

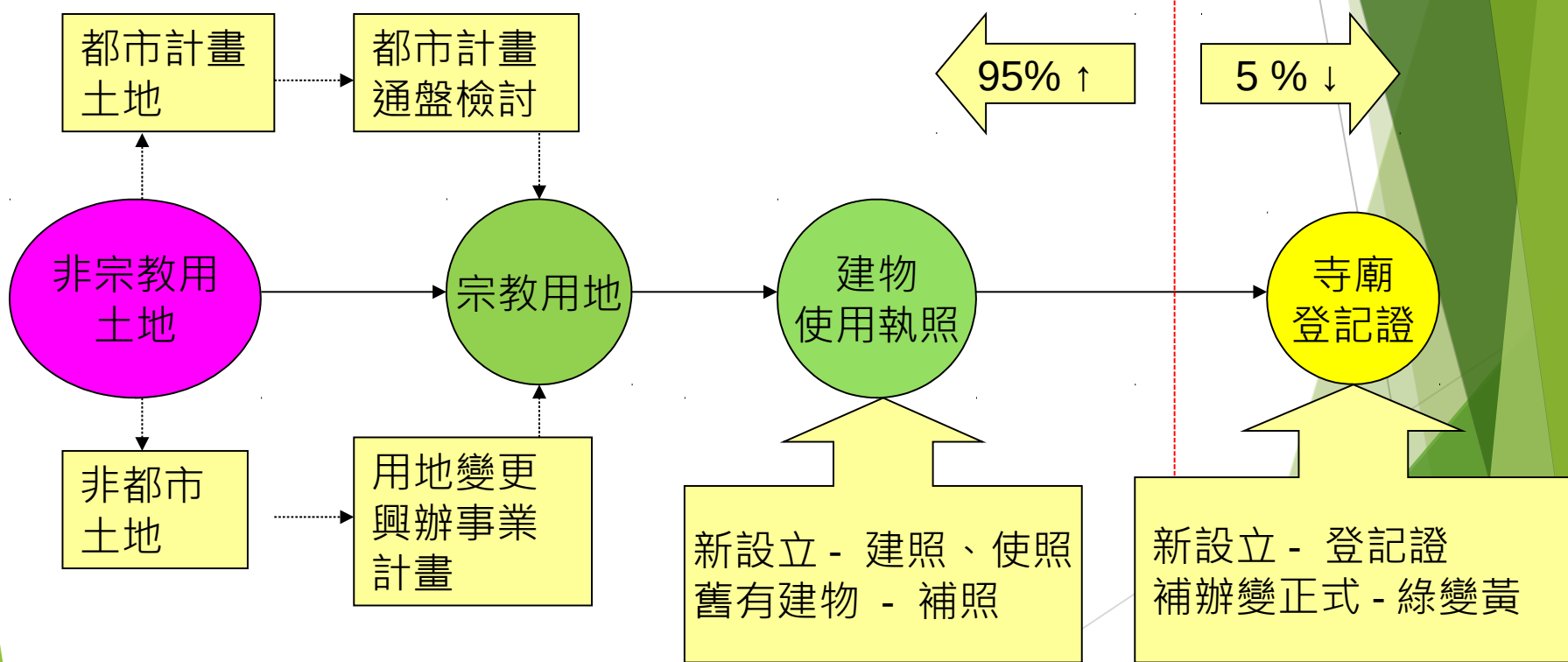


高雄市杉林區公所

宗教事業土地與 建物法令簡介

▶ 報告人：民政課

宗教事業土地與建物合法化過程簡圖



宗教事業用地分區態樣

- ◆ 都市土地
- ◆ 非都市土地
- ◆ 原住民保留地

都市土地合法化

- 法令依據
 - 區域計畫法
 - 都市計畫法
 - 都市計畫法高雄市施行細則
 - 高雄市都市計畫申請變更為宗教專用區處理原則

都市土地合法化

- 土地編定現況判別

- 土地登記謄本使用分區及使用類別為空白者

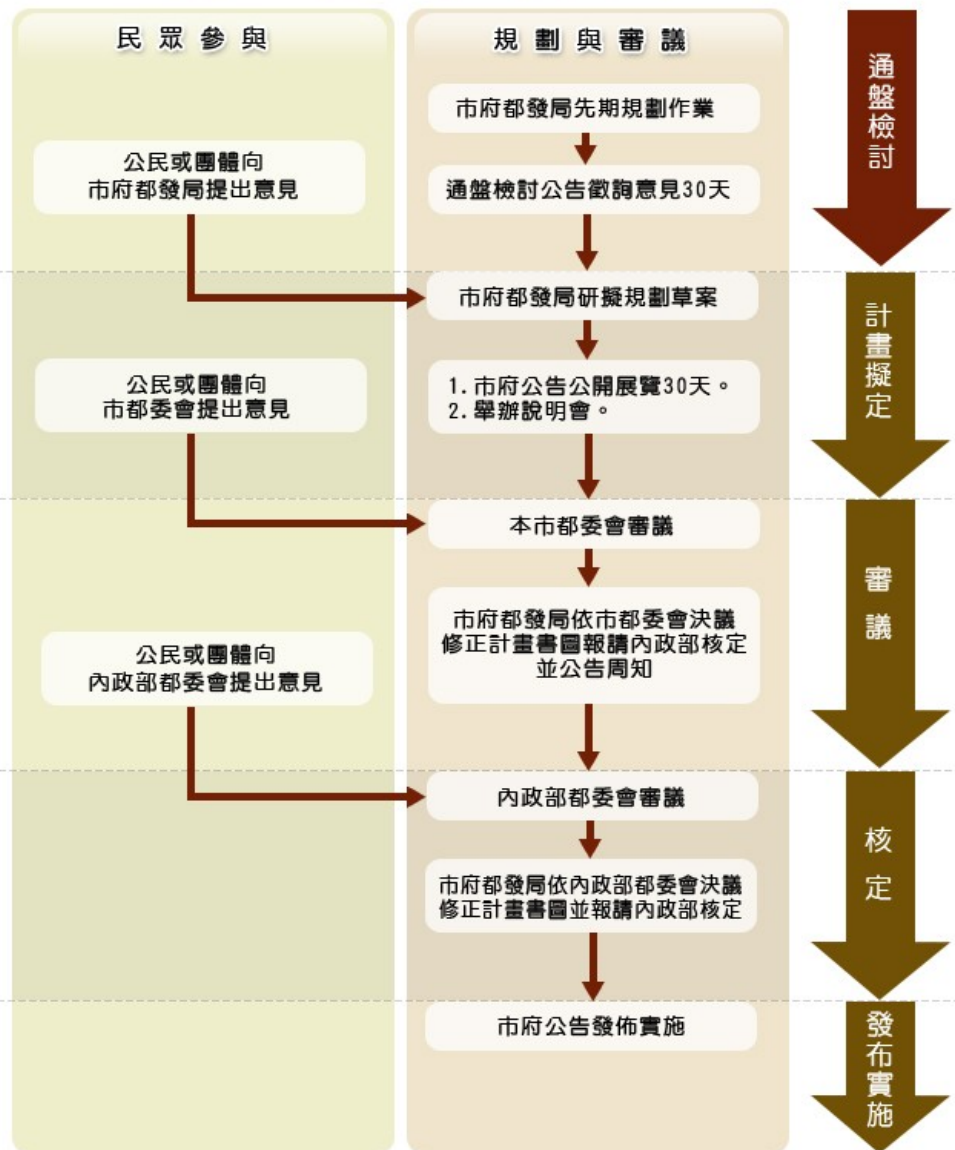
- 於本府都市發展局網站查詢：都市計畫專區→都市計畫地理資訊 (http://urbangis.kcg.gov.tw/UBA/web_page/UBA010100.jsp)

- 至當地區公所 (限原縣 27 區) 申請使用分區證明書

都市土地合法化

- 容許宗教使用分區
 - 住宅區
 - 商業區
 - 風景區
 - 宗教專用區

主要計畫作業流程 (含通盤檢討暨涉及主要計畫個案變更者)



1. 通盤檢討係依都市計畫法第26條第2項、都市計畫定期通盤檢討實施辦法等規定辦理；應公告徵詢意見後再規劃。
2. 個案變更依都市計畫法第27條規定辦理，不必辦理公告徵詢意見。

都市土地合法化

- 適用對象

- 於 91 年 9 月 30 日前既存宗教建築且經民政局認定確有必要檢討，並取得土地所有權人同意變更文件。
- 新設或擴大設立之宗教建築物擬具興辦事業計畫經民政局同意者。

都市土地合法化

● 回饋條件

- 應自願捐贈變更面積 30 % 作為公共設施用地予市府。
- 同計畫範圍內等值之公共設施保留地。
- 無適當土地可供劃設，方得繳納代金。
- 都市計畫發布實施一年內完成。

都市土地合法化

- 興辦事業計畫
 - 土地登記謄本及地籍圖謄本
 - 土地所有權人同意變更使用證明書
 - 使用分區證明及建築線指示圖
 - 現況分析
 - 土地使用及建築構想配置圖
 - 宗教事業規劃
 - 經費來源及計畫期程
 - 農地變更使用說明書

非都市土地合法化

- 法令依據

- 區域計畫法
- 非都市土地使用管制規則
- 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
- 高雄市政府非都市土地申請變更作為宗教使用專案輔導合法化處理原則
- 高雄市政府非都市土地申請變更為宗教使用事業計畫審查及管理要點

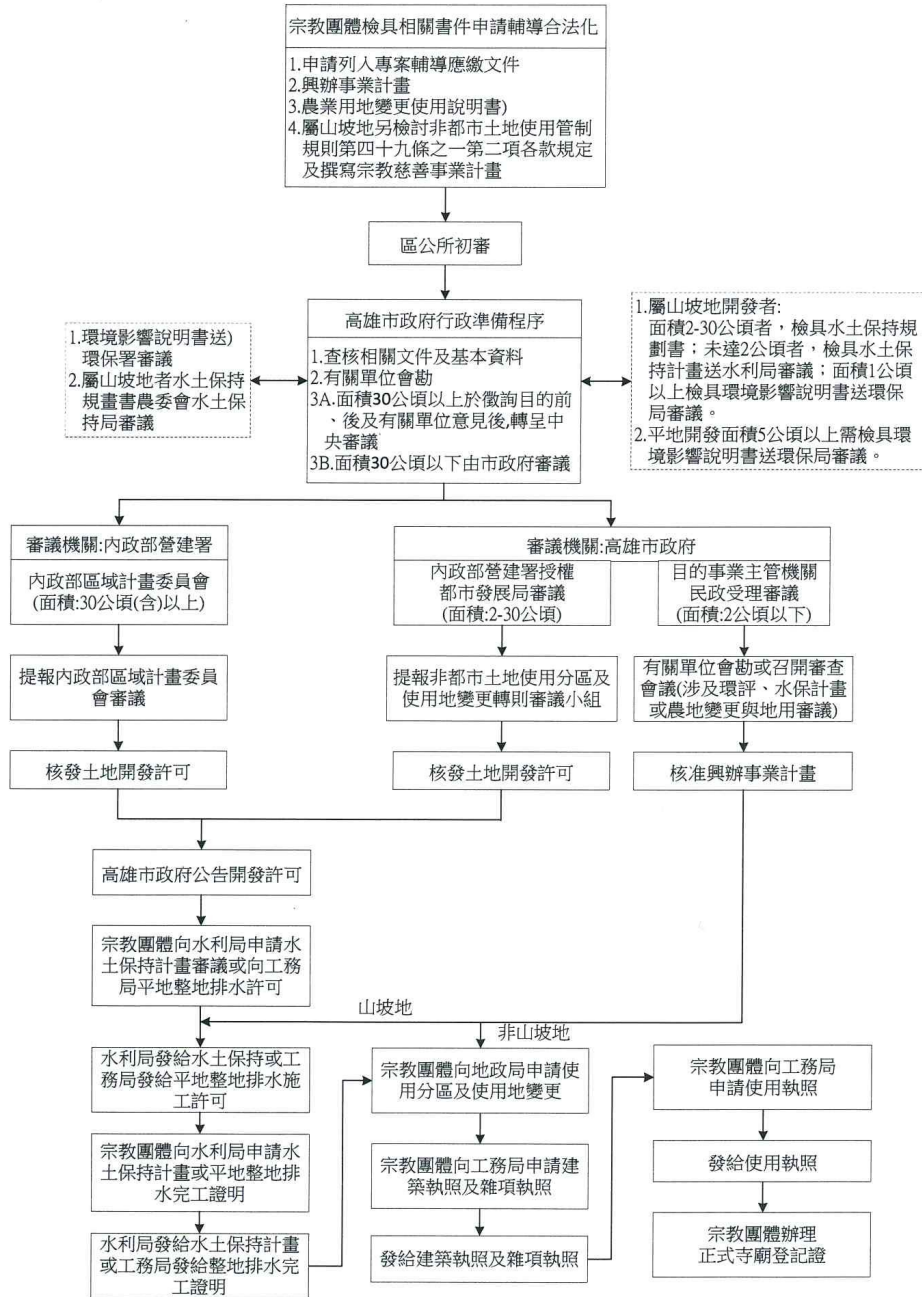
非都市土地合法化

- 土地編定現況判別
 - 土地登記謄本之使用分區及使用地類別登載如一般農業區農牧用地
 - 本府地政局網站查詢：首頁→資訊查詢→非都市土地專區 (<https://landp.kcg.gov.tw/inside.php?nid=675>)

非都市土地合法化

- 容許宗教使用地類別
 - 甲(乙、丙)種建築用地
 - 遊憩用地
 - 特定目的事業用地(宗教)
- 不得變更編定之使用分區(第一級環境敏感區)
 - 森林區
 - 特定農業區

宗教團體申請專案輔導合法化(含土地變更編定)流程圖



非都市土地合法化

- 應先查詢項目
- 第一級環境敏感區及第二級環境敏感區計 62 項
 - 倘查詢結果位於第一級環境敏感區，屬禁、限建區域，原則無法變更使用。
 - 倘查詢結果土地於第二級環境敏感區，依各主管機關規定限制使用。

非都市土地合法化

- 興辦事業計畫

- 內容：計畫目的、地理位置、土地使用規劃、宗教事業規劃、期程及財源規劃。
- 應備文件：土地登記謄本、地籍圖、配置圖、土地所有權人捐贈同書、現況測量圖、建築線指示圖、農地變更使用說明書。

非都市土地合法化

- 其他書圖文件

- 土地位於公告山坡地範圍，需擬具水土保持計畫書。
- 申請變更面積達 1 公頃以上，應擬具環境影響評估說明書。
- 申請變更面積達 2 公頃以上，應擬具開發計畫。

非都市土地合法化

● 其他注意事項

- 先行違規興建者須裁罰 6 萬元 (2,500 平方公尺以下)。
- 相關審查規費：二擇一
 - 如為農地，變更編定前應繳納農地變更回饋金（農地變更面積 * 公告現值 * 50%）。
 - 如為山坡地，變更編定前應繳納山坡地回饋金（計畫面積 * 公告現值 * 12%）。
- 取得興辦事業計畫核准後，3 個月內向本府地政局申請土地變更編定。

宗教事業建物合法化

- 法令依據
 - 建築法
 - 建築技術規則
 - 高雄市建築管理自治條例
 - 高雄市政府工務局處理違反建築法事件裁罰基準.....

宗教事業建物合法化

- 補建照程序

- 用地變更編定後 3 個月內，向建管處申請建照。
- 須委由建築師辦理相關建照申請。
- 補照罰鍰（依工程造價計算）。

報告完畢

敬請指教