

臺南市政府地政局

113年度非都市土地使用編定管制



考核期間:113年1月1日至113年12月31日

具有府內橫向聯繫機制，以利及早發現違規情事

-廢棄物非法棄置跨局處廉政專案小組

為遏止本市再遭受非法棄置廢棄物，破壞土地及生態環境，本府由環境保護局於111年10月主政成立廢棄物非法棄置跨局處廉政專案小組。

本局分工項目：

- ① 製作廢棄物非法棄置宣傳單，已發放14,400張。
- ② 配合內政部衛星變異點通知農業局辦理聯合會勘並按月將辦理成果函送農業局及環保局。
- ③ 定期巡查轄內非都市土地遭非法棄置廢棄物高風險區，倘位於交通便利可及性低的高風險地點，因地點到達不易，則利用高科技執法使用UAV航拍管控。

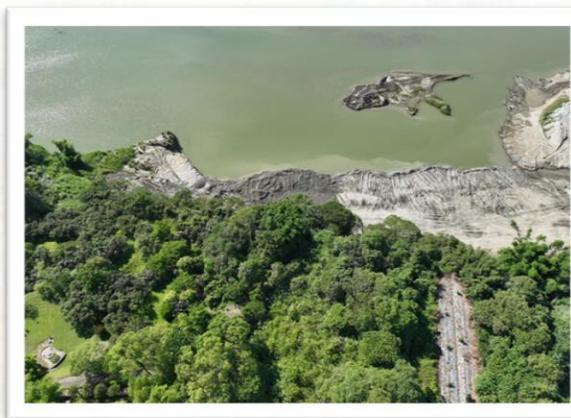
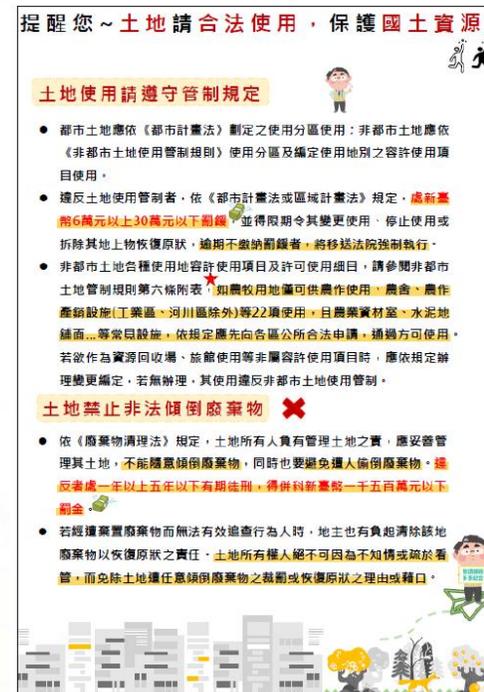
提醒您～土地請合法使用，保護國土資源

土地使用請遵守管制規定

- 都市土地應依《都市計畫法》劃定之使用分區使用；非都市土地應依《非都市土地使用管制規則》使用分區及編定使用地別之容許使用項目使用。
- 違反土地使用管制者，依《都市計畫法或區域計畫法》規定，處新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰，並得限期令其變更使用、停止使用或拆除其地上物恢復原狀，逾期不遵辦罰鍰者，將移送法院強制執行。
- 非都市土地各種使用地容許使用項目及許可使用細目，請參閱非都市土地管制規則第六條附表。如農牧用地僅可供農作使用、農舍、農作產銷設施(工業區、河川區除外)等22項使用。自農藥資材室、水泥地舖面...等常見設施，依規定應先向各區公所合法申請，通過方可使用。若欲作為資源回收場、旅館使用等非屬容許使用項目時，應依規定辦理變更編定，若無辦理，其使用違反非都市土地使用管制。

土地禁止非法傾倒廢棄物

- 依《廢棄物清理法》規定，土地所有人負有管理土地之責，應妥善管理其土地，不能隨意傾倒廢棄物，同時也要避免遭人傾倒廢棄物，違反者處一年以上五年以下有期徒刑，得併科新臺幣一千五百萬元以下罰金。
- 若經遭棄置廢棄物而無法有效追查行為人時，地主也有負起清除該地廢棄物以恢復原狀之責任，土地所有權人絕不可因為不知情或疏於看管，而免除土地任意傾倒廢棄物之義務或恢復原狀之理由或藉口。



具有府內橫向聯繫機制，以利及早發現違規情事

-臺南市政府非都市土地使用管制聯合取締小組會議

本府已於臺南市政府非都市土地使用管制聯合取締小組會議決議

➤ 會議前兩年度已依興辦事業計畫變更編定為特定目的事業用地之案件，請各目的事業主管機關按相關規定檢查現況是否依原核定計畫使用，並於下次會議提報相關成果。

(二) 工務局：請將稽查數據及相關內容，納入報告事項。

(三) 水利局：

1. 請將輔導改善之案件納入報告事項，並分樣態敘明後續處理方向。
2. 另有關本府所管固有土地違反水利法等相關規定之案件，請邀請相關單位共同協商後續處置內容，並將會議決定內容於下次會議中報告。

(四) 農業局：魚塢堤防及魚塢通道等設置，應符合申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法等相關規定，有關魚塢堤防、通道等組成內容(如磚、瓦、等)疑似違反農業設施容許事宜，請農業局於環境保護局主政之營建剩餘土石方處理平台上提報，並將會議決定內容於下次會議中報告。

四、報告事項：各業務機關下次會議應辦事項

決定：有關前兩年度已依興辦事業計畫核准變更編定為特定目的事業用地之案件，地政局後續函送清冊予各單位，請各單位依上開清冊按相關規定檢查現況是否依原核定計畫使用，並於下次會議提報相關成果。

柒、討論事項

議題：針對屬違反五次以上區域計畫法之特定行業案件，且土地所有權人並無更換，皆移送臺灣臺南地方檢察署偵辦乙節，提請討論。

(一) 按臺南市政府聯合稽查處違法業者之後續追蹤研商會議決議略以：「針對視聽歌唱業者查獲違規常見以變更負責人方

序號	目的事業主管機關	行政區	段小段	地號	使用分區	使用地類別	土地參考資訊內容	原因發生日期
1	民政局	七股區	三吉段	0867-0000	一般農業區	特定目的事業用地	依據臺南市政府地政局112年08月16日南市地用字第112070125號函核准變更編定，限依其宗教事業計畫作為宗教設施使用。	1120816
2	農業局	七股區	三吉段	1506-0000	一般農業區	特定目的事業用地	依據臺南市政府地政局112年12月04日南市地用字第1121579153號函核准變更編定，限依其漁業設施事業計畫作為水產食品加工場所及設施使用。	1121204
3	農業局	七股區	三吉段	1522-0000	一般農業區	特定目的事業用地	依據臺南市政府地政局112年12月04日南市地用字第1121579153號函核准變更編定，限依其漁業設施事業計畫作為水產食品加工場所及設施使用。	1121204
4	經濟發展局	七股區	三聖段	1661-0000	一般農業區	特定目的事業用地	依據臺南市政府地政局112年06月02日南市地用字第1120719538號函核准變更編定，限依其太陽光電興辦事業計畫作為太陽光電發電設施使用。	1120602
5	經濟發展局	七股區	三聖段	1767-0000	一般農業區	特定目的事業用地	依據臺南市政府地政局112年06月02日南市地用字第1120719538號函核准變更編定，限依其太陽光電興辦事業計畫作為太陽光電發電設施使用。	1120602
6	經濟發展局	七股區	三聖段	1768-0000	一般農業區	特定目的事業用地	依據臺南市政府地政局112年06月02日南市地用字第1120719538號函核准變更編定，限依其太陽光電興辦事業計畫作為太陽光電發電設施使用。	1120602
7	經濟發展局	七股區	三聖段	1769-0000	一般農業區	特定目的事業用地	依據臺南市政府地政局112年06月02日南市地用字第1120719538號函核准變更編定，限依其太陽光電興辦事業計畫作為太陽光電發電設施使用。	1120602
8	經濟發展局	七股區	三聖段	1784-0000	一般農業區	特定目的事業用地	依據臺南市政府地政局112年06月02日南市地用字第1120719538號函核准變更編定，限依其太陽光電興辦事業計畫作為太陽光電發電設施使用。	1120602
9	經濟發展局	七股區	三聖段	1785-0000	一般農業區	特定目的事業用地	依據臺南市政府地政局112年06月02日南市地用字第1120719538號函核准變更編定，限依其太陽光電興辦事業計畫作為太陽光電發電設施使用。	1120602

10	經濟發展局	七股區	三聖段	1786-0000	一般農業區	特定目的事業用地	依據臺南市政府地政局112年06月02日南市地用字第1120719538號函核准變更編定，限依其太陽光電興辦事業計畫作為太陽光電發電設施使用。	1120602
11	經濟發展局	七股區	三聖段	1822-0000	一般農業區	特定目的事業用地	依據臺南市政府地政局112年06月02日南市地用字第1120719538號函核准變更編定，限依其太陽光電興辦事業計畫作為太陽光電發電設施使用。	1120602
12	環境保護局	七股區	新萬加段	0254-0000	一般農業區	特定目的事業用地	依據臺南市政府地政局114年02月05日南市地用字第1140207979號函核准變更編定，限依其農回收廢棄物回收機構興辦事業計畫作為應回收廢棄物回收設施使用。	1140205
13	環境保護局	七股區	新萬加段	0255-0000	一般農業區	特定目的事業用地	依據臺南市政府地政局114年02月05日南市地用字第1140207979號函核准變更編定，限依其農回收廢棄物回收機構興辦事業計畫作為應回收廢棄物回收設施使用。	1140205
14	經濟發展局	七股區	樹子腳段	0546-0007	工業區	特定目的事業用地	依據臺南市政府地政局113年04月30日南市地用字第1130600583號函核准變更編定，限依臺南市七股科技工業區第2次變更開發計畫作為產業用地(二)使用。	1130430
15	經濟發展局	七股區	樹子腳段	0609-0022	工業區	特定目的事業用地	依據臺南市政府地政局113年04月30日南市地用字第1130600583號函核准變更編定，限依臺南市七股科技工業區第2次變更開發計畫作為供水設施用地使用。	1130430
16	經濟發展局	七股區	樹子腳段	0609-0037	工業區	特定目的事業用地	依據臺南市政府地政局113年04月30日南市地用字第1130600583號函核准變更編定，限依臺南市七股科技工業區第2次變更開發計畫作為電力設施用地使用。	1130430
17	經濟發展局	七股區	樹子腳段	0613-0004	工業區	特定目的事業用地	依據臺南市政府地政局113年04月30日南市地用字第1130600583號函核准變更編定，限依臺南市七股科技工業區第2次變更開發計畫作為電力設施用地使用。	1130430

非都市土地變更編定行政流程簡化及創新改善作為

本局召開會議建議各目的事業主管機關就興辦事業計畫之審查項目添加非都市土地變更編定審查項目，並發布依區域計畫法檢附興辦事業計畫之變更編定申請及補正期限建議原則。

核定版

議題二：若興辦事業計畫涉及1筆或多筆地號土地之部分辦理變更編定，則建議於興辦計畫核准前辦理預為分割乙節，提請討論。

決議：
建議目的事業主管機關受理興辦事業計畫時，倘計畫內容涉及土地之部分欲辦理變更編定，則請申請人檢附興辦事業計畫書件至本市政事務所申辦預為分割，地政事務所將配合收件辦理，倘地所受理預分割有爭議，可洽請地用科予以協助。

議題三：有關興辦事業計畫涉及兩階段變更編定或須規定工程完工始核准變更編定如何加速處理乙節，提請討論。

決議：
因兩階段變更編定或須完成法律規定之工程(如檢附水土保持完工證明書)，均須預留時間完成相關工程設施並動驗合格過程相當耗時，爰請目的事業主管機關與水保或公共設施主管機關協商工程施作流程，以利縮短作業時程。

議題四：按非都市土地變更編定執行要點第6點，興辦事業計畫之審查項目添加地政局非都市土地變更編定審查項目，目的事業主管機關准興辦事業計畫六個月內，就該相同項目，於變更編定案件審查時，免再重複會審乙節，提請討論。

決議：
為加快後續興辦事業計畫變更編定審查速度，建議目的事

核定版

業主管機關就興辦事業計畫之審查項目添加地政局非都市土地變更編定審查項目(詳附件)，後續可於核准興辦事業計畫六個月內，就該相同項目，地政局於變更編定案件審查時，免再重複會審。

議題五：屬山坡地變更編定案件，於興辦事業計畫審查階段，各局處審核意見彙整完畢且申請人補正相關資料後，可併同辦理臺南市非都市土地變更編定案件專案審查小組會議乙節，提請討論。

決議：
若興辦事業計畫案件位於山坡地範圍內，於興辦事業計畫審查階段，各局處審核意見彙整完畢且申請人補正相關資料後，可請申請人檢附相關資料送至地政局申辦變更編定，地政局將予以受理，併同辦理臺南市非都市土地變更編定案件專案審查小組會議，以避免發生事業計畫核定成果與專案小組決議不同，而需反覆修改興辦事業計畫情形，以利加速審理。

議題六：屬林業用地變更編定為農牧用地之案件，研擬加速措施乙節，提請討論。

決議：
(一)有關此類案件，請農業局加速審查，倘農業局不同意案件之變更編定，請於會簽意見明確表示不同意之理由，以利地政局作為准駁之依據。

臺南市政府地政局 公告

發文日期：中華民國113年7月22日
發文字號：南市地用字第1130263512A號
附件：



主旨：公告臺南市政府地政局受理非公務機關檢附興辦事業計畫核准文件申請變更編定之申請及補正期限建議原則。
依據：行政程序法第166條。
公告事項：
一、按國土計畫法第45條第3項規定：「直轄市、縣(市)主管機關依前項公告國土功能分區圖之日起，區域計畫法不再適用。」為配合本市國土功能分區圖預計於中華民國一百十四年四月三十日公告，屆時依區域計畫法辦理之非都市土地變更編定亦同時停止辦理，未能於中華民國一百十四年四月二十九日前核准變更編定且完成異動登記者，申請案件即予駁回，因非都市土地變更編定之跨機關會審、勘查、補正、地籍分割及地所登記異動等流程，一般約需時三個月至四個月，為使非公務機關申請人估計申辦案件時程有所依循，自公告日起依以下建議原則辦理。
(一)申請期限：
1、一般申請案件，至中華民國一百十三年十二月三十一日止。
2、申請案件檢具興辦事業計畫核准函且該興辦事業計畫經目的事業主管機關依非都市土地變更編定審查表相同項目簽會相關機關(單位)同意者，至中華民國一百十四年一月三十一日止。
(二)補正期限：
1、須補正之申請案件，補正期限為一個月。
2、補正期限自本局通知申請人應補正之函文送達後次日起算，且不得超過中華民國一百十四年四月二十二日，屆期未完成補正，即予駁回。
二、國土功能分區圖之公告日，倘因修法或中央主管機關延後，本原則即停止適用。

局長 陳淑美

非都市土地更正編定創新改善作為

本局請地政事務所於受理土地所有權買賣移轉登記案件發狀時，附上宣導資料提醒民眾有關更正編定相關事宜，並將宣導資料張貼於各地政事務所的公告欄和 FB 的粉絲專業。

非都市土地更正編定將停辦符合資格者

請於**114年1月31日**前申請並於**114年4月30日**前更正完畢

Q 什麼是更正編定?

按區域計畫法等規定，經編定使用之土地，如地主能檢具於公告編定前或公告編定期間已變更使用合法證明文件，得辦理更正編定。因此，農地上現存民國65年或62年以前舊有住宅，檢附合法證明可申請更正為建地。

A 更正編定說明

按區域計畫法等規定，經編定使用之土地，如地主能檢具於公告編定前或公告編定期間已變更使用合法證明文件，得辦理更正編定。因此，農地上現存民國65年或62年以前舊有住宅，檢附合法證明可申請更正為建地。

Q 具備什麼要件才能申請更正編定?

申請土地現場須存在舊有合法建物，若舊有建物拆除重建將不符合規定。

65年或62年編定前合法房屋證明文件【如水電證明、稅捐設籍或房屋購本、建築執照或建物登記證明、未實施建築管理地區建物完工證明書及其他文件經縣(市)政府採認足以明確證明者】

佐證資料及現場認定
可檢附65年或62年以前舊有建物已存在之航照圖加以佐證，並經相關單位會勘認定。

請逕洽本市各地政事務所地用課申辦

臺南市政府地政局 製

非都市土地更正編定

- 依國土計畫法第45條規定，公告國土功能分區之日起(民國114年4月30日)，區域計畫法不再適用，爰此更正編定亦將終止辦理。
- 更正編定係指本市非都市土地使用編定管制(民國65年6月1日)實施前或實施都市計畫以外地區建築物管理辦法(民國62年12月24日)前，已存在並使用至今之既有合法房屋，得檢附合法房屋相關證明文件申請更正編定為建築用地。
- 由土地所有權人提出編定前已符合「製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知」編定規定，且現在仍係屬有效的證明文件(四種文件之一)，向土地所在地地政事務所申請辦理更正編定。
 - 房屋購本、建築執照或建物登記證明。
 - 戶口遷入證明。
 - 完納稅證明。
 - 繳納自來水或電費證明。

「田」地自1至12等則土地若因合法房屋而辦理更正編定，除實地需有房屋存在，且必須檢附民國62年12月24日以前之合法房屋證明文件

更正編定辦理流程

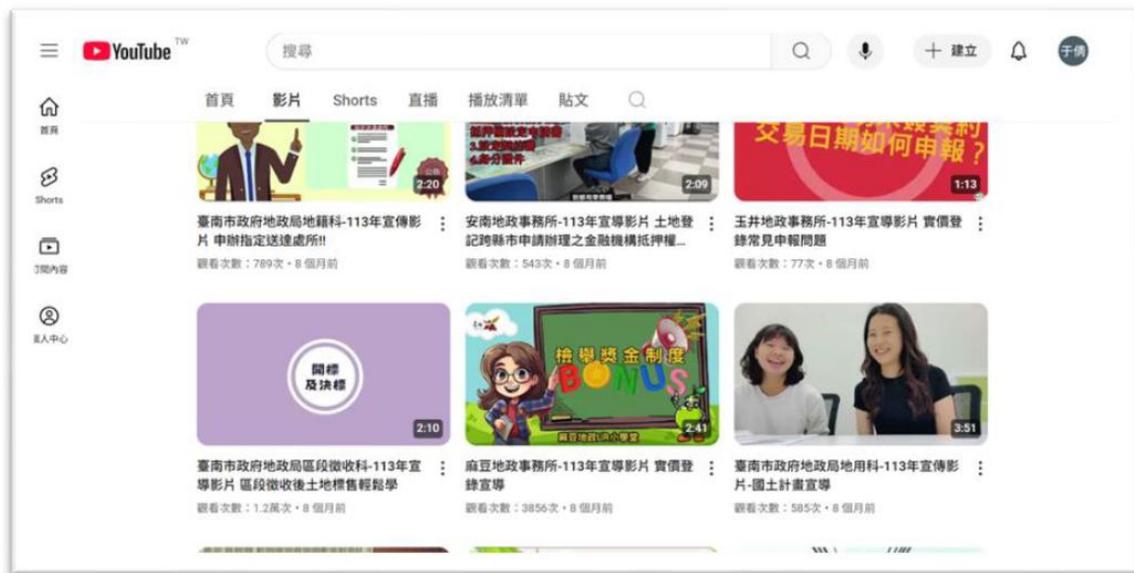
檢附相關文件

駁回 部分核准 全部核准

異動登記(地政事務所)

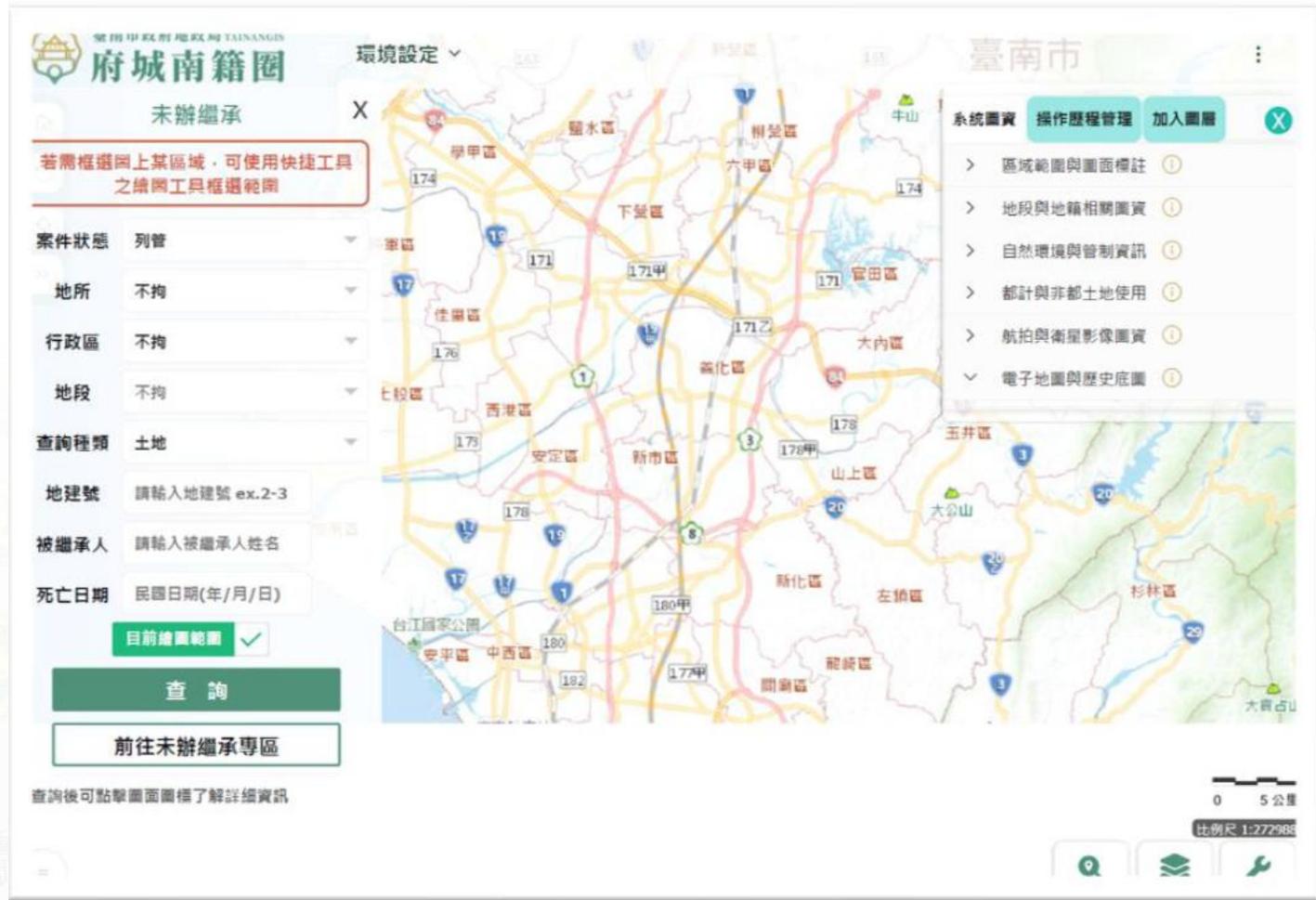
非都市土地編定管制創新改善作為

本局製作影片及辦理教育訓練宣導避免非都市土地違規樣態及國土計畫相關事宜，以親民且易分享的宣導方式增加民眾接受度，讓民眾容易了解非都市土地常見的違規型態；另介紹國土計畫及放置常見問題解析影片，降低民眾疑慮



非都市土地編定管制創新改善作為

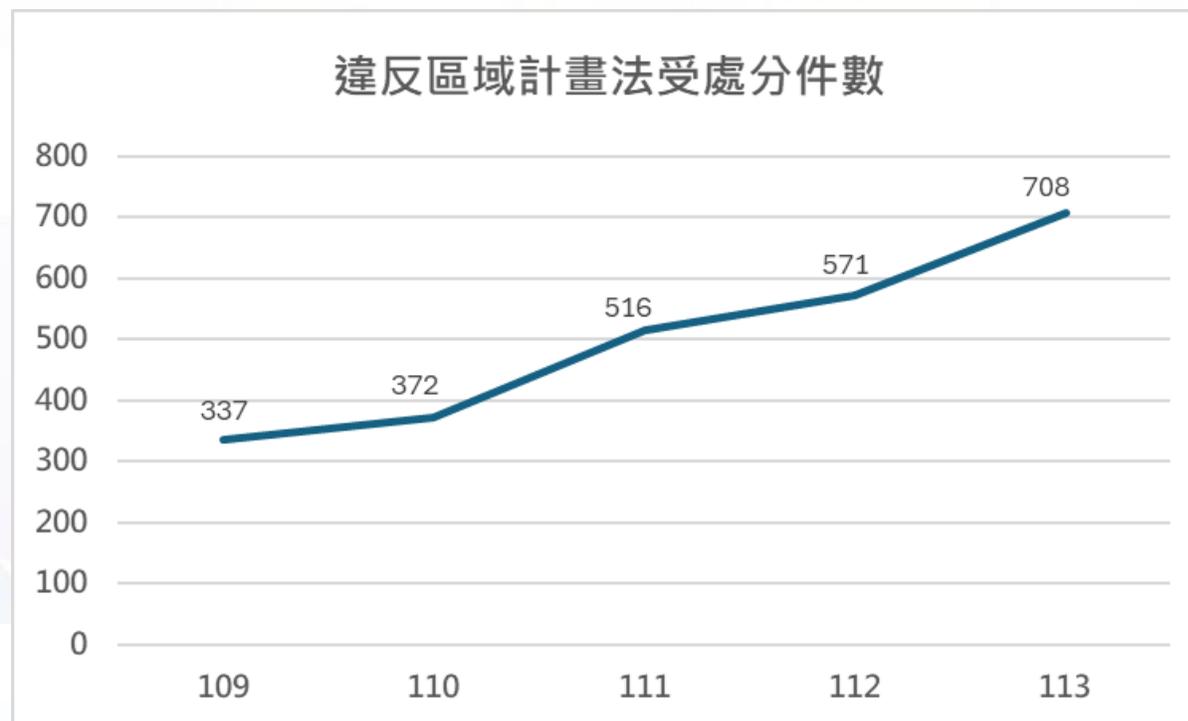
本局建立府城南籍圈，該平台結合多項圖資系統輔助查詢，函非都市土地使用等相關資訊，各項資訊公開化，確保民眾即時得知最新資訊，強化機關與民眾間更為多元的互動管道。



非都市土地使用管制作為

本局辦理違反區域計畫法受處分之案件，從**109年337件**增長至**113年708件**，**成長幅度為110.09%**，本局在有限的人力下，積極辦理非都市土地使用管制業務

年度	109	110	111	112	113
件數	337	372	516	571	708



非都市土地使用管制創新改善作為

針對屬違反五次以上區域計畫法之特定行業案件，且土地所有權人並無更換，皆移送臺灣臺南地方檢察署偵辦

議題：針對屬違反五次以上區域計畫法之特定行業案件，且土地所有權人並無更換，皆移送臺灣臺南地方檢察署偵辦乙節，提請討論。

(一)按臺南市政府聯合稽查裁處違法業者之後續追蹤研商會議決議略以：「針對視聽歌唱業者查獲違規常見以變更負責人方式規避累計裁處部分，地政局應依臺南市政府辦理違反區域計畫法案件裁罰基準，加強針對土地使用管理責任人裁處或移送地檢署。」

(二)有關違反五次以上區域計畫法之特定行業案件，且土地所有權人並無更換，共計14件，地政局後續擬依區域計畫法暨臺南市政府辦理違反區域計畫法案件裁罰基準等相關規定，移送臺灣臺南地方檢察署偵辦。

決定：請地政局將屬違反五次以上區域計畫法且土地所有權人並無更換之特定行業案件，依區域計畫法等相關規定，移送臺灣臺南地方檢察署偵辦。

序號	裁處日期	土地標示	使用分區及編定種類	土地面積(公頃)	所有權人	行為人	違規事由	處理情形		
								第1次罰鍰金額	總處罰鍰金額	累計罰鍰總額
1	105/01/25	南化區北寮段476地號	山坡地保育區農牧用地	0.2076	林傑仁等7人	意芳小吃負責人：廖家靜	擅設「意芳小吃」經營視聽歌唱業	6萬元	第2次6萬元 第3次6萬元 第4次9萬元 第5次6萬元	33萬元
2	108/03/29	下營區茅港尾段2616地號	特定農業區農牧用地	0.4273	黃文福	頂角樓小吃部負責人：林榮彬	設有「頂角樓小吃部」經營視聽歌唱業	6萬元	第2次6萬元 第3次9萬元 第4次6萬元 第5次6萬元	33萬元
3	108/09/19	善化區曾文段1726地號	特定農業區農牧用地	0.124	胡博森	旺旺來企業負責人：吳東祥君	設有「旺旺來企業行」(市招：旺旺來練歌場)經營視聽歌唱業	6萬元	第2次9萬元 第3次12萬元 第4次6萬元 第5次6萬元 第6次6萬元	45萬元
4	111/8/23	善化區北子店段二小段1013地號	特定農業區農牧用地	0.0353	蘇瑞霖	慶豐小吃店負責人：吳美和	經營視聽歌唱業	6萬元	第2次6萬元 第3次6萬元 第4次6萬元 第5次6萬元 第6次6萬元 第7次9萬元	45萬元
5	111/10/25	新營區羅線橋段1104地號	特定農業區農牧用地	0.2216	林志明	百花樓小吃店負責人：陳盈利	設有「百花樓小吃店」經營視聽歌唱業	6萬元	第2次6萬元 第3次6萬元 第4次6萬元 第5次6萬元 第6次6萬元 第7次6萬元 第8次6萬元 第9次6萬元	57萬元

序號	裁處日期	土地標示	使用分區及編定種類	土地面積(公頃)	所有權人	行為人	違規事由	處理情形		
								第1次罰鍰金額	總處罰鍰金額	累計罰鍰總額
6	112/5/10	麻豆區清水段1000地號	特定農業區農牧用地	0.3535	王福輝等4人	洪振賢	設有「陸樓下餐廳」經營視聽歌唱業	6萬元	第2次6萬元 第3次6萬元 第4次6萬元 第5次6萬元	30萬元
7	113/2/17	六甲區林鳳營段522-2地號	特定農業區農牧用地	0.25	王重林	香梅園冷飲店負責人：蔡育菁	設有「香梅園冷飲店」經營視聽歌唱業	6萬元	第2次6萬元 第3次6萬元 第4次6萬元 第5次6萬元 第6次6萬元 第7次6萬元 第8次6萬元	48萬元
8	113/2/27	學甲區西進段69地號	特定農業區農牧用地	0.2195	李子豪	天喜電子遊戲場負責人：王仁柏	設有「天喜電子遊戲場」供不特定人益智娛樂使用	6萬元	第2次9萬元 第3次12萬元 第4次6萬元 第5次9萬元 第6次12萬元 第7次15萬元 第8次18萬元 第9次21萬元	108萬元

非都市土地使用管制創新改善作為

建立變異點件標準化办理流程



非都市土地使用管制創新改善作為

本局利用中央補助款辦理委外航拍廠商協助拍攝，協助各區公所在屬地形地勢難以進入查證困難之變異點(如大範圍之魚塭、被高牆擋住、樹林、山坡、無一般道路可進等等)，以**空拍方式查報**，**協助公所提升現況掌握能力**



非都市土地使用管制創新改善作為

本局於113年度考量**裁罰係為達改善違規情形之目的**，**違規案件得命為一定行為**，**並依違規案件使用態樣及回復原狀所需時間等因素**，**訂定合理之行為期限**

附表三

項次	案件性質	違規態樣	改善期間
一	情節重大案件	經各目的事業主管機關認定有嚴重妨礙公共安全或環境保護之違規行為。	一個月內
二	特定行業案件	為視聽歌唱業、三溫暖業、舞廳業、舞場業、酒家業、酒吧業、特種咖啡茶室業、飲酒店業、電子遊戲場業及其他由目的事業主管機關認定為特定行業之違規行為。	一個月內
三	特殊案件	1. 潛在易轉作工廠之大型違章建築行為。 2. 內政部專案列管之違規行為。	二個月內
四	一般案件	1. 屬免經申請許可之項目，於事業主管機關核准前先行使用。	一個月內
		2. 已有核准計畫，其使用用途與原核准計畫不符。	一個月內
		3. 違規工廠或倉儲設施。	二個月內
		4. 設置貨櫃屋或貨櫃。	二個月內
		5. 農地違規圍籬設施。	二個月內
		6. 非屬以上態樣之違規行為。	三個月內

備註：

1. 限期改善期間以本附表所載為原則，各目的事業主管機關並得視個案違規情節建議予以延長或縮短。但各目的事業主管機關已訂有相關規定者從其規定。
2. 若同時有兩種(含)以上之違規態樣，其改善期間以較長者計算。
3. 受理合法使用申請之機關，除業務主管法規另有規定外，應注意行政程序法第五十一條所定處理期間。