



九二一震災乡村区重建及审议作业规范

内政部九十年一月十九日台九十内营字第九〇八二二六四号函颁

壹、总则

- 一、本作业规范依九二一震灾重建暂行条例（以下简称本条例）第二十条第一项及第四项规定订定之。
- 二、本作业规范所称之乡村区重建，系指为安置受灾户需要，于非都市土地办理小区重建，须变更土地使用分区为乡村区者。
- 三、为安置受灾户需要，于非都市土地办理小区重建，依区域计划之规定需申请非都市土地使用分区变更及使用地变更编定，除申请面积超过五公顷，依区域计划法及其相关规定办理外，其面积在一公顷以上，五公顷以下者，应依本作业规范规定办理。
前项土地以农业用地申请者，得不受一般农业区需十公顷以上或特定农业区需二十五公顷以上面积之限制。
- 四、以土地重划方式办理灾区重建，其所需变更之土地面积在五公顷以下者，不受区域计划法相关规定限制，该五公顷土地面积之计算，不包括已编定为建筑用地之土地。

贰、申请程序

- 五、申请非都市土地使用分区变更及使用地变更编定之开发案件，以县（市）政府为受理及审查机关，其申请程序不受区域计划法第十五条之一、农业发展条例第十条及非都市土地使用管制规则第十二条及第二十五条之限制，应检具下列文件向县（市）政府申请之：
 - （一）申请书。
 - （二）受灾户住宅需求名册及安置计划。
 - （三）开发计划书图（含财务计划及协议书）。前项书图文件制作格式参照附件一规定办理。
- 六、县（市）政府受理开发案件后，应先依附件二所列项目，查核申请书图文件是否齐全、土地数据、受灾户住宅需求名册及安置计划是否正确、是否具有不得开发之限制因素；如有需补正者，应通知申请人，限期二个月内补正，并以一次为限。
前项需补正事项，申请人未于期限内补正或补正内容未符规定者，县（市）政府得将申请案件退回。
- 七、开发案件经审议同意后，县（市）政府应核发许可，并于开发区内之公共设施用地移转登记为各该县（市）有或乡（镇、市、区）有后，通知地政主管机关，径行办理非都市土地使用分区变更为乡村区及依核定之计划内容变更编定为适当使用地。免依非都市土地使用管制规则缴交变更编定规费，并于土地登记簿标示部加注核定事业计划项目。
前项许可核发前，民间申请人应与县（市）政府签订协议书，并经法院公证。
- 八、申请人免依农业发展条例第十二条规定缴交回馈金及免依区域计划法第十五条之三规定缴交开发影响费。
- 九、公共设施应于申请建筑物之使用执照前依开发计划内容兴建完成，并经县（市）政府查验合格，依规定移转登记为该管县（市）有或乡（镇、市、区）有。
县（市）政府于核发建筑执照前，申请人应向县（市）政府缴纳公共设施建设保证金，于公共设施依前项规定办理完成后一个月内无息退还申请人。



前项公共设施建设保证金缴纳金额由县（市）政府视公共设施工程内容定之。缴纳方式得以现金或等值之无记名政府公债、定期存款单、银行开立之本行支票缴纳或取具在中华民国境内营业之金融机构之书面保证。但书面保证应以该金融机构营业执照登记有保证业务者为限。

申请人依前项提供金融机构之书面保证或办理质权设定之定期存款单，应加注抛弃行使抵销权及先诉抗辩权。

十、开发案件经县（市）政府地政机关办理分区变更及使用地变更编定后，其属安置受灾户之住宅应于一年六个月内申领建物之使用执照。

前项安置受灾户之住宅兴建完成取得建筑物之使用执照前，不得为土地之移转，申请人应配合县（市）政府办理已取得建筑物之使用执照前不得移转土地所有权之预告登记。但如土地买受人概括承受许可之开发计划中所作之承诺及义务且经县（市）政府同意者，以及属捐赠之土地不在此限。

十一、第七点第二项之协议书内容，应载明下列事项：

- （一）具结保证依核准之开发计划实施。
- （二）受灾户安置出售对象、安置受灾户比例、销售时程、销售方式及价格。
- （三）第七点、第九点及第十点之规定事项。
- （四）违反前三款规定之效力。

前项第四款所定之效力包括：

- （一）县（市）政府许可废止。
- （二）土地回复为原使用分区及使用地编定。
- （三）已依规定移转予县（市）有或乡（镇、市、区）有之公共设施与用地不予发还。

十二、开发计划有变更必要时，申请人应依本作业规范规定程序申请办理

十三、县（市）政府为审查开发计划，应收取审查费；其收费标准，准用区域计划法第二十二条之一规定。前项开发计划若涉及农业用地变更所需之审查相关费用，依农业发展条例第七十五条规定办理。

参、审议小组

十四、县（市）政府为审查灾区乡村区重建需办理非都市土地使用分区及使用地变更之开发计划，得成立灾区重建非都市土地变更审议小组（以下简称本审议小组）审查之，并邀请乡（镇、市、区）公所派员列席。必要时，并得与水土保持、环境保护主管机关会同审查。未成立本审议小组审查者，仍应依本审议规范规定办理。

前项开发计划如涉使用地变更前中央目的事业主管机关之职权，应征得其同意。但如经其授权县（市）政府同意者，不在此限。以农业用地申请变更者，其审查由县（市）政府并第一项审查小组办理，并免收相关农业用地变更审查费。

十五、本审议小组置委员十五人至十九人，置主任委员一人由县（市）长兼任，另置副主任委员一人由县（市）长指派副县长（市）长或主管土地开发业务单位主管担任，其余委员由县（市）政府就下列人员选聘之：

主管城乡发展、工务、建设、地政、农业等相关单位主管人员。

具有区域计划相关专门学识经验之专家、学者。

前项委员之任期为一年，期满得续聘之；其中依前项第一款所聘委员应随其本职进退，随时改派补足原任期，专家学者、委员每次改聘不得超过该等委员人数二分之一。委员出缺时，应予补聘



；补聘委员之任期至原委员任期届满之日为止。

第一项第二款委员中之专家、学者委员人数不得少于委员总数三分之一。

十六、本审议小组会议由主任委员召集，并为会议主席，主任委员不克出席会议时，由副主任委员代理主席，副主任委员不克出席会议时，由出席委员互推一人代理主席。委员应亲自出席会议。但由单位主管兼任之委员，如因故不能亲自出席时，得指派代表出席。

前项指派之代表列入出席人数，并参与会议发言及表决。

本会议非有过半数之委员出席不得开会；非有出席委员过半数之同意不得决议。可否同数时，由主席裁决之。

十七、本审议小组委员对有利害关系之议案，应自行回避。

十八、本审议小组为审议申请开发案件，得推派委员或商请业务有关机关（或单位）指派人员实地调查，或组成项目小组审核。

十九、本审议小组置执行秘书一人，由主任委员指派，承主任委员之命，处理日常事务。

二十、本审议小组所需工作人员，由各该主管机关（或单位）就承办有关业务人员派兼之。

二十一、本审议小组委员及工作人员均为无给职。但非由县（市）政府人员兼任者，得依规定支給交通费。

二十二、本审议小组所需经费，应于各该县（市）政府年度预算中编列。

肆、审议作业规范

二十三、非都市土地申请开发区应符合区域计划保育水土及自然资源、景观及环境等土地利用方针，及灾区受灾户住宅需求意愿调查结果所得之受灾户希望安置地点，并参考乡（镇、市、区）公所及县（市）灾后重建推动委员会所拟之重建纲要计划之指导。

二十四、小区开发应遵循各县（市）政府订定之小区重建住宅用地之总量管制。

二十五、申请开发之基地，应符合下列条件：

（一）非位于森林区、重要水库集水区。

（二）非位于相关主管机关依法划定应保护之地区。

前项第一款所称重要水库集水区系指凡现有、兴建中、规划完成且定案（核定中），做为供家用及公共给水者为重要水库（详附表一）；其集水区范围依各水库治理机构划定报经主管机关核定公告之范围为标准，或大坝上游全流域面积。

二十六、申请开发之基地，如位于自来水水源水质水量保护区，其开发除应依自来水主管机关公告之管制事项管制外，基地污水排放之承受水体如未能达到环境保护主管机关公告该水体分类之水质标准或河川水体之容纳污染量已超过主管机关依该水体之涵容能力所定之管制总量者、或经水利主管机关认为对河防安全堪虞者，应不得开发。

前项基地如位于已依法公告之饮用水水源水质保护区或饮用水取水口一定距离内之地区者，其开发除应依前项规定办理外，并应依饮用水管理条例相关规定办理。

第一项基地所在之自来水水源水质水量保护区，于尚未依法公告饮用水水源水质保护区之范围或饮用水取水口一定距离前，其开发除应依第一项规定办理外，并应符合下列规定：

（一）距离丰水期水体岸边水平距离一千公尺之范围，区内禁止水土保持以外之一切开发整地行为。

（二）取水口上游一公里半径内集水区及下游半径四百公尺，区内禁止水土保持以外之一切开



发整地行为。

(三) 距离丰水期水体岸边水平距离一千公尺以外之水源保护区，其开发管制应依自来水主管机关公告之管制事项管制。

二十七、申请开发案之基地如位于自来水净水厂取水口上游，且基地尚无衔接至净水厂取水口下游之专用污水下水道系统者，暂停核发许可。但提出上述系统之设置计划，且已解决该系统所经地区之土地问题者，不在此限，其设置计划应列于第一期施工完成。

二十八、基地土地形状应完整连接，如位于山坡地该连接部分最小宽度不得小于五十公尺，位于平地不得小于三十公尺，以利整体规划开发及水土保持计划。

二十九、为尊重原民之生活型态与重建需求，有关山地原住民聚落之重建依原住民保留地开发管理办法规定办理，不受第二十五点及第二十六点规定限制。

三十、基地内之公有土地或未登记土地，基于整体规划开发及水土保持计划需要，应先依规定取得同意合并开发或核准让售之文件。

三十一、基地内之原始地形在坵块图上之平均坡度在百分之三十以下之土地面积应占全区总面积百分之二十以上。

三十二、基地内之原始地形在坵块图上之平均坡度在百分之四十以上之地区，其面积之百分之八十以上土地应维持原始地形地貌，且为不可开发区，其余土地得规划作道路、公园、及绿地等设施使用。

坵块图上之平均坡度在百分之三十以上未逾四十之地区，以作为开放性之公共设施或必要性服务设施使用为限，不得建筑使用。

三十三、申请开发之基地如位于山坡地，其开发应以保育与利用并重，并依下列原则于基地内划设必要之保育区，以维持基地自然净化空气、涵养水源、平衡生态之功能：

基地应配合自然地形、地貌及不稳定地区，设置连贯并尽量集中之保育区，以求在功能上及视觉上均能发挥最大之保育效果。除必要之道路、公共设施或必要性服务设施、公用设备等用地无法避免之状况外，保育区之完整性与连贯性不得为其它道路、公共设施、公用设备用地切割或阻绝。

保育区面积不得小于扣除不可开发区面积后之剩余基地面积之百分之四十。保育区面积之百分之七十以上应维持原始之地形地貌，不得开发。

保育区面积之计算不得包括道路、公共设施或必要性服务设施、公用设备，且不得于保育区内划设建筑基地。

三十四、开发基地内经调查有下列情形之一，并尚未依相关法规规定保护者，应优先列为保育区：

- (一) 珍贵稀有之动、植物之保护地区。
- (二) 主要野生动物栖息地。
- (三) 林相良好之主要林带。
- (四) 文化资产之保护地区。
- (五) 经济部认定之重要矿区且地下有多条旧坑道通过之地区。
- (六) 特殊地质地形资源：

基地内之自然地标及明显而特殊之地形地貌，如特殊之林木、特殊山头、主要棱线、溪流、湖泊等。



(七) 坡度陡峭地区(坡度在百分之四十以上之地区)。

三十五、列为不可开发区及保育区者，应编定为国土保安用地，嗣后不得再申请开发，亦不得列为其它开发申请案件之开发基地。

三十六、整地应依本审议小组审查结论维持原有之自然地形、地貌，以减少开发对环境之不利影响，并达到最大的保育功能。其挖填方应求最小及平衡，不得产生对区外弃土或取土，但有特别需求者依其规定。

非属山坡地之整地应维持原有水路之集排水功能，如必须变更原有水路，以对地形、地貌影响最小之方式做合理之规划，整治计划并须征得各该主管机关同意。

三十七、基地开发不得妨碍上、下游地区原有水路之集、排水功能。基地内处于二十五年洪泛区之任何设施皆应遵照水利法行水区之规定。

三十八、基地开发后，包含基地之各级集水区，以二十五年发生一次暴雨产生对外排放径流量总和，不得超出开发前之径流量总和。并应以五十年发生一次暴雨强度之计算标准提供滞留设施，以阻绝因基地开发增加之径流量，有关径流系数之采用，得参考行政院农业委员会之水土保持技术规范，并取上限值计算。

如基地之范围及形状，无法自力提供滞留设施者，应取得同一集水区相关地主及居民之同意书，并协议共同提供相关基地之滞留设施。

如基地经过整地而改变集水区之范围，应以改变后之集水区为审议之基本单元，惟须经主管水土保持、水利机关之同意。

第一项径流量之计算，应经依法登记开业之相关专业技术人员签证。

三十九、基地开发后，排水系统在平地之排水干线(如箱涵、野溪)应依据二十五年发生一次暴雨强度设计，排水支线(如涵管)应依据十年发生一次暴雨强度设计，排水分线(如U型沟)应依据五年发生一次暴雨强度设计。

四十、基地开发应分析环境地质及基地地质，如潜在地质灾害具有影响相邻地区及基地安全之可能性者，其灾害影响范围内不得开发。但叙明可排除潜在地质灾害者，并经依法登记开业之相关地质专业技术人员签证，在能符合本规范其它规定之原则下，不在此限。

四十一、基地开发不得阻绝相邻地区原有通行之功能，若基地中有部分为非申请开发范围之地区则应维持该等地区原有通行之功能。

四十二、基地联络道路，应至少有独立二条通往联外道路。其中一条其路宽至少八公尺以上。但有特别需求者依其规定。另一条可为紧急通路且宽度须能容纳消防车之通行。

前项联络道路规定经本审议小组认定情况特殊且足供需求，并无影响安全之虞者，不在此限。

四十三、基地开发应检附相关事业(电力、电信、垃圾、自来水)机构之明确同意文件。但各该机构不能提供服务，而由开发申请人自行处理，并经各该机构同意者不在此限。高压输电力线经过之土地，原则上规划为公园、绿地或停车场使用，并应依电力主管机构有关规定办理。

四十四、基地内应依下水道法等设置专用下水道系统及管理组织，下水道系统应采用雨水与污水分流方式处理。

四十五、为确保基地及周遭环境之质量与公共安全，县(市)政府审议机关得依基地本身及周遭之环境条件，降低开发区之建蔽率、容积率；并得就地质、排水、污水、交通、污染防治等项目，委托专业机构或学术团体代为审查，其所需费用由申请人负担。



四十六、开发后基地内之透水面积，山坡地不得小于扣除不可开发区及保育区面积后剩余基地面积的百分之五十，平地不得小于百分之三十。但经本审议小组认定无影响安全之虞者，不在此限。

四十七、基地整地应配合自然景观风貌，尽量自然化，其整地之绿化应与自然环境配合。

四十八、公共管线应以地下化为原则，若管线暴露于公共主要路线上时，应加以美化处理。

四十九、开发区内建筑配置应尽量聚集，并将法定空地尽量靠近连贯既有之保育区，使得建筑物基地之法定空地能与保育区相连贯，而发挥最大保育功能。

五十、基地内之道路应依下列原则顺沿自然地形地貌而设置：

(一) 避免道路整地造成长期之基地开发伤痕，以维护基地之自然景观。

(二) 路网之设置应表达基地之自然地形结构，避免平行道路产生之阶梯状建筑基地平台所形成之山坡地平地化建筑现象，并避免产生违背基地自然特性之僵硬人工线条。

五十一、申请开发者，应依下列原则提供基地民众享有接触良好自然景观的最大机会：

(一) 优先提供良好之观景点为公共空间，如公园、步道及小区中心等。

(二) 以公共步道衔接视野优良之公共开放空间。

(三) 建物的配置应提供良好的视觉景观。

五十二、为维护整体景观风貌及视野景观质量，申请开发之基地若与相邻基地同时暴露于主要道路之公共视野中，应配合相邻基地优良之景观特色，塑造和谐的整体意象。

五十三、申请开发者，其基地内建筑物应依下列原则尊重自然景观之特色：

(一) 建筑量体、线条、尺度均应顺应自然地形地貌之结构，表达并强化各个地形景观。

(二) 建筑物之容许高度应随坡地高度之降低而调整，以确保大多数坡地建筑的视野景观。

(三) 建筑尺度、色彩、材质及阴影效果，均应与相邻地形地貌配合，并保持以自然景观为主之特色。

(四) 利用地形的高低差或建筑物本体，提供停车空间以避免增加整地的面积及大片的停车景观。

五十四、申请开发者，若需于基地季节上风处设置防风林带，其宽度不得小于十公尺。

五十五、全区绿化计划应先就现有植栽详细调查，树高十公尺以上及树高五公尺以上且面积达五百平方公尺之树林，应予原地保存，但在允许改变地貌地区得于区内移植。

前项树林经中央林业主管机关核可得砍伐林木者，不在此限。

五十六、全区绿化计划应含括机能植栽（缓冲、遮蔽、隔离、绿荫、防音、防风、防火及地被等植栽）景观植栽及人工地面植栽等项目，并以乔木、灌木及地被组合之复层林为主要配置型态。

前项绿化计划范围应包含基地私设之联络道路。

五十七、开发区位于下列高速铁、公路及区域计划景观道路行经范围内，应做视觉景观分析：

(一) 以高速铁、公路二侧二公里范围内或至最近棱线之范围内，并择取其中范围较小者。

(二) 以区域计划景观道路两侧一公里范围内或至最近山棱线之范围内，并择取其中范围较小者。

五十八、兴建住宅用地总面积中做为安置受灾户住宅用地面积之比例应不得低于百分之六十，并应于分期分区发展计划图中标明做为安置受灾户住宅用地之位置、范围。但依本条例第三十四条之一规定办理者，从其规定。

五十九、基地开发之街廓，如以独立住宅或双并住宅为主，其长边应以八十至一百二十公尺为原则，短



边应以二十至五十公尺为原则；如以连栋住宅或集合住宅为主，其边长不得超过二百五十公尺。其街廓内之停车场、绿地、广场、通路、邻栋间隔等应做整体规划。

基地如位于山坡地，其街廓得顺应地形地势规划，经本审议小组认定需要者得不受前项规定之限制。

六十、基地开发应确实标明每宗建筑基地位置。基地如位于山坡地，其街廓边长得顺应地形地势规划，不受前条规定之限制。但整地后每宗建筑基地最大高差不得超过十二公尺，且必须临接建筑线，其临接长度不得小于六公尺。

六十一、开发应于集合住宅或建筑组群之外围设置十公尺以上缓冲带，且得以道路为缓冲带。

六十二、居住人口数之核算，依每人三十平方公尺住宅楼地板面积之标准计，又依每四人为一户核算户数，并据以计算公共设施或必要性服务设施及公用设备之需求。

六十三、基地内之主要道路宜采人车分离规划之原则划设人行步道，且步道宽度不得小于一．五公尺。

六十四、基地应设置最少每人三平方公尺作为间邻公园（含儿童游乐场、运动场）用地。前项用地之设置应紧邻住宅区，且不得设置于本规范订定之优先保育地区。

六十五、间邻公园、小区道路应同意赠与乡（镇、市、区）公所，污水处理场应赠与县（市）政府。前项赠与应含土地及设施，但操作管理维护仍由小区管理委员会负责。

六十六、依第六十五点设置之间邻公园（含儿童游乐场、运动场）、小区道路、污水处理场用地应于分割后依其使用性质变更编定为适当用地，其余土地变更编定为适当用地。

六十七、兴建总户数在五十户以上者，应依下列原则设置规模适当的小区中心用地，作为小区商业、图书、集会、交谊、康乐、医疗保健及其它公共设施或必要性服务设施之使用，以利小区意识之形成：

（一）面积不得超过住宅用地面积百分之八。

（二）小区中心应面临基地内主要道路。

（三）开发计划应就小区中心可能使用之内容，提供规划构想。

六十八、开发计划中应明列由开发者提供之各项小区服务设施内容、规模及工程质量，并于开发计划中明确说明该等服务设施之完成时程。

六十九、开发计划书中应规定协助住户成立小区管理委员会之事项与作法，以保障居民长期的安全及生活之便利。

七十、开发之财务计划及公共设施或必要性服务设施营运管理计划，应依公共设施或必要性服务设施营运管理计划格式（详见附件一）办理。

七十一、基地如位于山坡地范围者，申请乡村区重建之土地必须位于现有国中、国小学区范围内，其学区范围由当地该管县（市）政府教育主管机关认定之。

前项基地中规划作为住宅使用之土地应编定为乙种建筑用地，其建蔽率不得超过百分之四十，容积率不得超过百分之一百二十。

七十二、基地如位于平地之特定农业区及一般农业区者，依下列各款及本规范规定申请开发。但第三十三点及第六十二点，不在此限。

（一）申请土地必须位于现有国中、国小学区范围及自来水、电力、电信及垃圾处理等公共设施服务范围内。其中国中、国小学区范围由当地该管县（市）政府教育主管机关认定之。



- (二) 住宅小区居住净密度每公顷不得超过一百户；建蔽率不得超过百分之五十，容积率不得超过百分之一百五十。
 - (三) 申请开发基地之公共设施或必要性服务设施比例不得低于开发总面积的百分之三十五；其余土地得为建筑用地，其中供住宅使用之土地至少应占开发总面积的百分之五十五以上，至供小区中心使用之土地不得超过开发总面积的百分之五。
 - (四) 开发者至少应同意捐赠开发总面积百分之三十五之公共设施用地予县（市）政府或乡（镇、市、区）公所。其捐赠之类别、方式及时程，并应纳入开发计划书中载明。
 - (五) 在特定农业区设置住宅小区与紧临农地之农业生产使用性质不兼容者，应配置适当隔离绿带或隔离设施。但经配合整体规划配置绿地、公园或缓冲带，具有隔离效果者，得免再配置隔离绿带或隔离设施。住宅小区内可建筑用地之绿覆率不得低于百分之十五。
- 七十三、依农村小区土地重划条例规定办理农村小区土地重划整体规划地区，依下列各款及本规范规定之内容申请审议。但第七点至第十一点、第二十三点、第二十八点、第三十点至第三十三点、第三十五点、第四十二点至第四十四点、第四十六点、第四十八点、第四十九点、第五十三点至第六十六点、第六十八点至第七十二点，不在此限。
- (一) 申请规模以农村小区土地重划规划范围办理。
 - (二) 计划书应说明附近商业设施（市场）、卫生设施、教育设施（托儿所、幼儿园、国小、国中）、公共设施（自来水系统、下水道系统、电力、垃圾处理、邮政电信服务、警察派出所、消防站）之服务范围。
 - (三) 地政主管机关勘选农村小区土地重划范围时，其申请土地在山坡地范围内者，开发面积不受不得少于十公顷之限制，惟涉及山坡地不可开发之坡度者，应予删除。
 - (四) 集合住宅或建筑组群之外围设置适当之缓冲带，且得以道路、防风林、绿带、河川、区域排水为缓冲带。
 - (五) 农村小区土地重划区，其公共设施、公用设备比例不得低于开发总面积百分之二十，并应具备下水道设施。
 - (六) 可行性分析：应详予分析并评估可行。
 - 1. 土地所有权人意愿分析。
 - 2. 财务计划（包括资金需求总额、贷款及偿还计划）：重划负担计划经县（市）政府地政主管单位评估可行。
 - (七) 农村小区土地重划土地使用分区变更案经县市政府审议小组许可，并于重划完成后，依农村小区土地重划条例第二十七条规定办理非都市土地使用分区变更及编定各种使用地。

七十四、本规范为审查作业之指导原则，若有未尽事宜，仍以县（市）政府审议小组之决议为准。

伍、附则

七十五、本作业规范适用期间同九二一震灾重建暂行条例规定。