

# 地方政府辦理既有聚會所 就地合法化作業指引

中華民國 113 年 9 月

---

---

# 目錄

壹、前言 .....	1
貳、聚會所合法化執行流程 .....	2
2.1 類型說明 .....	3
2.1.1 類型 1：土地用途符合，建築物具有合法使用執照 .....	3
2.1.2 類型 2：土地用途不符合，建築物不具有合法使用執照 ...	3
2.1.3 類型 3：土地用途符合，建築物不具有合法使用執照 .....	5
2.1.4 其他說明 .....	6
2.2 建蔽率/容積率檢核 .....	8
2.2.1 建蔽率計算方式 .....	9
2.2.2 容積率計算方式 .....	10
2.3 辦理興辦事業計畫 .....	11
2.3.1 國土計畫法說明 .....	11
2.3.2 國土計畫法第三階段施行後（預計於 114 年 4 月 30 日公告） .....	11
2.4 水土保持計畫申請 .....	15
2.5 建築物安全結構鑑定 .....	17
參、執行衍生費用 .....	18
3.1 補照衍生費用 .....	18
3.2 衍生罰則費用(地方政府需自行負擔) .....	19
肆、提報方式 .....	21
4.1 提報本會「宜居部落建設計畫」辦理 .....	21
4.2 計畫補助範疇 .....	22

附錄一、常見問題

附錄二、建築物結構安全證明書

附錄三、既有聚會所就地合法化申請書

## 壹、前言

部落聚會所係部落族人舉辦文化活動、歲時祭儀、婚宴、討論公共事務之重要場所，早期興建或因用地未取得、用地編定不符合規定，或未按程序提報興辦事業計畫，導致部分部落聚會所無使用執照，以致原住民族鄉鎮既有聚會所因無使用執照，無法循程序向相關機關爭取修繕補助款。

爰此，本會徵詢建築師、土木技師及都市計畫師等實務界意見後，完成「地方政府辦理既有聚會所就地合法化作業指引」，做為地方政府執行參考，所需經費可循本會「宜居部落建設計畫」提出補助申請，營造部落文化傳承與建築文化特色的場域。

## 貳、聚會所合法化執行流程

聚會所合法化大致上分為是否具有使用執照及土地用途是否符合 2 大面向，綜合來看，大致分為 3 種可能狀況。第 1 種狀況，若現行聚會所已有使用執照、用地亦符合等情形，則可依據聚會所現況評估下階段往修繕或拆除重建的方向前進。第 2 種狀況，聚會所無使用執照，所在基地位置並不符合土地用途亦無使用執照，可能情形包含了建蔽率不足、地目不符或涉及水土保持等問題，因此在處理上則需優先針對土地問題進行處理，辦理興辦事業計畫，再逐步辦理鑑定補照作業；第 3 種狀況，聚會所本體並無使用執照，但其所在基地位置符合土地用途，則需辦理定補照作業及後續土地撥用作業。對於第 2、3 種狀況，另可依據聚會所現況評估是否有拆除重建之可行性。

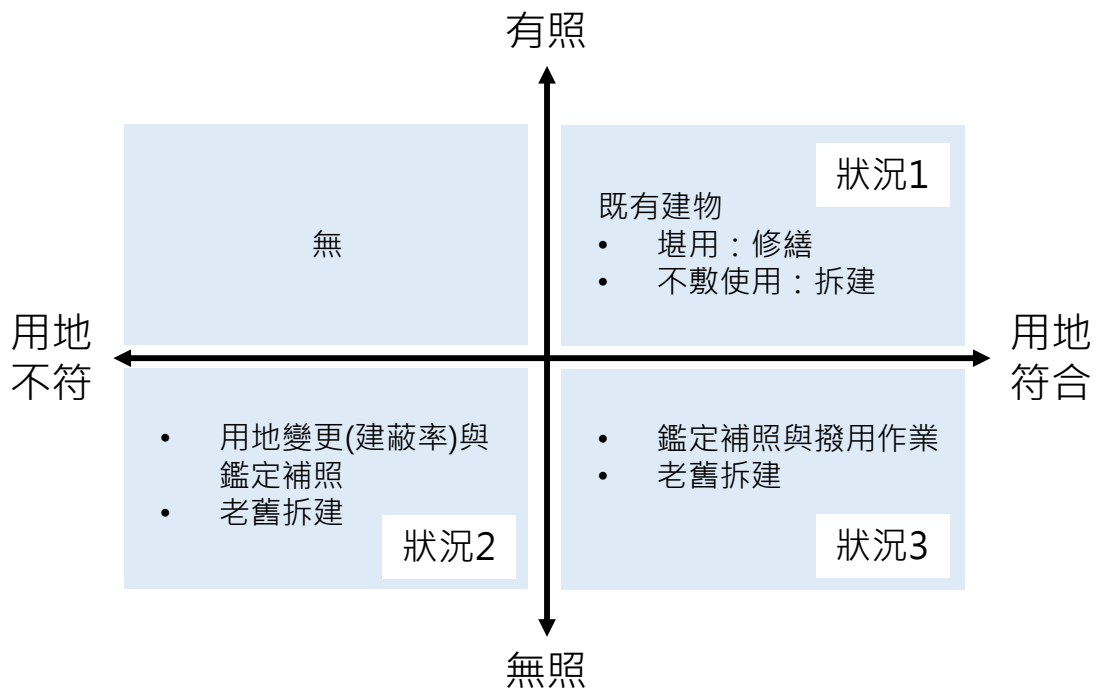


圖 1、聚會所處理辦理情形

## 2.1 類型說明

### 2.1.1 類型 1：土地用途符合，建築物具有合法使用執照

聚會所的建築物(本體)已經具備合法的使用執照，且土地用途符合法規要求：

1. 評估聚會所現況：

進行建築物現況檢查，確認其結構、安全、功能等方面是否依然符合標準。

2. 擇定方案：

(1) 修繕與維護：若建築物結構或外觀等項目評估老化或損壞，經評估無影響整體安全，需進行適當的修繕與維護，以確保聚會所能繼續安全使用。修繕工作應包括結構補強、油漆塗刷、消防設施、無障礙廁所及備用電源更新維護等，以符合現行建築和安全規範。

(2) 拆除重建：若建築物經過評估後發現結構已嚴重損壞或無法通過現行安全標準，且修繕已無法有效保障安全與功能性，則需要考慮拆除重建。

### 2.1.2 類型 2：土地用途不符合，建築物不具有合法使用執照

聚會所的建築物未具備合法的使用執照，且土地不符法令使用規範：

1. 建蔽率/容積率檢核：

因既有聚會所位置多設置於部落中心位置，鄰近土地多已被利用，應可先就聚會所之建蔽率進行第一步驟檢核，確認其合法化之可行性。如建蔽率不符合規定，需考慮是否有合併鄰近土地的可能性，或其他合法化途徑。

2. 檢視土地用途是否符合使用規範：

在確認建蔽率之後，接下來需要檢視土地用途是否符合「非都市土地使用管制規則(110.07.15)」土地使用規範。如果土地用途與聚會所的實際使用不符，則需進行土地用途變更或重新編定。

3. 評估聚會所建築現況檢核：

建築師勘驗確認其結構、安全及功能等方面是否符合建築法規。

4. 經評估補照可行，須符合下列前置作業：

(1) 辦理興辦事業計畫：

土地使用分區會因應各縣市法規不同，需依各該使用地類別之容許使用項目使用。如欲開發之類型非屬容許使用項目之範疇，則須循變更編定程序辦理。

(2) 建築物結構或外觀等項目評估老化或損壞，經評估無影響整體安全，需進行適當的修繕與維護，以確保聚會所能繼續安全使用。修繕工作應包括結構補強、油漆塗刷、消防設施、無障礙廁所及備用電源更新維護等，以符合現行建築和安全規範。

(3) 補照衍生費用：

基地地形高層及既有建築物周邊測量繪製、水土保持計畫書、地質鑽探調查、結構安全鑑定、結構補強、建築線暨建造執照、使用執照、雜項執照、**消防、水電等相關簽證費用**。

### 2.1.3 類型 3：土地用途符合，建築物不具有合法使用執照

聚會所的建築物未具備合法的使用執照，土地用途符合法規要求：

1. 評估建蔽率(土地用途)之可能性：

因既有聚會所位置多設置於部落中心位置，鄰近土地多已被利用，應可先就聚會所之建蔽率進行第一步驟檢核，確認其合法化之可行性。如建蔽率不符合規定，需考慮是否有合併鄰近土地的可能性，或其他合法化途徑。

2. 評估聚會所建築現況檢核：

建築師勘驗確認其結構、安全及功能等方面是否符合建築法規。

3. 擇定方案：

(1) 經評估補照可行，須符合下列前置作業：

a. 建築物結構或外觀等項目評估老化或損壞，經評估無影響整體安全，需進行適當的修繕與維護，以確保聚會所能繼續安全使用。修繕工作應包括結構補強、油漆塗刷、消防設施、無障礙廁所及備用電源更新維護更新維護等，以符合現行建築和安全規範。

b. 補照衍生費用：

基地地形高層及既有建築物周邊測量繪製、水土保持計畫書、地質鑽探調查、結構安全鑑定、結構補強、建築線暨建造執照、使用執照、雜項執照、消防設計技師、水電設計技師等費用。

(2) 拆除重建：若建築物經過評估後發現結構已嚴重損壞或無法通過現行安全標準，且修繕已無法有效保障安全與功能性，則需要考慮拆除重建。



#### 2.1.4 其他說明

1. 衍生罰則費用，非計畫補助範疇，需自行負擔。
2. 本計畫所列補照需檢附文件係為參考，仍需依各地方政府建築管理單位規定辦理。
3. 經評估無法補照者，建議拆除重建或另覓適當土地興建。

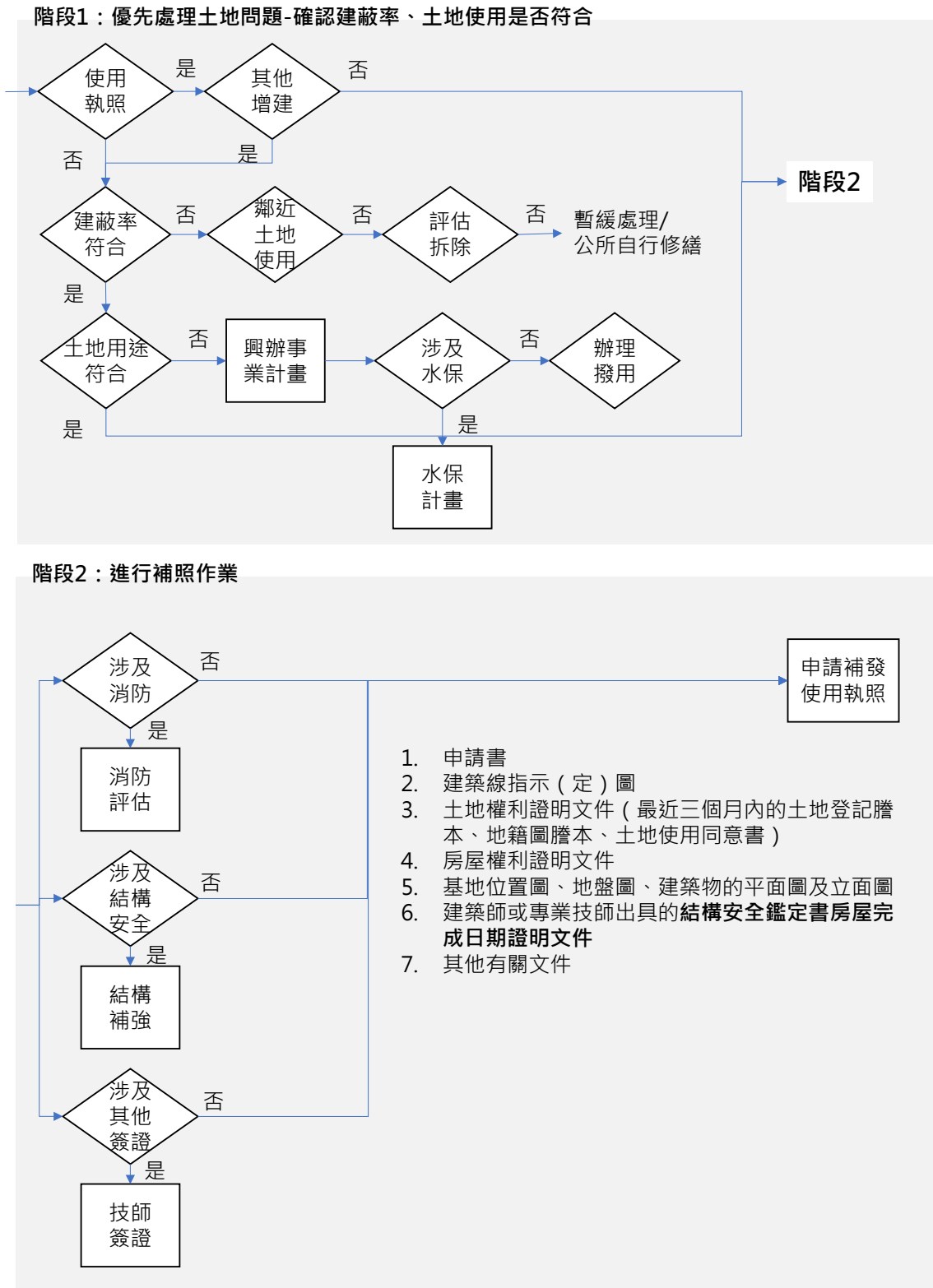


圖 2、聚會所合法化執行流程

## 2.2 建蔽率/容積率檢核

因既有聚會所位置多設置於部落中心位置，鄰近土地多已被利用，因此在挑選「聚會所就地合法化」之標的時，應可先就聚會所之建蔽率進行第一步驟檢核。

依據《非都市土地使用管制規則(110.07.15)》第 9 條規定：「下列非都市土地建蔽率及容積率不得超過下列規定」，在處理既有聚會所的合法化執行上，若需符合上述建蔽率之法規要求，可能需要合併鄰近土地共同計算或拆除既有聚會所的部分用地面積。

### (一)合併鄰近土地共同計算

若要符合建蔽率的規定，通常需要將聚會所與鄰近土地合併計算建蔽率。

1. 私人土地：透過公部門協助，與鄰近土地所有者達成協議，包含購買、租賃土地，或者通過某些補償措施換取土地使用權。
2. 公部門土地：向土地管理機關或相關公部門申請土地撥用，以將公有土地正式撥供給特定用途。

### (二)拆除既有聚會所用地

如無法透過合併鄰近土地來達到建蔽率要求，則可能需要考慮部分拆除聚會所現有的建築面積。

相對地，會大幅地減少聚會所的使用空間，對部落生活空間或模式帶來直接衝擊，亦較容易引起部落反彈。因此，在考慮拆除部分建築時，需與部落居民進行充分溝通，以確保達到目的。

### 2.2.1 建蔽率計算方式

建蔽率又稱建築密度或建築覆蓋率，指建築基地上，建築物的水平投影面積與建築基地面積的比值。亦為一塊空地可以蓋多少建築面積，其餘面積作為通路、綠化等等公共空間。

1. 建蔽率 = 建築面積（單層可建築最大平面面積）÷ 基地面積
2. 建築面積 = 基地面積 × 建蔽率。
3. 例如：100 坪的土地，其建蔽率是 60%，單層可建築最大平面面積為 60 坪。

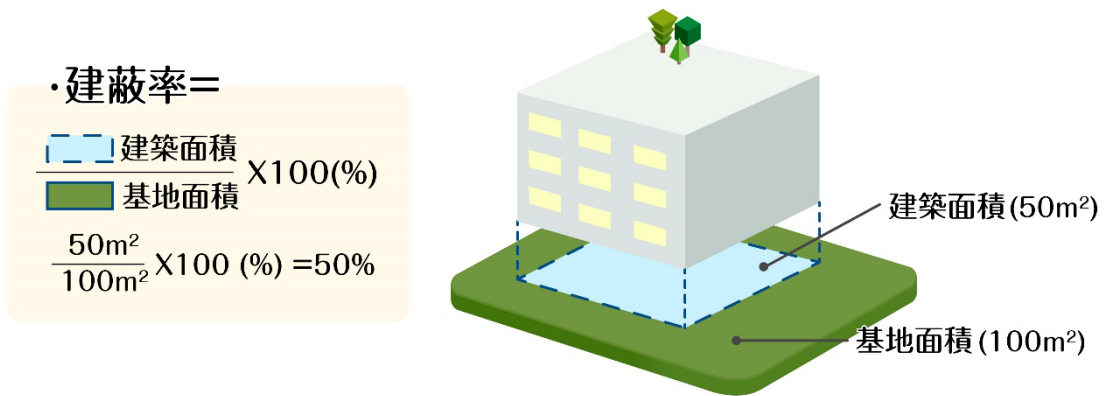


圖 3、建蔽率計算方式

### 2.2.2 容積率計算方式

是指總建築面積與建築用地面積的比值，簡單解釋為一塊空地可以蓋多少層樓。

1. 容積率 = 容積總樓地板面積 ÷ 基地面積，容積總樓地板面積 = 基地面積 × 容積率
2. 例如：100 坪的土地，其容積率為 225%容積總樓地板面積上限為 225 坪。

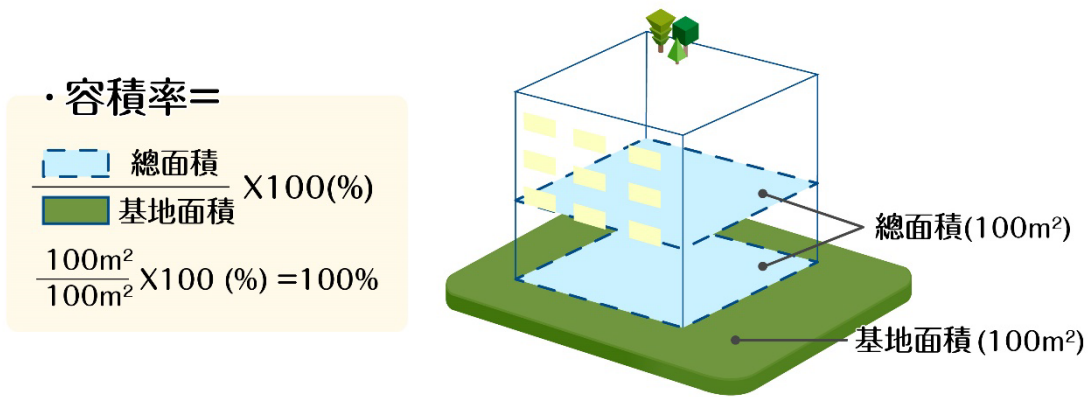


圖 4、容積率計算方式

## 2.3 辦理興辦事業計畫

土地使用分區會因應各縣市法規不同，依據《非都市土地使用管制規則》，非都市土地經劃定使用分區並編定使用地類別後，應依其容許使用的項目及許可使用的細目進行使用。如果需要辦理非都市土地的變更編定，則應擬具興辦事業計畫。

涉及的法令依據包括《非都市土地使用管制規則（110.07.15）》及《非都市土地變更編定執行要點（110.07.15）》。

### 2.3.1 國土計畫法說明

目前國土可分為三類，分別是受《都市計畫法》及相關書圖管制之「都市土地」、受《區域計畫法》及《非都市土地管制規則》管制之「非都市土地」以及受《國家公園法》及相關書圖管制之「國家公園土地」。

《國土計畫法》於 105 年 5 月 1 日施行後，共分為三階段實施，第一階段為 2 年內公告實施全國國土計畫（已於 107 年 4 月 30 日公告）；第二階段為第一階段公告 3 年內公告縣市國土計畫（已於 110 年 4 月 30 日公告）；第三階段為第二階段公告後 4 年內公告國土功能分區圖（預計於 114 年 4 月 30 日公告）。

### 2.3.2 國土計畫法第三階段施行後（預計於 114 年 4 月 30 日公告）

在《國土計畫法》實施的第三階段（預計於 114 年 4 月 30 日公告）後，受影響最大的是「非都市土地」。自 114 年 4 月 30 日起，《區域計畫法》及相關子法將不再適用，將由《國土計畫法》及其相關子法取而代之。都市土地和國家公園土地仍將繼續由《都市計畫法》及《國家公園法》管制。

目前非都市土地可分為 11 種使用分區（特定農業區、一般農業區、鄉村區、工業區…等）以及 19 種使用地（甲種建築用地、農牧用地、

林業用地、特定目的事業用地…等)，土地的容許使用項目是依據「使用地」類別，而非使用分區來決定。

在《國土計畫法》第三階段施行後，國土功能分區將根據自然生態、農業生產環境、城鄉發展需求及資源保育利用等條件，劃分為國土保育地區、海洋資源地區、農業發展地區以及城鄉發展地區等 4 個主要分區，並細分為 19 種分類。

國土保育地區	海洋資源地區	農業發展地區	城鄉發展地區
第1類 (敏感程度較高)	第1-1類 (保護區)	第1類 (優良農地)	第1類 (都市計畫區)
第2類 (敏感程度次高)	第1-2類 (排他性)	第2類 (良好農地)	第2-1類 (鄉村區等)
第3類 (國家公園)	第1-3類 (儲備用地)	第3類 (坡地農地)	第2-2類 (開發許可)
第4類 (都市計畫保護區)	第2類 (相容性)	第4類 (鄉村區、原民聚落)	第2-3類 (重大計畫)
	第3類 (待定區)	第5類 (都市計畫農業區)	第3類 (原民鄉村區)

資料來源：內政部

圖 3、國土法的四大功能分區

未來，各國土功能分區及分類的建蔽率和容積率將根據新的法規予以執行，但如果各目的事業法令另有規定建築面積、建築高度或使用強度，則應遵循其規定。

考量到部落的生活型態與居住特性等特殊慣習，因此，在國土功能分區中，特別針對部落範圍土地規劃了「農業發展地區第 4 類」與「城鄉發展地區第 3 類」等原住民族土地專屬國土功能分區，將來在該範圍土地內可依規定作建築、農耕、殯葬…等使用。

又依據《國土計畫法》第 11 條第 2 項：「前項全國國土計畫中特定區域之內容，如涉及原住民族土地及海域者，應依原住民族基本法第二十一條規定辦理，並由中央主管機關會同中央原住民族主管機關擬訂。」，後續應依《原住民族土地使用管制規則》辦理。

### 一、農業發展地區第 4 類

在分類上分為農村型鄉村及農村型態之原住民聚落：

- (一)為提供農村生活及其相關設施使用之地區。
- (二)促進農村永續發展及農村活化再生，改善基礎生產條件，維護農村生態及文化，提升農村生活品質與生態系統服務功能。
- (三)屬原依區域計畫法編定之可建築用地，經主管機關認定不妨礙農村生活環境者，得繼續編定為可建築用地，並得調降其使用強度及減少容許使用項目。

劃設標準以原住民族委員會核定部落為主，並以部落內「建築用地或建築物集中分布範圍」進行劃設。

1. 部落人口聚居達 15 戶或人口數 50 人，劃設方式主要以相距未逾 50 公尺建築用地及建築物，合計 0.5 公頃以上，並考量既有巷道、基本公共設施、連通聚落之道路及其周邊建築物，進行劃設。
2. 就劃設範圍無法符合前開劃設原則者，得由各直轄市、縣（市）政府提出具體理由，經直轄市、縣（市）政府及內政部國土計畫審議會審議同意後，不受劃設原則限制，保留地方政府可彈性處理空間。

未來執行上，將配合直轄市、縣（市）政府施政方向，如有城鄉發展需求，亦可透過直轄市、縣（市）國土計畫每 5 年通盤檢討機制，或辦理鄉村地區整體規劃，以提供居住、產業等多元發展利用。



## 二、城鄉發展地區第3類

原住民族居住及所需相關設施之地區，原住民族土地範圍內原依區域計畫法劃定之鄉村區、鄉村聚落等。

- (一)為原住民族居住及其所需相關設施之地區。
- (二)土地使用上應考量原住民族土地之空間劃設並依「原住民族土地或部落範圍土地劃設辦法」，作為執行劃設作業之參考。
- (三)得申請使用：住商、工業、遊憩、一般性公共設施、基礎維生設施及古蹟等。
- (四)屬原依區域計畫法編定之可建築用地，且經主管機關認定不妨礙國土保育保安者，得繼續編定為可建築用地，並訂定容積總量管制規定，以彈性規劃配置使用強度及調整容許使用項目。

劃設標準以原住民族土地屬原依《區域計畫法》劃定的鄉村區範圍所劃。

## 2.4 水土保持計畫申請

在聚會所的合法化過程中，若修繕或改善涉及到土地的使用及開發，必須針對相關土地進行水土保持計畫的申請。水土保持計畫的主要目的是防止土壤侵蝕和水資源的破壞，確保開發行為不會對周邊環境造成負面影響。

涉及法令依據包含《水土保持計畫審核監督辦法(111.02.10)》，依據第3條：「於山坡地或森林區內從事本法第十二條第一項各款行為，且挖方及填方加計總和或堆積土石方分別未滿二千立方公尺，其水土保持計畫得以簡易水土保持申報書代替之種類及規模如下：...。

五、開發建築用地：建築面積及其他開挖整地面積合計未滿五百平方公尺者。」

依據水土保持計畫內容(一般性適用)，至少應包含下列項目：

項次	標的	內容
一	計畫目的	目的事業開發或利用之目的
二	計畫範圍	土地座落及面積
三	目的事業開發或利用計畫內容概要	含土地使用計畫圖，標示土地開發使用之佈置
四	基本資料	水文、地形、地質、土壤、土壤流失量估算(含開發前、中、後之土砂生產量)、土地利用現況調查、植生
五	開挖整地	整地工程、賸餘土石方之處理方法、地點
六	水土保持設施	說明水土保持設施規劃及配置，並附圖、排水設施、滯洪及沉砂設施、邊坡穩定設施、植生工程、擋土構造物、道路工程
七	開發期間之防災措施	分區施工前之臨時排水及攔砂設施、施工便道、賸餘土石方處理方法及地點、防災設施

項次	標的	內容
八	預定施工方式	預定施工作業流程、預定施工期限
九	水土保持計畫設施項目、數量及總工程造價	水保設施羅列，對應數量，編列經費等

註：資料來源-農業部農村發展及水土保持署

## 2.5 建築物安全結構鑑定

因聚會所為「供公眾使用建築物」，在聚會所進行修繕或改建前，需先依據建築物安全結構相關法規及各縣市建築主管機關規定辦理之，確保建築物的結構穩定性和安全性，以避免未來使用中出現安全疑慮，完成建築物安全結構鑑定，除應檢具「結構鑑定報告」外，另應出具「建築物結構安全證明書」，如附錄一。

涉及法令依據包含：

1. 內政部國土管理署《建築技術規則》(112.05.10)
2. 內政部國土管理署《建築物基礎構造設計規範》(112.06.20)
3. 內政部國土管理署《建築物耐震設計規範》(113.03.01)
4. 內政部國土管理署《混凝土結構設計規範》(113.02.19)
5. 內政部國土管理署《結構混凝土施工規範》(110.07.13)

## 參、執行衍生費用

在既有聚會所就地合法化過程中，可能包含了補照所衍生費用及聚會所原未合法使用或未取得使用執照而面臨相關罰款。

### 3.1 補照衍生費用

1. 基地地形高層及既有建築物周邊測量繪製
2. 興辦事業計畫辦理
3. 水土保持計畫書辦理
4. 地質鑽探調查
5. 結構安全鑑定
6. 結構補強
7. 執照申請：
  - (1) 建築線暨建築執造申請
  - (2) 使用執照申請
  - (3) 雜項執照申請
  - (4) 其他(依據地方政府規定)
8. 相關技師簽證
  - (1) 消防設計
  - (2) 水電設計
  - (3) 其他(依據地方政府規定)

### 3.2 衍生罰則費用(地方政府需自行負擔)

在執行既有聚會所就地合法化的過程中，因需辦理相關執照與興辦事業計畫，所衍生的罰則費用需由地方政府自行負擔。以下列舉《建築法(111.05.01)》中的相關罰則，各縣市政府亦需依據縣市政府自治條例的相關規定執行。

依據內政部《建築法(111.05.01)》第八章罰則：(下摘錄說明)

1. 第 86 條：違反第二十五條之規定者，依左列規定，分別處罰：

(一)擅自建造者，處以建築物造價千分之五十以下罰鍰，並勒令停工補辦手續；必要時得強制拆除其建築物。

(二)擅自使用者，處以建築物造價千分之五十以下罰鍰，並勒令停止使用補辦手續；其有第五十八條情事之一者，並得封閉其建築物，限期修改或強制拆除之。

(三)擅自拆除者，處一萬元以下罰鍰，並勒令停止拆除補辦手續。

2. 第 91 條：有左列情形之一者，處建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續處罰，並限期停止其使用。必要時，並停止供水供電、封閉或命其於期限內自行拆除，恢復原狀或強制拆除：

(一)違反第七十三條第二項規定，未經核准變更使用擅自使用建築物者。

(二)未依第七十七條第一項規定維護建築物合法使用與其構造及設備安全者。

(三)規避、妨礙或拒絕依第七十七條第二項或第四項之檢查、複查或抽查者。

- (四)未依第七十七條第三項、第四項規定辦理建築物公共安全檢查簽證或申報者。
- (五)違反第七十七條之三第一項規定，未經領得使用執照，擅自供人使用機械遊樂設施者。
- (六)違反第七十七條之三第二項第一款規定，未依核准期限使用機械遊樂設施者。
- (七)未依第七十七條之三第二項第二款規定常時投保意外責任保險者。
- (八)未依第七十七條之三第二項第三款規定實施定期安全檢查者。
- (九)未依第七十七條之三第二項第四款規定置專任人員管理操作機械遊樂設施者。
- (十)未依第七十七條之三第二項第五款規定置經考試及格或檢定合格之機電技術人員負責經常性之保養、修護者。

## 肆、提報方式

### 4.1 提報本會「宜居部落建設計畫」辦理

依據 113 年 8 月 21 日原民建字第 1130041468 號函，114 年「宜居部落建設計畫」申請須知及實施計畫書(修訂版)(113.07)相關規定：

#### 4. 改善開放式老舊無照聚會所：

- (1) 開放式老舊無照聚會所經結構安全評估無法經由補照改善，且已不堪使用者，得申請新建聚會所。
- (2) 開放式老舊無照聚會所結構安全評估可取得合法使用執照者，補助所需相關改善費用。

#### 一、申請程序

提報機關應於本會指定期限前，至本會指定網站登錄申請資料，並檢附申請書及相關佐證文件(裝訂成冊，以 50 頁為限，A4 直式橫書雙面印刷)，連同正式公文送達本會。

#### 二、申請文件

依據「提升部落居住環境品質」(C類)衍生表格進行填寫，如附錄三。



## 4.2 計畫補助範疇

下述費用的相關事項，本會仍保有審查及補助的權利。後續仍可依據實際情況與規定，進行審核與核定，以協助地方政府順利推動既有聚會所的就地合法化作業。

類別	補助項目	是否 可補助
補照衍生	基地地形高層及既有建築物周邊測量繪製	O
	興辦事業計畫辦理	X
	水土保持計畫書辦理	O
	地質鑽探調查	O
	結構安全鑑定費用	O
	結構補強	O
	建築線暨建造執照申請	O
	使用執照申請	O
	雜項執照申請	O
	消防、水電等相關簽證費用	O
衍生罰則	內政部《建築法(111.05.01)》第八章罰則	X
	縣市政府自治條例罰則	X

## 附錄一、常見問題

一、**土地類**(參考來源：內政部、桃園市平鎮地政事務所、屏東縣政府地政處、花蓮縣玉里地政事務所)：

1. Q：非都市土地可供建築使用之各種用地，有關建蔽率及容積率之規定為何？

A：(1)、甲種建築用地：建蔽率 60%，容積率 240%。

(2)、乙種建築用地：建蔽率 60%，容積率 240%。

(3)、丙種建築用地：建蔽率 40%，容積率 120%。

(4)、丁種建築用地：建蔽率 70%，容積率 300%。

2. Q：申請土地變更編定，要檢附何種文件向當地縣（市）政府申請？

A：依非都市土地使用管制規則第 28 條規定，申請變更編定，應先向縣（市）政府繳納規費，並檢附下列文件申請：

(一) 非都市土地變更編定申請書。

(二) 興辦事業之目的事業主管機關核准文件。

(三) 申請變更編定同意書。(申請人為土地所有權人者免附)

(四) 土地使用計畫配置圖及位置圖。

(五) 其他有關文件。(如申請土地面積達到一定規模者，應檢附各該區域計畫擬定機關同意之文件。如屬山坡地範圍內土地申請面積未達 10 公頃者，應檢附開發建築面

積免受不得少於 10 公頃限制之文件。 )。

3. Q：地籍圖重測界址有爭議時，應如何處理？

A：相鄰土地所有權人如因指界不一致發生界址爭議時，先由地籍調查人員及地政事務所就爭議情形予以協調。

如果還不能解決時，再報由直轄市、縣政府不動產糾紛調處委員會或區域不動產糾紛調處委員會予以調處。土地所有權人接到直轄市、縣政府調處結果通知倘有不服時，應在接到通知後 15 日內，以對照人為被告，訴請法院審理，並應於訴請法院審理之日起 3 日內將訴狀繕本送該管直轄市、縣政府，逾期不起诉或經法院駁回或撤回其訴者，依調處結果辦理重測。

4. Q：共有土地，共有人無法協議分割有何方式？

A：可至鄉鎮市公所調解委員會或直轄市、縣（市）不動產糾紛調處委員會進行調解或調處分割，亦可至法院申請判決分割。

5. Q：農牧用地上有一老舊合法建物，可否申請將土地更正為建築用地，應如何辦理？

A：非都市土地之農牧用地倘確係於公告編定前或實施建築管理前已存在之老舊合法建物，可申請更正編定為甲、丙種建築用地，土地所有權人應填具更正編定申請書，並檢附身份證明文件、合法建物證明文件之一(曾於該建物設籍之戶籍謄本、繳納房屋稅憑證或稅籍證明、繳納水費憑證、繳納電費憑證、建築執照或建物登記證明、其他證明文件(經縣政府採認足以明確證明者)。

6. Q：土地被劃設為國土保育地區後，所有建築物都會被拆除？

A：依照國土計畫法第 32 條規定，既有合法之建築物還是可以繼續使用，並且可以修繕。但未來如果需要增建、改建或重建，則必須符合國土保育地區容許之使用項目規定。

7. Q：被劃成農業發展地區後，永遠只能從事農業使用。

A：

(1) 依照目前國土計畫土地使用管制規則容許使用情形草案規劃，農業發展地區可以從事農業產、製、儲、銷、休閒農業、農村再生、公共設施或公用事業等相關土地使用。

(2) 配合直轄市、縣（市）政府施政方向，未來如有城鄉發展需求，亦可透過直轄市、縣（市）國土計畫每 5 年通盤檢討機制，或辦理鄉村地區整體規劃，調整國土功能分區為農業發展地區第 4 類或城鄉發展地區，以提供居住、產業等多元發展利用。

8. Q：原住民族土地之鄉村區劃入城鄉發展地區第 3 類或農業發展地區第 4 類，管制上會有什麼差異。

A：

(1) 該 2 類國土功能分區依照全國國土計畫指導，原則均得從事住宅、零售、公共設施等生活所需使用。

(2) 農產業相關設施於農 4 原則無須向國土計畫主管機關申請同意，於城 3 則須申請；又後續針對農業政策資源投入部分，現階段行政院農業委員會規劃方向係以投入農業發展地區為原則。

9. Q：原住民族部落最近在討論劃設農業發展地區第4類，是否劃入對於族人有什麼影響？

A：

- (1) 依照全國國土計畫指導，經核定原住民族部落範圍內之聚落，得劃設為農業發展地區第4類，該劃設條件主要係為解決現行原住民族部落居住使用之課題。
- (2) 經劃入農4之原住民族聚落，原則即可從事住宅、零售、公共設施等生活所需使用；現階段未能劃入者，除後續得透過直轄市、縣（市）國土計畫通盤檢討，或辦理鄉村地區整體規劃，依照計畫適度調整農4範圍外，依照國土計畫法第23條第3項授權，內政部亦將會同原住民族委員會，針對原住民族土地另訂土地使用管制規則，以解決族人居住問題。

10. Q：農業發展地區第4類與城鄉發展地區第3類有何差別？

A：城鄉發展地區第3類開發強度較農業發展地區第4類為高。農業發展地區第4類範圍內要作住宅使用，須經各直轄市、縣（市）政府國土主管機關同意使用，而城鄉發展地區第3類範圍內要作住宅使用，則免經同意即可向建管機關申請建築執照興建住宅使用。

## 二、使用執照申請類(參考來源：新竹縣政府工務處)：

1. Q：建築物在何種使用用途變更情況，需辦理變更使用執照？

A：依據建築法第 73 條第二款：建築物應依核定使用類組使用，其有變更使用類組或第九條建造行為以外的主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合變更者，應申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。

## 附錄二、建築物結構安全證明書

建築物結構安全證明書(建築師勘驗出具)

茲證明土地坐落 OO 縣 鄉鎮(市) 段 小段  
地號；

地址：OO 縣 鄉鎮(市) 村(里) 路(街) 巷  
弄 號之建築物第 層作為部落公眾使用相關設施使用，其結構  
經本建築師鑑定結果，確實安全無虞。

鑑定人：

事務所名稱：

證號：

地址：

聯絡電話：

中 華 民 國 年 月 日