

國土計畫相關子法法制諮詢小組

期中報告書

委託單位：內政部營建署

投標單位：國立成功大學

中華民國 108 年 9 月 27 日

目 錄

期初審查意見回覆	1
第一章 計畫概述	18
第一節 計畫緣起及目的	18
第二節 計畫目標與操作方法	18
壹、計畫目標	18
貳、計畫操作方法	19
第三節 計畫工作項目	23
壹、期初階段	23
貳、期中階段	23
參、期末階段	23
第四節 其他工作事項	24
壹、協助辦理分區座談會、研商會議	24
貳、國土計畫相關法制研訂歷程彙編	24
參、召開工作會議	24
第五節 計畫操作流程與進度安排	24
第二章 國土計畫土地使用管制規則章節架構與條文初擬	28
第一節 現行非都市土地使用管制規則架構分析	28
壹、現行非都市土地使用管制規則—管制方式說明	29
貳、現行非都市土地使用管制規則條文架構	30
參、現行非都市土地使用管制議題	48
第二節 104 年度營建署委辦案之管制規則架構分析	49
壹、104 年度委託辦理非都市土地使用管制規則之檢討研究案之管制原則研議	50
貳、104 年度委託辦理非都市土地使用管制規則之檢討研究案之管制規則條文架構	50
參、與非都市土地使用管制差異比較	53
第三節 國土計畫土地使用管制規則架構初擬	54
壹、國土計畫土地使用管制原則	55
貳、現行管制規則與 104 年度委辦案草案架構分析	60
參、國土計畫土地使用管制規則草案架構初擬	83
第四節 國土計畫土地使用管制規則條文案初擬	85
壹、總說明	85
貳、草案條文	86
第三章 國土計畫土地使用管制規則草案條文之研析議題討論	94
第一節 授權縣市訂定管制規則原則	96
壹、直轄市、縣（市）國土計畫規劃手冊	96

貳、直轄市、縣（市）國土計畫草案所列針對特殊性土地之使用管制原則·····	98
參、直轄市、縣（市）土地使用管制規定之研擬方式·····	98
第二節 可建築用地之強度管制·····	106
壹、區委會、專案小組歷年有關使用地強度管制之調降建議·····	106
貳、相關文獻針對使用地管制強度之討論·····	107
參、國土計畫土地使用管制規則之可建築用地範疇·····	114
肆、國土計畫土地使用管制規則之可建築用地強度管制研議·····	116
伍、延伸討論內容—複合使用之管制方式討論·····	164
第三節 既有權益保障之相關條文訂定·····	167
壹、既有權益保障範疇·····	167
貳、方案討論·····	170
參、過渡期限訂定之參考·····	172
第四節 風貌營造與景觀設計等納入管制規則之分析·····	173
壹、既有之景觀管制相關內容·····	173
貳、都市設計基準·····	175
參、初步建議·····	180
第四章 後續工作進度說明·····	181
參考資料·····	183
附錄一 工作會議記錄與意見回應·····	184
壹、第四次工作會議（108.06.21）·····	184
貳、第五次工作會議（108.08.08 科內會議）·····	185
參、第六次工作會議（108.08.23）·····	190
肆、第七次工作會議會前會（108.09.12 科內會議）·····	195
附錄二 國土計畫法·····	197

表 目 錄

表 1-1	應辦理工作內容與對應議題整理	25
表 1-2	依契約書所列各項工作之進度安排表	26
表 1-3	依表 1-1 所列各項議題研議時程安排表	27
表 2-1	非都市土地使用管制規則第 10 條（民國 77 年）	32
表 2-2	非都市土地使用管制規則第 9 條（民國 103 年修法至今）	33
表 2-3	由使用地主管機關會同地政機關訂定建蔽率、容積率相關法令彙整	34
表 2-4	非都市土地使用管制規則涉及使用地強度管制條文歷年修正內容	37
表 2-5	非都市土地使用管制規則第六條附表一（節錄）	45
表 2-6	國土計畫土地使用管制規則（104 年度草案）實施前後之土地使用管制差異	54
表 2-7	非都市土地使用管制規則於未來管制規則草案可參考事項	61
表 2-8	104 年度委辦案所提草案於本案管制規則草案可參考事項	79
表 2-9	國土計畫土地使用管制規則條文草案（107 年度）	86
表 3-1	本管制規則草案條文尚需研議調整事項	94
表 3-2	新北市等直轄市、縣國土計畫草案之特殊性土地使用管制原則摘要分析表	98
表 3-3	新北市等直轄市、縣國土計畫草案之特殊性土地使用管制原則分析表	99
表 3-4	有關直轄市、縣（市）土地使用管制規定之研擬部分之草案條文調整方案建議	105
表 3-5	區委會、專案小組歷年建議調整建蔽率、容積率之開發案件內容	108
表 3-6	宜蘭縣民國 86 年依宜蘭縣總體規劃訂定之建築用地建蔽率與容積率	112
表 3-7	宜蘭縣自訂非都市土地建蔽率、容積率（民國 95 年 12 月 19 日公告）	112
表 3-8	宜蘭縣非都市土地建蔽率、容積率獎勵自治條例（民國 93 年）	113
表 3-9	功能分區分類各種使用地變更編定原則表（節錄可建築用地部分）	114
表 3-10	國土保育地區第一類之可建築用地建蔽率、容積率研議	119
表 3-11	包裝飲用水工廠實際開發情形示意	122
表 3-12	國土保育地區第二類之可建築用地建蔽率、容積率研議	124
表 3-13	農業發展地區第一類之可建築用地建蔽率、容積率研議	128
表 3-14	農業發展地區第二類之可建築用地建蔽率、容積率研議	132
表 3-15	阿里山森林鐵路各車站實際開發情形示意	135
表 3-16	農業發展地區第三類之可建築用地建蔽率、容積率研議	138
表 3-17	鄉村區實地調查範疇	140
表 3-18	農業發展地區第四類之可建築用地建蔽率、容積率研議	143
表 3-19	科技園區案例之開發情形示意	146
表 3-20	城鄉發展地區第二之一類之可建築用地建蔽率、容積率研議	148
表 3-21	城鄉發展地區第三類之可建築用地建蔽率、容積率研議	152
表 3-22	屏東農業生物科技園區土地使用計畫內容	154
表 3-23	農業設施用地建蔽率及容積率草擬	155
表 3-24	礦石用地建蔽率及容積率草擬	156
表 3-25	能源用地建蔽率及容積率草擬	157
表 3-26	環保用地建蔽率及容積率草擬	158

表 3-27	機關用地建蔽率及容積率草擬	159
表 3-28	文教用地建蔽率及容積率草擬	160
表 3-29	衛生福利用地建蔽率及容積率草擬	160
表 3-30	使用地於各功能分區分類之建蔽率及容積率建議方案（除海域用地以外）	161
表 3-31	可建築用地於各功能分區分類之既有使用強度管制	162
表 3-32	複合使用與附屬使用之管制方式綜合探討	166
表 3-33	各使用地劃入功能分區分類之面積比例（全國）	170
表 3-34	營建署已推動之景觀政策彙整	173
表 3-35	景觀管制相關法規	174
表 3-36	萬華區現有都市設計管制地區管制規定綜理表	176
表 3-37	士林區現有都市設計管制地區管制規定綜理表	178
表 3-38	大坪頂特定區土地使用分區管制要點	179
表 3-39	大坪頂特定區都市設計基準	180
表 3-40	涉及本管制規則之設計基準管制條文建議	180
表 4-1	後續議題討論內容與時程安排	181

圖 目 錄

圖 1-1	計畫執行架構圖	19
圖 1-2	本計畫法制諮詢小組組織圖	21
圖 1-3	法制諮詢小組運作模式	22
圖 1-4	計畫流程示意圖	25
圖 2-1	全國區域計畫之土地使用計畫與管制體系圖	28
圖 2-2	非都市土地使用管制架構	29
圖 2-3	現行非都市土地之管制方式示意圖	30
圖 2-4	非都市土地使用管制規則條文架構圖	31
圖 2-5	104 年委辦案研議之國土計畫土地使用管制架構	50
圖 2-6	104 年委辦案國土計畫土地使用管制規則（草案）架構圖	51
圖 2-7	國土計畫體系下土地使用管制架構圖	58
圖 2-8	國土計畫體系之管制方式示意圖	59
圖 2-9	107 年度國土計畫土地使用管制規則（草案）架構圖	84
圖 3-1	新舊制度使用地編定類別前後對照圖	115
圖 3-2	針對用地轉換之各項情境與容許情形、使用強度保障方案說明圖	169
圖 3-3	國土計畫土地使用管制規則公告實施後，一定期間後轉換為新制強度管制	171
圖 3-4	國土計畫土地使用管制規則公告實施後，訂定降限管制	171
圖 3-5	有關既有權益保障之方案簡化說明圖	172

期初審查意見回覆

發言人	意見內容	處理情形
<p>行政院農業委員會</p>	<p>(一) 有關現行「農牧用地」，於銜接國土計畫法體系後研議轉換為「農業生產用地」一節，似基於農地總量評估考量而擬訂之使用地名稱，亦有限縮僅供農業生產使用之意涵。然依區域計畫法施行細則第 15 條規定，農牧用地係供農牧生產及其設施使用者所定，且現行法令容許作一級產業及農業設施使用。故「農業生產用地」之使用地名稱是否適當，建議容後討論確認。</p>	<p>感謝意見，依據目前使用地轉換構想如報告書圖 3-1(本報告書第 115 頁)所示，農業生產用地係由原農牧用地等進行轉換。而未來用地別之編定僅係為了國土機關方便管理使用分布情形，因此使用地所容納之使用項目有限，並可從用地名稱概略得該用地之使用性質。</p> <p>而有關原農業用地尚可作其他使用(如長照設施)，此部分則涉及各功能分區分類之容許情形，大部分原農業用地未來仍將劃入農業發展地區中，其中部分分類仍可作長照設施使用，僅需轉換使用地別(衛生福利用地)即可。</p> <p>既有設於農業土地上之此類合法使用，於第一次轉換時將編定為農業生產用地，依據國土計畫法第 32 條，得允許維持使用並得修繕，但不得改建、重建；如需改建或重建，則應依未來管制規則之容許情形申請使用，並配合變更使用地別，即可依新制進行管制。</p>
	<p>(二) 查工廠管理輔導法修正案業經立法院三讀通過，針對屬低污染之既有未登記工廠處理方式與全國國土計畫內容不盡相符，故針對零星之既有未登記工廠如何排除對於周邊農業生產環境之影響，勢將成為國土計畫土地使用管制方式之重點議題，建請受託團隊進一步研析。</p>	<p>感謝意見，規劃團隊目前尚未針對工廠管理輔導法之未登記工廠、特定工廠(低污染之既有未登記工廠)處置深入討論，已將其安排於期末階段 10 月份討論事項中，目前初步安排討論內容包含適宜使用地編定範疇、得否新建改建與增建，以及針對特定工廠已變更為特定目的事業用地者、尚未變更編定者之處置、辦理程序等進行討論。</p>

發言人	意見內容	處理情形
		於本報告書表 2-9 (第 86 頁起) 所列第 29 條為規劃團隊初步列出涉及未登記工廠處置之條文，待 10 月份前述議題討論完成後，再將決議內容增補為草案條文呈現。
	(三) 有關本案針對容許使用項目之累計開發研議相關處理作法，其與「國土計畫使用許可之一定規模以上或性質特殊認定標準」之規範是否重疊，或有其他特殊管制考量？宜請釐清。另本會於營建署相關會議中表達，農政單位持續引導農業一級產業朝規模化、集中化模式發展，並因應氣候變遷而輔導設置溫室、網室設置，故上述農業設施群聚設置達一定規模似未造成周邊環境影響，似得排除於累積開發之管制方式考量。	感謝意見，有關一定規模以上或採累計規模而循應經申請同意辦理之相關設計，由另案「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」案研訂。
	(四) 由於本案針對國土計畫法施行後，研析應配合檢討修正之各目的事業主管法令，故受託團隊採專家學者建議，以「空間範疇」是否改變、「管制內容」是否改變進行四個象限分析，並針對其他目的事業主管法令進行分類，其中農業發展條例被歸類在「空間範疇已改變、管制內容未改變」。惟查農業發展條例規範恐將隨國土空間發展規劃、農業用地範疇變更、農業政策方向而將有所變動，試以農業用地變更使用同意為例，國土計畫下農業發展地區可容許使用項目既朝計畫引導管制思維進行調整，與區域計畫法開發許可或單點零星變更非農業使用情形有別，是否還需要維持上開農業用地變更使用同意？抑或是劃定國土保育地區、城鄉發展地區之既有農業用地，依國土計畫法規劃原則將改朝非農業使用經營方向引導土地使用，是否還需	感謝意見，惟有關「零星使用或開發許可是否還需要維持上開農業用地變更使用同意」於未來管制規則下實屬必要，此部分係國土機關考量仍須尊重各目的事業主管機關管轄權責，而需徵詢相關機關建議而設計之程序，同時，亦須由相關機關檢視該使用計畫是否符合部門計畫所提內容。

發言人	意見內容	處理情形
	<p>要經農業用地變更使用同意程序？不無疑義。故有關農業發展條例於上述四個象限之歸類恐須再思考。</p>	
	<p>(五) 有關本案研析國土計畫法第 23 條第 1 項針對國土保育地區以外土地，如具有國土保育性質者應如何管制一節，試以苗栗石虎保育團體為例，由於石虎活動範圍係於淺山丘陵，由於目前似未劃設野生動物重要棲息環境，故部分土地於未來國土計畫多劃設農業發展地區第 3 類土地；然而野生動物重要棲息環境範圍一旦明定，似將改劃為國土保育地區第 1 類土地，恐將引起地方疑慮及反彈。故以本案為例，是否得以國土計畫法第 23 條第 1 項規定作為處理模式？抑或直轄市、縣(市)國土計畫另擬訂國土功能分區分類後，依國土計畫法第 23 條第 4 項規定另訂管制規則方式處理？本案或許可供受託團隊考量納入分析。</p>	<p>感謝意見，考量本次報告書內容係以管制規則架構、條文初擬為主，暫未深入討論左項相關議題。有關國土保育地區外，符合國土保育地區劃設原則者之相關議題討論，參酌表 4-1(本報告書第 181 頁)將納入 11 月份討論範疇，依據本案之工作事項要求，於期末階段亦須就國土功能分區劃設示範案例，提出國土計畫土地使用管制與現行之差異分析，並就後續可能影響衝擊，提出具體建議。</p>
<p>水土保持局</p>	<p>(一) P.27 國土保育地區以外符合國土保育地區劃設原則之可能情形，本局無意見。</p>	<p>感謝意見，後續再呈現相關資料時，將遵照修正之。考量本次報告書內容係以未來管制規則架構、條文初擬為主，暫未羅列左項資料內容。</p>
	<p>(二) P.36、附錄三 p.57、p.58、p.66，山坡地保育利用條例、水土保持法之主管機關誤植為內政部，又相同法律內容建議整併。</p>	
	<p>(三) P.36 有關水土保持法第 8 條涉及山坡地、森林區名詞轉換，建議補充水土保持法第 3 條，又名詞轉換之理由建議再予說明。</p>	
	<p>(四) P.67 有關附錄四容許使用項目，建請依本局 108 年 6 月 6 日函及 108 年 6 月 19 日「國土計畫土地使用管制相關事宜第 14 次研商會議」本局所提意見，再予考量增列農村再生設施。</p>	<p>感謝意見，有關「農村再生設施」之項目，已於 108.09.05 由綜合計畫組與水保局討論研議是否增列，規劃團隊後續呈現資料時，將再依該場會議決議納入相關文字</p>

發言人	意見內容	處理情形
		說明。
原住民族委員會	<p>(一) 有關國土計畫土地使用管制規則涉及原住民族土地等相關條文，是否以專章或獨立條文呈現，又會商或會銜(同)訂定程序如何執行，請規劃團隊納入研議。</p> <p>(二) 針對國土計畫法與原住民族基本法之競合，依原住民族基本法第 21 條規定開發行為應諮商並取得原住民族或部落同意，故於國土計畫土地使用管制機制上，應依循原住民族基本法第 23 條、第 34 條等規定，訂定符合部落需求之管制規定，方可避免國土計畫法與原住民族基本法之競合。</p>	<p>感謝意見，考量本次報告書內容係以管制規則架構、條文初擬為主，暫未深入討論左項相關議題。</p> <p>有關涉及原住民族土地之相關機制研訂，參酌表 4-1 (本報告書第 181 頁)將納入 11 月份討論範疇，包含管制範疇、是否需另訂專章、會商/會銜發布程序等等討論。</p> <p>其中涉及土地使用判准與原住民族基本法之競合，規劃團隊初步就國土計畫法第 23 條內容所述為「涉及原住民族土地及海域之使用管制者，應依原住民族基本法第 21 條規定辦理，並由中央主管機關會同中央原住民族主管機關訂定」，參酌原住民族基本法第 21 條規定，係針對土地開發、資源利用、生態保育、學術研究，以及政府與法令限制前述土地及自然資源時，應與原住民族、部落或原住民諮商，並取得其同意。</p> <p>前述內容並未認定土地使用判准與否由原住民(族)、部落決議，原則應由國土機關為土地使用權責單位，國土機關得參酌原住民族、部落或原住民諮商結果進行判定，如國土機關與原住民皆同意使用，則該申請使用即可設置；若國土機關同意，而原住民(族)或部落否決，則國土機關可參酌進行</p>

發言人	意見內容	處理情形
		同意與否之裁決；而若不符合管制規則之違規使用，應不予同意其設置之。
	(三) 有關現況屬違反非都市土地使用管制規定者，未來如劃入之國土功能分區、分類允許該使用，是否即可合法；又原住民族土地所屬之農業發展地區第四類、城鄉發展地區第三類，其容許情形有應經、免經國土計畫主管機關同意之差異，為利地方政府規畫及民眾了解，針對原住民族土地使用管制之機制設計上建議考量現實情形再予研議。	感謝意見，規劃團隊認為如符合初擬管制規則條文第 8 條附表一，則於土地使用管制規則方面，其應可比照新制度屬合法使用，惟依據第 19 條內容「經向直轄市、縣(市)主管機關申請同意之使用項目，仍應符合其他中央、直轄市、縣(市)目的事業主管法令規定，」故如不符各項法規之一者，仍應屬違規使用。
	(四) 全國國土計畫未來管制規則是否能彈性管理，因原民部分地區依其文化情形不同，目前雖屬農作使用，但未來十年可能須改做林業使用以使土地休養生息，則十年之後是否得轉回農作使用？又管制規則中可作農作使用，但該土地同時為水保法中的宜林地，此部分競合將如何處理？又將以全國統一角度進行處理，亦或針對原住民族地區予以調整？建議規劃團隊再予研議。	感謝意見，依據未來土地使用管制之構想，僅須符合該功能分區分類得容許之使用項目，不論何種使用皆可於符合國土計畫指導下(土地使用指導事項、成長管理等等)，申請使用。 依據本管制規則草案條文第 19 條內容「經向直轄市、縣(市)主管機關申請同意之使用項目，仍應符合其他中央、直轄市、縣(市)目的事業主管法令規定，」故土地利用皆須同時符合各目的事業專法與本管制規則，方可設置。 如原住民族地區有其特殊需要，應依國土計畫法第 23 條，涉及原住民族土地及海域之使用管制者，由中央主管機關會同中央原住民族主管機關訂定。
行政院環境保護署	有關「107 年度國土計畫相關子法法制諮詢小組」期初報告第 36 頁「水汙染防治法」，「汙」請依據法令名稱修正為「污」。	感謝意見，遵照修正。
交通部	(一) 有關應配合國土計畫法檢討修正之各項法規及其條文內容彙整，大多主管	感謝意見，後續再呈現相關資料時，將遵照修正之。考量本次報告

發言人	意見內容	處理情形
	<p>機關涉及原則性、通案性之調整，建議規劃單位可直接給予轉換文字建議。</p> <p>(二) 民國 105 年時曾就上述議題回應營建署相關公文，建議規劃團隊得參考。</p>	<p>書內容係以未來管制規則架構、條文初擬為主，暫未羅列左項資料內容。</p>
經濟部	<p>(一) 報告書中附錄四(第 67-85 頁)內政部營建署於 108 年 6 月 6 日、19 日召開「國土計畫土地使用管制相關事宜」第 13 次、第 14 次研商會議，後續請配合更新。</p> <p>(二) 附錄四(第 81 頁)、附錄五(第 94 頁)所列 51.油(氣)設施之使用項目「減壓計量站」細目，建議修正為「整壓站」，以符合實務需要及天然氣事業法用語。</p> <p>(三) 附錄四(第 81 頁)所列 52.電力設施建議調整：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 台電公司配合政府開發再生能源推動政策目標，刻正研究因應再生能源大量開發之儲能設施「光明抽蓄水力發電計畫」，預計利用既有德基水庫與谷關水庫為上下池，新建抽發電水路與抽蓄式水力電廠進行抽水儲能，並配合電力系統需求放水發電。因該計畫廠址區域位處雪山山脈，可能劃設為國土保育地區第 1~2 類土地。另裝置容量大於 2 萬瓩之水力發電設施(如萬里水力發電計畫)係利用水位落差與流量發電，多位處山區，亦將可能位於國土保育地區第 1~2 類用地。爰建議「電力設施」之使用細目「發電設施」於國土保育地區第 2 類土地可比照國土保育地區第 1 類土地更改為「○*」，並修正「備註*」欄：「國 1、國 2：限於抽蓄式水力設施及 	<p>感謝意見，後續如呈現相關會議資料將配合更新之。</p> <p>感謝意見，遵照修正文字。</p> <p>感謝意見，有關左項建議，於容許情形表已依照第 11 至 14 次研商會議內容，調整發電設施之容許情形，並於備註欄註明「限於抽蓄式水力設施及大於 2 萬瓩之水力發電設施。」</p>

發言人	意見內容	處理情形
	<p>大於 2 萬瓩之水力發電設施。」。</p> <p>2. 考量目前部分發電附屬設施（點狀或線狀使用）位處保安林（現行為林業用地申請容許使用），惟依據「國土功能分區圖繪製作業辦法草案」規定，國有林事業區、保安林等範圍可能劃設為國土保育地區第 1 類土地，爰建議「電力設施」之使用細目「其他電力設施」於國土保育地區第 1 類土地表示為「○*」，即將原不允許使用之規定，修改為應經國土計畫主管機關同意使用。</p>	
新北市政府	<p>(一) 有關應經國土計畫主管機關同意之相關機制，包括審查程序、判准原則等，請規劃團隊後續再予補充說明。</p> <p>(二) 考量目前管制規則之相關機制大多尚未明確，視目前研議之機制，國土機關未來業務量將大幅提升，原許可使用細目之適用範圍是由目的事業主管機關認定，而未來是否調整為由國土機關認定、辦理相關許可使用？針對此部分機制，建議規劃團隊後續再予補充說明。</p>	感謝意見，惟此部分由另案「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」案研訂。
台中市政府	針對免經、應經等審查共提三種方案，未來係採混搭還是擇一方式進行是否已有定案？又其中所列「一定規模」、「累計規模」如何訂之？請規劃團隊再予補充說明。	<p>感謝意見，依據未來土地使用管制之構想，以及期初報告書所列容許使用情形表，免經、應經與使用許可為各自獨立之土地開發方式。</p> <p>其中有關一定規模以上或採累計規模而循應經申請同意辦理之相關設計，由另案「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」案研訂。</p>
高雄市政府(書面意	(一) 報告書中 P.26，圖 2-12 之國土計畫土地利用流程初擬，國土計畫進行審查時徵詢有關機關意見欄內僅列出涉及	感謝意見，有關左項建議之圖說修改建議，考量該圖說僅係示意「審查徵詢有關機關意見」流程，

發言人	意見內容	處理情形
見)	<p>山坡地範圍、原住民保留地及自來水水質水量保護區等，惟實際上許多使用項目非屬國土主管機關目前權管事項，如兼營工廠登記產品有關買賣業務之工業設施、工業社區住宅、其他電力設施等，仍須請各目的事業主管機關協助判定該使用項目內容，建請納入與現行各目的事業主管機關共同審查事宜及辦理時間需求考量，並補充於流程圖上說明。</p>	<p>而有關機關除舉例示意的山坡地、原住民族保留地與自來水水質水量保護區等相關機關以外，仍有其他目的事業主管機關應納為有關機關。</p> <p>考量國土機關審查流程與各目的事業主管機關之相關審查機制、徵詢意見等程序，係由另案「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」案研訂，本案目前僅初步提出草案條文第 17 條「直轄市、縣(市)主管機關經受理前條申請案件後，得會同有關機關進行審查，必要時得辦理現勘。」如後續該案有相關條文研擬結果，將納入本管制規則草案條文呈現。</p>
	<p>(二) 附錄四、各國土功能分區分類下應經申請同意、免經申請同意之容許使用項目、細目草案(108 年 5 月研商會議後版本)：</p> <p>1. 表內多項使用項目屬應經國土主管機關同意使用項目，且部分尚有附帶條件，如農業發展地區第三類之林業經營設施，原依區域計畫法編定之林業用地、國土保安用地得免經同意使用，其餘則應經國土計畫主管機關同意使用，惟國土計畫主管機關並非林業主管機關難實質判斷項目內容，尚需相關目的事業主管機關協助判斷是否確屬林業經營設施且無影響該類地區使用，或有無違反其他目的事業法令規定，請考量地方政府審查所需時間及人力負擔，適當斟酌調整應經國土計畫主管機關同意項目，或規定</p>	<p>感謝意見，有關應經國土計畫主管機關同意項目，依另案「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」案研訂，目前初步釐清應無授權予目的事業主管機關審查之授權，故該案考量地方政府所需負擔之業務量，刻正討論得簡化審查之範疇與流程等。</p> <p>有關獵寮之設置，目前於容許情形表中備註需「限於經原住民族主管機關認定符合原住民族傳統慣習之農業、建築、傳統祭儀及祖靈聖地，得經部落同意後，於適當使用地別申請使用」，係考量「獵寮」並非過去已納入非都市土地使用管制規則之使用項目之一，且各地區對於獵寮之使用性質未有統一認定，故如增設該使用項目，則需由其相關機關予以明確認定，故須由原住民族主管機關</p>

發言人	意見內容	處理情形
	<p>授權予地方政府可以其他簡化措施辦理。</p> <p>2. 未來各土地之分區及使用地查詢採線上查詢方式，後續查詢系統建請提供國土計畫實施前之原有使用分區及分類資料，並將原土地參考資訊檔登載內容納入，以供國土主管機關查詢判斷，以利地方政府國土主管機關執行。</p> <p>3. 本府 108 年 6 月 27 日至 6 月 28 日至本市那瑪夏、茂林及桃源等三原住民行政區辦理國土計畫說明時，有民眾反映獵寮實際使用面積小且構造簡單，原住民傳統獵寮使用為何還需經原住民族主管機關認定並經國土計畫主管機關同意，建議原住民相關使用項目再予評估調整，減少民眾土地使用相關申請程序。</p>	<p>認定之。</p>
	<p>(三) 有關附錄五、使用項目、細目別對應之使用地(108年5月研商會議後版本)，住宅使用項目內含住宅及民宿等細目，兩者均對應至建築用地，惟現行非都市農牧用地上之農舍亦得供作民宿使用，倘如此轉換是否不違背其他法令規定及不涉及強度提高之回饋問題，又住宅與民宿兩者後續轉換後相關土地使用強度規定是否一致，請再予釐清。</p>	<p>感謝意見，依據該容許情形表中所列，住宅(民宿)得於各功能分區分類設置，其中於農業發展地區僅限於原依區域計畫法編定之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、丁種建築用地設置；而農舍(民宿)則僅限於原依區域計畫法編定之農牧用地、林業用地、養殖用地、鹽業用地，並依農業發展條例之規定使用。</p> <p>此二者使用性質、適用範圍與容許情形皆不相同，且皆限於既有部分用地別得予以設置，是為保障既有可建築用地之開發權益，並限縮其任意轉換之可能性。</p>
	<p>(四) 國土計畫預計 111 年全面實施，然國土計畫實施後土地使用同意、使用許可、分區證明核發與查詢系統維護管理、違規查處與裁罰等多項執行事項，目</p>	<p>感謝意見，參酌本報告書表 2-9 (第 86 頁起)所列條文案草案內容，已將左項執行事項初步以條文呈</p>

發言人	意見內容	處理情形
	<p>前權責分工仍有模糊空間，且也難由目前地方政府單一機關（如本府都市發展局、地政局）負擔，建請中央主管機關將各項執行事項分工納入相關制度設計評估，並提供地方政府人力與資源協助。</p>	<p>現。</p> <p>有關前述執行事項之權責分工討論、流程設計等，參酌表 4-1（本報告書第 181 頁）所列，屬期末階段 12 月深入討論事項，目前初步列出議題包含查處程序分工、母法授權與權限訂定、罰則規定或罰則基準等內容。</p>
<p>本署城鄉發展分署</p>	<p>(一) 異地補償土地依濕地保育法第 29 條第 1 項規定視同重要濕地，依同條第 4 項規定，應依其他法律規定檢討變更為生態保育性質之土地使用分區或用地，不得再申請開發或利用。依本報告之分類方式是否屬已有明確轉換用地別。</p>	<p>感謝意見，如於國土計畫土地使用管制規則公告實施前，已依其他法律規定檢討變更為生態保育性質之土地使用分區或用地者，未來將依照圖 3-1（第 115 頁）內容進行轉換。</p>
	<p>(二) 另異地補償土地依濕地保育法第 29 條第 1 項規定不得再申請開發或利用，後續是否適用變更為國土保育地區第 1 類，其變更程序為何？是否適用免經同意使用。</p>	<p>感謝意見，如左項所列土地依據國土功能分區分類之劃設條件，可能劃入國土保育地區第一類與其他功能分區分類，並依新制之管制內容進行管制；惟未來管制規則亦有一條文規範，要求各使用內容除符合管制規則外，亦須符合其他目的事業法令規定，因此該類型土地仍須依濕地保育法第 29 條第 1 項規定不得再申請開發或利用。</p>
<p>本署綜合計畫組</p>	<p>(一) 本案係延續性計畫，針對現行非都市土地的缺失或檢討項目，以及可銜接至未來新制的管制內容，請受託單位務必再予將 104 年、106 年委辦研究之相關內容進行綜整及檢討檢視，針對尚須研議之議題予以分類，以接續進行國土計畫土地使用管制規則條文研擬。</p>	<p>感謝建議，針對左項建議新增羅列事項，規劃團隊依序回應如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關「非都市土地的缺失或檢討項目，可銜接至未來新制內容」，考量本次報告書主要以未來管制規則架構、條文初擬為呈現重點，故有關期初建議內容，規劃團隊本次將現行非都市土地使用管制規則管制措施、相關管制議題與檢討內容，以及條文逐項

發言人	意見內容	處理情形
		<p>探討可銜接至未來新制內容，一一進行敘明，以使後續架構呈現較為完整。</p> <p>2. 有關 104 年度委辦案之草案架構，已納入本次報告書彙整資料中，詳見報告書第二章第二節。</p> <p>3. 規劃團隊將非都市土地使用管制規則與 104 年委辦案之草案分別呈現有關管制機制、條文研議過程之採納參考建議，詳參本報告書表 2-7 非都市土地使用管制規則於未來管制規則草案可參考事項（第 61 頁）、表 2-8 之 104 年度委辦案所提草案於本案管制規則草案可參考事項（第 79 頁）。</p>
	<p>(二) 針對會議簡報 p.24~p.25，有關免經申請同意、應經申請同意之範疇界定與執行程序，請規劃團隊透過實際案例補充說明，以利外界理解。</p>	<p>感謝意見，依據未來土地使用管制之構想，以及期初報告書所列表容許使用情形表，免經、應經與使用許可為各自獨立之土地開發方式，其區分之範疇認定依據容許情形表（依持續召開之研商會議修正調整）認定，而其程序之區分則由另案「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」案研訂。</p> <p>後續如為便利說明免經與應經之區別，將參採左項意見舉例進行說明。</p>
	<p>(三) P.37 有關工廠管理輔導法以於 108 年 6 月 27 日經立法院三讀通過，並已於 108 年 7 月 24 日公布，後續相關研析內容請配合公布條文進行修正。</p>	<p>感謝意見，有關工廠管理輔導法相關內容將遵照修正文字。</p> <p>而左項第二點建議，考量規劃團隊目前尚未針對工廠管理輔導法之未登記工廠、特定工廠（低污染之既有未登記工廠）處置深入討論，已將其安排於期末階段 10 月</p>
	<p>(四) 另有關未登記工廠部分，於國土計畫土地使用管制規則發布前，以登記為特定工廠並變更為特定目的事業用地</p>	

發言人	意見內容	處理情形
	<p>者，為維持其權益，國土機關應如何進行管制？又新制實施前，如未變更為特定目的事業用地者，應如何與以管制？此類零星土地變更已由工廠管理輔導法授權工業主管機關處理，未來管制規則應如何與工廠管理輔導法對接，應儘速納入議題研議。</p>	<p>份討論事項中，目前初步安排討論內容包含適宜使用地編定範疇、得否新建改建與增建，以及針對特定工廠已變更為特定目的事業用地者、尚未變更編定者之處置、辦理程序等進行討論。</p> <p>於本報告書表 2-9（第 86 頁起）所列第 29 條為規劃團隊初步列出涉及未登記工廠處置之條文，待 10 月份前述議題討論完成後，再將決議內容增補為草案條文呈現。</p>
	<p>(五) 有關簡報 p.26 所提免經申請同意、應經申請同意範疇界定之 3 種討論方向，請受託單位依據目前各國土功能分區、分類容許使用情形研商成果再行研議，必要時透過法制諮詢小組會議討論，相關研議成果如有初步共識再評估邀請地方政府徵詢意見。</p>	<p>感謝意見，期初簡報所列區分應經與免經申請同意範疇，目前依據容許情形表（依持續召開之研商會議修正調整）認定；惟目前此部分已由另案「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」案研訂，而其初步研議內容以「達一定規模者須應經申請同意」為方向，以維持目前容許情形表（OX 表）。</p>
	<p>(六) 業務單位審查意見</p> <p>1. 就未來國土計畫土地使用管制規則架構部分：</p> <p>(1) 本次提出架構及相關內容 (p.22~p.23)，並無法彰顯未來國土計畫土地使用管制核心精神，土地使用管制係以國土能分區分類為主，使用地為輔，目前所呈現架構仍過於偏重「使用地」，請配合調整。</p> <p>(2) 另就本次報告書所提「現行土管之第二章容許使用、建蔽率及容積率應大致能與國土計畫土管草案第二章使用地編定對接」乙節，該議題後續應再予討</p>	<p>感謝意見，規劃團隊基於期初審查建議，以及第四、五次工作會議討論決議，已將未來管制規則草案架構調整如圖 2-9 之 107 年度國土計畫土地使用管制規則（草案）架構圖所示（第 84 頁），而相關管制規原則之設計和說明，請詳見報告書第二章第三節，草案之總說明與條文則詳見報告書第二章第四節。</p>

發言人	意見內容	處理情形
	<p>論釐清，並配合作必要修正。</p> <p>2. 就未來國土計畫土地使用管制規則重點及議題部分：</p> <p>(1) 有關國土計畫法授權直轄市、縣(市)政府另訂管制規則部分(p.24)，按全國國土計畫規定：「直轄市、縣(市)主管機關應依據本法規定，擬定各該國土計畫，以彰顯地方資源特性，且直轄市、縣(市)主管機關並得依本法第 23 條第 4 項規定，另訂管制規定，報請中央主管機關核定後實施管制，以進行因地制宜之土地使用管制。」並未規定直轄市、縣(市)政府所訂管制規則必須比中央版更嚴格，而係更能因地制宜，故該相關內容請配合修正。</p>	<p>處理情形</p> <p>感謝意見遵照辦理，已將「縣市自訂管制規則應比中央更為嚴格」調整為「縣市自訂管制規則因地制宜」之概念，針對左項建議之討論分析，規劃團隊將其列於第三章國土計畫土地使用管制規則草案條文之研析議題討論之第一節內容。</p>
	<p>(2) P.25 有關使用地別配合申請同意使用或使用許可之調整方式，相關內容經 108 年 5 月 24 日本案第 2 次法制諮詢小組會議委員建議，請依據會議討論再行簡化相關說明及圖說，以利後續對外說明，又相關調整機制應配合納入國土計畫土地使用管制規則草案條文研訂。</p>	<p>感謝意見，遵照辦理。</p>
	<p>(3) 就國土計畫主管機關審查應經申請同意使用案件，係審查「土地使用」，至其他目的事業主管機關係針對其目的事業主管權責範圍進行審議，兩者範疇應不相同，故國土計畫主管機關與其他目的事業主管機關審查程序之關聯性，是否如本次期初報告所提「保留現行徵詢有關機關意見之程序，於國土機關審查時，應將其納入判准考量」乙節(p.26)，該議題後續應</p>	<p>感謝意見，有關國土主管機關審查應經同意之各項審查，與其他目的事業主管機關之審查權責範圍不同，但考量土地開發仍有其辦理程序，故此部分所指關聯性有二，其一係指程序上之關聯，以一般土地開發者角度，研議土地開發之申請審查程序，是否係以國土主管機關之應經同意審查為優先申請程序，又該程序如何與事業興辦計畫審查、水保審查和環評審查，以及後續使照建照核</p>

發言人	意見內容	處理情形
	<p>再予討論釐清，並配合作必要修正。</p>	<p>發程序連結等議題。</p> <p>其二雖容許使用係由國土計畫主管機關審查，但該項開發所在區位可能還涉及環境敏感地區、水保法之宜林地、文化資產法之保存範圍等等，面對各目的事業主管機關之權責範圍，此部分建議仍保留「徵詢有關機關意見」之程序，供國土機關審查時，將其納入判准考量中。</p>
	<p>(4) 又免經國土計畫主管機關同意、惟涉及調整使用地編定類別項目，考量各該項目既屬免經國土計畫主管機關同意，尚無需納入「國土機關仍得於程序中檢視該使用內容是否符合國土計畫指導管制」(p.26)，惟應設計相關使用地配合變更編定機制，請再予修正及補充；至於本次提及「此部分使用項目設置，是否需再謹慎討論相關管制方式，以避免量變(規模/設施容受力等)產生質變(生態、社經環境影響等)的情形」乙節(p.27)，是否就「免經申請同意使用項目」再予訂定規模，該議題後續應再予討論釐清，並配合作必要修正。</p>	<p>感謝意見，針對左項意見有以下說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關「國土機關仍得於程序中檢視該使用內容是否符合國土計畫指導管制」係指涉於使用地配合變更編定時，國土機關仍得檢視使用地配合變更情形是否符合國土計畫指導管制原則，以前述說明釐清該引號中所列事項，規劃團隊原則建議保留此部分設計內容，供使用地配合變更編定機制研議參酌。 2. 另有關避免量變產生質變之議題，與前述相關涉及「一定規模以上或採累計規模而循應經申請同意辦理之相關設計」議題性質類似，依另案工作會議討論內容，係由「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」案研訂。
	<p>(5) 再者，本次提出「使用地之調整對於民眾權益影響亦有差異，...亦可把回饋或補償機制一併進行討論，...」乙節(p.27)，考量該議題涉及人民權利義務應以法律定之，考量目前國土</p>	<p>感謝意見，有關回饋或補償規定之討論，其中涉及既有權益保障者，以納入本次審查會議中說明論述之，而有關回饋、補償之討論，規劃團隊已將其列入本次報告書說明議題之一，請詳參第三</p>

發言人	意見內容	處理情形
	<p>計畫法並無相關回饋或補償規定，國土計畫土地使用管制規則自無法訂定回饋或補償規定，故該議題後續應再予討論釐清，並配合作必要修正，必要時，並應提出修正國土計畫法之相關建議。</p>	<p>章第三節，後續亦將就此內容召開諮詢小組會議討論之。</p>
	<p>(6) P.29 有關環境敏感地區類型及分級，因全國國土計畫已無環境敏感地區分級管制機制，部分環境敏感地區亦已納入國土保育地區劃設條件，表 2-3 請配合全國國土計畫內容修正，又後續研議重點應為環境敏感地區與國土功能分區之重疊管制機制，以及城鄉發展地區、農業發展地區如有涉及國土保育地區第 1 類、第 2 類劃設條件之管制機制。</p>	<p>感謝意見，規劃團隊依據表 4- 1（本報告書第 181 頁）後續討論環境敏感地區涉及城鄉發展地區或農業發展地區時，應如何管制，預計將於 11 月份討論之。</p>
	<p>(7) 就「重大之公共設施或公用事業計畫」是否比照「申請使用許可」方式辦理乙節(p.31)，考量各該相關不見得屬一定規模以上或性質特殊，要求其按使用許可方式申請之法令依據有待斟酌，是否仍應回歸通案性土地使用管制規定（即未來附表 1），故該議題後續應再予討論釐清，並配合作必要修正。</p>	<p>感謝意見，惟規劃團隊彙整重大公共設施或公用事業計畫依其認定標準之研議，其類別應屬「重要」或規模「龐大」者始得納入該認定範疇中，並依據國土計畫法得於各功能分區分類「申請使用」，依其重要性（特殊性）與規模大小，應採申請使用許可方式辦理，惟本管制規則仍需敘明該類型管制之規定，如程序、得否簡化申請流程等。</p>
	<p>(8) 就原住民族土地部分，本次提出「本法第 23 條第 3 項所列原住民族土地及海域性質彈性」乙節(p.32)，按本法所定「原住民族土地」即係依原住民族基本法規定辦理，並未有彈性之虞，請配合修正相關內容；再者本次提出「對於後續相關補償、</p>	<p>感謝意見，遵照左項說明，原住民族基本法規對於原住民族土地定義，並未有彈性之虞，同時，原住民族基本法亦未排除該類土地不適用國土法罰則內容，故後續將配合修正前述相關內容。</p> <p>而有關補償之相關討論，規劃團隊目前就「既有權益保障」內容先</p>

發言人	意見內容	處理情形
	<p>罰則等亦可有別於一般使用之規範」乙節(p.32)，考量原住民族基本法並未排除原住民族土地得不適用國土計畫法罰則，故前開文字請配合修正，又土地使用管制是否有涉及補償，該議題後續應再予討論釐清，並配合作必要修正。</p>	<p>行討論，而相關是否要（補償、）罰則內容則參酌表 4-1 納入 12 月份討論議題中。</p>
	<p>3. 針對報告書內所提國土計畫土地使用管制規則研擬重點與議題，就相關議題研擬方向請受託單位應先提出初步構想及條文設計建議，以利銜接期中階段管制規則條文之研擬與討論。</p>	<p>感謝意見，遵照辦理，已於第五次工作會議（108.08.08）後，將相關管制規則草案架構、條文設計構想初步提出討論，並於第六次工作會議（108.08.23）、第七次工作會議會前會（108.09.12 科內會議）進行調整修正之討論。</p>
	<p>4. 就「第三章相關法令配合修正之討論」部分，該議題業提經法制諮詢小組會議討論，然所提「空間範疇已改變」及「管制內容已改變」之歸類方式，就「空間範疇已改變」部分，本次期初報告書係指「森林區、河川區、風景區等名詞無法被國土功能分區分類取代」，該相關定義不明確，「管制內容已改變」亦有相同情形，不易外界了解，建議再予評估修正。</p>	<p>感謝意見，有關左項修改建議，後續彙整相關法令配合修正之討論時，將以詳細文字、搭配案例之說明，調整修正不易外界了解部分。</p>
	<p>5. 內容誤植或建議修正部分： (1) 第 2 章第 1 節為現行制度執行與檢討方向，有關 p.14 第 2 節壹、非都市土地使用管制規則架構等內容是否應調整至第 1 節說明，請再考量。</p>	<p>感謝意見，考量期中報告書亦包含左項所列「非都市土地使用管制規則架構」，規劃團隊係將其納入本報告書第二章第二節呈現，其第一節先敘明非都市土地使用管制規則之管制系統、相關機制等，於第二節再說明該管制規則架構及條文內容，第三節則據以說明目前管制議題，呈現較完整之現行非都市土管條文分析。</p>
	<p>(2) 未來國土功能分區下之分類計有 19 種，請配合修正 p.17、p.20</p>	<p>感謝意見，遵照辦理。</p>

發言人	意見內容	處理情形
	<p>等相關內容。</p> <p>(3) P.18~p.19，就使用地編定類別前後對照表，目前本署暫定之使用地編定類別除該表所列 22 種外，尚包含「暫未編定」，請配合修正。此外，因未來新的使用地有部分用地類別將對應於現行數種使用地，例如宗教用地係對應於現行丙種建築用地、遊憩用地及特定目的事業用地，故該表呈現方式，建議以未來使用地編定類別為主軸（即列為首欄），再比對現行使用地編定類別，以茲明確。</p>	<p>感謝意見，有關暫未編定者，規劃團隊考量本次期中報告書所討論重點為未來使用地之強度管制事宜，因此強調未來具用地別者之管制內容，故於「用地轉換」強調依既有用地別進行轉換，而已有用地別者不應列為暫未編定範疇，故未納入此部分內容；如後續提及所有使用地時，規劃團隊將把「暫未編定」亦納入應列項目中。</p> <p>而有關使用地之對照，考量左項所列宗教用地對應現行丙種建築用地、遊憩用地即特定目的事業用地，而非一對一之對照，因此規劃團隊將新舊制度使用地對應情形繪製如本報告書第三章圖 3- 1（第 115 頁）所示。</p>
	<p>(4) P.21 圖 2-9 未來新設置之土地使用容許情形及編定說明示意圖，依照目前研擬容許使用情形，農 4 如做住宅使用，屬原依區域計畫編定之可建築用地得免經申請同意使用，其餘則應經申請同意使用；又城 2-3 均需申請使用許可或透過新訂、擴大都市計畫開發，有關「一定規模以上」之備註請刪除，示意圖內容請再配合修正。</p>	<p>感謝意見，有關使用之容許使用情形，將依照規劃團隊取得之最新研商會議修正結果進行修正。</p>
	<p>(5) 按「重大之公共設施或公用事業計畫認定標準」案經本部於 108 年 6 月 24 日發布，請修正相關內容(p.30、p.31)。</p>	<p>感謝意見，後續遵照修正之。</p>

第一章 計畫概述

本計畫依據委託工作之內容及範圍為基礎，以下分就計畫緣起及目的、計畫目標與操作方法、計畫工作項目與計畫操作流程分述如下。

第一節 計畫緣起及目的

本計畫係因國土計畫法於 105 年 5 月 1 日施行後，國土計畫相關土地使用管制內容主要依該法第 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及編定適當使用地，報經中央主管機關核定後公告，並實施管制。」。另依第 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。」

我國於實施都市計畫、國家公園計畫以外之非都市土地，原依區域計畫法第 15 條第 1 項及區域計畫法施行細則第 11 條、第 13 條規定，劃定 11 種使用分區並編定 19 種使用地，本部並依區域計畫法授權訂頒非都市土地使用管制規則實施管制。因應國土計畫新制實施，同時國土計畫土地使用管制之原則係以國土功能分區、分類項下之容許使用項目為主，與原非都市土地使用管制規則以使用地為主之管制方向相異。為使後續新舊制度順利銜接，內政部營建署於 106 年辦理「國土計畫相關子法法制諮詢小組」（以下簡稱前案），透過研析現行非都市土地使用管制執行課題，並就國土計畫土地使用管制實施研提可能議題及因應處理方式，以利營建署接續研訂國土計畫土地使用管制規則草案。

前案已就現行非都市土地使用管制規則與國土功能分區分類項下之容許使用項目、細目，以及免經同意使用項目、應經同意使用項目進行綜整研析並研提草案，並協助與各相關部會就各類型土地使用議題召開多次研商會議討論。本計畫延續前案辦理成果，將持續成立法制諮詢小組協助國土計畫法及相關子法研（修）訂之法制意見諮詢，同時協助營建署研訂國土計畫土地使用管制規則草案。

第二節 計畫目標與操作方法

壹、計畫目標

為延續前案（106 年度法制諮詢小組案）辦理成果，本計畫目標為針對國土計畫法第 21 條、第 23 條第 1、2、5 項授權項目進行研究探討，並提供《國土計畫土地使用管制》草案條文研擬之諮詢意見，及協助辦理相關行政作業。

貳、計畫操作方法

一、法規與文獻資料彙整，研定草案條文內容

就《國土計畫土地使用管制規則》草案研議需要，彙整現行都市土地與非都市土地之使用地管制強度、變更條件及變更流程等法定規範內容，並對涉及各用地管制之目的事業專法進行分析，研議管制規則之草案條文內容。

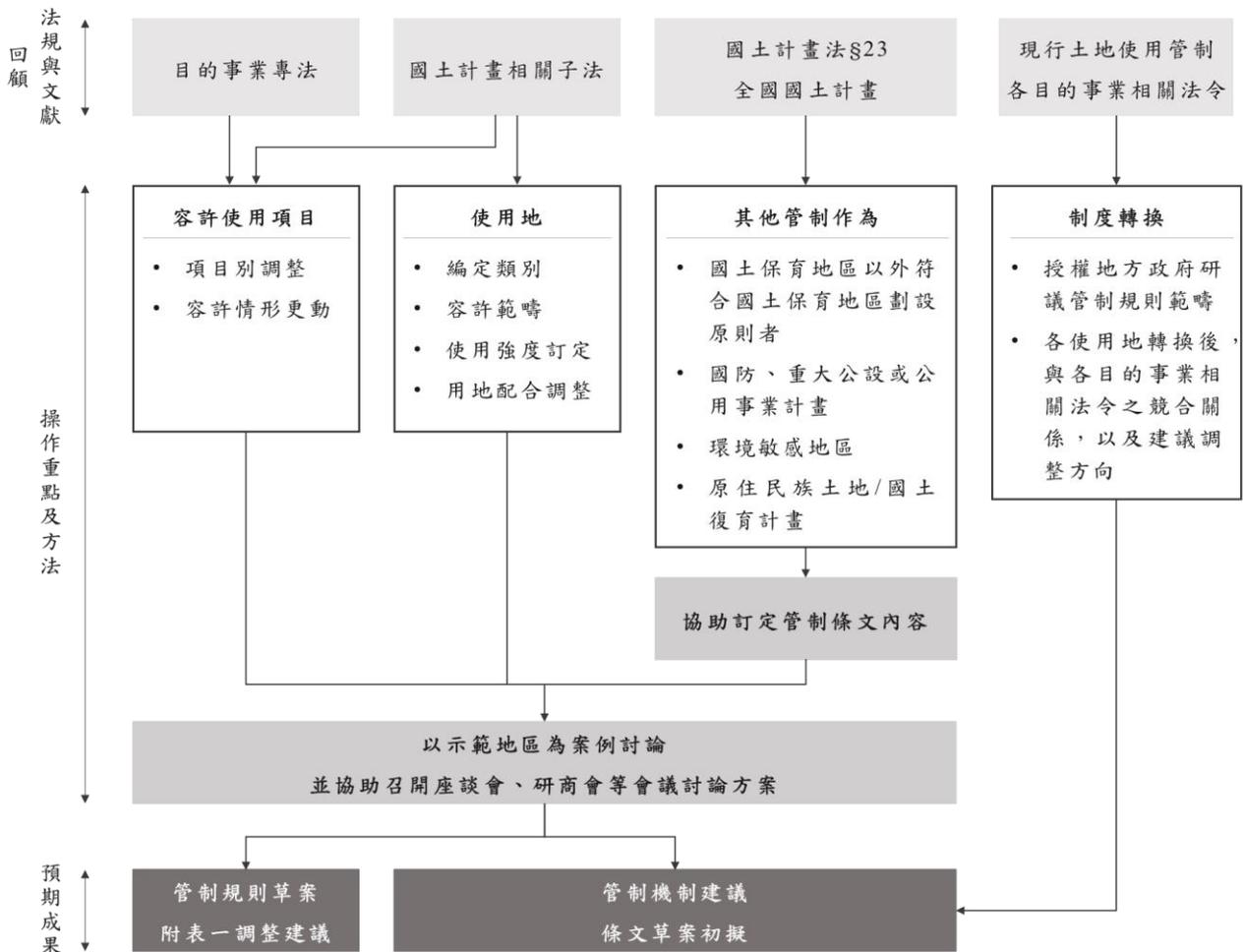


圖 1-1 計畫執行架構圖

承上圖所示，本計畫為完成草案中管制與條文研擬、附表一調整建議，以及其他管制機制之研議，相關工作內容與項目包含如下：

(一) 法規與文獻回顧

本計畫將彙整國土計畫法相關子法內容、近年政策發展方向、全國國土計畫內容與縣市國土計畫初擬資料，以及涉及各用地管制之目的事業專法進行分析，如農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點、農業用地興建農舍辦法、森林法、礦業法、文化資產保存法等等，了解其業務權責範疇、需動態配合修正內容等，分析國土計畫法規架構與各目的事業專法之位階關係，並參考現行區域計畫法體系、都市計畫法之法令架構，研議相關管制作為之草案條文內容。

除法規與相關文獻回顧以外，亦將以直轄市、縣（市）國土功能分區劃設作業示範計畫，或其他縣市國土計畫初步規劃內容進行案例分析，並套疊研擬之管制項目、機制，分析其競合衝突並檢討修正。

(二) 動態調整容許使用項目類別與容許情形、用地編定類別

有鑑於國土計畫相關 22 項子法尚未完全擬定完成，各非都市土地使用管制規則、各目的事業專法亦於縣市國土計畫全面實施之前持續動態調整中，因此國土計畫土地使用管制規則之容許使用項目與細目別亦需動態配合調整，透過參與研商會議或書面意見蒐集，持續跟進修改。

考量國土計畫法第 23 條授權直轄市、縣（市）主管機關得視地方實際需要，另定管制規則，因此如認為國土計畫土地使用管制規則需配合調整者，亦可納入座談會或諮詢小組內部會議調整修正之。

(三) 「使用地」相關管制機制建立，包含各功能分區分類之使用強度管制、用地變更機制

本計畫將先彙整各功能分區分類之容許使用範疇與其編定之使用地類別，再依全國國土計畫土地使用指導事項，蒐集各容許使用項目之使用型態、規模，同時參酌非都市土地使用管制規則與各縣市都市計畫土地使用管制規則內容，研議使用地於不同功能分區分類之使用強度管制。

因應免經或應經同意使用項目變更，或使用許可之用地調整方式，首先本計畫應先討論免經申請同意項目變更面臨之用地調整問題，於此情形下用地調整應何時、如何辦理；其次則係彙整應經同意、使用許可之相關子法內容，將用地調整時機與應經同意、使用許可審議程序配合。

(四) 其他管制作為之條文案草案研訂

依全國國土計畫指導以及國土計畫法授權，尚有(1)國土保育地區以外符合國土保育地區劃設原則者、(2)國防、重大公共設施或公用事業計畫於各功能分區分類申請使用、(3)環境敏感地區、(4)原住民族土地使用，以及(5)國土復育計畫，共五項其他管制作為需研議相關條文或專章進行管制。

其中國防、重大公共設施或公用事業計畫，因其開發屬性不同，應依其計畫內容進行管制，惟其辦理程序應於本管制規則予以規範；而原住民族土地使用與國土復育促進地區、復育計畫，其相關管制內容須討論如何透過條文進行管理。有關國土保育地區以外符合國土保育地區劃設原則者，以及原環境敏感地區，則需彙整該類範疇涉及之目的事業專法，並比對現行非都市土地之管制內容，研擬條文或其他納入本管制規則之呈現方式，以利新舊制度銜接。

二、成立諮詢小組，參與研商會議、分區座談會等，並辦理法制諮詢小組會議

本計畫彙整核心重點為：(1)延續 106 年度國土計畫相關子法法制諮詢小組案之管制

議題，銜接項目、細目別與用地編定類別之修正，(2)彙整相關法規，包含各目的事業法令、現行非都市與都市計畫執行機制，研議未來適宜的管制條文。為完成前述目標，團隊以近年具國土計畫與相關制度參與經驗者為主，

邀集至少 5 位具國土規劃、地政、法制背景之學者組成諮詢小組，參與營建署主辦之重要研商會議、分區座談會等，並由本計畫召開法制諮詢小組，定期針對研議進度內容彙整專家學者意見，給予使用地規劃管制之建議，以及草案條文、相關程序操作建議。

除計畫主持人與協同主持人以外，參照 108 年 3 月 26 日第一次工作會議決議，本計畫目前共邀集 9 位專家學者組成國土計畫法制諮詢小組，以滿足上述專業需求，包含曾任前環保署副署長詹順貴律師、國立政治大學地政學系戴秀雄教授、逢甲大學土地管理學系何彥陞教授、國立政治大學地政學系賴宗裕教授、曾任前台灣省政府地政處及內政部地政司科長王瑞興委員、國立屏東大學不動產經營學系白金安教授、中華大學建築與都市計畫學系劉玉山特聘教授、國立成功大學都市計畫學系張學聖教授，以及前任嘉義縣政府經濟發展處處長林學堅。上述諮詢小組委員均有超過十年至二十年以上國土計畫、都市計畫及區域計畫相關學術研究與實務執行經驗，並且於近年來積極關注並參與國土計畫相關子法之修訂進度。

依據 108 年 5 月 10 日第三次工作會議決議，為配合營建署相關法制議題研議需求並考量作業彈性，除目前邀請之 9 位人選外，後續如有需要將配合營建署提供其他建議人選擴充法制諮詢小組成員，並計入法制諮詢小組成員出席會議人數計算。故本案諮詢小組之運作如圖 1-2 所示，分為執行小組與諮詢小組二部分。

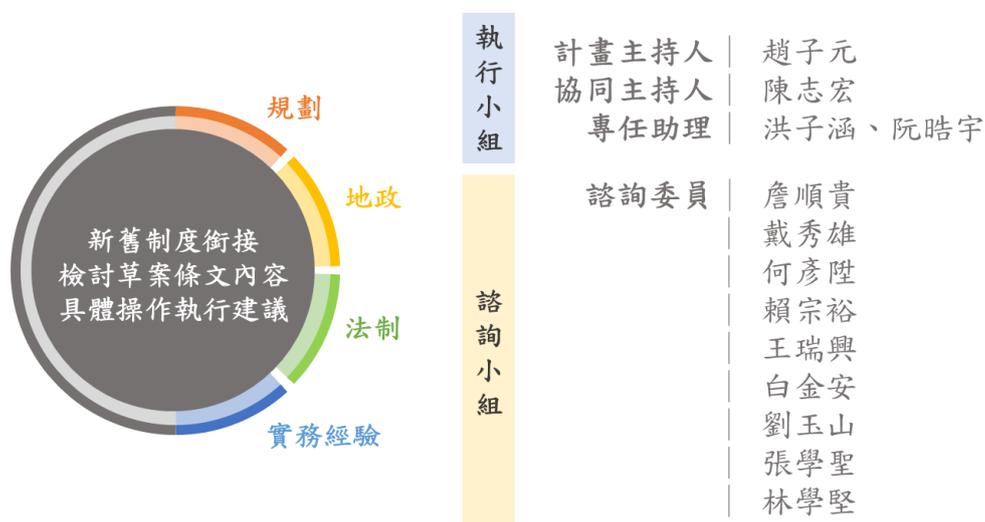


圖 1-2 本計畫法制諮詢小組組織圖

(一) 執行小組

1. 議題彙整供小組討論後提出調整方向

配合營建署召開之相關研商會議、座談會或說明會等會議，由小組派遣人員參與並彙整相關會議記錄後，作為小組內定期進度報告，使成員了解最

新討論之議題內容，並提供相關調整建議，由計畫主持人於工作會議時或其他計畫參與人員即時彙整建議內容後，交給營建署做後續決議。

2. 聯繫、邀請諮詢小組成員參與會議

配合營建署研（修）訂國土計畫法及相關子法需求，除執行小組以每月為原則定期召開工作會議以外，於期初、期中與期末階段各召開 2 場法制諮詢小組會議，每次會議應邀集 3 位以上法制諮詢小組成員參與。另協助邀請法制諮詢小組成員以書面或參與營建署相關會議、座談會、說明會或公聽會等，提供法制諮詢意見。

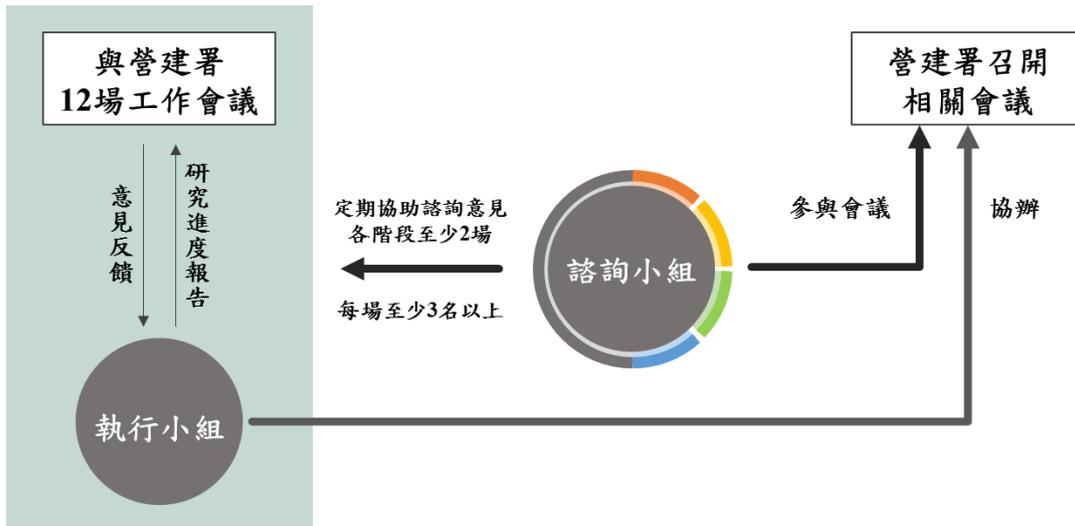


圖 1-3 法制諮詢小組運作模式

3. 視專案進行需要，對未加入諮詢小組之專家學者，以訪談方式蒐集相關意見

考量諮詢小組所能納入之專家學者名單有限，因此如未來有產、官、學界之專家學者之意見需進行蒐集，團隊將視情形以訪談形式採集必要資訊。

(二) 諮詢小組

於本案業務範疇以參與會議、提供諮詢建議為主，將參與本案期初、期中與期末階段各 2 場法制諮詢小組會議，每次至少 3 位成員出席提供建議。

第三節 計畫工作項目

就研訂《國土計畫土地使用管制規則》草案需求，蒐集相關資料，並檢討、提出具體可行對策方案，於重要議題研商會議、分區座談會與研商會議中給予諮詢建議。為有效達成本計畫，該計畫各階段應完成之相關工作內容與項目包含如下：

壹、期初階段

- 一、逐一檢視既有非都市土地使用管制規則、非都市土地變更編定執行要點等相關規定後續檢討及修正方向。
- 二、綜整研析國土計畫法施行後，應配合檢討修正之各目的事業主管法令，並研提法令修正之建議優先次序。
- 三、依據國土計畫法第 21 條規定及全國國土計畫第九章土地使用指導事項，持續研析各國土功能分區分類下之應經申請同意、免經申請同意之容許使用項目、細目草案；併同營建署研提之國土計畫使用地類別，提出後續申請同意或使用許可後，使用地配合調整方式，包含使用地編定類別、管制方式等。
- 四、配合營建署研（修）訂國土計畫法及相關子法需求，應於期初階段召開至少 2 場法制諮詢小組會議，每次會議應邀請至少 3 位以上法制諮詢小組成員參與；配合營建署需求，協助召開與國土計畫土地使用管制規則相關之研商會議。

貳、期中階段

- 一、依據國土計畫法第 23 條第 1 項、第 2 項、第 5 項規定，及全國國土計畫規定，研訂國土計畫土地使用管制規則之章節架構及相關條文規定初稿。
- 二、配合營建署研（修）訂國土計畫法及相關子法需求，應於期中階段召開至少 2 場法制諮詢小組會議，配合營建署需求協助召開與國土計畫土地使用管制規則相關研商會議。依第六次工作會議（108.08.23）決議，有關法制諮詢小組會議原則仍請受託單位依作業進度，研議會議資料提報召開法制諮詢小組會議；若因會議時間安排，未及於繳交各階段成果(期中報告、期末報告)前依契約規定場次完成，因會議時間安排非屬可歸責於廠商事由，期中、期末階段剩餘 4 場法制諮詢小組會議，原則同意不受契約規範，由營建署與受託單位另行協調會議時間，惟仍應於繳交總結報告書初稿前全數完成。

參、期末階段

- 一、研訂國土計畫土地使用管制規則草案條文。
- 二、就國土功能分區劃設示範案例，提出國土計畫土地使用管制與現行之差異分析，並就後續可能影響衝擊，提出具體建議。
- 三、研擬「國土計畫土地使用管制規則研擬歷程紀錄彙編」草案，包含前案及本案歷次國土計畫土地使用管制規則相關會議、座談會紀錄。
- 四、配合營建署研（修）訂國土計畫法及相關子法需求，應於期末階段召開至少 2 場法制諮詢小組會議；配合營建署需求，協助召開與國土計畫土地使用管制規則相關之研商會議。

第四節 其他工作事項

壹、協助辦理分區座談會、研商會議

就本案階段性研究成果，邀請法制諮詢小組成員、專家學者、中央部會（含所屬事業機構）、地方政府及公民團體等召開北部、中部、南部各一場座談會綜整各方意見，作為國土計畫土地使用管制規則草案條文研訂參考，並協助會議資料研擬、會議紀錄等相關行政適宜。

配合營建署要求，協助召開國土計畫土地使用管制規則相關之研商會議，並協助製作會議資料與會議紀錄。

貳、國土計畫相關法制研訂歷程彙編

延續 106 年度國土計畫相關子法法制諮詢小組成果，製作「國土計畫土地使用管制規則研擬歷程記錄彙編」。

參、召開工作會議

配合營建署會議時間，定期召開工作會議（每月召開一次為原則，實際召開時間、次數由營建署決議），每次會議就研擬進度制作工作會議資料，並整理會議紀錄，以充分與業務單位進行意見溝通與整合。

第五節 計畫操作流程與進度安排

依據本計畫委託工作之內容及範圍，本計畫主要工作內容為延續前案（106 年度法制諮詢小組案）辦理成果，將持續成立法制諮詢小組協助國土計畫法及相關子法研（修）訂之法制意見諮詢，同時協助營建署研訂國土計畫土地使用管制規則草案。按工作時程提送期初報告、期中報告、期末報告及總結報告，各項具體計畫內容及預期進度彙整如圖 1-4 所示，如後續須調整計畫操作流程，將於後續報告書中調整。

為使各項工作及議題研擬時程更加明確，將其分為兩張進度安排表呈現，首先為本計畫依據契約書要求之工作內容及履約期限，初步研提後續計畫推動期程約 12 個月，各期程需完成工作內容如表 1-2 所示。表 1-1 所列為契約書要求之研議內容及前述章節所提議題，本團隊據此以表 1-3 呈現本案期程內所需討論之各項議題安排討論時程進度，其中考量撰稿需花費一定時間，因此初步設定以「1 至 1.5 個月」為邀稿至回收期限（保留兩周為彈性時間）。

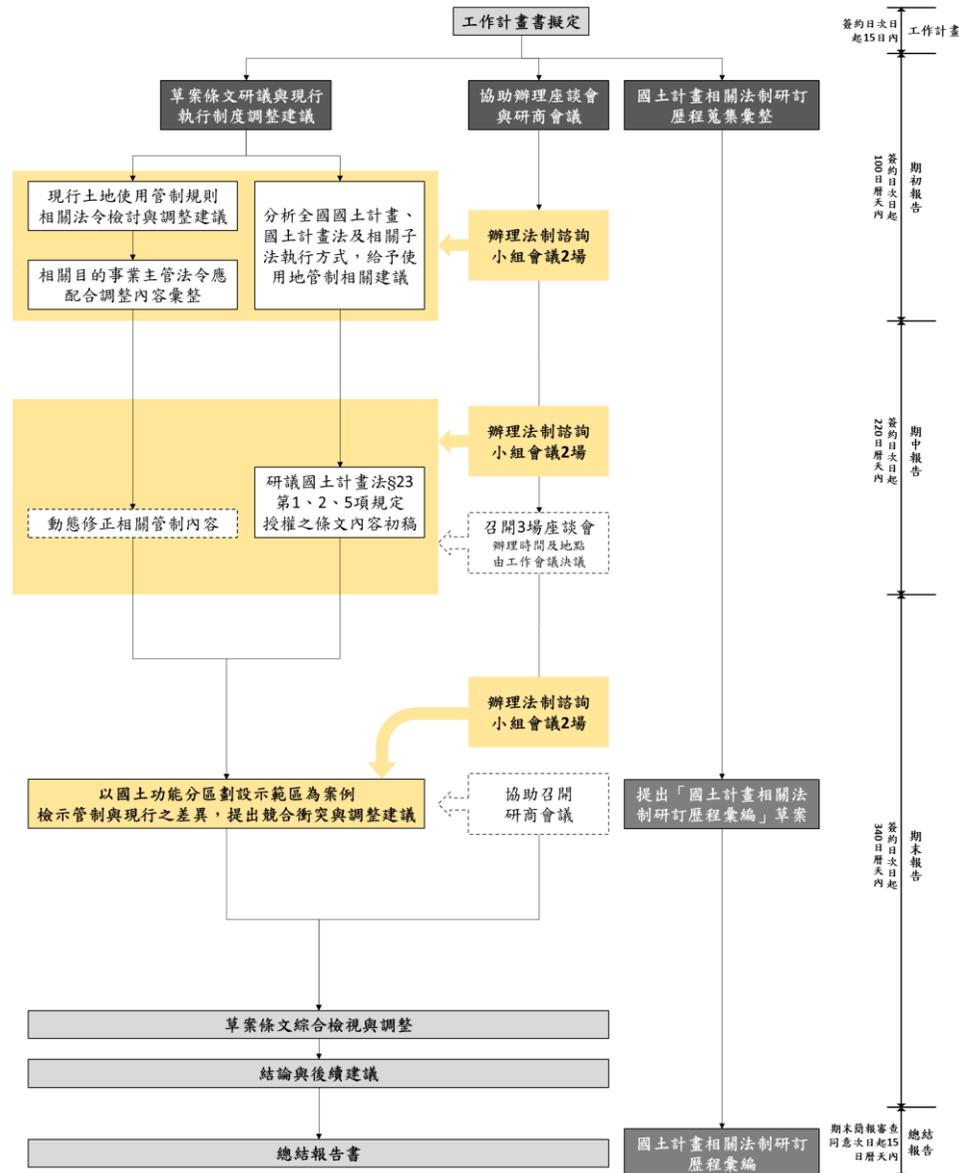


圖 1-4 計畫流程示意圖

表 1-1 應辦理工作內容與對應議題整理

涉及項目		議題與未來研議項目
協助營建署綜整研析國土計畫法施行後，應配合檢討修正之各目的事業主管法令，並依前開法令位階、性質、影響層面等項目研提法令修正之建議優先次序		
延續 106 年度法制諮詢小組案		<ol style="list-style-type: none"> 1. 持續動態調整應經、免經申請同意之容許使用項目與細目別 2. 持續探討使用地別及配合申請同意使用或使用許可之調整方式
國土計畫法第 23 條	第 1 項	國土保育地區以外符合國土保育地區劃設原則者、環境敏感地區之相關管制應如何於管制規則中呈現
	第 2 項	各使用地管制強度、變更及限制循國土功能分區分類指導
	第 5 項	管制規則應納入有「國防與重大公共設施或公用事業計畫」之申請使用程序與判准標準相關條文
全國國土計畫土地使用基本方針		「原住民族土地使用」、「國土復育計畫」納入管制規則之呈現方式、必要性及相關機制
其他各項議題		<ol style="list-style-type: none"> 1. 直轄市、縣(市)國土計畫因地制宜土地使用管制規定之範疇 2. 應經申請同意使用之審核權限(羈束處分或裁量處分) 3. 國土功能分區圖、使用地編定圖公告之法律性質 4. 全國國土計畫(含都會區域計畫、特定區域計畫)、直轄市、縣(市)國土計畫之法律性質 5. 國土復育促進地區公告之法律性質

表 1-2 依契約書所列各項工作之進度安排表

工作內容	執行期間 (108 年)											
	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	109.1
期初報告書 (簽約日次日起 15 日曆天內)	●											
現行管制、國土計畫法與相關專法資料蒐集彙整												
106 年度法制諮詢小組案階段性成果與議題檢視												
諮詢小組會議 (2 場)		○	○									
期初報告書 (簽約日次日起 100 日曆天內)				●								
有關國土計畫法第 23 條第 1、2、5 項及全國國土計畫相關資料彙整												
就國土計畫法第 23 條第 1、2、5 項研訂條文初稿												
諮詢小組會議 (2 場)				○	○							
依工作會議決議辦理座談會 (1 場)						○						
期中報告書 (簽約日次日起 220 日曆天內)								●				
以示範區為案例檢視現行與未來管制差異及衝突												
研訂國土計畫土地使用管制規則草案條文												
國土計畫土地使用管制規則研擬歷程記錄彙編草案	陸續蒐集國土計畫土地使用管制規則相關會議辦理情形											
諮詢小組會議 (2 場)								○		○		
依工作會議決議辦理座談會 (2 場)									○		○	
期末報告書 (簽約日次日起 340 日曆天內)											●	
各階段成果彙整，並就相關會議決議修改調整												
國土計畫土地使用管制規則研擬歷程記錄彙編												
總結報告書 (期末審查發文通過次日起 15 日曆天)												●

表 1-3 依表 1-1 所列各項議題研議時程安排表

工作內容	執行期間 (108 年)											
	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	109.1
應配合國土計畫法檢討修正之各目的事業主管法令，依法令位階、性質、影響層面等項目研提法令修正之建議優先次序。	彙整資料		諮詢小組討論優先次序									
持續調整應經、免經申請同意之容許使用項目與細目別	持續依據相關研商會議、其他研究案階段性成果進行調整更新											
持續探討使用地別及配合申請同意使用或使用許可之調整方式												
國土保育地區以外符合國土保育地區劃設原則者、環境敏感地區之相關管制應如何於管制規則中呈現				彙整分析、與署內討論		與諮詢小組討論						
使用地管制強度、變更及限制循國土功能分區分類指導				彙整分析、與署內討論		與諮詢小組討論						
管制規則應納入有「國防與重大公共設施或公用事業計畫」之申請使用程序與判准標準相關條文								彙整分析、與署內討論	與諮詢小組討論			
						邀稿		意見彙整				
「原住民族土地使用」、「國土復育計畫」納入管制規則之呈現方式、必要性及相關機制								彙整分析	與諮詢小組討論			
						邀稿		意見彙整				
期初報告▶					期中報告▶				期末報告▶			總結

第二章 國土計畫土地使用管制規則章節架構與條文初擬

為研議國土計畫土地使用管制規則條文，規劃團隊彙整現行非都市土地使用管制規則、104 年度營建署委辦之非都市土地使用管制規則檢討研究案相關內容，作為基礎之文獻回顧資料，分別包含兩者之管制方式說明，以及法規架構之分析，並羅列各項管制議題。

而針對國土計畫土地使用管制規則之研議，首先就國土計畫法授權範圍、國土計畫規劃內容進行說明，並分析國土計畫適宜之土地利用管制體系，與現行管制系統進行比對，並將非都市土地使用管制規則與 104 年度委辦案之國土計畫土地使用管制規則草案法規條文進行比較，討論各自可供參考內容，與其他相關法規條文可供參考處，建構國土計畫土地使用管制規則架構與草案條文。

第一節 現行非都市土地使用管制規則架構分析

我國現行之空間計畫體系由最上層之國土空間發展策略計畫指導，其次由區域計畫區別都市土地、非都市土地與國家公園土地，分別依其空間計畫內容進行管制，其中以非都市土地直接由區域計畫規劃管理。為順暢銜接全國國土計畫規劃內容，內政部整合台灣北、中、南、東部區域計畫，辦理全國區域計畫，為全國國土計畫尚未公告前，空間規劃體系中最上位的法定計畫。

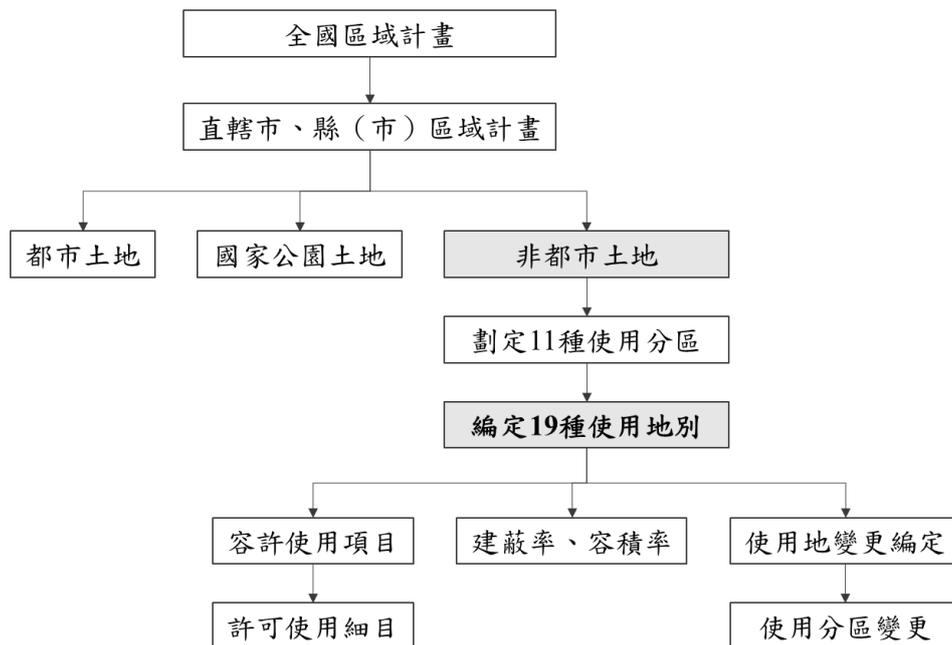


圖 2-1 全國區域計畫之土地使用計畫與管制體系圖

資料來源：參酌委託辦理非都市土地使用管制規則之檢討研究案（內政部營建署 104 年度）繪製

為管理非都市土地之使用，民國 62 年訂定《實施都市計畫以外地區建築物管理辦法》、《限制建地擴展執行辦法》用以管理都市地區以外之建築使用，至民國 63 年公布《區域計畫法》及民國 65 年的《非都市土地使用管制規則》，始有非都市土地整合的使用管制內容，其中依《區域計畫法》第 15 條明定非都市土地應循非都市土地分區使用計畫，製定非都市土地使用分區圖，並編定各種使用地依《非都市土地使用管制規則》實施管制。

依《國土計畫法》規定現行非都市土地之管制，須待國土功能分區圖公告後不再適用，因此目前土地使用仍依《非都市土地使用管制規則》進行管制，故以下規劃團隊針對現行管制內容，彙整管制原則、條文架構與重點，以及現行管制議題，供後續研議草案時得有基礎參考依據，並與營建署斟酌條文保留與否。

壹、現行非都市土地使用管制規則—管制方式說明

自民國 65 年發布之《非都市土地使用管制規則》起，即建構以使用地為基礎進行管制之架構，如圖 2-2 所示，非都市土地得劃定為 11 種分區，並依其使用性質編定為 19 種用地別，據其編定之使用地類別依該管制規則附表進行管制，而其建築管理則透過建築法與其他相關法規規定辦理。

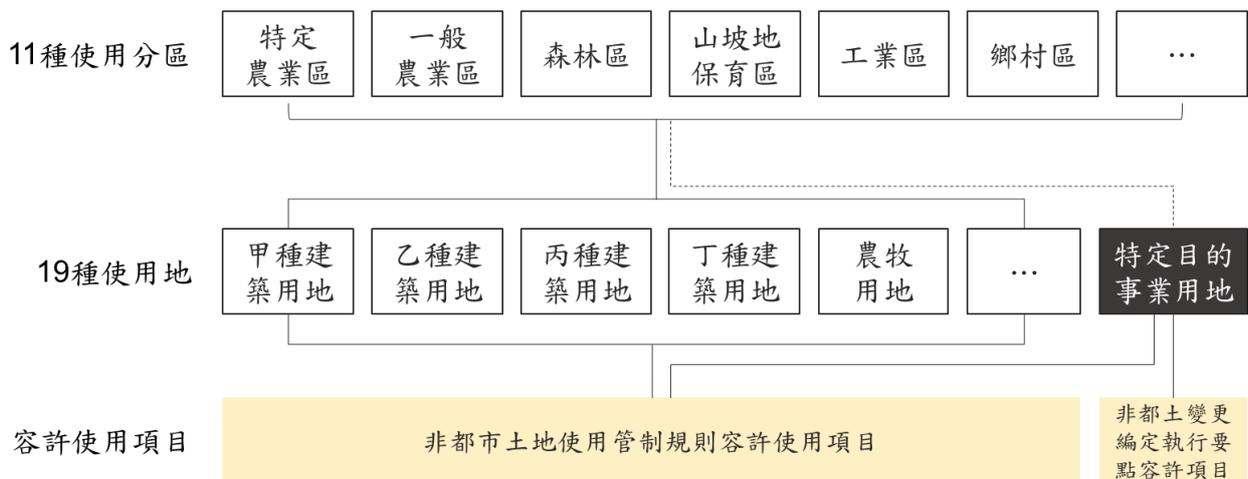


圖 2-2 非都市土地使用管制架構

其中「特定目的事業用地」為配合相關政策、社會經濟發展及地方實際需要，於民國 80 年修訂《非都市土地使用管制規則》時增列之使用地別，並於後續《非都市土地變更編定執行要點》中持續增加該用地別之容許使用項目。

為管理我國幅員廣大之非都市土地，地政機關建構一區域計畫之管理體系，如圖 2-3 所示，由《非都市土地使用管制規則》建構一套劃定、編定原則，並依使用地別進行管制，同時訂定相關強度管制規定、變更與審議程序等，型塑一土地利用規則。

《非都市土地使用管制規則》將此以使用地為主之管理權責交由目的事業主管機關，該主管機關同時依其相關專法審查興辦事業計畫內容，管理該用地別之容許使用發展情形；同時因應水保局與環保署具土地資源保育利用規劃與管理之相關權責，依其專法審查土地利用情形是否合法規，《非都市土地使用管制規則》將前述審查程序併入土地開發利用程序中，以求資源保育與土地利用達成平衡。

為因應地方實際需要，《非都市土地使用管制規則》授權地方得自定管制規則內容，彰顯地方管制特色，並由直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）公所辦理違規查處事宜。

綜上所述，非都市土地之管制除以《非都市土地使用管制規則》為基礎外，尚須透過各目的事業主管機關擔當使用地主管機關，依其專法規定審查土地利用內容，管制各使用地與

其使用情形，而區域計畫之主管機關僅擔任規則擬定單位，造成上位空間規劃內容難以落實至管制面向，詳細管制議題請參「參、現行非都市土地使用管制議題」(第 48 頁)。

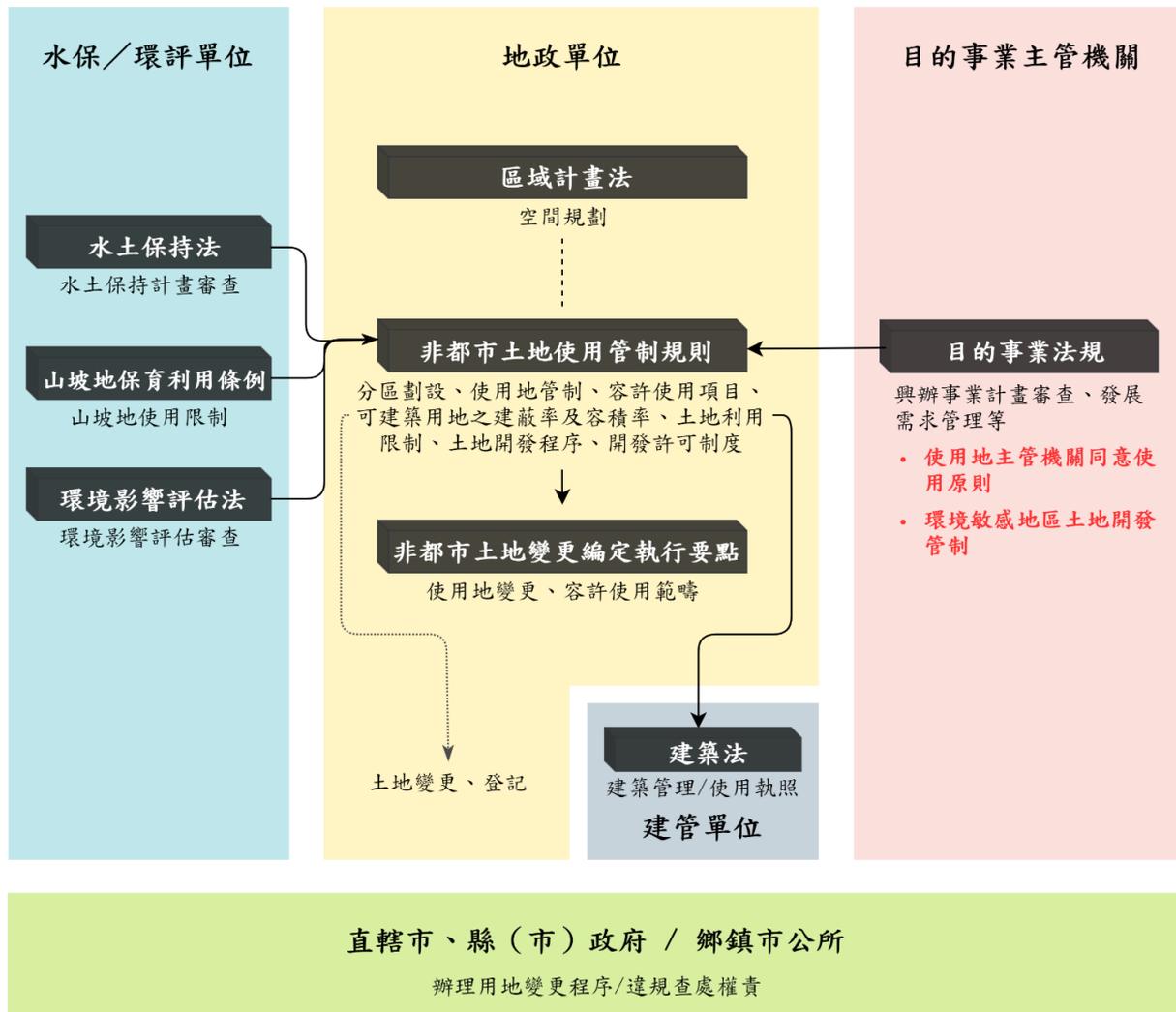


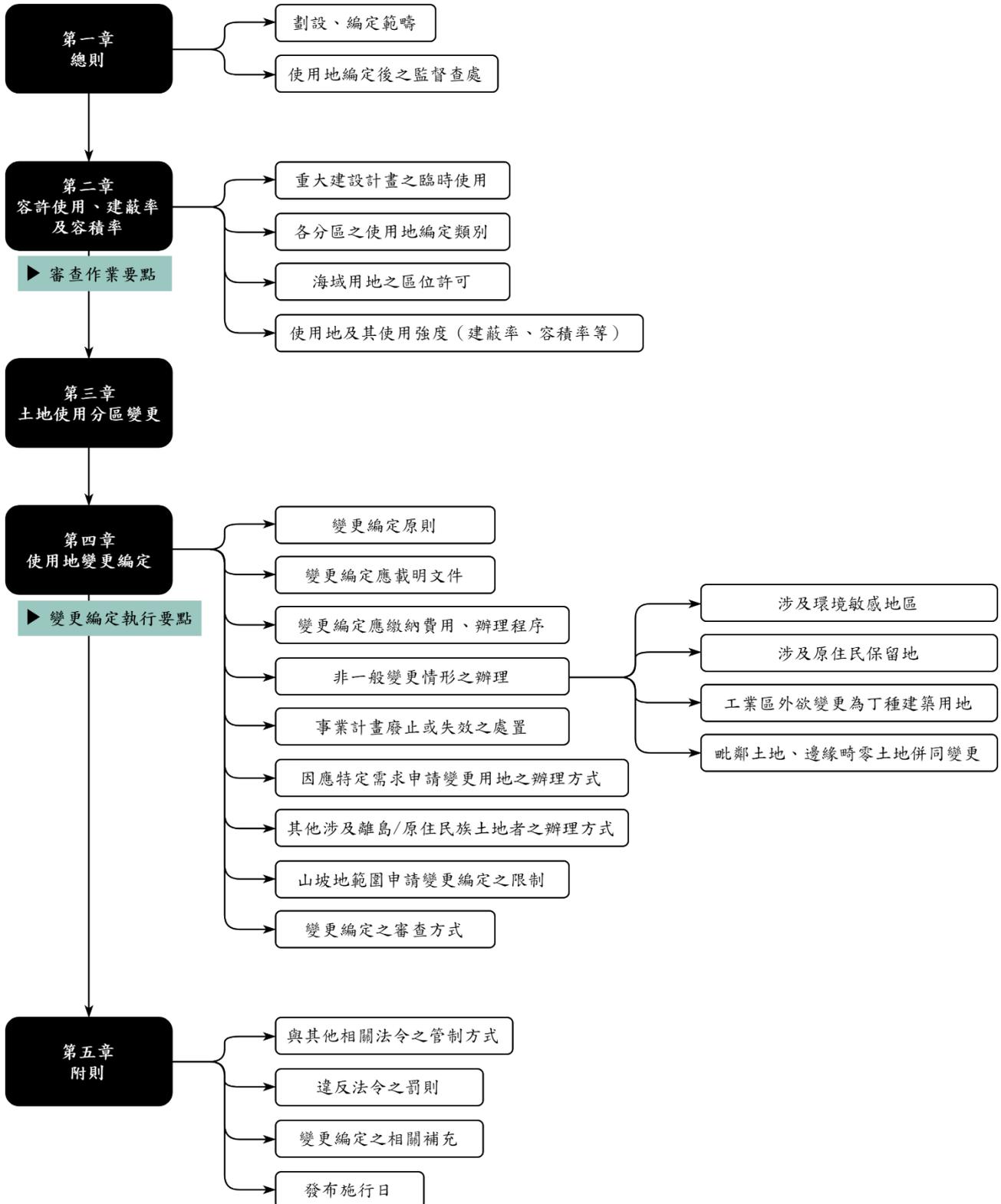
圖 2-3 現行非都市土地之管制方式示意圖

貳、現行非都市土地使用管制規則條文架構

現行《非都市土地使用管制規則》依《區域計畫法》第 15 條授權訂之，凡不屬市鎮計畫、鄉街計畫、特定區計畫或已有計畫而須變更之非都市土地，皆應由有關直轄市或縣（市）政府，按照非都市土地分區使用計畫，製定非都市土地使用分區圖，並編定各種使用地，報經上級主管機關核備後實施管制。

該管制規則架構可分為五章，如圖 2-4 所示，第一章「總則」表明該管制規則之劃設使用分區、編定使用地範疇，並敘明編定後之監督查處權責；第二章「容許使用、建蔽率及容積率」則提出各使用地別得編定範圍、容許使用範疇以及使用強度管制內容；第三章「土地使用分區變更」規範因申請開發，依區域計畫之規定需辦理土地使用分區變更者之辦理條件、程序等；第四章「使用地變更編定」則包含變更編定原則、辦理事宜與程序、涉及特殊地區之變更條件、審查方式等；第五章「附則」則包含其他相關法令之管制方式、違反法令之罰則、前述條文之相關補充事項以及發布施行日。

依前述內容，規劃團隊考量未來除國土計畫通盤檢討外，將無使用分區（國土計畫體系下為功能分區及其分類）變更需求，故規劃團隊就第一章「總則」、第二章「容許使用、建蔽率及容積率」、第四章「使用地變更編定」之條文內容進行彙整說明。



一、總則

除說明得劃設 11 種使用分區、19 種用地別外，敘明非都市土地之使用，除國家公園區內土地，由國家公園主管機關依法管制外，按其編定使用地之類別，皆依《非都市土地使用管制規則》管制之，並由直轄市或縣（市）政府管制其使用，由當地（鎮、市、區）公所指定人員隨時檢查，其有違反土地使用管制者，應即報請直轄市或縣（市）政府處理，並應成立聯合取締小組定期查處，考量非都市土地幅員廣大，故該取締小組得請目的事業主管機關定期檢查是否依原核定計畫使用。

二、容許使用、建蔽率及容積率

第二章「容許使用、建蔽率及容積率」為管制規則中針對使用地管制事項最為重要之章節，各使用地項下以正面表列方式訂定容許使用項目及許可使用細目，並依各使用地之性質不同，訂有不同強度管制內容，因此規劃團隊將本章拆解為兩項重點「可建築用地及其強度」、「容許使用項目範疇」分別說明。

（一）可建築用地及其強度

現行管制規則第 9 條為使用地強度上限（建蔽率、容積率）之管制，規劃團隊彙整民國 77 年初次訂定使用地強度管制以來之修法歷程與調整內容，至民國 103 年該條文共經歷 11 次修法，並於 108 年時新增第 9-1 條補充工業區更新立體化發展之相關管制內容。

1. 民國 77 年修法，增加第 10 條使用地強度上限條文內容，僅訂定甲種、乙種、丙種、丁種建築用地、窯業用地、交通用地、遊憩用地與墳墓用地之建蔽率及容積率。

表 2-1 非都市土地使用管制規則第 10 條（民國 77 年）

民國 77 年 6 月 29 日非都市土地使用管制規則第 10 條		
使用地別	建蔽率（%）	容積率（%）
甲種建築用地	60	240
乙種建築用地		
丙種建築用地	40	160
丁種建築用地	70	240
窯業用地	60	120
交通用地	40	120
遊憩用地		
墳墓用地		

2. 民國 80 年修法，將第 10 條改為第 9 條並增加「特定目的事業用地」做為可建築用地別，其建蔽率及容積率訂為 60、160。
3. 民國 82 年配合行政院「振興經濟方案」提高丁種建築容積率為 300，以解決工業用地取得困難問題，除前述已列出之使用地與特定目的事業用地以外之

其他九種用地別，則依實施區域計畫地區建築管理辦法第四條規定管制其建蔽率。

4. 民國 83 年因應宜蘭縣與內政部商討「區域發展」問題，為避免都市過度分散，減輕公共設施負擔，美化區域建築景觀，重新檢討調降非都市土地建築用地容積率及建蔽率，或授權由縣政府擬訂個別土地使用管制計畫。
5. 民國 85 年配合行政院核定「振興經濟方案」訂定之「工商綜合區設置管理辦法」規定，於都市計畫範圍外之特定專用區區內可建築基地總容積率不得超過 300%。
6. 民國 87 年配合台灣地區各區域計畫第一次通盤檢討有關山坡地住宅社區之建蔽率、容積率訂定，調降丙種建築用地容積率為 120%。
7. 民國 90 年將農牧用地等九種使用地，依其使用項目性質涉及建築行為者，明確訂定由使用地之中央主管機關會同建築管理、地政機關訂定建蔽率及容積率。
8. 民國 93 年為促進土地合理利用，放寬特定目的事業用地之容積率，自百分之一百六十提升至百分之一百八十。
依其修正對照表中所列，特定目的事業用地係供各種特定目的事業使用，現行容積率不得超過百分之一百六十，如以基層建築面積依法定建蔽率全部建築，僅能興建至二樓半，衡量其他得建築使用地之容積率如以基層建築面積依法定建蔽率全部建築，可興建至三樓，為促進土地合理之利用，特定目的事業用地其容積率放寬為不得超過百分之一百八十。
9. 民國 97 年則主要係更新古蹟保存用地之中央主管機關名稱，調整為行政院文化建設委員會。
10. 而至民國 102 年則再更新為文化部，並新增「依區域行政院同意設立之自由經濟示範區所規劃之特定專用區或工業區，其區內可建築基地經編定為特定目的事業用地者，其建蔽率及容積率依核定計畫管制」。
11. 民國 103 年修法，則係調整第一款條文將「直轄市縣（市）政府」調整為「直轄市或縣（市）主管機關」，並從報請「內政部」備查改為報請「中央主管機關」備查，同時更新原「墳墓用地」為「殯葬用地」。

表 2-2 非都市土地使用管制規則第 9 條（民國 103 年修法至今）

民國 103 年 12 月 31 日非都市土地使用管制規則第 9 條（現行）		
使用地別	建蔽率（%）	容積率（%）
甲種建築用地	60	240
乙種建築用地		
丙種建築用地	40	120
丁種建築用地	70	300

民國 103 年 12 月 31 日非都市土地使用管制規則第 9 條（現行）		
使用地別	建蔽率（%）	容積率（%）
窯業用地	60	120
交通用地	40	120
遊憩用地		
殯葬用地		
特定目的事業用地	60	180
其餘使用地別由該使用地之中央主管機關會同建築管理、地政機關訂定。		

12. 民國 108 年配合經濟部「工業區更新立體化發展方案」新增條文第 9-1 條

除第九條以外，配合經濟部 108 年 4 月 26 日核定之「工業區更新立體化發展方案」，就非都市土地中依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例編定開發之工業區及或依各園區設置管理條例設置開發之園區，於符合核定開發計畫，並供生產事業、工業及必要設施使用者，該工業區或園區丁種建築用地，在一定金額之新增投資及設置能源管理措施等條件下，容積率不受原 300%之限制，得增加法定容積上限至 360%。

增加容積後，廠商仍有容積之需求者，得再以捐贈產業空間，或繳納回饋金之方式增加容積，但所增加之總容積，其容積率不得超過 400%。即該類型丁種建築用地最高得獲得 70%建蔽率、400%容積率。

（二）非可建築用地：由使用地主管機關會同地政機關等相關機關訂定

原由使用地主管機關會同地政機關訂定建蔽率、容積率者，包含農牧用地、林業用地、養殖用地、鹽業用地、礦業用地、水利用地、古蹟保存用地、生態保護用地與國土保安用地。

1. 水利用地、文化資產保存用地無明確訂定土地使用強度管制；
2. 以農委會為使用地主管機關範疇（農牧、林業、生態保護、國土保安用地）者，大多以《申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法》，針對建築設施高度、投影面積等進行管制；
3. 鹽業用地、礦業用地由經濟部透過《鹽業、礦業用地之建蔽率與容積率規定》，針對兩種用地別不同使用範疇進行強度管制研議。

表 2-3 由使用地主管機關會同地政機關訂定建蔽率、容積率相關法令彙整

使用地別	建蔽率	容積率	相關法令內容	備註
農牧用地	60	240	農業用地興建農舍辦法	針對集村農舍
	40	120	農業用地興建農舍辦法	針對山坡地集村農舍
	—	—	申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法	以建築設施高度、投影面積等進行管制
林業用地	—	—		
養殖用地	—	—		

使用地別	建蔽率	容積率	相關法令內容	備註
鹽業用地	60	80	鹽業、礦業用地之建蔽率與容積率規定 ¹	倉儲設施、鹽廠及食鹽加工廠及辦公廳員工宿舍、轉運設施、其他必要之鹽業設施部分
	—	—		鹽業用地之「農舍」依「實施區域計畫地區建築管理辦法」之規定辦理
礦業用地	60	120		附屬設施、砂石碎解洗選加工場及水庫、河川淤泥資源再生利用臨時處理設施部分
	20	40		其他容許使用項目
	—	—		建蔽率、容積率低於前兩項規定者，依核定計畫管制之
生態保護用地	—	—	申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法	以建築設施高度、投影面積等進行管制
	10	—	都市計畫法臺灣省施行細則	保護區容積率：由各縣（市）政府依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定
國土保安用地	—	—	申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法	以建築設施高度、投影面積等進行管制
	10	—	都市計畫法臺灣省施行細則	保護區容積率：由各縣（市）政府依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定

(三) 容許使用項目範疇

依管制規則第 6 條條文（如下）內容顯示，非都市土地用途管制之規定以 19 種用地別列舉其容許使用項目，而與 11 種使用分區無關，故不論該用地別位於何使用分區下，其容許使用範疇均相同，如表 2-5 所列（第 45 頁）。

「非都市土地經劃定使用分區並編定使用地類別，應依其容許使用之項目及許可使用細目使用。但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，經徵得使用地之中央主管機關及有關機關同意後，得核准為臨時使用。中央目的事業主管機關於核准時，應函請直轄市或縣（市）政府將臨時使用用途及期限等資料，依相關規定程序登錄於土地參考資訊檔。中央目的事業主管機關及直轄市、縣（市）政府應負責監督確實依核定計畫使用及依限拆除恢復原狀。

前項容許使用及臨時性設施，其他法律或依本法公告實施之區域計畫有禁止或限制使用之規定者，依其規定。

海域用地以外之各種使用地容許使用項目、許可使用細目及其附帶條件如附表一；海域用地容許使用項目及區位許可使用細目如附表一之一。

¹ 經濟部於 90.08.29 訂之。

非都市土地容許使用執行要點，由內政部定之。

目的事業主管機關為辦理容許使用案件，得視實際需要，訂定審查作業要點。」

參酌第 6 條所列之附表一，部分用地別容許使用範疇比照甲種建築用地，如乙種建築用地與丙種建築用地之住宅、鄉村教育設施、行政及文教設施等，部分用地之許可使用情形比照農牧用地管制，如養殖用地之農作使用、鹽業用地之農舍等，因此各使用地別間之容許情形大致相同。

表 2-4 非都市土地使用管制規則涉及使用地強度管制條文歷年修正內容

	77年6月29日(第10條)	80年3月6日	82年11月5日	83年6月1日
第一項	<p>非都市土地建蔽率及容積率如次：</p> <p>一、甲種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。</p> <p>二、乙種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。</p> <p>三、丙種建築用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百六十。</p> <p>四、丁種建築用地：建蔽率百分之七十。容積率百分之二百四十。</p> <p>五、窯業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百二十。</p> <p>六、交通用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</p> <p>七、遊憩用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</p> <p>八、墳墓用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</p>	<p>非都市土地建蔽率及容積率<u>不得超過左列規定</u>：</p> <p>一、甲種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。</p> <p>二、乙種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。</p> <p>三、丙種建築用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百六十。</p> <p>四、丁種建築用地：建蔽率百分之七十。容積率百分之二百四十。</p> <p>五、窯業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百二十。</p> <p>六、交通用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</p> <p>七、遊憩用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</p> <p>八、墳墓用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</p> <p><u>九、特定目的事業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百六十。</u></p>	<p>非都市土地建蔽率及容積率不得超過左列規定：</p> <p>一、甲種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。</p> <p>二、乙種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。</p> <p>三、丙種建築用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百六十。</p> <p>四、丁種建築用地：建蔽率百分之七十。<u>容積率百分之三百。</u></p> <p>五、窯業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百二十。</p> <p>六、交通用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</p> <p>七、遊憩用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</p> <p>八、墳墓用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</p> <p>九、特定目的事業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百六十。</p>	<p>非都市土地建蔽率及容積率不得超過左列規定。<u>但直轄市或縣(市)得視地方實際需要酌予調降，並層報內政部備查。</u></p> <p>一、甲種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。</p> <p>二、乙種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。</p> <p>三、丙種建築用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百六十。</p> <p>四、丁種建築用地：建蔽率百分之七十。容積率百分之三百。</p> <p>五、窯業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百二十。</p> <p>六、交通用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</p> <p>七、遊憩用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</p> <p>八、墳墓用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</p> <p>九、特定目的事業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百六十。</p>
第二項			<u>前項以外各種使用地之建蔽率及容積率，在百分之六十範圍內由省</u>	前項以外各種使用地之建蔽率及容積率，在百分之六十範圍內由省

	77 年 6 月 29 日 (第 10 條)	80 年 3 月 6 日	82 年 11 月 5 日	83 年 6 月 1 日
第三項			<p><u>(市) 政府視實際需要訂定，並報內政部備查。</u></p> <p><u>經主管機關核定之土地使用計畫，其建蔽率及容積率低於前二項之規定者，依核定計畫管制之。</u></p>	<p>(市) 政府視實際需要訂定，並報內政部備查。</p> <p>經主管機關核定之土地使用計畫，其建蔽率及容積率低於前二項之規定者，依核定計畫管制之。</p>
修法說明		<p>一、文字修正並增訂第九款。</p> <p>二、依據內政部 78.10.5 臺內地字第七三四九三〇號函規定，明訂特定目的事業用地之建蔽率及容積率。</p>	<p>一、修訂第一項第四款、增訂第二項及第三項。</p> <p>二、依據行政院本(八二)年七月一日通過之「振興經濟方案」核示，丁種建築用地容積率提高為百分之三百，以解決目前工業用地取得困難問題。爰依上開核示，修正本條第一項第四款。</p> <p>三、又現行該條文僅對甲種建築用地等九主使用地訂有建蔽率及容積率之規定，而其他九種使用地則係依「實施區域計畫地區建築管理辦法」第四條規定來管制其建蔽率；為使非都市土地編定之十八種用地建蔽率及容積率之管制有同一之適用法規，爰參照上開辦法及內政部營建署之意見，增訂本條第二項及第三項。</p>	<p>一、第一項增訂但書。</p> <p>二、本(八十三)年四月七日宜蘭縣各界拜會內政部商討「區域發展」問題會議過程中，其中落實提二建議案由二：為避免都市過度分散，減輕公共設施負擔，美化區域建築景觀，請重新檢討調降非都市土地建築用地之容積率及建蔽率或授權由縣政府擬定各別土地使用管制計畫報核實施案，奉吳部長於會中指示：於二週內邀同省市政府及有關機關研商。</p> <p>三、為配合地方之實際需要，爰於第一項增列但書，規定直轄市或縣(市)政府得視實際需要酌予調降其建蔽率或容積率，惟應層報內政部備查。</p>

	85年5月23日	87年1月7日	90年3月26日	93年3月5日
第一項	<p>非都市土地建蔽率及容積率不得超過<u>下</u>列規定。但直轄市或縣(市)得視地方實際需要酌予調降，並層報內政部備查。</p> <p>一、甲種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。</p> <p>二、乙種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。</p> <p>三、丙種建築用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百六十。</p> <p>四、丁種建築用地：建蔽率百分之七十。容積率百分之三百。</p> <p>五、窯業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百二十。</p> <p>六、交通用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</p> <p>七、遊憩用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</p> <p>八、墳墓用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</p> <p>九、特定目的事業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之</p>	<p><u>下列</u>非都市土地建蔽率及容積率不得超過下列規定。但直轄市或縣(市)得視地方實際需要酌予調降，並層報內政部備查。</p> <p>一、甲種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。</p> <p>二、乙種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。</p> <p>三、丙種建築用地：建蔽率百分之四十。<u>容積率百分之一百二十。</u></p> <p>四、丁種建築用地：建蔽率百分之七十。容積率百分之三百。</p> <p>五、窯業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百二十。</p> <p>六、交通用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</p> <p>七、遊憩用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</p> <p>八、墳墓用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</p> <p>九、特定目的事業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百六十。</p>	<p>下列非都市土地建蔽率及容積率不得超過下列規定。但直轄市或縣(市)政府得視實際需要酌予調降，並<u>報請</u>內政部備查：</p> <p>一、甲種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。</p> <p>二、乙種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。</p> <p>三、丙種建築用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</p> <p>四、丁種建築用地：建蔽率百分之七十。容積率百分之三百。</p> <p>五、窯業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百二十。</p> <p>六、交通用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</p> <p>七、遊憩用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</p> <p>八、墳墓用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</p> <p>九、特定目的事業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百六十。</p>	<p>下列非都市土地建蔽率及容積率不得超過下列規定。但直轄市或縣(市)政府得視實際需要酌予調降，並報請內政部備查：</p> <p>一、甲種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。</p> <p>二、乙種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。</p> <p>三、丙種建築用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</p> <p>四、丁種建築用地：建蔽率百分之七十。容積率百分之三百。</p> <p>五、窯業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百二十。</p> <p>六、交通用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</p> <p>七、遊憩用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</p> <p>八、墳墓用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</p> <p>九、特定目的事業用地：建蔽率百分之六十。<u>容積率百分之一百八十。</u></p>

	85 年 5 月 23 日	87 年 1 月 7 日	90 年 3 月 26 日	93 年 3 月 5 日
第二項	<p>一百六十。</p> <p><u>經依區域計畫擬定機關核定之工商綜合區土地使用計畫而規劃之特定專用區，區內可建築用地經編定為特定目的事業用地者，其建蔽率及容積率依核定計畫管制，不受前項第九款規定之限制。</u></p>	<p>經依區域計畫擬定機關核定之工商綜合區土地使用計畫而規劃之特定專用區，區內可建築用地經編定為特定目的事業用地者，其建蔽率及容積率依核定計畫管制，不受前項第九款規定之限制。</p>	<p>經依區域計畫擬定機關核定之工商綜合區土地使用計畫而規劃之特定專用區，區內可建築用地經編定為特定目的事業用地者，其建蔽率及容積率依核定計畫管制，不受前項第九款規定之限制。</p>	<p>經依區域計畫擬定機關核定之工商綜合區土地使用計畫而規劃之特定專用區，區內可建築基地經編定為特定目的事業用地者，其建蔽率及容積率依核定計畫管制，不受前項第九款規定之限制。</p>
第三項	<p>第一項以外各種使用地之建蔽率及容積率，在百分之六十範圍內由省（市）政府視實際需要訂定，並報內政部備查。</p>	<p>經主管機關核定之土地使用計畫，其建蔽率及容積率低於第一項之規定者，依核定計畫管制之。</p>	<p>經主管機關核定之土地使用計畫，其建蔽率及容積率低於第一項之規定者，依核定計畫管制之。</p>	<p>經主管機關核定之土地使用計畫，其建蔽率及容積率低於第一項之規定者，依核定計畫管制之。</p>
第四項	<p>經主管機關核定之土地使用計畫，其建蔽率及容積率低於第一項及第三項之規定者，依核定計畫管制之。</p>	<p><u>第一項以外使用地之建蔽率及容積率，由下列使用地之中央主管機關會同建築管理、地政機關訂定：</u></p> <p><u>一、農牧、林業、生態保護、國土保安用地之中央主管機關：行政院農業委員會。</u></p> <p><u>二、養殖用地之中央主管機關：行政院農業委員會漁業署。</u></p> <p><u>三、鹽業、礦業、水利用地之中央主管機關：經濟部。</u></p> <p><u>四、古蹟保存用地之中央主管機關：內政部。</u></p>	<p><u>第一項以外使用地之建蔽率及容積率，由下列使用地之中央主管機關會同建築管理、地政機關訂定：</u></p> <p><u>一、農牧、林業、生態保護、國土保安用地之中央主管機關：行政院農業委員會。</u></p> <p><u>二、養殖用地之中央主管機關：行政院農業委員會漁業署。</u></p> <p><u>三、鹽業、礦業、水利用地之中央主管機關：經濟部。</u></p> <p><u>四、古蹟保存用地之中央主管機關：內政部。</u></p>	<p><u>第一項以外使用地之建蔽率及容積率，由下列使用地之中央主管機關會同建築管理、地政機關訂定：</u></p> <p><u>一、農牧、林業、生態保護、國土保安用地之中央主管機關：行政院農業委員會。</u></p> <p><u>二、養殖用地之中央主管機關：行政院農業委員會漁業署。</u></p> <p><u>三、鹽業、礦業、水利用地之中央主管機關：經濟部。</u></p> <p><u>四、古蹟保存用地之中央主管機關：內政部。</u></p>

	85年5月23日	87年1月7日	90年3月26日	93年3月5日
修法說明	<p>一、增訂第二項，原第二項及第三項分別遞移為第三項及第四項。</p> <p>二、配合行政院核定「振興經濟方案」訂定之「工商綜合區設置管理辦法」規定，非都市土地內工商綜合區（開發面積不得低於十公頃）依法規劃為特定專用區時，區內可建築基地面積之總建築物容積率，在都市計畫範圍外不得超過百分之三百，可建築基地面積（申請開發土地總面積扣除捐贈之生態綠地及相關必要性服務設施之面積）之空地比，最低不得低於0.2。因其已超過本規則所訂各種使用地之容積率及建蔽率規定，爰增訂第二項，以配合工商綜合區之設置。</p>	<p>一、第一項本文作文字修正、修正第一項第三款及刪除第三項與第四項作文字修正。</p> <p>二、依台灣地區各區域計畫第一次通盤檢討之規定，申請開發山坡地住宅社區，其建蔽率及容積率不得超過百分之四十及百分之一百二十。爰配合將丙種建築用地容積率調降為百分之一百二十。</p> <p>三、按非都市土地農牧用地等九種使用地之編定，不以建築使用為主，不宜統一訂定建蔽率及容積率，爰刪除第三項。復第四項配合第三項之刪除，作文字修正。又本條僅針對甲種建築用地等九種使用地訂定建蔽率及容積率，爰修正第一項本文，以資明確。至非屬本條第一項各款用地之其他九種使用地，其建築管理事宜則依「實施區域計畫地區建築管理辦法」規定辦理。</p>	<p>一、第一項本文「層報」修正為「報請」，「。」修正為「：」。</p> <p>二、第二項及第三項未修正。</p> <p>三、農牧用地等九種使用地，其使用項目性質涉及建築行為者，應請使用地之中央主管機關會同建築管理、地政機關訂定建蔽率及容積率，爰增訂第四項。</p>	<p>特定目的事業用地係供各種特定目的之事業使用，現行容積率不得超過百分之一百六十，如以基層建築面積依法定建蔽率全部建築，僅能興建至二樓半，衡量其他得建築使用地之容積率如以基層建築面積依法定建蔽率全部建築，可興建至三樓，為促進土地合理之利用，特定目的事業用地其容積率放寬為不得超過百分之一百八十，爰修正第一項第九款。</p>

	97 年 9 月 5 日	102 年 9 月 19 日	103 年 12 月 31 日
第一項	<p>列非都市土地建蔽率及容積率不得超過下列規定。但直轄市或縣(市)政府得視實際需要酌予調降，並報請內政部備查：</p> <p>一、甲種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。</p> <p>二、乙種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。</p> <p>三、丙種建築用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</p> <p>四、丁種建築用地：建蔽率百分之七十。容積率百分之三百。</p> <p>五、窯業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百二十。</p> <p>六、交通用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</p> <p>七、遊憩用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</p> <p>八、墳墓用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</p> <p>九、特定目的事業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百八十。</p>	<p>下列非都市土地建蔽率及容積率不得超過下列規定。但直轄市縣(市)政府得視實際需要酌予調降，並報請內政部備查：</p> <p>一、甲種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。</p> <p>二、乙種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。</p> <p>三、丙種建築用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</p> <p>四、丁種建築用地：建蔽率百分之七十。容積率百分之三百。</p> <p>五、窯業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百二十。</p> <p>六、交通用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</p> <p>七、遊憩用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</p> <p>八、墳墓用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</p> <p>九、特定目的事業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百八十。</p>	<p>下列非都市土地建蔽率及容積率不得超過下列規定。但<u>直轄市或縣(市)主管機關</u>得視實際需要酌予調降，並報請<u>中央主管機關</u>備查：</p> <p>一、甲種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。</p> <p>二、乙種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。</p> <p>三、丙種建築用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</p> <p>四、丁種建築用地：建蔽率百分之七十。容積率百分之三百。</p> <p>五、窯業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百二十。</p> <p>六、交通用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</p> <p>七、遊憩用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</p> <p>八、<u>殯葬用地</u>：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</p> <p>九、特定目的事業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百八十。</p>
第二項	<p>經依區域計畫擬定機關核定之工商綜合區土地使用計畫而規劃之特定專用區，區內可建築基地經編定為特定目的事業用地者，其建蔽率及容積率依核定計畫管制，不受前項第九款規定</p>	<p>經依區域計畫擬定機關核定之工商綜合區<u>或行政院同意設立之自由經濟示範區</u>土地使用計畫而規劃之特定專用區<u>或工業區</u>，區內可建築基地經編定為特定目的事業用地者，其建蔽率及</p>	<p>經依區域計畫擬定機關核定之工商綜合區或行政院同意設立之自由經濟示範區土地使用計畫而規劃之特定專用區或工業區，區內可建築基地經編定為特定目的事業用地者，其建蔽率及</p>

	97年9月5日	102年9月19日	103年12月31日
	之限制。	容積率依核定計畫管制，不受前項第九款規定之限制。	容積率依核定計畫管制，不受前項第九款規定之限制。
第三項	經主管機關核定之土地使用計畫，其建蔽率及容積率低於第一項之規定者，依核定計畫管制之。	經主管機關核定之土地使用計畫，其建蔽率及容積率低於第一項之規定者，依核定計畫管制之。	經主管機關核定之土地使用計畫，其建蔽率及容積率低於第一項之規定者，依核定計畫管制之。
第四項	<p>第一項以外使用地之建蔽率及容積率，由下列使用地之中央主管機關會同建築管理、地政機關訂定：</p> <p>一、農牧、林業、生態保護、國土保安用地之中央主管機關：行政院農業委員會。</p> <p>二、養殖用地之中央主管機關：行政院農業委員會漁業署。</p> <p>三、鹽業、礦業、水利用地之中央主管機關：經濟部。</p> <p>四、古蹟保存用地之中央主管機關：行政院文化建設委員會。</p>	<p>第一項以外使用地之建蔽率及容積率，由下列使用地之中央主管機關會同建築管理、地政機關訂定：</p> <p>一、農牧、林業、生態保護、國土保安用地之中央主管機關：行政院農業委員會。</p> <p>二、養殖用地之中央主管機關：行政院農業委員會漁業署。</p> <p>三、鹽業、礦業、水利用地之中央主管機關：經濟部。</p> <p>四、古蹟保存用地之中央主管機關：文化部。</p>	<p>第一項以外使用地之建蔽率及容積率，由下列使用地之中央主管機關會同建築管理、地政機關訂定：</p> <p>一、農牧、林業、生態保護、國土保安用地之中央主管機關：行政院農業委員會。</p> <p>二、養殖用地之中央主管機關：行政院農業委員會漁業署。</p> <p>三、鹽業、礦業、水利用地之中央主管機關：經濟部。</p> <p>四、古蹟保存用地之中央主管機關：文化部。</p>
修法說明	九十四年二月五日修正之文化資產保存法第四條第一項規定，古蹟之中央主管機關為行政院文化建設委員會，第四項第四款爰配合修正。	<p>一、配合行政院 102 年 4 月核定之自由經濟示範區規劃方案肆、具體推動措施四(三)彈性管制土地使用內容略以：「...針對非都市土地，各示範區可比照自行擬具非都市土地使用管制要點或計畫，經中央土地使用主管機關核可後，因地制宜容許使用及實施管制。...」考量經行政院同意設立之自由經濟示範區，除一般生產加工製造業外，將引進商業、服務增值、醫美等其他三級產業，且自由經濟示範區之使用分區亦可</p>	<p>一、因施行細則已刪除內政部、直轄市、縣(市)政府所屬單位分工，且「內政部」或「上級主管機關」已統一修正為「中央主管機關」；「直轄市、縣(市)政府」亦修正為「直轄市、縣(市)主管機關」，本條文爰配合將「直轄市、縣(市)政府」修正為「直轄市、縣(市)主管機關」「內政部」修正為「中央主管機關」。</p> <p>二、因施行細則第十三條第十七款已將「墳墓」用地修正為「殯葬」用地，爰配合修正第一項第</p>

	97 年 9 月 5 日	102 年 9 月 19 日	103 年 12 月 31 日
		<p>能是既有工業區轉型，爰修正第二項規定。</p> <p>二、配合中央組織調整，爰將第四項第四款「行政院文化建設委員會」修正為「文化部」。</p>	<p>八款使用地類別名稱。</p>

表 2-5 非都市土地使用管制規則第六條附表一（節錄）

使用地類別	容許使用項目	許可使用細目	
		免經申請 許可使用細目	須經目的事業、使用地主管機關及有關機關許可使用
甲種建築用地	(一)住宅	1.住宅	
		2.民宿	
	...等等		
乙種建築用地	(一)住宅	同甲種建築用地	
	(二)鄉村教育設施		
	(三)行政及文教設施		
	(四)衛生及福利設施		
	(五)安全設施	1.警政及其他警衛設施	
		2.消防設施	
		3.其他安全設施	
	...等等		
丙種建築用地	(一)住宅	同甲種建築用地	
	(二)鄉村教育設施		
	(三)行政及文教設施		
	(四)衛生及福利設施		
	(五)安全設施	同乙種建築用地	
	...等等		
丁種建築用地	(一)工業設施	1.廠房或相關生產設施	
		2.附屬辦公室	
		3.附屬倉庫	
		4.附屬生產實驗或訓練房舍	
		5.附屬單身員工宿舍	
	...等等		
農牧用地	(一)農作使用(包括牧草)	農作使用	
	(二)農舍(工業區、河川區除外；特定農業區、森林區不得興建集村農舍)	1.農舍及農舍附屬設施	
		2.農產品之零售	
		3.農作物生產資材及日用品零售	
	...等等		
林業用地	(一)林業使用	1.造林、苗圃	
		2.林下經濟經營使用	

使用地類別	容許使用項目	許可使用細目	
		免經申請 許可使用細目	須經目的事業、使用地主管機關及有關機關許可使用
	(二)林業設施		
	(三)安全設施		1.警政及其他警衛設施
			2.消防設施
			3.其他安全設施
...等等			
養殖用地	(一)水產養殖設施		
	(二)農作使用(包括牧草)	<u>同農牧用地</u>	
	(三)林業使用		
	...等等		
鹽業用地	(一)鹽業設施	1.鹽田及鹽堆機場	
			2.倉儲設施
			3.鹽場及食鹽加工廠及辦公廳員工宿舍
			4.轉運設施
			5.其他必要之鹽業設施
	(二)農舍	<u>同農牧用地</u>	
...等等			
礦業用地	(一)礦石開採及其設施		1.探採礦
			2.貯礦場及廢土堆積場
			3.礦業廠庫或其所需房屋
			4.水土保持設施
			5.其他在礦業上必要之工程設施及其附屬設施
	...等等		
窯業用地	(一)窯業使用及其設施	1.窯業製造	
		2.窯業原料或成品堆置場	
		3.自用窯業原料取土	
		4.水土保持設施	
		5.廠房	
		6.單身員工宿舍及其必要設施	
	(二)農作使用(包括牧草)	<u>同農牧用地</u>	
	...等等		

使用地類別	容許使用項目	許可使用細目	
		免經申請 許可使用細目	須經目的事業、使用地主管機關及有關機關許可使用
交通用地	(一)按現況或交通計畫使用	按現況或交通計畫使用	
	(二)交通設施(特定農業區除外)	1.氣象局及其設備	
		2.氣象觀測站、地震觀測站、海象觀測站、水文觀測站	
		3.雷達站	
...等等			
水利用地	(一)按現況或水利計畫使用		按現況或水利計畫使用
	(二)水岸遊憩設施		1.水岸遊憩建築及構造物
			2.水上遊憩器材租售店
			3.船舶加油設施
...等等			
遊憩用地	(一)遊憩設施	<u>同乙種建築用地</u>	
	(二)戶外遊憩設施	<u>同丙種建築用地</u>	
	...等等		
古蹟保存用地	古蹟保存設施		古蹟及其保存設施
生態保護用地	(一)生態體系保護設施	<u>同林業用地</u>	
	(二)農村再生設施		
	(三)自然保育設施	<u>同農牧用地</u>	
國土保安用地	(一)水源保護及水土保持設施	<u>同林業用地</u>	
	(二)林業使用	<u>同農牧用地</u>	
	(三)林業設施	<u>同林業用地</u>	
	...等等		
殯葬用地	(一)殯葬設施	1.公墓	
		2.殯儀館	
		3.火化場	
	...等等		
特定目的事業用地	按特定目的事業計畫使用	按特定目的事業計畫使用	

三、使用地變更編定

依《土地法》第 82 條規定：「凡編為某種使用地之土地，不得供其他用途之使用。」故若欲做其他使用者，除依《非都市土地使用管制規則》第 10 條規定，非都市土地經劃

定使用分區後，因申請開發，依區域計畫之規定而有辦理土地使用分區變更或使用地變更編定之需要，得依管制規則第 27 條附表三之「使用分區內各種使用地變更編定原則表」，申請土地使用分區變更或使用地變更編定，並循第 27 條至第 51 條內容檢附應備文件及其他相關申請程序辦理。

其中因申請區位涉及具特殊管制地區者，包含環境敏感地區、原住民保留地、山坡地範圍等等，則須循《非都市土地使用管制規則》所列條件，以及其他相關法規辦理變更編定。

參、現行非都市土地使用管制議題

自民國 65 年訂定非都市土地使用管制以來，經歷多次修法過程，除調整法規內容與時俱進以外，亦配合各主管機關之管轄權責、當時所推行之政策等進行調整，但由於涉及主管機關繁雜（參酌圖 2-3 所示），而致使土地使用主管機關缺乏主導性，大部分管制作為係倚靠目的事業主管機關進行管理，而使空間發展與區域計畫逐漸脫鉤。

而為予以各使用地主管機關彈性管制其使用地之容許使用項目與規模強度管制，促使管制規則中針對使用地間的管制差異並不大（參酌表 2-5 所示），且各使用地所訂之強度管制皆高於其實際使用所需之規模，未來應適度區別用地別之差異，並調降強度管制情形。

除前述議題以外，非都市土地使用管制規則之「特定目的事業用地」得做各項使用（參酌表 2-4 所示），突破其餘 18 種用地別之使用狀態，規定該用地別依各特定目的事業計畫內容與性質為之，但非都市土地變更編定執行要點予其增加更多類型的使用範疇，提升該使用地使用模糊、彈性空間，此舉加重非都市土地之使用情形與管制、計畫內容脫鉤。綜整前述議題內容，規劃團隊分別說明如下：

一、涉及主管機關繁雜，致使土地使用主管機關缺乏主導性

依圖 2-3 所示可知非都市土地管理涉及之主管機關繁多，且權責、主從關係並未詳細釐清，目前因各司其職之狀態，使管制執行成效不彰，且土地開發利用程序亦相對複雜。參酌營建署委辦之 104 年度委託辦理非都市土地使用管制規則之檢討研究案所列農牧用地為例，若農業單位認定農地作非農業使用即屬違規使用，因其農地相關法令並未賦予裁處手段與效力，須依《區域計畫法》或《都市計畫法》規定，移送地政單位或都市計畫單位辦理後續懲處，但地政單位並非以非農業使用作為違規使用之判定，無法對其進行開罰，故難以有效管理。

又《非都市土地使用管制規則》第 6 條附表一所列容許項目，與各該使用地主管機關、各目的事業主管機關所訂專法之定義有所落差，如商業設施所列各項內容，與經濟部商業司所管之範疇定義並非一致，造成商業司需透過大量公文、函釋給予使用項目明確定義；同時，並非各項使用項目皆有明確對應之（興辦事業）目的事業主管機關，如動物園、教師會所等等，顯示目前管制規則之容許項目範疇缺乏一致性之考量。

為尊重各目的事業主管機關所管業務及權責（使用地與興辦事業計畫），現行非都市土地變更編定或變更使用皆係以徵詢目的事業主管機關意見為前提，弱化土地使用主管

機關之權責及主導性，無法即時就土地變更時所產生的不相容或競合使用，進行協商或提供意見諮詢。

二、使用地間之管制差異不大

因現行非都市土地之使用地以現況編定為主，其編定結果與實際使用情形不符，無法反映未來土地開發與管理之需求，同時亦無法呼應空間規劃之構想，採較為消極之管制措施。

同時，各使用地之容許使用項目與強度無顯著差異，承前述條文說明內容可知，管制規則係以使用地之管制為主，使用分區與使用地之間之關聯性不大，且使用地於各使用分區下之容許使用範疇、使用強度管制皆一致，無明顯依土地資源特性、環境條件進行管制。

三、建築量體規模過高

依據《非都市土地使用管制規則》第 9 條所列，其中甲種及乙種建築用地的容積率高達 240%，等同於都市計畫地區居住密度於每公頃 400 人以上，且鄰里性公共設施用地比值超過 15% 地區之容積率；而非都市土地亦無針對居住密度及鄰里性公共設施用地之需求分別訂定。此舉間接吸引住宅、商業與其他相關開發往郊區發展，難以達到區域計畫空間規劃目標。

規劃團隊蒐集環境影響評估審查書件、開發審議與申請許可之案例顯示，目前管制規則所訂之建蔽率及容積率與實際使用情形差距懸殊，各案所需開發強度雖有不同，但普遍遠低於管制規則訂定之強度管制，顯示非都市土地之開發需求遠低於空間規劃所賦予之管制強度，應得適度調降之。

四、「特定目的事業用地」未能呼應空間規劃內容

特定目的事業用地於民國 65 年管制規則立法之際即以存在，並限各該使用分區無其他適當使用地可變更編定者，以政府機關或公營事業機構興辦者為限，按特定目的事業計畫使用。

惟於民國 88 年所頒訂之非都市土地變更編定執行要點列舉共 25 款情形供申請變更為特定目的事業用地使用，包含財團法人興辦之文教設施、興建學校、幼稚園、發電廠、變電所等種類繁雜之使用項目，使特定目的事業用地突破其他 18 種用地別之容許範疇，且幾乎能於各使用分區變更編定之，造成土地實際利用情形無法與空間計畫相呼應，且該用地別項下所涵蓋使用項目性質差異相較其他用地別更大，故亦無法從土地（變更）編定結果一望即知該土地利用性質為何，加深非都市土地管制難度。

第二節 104 年度營建署委辦案之管制規則架構分析

依據《國土計畫法》第 45 條規定，自公告國土功能分區圖之日起《區域計畫法》不再適用，而其所規範之非都市土地使用管制事宜，亦將廢止。為接續土地使用管制，《國土計畫法》

第 23 條第 2 項授權中央主管機關訂定國土計畫土地使用管制規則。

因應營建署委辦之 104 年度委託辦理非都市土地使用管制規則之檢討研究案，已針對國土計畫土地使用管制規則研議草案內容，因此規劃團隊彙整相關資料，供後續研議草案時得有基礎參考依據，並與營建署斟酌條文保留與否。

壹、104 年度委託辦理非都市土地使用管制規則之檢討研究案之管制原則研議

依據《國土計畫法》第 23 條第 2 項之授權，該委辦案延續《國土計畫法》因應氣候變遷、重視國土保安保育、防災之目標，基於土地資源特性、功能與使用現況所劃定之功能分區分類下，訂定不同層級以「使用地」為基礎之管制規定，包含土地使用性質、強度管制及使用用途等內容，如圖 2-5 所示。

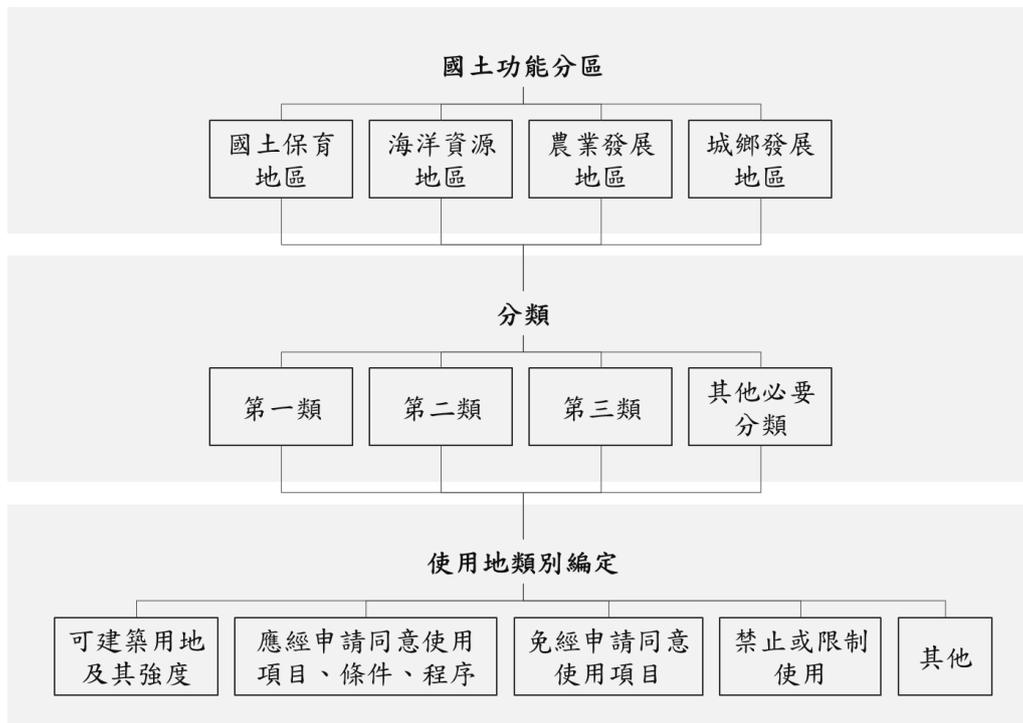


圖 2-5 104 年委辦案研議之國土計畫土地使用管制架構

資料來源：參酌委託辦理非都市土地使用管制規則之檢討研究案（內政部營建署 104 年度）繪製

為奠定使用地為基礎之管制，並賦予各使用地不同程度的管制內容，該委辦案依循《國土計畫法》第 20 條功能分區分類之劃設原則，以及第 21 條各功能分區分類之土地使用原則規定，訂定不同功能分區分類應給予不同程度的使用地管制內容（容許使用、建蔽率及容積率等）。

為利制度接軌，該委辦案參考《非都市土地使用管制規則》條文架構與管制規定進行設計，提出國土計畫土地使用管制規則草案。

貳、104 年度委託辦理非都市土地使用管制規則之檢討研究案之管制規則條文架構

該委辦案以《國土計畫法》規定為基礎，斟酌其第 23 條第 2 項授權範疇與本法立法旨意，提出土地使用應遵循方向，使各筆土地得於計畫指導之理念下，依國家政策、地方發展

需要及土地所能供使用性質指定用途，以建構國土計畫之土地利用秩序，該條文草案架構可分為四章，第一章「總則」表明該管制規則之授權依據，以及適用範圍；第二章「使用地編定」則包含使用地編定內容、容許使用用途（包含免經與應經國土機關同意使用項目、條件、程序等）、使用強度訂定等；第三章「容許使用」則針對應經申請同意之應備文件、程序與審查內容等，第四章「附則」則包含監督、懲處規定，以及發布施行日。

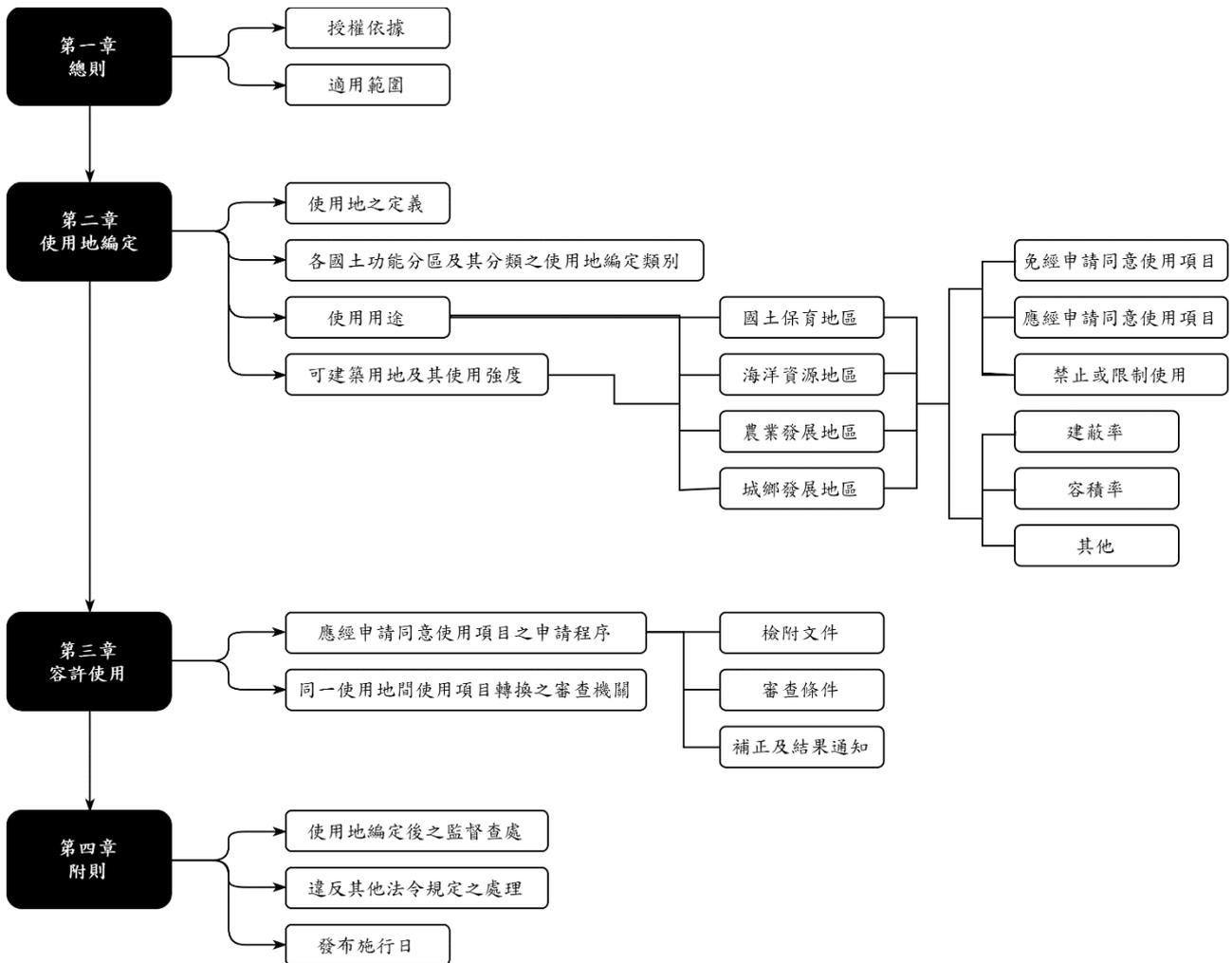


圖 2-6 104 年委辦案國土計畫土地使用管制規則（草案）架構圖

資料來源：參酌委託辦理非都市土地使用管制規則之檢討研究案（內政部營建署 104 年度）繪製

一、總則

包含管制規則之立法依據（本法第 23 條第 2 項），而適用範圍亦依本法第 23 條第 2 項所訂為除都市計畫或國家公園計畫以外之地區，但政府有興辦國防、重大之公共設施或公用事業計畫之需要，則可不受國土計畫土地使用管制規則之限制（本法第 23 條第 5 項），而涉及原住民族土地及海域之使用管制者，則依《原住民族基本法》第 21 條辦理，並由中央主管機關會同中央原住民族主管機關訂之（本法第 23 條第 3 項）。

考量各直轄市、縣（市）有其地方實際需求，依本法第 23 條第 4 項得由該管主管機關依全國國土計畫土地使用指導事項另訂管制規則，並報請中央主管機關核定。

二、以使用地為基礎之管制內容

該委辦案參考內政部國土測繪中心之國土利用現況調查之土地利用分類系統，將土地分為第一級共 9 類（農業利用土地、森林利用土地等）、第二級共 58 類（水田、旱田、天然林等等）、第三級共 101 類（水稻田、旱作、檳榔、牧場、溫室等），並參酌現行非都市土地 19 種使用地之編定情形及實務執行情況，以分類性質相近、性質特殊或面積規模較大為原則篩選用地別種類。

其編定原則以計畫為導向，並依據本法第 20 條、21 條功能分區分類之劃設原則與土地使用原則為基礎，依不同國土保育寶安、土地資源特性等可供發展條件為考量，編定 22 種使用地，並維持「即使名稱相同，但因國土功能分區及其分類之不同土地使用性質，其使用用途或使用強度將有所差異」之原則。

依據圖 2-6、本法第 23 條第 2 項之授權，以使用地為基礎之管制包含(1)可建築用地及其強度、(2)應經申請同意使用項目、條件、程序、(3)免經申請同意使用項目、(4)其他應遵行之土地使用管制事項，其相關說明經規劃團隊彙整後，分為「與其他法規之關聯」、「正面表列」、「各使用地容許使用項目依功能分區分類之容許情形不同」與「使用地變更討論」各自說明其條文架構重點。

(一) 與其他法規的關聯—仍須循各目的事業主管機關規範

以《區域計畫法》之逕為容許使用項目（如未來的免經申請同意使用項目）而言，雖免循現行《非都市土地使用管制規則》規範向地政機關申請使用，但仍須遵循各該目的事業主管機關之規範，並須依《建築法》規定申請建築執照，故未來原則不論是否須經國土機關申請同意之使用項目，皆須視使用需要遵循各該目的事業主管機關規範。

(二) 管制項目—正面表列

為利民眾及主管機關了解制度之轉換，並使管制內容更為清晰、易操作，將避免以負面表列方式賦予土地行為人彈性之使用規範，否則當使用行為、經濟活動更為活絡時，其各自使用間的干擾與外部性問題將大於國土計畫土地使用管制之管理能力，因此該委辦案奠定未來管制規則以正面表列為基礎，訂定各項使用項目。

(三) 各使用地容許使用項目依功能分區分類之容許情形不同

該委辦案依《非都市土地使用管制規則》第 6 條附表 1，以及國土利用現況調查之土地利用分類系統第 3 級類別為基礎，篩選及研議各功能分區分類之各該使用地適宜使用項目範疇。

(四) 使用地變更討論

考量本法第 23 條授權範疇所提「變更」定義未明，該委辦案就使用地變更與否研議兩項條文方案。

方案一為「無使用地變更情形」，依《國土計畫法》立法意旨使用地變更具兩種

情形，其一為國土計畫因功能分區分類之檢討改變，而涉及使用地變更；其二則係依本法第 24 條申請使用許可時所產生的變更需求。

方案二則是「有使用地變更情形」，考量方案一可能缺乏彈性、依第 24 條辦理使用許可之程序冗長，且如僅屬資源型使用地之容許使用項目互換，或高強度用地轉為低強度用地使用，仍需透過國土計畫變更或申請使用許可，將造成土地使用之不便，因此為增強未來推動的可行性，研議方案二條文內容，並提出本法第 23 條之修法建議。

三、容許使用

如前所述，該委辦案依(1)土地使用性質，以本法第 20 條、21 條之劃設原則與土地使用原則為基礎，作為後續容許情形和使用地強度研議之參據，(2)容許情形以《非都市土地使用管制規則》第 6 條附表 1、附表 1-1，以及國土利用現況調查之土地利用分類系統第 3 級類別為基礎，篩選及研議各功能分區分類之各該使用地適宜使用項目範疇。

以國土保育地區為例，考量國土保育地區係具豐富資源、重要生態、珍貴景觀或易致災條件而劃設，其應以保育及保安為原則。為維護自然環境狀態，該委辦案建議國土保育地區之土地使用用途應受到限縮，且國土保育地區第一類應較國土保育地區第二類受到更嚴格之規範。因此，基於嚴格保育之立場，本研究建議國土保育地區第一類應避免作非保育目的或使用強度高之行為或活動，如住宅、商業及遊憩開發。

除前述容許情形以外，於法規架構中本章節亦針對應經申請同意之使用項目，明定其應檢附文件、審查標準及程序內容。

四、附則

於該委辦案所研議之國土計畫土地使用管制規則架構，其附則部分包含使用地編定後之監督查處、違反其他法令規定之處理以及發布施行日。其中監督與管理考量土地使用管制事項繁雜，為避免機關層級之間的監督與管理權責重疊，或僅安排單一機關辦理致業務龐大而有查驗不力之情形，該委辦案將監督與管理區別為「常態性檢查」與「抽樣檢查」。

兩項監督管理之權責機關可分為兩項方案，其一於國土功能分區分類之各使用地編定後，由直轄市或縣（市）政府管制使用，並由當地鄉（鎮、市、區）公所指定人員負責辦理隨時檢查，若有違反土地使用管制者，即應報請直轄市或縣（市）政府處理；其二則係針對直轄市或縣（市）政府處理違反管制案件，應成立聯合取締小組，辦理常態性之查處或不定期抽樣檢查。

參、與非都市土地使用管制差異比較

國土計畫體系於規畫面改善了區域計畫執行上存在已久的問題，如《國土計畫法》立法重點所列，強調以計畫指導土地使用管制、以使用許可取代開發許可、落實成長管理、推動國土復育工作、加強民眾參與、保障民眾既有權益、尊重原住民族土地使用方式等。

於管制面，則如表 2-6 所示為該委辦案彙整其所研議之土地使用管制架構，得修正現行非都市土管執行之問題，其中部分修正內容並未於前述法規架構中據以說明，規劃團隊自該委辦案總結報告書中，節錄部分內容重點說明之，包含「刪除特定目的事業用地」，以及「國土計畫主管機關為審議主管機關，必要時得採專案小組審議」，規劃團隊就此二項內容說明。

表 2-6 國土計畫土地使用管制規則（104 年度草案）實施前後之土地使用管制差異

非都市土地使用管制議題	國土計畫土地使用管制修正（該委辦案所提草案）
土地使用編定未考量基地條件（現況編定）	依計畫指導使用地編定
容許使用項目與分區用地類別缺乏相容性	依各分區分類劃設原則編定使用地
現行分區對用地別沒有管制功能	1. 依各分區分類劃設原則賦予不同管制規定 2. 刪除特定目的事業用地
以容許使用方式規避開發許可	容許使用項目依土地分類特性作調整
建築量體規模過高且無分區之差異	依各分區分類劃設原則賦予不同建築強度管制
土地使用主管機關於審議過程中缺乏主導性	由國土計畫主管機關為審議主管機關，必要時得採專案小組審查
主管機關之間協調不易	落實管制使用土地之檢查與處理

資料來源：委託辦理非都市土地使用管制規則之檢討研究案（內政部營建署 104 年度）

一、刪除特定目的事業用地

依據《非都市土地變更編定執行要點》，特定目的事業用地涵蓋共 25 款類型，因種類各異，常與周邊土地使用性質互不相容。鑑於現行特定目的事業用地之變更編定，跳脫計畫指導，而缺乏土地使用與區域發展之整體規劃思考，故該委辦案奠定刪除原本非都市土地 19 種用地中之特定目的事業用地之規劃原則，並將現行其所涵蓋之 25 款類型，依據其使用特性歸類至其他或新的使用地類別下，並按國土功能分區與分類之劃設原則進行編定及管制。

二、國土計畫主管機關為審議主管機關，必要時得採專案小組審議

未來國土計畫土地使用管制規則將強調國土計畫主管機關之主導性，包含應經申請同意審查、使用地變更編定程序、使用許可審議等，皆由國土機關作為審議主管機關，但考量案情複雜程度不一，該委辦案建議保留「必要時得採專案小組審議」之彈性，結合各目的事業主管機關之專業協助、相關專家學者之建議，予以綜合決定審查通過與否。

第三節 國土計畫土地使用管制規則架構初擬

因全國國土計畫、國土計畫法相關子法陸續研議完成，且非都市土地使用管制規則、相關目的事業法規亦針對國土計畫法之上路而有部分修法，於 104 年營建署委辦案所提之國土計畫土地使用管制規則草案內容勢必需要進行調整，以因應前述變動，故規劃團隊首先就國土計畫法授權範疇再次進行檢視與確認，彙整全國國土計畫針對管制規則所提土地使用基本方針，釐清應增補進未來管制規則條文中之管制事項，並就現行非都市土地使用管制規則、104 年度營建署委辦案所提之草案條文逐一進行檢視，分析本案所提管制規則草案之可參考

事項，以及須進行調整修正之部分。

壹、國土計畫土地使用管制原則

一、國土計畫法授權範疇

國土計畫法第 23 條授權中央國土計畫主管機關訂定國土計畫土地使用管制規則，其條文內容如下：

「國土保育地區以外之其他國土功能分區，如有符合國土保育地區之劃設原則者，除應依據各該國土功能分區之使用原則進行管制外，並應按其資源、生態、景觀或災害特性及程度，予以禁止或限制使用。

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。

前項規則中涉及原住民族土地及海域之使用管制者，應依原住民族基本法第二十一條規定辦理，並由中央主管機關會同中央原住民族主管機關訂定。

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。

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。」

綜整上述第 23 條條文內容，其實際授權研訂管制規則之項目包含以下六項內容：

- (一) 使用地類別編定、變更、規模
- (二) 可建築用地及其強度管制
- (三) 應經申請同意使用項目、條件、程序
- (四) 免經申請同意使用項目
- (五) 禁止或限制使用
- (六) 其他應遵行之土地使用管制事項

二、全國國土計畫訂定之土地使用基本方針

全國國土計畫第九章土地使用指導事項中，明列中央國土機關應依土地使用基本方針、國土功能分區及其分類之土地使用指導事項、環境敏感地區土地使用指導原則、特殊地區及其土地使用指導原則等，研訂國土計畫土地使用管制規則等相關規定，規劃團隊將前述應納入本管制規則之項目分述如下：

(一) 依國土功能分區分類，進行土地使用差異化管理

為落實國土功能分區指導功能，應依各國土功能分區及其分類之劃設原則及土地使用指導事項，分別訂定各國土功能分區分類得編定之使用地類別，同時訂定不同功能分區分類應有不同建築強度、容許使用項目等差異化土地使用管制。

(二) 配合地方管制需要，研訂因地制宜土地使用規定

直轄市、縣（市）主管機關應依據本法規定，擬定各該國土計畫，以彰顯地方資源特性，且直轄市、縣（市）主管機關並得依本法第 23 條第 4 項規定，另訂管制規定，報請中央主管機關核定後實施管制，以進行因地制宜之土地使用管制。

(三) 依國土保育地區劃設原則，實施土地使用重疊管制

依本法第 23 條第 1 項規定，非屬國土保育地區之海洋資源地區、農業發展地區或城鄉發展地區之土地，如符合國土保育地區劃設原則者，其土地使用，除按各該國土功能分區及其分類之使用原則進行管制外，並依國土保育地區之土地使用指導事項規定辦理，進行重疊管制。

(四) 考量環境敏感特性、部分區域之特殊性，實施管制標準

全國國土計畫架構下之國土保育地區，是為保護重要環境及生態資源而進行較嚴格之禁止限制使用，故國土保育地區將就必要範圍予以劃設，其範圍不等同於環境敏感地區。惟考量環境敏感地區與其他相關特殊地區為目的事業主管機關依據相關法律規定所公告之調查資料或管制事項，亦為國土規劃及土地開發審議之重要參考，以下分為二項內容進行說明：

1. 環境敏感地區之管制

後續土地使用仍應考量環境敏感特性，按土地資源特性，區分為災害、生態、文化景觀、資源利用及其他等 5 類，並納入各環境敏感地區項目主管法令之使用或管制規定，採取適當的因應作為，實施管制標準。

2. 特殊地區之管制

依全國國土計畫內容，特殊地區包含水庫集水區、海岸地區、離島地區：

水庫集水區範圍（供家用或供公共給水）範圍由水庫管理機關（構）擬訂水庫集水區保育實施計畫，由各目的事業主管機關落實執行，始得依規定開發利用，開發行為不得影響水庫集水區（供家用或供公共給水）保育實施計畫之執行。

海岸地區之利用管理目標為促進海岸地區天然資源之保育利用，各種開發利用行為應更為審慎，以達成海岸土地最適利用；同時確保民眾親水權、公共通行權及公共水域之使用權。基於國家長期利益，海岸資源保護、災害防護與開發利用應兼籌並顧，開發利用過程中，對自然環境有重大之影響者，

以保護與防護為優先考慮。

離島建設以永續發展為最高目標，以促進居民基本生活照顧、島嶼生態保育、島嶼特殊文化保存及優質產業之和諧發展。無人島嶼除必要之氣象、導航及國防設施外，以保持原始自然狀態為原則，避免開發及建築；已過度開發之島嶼，依其環境容受力採取開發降溫及環境保全對策。

(五) 因應原住民族需求，另訂特殊化土地使用管制

考量原住民族具有特殊文化風俗，為滿足其居住、耕作及殯葬等土地使用需求，未來得由中央主管機關會同中央原住民族主管機關擬定特定區域計畫，訂定土地利用管理原則，再配合研訂土地使用管制規定，納入國土計畫土地使用管制規則。

(六) 配合國土復育計畫，禁止或限制土地使用

依據本法第 35 條規定，土石流高潛勢地區、嚴重山崩、地滑地區、嚴重地層下陷地區、流域有生態環境劣化或安全之虞地區、生態環境已嚴重破壞退化地區等地區，經目的事業主管機關劃定為國土復育促進地區者，以保育和禁止開發行為及設施之設置為原則，並由劃定機關擬訂復育計畫，報請中央目的事業主管機關核定後實施；且復育計畫之禁止、相容與限制規定，於各該復育計畫核定後，由中央主管機關配合納入國土計畫土地使用管制規則，以促進國土復育。

惟考量本管制規則為全國統一、通則性之管制規定，且實施國土復育計畫地區性質迥異，本管制規則不應依個案計畫內容予以調整條文內容，故規劃團隊初步建議應訂以通案性之禁止、相容予限制範疇，予各項復育計畫得視需要進行管制。

(七) 維護國土功能分區功能，不得個別變更國土功能分區

除國防、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（使用許可審議）外，各類型土地使用應符合本法及其授權訂定之管制規則，且使用許可不得變更國土功能分區、分類。

(八) 保障既有合法權利，允許土地使用

原依區域計畫法編定之可建築用地，於不妨礙國土保育保安、海洋資源維護、農業發展需求等情形下，得為既有合法之使用，但有改建或新建需求時，則依國土計畫土地使用管制規則規定辦理；如經直轄市、縣（市）變更為非可建築用地者，應依法給予適當補償，以保障合法權益。

原依區域計畫法第 15 條之 1 第 1 項第 2 款規定取得開發許可之案件，其使用管制及開發建築，仍依許可之開發計畫書圖及其許可條件辦理。

(九) 配合目的事業需求，專案輔導合法化

本計畫公告實施前，經目的事業主管機關依法令所訂專案輔導合法處理方案辦理使用分區變更或使用地變更編定案件，得於各該輔導期限內繼續辦理，並由中央

主管機關另訂國土功能分區分類相關土地使用管制規定。

前述輔導合法化事宜，應符合安全性、公平性及合理性等原則，避免違規開發業者誤認為先違法使用，再循輔導合法化之模式，較易取得土地合法使用。

三、管制方式說明

綜上所述，國土計畫土地使用管制規則應明確以土地資源、容受特性劃設各功能分區分類，因此建構以功能分區分類容許情形為主之管制架構，如圖 2-7 所示，依全國國土計畫所列得劃設共 4 大功能分區與 18 種分類，並依使用性質循營建署 105 年委辦之「國土與區域規劃及管制機制策進作為一現行土地使用分區檢討及調整方向案」、106 年度之「國土計畫法制諮詢小組案」研議之使用地類別共 22 種進行編定，與非都市土地使用管制、104 年度之國土計畫土地使用管制規則草案內容相異處，在於其以「功能分區分類」進行管制，據其劃設之功能分區分類之容許使用，編定、變更使用地別，而其建築管理則延續非都市土地使用管制規則之設計，透過建築法與其他相關法規規定辦理。

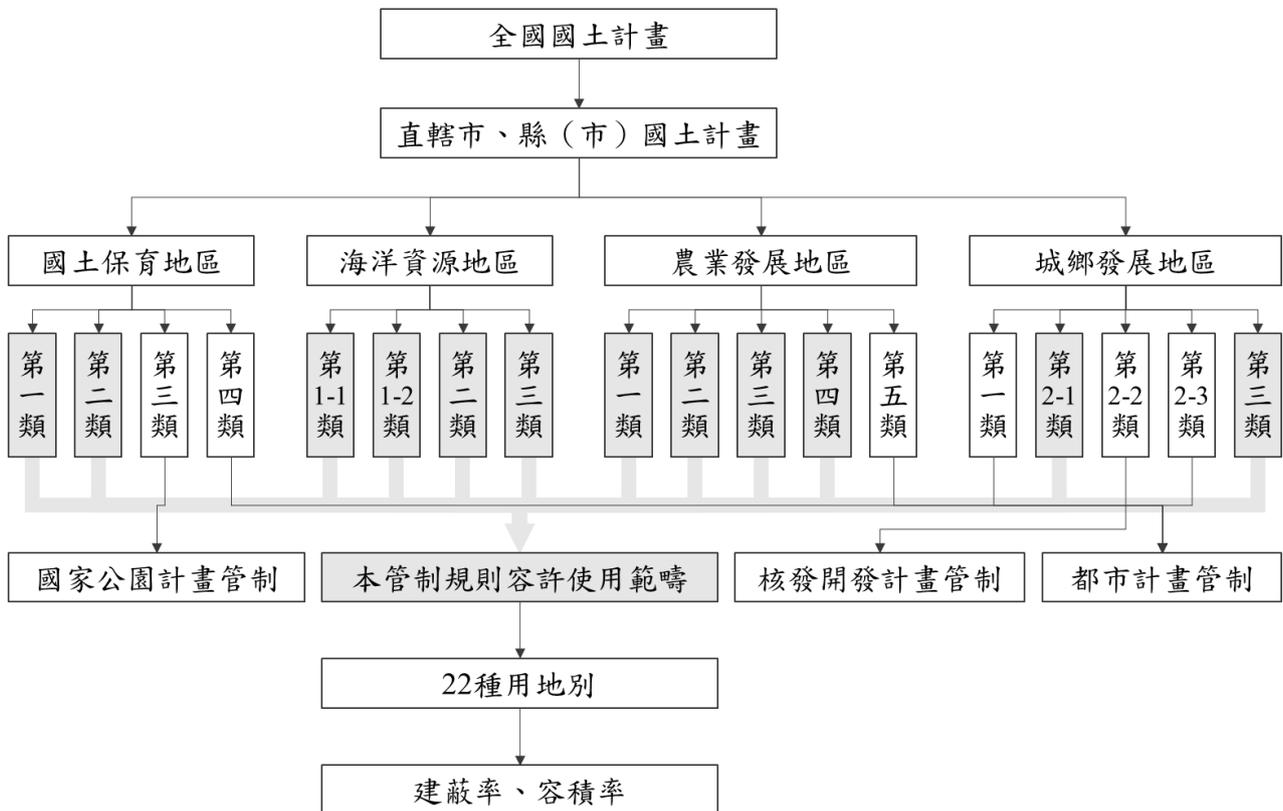


圖 2-7 國土計畫體系下土地使用管制架構圖

而針對國土計畫體系之土地利用管制方式，則依國土計畫法第 24 條規範而有差異，其規定從事一定規模以上或性質特殊之土地使用，應循使用許可程序辦理，其與一般性、通則式之管制有所不同，故如圖 2-8 所示規劃團隊將其與國土計畫土地使用管制規則架構分別呈現。

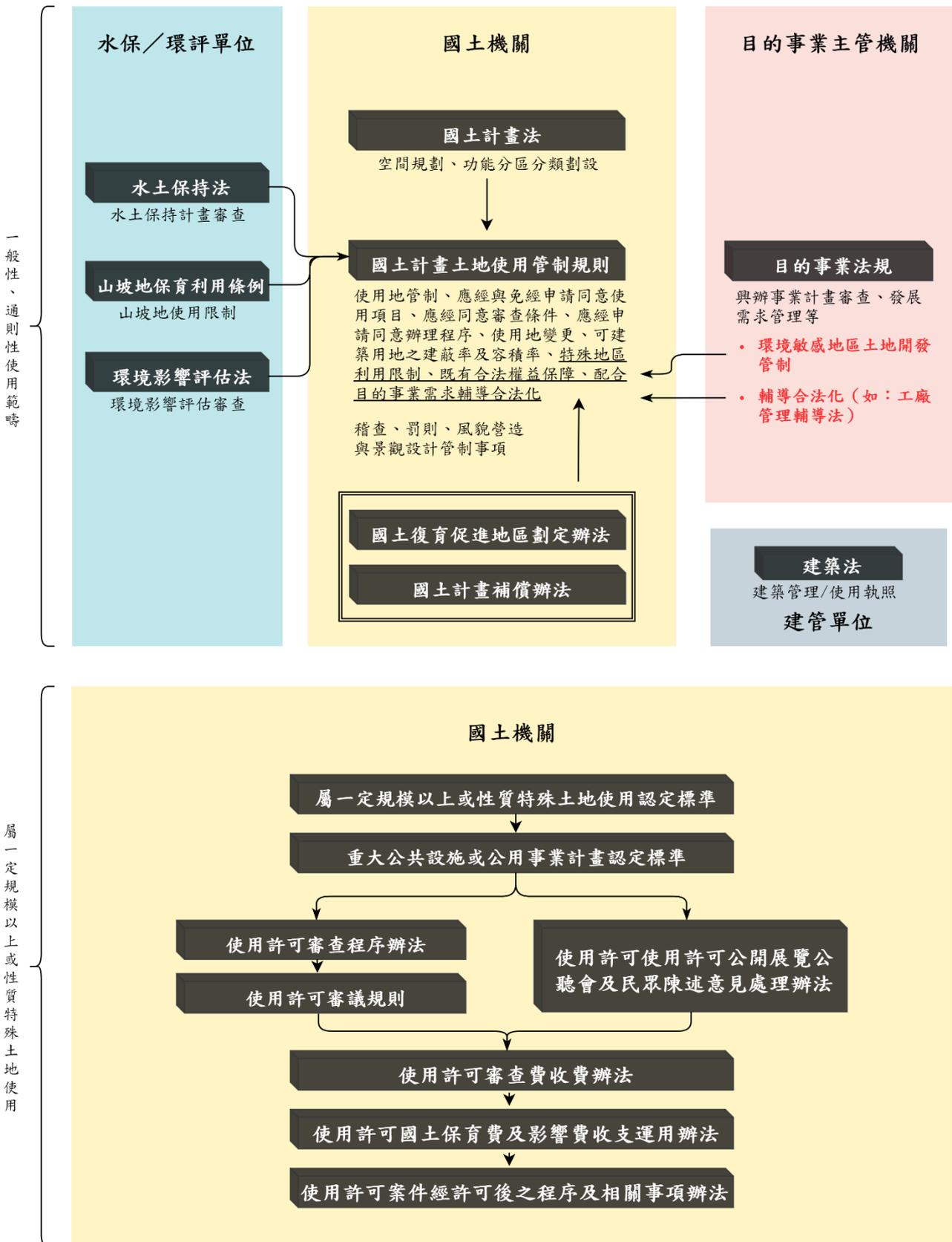


圖 2-8 國土計畫體系之管制方式示意圖

國土計畫將空間規劃及管理的主導性收回由國土機關管理，而各目的事業主管機關亦不再擔任各使用地之主管機關，但針對各項土地開發之興辦事業計畫內容、環境敏感地區之管制，因各目的事業主管機關已有相關專法審查及管理，於未來土地利用管制體系中，仍有其

獨立管理之必要；同樣因應水保局與環保署具土地資源保育利用規劃與管理之相關權責，故未來仍依其專法審查土地利用情形是否符合水土保持法、環境影響評估法等法規。

而國土機關則就整體空間發展、環境容受情形及成長管理內容進行管理，除圖中所示使用地管制、應經與免經申請同意使用項目、應經同意審查條件、應經申請同意辦理程序等等事項外，未來管制規則亦涵蓋全國國土計畫土地使用基本方針所列詳細內容，如授權地方政府自訂管制規則、既有合法權益保障、配合目的事業需求輔導合法化等等事宜，須與目的事業主管法令、國土計畫之其他子法配合管制。

貳、現行管制規則與 104 年度委辦案草案架構分析

為將圖 2-8 中屬一般性、通則性使用範疇之內容轉換為未來管制規則法規架構，規劃團隊就現行非都市土地使用管制規則、104 年度委辦案所提之管制規則草案架構進行分析，視其所列條文內容得否延續、參考。

依據圖 2-4 之非都市土地使用管制規則條文架構圖，可知其架構重點於「第二章容許使用、建蔽率及容積率」、「第三章土地使用分區變更」、「第四章使用地變更」，但因未來國土計畫為維護國土功能分區功能，不得個別變更國土功能分區，因此針對草案架構與條文之分析，規劃團隊將剔除第三章內容，並就第二章、第四章之條文逐一進行檢視與分析。

而依據圖 2-6 所示 104 年委辦案國土計畫土地使用管制規則（草案）架構圖，可知其架構重點於「第二章使用地編定」、「第三章容許使用」，以使用地為基礎進行管制，並依各功能分區分類之不同，各有其免經、應經申請同意使用項目、建蔽率、容積率規範，因此規劃團隊將著重於第二、三章條文內容進行分析。

一、非都市土地使用管制規則可參考事項

如表 2-7 所示為非都市土地使用管制規則於未來管制規則草案可參考事項，以其第二章和第四章條文內容，逐一檢視其可參考事項，原則可分成四類：

(一) 原則保留條文內容，或僅部分內容須調整

因應其條文內容與國土計畫法、全國國土計畫土地使用基本方針之管制重點大致相符，故未來考量保留其條文內容，供本案管制規則草案研議。

(二) 原申請許可使用與使用地變更編定之相關事項，因未來將轉換為申請國土機關同意使用，其審查條件、程序、應檢附文件與權責等，將納入「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」研究案討論。

(三) 因條文所列管制事項與前述管制原則產生衝突，故原則不予保留該條文。

(四) 尚須研議是否保留該條文

於國土計畫法、全國國土計畫土地使用基本方針討論中，未包含該條文所管制範疇，因此尚須討論是否沿用該條文，並提出保留與否之情境分析，例如山坡地開發不得小於 10 公頃之管制、毗鄰之丁建或零星、畸零土地之變更條件及程序。

表 2-7 非都市土地使用管制規則於未來管制規則草案可參考事項

非都市土地使用管制規則		本案研議管制規則草案 可參考事項
條號	條文內容	
第二章 容許使用、建蔽率及容積率		
第 6 條	<p>非都市土地經劃定使用分區並編定使用地類別，應依其容許使用之項目及許可使用細目使用。但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，經徵得使用地之中央主管機關及有關機關同意後，得核准為臨時使用。中央目的事業主管機關於核准時，應函請直轄市或縣（市）政府將臨時使用用途及期限等資料，依相關規定程序登錄於土地參考資訊檔。中央目的事業主管機關及直轄市、縣（市）政府應負責監督確實依核定計畫使用及依限拆除恢復原狀。</p> <p>前項容許使用及臨時性設施，其他法律或依本法公告實施之區域計畫有禁止或限制使用之規定者，依其規定。</p> <p>海域用地以外之各種使用地容許使用項目、許可使用細目及其附帶條件如附表一；海域用地容許使用項目及區位許可使用細目如附表一之一。</p> <p>非都市土地容許使用執行要點，由內政部定之。</p> <p>目的事業主管機關為辦理容許使用案件，得視實際需要，訂定審查作業要點。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 考量未來仍有重大建設之臨時性使用，可考量納入未來管制規則中。 2. 未來各功能分區分類之使用項目及容許情形情形，可參酌以附表一、二呈現。 3. 考量未來係由國土機關審查使用項目容許情形，故應無另授權目的事業主管機關審查作業要點必要。
第 6-1 條	<p>依前條第三項附表一規定應申請許可使用使用者，應檢附下列文件，向目的事業主管機關申請核准：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、非都市土地許可使用申請書如附表五。 二、使用計畫書。 三、土地登記(簿)謄本及地籍圖謄本。 四、申請許可使用同意書。 五、土地使用配置圖及位置示意圖。 六、其他有關文件。 <p>前項第三款之文件能以電腦處理者，免予檢附。申請人為土地所有權人者，免附第一項第四款規定之文件。第一項第一款申請書格式，目的事業主管機關另有規定者，得依其規定辦理。</p>	<p>左項申請（目的事業主管機關）許可使用使用者，於未來將轉換為申請國土機關同意使用，其應檢附文件將納入「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」研究案討論。</p>

非都市土地使用管制規則		本案研議管制規則草案 可參考事項
條號	條文內容	
第 6-2 條	<p>依第六條第三項附表一之一規定於海域用地申請區位許可者，應檢附申請書如附表一之二，向中央主管機關申請核准。</p> <p>依前項於海域用地申請區位許可，經審查符合下列各款條件者，始得核准：</p> <p>一、對於海洋之自然條件狀況、自然資源分布、社會發展需求及國家安全考量等，係屬適當而合理。</p> <p>二、申請區位若位屬附表一之二環境敏感地區者，應經各項環境敏感地區之中央法令規定之目的事業主管機關同意。</p> <p>三、興辦事業計畫經目的事業主管機關核准或原則同意。</p> <p>四、申請區位屬下列情形之一者：</p> <p>（一）非屬已核准區位許可範圍。</p> <p>（二）屬已核准區位許可範圍，並經該目的事業主管機關同意。</p> <p>（三）屬已核准區位許可範圍，且該區位逾三年未使用。</p> <p>第一項申請案件，中央主管機關應會商有關機關審查。但涉重大政策或認定疑義者，應依下列原則處理：</p> <p>一、於不影響海域永續利用之前提下，尊重現行之使用。</p> <p>二、申請區位、資源和環境等為自然屬性者優先。</p> <p>三、多功能使用之海域，以公共福祉最大化之使用優先，相容性較高之使用次之。</p> <p>本規則中華民國一百零五年一月二日修正生效前，依其他法令已同意使用之用海範圍，且屬第一項需申請區位許可者，各目的事業主管機關應於本規則中華民國一百零五年一月二日修正生效後六個月內，將同意使用之用海範圍及相關資料報送中央主管機關；其使用之用海範圍，視同取得區位許可。</p> <p>於海域用地申請區位許可審議之流程如附表一之三。</p>	<p>左項申請（目的事業主管機關）許可使用者，於未來將轉換為申請國土機關同意使用，其同意條件將納入「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」研究案討論。</p>
第 6-3 條	<p>中央主管機關依前條核准區位許可者，應按個案情形核定許可期間，並核發區位許可證明文件，將審查結果納入海域相關之基本資料庫，並副知該目的事業主管機關及直轄市、縣（市）政府。</p>	<p>考量未來應經國土機關同意者，亦有核發同意證明文件需求，考量「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探</p>

非都市土地使用管制規則		本案研議管制規則草案 可參考事項
條號	條文內容	
		討」研究案，將完整研析應經申請同意機制(包含審查條件、應載明文件與審查程序等)，此部分條文將一併納入該案研議。
第 7 條	山坡地範圍內森林區、山坡地保育區及風景區之土地，在未編定使用地之類別前，適用林業用地之管制。	考量未來係以功能分區分類與使用項目為管制依據，且原則國土功能分區分類圖公告時，所有土地皆會納入劃設範疇，屆時即依新制進行管制。
第 8 條	土地使用編定後，其原有使用或原有建築物不合土地使用分區規定者，在政府令其變更使用或拆除建築物前，得為從來之使用。原有建築物除准修繕外，不得增建或改建。 前項土地或建築物，對公眾安全、衛生及福利有重大妨礙者，該管直轄市或縣(市)政府應限期令其變更或停止使用、遷移、拆除或改建，所受損害應予適當補償。	左項條文內容已於國土計畫法第 32 條訂定，故本案所訂管制規則將不再重複該項條文內容。
第 9 條	下列非都市土地建蔽率及容積率不得超過下列規定。但直轄市或縣(市)政府得視實際需要酌予調降，並報請中央主管機關備查： 一、甲種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。 二、乙種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。 三、丙種建築用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。 四、丁種建築用地：建蔽率百分之七十。容積率百分之三百。 五、窯業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百二十。 六、交通用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。 七、遊憩用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。	1. 針對可建築用地之建蔽率與容積率訂定，本案於研析管制規則時，將就未來之可建築用地進行研議，並參酌全國國土計畫與其他文獻檢討內容，適度調降管制強度訂定。 2. 由於未來有關「依原獎

非都市土地使用管制規則		本案研議管制規則草案 可參考事項
條號	條文內容	
	<p>八、殯葬用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</p> <p>九、特定目的事業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百八十。</p> <p>經依區域計畫擬定機關核定之工商綜合區土地使用計畫而規劃之特定專用區，區內可建築基地經編定為特定目的事業用地者，其建蔽率及容積率依核定計畫管制，不受前項第九款規定之限制。</p> <p>經主管機關核定之土地使用計畫，其建蔽率及容積率低於第一項之規定者，依核定計畫管制之。</p> <p>第一項以外使用地之建蔽率及容積率，由下列使用地之中央主管機關會同建築管理、地政機關訂定：</p> <p>一、農牧、林業、生態保護、國土保安用地之中央主管機關：行政院農業委員會。</p> <p>二、養殖用地之中央主管機關：行政院農業委員會漁業署。</p> <p>三、鹽業、礦業、水利用地之中央主管機關：經濟部。</p> <p>四、古蹟保存用地之中央主管機關：文化部。</p>	<p>勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例編定開發之工業區，或其他政府機關依該園區設置管理條例設置開發之園區」未來將可能依使用許可方式設置，而其建蔽率與容積率應循其計畫內容進行管制，故有關左項法定容積之增加，應於使用許可審議時，依個案斟酌。</p>
第 9-1 條	<p>依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例編定開發之工業區，或其他政府機關依該園區設置管理條例設置開發之園區，於符合核定開發計畫，並供生產事業、工業及必要設施使用者，其擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫，經工業主管機關或各園區主管機關同意，平均每公頃新增投資金額（不含土地價款）超過新臺幣四億五千萬元者，平均每公頃再增加投資新臺幣一千萬元，得增加法定容積百分之一，上限為法定容積百分之十五。</p> <p>前項擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫，為提升能源使用效率及設置再生能源發電設備，於取得前項增加容積後，並符合下列各款規定之一者，得依下列項目增加法定容積：</p> <p>一、設置能源管理系統：百分之一。</p> <p>二、設置太陽光電發電設備於廠房屋頂，且水平投影面積占屋頂可設置區域範圍百分之五十以上：百分之二。</p> <p>三、設置建築整合型太陽光電發電設備並取得中央能源主管機關審認核定文件：百分之二。</p> <p>第一項擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫，依前二項規定申請後，仍有增加容積需求者，得依工業或各園區主管機關法令規定，以捐贈產業空間或繳納回饋金方式申請增加容積。</p> <p>第一項規定之工業區或園區，區內可建築基地經編定為丁種建築用地者，其容積率不受第九條第一項第四款規定</p>	<p>3. 有關左項所列工業區或園區內丁種建築用地增加容積率之審核，考量未來應屬使用許可計畫內容，其審議機關應為國土機關與審議專責小組，故相關審核權責尚需再行討論。</p>

非都市土地使用管制規則		本案研議管制規則草案 可參考事項
條號	條文內容	
	<p>之限制。但合併計算前三項增加之容積，其容積率不得超過百分之四百。</p> <p>第一項至第三項增加容積之審核，在中央由經濟部、科技部或行政院農業委員會為之；在直轄市或縣（市）由直轄市或縣（市）政府為之。</p> <p>前五項規定應依第二十二條規定辦理後，始得為之。</p>	
第四章 使用地變更編定		
第 27 條	<p>土地使用分區內各種使用地，除依第三章規定辦理使用分區及使用地變更者外，應在原使用分區範圍內申請變更編定。</p> <p>前項使用分區內各種使用地之變更編定原則，除本規則另有規定外，應依使用分區內各種使用地變更編定原則表如附表三辦理。</p> <p>非都市土地變更編定執行要點，由內政部定之。</p>	<p>未來管制規則係依據各功能分區分類是否得作該項使用項目，如是則依其適宜使用地變更編定之。故未來管制規則條文，如為民眾便利查詢，得作各功能分區分類之使用地變更編定原則表，但需註明各使用地別因功能分區分類之不同，其容許使用項目亦有不同。</p>
第 28 條	<p>申請使用地變更編定，應檢附下列文件，向土地所在地直轄市或縣（市）政府申請核准，並依規定繳納規費：</p> <p>一、非都市土地變更編定申請書如附表四。</p> <p>二、興辦事業計畫核准文件。</p> <p>三、申請變更編定同意書。</p> <p>四、土地使用計畫配置圖及位置圖。</p> <p>五、其他有關文件。</p> <p>下列申請案件免附前項第二款及第四款規定文件：</p> <p>一、符合第三十五條、第三十五條之一第一項第一款、第二款、第四款或第五款規定之零星或狹小土地。</p>	<p>未來管制規則係依據各功能分區分類是否得作該項使用項目，如是則依其適宜使用地變更編定之，有關使用地因應應經申請同意辦理變更之應備文件與程序，將納入「國土計畫法第 23 條應</p>

非都市土地使用管制規則		本案研議管制規則草案 可參考事項
條號	條文內容	
	<p>二、依第四十條規定已檢附需地機關核發之拆除通知書。</p> <p>三、鄉村區土地變更編定為乙種建築用地。</p> <p>四、變更編定為農牧、林業、國土保安或生態保護用地。</p> <p>申請案件符合第三十五條之一第一項第三款者，免附第一項第二款規定文件。</p> <p>申請人為土地所有權人者，免附第一項第三款規定之文件。</p> <p>興辦事業計畫有第三十條第二項及第三項規定情形者，應檢附區域計畫擬定機關核發許可文件。其屬山坡地範圍內土地申請興辦事業計畫面積未達十公頃者，應檢附興辦事業計畫面積免受限制文件。</p>	經申請同意相關辦理方式之探討」研究案研議；免經申請同意之使用，涉及使用地變更編定者，亦可討論比照檢附應備文件與程序辦理之。
第 29 條	申請人依相關法規規定應繳交回饋金或提撥一定年限之維護管理保證金者，直轄市或縣（市）政府應於核准變更編定時，通知申請人繳交；直轄市或縣（市）政府應於申請人繳交後，函請土地登記機關辦理變更編定異動登記。	有關回饋金與管理保證金，已納入「國土永續發展基金收支保管及運用辦法」、「使用許可國土保育費及影響費收支保管運用辦法」等子法中，故未來管制規則不重複規定之。
第 30 條	<p>辦理非都市土地變更編定時，申請人應擬具興辦事業計畫。</p> <p>前項興辦事業計畫如有第十一條或第十二條需辦理使用分區變更之情形者，應依第三章規定之程序及審議結果辦理。</p> <p>第一項興辦事業計畫於原使用分區內申請使用地變更編定，或因變更原經目的事業主管機關核准之興辦事業計畫性質，達第十一條規定規模，準用第三章有關土地使用分區變更規定程序辦理。</p> <p>第一項興辦事業計畫除有前二項規定情形外，應報經直轄市或縣（市）目的事業主管機關之核准。直轄市或縣（市）目的事業主管機關於核准前，應先徵得變更前直轄市或縣（市）目的事業主管機關及有關機關同意。但依規定需向中央目的事業主管機關申請或徵得其同意者，應從其規定辦理。變更後目的事業主管機關為審查興辦事業計畫，得視實際需要，訂定審查作業要點。</p>	未來土地是否得進行開發利用，除左項所列興辦事業計畫審查以外，國土機關同意與否亦屬重要判定條件，而未來管制規則將以「(免)應經國土機關同意」審查為重，興辦事業計畫審查則屬目的事業主管機關權責範疇，

非都市土地使用管制規則		本案研議管制規則草案 可參考事項
條號	條文內容	
	<p>申請人以前項經目的事業主管機關核准興辦事業計畫辦理使用地變更編定者，直轄市或縣（市）政府於核准變更編定時，應函請土地登記機關辦理異動登記，並將核定事業計畫使用項目等資料，依相關規定程序登錄於土地參考資訊檔。</p> <p>依第四項規定申請變更編定之土地，其使用管制及開發建築，應依目的事業主管機關核准之興辦事業計畫辦理，申請人不得逕依第六條附表一作為興辦事業計畫以外之其他容許使用項目或許可使用細目使用。</p>	<p>不納入管制規則中。</p> <p>（條文可能僅指出申請國土機關同意使用程序中，亦須取得目的事業主管機關對興辦事業計畫之核准，其變更編定程序將與左項條文內容大不相同）</p>
第 30-1 條	<p>依前條規定擬具之興辦事業計畫不得位於區域計畫規定之第一級環境敏感地區。但有下列情形之一者，不在此限：</p> <p>一、屬內政部會商中央目的事業主管機關認定由政府興辦之公共設施或公用事業，且經各項第一級環境敏感地區之中央法令規定之目的事業主管機關同意興辦。</p> <p>二、為整體規劃需要，不可避免夾雜之零星土地符合第三十條之二規定者，得納入範圍，並應維持原地形地貌不得開發使用。</p> <p>三、依各項第一級環境敏感地區之中央目的事業主管法令明定得許可或同意開發。</p> <p>四、屬優良農地，供農業生產及其必要之產銷設施使用，經農業主管機關認定符合農業發展所需，且不影響農業生產環境及農地需求總量。</p> <p>五、位於水庫集水區（供家用或供公共給水）非屬與水資源保育直接相關之環境敏感地區範圍，且該水庫集水區經水庫管理機關（構）擬訂水庫集水區保育實施計畫，開發行為不影響該保育實施計畫之執行。</p> <p>前項第五款與水資源保育直接相關之環境敏感地區範圍，為特定水土保持區、飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離之地區、水庫蓄水範圍、森林（國有林事業區、保安林、大專院校實驗林地及林業試驗林地等森林地區、區域計畫劃定之森林區）、地質敏感區（山崩與地滑）、山坡地（坡度百分之三十以上）及優良農地之地區。興辦事業計畫位於區域計畫規定之第一級環境敏感地區，且有第一項第五款情形者，應採低密度開發利用，目的事業主管機關審核其興辦事業計畫時，應參考下列事項：</p>	<p>左項條文係將第一級環境敏感地區列為禁止開發區域（僅部分使用例外），而未來考量以參採資源敏感、環境容受程度，進行功能分區分類之劃設與管制，故依全國國土計畫土地使用基本方針中建議環境敏感地區與特殊地區應就其特殊性，予以適當因應作為（非全盤禁止使用），並於條文中納入各環境敏感地區項目主管法令之使用或管制規定。</p>

非都市土地使用管制規則		本案研議管制規則草案 可參考事項	
條號	條文內容		
	<p>一、開發基地之土砂災害、水質污染、保水與逕流削減相關影響分析及因應措施。</p> <p>二、雨、廢（污）水分流、廢（污）水處理設施及水質監測設施之設置情形。</p> <p>依第二十八條第二項或第三項規定免檢附興辦事業計畫核准文件之變更編定案件，除申請變更編定為農牧、林業、生態保護或國土保安用地外，準用第一項規定辦理。</p>		
第 30-2 條	<p>第三十條擬具之興辦事業計畫範圍內有夾雜第一級環境敏感地區之零星土地者，應符合下列各款情形，始得納入申請範圍：</p> <p>一、基於整體開發規劃之需要。</p> <p>二、夾雜地仍維持原使用分區及原使用地類別，或同意變更編定為國土保安用地。</p> <p>三、面積未超過基地開發面積之百分之十。</p> <p>四、擬定夾雜地之管理維護措施。</p>		
第 30-3 條	<p>依第三十條規定擬具之興辦事業計畫位於第二級環境敏感地區者，應說明下列事項，並徵詢各項環境敏感地區之中央法令規定之目的事業主管機關意見：</p> <p>一、就所屬環境敏感地區特性提出具體防範及補救措施，並不得違反各項環境敏感地區劃設所依據之中央目的事業法令之禁止或限制規定。</p> <p>二、就所屬環境敏感地區特性規範土地使用種類及強度。</p>		
第 30-4 條	<p>依第三十條擬具之興辦事業計畫位屬原住民保留地者，在不妨礙國土保安、環境資源保育、原住民生計及原住民族行政之原則下，得為觀光遊憩、加油站、農產品集貨場倉儲設施、原住民族文化保存、社會福利及其他經中央原住民族主管機關同意興辦之事業，不受第三十條之一規定之限制。</p>		除左項條文外，於全國國土計畫土地使用基本方針，亦指出未來管制規則需因應原住民族需求，另訂特殊化土地使用管制。
第 30-5 條	<p>依第三十條規定擬具之興辦事業計畫位於優良農地者，於本規則中華民國一百零七年三月二十一日修正生效前，已依法提出申請，並取得農業用地變更使用同意文件，經目的事業主管機關徵詢農業主管機關確認維持同意之意見，得適用修正生效前之規定。</p> <p>依第二十八條第二項或第三項規定免檢附興辦事業計畫核准文件之變更編定案件，除申請變更編定為農牧、林</p>		有關興辦事業計畫位於優良農地者，於新制管制規則公告實施時，即應循未來管制規則進行管制。

非都市土地使用管制規則		本案研議管制規則草案 可參考事項
條號	條文內容	
	業、生態保護或國土保安用地外，準用前項規定辦理。	而既有合法建築用地之既有權益保障則應討論其保障範疇、保障內容（是否包含原用地別容許使用項目、強度管制內容），及保障期限之訂定。
第 31 條	<p>工業區以外之丁種建築用地或都市計畫工業區土地有下列情形之一而原使用地或都市計畫工業區內土地確已不敷使用，經依產業創新條例第六十五條規定，取得直轄市或縣（市）工業主管機關核定發給之工業用地證明書者，得在其需用面積限度內以其毗連非都市土地申請變更編定為丁種建築用地：</p> <p>一、設置污染防治設備。</p> <p>二、直轄市或縣（市）工業主管機關認定之低污染事業有擴展工業需要。</p> <p>前項第二款情形，興辦工業人應規劃變更土地總面積百分之十之土地作為綠地，辦理變更編定為國土保安用地，並依產業創新條例、農業發展條例相關規定繳交回饋金後，其餘土地始可變更編定為丁種建築用地。</p> <p>依原促進產業升級條例第五十三條規定，已取得工業主管機關核定發給之工業用地證明書者，或依同條例第七十條之二第五項規定，取得經濟部核定發給之證明文件者，得在其需用面積限度內以其毗連非都市土地申請變更編定為丁種建築用地。</p> <p>都市計畫工業區土地確已不敷使用，依第一項申請毗連非都市土地變更編定者，其建蔽率及容積率，不得高於該都市計畫工業區土地之建蔽率及容積率。</p> <p>直轄市或縣（市）工業主管機關應依第五十四條檢查是否依原核定計畫使用；如有違反使用，經直轄市或縣（市）工業主管機關廢止其擴展計畫之核定者，直轄市或縣（市）政府應函請土地登記機關恢復原編定，並通知土地所有權人。</p>	<p>考量未來可能仍有「毗連非都市土地申請變更編定為丁種建築用地（未來為產業用地）」之需求，故因應此特殊性土地利用需求，應研議相關條文因應之，可能需討論以下相關議題：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 毗鄰變更編定之產業用地如屬國土保育地區或農業發展地區，則變更後是否依丁種建築用地強度進行管制？亦或得予以降限管制？ 2. 有關其查處機制是否沿用左項條文辦理？
第 31-1 條	位於依工廠管理輔導法第三十三條第三項公告未達五公頃之特定地區內已補辦臨時工廠登記之低污染事業興辦	於全國國土計畫土地使

非都市土地使用管制規則		本案研議管制規則草案 可參考事項
條號	條文內容	
	<p>產業人，經取得中央工業主管機關核准之整體規劃興辦事業計畫文件者，得於特定農業區以外之土地申請變更編定為丁種建築用地及適當使用地。</p> <p>興辦產業人依前項規定擬具之興辦事業計畫，應規劃百分之二十以上之土地作為公共設施，辦理變更編定為適當使用地，並由興辦產業人管理維護；其餘土地於公共設施興建完竣經勘驗合格後，依核定之土地使用計畫變更編定為丁種建築用地。</p> <p>興辦產業人依前項規定，於區內規劃配置之公共設施無法與區外隔離者，得敘明理由，以區外之毗連土地，依農業發展條例相關規定，配置適當隔離綠帶，併同納入第一項之興辦事業計畫範圍，申請變更編定為國土保安用地。</p> <p>第一項特定地區外已補辦臨時工廠登記或列管之低污染事業興辦產業人，經取得直轄市或縣（市）工業主管機關輔導進駐核准文件，得併同納入第一項興辦事業計畫範圍，申請使用地變更編定。</p> <p>直轄市或縣（市）政府受理變更編定案件，除位屬山坡地範圍者依第四十九條之一規定辦理外，應組專案小組審查下列事項後予以准駁：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、符合第三十條之一至第三十條之三規定。 二、依非都市土地變更編定執行要點規定所定查詢項目之查詢結果。 三、依非都市土地變更編定執行要點規定辦理審查後，各單位意見有爭議部分。 四、農業用地經農業主管機關同意變更使用。 五、水污染防治措施經環境保護主管機關許可。 六、符合環境影響評估相關法令規定。 七、不妨礙周邊自然景觀。 <p>依第一項規定申請使用地變更編定者，就第一項特定地區外之土地，不得再依前條規定申請變更編定。</p>	<p>用基本方針中已指出專案輔導合法化之特殊性，故有關未登記工廠與特定工廠之處置，將就左項條文研析是否沿用其內容。</p>
第 31-2 條	<p>位於依工廠管理輔導法第三十三條第三項公告未達五公頃之特定地區內已補辦臨時工廠登記之低污染事業興辦產業人，經中央工業主管機關審認無法依前條規定辦理整體規劃，並取得直轄市或縣（市）工業主管機關核准興辦事業計畫文件者，得於特定農業區以外之土地申請變更編定為丁種建築用地及適當使用地。</p> <p>興辦產業人依前項規定申請變更編定者，應規劃百分之三十以上之土地作為隔離綠帶或設施，其中百分之十之土</p>	

非都市土地使用管制規則		本案研議管制規則草案 可參考事項
條號	條文內容	
	<p>地作為綠地，變更編定為國土保安用地，並由興辦產業人管理維護；其餘土地依核定之土地使用計畫變更編定為丁種建築用地。</p> <p>興辦產業人無法依前項規定，於區內規劃配置隔離綠帶或設施者，得敘明理由，以區外之毗連土地，依農業發展條例相關規定，配置適當隔離綠帶，併同納入第一項興辦事業計畫範圍，申請變更編定為國土保安用地。</p> <p>第一項特定地區外經已補辦臨時工廠登記之低污染事業興辦產業人，經取得直轄市或縣（市）工業主管機關輔導進駐核准文件及直轄市或縣（市）工業主管機關核准之興辦事業計畫文件者，得申請使用地變更編定。</p> <p>直轄市或縣（市）政府受理變更編定案件，準用前條第五項規定辦理審查。</p> <p>依第一項規定申請使用地變更編定者，就第一項特定地區外之土地，不得再依第三十一條規定申請變更編定。</p>	
第 32 條	工業區以外位於依法核准設廠用地範圍內，為丁種建築用地所包圍或夾雜土地，經工業主管機關審查認定得合併供工業使用者，得申請變更編定為丁種建築用地。	併同前述第 31 條毗鄰丁種建築用地變更管制內容進行討論。
第 33 條	<p>工業區以外為原編定公告之丁種建築用地所包圍或夾雜土地，其面積未達二公頃，經工業主管機關審查認定適宜作低污染、附加產值高之投資事業者，得申請變更編定為丁種建築用地。</p> <p>工業主管機關應依第五十四條檢查是否依原核定計畫使用；如有違反使用，經工業主管機關廢止其事業計畫之核定者，直轄市或縣(市)政府應函請土地登記機關恢復原編定，並通知土地所有權人。</p>	
第 34 條	一般農業區、山坡地保育區及特定專用區內取土部分以外之窯業用地，經領有工廠登記證者，經工業主管機關審查認定得供工業使用者，得申請變更編定為丁種建築用地。	<p>未來第一版編定將以現況編定情形進行照轉，已依左項條文變更為丁種建築用地者未來將轉換為產業用地，為變更者即轉換為礦石用地。</p> <p>未來管制規則公告實施後，依使用需求申請國土機關同意使用，並就其申請項目變更為適宜使用</p>
第 35 條	<p>毗鄰甲種、丙種建築用地或已作國民住宅、勞工住宅、政府專案計畫興建住宅特定目的事業用地之零星或狹小土地，合於下列各款規定之一者，得按其毗鄰土地申請變更編定為甲種、丙種建築用地：</p> <p>一、為各種建築用地、建築使用之特定目的事業用地或都市計畫住宅區、商業區、工業區所包圍，且其面積未超過○．一二公頃。</p> <p>二、道路、水溝所包圍或為道路、水溝及各種建築用地、建築使用之特定目的事業用地所包圍，且其面積未超過○．一二公頃。</p> <p>三、凹入各種建築用地或建築使用之特定目的事業用地，其面積未超過○．一二公頃，且缺口寬度未超過二十公尺。</p>	

非都市土地使用管制規則		本案研議管制規則草案 可參考事項
條號	條文內容	
	<p>四、對邊為各種建築用地、作建築使用之特定目的事業用地、都市計畫住宅區、商業區、工業區或道路、水溝等，所夾狹長之土地，其平均寬度未超過十公尺，於變更後不致妨礙鄰近農業生產環境。</p> <p>五、面積未超過〇・〇一二公頃，且鄰接無相同使用地類別。</p> <p>前項第一款至第三款、第五款土地面積因地形坵塊完整需要，得為百分之十以內之增加。</p> <p>第一項道路或水溝之平均寬度應為四公尺以上，道路、水溝相毗鄰者，得合併計算其寬度。但有下列情形之一，經直轄市或縣（市）政府認定已達隔絕效果者，其寬度不受限制：</p> <p>一、道路、水溝之一與建築用地或建築使用之特定目的事業用地相毗鄰。</p> <p>二、道路、水溝相毗鄰後，再毗鄰建築用地或建築使用之特定目的事業用地。</p> <p>三、道路、水溝之一或道路、水溝相毗鄰後，與再毗鄰土地間因自然地勢有明顯落差，無法合併整體利用，且於變更後不致妨礙鄰近農業生產環境。</p> <p>第一項及前項道路、水溝及各種建築用地或建築使用之特定目的事業用地，指於中華民國七十八年四月三日臺灣省非都市零星地變更編定認定基準頒行前，經編定或變更編定為交通用地、水利用地及各該種建築用地、特定目的事業用地，或實際已作道路、水溝之未登記土地者。但政府規劃興建之道路、水溝或建築使用之特定目的事業用地及具公用地役關係之既成道路，不受前段時間之限制。</p> <p>符合第一項各款規定有數筆土地者，土地所有權人個別申請變更編定時，應檢附周圍相關土地地籍圖簿資料，直轄市或縣（市）政府應就整體加以認定後核准之。</p> <p>第一項建築使用之特定目的事業用地，限於作非農業使用之特定目的事業用地，經直轄市或縣（市）政府認定可核發建照者。</p> <p>第一項土地於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地；於山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。</p>	<p>地，故不保留左項條文。</p> <p>由於未來係以功能分區分類與其容許使用項目進行管制，因此零星狹小土地如有開發使用需求，得依未來管制規則容許情形(免經或應經)申請國土機關同意使用，並依使用項目編定適當使用地，予以強度管制；故左項條文尚需討論是否還有零星或狹小土地依毗鄰使用變更之需求，並討論是否沿用條文內容。</p>
第 35-1 條	<p>非都市土地鄉村區邊緣畸零不整且未依法禁、限建，並經直轄市或縣（市）政府認定非作為隔離必要之土地，合於下列各款規定之一者，得在原使用分區內申請變更編定為建築用地：</p> <p>一、毗鄰鄉村區之土地，外圍有道路、水溝或各種建築用地、作建築使用之特定目的事業用地、都市計畫住宅區、商業區、工業區等隔絕，面積在〇・一二公頃以下。</p>	

非都市土地使用管制規則		本案研議管制規則草案 可參考事項
條號	條文內容	
	<p>二、凹入鄉村區之土地，三面連接鄉村區，面積在〇·一二公頃以下。</p> <p>三、凹入鄉村區之土地，外圍有道路、水溝、機關、學校、軍事等用地隔絕，或其他經直轄市或縣（市）政府認定具明顯隔絕之自然界線，面積在〇·五公頃以下。</p> <p>四、毗鄰鄉村區之土地，對邊為各種建築用地、作建築使用之特定目的事業用地、都市計畫住宅區、商業區、工業區或道路、水溝等，所夾狹長之土地，其平均寬度未超過十公尺，於變更後不致妨礙鄰近農業生產環境。</p> <p>五、面積未超過〇·〇一二公頃，且鄰接無相同使用地類別。</p> <p>前項第一款、第二款及第五款土地面積因地形坵塊完整需要，得為百分之十以內之增加。</p> <p>第一項道路、水溝及其寬度、各種建築用地、作建築使用之特定目的事業用地之認定依前條第三項、第四項及第六項規定辦理。</p> <p>符合第一項各款規定有數筆土地者，土地所有權人個別申請變更編定時，依前條第五項規定辦理。</p> <p>直轄市或縣（市）政府於審查第一項各款規定時，得提報該直轄市或縣（市）非都市土地使用編定審議小組審議後予以准駁。</p> <p>第一項土地於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地；於山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。</p>	
第 36 條	特定農業區內土地供道路使用者，得申請變更編定為交通用地。	此部分將納入管制規則容許使用附表進行管制。
第 37 條	<p>已依目的事業主管機關核定計畫編定或變更編定之各種使用地，於該事業計畫廢止或依法失其效力者，各該目的事業主管機關應通知當地直轄市或縣（市）政府。</p> <p>直轄市或縣（市）政府於接到前項通知後，應即依下列規定辦理，並通知土地所有權人：</p> <p>一、已依核定計畫完成使用者，除依法提出申請變更編定外，應維持其使用地類別。</p> <p>二、已依核定計畫開發尚未完成使用者，其已依法建築之土地，除依法提出申請變更編定外，應維持其使用地類別，其他土地依編定前土地使用性質或變更編定前原使用地類別辦理變更編定。</p> <p>三、尚未依核定計畫開始開發者，依編定前土地使用性質或變更編定前原使用地類別辦理變更編定。</p>	考量未來目的事業主管機關與國土機關所管範疇各有不同，當目的事業主管機關所管事業計畫廢止或失其效力時，國土機關核准之土地使用是否亦須併同失效？亦或國土機關不須管制興辦

非都市土地使用管制規則		本案研議管制規則草案 可參考事項
條號	條文內容	
		事業計畫是否失效，僅需於其廢止後申請變更使用時進行管制即可？此部分尚須討論如何管制。
第 38 條	(刪除)	
第 38-1 條	(刪除)	
第 39 條	(刪除)	
第 40 條	<p>政府因興辦公共工程，其工程用地範圍內非都市土地之甲種、乙種或丙種建築用地因徵收或撥用被拆除地上合法住宅使用之建築物，致其剩餘建築用地畸零狹小，未達畸零地使用規則規定之最小建築單位面積，除有下列情形之一者外，被徵收土地所有權人或公地管理機關得申請將毗鄰土地變更編定，其面積以依畸零地使用規則規定之最小單位面積扣除剩餘建築用地面積為限：</p> <p>一、已依本規則中華民國一百零二年九月二十一日修正生效前第三十八條規定申請自有土地變更編定。</p> <p>二、需地機關有安遷計畫。</p> <p>三、毗鄰土地屬交通用地、水利用地、古蹟保存用地、生態保護用地、國土保安用地或工業區、河川區、森林區內土地。</p> <p>四、建築物與其基地非屬同一所有權人者。但因繼承、三親等內之贈與致建築物與其基地非屬同一所有權人者，或建築物與其基地之所有權人為直系血親者，不在此限。</p> <p>前項土地於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地；於山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。</p>	考量未來仍有可能因徵收或撥用被拆除地上合法住宅使用之建築物，致其剩餘建築用地畸零狹小，未達畸零地使用規則規定之最小建築單位面積情形，故應考量將左項條文予以保留。
第 41 條	農業主管機關專案輔導之農業計畫所需使用地，得申請變更編定為特定目的事業用地。	未來將刪除特定目的事業用地，有關專案輔導之農業計畫所需使用地應考量轉換為農業生產用地或農業設施用地使用。

非都市土地使用管制規則		本案研議管制規則草案 可參考事項
條號	條文內容	
第 42 條	政府興建住宅計畫或徵收土地拆遷戶住宅安置計畫經各該目的事業上級主管機關核定者，得依其核定計畫內容之土地使用性質，申請變更編定為適當使用地；其於農業區供住宅使用者，變更編定為甲種建築用地。 前項核定計畫附有條件者，應於條件成就後始得辦理變更編定。	有關左項設置，應依未來管制規則中容許使用項目所對應之使用地別予以編定，並依申請同意、使用地變更編定程序辦理。
第 42-1 條	政府或經政府認可之民間單位為辦理安置災區災民所需之土地，經直轄市或縣（市）政府建築管理、環境影響評估、水土保持、原住民、水利、農業、地政等單位及有關專業人員會勘認定安全無虞，且無其他法律禁止或限制事項者，得依其核定計畫內容之土地使用性質，申請變更編定為適當使用地。於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地；於山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。	有關安置災區災民所需土地，依其核定計畫內容進行管制。未來可將此部分納入特殊地區之管制進行討論。
第 43 條	特定農業區、森林區內公立公墓之更新計畫經主管機關核准者，得依其核定計畫申請變更編定為殯葬用地。	有關左項設置，應依未來管制規則中容許使用項目所對應之使用地別予以編定，並依申請同意、使用地變更編定程序辦理。
第 44 條	依本規則申請變更編定為遊憩用地者，依下列規定辦理： 一、申請人應依其事業計畫設置必要之保育綠地及公共設施；其設置之保育綠地不得少於變更編定面積百分之三十。但風景區內土地，於本規則中華民國九十三年六月十七日修正生效前，已依中央目的事業主管機關報奉行政院核定方案申請辦理輔導合法化，其保育綠地設置另有規定者，不在此限。 二、申請變更編定之使用地，前款保育綠地變更編定為國土保安用地，由申請開發人或土地所有權人管理維護，不得再申請開發或列為其他開發案之基地；其餘土地於公共設施興建完竣經勘驗合格後，依核定之土地使用計畫，變更編定為適當使用地。	
第 44-1 條	（刪除）	
第 44-2 條	（刪除）	
第 45 條	申請於離島、原住民保留地地區之農牧用地、養殖或林業用地住宅興建計畫，應以其自有土地，並符合下列條件，經直轄市或縣（市）政府依第三十條核准者，得依其核定計畫內容之土地使用性質，申請變更編定為適當使用地，並以一次為限：	依全國國土計畫土地使用基本方針所列，應將左項條文內容納入特殊地

非都市土地使用管制規則		本案研議管制規則草案 可參考事項
條號	條文內容	
	<p>一、離島地區之申請人及其配偶、同一戶內未成年子女均無自用住宅或未曾依特殊地區非都市土地使用管制規定申請變更編定經核准，且申請人戶籍登記滿二年經提出證明文件。</p> <p>二、原住民保留地地區之申請人，除應符合前款條件外，並應具原住民身分且未依第四十六條取得政府興建住宅。</p> <p>三、住宅興建計畫建築基地面積不得超過三百三十平方公尺。</p> <p>前項土地於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地；於山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。</p> <p>符合第一項規定之原住民保留地位屬森林區範圍內者，得申請變更編定為丙種建築用地。</p>	區管制範疇，並研訂相關條文。
第 46 條	原住民保留地地區住宅興建計畫，由鄉（鎮、市、區）公所整體規劃，經直轄市或縣（市）政府依第三十條核准者，得依其核定計畫內容之土地使用性質，申請變更編定為適當使用地。於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地；於森林區、山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。	依全國國土計畫土地使用基本方針所列，應將左項條文內容納入涉及原住民族土地之管制範疇，並與原住民族管理委員會共同研訂相關條文。
第 46-1 條	<p>鄉（鎮、市、區）公所得就原住民保留地毗鄰使用分區更正後為鄉村區，且於本規則中華民國一百零八年二月十六日修正生效前，實際已作住宅使用者，依下列規定擬具興辦事業計畫，報請直轄市或縣（市）政府依第三十條規定核准：</p> <p>一、計畫範圍界線應符合本法施行細則第十二條第二項規定情形之一且地形丘塊完整。</p> <p>二、現有巷道具有維持供交通使用功能者，得一併納入計畫範圍。</p> <p>三、供建築使用之小型公共設施用地，於生活機能上屬於部落生活圈範圍者，得一併納入計畫範圍。</p> <p>四、其他考量合理實際需要，經中央原住民族主管機關會商區域計畫擬定機關及國土計畫主管機關同意之範圍。</p> <p>前項核准之興辦事業計畫，得依其核定計畫內容之土地使用性質，申請變更編定為適當使用地。於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地；於森林區、山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。</p>	
第 47 條	非都市土地經核准提供政府設置廢棄物清除處理設施或營建剩餘土石方資源堆置處理場，其興辦事業計畫應包括再利用計畫，並應經各該目的事業主管機關會同有關機關審查核定；於使用完成後，得依其再利用計畫按區域計畫法相關規定申請變更編定為適當使用地。	有關左項條文係針對興辦事業計畫之審查，未來考量其應回歸至各目的

非都市土地使用管制規則		本案研議管制規則草案 可參考事項
條號	條文內容	
	再利用計畫經修正，依前項規定之程序辦理。	事業管轄範疇，故管制規則將不予保留該條文。
第 48 條	<p>山坡地範圍內各使用分區土地申請變更編定，屬依水土保持法相關規定應擬具水土保持計畫者，應檢附水土保持機關核發之水土保持完工證明書，並依其開發計畫之土地使用性質，申請變更編定為允許之使用地。但有下列情形之一者，不在此限：</p> <p>一、甲種、乙種、丙種、丁種建築用地依本規則申請變更編定為其他種建築用地。</p> <p>二、徵收、撥用或依土地徵收條例第三條規定得徵收之事業，以協議價購或其他方式取得，一併辦理變更編定。</p> <p>三、國營公用事業報經目的事業主管機關許可興辦之事業，以協議價購、專案讓售或其他方式取得。</p> <p>四、經直轄市或縣（市）政府認定水土保持計畫工程需與建築物一併施工。</p> <p>五、經水土保持主管機關認定無法於申請變更編定時核發。</p> <p>依前項但書規定辦理變更編定者，應於開發建設時，依核定水土保持計畫內容完成必要之水土保持處理及維護。</p>	考量左項條文以使用地變更編定之管制為主，但未來管制規則係以容許使用項目是否符合國土功能分區分類之容許情形予以核准使用、變用地別，故將不保留左項條文。惟仍需研訂相關條文，要求各項使用、設施之設置，除依管制規則辦理外，亦須符合其他目的事業法規規定。
第 49 條	（刪除）	
第 49-1 條	<p>直轄市或縣（市）政府受理變更編定案件時，除有下列情形之一者外，應組專案小組審查：</p> <p>一、第二十八條第二項免擬具興辦事業計畫情形之一。</p> <p>二、非屬山坡地變更編定案件。</p> <p>三、經區域計畫委員會審議通過案件。</p> <p>四、第四十八條第一項第二款、第三款情形之一。</p> <p>專案小組審查山坡地變更編定案件時，其興辦事業計畫範圍內土地，經依建築相關法令認定有下列各款情形之一者，不得規劃作建築使用：</p> <p>一、坡度陡峭。</p> <p>二、地質結構不良、地層破碎、活動斷層或順向坡有滑動之虞。</p>	有關左項是否保留專案小組審查事宜、應經申請同意與變更之辦理程序將納入「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」研究案研議。規劃團隊將依其研擬結果納入未來管制規則條文中。

非都市土地使用管制規則		本案研議管制規則草案 可參考事項
條號	條文內容	
	三、現有礦場、廢土堆、坑道，及其周圍有危害安全之虞。 四、河岸侵蝕或向源侵蝕有危及基地安全之虞。 五、有崩塌或洪患之虞。 六、依其他法律規定不得建築。	
第 50 條	直轄市或縣(市)政府審查申請變更編定案件認為有下列情形之一者，應通知申請人修正申請變更編定範圍： 一、變更使用後影響鄰近土地使用者。 二、造成土地之細碎分割者。	
第 51 條	直轄市或縣(市)政府於核准變更編定案件並通知申請人時，應同時副知變更前、後目的事業主管機關。	

二、104 年度委辦案國土計畫土地使用管制規則草案可參考事項

如表 2-8 所示為 104 年度委辦案所提草案於本案管制規則草案可參考事項，以其第二章、第三章條文內容，逐一檢視其可參考事項，原則可分成三類：

(一) 已於其他子法訂定相關管制內容者，將不予重複訂定

考量該案草案研議期間，國土計畫法其他相關子法尚未研析完成，因此為求管制規則之完整，將各項使用地編定原則亦納入管制規則條文中，惟編定原則已納入《國土功能分區圖繪製作業辦法》中，故本案未來研訂國土計畫土地使用管制規則時，將不予重複定之。

(二) 原則保留條文內容，或僅部分內容須調整

因應其條文內容與國土計畫法、全國國土計畫土地使用基本方針之管制重點大致相符，故未來考量保留其條文內容，供本案管制規則草案研議。

(三) 涉及申請國土機關同意使用機制，其審查條件、程序、應檢附文件與權責等，將納入「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」研究案研議條文。

表 2-8 104 年度委辦案所提草案於本案管制規則草案可參考事項

104 年度委辦案所提土地使用管制規則草案		本案研議管制規則草案可參考事項
條號	條文內容	
第二章 使用地編定		
第 3 條	<p>直轄市、縣(市)主管機關就行政轄區之都市計畫及國家公園計畫範圍外土地，應依據該直轄市、縣(市)國土計畫所劃設國土功能分區及其分類內容、本法第二十一條規定國土功能分區及其分類之土地使用原則，就土地能供使用之性質，並參酌地方實際需要，編定下列使用地：</p> <p>一、住宅用地：供維護住宅環境品質所需設施使用者。</p> <p>二、商業用地：供促進商業發展所需設施使用者。</p> <p>三、工業用地：供工廠及其必要附屬設施或工業發展有關設施使用者。</p> <p>四、礦業用地：供礦業、鹽業或土石資源所需用地及其設施使用者。</p> <p>五、農業用地：供農作生產、水產、畜牧及、林業及休閒農業所需使用者。</p> <p>六、農業設施用地：供農村再生設施、農業生物科技園區或依農業相關法規申請變更作為加工場所、集貨場、糧肥倉庫、碾米設備、畜牧事業設施、休閒農業設施及其相關設施使用者。</p> <p>七、林業用地：供國有林、保安林等森林地區及其設施使用者。</p>	<p>左項條文內容訂定用地別編定原則，惟於國土功能分區圖繪製作業辦法中，已將用地別編定原則、編定目的據以納入條文，故未來管制規則可考量不重複訂之。</p>

104 年度委辦案所提土地使用管制規則草案		本案研議管制規則草案可參考事項
條號	條文內容	
	<p>八、水利用地：供河川區域或水道治理計畫及其設施使用者。</p> <p>九、保育用地：供生態保護及國土保安使用者。</p> <p>十、遊憩用地：屬設施型使用地，並供國民康樂遊憩使用者。</p> <p>十一、風景用地：屬資源型使用地，並供自然風景維護與保育使用者。</p> <p>十二、文化設施用地：供維護及保存名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值有關文物、設施使用者。</p> <p>十三、交通用地：供道路、運輸系統、港埠、空運及其設施使用者。</p> <p>十四、殯葬設施用地：供殯葬設施使用者。</p> <p>十五、機關用地：供政府機關作指定用途使用者。</p> <p>十六、學校用地：供學前教育、學校及其設施使用者。</p> <p>十七、環保設施用地：供環境污染控制、污染清理及廢棄物處理設施使用者。</p> <p>十八、綠地用地：具非營利性且供公眾休憩使用者。</p> <p>十九、公用事業用地：供氣象、瓦斯、自來水、加油站及其相關設施使用者。</p> <p>二十、宗教用地：供寺廟、教（會）堂和其他宗教建築使用者。</p> <p>二十一、能源設施用地：供電力及其他電業相關設施使用者。</p> <p>二十二、海域用地：供海域資源保育及其土地利用者。</p>	
第 4 條	<p>國土保育地區各分類土地之使用地類別編定範圍如下：</p> <p>一、第一類土地，得編定為農業用地、林業用地、水利用地、保育用地、風景用地、交通用地、綠地用地。</p> <p>二、第二類土地，得編定為礦業用地、農業用地、農業設施用地、林業用地、水利用地、保育用地、遊憩用地、風景用地、文化設施用地、交通用地、機關用地、環保設施用地、綠地用地、公用事業用地、宗教用地、能源設施用地。</p> <p>三、其他必要分類之土地，得編定為礦業用地、農業用地、農業設施用地、林業用地、水利用地、保育用地、遊憩用地、風景用地、文化設施用地、交通用地、機關用地、學校用地、環保設施用地、綠地用地、公用事業用地、宗教用地、能源設施用地。</p> <p>但如屬國家公園計畫或都市計畫範圍之土地，免編定使用地。</p>	<p>第 4 條至第 7 條為各功能分區分類得編定使用地別範疇，惟未來管制原則係以各功能分區分類之容許使用項目進行管制，如國土保育地區第 1 類土地，得作能源設施之輸配電設施，得編定能源用地（編定後僅得作輸配電設施使用，不得作該用地別容納之其他使用），考量此管制原則下，如於條文中顯示用地別編定範圍，可能使民眾產生誤解，故規劃團隊不建議於未來管制規則中依左項內容訂定條文。</p>
第 5 條	海洋資源地區各分類土地一律編定為海域用地。	
第 6 條	<p>農業發展地區各分類土地之使用地類別編定範圍如下：</p> <p>一、第一類土地，得編定為農業用地、水利用地、交通用地、</p>	

104 年度委辦案所提土地使用管制規則草案		本案研議管制規則草案可參考事項
條號	條文內容	
	<p>機關用地、公用事業用地、能源設施用地。</p> <p>二、第二類土地，得編定為農業用地、農業設施用地、水利用地、保育用地、交通用地、機關用地、公用事業用地、能源設施用地。</p> <p>三、其他必要分類之土地，得編定為農業用地、農業設施用地、林業用地、水利用地、保育用地、交通用地、機關用地、公用事業用地、能源設施用地。</p>	
第 7 條	<p>城鄉發展地區各分類土地之使用地類別編定範圍如下：</p> <p>一、第一類土地，屬於都市計畫範圍，免編定使用地。</p> <p>二、第二類土地，得編定為住宅用地、商業用地、工業用地、礦業用地、農業用地、農業設施用地、林業用地、水利用地、保育用地、遊憩用地、風景用地、文化設施用地、交通用地、殯葬設施用地、機關用地、學校用地、環保設施用地、綠地用地、公用事業用地、宗教用地、能源設施用地。</p> <p>三、其他必要分類之土地，得編定為住宅用地、商業用地、工業用地、礦業用地、農業用地、農業設施用地、林業用地、水利用地、保育用地、遊憩用地、風景用地、文化設施用地、交通用地、殯葬設施用地、機關用地、學校用地、環保設施用地、綠地用地、公用事業用地、宗教用地、能源設施用地。</p>	
第 8 條	<p>依本法第二十二條第一項規定編定之使用地，除其他法律、依本法公告實施之國土計畫或本規則另有禁止或限制使用者外，應依本規則附表○至表○規定之免經申請同意使用之項目或應經申請同意使用項目實施使用管制。</p> <p>各國土功能分區及其分類之土地，在未編定使用地前，適用國土保育地區第一類保育用地之管制。</p>	左項條文與非都市土地使用管制規則第 6 條性質相同，未來亦將納入管制規則中研訂。
第 9 條	<p>各種使用地之免經申請同意使用項目及應經申請同意使用項目與其附帶條件如下：</p> <p>一、屬國土保育地區第一類者，如附表○。屬國土保育地區第二類者，如附表○。屬國土保育地區其他分類者，如附表○。</p> <p>二、屬海洋資源地區第一類者，如附表○。屬海洋資源地區第二類者，如附表○。屬海洋資源地區其他分類者，如附表○。</p> <p>三、屬農業發展地區第一類者，如附表○。屬農業發展地區第二類者，如附表○。屬農業發展地區其他分類者，如附表○及附表○。</p> <p>四、屬城鄉發展地區第一類者，依都市計畫法管制之。屬城鄉發展地區第二類者，如附表○。屬城鄉發展地區其他分類</p>	<p>有關免經申請同意使用項目及應經申請同意使用項目將一併納入前項所提附表○呈現。</p> <p>而應經申請同意之附帶條件，則和審查事宜、應經申請同意與變更之辦理程序及條文，一併納入「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」研究案研議。</p>

104 年度委辦案所提土地使用管制規則草案		本案研議管制規則草案可參考事項
條號	條文內容	
	<p>者，如附表○及附表○。</p> <p>免經申請同意使用項目，其規模達前項各附表所定之標準者，應申請同意使用。</p> <p>前項規定附表○至○之免經申請同意使用項目，如其目的事業主管機關依法另有規定者，應依其規定辦理。</p> <p>第一項使用項目，其使用屬一定規模以上或性質特殊者，應依本法第二十四條申請使用許可。</p>	
第 10 條	各種使用地之使用項目容許建築使用者，其建蔽率、容積率及高度與樓地板面積規定如附表○。	左項條文與非都市土地使用管制規則第 9 條性質相同，未來亦將納入管制規則中研訂。
第三章 容許使用		
第 11 條	<p>各種使用地，其使用項目屬應經申請同意者，應檢附下列文件，向直轄市、縣（市）主管機關申請之：</p> <p>一、同意使用申請書。其格式如附表○。但屬海洋資源地區者，其申請書格式如附表○。</p> <p>二、使用計畫說明及土地使用配置圖說。</p> <p>三、土地權利證明文件。</p> <p>四、其他有關文件。</p>	應經申請同意之應載明文件，和同意(審查)條件、辦理程序及條文，一併納入「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」研究案研議。
第 12 條	<p>直轄市、縣（市）主管機關受理應經申請同意使用之案件後，經審查其使用項目與使用規劃內容符合下列要件者，應同意其使用：</p> <p>一、與第八條至第十條規定相符，且無違反使用項目目的事業主管機關法規之情形。</p> <p>二、未違反各該直轄市、縣（市）國土計畫。</p> <p>三、未妨害其使用地周邊土地之利用。</p> <p>前項審查，有實地查證之必要時，直轄市、縣（市）主管機關得會同有關機關（單位）實地勘查或組成專案小組審查。</p>	
第 13 條	直轄市、縣（市）主管機關受理應經申請同意使用之案件，經查有關文件須補正者，應通知申請人於三十日內補正；逾期未補正者，應駁回其申請。	
第 14 條	直轄市、縣（市）主管機關於受理應經申請同意使用之案件後，應於三十日內審查完竣，並將審查結果通知申請人。但有特殊情形或組成專案小組審查者，得延長審查期間三十日。	
第 15 條	各種使用地之應經申請同意使用項目，經同意使用後，擬轉換為同一使用地類別之其他應經申請同意使用項目者，應依第十一條至前條規定重新申請同意。但屬其使用屬一定規模	

104 年度委辦案所提土地使用管制規則草案		本案研議管制規則草案可 參考事項
條號	條文內容	
	以上或性質特殊者，應依本法第二十四條規定辦理。	
第 16 條	依本法第十五條規定辦理直轄市、縣(市)國土計畫變更者，直轄市或縣(市)主管機關應即檢討相關之土地使用編定類別，並作必要之變更。	有關國土計畫法第 15 條適時檢討變更國土計畫者，如變更計畫內容涉及功能分區分類與使用地編定之調整，則應如左項條文建議，循管制規則之用地變更程序辦理。規劃團隊將把左項變更程序納入未來管制規則條文研議。

參、國土計畫土地使用管制規則草案架構初擬

參酌前述非都市土地使用管制規則、104 年度委辦案研議之國土計畫土地使用管制規則草案架構，並彙整國土計畫法第 23 條授權訂定範疇，與全國國土計畫所列應納入管制規則之土地使用基本方針，規劃團隊初步研析國土計畫土地使用管制規則草案架構如圖 2-9，該架構共分六章節，各章節應涵蓋重點如下：

一、第一章 總則

比照 104 年委辦案國土計畫土地使用管制規則（草案）之重點，納入授權依據與適用範圍，包含劃設、編定與管制範疇。

二、第二章 免經、應經申請同意及禁止或限制使用項目

參酌非都市土地使用管制規則之容許使用附表一、附表一之一，以及 104 年委辦案國土計畫土地使用管制規則（草案）之使用用途訂之，剛章節重點為容許情形之附表，該表已於 106 年度國土計畫相關子法法制諮詢小組案研析完成，其內容仍由營建署持續與各目的事業主管機關研析調動中；除該附表以外，規劃團隊亦將必要性附屬設施、線性與點狀設施之管制，其通則性規範增列於條文中，避免因納入附表而使表格過於龐雜（備註事項過多）。

三、第三章 可建築用地及其強度

比照非都市土地使用管制規則第 9 條、104 年委辦案國土計畫土地使用管制規則（草案）第 10 條內容，研訂可建築用地及其使用強度管制。

四、第四章 應經申請同意條件、程序與使用地變更編定

此章為銜接非都市土地使用管制規則中有關許可使用部分內容，及 104 年委辦案所列應經申請同意使用之申請程序、檢附文件、審查條件、補正及結果通知等事宜，相關條文研析作業已納入「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」案執行。

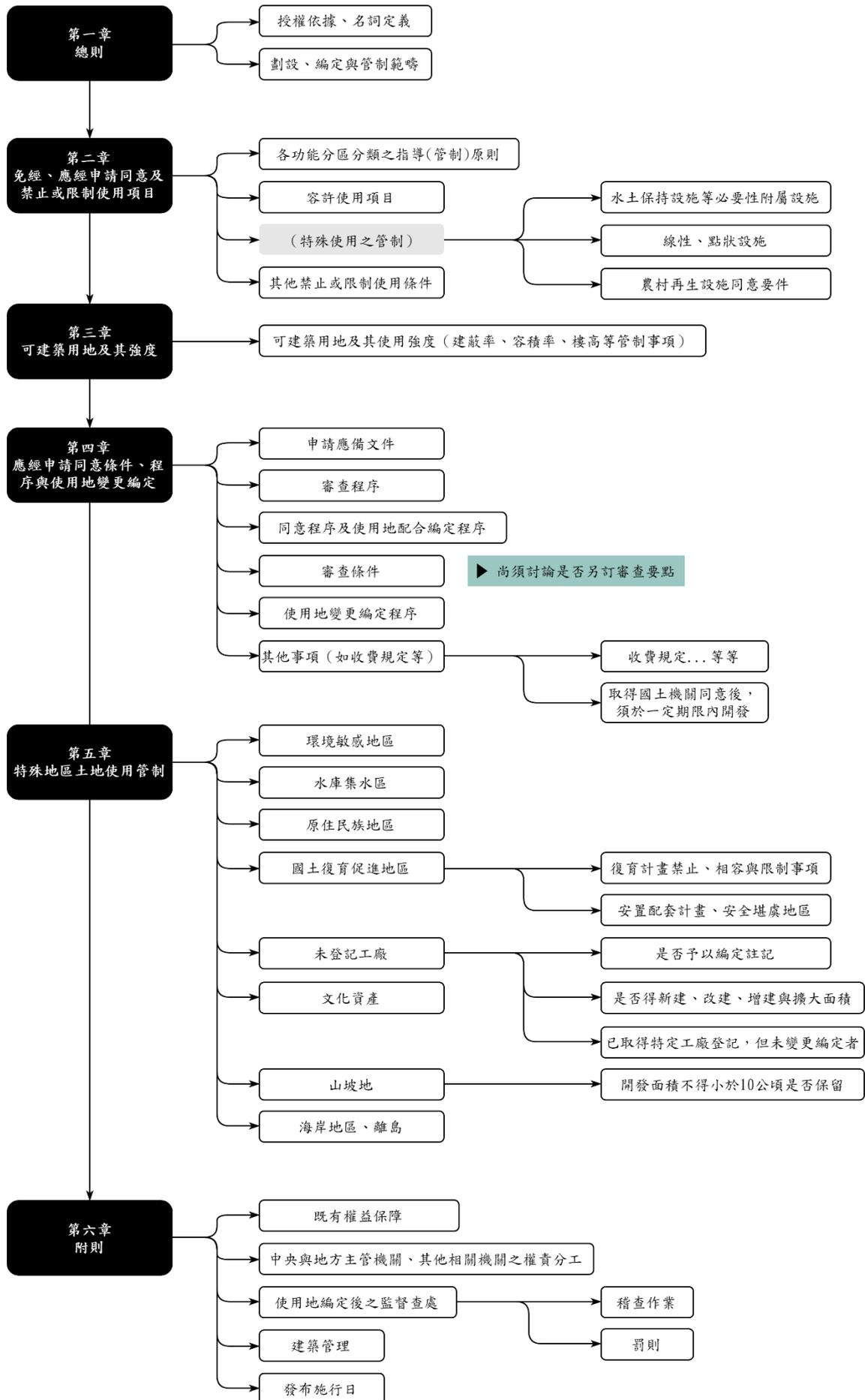


圖 2-9 107 年度國土計畫土地使用管制規則（草案）架構圖

五、第五章 特殊地區土地使用管制

考量非都市土地使用管制規則於第四章中，已將部分特殊地區之管制事項列為條文，如涉及環境敏感地區、原住民保留地、離島等等，同時因應全國國土計畫土地使用基本方針之要求，規劃團隊將特殊地區土地使用管制內容列於管制規則第五章。

六、第六章 附則

比照非都市土地使用管制規則、104年委辦案國土計畫土地使用管制規則(草案)之附則，將相關權責分工、監督查處事項納入第六章附則中，規劃團隊考量新舊制度轉換，以及國土計畫法第32條所列內容，增加「既有權益保障」之相關條文於該章節中。

第四節 國土計畫土地使用管制規則條文草案初擬

承圖2-9所列國土計畫土地使用管制規則(草案)架構，包含六章節與其項下重點管制內容，規劃團隊初步就此架構研定條文草案基礎，並以此條文基礎，進行後續詳細議題之討論，例如建蔽率與容積率之訂定、既有權益保障之條文應如何調動等等。

以下規劃團隊針對草案初擬，呈現國土計畫土地使用管制規則之總說明、草案條文內容，以及草案目前研析進度。

壹、總說明

國土計畫法(以下簡稱本法)業經總統於一百零五年一月六日公布，並經行政院定自一百零五年五月一日起施行，其立法目的係為因應氣候變遷，確保國土安全，保育自然環境與人文資產，促進資源與產業合理配置，強化國土整合管理機制，並復育環境敏感與國土破壞地區，追求國家永續發展。

依據本法第二十三條第二項規定，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。爰擬具國土計畫土地使用管制規則(以下簡稱本規則)草案，分為六章，共計四十條，其要點如下：

- 一、本規則之授權依據及名詞定義。(草案第一條、第二條)
- 二、明定使用地編定類別及各國土功能分區及其分類之使用地類別編定範圍。(草案第三條至第五條)
- 三、明定直轄市、縣(市)政府另訂管制規則之授權。(草案第六條)
- 四、依國土計畫所列土地使用指導原則，明定各功能分區類之免經及應經申請同意使用項目、相關條件，以及其他必要性附屬設施、線性及點狀設施等之管制與禁止或限制依據。(草案第七條至第十四條)
- 五、明定各種使用地之強度規定。(草案第十五條)

- 六、明定應經申請同意之應檢附文件、審查標準及程序，及其他相關規範。(草案第十六條至第二十一條、第二十三條)
- 七、明定經國土機關同意之使用計畫廢止或失效之處置。(草案第二十二條)
- 八、依全國國土計畫土地使用基本方針，明定特殊地區土地使用管制。(草案第二十四條至第三十一條)
- 九、明定既有權益保障規範。(草案第三十二條至第三十四條)
- 十、明定土地使用管制之稽查、罰則、與其他相關法規之管制事項。(草案第三十五條至第三十九條)
- 十一、明定本規則之施行日期。(草案第四十條)

貳、草案條文

表 2-9 國土計畫土地使用管制規則條文草案 (107 年度)

條文	說明
第一章 總則	
第 1 條 本規則依國土計畫法 (以下簡稱本法) 第二十三條第二項規定訂定之。	本規則之授權依據
第 2 條 本規則之用詞定義如下：	名詞定義 (待其他法條內容確認後再將須訂定名詞定義者納入本條文中。)
第 3 條 依本法第二十條劃設之國土功能分區及其分類如下： 一、國土保育地區第一類、第二類、第三類、第四類。 二、海洋資源地區第一類之一、第一類之二、第一類之三、第二類、第三類。 三、農業發展地區第一類、第二類、第三類、第四類、第五類。 四、城鄉發展地區第一類、第二類之一、第二類之二、第二類之三、第三類。	國土功能分區及其分類劃設範疇。
第 4 條 國土功能分區及其分類下，除實施都市計畫及國家公園計畫者外，其餘土地編定為建築、產業、農業生產、農業設施、林業、養殖、礦石、交通、水利、遊憩、文化資產保存、生態保護、國土保安、殯葬、海域、宗教、能源、環保、機關、文教、衛生及福利、特定等使用地。	使用地編定範疇。
第 5 條 各國土功能分區及其分類，除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令實施管制外，其餘土地依本規則規定管制之。 於區域計畫法停止適用前，已依該法第十五條之一第一項第二款規定取得開發許可案件，前開案件範圍內之土地使用項目、強度	本規則之管制範疇。

條文	說明
及配置，依許可之開發計畫內容管制。	
<p>第 6 條 直轄市、縣(市)政府依本法第二十三條第四項規定另訂土地使用管制規則並經中央主管機關核定者，優先適用該管土地使用管制規則規定。</p>	<p>地方自訂土地使用管制規則與本規則之適用情形。</p> <p>(此部分還須討論訂定原則、其他得授權直轄市、縣(市)政府納入自訂管制規則之項目等)</p>
第二章 免經、應經申請同意及禁止或限制使用項目	
<p>第 7 條 各國土功能分區之土地使用管制原則如下：</p> <p>一、國土保育地區：</p> <p>(一)第一類</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、提供水資源、森林資源、動植物資源、文化景觀資源保育等設施使用。 2、必要性基礎維生公共設施、維護自然資源保育設施、提供當地既有集居聚落日用品零售及服務設施、自然資源體驗設施，得申請使用。 3、既有合法農業在不影響國土保安、水源涵養及避免土砂災害原則下，得維持原來合法使用，配合農業經營引導其改變經營方式及限縮農業使用項目。 <p>(二)第二類</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、提供水資源、森林資源、動植物資源、文化景觀等設施使用。 2、一般性公共設施、基礎維生公共設施、維護自然資源保育設施、提供當地既有集居聚落之日用品零售及服務設施，得申請使用。 3、生態旅遊、環境教育及自然資源體驗之遊憩設施，原則應經申請使用許可，其建築量體限制在一定規模以下，且以必要性需求為限。 4、既有合法農業在不影響國土保安、水源涵養及避免土砂災害原則下，得維持原來合法使用，配合農業經營引導其改變經營方式及限縮農業使用項目。 <p>(三)第三類：依國家公園法及其相關法規、國家公園計畫進行管制。</p> <p>(四)第四類：依都市計畫法及及相關法規、所在地都市計畫書圖進行管制。</p> <p>二、海洋資源地區</p> <ol style="list-style-type: none"> (一)第一類之一 (二)第一類之二 (三)第一類之三 (四)第二類 (五)第三類 <p>三、農業發展地區</p> <ol style="list-style-type: none"> (一)第一類：以農業生產及必要產銷設施使用為原則。 (二)第二類：提供農業生產、農業科技研發、儲運、加工、行銷 	<p>各國土功能分區、分類之土地使用指導(管制)原則。</p>

條文	說明
<p>或其他農產業發展所需設施使用，但仍以農用為原則。</p> <p>(三)第三類：提供坡地農業生產及必要產製儲銷設施、營林及必要之設施使用。</p> <p>(四)第四類：提供農村生活及其相關設施、提升農村生活品質與生態系統服務功能等設施使用。</p> <p>(五)第五類：依都市計畫法及及相關法規、所在地都市計畫書圖進行管制。</p> <p>四、城鄉發展地區</p> <p>(一)第一類：依都市計畫法及及相關法規、所在地都市計畫書圖進行管制。</p> <p>(二)第二類之一：提供住商、產業、產業關聯使用、遊憩、一般性及基礎維生之公共設施等設施使用。</p> <p>(三)第二類之二：依原區域計畫法許可之開發計畫內容進行管制。</p> <p>(四)第二類之三：經完成新訂或擴大都市計畫或使用許可程序後，依開發計畫內容進行管制。</p> <p>(五)第三類：提供原住民族居住及其所需相關設施、住商、工業、遊憩、一般性公共設施、基礎維生設施等設施使用。</p>	
<p>第 8 條 海洋資源地區以外之各國土功能分區、分類，應依附表一規定之免經申請同意、應經申請同意、禁止之使用項目及其細目進行管制。</p> <p>城鄉發展地區第二類之三土地，於完成新訂或擴大都市計畫或依本法申請使用許可核准前，適用農業發展地區第二類之規定。</p> <p>海洋資源地區應依附表二規定之免經申請同意、應經申請同意、禁止之使用項目及其細目進行管制。</p> <p>前二項規定之應經申請同意使用項目，如達一定規模以上，應依本法第二十四條規定申請使用許可。</p>	<p>明定各國土功能分區、分類容許及禁止之使用項目。</p>
<p>第 9 條 屬公共設施或公用事業性質之使用項目，於所在國土功能分區及其分類容許使用者，其使用面積如小於_____得免向主管機關申請同意使用。</p>	<p>將附表一中通則性的備註規定，獨立列為條文：</p>
<p>第 10 條 水土保持設施、隔離綠帶、逕流分擔設施、出流管制設施及其他等依各目的事業主管法令規定屬使用項目之必要性附屬設施，併同該使用項目進行管制。</p>	<p>1. 公共設施一定規模以下免經</p>
<p>第 11 條 水利、運輸、通訊、油(氣)、電力、自來水、礦石開採、土石採取等使用項目，其細目如屬輸(運)送必要之線狀設施者，原則得於各國土功能分區及其分類向主管機關申請使用。</p> <p>電線杆、纜線附掛桿及其他屬必要性之點狀設施，原則得於各國土功能分區及其分類向主管機關申請使用。</p>	<p>2. 水土保持等必要性附屬設施之管制</p> <p>3. 管線、道路等現性設施</p> <p>4. 電線杆等點狀設施</p>
<p>第 12 條 依本法施行細則第六條規定，經完成鄉村地區整體規劃，並依本法完成直轄市、縣(市)國土計畫變更程序，且依農村再生條例規定辦理之土地，得於所在國土功能分區及其分類向直轄市、縣(市)主管機關申請農村再生設施使用，不受第 8 條附表一之限制。</p>	<p>農村再生設施因鄉村地區整體規劃內容，得於所在功能分區分類逕向地方主管機關申請使用，不受附表一之容許情形限制。</p>

條文	說明
<p>第 13 條 國防設施或符合本法第四十二條所定認定標準之重大之公共設施或公用事業計畫，得於各國土功能分區及其分類向直轄市、縣(市)主管機關申請<u>使用許可</u>，其辦理程序依<u>使用許可審查程序辦法</u>規定辦理。</p>	<p>國防、重大公設或公用事業之使用許可相關規定。</p>
<p>第 14 條 (其他禁止或限制使用條件條文內容，暫未研議)</p>	<p>依本法授權內容得列出其他禁止或限制使用條件，惟目前相關容許情形皆已列於第 8 條附表一中，目前先暫留禁止或限制使用條件條文，如未來有訂定需要即可納入。</p>
<p>第三章 可建築用地及其強度</p>	
<p>第 15 條 各國土功能分區及其分類所編定之使用地，其建蔽率、容積率以及建築樓層高度上限規定如附表三。 建築物新建、改建、變更用途或增建部分應依建築技術規則規定設置停車空間。(或參考北市土管另訂停車空間設置規定)</p>	<p>明定可建築用地之範疇及使用強度(建蔽率、容積率)。 另加入其他相關使用地管制事項，供後續進行討論是否納入管制規則： 1. 停車空間留設 2. 樓高或景觀管制</p>
<p>第四章 應經申請同意條件、程序與使用地變更編定</p>	
<p>第 16 條 第 8 條附表一規定之使用項目如屬應經申請同意使用者，土地所有權人應檢附下列文件向直轄市、縣(市)主管機關申請辦理： 一、申請書(海洋資源地區如附表四、其餘國土功能分區如附表五)。 二、使用計畫，包括位置圖及土地使用配置圖。 三、目的事業主管機關同意文件。</p>	<p>第四章為涉及應經申請同意之相關規範，包含同意(審查)條件、申請程序、後續使用地變更編定事宜等，此部分先暫參考非都市土地使用管制規則條文，後續由「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」案研議條文細節，包含： 1. 申請應備文件 2. 審查程序 3. 使用地配合變更編</p>
<p>第 17 條 直轄市、縣(市)主管機關於受理前條申請案件後，應於三十日內審查完竣，相關文件須補正者，應通知申請人於三十日內補正，屆期未補正者，應駁回其申請。 前項審查期間得扣除申請人補正期間，如有特殊情形得予延長十五日，惟延長後審查期間不得超過六十日。 直轄市、縣(市)主管機關經受理前條申請案件後，得會同有關機關進行審查，必要時得辦理現勘。</p>	
<p>第 18 條 直轄市、縣(市)主管機關受理第 17 條申請案件時，除有下列情形之一者外，應組成專案小組審查。 一、非屬山坡地案件。 二、使用面積未達____公頃案件。 三、申請農作使用、林業使用案件。</p>	
<p>第 19 條 直轄市、縣(市)主管機關經審查同意使用項目申請後，應以書面通</p>	

條文	說明
<p>知申請人及副知相關機關，並依附表六規定，依據使用項目編定適當使用地。</p> <p>前項使用地編定結果，應由直轄市、縣(市)主管機關上傳國土功能分區分類及使用地資訊系統。</p> <p>經向直轄市、縣(市)主管機關申請同意之使用項目，仍應符合其他中央、直轄市、縣(市)目的事業主管法令規定。</p>	<p>定程序</p> <p>4. 審查條件（尚須討論是否需另訂審查要點）</p>
<p>第 20 條 第 8 條附表一規定之應經申請同意使用項目，其審查條件由中央主管機關定之。</p>	
<p>第 21 條 土地所有權人得依第 8 條附表一規定，於同一國土功能分區及其分類申請使用項目變更，經直轄市、縣(市)主管機關審查同意後，依變更後之使用項目編定為適當之使用地。</p> <p>前項申請案件原則依第 17 條至第 20 條規定辦理，惟變更後之使用項目如屬免經申請同意使用項目，直轄市、縣(市)主管機關得逕予簡化審查程序。</p>	
<p>第 22 條 未依經許可之使用計畫使用或違反其他相關法規規定，經限期改善而未改善或經目的事業、水土保持、環境保護等主管機關廢止有關計畫者，各該目的事業主管機關應通知當地直轄市或縣(市)政府。</p> <p>直轄市或縣(市)政府於接到前項通知後，應即依下列規定辦理，並通知土地所有權人：</p> <p>一、已依核定計畫完成使用者，除依法提出申請變更編定外，應維持其使用地類別。</p> <p>二、已依核定計畫開發尚未完成使用者，其已依法建築之土地，除依法提出申請變更編定外，應維持其使用地類別，其他土地依編定前土地使用性質或變更編定前原使用地類別辦理變更編定。</p> <p>三、尚未依核定計畫開始開發者，依編定前土地使用性質或變更編定前原使用地類別辦理變更編定。</p>	<p>有關同意之使用計畫廢止或失效之處置，考量國土計畫法第 24 條已針對使用許可失效者訂定，但無相關條文針對同意使用計畫失效者定之，規劃團隊參酌非都市土地使用管制規則第 37 條撰寫之。</p>
<p>第 23 條 （涉及應經申請同意之收費、使用許可銜接等其他相關規範，暫未研議）</p>	<p>依本法授權內容得列出應經申請審查之其他相關規範，目前先暫留應經申請同意之收費、使用許可銜接等其他相關規範條文，如未來有訂定需要即可納入。</p>
<p>第五章 特殊地區土地使用管制</p>	
<p>第 24 條 第 8 條附表一規定之使用項目，如位於全國國土計畫規定之環境敏感地區，除應符合所屬國土功能分區及其分類之管制規定外，並應符合各該環境敏感地區目的事業主管法令規定。</p>	<p>依據全國國土計畫土地使用基本方針，應羅列特殊地區土地使用管制內容，包含：</p>
<p>第 25 條 水庫集水區（供家用或供公共給水）範圍應由水庫管理機關（構）擬訂水庫集水區保育實施計畫，並由各目的事業主管機關落實執行，始得依規定開發利用，開發行為不得影響水庫集水區（供家用或供公共給水）保育實施計畫之執行，其使用土地應申請使用許可者，依所屬國土功能分區及其分類之土地使用管制規定及下</p>	<p>1. 環境敏感地區</p> <p>2. 水庫集水區</p>

條文	說明
<p>列各款規定辦理；屬應經申請同意使用者，依所屬國土功能分區及其分類之土地使用管制規定及第一款至第二款規定辦理。</p> <p>一、開發案採低密度開發利用，申請人並應提出土砂災害、水質污染、保水及逕流削減相關影響分析及因應措施，徵得相關主管機關同意。</p> <p>二、申請人應設置雨、廢（污）水分流及廢（污）水處理設施，排出區外或處理至符合水源水質水量保護區放流水標準後排放區內水體。</p> <p>三、申請人應於直轄市、縣（市）政府指定地點設置水質監測設施，且監測資料應定期送直轄市、縣（市）政府備查。開發位置已納入污水下水道系統或鄰近區域已有水質監測設施，足以進行水質管控，經直轄市、縣（市）政府同意者，得免設置水質監測設施。</p> <p>四、申請人應於完成使用地變更編定異動前，提撥一定年限之維護管理保證金至直轄市、縣（市）政府專戶，以確保前述廢（污）水處理設施、水質監測設施有效營運。</p>	<p>3. 原住民族土地</p> <p>4. 國土復育促進地區之復育計畫所列禁止、限制及相容事項</p> <p>5. 因復育計畫而定之安置配套計畫、安全堪虞地區配合變更，規劃團隊參酌「莫拉克颱風災區劃定特定區域安置用地勘選變更利用及重建住宅分配辦法」第5條、第7條研議條文內容</p>
<p>第 26 條 依原住民族基本法規定之原住民族土地，除實施國家公園計畫或都市計畫地區外，其土地使用管制原則依本規則規定辦理。</p>	
<p>第 27 條 依本法第三十五條規定劃定之國土復育促進地區，除依所在國土功能分區及其分類之土地使用管制規定外，並應符合復育計畫所定土地使用建議事項等相關規定。</p>	<p>6. 未登記工廠</p> <p>7. 文化資產</p> <p>8. 山坡地</p>
<p>第 28 條 依本法第三十七條經中央目的事業主管機關或直轄市、縣（市）政府評估安全堪虞地區者，應檢討變更為適當功能分區及其分類；使用地變更編定為國土保安用地、生態保護用地、林業用地、水利用地或其他適當使用地。</p> <p>因應中央目的事業主管機關或直轄市、縣（市）政府研擬之安置及配套計畫，依本管制規則變更編定為適當使用地，並依計畫內容進行開發利用。</p>	<p>但尚須研議有關山坡地開發面積不得小於 10 公頃之規範，是否納入管制規則中。</p>
<p>第 29 條 依工廠管理輔導法規定取得特定工廠登記之特定工廠，得於所在國土功能分區及其分類申請工業設施使用，並編定與註記為產業用地(特)，同時依工廠管理輔導法第 28-9 條不得增加廠地、廠房及建築物面積。</p>	
<p>第 30 條 經依文化資產保存法指定並公告之文化資產，其定著之土地除文化資產保存法及其相關法令另有規定者外，其土地使用管制原則依本規則規定辦理。</p>	
<p>第 31 條 依本規則辦理應經申請同意使用或使用項目變更及使用地變更編定案件，屬位於山坡地範圍內且依水土保持法相關規定應擬具水土保持計畫者，應檢附水土保持主管機關核發之水土保持完工證明書後，再依使用項目編定為適當使用地。</p> <p>山坡地申請案面積不得小於十公頃(非都土管第 52-1 條)(尚須討論是否納入管制規則中)</p>	
第六章 附則	
<p>第 32 條 區域計畫實施前或原合法之建築物、設施與本規則規定不符者，</p>	<p>依國土計畫法第 32 條</p>

	條文	說明
	<p>除准修繕外，不得增建或改建。直轄市、縣（市）主管機關認有必要時，得斟酌地方情形限期令其變更使用或遷移；在直轄市、縣（市）主管機關令其變更使用、遷移前，得為區域計畫實施前之使用、原來之合法使用或改為妨礙目的較輕之使用。</p> <p>依第 8 條附表一規定之使用項目，如限於原依區域計畫法編定之使用地始得使用者，其使用不得超出原編定使用地範圍。</p>	<p>詳列既有權益保障規範，考量管制規則公告實施後亦有使用地開發權益保障之討論，故將其納入管制規則草案條文中，後續將再討論相關保障範疇研議。</p>
第 33 條	<p>區域計畫實施前或原合法之建物，經提出合法房屋認定證明文件，並經直轄市、縣（市）主管機關依事實查證後，得申請作為住宅使用。</p>	<p>區域計畫實施前或原合法之建物權益保障</p>
第 34 條	<p>使用地第一次編定以原區域計畫所編定之使用地別進行轉換為原則，其中使用地尚未開發者，得於本管制規則公告實施後____年內，以原使用地建蔽率、容積率依附表一容許情形申請使用。</p> <p>本管制規則公告實施____年後，或前項申請使用有變更編定使用地需求者，則須依本管制規則所訂使用地變更編定原則、建蔽率及容積率等各項規定。</p>	<p>給予____年保障期限依原使用地建蔽率、容積率開發，____年後直接比照新制。</p>
第 35 條	<p>國土功能分區及其分類劃設完竣並經編定使用地後，由直轄市、縣(市)主管機關管制其使用，並由當地鄉(鎮、市、區)公所隨時檢查，其有違反土地使用管制者，應即報請直轄市或縣(市)主管機關處理。</p> <p>鄉(鎮、市、區)公所辦理前項檢查，應指定人員負責辦理。</p> <p>直轄市或縣(市)主管機關政府為處理第一項違反土地使用管制之案件，應成立聯合取締小組定期查處。</p>	<p>訂定土地使用管制之稽查權責分工。</p>
第 36 條	<p>國土功能分區及其分類之建築管理，除實施國家公園計畫及都市計畫地區外，應依建築法、實施區域計畫地區建築管理辦法及相關法規之規定為之；其在山坡地範圍內者，並應依山坡地建築管理辦法之規定為之。</p>	<p>除符合本管制規則以外，亦應符合其他相關法規之管制事項。</p>
第 37 條	<p>(方案一)</p> <p>依本法第四十條規定，直轄市、縣（市）主管機關應組成稽查小組，辦理定期抽查、追蹤改正，並邀集相關單位與專家現地稽查。</p>	<p>稽查(方案一)-參採直轄市、縣市政府農舍及其農業用地稽查及取締流程撰寫條文</p>
	<p>(方案二)</p> <p>由當地鄉(鎮、市、區)公所隨時檢查，其有違反土地使用管制者，應即報請直轄市或縣(市)政府處理。</p> <p>鄉(鎮、市、區)公所辦理前項檢查，應指定人員負責辦理。</p> <p>直轄市或縣(市)政府為處理第一項違反土地使用管制之案件，應成立聯合取締小組定期查處。</p>	<p>稽查(方案二)-參採非都市土地使用管制規則</p>
第 38 條	<p>依本法第三十八條，從事未符合國土功能分區及其分類使用原則之一定規模以上或性質特殊之土地使用，由該管直轄市、縣（市）主管機關處以行為人新臺幣一百萬元以上五百萬元以下罰鍰。</p>	<p>罰則，考量國土計畫法授權並未明定包含罰則內容，故暫將罰</p>

條文	說明
無法發現行為人時，直轄市、縣（市）主管機關應依序命土地或地上物使用人、管理人或所有人限期停止使用或恢復原狀；屆期不履行，直轄市、縣（市）主管機關得依行政執行法規定辦理。	則內容納入管制規則條文中。
第 39 條 申請人經申請取得主管機關同意使用後，應於規定期限內進行使用；逾規定期限者，其許可或同意失其效力。	考量使用許可取得核准後一定期限內進行開發之規定，經申請國土機關同意亦應比照辦理，規劃團隊參酌本法第 24 條第 5 項條文納入本管制規則中。
第 40 條 本規則自發布日施行。	施行日期

第 8 條所列海洋資源地區以外之各國土功能分區、分類容許情形附表一，為 106 年國土計畫相關子法法制諮詢小組案研析結果，考量目前仍由營建署持續與相關機關進行研商調整中，故暫不納入本階段報告書中呈現。而同條文所列海洋資源地區之容許使用附表二，則考量尚在研析階段，故不納入本階段報告書中呈現。

依第 15 條所列，各國土功能分區及其分類所編定之使用地，其建蔽率、容積率以及建築樓層高度上限規定為附表三，該附表內容屬本階段規劃團隊研析討論重點，規劃團隊將其納入第三章進行分析說明，包含各可建築用地於各功能分區、分類不同的建蔽率、容積率訂定原則、實際案例使用情形蒐集討論等；並就「建築樓層高度上限規定」延伸為是否將「樓高、景觀風貌管制等納入未來管制規則」之議題，一併於本報告書第三章分析討論，其草案條文初擬結果因未有定論，故先列於第三章議題討論說明中。

而有關第 16 條所列之應經申請同意申請書（海洋資源地區為附表四、其餘國土功能分區為附表五），以及第 19 條所列直轄市、縣(市)主管機關經審查同意使用項目申請後，應以書面通知申請人及副知相關機關，並透過附表六規定，依據使用項目編定適當使用地，前述申請內容設計以及相關配合變更程序等，係由「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」案進行研析，故暫未納入本階段報告書中呈現，於後續如該案已有相關決議，規劃團隊將據以納入本管制規則草案中呈現。

第三章 國土計畫土地使用管制規則草案條文之研析議題討論

依據前一章節圖 2-9 所示，規劃團隊目前將國土計畫土地使用管制規則之架構完成，相關條文草案內容即為本章第四節國土計畫土地使用管制規則條文草案初擬(第 85 頁起)所示，其中第 8 條有關各功能分區分類之容許使用情形(附表一)，接續 106 年國土計畫相關子法法制諮詢小組案之研析結果，已透過數次與各目的事業主管機關之研商會議大抵完成該附表內容，目前仍由營建署與各機關持續研析調整中。

而第四章涉及應經申請同意條件、程序與使用地變更編定事宜，考量已有另案研究，規劃團隊將彙整其研究結論納入條文研析中。

其餘章節及條文內容，為本案後續持續深入討論事項，規劃團隊將詳列討論主題如表 3-1 所示，並初步提出預定討論議題範疇，於期中階段規劃團隊已進行討論內容包含「直轄市、縣(市)主管機關自訂管制規則之原則討論」、「可建築用地及其使用強度」、「既有權益保障」等部分，本章就前述已討論部份，分別說明研析過程及建議本管制規則草案之條文設計內容。

表 3-1 本管制規則草案條文尚需研議調整事項

針對草案架構裡，尚須研析之條文範疇		預定討論事項
涉及章節	涉及條文	
第 1 章 總則	第 6 條：直轄市、縣(市)自訂土地使用管制之原則	<ol style="list-style-type: none"> 1. 縣市土管規則與本規則之法制位階(依本法§23 應均屬法規命令)、適用優先順序。 2. 縣市國土計畫自訂土管原則。
第 2 章 免經、應經申請同意及禁止或限制使用項目	第 7 條：各國土功能分區及其分類之土地使用管制原則	<ol style="list-style-type: none"> 1. 全國國土計畫之功能分區土地使用指導原則已內化至 OX 表，是否仍須於管制規則訂定管制原則。 2. 如果要訂，是否要比全國國土計畫更詳細，文字如何呈現。
	第 10~13 條：特殊設施土地使用管制規定	<ol style="list-style-type: none"> 1. 必要性附屬設施範疇(水土保持設施、逕流分擔/出流管制設施、隔離綠帶.....)及申請設置程序。 2. 線性(運輸、管線)、點狀(電線桿、纜線附掛桿)設施範疇及申請設置程序。 3. 農村再生設施應與鄉村地區整體規劃銜接 4. 國防、重大公共設施申請程序
第 3 章 可建築用地及其強度	第 15 條：使用強度	<ol style="list-style-type: none"> 1. 容積率、建蔽率。 2. 區域計畫使用地轉換至第 1 版國土計畫使用地，使用強度(建蔽、容積)管制方式。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 逕以新版建蔽、容積管制，若屬所在功能分區分類不允許使用項目則不得開發。 (2) 一定期間沿用原建蔽、容積管制，到期後則以新版建蔽、容積管制。 (3) 一定期間沿用原建蔽、容積管制，到期後，直接以新版建蔽、容積管制。 3. 是否將樓高、外觀(例如引用都審機制)納入管制

針對草案架構裡，尚須研析之條文範疇		預定討論事項
涉及章節	涉及條文	
		條件。
第 4 章 應經申請同意 條件、程序與 使用地變更編 定		由「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」案討論： 1. 使用項目對應之使用地類別 2. 應經申請同意、使用地變更編定等程序如何與功能分區查詢系統銜接。 3. 應經申請同意審查權限，是否得委辦給目的事業主管機關/地方政府。 4. 取得同意後是否訂定開發期限，應經同意之有效期限(草案第 39 條)。 5. 審查條件得否另訂要點(法無授權)(是否涉及人民權利義務)。
第 5 章 特殊地區土地 使用管制	第 24 條：環境敏感地區	1. 海岸地區特殊規定(全國國土計畫、其他)。 2. 有無須訂定特殊規定之環敏區(如地質敏感區)。 3. 離島地區特殊規定。
	第 26 條：原住民族土地	1. 管制範疇、是否另訂專章。 2. 會商/會銜發布程序。
	第 27~28 條：國土復育促進地區	1. 復育計畫之土地使用建議事項。 2. 安全堪虞地區、安置及配套計畫是否納入管制規則，又有無使用項目/使用地變更之需求。
	第 29 條：未登記工廠	1. 「特定工業設施」、「產業用地(特)」等使用項目、使用地名詞是否確認。 2. 所在土地得否新建、改建、增建，土地範圍得否擴大。 3. 已取得特定工廠登記且已變更編定為特定目的事業用地者，轉換至國土計畫後辦理程序為何。 4. 已取得特定工廠登記惟使用地尚未變更編定者，於國土計畫階段辦理程序為何。
	第 30 條：文化資產	依據本身土地使用性質回歸一般性土管規定，不新增文化資產保存設施、文化資產保存用地。 如依文資法擬定相關保存/管理維護/修復再利用/再發展等計畫，得否突破一般性土管規定(例如自訂使用強度、容許使用項目)。
	第 31 條：山坡地	非都土管規則相關規定是否延續(如§52-1 興辦事業計畫面積不得小於 10 公頃...等)
第 6 章 附則	第 32~34 條：既有權益保障	1. 既有權益保障範疇(可建築用地開發權利、原合法建物使用權利) 2. 可建築用地得於一定期間內依原建蔽率、容積率

針對草案架構裡，尚須研析之條文範疇		預定討論事項
涉及章節	涉及條文	
		開發，前開規定有無必要，一定期間如何訂定(5年或更短)，有無相關法例可參考。 3. 既有丁建得否毗連擴大(非都土管規則第 31~33 條)
	第 36 條：建築管理	1. 非都市土地之建築管理規定 2. 離島是否與本島統一規定
	第 37 條：違規查處機制	查處程序、分工
	第 38 條：罰則	母法有無授權、管制規則有無權限(行政罰法§4 處罰法定原則)訂定罰則規定或裁罰基準，或僅能規定行政性事項。

第一節 授權縣市訂定管制規則原則

依據國土計畫法第 4 條規定，中央主管機關應辦理「全國性土地使用管制之擬定」，直轄市、縣（市）主管機關應辦理「直轄市、縣（市）特殊性土地使用管制之擬定、執行。」又同法第 10 條規定，直轄市、縣（市）國土計畫應載明「土地使用管制原則」，且第 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」。

為引導直轄市、縣（市）主管機關擬定土地使用管制原則，全國國土計畫除規定國土功能分區分類（共 4 分區、19 分類）之土地使用指導事項外，並於「土地使用基本方針」揭示「配合地方管制需要，研訂因地制宜土地使用規定：直轄市、縣（市）主管機關應依據本法規定，擬定各該國土計畫，以彰顯地方資源特性，且直轄市、縣（市）主管機關並得依本法第 23 條第 4 項規定，另訂管制規定，報請中央主管機關核定後實施管制，以進行因地制宜之土地使用管制。」

由前開相關規定可以瞭解，不論國土計畫法或全國國土計畫並未規定直轄市、縣（市）特殊性之土地使用管制規定，應較全國性土地使用管制規定更為嚴格或更為限縮，反而應更能符合地方資源特性及需要。因此規劃團隊為協助直轄市、縣（市）政府研擬土地使用管制規定，訂定相關應注意事項，彙整直轄市、縣（市）國土計畫規劃手冊及縣市國土計畫案例，確認條文研擬妥適性。

壹、直轄市、縣（市）國土計畫規劃手冊

依據直轄市、縣（市）國土計畫規劃手冊所列，於各縣市國土計畫中，針對「直轄市、縣（市）因地制宜土地使用管制原則」，研擬規劃參考方向如下：

- 一、按國土計畫法第 10 條規定，直轄市、縣（市）國土計畫應載明「土地使用管制原則」，且依據國土計畫法第 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。」，故直轄市、縣（市）國土計畫應於符合全國國土計畫之土地使用指導事項下，研擬各該土地使用管制原則；此外，直轄市、縣（市）國土計畫並得考量地方特殊國土保育保安、農業生產環境維護或城鄉發展之需要下，訂定因地制宜土地使用規定，於各該直轄市、縣（市）國土計畫公告實施後，另循程序由直轄市、縣（市）政府另訂管制規則，報內政部核定，否則不得另訂之。

二、直轄市、縣（市）國土計畫之土地使用管制原則，其研擬方向如下：

- (一) 全國國土計畫已明定國土功能分區分類之土地使用指導事項，直轄市、縣（市）國土計畫應於符合指導事項下，研擬更細緻之管制原則，包含：
 1. 適用之區位。
 2. 可建築用地及其強度。
 3. 應經申請同意使用項目、條件、程序。
 4. 免經申請同意使用項目。
 5. 禁止或限制使用及其他應遵行之土地使用管制事項。
- (二) 前開適用區位應為具體適用之空間範圍，例如全縣（市）、具體可辨識範圍（如○○森林遊樂區，經有關機關核定公告者）等。
- (三) 計畫內容應表明其另訂原則之區位、以及何種國土功能分區分類之容許使用項目及使用強度需調整。例如：特定地區之某一國土功能分區分類，不得（或得）允許作為特定目的等使用，且該範圍內其使用強度得酌予降低。
- (四) 直轄市、縣（市）主管機關得訂定比中央主管機關所定之土地使用管制事項更為彈性的規定，不一定需更為嚴格。
- (五) 直轄市、縣（市）國土計畫如有提出有別於全國國土計畫土地使用指導事項之管制原則者，應提出訂定管制規定之相關論述，包含當地情況與全國其他地方不同，說明下列事項，納入技術報告書中：
 1. 管制目的：說明土地使用管制原則訂定之特定目的或目標，例如：為資源維護、遊客安全、解說服務與教育研究需要，於特定地區得設置相關設施。
 2. 適用範圍：說明土地使用管制原則之適用區位、空間範圍。
 3. 現況管制情形：說明該適用範圍之原依區域計畫法、都市計畫法或國土計畫法之土地使用管制情形、規則或有關規範。
 4. 因地制宜管制之必要情形（特殊性、相容性、合理性）：
 - (1) 特殊性：中央所定之土地使用管制規則無法因應當地特殊需要者。
 - (2) 相容性：符合全國國土計畫土地使用指導事項。

(3) 合理性：符合直轄市、縣（市）國土計畫空間發展及成長管理計畫內容者。

5. 其他適法性說明：說明土地使用管制原則內容是否涉及並符合各目的事業主管機關相關法令之規定。

貳、直轄市、縣（市）國土計畫草案所列針對特殊性土地之使用管制原則

經查目前已辦理公開展覽之直轄市、縣（市）國土計畫草案，包含新北市等 4 個直轄市、縣國土計畫草案，其研擬之特殊性土地使用管制原則如表 3-3 所列，大多就其特殊性土地使用管制規定研擬適用之國土功能分區分類、區位條件、應辦程序、應符合條件及得使用項目，惟均未提出使用強度、使用地編定類別等相關內容。

依據各縣市國土計畫之項管制原則內容如表 3-3（第 99 頁）所列，規劃團隊初步就分析內容，簡化彙整如下表 3-2 示意。

表 3-2 新北市等直轄市、縣國土計畫草案之特殊性土地使用管制原則摘要分析表

項目	新北市	高雄市	嘉義縣	花蓮縣
是否規定適用國土功能分區分類	是	是	是	否
是否規定適用區位條件	是	是	是	是
是否規定應符合條件	是	是	是(部分)	是(部分)
是否規定應辦程序	是	是	是(部分)	是
是否規定得使用項目	是	是	是	是
是否規定使用強度	否	否	否	否

參、直轄市、縣（市）土地使用管制規定之研擬方式

考量未來直轄市、縣（市）係依據其國土計畫所列管制原則研定其土地使用管制規則，因此為協助各縣市政府得就其國土計畫內容轉換為管制規則，規劃團隊就國土計畫所列土地使用管制原則研擬內容建議如下：

一、直轄市、縣(市)主管機關如有另訂土地使用管制需求者，為利後續訂定土地使用管制規則，原則按國土計畫法第 23 條第 2 項規定研擬「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」等 10 項目，如現階段無法完全提出時，建議至少應比照全國國土計畫，表明適用之國土功能分區分類、區位條件、應辦程序、應符合條件及容許使用項目等，至於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等項目，如未有特殊規定者，應回歸全國性土地使用管制規定辦理。

二、參酌本管制規則架構，建議各縣市國土計畫有關土地使用管制原則內容應包含：

(一) 國土功能分區分類：應敘明適用之國土功能分區分類，以與全國國土計畫通案性規定有所區別。

表 3-3 新北市等直轄市、縣國土計畫草案之特殊性土地使用管制原則分析表

計畫別	分區別	土地使用管制原則	是否規定適用國土功能分區分類	是否規定適用區位條件	是否規定應符合條件	是否規定應辦理程序	是否規定得使用項目	是否規定使用強度
新北市	國保四	(3)水源特定區、風景特定區及公告原住民族部落範圍內土地，在不影響國土保安、生態保育原則下，得適度檢討土地使用計畫及土地使用管制規定，以保障居民基本居住權利及生活機能，或為維持原住民族居住、經濟生產及公共設施所需空間。	國保四	水源特定區、風景特定區及公告原住民族部落範圍內	在不影響國土保安、生態保育原則下	檢討土地使用計畫及土地使用管制規定	居住權利及生活機能，或為維持原住民族居住、經濟生產及公共設施所需空間	無
高雄市	國保四	(3)水源特定區、風景特定區及公告原住民族部落範圍內土地，在不影響國土保安、生態保育原則下，得適度檢討土地使用計畫及土地使用管制規定，以保障居民基本居住權利及生活機能，或為維持原住民族居住、經濟生產及公共設施所需空間。	國保四	水源特定區、風景特定區及公告原住民族部落範圍內	在不影響國土保安、生態保育原則下	檢討土地使用計畫及土地使用管制規定	居住權利及生活機能，或為維持原住民族居住、經濟生產及公共設施所需空間	無
嘉義縣	國保一	7.位於沿海自然保護區內之農業生產用地，在不妨礙國土保育者，得依「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」申設水產養殖之室外生產、室內生產、管理、經營等設施。	國保一	沿海自然保護區內之農業生產用地	在不妨礙國土保育者	依「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」	水產養殖之室外生產、室內生產、管理、經營等設施	無
		8.屬行政院農業委員會林務局經管國有林地，依「臺灣省國有林事業區內濫墾地清理計畫」(含歷次補辦清理)放租之暫准建地，且適用「國有林地暫准放租、水田、旱地解除林地實施後續計畫」者，經目的事業主管機關認定不妨礙國土保育保安者，並認定無立即影響承租人的生命財產危害之虞者，得作住宅、零售設施、餐飲設施等使用。	國保一	屬行政院農業委員會林務局經管國有林地	依「臺灣省國有林事業區內濫墾地清理計畫」(含歷次補辦清理)放租之暫准建地，且適用「國有林地暫准放租、水田、旱地解除林地實施後續計畫」者，經目的事業主管機關認定不妨礙國土保育保安者，並認	無	住宅、零售設施、餐飲設施	無

計畫別	分區別	土地使用管制原則	是否規定適用國土功能分區分類	是否規定適用區位條件	是否規定應符合條件	是否規定應辦程序	是否規定得使用項目	是否規定使用強度
					定無立即影響承租人的生命財產危害之虞者			
	國保二	7.位於本計畫指認特定發展地區(雲嘉南濱海國家風景區、阿里山國家風景區、西拉雅國家風景區)範圍內之土地,除依全國國土計畫土地使用指導事項及國土計畫土地使用管制規則之規定外,得申請觀光商業發展及相關設施使用,包含旅館、觀光遊憩管理服務設施、遊憩設施、戶外遊憩設施等。	國保二	特定發展地區(雲嘉南濱海國家風景區、阿里山國家風景區、西拉雅國家風景區)範圍內之土地	無	無	觀光商業發展及相關設施使用,包含旅館、觀光遊憩管理服務設施、遊憩設施、戶外遊憩設施	無
		8.位於山坡地範圍且具有糧食生產功能之農業生產用地,因農產特性需作簡易初級加工或設置產銷設施者,申請設施位於省道、縣道、鄉道周圍 500 公尺環域,或原區域計畫法編定之農牧用地、林業用地,面積一定規模以下,經直轄市、縣(市)主管機關及農業主管機關會商有關機關認定不妨礙國土保育及保安者,並符合《申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法》及各目的事業主管機關之規定,得申請作農作加工、集運設施使用。	國保二	<ul style="list-style-type: none"> • 山坡地範圍且具有糧食生產功能之農業生產用地 • 位於省道、縣道、鄉道周圍 500 公尺環域,或原區域計畫法編定之農牧用地、林業用地 	<ul style="list-style-type: none"> • 因農產特性需作簡易初級加工或設置產銷設施者 • 面積一定規模以下 • 經直轄市、縣(市)主管機關及農業主管機關會商有關機關認定不妨礙國土保育及保安者 • 符合《申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法》及各目的事業主管機關之規定 	無	農作加工、集運設施	無
		9.屬行政院農業委員會林務局經管國有林	國保二	屬行政院農業	依「臺灣省國有林	無	住宅、零售設	無

計畫別	分區別	土地使用管制原則	是否規定適用國土功能分區分類	是否規定適用區位條件	是否規定應符合條件	是否規定應辦程序	是否規定得使用項目	是否規定使用強度
		地，依「臺灣省國有林事業區內濫墾地清理計畫」(含歷次補辦清理)放租之暫准建地，且適用「國有林地暫准放租、水田、旱地解除林地實施後續計畫」者，經目的事業主管機關認定不妨礙國土保育保安者，並認定無立即影響承租人生命財產危害之虞者，得作住宅、零售設施、餐飲設施等使用。		委員會林務局經管國有林地	事業區內濫墾地清理計畫」(含歷次補辦清理)放租之暫准建地，且適用「國有林地暫准放租、水田、旱地解除林地實施後續計畫」者，經目的事業主管機關認定不妨礙國土保育保安者，並認定無立即影響承租人生命財產危害之虞者		施、餐飲設施	
	農一	5.於農業發展地區第四類 500 公尺環域範圍內，面積一定規模以下，經直轄市、縣(市)主管機關及農業主管機關會商有關機關認定不妨礙農業生產環境者，並符合《申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法》及各目的事業主管機關之規定，得申請作產、製、儲、銷等簡易農業加工設施使用。	農一	於農業發展地區第四類 500 公尺環域範圍內	<ul style="list-style-type: none"> 面積一定規模以下 經直轄市、縣(市)主管機關及農業主管機關會商有關機關認定不妨礙農業生產環境者 符合《申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法》及各目的事業主管機關之規定 	無	產、製、儲、銷等簡易農業加工設施	無
	農二	4.位於本計畫指認特定地區(雲嘉南濱海國家風景區、阿里山國家風景區、西拉雅國	農二	特定地區(雲嘉南濱海國家	無	無	觀光商業發展及相關設施使	無

計畫別	分區別	土地使用管制原則	是否規定適用國土功能分區分類	是否規定適用區位條件	是否規定應符合條件	是否規定應辦程序	是否規定得使用項目	是否規定使用強度
		家風景區)範圍內之土地,除依全國國土計畫土地使用指導事項及國土計畫土地使用管制規則之規定外,得申請觀光商業發展及相關設施使用,包含旅館、觀光遊憩管理服務設施、遊憩設施、戶外遊憩設施等。		風景區、阿里山國家風景區、西拉雅國家風景區)範圍			用,包含旅館、觀光遊憩管理服務設施、遊憩設施、戶外遊憩設施等	
	農三	5.位於本計畫指認特定地區(雲嘉南濱海國家風景區、阿里山國家風景區、西拉雅國家風景區)範圍內之土地,除依全國國土計畫土地使用指導事項及國土計畫土地使用管制規則之規定外,得申請觀光商業發展及相關設施使用,包含旅館、觀光遊憩管理服務設施、遊憩設施、戶外遊憩設施等。	農三	特定地區(雲嘉南濱海國家風景區、阿里山國家風景區、西拉雅國家風景區)範圍	無	無	觀光商業發展及相關設施使用,包含旅館、觀光遊憩管理服務設施、遊憩設施、戶外遊憩設施等	無
		6.屬行政院農業委員會林務局經管國有林地,依「臺灣省國有林事業區內濫墾地清理計畫」(含歷次補辦清理)放租之暫准建地,且適用「國有林地暫准放租、水田、旱地解除林地實施後續計畫」者,經目的事業主管機關認定不妨礙國土保育保安者,並認定無立即影響承租人生命財產危害之虞者,得作住宅、零售設施、餐飲設施等使用。	農三	行政院農業委員會林務局經管國有林地,依「臺灣省國有林事業區內濫墾地清理計畫」(含歷次補辦清理)放租之暫准建地,且適用「國有林地暫准放租、水田、旱地解除林地實施後續計畫」者	經目的事業主管機關認定不妨礙國土保育保安者,並認定無立即影響承租人生命財產危害之虞者	無	住宅、零售設施、餐飲設施	無
花蓮縣		一、具環境資源敏感屬性之區域土地,以保育及防災安全為優先,其開發利用應謹慎為之,並建立合理開發義務負擔制度。	無	環境資源敏感屬性之區域土地	開發利用應謹慎為之,並建立合理開發義務負擔制度	無	無	無

計畫別	分區別	土地使用管制原則	是否規定適用國土功能分區分類	是否規定適用區位條件	是否規定應符合條件	是否規定應辦程序	是否規定得使用項目	是否規定使用強度
		二、為維護糧食生產環境，農地屬應經申請同意及應申請使用許可案，均應以考量區域性、整體性及不影響農業生產環境完整之原則審議。	無	農地	考量區域性、整體性及不影響農業生產環境完整之原則	應經申請同意及應申請使用許可	無	無
		三、里山倡議地區示範區之農牧用地，儘量以順應生態自然手法之農業耕作方式從事生產，得經主管機關同意後，作為農作產銷及休閒農業設施等使用。	無	山倡議地區示範區之農牧用地	順應生態自然手法之農業耕作方式從事生產	經主管機關同意	農作產銷及休閒農業設施	無
		四、位屬農業發展分區第四類之農村再生社區，得依已核定之農村再生計畫內容申請，經主管機關同意後使用。	農四	農村再生社區	依已核定之農村再生計畫內容申請	經主管機關同意	無	無
		五、位屬國土保育地區第二類之原屬區域計畫劃定之風景區，得經主管機關同意後，允許作文化設施使用。位屬農業發展分區第三類之原屬區域計畫劃定之風景區，得經主管機關同意後，允許作文化設施及停車場使用。	國保二	原屬區域計畫劃定之風景區	無	經主管機關同意	文化設施	無
			農三	原屬區域計畫劃定之風景區	無	經主管機關同意	文化設施及停車場	無
		六、台9線沿線及193沿線兩側20公尺範圍內，得經主管機關同意後，允許作農業產銷設施、休閒農業設施及戶外公共遊憩設施使用。	無	台9線沿線及193沿線兩側20公尺範圍	無	經主管機關同意	農業產銷設施、休閒農業設施及戶外公共遊憩設施	無
		七、濱海陸域範圍在不影響國土保安原則下，得經主管機關同意後，允許作生態旅遊、環境教育及自然資源體驗設施使用。	無	濱海陸域範圍	不影響國土保安原則	主管機關同意	生態旅遊、環境教育及自然資源體驗設施使用	無

- (二) 區位條件：應敘明各該容許使用項目適用之區位條件，例如位屬○○範圍內等，且前開○○以經目的事業主管機關公告地區為原則，否則直轄市、縣(市)主管機關應另循程序公告。
- (三) 應符合條件：應敘明後續同意或許可條件，得以目的事業主管法令規定為條件。
- (四) 應辦理程序：應敘明後續辦理程序，例如應經目的事業主管機關同意、應經申請同意（或免經申請同意）等。
- (五) 容許使用項目：建議依全國性土地使用管制規則所列使用項目，逐一臚列容許使用項目；惟直轄市、縣（市）主管機關並得另訂因地制宜之使用項目。

三、為依循全國國土計畫規劃原則，且符合直轄市、縣（市）國土計畫之成長管理，直轄市、縣（市）之特殊性土地使用管制擬定，應以下列各點為原則：

- (一) 應符合全國國土計畫：包含國土空間發展與成長管理策略、部門空間發展策略、氣候變遷調適策略及國土防災策略及土地使用指導事項。

例如表 3-3 所指出之嘉義縣所列第八點管制原則內容，針對山坡地範圍且具有糧食生產功能之農業生產土地，可能指涉範圍包含國土保育地區第二類土地，經地方主管機關及農業主管機關會商有關機關認定不妨礙國土保育及保安，且符合其他相關目的事業主管機關法令者，得申請做農作加工、集運設施使用。前述有關「不妨礙國土保育及保安」即符合全國國土計畫第九章土地使用指導事項對於國保二之規範：「提供水資源、森林資源、動植物資源、文化景觀等資源之永續經營，土地使用在不超過環境容受力下，得允許一定規模以下開發利用或建築行為，以避免重要自然資源與環境破壞。」

- (二) 應符合直轄市、縣(市)國土計畫：應符合直轄市、縣(市)國土計畫之空間發展及成長管理計畫、部門空間發展計畫、氣候變遷調適計畫等，例如國土保育地區範圍內如有發展觀光需求者，應屬各該直轄市、縣(市)國土計畫之計畫重點，於空間發展計畫、成長管理計畫及部門空間發展計畫闡明觀光發展趨勢、發展空間區位等。

以表 3-3 所列嘉義縣第七點管制原則為例，於該計畫中指認特定發展地區範圍，包含雲嘉南濱海國家風景區、阿里山國家風景區、西拉雅國家風景區之土地，除依全國國土計畫土地使用指導事項及本管制規則規定外，得申請觀光商業發展及相關設施使用。

- (三) 應考量原國土功能分區分類劃設之目的，並針對新增之容許使用項目，研擬績效管制標準：即應提出不影響保護標的之具體因應措施。

例如，飲用水水源水質保護區經劃設為國土保育地區第 1 類，如直轄市、縣(市)政府於管制原則中認定於不妨礙國土保育保安情形下，得作為農業產銷設施者，應提出具體不影響飲用水水源水質之相關認定，並於該縣市國土計畫審議時，

由相關專家學者、有關機關共同審議之，以利其後續據此研定管制規則。

- (四) 應考量集約發展原則，得指認一發展範圍，不宜為道路等線型空間：以因應部分使用項目之特殊情形，惟如後續審議程序納入交通影響衝擊分析及因應措施，並經交通主管機關同意者，不在此限。

以花蓮縣國土計畫草案之管制原則第六點為例，其以「台9線沿線及193沿線兩側20公尺為範圍」，其涉及之國土功能分區分類並不明確（該線型空間可能穿越各功能分區分類），亦無說明該線型空間指認之必要性、欲發展屬性為何，故不建議據此管制原則研定其地方自訂土地使用管制規則。

以嘉義縣國土計畫草案之管制原則第五點為例，以農業發展地區第四類500公尺環域為範圍，經地方主管機關、農業主管機關會商有關機關認定不妨礙農業生產環境者，得於一定規模以下且符合相關規定者，得申請做產、製、儲、銷等簡易農業加工設施使用，此管制原則所訂特定管制範圍明確，有利未來地方研定其土地使用管制規則。

- (五) 容許使用項目應列為應經申請同意或使用許可項目為原則：考量新增之容許使用項目為直轄市、縣(市)特殊性需求，有別於全國通案性規定，爰各該容許使用項目應列為應經申請同意或使用許可項目為原則，以針對其是否影響國土功能分區分類劃設目的等進行審查。

如前述所列嘉義縣國土計畫草案之管制原則第五點內容，其涵蓋之使用項目包含「產、製、儲、銷等簡易農業加工設施」，且皆須經「申請國土機關同意」後始得使用。

綜上所述，規劃團隊就前述直轄市、縣(市)之特殊性土地使用管制擬定原則建議，調整表2-9所列草案條文內容，將相關應符合事項納入條文，如下表3-4所示，此部分調整尚需經工作會議與諮詢小組會議確認，而後再召開機關研商會議討論之，並非最終方案。

表 3-4 有關直轄市、縣(市)土地使用管制規定之研擬部分之草案條文調整方案建議

本管制規則草案條文 (表 2-9, 第 86 頁)		草案條文調整方案		
		條文		於說明欄增補內容
第 6 條	直轄市、縣(市)政府依本法第二十三條第四項規定另訂土地使用管制規則並經中央主管機關核定者，優先適用該管土地使用管制規則規定。	第 6 條	直轄市、縣(市)政府依本法第二十三條第四項規定另訂土地使用管制規則並經中央主管機關核定者，優先適用該管土地使用管制規則規定。	直轄市、縣(市)政府另訂之土地使用管制規則應符合下列原則： 一、應符合全國國土計畫。 二、符合直轄市、縣(市)國土計畫。 三、考量原國土功能分區分類劃設之目的，並針對新增之容許使用項目，研擬績效管制標準。 四、考量集約發展原則，得指認一發展範圍，不宜為道路等線型空間。 五、容許使用項目應列為應經申請同意或

本管制規則草案條文 (表 2-9, 第 86 頁)		草案條文調整方案	
		條文	於說明欄增補內容
			<p>使用許可項目為原則。</p> <p>建議於國土計畫土地使用管制原則中，即據以訂定指認之特定土管範圍涉及之國土功能分區分類、區位條件與容許使用項目等，並依發展需求訂定應符合之其他相關條件、規定之辦理程序、使用強度管制等。</p> <p>考量各縣市自訂之管制規則依各國土計畫土地使用管制原則據以訂之，故原則前述內容皆應於國土計畫審議時，據以審議：</p> <p>一、該類需特殊管制地區之特殊性、必要性</p> <p>二、相關條件未來應如何認定，例如「不妨礙國土保育保安者」由何機關認定、如何認定等</p> <p>三、允許使用之項目合理性</p>

第二節 可建築用地之強度管制

為研定未來國土計畫土地使用管制規則適宜之可建築用地強度管制，規劃團隊彙整現行非都市土地使用管制規則第 9 條使用地強度上限（建蔽率、容積率）之歷次修法內容，釐清自立法以來之可建築用地強度管制情形，如第二章第一節現行非都市土地使用管制規則架構分析之貳、現行非都市土地使用管制規則條文架構（第 30 頁）所示。

除既有法規內容以外，規劃團隊亦彙整歷年區域計畫委員會、專案小組審議中，針對個案開發內容之強度管制調整建議；同時亦蒐集整理相關文獻有關可建築用地強度管制之建議，包含營建署 104 年度委辦之「非都市土地使用管制規則之檢討研究」，與宜蘭縣自訂之非都市土地建蔽率、容積率管制內容，供可建築用地強度管制研擬參考。

本章節將先就前述文獻內容進行彙整，再就未來國土計畫土地使用管制規則之可建築用地強度範疇予以明確定義，依據各功能分區分類各項使用之容許情形（草案條文之附表一內容），全國國土計畫之土地使用指導、現行法規管制、相關文獻與案例經驗，以及透過環境影響評估審議與開發許可審議蒐集各項開發之實際使用情形，研議本管制規則之可建築用地強度管制內容。

壹、區委會、專案小組歷年有關使用地強度管制之調降建議

現行非都市土地使用之建蔽率、容積率以不超過法定數值為原則進行管制，經規劃團隊彙整區域計畫委員會、專案小組審議之相關資料，並非所有使用行為、使用地皆以達到最大建蔽率、容積率為目標，如表 3-5 所列为自民國 89 年至今之區委會、專案小組審查中，建議

調整建蔽率與容積率之所有開發案件，以下摘錄表中所列同質性較高之幾項開發案：

- 一、民國 102 年至 105 年共有 4 案乙種建築用地之農村社區住宅，建議調整其建蔽率及容積率為 60%、150%，並新增建築用地高度不得超過 3 層樓或 10.5 公尺之規定，主要考量如下：
 - (一) 避免農村社區太高強度的開發破壞農村風貌，且考量該強度可能高於都市計畫區內一般住宅區強度，加以區內公共設施改善程度有限，故予以調降；
 - (二) 按照「有關農村社區土地重劃專編訂定發布前，農村社區土地重劃案件之審議原則」，建議建蔽率及容積率調降，且為維護農村風貌，建議新增建築用地高度限制。
- 二、民國 98 年至 102 年共有 3 案丁種建築用地建議調降建蔽率及容積率，由於該類型使用地之開發內容各有不同，故羅列各案建議如下：
 - (一) 開發作為停車場使用：建議參考非都市土地使用管制規則第 9 條交通用地規定，將該案使用強度調整為建蔽率 40%、容積率 120%；
 - (二) 由管理及商業服務用地(容積率 160%)變更為丁種建築用地(容積率 300%)：區委會要求其容積率不得超過 240%，並於景觀計畫中，加強本區之綠地空間及景觀植栽等；
 - (三) 開發作為用水處理設施使用：考量實際需求調降為 60%、180%。
- 三、民國 89 年至 105 年共有 5 案特定目的事業用地建議調降建蔽率、容積率，由於該類型使用地開發內容各有不同，故摘要相關調降原則如下：
 - (一) 考量四周環境(基地四周以魚塢或其他低矮建築為主、或開發行為位於山坡地)建議調降；
 - (二) 開發性質以交通設施為主，則建議以交通用地之建蔽率、容積率定之；
 - (三) 配合土地使用規劃、建築量體配置需求等，再予檢討調降。

貳、相關文獻針對使用地管制強度之討論

一、營建署 104 年度委辦之「非都市土地使用管制規則之檢討研究」

依據營建署 104 年度委辦之「非都市土地使用管制規則之檢討研究」內容，即提出現行管制規則第九條所列甲種及乙種建築用地的容積率高達 240%，等同於都市計畫地區居住密度每公頃 400 人以上之水準，且鄰里性公共設施用地比值超過 15%地區之容積率，而非都市土地亦無針對居住密度及鄰里性公共設施用地之需求分別訂定。

現行管制規則中所規範如此過高之量體，可能間接吸引住宅往郊區發展，難以達到成長管理之目標。因此該研究案並建議應量不同功能分區所在之特性酌予調整，若確有開發需求，應以城鄉發展地區為原則。

表 3-5 區委會、專案小組歷年建議調整建蔽率、容積率之開發案件內容

會議場次	案名	使用內容	使用地別與法定建蔽容積要求	建議調整之建蔽容積、其他特殊要求	原由
委員會 372 (105/03/24)	新竹市香山區中隘 農村社區土地重劃 開發計畫	農村社區住宅	乙種建築用地 60/240	建蔽容積調降為 60/150，新增建築用地高度不得超過 3 層樓或 10.5 公尺。	按照「有關農村社區土地重劃專編訂定發布前，農村社區土地重劃案件之審議原則」，且為維護農村風貌。
委員會 363 (104/10/01)	台中市霧峰區光正 農村社區土地重劃	農村社區住宅	乙種建築用地 60/240	容積率調降為 150，新增建築用地高度不得超過 3 層樓或 10.5 公尺。	為避免農村社區太高強度的開發破壞農村風貌。
委員會 344 (103/10/02)	新竹市香山區中隘 農村社區土地重劃 開發計畫	農村社區住宅	乙種建築用地 60/240	調降土地使用強度。	有關本案乙種建築用地使用強度維持建蔽率 60%、容積率 240% 部分，考量該強度確實高於都市計畫區內一般住宅區強度，加以區內公共設施改善程度有限，故建請檢討調降。
委員會 327 (102/08/01)	新竹市香山區中隘 農村社區土地重劃 開發計畫	農村社區住宅	乙種建築用地 60/240	建議降低其容積率。	基於農村社區土地重劃案件應與農村再生結合，為能維護農村聚落風貌，其建築樣貌並非如都市型態，筆直的道路、連棟式且臨路的建築設計，其規劃應與市地重劃後有所差異，考量農村風貌與特性，對於本案辦理農村社區土地重劃變更為乙種建築用地之地區再予以降低其容積率，方能呈現出農村的型態與景觀特色。

會議場次	案名	使用內容	使用地別與法定建蔽容積要求	建議調整之建蔽容積、其他特殊要求	原由
委員會 105 (91/03/04)	新竹縣寶山鄉啟寶高爾夫球場調整面積開發案	會員休閒娛樂及員工訓練中心、教學中心、員工宿舍及場務植栽倉管建築基地	丙種建築用地 40/120	建議容積率調降致 60%。	因建築物量體甚大。
委員會 330 (102/11/28)	苗栗縣福安工業區開發案	停車場	丁種建築用地 70/300	建蔽容積調整為 40/120。	本案總停車場面積需求為 3,780 平方公尺，然現況已開發完成之停車場用地面積 6,828 平方公尺已可滿足，惟查該停車場用地於本次申請前即已編定為丁種建築用地（建蔽率 70%、容積率 300%），經討論同意參考非都市土地使用管制規則第 9 條交通用地規定，將本案停車場用地之使用強度調整為建蔽率 40%、容積率 120%。
委員會 257 (98/07/02)	高雄岡山本洲工業區第二次變更細部計畫案	相關產業用地	丁種建築用地 70/300	容積率不得超過 240%，且須加強綠地空間及景觀植栽之規範。	上開「管理及商業服務用地」之原容積率為 160%，但變更為「相關產業用地」後之容積率擬依丁種建築用地容積率 300%，容積率增加甚多，經討論後決議，請申請人（高雄縣政府）對於該用地之後續規劃設計及建築配置時，應管制其容積率不得超過 240%，並請於本案之「土地使用管制要點」及景觀計畫中，加強本區之綠地空間及景觀植栽等之必要規範。

會議場次	案名	使用內容	使用地別與法定建蔽容積要求	建議調整之建蔽容積、其他特殊要求	原由
專案小組 (101/12/13)	苗栗縣福安工業區開發案	用水處理設施	丁種建築用地 70/300	建蔽容積調降為 60/180。	考量實際需求，將建蔽容積予以調降。
委員會 371 (105/02/25)	南投旺來產業園區開發計畫暨細部計畫	平面停車場	交通用地 40/120	建蔽容積不超過 10/10。	因本案係採平面停車場，僅有廁所及相關設施設置需求，參考以往許可案例建議調降。
委員會 311 (100/06/14)	新竹華城山坡地整體開發計畫	公園	不明	建議不設置文教、行政等建築設施，並視實際需要重新檢討其建蔽率及容積率。	基於本案基地保水能力考量。
委員會 147 (93/10/20)	桃園科技工業區細部計畫第二次變更案	公園、綠地、遊憩設施	遊憩用地 40/120	建議酌予調降建蔽率和容積率。	應減少不透水層面積。
委員會 339 (103/07/17)	桃園縣八德市物流中心申請設置工商綜合區開發計畫案	倉儲物流、露天停車場、裝卸貨停車區及部分綠地	特定目的事業用地 60/180	配合土地使用規劃再予檢討調降。	委員意見：露天停車也含在容積率 200% 內，估算 4.1 公頃特定目的事業用地之樓地板面積高達 8 公頃以上，B 區面積雖僅 1.6 公頃，但為何需如此大的量體讓人不解。
委員會 301 (100/11/24)	中庄調整池開發計畫	管理中心	特定目的事業用地 60/180	容積率修正為 75%。	經與會委員討論，並經申請人於會中承諾。
委員會 84 (89/05/03)	慈濟潭子慈善志業園區整體開發計畫案	志工宿舍	特定目的事業用地 60/180	建蔽容積調降為 40/150。	因本基地屬山坡地且接近斷層帶，為顧及住宿安全。
專案小組 (105/07/05)	屏東縣潮州鎮臺鐵高雄-屏東潮州捷運化建設計畫（潮州	行政設施	特定目的事業用地 60/180	配合編定交通用地，調降建蔽容積為 40/120。	本案開發性質主要以交通設施為主，且原開發計畫（潮州車輛-6-基地）亦以編定為交通用地為原則，故本次擴

會議場次	案名	使用內容	使用地別與法定建蔽容積要求	建議調整之建蔽容積、其他特殊要求	原由
	車輛基地)擴大開發許可變更案(車輛基地暨機廠)				大部分建議編定為交通用地(法定建蔽率 40%、容積率 120%)，惟編號「行政 2」目前建蔽率 60%、容積率 160%，應配合編定交通用地調降強度。
專案小組 (105/06/22)	嘉義縣布袋鎮「水產精品加值產業園區」開發計畫案	產業用地、公共設施用地	特定目的事業用地 60/180	建議容積率調降。	如基地四周皆屬低矮漁塭，本案用地之容積率(產業用地 210%、公共設施用地 180%)是否配合調整，以及水與綠元素之運用等，一併納入計畫書載明。
委員會 209 (96/08/02)	台北縣三芝鄉新小基隆段山坡地殯葬設施開發案	殯葬設施	殯葬用地 40/120	修正建築物高度應不得高於 3 層樓及 12 公尺，並同意維持原規劃容積。	因本案位於山坡地，為避免建築量體過大，與基地週遭環境產生突兀。
專案小組 (103/10/13)	臺中市霧峰區「光正農村社區土地重劃」開發案	非建築用地	乙種建築用地 60/240	建議容積率調降至 180%。	基於整體農村風貌考量及鄉村區居住密度應與都市計畫住宅區有所區別，請申請人參考其他重劃案例，將非建築用地(如農牧用地、水利用地等)變更為乙種建築用地之土地，朝容積率予以調降至 180%為原則進行評估後，提區域計畫委員會討論。

二、宜蘭縣非都市土地建蔽率、容積率獎勵自治條例

自 86 年 12 月 19 日起宜蘭縣政府引用非都市土地使用管制規則第九條，大幅限縮縣內非都市土地之建蔽率及容積率，並以行政命令公告之。其係因應「宜蘭縣總體規劃2」報告內，顯示縣內都市及非都市之可建築容積，在不破壞現有鄉村風貌與居住品質的前提下，已可滿足「上限」100 萬人居住的需求，因此宜蘭縣採取高嚴格標準，訂定有別於內政部營建署之規範（江聰淵，2007）³。

表 3-6 宜蘭縣民國 86 年依宜蘭縣總體規劃訂定之建築用地建蔽率與容積率

使用地別	中央管制規則定之建蔽率、容積率	宜蘭縣依總體規劃訂定之建蔽率、容積率	
		建蔽率	容積率
甲種建築用地	60、240	40	100
乙種建築用地	60、240	50	120
丙種建築用地	40、120	40	80
丁種建築用地	70、300	60	140

民國 86 年至今宜蘭縣之非都市土地建蔽率及容積率雖陸續進行調整，但現行(民國 96 年訂定)之使用地強度仍比中央所訂非都市土地使用管制規則低，因已超過 10 年未調整使用地管制強度，宜蘭縣預計透過專家學者討論後，參考人口成長需要、公共設施服務及地方產業發展等因素，討論是否予以調整，並依規定報內政部備查。

表 3-7 宜蘭縣自訂非都市土地建蔽率、容積率（民國 95 年 12 月 19 日公告）

使用地別	中央管制規則定之建蔽率、容積率	宜蘭縣自訂		備註
		建蔽率	容積率	
甲種建築用地	60、240	60	180	建築物高度不得超過 4 層樓，且不得超過 14 公尺
乙種建築用地	60、240	60	180	
丙種建築用地	40、120	40	80	位於山坡地範圍者
		40	100	同甲種建築用地
丁種建築用地	70、300	70	140	位政府機關依法報編且開發完成之工業區、園區
		70	240	
窯業用地	60、120	50	100	
交通用地	40、120	40	100	
遊憩用地		40	80	位於山坡地範圍者
		40	100	同甲種建築用地
墳墓用地		40	100	
特定目的事業用地	60、180	50	120	

² 宜蘭縣總體規劃：以 100 萬人口為上限，中低密度為標準，配合小區單元與整體交通路網系統，適度保留環境敏感地區及鄉村地區，以全縣平原地區約四分之一之土地規劃為發展區（約 10,770 公頃），並集中基礎設施與公共設施發展。

³ 江聰淵（2007），地方立法權之研究：以宜蘭縣非都市土地建蔽率、容積率獎勵自治條例為例，佛光大學公共事務學系碩士論文

民國 86 年公告行政命令後，再經數次公聽會、議會討論等，以民國 95 年公告宜蘭縣政府自訂之建蔽率、容積率進行管制，並以民國 93 年、94 年修訂之「宜蘭縣非都市土地建蔽率、容積率獎勵自治條例」予以有條件之放寬。

表 3-8 宜蘭縣非都市土地建蔽率、容積率獎勵自治條例（民國 93 年）

使用地	樓層數	建蔽率	容積率	獎勵條件
甲種建築用地	4 層(含)以下	60	180	1. 建築物應設置斜面或斜屋頂，其斜率應大於 25%，且各層斜面或斜屋頂水平投影分別面積合計應大於建築面積為三分之一。 2. 建築物應自建築線或基地內通路邊緣退縮至少 2 公尺。 3. 法定空地應予綠化，且綠化面積應達法定空地面積至少 60% 以上。前述綠化面積計算基準依「宜蘭縣建築基地綠化執行要點」第五點規定辦理。
	5-6 層	50	150	
	7 層以上	40	120	
乙種建築用地	4 層(含)以下	60	180	
	5-6 層	50	150	
	7 層以上	40	120	
丙種建築用地	4 層(含)以下	40	120	
	5-6 層	40	100	
	7 層以上	40	80	
丁種建築用地	---	70	210	非位於依「促進產業升級條例」報編且開發完成之工業區者，其獎勵條件及獎勵內容如下： 1. 建築物應自建築線或基地內通路邊緣線退縮至少 3 公尺。 2. 建築物附設停車空間數量應依法定規定加倍附設。 3. 法定空地應予綠化，且綠化面積應達法定空地面積至少 60% 以上。前述綠化面積計算基準依「宜蘭縣建築基地綠化執行要點」第五點規定辦理。
特定目的事業用地	4 層(含)以下	50	150	同甲種、乙種、丙種建築用地
	5 層以上	40	100	

三、相關文獻針對使用地管制強度討論小結

依據前述兩篇文獻內容，可總結以下幾點研議原則，供後續使用地強度訂定參酌，其中第三點原則係依據宜蘭縣發展情形（依宜蘭縣總體規劃、後續歷次公聽會）之結論提出：

- (一) 建蔽率及容積率不應高於都市計畫地區
- (二) 全區域統一標準
- (三) 非都市土地依據發展現況進行編定，如宜蘭縣訂定乙種建築用地 \geq 甲種建築用地 $>$ 丙種建築用地
- (四) 配合產業政策提供容積獎勵
- (五) 建議增訂地方迅即啟動檢討機制

參、國土計畫土地使用管制規則之可建築用地範疇

因應未來管制以各功能分區分類之容許情形為主，有別於現行以使用地進行管制之狀況，因此使用地應依各功能分區分類之不同，依序研議各自得容許編定之使用地及其建蔽率、容積率。圖 3-1 為現行 22 種使用地別與國土計畫土地使用管制規則之使用地轉換情形，附上表 3-9 為依據各功能分區分類容許使用情形，得新設相關使用並變更編定之使用地原則，可知非所有可建築用地皆可於各功能分區分類編定。

表 3-9 功能分區分類各種使用地變更編定原則表（節錄可建築用地部分）

功能分區分類 使用地 變更編定原則	國土保育地區		農業發展地區				城鄉發展地區	
	第 1 類	第 2 類	第 1 類	第 2 類	第 3 類	第 4 類	第 2-1 類	第 3 類
建築用地	×	+	+	+	+	+	+	+
產業用地	×	+	×	×	×	×	+	+
交通用地	+	+	+	+	+	+	+	+
遊憩用地	+	+	+	+	+	+	+	+
殯葬用地	×	+	×	+	+	+	+	+
宗教用地	×	×	×	×	×	+	+	+
農業設施用地	×	×	+	+	+	+	×	×
礦石用地	×	+	×	+	+	+	+	×
能源用地	+	+	+	+	+	+	+	+
環保用地	×	+	×	+	+	+	+	+
機關用地	×	+	+	+	+	+	+	+
文教用地	×	+	×	×	×	+	+	+
衛生及福利用地	×	+	×	×	×	+	+	+

說明：
 一、「×」為不允許變更為該類使用地（即該功能分區分類中不容許該使用地得設置之使用範疇），於本規則另有規定者，得依其規定辦理。
 二、「+」為允許依本規則規定，配合免經或應經使用內容申請變更為該類使用地。

圖 3-1 左側為現行非都市土地使用管制規則之 19 種用地別，其中具框線者為管制規則中已明訂建蔽率及容積率之用地別，其餘用地別則係依第九條所定由使用地主管機關會同地政機關等相關機關訂定。

現行 19 種用地別依據使用與編定情形將會轉換為國土計畫土地使用管制規則所列 22 種用地別，依據現況已明定建蔽率及容積率之部分用地別，同時也是私人開發影響最甚者，規劃團隊將優先研議其建蔽率及容積率，即右側框線部分，包含建築用地、產業用地、交通用地、遊憩用地、殯葬用地與宗教用地，其次規劃團隊就依 108 年 6 月 4 日預告實施國土計畫所受損失補償辦法草案第三條所列可建築用地範疇，尚包含農業設施用地、礦石用地、能源用地、環保用地、機關用地、文教用地、衛生及福利用地、特定用地及其他經中央主管機關認定之可建築用地，其中特定用地僅係第一次新舊使用地轉換時，暫時編定之使用地類別，故不予訂定建蔽率、容積率。

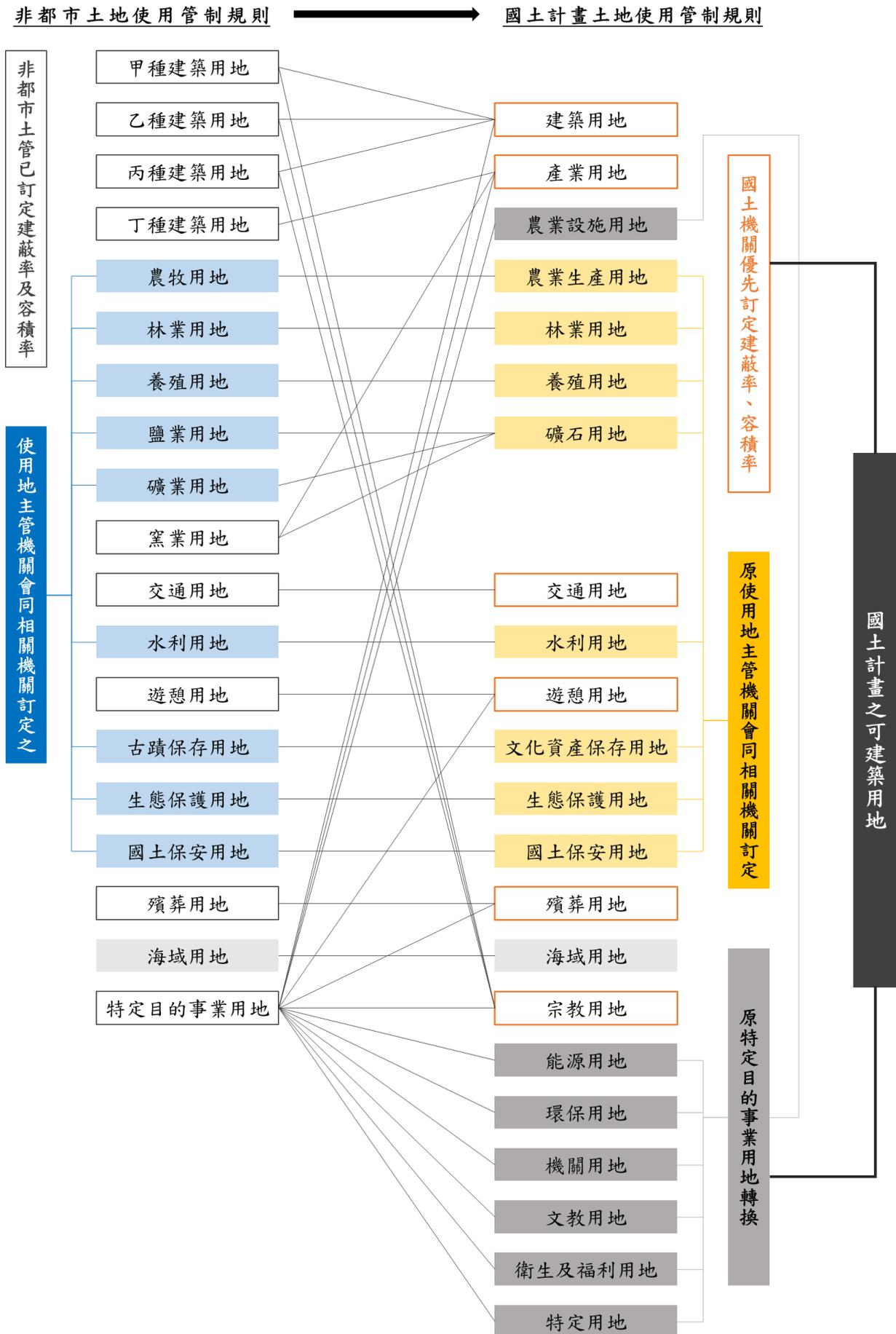


圖 3-1 新舊制度使用地編定類別前後對照圖

肆、國土計畫土地使用管制規則之可建築用地強度管制研議

依據國土計畫所受損失補償辦法草案，國土計畫土地使用管制規則可建築用地包含建築用地、產業用地、農業設施用地、礦石用地、遊憩用地、交通用地、殯葬用地、宗教用地、能源用地、環保用地、機關用地、文教用地、衛生及福利用地、特定用地及其他經中央主管機關認定之可建築用地。

因前述使用地別之容許使用項目於過去並無獨立之使用地別容納，多以特定目的事業用地設置之，故參酌現行非都市土地使用管制規則之特定目的事業用地建蔽率、容積率，以及宜蘭縣自訂之管制強度進行研擬，配合前述管制強度研議原則（山坡地較多之功能分區分類建議建蔽率與容積率訂為 40%、100%，而容許之開發設施具特殊需求者，得依其實際案例訂定容積率與建蔽率）。

為分別說明各使用地於不同功能分區分類之強度管制研擬過程，規劃團隊將以兩階段進行說明，第一階段先敘明私人開發影響最甚者，包含建築用地、產業用地、交通用地、遊憩用地、殯葬用地與宗教用地；第二階段即為其餘可建築用地，包含農業設施用地、礦石用地、能源用地、環保用地、機關用地、文教用地、衛生及福利用地。

一、強度管制原則

為呼應國土計畫之指導，強調城鄉發展應以城鄉發展區域範圍為主，並須建立城鄉發展秩序，規劃團隊參照第 6 次工作會議決議，先敘明強度管制之研訂原則，再據以分析各使用地於不同功能分區分類之建蔽率及容積率訂定。

使用地強度之研定原則以現行非都市土地使用管制規則所訂建蔽率、容積率為基準，依案例（宜蘭縣）自訂情形、山坡地與功能分區分類指導屬性予以調降，並包含以下研訂原則：

- (一) 各使用地之建蔽率及容積率以城鄉發展地區為最高，農業發展地區次之，而國土保育地區為最低，且其強度管制應以小於都市計畫地區為原則。
- (二) 屬環境敏感地區或該功能分區分類涉及較多山坡地範圍者，其各使用地別建蔽率以 40% 為主；該功能分區分類涉及較多山坡地範圍者，其容積率參酌宜蘭縣自訂情形以 100% 為基準進行調整。
- (三) 除前述環境敏感地區與山坡地範圍外，其餘地區之使用地依各使用性質之不同，以及所在功能分區分類之不同，參酌現行非都市土地使用管制規則、宜蘭縣自訂情形研擬其強度管制。
- (四) 部分使用地因容許之開發設施具特殊需求，得依其實際計畫需求訂定容積率與建蔽率。（如焚化爐、蛇窯之煙囪等特殊設置需求）

二、有關建築用地、產業用地、交通用地、遊憩用地、殯葬用地與宗教用地之管制強度研擬

因本部分與其他使用地之強度管制相比，更加涉及私人開發影響，故規劃團隊針對

此部分研議係以各功能分區分類，逐一說明其劃設範疇對應之原使用地編訂情形，釐清原本可參酌之用地別強度範疇，並針對各用地別所容納之使用項目，蒐集相關案例，作為建蔽率及容積率之實際使用情形參照，規劃團隊即得基於前述強度管制原則，參照現行非都市土管、宜蘭縣自訂情形，以及該用地別之區位（山坡地與功能分區分類指導屬性）研訂強度管制內容。

（一）國土保育地區第一類

國土保育地區第一類依據國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊（108.02.28 期中修正報告書），劃設參考指標包含「自然保留區」、「野生動物保護區、野生動物重要棲息環境」、「國有林事業區內之自然保護區、國土保安區、保安林地、其他公有森林區、自然保護區」、「水庫蓄水範圍」、「飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區」、「公告河川區域線」、「一級海岸保護區」、「國際、國家級重要濕地」等區域，對應至非都市土地使用分區之範圍涉及廣泛，可能包含「特定農業區(山坡地)」、「一般農業區(山坡地)」、「森林區」、「山坡地保育區」、「風景區」、「河川區」等。

於此範圍內之可建築用地以「丙種建築用地」、「交通用地」、「遊憩用地」、「殯葬用地」為主。

1. 產業用地、殯葬用地、建築用地與宗教用地不得設置（不須研議建蔽率及容積率管制）：

- (1) 產業用地：國土保育地區第一類範圍於現行非都市土地使用管制情形下，原則不得為丁種建築用地使用，同時依據未來容許情形訂定，亦不得變更編定為產業用地。
- (2) 殯葬用地：國保一不得變更編定為殯葬用地。
- (3) 建築用地：其各項使用皆限於原依區域計畫法編定之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、丁種建築用地，未來不可能將其他用地別轉換為建築用地。
- (4) 宗教用地：國土保育地區第一類針對宗教建築用地原依第 6 次工作會議研議資料訂定為 15% 建蔽率、45% 容積率，但考量國保一為環境最敏感、應以保育為主之土地，故建議刪除其建蔽率及容積率設定，如原住民族傳統祭儀場所於國土保育地區第一類土地有設置需要，建議以臨時使用，或利用既有設施之空間設置。

2. 交通用地建蔽率 40%、容積率 80%

未來國保一之交通用地僅得容許作「道路與公路及其設施」、「鐵路及其設施」、「大眾捷運系統及其設施」、「纜車系統」、「助航設施（含航路相關標識）」、「隔離設施」、「其他運輸設施」，且其使用面積小於 660 平方公尺者得免經國土計畫主管機關同意使用。

- (1) 參酌已通過環評的桃園捷運航空城線（綠線），因應軌道建設需要徵收非都市土地之農牧用地、交通用地、甲種建築用地等⁴，並變更編定為交通用地，建蔽率與容積率維持非都市土地使用管制定之 40%、120%，而站體（Ga14~Ga16，高架式）皆設立於非都市土地⁵，未來將納入桃園航空城計畫中，以特定區之車站專用區方式進行開發，建蔽率及容積率分別為 70%、380%⁶。
- (2) 日月潭向山車埕纜車系統之向山端纜車服務區實際需要，將部分日月潭風景特定區之保護區變更為交通用地，並遵循該風景特定區計畫之建蔽率、容積率規定，分別為 30%、120%⁷，並專供纜車車站及公共服務設施使用。

考量交通用地主要提供運輸場站、軌道等使用，國土保育地區第一類土地雖仍有站體建設需要，但納入環境敏感因素考量，以及前述兩項案例係直接將站體及其周邊開發納入特定區計畫方式開闢（即未來可能以使用許可或劃為城 2-2 方式開闢），規劃團隊建議比照建築用地之建蔽率及容積率，分別為 40%、80%。

3. 遊憩用地建蔽率 40%、容積率 80%

未來國保一得經國土機關同意得做「戶外公共遊憩設施」使用，並限原為區域計畫法編定之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、丁種建築用地與遊憩用地，得免經國土機關同意作「旅館」、「觀光遊憩管理服務設施」、「遊憩設施」、「戶外遊憩設施」使用。

- (1) 參酌屏東縣台灣原住民族文化園區之遊客服務中心經營旅店（該遊客中心位於自來水水質水量保護區）為風景區之遊憩用地，其實際開發建蔽率及容積率分別為 10%、35%。
- (2) 另參酌台南市白河區於山坡地保育區農牧用地開發之休閒度假飯店（計畫範圍內具保育類野生動物或珍貴稀有之植物、動物，涉及國土保安區），其實際開發建蔽率及容積率分別為 10%、61%。

考量國保一之環境敏感程度，以及上述兩項案例之實際建蔽率、容積率開闢情形，規劃團隊建議參考宜蘭縣自訂之遊憩用地涉及山坡地者的建蔽率及容積率，分別為 40%、80%。

⁴ 桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線（綠線）建設計畫高架穿越工程第二場公聽會（107 年 6 月 29 日）

⁵ 桃園縣政府（100 年），桃園都會區大眾捷運系統綠線（航空城捷運線）暨土地整合發展可行性研究

⁶ 桃園航空城計畫：<https://www.tycg.gov.tw/aerotropolis/home.jsp?id=15&parentpath=0.2>

⁷ 南投縣政府（102 年），變更日月潭特定區計畫（部分保護區為交通用地）書

表 3-10 國土保育地區第一類之可建築用地建蔽率、容積率研議

使用地別	非都市土地使用管制規則		宜蘭縣自訂		非都市土地使用管制規則之檢討研究建議			規劃團隊研議建議		
	建蔽率	容積率	建蔽率	容積率	建蔽率	容積率	備註	建蔽率	容積率	備註
建築用地	40 (丙種)	120	40	80 (山)	—	—	—	—	—	各項使用皆限於原區域計畫法編定之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、丁種建築用地，未來不得將其他用地別轉換為建築用地。
產業用地	—	—	—	—	—	—	—	—	—	國土保育地區第一類範圍於現行非都市土地使用管制情形下，原則不得為丁種建築用地使用，同時依據未來容許情形訂定，亦不得變更編定為產業用地。
交通用地	40	120	40	100	—	—	—	40	80	考量交通用地主要提供運輸場站、軌道等使用，國土保育地區第一類土地雖仍有站體建設需要，但納入環境敏感因素考量，以及前述兩項案例係直接將站體及其周邊開發納入特定區計畫方式開闢規劃團隊建議比照建築用地之建蔽率及容積率，分別為40%、80%。
遊憩用地	40	120	40	80 (山)	—	—	—	40	80	考量國保一之環境敏感程度及案例實際開闢情形，規劃團隊建議參考宜蘭縣自訂之遊憩用地涉及山坡地者的建蔽率及容積率。
殯葬用地	40	120	40	100	—	—	—	—	—	國保一不得變更編定為殯葬用地。

使用地別	非都市土地使用管制規則		宜蘭縣自訂		非都市土地使用管制規則之檢討研究建議			規劃團隊研議建議		
	建蔽率	容積率	建蔽率	容積率	建蔽率	容積率	備註	建蔽率	容積率	備註
宗教用地	60(特目)	180(特目)	50	120	—	—	—	—	—	國土保育地區第一類針對宗教建築用地原依第6次工作會議研議資料訂定為15%建蔽率、45%容積率，但考量國保一為環境最敏感、應以保育為主之土地，故建議刪除其建蔽率及容積率設定，如原住民族傳統祭儀場所於國土保育地區第一類土地有設置需要，建議以臨時使用，或利用既有設施之空間設置。

(二) 國土保育地區第二類

國土保育地區第二類依據國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊(108.02.28 期中修正報告書)，劃設參考指標包含「國有林事業區內之林木經營區、森林育樂區、大專院校實驗林地、林業試驗林」、「地質敏感區(山崩與地滑)」、「土石流潛勢溪流」、「山坡地查定加強保育地」、「自來水水質水量保護區」等區域，對應至非都市土地使用分區之範圍涉及廣泛，可能包含「森林區」、「山坡地保育區」、「風景區」、「河川區」等。

於此範圍內之可建築用地以「丙種建築用地」、「交通用地」、「遊憩用地」、「殯葬用地」為主。

1. 建築用地建蔽率為 40%，容積率為 100%

未來國保二限於原為區域計畫法編定之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、農牧用地得容許作「動物保護相關設施」使用，並配合變更為建築用地；限原區域計畫法編定之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、丁種建築用地及遊憩用地，得作「住宅」、「零售設施」、「辦公處所」、「餐飲設施」使用。

其中劃入國保二範圍者又以丙種建築用地、遊憩用地為大宗，考量環境敏感程度，建議比照宜蘭縣訂定之建蔽率、容積率適度調降，而國保二之環境敏感程度相較國保一低(但仍有災害潛勢疑慮)，且納入森林遊樂及經營範圍，因此規劃團隊建議比照宜蘭縣訂定之丙種建築用地強度規定，建蔽率及容積率分別為 40%、100%。

2. 產業用地建蔽率為 40%，容積率為 100%

雖原區域計畫所劃設之「森林區」、「山坡地保育區」、「風景區」、「河川區」等原則不予編定丁種建築用地，但考量未來國保二得容許作「自然泉飲用水包裝設施」、「電磁波相容檢測實驗室」使用，故仍有產業用地設置之需求。

依據國土計畫土地使用管制相關事宜第 8 次研商會議經濟部會後意見補充，現行設置自然泉飲用水包裝設施係依「非都市土地作為自然泉製造包裝飲用水使用申請用地變更編定為特定目的事業用地之興辦事業計畫審查作業要點」，將土地變更編定為特定目的事業用地而非丁種建築用地，故該類使用之用地別現行法定之建蔽率與容積率為 60%、180%。

由於規劃團隊未蒐集到相關開發計畫書內容，故以南投縣政府衛生局 107 年度包裝飲用水工廠基本資料表、新北市飲料及菸草製造業調查資料為例，查找實際開發情形。

表 3-11 包裝飲用水工廠實際開發情形示意

地點	南投縣埔里鎮—林之泉冰水城	花蓮縣吉安鄉—花蓮蒸餾礦泉水	新北市瑞芳區—統一企業股份有限公司瑞芳廠
案例照片			

由於全台目前僅 31 間飲用水包裝設施工廠，觀上述設施建蔽率及容積率使用情形差距懸殊，且電磁波相容檢測實驗室亦非常稀少，參酌林口特定區電磁波專用區所定建蔽容積為 40%、100%，考量國土保育地區第二類之環境敏感因素，規劃團隊初步建議依循第六次工作會議建議，調降原法定建蔽率為 40%，並調降容積率為 100%。

3. 交通用地建蔽率為 40%，容積率為 100%

未來國保二之交通用地得容許作「運輸設施」、「郵政設施」、「運輸服務設施」、「停車場」等使用，且其使用面積小於 660 平方公尺者得免經國土計畫主管機關同意使用。

考量交通用地主要提供運輸場站、軌道等使用，屬生活基礎需求之一，故規劃團隊建議原則維持比照國保二建築用地、產業用地等之使用地強度規定，其建蔽率、容積率分別為 40%、100%。

4. 遊憩用地建蔽率為 40%，容積率為 100%

未來國保二原則免經國土機關同意得做「戶外公共遊憩設施」使用，亦限定原為區域計畫法編定之遊憩用地者，得免經國土機關同意作「旅館」、「觀光遊憩管理服務設施」、「遊憩設施」、「戶外遊憩設施」、「水岸遊憩設施」使用。

考量國保二之環境敏感程度相較國保一低(但仍有災害潛勢疑慮)，且相對國保一而言，國保二屬森林遊樂與經營範圍，有其旅館、遊客中心等設置之需求，因此規劃團隊參酌國保一所提案例，建議參考宜蘭縣自訂之遊憩用地建蔽率及容積率，分別為 40%、100%。

5. 殯葬用地建蔽率為 40%，容積率為 80%

未來國保二之殯葬用地得容許作「殯葬設施」使用，同時限定原區域計畫法編定之殯葬用地者，得作「寵物骨灰灑葬區」使用。

- (1) 參考高雄市觀音菩薩紀念公墓(含骨灰骸存放設施)之設置⁸，其位於自來水水質水量保護區範圍內之殯葬用地，開發內容包含管理中心、土葬區域、骨灰骸存放設施、汙水處理廠、停車場等，實際開發建蔽率及容積率為 5.03%、23.14%。
- (2) 高雄市內門區全安泰紀念公墓殯葬設施位於自來水水源水質水量保護區內，編定為山坡地保育區的殯葬用地，開發內容包含土葬區域、骨灰骸存放設施、樹(灑)葬區域、停車場等，實際開發建蔽率及容積率為 35.28%、119.76%。

考量前述兩項殯葬設施開發內容差異甚大，如以骨灰骸存放設施為主者，可能需要使用較高的建蔽率、容積率，而如以公墓（土葬）為主則實際使用建蔽率及容積率較少，因此以國保二之土地使用指導方向，應以減量開發為優先，故規劃團隊初步建議調降建蔽率、容積率分別為 40%、80%。

6. 宗教用地不得設置（不須研議其建蔽率、容積率）

與國保一容許情形相同限於經原住民族主管機關認定符合原住民族傳統慣習之農業、建築、傳統祭儀及祖靈聖地。

比照國土保育地區第一類針對宗教建築用地之管制，原依第 6 次工作會議研議資料訂定為 15%建蔽率、45%容積率，但考量國土保育地區為環境最敏感、應以保育為主之土地，故建議刪除其建蔽率及容積率設定，如原住民族傳統祭儀場所於國土保育地區第一類土地有設置需要，建議以臨時使用，或利用既有設施之空間設置。

⁸ 觀音菩薩紀念公墓(含骨灰骸存放設施)環境影響說明書（100 年）

表 3-12 國土保育地區第二類之可建築用地建蔽率、容積率研議

使用地別	非都市土地使用管制規則		宜蘭縣自訂		非都市土地使用管制規則之檢討研究建議			規劃團隊研議建議		
	建蔽率	容積率	建蔽率	容積率	建蔽率	容積率	備註	建蔽率	容積率	備註
建築用地	40 (三種)	120	40	100 (非山)	—	—	—	40	100	考量國保二之環境敏感程度相較國保一低(但仍有災害潛勢疑慮),且納入森林遊樂及經營範圍,因此規劃團隊建議比照宜蘭縣訂定之三種建築用地強度規定。
產業用地	—	—	—	—	—	—	—	40	100	綜觀飲用水包裝設施之建蔽率及容積率使用情形差距懸殊,且電磁波相容檢測實驗室亦非常稀少,考量國土保育地區第二類之環境敏感因素,規劃團隊初步建議適度調降容積率。
交通用地	40	120	40	100	10	20	—	40	100	考量交通用地主要提供運輸場站、軌道等使用,屬生活基礎需求之一,故規劃團隊建議原則維持比照國保二建築用地、產業用地等之使用強度規定。
遊憩用地	40	120	40	100	—	10	—	40	100	考量國保二之環境敏感程度相較國保一低(但仍有災害潛勢疑慮),且相對國保一而言,國保二屬森林遊樂與經營範圍,因此規劃團隊建議參考宜蘭縣自訂之遊憩用地建蔽率及容積率。
殯葬用地	40	120	40	100	—	—	—	40	80	考量殯葬設施開發內容差異甚大,

使用地別	非都市土地使用管制規則		宜蘭縣自訂		非都市土地使用管制規則之檢討研究建議			規劃團隊研議建議		
	建蔽率	容積率	建蔽率	容積率	建蔽率	容積率	備註	建蔽率	容積率	備註
										如以骨灰骸存放設施為主者，可能需要使用較高的建蔽率、容積率，而如以公墓（土葬）為主則實際使用建蔽率及容積率較少，因此以國保二之土地使用指導方向，應以減量開發為優先，故規劃團隊初步建議調降容積率為 80%。
宗教用地	60(特目)	180(特目)	50	120	—	—	—	—	—	比照國土保育地區第一類針對宗教建築用地之管制，原依第 6 次工作會議研議資料訂定為 15%建蔽率、45%容積率，但考量國土保育地區為環境最敏感、應以保育為主之土地，故建議刪除其建蔽率及容積率設定，如原住民族傳統祭儀場所於國土保育地區第一類土地有設置需要，建議以臨時使用，或利用既有設施之空間設置。

(三) 農業發展地區第一類

農業發展地區第一類依據國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊(108.02.28 期中修正報告書)，劃設方式先挑選非都市土地之「特定農業區」、「一般農業區」、「森林區」、「山坡地保育區」、「風景區」、「特定專用區之農牧用地」、「林業用地」等，並扣除山坡地範圍土地，再挑選其中疊合農業發展指標(重要農業發展地區、農地生產力等級 1-7、水利灌溉區等)面積達 50%者。

於此範圍內之可建築用地以「甲種建築用地」、「交通用地」、「遊憩用地」、「殯葬用地」為主。

1. 建築用地建蔽率為 60%，容積率為 180%

未來農發一限原為區域計畫法編定之甲種建築用地，得免經國土機關同意作「動物保護相關設施」、「住宅」、「零售設施」、「餐飲設施」使用。

- (1) 參酌四件環境影響評估審查書件案例(特定農業區丁種建築用地變更為甲種建築用地)，兩件桃園縣、一件嘉義縣之開發內容為住宅社區，實際開發建蔽率及容積率分別為 60%、240%；而位於彰化縣的住宅社區開發，則係 60%、101%之建蔽率及容積率。
- (2) 台北市農業區設置動物收容處所之設施建蔽率訂為 40%，並以建築高度限制取代容積率規定，限制其僅得建構 7 公尺以下兩層樓設施，目前已設置之台北市動物之家為建蔽率 31%之兩層樓建物。
- (3) 宜蘭縣特定農業區所設置之餐飲設施(婚宴會館)建蔽率及容積率約為 11.3%、22.6%。(此案例實際位於農牧用地屬違法使用，僅提供此案例作為特定農業區設置大型餐飲設施之實際開發規模參考)

考量農發一之建築用地其可容納使用項目範疇廣泛，且各有不同開發規模需求，經分類應以住宅之開發強度需求較高(最高達建蔽率 60%、容積率 240%，即現行非都土管之強度)，其餘動物保護相關設施、零售設施及餐飲設施，所需建蔽、容積較低，為保障各類型使用之開發強度需求，以及農業發展地區第一類應以農業生產相關使用為主之指導原則，規劃團隊初步建議應參酌宜蘭縣訂定之建蔽率、容積率為 60%、180%。

2. 產業用地不得設置(不須研議建蔽率及容積率管制)

農業發展地區第一類範圍於現行非都市土地使用管制情形下，原則不得為丁種建築用地使用，同時依據未來容許情形訂定，亦不得變更編定為產業用地。

3. 交通用地建蔽率為 40%，容積率為 120%

未來農發一之交通用地僅得容許作「道路與公路及其設施」、「鐵路及其設施」、「大眾捷運系統及其設施」、「纜車系統」、「隔離設施」、「其他運輸設

施」，且其使用面積小於 660 平方公尺者得免經國土計畫主管機關同意使用。

考量交通用地主要提供運輸場站、軌道等使用，比照國保一之規劃考量，非都市土地亦可能有站體建設需要，故規劃團隊建議原則維持現行非都市土地使用管制規則之建蔽率、容積率，分別為 40%、120%。

4. 遊憩用地建蔽率為 40%，容積率為 120%

未來農發一限原為區域計畫法編定之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、丁種建築用地與遊憩用地，得免經國土機關同意作「旅館」、「觀光遊憩管理服務設施」、「遊憩設施」、「戶外遊憩設施」使用。

參酌新竹縣休閒旅館之設置⁹（該休閒旅館區位涉及特定農業區、山坡地保育區等），該案整體開發規模達 5 公頃以上，其中遊憩用地設置共五棟旅館、遊憩與服務設施等，實際各筆遊憩用地之平均建蔽率及容積率為 37.49%、109.91%（最大者為 40%、120%）。

考量農發一雖以農業生產相關使用為主，實際被劃入農發一之甲乙丙丁建築用地、遊憩用地數量較少，且經上述案例顯示仍有實際開發與土地使用強度需求，故為平衡農業生產環境與觀光遊憩，規劃團隊初步建議比照現行規則訂定建蔽率及容積率分別為 40%、120%。

5. 殯葬用地不得設置（不須研議建蔽率及容積率管制）

農業發展地區第一類依據未來容許情形訂定，因不得作公墓、殯儀館、火化場、骨灰（骸）存放設施或禮廳及靈堂使用，故亦不得變更編定為殯葬用地。

6. 宗教用地不得設置（不須研議建蔽率及容積率管制）

農業發展地區第一類依據未來容許情形訂定，因不得作宗教建築與原住民族傳統祭儀場所使用，故亦不得變更編定為宗教用地。

⁹ 草大木休閒旅館興辦事業計畫環境影響評估說明書（106 年）

表 3-13 農業發展地區第一類之可建築用地建蔽率、容積率研議

使用地別	非都市土地使用管制規則		宜蘭縣自訂		非都市土地使用管制規則之檢討研究建議			規劃團隊研議建議		
	建蔽率	容積率	建蔽率	容積率	建蔽率	容積率	備註	建蔽率	容積率	備註
建築用地	60 (甲種)	240	60	180	—	—	—	60	180	農發一得容許使用範疇以住宅之開發強度需求較高，其餘動物保護相關設施、零售設施及餐飲設施所需建蔽、容積較低，為保障各類型開發強度需求，且應以農業生產相關使用為主之指導原則，規劃團隊初步建議應參酌宜蘭縣訂定之建蔽率、容積率訂之。
產業用地	—	—	—	—	—	—	—	—	—	農發一依據未來容許情形訂定，亦不得變更編定為產業用地。
交通用地	40	120	40	100	—	—	—	40	120	考量交通用地主要提供運輸場站、軌道等使用，比照國保一之規劃考量，非都市土地亦可能有站體建設需要，故規劃團隊建議原則維持現行非都市土地使用管制規則之建蔽率、容積率。
遊憩用地	40	120	40	100	—	—	—	40	120	考量農發一雖以農業生產相關使用為主，而案例顯示仍有實際開發與土地使用強度需求，故為平衡農業生產環境與觀光遊憩，規劃團隊初步建議比照現行規則訂定建蔽率及容積率。
殯葬用地	40	120	40	100	—	—	—	—	—	農發一依據未來容許情形訂定，因

使用地別	非都市土地使用管制規則		宜蘭縣自訂		非都市土地使用管制規則之檢討研究建議			規劃團隊研議建議		
	建蔽率	容積率	建蔽率	容積率	建蔽率	容積率	備註	建蔽率	容積率	備註
										不得作公墓、殯儀館、火化場、骨灰(骸)存放設施或禮廳及靈堂使用，故亦不得變更編定為墳墓用地。
宗教用地	60(特目)	180(特目)	50	120	—	—	—	—	—	農發一依據未來容許情形訂定，因不得作宗教建築與原住民族傳統祭儀場所使用，故亦不得變更編定為宗教用地。

(四) 農業發展地區第二類

農業發展地區第二類依據國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊(108.02.28 期中修正報告書)，劃設範疇包含扣除農業發展地區第一類範圍後的非屬山坡地之「一般農業區」，以及位於非山坡地的「森林區」、「山坡地保育區」、「風景區」、「特定專用區」之養殖用地，而可建築用地以「甲種建築用地」、「交通用地」、「遊憩用地」、「殯葬用地」為主。

1. 建築用地建蔽率為 60%，容積率為 180%

未來農發二得經國土機關同意作「動物保護相關設施」，同時限原屬區域計畫法編定之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、丁種建築用地及遊憩用地，得免經國土機關同意作「住宅」、「零售設施」、「辦公處所」、「營業處所」、「餐飲設施」，並於未來配合變更編定為建築用地。

- (1) 相較農發一之土地使用指導，農發二係促進農業多元發展之地區，可能容納更多屬農村再生計畫中的聚落生活區，以宜蘭縣阿蘭城農村社區(一般農業區)土地重劃需求¹⁰為例。該案為解決共有土地不易利用問題，並增加生活必須之公共設施，依該縣管制訂定建築用地之建蔽率及容積率分別為 60%、180%，同時為塑造阿蘭城農村社區景觀，降低屬原非建築用地重劃後變更編定為建築用地者之建蔽率、容積率，分別為 50%、120%，且訂定其興建高度不得超過 10.5 公尺，呈現低密度開發設區。

參酌現行已有之一般農業區興建住宅之相關審查規定、案例，提供後續建蔽率及容積率管制參考。

- (2) 以「澎湖縣非都市土地一般農業區農牧用地或養殖用地興建住宅計畫暨變更編定審查作業要點」為例，其建蔽率要求不得超過 50%，容積率不得超過 150%，並以興建一棟一戶之獨棟建築為限。

雖上述案例顯示一般農業區之住宅開發行為所需建蔽及容積較小，但考量農發二與農發一之建築用地其可容納使用項目範疇相近，且農發一仍有強度較高之住宅社區開發之需求，為保障各類型使用之開發強度需求，規劃團隊初步建議訂定與農發一相同之建蔽率、容積率，分別為 60%、180%。

2. 產業用地不得設置(不須研議建蔽率及容積率管制)

農發二於現行非都市土地使用管制情形下，原則不得為丁種建築用地使用，同時依據未來容許情形訂定，亦不得變更編定為產業用地。

3. 交通用地建蔽率為 40%，容積率為 120%

未來農發二之交通用地僅得容許作「運輸設施」使用，且其使用面積小

¹⁰ 宜蘭縣員山鄉阿蘭城農村社區土地重劃計畫書圖(核定本)(民國 106 年 11 月)、宜蘭縣員山鄉阿蘭城農村社區土地重劃案預備聽證會簡報(民國 105 年 4 月 23 日)

於 660 平方公尺者得免經國土計畫主管機關同意使用。

考量交通用地主要提供運輸場站、軌道等使用，屬生活基礎需求之一，故規劃團隊建議原則維持比照國保一與現行非都市土地使用管制規則之使用地強度規定，建蔽率、容積率分別訂為 40%、120%。

4. 遊憩用地建蔽率為 40%，容積率為 120%

未來農發二限原為區域計畫法編定之丙種建築用地、丁種建築用地與遊憩用地，得免經國土機關同意作「旅館」、「觀光遊憩管理服務設施」、「遊憩設施」、「戶外遊憩設施」、「水岸遊憩設施」使用，另不論原區域計畫法編定為何種用地別，皆得經國土機關同意後作「戶外公共遊憩設施」使用。

參酌宜蘭縣壯圍鄉運動公園¹¹之設置，整體公園配置包含主要入口服務區、次要入口服務區、室內體育館、景觀活動區、戶外運動員區共五項設施量體，其建蔽率及容積率以室內體育館為最高，分別是 46.14%、92.28%。

考量農發二具良好農業生產環境與糧食生產功能，為促進農業發展多元化之地區，且前述案例、農發一中所列相關案例皆顯示實際開發強度需求，規劃團隊建議農發二之遊憩用地管制應比照農發一辦理，訂定建蔽率及容積率分別為 40%、120%。

5. 殯葬用地建蔽率 40%，容積率為 120%

考量農發一以農業生產為主，農發二得容許多元使用，且與國土保育地區相比，其環境敏感程度較低，故規劃團隊初步建議比照原之建蔽率、容積率管制訂定，分別為 40%、120%，確保各種殯葬設施的開發型態都能滿足。

6. 宗教用地不得設置（不須研議建蔽率及容積率管制）

農業發展地區第二類依據未來容許情形訂定，因不得作宗教建築與原住民族傳統祭儀場所使用，故亦不得變更編定為宗教用地。

¹¹ 宜蘭縣壯圍鄉運動公園環境影響說明書（民國 90 年）

表 3-14 農業發展地區第二類之可建築用地建蔽率、容積率研議

使用地別	非都市土地使用管制規則		宜蘭縣自訂		非都市土地使用管制規則之檢討研究建議			規劃團隊研議建議		
	建蔽率	容積率	建蔽率	容積率	建蔽率	容積率	備註	建蔽率	容積率	備註
建築用地	60 (甲種)	240	60	180	—	—	—	60	180	考量農發二與農發一之建築用地其可容納使用項目範疇相近，且農發一仍有強度較高之住宅社區開發之需求，為保障各類型使用之開發強度需求，規劃團隊初步建議訂定與農發一相同之建蔽率、容積率。
產業用地	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
交通用地	40	120	40	100	—	—	—	40	120	考量交通用地主要提供運輸場站、軌道等使用，屬生活基礎需求之一，故規劃團隊建議原則維持比照國保一與現行非都市土地使用管制規則之使用地強度規定。
遊憩用地	40	120	40	100	—	—	—	40	120	考量農發二具良好農業生產環境與糧食生產功能，為促進農業發展多元化之地區，且前述案例、農發一中所列相關案例皆顯示實際開發強度需求，規劃團隊建議農發二之遊憩用地管制應比照農發一辦理。
殯葬用地	40	120	40	100	—	—	—	40	120	考量農發一以農業生產為主，農發二得容許多元使用，且與國土保育地區相比，其環境敏感程度較低，故規劃團隊初步建議比照原之建蔽率、容積率管制訂定，分別為 40%、

使用地別	非都市土地使用管制規則		宜蘭縣自訂		非都市土地使用管制規則之檢討研究建議			規劃團隊研議建議		
	建蔽率	容積率	建蔽率	容積率	建蔽率	容積率	備註	建蔽率	容積率	備註
										120%，確保各種殯葬設施的開發型態都能滿足。
宗教用地	60(特目)	180(特目)	50	120	—	—	—	—	—	農發二依據未來容許情形訂定，因不得作宗教建築與原住民族傳統祭儀場所使用，故亦不得變更編定為宗教用地。

(五) 農業發展地區第三類

農業發展地區第三類依據國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊(108.02.28 期中修正報告書)，劃設範疇包含(1)供農業使用，且無國土保育地區第一類或無第二類(具國土保安、水源保護必要)之山坡地宜農、牧地，以及(2)可供經濟營林之林產業土地，且無國土保育地區劃設條件之山坡地宜林地。其中山坡地範圍內農業經營專區、農糧產業專區、集團產區等，經農業主管機關及有關機關確認不影響國土保安、水源保護必要後，亦優先劃入農發三中。

依前述劃設條件可能包含原區域計畫法劃設之「特定農業區(山坡地)」、「一般農業區(山坡地)」、「森林區」、「山坡地保育區」、「風景區」等，於此範圍內之可建築用地以「丙種建築用地」、「交通用地」、「遊憩用地」、「殯葬用地」為主。

1. 建築用地建蔽率為 40%，容積率為 100%

未來農發三得經國土機關同意作「動物保護相關設施」、「原住民族傳統獵寮使用」，同時限原屬區域計畫法編定之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、丁種建築用地及遊憩用地，得免經國土機關同意作「住宅」、「零售設施」、「辦公處所」、「營業處所」、「餐飲設施」，並於未來配合變更編定為建築用地。

考量農發三與國保二相同，其環境敏感程度相較國保一低(仍有災害潛勢疑慮)，故針對住宅等日常使用類型參酌國保一所列案例，以及國保二之建築用地強度研議內容，可比照宜蘭縣訂定之一般丙種建築用地建蔽率、容積率規定，分別為 40%、100%。

但考量農發三屬森林區、宜林地、林業用地等原歸農委會(林務局)經營管理範疇，應納入森林經營及遊樂需求，因此就森林遊樂區之開發，規劃團隊針對未來應納入建築用地之使用型態(即零售設施、營業處所、餐飲設施等項目)、開發強度進行檢視。

以清水地區自然養生及觀光遊憩園區為例，其位於山坡地之一般農業區，其未來亦可能納入農發三中，該案規劃之餐飲服務設施其實際土地使用強度規劃為建蔽率 35%、容積率 80%，同時因位於山坡地範圍，「建築技術規則建築設計施工編第二百零六十八條」亦有建物高度不得超過 14.4 公尺之限制。

綜上所述，位於農發三之建築用地原則皆應採低密度開發，除基本建蔽率及容積率之限制以外，尚有建築技術規則建築設計施工編等相關規定，故規劃團隊初步建議比照國保二之建蔽率與容積率，分別為 40%、100%。

2. 產業用地不得設置(不須研議建蔽率及容積率管制)

農業發展地區第三類範圍於現行非都市土地使用管制情形下，原則不得為丁種建築用地使用，依據未來容許情形訂定，亦不得變更編定為產業用地。

3. 交通用地建蔽率為 40%，容積率為 100%

未來農發三之交通用地僅得容許作「運輸設施」使用，且其使用面積小於 660 平方公尺者得免經國土計畫主管機關同意使用，與國土保育地區第一類、第二類容許情形相近，規劃團隊原先建議維持現行管制規則之使用地強度規定，交通用地之建蔽率、容積率分別訂為 40%、120%。

農發三與國土保育地區之差異在於其明確為「山坡地」範疇，且大多為宜林地、林業用地等，規劃團隊初步蒐整山坡地、森林範圍之交通建設相關案例，以阿里山森林鐵路為例，因其鐵路與車站之建設時間相當早，故未有完整計畫資料得以參酌，以林務局嘉義林管處之相關報告顯示，森林鐵路之車站型態如下，部分為一層樓建築如竹崎車站、交力坪車站、水社寮車站、二萬坪車站等；大部分為涼亭式的開放空間站體，如梨園寮車站、奮起湖車站、神木車站等；少部分為二層樓以上建物，包含阿里山車站、沼平車站等。

於前述案例之站體設置情形下，是否還需 120%之容積率上限，尚未有定論，規劃團隊初步建議建蔽率維持為 40%，調降容積率為 100%（比照本章捷所訂針對山坡地之強度管制原則），並配合「建築技術規則建築設計施工編第二百六十八條」之建物高度限制（經計算為 14.4 公尺），使法定建蔽率與容積率得符合實際開發需求。

表 3-15 阿里山森林鐵路各車站實際開發情形示意

車站	圖片示意	車站	圖片示意
竹崎車站		樟腦寮車站	
獨立山車站		梨園寮車站	
交力坪車站		水社寮車站	

車站	圖片示意	車站	圖片示意
奮起湖車站		多林車站	
十字路車站		二萬坪車站	
神木車站		阿里山車站	
沼平車站		祝山車站	

資料來源：阿里山車站森林鐵道及車站 http://blair-train.blogspot.com/2014/08/blog-post_2.html

4. 遊憩用地建蔽率為 40%，容積率為 100%

未來農發三限原為區域計畫法編定之丙種建築用地、丁種建築用地與遊憩用地，得免經國土機關同意作「旅館」、「觀光遊憩管理服務設施」、「遊憩設施」、「戶外遊憩設施」使用，另不論原區域計畫法編定為何種用地別，皆得經國土機關同意後作「戶外公共遊憩設施」使用。

考量農發三屬森林區、宜林地、林業用地等原歸農委會（林務局）經營管理範疇，應納入森林經營及遊樂需求，因此就森林遊樂區之開發，規劃團隊針對未來應納入遊憩用地之使用型態（即旅館、觀光遊憩管理服務設施、遊憩設施等）、開發強度進行檢視，規劃團隊建議農發三之遊憩用地管制強度應比照國保二、農發二辦理，將宜蘭縣自訂遊憩用地之管制納入考量，故建議訂定建蔽率及容積率分別為 40%、100%。

5. 殯葬用地建蔽率 40%，容積率為 100%

未來農發三之容許情形與國保二、農發二相似，皆得容許作「殯葬設施」、「寵物骨灰灑葬區」使用，但農發三以山坡地為主，除建蔽率、容積率之開發強度上限以外，尚須配合「建築技術規則建築設計施工編第二百六十八條」建物高度不得超過 14.4 公尺之限制，故規劃團隊初步建議比照宜蘭縣自訂之管制強度訂定為 40%、100%。

依據龍巖於台北三芝的山坡地殯葬設施開發案例¹²，該案所編定之殯葬用地，依其土地使用計畫內容分為納骨塔區、公墓區、服務設施區，其中納骨塔區、服務設施之建蔽率及容積率分別為 40%、120%，與現行非都市土地使用管制規則之規定上限相符，而殯葬用地之公墓區與該案其餘編定之國土保安用地、交通用地（道路與停車場使用）、水利用地（滯洪池使用），其實際使用建蔽率與容積率皆為零。

6. 宗教用地建蔽率為 15%，容積率為 45%

與國保一、國保二容許情形相仿，於農發三之宗教用地原則僅得作原住民族傳統祭儀場所使用。

原依第 6 次工作會議研議資料訂定為 15%建蔽率、45%容積率，但考量農業發展地區第三類為最多山坡地範圍，應以森林保育與經營為主之土地，故建議刪除其建蔽率及容積率設定，如原住民族傳統祭儀場所於農業發展地區第三類土地有設置需要，建議以臨時使用，或利用既有設施之空間設置。

¹² 龍巖股份有限公司（105 年），台北三芝新小基隆段山坡地殯葬設施開發案（第一次變更）

表 3-16 農業發展地區第三類之可建築用地建蔽率、容積率研議

使用地別	非都市土地使用管制規則		宜蘭縣自訂		非都市土地使用管制規則之檢討研究建議			規劃團隊研議建議		
	建蔽率	容積率	建蔽率	容積率	建蔽率	容積率	備註	建蔽率	容積率	備註
建築用地	40 (丙種)	120	40	80 (山)	—	—	—	40	100	考量農發三與國保二相同，其環境敏感程度相較國保一低（仍有災害潛勢疑慮），故皆應採低密度開發，同時亦須符合建築技術規則相關規定，故規劃團隊初步建議比照國保二訂定。
產業用地	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
交通用地	40	120	40	100	—	—	—	40	100	農發三與國土保育地區之差異在於其明確為「山坡地」範疇，且大多為宜林地、林業用地等，規劃團隊初步蒐整山坡地、森林範圍之交通建設相關案例，以阿里山森林鐵路為例，大部分為涼亭式的開放空間站體，故是否還需原 120%之容積率上限，尚未有定論，規劃團隊初步建議建蔽率維持為 40%，調降容積率為 100%（比照本章捷所訂針對山坡地之強度管制原則），並配合「建築技術規則建築設計施工編第二百六十八條」之建物高度限制（經計算為 14.4 公尺），使法定建蔽率與容積率得符合實際開發需求。

使用地別	非都市土地使用管制規則		宜蘭縣自訂		非都市土地使用管制規則之檢討研究建議			規劃團隊研議建議		
	建蔽率	容積率	建蔽率	容積率	建蔽率	容積率	備註	建蔽率	容積率	備註
遊憩用地	40	120	40	80(山)	—	—	—	40	100	考量農發三之山坡地、森林遊憩需求，規劃團隊建議遊憩用地應比照國保二、農發二管制。
殯葬用地	40	120	40	100	—	—	—	40	100	農發三之容許情形與國保二、農發二相似，皆得容許作「殯葬設施」、「寵物骨灰灑葬區」使用，但農發三以山坡地為主，尚須配合建築技術規則之高度限制，故建議比照宜蘭縣容積率訂之。
宗教用地	60(特目)	180(特目)	50	120	—	—	—	—	—	原依第6次工作會議研議資料訂定為15%建蔽率、45%容積率，但考量農業發展地區第三類為最多山坡地範圍，應以森林保育與經營為主之土地，故建議刪除其建蔽率及容積率設定，如原住民族傳統祭儀場所於農業發展地區第三類土地有設置需要，建議以臨時使用，或利用既有設施之空間設置。

(六) 農業發展地區第四類

農業發展地區第四類依據國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊(108.02.28 期中修正報告書)，劃設範疇包含依原區域計畫法劃定之鄉村區、原住民族土地範圍內屬原依區域計畫法劃定之鄉村區，或經中央原住民族主管機關核定部落範圍內之聚落，屬於農村主要人口集居地區，與農業生產、生活、生態之關係密不可分之農村聚落。

依前述劃設條件即以原區域計畫法劃設之「鄉村區」為主，於此範圍內之可建築用地以「乙種建築用地」、「交通用地」、「遊憩用地」為主。

1. 建築用地於平地建蔽率、容積率為 60%、180%，於山坡地為 40%、120%

(1) 非山坡地（平地）

未來農發四之建築用地得作所有該用地別容納之使用項目，僅應經、免經之不同。「動物保護相關設施」得免經國土機關同意使用，同時限原屬區域計畫法編定之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、丁種建築用地及遊憩用地，得免經國土機關同意作「住宅」、「零售設施」、「辦公處所」、「營業處所」、「餐飲設施」，若該用地非前述用地類別，則需經國土機關同意使用。其餘容許使用項目尚有「批發設施」、「倉儲設施」、「無公害性小型工業設施」，為應經國土機關同意使用。

因容許使用範疇多元，為釐清鄉村區既有用地編定情形、以何種使用為主、建築形態等等資訊，規劃團隊彙整 106 年「鄉村區土地問題分析及解決方案探討」研究案¹³內容，作為使用地強度管制之參酌。

依據 106 年「鄉村區土地問題分析及解決方案探討」研究案以鄉村區面積分布（小於 3 公頃、3-5 公頃、5-10 公頃、10 公頃以上）、與都市計畫區距離（小於 1 公里、1-3 公里、3 公里以上）並考量原住民保留地鄉村區、地層下陷區等因素，選定共 12 處鄉村區進行實地調查。

表 3-17 鄉村區實地調查範疇

縣市別	彰化縣	雲林縣	台南市	宜蘭縣	台中市	合計
調查區數	3	3	3	2	1	12

資料來源：營建署 106 年度委辦鄉村區土地問題分析及解決方案探討案

此 12 處鄉村區編定之使用地別皆以乙種建築用地為最高，平均每個鄉村區達 92.925%之土地編定為乙種建築用地。同時經該團隊現地調查結果，各鄉村區之建物使用現況以住宅為最高（51%），其次為閒置狀態（24.3%）、作倉庫使用（6.9%），即鄉村區之乙種建築用地主要以住宅使用為主，相較之下其他使用包含住工混合、宗祠、廟宇、商業等使用比例皆不高。而依據該案之各鄉村區建物形式調查，以平房（59.40%）、透

¹³ 內政部土地重劃工程處（106 年）委辦國立中興大學辦理「鄉村區土地問題分析及解決方案探討」研究案

天厝(25.6%)為居多，基本上建物都在四層樓以下，並以一層樓建築物為最多(70.8%)其次為二層(14.2%)、三層(11.8%)。

據前述分析結果，是否還需要維持現行非都市土地使用管制規則之建蔽率、容積率 60%、240%，尚未有定論。

規劃團隊就前述統計結果初步研議，未來鄉村區之建築用地仍可能以住宅為主要使用類別，且其建物形式、樓層亦可能皆與現存狀況相仿，故得調降容積率上限使管制貼近實際使用需求，因此規劃團隊初步建議比照宜蘭縣訂定之建蔽率、容積率，分別訂為 60%、180%。

(2) 山坡地

考量非山坡地之建蔽率與容積率訂定約以 3 層樓為上限，對於山坡地範圍之容積率則應適度調降，並參酌「建築技術規則建築設計施工編第二百六十八條」建物高度不得超過 14.4 公尺之限制，規劃團隊初步建議山坡地之建築用地以建蔽率 40%、容積率 120%為法定上限進行管制。

2. 產業用地不得設置（不須研議建蔽率及容積率管制）

農業發展地區第四類範圍於現行非都市土地使用管制情形下，原則不得為丁種建築用地使用，同時依據未來容許情形訂定，亦不得變更編定為產業用地。

3. 交通用地建蔽率為 40%，容積率為 120%

未來農發四之交通用地得容許作「運輸設施」、「郵政設施」、「運輸服務設施」及「停車場」使用，且其使用面積小於 660 平方公尺者得免經國土計畫主管機關同意使用。

考量交通用地主要提供運輸場站、郵政等使用，屬生活基礎需求之一，故規劃團隊建議原則維持比照國保一與現行非都市土地使用管制規則之使用強度規定，建蔽率、容積率分別訂為 40%、120%。

4. 遊憩用地建蔽率為 40%，容積率為 120%

未來農發四之遊憩用地得作所有該用地別容納之使用項目（僅部分細目別不得使用，如賽車場、遊樂園、動物園等），包含「旅館」、「觀光遊憩管理服務設施」、「遊憩設施」、「戶外遊憩設施」、「戶外公共遊憩設施」、「水岸遊憩設施」得經國土機關同意後使用。

農發四作為鄉村主要人居地帶，對於活動人口之容受亦較國保一、國保二及其他農業發展地區之分類高，應容納相較於農發一、農發二較高之土地開發強度，故規劃團隊初步建議維持現行非都市土地使用管制規則之建蔽率、容積率 40%、120%。

5. 殯葬用地建蔽率 40%，容積率為 120%

未來農發四得經國土機關同意後作「殯葬設施」、「寵物骨灰灑葬區」使用，參酌前述國保二、農發三所提之案例，各類型殯葬設施於各種使用分區之實際開發規模相距不大，故規劃團隊初步建議維持現行非都市土地使用管制規則之建蔽率、容積率，分別為 40%、120%，確保各種殯葬設施的開發型態都能滿足。

6. 宗教用地建蔽率 40%，容積率為 120%

於農發四未來得應經國土機關同意作宗教建築使用，而僅有原住民土地者，得免經國土機關同意設置原住民族傳統祭儀場所，非原住民土地者不得設置原住民族傳統祭儀場所。

考量目前合法宗教建築大多以變更為特定目的事業用地或變更分區為特定專用區方式設置，而大多宗教相關建築設施之實際建蔽率及容積率如下列案例。

- (1) 苗栗縣三義鄉佛頂山朝聖寺¹⁴採特定專用區方式設置（原位於山坡地保育區），其中編定為宗教用地者共兩項，A 區配置包括大殿、諸天殿、拜殿區、迴廊、寮房、香客大樓及其他直接與宗教有關之建築物，實際運用建蔽率及容積率為 30%、103%；B 區則是依據佛法教學、研究、教學行政辦公等需求設置佛書院，實際運用建蔽率及容積率為 40%、120%。
- (2) 苗栗縣正覺寺玄奘文化宗教園區開發案¹⁵亦以特定專用區方式設置（原位於山坡地保育區），其中編定為宗教用地者共 10 處，包含主殿、文化中心、齋堂、寮房、休息室等等，各處實際運用建蔽率及容積率為 40%、100%。

考量相關案例實際使用建蔽率及容積率，原依非都土管管制內容特定目的事業用地得有 60%、180%之建蔽率及容積率，而特定專用區則視計畫內容訂之，但考量農發四可建築用地法定最高建蔽率、容積率為建築用地（60%、180%），而其他農發四可建築用地之使用強度則訂於 40%、120%，因此規劃團隊初步建議比照遊憩用地訂定建蔽率及容積率，分別為 40%、120%。

¹⁴ 苗栗縣三義鄉佛頂山朝聖寺開發計畫書（已於 108.05.13 核發開發許可）

¹⁵ 苗栗縣正覺寺玄奘文化宗教園區開發案環境影響說明書（於 108.06.28 提交環評審查）

表 3-18 農業發展地區第四類之可建築用地建蔽率、容積率研議

使用地別	非都市土地使用管制規則		宜蘭縣自訂		非都市土地使用管制規則之檢討研究建議			規劃團隊研議建議		
	建蔽率	容積率	建蔽率	容積率	建蔽率	容積率	備註	建蔽率	容積率	備註
建築用地	60 (乙種)	240	60	180	—	—	—	60	180	規劃團隊就鄉村區土地利用情形統計結果初步研議，未來鄉村區之建築用地仍可能以住宅為主要使用類別，且其建物形式、樓層亦可能皆與現存狀況相仿，故得調降容積率上限使管制貼近實際使用需求，因此規劃團隊初步建議比照宜蘭縣之法定建蔽率、容積率定之。
								40(山)	120(山)	考量山坡地範圍之容積率則應適度調降，並參酌「建築技術規則」建物高度 14.4 公尺之限制，規劃團隊初步建議山坡地之建築用地以建蔽率 40%、容積率 120%為法定上限進行管制。
產業用地	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
交通用地	40	120	40	100	—	—	—	40	120	考量交通用地主要提供運輸場站、郵政等使用，屬生活基礎需求之一，故規劃團隊建議原則維持比照國保一與現行非都市土地使用管制規則之使用地強度規定。
遊憩用地	40	120	40	100	—	—	—	40	120	農發四作為鄉村主要人居地帶，對於活動人口之容受亦較國保一、國保二及其他農業發展地區之分類

使用地別	非都市土地使用管制規則		宜蘭縣自訂		非都市土地使用管制規則之檢討研究建議			規劃團隊研議建議		
	建蔽率	容積率	建蔽率	容積率	建蔽率	容積率	備註	建蔽率	容積率	備註
										高，應容納相較於農發一、農發二較高之土地開發強度，故規劃團隊初步建議維持現行非都市土地使用管制規則之建蔽率、容積率。
殯葬用地	40	120	40	100	—	—	—	40	120	參酌國保二、農發三所提之案例，各類型殯葬設施於各種使用分區之實際開發規模相距不大，故規劃團隊初步建議維持現行非都市土地使用管制規則之建蔽率、容積率，確保各種殯葬設施的開發型態都能滿足。
宗教用地	60(特目)	180(特目)	50	120	—	—	—	40	120	考量相關案例實際使用建蔽率及容積率，原依非都土管管制內容特定目的事業用地得有 60%、180% 之建蔽率及容積率，而特定專用區則視計畫內容訂之，但考量農發四可建築用地法定最高建蔽率、容積率為建築用地(60%、180%)，而其他農發四可建築用地之使用強度則訂於 40%、120%，因此規劃團隊初步建議比照遊憩用地訂定建蔽率及容積率，分別為 40%、120%。

(七) 城鄉發展地區第二之一類

城鄉發展地區第二之一類依據國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊(108.02.28 期中修正報告書)，劃設範疇包含依原區域計畫法劃定之(1)工業區，(2)與都市計畫地區相距一定距離內、非農業活動人口具一定比例，或符合擬定鄉街計畫之鄉村區，以及(3)達一定面積規模以上具城鄉發展性質之特定專用區。

依前述劃設條件即以原區域計畫法劃設之鄉村區、工業區與特定專用區為主，於此範圍內之可建築用地包含「甲種建築用地」、「乙種建築用地」、「丁種建築用地」、「交通用地」、「遊憩用地」、「殯葬用地」。

1. 建築用地建蔽率為 60%，容積率為 240%

未來城 2-1 之建築用地得免經國土機關同意作所有該用地別容納之使用項目，含「動物保護相關設施」、「住宅」、「零售設施」、「辦公處所」、「營業處所」、「餐飲設施」、「批發設施」、「倉儲設施」與「無公害性小型工業設施」。

與其他功能分區分類之建築用地相比，城 2-1 之建築用地以城鄉性質開發為主，且各使用項目皆得免經國土機關同意使用，因此應予以較高之建蔽率及容積率引導高強度開發集中於城 2-1，故建議比照現行非都市土地使用管制規則中，甲種、乙種建築用地之建蔽率及容積率分別為 60%、240%。

依前述農發四所提 106 年「鄉村區土地問題分析及解決方案探討」研究案內容，該研究實地調查之 12 個鄉村區中，符合城 2-1 劃設條件者包含彰化縣永靖鄉敦厚村、埔鹽鄉大有村、台南市仁德區三甲里，共 3 處。

此 3 處鄉村區編定之使用地別仍以乙種建築用地為最高，平均每個鄉村區達 95.38%之土地編定為乙種建築用地。同時經該團隊現地調查結果，此三處鄉村區之建物使用現況以住宅為最高（平均為 51%），其次為閒置狀態（24.3%）、作倉庫使用（6.9%），即鄉村區之乙種建築用地主要以住宅使用為主，相較之下其他使用包含住工混合、宗祠、廟宇、商業等使用比例皆不高。而此 3 處鄉村區建物形式調查，以平房（52.8%）、透天厝（19.47%）為居多，基本上建物都在四層樓以下，並以一層樓建築物為最多（73.87%）其次為二層（12.37%）、三層（11%）。

與農發四所列陳述相同，規劃團隊就前述統計結果初步研議，未來鄉村區之建築用地仍可能以住宅為主要使用類別，且其建物形式、樓層亦可能皆與現存狀況相仿，故得調降容積率上限使管制貼近實際使用需求。惟其他功能分區分類已因自然保育或農業生產考量，適度調降開發強度上限規定，而城 2-1 屬城鄉發展性質，應包容各項較高強度之開發，規劃團隊初步建議維持現行非都市土地使用管制規則之建蔽率、容積率 60%、240%。

2. 產業用地建蔽率為 70%，容積率為 300%

未來城 2-1 之產業用地得應經國土機關同意作「生物科技產業設施」使

用，而「工業設施」、「工業社區」則限於原依區域計畫法編定之丁種建築用地，得經國土機關同意後使用。

- (1) 以屏東縣農業生物科技園區¹⁶為例，該園區開發內容包含廠房區、住宿區、工業社區所需各項使用內容，而其實際使用情形如下表，僅廠房或相關生產設施、社區住宅將需要 70%、300%之建蔽率及容積率，而其於使用細目之實際建蔽率、容積率則比照其他使用地管制規定，如交通用地 40%、120 建蔽率及容積率管制。
- (2) 臺南金融科技智慧產業園區¹⁷係以軟體研發為主軸之產業園區，與一般製造業之廠房設施不同，其以研發辦公大樓為主，並依產業園區相關規定編定使用地為產業用地（一）、產業用地（二），兩者法定建蔽率及容積率與丁種建築用地相同，分別為 70%、300%，依據該案環境影響評估說明書內容，其建築配置之實際建蔽率、容積率為 44%、300%（皆為辦公空間使用）。

表 3-19 科技園區案例之開發情形示意

農業生物科技園區擴充計畫之開發計畫與細部計畫書（民國 105 年）				
未來編定用地別	對應之使用項目	對應之細目別	實際建蔽率	實際容積率
產業用地	工業設施	廠房或相關生產設施	70	300
		綠帶及遊憩設施	60	30
		附屬停車場等必要設施	40	120
	工業社區	社區住宅	70	200
		社區教育設施	60	160
		社區遊憩設施		
		社區衛生福利設施等		
		社區公共及公用事業設施(供水)	60	160

為保障現行丁種建築用地之各類型產業發展樣態，並引導產業集中於城鄉發展地區開發，規劃團隊初步建議比照非都市土地使用管制規則之建蔽率及容積率，分別為 70%、300%。

3. 交通用地建蔽率為 40%，容積率為 120%

未來城 2-1 之交通用地得經國土機關同意後作「貨櫃集散設施」、「運輸設施」、「郵政設施」、「運輸服務設施」及「停車場」使用，且後四項使用其使用面積小於 660 平方公尺者，得免經國土計畫主管機關同意使用。

考量交通用地主要提供運輸場站、郵政等使用，屬生活基礎需求之一，故規劃團隊建議原則維持比照國保一與現行非都市土地使用管制規則之使

¹⁶ 農委會屏東農業生技園區籌備處（105 年），農業生物科技園區擴充計畫及開發計畫與細部計畫書，經內政部區委會審議，已於 105 年由營建署核發開發許可

¹⁷ 臺南金融科技智慧產業園區開發計畫環境影響說明書（民國 108 年）

用地強度規定，建蔽率、容積率分別訂為 40%、120%。

4. 遊憩用地建蔽率為 40%，容積率為 160%

未來城 2-1 之遊憩用地得免經國土機關同意，作所有該用地別容納之使用項目（僅部分細目別應經同意使用，如賽車場、遊樂園、高爾夫球場等），包含「旅館」、「觀光遊憩管理服務設施」、「遊憩設施」、「戶外遊憩設施」、「戶外公共遊憩設施」、「水岸遊憩設施」。

考量城 2-1 範圍以城鄉性質開發為主，於該功能分區分類之遊憩用地相較於其他功能分區分類更能容受活動人口之使用需求，故規劃團隊初步建議參照現行非都市土地使用管制規則之建蔽率、容積率，並得適度調高（因部分功能分區分類已有調降）為 40%、160%。

5. 殯葬用地建蔽率 10%，容積率為 30%

未來城 2-1 得經國土機關同意後作「寵物殯葬設施」使用（寵物骨灰灑葬區、寵物生命紀念設施），而禁止作「殯葬設施」使用。

- (1) 參酌新竹市樹葬園區之規劃¹⁸，於樹葬、灑葬區皆無建築量體規劃，而以花樹、綠地為主，僅有必要服務管理設施，建蔽率及容積率相當低（報告書內無提供實際規劃資料）。
- (2) 而東海花園公墓申請擴充設立樹葬園區案¹⁹，其開發內容亦以花樹、綠地為主，同時亦包含必要之附屬服務設施、廢棄物收集設施、汙水處理設施等，如僅看未來會納入殯葬用地之樹葬區、必要服務設施之使用情形，則其實際建蔽率為 2%、容積率為 6.35%。

參酌前述兩項案例，僅樹葬、灑葬以及必要管理設施所使用之土地將編為殯葬用地，而其餘必要附屬服務設施將編為其他用地別（如：環保用地等）。承前所述，樹葬區之開發類似綠地、公園之開闢，同時依據案例中所列實際樹葬使用之建蔽率及容積率，並不需要予以 40%、120% 如此高的建蔽率及容積率，規劃團隊初步建議採納 104 年非都市土地使用管制規則之檢討研究建議之風景用地建蔽率及容積率，分別為 10%、30%。

6. 宗教用地建蔽率 40%，容積率為 120%

考量農發四所列案例實際使用建蔽率及容積率，皆於 40%、120% 之建蔽率及容積率以下，且參酌其他功能分區分類宗教用地之建蔽率及容積率已有調降，規劃團隊原建議可比照遊憩用地之管制強度 40%、160% 訂之，惟考量前述案例設置區位皆以山坡地為主（山坡地保育區），故規劃團隊建議維持 40%、120% 之建蔽率及容積率進行管制。

¹⁸ 新竹市樹葬園區規劃設計案環境影響評估說明書（107 年）

¹⁹ 東海花園公墓申請擴充設立樹葬園區環境影響評估說明書（96 年）

表 3-20 城鄉發展地區第二之一類之可建築用地建蔽率、容積率研議

使用地別	非都市土地使用管制規則		宜蘭縣自訂		非都市土地使用管制規則之檢討研究建議			規劃團隊研議建議		
	建蔽率	容積率	建蔽率	容積率	建蔽率	容積率	備註	建蔽率	容積率	備註
建築用地	60 (甲種)	240	60	180	45	200	住宅用地	60	240	其他功能分區分類已因自然保育或農業生產考量，適度調降開發強度上限規定，而城 2-1 屬城鄉發展性質，應包容各項較高強度之開發，因此規劃團隊初步建議維持現行非都市土地使用管制規則之建蔽率、容積率。
	60 (乙種)	240	60	180	60	180	商業用地			
產業用地	70 (丁種)	300	70	240	70	300	—	70	300	為保障現行丁種建築用地之各類型產業發展樣態，並引導產業集中於城鄉發展地區開發，規劃團隊初步建議比照非都市土地使用管制規則之建蔽率及容積率
交通用地	40	120	40	100	40	120	—	40	120	考量交通用地主要提供運輸場站、郵政等使用，屬生活基礎需求之一，故規劃團隊建議原則維持比照國保一與現行非都市土地使用管制規則之使用地強度規定。
遊憩用地	40	120	40	100	40	120	遊憩用地	40	160	考量城 2-1 範圍以城鄉性質開發為主，於該功能分區分類之遊憩用地相較於其他功能分區分類更能容受活動人口之使用需求，故規劃團隊初步建議參照現行非都市土地使用管制規則之建蔽率、容積率，
					10	30	風景用地			

使用地別	非都市土地使用管制規則		宜蘭縣自訂		非都市土地使用管制規則之檢討研究建議			規劃團隊研議建議		
	建蔽率	容積率	建蔽率	容積率	建蔽率	容積率	備註	建蔽率	容積率	備註
										並得適度調高(因部分功能分區分類已有調降)為40%、160%。
殯葬用地	40	120	40	100	40	120	—	10	30	樹葬之使用型態較類似綠地、公園之開闢，並不需要予以40%、120%如此高的建蔽率及容積率，規劃團隊初步建議採納104年非都市土地使用管制規則之檢討研究建議之風景用地建蔽率及容積率。
宗教用地	60(特目)	180(特目)	50	120	—	—	—	40	120	考量農發四所列案例實際使用建蔽率及容積率，皆於40%、120%之建蔽率及容積率以下，且參酌其他功能分區分類宗教用地之建蔽率及容積率已有調降，規劃團隊原建議可比照遊憩用地之管制強度40%、160%訂之，惟考量前述案例設置區位皆以山坡地為主(山坡地保育區)，故規劃團隊建議維持40%、120%之建蔽率及容積率進行管制。

(八) 城鄉發展地區第三類

城鄉發展地區第三類依據國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊(108.02.28 期中修正報告書)，劃設範疇為位於原住民保留地與原住民族傳統領域土地內之鄉村區。於此範圍內之可建築用地主要包含「乙種建築用地」、「交通用地」、「遊憩用地」。

1. 建築用地平地之建蔽率、容積率為 60%、240%，山坡地為 40%、120%

(1) 非山坡地(平地)

未來城三之建築用地得免經國土機關同意作所有該用地別容納之使用項目，包含「動物保護相關設施」、「住宅」、「零售設施」、「辦公處所」、「營業處所」、「餐飲設施」、「批發設施」、「倉儲設施」，而「無公害性小型工業設施」則係經國土機關同意後始得使用。

與農發四所列陳述相同，規劃團隊就前述統計結果初步研議，未來鄉村區之建築用地仍可能以住宅為主要使用類別，且其建物形式、樓層亦可能皆與現存狀況相仿，故得調降容積率上限使管制貼近實際使用需求。

惟其他功能分區分類已因自然保育或農業生產考量，適度調降開發強度上限規定，而城 2-1 及城三皆屬城鄉發展性質，應包容各項較高強度之開發，因此規劃團隊初步建議維持現行非都市土地使用管制規則之建蔽率、容積率 60%、240%。

(2) 山坡地

考量城鄉發展地區之建蔽率與容積率訂定以維持現行管制情形為主，大約以 4 層樓為上限，但對於山坡地範圍之容積率則應適度調降，並參酌「建築技術規則建築設計施工編第二百六十八條」建物高度不得超過 14.4 公尺之限制，規劃團隊初步建議山坡地之建築用地以建蔽率 40%、容積率 120% 為法定上限進行管制。

2. 產業用地建蔽率為 40%，容積率為 120%

未來城三之產業用地僅得應經國土機關同意作「生物科技產業設施」使用。該類型使用如規劃團隊於城 2-1 產業用地所列案例—屏東縣農業生物科技園區，該園區開發內容包含廠房區、住宿區、工業社區所需各項使用內容，而其實際使用情形僅廠房或相關生產設施、社區住宅將需要 70%、300% 之建蔽率及容積率，而其餘使用細目之實際建蔽率、容積率則比照其他使用地管制規定(40%、120%)。

綜整考量生物科技產業設施之實際開發型態，與城 3 大多屬山坡地之特性考量，規劃團隊初步建議調降建蔽率及容積率為 40%、120%，並參酌「建

築技術規則建築設計施工編第二百六十八條」建物高度不得超過 14.4 公尺之限制，供生物科技產業之必要設施設置。

3. 交通用地建蔽率為 40%，容積率為 120%

未來城三之交通用地得經國土機關同意後作「運輸設施」、「郵政設施」、「運輸服務設施」及「停車場」使用，而使用面積小於 660 平方公尺者，得免經國土計畫主管機關同意使用。

考量交通用地主要提供運輸場站、郵政等使用，屬生活基礎需求之一，故規劃團隊建議原則維持比照國保一與現行非都市土地使用管制規則之使用地強度規定，建蔽率、容積率分別訂為 40%、120%。

4. 遊憩用地建蔽率為 40%，容積率為 120%

未來城三之遊憩用地得免經國土機關同意，作所有該用地別容納之使用項目（僅部分細目別應經同意使用，如賽車場、遊樂園、高爾夫球場等），包含「旅館」、「觀光遊憩管理服務設施」、「遊憩設施」、「戶外遊憩設施」、「戶外公共遊憩設施」、「水岸遊憩設施」。

考量城 2-1 及城三範圍皆以城鄉性質開發為主，遊憩用地相較於其他功能分區分類更能容受活動人口之使用需求，故規劃團隊初步建議維持現行非都市土地使用管制規則之建蔽率、容積率 40%、120%。

5. 殯葬用地建蔽率 40%，容積率為 120%

未來城三得經國土機關同意後作「寵物殯葬設施」及「殯葬設施」使用，與農發四之容許情形相同，參酌規劃團隊彙整於國保二、農發三之案例內容，各類型殯葬設施於各種使用分區之實際開發規模相距不大，故規劃團隊初步建議維持現行非都市土地使用管制規則之建蔽率、容積率，分別為 40%、120%，確保各種殯葬設施的開發型態都能滿足。

6. 宗教用地建蔽率 40%，容積率為 120%

考量農發四所列案例實際使用建蔽率及容積率，以及除建築用地以外其他城 3 可建築用地之使用強度皆訂於 40%、120%，規劃團隊初步建議比照遊憩用地訂定建蔽率及容積率，分別為 40%、120%。

表 3-21 城鄉發展地區第三類之可建築用地建蔽率、容積率研議

使用地別	非都市土地使用管制規則		宜蘭縣自訂		非都市土地使用管制規則之檢討研究建議			規劃團隊研議建議		
	建蔽率	容積率	建蔽率	容積率	建蔽率	容積率	備註	建蔽率	容積率	備註
建築用地	60 (乙種)	240	60	180	35	180	住宅用地 商業用地	60	240	其他功能分區分類已因自然保育或農業生產考量，適度調降開發強度上限規定，而城 2-1 及城三皆屬城鄉發展性質，應包容各項較高強度之開發，因此規劃團隊初步建議維持現行土管之建蔽率、容積率。
					50	180		40(山)	120(山)	考量山坡地範圍之容積率應適度調降，並參酌「建築技術規則」建物高度 14.4 公尺之限制，規劃團隊初步建議以建蔽率 40%、容積率 120% 為法定上限進行管制。
產業用地	70 (丁種)	300	70	140	70	210	—	40	120	綜整考量生物科技產業設施之實際開發型態，與城 3 大多屬山坡地之特性考量，規劃團隊初步建議調降建蔽率及容積率為 40%、120%，並參酌「建築技術規則建築設計施工編第二百六十八條」建物高度不得超過 14.4 公尺之限制，供生物科技產業之必要設施設置。
交通用地	40	120	40	100	40	120	—	40	120	考量交通用地主要提供運輸場站、郵政等使用，屬生活基礎需求之一，故規劃團隊建議原則維持比照國保一與現行非都市土地使用管

使用地別	非都市土地使用管制規則		宜蘭縣自訂		非都市土地使用管制規則之檢討研究建議			規劃團隊研議建議		
	建蔽率	容積率	建蔽率	容積率	建蔽率	容積率	備註	建蔽率	容積率	備註
										制規則之使用地強度規定。
遊憩用地	40	120	40	100	40	120	遊憩用地	40	120	考量城三範圍以城鄉性質開發為主，遊憩用地相較於其他功能分區分類更能容受活動人口之使用需求，故規劃團隊初步建議維持現行土管之建蔽率、容積率。
					10	30	風景用地			
殯葬用地	40	120	40	100	40	120	—	40	120	考量與農發四之容許情形相同，以及羅列於國保二、農發三之案例內容，各類型殯葬設施於各種使用分區之實際開發規模相距不大，故規劃團隊初步建議維持現行非都市土地使用管制規則之建蔽率、容積率，確保開發型態皆能滿足。
宗教用地	60(特目)	180(特目)	50	120	—	—	—	40	120	考量相關案例實際使用建蔽率及容積率，原依非都土管管制內容特定目的事業用地得有 60%、180%之建蔽率及容積率，而特定專用區則視計畫內容訂之，但考量城 3 可建築用地法定最高建蔽率、容積率為建築用地(60%、240%)，而其他城 3 可建築用地之使用強度皆訂於 40%、120%，因此規劃團隊初步建議比照遊憩用地訂定建蔽率及容積率。

三、其餘可建築用地之管制強度研擬（農業設施用地、礦石用地、能源用地、環保用地、機關用地、文教用地、衛生及福利用地）

依據圖 3-1 所列，新舊制度轉換後，國土計畫土地使用將有 22 種使用地類別，其中依據《實施國土計畫所受損失補償辦法（草案）》，可建築用地包含建築用地、產業用地、農業設施用地、礦石用地、遊憩用地、交通用地、殯葬用地、宗教用地、能源用地、環保用地、機關用地、文教用地、衛生及福利用地、特定用地及其他經中央主管機關認定之可建築用地，前述已說明建築用地、產業用地、交通用地、遊憩用地、殯葬用地及交通用地之建蔽率與容積率研議，其餘可建築用地則係針對原由特定目的事業用地，轉換而成之其餘用地別，包含農業設施用地、礦石用地、能源用地、環保用地、機關用地、文教用地、衛生及福利用地等。

因前述使用地別之容許使用項目於過去並無獨立之使用地別容納，多以特定目的事業用地設置之，故參酌現行非都市土地使用管制規則之特定目的事業用地建蔽率、容積率，以及宜蘭縣自訂之管制強度進行研擬，配合前述管制強度研議原則（山坡地較多之功能分區分類建議建蔽率與容積率訂為 40%、100%，而容許之開發設施具特殊需求者，得依其實際案例訂定容積率與建蔽率）。

（一）農業設施用地

參酌農業設施用地之容許使用項目及細目別於各功能分區分類之容許情形，僅限於農業發展地區設置，故原則僅研議農一、農二、農三、農四之建蔽率、容積率。

1. 農業改良場遷建計畫主要為一般農業區，新場址原為台糖耕地，後續規劃分為主體建築區和農作物試驗田區，包含溫網試區、倉庫區等配置，其中，特定目的事業之建蔽率 60%、容積率 160%。
2. 屏東農業生物科技園區擴充計畫包含丁種建築用地、國土保安用地、特定目的事業用地等，為配合政府推動園區智慧生產政策，如表 3-22 所列。

表 3-22 屏東農業生物科技園區土地使用計畫內容

使用地編定	土地使用計畫內容	既有園區		擴充園區	
		建蔽率(%)	容積率(%)	建蔽率(%)	容積率(%)
丁種建築用地	住宿區	50	200	-	-
	廠房區	70	300	70	300
	實驗農（漁）場	-	-	-	-
特定目的事業用地	核心服務區	60	160	-	-
	公園綠地	15	30	-	-
	污水處理廠	60	160	-	-
	供水設施	60	160	-	-
	廢棄物處理	60	160	-	-
	電力設施	60	160	-	-
	排水設施	-	-	-	-

使用地編定	土地使用計畫內容	既有園區		擴充園區	
		建蔽率(%)	容積率(%)	建蔽率(%)	容積率(%)
	社區中心	60	160	-	-
水利用地	滯洪池	-	-	-	-
交通用地	道路	-	-	-	-
	停車場	40	120	10	20
	社區停車場	40	120	-	-
國土保安用地	隔離綠帶	-	-	-	-
	綠地	-	-	-	-
遊憩用地	公園	15	30	-	-
	閭鄰公園	15	30	-	-

農業生物科技園區擴充計畫之開發計畫與細部計畫書

觀前述案例建蔽率、容積率實際使用情形，不同園區內各項不同用地別之利用情形差距懸殊。考量農業發展地區第一類屬農業生產重要地區，對於農製品製儲銷設施、畜牧事業設施、農業科技設施設置適宜程度仍有疑慮，故規劃團隊建議以 40%、100% 之建蔽率容積率，比照其他用地別進行管制；而於農業發展地區第二類則係比照現行管制規則、宜蘭縣自訂管制規則之建蔽率、容積率定之，農業發展地區第三類則係考量多為山坡地環境，有降低開發強度必要，故訂定建蔽率及容積率為 40%、100%；而農業發展地區第四類則比照原特定目的事業用地訂為 60%、180%，促使相關設施集中於農業發展地區第四類。

表 3-23 農業設施用地建蔽率及容積率草擬

非都市土地 使用管 制規則		宜蘭縣 自訂管制 規則		國土計畫土地使用管制規則（草案）															
				國土保育地區				農業發展地區								城鄉發展地區			
				第 1 類		第 2 類		第 1 類		第 2 類		第 3 類		第 4 類		第 2-1 類		第 3 類	
建	容	建	容	建	容	建	容	建	容	建	容	建	容	建	容	建	容		
60	180	50	120	-	-	-	-	40	100	60	120	40	100	60	180	-	-	-	-

非都市土地使用管制規則、宜蘭縣自訂管制規則僅呈現「特定目的事業用地」之建蔽率、容積率。

（二）礦石用地

參酌礦石用地之容許使用項目及細目別於各功能分區分類之容許情形，原則礦石開採、土石採取、營建剩餘土石方處理設施僅限於國土保育地區第二類、農業發展地區第三類設置；而鹽業設施則得於國土保育地區第一類、第二類、農業發展地區第二類、第四類設置；窯業使用則僅得於城鄉發展地區設置。

1. 和平水泥專業區合盛原石礦第三期礦業用地開發計畫依照經濟部研業司及台灣省礦務局等單位所規劃之和平礦業專業區之開發架構，配合礦區整體規劃原則，基地現況為林業使用。（無提及建蔽率、容積率）
2. 屏東縣里港鄉土石儲備中心開發計畫為協助河道清除淤積、疏運超出市場需

求之砂石，進而設置土石開採之堆置區。其土地使用包含礦業用地、國土保安用地、水利及交通用地。於礦業用地之警衛室及辦公室，其建蔽率和容積率皆訂為 0.11%，其他使用地皆未規範。

- 羅東砂石廠原場地依輔導開發變更以砂石碎解洗選設備為廠購主體，預期將丁種建築用地輔導變更為礦業用地，其他使用地包含國土保安用地、水利用地。其中，礦業用地之碎解機械廠區之建蔽及容積率皆為 5.8%、作業運轉區之建蔽及容積率皆為 3.16%、原料堆置區之建蔽及容積率皆為 0.03%。
- 變更愛文山土石方資源堆置場設置開發計畫因廢水廢道需要，辦理道路及水利用地分割，該案設置土方資源堆置場，其使用地類別包含特定目的事業用地、水利用地及交通用地，其中，特定目的事業用地之建蔽率為 60%，容積率為 160%。

表 3-24 礦石用地建蔽率及容積率草擬

鹽業、礦業用地		宜蘭縣 自訂管制 規則		國土計畫土地使用管制規則（草案）																
				國土保育地區				農業發展地區								城鄉發展地區				
				第 1 類		第 2 類		第 1 類		第 2 類		第 3 類		第 4 類		第 2-1 類		第 3 類		
建	容	建	容	建	容	建	容	建	容	建	容	建	容	建	容	建	容	建	容	
60	80																			
60	120	-	-	40	80	40	100	-	-	60	80	40	100	60	80	60	120	-	-	
20	40																			

鹽業、礦業用地所呈現之建蔽率、容積率參採自「鹽業、礦業用地之建蔽率與容積率規定」為經濟部於民國 90 年訂定，其中鹽業用地具 60%、80%之建蔽率及容積率，供倉儲設施、鹽廠及食鹽加工廠及辦公廳員工宿舍、轉運設施、其他必要之鹽業設施部分使用；礦業用地具 60%、120%建蔽率及容積率，供附屬設施、砂石碎解洗選加工場及水庫、河川淤泥資源再生利用臨時處理設施部分使用，而 20%、40%建蔽率及容積率則係供其他容許使用項目使用。

考量國土保育地區第一類雖得做鹽業設施使用，惟其環境敏感程度較高，因此調降其原訂建蔽率為 40%，而國土保育地區第二類有其環境敏感保育必要，與農業發展地區第三類多為山坡地範圍，故將其建蔽率及容積率訂為 40%、100%；而農業發展地區第二類、第四類則係考量僅得容許作鹽業設施使用，故比照經濟部所訂「鹽業、礦業用地之建蔽率與容積率規定」之 60%、80%建蔽率與容積率訂之，而城 2-1 考量則比照原礦業用地之建蔽率與容積率訂之。

(三) 能源用地

參酌能源用地之容許使用項目及細目別於各功能分區分類之容許情形，於一定面積以下原則得於各功能分區分類設置，惟部分項目不得於農業發展地區第一類、第四類設置。

- 變更豐德天然氣發電廠開發計畫案，特定目的事業用地(廠房機組區)，建蔽率 29.62%，容積率 38%；特定目的事業用地(行政大樓區)，建蔽率 59.98%，容積率 116%；特定目的事業用地(宿舍區)，建蔽率 59.93%，容積率 175%；

特定目的事業用地(倉庫工廠區)，建蔽率 55.00%，容積率 85%；特定目的事業用地(污水處理場)，建蔽率 50%，容積率 100%。

2. 七股太陽光電廠開發計畫由台灣電力公司推動「太陽光電第二期計畫」，基地內光電設備區依據區內通道劃分為 4 區，主要配置太陽能板及線路設備。變更後之土地使用類別包含特定目的事業用地(光電設備及電器設備場所)，其建蔽率為 60%，容積率為 180%；國土保安用地之建蔽率及容積率皆為 0%。
3. 神達電腦安居計畫寶山坡地社區變更開發許可案，由於地籍圖重測及台電徵收電塔用地之因素，導致開發範圍土地減少，為不增加土地使用強度，且不變更土地使用性質，基地之住宅社區(丙種建築用地)建蔽率為 40%、20%兩種，容積率則皆為 120%。
4. (再生能源相關設施) 乾耀能源科技股份有限公司申請非都市土地變更為特定專用區特定目的事業用地，為順應再生能源產業政策，於臺南市官田區南廊段建置最大地面型太陽光電發電廠，並依土地使用性質畫定特定目的事業用地、國土保安用地及交通用地等。本案特定目的事業用地(廠區用地)之法定建蔽率為 60%，容積率為 180%，而本案目前所擬定之發展強度皆為 0%。

表 3-25 能源用地建蔽率及容積率草擬

非都市土地 使用管 制規則		宜蘭縣 自訂管制 規則		國土計畫土地使用管制規則(草案)															
				國土保育地區				農業發展地區								城鄉發展地區			
				第 1 類		第 2 類		第 1 類		第 2 類		第 3 類		第 4 類		第 2-1 類		第 3 類	
建	容	建	容	建	容	建	容	建	容	建	容	建	容	建	容	建	容		
60	180	50	120	40	80	40	100	40	100	60	120	40	100	60	120	60	180	40	120

非都市土地使用管制規則、宜蘭縣自訂管制規則僅呈現「特定目的事業用地」之建蔽率、容積率。

因能源用地之各項使用皆得於各功能分區分類設置，故於國土保育地區第一類比照其他用地別於該功能分區分類之建蔽率及容積率，訂為 40%、80%；國保二考量其環境敏感特性、農一之生產環境、農三多為山坡地之特性，應降低開發強度予以管制，故訂為 40%、100%；農二、農四則比照其他使用地於該功能分區分類之建蔽率及容積率，訂為 60%、120%，僅城鄉發展地區第二之一類維持原建蔽率容積率為 60%、180%。

(四) 環保用地

參酌環保用地之容許使用項目及細目別於各功能分區分類之容許情形，原則不得於國土保育地區第一類、農業發展地區第一類設置，其餘功能分區分類皆得設置。

1. 高雄縣燕巢區域性一般廢棄物衛生掩埋場興建工程開發計畫，為處理高雄縣之垃圾焚化廠底渣而興建，位於山坡地保育區和阿公店水庫集水區範圍內。將原先山坡地保育區未編定使用土地變更編定為特定專用區的特定目的事業用地、交通用地和國土保安用地，建蔽率為 60%，容積率為 160%。開發內容包含掩埋區、滯洪池等。

2. 高雄市岡山區吉衛股份有限公司乙級廢棄物處理場開發計畫，以掩埋固化物和穩定化產物為主。將一般農業區農牧用地變更編定為特定專用區的特定目的事業用地。實際開發建蔽率及容積率為 0.079%、0.079%。
3. 羅東地區水資源處理廠工程用地開發計畫，為處理羅東地區生活廢汙水汙染情形，而規劃建置，將原先特定農業區之農牧用地編定為特定專用區的特定目的事業用地等。開發內容包含行政大樓、員工宿舍、汙水處理設施等。實際開發建蔽率及容積率為 $\leq 60\%$ 、183.22%。
4. 板新水源保護區大溪計畫區水資源處理廠，為解決大溪地區生活廢汙水處理，規劃建置水資源處理廠。將原先特定農業區農牧用地變更編定特定專用區的特定目的事業用地等。開發內容包含管理中心、汙水處理設施及其他附屬設施。實際開發建蔽率及容積率為 3.53%、8.44%。

表 3-26 環保用地建蔽率及容積率草擬

非都市土地 使用管 制規則		宜蘭縣 自訂管制 規則		國土計畫土地使用管制規則（草案）															
				國土保育地區				農業發展地區								城鄉發展地區			
				第 1 類		第 2 類		第 1 類		第 2 類		第 3 類		第 4 類		第 2-1 類		第 3 類	
建	容	建	容	建	容	建	容	建	容	建	容	建	容	建	容	建	容		
60	180	50	120	-	-	40	100	-	-	60	120	40	100	60	120	60	180	40	120

非都市土地使用管制規則、宜蘭縣自訂管制規則僅呈現「特定目的事業用地」之建蔽率、容積率。

考量國土保育地區第二類有其環境敏感保育必要，農業發展地區第三類多為山坡地範圍，故將其建蔽率及容積率訂為 40%、100%；農業發展地區第二類、第四類則係參酌其餘用地別於該功能分區分類之建蔽容積，以及現行管制規則之建蔽率及宜蘭縣所訂容積率定之，而城鄉三考量山坡地環境較多故予以建蔽率較低為 40%，其容積率則比照其他使用地於該功能分區分類為 120%。

(五) 機關用地

參酌機關用地之容許使用項目及細目別於各功能分區分類之容許情形，僅國土保育地區第一類不得設置各項機關。如涉及國防設施之設置，得依據國土計畫法第 23 條，於各功能分區分類申請使用。

1. 農委會台南區農業改良場遷建計畫，為滿足現代農業改良需求，規劃遷建農改場，擴大服務能量，將原先農牧用地變更編定為特定目的事業用地等。開發內容為農場、公共設備等。實際開發建蔽率及容積率為 44.3%、43.7%。
2. 動植物檢疫中心開發計畫位於一般農業區國土保安用地，變更編定為特定專用區的特定目的事業用地等。開發內容為行政中心、檢疫設施等。實際開發建蔽率及容積率為 34.8%、133%。
3. 新北市三芝區港平營區遷建案申請書暨開發計畫，主要位於山坡地保育區的農牧用地，變更編定為特定專用區的特定目的事業用地、國土保安用地等。

開發內容包含營舍、天線等。實際開發建蔽率及容積率為 20.82%、26.02%。

- 內政部警政署籌建國家級反恐訓練中心案位於特定農業區內，變更編定為特定專用區之特定目的事業用地。開發內容包含訓練區、行政區、停車場等。實際開發建蔽率及容積率為 14.8%、44%。

觀前述案例建蔽率、容積率實際使用情形，不同機關設施之利用情形差距懸殊，除行政中心以外之使用項目對建蔽率、容積率需求較低。農三考量山坡地環境較多，而國保二、農一則考量應減少開發需求，故予以較低建蔽率、容積率為 40%、100%；城鄉三考量山坡地環境較多故予以建蔽率較低為 40%，其容積率則比照其他使用地於該功能分區分類為 120%；而農業發展地區第四類則係參酌其他用地別於該功能分區分類之建蔽容積情形，以及現行土管、宜蘭縣自訂管制規則予以訂定，農四、城鄉 2-1 屬人口集居範圍，相較其他地區對行政中心設置之需求較高，故維持其原建蔽率及容積率 60%、180%，吸引行政中心集中設置於此。

表 3-27 機關用地建蔽率及容積率草擬

非都市土地 使用管 制規則		宜蘭縣 自訂管制 規則		國土計畫土地使用管制規則（草案）															
				國土保育地區				農業發展地區								城鄉發展地區			
				第 1 類		第 2 類		第 1 類		第 2 類		第 3 類		第 4 類		第 2-1 類		第 3 類	
建	容	建	容	建	容	建	容	建	容	建	容	建	容	建	容	建	容		
60	180	50	120	-	-	40	100	40	100	60	120	40	100	60	180	60	180	40	120

非都市土地使用管制規則、宜蘭縣自訂管制規則僅呈現「特定目的事業用地」之建蔽率、容積率。

(六) 文教用地

參酌文教用地之容許使用項目及細目別於各功能分區分類之容許情形，原則僅得於農業發展地區第四類、城鄉發展地區設置，僅部分項目得於國土保育地區第二類容許使用。

- 桃園縣客家文化館辦理非都市土地開發許可開發案，位於一般農業區內，變更編定為特定專用區之特定目的事業用地和交通用地等。開發內容包含文化館、廣場、停車場等。實際開發建蔽率及容積率為 26.67%、37.9%。
- 朱銘美術館位於山坡地保育區，主要編定為農牧用地。開發計畫變更編定為特定專用區之特定目的事業用地、國土保安用地等。開發內容包含美術館、停車場等。實際開發建蔽率與容積率為 22.2%、68%。
- 馬偕醫學院校園整體開發建築計畫，主要位於山坡地保育區農牧用地內。開發計畫變更編定為特定專用區之特定目的事業用地、國土保安用地等。開發內容包含校舍、宿舍等設施。實際開發建蔽率與容積率為 29.93%、149.56%。
- 樹人醫護管理專科學校擴校開發計畫，主要位於特定專用區的農牧用地內，因應擴充校地申請變更編定為特定目的事業用地。開發內容包含圖書大樓、綜合體育館等設施。實際開發建蔽率與容積率為 54.09%、116.03%。

觀前述案例建蔽率、容積率實際使用情形，以教育設施所需建蔽率及容積率較高，而文化設施所需開發強度較低。城鄉三考量山坡地環境較多故予以建蔽率較低為 40%，其容積率則比照其他使用地於該功能分區分類為 120%；國保二考量應減少開發需求，故予以較低建蔽率、容積率為 40%、100%；農四、城鄉 2-1 屬人口集居範圍，對於教育設施與文化設施之服務需求應高於其他功能分區分類，故維持其原建蔽率及容積率 60%、180%，吸引設施集中設置於此。

表 3-28 文教用地建蔽率及容積率草擬

非都市土地 使用管 制規則		宜蘭縣 自訂管制 規則		國土計畫土地使用管制規則（草案）															
				國土保育地區				農業發展地區								城鄉發展地區			
				第 1 類		第 2 類		第 1 類		第 2 類		第 3 類		第 4 類		第 2-1 類		第 3 類	
建	容	建	容	建	容	建	容	建	容	建	容	建	容	建	容	建	容		
60	180	50	120	-	-	40	100	-	-	-	-	-	-	60	180	60	180	40	120

非都市土地使用管制規則、宜蘭縣自訂管制規則僅呈現「特定目的事業用地」之建蔽率、容積率。

（七）衛生及福利用地

參酌衛生福利用地之容許使用項目及細目別於各功能分區分類之容許情形，僅得於國土保育地區第二類、農業發展地區第四類，以及城鄉發展地區設置。

1. 台灣省立玉里養護所溪口復健園區建院計畫案，位於山坡地保育區的農牧用地和水利用地內。因應新建醫療園區申請變更編定為特定專用區的特定目的事業用地和國土保安用地。開發內容包含醫療園區、復健園區等。實際開發建蔽率與容積率為 11.39%、14.66%。
2. 新埔老人養護中心主要位於山坡地保育區的農牧用地內。申請變更編定為特定專用區的特定目的事業用地、國土保安用地和交通用地等。開發內容包含養護中心、行政設施等。實際開發建蔽率與容積率為 58.15%、87%。
3. 勝安老人養護院位於一般農業區的農牧用地內。申請變更編定為特定專用區的特定目的事業用地、國土保安用地、水利用地和交通用地等。開發內容包含安養中心、滯洪池、停車場等。實際開發建蔽率與容積率為 60%、160%。

表 3-29 衛生福利用地建蔽率及容積率草擬

非都市土 地 使用管 制規則		宜蘭縣 自訂管制 規則		國土計畫土地使用管制規則（草案）															
				國土保育地區				農業發展地區								城鄉發展地區			
				第 1 類		第 2 類		第 1 類		第 2 類		第 3 類		第 4 類		第 2-1 類		第 3 類	
建	容	建	容	建	容	建	容	建	容	建	容	建	容	建	容	建	容		
60	180	50	120	-	-	40	100	-	-	-	-	-	-	60	180	60	180	40	120

非都市土地使用管制規則、宜蘭縣自訂管制規則僅呈現「特定目的事業用地」之建蔽率、容積率。

觀前述案例建蔽率、容積率實際使用情形，不同衛生福利設施之利用情形差距懸殊，城鄉三考量山坡地環境較多故予以建蔽率較低為 40%，其容積率則比照其他使用地；國保二考量應減少開發需求，故予以較低建蔽率、容積率為 40%、100%；

農四、城鄉 2-1 屬人口集居範圍，對於衛生福利設施之服務需求應高於其他功能分區分類，故維持其原建蔽率及容積率，吸引設施集中設置於此。

四、可建築用地於各功能分區分類之建蔽率及容積率管制情形

規劃團隊就圖 3- 1 所列國土計畫土地使用管制規則共 22 種使用地別，其中可建築用地包含建築用地、產業用地、農業設施用地、礦石用地、遊憩用地、交通用地等共 13 種，皆據以研析於各功能分區分類之強度管制內容，將其彙整如下表 3-30 (除海域用地以外)。其中，除海域地區以外之非可建築用地參酌現行非都市土地使用管制規則第九條所列，初步建議應與目的事業主管機關共同研訂如何管制該類型使用地。

表 3- 30 使用地於各功能分區分類之建蔽率及容積率建議方案 (除海域用地以外)

功能分區分類 使用地 建蔽率、容積率		國土保育地區				農業發展地區								城鄉發展地區			
		第 1 類		第 2 類		第 1 類		第 2 類		第 3 類		第 4 類		第 2-1 類		第 3 類	
		建蔽	容積	建蔽	容積	建蔽	容積	建蔽	容積	建蔽	容積	建蔽	容積	建蔽	容積	建蔽	容積
建築用地	(非山)	—	—	40	100	60	180	60	180	40	100	60	180	60	240	60	240
	(山)	—	—	40	100	60	180	60	180	40	100	40	120	60	240	40	120
產業用地		—	—	40	100	—	—	—	—	—	—	—	—	70	300	40	120
交通用地		40	80	40	100	40	120	40	120	40	100	40	120	40	120	40	120
遊憩用地		40	80	40	100	40	120	40	120	40	100	40	120	40	160	40	120
殯葬用地		—	—	40	80	—	—	40	120	40	100	40	120	10	30	40	120
宗教用地		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	40	120	40	120	40	120
農業生產用地		由行政院農業委員會會同國土機關訂之。															
林業用地																	
養殖用地																	
水利用地		由經濟部會同國土機關訂之。															
文化資產保存用地		由文化部會同國土機關訂之。															
生態保護用地		由行政院農業委員會會同國土機關訂之。															
國土保安用地																	
農業設施用地		—	—	—	—	40	100	60	120	40	100	60	180	—	—	—	—
礦石用地		40	80	40	100	—	—	60	80	40	100	60	80	60	120	—	—
能源用地		40	80	40	100	40	100	60	120	40	100	60	120	60	180	40	120
環保用地		—	—	40	100	—	—	60	120	40	100	60	120	60	180	40	120
機關用地		—	—	40	100	40	100	60	120	40	100	60	180	60	180	40	120
文教用地		—	—	40	100	—	—	—	—	—	—	60	180	60	180	40	120
衛生及福利用地		—	—	40	100	—	—	—	—	—	—	60	180	60	180	40	120
特定用地		僅為暫時編定之使用地別，供新舊轉換時銜接用，故不予訂定建蔽率及容積率。															

備註：部分用地別之建蔽率及容積率係為其附屬設施訂定，如能源用地所涵蓋之各項能源使用所需規模不同，且部分功能分區分類僅容許輸配電設施使用，礦石用地之建蔽率及容積率亦為其附屬必要性設施而定。

前述建蔽率及容積率訂定，係針對本管制規則第 6 條附表一之容許情形而定，即針對未來新申請使用所訂之強度管制，雖表 3-30 所列部分功能分區分類未來將不得變更為某些使用地使用（即表中為「一」範圍），但依據本法第 32 條之保障，既有合法使用、可建築用地仍可維持其合法使用（可修繕但不可重建、改建）。

惟此舉可能造成既有合法使用與未來新設使用之衝突，例如農業發展地區既有之工廠，經登記合法後，如不得重建或改建，可能持續危害周邊農業生產環境，於此情況下，應予以一限縮之強度管制，另其得於此強度管制下改建或新設必要之附屬性設施（如污染防治設施等）；鑑此，為保障其合法開發利用權益，並與新制度得妥善銜接，規劃團隊初步建議另訂一針對「既有使用」之建蔽率、容積率，予所有既有合法使用強度管制。

下表 3-31 所示為既有合法可建築用地之強度管制表，其中「一」部分為新制中得新設該用地別之容許使用項目者，即應依本管制規則訂定之強度進行管制。

表 3-31 可建築用地於各功能分區分類之既有使用強度管制

功能分區分類 使用地 建蔽率、容積率		國土保育地區				農業發展地區								城鄉發展地區			
		第 1 類		第 2 類		第 1 類		第 2 類		第 3 類		第 4 類		第 2-1 類		第 3 類	
		建蔽	容積	建蔽	容積	建蔽	容積	建蔽	容積	建蔽	容積	建蔽	容積	建蔽	容積	建蔽	容積
建築用地	(非山)	40	80	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	(山)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
產業用地		40	80	—	—	40	80	40	100	40	80	40	100	—	—	—	—
交通用地		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
遊憩用地		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
殯葬用地		40	80	—	—	40	80	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
宗教用地		40	80	40	80	40	80	40	100	40	80	—	—	—	—	—	—
農業設施用地		40	80	40	80	—	—	—	—	—	—	—	—	40	120	40	120
礦石用地		—	—	—	—	40	80	—	—	—	—	—	—	—	—	40	80
能源用地		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
環保用地		40	80	—	—	40	80	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
機關用地		40	80	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
文教用地		40	80	—	—	40	80	40	100	40	80	—	—	—	—	—	—
衛生及福利用地		40	80	—	—	40	80	40	100	40	80	—	—	—	—	—	—

上述針對既有使用之強度管制係依據本章節所列原則第二點、第三點訂之，考量此處所列既有使用多係與該功能分區分類之發展目標不符或有衝突者，因此原則以降限為主，且其建蔽率及容積率皆應小於新制訂定情形（引導開發至適宜發展區位發展）。

故先依功能分區分類之環境敏感程度訂定建蔽率及容積率，以國土保育地區、農業發展地區第一類和第三類，為環境敏感程度較高者，除國土保安、資源保育外，大多可能為山坡地範圍，故其建蔽率及容積率訂為 40%、80%；考量農業發展地區第二類、第四類已為多元發展利用範圍，故調升其建蔽率及容積率，而城鄉發展地區亦因此得訂有

此部分最高容積率為 120%；其中礦石用地考量其容受之使用型態特殊，且對以人居為主之城鄉發展地區影響較大，故維持其建蔽率與容積率為 40%、80%，供其必要性附屬設施維持使用。

有關表 3- 31 所列可建築用地之既有使用強度管制內容，是否符合國土計畫法第 32 條所列保障範疇，同時其是否有適用期限，當期限屆滿時即應轉為表 3-30 所列內容管制等，其延伸之相關議題，規劃團隊將其列於本章 0

既有權益保障之相關條文訂定（第 167 頁）深入說明。

伍、延伸討論內容—複合使用之管制方式討論

為集中空間發展區位，除都市計畫地區以外，非都市土地亦面臨一用地別上具有複合式使用情形，例如農業使用或水利設施附屬之能源設施、機關設施附屬其他商業行為等，該複合使用應如何於新制管制規則中進行管制？

又當複合使用分別隸屬不同使用地所容許之項目，導致發展強度、土地使用管制研議之疑慮，規劃團隊初步研析二項複合使用之管制方案，並分別彙整相關案例資料，如目前有一土地其同時有 A、B 二項使用，以下就方案一、二彙整相關案例予以分析討論。

方案一將一筆土地編定為 2 種用地名稱，則其可能有建蔽率、容積率難以管制之疑慮；方案二則是將 B 使用認定為 A 使用之附屬設施，並以 A 用地進行編定與強度管制，除可能難以認定何項使用為附屬外，亦無法從用地編定上一望即知各項使用發展區位及規模。

一、方案一：將一筆土地編定為 2 種使用地（參考案例：加州奧克蘭市）

（一）案例概述

加州奧克蘭市發展出混合分區(combination zone)。混合分區的特色是可以在特定分區中納入其他分區之使用，目的為允許某種使用類型得以進駐部分的一般使用分區，進行複合使用；該市於都市土地，如在合適區位的住宅或商業區允許興建汽車旅館，使其不受限於一般住宅或商業區使用類型管制的限制（劉勝勳，2002：33）；此外，若於非都市土地，混合分區之型式則如農業區之農業使用中交雜供商業使用、廢水或開採處理設施等使用之複合使用分區。

（二）管制手法—特定區之重疊分區、混合分區

特定區的設計係採用重疊(overlay)區的方式，重疊分區管制牽涉到兩個階段，應先建立基本的分區管制規範，再就不同地理區位給予特別的管制，以特定區的劃設重新覆蓋在該區位，其劃設皆須通過審議程序。

此外，特定區與混合區存在一定的差異，特定區得讓被排除的使用類型在特殊的情況下被允許；然而，混合分區僅在使用類型不相衝突時方得結合，期望藉此讓土地使用計畫更多元，以貼近民眾實際的使用需求（鄭竹雅，2007：2-13~2-14）。

(三) 實施挑戰

1. 不同法源對於重疊分區之競合關係、優位性。
2. 土地使用管制體系複雜，諸多目的事業主管機關權責重疊，影響了政策執行的效率與效能及政策執行過程的課責性。

(四) 採用方案一之相關建議

於台灣非都市土地，不論土地位於何種功能分區，土地之混合使用皆為普遍之議題，然就符合兩種使用地類別之土地而言，兩種屬性之重疊分區需通過審議，除了符合功能分區的一般性土管規範，需再針對不同使用地類別之分區予以特別管制，如某地屬第一類國土保育地區，其使用項目又隸屬兩種不同之使用類別，若兩種使用比例相當，該種複合式的土地使用情形，宜參酌重疊分區、混合分區管制，考量所屬功能分區的保育、開發權重，從其嚴者訂定發展強度，若位於第一類國土保育區，其複合使用地之管制宜從其嚴者訂定之。

二、方案二：將複合使用皆視為附屬設施，採其一使用進行用地別編定（參考案例：馬里蘭州巴爾的摩市）

(一) 案例概述

Frederick County 之農業區面臨同一土地之農業、礦業雙重使用之情形，該市之綜合計畫允許在特定農業區設立供礦業使用之浮動分區，若既成的農業區存在礦藏開採需求，即可透過申請開發，並允許在鄰近的農業使用地區中設立採礦區與礦場倉儲區等以供採礦事業使用。此外，該市在農業活動與林業活動區中，亦得允許採用浮動分區。

(二) 管制手法—浮動分區

在馬里蘭州的巴爾的摩市所設立的浮動分區使用項目為採礦、倉儲、開墾等，採用浮動分區可以提供較大的彈性與自由裁量，取代單一分區或點狀式土地使用分區管制(spot zoning)。

採用浮動分區需繳交申請費並需備妥下列文件，如敷地計畫、舉辦公廳會、交通計畫、噪音防制、對於地方基盤設施之影響說明、環境影響。此外，地方司法單位亦可要求開墾計畫或是有關的開發基金設置，甚至是有利於地方發展的開發方式。

浮動分區的設立，特色在於提供當地有較高的規劃彈性，而為了維持靈活運用，大多數僅針對分區使用或是環境維護等做原則性的規定，依據不同的採礦需要，相關規劃審核單位亦可加以斟酌衡量規範內容，如以建築退縮線為例：

1. 路寬的部分：75-300 英尺
2. 財產權線：50-300 英尺
3. 住宅區：100-1000 英尺

4. 最小面積：1.5 英畝至 50 英畝

(三) 實施挑戰

1. 分區設立需有明確的法律授權及嚴謹的審議過程，強調其合理性、需要性和急迫性。
2. 浮動分區的設立可能被視為地方立法權與司法判決之間的權利角力。

(四) 採用方案二之相關建議

過去非都市土地之分區及使用地劃定方式過於僵化，進而導致管制無效率，故為因應土地利用之趨勢，進行有效控管，彈性之管制手法將為未來趨勢。當非都市土地面臨適用兩種使用地類別時，其規範手法宜參考浮動分區之管制概念，針對使用地之附屬使用，如農業附屬礦業使用，宜進一步規範其附屬使用之面積限制、財產權界定等，並以浮動分區之方式，彈性訂定其發展強度。林元興(2003)更指出彈性土地使用分區管制措施應檢討中央政府與地方政府對土地使用管制之權責分工，採取彈性化之審核流程，輔以循序漸進的彈性開放原則，以局部地區或特定地區為初期開發彈性管制對象。

三、綜合探討

表 3-32 複合使用與附屬使用之管制方式綜合探討

方案	複合使用	附屬使用
案例	加州奧克蘭市	馬里蘭州巴爾的摩市
管制方式	混合分區、特定區之重疊管制	浮動分區
優勢	<ol style="list-style-type: none"> 1. 適用於複合式土地利用 2. 因應土地之特殊性質(環境敏感地)或文化背景(古蹟保存)因素之彈性管制 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 土地使用管制彈性化 2. 個案具備較大的裁量空間
劣勢	<ol style="list-style-type: none"> 1. 管制法源的優位性 2. 主管機關權責難以釐清 3. 需經過嚴謹的審查 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地方立法權與司法判決之間的權利角力 2. 需法律明確授權，審議繁雜
借鑒啟示	當非都市土地為複合使用，同一筆土地具備兩種使用地特性時，宜於所屬的功能分區之下進行重疊管制，並考量功能分區特性，衡量保育及開發之權重、法源優位性，若為國土保育區者，針對複合使用之用地別，宜以開發強度低者為發展強度之訂定原則。	需針對浮動分區(使用地附屬使用)之面積、開發強度、財產權等進行限制，如同一土地從事農業及礦業使用，就使用地類別而言，農業設施用地涉及礦石用地，第一階段應先判定使用地類別之比例，如該土地以農業使用為主，故礦石用地為其附屬使用，應針對礦石用地採以浮動分區之概念，進行彈性管制，訂定開發之最小面積、發展強度上限。

第三節 既有權益保障之相關條文訂定

依據國土計畫法第 32 條規定：「直轄市、縣（市）主管機關公告國土功能分區圖後，應按本法規定進行管制。區域計畫實施前或原合法之建築物、設施與第二十三條第二項或第四項所定土地使用管制內容不符者，除准修繕外，不得增建或改建。當地直轄市、縣（市）主管機關認有必要時，得斟酌地方情形限期令其變更使用或遷移，其因遷移所受之損害，應予適當之補償；在直轄市、縣（市）主管機關令其變更使用、遷移前，得為區域計畫實施前之使用、原來之合法使用或改為妨礙目的較輕之使用。」

直轄市、縣（市）主管機關對於既有合法可建築用地經依直轄市、縣（市）國土計畫變更為非可建築用地時，其所受之損失，應予適當補償。

前二項補償方式及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。」

由前開規定可了解，既有合法可建築用地之各項開發權益亦應涵蓋於第 32 條範疇中，惟該「開發權益」之保障是否包含既有容許情形（原使用地容許使用項目）、管制強度（原使用地之建蔽率及容積率），以及針對新舊制轉換過程中所面臨之「是否研訂一保障之過渡期限」、「期限長度」等議題，皆為本章節討論之重點。

壹、既有權益保障範疇

一、有關損害補償之法律見解

（一）營建署 99 年度「直轄市、縣（市）區域計畫性質定位及落實執行工具」委辦案第 2 次工作會議紀錄

會議結論：「限制發展地區可能涉及補償原因，包括特別犧牲及信賴保護等二種情況。惟因限制發展地區大多係依據相關目的事業法令劃設，僅具有指導性原則，且並未限制現況合法使用（係限制變更使用），應尚無涉及特別犧牲之情況。惟特別犧牲無通案性原則，僅能就個案加以檢討，考量限制發展地區之各類型性質均不相同，或有可能涉及特別犧牲情況，為審慎起見，建議作業單位仍應就個案再進一步檢討認定。」

（二）實施國土計畫所受損失補償辦法草案

第九條立法說明：「依司法院釋字第四 00 號解釋理由書：「惟個人行使財產權仍應依法受社會責任及環境生態責任之限制，其因此類責任使財產之利用有所限制，而形成個人利益之特別犧牲，社會公眾並因而受益者，應享有相當補償之權利。」及司法院釋字第四四 0 號解釋文：「國家機關依法行使公權力致人民之財產遭受損失，若逾其社會責任所應忍受之範圍，形成個人之特別犧牲者，國家應予合理補償。」

意旨，考量本法第三十二條第二項係基於公共安全及自然生態保育等公益需要而限制土地所有權人對該土地興建建築物之權利，已改變財產權自由使用、收益或處分之權能，因其限制期間為持續性或永久性之禁止建築，有超過社會責任所能忍受之範圍情況，此種限制情形較屬於構成「特別犧牲」而應給予補償。因此，爰於

第一項明定經依直轄市、縣（市）主管機關變更為非可建築用地者，得申請損失補償。」

（三）釋字第 589 號解釋

釋字第 589 號解釋文：「法治國原則為憲法之基本原則，首重人民權利之維護、法秩序之安定及信賴保護原則之遵守。行政法規公布施行後，制定或發布法規之機關依法定程序予以修改或廢止時，應兼顧規範對象信賴利益之保護。受規範對象如已在因法規施行而產生信賴基礎之存續期間內，對構成信賴要件之事實，有客觀上具體表現之行為，且有值得保護之利益者，即應受信賴保護原則之保障。至於如何保障其信賴利益，究係採取減輕或避免其損害，或避免影響其依法所取得法律上地位等方法，則須衡酌法秩序變動所追求之政策目的、國家財政負擔能力等公益因素及信賴利益之輕重、信賴利益所依據之基礎法規所表現之意義與價值等為合理之規定。如信賴利益所依據之基礎法規，其作用不僅在保障私人利益之法律地位而已，更具有藉該法律地位之保障以實現公益之目的者，則因該基礎法規之變動所涉及信賴利益之保護，即應予強化以避免其受損害，俾使該基礎法規所欲實現之公益目的，亦得確保。」

二、國土計畫法第 32 條既有權益涵蓋範疇

依據司法院大法官釋字第 525 號解釋，行政法規（包括法規命令、解釋性或裁量性行政規則）之廢止或變更，於人民權利之影響，並不亞於行政程序法所規範行政處分之撤銷或廢止，故行政法規除預先定有施行期間或經有權機關認定係因情事變遷而停止適用，不生信賴保護問題外，制定或發布法規之機關固得依法定程序予以修改或廢止，惟應兼顧規範對象值得保護之信賴利益，而給予適當保障，如法規中訂有補救規定可資援用或訂定過渡期間之條款，方符憲法保障人民權利之意旨。

鑑此，落日制度屬必要之保障規範對象權益作為，故國土計畫法訂有第 32 條之規定，針對「區域計畫實施前或原合法之建築物、設施」予以權益保障，同時對於「既有合法可建築用地轉變為非可建築用地」時，予以適當補償。

因應該條文內容，國土計畫法第 32 條僅針對用地轉換之權益受損予以補償，因此規劃團隊將其彙整如圖 3-2 所示，為用地轉換之各項情境與容許情形、使用強度保障方案說明，其中原可建築用地未來轉換為可建築用地，但使用強度之管制調升或調降者（非為零），則應直接依新制管制；原為可建築用地未來轉換為非可建築用地者，則依國土計畫法第 32 條予以補償；而原屬非可建築用地者，因未納入國土計畫法需予以補償範疇，故不論其轉換為可建築用地或非可建築用地，皆逕依新制管制。

參酌營建署所提供資料，使用地別可能劃入各功能分區分類之比例如表 3-33（第 170 頁），其中灰色格子即標示為未來不容許該用地別容納之使用（不得變更編定為該用地別），將不研議其建蔽率及容積率（即圖 3-2 中 A 討論之範疇），其中以農業發展地區第二類之產業用地、城鄉發展地區第二之一類之農業設施用地影響較大，前述此二類範圍為較需要訂有緩衝管制之範疇。

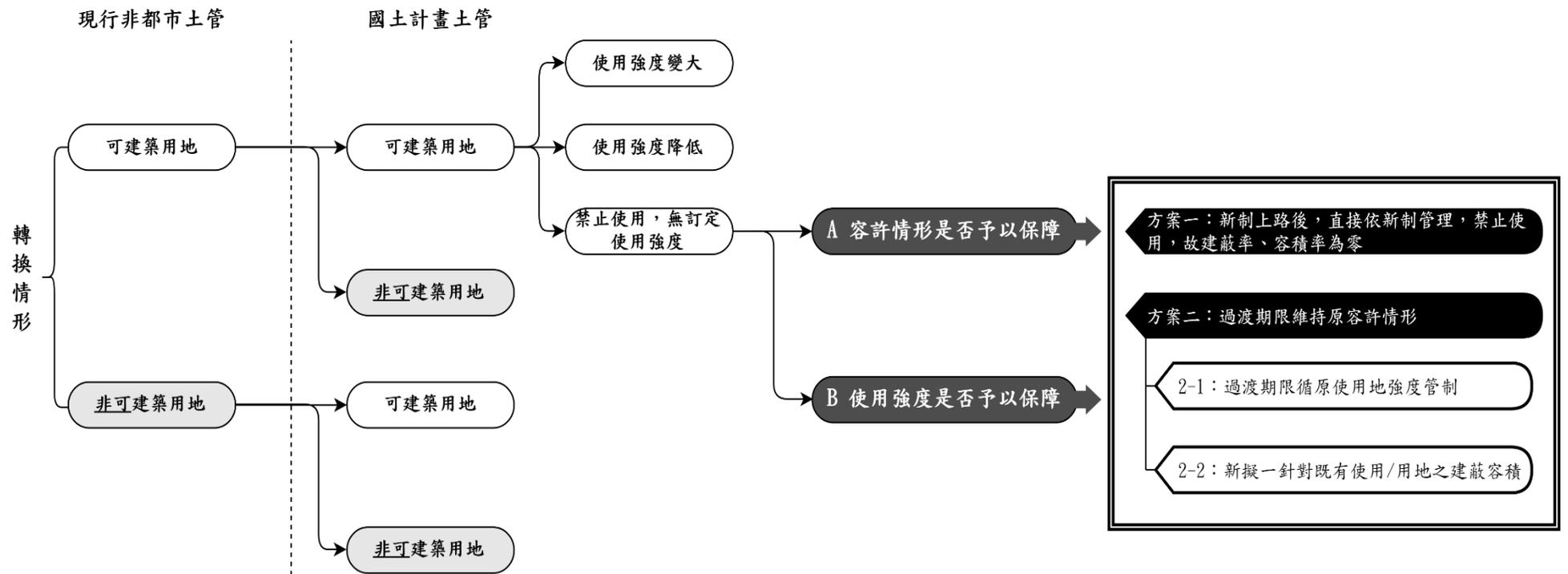


圖 3-2 針對用地轉換之各項情境與容許情形、使用強度保障方案說明圖

表 3-33 各使用地劃入功能分區分類之面積比例（全國）

使用地別	劃入面積比例（%）								
	國土保育地區		農業發展地區				城鄉發展地區		其他功能分區
	第 1 類	第 2 類	第 1 類	第 2 類	第 3 類	第 4 類	第 2-1 類	第 3 類	
建築用地	1%	4%	7%	19%	15%	35%	18%	0%	1%
產業用地	1%	1%	1%	20%	6%	0%	26%	0%	45%
交通用地	29%	2%	33%	20%	7%	2%	5%	0%	2%
遊憩用地	6%	25%	2%	9%	31%	1%	6%	0%	20%
殯葬用地	9%	13%	7%	27%	35%	1%	1%	0%	7%
宗教用地	6%	7%	5%	15%	10%	1%	49%	0%	7%
農業設施用地	6%	7%	5%	15%	10%	1%	49%	0%	7%
礦石用地	2%	5%	1%	57%	12%	0%	9%	0%	14%
能源用地	6%	7%	5%	15%	10%	1%	49%	0%	7%
環保用地	6%	7%	5%	15%	10%	1%	49%	0%	7%
機關用地	6%	7%	5%	15%	10%	1%	49%	0%	7%
文教用地	6%	7%	5%	15%	10%	1%	49%	0%	7%
衛生及福利用地	6%	7%	5%	15%	10%	1%	49%	0%	7%

註①：灰色格子即該功能分區分類不得作該使用地別容納項目使用。

註②：此部分係針對第一次轉換情形進行討論，其中宗教用地、農業設施用地、能源用地、環保用地、機關用地、文教用地、衛生及福利用地係直接呈現特定目的事業用地之劃設情形；建築用地整合原甲種建築用地、乙種建築用地，及丙種建築用地之劃設情形；礦石用地則是整合原礦業用地、鹽業用地之劃設情形。

貳、方案討論

部分可建築用地因應未來功能分區分類之劃設，將禁止新設原用地別容納之使用項目，此部分是否亦可歸屬於應予以補償之範疇，規劃團隊初步就此部分研議兩項方案，供後續召開諮詢小組會議予以討論：

一、方案一：新制上路後，直接依新制管理，禁止使用，故建蔽率、容積率為零

方案一考量未開發之可建築用地，其使用項目必須符合新制容許情形，故逕依新制進行管制；而如屬已開發之可建築用地，其已開發項目屬既有合法使用者，逕循國土計畫法第 32 條內容予以保障。

二、方案二：新制上路後，須保留一過渡期限維持原容許情形

考量應訂有一過渡期限保障該類未開發土地，於新舊制度轉換後，仍可保障其一段期限內、原有之開發權益，得作原使用地容許使用項目。

以產業用地為例，原位於國土保育地區之丁種建築用地，未來將不得作各項工業發展使用，其容許使用項目需循國土計畫土地使用管制規則附表一辦理，如採納方案二，

則保障其於新制上路後之一定期限內，得作其原使用地容許使用項目（如工廠等），惟其強度管制部分可能有兩項方案如下：

(一) 方案 2-1：過渡期限循原使用地強度管制，期限屆滿後建蔽率、容積率歸零

考量應訂有一過渡期限保障該類未開發土地，於新舊制度轉換後，仍可保障其一段期限內、原有之開發權益，得作原使用地容許使用項目，並依原使用地建蔽率、容積率進行開發，但皆須經申請國土機關同意後使用；當過渡期限屆滿後，即比照新制容許情形辦理（禁止使用），其建蔽率及容積率亦為零（不得開發使用）。

以產業用地為例，原位於國土保育地區、農業發展地區劃設範疇之丁種建築用地，不得容納各項工業發展使用，其容許使用項目需循國土計畫土地使用管制規則附表依辦理，而其既有合法之開發（工廠與其附屬設施）皆得於一定期限內循舊制管制強度管理（即下圖中紅色框線部分應為 70%、300%），故得於該強度下進行增建或改建，而屆滿一定期限後，得維持其合法使用，但不得增建或改建各項設施。



圖 3-3 國土計畫土地使用管制規則公告實施後，一定期間後轉換為新制強度管制

(二) 方案 2-2：過渡期限循原使用地強度管制，期限屆滿後依新擬之針對既有使用/用地之建蔽率、容積率進行管制

考量應訂有一過渡期限保障該類未開發土地，於新舊制度轉換後，仍可維持其一段期限內、原有之開發權益，得作原使用地容許使用項目，但其開發皆須經申請國土機關同意後使用；當過渡期限屆滿後，即比照新制容許情形辦理（禁止使用）。與方案 2-1 最大不同在於新制轉換後，即以降限管制此類用地別，如有變更改用地別之需求，即以國土計畫土地使用管制規則新制進行管制。



圖 3-4 國土計畫土地使用管制規則公告實施後，訂定降限管制

彙整前述方案一、方案二之一與方案二之二內容可簡化如圖 3-5 所示，方案一即刪除本章第二節所訂之表 3-31 的可建築用地於各功能分區分類之既有使用強度管制內容，於本管制規則公告實施後，依表 3-30 進行強度管制，其中標為「—」未訂有強度管制者，僅依國土計畫法第 32 條予以既有合法建築可修繕、不得改建擴建之保障；方案二則訂定過渡期限，予以新舊制度銜接，保障其一段期限內、原有之開發權益，得作原使用地容許使用項目，方案二之一於過渡期限後即比照方案一進行管制，方案二之二則係綜合表 3-30、表 3-31 內容進

行管制。

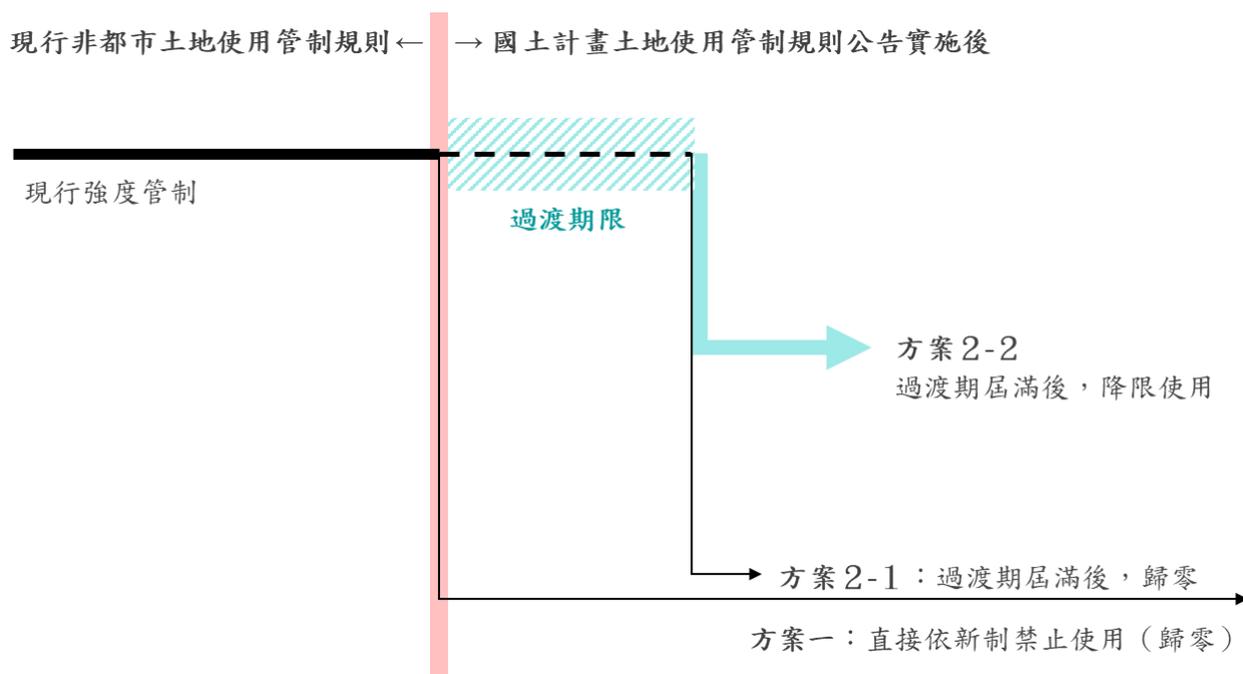


圖 3-5 有關既有權益保障之方案簡化說明圖

參、過渡期限訂定之參考

考量方案二具過渡期限之設計，規劃團隊彙整各項既有法規所列之換軌時限，供方案二研定參考。

一、開發許可平均審議時程：1 年

參酌國家發展委員會民國 106 年所提「加速投資之土地開發審議機制檢討與精進方案」，其統計現行土地開發或利用案件之時程，都市計畫通盤檢討案平均審議時間為 1-2 年，而非都市土地開發許可審議，其准駁案件平均審議時程為 1 年（不包含申請人補正或展延時間平均需 1.8 年）。

二、工廠輔導管理法：2 年

為解決農地工廠問題，行政院推動工輔法修法，以新制全面納管違章工廠，設定新舊法規制度之換軌期限為「二年內」。

工輔法第 28-5 條：「低污染之既有未登記工廠，應於本法中華民國一百零八年六月二十七日修正之條文施行之日起二年內，自行或於直轄市、縣（市）主管機關通知後，申請納管，並於修正施行之日起三年內，提出工廠改善計畫。但有下列情形之一，不得申請納管。」

三、水庫蓄水範圍使用管理辦法：1 年

第 25 條：「本辦法修正施行前已獲准於蓄水範圍內進行第五條第一項各款許可使用行為者，應於本辦法修正施行後一年內，依本辦法規定，向管理機關(構)申請許可。」

四、法務部民國 98 年 08 月 25 日法律字第 0980700587 號函

「關於各機關於制（訂）定法規時，各機關宜視個案所需，規定法規之施行日期，倘屬新制度之施行或修正者，宜預留法規施行之緩衝期或訂定過渡條款，以避免驟然施行後，造成民眾無從預為因應準備，而影響其權益」

五、臺北市容積移轉審查許可自治條例：3 年

第 4 條：「接受基地所有權人自本自治條例施行之日起三年內，仍得依都市計畫容積移轉實施辦法之規定辦理移入容積。但依本自治條例第二條之一第一項第一款及第二款規定辦理者，不在此限。」

第四節 風貌營造與景觀設計等納入管制規則之分析

考量鄉村地區整體規劃以及相關鄉村風貌營造政策，非都市土地之使用地管制除建蔽率、容積率以外，是否須將樓高與景觀設計等納入管制規則中，為本節需討論內容。

壹、既有之景觀管制相關內容

政府針對城鄉社區環境改造、環境保育等工作，已投入景觀規劃各項政策內容，就營建署目前已推動之相關景觀政策彙整如下。

表 3-34 營建署已推動之景觀政策彙整

部會	計畫名稱	工作項目內容
內政部營建署	城鄉風貌	鄉街整體振興計畫
		都市生態水岸環境營造
		騎樓整體示範計畫
		鄉村地區整體發展規劃
	市區人本交通	市區道路人行空間環境改善計畫
		市區道路綠美化計畫
		人行無障礙設施計畫
	永續海岸推動	海岸自然環境改善復育計畫
		海岸環境保育計畫
		海岸景觀環境再造計畫
	濕地生態復育	濕地保育及復育計畫
		濕地教育訓練計畫

而現有之相關管制法規如下表所示，雖目前欲管理之鄉村地區景觀（樓高、外觀等）尚未有明定依法令進行管制，但綜觀下列各項法令皆有其「特定管制區位」，如國家公園、道路兩側等，或針對「特定使用項目」之構造進行管制，如國民住宅等，而如欲針對鄉村地區之景觀管制內容訂有一整體管制內容實有難度。

表 3-35 景觀管制相關法規

法規分類		法規名稱
基本法規	法律	國家公園法
		濕地保育法
		海岸管理法
		都市計畫法
		都市更新條例
		市區道路條例
國家公園	法規命令	國家公園法施行細則
		國家公園計畫內容標準
		國際級及國家級重要濕地經營管理許可收費回饋金繳交運用辦法
	行政規則	國家公園計畫通盤檢討作業要點
		國家公園管理站設置原則
		國家公園建築物設計規範
		國家公園管理處補助園區內建築物美化措施實施要點
		國家公園區域內農業用地認定作業要點
都市計畫	法規命令	都市計畫容積移轉實施辦法
		都市計畫法臺灣省施行細則
	行政規則	都市計畫細部計畫審議原則
		都市設計審議作業注意事項
		都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則
		都市計畫工商綜合專用區審議規範
		都市計畫農業區變更使用審議規範
		都市計畫媒體事業專用區審議規範
非都市土地	法規命令	區域計畫法施行細則
		農業用地興建農舍辦法
		國民住宅條例施行細則
	行政規則	非都市土地開發審議作業規範
		臺灣沿海地區自然環境保護計畫檢討規劃審議及公告程序作業要點
建築管理	法規命令	公路兩側公私有建築物與廣告物禁建限建辦法
		都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法
		金門馬祖建築法適用地區外建築物管理辦法
	行政規則	建築管理篇
		震災後建築物重建規劃設計費獎勵及設置建築物污水處理設施補助要點
國民住宅	法規命令	國民住宅條例施行細則
		國民住宅社區規劃及住宅設計規則
	行政規則	臺灣省各縣市國民住宅申請承購及貸款須知
		臺灣省各縣市政府出售國民住宅社區店舖住宅房地申請承購要點
		內政部社會住宅中長期推動方案申請補助作業須知

法規分類		法規名稱
公共工程	法規命令	共同管道工程設計標準
		市區道路及附屬工程設計標準
都市更新	法規命令	中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法
		中央都市更新基金收支保管及運用辦法
		都市更新建築容積獎勵辦法
		都市計畫公共設施用地多目標使用辦法
		都市計畫定期通盤檢討實施辦法
	行政規則	內政部都市更新委外規劃與關聯性公共工程經費補助及執行管考要點
		中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法申請補助作業須知及執行管考要點

故針對鄉村地區之風貌營造管制範疇，規劃團隊彙整台北市與高雄市部分區域之都市計畫設計基準，供管制機制研議。

貳、都市設計基準

依據都市計畫細部計畫審議原則第十四、十五點內容，都市設計基準得視實際需要表明「公共開放空間系統配置事項」、「人行空間或步道系統動線配置事項」、「交通運輸系統配置事項」、「建築基地細分規模限制事項」、「建築量體配置、高度、造型、色彩及風格事項」、「景觀計畫」、「管理維護計畫」，規劃團隊彙整台北與高雄都市設計基準內容，視其主要管制內容為何，供鄉村地區針對景觀方面管制參考借鏡。

一、臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則

台北市都市設計及土地使用開發許可審議規則內容係針對都市計畫說明書中載明須經審議地區、大規模建築物、特種建築物及本市重大公共工程、公共建築之案件，以及經台北市政府目的事業主管機關核准之新興產業或生產型態改變之產業，調整其使用組別及核准條件之案件而定。

惟台北市不同都市計畫區內，亦詳載有其都市設計管制內容，以士林區為例說明市郊住宅區與商業區之管制內容，其與萬華區以舊市區再生為目標之管制範疇不同，以表 3-36、表 3-37 各呈現其管制項目範疇。

(一) 士林區—台北市市郊住宅、商業活動區域

依據表 3-37 內容可知士林區作為都市計畫細部計畫地區，其都市設計管制係以更細緻之分區進行管理，而不同管制區域之管制細項各有不同，除基礎之建築設計（高度、色彩等）外，尚包含公共開放空間系統、交通出入口、停車空間、植生樹種等規範內容。

(二) 萬華區—舊市區再生復興基地

相對於台北市其他區域以人口群聚、提升生活品質為目標之住宅、商業區域，萬華區以產業升級、歷史人文景觀保存兼具商業及住宅功能為目標，進行都市設計

管制，因此其管制重點如下，而其管制範圍與設計準則重點如表 3-36：

1. 維護特有老舊街區都市尺度，對區內建築開發量體予高度管制，並對人行與騎樓空間妥善設計並予以維護及延續；
2. 強調人行徒步系統與重要交通站點、騎樓串聯；
3. 文化資產及萬華特色街區或商圈，應維護其既有指向性都市視覺軸線。

表 3-36 萬華區現有都市設計管制地區管制規定綜理表

萬華區都市設計基準		
管制範圍	管制目標	管制項目
中華路林蔭景觀區	林蔭景觀	林蔭景觀、老樹保存
艋舺清水巖祖師廟暨青山宮景觀區	視覺軸線營造	臨街高度、面寬、建築形式，以維持傳統街屋立面尺寸及形式為原則。增建、改建之建築應比照鄰近傳統建築之尺度、形式及材料之使用。
總統府後方建築物高度管制		整體造型應分成底層部、中高層部與屋頂部，並應以線腳或量體退縮方式併建築物正、側向立面整體設計。
		為維護總統府視覺景觀之穿透性與該地區之天際線，對於西門圓環以西部份地區之建築物高度應予以管制。管制高度訂定方式係以景福門為視覺觀測區，以總統府屋脊高度為高度仰角參考座標，延伸此一斜率至淡水河堤岸。另以總統府面寬為水平視角參考座標，以貴陽街、成都路為南北界限，將西門圓環納入管制範圍。
		高度限制範圍內建築物之新建、增建與改建，如依規定之容積率、建蔽率設計，致建築物總高度超過該基地之高度管制者，建築物中層(15 至 30 公尺部份)得採高度比放寬之方式，予以補回樓地板面積
成都路及康定路交會節點所圍街廓。	入口意象	原合法建築物更新改建，因高度管制致法定容積無法全部使用，無法開發建築之容積(不含各種獎勵容積)得列為容積移出基地，依容積移轉相關規定辦理。
		高度管制範圍建築基地內各種容積獎勵總和，不得超過絕對高度管制。但建築物裝設避雷針，在無妨礙都市景觀之原則下，經審議後得不計入絕對高度管制。
		1. 其底層部應具有公共開放性及串聯地區商業活動之特性，並應與基地內指定留設之開放空間結合，共同規劃設計。
2. 為維護周邊視覺景觀，建築物之服務性設施(如空調戶外機、服務性陽台等)，以不配置於主要景觀面為原則。		
和平西路三段與環河南路二段交會節點所圍街廓。	西藏路、西園路所圍進深 30 米街廓。	萬大線 LG04 捷運
西藏路、西園路所圍進深 30 米街廓。		
萬大線 LG04 捷運		

萬華區都市設計基準		
管制範圍	管制目標	管制項目
開發區及場站出入口坐落街廓。		
淡水河沿岸地區	河岸天際線	為維護河岸整體景觀，並有利微氣候風環境對都市熱島效應之減緩，河岸建築物立面應避免形成連續之大片牆面，且應維持鄰棟間隔，標準層（自地平面起算 12 公尺以上）之水平投影面積最大對角線長度，以不超過 45 公尺為原則。
		為維護河岸兩側建築視覺景觀，服務性設施（如空調戶外機、服務性陽台等），以不配置於河岸側為原則。
		建築物外牆之顏色，應以中高明度、中低彩度為原則，並與周邊環境色系協調。
		建築物開口部以不採用反光玻璃設計為原則。
西門町地區	商業區建築多元性	其底層部應具有公共開放性及串聯地區商業活動之特性，並應與基地內指定留設之開放空間結合，共同規劃設計。
通盤管制內容		建築物增建、改建應維持原有傳統騎樓尺度、拱廊形式及材料作法。屋頂型式、窗、柱與門的開口等細部作法應遵照原傳統或鄰接傳統建築物之尺度、比例與作法
		建築基地之汽車出入口，除基地條件限制外，不得設置於下列道路及場所： 1. 自道路交叉截角線、人行穿越道距離 5 公尺範圍內。 2. 自學校校門口距離 10 公尺範圍內。 3. 丁字路口及其他有礙公共安全及公共交通之道路、路段或場所。
		基地內設置私設通路供車輛出入通行者，應於通路側設置至少 1 公尺以上之人行專用步道。
		廢氣排氣口、通風口：應美化設計，並不得面對公園、綠地、人行步道、及退縮之開放空間。排氣口自地平面算起，不得低於 180 公分並不得直接吹向人行道，以維護人行之舒適性。

表 3-37 士林區現有都市設計管制地區管制規定綜理表

士林區實施都市設計管制範圍	都市設計管制內容																
	公共開放空間系統			建築設計							建築 物附 屬設 施	交通規劃		生態韌性城市		公共 設施 規劃 設計	其 他
	騎樓	無遮 簷人 行道	其他	高 度	造 型	立 面	色 彩	廣 告 招 牌	夜 間 照 明	其 他		汽 機 車	裝 卸 貨 車 位	植 生 樹 種 規 範	透 水 鋪 面		
基隆河(士林段)新生地及附近地區		*	*				*	*			*	*		*			*
故宮博物院對側商業區及住宅區				*			*			*	*						
雙溪堤防以北磺溪堤防以東中山北路以西所圍地區			*	*	*			*	*		*	*		*			*
士林官邸暨附近地區			*	*						*	*			*			*
中華電信士林公務大樓以北、捷運淡水線以東所圍地區(士林電機廠)	*	*		*		*		*	*			*	*	*			*
士林官邸北側住宅區			*	*	*		*		*		*			*			*
陽明山山仔后地區		*		*	△	△	△	△		△	△	△		△	△		
▪ 一般規定		*		*				*				*		*			
▪ 特定住宅區一				*	*	△	*			*	△				*		
▪ 特定住宅區二				*	*						△				*		
北投士林科技園區(區段徵收範圍)				*			*	*	*		△	*	*	*		*	*
芝山岩周邊部分公有土地地區				*			*	*	*		*						

都市設計管制內容：有關建築物附屬設施包含「街面層活動、立體或地下連通道、防災計畫」，最末項其他包含「垃圾儲存空間、圍牆等」。

*表示列有相關規定、△為附條件允許者

二、高雄市大坪頂特定區土地使用分區管制要點

大坪頂特定區之土地使用分區管制要點考量對公共空間景觀塑造較缺乏明確規範，而在建築基地、臨幢間隔等規定，與一般建管法令有重複規範問題，因此於民國 101 年通盤檢討將其修正調整如下。

(一) 僅針對特殊分區擬定管制，其餘項目回歸都市計畫法高雄市施行細則管制

僅針對特定低密度住宅區、特定第一種住宅區、第二種住宅區、特定商業區訂有相關管制規定，除建蔽率、容積率、基地深度與寬度等，亦包含建築退縮、主要出入口車道設計之管制。

表 3-38 大坪頂特定區土地使用分區管制要點

使用分區		特定低密度住宅區	特定第一種住宅區	第二種住宅區	特定商業區
開發規模	建蔽率	30%	60%	50%	60%
	容積率	60%	120%	150%	240%
容許使用項目		回歸都市計畫法高雄市施行細則規定			
住宅區	不設置騎樓，並須自基地線退縮建築	自面前基地退縮距離 4M	—	自面前基地退縮距離 4M	—
		自其他基地線退縮距離 3M	—	自其他基地線退縮距離 2M	—
	建築基地寬度	12M	12M	10M	—
	建築基地深度	20M	20M	20M	—
	臨幢間隔	5M	5M	3M	—
商業區	建築基地寬度(不含法定騎樓)	—	—	—	5M
	建築基地深度	—	—	—	18M
使用分區/用地		公共設施用地及公用事業設施用地			
建築退縮		公共設施用地及公用事業設施用地內建築物應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺，退縮部分應進行綠化或作為人行通道使用。			
主要出入口車道設計		機關、公用事業機構應於主要出入口處，規劃設置深度三公尺以上適當長度之緩衝車道。			

(二) 大坪頂都市計畫區內之都市設計基準亦僅針對特定項目進行管制

大坪頂都市計畫區內之都市設計係為了補充現行建築管理法令規定以外之盲點，創造舒適宜人的都市環境，故係針對該都市計畫區內無細部計畫指導發展地區（僅孔宅及大坪、坪頂兩處具細部計畫指導），進行都市設計基準規範，其建築基地新建、增建、改建、修建除符合建築相關法令外，尚須符合其都市設計基準規定。

表 3-39 大坪頂特定區都市設計基準

面向		規定內容
通案性規定	圍牆	住宅區、特定商業區內建築基地之圍牆高度不得超過 2.5 公尺；圍牆高度超過 1.2 公尺至 2.5 公尺部分，每面圍牆應有 2/5 以上面積之可透視性；圍牆高度在 1.2 公尺以下（含）不需檢討其可透視性。
	出入口	供汽車出入或主要人行出入口大門高度以不超過 4 公尺為原則，並得免檢討其透視性。
人行道		退縮人行步道應保持完整淨寬與左右鄰地步道之延續性，地面無梯階或阻礙人行之凹凸物，且應能與鄰地形成整體感及平順銜接。
綠化		本都市設計實施範圍建築基地不分規模應予綠化，其檢討依「建築基地綠化設計技術規範」辦理。
附設物		建築物附設之空調、視訊、機械、水塔、遮陽、雨庇、造型裝飾物等設施物，或配合整體建築物造型作設計，或以遮蔽物美化，以維都市設計景觀。上述設施物應於送審圖件中詳細標示設置位置與繪製相關景觀遮蔽物圖說。
保留設計彈性		建築基地條件特殊者或申請案有益於都市景觀、建築藝術者或具環境公益性，經都設會審議同意，得不適用本基準全部或一部分之規定。
		為本地區環境之有效管理，本設計基準內容得經都設會決議修正或補充之。

參、初步建議

整合前述台北市與高雄市之都市設計內容，其管制僅針對都市計畫區內部分範圍（以街區或街道所框範圍），且各範圍之設計管制目標、管制項目皆不相同，故未訂有全區域統一之設計管制內容，規劃團隊建議未來國土計畫土地使用管制規則可參酌「都市計畫細部計畫審議原則」第十四、十五點內容，授權地方訂定各地區之設計基準，以符合地方發展需要。

表 3-40 涉及本管制規則之設計基準管制條文建議

都市計畫細部計畫審議原則	國土計畫土地使用管制規則（設計基準授權）
十四、主要計畫指定應辦理都市設計之地區，應依據地區環境特性分別訂定各該地區之都市設計基準，並納入細部計畫。	第●條 直轄市、縣（市）所訂管制規則如有整體規劃需求，應依地區環境特性分別訂定各該地區之設計基準，並於應經同意、使用許可時審查之。
十五、第十四點都市設計基準之內容，得視實際需要，表明下列事項： （一）公共開放空間系統配置事項。 （二）人行空間或步道系統動線配置事項。 （三）交通運輸系統配置事項。 （四）建築基地細分規模限制事項。 （五）建築量體配置、高度、造型、色彩及風格事項。 （六）景觀計畫。 （七）管理維護計畫。	前項設計基準內容，得視實際需要，表明下列事項： （一）公共開放空間系統配置事項。 （二）人行空間或步道系統動線配置事項。 （三）交通運輸系統配置事項。 （四）建築基地細分規模限制事項。 （五）建築量體配置、高度、造型、色彩及風格事項。 （六） <u>景觀計畫、生態環境規劃</u> 。 （七）管理維護計畫。

第四章 後續工作進度說明

依據第一章所列工作項目內容，期中階段（本階段）應完成事項包含研訂國土計畫土地使用管制規則之章節架構及相關條文規定初稿，而期末階段則需研定完成國土計畫土地使用管制規則草案條文，並就國土功能分區劃設示範案例，提出國土計畫土地使用管制與現行之差異分析，並就後續可能影響衝擊，提出具體建議等。

為完成前述工作內容，規劃團隊就圖 2-9 之 107 年度國土計畫土地使用管制規則(草案)架構圖，以及第二章第四節國土計畫土地使用管制規則條文草案初擬內容，研提條文草案之相關議題討論如表 4-1 所列，以持續研析與修正調整草案條文。

表 4-1 後續議題討論內容與時程安排

議題	子議題（內容僅為初擬，將再依討論前彙整資料時進行調整）	預計討論時間
第 6 條：直轄市、縣(市)自訂土管	1. 縣市土管規則與本規則之法制位階(依本法§23 應均屬法規命令)、適用優先順序。	9 月份
	2. 縣市國土計畫自訂土管原則。	
第 7 條：各國土功能分區及其分類之土地使用管制原則	1. 全國國土計畫之功能分區土地使用指導原則已內化至 OX 表，是否仍須於管制規則訂定管制原則。	10 月份
	2. 如果要訂，是否要比全國國土計畫更詳細，文字如何呈現。	
第 10~13 條：特殊設施土地使用管制規定	1. 必要性附屬設施範疇(水土保持設施、逕流分擔/出流管制設施、隔離綠帶.....)及申請設置程序。	10 月份
	2. 線性(運輸、管線)、點狀(電線桿、纜線附掛桿)設施範疇及申請設置程序。	
	3. 農村再生設施應與鄉村地區整體規劃銜接	
	4. 國防、重大公共設施申請程序	
第 15 條：使用強度	1. 容積率、建蔽率。	9 月份
	2. 區域計畫使用地轉換至第 1 版國土計畫使用地，使用強度(建蔽、容積)管制方式。 (1) 直接以新版建蔽、容積管制，若屬所在功能分區分類不允許使用項目則不得開發。 (2) 一定期間(如 5 年)沿用原建蔽、容積管制，到期後則以新版建蔽、容積管制。 (3) 一定期間(如 5 年)沿用原建蔽、容積管制，到期後，直接以新版建蔽、容積管制。	
	3. 是否將樓高、外觀(例如引用都審機制)納入管制條件。	
第 4 章-應經申請同意條件、程序與使用地變更編定	1. 使用項目對應之使用地類別	12 月份
	2. 應經申請同意、使用地變更編定等程序如何與功能分區查詢系統銜接。	
	3. 應經申請同意審查權限，是否得委辦給目的事業主管機關/地方政府。	
	4. 取得同意後是否訂定開發期限，應經同意之有效期限(草案第 39 條)。	
	5. 審查條件得否另訂要點(法無授權)(是否涉及人民權利義務)。	
第 24 條：環	1. 海岸地區特殊規定(全國國土計畫、其他)。	11 月份

議題	子議題（內容僅為初擬，將再依討論前彙整資料時進行調整）	預計討論時間
境敏感地區	2. 有無須訂定特殊規定之環敏區(如地質敏感區)。	
	3. 離島地區特殊規定。	
第 26 條：原住民族土地	1. 管制範疇、是否另訂專章。	11 月份
	2. 會商/會銜發布程序。	
第 27~28 條：國土復育促進地區	1. 復育計畫之土地使用建議事項。	11 月份
	2. 安全堪虞地區、安置及配套計畫是否納入管制規則，又有無使用項目/使用地變更之需求。	
第 29 條：未登記工廠	1. 「特定工業設施」、「產業用地(特)」等使用項目、使用地名詞是否確認。	10 月份
	2. 所在土地得否新建、改建、增建，土地範圍得否擴大。	
	3. 已取得特定工廠登記且已變更編定為特定目的事業用地者，轉換至國土計畫後辦理程序為何。	
	4. 已取得特定工廠登記惟使用地尚未變更編定者，於國土計畫階段辦理程序為何。	
第 30 條：文化資產	依據本身土地使用性質回歸一般性土管規定，不新增文化資產保存設施、文化資產保存用地。	10 月份
	如依文資法擬定相關保存/管理維護/修復再利用/再發展等計畫，得否突破一般性土管規定(例如自訂使用強度、容許使用項目)。	
第 31 條：山坡地	非都市土管規則相關規定是否延續(如§52-1 興辦事業計畫面積不得小於 10 公頃...等)	11 月份
第 32~34 條：既有權益保障	1. 既有權益保障範疇(可建築用地開發權利、原合法建物使用權利)	9 月份
	2. 可建築用地得於一定期間內依原建蔽率、容積率開發，前開規定有無必要，一定期間如何訂定(5 年或更短)，有無相關法例可參考。	
	3. 既有丁建得否毗連擴大(非都市土管規則第 31~33 條)	10 月份
第 36 條：建築管理	非都市土地之建築管理規定	12 月份
	離島是否與本島統一規定	
第 37 條：違規查處機制	查處程序、分工	12 月份
第 38 條：罰則	母法有無授權、管制規則有無權限(行政罰法§4 處罰法定原則)訂定罰則規定或裁罰基準，或僅能規定行政性事項。	12 月份
海洋資源地區、海域部分相關規定		

參考資料

法規

區域計畫法，89年1月

區域計畫法施行細則，102年10月

非都市土地使用管制規則，107年8月

國土計畫法，105年1月

國土計畫法土地使用管制規則（草案），107年3月

國土復育促進地區劃定及復育計畫擬定公告及廢止辦法（草案），107年9月

重大公共設施或公用事業計畫認定標準（草案），107年9月

農業發展條例，105年11月

森林法，105年11月

產業創新條例，107年6月

文化資產保存法，105年7月

...及其他相關目的事業法規

研究報告

中興工程顧問股份有限公司，107年6月，新北市國土功能分區及其分類與使用地劃設作業示範計畫委託技術服務案【期末報告書】，新北市政府。

國立成功大學，107年6月，研議國土復育促進地區及重大公共設施或公用事業計畫等相關機制【總結報告書】，內政部營建署。

國立政治大學，106年6月，非都市土地使用管制規則之檢討研究案【總結報告書】，內政部營建署。

國立政治大學，107年11月，委託辦理國土計畫法申請使用許可之認定標準、程序辦法及法規過渡期間管控機制【期末報告書】，內政部營建署。

附錄一 工作會議記錄與意見回應

壹、第四次工作會議（108.06.21）

第 4 次工作會議決議		處理情形
有關 第二 場諮 詢小 組會 議建 議修 正內 容及 期初 報告 書審 查事 宜	<p>(一) 依本案工作計畫邀標書規定，期初報告應載明內容如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案工作流程、方法及進度安排。 2. 逐一檢視既有非都市土地使用管制規則、非都市土地變更編定執行要點等相關規定後續檢討及修正方向。 3. 綜整研析國土計畫法施行後，應配合檢討修正之各目的事業主管法令，並研提法令修正之建議優先次序。 4. 依據國土計畫法第 21 條規定及全國國土計畫第九章土地使用指導事項，持續研析各國土功能分區分類下之應經申請同意、免經申請同意之容許使用項目、細目草案；併同本署研提之國土計畫使用地類別，提出後續申請同意使用或使用許可後，使用地配合調整方式，包含使用地編定類別、管制方式等。 5. 工作會議、法制諮詢小組會議、相關研商會議紀錄及意見回應表。 <p>(二) 經審視期初報告書，原則均已依邀標書規定載明相關內容，如本次工作會議決議修正前開說明(一)討論內容，將請受託單位配合修正期初報告書相關章節後，儘速召開期初報告審查會議。</p>	遵照辦理，規劃團隊就左項說明內容，修正期初報告書，包含目的事業主管機關法令修正建議次序之分析文字等。
	<p>(三) 又考量期初報告書內容涉及土地使用管制規則架構、相關法令配合修正等較屬實務法制執行層面等議題，建議期初報告審查會議以邀請中央部會、地方政府協助審查為主。</p>	遵照辦理。

貳、第五次工作會議（108.08.08 科內會議）

第 5 次工作會議決議		處理情形
一、有關國土計畫土地使用管制規則（草案）章節架構及初步條文：	（一）第 6 條有關各直轄市、縣(市)政府自訂之土地使用管制規則與本規則之法制位階及適用順序等原則，請受託單位參酌相關縣市(如嘉義縣、澎湖縣、花蓮縣、……等)國土計畫草案內自訂土地使用管制原則之案例再予研析，並提法制諮詢小組討論。	遵照辦理，規劃團隊目前就相關資料先納入本次會議議題三第一場次討論內容中。
	（二）第 7 條各國土功能分區、分類之土地使用指導（管制）原則，請受託單位依據全國國土計畫內容再予精煉條文文字，至於是否制定較全國國土計畫更為詳細之土地使用管制原則，亦請受託單位持續研析。	<p>感謝意見，規劃團隊目前維持前次工作會議所列條文內容，係考量如管制規則條文所列比全國國土計畫更為詳細之指導，則未來全國國土計畫通檢時，管制規則須配合變動之條文可能相當龐雜，如容許情形、使用地編定之更新外，對於指導細緻程度之呈現亦須調整。</p> <p>但如將指導原則更為詳細地呈現於管制規則中，對於附表、使用地強度管理之條文內容則更具說服力。</p> <p>因此規劃團隊目前暫維持前次工作會議所列條文（比照全國國土計畫內容納入條文中），待本次工作會議或諮詢小組會議予以定案。</p>
	（三）第 12 條有關「農村再生設施」需經完成鄉村地區政體規劃後方可申請使用，至詳細管制原則及條文文字請受託單位參考農村再生條例及本署鄉村地區整體規劃委辦成果再行協助研擬。	遵照辦理。
	（四）第 15 條針對使用強度是否納入建築樓層高度管制，請受託單位彙整都市設計審議及非都市土地樓層高度管制等相關案例後再予研析。	感謝意見，考量目前已將使用地於各功能分區分類之建蔽率、容積率分別擬定，即納入建築高度、規模等之考量，目前規劃團

第 5 次工作會議決議	處理情形
	隊暫未納入「樓高」作為管制內容，並將其列為議題二討論事項之一。
<p>(五) 有關「應經申請同意條件、程序與使用地變更編定」章節，相關條文配合受託單位另案「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」研究成果再予修正，下列意見請受託單位納入研析：</p> <ol style="list-style-type: none"> 6. 應經申請同意之審查權限可否授權予目的事業主管機關。 7. 是否參考都市設計審議納入景觀風貌等外觀審查，例如本署鄉村地區整體規劃委辦案內刻正研議納入景觀計畫，得否配合相關機制納入規範。 8. 有關各使用項目對應編定之使用地類別，請受託單位再予協助研析。 9. 未來本署將建置國土功能分區查詢系統，針對使用地編定相關程序應將系統納入考量。 	遵照辦理，將納入該案研議。
<p>(六) 第 23 條有關環境敏感地區土地使用管制，是否仍有其他須納入管制規則之環境敏感地區(如地層下陷、海岸地區、……等)，請受託單位再予研析。</p>	遵照辦理，考量各環境敏感區皆有目的事業專法進行管制，且於本次研議之草案條文中亦說明遵照其專法進行管制，規劃團隊將再予討論是否有其他應納入管制條文者。
<p>(七) 第 27 條未登記工廠之管制原則，有關未登記工廠是否與一般工廠歸類為同一使用項目(工業設施)且編定為同一使用地(產業用地)，將再予研議。</p>	有關未登記工廠之處置，規劃團隊建議應以產業用地進行管制，並加以註記，即「產業用地(特)」以明確和其他使用地別進行區隔，同時應比照工輔法第 28-9 條不得增加廠地、廠房及建築物面積，條文案草詳見第 32 條。
<p>(八) 第 29 條有關涉及山坡地之土地使用管制，於未來已依據環境條件劃設功能分區及其分類且編定使用地，並給予不同強度管制之情形</p>	感謝意見，有關山坡地之使用管制，考量使用地於各功能分區分類已有不同管制強度，且建築用

第 5 次工作會議決議		處理情形
	<p>下,是否仍需參考非都市土地使用管制規則納入山坡地開發利用相關條文,請受託單位再予研析,並提法制諮詢小組會議討論。</p>	<p>地於農四、城三亦區別出平地、山坡地兩種不同之強度管制情形,如再於條文中納入山坡地之相關管制,可能使管制內容過於複雜,規劃團隊目前暫未納入,可留待諮詢小組會議時討論。</p>
	<p>(九) 現行條文架構建議應依據國土計畫法納入違反土地使用管制之裁罰機制,並針對罰則、違規查報方法、頻率等內容予以詳細規範。</p>	<p>感謝意見,目前規劃團隊將稽查、罰則之相關條文列於草案。稽查條文之研議,目前僅初步參採直轄市、縣市政府有關農舍及農業用地稽查及取締流程,如需於條文中將權責分工更細緻呈現,規劃團隊將再深入研析相關案例,並據以撰寫為條文。相關罰則部分,考量國土計畫法已列有罰則內容(包含懲罰對象、罰鍰金額等),故目前僅先將國土計畫法條文納入,可能於工作會議中,再次確認本管制規則是否還需列有相關罰則,且須與本法所列內容不致重複。</p>
<p>二、有關使用地強度研議內容</p>	<p>(一) 有關非都市土地使用管制規則第 9 條歷年修正內容,建議可再參考本部地政司之相關歷程資料納入更新。</p>	<p>感謝意見,已取得左項完整修法沿革檔案,並將其彙整入附件二資料中。</p>
	<p>(二) 有關 P.12 國土功能分區分類各種使用地變更編定原則表,因國土保育地區第 1 類住宅、零售等相關使用僅限於既有可建築用地(原為甲種、乙種、丙種建築用地者),國土保育地區第 1 類原則應不得再行變更編定為建築用地。</p>	<p>感謝意見,遵照修正。</p>
	<p>(三) 規劃團隊所提回應國土計畫指導之成長管理原則,建議使用地管制強度因應地方自訂管制規則需求得彈性調整,並於發展總量維持之情形下,得彈性調整不同功能分區分類之發展強度,例如於國土保育地區、農業發展地區得調降各使用地之容積率,將該發展容積集中至城</p>	<p>有關彈性調整之討論、可居住用地計算等內容,規劃團隊將其納入附件二議題討論第五項中,預計提出兩項原則、三項方案進行討論,包含(1)以計畫目標人口計算發展總量,(2)逕以管制規則所</p>

第 5 次工作會議決議	處理情形
<p>鄉發展地區開發等規劃方向，請受託單位透過案例補充完整論述後再行討論。</p>	<p>列總量為上限，計算不同功能分區分類之建蔽率、容積率調整合理性，以及(3)綜整前述二者計算方式等，詳見附件二。</p>
<p>(四) 受託單位以影響私人開發之相關用地優先研議其使用強度，建議應將宗教用地納為優先研議範疇。</p>	<p>遵照辦理，已將宗教用地之相關建蔽率、容積率研擬內容納入附件二中。</p> <p>考量國保一、國保二與農發三皆僅得容許原住民族傳統祭儀場所使用，故此三者皆係參酌興辦完成之原住民族聚落聚會所、花蓮縣部落聚會所興建計畫等案例進行建蔽率、容積率研議，而農四、城 2-1、城三則為一般宗教建築得容許使用範圍，故參酌相關案例內容，訂定其建蔽率、容積率。</p>
<p>(五) 有關使用地強度研擬，除因應未來新申請開發需求外，因第 1 版國土計畫之使用地目前以照轉為原則，針對區域計畫之可建築用地轉換至國土計畫後，其使用強度是否另訂或比照原有規定，建議受託單位再予研析。</p>	<p>遵照辦理，規劃團隊於條文中增列，強調使用地第一次編定係以原區域計畫所編定之使用地別進行轉換為原則，其中使用地尚未開發者，應得於本管制規則公告實施後一定期限內，以原使用地建蔽率、容積率依條文附表一容許情形申請使用。</p>
<p>(六) 承上，區域計畫之丁種建築用地轉換為國土計畫之產業用地後，是否仍許可申請工業設施使用或轉作住商等使用，建議可研析納入時效性規定之可能性及其使用強度規定，例如轉換為產業用地後 5 年內得以原規定之使用強度申請工業設施使用，時間超過則僅可申請住商等強度較低之使用。</p>	<p>遵照辦理，針對使用地開發強度之一定期限保障已納入條文中，並將於諮詢小組會議時進行討論。</p>
<p>(七) 除非都市土地使用管制規則第 9 條明列使用強度之使用地外，其餘應會同目的事業主管機關訂定之使用強度，請受託單位亦應先行綜整</p>	<p>遵照辦理，規劃團隊將其補充於議題討論部分，詳參會議資料。</p>

第 5 次工作會議決議	處理情形
<p>相關資料以為後續討論依據。</p> <p>(八) 各國土功能分區分類之使用地建蔽率、容積率初步建議修正如下，惟後續仍需與各目的事業主管機關研商確認：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 國土保育地區第 1 類：交通用地容積率建議比照其他用地調整為 80%。 2. 國土保育地區第 2 類：容積率設定考量環境敏感特性，建議產業用地調整為 150%、交通用地、殯葬用地調整為 100%。 3. 農業發展地區第 1 類、第 2 類：考量鄉村風貌形塑(2-3 層樓之樣態)，遊憩用地容積率建議先調整為 120%，並再依農委會意見修正。 4. 農業發展地區第 3 類：因殯葬用地容積率已超過建築用地，建議比照國保 2 設定為 100%。 5. 農業發展地區第 4 類：考量農 4 範圍內原民土地可能位於山坡地，建築用地之使用強度應予適度調降，故農 4 之建築用地如位於山坡地，建蔽率、容積率建議比照其他用地調整為 40%、120%。 6. 城鄉發展地區第 2 類之 1：城 2-1 原則得使用強度最高，又考量旅館等相關遊憩設施之設置需求，遊憩用地容積率建議調整為 160%。 7. 城鄉發展地區第 3 類：因城 3 僅得容許生物科技產業設施使用，產業用地建蔽率、容積率建議調整為 40%、120%。又城 3 多數可能位於山坡地，建築用地之使用強度是否過高請受託單位再予考量。 	<p>遵照辦理。</p> <p>其中國保二考量得容許作「電磁波相容檢測實驗室」使用，已將林口特定區電磁波專用區納入參考，其法定建蔽率容積率分別為 40%、100%，原則與規劃團隊研擬情形無太大出入，故是否仍須調整為 150%容積率留待本次討論確認。</p>
<p>三、請受託單位依據上開意見儘速調整管制規則架構、使用強度建議等研析資料後，提組內工作會議及法制諮詢小組會議討論。</p>	<p>感謝意見，已將相關議題內容納入本次討論議題三，諮詢小組會議籌辦部分說明。</p>

參、第六次工作會議 (108.08.23)

第 6 次工作會議決議		處理情形
議題一： 國土計畫 土地使用 管制	(九) 有關受託單位與業務科討論初擬之管制規則草案架構原則同意。惟本規則與使用許可審議規則之範疇，應併予釐清。	感謝意見，有關涉及「取得(使用)許可後一定期限內進行開發」之規範已詳列於使用許可相關子法中，而管制規則上須討論者係關於「取得國土機關同意後是否亦須訂定一定期限必須開發」事宜。
規則 草案 架構 初擬	(十) 會議資料 P.8~P.12 有關非都市土地使用管制規則、本署 104 年委辦研究成果以及國土計畫土地使用管制規則草案架構對照表，建議將條文內容逐一對應，以確認相關管制內容有無缺漏，並針對既有非都市土地使用管制規範是否沿用，詳述參採情形。又是否有屬本法補充性規定，而應納入細則者，請一併提出。	遵照辦理，惟考量本次會議討論事項眾多，故僅於會議資料中僅先提供草案架構圖對照示意，條文對應內容納入報告書中呈現，並將羅列沿用與否之說明。
	(十一) 針對草案條文第 6 條地方政府另訂土地使用管制規則與本管制規則優先適用疑義，建議併同罰則、一定期限內保有原開發強度等相關法制議題納入後續法制諮詢小組會議討論。	感謝意見，有關直轄市、縣市政府另訂土管之原則與內容將納入左項所列罰則、一定期限等議題。 本次會議亦將本管制規則授權地方自訂土管之相關原則，納入討論議題中。
	(十二) 有關章節架構、初擬條文之相關待釐清議題如下，請受託單位協助逐一研析說明： 1. 第 7 條各國土功能分區分類之土地使用指導(管制)原則，請就量化、質化等面向研擬更細緻規定。 2. 第 10 條有關隔離綠帶、逕流分擔/出流管制設施是否屬必要性附屬設施範疇，以及附屬設施有無申請程序。 3. 「國防、重大公設或公用事業之申請使用」，部分項目為使用許可範疇，應一併納入條文設計考量。 4. 有關非都市土地使用管制規則涉及海岸	感謝意見，針對左項各項意見予以回應如下： 1. 有關各功能分區分類之土地使用指導(管制)原則，規劃團隊已將其納入後續討論議程中，於 10/17 將先與科內進行討論，再於 10/25 將與組內交換意見。 2. 有關隔離綠帶、逕流分擔/出流管制設施原則應屬其他相關設施之(必要)附屬設施，其申請程序應併同主要設施進

第 6 次工作會議決議	處理情形
<p>地區、海域區區位許可等相關規定是否沿用，請 3 科協助受託單位研析是否納入草案適當章節規範。</p> <p>5. 第 4 章相關條文原則請受託單位納入應經申請同意委辦案內研析，至於應經申請同意「審查條件」是否得另訂要點，若屬行政程序相關者或可另訂要點，但如涉及人民權利義務等事項，原則仍應納入管制規則，避免違反再授權原則；至於應經申請同意依法得否委託(委任、委辦)與目的事業主管機關，請再予釐清，並納入本規則內規範。</p> <p>6. 第 28 條有關國土復育促進地區土地使用管制規範之範疇，請受託單位再予釐清。</p> <p>7. 第 29 條未登記工廠部分，應針對已完成使用地變更編定(特定目的事業用地)或已取得特定工廠登記但尚未完成使用地變更編定之不同情形分別研析管制規範及處理程序。</p> <p>8. 第 31 條針對非都市土地使用管制規則第 52 條之 1 位於山坡地案件申請面積不得小於 10 公頃及其他山坡地開發相關規定是否沿用，又既有國土功能分區分類之管制機制可否處理，請再予釐清並說明理由。</p> <p>9. 第 34 條有關是否給予一定保障期限維持原使用地強度管制部分，建議補充條文研議之必要性、行政可行性以及有無相關立法案例，以供後續討論。</p> <p>10. 第 38 條有關罰則部分，因國土計畫法第 38 條已明訂罰則規定，有無授權本管制規則得訂定更細緻之罰則執行規定或裁罰基準，又是否得授權地方政府訂定因地制宜之罰則內容，請再協助釐清。</p> <p>11. 第 39 條有關「取得許可後須於一定期限</p>	<p>行申請。</p> <p>3. 遵照辦理，有關前項必要性附屬設施、線性或點狀設施，以及國防、重大公設或公用事業之相關申請程序將納入議題「特殊設施土地使用管制」於 10/17 先與科內進行討論，再於 10/25 與組內交換意見。</p> <p>4. 有關海岸地區、海域區區位許可之相關資料，再請三科惠予資料進行研析。</p> <p>5. 第四章有關應經申請同意條件、程序與使用地變更編定之相關條文，已由應經申請同意委辦案納入研析。</p> <p>6. 有關國土復育促進地區之管制範疇，規劃團隊將討論其復育計畫之土地使用建議事項如何納入管制規則中、安全堪虞地區與安置配套計畫是否須納入管制規則...等議題，此部分將於 11 月中先與科內討論，再於 11 月底與組內交換意見。</p> <p>7. 有關未登記工廠之管制規範與處理程序，規劃團隊將於 10/17 先與科內討論。</p> <p>8. 考量未來功能分區分類已將「山坡地」性質納入劃設條件中，且管制規則附表一(〇X表)之容許情形亦已將各類環境容受程度納入考量，是否還須沿用山坡地開發不得小於 10 公頃之規定，尚須研議。規劃團隊原則將該議題納為 11</p>

	第 6 次工作會議決議	處理情形
	<p>內進行開發」之條文，因使用許可相關程序已有專法規範，前開條文應屬規範應經申請同意之使用項目，請修正前開「許可」文字並納入第 4 章研析。</p>	<p>月份須討論之議題之一。</p> <p>9. 有關一定期限之討論為本次會議討論議題之一，已將必要性、相關立法案例呈現於附件二中，請詳「既有權益保障範疇」之討論。</p> <p>10. 有關罰則之討論，包含母法有無授權、管制規則是否有權限訂定罰則規定等討論事項，規劃團隊將其納入 12 月份討論範疇中。</p> <p>11. 遵照辦理，予以修正。</p>
<p>議題二：有關使用地強度研議</p>	<p>(一) 針對可建築用地範疇，於「實施國土計畫所受損失補償辦法(草案)」第 3 條已有初步規範，建議併同納入研析。</p> <p>(二) 各國土功能分區分類之建蔽率、容積率研擬內容，請受託單位再行確認數字正確性，並應詳細說明訂定(或參採相關案例)之理由，以利後續討論。</p> <p>(三) 針對現行非都市土地部分使用地之使用強度係由目的事業主管機關與本部共同訂定者，應研析其現行使用強度之合理性，又資料如有缺漏者，再請業務科協助函請目的事業主管機關提供。</p> <p>(四) 本管制規則實施後，針對一定權益保障依母法得維持其合法使用，則若改建與擴建是否比照辦理；又新制之使用地轉換後，予以一定期限得維持原使用地管制強度進行開發；一定期限後，如建蔽率、容積率為零者(考量不得容許該使用地容納之使用項目，故不訂定建容者)，是否訂定一緩衝期之建蔽率、容積率，得維持</p>	<p>感謝意見，有關可建築用地範疇已釐清，除前次會議所研議之用地別外，本次會議已將其餘可建築用地之強度管制納入討論議題中。</p> <p>感謝意見，就左項建議內容，本次會議規劃團隊將先就訂定原則進行說明，再將部分須細微調整數字者，據以說明其調整理由。</p> <p>感謝意見，有關可建築用地涉及原與目的事業主管機關共同訂定者，僅包含「礦石用地」，故針對此部分之強度管制研訂，除參照共同訂定之規則以外，亦已蒐集相關使用案例予以討論。</p> <p>遵照辦理，規劃團隊已將左項議題納入本次會議討論範疇中，並簡化為共兩項方案(其中方案二又有兩種情境)，方案一新制上路後，直接依新制管理，禁止使用，故建蔽率、容積率為零；方案二新制上路後，須保留一過渡</p>

第 6 次工作會議決議	處理情形
<p>管理原合法使用，上開議題請受託單位參考相關案例研析。</p>	<p>期限維持原容許情形，針對其建蔽率容積率訂定，又有兩種情境：方案 2-1 於期限屆滿後建蔽率、容積率歸零，方案 2-2 於期限屆滿後，依新擬之針對既有使用/用地之建蔽率、容積率進行管制。針對前述方案所列「一定期限」之訂定，規劃團隊目前未有定論，故羅列既有立法案例供討論參酌。</p>
<p>(五) 針對具計畫指導者(如鄉村地區整體規劃、使用許可)，應保留依其計畫管制使用強度機制，請受託單位再予研議。</p>	<p>感謝意見，針對已有計畫管制者，其整體規劃、管制強度與相關管制內容皆應由其計畫內容控管，故規劃團隊於後續將把左項意見納入條文撰寫。</p>
<p>(六) 針對建蔽率、容積率調整建議：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 國土保育地區第 1 類土地之交通用地、遊憩用地建蔽率，可討論是否應予以調降；又該分類不允許宗教建築使用，故宗教用地應無訂定建蔽率、容積率之需要，原住民族傳統祭儀場所與集會所不同，以臨時使用或利用既有設施進行使用之型態為主。 2. 農業發展地區第 3 類之交通用地、遊憩用地等，若不參酌現行管制規則或宜蘭縣所訂管制強度者，應詳細說明其訂定依據。 3. 農業發展地區第 4 類、城鄉發展地區第 3 類等涉及山坡地之建築用地建蔽率，應考量山坡地開發強度限制再予調整。 	<p>感謝意見，針對左項各項意見予以回應如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 宗教用地於國保 1 之強度管制，亦遵照左項意見，將其歸零。 2. 有關建蔽率之調降已羅列整體性原則，於山坡地範圍或環境敏感程度較高地區，皆應調降其建蔽率及容積率，請詳附件二。
<p>(七) 針對「樓高」是否納入使用強度管制：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 就制度層面是否得併入都市設計審議審查，或應調整為「景觀設計評估」，循應經同意相關機制合併審查，請再予研析。 2. 建議納入山坡地之景觀、天際線等相關管制規範，並參考實際案例研議。 	<p>有關樓高、景觀設計評估等是否納入管制規則中，規劃團隊已蒐集各項都市設計基準之案例內容，就其管制內容、尺度，草擬條文內容，並將其彙整為本次會議討論議題之一。</p>

第 6 次工作會議決議		處理情形
議題三：有關期中階段諮詢小組籌辦	(一) 依本案契約規定，期中、期末階段均須至少各召開 2 場法制諮詢小組會議，考量前開會議須配合本署、專家學者成員可行之排會時間，或未及於繳交各階段成果前完成，爰有關法制諮詢小組會議，原則仍請受託單位依作業進度，研議會議資料提報召開法制諮詢小組會議；若因會議時間安排，未及於繳交各階段成果(期中報告、期末報告)前依契約規定場次完成，因會議時間安排非屬可歸責於廠商事由，期中、期末階段剩餘 4 場法制諮詢小組會議，原則同意不受契約規範，由本組與受託單位另行協調會議時間，惟仍應於繳交總結報告書初稿前全數完成。	感謝意見，遵照辦理。
	(二) 針對第 3 場法制諮詢小組會議，討論議題原則以國土計畫土地使用管制規則草案架構、使用強度初步建議等議題為主，並請受託單位儘速依據今日工作會議決議研擬諮詢小組會議資料。	遵照辦理。

肆、第七次工作會議會前會（108.09.12 科內會議）

第七次工作會議會前會討論內容		處理情形
議 題 一、直轄市、縣(市)國土計畫之土地使用管制原則	(一) 針對直轄市、縣(市)之特殊性土地管制規則考量第四點，建議改為「因應部分使用項目之特殊情形，應考量集約發展原則，得指認一發展範圍，不宜為道路等線型空間；惟如後續審議程序納入交通影響衝擊分析及因應措施，並經交通主管機關同意者，不在此限。」	遵照辦理，規劃團隊就左項將會議資料附件一進行文字修正。
	(二) 原第六點所列「就可建築用地之使用強度，得於各該直轄市、縣(市)容積總量不變原則下調整之」，建議刪除。	
議 題 二、有關使用地強度研議	(一) 規劃團隊初擬之可建築用地於各功能分區分類建蔽率、容積率管制情形表，係針對新申請之使用項目所訂，建議再研議一表格針對既有使用研議管制強度，並增加「建築用地於國保一」、「產業用地於農發二、農發三」、「農業設施用地於國保一、國保二」之管制強度內容。	感謝建議，規劃團隊初步先將左項須增加之「建築用地於國保一」、「產業用地於農發二、農發三」、「農業設施用地於國保一、國保二」之管制強度內容直接納入原表格中（會議資料第 32 頁），並以網底標色凸顯之。
	(二) 考量部分功能分區分類僅容許輸配電設施設置，且考量各項能源所需之建蔽容積不同（如太陽能發電鋪設之太陽能板，並不需列入建蔽容積計算，但其附屬相關設施需要），故建議能源用地附註說明，部分功能分區分類之建蔽容積係針對附屬設施訂定。	遵照辦理，將左項意見納入表格備註說明。
	(三) 建議納入複合使用之使用地管制討論： 1. 方案一：認定該用地為 A 兼 B 使用，因此該用地同時編有兩個用地別（A 用地、B 用地）；如採方案一則建蔽率及容積率難以計算、管制。 2. 方案二：將 A 認定為 B 之附屬使用，因此編定該用地為 B 用地；如採方案二則無法自用地別編定情形一望即知其實際使用內容。	感謝意見，已將複合使用之相關討論納入本次會議議題討論中，亦就左側兩項方案各自查找相關案例予以分析討論，詳見會議資料「五、複合使用之管制方式討論」第 33 頁。
	(四) 有關設計基準授權，建議可將會議資料表 17 所列都市設計管制內容摘取部分納入條文初擬架	遵照辦理，已將生態設計管

第七次工作會議會前會討論內容		處理情形
	構中，補充生態相關設計管制項目。	制項目列入初擬條文中。 遵照辦理。
議 題 二、有 關權益 保障研 議	(一) 考量非本法保障範圍，建議刪除針對建物、使用權益保障討論。 (二) 建議參考民國 99 年戴秀雄教授協助研議之「直轄市、縣(市)區域計畫性質定位及落實執行工具」研究案。	遵照辦理，已將相關資料納入本次會議彙整內容，詳附件二既有權益保障討論。

附錄二 國土計畫法

第一章 總則

第一條 為因應氣候變遷，確保國土安全，保育自然環境與人文資產，促進資源與產業合理配置，強化國土整合管理機制，並復育環境敏感與國土破壞地區，追求國家永續發展，特制定本法。

第二條 本法所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。

第三條 本法用詞，定義如下：

- 一、國土計畫：指針對我國管轄之陸域及海域，為達成國土永續發展，所訂定引導國土資源保育及利用之空間發展計畫。
- 二、全國國土計畫：指以全國國土為範圍，所訂定目標性、政策性及整體性之國土計畫。
- 三、直轄市、縣（市）國土計畫：指以直轄市、縣（市）行政轄區及其海域管轄範圍，所訂定實質發展及管制之國土計畫。
- 四、都會區域：指由一個以上之中心都市為核心，及與中心都市在社會、經濟上具有高度關聯之直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市、區）所共同組成之範圍。
- 五、特定區域：指具有特殊自然、經濟、文化或其他性質，經中央主管機關指定之範圍。
- 六、部門空間發展策略：指主管機關會商各目的事業主管機關，就其部門發展所需涉及空間政策或區位適宜性，綜合評估後，所訂定之發展策略。
- 七、國土功能分區：指基於保育利用及管理之需要，依土地資源特性，所劃分之國土保育地區、海洋資源地區、農業發展地區及城鄉發展地區。
- 八、成長管理：指為確保國家永續發展、提升環境品質、促進經濟發展及維護社會公義之目標，考量自然環境容受力，公共設施服務水準與財務成本、使用權利義務及損益公平性之均衡，規範城鄉發展之總量及型態，並訂定未來發展地區之適當區位及時程，以促進國土有效利用之使用管理政策及作法。

第四條 中央主管機關應辦理下列事項：

- 一、全國國土計畫之擬訂、公告、變更及實施。
- 二、對直轄市、縣（市）政府推動國土計畫之核定及監督。
- 三、國土功能分區劃設順序、劃設原則之規劃。
- 四、使用許可制度及全國性土地使用管制之擬定。

五、國土保育地區或海洋資源地區之使用許可、許可變更及廢止之核定。

六、其他全國性國土計畫之策劃及督導。

直轄市、縣（市）主管機關應辦理下列事項：

一、直轄市、縣（市）國土計畫之擬訂、公告、變更及執行。

二、國土功能分區之劃設。

三、全國性土地使用管制之執行及直轄市、縣（市）特殊性土地使用管制之擬定、執行。

四、農業發展地區及城鄉發展地區之使用許可、許可變更及廢止之核定。

五、其他直轄市、縣（市）國土計畫之執行。

第五條 中央主管機關應定期公布國土白皮書，並透過網際網路或其他適當方式公開。

第六條 國土計畫之規劃基本原則如下：

一、國土規劃應配合國際公約及相關國際性規範，共同促進國土之永續發展。

二、國土規劃應考量自然條件及水資源供應能力，並因應氣候變遷，確保國土防災及應變能力。

三、國土保育地區應以保育及保安為原則，並得禁止或限制使用。

四、海洋資源地區應以資源永續利用為原則，整合多元需求，建立使用秩序。

五、農業發展地區應以確保糧食安全為原則，積極保護重要農業生產環境及基礎設施，並應避免零星發展。

六、城鄉發展地區應以集約發展、成長管理為原則，創造寧適和諧之生活環境及有效率之生產環境確保完整之配套公共設施。

七、都會區域應配合區域特色與整體發展需要，加強跨域整合，達成資源互補、強化區域機能提升競爭力。

八、特定區域應考量重要自然地形、地貌、地物、文化特色及其他法令所定之條件，實施整體規劃。

九、國土規劃涉及原住民族之土地，應尊重及保存其傳統文化、領域及智慧，並建立互利共榮機制。

十、國土規劃應力求民眾參與多元化及資訊公開化。

十一、土地使用應兼顧環境保育原則，建立公平及有效率之管制機制。

第七條 行政院應遴聘（派）學者、專家、民間團體及有關機關代表，召開國土計畫審議會，以合議方式辦理下列事項：

- 一、全國國土計畫核定之審議。
- 二、部門計畫與國土計畫競合之協調、決定。

中央主管機關應遴聘（派）學者、專家、民間團體及有關機關代表，召開國土計畫審議會，以合議方式辦理下列事項：

- 一、全國國土計畫擬訂或變更之審議。
- 二、直轄市、縣（市）國土計畫核定之審議。
- 三、直轄市、縣（市）國土計畫之復議。
- 四、國土保育地區及海洋資源地區之使用許可、許可變更及廢止之審議。

直轄市、縣（市）主管機關應遴聘（派）學者、專家、民間團體及有關機關代表，召開國土計畫審議會，以合議方式辦理下列事項：

- 一、直轄市、縣（市）國土計畫擬訂或變更之審議。
- 二、農業發展地區及城鄉發展地區之使用許可、許可變更及廢止之審議。

第二章 國土計畫之種類及內容

第八條 國土計畫之種類如下：

- 一、全國國土計畫。
- 二、直轄市、縣（市）國土計畫。

中央主管機關擬訂全國國土計畫時，得會商有關機關就都會區域或特定區域範圍研擬相關計畫內容；直轄市、縣（市）政府亦得就都會區域或特定區域範圍，共同研擬相關計畫內容，報中央主管機關審議後，納入全國國土計畫。

直轄市、縣（市）國土計畫，應遵循全國國土計畫。

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。

第九條 全國國土計畫之內容，應載明下列事項：

- 一、計畫範圍及計畫年期。
- 二、國土永續發展目標。
- 三、基本調查及發展預測。
- 四、國土空間發展及成長管理策略。

- 五、國土功能分區及其分類之劃設條件、劃設順序、土地使用指導事項。
- 六、部門空間發展策略。
- 七、國土防災策略及氣候變遷調適策略。
- 八、國土復育促進地區之劃定原則。
- 九、應辦事項及實施機關。
- 十、其他相關事項。

全國國土計畫中涉有依前條第二項擬訂之都會區域或特定區域範圍相關計畫內容，得另以附冊方式定之。

第十條 直轄市、縣（市）國土計畫之內容，應載明下列事項：

- 一、計畫範圍及計畫年期。
- 二、全國國土計畫之指示事項。
- 三、直轄市、縣（市）之發展目標。
- 四、基本調查及發展預測。
- 五、直轄市、縣（市）空間發展及成長管理計畫。
- 六、國土功能分區及其分類之劃設、調整、土地使用管制原則。
- 七、部門空間發展計畫。
- 八、氣候變遷調適計畫。
- 九、國土復育促進地區之建議事項。
- 十、應辦事項及實施機關。
- 十一、其他相關事項。

第三章 國土計畫之擬訂、公告、變更及實施

第十一條 國土計畫之擬訂、審議及核定機關如下：

- 一、全國國土計畫：由中央主管機關擬訂、審議，報請行政院核定。
- 二、直轄市、縣（市）國土計畫：由直轄市、縣（市）主管機關擬訂、審議，報請中央主管機關核定。

前項全國國土計畫中特定區域之內容，如涉及原住民族土地及海域者，應依原住民族基本法第二十一條規定辦理，並由中央主管機關會同中央原住民族主管機關擬訂。

第十二條 國土計畫之擬訂，應邀集學者、專家、民間團體等舉辦座談會或以其他適當方法廣詢意見，作成紀錄，以為擬訂計畫之參考。

國土計畫擬訂後送審議前，應公開展覽三十日及舉行公聽會；公開展覽及公聽會之日期及地點應登載於政府公報、新聞紙，並以網際網路或其他適當方法廣泛周知。人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向該管主管機關提出意見，由該管機關參考審議，併同審議結果及計畫，分別報請行政院或中央主管機關核定。

前項審議之進度、結果、陳情意見參採情形及其他有關資訊，應以網際網路或登載於政府公報等其他適當方法廣泛周知。

第十三條 國土計畫經核定後，擬訂機關應於接到核定公文之日起三十日內公告實施，並將計畫函送各有關直轄市、縣（市）政府及鄉（鎮、市、區）公所分別公開展覽；其展覽期間，不得少於九十日；計畫內容重點應登載於政府公報、新聞紙，並以網際網路或其他適當方法廣泛周知。

直轄市、縣（市）國土計畫未依規定公告者，中央主管機關得逕為公告及公開展覽。

第十四條 直轄市、縣（市）國土計畫擬訂機關對於核定之國土計畫申請復議時，應於前條第一項規定公告實施前提出，並以一次為限。經復議決定維持原核定計畫時，應即依規定公告實施。

第十五條 全國國土計畫公告實施後，直轄市、縣（市）主管機關應依中央主管機關規定期限，辦理直轄市、縣（市）國土計畫之擬訂或變更。但其全部行政轄區均已發布實施都市計畫或國家公園計畫者，得免擬訂直轄市、縣（市）國土計畫。

直轄市、縣（市）主管機關未依前項規定期限辦理直轄市、縣（市）國土計畫之擬訂或變更者，中央主管機關得逕為擬訂或變更，並準用第十一條至第十三條規定程序辦理。

國土計畫公告實施後，擬訂計畫之機關應視實際發展情況，全國國土計畫每十年通盤檢討一次，直轄市、縣（市）國土計畫每五年通盤檢討一次，並作必要之變更。但有下列情事之一者，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。

前項第一款、第二款及第三款適時檢討變更之計畫內容及辦理程序得予以簡化；

其簡化之辦法，由中央主管機關定之。

第十六條 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。

前項都市計畫之擬訂或變更，中央主管機關或直轄市、縣（市）主管機關得指定各該擬定機關限期為之，必要時並得逕為擬定或變更。

第十七條 各目的事業主管機關興辦性質重要且在一定規模以上部門計畫時，除應遵循國土計畫之指導外，並應於先期規劃階段，徵詢同級主管機關之意見。中央目的事業主管機關興辦部門計畫與各級國土計畫所定部門空間發展策略或計畫產生競合時，應報由中央主管機關協調；協調不成時，得報請行政院決定之。

第一項性質重要且在一定規模以上部門計畫之認定標準，由中央主管機關定之。

第十八條 各級主管機關因擬訂或變更國土計畫須派員進入公、私有土地或建築物調查或勘測時，其所有人、占有人、管理人或使用人不得拒絕。但進入國防設施用地，應經該國防設施用地主管機關同意。

前項調查或勘測人員進入公、私有土地或建築物調查或勘測時，應出示執行職務有關之證明文件或顯示足資辨別之標誌；於進入建築物或設有圍障之土地調查或勘測前，應於七日前通知其所有人、占有人、管理人或使用人。

為實施前項調查或勘測，須遷移或拆除地上障礙物，致所有人或使用人遭受之損失，應先予適當之補償，其補償價額以協議為之。

第十九條 為擬訂國土計畫，主管機關應蒐集、協調及整合國土規劃基礎資訊與環境敏感地區等相關資料，各有關機關應配合提供；中央主管機關並應定期從事國土利用現況調查及土地利用監測。

前項國土利用現況調查及土地利用監測之辦法，由中央主管機關定之。

第一項資訊之公開，依政府資訊公開法之規定辦理。

第四章 國土功能分區之劃設及土地使用管制

第二十條 各國土功能分區及其分類之劃設原則如下：

一、國土保育地區：依據天然資源、自然生態或景觀、災害及其防治設施分布情形加以劃設，並按環境敏感程度，予以分類：

（一）第一類：具豐富資源、重要生態、珍貴景觀或易致災條件，其環境敏感程度較高之地區。

（二）第二類：具豐富資源、重要生態、珍貴景觀或易致災條件，其環境敏感程度較低之地區。

（三）其他必要之分類。

二、海洋資源地區：依據內水與領海之現況及未來發展需要，就海洋資源保育利用、原住民族傳統使用、特殊用途及其他使用等加以劃設，並按用海需求，予以分類：

(一) 第一類：使用性質具排他性之地區。

(二) 第二類：使用性質具相容性之地區。

(三) 其他必要之分類。

三、農業發展地區：依據農業生產環境、維持糧食安全功能及曾經投資建設重大農業改良設施之情形加以劃設，並按農地生產資源條件，予以分類：

(一) 第一類：具優良農業生產環境、維持糧食安全功能或曾經投資建設重大農業改良設施之地區。

(二) 第二類：具良好農業生產環境、糧食生產功能，為促進農業發展多元化之地區。

(三) 其他必要之分類。

四、城鄉發展地區：依據都市化程度及發展需求加以劃設，並按發展程度，予以分類：

(一) 第一類：都市化程度較高，其住宅或產業活動高度集中之地區。

(二) 第二類：都市化程度較低，其住宅或產業活動具有一定規模以上之地區。

(三) 其他必要之分類。

新訂或擴大都市計畫案件，應以位屬城鄉發展地區者為限。

第二十一條 國土功能分區及其分類之土地使用原則如下：

一、國土保育地區：

(一) 第一類：維護自然環境狀態，並禁止或限制其他使用。

(二) 第二類：儘量維護自然環境狀態，允許有條件使用。

(三) 其他必要之分類：按環境資源特性給予不同程度之使用管制。

二、海洋資源地區：

(一) 第一類：供維護海域公共安全及公共福祉，或符合海域管理之有條件排他性使用，並禁止或限制其他使用。

(二) 第二類：供海域公共通行或公共水域使用之相容使用。

(三) 其他必要之分類：其他尚未規劃或使用者，按海洋資源條件，給予不同程度之使用管制。

三、農業發展地區：

(一) 第一類：供農業生產及其必要之產銷設施使用，並禁止或限制其他使用。

(二) 第二類：供農業生產及其產業價值鏈發展所需設施使用，並依其產業特性給予不同程度之使用管制、禁止或限制其他使用。

(三) 其他必要之分類：按農業資源條件給予不同程度之使用管制。

四、城鄉發展地區：

(一) 第一類：供較高強度之居住、產業或其他城鄉發展活動使用。

(二) 第二類：供較低強度之居住、產業或其他城鄉發展活動使用。

(三) 其他必要之分類：按城鄉發展情形給予不同程度之使用管制。

第二十二條 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及編定適當使用地，報經中央主管機關核定後公告，並實施管制。

前項國土功能分區圖，除為加強國土保育者，得隨時辦理外，應於國土計畫所定之一定期限內完成。

前二項國土功能分區圖繪製之辦理機關、製定方法、比例尺、辦理、檢討變更程序及公告等之作業辦法，由中央主管機關定之。

第二十三條 國土保育地區以外之其他國土功能分區，如有符合國土保育地區之劃設原則者，除應依據各該國土功能分區之使用原則進行管制外，並應按其資源、生態、景觀或災害特性及程度，予以禁止或限制使用。

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。

前項規則中涉及原住民族土地及海域之使用管制者，應依原住民族基本法第二十一條規定辦理，並由中央主管機關會同中央原住民族主管機關訂定。

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。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。

第二十四條 於符合第二十一條國土功能分區及其分類之使用原則下，從事一定規模以上或性質特殊之土地使用，應由申請人檢具第二十六條規定之書圖文件申請使用許可；其一定規模以上或性質特殊之土地使用，其認定標準，由中央主管機關定之。

前項使用許可不得變更國土功能分區、分類，且填海造地案件限於城鄉發展地區申請，並符合海岸及海域之規劃。

第一項使用許可之申請，由直轄市、縣（市）主管機關受理。申請使用許可範圍屬國土保育地區或海洋資源地區者，由直轄市、縣（市）主管機關核轉中央主管機關審議外，其餘申請使用許可範圍由直轄市、縣（市）主管機關審議。但申請使用範圍跨二個直轄市、縣（市）行政區以上、興辦前條第五項國防、重大之公共設施或公用事業計畫跨二個國土功能分區以上致審議之主管機關不同或填海造地案件者，由中央主管機關審議。

變更經主管機關許可之使用計畫，應依第一項及第三項規定程序辦理。但變更內容性質單純者，其程序得予以簡化。

各級主管機關應依第七條規定辦理審議，並應收取審查費；其收費辦法，由中央主管機關定之。

申請人取得主管機關之許可後，除申請填海造地使用許可案件依第三十條規定辦理外，應於規定期限內進行使用；逾規定期限者，其許可失其效力。未依經許可之使用計畫使用或違反其他相關法規規定，經限期改善而未改善或經目的事業、水土保持、環境保護等主管機關廢止有關計畫者，廢止其使用許可。

第一項及第三項至第六項有關使用許可之辦理程序、受理要件、審議方式與期限、已許可使用計畫應辦理變更之情形與辦理程序、許可之失效、廢止及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

第二十五條 直轄市、縣（市）主管機關受理使用許可之申請後，經審查符合受理要件者，應於審議前將其書圖文件於申請使用案件所在地鄉（鎮、市、區）公所公開展覽三十日及舉行公聽會。但依前條第三項規定由中央主管機關審議者，於直轄市、縣（市）主管機關受理審查符合受理要件核轉後，於審議前公開展覽三十日及舉行公聽會。

前項舉行公聽會之時間、地點、辦理方式等事項，除應以網際網路方式公開外，並得登載於政府公報、新聞紙或其他適當方法廣泛周知，另應以書面送達申請使用範圍內之土地所有權人。但已依其他法規舉行公聽會，且踐行以網際網路周知及書面送達土地所有權人者，不在此限。

公開展覽期間內，人民或團體得以書面載明姓名或名稱及地址，向主管機關提出意見。主管機關應於公開展覽期滿之日起三十日內彙整人民或團體意見，併同申請使用許可書圖文件報請審議。

前三項有關使用許可之公開展覽與公聽會之辦理方式及人民陳述意見處理之辦法，由中央主管機關定之。

第二十六條 依第二十四條規定申請使用許可之案件，應檢具下列書圖文件：

- 一、申請書及使用計畫。
- 二、使用計畫範圍內土地與建築物所有權人同意證明文件。但申請使用許可之事業依法得為徵收或依農村社區土地重劃條例得申請重劃者，免附。
- 三、依其他相關法令規定應先經各該主管機關同意之文件。
- 四、興辦事業計畫已依各目的事業主管法令同意之文件。
- 五、其他必要之文件。

主管機關審議申請使用許可案件，應考量土地使用適宜性、交通與公共設施服務水準、自然環境及人為設施容受力。依各國土功能分區之特性，經審議符合下列條件者，得許可使用：

- 一、國土保育地區及海洋資源地區：就環境保護、自然保育及災害防止，為妥適之規劃，並針對該使用所造成生態環境損失，採取彌補或復育之有效措施。
- 二、農業發展地區：維護農業生產環境及水資源供應之完整性，避免零星使用或影響其他農業生產環境之使用；其有興建必要之農業相關設施，應以與當地農業生產經營有關者為限。
- 三、城鄉發展地區：都市成長管理、發展趨勢之關聯影響、公共建設計畫時程、水資源供應及電力、瓦斯、電信等維生系統完備性。

前二項使用許可審議應檢附之書圖文件內容、格式、許可條件具體規定等相關事項之審議規則，由中央主管機關定之。

第二十七條 申請使用許可案件經依前條規定審議通過後，由主管機關核發使用許可，並將經許可之使用計畫書圖、文件，於各有關直轄市、縣（市）政府及鄉（鎮、市、區）公所分別公開展覽；其展覽期間，不得少於三十日，並得視實際需要，將計畫內容重點登載於政府公報、新聞紙、網際網路或其他適當方法廣泛周知。

前項許可使用計畫之使用地類別、使用配置、項目、強度，應作為範圍內土地使用管制之依據。

第二十八條 經主管機關核發使用許可案件，中央主管機關應向申請人收取國土保育費作為辦理國土保育有關事項之用；直轄市、縣（市）主管機關應向申請人收取影響費，作為改善或增建相關公共設施之用，影響費得以使用許可範圍內可建築土地抵充之。

直轄市、縣（市）主管機關收取前項影響費後，應於一定期限內按前項用途使用；未依期限或用途使用者，申請人得要求直轄市、縣（市）主管機關返還已繳納之影響費。

第一項影響費如係配合整體國土計畫之推動、指導等性質，或其他法律定有同性質費用之收取者，得予減免。

前三項國土保育費及影響費之收費方式、費額（率）、應使用之一定期限、用途、影響費之減免與返還、可建築土地抵充之範圍及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

第一項影響費得成立基金，其保管及運用之規定，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

第二十九條 申請人於主管機關核發使用許可後，應先完成下列事項，始得依經許可之使用計畫進行後續使用：

一、將使用計畫範圍內應登記為直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）管有之公共設施用地完成分割、移轉登記為各該直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）有。

二、分別向中央主管機關繳交國土保育費及直轄市、縣（市）主管機關繳交影響費。

三、使用地依使用計畫內容申請變更。

前項公共設施用地上需興建之設施，應由申請人依使用計畫分期興建完竣勘驗合格，領得使用執照並將所有權移轉登記為直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）有後，其餘非公共設施用地上建築物始得核發使用執照。但經申請人提出各分期應興建完竣設施完成前之服務功能替代方案，並經直轄市、縣（市）或特設主管建築機關同意者，不在此限。

申請人於前項公共設施用地上興建公共設施時，不適用土地法第二十五條規定。

第一項及第二項許可使用後之程序、作業方式、負擔、公共設施項目及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

第一項及第二項之公共設施用地及設施，其所有權移轉登記承受人依其他法律另有規定者，從其規定；申請移轉登記為直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）有時，得由申請人憑第二十七條第一項規定許可文件單獨申請登記；登記機關辦理該移轉登記時，免繕發權利書狀，登記完畢後，應通知該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所。

第三十條 申請填海造地案件依第二十四條規定取得使用許可後，申請人應於規定期限內提出造地施工計畫，繳交開發保證金；經直轄市、縣（市）主管機關許可並依計畫填築完成後，始得依前條第一項規定辦理相關事宜。

前項造地施工計畫，涉及國防或經中央主管機關認定其公共安全影響範圍跨直轄市、縣（市），由中央主管機關許可。

第一項造地施工計畫屆期未申請許可者，其依第二十四條規定取得之許可失其效力；造地施工計畫經審議駁回或不予許可者，審議機關應送請中央主管機關廢止其依第二十四條規定取得之許可。

第一項造地施工計畫內容及書圖格式、申請期限、展延、保證金計算、減免、繳交、動支、退還、造地施工管理及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

第一項造地施工計畫之許可，其他法規另有規定者，從其規定。但其他法規未規定申請期限，仍應依第一項申請期限辦理之。

第三十一條 使用許可內容涉及依法核定為國家機密或其他法律、法規命令規定應秘密之事項或限制、禁止公開者，不適用第二十五條及第二十七條有關公開展覽、公聽會及計畫內容公告周知之規定。

第三十二條 直轄市、縣（市）主管機關公告國土功能分區圖後，應按本法規定進行管制。區域計畫實施前或原合法之建築物、設施與第二十三條第二項或第四項所定土地使用管制內容不符者，除准修繕外，不得增建或改建。當地直轄市、縣（市）主管機關認有必要時，得斟酌地方情形限期令其變更使用或遷移，其因遷移所受之損害，應予適當之補償；在直轄市、縣（市）主管機關令其變更使用、遷移前，得為區域計畫實施前之使用、原來之合法使用或改為妨礙目的較輕之使用。

直轄市、縣（市）主管機關對於既有合法可建築用地經依直轄市、縣（市）國土計畫變更為非可建築用地時，其所受之損失，應予適當補償。前二項補償方式及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

第三十三條 政府為國土保安及生態保育之緊急需要，有取得土地、建築物或設施之必要者，應由各目的事業主管機關依法價購、徵收或辦理撥用。

第三十四條 申請人申請使用許可違反本法或依本法授權訂定之相關命令而主管機關疏於執行時，受害人民或公益團體得敘明疏於執行之具體內容，以書面告知主管機關。主管機關於書面告知送達之日起六十日內仍未依法執行者，人民或公益團體得以該主管機關為被告，對其怠於執行職務之行為，直接向行政法院提起訴訟，請求判令其執行。

行政法院為前項判決時，得依職權判令被告機關支付適當律師費用、偵測鑑定費用或其他訴訟費用予原告。

第一項之書面告知格式，由中央主管機關定之。

第五章 國土復育

第三十五條 下列地區得由目的事業主管機關劃定為國土復育促進地區，進行復育工作：

- 一、土石流高潛勢地區。
- 二、嚴重山崩、地滑地區。
- 三、嚴重地層下陷地區。
- 四、流域有生態環境劣化或安全之虞地區。
- 五、生態環境已嚴重破壞退化地區。
- 六、其他地質敏感或對國土保育有嚴重影響之地區。

前項國土復育促進地區之劃定、公告及廢止之辦法，由主管機關會商有關中央目的事業主管機關定之。

國土復育促進地區之劃定機關，由中央主管機關協調有關機關決定，協調不成，報行政院決定之。

第三十六條 國土復育促進地區經劃定者，應以保育和禁止開發行為及設施之設置為原則，並由劃定機關擬訂復育計畫，報請中央目的事業主管機關核定後實施。如涉及原住民族土地，劃定機關應邀請原住民族部落參與計畫之擬定、執行與管理。

前項復育計畫，每五年應通盤檢討一次，並得視需要，隨時報請行政院核准變更；復育計畫之標的、內容、合於變更要件，及禁止、相容與限制事項，由中央主管機關定之。

各目的事業主管機關為執行第一項復育計畫，必要時，得依法價購、徵收區內私有土地及合法土地改良物。

第三十七條 國土復育促進地區內已有之聚落或建築設施，經中央目的事業主管機關或直轄市、縣（市）政府評估安全堪虞者，除有立即明顯之危害，不得限制居住或強制遷居。

前項經評估有安全堪虞之地區，中央目的事業主管機關或直轄市、縣（市）政府應研擬完善安置及配套計畫，並徵得居民同意後，於安全、適宜之土地，整體規劃合乎永續生態原則之聚落，予以安置，並協助居住、就業、就學、就養及保存其傳統文化；必要時，由行政院協調整合辦理。

第六章 罰則

第三十八條 從事未符合國土功能分區及其分類使用原則之一定規模以上或性質特殊之土地使用者，由該管直轄市、縣（市）主管機關處行為人新臺幣一百萬元以上五百萬元以下罰鍰。

有下列情形之一者，由該管直轄市、縣（市）主管機關處行為人新臺幣三十萬元以上一百五十萬元以下罰鍰：

一、未經使用許可而從事符合國土功能分區及其分類使用原則之一定規模以上或性質特殊之土地使用。

二、未依許可使用計畫之使用地類別、使用配置、項目、強度進行使用。

違反第二十三條第二項或第四項之管制使用土地者，由該管直轄市、縣（市）主管機關處行為人新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。

依前三項規定處罰者，該管直轄市、縣（市）主管機關得限期令其變更使用、停止使用或拆除其地上物恢復原狀；於管制使用土地上經營業務者，必要時得勒令歇業，並通知該管主管機關廢止其全部或一部登記。

前項情形經限期變更使用、停止使用、拆除地上物恢復原狀或勒令歇業而不遵從者，得按次依第一項至第三項規定處罰，並得依行政執行法規定停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取其他恢復原狀之措施，其費用由行為人負擔。

有第一項、第二項第一款或第三項情形無法發現行為人時，直轄市、縣（市）主管機關應依序命土地或地上物使用人、管理人或所有人限期停止使用或恢復原狀；屆期不履行，直轄市、縣（市）主管機關得依行政執行法規定辦理。

前項土地或地上物屬公有者，管理人於收受限期恢復原狀之通知後，得於期限屆滿前擬定改善計畫送主管機關核備，不受前項限期恢復原狀規定之限制。但有立即影響公共安全之情事時，應迅即恢復原狀或予以改善。

第三十九條 有前條第一項、第二項或第三項情形致釀成災害者，處七年以下有期徒刑，得併科新臺幣五百萬元以下罰金；因而致人於死者，處五年以上十二年以下有期徒刑，得併科新臺幣一千萬元以下罰金；致重傷者，處三年以上十年以下有期徒刑，得併科新臺幣七百萬元以下罰金。

犯前項之罪者，其墾殖物、工作物、施工材料及所使用之機具，不論屬於犯罪行為人與否，沒收之。

第四十條 直轄市、縣（市）主管機關對土地違規使用應加強稽查，並由依第三十八條規定所處罰鍰中提撥一定比率，供民眾檢舉獎勵使用。

前項檢舉土地違規使用獎勵之對象、基準、範圍及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

第七章 附則

第四十一條 直轄市、縣（市）主管機關之海域管轄範圍，得由中央主管機關會商有關機關劃定。

各級主管機關為執行海域內違反本法之取締、蒐證、移送等事項，由海岸巡防

機關協助提供載具及安全戒護。

第四十二條 第十五條第三項第三款及第二十三條第五項所定重大之公共設施或公用事業計畫，其認定標準，由中央主管機關定之。

第四十三條 政府應整合現有國土資源相關研究機構，推動國土規劃研究；必要時，得經整合後指定國家級國土規劃研究專責之法人或機構。

第四十四條 中央主管機關應設置國土永續發展基金；其基金來源如下：

- 一、使用許可案件所收取之國土保育費。
- 二、政府循預算程序之撥款。
- 三、自來水事業機構附徵之一定比率費用。
- 四、電力事業機構附徵之一定比率費用。
- 五、違反本法罰鍰之一定比率提撥。
- 六、民間捐贈。
- 七、本基金孳息收入。
- 八、其他收入。

前項第二款政府之撥款，自本法施行之日起，中央主管機關應視國土計畫檢討變更情形逐年編列預算移撥，於本法施行後十年，移撥總額不得低於新臺幣五百億元。第三款及第四款來源，自本法施行後第十一年起適用。第一項第三款至第五款，其附徵項目、一定比率之計算方式、繳交時間、期限與程序及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

國土永續發展基金之用途如下：

- 一、依本法規定辦理之補償所需支出。
- 二、國土之規劃研究、調查及土地利用之監測。
- 三、依第一項第五款來源補助直轄市、縣（市）主管機關辦理違規查處及支應民眾檢舉獎勵。
- 四、其他國土保育事項。

第四十五條 中央主管機關應於本法施行後二年內，公告實施全國國土計畫。

直轄市、縣（市）主管機關應於全國國土計畫公告實施後二年內，依中央主管機關指定之日期，一併公告實施直轄市、縣（市）國土計畫；並於直轄市、縣（市）國土計畫公告實施後二年內，依中央主管機關指定之日期，一併公告國土功能分區圖。

直轄市、縣（市）主管機關依前項公告國土功能分區圖之日起，區域計畫法不再適用。

第四十六條 本法施行細則，由中央主管機關定之。

第四十七條 本法施行日期，由行政院於本法公布後一年內定之。