國土計畫法及相關子法



Q 區域計畫法係因國土計畫法45條第三項規定，於公告功能分區112.04.30不在適用，但因開發計畫審議時程，有時並非申請單位能掌控(如查核階段要取得農變函；在進各級區委會前要取得出流管制規劃核定函)，在有其他主管機關審議時程影響下，如接近逾時，是否中央會研擬配套機制？

A 依國土計畫法第45條規定，國土功能分區公告之日起區域計畫法不再適用，開發許可應最遲於114年4月30日前取得開發許可，以保障其權利。本署已啟動相關配套機制，包含加速書圖補正、掌握全國審議案件進度等，並持續滾動檢討審議機制，以利區域計畫法落日前完成審議。

Q 國保1未來保障既有權益時，請問既有工廠可否藉由變更使用為住宅、旅館等用途或整建方式，而不用新容積建蔽，進行延續使用？

A 原區域計畫法編定之丁種建築用地係保障得繼續從事低汙染工廠使用，並得透過應經申請同意程序申請作住、商等使用，另依目前使用強度規劃方向，循應經申請同意程序使用者，即應依國土功能分區及其分類之使用強度使用，以符國土計畫指導。

Q 因地制宜土管規則需配合三階分區圖一起訂定？

A 不用。因地制宜土管規則應由直轄市、縣（市）政府透過直轄市、縣（市）國土計畫或鄉村地區整體規劃，訂定土地使用管制原則後，再依據前開計畫指導另訂土地使用管制規則，故目前已於各該國土計畫訂定特殊土地使用管制原則之縣市(例如雲林縣、澎湖縣)，得另訂管制規則報內政部核定。其餘尚未訂定之縣市，則依內政部訂定之國土計畫土地使用管制規則進行管制。

Q 國土計畫增訂吹哨者條款及獎勵制度，可能產生檢舉達人影響民眾間情感與業務進行，對此是否有相關管理措施？

A 國土計畫法第40條訂定檢舉獎勵目的，係為協助直轄市、縣(市)政府查察，以遏阻土地違規使用情形。又檢舉獎勵事項例如檢舉方式、查明程序、獎勵額度等，內政部將另訂子法規範。

Q 農業發展條例相關子法還未修訂、配套措施未完善，私法人不得承受耕地，應如何進行？

A 有關農業發展條例等相關目的事業法令須配合國土計畫法修正部分，營建署前於112年4月盤點相關須修正之目的事業法律條文，函詢各有關部會意見，後續亦將洽請有關部會協助配合修正。

Q 其他各項法規如稅法、民法、農發條例、水保法、環保法等，與國土計畫會有什麼影響或連結，例如未來轉換為國土功能分區後，是否會產生稅賦上的影響？建議稅務主管機關應針對國土計畫上路後稅賦改變與否進行說明。

A 有關農業發展條例等相關目的事業法令須配合國土計畫法修正部分，營建署前於112年4月盤點相關須修正之目的事業法律條文，函詢各有關部會意見，後續亦將洽請有關部會協助配合修正。

Q 一般農業區、特定農業區未來可能劃設為農一、農二，因國土功能分區不落簿，僅備註過去屬農牧用地，未來申請農地合併分割、農業證明的標準是否會有所不同？因此希望能儘速修改農發條例使其標準具一致性，無論是一般農業區、特定農業區、山坡地的農業區都有一致的標準。

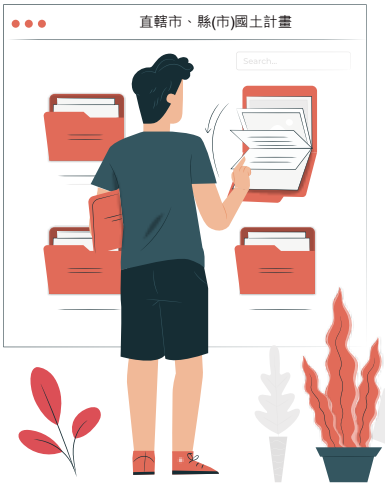
A 有關農業發展條例等相關目的事業法令須配合國土計畫法修正部分，營建署前於112年4月盤點相關須修正之目的事業法律條文，函詢各有關部會意見，後續亦將洽請有關部會協助配合修正。

Q 區域計畫法廢止後，相關法令間的競合、延伸解釋等問題，應如何處理？修正內容及進度應清楚公布。

A 有關農業發展條例等相關目的事業法令須配合國土計畫法修正部分，營建署前於112年4月盤點相關須修正之目的事業法律條文，函詢各有關部會意見，後續亦將洽請有關部會協助配合修正。

Q 若未來國土功能分區上路後，相關子法配套措施還未完善即實施，恐將引起不必要之民怨。建議國土計畫實施時間應延期，待相關子法修訂後再落實。

A 國土計畫法相關子法均將於113年底前全數訂定完成，以配合國土功能分區圖公告期程。至其他目的事業法令部分，亦將洽請有關部會協助修正。



全國及直轄市、縣(市)國土計畫 QA

Q 114年5月1號後的都市計畫範圍內之農業區，是否依然可依「都市計畫農業區變更使用審議規範」變更使用分區？

A

一、依國土計畫法第23條第2項規定，屬實施都市計畫者，仍依都市計畫法及其相關法規實施管制，先予敘明。

二、「都市計畫農業區變更使用審議規範」係依都市計畫法第27條之1第2項訂定，於依國土計畫法實施管制後，原則仍得按該規範規定辦理；惟如該都市計畫農業區屬農業發展地區第5類土地，依據全國國土計畫規定，都市計畫主管機關如有檢討變更為農業區以外之分區需要時，除國防、重大之公共設施或公用事業外，應先行辦理各該直轄市、縣（市）國土計畫及國土功能分區之檢討，並經依法將國土功能分區檢討變更為城鄉發展地區後，該等土地始得變更為農業區以外之分區。

Q 全國與直轄市、縣（市）國土計畫分別為十年及五年通盤檢討一次，通檢頻率不一將無法及時對接全國與地方之計畫，建議應有所調整。

A

有關全國與直轄市、縣（市）國土計畫通盤檢討之時程，係國土計畫法第15條所明定，直轄市、縣(市)國土計畫之通盤檢討，應遵循全國國土計畫之指導。倘有下列情事之一時，亦得適時檢討變更之：

一、因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞。

二、為加強資源保育或避免重大災害之發生。

三、政府興辦國防、重大之公共設施或公用事業計畫。

四、其屬全國國土計畫者，為擬訂、變更都會區域或特定區域之計畫內容。

五、其屬直轄市、縣（市）國土計畫者，為配合全國國土計畫之指示事項。

Q 國土計畫通盤檢討審議期較長，應如何精進以避免國土計畫與都市計畫在通檢時程產生落差？

A

一、國土計畫為上位指導計畫，依據國土計畫法第8條規定，都市計畫應遵循國土計畫之指導。

二、依據全國國土計畫規定之都市計畫配合事項，屬國土保育地區第4類或農業發展地區第5類範圍內之都市計畫土地，當地都市計畫擬定機關應於直轄市、縣（市）國土計畫公告實施後配合辦理完成各該都市計畫之通盤檢討或個案變更，以利銜接直轄市、縣（市）國土計畫之指導內容。

Q 直轄市、縣（市）國土計畫通盤檢討起算時間為何？是以110年直轄市、縣（市）國土計畫公告，還是以114年國土計畫上路作為基準？

A 依據國土計畫法第15條規定，直轄市、縣（市）國土計畫每5年通盤檢討一次。基於書圖一體，應俟第一版國土功能分區圖公告時(114年4月30)起算，故直轄市、縣（市）國土計畫應於119年4月30日前完成通盤檢討作業。

Q 國土計畫之精神為促進國土永續利用，然而現況國土復育計畫、氣候變遷調適計畫，內容未有ESG指標、業界使用之開發利用指標，後續應強化與之連結。

A 有關先進所提意見，本署將納入研析參考。

Q 國土計畫是否將影響縣市政府現正執行之發展計畫，造成用地使用需求受限，進而影響未來地區發展？

A 各直轄市、縣(市)國土計畫擬定時，已將各該縣市之未來發展需求納入考量，並於成長管理計畫指認計畫年期內所需之城鄉發展用地、產業用地，並規劃未來發展地區，透過計畫引導未來使用，不會造成定需求受限。

國土功能分區圖及使用地繪製作業



Q 都市計畫土地亦須製作國土功能分區圖，則現行都市計畫變更案件是否亦須於114.04.30前完成？

A 一、依據國土計畫法第22條規定，直轄市、縣（市）國土計畫公告實施後，應由各該主管機關依各級國土計畫國土功能分區之劃設內容，製作國土功能分區圖；又同法第23條規定，屬實施都市計畫或國家公園計畫者，仍依都市計畫法、國家公園法及其相關法規實施管制。

二、是以，都市計畫土地如符合各級國土計畫所訂國土功能分區及其分類之通案劃設條件，原則得逕依都市計畫法相關規定辦理通盤檢討或個案變更作業，無須於114年4月30日前辦竣。

Q 請問河川用地無編定地號，用地類別。目前使用是通行道路使用。編入國土農2-1，請問需要做變更？

A 考量國土功能分區係以土地資源特性、環境敏感條件等性質予以劃設為國土保育地區、海洋資源地區、農業發展地區及城鄉發展地區，並未以是否辦竣使用地編定或具地號作為劃設依據，故如該河川用地位於中央管河川範圍內，按全國國土計畫訂定之通案性劃設條件，仍應劃設為國土保育地區第1類，並依「國土計畫土地使用管制規則」相關規定進行管制。

Q 第三階段國土功能分區圖劃設方面，建議輔以完整的技術報告以提供分區界線劃設、特殊原則等劃設原則。

A 依據本部以111年11月2日台內營字第1110818584號令訂定之「國土功能分區圖及使用地繪製作業辦法」規定，直轄市、縣（市）政府除應製作國土功能分區圖、土地清冊及繪製說明書，並於繪製說明書載明因地制宜界線決定原則等特殊性條件外，亦須製作國土功能分區界線決定電子檔及工作報告，載明歷次開會之討論過程。

Q 都市計畫區內已被劃設為農五、國保四之土地，未來是否還有機會調整？於國土計畫第三階段陳情是否有機會調整？

A 一、依據國土計畫法第22條規定，直轄市、縣（市）國土計畫公告實施後，應由各該主管機關依各級國土計畫國土功能分區之劃設內容，製作國土功能分區圖；又同法第15條規定，全國國土計畫每10年通盤檢討1次，直轄市、縣（市）國土計畫每5年通盤檢討1次，並得於符合相關條件下適時檢討變更。是以，未來都市計畫內被劃設為農發5或國保4之土地，仍有機會辦理調整。

二、另因直轄市、縣（市）政府刻辦理之國土功能分區圖繪製作業，係依據各級國土計畫所訂國土功能分區之劃設內容辦理，故如陳情之土地係符合前開國土計畫訂定之劃設條件，原則有機會於第3階段辦理調整；反之，原則僅得於各級國土計畫辦理通盤檢討或擬定鄉村地區整體規劃時，再予以調整。

Q 未來國土功能分區是否能夠變更？

A 一、依據國土計畫法第22條規定，直轄市、縣（市）國土計畫公告實施後，應由各該主管機關依各級國土計畫國土功能分區之劃設內容，製作國土功能分區圖；又同法第15條規定，全國國土計畫每10年通盤檢討1次，直轄市、縣（市）國土計畫每5年通盤檢討1次，並得於符合相關條件下適時檢討變更。是以，未來國土功能分區能夠辦理變更。

二、另本署刻正推動鄉村地區整體規劃計畫，如經直轄市、縣（市）政府評估有調整國土功能分區及其分類需求，仍得於前開計畫提出因地制宜劃設條件，並經各級國土計畫審議會審議通過後，始得變更國土功能分區。

Q 國土功能分區是否會落實於土地登記簿上？

A 經本部與有關部會及各直轄市、縣（市）政府研議確認，未來政策確定「國土功能分區及其分類」不再登載於土地登記謄本，將比照都市計畫土地使用分區證明機制，另行建置國土功能分區證明核發系統，以辦理證明書核發作業。

Q 農業發展地區不得受0.25公頃之面積限制，未來是否仍溯及既往，或是有新的法令依據？

A 依據農業發展條例第16條規定，每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者，不得分割，惟就國土功能分區及其分類之劃設作業，是否符合前開規定所敘明其他因執行土地政策、農業政策或配合國家重大建設需要之除外規定，本署後續將納入研議；另農業部亦配合國土計畫相關政策推動，刻研議修正農業發展條例等相關子法，並訂定相關配套措施。



Q 國土計畫分區劃定後，若與原都市計畫分區特性不同而產生對土地使用上的限制，應如何處理？後續是否會引發行政訴訟，目前是否有相關實例經驗、應如何應對？

A 一、依據國土計畫法第8條規定，國家公園計畫、都市計畫及各目的事業主管機關擬訂之部門計畫，應遵循國土計畫；又同法第16條規定，直轄市、縣（市）國土計畫公告實施後，應由直轄市、縣（市）主管機關通知當地都市計畫主管機關按國土計畫之指導，辦理都市計畫之擬訂或變更。

二、是以，國土功能分區圖於114年4月30日公告後，倘有與原都市計畫分區特性不同而產生土地使用之限制，直轄市、縣（市）政府原則應按前開規定，適時辦理都市計畫之擬訂或變更作業；另如涉及行政訴訟部分，原則應行政訴訟法明定之都市計畫相關規定辦理。

Q 國土計畫分區劃定後是否會開分區證明？

A 經本部與有關部會及各直轄市、縣（市）政府研議確認，未來政策確定「國土功能分區及其分類」不再登載於土地登記謄本，將比照都市計畫土地使用分區證明機制，另行建置國土功能分區證明核發系統，以辦理證明書核發作業。

Q 國土功能分區若具有彈性使用之性質，未來在土地價值上應如何認定？是否會產生模糊地帶？

A 本部刻研訂之「國土計畫土地使用管制規則（草案）」強調保障既有合法權利，例如原依區域計畫法編定之甲種建築用地，未來於各國土功能分區及其分類均能維持其原有建築強度，故初步評估對地價尚不至於造成大幅波動，惟後續本署仍將進一步與有關單位研議。

Q 城二-3辦理新訂或擴大都市計畫程序計畫、申請使用許可並完成相關程序後，其國土功能分區之調整時機為何？

A 未來原則仍應於直轄市、縣（市）國土計畫辦理通盤檢討時，再予調整其國土功能分區及其分類之劃設，惟是否能於辦竣新訂或擴大都市計畫、或使用許可計畫後，一併配合調整其國土功能分區及其分類之劃設，本署將納入研議；至程序部分本署將俟研議後，召開國土功能分區規劃議題研商會議與直轄市、縣（市）政府討論。

Q 現行相同分區及用地可辦理地籍合併，若國土計畫上路後，未來地籍合併作業應如何執行？

A 依據地籍測量實施規則第224條規定，土地因合併申請複丈者，應以同一地段、地界相連、使用性質相同之土地為限，故未來原則將延續前開規定意旨，應屬使用性質相關之土地，始得辦理土地合併作業。

Q 目前都市計畫農業區若取得特定工廠登記證，即可辦理都市計畫變更，然而未來國土計畫上路若將其劃設為農五，將無法再進行用地變更，是否將會產生制度銜接上的問題？

A 依據國土計畫法第23條規定，屬實施都市計畫或國家公園計畫者，仍依都市計畫法、國家公園法及其相關法規實施管制，考量農發5係屬都市計畫農業區，未來仍應都市計畫法相關規定實施管制。是以，倘現行都市計畫農業區取得特定工廠登記證，得辦理都市計畫變更，縱使未來劃設為農發5，原則仍得持續辦理，尚無銜接上之問題。

Q 未來農五、國保四若有道路變更之需求，是否有個案變更之可行性？

A 一、屬將都市計畫農業區變更為公共設施用地者，依國土計畫法第23條第5項規定：「國防、重大之公共設施或公用事業計畫，得於各國土功能分區申請使用。」該等擬變更之範圍如符合本部訂定之「重大之公共設施或公用事業計畫認定標準」所訂項目，原則得逕予辦理都市計畫變更作業，惟仍應於直轄市、縣（市）國土計畫辦理通盤檢討時，配合將其調整劃設為城1。

二、屬將都市計畫內之零星或畸零土地配合地籍線或都市計畫樁位變更者，如經直轄市、縣（市）政府審認該等擬變更之範圍係屬界線微調且符合該都市計畫擬定原意，原則得逕予辦理都市計畫變更作業，惟仍應於直轄市、縣（市）國土計畫辦理通盤檢討時，配合將其調整劃設為城1。

三、其餘屬都市計畫農業區變更為住宅區、商業區等非公共設施用地者，應於直轄市、縣（市）國土計畫辦理通盤檢討時，將該等擬變更之範圍調整劃設為城1後，始得辦理都市計畫變更作業。

Q 若由農5變更為城1，是否也被限制只能在國土計畫通盤檢討時進行變更？而不能走個案變更？

A 一、於114年4月30日國土功能分區圖公告後，得調整之機制分述如下：

1.依據國土計畫法第22條第1項規定，直轄市、縣（市）國土計畫公告實施後，應由各該主管機關依各級國土計畫國土功能分區之劃設內容，製作國土功能分區圖，且同法第15條第3項規定，直轄市、縣（市）國土計畫每5年通盤檢討1次，倘有該項所列情事亦得適時檢討變更。是以，國土功能分區圖之調整作業，得於國土計畫通盤檢討時辦理。

2.次按國土計畫法第22條第2項規定，如為加強國土保育需求，亦得隨時辦理國土功能分區圖調整作業。

3.又本署刻正推動鄉村地區整體規劃，如經直轄市、縣（市）主管機關評估為符合在地實質需求，得於該規劃另訂因地制宜之國土功能分區劃設條件，且該規劃經審議及核定後，得據以啟動辦理國土功能分區圖調整作業。

二、惟因無論農5或城1均屬都市計畫農業區，爰尚無須辦理鄉村地區整體規劃；又因農5變更為城1，亦非屬國土計畫法第22條第2項所述加強國土保育之樣態。是以，未來如欲由農5變更為城1，現階段僅得俟直轄市、縣（市）國土計畫辦理通盤檢討時，始得進行國土功能分區圖調整作業。

國土計畫土地使用管制規則



Q 如地方政府目前劃設為城2-3，但考量政策需要，現階段同步跑開發計畫，進行用地編定異動(假設開發目的為工業區)，此操作在功能分區公告前完成，是否係會轉軌為城2-2；另，如受限主管機關審議影響，超過公告期限的話有無可接軌配套措施？

A 依區域計畫法取得開發許可者應劃設為城鄉發展地區第2-2類，惟於本部核定後，功能分區公告前取得開發許可者，未來國土計畫仍保障其依計畫管制，惟功能分區如何配套調整，本署刻正研議中。

至依國土計畫法第45條規定，國土功能分區公告之日起區域計畫法不再適用，故開發許可審議最遲應於114年4月30日前取得許可，以保障其權利。

Q ○×表複雜又繁瑣，不能用更簡化的方式達到國土管制、保護的目的？不會太僵化嗎？

A OX表涵蓋項目眾多，係延續現行非都市土地使用管制規則附表一之容許使用項目，依112年7月版本之國土計畫土地使用管制規則(草案)容許使用情形表(OX表)，業以「群組」方式將性質相近之使用項目予以分類，並調整附條件使用之標註方式，簡化呈現內容，以利閱讀。

Q 以興辦變更（非開發許可）案件，亦有依計畫管制之性質，為何不是以城2_2劃定分區及管制

A 全國國土計畫明訂原依區域計畫法核發開發許可之地區，劃為城2-2，並依許可開發計畫實施管制；至於使用地變更編定案件因面積規模較小，係依通案性分區劃設原則劃設國土功能分區，惟依112年7月版本之國土計畫土地使用管制規則(草案)第2條規定，於區域計畫法停止適用前，已依原非都市土地使用管制規則規定，完成使用地變更編定異動登記之案件，仍得依原核准之興辦事業計畫或申請內容實施管制。

Q 非都市土地不比都計土地，公共設施並未有明確定義，而（重大）公共設施得於個各類別功能分區容許使用，會否定造成執行疑義？

A 目前容許使用情形表(OX表)已將具公共設施或公用事業性質之使用項目，歸類為「維生基礎公共設施」或「一般性公共設施」群組，並依各群組及群組項下之使用項目性質，規劃管制方式。未來各使用項目之管制方式依循OX表辦理，尚不至有執行疑義。

Q 原非都甲乙丙丁建土地，納入城2-1或農4，容積率會調降改變嗎？

A 依112年7月版本之國土計畫土地使用管制規則(草案)第12條規定，各國土功能分區及其分類範圍內，屬原區域計畫法編定之可建築用地，且從事免經申請同意使用項目者，得依原區域計畫法及非都市土地使用管制規則規定之建蔽率及容積率上限辦理。

Q 新的使用管制方式比原有的方式有哪些好處？

A 1.增加因地制宜使用彈性:依國土計畫法第23條第4項規定，直轄市、縣（市）主管機關得視地方實際需要，依全國國土計畫土地使用指導事項，由該管主管機關另訂管制規則，並報請中央主管機關核定。故國土計畫法相較於區域計畫法，有前開因地制宜之彈性，惟相關規定仍須經納入直轄市、縣市國土計畫並經本部核定。

2.未來國土計畫採「主動」規劃土地使用，類似都市計畫機制，由直轄市、縣（市）政府擬定直轄市、縣（市）國土計畫、鄉村地區整體規劃時劃設適當國土功能分區，並定期辦理通盤檢討進行調整，民眾則以免經、應經國土主管機關同意，或申請使用許可方式使用土地，以計畫引導土地使用，除避免開發失序，亦降低使用分區或使用地變更之不確定性。

Q 都市計畫內擴廠，農業區變工業區。涉及國土功能分區變更。在114.4.30之後，我們還能擴廠嗎？

A 於國土計畫法正式上路後，都市計畫範圍內之土地使用管制及使用分區變更程序，仍依都市計畫法及其相關法令規定辦理。

Q 非都市計畫區之可建築用地未來在國土計畫下，是否能維持原土地使用？

A 「國土計畫土地使用管制規則（草案）」強調保障既有合法權利，為利新、舊制度順利接軌，目前國土計畫土地使用管制規則(草案)之訂定，係以不影響既有合法權益、避免增加新限制為原則，故包含容許使用項目、使用強度等均適度維持原非都市土地之管制規定。

Q 國土計畫上路前，開發許可案件之開發許可函、變更編定是否需要一併完成？

A 依國土計畫法第45條規定，國土功能分區公告之日起區域計畫法不再適用，開發許可審議最遲應於114年4月30日前取得許可，以保障其權利。



Q 是否能在不拆除建物的前提下，將土地申請變更為其他使用項目？若建物與變更後之容積率、建蔽率等規定產生衝突，是否還能進行變更？是否需要進行一定之拆除以符合變更後之分區規範？

A 依目前土地使用管制規劃方向，原區域計畫編定之可建築用地，如從事原容許之使用項目，得維持原建蔽率、容積率；另為符國土計畫指導，各該土地如依國土計畫程序(例如應經同意、使用許可)申請使用，則應按各國土功能分區建蔽率、容積率進行使用。未來如需申請相關使用，應依前開原則辦理。

Q 特定農業區轉換為國土計畫農業發展地區後，過去的限制如產業園區、道路深淺等，未來是否會有所改變？

A 直轄市、縣（市）主管機關公告國土功能分區圖後，應按國土計畫法規定進行管制，區域計畫法不再適用；有關土地之開發利用，除應符合土地使用管制相關規定外，亦應符合各該目的事業法令、水利、環評、水保、建管等相關規定。

Q 114年4月30日前土地若變更成功，對所有權人之權益有何影響？

A 依112年7月版本之國土計畫土地使用管制規則(草案)第2條規定，於區域計畫法停止適用前，已依原非都市土地使用管制規則規定，完成使用地變更編定異動登記之案件，仍得依原核准之興辦事業計畫或申請內容實施管制。

Q 工業使用若未來做住宅使用，其使用強度降低、容許使用項目改變，國土計畫明文「保障既有土地合法使用權益」之「權益」為何？係指強度、現況使用或是針對其他之保障？對於財產權爭議未來是否有討論的空間與權衡？

A 原區域計畫法編定之丁種建築用地，未來仍得選擇繼續作工業設施使用，且得依現行使用強度(70%、300%)辦理，與現制相同；惟若轉作住宅使用，則應按各國土功能分區建蔽率、容積率進行使用。

Q 特登工廠申請變更編定是依工廠管理輔導法之內容，若後續未能於期限前完成，是否比照先前的落日條款，有申請就算是有拿到門票的概念，後續就以申請的這個時間點為基準？

A 業配合工廠管理輔導法相關規定，於容許使用情形表(ox表)草案明列「特定工業設施」使用項(細)目，已依工廠管理輔導法取得特定工廠登記者得適用該項(細)目。
未來於國土計畫法正式上路時，若已依現行規定完成變更編定為特定目的事業用地者，原則於各國土功能分區及分類範圍，得免經申請同意按其合法現況使用；若僅取得特定工廠登記尚未完成土地使用合法程序者，仍應循應經申請同意程序，向國土計畫主管機關申請特定工業設施使用，並配合國土計畫使用地編定機制，將使用地編定為「應經申請同意用地」，以符工廠管理輔導法第28-10條，經取得用地證明書後應配合辦理使用地變更編定之規定。

Q 保障既有使用權益、特登工廠未來可能會面臨違規使用的檢舉，此機制是否就能根除所有違規使用？對此認為有執行疑慮。

A 本署業配合工廠管理輔導法相關規定，於容許使用情形表(ox表)草案明列「特定工業設施」使用項(細)目，已依工廠管理輔導法取得特定工廠登記者得適用該項(細)目。另依工輔法規定辦理合法化程序之未登記工廠，如符合工輔法第28-8條規定，得排除國土計畫法等有關違規裁罰之相關規定。

Q 過去區域計畫對針對土地使用有較多限制，未來國土計畫上路後是否能增加土地使用之彈性？

A 依國土計畫法第23條第4項規定，直轄市、縣（市）主管機關得視地方實際需要，依全國國土計畫土地使用指導事項，由該管主管機關另訂管制規則，並報請中央主管機關核定。故國土計畫法相較於區域計畫法，有前開因地制宜之彈性，惟相關規定仍須經納入直轄市、縣市國土計畫並經本部核定。

Q 變更編定是否要等編定完成後，國土計畫才認帳？

A 依112年7月版本之國土計畫土地使用管制規則(草案)第2條規定，於區域計畫法停止適用前，已依原非都市土地使用管制規則規定，完成使用地變更編定異動登記之案件，得依原核准之興辦事業計畫或申請內容實施管制。故變更編定案件應完成異動登記，始得依前開規定辦理。

Q 在「保障既有合法權益」之原則下，其所稱之保障內容及各分區分類容積率、建蔽率等土地使用強度應有更明確的規範與說明。

A 「國土計畫土地使用管制規則（草案）」強調保障既有合法權利，為利新、舊制度順利接軌，目前國土計畫土地使用管制規則(草案)之訂定，係以不影響既有合法權益、避免增加新限制為原則，故包含容許使用項目、使用強度等均儘量維持原非都市土地之管制規定。以甲種建築用地為例，未來仍得維持作住宅使用，且得依現行使用強度(60%、240%)上限辦理，與現制相同。

Q 國土計畫上路後，土地使用管制之容積率、建蔽率調降後，原既有權益應如何維護？

A 依112年7月版本之國土計畫土地使用管制規則(草案)第12條規定，各國土功能分區及其分類範圍內，屬原區域計畫法編定之可建築用地，且從事免經申請同意使用項目者，得依原區域計畫法及非都市土地使用管制規則規定之建蔽率及容積率上限辦理。

Q 丁建未來在國土計畫下將劃設為農二，若未來要變更為旅館、住宅、商場或遊樂區等，主管機關各自不同，應如何辦理？

A 有關農2之容許使用項目中，旅館、健身、娛樂、商業、觀光多限於原區域計畫法編定之丁種建築用地得申請同意使用，如為複合型案件依目前國土計畫土地使用管制規則（草案）規劃方向，同一筆土地如從事2種以上之土地使用，各土地使用項目均應符合第6條附表1及附表2規定，並應將各使用細目間之關係、複合型態載明於使用計畫書。

Q 國土法實施後農幾的土地可容許興建農舍？

A 依目前規劃，未來於農1、農2、農3、農4等國土功能分區範圍內，原區域計畫法編定之農牧、養殖、鹽業用地，得申請作農舍使用，惟前開管制方向尚待農業主管機關(農業部)確認。

Q 都市計畫內農業區未來可能劃為農五、城一，然而兩功能分區分類目前未被納入容許使用情形表討論，顯示容許使用情形表將不會討論都市計畫內容，因此認為都市計畫區應回歸各縣市土地使用分區管制規則。

A 實施都市計畫地區，仍依都市計畫法及其相關法令實施管制，故OX表未將城1、農5、國4等屬都市計畫範圍之功能分區納入。

Q 認為容許使用情形表內應經申請同意、免經申請同意使用項目之項目、細目與對應的各國土功能分區分類等內容應再做檢討，例如：貨櫃集散設施項目、汽車修理業在不同國土功能分區分類與申請同意之標準。

A 國土計畫土地使用管制規則(草案)刻正研訂中，除安排拜訪各有關中央機關及直轄市、縣(市)政府外，就國土功能分區及其分類容許使用情形與其他土地使用管制相關議題，已召開43次機關研商會議進行討論有案，將依研商結果持續檢討相關管制規定，後續亦將依規定辦理法規預告作業，俾利各界提供相關意見。

Q 容許使用情形表之細目名稱與各部會在名詞用語上未有統一，將造成案件執行上的困擾。建議可以舉例的方式進行說明，將可對各部會所指稱之名詞有更好的了解。

A 本署於研訂國土計畫土地使用管制規則(草案)過程，除安排拜訪各有關中央機關及直轄市、縣(市)政府外，亦就國土功能分區及其分類容許使用情形與其他土地使用管制相關議題，召開機關研商會議進行討論，細目名稱除延續現行非都市土地使用管制規則附表一內容外，亦依各部會所提供意見調整，俾與目的事業法令名稱一致。

Q 目前容許使用情形表項目中未有電動車充電站，建議應有相關之設施項目。

A 目前將本項設施認屬於「8-2 電力設施」項下，後續將再作釐清。

Q 容許使用情形表之細目認定中，部分使用、新興產業可能有名詞上無法界定為何種細目之問題。

A 業於容許使用情形表(ox表)中，於部分使用項目增加「其他」細目，以容納未來可能之新興產業，後續亦將視產業發展情形，與各目的事業主管機關研議修正相關使用項(細)目之必要性。

Q 容許使用情形表若出現爭議，是否有相關解決機制？

A 國土計畫土地使用管制規則(草案)刻正研訂中，除安排拜訪各有關中央機關及直轄市、縣(市)政府外，就國土功能分區及其分類容許使用情形與其他土地使用管制相關議題，已召開43次機關研商會議進行討論有案，將依研商結果持續檢討相關管制規定，後續亦將依規定辦理法規預告作業，俾利各界提供相關意見。

鄉村地區整體規劃與推動原住民族土地空間規劃作業



Q 第1頁，透過全面的調查與規劃，界定，請問老師，是什麼單位在調查？界定？跟區域計畫時代的現況編定，差異在什麼地方呢？

A 依全國國土計畫指導，為尊重原住民族傳統文化與土地利用之特殊需求，就「原住民族部落範圍內之聚落」得劃設為農業發展地區第4類或城鄉發展地區第3類。囿於第二階段直轄市、縣（市）國土計畫辦理時間有限，為充分了解原住民族部落之土地使用需求，以改變過去區域計畫時代按現況編定土地，造成土地使用編定不符合原住民族土地使用需求之問題，故本部於110年補助各直轄市、縣（市）政府原住民族主管機關，辦理部落環境基本調查及部落溝通作業，並設置部落駐地人員，由下而上整合部落意見，據以劃設適當國土功能分區範圍。

Q 鄉村地區整體規劃如涉及國土功能分區及分類之變更，分區圖是否會併同鄉規一併辦理及審議？

A 鄉村地區整體規劃得因地制宜訂定國土功能分區及其分類之細分類，於擬訂法定計畫時同步製作國土功能分區圖，併同審議及報本部核定，分別公告及發布。

Q 鄉村地區整體規劃可以另訂土管規則，除可配合地方特殊需求新增容許使用項目，可否訂定超出全國通案土管規則所訂之強度？

A 直轄市、縣(市)政府得視當地實際發展需要，因地制宜訂定土地使用管制規則，新增容許使用項目及發展強度。

Q 微型聚落的認定看似十分彈性，是否有更具體的認定方式或基本原則（如戶數可能不得低於幾戶？等..）

A 有關微型聚落之認定方式，考量不同地區、不同族群之居住慣俗差異，爰保留彈性由直轄市、縣（市）政府認定，就戶數未達１５戶或人口數未達５０人，但實際具有「聚落結構」者，得認屬為微型聚落；惟縱使為微型聚落，仍應以具有社會與空間關聯性之社會群體為原則，俾符農４聚落之原意，現行微型聚落以最少不低於３棟為原則。

Q 鄉村地區整體規劃未來如何在國土計畫第二、三階段接軌，其使用管制、功能分區調整方面應如何落實？

A 考量直轄市、縣(市)政府刻辦理國土功能分區圖劃設作業，倘鄉村地區整體規劃於114年3月30日前完成法定程序，得納入國土功能分區圖劃設作業時調整，並於法定程序完成後依功能分區進行管制。

Q 農舍與原住民保留地未來國土計畫上路後，申請流程是否會有較大的變化？

A 有關農舍及原住民保留地之增劃編申請，應分別按照農業發展條例及原住民族委員會訂定之「公有土地增劃編原住民保留地審查作業規範」之規定辦理。

Q 鄉村地區整體規劃建議應具體給予地方增加劃設城二-3之法定權限。

A 直轄市、縣(市)國土計畫有劃設未來發展地區者，符合城2-3劃設條件時得劃設為城2-3 。

Q 微型聚落未來將劃設為農四的原住民族部落範圍內之聚落，然而將導致農四原點位分散，與國土功能分區分類劃設原則有些出入，對此有所疑問。

A 有關農4微型聚落之劃設，仍應符合全國國土計畫劃設條件之原意，即應具有「聚落結構」者始得認屬為聚落，至於不具有「聚落結構」之零星建物(3棟以下)，仍應按全國通案性劃設原則，劃設為其他適當國土功能分區及其分類。

Q 鄉村地區整體規劃可變更功能分區與調整土地使用管制規則，然而目前第三階段國土功能分區劃設也正在進行，兩者程序上應如何銜接？

A 考量直轄市、縣(市)政府刻辦理國土功能分區圖劃設作業，倘鄉村地區整體規劃於114年3月30日前完成法定程序，得納入國土功能分區圖劃設作業時調整，並於法定程序完成後依功能分區進行管制。

Q 苗栗縣(市)國土計畫公告時，針對原住民族土地指導已與現今國土功能分區劃設之土地使用分區管制內容有所落差，若未來原住民族土地進行鄉村地區整體規劃、特定地區規劃時，是否還需沿用縣(市)國土計畫公告之內容？

A 依據國土計畫土地使用管制規則（草案）第 3 條規定，直轄市、縣(市)主管機關依本法第 2 3 條第 4 項規定另訂管制規則並經本部核定者，優先適用各該管制規則規定。

Q 鄉村地區整體規劃之環境改善機制，除農村社區土地重劃外，是否還有其他開發機制可運用？

A 鄉村地區整體規劃以農村社區土地重劃方式為主。



Q 原住民族土地、非原住民族土地之特殊性土地使用管制若位於相同地區，是否會產生競合問題？應如何因應？

A 同一塊土地不會同時兼具原住民族土地及非原住民族土地之屬性，故應無原住民族土地、非原住民族土地之特殊性土地使用管制產生競合的問題。

Q 都市計畫地區針對老舊建築有危老重建條例，鄉村地區整體規劃地區同樣也有建物老舊問題，未來是否能有相關政策之及補助？

A 鄉村地區整體規劃主要處理土地使用問題，就建物老舊問題，建議循建管規定辦理，無相關補助。

Q 農村社區土地重劃將與農村再生計畫結合，然而規劃地區若非屬農村再生社區，應如何執行？

A 本部刻辦理農村社區土地重劃勘選要點規定修正事宜，將重劃區位增列位於鄉村地區整體規劃指認區位，爰非位於農村再生計畫區位者，也能辦理農村社區土地重劃。

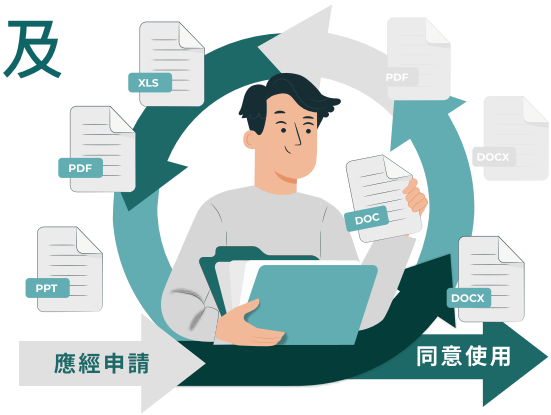
Q 如何知道18直轄縣市指認116處鄉村地區整體規劃？其標準是什麼

A 各該直轄市、縣(市)國土計畫已指認116處鄉村地區整體規劃優先規劃地區。



應經申請同意及使用許可制度

Q A



Q 使用許可審議內容為何？與原開發許可審議規範類似嗎？

A 有關使用許可審議規則，本部尚在研擬中，其規定內容將以國土計畫法第26條第2項所定應考量事項及各國土功能分區許可使用之條件為訂定重點，並按國土功能分區及分類進行差異化管制。另基於屬一定規模或性質特殊申請使用許可者，係以符合所屬國土功能分區及分類容許使用項目為前提，且不涉及功能分區之變更，與區域計畫法得任意變更使用分區之制度不同，相關規定之設計將適度賦予規劃彈性。

Q 假設原土地為丁建一般農2公頃，國土計畫變更為農2後，欲辦理應經許可作旅館、健身、娛樂、商業、觀光等綜合性服務機能，請問此類綜合型、複合型應經許可案件，應如何辦理？

A 有關農2之容許使用項目中，旅館、健身、娛樂、商業、觀光多限於原區域計畫法編定之丁種建築用地得申請同意使用，如為複合型案件依目前國土計畫土地使用管制規則（草案）規劃方向，同一筆土地如從事2種以上之土地使用，各土地使用項目均應符合第6條附表1及附表2規定，並應將各使用細目間之關係、複合型態載明於使用計畫書。

Q 現行區域計畫變更編定未來變成國土計畫使用許可後，因目前使用許可的相關法規還未確定，未來地政士在技師簽證、辦理程序及內容會有那些改變？

A 有關使用許可審議規則，本部尚在研擬中，其規定內容將以國土計畫法第26條第2項所定應考量事項及各國土功能分區許可使用之條件為訂定重點，並按國土功能分區及分類進行差異化管制。另基於屬一定規模或性質特殊申請使用許可者，係以符合所屬國土功能分區及分類容許使用項目為前提，且不涉及功能分區之變更，與區域計畫法得任意變更使用分區之制度不同，相關規定之設計將適度賦予規劃彈性。

另技師簽證部分，原則現行沿續現行非都市土地開發審議作業規範規定，惟整體開發計畫部分應檢附都市計畫技師簽證資料部分，將評估以取得本署「國土計畫教育訓練專業認證」者為限。

Q 未來應經許可、使用許可的回饋金是否會回歸到國土復育或都市計畫等相關基金？

A 依國土計畫法第44條規定，使用許可案件所收取之國土保育費將納入中央主管機關設置之國土永續發展基金；依國土計畫法第28條第5項規定，直轄市、縣（市）主管機關得成立基金，就所收取之影響費訂定保管及運用之規定。

Q 國土主管機關、目的事業主管機關在案件申請過程中，兩者間審查程序、時間、主從關係為何？是否將因此採用分階段審查方式進行？主管機關應思考現行實務操作以達簡政便民之效。

A 有關使用許可部分，申請人於申請使用許可時，應先行取得興辦事業之目的事業主管機關同意籌設、推薦獲核定等及其他相關支持意見之文件。
有關應經申請同意部分，與興辦事業、環評、水保等係採平行審查，國土計畫主管機關同意前無須取得目的事業主管機關核准文件。

Q 使用許可案件之衝擊費、其他目的事業主管機關之回饋金，在金額與性質上是否有重疊？

A 使用許可案件所收取之影響費及國土保育費，可能涉及與其他法律收取費用競合之情形。經本署依各項費用之定性、收取目的、用途等面向分析，影響費與產創條例第34條所定回饋金競合，國土保育費則與農業用地變更回饋金及山坡地開發利用回饋金競合，對此本署刻正研擬相關規定，將不會有重複收取之情形。

Q 應經同意使用及使用申請許可在未來法源依據與面積、規模等，將受不同法規、容許使用情形表之規範，對此作法目前仍有疑問，後續是否有更進一步之說明？

A 有關應經申請同意使用之應備文件、受理審查程序，訂於國土計畫土地使用管制規則草案第4章相關規定；使用許可辦理程序、審議規則及許可後應完成應盡義務及事項，另於國土計畫法第24、25、26、28及29條規定授權訂定有相關子法規定。
本案專業教育訓練後續尚有進階班課程，待子法草案研議完整後，完整程序及有關規定將於後續課程進一步說明。

Q 未來申請案件核送至各相關主管機關後，是否有價格對照表提供從業者核對、向業主進行報價？

A 有關價格涉及市場機制，本署依法無須訂定有關價格對照表。

Q 於國土計畫114年4月30日上路前送審之案件，若在國土計畫上路後還未完成審議，是否還能繼續進行？還是必須在上路前審完？

A 依國土計畫法第45條規定，國土功能分區公告之日起區域計畫法不再適用，開發許可應最遲於114年4月30日前取得開發許可，以保障其權利。