

## 「花蓮縣非都市土地申請變更為遊憩用地興辦事業計畫審查作業要點」修正總說明

本要點本府於民國 99 年 06 月 04 日發布，為便利申請人進行申請作業、符合現行相關法規及實際審查需求，爰修正本要點。本次修正重點說明如下：

- 一、要點名稱由「花蓮縣非都市土地申請變更為遊憩用地興辦事業計畫審查作業要點」修正為「花蓮縣非都市土地申請變更為觀光遊憩使用之遊憩用地興辦事業計畫審查作業要點」，增加說明申請案件係作為觀光遊憩使用之遊憩用地。
- 二、增加第八點，完備第七點所述：「興辦事業計畫核准前應先徵得變更前目的事業主管機關及有關機關同意」，其所指變更前目的事業主管機關及有關機關為何，以及同意事項為何。另增加第九點、第十點及第十一點，以利申請人申請作業。
- 三、修正附件部分文字及圖表，並新增興辦事業計畫書審查作業流程圖。

「花蓮縣非都市土地申請變更為遊憩用地興辦事業計畫審查作業要點」修正為「花蓮縣非都市土地申請變更為觀光遊憩使用之遊憩用地興辦事業計畫審查作業要點」及修正草案條文對照表

修正名稱	現行名稱	修正說明
花蓮縣非都市土地申請變更為觀光遊憩使用之遊憩用地興辦事業計畫審查作業要點	花蓮縣非都市土地申請變更為遊憩用地興辦事業計畫審查作業要點	具體說明申請案件係作為觀光遊憩為目的之使用。

修正要點	現行要點	修正說明
一、花蓮縣政府（以下簡稱本府）為審查興辦事業申請非都市土地變更編定為觀光遊憩使用之遊憩用地，依「非都市土地使用管制規則」第三十條第四項規定及「非都市土地變更編定執行要點」第四點之規定，訂定本要點。	一、花蓮縣政府（以下簡稱本府）為審查觀光申請開發興辦事業遊憩使用需要申請非都市土地變更編定為遊憩用地，依「非都市土地使用管制規則」第三十條第四項規定及非都市土地變更編定執行要點第四點之規定，訂定本要點。	酌作文字修正。
二、本要點所稱興辦事業計畫遊憩設施項目，指依非都市土地使用管制規則規定遊憩用地容許使用事項且供遊客從事遊憩活動之遊憩設施、戶外遊樂設施、水岸遊憩設施及觀光遊憩管理服務設施等為限。但屬其他各目的事業主管機關之權責範圍或其他法令另有規定者或依規定需向中央目的事業主管機關申請或徵得同意者，從其規定。	二、本要點所稱興辦事業計畫遊憩設施項目，指依非都市土地使用管制規則規定遊憩用地容許使用事項且供遊客從事遊憩活動之遊憩設施、戶外遊樂設施、水岸遊憩設施及觀光遊憩管理服務設施等為限。但屬其他各目的事業主管機關之權責範圍或其他法令另有規定者或依規定需向中央目的事業主管機關申請或徵得同意者，從其規定。	本點未修正。

修正要點	現行要點	修正說明
<p>三、申請人應依其事業計畫需要或有關法令規定劃設道路及停車場等公共設施、保育綠地、污水處理、垃圾處理、水電供給及其他相關必要性服務設施。</p> <p>前項公共設施及保育綠地之設置應依非都市土地使用管制規則第四十四條規定留設。</p>	<p>三、申請人應依其事業計畫需要或有關法令規定劃設道路、停車場、保育綠地、污水處理、垃圾處理、水電供給及其他相關必要性服務設施。</p> <p>「前項設置之保育綠地不得少於變更編定面積百分之三十，並應變更編定為國土保安用地，由申請人或土地所有權人管理維護，不得再申請開發或列為其他開發案之基地」。</p>	<p>酌作文字修正、簡化說明。</p>
<p>四、申請變更為一般旅館使用設置規模不得少於二公頃。</p> <p>申請人擬具興辦事業計畫之面積規模，於非都市土地使用管制規則等相關法規另有規定者，從其規定。同一或不同申請人向目的事業主管機關提出二個以上興辦事業計畫申請之開發案件，其申請開發範圍毗鄰，且經目的事業主管機關審認屬同一興辦事業計畫，應累計其面積，累計開發面積達第一項規模者，應一併辦理土地使用分區變</p>	<p>四、申請變更為一般旅館使用設置規模不得少於二公頃。</p> <p>申請人擬具興辦事業計畫之面積規模，於非都市土地使用管制規則等相關法規另有規定者，從其規定。</p>	<p>為避免大規模不當開發，爰增加第三項說明非都市土地使用管制規則第十一條之內容。</p>

修正要點	現行要點	修正說明
<p>更。</p> <p>五、申請人應備具下列文件各一式二份向本府提出申請：</p> <p>(一)申請書(附件一)。</p> <p>(二)土地登記謄本(以最近三個月內核發者為憑)、地籍圖謄本(土地使用範圍，以著色標明)、土地使用權利證明文件或土地取得方式、變更編定對照清冊(包括變更編定前、後之地段、地號、面積、使用分區編定等事項)、倘申請人非土地所有權人應備具土地所有權人同意書及非都市土地變更編定同意書。</p> <p>(三)公司登記證明文件影本(非公司組織者免附)。</p> <p>(四)商業登記證明文件影本(非公司組織，亦無商業登記之自然人，請附身分證明文件影本)。</p> <p>(五)興辦事業計畫。</p> <p>(六)其他與本申請案有關文件。</p>	<p>五、申請人應備具下列文件各一式5份向本府提出申請：</p> <p>(一)申請書(附件一)。</p> <p>(二)土地登記謄本(以最近三個月內核發者為憑)、地籍圖謄本(土地使用範圍，以著色標明)、土地使用權利證明文件或土地取得方式、變更編定對照清冊(包括變更編定前、後之地段、地號、面積、使用分區編定等事項)、非都市土地變更編定同意書。</p> <p>(三)公司登記證明文件影本(非公司組織者免附)。</p> <p>(四)商業登記證明文件影本(非公司組織，亦無商業登記之自然人，請附身分證明文件影本)。</p> <p>(五)興辦事業計畫。</p> <p>(六)其他與本申請案有關文件。</p>	<p>一、因初審文件僅作為目的事業主管機關內部審查使用，爰二份即可。</p> <p>二、增訂倘申請人非土地所有權人之應備土地相關文件。</p>
<p>六、興辦事業計畫應包括下列事項(書圖文件製作格式如附件二)：</p>	<p>六、興辦事業計畫應包括下列事項(書圖文件製作格式如附件二)：</p>	<p>本點未修正。</p>

修正要點	現行要點	修正說明
<p>(一) 觀光產業分析(事業需要性、計畫可行性、與相關政府計畫及政策之配合情形、當地產業分析、市場評估及引進產業別之衝擊分析)。</p> <p>(二) 計畫構想(計畫位置及範圍、土地適宜性分析、預估開發模式、開發效益、開發預定進度、事業項目及事業內容)。</p> <p>(三) 經營管理計畫(經營管理內容、組織架構、經營策略、行銷推廣、活動與設施管理及安全管理等)。</p> <p>(四) 財務計畫(資金需求、籌措方式、成本分析)。</p>	<p>(一) 觀光產業分析(事業需要性、計畫可行性、與相關政府計畫及政策之配合情形、當地產業分析、市場評估及引進產業別之衝擊分析)。</p> <p>(二) 計畫構想(計畫位置及範圍、土地適宜性分析、預估開發模式、開發效益、開發預定進度、事業項目及事業內容)。</p> <p>(三) 經營管理計畫(經營管理內容、組織架構、經營策略、行銷推廣、活動與設施管理及安全管理等)。</p> <p>(四) 財務計畫(資金需求、籌措方式、成本分析)。</p>	
<p>七、興辦事業計畫在核准前，應先徵得變更前目的事業主管機關及有關機關同意，其經審查結果需補正者，應通知申請人於六個月內補正，如有正當理由者，得敘明理由，於補正期間屆滿前向本府申請展延，其展延次數以二次為限，合計不得超過一年，逾期未補正者，</p>	<p>七、興辦事業計畫在核准前，應先徵得變更前目的事業主管機關及有關機關同意，其經審查結果需補正者，應通知申請人於六個月內補正，如有正當理由者，得敘明理由，於補正期間屆滿前向本府申請展延，其展延次數以二次為限，合計不得超過一年，逾期未補正者，</p>	<p>本點未修正。</p>

修正要點	現行要點	修正說明
駁回其申請。 前項申請展延未敘明理由或理由不充分時，本府得於補正期間屆滿後駁回其申請。	駁回其申請。 前項申請展延未敘明理由或理由不充分時，本府得於補正期間屆滿後駁回其申請。	
八、依據農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點第一點規定，農業用地於劃定或變更為非農業使用時，應徵得主管機關同意，爰申請案地係為農業用地者，需依上述規定先徵得本府農業主管機關同意。		一、本點新增。 二、針對要點第七點：「興辦事業計畫在核准前，應先徵得變更前目的事業主管機關同意」之部分補充說明。 三、因本縣以農業用地居多，爰增加此點，說明農業用地於劃定或變更為非農業使用時須先徵得本府農業主管機關同意之相關規定。
九、有關環境影響評估，申請人需依行政院環境保護署規定，填具「開發行為應否實施環境影響評估開發單位自評表」，並函請目的事業主管機關填具「開發行為應否實施環境影響評估目的事業主管機關確認表」，再送環保主管機關認定之，並須依環境影響評估法等規定辦理相關事宜。 申請人更正申請案件之環境影響說		一、本點新增。 二、為配合環境影響評估法之執行程序，爰增訂第一項。 三、為避免興辦事業計畫書與環境影響說明書內容差異，爰增訂第二項。

修正要點	現行要點	修正說明
<p>明書，影響興辦事業計畫書內容，興辦事業計畫書亦須一併提出修正。</p>		
<p>十、除有非都市土地使用管制規則第三十之一條但書之情形外，擬具之興辦事業計畫不得位於區域計畫規定之第一級環境敏感地區。申請人應依「非都市土地變更編定執行要點」第三點及第四點之規定，就該要點附錄一之二「興辦事業計畫應查詢項目及應加會之有關機關(單位)」所列之查詢項目逐一向各該主管機關(單位)查詢，並將查詢結果附於興辦事業計畫書內。若申請變更土地位於前項查詢項目之環境敏感區域內，須徵詢目的事業主管機關意見，將其意見附於興辦事業計畫書內，並應提出因應計畫。</p>		<p>一、本點新增。 二、申請人擬具興辦事業計畫應附具各該主管機關之查詢項目結果。</p>
<p>十一、申請變更土地為部分使用者，應先完成用地預為分割作業，並檢附地政事務所之複丈成果圖及地籍圖於興辦事業計畫書。</p>		<p>一、本點新增。 二、興辦事業計畫經本府核准前，為避免實際分割面積與規劃面積有異，請申請人依規劃完成各用地預</p>

修正要點	現行要點	修正說明
實際分割面積不得超過興辦事業計畫核准之面積。		為分割作業，並納入興辦事業計畫書。
十二、申請人提出興辦事業計畫經本府核准後，應依土地使用相關法規向本府申請土地使用地類別變更，並依核准之興辦事業計畫內容執行。	八、申請人提出興辦事業計畫經本府核准後，應依土地使用相關法規向本府申請土地使用地類別變更，並依核准之興辦事業計畫內容執行。	點次調整。
十三、經核准之興辦事業計畫內容變更者，依下列規定辦理： （一）原核准計畫範圍擴大者，應依規定辦理計畫內容變更，其辦理程序同新申請案。 （二）原核准計畫建蔽率、容積率及設施項目變更： 1、於原核定事業計畫之建蔽率、容積率及設施項目範圍內申請調整設施配置者，報由本府核備。 2、建蔽率、容積率及設施項目變更者，應辦理計畫內容變更，其辦理程序同新申請案。	九、經核准之興辦事業計畫內容變更者，依下列規定辦理： （一）原核准計畫範圍擴大者，應依規定辦理計畫內容變更，其辦理程序同新申請案。 （二）原核准計畫建蔽率、容積率及設施項目變更： 1、於原核定事業計畫之建蔽率、容積率及設施項目範圍內申請調整設施配置者，報由本府核備。 2、建蔽率、容積率及設施項目變更者，應辦理計畫內容變更，其辦理程序同新申請案。	點次調整。
十四、有下列情事之一者，本府依第八點所核准之函失其效力，其已辦竣變更編定之土地，應依非都市	十、有下列情事之一者，本府依第八點所核准之函失其效力，其已辦竣變更編定之土地，應依「非都市	條次調整。

修正要點	現行要點	修正說明
<p>土地使用管制規則第三十七條規定辦理。</p> <p>(一) 申請人於核准函發文日起一年內，未依土地使用相關法規申請土地使用變更者。</p> <p>(二) 未依開發預定進度完成興建者。</p> <p>前項核准函有效期間屆滿前，申請人得敘明理由申請展延；其展延以二次為限，展延期間合計不得超過一年。</p> <p>倘申請展延未敘明理由或理由不充分時，本府得於補正期間屆滿後駁回其申請。</p>	<p>土地使用管制規則」第 37 條規定辦理。</p> <p>(一) 申請人於核准函發文日起一年內，未依土地使用相關法規申請土地使用變更者。</p> <p>(二) 未依開發預定進度完成興建者。</p> <p>前項核准函有效期間屆滿前，申請人得敘明理由申請展延；其展延以二次為限，展延期間合計不得超過一年。</p> <p>倘申請展延未敘明理由或理由不充分時，本府得於補正期間屆滿後駁回其申請。</p>	
<p>十五、為辦理新設或變更興辦事業計畫申請案，本府得邀請相關機關代表或專家學者共同審查。</p> <p>前項審查小組設置要點由本府另定之。</p>	<p>十一、為辦理新設或變更興辦事業計畫申請案，本府得邀請相關機關代表或專家學者共同審查。</p>	<p>一、條次調整。</p> <p>二、增加說明經本要點申請之興辦事業計畫其審查小組之依據。</p>
<p>十六、申請本縣非都市土地變更為觀光遊憩使用之遊憩用地興辦事業計畫審查作業流程，如附件。</p>		<p>一、本點新增。</p> <p>二、檢附興辦事業計畫審查作業流程圖供申請人參考。</p>
<p>十七、本要點未盡事項，請依「非</p>		<p>一、本點新增。</p>

修正要點	現行要點	修正說明
都市土地使用管制規則」及「非都市土地變更編定執行要點」等相關法規規定辦理。		二、敘明本要點外相關法規供申請人參考。