

# 107年度國土計畫相關子法法制諮詢小組

第二次諮詢小組會議 108.05.24

使用地調整討論

# 開會緣由

國土計畫法（以下簡稱本法）於105年1月6日公布，並自同年5月1日施行後，考量現行區域計畫法管制授權給目的事業主管機關的狀態，後續如何與未來國土計畫法下之國土功能分區及使用地管制機制順利銜接，以維持土地使用管制制度穩定性，為當前重要課題。

## 本次會議簡報內容說明

### 1 現行機制

1. 使用地類別說明
2. 現行經評估或有不合未來發展需求之情況
3. 現行土地利用機制

### 2 未來使用地編定範疇

1. 現行用地別之保留與否判准原則
2. 相關專家學者評估建議
3. 前案研議結果

### 3 使用地調整方式

1. 國土計畫土地利用程序初擬
2. 使用項目轉換與使用地配合調整機制

# 背景說明（現行機制）

## 1 使用地類別說明    2 現行各使用地別議題    3 現行土地利用機制

依據現行區域計畫法施行細則第13條規定，使用地編定類別如下

| 使用地別   | 編定範疇                           | 使用地別     | 編定範疇                               |
|--------|--------------------------------|----------|------------------------------------|
| 甲種建築用地 | 供山坡地範圍外農業區內建築使用者               | 特定目的事業用地 | 供各種特定目的之事業使用者                      |
| 乙種建築用地 | 供鄉村區內建築使用者                     | 遊憩用地     | 供國民遊憩使用者                           |
| 丙種建築用地 | 供森林區、山坡地保育區、風景區及山坡地範圍農業區內建築使用者 | 交通用地     | 供鐵路、公路、捷運系統、港埠、空運、氣象、郵政、電信等及其設施使用者 |
| 丁種建築用地 | 供工廠及有關工業設施建築使用者                |          |                                    |
| 農牧用地   | 供農牧生產及其設施使用者                   | 水利用地     | 供水利及其設施使用者                         |
| 林業用地   | 供營林及其設施使用者                     | 古蹟保存用地   | 供保存古蹟使用者                           |
| 養殖用地   | 供水產養殖及其設施使用者                   | 生態保護用地   | 供保護生態使用者                           |
| 鹽業用地   | 供製鹽及其設施使用者                     | 國土保安用地   | 供國土保安使用者                           |
| 礦業用地   | 供礦業實際使用者                       | 殯葬用地     | 供殯葬設施使用者                           |
| 窯業用地   | 供磚瓦製造及其設施使用者                   | 海域用地     | 供各類用海及其設施使用者                       |

# 背景說明（現行機制）

## 1 使用地類別說明    2 現行各使用地別議題    3 現行土地利用機制

**甲、乙、丙種建築用地：**考量未來不同國土功能分區下之使用地管制規定均不相同，已可達差異化管制目的，應無必要再給予不同使用地編定名稱。

**丁種建築用地：**為利後續土地使用，配合產業發展需求，調整為產業用地。

**農牧用地：**現行容許使用項目包含農作、農作產銷設施、休閒農業設施等，並非僅供農業一級產業活動使用，應配合農產業發展，檢討調整使用地名稱及其範疇。

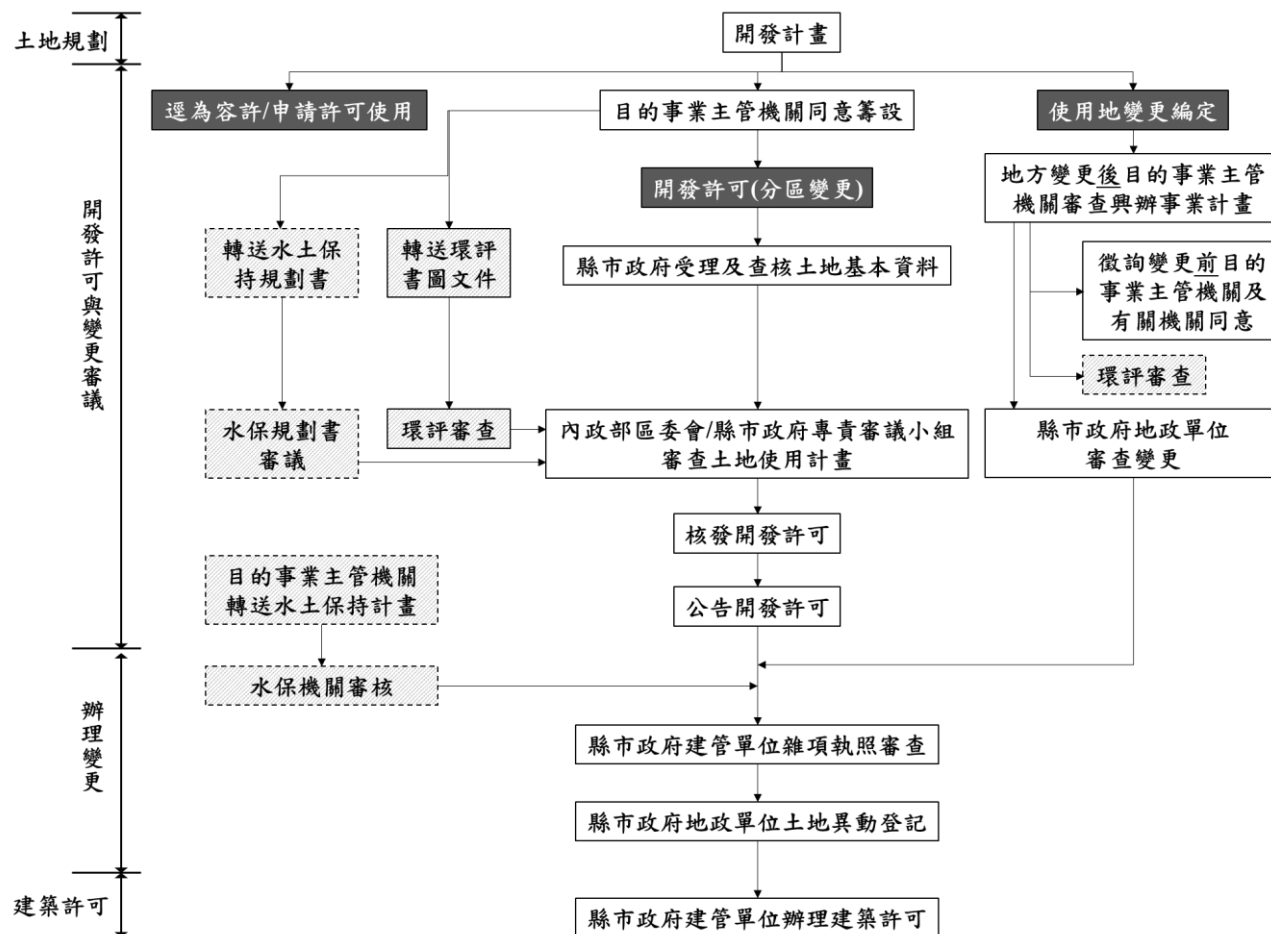
**鹽業用地、礦業用地、窯業用地：**依105年統計，礦業用地僅有1,165公頃，窯業用地僅有238公頃，且鹽礦、瓷土等屬礦業法範疇；又窯業用地如經領有工廠登記證者，係屬工廠範疇，三者得予以檢討整併。

**古蹟保存用地：**參考文化資產保存法規定，文化資產尚包含其他範疇，應配合調整。

**特定目的事業用地：**範疇多元，且部分與其他使用地之容許使用項目重複，顯示該使用地編定類別定義範疇並未明確，應將其拆解為更具明確使用性質之用地別。

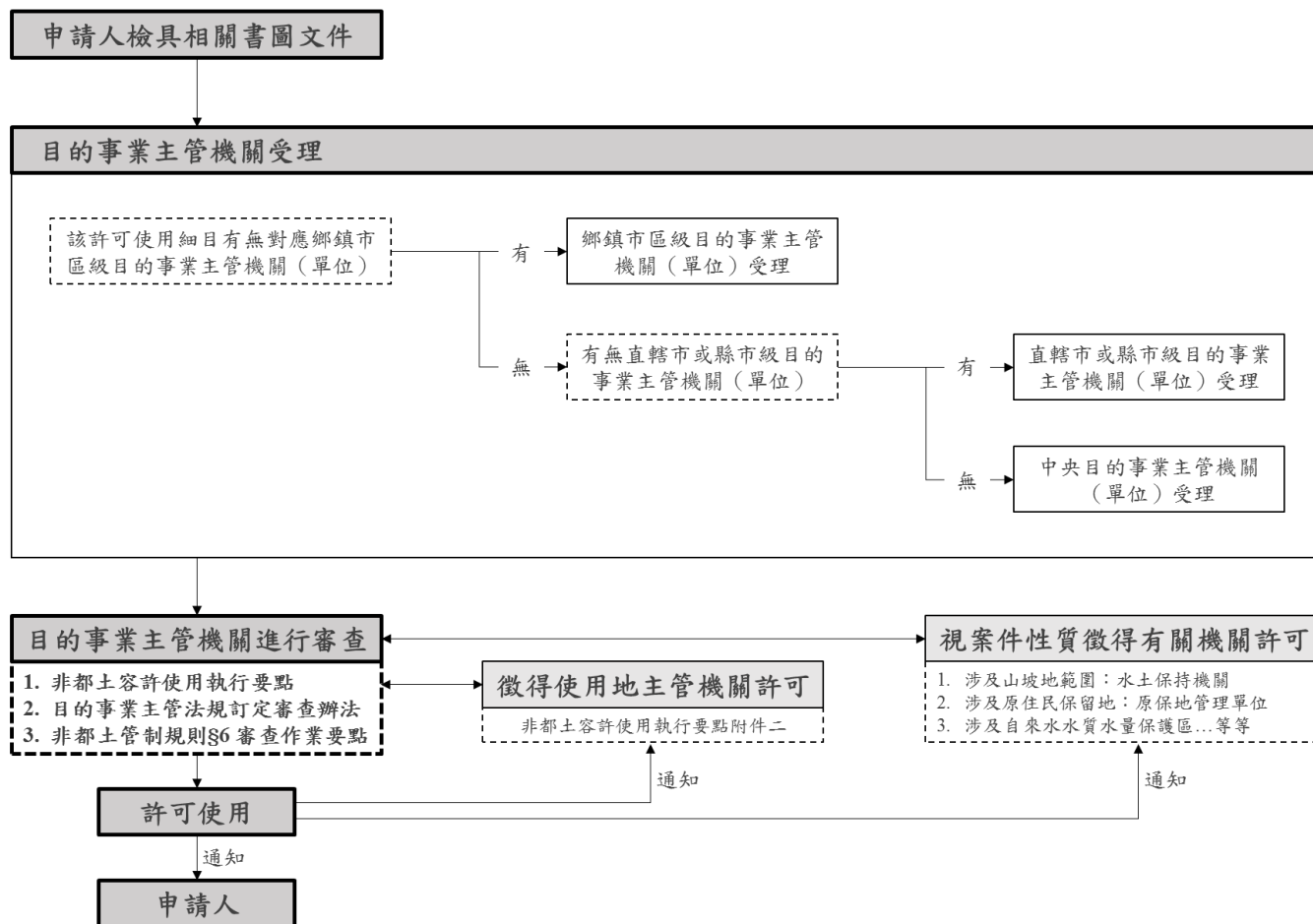
# 背景說明 ( 現行機制 )

## 1 使用地類別說明    2 現行各使用地別議題    3 現行土地利用機制



# 背景說明（現行機制）

## 1 使用地類別說明    2 現行各使用地別議題    3 現行土地利用機制



# 議題一：使用地別編定範疇

## 1 現行用地之保留與否判准原則    2 相關專家學者評估建議    3 前案研議結果

**原則 1**    具有明確使用範疇（即容許使用項目、細目）者。

**原則 2**    具有特定使用強度（即建蔽率、容積率）者。

**原則 3**    該類型使用面積達一定規模以上，且不需要耗費大量行政成本（包含時間、人力、經費、資源等），進行重新調查及重新編定者。

**原則 4**    具有導正現況、引導正向發展、有利管制、管理權責利於劃分等功能，符合當前國土空間規劃理念者。

| 使用地 \ 原則 | 原則一 | 原則二 | 原則三 | 原則四 |
|----------|-----|-----|-----|-----|
| 甲種建築用地   | ×   | ○   | ○   | ○   |
| 乙種建築用地   | ×   | ○   | ○   | ○   |
| 丙種建築用地   | ×   | ○   | ○   | ○   |
| 丁種建築用地   | ○   | ○   | ○   | ×   |
| 農牧用地     | ○   | ○   | ○   | ×   |
| 林業用地     | ○   | ○   | ○   | ○   |
| 養殖用地     | ○   | ○   | ○   | ○   |
| 鹽業用地     | ×   | ×   | ○   | ×   |
| 礦業用地     | ○   | ○   | ○   | ×   |
| 窯業用地     | ×   | ×   | ○   | ×   |
| 交通用地     | ○   | ○   | ○   | ○   |
| 水利用地     | ○   | ○   | ○   | ○   |
| 遊憩用地     | ○   | ○   | ○   | ○   |
| 古蹟保存用地   | ○   | ○   | ○   | ×   |
| 生態保護用地   | ○   | ○   | ○   | ○   |
| 國土保安用地   | ○   | ○   | ○   | ○   |
| 殯葬用地     | ○   | ○   | ○   | ○   |
| 海域用地     | ○   | ○   | ○   | ○   |
| 特定目的事業用地 | ○   | ○   | ○   | ×   |

# 議題一：使用地別編定範疇

## 1 現行用地之保留與否判准原則    2 相關專家學者評估建議    3 前案研議結果

| 使用地  | 評估說明                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 宗教用地 | 考量宗教設施之目的、性質及使用強度確實與遊憩不同，且其包含不同容許使用項目（寺院、宮廟、教會），故建議新增「宗教用地」。                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 電信用地 | 考量電信相關設施之目的、性質及使用強度確實與交通不同，且其包含不同容許使用項目（電信線路中心及機房、電信公司營運處(所)、電信收發站、電信監測站、輸送電信設施等），又配合民營化，目前電信相關設施大多附帶具有商業行為，然因前開「電信線路中心及機房、電信公司營運處(所)、電信收發站」目前大多係於甲、乙、丙種建築用地及遊憩用地上容許使用，至「電信監測站、輸送電信設施」則係於農牧用地、林業用地、國土保安用地等容許使用，新增「電信用地」將造成後續相關帶狀設施均應變更使用地，反衍生問題。故建議不予新增「電信用地」，惟將電信設施中之「電信線路中心及機房、電信公司營運處(所)、電信收發站」列為建築用地之容許使用項目，以因應前開商業活動使用需求問題。 |
| 郵政用地 | 考量郵政設施之目的、性質及使用強度確實與交通不同，其既有容許使用項目僅有「郵政局所及郵件處理場」，尚屬單純，且大多存在於甲、乙、丙種建築用地及遊憩用地上容許使用，其配合民營化衍生商業行為與建築用地並不衝突，故建議不予新增「郵政用地」，惟將「郵政局所及郵件處理場」列為建築用地之容許使用項目，以因應前開商業活動使用需求問題。                                                                                                                                                                |



# 議題一：使用地別編定範疇

## 1 現行用地之保留與否判准原則    2 相關專家學者評估建議    3 前案研議結果

| 使用地      | 評估說明                                                                                                                                                              |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 農田水利用地   | 考量農田水利相關設施其大多編定為水利用地，且「農田灌溉排水設施」係屬「農作產銷設施」項目下之細目，得於農牧用地、養殖用地、甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地等使用地容許使用。考量灌溉用水及其設施單純，並未有特殊管制需求（包含不同容許使用項目、需要特殊建蔽率、容積率、容許使用項目等），故建議不予增列「農田水利用地」。 |
| 原住民族部落用地 | 考量原住民族部落大多劃設為「城鄉發展地區第三類」，後續其範圍內之使用地管制規定自得有別於其他建築用地，故尚無增加原住民族部落用地之必要性；惟如經劃設為「農業發展地區第四類」者，部落將無法與其他農村聚落區隔，然因原住民族部落用地是否有特殊如許使用項目仍有待釐清，故建議暫不增列「原住民族部落用地」。              |
| 港埠用地     | (一)港埠相關設施目前容許使用項目包含於「道路鐵路港灣及其設施」項下，僅納入交通用地之容許使用項目。<br>(二)考量港埠設施需求單純，並未有特殊管制需求（包含不同容許使用項目、需要特殊建蔽率、容積率、容許使用項目等），故建議不予增列「港埠用地」。                                      |

# 議題一：使用地別編定範疇

## 1 現行用地之保留與否判准原則    2 相關專家學者評估建議    3 前案研議結果

| 使用地  | 評估說明                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 氣象用地 | <p>(一)氣象相關設施目前容許使用項目包含「衛星地面站」等6項，其容許使用情形如下；考量氣象局需求之「觀測站」，或有與其他交通設施確實不同（按：本次已區分為運輸設施、運輸服務設施、停車場設施、貨櫃集散設施、氣象設施、通訊設施等6類）故確實有移出交通用地之必要性。</p> <p>1.衛星地面站：農牧用地、林業用地<br/>2.天文臺：林業用地<br/>3.氣象局及其設施：交通用地<br/>4.氣象觀測站、地震測報站、海象觀測站、水天文觀測站：交通用地<br/>5.雷達站：交通用地<br/>(尚未納入者：自動氣象觀測站)</p> <p>(二)然為避免使用地編定類別過多，故建議先納入「特定用地」，<b>暫不增列「氣象用地」</b>並俟後續特定用地研訂建蔽率及容積率時，再予考量是否另列「氣象用地」(按：交通用地建蔽率40%、容積率120%；特目建蔽率60%、容積率180%，使用強度不同)</p> |

# 議題一：使用地別編定範疇

## 1 現行用地之保留與否判准原則    2 相關專家學者評估建議    3 前案研議結果

| 使用地  | 評估說明                                                                                                                    |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 農業用地 | 依現行農業發展條例規定，農業用地係指農牧用地、林業用地、養殖用地、國土保安用地、生態保護用地、水利用地等，為避免造成後續使用困擾，故建議調整為「農用地」<br>註：依107.09.11營建署召開研商會議決議將農用地再改為「農業生產用地」。 |

**原目標：**切割「農業生產用地」、「農業設施用地」，希望有效協助農地總量控管，達到成長管理之目標。

**疑慮 1：**考量農業生產、農業設施之規模大小不一且常有合併使用情形，切割可能產生管理困難、用地轉換困難，並提高行政作業成本

**疑慮 2：**若一塊農地同時作農舍（農業設施）、農耕使用，均與農業經營有關，則似無地籍分割之必要

**提請討論：**合併為農業用地

除便利管制以外，對農業生產環境之擾動亦較小

# 議題一：使用地別編定範疇

## 1 現行用地之保留與否判准原則    2 相關專家學者評估建議    3 前案研議結果

| 現行使用地  | 國土計畫法之使用地（期中階段） | 國土計畫法之使用地（期末、座談會建議） |
|--------|-----------------|---------------------|
| 甲種建築用地 | 住宅用地<br>商業用地    | 建築用地                |
| 乙種建築用地 |                 |                     |
| 丙種建築用地 |                 |                     |
| 丁種建築用地 | 產業用地            | 產業用地                |
| 農牧用地   | 農業用地            | 農業生產用地              |
|        | 農業設施用地          | 農業設施用地              |
| 林業用地   | 林業用地            | 林業用地                |
| 養殖用地   | （農業用地）          | 養殖用地                |
| 鹽業用地   | 礦業用地            | 礦石用地                |
| 礦業用地   |                 |                     |
| 窯業用地   |                 |                     |
| 交通用地   | 交通用地            | 交通用地                |
| 水利用地   | 水利用地            | 水利用地                |
| ---    | 綠地用地            | ---                 |
| 遊憩用地   | 遊憩用地            | 遊憩用地                |
|        | 風景用地            |                     |
| 古蹟保存用地 | （文化設施用地）        | 文化資產保存用地            |
| 生態保護用地 | 保育用地            | 生態保護用地              |

# 議題一：使用地別編定範疇

## 1 現行用地之保留與否判准原則    2 相關專家學者評估建議    3 前案研議結果

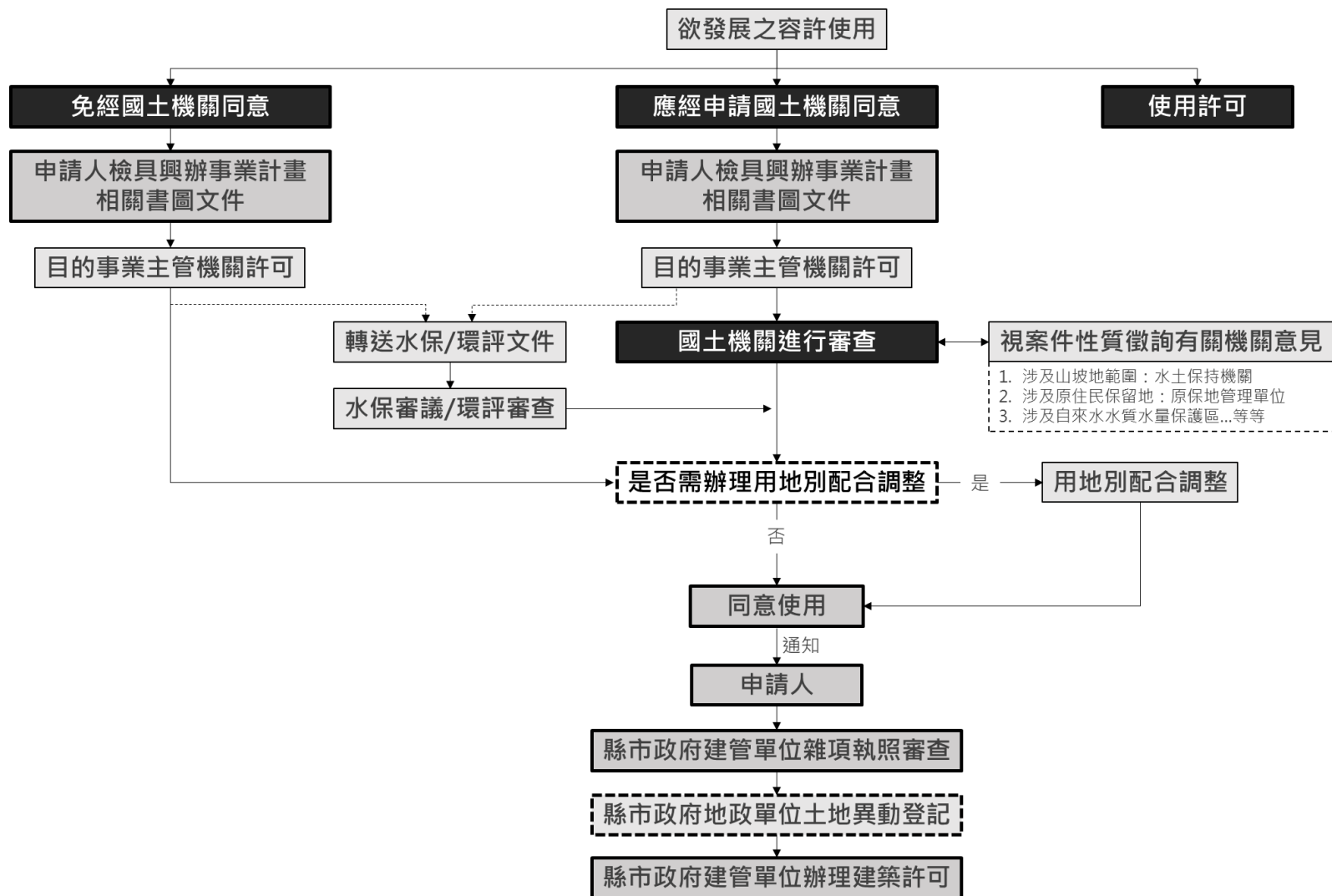
| 現行使用地    | 國土計畫法之使用地（期中階段） | 國土計畫法之使用地（期末、座談會建議） |
|----------|-----------------|---------------------|
| 國土保安用地   | 綠地用地            | 國土保安用地              |
| 殯葬用地     | 殯葬設施用地          | 殯葬用地                |
| 海域用地     | 海域用地            | 海域用地                |
| 特定目的事業用地 | 文化設施用地          | ---                 |
|          | 機關用地            | 機關用地                |
|          | 學校用地            | 文教用地                |
|          | 環保設施用地          | 環保用地                |
|          | 公用設施用地          | 特定公用用地              |
|          | 能源設施用地          | 能源用地                |
|          | ---             | 衛生及福利用地             |
| ---      | ---             | 宗教用地                |

**提請討論：1 目前初步規劃之使用地別編定範疇是否足矣？**

**2 現行與未來使用地編定類別對應方式是否妥適？**

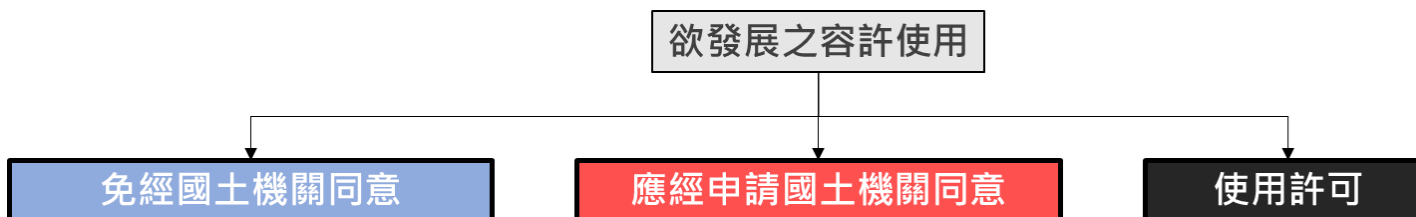
## 議題二：使用地調整方式

### 1 國土計畫土地利用程序初擬



## 議題二：使用地調整方式

### 2 轉換情形說明



| 使用地 | 免經國土機關同意使用項目 | 應經國土機關同意使用項目 |
|-----|--------------|--------------|
| 甲   | ①            |              |
|     | A            |              |
|     | B            | ②            |
|     | ④            | ⑤            |
| 乙   |              | C ③          |
|     |              | D ⑥          |
|     | F            | E            |

## 議題二：使用地調整方式

### 2 轉換情形說明

以農業發展地區第二類之各使用地、容許項目為例（附件）：

| 使用地    | 免經國土機關同意使用項目 | 應經國土機關同意使用項目 |
|--------|--------------|--------------|
| 農業生產用地 | 農作生產設施       |              |
|        | 農作加工設施       |              |
|        | 農作集運設施       |              |
|        |              | 農產品批發市場      |
|        |              | 休閒農業遊憩設施     |
| 農業設施用地 |              | 農產品製儲銷設施     |
|        |              | 畜牧事業設施       |
| 林業用地   | 造林、苗圃        |              |
|        | 林下經濟經營使用     |              |
|        | 林業經營設施       |              |
| 能源用地   |              | 再生能源發電設施     |



## 議題二：使用地調整方式

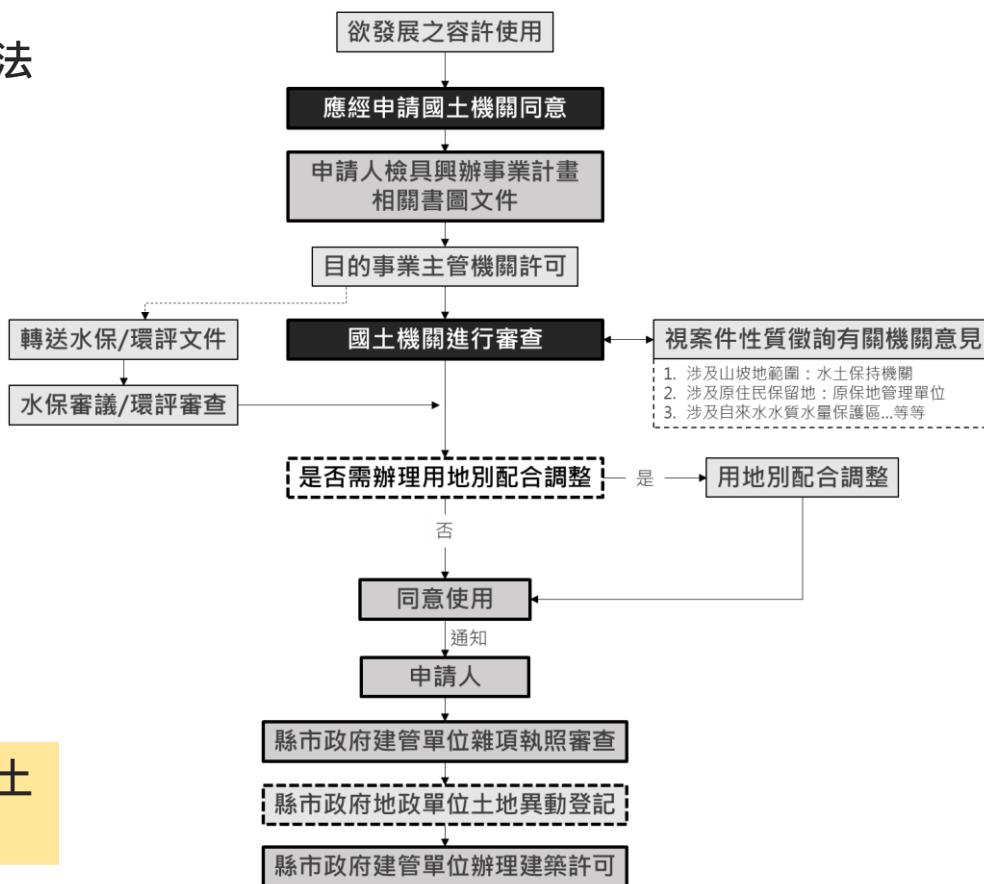
### 3 討論事項

#### ■ 轉換情形中，哪些尚需經國土機關審查？ 要審查甚麼內容？

轉換為應經同意使用項目者，循國土法  
§23需經國土機關審查

| 使用地 | 免經同意項目 | 應經同意項目 |
|-----|--------|--------|
| 甲   | ① A    |        |
|     | B      | ② C    |
|     |        | D      |
|     | ④      | E      |
|     |        | ⑥      |
| 乙   | F      |        |

如需辦理用地別配合調整，是否於國土  
機關同意使用後，逕為辦理即可？



## 議題二：使用地調整方式

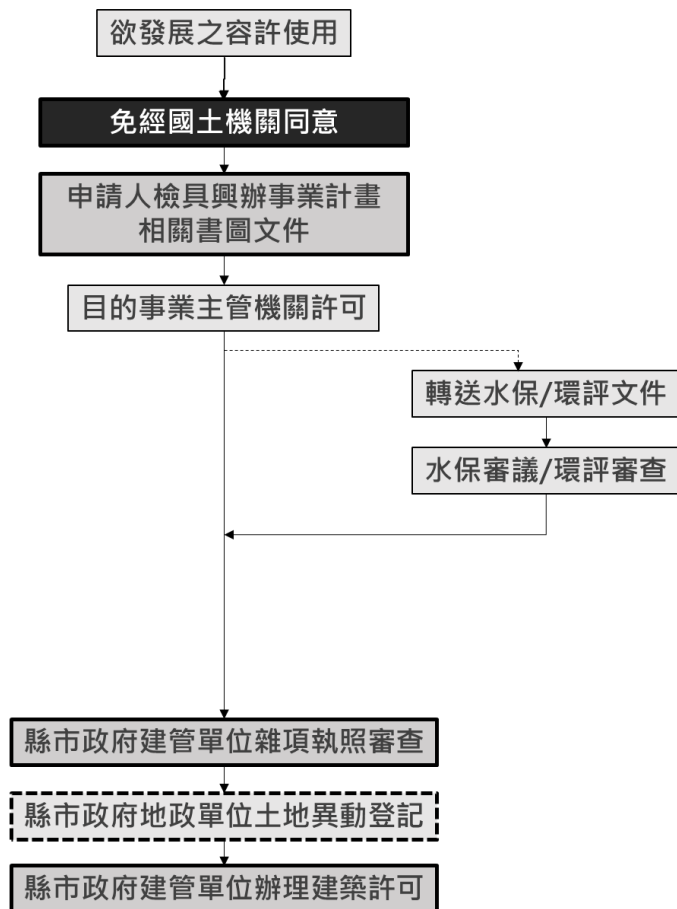
### 3 討論事項說明

#### ■ 轉換情形中，哪些尚需經國土機關審查？ 要審查甚麼內容？

同一使用地之免經同意使用項目轉換，  
國土機關是否適宜介入審查？

| 使用地 | 免經同意項目 | 應經同意項目 |
|-----|--------|--------|
| 甲   | ① A    | ② C    |
|     | B      |        |
|     | ④      |        |
|     | ⑤      |        |
| 乙   | F      | ③ D    |
|     |        | ⑥ E    |

又於程序中應如何介入審查？



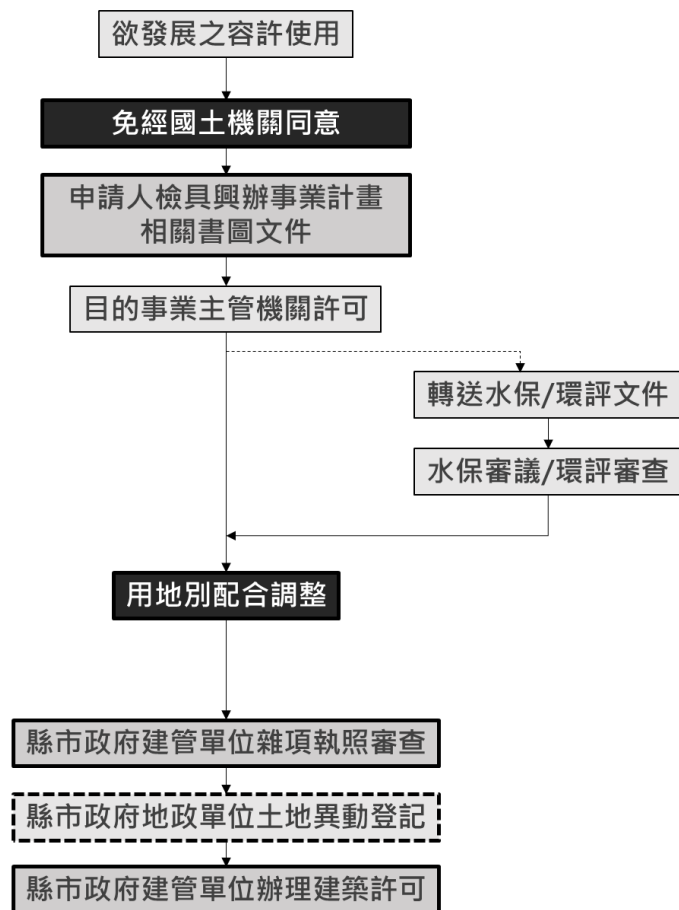
## 議題二：使用地調整方式

### 3 討論事項說明

#### ■ 轉換情形中，哪些尚需經國土機關審查？ 要審查甚麼內容？

不同使用地之免經同意使用項目轉換，國土機關是否於配合辦理用地別調整時，進行審查？

| 使用地 | 免經同意項目 | 應經同意項目 |
|-----|--------|--------|
| 甲   | ① A    | ② C    |
|     | B      |        |
|     | ④      |        |
|     | ⑤      |        |
| 乙   | F      | ③ D    |
|     |        | ⑥ E    |



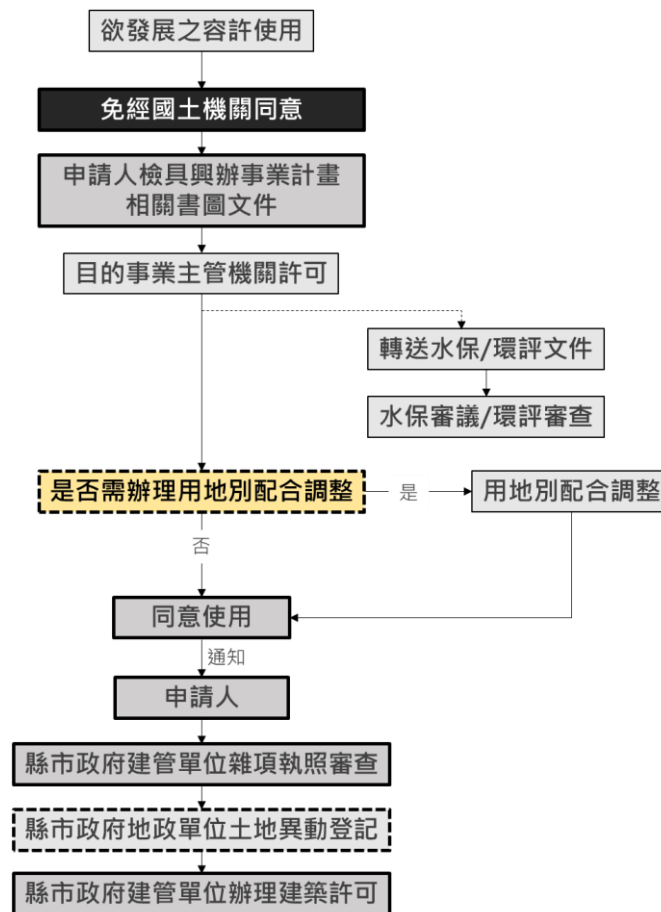
## 議題二：使用地調整方式

### 3 討論事項說明

#### ■ 是否適宜簡化審查過程？

以下情形皆屬免經申請同意項目之轉換，是否適宜簡化審查過程或要件？

| 使用地 | 免經同意項目 | 應經同意項目 |
|-----|--------|--------|
| 甲   | ①      | A      |
|     | ②      | B      |
|     | ③      | C      |
|     | ④      | D      |
| 乙   | ⑤      | E      |
|     | ⑥      | F      |



## 議題二：使用地調整方式

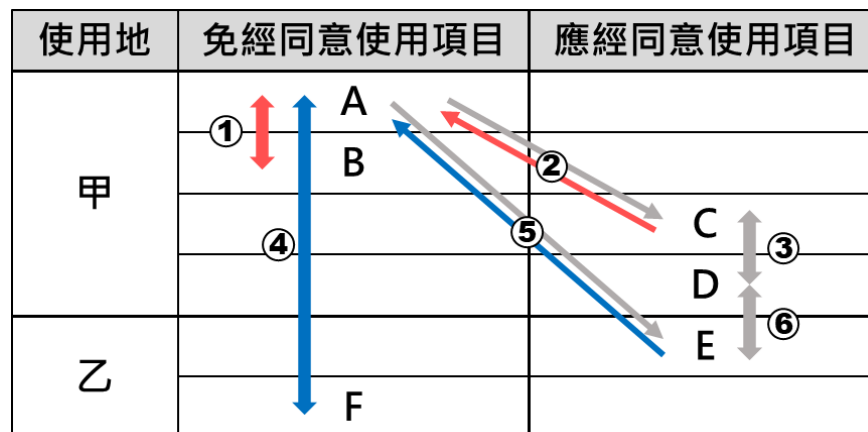
### 3 討論事項說明

#### ■ 審查權責應如何分工

1. 轉換為應經國土機關同意使用項目者，皆由國土機關審查。(圖中灰色部分)
2. 審查權責分工兩方案：

##### 方案一、依是否跨使用地進行區分

- **跨使用地轉換者**，由國土機關會商目的事業主管機關同意使用
- **同一使用地轉換**，皆由目的事業主管機關審查即可



##### 方案二、針對方案一的**同一使用地轉換**再訂定「一定規模」標準，應如何訂定？

- 一定規模以下者，由目的事業主管機關審查決定，且目的事業主管機關應訂定相關審查規定送請國土計畫主管機關核定。
- 一定規模以上者，應由國土計畫主管機關會商轉換前後目的事業主管機關同意