

111年度「鄉村地區整體規劃作業顧問團」委託專業服務案
第9場座談會

鄉村地區整體規劃 另訂土地使用管制規則辦理方式

會議時間：112.11.14

報告單位：內政部國土管理署

會議議程

時間	議程	說明
14:00-14:30		報到
14:30-14:40	主持人致詞	曾教授梓峰
14:40-15:00	簡報說明	許科長嘉玲 國土管理署
15:00-16:00	座談交流	專家學者（依姓名筆劃順序排列）： - 吳助理教授明孝 義守大學公共政策與管理學系 - 何副教授彥陞 國立臺北大學不動產與城鄉環境學系 - 姚助理教授希聖 崑山科技大學房地產開發與管理研究所 - 陳教授立夫 國立政治大學地政學系 - 陳副教授志宏 國立成功大學都市計劃學系 - 蘇副總經理勤惠 龍邑工程顧問股份有限公司
16:00-16:30		綜合討論
16:30		賦歸



簡報大綱

簡報大綱

- 壹、背景說明
- 貳、鄉規得另訂土管時機
- 參、土管訂定方式
- 肆、法制體例及辦理程序
- 伍、議題討論

背景說明

國土計畫法第23條第4項另訂土地使用管制規則，報請中央主管機關核定後實施管制

全國國土計畫

第9章 土地使用 指導事項

第一節 土地使用基本方針

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）主管機關應依據國土法規定，擬定各該國土計畫，以彰顯地方資源特性，且直轄市、縣（市）主管機關得依國土法第23條第4項規定，另訂管制規則，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

因地制宜
辦理方式

得於直轄市、縣（市）國土計畫研訂「土地使用管制原則」

鄉規得另訂土管時機

鄉村地區整體規劃作業

重要性**土地使用**課題

1. 擬定鄉村地區計畫

進行空間規劃

2. 變更直轄市、縣（市）國土計畫

- ① 調整「土地使用管制原則」
- ② 再依國土法第23條第4項規定，
另訂土地使用管制規則

鄉規得另訂土管時機

本署刻正研訂！

國土法§23第2項

通案性土管 & OX表

國土計畫土地使用管制規則（草案）

112年7月、9月研商會議版

國土法§23第3項

原民土管

原住民族土地使用規則（草案）

原民會112年7月版



鄉規得另訂土管時機

應先檢視屬未能適用

通案性國土計畫及原住民族土地使用管制規則者

鄉規始得評估另訂土地使用管制規則！

土管訂定方式

(一) 基本原則

基本原則 ①

應符合國土法
第23條第2項
授權範疇

包含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

基本原則 ②

與地方特殊性
較無關聯
依通案性規定

另訂土地使用管制規則係為因地制宜，故與地方特殊性較無關聯之「權責分工」、「違規查處」等，無需另定之，依通案性規定辦理

土管訂定方式

(一) 基本原則

基本原則 ③

空間區位範圍 應明確

- 適用**空間區位範圍應明確**
- 指認方式可分為**點、線、面3種**（**案例說明**）

點狀

以**建築物或設施物指認**，並應輔以文字說明，必要時得**檢附**經與目的事業主管機關會商確認該項使用項（**細**）目之**適宜區位或推動政策、法令或專案涉及區位規定之清冊**

案例：花蓮光復案

寺廟範圍明確

位於國2經目的事業主管機關核發
寺廟登記證之既存寺廟（仁壽宮）

五、現有宗教設施土地使用合理性

依花蓮縣政府民政處寺廟登記名冊(111.11.08)，鄉內完成寺廟補辦登記者包括大全村仁壽宮及奉天宮及西富村西方寺等三處，有位於國土保育地區第二類及農業發展地區第四類之農牧用地上，後續應持續輔導寺廟完成就地合法化。

名稱	地段	地號	使用地類別	國土功能分區
仁壽宮	大農段	494、495、496、497、505	農牧用地	國2 圖2
				

項次/使用項目	細目	變更建議	
		國2	備註
9-1/ 宗教建築	寺廟	1	1 於國2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、遊憩用地及特定目的事業用地或 經目的事業主管機關核發寺廟登記證之既存寺廟 。

空間區位範圍 應明確

- 適用**空間區位範圍應明確**
- 指認方式可分為點、線、面3種（案例說明）

案例：宜蘭三星案

農水路界定清楚

三星鄉農田水利設施範圍內，
且圳路寬度達2m者

屬圳路、道路等，並應輔以文字說明



土管訂定方式

(一) 基本原則

基本原則 ③

空間區位範圍 應明確

- 適用**空間區位範圍應明確**
- 指認方式可分為**點、線、面3種**（案例說明）



面狀

案例：雲林古坑案（**坵塊、地籍**） 坵塊+地籍明確

以**坵塊或地籍**指認，
並應輔以文字說明，
針對地籍部分

必要時得**檢附土地清冊**

坵塊

有機農業促進區：橫跨麻園村、永昌村、崁腳村，鄰近福智教育園區，以既有有機田區、鄉道雲194、縣道158乙周邊之台糖土地為主

地籍

擬於東和聚落、永光永昌聚落、麻園聚落等地區及其周邊申請**農村社區土地重劃**者

使用項目	細目	使用情形表(112年7月11、12日研商會議版)		備註*	本期修正		備註*
		農1	農2		農1	農2	
1-7/10. 農作產銷設施	農作加工設施	●	●	①：限於原依區域計畫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、養殖用地、特定目的事業用地。 ②：使用面積限於2公頃以下。	●	●	①：(原備註) ②：(原備註) ③：位於古坑鄉有機農業促進區內者，限於依申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法申請之農產品加工設施。 ④：位於古坑鄉有機農業促進區內者，限於依申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法申請，且經有機農業主管機關認定為有助於有機農業促進之農產品加工設施。
	農產品製儲銷設施	○	○	①：限於原依區域計畫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、養殖用地、特定目的事業用地。 ②：使用面積限於2公頃以下。	○	○	④

一、●：代表免經申請同意使用；○：(或其他實心圓數字)代表符合備註欄位之○(或其他實心圓數字)條件者，得免經申請同意使用，未符合者不允許使用。
二、○：代表應經申請同意使用；①(或其他空心圓數字)代表符合備註欄位之①(或其他空心圓數字)條件者，得應經申請同意使用，未符合者不允許使用。
三、×：代表不允許使用。

(1)依雲林縣國土計畫指示，引導較高強度之加工行為至「古坑產業加值園區」（食品製造業）。
(2)適度限縮有機農業促進區內「農作加工設施」、「農產品製儲銷設施」等細目之允許使用內容。

有機農業議題：有機農業促進與其他使用的潛在競合

周邊關聯產業(古坑產業加值園區)

1. 有機農業計畫：促進區範圍(約445.7公頃)已包含必要之緩衝空間。
2. 本案：適度限縮促進區之加工相關使用，引導較高強度之加工行為至未來發展地區(古坑產業加值園區)。

促進區設置後衍伸之外部效果

1. 有機農業計畫：已因應促進區設置後的外部效果(如：吸引就業人口)。

- (1) 結合農村社區土地重劃機制，擬定使用許可指導原則。
- (2) 彈性放寬促進區內教育推廣、體驗型觀光之相關使用。



土管訂定方式

(一) 基本原則

基本原則 ③

空間區位範圍 應明確

- 適用**空間區位範圍**應明確
- 指認方式可分為**點、線、面**3種（**案例說明**）

案例：宜蘭員山案（地籍）

私有土地和集水區範圍明確



面狀

以**丘塊**或**地籍**指認，
並應輔以文字說明，
針對地籍部分
必要時得**檢附土地清冊**

「**私有土地**」位於**員山鄉雙連埤重要濕地**同一**集水區範圍**內，
且高程高於員山鄉雙連埤重要濕地者



土管訂定方式

(二) 授權範疇內訂定原則

授權範疇原則①

得增加或減少使用項目

- 應以通案性土管為基礎，再行評估增加或減少
- 應屬當地特有生態、生活習慣、特色產業、信仰風俗等為原則
- 新增容許使用項目需求，應依本部國審會第8次決定，提出相關說明

第8次會議

本部國土審議會

109.06.19 本部國審會第8次會議

依本次決定提出相關說明，包含：

1. 符合全國國土計畫土地使用指導事項
2. 符合部門政策方向及具體需求情形
3. 適用國土功能分區分類及空間區位條件
4. 相關審查程序
5. 相關配套措施

土管訂定方式

(二) 授權範疇內訂定原則

授權範疇原則②

只有保障既有合法權益、規模、程序才可以加註

- 以**通案使用情形表為基礎**，得調整表內之免經申請同意、應經申請同意或禁止使用規定，並得於備註欄加註內容
- 為避免加註內容過於龐雜無章且偏離應規範內容，故屬「**保障既有合法使用地之權益**」、「**規模**」、「**程序（如循使用許可程序）**」者，始得加註

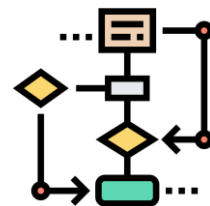
可以加註



保障既有
合法權益



規模



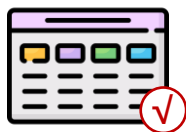
程序

土管訂定方式

(二) 授權範疇內訂定原則

授權範疇原則③

調整可建築用地強度



①原則不超過 通案性強度

- 原則**不得超過通案性使用強度**
- 應以**城鄉 > 農發 > 國保**



②原則小於都計 同樣分區&用地強度

- **同一性質**之土地使用強度，應以**小於現行都市土地**相關使用分區或用地為原則



③山坡地強度 應小於非山坡地

- 考量山坡地環境條件，並為兼顧開發及山坡地保育目的
- 同國土功能分區及其分類，**山坡地區域使用強度應低於非山坡地區域**

土管訂定方式

(二) 授權範疇內訂定原則

授權範疇原則④

調整應經申請同意條件

- 考量應經申請同意使用係屬「**羈束處分**」非「裁量處分」，審查重點以「**土地使用管制內容**」為主
- 故得調整應經申請同意條件，包含強度（高度）、通行機能、緩衝綠帶或設施、綠地、必要性服務設施位屬環境敏感地區之**土地使用指導事項**

土管訂定方式

(二) 授權範疇內訂定原則

國土法第23條第2項 授權範疇

應經申請同意使用項目、
免經申請同意使用項目、
禁止或限制使用

鄉規案例說明

土地使用管制規則 建議研訂方式

苗栗卓蘭案

國1、國2、農3休閒農業區，
容許休閒農業遊憩設施

塹西坪休閒農業區之國1、國2、
農3，容許「休閒農業遊憩設施」
使用



調整使用情形表及備註

宜蘭三星案

農1、2得申請住宅使用

聚落依鄉村地區計畫指定循國土法§24申請
使用許可之農1、農2範圍得申請住宅使用



調整使用情形表及備註

規模及程序

雲林古坑案

國1、國2、國3，得申請
設置<660m²停車場

草嶺石壁觀光地區之國1、國2、農3，得
申請設置停車場，使用面積限660m²以下



土管訂定方式

(二) 授權範疇內訂定原則

國土法第23條第2項 授權範疇

鄉規案例說明

土地使用管制規則 建議研訂方式

應經申請同意條件

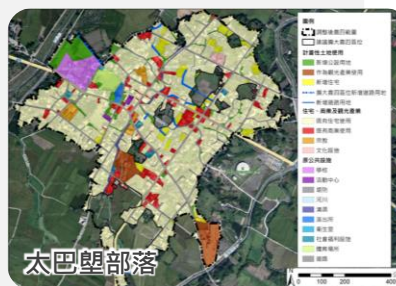
宜蘭三星案 太陽光電設施設置條件（面積、高度、說明會）

農1、農2之農田水利設施範圍內，且圳路寬度達2m，申請設置太陽光電設施應符合下列規範：

1. 太陽能板設置**面積**不得大於申請範圍總面積之40%，且設施**高度**不得超過4.5m
2. 申請人提出申請前，應**舉行說明會**蒐集土地所有權人及利害關係人意見

花蓮光復案 新增可建築用地指定回饋公共設施比例

太巴壠部落之新增可建築用地，申請住宅之私有土地位屬優先提供公共設施範圍者，應提供其申請案件範圍土地總面積之40%優先提供作指定公共設施項目使用



項目	面積 (公頃)	百分比 (%)
既有發展地區	59.63	100
現有道路系統	6.04	10.12
新增道路用地	0.24	0.40
新增公共設施	4.94	8.28
新增住宅使用	1.35	2.27
新增住宅使用	37.79	63.37
新增住宅使用	2.40	4.02
既有商業使用	3.46	5.80
宗教	0.77	1.29
可作為文化觀光產業使用	2.65	4.44

1. 調整使用情形表及備註
2. 條文明定說明會辦理依據、提供公共設施比例

應經申請同意程序

法制體例

①

共通性訂總編
各鄉特殊訂專編

考量同一縣市如有數個鄉規案件，且均有另訂土管需要，為減少重複訂定，參考建技規則之法制體例，建議：

1. 屬該縣(市)或各鄉(鎮、市、區)均應符合之共通性事項訂於總編
2. 各鄉(鎮、市、區)內容，以專編方式研訂
3. 各編起始條次均從第1條開始，保留後續修正彈性

②

僅呈現差異內容

為避免與通案性內容重複律定，故僅需呈現與通案性有差異內容，且相關符號呈現方式，比照通案性法制體例訂定

法制體例

③ 花蓮光復&瑞穗另訂土管範例

花蓮縣國土計畫土地使用管制規則

壹、總編 → 共通性事項訂總編

第一條 本規則依國土計畫法（以下簡稱本法）**第二十三條第四項規定**訂定之。本規則未規定者，**適用國土計畫土地使用管制規則之規定**。

第二條 本規則自公布日施行。

貳、光復鄉編 → 各鄉(鎮.市.區)內容訂專編

第一條 申請案件應依**附表一**規範之免經申請同意、應經申請同意或禁止之使用項目及其細目使用。

↓ 對照OX表

第二條 申請住宅案件位屬太巴塢部落範圍之土地（**如附圖**），應於光復鄉鄉村地區計畫指定區位提供必要性服務設施。

↓ 空間區位範圍以圖示呈現

前項必要性服務設施面積，以申請**土地總面積百分之四十**為上限。

第三條

↓ 應經申請同意條件、程序

參、瑞穗鄉編

第一條 申請太陽能光電案件位屬農田水利設施範圍且圳路寬度達二公尺者，其設施面積不得逾申請土地總面積百分之五十，且高度不得逾四公尺。

第二條

法制體例

③

花蓮光復&瑞穗另訂土管範例

花蓮縣國土計畫土地使用管制規則

1. 僅呈現與通案性有差異內容
2. 呈現比照通案性法制體例

第二條附表一 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

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			
7	一般性 公共設 施	7-4	停車場	停車場	②	②	-	-	②	-	❶	-	-	❶：限於光復鄉鄉村地區計畫之指定區位。 ②：限位於草嶺石壁觀光地區，且使用面積660平方公尺以下。
		7-11	殯葬 設施	公墓	-	-	①	-	①	-	-	-	-	①：限經目的事業主管機關檢討認定有公墓使用需求之既存墓地。
9	特殊	9-1	宗教 建築	寺廟	-	①	-	-	-	-	-	-	-	①：限經目的事業主管機關核發寺廟登記證之既存寺廟。

法制體例

④

空間區位呈現方式

2種方案

應視規劃成果選擇適宜方式呈現！

方案1

圖示+文字描述+地籍清冊

當空間區位範圍包含圖示，
且須檢附地籍參考清冊時，
應於直轄市、縣（市）國土計畫內之
「土地使用管制原則」章節，
以文字描述並說明另行公告範圍，
並於另行公告範圍時，
併同附上地籍參考清冊

方案2

圖示

當空間區位範圍僅以圖示
便能清楚指認出適用範圍時，
建議可於土地使用管制規則內
以附圖呈現

辦理程序

第10次會議

縣市研商會議

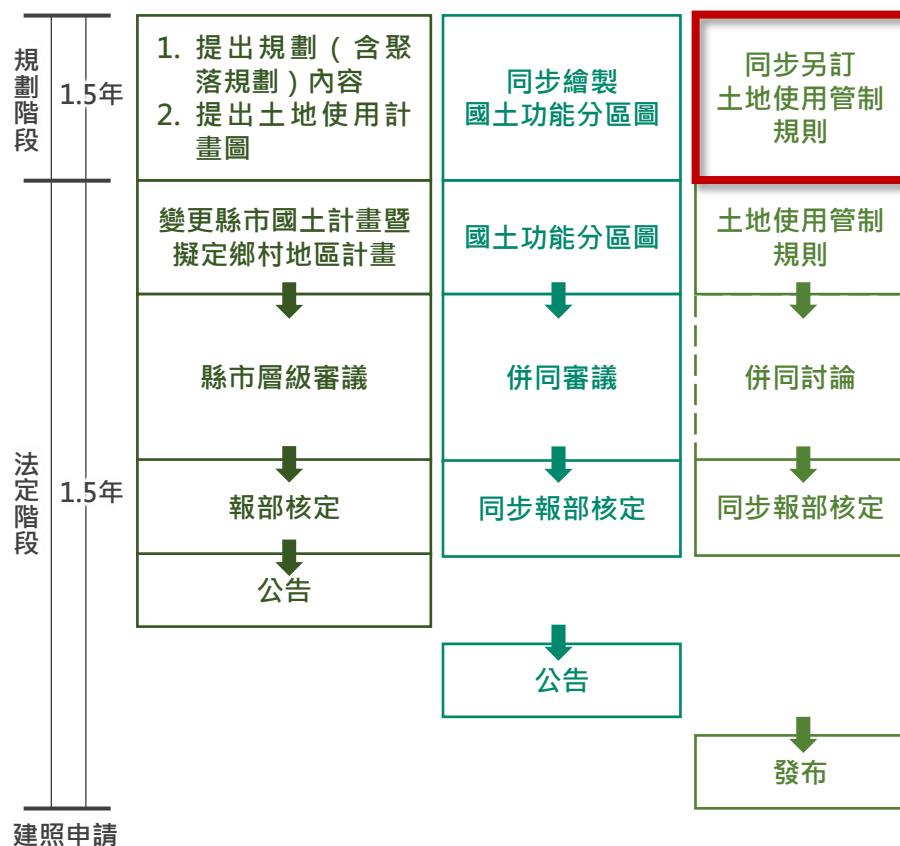
112.06.08 第10次會議

規劃階段採程序一步到位機制

建議規劃階段

- 同步另訂土地使用管制規則（草案）
採程序一步到位機制
- 與法定計畫、國土功能分區圖併同討論，並依次公告實施（或發布）

鄉村地區整體規劃及法定階段程序一步到位示意圖





議題討論

1. 本次所提鄉村地區整體規劃另訂土地使用管制規則辦理方式及法制體例，是否妥適？提請討論。並請就辦理鄉村地區整體規劃案件之經驗，針對實務操作或可行性給予建議。
2. 針對使用強度調整原則不得超過通案性使用強度（只能加嚴不能放寬），是否有相關建議？