

非都市土地興建殯葬設施之 用地變更程序與注意事項

內政部地政司袁世芬

102年8月30日

壹、前言

- 非都市土地管制背景(管制3階段)
- 非都市土地劃定使用分區及編定使用地
- 墳墓用地編定原則
- 土地使用計畫與管制體系

非都市土地管制背景

- 第1階段—民國62年以前，除已發布都市計畫地區及一些特別指定地區外，其餘地區並無積極管制措施。
- 第2階段—民國62年訂頒「限制建地擴展執行方案」及「限制建地擴展執行辦法」，對「田」地目土地實施限建（局部管制）。
- 第3階段—63.1.31「區域計畫法」公布施行後，非都市土地使用管制進入第3階段。
 - 將全部非都市土地配合區域計畫之公告實施，依照區域計畫法及其施行細則、「製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知」相關規定，劃定使用分區，編定使用地，並依「非都市土地使用管制規則」實施管制。

劃定使用分區及編定使用地

- 區域計畫公告實施後，直轄市或縣(市)政府依非都市土地分區使用計畫→**製定非都市土地使用分區圖**→**編定各種使用地**→報經上級主管機關核備→實施管制。(區域計畫法§15第1項)
- 劃定**10大使用分區**(區域計畫法施行細則§13)編定**18種使用地**(細則§15)。
- 屏東縣64.10.6首先辦理編定，迄75.11.1嘉義縣辦竣公告編定止，全省非都市土地使用編定均已完成，並納入同一使用管制體系。(嘉義市無非都市土地)
 - 在辦理編定作業當時，僅劃定特定農業區等8種使用分區，嗣77.6.27修正細則增訂國家公園區；86.7.7增訂河川區，並配合辦理使用分區調整(變更)作業。

墳墓用地編定原則

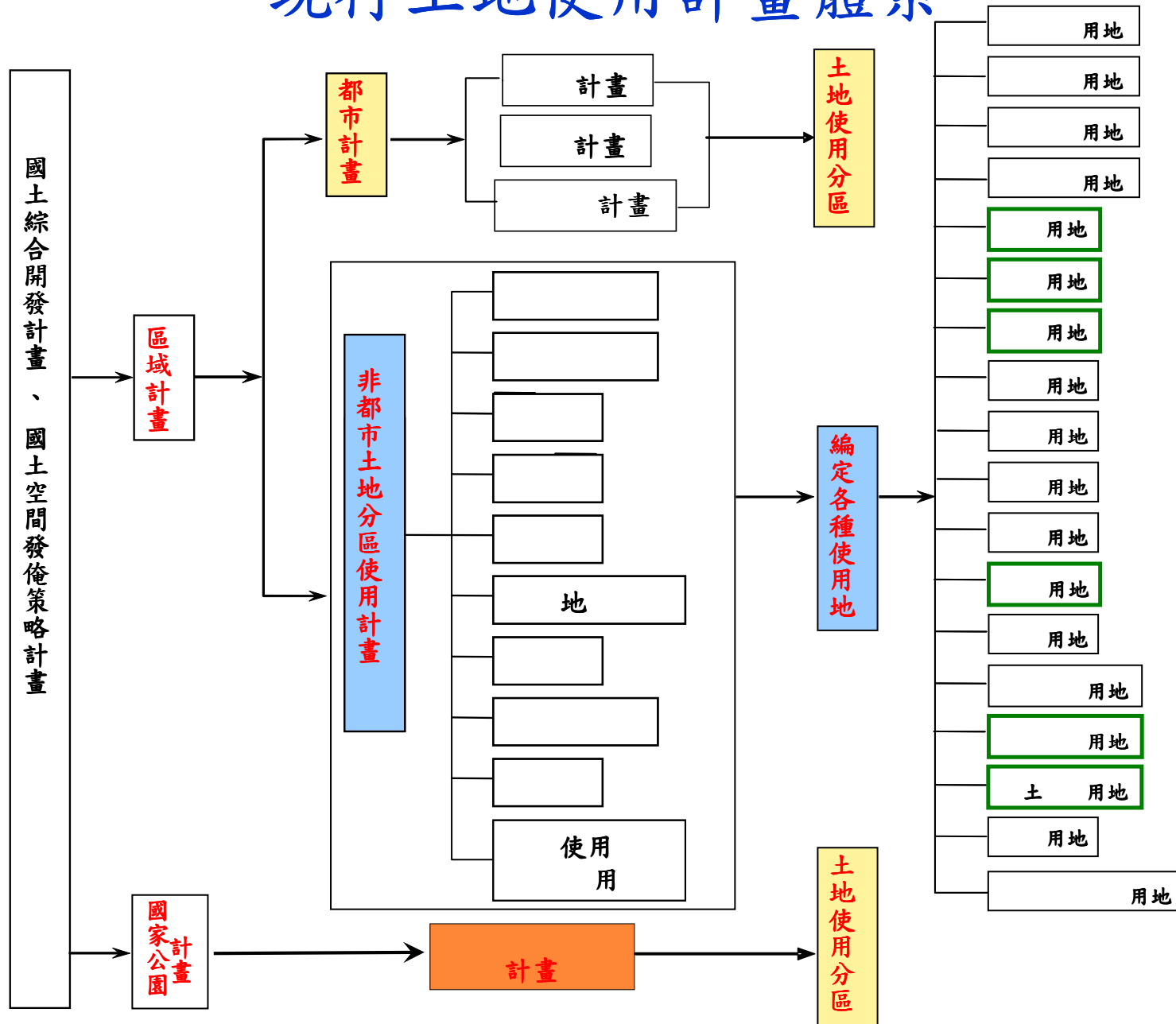
非都市土地作墳墓使用者，於編定當時，依部頒「製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知」規定：

- 一般農業區、山坡地保育區及特定專用區得依現況編定。
- 工業區不得編定墳墓用地。
- 森林區及風景區經依法核准設置者，得依現況編定。
- 特定農業區及鄉村區之墳墓用地，以現供公墓使用者為限。
- 一般農業區、山坡地保育區及風景區，於編定當時得視未來5年需要編定墳墓用地。
- 89.6.13修正作業須知增列河川區不得編定為墳墓用地。

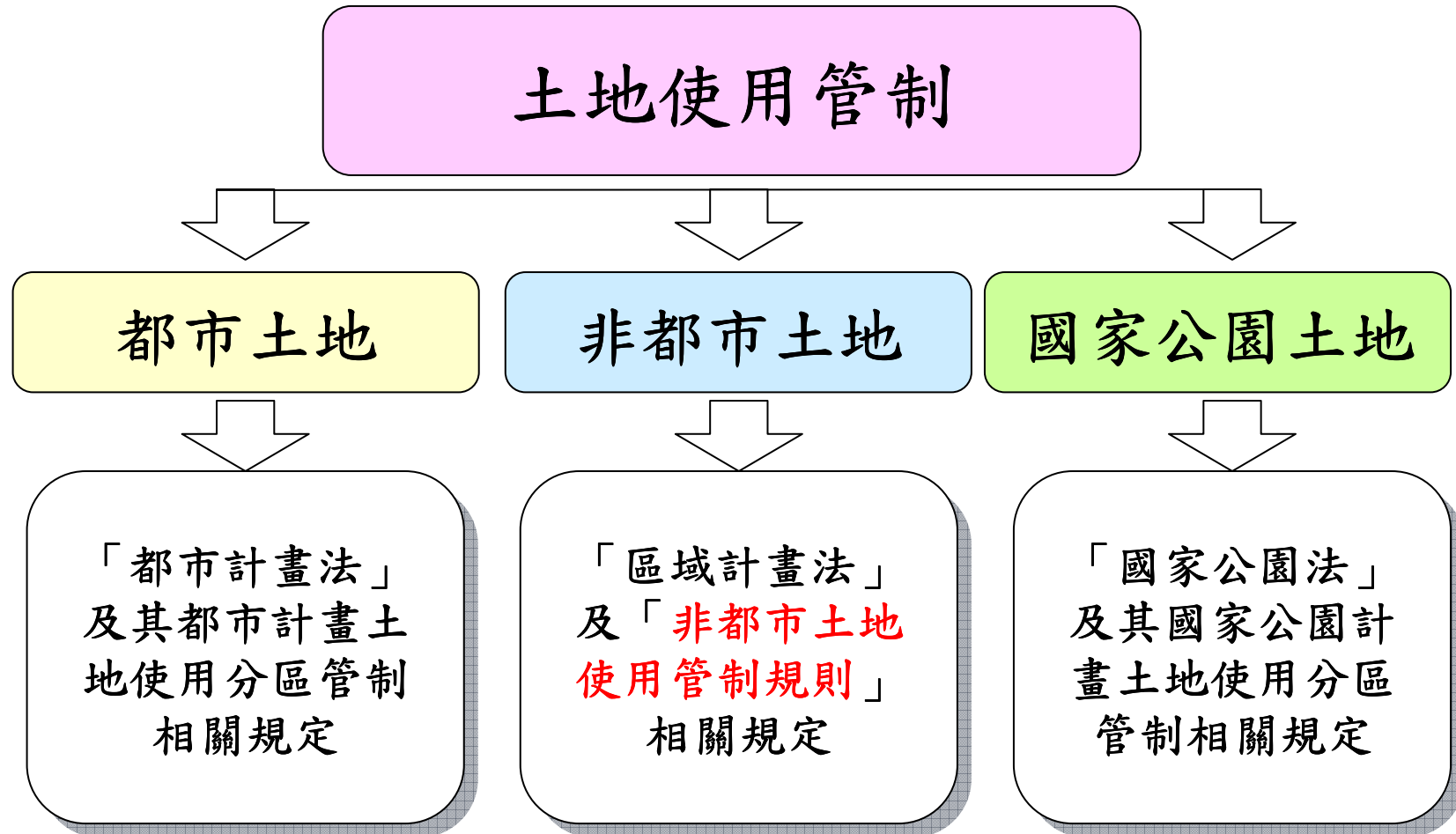
區域計畫公告及編定時程

區域計畫別	市縣別	區域計畫公告日期	用地編定公告日期	第1次通盤檢討日期	變更第1次通盤檢討日期
北部區域計畫	新北市、桃園縣、基隆市	69.5.1	70.2.15	84.11.24	99.6.15
	宜蘭縣、新竹縣、新竹市	72.5.9	73.10.15		
中部區域計畫	臺中市、南投縣、彰化縣	68.8.1	69.6.1	85.8.22	
	苗栗縣	71.5.20	73.3.31		
	雲林縣		73.11.20		
南部區域計畫	屏東縣	62.6.11	64.10.6	85.6.28	
	臺南市、高雄市		65.6.1		
	澎湖縣	73.8.20	75.2.15		
	嘉義縣		75.11.1		
東部區域計畫	花蓮縣	73.7.23	74.11.16	86.6.24	
	臺東縣				

現行土地使用計畫體系



現行土地使用管制體系



貳、非都市土地使用管制規則

- 依區域計畫法第15條第1項授權訂定之法規命令。
- 65.3.30（內政部）訂定，已歷經23次修正。
- 共分5章：總則（§1-§5）；容許使用、建蔽率及容積率（§6-§9）；**土地使用分區變更**（§10-§26）；**使用地變更編定**（§27-§51）；附則（§52-§59）。
 - 為實際執行需要，另訂有「非都市土地容許使用執行要點」、**「非都市土地變更編定執行要點」**併為管制之依據。

容許使用－基本原則

- 非都市土地經劃定使用分區並編定使用地類別，應依其容許使用項目及許可使用細目使用。(管制規則第6條第1項)
- 其他法律或依本法公告實施之區域計畫有禁止或限制使用之規定者，依其規定。(第6條第2項)
- 各種使用地容許使用項目及許可使用細目表如附表1。(第6條第3項)
- 目的事業主管機關得視實際需要訂定審查作業要點。(第6條第5項)

墳墓用地—容許使用

- 墳墓用地之使用性質，係供喪葬設施使用者（區域計畫法施行細則第15條）。
- 墳墓用地容許作「殯葬設施」使用，其許可使用細目包括：1. 公墓；2. 殯儀館；3. 火化場；4. 骨灰（骸）存放設施；5. 禮廳及靈堂。（殯葬管理條例第2條）。
- 上開細目雖屬免經申請許可，惟其設置、擴充、增建或改建仍應依殯葬管理條例等相關規定辦理。

建蔽率及容積率（管制規則第9條）

使用地	建蔽率	容積率
甲種建築用地	60%	240%
乙種建築用地	60%	240%
丙種建築用地	40%	120%
丁種建築用地	70%	300%
窯業用地	60%	120%
交通用地	40%	120%
遊憩用地	40%	120%
墳墓用地	40%	120%
特定目的事業用地	60%	180%

變更編定—基本原則

- 非屬容許使用範疇（如擬於農牧、林業．．．等使用地設置殯葬設施）應依殯葬管理條例、區域計畫法、非都市土地開發審議作業規範、非都市土地使用管制規則及非都市土地變更編定執行要點等相關規定，申請變更為特定專用區墳墓用地及適當使用地；或於原使用分區申請變更編定為墳墓用地。
 - － 使用分區變更：申請開發達一定規模。
 - － 使用地變更編定：未達使用分區變更規模，於原使用分區範圍內申請使用地變更編定。

變更編定—基本原則(續)

- 使用地變更

- 於一般農業區、山坡地保育區、風景區及特定專用區設立殯葬設施，得申請變更編定為墳墓用地（管制規則第27條第2項附表3）。
- 特定農業區、森林區內公立公墓之更新計畫經主管核准者，得依其核定計畫申請變更編定為墳墓用地。（管制規則第43條）。

變更編定—基本原則(續)

- 使用分區變更

- 申請開發公墓面積達5公頃或其他殯葬設施達2公頃以上者，應依區域計畫法第15條之1第1項第2款、管制規則第3章「土地使用分區變更」專章及「非都市土地開發審議作業規範」，檢具開發計畫書圖等文件，向直轄市、縣（市）政府申請，報經區域計畫擬定機關許可後，變更為特定專用區墳墓用地及其他適當使用地。
- 「使用分區變更專章」係規範程序及義務，實質審查條件另於「非都市土地開發審議作業規範」規定之【總編、墳墓用地專編】。

使用分區變更

基本原則

- 開發計畫需達一定規模（管制規則第11條第1項）

開發計畫	一定規模	變更使用分區
社區	50戶或1公頃	鄉村區
工業使用	10公頃	工業區
學校、高爾夫球場	10公頃	特定專用區
遊憩設施、公墓	5公頃	特定專用區
前6款以外之目的事業	2公頃	特定專用區

基本原則（續）

- 涉及其他法令規定開發所需最小規模者，應符合各該法令之規定。（管制規則第11條第2項）
- 私立公墓之設置或擴充，由直轄市、縣（市）主管機關視其設施內容及性質，定其最小面積。但山坡地設置私立公墓，其面積不得小於5公頃。（殯葬管理條例第5條第2項）

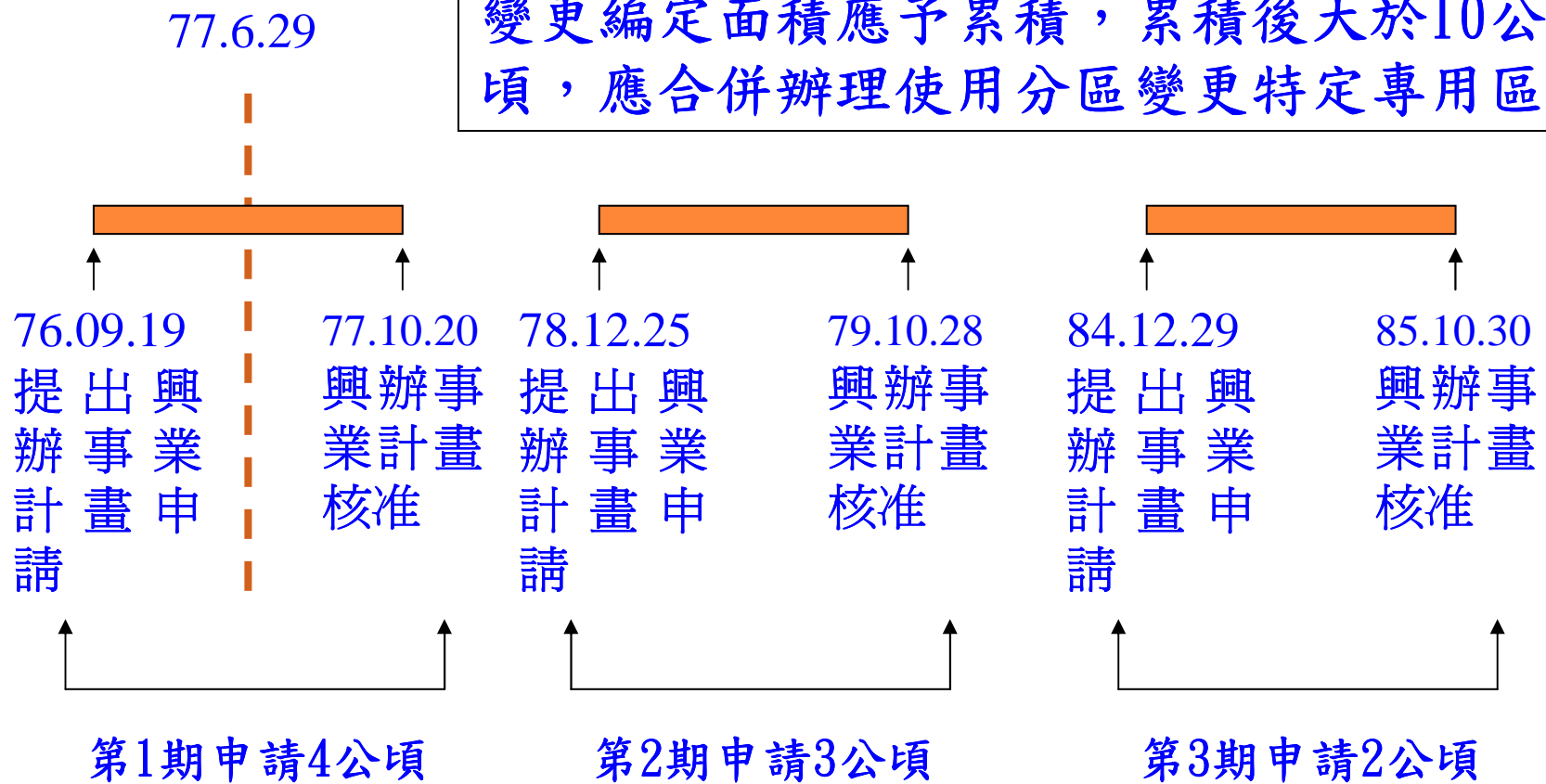
基本原則（續）

- 興辦事業計畫擴大累積計算變更面積
 - 屬同一興辦事業計畫，申請毗連土地擴大，應累積計算變更面積，並以累積計算後面積決定應否辦理使用分區變更。
 - 同一興辦計畫之認定：因涉個案事實認定，由目的事業主管機關就其計畫內容關聯性（營運管理計畫是否相關及土地使用計畫、必要性服務設施或設備是否具整體規劃等）認定之。
 - 累積計算起始點：係於77.6.29管制規則修正發布施行後，向目的事業主管機關提出興辦事業計畫（含毗連擴大）申請者。（參內政部97.10.14函）

何種規模應辦使用分區變更？

以公立公墓為例

第2期3公頃及第3期2公頃，因提出興辦事業計畫申請時點均在77.6.29之後，二者變更編定面積應予累積，累積後大於10公頃，應合併辦理使用分區變更特定專用區



使用分區變更程序

- 申請人應製作開發計畫書圖，依下列程序向直轄市或縣（市）政府申請（管制規則第13條）
 - 申請開發許可。
 - 山坡地依法取得水土保持完工證明書；非山坡地應取得整地排水計畫完工證明書。
 - 海埔地開發及非山坡地範圍農村社區土地重劃案件，免申請整地排水計畫完工證明書。
 - 申請使用分區及使用地之異動登記。
 - 直轄市或縣（市）政府認定水土保持計畫或整地排水計畫之工程需與建築物一併施工者，得由申請人先行辦理使用分區及使用地變更編定之異動登記。

申請開發許可

開發許可制



77年6月29日
非都市土地使用管制規則修正



89年1月26日
區域計畫法修正

開發許可法令架構

面向	法律	法規
申請程序	區域計畫法第15條之1	管制規則土地使用分區變更專章（第3章）
審議標準	區域計畫法第15條之2	非都市土地開發審議作業規範
開發義務	區域計畫法第15條之3	非都市土地開發影響費徵收辦法
審議期限	區域計畫法第15條之4	
審議權下授	區域計畫法施行細則第16條之4 ➤一定面積以下者得委託直轄市、縣（市）政府辦理審議許可。 ➤目前一定面積定為30公頃以下。	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

開發許可—申請程序

直轄市或縣（市）政府受理（管制規則§14）

1. 查核開發計畫書圖及基本資料
2. 視使用性質徵詢相關單位意見
3. 提具體初審意見

將開發計畫併初審意見送區域計畫擬定機關（審查）

提報區域計畫委員會審議

如經審議同意應核發開發許可

核發開發許可予申請人及通知直轄市或縣（市）政府

開發許可—實務流程

- 受理
- 書圖查核(行政程序審查)
 - 限期1個月補正
 - 召開行政程序審查專案小組，限期1個月補正
- 專案小組審查
 - 通知繳交審查費
 - 辦理會勘
 - 召開專案小組審查會議
 - 限期6個月補正
- 區域計畫委員會組審議
 - 召開審查會議
 - 限期3個月補正
- 簽核發開發許可

開發許可—審議標準（非都市土地開發審議作業規範）

- 為區域計畫委會審議非都市土地開發案件之指導原則；若有未盡事宜，仍以區域計畫委員會之決議為準。
- 共分為總編、專編及開發計畫書圖3部分
 - 總編共56點，為訂定依據、適用範圍、開發基地區位限制、保育利用（不可開發區與保育區留設等）、整地排水、交通運輸、地質安全、公用設備、環境景觀品質、防災計畫等。
 - 專編計分12編：住宅社區、高爾夫球場、遊憩設施區、學校、廢棄物衛生掩埋場、墳墓用地、貨櫃集散站、工業區開發計畫、工業區細部計畫、休閒農場、海埔地開發及工商綜合區等，規範不同使用型態所需特別注意之事項。
 - 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。

開發許可—開發義務

- 區域計畫法第15條之3，區域計畫擬定機關許可後，辦理分區或用地變更前，應向直轄市、縣（市）政府繳交開發影響費，作為改善或增建相關公共設施之用；該開發影響費得以開發區內可建築土地抵充之。
- 開發影響費之收費範圍、標準及其他相關事項，由中央主管機關定之（非都市土地開發影響費徵收辦法）
 - 「聯外道路影響費」及「學校影響費」
 - 只有住宅開發案需繳交聯外道路影響費及學校影響費，其餘類型開發案只需繳交「聯外道路影響費」
- 區委會應就開發案件衍生區外尖峰小時交通量予以核定。

開發許可審議—審議期限

- 區域計畫法第15條之4，中央與地方之審查期限：
 1. 地方政府受理申請案，應於60日內報請區域計畫擬定機關審議（地方政府須查核土地資料正確否、申請書圖齊全否、填註各單位初核意見）。
 2. 區域計畫擬定機關應於90日內將審議結果通知申請人。
 3. 但有特殊情形得延1次。

開發許可審議—審議期限（續）

- 區域計畫法施行細則第16條之2，駁回與補正機制
 1. 縣〈市〉政府受理申請開發案件後，經查對開發計畫與有關文件須補正者，應通知申請人限期補正；屆期未補正者，應敘明處理經過，報請區域計畫擬定機關審議。
 2. 區域計畫擬定機關辦理許可審議時，如有須補正事項者，應通知申請人限期補正；屆期未補正者，應為駁回之處分。

開發許可—審議期限（續）

- 內政部100.12.19令補正之期限：

1. 區域計畫擬定機關受理案件後，經程序審查(或行政程序審查專案小組)需先補正書圖文件者，給予1個月之補正期限。
2. 案件經提區域計畫委員會專案小組審議後，需依小組會議結論補正資料者，給予6個月補正期限。
3. 案件經提區域計畫委員會審查後，需依會議決議修正計畫書圖者，給予3個月補正期限。
4. 如有特殊不可抗力或不可歸責於申請人之原因，經申請簽准者，得展期補正期限。第1類案件展延補正以1次為限。

開發許可—審議權下授

- 面積30公頃以下已委辦直轄市、縣（市）政府審議，但以下情形除外：
 - 坐落土地跨越2個縣（市）行政區域以上。
 - 軍事設施、報經行政院核定之國家建設計畫及因應緊急天然災害所需設施等中央政府機關申請之開發案。
 - 海埔地之申請開發案。
 - 同一興辦事業計畫事業分次申請毗連土地之開發計畫審議，累計面積達30公頃以上。
 - 申請人為該直轄市、縣（市）政府，且申請案面積10公頃以上。
 - 申請案範圍內有屬海岸地區、嚴重地層下陷地區、重要水庫集水區或特定農業區等地區之土地，且該等土地面積1公頃以上或占申請總面積之50%。
 - 公辦面積10公頃以上或自辦農村社區土地重劃案。
 - 申請案件位於離島地區，符合離島重大建設投資計畫認定標準規定之重大建設投資計畫者，無30公頃限制，全數委託。

開發許可—二階段許可選擇權

- 申請人於申請開發許可時，得視需要選擇（管制規則第15條第1項）
 - 1階段：開發計畫之土地使用分區變更計畫及使用地變更計畫一併申請，或
 - 2階段：僅先就開發計畫之使用分區變更計畫申請同意，並於區域計畫擬定機關核准期限內，再檢具使用地變更編定計畫申請許可。（即使用分區變更計畫與使用地變更編定計畫分開申請）。

開發許可—二階段許可選擇權（續）

- 於核准期限內提出使用地變更編定計畫（管制規則第16條）
 - 申請人如僅先檢具開發計畫之土地使用分區變更計畫申請時，應於區域計畫擬定機關核准期限內，檢具開發計畫之使用地變更編定計畫向直轄市或縣（市）政府申請許可，逾期未申請者，其原經區域計畫擬定機關同意之土地使用分區變更計畫失其效力。但在期限屆滿前申請，並經區域計畫擬定機關同意延長期限者，不在此限。
 - 使用地變更計畫，經直轄市或縣（市）政府查核資料，並報經區域計畫委員會審議同意後，由區域計畫擬定機關核發開發許可予申請人，並通知土地所在地直轄市或縣（市）政府。

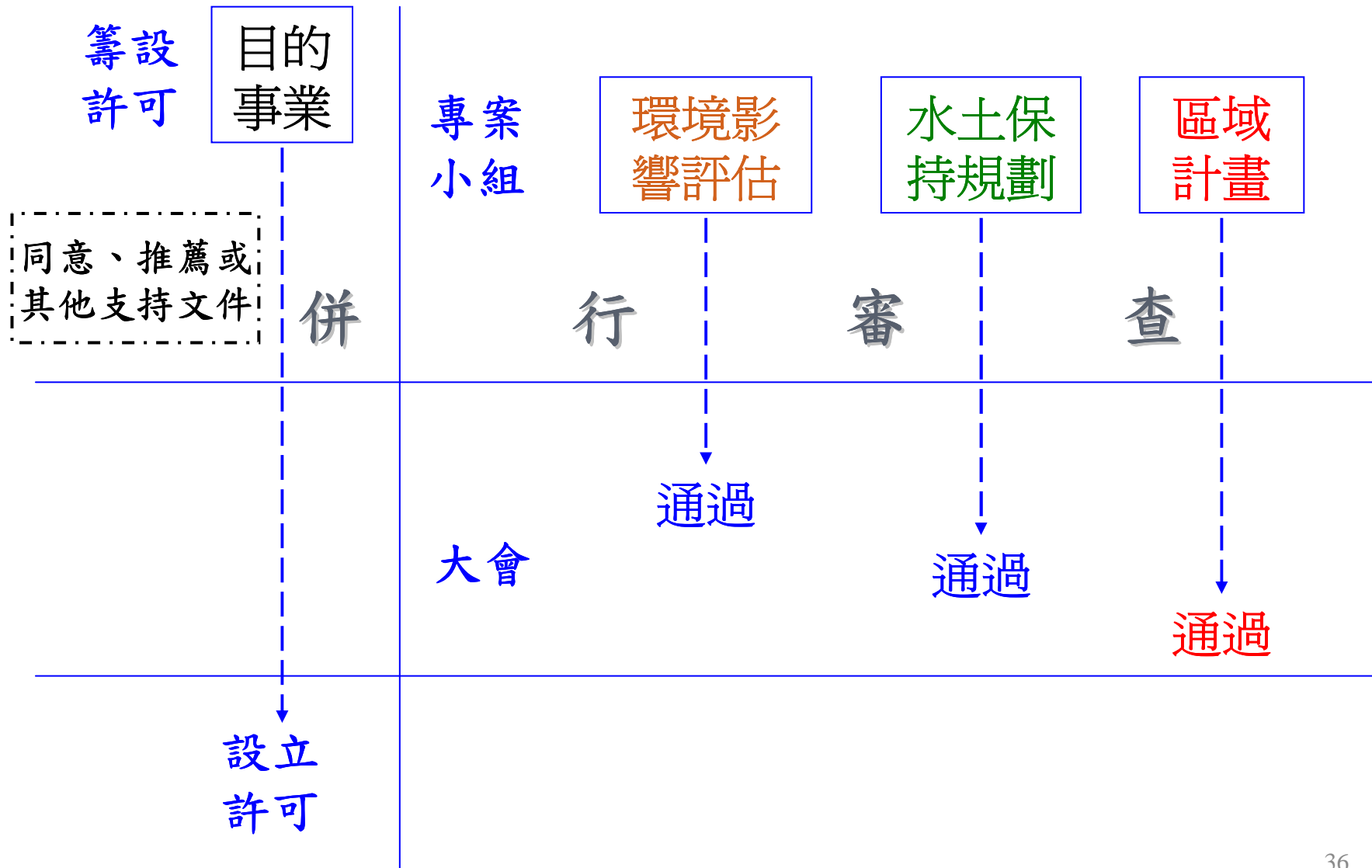
開發許可—鄰避設施二階段許可

- 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處理場及土石採取場等鄰避性設施，應先就開發計畫之土地使用分區變更計畫申請同意，並於區域計畫擬定機關核准期限內，檢具使用地變更編定計畫申請許可。（管制規則第15條第2項）
- 確立開發之適當性或必要性
 - 應就基地服務範圍內說明現有設施分布與供給情形，並從供需面分析開發設置之必要性。
 - 開發基地區位應考量區位適宜性，並說明開發行為對鄰近地區之負面影響與防治措施。

開發許可—併行審查機制

- 申請土地開發於目的事業法規另有規定，或依法需辦理環境影響評估或實施水土保持之處理及維護者，應依各目的事業、環境影響評估或水土保持有關法規規定辦理。（管制規則§17第1項）
- 目的事業、環境影響評估、水土保持或區域計畫擬定等主管機關之審查作業，得採併行方式辦理。（管制規則第17條第2項）
- 開發屬綜合性土地利用型態者【係指多類別使用分區變更案或多種類土地使用（開發）案】，應由區域計畫擬定機關依其土地使用性質，協調判定其目的事業主管機關。（管制規則第18條）

併行審查機制



併行審查機制－開發計畫審議與農地變更關係

- ◆農地變更同意程序，主要係屬農業發展條例第10條規定（農業用地於劃定或變更為非農業使用時，應以不影響農業生產環境之完整，並先徵得主管機關之同意）。
- ◆依內政部100.10.13修正發布之「非都市土地開發審議作業規範」規定，農業用地申請變更為非農業使用同意文件，應於提區域計畫委員會專案小組審查會議前取得。

開發許可－申請人主動撤回

- 申請人得於區域計畫擬定機關許可前向該機關申請撤回；區域計畫擬定機關於同意撤回後，應通知申請人及土地所在地直轄市或縣(市)政府。（管制規則第14條之1）

開發許可—公告周知

- 區域計畫擬定機關核發開發許可、廢止開發許可或開發同意後，直轄市或縣（市）政府應將許可或廢止內容於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市、區）公所公告30日。（管制規則第20條）
- 其目的在於提供人民閱覽並參酌，不影響後續開發程序。

開發許可—廢止許可樣態

- 申請人有**下列情形之一者**，直轄市或縣（市）政府應報經區域計畫擬定機關**廢止原開發許可或開發同意**（管制規則第21條第1項）
 - **違反核定之土地使用計畫、目的事業或環境影響評估等相關法規**，經該管主管機關提出要求處分並**經限期改善而未改善**。
 - **興辦事業計畫經目的事業主管機關廢止**，或**水土保持計畫之核准經水土保持主管機關廢止**。
 - **申請人自行申請廢止**。
- 屬區域計畫擬定機關委辦直轄市、縣（市）政府審議許可案件，由直轄市、縣（市）政府廢止原開發許可，並副知區域計畫擬定機關。（第21條第2項）

開發許可—廢止許可後用地處理

- 開發許可或開發同意經廢止，其土地使用分區及使用地已完成變更異動之登記者，直轄市或縣（市）政府應依第37條第2項規定辦理。
（管制規則第21條第3項）
- ◆ 直轄市或縣（市）政府於接到前項通知後，應即依下列規定辦理，並通知土地所有權人：
 - 一、依核定計畫完成使用者
 - 二、已依核定計畫開發尚未完成使用者
 - 三、尚未依核定計畫開始開發者．．．（第37條第2項）

變更開發計畫

- 區域計畫擬定機關核發開發許可或開發同意後，申請人有變更下列各款情形之一者，應依第13條至第20條規定申請變更開發計畫（管制規則第22條第1項）
 - 增、減原經核准之開發計畫土地涵蓋範圍。
 - 增加全區土地使用強度。
 - 變更原開發計畫核准之主要公共設施或公用設備。
- 前項以外變更事項，經目的事業主管機關認定未變更原核准興辦事業計畫之性質，申請人應製作變更內容對照表送請直轄市、縣（市）政府備查。（第22條第2項）
- 第1項變更開發計畫，涉及變更原經目的事業主管機關核准之興辦事業計畫性質且面積達第11條規模者，應視同新開發計畫申請審議許可。（第22條第3項）

變更開發計畫認定原則

- 開發基地因地籍測量、分割誤差或誤植等原因，致影響原核准開發計畫內容，如未超出原核准之土地範圍，則非屬第1款所稱之增、減原經核准之開發計畫土地涵蓋範圍。
- 第2款係指增加原核准開發計畫全案總樓地板面積、建築用地面積及其建蔽率與容積率、公共設施可容納之人口數。
- 第3款係指變更原開發計畫核准基地內之不可開發區區位與面積、保育區面積、工業區主要道路、其他案件類型路寬8公尺以上直接連通主要進出口之道路及緊急連外道路之路線等，其公共設施變更後妨礙其正常功能之行使者。

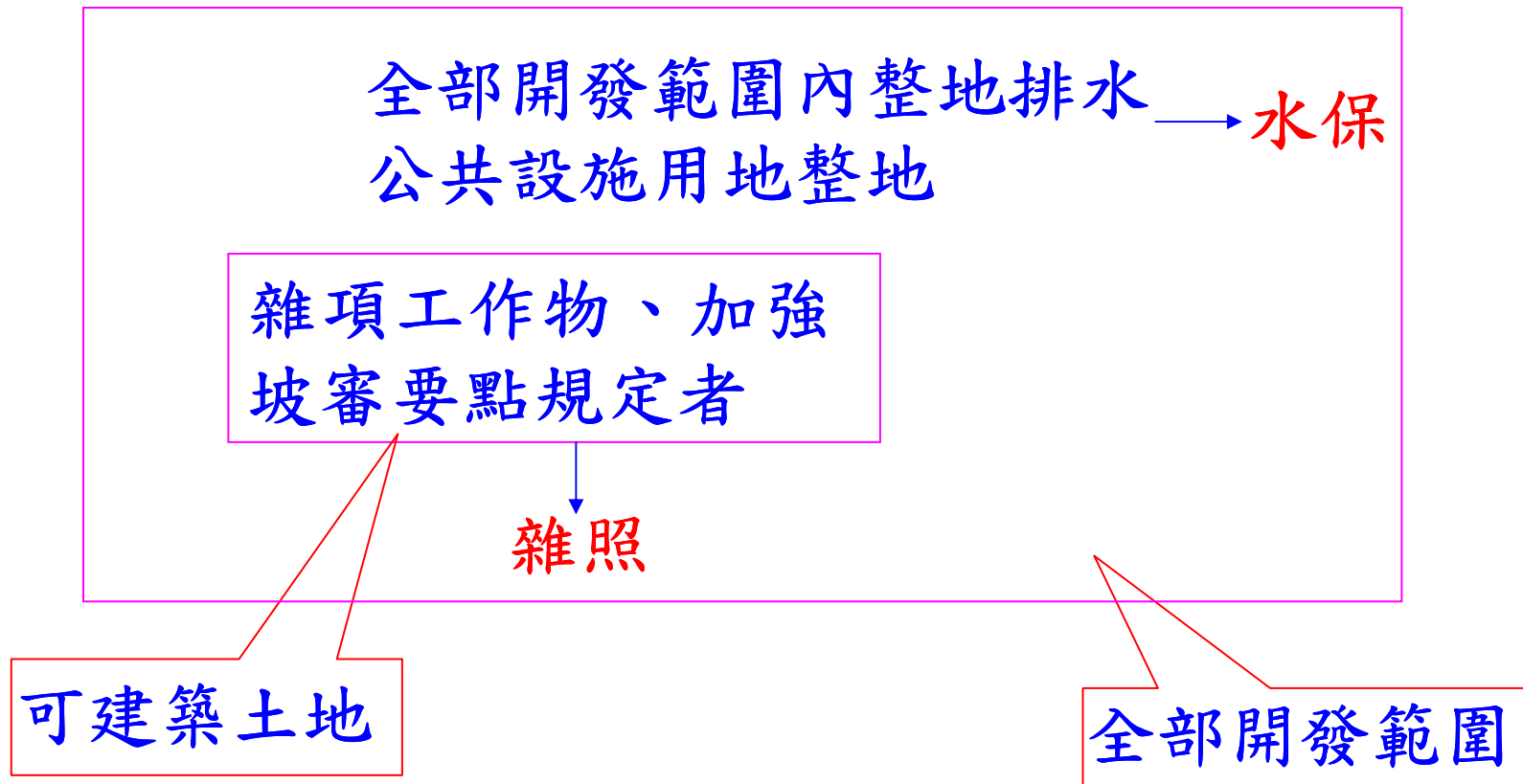
變更開發計畫委辦

- 申請變更開發計畫，符合下列情形之一者，區域計畫擬定機關得委辦直轄市、縣（市）政府審議許可（管制規則第22條之1）
 - 77.7.1本規則修正生效前免經區域計畫擬定機關審議之山坡地開發許可案件。（早期山開變更案）
 - 依區域計畫法施行細則第16條之4第1項規定，區域計畫擬定機關委辦直轄市、縣（市）政府審議核定案件。（地方政府許可案件變更）
 - 原經區域計畫擬定機關核發開發許可或開發同意之案件，其面積規模屬區域計畫擬定機關委辦直轄市、縣（市）政府審議核定範圍。（30公頃以下案件變更）

水保或整地排水施工許可

- 規範區內整地排水及公共設施用地整地等工程
（管制規則第23條第1項前段）
 - 申請人於獲准開發許可後，應於收受通知之日起1年內申請水土保持施工許可證（山坡地）或整地排水計畫施工許可證（非山坡地），以從事區內整地排水及公共設施用地整地等工程。
 - 於工程完成，經直轄市或縣（市）政府查驗合格後，除其他法律另有規定外，申請人應辦理相關公共設施用地移轉予該管直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所，始得申請辦理變更編定為允許之使用分區及使用地。

釐清水保與雜照分工



水保或整地排水施工許可（續）

- 申請水保或整地排水施工許可證之展期

- 開發案件因故未能於期限內申請水土保持施工許可證或整地排水計畫施工許可證者，得敘明理由申請展期；展期之期間每次不得超過1年，並以2次為限；逾期未申請者，區域計畫擬定機關原許可失其效力。（管制規則第23條第1項但書）

- 非山坡地範圍案件整地排水計畫施工許可證之審查項目及相關申請書圖文件，由內政部定之。
（管制規則第23條第2項）

- 內政部100.12.7修正「非都市土地非屬山坡地範圍之開發案件申請整地排水計畫施工許可證書圖文件及審查項目須知」。

公共設施用地移轉

- 第1項相關公共設施用地移轉予該管直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所時，應切結及提供公共設施興建保證金，並應依核定開發計畫之公共設施分期計畫，於申請建築物之使用執照前完成，經直轄市或縣（市）政府查驗合格，移轉予該管直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所。（管制規則第23條第3項前段）
- 但公共設施之捐贈及完成時間，其他法令另有規定者，從其規定。（第23條第3項但書）
- 應移轉登記為鄉（鎮、市）有之公共設施，鄉（鎮、市）公所應派員會同查驗。（第23條第4項）

土地異動登記

- 申請人於非都市土地開發依相關規定
 - 應先完成捐贈之土地及公共設施用地之分割、移轉登記；
 - 應興闢公共設施、繳交開發影響費、捐贈土地或繳交土地代金或回饋金後；
 - 由直轄市或縣（市）政府辦理使用分區及使用地變更編定異動登記；
 - 並函請土地登記機關於土地登記簿標示部加註核定事業計畫使用項目。（管制規則第26條）

使用地變更編定

核准興辦事業計畫

- 應擬具興辦事業計畫：按變更編定係採目的事業為導向，亦即申請變更編定之前提，為興辦事業應先經目的事業主管機關核准。
- 核准程序
 - 申請人應擬具興辦事業計畫向直轄市、縣(市)目的事業主管機關申請核准。(管制規則第30條第1項、第4項前段)
 - 目的事業主管機關核准前應徵得變更前縣(市)目的事業主管機關及有關機關同意，但依規定需向中央目的事業主管機關申請或徵得同意者，應從其規定。(第30條第4項中段)
- 訂定審查作業要點
 - 變更後目的事業主管機關為審查興辦事業計畫，得視實際需要訂定審查作業要點。(管制規則第30條第4項後段)

興建殯葬設施計畫應備文件

- 殯葬設施之設置、擴充、增建、改建，應具備下列文件報請直轄市、縣（市）主管機關核准；其由直轄市、縣（市）主管機關辦理者，報請中央主管機關備查：1. 地點位置圖。2. 地點範圍之土地登記（簿）謄本及地籍圖謄本。3. 配置圖說。4. 興建營運計畫。5. 管理方式及收費標準。6. 申請人之相關證明文件。7. 土地權利證明或土地使用同意書。
（殯葬管理條例第6條第1項）

殯葬管理條例－距離規定

- 設置、擴充公墓，應不影響水土保持、不破壞環境保護、不妨礙軍事設施及公共衛生之適當地點；
- 應與下列地點保持距離
 - － 公共飲水井或飲用水之水源地。（至少1000公尺）
 - － 學校、醫院、幼稚園、托兒所。（至少500公尺）
 - － 戶口繁盛地區。（至少500公尺）
 - － 河川。（適當距離）
 - － 工廠、礦場。（適當距離）
 - － 貯藏或製造爆炸物或其他易燃之氣體、油料等之場所。（至少500公尺）【第8條第1項】

殯葬管理條例－聯外道路

- 殯葬設施聯外道路寬度不得規定小於6公尺。（第17條第2項但書）
- 山地鄉之公墓，其面積未滿5公頃經縣主管機關斟酌實際狀況未設聯外道路者，應考量其對外通行便利性。（施行細則第12條第1項）

核准興辦事業計畫—應注意事項

- 徵得變更前使用地主管機關及有關機關同意
 - 變更前為農業用地者，依行政院農業委員會訂定之「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」規定辦理。
 - 林業用地變更為非林業使用時，徵得直轄市、縣（市）主管機關同意，報請中央主管機關會同中央地政主管機關核准。（森林法第6條第2項、第4項）
 - 至有關機關則視其屬性徵詢之（如山坡地範圍應經水土保持機關之同意；位屬河川區應經河川管理機關之同意）。

核准興辦事業計畫—應注意事項

- 審查重點

- 變更後目的事業主管機關就申請事業計畫之可行性、必要性(總量管制)、土地區位或面積規模等予以審查。(變更要點第4點第2項)

- 准駁參據

- 目的事業主管機關得請申請人檢附「應予保護、禁止或限制建築地區查詢表」如未檢附，則應會同各有關機關查明，作為准駁之參據，並應於核准文件內敘明已完成查詢項目之查核，尚無各該項目法令規定之禁、限建及不得設置或興辦情事。(變更要點第4點第3項及附錄一)

核准興辦事業計畫—應注意事項

- 徵詢環保主管機關是否應實施環境影響評估。
- 位屬山坡地範圍，應徵詢水土保持主管機關是否需擬具水土保持計畫及其計畫是否可行。
- 位屬地質法公告之地質敏感區，是否需進行基地地質調查及地質安全評估。（地質法第8條、第11條）
- 位屬經濟部公告之嚴重地層下陷地區者，應依水利法施行細則第46條第1項規定辦理或取得合法水源證明。
 - 興辦事業計畫用水量（或擴增用水量）累計達每日300立方公尺以上者，應依「用水計畫書審查作業要點」規定提送用水計畫書審查同意。
 - 上開用水量未達300立方公尺以上者，檢附「合法水源證明」文件包括：1. 有效地面水水權（含臨時用水執照）；2. 有效地下水水權（含臨時用水執照）；3. 免為水權登記證明文件；4. 自來水公司同意供水文件或接水裝置（水表）證明文件；5. 農田水利會同意供水文件；6. 其他足以證明無違法使用地下水所需之相關文件。（經濟部水利署102.5.22函）

核准興辦事業計畫—應注意事項

● 限制發展地區之土地使用管制原則 (變更要點第4點之2、第4點之3)

◆ 變更編定案件不得位於限制發展地區，但有下列情形之一者，不在此限：

1. 經各項限制發展地區及下列必要性設施之中央目的事業主管機關，依其主管法令同意興辦者，如穿越性道路、公園、上下水道、郵政、自來水、電信、電力、政府機關、公有平面停車場、國防等之公共設施、公用事業、重大公共建設及為維護水源必要之道路。

2. 為整體規劃需要，不可避免夾雜之零星小面積土地符合第4點之3規定者，得納入範圍，並應維持原地形地貌不得開發使用。

3. 依各項限制發展地區之中央目的事業主管法令許可開發案。

◆ 申請範圍內如有夾雜零星屬於限制發展地區土地，須符合下列情形始得納入：

1. 納入之夾雜地須基於整體開發規劃之需要。

2. 夾雜地仍維持原使用分區及原使用地類別或同意變更編定為國土保安用地。

3. 面積不得超過基地開發面積之10%。

4. 應擬定夾雜地之管理維護措施。

◆ 依管制規則第28條第3項免檢附興辦事業計畫核准文件之案件 (除變更編定為農牧或林業用地外) 亦應符合上開規定 (變更要點第4點之1)。

區域計畫變更一通限制發展地區項目

分類	限制發展地區項目 (20項)
天然災害敏感地區	1. 土石流潛勢溪流、嚴重崩塌或其他高危險地區 2. 山坡地查定為加強保育地區 3. 活動斷層兩側一定範圍 4. 特定水土保持區 5. 河川區域、洪氾區一級管制區、洪水平原一級管制區、排水設施範圍
生態敏感地區	6. 國家公園區內之特別景觀區、生態保護區 7. 自然保留區 8. 野生動物保護區 9. 野生動物重要棲息環境 10. 自然保護區 11. 沿海保護區內之海岸自然保護區
文化景觀敏感地區	12. 古蹟保存區 13. 遺址 14. 國家公園區內之史蹟保存區

分類	限制發展地區項目 (20項)
資源生產敏感地區	15. 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 16. 重要水庫集水區 17. 水庫蓄水範圍 18. 國有林地、保安林地、大專院校實驗林及林業試驗林地等森林地區及區域計畫劃設之森林區 19. 溫泉露頭及其一定範圍
其他	20. 其他依法劃定應予禁止開發或建築之地區

核准興辦事業計畫—應注意事項

臺灣地區重要水庫一覽表

區域別	水庫名稱
北部區域	新山、西勢、翡翠、石門、鳶山堰、寶山
中部區域	永青山、明德、德基、日月潭
南部區域	仁義潭、蘭潭、白河、曾文、南化、鏡面、烏山頭、阿公店、澄清湖、成功、東衛、興仁

- 重要水庫集水區係指現有、興建中、規劃完成且定案（核定中），作為供家用及公共給水者，其範圍係由經濟部查認，送由內政部公告。
- 經濟部100.1.19函示國內供家用及公共給水之水庫計63座，並提供其中22座水庫圖資，內政部以100.2.23號公告22座重要水庫，未來配合經濟部查認與內政部公告結果將有所異動。
- 目前所列重要水庫名稱係屬參考性質，未來如有變更仍應以內政部最新公告為準。

台灣地區(第1批)重要水庫集水區範圍示意圖

內政部100年2月23日台內營字第1000801355號公告



查認機關：經濟部
公告機關：內政部

目錄

區域別	水庫名稱	縣市別	水庫管理機關(構)
北部區域	新山水庫	基隆市	台灣自來水股份有限公司
	西勢水庫	基隆市、新北市	台灣自來水股份有限公司
	翡翠水庫	新北市、宜蘭縣	台北翡翠水庫管理局
	石門水庫	新北市、桃園縣、新竹縣、宜蘭縣、苗栗縣、台中市	經濟部水利署北區水資源局
	鳶山堰	新北市、桃園縣、新竹縣	台灣自來水股份有限公司
	寶山水庫	新竹縣	台灣自來水股份有限公司
中部區域	永和山水庫	苗栗縣	台灣自來水股份有限公司
	明德水庫	苗栗縣	苗栗農田水利會
	德基水庫	新竹縣、苗栗縣、台中市、南投縣、宜蘭縣、花蓮縣	台灣電力股份有限公司
	日月潭水庫	南投縣	台灣電力股份有限公司
南部區域	仁義潭水庫	嘉義市、嘉義縣	台灣自來水股份有限公司
	蘭潭水庫	嘉義市	台灣自來水股份有限公司
	白河水庫	嘉義縣、台南市	嘉南農田水利會
	曾文水庫	南投縣、嘉義縣、台南市、高雄市	經濟部水利署南區水資源局
	南化水庫	嘉義縣、台南市、高雄市	台灣自來水股份有限公司
	鏡面水庫	台南市、高雄市	台灣自來水股份有限公司
	烏山頭水庫	台南市	嘉南農田水利會
	阿公店水庫	高雄市	經濟部水利署南區水資源局
	澄清湖水庫	高雄市	台灣自來水股份有限公司
	成功水庫	澎湖縣	台灣自來水股份有限公司
東衛水庫	澎湖縣	台灣自來水股份有限公司	
興仁水庫	澎湖縣	台灣自來水股份有限公司	

限制發展地區管制原則除外規定之處理原則表

【內政部100.11.16函】

基地位經限制發展地區		是否經設施中央目的事業主管機關認定屬公共設施、公用事業或重大公共建設	
		是	否
重要水庫集水區	同時位於其他性質相近之限制發展地區（指飲用水水源水質保護區及白河、烏山頭水庫水區等特定水土保持區）	經重要水庫集水區外之其他各項性質相近限制發展地區之中央主管機關，依其主管法令同意興辦者，即符合變更一通限制發展地區管制原則2.（1）之除外規定。	經重要水庫集水區外之其他各項性質相近限制發展地區之中央主管機關，認定屬變更一通限制發展地區管制原則2.（3）依其主管法令許可開發者，即符合前開變更一通管制原則2.（3）之除外規定。
	非位於其他性質相近之限制發展地區	由營建署召集相關部會辦理聯合審查會議。	不適用前開變更一通限制發展地區管制原則2.（3）之除外規定，即不得位於限制發展地區。

限制發展地區管制原則除外規定之處理原則表

【內政部100.11.16函】

基地位經限制發展地區		是否經設施中央目的事業主管機關認定屬公共設施、公用事業或重大公共建設	
		是	否
森林區	變更一通劃定標準(5)劃定之森林區且為暫未編定或林業用地	依森林法第6條第2項向林業主管機關申請變更非林業使用而經同意者，即符合變更一通限制發展地區管制原則2.(1)之除外規定，無須辦理聯合審查。	經森林區之中央主管機關認定屬前開變更一通限制發展地區管制原則2.(3)依其主管法令許可開發者。
	變更一通劃定標準(1)、(2)、(3)、(4)、(6)及(7)劃定之森林區	經森林區之中央主管機關依其主管法令同意興辦者，即符合前開變更一通限制發展地區管制原則2.(1)之除外規定。	經森林區之中央主管機關認定屬前開變更一通限制發展地區管制原則2.(3)依其主管法令許可開發者。
	變更一通劃定標準(5)劃定之森林區且非屬暫未編定或林業用地之其他使用地。	由營建署召集相關部會辦理聯合審查會議。	不適用前開變更一通限制發展地區管制原則2.(3)之除外規定，即不得位於限制發展地區。

核准興辦事業計畫—應注意事項

- 原供特定用途使用之特定目的事業用地，擬變更原用途使用者，應依本規則第30條規定擬具興辦事業計畫，報經目的事業主管機關核准，並應徵得變更前目的事業主管機關及有關機關同意，惟無需辦理變更編定異動手續。（變更要點第9點第1項）
- 應依管制規則第28條規定檢附相關文件，向直轄市或縣（市）政府申請變更用途並繳交審查規費，經審查核准後，函請土地登記機關於土地登記簿標示部加註變更用途之事業計畫使用項目。（變更要點第9點第2項）
- 面積達管制規則第11條規定應辦理使用分區變更之規模者，應徵得區域計畫擬定機關同意。（變更要點第9點第3項）

山坡地—檢附水土保持完工證明書

- 依水土保持法相關規定應擬具水土保持計畫者，應檢附水土保持機關核發之水土保持完工證明書，並依其開發計畫之土地使用性質，申請變更編定為允許之使用地。（管制規則第48條第1項前段）
- 但有下列情形之一者，不在此限，應於開發建設時，完成必要之水土保持處理及維護
 - 徵收、撥用或依土地徵收條例第3條規定得徵收之事業，以協議價購或其他方式取得，一併辦理變更編定。（第48條第1項但書、第2項）
- 第1項水土保持完工證明書，經水土保持機關認定無法於申請變更編定時核發者，不在此限。（第48條第3項）

山坡地—應組專案小組審查

- 興辦事業計畫範圍內土地，經依建築相關法令認定有坡度陡峭、活動斷層、崩塌或洪患…之虞等不適於建築情形者，不得規劃作建築使用，應組專案小組審查，有下列情形之一者除外(管制規則第49條之1)
 - 本規則第28條第3項免擬具興辦事業計畫情形之一。
 - 非屬山坡地變更編定案件。
 - 經區域計畫委員會審議通過之案件。
 - 本規則第48條第1項第2款、第3款情形之一。
- 內政部96.7.31訂頒「非都市山坡地範圍內土地變更編定審查原則」供直轄市、縣(市)政府專案小組審查變更編定之參據。

山坡地—變更編定面積不得少於10公頃

- 興辦事業計畫面積不得少於10公頃限制規定（管制規則第52條之1）
 - 興闢公共設施、公用事業、慈善、社會福利、醫療保健、教育文化事業或其他公共建設所必要之建築物，經直轄市或縣（市）政府依中央目的事業主管機關訂定之審議規範核准（第3款）。
 - 殯儀館、火化場、禮廳及靈堂，如經查明無山坡地不得開發建築之情形者，得申請核准免適用開發面積不得少於10公頃之限制；但新設公墓及骨灰（骸）存放設施，原則上仍應受開發建築面積不得少於10公頃之限制，如有地區性供給不足，且無山坡地不得開發建築之情形者，得由直轄市或縣（市）政府個案考量並嚴格審核。（參內政部99.3.26台內民字第0990038491號函）

受理及核准機關

- 土地所在地直轄市或縣(市)政府（地政局【處】）。（管制規則§28）

應檢附之文件

- 除依規定繳納規費外，應檢附：1. 變更編定申請書；2. 興辦事業計畫核准文件；3. 申請變更編定同意書（土地所有權人免附）；4. 土地登記（簿）謄本及地籍圖謄本（能以電腦處理者，免附）；5. 土地使用計畫配置圖及位置圖；6. 其他有關文件（得依個案實際情況要求檢附）。（管制規則第28條第1項）
- 需辦理使用分區變更之案件，應檢附區域計畫擬定機關核發之許可文件。（管制規則第28條第6項）
- **山坡地需另檢附**：1. 免受10公頃限制文件（管制規則§28第6項）；2. 本規則第49條之1第2項不得規畫作建築使用情形之評估或說明資料及相關技師簽證文件（變更要點第3點第3項）；3. 水土保持機關核發之**水土保持完工證明書**（管制規則第48條）。

繳交回饋金及土地異動登記

- 申請人依法律規定應繳交回饋金者，直轄市或縣(市)政府應於核准變更編定時，通知申請人繳交；直轄市或縣(市)政府應於申請人繳交後，函請土地登記機關辦理變更編定異動登記。(管制規則第29條、變更要點第15點及第16點)
- 回饋機制
 - 「農業用地變更回饋金撥繳及分配利用辦法」(納入農業發展基金)。
 - 「山坡地開發利用回饋金繳交辦法」(納入造林基金)。
 - 「產業創新條例」第34條、第65條規定(納入產業園區開發管理基金)。
 - 「非都市土地開發影響費徵收辦法」(適用開發許可之案件)。
- 不以重複收取為原則
 - 「山坡地開發利用回饋金繳交辦法」第8條規定，山坡地開發利用，已依農業發展條例繳交相當回饋性質之金錢或代金，免繳交回饋金。
 - 依產業創新條例第34條規定，公民營事業或興辦產業人申請設置之產業園區，應按產業園區核定設置當期公告土地現值，以核定設置土地總面積5%計算回饋金，不受區域計畫法第15條之3規定(繳交開發影響費)之限制。

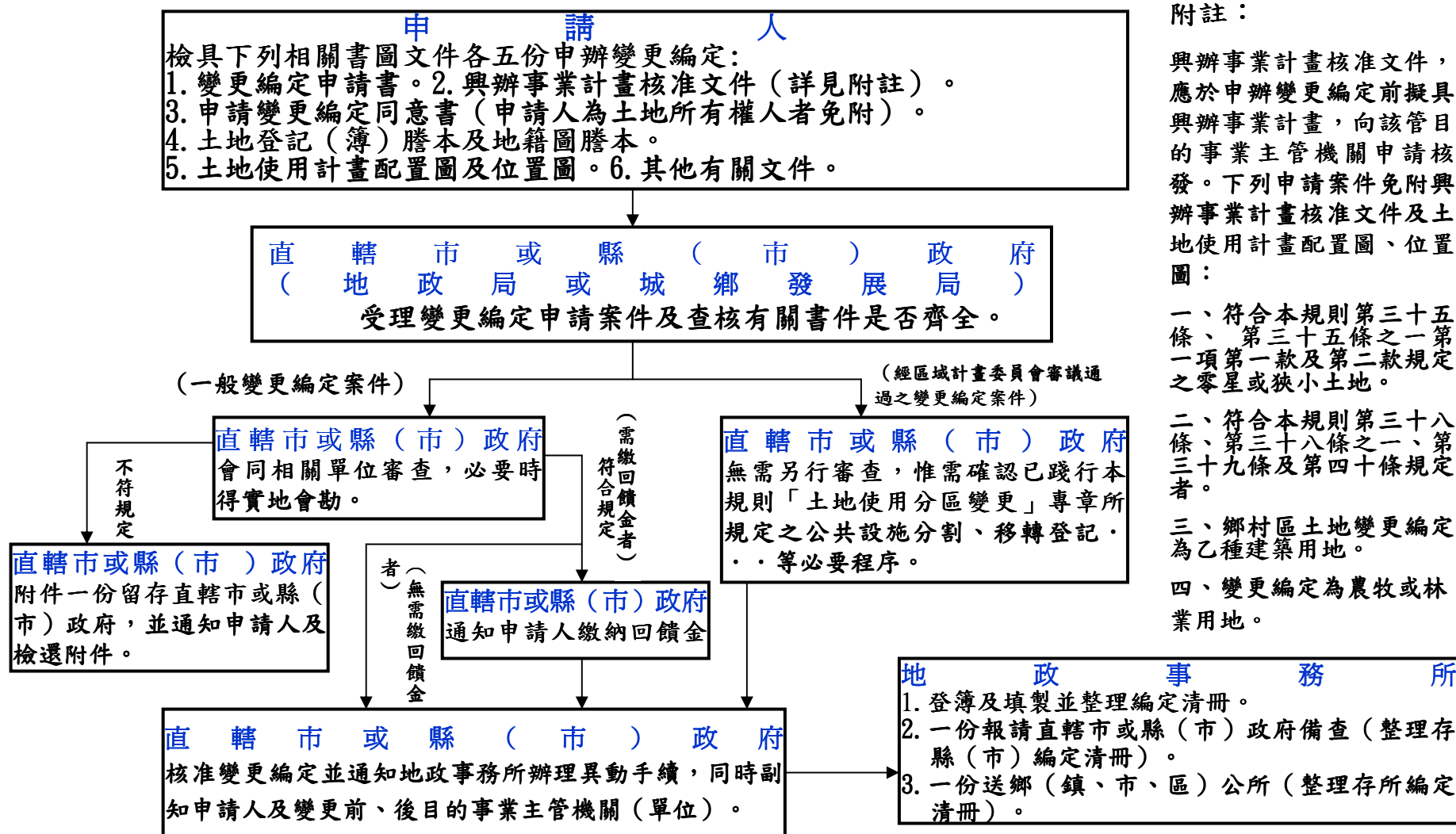
農地變更回饋金課取機制

- 「農業用地變更回饋金撥繳及分配利用辦法」課取範圍包括：農牧、林業、養殖、水利、國土保安及生態保護用地或暫未依法編定用地等；但（農業發展條例第12條第3項第3款）因政府興辦之公共建設及公益性設施、農村建設及農民福利設施、興辦之建設、設施位於經濟部公告為嚴重地層下陷地區，或中央主管機關所定偏遠、離島地區（農委會91.4.10日農企字第0910010044號公告）等，得予免繳交回饋金。
- 農業用地已變更為非農業使用，其使用地雖未辦理變更編定異動手續，仍應繳交回饋金
 - 農牧用地雖容許採取土石，實質上已非屬農業經營之使用，仍應依上開辦法第3條規定，以「核准可使用面積與核准使用當期公告土地現值乘積5%」計算之，並於同意其變更為非農業使用時繳納。

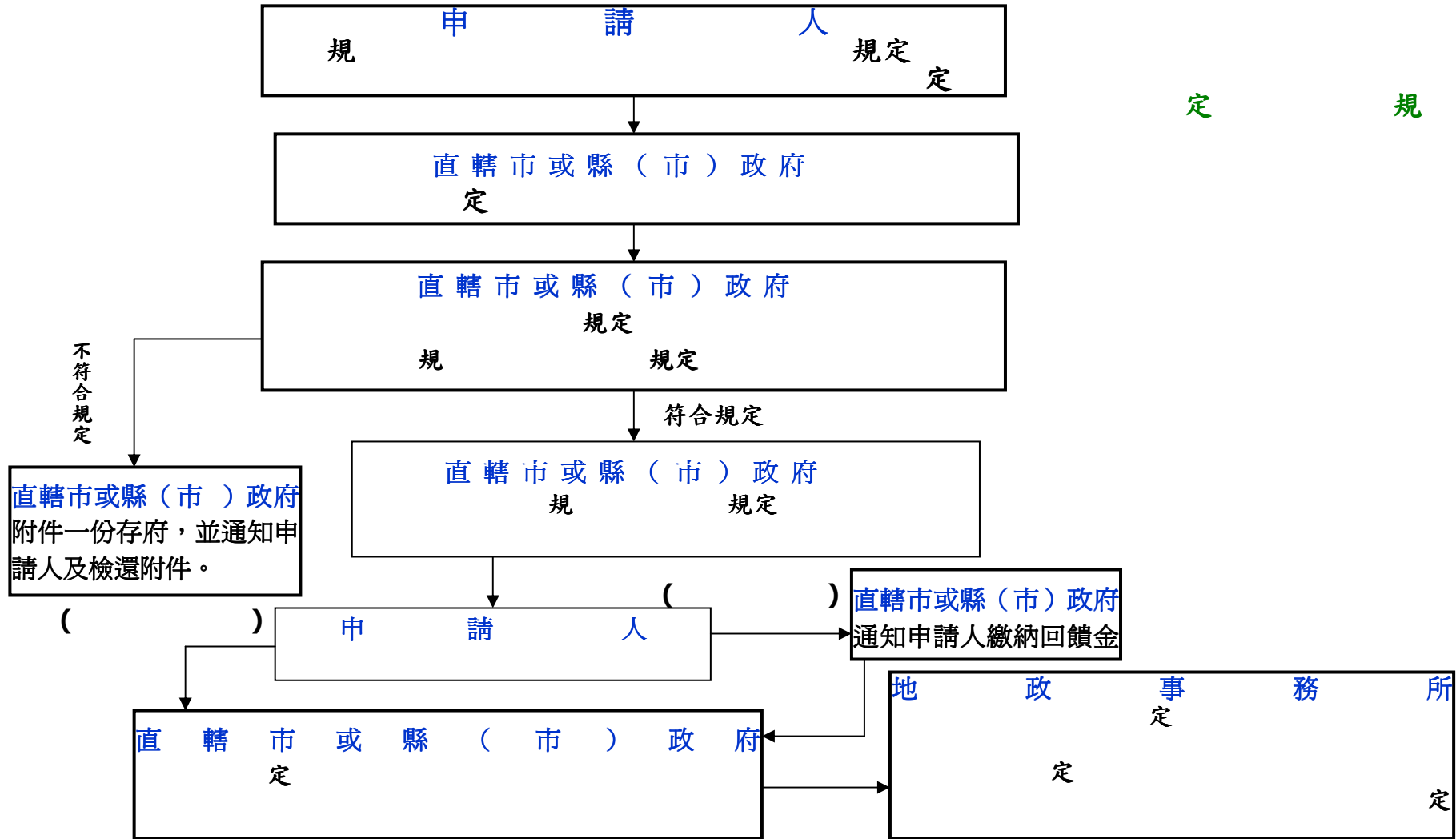
審查作業程序

- 目前已訂有非山坡地變更編定審查作業程序、山坡地變更編定審查作業程序，以利審查。（變更要點第5點附錄三、附錄三之一）
- 直轄市或縣（市）政府（地政單位）審查重點：（變更要點第6點）
 - 應填具非都市土地變更編定審查表。
 - 各目的事業主管機關已依審查表相同項目簽會各相關機關（單位）同意，並核准其興辦事業計畫者，自核准之日起6個月內，於變更編定案件審查時，免再重複會審。
 - 經區域計畫委員會審議通過之案件，得免填具審查表，逕行辦理變更編定異動手續。

非山坡地變更編定案件審查作業程序



定



定 規

計畫管制

- 按非都市土地依目的事業主管機關核定之事業計畫編定或變更編定者，應依原核准之興辦事業計畫內容使用及管制。
- 經目的事業主管機關核准興辦事業計畫(或變更)辦理變更編定者，應由直轄市或縣(市)政府函請地政事務所於土地登記簿標示部加註核定事業計畫使用項目，以利計畫管制。(管制規則第30條第5項、第6項)
- 經依本規則第30條申請使用地類別變更編定之土地，應依其變更使用計畫所核准用地之使用項目使用，除該用地之使用項目重新依法申請變更為他種使用，並經原核准機關同意外，不得依本要點之規定，申請變更作為其他【容許】使用項目之使用。(容許要點第13點)

計畫管制—註記範例

• 土地使用分區變更

—依據○○縣（市）政府○○年○○月○○日○○字第○○○○號函核准分區及用地變更，限依其□□開發計畫作為△△使用。」（□□表住宅社區、工商綜合區．．．等開發事業計畫名稱；△△表計畫使用項目）。

• 使用地變更

—依據○○縣（市）政府○○年○○月○○日○○字第○○○○號函核准變更編定，限依其□□事業計畫作為△△使用。」（□□表擴展工業、興辦觀光旅館．．．等興辦事業計畫名稱；△△表計畫使用項目）。

興辦事業計畫之廢止

- 已依目的事業主管機關核定計畫編定或變更編定之各種使用地，於該事業計畫廢止者，各該目的事業主管機關應通知直轄市或縣（市）政府，依下列規定辦理，並通知土地所有權人（管制規則第37條）：
 - 已依核定計畫完成使用者，除依法提出申請變更編定外，應維持其使用地類別。
 - 已依核定計畫開發尚未完成使用者，其已依法建築之土地，除依法提出申請變更編定外，應維持其使用地類別，其他土地依編定前土地使用性質或變更編定前原使用地類別辦理變更編定。
 - 尚未依核定計畫開始開發者，依編定前土地使用性質或變更編定前原使用地類別辦理變更編定。
- 上開申請變更編定程序，仍應依規則第30條規定辦理；至興辦事業計畫尚未依核定計畫開始開發者，得由直轄市或縣（市）政府逕為辦理變更編定，並通知土地所有權人。（變更要點第14點）

研議增訂管制規則第43條之1規定

- 為解決原鄉殯葬設施長年不敷使用之困境，研提增訂管制規則第43條之1「森林區內公立公墓經主管機關評估無法辦理更新，且因不敷使用需辦理擴充者，主管機關應提出擴充計畫報經核准後，依其核定計畫申請變更編定為墳墓用地。但其擴充土地應毗連原公立公墓，且應考量需用限度，並以擴充1次為限。」
- 內政部法規會102.4.17審查結論「保留，不予審查。請民政司針對各委員提問，就原民鄉公立公墓無法更新之原因及實地狀況，深入了解、研究、分析，如確有修正或增訂條文必要，提出具體資料，再循法制作業程序辦理。」
- 原鄉地區如確有於森林區(變更一通限制發展地區)擴充公墓之需求，或可研議循新增之管制規則第30條之1規定(現行變更執行要點第4點之2、第4點之3)，經殯葬設施之中央目的事業主管機關認定屬必要性公共設施，並經森林區等各項限制發展地區之中央目的事業主管機關，依其主管法令同意辦理(得排除限制發展地區之土地使用管制原則)。

參、結語

- 非都市土地編定為墳墓用地，雖容許作「殯葬設施」使用，仍應依殯葬管理條例等相關規定辦理。
- 非都市土地如非屬墳墓用地，擬供殯葬設施使用，應申辦變更編定；申請人擬具之興辦事業計畫，除符合殯葬管理條例相關法規外，其用地之變更，亦應符合非都市土地使用管制相關之基本原則，並俟完成使用分區變更或用地變更編定後，始得使用。

簡報結束
謝謝聆聽

敬請指教

內政部地政司全球資訊網/地政法規檢索

<http://www.land.moi.gov.tw/>