

國土計畫土地使用管制相關事宜

第42次研商會議

內政部營建署

112.5.31

簡報大綱

1. 背景說明

- 1) 審查規定重點內容
- 2) 與現行變更編定案件差異
- 3) 同意條件設計

2. 討論事項

一 背景説明

背景說明

- 本署前於111年12月20日召開國土計畫土地使用管制相關事宜第38次研商會議，就應經申請同意案件審查制度設計重點（簡政便民、強化機關之審查效率、明確區分國土主管機關與各目的事業主管機關之權責分工）說明在案。
- 本次會議係檢視前開研商會議機關意見（會議資料附件2）及考量使用項目對外部影響程度，就應經申請同意案件之同意條件設計調整內容進行討論。

1-1應經申請同意審查規定重點事項

- 依本法第23條第2項規定，本署就應經申請同意條件、程序擬具條文草案共計11條，條文各階段重點如下表：

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

1-2與現行變更編定案件差異

01

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

項目	區域計畫法 使用地變更編定案件		國土計畫法 應經申請同意案件
	興辦事業計畫 階段	變更編定階段	
審查機關	各目的事業主管機關	直轄市、縣（市） 政府（地政單位）	直轄市、縣（市）政 府國土計畫主管機關

1-2與現行變更編定案件差異

02

其他目的事業法令已審查事項回歸各該法令辦理。

項目	區域計畫法 使用地變更編定案件		國土計畫法 應經申請同意案件
	興辦事業計畫 階段	變更編定階段	
審查方式 及內容	1. 核准前徵得變更前使用地主管機關及有關機關同意。	1. 分別就道路臨接情形、不得規劃作建築使用情形、是否影響鄰近農地灌溉排水設施、水保是否可行、農業、相關回饋金、是否應環評等事項，會辦各單位（工務、城鄉、農業、環保、原民等）進行審查。	1. 審查項目以「土地使用管制內容」為主。
	2. 原則不得位於區域計畫第一級環境敏感地區。位於第二級環境敏感地區應提出具體防範及補救措施。	2. 山坡地變更編定案件應組專案小組進行審查。	2. 會辦有關單位（使用項目目的事業主管機關、環保、水利（水保））確認各該主管法規其他注意事項。
			3. 必要時由府內有關單位得組成專案小組實地會勘或審查。

1-2與現行變更編定案件差異

03

統一由國土計畫主管機關辦理使用地變更

項目	區域計畫法 使用地變更編定案件		國土計畫法 應經申請同意案件
	興辦事業計畫 階段	變更編定階段	
核准（同意） 後應辦事項	由申請人檢具變更編定申請書及興辦事業計畫核准文件等向直轄市、縣（市）政府地政單位申請變更編定。	依個案情形由申請人 依限完成相關事項 (地籍分割、山坡地等回饋金、取得水土保持完工證明書)後由地政單位 通知地政事務所 辦理異動登記，並於土地參考資訊檔註記核定事業計畫使用項目等資料。	主管機關同意後將使用地變更結果及土地或位置標示、註記資訊等資料登載於應經申請同意審查作業及書件查詢系統。

1-3應經申請同意案件之同意條件設計

同意條件

01 土地使用強度

申請案件土地使用強度應符合本規則第11條附表三、附表四規定。

02 通行機能

為確保申請案件選址臨接既有道路，避免零星發展等情形，具土地使用強度需求或非屬依建築法規定免臨接道路者，應由建設（工務）單位審查是否臨接得指定建築線之道路。至道路之認定則回歸建築法規規定辦理。

例：

審查內容				
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	☐ 是 ☐ 否	☐ 是 ☐ 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	☐ 是 ☐ 否	☐ 是 ☐ 否

1-3應經申請同意案件之同意條件設計

同意條件

03 緩衝綠帶或設施

為避免影響鄰地使用，保留適當開放空間作為緩衝，申請案件以留設1.5公尺寬緩衝綠帶或設施為原則。

04 綠地

針對具一定規模之住商、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。

例：

審查內容					
審查單位		審查內容	申請人檢核	機關審查	備註
3.緩衝綠帶或設施	國土計畫主管單位	是否於基地邊界設置至少1.5公尺寬緩衝綠帶或設施。	☐ 是 ☐ 否	☐ 是 ☐ 否	申請附件一附表二使用者，本項應勾選
4.綠地	國土計畫主管單位	是否載明設置10%綠地。	☐ 是 ☐ 否	☐ 是 ☐ 否	申請附件一附表三使用者，本項應勾選。

1-3應經申請同意案件之同意條件設計

同意條件

05 必要性服務設施

針對具一定規模之住商、觀光等使用項目規定應留設 30% 必要性服務設施（含綠地）

06 環境敏感地區土地使用指導事項

依全國國土計畫第9章土地使用指導事項、第5節土地行政作業指導原則，申請同意使用，應先辦理環境敏感地區查詢，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。

例：

審查內容

審查單位		審查內容	申請人檢核	機關審查	備註
5. 必要性服務設施	國土計畫主管單位	是否載明設置30%必要性服務設施(含綠地)及其項目。	☐ 是 ☐ 否	☐ 是 ☐ 否	申請附件一附表四使用者，本項應勾選。
6. 環境敏感地區土地使用指導事項	國土計畫主管單位	申請範圍位於環境敏感地區者，是否符合各該環境敏感地區主管法規規定。	☐ 是 ☐ 否	☐ 是 ☐ 否	非位於環境敏感地區者，本項免勾選。

二 討論事項

同意條件-緩衝綠帶或設施

01 設置理由：

國 1

申請使用原則應設置緩衝綠帶（設施）以**避免影響鄰地資源保育利用**。

例外情形

農業群組（農舍）、特殊群組(溫泉井及溫泉儲槽)、觀光群組(戶外公共遊憩設施)等設施，於目的事業法規或容許使用情形表已適度限制其使用規模，或實際屬規模小及外部影響程度低之使用情形，免予設置緩衝綠帶（設施）。

國 2

申請使用原則應設置緩衝綠帶（設施）以**避免影響鄰地重要自然資源與環境破壞**。

例外情形

農業群組（農舍、水土保持設施）、特殊群組(溫泉井及溫泉儲槽、文化資產保存設施)、觀光群組（戶外公共遊憩設施）、維生基礎設施群組(水源保護設施、其他經河川、排水或海堤區域管理機關核准者)等屬農產業或民生必需、自然資源保育之公共設施或公用事業需求，且屬規模小及外部影響程度低者，免予設置留設緩衝綠帶（設施）。

同意條件-緩衝綠帶或設施

01 設置理由：

農1

申請使用原則應設置緩衝綠帶（設施）以**避免影響鄰地農地資源**。

例外情形

參酌現行管制規則附表1於農牧用地屬容許使用，如農業（農舍、農村再生設施、水土保持設施）、特殊群組(溫泉井及溫泉儲槽)、觀光群組（戶外公共遊憩設施）等屬農產業相關，或屬規模小及外部影響程度低者，免予設置緩衝綠帶（設施）。

農2
農3

申請使用原則應設置緩衝綠帶（設施）以**避免影響鄰地農（林）用**。

例外情形

參酌現行管制規則附表1於農牧用地屬容許使用，如農業（農舍、農村再生設施、水土保持設施）、特殊(溫泉井及溫泉儲槽、文化資產保存設施)、觀光（戶外公共遊憩設施）、維生基礎設施(其他經河川、排水或海堤區域管理機關核准者)等屬農業發展多元需求或民生必需、自然資源保育之公共設施或公用事業需求，兼具規模小及外部影響程度低者，免予設置緩衝綠帶（設施）。

同意條件-緩衝綠帶或設施

01 設置理由：

農4
城2-1
城3

係提供住宅、產業或特定活動之地區，容許較高強度之城鄉發展活動使用，故**原則免予設置緩衝綠帶（設施）**。

例外情形

- 毗鄰國土保育地區、農業發展地區者**仍應於毗鄰處設置緩衝綠帶（設施）**。但申請使用項目於前開功能分區及其分類為免經申請同意或免設置緩衝綠帶(設施)者不在此限。
- 外部影響程度較高之使用項目（如礦業群組、廢棄物清除處理設施、寵物生命紀念設施、殯葬設施、一定規模之住商、觀光群組）**仍應設置緩衝綠帶（設施）**

同意條件-緩衝綠帶或設施

02 設置標準：

考量應經申請同意案件屬一定規模以下且於各該功能分區分類下影響程度較低之使用情形，緩衝綠帶（設施）主要為保留適當開放空間作為緩衝，參考現行農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點，至少應規劃**1.5公尺**寬緩衝綠帶（設施）。

03 設置項目：

以具有隔離效果之管線、道路、平面停車場、水道、公園、綠地、滯洪池、蓄水池、廣場、開放球場等開放性設施為限。**(申請項目即屬前開設施者免另外設置)**

✓得計入法定空地面積計算

同意條件-綠地

01 設置理由：

礦業

廢棄物處理
設施

寵物生命紀
念設施

殯葬設施

於各國土功能分區及其分類均有鄰避性之使用項目，應盡量避免對所在地區鄰地環境及景觀產生外部衝擊。

住商群組

觀光群組

具人、車活動密度高、定點停留時間長或具備住宿功能等特性。

(國、農>1公頃；農4、城2-1、城3>2公頃)

應設置綠地

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。

同意條件-綠地

02 設置標準(比例)：

應規劃全區面積**10%**作為綠地。



✓得計入法定空地面積計算。

參考：

案件類型		綠地留設比例
使用地變更編定	遊憩用地	30%
開發許可	填海造地(住宅、工業、商業、遊憩使用)	10%
	工商綜合區	至少8%

同意條件-必要性服務設施

01 設置理由：

住商群組

觀光群組

具人、車活動密度高、定點停留時間長或具備住宿功能等特性。

如屬於國土保育地區、農業發展地區達1公頃，或於農業發展地區第4類及城鄉發展地區第2-1類、第3類達2公頃，不論是否於既有可建築用地申請使用，其引入人口將產生交通量及地區公共設施負擔等外部衝擊，故因其活動所衍生之公共設施負擔應於內部劃設提供。

02 設置標準(比例)：

應規劃全區面積**30%**作為**必要性服務設施(含綠地)**

如有建築設施計入全區強度一併計算

參考：

案件類型		必要性服務設施留設比例
開發許可	填海造地(住宅、工業、商業、遊憩使用)	30%(含綠地)
	工商綜合區	至少24%(含綠地)

同意條件-必要性服務設施

03 設置項目：

得包含綠地、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。申請人應於使用計畫書載明規劃設置之必要性服務設施項目及合計占全區面積比例，實際則依興辦事業計畫需要於基地內配置。

例：

於國土保育地區第2類之原區域計畫編定之甲種建築用地，申請 1 公頃批發設施使用

使用計畫之土地使用管制事項

- 一 使用項目：批發設施。
- 二 使用項目強度：土地使用強度上限建蔽率20%、容積率60%。
- 三 通行機能：基地南側設置出口臨接省道台3線。
- 四 緩衝綠帶(設施)之留設：於基地邊界設置至少1.5公尺寬度緩衝綠帶。
- 五 綠地：規劃設置加計緩衝綠帶合計佔全區面積10%（0.1公頃）之綠地。
- 六 必要性服務設施：規劃設置滯洪池、水土保持設施、污水處理設施、電力、電信、自來水設施、停車場及綠地，合計佔全區面積30%（0.3公頃）之必要性服務設施。
- 七 環境敏感地區之土地使用指導事項：
 - （一）位於自來水水質水量保護區，應依自來水法規定辦理。
 - （二）位於水庫集水區範圍（供家用或供公共給水者）
 1. 具備土砂災害、水質污染、保水及逕流削減相關影響分析及因應措施，並取得水土保持計畫核定文件及環保主管機關同意文件。
 2. 設置雨、廢（污）水分流及廢（污）水處理設施，排出區外或處理至符合水源水質水量保護區放流水標準後排放，並取得經濟部水利署○區水資源局同意文件。

同意條件-附件1

附件1附表1 應設置緩衝綠帶或設施之應經申請同意使用項目及其細目

國土功能分區及其分類	群組	使用項目
國1	農業	林業設施
	⋮	⋮

註1：緩衝綠帶或設施應以具有隔離效果之管線、道路、平面停車場、水道、公園、綠地、滯洪池、蓄水池、廣場、開放球場等開放性設施為限。．．

附件1附表2 應設置綠地之應經申請同意使用項目及其細目

群組	使用項目	備註
住商	住宅	限於國土保育地區、農業發展地區且使用面積達1公頃以上，或於農業發展地區第4類、城鄉發展地區第2-1類、第3類且使用面積在2公頃以上。
礦業	貯礦場及廢土堆積場	-
⋮	⋮	⋮

註1：緩衝綠帶得計入綠地面積計算。．．

附件1附表3 應設置必要性服務設施之應經申請同意使用項目及其細目

群組	使用項目	備註
住商	住宅	限於國土保育地區、農業發展地區且使用面積達1公頃以上，或於農業發展地區第4類、城鄉發展地區第2-1類、第3類且使用面積在2公頃以上。
⋮	⋮	⋮

**擬辦：擬依討論結果辦理，納入國土計畫
土地使用管制規則(草案)修正。**

簡報結束
敬請指教



審查制度設計重點

1 簡政便民之申請書件與審查程序

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**之使用，申請書圖文件及審查程序以簡政便民為原則。

2 強化機關之審查效率

- 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。

審查制度設計重點

3 明確區分與各目的事業主管機關之權責分工

- **專業分工，避免重複審查**
 - 屬其他目的事業法令已審查事項（滯洪設施、不得建築區位），回歸其法令辦理（農業發展條例、水利法、水土保持法、建築技術規則）。
 - 國土主管機關審查土地規劃利用事項(土地使用項目、緩衝綠帶或設施、綠地、必要性服務設施等)，餘有關興辦事業計畫之專業規畫需求與配置，高度尊重目的事業主管機關之審查結果。
 - **採取平行審查**
- 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，僅需支持之意見文件。