

國土計畫土地使用管制相關事宜

第14次研商會議

內政部營建署

108.06.19

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4類、城鄉發展地區第2類之1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

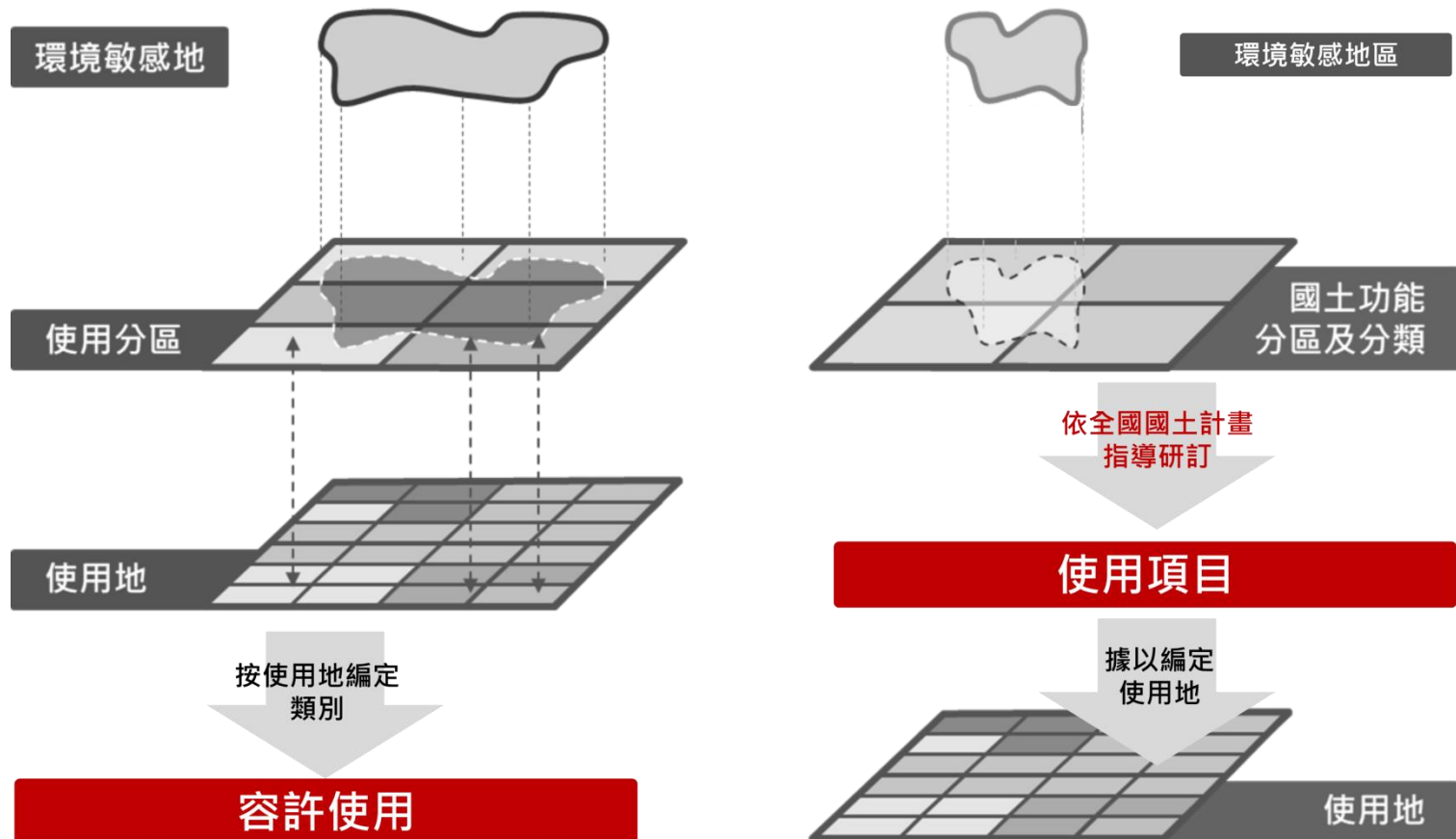
- 本次會議係綜整歷次研商會議討論成果，檢討修正「農業發展地區第4類、城鄉發展地區第2類之1及第3類」容許之土地使用項目、細目，邀集有關機關協助檢視及提供意見，俾本法施行後 6 年，非都市土地得以順利銜接，並依本規則進行管制。

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。



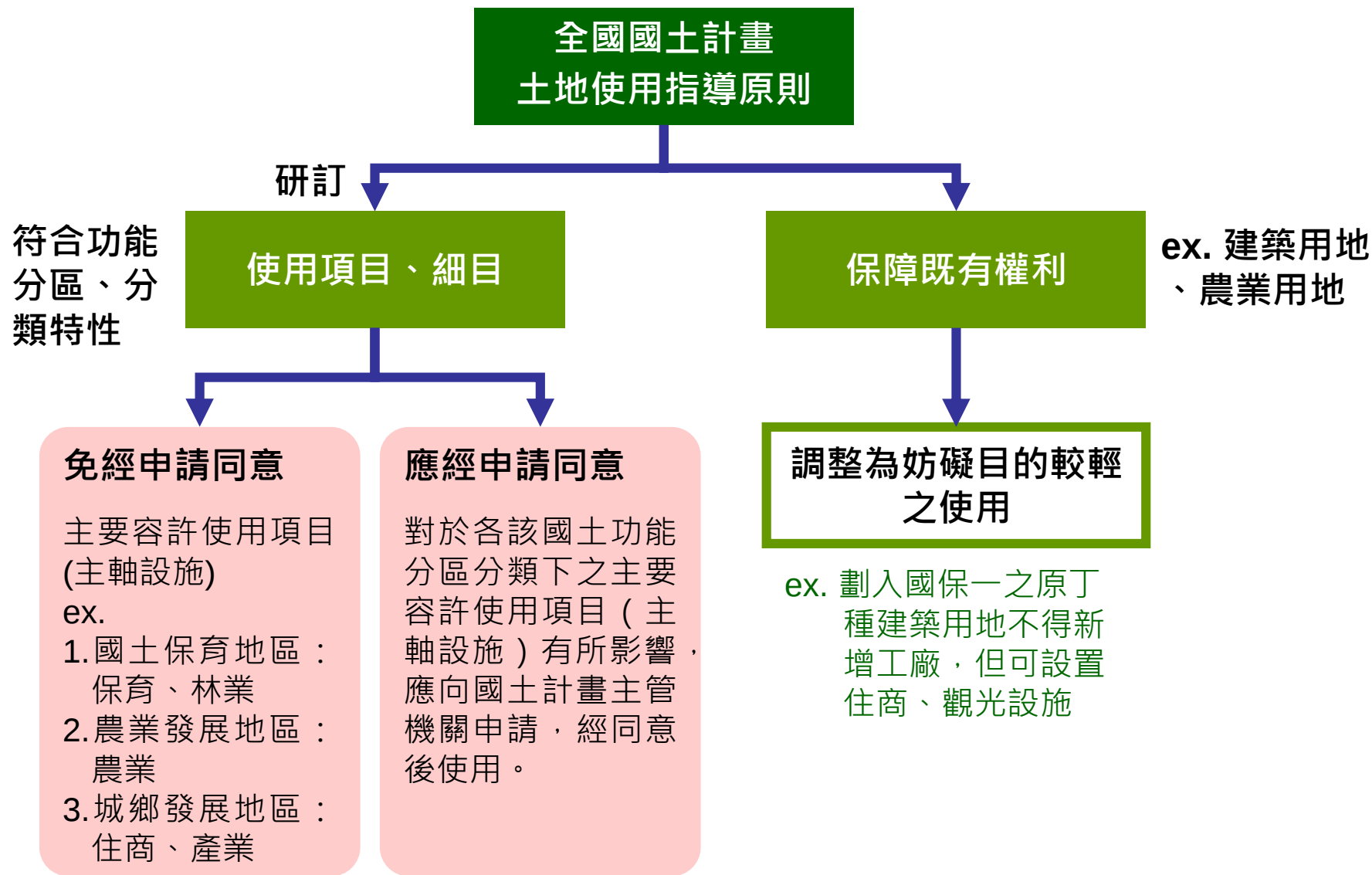
壹、會議說明

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



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
1.建築用地	1.甲種建築用地
	2.乙種建築用地
	3.丙種建築用地
2.產業用地	4.丁種建築用地
3.農業生產用地	5.農牧用地
4.農業設施用地	19.特定目的事業用地
5.林業用地	6.林業用地
6.養殖用地	7.養殖用地
7.礦石用地	8.鹽業用地
	9.礦業用地
	10.窯業用地
8.交通用地	11.交通用地
9.水利用地	12.水利用地
10.遊憩用地	13.遊憩用地

國土計畫法下 之使用地	現行使用地類別
11.文化資產保存用地	14.古蹟保存用地
12.生態保護用地	15.生態保護用地
13.國土保安用地	16.國土保安用地
14.殯葬用地	17.殯葬用地
15.海域用地	18.海域用地
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
17.能源用地	19.特定目的事業用地
18.環保用地	
19.機關用地	
20.文教用地	
21.衛生及福利用地	
22.特定用地	20.暫未編定用地
23.暫未編定用地	

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4類、城鄉發展地區第2類之1及第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4類

1. 該分類主要係提供農村生活及其相關設施使用之地區。是以，該分類除允許農業產、製、儲、銷等相關設施外，亦得允許住宅、休閒農業、營業、辦公處所、餐飲設施、宗教建築、遊憩等相關設施等相關設施使用。
2. 為促進農村永續發展及農村活化再生，改善基礎生產條件、提升農村生活品質與生態系統服務功能，除自然生態保育、水源保護、林業等生態保育相關使用外，包括必要維生性公共設施、一般性公共設施等均得允許使用。

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4類、城鄉發展地區第2類之1及第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：

■ 城鄉發展地區第2類之1

1. 該分類係原依區域計畫法劃定之鄉村區、工業區及特定專用區，提供住宅、產業或特定活動之地區，爰屬城鄉性質之相關使用項目，包括住商、工業、遊憩、一般性公共設施、基礎維生設施及古蹟等，得申請使用。
2. 針對產業使用及產業關聯使用等相關設施，包括工業設施、工業社區、生物科技產業、砂土石碎解洗選加工設施等，考量其對周邊環境影響，除無公害性小型工業設施得免經申請同意使用外，其餘產業相關使用原則均應經申請同意使用，且工業設施限於既有原依區域計畫法編定之丁種建築用地方可申請使用。

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4類、城鄉發展地區第2類之1及第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：

■ 城鄉發展地區第3類

1. 該分類係為原住民族居住及其所需相關設施之地區，包括住商、遊憩、一般性公共設施、基礎維生設施及古蹟等均得申請使用。
2. 針對工業設施部分，考量原住民族居住區域多位於山坡地或鄰近環境敏感區位，為避免造成環境衝擊，故原則僅允許生物科技產業設施、無公害性小型工業設施、窯業使用等使用性質較不具汙染性之工業相關設施得申請使用。

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4類、城鄉發展地區第2類之1及第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：

■ 城鄉發展地區第3類

3. 又有關原住民族相關傳統使用項目(耕作慣俗使用、獵寮使用、祭儀場所)，因城鄉發展地區第3類係原屬區域計畫鄉村區土地，考量使用性質及可能設置區位，原則允許耕作、祭儀得免經申請同意使用，獵寮則不允許使用。

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4類、城鄉發展地區第2類之1及第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：
 - 農舍及其相關使用細目之使用因屬農業發展條例規範事項，其容許使用情形原則依照現行規定，以既有原依區域計畫法編定之農牧用地、養殖用地、鹽業用地為限(農舍項下之民宿細目亦得於既有林業用地申請)，並依農業發展條例規定使用。
 - 又公共設施原則應經申請同意使用，惟考量部分設施屬維生必須且屬公共使用性質，又考量其規模大小對環境之影響，爰研擬使用面積在一定規模以下者，得免經國土計畫主管機關同意使用，前開一定規模將參考現行規定及設施性質等另行研訂。

壹、會議說明

	農業發展地區第4類 土地使用指導事項	使用項目(節錄)
主要 使用 項目	提供農村生活及其相關設施使用	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.住宅 6.商業相關設施（零售、餐飲設施、辦公、營業處所） 7.旅館 8.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） 9.原住民族傳統耕作慣俗使用、祭儀場所
	提升農村生活品質與生態系統服務功能	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.交通相關設施 6.能源相關設施 7.水利相關設施 8.廢棄物及汙水處理設施 9.行政文教及衛生福利設施 10.安全設施 11.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）	

農四可使用較多元且強度較高之項目，故無另訂保障既有建築權利之項目。

壹、會議說明

	城鄉發展地區第2類之1 土地使用指導事項	使用項目(節錄)
主要 使用 項目	住商、工業、遊憩、一般性公共設施、基礎維生設施及古蹟等	1.住宅 2.商業相關設施（零售、餐飲設施、辦公、營業處所） 3.工業設施 4.窯業設施 5.砂土石碎解洗選加工設施 6.旅館 7.遊憩相關設施 8.交通相關設施 9.能源相關設施 10.水利相關設施 11.廢棄物及汙水處理設施 12.行政文教及衛生福利設施 13.安全設施 14.文化資產保存設施 未來原則不鼓勵零星設置工廠，故工業設施僅限於既有丁種建築用地使用。
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）	城二之一可使用較多元且強度較高之項目，故無另訂保障既有建築權利之項目。

壹、會議說明

	城鄉發展地區第3類 土地使用指導事項	使用項目(節錄)
主要 使用 項目	原住民族居住及其所需相關設施	1.林業設施 2.原住民族傳統耕作慣俗使用、祭儀場所
	住商、工業、遊憩、一般性公共 設施、基礎維生設施及古蹟等	1.住宅 2.商業相關設施 (零售、餐飲設施、辦公、營業處所) 3.窯業設施 4.旅館 5.遊憩相關設施 6.交通相關設施 7.能源相關設施 8.水利相關設施 9.廢棄物及汙水處理設施 10.行政文教及衛生福利設施 11.安全設施 12.殯葬設施 13.文化資產保存設施
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)	城三可使用較多元且強度較高之項目，故無另訂保障既有建築權利之項目。

貳、討論議題

農業發展地區第4類、城鄉發展地區第2類之1及第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4類、城鄉發展地區第2類之1及第3類相關使用項目及細目。

簡報結束
敬請指教

