

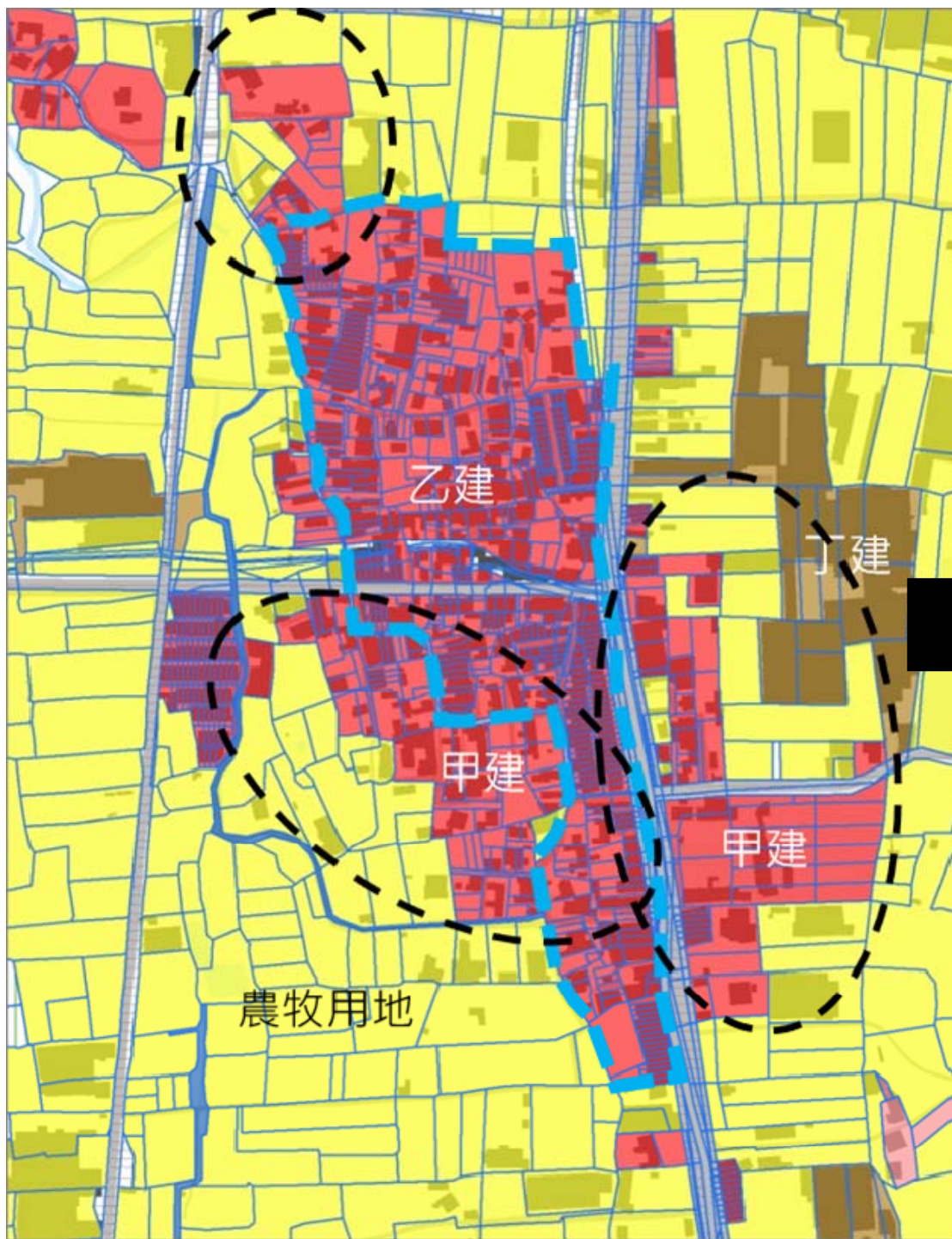
討論案：農業發展地區第4類、城鄉發展地區第2類之1及第3類之劃設原則，提請討論。

報告單位：內政部營建署
報告時間：110.08.10

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、原民聚落)	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 (原民鄉村區)

森林區	河川區	國家公園區	山坡地保育區	風景區	特定農業區	一般農業區	工業區	鄉村區	特定專用區
-----	-----	-------	--------	-----	-------	-------	-----	-----	-------

農業發展地區 第4類	城鄉發展地區 第2類之1	城鄉發展地區 第3類
1.依原依區域計畫法劃定之鄉村區，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。 2.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，得予劃設。 3.位於已核定農村再生計畫範圍內，屬原依區域計畫法劃定之鄉村區，優先劃入。 4.於符合直轄市、縣（市）國土計畫及鄉村地區整體規劃農村再生情形下，於依本法取得使用許可後得適度擴大其範圍。	1.原依區域計畫法劃定之工業區。 2.原依區域計畫法劃定之鄉村區，符合下列條件之一者，得劃設城鄉發展地區： 1位於都市計畫地區（都市發展率達一定比例以上）周邊相距一定距離內者。 2非農業活動人口達一定比例或人口密度較高者。 3符合都市計畫法規定應擬定鄉街計畫者。 3.原依區域計畫法劃定之特定專用區達一定面積規模以上且具有城鄉發展性質者。 4.位於前1、2、3範圍內之零星土地，得一併予以劃入。	原住民族土地範圍內原依區域計畫法劃定之鄉村區得予劃設。



子議題一：聚集甲種及丙種建築用地之國土功能分區劃設方式

子議題二：鄉村區劃設為城鄉發展地區第2類之1之劃設單元界定原則

子議題三：劃設為「農業發展地區第4類」及「城鄉發展地區第3類」之鄉村區，得否比照城鄉發展地區第2類之1辦理（納入零星土地）

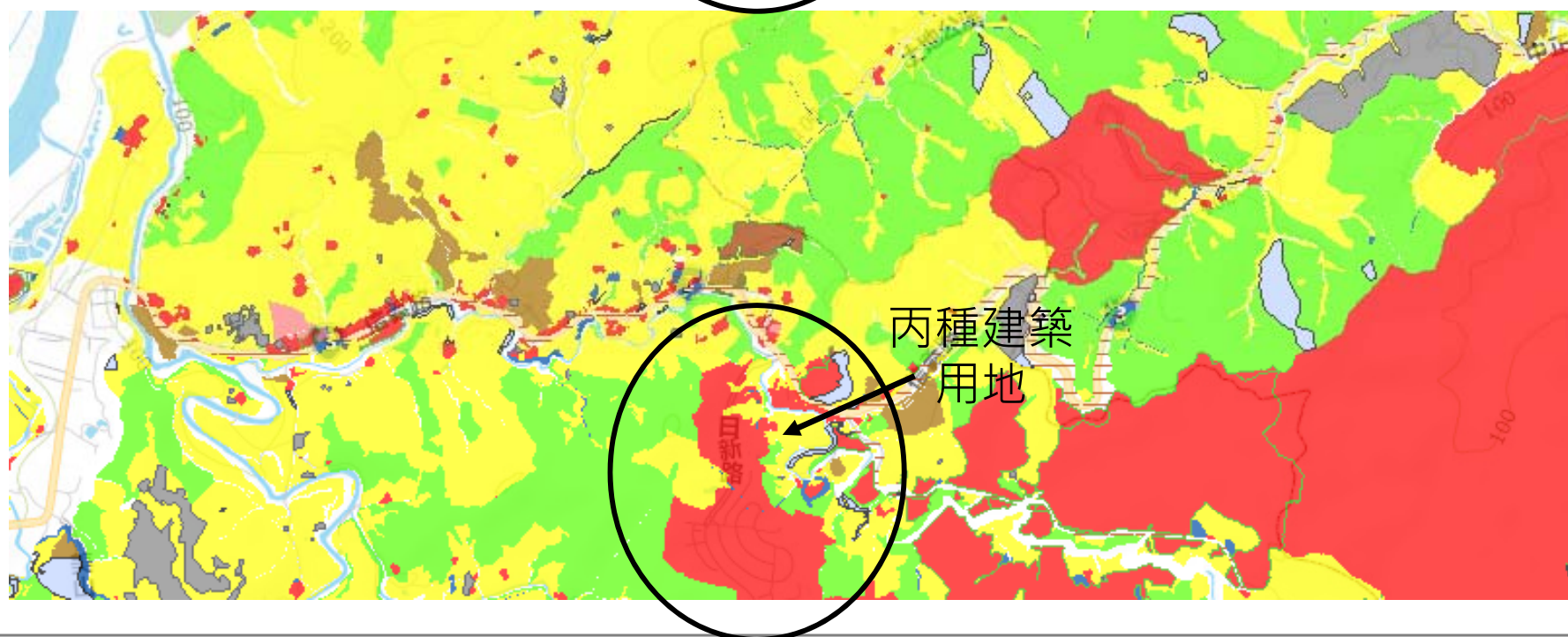
子議題四：原依區域計畫劃定之特定專用區國土功能分區劃設方式

討論事項一

[子議題一]

聚集甲種及丙種建築用地之國土功能
分區劃設方式

一、背景說明



- 本部營建署於108年4月1日及110年3月10日召開國土功能分區規劃議題第2次及第14研商會議，討論有案。方式如下：

聚集達一定規模以上 甲種建築用地	聚集達一定規模以上 丙種建築用地
方式1：依通案性劃設條件劃設為適當國土功能分區分類（農1、農2或其他功能分區、分類）。	方式1：依通案性劃設條件，劃設為適當國土功能分區分類（國2、農3或其他功能分區、分類）。
方式2：經直轄市、縣（市）政府評估有整體發展需求，且符合未來發展地區劃設條件者，得評估劃設為城2-3	方式2：經直轄市、縣（市）政府評估有整體發展需求，且符合未來發展地區劃設條件者，得評估劃設為城2-3
方式3：面積達1公頃以上之聚集甲種建築用地，非位屬災害型環境敏感地區（即山坡地除外之環境敏感地區）及歷史災害範圍者，得評估劃設為城2-1或農4。	方式3：面積達1公頃以上之聚集丙種建築用地，非位屬災害型環境敏感地區（即山坡地除外之環境敏感地區）及歷史災害範圍者，得劃設或新增為城鄉發展地區或農業發展地區適當分類並應另訂土地使用管制規定。

直轄市、縣（市）政府反映其能量有限，並無法於短期內完成所有鄉（鎮、市、區）之規劃作業，將導致同一縣市、不同鄉（鎮、市、區）有不同處理方式，反造成行政管理困難，爰建議前述方式3之補充操作原則，由本部營建署後續辦理全國國土計畫通盤檢討時，將該議題一併納入處理，俾屆時全國一體適用。

二、本部國土計畫審議會專案小組建議(110.04.07)

聚集達一定規模以上 甲種建築用地	聚集達一定規模以上 丙種建築用地
方式1：依通案性劃設條件劃設為適當國土功能分區分類（農1、農2或其他功能分區、分類）。	方式1：依通案性劃設條件，劃設為適當國土功能分區分類（國2、農3或其他功能分區、分類）。
方式2：經直轄市、縣（市）政府評估有整體發展需求，且符合未來發展地區劃設條件者，得評估劃設為城2-3	方式2：經直轄市、縣（市）政府評估有整體發展需求，且符合未來發展地區劃設條件者，得評估劃設為城2-3



部分與會直轄市、縣（市）政府代表建議仍保留得於國土功能分區劃設階段（第三階段）一併處理聚集甲種及丙種建築用地之彈性空間！

直轄市、縣（市）政府反映其能量有限，並無法於短期內完成所有鄉（鎮、市、區）之規劃作業，將導致同一縣市、不同鄉（鎮、市、區）有不同處理方式，反造成行政管理困難，爰建議前述方式3之補充操作原則，由本部營建署後續辦理全國國土計畫通盤檢討時，將該議題一併納入處理，俾屆時全國一體適用。

二、本部國土計畫審議會專案小組建議(110.04.07)

聚集達一定規模以上 甲種建築用地

方式3：面積達1公頃以上之聚集甲種建築用地，非位屬災害型環境敏感地區（即山坡地除外之環境敏感地區）及歷史災害範圍者，得評估劃設為城2-1或農4。

修正

方案1：得於第三階段劃設國土功能分區時，依通案性劃設條件劃設為適當國土功能分區分類，或劃設為城鄉發展地區第2類之3。

方案2：除劃設為適當國土功能分區分類或城2-3外，基於全國國土計畫明定略以：「...應賦予直轄市、縣(市)主管機關規劃之彈性，...得經內政部國土計畫審議會審議通過後，授權中央主管機關內政部逕予調整。」並得劃設為農業發展地區第4類或城鄉發展地區第2類之1。

聚集達一定規模以上 丙種建築用地

方式3：面積達1公頃以上之聚集丙種建築用地，非位屬災害型環境敏感地區（即山坡地除外之環境敏感地區）及歷史災害範圍者，得劃設或新增為城鄉發展地區或農業發展地區適當分類並應另訂土地使用管制規定。

直轄市、縣（市）政府得於第三階段劃設國土功能分區時，依通案性劃設條件劃設為適當國土功能分區分類，或劃設為城鄉發展地區第2類之3。

本次討論事項

三、方案研議分析

方案 分析項目	方案一	方案二
合法性分析	係依據全國國土計畫之國土功能分區劃設條件辦理，該方案自具有合法性。	- 該方案並未符合通案性劃設條件，雖全國國土計畫明定略以：「陸、直轄市、縣(市)國土計畫：...為因應各地區之不同發展特性，應賦予直轄市、縣(市)主管機關規劃之彈性，未來直轄市、縣(市)主管機關之規劃與本計畫有不盡相符之處，得經內政部國土計畫審議會審議通過後授權中央主管機關內政部逕予調整。」 - 然因前開文字僅敘明適用於「直轄市、縣(市)國土計畫」，並未明確載明該項指導原則亦得適用於劃設「國土功能分區」作業，且因直轄市、縣(市)國土計畫亦未納入群聚甲種建築用地之因地制宜劃設方式， - 是以，由直轄市、縣(市)政府在未有「計畫」指導情況下逕予調整國土功能分區之作法是否符合全國國土計畫原規定意旨尚有待評估。

三、方案研議分析

方案 分析項目	方案一	方案二
合理性分析 (1)規劃原意	並未將非都市土地之使用地編定類別納為國土功能分區劃設之基礎，方案一較符合當時規劃原意。	
(2)空間規劃		群聚甲種建築用地為建成地區劃設為農4或城2-1，引導更為集約及更為彈性之使用，較符合國土空間規劃基本原則。惟1公頃過於零星，應評估調整。
(3)空間定位	如經第一次編定為甲種建築用地者，表示當時該等土地係零星分布之建地，非屬村（聚）落範圍，自係屬農業地區性質是以，方案一較符合原來區域計畫對該等土地之發展定位。	

三、方案研議分析

方案 分析項目	方案一	方案二
(4)土地利用		群聚甲種建築用地為建成地區如劃設為城鄉發展地區第2類之1，因未來土地得作為城鄉使用樣態更為多元，可以提高土地利用效率及彈性。
(5)社會公平	過去第一次編定為甲種建築用地者，均位屬一般農業區或特定農業區，本次如逕將該等土地劃設為城鄉發展地區，導致其土地價值提高，恐引發是否符合公平性之質疑。	
(6)民眾期待		一般土地所有權人大多期待劃設為城鄉發展地區，是方案二較符合民眾觀點。

三、方案研議分析

方案 分析項目	方案一	方案二
可行性	距今尚有3年規劃時間。然因各直轄市、縣（市）空間發展情況均不同，以面積規模達1公頃以上之「聚集甲種建築用地」為例新北市境內僅有14處，面積23公頃，然彰化縣境內有278處，面積420公頃。是以，各市（縣）政府得否全數按方案二，針對所有「聚集甲種建築用地」進行規劃分析，亦端視其規劃及行政量能而定。	

縣市別	1公頃以下		1-5公頃		5-10公頃		10-30公頃		30公頃以上		總計	
	處數	面積	處數	面積	處數	面積	處數	面積	處數	面積	處數	面積
新北市	1,474	195	14	23	0	0	0	0	0	0	1,488	217
彰化縣	6,982	1,278	278	420	0	0	0	0	0	0	7,260	1,697
總計	57,995	8,848	1,385	2,136	7	42	5	78	0	0	59,392	11,104

資料來源：106年地籍圖，國土測繪中心。

三、方案研議分析

- **方案一**具有合法性，且較符合全國國土計畫規劃原意、空間發展定位及社會公平觀點；
- **方案二**因得透過整體規劃再利用，提高土地利用效率，並符合集約發展精神，且保留直轄市、縣(市)政府因地制宜處理彈性空間，故較為符合空間規劃及土地利用原則，惟該方案之合法性仍有待討論釐清。

分析項目 \ 方案		方案一	方案二
合法性分析		○	?
合理性分析	規劃原意觀點	○	
	空間規劃觀點		○
	空間定位觀點	○	○
	土地利用觀點		○
	社會公平觀點	○	
	民眾權益觀點		○
可行性分析		○	○

三、方案研議分析

- **方案一**具有合法性，且較符合全國國土計畫規劃原意、空間發展定位及社會公平觀點；建議採方式一。

分析項目 \ 方案		方案一 	方案二
合法性分析		○	?
合理性分析	規劃原意觀點	○	
	空間規劃觀點		○
	空間定位觀點	○	○
	土地利用觀點		○
	社會公平觀點	○	
	民眾權益觀點		○
可行性分析		○	○

三、方案研議分析

如大會採方案二，建議：

- ①應提出具體理由及配套機制：直轄市、縣(市)政府應提出具體理由及配套機制。
- ②酌予調整劃設面積：建議群聚甲種建築用地面積提高為2公頃。
- ③保留一定彈性空間：由直轄市、縣（市）政府視其政策及行政量能評估決定採納入第三階段一次處理或分期分區處理。

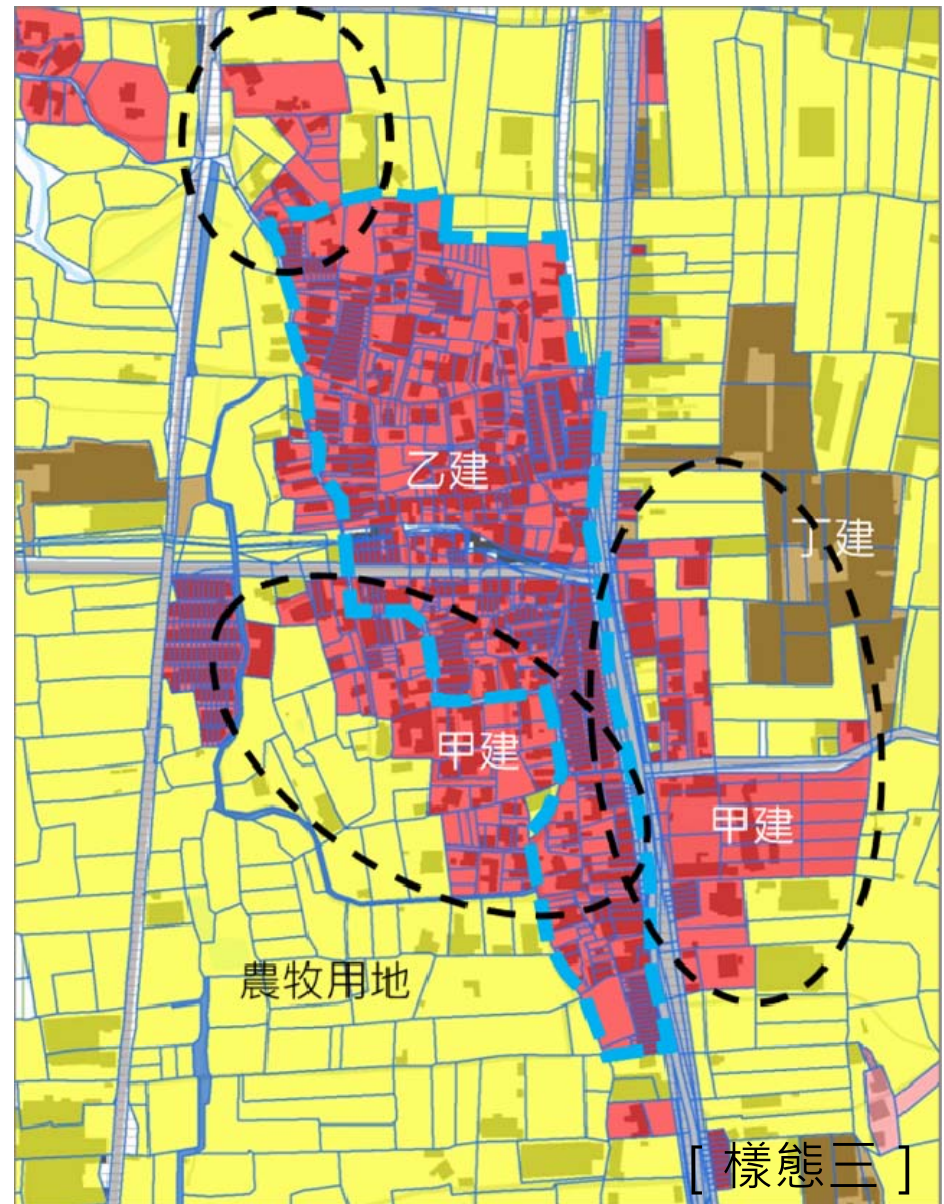
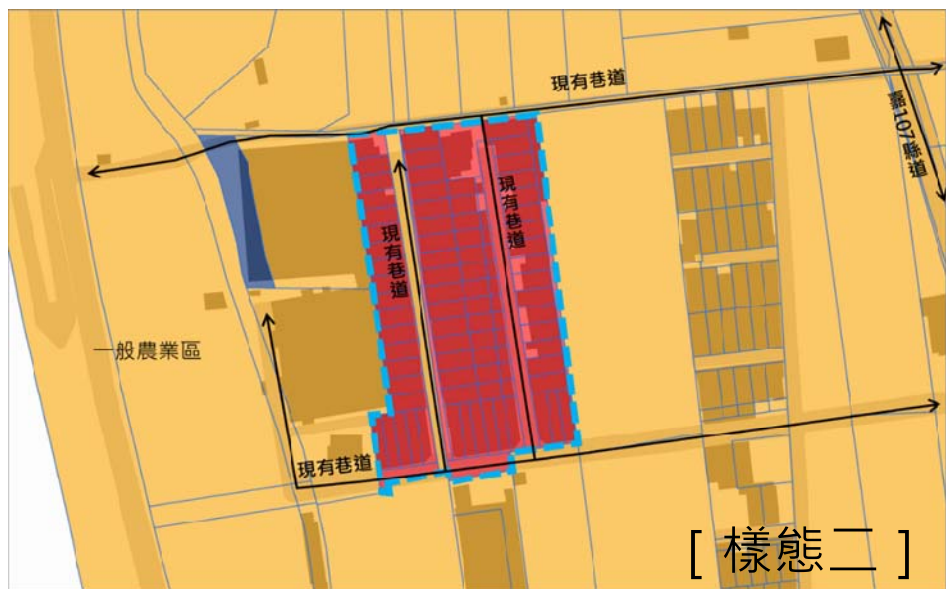
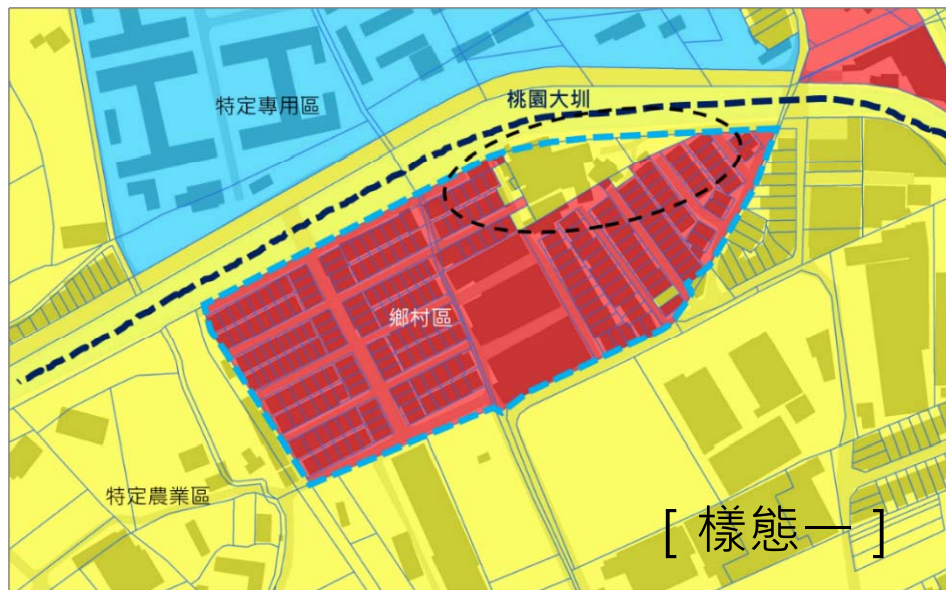
分析項目 \ 方案		方案一 	方案二
合法性分析		○	?
合理性分析	規劃原意觀點	○	
	空間規劃觀點		○
	空間定位觀點	○	○
	土地利用觀點		○
	社會公平觀點	○	
	民眾權益觀點		○
可行性分析		○	○

討論事項一

[子議題二]

鄉村區劃設為城鄉發展地區第2類
之1之劃設單元界定原則

■ 背景說明



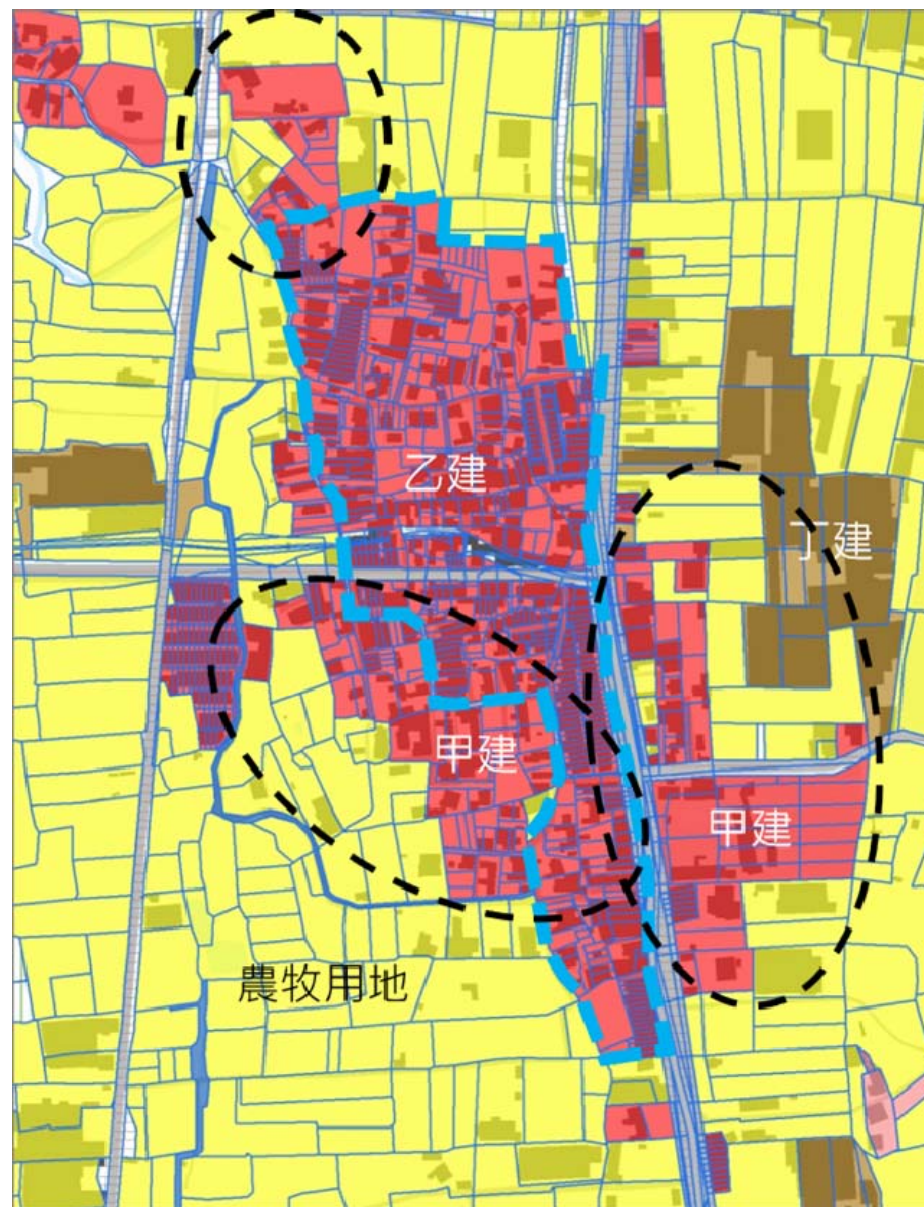
■ 背景說明

現行區域計畫之鄉村區**原意**

依《製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知》第6點規定，鄉村區規劃原意如下：

1. 鄉村區範圍係按建地邊緣劃設，就**狹長突出**於鄉村區外之交通或水利用地，自非屬原鄉村區範圍。
2. 屬鄉村區範圍內之**零星土地**，如四面均屬建地，應符合鄉村區劃定原則。
3. 至非屬鄉村區範圍內土地，如**凹入**鄉村區之零星土地，或**毗連**於鄉村區之建築用地，自非屬鄉村區。

直接轉載？



■ 建議處理方式

得納入城鄉發展地區第2類之1原則

- 1.屬凹入鄉村區之零星土地者
- 2.屬鄉村區與周邊河川、道路、水路間夾雜之零星土地者
- 3.屬依非都市土地使用管制規則第35條之1規定變更編定為建築用地者
- 4.屬與都市計畫區之都市發展用地夾雜之零星土地者
- 5.屬與開發許可計畫間夾雜之零星土地
- 6.屬毗鄰或鄰近鄉村區之特定目的事業用地者
- 7.就二個以上位置相近惟未完全毗連之鄉村區，因產業道路、既成巷道及農水路區隔者
- 8.面積規模

不得納入城鄉發展地區第2類之1原則

- 屬狹長突出於鄉村區外之交通或水利用地者

其他

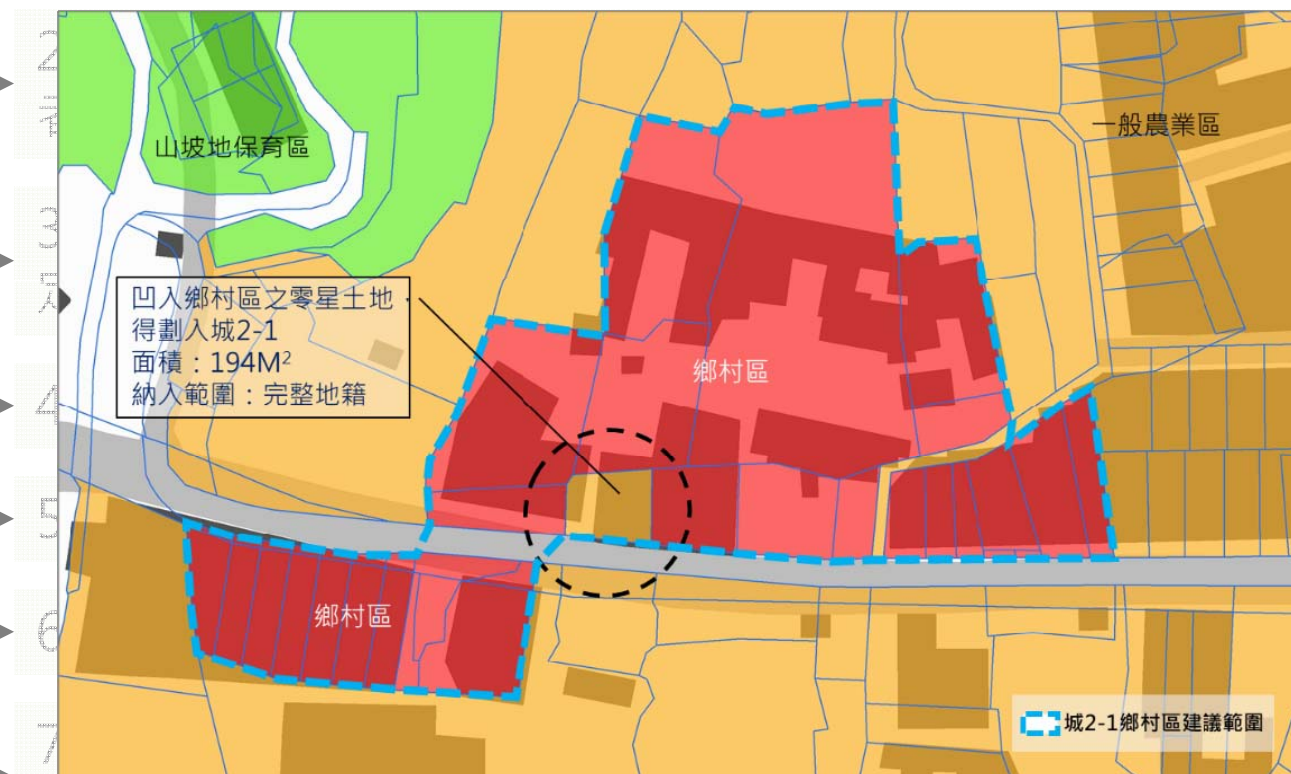
- 訂定因地制宜劃設原則需求，或針對特殊個案進行特殊劃設方式

■ 建議處理方式



1. 屬凹入鄉村區之零星土地者

得納入城鄉發展
地區第2類之1
原則



道路、既成巷道及農水路區隔者

8. 面積規模

不得納入城鄉發展
地區第2類之
1原則

屬狹長突出於鄉村區外之交通或水利用地者

其他

訂定因地制宜劃設原則需求，或針對特殊個案進行特殊劃設方式

■ 建議處理方式

1. 屬凹入鄉村區之零星土地者



2. 屬鄉村區與周邊河川、道路、水路間夾雜之零星土地者

得納入城鄉發展
地區第2類之1
原則



不得納入城鄉發
展地區第2類之
1原則

屬狹長突出於鄉村區外之交通或水利用地者

其他

訂定因地制宜劃設原則需求，或針對特殊個案進行特殊劃設方式

■ 建議處理方式

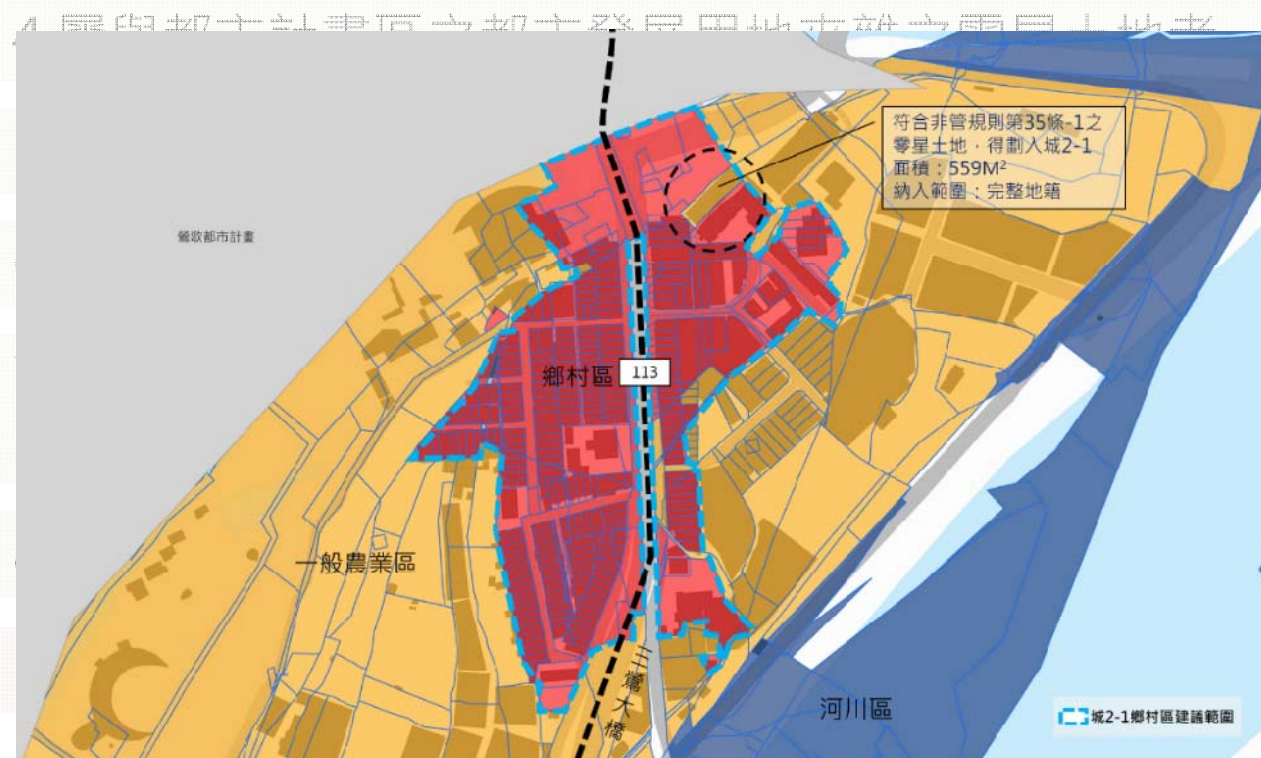
1.屬凹入鄉村區之零星土地者

2.屬鄉村區與周邊河川、道路、水路間夾雜之零星土地者



3.屬依非都市土地使用管制規則第35條之1規定變更編定為建築用地者

得納入城鄉發展
地區第2類之1
原則



不得納入城鄉發展
地區第2類之
1原則

其他

訂定因地制宜劃設原則需求，或針對特殊個案進行特殊劃設方式

■ 建議處理方式

得納入城鄉發展
地區第2類之1
原則

1.屬凹入鄉村區之零星土地者

2.屬鄉村區與周邊河川、道路、水路間夾雜之零星土地者

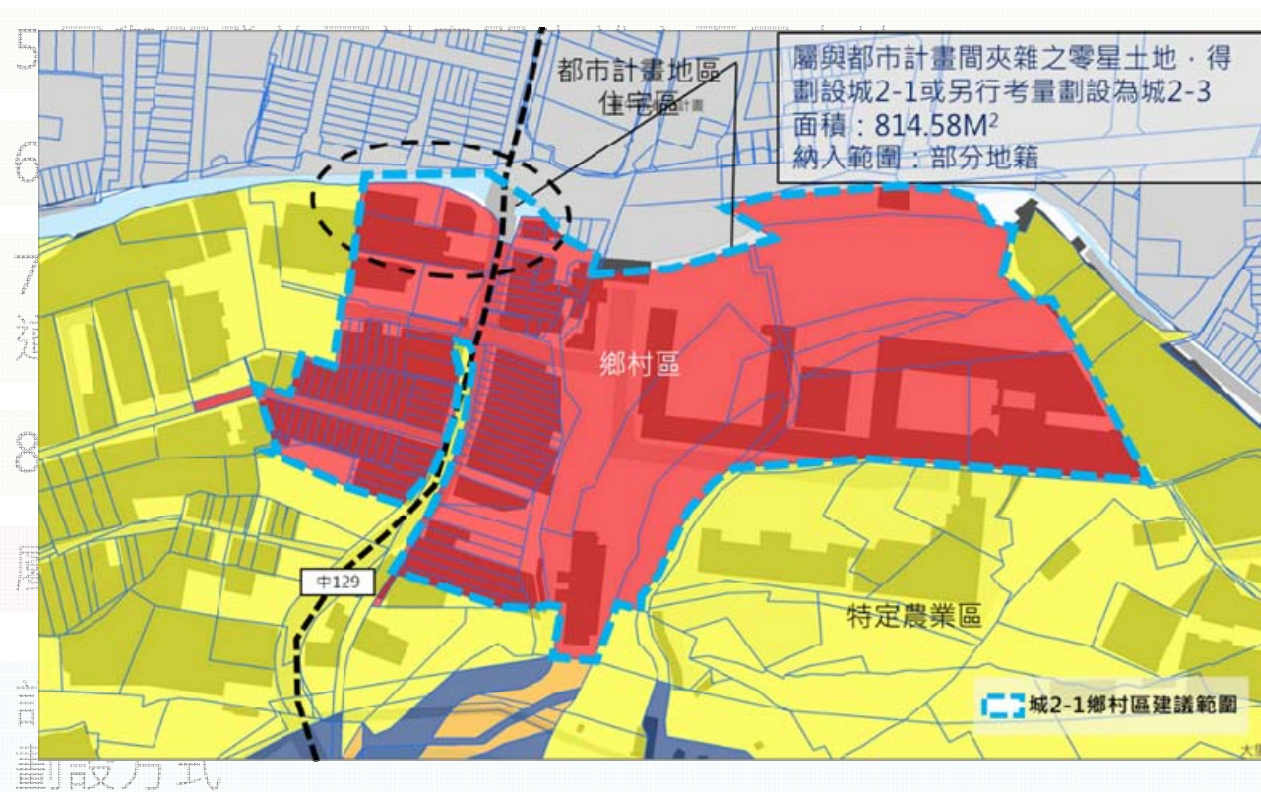
3.屬依非都市土地使用管制規則第35條之1規定變更編定為建築用地者



4.屬與都市計畫區之都市發展用地夾雜之零星土地者

不得納入城鄉發展
地區第2類之
1原則

其他



■ 建議處理方式

得納入城鄉發展
地區第2類之1
原則

1.屬凹入鄉村區之零星土地者

2.屬鄉村區與周邊河川、道路、水路間夾雜之零星土地者

3.屬依非都市土地使用管制規則第35條之1規定變更編定為建築用地者

4.屬與都市計畫區之都市發展用地夾雜之零星土地者



5.屬與開發許可計畫間夾雜之零星土地

6.屬

7.就
道路

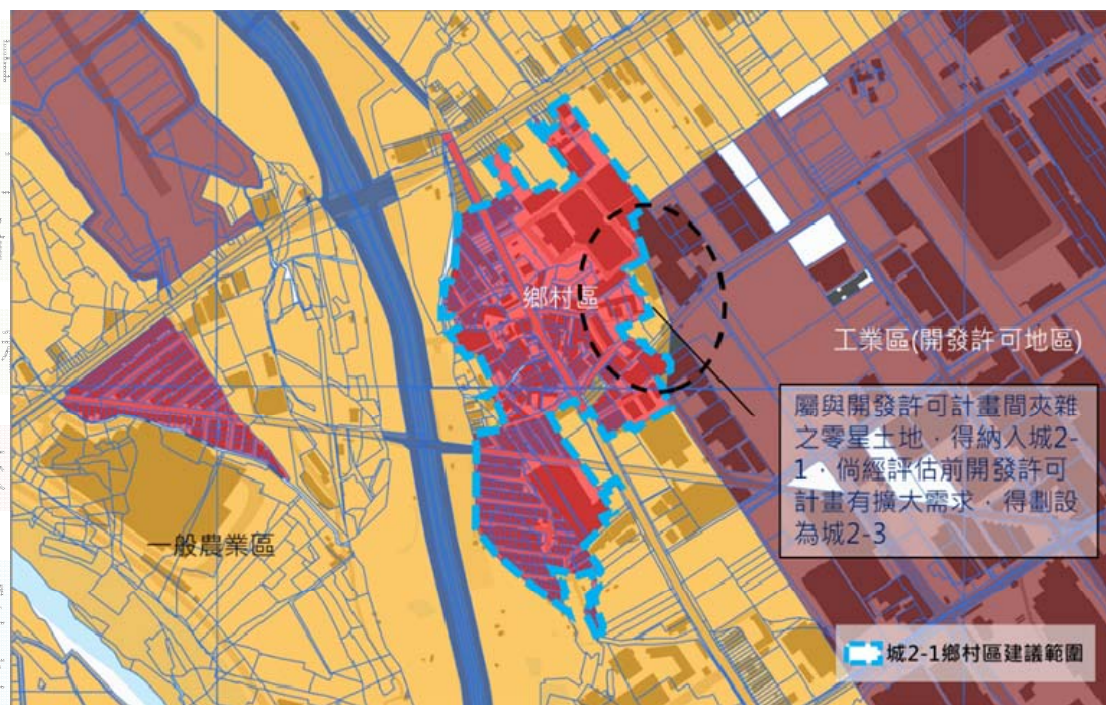
8.面

不得納入城鄉發展
地區第2類之
1原則

屬狹

其他

訂定
劃設



■ 建議處理方式

得納入城鄉發展
地區第2類之1
原則

1.屬

2.屬

者

3.屬

定

4.屬

5.屬



6.屬毗鄰或鄰近鄉村區之特定目的事業用地者

7.就二個以上位置相近惟未完全毗連之鄉村區，因產業道路、既成巷道及農水路區隔者

8.面積規模

不得納入城鄉發展
地區第2類之
1原則

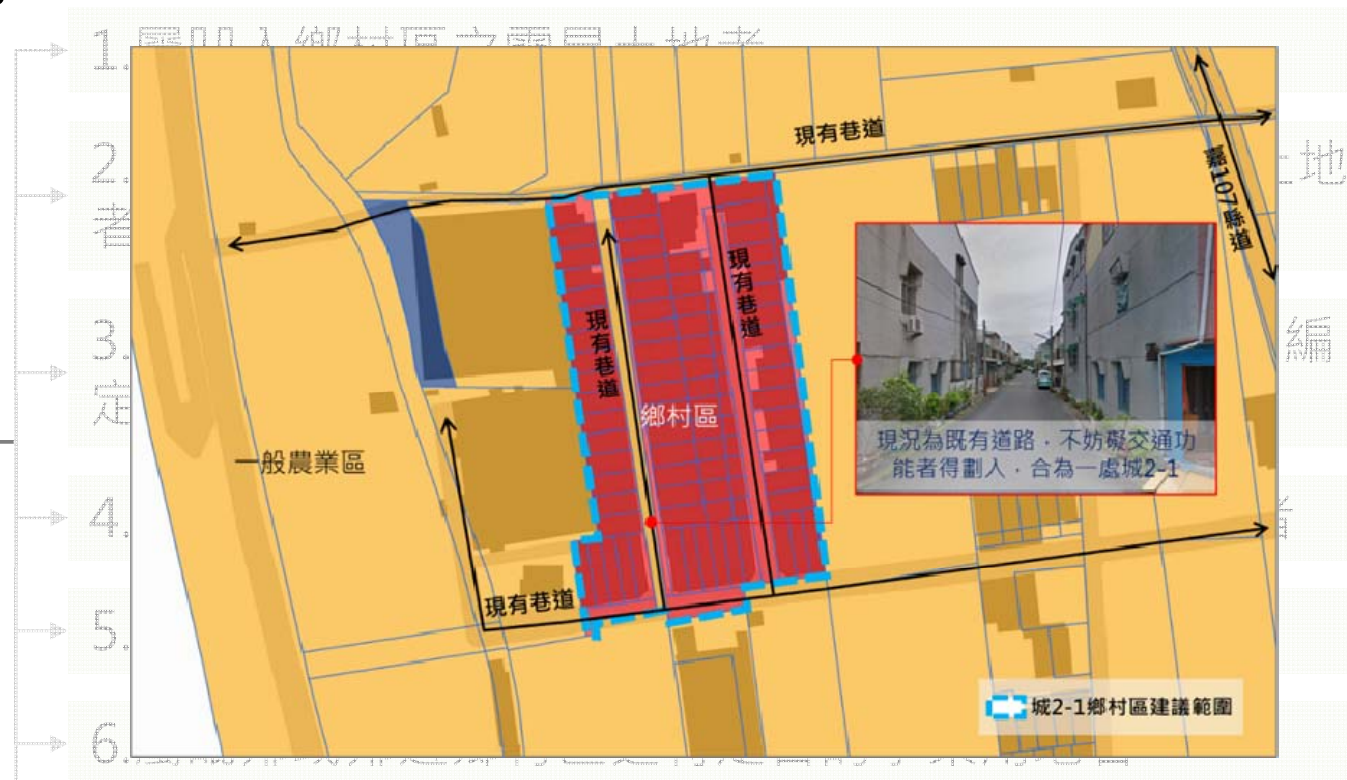
屬狹長突出於鄉村區外之交通或水利用地者

其他

訂定因地制宜劃設原則需求，或針對特殊個案進行特殊劃設方式

■ 建議處理方式

得納入城鄉發展
地區第2類之1
原則



7.就二個以上位置相近惟未完全毗連之鄉村區，因產業道路、既成巷道及農水路區隔者

8.面積規模

不得納入城鄉發展
地區第2類之
1原則

屬狹長突出於鄉村區外之交通或水利用地者

其他

訂定因地制宜劃設原則需求，或針對特殊個案進行特殊劃設方式

■ 建議處理方式

得納入城鄉發展地區第2類之1原則

1.屬凹入鄉村區之零星土地者

2.屬鄉村區與周邊河川、道路、水路間夾雜之零星土地者

(1)符合原則1至5者，該等零星土地面積規模訂定為1公頃。

(2)符合原則1至5者，惟累計納入面積大於1公頃，經考量範圍完整性而有納入必要者，得提經各該直轄市、縣（市）國土計畫審議會審議通過後納入，惟累計納入面積之規模上限仍不得大於原鄉村區面積之50%。

(3)符合原則6納入之小型基本公共設施，不予訂定納入面積規模門檻。

(4)符合原則7納入之零星土地皆屬交通或水利使用，不予訂定納入面積規模門檻。



8.面積規模

不得納入城鄉發展地區第2類之1原則

屬狹長突出於鄉村區外之交通或水利用地者

其他

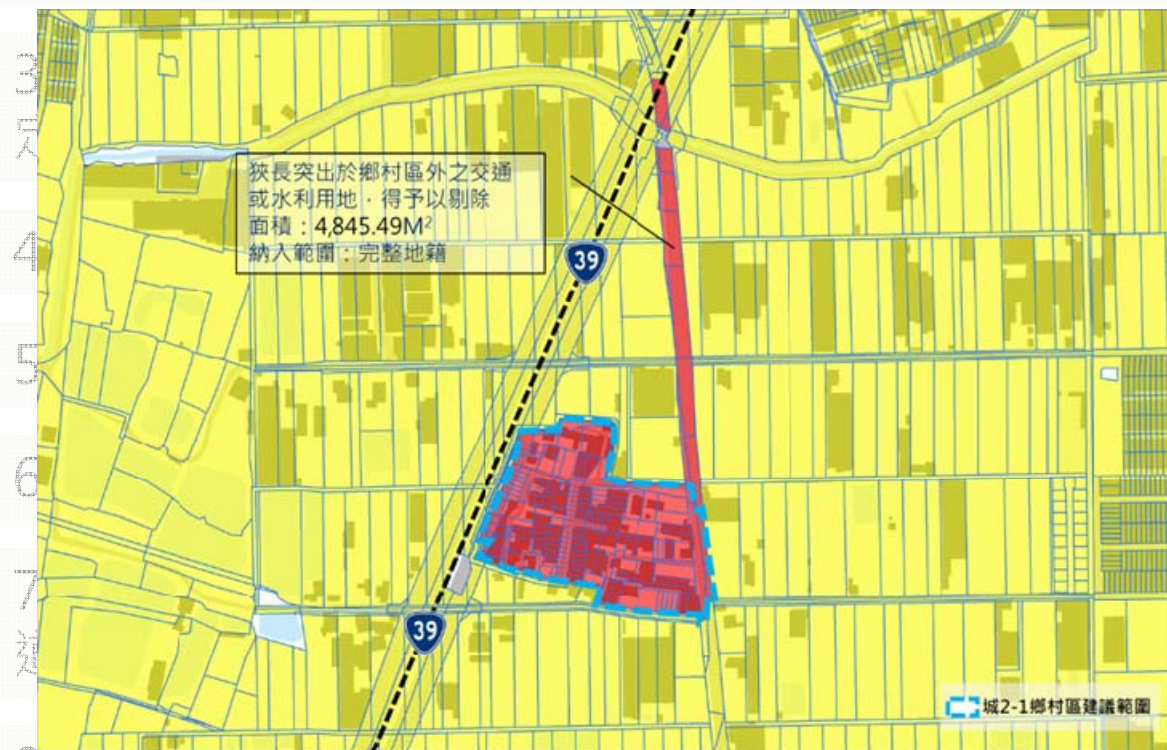
訂定因地制宜劃設原則需求，或針對特殊個案進行特殊劃設方式

■ 建議處理方式

1. 屬凹入鄉村區之零星土地者

2. 屬鄉村區與周邊河川、道路、水路間夾雜之零星土地者

得納入城鄉發展
地區第2類之1
原則



8. 面積規模

不得納入城鄉發展
地區第2類之
1原則

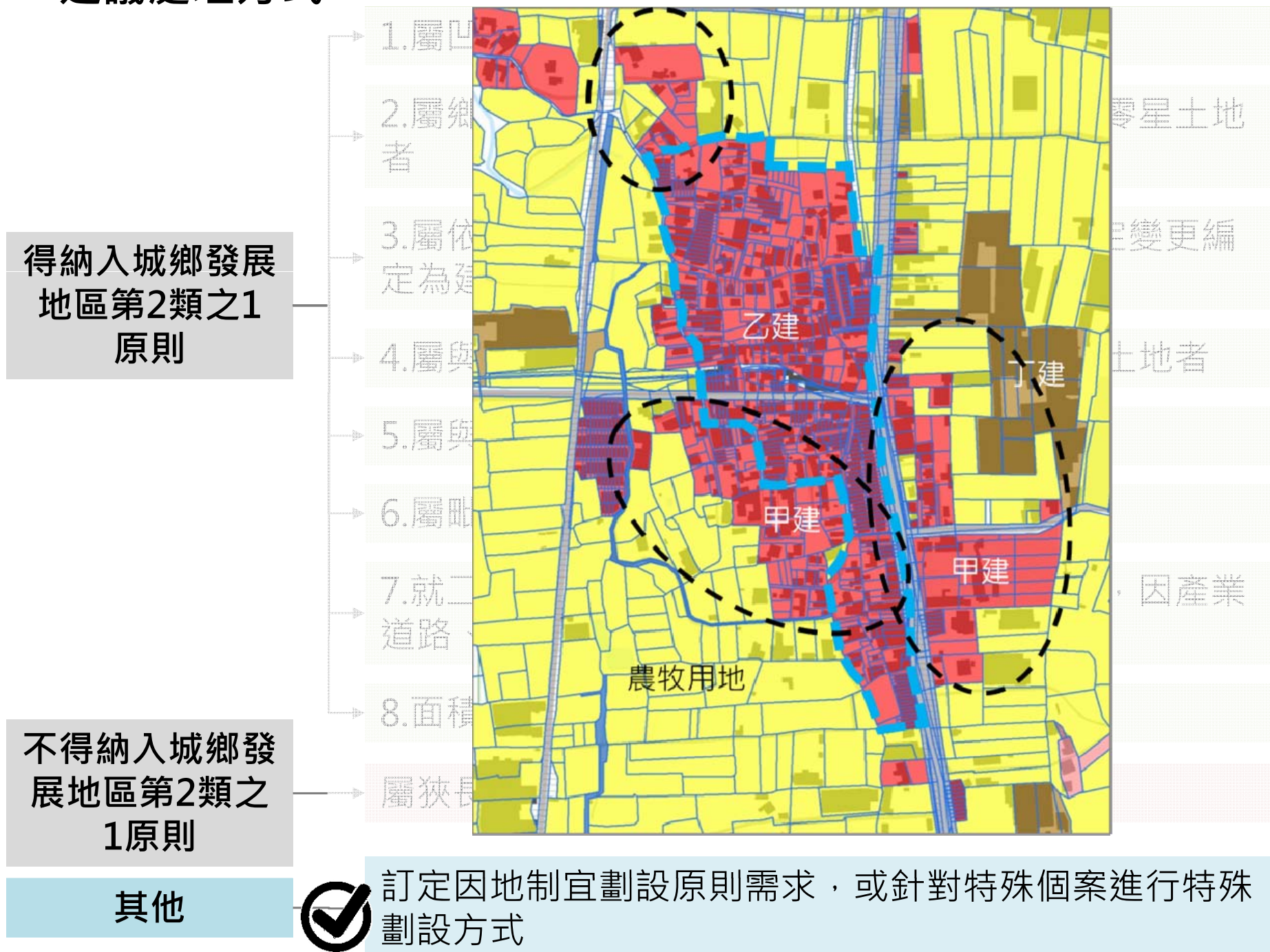


屬狹長突出於鄉村區外之交通或水利用地者

其他

訂定因地制宜劃設原則需求，或針對特殊個案進行特殊劃設方式

■ 建議處理方式



討論事項一

[子議題三]

劃設為「農業發展地區第4類」及「城鄉發展地區第3類」之鄉村區，得否比照城鄉發展地區第2類之1辦理

一、背景說明

農業發展地區 第4類	城鄉發展地區 第2類之1	城鄉發展地區 第3類
1.依原依區域計畫法劃定之鄉村區，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。 2.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，得予劃設。 3.位於已核定農村再生計畫範圍內，屬原依區域計畫法劃定之鄉村區， 4.於符合直轄市、縣、市、鄉、鎮、村、里、自然村、自然聚落、農村再生情形，取得使用許可後，擴大其範圍。	1.原依區域計畫法劃定之工業區。 2.原依區域計畫法劃定之鄉村區，符合下列條件之一者，得劃設城鄉發展地區： 1位於都市計畫地區（都市發展率達一定比例以上）周邊相距一定距離內者。 2非農業活動人口達一定比例或人口密度較高者。 3符合都市計畫法規定應擬定鄉街計畫者。 3.原依區域計畫法劃定之特定專用區達一定面積規模以上且具有城鄉發展性質者。 <u>4.位於前1、2、3範圍內之零星土地，得一併予以劃入。</u>	原住民族土地範圍內原依區域計畫法劃定之鄉村區得予劃設。

無零星
納入規定

無零星
納入規定

二、現況分析

非都市土地鄉村區於第1次劃定時係按建地邊緣劃設，實務上常出現凹入鄉村區之零星土地或狹長突出於鄉村區外之交通、水利用地等情形，導致鄉村區範圍並未完整且或有坳塊零碎情況，不利於後續土地使用管理，**然城3及農4於實務上亦存在有此等情形。**



三、本部國土計畫審議會專案小組建議

1. 查現行全國國土計畫，除城2-1訂有得納入零星土地之規定外，國1、國2、農1、農2等非屬專法管制範圍之國土功能分區分類，亦有得將零星土地納入之規定。
2. 考量農4、城3及城2-1差別在於鄉村區發展定位係屬農村發展、工商發展或原住民鄉村區，然其作為人口生活聚落之本質並無差異，爰基於生活空間連續性及計畫範圍完整性之考量，建議農4及城3，得比照鄉村區劃設為城2-1方式，透過劃設單元界定，納入零星土地，並使劃設範圍儘量完整。
3. 與會委員考量全國國土畫規定明定：「為因應各地區之不同發展特性，應賦予直轄市、縣(市)主管機關規劃之彈性，未來直轄市、縣(市)主管機關之規劃與本計畫有不盡相符之處，得經內政部國土計畫審議會審議通過後，授權中央主管機關內政部逕予調整。」應得納為本議題之立論基礎，爰該次會議結論略以：「...現階段尚無須辦理全國國土計畫檢討修正作業，而得透過本部國土計畫審議會審議通過方式辦理，請業務單位將全國國土計畫前開規定補充納入，強化立論基礎，提請大會討論確認」有案。

四、本次建議處理方式

1. 惟因全國國土計畫前開規定文字僅敘明適用於「直轄市、縣(市)國土計畫」，並未明確載明該項指導原則亦得適用於劃設「國土功能分區」作業，是以，**前開建議處理方式是否符合全國計畫原規定意旨尚有待評估。**
2. 另因國土法第22條第3項規定略以：「...國土功能分區圖與使用地繪製之辦理機關、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。」**即國土功能分區圖之技術性、細節性內容均係授權於子法內明定**，考量本次建議農業發展地區第4類及城鄉發展地區第3類得一併納入「零星土地」，應屬國土功能分區規劃技術性問題，**爰應尚無逾越原全國國土計畫規定原意。**

有關鄉村區劃設為農業發展地區第4類及城鄉發展地區第3類，比照城鄉發展地區第2類之1劃設單元方式，就前開「建議處理方式」是否妥適，提請討論。

討論事項一

[子議題四]

原依區域計畫法劃定之特定專用區國
土功能分區劃設方式

■ 背景說明

依據全國國土計畫規定，符合「原依區域計畫法劃定之特定專用區達一定面積規模以上，且具有城鄉發展性質者」，得劃設為城2-1；國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊（109年3月）進一步規範前開「具有城鄉發展性質」之定義及相關劃設方式如下：

- 一、具有城鄉發展性質：係指非屬水資源設施（如滯洪池）、台糖土地、農業相關設施、養殖漁業生產區及屬國土保育、生態保護性質之案件。
- 二、劃設範圍：面積規模達2公頃以上者。
- 三、若特定專用區面積規模過於零星狹小或有形狀畸零不完整者，且經地方政府與目的事業主管機關同意對周邊環境無重大影響者，則配合毗鄰國土功能分區劃設，惟應加註依其原計畫管制內容；若特定專用區無具體計畫指導者，建議配合毗鄰國土功能分區劃設。
- 四、若開發使用現況與興辦事業計畫未符合者，建議於直轄市、縣（市）國土計畫重新評估該特定專用區之發展定位及未來規劃方向後，劃設為城2-3或其他適當國土功能分區，並循程序辦理後，供作發展之用。

負面列舉

■ 背景說明



子議題四之一：具城鄉發展性質之特定專用區認定方式

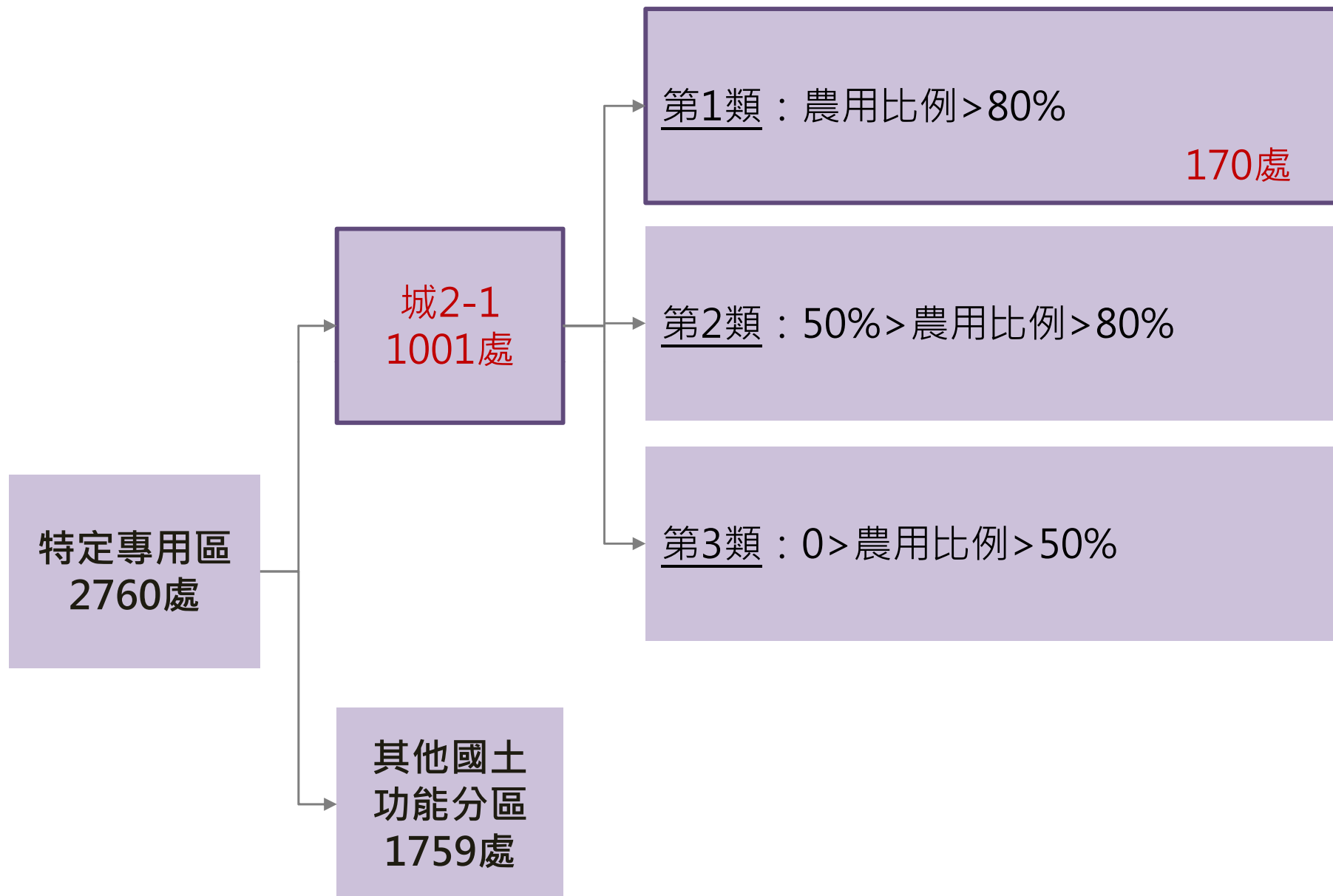
子議題四之二：劃設為城鄉發展地區第2類之1之範圍劃設方式

討論事項一

[子議題四之一]

具城鄉發展性質之特定專用區認定方式

■ 現況分析



■ 現況分析 [第1類：農用比例>80%]

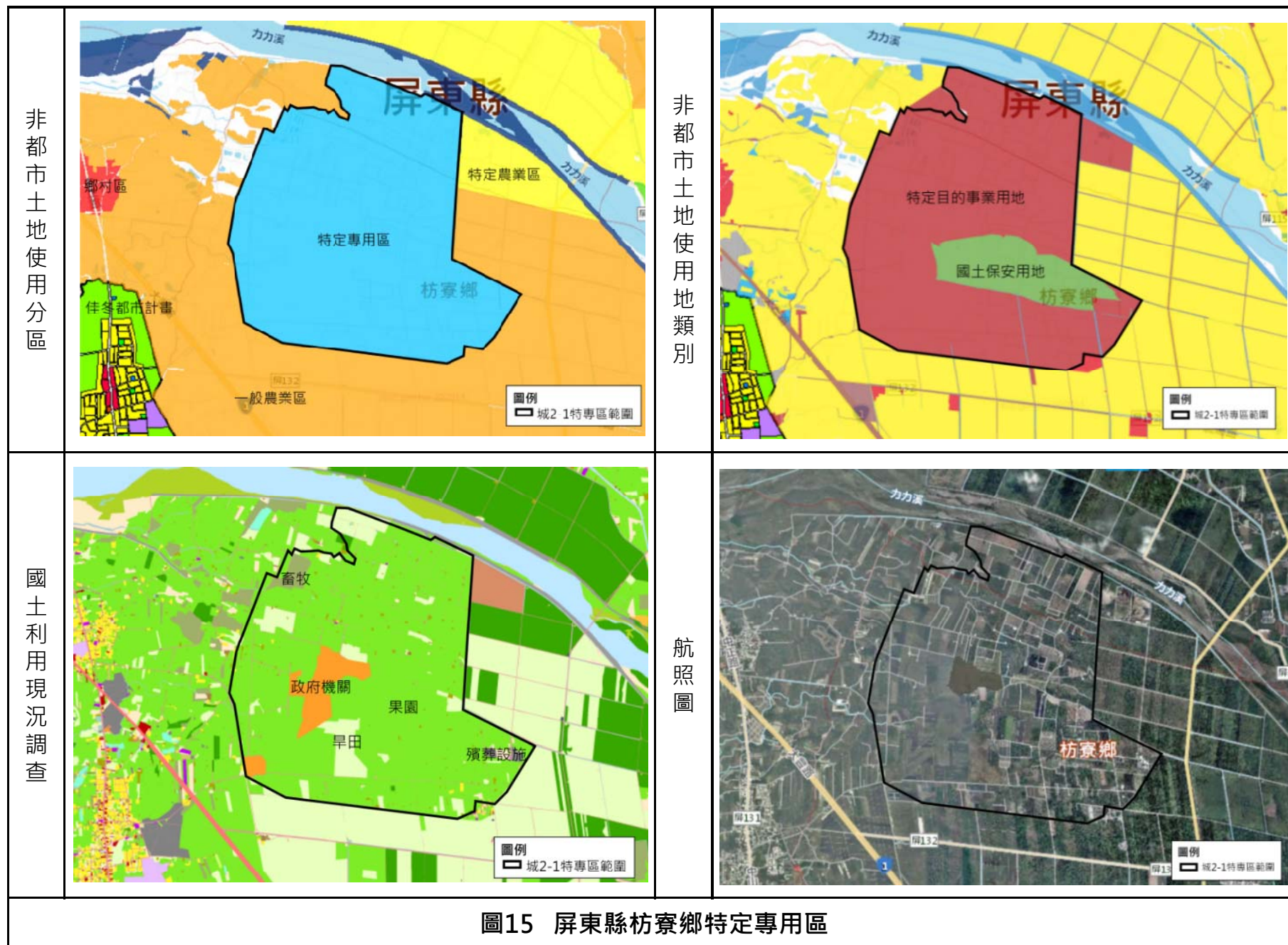


圖15 屏東縣枋寮鄉特定專用區

■ 現況分析 [第2類：50%>農用比例>80%]

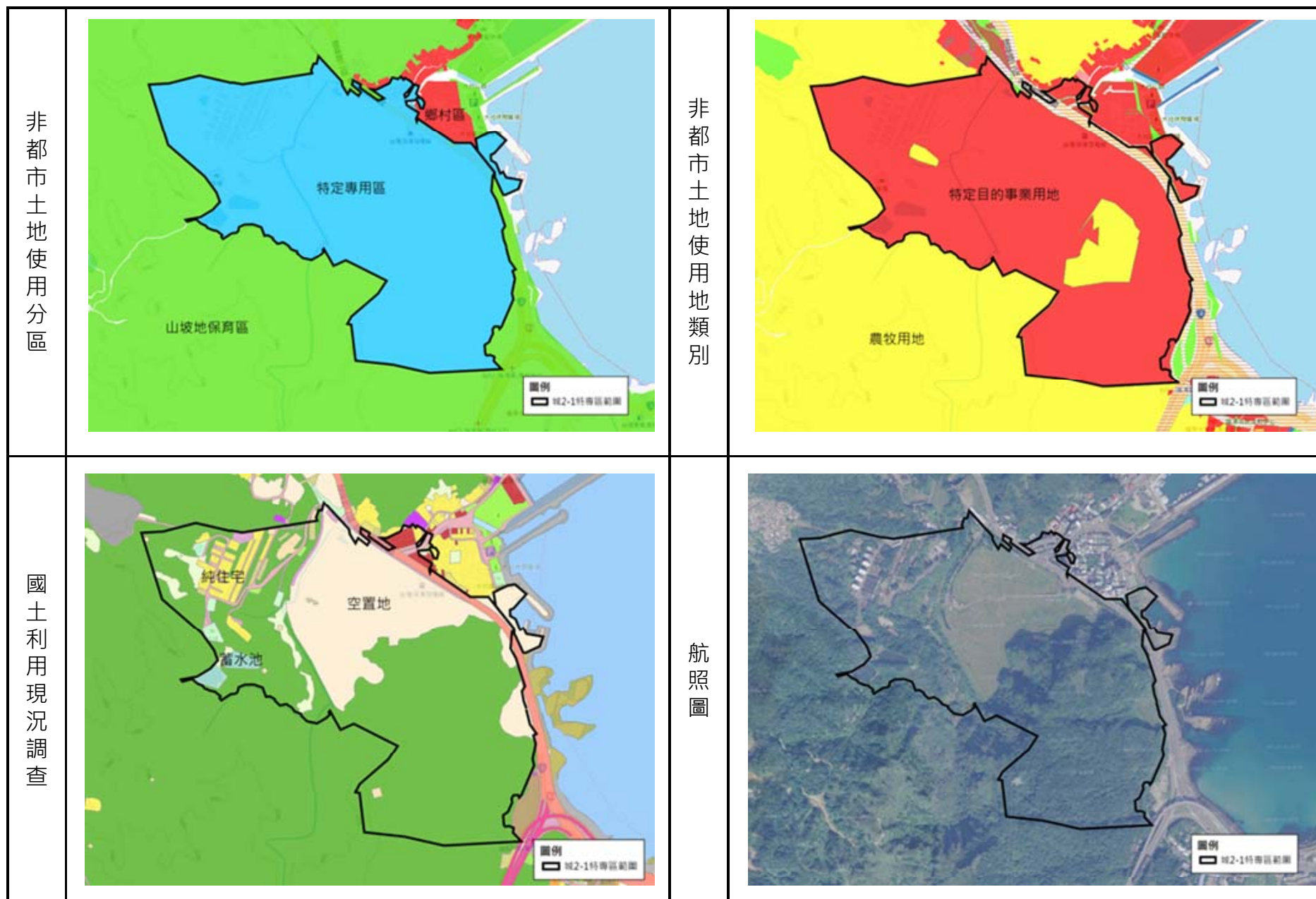
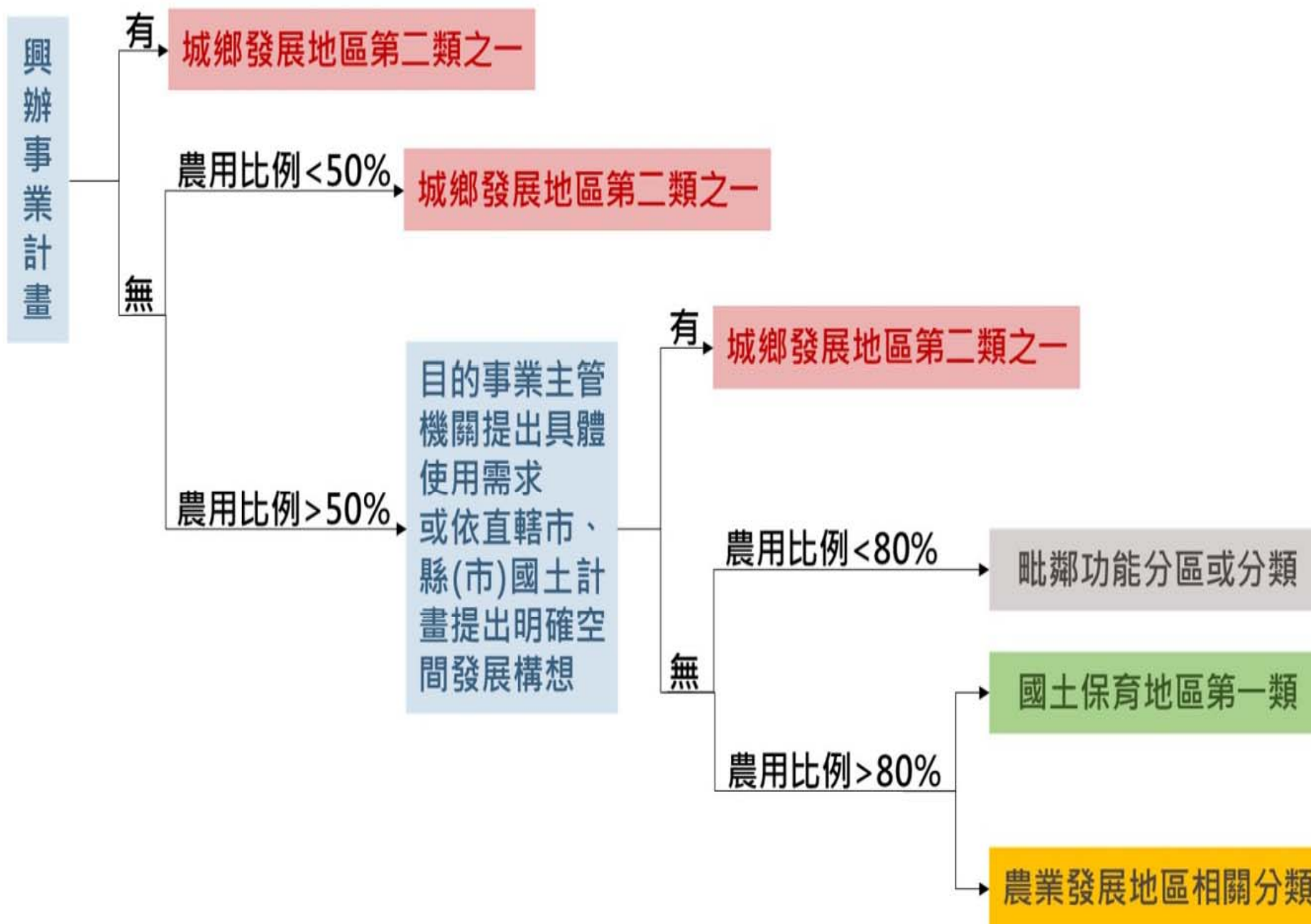


圖16 新北市瑞芳區特定專用區

■ 後續處理方式

項目	說明
具城鄉性質認定方式	1.具有<u>興辦事業計畫</u>者。 2.無興辦事業計畫，惟<u>農業使用比例低於50%</u>（即第3類）者。 3.無興辦事業計畫，惟<u>農業使用比例高於50%</u>（即第1類、第2類）者：如經目的事業主管機關提出具體使用需求，或依直轄市、縣（市）國土計畫提出明確空間發展構想者。 4.前開<u>無興辦事業計畫之認定方式</u>，應行文向<u>使用地主管機關</u>及<u>目的事業主管機關</u>確認，並請各該機關說明查無興辦事業計畫之理由，若無，亦請說明已逾保存年限或已損毀等，以資證明
劃設方式	(如後附圖)
其他	又如直轄市、縣（市）國土計畫未有相關空間發展構想，惟仍有劃設為城2-3需要者，應於下次通盤檢討時再行辦理

■ 後續處理方式

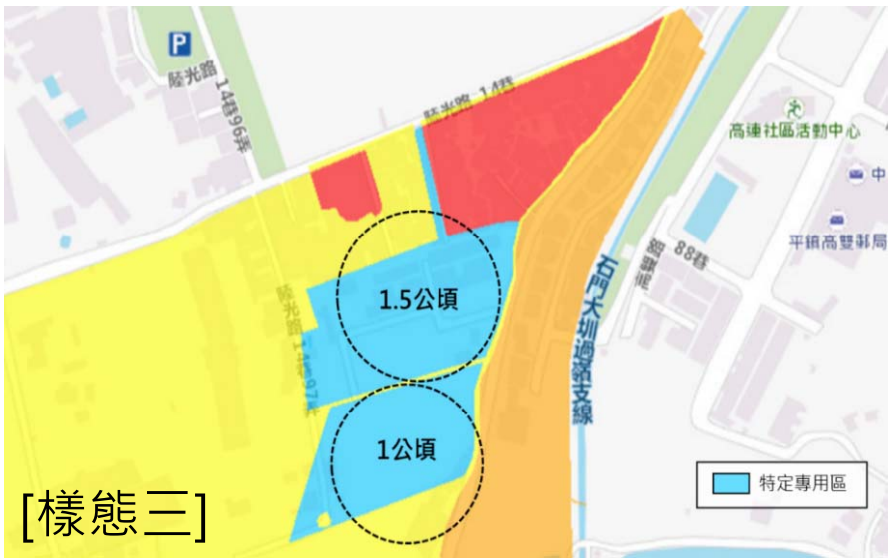
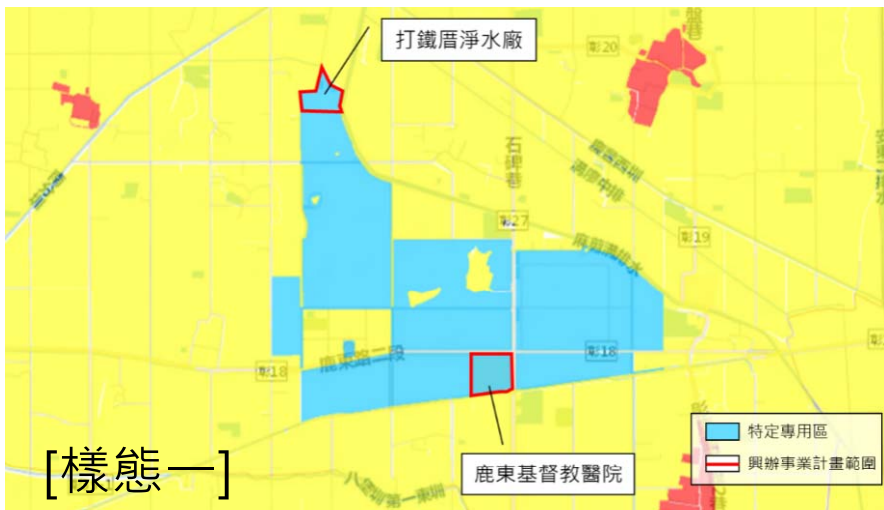


討論事項一

[子議題四之二]

原依區域計畫劃定之特定專用區劃設為
城鄉發展地區第2類之1範圍劃設方式

■ 背景説明

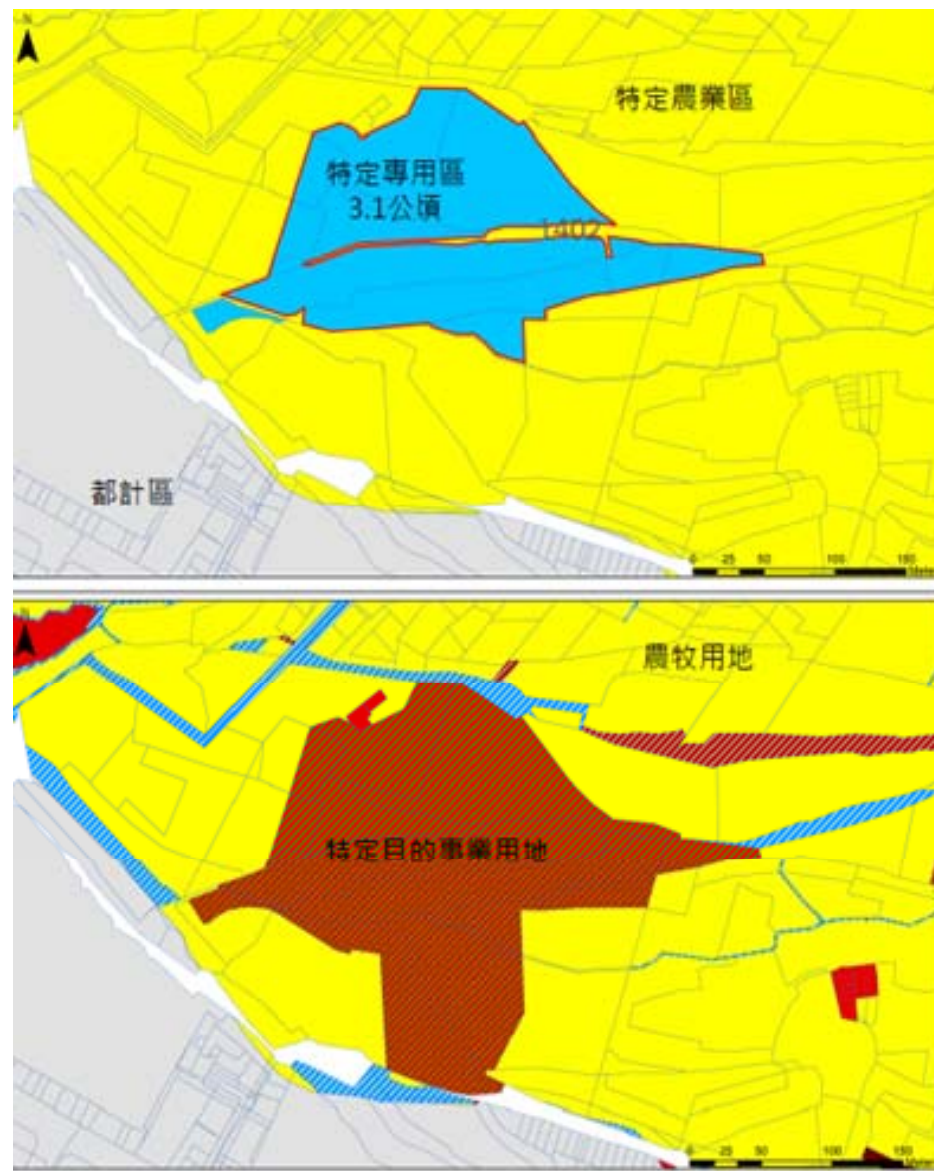


■ 建議處理方式

原則	說明
原則1	考量特定專用區係依興辦事業計畫或當初目的事業計畫範圍劃設，如 <u>非屬原計畫範圍內土地</u> ，或 <u>非經確認具有城鄉發展性質者</u> ，該等土地不予劃設城2-1。
原則2	特定專用區範圍外之特定目的事業用地，考量非屬原事業計畫範圍，該等土地既 <u>非屬特定專用區土地</u> ，自不予劃設城2-1。
原則3	數個特定專用區屬同一興辦事業計畫核定範圍，且位置相近惟未完全毗連者，如係<u>屬產業道路、既成巷道及農水路區隔者</u>，經直轄市、縣（市）政府就整體規劃必要性、使用關聯性等加以論述有納入必要者，亦得劃設為城2-1，惟其<u>合併計算後面積規模仍應達2公頃以上</u>。 
原則4	如有未符合前開情形而仍有必要納入者，得提經各該直轄市、縣（市）國土計畫審議會及本部國土計畫審議會討論通過後按個案方式處理。

■ 建議處理方式

另有關特定專用區範圍與實際使用範圍不一致情形（如：新竹市隆恩段台灣自來水公司第三區管理處新竹給水廠），請各直轄市、縣（市）政府現階段先依區域計畫法規定辦理分區檢討變更或更正為特定專用區，俾於第三階段劃設為城2-1，**尚不得依其現有使用情形逕為劃設**。



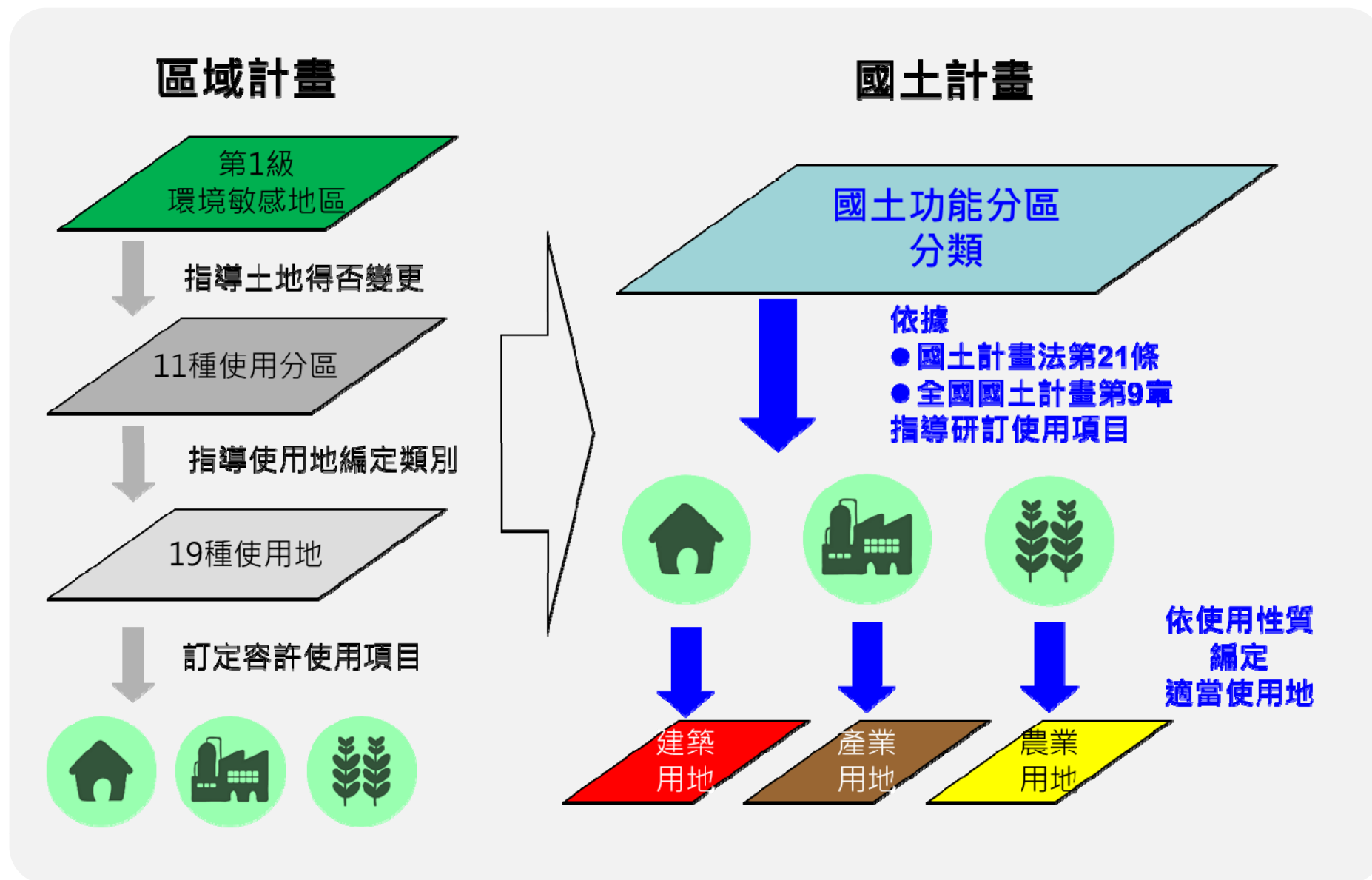
報告結束，敬請指教！

**討論案：農業發展地區第4類、城鄉發展地區第2類之1
及第3類之土地使用管制規定，提請討論。**

**報告單位：內政部營建署
報告時間：110.08.10**

■ 背景說明

一、以國土功能分區分類作為土地使用管制依據



■ 背景說明

二、既有合法權益保障

(一)國土計畫法第32條：區域計畫實施前或原合法之建築物、設施與第23條第2項或第4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；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。

(二)全國國土計畫：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，得繼續編定為可建築用地或其他適當使用地，並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。

三、本署除依據國土計畫法、全國國土計畫以及各國土功能分區環境資源條件外，亦考量新舊制度轉換並減少衝擊，明定各國土功能分區分類免經申請同意、應經申請同意，或屬附條件允許使用等。

四、本署已研擬容許使用情形表（OX表形式，如附件2-1），為法規訂定體例所需，並調整為文字形式（如附件2-2），並將以附件2-2形式納入國土計畫土地使用管制規則（草案）研訂。

■ 目前研擬草案概要 [農4 / 城2-1 / 城3]

農4



規定概要

該分類主要係**提供農村生活及其相關設施使用之地區**，包括農、林、漁、牧、休閒農業等農產業相關設施，以及住宅、零售遊憩、宗教建築、公共設施等均得允許使用。

該分類除原非都市土地鄉村區外，亦包括原住民族土地範圍內，屬中央原住民族主管機關核定部落範圍內之聚落，因前開聚落或位於山坡地及鄰近環境敏感地區，資源條件與原非都市土地鄉村區仍有差異，爰將農4容許情形拆分為原民土地及非原民土地。

主要差異在於住宅、零售等使用項目如位於原民土地者，應經國土計畫主管機關同意使用；至殯葬設施考量原住民族特殊需求，原則僅位於原民土地者得申請使用。

■ 目前研擬草案概要 [農4 / 城2-1 / 城3]

城2-1



東森新聞雲
ETtoday.net

規定概要

該分類係原依區域計畫法劃定之鄉村區、工業區及特定專用區，**提供住商、產業或特定活動之地區**，爰屬城鄉性質之相關使用項目，如住商、遊憩、公共設施等，均得申請使用。



考量產業相關使用項目對周邊環境影響，原則允許無公害性小型工業設施得免經申請同意使用、生物科技產業設施應經國土計畫主管機關同意使用

■ 目前研擬草案概要 [農4 / 城2-1 / 城3]

城3	規定概要
	該分類係原住民族居住及其所需相關設施之地區，故包括住商、遊憩、公共設施等均得申請使用。
	針對產業相關設施部分，考量原住民族居住區域多位於山坡地或鄰近環境敏感區位，為避免造成環境衝擊，故原則允許生物科技產業設施、無公害性小型工業設施等使用性質較不具污染性之相關設施得申請使用

■ 目前研擬草案概要 [通案性規定]

項目	規定概要
	有關 農舍 及其細目之容許情形，因涉及農業發展條例規定，爰目前係參照現行規定規劃以原依區域計畫法編定之農牧用地、養殖用地、鹽業用地、林業用地(僅准民宿)等範圍，得依農業發展條例規定申請農舍民宿使用，後續將配合農業主管機關政策調整管制規定。
	有關 公共設施 性質之使用項目，原則均規劃採應經申請同意使用，惟考量該類設施之服務性質，且 如使用面積較小屬點狀使用，對環境影響較為輕微，擬規劃一定使用面積以下者，得免經國土計畫主管機關同意使用 ，惟前述條件將再與有關部會及地方政府討論。

■ 新舊制度差異

原則仍可從事住商、零售、遊憩、公共設施等使用，**影響較大者為農業相關設施建議於農4使用，工業設施不得於該3種分區分類使用。**

非都使用地 編定類別	經劃入國土功能分區分類後不允許使用項目		
	農4	城2-1	城3
原於乙種建築用地許可使用	● 貨櫃集散設施 ● 再生能源設施(再生能源熱能設施、再生能源衍生燃料及其相關設施、其他再生能源相關設施)	● 農作產銷設施 ● 水產設施 ● 畜牧設施	● 農作產銷設施 ● 水產設施 ● 畜牧設施 ● 貨櫃集散設施
原於農牧用地許可使用	● 土石採取及其設施 (採取土石) ● 營建剩餘土石方處理設施 (暫置收納營建剩餘土石方場所、水庫、河川、湖泊淤泥資源再生利用暫置處理設施)	● 土石採取及其設施 (採取土石) ● 農作產銷設施 ● 水產設施 ● 畜牧設施 ● 休閒農業設施 ● 營建剩餘土石方處理設施 (暫置收納營建剩餘土石方場所、水庫、河川、湖泊淤泥資源再生利用暫置處理設施) ● 農村再生設施	● 土石採取及其設施 (採取土石) ● 農作產銷設施 ● 水產設施 ● 畜牧設施 ● 休閒農業設施 ● 營建剩餘土石方處理設施 (暫置收納營建剩餘土石方場所、水庫、河川、湖泊淤泥資源再生利用暫置處理設施) ● 農村再生設施

■ 110.04.07專案小組會議結論

城2-1及城3允許農業相關設施使用

考量**該分類屬城鄉發展性質**，應以生活居住有關設施為主，除農作外，原建議不允許農業相關設施使用。

惟原民會、各縣市政府表示現行鄉村區乙建允許設置農業設施，且因應現況住、農混合並避免衝擊民眾權益，建議應允許農業相關設施使用。

為降低制度轉換衝擊，並配合原民現況生活形式，同時農委會亦支持不宜禁絕農業相關使用，本署建議**城2-1及城3得允許**農作產銷設施、畜牧設施、水產設施等**農業相關設施**，**經向國土計畫主管機關申請同意後使用**。

■ 110.04.07專案小組會議結論

城2-1範圍內原依區域計畫法編定之丁種建築用地，允許設置工業設施

按現行非都市土地使用管制規則規定，丁建得容許「工業設施」使用，其細目包括廠房、相關生產設施、附屬設施以及企業營運總部等，又部分細目限於已開發工業區並經工業主管機關規劃者。

因**城2-1實際劃設範圍包含非都市土地鄉村區及特定專用區等**人口集居區域，考量工業設施之外部性，原建議除既有合法使用者外，城2-1不允許新設置工業設施。

惟經本部地政司表示，既有非都市土地鄉村區內仍有合法編定之丁建，如不允許設置工業設施，對照未登記工廠(特定工業設施)得依工輔法規定輔導合法，管制邏輯是否一致請本署再予評估；此外，經本署清查，**現況尚有非屬獎勵投資條例興辦之工業區，未來該等土地亦將劃入城2-1。**

依全國國土計畫土地使用指導原則，城2-1係提供居住、產業等城鄉性質使用地區，為降低制度轉換衝擊，爰建議位於城2-1且原依區域計畫法劃定之丁種建築用地範圍內得允許工業設施，經向國土計畫主管機關申請同意後使用，且仍應同時符合產業主管機關相關法令規定。

■ 110.04.07專案小組會議結論

- 就「城鄉發展地區第2類之1及城鄉發展地區第3類得否允許農業相關設施使用」，「城鄉發展地區第2類之1範圍內原依區域計畫法編定之丁種建築用地，得否允許設置工業設施」部分，原則同意提會討論內容辦理，即各該容許使用項目得經向國土計畫主管機關申請同意後使用。
- 就與會委員及機關代表所提意見，請業務單位錄案研議，後續併同其他議題提會討論。

報告結束，敬請指教！
