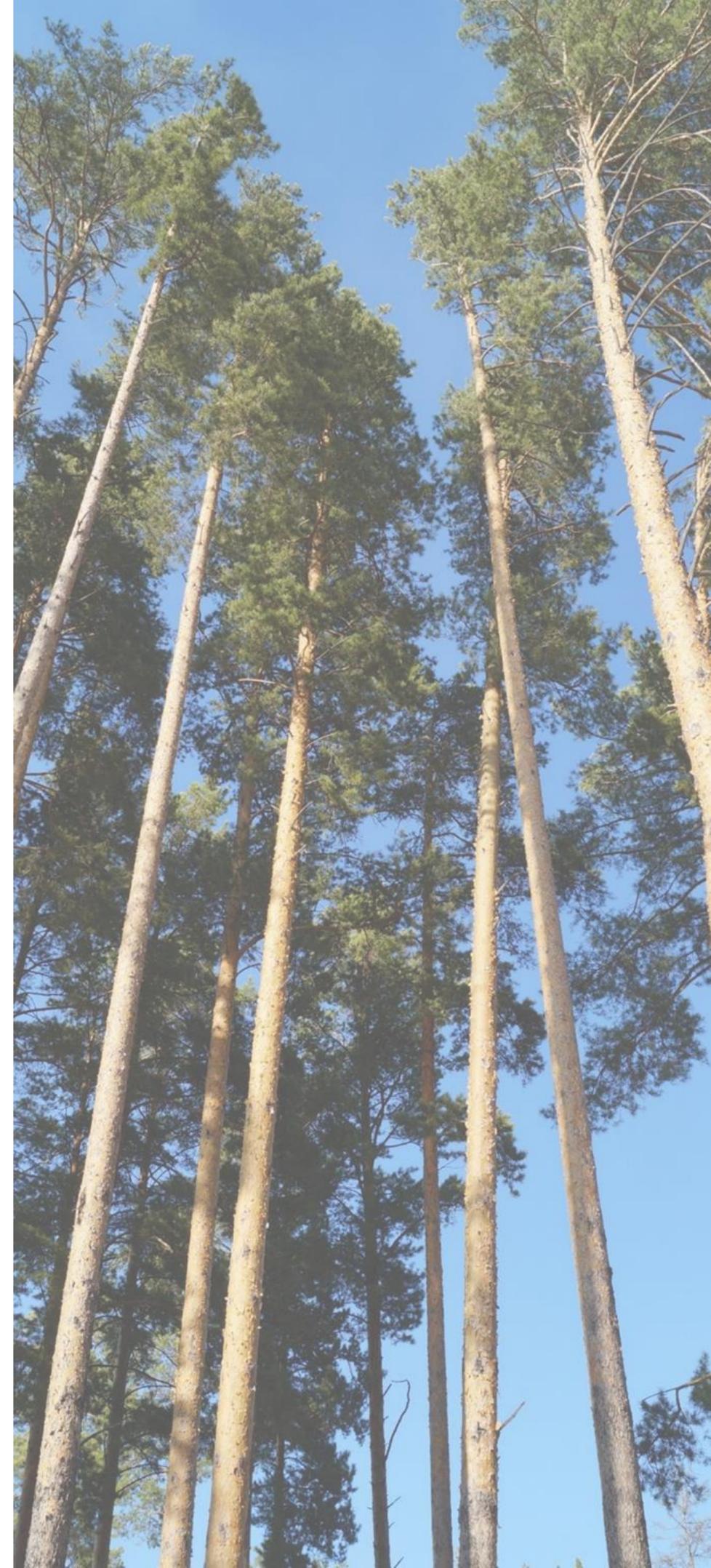


# 國土計畫土地使用管制政策方向

國土計畫規劃與執行實務研習班

講師：陳玉雯 113年04月11日

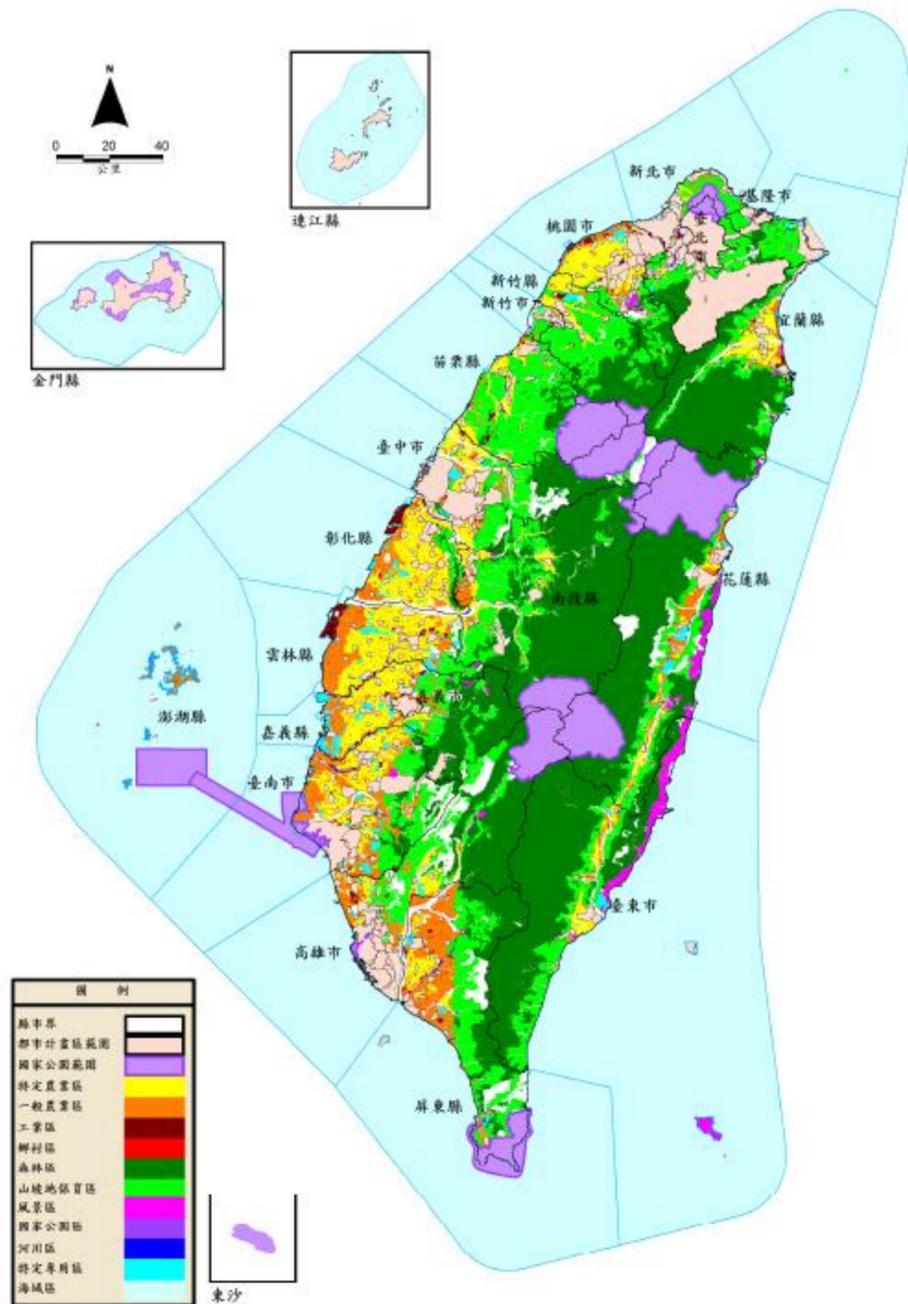




Part 01

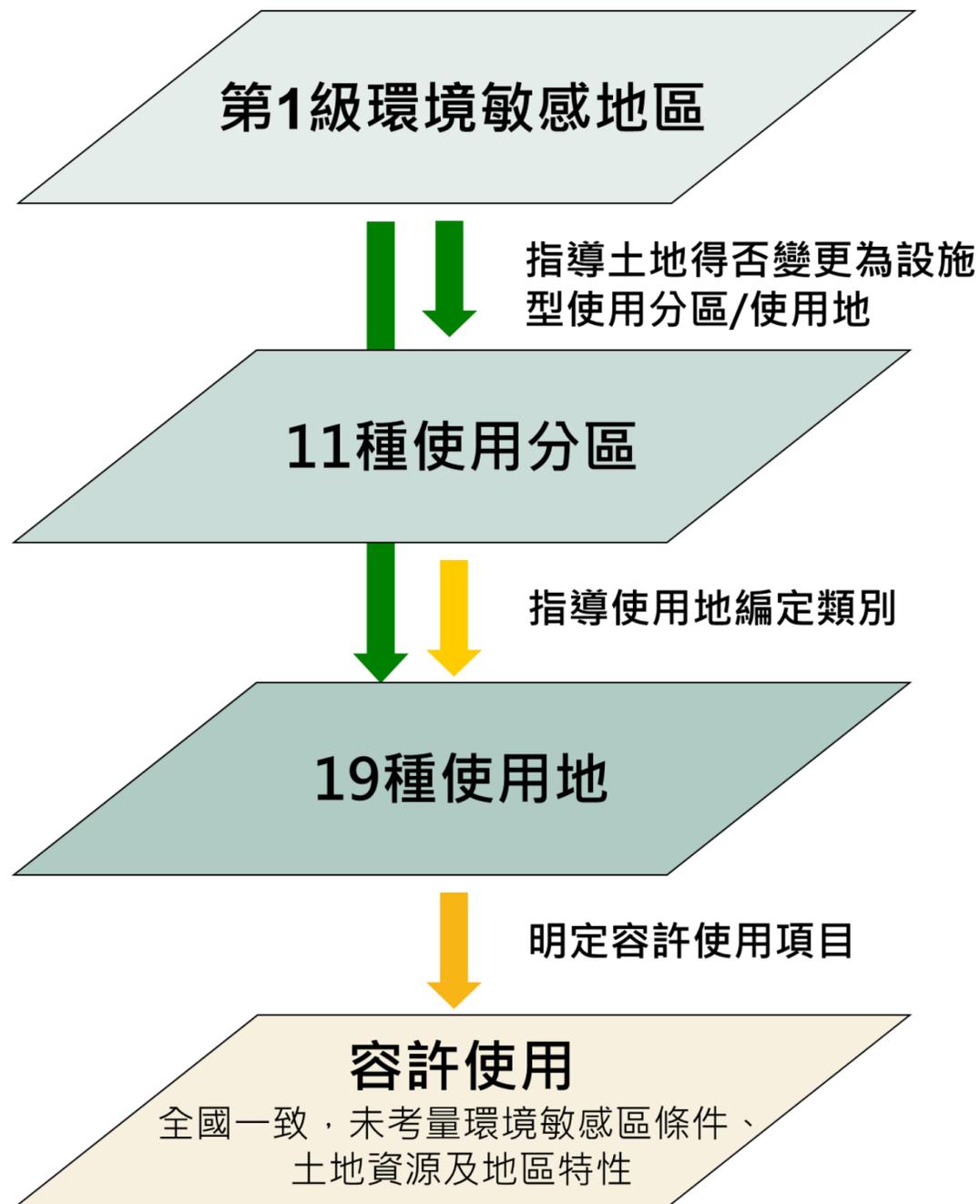
# 國土計畫法之土地管制機制

# 現行 土地空間計畫體制



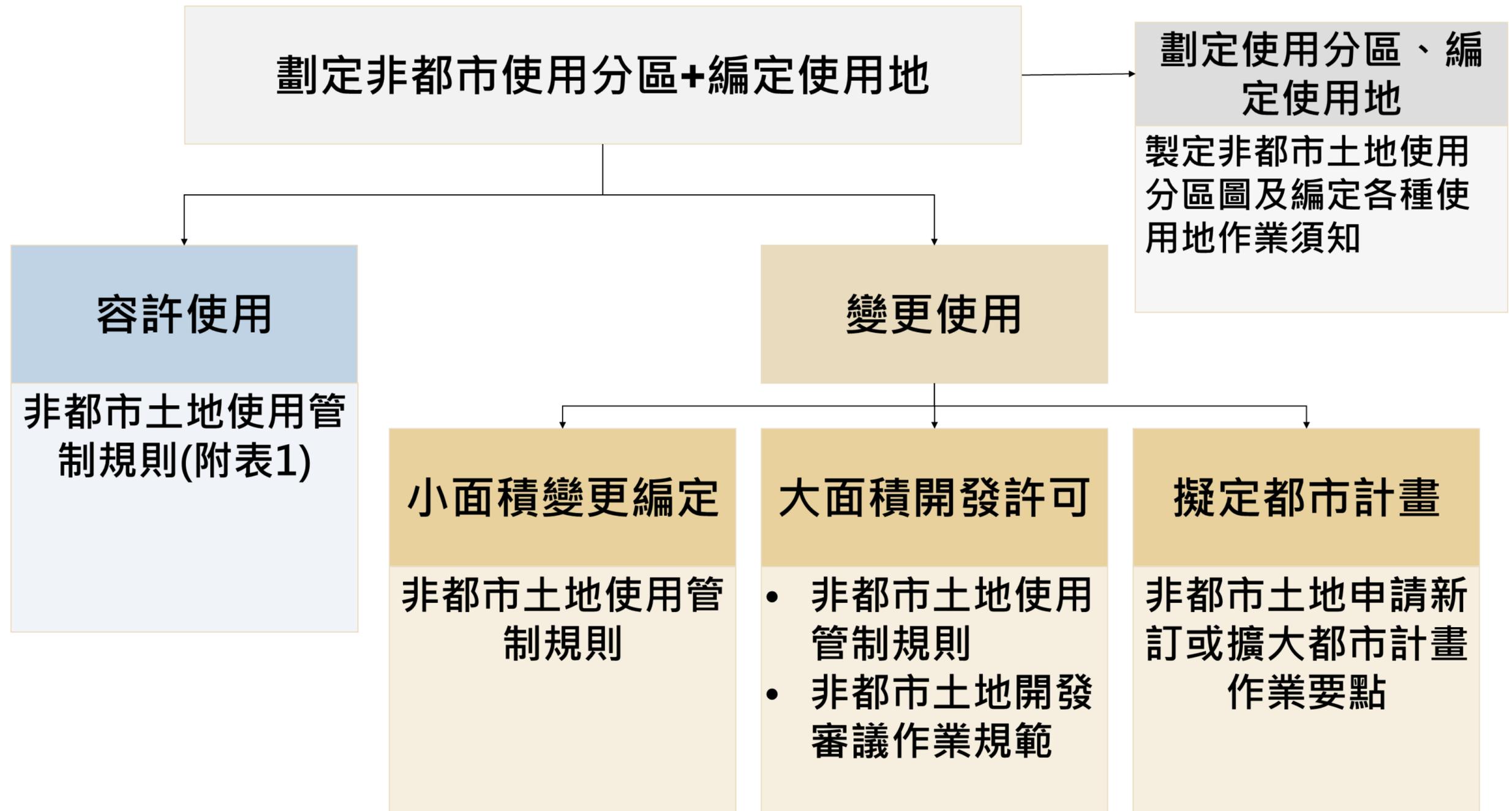
類別	法令	面積 (110年底)	佔陸域 面積%
都市 土地	依都市計 畫法管制	415處；4848 平方公里	13
國家 公園 土地	依國家公 園法管制	10座(含壽山國 家自然公園)； 7505平方公里 (陸域3110平方 公里、海域 4395平方公里)	9
非都 市 土地	依區域計 畫法管制	除都市土地及 國家公園以外 土地	78

# 區域計畫 土地使用管制系統



使用地類別	容許使用項目	許可使用細目		附帶條件
		免經申請許可使用細目	需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可使用細目	
五、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		限於依農業用地興建農舍辦法或實施區域計畫地區建築管理辦法核准興建之農舍。
		2. 農產品之零售		
		3. 農作物生產資材及日用品零售		
		4. 民宿	限於民宿管理辦法第六條第一項但書規定之原住民保留地、經農業主管機關劃定之休閒農業區或核發經營許可登	

# 非都市土地使用管制規則



現況  
編定

變更  
個案  
開發

零星  
開發

使用  
失衡

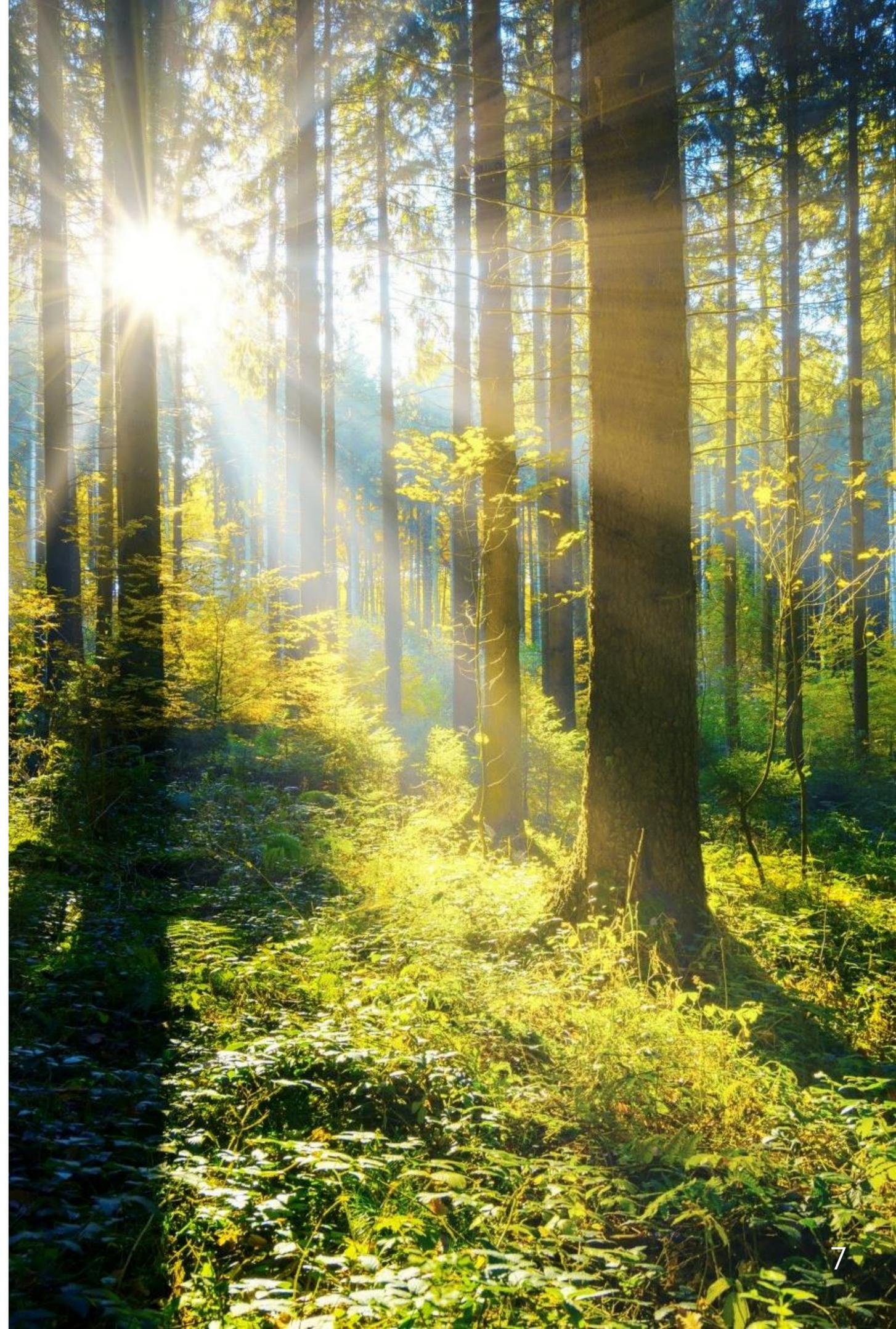
發展  
失序

國土  
破壞

# 國土計畫法立法目的

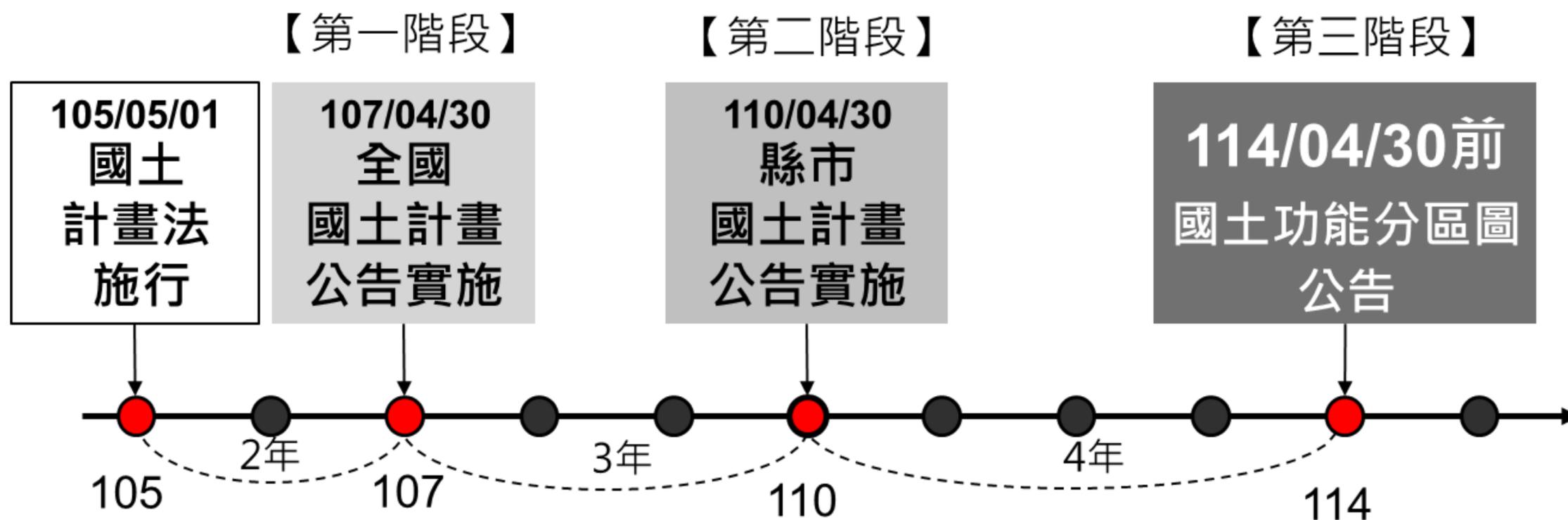
## 追求國家永續發展

- 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
- 復育環境敏感與國土破壞地區



# 國土計畫推進行程

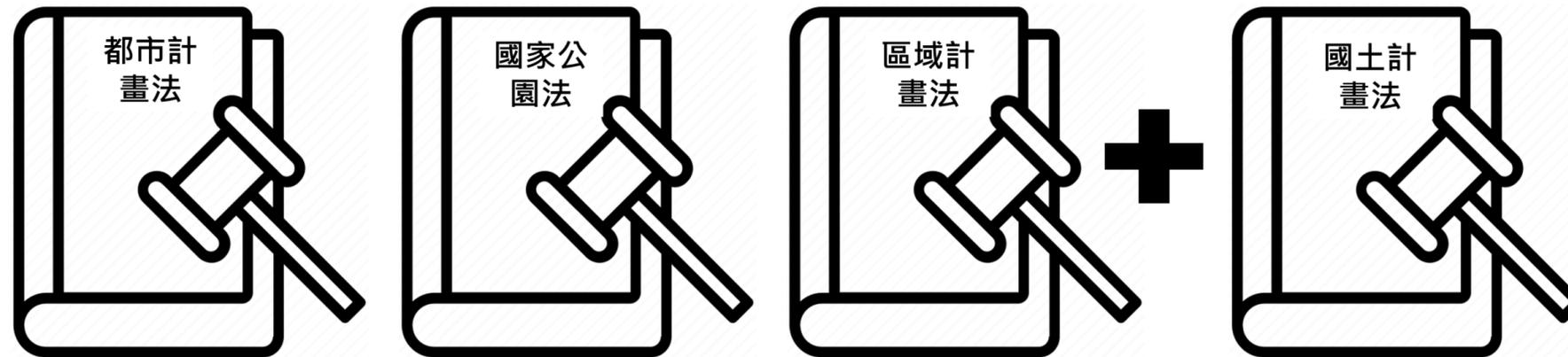
- 國土計畫法第45條修正案於109/04/17三讀通過



- 區域計畫停止適用
- 國土計畫法全面執行，依國土功能分區管制

# 土地使用管制法令轉換

現在 (3+1部土地使用管制法律)



114.04.30起 (3部土地使用管制法律)



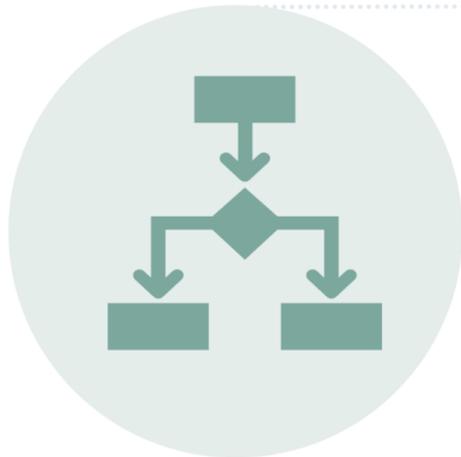
# 國土計畫法(109.04.21)

第一章 總則	立法目的 (1)	主管機關 (2)	用語定義 (3)	中央/地方分 工(4)	國土白皮書 (5)	國土規劃基 本原則(6)	審議機制 (7)		
第二章 種類與內容	國土計畫種類 (8)			國土計畫載明事項 (9)(10)					
第三章 擬訂、公告、 變更及實施	擬定審議 核定機關 (11)	民眾參與 (12)(13)	復議(14)	通盤檢討/ 適時檢討 (15)	指導都市計 畫(16)	協調部門計 畫(17)	調查/勘 測(18)	國土規劃資 訊系統/監 測(19)	
第四章 國土功能分區之 劃設及土地使用 管制	國土功能 分區劃設 原則(20)	國土功能分 區使用管制 (21)(23)	國土功能 分區圖 (22)	使用許可 申請條件 (24)	使用許可 民眾參與 (25)(27)	影響費/ 國土保 育費(28)	使用許可相 關規定 (26)(29) (30)(31)	補償(32) 或徵收(33)	公民 訴訟 (34)
第五章 國土復育	劃定國土復 育促進地區(35)			擬定復育計畫 (36)	復育配套機制 (37)				
第六章 罰則	罰鍰 (38)			刑罰 (39)	民眾檢舉規定 (40)				
第七章 附則	海域範圍及 管理(41)	重大共設施 認定(42)	推動國土規 劃研究(43)	國土永續發 展基金(44)	國土計畫制 定時程(45)	訂定施行細 則(46)	施行日期 (47)		

# 立法重點

1

確認國土計畫優位



2

計畫引導使用模式



3

納入民眾參與監督



4

推動國土復育工作



5

研訂補償救濟機制



6

保留因地制宜彈性



# 1、建立國土計畫體系，確認國土計畫優位

- 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。（§8）。
- 現行都市計畫或國家公園計畫，應遵循國土計畫，確認國土計畫之優位性；直轄市、縣（市）國土計畫公告實施後，應限期辦理都市計畫之擬訂或變更。（§16）
- 各目的事業主管機關擬訂之性質重要且在一定規模以上部門計畫應遵循國土計畫，並應於先期規劃階段，徵詢同級國土主管機關之意見。（§17）

## 其他計畫系統

國家公園計畫

都市計畫

## 國土計畫系統

全國國土計畫

直轄市、縣(市)  
國土計畫

## 部門計畫系統

中央部門計畫

地方部門計畫

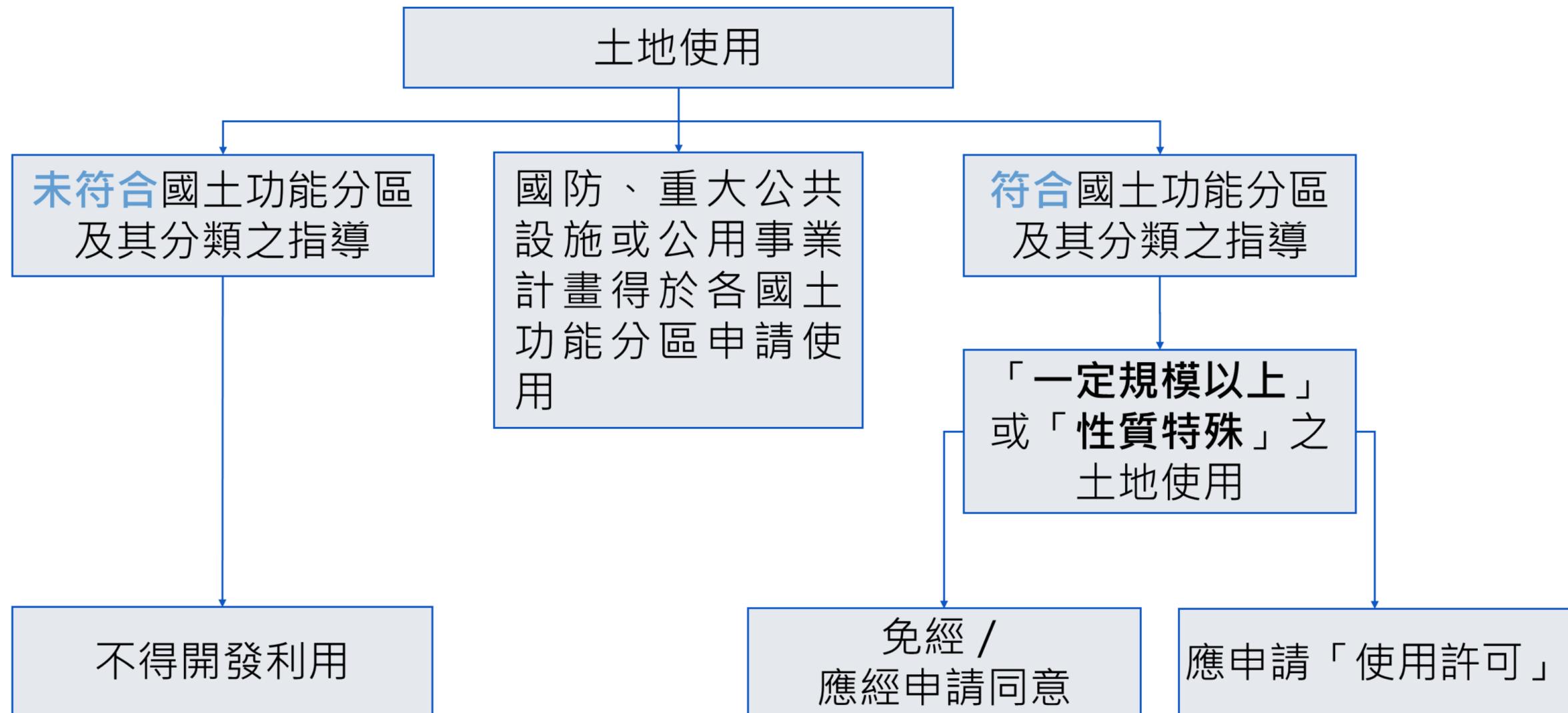
## 2、劃設國土功能分區，計畫引導使用模式

- 依據自然生態、農業生產環境、城鄉發展需求及海洋資保育利用等土地環境條件，依各級國土計畫指導劃設四種國土功能分區及19種分類，以引導土地使用。(§20~21、23)

國土保育地區	海洋資源地區	農業發展地區	城鄉發展地區
第1類 (敏感程度較高)	第1-1類 (保護區)	第1類 (優良農地)	第1類 (都市計畫區)
第2類 (敏感程度次高)	第1-2類 (排他性)	第2類 (良好農地)	第2-1類 (鄉村區等)
第3類 (國家公園)	第1-3類 (儲備用地)	第3類 (坡地農地)	第2-2類 (開發許可)
第4類 (都市計畫保護區)	第2類 (相容性)	第4類 (鄉村區、 <b>原民聚落</b> )	第2-3類 (重大計畫)
	第3類 (待定區)	第5類 (都市計畫農業區)	第3類 ( <b>原民鄉村區</b> )

## 2、劃設國土功能分區，計畫引導使用模式

- 各國土功能分區之土地使用，如屬一定規模以上或性質特殊者，應申請「使用許可」，但不得變更國土功能分區及其分類，以大幅縮短土地變更審查時程，提高行政效率，亦改變過去透過開發許可造成土地挖躍開發利用情況，達到開發與保育雙贏局面。



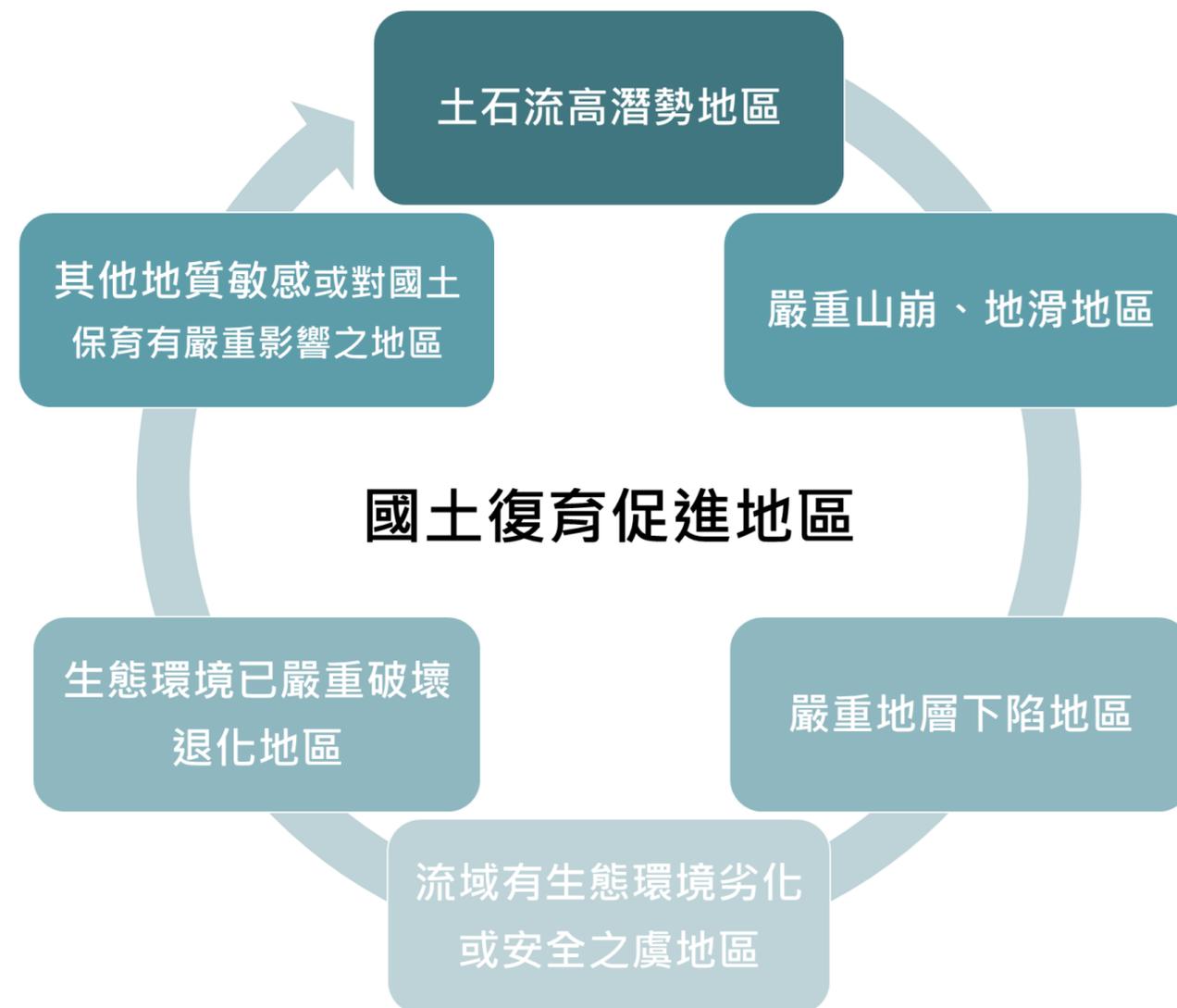
### 3、建立資訊公開機制，納入民眾參與機制

- 中央主管機關應定期公布國土白皮書。(§5)
- 各級國土計畫或使用許可計畫擬訂過程中，應辦理公開展覽及公聽會等程序(§12；25、27)；且國土計畫並應經各該層級及上級國土計畫審議會審議後，始得公告實施。(§11)
- 申請使用許可案件如有違反本法規定情事，而主管機關疏於執行時，受害人民或團體得提出行政訴訟。(§34)

【類別】	【擬定前】	【審議前】	【核定後】	【監督】
國土白皮書			網際網路公開	
各級國土計畫	舉辦座談會或其他適當方式廣詢意見	公開展覽30天+舉行公聽會	公開展覽+公開資訊	
申請使用許可計畫		公開展覽30天+舉行公聽會 書面送達申請使用範圍內之土地所有權人	公開展覽+公開資訊	公民訴訟

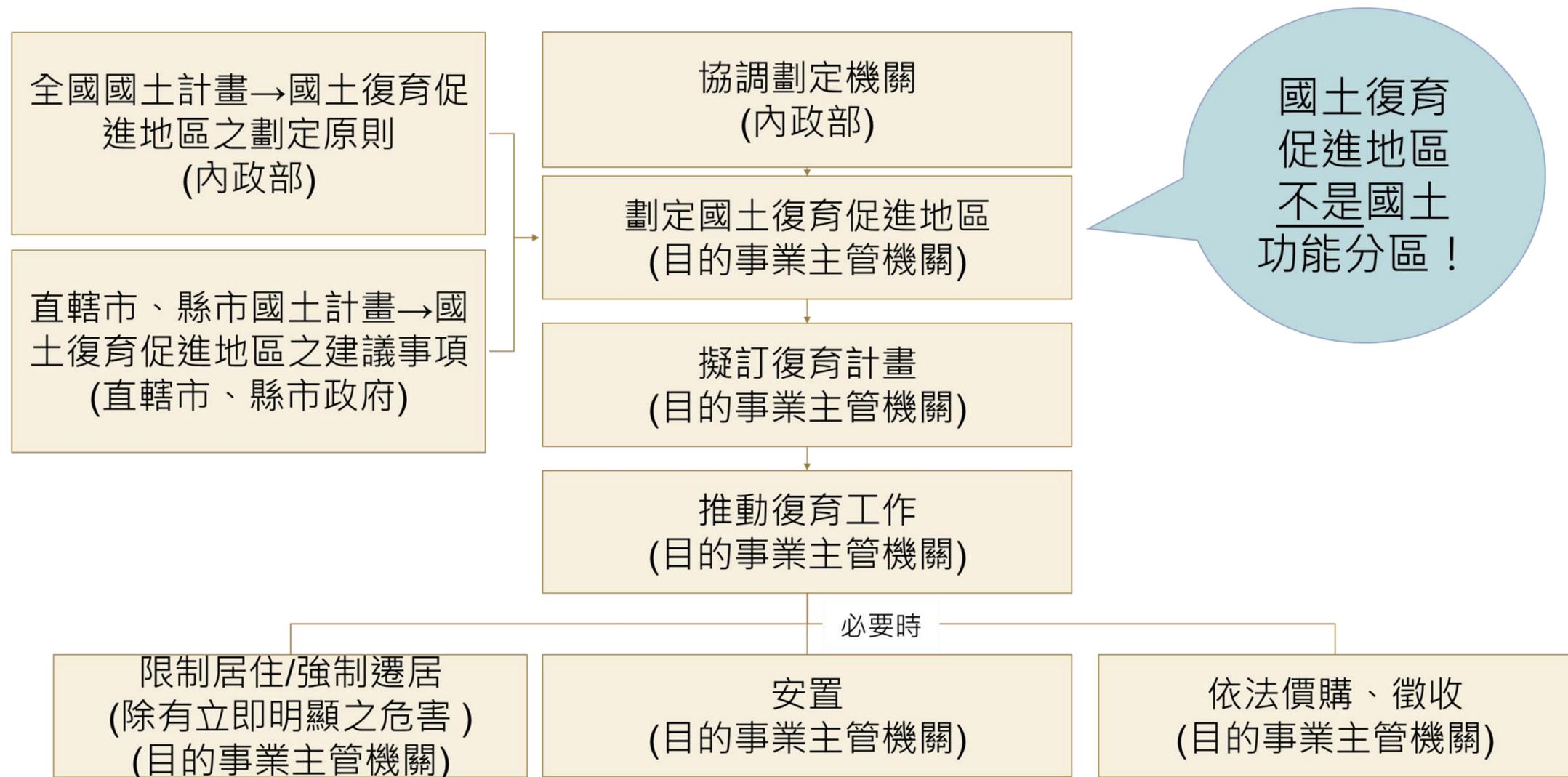
## 4、推動國土復育工作，促進環境永續發展

- 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



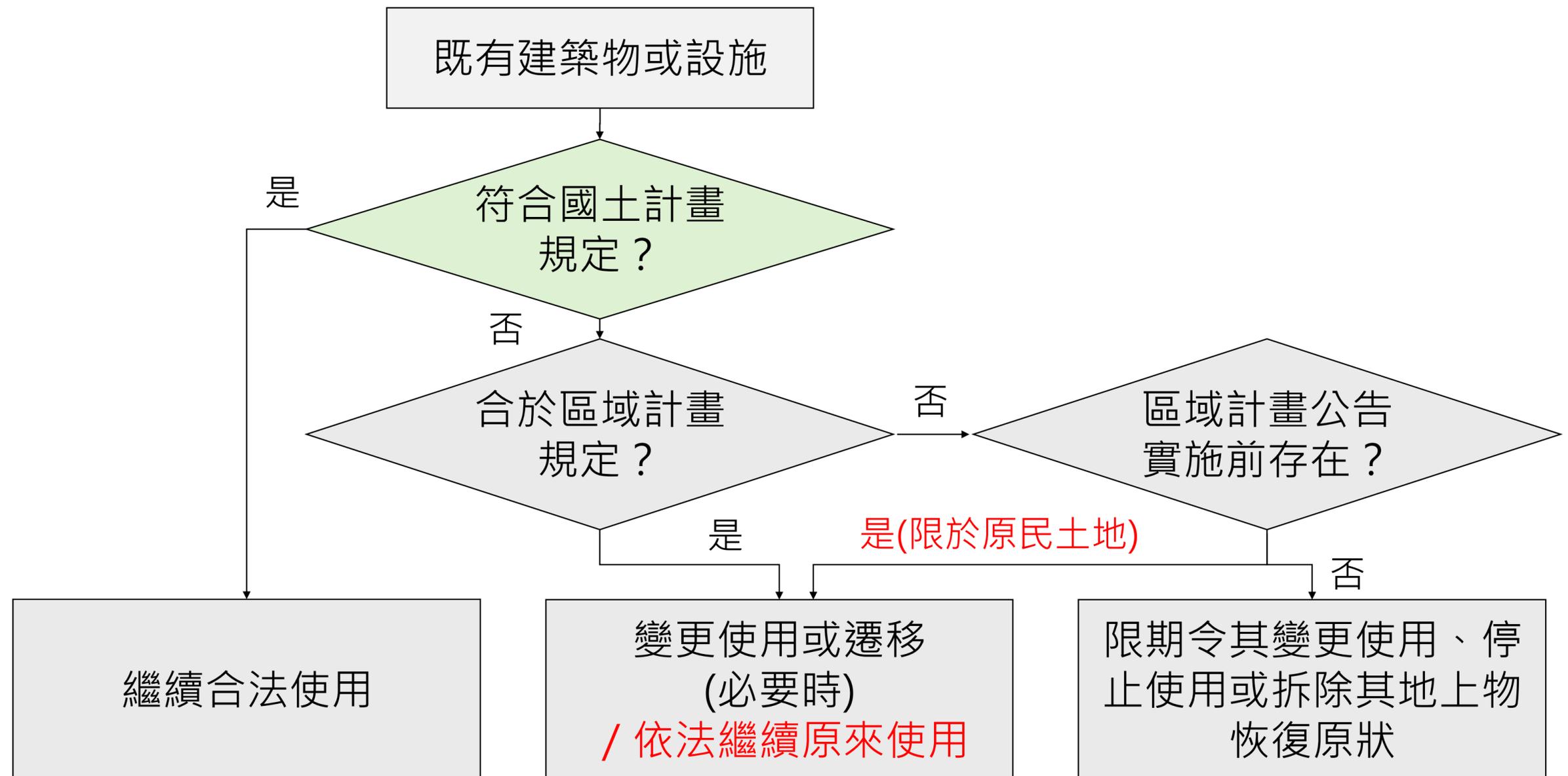
# 4、推動國土復育工作，促進環境永續發展

- 目的事業主管機關得就環境敏感或劣化地區劃定為「國土復育促進地區」，該範圍應以保育和禁止開發為原則，並推動國土復育工作。(§35~37)



## 5、保障民眾既有權利，研訂補償救濟機制

- 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、或區域計畫實施後原合法建築物或設施，在直轄市、縣（市）政府令其變更使用、遷移前，得依法繼續維持原來之使用。（§32）



## 5、保障民眾既有權利，研訂補償救濟機制

- 對於既有合法可建築用地經變更為非可建築用地時，其所受損失，應予適當補償。(§32)

區域計畫之可建築土地

剝奪建築權利  
→編定為非可建築用地

國土永續發展基金  
→適當補償(發展權)

## 6、因應地方發展特色，保留因地制宜彈性

- 內政部-全國通用性
- 縣市政府-地方專屬

### 全國通用性

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

### 地方專屬

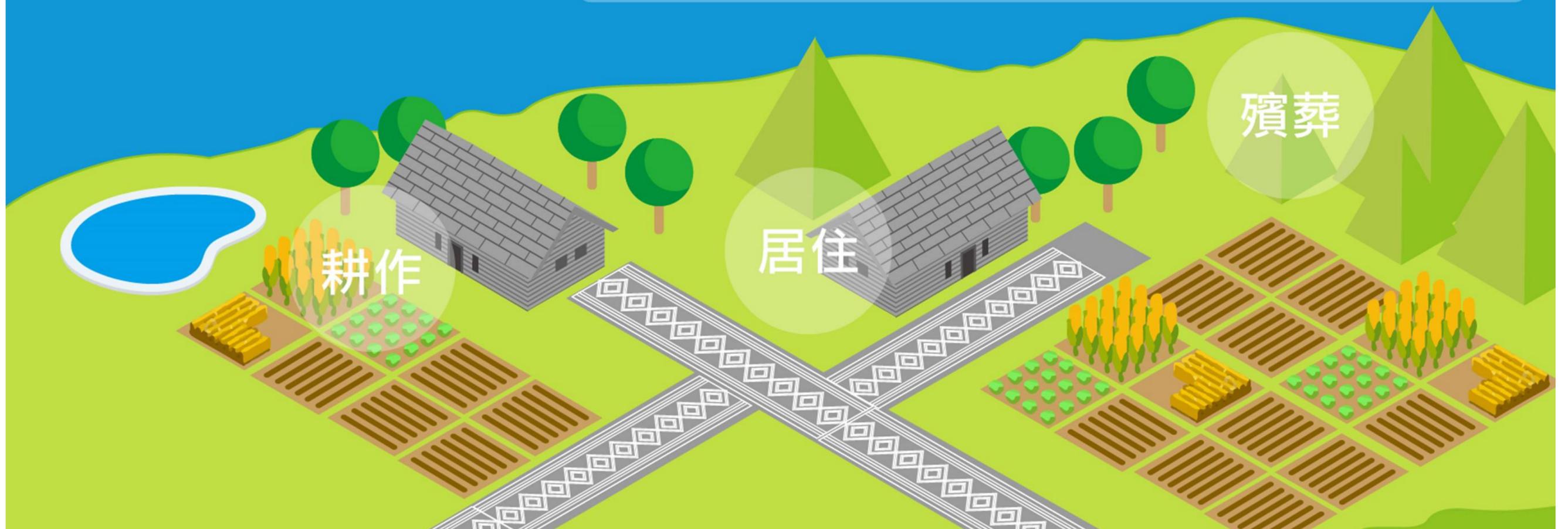
可因地制宜訂定土地使用管制規定  
如情況特殊,縣市政府可訂出比全國通用性更為彈的規定,不一定要更為嚴格。



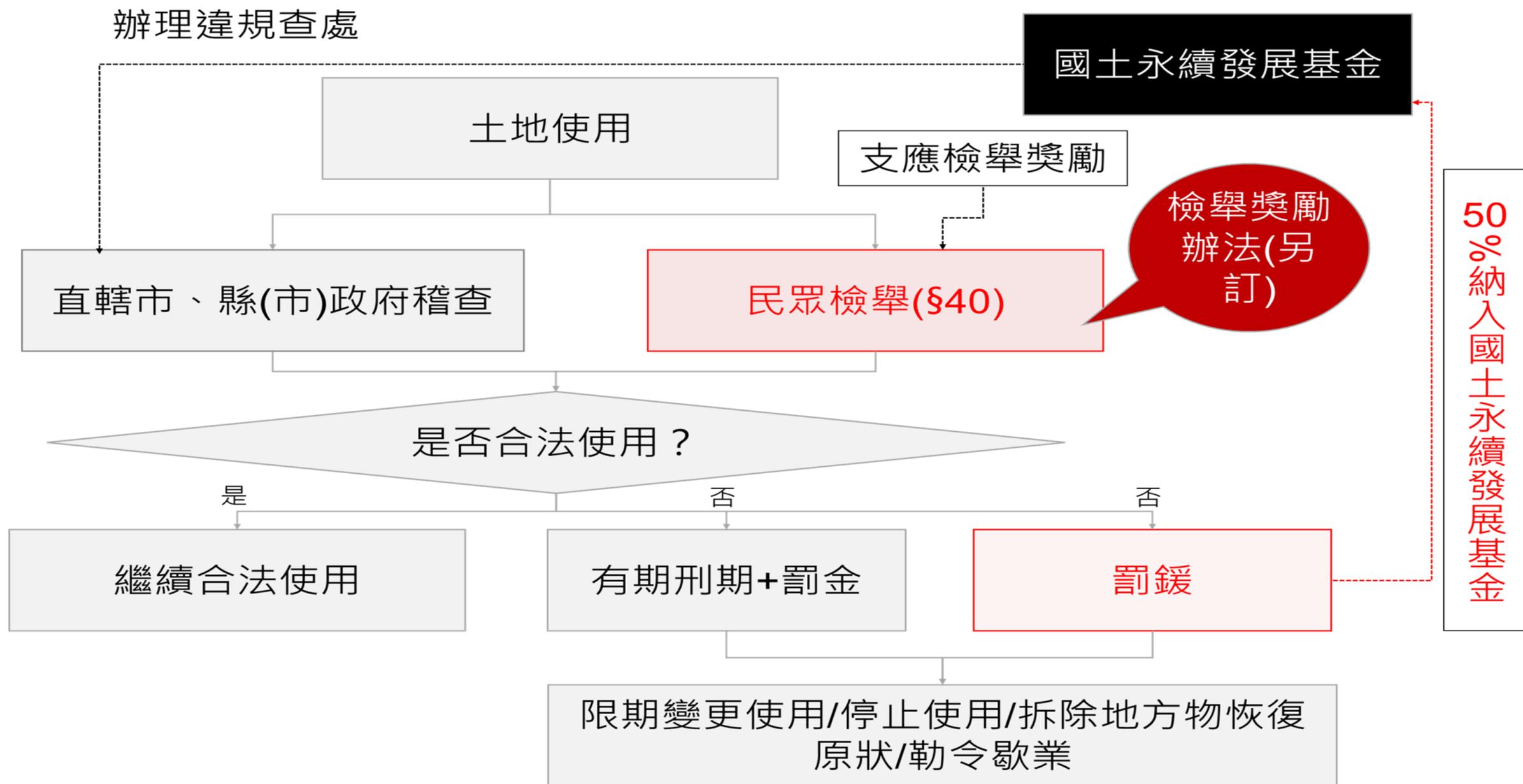
## 6、因應地方發展特色，保留因地制宜彈性

- 為尊重原住民族傳統智慧，涉及原住民土地及海域者，內政部會同中央原住民族主管機關擬訂原住民族特定區域計畫，及訂定土地使用管制規定。(§11、23) 應依原住民族基本法第21條規定辦理。

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



# 土地使用違規查處



# 土地使用違規查處

項目	區域計畫法	國土計畫法		
情形	違反土地使用管制，不分情節輕重，一律罰6~30萬。	1	未符合國土功能分區分類，且屬應申請使用許可而未申請	100~500萬
		2	符合國土功能分區分類，且屬應申請使用許可而未申請	30~150萬
			未依使用許可進行使用	30~150萬
		3	違反土地使用管制	6~30萬
對象	行為人為原則，非行為人處罰為例外（土地所有權人、地上物所有人、使用人或管理人） 註：內政部92.11.25台內營字第0920090059號函	行為人。 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。		

# 主管機關及權責分工

## 中央主管機關：內政部

- 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：直轄市政府、縣（市）政府

- 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。

# 國土法相關子法(1/2)

項目	名稱	國土法授權條文	發布/或辦理進度
1	國土計畫法施行細則	第四十六條	105.06.17發布。108.02.21修正第4、6、15條
2	國土永續發展基金收支保管及運用辦法	第四十四條第一項	106.03.10
3	內政部國土計畫審議會設置要點	第七條第二項	106.07.20
4	國土計畫適時檢討變更簡化辦法	第十五條第四項	107.2.8
5	性質重要且在一定規模以上部門計畫認定標準	第十七條第一項	107.2.8
6	國土計畫土地違規使用檢舉獎勵辦法	第四十條第二項	106.07.12~106.09.11條文草案
7	實施國土計畫管制所受損失補償辦法	第三十二條第三項	109.9.14
8	國土永續發展基金水電事業機構附徵及罰鍰提撥辦法	第四十四條第一項	研訂草案中
9	重大公共設施或公用事業計畫認定標準	第四十二條	108.6.14
10	國土復育促進地區劃定及復育計畫擬訂辦法	第三十五條第二項及第三十六條第二項	108.5.30

# 國土法相關子法(2/2)

項目	名稱	國土法授權條文	發布/或辦理進度
11	國土利用現況調查辦法	第十九條第二項	108.3.28
12	土地利用監測辦法	第十九條第二項	108.3.28
13	一定規模以上或性質特殊土地申請使用許可認定標準	第二十四條第一項	111.07.14~111.09.12草案
14	使用許可審查程序辦法	第二十四條第七項	研訂草案中
15	國土計畫使用許可公開展覽與公聽會及陳述意見處理辦法	第二十五條第四項	108.11.29
16	國土計畫使用許可審查費收費辦法	第二十四條第五項	108.11.29
17	使用許可審議規則	第二十六條第三項	研訂草案中
18	使用許可國土保育費及影響費收支保管運用辦法	第二十八條	研訂草案中
19	使用許可案件經許可後之程序及相關事項辦法	第二十九條	研訂草案中
20	填海造地施工管理辦法	第三十條第四項	110.05.24
21	<u>國土計畫土地使用管制規則</u>	第二十三條第二項	研訂草案中
22	國土功能分區圖繪製及使用地編定作業辦法	第二十二條第三項	111.11.02發布



# Part 02

## 國土計畫土地使用管制 訂定概念

# 國土計畫土地使用管制基本 概念

法律 / 計畫 / 理想



現況 / 實務 / 可行

國土計畫法

現行管制規定

全國國土計畫

現況實務需要

縣市國土計畫

既有權利保障

# 國土計畫法的指導



環境資源特性



海洋資源條件



農業資源條件



城鄉發展情形

國土保育地區	第一類	維護自然環境狀態，並禁止或限制其他使用。
	第二類	儘量維護自然環境狀態，允許有條件使用。
	第三類	按環境資源特性給予不同程度之使用管制。
海洋資源地區	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。
	第二類	供海域公共通行或公共水域使用之相容使用。
	第三類	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。
農業發展地區	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。
	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。
	第三類	按農業資源條件給予不同程度之使用管制。
城鄉發展地區	第一類	供較高強度之居住、產業或其他城鄉發展活動使用。
	第二類	供較低強度之居住、產業或其他城鄉發展活動使用。
	第三類	按城鄉發展情形給予不同程度之使用管制。

# 全國國土計畫之指導

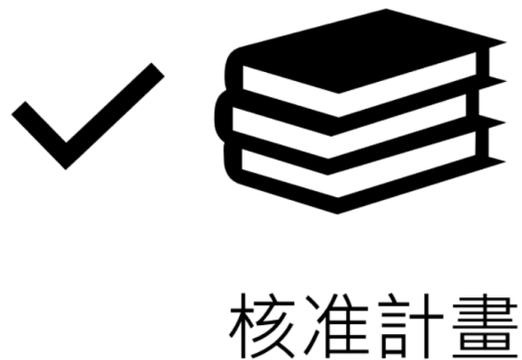
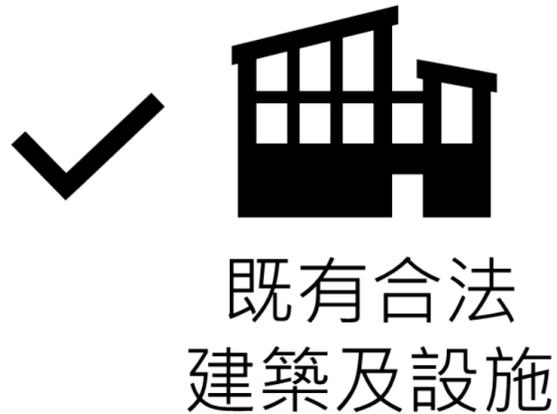
- 一、依據國土功能分區分類，進行土地使用差異化管理
- 二、配合地方管制需要，研訂因地制宜土地使用規定
- 三、依國土保育地區劃設原則，實施土地使用重疊管制
- 四、考量環境敏感特性，實施管制標準
- 五、因應原住民族需求，另定特殊化土地使用管制
- 六、配合國土復育計畫，禁止或限制土地使用
- 七、維護國土功能分區功能，不得個別變更國土功能分區
- 八、保障既有合法權利，允許土地使用
- 九、配合目的事業需求，專案輔導合法化

# 國土保育地區第一類容許使用

全國國土計畫 (例如，國保1)	容許使用項目(摘錄)
1.提供水資源、森林資源、動植物資源、文化景觀資源保育使用，土地使用以加強資源保育、環境保護及不破壞原生態環境及景觀資源為原則，並得限制、禁止開發利用或建築行為，同時防止生態系統服務功能穿孔破碎，除符合公益性、必要性及區位無可替代性等情形外，原則禁止有妨礙前開資源保育利用之相關使用。	自然生態保育設施、水源保護設施、林業使用、隔離綠帶、溫泉井及溫泉槽、文化資產保存設施、水土保持設施
2.必要性基礎維生公共設施、維護自然資源保育設施及古蹟等，得申請使用。	運輸設施、氣象設施、通訊設施、油氣設施(加油站、加氣站、整壓站、輸油氣管線)、電力設施、自來水設施、水利設施、廢汙水處理設施、國防設施、郵政設施
3.提供當地既有集居聚落日用品零售及服務設施，得申請使用。	住宅、零售設施、餐飲設施(限既有建築用地)
4.在不影響國土保安原則下，自然資源體驗設施，得申請使用。	戶外公共遊憩設施

# 權益保障面

## 1 不影響既有合法權益



## 2 既有使用地容許使用及發展強度申請權益不變

Ex 原區域計畫編定甲種建築用地

- 得繼續做住宅使用，
- 發展強度不變



## 3 專案輔導合法化

專案輔導合法處理方案案件，得於各該輔導期限內繼續辦理。



# 一致性 < 特殊專屬 < 因地制宜



## 全國通用 機制轉軌

- 因應114年5月國土計畫法全面實施管制，具一致性、通用性。
- 由內政部訂定



## 原民專屬 特殊需求

- 尊重原住民族傳統智慧，保障族人基本生存及傳統使用權利。
- 由內政部 + 原民會訂定



## 地方專屬 因地制宜

- 依循各縣市國土計畫指導，因應地方實際發展需要。
- 由各縣市政府訂定

# 容許使用項目訂定原則

## 計畫管制

依據國土功能分區分類，進行差異化管理

### 免經申請同意

與國土功能分區分類劃設性質相符之使用項目

ex.

- 1.國土保育地區：保育、林業
- 2.農業發展地區：農業
- 3.城鄉發展地區：住商、產業

### 應經申請同意

使用項目、細目應審視對所在國土功能分區分類影響者(例如公共設施、遊憩等)，應向國土計畫主管機關申請，經同意後使用。

## 權益保障

保障既有合法權利，允許土地使用

### 有條件免經申請同意

限於原依區域計畫法合法編定之使用地(建築用地、農牧用地.....)範圍內使用。

ex.

- 1.各國土功能分區內原甲建：住宅
- 2.各國土功能分區內原農牧：農業
- 3.各國土功能分區內原丁建：工業

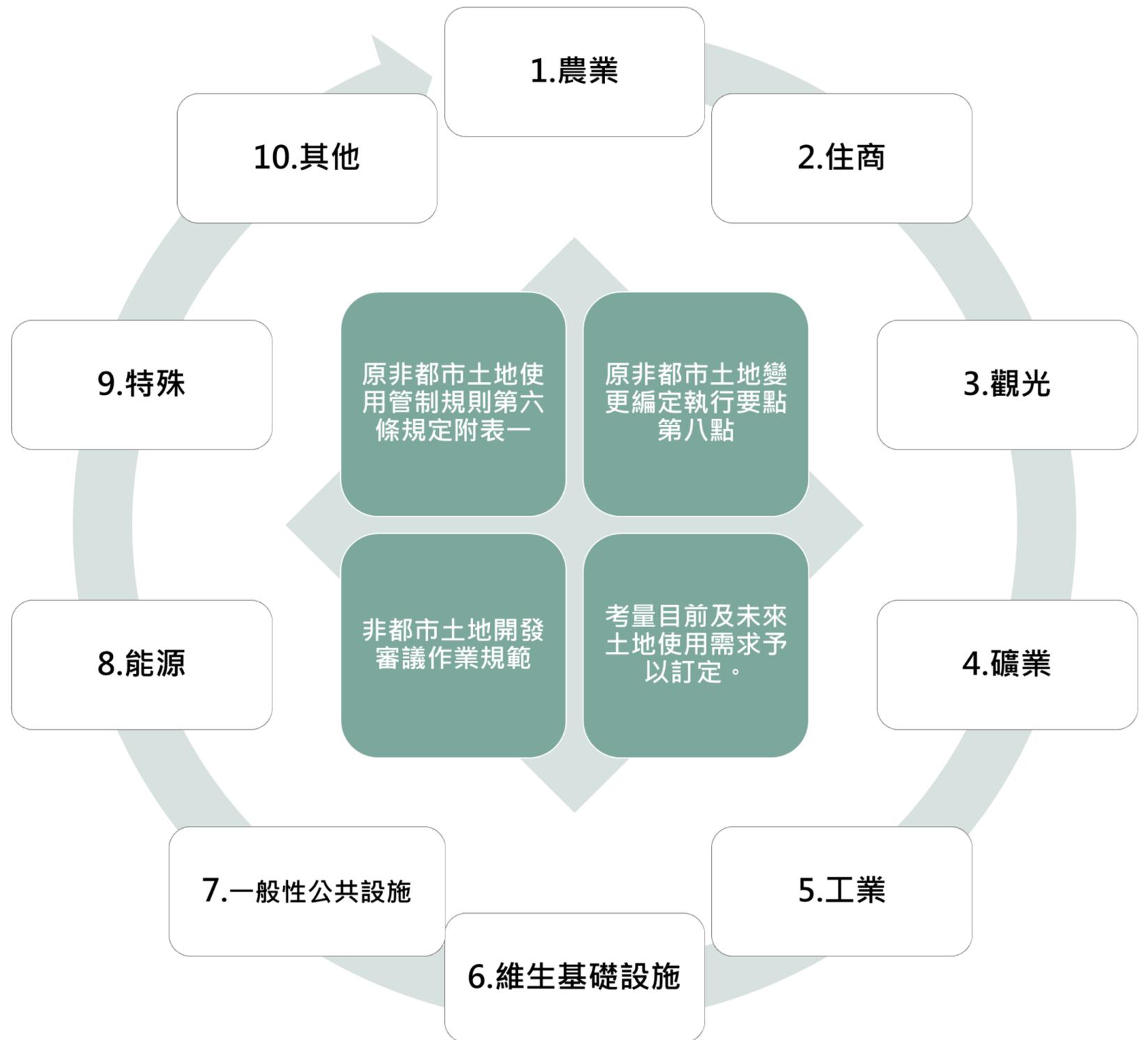
### 有條件應經申請同意

僅限於原依區域計畫法合法編定之使用地(建築用地、農牧用地.....)範圍內使用。

ex.

- 各國土功能分區內原丁建：住宅

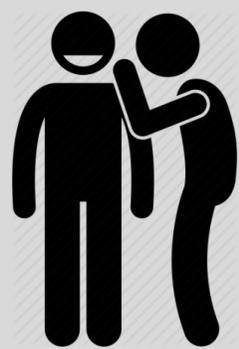
# 使用項目及其細目



# 容許使用項目訂定概念

使用項目 \ 國土功能分區	國1	國2	農1	農2	農3	農4	城2-1	城3
住、商	▲	▲	▲	▲	▲	V	V	V
農業	▲	▲	V	V	V	V	V	V
工業	▲	▲	▲	▲	▲	V	V	V
遊憩	▲	▲	▲	▲	▲	V	V	V
基礎公共設施 (ex：油、水、電、運輸)	V	V	V	V	V	V	V	V
一般公共設施 (ex：行政、文教、社福)	▲	V	▲	V	V	V	V	V
國防	V	V	V	V	V	V	V	V

註：V 允許使用；▲ 有條件允許使用(ex：限既有合法建地或農業用地)



據說以後只可以  
種茶、可以採茶  
，但不能製茶！

Q：劃入國土保育地區第1類無法從事農業使用？

A：可以！

- 國保1範圍內原區域計畫編定之農牧用地，仍然**可以從事農作使用、農田水利設施、農作產銷設施(農作生產、農作管理、加工及集運)使用**。



據說以後工廠都要被拆掉！

Q：農業發展地區第1類的工廠無法繼續生產？

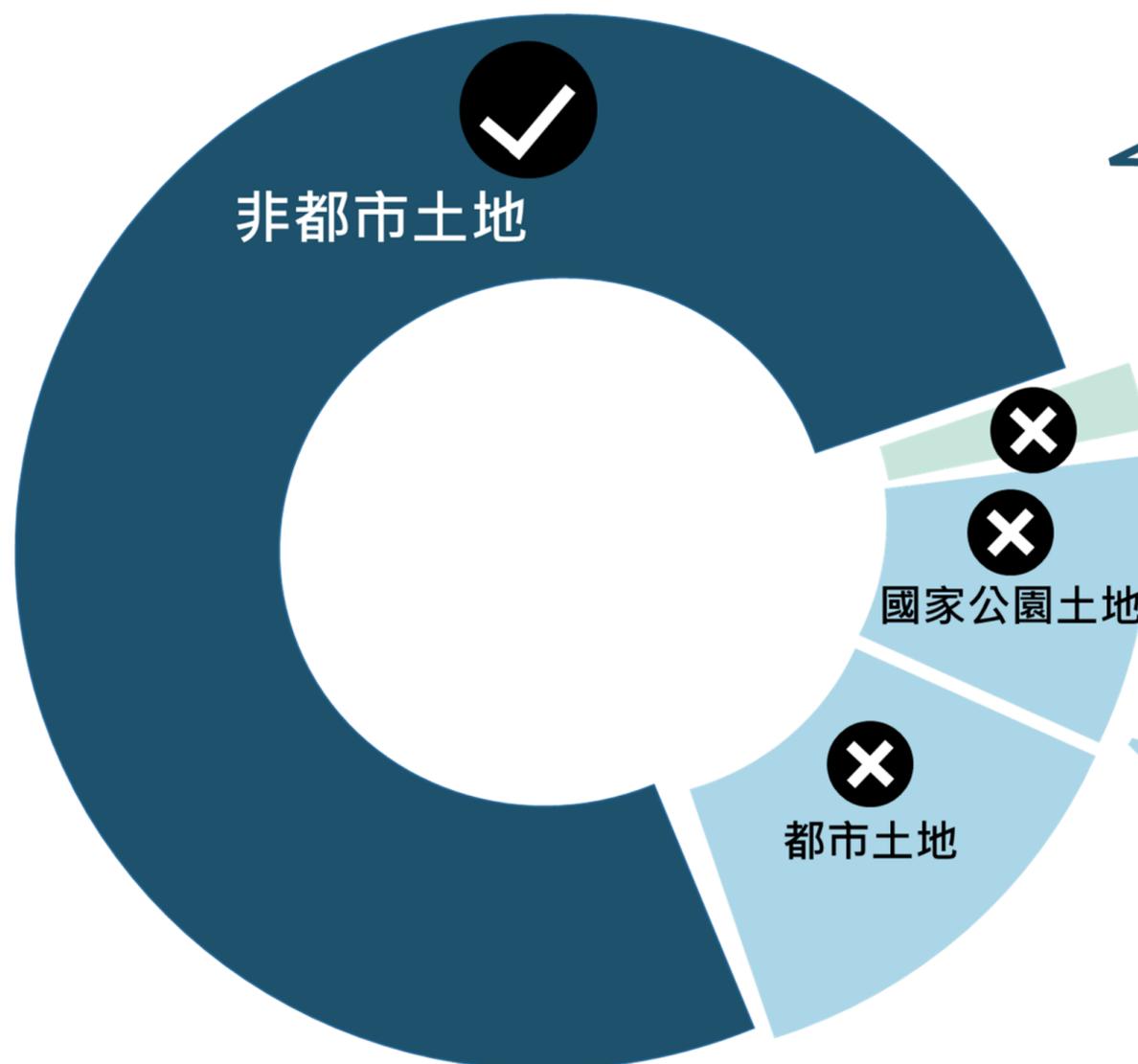
A：可以！

1. 農發 1 範圍內原特定農業區丁建建築用地上的合法工廠，仍然可以從事續做工廠，未來亦可比照現行規定以容積率300%申請低污染工廠，
2. 未來不做工廠，亦可申請住宅、零售或健身服務等設施，後續使用更多元。

# 國土計畫土地使用管制規則草案架構(112.07草案)

第一章 總則	訂定依據(1)	管制範圍(2)	另訂管制規則優先適用(3)	使用地編定類別(4)	使用地編定方式(5)					
第二章 容許使用項目	容許使用項目(6) 附表一(陸) 附表二(海)	產創65條容許(7)	重大建設臨時性設施(8)	小面積免經同意(9)	國土保育用地容許使用(10) 複和使用(11)					
第三章 可建築用地及其強度	使用強度(12)附表三(應經同意或使用許可適用)附表四(既有可建築用地免經申請適用)									
第四章 應經同意申請	陸域申請書件(13)	海域申請書件(14)	跨域案件受理受理機關(15)	審查事項、補正程序及期限(16)	徵詢有關機關或組成專案小組(17)	同意後辦理事項(18)	同意案件管制原則(19)	同意案件變更(20)	同意案件廢止(21)	海洋資源地區同意案件失效情形(22)
第五章 附則	違規查處(23)	施行日期(24)								

# 管制範疇



## 本規則管制範疇

非屬下述之其餘土地

不受影響，依原核准計畫管制

1. 經核准臨時使用
2. 經核准容許使用
3. 使用地變更編定核准
4. 取得開發許可
5. 海域用地區位許可

不受影響

1. 都市計畫土地依都市計畫法管制
2. 國家公園土地依國家公園法管制

# 第6條附表一

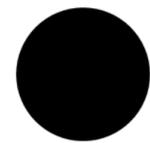
- 「●」代表免經申請同意使用；①(或其他實心圈數字)代表符合備註欄位之①(或其他實心圈數字)條件者，得免經申請同意使用，未符合者不允許使用。
- 「○」代表應經申請同意使用；①(或其他空心圈數字)代表符合備註欄位之①(或其他空心圈數字)條件者，得應經申請同意使用，未符合者不允許使用。
- 「×」代表不允許使用。

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(草案)(1120711、12-第2、3次條文研商會議版)

群組編號	分類	項次	使用項目	細目	國土保育地區		農業發展地區					城鄉發展地區		備註	
					國1	國2	農1	農2	農3	農4		城2-1	城3		
										非原	原				
1	農業	1-1	自然生態保育設施	自然保育設施	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
				生態體系保護設施	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
		1-2	林業使用	造林、苗圃	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
				林下經濟經營使用	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
		1-3	林業設施	林業經營設施	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
				森林經營管理之職工辦公室及宿舍	①	①	●	●	●	●	●	●	●	●	①:使用面積限於2公頃以下。
				其他林業設施	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
		1-4	森林遊樂設施	管理服務設施	①	●	×	×	●	×	×	×	×	×	①:限於原區域計畫法編定之丙種建築用地、林業用地、遊憩用地及依該森林遊樂設施興辦事業計畫變更編定之特定目的事業用地。
				遊憩服務設施	①	●	×	×	●	×	×	×	×	×	
				環境資源維護設施	①	●	×	×	●	×	×	×	×	×	
				住宿及附屬設施	①	①	×	×	①	×	×	×	×	×	①:限於原區域計畫法編定之丙種建築用地、林業用地、遊憩用地及依該森林遊樂設施興辦事業計畫變更編定之特定目的事業用地；於國1、國2、農3之使用面積限於2公頃以下。
				其他森林遊樂設施	①	●	×	×	●	×	×	×	×	×	①:限於原區域計畫法編定之丙種建築用地、林業用地、遊憩用地及依該森林遊樂設施興辦事業計畫變更編定之特定目的事業用地。
		1-5	農作使用	農作使用	①	①	●	●	●	●	●	●	●	●	①:限於原區域計畫法編定之農牧用地、養殖用地。
		1-6	農田水利設施	農田水利設施	①	①	●	●	●	●	●	●	○	○	①:限於原區域計畫法編定之農牧用地、養殖用地。

# 按國土功能分區及其分類訂定容許使用規定，採免經申請同意、應經申請同意或使用許可方式辦理。

免經申請  
同意

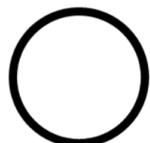


- 不用向國土計畫主管機關提出申請



- 符合備註欄條件：不用向國土計畫主管機關提出申請
- 不符合備註欄條件：不允許使用

應經申請  
同意



- 須向國土計畫主管機關提出申請



- 符合備註欄條件：須向國土計畫主管機關提出申請
- 不符合備註欄條件：不允許使用

不允許使用



目的事業主管機關有其規定者，仍應符合相關規定

群組編號	分類	項次	使用項目	細目	國土保育地區		農業發展地區					城鄉發展地區		備註		
					國 1	國 2	農 1	農 2	農 3	農 4		城 2-1	城 3			
										非原	原					
2	住商	2-1	住宅	住宅	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②	① ○	① ○	① ○	① ○	①: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。惟使用面積達本法第二十四條授權訂定之認定標準者，亦應申請使用許可。 ②:限於原區域計畫法編定之丁種建築用地。	
				民宿	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	①: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。 ②:限於原區域計畫法編定之丁種建築用地。
		2-2	零售設施	綜合商品零售設施	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	①: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。惟使用面積達本法第二十四條授權訂定之認定標準者，亦應申請使用許可。 ②:限於原區域計畫法編定之丁種建築用地。	
				一般零售設施	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	①: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。惟使用面積達本法第二十四條授權訂定之認定標準者，亦應申請使用許可。 ②:限於原區域計畫法編定之丁種建築用地。	
				特種零售設施	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
		2-3	批發設施	批發設施	①	①	①	①	①	○	○	○	○	○	○	①: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。
		2-4	倉儲設施	倉儲設施	①	①	①	①	①	○	○	○	○	○	○	①: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。
		2-5	辦公處所	事務所	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	①: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。惟使用面積達本法第二十四條授權訂定之認定標準者，亦應申請使用許可。 ②:限於原區域計畫法編定之丁種建築用地。
				農(漁)團體辦公廳舍及相關設施	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	①: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、特定目的事業用地。惟使用面積達本法第二十四條授權訂定之認定標準者，亦應申請使用許可。

# 國土計畫使用地編定類別

以識別土地使用管制方式為主要原則

應經申請  
同意



1. 許可用地(應)

供國土計畫主管機關同意之應經申請同意使用計畫使用範圍。

使用許可



2. 許可用地(使)

供國土計畫主管機關許可之使用計畫，且非屬公共設施使用範圍。

3. 公共設施用地

供國土計畫主管機關許可之使用計畫之公共設施使用範圍。

國土法  
第32條



4. 國土保育用地

經直轄市、縣(市)國土計畫主管機關評估供國土保育使用範圍。

縣市國土  
計畫需求



5. 其他使用地

經直轄市、縣(市)國土計畫指定供當地特殊保育或發展使用範圍

# 國土功能分區使用強度 規劃原則

1. 基於既有權利保障，原依區域計畫法編定之可建築用地，原則維持原使用強度上限規定。

## 2. 功能分區強度規劃原則



# 可建築用地及其強度

- 各國土功能分區及其分類之建築物或設施其建蔽率、容積率上限規定。
- 直轄市、縣(市)政府或目的事業主管機關於各該主管法令訂定建蔽率、容積率、最大建築面積或建築高度或及其他等使用強度規定者，應從其規定。

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	100
農4	平地	60	120
	山坡地	40	120
城2-1	平地	60	120
	山坡地	40	120
城3	平地	60	120
	山坡地	40	120

# 可建築用地及其強度

各國土功能分區及其分類範圍內屬區域計畫法編定之可建築用地,免經申請使用之建蔽率、容積率上限規定

目的事業主管機關或直轄市、縣(市)主管機關於各該法令訂有建蔽率、容積率,且低於本管制規則規定者,依其規定辦理。

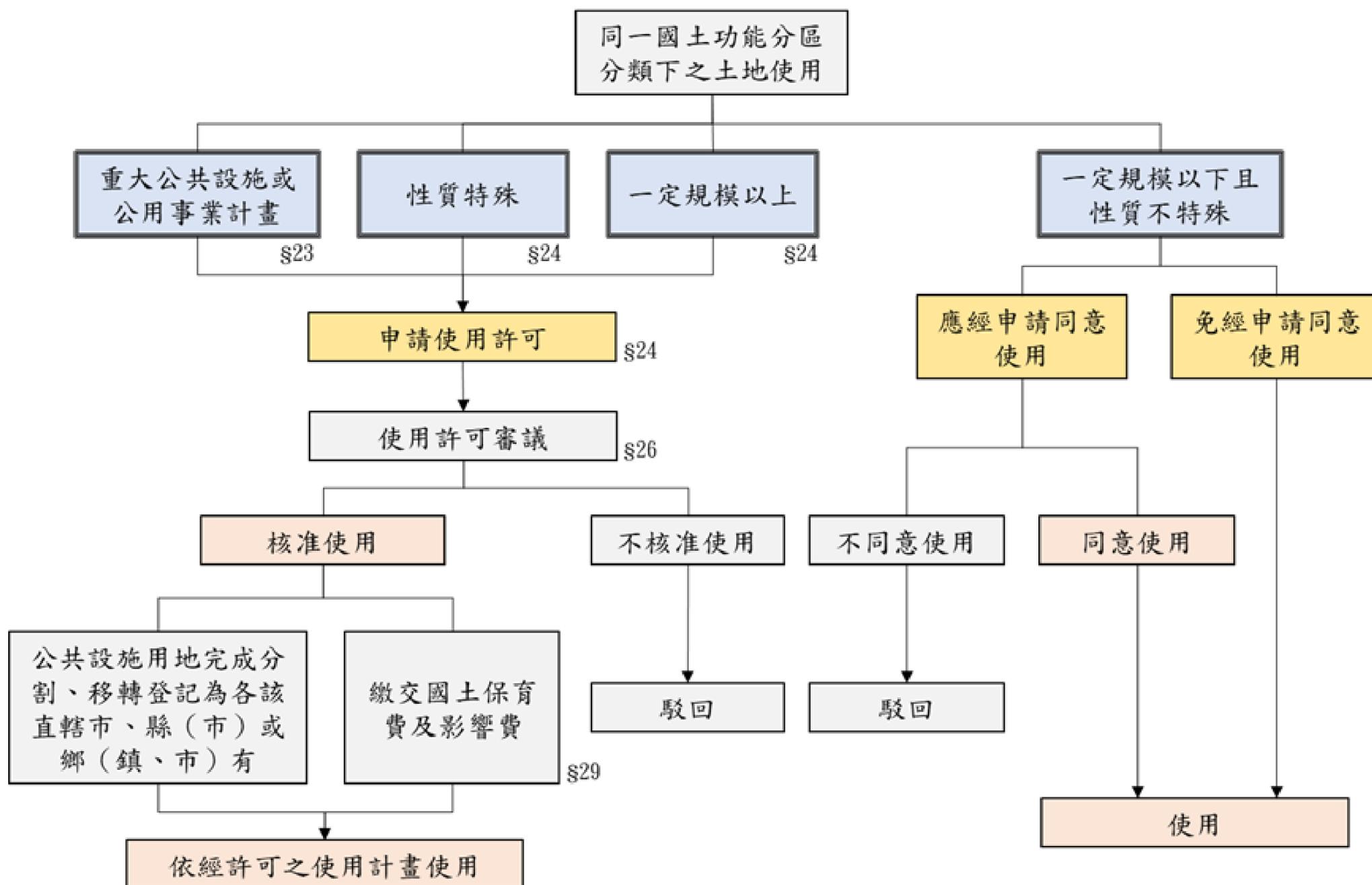
原區域計畫法編定之使用地別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
甲種建築用地	60	240	
乙種建築用地	60	240	
丙種建築用地	40	120	
丁種建築用地	70	300	
窯業用地	60	120	
鹽業用地	60	80	
礦業用地	60	120	
交通用地	40	120	
遊憩用地	40	120	
殯葬用地	40	120	
特定目的事業用地	60	180	
	70	180	限依工廠管理輔導法取得特定工廠登記,並完成變更編定者適用。



Part 03

## 土地使用申請機制

# 土地使用管制申請機制



# 免經同意

- 無須向國土計畫主管機關提出申請，即能進行土地使用。
- 惟如其他目的事業主管機關有應申請事項規定者，仍應按目的事業主管機關法令規定辦理。例如，農業設施應依據農業用地作農業設施容許使用審查辦法規定辦理，由申請人向農業主管機關申請。

	區域計畫體系	國土計畫體系
主管機關	原則免經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關同意，惟仍須符合附帶條件規定	免經國土計畫主管機關同意
面積	面積規模大到何種程度，均屬免經申請許可	住商設施面積規模大到一定程度，則調整為「使用許可案件」
因地制宜	無，全國規定均一	<u>直轄市、縣（市）政府得因地制宜訂定免經申請同意項目</u>

# 應經同意

各階段	重點事項
申請	國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區申請案件應備文件與受理機關 §12。
	海洋資源地區申請案件應備文件與受理機關 §13
	跨越行政轄區或海域管轄範圍申請案件受理機關§14
審查	審查內容與審查期限§15、16
同意後應辦事項	同意後通知與使用地變更程序§17
	使用管制依據、應符合其他法規規定 §18
變更計畫	應辦理變更之情形與辦理程序 §19
同意失效、廢止	同意之廢止條件、廢止後使用地註銷之程序 §20
	同意之失其效力、失效後使用地註銷之程序§21

# 應經同意審查制度 設計重點

<p>簡政便民之申請書件與審查程序</p>	<p>考量應經申請同意案件為非屬性質特殊且係一定規模以下，屬影響輕微之使用，申請書圖文件及審查程序以簡政便民為原則。</p>
<p>強化機關之審查效率</p>	<p>以查核表方式審查。各項審查對應明確之府內主責機關（單位），勾選完成即得准駁，並保留必要時得組成專案小組審查之彈性。 審查事項係以客觀事實判斷為主，如：文件是否具備、符合土地使用管制規定與否，減少行政機關需價值判斷或裁量空間。</p>
<p>明確區分與各目的事業主管機關權責分工</p>	<p>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），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）。 與興辦事業計畫、環評、水保等有關審查採平行審查方式。國土計畫主管機關作為准駁前，無需取得目的事業主管機關核准興辦事業計畫文件（僅需支持之意見文件）。 無須待完成地籍分割、回饋金、取得水土保持完工證明書等事項即得變更使用地。</p>

簡化書件格式，採以查核表方式審查。

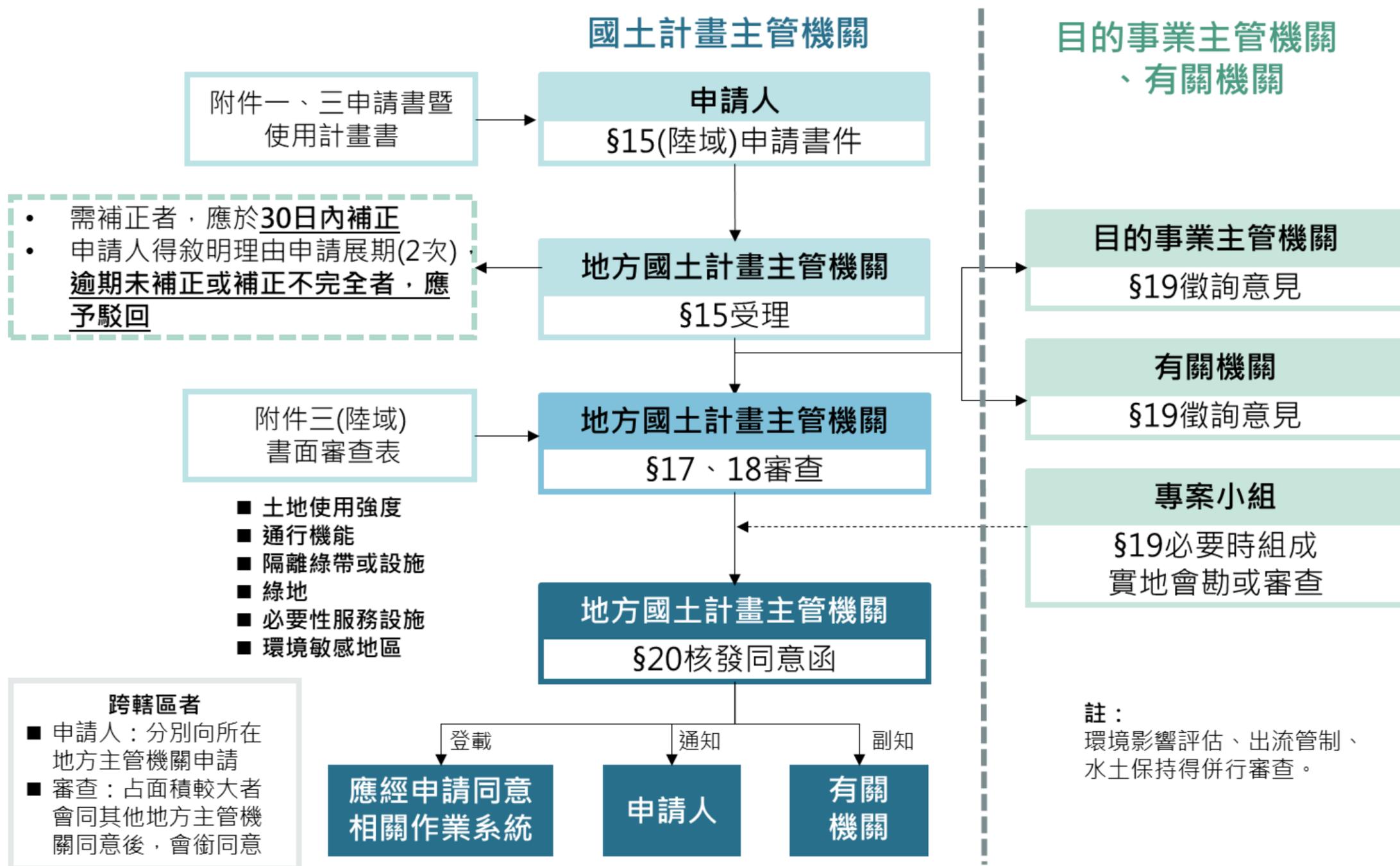


避免重複審查，回歸其他目的事業法令辦理

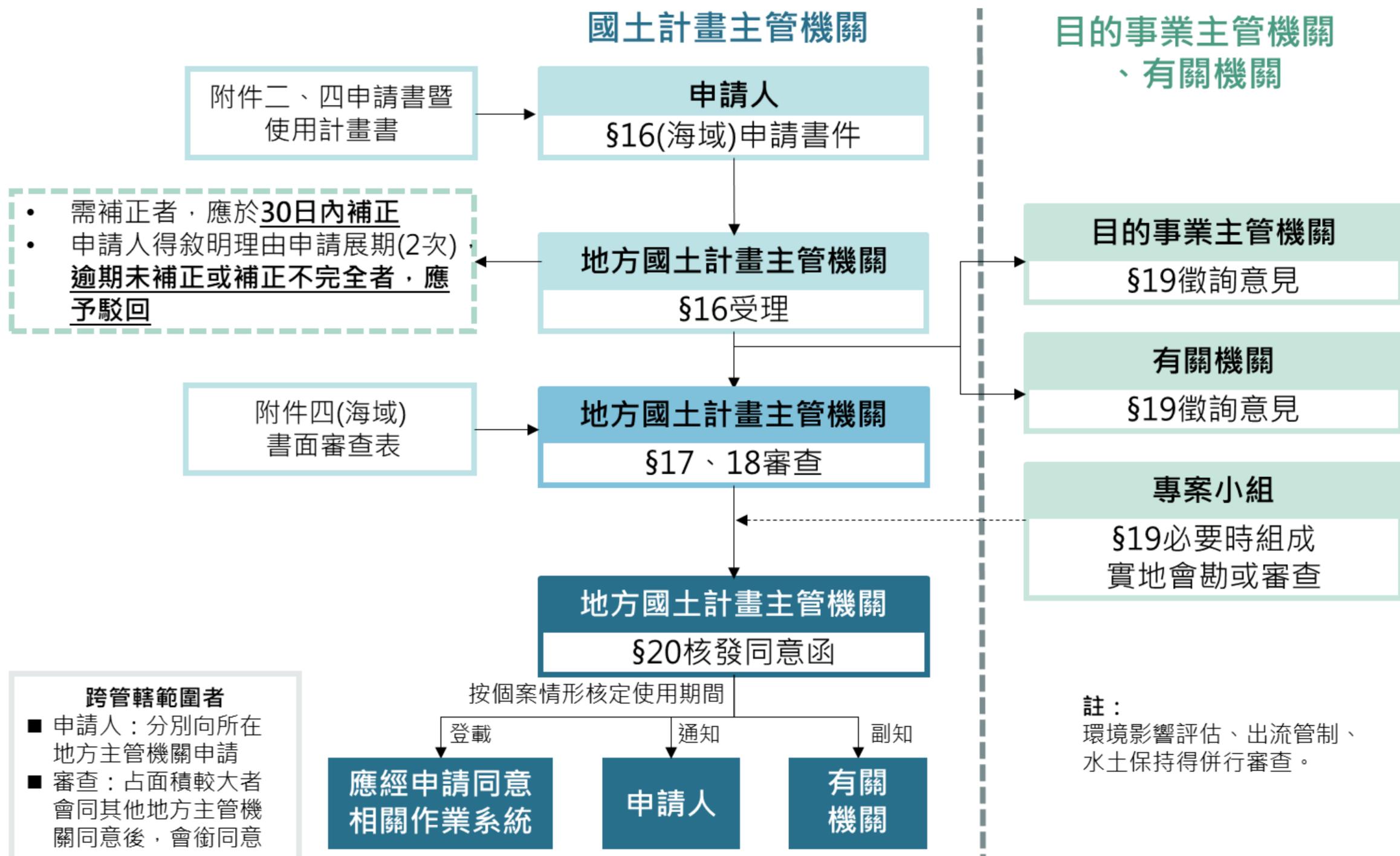


# 應經申請同意

( 國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區 )



# 應經申請同意 (海洋資源地區)



# 應經同意案件 同意條件

土地使用強度	申請案件土地使用強度應符合本規則第13條附表三、附表四規定。
通行機能	基地中有部分為非申請範圍之地區者，是否載明維持該等地區原有通行之功能。是否臨接得指定建築線之道路。
緩衝綠帶或設施	以留設1.5公尺寬緩衝綠帶或設施為原則。
綠地	一定規模之住商、觀光等使用項目及於各國土功能分區及其分類均有外部影響之使用項目規定應留設10%綠地。
必要性服務設施	一定規模之住商、觀光等使用項目規定應留設30%必要性服務設施（綠地、公園、道路、廣場、滯洪池、水土保持設施、污水處理設施、自來水設施、電力設施、電信設施、公用設備、停車場等設施。）
環境敏感地區指導事項	屬於環境敏感地區範圍者，應將環境敏感地區土地使用指導事項作為准駁申請同意使用之依據。

# 使用許可

- 依國土計畫法第 24 條規定略以：「於符合第 21 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.....」及第 23 條所研訂之應經申請同意、免經申請同意、禁止或限制使用之使用項目分類為基礎，訂定申請使用許可之一定規模或性質特殊之認定標準。

§24第1項	一定規模以上或性質特殊土地申請使用許可認定標準
§24第5項	國土計畫使用許可審查費收費辦法
§24第7項	國土計畫使用許可程序辦法
§25第4項§27	國土計畫使用許可公開展覽與公聽會及陳述意見處理辦法
§28第4項	國土保育費及影響費收取辦法
§26第3項	使用許可審議規則
§29第4項	使用許可案件經許可後之程序及相關事項辦法
§30第4項	填海造地施工管理辦法

## 使用許可申請對象： 一定規模以上

免經國土計畫主管機關同意使用項目或需經國土計畫主管機關同意使用項目，達規模應申請使用許可

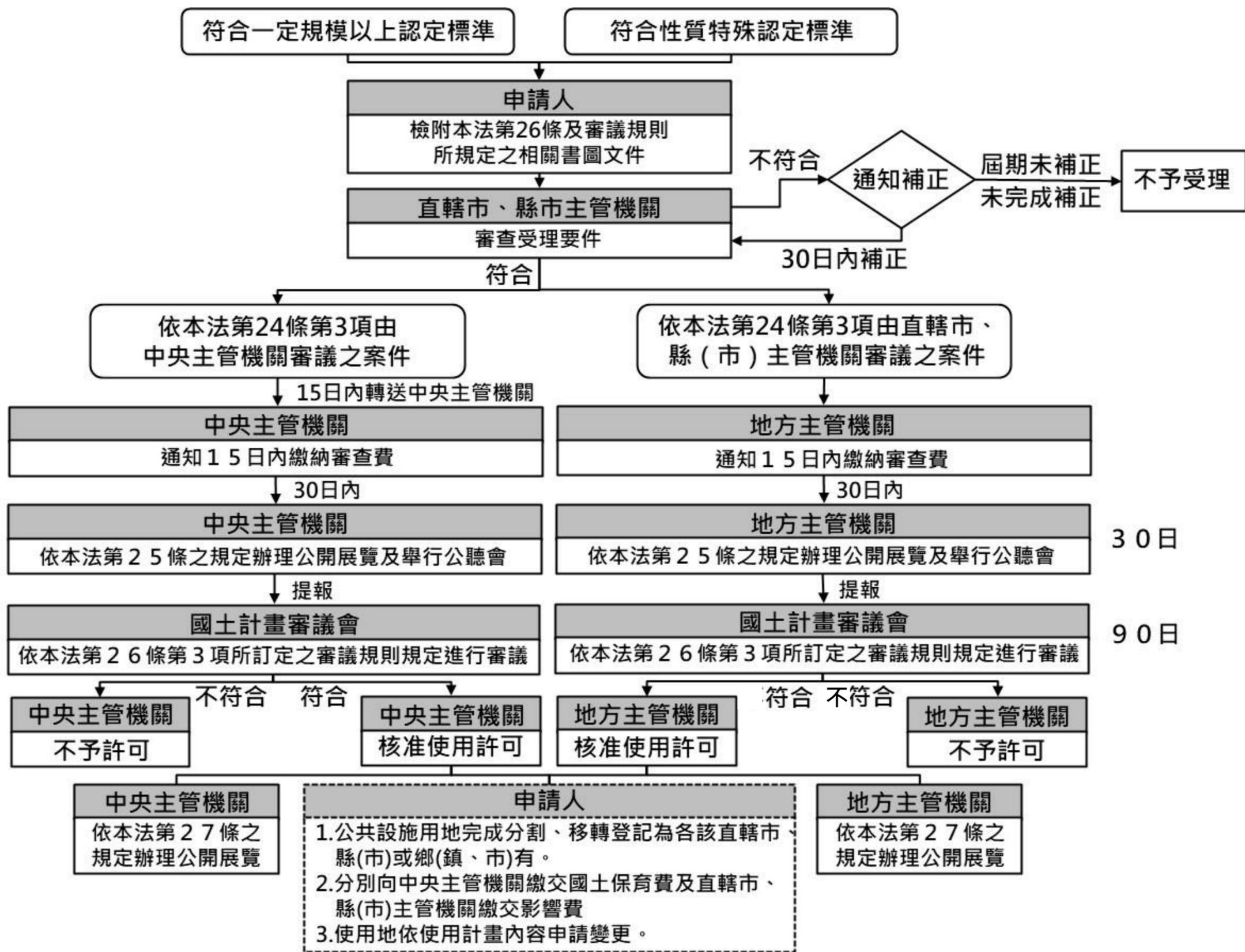
使用項目	細目	使用許可規模
住宅	住宅	國 / 農 / 城：2/3/5 公頃
零售設施	綜合商品零售設施、一般零售設施、特種零售設施	國 / 農 / 城：2/2/5 公頃
批發設施	批發設施	國 / 農 / 城：2/2/5 公頃
倉儲設施	倉儲設施	
辦公處所	事務所、農(漁)團體辦公廳舍及相關設施	
營業處所	一般服務設施、金融保險設施、健身服務設施、娛樂服務設施、特種服務設施	
餐飲設施	餐飲設施	
旅館	國際觀光旅館、一般觀光旅館、一般旅館	國 / 農 / 城：2/2/5 公頃

# 使用許可申請對象 ：性質特殊

考量使用性質特殊之申請案件具有擾動重要自然資源地形地貌、產生環境生態污染外部性...等疑慮，無論使用規模均應申請使用許可

使用項目	細目	備註
填海造地	填海造地	
油(氣)設施	石油煉製及其必要附屬設施	屬重大之公共設施或公用事業
礦業使用及其設施	採礦、石油、天然氣採礦	
土石採取及其設施	採取土石、土石採取廠房暨產品加工之設施...	
窯業使用及其設施	自用窯業原料取土	
寵物生命紀念設施	寵物生命紀念設施	
殯葬設施	公墓、殯儀館、火化場	
廢棄物清除處理設施	一般廢事業廢棄物處理設施棄物清除處理設施	限廢棄物衛生掩埋場、廢棄物封閉掩埋場及廢棄物焚化處理廠

# 使用許可辦理程序



# 使用許可 審議原則

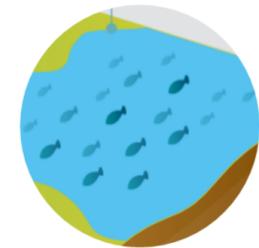
應考量土地使用適宜性、交通與公共設施服務水準、自然環境及人為設施容受力

國



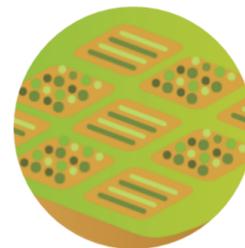
環境保護  
自然保育  
災害防止  
彌補復育

海



環境保護  
自然保育  
災害防止  
彌補復育

農



農業生產環境及水  
資源供應完整性  
興建必要農業相關  
設施，與當地農業  
生產經營有關為限

城



都市成長管理  
發展趨勢關聯影響  
公共建設時程  
公用設備完備性

# 國土計畫相關檢索資料

## 國土計畫是什麼

直轄市、縣(市)  
國土計畫懶人包



## 國土功能分區是什麼

國土功能分區  
懶人包



## 未來土地使用管制

國土計畫土地  
使用管制問答集



## 查詢國土功能分區

國土規劃地理資訊圖台及  
各直轄市、縣(市)圖台



## 諮詢國土功能分區

各直轄市、縣(市)國土  
功能分區諮詢及聯絡窗口



## 國土計畫土地使用 管制專區

研商會議

