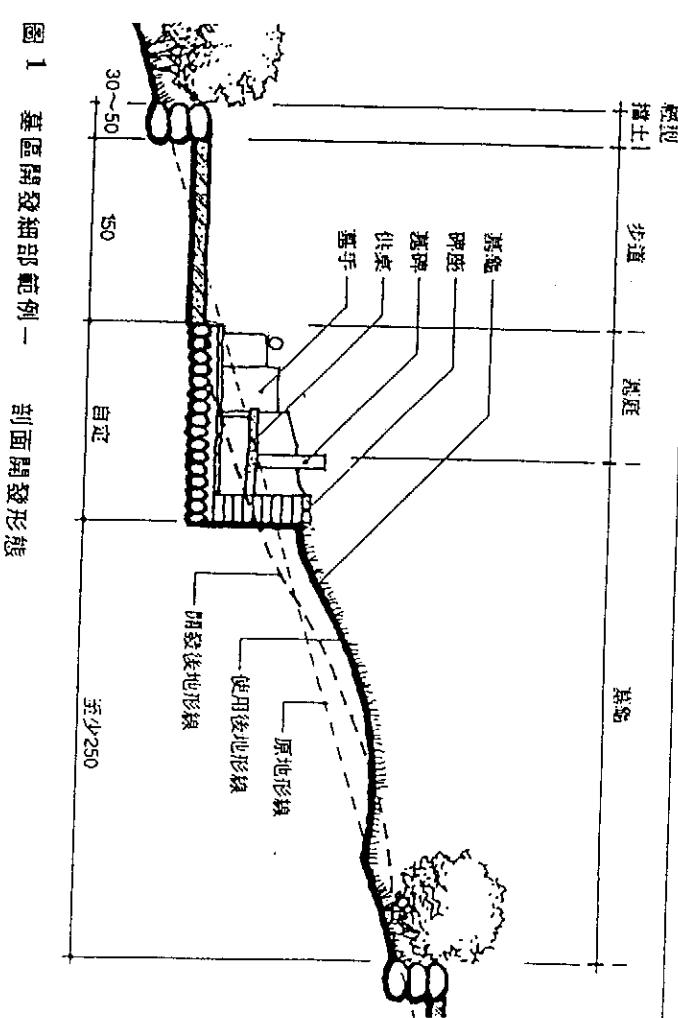


圖 1 基區開發細部範例一 剖面開發形態

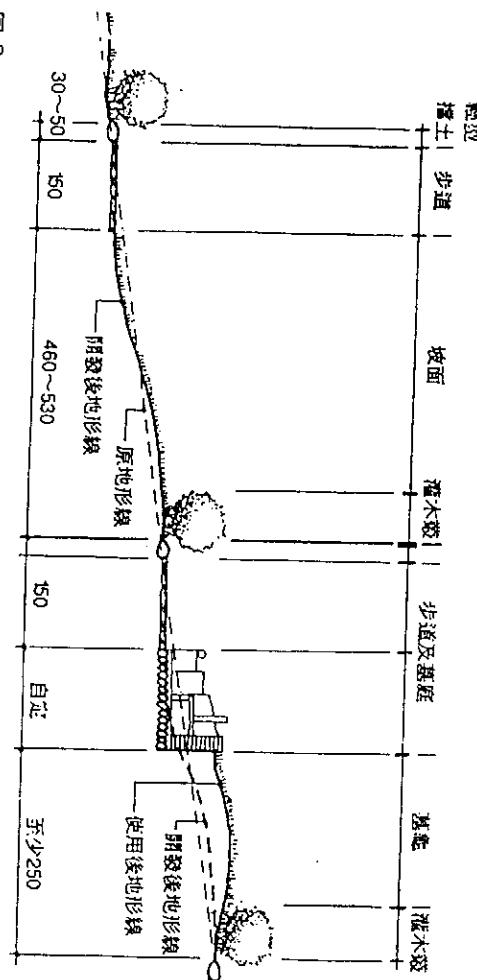


圖 2 基區開發細部範例一 坡度15% 之開發剖面示意

# 附件一 第一階段諮詢服務書件內容

一、申請開發基地基本資料：

1. 基地面積。
2. 土地權屬。
3. 土地使用分區與用地編定。
4. 土地使用現況。

二、開發計畫之目的、性質、規劃構想及相關簡要內容。

三、申請開發基地有無位於下列相關法規劃定應予保護、禁止或限制建築之地區(如有，應附比例尺五千分之一的基本圖之縮圖加以說明)：

相 關 法 規 之 規 定	建 議 治 均 機關
1.依自來水法第十一條劃定公告之水源水貿水量保護區	台灣省自來水公司或內政部營建署
2.依水利法第五十四條之一及台灣省水庫蓄水使用管理辦法公告之水庫蓄水範圍	台灣省政府水利局
3.依水利法第六十五條及莫水河洪水平原蓄洪辦法公告之防洪區	台灣省政府水務局
4.依水利法第七十八條劃設之行水區	台灣省政府水利局或縣市政府水利單位
5.依文化資產保存法第三十六條劃定之古蹟保存區	縣市政府民政或都市計畫單位
6.依文化資產保存法第四十九條指定之生態保育區或自然保留區	縣市政府農業單位
7.依文化資產保存法施行細則第五十六條第二項劃定之古蹟所在地址或古蹟保存區鄰接地之範圍	縣市政府民政單位
8.依野生動物保育法第十二條公告之野生動物保護區	縣市政府農業單位

四、說明基地坡度在百分之五十五以上土地所在位置、面積及百分比(應附比例尺一千分之一或一千二百分之一的基本圖之縮圖)。

五、申請開發基地地理位置及範圍，內容應包括下列事項：

1. 基地與中心都市聯絡之高速公路、主要幹道與距離(應附比例尺五千分之一的基本圖之縮圖)。

2. 基地週圍半徑五公里範圍內之都市計畫、水庫及其集水區、河流及自來水水源水質水量保護區(應附比例尺二萬五千分之一的基本圖之縮圖)。

3. 基地週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(應附比例尺五千分之一的基本圖之縮圖)。

六、基地鄰近都市計畫之土地開發率及人口成長情形。

七、基地所在縣市計畫人口及所在生活圈人口分派總量。

八、基地鄰近道路交通、排水系統、電力、垃圾清運及自來水供應等公共設施與公用設備之配合情形。

相 關 法 規 之 規 定	建 議 治 球 機 關
9.依動員戡亂時期國家安全法施行細則第二十五、二十六、二十九、三十、三十三、三十四條、第五章(第三十六條至第四十條)及第四十八條等制定公告之下列地區： (1)海岸管製區之禁建、限建區 (2)山地管製區之禁建、限建區 (3)重要軍事設施管製區之禁建、限建區	縣市政府建管單位
10.依氣象法第十八條及「勘測半高空探測器及雷達站與飛彈站周圍土地限制建築辦法」制定之限制建築地區	縣市政府建管單位
11.依電信第二十五條第一項及「衛星微波通信設置審批辦法」制定之禁止或限制建築地區	縣市政府建管單位
12.依民用航空法第三十一條、第三十二條及「飛船安全標準及起步站、飛行場、助航設備四週禁止限制建築辦法」制定之禁止或限制建築地區	縣市政府建管單位
13.依公路法第五十九條及「公路兩側公私有建物廣告物禁建限建辦法」制定之禁建、限建地區	縣市政府建管單位
14.依大眾捷運法第四十五條第二項及「大眾捷運系統兩側公私有建物與廣告物禁止及限制建築辦法」制定之禁建、限建地區	縣市政府建管單位
15.依「台灣蓄水庫集水區治理辦法」第三條公告之水庫集水區	台灣省政府水土保持局
16.依「山坡地開發建築管理辦法」第五條規定之活動斷層	經濟部中央地質調查所
17.依「發展觀光條例」第九條制定之風景特定區	縣市政府都市計畫單位
18.依「原子能法」施行細則第八條制定之禁建區及低密度人口區	縣市政府建管單位
19.依行政院核定之「台灣沿岸地區自然環境保護計畫」劃設之自然保護區	內政部營建署

## 附件二

## 申請開發計畫同意書檢附書圖文件製作格式

頁 次

目 錄	頁 次
壹、申請書	1
貳、開發建築計畫	6
1 申請開發目的	6
2 計畫位置及範圍	6
3 土地使用、權屬及使用編定情形	7
4 土地適宜性分析	9
5 景觀計畫	9
6 規劃構想	10
7 開發計畫內容	11
參、土地使用分區管制計畫	12
1 土地使用計畫	12
2 交通系統計畫	13
3 公用設備計畫	16
4 分期分區發展計畫	17
5 用地變更計畫 (書圖另外裝訂成冊)	18
肆、水土保持計畫	20
1 排水系統計畫	20
2 整地計畫	24
3 水土保持措施	27
4 防災系統計畫	28
伍、開發財務計畫	30
1 開發規模及建後成本估計	30
2 分區建設投資經費及收益估計	30
3 分期建設投資經費及收益估計	32
陸、環境調查報告(書圖另外裝訂成冊)	32
1 地形	34
2 地質	38
3 氣候	39
4 水文	42
5 生態	43
6 人文景觀	43
柒、模型之製作	45
1 基地等高線模型	45
2 配置等高線模型	45

頁 次	
6	12 自來水水源水質水量保護區河川水體區位圖
6	13 植被分布圖
6	14 植被保護地區圖
6	15 動物分布圖
6	16 動物保護地區圖
7	17 文化資產影響區及保護地區圖
8	18 基地景觀條件分析圖
8	19 視覺景觀影響分析圖
9	2 土地使用編定圖
9	3 土地使用現況圖
9	4 相鄰地區土地使用現況圖
9	5 基地土地使用現況圖
9	6 土地權屬圖
9	7 土地適宜性分析圖
9	8 土地使用分區管制計畫
10	9 景觀整地計畫圖
10	10 景觀計畫圖
10	11 公園及兒童遊戲場計畫圖
10	12 原有林木保存計畫圖
10	13 規劃構想說明圖
10	14 土地使用分區管制計畫
10	1 土地使用計畫圖
10	2 配置剖面圖
10	3 道路系統計畫圖
10	4 聯外道路系統圖
10	5 公用設備設施計畫圖
10	6 分期分區發展計畫圖
10	7 套繪地籍之用地變更編定計畫圖
13	碑、水土保持計畫 (書圖另外裝訂成冊)
13	1 基地水文圖
13	2 排水系統計畫圖
13	3 設計地形圖
13	4 挖填方圖
13	5 設計地形主要剖面圖 (至少四個)
13	6 水土保持設施計畫圖
13	7 防災系統計畫圖
13	1 環境調查報告
13	2 區域高程圖
13	3 基地高程圖
13	4 地形單元圖
13	5 基地坡度圖
13	6 基地地質圖
13	7 基地地質剖面圖 (至少四個)
13	8 環境水系圖
13	9 基地水系圖
13	10 廿五年泛洪區圖
25	1 地理位置圖 I
25	2 地理位置圖 II
25	3 基地範圍圖 (檢附測量技術簽證)
25	4 公共設施現況圖
25	5 相鄰地區土地使用現況圖
25	6 基地土地使用現況圖
25	7 土地權屬圖
25	8 土地使用編定圖
25	9 土地適宜性分析圖
25	10 景觀整地計畫圖
25	11 植栽計畫圖
25	12 公園及兒童遊戲場計畫圖
25	13 原有林木保存計畫圖
25	14 規劃構想說明圖
25	15 土地使用分區管制計畫
25	16 配置剖面圖
25	17 道路系統計畫圖
25	18 聯外道路系統圖
25	19 公用設備設施計畫圖
25	20 分期分區發展計畫圖
25	21 套繪地籍之用地變更編定計畫圖
25	22 基地水文圖
25	23 排水系統計畫圖
25	24 設計地形圖
25	25 挖填方圖
25	26 設計地形主要剖面圖 (至少四個)
27	27 水土保持設施計畫圖
28	28 防災系統計畫圖
28	29 環境調查報告
28	30 區域高程圖
28	31 基地高程圖
28	32 基地地形單元圖
28	33 基地坡度圖
28	34 基地地質圖
28	35 基地地質剖面圖 (至少四個)
33	36 環境水系圖
33	37 基地水系圖
33	38 廿五年泛洪區圖

附件二

申請開發計畫同意書檢附書圖文件製作格式

查、申請書

一、申請開發計畫同意書應具備下列基本資料，採橫式書寫，連同有關附圖及附表，以A4格式複製後加封面裝訂成冊，並將附錄依序另外裝訂成冊。

(一)申請人清冊(附證件影本)：

法人名稱	組織編號	文件字號	地 址	負責人	電 話

(二)設計人清冊(附證件影本)：

表 項 目	頁 次
貳、開發建築計畫	
1 土地使用現況表	6
2 土地權屬表	7
3 土地使用編定表	8
4 規劃構想說明表	8
參、土地使用分區管制計畫	11
1 土地使用強度表	12
2 住宅區各分區強度表	12
3 道路剩餘容量表	15
4 道路服務水準表	15
5 道路面積表	15
6 公用設備容量表	16
7 公用設備用地面積表	16
8 公用設備土地使用強度表	17
9 分期開發面積表	17
10 用地變更編定計畫表	19
11 開發前集水分區面積表	20
12 開發後集水分區面積表	21
13 排水幹線集流時間計算表	21
14 開發前後集水區面積及逕流量估算表	22
15 U型路邊溝斷面尺寸計算表	23
16 涵管斷面尺寸計算表	23
17 調節池計算表	24
18 挖填方概算表	24
19 沈砂池計算表	26
20 調節暨沈砂池容量明細表	28
21 坡度分級表	28
22 集水分區面積表	33
	40

(三)如自力提供公用設備者，應檢附保證切結書。

**四**申請地區土地編定公告前之台灣地區像片基本圖（比例尺五  
千分之一）。

**二**水土保持計畫書及環境調查報告書應採用橫式書寫，連同有關  
附圖及附表，以A4格式複製後加封面裝訂成冊，並將附錄另外  
裝訂成冊。

**三**水土保持計畫圖及環境調查圖應依下列之規定製作，複製折疊  
後置封套內（圖名應在面頁）封面裝訂成冊。

(三)委託書（應經法院公証，無此必要者免附）。

(四)土地作為『申請開發許可』使用同意書、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）。

(五)國有山坡地土地之『同意合併開發證明書』。

(六)申請用地變更清冊。

申請 日期 年 月 日	地點 地址	面積 公頃	地號 地籍圖頁 圖號	地類 地類說明	開闢地點 開闢地點說明	開闢面積 開闢面積說明	所有 權人	地 址

附錄：地籍圖謄本。

(七)產出基地之通行權證明（應經法院公証，無此必要者免附）。

(八)相關事業主管機關同意書（無此必要者免附）

(九)自來水公司同意書。

(十)電力公司同意書。

(十一)電信主管機關同意書。

(十二)省轄市政府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）。

基本圖製作格式如下：

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	專題測量署測繪，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）

最少  
三  
公分

最少  
三  
公分

最少  
三  
公分

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	申請地區土地申請前，由林務局農林航空 測量所測繪及出售之台灣地區像片基本圖 實測圖（等高線間距不得大於一公尺）
---------------------------------	------------------	---

四、開發建築計畫書之製作，應符合下列規定之章節與內容，輔以分

析圖表說明。摘要說明如下：

計劃案名	開發面積	公頃	平方公里	海拔高度	～公尺
開發地點	縣市 鄉鎮市區段 小段 地號等共計	筆			

最少 十 公分	圖號、圖名		圖例	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
最少 一 公分	相關專業技術簽章		比例尺、方位	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
申請 人(或法人、公司)名稱 開發		規範 單位名稱 設計		

同一申請案件使用之各種基本圖均應使用統一規格。

基本圖資料來源及要求：

總 計	
--------	--

，標示基地範圍、座標及標高。

#### (四)公共設施現況圖：

以比例尺五千分之一至一萬分之一的基本圖之縮圖製作

，表達各項公共設施之位置及服務半徑。

### 三 土地使用、權屬及使用編定情形

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)列表說明自有、公有、他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		

### 貳、開發建築計畫

#### 一、申請開發目的

內容 說明申請人、設計人、申請地點、面積及申請開發目的與

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連絡之高速公路

，主要幹道與距離。

(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，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、河流及自來水水源水質保護區。

#### (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及縮圖，標示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。

#### (三)基地範圍圖 (檢附測量技師簽證)

以比例尺一千分之一或一千二百分之一的基本圖之縮圖

與範圍。

(二)土地權屬表：

(三)土地權屬圖：  
以比例尺一千分之一或一千二百分之一的基本圖及地籍圖將本之縮圖分別著色標示自有、公有、他有各筆土地之地號及範圍。

(四)土地使用編定圖：(著色)

以比例尺一千分之一或一千二百分之一的基本圖及地籍圖將本之縮圖，分別著色標示各類土地使用編定之類別、地目及範圍。

四 土地適宜性分析

(一)土地使用編定表：

內容 (一)相關上位計畫分析暨依據環境影響評估報告書，綜合說明自然環境、人為環境、景觀調查分析所指認出之開發限制因素，及不宜開發之區位。

(二)基地如位於自來水水源水質保護區，則應於圖上標明基地位置及其距離河川水體之水平距離，並說明取水口之位置。

附圖 土地適宜性分析圖：

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各開發限制因素及不宜開發之範圍。

五 景觀計畫

內容 (一)說明基地一般整地及景觀整地之區位與處理原則。

(二)說明基地內特殊景觀位置及優良公共觀景點之處理原則。

(三)說明基地環境綠化美化之處理原則與方式。

(四)說明公園及兒童遊戲場系統規劃原則。

(四)說明基地植栽選擇種類及維護計畫。

土地權屬	面積	百分比 (%)	備註
私有			
公有			
總計			

(二)土地使用現況表：

分區	編定	地目	面積	百分比(%)

附圖 (一)相鄰地區土地使用現況圖：

以比例尺五千分之一至一萬分之一的基本圖之縮圖製作，表達相鄰地區土地使用現況。

(二)基地土地使用現況圖：

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，表達基地土地使用現況，及其開發造成限制之區位。

附表 規劃構想說明表：

土地使用 編 定	土地使用項目	規範規定	計畫值	百分比
國安 土用 保地	1. 坡度55%以上 2. 不可開發區 3. 保育區 ①全區 ②維持原地形 ③變更地形 ...			
丙 農 業 用 建 地	1. 住宅用地 2. 社區中心 3. 學校代用地 ...			
特 事 業 目 用 地	1. 學校用地 2. 污水處理廠 ...			
小 計				
合 計				
基地面積				

## 七 開發計畫內容

內容 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。

## 六 規劃構想

內容 (一)摘要說明土地使用配置、道路系路、建築物及設施型態選擇與分佈，整地及水土保持、景觀處理等各方面之課題、對策、目標、原則及構想，與規劃決策之邏輯。

(二)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。

### 附圖 規劃構想說明圖：

以比例尺一千分之一或一千二百分之一的基本圖之縮圖及系列說明分析之方式，表達規劃之構想。

### 附圖

(一)景觀整地計畫圖：

以比例尺一千分之一或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。

### (二)植栽計畫圖：

以比例尺一千分之一或一千二百分之一設計地形圖之縮圖，表達全區植栽計畫之處理原則。

### (三)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。

### (四)原有林木保存計畫圖：

以比例尺一千分之一或一千二百分之一設計地形圖之縮圖，表達原林木保留區位及處理原則。

附圖 (一)土地使用計畫圖：

以比例尺一千分之一或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、分區編號及範圍。

(二)配置剖面圖：

以配置原則構想繪於地形圖上，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

內容 (一)說明交通系統之規劃構想及摘要說明主要道路系統計算報告書之各項內容。

(二)列表說明各主要道路路段之坡長長度、寬度及用地面積(含聯外道路)。

(三)說明縣級(含)以上道路系統D級服務水準之剩餘容量。

(四)說明通往縣道之鄉鎮道路系統C級服務水準之剩餘容量。

附圖 (一)道路系統計畫圖：

以比例尺一千分之一或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。

附錄 道路系統及剩餘容量計算計算報告書：

(一)說明基地交通旅次產生與分佈，運量分配及運具分派之預測。

(二)說明基地內主要道路系統及連外道路之等級，及其規劃設計標準及交通容量之計算。

參、土地使用分區管制計畫

一 土地使用計畫

內容 (一)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。

(二)說明各分區建物及設施之用地面積及使用強度。包括總樓地板面積、容積率、建蔽率。

附表 (一)土地使用強度表：

土地使用類別	面積	百分比(%)	總樓地板面積	容積率	建蔽率
總計					

附表 (二)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
高密度					
中密度					
低密度					
總計					

4. 社區內每戶每天產生1·5個公車旅次數

附表 (一)道路剩餘容量表：

路名	坡段	車道數 (M)	路寬 (M)	路況	路型 (C)	容量 (V)	流量 V/C	服務水準	剩餘容量

(二)道路服務水準表：

服務水準	車流情形	行車速率 公里／小時	V/C
A	自由	≥約 85	≤0.20
B	穩定	≥約 70	≤0.45
C	穩定	≥約 55	≤0.70
D	接近不穩定	≥約 40	≤0.85
E	不穩定	≥約 30	≤1.00
F	勉強	小於30	無意義

(三)道路面積表：

分區編號	坡段編號	坡度	長度	寬度	面積	總計

(三)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連外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。

(四)說明提供停車位之數量及其配置原則與構想。

(五)列表說明各級道路剩餘容量之計算 (依公路局統計之資料)：

1. 若有計畫道路且能配合基地開發時程者，得合併計算之。

2. 流量之計算應包括已核定計畫之開發區將產生之流量。

(六)說明基地可開發之最大強度之計算。

最大開發強度<sup>1/2</sup>=道路剩餘容量/1·3625X4人  
 $\times 30 \text{ m}^2/\text{人}$

註：

$$1. \text{總PCU} = (\text{戶數} \times \text{小汽車旅次數} / \text{戶} \times 1 \text{ PCU}) + (\text{戶數} \times \text{機車旅次數} / \text{戶} \times 0.5 \text{ PCU}) + (\text{戶數} \times \text{公車旅次數} / \text{戶}) / (4.0 \text{ 旅次數} / \text{公車} \times 3 \text{ PCU})$$

2. 社區內每戶每天產生1個小汽車旅次數

3. 社區內每戶每天產生0·5個機車旅次數

(三)公用設備土地使用強度表：

項目	分區編號		地 面 積	總 面 積
用 地 面 積				
地盤地板面積				
容 積 車				
建 築 車				

附圖 公用設備設施計畫圖：

以比例尺一千分之一或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。

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

計算報告書書之各項內容。

(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：

附圖 公用設備設施計畫圖：

項目	分區編號		總 面 積	總 面 積

四 分期分區發展計畫

內容 (一)說明分期分區發展計畫，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。

附圖 公用設備設施計畫圖：

附圖 公用設備設施計畫圖：

附表 用地變更編定計畫表

編號	變更用地	面 積	百分比
	丙種建築用地		
	國土保安用地		
合計			

附表 分期開發面積表：

分區編號	土地面積	地 計
總 計		

## 附圖 分期分區發展計畫圖：

以比例尺一千分之一或一千二百分之一地形圖之縮圖，表達分期分區發展之範圍。

## 五 用地變更計畫

內容 (一)說明套繪地籍地號分布之用地變更編定計畫。

(二)標示建築法第四條所稱建築物之範圍。

(三)列表說明土地變更編定面積。

(四)標示建築法第四條所稱建築物之範圍。

## 附圖 套繪地籍之用地變更編定計畫圖：

以比例尺一千分之一或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，表達土地使用之配置。

(二)開發後集水分區面積表

集水分區編號	涵蓋面積 (ha)	合計 (ha)
A1		
A2		
B1		
B2		
B3		

(三)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						

肆、水土保持計畫（書圖另外裝訂成冊）

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、坡長、滯洪量及滯洪設施。

附圖 (一)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之縮圖，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。

(二)排水系統計畫圖：

以比例尺一千分之一或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)開發前集水分區面積表

集水分區編號	涵蓋面積 (ha)	合計 (ha)
A		
B	B1	
	B2	

(四)開挖前後集水區逕流量估算表

集水分區 號	管路 代號	計算 流量 (cms)	設計 管徑 (mm)	坡度	設計 流量 (cms)	設計 流速 m/sec	逕流量	
							開挖前	開挖後
A1	PA1						B1	—
A2	PA2						B2	—
B1	PBLA						A1	
B1	PBLB						A2	
C1	PC1						B1	
							B2	
							C1	
							C2	

(五)U型路邊溝斷面尺寸計算表

集水分區 號	管 徑 (mm)	管 長 (mm)	高 度 (mm)	寬 度 (mm)	溝 底 寬 (mm)	坡 度	土 木 高 (mm)	基 礎 厚 (mm)	基 礎 寬 (mm)	安全 係 數
A1	W1									
A2	W2									
B1	W3									
B2	W3A									
B2	W3B									

(六)涵管斷面尺寸計算表

集水分區 號	管路 代號	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	PBLA						
B1	PBLB						
C1	PC1						

附圖 (一) 設計地形圖：

(七) 調節池計算表

以比例尺一千分之一或一千二百分之一設計地形圖之縮圖，表達設計地形之等高線（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。

(三) 設計地形主要剖面圖（至少四個）：

以比例尺二百分之一或六百分之一之精度設計地形圖繪製之縮圖，表達挖方區與原地形區之關係（標明地質構造）、及填方區與原地形區之關係（標明填方材料），道路、建物、邊坡坡度、植生及擋土牆等情形。

集水分區 號	調節池 號	開辟前 流量 (cfs)	調節池尺寸						調節 流量 (cfs)
			長 (m)	寬 (m)	深 (m)	出水高 (m)	池高 (m)	容積 (m³)	
A1	DET1								
B1	DET2								
C2	DET3								

附錄 排水系統計算報告書：(檢附相關水利專業技師簽註)

(一) 說明基地內地上與地下（填方與原地表間）之排水計畫

- (二) 說明排水方向、集水面積及集水之分區界線。
- (三) 說明二十五、五十年洪水頻率產生暴雨之逕流量計算。
- (四) 說明排水系統路徑、編號及流速標準。
- (五) 說明滯洪設施之滯洪量及滯留時間之計算。

## 二 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。

(二)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. 工程區域範圍的考量。
2. 工程優先順序的檢討。
3. 針對障礙物（如道路、河川、未收購地等）的處理對策。

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)沈沙池設施。

(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或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。

分期	分區	挖方量 (m <sup>3</sup> )	填方量 (m <sup>3</sup> )	小計
	A			
1	B			
	C			
	D			
2	E			
	F			
	總計			

附錄 (一)大地工程計算報告書：(檢附大地工程技師簽註)

1. 基地主要挖、填方部分之深層穩定分析與計算。
2. 邊坡穩定所需之構造物型式設計及其承受力之計算。

(二)土石方計算報告書：

依地形條件採取適當之土方計算方法（如斷面法、交點法、等高線法等），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。

說明各防災設施之功能計算及示意圖。

其中消防設施包含滅火（含私設滅火）與防火水槽、泳池、河川、溝渠、池塘等。消防設施須具備平時貯水量 40 立方公尺以上或取水量達每分鐘 1 立方公尺以上，且須有連續不斷 40 分鐘以上之給水能力。

集水分區 編號	沈沙池 編號	面積 (ha)	淨儲量 (m³)	進水量 (cms)	沈沙池尺寸			設計容積 (m³)
					寬 (m)	深 (m)	長度 (m)	
A1	SET1							
A2	SET2							
B2	SET3							
C1	SET4							
C2	SET5							

(二) 調節暨沈沙池容量明細表

集水分區 編號	調節沈沙池 編號	池長 (m)	池寬 (m)	池高 (m)	出水口徑 (m²)	出水口距 池底高 (m)	蓄水量 (m³)	沈沙量 (m³)
A1	J1							
B2	J2							
C1	J3							

附錄 水土保持措施說明書：

說明冲蝕量之計算、各沈沙池之容量、各水土保持設施之功能計算與示意圖及施工中之臨時調節池配置計畫。

#### 四 防災系統計畫

內容 說明防止火災之設施內容與功能，及逃生、支援路徑之規劃。

附圖 防災系統計畫圖：

以比例尺一千分之一或一十二百分之一設計地形圖之縮圖，表達各防災設施之區位及逃生、支援路徑。

附錄 防災設施計算報告書：

以第二項所列各項成本，依財務分期原則，研擬分期配合及收支計畫。計畫應提供詳細計算後之具體數據，其最小之時間單位不得大於一年度，重要之統計結果，應以圖表表示之。

(一)預定開發進度與財務分期配合計畫

(二)各分期投資經費概估說明、各分期建設及管理經費概估

(三)各分期土地及建築物收益金額概估

## 伍、開發財務計畫

### 一、開發規模及建設成本估計

財務計畫之各項成本收益以預計開發同意年度為基期之現值估計，以後年度依物價及房地價上漲率逐年調整列估。

(一)土地取得、處理及成本

(二)規劃申請費用

(三)辦項工程成本

包括整地、道路、排水、水土保持、景觀、植栽、運動遊憩設施及末期工程整理等所需經費。

(四)公用設備成本

包括供水、電力、電信、污水處理等設備所需經費。

(五)建築成本

(六)稅金、保險金、勞工及公共衛生安全準備金

(七)公共設施管理維護基金

(八)廢棄物之處理及清運費用

(九)行政費用

(十)預備金

### 二、分區建設投資經費及收益估計

以第二項所列各項成本，依工程分區原則，分別估算其建設管銷成本，開發完成後實際銷售規模，收益金額及投資報酬率概估。重要之統計結果，應以圖表表示之。

(一)各分區銷售規模概估

(二)各分區投資經費概估說明、各分區建設及管理經費概估

(三)各分區土地及建築物收益金額概估

(四)按分區收支計算投資報酬率

### 三、分期建設投資經費及收益估計

附表 坡度分級表：

坡級	坡 度 (SI)	面 積	百分比 (%)
一級坡	$0\% \leq SI < 5\%$		
二級坡	$5\% \leq SI < 15\%$		
三級坡	$15\% \leq SI < 30\%$		
四級坡	$30\% \leq SI < 40\%$		
五級坡	$40\% \leq SI < 55\%$		
六級坡	$55\% \leq SI < 70\%$		
七級坡	$70\% \leq SI < 85\%$		
八級坡	$85\% \leq SI < 100\%$		
九級坡	$SI \geq 100\%$		

附圖 (一) 區域高程圖：

以比例尺五千分之一的基本圖之縮圖製作，並以同一色系由淺至深之方式表達整個成長走廊內五至十種等高間距。

(二) 基地高程圖：

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五至十種等

高間距，其間距不得大於二十五公尺。圖上應標明基地內最高點、最低點及主要制高點、低窪點之高程。

(三) 地形單元圖：

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，表達基地各項地形單元、特殊地形與地物之分布情形。

(四) 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之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。

(五) 基地坡度圖：

一、地形

內容 (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：

1. 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：

列表說明基地內各級坡所佔面積及百分比。

(四) 基地地形期：

說明基地內之地形、水系所處之時期。

(五) 地形演化：

說明基地地形發育之過程。

況、潛在地質災害，及基地開發可能對相鄰或相關地區安全之影響與處理之對策。

(二)說明基地之地質狀況。

分析基地地質狀況與開發整地之關係，並以工程地質觀點

評估開發地整地計畫之適切性。

(三)結論與整地對策建議。

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)

以下列二個公式之一，計算方格內之平均坡度。

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

$$\pi \Delta h$$

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

8L

$\Delta h$ =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交叉點總和

$\pi=3.14$

2. 基地坡度陡峭區劃設原則：

(1)坡度百分之五十五以上之不可開發區。

(2)坡度百分之四十五以上且構成主要地形結構因素之地區

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。

(3)坡度百分之四十五以上且臨接境界線邊緣二十公尺以內之地區。

附錄 地質調查報告書(檢附相關地質專業技師簽註)：

(一)區域地質：以宏觀之區域地質，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。

(3)構造地質 (含層理、葉理、褶皺、節理、斷層、不整合、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滑移地區。

④崩塌或滑動地區。

⑤活動斷層。

⑥礦坑、礦渣堆地區。

⑦隧道。

(三)地震：

1.活動斷層位置、年代與現象 (如沉陷池、地層錯動、水

系擾亂、斷層三角面、排列之水泉或崩塌、橫斷山脊等

)。

2.活動斷層延伸長度。

3.地震紀錄。

4.其他地震引發現象 (如海嘯、沉陷、液化等)。

5.未固結物質之分布、深度、厚度、及動力學性質 (含地下水情況)。

(四)分析與評估：

(二)基地地質：基地土地質應包括下列各項之描述或說明。

1.地質：

(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、粘滯性等)。

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)。

測站)，十年之既存下列要素資料(含災變天氣之紀錄)

，統計其日、年之平均值及極端值：

(1)氣溫。

(2)風向、風速。

(3)濕度。

(4)日照、輻射。

(5)氣壓。

於開發區內選取適當觀測站，做為期一年或每季選擇其中

六月份為代表的實地觀測，統計上述要素之月、年平均值

及極端值之變化，製作風玫瑰圖(Wine Rose Diagram)。

依前述兩項之資料，製作開發區各要素平面等值圖。

2. 計算不舒適指數DI (Discomfort Index) :

$$DI = (0.4)(T+Td)+15 \text{ 或 } DI = T - 0.55(1 - 0.01RH) \times (T - 58)$$

T=氣溫( $^{\circ}\text{F}$ ) Td=露點溫度( $^{\circ}\text{F}$ ) RH=相對濕度(%)

(DI小於七十者為良好氣候環境，大於八十五者為極不舒

服)。

3. 結論。

#### 四 水文

內容 (一)說明基地所屬水系及各所屬水系之水量、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、地下水之水量及水權。

(三)說明最少廿五年發生一次暴雨產生之暴雨量及泛洪區範圍。

(四)說明開發基地與所在自來水水源水質水量保護區自來水水

源取水水體、上下取水口、淨水廠等關係。

#### 1. 大地工程：

(1)邊坡穩定性初步分析：

①填方區(借土土壤之c.  $\phi$ . 值)。

②挖方區(順向坡、逆向坡)。

(2)整地設計參考高程及穩定角：

①填方區(借土)。

②挖方區(地層構造破壞潛勢、可能破壞模式)。

(3)基礎土壤承載力推估。

(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)預測將來基地可能發生最大地震。

(7)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 結論與對策：

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法注意事項。
4. 活動斷層兩旁建築物之配置原則。

5. 地下排水之必要性。

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。

#### 三 氣候

內容 摘要說明氣候調查報告書之內容與結論

附錄 氣候調查報告書

1. 集區開發區鄰近地理條件相似之氣候測站(可洽請氣象局、水利局、水土保持局、水利會、電力公司及各種試驗觀

(二)廿五年泛洪區圖：

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，表達廿五年泛洪區之範圍。

四、自來水水源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距離，並標示取水口位置。

附錄 水文調查報告書：

1. 說明基地所屬水系及各所屬水系之水量、水質與功能。
2. 說明基地及相鄰地區水文之下列各項內容：
  - (1) 產狀分布 (如河川、水池、沼澤、泉水、滲水、地下水庫等)。
  - (2) 與地形之關係 (集水區)。
  - (3) 與地質之關係 (如含水層、斷裂、斷層等)。
  - (4) 來源與永久性。
  - (5) 水量或水位變化 (如間歇泉、洪水等)。
  - (6) 以前有過水的存在 (如植生、礦物質沉澱、歷史紀錄等)。
  - (7) 廿五年發生一次暴雨產生暴雨之逕流量計算及泛洪區之範圍。
  - (8) 基地所屬河川水體範圍測定。

五、生態

內容 摘要說明生態調查報告之內容及開發對保護地區之影響說明與處理對策。

附圖 (一)植被分布圖：

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，表達各區各類之植被區位範圍及其特性。

(二)植被保護地區圖：

註：

一、水源水質水量保護區自來水水源取水水體認定基準如下：

(一) 河川已築有堤防者，以堤防為準。

(二) 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。

(三) 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。

二、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) 另一側，基地水流或開發後之廢污水並不排入該河水體，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。

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 (一)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、水量保護區範圍。

(二)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。

(2) 地形、地物。

(2) 特性：

① 數量。

② 種類。

③ 留性。

④ 是否珍貴、稀有。

(3) 分析建議優先保護之順序。

(4) 開發對優先保護地區之影響說明及處理對策。

## 六、人文景觀

內容 摘要說明文化資產說明書之內容，及開發對文化資產之影響

，並劃設影響區及保護區。

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。

附錄 文化資產說明書：

1. 具有文化資產價值之地點或實體（附照片）。

2. 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之影響，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。

## 七、基地景觀條件

內容 1. 說明基地內之特殊景觀位置及特色（附照片）。

2. 說明基地內之優良景觀位置、方向、距離及特色。

3. 說明與基地環境不協調之自然或人為地形、地物。

4. 說明基地開發使用對相關地區視覺視景觀之影響及其處理對策。

依植被分布圖製作，不宜擾動之保護地區，及原地保留樹木與樹林。

(二) 動物分布圖：

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，表達各區、各類之動物區位範圍及其特性。

(四) 動物保護地區圖：

依動物分布圖製作，不宜擾動之保護地區。

附錄 生態調查報告書：

1. 植被調查（附照片）：

(1) 分區：

① 植物群落。

② 土壤類型。

③ 坡度

(2) 分類：

① 自然植被：原生、次生。

② 人工植被。

(3) 特性：

① 面積。

② 樹種、樹齡。

③ 林相、成長情形。

④ 是否珍貴、稀有。

(4) 分析建議優先保護之順序。

(5) 開發對優先保護地區之影響說明及處理對策。

2. 動物調查（附照片）：

(1) 分區：

① 擱息地。

柒、模型之製作，應符合左列之規定：

(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，表達球道組成配置及建築物量體與配置之示意模型。

附圖 1.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圖之縮圖製作，表達基地內特殊景觀位置及優良景觀位置、方向、距離。

2.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。

### 附件三

## 非都市土地住宅社區開發財務計畫暨公共設施營運管理計畫

### 製作要件

#### 一、 開發財務計畫

財務計畫之各項成本收益以預計開發同意年度為基期之現值估計，以後年度依物價及房地價上漲率逐年調整列估。

(一) 土地取得、處理及成本

(二) 規劃申請費用

(三) 綜合工程成本

包括整地、道路、排水、水土保持、景觀、植栽、運動遊憩設施及末期工程整理等所需經費。

(四) 公用設備成本

包括供水、電力、電信、污水處理等設備所需經費。

(五) 建築成本

(六) 稅金、保險金、勞工及公共衛生安全準備金

(七) 公共設施管理維護基金

(八) 廢棄物之處理及清運費用

(九) 行政費用

(十) 預備金

#### 二、 分區建設投資經費及收益估計

以第二項所列各項成本，依工程分區原則，分別估算其建設管銷成本，開發完成後實際銷售規模，收益金額及投資報酬率概估。

重要之統計結果，應以圖表表示之。

(一) 各分區銷售規模概估

## 三、公共設施營運管理計畫

### 一、公共設施營運管理計畫書製作

(一)申請開發者應擬定緻密之社區公共設施營運管理計畫書，其內容應至少包括如下項目。

#### (一)執行策略

(二)公共設施之內容、規模、數量、品質、成本及計畫時程概估須含括社區全部之公共設施，例如教育性、福利性、營利性等設施。

#### (三)土地權屬及管理維護單位

(四)社區管理委員會輔導成立計畫

(五)公共設施管理維護基金提撥與支用計畫

(六)社區管理及清潔人員設置計畫

### 二、執行策略

申請開發者須提出可行之執行策略，明敘計畫之擬訂、推動及移轉方式。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。

### 三、社區管理委員會之成立與運作

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『公寓大廈管理条例』草案相關規定；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，將公共設施之維護管理委託其他單位代行。

### 四、公共設施管理維護基金之成立與運作

社區管理委員會於獲得申請開發者所移予之公共設施管理維護經費後，應參考『公寓大廈管理条例』草案之相關規定成立基金。

- 三、分期建設投資經費及收益估計  
以第二項所列各項成本，依財務分期原則，研擬分期配合及收支計畫。計畫應提供詳細計算後之具體數據，其最小之時間單位不得大於一年度，重要之統計結果，應以圖表表示之。  
(一)預定開發進度與財務分期配合計畫  
(二)各分期投資經費概估說明、各分期建設及管理經費概估  
(三)各分期土地及建築物收益金額概估

(四)按分區收支計算投資報酬率

## 三、公共設施管理維護基金

### 一、公共設施範圍

此謂之公共設施，乃指可支用公共設施管理維護基金之社區基本性公共設施，其範圍如下：

(一)污水處理設施及污水、雨水下水道

(二)道路

(三)公共停車場

(四)開斯公園、兒童遊戲場、非營利之公共集會、運動及遊憩場所

(五)社區指標、街俱、公共景觀及植栽

(六)路燈

(七)公用水塔、水池及輸水管線

(八)社區內一般廢棄物清除、處理之運輸、貯存之工具及設施

(九)其他維生必要之公用水電、電信設備

上述各項公共設施，有關第一款、第二款、第四款之污水處理設施、道路及公園等部份，指依『非都市土地開發審議規範』規定之開斯公園、社區道路應同意贈與鄉鎮（市）公所，污水處理場應贈予縣（市）政府之範圍為限。

公共服務設施捐贈表

捐贈項目	面積	捐贈時程	所有權單位（人）	維護單位

該經費及其孳息，應專款專用，其支用範圍，均需限於明訂之權限與範圍內。

## 二 基金支用範圍

本基金之支用範圍以前述之公共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。

### 三 基金提撥標準

申請開發者應依開發許可之樓地板面積隨量提撥二年之社區公共設施管理維護基金。其中住宅及非營利用公共設施樓地板面積提撥標準為三〇〇元/ $m^2$ ；營利用樓地板面積提撥標準為四五〇元/ $m^2$ 。

#### 四 開發人提撥基金之程序及切結保證

申請開發者於申請開發同意暨開發許可前，應檢附所需公共設施營運管理計畫（內含公共設施管理維護基金提撥及支用計畫）送審，於獲得審議委員會同意後，即檢具同意提撥切結書，保證於社區開發完成後社區管理委員會成立時，一次提撥全數切結之公共設施管理維護金額予社區管理委員會，並履行一切承諾與附帶規定，並將公共設施管理維護金額提撥及支用之範圍，明訂於買賣雙方房地買賣契約書之中。公共設施管理維護基金之提撥標準及相關規定得視情況檢討修正之。

#### 五 基金提撥前公共設施之管理維護

社區開發完成前公共設施之管理維護，由申請開發者負擔。

