

第一場
座談會

107.11.16

國土計畫法下 土地使用管制調整方向

主持人 | 林秉勳 組長 內政部營建署綜合計畫組

簡報者 | 趙子元 副教授 國立成功大學都市計畫學系

座談會背景說明 / 本次討論主題

國土計畫法第22條第1項規定

「直轄市、縣（市）國土計畫公告實施後，應由各該主管機關依各級國土計畫國土功能分區之劃設內容，製作國土功能分區圖及**編定適當使用地**，報經中央主管機關核定後公告，並實施管制。」

國土功能分區分類劃設

- ✓ 於全國國土計畫研擬過程已充分討論
- ✓ 依據環境敏感特性、土地資源條件及未來發展需求進行規劃
- ✓ 並非採「一（土地使用分區）對一（國土功能分區）」方式對接

編定適當使用地

- ▲ 涉及全國非都市土地約717萬筆（302萬公頃）之使用管制規定差異

議程大綱 / 議題說明次序

背景說明 / 現行管制方式與困境

議題一 /

國土計畫法下土地使用管制方式

國土法管制體系說明→法規授權內容→
管制方式說明

議題二 /

國土計畫法下之容許使用項目及細目

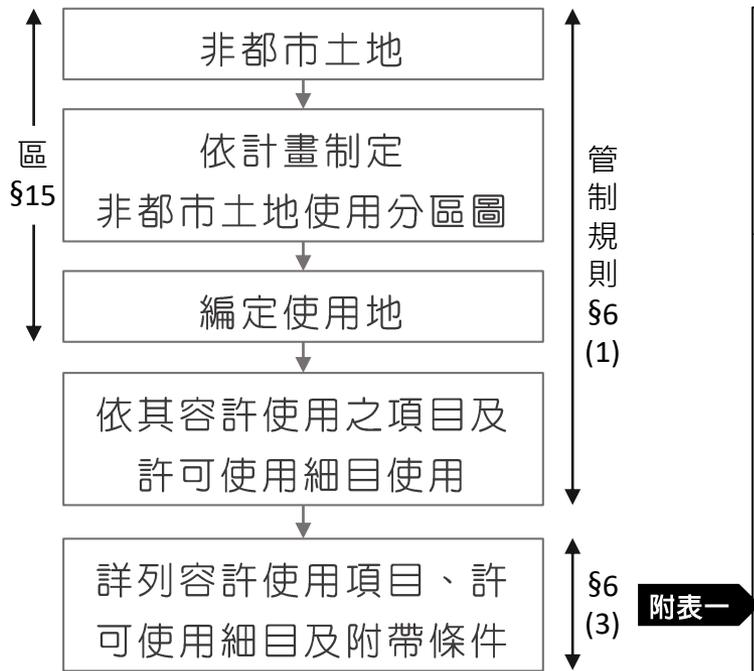
研擬基礎說明→彙整評估方式→
評估結果說明→結果呈現

議題三 /

國土計畫法下之使用地編定

檢視現行執行狀況→彙整、研擬評估原則→
評估結果說明→將其他新增建議進行評估→研議結果

背景說明 / 現行管制方式與困境 (1)



各筆土地得容許使用範疇依其所在之使用地類別而定，而未因使用分區不同而有所不同

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	
一、甲種建築用地	(一)住宅	1.住宅 2.民宿		
	(二)日用品零售及服務設施	1.零售設施 2.批發設施 3.倉儲設施 4.營業及辦公處所		一、國際觀光旅館、觀光旅館、一般旅館者，不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。 二、位於全國區域計畫規定之沿海一般保護區者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可。

背景說明

/ 現行管制方式與困境 (2)

缺乏使用分區指導使用管制

按使用地類別分別容許使用方式，並未全面考量使用分區之指導

未納入因地制宜考量

容許使用項目或許可使用細目為全國統一規定，無法因應地方特殊需求

無法反映環境資源特性

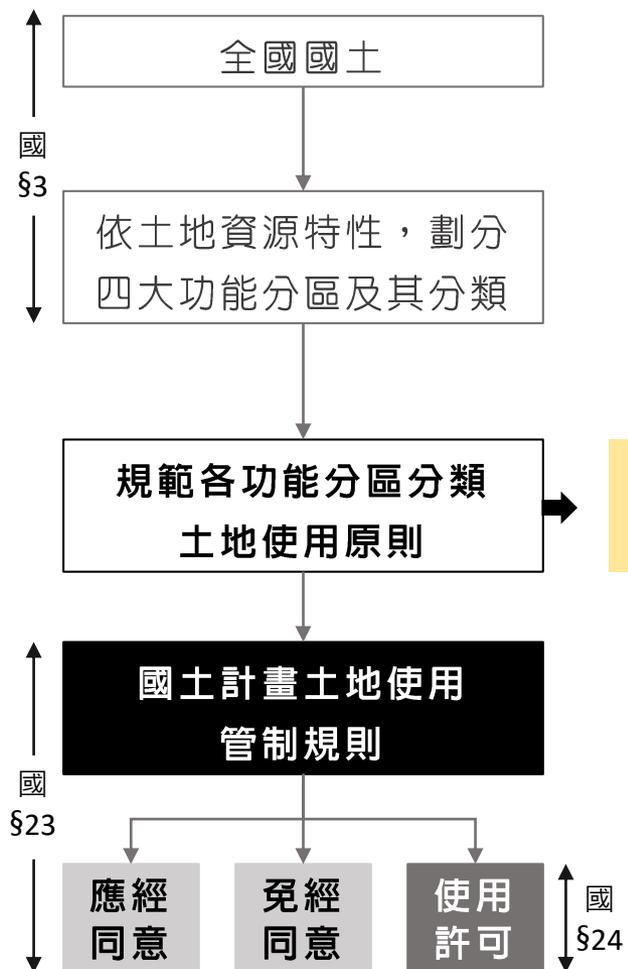
限制或條件發展地區範圍，其土地容許使用項目及強度應有別於「一般發展地區」

非都市土地尚未完全納管

經內政部營建署102年調查分析，全國土地尚有33萬6,045公頃（約9.33%）無使用分區資料

議題一/

國土計畫法下土地使用管制方式



國土功能分區分類係依據**土地環境敏感特性、農地資源條件、未來發展需求**等進行劃設，並非按現況劃定功能分區，係屬「計畫」性質

土地使用管制係依據國土功能分區分類辦理，並非按使用地編定類別

- ✓ 依國土功能分區分類，研訂得容許使用項目及細目
- ✓ 僅以國土功能分區分類(4大類12小類)勢必並無法滿足後續土地使用管理需要，故納入「使用地編定」

國土計畫法下土地使用管制方式

國
§23

國土計畫土地使用 管制規則

- ✓ 依國土功能分區分類，研訂得容許使用項目及細目
- ✓ 僅以國土功能分區分類(4大類12小類)勢必並無法滿足後續土地使用管理需要，故納入「使用地編定」

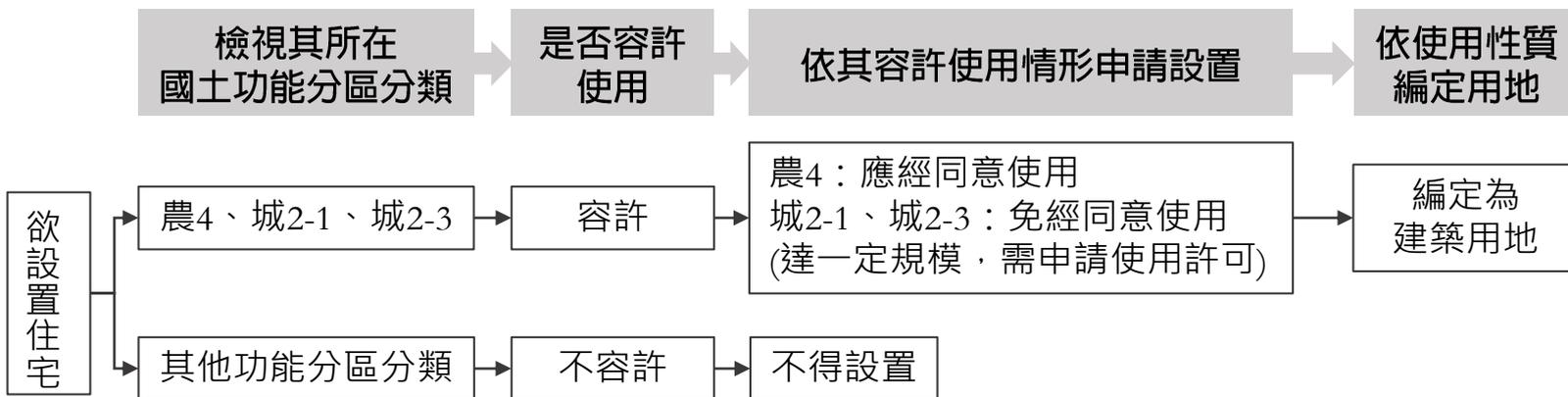
未來土地使用管制規則之容許使用情形之呈現方式

國土功能分區分類	容許使用項目	許可使用細目			對應使用地類別	備註	
		免經同意使用	應經同意使用	申請使用許可			
國土保育地區 第一類	01.農作使用(包括牧草)		農作使用		農業生產用地		
	03.私設通路		私設通路		農業生產用地		
	04.農作產銷設施			育苗作業室		農業設施用地	
				菇類栽培設施			
				溫室或網室			
		作物栽培及培養設施					

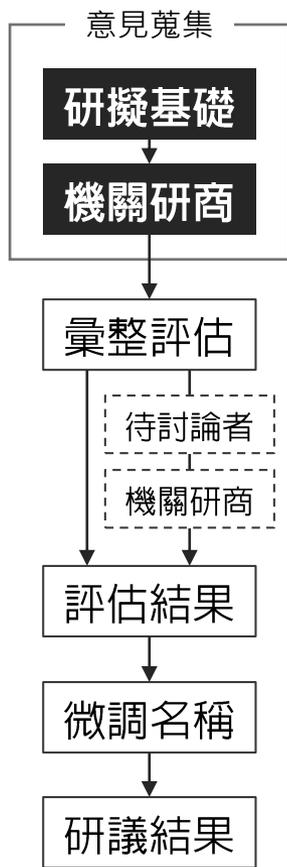
表2 國土計畫土地使用管制規則之容許使用情形表(摘錄) 會議資料第10頁

國土計畫法下土地使用管制方式

未來若欲新設一設施，應先檢視該筆土地所在之國土功能分區分類得否容許該設施使用，得容許者則依其容許使用方式申請新設該設施，該筆土地之使用地類別則依該設施之使用性質予以編定（如下圖所示）



國土計畫法下之容許使用項目及細目



為使新舊管制銜接，以既有法規內容為基礎，會商有關機關針對各項目逐一進行保留與否之評估

容許使用項目、細目、興辦事業計畫類型或開發類型

非都市土地使用管制規則(附表1)

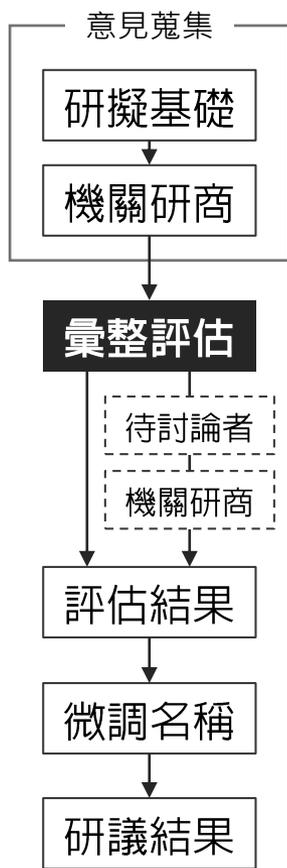
非都市土地變更編定執行要點

非都市土地開發審議作業規範

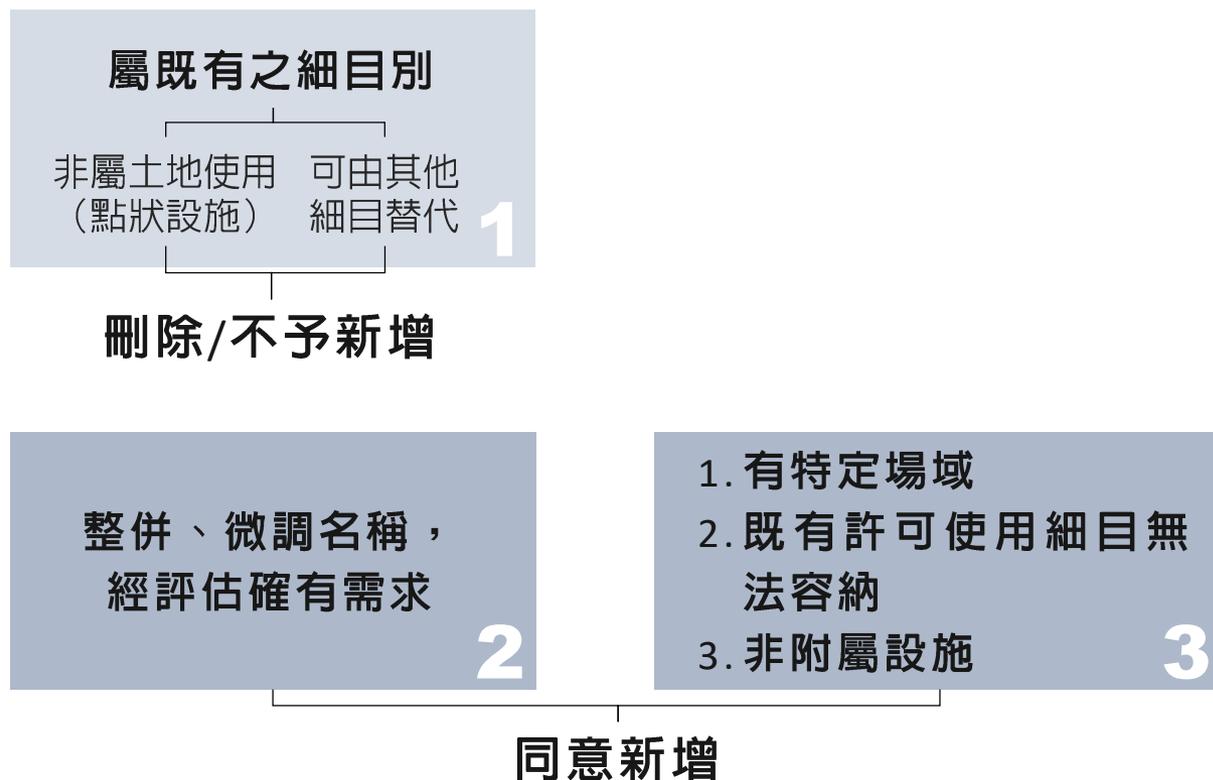
項次	時間	討論設施類型	項次	時間	討論設施類型
1	106.08.18	殯葬設施	6	107.04.20	衛生福利與生活相關設施
2	106.09.12	礦業設施	7	107.05.25	商業與工業發展
3	107.01.18	交通、氣象與通訊設施	8	107.06.19	能源與國防安全、水利與廢棄物處理、其他項目
4	107.02.05	農業發展相關設施	9	107.07.17	文化、教育與觀光遊憩相關設施及綜合型使用項目
5	107.03.09	動物養殖與保護、林業與自然保育	10	107.09.28	綜整討論

共10場
機關研商
會議

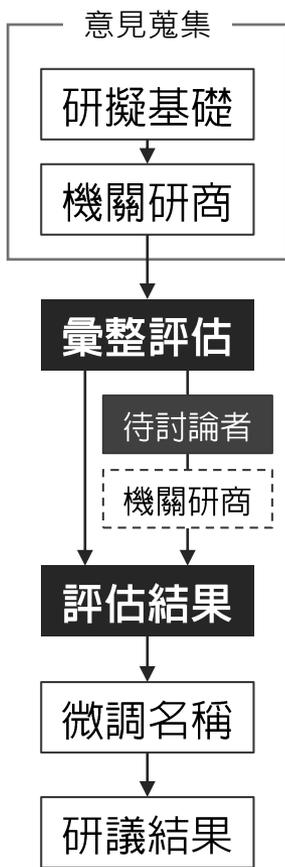
國土計畫法下之容許使用項目及細目



三大評估原則如下



國土計畫法下之容許使用項目及細目



經三大原則評估後，結果如表3（會議資料第13-15頁）

評估結果	細目名稱	評估過程
新增	詳細項目內容請參閱會議資料 表3（第13-15頁）	參閱會議資料 表5（第17-19頁）
刪除		
保留		
名稱修正		
整併或拆解		
細目調整		
待討論	1. 原住民族傳統耕作慣俗使用 2. 原住民族傳統獵寮使用 3. 原住民族傳統祭儀場所 4. 沼氣發電 5. 循環經濟設施（農業廢棄物共發酵、產生再生能源；綠能設施） 6. 農田水利設施 7. 農業科技園區 8. 出流管制設施 9. 逕流分擔設施 10. 餐飲住宿設施	參閱會議資料 表4（第16-17頁）

國土計畫法下之容許使用項目及細目

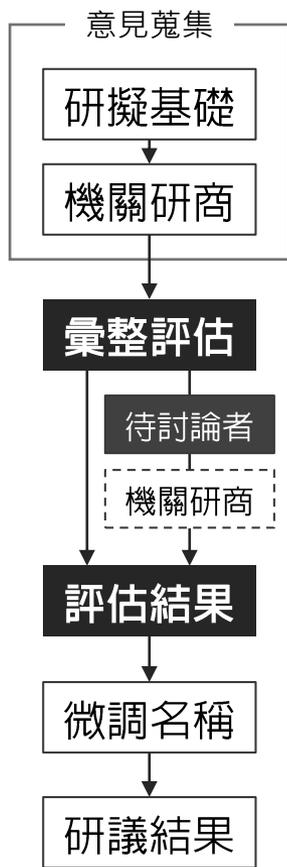


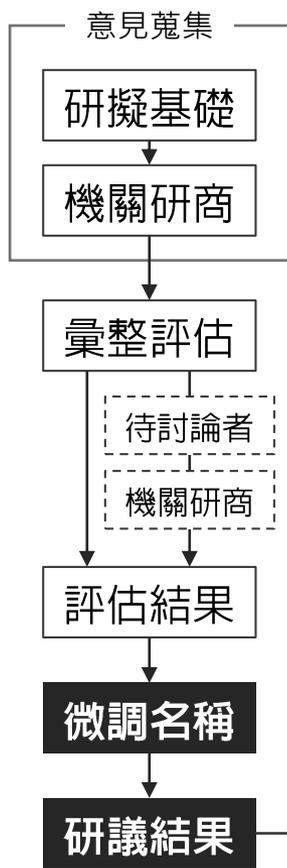
表4 待討論項目之評估結果表 (會議資料第16-17頁)

待討論項目	下列3項原則均符合者，同意新增			評估結果
	有特定場域空間	既有許可使用細目無法容納	並非附屬於其他建築物或設施	
原住民族傳統耕作慣俗使用	√	X	√	考量目前業有林下經濟該容許使用項目，是否有新增該項目之必要性，仍有待評估。

表5 營建署已評估確定表 (會議資料第17-19頁)

待討論項目	下列3項原則均符合者，同意新增			評估結果
	有特定場域空間	既有許可使用細目無法容納	並非附屬於其他建築物或設施	
再生水處理設施	√	√	√	新增為「廢(汙)水處理設施」之細目。

國土計畫法下之容許使用項目及細目



考量現行「容許使用項目」之「名稱」，或有未符實務執行需求，或範疇過於廣泛、未能一望即知等情形，因此再予調整如表6（會議資料第19-20頁）

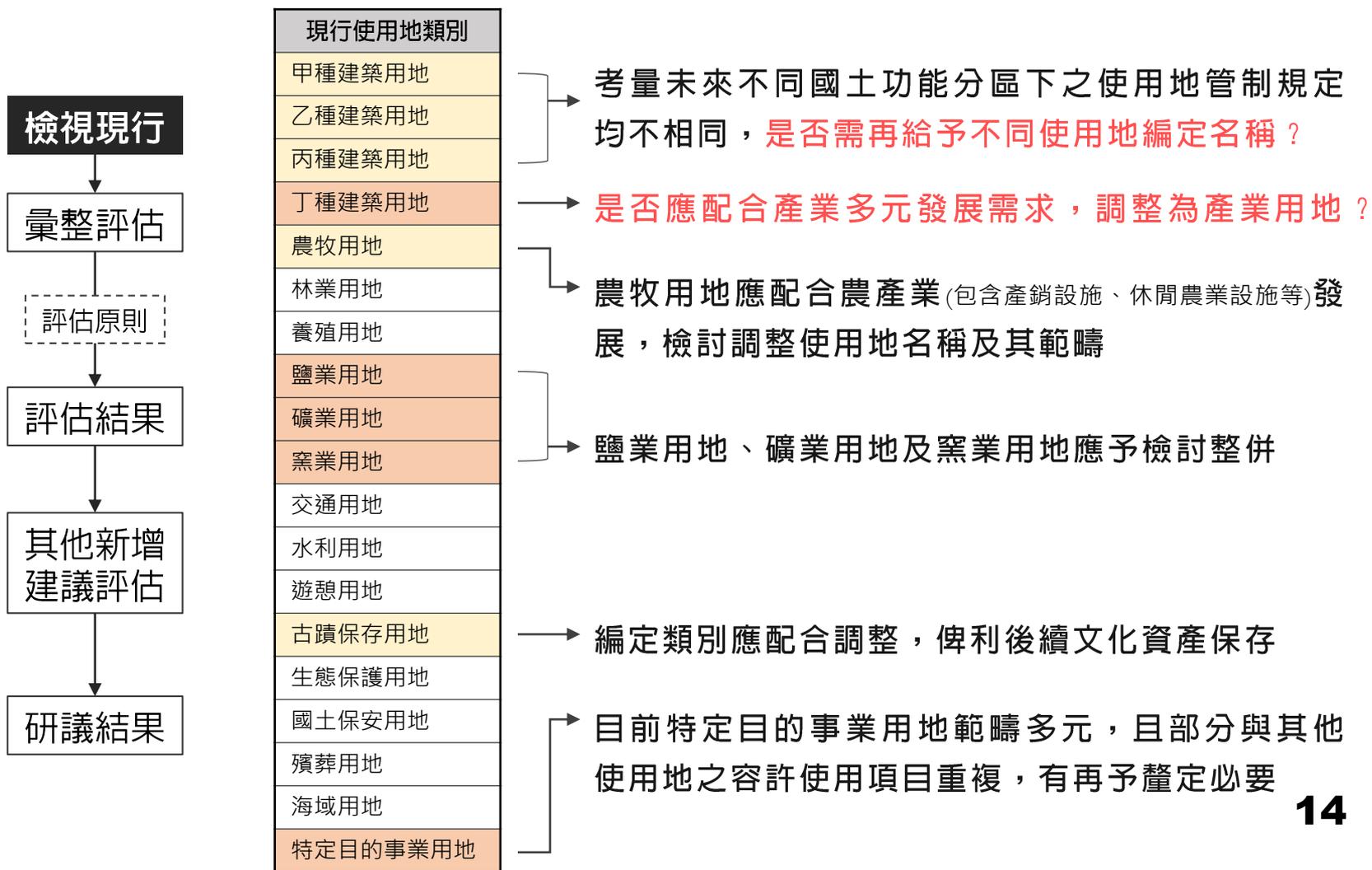
現行容許使用項目	修正後之容許使用項目
寵物骨灰灑葬區	寵物殯葬設施
自然保育設施、生態體系保護設施	自然生態保育設施
水源保護及水土保持設施	水源保護設施、水土保持設施

經整理後之容許使用項目及細目詳如 [附件2（大表）](#)

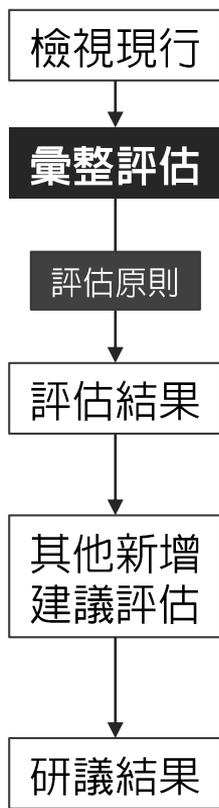
議題二

前開國土計畫法下之容許使用項目及細目
調整評估原則是否妥適？

國土計畫法下之使用地編定



國土計畫法下之使用地編定



本於「有理想、可操作、不增加大幅成本」之核心精神，為使土地使用管制應以順利接軌，就後續是否保留或新增使用地編定類別，評估原則如下

1

具有明確使用範疇者

(即容許使用項目、細目)

2

具有特定使用強度者

(即建蔽率、容積率)

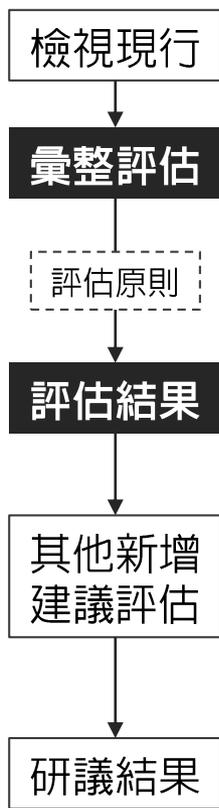
3

該類型使用面積達一定規模以上，且不需要耗費大量行政成本 (包含時間、人力、經費、資源等)，進行重新調查及編定者

4

具有導正現況、引導正向發展、有利管制、管理權責利於劃分等功能，符合當前國土空間規劃理念者

國土計畫法下之使用地編定



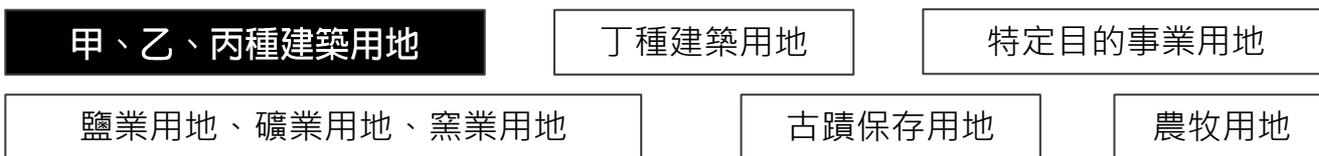
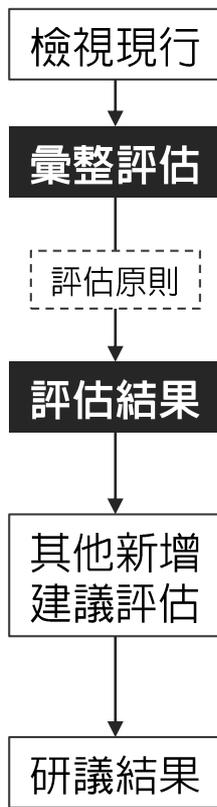
現行使用地類別	原則1	原則2	原則3	原則4
甲種建築用地	×	○	○	○
乙種建築用地	×	○	○	○
丙種建築用地	×	○	○	○
丁種建築用地	○	○	○	×
農牧用地	○	○	○	×
林業用地	○	○	○	○
養殖用地	○	○	○	○
鹽業用地	×	×	○	×
礦業用地	○	○	○	×
窯業用地	×	×	○	×
交通用地	○	○	○	○
水利用地	○	○	○	○
遊憩用地	○	○	○	○
古蹟保存用地	○	○	○	×
生態保護用地	○	○	○	○
國土保安用地	○	○	○	○
殯葬用地	○	○	○	○
海域用地	○	○	○	○
特定目的事業用地	○	○	○	×

表5 現行非都市土地使用地編定評估情形
(會議資料第23-24頁)

以前開判準原則
針對目前非都市土地
19種使用地編定類別
逐一加以檢視

- 指符合該項原則
- X 指未符合該項原則
- 為繼續保留者
- 為需再行調整者

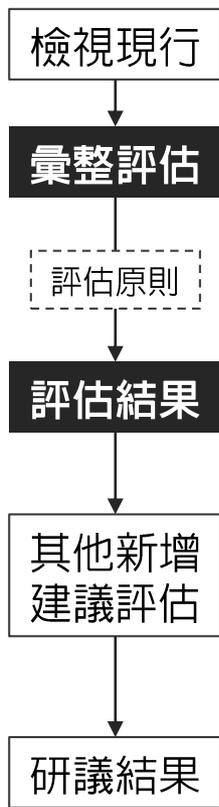
國土計畫法下之使用地編定



- 非都市土地住宅及商業大多有混合使用情形，不易區分為該二種使用
- 非都市土地商業活動大多屬地區性、鄰里性之性質

→ 爰該三種使用地予以整合，名稱調整為建築用地
→ 或參考國外土地使用分區名稱，調整為居住用地

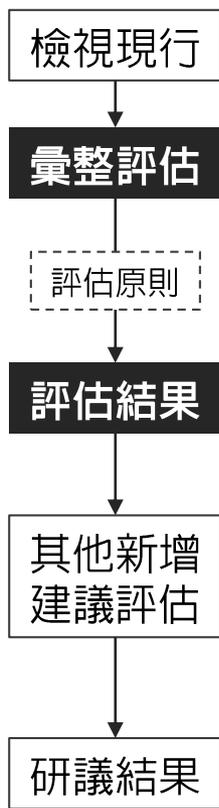
國土計畫法下之使用地編定



- 考量現行產業多元，為利後續土地使用，爰調整丁種建築用地名稱為**產業用地**
- 考量農業生產與其他農業活動使用型態不同（土地使用方式(有無建築/設施)、使用強度），又為與現行農業發展條例規定之「**農業用地**」有所區隔

→ 將一級產業農牧用地調整為農業生產用地
→ 有建築物或設施者，則新增農業設施用地

國土計畫法下之使用地編定



甲、乙、丙種建築用地

丁種建築用地

特定目的事業用地

鹽業用地、礦業用地、窯業用地

古蹟保存用地

農牧用地

- 考量鹽礦、瓷土等屬礦業法範疇，將該三種使用地予以整合，又考量土石採取等相關項目，故調整名稱為**礦石用地**
- 依據文化資產保存法規定，調整為**文化資產保存用地**
- 參考都市計畫劃設有道路、學校、社教機構、體育場所、醫療衛生機構等公共設施或公用事業相關用地

→ 調整為能源用地、環保用地、機關用地、文教用地、衛生及福利用地，並保留「特定用地」

(作為無法容納如前開使用地編定類別下之公共設施或公用事業使用)

國土計畫法下之使用地編定

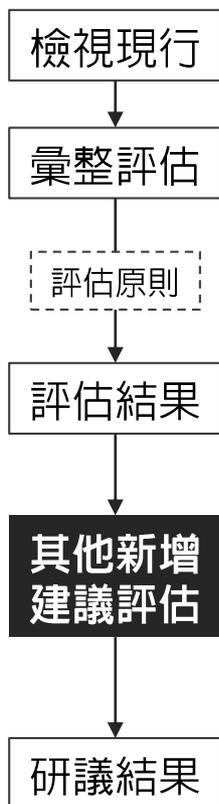
營建署於107.07.16邀集專家學者進行討論，與會委員及機關代表建議評估新增以下用地，其評估結果如下

表8 新增使用地判準原則分析表（會議資料第26-27頁）

現行使用地類別	原則1	原則2	原則3	原則4
宗教用地	○	○	▲	○
電信用地	○	○	▲	▲
郵政用地	○	○	▲	▲
農田水利用地	▲	▲	▲	○
氣象用地	○	○	▲	○
原住民族慣俗耕作用地	▲	▲	▲	▲
港埠用地	▲	▲	▲	▲

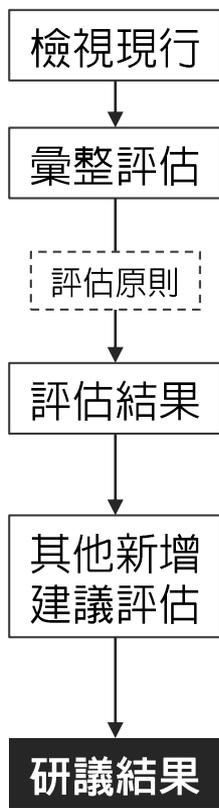
- 指符合該項原則
- X 指未符合該項原則
- ▲ 指應再請有關機關再評估並提供意見
- 同意新增者

表9為專家學者或機關建議新增或修正使用地編定類別研析說明



議題三/

國土計畫法下之使用地編定



現行使用地類別	國土計畫法下之使用地(107)
1.甲種建築用地	1.建築用地
2.乙種建築用地	
3.丙種建築用地	
4.丁種建築用地	2.產業用地
5.農牧用地	3.農業生產用地
	4.農業設施用地
6.林業用地	5.林業用地
7.養殖用地	6.養殖用地
8.鹽業用地	7.礦石用地
9.礦業用地	
10.窯業用地	
11.交通用地	8.交通用地
12.水利用地	9.水利用地
13.遊憩用地	10.遊憩用地

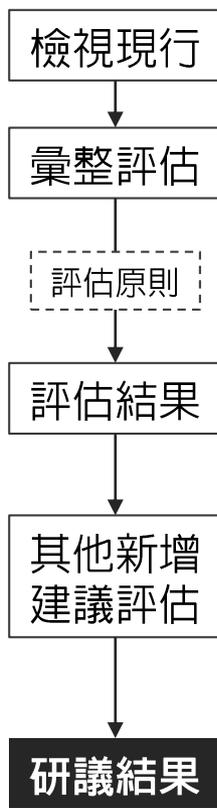
表 10 使用地編定類別前後對照
(會議資料第 29-30 頁)

現行使用地類別	國土計畫法下之使用地(107)
14.古蹟保存用地	11.文化資產保存用地
15.生態保護用地	12.生態保護用地
16.國土保安用地	13.國土保安用地
17.殯葬用地	14.殯葬用地
18.海域用地	15.海域用地
19.特定目的事業用地	16.宗教用地
	17.能源用地
	18.環保用地
	19.機關用地
	20.文教用地
	21.衛生及福利用地
	22.特定用地

□ 經調整者

申請**使用許可**或**申請同意**使用案件，將依各該許可之土地
使用計畫進行管制，故研議**以註記方式處理**，如建築用地(許) **21**

國土計畫法下之使用地編定



整理後之各容許使用項目及細目之適當編定類別詳如
附件3 (大表)

附件三閱讀說明：

- 有關線性設施或附屬性設施，未來評估透過依循應經申請同意或使用許可等程序處理，故原則不予研訂其使用地類別
- 單一項目原則不予重複納入不同使用地下，以彰顯各使用地特性

議題三

1. 現行與未來使用地編定類別對應方式是否妥適？
2. 容許使用項目對應之使用地編定類別是否妥適？

第一場
座談會

107.11.16

國土計畫法下 土地使用管制調整方向

簡報結束 敬請討論指教