

國土計畫土地使用管制相關事宜

第13次研商會議

內政部營建署

108.06.06

議程

壹、會議說明

- 一、背景說明
- 二、國土計畫土地使用管制機制
- 三、全國國土計畫土地使用指導事項

貳、討論議題

農業發展地區第1類、第2類及第3類之土地使用項目及細目是否妥適？

壹、會議說明

一、背景說明

- 本署刻研訂「國土計畫土地使用管制規則」（草案）相關內容，為管制內容更臻完善，自 106 年起就國土計畫土地使用管制之「[使用項目及其細目](#)」及「[國土功能分區分類之容許情形](#)」等研訂成果，分別依土地使用設施類型邀集有關機關討論有案。

項次	會議時間	討論議題
1	106.08.18	殯葬設施
2	106.09.27	礦業設施
3	107.01.18	交通、通訊及氣象設施
4	107.02.05	農業發展相關設施
5	107.03.09	動物養殖與保護、林業與自然保育
6	107.04.20	衛生福利與生活相關設施
7	107.05.25	商業與工業發展
8	107.06.19	能源與國防安全、水利與廢棄物處理、其他項目
9	107.07.17	文化、教育與觀光遊憩相關設施及綜合型使用項目
10	107.09.28	綜整歷次研商會議意見之容許使用項目、細目

壹、會議說明

一、背景說明

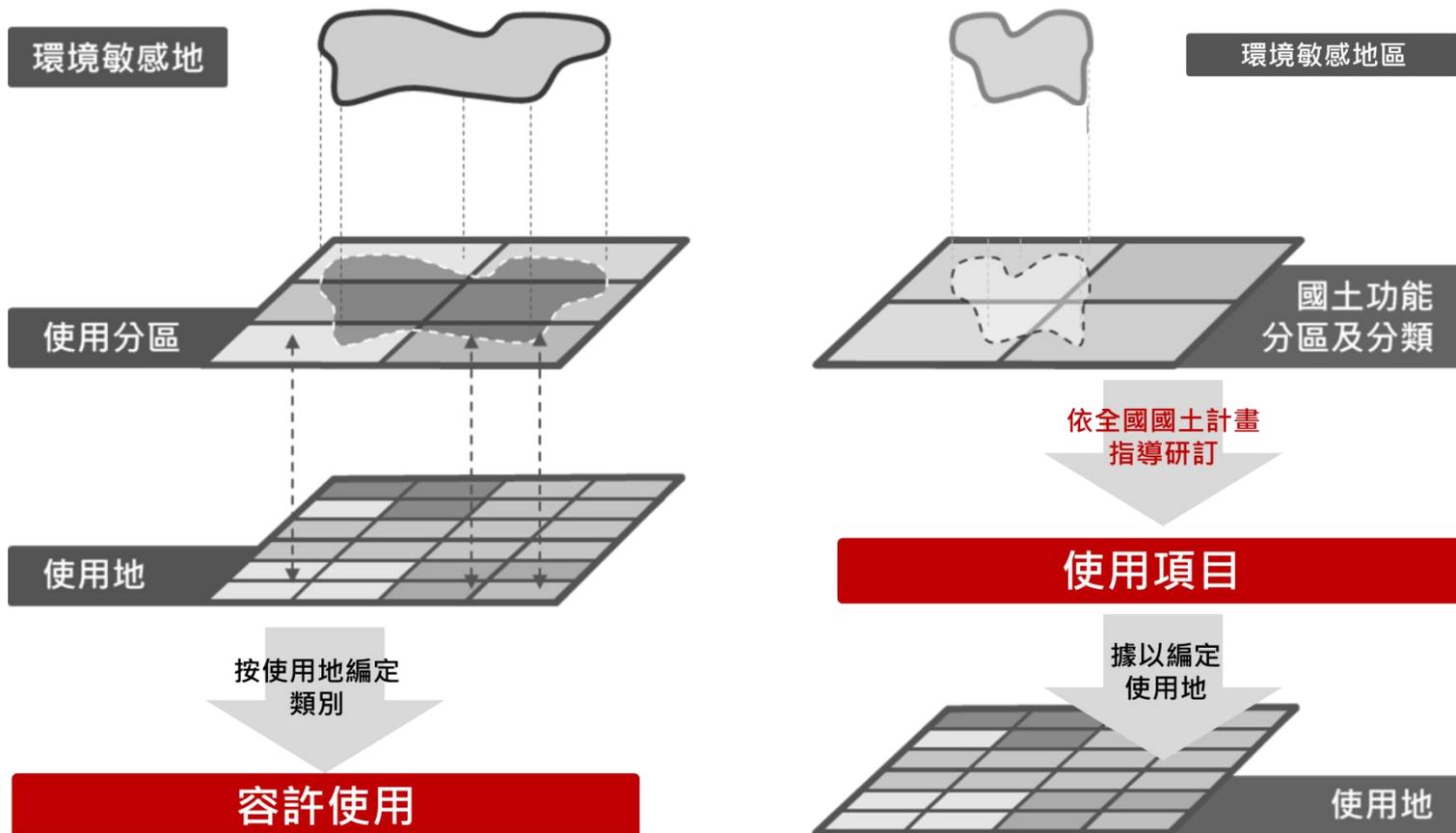
- 本次會議係綜整歷次研商會議討論成果，檢討修正「農業發展地區第1類、第2類、第3類」容許之土地使用項目、細目，邀集有關機關協助檢視及提供意見，後續並將依據國土功能分區分類之類型持續召會研討，俾本法施行後 6 年，非都市土地得以順利銜接，並依本規則進行管制。

項次	會議時間 (預訂)	討論議題
11	108.05.14	國土保育地區第1類 得使用項目及細目
12	108.05.22	國土保育地區第2類 得使用項目及細目
13	108.06.06	農業發展地區第1、2、3類 得使用項目及細目
14	108.06.19	農業發展地區第4類、城鄉發展地區第2-1類、城鄉發展地區第3類 得使用項目及細目

壹、會議說明

二、國土計畫土地使用管制機制

- 國土計畫下之土地使用將按「國土功能分區及其分類」進行管制，為國土計畫法第21條明確揭示在案，全國國土計畫並已進一步訂定各國土功能分區分類之土地使用指導事項。



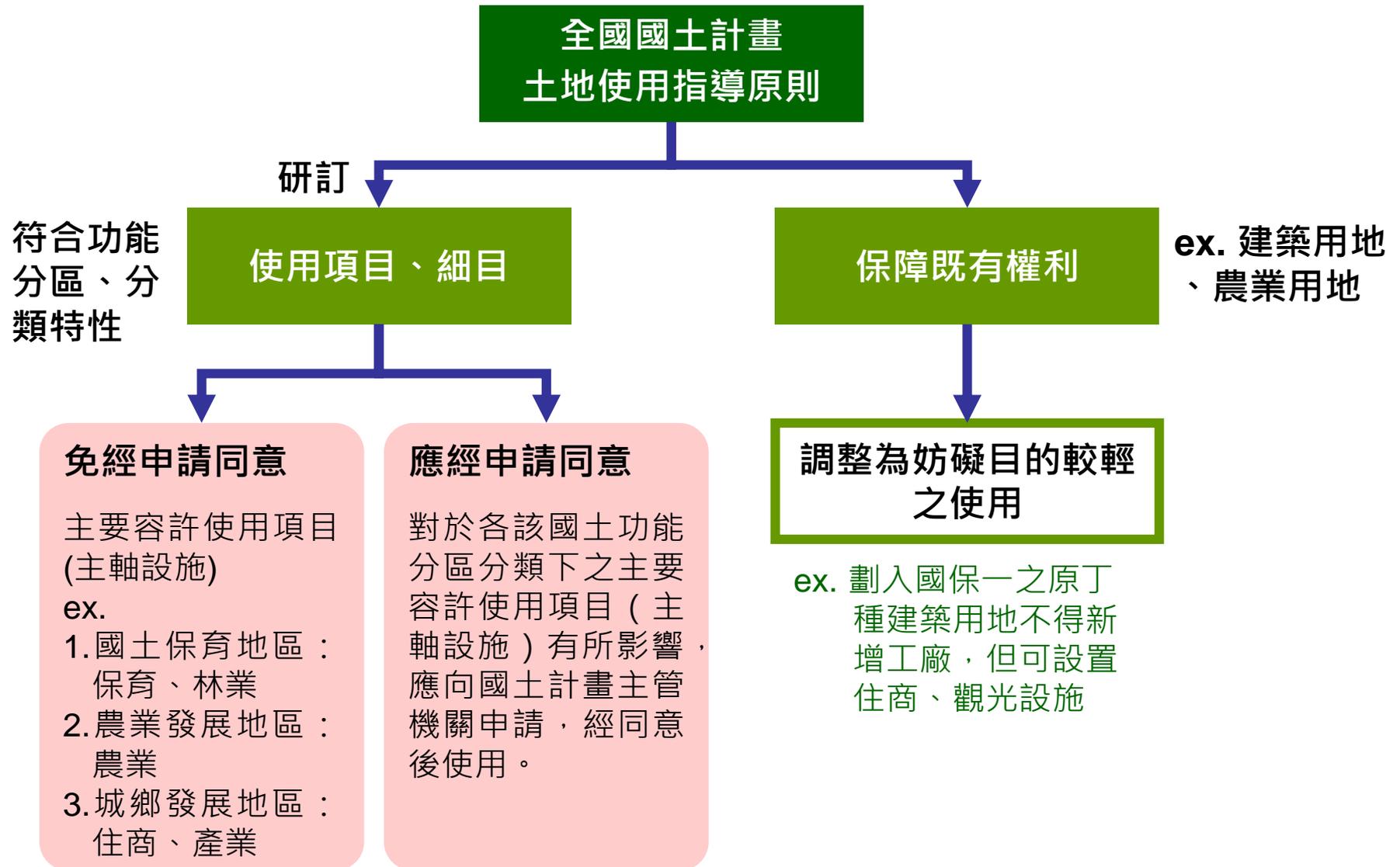
壹、會議說明

二、國土計畫土地使用管制機制

- 國土計畫法第 32 條以及全國國土計畫之土地使用指導事項，已明定原屬區域計畫編定之可建築用地，不論是否已開發建築使用，均應保障其原有合法權益，得繼續編定為建築用地或其他適當適當使用地，並得為既有合法使用；惟如有重建、改建需求，則應依國土計畫土地使用管制規則相關規定辦理。
- 是以，現行非都市土地之使用地編定類別，除直轄市、縣（市）國土計畫另有規定編定方式者外，其餘將採轉載方式辦理，惟將酌予調整編定名稱。
- 又為引導土地符合國土功能分區分類之土地使用管制規定，後續並將採「逐步」調整土地使用項目方式，以符合全國國土計畫政策方向，並落實國土計畫法立法目的。

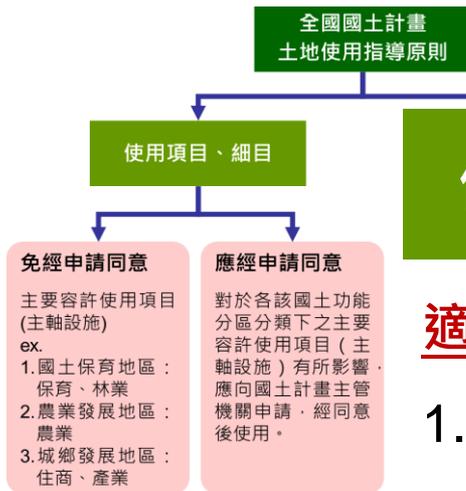
壹、會議說明

二、國土計畫土地使用管制機制



壹、會議說明

二、國土計畫土地使用管制機制



保障既有權利

原屬區域計畫編定之**可建築用地**
保有一定建築權利

適用條件：

1. 既有使用地編定類別：現行甲、乙、丙種建築用地、丁種建築用地、遊憩用地、特定目的事業用地。
2. 未來國土功能分區分類：國土保育地區、農業發展地區。

使用項目：

1. 排除特殊性設施項目，ex. 礦業相關設施。
2. 排除對於環境影響程度較高項目，ex. 工業相關設施。
3. 以「居住、商業、觀光遊憩」為原則。

壹、會議說明

二、國土計畫土地使用管制機制

國土計畫法下 之使用地	現行使用地類別	國土計畫法下 之使用地	現行使用地類別
1.建築用地	1.甲種建築用地	11.文化資產保存用地	14.古蹟保存用地
	2.乙種建築用地	12.生態保護用地	15.生態保護用地
	3.丙種建築用地	13.國土保安用地	16.國土保安用地
2.產業用地	4.丁種建築用地	14.殯葬用地	17.殯葬用地
3.農業生產用地	5.農牧用地	15.海域用地	18.海域用地
4.農業設施用地	19.特定目的事業用地	16.宗教用地	3.丙種建築用地 13.遊憩用地 19.特定目的事業用地
5.林業用地	6.林業用地	17.能源用地	19.特定目的事業用地
6.養殖用地	7.養殖用地	18.環保用地	
7.礦石用地	8.鹽業用地	19.機關用地	
	9.礦業用地	20.文教用地	
	10.窯業用地	21.衛生及福利用地	
8.交通用地	11.交通用地	22.特定用地	20.暫未編定用地
9.水利用地	12.水利用地	23.暫未編定用地	
10.遊憩用地	13.遊憩用地		

壹、會議說明

三、全國國土計畫土地使用指導事項

- 因全國國土計畫土地使用指導事項內容較為抽象，爰將農業發展地區第1類、第2類、第3類之指導事項轉換為土地使用項目及細目（請參考會議資料附表1），相關原則如下：

■ 農業發展地區第1類

1. 該分類主要係提供農業生產及必要產銷設施使用。是以，該分類得允許作為保育、林業、農業生產及必要產銷設施等性質設施使用。
2. 考量宗教建築、礦業、工業等性質設施與農業發展顯不相同，故未來不得再提出申請，惟符合原區域計畫法之宗教建築、礦業或工業，得繼續維持原來合法使用。

壹、會議說明

三、全國國土計畫土地使用指導事項

- 因全國國土計畫土地使用指導事項內容較為抽象，爰將農業發展地區第1類、第2類、第3類之指導事項轉換為土地使用項目及細目（請參考會議資料附表1），相關原則如下：

■ 農業發展地區第1類

3. 未來農業發展地區範圍內或有可能包含原依區域計畫法編定之甲種建築用地、丙種建築用地、遊憩用地等可建築用地，為保障民眾權益，故居住、商業、觀光遊憩等性質設施，經評估尚不影響農業發展者，得於既有相關使用地上申請使用。
4. 為維持國家正常運作，基礎公共設施未來得申請使用。惟如屬一般公共設施性質者，除行政設施、國防設施、安全設施等得申請使用外，其餘項目僅限於原依區域計畫法編定之相關使用地上得申請使用。

壹、會議說明

三、全國國土計畫土地使用指導事項

- 因全國國土計畫土地使用指導事項內容較為抽象，爰將農業發展地區第1類、第2類、第3類之指導事項轉換為土地使用項目及細目（請參考會議資料附表1），相關原則如下：

■ 農業發展地區第2類

1. 該分類具有農業生產功能及多元使用價值，依農業發展多元需求規劃為農業生產、農業科技研發、儲運、加工、行銷或其他農產業發展所需設施使用。是以，該分類除得為農業發展地區第1類允許之保育、林業、農業生產及必要產銷設施等性質設施使用外，並得為農作產銷設施之農產品批發市場、農產品製儲銷設施使用、休閒農業設施、農業科技設施等多元使用。
2. 考量宗教建築、礦業或工業等性質設施，部分項目與農業發展顯不相同，故除經評估尚不影響農業發展者外（例如，石油天然氣探採礦、鹽業設施等），其餘大多不得再提出申請。

壹、會議說明

三、全國國土計畫土地使用指導事項

- 因全國國土計畫土地使用指導事項內容較為抽象，爰將農業發展地區第1類、第2類、第3類之指導事項轉換為土地使用項目及細目（請參考會議資料附表1），相關原則如下：

■ 農業發展地區第2類

3. 未來亦得於依原區域計畫法編定之相關使用地上，申請作為居住、商業、觀光遊憩等性質設施使用，且項目較農業發展地區第1類更為多元，包含辦公處所、營業處所、戶外公共遊憩設施、水岸遊憩設施等使用。
4. 基礎公共設施未來亦得申請使用，惟如屬一般公共設施性質者，除行政設施、國防設施、安全設施及殯葬設施等得申請使用外，其餘項目僅限於依原區域計畫法編定之相關使用地上得申請使用。

壹、會議說明

三、全國國土計畫土地使用指導事項

- 因全國國土計畫土地使用指導事項內容較為抽象，爰將農業發展地區第1類、第2類、第3類之指導事項轉換為土地使用項目及細目（請參考會議資料附表1），相關原則如下：

■ 農業發展地區第3類

1. 該分類為提供坡地農業及供營林使用之地區。亦即該分類包含2大類使用，即保育、林業及其觀光遊憩、農業產製儲銷及休閒等設施使用，惟不包含農業科技設施。又為避免該2類使用混雜，故林業設施、森林遊樂設施於依原區域計畫法編定之林業用地、丙種建築用地或遊憩用地得免經國土計畫主管機關同意使用，於其餘使用地則應經國土計畫主管機關同意使用；農業產製儲銷及休閒農業設施於依原區域計畫法編定之農牧用地、養殖用地等相關用地得免經國土計畫主管機關同意使用，於其餘使用地則應經國土計畫主管機關同意使用。

壹、會議說明

三、全國國土計畫土地使用指導事項

- 因全國國土計畫土地使用指導事項內容較為抽象，爰將農業發展地區第1類、第2類、第3類之指導事項轉換為土地使用項目及細目（請參考會議資料附表1），相關原則如下：

■ 農業發展地區第3類

2. 考量宗教建築或工業等性質設施，與農業發展顯不相同，故未來不得再提出申請；至礦業相關設施，未來得於農業發展地區第3類申請。
3. 又農業發展地區第3類未來亦得於依原區域計畫法編定之相關使用地上，申請作為居住、商業、觀光遊憩等性質設施使用，且項目與農業發展地區第2類相同。

壹、會議說明

三、全國國土計畫土地使用指導事項

- 因全國國土計畫土地使用指導事項內容較為抽象，爰將農業發展地區第1類、第2類、第3類之指導事項轉換為土地使用項目及細目（請參考會議資料附表1），相關原則如下：

■ 農業發展地區第3類

4. 為維持國家正常運作，基礎公共設施未來得申請使用，且除不可能出現於農業發展地區第3類之項目外（包含港灣及其設施、海堤設施），其餘與農業發展地區第2類相同。至一般公共設施性質者，與農業發展地區第2類所列項目相同。
5. 另考量農業發展地區第3類之地理條件，該分類並得作為電磁波相容檢施實驗室、原住民族傳統耕作慣俗、獵寮或祭儀場所等使用。

壹、會議說明

	農業發展地區第1類 土地使用指導事項	使用項目(節錄)
主要 使用 項目	以 農業生產及必要產銷設施 使用為原則，減少非農業生產使用項目	<ol style="list-style-type: none"> 1. 農業生產、加工、集運、休閒（僅限自然體驗設施、不含遊憩設施）設施 2. 水產養殖、加工、集運設施 3. 畜牧設施 4. 農舍 5. 自然生態保育設施 6. 水源保護設施 7. 林業使用、林業設施 8. 文化資產保存設施 9. 交通相關設施 10. 能源相關設施 11. 水利相關設施 12. 廢（汙）水處理設施 13. 行政及文教設施 14. 安全設施
保障 既有 權利	原依區域計畫法編定之可建築用地（限於既有可建築用地）	<ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅 2. 商業相關設施（零售、餐飲設施） 3. 旅館 4. 遊憩相關設施（不含水族館、遊樂園、動物園、高爾夫球場等規模較大設施）

壹、會議說明

	農業發展地區第2類 土地使用指導事項	使用項目(節錄)
主要 使用 項目	農業生產、農業科技研發、儲運、加工、行銷或其他農產業發展所需設施使用	<ol style="list-style-type: none"> 1. 農業生產、加工、集運、製造、銷售、休閒、科技設施 2. 水產養殖、加工、集運設施 3. 畜牧設施 4. 農舍
	得依農業產業特性給予不同程度之使用管制，並減少非農業使用項目	<ol style="list-style-type: none"> 1. 自然生態保育設施 2. 水源保護設施 3. 林業使用、林業設施 4. 文化資產保存設施 5. 戶外公共遊憩設施 (人行步道、涼亭、遊客服務設施) 6. 交通相關設施 7. 能源相關設施 8. 水利相關設施 9. 廢 (汙) 水處理設施 10. 行政及文教設施 11. 安全設施 12. 殯葬設施
保障 既有 權利	原依區域計畫法編定之可建築用地 (限於既有可建築用地)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅 2. 商業相關設施 (零售、餐飲設施、辦公、營業處所) 3. 旅館 4. 遊憩相關設施 (不含水族館、遊樂園、動物園、高爾夫球場等規模較大設施) 5. 廢棄物清理設施

壹、會議說明

	農業發展地區第3類 土地使用指導事項	使用項目(節錄)
主要 使用 項目	適合坡地農業生產及必要產製儲銷設施使用，以及營林必要之設施使用，避免大規模整地行為	<ol style="list-style-type: none"> 1. 農業生產、加工、集運、製造、銷售、休閒設施 2. 水產養殖、加工、集運設施 3. 畜牧設施 4. 農舍 5. 林業使用、林業設施 6. 森林遊樂設施 7. 自然生態保育設施 8. 水源保護設施 9. 採礦、土石採取、砂土石碎解洗選加工設施 10. 自然體驗型之遊憩相關設施 (人行步道、涼亭、遊客服務設施、露營、登山) 11. 文化資產保存設施 12. 交通相關設施 13. 能源相關設施 14. 水利相關設施 15. 廢(汙)水處理設施 16. 行政及文教設施 17. 安全設施 18. 殯葬設施
保障 既有 權利	原依區域計畫法編定之可建築用地 (限於既有可建築用地)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅 2. 商業相關設施 (零售、餐飲設施、辦公、營業處所) 3. 旅館 4. 遊憩相關設施 (不含水族館、遊樂園、動物園、高爾夫球場等規模較大設施) 5. 廢棄物清理設施

貳、討論議題

農業發展地區第1類、第2類、第3類容許之使用項目及細目(請參考會議資料表2)是否妥適？提請討論

擬辦：

- 將參考與會機關（單位）意見，修正農業發展地區第1類、第2類、第3類相關使用項目及細目。

簡報結束
敬請指教

