

國土計畫土地使用管制規則(草案)

第2、3次機關研商會議

內政部營建署

112.7.11

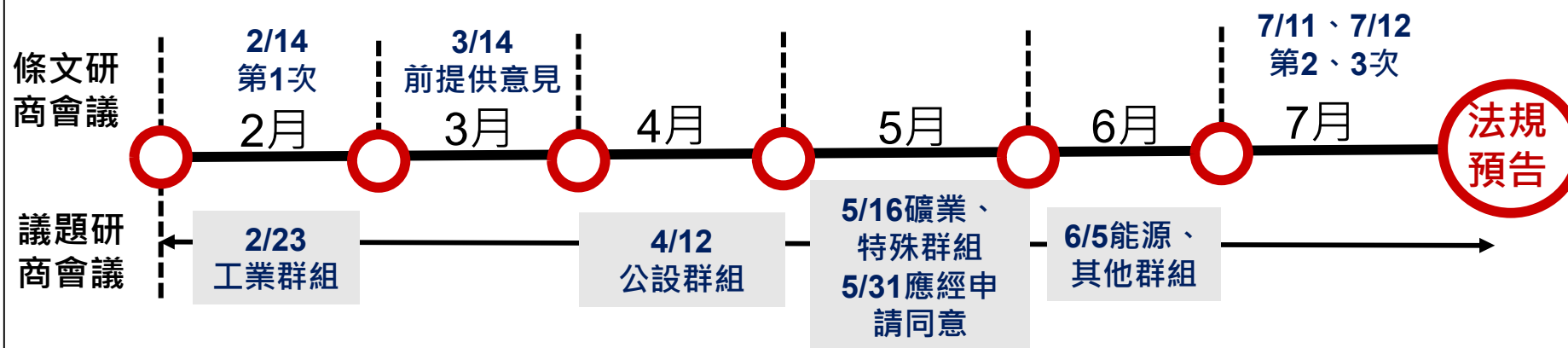
112.7.12

會議緣由

- 依據國土計畫法(以下簡稱本法)第45條規定，於本法施行後9年內，現行非都市土地將依據本法進行管制。又依本法第23條第2項規定：
「國土功能分區及其分類之使用地類別編定、變更、規模、可建築用地及其強度、應經申請同意使用項目、條件、程序、免經申請同意使用項目、禁止或限制使用及其他應遵行之土地使用管制事項之規則，由中央主管機關定之。」但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。」
- 自 106 年迄今本部營建署已辦理「國土計畫相關子法法制諮詢小組」、「國土計畫土地使用管制規則既有權利（益）保障原則研析」、「國土計畫土地使用管制規則研析」等委託研究，同時於111年7月起陸續訪談各有關中央機關及直轄市、縣（市）政府，亦已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**43次**「國土計畫土地使用管制相關事宜研商會議」有案。

會議緣由

- 經前開研析過程，本部已依本法授權，研訂「國土計畫土地使用管制規則(草案)」(全文詳會議資料附件)。為利條文研商作業，本部前於112年2月14日召開第1次機關研商會議，就本規則架構進行整體性討論，除於會後彙整有關部會來函提供意見，期間並持續召開「國土計畫土地使用管制相關事宜研商會議」，就個別管制議題進行討論後，已修正本規則草案條文及附表（件）內容，爰**本次會議將針對本規則草案進行逐條討論**。



報告事項

- 經綜整研析前（第1）次研商會議各部會於會中及會後來函提供意見，已就各部會意見逐項回應，意見經參採部分並已納入本規則草案修正。

- 本次條文修正重點

修正重點	草案條次
既有權利保障	2、6
原民土管	3
使用地	4、5
使用強度	12
應經申請同意	13至22
容許使用情形表呈現方式	附表一、二

- 本次新增條文

新增條文	草案條次
符合產創第65條設置污染防治設備情形	7

本次條文修正重點

議題	主要意見	本署回應處理情形	
既有權利保障	原區域計畫階段已完成容許使用、變更編定等案件，其合法權利應予保障，准其依原核准內容使用	○ 參採 (納入條文修正)	1.已完成容許使用、使用地變更編定異動登記，或取得海域用地區位許可等案件，得依原核准興辦事業計畫或申請內容(包含原核准之建蔽率、容積率)進行管制(得申請建照或繼續興建完成)。 2.如有變更原核准計畫或申請內容者，應依本規則規定辦理。
原民土管	涉及原住民族土地及海域之土地使用管制事項得否另訂管制規則	▲ 部分參採 (納入說明欄補充)	本法第23條第3項立法原意，係涉及原民土地之管制事項應會同原民會訂定，並非本規則全數條文均須會同訂定，為後續修正之行政程序及效率考量，原則仍規劃將涉及原民土地及海域者另訂管制規則規範

本次條文修正重點

議題	主要意見	本署回應處理情形	
使用地	1.農委會建議仍應採用原規劃之使用地編定方式，即參考區計使用地編定類別轉換至國土計畫使用地 2.區計使用地納入OX表備註欄之適法性	X 未參採	1.政策已確認國土計畫採4+1種使用地編定方式，以輔助國土功能分區管制。 2.依法規會111.12.26回函，原區計編定使用地類別以適當文字納入OX表備註欄尚無不妥，亦能符合信賴保護原則。
使用強度	國土功能分區、原區計可建地等強度規定如何適用	○ 參採 (納入條文及附表修正)	1.於原區計可建地從事「免經申請同意」使用項目者(例如甲建作住宅、丁建作工廠)，即適用原可建地之建蔽率、容積率。 2.從事「應經申請同意」使用項目者依國土功能分區之建蔽率、容積率辦理。 3.特定工業設施(未登工廠)延續現行政策，維持建蔽率(70%)、容積率(180%)。 4.部會或地方政府另訂強度規定者，並應符合其規定。

本次條文修正重點

議題	主要意見	本署回應處理情形	
應經申請 同意	1.申請程序、書件及審查項目再予簡化 2.義務負擔機制缺乏法源依據	○ 參採 (納入條文及附件修正)	1.已參考相關意見修正條文及申請審查書件等相關附件。 2.經徵詢法制專家學者意見，因義務負擔規定涉及人民權利義務，應於母法明定，爰暫不予訂定相關規定，納入本法後續修正考量。
容許使用情形表 呈現方式	現行呈現方式過於複雜	○ 參採 (納入附表修正)	為簡化附條件使用之標註方式並為利各界查閱容許使用情形，就附條件容許使用情形改以「❶」「①」等符號，並配合整理備註欄位文字。

本次新增條文

本次新增
特殊規定

條次	主要規範內容	說明
7	符合 產業創新條例第65條 規定屬 設置污染防治設備 情形者，得於農2、農3及城鄉發展地區各分類申請工業設施使用。	1.按現行產創條例第65條及非都管制規則第31條等規定，丁種建築用地得經工業主管機關認定屬擴展工業或設置污染防治設備之情形下，使用毗連非都土地擴大其設廠範圍，經濟部亦於112年3月31日、112年5月23日來函建議該機制應予延續。 2.惟國土計畫應以計畫引導管制、避免零星擴張為原則，又原丁種建築用地依第6條附表一規定仍得允許工業使用，為兼顧國土計畫原則、現行目的事業法令規定以及降低環境影響衝擊等面向綜合考量，爰訂定本條規定。

討論事項：
國土計畫土地使用管制規則草案

強化空間計畫指導

讓該保育的地方保育、該發展的地方發展

推動策略：

- 短期策略：制度銜接考量，納入區域計畫法編定之使用地，訂定容許使用項目。
- 中期策略：加速訂定城鄉發展地區及農業發展地區第4類土地之土地使用計畫。
- 長期策略：以計畫引導土地使用。

城鄉發展地區

- 土地使用原則：供居住、產業或其他城鄉發展活動使用。
- 長期策略：研訂土地使用計畫，以計畫引導土地使用。

4 城鄉發展地區

集約發展/成長管理

1 國土保育地區

保育及保安

2 海洋資源地區

整合多元需求
永續利用

3 農業發展地區

確保糧食安全

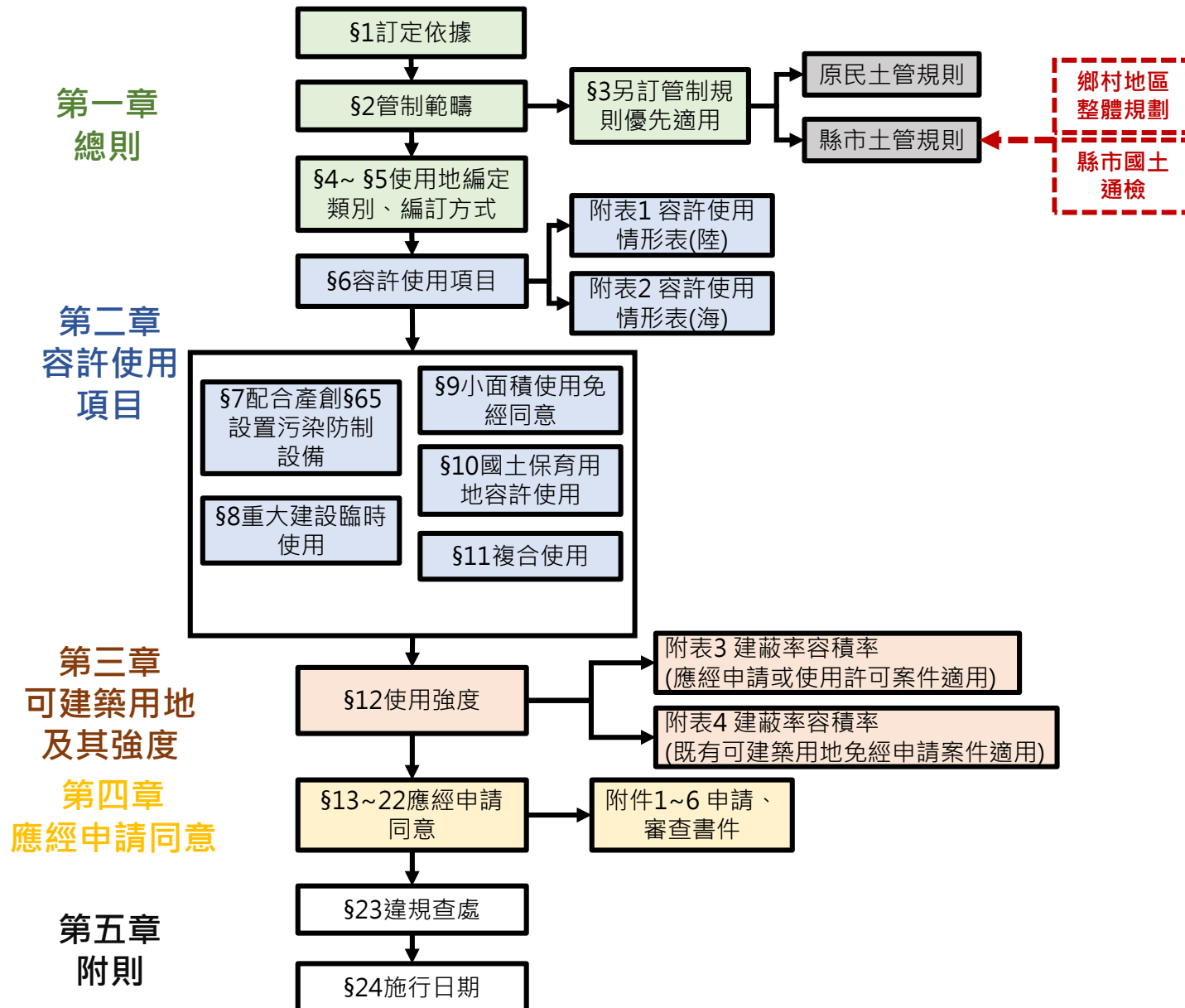
農業發展地區 (1、2、3)

- 土地使用原則：供農業產製儲銷使用。
- 長期策略：依據農地利用綜合規劃，以計畫引導土地使用。

國保1

- 土地使用原則：維護自然環境狀態，並禁止或限制其他使用。
- 長期策略：依本法第32條規定將可建築用地變更為非可建築用地，落實國土保育保安。

管制規則條文架構



第一章 總則

●管制範疇(第2條)、另訂管制規則優先適用(第3條)

考量新、舊制度轉換及合法權利保障

已依非都管制規則規定完成容許使用、使用地變更編定異動登記、海域用地區位許可等案件，依原核准之興辦事業計畫或申請內容實施管制。

國土計畫法第23條

符合國土保育地區劃設原則之管制原則

•授權訂定本管制規則
•都計、國家公園仍依各該法令管制

涉及原民土地、海域由本部會同原民會訂定

依全國國土計畫指導，由直轄市、縣(市)政府另訂管制規則

國防、重大公設或公用事業得於各國土功能分區申請使用

都計(城1、農5、國4)、國家公園(國3)不納入本規則

優先適用，未規定事項(例如應經申請同意程序、違規查處等)適用本規則規定

第一章 總則

●使用地類別及編定方式(第4、5條)

國土法第23條
應經申請同意

1.許可用地(應)

經國土計畫主管機關同意之應經申請同意使用計畫使用範圍

國土法第24條
使用許可

2. 許可用地(使)

經國土計畫主管機關許可之使用計畫，且非屬計畫內之公共設施使用範圍

3.公共設施用地

經國土計畫主管機關許可之使用計畫，且屬計畫內之公共設施使用範圍

國土法第32條
變更為非可建地且給予補償

4.國土保育用地

經直轄市、縣（市）國土計畫主管機關評估供國土保育使用範圍

縣市國土計畫
指定需求

5.其他使用地

經直轄市、縣（市）國土計畫指定供當地特殊保育或發展使用範圍

第二章 容許使用項目

●容許使用情形(第6條、附表一、二)

除農業群組外，其餘各群組均已會商有關機關，並就得參採部分納入容許情形表修正

容許使用情形表呈現方式簡化：

- 1.以**群組分類**(共10個群組)便於查找
- 2.附條件使用**符號調整**，便於判讀

①(或其他數字)代表符合備註欄位條件者，得免經申請同意使用
 ①(或其他數字)代表符合備註欄位條件者，得應經申請同意使用

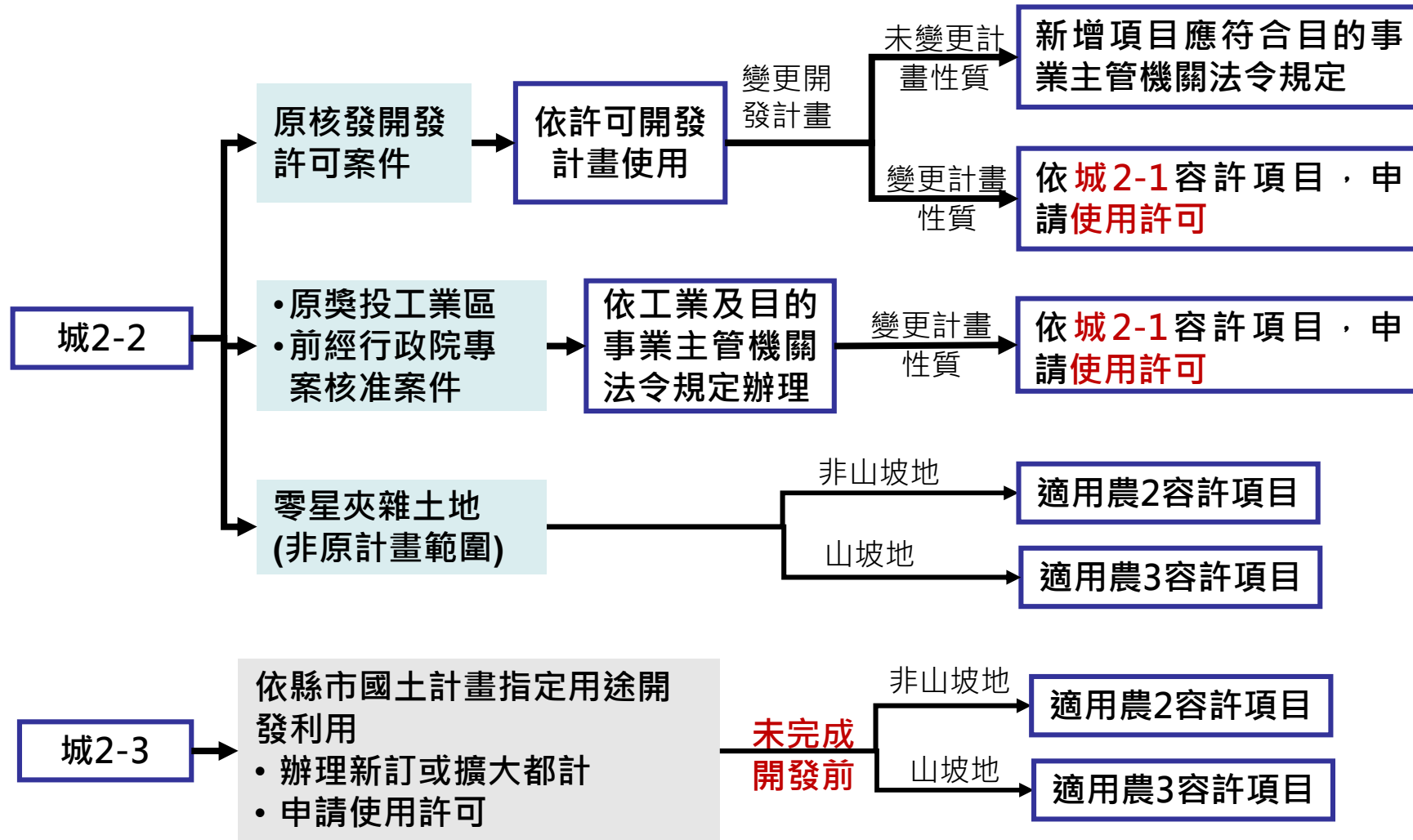
訂定原則：

- 1.免經同意：(1)屬符合國土功能分區性質者；(2)屬既有使用地容許使用項目者。
- 2.應經同意：(1)屬公共設施或公用事業者；(2)屬建築物或設施項目，且經會商有關機關審認應經過申請程序者。

群組編號	分類	新項次	原項次	使用項目	細目	國土保育地區		農業發展地區					城鄉發展地區		備註
						國1	國2	農1	農2	農3	農4		城2-1	城3	
											非原	原			
1	農業	1-1	1	自然生態保育設施	自然保育設施	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
					生態體系保護設施	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
		1-2	3	林業使用	造林、苗圃	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
					林下經濟經營使用	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
		1-3	4	林業設施	林業經營設施	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
					森林經營管理之職工辦公室及宿舍	①	①	●	●	●	●	●	●	●	①:使用面積限於2公頃以下。
					其他林業設施	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
		1-4	5	森林遊樂設施	管理服務設施	①	●	×	×	①	×	×	×	×	①:限於原區域計畫法編定之兩種建築用地、林業用地、遊憩用地及依該森林遊樂設施與游樂事業計畫變更編定之特定目的事業用地。
					遊憩服務設施	①	●	×	×	①	×	×	×	×	
					環境資源維護設施	①	●	×	×	①	×	×	×	×	
					住宿及附屬設施	①	①	×	×	①	×	×	×	×	①:限於原區域計畫法編定之兩種建築用地、林業用地、遊憩用地及依該森林遊樂設施與游樂事業計畫變更編定之特定目的事業用地；於國1、國2、農3之使用面積限於2公頃以下。
					其他森林遊樂設施	①	●	×	×	●	×	×	×	×	①:限於原區域計畫法編定之兩種建築用地、林業用地、遊憩用地及依該森林遊樂設施與游樂事業計畫變更編定之特定目的事業用地。
		1-5	8	農作使用	農作使用	①	①	●	●	●	●	●	●	●	①:限於原區域計畫法編定之農牧用地、養殖用地。
		1-6	9	農田水利設施	農田水利設施	①	①	●	●	●	●	●	○	○	①:限於原區域計畫法編定之農牧用地、養殖用地。
		1-7	10	農作產銷設施	農作生產設施	①	①	●	●	●	●	●	②	②	①:限於原區域計畫法編定之甲種建築用地、乙種建築用地、兩種建築用地、農牧用地、養殖用地、特定目的事業用地。
					農作管理設施	①	①	●	●	●	●	●	②	②	②:使用面積限於2公頃以下。
					農作加工設施	×	①	●	●	●	●	●	②	②	
					農作集運設施	×	①	●	●	●	●	●	②	②	
					農產品批發市場	×	×	×	○	○	○	○	②	②	
					農產品製罐銷售設施	×	×	○	○	○	○	○	②	②	
					農業改良物及試驗場地及設施	①	○	②	②	②	●	●	×	×	①、②:限於原依該農業改良物、試驗場地及設施與游樂事業計畫變更編定之特定目的事業用地。

第二章 容許使用項目

●容許使用情形(第6條、附表一、二)



第二章 容許使用項目

●容許使用情形(第7條至第11條)

本次新增
特殊規定

條次	主要規範內容	說明
7	符合 產業創新條例第65條 規定屬 設置污染防治設備 情形者，得於農2、農3及城鄉發展地區各分類申請工業設施使用。	1.按現行產創條例第65條及非都管制規則第31條等規定，丁種建築用地得經工業主管機關認定屬擴展工業或設置污染防治設備之情形下，使用毗連非都土地擴大其設廠範圍，經濟部亦於112年3月31日、112年5月23日來函建議該機制應予延續。 2.惟國土計畫應以計畫引導管制、避免零星擴張為原則，又原丁種建築用地依第6條附表一規定仍得允許工業使用，為兼顧國土計畫原則、現行目的事業法令規定以及降低環境影響衝擊等面向綜合考量，爰訂定本條規定。

第二章 容許使用項目

●容許使用情形(第7條至第11條)

條次	主要規範內容	說明
8	中央目的事業主管機關認定 為重大建設計畫所需之臨時性設施 ，經縣市主管機關會商有關機關同意後，得核准為臨時使用，並應於核准時將臨時使用用途及期限等資料，登載於國土功能分區及使用地資訊系統。	參考現行非都管制規則第6條第1項、第2項規定，於本條明定重大建設臨時使用機制，並要求目的事業主管機關及縣市主管機關應監督確實依核准內容使用。
9	國防、安全、戶外公共遊憩設施之使用項目及其細目，以及維生基礎公共設施群組、能源群組項下之使用項目及其細目，其 使用面積小於660m²者 ，得免經申請同意使用。	考量國防或基礎公共設施及公用事業係維繫社會運作、提供必要公共服務之需求，為加速各項基礎建設，參考非都管制規則對於點狀使用之定義(小於660m ²)於本條明定部分使用項目若為點狀使用得免經申請同意。

第二章 容許使用項目

●容許使用情形(第7條至第11條)

條次	主要規範內容	說明
10	編定為 國土保育用地 者，於國土保育地區僅得從事造林、苗圃、綠地、隔離綠帶、保育水土資源所採之水土保持設施等使用項目及細目，或從事目的事業主管機關為國土保安需要設置之必要性設施。於農業發展地區僅得從事農作、造林、苗圃、綠地、隔離綠帶、保育水土資源所採之水土保持設施等使用項目及細目。	考量編定為 國土保育用地 者係已依本法第32條規定，透過補償收回其發展權利，另為土地使用適宜性考量，明定該類土地依所在國土功能分區性質允許不影響周邊環境之使用。
11	同1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條附表一及附表二規定。	現行土地使用樣態多元，同1土地範圍內或有以平面或立體方式從事2種或2種以上之土地使用需求，為土地集約利用考量，應得允許該類 複合土地 使用情形，爰於本條明定複合土地使用之使用項目均應符合本規則規定。

第三章 可建築用地及其強度

●使用強度規定(第12條、附表三、四)

原區計可建地從事免經申請同意
使用項目者，適用下表規定

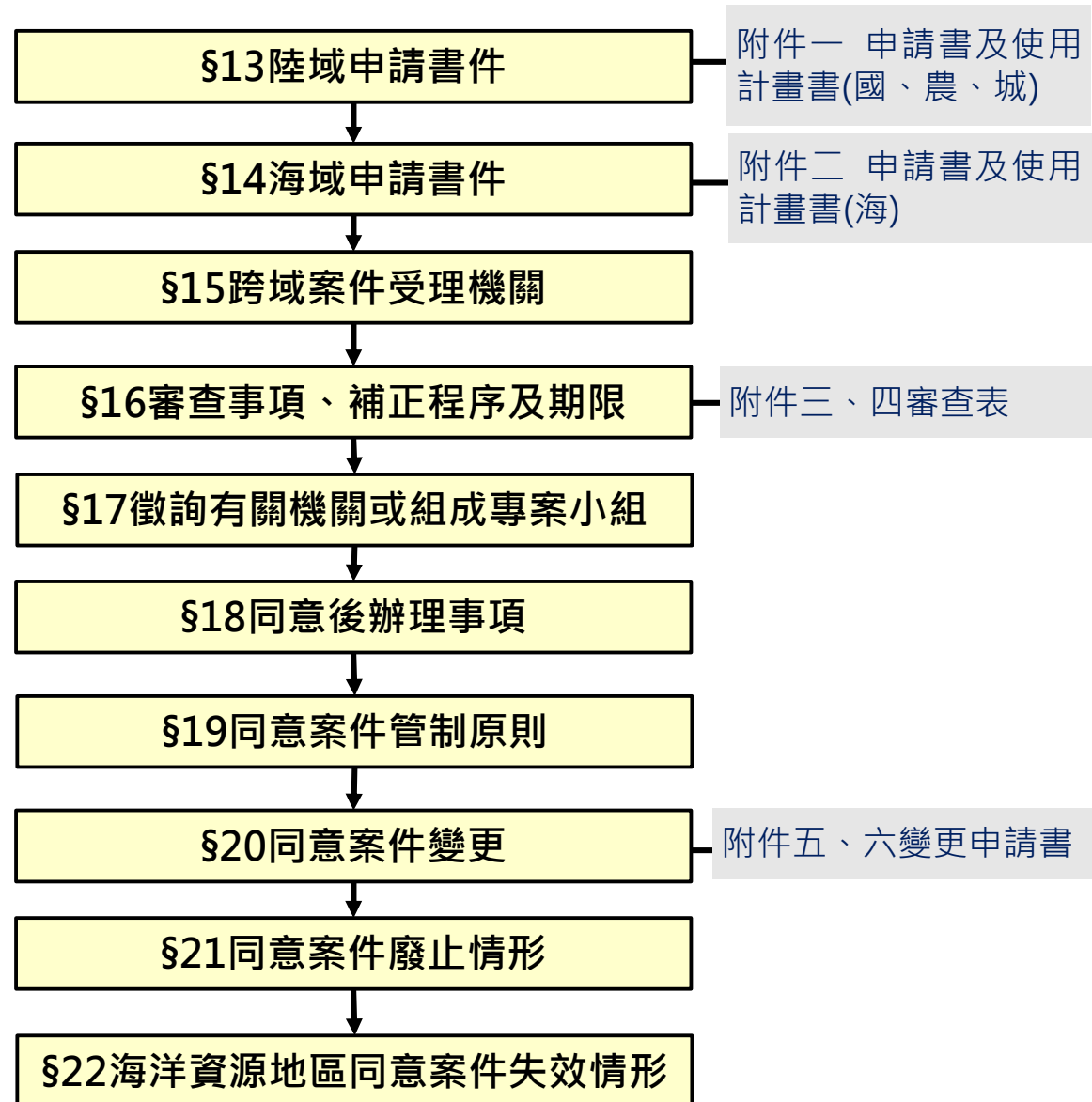
原區計可建地	建蔽率	容積率
甲建	60	240
乙建	60	240
丙建	40	120
丁建	70	300
窯業用地	60	120
鹽業用地	60	80
礦業用地	60	120
交通用地	40	120
遊憩用地	40	120
殯葬用地	40	120
特定目的事業 用地	60	180

特定工業設施(未登工廠)(包括已變更
為特目或未來新申請者：
建蔽率70%、容積率180%

其餘情形適用下表規定

國土功能分區及其分類			建蔽率	容積率
國1			10	30
國2			20	60
農1			30	90
農2			50	120
農3			40	120
農4	平地		60	120
	山坡地		40	120
城 2-1	平地		60	120
	山坡地		40	120
城 2-2	原獎投工業區計畫未規定者		70	300
	變更計畫性質或原 計畫失效、廢止	平地	60	120
		山坡地	40	120
	零星夾雜土地	平地	50	120
		山坡地	40	120
城 2-3	未完成開發前	平地	50	120
		山坡地	40	120
	申請使用許可時	平地	60	120
		山坡地	40	120
城3	平地		60	120
	山坡地		40	120

第四章 應經申請同意



1. 為**羈束處分**，審查事項係以客觀事實判斷為主，減少行政機關需價值判斷或裁量空間。
2. 與興辦事業計畫、環評、水保等有關審查採**平行審查**方式。國土計畫主管機關作為准駁前，無需取得目的事業主管機關核准興辦事業計畫文件。
3. 審查重點以「土地使用管制內容」為主，包含**強度、通行機能、緩衝綠帶或設施、綠地、必要性服務設施及環境敏感地區土地使用指導事項**。

第五章 附則

條次	主要規範內容	說明
23	明定違反本規則規定之查報權責機關、檢舉人檢舉管道、聯合取締小組成立及得委託民間團體或個人辦理查處作業	明定違反本規則規定之查報權責機關，由鄉(鎮、市、區)公所隨時檢查；另規範檢舉人應於本部檢置之檢舉系統，就違反本法第38條規定之案件向直轄市、縣(市)政府提出檢舉；直轄市、縣(市)主管機關應組成聯合取締小組，原則每6個月召開1次會議；另考量縣市主管機關有於人力及能量有限，得委託民間團體或個人辦理查處作業。
24	本規則施行日期，由中央主管機關定之	配合國土功能分區公告時程，本規則施行日期由中央主管機關另定之，俾符法制及實際作業需求。

擬辦：

請業務單位參考與會機關意見，並納入國土計畫土地使用管制規則(草案)研訂。

簡報結束
敬請指教