



國土計畫法下使用地編定類別 及土地使用管制調整方向

專家學者座談會 107.07.16

內政部營建署



趙子元副教授
國立成功大學

議程說明

107.07.10 (二) 上午9:30
營建署601會議室

時間	內容	主持人/簡報者
9:30-9:40	主持人致詞	陳繼鳴分署長
9:40-10:00	討論議題說明	
10:00-12:00	綜合討論 議題一、國土計畫使用地編定類別調整 議題二、國土計畫使用地編定方式 議題三、國土計畫使用地管制方式	趙子元副教授
12:00-12:10	結語	陳繼鳴分署長

背景說明

區域計畫法

使用分區



使用地

依計畫規劃
(非直接對接)

國土計畫法

功能分區
分類



使用地

本次討論重點

涉及非都土717萬筆土地
共約302萬公頃，其管制
規定差異應予審慎討論

議題重點

議題一

國土計畫使用地 編定類別調整

- 現行使用地編定參考
- 使用地編定類別初擬
- 前後編定調整討論

議題二

國土計畫使用地 編定方式

- 編定方式考量與參考
- 編定方式初提

議題三

國土計畫使用地 管制方式

- 各使用地容許使用之調整方式說明
- 針對調整結果進行討論

現行使用地編定

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

國土計畫使用地編定類別？

檢視現行非都市土地之使用地編定類別，部分使用地之編定類別已不符未來使用需求，且特定目的事業用地範疇廣泛，故調整為建築用地等16種使用地：

使用地	說明	使用地	說明
建築用地	供公共設施、公用事業或特定事業以外之其他建築使用者	水利用地	供水利及其設施使用者
產業用地	供工業及其相關設施建築使用者	遊憩用地	供遊憩及其設施使用者
農業用地	供農業及畜牧業等一級產業生產活動使用者	文化資產保存用地	供保存古蹟、考古遺址、聚落建築群、文化景觀、史蹟、歷史建築、紀念建築等文化資產使用者
農業設施用地	供農業、漁業、畜牧業之生產、科技研發、儲運、加工、行銷或其他農產業發展所需設施使用者	生態保護用地	供保護生態使用者
林業用地	供營林及其設施使用者	國土保安用地	供國土保安使用者
養殖用地	供水產養殖及其設施使用者	殯葬用地	供人類或動物殯葬設施使用者
礦業用地	供礦業及其設施使用者	海域用地	
交通用地	供鐵路、公路、捷運系統、港埠、空運、氣象、郵政、電信等及其設施使用者	特定用地	供公共設施、公用事業或特定事業建築使用者

議題一 調整前後討論

詳細調整說明請參閱表2 (p.6-9)

現行使用地	國土計畫法之使用地	現行使用地	國土計畫法之使用地
1. 甲種建築用地	1. 建築用地	11. 交通用地	8. 交通用地
2. 乙種建築用地		12. 水利用地	9. 水利用地
3. 丙種建築用地		13. 遊憩用地	10. 遊憩用地
4. 丁種建築用地	2. 產業用地	14. 古蹟保存用地	11. 文化資產保存用地
5. 農牧用地	3. 農業用地	15. 生態保護用地	12. 生態保護用地
	4. 農業設施用地	16. 國土保安用地	13. 國土保安用地
6. 林業用地	5. 林業用地	17. 殯葬用地	14. 殯葬用地
7. 養殖用地	6. 養殖用地	18. 海域用地	15. 海域用地
8. 鹽業用地	7. 礦業用地	19. 特定目的事業用地	16. 特定用地
9. 礦業用地		備註： 附件1(p.9) 為非都市土地變更編定執行要點第8點所列範疇 表3(p.12) 為上列要點附件二之45項「擬使用項目」	
10. 窯業用地			

議題重點

議題一

國土計畫使用地 編定類別調整

- 現行使用地編定參考
- 使用地編定類別初擬
- 前後編定調整討論

議題二

國土計畫使用地 編定方式

- 編定方式考量與參考
- 編定方式初提

議題三

國土計畫使用地 管制方式

- 各使用地容許使用之調整方式說明
- 針對調整結果進行討論

國土計畫使用地編定考量

考量 1 計畫性質

依國土計畫法第22條第一項、第32條第二項明定「直轄市、縣(市)主管機關應依據各該國土計畫之指導，劃設國土功能分區」

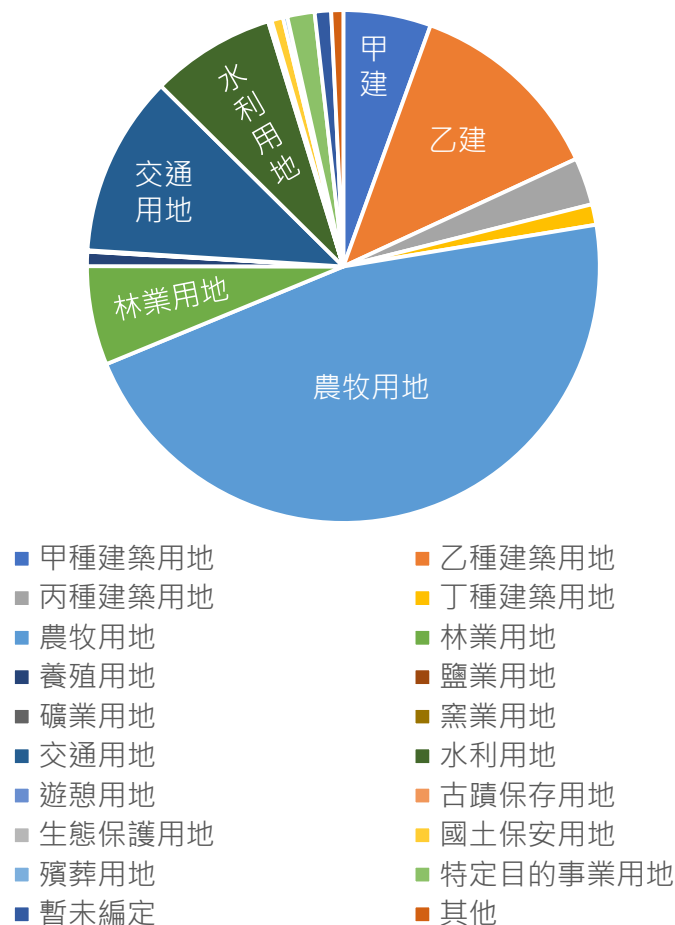
→國土功能分區和使用地均屬計畫性質

考量 2 影響情形

已編定之非都市土地約302萬公頃（717萬筆），如需重新判斷編定，恐無法於111年5月完成，且使用地名稱調整是否須採階段調整作法才不致民眾恐慌？

→編定期程恐無法達成

→階段性調整之必要

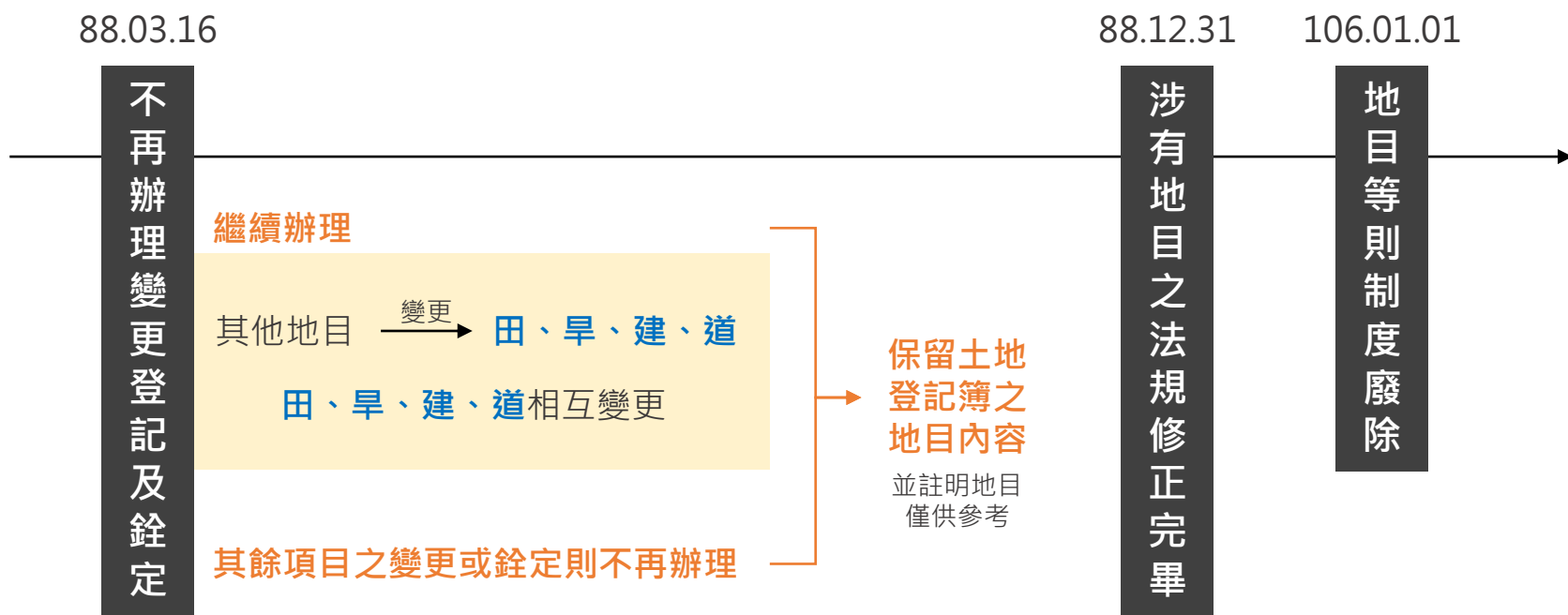


詳細筆數、面積請參閱表4 (p.16)

國土計畫使用地編定參考

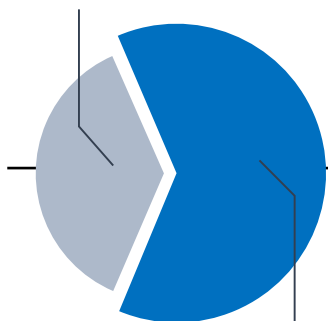
參考案例 內政部逐步漸進廢除地目等則制度之處理

為免驟然廢除地目影響民眾權益，爰採逐步漸進方式：



國土計畫使用地編定方式？

依據國土計畫指明變更
/管制範圍進行計畫編定



其餘範圍之非都市土地
亦應調整編定

特目以外

由地方主管機關重新編定

特目

直接編定為「特定用地」

符合其他使用地編定條件者，由所有權人提出申請，地方政府先行配合重新編定

地方主管機關分期分區檢討具急迫性、必要性之事業計畫內容，重新編定

未登記 未編定

得暫不予編定

(按國土保育地區第一類之國土保安用地進行管制)

所有權人得提出編定申請

地方主管機關分期分區檢討

111.05.01

第一階段編定完成

國土計畫使用地編定方式？

111.05.01

第一階段編定完成

逐年清理

特目

涉及使用地變更編定案件者，由地方主管機關編定為適當使用地

地方主管機關分期分區辦理使用地編定，並在10年內完成

符合其他使用地編定條件者，土地所有權人得提出申請，地方主管機關得於分期分區辦理期程外，配合重新編定

未登記 未編定

涉及使用地變更編定案件者，由地方主管機關應編定為新的編定類別名稱

地方主管機關分期分區辦理使用地編定，在10年內完成

121.05.01

完成逐年清理編定事宜

議題重點

議題一

國土計畫使用地 編定類別調整

- 現行使用地編定參考
- 使用地編定類別初擬
- 前後編定調整討論

議題二

國土計畫使用地 編定方式

- 編定方式考量與參考
- 編定方式初提

議題三

國土計畫使用地 管制方式

- 各使用地容許使用之調整方式說明
- 針對調整結果進行討論

使用地之容許項目調整方式

逐一檢視現行容許使用項目是否繼續維持於原使用地下，或調整為其他使用地下
以甲種建築用地為例（[詳細調整方式參閱表5 \(p.21-27\)](#)）

現行非都市土地管制			國土計畫法下使用地管制		
使用地	容許使用項目	許可使用細目	使用地	容許使用項目	許可使用細目
甲種建築用地	(一)住宅	1.住宅	建築用地	38.住宅	1.住宅
		2.民宿			1.民宿
				46.住宿設施	2.一般觀光旅館
					3.觀光旅館
					4.國際觀光旅館
5.其他住宿設施					
(三)農產品集散批發運銷設施	1.農(畜、水)產品之及集散場(站)、堆積場(站)、轉運場(站)、拍賣場(站)、批發及零售場(站)	農業設施用地	04.農產品銷售設施	農(畜、水)產品之拍賣場(站)、批發及零售場(站)	
	2.其他農產品集散批發運銷設施		05.農產品儲存設施	農(畜、水)產品之集散場(站)、堆積場(站)、轉運場(站)	

議題三 使用地容許項目調整是否妥適？

前述調整方式將使後續使用地編定類別下之容許使用項目趨近於互斥，該作法是否妥適，提會討論（詳細調整情形參閱表7 (p.29-30)）

容許使用 使用地	容許使用 項目	許可使用細目	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3類	第4類	第1類	第2類	第3類	第4類	第5類	第1類	第2-1類	第2-2類	第2-3類	第3類
(一)建築用地	38.住宅	住宅	×	×			×	×	×	○			●		×	●
	46.住宿設施	民宿	×	×			×	○	○	○			●		○	●
		國際觀光旅館	×	×			×	×	×	×			×		×	×
		觀光旅館	×	×			×	×	×	×			×		×	×
		一般旅館	×	○			×	×	×	×			×		×	×
		其他住宿設施	×	○			×	○	○	○			●		○	●
	40.商業及服務設施	零售設施	○	○			○	○	○	○			●		○	●
		倉儲設施	×	×			×	×	×	○			●		×	●
		批發設施	×	×			×	×	×	○			●		×	●
		餐飲設施	○	○			○	○	○	○			●		○	●
		會展設施	×	×			×	×	×	×			○		×	×
		其他商業及服務設施	×	×			×	×	×	○			●		×	●
	28.再生能源相關設施	再生能源發電設施	×	×			×	×	×	○			○		×	○
			(複合式發電除外)	(複合式發電除外)			(複合式發電除外)	(複合式發電除外)	(複合式發電除外)				○			
		再生能源輸電、配電、變電設施	○	○			○	○	○	○			●		○	○
		其他再生能源相關設施	×	×			×	×	×	○			○		×	○