

# 國土計畫土地使用管制規則(草案)

## 第5、6次機關研商會議

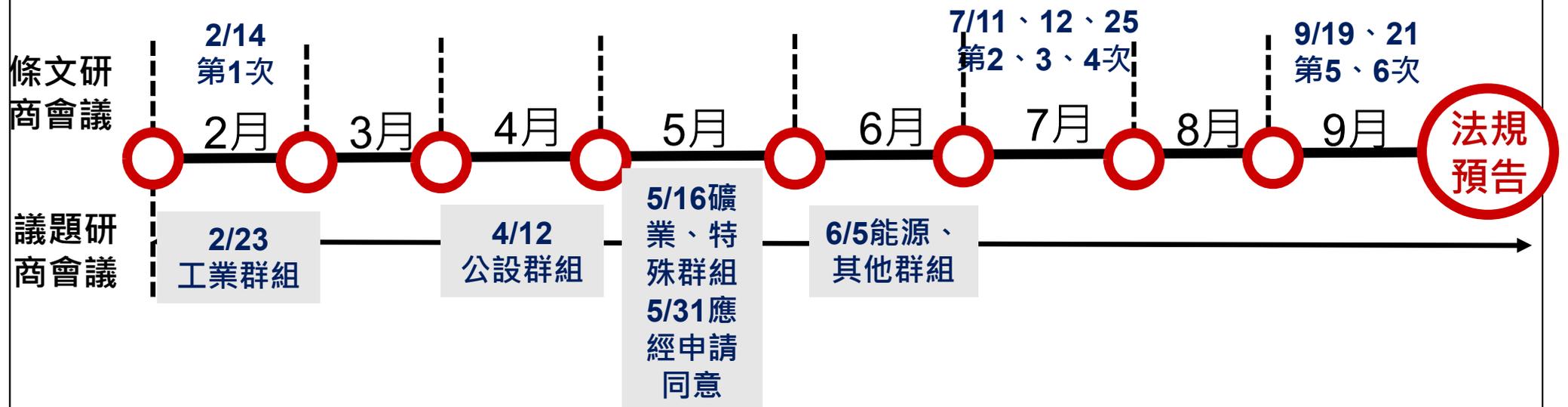
內政部營建署

112.9.19

112.9.21

# 會議緣由

- 本部依本法第23條第2項授權，已研訂「國土計畫土地使用管制規則(草案)」(以下簡稱本規則草案)。為利本規則草案機關研商作業，於112年2月14日召開第1次機關研商會議，就本規則草案架構進行整體性討論，經彙整有關機關來函提供意見，並納入草案研修後，復於112年7月11、12、25日召開第2、3、4次研商會議，依前開會議決議，相關附表及附件將續行研商。



# 報告事項

## ● 本次會議報告事項

項次	報告事項	草案條次及附表編號
1	歷次研商會議各機關就容許使用情形表之意見回應	第6條附表一、二
2	容許使用情形表農業群組管制方向	第6條附表一
3	國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區之建蔽率及容積率上限表訂定方式說明	第12條附表三 (註)
4	應經申請同意案件相關書件暨同意條件設計之各機關意見回應處理說明	第13條附件一、一之一至四 第14條附件二 第16條附件三、四 第20條附件五、六

註:附表四「依原區域計畫法編定之可建築用地建蔽率及容積率上限表」, 相關數值皆係延續現行非都市土地使用管制規則第9條建蔽率與容積率規定, 爰不列入

**報告事項一：**  
**歷次研商會議各機關就容許使用情形表**  
**之意見回應**

# 國土計畫法相關機制設計方向

- 有關本規則草案第6條附表一「國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區容許使用情形表」（以下簡稱陸域ox表）及附表二「海洋資源地區容許使用情形表」（以下簡稱海洋ox表）之管制內容訂定方式，本部前於第39次研商會議中，業向與會機關說明國土計畫法相關機制設計方向：

項次	國土計畫法相關機制設計方向
1	不影響既有合法權益
2	避免增加新的限制
3	授予地方政府因地制宜調整土地使用管制規定之彈性

# 容許使用情形表處理原則

- 本部營建署召開歷次「國土計畫土地使用管制相關事宜研商會議」討論過程，各機關對於管制內容意見多元，不同機關間立場亦有分歧，為利討論聚焦，爰訂定下列容許使用情形表處理原則，作為相關意見參採依據：

## 一、相關意見採納與否原則

- 1 非都市土地使用管制規則（下稱**非都管制規則**）已有之項目**原則保留**，並參考原管制規定，評估調整容許使用情形。
- 2 經套疊相關圖資，各設施**現況使用區位**與原規劃容許之國土功能分區及其分類有大幅差異者，評估適度調整容許使用情形。
- 3 依照行政院政策或目的事業法令（例如工輔法）須容許使用之項目，配合各該**政策方向**調整容許使用情形。
- 4 **OX表**係規範全國**通案性**管制規定，爰如屬單一或少數直轄市、縣（市）**特殊需求**者，應以鄉村地區整體規劃或於直轄市、縣（市）國土計畫另訂因地制宜土地使用管制規則等方式處理。

# 容許使用情形表處理原則

- 按ox表備註欄位係對於各國土功能分區及其分類管制內容之附加條件加以補充，為避免加註內容過於龐雜無章且偏離本規則草案應規範內容，爰訂定以下備註欄加註內容原則：

## 二、備註欄加註內容原則

1

為保障既有合法使用地之權益，得註記「**限於原區域計畫法編定之○○使用地**」得容許使用。

2

規範該使用項(細)目之**面積規模**與**申請使用程序**之關係。(例:2-1住宅之備註欄位「惟使用面積達本法第24條授權訂定之認定標準等，亦應申請使用許可」)

3

經與目的事業主管機關會商確認該項使用項(細)目之**適宜區位**，或目的事業機關推動政策、法令或專案**涉及區位規定**者，得於備註欄加註。

至於部分機關建議納入「應依目的事業法令辦理」等相關文字，按ox表係規範各國土功能分區及其分類之容許使用情形，各該使用項(細)目之設置除應符合本規則草案規範外，**自應依相關目的事業法令規定辦理**，為避免重複規範或掛一漏萬等疑慮，爰不列入。

# 容許使用情形表處理原則

- 有關Ox表各使用項(細)目於容許使用申請程序係採免經同意或應經國土計畫主管機關同意，亦研擬以下原則以為依循：

## 三、採免經或應經國土計畫主管機關同意原則

1	免經國土計畫主管機關同意	(1)屬符合國土功能分區性質者； (2)屬既有使用地容許使用項目者
2	應經國土計畫主管機關同意	(1)屬公共設施或公用事業者； (2)屬建築物或設施項目，且經會商有關機關審認應經過申請程序者。
3	上開原則互有衝突時，以 <b>應經同意</b> 優先於 <b>免經同意</b> 。	

# 各機關意見處理方式與管制內容調整情形說明

- 按上開原則，本部業就歷次有關會議各機關所提意見逐項回應（請參閱議程資料附件1-1、1-2），處理方式分類如下：

項次	處理方式
1	維持研商會議管制內容
2	(部分)參採意見，調整管制內容
3	非屬ox表議題，另有機制處理
4	其他-答復問題

- 陸域ox表管制內容配合調整情形分類如下，調整後管制內容請參閱議程資料附件1-3：

類型		涉及使用項(細目)
A	銜接非都管制規則	3-5水岸遊憩設施等
B	配合本管制規則草案條文修正	5-3工業設施(加油站及汽車加氣站等細目)、5-4工業社區(各細目)
C	依設施性質及使用現況調整管制內容	3-4戶外公共遊憩設施、8-3再生能源設施(太陽能發電設施及其附屬設施)、10-1私設通路、10-2綠地
D	酌修或補充備註欄位文字，或微調、增刪細目(名稱)	4-1礦業使用及其設施、6-4通訊設施、7-1廢棄物清除處理設施(事業廢棄物清除貯存設施、事業廢棄物處理設施) 6-5自來水設施、8-1油(氣)設施、9-5文化資產保存設施
E	涉及農業群組	另於討論事項二說明

# 海域Ox表管制內容調整說明

管制內容配合調整者(調整後管制內容詳如議程資料附件1-4)

依據相關目的事業法令  
規定調整細目名稱，並  
配合調整容許使用情形

- 漁業及其相關設施項下分為定置漁業權、區劃漁業權、專用漁業權，以及納入管道為海底電纜、管道及相關設施

屬重要公共設施，調整  
各分類之容許使用情形

- 海水淡化設施、輸油(氣)管線(道)及相關設施、其他再生能源相關設施及海洋棄置區

據全國國土計畫指導  
新增申請規模限制

- 資料浮標站及底錠式觀測儀器

- 另有關海1-3之管制方式，按計畫指導係供原規劃之重大建設計畫申請使用，爰除「依其他法律於海域劃設之各類保護(育、留)區」、「漁撈」、「船舶無害通過」仍維持免經申請同意外，其餘部分改訂於條文(草案)第6條第5項。

就前開附表一、二訂定原則及調整情形，請各有關部會及直轄市、縣（市）政府協助檢視並提供意見，所提意見如符合前述訂定原則者，將再予納入研議。

**報告事項二：**  
**容許使用情形表農業群組管制方向**

# 背景說明

- 目前第6條附表一（112年7月版）農業群組管制內容，係依農業部110年5月13日農企字第1100012645號函提供意見，並經110年8月11日、9月29日本部營建署召開國土計畫土地使用管制相關事宜第28、29次研商會議討論在案。
- 農業部以112年6月12日農企字第1120225439號函表示，因111年10月起國土計畫土地使用管制政策方向發生重大變動，致使部分衝擊恐超出其原先評估，除就國土計畫使用地編定方式、既有權利保障方式、審查方式及內容等將另提供建議外，該部就**農業群組**容許使用項目管制內容再予提供相關意見；至農舍之細目「**農舍及農舍附屬設施**」，因涉及鄉村地區整體規劃及農村發展等整合處理機制，該部表示刻正研議中，將再另行提供建議。

# 農業部所提農業群組修正意見類型

- 農業部112年6月12日來函提供意見涉及使用項目眾多(詳議程資料附件2-1)，為利研議分析，業就該部所提意見性質予以分類研析，並逐項研擬回應說明(詳議程資料附件2-2)，修正意見類型如下：

農業部所提農業群組修正意見類型		本部評估
一	備註欄增加應依農業主管機關法令規定申請辦理或相關文字	經檢視農業部建議於備註欄增加應依農業主管機關法令規定申請辦理或相關文字，與備註欄加註內容原則未符， <b>原則不予參採</b> 。
二	備註欄增加僅適用農業用地(或部分其建議之原區域計畫使用地)	有關農業部建議於備註欄增加「於原依區域計畫法編定之農牧用地、(林業用地)、養殖用地、(國土保安用地)增加應依『申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法』規定辦理」等文字，經上開分析，與本次會議議題一所提 <b>備註欄加註內容原則不符，或管制內容設計不合理</b> 等問題，原則不予參採，建議回歸農業相關目的事業法令規範

# 農業部所提農業群組修正意見類型

農業部所提農業群組修正意見類型		本部評估		
三	放寬管制內容	<p><b>1.開放允許使用(或限制條件放寬)</b></p> <p>農業部就設施性質與設置現況、既有權益保障、維持產業鏈健全等理由說明放寬理由，且包括「1-4森林遊樂設施」、「1-12休閒農業設施」、「1-15農村再生設施」等皆有專法管制，除<u>1-4森林遊樂設施及1-15農村再生設施之備註欄位調整建議外</u>，其餘原則尊重農業部意見，同意參採。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 「1-4森林遊樂設施」備註欄建議增加交通用地： <ul style="list-style-type: none"> <li>• 非屬現行交通用地容許使用項目。</li> </ul> </li> <li>■ 「1-15農村再生設施」之備註欄位：</li> </ul>		
		原備註欄文字	農業部建議調整	本部評估
		限於已完成鄉村地區整體規劃或農村再生發展區計畫，且前開計畫內已明確指認農村再生設施之設置區位者。	限於已完成鄉村地區整體規劃或依農村再生條例由主管機關所擬定之相關計畫。	備註內容係規範國1、國2之免經申請同意條件，未符合者仍得循應經申請同意程序辦理，不致影響國土保育地區農村再生設施設置或令其中斷施設等情形，建議仍維持原備註欄位文字，相關意見原則不參採。

# 農業部所提農業群組修正意見類型

農業部所提農業群組修正意見類型	本部評估
<p>三 放寬管制內容</p>	<p>2. 申請程序放寬(由應經改為免經)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 除「1-4森林遊樂設施」之「住宿及附屬設施」細目，其餘<b>原則參採</b>。 「1-4森林遊樂設施」之「住宿及附屬設施」該部建議於國2、農3刪除原備註欄位附帶條件且改採免經申請使用，與前開「採免經或應經國土計畫主管機關同意原則」未符。</li> <li>■ 另包括「1-7農作產銷設施」之農作加工、農作集運設施(於國1)等細目，除同意依農業部建議調整為附條件使用外，考量相關細目亦屬既有區域計畫使用地容許使用項目，依「採免經或應經國土計畫主管機關同意原則」，<b>進一步就符合備註條件者調整為免經申請同意使用</b>。</li> <li>■ 查目前應經申請同意審查內容中除「寵物生命紀念設施」外，就農業群組各使用項目於城鄉發展地區並未要求應設置緩衝綠帶或設施、綠地或必要性服務設施，主要考量農業群組各使用項目於城鄉發展地區對於外部環境影響程度較低，實無須再給予相關規劃配置要求或限制，故有關農業群組各項(細)目<b>於城2-1、城3屬應經申請同意者，一併調整為免經申請同意</b>。</li> </ul>

# 農業部所提農業群組修正意見類型

農業部所提農業群組修正意見類型		本部評估
四	增加除外規定或限縮管制內容	<p>1. 農業部建議增加除外規定，與前述<b>備註欄加註內容原則</b>未符。</p> <p>2. 國土計畫法正式上路後，係將原區域計畫法編定之使用地類別轉載於國土功能分區證明之相關欄位，<u>已無由地政機關依山坡地可利用限度查定成果配合註記使用地類別之機制</u>，如屆時仍有土地尚未完成查定作業，或未來有新登記土地，皆無法再調整或補註原區域計畫法編定之使用地類別。</p> <p>3. 故未來仍宜請農業主管機關<u>自行公告山坡地可利用限度查定結果並依查定結果研議坡地利用及防災機制</u>，如涉及農業相關法令修訂者，請農業主管機關本權責辦理。</p>
五	農舍相關問題	<p>1. 農舍及農舍附屬設施 請<b>農業部儘速提供相關管制建議</b>，於提供前仍<b>維持</b>本署規劃方向</p> <p>2. 農產品之零售、農作物生產資材及日用品零售、民宿 與<b>備註欄位加註原則未符</b>，且未來認定方式存有爭議，又農業部亦尚未確認農舍主體之管制方向，爰相關建議原則<b>不予參採</b>。</p>

- 依照前開研處情形，就第6條附表一農業群組之容許使用情形，已修正如議程資料附件1-3所示，請各有關部會及直轄市、縣（市）政府協助檢視並提供意見，所提意見如符合議題一所訂原則者，將再予納入研議。
- 又考量農舍管制方向為外界關切重點，且本規則草案須加速辦理法制作業程序，仍請農業部儘速提供農舍管制方向，以利國土計畫相關制度推行。

## 報告事項三：

# 國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區之建蔽率及容積率上限表 訂定方式說明

# 管制規則草案第12條 使用強度規定

## ●(附表四)

原區計可建地從事免經申請同意使用項目者，適用下表規定

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

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

## ●(附表三)

其餘情形適用下表規定

## 本次報告事項

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

# 附表三 訂定原則

		國土計畫法第21條
1	城鄉發展地區 > 農業發展地區 > 國土保育地區	<ul style="list-style-type: none"><li>• 城鄉發展地區：居住、產業或其他城鄉發展活動使用</li><li>• 農業發展地區：供農業生產及其必要之產銷設施使用</li><li>• 國土保育地區：維護自然環境狀態</li></ul>
2	同一性質土地使用強度小於現行都市土地相關分區或用地	<ul style="list-style-type: none"><li>• 未來應以集約發展及成長管理為原則</li><li>• 有效利用土地資源、節省能源、增加公共設施使用效率</li></ul>
3	同一國土功能分區之山坡地區使用強度應低於非山坡地區	<ul style="list-style-type: none"><li>• 考量山坡地環境條件，並為兼顧開發及山坡地保育目的</li></ul>

# 使用強度研訂參考

針對**居住、產業、農業及生態保育**等4種類型土地，以現行都市土地與非都市土地相關法令涉及使用強度相關規定為基礎，作為研訂各國土功能分區及其分類強度數值之參考：

類型	都市計畫法臺灣省施行細則	臺北市土地使用分區管制規則	非都市土地使用管制規則	對應國土功能分區分類
居住	住宅區 建蔽率60% 容積率以人口密度與公共設施面積比值進行計算，每公頃未達200人且鄰里性公共設施用地比值未超過15%地區者，容積率為120%	第三種住宅區 建蔽率45% 容積率225%	甲種建築用地及乙種建築用地 建蔽率60% 容積率240%	城鄉發展地區、農4
產業	工業區 建蔽率70% 容積率210%	第二種工業區 建蔽率45% 容積率200% 第三種工業區 建蔽率55% 容積率300%	丁種建築用地 建蔽率70% 容積率300%	

# 使用強度研訂參考

類型	都市計畫法臺灣省施行細則	臺北市土地使用分區管制規則	非都市土地使用管制規則	對應國土功能分區分類
農業	農業區 建蔽率10%	農業區 建蔽率10% 農業設施建築投 影面積不得超過 申請設施使用土 地面積30%	依農業用地容許作農業設 施使用審查辦法規定，農 業設施總面積不得超過申 請設施所座落之農業用地 面積比例	農業發展地 區
	農業產銷必要設施建蔽率 60%			
	休閒農業設施建蔽率20%			
	自然保育設施建蔽率40%			
生態保 育	風景區 建蔽率20% 容積率60%	風景區 建蔽率15%	遊憩用地 建蔽率40% 容積率120%	國土保育地 區
	保護區 建蔽率10%	保護區 建蔽率10%		

# 各國土功能分區分類及其分類之使用強度訂定說明

國土功能分區及其分類	建蔽率(%)	容積率(%)
國1	10	30
國2	20	60
農1	30	90
農2	50	120
農3	40	120
農4	60(平) 40(山)	120
城2-1	60(平) 40(山)	120
城2	60(平) 40(山)	120

有關各國土功能分區及其分類之使用強度適用情形，前已於本規則草案第12條研商討論，就第12條附表三訂定原則請各部會及直轄市、縣（市）政府表示意見，相關意見如符合前述訂定原則者，將再予納入研議。

## 報告事項四：

應經申請同意案件相關書件暨同意條件  
設計之各機關意見回應處理說明

# 背景說明

- 112年5月31日召開國土計畫土地使用管制相關事宜第42次研商會議，就應經申請同意案件之同意條件設計調整內容進行討論後，已依各機關會中及會後所提意見逐項回應處理情形，意見經參採部分已納入草案修正，本次將針對管制規則草案附件一、一之一至四、二至六內容進行說明。

附件編號	內容
第13條附件一	國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區之申請書、使用計畫書
第13條附件一之一至四	1-1環境敏感地區查詢表 1-2應設置緩衝綠帶或設施之使用項目 1-3應設置綠地之使用項目 1-4應設置必要性服務設施之使用項目
第14條附件二	海洋資源地區之申請書、使用計畫書
第16條附件三、四	申請同意案件書面審查表
第20條附件五、六	變更申請書暨使用計畫書

# 申請書及使用計畫書 (附件一之二~一之四)

- 配合第42次研商會議同意條件設計，依各國土功能分區及其分類之土地使用指導事項及各使用項目外部影響程度，於附件一之二至一之四**正面表列**應設置**緩衝綠帶或設施**、**綠地**、**必要性服務設施**之群組及使用項目。

同意條件	設置理由	正面表列方式		
緩衝綠帶或設施	避免影響鄰地使用，保留適當開放空間作為緩衝。(例外情形:依各該國土功能分區及其分類之土地使用指導事項及各使用項目外部影響程度，屬規模小及外部影響程度低者，免予設置)	國土功能分區及其分類	群組	使用項目
		國1	農業	林業設施
綠地	針對規模較大之住商、觀光等使用項目及有外部影響或鄰避性之使用項目，為平衡開發地區周遭之生態環境、維持基地自然淨化空氣、涵養水源，同時兼具管控計畫合理開發密度之功能，必要時亦得作為緊急（或臨時）防災避難空間。	群組	使用項目	
		農業	寵物生命紀念設施	
		礦業	礦業使用及其設施	
		:	:	
必要性服務設施	針對規模較大之住商、觀光等使用項目，因其活動所衍生之公共設施負擔應於內部劃設提供。	群組	使用項目	
		住商(註1)	住宅	
		:	:	

註1:申請本附件所列使用項目，且於國、農地區申請面積達1公頃，或於農4、城2-1、3類申請面積達2公頃者，應規劃30%必要性服務設施。

# 申請書及使用計畫書 (附件一之二~一之四)

- **文字修正**：為明確申請使用項目屬線狀設施、開放性設施者，免設置緩衝綠帶或設施，酌予調整修正附件一之二備註。

## 附件一之二 應設置緩衝綠帶或設施之應經申請同意使用項目

國土功能分區及其分類	群組	使用項目
國1	農業	林業設施
	⋮	⋮

備註：

1. 申請本附件所列使用項目，應於基地邊界規劃至少1.5公尺寬緩衝綠帶或設施。
2. 本附件所稱緩衝設施係指具有隔離效果之道路、平面停車場、水道、公園、綠地、滯洪池、蓄水池、廣場、開放球場等開發性設施。
3. 申請使用項目即屬線狀設施或備註2所稱開放性設施者，免設置緩衝綠帶或設施。
4. 依本附件所設置之緩衝綠帶或設施得計入法定空地面積計算。
5. 同一或不同申請人向主管機關提出二個以上，經審認屬同一使用計畫性質，且範圍毗鄰之申請案件，應累計其面積。

# 應經申請同意案件之同意條件設計(附件三、四)

- **查核事項**：查核事項主要係審查申請書相關文件是否齊備，另就下列事項酌予調整修正

## 新增查核事項

① 城2-3 於循使用許可程序辦理前，仍有申請應經申請同意使用之情形，故應避免影響其劃設目的。



✓ 位於城鄉發展地區第2類之3者，應具備其劃設目的之目的事業主管機關意見文件。

② 除部分循原民土管機制申請之情形外，應經申請同意案件可能涉及位於原住民族基本法第21條之土地。



✓ 屬於原住民族基本法第21條之土地，具備完成諮商之證明文件。

③ 避免發生同筆地號土地存有不同使用同意或許可處分衍生未來土地使用管制疑義。



✓ 基地區位未有使用計畫應廢止而未廢止之情形。

# 應經申請同意案件之同意條件設計(附件三、四)

- **實質審查內容**：為明確區分國土計畫主管機關與各目的事業主管機關之權責分工，國土計畫主管機關以審查「**土地使用管制內容**」為主。就條文應審查事項，則於附件審查表做細節性規定。

申請案件區位	應審查土地使用管制內容
國土保育地區 農業發展地區 城鄉發展地區	土地使用強度、通行機能、緩衝綠帶或設施、綠地、必要性服務設施、環境敏感地區土地使用指導事項。
海洋資源地區	確認申請案件與其他已核准獲同意案件是否有衝突情形。

例：

審查單位		審查內容	申請人檢核	機關審查
1.土地使用強度	國土計畫 主管單位	申請使用強度是否未 逾上限	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
2.通行機能	建設(工務) 單位	是否臨接得指定建築 線之道路	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

## 與各目的事業主管機關採平行審查及明確權責分工(附件三-其他注意事項)

- 申請案件如屬其他目的事業法令已審查事項(滯洪設施、不得建築區位)，為避免重複審查，原則回歸其他目的事業法令辦理(農業發展條例、水利法、水土保持法、建築技術規則)，但保留徵詢目的事業主管機關與有關機關意見之機制，減少法規競合情形及強化行政效率，並酌予調整修正如已取得有關機關同意文件者，免再重複徵詢有關單位意見。

例：

其他注意事項			
審查單位	審查內容	機關審查	備註
環保單位	是否應實施環境影響評估。 <u>(檢附環境影響評估審查結果文件者，免再徵詢)</u>	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	直轄市、縣(市)主管機關應將其他注意事項載於同意函副知有關機關，並請有關機關如有本規則第21條第1項第3款情形者，應通知直轄市、縣(市)主管機關。
水利(水保)單位	是否需擬具出流管制計畫書或水土保持計畫。 <u>(檢附出流管制或水土保持計畫同意文件者，免再徵詢)</u>	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	

簡報結束  
敬請指教

