

107 年度國土計畫相關子法法制諮詢小組

修正期末報告書

委託單位：內政部營建署

投標單位：國立成功大學

中華民國 109 年 8 月 12 日

期中審查意見處理情形

發言人	意見內容	處理情形
行政院 農業委 員會	一、針對本案研訂之國土計畫土地使用管制規則草案，意見如下： (一) 第 5 條第 2 項條文內容，係針對區域計畫法停止適用前已依法取得開發許可案件之管制規定。故有關區域計畫法停止適用前，已提出申請或經許可後擬辦理計畫變更之案件，以及無論申請案件規模大小，是否將於本條訂定過渡規定？	感謝意見，針對相關過渡規定，經本案第四次諮詢會議（109.01.20）討論，須依個案進行判定，而非依管制調整而須通盤進行補償或保障。 其中已申請開發許可者，於營建署民國 109 年 1 月 15 號之機關會議討論開發許可已申請者，並不屬於信賴保障範疇，而係將其視為特別許可，因政府尚有許可與否之裁量權，申請人未取得開發權益者（受益處分），故不列於信賴保障範疇。 而已取得開發許可者，具有明確信賴表現判定，因此已有許可，且已完成開發者，即依原計畫內容進行管制。如屬已取得開發許可者、完成分區變更，但還未取得建照者，依諮詢會議建議有以下兩項方案，應得於後續持續研析討論： 方案一廢止許可：考量區域計畫法已於民國 111 年廢止，則土地尚未建有建築物或設施者，應依國土計畫法進行管制。方案一尚須討論後續損失補償議題，包含補償方式、必要性等。 方案二認定具信賴基礎，應予以保障：於此情形下保障其依開發許可計畫內容申請使照、建照設置設施，並循國土計畫法第 32 條管制。惟目前依管制規則所訂，如屬取得開發許可者，依計畫進行管制並劃為城鄉發展地區第 2-2 類，其土地使用

發言人	意見內容	處理情形
		樣態為何、計畫指導方向為何等，考量狀態不明確且異質性高，皆須依個案進行討論。 相關分析與說明得參照本報告書第三章第二節中，因應新舊制度轉換之既有權利保障討論。
	(二) 第 8 條第 2 項條文內容，城鄉發展地區第 2 類之 3 土地，於完成新訂或擴大都市計畫或依本法申請使用許可核准前，適用農業發展地區第 2 類之規定。惟查農業發展地區第 2 類之農業相關容許使用項目，多非屬應經國土主管機關同意之情形；然而城 2-3 類土地於未來 5 年應有其建設計畫發展規劃，故對於範圍內之容許使用項目申請仍應審慎，以免其實質違反建設計畫而衍生開發爭議。爰此，城 2-3 類土地之土地使用管制，皆應改採應經國土主管機關同意，方較妥適。	感謝意見，已調整原第 8 條第二項條文為：「城鄉發展地區第二類之三土地，於完成新訂或擴大都市計畫或依本法申請使用許可核准前，適用農業發展地區第二類之容許使用項目，並經主管機關同意後始可使用。」
	(三) 第 12 條條文內容，似為處理鄉村地區整體規劃之後續土地使用管制規定，然其規範除作為農村再生設施不受第 8 條附表一之限制外，似乎應依全國國土計畫土地使用指導事項內容，再考量訂定細部規定，以利推動執行。另基於上述指導事項，得增加鄉村地區整體規劃範圍之容許使用項目與	感謝意見，原則依國土計畫法第 23 條授權國土計畫土地使用管制規則得予訂定之項目，應與直轄市、縣（市）得另訂管制規則之範疇相同。 惟按實際需求，如有另訂土地使用管制需求者，為利後續訂定土地使用管制規則，至少應比照全國國土計畫，表明適用之國土功能分區分類、區位條件、應辦程序、應符合條件及容許使用項目等，如直轄

發言人	意見內容	處理情形
	使用強度，爰本案是否允許其範圍內土地之建蔽率、容積率有其彈性規定？又依國土計畫法第6條規定之農業發展地區規劃原則應避免零星發展，故本案是否可考量類似都市計畫地區容積移轉概念，透過鄉村地區整體規劃適度調降農業發展地區第1類至第3類範圍之可建築用地使用強度，並允許將使用強度調降部分從農業發展地區第4類及其擴大範圍補回，以利達到居住、農業以外產業集中發展之目標？	市、縣（市）國土計畫中未詳細明定，則建議有另訂管制規則需求者應將前述內容納入鄉村地區整體規劃中。 相關分析與說明詳參本報告書第三章第一節，授權縣市訂定管制規則原則。 左項容積移轉概念，如直轄市、縣（市）確有其需求，則應納入國土計畫成長管理中，並明訂發展總量、開發區位等內容。
	(四) 經查第三章係規範可建築用地及其強度，由此觀之，國土計畫土地使用管制將有容許使用項目之區位條件、設置量體規模等審查規範、使用地之使用強度(建蔽率、容積率)規範，恐導致土地使用管制更形複雜。例如是否有規模不同之容許使用項目，列在同一種使用地，而發生其土地使用強度之爭議？建議適予研析。	感謝意見，針對左項所列同一使用地，因容受不同規模需求之容許使用項目，而產生管制疑慮情形，規劃團隊與營建署已盡量考量，依據營建署公告之使用項目及細目對應之使用地（109年2月版），盡量將類似使用、使用強度相近者，編為同一種使用地，以利未來管制。 惟如左項意見之考量，諮詢會議亦有專家學者建議如未來管制以各功能分區分類之容許使用項目為主進行管制（朝向使用地虛級化），則是否應解除使用地和強度管制連結，改將強度管制與使用項目綁定，以符合未來管制目標。但前述討論對於管制制度之變革較大，尚須深入研析與討論，規劃團隊建議應納入後續研析方向。
	(五) 第19條條文內容，直轄市、	感謝意見，針對書面通知審查未包

發言人	意見內容	處理情形
	縣市主管機關經審查同意使用項目申請後，應以書面通知申請人及副知相關機關，並依附表六規定，依據使用項目編定適當使用地。由上述條文觀之，本案建議以書面通知審查同意之容許使用項目，並沒有使用地，是否適當？又國土計畫土地使用管制規則主要審查容許使用項目變更之申請，然土地登記謄本或使用分區證明似乎僅揭露國土功能分區、分類及使用地，是否會揭露該筆土地之容許使用項目名稱？以農作產銷設施變更為畜牧設施為例，其使用地可能還是維持農業生產用地，但容許使用項目已然改變，倘未於土地登記謄本或使用分區證明敘明，將導致後續審查及控管之困難，建議審酌處理。	含使用地是否妥適部分，規劃團隊與「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案」確認，基於審查程序之設計，於取得應經同意後，應由申請人持同意書辦理土地變更編定，及後續使照、建照申請，故於該階段，尚未完成用地變更編定，因此其書面通知並不會納入使用地。 有關使用分區證明是否納入容許使用項目名稱，規劃團隊初步認為應得納入。 有關農作產銷設施變更為同使用地之其他使用項目時，其管制之進行，規劃團隊建議如下： (1) 如變更為應經申請同意使用項目者，則依據國土機關之審查，得直接變更該用地所登記之使用項目。 (2) 如變更為免經申請同意使用者，因後續不需辦理使用地變更編定程序，但各目的事業計畫仍有審查與辦事業需求，因此初步建議此部分可能由目的事業主管機關通知國土機關進行使用項目之調整。 前述有關使用地轉換程序、方式，規劃團隊已將相關內容納入後續研析建議。
	(六) 第 20 條條文內容，是否代表應經國土主管機關同意之容許使用項目，其容許情形不得由直轄市、縣(市)主	感謝意見，原則依國土計畫法第 23 條授權國土計畫第使用管制規則得予訂定之項目，應與直轄市、縣(市)得另訂管制規則之範疇相同，包含

發言人	意見內容	處理情形
	管機關依據國土計畫法第 23 條規定另定管制規定？	各功能分區分類之容許使用項目、容許情形、強度管制等。惟針對應經申請同意之審查條件，原則應由中央主管機關訂之。
	二、針對本案研訂使用地之建蔽率及容積率部分，意見如下： (一) 經查農業發展地區第 1 類至第 3 類之發展方向，係作為農產業發展為主，惟查上述範圍之農業設施用地之建蔽率、容積率，卻低於或等於建築用地、交通用地、遊憩用地、殯葬用地之使用強度，似不符農產業價值鏈發展概念。況且，本會主張與農業科技研發有關之屏東農業生技園區、台南蘭花生技園區，應以劃設為農業發展地區第 2 類為原則，其園區後續擴大似乎將編定為農業設施用地，爰建議適度調高農業設施用地之使用強度；或可針對使用許可之案件或採免經同意使用、應經同意使用之案件，透過適當機制調整或區分其使用強度。	感謝意見，針對農業設施用地之建蔽率及容積率，係因應過去農業設施於農牧用地上設置，而農牧用地未於管制規則訂定建蔽率與容積率，而由農業主管機關另訂相關規範管制，並以設施之樓高、樓層進行管制居多。故於期中階段，規劃團隊蒐整相關管制案例，顯示農業設施不需與建築用地具同等建蔽率與容積率，故訂定較低之建蔽率與容積率，並同時由農業主管機關依其既有法令進行管理。 而依據營建署公告之使用項目表（109 年 2 月版）所列，容許使用項目農業科技設施限於依農業科技園區設置管理條例設置之農業科技園區，且皆需採使用許可方式辦理。鑑此，則可依循規劃團隊所擬國土計畫土地使用管制規則草案第 14 條第二項進行管制：「因容許之開發設施具特殊需求者，得依其應經申請同意或使用許可計畫需求訂定建蔽率、容積率。」
	(二) 有關國土計畫土地使用管制規則已朝使用地虛級化方向處理，是否還有規範使用地之中央目的事業主管機關之必要？生態保護用地、國土保安用地是否仍為本會主管，尚有疑義，應請	感謝意見，原則應無規範使用地中央目的事業主管機關之必要，但如應經申請同意者涉及特定區位，如農業生產環境、山坡地或其他相關環境敏感地區等，國土機關仍會徵詢相關主管機關意見辦理審查。

發言人	意見內容	處理情形
	再酌。	
行政院 農業委員會林務局	一、查本報告(P.134~P.139)以阿里山森林鐵路為例，說明農發3之合理土地使用管制強度。惟查本鐵路自木屐寮車站以上為國有林事業區，其中自阿里山站以上，尚為阿里山森林遊樂區範圍，爰未來之國土功能分區，似應屬國保1或國保2，而非農發3，建議本報告再釐清。 二、另本報告將農發3以森林遊樂區為由，訂定遊憩用地之使用強度。惟查目前並無森林遊樂區位於農發3之案例，建議本報告應另行考量農發3之既有遊憩用地之其他實際使用情形。	感謝意見，有關農業發展地區第三類既有遊憩用地之使用案例，於總結報告書中將予以調整，並刪除森林遊樂區案例。 惟考量現行位於山坡地、森林區等之既有遊憩用地，因未來可能劃入國土保育地區第一類、第二類或農業發展地區第三類，且此部分僅係作為既有遊憩土地使用情形案例，進行強度管制之研析，如規劃團隊無法蒐整其他更適宜之案例，將可能保留目前案例分析內容。
行政院 農業委員會水土保持局	有關第10條草案條文將「水土保持設施」列為附屬設施，因該設施因應治山防洪業務仍有單獨設置之需求，建議將該設施續行納入容許使用情形表(OX表)內規範。	感謝意見，規劃團隊已將左列內容更新至本報告書第三章第三節「貳、水土保持設施、逕流分擔與出流管制設施、農村再生設施之管制說明」，其中水土保持設施獨立設置需求係以水土保持法第8條第一項第一款針對集水區之治理為限進行說明（其餘第2款至第9款皆屬其他開發之必要性附屬設施）。
行政院 環境保護署	報告 P.90 表 2-9「國土計畫土地使用管制規則條文草案」，第 25 條水庫集水區第 2 款規定，申請人應設置雨、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區內水體，請依據放流水標準的規定修正為符合「自來水水質水量保護區放流水標準後排放區內水體」。	感謝意見，遵照修正。
經濟部	一、期中報告書第2章第3節貳、現	感謝意見，有關建蔽率與容積率之

發言人	意見內容	處理情形
	行管制規則與104年度委辦案草案架構分析，表2-1非都市土地使用管制規則於未來管制規則草案可參考事項(P.63、P.69)： (一) 有關第9條、第9條之1之「本案研議管制規則草案可參考事項」之3：「有關左項所列工業區或園區內丁種建築用地增加容積率之審核，考量未來應屬使用許可計畫內容，其審議機關應為國土機關與審議專責小組，故相關審核權責尚需再行討論。」一節，依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例編定之工業區有審核需求時，建議國土機關與審議專責小組應參酌產業創新條例之主管機關(經濟部工業局或直轄市、縣(市)政府)之意見。(P.63)	管制，未來國土計畫土地使用管制規則原則依草案第14條進行管制，不得任意新增容積率。 惟如屬使用許可審議者，因其開發需要，得依國土計畫土地使用管制規則草案第14條第二項進行管制：「因容許之開發設施具特殊需求者，得依其應經申請同意或使用許可計畫需求訂定建蔽率、容積率。」
	(二) 有關第31條之「本案研議管制規則草案可參考事項」(略以)：「考量未來可能仍有『毗連非都市土地申請變更編定為丁種建築用地(未來為產業用地)』之需求，...應研議相關條文因應之，...。」一節，建議應以國土計畫之規定為準，以符合產業創新條例第65條之規定。(P.69)	感謝意見，有關既有丁種建築用地毗連擴大，依據本案規劃研析以及本案第五次諮詢會議專家學者建議(109.02.17)，原則將保留既有丁種建築用地毗連擴大機制，但僅限於各直轄市、縣(市)國土計畫所列「未來發展地區」得向國土機關申請毗連擴大。 考量現行非都市土地使用管制規則針對既有丁種建築用地毗連擴大訂有相關適用條件與面積限制，規劃團隊原則將延續其適用條件，僅限於原使用地或都市計畫工業區內土

發言人	意見內容	處理情形
		地確已不敷使用，且其面積未達兩公頃者，為設置污染防治設備、直轄市或縣（市）工業主管機關認定之低污染事業有擴展工業需要，亦或有包圍夾雜之情形者，得辦理申請。 另考量各縣市國土計畫未來發展地區之劃設情形，不一定皆劃為城鄉發展地區第 2-3 類，為避免為來農業生產環境之破壞，故得毗連擴大範圍限於未來發展地區，且避免使用農業發展地區第一類及第三類。
	二、期中報告書第 3 章第 2 節-肆、國土計畫土地使用管制規則之可建築用地強度管制研議-四、可建築用地於各功能分區分類之建蔽率及容積率管制情形(P.161~P.162)： 請加強說明表 3-30 及表 3-31 之適用差異。(如 P.162 所述，表 3-31 為既有合法可建築用地之強度管制表，其中「-」部分為新制中得新設該用地之容許使用項目者，及應依本管制規則訂定之強度進行管制。所謂本管制規則訂定之強度係指為何，建請說明)	期中階段之表 3-30 係對照容許情形表（新設-109 年 2 月版）之強度管制情形，即未來新設使用時應對照之強度管制；表 3-31 則是對照容許情形表（既有權利保障-109 年 2 月版）之強度管制情形。 相關論述部分，規劃團隊將再進行調整，感謝意見。
經濟部 礦務局	一、期中報告書第 3 章第 2 節-肆、國土計畫土地使用管制規則之可建築用地強度管制研議-三、其餘可建築用地之管制強度研擬(二)礦石用地(P.155)： (一) 礦石用地為現行礦業用地、鹽業用地及窯業用地進行轉換，涉經濟部礦務局業務	感謝意見，原則將依營建署公告之使用項目及細目對應使用地表(109 年 2 月版)管制為主，依該公告版本，礦石用地得容納礦業使用及其設施、土石採取及其設施、砂土石碎解洗選加工設施、鹽業設施、窯業使用及其設施，以及營建剩餘土石方處理設施。於期中報告書中，

發言人	意見內容	處理情形
	部分之使用行為包含礦石開採、土石採取、砂土石碎解洗選加工設施及鹽業設施，惟報告書缺漏砂土石碎解洗選加工設施，建議補充。	僅係為羅列各使用地現行管制之案例資料，故未詳列所有容許使用項目，規劃團隊於總結報告書將再調整此部分文字說明。
	(二) 考量上述各項使用行為之建蔽率及容積率因依使用性質不同而異，統一訂定是否合宜(表 3-24)，請說明。	感謝意見，本案諮詢會議亦有專家學者建議如未來管制以各功能分區分類之容許使用項目為主進行管制（朝向使用地虛級化），建議應解除使用地和強度管制連結，改將強度管制與使用項目綁定，以符合未來管制目標。 但此部分討論對於土地使用管制制度變革較大，尚須深入研析與討論，規劃團隊建議應納入後續研析方向。
	二、期中報告書第 3 章第 3 節既有權益保障之相關條文訂定-貳、方案討論(P.170~P.172)：有關國土計畫既有權益保障部分，報告書所提方案一、方案二之一與方案二之二所界定之範疇為「考量應訂有一過渡期限保障該類未開發土地，於新舊制度轉換後...」，然業經礦業法所核准之礦業用地，主要為作為採礦場、道路等使用（無建築設施）與少數作為附屬設施使用（有建築設施），該皆係屬已開發土地，應不適用於前開各方案。	感謝意見，針對既有合法使用者，原則依國土計畫法第 32 條進行管制。 原則僅限取得礦業權者得屬既有合法使用，如於國土計畫土地使用管制規則公告實施時，尚於辦理展限審查者，則需依個案進行判定。 而於未來管制規則公告實施後，原則依國土計畫使用許可一定規模及性質特殊認定標準（草案）探採礦、採取土石皆屬性質特殊使用者，不論區未、開發規模大小皆須採使用許可審議。
	三、有關管制規則草案條文第 16 條之同意文件是否屬於第 19 條通知申請人及副知相關機關的範	感謝意見，左列意見所述條文已經修改為第 15 條、第 18 條，其第 15 條為申請人向國土機關申請應經同

發言人	意見內容	處理情形
	疇中，建請說明。	意使用，其應載明文件已刪除期中階段所列「目的事業主管機關同意文件」。 依據「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案」之應經申請同意程序設計，於應經同意審查階段，申請人應同步依據目的事業法規辦理目的事業興辦計畫之審查，兩者未有先後辦理之規劃。於土地使用之應經同意審查，主要係國土機關確認是否符合全國及各縣市國土計畫規劃內容、管制規則所列規範，故不需與其他目的事業興辦計畫之核准程序綁定。
經濟部 標準檢 驗局	一、查內政部營建署全球資訊網(國土計畫土地使用管制專區)-國土計畫土地使用管制規則，本局業管之「電磁波相容檢測實驗室」用地(第 70 項)，於國土保育地區第 2 類、農業發展地區第 3 類、城鄉發展地區第 2-1 類及第 3 類之土地使用項目及細目規劃登錄為應經國土計畫主管機關同意使用(○)。	感謝意見，遵照修正。
	二、本案期中報告書，有關國土保育地區第 2 類產業用地內容(P.121)，已將本局業管之「電磁波相容檢測實驗室」設置納入考量，惟於農業發展地區第 3 類說明產業用地不得設置(P.134)，建蔽率、容積率皆不予考量，與上述規劃農 3 應經申請同意登錄為同意使用(○)項目有所不同，若相關業者依應經申請同意表農 3 項目申請，將無相關建蔽容積率	感謝意見，依據營建署公告之使用項目及細目對應之使用地(109 年 2 月版)，已明確將「電磁波相容檢測實驗室」納入建築用地中，解決功能分區分類設置和強度管制爭議。

發言人	意見內容	處理情形
	可對應，建請此項考量更正。 三、另於城鄉發展地區第 2-1 類及第 3 類(P.145、P.150)，表示產業用地僅得經國土計畫主管機關同意作生物科技產業設施使用，本局業管之「電磁波相容檢測實驗室」用地於此 2 項類別同屬登錄為同意使用(○)，建請將「電磁波相容檢測實驗室」用地納入考量。	
經濟部 能源局	一、期中報告書 P.88，「國土計畫土地使用管制規則條文」第 11 條第 2 項所稱點狀設施（如電線桿），其面積如小於第 9 條所定之面積，是否仍需向主管機關申請同意使用？	感謝意見，原則左項所列範疇即屬免經國土機關同意使用者。
	二、P.90，有關「國土計畫土地使用管制規則」條文草案第 21 條提及相關變更事宜，屬報告書第 52 頁-(四)使用地變更討論提及之方案一「無使用地變更情形」或方案二「有使用地變更情形」，應予釐清。	感謝意見，考量用地轉換部分，包含使用地變更程序、變更審查條件等，尚需再行深入研析，故規劃團隊暫先將相關方案刪除，並羅列相關討論事項於後續研析建議。
	三、P.156~P.157：	感謝意見，惟考量能源用地尚包含油（氣）設施、電力設施等，故能源用地設置強度管制仍有其必要。 此強度管制係作為上限值進行管制，故如該設施（備）不須建蔽率、容積率、不需辦理雜項執照者，原則依建築法進行管制，而不需於管制規則使用地強度管制中另外加註。
	(一) 有關能源用地之建蔽率及容積率，係以依據建築法辦理有關建築執照時，方有適用。 (二) 查「再生能源發展條例」第 17 條第 1 項規定：「設置再生能源發電、利用系統及相關設施，依不同設施特性，就其裝置容量、高度或面積未達一定規模者，免依『建築法』規定請領雜項執照。」另查「設置再生能源設施免	

發言人	意見內容	處理情形
	請領雜項執照標準」(以下簡稱本標準)，太陽光電發電設備規模如符合本標準者，得免依「建築法」規定申請雜項執照，故非屬「建築法」所稱之建築物，尚無須檢討建蔽率、容積率。 (三) 綜上，建議應於該能源用地加註說明，有關太陽光電發電設備依本標準無須辦理雜項執照者，即無須檢討建蔽率、容積率。	
國防部	一、國防設施非性質特殊之土地使用，僅一定規模以上需依國土法第 24 條申請使用許可，且應由中央主管機關審議，對照管制規則草案第 13 條內容應再修正。	感謝意見，遵照修正。
	二、有關應經申請同意案件依管制規則草案，似乎只有地方主管機關審查，有無考量由中央主管機關審查的類型或時機。	感謝意見，惟應經申請同意部分屬另案研析範疇，依據「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案」之規劃，將於 109 年 7 月 13 日研商座談會後，討論一明確方案結果，規劃團隊將再就相關決議納入總結報告書中。 目前審查權責爭議在於應經同意屬羈束處分，且其審查性質僅係確認是否符合國土計畫內容，故原則應由地方主管機關辦理審查事宜。
	三、案內國防設施對應的使用地為機關用地，由於國防設施使用樣態不一而足，亦與國土功能分區分類及現行非都土管用地編定相關，仍請適度考量俾符任務需要。	感謝意見，考量國防設施使用樣態不一，所需強度管制情形亦有不同，因此規劃團隊已更新國土計畫土地使用管制規則草案第 14 條第二項：「因容許之開發設施具特殊需求者，得依其應經申請同意或使用許

發言人	意見內容	處理情形
		可計畫需求訂定建蔽率、容積率。」
新北市政府	有關管制規則草案附表三所列，特定用地因屬暫時編定使用地類別，不予訂定建蔽率、容積率，但因原編定之特定目的事業用地如無法順利轉換者，僅能暫時編定為特定用地，如不訂定強度管制是否恰當，建請再予考量。	感謝意見，「特定用地」原則僅係供第一次新舊制度之使用地轉換時暫予編定，其使用地強度管制，應依其轉換完成後之使用地進行管制。 而其既有合法使用仍得依國土計畫法第 32 條進行管制。
桃園市政府	一、依據貴署 108 年 11 月 7 日召開「國土功能分區分類及使用地編定圖繪製作業辦法(草案)第 2 次機關研商會議」討論，已確定將使用地編定類別等相關規範納入國土計畫土地使用管制規則，惟期中報告書及會場發送之管制規則草案條文並無相關規定，請再予補充。	感謝意見，有關使用地編定類別之條文已納入規劃團隊研析之管制規則條文案第 4 條。
	二、有關管制規則草案第 34 條，使用地第 1 次編定以直接轉換為原則，其轉換方式及轉換前後對應之使用地等相關規定亦應納入條文規範。	感謝意見，惟針對第一次使用地編定之轉換，經規劃團隊討論應另定相關作業手冊規範之，而非納入國土計畫土地使用管制規則條文中。
	三、考量實際作業所需，建議將國土功能分區分類之劃設或使用地編定之錯誤更正機制納入條文研議。	感謝意見，惟有關功能分區分類劃設或用地編定錯誤，參酌現行非都市土地使用管制規則並無相關規範中，而係納入「製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知」中。 同時參酌國土功能分區圖繪製作業辦法草案第 10 條，已納入功能分區分類、使用地編定遺漏或錯誤之更正機制，其相關作業內容應另定作業規範執行。
	四、有關草案第 5 條本規則之管制範	感謝意見，原則既有核定之開發許

發言人	意見內容	處理情形
	疇部分，依貴署 108 年 5 月 24 日召開「國土功能分區規劃議題第 3 次研商會議」議題一決議第四點：「按目的事業主管機關核准之興辦事業計畫變更編定之丁種建築用地，其土地使用管制依前開核准之興辦事業計畫進行管制。未來如有調整為事業計畫以外之使用時，應依國土計畫土地使用管制規則，應經申請同意使用或使用許可後，始得變更為其他用途使用。」，此部分建議納入條文研議。	可計畫、經目的事業主管機關核定之興辦事業等，屬符合現行土地使用管制規則及其他相關法令者，即得視為既有合法使用，依規劃團隊研析之國土計畫土地使用管制規則草案第 5 條，已明定前述內容得依原核定計畫進行管制。
	五、有關城鄉發展地區第 2 類之 2 及第 2 類之 3 均依許可之開發計畫內容進行管制，相關規範建議應併同納入條文研議。	感謝意見，此部分管制係納入國土計畫土地使用管制規則第 8 條附表一內容進行管制，目前可參照使用情形表（109 年 2 月版）所列內容。
	六、依受託單位研擬之土地使用強度，現行非都市土地使用地轉換至國土計畫使用地後，建蔽率與容積率皆有一定程度之調降，可能影響民眾開發權益並面臨民眾反彈，建議再予斟酌。	感謝意見，有關管制強度調降之民眾權益討論，已詳列於本報告書第三章第二節「參、因應新舊制度轉換之既有權利保障討論」中。依本案第四次專家學者諮詢會議（109.01.20）決議，因（國土）計畫具形成自由，不應僅就新舊制度之強度管制差異進行補償，且國土計畫法公告至區域計畫法廢止共有六年期間，應可符合過渡條款，同時，信賴保護表現須依個案進行判定，而非通案性予以補償。
臺南市政府	一、關於既有權益保障部分，市民在本市國土計畫公聽會期間詢問非可建築用地可否透過國土計畫將變更為可建築用地，會場上原則以國土計畫法第 32 條規定回應。但以台糖非供農業使用之	感謝意見，原則如使用情形表（109 年 2 月版）中所列為●者，且符合其附加條件（列於備註欄中者），即為免經國土機關同意使用。 惟有關原屬非可建築用地者（原為

發言人	意見內容	處理情形
	特定專用區農牧用地為例，倘規劃為城鄉發展地區第 2-1 類/農業生產用地，按國土計畫土地使用管制規則之使用項目於各國土功能分區分類使用情形(108 年 8 月版)，住宅使用為●，是否意即有免透過計畫變更申請，就可建築使用之可能？	予以強度管制，建蔽率、容積率為 0)，未來將轉換為可建築用地時(未來有建蔽率、容積率管制)，規劃團隊與「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案」研析考量此類開發性質，應納入應經申請同意審查，故規劃團隊初步建議使用情形表(109 年 2 月版)中所列為●者，限於既有使用地為可建築用地者，得免經國土機關同意使用，否則需經國土機關同意審查。前述建議內容因未經過諮詢會議確認，故規劃團隊將其納入後續研析建議中。
	二、計畫書引用區委會、專案小組歷年有關使用強度管制之調降建議，但部分案件最終為非許可通過、自行撤回或審議中案件，是否足供參考。	感謝意見，有關區委會、專案小組有關使用強度管制之調降建議，僅為規劃團隊作為「現行已有調降強度管制之要求」說明，而非依據該案件調降結果進行管制強度訂定建議。
	三、期中報告 P.118 內容引用山坡地保育區農牧用地開發作休閒度假飯店之案例是否妥適？	感謝意見，有關農業發展地區第三類休閒農場設施之容許使用情形討論，於總結報告書中將予以調整，並刪除左列案例。惟如規劃團隊無法蒐整其他更適宜之案例，將可能保留目前案例分析內容。
高雄市政府	一、有關各使用地土地使用強度，規劃團隊研議之建蔽率及容積率，多數均較現行非都市土地使用地允許使用強度低，如非山坡地範圍農業發展地區第四類建築用地建蔽率及容積率訂 60%、180%，較乙種建築用地現行管制 60%、240%低，後續執行恐造	感謝意見，有關管制強度調降之民眾權益討論，已詳列於本報告書第三章第二節「參、因應新舊制度轉換之既有權利保障討論」中。依本案第四次專家學者諮詢會議(109.01.20)決議，因(國土)計畫具形成自由，不應僅就新舊制度之強度管制差異進行補償，且國土

發言人	意見內容	處理情形
	成民眾質疑是否該予補償疑慮，恐有窒礙難行之處，建請再予考量。	計畫法公告至區域計畫法廢止共有六年期間，應可符合過渡條款，同時，信賴保護表現須依個案進行判定，而非通案性予以補償。
	二、草案第 32 條，第一項文字與「國土計畫法」第 32 條規定相同，倘無其他補充說明規定，是否有重複訂定必要，建請斟酌。	感謝意見，已調整期末階段國土計畫土地使用管制規則草案條文第 32 條為：「符合國土計畫法第 32 條既有權益保障範疇者，應依第 7 條附表一之二規定使用，限於原依區域計畫法編定之使用地，其使用不得超出原編定使用地範圍。」
	三、草案第 33 條，係為區域計畫實施前或原合法之建物權益保障規範，與草案第 32 條內容相近，是否有另訂必要，建請斟酌。	感謝意見，國土計畫土地使用管制規則草案第 32 條係銜接國土計畫法第 32 條所需情形，且將其認定屬既有權利保障部分，故需符合第 32 條保障範疇之限制；而第 33 條則係將住宅使用，認定為新制中的住宅使用，無第 32 條保障限制。
	四、依現行區域計畫法相關規定申請開發許可案件，於本法全面實施後仍未核可案件後續審議之法令依據規定，建議納入國土計畫土地使用管制研訂考量。	感謝意見，針對相關過渡規定，經本案第四次諮詢會議討論（109.01.20），須依個案進行判定，而非依管制調整而須通盤進行補償或保障。 其中已申請開發許可者，於營建署民國 109 年 1 月 15 號之機關會議討論開發許可已申請者，並不屬於信賴保障範疇，而係將其視為特別許可，因政府尚有許可與否之裁量權，申請人未取得開發權益者（受益處分），故不列於信賴保障範疇。 而已取得開發許可者，具有明確信賴表現判定，因此已有許可，且已完成開發者，即依原計畫內容進行

發言人	意見內容	處理情形
		管制。如屬已取得開發許可者、完成分區變更，但還未取得建照者，依諮詢會議建議有以下兩項方案，應得於後續持續研析討論： 方案一、廢止許可 方案二、認定具信賴基礎，應予以保障。 前述方案二之信賴基礎，需依個案進行判定。
台灣自來水股份有限公司	依期中報告書所載，原特定目的事業用地之使用強度係「考量四周環境進行調降」，惟因淨水廠需鄰近水源，其設施配合淨水設備設置又有一定強度需求，無法參酌四周環境進行調降，有關此類型設施及使用地之建蔽率、容積率訂定建議再予斟酌。	感謝意見，如有設施項目有強度管制特殊要求，則得依規劃團隊所擬國土計畫土地使用管制規則草案第 14 條第二項進行管制：「因容許之開發設施具特殊需求者，得依其應經申請同意或使用許可計畫需求訂定建蔽率、容積率。」
台灣港務股份有限公司	就當日會議資料「國土計畫土地使用管制規則條文(草案)」意見如下： 一、P.3 第 6 條規定「直轄市、縣(市)另訂土地使用管制規則並經中央主管機關核定者，優先適用(略以..)」一節：建請評估是否把第 6 條規定的說明欄之原則納於草案規定中，予以法制明確化。	感謝意見，已調整國土計畫土地使用管制規則草案條文第 6 條第一項：「直轄市、縣(市)主管機關依本法第二十三條第四項規定訂定之土地使用管制規則，經中央主管機關核定者，優先適用各該土地使用管制規則規定。」
	二、P.4 第 7 條規定似未明訂海洋資源地區之使用管制原則，考量全國國土計畫已說明原則，若經評估該原則需法制化並訂在條文中時，建請後續補充於草案中。	感謝意見，有關海洋資源地區之使用管制列於管制規則草案第 8 條所列附表二中進行管制。 而有關應經申請同意之審查則列於第 15 條遞交附表五申請書，並依應經申請同意審查程序辦理審查。 考量海洋資源地區皆屬應經國土機關審查範疇(應經同意)，故原則依

發言人	意見內容	處理情形
		「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案」研析審查項目、審查事項後，規劃團隊將予以更新為草案第 8 條所列附表二。
	三、P.6~P.7 第 10 條”必要性附屬設施併同使用項目進行管制”部分，本規定把必要性附屬設施列為管制項目，將算在申請開發面積規模中，建請評估是否把第 10 條規定移到第 8 條中，俾申請人在第 8 條規定就了解使用項目包含必要性附屬設施面積，如整體開發使用面積達一定規模以上，需申請使用許可。	感謝意見，惟規劃團隊原則考量第 8 條為容許情形之說明，包含免經、應經與使用許可之分界。而第 9 條為規模達一定程度得免經國土機關同意範疇，第 10 條為附屬設施範疇，其各條規範性質不同，故原則將其拆為不同條文進行管制。
	四、P.8 第 15 條第 2 項規定”建築物新建、改建、變更用途或增建部分應依建築技術規則規定設置停車空間”一節：因第三章第 15 條是擬訂可建築用地之使用強度，有關國土法中所列建築管理規定，建請評估是否回歸由建築法、建技規則等相關法規辦理即可，降低掛一漏萬情形之外，也可因應未來各類地上物仍需符合有關建築管理法規之情況。	感謝意見，原則已將其刪除，有關建築管制條文僅剩，管制規則草案第 37 條：「國土功能分區及其分類之建築管理，應依建築法及其授權之命令等規定為之。」
	五、P.8~P.9 第●條有關授權地方政府訂定各地區之設計基準一節：說明欄表示因鄉村地區整體規劃及鄉村風貌營造管理需要，而有都市設計基準規定。考量都市設計的要求多在人口活動群聚核心地區或有城際建物景觀地區，若未來非都土地也需參考都市設計基準並授權地方政府擬訂	感謝意見，有關風貌營造、建築景觀部分，係依據全國國土計畫之指導，各直轄市、縣（市）有風貌營造、景觀保留需要者，應列於國土計畫或鄉村地區整體規劃中，並得依本管制規則草案條文第 7 條授權，依計畫內容自訂管制規則或相關審查條件。 第 7 條條文已修改如下：「直轄市、

發言人	意見內容	處理情形
	時，將影響目的事業主管機關依法所管範疇及招商時間，建議是否將條文調整為「直轄市、縣(市)所訂管制規則如有鄉村地區整體規劃需求(略以)」，或評估回歸由環評、申請建雜照等程序來處理即可，免再擬訂非都市土地之都市設計基準等規定。	縣(市)國土計畫或鄉村地區整體規劃構想，依地區環境特性得分別訂定各該地區之設計基準，並於應經同意、使用許可審查納入審查條件。 前項設計基準內容，得視實際需要，表明下列事項： 一、公共開放空間系統配置事項。 二、人行空間或步道系統動線配置事項。 三、交通運輸系統配置事項。 四、建築基地細分規模限制事項。 五、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格事項。 六、景觀計畫、生態環境規劃。 七、管理維護計畫。」
	六、P.17 附表三使用地於各功能分區分類之建蔽率及容積率建議方案(除海域用地以外)，表示特定用地供新舊轉換銜接用，不訂定建蔽容積率一節：似乎未來擬不新增特定用地來做規劃指導，考量部分商港包含非都之特定目的事業用地，本公司前建議國土增加港埠用地未果，目前國土擬將港埠用地放在交通用地中，考量商港未來將有新生地，若放在交通用地(建 40%、容 120%)時，則將影響使用強度(原特目用地為建 60%、容 180%)，請評估保留特定用地之可能性。	感謝意見，「特定用地」原則僅係供第一次新舊制度之使用地轉換時暫予編定，其使用地強度管制，應依其轉換完成後之使用地進行管制。 如港埠設施除交通需求以外，有其他發展如商業設施等需求時，或港埠設施之構造有其特殊需要時，應依國土計畫土地使用管制規則草案條文第 14 條第二項進行管制：「因容許之開發設施具特殊需求者，得依其應經申請同意或使用許可計畫需求訂定建蔽率、容積率。」
	七、考量另一子法「國土功能分區圖繪製作業辦法(草案)」已將使用地編定相關內容刪除，建請評估使用地相關條文是否納在本管	感謝意見，有關使用地編定類別之條文已納入規劃團隊研析之管制規則條文草案第 4 條。

發言人	意見內容	處理情形
	制規則或其他子法中。	
中華郵政股份有限公司	有關土地複合使用情形未來將如何訂定管制強度，建議提供詳細方案進行討論。	感謝意見，有關土地複合使用規劃團隊已補充相關討論於本報告書第三章第九節「參、複合使用之土地使用管制機制」，參酌建築物使用類組及變更使用辦法規範，規劃團隊規劃如判定2種以上使用具主從關係者，則得以主用途之使用申請國土機關同意審查，而其主從關係判定規劃團隊初步參酌建築物使用類組及變更使用辦法所列，其判定方式包含使用類組主從關係對照表規範、主從使用面積比例、所有權統一進行判定。 規劃團隊初步以主從使用面積比例、所有權統一進行判定，惟相關條文內容尚未經諮詢小組決議，故目前暫未列入管制規則草案條文。
本部地政司	一、有關管制規則草案條文第5條，於本管制規則適用前，無論大規模之開發許可或小規模之變更編定，倘依照區域計畫法及非都市土地使用管制規則核准之興辦事業計畫，是否皆應依其既有計畫內容進行管制，再請研議並納入條文或說明欄補充。	感謝意見，原則既有核定之開發許可計畫、經目的事業主管機關核定之興辦事業等，屬符合現行土地使用管制規則及其他相關法令者，即得視為既有合法使用，依規劃團隊研析之國土計畫土地使用管制規則草案第5條，已明定前述內容得依原核定計畫進行管制。
	二、草案第9條所列屬公共設施或公用事業性質之使用項目，其規模小於一定面積者得免經國土機關同意使用，如欲將線狀設施，如海堤、河堤、道路等納入考量，依現行管制規則係直接將「線狀設施」納入免經主管機關同意範疇，而未訂有規模限制，且僅針	感謝意見，有關左列「線狀設施」依規劃團隊研析之國土計畫土地使用管制規則草案條文第11條調整，如欲於各功能分區分類設置或穿越，皆須經國土機關同意使用。

發言人	意見內容	處理情形
	對定著物進行管制，如纜線、定著於路面的管線等，而道路則以用地變更編定方式進行開發，考量其逕為辦理用地變更而難以管制之特性，建議草案納入「累積規模」進行管制。	
	三、有關草案第 33 條既有合法建議權益保障，依國土計畫法第 32 條規定，本法所定為「合法建築物」，不限定於草案條文第 33 條所列「住宅」使用，另草案條文中亦提出「合法房屋認定證明文件」，前開證明文件為何，建議再予釐清。	感謝意見，有關「合法房屋認定證明文件」係針對實施建築管理前之房舍進行合法認定，依據內政部台(89)內營字第 8904763 號函規定，可檢附四種證明文件之一，據以認定之。又依據內政部台內營字第 0910081401 號令函第二點規定，檢附下列證明文件之一進行合法房屋認定證明：(一)建築執照。(二)建物登記證明。(三)未實施建築管理地區建築物完工證明書。(四)有該建築物資料之土地使用現況調查清冊或卡片之謄本。(五)完納稅捐證明。(六)繳納自來水費或電費證明。(七)戶口遷入證明。(八)地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。
	四、草案第 35 條、第 37 條等條文規範內容及文字似有部分重複，請再予釐清確認。	感謝意見，已調整有關查處機制之相關條文，並彙整為期末階段管制規則草案第 34 條，相關條文請詳參本報告書第四章第一節「貳、國土計畫土地使用管制規則條文草案」。
	五、草案第 36 條所列「實施區域計畫地區建築管理辦法」，後續如何銜接，建議再予確認。	感謝意見，有關建築管理內容原則併為期末階段管制規則草案第 37 條條文，僅敘明國土功能分區及其分類之建築管理，應依建築法及其授權命令規定為之。
	六、針對條文內「直轄市、縣（市）」	感謝意見，規劃團隊將就左列意見

發言人	意見內容	處理情形
	主管機關」、「直轄市、縣（市）政府」等規範主體敘述有別，建議文字應予統一。	內容調整條文案草案文字。
	七、於現行管制規則所列之建築用地原則僅包含甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地以及丁種建築用地，如未來國土計畫土地使用管制規則之定義與其不同，建議納入條文中敘明。	感謝意見，於新舊管制規則第一次轉換時，以現況編定內容為主進行轉換，因此國土計畫土管所列「建築用地」即包含現行管制規則之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地。而有關轉換方式應另定相關作業手冊規範之，而非納入國土計畫土地使用管制規則條文中。 而各項使用地編定類別，規劃團隊參酌「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 8 點所列，將詳述各類型使用地分類及性質於本管制規則草案第 4 條。
本署綜合計畫組	一、草案第 7 條係全國國土計畫之土地使用指導原則，而國土計畫土地使用管制規則條文是否需將前開指導原則重複納入規範，建議再予釐清。	感謝意見，經第八次科內工作會議（108.10.17）討論，因各國土功能分區分類容許之使用項目、細目已由容許使用情形表規範，而全國國土計畫所列土地使用原則及土地使用指導事項均屬原則性之文字敘述，考量現行非都市土地及都市土地相關法令，除臺北市外均尚無相關類似規定，又考量後續解釋彈性，爰建議除經研析確有特定國土功能分區之土地使用指導原則，基於管制需要應另以條文規範管制原則外，暫不於國土計畫土地使用管制規則條文內，另行訂定各國土功能分區分類之土地使用管制原則，統一納入容許使用情形附表(OX 表)內說明。
	二、草案第 9 條有關公共設施或公用	感謝意見，有關左列「線狀設施」

發言人	意見內容	處理情形
	事業計畫得免向國土機關申請同意使用，目前以使用面積進行界定，則「線狀設施」如海堤、河堤、道路等，是否須納入考量？是否需另訂「長度」進行管制？	依規劃團隊研析之國土計畫土地使用管制規則草案條文第 11 條調整，如欲於各功能分區分類設置或穿越，皆須經國土機關同意使用。
業務單位初審意見	一、針對國土計畫土地使用管制草案相關應討論議題，請受託單位依據 108 年 9 月 27 日、10 月 25 日工作會議決議持續研析並納入草案條文撰擬。	感謝意見，原則已延續 108 年 9 月 27 日、10 月 25 日工作會議決議內容，已於後續歷次工作會議持續研析相關內容，包含必要性附屬設施、國防及重大公共設施、既有丁種建築用地得否毗連擴大等等議題。
	二、P.61 有關現行非都市土地使用管制規則第 6 條第 1 項臨時使用機制，因目前研擬之使用項目、細目或有未能全面考量之處，針對臨時使用是否保留以及是否僅限重大建設方得申請，請受託單位納入後續應研議議題並協助研析。	感謝意見，規劃團隊經討論後將保留有關臨時使用之管制條文，原則應比照現行管制方式僅限重大建設計畫所需之臨時性設施得申請國土機關同意使用。
	三、P.79 針對使用地編定類別係納入國土計畫土地使用管制規則或納入國土功能分區圖繪製作業辦法，依據本部 108 年 11 月 7 日召開「國土功能分區分類及使用地編定圖繪製作業辦法(草案)第二次機關研商會議」討論，使用地編定類別將納入本規則規範，再請受託單位協助將相關內容納入條文草案研析。	感謝意見，有關使用地編定類別之條文已納入規劃團隊研析之管制規則條文草案第 4 條。
	四、P.105 表 3-4 就直轄市、縣(市)自訂土管規則與本規則之適用情形規範條文，本案所研擬之縣市土管制定原則是否全數放入說明欄，有無部分原則性規範應納	感謝意見，已將部分說明欄內容納入條文草案中，故針對此部分條文已調整為期末階段管制規則草案第 6 條：「直轄市、縣(市)主管機關依本法第二十三條第四項規定訂定

發言人	意見內容	處理情形
	入條文明定，建議再予評估。	之土地使用管制規則，經中央主管機關核定者，優先適用各該土地使用管制規則規定。 前開管制規則應符合下列各款規定： 一、全國國土計畫之土地使用管制方針及土地使用管制事項。 二、直轄市、縣（市）國土計畫之土地使用指導原則。」
	五、P.162 表 3-31 可建築用地於各功能分區分類之既有使用強度管制，其中「既有使用」所指為何，又現行使用地轉換政策係以直接轉載為原則，各國土功能分區均可能出現相關之可建築用地，表 3-30、表 3-31 研擬之使用強度規範是否足夠，抑或配合第 3 章第 2 節既有權益保障研析之各方案，提出各使用地於不同情境下可能產生之使用強度組合，建議再予斟酌。	感謝意見，期中報告書表 3-31 所列「既有使用」之使用強度管制，係指營建署公告之使用情形表—既有權利保障(109 年 2 月版)範疇。 考量各國土功能分區均可能出現相關之可建築用地，且各功能分區分類皆有其既有權利保障得容受使用之使用項目，因此表 3-30 與表 3-31 得合併為一表，管制該使用地於各功能分區分類之強度管制情形，其中表 3-31 所列使用地所容受之使用項目，因未符合國土計畫所列功能分區分類之指導，但基於既有權益保障情形下容許其使用，因此降限管制其使用強度。 如因容許之開發設施具特殊需求者，依規劃團隊研析之期末階段國土計畫土地使用管制規則草案第 14 條條文，得依其應經申請同意或使用許可計畫需求訂定建蔽率、容積率。

目 錄

期中審查意見處理情形	1
第一章 計畫概述	1-1
第一節 計畫緣起及目的	1-1
第二節 計畫目標與操作方法	1-2
壹、計畫目標	1-2
貳、計畫操作方法	1-2
第三節 計畫工作項目	1-6
壹、期初階段	1-6
貳、期中階段	1-7
參、期末階段	1-7
第四節 其他工作事項	1-8
壹、協助辦理分區座談會、研商會議	1-8
貳、國土計畫相關法制研訂歷程彙編	1-8
參、召開工作會議	1-8
第五節 計畫操作流程與進度安排	1-9
第二章 國土計畫土地使用管制規則章節架構	2-12
第一節 國土計畫土地使用管制規則架構	2-12
壹、國土計畫土地使用管制原則	2-12
貳、現行管制規則與 104 年度委辦案草案架構分析	2-18
參、國土計畫土地使用管制規則草案架構	2-38
第二節 國土計畫土地使用管制規則草案（期中階段）	2-41
壹、總說明	2-41
貳、草案條文	2-42
第三章 國土計畫土地使用管制規則議題研析與條文初擬	3-1
第一節 授權縣市訂定管制規則原則	3-4
壹、直轄市、縣（市）國土計畫規劃手冊	3-4
貳、國土計畫審議會決議之因地制宜土地使用管制原則審查方式	3-6
參、針對特殊性土地之使用管制原則之研擬	3-7
肆、鄉村地區整體規劃協助納入因地制宜之管制規範	3-15
第二節 容許情形及使用地管制內容	3-22
壹、容許使用項目範疇	3-23
貳、可建築用地之強度管制	3-28

參、因應新舊制度轉換之既有權利保障討論	3-33
肆、使用地變更編定之管制流程	3-37
第三節 特殊設施之土地使用管制規定	3-40
壹、必要性附屬設施	3-40
貳、水土保持設施、逕流分擔與出流管制設施、農村再生設施之管制說明	3-41
參、國防與重大公共設施或公用事業計畫	3-53
第四節 應經申請同意之管制機制	3-66
壹、過去文獻彙整之相關議題	3-66
貳、應經申請同意制度性質	3-66
參、應經申請同意之辦理機制	3-67
肆、土地使用管制規則草案條文研析建議	3-76
第五節 環境敏感地區、特殊地區與國土復育相關管制	3-79
壹、環境敏感地之管制	3-79
貳、有關特殊地區之管制	3-102
參、有關國土復育促進地區之管制方向	3-115
第六節 專案輔導機制與產業用地相關管制機制之銜接	3-120
壹、未登記工廠管制	3-120
貳、宗教建築之輔導合法方案	3-130
參、既有丁種建築用地毗連擴大機制延續與否之討論	3-134
第七節 涉及山坡地之管制內容	3-161
壹、現行山坡地開發管制相關法規彙整	3-161
貳、現行山坡地開發管制機制	3-162
參、國土計畫制度下之山坡地範圍管制機制	3-182
肆、土地使用管制規則草案條文研析建議	3-204
第八節 違規查處機制與罰則	3-205
壹、現行區域計畫體系之違規查處與罰則	3-205
貳、國土計畫法之違規查處機制、罰則	3-220
參、土地使用管制規則草案條文研析建議	3-232
第九節 建築管理	3-236
壹、建築與空間計畫關聯	3-236
貳、建築設計與景觀維護	3-237
參、複合使用之土地使用管制機制	3-241
肆、土地使用管制規則草案條文研析建議	3-252

第四章 結論與建議	4-1
第一節 結論	4-1
壹、議題研析與國土計畫土地使用管制規則條文草案彙整	4-1
貳、國土計畫土地使用管制規則條文草案	4-51
第二節 後續研析建議	4-72
壹、鄉村地區整體規劃之管制內容與實質建設計畫定位	4-72
貳、使用地管制定位、變更程序持續研析	4-73
參、文化景觀、地方特色建築風貌等設計基準納入管制	4-76
肆、部分使用項目容許情形尚須確認	4-76
伍、應經申請同意之審查條件	4-77
陸、環境敏感地區之條文確認	4-78
柒、原住民族土地之管制方式	4-79
捌、既有丁種建築用地毗連擴大機制之延續必要性、合理性討論	4-79
玖、既有權益保障機制討論	4-79
壹拾、違規查處程序、計畫內容	4-79
附錄一 期末階段工作會議記錄與意見回應	附錄-1
壹、第八次工作會議（108.10.25）	附錄-1
貳、第九次工作會議（108.12.06）	附錄-6
參、第十次工作會議（109.01.03）	附錄-19
肆、第十一次工作會議（109.02.07）	附錄-23
伍、第十二次工作會議（109.05.12）	附錄-32
附錄二 期末階段諮詢小組會議記錄	附錄-37
壹、第三次諮詢小組會議（108.12.19）—管制架構討論	附錄-37
貳、第四次諮詢小組會議（109.01.21）—權益保障	附錄-40
參、第五次諮詢小組會議（109.02.17）—產業用地與工業設施管制	附錄-46
肆、第六次諮詢小組會議（109.03.10）—重疊管制（環敏地、山坡地）	附錄-51
附錄三 期末階段機關座談會紀(實)錄及意見回應表	附錄-55
壹、第 20 次機關研商座談會（109.06.05）	附錄-55
貳、第 21 次機關研商座談會（109.07.01）	附錄-59
參、第 22 次機關研商座談會（109.08.19）	附錄-66

圖 目 錄

圖 1-2-1	計畫執行架構圖	1-2
圖 1-2-2	本計畫法制諮詢小組組織圖	1-5
圖 1-2-3	法制諮詢小組運作模式	1-6
圖 1-5-1	計畫流程示意圖	1-10
圖 2-1-1	國土計畫體系下土地使用管制架構圖	2-16
圖 2-1-2	國土計畫體系之管制方式示意圖	2-17
圖 2-1-3	107 年度國土計畫土地使用管制規則（草案）架構圖	2-40
圖 3-1-1	鄉村地區規劃作業架構	3-16
圖 3-1-2	鄉村地區規劃與其他部門計畫關係圖	3-17
圖 3-2-1	國土計畫體系下土地使用管制架構圖	3-22
圖 3-2-2	容許使用情形制定操作流程	3-23
圖 3-2-3	容許使用項目整併操作流程	3-24
圖 3-2-4	容許使用情形制定操作流程	3-25
圖 3-2-5	新舊制度使用地編定類別前後對照圖	3-29
圖 3-2-6	國土計畫土地使用管制規則可建築用地之研議流程	3-28
圖 3-2-7	非都市土地使用管制規則第四章使用地編定各項條文之轉換	3-38
圖 3-3-1	大部分項目之免、應經國土機關同意與使用許可之採用原則	3-58
圖 3-3-2	商港設施(未納入使用許可認定範疇)之免經、應經或使用許可採用原則	3-58
圖 3-3-3	天然氣卸收設備(未納入管制規則中)之免經、應經或使用許可採用原則	3-61
圖 3-3-4	國防設施之免經、應經或使用許可之採用原則	3-62
圖 3-4-1	應經申請同意流程圖（國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區）	3-67
圖 3-4-2	應經申請同意流程圖（海洋資源地區）	3-68
圖 3-4-3	國土利用監測回報疑似變異點案件範例	3-69
圖 3-5-1	涉及環境敏感地區之管制方案	3-99
圖 3-6-1	未登記工廠向國土機關申請工業設施使用前之相關流程	3-127
圖 3-6-2	新北市未來發展地區（產業）之對應功能分區分類	3-152
圖 3-6-3	彰化縣未來發展地區（產業）之對應功能分區分類	3-154
圖 3-7-1	山坡地開發涉及面積（10 公頃）之相關管制規定說明	3-164
圖 3-8-1	區域計畫法體系之土地違規利用查處、罰則說明	3-205
圖 3-8-2	非都市土地違反使用管制案件查處作業流程表—以新竹市為例	3-210
圖 3-8-3	比照區域計畫法體系之國土計畫土地違規利用查處、罰則說明	3-221
圖 3-9-1	多種使用之使用執照載明內容示意	3-247
圖 4-2-1	國土計畫土地使用管制規則草案架構與後續尚需研析調整內容	4-73

表 目 錄

表 1-5-1	應辦理工作內容與對應議題整理	1-9
表 1-5-2	依契約書所列各項工作之進度安排表	1-11
表 2-1-1	非都市土地使用管制規則於未來管制規則草案可參考事項	2-20
表 2-1-2	104 年度委辦案所提草案於本案管制規則草案可參考事項	2-35
表 2-2-1	國土計畫土地使用管制規則條文草案（107 年度-期中階段）	2-42
表 3-1-1	本管制規則草案條文研議調整事項	3-1
表 3-1-2	各直轄市、縣市國土計畫草案之特殊性土地使用管制原則分析表（以嘉義縣為例）	3-8
表 3-1-3	直轄市、縣市土地使用管制規定之草案條文調整方案建議	3-13
表 3-1-4	農村再生體系各項計畫尺度、性質與研擬單位比較	3-17
表 3-1-5	民國 100 年核定之雲林縣農村再生總體計畫內容概要	3-18
表 3-1-6	民國 100 年核定之古坑鄉華山社區農村再生計畫（100-105 年）	3-19
表 3-2-1	整併方式與考量因素列表	3-24
表 3-2-2	容許使用項目、新設與既有合法使用之容許情形草案條文調整方案建議	3-26
表 3-2-3	非都市土地使用管制強度彙整表	3-30
表 3-2-4	使用地於各功能分區分類之建蔽率及容積率建議方案（除海域用地以外）	3-31
表 3-2-5	可建築用地強度管制之草案條文調整方案建議	3-32
表 3-2-6	信賴表現之不同個案情形判定優劣比較	3-36
表 3-2-7	本管制規則條文草案涉及使用地變更編定之管制內容	3-39
表 3-3-1	點狀設施、線狀設施與必要性附屬設施之草案條文調整方案建議	3-40
表 3-3-2	水土保持計畫審核監督辦法所需水土保持計畫內容（一般性適用）	3-42
表 3-3-3	依據使用項目新增評估原則評估是否需新增水土保持設施	3-45
表 3-3-4	「水土保持設施」細目及其於各國土功能分區分類使用情形	3-47
表 3-3-5	經濟部水利署經水綜字第 10753287410 號函附件說明	3-48
表 3-3-6	依據使用項目新增評估原則評估是否需新增逕流分擔、出流管制設施	3-49
表 3-3-7	農村再生設施與農村再生條例及相關法規對應關係	3-50
表 3-3-8	農村再生設施於農業發展地區容許情形說明	3-51
表 3-3-9	為改善鄉村地區農村再生設施設置之草案條文調整方案建議	3-52
表 3-3-10	重大之公共設施或公用事業計畫項目及規模附表	3-53
表 3-3-11	申請使用許可之一定規模以上認定標準表	3-55
表 3-3-12	重大公共設施或公用事業計畫認定標準與土管規則、使用許可認定範疇、規模界定比較表	3-59
表 3-3-13	國防設施土管規則與使用許可認定範疇、規模界定比較表	3-62
表 3-3-14	國防及重大公共設施之管制草案條文調整方案建議	3-65
表 3-4-1	應經申請同意之審查形式及項目說明	3-71

表 3-4-2 國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案件之書面查核表	3-72
表 3-4-3 國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區環境調和審查事項及同意條件審查表	3-74
表 3-4-4 本管制規則條文草案涉及應經申請同意之管制內容	3-76
表 3-5-1 非都市土地使用管制規則涉及環境敏感地區之條文內容	3-79
表 3-5-2 第一級環境敏感地區之管制法令、管制情形彙整表	3-83
表 3-5-3 環境敏感地之目的事業管制項目與未來國土計畫土地使用管制情形對照	3-94
表 3-5-4 採納環敏地重疊管制方案二之優劣比較	3-100
表 3-5-5 現行與未來涉及環境敏感地區開發利用之各機關單位權責比較	3-101
表 3-5-6 本管制規則條文草案涉及環境敏感地區之管制內容	3-102
表 3-5-7 全國國土計畫針對水庫集水區之土地使用指導事項	3-102
表 3-5-8 本管制規則條文草案涉及水庫集水區之管制內容	3-104
表 3-5-9 全國國土計畫針對海岸地區之土地使用指導事項	3-105
表 3-5-10 台南市暴潮溢淹災害防治區使用管理事項一覽表	3-107
表 3-5-11 臺南市暴潮溢淹陸域緩衝區使用管理事項一覽表	3-107
表 3-5-12 本管制規則條文草案涉及海岸地區之管制內容	3-錯誤! 尚未定義書籤。
表 3-5-13 有關現行離島開發之相關管制法令	3-109
表 3-5-14 本管制規則條文草案涉及離島地區之管制內容	3-115
表 3-5-15 國土復育條例(草案)涉及國土復育促進地區之相關條文	3-117
表 3-5-16 國土計畫土地使用管制規則涉及國土復育促進地區之條文草案	3-119
表 3-6-1 工廠管理輔導法 108 年修法重點	3-120
表 3-6-2 工廠管理輔導法涉及區域計畫、國土計畫相關修正條文	3-121
表 3-6-3 各國土功能分區分類範圍之工廠使用筆數及面積	3-124
表 3-6-4 本管制規則條文草案涉及未登記工廠之管制內容	3-130
表 3-6-5 宗教建築所在非都市土地使用地編定類別	3-131
表 3-6-6 宗教建築所在土地災害潛勢分布情形	3-132
表 3-6-7 宗教建築所在國土功能分區及其分類(模擬情形)	3-132
表 3-6-8 非都市土地使用管制規則第 31、31-1、31-2 條修法沿革	3-134
表 3-6-9 非都市土地使用管制規則第 31、31-1、31-2、32、33 條條文重點說明	3-141
表 3-6-10 產業創新條例第 65 條條文重點說明	3-145
表 3-6-11 經濟部公告特定地區整體變更編定為丁種建築用地興辦事業計畫審查作業要點條文重點說明	3-146
表 3-6-12 現行法規針對既有丁種建築之毗連擴大適用條件、擴大限制與審查權責彙整表	3-149
表 3-6-13 新北市未來發展地區(產業)之對應功能分區分類	3-153
表 3-6-14 彰化縣未來發展地區(產業)之對應功能分區分類	3-155
表 3-6-15 本管制規則條文草案涉及既有丁種建築用地毗連擴大之管制內容	3-159

表 3-7-1 非都市土地使用管制規則涉及山坡地之相關條文規定	3-161
表 3-7-2 山坡地建築開發管理辦法第三條條文內容	3-163
表 3-7-3 非都市土地使用管制規則第 52-1 條所列各項免受山坡地 10 公頃開發限制者與國土計畫土地使用管制規則使用項目及相關法令對照	3-166
表 3-7-4 非都市土地使用管制規則第 49-1 條條文	3-180
表 3-7-5 近年山坡地開發案件一覽表	3-181
表 3-7-6 非都市土地使用管制規則免受 10 公頃開發限制者未來於國一、國二、農三之容許情形及一定規模以上或性質特殊之土地使用認定標準草案對照表	3-184
表 3-7-7 現行非都土管受 10 公頃開發限制者未來於國一、國二、農三之容許情形及一定規模以上或性質特殊之土地使用認定標準草案對照表	3-189
表 3-8-1 非都市土地使用管制規則有關土地利用檢查、處理權責分工	3-206
表 3-8-2 非都市土地違反使用管制查處工作手冊所列權責與檢查受理、勘查程序	3-207
表 3-8-3 新竹市政府處理非都市土地違反使用管制案件之權責劃分表	3-208
表 3-8-4 非都市土地使用管制聯合取締小組查處取締案件來源—以花蓮縣為例	3-211
表 3-8-5 土地利用變遷偵測變異點統計資訊	3-211
表 3-8-6 區域計畫法第五章罰則條文內容	3-212
表 3-8-7 非都市土地使用管制規則有關土地違規使用之處置	3-213
表 3-8-8 非都市土地違反使用管制查處工作手冊所列行政處分之權責與作業程序	3-215
表 3-8-9 非都市土地違反使用管制查處工作手冊所列列管追蹤	3-216
表 3-8-10 區域計畫法、土管規則與非都市土地違反使用管制查處工作手冊所列各階段辦理內容	3-218
表 3-8-11 非都市土地違規使用查處情形	3-219
表 3-8-12 出流管制設施使用期間定期檢查紀錄表	3-222
表 3-8-13 勞動監督檢查計畫—以台北市 108 年度為例	3-224
表 3-8-14 山坡地管理作業手冊有關查報巡視作業部分內容	3-226
表 3-8-15 國土計畫法第六章罰則條文內容	3-229
表 3-8-16 土地違反使用管制查處工作手冊所列針對督導相關操作與考評項目	3-232
表 3-8-17 查處機制新舊制度比較	3-233
表 3-8-18 本管制規則條文草案涉及違規查處之管制內容	3-234
表 3-9-1 建築法所列涉及空間計畫之建築管理規定	3-236
表 3-9-2 非都市土地與都市計畫針對景觀之相關管制條文彙整	3-237
表 3-9-3 士林區現有都市設計管制地區管制規定綜理表	3-240
表 3-9-4 建築物之使用類別、組別（建築物使用類組及變更使用辦法附表一）	3-242
表 3-9-5 建築物變更使用原則表（建築物使用類組及變更使用辦法附表三）	3-243
表 3-9-6 建築物主從用途關係表（建築物使用類組及變更使用辦法附表五）	3-244
表 3-9-7 複合使用與附屬使用之管制方式綜合探討	3-249
表 3-9-8 本管制規則條文草案涉及建築管理之管制內容	3-252

表 4-1-1 國土計畫土地使用管制規則草案條文與非都市土地使用管制規則對照·····	4-2
表 4-1-2 國土計畫土地使用管制規則條文草案（107 年度）·····	4-52

第一章 計畫概述

本計畫依據委託工作之內容及範圍為基礎，以下分就計畫緣起及目的、計畫目標與操作方法、計畫工作項目與計畫操作流程分述如下。

第一節 計畫緣起及目的

本計畫係因國土計畫法於 105 年 5 月 1 日施行後，國土計畫相關土地使用管制內容主要依該法第 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。」另依第 23 條第 2 項規定：「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，由中央主管機關定之。但屬實施都市計畫或國家公園計畫者，仍依都市計畫法、國家公園法及其相關法規實施管制。」

我國於實施都市計畫、國家公園計畫以外之非都市土地，原依區域計畫法第 15 條第 1 項及區域計畫法施行細則第 11 條、第 13 條規定，劃定 11 種使用分區並編定 19 種使用地，本部並依區域計畫法授權訂頒非都市土地使用管制規則實施管制。因應國土計畫新制實施，同時國土計畫土地使用管制之原則係以國土功能分區、分類項下之容許使用項目為主，與原非都市土地使用管制規則以使用地為主之管制方向相異。為使後續新舊制度順利銜接，內政部營建署於 106 年辦理「國土計畫相關子法法制諮詢小組」（以下簡稱前案），透過研析現行非都市土地使用管制執行課題，並就國土計畫土地使用管制實施研提可能議題及因應處理方式，以利營建署接續研訂國土計畫土地使用管制規則草案。

前案已就現行非都市土地使用管制規則與國土功能分區分類項下之容許使用項目、細目，以及免經同意使用項目、應經同意使用項目進行綜整研析並研提草案，並協助與各相關部會就各類型土地使用議題召開多次研商會議討論。本計畫延續前案辦理成果，將持續成立法制諮詢小組協助國土計畫法及相關子法研（修）訂之法制意見諮詢，同時協助營建署研訂國土計畫土地使用管制規則草案。

第二節 計畫目標與操作方法

壹、計畫目標

為延續前案（106 年度法制諮詢小組案）辦理成果，本計畫目標為針對國土計畫法第 21 條、第 23 條第 1、2、5 項授權項目進行研究探討，並提供《國土計畫土地使用管制》草案條文研擬之諮詢意見，及協助辦理相關行政作業。

貳、計畫操作方法

一、法規與文獻資料彙整，研定草案條文內容

就《國土計畫土地使用管制規則》草案研議需要，彙整現行都市土地與非都市土地之使用地管制強度、變更條件及變更流程等法定規範內容，並對涉及各用地管制之目的事業專法進行分析，研議管制規則之草案條文內容。

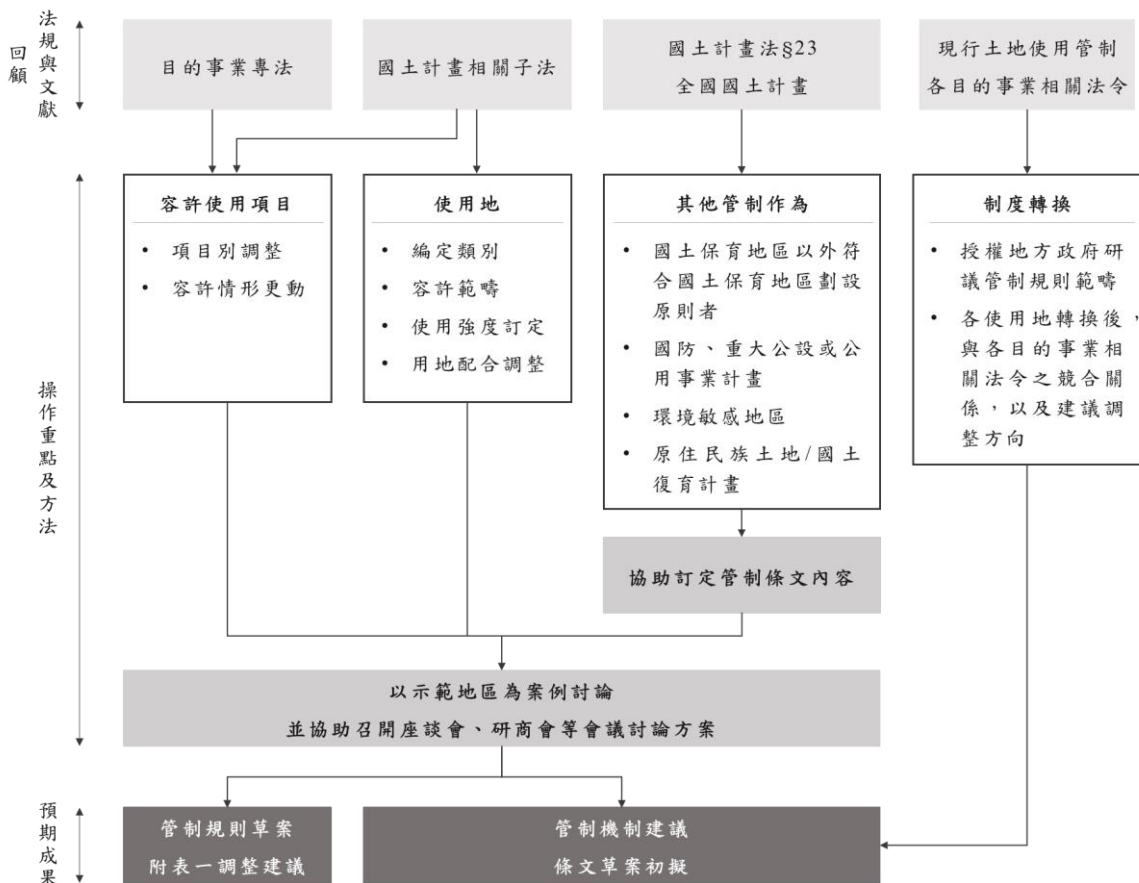


圖 1-2-1 計畫執行架構圖

承上圖所示，本計畫為完成草案中管制與條文研擬、附表一調整建議，以及其他管制機制之研議，相關工作內容與項目包含如下：

(一) 法規與文獻回顧

本計畫將彙整國土計畫法相關子法內容、近年政策發展方向、全國國土計畫內容與縣市國土計畫初擬資料，以及涉及各用地管制之目的事業專法進行分析，如農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點、農業用地興建農舍辦法、森林法、礦業法、文化資產保存法等等，了解其業務權責範疇、需動態配合修正內容等，分析國土計畫法規架構與各目的事業專法之位階關係，並參考現行區域計畫法體系、都市計畫法之法令架構，研議相關管制作為之草案條文內容。

除法規與相關文獻回顧以外，亦將以直轄市、縣（市）國土功能分區劃設作業示範計畫，或其他縣市國土計畫初步規劃內容進行案例分析，並套疊研擬之管制項目、機制，分析其競合衝突並檢討修正。

(二) 動態調整容許使用項目類別與容許情形、用地編定類別

有鑑於國土計畫相關 22 項子法尚未完全擬定完成，各非都市土地使用管制規則、各目的事業專法亦於縣市國土計畫全面實施之前持續動態調整中，因此國土計畫土地使用管制規則之容許使用項目與細目別亦需動態配合調整，透過參與研商會議或書面意見蒐集，持續跟進修改。

考量國土計畫法第 23 條授權直轄市、縣（市）主管機關得視地方實際需要，另定管制規則，因此如認為國土計畫土地使用管制規則需配合調整者，亦可納入座談會或諮詢小組內部會議調整修正之。

(三) 「使用地」相關管制機制建立，包含各功能分區分類之使用強度管制

本計畫將先彙整各功能分區分類之容許使用範疇與其編定之使用地類別，再依全國國土計畫土地使用指導事項，蒐集各容許使用項目之使用型態、規模，同時參酌非都市土地使用管制規則與各縣市都市計畫土地使用管制規則內容，研議使用地於不同功能分區分類之使用強度管制。

因應免經或應經同意使用項目變更，或使用許可之用地調整方式，首先本計畫應先討論免經申請同意項目變更面臨之用地調整問題，於此情形下用地調整應何時、如何辦理；其次則係彙整應經同意、使用許可之相關子法內容，將用地調整時機與應經同意、使用許可審議程序配合。

(四) 其他管制作為之條文案草案研訂

依全國國土計畫指導以及國土計畫法授權，尚有(1)國土保育地區以外符合國土保育地區劃設原則者、(2)國防、重大公共設施或公用事業計畫於各功能分區分類申請使用、(3)環境敏感地區、(4)原住民族土地使用，以及(5)國土復育計畫，共五項其他管制作為需研議相關條文或專章進行管制。

其中國防、重大公共設施或公用事業計畫，因其開發屬性不同，應依其計畫內容進行管制，惟其辦理程序應於本管制規則予以規範；而原住民族土地使用與國土復育促進地區、復育計畫，其相關管制內容須討論如何透過條文進行管理。有關國土保育地區以外符合國土保育地區劃設原則者，以及原環境敏感地區，則需彙整該類範疇涉及之目的事業專法，並比對現行非都市土地之管制內容，研擬條文或其他納入本管制規則之呈現方式，以利新舊制度銜接。

二、成立諮詢小組，參與研商會議、分區座談會等，並辦理法制諮詢小組會議

本計畫彙整核心重點為：(1)延續 106 年度國土計畫相關子法法制諮詢小組案之管制議題，銜接項目、細目別與用地編定類別之修正，(2)彙整相關法規，包含各目的事業法令、現行非都市與都市計畫執行機制，研議未來適宜的管制條文。為完成前述目標，團隊以近年具國土計畫與相關制度參與經驗者為主，

邀集至少 5 位具國土規劃、地政、法制背景之學者組成諮詢小組，參與營建署主辦之重要研商會議、分區座談會等，並由本計畫召開法制諮詢小組，定期針對研議進度內容彙整專家學者意見，給予使用地規劃管制之建議，以及草案條文、相關程序操作建議。

除計畫主持人與協同主持人以外，參照 108 年 3 月 26 日第一次工作會議決議，本計畫目前共邀集 9 位專家學者組成國土計畫法制諮詢小組，以滿足上述專業需求，包含曾任前環保署副署長詹順貴律師、國立政治大學地政學系戴秀雄教授、逢甲大學土地管理學系何彥陞教授、國立政治大學地政學系賴宗裕教授、曾任前台灣省政府地政處及內政部地政司科長王瑞興委員、國立屏東大學不動產經營學系白金安教授、中華大學建築與都市計畫學系劉玉山特聘教授、國立成功大學都市計劃學系張學聖教授，以及前任嘉義縣政府經濟發展處處長林學堅。上述諮詢小組委員均有超過十年至二十年以上國土計畫、都市計畫及區域計畫相關學術研究與實務執行經驗，並且於近年來積極關注並參與國土計畫相關子法之修訂進度。

依 108 年 5 月 10 日第三次工作會議決議，為配合營建署相關法制議題研議需求並考量作業彈性，除目前邀請之 9 位人選外，後續如有需要將配合營建署提

供其他建議人選擴充法制諮詢小組成員，並計入法制諮詢小組成員出席會議人數計算。故本案諮詢小組之運作如圖 1-2-2 所示，分為執行小組與諮詢小組二部分。

(一) 執行小組

1. 議題彙整供小組討論後提出調整方向

配合營建署召開之相關研商會議、座談會或說明會等會議，由小組派遣人員參與並彙整相關會議記錄後，作為小組內定期進度報告，使成員了解最新討論之議題內容，並提供相關調整建議，由計畫主持人於工作會議時或其他計畫參與人員即時彙整建議內容後，交給營建署做後續決議。

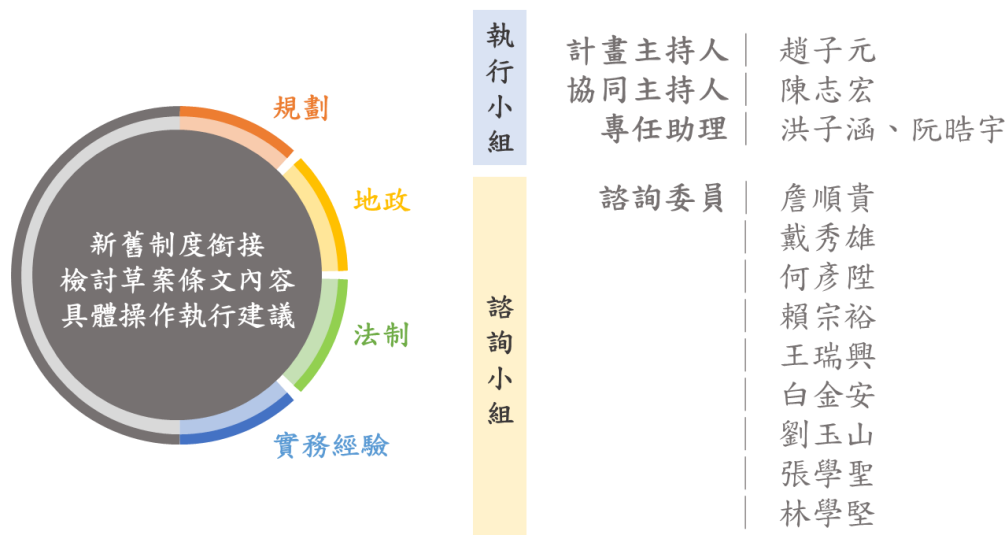


圖 1-2-2 本計畫法制諮詢小組組織圖

2. 聯繫、邀請諮詢小組成員參與會議

配合營建署研（修）訂國土計畫法及相關子法需求，除執行小組以每月為原則定期召開工作會議以外，於期初、期中與期末階段各召開 2 場法制諮詢小組會議，每次會議應邀集 3 位以上法制諮詢小組成員參與。另協助邀請法制諮詢小組成員以書面或參與營建署相關會議、座談會、說明會或公聽會等，提供法制諮詢意見。

3. 視專案進行需要，對未加入諮詢小組之專家學者，以訪談方式蒐集相關意見

考量諮詢小組所能納入之專家學者名單有限，因此如未來有產、官、學界之專家學者之意見需進行蒐集，團隊將視情形以訪談形式採集必要資訊。

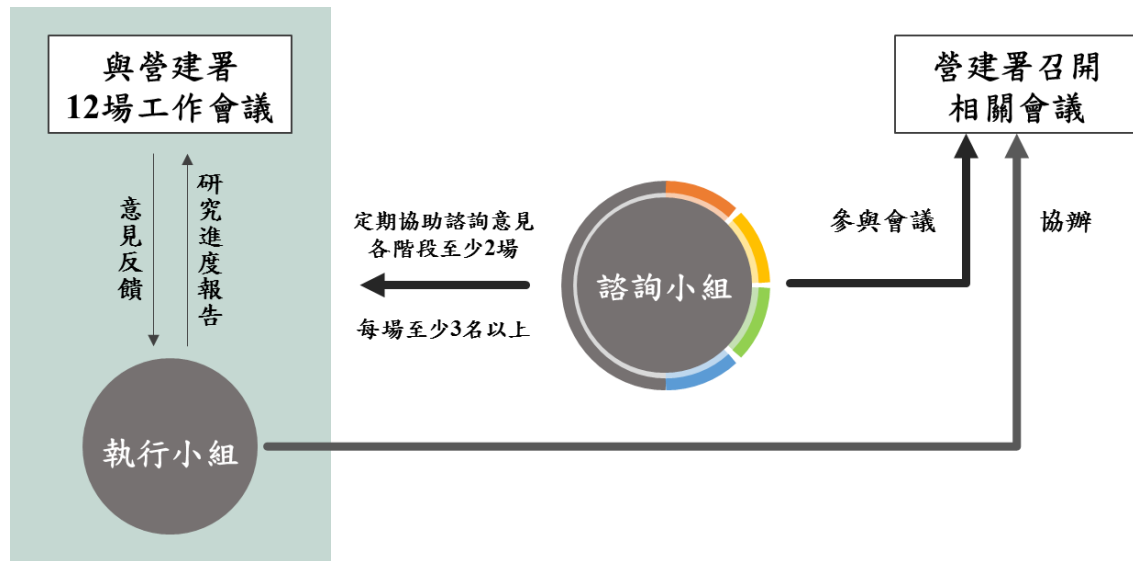


圖 1-2-3 法制諮詢小組運作模式

(二) 諮詢小組

於本案業務範疇以參與會議、提供諮詢建議為主，將參與本案期初、期中與期末階段各 2 場法制諮詢小組會議，每次至少 3 位成員出席提供建議。

第三節 計畫工作項目

就研訂《國土計畫土地使用管制規則》草案需求，蒐集相關資料，並檢討、提出具體可行對策方案，於重要議題研商會議、分區座談會與研商會議中給予諮詢建議。為有效達成本計畫，該計畫各階段應完成之相關工作內容與項目包含如下：

壹、期初階段

- 一、逐一檢視既有非都市土地使用管制規則、非都市土地變更編定執行要點等相關規定後續檢討及修正方向。
- 二、綜整研析國土計畫法施行後，應配合檢討修正之各目的事業主管法令，並研提法令修正之建議優先次序。
- 三、依據國土計畫法第 21 條規定及全國國土計畫第九章土地使用指導事項，持續研析各國土功能分區分類下之應經申請同意、免經申請同意之容許使用項目、細目草案；併同營建署研提之國土計畫使用地類別，提出後續申請同意使用或使用許可後，使用地配合調整方式，包含使用地編定類別、管制方式等。

- 四、配合營建署研(修)訂國土計畫法及相關子法需求，應於期初階段召開至少 2 場法制諮詢小組會議，每次會議應邀請至少 3 位以上法制諮詢小組成員參與；配合營建署需求，協助召開與國土計畫土地使用管制規則相關之研商會議。

貳、期中階段

- 一、依據國土計畫法第 23 條第 1 項、第 2 項、第 5 項規定，及全國國土計畫規定，研訂國土計畫土地使用管制規則之章節架構及相關條文規定初稿。
- 二、配合營建署研(修)訂國土計畫法及相關子法需求，應於期中階段召開至少 2 場法制諮詢小組會議，配合營建署需求協助召開與國土計畫土地使用管制規則相關研商會議。

依第六次工作會議(108.08.23)決議，有關法制諮詢小組會議原則仍請受託單位依作業進度，研議會議資料提報召開法制諮詢小組會議；若因會議時間安排，未及於繳交各階段成果(期中報告、期末報告)前依契約規定場次完成，因會議時間安排非屬可歸責於廠商事由，期中、期末階段剩餘 4 場法制諮詢小組會議，原則同意不受契約規範，由營建署與受託單位另行協調會議時間，惟仍應於繳交總結報告書初稿前全數完成。

參、期末階段

- 一、研訂國土計畫土地使用管制規則草案條文。
- 二、就國土功能分區劃設示範案例，提出國土計畫土地使用管制與現行之差異分析，並就後續可能影響衝擊，提出具體建議。

國土功能分區劃設示範案例共有兩處，分別為新北市及彰化縣，其劃設示範計畫分別於 108 年 9 月、4 月完成，而此二處之國土計畫草案分別於 109 年 1 月、3 月送內政部審議，規劃團隊考量劃設示範計畫結果與國土計畫之功能分區分類劃設具一定落差，故以其國土計畫草案內容為主，研析其新舊管制之差異與影響衝擊等。

管制規則草案條文之議題如本報告書第三章所列共九項主題，其中適合以新北市及彰化縣示範案例作為新舊管制差異之影響分析者，包含第三章第六節、第九節內容，分別涉及產業相關管制機制銜接、建築管理等內容，以地圖對照方式呈現較為清楚；其餘章節考量其涉及條文內容，以地圖方式分析未能加強論述說明，故僅以第三章第六節、第九節內容呈現。

- 三、研擬「國土計畫土地使用管制規則研擬歷程紀錄彙編」草案，包含前案及本

案歷次國土計畫土地使用管制規則相關會議、座談會紀錄。

四、配合營建署研(修)訂國土計畫法及相關子法需求，應於期末階段召開至少 2 場法制諮詢小組會議；配合營建署需求，協助召開與國土計畫土地使用管制規則相關之研商會議。

第四節 其他工作事項

壹、協助辦理分區座談會、研商會議

就本案階段性研究成果，邀請法制諮詢小組成員、專家學者、中央部會(含所屬事業機構)、地方政府及公民團體等召開北部、中部、南部各一場座談會綜整各方意見，作為國土計畫土地使用管制規則草案條文研訂參考，並協助會議資料研擬、會議紀錄等相關行政適宜。配合營建署要求，協助召開國土計畫土地使用管制規則相關之研商會議，並協助製作會議資料與會議紀錄。

依據第 12 次工作會議(109.5.12)決議，有關本案座談會辦理方向，原座談會設計係考量本年度預期有較完整之國土計畫土地使用管制規則草案內容，原擬透過座談會向各界徵詢意見；惟依據本署召開國土計畫土地使用相關研商會議及審議直轄市、縣(市)國土計畫草案過程，考量國土計畫土地使用管制規則草案內容，尚有相關議題如觀光設施、宗教建築、國有林地暫准建地、丁建毗連擴大等，各中央目的事業主管機關之政策方向未定，尚須持續與有關機關研商討論，且非屬受託單位得掌握情形，因應相關會議召開效能及配合業務推動需求，本案剩餘 3 場座談會原則調整為機關研商座談會議，並授權作業單位與受託單位盤點前開及其他相關議題，研擬會議資料後儘速邀請有關中央目的事業主管機關進行座談討論，並將相關內容納入報告綜整。

前述機關研商座談會議為配合營建署辦理時間，已分別於 109 年 6 月 5 日(第 20 次機關研商座談會)、109 年 7 月 1 日(第 21 次機關研商座談會)，以及 109 年 8 月 19 日(第 22 次機關研商座談會)辦理完成。

貳、國土計畫相關法制研訂歷程彙編

延續 106 年度國土計畫相關子法法制諮詢小組成果，製作「國土計畫土地使用管制規則研擬歷程記錄彙編」。

參、召開工作會議

配合營建署會議時間，定期召開工作會議(每月召開一次為原則，實際召開時間、次數由營建署決議)，每次會議就研擬進度制作工作會議資料，並整理會議紀錄，以

充分與業務單位進行意見溝通與整合。

第五節 計畫操作流程與進度安排

依據本計畫委託工作之內容及範圍，本計畫主要工作內容為延續前案（106 年度法制諮詢小組案）辦理成果，將持續成立法制諮詢小組協助國土計畫法及相關子法研（修）訂之法制意見諮詢，同時協助營建署研訂國土計畫土地使用管制規則草案。按工作時程提送期初報告、期中報告、期末報告及總結報告，各項具體計畫內容及預期進度彙整如圖 1-5-1 所示，如後續須調整計畫操作流程，將於後續報告書中調整。

為使各項工作及議題研擬時程更加明確，將其分為兩張進度安排表呈現，首先為本計畫依據契約書要求之工作內容及履約期限，原計畫推動期程約 12 個月，各期程需完成工作內容如表 1-5-2 所示，表 1-5-1 則為契約書要求之研議內容及前述章節所提議題。

惟因應本案需召開會議數量較多、專家學者之參與度有限，同時於本案期末階段因國土計畫法修法及各直轄市、縣（市）國土計畫審議事宜，會亦安排時間有限，因此依據營署綜字第 1090022399 號函同意於不增加總經費原則下，展延本案期末階段履約期限至 109 年 6 月底。

表 1-5-1 應辦理工作內容與對應議題整理

涉及項目		議題與未來研議項目
協助營建署綜整研析國土計畫法施行後，應配合檢討修正之各目的事業主管法令，並依前開法令位階、性質、影響層面等項目研提法令修正之建議優先次序		
延續 106 年度法制諮詢小組案		1. 持續動態調整應經、免經申請同意之容許使用項目與細目別 2. 持續探討使用地及配合申請同意使用或使用許可之調整方式
國土計畫法第 23 條	第 1 項	國土保育地區以外符合國土保育地區劃設原則者、環境敏感地區之相關管制應如何於管制規則中呈現
	第 2 項	各使用地管制強度、變更及限制循國土功能分區分類指導
	第 5 項	管制規則應納入有「國防與重大公共設施或公用事業計畫」之申請使用程序與判准標準相關條文
全國國土計畫土地使用基本方針		「原住民族土地使用」、「國土復育計畫」納入管制規則之呈現方式、必要性及相關機制
其他各項議題		1. 直轄市、縣(市)國土計畫因地制宜土地使用管制規定之範疇 2. 應經申請同意使用之審核權限(羈束處分或裁量處分) 3. 國土功能分區圖、使用地編定圖公告之法律性質 4. 全國國土計畫(含都會區域計畫、特定區域計畫)、直轄市、縣

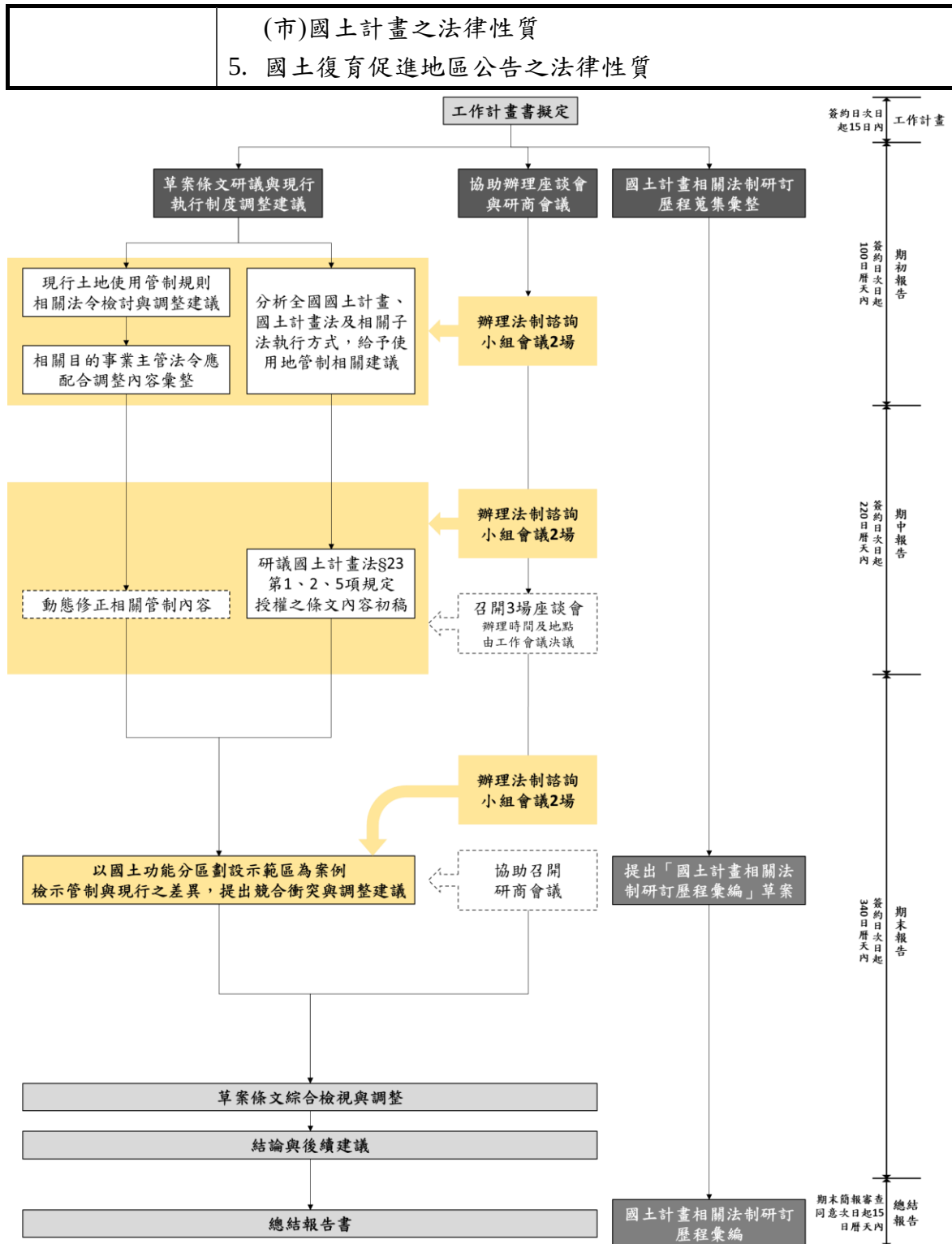


圖 1-5-1 計畫流程示意圖

表 1-5-2 依契約書所列各項工作之進度安排表

工作內容	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	109.6
期初報告書（簽約日次日起 15 日曆天內）	●											
現行管制、國土計畫法與相關專法資料蒐集彙整												
106 年度法制諮詢小組案階段性成果與議題檢視												
諮詢小組會議（2 場）		○	○									
期初報告書（簽約日次日起 100 日曆天內）				●								
有關國土計畫法第 23 條第 1、2、5 項及全國國土計畫相關資料彙整												
就國土計畫法第 23 條第 1、2、5 項研訂條文初稿												
諮詢小組會議（2 場）				○	○							
依工作會議決議辦理座談會（1 場）						○						
期中報告書（簽約日次日起 220 日曆天內）								●				
以示範區為案例檢視現行與未來管制差異及衝突												
研訂國土計畫土地使用管制規則草案條文												
國土計畫土地使用管制規則研擬歷程記錄彙編草案	陸續蒐集國土計畫土地使用管制規則相關會議辦理情形											
諮詢小組會議（2 場）								○		○		
依工作會議決議辦理座談會（2 場）									○		○	
期末報告書（簽約日次日起 497 日曆天內）												●
各階段成果彙整，並就相關會議決議修改調整												7 月
國土計畫土地使用管制規則研擬歷程記錄彙編												7 月
總結報告書（期末審查發文通過次日起 15 日曆天）												● (7 月)

第二章 國土計畫土地使用管制規則章節架構

為研議國土計畫土地使用管制規則條文，規劃團隊於期中階段已彙整現行非都市土地使用管制規則、104 年度營建署委辦之非都市土地使用管制規則檢討研究案相關內容，作為基礎之文獻回顧資料，分別包含兩者之管制方式說明，以及法規架構之分析，並羅列各項管制議題。

而期末階段針對國土計畫土地使用管制規則之研議，首先就國土計畫法授權範圍、國土計畫規劃內容進行說明，並分析國土計畫適宜之土地利用管制體系，與現行管制系統進行比對，並將非都市土地使用管制規則與 104 年度委辦案之國土計畫土地使用管制規則草案法規條文進行比較，討論各自可供參考內容，與其他相關法規條文可供參考處，建構國土計畫土地使用管制規則架構與草案條文。

第一節 國土計畫土地使用管制規則架構

因全國國土計畫、國土計畫法相關子法陸續研議完成，且非都市土地使用管制規則、相關目的事業法規亦針對國土計畫法之上路而有部分修法，於 104 年營建署委辦案所提之國土計畫土地使用管制規則草案內容勢必需要進行調整，以因應前述變動，故規劃團隊首先就國土計畫法授權範疇再次進行檢視與確認，彙整全國國土計畫針對管制規則所提土地使用基本方針，釐清應增補進未來管制規則條文中之管制事項，並就現行非都市土地使用管制規則、104 年度營建署委辦案所提之草案條文逐一進行檢視，分析本案所提管制規則草案之可參考事項，以及須進行調整修正之部分。

壹、國土計畫土地使用管制原則

一、國土計畫法授權範疇

國土計畫法第 23 條授權中央國土計畫主管機關訂定國土計畫土地使用管制規則，其條文內容如下：

「國土保育地區以外之其他國土功能分區，如有符合國土保育地區之劃設原則者，除應依據各該國土功能分區之使用原則進行管制外，並應按其資源、生態、景觀或災害特性及程度，予以禁止或限制使用。

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，由中央主管機關定之。但屬實施都市計畫或國家公園計畫者，仍依都市計畫法、國家公園法及其相關法規實施管制。

前項規則中涉及原住民族土地及海域之使用管制者，應依原住民族基本法第二十一

條規定辦理，並由中央主管機關會同中央原住民族主管機關訂定。

直轄市、縣(市)主管機關得視地方實際需要，依全國國土計畫土地使用指導事項，由該管主管機關另訂管制規則，並報請中央主管機關核定。

國防、重大之公共設施或公用事業計畫，得於各國土功能分區申請使用。」

綜整上述第 23 條條文內容，其實際授權研訂管制規則之項目包含以下六項內容：

- (一) 使用地類別編定、變更、規模
- (二) 可建築用地及其強度管制
- (三) 應經申請同意使用項目、條件、程序
- (四) 免經申請同意使用項目
- (五) 禁止或限制使用
- (六) 其他應遵行之土地使用管制事項

二、全國國土計畫訂定之土地使用基本方針

全國國土計畫第九章土地使用指導事項中，明列中央國土機關應依土地使用基本方針、國土功能分區及其分類之土地使用指導事項、環境敏感地區土地使用指導原則、特殊地區及其土地使用指導原則等，研訂國土計畫土地使用管制規則等相關規定，規劃團隊將前述應納入本管制規則之項目分述如下：

(一) 依國土功能分區分類，進行土地使用差異化管理

為落實國土功能分區指導功能，應依各國土功能分區及其分類之劃設原則及土地使用指導事項，分別訂定各國土功能分區分類得編定之使用地類別，同時訂定不同功能分區分類應有不同建築強度、容許使用項目等差異化土地使用管制。

(二) 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)主管機關應依據本法規定，擬定各該國土計畫，以彰顯地方資源特性，且直轄市、縣(市)主管機關並得依本法第 23 條第 4 項規定，另訂管制規定，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。

(三) 依國土保育地區劃設原則，實施土地使用重疊管制

依本法第 23 條第 1 項規定，非屬國土保育地區之海洋資源地區、農業發展地區或城鄉發展地區之土地，如符合國土保育地區劃設原則者，其土地使用，除按各該國土功能分區及其分類之使用原則進行管制外，並依國土保育地區之土地使用指導事項規定辦理，進行重疊管制。

(四) 考量環境敏感特性、部分區域之特殊性，實施管制標準

全國國土計畫架構下之國土保育地區，是為保護重要環境及生態資源而進行較嚴格之禁止限制使用，故國土保育地區將就必要範圍予以劃設，其範圍不等同於環境敏感地區。惟考量環境敏感地區與其他相關特殊地區為目的事業主管機關依據相關法律規定所公告之調查資料或管制事項，亦為國土規劃及土地開發審議之重要參考，以下分為二項內容進行說明：

1. 環境敏感地區之管制

後續土地使用仍應考量環境敏感特性，按土地資源特性，區分為災害、生態、文化景觀、資源利用及其他等 5 類，並納入各環境敏感地區項目主管法令之使用或管制規定，採取適當的因應作為，實施管制標準。

2. 特殊地區之管制

依全國國土計畫內容，特殊地區包含水庫集水區、海岸地區、離島地區：

水庫集水區範圍（供家用或供公共給水）範圍由水庫管理機關（構）擬訂水庫集水區保育實施計畫，由各目的事業主管機關落實執行，始得依規定開發利用，開發行為不得影響水庫集水區（供家用或供公共給水）保育實施計畫之執行。

海岸地區之利用管理目標為促進海岸地區天然資源之保育利用，各種開發利用行為應更為審慎，以達成海岸土地最適利用；同時確保民眾親水權、公共通行權及公共水域之使用權。基於國家長期利益，海岸資源保護、災害防護與開發利用應兼籌並顧，開發利用過程中，對自然環境有重大之影響者，以保護與防護為優先考慮。

離島建設以永續發展為最高目標，以促進居民基本生活照顧、島嶼生態保育、島嶼特殊文化保存及優質產業之和諧發展。無人島嶼除必要之氣象、導航及國防設施外，以保持原始自然狀態為原則，避免開發及建築；已過度開發之島嶼，依其環境容受力採取開發降溫及環

境保全對策。

(五) 因應原住民族需求，另訂特殊化土地使用管制

考量原住民族具有特殊文化風俗，為滿足其居住、耕作及殯葬等土地使用需求，未來得由中央主管機關會同中央原住民族主管機關擬定特定區域計畫，訂定土地利用管理原則，再配合研訂土地使用管制規定，納入國土計畫土地使用管制規則。

(六) 配合國土復育計畫，禁止或限制土地使用

依據本法第 35 條規定，土石流高潛勢地區、嚴重山崩、地滑地區、嚴重地層下陷地區、流域有生態環境劣化或安全之虞地區、生態環境已嚴重破壞退化地區等地區，經目的事業主管機關劃定為國土復育促進地區者，以保育和禁止開發行為及設施之設置為原則，並由劃定機關擬訂復育計畫，報請中央目的事業主管機關核定後實施；且復育計畫之禁止、相容與限制規定，於各該復育計畫核定後，由中央主管機關配合納入國土計畫土地使用管制規則，以促進國土復育。

惟考量本管制規則為全國統一、通則性之管制規定，且實施國土復育計畫地區性質迥異，本管制規則不應依個案計畫內容予以調整條文內容，故規劃團隊初步建議應訂以通案性之禁止、相容與限制範疇，予各項復育計畫得視需要進行管制。

(七) 維護國土功能分區功能，不得個別變更國土功能分區

除國防、重大之公共設施或公用事業計畫，得於各國土功能分區申請使用（使用許可審議）外，各類型土地使用應符合本法及其授權訂定之管制規則，且使用許可不得變更國土功能分區、分類。

(八) 保障既有合法權利，允許土地使用

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。

原依區域計畫法第 15 條之 1 第 1 項第 2 款規定取得開發許可之案件，其使用管制及開發建築，仍依許可之開發計畫書圖及其許可條件辦理。

(九) 配合目的事業需求，專案輔導合法化

本計畫公告實施前，經目的事業主管機關依法令所訂專案輔導合法處理

方案辦理使用分區變更或使用地變更編定案件，得於各該輔導期限內繼續辦理，並由中央主管機關另訂國土功能分區分類相關土地使用管制規定。

前述輔導合法化事宜，應符合安全性、公平性及合理性等原則，避免違規開發業者誤認為先違法使用，再循輔導合法化之模式，較易取得土地合法使用。

三、管制方式說明

綜上所述，國土計畫土地使用管制規則應明確以土地資源、容受特性劃設各功能分區分類，因此建構以功能分區分類容許情形為主之管制架構，如圖 2-1-1 所示，依全國國土計畫所列得劃設共 4 大功能分區與 18 種分類，並依使用性質循營建署 105 年委辦之「國土與區域規劃及管制機制策進作為一現行土地使用分區檢討及調整方向案」、106 年度之「國土計畫法制諮詢小組案」研議之使用地類別共 22 種進行編定，與非都市土地使用管制、104 年度之國土計畫土地使用管制規則草案內容相異處，在於其以「功能分區分類」進行管制，據其劃設之功能分區分類之容許使用，編定、變更使用地別，而其建築管理則延續非都市土地使用管制規則之設計，透過建築法與其他相關法規規定辦理。

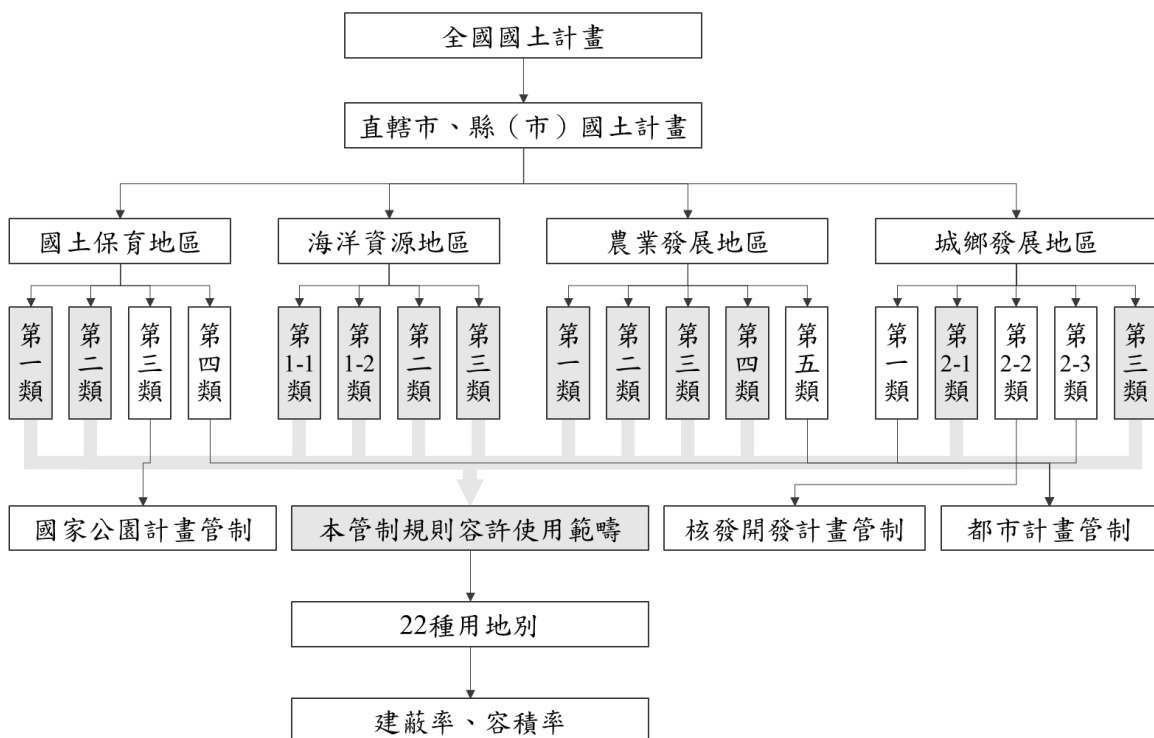


圖 2-1-1 國土計畫體系下土地使用管制架構圖

而針對國土計畫體系之土地利用管制方式，則依國土計畫法第 24 條規範而有差異，其規定從事一定規模以上或性質特殊之土地使用，應循使用許可程序辦

理，其與一般性、通則式之管制有所不同，故如圖 2-1-2 所示規劃團隊將其與國土計畫土地使用管制規則架構分別呈現。

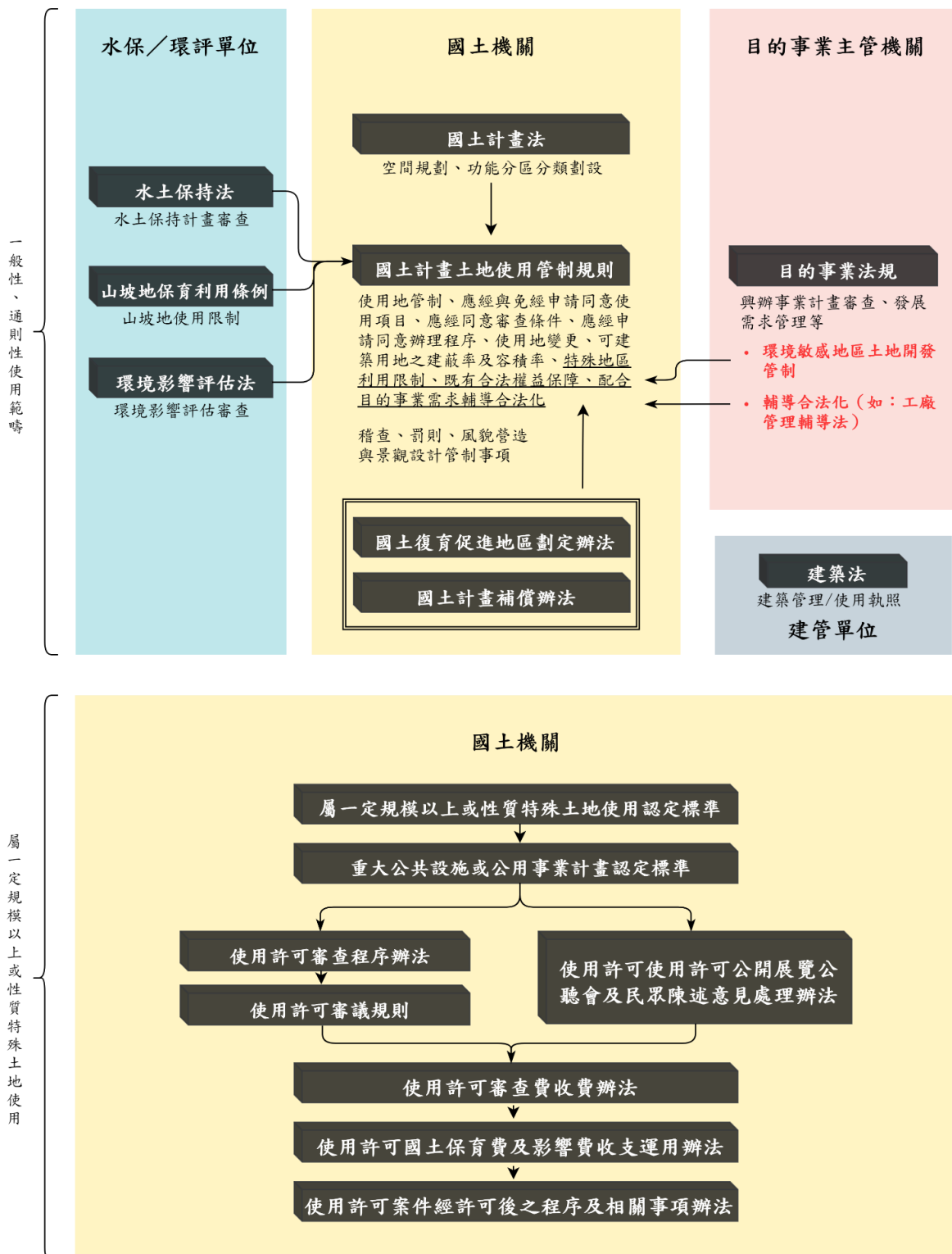


圖 2-1-2 國土計畫體系之管制方式示意圖

國土計畫將空間規劃及管理的主導性收回由國土機關管理，而各目的事業主管機關亦不再擔任各使用地之主管機關，但針對各項土地開發之興辦事業計畫內容、環境敏感地區之管制，因各目的事業主管機關已有相關專法審查及管理，於未來土地利用管制體系中，仍有其獨立管理之必要；同樣因應水保局與環保署具土地資源保育利用規劃與管理之相關權責，故未來仍依其專法審查土地利用情形是否符合水土保持法、環境影響評估法等法規。

而國土機關則就整體空間發展、環境容受情形及成長管理內容進行管理，除圖中所示使用地管制、應經與免經申請同意使用項目、應經同意審查條件、應經申請同意辦理程序等等事項外，未來管制規則亦涵蓋全國國土計畫土地使用基本方針所列詳細內容，如授權地方政府自訂管制規則、既有合法權益保障、配合目的事業需求輔導合法化等等事宜，須與目的事業主管法令、國土計畫之其他子法配合管制。

貳、現行管制規則與 104 年度委辦案草案架構分析

為將圖 2-1- 2 中屬一般性、通則性使用範疇之內容轉換為未來管制規則法規架構，規劃團隊於期中階段就現行非都市土地使用管制規則、104 年度委辦案所提之管制規則草案架構進行分析，視其所列條文內容得否延續、參考。

依據非都市土地使用管制規則之架構重點於「第二章容許使用、建蔽率及容積率」、「第三章土地使用分區變更」、「第四章使用地變更」，但因未來國土計畫為維護國土功能分區功能，不得個別變更國土功能分區，因此針對草案架構與條文之分析，規劃團隊將剔除第三章內容，並就第二章、第四章之條文逐一進行檢視與分析。

而依據 104 年度委辦案所提之管制規則草案，可知其架構重點於「第二章使用地編定」、「第三章容許使用」，以使用地為基礎進行管制，並依各功能分區分類之不同，各有其免經、應經申請同意使用項目、建蔽率、容積率規範，因此規劃團隊將著重於第二、三章條文內容進行分析。

一、非都市土地使用管制規則可參考事項

如表 2-1- 1 所示為非都市土地使用管制規則於未來管制規則草案可參考事項，以其第二章和第四章條文內容，逐一檢視其可參考事項，原則可分成四類：

(一) 原則保留條文內容，或僅部分內容須調整

因應其條文內容與國土計畫法、全國國土計畫土地使用基本方針之管制重點大致相符，故未來考量保留其條文內容，供本案管制規則草案研議。

(二) 原申請許可使用與使用地變更編定之相關事項，因未來將轉換為申請國

土機關同意使用，其審查條件、程序、應檢附文件與權責等，將納入「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」研究案討論。

(三) 因條文所列管制事項與前述管制原則產生衝突，故原則不予保留該條文。

(四) 尚須研議是否保留該條文

於國土計畫法、全國國土計畫土地使用基本方針討論中，未包含該條文所管制範疇，因此尚須討論是否沿用該條文，並提出保留與否之情境分析，例如山坡地開發不得小於 10 公頃之管制、毗鄰之丁建或零星、畸零土地之變更條件及程序。

表 2-1-1 非都市土地使用管制規則於未來管制規則草案可參考事項

非都市土地使用管制規則		本案研議管制規則草案可參考事項
條號	條文內容	
第二章 容許使用、建蔽率及容積率		
第 6 條	非都市土地經劃定使用分區並編定使用地類別，應依其容許使用之項目及許可使用細目使用。但中央目的事業主管機關認定為重大建設計畫所需之臨時性設施，經徵得使用地之中央主管機關及有關機關同意後，得核准為臨時使用。中央目的事業主管機關於核准時，應函請直轄市或縣（市）政府將臨時使用用途及期限等資料，依相關規定程序登錄於土地參考資訊檔。中央目的事業主管機關及直轄市、縣（市）政府應負責監督確實依核定計畫使用及依限拆除恢復原狀。 前項容許使用及臨時性設施，其他法律或依本法公告實施之區域計畫有禁止或限制使用之規定者，依其規定。 海域用地以外之各種使用地容許使用項目、許可使用細目及其附帶條件如附表一；海域用地容許使用項目及區位許可使用細目如附表一之一。 非都市土地容許使用執行要點，由內政部定之。 目的事業主管機關為辦理容許使用案件，得視實際需要，訂定審查作業要點。	1. 考量未來仍有重大建設之臨時性使用，可考量納入未來管制規則中。 2. 未來各功能分區分類之使用項目及容許情形情形，可參酌以附表一、二呈現。 3. 考量未來係由國土機關審查使用項目容許情形，故應無另授權目的事業主管機關審查作業要點必要。
第 6-1 條	依前條第三項附表一規定應申請許可使用者，應檢附下列文件，向目的事業主管機關申請核准： 一、非都市土地許可使用申請書如附表五。 二、使用計畫書。 三、土地登記(簿)謄本及地籍圖謄本。 四、申請許可使用同意書。 五、土地使用配置圖及位置示意圖。 六、其他有關文件。 前項第三款之文件能以電腦處理者，免予檢附。申請人為土地所有權人者，免附第一項第四款規定之文件。第一項第一款申請書格式，目的事業主管機關另有規定者，得依其規定辦理。	左項申請(目的事業主管機關)許可使用者，於未來將轉換為申請國土機關同意使用，其應檢附文件將納入「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」研究案討論。
第 6-2 條	依第六條第三項附表一之一規定於海域用地申請區位許可者，應檢附申請書如附表一之二，向中央主管機關申請核准。 依前項於海域用地申請區位許可，經審查符合下列各款條件者，始得核准： 一、對於海洋之自然條件狀況、自然資源分布、社會發展需求及國家安全考量等，係屬適當而合理。 二、申請區位若位屬附表一之二環境敏感地區者，應經各項環境敏感地區之中央法令規定之目的	左項申請(目的事業主管機關)許可使用者，於未來將轉換為申請國土機關同意使用，其同意條件將納入「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」研究案討論。

非都市土地使用管制規則		本案研議管制規則草案可參考事項
條號	條文內容	
	事業主管機關同意。 三、興辦事業計畫經目的事業主管機關核准或原則同意。 四、申請區位屬下列情形之一者： （一）非屬已核准區位許可範圍。 （二）屬已核准區位許可範圍，並經該目的事業主管機關同意。 （三）屬已核准區位許可範圍，且該區位逾三年未使用。 第一項申請案件，中央主管機關應會商有關機關審查。但涉重大政策或認定疑義者，應依下列原則處理： 一、於不影響海域永續利用之前提下，尊重現行之使用。 二、申請區位、資源和環境等為自然屬性者優先。 三、多功能使用之海域，以公共福祉最大化之使用優先，相容性較高之使用次之。 本規則中華民國一百零五年一月二日修正生效前，依其他法令已同意使用之用海範圍，且屬第一項需申請區位許可者，各目的事業主管機關應於本規則中華民國一百零五年一月二日修正生效後六個月內，將同意使用之用海範圍及相關資料報送中央主管機關；其使用之用海範圍，視同取得區位許可。 於海域用地申請區位許可審議之流程如附表一之三。	
第 6-3 條	中央主管機關依前條核准區位許可者，應按個案情形核定許可期間，並核發區位許可證明文件，將審查結果納入海域相關之基本資料庫，並副知該目的事業主管機關及直轄市、縣（市）政府。	考量未來應經國土機關同意者，亦有核發同意證明文件需求，考量「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」研究案，將完整研析應經申請同意機制（包含審查條件、應載明文件與審查程序等），此部分條文將一併納入該案研議。
第 7 條	山坡地範圍內森林區、山坡地保育區及風景區之土地，在未編定使用地之類別前，適用林業用地之管制。	考量未來係以功能分區分類與使用項目為管制依據，且原則國土功能分區分類圖公告時，所有土地皆會納入劃設範疇，屆時即依新制進行管制。
第 8 條	土地使用編定後，其原有使用或原有建築物不合土地使用分區規定者，在政府令其變更使用或拆除建築物前，得為從來之使用。原有建築物除准修繕外，不得增建或改建。	左項條文內容已於國土計畫法第 32 條訂定，故本案所訂管制規則將不再重複該

第二章 國土計畫土地使用管制規則章節架構

非都市土地使用管制規則		本案研議管制規則草案可參考事項
條號	條文內容	
	前項土地或建築物，對公眾安全、衛生及福利有重大妨礙者，該管直轄市或縣(市)政府應限期令其變更或停止使用、遷移、拆除或改建，所受損害應予適當補償。	項條文內容。
第 9 條	下列非都市土地建蔽率及容積率不得超過下列規定。但直轄市或縣（市）政府得視實際需要酌予調降，並報請中央主管機關備查： 一、甲種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。 二、乙種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。 三、丙種建築用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。 四、丁種建築用地：建蔽率百分之七十。容積率百分之三百。 五、窯業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百二十。 六、交通用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。 七、遊憩用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。 八、殯葬用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。 九、特定目的事業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百八十。 經依區域計畫擬定機關核定之工商綜合區土地使用計畫而規劃之特定專用區，區內可建築基地經編定為特定目的事業用地者，其建蔽率及容積率依核定計畫管制，不受前項第九款規定之限制。 經主管機關核定之土地使用計畫，其建蔽率及容積率低於第一項之規定者，依核定計畫管制之。 第一項以外使用地之建蔽率及容積率，由下列使用地之中央主管機關會同建築管理、地政機關訂定： 一、農牧、林業、生態保護、國土保安用地之中央主管機關：行政院農業委員會。 二、養殖用地之中央主管機關：行政院農業委員會漁業署。 三、鹽業、礦業、水利用地之中央主管機關：經濟部。 四、古蹟保存用地之中央主管機關：文化部。	1. 針對可建築用地之建蔽率與容積率訂定，本案於研析管制規則時，將就未來之可建築用地進行研議，並參酌全國國土計畫與其他文獻檢討內容，適度調降管制強度訂定。 2. 由於未來有關「依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例編定開發之工業區，或其他政府機關依該園區設置管理條例設置開發之園區」未來將可能依使用許可方式設置，而其建蔽率與容積率應循其計畫內容進行管制，故有關左項法定容積之增加，應於使用許可審議時，依個案斟酌。 3. 有關左項所列工業區或園區內丁種建築用地增加容積率之審核，考量未來應屬使用許可計畫內容，其審議機關應為國土機關與審議專責小組，故相關審核權責尚需再行討論。
第 9-1 條	依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例編定開發之工業區，或其他政府機關依該園區設置管理條例設置開發之園區，於符合核定開發計畫，並供生產事業、工業及必要設施使用者，其擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫，經工業主管機關或各園區主管機關同意，平均每公頃新增投資金額（不含土地價款）超過新臺幣四億五千萬元者，平均每公頃再增加投資新臺幣一千萬元，得增加法定容積百分之一，上限為法定容積百分之十五。	

非都市土地使用管制規則		本案研議管制規則草案可參考事項
條號	條文內容	
	前項擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫，為提升能源使用效率及設置再生能源發電設備，於取得前項增加容積後，並符合下列各款規定之一者，得依下列項目增加法定容積： 一、設置能源管理系統：百分之一。 二、設置太陽光電發電設備於廠房屋頂，且水平投影面積占屋頂可設置區域範圍百分之五十以上：百分之二。 三、設置建築整合型太陽光電發電設備並取得中央能源主管機關審認核定文件：百分之二。 第一項擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫，依前二項規定申請後，仍有增加容積需求者，得依工業或各園區主管機關法令規定，以捐贈產業空間或繳納回饋金方式申請增加容積。 第一項規定之工業區或園區，區內可建築基地經編定為丁種建築用地者，其容積率不受第九條第一項第四款規定之限制。但合併計算前三項增加之容積，其容積率不得超過百分之四百。 第一項至第三項增加容積之審核，在中央由經濟部、科技部或行政院農業委員會為之；在直轄市或縣（市）由直轄市或縣（市）政府為之。 前五項規定應依第二十二條規定辦理後，始得為之。	
第四章 使用地變更編定		
第 27 條	土地使用分區內各種使用地，除依第三章規定辦理使用分區及使用地變更者外，應在原使用分區範圍內申請變更編定。 前項使用分區內各種使用地之變更編定原則，除本規則另有規定外，應依使用分區內各種使用地變更編定原則表如附表三辦理。 非都市土地變更編定執行要點，由內政部定之。	未來管制規則係依據各功能分區分類是否得作該項使用項目，如是則依其適宜使用地變更編定之。故未來管制規則條文，如為民眾便利查詢，得作各功能分區分類之使用地變更編定原則表，但需註明各使用地別因功能分區分類之不同，其容許使用項目亦有不同。
第 28 條	申請使用地變更編定，應檢附下列文件，向土地所在地直轄市或縣（市）政府申請核准，並依規定繳納規費： 一、非都市土地變更編定申請書如附表四。 二、興辦事業計畫核准文件。 三、申請變更編定同意書。 四、土地使用計畫配置圖及位置圖。 五、其他有關文件。 下列申請案件免附前項第二款及第四款規定文件：	未來管制規則係依據各功能分區分類是否得作該項使用項目，如是則依其適宜使用地變更編定之，有關使用地因應應經申請同意辦理變更之應備文件與程序，將納入「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」研究案研議；免經申請同意之使用，涉及使用地變更編定者，亦可討論比照檢附應備文件

第二章 國土計畫土地使用管制規則章節架構

非都市土地使用管制規則		本案研議管制規則草案可參考事項
條號	條文內容	
	一、符合第三十五條、第三十五條之一第一項第一款、第二款、第四款或第五款規定之零星或狹小土地。 二、依第四十條規定已檢附需地機關核發之拆除通知書。 三、鄉村區土地變更編定為乙種建築用地。 四、變更編定為農牧、林業、國土保安或生態保護用地。 申請案件符合第三十五條之一第一項第三款者，免附第一項第二款規定文件。 申請人為土地所有權人者，免附第一項第三款規定之文件。 興辦事業計畫有第三十條第二項及第三項規定情形者，應檢附區域計畫擬定機關核發許可文件。 其屬山坡地範圍內土地申請興辦事業計畫面積未達十公頃者，應檢附興辦事業計畫面積免受限制文件。	與程序辦理之。
第 29 條	申請人依相關法規規定應繳交回饋金或提撥一定年限之維護管理保證金者，直轄市或縣（市）政府應於核准變更編定時，通知申請人繳交；直轄市或縣（市）政府應於申請人繳交後，函請土地登記機關辦理變更編定異動登記。	有關回饋金與管理保證金，已納入「國土永續發展基金收支保管及運用辦法」、「使用許可國土保育費及影響費收支保管運用辦法」等子法中，故未來管制規則不重複規定之。
第 30 條	辦理非都市土地變更編定時，申請人應擬具興辦事業計畫。 前項興辦事業計畫如有第十一條或第十二條需辦理使用分區變更之情形者，應依第三章規定之程序及審議結果辦理。 第一項興辦事業計畫於原使用分區內申請使用地變更編定，或因變更原經目的事業主管機關核准之興辦事業計畫性質，達第十一條規定規模，準用第三章有關土地使用分區變更規定程序辦理。 第一項興辦事業計畫除有前二項規定情形外，應報經直轄市或縣（市）目的事業主管機關之核准。 直轄市或縣（市）目的事業主管機關於核准前，應先徵得變更前直轄市或縣（市）目的事業主管機關及有關機關同意。但 依規定需向中央目的事業主管機關申請或徵得其同意者，應從其規定辦理。變更後目的事業主管機關為審查興辦事業計畫，得視實際需要，訂定審查作業要點。 申請人以前項經目的事業主管機關核准興辦事業計畫辦理使用地變更編定者，直轄市或縣（市）政府於核准變更編定時，應函請土地登記機關辦理異動登記，並將核定事業計畫使用項目等資料，依相關規定程序登錄於土地參考資訊檔。 依第四項規定申請變更編定之土地，其使用管制及開發建築，應依目的事業主管機關核准之興辦	未來土地是否得進行開發利用，除左項所列興辦事業計畫審查以外，國土機關同意與否亦屬重要判定條件，而未來管制規則將以「(免)應經國土機關同意」審查為重，興辦事業計畫審查則屬目的事業主管機關權責範疇，不納入管制規則中。 （條文可能僅指出申請國土機關同意使用程序中，亦須取得目的事業主管機關對興辦事業計畫之核准，其變更編定程序將與左項條文內容大不相同）

非都市土地使用管制規則		本案研議管制規則草案可參考事項
條號	條文內容	
	事業計畫辦理，申請人不得逕依第六條附表一作為興辦事業計畫以外之其他容許使用項目或許可使用細目使用。	
第 30-1 條	依前條規定擬具之興辦事業計畫不得位於區域計畫規定之第一級環境敏感地區。但有下列情形之一者，不在此限： 一、屬內政部會商中央目的事業主管機關認定由政府興辦之公共設施或公用事業，且經各項第一級環境敏感地區之中央法令規定之目的事業主管機關同意興辦。 二、為整體規劃需要，不可避免夾雜之零星土地符合第三十條之二規定者，得納入範圍，並應維持原地地形地貌不得開發使用。 三、依各項第一級環境敏感地區之中央目的事業主管法令明定得許可或同意開發。 四、屬優良農地，供農業生產及其必要之產銷設施使用，經農業主管機關認定符合農業發展所需，且不影响農業生產環境及農地需求總量。 五、位於水庫集水區（供家用或供公共給水）非屬與水資源保育直接相關之環境敏感地區範圍，且該水庫集水區經水庫管理機關（構）擬訂水庫集水區保育實施計畫，開發行為不影响該保育實施計畫之執行。 前項第五款與水資源保育直接相關之環境敏感地區範圍，為特定水土保持區、飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離之地區、水庫蓄水範圍、森林（國有林事業區、保安林、大專院校實驗林地及林業試驗林地等森林地區、區域計畫劃定之森林區）、地質敏感區（山崩與地滑）、山坡地（坡度百分之三十以上）及優良農地之地區。 興辦事業計畫位於區域計畫規定之第一級環境敏感地區，且有第一項第五款情形者，應採低密度開發利用，目的事業主管機關審核其興辦事業計畫時，應參考下列事項： 一、開發基地之土砂災害、水質污染、保水與逕流削減相關影響分析及因應措施。 二、雨、廢（污）水分流、廢（污）水處理設施及水質監測設施之設置情形。 依第二十八條第二項或第三項規定免檢附興辦事業計畫核准文件之變更編定案件，除申請變更編定為農牧、林業、生態保護或國土保安用地外，準用第一項規定辦理。	左項條文係將第一級環境敏感地區列為禁止開發區域（僅部分使用例外），而未來考量以參採資源敏感、環境容受程度，進行功能分區分類之劃設與管制，故依全國國土計畫土地使用基本方針中建議環境敏感地區與特殊地區應就其特殊性，予以適當因應作為（非全盤禁止使用），並於條文中納入各環境敏感地區項目主管法令之使用或管制規定。
第 30-2 條	第三十條擬具之興辦事業計畫範圍內有夾雜第一級環境敏感地區之零星土地者，應符合下列各款情形，始得納入申請範圍： 一、基於整體開發規劃之需要。 二、夾雜地仍維持原使用分區及原使用地類別，或同意變更編定為國土保安用地。 三、面積未超過基地開發面積之百分之十。	

第二章 國土計畫土地使用管制規則章節架構

非都市土地使用管制規則		本案研議管制規則草案可參考事項
條號	條文內容	
	四、擬定夾雜地之管理維護措施。	
第 30-3 條	依第三十條規定擬具之興辦事業計畫位於第二級環境敏感地區者，應說明下列事項，並徵詢各項環境敏感地區之中央法令規定之目的事業主管機關意見： 一、就所屬環境敏感地區特性提出具體防範及補救措施，並不得違反各項環境敏感地區劃設所依據之中央目的事業法令之禁止或限制規定。 二、就所屬環境敏感地區特性規範土地使用種類及強度。	
第 30-4 條	依第三十條擬具之興辦事業計畫位屬原住民保留地者，在不妨礙國土保安、環境資源保育、原住民生計及原住民行政之原則下，得為觀光遊憩、加油站、農產品集貨場倉儲設施、原住民文化保存、社會福利及其他經中央原住民族主管機關同意興辦之事業，不受第三十條之一規定之限制。	
第 30-5 條	依第三十條規定擬具之興辦事業計畫位於優良農地者，於本規則中華民國一百零七年三月二十一日修正生效前，已依法提出申請，並取得農業用地變更使用同意文件，經目的事業主管機關徵詢農業主管機關確認維持同意之意見，得適用修正生效前之規定。 依第二十八條第二項或第三項規定免檢附興辦事業計畫核准文件之變更編定案件，除申請變更編定為農牧、林業、生態保護或國土保安用地外，準用前項規定辦理。	有關興辦事業計畫位於優良農地者，於新制管制規則公告實施時，即應循未來管制規則進行管制。而既有合法建築用地之既有權益保障則應討論其保障範疇、保障內容(是否包含原用地別容許使用項目、強度管制內容)，及保障期限之訂定。
第 31 條	工業區以外之丁種建築用地或都市計畫工業區土地有下列情形之一而原使用地或都市計畫工業區內土地確已不敷使用，經依產業創新條例第六十五條規定，取得直轄市或縣（市）工業主管機關核定發給之工業用地證明書者，得在其需用面積限度內以其毗連非都市土地申請變更編定為丁種建築用地： 一、設置污染防治設備。 二、直轄市或縣（市）工業主管機關認定之低污染事業有擴展工業需要。 前項第二款情形，興辦工業人應規劃變更土地總面積百分之十之土地作為綠地，辦理變更編定為國土保安用地，並依產業創新條例、農業發展條例相關規定繳交回饋金後，其餘土地始可變更編定為丁種建築用地。 依原促進產業升級條例第五十三條規定，已取得工業主管機關核定發給之工業用地證明書者，或依同條例第七十條之二第五項規定，取得經濟部核定發給之證明文件者，得在其需用面積限度內以其毗連非都市土地申請變更編定為丁種建築用地。	考量未來可能仍有「毗連非都市土地申請變更編定為丁種建築用地（未來為產業用地）」之需求，故因應此特殊性土地利用需求，應研議相關條文因應之，可能需討論以下相關議題： 1. 毗鄰變更編定之產業用地如屬國土保育地區或農業發展地區，則變更後是否依丁種建築用地強度進行管制？亦或得予以降限管制？ 2. 有關其查處機制是否沿用左項條文辦理？

非都市土地使用管制規則		本案研議管制規則草案可參考事項
條號	條文內容	
	都市計畫工業區土地確已不敷使用，依第一項申請毗連非都市土地變更編定者，其建蔽率及容積率，不得高於該都市計畫工業區土地之建蔽率及容積率。 直轄市或縣（市）工業主管機關應依第五十四條檢查是否依原核定計畫使用；如有違反使用，經直轄市或縣（市）工業主管機關廢止其擴展計畫之核定者，直轄市或縣（市）政府應函請土地登記機關恢復原編定，並通知土地所有權人。	
第 31-1 條	位於依工廠管理輔導法第三十三條第三項公告未達五公頃之特定地區內已補辦臨時工廠登記之低污染事業興辦產業人，經取得中央工業主管機關核准之整體規劃興辦事業計畫文件者，得於特定農業區以外之土地申請變更編定為丁種建築用地及適當使用地。 興辦產業人依前項規定擬具之興辦事業計畫，應規劃百分之二十以上之土地作為公共設施，辦理變更編定為適當使用地，並由興辦產業人管理維護；其餘土地於公共設施興建完竣經勘驗合格後，依核定之土地使用計畫變更編定為丁種建築用地。 興辦產業人依前項規定，於區內規劃配置之公共設施無法與區外隔離者，得敘明理由，以區外之毗連土地，依農業發展條例相關規定，配置適當隔離綠帶，併同納入第一項之興辦事業計畫範圍，申請變更編定為國土保安用地。 第一項特定地區外已補辦臨時工廠登記或列管之低污染事業興辦產業人，經取得直轄市或縣（市）工業主管機關輔導進駐核准文件，得併同納入第一項興辦事業計畫範圍，申請使用地變更編定。直轄市或縣（市）政府受理變更編定案件，除位屬山坡地範圍者依第四十九條之一規定辦理外，應組專案小組審查下列事項後予以准駁： 一、符合第三十條之一至第三十條之三規定。 二、依非都市土地變更編定執行要點規定所定查詢項目之查詢結果。 三、依非都市土地變更編定執行要點規定辦理審查後，各單位意見有爭議部分。 四、農業用地經農業主管機關同意變更使用。 五、水污染防治措施經環境保護主管機關許可。 六、符合環境影響評估相關法令規定。 七、不妨礙周邊自然景觀。 依第一項規定申請使用地變更編定者，就第一項特定地區外之土地，不得再依前條規定申請變更編定。	於全國國土計畫土地使用基本方針中已指出專案輔導合法化之特殊性，故有關未登記工廠與特定工廠之處置，將就左項條文研析是否沿用其內容。
第 31-2 條	位於依工廠管理輔導法第三十三條第三項公告未達五公頃之特定地區內已補辦臨時工廠登記之低污染事業興辦產業人，經中央工業主管機關審認無法依前條規定辦理整體規劃，並取得直轄市或	

第二章 國土計畫土地使用管制規則章節架構

非都市土地使用管制規則		本案研議管制規則草案可參考事項
條號	條文內容	
	縣（市）工業主管機關核准興辦事業計畫文件者，得於特定農業區以外之土地申請變更編定為丁種建築用地及適當使用地。 興辦產業人依前項規定申請變更編定者，應規劃百分之三十以上之土地作為隔離綠帶或設施，其中百分之十之土地作為綠地，變更編定為國土保安用地，並由興辦產業人管理維護；其餘土地依核定之土地使用計畫變更編定為丁種建築用地。 興辦產業人無法依前項規定，於區內規劃配置隔離綠帶或設施者，得敘明理由，以區外之毗連土地，依農業發展條例相關規定，配置適當隔離綠帶，併同納入第一項興辦事業計畫範圍，申請變更編定為國土保安用地。 第一項特定地區外經已補辦臨時工廠登記之低污染事業興辦產業人，經取得直轄市或縣（市）工業主管機關輔導進駐核准文件及直轄市或縣（市）工業主管機關核准之興辦事業計畫文件者，得申請使用地變更編定。 直轄市或縣（市）政府受理變更編定案件，準用前條第五項規定辦理審查。 依第一項規定申請使用地變更編定者，就第一項特定地區外之土地，不得再依第三十一條規定申請變更編定。	
第 32 條	工業區以外位於依法核准設廠用地範圍內，為丁種建築用地所包圍或夾雜土地，經工業主管機關審查認定得合併供工業使用者，得申請變更編定為丁種建築用地。	併同前述第 31 條毗鄰丁種建築用地變更管制內容進行討論。
第 33 條	工業區以外為原編定公告之丁種建築用地所包圍或夾雜土地，其面積未達二公頃，經工業主管機關審查認定適宜作低污染、附加產值高之投資事業者，得申請變更編定為丁種建築用地。 工業主管機關應依第五十四條檢查是否依原核定計畫使用；如有違反使用，經工業主管機關廢止其事業計畫之核定者，直轄市或縣(市)政府應函請土地登記機關恢復原編定，並通知土地所有權人。	
第 34 條	一般農業區、山坡地保育區及特定專用區內取土部分以外之窯業用地，經領有工廠登記證者，經工業主管機關審查認定得供工業使用者，得申請變更編定為丁種建築用地。	未來第一版編定將以現況編定情形進行照轉，已依左項條文變更為丁種建築用地者未來將轉換為產業用地，為變更者即轉換為礦石用地。 未來管制規則公告實施後，依使用需求申請國土機關同意使用，並就其申請項目變更為適宜使用地，故不保留左項條
第 35 條	毗鄰甲種、丙種建築用地或已作國民住宅、勞工住宅、政府專案計畫興建住宅特定目的事業用地之零星或狹小土地，合於下列各款規定之一者，得按其毗鄰土地申請變更編定為甲種、丙種建築用地： 一、為各種建築用地、建築使用之特定目的事業用地或都市計畫住宅區、商業區、工業區所包圍，且其面積未超過○．一二公頃。	

非都市土地使用管制規則		本案研議管制規則草案可參考事項
條號	條文內容	
	二、道路、水溝所包圍或為道路、水溝及各種建築用地、建築使用之特定目的事業用地所包圍，且其面積未超過○．一二公頃。 三、凹入各種建築用地或建築使用之特定目的事業用地，其面積未超過○．一二公頃，且缺口寬度未超過二十公尺。 四、對邊為各種建築用地、作建築使用之特定目的事業用地、都市計畫住宅區、商業區、工業區或道路、水溝等，所夾狹長之土地，其平均寬度未超過十公尺，於變更後不致妨礙鄰近農業生產環境。 五、面積未超過○．○一二公頃，且鄰接無相同使用地類別。 前項第一款至第三款、第五款土地面積因地形坵塊完整需要，得為百分之十以內之增加。 第一項道路或水溝之平均寬度應為四公尺以上，道路、水溝相毗鄰者，得合併計算其寬度。但有下列情形之一，經直轄市或縣（市）政府認定已達隔絕效果者，其寬度不受限制： 一、道路、水溝之一與建築用地或建築使用之特定目的事業用地相毗鄰。 二、道路、水溝相毗鄰後，再毗鄰建築用地或建築使用之特定目的事業用地。 三、道路、水溝之一或道路、水溝相毗鄰後，與再毗鄰土地間因自然地勢有明顯落差，無法合併整體利用，且於變更後不致妨礙鄰近農業生產環境。 第一項及前項道路、水溝及各種建築用地或建築使用之特定目的事業用地，指於中華民國七十八年四月三日臺灣省非都市零星地變更編定認定基準頒行前，經編定或變更編定為交通用地、水利用地及各該種建築用地、特定目的事業用地，或實際已作道路、水溝之未登記土地者。但政府規劃興建之道路、水溝或建築使用之特定目的事業用地及具公用地役關係之既成道路，不受前段時間之限制。 符合第一項各款規定有數筆土地者，土地所有權人個別申請變更編定時，應檢附周圍相關土地地籍圖簿資料，直轄市或縣（市）政府應就整體加以認定後核准之。 第一項建築使用之特定目的事業用地，限於作非農業使用之特定目的事業用地，經直轄市或縣（市）政府認定可核發建照者。 第一項土地於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地；於山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。	文。 由於未來係以功能分區分類與其容許使用項目進行管制，因此零星狹小土地如有開發使用需求，得依未來管制規則容許情形(免經或應經)申請國土機關同意使用，並依使用項目編定適當使用地，予以強度管制；故左項條文尚需討論是否還有零星或狹小土地依毗鄰使用變更之需求，並討論是否沿用條文內容。
第 35-1 條	非都市土地鄉村區邊緣畸零不整且未依法禁、限建，並經直轄市或縣（市）政府認定非作為隔離必要之土地，合於下列各款規定之一者，得在原使用分區內申請變更編定為建築用地： 一、毗鄰鄉村區之土地，外圍有道路、水溝或各種建築用地、作建築使用之特定目的事業用地、都	

非都市土地使用管制規則		本案研議管制規則草案可參考事項
條號	條文內容	
	市計畫住宅區、商業區、工業區等隔絕，面積在○・一二公頃以下。 二、凹入鄉村區之土地，三面連接鄉村區，面積在○・一二公頃以下。 三、凹入鄉村區之土地，外圍有道路、水溝、機關、學校、軍事等用地隔絕，或其他經直轄市或縣（市）政府認定具明顯隔絕之自然界線，面積在○・五公頃以下。 四、毗鄰鄉村區之土地，對邊為各種建築用地、作建築使用之特定目的事業用地、都市計畫住宅區、商業區、工業區或道路、水溝等，所夾狹長之土地，其平均寬度未超過十公尺，於變更後不致妨礙鄰近農業生產環境。 五、面積未超過○・○一二公頃，且鄰接無相同使用地類別。 前項第一款、第二款及第五款土地面積因地形坵塊完整需要，得為百分之十以內之增加。 第一項道路、水溝及其寬度、各種建築用地、作建築使用之特定目的事業用地之認定依前條第三項、第四項及第六項規定辦理。 符合第一項各款規定有數筆土地者，土地所有權人個別申請變更編定時，依前條第五項規定辦理。 直轄市或縣（市）政府於審查第一項各款規定時，得提報該直轄市或縣（市）非都市土地使用編定審議小組審議後予以准駁。 第一項土地於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地；於山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。	
第 36 條	特定農業區內土地供道路使用者，得申請變更編定為交通用地。	此部分將納入管制規則容許使用附表進行管制。
第 37 條	已依目的事業主管機關核定計畫編定或變更編定之各種使用地，於該事業計畫廢止或依法失其效力者，各該目的事業主管機關應通知當地直轄市或縣（市）政府。 直轄市或縣（市）政府於接到前項通知後，應即依下列規定辦理，並通知土地所有權人： 一、已依核定計畫完成使用者，除依法提出申請變更編定外，應維持其使用地類別。 二、已依核定計畫開發尚未完成使用者，其已依法建築之土地，除依法提出申請變更編定外，應維持其使用地類別，其他土地依編定前土地使用性質或變更編定前原使用地類別辦理變更編定。 三、尚未依核定計畫開始開發者，依編定前土地使用性質或變更編定前原使用地類別辦理變更編定。	考量未來目的事業主管機關與國土機關所管範疇各有不同，當目的事業主管機關所管事業計畫廢止或失其效力時，國土機關核准之土地使用是否亦須併同失效？亦或國土機關不須管制興辦事業計畫是否失效，僅需於其廢止後申請變更使用時進行管制即可？此部分尚須討論如何管制。
第 38 條	（刪除）	
第 38-1 條	（刪除）	
第 39 條	（刪除）	

非都市土地使用管制規則		本案研議管制規則草案可參考事項
條號	條文內容	
第 40 條	政府因興辦公共工程，其工程用地範圍內非都市土地之甲種、乙種或丙種建築用地因徵收或撥用被拆除地上合法住宅使用之建築物，致其剩餘建築用地畸零狹小，未達畸零地使用規則規定之最小建築單位面積，除有下列情形之一者外，被徵收土地所有權人或公地管理機關得申請將毗鄰土地變更編定，其面積以依畸零地使用規則規定之最小單位面積扣除剩餘建築用地面積為限： 一、已依本規則中華民國一百零二年九月二十一日修正生效前第三十八條規定申請自有土地變更編定。 二、需地機關有安遷計畫。 三、毗鄰土地屬交通用地、水利用地、古蹟保存用地、生態保護用地、國土保安用地或工業區、河川區、森林區內土地。 四、建築物與其基地非屬同一所有權人者。但因繼承、三親等內之贈與致建築物與其基地非屬同一所有權人者，或建築物與其基地之所有權人為直系血親者，不在此限。 前項土地於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地；於山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。	考量未來仍有可能因徵收或撥用被拆除地上合法住宅使用之建築物，致其剩餘建築用地畸零狹小，未達畸零地使用規則規定之最小建築單位面積情形，故應考量將左項條文予以保留。
第 41 條	農業主管機關專案輔導之農業計畫所需使用地，得申請變更編定為特定目的事業用地。	未來將刪除特定目的事業用地，有關專案輔導之農業計畫所需使用地應考量轉換為農業生產用地或農業設施用地使用。
第 42 條	政府興建住宅計畫或徵收土地拆遷戶住宅安置計畫經各該目的事業上級主管機關核定者，得依其核定計畫內容之土地使用性質，申請變更編定為適當使用地；其於農業區供住宅使用者，變更編定為甲種建築用地。 前項核定計畫附有條件者，應於條件成就後始得辦理變更編定。	有關左項設置，應依未來管制規則中容許使用項目所對應之使用地別予以編定，並依申請同意、使用地變更編定程序辦理。
第 42-1 條	政府或經政府認可之民間單位為辦理安置災區災民所需之土地，經直轄市或縣（市）政府建築管理、環境影響評估、水土保持、原住民、水利、農業、地政等單位及有關專業人員會勘認定安全無虞，且無其他法律禁止或限制事項者，得依其核定計畫內容之土地使用性質，申請變更編定為適當使用地。於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地；於山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。	有關安置災區災民所需土地，依其核定計畫內容進行管制。未來可將此部分納入特殊地區之管制進行討論。
第 43 條	特定農業區、森林區內公立公墓之更新計畫經主管機關核准者，得依其核定計畫申請變更編定為殯葬用地。	有關左項設置，應依未來管制規則中容許使用項目所對應之使用地別予以編定，並依申請同意、使用地變更編定程序
第 44 條	依本規則申請變更編定為遊憩用地者，依下列規定辦理：	

第二章 國土計畫土地使用管制規則章節架構

非都市土地使用管制規則		本案研議管制規則草案可參考事項
條號	條文內容	
	一、申請人應依其事業計畫設置必要之保育綠地及公共設施；其設置之保育綠地不得少於變更編定面積百分之三十。但風景區內土地，於本規則中華民國九十三年六月十七日修正生效前，已依中央目的事業主管機關報奉行政院核定方案申請辦理輔導合法化，其保育綠地設置另有規定者，不在此限。 二、申請變更編定之使用地，前款保育綠地變更編定為國土保安用地，由申請開發人或土地所有權人管理維護，不得再申請開發或列為其他開發案之基地；其餘土地於公共設施興建完竣經勘驗合格後，依核定之土地使用計畫，變更編定為適當使用地。	辦理。
第 44-1 條	(刪除)	
第 44-2 條	(刪除)	
第 45 條	申請於離島、原住民保留地地區之農牧用地、養殖或林業用地住宅興建計畫，應以其自有土地，並符合下列條件，經直轄市或縣（市）政府依第三十條核准者，得依其核定計畫內容之土地使用性質，申請變更編定為適當使用地，並以一次為限： 一、離島地區之申請人及其配偶、同一戶內未成年子女均無自用住宅或未曾依特殊地區非都市土地使用管制規定申請變更編定經核准，且申請人戶籍登記滿二年經提出證明文件。 二、原住民保留地地區之申請人，除應符合前款條件外，並應具原住民身分且未依第四十六條取得政府興建住宅。 三、住宅興建計畫建築基地面積不得超過三百三十平方公尺。 前項土地於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地；於山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。 符合第一項規定之原住民保留地位屬森林區範圍內者，得申請變更編定為丙種建築用地。	依全國國土計畫土地使用基本方針所列，應將左項條文內容納入特殊地區管制範疇，並研訂相關條文。
第 46 條	原住民保留地地區住宅興建計畫，由鄉（鎮、市、區）公所整體規劃，經直轄市或縣（市）政府依第三十條核准者，得依其核定計畫內容之土地使用性質，申請變更編定為適當使用地。於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地；於森林區、山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。	依全國國土計畫土地使用基本方針所列，應將左項條文內容納入涉及原住民族土地之管制範疇，並與原住民族管理委員會共同研訂相關條文。
第 46-1 條	鄉（鎮、市、區）公所得就原住民保留地毗鄰使用分區更正後為鄉村區，且於本規則中華民國一百零八年二月十六日修正生效前，實際已作住宅使用者，依下列規定擬具興辦事業計畫，報請直轄市或縣（市）政府依第三十條規定核准： 一、計畫範圍界線應符合本法施行細則第十二條第二項規定情形之一且地形坵塊完整。 二、現有巷道具有維持供交通使用功能者，得一併納入計畫範圍。	

非都市土地使用管制規則		本案研議管制規則草案可參考事項
條號	條文內容	
	三、供建築使用之小型公共設施用地，於生活機能上屬於部落生活圈範圍者，得一併納入計畫範圍。 四、其他考量合理實際需要，經中央原住民族主管機關會商區域計畫擬定機關及國土計畫主管機關同意之範圍。 前項核准之興辦事業計畫，得依其核定計畫內容之土地使用性質，申請變更編定為適當使用地。於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地；於森林區、山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。	
第 47 條	非都市土地經核准提供政府設置廢棄物清除處理設施或營建剩餘土石方資源堆置處理場，其興辦事業計畫應包括再利用計畫，並應經各該目的事業主管機關會同有關機關審查核定；於使用完成後，得依其再利用計畫按區域計畫法相關規定申請變更編定為適當使用地。 再利用計畫經修正，依前項規定之程序辦理。	有關左項條文係針對興辦事業計畫之審查，未來考量其應回歸至各目的事業管轄範疇，故管制規則將不予保留該條文。
第 48 條	山坡地範圍內各使用分區土地申請變更編定，屬依水土保持法相關規定應擬具水土保持計畫者，應檢附水土保持機關核發之水土保持完工證明書，並依其開發計畫之土地使用性質，申請變更編定為允許之使用地。但有下列情形之一者，不在此限： 一、甲種、乙種、丙種、丁種建築用地依本規則申請變更編定為其他種建築用地。 二、徵收、撥用或依土地徵收條例第三條規定得徵收之事業，以協議價購或其他方式取得，一併辦理變更編定。 三、國營公用事業報經目的事業主管機關許可興辦之事業，以協議價購、專案讓售或其他方式取得。 四、經直轄市或縣（市）政府認定水土保持計畫工程需與建築物一併施工。 五、經水土保持主管機關認定無法於申請變更編定時核發。 依前項但書規定辦理變更編定者，應於開發建設時，依核定水土保持計畫內容完成必要之水土保持處理及維護。	考量左項條文以使用地變更編定之管制為主，但未來管制規則係以容許使用項目是否符合國土功能分區分類之容許情形予以核准使用、變更用地別，故將不保留左項條文。惟仍需研訂相關條文，要求各項使用、設施之設置，除依管制規則辦理外，亦須符合其他目的事業法規規定。
第 49 條	（刪除）	
第 49-1 條	直轄市或縣（市）政府受理變更編定案件時，除有下列情形之一者外，應組專案小組審查： 一、第二十八條第二項免擬具興辦事業計畫情形之一。 二、非屬山坡地變更編定案件。 三、經區域計畫委員會審議通過案件。 四、第四十八條第一項第二款、第三款情形之一。	有關左項是否保留專案小組審查事宜、應經申請同意與變更之辦理程序將納入「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」研究案研議。規劃團隊將依其研擬結果納入未來管制規則條文

第二章 國土計畫土地使用管制規則章節架構

非都市土地使用管制規則		本案研議管制規則草案可參考事項
條號	條文內容	
	專案小組審查山坡地變更編定案件時，其興辦事業計畫範圍內土地，經依建築相關法令認定有下列各款情形之一者，不得規劃作建築使用： 一、坡度陡峭。 二、地質結構不良、地層破碎、活動斷層或順向坡有滑動之虞。 三、現有礦場、廢土堆、坑道，及其周圍有危害安全之虞。 四、河岸侵蝕或向源侵蝕有危及基地安全之虞。 五、有崩塌或洪患之虞。 六、依其他法律規定不得建築。	中。
第 50 條	直轄市或縣(市)政府審查申請變更編定案件認為有下列情形之一者，應通知申請人修正申請變更編定範圍： 一、變更使用後影響鄰近土地使用者。 二、造成土地之細碎分割者。	
第 51 條	直轄市或縣(市)政府於核准變更編定案件並通知申請人時，應同時副知變更前、後目的事業主管機關。	

二、104 年度委辦案國土計畫土地使用管制規則草案可參考事項

如表 2-1-2 所示為非都市土地使用管制規則於未來管制規則草案可參考事項，以其第二章、第三章條文內容，逐一檢視其可參考事項，原則可分成三類：

(一) 已於其他子法訂定相關管制內容者，將不予重複訂定

考量該案草案研議期間，國土計畫法其他相關子法尚未研析完成，因此為求管制規則之完整，將各項使用地編定原則亦納入管制規則條文中，惟編定原則已納入《國土功能分區圖繪製作業辦法》中，故本案未來研訂國土計畫土地使用管制規則時，將不予重複定之。

(二) 原則保留條文內容，或僅部分內容須調整

因應其條文內容與國土計畫法、全國國土計畫土地使用基本方針之管制重點大致相符，故未來考量保留其條文內容，供本案管制規則草案研議。

(三) 涉及申請國土機關同意使用機制，其審查條件、程序、應檢附文件與權責等，將納入「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」研究案研議條文。

表 2-1-2 104 年度委辦案所提草案於本案管制規則草案可參考事項

104 年度委辦案所提土地使用管制規則草案		本案研議管制規則草案 可參考事項
條號	條文內容	
第二章 使用地編定		
第 3 條	直轄市、縣（市）主管機關就行政轄區之都市計畫及國家公園計畫範圍外土地，應依據該直轄市、縣（市）國土計畫所劃設國土功能分區及其分類內容、本法第二十一條規定國土功能分區及其分類之土地使用原則，就土地能供使用之性質，並參酌地方實際需要，編定下列使用地： 一、住宅用地：供維護住宅環境品質所需設施使用者。 二、商業用地：供促進商業發展所需設施使用者。 三、工業用地：供工廠及其必要附屬設施或工業發展有關設施使用者。 四、礦業用地：供礦業、鹽業或土石資源所需用地及其設施使用者。 五、農業用地：供農作生產、水產、畜牧及、林業及休閒農業所需使用者。 六、農業設施用地：供農村再生設施、農業生物科技園區或依農業相關法規申請變更作為加工場所、集貨場、糧肥倉庫、碾米設備、畜牧事業設施、休閒農業設施及其相關設施使用者。 七、林業用地：供國有林、保安林等森林地區及其設施使用者。 八、水利用地：供河川區域或水道治理計畫及其設施使用者。	左項條文內容訂定用地別編定原則，惟於國土功能分區圖繪製作業辦法中，已將用地別編定原則、編定目的據以納入條文，故未來管制規則可考量不重複訂之。

104 年度委辦案所提土地使用管制規則草案		本案研議管制規則草案 可參考事項
條號	條文內容	
	九、保育用地：供生態保護及國土保安使用者。 十、遊憩用地：屬設施型使用地，並供國民康樂遊憩使用者。 十一、風景用地：屬資源型使用地，並供自然風景維護與保育使用者。 十二、文化設施用地：供維護及保存名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值有關文物、設施使用者。 十三、交通用地：供道路、運輸系統、港埠、空運及其設施使用者。 十四、殯葬設施用地：供殯葬設施使用者。 十五、機關用地：供政府機關作指定用途使用者。 十六、學校用地：供學前教育、學校及其設施使用者。 十七、環保設施用地：供環境污染控制、污染清理及廢棄物處理設施使用者。 十八、綠地用地：具非營利性且供公眾休憩使用者。 十九、公用事業用地：供氣象、瓦斯、自來水、加油站及其相關設施使用者。 二十、宗教用地：供寺廟、教（會）堂和其他宗教建築使用者。 二十一、能源設施用地：供電力及其他電業相關設施使用者。 二十二、海域用地：供海域資源保育及其土地利用者。	
第 4 條	國土保育地區各分類土地之使用地類別編定範圍如下： 一、第一類土地，得編定為農業用地、林業用地、水利用地、保育用地、風景用地、交通用地、綠地用地。 二、第二類土地，得編定為礦業用地、農業用地、農業設施用地、林業用地、水利用地、保育用地、遊憩用地、風景用地、文化設施用地、交通用地、機關用地、環保設施用地、綠地用地、公用事業用地、宗教用地、能源設施用地。 三、其他必要分類之土地，得編定為礦業用地、農業用地、農業設施用地、林業用地、水利用地、保育用地、遊憩用地、風景用地、文化設施用地、交通用地、機關用地、學校用地、環保設施用地、綠地用地、公用事業用地、宗教用地、能源設施用地。 但如屬國家公園計畫或都市計畫範圍之土地，免編定使用地。	第 4 條至第 7 條為各功能分區分類得編定使用地別範疇，惟未來管制原則係以各功能分區分類之容許使用項目進行管制，如國土保育地區第 1 類土地，得作能源設施之輸配電設施，得編定能源用地（編定後僅得作輸配電設施使用，不得作該用地別容納之其他使用），考量此管制原則下，如於條文中顯示用地別編定範圍，可能使民眾產生誤解，故規劃團隊不建議於未來管制規則中依左項內容訂定條文。
第 5 條	海洋資源地區各分類土地一律編定為海域用地。	
第 6 條	農業發展地區各分類土地之使用地類別編定範圍如下： 一、第一類土地，得編定為農業用地、水利用地、交通用地、機關用地、公用事業用地、能源設施用地。 二、第二類土地，得編定為農業用地、農業設施用地、水利用地、保育用地、交通用地、機關用地、公用事業用地、能源設施用地。 三、其他必要分類之土地，得編定為農業用地、農業設施用地、林業用地、水利用地、保育用地、交通用地、機關用地、公用事業用地、能源設施用地。	
第 7 條	城鄉發展地區各分類土地之使用地類別編定範圍如下：	

104 年度委辦案所提土地使用管制規則草案		本案研議管制規則草案 可參考事項
條號	條文內容	
	一、第一類土地，屬於都市計畫範圍，免編定使用地。 二、第二類土地，得編定為住宅用地、商業用地、工業用地、礦業用地、農業用地、農業設施用地、林業用地、水利用地、保育用地、遊憩用地、風景用地、文化設施用地、交通用地、殯葬設施用地、機關用地、學校用地、環保設施用地、綠地用地、公用事業用地、宗教用地、能源設施用地。 三、其他必要分類之土地，得編定為住宅用地、商業用地、工業用地、礦業用地、農業用地、農業設施用地、林業用地、水利用地、保育用地、遊憩用地、風景用地、文化設施用地、交通用地、殯葬設施用地、機關用地、學校用地、環保設施用地、綠地用地、公用事業用地、宗教用地、能源設施用地。	
第 8 條	依本法第二十二條第一項規定編定之使用地，除其他法律、依本法公告實施之國土計畫或本規則另有禁止或限制使用者外，應依本規則附表○至表○規定之免經申請同意使用之項目或應經申請同意使用項目實施使用管制。 各國土功能分區及其分類之土地，在未編定使用地前，適用國土保育地區第一類保育用地之管制。	左項條文與非都市土地使用管制規則第 6 條性質相同，未來亦將納入管制規則中研訂。
第 9 條	各種使用地之免經申請同意使用項目及應經申請同意使用項目與其附帶條件如下： 一、屬國土保育地區第一類者，如附表○。屬國土保育地區第二類者，如附表○。屬國土保育地區其他分類者，如附表○。 二、屬海洋資源地區第一類者，如附表○。屬海洋資源地區第二類者，如附表○。屬海洋資源地區其他分類者，如附表○。 三、屬農業發展地區第一類者，如附表○。屬農業發展地區第二類者，如附表○。屬農業發展地區其他分類者，如附表○及附表○。 四、屬城鄉發展地區第一類者，依都市計畫法管制之。屬城鄉發展地區第二類者，如附表○。屬城鄉發展地區其他分類者，如附表○及附表○。 免經申請同意使用項目，其規模達前項各附表所定之標準者，應申請同意使用。 前項規定附表○至○之免經申請同意使用項目，如其目的事業主管機關依法另有規定者，應依其規定辦理。 第一項使用項目，其使用屬一定規模以上或性質特殊者，應依本法第二十四條申請使用許可。	有關免經申請同意使用項目及應經申請同意使用項目將一併納入前項所提附表○呈現。 而應經申請同意之附帶條件，則和審查事宜、應經申請同意與變更之辦理程序及條文，一併納入「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」研究案研議。
第 10 條	各種使用地之使用項目容許建築使用者，其建蔽率、容積率及高度與樓地板面積規定如附表○。	左項條文與非都市土地使用管制規則第 9 條性質相同，未來亦將納入管制規則中研訂。
第三章 容許使用		
第 11 條	各種使用地，其使用項目屬應經申請同意者，應檢附下列文件，向直轄市、縣（市）主管機關申請之： 一、同意使用申請書。其格式如附表○。但屬海洋資源地區	應經申請同意之應載明文件，和同意(審查)條件、辦理程序及條文，一併納

104 年度委辦案所提土地使用管制規則草案		本案研議管制規則草案 可參考事項
條號	條文內容	
	者，其申請書格式如附表○。 二、使用計畫說明及土地使用配置圖說。 三、土地權利證明文件。 四、其他有關文件。	入「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」研究案研議。
第 12 條	直轄市、縣(市)主管機關受理應經申請同意使用之案件後，經審查其使用項目與使用規劃內容符合下列要件者，應同意其使用： 一、與第八條至第十條規定相符，且無違反使用項目目的事業主管機關法規之情形。 二、未違反各該直轄市、縣(市)國土計畫。 三、未妨害其使用地周邊土地之利用。 前項審查，有實地查證之必要時，直轄市、縣(市)主管機關得會同有關機關(單位)實地勘查或組成專案小組審查。	
第 13 條	直轄市、縣(市)主管機關受理應經申請同意使用之案件，經查有關文件須補正者，應通知申請人於三十日內補正；逾期未補正者，應駁回其申請。	
第 14 條	直轄市、縣(市)主管機關於受理應經申請同意使用之案件後，應於三十日內審查完竣，並將審查結果通知申請人。但有特殊情形或組成專案小組審查者，得延長審查期間三十日。	
第 15 條	各種使用地之應經申請同意使用項目，經同意使用後，擬轉換為同一使用地類別之其他應經申請同意使用項目者，應依第十一條至前條規定重新申請同意。但屬其使用屬一定規模以上或性質特殊者，應依本法第二十四條規定辦理。	
第 16 條	依本法第十五條規定辦理直轄市、縣(市)國土計畫變更者，直轄市或縣(市)主管機關應即檢討相關之土地使用編定類別，並作必要之變更。	有關國土計畫法第 15 條適時檢討變更國土計畫者，如變更計畫內容涉及功能分區分類與使用地編定之調整，則應如左項條文建議，循管制規則之用地變更程序辦理。規劃團隊將把左項變更程序納入未來管制規則條文研議。

參、國土計畫土地使用管制規則草案架構

參酌前述非都市土地使用管制規則、104 年度委辦案研議之國土計畫土地使用管制規則草案架構，並彙整國土計畫法第 23 條授權訂定範疇，與全國國土計畫所列應納入管制規則之土地使用基本方針，規劃團隊初步研析國土計畫土地使用管制規則草案架構共分六章節，各章節應涵蓋重點如下：

一、第一章 總則

比照 104 年委辦案國土計畫土地使用管制規則（草案）之重點，納入授權依據與適用範圍，包含劃設、編定與管制範疇。

二、第二章 免經、應經申請同意及禁止或限制使用項目

參酌非都市土地使用管制規則之容許使用附表一、附表一之一，以及 104 年委辦案國土計畫土地使用管制規則（草案）之使用用途訂之，剛章節重點為容許情形之附表，該表已於 106 年度國土計畫相關子法法制諮詢小組案研析完成，其內容仍由營建署持續與各目的事業主管機關研析調動中；除該附表以外，規劃團隊亦將必要性附屬設施、線性與點狀設施之管制，其通則性規範增列於條文中，避免因納入附表而使表格過於龐雜（備註事項過多）。

三、第三章 可建築用地及其強度

比照非都市土地使用管制規則第 9 條、104 年委辦案國土計畫土地使用管制規則（草案）第 10 條內容，研訂可建築用地及其使用強度管制。

四、第四章 應經申請同意條件、程序與使用地變更編定

此章為銜接非都市土地使用管制規則中有關許可使用部分內容，及 104 年委辦案所列應經申請同意使用之申請程序、檢附文件、審查條件、補正及結果通知等事宜，相關條文研析作業已納入「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」案執行。

五、第五章 特殊地區土地使用管制

考量非都市土地使用管制規則於第四章中，已將部分特殊地區之管制事項列為條文，如涉及環境敏感地區、原住民保留地、離島等等，同時因應全國國土計畫土地使用基本方針之要求，規劃團隊將特殊地區土地使用管制內容列於管制規則第五章。

六、第六章 附則

比照非都市土地使用管制規則、104 年委辦案國土計畫土地使用管制規則（草案）之附則，將相關權責分工、監督查處事項納入第六章附則中，規劃團隊考量新舊制度轉換，以及國土計畫法第 32 條所列內容，增加「既有權益保障」之相關條文於該章節中。

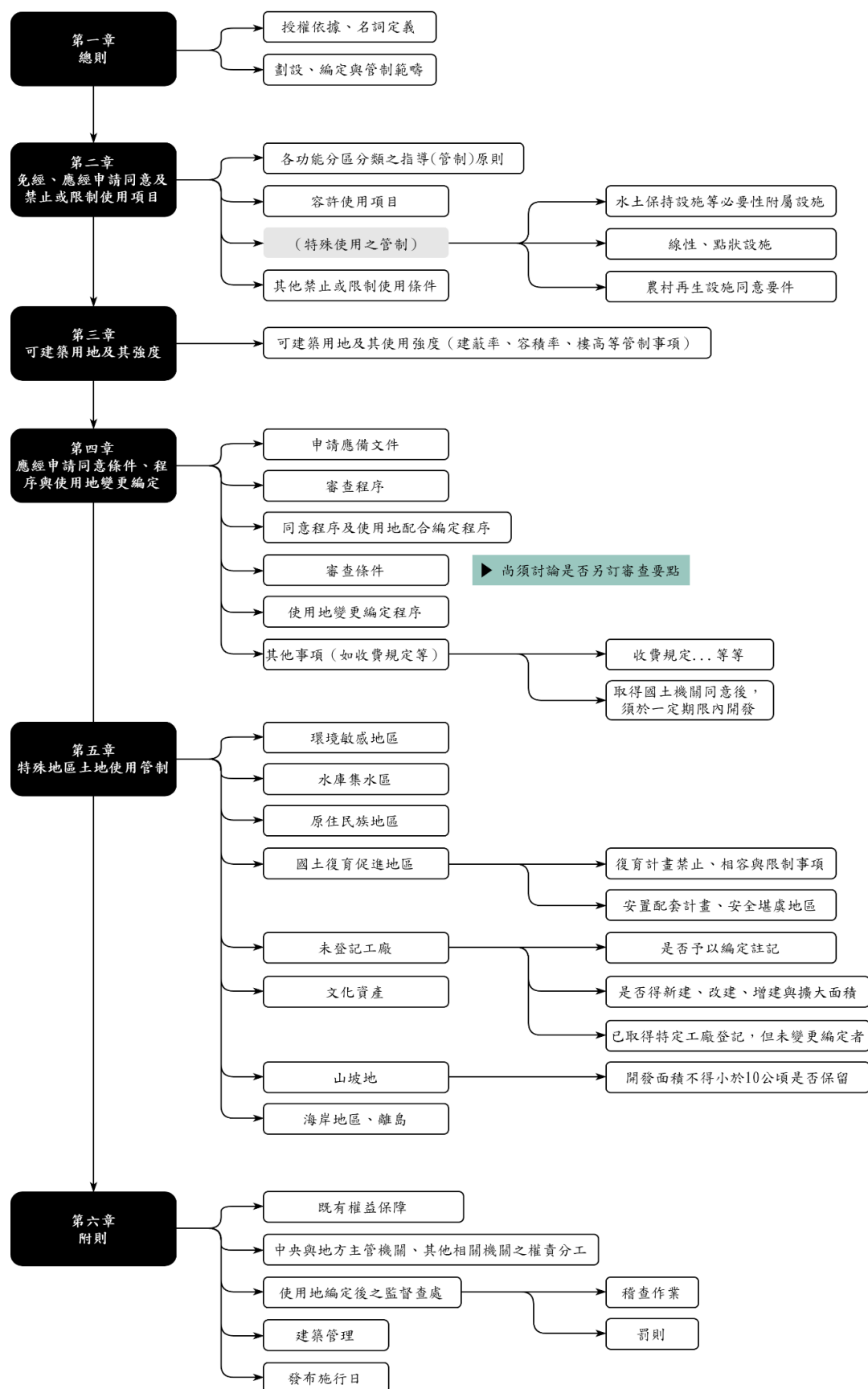


圖 2-1-3 107 年度國土計畫土地使用管制規則（草案）架構圖

第二節 國土計畫土地使用管制規則草案（期中階段）

承圖 2-1-3 所列國土計畫土地使用管制規則（草案）架構，包含六章節與其項下重點管制內容，規劃團隊初步就此架構研定條文草案基礎，並以此條文基礎，進行後續詳細議題之討論，例如建蔽率與容積率之訂定、既有權益保障之條文應如何調動等等。

以下規劃團隊針對草案初擬，呈現國土計畫土地使用管制規則之總說明、草案條文內容，以及草案目前研析進度。

壹、總說明

國土計畫法（以下簡稱本法）業經總統於一百零五年一月六日公布，並經行政院定自一百零五年五月一日起施行，其立法目的係為因應氣候變遷，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，並復育環境敏感與國土破壞地區，追求國家永續發展。

依據本法第二十三條第二項規定，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，由中央主管機關定之。但屬實施都市計畫或國家公園計畫者，仍依都市計畫法、國家公園法及其相關法規實施管制。爰擬具國土計畫土地使用管制規則（以下簡稱本規則）草案，分為六章，共計四十條，其要點如下：

- 一、本規則之授權依據及名詞定義。（草案第一條、第二條）
- 二、明定使用地編定類別及各國土功能分區及其分類之使用地類別編定範圍。（草案第三條至第五條）
- 三、明定直轄市、縣（市）政府另訂管制規則之授權。（草案第六條）
- 四、依國土計畫所列土地使用指導原則，明定各功能分區類之免經及應經申請同意使用項目、相關條件，以及其他必要性附屬設施、線性及點狀設施等之管制與禁止或限制依據。（草案第七條至第十四條）
- 五、明定各種使用地之強度規定。（草案第十五條）
- 六、明定應經申請同意之應檢附文件、審查標準及程序，及其他相關規範。（草案第十六條至第二十一條、第二十三條）
- 七、明定經國土機關同意之使用計畫廢止或失效之處置。（草案第二十二條）

八、依全國國土計畫土地使用基本方針，明定特殊地區土地使用管制。(草案第二十四條至第三十一條)

九、明定既有權益保障規範。(草案第三十二條至第三十四條)

十、明定土地使用管制之稽查、罰則、與其他相關法規之管制事項。(草案第三十五條至第三十九條)

十一、明定本規則之施行日期。(草案第四十條)

貳、草案條文

表 2-2-1 國土計畫土地使用管制規則條文草案(107 年度-期中階段)

條文		說明
第一章 總則		
第 1 條	本規則依國土計畫法(以下簡稱本法)第二十三條第二項規定訂定之。	本規則之授權依據
第 2 條	本規則之用詞定義如下：	名詞定義 (待其他法條內容確認後再將須訂定名詞定義者納入本條文中。)
第 3 條	依本法第二十條劃設之國土功能分區及其分類如下： 一、國土保育地區第一類、第二類、第三類、第四類。 二、海洋資源地區第一類之一、第一類之二、第一類之三、第二類、第三類。 三、農業發展地區第一類、第二類、第三類、第四類、第五類。 四、城鄉發展地區第一類、第二類之一、第二類之二、第二類之三、第三類。	國土功能分區及其分類劃設範疇。
第 4 條	國土功能分區及其分類下，除實施都市計畫及國家公園計畫者外，其餘土地編定為建築、產業、農業生產、農業設施、林業、養殖、礦石、交通、水利、遊憩、文化資產保存、生態保護、國土保安、殯葬、海域、宗教、能源、環保、機關、文教、衛生及福利、特定等使用地。	使用地編定範疇。
第 5 條	各國土功能分區及其分類，除實施都市計畫或國家公園計畫者，仍依都市計畫法、國家公園法及其相關法令實施管制外，其餘土地依本規則規定管制之。 於區域計畫法停止適用前，已依該法第十五條之一第一項第二款規定取得開發許可案件，前開案件範圍內之土地使用項目、強度及配置，依許可之開發計畫內容管制。	本規則之管制範疇。
第 6 條	直轄市、縣(市)政府依本法第二十三條第四項規定另訂土地使用管制規則並經中央主管機關核定者，優先適用該管土地使用管制規則規定。	地方自訂土地使用管制規則與本規則之適用情形。 (此部分還須討論訂定原則、其他得授權直轄市、縣(市)政府納入自訂管制規則之項目等)
第二章 免經、應經申請同意及禁止或限制使用項目		
第 7 條	各國土功能分區之土地使用管制原則如下： 一、國土保育地區：	各國土功能分區、分類之土地使用指導(管制)

條文	說明
(一)第一類 1、提供水資源、森林資源、動植物資源、文化景觀資源保育等設施使用。 2、必要性基礎維生公共設施、維護自然資源保育設施、提供當地既有集居聚落日用品零售及服務設施、自然資源體驗設施，得申請使用。 3、既有合法農業在不影響國土保安、水源涵養及避免土砂災害原則下，得維持原來合法使用，配合農業經營引導其改變經營方式及限縮農業使用項目。 (二)第二類 1、提供水資源、森林資源、動植物資源、文化景觀等設施使用。 2、一般性公共設施、基礎維生公共設施、維護自然資源保育設施、提供當地既有集居聚落之日用品零售及服務設施，得申請使用。 3、生態旅遊、環境教育及自然資源體驗之遊憩設施，原則應經申請使用許可，其建築量體限制在一定規模以下，且以必要性需求為限。 4、既有合法農業在不影響國土保安、水源涵養及避免土砂災害原則下，得維持原來合法使用，配合農業經營引導其改變經營方式及限縮農業使用項目。 (三)第三類：依國家公園法及其相關法規、國家公園計畫進行管制。 (四)第四類：依都市計畫法及及相關法規、所在地都市計畫書圖進行管制。 二、海洋資源地區 (一)第一類之一 (二)第一類之二 (三)第一類之三 (四)第二類 (五)第三類 三、農業發展地區 (一)第一類：以農業生產及必要產銷設施使用為原則。 (二)第二類：提供農業生產、農業科技研發、儲運、加工、行銷或其他農產業發展所需設施使用，但仍以農用為原則。 (三)第三類：提供坡地農業生產及必要產製儲銷設施、營林及必要之設施使用。 (四)第四類：提供農村生活及其相關設施、提升農村生活品質與生態系統服務功能等設施使用。 (五)第五類：依都市計畫法及及相關法規、所在地都市計畫書圖進行管制。 四、城鄉發展地區 (一)第一類：依都市計畫法及及相關法規、所在地都市計畫書圖進行管制。 (二)第二類之一：提供住商、產業、產業關聯使用、遊憩、一般性及基礎維生之公共設施等設施使用。 (三)第二類之二：依原區域計畫法許可之開發計畫內容進行管制。 (四)第二類之三：經完成新訂或擴大都市計畫或使用許可程	原則。

條文		說明
	序後，依開發計畫內容進行管制。 (五)第三類：提供原住民族居住及其所需相關設施、住商、工業、遊憩、一般性公共設施、基礎維生設施等設施使用。	
第 8 條	海洋資源地區以外之各國土功能分區、分類，應依附表一規定之免經申請同意、應經申請同意、禁止之使用項目及其細目進行管制。 城鄉發展地區第二類之三土地，於完成新訂或擴大都市計畫或依本法申請使用許可核准前，適用農業發展地區第二類之規定。 海洋資源地區應依附表二規定之免經申請同意、應經申請同意、禁止之使用項目及其細目進行管制。 前二項規定之應經申請同意使用項目，如達一定規模以上，應依本法第二十四條規定申請使用許可。	明定各國土功能分區、分類容許及禁止之使用項目。
第 9 條	屬公共設施或公用事業性質之使用項目，於所在國土功能分區及其分類容許使用者，其使用面積如小於_____得免向主管機關申請同意使用。	將附表一中通則性的備註規定，獨立列為條文：
第 10 條	水土保持設施、隔離綠帶、逕流分擔設施、出流管制設施及其他等依各目的事業主管法令規定屬使用項目之必要性附屬設施，併同該使用項目進行管制。	1. 公共設施一定規模以下免經
第 11 條	水利、運輸、通訊、油(氣)、電力、自來水、礦石開採、土石採取等使用項目，其細目如屬輸(運)送必要之線狀設施者，原則得於各國土功能分區及其分類向主管機關申請使用。 電線杆、纜線附掛桿及其他屬必要性之點狀設施，原則得於各國土功能分區及其分類向主管機關申請使用。	2. 水土保持等必要性附屬設施之管制 3. 管線、道路等現性設施 4. 電線杆等點狀設施
第 12 條	依本法施行細則第六條規定，經完成鄉村地區整體規劃，並依本法完成直轄市、縣(市)國土計畫變更程序，且依農村再生條例規定辦理之土地，得於所在國土功能分區及其分類向直轄市、縣(市)主管機關申請農村再生設施使用，不受第 8 條附表一之限制。	農村再生設施因鄉村地區整體規劃內容，得於所在功能分區分類逕向地方主管機關申請使用，不受附表一之容許情形限制。
第 13 條	國防設施或符合本法第四十二條所定認定標準之重大之公共設施或公用事業計畫，得於各國土功能分區及其分類向直轄市、縣(市)主管機關申請使用許可，其辦理程序依 <u>使用許可審查程序辦法</u> 規定辦理。	國防、重大公設或公用事業之使用許可相關規定。
第 14 條	(其他禁止或限制使用條件條文內容，暫未研議)	依本法授權內容得列出其他禁止或限制使用條件，惟目前相關容許情形皆已列於第 8 條附表一中，目前先暫留禁止或限制使用條件條文，如未來有訂定需要即可納入。
第三章 可建築用地及其強度		
第 15 條	各國土功能分區及其分類所編定之使用地，其建蔽率、容積率以及建築樓層高度上限規定如附表三。 建築物新建、改建、變更用途或增建部分應依建築技術規則規定設置停車空間。(或參考北市土管另訂停車空間設置規定)	明定可建築用地之範疇及使用強度(建蔽率、容積率)。 另加入其他相關使用地管制事項，供後續進行討論是否納入管制規

條文		說明
		則： 1. 停車空間留設 2. 樓高或景觀管制
第四章 應經申請同意條件、程序與使用地變更編定		
第 16 條	第 8 條附表一規定之使用項目如屬應經申請同意使用者，土地所有權人應檢附下列文件向直轄市、縣(市)主管機關申請辦理： 一、申請書(海洋資源地區如附表四、其餘國土功能分區如附表五)。 二、使用計畫，包括位置圖及土地使用配置圖。 三、目的事業主管機關同意文件。	第四章為涉及應經申請同意之相關規範，包含同意(審查)條件、申請程序、後續使用地變更編定事宜等，此部分先暫參考非都市土地使用管制規則條文，後續由「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」案研議條文細節，包含： 1. 申請應備文件 2. 審查程序 3. 使用地配合變更編定程序 4. 審查條件（尚須討論是否需另訂審查要點）
第 17 條	直轄市、縣(市)主管機關於受理前條申請案件後，應於三十日內審查完竣，相關文件須補正者，應通知申請人於三十日內補正，屆期未補正者，應駁回其申請。 前項審查期間得扣除申請人補正期間，如有特殊情形得予延長十五日，惟延長後審查期間不得超過六十日。 直轄市、縣(市)主管機關經受理前條申請案件後，得會同有關機關進行審查，必要時得辦理現勘。	
第 18 條	直轄市、縣(市)主管機關受理第 17 條申請案件時，除有下列情形之一者外，應組成專案小組審查。 一、非屬山坡地案件。 二、使用面積未達____公頃案件。 三、申請農作使用、林業使用案件。	
第 19 條	直轄市、縣(市)主管機關經審查同意使用項目申請後，應以書面通知申請人及副知相關機關，並依附表六規定，依據使用項目編定適當使用地。 前項使用地編定結果，應由直轄市、縣(市)主管機關上傳國土功能分區分類及使用地資訊系統。 經向直轄市、縣(市)主管機關申請同意之使用項目，仍應符合其他中央、直轄市、縣(市)目的事業主管法令規定。	
第 20 條	第 8 條附表一規定之應經申請同意使用項目，其審查條件由中央主管機關定之。	
第 21 條	土地所有權人得依第 8 條附表一規定，於同一國土功能分區及其分類申請使用項目變更，經直轄市、縣(市)主管機關審查同意後，依變更後之使用項目編定為適當之使用地。 前項申請案件原則依第 17 條至第 20 條規定辦理，惟變更後之使用項目如屬免經申請同意使用項目，直轄市、縣(市)主管機關得逕予簡化審查程序。	
第 22 條	未依經許可之使用計畫使用或違反其他相關法規規定，經限期改善而未改善或經目的事業、水土保持、環境保護等主管機關廢止有關計畫者，各該目的事業主管機關應通知當地直轄市或縣(市)政府。 直轄市或縣(市)政府於接到前項通知後，應即依下列規定辦理，並通知土地所有權人： 一、已依核定計畫完成使用者，除依法提出申請變更編定外，應維持其使用地類別。 二、已依核定計畫開發尚未完成使用者，其已依法建築之土地，除依法提出申請變更編定外，應維持其使用地類別，其他土地依編定前土地使用性質或變更編定前原使用地類別辦理變更編定。	有關同意之使用計畫廢止或失效之處置，考量國土計畫法第 24 條已針對使用許可失效者訂定，但無相關條文針對同意使用計畫失效者定之，規劃團隊參酌非都市土地使用管制規則第 37 條撰寫之。

條文		說明
	三、尚未依核定計畫開始開發者，依編定前土地使用性質或變更編定前原使用地類別辦理變更編定。	
第 23 條	(涉及應經申請同意之收費、使用許可銜接等其他相關規範，暫未研議)	依本法授權內容得列出應經申請審查之其他相關規範，目前先暫留應經申請同意之收費、使用許可銜接等其他相關規範條文，如未來有訂定需要即可納入。
第五章 特殊地區土地使用管制		
第 24 條	第 8 條附表一規定之使用項目，如位於全國國土計畫規定之環境敏感地區，除應符合所屬國土功能分區及其分類之管制規定外，並應符合各該環境敏感地區目的事業主管法令規定。	依據全國國土計畫土地使用基本方針，應羅列特殊地區土地使用管制內容，包含： 1. 環境敏感地區 2. 水庫集水區 3. 原住民族土地 4. 國土復育促進地區之復育計畫所列禁止、限制及相容事項 5. 因復育計畫而定之安置配套計畫、安全堪虞地區配合變更，規劃團隊參酌「莫拉克颱風災區劃定特定區域安置用地勘選變更利用及重建住宅分配辦法」第 5 條、第 7 條研議條文內容 6. 未登記工廠 7. 文化資產 8. 山坡地 但尚須研議有關山坡地開發面積不得小於 10 公頃之規範，是否納入管制規則中。
第 25 條	水庫集水區（供家用或供公共給水）範圍應由水庫管理機關（構）擬訂水庫集水區保育實施計畫，並由各目的事業主管機關落實執行，始得依規定開發利用，開發行為不得影響水庫集水區（供家用或供公共給水）保育實施計畫之執行，其使用土地應申請使用許可者，依所屬國土功能分區及其分類之土地使用管制規定及下列各款規定辦理；屬應經申請同意使用者，依所屬國土功能分區及其分類之土地使用管制規定及第一款至第二款規定辦理。 一、開發案採低密度開發利用，申請人並應提出土砂災害、水質污染、保水及逕流削減相關影響分析及因應措施，徵得相關主管機關同意。 二、申請人應設置雨、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區內水體。 三、申請人應於直轄市、縣（市）政府指定地點設置水質監測設施，且監測資料應定期送直轄市、縣（市）政府備查。開發位置已納入污水下水道系統或鄰近區域已有水質監測設施，足以進行水質管控，經直轄市、縣（市）政府同意者，得免設置水質監測設施。 四、申請人應於完成使用地變更編定異動前，提撥一定年限之維護管理保證金至直轄市、縣（市）政府專戶，以確保前述廢（污）水處理設施、水質監測設施有效營運。	
第 26 條	依原住民族基本法規定之原住民族土地，除實施國家公園計畫或都市計畫地區外，其土地使用管制原則依本規則規定辦理。	
第 27 條	依本法第三十五條規定劃定之國土復育促進地區，除依所在國土功能分區及其分類之土地使用管制規定外，並應符合復育計畫所定土地使用建議事項等相關規定。	
第 28 條	依本法第三十七條經中央目的事業主管機關或直轄市、縣（市）政府評估安全堪虞地區者，應檢討變更為適當功能分區及其分類；使用地變更編定為國土保安用地、生態保護用地、林業用地、水利用地或其他適當使用地。 因應中央目的事業主管機關或直轄市、縣（市）政府研擬之安置及配套計畫，依本管制規則變更編定為適當使用地，並依計畫內容進行開發利用。	
第 29 條	依工廠管理輔導法規定取得特定工廠登記之特定工廠，得於所在國土功能分區及其分類申請工業設施使用，並編定與註記為產業用地(特)，同時依工廠管理輔導法第 28-9 條不得增加廠	

條文		說明
	地、廠房及建築物面積。	
第 30 條	經依文化資產保存法指定並公告之文化資產，其定著之土地除文化資產保存法及其相關法令另有規定者外，其土地使用管制原則依本規則規定辦理。	
第 31 條	依本規則辦理應經申請同意使用或使用項目變更及使用地變更編定案件，屬位於山坡地範圍內且依水土保持法相關規定應擬具水土保持計畫者，應檢附水土保持主管機關核發之水土保持完工證明書後，再依使用項目編定為適當使用地。 山坡地申請案面積不得小於十公頃(非都土管第 52-1 條)(尚須討論是否納入管制規則中)	
第六章 附則		
第 32 條	區域計畫實施前或原合法之建築物、設施與本規則規定不符者，除准修繕外，不得增建或改建。直轄市、縣（市）主管機關認有必要時，得斟酌地方情形限期令其變更使用或遷移；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。 依第 8 條附表一規定之使用項目，如限於原依區域計畫法編定之使用地始得使用者，其使用不得超出原編定使用地範圍。	依國土計畫法第 32 條詳列既有權益保障規範，考量管制規則公告實施後亦有使用地開發權益保障之討論，故將其納入管制規則草案條文中，後續將再討論相關保障範疇研議。
第 33 條	區域計畫實施前或原合法之建物，經提出合法房屋認定證明文件，並經直轄市、縣（市）主管機關依事實查證後，得申請作為住宅使用。	區域計畫實施前或原合法之建物權益保障
第 34 條	使用地第一次編定以原區域計畫所編定之使用地別進行轉換為原則，其中使用地尚未開發者，得於本管制規則公告實施後____年內，以原使用地建蔽率、容積率依附表一容許情形申請使用。 本管制規則公告實施____年後，或前項申請使用有變更編定使用地需求者，則須依本管制規則所訂使用地變更編定原則、建蔽率及容積率等各項規定。	給予____年保障期限依原使用地建蔽率、容積率開發，____年後直接比照新制。
第 35 條	國土功能分區及其分類劃設完竣並經編定使用地後，由直轄市、縣(市)主管機關管制其使用，並由當地鄉(鎮、市、區)公所隨時檢查，其有違反土地使用管制者，應即報請直轄市或縣(市)主管機關處理。 鄉(鎮、市、區)公所辦理前項檢查，應指定人員負責辦理。 直轄市或縣(市)主管機關政府為處理第一項違反土地使用管制之案件，應成立聯合取締小組定期查處。	訂定土地使用管制之稽查權責分工。
第 36 條	國土功能分區及其分類之建築管理，除實施國家公園計畫及都市計畫地區外，應依建築法、實施區域計畫地區建築管理辦法及相關法規之規定為之；其在山坡地範圍內者，並應依山坡地建築管理辦法之規定為之。	除符合本管制規則以外，亦應符合其他相關法規之管制事項。
第 37 條	(方案一) 依本法第四十條規定，直轄市、縣（市）主管機關應組成稽查小組，辦理定期抽查、追蹤改正，並邀集相關單位與專家現地稽查。	稽查(方案一)—參採直轄市、縣市政府農舍及其農業用地稽查及取締流程撰寫條文
	(方案二) 由當地鄉（鎮、市、區）公所隨時檢查，其有違反土地使用管制者，應即報請直轄市或縣（市）政府處理。 鄉（鎮、市、區）公所辦理前項檢查，應指定人員負責辦理。 直轄市或縣（市）政府為處理第一項違反土地使用管制之案件，應成立聯合取締小組定期查處。	稽查(方案二)—參採非都市土地使用管制規則

條文		說明
第 38 條	依本法第三十八條，從事未符合國土功能分區及其分類使用原則之一定規模以上或性質特殊之土地使用者，由該管直轄市、縣（市）主管機關處以行為人新臺幣一百萬元以上五百萬元以下罰鍰。 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；屆期不履行，直轄市、縣（市）主管機關得依行政執行法規定辦理。	罰則，考量國土計畫法授權並未明定包含罰則內容，故暫將罰則內容納入管制規則條文中。
第 39 條	申請人經申請取得主管機關同意使用後，應於規定期限內進行使用；逾規定期限者，其許可或同意失其效力。	考量使用許可有取得核准後一定期限內進行開發之規定，經申請國土機關同意亦應比照辦理，規劃團隊參酌本法第 24 條第 5 項條文納入本管制規則中。
第 40 條	本規則自發布日施行。	施行日期

第 8 條所列海洋資源地區以外之各國土功能分區、分類容許情形附表一，為 106 年國土計畫相關子法法制諮詢小組案研析結果，考量目前仍由營建署持續與相關機關進行研商調整中，故暫不納入本階段報告書中呈現。而同條文所列海洋資源地區之容許使用附表二，則考量尚在研析階段，故不納入本階段報告書中呈現。

依第 15 條所列，各國土功能分區及其分類所編定之使用地，其建蔽率、容積率以及建築樓層高度上限規定為附表三，該附表內容屬本階段規劃團隊研析討論重點，規劃團隊將其納入第三章進行分析說明，包含各可建築用地於各功能分區、分類不同的建蔽率、容積率訂定原則、實際案例使用情形蒐集討論等；並就「建築樓層高度上限規定」延伸為是否將「樓高、景觀風貌管制等納入未來管制規則」之議題，一併於本報告書第三章分析討論，其草案條文初擬結果因未有定論，故先列於第三章議題討論說明中。

而有關第 16 條所列之應經申請同意申請書（海洋資源地區為附表四、其餘國土功能分區為附表五），以及第 19 條所列直轄市、縣(市)主管機關經審查同意使用項目申請後，應以書面通知申請人及副知相關機關，並透過附表六規定，依據使用項目編定適當使用地，前述申請內容設計以及相關配合變更程序等，係由「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」案進行研析，故暫未納入本階段報告書中呈現，於後續如該案已有相關決議，規劃團隊將據以納入本管制規則草案中呈現。

第三章 國土計畫土地使用管制規則議題研析與條文初擬

依據前一章節 107 年度國土計畫土地使用管制規則（草案）架構圖所示，規劃團隊目前將國土計畫土地使用管制規則之架構完成，並初擬條文內容，惟為更深入討論各條條文管制事項，本章即依架構區分為九大主題內容，進行研析。

規劃團隊詳列討論主題如表 3-1-1 所示，並初步提出預定討論議題範疇，於期中階段規劃團隊已進行討論內容包含「直轄市、縣（市）主管機關自訂管制規則之原則討論」、「可建築用地及其使用強度」、「既有權益保障」等部分，本章就整體架構與表 3-1-1 議題，分別說明討論過程及提出期中階段條文草案之修正。

表 3-1-1 本管制規則草案條文研議調整事項

研析之條文範疇		預定討論事項
涉及章節	涉及條文	
第 1 章 總則	第 6 條：直轄市、縣（市）自訂土地使用管制之原則	1. 縣市土管規則與本規則之法制位階(依本法§23 應均屬法規命令)、適用優先順序。 2. 縣市國土計畫自訂土管原則。 3. 農村再生計畫、鄉村地區整體規劃
第 2 章 免經、應經申請同意及禁止或限制使用項目	第 7 條：各國土功能分區及其分類之土地使用管制原則	1. 全國國土計畫之功能分區土地使用指導原則已內化至 OX 表，是否仍須於管制規則訂定管制原則。 2. 如果要訂，是否要比全國國土計畫更詳細，文字如何呈現。
	第 10~13 條：特殊設施土地使用管制規定	1. 必要性附屬設施範疇(水土保持設施、逕流分擔/出流管制設施、隔離綠帶……)及申請設置程序。 2. 線性(運輸、管線)、點狀(電線桿、纜線附掛桿)設施範疇及申請設置程序。 3. 農村再生設施應與鄉村地區整體規劃銜接 4. 國防、重大公共設施申請程序
第 3 章 可建築用地及其強度	第 15 條：使用強度	1. 容積率、建蔽率。 2. 區域計畫使用地轉換至第 1 版國土計畫使用地，使用強度(建蔽、容積)管制方式。 (1) 逕以新版建蔽、容積管制，若屬所在功能分區分類不允許使用項目則不得開發。 (2) 一定期間沿用原建蔽、容積管制，到期後則以新版建蔽、容積管制。 (3) 一定期間沿用原建蔽、容積管制，到期後，直接以新版建蔽、容積管制。 3. 是否將樓高、外觀(例如引用都審機制)納入管制條

研析之條文範疇		預定討論事項
涉及章節	涉及條文	
		件。
第 4 章 應經申請同意條件、程序與使用地變更編定		由「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」案討論： 1. 使用項目對應之使用地類別 2. 應經申請同意、使用地變更編定等程序如何與功能分區查詢系統銜接。 3. 應經申請同意審查權限，是否得委辦給目的事業主管機關/地方政府。 4. 取得同意後是否訂定開發期限，應經同意之有效期限(草案第 39 條)。 5. 審查條件得否另訂要點(法無授權)(是否涉及人民權利義務)。
第 5 章 特殊地區土地使用管制	第 24 條：環境敏感地區	1. 海岸地區特殊規定(全國國土計畫、其他)。 2. 有無須訂定特殊規定之環敏區(如地質敏感區)。 3. 離島地區特殊規定。
	第 26 條：原住民族土地	1. 管制範疇、是否另訂專章。 2. 會商/會銜發布程序。
	第 27~28 條：國土復育促進地區	1. 復育計畫之土地使用建議事項。 2. 安全堪虞地區、安置及配套計畫是否納入管制規則，又有無使用項目/使用地變更之需求。
	第 29 條：未登記工廠	1. 「特定工業設施」、「產業用地(特)」等使用項目、使用地名詞是否確認。 2. 所在土地得否新建、改建、增建，土地範圍得否擴大。 3. 已取得特定工廠登記且已變更編定為特定目的事業用地者，轉換至國土計畫後辦理程序為何。 4. 已取得特定工廠登記惟使用地尚未變更編定者，於國土計畫階段辦理程序為何。
	第 30 條：文化資產	依據本身土地使用性質回歸一般性土管規定，不新增文化資產保存設施、文化資產保存用地。 如依文資法擬定相關保存/管理維護/修復再利用/再發展等計畫，得否突破一般性土管規定(例如自訂使用強度、容許使用項目)。
	第 31 條：山坡地	非都土管規則相關規定是否延續(如§52-1 興辦事業計畫面積不得小於 10 公頃...等)

研析之條文範疇		預定討論事項
涉及章節	涉及條文	
第 6 章 附則	第 32~34 條：既有 權益保障	1. 既有權益保障範疇(可建築用地開發權利、原合法建物使用權利) 2. 可建築用地得於一定期間內依原建蔽率、容積率開發，前開規定有無必要，一定期間如何訂定(5 年或更短)，有無相關法例可參考。 3. 既有丁建得否毗連擴大(非都土管規則第 31~33 條)
	第 36 條：建築管理	1. 非都市土地之建築管理規定 2. 離島是否與本島統一規定
	第 37 條：違規查處 機制	查處程序、分工
	第 38 條：罰則	母法有無授權、管制規則有無權限(行政罰法§4 處罰法定原則)訂定罰則規定或裁罰基準，或僅能規定行政性事項。

針對上表所列議題內容與國土計畫土地使用管制規則架構，規劃團隊將其分為「授權縣市訂定管制規則原則」、「容許情形及使用地管制內容」、「特殊設施之土地使用管制規定」、「應經申請同意之管制機制」、「環境敏感地區、特殊地區與國土復育相關管制」、「產業相關管制機制之銜接」、「涉及山坡地之管制內容」、「違規查處機制與罰則」以及「建築管理」，共九項主題進行說明。

第一節 授權縣市訂定管制規則原則

依據國土計畫法第 4 條規定，中央主管機關應辦理「全國性土地使用管制之擬定」，直轄市、縣（市）主管機關應辦理「直轄市、縣（市）特殊性土地使用管制之擬定、執行。」又同法第 10 條規定，直轄市、縣（市）國土計畫應載明「土地使用管制原則」，且第 23 條第 4 項規定：「直轄市、縣（市）主管機關得視地方實際需要，依全國國土計畫土地使用指導事項，由該管主管機關另訂管制規則，並報請中央主管機關核定」。

為引導直轄市、縣（市）主管機關擬定土地使用管制原則，全國國土計畫除規定國土功能分區分類（共 4 分區、19 分類）之土地使用指導事項外，並於「土地使用基本方針」揭示「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）主管機關應依據本法規定，擬定各該國土計畫，以彰顯地方資源特性，且直轄市、縣（市）主管機關並得依本法第 23 條第 4 項規定，另訂管制規定，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。」

由前開相關規定可以瞭解，不論國土計畫法或全國國土計畫並未規定直轄市、縣（市）特殊性之土地使用管制規定，應較全國性土地使用管制規定更為嚴格或更為限縮，反而應更能符合地方資源特性及需要。因此規劃團隊為協助直轄市、縣（市）政府研擬土地使用管制規定，訂定相關應注意事項，彙整直轄市、縣（市）國土計畫規劃手冊及縣市國土計畫案例，確認條文研擬妥適性。

壹、直轄市、縣（市）國土計畫規劃手冊

依據直轄市、縣（市）國土計畫規劃手冊所列，於各縣市國土計畫中，針對「直轄市、縣(市)因地制宜土地使用管制原則」，研擬規劃參考方向如下：

一、按國土計畫法第 10 條規定，直轄市、縣（市）國土計畫應載明「土地使用管制原則」，且依據國土計畫法第 23 條第 4 項規定：「直轄市、縣（市）主管機關得視地方實際需要，依全國國土計畫土地使用指導事項，由該管主管機關另訂管制規則，並報請中央主管機關核定。」，故直轄市、縣（市）國土計畫應於符合全國國土計畫之土地使用指導事項下，研擬各該土地使用管制原則；此外，直轄市、縣（市）國土計畫並得考量地方特殊國土保育保安、農業生產環境維護或城鄉發展之需要下，訂定因地制宜土地使用規定，於各該直轄市、縣（市）國土計畫公告實施後，另循程序由直轄市、縣（市）政府另訂管制規則，報內政部核定，否則不得另訂之。

二、直轄市、縣（市）國土計畫之土地使用管制原則，其研擬方向如下：

- (一) 全國國土計畫已明定國土功能分區分類之土地使用指導事項，直轄市、縣（市）國土計畫應於符合指導事項下，研擬更細緻之管制原則，包含：
 - 1. 適用之區位。
 - 2. 可建築用地及其強度。
 - 3. 應經申請同意使用項目、條件、程序。
 - 4. 免經申請同意使用項目。
 - 5. 禁止或限制使用及其他應遵行之土地使用管制事項。
- (二) 前開適用區位應為具體適用之空間範圍，例如全縣（市）、具體可辨識範圍（如○○森林遊樂區，經有關機關核定公告者）等。
- (三) 計畫內容應表明其另訂原則之區位、以及何種國土功能分區分類之容許使用項目及使用強度需調整。例如：特定地區之某一國土功能分區分類，不得（或得）允許作為特定目的等使用，且該範圍內其使用強度得酌予降低。
- (四) 直轄市、縣（市）主管機關得訂定比中央主管機關所定之土地使用管制事項更為彈性的規定，不一定需更為嚴格。
- (五) 直轄市、縣（市）國土計畫如有提出有別於全國國土計畫土地使用指導事項之管制原則者，應提出訂定管制規定之相關論述，包含當地情況與全國其他地方不同，說明下列事項，納入技術報告書中：
 - 1. 管制目的：說明土地使用管制原則訂定之特定目的或目標，例如：為資源維護、遊客安全、解說服務與教育研究需要，於特定地區得設置相關設施。
 - 2. 適用範圍：說明土地使用管制原則之適用區位、空間範圍。
 - 3. 現況管制情形：說明該適用範圍之原依區域計畫法、都市計畫法或國土計畫法之土地使用管制情形、規則或有關規範。
 - 4. 因地制宜管制之必要情形（特殊性、相容性、合理性）：
 - (1) 特殊性：中央所定之土地使用管制規則無法因應當地特殊需要者。
 - (2) 相容性：符合全國國土計畫土地使用指導事項。
 - (3) 合理性：符合直轄市、縣（市）國土計畫空間發展及成長管理計畫內容者。

5. 其他適法性說明：說明土地使用管制原則內容是否涉及並符合各目的事業主管機關相關法令之規定。

貳、國土計畫審議會決議之因地制宜土地使用管制原則審查方式

經內政部國土計畫審議會 109 年 6 月 5 日專案小組會議、109 年 6 月 19 日第 8 次大會決議，有關直轄市、縣（市）國土計畫草案之土地使用管制原則審查基準包含：

一、符合全國國土計畫土地使用指導事項

各直轄市、縣（市）國土計畫草案載明之因地制宜土地使用管制原則，應明確說明符合全國國土計畫第九章土地使用指導事項之項次及指導內容。例如國土保育地區第 2 類欲新增「觀光遊憩管理服務設施」，應指明其符合全國國土計畫第九章有關國土保育地區第 2 類第 1 點指導事項，即「提供水資源、森林資源、動植物資源、文化景觀等資源之永續經營，土地使用在不超過環境容受力下，得允許一定規模以下開發利用或建築行為…」等內容。

二、符合部門政策方向及具體需求

應有明確之空間發展政策或部門政策指導，包括評估各類型產業發展或專案輔導合法化等需求總量，以佐證自訂土地使用指導原則之合理性，而其適用區位應屬各該直轄市、縣（市）國土計畫之發展重點，應於部門空間發展計畫加以敘明。同時，考量其因地制宜之必要性，其國土計畫草案應說明內政部營建署所研析之容許使用情形未符合地方發展需求，因其特殊情形需自訂土地使用指導原則。

三、明訂適用國土功能分區分類及空間區位條件

考量前述特殊情形需求，應於國土計畫中明訂適用之國土功能分區分類，以及該功能分區分類下得允許使用之具體空間範圍（例如：○○國家風景區）。

四、明訂相關審查程序

因應地方特殊需求，而新增有別於內政部營建署研擬之國土計畫土地使用管制規則草案之使用項目時，原則應將其列為「應經申請同意使用項目」後續即應項國土計畫主管機關申請同意使用，或依國土計畫法第 24 條申請使用許可；除此以外，亦應明訂其申請程序及審查同意要件。

五、明訂相關配套措施

應就該自訂土地使用管制原則對所在國土功能分區分類影響程度，訂定相關配套控管機制，包含績效管制處理原則、申請面積上限等，以避免影響國土保安或農業生產環境。前述績效管制處理原則僅涉及土地使用性質、強度，其餘涉及

其他目的事業主管法令者（如建築、空氣污染、污水排放等行為管制），應於國土計畫之「應辦事項及實施機關」載明應配合機關，由各該目的事業主管機關協助修正或新訂法令、計畫據以執行。

六、因應直轄市、縣（市）國土計畫 5 年通盤檢討之規定，於下次通盤檢討時，於內政部國土計畫審議會需說明自訂土地使用管制原則之管理、執行成效，以利檢討該土地使用管制原則得否延續、或進行必要調整，或應回歸全國一致性土地使用管制規定。

故各直轄市、縣（市）國土計畫草案所列針對因地制宜之土地使用管制原則檢核表，應以符合全國國土計畫指導、部門政策內容、區位條件、辦理程序與配套措施再予檢視。各土地使用管制原則經內政部國土計畫審議會大會通過後，即應依國土計畫法第 23 條第 4 項規定，就前開管制原則訂定細緻性規定。

參、針對特殊性土地之使用管制原則之研擬

一、直轄市、縣（市）國土計畫草案之國土計畫草案之特殊性土地使用管制原則

經查目前各直轄市、縣（市）國土計畫草案，包含新北市等各直轄市、縣國土計畫草案（以其報內政部審議之國土計畫草案內容進行彙整），其研擬之特殊性土地使用管制原則如表 3-1-2 所列，大多就其特殊性土地使用管制規定研擬適用之國土功能分區分類、區位條件、應辦理程序、應符合條件及得使用項目，惟均未提出使用強度、使用地編定類別等相關內容。

表 3-1-2 各直轄市、縣市國土計畫草案之特殊性土地使用管制原則分析表（以嘉義縣為例）

計畫類別	分區別	土地使用管制原則	國土計畫審議會決議之因地制宜土地使用管制原則審查方式				
			符合全國國土計畫土地使用指導事項	符合部門政策方向及具體需求	明訂適用國土功能分區分類及空間區位條件	明訂相關審查程序	明訂相關配套措施
嘉義縣	國保一	7.位於沿海自然保護區內之農業生產用地，在不妨礙國土保育者，得依「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」申設水產養殖之室外生產、室內生產、管理、經營等設施。	土地使用以加強資源保育、環境保護及不破壞原生環境及景觀資源為原則。	1.推動漁業產業升級，留設漁業相關產業發展用地。 2.養殖漁業生產專區 8 個，共 1,564 公頃；魚塭集中區 2 個，共 126 公頃；淺海牡蠣養殖區劃漁業權區 46 區，共 9,731 公頃。	沿海自然保護區內（國保一）之農業生產用地。	應經申請設置水產養殖之室外生產、室內生產、管理、經營等設施。	依「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」
		—		（無明確功能分區及其分類） 屬行政院農業委員會林務局經管國有林地。	—	適用「國有林地暫准放租、水田、旱地解除林地實施後續計畫」	
	國保二	7.位於本計畫指認特定發展地區(雲嘉南濱海國家風景區、阿里山國家風景區、西拉雅國家風景區)範圍內之土地,除依全國國土計畫土地使用指導事項及國土計畫土地使用管制規則之規定外,得申請觀光商業發展及相關設施使用,包	1.土地使用在不超過環境容受力下,得允許一定規模以下開發利用或建築行為。 2.生態旅遊、環境教	1.西拉雅：主要用地需求位於中埔鄉遊客中心、圓山公園、石碇林場、澗水溪溫泉公園及大埔資訊	（無明確功能分區及其分類） 雲嘉南濱海國家風景區、阿里山國家風景區、西拉雅國家風景區之特定發展地區（觀光遊憩	得應經申請同意作觀光商業發展及相關設施使用。	—

計畫 區別	分 區 別	土地使用管制原則	國土計畫審議會決議之因地制宜土地使用管制原則審查方式				
			符合全國國土計畫 土地使用指導事項	符合部門政策方 向及具體需求	明訂適用國土功能分區 分類及空間區位條件	明訂相關審查 程序	明訂相關配套 措施
		含旅館、觀光遊憩管理服務設施、遊憩設施、戶外遊憩設施等。	育及自然資源體驗之遊憩設施，原則應經申請使用許可，其建築量體限制在一定規模以下，且以必要性需求為限。	站，總用地需求為 229,467 平方公尺。 2.雲嘉南：主要用地需求位於南日本鹽業株式會社宿舍群、新塭場務所、南布袋濕地、高跟鞋教堂(布袋海景公園)、舊海巡哨所(灣U)、布袋文創旅館、好美里 3D 彩繪村及高雄關稅局布袋留置所。	區、服務設施區、一般使用區)。		
		8.位於山坡地範圍且具有糧食生產功能之農業生產用地，因農產特性需作簡易初級加工或設置產銷設施者，申請設施位於省道、縣道、鄉道周圍 500 公尺環域，或原區域計畫法編定之農牧用地、林業用地，面積一定規模以下，經直轄市、縣（市）主管機關及農業主管機關會商有關機關認定不妨礙國土保育及保安者，並符合《申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法》及各目的事業主管機關之規定，得申請作農作加工、集運設施使用。	土地使用在不超過環境容受力下，得允許一定規模以下開發利用或建築行為。	—	山坡地範圍且具有糧食生產功能之農業生產用地。(國保二、農三)	得應經申請同意作農作加工、集運設施使用。	符合《申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法》及各目的事業主管機關之規定
		9.屬行政院農業委員會林務局經管國有林地，依「臺灣省國有林事業區內濫墾地		—	(無明確功能分區及其分類)	—	適用「國有林地暫准放租、

計畫 區別	分 區 別	土地使用管制原則	國土計畫審議會決議之因地制宜土地使用管制原則審查方式				
			符合全國國土計畫 土地使用指導事項	符合部門政策方 向及具體需求	明訂適用國土功能分區 分類及空間區位條件	明訂相關審查 程序	明訂相關配套 措施
		清理計畫」(含歷次補辦清理)放租之暫准建地，且適用「國有林地暫准放租、水田、旱地解除林地實施後續計畫」者，經目的事業主管機關認定不妨礙國土保育保安者，並認定無立即影響承租人生命財產危害之虞者，得作住宅、零售設施、餐飲設施等使用。			屬行政院農業委員會林務局經管國有林地。		水田、旱地解除林地實施後續計畫」
	農 一	5.於農業發展地區第四類 500 公尺環域範圍內，面積一定規模以下，經直轄市、縣（市）主管機關及農業主管機關會商有關機關認定不妨礙農業生產環境者，並符合《申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法》及各目的事業主管機關之規定，得申請作產、製、儲、銷等簡易農業加工設施使用。	以農業生產及必要產銷設施使用為原則。	—	（無明確功能分區及其分類） 農業發展地區第四類 500 公尺環域範圍內。	得應經申請同意作產、製、儲、銷等簡易農業加工設施使用。	符合《申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法》及各目的事業主管機關之規定
	農 二	4.位於本計畫指認特定地區(雲嘉南濱海國家風景區、阿里山國家風景區、西拉雅國家風景區)範圍內之土地，除依全國國土計畫土地使用指導事項及國土計畫土地使用管制規則之規定外，得申請觀光商業發展及相關設施使用，包含旅館、觀光遊憩管理服務設施、遊憩設施、戶外遊憩設施等。	屬原依區域計畫法編定之可建築用地，經直轄市、縣（市）主管機關及農業主管機關認定不妨礙農業生產環境者，得繼續編定為可建築用地，並得調降其使用強度及減少容許使用項目。	1.西拉雅：主要用地需求位於中埔鄉遊客中心、圓山公園、石碇林場、澗水溪溫泉公園及大埔資訊站，總用地需求為 229,467 平方公尺。 2.雲嘉南：主要用地需求位於南日本鹽業株式會社宿舍群、新塭場務所、南布袋濕	（無明確功能分區及其分類） 雲嘉南濱海國家風景區、阿里山國家風景區、西拉雅國家風景區之特定發展地區（觀光遊憩區、服務設施區、一般使用區）。	得應經申請同意作觀光商業發展及相關設施使用。	—
	農 三	5.位於本計畫指認特定地區(雲嘉南濱海國家風景區、阿里山國家風景區、西拉雅國家風景區)範圍內之土地，除依全國國土計畫土地使用指導事項及國土計畫土地使用管制規則之規定外，得申請觀光商業發展及相關設施使用，包含旅				—	—

計畫 區別	分 區 別	土地使用管制原則	國土計畫審議會決議之因地制宜土地使用管制原則審查方式				
			符合全國國土計畫 土地使用指導事項	符合部門政策方 向及具體需求	明訂適用國土功能分區 分類及空間區位條件	明訂相關審查 程序	明訂相關配套 措施
		館、觀光遊憩管理服務設施、遊憩設施、 戶外遊憩設施等。		地、高跟鞋教堂 (布袋海景公園)、 舊海巡哨所(灣 U)、布袋文創旅 館、好美里 3D 彩 繪村及高雄關稅 局布袋留置所。			
		6.屬行政院農業委員會林務局經管國有林 地，依「臺灣省國有林事業區內濫墾地 清理計畫」(含歷次補辦清理)放租之暫 准建地，且適用「國有林地暫准放租、 水田、旱地解除林地實施後續計畫」者， 經目的事業主管機關認定不妨礙國土 保育保安者，並認定無立即影響承租人 生命財產危害之虞者，得作住宅、零售 設施、餐飲設施等使用。		—	(無明確功能分區及其 分類) 屬行政院農業委員會林 務局經管國有林地。	—	適用「國有林 地暫准放租、 水田、旱地解 除林地實施後 續計畫」

二、針對風景區或重要景觀地區之特殊性土地使用管制原則

依據 109 年 7 月 1 日國土計畫土地使用管制相關事宜第 21 次機關研商座談會議決議，國家級、直轄市、縣（市）級風景區或重要景觀地區範圍內土地，後續以通案性國土功能分區土地使用管制規則進行管制為原則。

惟考量風景區或重要景觀地區、重要觀光發展地區之發展需求，有因地制宜需要，將「國家風景區」、「直轄市、縣（市）級風景區或直轄市、縣（市）政府指定之重要觀光發展地區」分別規範其土地使用管制辦理方式。

（一）國家風景區具另訂特殊土地使用管制規定需求者，依國土計畫審議會討論後，據以納入國土計畫土地使用管制規則進行通案性管制

各國家風景區有訂定特殊土地使用管制規定需求者，各該風景區管理機關應提出下述事項，由交通部觀光局函送營建署提報國土計畫審議會討論後，再據以納入國土計畫土地使用管制規則：

1. 上位計畫或上位政策內容指導。
2. 符合全國國土計畫土地使用指導原則情形。
3. 使用項目及細目。
4. 設置區位（或適宜區位條件）。
5. 服務設施面積供需分析：包含現況分析、未來發展需求規模或總量。
6. 申請程序。
7. 其他有關事項（含績效管制等）。

（二）直轄市、縣（市）級風景區或直轄市、縣（市）政府指定之重要觀光發展地區得另定土地使用管制規則進行管制

直轄市及縣（市）級風景區或直轄市、縣（市）政府指定之重要觀光發展地區，如直轄市、縣（市）政府基於發展觀光及因地制宜需要，評估通案性國土功能分區土地使用管制規定仍無法符合當地特殊情況時，得另訂土地使用管制規則。

前項各該直轄市、縣（市）國土計畫應載明其特殊性及其必要性等相關說明，並於觀光部門計畫提出觀光發展構想外，並應明訂土地使用管制原則，其內容包含下列事項：

1. 上位計畫或上位政策內容指導。

2. 符合全國國土計畫土地使用指導原則情形。
3. 使用項目及細目。
4. 設置區位（或適宜區位條件）。
5. 服務設施及觀光遊憩設施之面積供需分析：包含現況分析、未來發展需求規模或總量。
6. 申請程序。
7. 其他有關事項（含績效管制等）。

綜上所述，規劃團隊就前述直轄市、縣（市）之特殊性土地使用管制擬定原則建議，調整初擬之草案條文內容，將相關應符合事項納入條文，如表 3-1-3 所示。

表 3-1-3 直轄市、縣市土地使用管制規定之草案條文調整方案建議

本管制規則草案條文	草案條文調整方案	
	條文	於說明欄增補內容
直轄市、縣(市)政府依本法第二十三條第四項規定另訂土地使用管制規則並經中央主管機關核定者，優先適用該管土地使用管制規則規定。	直轄市、縣(市)主管機關依本法第二十三條第四項規定，另訂管制規則並經中央主管機關核定者，優先適用該管制規則規定， <u>前開管制規則未規定事項，適用本規則規定。</u>	一、依本法第二十三條第四項規定，直轄市、縣（市）主管機關得視地方實際需要，依全國國土計畫土地使用指導事項，另訂土地使用管制規則報請中央主管機關核定。 二、按法令位階，直轄市、縣（市）主管機關另定之管制規則與本規則均屬國土計畫法授權訂定法規；另依國土計畫法以計畫引導土地使用管制之理念，本規則及直轄市、縣（市）主管機關另定之管制規則均應符合全國國土計畫土地使用指導事項；另就直轄市、縣（市）主管機關另定土地使用管制規定之訂定原則，亦經本部一百零九年六月十九日本部國土計畫審議會第 8 次會議討論同意。 三、此外，直轄市、縣（市）主管機關另定之管制規則係因應地方性特

本管制規則草案條文	草案條文調整方案	
	條文	於說明欄增補內容
		殊需求，為補充全國通案性管制規定之不足，除須於直轄市、縣（市）國土計畫載明特殊土地使用管制之原則外，該管制規則亦須報請本部核定，本部於核定過程並將就全國國土計畫指導內容、全國通案性土地使用管制規定之競合情形詳細檢核。 四、依上開理由，本條爰明定直轄市、縣(市)主管機關依法另訂之管制規則應優先適用，至相關程序性等事項於前開另定管制規則未明定者，仍應回歸本規則相關規定辦理。

肆、鄉村地區整體規劃協助納入因地制宜之管制規範

因應各直轄市、縣市國土計畫皆已報內政部審議，如後續有其因地制宜之規劃、發展方向及需求，尚可將其納入鄉村地區整體規劃中訂定。

以下規劃團隊就鄉村地區整體規劃應載明事項、與農村再生體系整併具地方特性之管制，以及未來納入鄉村地區整體規劃之管制示範說明進行說明。

一、鄉村地區整體規劃應載明事項

依據 106 年度「鄉村地區整體規劃策略及國土功能分區指導原則」委託案研析，認為鄉村地區規劃以糧食生產為主要任務，但同時亦扮演著與新世代經濟活動(多元複合經濟創新模式)及傳統農業經濟活動相容、塑造多元獨特空間型態，並兼顧地方文化保育及傳承之角色。因此鄉村地區整體規劃主要內涵，是藉由土地使用管制予以鄉村地區土地發展與指導，引導資源調整分配組合，其發展核心理念包含：提出下世代鄉村地區之最適生活化模式

(二) 調適人口變遷下的新世代人才培育

(三) 鄉村生活新智慧產業與友善土地的生活智慧

(四) 融合生活美學與鄉村生態之未來生活地景無所不在

(五) 社會整合計畫回應實際空間需求

如圖 3-1-1 所示為該委辦案所提出之鄉村地區整體規劃流程圖，鄉村地區規劃作業蓋可分為階段一鄉村地區總體規劃，包含資料蒐集調查及分析、整體願景與策略、綱要計畫與行動方案；階段二土地使用計畫，包含各目的事業主管機關之意見徵詢、後續計畫審議內容；階段三為實質建設計畫，包含人民陳情、提案分工與後續計畫調整等。

(一) 階段一、鄉村地區總體規劃：整體願景與策略、綱要計畫與行動方案

為達成鄉村地區總體規劃之核心理念，其規劃範圍不限單一行政轄區，以鄉、鎮、市、區為主，並視實際需要得併入周邊相關行政轄區或生活圈。根據人們居住與生活需求，以及環保和地景維護之理想，於綱要計畫中可涵蓋以下面向：

1. 空間結構

(1) 土地使用分區：土地需求、使用項目、公共空間

(2) 鄉村紋理與建築設計

2. 交通旅運：主次要道路分級規劃
3. 能源與資源：日常垃圾分類與減量、推動綠色交通
4. 社會與經濟：培養地方居民自覺參與及投入

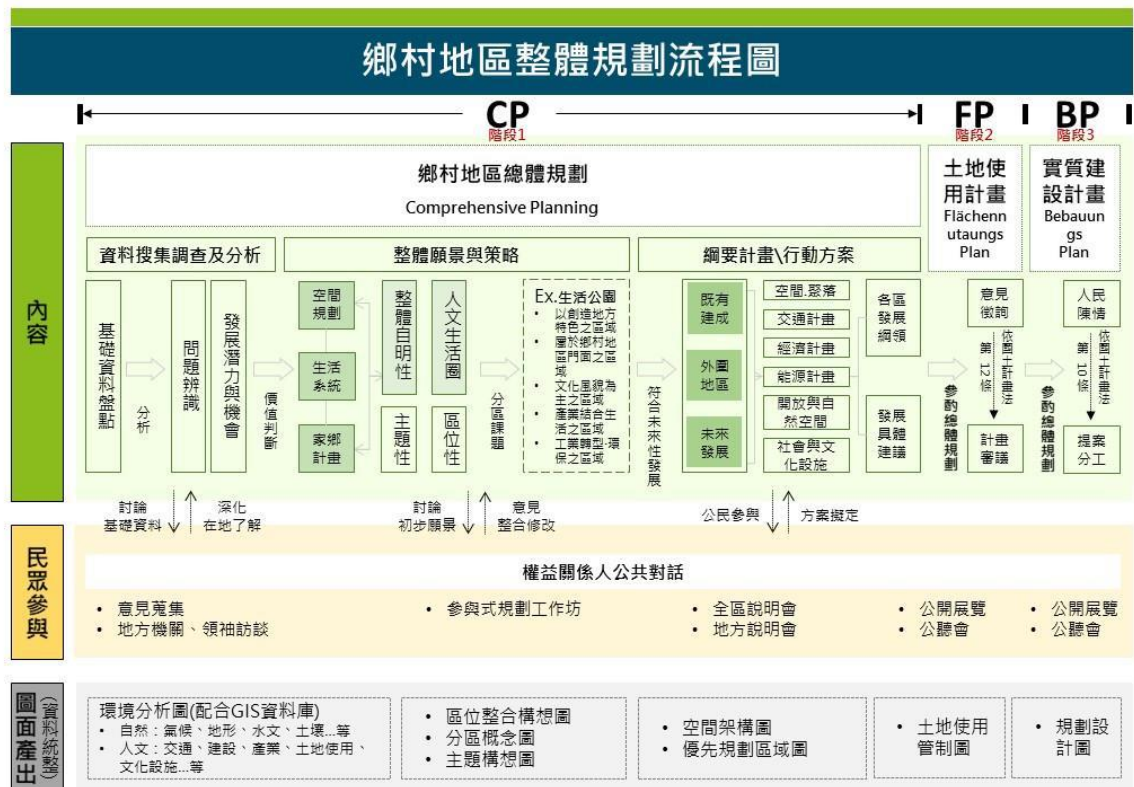


圖 3-1-1 鄉村地區規劃作業架構

資料來源：鄉村地區整體規劃策略及國土功能分區指導原則委辦案（106 年度）

(二) 階段二、土地使用計畫

土地使用計畫為後續變更直轄市、(縣)市國土計畫之應載明事項，依該委辦案研擬內容，其應包含空間發展構想及成長管理、交通、能源、開放與自然空間、經濟、社會與文化設施、公共設施等相關發展計畫，同時因應各自發展需求，得研擬因地制宜之土地使用管制原則，並得盤點當地所需之公共設施項目及其適宜區位，進行跨部門綜合評估分析，如圖 3-1-2 所示。

(三) 階段三、實質建設計畫

為鄉村地區整體規劃之實施主體，一般民眾、產業相關人士或地方政府皆可透過相關城市予以執行。



圖 3-1-2 鄉村地區規劃與其他部門計畫關係圖

資料來源：鄉村地區整體規劃策略及國土功能分區指導原則委辦案（106 年度）

二、與農村再生體系整併具地方特性之管制

以鄉鎮市區為規劃範圍之鄉村地區整體規劃，將無可避免與農村再生體系產生互動，包含以縣市政府研議執行的農村再生總體計畫、以社區為主的農村再生計畫等。如表 3-1-4 所示為農村再生體系之各項計畫內容，原則農村再生體系之計畫內容，其涉及產業發展、文化層面部分將不受國土計畫之影響，惟其涉及實質建設、土地使用管制或風貌營造部分需納入空間規劃考量。

表 3-1-4 農村再生體系各項計畫尺度、性質與研擬單位比較

尺度	計畫名稱	性質	研擬單位	備註
全國	農村再生政策方針	指導方針	農委會水保局	
縣市政府	農村再生總體計畫	空間發展計畫／建設綱要計畫	直轄市、縣(市)政府主管機關	
	農村再生發展區計畫	空間計畫／土地使用計畫		得就農村再生計畫、土地使用性質研訂再生發展區計畫，進行分區規劃與管制，並配置公共設施
	年度農村再生執行計畫	建設計畫		農村社區依已核定再生計畫內容，向

尺度	計畫名稱	性質	研擬單位	備註
				地方政府提出執行計畫需求 ■ 地方政府彙整各農村社區需求，訂定年度農村再生執行計畫，送中央審議
社區	農村再生計畫	願景計畫	社區組織代表	

以下以雲林縣之農村再生總體計畫、雲林縣古坑鄉華山社區農村再生計畫為例，敘明其與國土計畫之關聯，並敘明有其因地制宜管制之必要。

(一) 雲林縣農村再生總體計畫與縣市國土計畫關係

依據民國 100 年核定之雲林縣農村再生總體計畫內容，如表 3-1-5 所示為其彙整之發展課題與未來建設重點，其主要聚焦在農業空間發展所需，以下就涉及空間規劃或實質建設部分，說明其與國土計畫之關聯。

表 3-1-5 民國 100 年核定之雲林縣農村再生總體計畫內容概要

農村發展課題	功能分區劃分與建設重點彙整
(一) 生產環境 1. 農產品種類眾多，但缺乏品牌建立、行銷推廣 2. 農村年齡結構老化，農業生產力降低 (二) 生活環境 1. 具保存意義之傳統歷史建築缺乏修繕 2. 城鄉資源分配不均 (三) 生態環境 1. 部份外來開發行為有可能衝擊農村原有自然生態景觀 2. 地層下陷	(一) 水漾山城區（林內鄉、斗六市、古坑鄉）：以發展有機的生態產業為主；應減少人為開發以保留生態完整性；若需興建大型工程，需鎮密考量生態工法，建造生態廊道 (二) 文鄉發展區（莿桐鄉、西螺鎮、虎尾鎮、斗南鎮）：發展歷史及生活便利為主，保存虎尾糖廠 (三) 精緻農業區（二崙鄉、崙背鄉、麥寮鄉、土庫鎮、褒忠鄉、東勢鄉、大埤鄉）：以傳統農業及宗教信仰為重點，保存台灣傳統文化；打造安全、無毒的農產機制 (四) 深耕鄉城區（元長鄉、北港鎮、水林鄉）：將產業結合生活文化旅遊路線，活化建立品牌與通路 (五) 國際濱海區（台西鄉、四湖鄉、口湖鄉）：以當地臨海漁業導入觀光旅遊，成為特有觀海旅遊路線

1. 應納入國土計畫功能分區分類劃設考量，部分設施應做為重要基礎建設納入部門空間發展計畫

如欲加強生態保育及環境復育，於國土計畫中應將其所列欲加強生態保育、環境復育範圍，納入功能分區分類之劃設考量；部分設

施如由地方政府或中央目的事業主管機關主導之農產品加工區／農業科技園區、連續式滯洪池設置，應納入部門空間發展計畫，使國土計畫得配合該項設施調整其周遭功能分區分類劃設。

2. 縣市國土計畫得為特定地區提出其特殊管制原則

以雲林縣農村再生總體計畫所列水漾山城區，強調應減少人為開發以保留生態完整性，則其所指範圍可藉由另訂管制原則達成開發減量之目標；文鄉發展區欲發展歷史及生活便利為主，其歷史及宗教等文化保存，可藉另訂管制原則，協助執行後續土地利用管制。

3. 由成長管理計畫協助農村再生執行之效率，並提供平台確保各部門發展計畫不致衝突

以雲林縣農村再生總體計畫為例，配合麥寮港轉型為工商綜合港，雲林縣欲建立「國家級農產品物流專區」以促進其農業發展，如將該範圍整體納入成長管理計畫之未來發展地區，則可確保該專區及其周邊地區得以儲備用地形式保留下來（避免做為其他使用），或納入功能分區分類劃設中城鄉發展地區第 2-3 類範圍，以工商綜合港及物流專區等整體開發形式，以利後續開發審議及管制。

(二) 農村再生計畫與縣市國土計畫關係

以雲林縣古坑鄉華山社區農村再生計畫為例，其社區願景為「咖啡之鄉、文化之村、生態社區」欲使咖啡產業精緻化、傳統文化生活化、生態環境優質化，依社區財務規劃表所列，整理其欲實施之項目內容與建議執行單位如表 3-1-6，其欲實施項目橫跨 100-103 年，於表中僅列出 100 年度內容示意。以下即參酌此表，針對涉及空間規劃或實質建設部分，說明其與國土計畫體系之關聯。

表 3-1-6 民國 100 年核定之古坑鄉華山社區農村再生計畫（100-105 年）

年度	實施項目	實施內容	建議執行單位
100	文學步道石板路面鋪設工程與週邊綠美化	文學步道下方替換文學步道碎石路面為石板路面及生態池修繕與綠美化	水土保持局
	華山生態祭	社區辦理敬天地儀式讓萬物休養生息一段時間後帶領生態旅遊活動及生態體驗	華山社區發展協會
	咖啡節產業活動	台灣咖啡節活動媒體行銷、大型表演活動、生豆評鑑、花式咖啡比賽、咖啡樂活市集	雲林縣政府
	教育農園修繕及環境美化	教育農園修繕及環境美化	水土保持局
	208 線休閒空間改造與紫斑蝶生態	208 線休閒空間改造與賞紫斑蝶活動	水土保持局

年度	實施項目	實施內容	建議執行單位
	山腳聚落至南天宮路，擇一地點設置休憩涼亭與公園	山腳聚落至南天宮路路段休憩空間與公園	水土保持局
	華山咖啡與音樂饗宴	咖啡與音樂饗宴每週固定在各店家或民宿辦理小型音樂會	華山社區發展協會
	產業與生態紀錄片	紀錄華山社區產業與生態故事，作為社區教學或參訪團體餽贈品	華山社區發展協會
	福華宮停車場環境綠美化廁所興建工程	福華宮為華山門面，人車聚焦點急需展現與遊客方便	水土保持局
	核心各聚落區環境綠美化	各聚落區環境綠美化	水土保持局
	自來水加壓站綠美化工程	加壓站水泥牆美化	雲林縣政府
	雲 210 線鄉道擋土牆改善	雲 210 線鄉道旁擋土牆改善	水土保持局
	古厝區傳統建築外觀修繕，並塑造文化走廊	華山村松林 30 號、雲 208 古厝區修繕及文化走廊塑造	水土保持局
	社區村花計畫	徵選村花種植山茶花、山芙蓉	華山社區發展協會
	社區活動空間營造	社區活動空間營造與遊客中心修繕	雲林縣政府
	社區簡易污水處理系統	社區簡易污水處理系統	水土保持局
	咖啡文化館與咖啡創藝工作坊	咖啡文化館及籌設咖啡為主題之創作工坊，發展創意商品行銷華山	雲林縣政府
	農村工作假期體驗	採筍、摘橘子、咖啡採果等農村工作體驗及手工造紙體驗	雲林縣政府
	華山公共空間藝術創作	轉角美學裝置藝術	水土保持局
	農村再生參訪活動與社區人力培訓	優質農村觀摩學習之旅與社區人力培訓	水土保持局
	小小咖啡達人比賽與烘焙大師比賽	兒童體驗咖啡沖煮樂趣與咖啡知識傳承，全國烘焙高手切磋技藝互相觀摩學習	水土保持局
	無線上網設置	景點及店家設置無線上網使遊客 easy go	水土保持局
	營造華山水氣圍商圍環境	利用華山夏季豐沛水資源，辦理樂水活動	古坑鄉公所
	公共工程維修費用	公共工程後續管理維護	水土保持局
	防災監測及演練	土石流防災監測及演練	水土保持局

1. 此為社區擬定計畫，與國土計畫、鄉村地區整體規劃原則無直接相關

農村再生計畫屬社區層級自訂計畫內容，原則與國土計畫無相關，惟目前鄉村地區整體規劃以鄉鎮市為單位，其規劃內容勢必須該鄉鎮市（內各社區）之相關計畫，其第三階段實質建設計畫可能得參酌部分農村再生計畫需求研定。

2. 建築風貌規範應比照農村再生發展區計畫之農村景觀及建築風貌規範，於國土計畫或鄉村地區整體規劃中，指認特定地區另訂土地使用管制規則

農村再生計畫涉及空間規劃或實質建設部分，包含農村再生設

施投入、建築風貌規範，後者如農村再生發展區計畫所列「農村景觀及建築風貌規範」相同，與農村再生總體計畫部分重疊，應於國土計畫或鄉村地區整體規劃中，以指認特定地區方式，另訂其土地使用管制原則。

3. 社區所提農村再生設施原則屬一般公共設施，原則得直接循其開發利用方式（屬應經、免經國土機關同意或使用許可）設置

而有關農村再生設施投入部分，參酌前述彙整之雲林縣古坑鄉華山社區農村再生計畫，其所列欲設置屬一般公共設施或得容許於該設置區位之功能分區分類，原則得直接循其開發利用方式（屬應經、免經國土機關同意或使用許可）設置。

三、未來納入鄉村地區整體規劃之管制示範說明

考量營建署目前刻正辦理三處鄉村地區整體規劃示範，包含高雄市美濃區、雲林縣古坑鄉以及宜蘭縣壯圍鄉，目前仍於土地使用計畫規劃，彙整地方議題與發展構想階段。

又有關農村再生體系之規劃，其涉及產業發展、文化層面部分將不受國土計畫之影響，惟其涉及實質建設、土地使用管制或風貌營造部分需納入空間規劃考量。因此規劃團隊建議待三處鄉村地區整體規劃計畫內容明確後，再檢視是否需調整本管制規則草案條文第 6 條內容，以利整體規劃之執行。

第二節 容許情形及使用地管制內容

全國國土計畫第九章土地使用指導事項中，明列中央國土機關應依土地使用基本方針、國土功能分區及其分類之土地使用指導事項、環境敏感地區土地使用指導原則、特殊地區及其土地使用指導原則等，研訂國土計畫土地使用管制規則等相關規定，規劃團隊摘錄如下：

壹、為落實國土功能分區指導功能，應依各國土功能分區及其分類之劃設原則及土地使用指導事項，分別訂定各國土功能分區分類得編定之使用地類別，同時訂定不同功能分區分類應有不同建築強度、容許使用項目等差異化土地使用管制。

貳、除國防、重大之公共設施或公用事業計畫，得於各國土功能分區申請使用（使用許可審議）外，各類型土地使用應符合本法及其授權訂定之管制規則，且使用許可不得變更國土功能分區、分類。

參、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。

原依區域計畫法第 15 條之 1 第 1 項第 2 款規定取得開發許可之案件，其使用管制及開發建築，仍依許可之開發計畫書圖及其許可條件辦理。

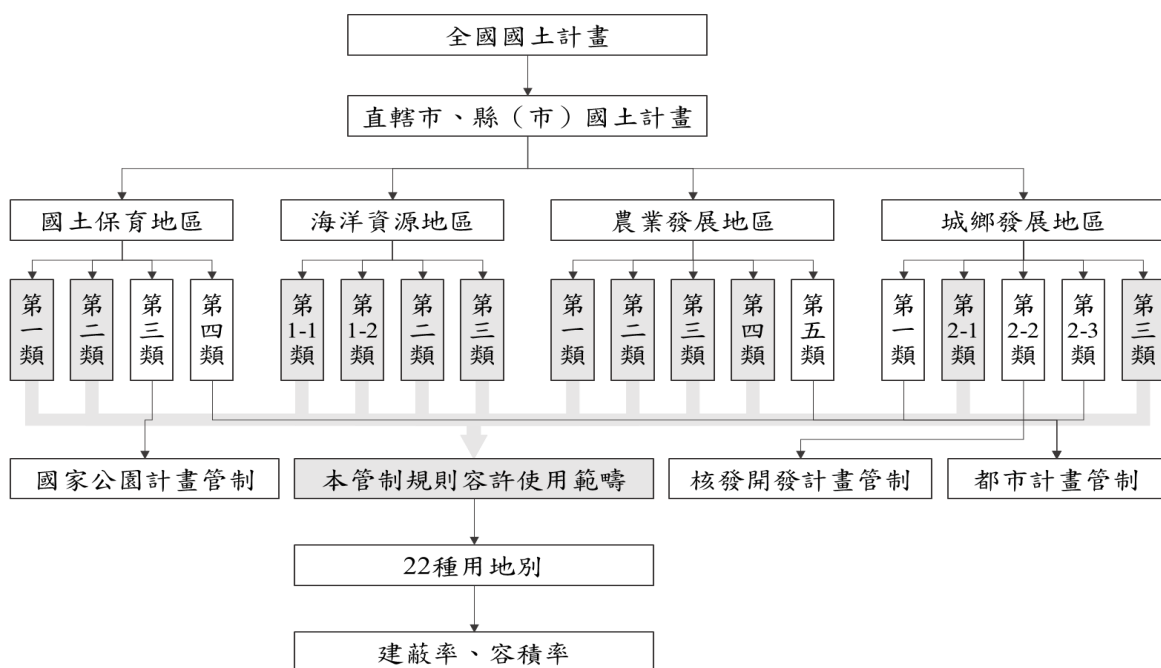


圖 3-2-1 國土計畫體系下土地使用管制架構圖

綜上所述，國土計畫土地使用管制規則應明確以土地資源、容受特性劃設各功能分區分類，因此建構以功能分區分類容許情形為主之管制架構，依全國國土計畫所列得劃設共 4 大功能分區與 18 種分類，並依使用性質不同訂定共 22 種使用地類別。

與非都市土地使用管制相異處在於其以「功能分區分類」進行管制，據其劃設之功能分區分類之容許使用，編定、變更使用地別，而其建築管理則延續非都市土地使用管制規則之設計，透過建築法與其他相關法規規定辦理。本節規劃團隊即以「容許使用項目範疇」、「使用地強度管制」範疇分別進行說明。

壹、容許使用項目範疇

容許使用項目範疇及其於各功能分區分類之容許情形，係國土計畫相關子法法制諮詢小組（106 年度）辦理，其研訂以《國土計畫法》第 21 條與全國國土計畫之功能分區分類劃設條件為原則，並考量現行容許使用情形予以訂定，其中如現行容許情形與未來功能分區分類之土地使用原則具衝突者，以國土計畫之土地使用原則（全國國土計畫第九章土地使用指導事項）為優先。

參照《國土計畫法》第 23 條，屬實施都市計畫或國家公園計畫者，仍依都市計畫法、國家公園法及其相關法規實施管制，故國土保育地區第 3 類、第 4 類、農業發展地區第 5 類、城鄉發展地區第 1 類並未訂定各使用項目之容許情形。海洋資源地區則比照現行非都市土地使用管制之區位許可模式，由營建署另訂使用項目與容許情形。

城鄉發展地區第 2-2 類則考量原核發開發許可地區（除鄉村區屬農村社區土地重劃案件者、特定專用區屬水資源設施案件者外）、屬依原獎勵投資條例同意案件、前經行政院專案核定案件已有其計畫管制內容，故亦不另訂該分區分類之容許情形。

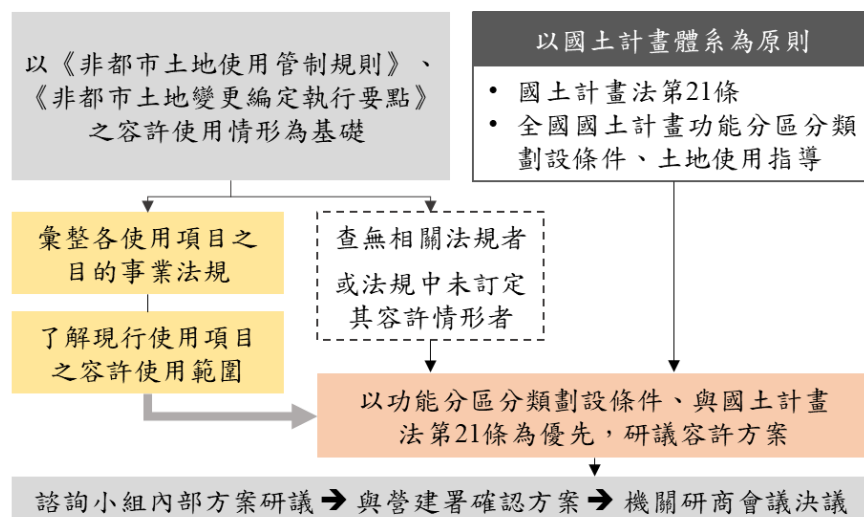


圖 3-2-2 容許使用情形制定操作流程

資料來源：國土計畫相關子法法制諮詢小組期末報告書（108.05）

一、新增容許使用項目之評估原則

依據 106 年度國土計畫相關子法法制諮詢小組案之彙整，係以非都市土地使用管制規則附表一、非都市土地變更編定執行要點第八點所列容許使用項目為基礎，釐清各細目實質使用性質以及各自目的事業主管機關後，參照營建署「周延、互斥」之整併方式為原則，考量實際使用需要，以及不同使用項目之容許情形差異，將細目進行拆解，分別歸納於同屬性之使用項目中，並將使用性質重複之細目別，整併為同一項細目內容，刪除附屬設施，並依相關目的事業法規與規定，以及各機關於歷次會議上所提之意見與考量，增加所需之容許使用項目與細目。

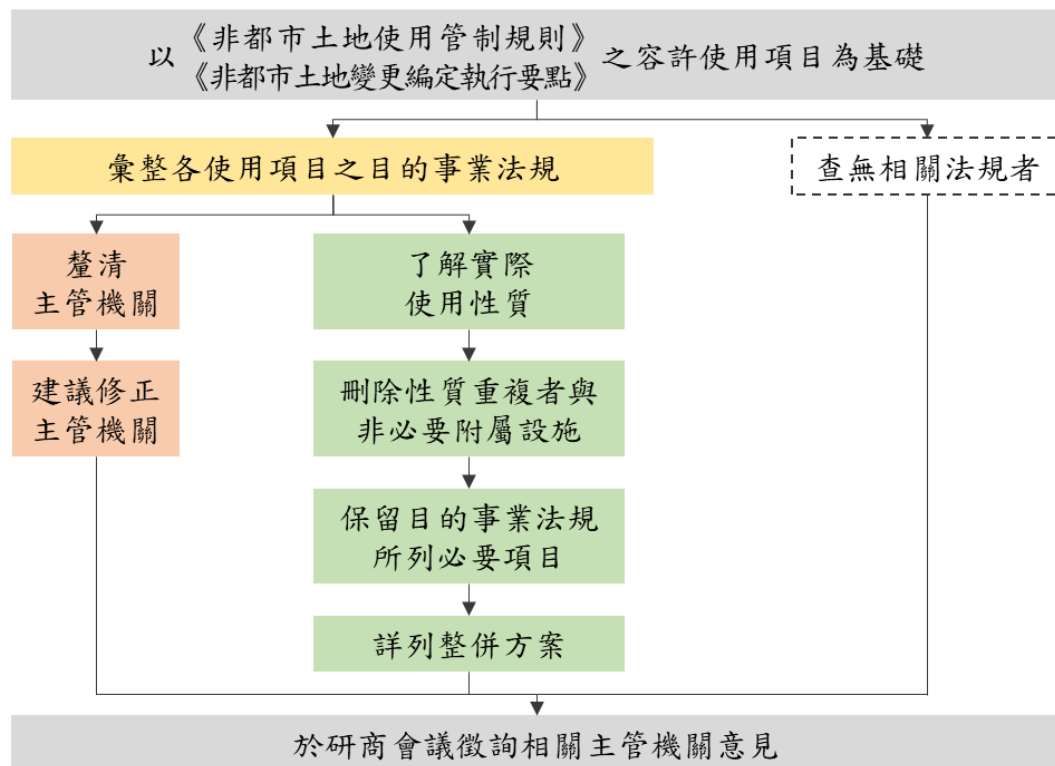


圖 3-2-3 容許使用項目整併操作流程

資料來源：國土計畫相關子法法制諮詢小組期末報告書（108.05）

表 3-2-1 整併方式與考量因素列表

整併方式	考量因素
拆分	考量實際使用需要，以及容許情形差異，將細目內容進行拆分
整併	重複細目別整併為同一項細目內容
刪除	為其他使用之附屬設施
新增	依非都市土地變更編定執行要點規定，增加之項目及細目
	依其他規定或考量，增加之項目及細目

資料來源：國土計畫相關子法法制諮詢小組期末報告書（108.05）

除前述既有使用項目之整併原則以外，該案亦彙整未來使用項目新增之評估原則，包含：

- (一) 屬既有容許使用項目及細目者，除經過特別討論過決定刪除者外，原則繼續保留。
- (二) 屬營建署自行新增者，須徵詢目的事業主管機關意見，再由本署考量新增與否。
- (三) 屬有關機關建議者，如確有「特定場域空間」，且既有容許使用項目無法容納，又「並非附屬於其他建築物或設施者」，原則同意新增。
- (四) 屬具具體目的之複合於其他使用之設施，需申請使用許可者，由營建署考量原則同意新增。

依上述原則，以及營建署召開之 20 場次研商會議（截至 109 年 6 月 5 日），目前國土計畫土地使用管制規則之容許使用項目已擴增至 73 項使用，包含事業用爆炸物儲存及其設施、農村再生設施等設施。

二、各容許使用項目之容許情形訂定方式

依據 106 年度國土計畫相關子法法制諮詢小組案之彙整，係以《國土計畫法》第 21 條與全國國土計畫之功能分區分類劃設條件為原則，考量現行容許使用情形予以訂定，其中如現行容許情形與未來功能分區分類之土地使用原則具衝突者，以國土計畫之土地使用原則（全國國土計畫第九章土地使用指導事項）為優先。

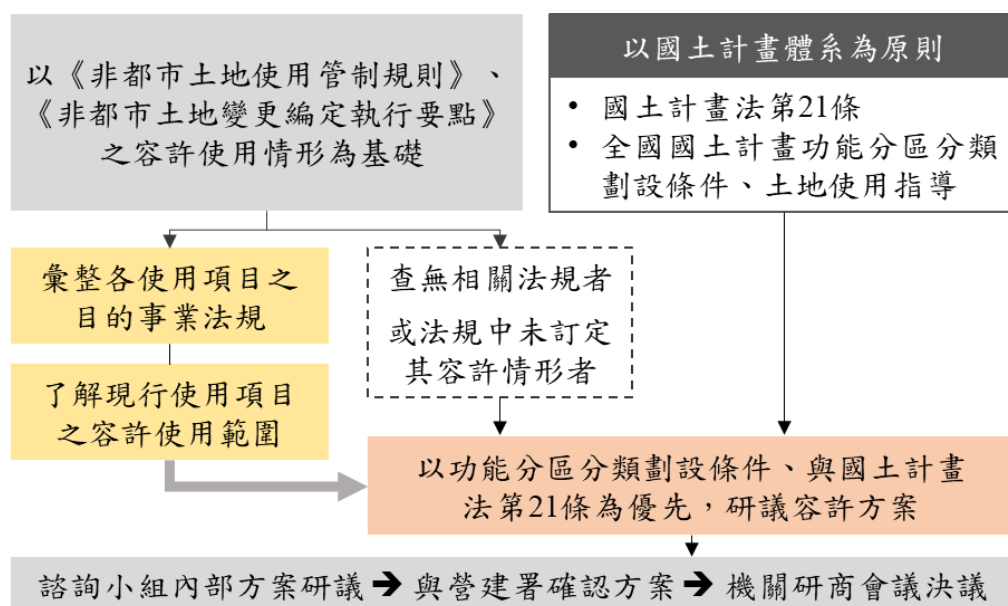


圖 3-2-4 容許使用情形制定操作流程

資料來源：國土計畫相關子法法制諮詢小組期末報告書（108.05）

參照《國土計畫法》第 23 條，屬實施都市計畫或國家公園計畫者，仍依都市計畫法、國家公園法及其相關法規實施管制，故國土保育地區第 3 類、第 4 類、農業發展地區第 5 類、城鄉發展地區第 1 類並未訂定各使用項目之容許情形。海洋資源地區則比照現行非都市土地使用管制之區位許可模式，由營建署另訂使用項目與容許情形。

城鄉發展地區第 2-2 類則考量原核發開發許可地區（除鄉村區屬農村社區土地重劃案件者、特定專用區屬水資源設施案件者外）、屬依原獎勵投資條例同意案件、前經行政院專案核定案件已有其計畫管制內容，故亦不另訂該分區分類之容許情形。

依上述原則，以及營建署召開之 20 場次研商會議（截至 109 年 6 月 5 日），目前國土計畫土地使用管制規則之容許情形需參照 109 年 2 月份公告之草案內容¹，該表左欄為國土計畫土地使用管制規則之項目、細目別，對應至各功能分區分類之容許情形以「●」代表免經同意，「○」代表應經國土計畫主管機關同意使用，如達一定規模以上，則須進行使用許可申請，而「×」代表不允許使用，右側「備註」則是容許情形訂定之考量與附帶條件說明。

三、既有使用地之容許情形保障

目前此部分由營建署持續與各目的事業主管機關召開研商會議調整，於 108 年 11 月之研商會議考量部分用地別經劃入未來的功能分區分類後，無法設置其原容許之使用項目，致其既有開發權益縮減，故特別研訂各使用地別之「既有權利」於各功能分區分類之容許使用情形²，於容許使用情形表中亦規劃部分得免經國土機關同意使用，部分使用項目則需經國土計畫主管機關同意使用，如達一定規模以上，則須申請使用許可。

四、各功能分區分類之容許使用項目與容許情形之草案條文研析建議

綜上所述，規劃團隊就前述各功能分區分類所涵蓋之容許使用項目，以及各項新設使用之容許情形、既有合法使用之容許情形，調整期中階段初擬之草案條文內容；此外，針對區域計畫實施前或原合法之建築，亦保留其合法使用權益，相關條文研析結果如表 3-2-2 所示。

表 3-2-2 容許使用項目、新設與既有合法使用之容許情形草案條文調整方案建議

條文	說明
國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區之各分類，應依附表一、附表二規定之免	一、依據全國國土計畫第九章各國土功能分區及其分類之土地使用指導原則，

¹ 使用項目情形表(109.02-新設) <https://www.cpami.gov.tw/filesys/file/chinese/dept/rp2/rp1090212-2.pdf>

² 使用項目情形表(既有權利保障) <https://www.cpami.gov.tw/filesys/file/chinese/dept/rp2/rp1090212-3.pdf>

條文	說明
經申請同意、應經申請同意、禁止之使用項目及其細目進行管制。 附表二規定之使用項目，限於原依區域計畫法編定之相關使用地類別，其使用不得超出原使用地編定範圍。 城鄉發展地區第二類之三範圍之土地，於完成新訂或擴大都市計畫法定程序，或依本法第二十四條申請使用許可核准前，適用附表一農業發展地區第二類容許使用規定，並應依第四章規定向直轄市、縣（市）主管機關申請同意使用。 海洋資源地區應依附表三規定之免經申請同意、應經申請同意、禁止之使用項目及其細目進行管制。 附表一、附表二規定屬應經申請同意之使用項目，如符合本法第二十四條第一項授權訂定之一定規模以上或性質特殊認定標準者，應依本法第二十四條規定申請使用許可。	第一項至第三項明定各國土功能分區分類容許、有條件容許（如附表二屬原依區域計畫法編定之合法用地者）及禁止之使用項目。 二、有關附表二限於原依區域計畫法編定之相關使用地類別，係考量我國非都市土地使用管制制度第一次轉換，實務上為避免造成衝擊過大影響民眾權益，又為兼顧國土計畫維護國土保安之目標，參考原非都市土地使用管制規則第六條附表一容許使用情形表，視使用項目性質適度容許原依區域計畫法編定之相關使用地，得於各國土功能分區分類申請住宅、零售、遊憩…等使用。 三、依本法第二十四條第一項規定，於符合本法第二十一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，應由申請人檢具書圖文件申請使用許可，且授權就上開一定規模以上或性質特殊土地使用訂定認定標準，又前開認定標準亦參考本規則附表一、附表二之應經申請同意使用項目定之，爰明定第二項，如符合前開認定標準之應經申請同意使用項目，應申請使用許可。
區域計畫實施前或原合法之建築物，經提出得認為合法房屋之證明文件，並經直轄市、縣（市）主管機關查證後，得於所在國土功能分區及其分類申請住宅使用。	一、明定區域計畫實施前或原合法之建築物權益保障。 二、有關「合法房屋認定證明文件」係針對實施建築管理前之房舍進行合法認定，依據內政部台(89)內營字第8904763號函規定，可檢附四種證明文件之一，據以認定之。又依據內政部台內營字第0910081401號令函第二點規定，檢附下列證明文件之一進行合法房屋認定證明：(一)建築執照。

條文	說明
	(二)建物登記證明。(三)未實施建築管理地區建築物完工證明書。(四)有該建築物資料之土地使用現況調查清冊或卡片之謄本。(五)完納稅捐證明。(六)繳納自來水費或電費證明。(七)戶口遷入證明。(八)地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。

貳、可建築用地之強度管制

現行 19 種用地別依據使用與編定情形將會轉換為國土計畫土地使用管制規則所列 22 種用地別（如圖 3-2-6 所示），其中依據國土計畫所受損失補償辦法草案，國土計畫土地使用管制規則可建築用地包含建築用地、產業用地、農業設施用地、礦石用地、遊憩用地、交通用地、殯葬用地、宗教用地、能源用地、環保用地、機關用地、文教用地、衛生及福利用地、特定用地及其他經中央主管機關認定之可建築用地。

因前述部分使用地別，其容許使用項目於過去並無獨立之使用地別容納，而多以特定目的事業用地設置之，故參酌現行非都市土地使用管制規則之特定目的事業用地建蔽率、容積率，以及宜蘭縣自訂之管制強度進行研擬，配合前述管制強度研議原則（山坡地較多之功能分區分類建議建蔽率與容積率訂為 40%、100%，而容許之開發設施具特殊需求者，得依其實際案例訂定容積率與建蔽率）。

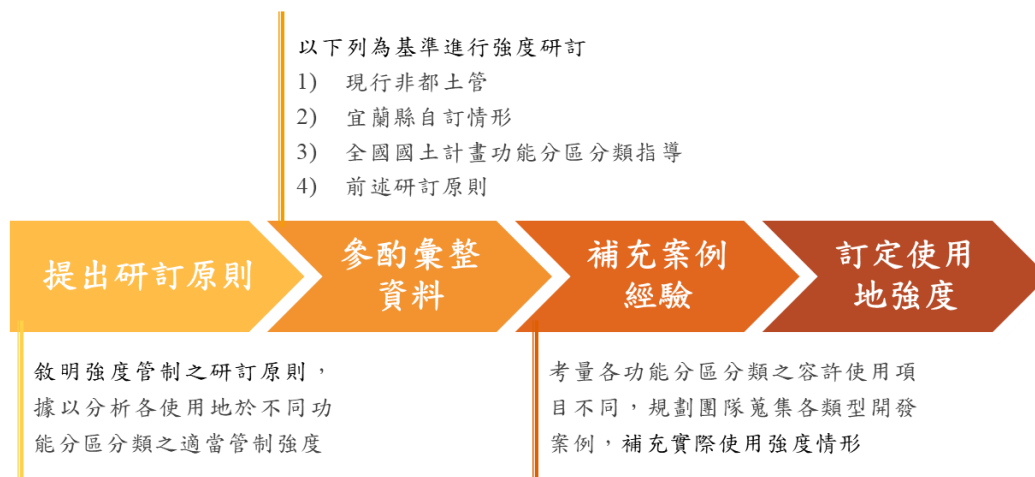


圖 3-2-5 國土計畫土地使用管制規則可建築用地之研議流程

研議流程如圖 3-2-5 所列，由規劃團隊、諮詢小組與營建署提出研訂共識後，參酌相關資料包含現行非都市土地使用管制規則所定強度管制、宜蘭縣自訂之強度管制案例、全國國土計畫功能分區分類指導等，再補充實際案例內容訂定強度管制，相關

研議內容已於期中報告書呈現，故規劃團隊於期末報告書中僅呈現強度管制原則之研議結果。

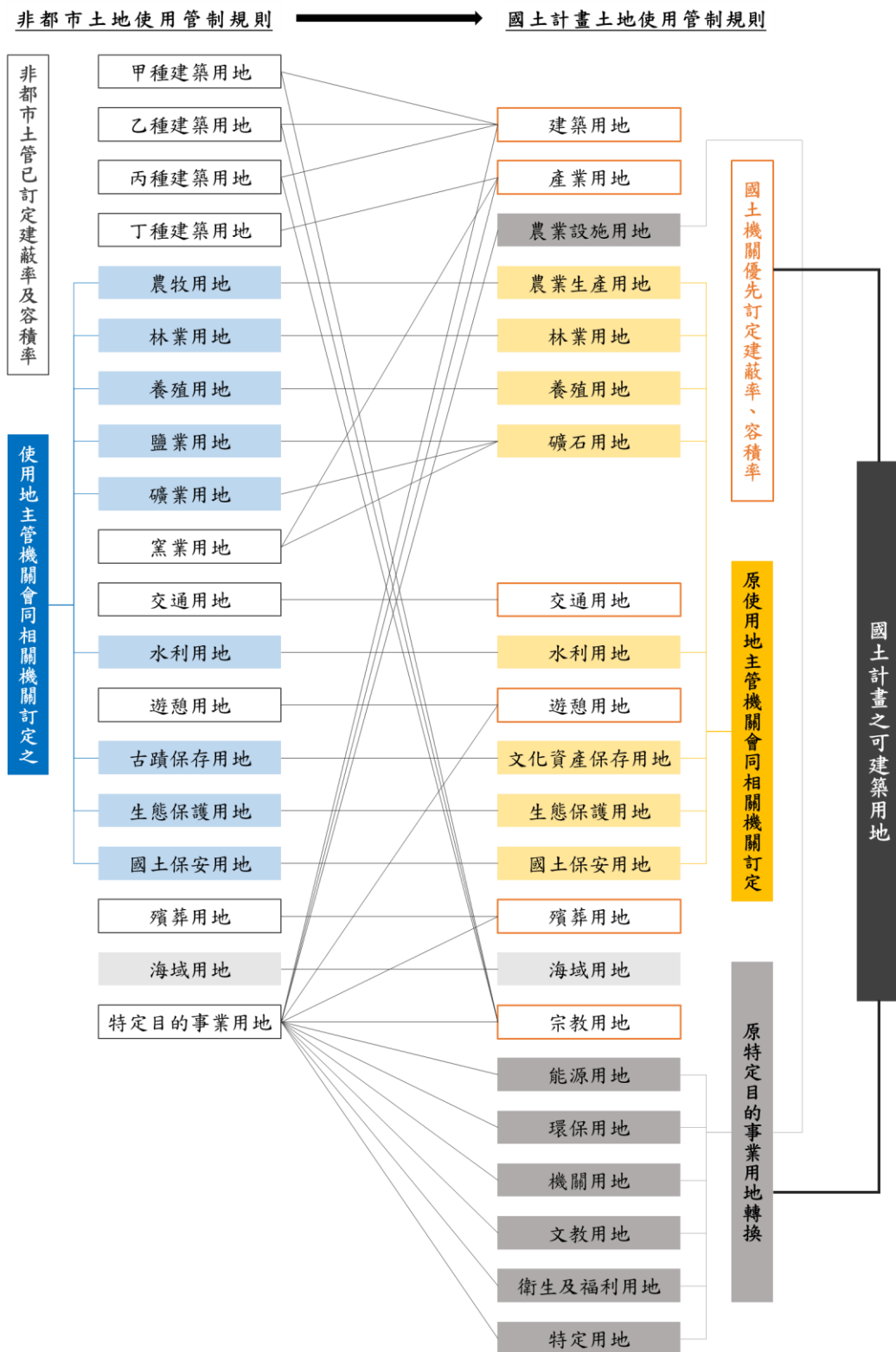


圖 3-2-6 新舊制度使用地編定類別前後對照圖

一、強度管制原則

現行非都市土地之使用強度（建蔽率及容積率），係於非都市土地使用管制規則第 9 條規定其上限（表 3-2-3），且為因應地方需求，該條文第 1 項並規定直轄市或縣（市）政府得視實際需要酌予調降，並報請中央主管機關備查；又為落實計畫管制，該條文第 3 項規定經主管機關核定之土地使用計畫，其建蔽率及容積率低於通案性之規定者，依核定計畫管制之。

表 3-2-3 非都市土地使用管制強度彙整表

使用地編定類別	建蔽率	容積率
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%
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%
農牧、林業、生態保護、國土保安用地	由行政院農業委員會會同建築管理、地政機關訂定	
養殖用地	由行政院農業委員會漁業署會同建築管理、地政機關訂定	
鹽業、礦業、水利用地	由經濟部會同建築管理、地政機關訂定	
古蹟保存用地	由文化部會同建築管理、地政機關訂定	

因都市屬人口較為稠密、工商業較為發達的地區，依據都市計畫法及相關法規規定，都市計畫住宅區建蔽率及容積率大多為 60%及 120%、商業區為 80%及 180%、工業區為 70%及 210%、風景區為 20%及 60%，兩相對照下，非都市土地相關使用地編定之使用強度，明顯高於都市計畫相關使用分區，例如乙種建築用地（60%、240%）高於住宅區（60%、120%）、丁種建築用地（70%、300%）亦高於工業區（70%、210%），非都市土地既係屬人口及工商業發展程度較低之地區，且將近 90%係屬環境敏感地區，依據當前國土空間發展政策方向，該等地區應朝低密度開發利用為原則，以兼顧環境保育及國土保育保安，惟現行法定使用強度卻高於都市計畫地區，顯見現行非都市土地之使用強度規定有檢討調整空間。

同時為呼應國土計畫之指導，強調城鄉發展應以城鄉發展區域範圍為主，並須建立城鄉發展秩序，規劃團隊參照歷次工作會議決議，先敘明強度管制之研訂原則，再據以分析各使用地於不同功能分區分類之建蔽率及容積率訂定。

使用地強度之研定原則以現行非都市土地使用管制規則所訂建蔽率、容積率為基準，依各類型使用項目之開發案例、宜蘭縣自訂情形、山坡地與功能分區分類指導屬性予以調降，並包含以下研訂原則：

- (一) 各使用地之建蔽率及容積率以城鄉發展地區為最高，農業發展地區次之，而國土保育地區為最低，且其強度管制應以小於都市計畫地區為原則。
- (二) 屬環境敏感地區或該功能分區分類涉及較多山坡地範圍者，其各使用地別建蔽率以 40% 為主；該功能分區分類涉及較多山坡地範圍者，其容積率參酌宜蘭縣自訂情形以 100% 為基準進行調整。
- (三) 除前述環境敏感地區與山坡地範圍外，其餘地區之使用地依各使用性質之不同，以及所在功能分區分類之不同，參酌現行非都市土地使用管制規則、宜蘭縣自訂情形研擬其強度管制。
- (四) 部分使用地因容許之開發設施具特殊需求，得依其實際計畫需求訂定容積率與建蔽率。(如焚化爐、蛇窯之煙囪等特殊設置需求)

表 3-2-4 使用地於各功能分區分類之建蔽率及容積率建議方案 (除海域用地以外)

功能分區分類 使用地 建蔽與容積率		國土保育地區				農業發展地區								城鄉發展地區			
		第 1 類		第 2 類		第 1 類		第 2 類		第 3 類		第 4 類		第 2-1 類		第 3 類	
		建蔽	容積	建蔽	容積	建蔽	容積	建蔽	容積	建蔽	容積	建蔽	容積	建蔽	容積	建蔽	容積
建 築 用地	(非山)	—	—	40	100	60	180	60	180	40	100	60	180	60	240	60	240
	(山)	—	—	40	100	60	180	60	180	40	100	40	120			40	120
產業用地		—	—	40	100	—	—	—	—	—	—	—	—	70	300	40	120
交通用地		40	80	40	100	40	120	40	120	40	100	40	120	40	120	40	120
遊憩用地		40	80	40	100	40	120	40	120	40	100	40	120	40	160	40	120
殯葬用地		—	—	40	80	—	—	40	120	40	100	40	120	10	30	40	120
宗教用地		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	40	120	40	120	40	120
農業生產用地		由行政院農業委員會會同國土機關訂之。															
林業用地																	
養殖用地																	
水利用地		由經濟部會同國土機關訂之。															
文化資產保存 用地		由文化部會同國土機關訂之。															
生態保護用地		由行政院農業委員會會同國土機關訂之。															
國土保安用地																	
農業設施用地		—	—	—	—	40	100	60	120	40	100	60	180	—	—	—	—

功能分區分類 使用地 建蔽與容積率	國土保育地區				農業發展地區								城鄉發展地區			
	第 1 類		第 2 類		第 1 類		第 2 類		第 3 類		第 4 類		第 2-1 類		第 3 類	
	建蔽	容積	建蔽	容積	建蔽	容積	建蔽	容積	建蔽	容積	建蔽	容積	建蔽	容積	建蔽	容積
礦石用地	40	80	40	100	—	—	60	80	40	100	60	80	60	120	—	—
能源用地	40	80	40	100	40	100	60	120	40	100	60	120	60	180	40	120
環保用地	—	—	40	100	—	—	60	120	40	100	60	120	60	180	40	120
機關用地	—	—	40	100	40	100	60	120	40	100	60	180	60	180	40	120
文教用地	—	—	40	100	—	—	—	—	—	—	60	180	60	180	40	120
衛生及福利用地	—	—	40	100	—	—	—	—	—	—	60	180	60	180	40	120
特定用地	僅為暫時編定之使用地別，供新舊轉換時銜接用，故不予訂定建蔽率及容積率。															
備註：部分用地別之建蔽率及容積率係為其附屬設施訂定，如能源用地所涵蓋之各項能源使用所需規模不同，且部分功能分區分類僅容許輸配電設施使用，礦石用地之建蔽率及容積率亦為其附屬必要性設施而定。																

二、可建築用地於各功能分區分類之建蔽率及容積率管制情形

規劃團隊就 22 種使用地別，其中可建築用地包含建築用地、產業用地、農業設施用地、礦石用地、遊憩用地、交通用地等共 13 種，皆據以研析於各功能分區分類之強度管制內容，將其彙整如表 3-2-4（除海域用地以外）。其中，除海域地區以外之非可建築用地參酌現行非都市土地使用管制規則第九條所列，初步建議應與目的事業主管機關共同研訂如何管制該類型使用地。

前述建蔽率及容積率訂定，係針對國土計畫土地使用管制規則所定容許情形而定，即針對未來新申請使用所訂之強度管制，雖上表所列部分功能分區分類未來將不得變更為某些使用地使用（即表中為「—」範圍），但依據本法第 32 條之保障，既有合法使用、可建築用地仍可維持其合法使用。

三、可建築用地強度管制之草案條文研析建議

綜上所述，規劃團隊就各類型可建築用地與其強度管制進行研析，並調整期中階段初擬之草案條文內容，如表 3-2-5 所示。

表 3-2-5 可建築用地強度管制之草案條文調整方案建議

條文	說明
各國土功能分區及其分類所編定之使用地，其建蔽率、容積率上限規定如附表四。	一、第一項明定國土功能分區及其分類所編定使用地之建蔽率、容積率等使用強度規定。
依本法第二十四條申請使用許可案件，得按其使用計畫另行訂定建蔽率、容積率，免	二、因使用許可須經中央主管機關或直轄市、縣（市）主管機關高強度審查，又

條文	說明
受附表四上限規定。	為因應個案使用計畫配置、量體需求，爰第二項明定申請使用許可案件得按使用計畫另行訂定建蔽率、容積率。

參、因應新舊制度轉換之既有權利保障討論

容許使用情形已參酌現行管制內容，以及各功能分區分類得容受範圍，予以既有權利保障；而針對建蔽率、容積率調降之討論，係因現行非都市土地大多均依法完成使用地編定作業，依法其已有土地使用強度，非都市土地使用強度是否得由行政機關基於國土空間發展整體考量，於訂定國土計畫土地使用管制規則時予以調整，並於新法(即國土計畫土地使用管制規則)發布施行後立即生效，依據新規定強度進行管制？抑或應考量人民權益保障，基於信賴保護原則，訂定過渡期間條款，以減輕其損害，落實憲法保障人民權利之宗旨？綜上所列議題，皆於本案第四次諮詢會議（109 年 1 月 20 日）進行討論。

以下就訂定過渡期間條款、如何保障兩項議題，彙整大法官解釋內容與諮詢會議專家學者給予之建議，供後續管制機制研析參考。

一、合理的保障措施、是否訂定過渡期間條款

(一) 依據司法院大法官釋字第 525 號解釋應採取合理之保障措施，或訂定過渡期間條款

依據司法院大法官釋字第 525 號解釋強調其因公益之必要廢止法規，或修改內容致人民客觀上具體表現其因信賴而生之實體法上利益受損害，應採取合理之補救措施，或訂定過渡期間之條款，釋字第 529 號或第 538 號亦有相關解釋。

前述第 525 號解釋：「信賴保護原則攸關憲法上人民權利之保障，公權力行使涉及人民信賴利益而有保護之必要者，不限於授益行政處分之撤銷或廢止（行政程序法第 191 條、第 120 條及第 126 條參照），即行政法規之廢止或變更亦有其適用。行政法規公布施行後，制定或發布法規之機關依法定程序予以修改或廢止時，應兼顧規範對象信賴利益之保護。除法規預先定有施行期間或因情事變遷而停止適用，不生信賴保護問題外，其因公益之必要廢止法規或修改內容致人民客觀上具體表現其因信賴而生之實體法上利益受損害，應採取合理之補救措施，或訂定過渡期間之條款，俾減輕損害，方符憲法保障人民權利之意旨。」

此外，針對何種情形構成應信賴保護條件，依據釋字第 589 號解釋如民

眾已在法規施行期間，達成信賴要件之事實，且有值得保護之利益者，即應受信賴保護原則之保障。

前述第 589 號解釋：「法治國原則為憲法之基本原則，首重人民權利之維護、法秩序之安定及信賴保護原則之遵守。行政法規公布施行後，制定或發布法規之機關依法定程序予以修改或廢止時，應兼顧規範對象信賴利益之保護。受規範對象如已在因法規施行而產生信賴基礎之存續期間內，對構成信賴要件之事實，有客觀上具體表現之行為，且有值得保護之利益者，即應受信賴保護原則之保障。至於如何保障其信賴利益，究係採取減輕或避免其損害，或避免影響其依法所取得法律上地位等方法，則須衡酌法秩序變動所追求之政策目的、國家財政負擔能力等公益因素及信賴利益之輕重、信賴利益所依據之基礎法規所表現之意義與價值等為合理之規定。如信賴利益所依據之基礎法規，其作用不僅在保障私人利益之法律地位而已，更具有藉該法律地位之保障以實現公益之目的者，則因該基礎法規之變動所涉及信賴利益之保護，即應予強化以避免其受損害，俾使該基礎法規所欲實現之公益目的，亦得確保。」

因此，按司法院大法官解釋，針對人民客觀上具體表現其因信賴而有受到利益損害者，即既有權益遭剝奪部分，但並未涉及尚未確定實現之利益，行政機關應採取合理之保障措施，或訂定過渡期間條款，以資妥適。

(二) 因計畫具形成自由，不應僅就新舊制度之強度管制差異進行補償，且國土計畫法公告至區域計畫法廢止共有六年期間，應可符合過渡條款，同時，信賴保護表現須依個案進行判定，而非通案性予以補償

依據本案 109 年 1 月 20 日第四次專家學者諮詢會議中提出，從計畫法、計畫本身進行論述，規劃即計畫具高度形成自由，透過計畫法對計畫形成一定控管，於計畫形成自由狀況下，人民權利多少會受影響，而針對信賴保護要件應予以明確定義後，始得討論保障方案或補救機制。

1. 計畫具形成自由，透過計畫法對計畫形成一定控管，而強度管制（建蔽率、容積率、高度等管制內容）並不是唯一的管制手段，不應僅就新舊制度之強度管制差異進行討論

「規劃」為行政手段之一，規劃即計畫具高度形成自由，透過計畫法對計畫形成一定控管，如非都市土地之區域計畫法、非都市土地使用管制規則，乃至於未來的國土計畫法、國土計畫土地使用管制規則、各縣市自訂土地使用管制規則等皆屬計畫法內容。

強度管制（建蔽率、容積率、高度）並不是唯一的管制手段，學

術上亦將分區變更、用地變更等視為管制手段之一，若將強度管制獨立出來討論是否需進行補償，則其他管制手段包含使用地容許情形不同、能建築高度不同亦應一併討論過渡期、信賴保護之必要。同理而論，開發許可制度未來將廢止，用地變更制度將進行轉換，亦應討論是否有過渡條款設置必要。

2. 信賴保護表現須依個案進行判定，而非依管制調整而須通盤進行補償或保障，且國土計畫法公告至區域計畫法廢止共有六年期間，此期間應可符合過渡條款

彙整大法官釋字第 589 號內容，其詳細敘明信賴保護原則須有三項要件，包含「因法規施行而產生信賴基礎之存續期間」、「信賴表現」與「有值得保護之利益」，而從區域計畫法轉換為國土計畫法管制，屬單純的法規變動，欠缺了第 589 號釋字所涵蓋之三項要件。

信賴保護表現須依個案判定，例如原規劃之強度管制內容，並非每位所有權人有信賴保護表現認定他以此建蔽率、容積率進行使用，因此難以通盤予以保障或補償。

此外國土計畫法第 32 條已列補償內容，係針對未來轉變為不可建築者進行補償，而自國土計畫法公告至民國 111 年截止共六年期間，應亦可視為過渡期間。

二、信賴表現之判定與後續補償或保障機制方案

參酌大法官釋字 465 號考量中華民國七十八年八月四日公告之保育類野生動物名錄已指定部分動物為瀕臨絕種保育類野生動物，於民國 83 年野生動物保護法修正公告後，若於新制公告前，已具有進口或販賣等信賴表現，於公告後因而不得買賣、交換、或意圖販賣而陳列，致人民財產權之行使受有限制，有關機關自應分別視實際受限制程度等具體情狀，檢討修訂相關規定為合理之補救，應以個案檢視之。

依據釋字 465 號係將「進口或販賣」視為信賴表現範疇，則於國土計畫法體系中亦應針對信賴表現予以明確定義，使相關機關得分別視實際受限制程度等具體情狀予以合理保障。

民國 111 年區域計畫法廢止後，國土計畫土地使用管制規則始得實施管制，針對既有權利保障者之判定，有以下情境得進行討論。

其中，僅已完成變更程序，或取得建照、使照者（或僅取得建照尚未取得使照者），依諮詢會議建議初步有兩項方案得進行討論：

- (一) 方案一：將建照視為授益處分，讓開發者依建照申請使用執照。
- (二) 方案二：逕依國土計畫法與土地使用管制規則管制，再依個案情形討論是否有補償必要、如何補償。

表 3-2-6 信賴表現之不同個案情形判定優劣比較

個案情況	以左項個案情況認定符合信賴表現之優劣	
	優勢(具體證明)	疑慮
委託辦理土地規劃、購買建材等	---	- 僅屬個人土地投資行為，且尚未向土地使用管制機關辦理相關審查，原則不宜納入
提出申請變更	---	- 搶照、掛件辦理許可審查 - 申請用地變更者，其審查程序尚未完成，如未通過，則應不符合權利保障範疇
正在辦理土地變更審查，以及正在辦理使照、建照者	---	- 審查程序尚未完成，如未通過，則應不符合權利保障範疇
已辦理完成土地變更，或使照、建照者	✓ 已取得許可者，具有明確信賴表現判定	
已申請開發許可者	✗ 於營建署民國 109 年 1 月 15 號之機關會議討論開發許可已申請者，並不屬於信賴保障範疇，而係將其視為特別許可，因政府尚有許可與否之裁量權，申請人未取得開發權益者（受益處分），故不列於信賴保障範疇。	
已取得開發許可者、完成分區變更，但還未取得建照者	✓ 已取得許可者，具有明確信賴表現判定	

而針對已取得開發許可者、完成分區變更，但還未取得建照者，依諮詢會議建議初步有兩項方案得進行討論：

- (一) 方案一廢止許可：考量區域計畫法已於民國 111 年廢止，則土地尚未建有建築物或設施者，應依國土計畫法進行管制。方案一需深入討論後續損失補償議題，包含補償方式、必要性等。
- (二) 方案二認定具信賴基礎，應予以保障：於此情形下保障其依開發許可計畫內容申請使照、建照設置設施，並循國土計畫法第 32 條管制。惟目

前依管制規則所訂，如屬取得開發許可者，依計畫進行管制並劃為城鄉發展地區第 2-2 類，其土地使用樣態為何、計畫指導方向為何等，考量狀態不明確且異質性高，皆須依個案進行討論。

肆、使用地變更編定之管制流程

一、現行非都市土地使用管制規則之使用地變更編定規範

現行非都市土地使用管制規則有關使用地變更編定之條文，為其第四章使用地變更編定自第 27 條至第 51 條，其主要管制得申請使用地變更編定原則、禁止或限制申請變更編定範疇、受理機關與規費規定，以及其他如涉及環境敏感地區、山坡地、原住民保留地等之處置。

而有關變更編定申請與办理流程、審查內容則依非都市土地使用管制規則第 27 條第 3 項授權，另訂非都市土地變更編定執行要點規範。

二、國土計畫體系下使用地編定之定位

如圖 3-2-7 所示，原則過去以使用地予以容許使用項目之管制，已由功能分區分類容許情形取代，故非都市土地使用管制規則第四章使用地變更編定部分條文，包含變更編定原則、各類變更編定使用地之條件等，皆已由容許情形表（OX 表）取代進行管制；而涉及特殊地區之管制，如環境敏感地區、山坡地、原住民保留地等，則由其他條文取代，詳請參考本章其他章節討論之議題。

其餘部分如「另訂執行要點」、「應備文件、受理機關與規費」、「核准後通知程序」等敘明變更編定申請與办理流程、審查內容，即為本管制規則研析得參考之條文內容，惟考量國土計畫法並未授權另訂執行要點，故原則應納入本管制規則；「回饋金」之相關管制規範，於國土計畫體系下已有其他子法辦理，不須重複研提相關管制機制；而畸零狹小等開發問題，應回歸建築管理機制辦理。

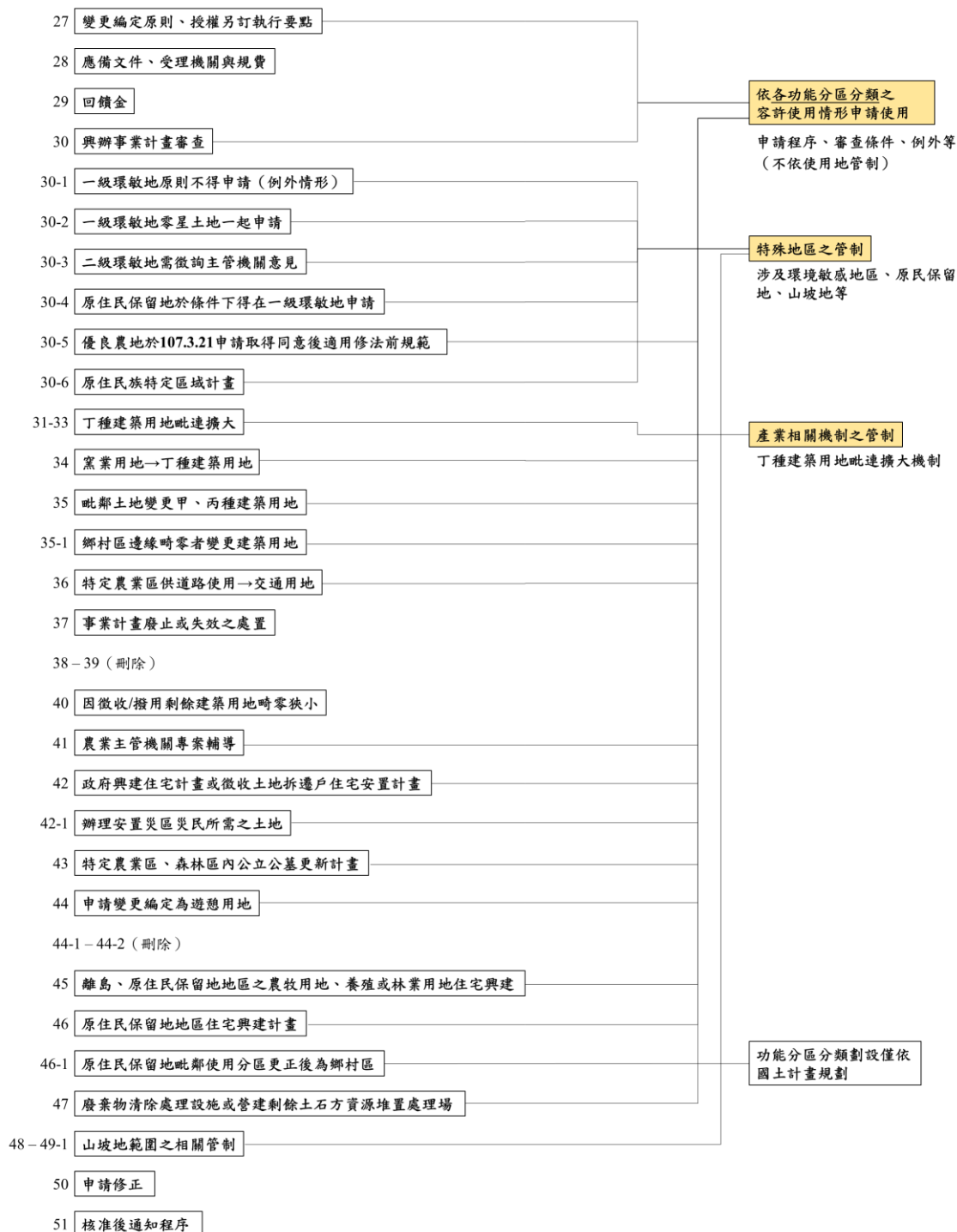


圖 3-2-7 非都市土地使用管制規則第四章使用地編定各項條文之轉換

三、土地使用管制規則草案條文研析建議

依據前述彙整資料，規劃團隊研議國土計畫土地使用管制規則草案條文，如表 3-2-7 所列。

表 3-2-7 本管制規則條文草案涉及使用地變更編定之管制內容

草案條文	說明欄
依本法第二十二條編定之使用地，如依第●條附表一、附表二規定從事與原使用相異之免經申請同意使用項目，應依附表五規定變更編定為適當之使用地。 前項使用地變更編定，應由使用項目之使用人或土地所有權人檢附下列文件，向直轄市、縣（市）主管機關申請： 一、使用地變更編定申請書。 二、土地所有權人同意書。 三、土地使用計畫配置圖及位置圖。 四、其他有關文件。 申請人為土地所有權人者，免附前項第二款規定文件。	一、原非都市土地使用管制規則係以使用地進行管制，並賦予使用項目及使用強度，因使用地之變更將影響容許使用項目及使用強度，爰該管制規則訂有使用地變更編定之有關規定。 二、依本法立法精神，國土計畫係以國土功能分區及其分類進行管制，原則符合第●條附表一、附表二規定之免經申請同意使用項目，應得逕依建築法或其他目的事業法令規定使用；惟依第●條規定，使用地仍有賦予使用強度之必要，為使土地使用與使用地編定名符其實，並考量土地使用強度之需求，爰參考非都市土地使用管制規則有關使用地變更編定相關規定，明定依第六條附表一、附表二變更為免經申請同意使用項目者，仍應依附表五對照表規定，辦理使用地變更編定。
直轄市或縣（市）主管機關於收受前條使用地變更編定申請案件，應於三十日內確認符合本規則規定後，配合辦理使用地變更編定及通知申請人，並將編定結果上傳國土功能分區分類及使用地資訊系統。	因依前條申請使用地變更編定案件係免經申請同意使用項目，直轄市、縣（市）主管機關原則應於收受申請案件並確認符合本規則規定後即協助辦理使用地變更編定，爰明定相關辦理程序規定。

第三節 特殊設施之土地使用管制規定

經 106 年度國土計畫法制諮詢小組案之盤點，清查現行非都市土地使用管制規則之各項容許使用項目與許可使用細目，於不同容許使用項目間皆有其重複之細目別，為各該使用項目之必要性附屬設施，為避免未來國土計畫土地使用管制規則所列容許使用項目過於繁雜、重複，並維繫其原周延互斥之研訂目標，將「必要性附屬設施」之認定、容許情形單獨列為一條文內容，以供各類型附屬設施管制依循。

除必要性附屬設施以外，國土計畫法第 23 條第 5 項亦提出「國防、重大之公共設施或公用事業計畫，得於各國土功能分區申請使用」，此類不同於其他一般容許使用項目之特殊性設施。

規劃團隊將就前述內容，分別說明「必要性附屬設施」、「國防及重大公共設施或公用事業計畫」之管制，其中水土保持設施、逕流分擔與出流管制設施以及農村再生設施因應目的事業主管機關之需求，欲將其列為獨立的容許使用項目，規劃團隊特將其管制方式討論獨立為一主題進行說明。

壹、必要性附屬設施

經 106 年度國土計畫法制諮詢小組案之盤點，原非都市土地使用管制規則水利設施、運輸設施、油(氣)設施、電力設施、自來水設施、礦物開採、土石採取等使用項目，其細目皆包含輸運必要之線狀設施，如管線、纜線等，故原則將其列為各該使用項目之必要性附屬設施，應併同該使用項目進行管制，並於未來容許使用情形表中，刪除前述必要之線狀設施為細目別。

另有關電線杆、纜線附掛桿等其他點狀設施，考量其規模相當小，對周遭土地使用影響不大，且民眾得隨時向有關單位申請遷移，故將其視為必要性的點狀設施，原則可於各功能分區分類申請使用，並於未來容許使用情形表中刪除前述必要之線狀設施為細目別。

依據前述彙整資料與管制規則第 17 次機關研商會議討論情形，規劃團隊研議有關點狀設施、線狀設施與必要性附屬設施之管制規則草案條文，如表 3-3-1 所列。

表 3-3-1 點狀設施、線狀設施與必要性附屬設施之草案條文調整方案建議

草案條文	說明欄
第●條附表一屬國防、公共設施或公用事業性質之使用項目，於所在國土功能分區及其分類容許使用者，其使用面	一、參考原非都市土地使用管制規則第六條附表一，就公共使用項目於農牧用地等部分使用地設有點狀使用且面積不得超過六百六十平方公尺之限制；考量國防設施及部分公共設施、公用事業設施具維生或運輸必

草案條文	說明欄
積如小於六百六十平方公尺，得免經直轄市、縣（市）主管機關同意。 有線電視管線、輸送電信、輸油（氣）管線、輸電、配電設施、再生能源輸送管線、導水及送水設施等使用細目，如沿既有道路設置者，得免經直轄市、縣（市）主管機關同意。	要性，如使用面積未超過六百六十平方公尺，對周邊環境影響有限，爰第一項明定第●條附表一屬公共設施或公用事業性質且允許使用之使用項目，使用面積小於六百六十平方公尺者，得免經同意使用；又得適用之使用項目亦將於第●條附表一備註欄位註明。 二、有線電視管線、輸送電信、輸油（氣）管線、輸電、配電設施、再生能源輸送管線、導水及送水設施等屬管線性質之使用細目，按其輸送及必要維生性質，原則得於各國土功能分區及其分類應經申請同意使用，惟考量各直轄市、縣（市）政府持續建置公共設施管線之資料庫，得有效掌握公共設施管線之路線，為提升維生管線施設效率，爰第二項明定上開使用細目如沿既有道路設置者，得免經同意使用。
水土保持設施、隔離綠帶、逕流分擔設施、出流管制設施及其他依各目的事業主管法令規定屬土地開發行為應設置之必要性附屬設施，併同主要使用項目進行管制。	明定屬必要性附屬設施者，應與主要土地使用項目併同管制。

貳、水土保持設施、逕流分擔與出流管制設施、農村再生設施之管制說明

除前述必要性附屬設施以外，部分使用項目因其設置需要，需設置「水土保持設施」、「逕流分擔/出流管制設施」，並擬具水土保持計畫、逕流分擔、出流管制計畫等，是否將其認定為附屬設施而於未來容許使用情形表中刪除，規劃團隊彙整各該目的事業主管機關所定專法之認定、現行非都市土地使用管制與相關審議規範中的認定範疇，與 106 年度國土計畫法制諮詢小組案所列新增使用項目評估原則分別進行說明。同時因應農村再生設施、鄉村地區整體規劃之銜接關係，將其併入本部分說明其管制規定。

一、水土保持設施

(一) 水土保持局業務範疇

除前述法規所列，水土保持設施為各類使用項目之附屬設施外，依據農委會水土保持局之主要業務，尚包含以防砂壩、潛壩或整流、護岸、堤防、排水等工程方法，於短期內有效防治災害及維護水土資源等具體效益，同時針對集水區、治山防災計畫亦有單獨設置水土保持設施之需求，該類水土保

持設施依據水土保持法，包含「排水設施、滯洪及沉砂設施、邊坡穩定設施、植生工程，及擋土構造物」等等。

(二) 水土保持法所列水土保持設施範疇

依水土保持法第 8 條所列為水土保持設施設置範疇，其第一項第二款至第九款皆屬前述必要性附屬設施範疇，為使用行為所需設置之水土保持設施，並依此須辦理水土保持計畫審查；而第 8 條第一項第一款針對集水區之治理，則係水土保持主管機關及實施水土保持處理與維護之機關（構）須單獨設置水土保持設施之範疇，因應其實施水土保持之處理與維護之相關工作所需，該等設施非屬依各目的事業法規定配合開發行為辦理之附屬工程項目。

1. 一般水土保持計畫之水土保持設施範疇

一般水土保持計畫所列水土保持設施，即前述各項開發附屬設施依水土保持法第 12 條規定，水土保持義務人於山坡地或森林區內，從事(1)從事農、林、漁、牧地之開發利用所需之修築農路或整坡作業、(2)探礦、採礦、鑿井、採取土石或設置有關附屬設施、(3)修建鐵路、公路、其他道路或溝渠等，以及(4)開發建築用地、設置公園、墳墓、遊憩用地、運動場地或軍事訓練場、堆積土石、處理廢棄物或其他開挖整地時，應先擬具水土保持計畫，送請主管機關核定，於核定前各目的事業主管機關不得逕行核發開發或利用許可。

又農委會水保局依據「水土保持計畫審核監督辦法」所定「水土保持計畫內容(一般性適用)」之規範，其中針對水土保持設施應載明範疇包含排水、滯洪及沉砂、邊坡穩定、植生工程、擋土構造物等。

另參考水保局所定「山坡地農地水土保持及附屬設施補助標準表」，其中水土保持及附屬設施範疇包含農地水土保持（山邊溝、石牆、砌石山邊溝等）、排水溝（草溝、涵管、拋物線型溝、乾砌石溝、預鑄溝、砌磚溝、蝶水、過水溝面等）、道路（作業道、園內道、駁坎等）、水土保持植生綠美化（各類植草、草花種植、喬木種植、灌木及藤類、防風林等）等。

表 3-3-2 水土保持計畫審核監督辦法所需水土保持計畫內容(一般性適用)

水土保持計畫審核監督辦法所需水土保持計畫內容(一般性適用)(節錄)
六、水土保持設施： (一) 說明水土保持設施規劃及配置，並附圖。 (二) 排水設施： 1.排水設施：排水系統配置圖、水理計算、斷面檢算、重要結構之應力分析、設

水土保持計畫審核監督辦法所需水土保持計畫內容(一般性適用)(節錄)

施數量及詳細設計圖。

2.坡面截水及排水處理：排水量計算、設計配置、設計圖。

(三) 滯洪及沉砂設施：

1.滯洪設施：開發前、中、後之洪峰流量比較、滯洪方式、滯洪量估算、滯洪池容量計算及詳細設計圖。

2.沉砂設施：永久性及臨時性沉砂池設計圖及囚砂量。

(四) 邊坡穩定設施：說明坡腳及坡面穩定工程，採行工法分析、結構之穩定及安全分析(應力分析)、數量等，檢附設計圖。

(五) 植生工程：說明植生方法及設計圖、設計原則、種類、數量、範圍及配置圖、維護管理計畫。

(六) 擋土構造物：

1.構造物之設計圖、數量、型式。

2.擋土構造物之穩定及安全分析(應力分析)。

3.主管機關認為有必要時，得要求提供挖、填方邊坡穩定分析(邊坡五公尺以下者免)。

(七) 道路工程：說明道路之配置與設計，並檢附：

1.道路平面配置圖。

2.道路縱斷面圖。

3.道路橫斷面圖(每二十公尺一處)。

4.道路排水。

5.道路邊坡穩定。

(八) 工程項目及數量：需列表說明。

2. 屬水土保持法第 8 條第一項第一款之獨立設置水土保持設施範疇

針對水土保持法第 8 條第一項第一款集水區治理所需設置之水土保持設施類型，依其設置目的可分為三大類，應分別得對應至水土保持技術規範所列範疇。

(1) 保育水土資源所採之水土保持設施：為保育水土資源所施設之水土保持處理與維護設施，如野溪治理、崩塌地處理等。

(2) 水土保持觀測、監測設施：為觀測、監測土石流、大規模崩塌所施設之水土保持處理與維護設施，如雨量計、地聲檢知器、單頻 GPS 連續站等，類似於氣象設施等小型觀測、量測站。

- (3) 保育水土資源之職工辦公室、宿舍及相關構造物：為利維護與管理保育水土資源所施設之水土保持設施，保留未來設置職工辦公室、宿舍之彈性。

(三) 非都市土地使用管制規則及開發審議作業規範所列認定範疇

現行非都市土地使用管制規則及開發審議作業規範將「水土保持設施」視為各使用項目必要之附屬設施，非都市土地使用管制規則第 6 條附表 1，除「水源保護及水土設施」外，另外包括「森林遊樂設施」、「礦石開採」、「採取土石」、「窯業使用」等容許使用項目內均有「水土保持設施」之細目。

而非都市土地開發審議作業規範其各編內容針對不同使用項目，包含學校、殯葬設施、工業區等，皆有「水土保持設施」作為必要之附屬設施：

1. 第 4 編學校第 7 點：「校地之利用除建築物、道路、廣場、及必要性服務設施外，應以公園化為原則。除必要之整地及水土保持設施外，應儘量維持原地形並加以綠化，以作為開放空間。...」。
2. 第 6 編殯葬設施第 3 點：「保育區內除水土保持設施及以自然素材構成之步道、休憩亭台、座椅、垃圾筒、公廁、安全及解說設施外，不得設置其他人工設施。」、第 6 點第 2 項：「前項第一款屬埋藏性質之墓區應留設一定比例土地作綠化空地、水土保持設施及墓區內步道等使用。...」。
3. 第 9 編工業區細部計畫第 17 點(五)不可開發區及保育區：「除必要之生態體系保護設施、水源保護及水土保持設施、公用事業設施（限點狀或線狀使用）外，不得開發整地或建築使用，並應採取適當保護措施。」

(四) 依 106 年度國土計畫法制諮詢小組案研議之評估原則提出研析與建議

依據 106 年度國土計畫法制諮詢小組案所討論之使用項目新增與否之評估原則，共四項如表 3-3-3 左欄所列，經規劃團隊評估，建議新增水土保持設施為獨立使用項目，並以符合水土保持法第 8 條第一項第一款，由主管機關及實施水土保持處理與維護之機關（構）設置者為限，其餘水土保持設施則屬於一般開發之必要附屬設施。

如表 3-3-3 所列評估結果，規劃團隊建議新增水土保持設施為獨立使用項目，此類獨立使用項目僅以水土保持法第 8 條第一項第 1 款為限，依其治理需求得比照目前國土計畫土地使用管制規則草案之「水源保護設施」使用細目內容，得分為「保育水土資源所採之水土保持設施」、「水土保持觀測、

監測設施」、「保育水土資源之職工辦公室、宿舍及相關構造物」以及「其他水土保持設施」等細目，而該類細目別於各功能分區分類之容許使用情形，亦比照水源保護設施進行管制，該容許情形建議如表 3-3-4 所列。

表 3-3-3 依據使用項目新增評估原則評估是否需新增水土保持設施

使用項目新增與否之評估原則	評估結果
1. 屬既有容許使用項目及細目者，除經過特別討論過決定刪除者外，原則繼續保留。	水土保持設施依水土保持法第 8 條可分類為一般開發之必要附屬設施、由主管機關單獨設置之水土保持設施。 1. 一般開發之必要附屬設施： ▪ 為水保法第 8 條第一項第 2 款至第 9 款 ▪ 原分別列於非都土管各使用項目之細目中，為既有容許使用細目 2. 針對集水區治理，由主管機關單獨設置之水土保持設施： ▪ 為水保法第 8 條第一項第 1 款 ▪ 原非都土管所列「水源保護及水土保持設施」，因考量「水源保護設施」與「水土保持設施」之使用性質不同，拆分為兩項使用項目，惟後續僅認定水土保持設施為附屬設施，因此將該使用項目刪除（營署綜字第 1080100641 號函） ▪ 目前此類單獨設置之水土保持設施無適用之使用項目得以容納
2. 屬營建署自行新增者，須徵詢目的事業主管機關意見，再由營建署考量新增與否。	非屬營建署自行新增項目。
3. 屬有關機關建議者，如確有「特定場域空間」，且既有容許使用項目無法容納，又「並非附屬於其他建築物或設施者」，原則同意新增。	依水保局建議欲單獨列為使用項目之「水土保持設施」屬水保法第一項第 1 款者，因此有其設置之特定場域—集水區，且因應營署綜字第 1080100641 號函之決議，已將現行「水源保護及水土保持設施」拆解為「水源保護設施」與「水土保持設施」，而後又將後者刪除，因此目前

使用項目新增與否之評估原則	評估結果
	此類單獨設置之水土保持設施無適用之使用項目得以容納。
4. 屬具具體目的之複合於其他使用之設施，需申請使用許可者，由本署考量原則同意新增。	綜上所述，此類水土保持設施非其他使用之必要性附屬設施（非複合於其他使用之設施），而與水源保護設施相同，為主管機關為治理需要，於特定地區內需單獨設置之使用項目。

二、逕流分擔、出流管制設施

(一) 逕流分擔與出流管制設施屬水利法修正後新增之設施

水利法於 107 年 6 月 20 日增訂第 7 章之 1 逕流分擔與出流管制專章，其中第 83 條之 2 賦予中央主管機關得視淹水潛勢、都市發展程度及重大建設，公告特定河川流域或區域排水集水區域為逕流分擔實施範圍，主管機關應於一定期限內擬訂逕流分擔計畫，報中央主管機關核定公告後實施。

同法第 83 條之 7 則規定辦理土地開發利用達一定規模以上，致增加逕流量者，義務人應提出出流管制計畫書向目的事業主管機關申請，由該機關轉送該土地所在地之直轄市、縣（市）主管機關核定。出流管制計畫書核定前，各目的事業主管機關不得逕行核發第一項土地之開發或利用許可。

因應水利法修正，經濟部水利署於營建署 107 年 9 月 28 日召開「國土計畫土地使用管制相關事宜第 10 次研商會議」，建議於國土計畫土地使用項目新增「逕流分擔設施」、「出流管制設施」，其後補充相關說明如表 3-3-5（第 3-48 頁）。

(二) 非都市土地使用管制規則所列認定範疇

因應水利法修正，內政部於 108 年 9 月 19 日增訂非都市土地使用管制規則第 23-3 條，針對申請人獲准開發許可後，依水利法相關規定需辦理出流管制計畫者，免依本規則整地排水相關規定辦理。

表 3-3-4 「水土保持設施」細目及其於各國土功能分區分類使用情形

使用 項目	使用細目	各功能分區及其分類															
		國土保育地區				農業發展地區						城鄉發展地區					
		國 1	國 2	國 3	國 4	農 1	農 2	農 3	農 4		農 5	城 1	城 2-1	城 2-2	城 2-3	城 3	
									非原民 土地	原民 土地							
「●」代表免經國土計畫主管機關同意使用；「○」代表應經國土計畫主管機關同意使用，如達一定規模以上，則須使用申請許可；「✕」代表不允許使用。																	
水土保持設施	保育水土資源所採之水土保持設施	●	●	依國家公園法進行管制	依都市計畫法進行管制	●	●	●	●	●	依都市計畫法進行管制	依都市計畫法進行管制	●	未循都市計畫法或本法使用許可程序完成開發前，其容許使用情形比照農業發展地區第二類案件、前經行政院專案核定案件 原核發開發許可地區、屬依原獎勵投資條例同意		●	
	水土保持觀測、監測設施	●	●			●	●	●	●	●			●				
	保育水土資源之職工辦公室、宿舍及相關構造物	○	○			○	○	●	●	●			○			●	
	其他水土保持設施	○	○			○	○	●	●	●			○			●	

表 3-3-5 經濟部水利署經水綜字第 10753287410 號函附件說明

經濟部水利署 107 年 12 月 7 日經水綜字第 10753287410 號函附件說明(節錄)
二、逕流分擔設施(細目：分擔逕流之各項工程及非工程措施)及出流管制設施(細目：出流管制相關減洪設施)設施項目，建議新增納入土地使用管制容許使用項目中： (一)建議於「容許使用項目」中新增「逕流分擔設施」及「出流管制設施」：依現行「非都市土地使用管制規則」第 6 條附表一與國土計畫土地使用管制規則研擬中之容許使用項目，各種使用地容許使用項目及許可使用細目表內容中，並未有「逕流分擔設施」及「出流管制設施」，且既有之「許可使用細目」並無法容納，故建議於「容許使用項目」中新增。 (二)設施以單獨設置為主： 1. 逕流分擔設施：若採工程方法，其主要是於新建及改建公共設施時，使其兼有逕流分擔功能措施，性質偏屬附屬於其他建築物或設施；但若採非工程方法，如以管理方式利用現有農田於汛期滯蓄洪，以分擔逕流，其性質非屬附屬於其他建築物或設施，且因都市計畫區農業區及非都市土地農牧用地之容許使用項目均不包括逕流分擔設施，故仍有納入容許使用之必要。 2. 出流管制設施：一般以單獨設置為主，絕大多數並非附屬於其他建築物或設施，故有納入容許使用之必要。 (三)設施具有特定場域空間： 1. 逕流分擔設施：實質內容主要係在公園綠地、大型體育場、安全島、停車場等交通建設及學校用地等公共設施用地上，以工程方法及非工程方法，對既有設施降挖兼供滯洪使用，或採高程管理，實際上並未改變既有公共設施功能，大多具有特定場域空間。 2. 出流管制設施：實質內容主要為滯洪、蓄洪及低衝擊開發等設施、以可增加地表入滲、降低或遲滯開發基地洪峰流量為主要目的之相關減洪設施為主，具有特定場域空間。

(三) 依 106 年度國土計畫法制諮詢小組案研議之評估原則提出研析與建議

依據 106 年度國土計畫法制諮詢小組案所討論之使用項目新增與否之評估原則共四點，規劃團隊評估結果如表 3-3-6 所列。

逕流分擔與出流管制設施考量屬複合型使用項目，視為各類開發之必要性附屬設施，當其符合第 24 條範疇者，才需併同主要設施申請使用許可，否則依照本管制規則第 7 條附表一之容許情形，免經申請同意，或併同主要

設施申請同意；而如屬單獨設施，如滯洪池、綠地皆已有獨立之使用項目(細目)別，故建議不予新增使用項目。

表 3-3-6 依據使用項目新增評估原則評估是否需新增逕流分擔、出流管制設施

使用項目新增與否之評估原則	評估結果
1. 屬既有容許使用項目及細目者，除經過特別討論過決定刪除者外，原則繼續保留。	其非屬既有容許使用項目及細目。
2. 屬營建署自行新增者，須徵詢目的事業主管機關意見，再由營建署考量新增與否。	非屬營建署自行新增項目。
3. 屬有關機關建議者，如確有「特定場域空間」，且既有容許使用項目無法容納，又「並非附屬於其他建築物或設施者」，原則同意新增。	無特定場域空間：依經濟部水利署 10753287410 號定義，逕流分擔設施附屬於其他建築物或設施，屬該設施附屬功能，如學校、公園綠地、停車場等；出流管制設施則強調開發案達一定規模以上，要求建築物應提升透水、保水及滯洪能力，故設置保水設施、中小型滯洪池、雨水流出抑制設施，即滯洪池、增加綠地、屋頂植被，其中滯洪池、綠地皆屬既有獨立之使用項目(細目)別，而屋頂植被非屬「使用設施」範疇。
4. 屬具具體目的之複合於其他使用之設施，需申請使用許可者，由本署考量原則同意新增。	綜上所述，逕流分擔/出流管制設施若屬單獨設施，則已有其他項目得以含括；若屬複合型使用項目，視為附屬設施，當其符合第 24 條範疇者，才需併同主要設施申請使用許可，否則依照本管制規則第 7 條附表一之容許情形，免經申請同意，或併同主要設施申請同意。

三、農村再生設施與鄉村地區整體規劃之銜接

依據 108 年 11 月 5 日國土計畫土地使用管制規則第 16 次機關研商會議，決議保留「農村再生設施」為獨立使用項目，惟其細目與容許情形，需再請農委會水保局評估修正，農委會水保局 109 年 1 月 15 日之水保農字第 1091800353 號函即補充修正說明其相關細目別、容許情形與其他相關論述，包含農村再生設施及其細目對應內容、再生設施之容許情形與同意使用條件，以及農村再生計畫核定內容與土地使用管制之關聯性等。

(一) 農村再生設施及其細目

農委會水保局依國土計畫土地使用管制規則第 16 次機關研商會議，評估其細目別與現行農業相關使用項目之差異，包含適用法律不同（農業發展條例係針對農業設施或農舍使用，農村再生條例則係整合農村社區各項建設及計畫內容）、設施屬性不同（農業設施多為私人經營農業所需，農村再生設施則供公眾使用），因前述屬性不同，難歸屬於其他容許使用項目中，故有其獨立為一容許使用項目之必要。

而其細目別則因應國土計畫法相關法規釋出，農委會水保局將修正農村再生發展區計畫審核及管理監督辦法，刪除其附表二內容，並將其細項類別移至農村再生條例施行細則或相關子法規內明訂，其對應細目別內容如表 3-3-7 所列。

表 3-3-7 農村再生設施與農村再生條例及相關法規對應關係

國土計畫土地使用管制規則		依 109.01.15 函文因應國土法評估調整農村再生條例施行細則或相關法規	農村再生發展區計畫審核及管理監督辦法附表二
容許使用	細目別		
農村再生設施	基礎設施	農水路修建	農水路修建
		埤塘	埤塘
		溝渠	溝渠
		步道	步道
		自行車道	自行車道
		社區道路	社區道路
		廣場	廣場
		簡易平面停車場	簡易平面停車場
		衛生設施（含公廁）	衛生設施（含公廁）
	休憩設施	綠地	綠地
		意象塑造設施	標示解說及入口意象設施
		環境綠美化及景觀維護	環境綠美化及景觀維護
		景觀休閒設施	景觀休閒設施
		景觀眺望設施	---
	保育設施	生態保育設施	生態保育設施
		環境保護設施	環境保護設施
		緩衝綠帶	緩衝綠帶
	安全設施	標示設施	---
		水土保持及防災設施	水土保持及防災設施
		友善服務設施	---

國土計畫土地使用 管制規則		依 109.01.15 函文因應國土法 評估調整農村再生條例施行 細則或相關法規	農村再生發展區計畫審核及 管理監督辦法附表二
容許使用	細目別		
		<u>安全設施</u>	---
	其他 設施	公園	公園
		<u>運動設施/體檢設施</u>	運動設施
		傳統建築、文物及文化設施	傳統建築、文物及文化設施
		<u>水資源再利用設施</u>	自用自來水處理及水資源再 利用設施
		農村社區照顧服務設施	農村社區照顧服務設施
		其他農村再生設施	其他農村再生設施
			網路及資訊之基礎建設

資料來源：農委會水保局 109 年 1 月 15 日水保農字第 1091800353 號函文

(二) 再生設施之容許情形與同意使用條件

農村再生設施須依農村再生相關計畫，包含農村再生計畫、農村產業跨域計畫及區域亮點計畫、縣市農村總合發展計畫等，經中央主管機關（農委會水保局）核定後，始依土地使用管制規定使用，並非農村社區或居民得逕依土地使用管制規則之使用情形表自行施設，其容許情形如表 3-3-8 所列。

表 3-3-8 農村再生設施於農業發展地區容許情形說明

使用項目	使用細目	農 1	農 2	農 3	農 4	
					非原民土地	原民土地
農村再生 設施	基礎設施	●	●	●	●	●
	休憩設施	●	●	●	●	●
	保育設施	●	●	●	●	●
	安全設施	●	●	●	●	●
	其他設施	○	○	○	●	●
備註：						
1. 「●」代表免經國土計畫主管機關同意使用；「○」代表應經國土計畫主管機關同意使用，如達一定規模以上，則須使用申請許可；「×」代表不允許使用。						
2. 除農業發展地區以外，其餘功能分區分類原則不得設置農村再生設施。						

惟並非所有農村皆被劃入農業發展地區，部分社區可能將劃入國土保育地區第一類與第二類，或城鄉發展地區第三類等範圍，為因地制宜、符合農村社區實際需求，建議農村再生設施經納入鄉村地區整體規劃內敘明，即得於各該鄉村地區整體規劃範圍所指定之區位，向地方國土計畫主管機關申請

使用，不受國土功能分區分類容許情形限制。

綜上所述，農村再生設施有其區位不可替代性（僅得於農村社區位置），而農村社區可能劃入各國土功能分區分類之情形下，為避免農村再生設施設置限制，爰研擬管制規則草案如表 3-3-9。

表 3-3-9 為改善鄉村地區農村再生設施設置之草案條文調整方案建議

草案條文	說明欄
經直轄市、縣（市）主管機關辦理鄉村地區整體規劃，並依本法規定完成直轄市、縣（市）國土計畫變更程序者，案內指認之農村再生設施，經取得農村再生主管機關同意，得於所在國土功能分區及其分類依第●章規定申請同意使用，不受第●條附表一之限制。	一、依本法施行細則第六條及全國國土計畫第五章城鄉發展空間之發展策略指導，鄉村地區整體規劃為下階段直轄市、縣（市）國土計畫之重要工作，且為直轄市、縣（市）主管機關針對鄉（鎮、市、區）及聚落研擬之空間計畫；為使國土計畫體系與現行行政院農業委員會推動之農村再生政策相互銜接以達有效改善鄉村地區環境之目標，鄉村地區整體規劃原則應適度與農村再生條例規範之農村再生計畫、農村再生發展區計畫銜接。 二、惟考量並非所有鄉村地區均有農村再生相關計畫投入，為因地制宜並符合農村社區實際需求，經辦理鄉村地區整體規劃指認有設置非屬農村再生計畫之農村再生設施，經取得農村再生主管機關同意，得於鄉村地區整體規劃所指定之區位申請使用，不受國土功能分區分類通案性土地使用管制之限制。

（三）農村再生計畫核定內容與土地使用管制之關聯性

依農村再生發展區計畫之目標，係為通盤規劃農村及其周邊土地之整體規劃，依其功能分區之劃分進行差異化的使用管理，由直轄市、縣市主管機關就實施農村再生計畫之地區，進行分區規劃及配置公共設施；而農村再生計畫則係由農村社區內的在地組織及團體，依社區居民需求提出農村社區整體環境改善、土地分區規劃及配置公共設施構想等規劃內容，由直轄市或縣市主管機關彙整轄區內農再計畫訂定年度農村再生執行計畫，送中央主管機關申請補助。

前述計畫內容，農村再生發展區計畫以直轄市、縣市為計畫範圍進行分區規劃與公共設施配置，而農村再生計畫則係以社區為範圍，配置公共設施；考量國土計畫法暨相關子法規已訂有國土功能分區、分類以及土地使用管制規則，故農委會水保局將刪除農村再生發展區計畫之功能分區、土地容許使用功能，回歸國土計畫相關機制處理，而農村再生計畫則需依國土計畫所列

功能分區、分類與土地使用管制內容，提出其公共設施建設、土地分區構想。

參、國防與重大公共設施或公用事業計畫

依國土計畫法第 23 條第 5 項規定，國防、重大之公共設施或公用事業計畫，得於各國土功能分區申請使用；又同法第 42 條規定重大之公共設施或公用事業計畫認定標準，由中央主管機關定之。依據上開法律規定，內政部於 108 年 6 月 14 日發布「重大之公共設施或公用事業計畫認定標準」，並配合縣市國土計畫及國土功能分區圖製作時程，由內政部另訂合適生效日期。

以下先敘明「重大之公共設施或公用事業計畫認定標準」、「國土計畫使用許可一定規模及性質特殊認定標準（草案）」所列範疇與規模，於研析及建議部分則提出兩者各自議題進行討論，包含部分項目無法直接與國土計畫土地使用管制規則之使用項目對照、部分項目未列於使用許可範疇等等。

一、重大之公共設施或公用事業計畫相關法規說明

（一）重大之公共設施或公用事業計畫認定標準（108 年 6 月 14 日發布）

該標準第 2 條已列出重大公共設施或公用事業計畫之定義與範疇，而第 3 條則詳列重大之公共設施或公用事業計畫項目及規模如表 3-3-10，其第 2 條所列定義與範疇如下：「本標準所稱重大之公共設施或公用事業計畫，指重要運輸、水利、能源或其他經中央主管機關認定具有供公共使用性質之維生基礎設施或事業計畫，及其申請範圍內之必要性附屬設施，且其服務範圍跨直轄市、縣（市）。（第一項）前項必要性附屬設施，包含管理中心、監控室、監測站、停車場或管制站等設施。（第二項）重大之公共設施或公用事業計畫於離島地區者，得不受第一項服務範圍之限制。（第三項）」

表 3-3-10 重大之公共設施或公用事業計畫項目及規模附表

類別	項目		規模
運輸	軌道運輸	高速鐵路	路線新建、改建或延伸工程長度達十公里以上。
		鐵路	
		大眾捷運系統	
	公路運輸	國道	
		省道	
	航空運輸	民用機場	新設、擴大或變更計畫土地面積達三十公頃以上；離島地區者，為五公頃以上。
	港埠	商港	新設、擴大或變更計畫土地面積達三十公頃以上；離島地區者，為十五公頃以上。

類別	項目		規模
水利	水資源設施	蓄水設施及抽水引水設施	新設、擴大或變更計畫土地面積達三十公頃以上；離島地區者，為十五公頃以上。
	自來水設施	淨水場	新設、擴大或變更淨水場每日設計出水量達二十萬噸以上，或新設、擴大或變更土地面積達十公頃以上。
能源	油(氣)設施	石油煉製及必要之輸、儲、灌裝、環保處理及消防設施	新設、擴大或變更計畫土地面積達三十公頃以上。
		儲油設備	新設、擴大或變更計畫土地面積達十五公頃以上。
		天然氣卸收設備（接收站）	新設或擴大液化天然氣接收站每年營運量為三百萬公噸以上，或新設、擴大或變更計畫土地面積達三十公頃以上。
	能源設施	發電設備	新設、擴大或變更計畫土地面積達三十公頃以上。
其他經中央主管機關認定具有供公共使用性質之維生基礎設施或事業計畫	由中央主管機關會商有關機關就各該維生基礎設施或事業計畫之重要性及不可或缺性認定。		由中央主管機關會商有關機關就各該維生基礎設施或事業計畫之最小必要規模認定。
備註：重大之公共設施或公用事業計畫申請範圍內之必要性附屬設施，其總面積不得逾申請範圍面積百分之十。			

(二) 國土計畫使用許可一定規模及性質特殊認定標準(草案)

依照使用許可一定規模認定標準草案(如下表 3-3-11)，前開重大公共設施及公用事業計畫認定標準之認定規模，均遠大於應申請使用許可之門檻值。

其中國防設施部分，經國防部表示該部營區使用平均面積概為 30 公頃，考量國防設施使用多有軍隊訓練及國防演習之場域，且該設施因涉及機敏性質及相關房舍、建物強度多不大，綜合考量國防設施需求及使用平均面積，有關「國防使用」計畫一定規模標準調整至 30 公頃。

表 3-3- 11 申請使用許可之一定規模以上認定標準表

使用性質	容許使用項目	單位：公頃			
		國土保 育地區	農業發 展地區	城鄉發 展地區	海洋資 源地區
一、殯葬設施	69 殯葬設施 ^{*1}	2	2	2	—
二、廢棄物清理或 廢（污）水處理使 用	57 廢棄物清理設施	2	2	2	—
	58 廢（污）水處理設施				
三、砂土石碎解洗 選加工設施與土 石方處理	33 砂土石碎解洗選加工設施	2	2	2	—
	36 營建剩餘土石方處理設施				
四、工（產）業產 製研發使用	41 工業設施	2	2	5	—
	42 工業社區				
	43 生物科技產業設施				
	34 鹽業設施				
	35 窯業使用及其設施				
	39 自然泉飲用水包裝設施				
五、交通使用	37 貨櫃集散設施	2	2	5	
	48 運輸設施				
	60 運輸服務設施 ^{*2}				
	61 停車場 ^{*2}				
六、商業服務使用	20 零售設施	△	△	5	—
	21 批發設施				
	22 倉儲設施				
	23 辦公處所				
	24 營業處所				
	25 餐飲設施				
七、觀光遊憩使用	26 旅館	2	2	5	—
	27 觀光遊憩管理服務設施				
	28 遊憩設施				
	29 戶外遊憩設施				
	30 戶外公共遊憩設施				
	31 水岸遊憩設施				
八、宗教建築	32 宗教建築	×	2	5	—
九、住宅使用	19 住宅	×	3	5	—

使用性質	容許使用項目	單位：公頃			
		國土保 育地區	農業發 展地區	城鄉發 展地區	海洋資 源地區
十、農業發展相關 使用	10 農作產銷設施	2	5	2	—
	11 水產設施				
	12 畜牧設施				
	17 動物保護相關設施				
	5 森林遊樂設施（住宿及附屬 設施）	2	2	×	
	16 休閒農業設施（休閒農業遊 憩設施）				
	13 農業科技設施	×	2	×	—
十一、水利使用	54 自來水設施	5	5	5	—
	55 水利設施				
	56 其他經河川、排水或海堤 區域管理機關核准者				
十二、能源使用	51 油（氣）設施	5	5	5	—
	52 電力設施				
	53 再生能源相關設施				
十三、國防使用	67 國防設施	<u>30</u>	<u>30</u>	<u>30</u>	二
十四、機關（構） 或館場園區使用	59 郵政設施	△	2	5	—
	62 行政設施				
	63 文化設施				
	64 教育設施				
	65 衛生設施				
	66 社會福利設施				
	38 職業安全衛生教育訓練術 科場地及技術士技能檢定等 相關設施				
十五、高爾夫球場	29 戶外遊憩設施（高爾夫球 場）	×	×	10	—
十六、學校	64 教育設施（學校）	×	5	10	—
十七、水資源或滯 洪池開發	2 水源保護設施	10	10	10	—
	55 水利設施（蓄水、供水、防 洪排水設施）				

使用性質	容許使用項目	單位：公頃			
		國土保育地區	農業發展地區	城鄉發展地區	海洋資源地區
十八、海洋資源使用行為	專用漁業權範圍、水域遊憩活動範圍、航道及其疏濬工程範圍、錨地範圍、海洋科學與水下文化資產研究活動設施設置範圍、海洋科學與水下文化資產研究活動設施設置範圍、軍事相關設施設置範圍、防救災相關設施設置範圍、原住民族傳統海域使用範圍	×	×	×	另訂
十九、綜合型使用	涉及 2 種以上使用計畫性質之計畫類型	2	2	5 ^{*3}	—
備註： △：不需申請使用許可，採應經申請同意辦理。 *1.「殯葬設施」訂有一定規模之使用細目為骨灰（骸）存放設施、禮廳及靈堂；其餘細目使用屬性質特殊。 *2.「運輸服務設施」、「停車場」，位於國土保育地區及農業發展地區之「應經國土計畫主管機關同意使用者○」，不須申請使用許可，採由應經申請同意辦理。 *3.綜合型使用之城鄉發展地區，若其中一項使用計畫性質於個別申請使用許可所訂一定規模小於 5 公頃者（如殯葬設施、廢棄物清理或廢（污）水處理使用、砂土石碎解洗選加工設施與土石方處理、農林畜牧業使用或動物保護設施為 2 公頃），則採以較嚴格之規模辦理。 *4.本表將配合國土計畫法第 23 條研訂之各國土功能分區及分類之容許使用情形予以調整					

二、研析與建議

考量重大公共設施或公用事業與國防設施性質迥異，因此規劃團隊將其分為兩類分別說明。

（一）重大公共設施或公用事業計畫

經檢視「重大之公共設施或公用事業計畫認定標準」第 3 條附表，其認定規模原則均大於應申請使用許可之規模下限（例如重大公共設施中的能源設施-發電設備為 30 公頃以上，大於申請使用許可規模下限 5 公頃），爰均應申請使用許可核准後，方得於各國土功能分區及其分類使用。其申請程序

及審查等則依照「使用許可審查程序辦法」、「使用許可審議規則」及相關子法規定辦理。

比對會議資料表 3-3-10、表 3-3-11 與目前容許情形表（OX 表），符合重大公共設施或公用事業計畫之項目如表 3-3-12 所列，而其各自免經、應經與使用許可之規模下限該表右欄所列。

參酌表 3-3-12 大部分項目於 OX 表、使用許可認定與重大公共設施皆有範疇與規模認定，如圖 3-3-1 所示，原則所有項目皆可於各功能分區分類使用，其未達應經申請同意規模下限者，即可免經申請同意使用；達應經申請同意規模下限者，則需經國土機關同意使用；而達使用許可一定規模以上者，即須循使用許可程序申請使用。

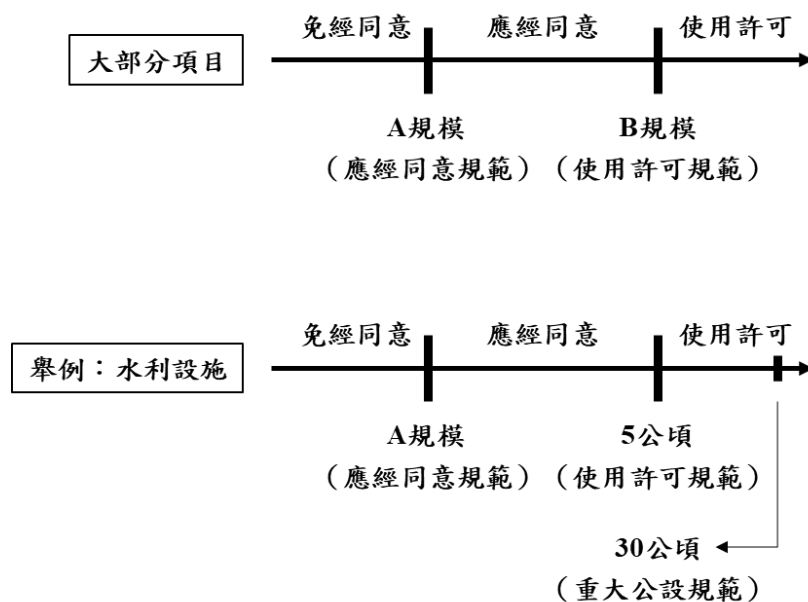


圖 3-3-1 大部分項目之免、應經國土機關同意與使用許可之採用原則

部分項目雖列於 OX 表中，得與重大公共設施認定對應，但無列於使用許可認定範疇中，如「商港設施」，依表 3-3-12 所列情形即一定規模以下者得免經同意使用，達一定規模者需經國土機關同意使用，至面積規模達 30 公頃者，才循重大公共設施認定標準於各功能分區分類得申請使用（許可）。

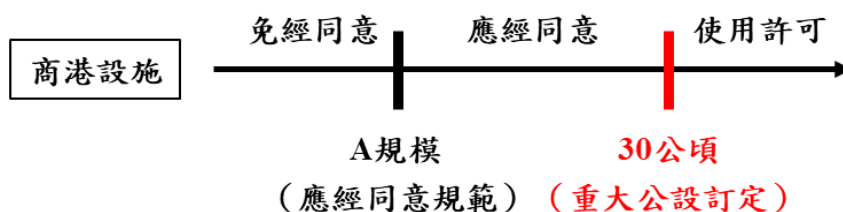


圖 3-3-2 商港設施(未納入使用許可認定範疇)之免經、應經或使用許可採用原則

表 3-3- 12 重大公共設施或公用事業計畫認定標準與土管規則、使用許可認定範疇、規模界定比較表

項目範疇對照							規模認定（公頃）						
重大公共設施或公用事業計畫			使用許可認定		國土土管		容許使用情形			使用許可規模			重大公設 規模
類別	項目		使用 性質	容許使用項目	容許使用項目	細目	國 保	農 發	城 鄉	國 保	農 發	城 鄉	
運輸	軌道 運輸	高速鐵路	5、交 通使 用	運輸設施	運輸設施	鐵路及其設施	○ ¹	○ ¹	○ ¹	2	2	2	路線新建、 改建或延 伸工程 10 公里以上
		鐵路				○ ¹	○ ¹	○ ¹					
		大眾捷運系統				○ ¹	○ ¹	○ ¹					
	公路 運輸	國道				○ ¹	○ ¹	○ ¹					
		省道				○ ¹	○ ¹	○ ¹					
	航空 運輸	民用機場	×/○ ¹	×/○ ¹	○ ¹	30 公頃(離 島 15 公頃)							
	港埠	商港	×	×	×		×	×	×				
水利	水資 源設 施	蓄水設施及抽 引水設施	11、水 利使 用	水利設施	水利設施	蓄水、供水、抽 水、引水等設施	○ ¹	○ ¹	○ ¹	5	5	5	30 公頃(離 島 15 公頃)
	自來 水設 施	淨水場		自來水設施	自來水設施	淨水設施	○ ¹	○ ¹	○ ¹				出水量 20 萬噸以上， 或土地 10 公頃以上
能源	油 (氣) 設施	石油煉製及必 要之輸、儲、灌 裝、環保處理 及消防設施	12、能 源使 用	油(氣)設施	油(氣)設施	液化石油氣儲 氣設施及分裝 設備	×/○ ¹	×/○ ¹	○ ¹	5	5	5	30 公頃
						天然氣輸儲設 備	×/○ ¹	×/○ ¹	○ ¹				

項目範疇對照							規模認定（公頃）						
重大公共設施或公用事業計畫			使用許可認定		國土土管		容許使用情形			使用許可規模			重大公設 規模
類別	項目		使用 性質	容許使用項目	容許使用項目	細目	國 保	農 發	城 鄉	國 保	農 發	城 鄉	
		儲油設備				儲油設備	×/○ ¹	×/○ ¹	○ ¹				15 公頃
		天然氣卸收設備（接收站）	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	每年營運量 300 萬公噸以上，或土地 30 公頃以上
	能源 設施	發電設備	12、 能源 使用	電力設施	電力設施	發電設施	○ ²	×/○ ¹	○ ¹	5	5	5	30 公頃
其他經中央主管機關認定具有供公共使用性質之維生基礎設施或事業計畫			×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	由中央主管機關會商有關機關認定。
備註 ○ ¹ ：限於使用面積一定規模以下者，得免經同意使用；如達一定規模則應經申請同意使用。 ○ ² ：國 1、國 2 限於抽蓄式水利設施及大於 2 萬瓩之水力發電設施。 重大公共設施所列「民用機場」可對照為航空站、飛行場，前者未列於國土計畫土地使用管制規則中。													

又部分項目僅出現於重大公共設施認定範疇，無法與管制規則項目對應，如「天然氣卸收設備（接收站）」，依表 3-3- 12 所列情形即必須達「每年營運量 300 萬公噸以上，或土地 30 公頃以上」，始可循重大公共設施認定標準於各功能分區分類得申請使用（許可）。

因應前述議題，經 108 年 10 月 25 日工作會議討論，有關「重大之公共設施或公用事業計畫認定標準」附表所列公共設施項目，民用機場、商港、石油煉製及天然氣卸收設備未列入國土計畫土地使用項目，已將前開項目納入使用許可申請範疇內，並各自研析其使用許可門檻。

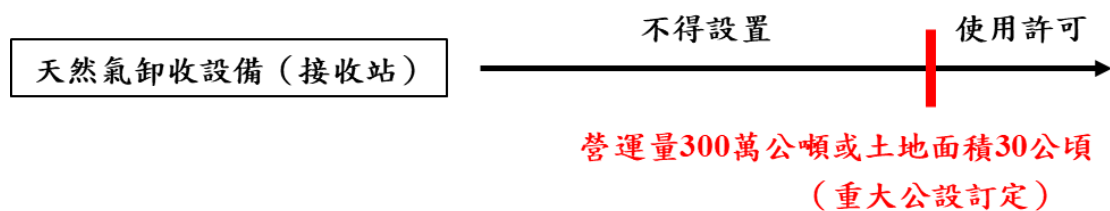


圖 3-3-3 天然氣卸收設備(未納入管制規則中)之免經、應經或使用許可採用原則

上開四類設施因其性質特殊性，原則應符合「重大之公共設施或公用事業計畫認定標準」附表所列規模，始可循使用許可機制申請設置，如天然氣卸收設備（接收站）以每年營運量 300 萬公噸以上或新設土地面積達 30 公頃以上始得申請，否則不得申請。

前開四類以外之公共設施或公用事業，均已列為國土計畫土地使用管制規則之使用項目，且前經營建署討論確認，除輸配電塔為 660 平方公尺以下得免經國土計畫機關同意設置外，其餘項目原則為面積 330 平方公尺以下得免經國土計畫機關同意設置。

(二) 國防設施

目前研訂之各國土功能分區分類容許使用情形，依前開國土計畫法第 23 條第 5 項規定，國防設施於各國土功能分區分類均得向國土計畫主管機關申請同意使用，又經國土計畫土地使用相關事宜第 11 至 14 次研商會議與有關部會討論，部分具公共性質之設施及國防設施，如屬一定規模（如 660 或 330 平方公尺）以下者得為免經申請同意使用，即如表 3-3- 13 所列。

考量國防設施之使用性質、種類眾多（如營區、庫房、雷達站……等）且規模不一，且考量其設置戰略之機密性及機動性考量，爰國防設施於各國土功能分區分類原則以規模（如 660 或 330 平方公尺以下、未達 30 公頃、30 公頃以上）區分免經申請同意、應經申請同意及申請使用許可。

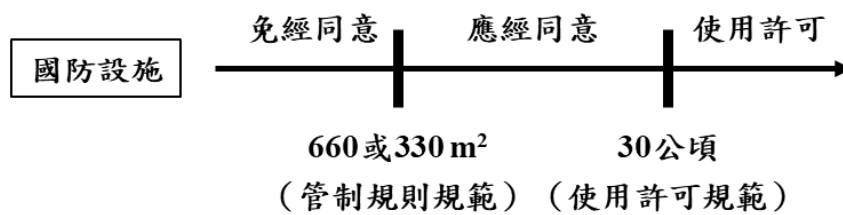


圖 3-3-4 國防設施之免經、應經或使用許可之採用原則

表 3-3-13 國防設施土管規則與使用許可認定範疇、規模界定比較表

項目範疇對照				規模下限（公頃）					
使用許可認定		國土土管		應經申請			使用許可		
使用性質	容許使用項目	使用性質	容許使用項目	國保	農發	城鄉	國保	農發	城鄉
13、國防使用	國防設施	國防設施	國防設施	○ ¹	○ ¹	○ ¹	30	30	30
備註 ○ ¹ ：一定規模以下者（330 或 660 平方公尺），得免經同意使用，如達一定規模（330 或 660 平方公尺）則應經申請同意使用。									

結合「國土計畫法申請使用許可之認定標準、程序辦法及法規過渡期間管控機制」委辦案³、「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」委辦案⁴之資料彙整，未來國防設施之管制方式如下：

1. 使用許可（30 公頃以上）

依國土計畫法第 24 條第 2 項規定，國防設施之使用許可將由中央主管機關審議，並依國土計畫法申請使用許可之認定標準、程序辦法及法規過渡期間管控機制委辦案所提使用許可審議程序辦法，於國土計畫審議會進行審議時，得由委員組成專案小組，必要時，得推定委員或商請業務有關機關指派人員實地調查，召開專案小組會議，釐清事實及法律問題，並提出建議，供國土計畫審議會會議討論及審議之參考。另考量案件涉及其他領域專業，明定得邀請相關專家列席，提供諮詢意見。

³ 106 年度營建署委辦「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」，規劃團隊：國立政治大學

⁴ 108 年度營建署委辦「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」，規劃團隊：國立金門大學、國立成功大學

依國土計畫法第 25 條、使用許可審議程序辦法草案第 5 條規定，於辦理審議前應先辦理公開展覽及舉行公聽會；依該辦法第 8 條規定，審議之進度及相關資訊，應以網際網路或其他適當方法廣泛周知。

2. 應經同意（30 公頃以下，未達免經國土機關同意門檻）

依國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討委辦案之資料彙整，未來應經同意分為書面查核與實質審查兩階段，第一階段書面查核係為直轄市、縣（市）國土主管機關收件後，決定是否續行審查、書面補正、會勘或專案小組審查之依據，第一階段查核重點為申請書件格式及程序確認（申請書及計畫書圖之內容、土地登記資料及權屬證明等）、所屬基地環境特性確認（重疊之環境特性—是否屬環境敏感地區等）。

第二階段則是依據第一階段查核結果，由國土機關視案件需要再進行實地會勘或轉送專案小組審議，第二階段實質審查事項可分為三大部分，包含是否符合各級國土計畫指導原則之空間發展及成長管理計畫、部門空間發展計畫、使用計畫是否合理且與環境調和。

依據國土計畫法授權情形，未來應經國土計畫主管機關同意者，皆係由直轄市、縣（市）國土機關辦理，且因其屬羈束處分，故原則將以通案性審查條件辦理，而無裁量空間。

3. 免經同意

前述所列內容皆為「新設」、「擴大」國防設施之規模認定，如屬既有國防設施使用範圍之改用（改用為其他國防設施），則屬免經申請同意使用。

三、國防與重大公共設施或公用事業計畫之相關條文研議

於期中階段規劃團隊所提草案條文為：「國防設施或符合本法第四十二條所定認定標準之重大之公共設施或公用事業計畫，得於各國土功能分區及其分類向直轄市、縣（市）主管機關申請使用許可，其辦理程序依使用許可審查程序辦法規定辦理。」

依 108 年 12 月 6 日工作會議建議，規劃團隊於期中階段研擬之管制規則草案，就文意上國防設施僅得依使用許可機制設置，與未來國土計畫土地使用管制方向不同，故規劃團隊彙整國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討委辦案內容，敘明國防設施亦有應經申請同意、免經申請同意之管制方式，而其應經同意之二階段審查則依該案研析內容辦理。

於本案期中審查(108.11.14)經國防部指出，如依使用許可審查程序辦法規定辦理則僅有國土保育地區、海洋資源地區係由中央國土機關辦理審議，而農業發展地區及城鄉發展地區之審查，則由直轄市、縣(市)政府辦理，國防部建議考量國防設施之機敏性，比照現行區域計畫法、非都市土地使用管制規則之審議模式，調整由中央主管機關受理與審查。

針對上述內容建議，規劃團隊將逐項說明並回應：

(一) 使用許可受理與審查，因法令已有明確規範，故原則需依國土計畫法第24條第三項辦理

依國土計畫法第24條第三項，已要求使用許可之申請，皆由直轄市、縣(市)主管機關受理。其中屬國土保育地區或海洋資源地區者，由直轄市、縣(市)主管機關核轉中央主管機關審議，其餘申請使用許可範圍由直轄市、縣(市)主管機關審議。惟若國防、重大之公共設施或公用事業計畫跨二個國土功能分區以上致審議之主管機關不同或填海造地案件者，由中央主管機關審議。

考量國防設施具機敏性及區位必要性，其使用許可如需調整皆由中央國土機關受理、審議，規劃團隊建議可能需要先行修改國土計畫法，始可連動後續使用許可程序、審議內容調整等。

(二) 應經申請同意將皆由直轄市、縣(市)國土計畫主管機關受理、審查

依據國土計畫法第23條應經申請同意相關辦理方式之探討委辦案之設計，應經申請同意之管制原則皆由直轄市、縣(市)國土計畫主管機關受理、審查，且審查內容為通案性審查標準。

惟目前國土計畫法並未明確要求應經申請同意之主辦機關為直轄市、縣(市)政府，僅係考量使用許可之審議單位包含中央與地方主管機關，故原則相較使用許可規模更小、使用性質相對不特殊之應經同意審查，應交由地方辦理。

考量國防設施機敏性問題，如應經申請同意亦須交由中央國土計畫主管機關受理及審查，則應先行調整使用許可之受理、審議單位，應經申請同意始得連動更新。

綜上所述，規劃團隊建議調整期中階段之國防與重大公共設施或公用事業計畫之管制條文，同時新增有關重大公共設施或公用事業計畫所需之臨時性設施管制情形，相關條文如表 3-3-14 所示。

表 3-3-14 國防及重大公共設施之管制草案條文調整方案建議

草案條文	說明欄
符合本法第四十二條授權訂定認定標準之重大公共設施或公用事業計畫，得於各國土功能分區及其分類依第四章規定向直轄市、縣（市）主管機關申請同意使用；前開設施如符合本法第二十四條第一項授權訂定之一定規模以上或性質特殊認定標準者，應依本法第二十四條規定申請使用許可。 既有國防設施用地範圍內，新建、增建或改建國防相關設施，得免經中央主管機關或直轄市、縣（市）主管機關同意使用。	一、依本法第二十三條第五項規定，國防、重大之公共設施或公用事業計畫，得於各國土功能分區申請使用，並於本法第四十二條就上開重大之公共設施或公用事業計畫授權訂定認定標準，考量前開認定標準與本法第二十四條授權訂定一定規模以上或性質特殊認定標準仍有規模或性質界定之差異，爰第一項規範重大之公共設施或公用事業計畫原則採應經申請同意使用，如符合一定規模以上或性質特殊者，則依本法第二十四條規定申請使用許可。 二、依本法第二十三條第五項規定，國防設施已納入第●條附表一規範，得於各國土功能分區分類依其使用面積規模採免經申請同意、應經申請同意、申請使用許可等程序進行使用；惟考量既有國防設施用地範圍內，仍有改作其他國防設施使用之需求（如改建營區、庫房、雷達站……等），因前開使用仍屬國防設施範疇，原則免經申請國土計畫機關同意使用，爰補充訂定第二項規定。
符合本法第四十二條授權訂定認定標準之重大公共設施或公用事業計畫，經中央目的事業主管機關認定屬前開設施或計畫所需之臨時性使用項目，應依第●章規定取得直轄市、縣（市）主管機關同意後得為臨時使用；中央目的事業主管機關應負責監督確實依同意之使用項目及期限進行使用，並應依限拆除恢復原狀。 前項臨時性設施，其他法律有禁止或限制使用之規定者，依其規定。	參考原非都市土地使用管制規則第六條臨時使用規定，僅限於重大建設計畫所需者，爰明定屬重大之公共設施或公用事業計畫所需之臨時性使用項目，應徵得所在地直轄市、縣（市）主管機關同意後，方可為臨時使用，且因屬重大之公共設施或公用事業計畫，應由中央目的事業主管機關確實督導依許可之臨時使用項目及期限使用。

第四節 應經申請同意之管制機制

針對應經申請同意之管制機制，規劃團隊彙整歷年相關研究報告其研究成果與內容，針對應經申請同意之審查程序、與其他目的事業主管機關及其法令之關聯、受理與審查之權責機關、審查事項與同意要件等資訊進行彙整，同時羅列目前該機制設計中，尚待討論之議題，包含國土機關與目的事業主管機關之權責劃分、是否得廢止應經同意處分等，規劃團隊依據前述內容，調整期中階段之國土計畫土地使用管制規則草案條文。

壹、過去文獻彙整之相關議題

為敘明應經申請同意之管制機制演變，規劃團隊摘要說明歷年相關研究報告其研究成果與內容，包含民國 104 年度「委託辦理非都市土地使用管制規則之檢討研究案」、民國 106 年度「國土計畫相關子法法制諮詢小組案」和民國 108 年度「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案（期中報告書）」等。

民國 104 年度「委託辦理非都市土地使用管制規則之檢討研究案」所研擬之《國土計畫土地使用管制規則（草案）》與本案最為相關。該案認為應經申請同意屬於簡易審查程序，故主管機關僅就申請案件所申請之土地使用是否符合其所在之國土功能分區土地使用管制意旨進行審查，亦強調國土計畫主管機關之主導性。為避免過去非都市土地使用管制以容許使用方式規避開發許可的問題，該案在容許使用項目及強度上，認為應依土地分類特性作調整。

民國 107 年度「國土計畫相關子法法制諮詢小組案」基於各功能分區分類涵蓋範圍廣闊，故大部分項目考量功能分區劃設條件與管制作為，皆須經國土計畫主管機關同意使用，而其使用項目於不同功能分區分類應有不同之同意準則。該案研議範圍僅指認出各使用項目於不同功能分區分類之容許使用情形，因此建議未來應持續研議各功能分區分類之應經同意准駁原則。

民國 108 年度「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案（期中報告書）」則研擬應經申請同意草案，包含應經同意使用項目、條件和程序等制度研析。同時也提出相關議題討論，包括審查權責劃分與目的事業專法修正等。以下章節將詳述該案所草擬之應經申請同意制度運作情形。

貳、應經申請同意制度性質

依據 109 年 7 月 13 日召開國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討法制諮詢研商會議討論，依據國土計畫法第 23 條、第 24 條之立法初旨，以及專家

學者之共識，行政機關於使用許可審議具裁量權，即使符合相關要件也未必具有權利請求一定要許可；而應經申請同意之審查，則可理解為羈束處分，凡符合法定要件者，即應予以同意，如以人民財產權限制作為思考出發點，應經申請同意若無例外情況下，原來即屬於該當土地可得使用的類型，其審查條件僅係就申請案是否損害公益進行判定，如無則原則不得禁止使用。

依據國土計畫法第 23 條第 2 項規定可訂定應經申請同意要件，因此應經申請同意制度雖不具裁量權，但於審查條件設計上仍可為行政機關保留判斷餘地。

參、應經申請同意之辦理機制

國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案期中報告之內容，由於該案目前進行至期中階段，故資料內容皆以此為階段成果為準，目前該案進行至提出應經申請同意制度架構，規劃團隊將就現行規劃進度初步研析管制規則草案條文。

一、應經申請同意審查程序

應經申請同意之審查階段，主要包括案件之受理查核、目的事業主管機關及有關機關之意見徵詢、案件之審查（一般審查、專案小組審查）、同意函之核發與副知，國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區之應經申請同意程序如圖 3-4-1 所示，海洋資源地區之應經申請同意程序則如圖 3-4-2。

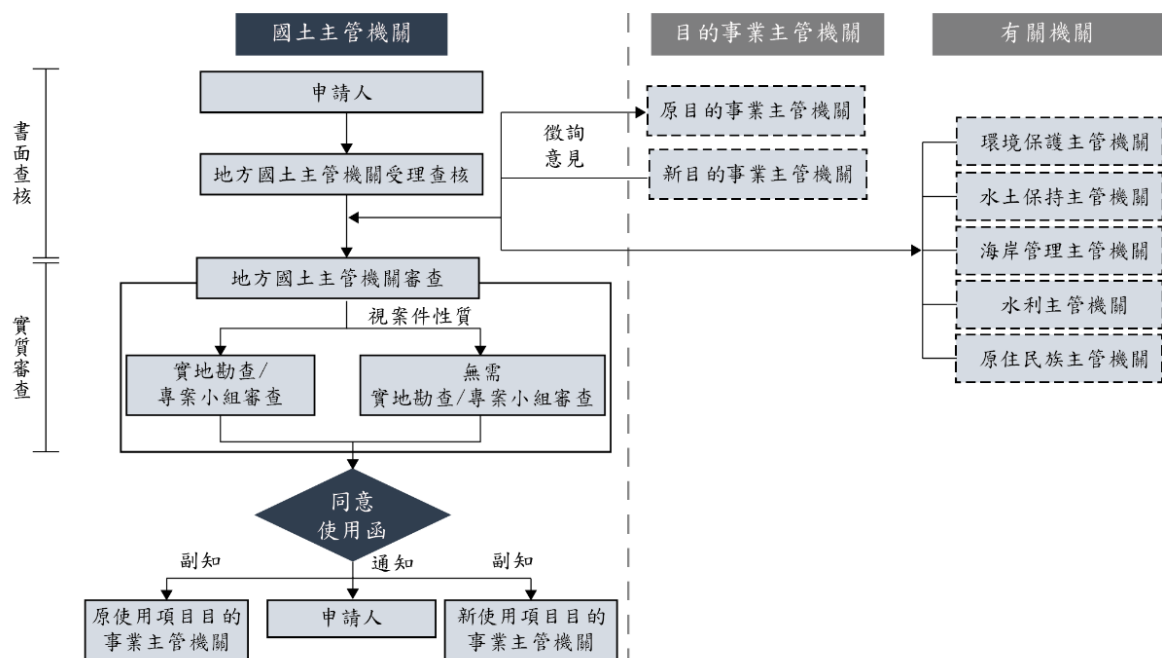


圖 3-4-1 應經申請同意流程圖（國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區）

資料來源：108 年度國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案

(一) 案件之受理

直轄市、縣（市）國土主管機關受理申請案件後，應先行查核與徵詢目的事業主管機關與有關機關意見。書面查核之重點面向包含申請書件格式及程序確認和所屬基地環境特性確認，並據此決定是否續行審查，或要求申請人書面補正等後續程序。

(二) 應經同意審查與其他目的事業主管機關之關聯

1. 徵詢相關主管機關意見

該機制設計主要是確認申請案件之使用項目是否切合各目的事業主管機關政策方針之意見表示，保留徵詢原使用地主管機關之精神，以了解機關意見，例如於農業發展地區從事非農業使用時，仍應徵詢農業主管機關之意見。

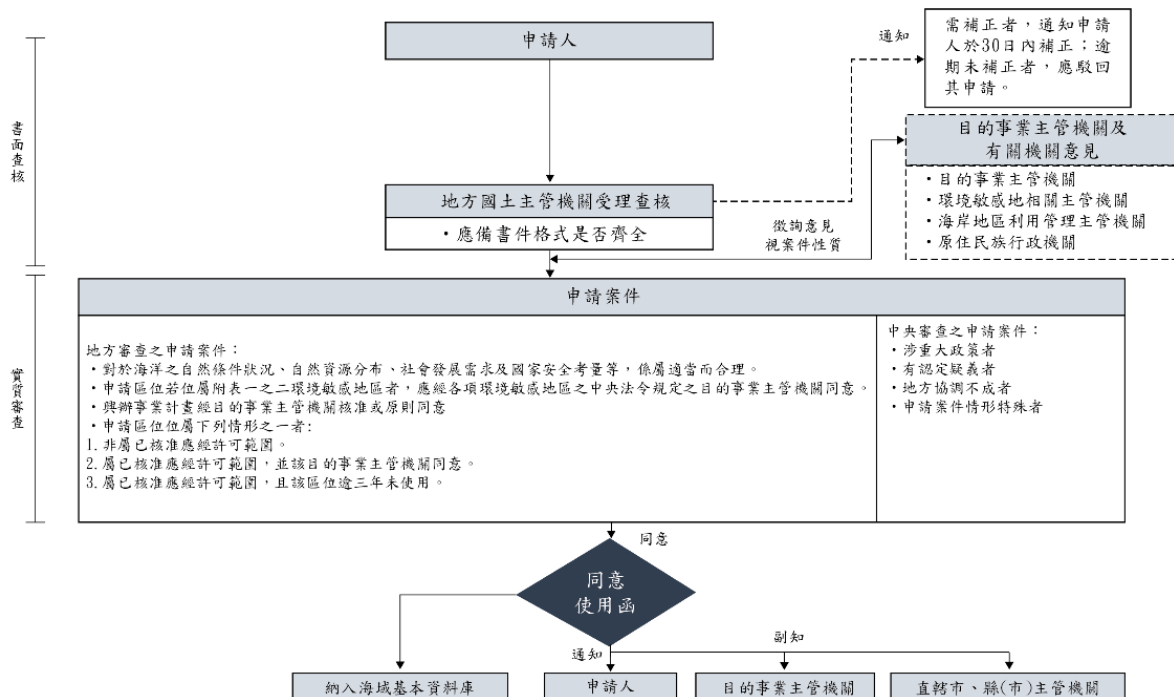


圖 3-4-2 應經申請同意流程圖（海洋資源地區）

資料來源：108 年度國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案

2. 與其他目的事業主管法令之關聯

根據國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案盤點之相關法規，目前各目的事業法令所約束者皆為目的事業主管機關，國土主管機關核發國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案件同意函的時點，並未受各目的事業法令所約

束。

另外國土主管機關所審之應經申請同意與目的事業主管機關所審之興辦事業計畫乃屬不同法系，在各法中亦未明訂孰先孰後。因此國土主管機關並無權要求申請人應先取得興辦事業計畫或其他有關機關之要求後，才得申請應經申請同意之審查。

該案建議可維持現行《環境影響評估法》第 14 條、《水土保持法》第 12 條、《水利法》第 83-7 條第 1 項，將國土主管機關排除於約束對象外，若有土地使用管理上的疑慮，必須完成環境影響評估或水土保持之要求方得使用，則透過使用地別調整的環節，要求申請人於使用地別調整前完成《環境影響評估法》、《水土保持法》、《水利法》之要求並取得相關文件，始得調整。避免申請人在不確定國土主管機關是否同意其使用前，投入過多精力與財力於環境影響評估或水土保持相關事項之辦理。

(三) 實地會勘或專案小組審查之要件

針對具備「先行違規案件」及「半徑 500 m 已有既成社區、學校、醫院、幼兒園」兩種條件之案件須進行實地會勘。先行違規案件係指透過國土利用監測結果發現為疑似變異點或既有變異點，由縣市主管機關確認。「半徑 500 m 已有既成社區、學校、醫院、幼兒園」之條件則是參考「殯葬管理條例」和「嘉義縣新設置畜牧場管理自治條例」，建議針對周邊既有高活動強度地區具環境外部性或鄰避性質之申請案件進行確認。



圖 3-4-3 國土利用監測回報疑似變異點案件範例

資料來源：國土利用監測整合資訊網

同時「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案」針對全國國土計畫所列之環境敏感地區、特殊地區及其他土地使用（例如：水庫集水地區、海岸地區、離島地區、未登記工廠、原住民族土地等）者，為細緻確認規劃合理性，需要多面向專業考量，建議應組成專案小組審查。

二、應經申請同意之受理與審查機關

(一) 審查機關應屬國土機關或目的事業主管機關之討論

鑒於國土計畫體系上路後，國土主管機關之權責將重新界定，因此除研擬中央與地方主管機關之垂直分工外，亦需討論水平分工之適法性，以確保國土計畫體系得以順利運作，免於重蹈區域計畫體系之覆轍。

依據 109 年 7 月 13 日召開國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討法制諮詢研商會議討論，區域計畫體系下本因屬地政機關之許可權，反交由目的事業主管機關，已屬割裂式之制度限制，而自直轄市、縣(市)主管機關公告國土功能分區圖之日起，區域計畫體系之相關條文將不再適用，全國國土將依據《國土計畫法》進行管制，國土主管機關將成為應經申請同意及使用地變更之審查機關，並遵循由中央主管機關訂定之土地使用管制事項及審查標準。惟過去由目的事業法授權或由目的事業主管機關依職權自訂的容許使用相關審查法規中，已訂有面積規模、區位條件等項目，未來恐與國土主管機關審查有所重疊。

「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案」工作項目之一為研析委託目的事業主管機關審查之可行性。該案先從法律可行性探討，目前國土計畫法之法條內容中並未明確規範國土主管機關得委託目的事業主管機關進行審查，若透過國土計畫土地使用管制規則授權，則依法制諮詢研商會議之建議須將其必要性、合理性載明。

(二) 由地方或中央主管機關進行審查之討論

未來於審查水平分工上，由國土主管機關擔任國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案件之受理與審查機關，而目的事業主管機關則為意見表示之有關機關。垂直分工部分依《國土計畫法》第 4 條內容，並未明定應經申請同意為中央或地方之權限，因此依據該案之設計未來四大功能分區應經申請同意將由直轄市、縣(市)國土主管機關，亦即直轄市政府或縣(市)為縣(市)政府受理與審查。

部分申請情境考量機敏性、重要性或跨區域等狀態，依法制諮詢研商會議建議，得於相關法條設計交由中央進行審查，如國防設施、國家重大建設等等，得於管制規則條文設計中，轉交由中央國土主管機關處理。

三、應經申請同意審查事項及同意條件

依據「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案」之設計，未來應經同意之審查將分為二階段，國土計畫主管機關於受理申請案件後，

於審查前將先行查核與徵詢目的事業主管機關與有關機關意見，並將審查分為形式要件審查、實質要件審查。

表 3-4-1 應經申請同意之審查形式及項目說明

類型	審查項目	說明
第一階段 形式要件 審查	是否符合國土計畫相關法令規定與要件	主要確認應備書件格式及申請同意使用之項目
	涉及環境敏感地區因應作為	確認涉及環敏地者，是否完備下列資料：有相對應之隔離規劃、是否取得各該條件之目的事業主管機關同意獲原則同意文件等
	同級主管機關意見徵詢結果	-
第二階段 實質要件 審查	是否符合空間發展及成長管理計畫	舉例說明： 1. 是否屬城鄉發展優先發展地區(成長管理)-補充必要性說明並取得主管機關同意或支持文件 2. 是否逾越既有(或未來)發展地區之發展總量-是，需考量暫緩受理
	是否符合部門空間發展計畫	因涉及面向部門眾多，採重點使用項目加會相關主管機關之方式，除已有供需分析基礎作為部門總量管制外，其餘採區位適宜性及不可替代性之原則檢視，輔以主管機關意見表示文件。
	土地使用計畫是否合理且與環境調和	申請人於土地使用計畫應說明下列項目配置原則：1. 不可開發範圍指定、2. 不相容使用間之緩衝綠帶、3. 依法須設置之必要滯洪設施配置、4. 環境敏感地區對應措施、5. 開發強度、6. 景觀原則。 國土計畫主管機關則依各功能分區分類不同、環境敏感地區類型不同，有其審查事項與同意條件差異，屬環境敏感地區者由專案小組審查。

資料來源：108 年度國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案

(一) 形式審查（書面審查）

形式要件審查除確認案件是否符合相關規定外，亦確認實質審查前是否有必要進行實地勘查，以及案件是否採專案小組方式進行實質審查。

表 3-4-2 國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案件之書面查核表

申請人				
基地區位	○○縣（市）○○鄉（鎮、區）○○段○○小段○○地號			
使用項目				
土地總筆數				
申請總面積	○○平方公尺			
查核單位	查核項目	查核結果		備註
		是	否	
國土主管機關	1.申請書及書圖撰寫格式是否齊備？			應經申請同意基本要件
	2.是否取得開發地區土地及建築物權利證明文件？			
	3.申請使用項目是否符合國土計畫土地使用管制規則第○條附表規定？			
	4.性質規模非屬使用許可或免經申請同意範疇？			
	5.是否涉及環境敏感地區？			個案環境現況及區位特性
	6.申請用地之原始地形或地物是否擅自變更使用？			
	7.是否涉及國土復育促進地區？			
	8.是否涉及特定地區及其他土地使用？			
原目的事業主管機關	9.是否取得原使用項目之目的主管機關意見表示文件？			政策方針意見徵詢
新目的事業主管機關	10.是否取得申請事業之目的主管機關意見表示文件？			
環敏主管機關	11.是否取得環境敏感地區主管機關意見文件？			
海岸地區利用管理主管機關	12.是否須依海岸管理法相關規定檢具海岸利用管理說明書？			其他應辦程序確認
環保主管機關	13.是否須依環境影響評估法相關規定應實施環境影響評估？			
水利主管機關	14.是否須依水利法相關規定提出出流管制計畫書？			
水保主管機關	15.是否須依水土保持法相關規定提送水土保持計畫書？			
原住民族主管機關	16.是否位於原住民保留地？如是，是否符合原住民保留地開發管理辦法？			
農業主管機關	17.是否須依農業發展條例相關規定提送農業用地變更使用說明書？			

初審意見	☐ 請於 日內依初審意見補件補正。 ☐ 續行審查並辦理現地會勘作業。 ☐ 送直轄市縣(市)政府專責審議小組審議。 ☐ 其他。			

資料來源：108 年度國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案

(二) 實質審查

依據全國國土計畫之指導、使用許可之相關研究案資料彙整，國土主管機關在國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案件之實質審查上，應著重區位合理性及土地使用配置，檢視案件是否符合國土計畫指導下區位適宜性及不可替代性、地方政府成長管理計畫、與鄰近使用之關係等。實質審查事項分為三大部分，如下列所述：

1. 是否符合各級國土計畫指導原則之空間發展及成長管理計畫

該案建議以審查項目已有可指認策略分區(或重點地區)及可量化管制總量之事項為優先，避免因質性敘述之計畫引導原則而過度擴張限制人民合理土地利用之權益。

2. 部門空間發展計畫

因事涉部門眾多，採重點使用項目加會相關機關之方式，除已有供需分析基礎作為部門總量管制外，其餘採區位適宜性及不可替代性之原則檢視，輔以主管機關意見表示文件。

3. 使用計畫是否合理且與環境調和

參酌非都市土地開發審議作業規範等法規設計該審查事項，建議處理周邊環境影響、緩衝設施留設、通行防災機能、降低環境外部性等四大面向，詳細內容參照表 3-4-3。

表 3-4-3 國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區環境調和審查事項及同意條件審查表

審查事項	國土保育地區	農業發展地區	城鄉發展地區
周邊環境影響	1. 無緊鄰野生動物保護區或野生動物重要棲息環境者，得免予檢討 2. 緊鄰野生動物保護區或野生動物重要棲息環境者，應規劃生態廊道避免阻絕	1. 經農業主管機關確認無影響者得免予檢討。 2. 公用設備管線設施需取得相關主管機關埋設同意並採專管排放。 3. 倘經現勘確認有影響者，應優先於區內規劃路徑或研提替代方案並經鄰地所有權人同意。	公用設備管線設施需取得相關主管機關同意文件。
緩衝設施留設	1. 應與鄰地劃設至少 5m 寬緩衝設施 2. 與環境保育相容者(屬使用項目 1~2、4、15、44~47 及 56)得予免設 3. 配合規劃配置，緩衝設施合計面積不得少 4. 於申請總面積 30%。	1. 應與鄰地劃設至少 1.5m 寬緩衝設施 2. 與農業經營相容性者(屬使用項目 3~4、8~11)或取得鄰地土地所有權人同意者得予免設	1. 屬使用情形表之使用項目 71.特定工業設施且非屬公告之低污染事業者，或用地區位毗鄰其他功能分區者，應與周界鄰地劃設至少 5m 寬緩衝設施 2. 非屬前揭情形者得免予留設
通行防災機能	1. 應至少鄰接一條緊急通路且寬度須能容納消防車通行 2. 無建築行為申請需求者(使用項目 15、44~45 及 56)得予免設	1. 應至少鄰接一條直接通往鄉級以上道路之聯絡道路(或私設通路) 2. 屬使用項目 19.住宅、26.旅館以及 28.遊憩設施者，應至少鄰接一條路寬 6m 可獨立進出之聯絡道路。	1. 應至少鄰接兩條對外通行且可供救災利用之聯絡道路(或私設通路) 2. 屬使用項目 19.住宅、26.旅館以及 28.遊憩設施者，應至少鄰接兩條聯絡道路可供防災通行，其中一條為路寬 6m 可獨立進出及指定建築線之聯絡道路

審查事項	國土保育地區	農業發展地區	城鄉發展地區
降低環境外部性	是否無污染或貽害水源、水質與水量行為 1. 無緊鄰飲用水水質水源保護區或自來水水質水量保護區者，得免予檢討 2. 緊鄰飲用水水質水源保護區或自來水水質水量保護區者，應規劃水資源回收再利用設施 (中水利用、汙水處理設施)	應保持農業環境完整，計畫範圍內土地應毗連完整不得分散 1. 不同地號連接長度應至少超過8公尺 2. 未符前揭規定者應要求剔除	確保基地保水透水機能 1. 應至少保留法定空地 50%透水面積 2. 未能符合者應妥為設置雨水貯留滯洪及涵養水分再利用設施以為替代

資料來源：108 年度國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案

肆、土地使用管制規則草案條文研析建議

依據前述彙整資料，規劃團隊就其 108 年度國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案規劃內容，研議國土計畫土地使用管制規則草案條文，如表 3-4-4 所列。

表 3-4-4 本管制規則條文草案涉及應經申請同意之管制內容

草案條文	說明欄
第●條附表一規定之使用項目如屬應經申請同意使用者，且位於國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區，申請人應檢附下列文件向直轄市、縣（市）主管機關申請辦理： 一、應經申請同意申請書（附表六）。 二、申請人證明文件。 三、土地及建築物權利證明文件。 四、環境敏感區位查詢結果文件。 五、土地使用計畫說明文件。 六、其他主管機關指定事項。 位於海洋資源地區者，申請人應檢附下列文件向直轄市、縣（市）主管機關申請辦理： 一、應經申請同意申請書（附表七）。 二、申請人(公司)清冊。 三、興辦事業計畫經目的事業主管機關核准或原則同意文件。 四、使用計畫說明文件 五、中央主管機關已核准區位許可、申請使用許可、地方主管機關已核准應經申請同意目的事業主管機關之同意文件。 六、與其他申請使用許可、應經申請同意目的事業主管機關之協調文件。 申請區位尚未核准其他區位許可、使用許可、應經申請同意之同意函者，免附前項第五款規定之文件。申請區位內無其他同時申請使用許可、應經申請同意者，免附前項第六款規定之文件。	應經申請同意者之申請應備文件。
直轄市、縣（市）主管機關於受理前條申請案件後，應於三十日內審查完竣，相關文件須補正者，應通知申請人於三十日內補正，屆期末補正者，應駁回其申請。	一、應經申請同意於直轄市、縣（市）主管機關受理後，應先就前條應載明文件內容

草案條文	說明欄
直轄市、縣（市）主管機關經受理前條申請案件後，應查核書面申請資料，徵詢目的事業主管機關與有關機關意見，得視實際情形辦理實質審查，並會同有關機關辦理實地現勘。	進行查核，並徵詢目的事業主管機關與有關機關意見。 二、基於第一階段書面查核結果，直轄市、縣（市）主管機關得視實際情形，辦理第二階段實質審查，得會同有關機關辦理實地勘查或轉送專案小組審議。
直轄市、縣（市）主管機關受理第●條申請案件時，除有下列情形之一者外，應組成專案小組審查。 一、非屬環境敏感地區案件。 二、非屬海岸地區、離島地區案件。 三、非屬違反土地使用管制屬專案輔導合法化者、未登記工廠案件。 四、非屬原住民族土地。	為確保國土環境永續發展，針對全國國土計畫所列之環境敏感地區、特殊地區及其他土地使用，應採專案小組審查，以細緻確認規劃內容之合理性。
直轄市、縣（市）主管機關經審查同意使用項目申請後，應以書面通知申請人及副知相關機關，並依據附表五編定為適當使用地，上傳國土功能分區分類及使用地資訊系統。 經向直轄市、縣（市）主管機關申請同意之使用項目，仍應符合其他中央、直轄市、縣（市）目的事業主管法令規定。	應經申請同意函之核發與副知。
第●條附表一規定之應經申請同意使用項目，其審查條件由中央主管機關定之。	應經同意之審查條件。
申請人經申請取得直轄市、縣（市）主管機關同意使用後，應於規定期限內進行使用；逾規定期限者，其許可或同意失其效力。	考量使用許可有取得核准後一定期限內進行開發之規定，經申請國土機關同意亦應比照辦理，規劃團隊參酌本法第 24 條第 5 項條文納入本管制規則中。
申請人有下列情形之一者，直轄市或縣（市）政府應廢止其應經申請同意： 一、違反本管制規則、核定之土地使用計畫、目的事業或環境影響評估等相關法規，經直轄市、縣（市）主管機關或該管目的事業主管機關提出要求處分，並經限期改善而未改善。	應經申請同意應屬授益處分，故依行政程序法第 123 條第一項第四款情形：「行政處分所依據之法規或事實事後發生變更，致不廢止該處分對公益將有危害者」，應得由原處分機關全部或

草案條文	說明欄
二、興辦事業計畫經目的事業主管機關廢止或依法失其效力、整地排水計畫之核准經直轄市或縣（市）政府廢止或水土保持計畫之核准經水土保持主管機關廢止或依法失其效力。 三、申請人自行申請廢止。	一部之廢止。

第五節 環境敏感地區、特殊地區與國土復育相關管制

依據全國國土計畫第九章土地使用指導事項中，特殊地區及其他土地使用指導事項涵蓋環境敏感地區、水庫集水區、原住民族土地、國土復育促進地區等，本章節即將涉及環境敏感、保育等土地管制機制，進行現行法規彙整、相關案例蒐集，並提出未來管制建議。

壹、環境敏感地之管制

現行環境敏感地區之管制依非都市土地使用管制規則分為第一級、第二級環境敏感地區，兩者具不同管制層級，而各環境敏感地區依其中央主管法令，如水土保持法、水利法、河川管理辦法等等，亦各有其禁止、限制使用事項，將此二者管制機制彙整、釐清後，結合工作會議與諮詢小組專家學者建議，進行未來管制機制研析。

一、現行非都市土地使用管制規則針對環境敏感地之管制

依據現行非都市土地使用管制規則涉及環境敏感地區之條文內容(表 3-5-1)，其第 30 條之一即敘明「第一級環境敏感地區不得開發使用」，但有部分情形得使用環境敏感地區之土地，包含(1)公共設施或公用事業、(2)夾雜零星土地(得納入事業計畫範疇，但不得開發使用)、(3)符合各環境敏感地區之目的事業法令者，及(4)經農業主管機關認定符合農業發展所需等，意即「第一級環境敏感地區原則不得開發利用，但屬公共設施或公用事業、符合各目的事業法令者得使用」。

除前述原則外，如屬事業計畫夾雜環境敏感地區者，則循第 30-2 條辦理。

表 3-5-1 非都市土地使用管制規則涉及環境敏感地區之條文內容

非都市土地使用管制規則	
條號	條文內容
第 6-2 條	依第六條第三項附表一之一規定於海域用地申請區位許可者，應檢附申請書如附表一之二，向中央主管機關申請核准。 依前項於海域用地申請區位許可，經審查符合下列各款條件者，始得核准： 一、對於海洋之自然條件狀況、自然資源分布、社會發展需求及國家安全考量等，係屬適當而合理。 二、申請區位若位屬附表一之二環境敏感地區者，應經各項環境敏感地區之中央法令規定之目的事業主管機關同意。...
第 30-1 條	依前條規定擬具之興辦事業計畫不得位於區域計畫規定之第一級環境敏感地區。但有下列情形之一者，不在此限：

非都市土地使用管制規則	
條號	條文內容
	一、屬內政部會商中央目的事業主管機關認定由政府興辦之<u>公共設施或公用事業</u>，且經各項第一級環境敏感地區之中央法令規定之目的事業主管機關同意興辦。 二、為整體規劃需要，<u>不可避免夾雜之零星土地</u>符合第三十條之二規定者，得納入範圍，並應維持原地形地貌不得開發使用。 三、<u>依各項第一級環境敏感地區之中央目的事業主管法令明定得許可或同意開發</u>。 四、屬優良農地，供農業生產及其必要之產銷設施使用，<u>經農業主管機關認定符合農業發展所需</u>，且不影響農業生產環境及農地需求總量。 五、位於水庫集水區（供家用或供公共給水）非屬與水資源保育直接相關之環境敏感地區範圍，且該水庫集水區經水庫管理機關（構）擬訂水庫集水區保育實施計畫，<u>開發行為不影響該保育實施計畫之執行</u>。 前項第五款與水資源保育直接相關之環境敏感地區範圍，為特定水土保持區、飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離之地區、水庫蓄水範圍、森林（國有林事業區、保安林、大專院校實驗林地及林業試驗林地等森林地區、區域計畫劃定之森林區）、地質敏感區（山崩與地滑）、山坡地（坡度百分之三十以上）及優良農地之地區。 興辦事業計畫位於區域計畫規定之第一級環境敏感地區，且有第一項第五款情形者，應採低密度開發利用，目的事業主管機關審核其興辦事業計畫時，應參考下列事項： 一、開發基地之土砂災害、水質污染、保水與逕流削減相關影響分析及因應措施。 二、雨、廢（污）水分流、廢（污）水處理設施及水質監測設施之設置情形。 依第二十八條第二項或第三項規定免檢附興辦事業計畫核准文件之變更編定案件，除申請變更編定為農牧、林業、生態保護或國土保安用地外，準用第一項規定辦理。
第 30-2 條	第三十條擬具之興辦事業計畫範圍內有夾雜第一級環境敏感地區之零星土地者，應符合下列各款情形，始得納入申請範圍： 一、基於整體開發規劃之需要。 二、夾雜地仍維持原使用分區及原使用地類別，或同意變更編定為國土保安用地。 三、面積未超過基地開發面積之百分之十。

非都市土地使用管制規則	
條號	條文內容
	四、擬定夾雜地之管理維護措施。
第 30-3 條	依第三十條規定擬具之興辦事業計畫位於第二級環境敏感地區者，應說明下列事項，並徵詢各項環境敏感地區之中央法令規定之目的事業主管機關意見： 一、就所屬環境敏感地區特性提出具體防範及補救措施，並不得違反各項環境敏感地區劃設所依據之中央目的事業法令之禁止或限制規定。 二、就所屬環境敏感地區特性規範土地使用種類及強度。

二、各環境敏感地之目的事業法令管制情形

為釐清現行環境敏感地區之管制法令、權責與管制內容，規劃團隊針對第一級環境敏感地區之相關法令彙整如表 3-5-2(第 3-83 頁起)，該表彙整內容如下：

(一) 管制情形彙整

依據各環境敏感地區之劃設依據法令與主管機關，其相關管制情形如表所列，可分為免經（目的事業主管機關）許可、應經許可以及禁止使用三種情境，依各項目之事業法令所管內容，大多以「應經（目的事業主管機關）許可」為主，並多以「使用性質」作為許可條件，即部分符合法規所列使用性質者，得經主管機關許可同意使用。

但部分項目因其管制法令並未詳述其管制範疇、管制強度等，如「洪氾區一級管制區」、「森林（區域計畫劃定之森林區）⁵」、「水產動植物繁殖保育區」以及「優良農地」。

(二) 對應之功能分區分類

依據《國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊》期末報告(108.08.12)所列，以及各環境敏感地之劃設依據法令，其未來將被納入之功能分區分類如表 3-5-2 最右欄所列，大部分環境敏感地將被劃入國土保育地區範圍，或農業發展地區中（第一類至第三類）中；但仍有部分項目無明顯對應，可能被劃入各種功能分區分類中，如「河川區域」、「區域排水設施範圍」以及「活動斷層兩側一定範圍」。

⁵ 森林法以林業用地研訂相關管制內容。

(三) 與未來國土計畫土地使用管制情形對照

承前所述從表 3-5-2 所列可知，並非所有環境敏感地皆針對土地使用項目進行管制，大多係針對使用行為，如「實施農業經營所需之開挖植穴、中耕除草等作業」或「挖掘、埋填或變更河川區域內原有形態之使用行為」等等，應非屬國土機關應管制之土地使用範疇，故表 3-5-3 所列（第 3-94 頁起）係將表 3-5-2 中明確列出之管制項目對照國土計畫土地使用管制規則容許情形，確認各目的事業目前容許情形與未來國土機關管制情形之差異。

如表 3-5-3 所列各項目的事業法令針對環境敏感地之管制中，應經許可項目具多處重複，包含道路、農業生產設施、林業經營設施、採取土石、礦石採取、公園、殯葬設施等等，於各功能分區分類中，已考量該使用項目與環境敏感程度的相容性，屬應經國土機關同意使用或禁止使用。

表 3-5-2 第一級環境敏感地區之管制法令、管制情形彙整表

第一級環境敏感地				管制情形			左項使用 條件彙整	對應之 功能分 區分類
分類	名稱	主管 機關	管制依據	免經許可	應經許可	禁止使用		
災害 敏感	特定 水土 保持 區	行政 院農 業委 員會 水土 保持 局	水土保持 法			經劃定為特定水土保持區之各類地區，區內禁止任何開發行為，但攸關水資源之重大建設、不涉及一定規模以上之地貌改變及經環境影響評估審查通過之自然遊憩區，經中央主管機關核定者，不在此限。	規模、使用性質	國 2、 農 3
			一、特定水土保持區一定規模以上之地貌改變認定辦法二、水土保持計畫審核監督辦法 ⁶	一、實施農業經營所需之開挖植穴、中耕除草等作業。 二、經營農場或其他農業經營需要修築園內道或作業道，路基寬度在二·五公尺以下且長度在一百公尺以下者。 三、其他因農業經	第 2 條 本法第十九條第三項所稱一定規模以上之地貌改變，於經劃定為特定水土保持區之水庫集水區者，指其開發行為逾水土保持計畫審核監督辦法第三條所定種類及規模，或第四條第一項所定情形。 前項開發行為須非位於山崩與地滑地質敏感區或土石流潛勢溪流及其影響範圍。 第 3 條 於山坡地或森林區內從事本法第十二		規模、使用性質	

⁶ 參酌水土保持法第 19 條第二項內容「經劃定為特定水土保持區之各類地區，區內禁止任何開發行為，但攸關水資源之重大建設、不涉及一定規模以上之地貌改變及經環境影響評估審查通過之自然遊憩區，經中央主管機關核定者，不在此限。」前述有關「區內禁止任何開發行為」，依行政院農業委員會九十四年三月二日農授水保字第○九四一八四○○八七號函解釋，同法第八條第一項第三款至第五款所列行為亦屬之，但考量水庫集水區特定水土保持區面積廣大，並非全區均須加強水土保持處理與維護，倘全面禁止任何開發，影響民眾權益甚鉅，爰於水庫集水區開放小規模開發行為，並另訂「特定水土保持區一定規模以上之地貌改變認定辦法」，其第二條條文即敘明「本法第十九條第三項所稱一定規模以上之地貌改變，於經劃定為特定水土保持區之水庫集水區者，指其開發行為逾水土保持計畫審核監督辦法第三條所定種類及規模，或第四條第一項所定情形。」即表格中所列免經許可、應經許可項目。

第一級環境敏感地				管制情形			左項使用 條件彙整	對應之 功能分 區分類
分類	名稱	主管 機關	管制依據	免經許可	應經許可	禁止使用		
				營需要，依水土保持技術規範實施水土保持處理與維護者。	條第一項各款行為，且挖方及填方加計總和或堆積土石方分別未滿二千立方公尺，其水土保持計畫得以簡易水土保持申報書代替之種類及規模如下： 一、從事農、林、漁、牧地之開發利用所需之修築<u>農路</u>：路基寬度未滿四公尺，且長度未滿五百公尺者。 二、從事農、林、漁、牧地之開發利用所需之<u>整坡</u>作業：未滿二公頃者。 三、修建鐵路、公路、農路以外之其他<u>道路</u>：路基寬度未滿四公尺，且長度未滿五百公尺者。 四、改善或維護既有<u>道路</u>：拓寬路基或改變路線之路基總面積未滿二千平方公尺。 五、<u>開發建築用地</u>：建築面積及其他開挖整地面積合計未滿五百平方公尺者。 六、設置高度在六公尺以下一層樓農作產銷設施之<u>農業生產設施</u>或林業設施之<u>林業經營設施</u>：建築面積及其他開挖整地面積合計未滿一公頃；免申請建築執照者，前開建築面積以其興建設施面積核計。 七、<u>堆積土石</u>。 八、<u>採取土石</u>：土石方未滿三十立方公尺者。			

第一級環境敏感地				管制情形			左項使用 條件彙整	對應之 功能分 區分類
分類	名稱	主管 機關	管制依據	免經許可	應經許可	禁止使用		
	河川 區域	經濟 部水利署	水利法		九、 <u>設置公園、墳墓、運動場地</u> 、原住民在原住民族地區依原住民族基本法第十九條規定 <u>採取礦物</u> 或其他開挖整地：開挖整地面積未滿一千平方公尺。			
					第 78-1 條 河川區域內之下列行為應經許可： 一、施設、改建、修復或拆除建造物。 二、排注廢污水或引取用水。 三、 <u>採取或堆置土石</u> 。 四、種植植物。 五、 <u>挖掘、埋填或變更河川區域內原有形態之使用行為</u> 。 六、圍築魚塭、插、吊蚵或飼養牲畜。 七、其他經主管機關公告與河川管理有關之使用行為。	第 78 條 河川區域內，禁止下列行為： 一、填塞河川水路。 二、毀損或變更河防建造物、設備或供防汛、搶險用之土石料及其他物料。 三、啟閉、移動或毀壞水閘門或其附屬設施。 四、 <u>建造工廠或房屋</u> 。 五、棄置廢土或其他足以妨礙水流之物。 六、在指定通路外行駛車輛。 七、其他妨礙河川防護之行為。	使用性質	國 1
			河川管理 辦法		第 28 條 本法第七十八條之一第七款所稱其他與河川管理有關之使用行為如下： 一、土石採取法第三條第一項第一款採取少量土石供自用者。 二、原住民族基本法第十九條第一項第三款規定之行為。 三、跨越河川區域上空或穿越河川區域地下一定範圍之使用行為。 四、許可使用行為所必需之附屬施設或其他使用行為。		使用性質	無明顯 對應

第一級環境敏感地				管制情形			左項使用 條件彙整	對應之 功能分 區分類
分類	名稱	主管 機關	管制依據	免經許可	應經許可	禁止使用		
					五、以臨時性非固定設施或就地整平使用等，未變更河川原有形態而於固定地點之長期使用行為。 六、大型活動、救難演習等臨時使用行為。 七、於堤後坡、水防道路、側溝、歲修養護保留使用地或實施安全管制之土地，設置簡易固定設施或構造物。 八、行駛三點五噸以上大貨車或動力機械於水防道路，作為對外交通之使用行為。 第 50 條 申請作為休閒遊憩兼具本法第七十八條之一規定二種以上許可使用事項者，以下列為限： 一、賽車運動場、自行車道、漆彈場。 二、<u>高爾夫球練習場</u>。 三、<u>超輕型飛行機具起降場</u>。 四、<u>球類或其他運動場</u>。 五、親水場地。 前項許可事項之設施超過五十公分以上者，以可拆卸式之臨時性設施為限。			
	洪氾區一級管制區	經濟部水利署						國 1、 國 4
	洪水平原		淡水河洪水平原管			第 4 條 一級管制區內應嚴格限制建築，除不	使用性質	國 1、 國 4

第一級環境敏感地				管制情形			左項使用 條件彙整	對應之 功能分 區分類
分類	名稱	主管 機關	管制依據	免經許可	應經許可	禁止使用		
	一級 管制區		制辦法			得建造永久性建造物或種植多年生植物或設置足以妨礙水流之建造物外，並禁止變更地形。		
	區域 排水 設施 範圍		排水管理 辦法		第 25 條 各目的事業主管機關於區域排水設施範圍內或其出海口核准施設建造物，應經該區域排水管理機關同意。		使用性質	無明顯 對應
	活動 斷層 兩側 一定 範圍	直轄 市、 縣市政府	實施區域 計畫地區 建築管理 辦法			第 4-1 條 活動斷層線通過地區，當地縣(市)政府得劃定範圍予以公告，並依左列規定管制： 一、 <u>不得興建公有建築物</u> 。 二、依非都市土地使用管制規則規定得為建築使用之土地，其建築物高度不得超過二層樓、簷高不得超過七公尺，並限作自用 <u>農舍</u> 或自用 <u>住宅</u> 使用。 三、於各種用地內申請建築自用農舍，除其建築物高度不得超過二層樓、簷高不得超過七公尺外，依第五條規定辦理。	高度	無明顯 對應
生態 敏感	國家 公園 區內 之特 別景 觀區、 生態	內政 部營 建署	國家公園 法		第 14 條 一、 <u>公私建築物或道路</u> 、橋樑之建設或拆除。 六、 <u>纜車</u> 等機械化運輸設備之興建。 第 20 條 特別景觀區及生態保護區內之 <u>水資源及礦物之開發</u> ，應經國家公園計劃委員會審議後，由內政部呈請行政院核	第 14 條 一般管制區或遊憩區內，經國家公園管理處之許可，得為左列行為： 一、公私建築物或道路、橋樑之建設或拆除。 二、 <u>水面、水道之填塞、改道或擴展</u> 。 三、 <u>礦物或土石之勘探</u> 。 四、 <u>土地之開墾或變更使用</u> 。	使用性質	國 3

第一級環境敏感地				管制情形			左項使用 條件彙整	對應之 功能分 區分類
分類	名稱	主管 機關	管制依據	免經許可	應經許可	禁止使用		
	保護區				准。	五、垂釣魚類或放牧牲畜。 六、 <u>纜車</u> 等機械化運輸設備之興建。 七、 <u>溫泉水源</u> 之利用。 八、廣告、招牌或其類似物之設置。 九、原有工廠之設備需要擴充或增加或變更使用者。 十、其他須經主管機關許可事項。 前項各款之許可，其屬範圍廣大或性質特別重要者，國家公園管理處應報請內政部核准，並經內政部會同各該事業主管機關審議辦理之。 第 16 條 第十四條之許可事項，在史蹟保存區、特別景觀區或生態保護區內，除第一項第一款及第六款經許可者外，均應予禁止。		
	自然保留區	行政院農業委員會	文化資產保存法			第 86 條 自然保留區禁止改變或破壞其原有自然狀態。		
	野生動物保護區	行政院農業委員會	野生動物保育法		第 8 條 在野生動物重要棲息環境經營各種建設或土地利用，應擇其影響野生動物棲息最少之方式及地域為之，不得破壞其原有生態功能。必要時，主管機關應通知所有人、使用人或占有人實施環境影響評估。在野生動物重要棲息環境實施 <u>農、林、漁、牧之開發利用</u> 、 <u>探採礦</u> 、 <u>採取土石</u> 或設置有關附屬設		使用性質	國 1、 海 1-1
	野生動物重要棲息環境							

第一級環境敏感地				管制情形			左項使用 條件彙整	對應之 功能分 區分類
分類	名稱	主管 機關	管制依據	免經許可	應經許可	禁止使用		
					施、修建 <u>鐵路</u> 、公路或其他 <u>道路</u> 、 <u>開發</u> <u>建築</u> 、設置 <u>公園</u> 、 <u>墳墓</u> 、遊憩用地、運 動用地或森林遊樂區、 <u>處理廢棄物</u> 或 其他開發利用等行為，應先向地方主 管機關申請，經層報中央主管機關許 可後，始得向目的事業主管機關申請 為之。			
	自然 保護 區	行政 院農 業委 員會	自然保護 區設置管 理辦法 (森林 法)		第 11 條 在自然保護區之永續利用區，經申請 管理經營機關或管理單位轉主管機關 許可者，得為下列行為： 一、設置廣告、招牌或其他類似物。 二、採集標本。 三、焚毀草木。 四、填塞、改道或擴展水道或水面。 五、經營客、貨運。 六、有正當理由，必須使用影響森林環 境之交通工具者。 七、引進或攜出動、植物等天然出產 物。 八、 <u>探採礦</u> 、 <u>採取土石</u> 、挖掘埋藏物或 改變水文、地形、地貌之行為。 九、溯溪或泛舟。 十、動、植物之復育。 十一、經營管理計畫應經許可之事項。			
	一級 海岸 保護 區	內政 部營 建署	海岸管理 法、行政 院核定之 台灣沿海			第 12 條 一級海岸保護區應禁止改變其資源 條件之使用。但有下列情況之一者， 不在此限：	使用性質	國 1

第一級環境敏感地				管制情形			左項使用 條件彙整	對應之 功能分 區分類
分類	名稱	主管 機關	管制依據	免經許可	應經許可	禁止使用		
			地區自然 環境保護 計畫			一、依海岸保護計畫為相容、維護、 管理及學術研究之使用。 二、為國家安全、公共安全需要，經 中央主管機關許可。		
	國際 級重 要濕 地、 國家 級重 要濕 地核 心保 護區 或生 態復 育區	內政 部營 建署	濕地保育 法	第 21 條 重要濕地範圍內之 土地得為農業、漁 業、鹽業及建物等 從來之現況使用。 但其使用違反其他 法律規定者，依其 規定處理。	第 21 條 第一項範圍內之私有土地權利人增設 簡易設施或使用面積有變更者，應經 主管機關之許可。		使用性質	國 1、 海 1-1
資 源 利 用 敏 感	飲用 水水 源水 質保 護區 或飲 用水 取水 口一 定距 離內 之地	行政 院環 境保 護署	飲用水管 理條例	飲用水管理條例		在飲用水水源水質保護區或飲用水 取水口一定距離內之地區，不得有污 染水源水質之行為。 前項污染水源水質之行為係指： 一、非法砍伐林木或開墾土地。 二、工業區之開發或污染性工廠之 設立。 三、核能及其他能源之開發及放射性 核廢料儲存或處理場所之興建。 四、傾倒、施放或棄置垃圾、灰渣、 土石、污泥、糞尿、廢油、廢化 學品、動物屍骸或其他足以污染	使用性質	國 1

第一級環境敏感地				管制情形			左項使用 條件彙整	對應之 功能分 區分類
分類	名稱	主管 機關	管制依據	免經許可	應經許可	禁止使用		
	區					水源水質之物品。 五、以營利為目的之飼養家畜、家禽。 六、新社區之開發。但原住民部落因人口自然增加形成之社區，不在此限。 七、高爾夫球場之興、修建或擴建。 八、土石採取及探礦、採礦。 九、規模及範圍達應實施環境影響評估之鐵路、大眾捷運系統、港灣及機場之開發。 十、河道變更足以影響水質自淨能力，且未經主管機關及目的事業主管機關同意者。 十一、道路及運動場地之開發，未經主管機關及目的事業主管機關同意者。 十二、其他經中央主管機關告禁止之行為。 前項第一款至第九款及第十二款之行為，為居民生活所必要，且經主管機關核准者，不在此限。		
	水庫集水區（供家用或供公共	經濟部水利署	無明確劃設法令					

第一級環境敏感地				管制情形			左項使用 條件彙整	對應之 功能分 區分類
分類	名稱	主管 機關	管制依據	免經許可	應經許可	禁止使用		
	給 水)							
	森林 (國 有林 事業 區、 保安 林等 森林 地 區)	行政 院農 業委 員會	森林法		第9條 於森林內為左列行為之一者，應報經 主管機關會同有關機關實地勘查同意 後，依指定施工界限施工： 一、興修 <u>水庫</u> 、 <u>道路</u> 、 <u>輸電系統</u> 或開 發電源者。 二、 <u>探採礦</u> 或 <u>採取土、石</u> 者。 三、興修其他工程者。		使用性質	國1、 國2
	森林 (區 域計 畫劃 定之 森林 區)	行政 院農 業委 員會	非都市土 地使用管 制規則 (森林 區)					
	森林 (大 專院 校實 驗林 地及 林業 試驗 林地 等森	行政 院農 業委 員會	森林法		第9條 於森林內為左列行為之一者，應報經 主管機關會同有關機關實地勘查同意 後，依指定施工界限施工： 一、興修 <u>水庫</u> 、 <u>道路</u> 、 <u>輸電系統</u> 或開 發電源者。 二、 <u>探採礦</u> 或 <u>採取土、石</u> 者。 三、興修其他工程者。		使用性質	國2

第一級環境敏感地				管制情形			左項使用 條件彙整	對應之 功能分 區分類
分類	名稱	主管 機關	管制依據	免經許可	應經許可	禁止使用		
	林地 (區)							
	溫泉 露頭 及其 一定 範圍	經濟 部水 利署	溫泉法			第 6 條 溫泉露頭及其一定範圍內，不得為開 發行為。	使用性質	無明顯 對應
	水產 動植 物繁 殖保 育區	行政 院農 業委 員會 漁業 署	第 45 條 保育區之 管理，應 由管轄該 保育區之 直轄市或 縣(市)主 管機關負 責。					無明顯 對應
	優良 農地	行政 院農 業委 員會、 內政部 營建署	非都市土 地管制規 則（特定 農業區）					農 1、 農 2

表 3-5-3 環境敏感地之目的事業管制項目與未來國土計畫土地使用管制情形對照

環境敏感地各項法令之使用項目管制情形（表 3-5-2 彙整內容）					對照未來國土計畫土地使用管制規則使用項目之容許情形							
類型	對應之 功能分 區分類	目的事業法令管制內容（項目名稱來自目的事業法令）			國土保育地區		農業發展地區				城鄉發展地區	
		免經許可項目	應經許可項目	禁止使用項目	1	2	1	2	3	4	2-1	3
特定水土 保持區	國 2、 農 3		農路		×	×		●	●	○	●	×
			道路		●*/○	●*/○		●*/○	●*/○	●*/○	●*/○	●*/○
			農業生產設施		×	×		●	●	○	●	×
			林業經營設施		×	●		●	●	○	●	●
			堆積土石		×	○		×	×	○	×	○
			採取土石		×	○		×	×	○	×	×
			公園		×	×		×	×	×	○	●
			墳墓		×	○		×	○	○	×/○	×
			運動場地		×	×		×	×	×	○	●
			採取礦石		×	○		×	×	○	×	×
河川區域	無明顯 對應		採取或堆置土石		×	○		×	×	○	×	×
				建造工廠	×	×		×	×	×	×	×
			高爾夫球練習場		×	×		×	×	×	×	○
			超輕型飛行機具起 降場		×	×		×	×	○	○	●
			球類或其他運動場		×	×		×	×	○	○	●
活動斷層 兩側一定	無明顯 對應		農舍		×	×		×	×	×	×	×
			住宅		×	×		×	×	×	●*/○	○

⁷ 以政府興辦之公共設施與公用事業為限，且經各項環境敏感地區之中央法令規定之目的事業主管機關同意興辦者，方可設置於國保一。

環境敏感地各項法令之使用項目管制情形（表 3-5-2 彙整內容）					對照未來國土計畫土地使用管制規則使用項目之容許情形							
類型	對應之 功能分 區分類	目的事業法令管制內容（項目名稱來自目的事業法令）			國土保育地區		農業發展地區				城鄉發展地區	
		免經許可項目	應經許可項目	禁止使用項目	1	2	1	2	3	4	2-1	3
範圍												
野生動物 保護區、 野生動物 重要棲息 環境	國 1、 海 1-1		農業(以農作使用對照)		×	×		●	●	○	●	●
			林業(以林業經營設施對照)		×	●		●	●	○	●	●
			漁業		×	×		●	●	○	●	×
			畜牧業		×	×		●	●	○	●	×
			探採礦		×	○		×	×	○	×	×
			採取土石		×	○		×	×	○	×	×
			鐵路		●*/○	●*/○		●*/○	●*/○	●*/○	●*/○	●*/○
			公路或其他道路		●*/○	●*/○		●*/○	●*/○	●*/○	●*/○	●*/○
			公園		×	×		×	×	×	○	●
			墳墓		×	○		×	○	○	×/○	×
			運動場		×	×		×	×	×	○	●
			處理廢棄物		×	○		×	×	×	○	○
自然保護 區	國 1、 海 1-1		探採礦		×	○		×	×	○	×	×
			採取土石		×	○		×	×	○	×	×
飲用水水 源水質保	國 1			工廠	×	×		×	×	×	×	×
				發電設施	○ ⁸	○ ³		×	×	×	●*/○	●*/○

⁸ 未來容許情形容許國保一、國保二作抽蓄式水力設施及大於 2 萬瓩之水力發電設施經國土機關同意使用。(飲用水水源水質保護區或飲用水

環境敏感地各項法令之使用項目管制情形（表 3-5-2 彙整內容）					對照未來國土計畫土地使用管制規則使用項目之容許情形							
類型	對應之 功能分 區分類	目的事業法令管制內容（項目名稱來自目的事業法令）			國土保育地區		農業發展地區				城鄉發展地區	
		免經許可項目	應經許可項目	禁止使用項目	1	2	1	2	3	4	2-1	3
護區或飲用水取水口一定距離內之地區				畜禽、畜牧設施	×	×		•	•	○	•	×
				高爾夫球場	×	×		×	×	×	×	○
				土石採取	×	○		×	×	○	×	×
				探採礦	×	○		×	×	○	×	×
				鐵路	●*/○	●*/○		●*/○	●*/○	●*/○	●*/○	●*/○
				大眾捷運系統	●*/○	●*/○		●*/○	●*/○	●*/○	●*/○	●*/○
				港灣	×*	●*/○		×	●*/○	×	●*/○	●*/○
				機場（對照飛行場）	×	●*/○		×	●*/○	●*/○	●*/○	●*/○
				道路	●*/○	●*/○		●*/○	●*/○	●*/○	●*/○	●*/○
				運動場地	×	×		×	×	×	○	•
森林（國有林事業區、保安林等森林地區）	國 1、 國 2		水庫		○	○		•	•	•	•	•
			道路		●*/○	●*/○		●*/○	●*/○	●*/○	●*/○	●*/○
			發電設施		○	○		×	×	×	●*/○	●*/○
			輸、配電設施		●*/○	●*/○		●*/○	●*/○	●*/○	●*/○	●*/○
			探採礦		×	○		×	×	○	×	×
			採取土石		×	○		×	×	○	×	×
森林（大	國 2		水庫		○	○		•	•	•	•	•

取水口一定距離內之地區禁止核能及其他能源之開發）

環境敏感地各項法令之使用項目管制情形（表 3-5-2 彙整內容）					對照未來國土計畫土地使用管制規則使用項目之容許情形							
類型	對應之 功能分 區分類	目的事業法令管制內容（項目名稱來自目的事業法令）			國土保育地區		農業發展地區				城鄉發展地區	
		免經許可項目	應經許可項目	禁止使用項目	1	2	1	2	3	4	2-1	3
專院校實驗林及林業試驗林地等森林地區）			道路		●*/○	●*/○		●*/○	●*/○	●*/○	●*/○	●*/○
			發電設施		○	○		×	×	×	●*/○	●*/○
			輸、配電設施		●*/○	●*/○		●*/○	●*/○	●*/○	●*/○	●*/○
			探採礦		×	○		×	×	○	×	×
			採取土石		×	○		×	×	○	×	×

備註：

- 容許情形係參照營建署國土計畫土地使用管制規則專區容許情形表-新設使用 109 年 2 月公告版。
- 為免經國土機關同意使用，○為應經國土機關同意使用。
- 屬「●*/○」者代表符合容許情形表中條件者（限於原編定之某用地別或一定規模以下者），得免經同意使用，否則須經國土機關同意使用。
- 屬「○*」者代表容許情形表中條件者（限於原編定之某用地別或一定規模以下者），得經國土機關同意使用，否則禁止使用。
- 框格為灰底部分，指目的事業管制法令與未來管制情形不同者。
- 以下說明工廠與農舍此二項使用項目之容許情形，其於各功能分區分類皆無法新設，故規劃團隊參酌二月版之既有權利保障容許情形表：
 - 工廠對照為國土計畫土管之「工業設施」細目「廠房或相關生產設施」，其於國保二、農二、農三、城鄉第二之一類得經國土機關同意使用，但限於原依區域計畫法劃定之工業區及編定之丁種建築用地。
 - 農舍對照為國土計畫土管之「農舍」細目「農舍及農舍附屬設施」，其於各功能分區分類皆得經國土機關同意使用，但限於原依區域計畫法編定之農牧用地、養殖用地、鹽業用地，並依農業發展條例之規定使用。

三、未來管制機制研析

原依第六次工作會議(108.08.23)所提管制規則條文內容,涉及環境敏感地之條文初擬:「第8條附表一規定之使用項目,如位於全國國土計畫規定之環境敏感地區,除應符合所屬國土功能分區及其分類之管制規定外,並應符合各該環境敏感地區目的事業主管法令規定。」依據該草案基礎,以下彙整後續召開之工作會議、諮詢小組專家學者之建議,延續、調整該草案條文內容。

(一) 環境敏感地區未來將採重疊管制機制

參酌本節第壹點(第3-66頁)所列非都市土地使用管制規則條文內容,規劃團隊於第九次工作會議(108.12.06)調整相關條文內容,研議情形如下:

1. 刪除原禁止使用之限制,改用重疊管制方式管理涉及環敏地之使用

考量非都市土地使用管制規則第30-1條原則訂定第一級環境敏感地區屬禁止使用範圍,除第30-1條、第6-2條所列情形得申請目的事業主管機關同意使用;但未來國土功能分區分類依《國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊》,已將環境敏感地區納為功能分區分類劃設之參考,而國土計畫土地使用管制規則亦依功能分區分類進行容許情形研訂,因此已將環境敏感屬性作為得法容許土地使用之考量,故將原第30-1條所列「不得位於區域計畫規定之第一級環境敏感地區。但有下列情形之一者,不在此限」不予納入,並建議後續將涉及環境敏感地區管制之條文整併簡化為一條。

此外,原第30-2條針對興辦事業計畫範圍內有零星夾雜環境敏感地區者之處置,考量前條管制係針對個別土地使用項目,凡符合前述「涉及環境敏感地」之條件,不論是否為零星夾雜環敏地者,皆應比照前條內容辦理,故原則刪除該條文。

依表3-5-2所列,環境敏感地原則將劃入其對應之功能分區分類,但因應部分環敏地之劃設無明顯對應,且各地方政府施有各自劃設考量,因此各功能分區分類皆有可能涵蓋部分第一級環境敏感地範疇,針對此類範圍應研訂相關條文以因應重疊管制。

2. 重疊管制方案:除需經環境敏感地之目的事業主管機關同意興辦外,皆需經國土機關同意後始可使用

如圖3-5-1所示,各項開發行為應依本管制規則第八條附表一容許情形進行管制,屬本管制規則禁止使用者,即維持禁止使用;但屬應經或免經國土機關同意者,並涉及環境敏感地者,除需經環境敏

感地之目的事業主管機關同意興辦外，需討論以下何種方案進行管制。經第九次工作會議討論，初步決議以方案二管制方式較為嚴謹。

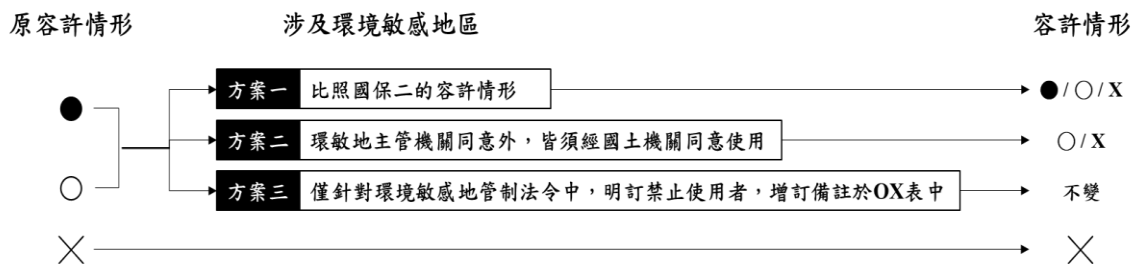


圖 3-5-1 涉及環境敏感地區之管制方案

(1) 方案一：比照國土保育地區第一類（第二類）管制。

各功能分區分類原容許情形屬○或●者，如涉及環境敏感地範圍，則比照國保二之容許情形進行管制，不論是否需經國土機關同意使用，皆須經環境敏感地之目的事業主管機關同意興辦。

(2) 方案二：除需經環境敏感地之目的事業主管機關同意興辦外，皆需經國土機關同意後始可使用，並辦理後續土地變更事宜等。

各功能分區分類原容許情形屬○或●者，如涉及環境敏感地範圍，除需經環境敏感地之目的事業主管機關同意興辦外，皆須經國土機關同意始得使用。如屬環境敏感地相關法令明訂禁止使用者，即禁止使用。

(3) 方案三：考量附表一之容許情形已將環境敏感屬性納入考量，故原則即依 OX 表進行管制，避免重複審查。惟各項環境敏感地管制法令中，已明確研訂禁止使用者，應增訂相關規範於附表一備註欄管制。

原則比照附表一所列管制情形，屬免經同意者，即於環敏地之目的事業主管機關同意後，免經國土機關同意使用；而屬應經同意者，則於取得環敏地主管機關同意後，再申請國土機關同意使用。其中如「飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區」因不得作工廠、發電設施、土石採取等使用，應於容許使用情形表之備註欄中，註明涉及前項環敏地者將禁止使用。

3. 未來無第一級、第二級環境敏感地區之管制區別

原第 30-3 條針對第二級環境敏感地區之相關管制內容，考量未來無第一級或第二級環境敏感地區之區別，且前述已針對所有涉及

環境敏感地區者之土地使用申請進行論述，並說明管制權責分工，故原則將原涉及第 30-3 條情形者，併同前述條文併處理，不予採納原條文內容。

(二) 為避免未來管制機制過於複雜，修正前述重疊管制方案，土地使用回歸管制規則容許情形進行管制，涉及環境敏感地區之管制回歸目的事業主管法令管制

參酌本案第六場諮詢小組會議（109.05.22）之討論建議，涉及環境敏感地區之管制，如參採前述所列方案二，即除需經環境敏感地之目的事業主管機關同意興辦外，皆需經國土機關同意後始可使用，雖於土地使用管制層面可能較為嚴謹，國土機關亦得就各筆土地之使用情況、管制方式有所掌握，但其相對應的缺點則如表 3-5-4 所列，包含與環境敏感地之主管法令管制目的不同，而缺乏管制彈性，同時兩者法令體系不同，亦難以連結；環境敏感地之劃設界線精確度、劃設與廢止時機與國土計畫較難連結，可能導致未來管制困難等。

表 3-5-4 採納環敏地重疊管制方案二之優劣比較

方案二：未來涉及環敏地之開發利用，除需經環境敏感地之目的事業主管機關同意興辦外，皆需經國土機關同意後始可使用	
優勢	劣勢（諮詢會議專家學者意見彙整）
管制嚴謹，國土機關得掌握各筆土地開發利用情形，針對環境敏感地區亦得加強管制	1. 土管與環敏地主管法令之管理目的不同，不宜透過土管剛性連結 - 各該目的事業法令較國土計畫土地使用管制規則更加彈性，兩者禁止、限制管制內容可能難以對接 - 各環境敏感地區之目的事業法令有其管制優位性，部分法令內容並非羅列禁止或限制之使用項目，而係依個案、計畫內容進行管理 - 針對環境敏感地區管制之目的事業法令並非以限制開發為目標予以管理，故不建議直接將環境敏感地主管法令之管制項目與國土計畫土地使用管制進行對接
	2. 環境敏感地之劃設界線可能難以對應地籍、功能分區分類及使用地編定圖 考量環境敏感地區之劃設依據各有不同，且與地籍、功能分區分類圖等地圖較難對照，如將其法令所列禁止或限制之使用行為，納入剛性的土地使用管制規則中較為不妥
	3. 可能有重複審查之疑慮 依據應經申請同意之審查內容，包含土地使用之配置、與周邊環境是否調和等，如隔離或緩衝設施之設置等，於環境敏感地之主管法令亦有相關審查規定，故可能有重複審查之疑慮。

綜上所述，規劃團隊彙整諮詢會議專家學者意見，建議未來涉及環敏地之管制，土地開發利用程序應納入「查詢」，令其與其涉及環敏地之目的事業主管法令連結，僅此部分屬國土計畫主管機關之權責，國土計畫主管機關應回歸管制規則所列容許情形表進行管制，其餘管制作為應交由目的事業主管法令管制；同時，涉及環境敏感地區之管制，建議應由國土計畫主管機關公告敘明未來環境敏感地區之區位，包含未劃為國土保育地區第一類、第二類之環境敏感地區，未來國土計畫主管機關即依容許情形表進行管制，而環境敏感地主管機關應自行管理其禁止或限制使用項目。

表 3-5-5 現行與未來涉及環境敏感地區開發利用之各機關單位權責比較

機關單位	權責比較	
	區域計畫體系	國土計畫體系
(興辦事業)目的事業主管機關	審查興辦事業計畫	審查興辦事業計畫
(使用地)目的事業主管機關	依非都土管附表一、各目的事業法令表達土地變更同意與否之意見	
環敏地之管理、治理機關	依其主管法令管制	依其主管法令管制
國土計畫主管機關		- 依容許使用情形表進行管制： ▪ 涉及應經同意者，應徵詢環敏地管理、治理機關意見 ▪ 涉使用許可者，依使用許可程序辦法辦理 - 於土地利用程序納入民眾「查詢」之步驟，令其與其涉及環敏地之目的事業主管法令連結 - 公告環境敏感地區區位

(三) 規劃團隊研析建議

依據前述彙整資料，各項使用項目應於申請同意使用前，先查詢是否為環境敏感地區，依應經申請同意之相關條文，作為申請應備文件之一；此外，涉及環境敏感地區者除須符合所屬國土功能分區及其分類之管制規定外，須符合各該環境敏感地區之中央法令規定，其管制規則草案條文如表 3-5-6。

表 3-5-6 本管制規則條文草案涉及環境敏感地區之管制內容

草案條文	說明欄
依本規則規定從事各類土地使用，如使用範圍涉及全國國土計畫規定之環境敏感地區者，除應符合所在國土功能分區及其分類之土地使用管制規定外，並應同時符合各該環境敏感地區之目的事業主管法令規定。	依全國國土計畫第九章環境敏感地區土地使用指導事項規定，並考量原全國區域計畫規定之第一級環境敏感地區，多數已納入國土保育地區劃設條件，得由國土保育地區容許使用情形進行管控，爰明定土地使用範圍如涉及環境敏感地區，應同時符合各該環境敏感地區目的事業主管法令規定。

貳、有關特殊地區之管制

全國國土計畫指定特定範圍為特殊地區，包含水庫集水區、海岸地區與離島地區，考量現行空間主管機關並無明確管制或劃設依據，故規劃團隊參採全國國土計畫針對此類特殊地區研訂之土地使用指導原則，將其調整納入管制規則中。

以下規劃團隊分別就「水庫集水區」、「海岸地區」與「離島地區」，分別進行說明。

一、水庫集水區（供家用或供公共給水範圍）

(一) 全國國土計畫載明之指導事項

依據全國國土計畫特殊地區及其他土地使用指導事項，水庫集水區共九項指導內容，指導內容包含土地使用管制、復育促進地區劃設建議、成長管理等內容：

表 3-5-7 全國國土計畫針對水庫集水區之土地使用指導事項

全國國土計畫特殊地區及其他土地使用指導事項	性質／涉及範疇
一、由水庫管理機關（構）擬訂水庫集水區保育實施計畫，並由各目的事業主管機關落實執行，始得依規定開發利用，開發行為不得影響水庫集水區（供家用或供公共給水）保育實施計畫之執行，其使用土地應申請使用許可者，依所屬國土功能分區及其分類之土地使用指導事項及下列（一）～（四）	屬本管制規則範疇者僅包含應經申請同意應符合之第一點、第二點內容。

全國國土計畫特殊地區及其他土地使用指導事項	性質／涉及範疇
規定辦理；應經申請同意使用者，依所屬國土功能分區及其分類之土地使用指導事項及下列（一）～（二）規定辦理： （一）開發案採低密度開發利用，申請人並應提出土砂災害、水質污染、保水及逕流削減相關影響分析及因應措施，徵得相關主管機關同意。 （二）申請人應設置雨、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區內水體。	
（三）申請人應於直轄市、縣（市）政府指定地點設置水質監測設施，且監測資料應定期送直轄市、縣（市）政府備查。開發位置已納入污水下水道系統或鄰近區域已有水質監測設施，足以進行水質管控，經直轄市、縣（市）政府同意者，得免設置水質監測設施。 （四）申請人應於完成使用地變更編定異動前，提撥一定年限之維護管理保證金至直轄市、縣（市）政府專戶，以確保前述廢（污）水處理設施、水質監測設施有效營運。	使用許可應依循之第一至第四點內容，應納入其相關子法中。
二、主管機關應配合核定之水庫集水區保育實施計畫加強土地使用管制，並針對檢討問題癥結研擬因應策略，以利保育水源並管制水庫集水區內之分散性點源污染及不當之使用。	水庫集水區應依保育實施計畫管理。
三、配合經濟部推動「流域綜合治理計畫」，推動逕流分擔及出流管制、加強非工程及與水共存等治水新思維，水庫集水區範圍內土地使用儘量採低衝擊開發方式(LID)，增加透水、滯洪及綠地面積，減少下游河川或排水系統負擔，以加強水源涵養與降低洪災風險。	應納入細部空間規劃範疇，如高雄新市鎮第一期細部計畫區都市設計規範，調整法定開挖率、透水率等相關規範，明確訂定低衝擊設施之設置規範及其透水保水計算方式。
四、依據「山坡地土地可利用限度分類標準」查定為山坡地加強保育地者，以供作國土保安使用為原則，並依水土保持法規定辦理，加強辦理水土保持、造林、維護自然林木、植生覆蓋等工作，避免造成土砂災害；查定為宜林地者，以供林業使用為原則，並積極加強巡察取締，避免有超限利用之情形。	依水土保持法規訂辦理。
五、因應全球氣候變遷，極端氣候之發生頻率增加，為減少土砂	國土復育促進地

全國國土計畫特殊地區及其他土地使用指導事項	性質／涉及範疇
災害之影響，對於水庫集水區範圍內之大規模崩塌地區，得由相關目的事業主管機關評估劃定為國土復育促進地區及擬訂復育計畫，並列為優先治理區域。	區劃設建議。
六、水庫集水區範圍內土地，除依都市計畫法規定應擬定鄉街計畫之鄉公所所在地外，其餘地區應避免新訂或擴大都市計畫。	應納入空間規劃範疇。
七、水庫集水區範圍內城鄉發展地區及農業發展地區第四類，因人口集居，應優先建設雨、污水下水道系統。	
八、農業主管機關應協助輔導農業耕作合理化施肥，以避免農業使用之農藥、肥料遭雨沖蝕流入水庫致使水體優養化。	各目的事業主管機關業務
九、配合中央主管機關土地利用監測計畫及中央水土保持主管機關山坡地監測計畫之實施，加強對違規使用及超限利用之查處，並嚴處不法行為，以利水庫及其集水區之保育及永續利用。	監測計畫重點區域

(二) 規劃團隊研析建議

水庫集水區雖屬環境敏感地區之一，已由目的事業專法進行管理，但考量全國國土計畫已將其納入特殊地區管制範疇，故本管制規則應針對全國國土計畫指導事項納入管制條文。

參酌全國國土計畫之土地使用指導事項第一項共四點應辦理內容，其中使用許可應依循四點內容辦理土地開發利用，該內容應納入國土計畫法涉及使用許可之相關子法進行管制；與本管制規則相關部分僅包含應經申請同意使用，須符合全國國土計畫所列之第一點、第二點應辦理內容。

表 3-5-8 本管制規則條文草案涉及水庫集水區之管制內容

草案條文	說明欄
第●條附表一容許之使用項目，涉及水庫集水區者，不得影響水庫集水區（供家用或供公共給水）保育實施計畫之執行，並由水庫管理機關（構）會同各有關目的事業主管機關檢查。 前項使用項目屬應經申請同意使用者，應依下列規定辦理： 一、採低密度開發利用，申請人並應提出土砂災害、水質污染、保水及逕流	依全國國土計畫第九章水庫集水區土地使用指導原則，訂定使用項目如涉及水庫集水區應配合辦理事項。

草案條文	說明欄
削減相關影響分析及因應措施，徵得相關主管機關同意。 二、應設置雨、廢(污)水分流及廢(污)水處理設施，排出區外或處理至符合自來水水質水量保護區放流水標準後排放區內水體。	

三、海岸地區

海岸之利用管理目標為促進海岸地區天然資源之保育利用，各種開發利用行為應更為審慎，以達成海岸土地最適利用；同時確保民眾親水權、公共通行權及公共水域之使用權。

基於國家長期利益，海岸資源保護、災害防護與開發利用應兼籌並顧，開發利用過程中，對自然環境有重大之影響者，以保護與防護為優先考慮。針對民國106年2月6日公告實施「整體海岸管理計畫」，全國國土計畫已詳列土地使用主管機關配合辦理事項如表3-5-9所示。

表 3-5-9 全國國土計畫針對海岸地區之土地使用指導事項

全國國土計畫特殊地區及其他土地使用指導事項	性質／涉及範疇
一、依該計畫第三章，海岸地區之保護原則、防護原則、海岸永續利用原則，各級國土計畫應檢視相關土地使用管制內容，是否妥適。	—
二、依該計畫第四章第 4.3.2 節，三「都市設計準則」，請直轄市、縣(市)國土計畫研(修)訂相關都市設計準則(非限於都市土地)。	應納入國土計畫範疇。
三、依該計畫第五章，發展遲緩或環境劣化地區之發展、復育及治理原則，於研訂直轄市、縣(市)國土計畫時，應適修土地使用管制相關內容。	
四、配合未來陸續公告之「海岸保護計畫」、「海岸防護計畫」所訂定「禁止及相容之使用」之內容，適時修定土地使用管制相關規定。	納入管制規則。
五、依海岸管理法第 7 條「海岸地區應避免新建廢棄物掩埋場」之政策，該計畫第 5.3 節研訂「廢棄物掩埋場設置檢討」相關原則。故直轄市、縣(市)國土計畫應避免於海岸地區規劃新建廢棄物掩埋場，並配合直轄市、縣(市)環境保護主管機關移除或改善既有廢棄物掩埋場措施，規劃檢討變更	應納入國土計畫範疇。

全國國土計畫特殊地區及其他土地使用指導事項	性質／涉及範疇
國土功能分區。	

有關全國國土計畫土地使用指導事項所列「海岸保護計畫」、「海岸防護計畫」所訂定「禁止及相容之使用」之內容，規劃團隊參酌「臺南市一級海岸防護計畫草案」將海岸地區土地利用管理之權責、災害防治區與陸域緩衝區管制內容分項說明：

(一) 管理權責劃分

海岸地區土地之管理原則，依行政院秘書長於民國 106 年 3 月 8 日院臺財字第 1060005990A 號函，海岸地區土地之管理利用，應回歸海岸管理法及「整體海岸管理計畫」之權責，由各目的事業主管機關依循其規定及法令分工辦理，針對海岸地區土地利用管理權責劃分如下：

1. 地用：有關土地之空間規劃及土地使用管制，回歸國土計畫法、區域計畫法、都市計畫法及國家公園法等相關規定。
2. 地權：依國有財產法與土地法相關規定辦理。
3. 經營管理與治理：按各目的事業主管機關主管法令辦理。

為因應不可預期之氣候環境變遷衝擊，依「整體海岸管理計畫」海岸防護區位劃設與分級原則所訂，茲就 50 年重現期暴潮水位(曾文溪以北+1.68 公尺，曾文溪以南+1.74 公尺)作為防洪水位，提供各目的事業主管機關參考或自行考量土地利用重要程度，訂定防護基準，並依海岸管理法第 19 條辦理開發計畫、事業建設計畫、都市計畫、國家公園計畫或區域計畫之修正或變更，落實防災自主管理。有關土地之空間規劃及土地使用管制，回歸國土計畫法、區域計畫法、都市計畫法及國家公園法等相關規定

(二) 災害防治區與陸域緩衝區管制內容

依海岸防護區之劃設結果，臺南市一級海岸防護區之災害防治區主要包括一般性海堤區、事業性海堤區與海岸侵蝕防護區，其中涉及陸域之緩衝區為「暴潮溢淹防護區」，包含災害防治區與陸域緩衝區，以下分別針對此二區域進行說明。

1. 災害防治區

暴潮溢淹災害防治區範圍主要涉及海堤區域，為確保海堤設施禦潮防浪之功能，故其禁止與相容相關事項，茲針對可能造成暴潮溢淹防護設施損壞，或加劇暴潮溢淹侵入威脅之行為予以限制，另考量

既有防護設施之加強或維護修繕工作，訂定相容許可事項，確保防護功能及防護基準。

表 3-5-10 台南市暴潮溢淹災害防治區使用管理事項一覽表

項目	使用管理事項
禁止	各目的事業主管機關相關法令禁止事項
避免	沙洲及沙丘具有自然抵擋浪潮功能，沙洲與沙丘之減少或移除式等人為破壞，將增加暴潮侵入影響，應儘量避免。
相容	1. 海岸防護計畫公告實施前已興建設置合法建築或設施，在維持原有使用範圍內核准之修建、維護或修繕工程，惟須不致造成海岸災害及影響既有防護措施及設施功能。並依「整體海岸管理計畫」第三章所載之防護原則及海岸防護計畫之災害風險分析、防護措施及方法，自行評估安全，納入規劃設計妥予考量。 2. 行政院專案核准或經中央主管機關會商有關機關同意之綠能計畫，惟其開發利用行為須不致造成海岸災害，或針對可能造成之海岸災害已規劃適當且有效之防護措施，不致影響既有防護措施及設施功能。開發人應自行評估防護其本身安全，妥予規劃考量風力、波浪衝擊，地質、海氣象條件及海床變化相關因素，並依「整體海岸管理計畫」第三章所載之防護原則及海岸防護計畫之風險分析、防護措施及方法，自行考量土地利用重要程度，據以設計防護措施。 3. 電力、瓦斯或其他公共服務設施，應採用防水型材料，其設置應選擇淹水頻率較低處。 4. 海岸防護、監測及研究使用需求。 5. 以水道排洪疏浚為目的之礦物土石挖採行為。 6. 符合各目的事業主管機關法令或水利主管機關核准之事項或行為。

2. 陸域緩衝區

暴潮溢淹陸域緩衝區，含括臺南市海岸地區北門區、將軍溪口南岸、龍山海堤堤後範圍、曾文海埔地地區及青草崙海堤堤後範圍。其中村落建物較密集處，主要於北門區及將軍溪口南岸，而其餘地區則多為水產養殖及農牧等產業用地。為避免暴潮溢淹災害造成人身財產安全威脅，暴潮溢淹陸域緩衝區禁止與相容相關事項，茲依防護標的及土地使用情形，配合 50 年重現期暴潮水位訂定，以降低、轉移或承擔海岸災害風險。

表 3-5-11 臺南市暴潮溢淹陸域緩衝區使用管理事項一覽表

項目	使用管理事項
禁止	1. <u>禁止新增淡水養殖行為，以降低因地層下陷造成暴潮侵入之威脅。</u>

項目	使用管理事項
	2. 各目的事業主管機關相關法令禁止事項。
避免	1. 如無安全防護設施，應避免設立化學、易爆、可燃漂浮、有毒物質儲存槽，以免危及民眾及動、植物生命。 2. 應避免抽取地下水，以降低因地層下陷造成暴潮侵入之威脅。
相容	1. 海岸防護計畫公告實施前已興建設置合法建築或設施，在維持原有使用範圍內核准之修建、維護或修繕工程，惟須不致造成海岸災害及影響既有防護措施及設施功能。並依「整體海岸管理計畫」第三章所載之防護原則及海岸防護計畫之災害風險分析、防護措施及方法，自行評估安全，納入規劃設計妥予考量。 2. 行政院專案核准或經中央主管機關會商有關機關同意之綠能計畫，惟其開發利用行為須不致造成海岸災害，或針對可能造成之海岸災害已規劃適當且有效之防護措施，不致影響既有防護措施及設施功能。開發人應自行評估防護其本身安全，妥予規劃考量風力、波浪衝擊，地質、海氣象條件及海床變化相關因素，並依「整體海岸管理計畫」第三章所載之防護原則及海岸防護計畫之風險分析、防護措施及方法，自行考量土地利用重要程度，據以設計防護措施。 3. 各目的事業主管機關應參考計畫 50 年暴潮位做為防洪水位，循程序調整降低既有高強度使用地區，並視實際需求及土地利用重要程度，修正或變更相關計畫。 4. 陸域緩衝區內建築物及結構物樓板高程低於防洪水位，應以低度使用，如作為其他用途，應按其他目的事業主管機關所規定之法令申請核准後，辦理適當之防範措施(如興建防洪設施，或墊高建築物基礎)。 5. 電力、瓦斯或其他公共服務設施，應採用防水型材料，其設置應選擇淹水頻率較低處。 6. 既有養殖、種植使用需求。 7. 海岸防護、監測及研究使用需求。 8. 以水道排洪疏浚為目的之礦物土石挖採行為。 9. 符合各目的事業主管機關法令或水利主管機關核准之事項或行為。

(三) 規劃團隊研析建議

整體海岸管理計畫，茲就 50 年重現期暴潮水位作為防洪水位，提供各目的事業主管機關參考或自行考量土地利用重要程度，同時各區域依其所需自訂之海岸防護計畫，其涉及陸域範圍（陸域緩衝區）無明確界線，且各類禁止限制相容事項亦不相同，因此規劃團隊建議應直接依各該海岸管理計畫進行管制。

經第九次工作會議（108.12.06）確認，未來海岸地區中的 1 級、2 級海岸防護區將依全國國土計畫規定均為環境敏感地區，故原則比照環境敏感地區管制。

四、離島地區

依據全國國土計畫土地使用指導原則，離島建設以永續發展為最高目標，促進居民基本生活照顧、島嶼生態保育、島嶼特殊文化保存及優質產業之和諧發展。於全國國土計畫中首次將離島區別為有人離島、無人離島，各有其空間規劃方向。

依全國國土計畫所列，無人島嶼除必要之氣象、導航及國防設施外，以保持原始自然狀態為原則，避免開發及建築；已過度開發之島嶼，依其環境容受力採取開發降溫及環境保全對策。

而涉及有人離島部分，依全國國土計畫所列，直轄市、縣（市）國土計畫應依據各離島特性確立發展定位與成長管理計畫，並就離島地區未來發展需求提出國土功能分區劃設內容並研擬適當的土地使用管制原則，以指導離島地區之空間發展與土地使用。

表 3-5- 12 為現行涉及離島重大開發建設之相關法規，其中經同意之重大公共設施或公用事業計畫，由離島建設委員會認定、得快速審查，且不受空間規劃法令限制以外其餘所有開發皆不得於第一級環境敏感地。

考量離島之重大建設，其土地開發程序仍應依未來管制規則使用許可程序而定，且相關核定單位亦應比照使用許可相關規範而訂，故將不參酌離島建設條例第七條內容增訂相關條文於本管制規則中。

表 3-5- 12 有關現行離島開發之相關管制法令

現行管制	法令內容	說明
離島建設條例第 7 條	為鼓勵離島產業發展，經中央主管機關核定為 <u>重大建設投資計畫者，其土地使用變更審議程序，自申請人送件至土地使用分區或用地變更完成審查，以不超過一年為限。</u> 前項重大建設投資計畫之核定標準，由離島建設指導委員會擬訂，報請行政院核定之。 重大建設投資計畫其都市計畫主要計畫及非都市土地使用變更由縣（市）政府核定之， <u>不受都市計畫法、非都市土地使用管制規則暨相關法令之限制。</u>	重大建設由離島建設指導委員會擬定，並得快速審查開發，且不受空間規劃法令限制。
離島重大建設投資計畫核定標準第 6 條	<u>申請核定離島重大建設投資計畫之土地區位，不得位於區域計畫所稱之環境敏感地區第一級。</u> 但屬內政部會商中央目的事業主管機關認定由政府興辦之公共設施或公用事業，經環境敏感地區之中央目的事業主管機關同意興辦者，不在此限。	重大建設原則不得在第一級環敏地，經同意之公共設施或公用事業除外。
非都市土	申請於離島、原住民保留地地區之農牧用地、養殖或	得於各分區、用

現行管制	法令內容	說明
土地使用管制規則 第 45 條	林業用地<u>住宅興建計畫</u>，應以其自有土地，並符合下列條件，經直轄市或縣(市)政府依第三十條核准者，得依其核定計畫內容之土地使用性質，申請變更編定為適當使用地，並以一次為限： 一、離島地區之申請人及其配偶、同一戶內未成年子女均無自用住宅或未曾依特殊地區非都市土地使用管制規定申請變更編定經核准，且申請人戶籍登記滿二年經提出證明文件。 二、原住民保留地地區之申請人，除應符合前款條件外，並應具原住民身分且未依第四十六條取得政府興建住宅。 三、<u>住宅興建計畫建築基地面積不得超過三百三十平方公尺</u>。 前項土地於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地；於山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。 符合第一項規定之原住民保留地位屬森林區範圍內者，得申請變更編定為丙種建築用地。	地變更編定為住宅使用之適宜用地別。

就上述國內資料彙整成果，僅有人離島具開發管制相關法令，而無人離島尚未有完整土地規劃、利用之管制體系，故規劃團隊彙整其他國家離島規劃管制之案例，供後續條文研析參酌。

(一) 中國—海島保護法

該法對於各種用途與性質的海島制定不同的規範，使管制規定得以配合各海島發展特性及發展所需，該法差異性的規範可作為我國於管制各類離島的參考依據，因我國離島眾多，種類和屬性亦有所不同，實需針對各類海島所需而制定相關規定，避免管制規範窒礙難行。

而觀其管制規定，可發現該法主要仍是以保護海島的自然地貌、生態系統及人文資源為目標，保育為主、開發利用為輔，並鼓勵於海島從事相關的科學研究活動。而在管制力道上，無居民海島的管制較為嚴格，有居民海島則是強調在環境容受力、永續發展的前提下可以有限度的發展。

1. 海島性質界定

該法第 2 條說明海島之定義：「本法所稱海島，是指四面環海水並在高潮時高於水面的自然形成的陸地區域，包括有居民海島和無

居民海島。」

而無居民海島之定義則補充於該法第 57 條：「無居民海島，是指不屬於居民戶籍管理的住址登記地的海島。」而該法第 4 條：「無居民海島屬於國家所有，國務院代表國家行使無居民海島所有權。」則敘明無居民海島的所有權。

2. 使用管制事項

該法於第三章說明海島之使用管制原則，並分為依據海島的性質分為四節說明，分別是一般性規定、有居民海島之保護原則、無居民海島之保護原則、特殊用途海島之保護原則。

(1) 一般性管制規定

各級政府應保護海島的自然資源、自然景觀以及歷史、人文遺跡，並禁止改變自然地貌（海岸線、珊瑚礁、紅樹林等）。

於水資源部分，政府應促進海島淡水資源的涵養，並在有居民海島推動淡水儲存或淡化等功能之工程設施的建設。

於科學研究部分，政府支持利用海島進行科研活動，但不得造成海島及其周邊海域生態系統破壞；政府也鼓勵在海島建立再生能源、生態建設等實驗基地。

於資金投入部份，政府應籌措海島保護專用資金，用於海島保護、生態修復、科研活動等等。

(2) 有居民海島管制規定

有居民海島的開發、建設應遵守城鄉規劃、環境保護、土地管理、海域使用管理、水資源和森林保護等法律、法規的規定。

上述開發建設行為應進行環境影響評估，並且依照環境容受力（水資源、汙染物容量等）評估之。

有居民海島及其周邊海域應當劃定禁止開發、限制開發區域，並採取措施保護海島生物棲息地，防止海島植被退化和生物多樣性降低。

嚴格限制在有居民海島沙灘建造建築物或者設施；確需建造的，應當依照有關城鄉規劃、土地管理、環境保護等法律、法規的規定執行。未經依法批准在有居民海島沙灘建造的建築物或者

設施，對海島及其周邊海域生態系統造成嚴重破壞的，應當依法拆除。

嚴格限制在有居民海島沙灘採挖海砂；確需採挖的，應當依照有關海域使用管理、礦產資源的法律、法規的規定執行。

嚴格限制填海、圍海等改變有居民海島海岸線的行為，嚴格限制填海連島工程建設；確需填海、圍海改變海島海岸線，或者填海連島的，項目申請人應當提交項目論證報告、經批准的環境影響評價報告等申請文件，依照《中華人民共和國海域使用管理法》的規定報經批准。

(3) 無居民海島之管制規定

未經批准利用的無居民海島，應當維持現狀；禁止採石、挖海砂、採伐林木以及進行生產、建設、旅遊等活動。

嚴格限制在無居民海島採集生物和非生物樣本；因教學、科學研究確需採集的，應當報經海島所在縣級以上地方人民政府海洋主管部門批准。

經由「全國海島保護規劃」確認為可利用之無居民海島的開發利用活動，應當採取嚴格的生態保護措施，避免造成海島及其周邊海域生態系統破壞。

開發利用前款規定的可利用之無居民海島，應當向省、自治區、直轄市人民政府海洋主管部門提出申請，並提交論證報告、開發具體方案等文件，由海洋主管部門和專家審查。

無居民海島的開發利用涉及利用特殊用途海島，或者確需填海連島以及其他嚴重改變海島自然地形、地貌的，由國務院審批。

經批准開發利用無居民海島的，應當依法繳納使用金。但是，因國防、公務、教學、防災減災、非經營性公用基礎設施建設和基礎測繪、氣象觀測等公益事業使用無居民海島的除外。

於可利用之無居民海島建造建築物或者設施，應當按照可利用之無居民海島保護和利用規劃限制建設總量、高度以及與海岸線的距離，使其與周圍植被和景觀配合。

在依法進行旅遊活動的可利用之無居民海島及其周邊海域，不得建造居民定居場所，不得從事生產性養殖活動；已經存在生

產性養殖活動的，應採取污染防治措施。

(4) 特殊用途海島之管制規定

特殊用途海島之管制規定主要是針對國防用途的海島進行更為詳細的規範，包含禁止破壞國防用途無居民海島的自然地形、地貌和有居民海島國防用途區域及其周邊的地形、地貌。亦禁止將國防用途無居民海島移作其他與國防無關的使用。當國防用途終止時，經軍事機關批准後，應當將海島及其有關生態保護的資料等一併移交該海島所在省、自治區、直轄市人民政府。

(二) 澳洲—Lord Howe Island Local Environmental Plan 2010

整體而言，該計畫承認並正視島嶼地形的資源有限性，及島嶼對於觀光產業的依賴性，而嘗試在保護自然環境與產業活動發展上找尋平衡。以細緻且清晰的方式管理島嶼上每一塊土地和每一種使用行為和樣態，針對每個分區都設定其發展目標和對應的詳細規定，並應用使用許可制管理使用行為。

1. 計畫背景

Lord Howe Island 是澳洲新南威爾斯州轄下的一座島嶼，因自然風景優美且特殊，吸引眾多遊客到訪，亦因此被聯合國教育、科學及文化組織（UNESCO）於 1982 年把列為具有自然方面重要性的世界自然遺產。

「Lord Howe Island Local Environmental Plan 2010」是基於 Lord Howe Island Act (1953) 和 Environmental Planning and Assessment Act (1979) 兩項法令而頒布的。Lord Howe Island Act 是針對該島所制定的特別法，規範島上的發展管理方式及建立屬於該島的委員會組織主掌法令執行。Environmental Planning and Assessment Act 則是新南威爾斯州為規範開發行為對於環境和社區的影響和評估所制定的法令。

2. 計畫目標

- (1) 保護該島的世界遺產價值，並恢復或增進該島喪失或受干擾的自然資源，保護和促進對島上海洋環境及其環境資源的管理，保護受威脅的物種、生態系統及其棲息地。
- (2) 對島上的自然環境、文化遺產和既有生活方式的進行適當管理、開發和保護。
- (3) 確認適合用於居住和公共設施的土地餘量，同時承認用於這些目的的土地是有限的。
- (4) 在可用於農業的有限土地上實現永續農業（即對島內經濟有貢獻並保護其賴以生存的生物和物質資源基礎的農業）。
- (5) 確保以最小規模的方式在島上進行公用事業。
- (6) 承認旅遊業對島嶼經濟的重要性，並允許旅遊業在有限的範圍內發展。

3. 計畫執行方式

- (1) 以土地使用分區劃分島上土地，每個分區有其對應之一般性土地使用規定；特定類型的開發則有特殊規定。
- (2) 圈劃適合未來居住的土地，並限制未來居住的總數。
- (3) 保護本地重要植物，並確保開發行為不會導致其被移除。
- (4) 在島上開發之前要求進行環境影響評估，並納入公眾參與。

4. 該計畫之土地使用計畫內容

於土地使用分區部分，共分為農村區、住宅區、特定使用區、休閒娛樂區、環境保護區、永久公園保護區、海洋公園區等七個分區。各個分區有對應的發展目標、容許使用項目及禁止使用範疇。

除前述土地使用分區管制外，該計畫還加註了若干項特別規定，針對特定的使用行為，如於從事住宅建築開發時，每個住宅總樓地板面積不可超過 300 平方公尺。或是嚴格限制增建行，以及規定建築最高高度不可超過 7.5 公尺。在自然環境為主的分區，如環境保護區、海洋公園區等分區，設置廣告或告示牌都需要經過允許，連廣告物位於商店櫥窗內或車輛上都有不同的規範。

而不同分區的建管規定也有所不同，在建物退縮方面，農村區、住宅區和特定使用區皆需從面前道路退縮 10 公尺，從其他邊界退縮 5 公尺。

(三) 規劃團隊研析建議

依據前述彙整資料，規劃團隊就其內容初步研議草案條文如表 3-5-13，同時建議應於本管制規則草案條文第二條名詞定義，增訂：「無人島嶼：無戶籍設置之離島。」

考量其他有戶籍設置之離島(有人離島)即應比照其國土計畫、都市計畫或國家公園計畫內容進行管制，故有人離島除所在直轄市、縣(市)主管機關依本法第二十三條第四項規定另訂管制規則外，仍依本規則規定實施管制。

表 3-5-13 本管制規則條文草案涉及離島地區之管制內容

草案條文	說明欄
有人離島除所在直轄市、縣(市)主管機關依本法第二十三條第四項規定另訂管制規則外，仍依本規則規定實施管制。 無人島嶼除必要之氣象、運輸及國防設施，或經所在直轄市、縣(市)主管機關另訂管制規則者外，不得申請開發及建築。	依全國國土計畫第九章離島地區土地使用指導原則，訂定有人離島及無人島嶼之管制規定。

參、有關國土復育促進地區之管制方向

規劃團隊彙整國土計畫法、全國國土計畫內容，釐清針對國土復育促進地區之指導，並彙整國土復育促進地區劃定及復育計畫擬訂辦法、其他相關法規規定，如國土復育條例(草案)、水土保持法等等，了解國土復育促進地區之規劃與執行方式，供研議本管制規則條文草案參考。

一、法規彙整情形

(一) 國土計畫法

國土計畫法第 35 條規定，針對土石流高潛勢地區、嚴重山崩、地滑地區、嚴重地層下陷地區、流域有生態環境劣化或安全之虞地區、生態環境已嚴重破壞退化地區、其他地質敏感或對國土保育有嚴重影響之地區，前開六類地區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。

同法第 36 條規定，國土復育促進地區經劃定者，應以保育和禁止開發行為及設施之設置為原則，並由劃定機關擬訂復育計畫，報請中央目的事業

主管機關核定後實施。又第 37 條明定，國土復育促進地區內，除經評估安全堪虞者，且有立即明顯之危害外，不得限制居住或強制遷居；如屬前開安全堪虞之地區，得徵得居民同意後於安全適宜之土地予以安置。

(二) 全國國土計畫

全國國土計畫於第九章第三節環境敏感地區土地使用指導原則，將國土復育促進地區納入災害敏感類型之環境敏感地區，除應符合各國土功能分區分類之管制規定外，並應符合相關目的事業主管法令規定。該章節載明事項如下：「依據本法第 35 條規定，土石流高潛勢地區、嚴重山崩、地滑地區、嚴重地層下陷地區、流域有生態環境劣化或安全之虞地區、生態環境已嚴重破壞退化地區等地區，經目的事業主管機關劃定為國土復育促進地區者，以保育和禁止開發行為及設施之設置為原則，並由劃定機關擬訂復育計畫，報請中央目的事業主管機關核定後實施；且復育計畫之禁止、相容與限制規定，於各該復育計畫核定後，由中央主管機關配合納入國土計畫土地使用管制規則，以促進國土復育。國土復育促進地區如經公告廢止，中央主管機關並應配合檢討土地使用管制規定。」

另於全國國土計畫第十章則載明國土復育促進地區之必要性、迫切性、可行性之劃設原則。

(三) 國土復育促進地區劃定及復育計畫擬訂辦法

依國土計畫法第 35 條第 2 項、第 36 條第 2 項授權，內政部已於 108 年 5 月 30 日發布「國土復育促進地區劃定及復育計畫擬訂辦法」，就辦理程序性事項予以規範。其中於該辦法第 6 條規定復育計畫應載明事項如下：

1. 劃定依據。
2. 環境現況基本資料及分析。
3. 劃定範圍：以比例尺不小於五千分之一之地形圖或相片基本圖繪製。
4. 計畫年期。
5. 劃定目的。
6. 復育標的。
7. 執行事項。
8. 禁止、相容與限制及土地使用建議事項。
9. 執行機關、經費及進度。
10. 變更要件。
11. 其他相關事項。

依該辦法制定原意，因復育計畫屬執行計畫性質，就國土復育促進地區

內，如因應復育工作需求而有土地使用管制之相關建議事項，原則仍應納入國土計畫法、都市計畫法、國家公園法授權之土地使用管制相關規定檢討變更後，始生效力。

(四) 國土復育條例（草案）

行政院前於 94 年曾核定提出「國土復育條例(草案)」，其後於國土計畫法於立法院審議過程，將其相關規範整合濃縮至國土計畫法第 35 條至第 37 條。經查國土復育條例草案條文，於第 3 章規範國土復育促進地區之劃定及管理，其中第 24 條至 26 條就國土復育促進地區之土地使用管制原則研擬規範如表 3-5-14。

依表 3-5-14 所列條文草案第 24 條，國土復育促進地區內除生態及林業保育或必要之水土保持設施、公共設施及公用事業設施、國防設施，以及既有原民部落之設施外，禁止任何開發行為及設施之設置，前開管制原則與國土計畫法第 36 條第 1 項前段文字「……應以保育和禁止開發行為及設施之設置為原則……」仍有程度上之差異。

表 3-5-14 國土復育條例（草案）涉及國土復育促進地區之相關條文

條文	說明
第二十四條 國土復育促進地區除嚴重地層下陷地區外，<u>應以保育為限，禁止任何開發行為及設施之設置。但有下列各款情形之一，並經中央目的事業主管機關許可者，不在此限：</u> 一、既有原住民部落之設施。 二、生態保育或研究有關之設施。 三、林業保育必要之疏伐作業。 四、必要之水土保持設施。 五、國防設施。 六、公共設施及公用事業設施。 前項許可之條件、程序及其他應遵行事項之辦法，由中央各目的事業主管機關定之。	一、明定國土復育促進地區之管理及限制。 二、嚴重地層下陷地區之管理另於第二十五條規定。
第二十五條 嚴重地層下陷地區經劃定為國土復育促進地區，<u>應禁止鑿井及抽取地下水，已登記之水權或臨時使用權，水利主管機關應予廢止。但有下列各款之一，並經直轄市、縣（市）政府許可者，不在此限：</u> 一、為自來水供水系統不能供應地區之家用及公共給水之水源。	一、禁止鑿井及抽取地下水者增列排除條款，並參酌地下水管制辦法列舉。 二、原已登記之水權或臨時使用權予以廢止，依政府信賴保護原則，應酌予補償。 三、國土復育促進地區內相關

條文	說明
二、為自來水水源且無替代水源。 三、國防設施或營區、消防機關、醫學中心或區域醫院，有中斷公共給水供應之虞，必須設置備用水源。 四、為因應戰爭、天然災害或其他重大變故，於中央水利主管機關指定之地點緊急鑿井飲水。 前項地區內之既有墳墓，直轄市、縣（市）政府應優先協助或補助遷移。 第一項許可之條件、程序及其他應遵行事項之辦法，由中央各目的事業主管機關定之。	措施，應視地區狀態規劃評估相關措施。
第二十六條 國土復育促進地區內已有之聚落或建築設施，經中央目的事業主管機關評估安全堪虞者，直轄市、縣（市）政府應優先協助該地居民遷居，必要時得限制居住，強制遷居。	明定直轄市、縣（市）政府對國土復育促進地區內有受災危險之聚落或建物，具限制居住及強制遷移之權責。

（五）水土保持法

水土保持法第 16 條將水庫集水區、主要河川上游之集水區須特別保護者、海岸、湖泊沿岸、水道兩岸須特別保護者、沙丘地、沙灘等風蝕嚴重者、山坡地坡度陡峭具危害公共安全之虞者、其他對水土保持有嚴重影響者等地區，列為應劃定為特定水土保持區之範疇，並應由管理機關擬定長期水土保持計畫。

又同法第 19 條第 2 項規定：「經劃定為特定水土保持區之各類地區，區內禁止任何開發行為，但攸關水資源之重大建設、不涉及一定規模以上之地貌改變及經環境影響評估審查通過之自然遊憩區，經中央主管機關核定者，不在此限。」故特定水土保持區之土地使用管制，仍以禁止開發為原則，並載明例外條件經中央主管機關核定後方可使用。

二、針對國土復育促進地區之管制條文研析

依照國土計畫法第 36 條第 1 項規定，國土復育促進地區劃定後係以禁止開發及設施之設置「為原則」，惟參酌國土復育條例草案、水土保持法等相關法令，考量復育促進地區內因應復育工作需要，仍有設置生態保育、水源保護或林業使用等相關設施之需求，又區內如有既有聚落，且非屬安全堪虞並有立即明顯危害者，因應生活所需仍有設置必要維生等公共設施之需要，爰國土復育促進地區之土地使用管制雖以禁止為原則，仍應訂定例外條件以符實需。

又依國土復育促進地區劃定及復育計畫擬訂辦法規定，目的事業主管機關應於復育計畫內載明禁止、相容與限制及土地使用建議事項，考量國土復育促進地區劃定之重點在於復育計畫之擬訂及執行，基於計畫管制原則，國土復育促進地區內得進行設施設置之例外條件，應納入復育計畫敘明，以配合復育工作推動需要，有效進行區內之土地使用管制。

考量部分案件倘於國土復育促進地區劃定前，已取得核發開發建築權益者(如依區域計畫法已取得開發許可，或依國土計畫法已取得國土計畫主管機關同意使用、申請使用許可獲准)，基於信賴保護原則，前開案件應保障其合法之開發建築權益，並應由國土復育促進地區之目的事業主管機關，將前開案件納入復育計畫敘明後續管理方式。綜上，針對國土復育促進地區於「國土計畫土地使用管制規則(草案)」之建議條文研擬如表 3-5- 15 所列。

表 3-5- 15 國土計畫土地使用管制規則涉及國土復育促進地區之條文草案

條文	說明
依本法第三十五條規定劃定之國土復育促進地區，除經目的事業主管機關於復育計畫載明屬生態保育、水源保護、林業、水利、水土保持、必要維生公共設施或其他等使用項目得於區內使用外，不允許開發行為及設施之設置。 於國土復育促進地區劃定前，已依區域計畫法第十五條之一第一項第二款規定取得開發許可，或依本法第二十四條取得使用許可，或依第●章規定經主管機關同意使用者，得於該地區內依核定內容使用，不受前項限制。惟目的事業主管機關應將前開案件納入復育計畫載明並依據復育工作需求進行管理。	一、規範國土復育促進地區之土地使用管制規定。 二、依國土計畫法第三十六條規定，國土復育促進地區以禁止開發及設施之設置為原則，惟考量區內因應復育計畫需要或既有聚落生活所需，仍有相關必要性設施設置需求，爰於第一項明定例外條件，並應由國土復育促進地區之目的事業主管機關納入復育計畫明定，以達復育之效。 三、另考量國土復育促進地區之劃定或將影響區內既有已依法取得開發權利之相關案件，基於信賴保護原則，前開案件應予保障其開發利用權益，並由目的事業主管機關納入復育計畫綜整考量，爰訂定第二項規定。

第六節 專案輔導機制與產業用地相關管制機制之銜接

現行非都市土地使用管制規則針對產業相關之管制，除第六條附表一容許使用情形、第九條及第九之一條用地別之建蔽率與容積率以外，對於丁種建築用地毗連擴大、未登記工廠等皆有相關條文管制之；此外，除未登記工廠有工廠輔導法進行專案輔導合法化以外，依據 109 年 6 月 5 日第 20 次國土計畫土地使用管制相關事宜機關研商座談會議，宗教寺廟對於專案輔導合法機制亦有其需求，惟尚需釐清內政部民政司之專案輔導合法政策方向後，國土計畫土地使用管制規則始得予以配合研訂。

本章節即著重討論是否延續現行相關管制方式以及相關專案輔導機制之研析，規劃團隊分為「未登記工廠管制」、「宗教建築之輔導合法方案」、「丁種建築用地毗連擴大」三部分說明。

壹、未登記工廠管制

針對未登記工廠之管制，規劃團隊彙整工廠管理輔導法、全國國土計畫內容，以及機關研商會議討論情形，並就其內容研擬管制規定。

一、工廠管理輔導法

工廠管理輔導法(以下簡稱工輔法)第 33 條及第 34 條有關劃定特定地區輔導未登記工廠之期間及補辦臨時登記工廠應取得土地及建築物合法使用證明文件之期間，將於 109 年 6 月 2 日屆至，經濟部鑒於多數業者仍未覓妥適宜工業用地遷移，辦理土地使用變更審查程序難以如期完成。

又行政院農業委員會於 106 年清查法定農業用地既存工廠，佔地約一萬四千公頃，推估目前全國應登記而未登記工廠家數約有三萬八千家，尚未納入政府管理體制，認其有必要再繼續輔導並擴大納管範圍，故於 108 年 7 月 24 日修正工輔法，新增第 4 章之 1「未登記工廠與特定工廠管理及輔導」共 13 條條文，並修正第 39 條明定本次修正條文之施行日期由行政院以命令定之。

該次修法增訂一條罰則及修正施行日期規定，共計 14 條條文，其修正重點如表 3-6-1 所列，詳細條文內容則如表 3-6-2 所示，以全面納管、就地輔導為原則，針對群聚地區原則與全國國土計畫處理原則相同。

表 3-6-1 工廠管理輔導法 108 年修法重點

修法重點	說明
(一) 不准新增	105 年 5 月 20 日後新增未登記工廠停止供電、供水及拆除，地方政府為執行時，中央機關得逕予停止供電、供水。

修法重點	說明
(二) 全面納管	105 年 5 月 19 日前屬低污染既有未登記工廠，須在工輔法施行之日起 2 年內申請納管，每年繳交納管輔導金，並於期限內完成工廠改善。 - 對於中高污染既有未登記工廠應訂定輔導期限，輔導業者轉型、遷廠或關廠，拒不配合者，依法停止供電、供水、拆除。
(三) 就地輔導，增訂 20 年落日條款	- 地方政府需在工輔法施行之日起 6 個月內，擬定未登記工廠管理輔導計畫，規劃未登記工廠管理執行方式。令經濟部須訂定執行方案，以協助推動，並設工廠管理輔導會報，推動相關工作檢討及改進措施。 - 經完成改善消防、環保之工廠，得申請登記為特定工廠。 - 曾取得臨時登記之工廠，明定工輔法施行之日起 2 年內申請換發特定工廠登記。取得特定工廠登記期間，每年應繳交營運管理金，不受土地及建管等法律處罰。 - 為督促特定工廠登記者，盡早完成用地合法，明定特定工廠登記有效期間，為工輔法施行之日起 20 年止。
(四) 輔導用地合法	- 群聚地區優先採新訂都市計畫或開發產業園區規劃處理。 - 非都市土地的零星特定工廠，業者可提出用地合法計畫，申請核發工廠使用地正明書，繳交回饋金辦理使用地變更。 - 都市計畫內的零星特定工廠，依都市計畫法規定辦理。
(五) 特定工廠適當限制	取得特定工廠登記者，限制其事業主體及登記事項變更，違反者處罰 10 至 50 萬元，並限期改善；仍不改善者，廢止其特定工廠登記。
(六) 檢舉未登記工廠	為落實全面納管，增訂吹哨者條款及獎勵制度，俾利全民監督未登記工廠。

表 3-6-2 工廠管理輔導法涉及區域計畫、國土計畫相關修正條文

條次	條文內容
第 28-4 條	主管機關對低污染之既有未登記工廠及依第二十八條之五第五項或第二十八條之六規定<u>取得特定工廠登記者</u>，得以補助或輔導方式推動下列事項： 一、環境保護、水利、水土保持相關設施之規劃。 二、廢（污）水相關處理與排放機制之協助及規劃；必要時，得組成專案小組協調處理之。 三、<u>群聚地區優先採新訂都市計畫或開發產業園區規劃處理，以銜接國土計畫劃為城鄉發展地區。</u>
第 28-5 條	低污染之既有未登記工廠，應於本法中華民國一百零八年六月二十七日修正之條文施行之日起二年內，自行或於直轄市、縣（市）主管機

條次	條文內容
	關通知後，申請納管，並於修正施行之日起三年內，提出工廠改善計畫。<u>但有下列情形之一，不得申請納管：</u> <u>一、產品依法令禁止製造者。</u> <u>二、中央主管機關基於環境保護或安全考量公告不宜設立工廠者。</u> <u>三、直轄市、縣（市）主管機關報請中央主管機關同意公告不宜設立工廠者。</u> 依前項規定申請納管之未登記工廠，應自本法中華民國一百零八年六月二十七日修正之條文施行之日起，每年繳交納管輔導金，至取得特定工廠登記為止。屆期未繳交納管輔導金者，直轄市、縣（市）主管機關應駁回其納管申請或廢止其工廠改善計畫之核定。 第一項工廠改善計畫，應記載下列事項： 一、第十三條規定之應載明事項。 二、於中華民國一百零五年五月十九日以前從事物品製造、加工之事實。 三、環境改善措施，包括廢（污）水處理及排放機制之規劃。 四、其他經中央主管機關規定之事項。 第一項工廠改善計畫經直轄市、縣（市）主管機關審查核定者，應於核定之日起二年內改善完成。但有正當理由未能於二年內改善完成者，得向直轄市、縣（市）主管機關申請展延。 <u>依核定之工廠改善計畫完成改善者，得向直轄市、縣（市）主管機關申請特定工廠登記，不適用第十五條第二款及第三款規定。</u> 未於本法中華民國一百零八年六月二十七日修正之條文施行之日起十年內，依前項規定取得特定工廠登記者，其工廠改善計畫之核定自期限屆滿之日起失其效力。 特定工廠登記之有效期限至本法中華民國一百零八年六月二十七日修正之條文施行之日起二十年止。
第 28-8 條	<u>取得特定工廠登記者，不適用區域計畫法第二十一條、國土計畫法第三十八條、都市計畫法第七十九條及建築法第八十六條第一款、第九十一條第一項第一款規定；該工廠建築物得准予接水、接電及使用，不受建築法第七十三條第一項規定之限制。</u> 符合下列情形之一者，不適用第三十條第一款及前項前段之法律規定： 一、非屬低污染之既有未登記工廠，於直轄市、縣（市）主管機關依第二十八條之一第一項第一款所定輔導期限內，配合輔導辦理轉型、遷廠或關廠。 二、低污染之既有未登記工廠，於依第二十八條之五第一項規定申請納管至直轄市、縣（市）主管機關核定工廠改善計畫之期間及同

條次	條文內容
	條第四項所定改善期間。 三、曾依第三十四條規定補辦臨時登記之工廠，於依第二十八條之六規定申請特定工廠登記至直轄市、縣（市）主管機關核准登記之期間。
第 28-9 條	取得特定工廠登記者，<u>不得有下列各款所定之情事</u>： 一、變更特定工廠隸屬之事業主體。 二、以獨資為事業主體，而變更其事業主體負責人。但因繼承者，不在此限。 三、以合夥為事業主體，而變更合夥人。但因繼承者，不在此限。 四、<u>增加廠地、廠房及建築物面積</u>。 五、增加或變更為非屬低污染之產業類別及主要產品。 六、將工廠土地及建築物全部或一部轉供他人設廠。 七、未履行直轄市、縣（市）主管機關核定工廠改善計畫附加之負擔。 取得特定工廠登記者，適用第十六條第二項、第十七條至第三十二條規定。
第 28-10 條	主管機關對於取得特定工廠登記者，<u>得依下列規定辦理土地變更為適當使用分區或變更編定為適當使用地類別</u>： 一、<u>群聚地區優先採新訂都市計畫或開發產業園區規劃處理，依都市計畫法、區域計畫法、國土計畫法相關規定辦理土地使用分區變更或使用許可</u>。 二、<u>非屬前款情形且位於都市計畫以外之土地，由取得特定工廠登記者擬具用地計畫，就其工廠使用之土地，向直轄市、縣（市）主管機關申請核發特定工廠使用地證明書，辦理使用地變更編定。但因前款整體規劃之需要，直轄市、縣（市）主管機關得駁回其申請</u>。 三、<u>非屬第一款情形且位於都市計畫之土地，依都市計畫法規定辦理</u>。 取得特定工廠登記者，依前項第二款規定辦理使用地變更編定前，應繳交回饋金予直轄市、縣（市）主管機關，撥交依農業發展條例第五十四條第一項規定設置之農業發展基金。 直轄市、縣（市）主管機關審查第一項第二款規定之用地計畫，得向申請人收取審查費。 <u>第一項各款之核准條件，應符合都市計畫法、區域計畫法第十五條、第十五條之二、國土計畫法第二十六條規定，並得由各該法規主管機關基於輔導需求及安全之原則，檢討及簡化相關法規規定</u>。 第一項第一款群聚地區之認定、第二款用地計畫之申請要件、應備書件、申請程序、申請面積限制、直轄市、縣（市）主管機關審查程序與基準、第二項回饋金之計算基準、第三項審查費收取基準及其他相關事項之辦法，由中央主管機關會商有關機關定之。

二、全國國土計畫規範、機關研商會議討論內容

依全國國土計畫規定，未登記工廠除應於直轄市、縣（市）國土計畫擬訂管理（輔導或清理）計畫外，針對符合地方產業發展需求、具有優先輔導合法必要者，得輔導土地合理及合法使用，且避免位於符合國土保育地區第 1 類、農業發展地區第 1 類劃設條件之區位。

另針對群聚達 5 公頃以上之未登記工廠，如符合城鄉發展地區第 2 類之 3 劃設條件者，得優先劃為該類功能分區，後續採新訂或擴大都市計畫、申請使用許可等方式開闢產業園區，若群聚區域尚無法符合城鄉發展地區第 2 類之 3 劃設條件，亦得於直轄市、縣（市）國土計畫指認為未來發展地區，並於縣市國土計畫公告後一定期間內調整國土功能分區。

因應 108 年 7 月 24 日工廠管理輔導法修正公布，以全面納管、就地輔導為原則，針對群聚地區原則與全國國土計畫處理原則相同，至零星未登記工廠依該法第 28 條之 10 第 1 項第 2 款規定，經取得特定工廠登記者，得擬具用地計畫向縣市主管機關申請核發特定工廠使用地證明書，辦理使用地變更編定。又第 28 條之 5 規定略以：「低污染之既有未登記工廠……但有下列情形之一者，不得申請納管：……二、中央主管機關基於環境保護或安全考量公告不宜設立工廠者。三、直轄市、縣（市）主管機關報請中央主管機關同意公告不宜設立工廠者。」

基於前開規定，經營建署於 108 年 7 月 26 日邀集農委會、經濟部等有關部會召開「國土計畫土地使用管制相關事宜第 15 次研商會議」取得共識，經依工輔法取得特定工廠登記，且非屬依法不得申請納管之零星未登記工廠，得於所在國土功能分區分類申請使用，俾據以辦理相關輔導合法作業。

三、現行分布情形與管制原則

依據前開原則，零星未登記工廠得於所在功能分區分類申請使用並據以編訂適當使用地，惟經參考農委會農地資源調查及營建署模擬國土功能分區劃設結果，多數未登記工廠可能集中於農業發展地區第 1 至 4 類，為避免過度影響農業生產環境，另依工輔法第 28 條之 9 第 1 項第 4 款已規定不得增加廠地、廠房及建築物面積，且為鼓勵地方政府採整體規劃方式管理未登記工廠，零星之未登記工廠原則應僅限於既有工廠所在土地範圍內使用，不得再行擴大或新建、增建、改建。

表 3-6-3 各國土功能分區分類範圍之工廠使用筆數及面積

國土功能分區分類範圍內工廠使用筆數及面積			
國土功能分區分類		筆數	面積（公頃）
國土保育 地區	第一類	1,026	94
	第二類	1,266	125

國土功能分區分類範圍內工廠使用筆數及面積			
國土功能分區分類		筆數	面積（公頃）
	第四類	199	6
農業發展地區	第一類	11,016	1,681
	第二類	<u>47,589</u>	<u>6,341</u>
	第三類	6,608	887
	第四類	366	28
	第五類	15,938	1,477
城鄉發展地區	第一類	<u>46,682</u>	<u>3,894</u>
	第二類之一	1,566	190
	第二類之二	605	67
	第三類	2	0.07

資料來源：國土計畫土地使用管制相關事宜第 15 次研商會議資料（108.07.26）

（一）需增設用地別與既存合法之工業設施區別

考量目前國土計畫土地使用管制之使用項目已有工業設施，且考量環境影響僅限於城鄉發展地區第 2 類之 1 使用，另配合工業設施使用需要研擬其適宜之使用地類別。

（二）針對特定工業設施之未來管制方式將以應經申請國土機關同意為主

惟前開使用項目及使用地係供依合法程序申請工廠使用者，而未登記工廠係屬既存農業用地上之違規建物，其權利義務與前述「工業設施」應屬有別，故依據第五次工作會議（108.08.08）建議就取得特定工廠登記者，另行給予「特定產業用地」使用地類別，前開使用項目屬應經申請同意使用項目，且應同時符合工廠管理輔導法相關控管規定。

四、適用未來土地使用管制之未登記工廠範疇

規劃團隊就第六次工作會議（108.8.23）建議，研提未登記工廠使用地轉換程序，此程序係基於地方政府依全國國土計畫及工廠管理輔導法規定，完成轄內未登記工廠清查作業，並已研擬管理輔導計畫。

就該次工作會議討論，建議將其分為已完成使用地變更編定（特定目的事業用地）或已取得特定工廠登記但尚未完成使用地變更編定等不同情形分別研析，規劃團隊就前述情境分別說明如下列三點。其中前二項皆可歸屬合法使用範疇，而第三種類型者，則因未取得特定工廠登記或其失效，而未申請納管或未配合輔導者，不應納入本管制規則之保障範疇。

(一) 完成改善計畫，取得特定工廠登記，且辦理完使用地變更（特目）者

未登記工廠如已依非都市土地使用管制規則規定，變更編定為特定目的事業用地，則於使用地轉換時由國土計畫主管機關依據清查資料將該工廠使用地逕行調整為特定產業用地。

依據第十次工作會議(109.01.03)規劃團隊初提有關特定產業用地管制，該特定產業用地於城鄉發展地區之建蔽率及容積率，即比照原特定目的事業用地之 60%、180%。

(二) 完成改善計畫，取得特定工廠登記，尚未辦完使用地變更

若取得特定工廠登記，惟尚未完成使用地變更編定者，於國土計畫土地使用管制規則生效後，由該工廠依據工輔法第 28 條之 10 第 1 項第 2 款規定，擬具用地計畫向地方產業主管機關申請核發特定工廠使用地證明書後，再向國土計畫主管機關申請工業設施使用，經同意後由國土計畫主管機關配合將土地調整編定為特定產業用地。

(三) 尚未取得特定工廠登記，或達 128 年 6 月 27 日特定工廠登記失效，且未完成使用地變更程序者

如管制規則生效前尚未取得特定工廠登記之未登記工廠，依工輔法第 28 條之 8 規定，未登記工廠於申請納管期間排除國土計畫法第 38 條罰則之適用，故除未申請納管或未配合輔導者，應依工廠管理輔導法及國土計畫法相關規定裁罰外，其餘未登記工廠於納管或輔導期間原則均依現況使用。

又前述未登記工廠經取得特定工廠登記及特定工廠使用地證明書後，始得向地方國土計畫主管機關申請工業設施使用，經同意後由國土計畫主管機關配合將土地調整編定為特定產業用地。

五、規劃團隊研析建議

針對未登記工廠之管制機制，規劃團隊依據工輔法、全國國土計畫指導內容，分為以下四部分進行說明，包含工輔法所訂定之「合法化管制資格」、全國國土計畫指導之「得辦理合法化區位」，以及後續相關管制議題包含「土地變更及審查事宜」，綜上內容提出「土地使用管制規則草案條文研析建議」。

(一) 合法化資格—未來得申請使用、辦理土地變更者

依據工輔法之分類，未來未登記工廠可分為屬群聚地區者及零星未登記工廠者，前者原則將由各直轄市、縣(市)主管機關依照國土功能分區劃設條件規定，將未登記工廠群聚地區劃入城鄉發展地區第 2 類之 3，並依新訂或

擴大都市計畫、申請使用許可等方式辦理，並依工輔法相關規定及核定計畫內容進行管制。

屬零星未登記工廠者，依照營建署於 108 年 7 月 26 日召開「國土計畫土地使用管制相關事宜第 15 次研商會議」與有關部會研商結論，如依工輔法取得特定工廠登記之未登記工廠，且非屬工輔法第 28-5 條規定不得納管者，得於所在國土功能分區分類申請特定工業設施使用。

(二) 得辦理合法化區位

依全國國土計畫規定，未登記工廠除應於直轄市、縣（市）國土計畫擬訂管理（輔導或清理）計畫外，針對符合地方產業發展需求、具有優先輔導合法必要者，得輔導土地合理及合法使用，且避免位於符合國土保育地區第 1 類、農業發展地區第 1 類劃設條件之區位。

(三) 土地變更及審查事宜

原則依工輔法規定取得特定工廠登記之零星特定工廠，得於所在國土功能分區分類向國土機關申請工業設施使用，並於後續變更編定使用地為特定產業用地。

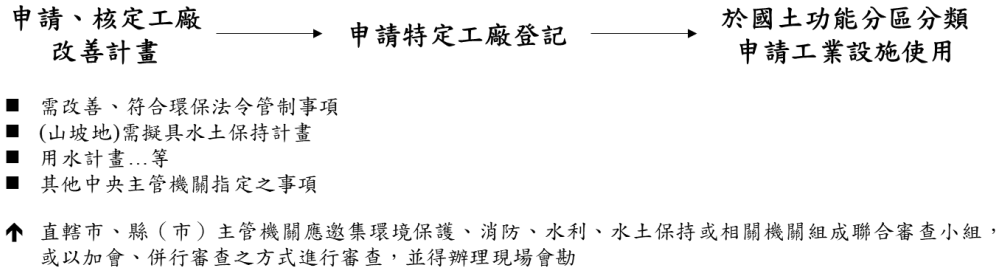


圖 3-6-1 未登記工廠向國土機關申請工業設施使用前之相關流程

而於《特定工廠登記辦法》中則明訂，未登記工廠須先申請核定工廠改善計畫後，始得提出特定工廠登記申請書，其中依該辦法第 9 條所列，工廠改善計畫需載明以下事項：

1. 廠名、廠址。
2. 工廠負責人姓名及其住所或居所。
3. 產業類別。
4. 主要產品。
5. 生產設備之使用電力容量、熱能及用水量。

6. 廠房及建築物面積。
7. 廠地座落使用分區、編定用地別、地號及面積。
8. 屬低污染事業之說明，及環境改善措施，包括廢（污）水處理及排放機制之規劃。
9. 消防安全改善措施。
10. 因廠地範圍、位置、作業場所或產品，為下列各該法令管制者，應分別提出改善措施：
 - (1) 為環保法令管制之事業種類、範圍及規模。
 - (2) 位於山坡地範圍，經認定須擬具水土保持計畫。
 - (3) 已達供公眾使用建築物標準。
 - (4) 定有設廠標準之工廠。
 - (5) 屬公共危險物品及可燃性高壓氣體製造儲存場所設置標準暨安全管理辦法規定之製造、儲存或處理場所。
 - (6) 用水量達水利法第五十四條之三規定，其用水計畫須經中央主管機關核定。
11. 預計改善期限。
12. 其他中央主管機關指定之事項。
13. 申請人如擬變更或增加其他低污染產業類別者，應於工廠改善計畫中一併載明。

而依該辦法第 10 條規定，直轄市、縣（市）主管機關辦理第 8 條工廠改善計畫之審查時，應邀集環境保護、消防、水利、水土保持或相關機關組成聯合審查小組，或以加會、併行審查之方式進行審查，並得辦理現場會勘。

按國土計畫土地使用之應經同意審查，簡化審查重點為檢視土地使用之區位、機能、規模合法性及合理性，以既存零星未登記工廠予以分析如下，其內容似乎皆已涵蓋於工輔法限制事項中，同時於特定工廠登記辦法中亦需審查以下內容：

1. 區位：工輔法以就地納管為原則，另涉及農業用地者需依農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點、涉及環境敏感地區者亦受各目的事業法令規範。同時，全國國土計畫亦以限縮其申請使用範圍，

需避免位於符合國土保育地區第 1 類、農業發展地區第 1 類劃設條件之區位。

2. 機能：依工輔法第 28-9 條規定，取得特定工廠登記之未登記工廠不得變更隸屬之事業主體，亦不得增加或變更為非屬低污染之產業類別及主要產品，此外取得特定工廠登記前亦須依第 28-5 條完成改善計畫，以維持既有低污染工廠使用為限，故使用機能亦已有規範。
3. 規模：依工輔法第 28-9 條規定，取得特定工廠登記之未登記工廠不得增加廠地、廠房及建築物面積，已限縮未登記工廠之規模僅得以既存之用地範圍及容積量進行使用，故規模亦經規定在案。

綜上所述，規劃團隊考量(1)如申請程序、審查內容過於複雜，可能影響合法化意願，(2)應經申請同意之審查內容共二階段，包含書面審核與實質審查，兩者皆為通案性審查內容，未針對不同產業之「未登記工廠」之特性予以審查，因此原則不建議於取得特定工廠登記後，申請工業設施使用時，仍需予以實質審查內容。而為求各功能分區分類之土地使用得依國土計畫指導執行，建議營建署得將相關建議審查事項納入經濟部之未登記工廠改善計畫審查中，例如緩衝設施、隔離設施之建置等，並應參與工廠改善計畫之審查。

(四) 管制強度

而如屬農業發展地區第一類與國土保育地區第一類以外之功能分區分類，考量未登工廠大多分布於此（農二、國二等範圍），考量(1)管制強度提升，可能影響合法化意願，(2)管制強度調降係為了確保該工廠使用，不會影響周邊其他符合該國土功能分區分類指導之使用項目，但於未登記工廠改善計畫審查時，已將環保法令、建物管制等規範納入，如後續又增加緩衝設施、隔離設施設置規定納入，則強度管制是否還有其維持必要？同時，依工輔法第 28-9 條規定取得特定工廠登記之未登記工廠不得增加廠地、廠房及建築物面積，因此建議得維持現行以建蔽率 60%、容積率 180%之管制強度。

參酌表 3-6-3（第 3-124 頁）仍有相當數量未登記工廠位於農業發展地區第一類、國土保育地區第一類，原則屬全國國土計畫指導中應避免利用範圍，惟如未來仍有未登記工廠得經過改善計畫審查、取得登記，則於後續申請工業使用時，國土機關仍應得考量環境敏感特性予以調降其管制強度，得比照其他可建築用地於該功能分區分類之建蔽率與容積率，分別為 40%、80%。

(五) 土地使用管制規則草案條文研析建議

依據前述彙整資料，規劃團隊就其內容初步研議國土計畫土地使用管制

規則草案條文，如表 3-6-4 所列。

表 3-6-4 本管制規則條文草案涉及未登記工廠之管制內容

草案條文	說明欄
非屬工廠管理輔導法第二十八條之五規定不得申請納管，且依同條規定取得特定工廠登記之既有未登記工廠，得於所在國土功能分區分類申請特定工業設施使用，並將使用地變更編定為特定產業用地。	一、依一百零八年七月二十四日修正、一百零九年三月二十日施行之工廠管理輔導法第二十八條之五規定，低污染之既有未登記工廠，除屬產品依法令禁止製造，或中央主管機關基於環境保護或安全考量公告不宜設立工廠者外，應依該法規定申請納管，經提出工廠改善計畫、繳交納管輔導金並完成改善後，由直轄市、縣（市）主管機關發給特定工廠登記，前開登記期限為該法施行日起二十年。 二、為銜接上開法律規定，本條明定取得特定工廠登記者得於所在國土功能分區分類申請使用；復考量特定工廠登記屬暫時合法狀態，爰就特定工廠另訂「特定工業設施」、「特定產業用地」之特殊使用項目、使用地類別，以有別於合法工業設施及產業用地。

貳、宗教建築之輔導合法方案

針對宗教建築輔導合法方案之研析，規劃團隊彙整現行分布情形與管制原則、未來國土計畫土地使用管制機制，並釐清 109 年 6 月 5 日第 20 次國土計畫土地使用管制相關事宜機關研商座談會議建議之輔導合法政策方向。

一、宗教建築現行分布情形與管制原則

(一) 宗教建築於非都市土地使用管制規則之管制

依據現行非都市土地使用管制規則規定，宗教建築得於甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地及遊憩用地逕為使用；其餘用地別（除森林區外）依據非都市土地變更編定執行要點第 8 點規定，需申請變更編定為特定目的事業用地後，始得供宗教建築使用。

另依據非都市土地使用管制規則第 30-1 條，興辦事業計畫不得位於「第一級環境敏感地區」。綜整前述管制規定，宗教建築除森林區外，其他使用

分區倘非位於非都市土地變更編定執行要點附錄一之二所列「第一級環境敏感地區」者，原則均得提出宗教事業計畫申請用地變更使用。

(二) 分布區位與屬性

依第 20 次國土計畫土地使用管制機關研商會議之彙整，宗教建築位於都市計畫地區者約 1,800 餘公頃，位於非都市土地者約 3,400 餘公頃，以國土利用現況調查成果資料，擇取屬「建築利用—宗教」類別之土地（包含供寺廟、教（會）堂和其他宗教建築使用，但不包含法定文化資產項目），面積約 5,300 餘公頃。

既有宗教建築所在非都市土地使用地編定情形，主要分布於農牧用地及特定目的事業用地等編定類別，其面積比例超過總面積 50%；而依非都市土地使用管制規則規定得容許做為宗教建築使用之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地及遊憩用地等使用地編定類別，其面積比例僅佔總面積 22.43%，反映既有宗教建築多數土地使用並未合法。

表 3-6-5 宗教建築所在非都市土地使用地編定類別

非都市土地使用管制規則使用地別	宗教建築所在使用地編定類別與其面積	
	公頃	百分比
甲種建築用地	110.55	3.21%
乙種建築用地	285.58	8.28%
丙種建築用地	108.69	3.15%
丁種建築用地	13.71	0.40%
農牧用地	1649.60	47.85%
礦業用地	1.27	0.04%
交通用地	72.84	2.11%
水利用地	80.89	2.35%
遊憩用地	268.47	7.79%
古蹟保存用地	5.44	0.16%
生態保護用地	0.31	0.01%
國土保安用地	65.07	1.89%
殯葬用地	52.91	1.53%
特定目的事業用地	356.98	10.35%
鹽業用地	1.24	0.04%
窯業用地	0.88	0.03%
林業用地	296.79	8.61%
養殖用地	22.26	0.65%

非都市土地使用管制規則使用地別	宗教建築所在使用地編定類別與其面積	
	公頃	百分比
暫未編定	54.01	1.57%
小 計	3447.48	100.00%

資料來源：第 20 次國土計畫土地使用管制相關事宜機關研商座談會議（109.06.05）

第 20 次國土計畫土地使用管制機關研商會議以前開宗教建築所在土地分別套疊特定水土保持區、河川區域、……等災害類型環境敏感地區圖資，既有宗教建築多數位於淹水潛勢（佔總面積約 54.5%）、山坡地（佔總面積約 44.3%）範圍內，顯示其座落區位大多具水土保持與災害防治需求。

表 3-6-6 宗教建築所在土地災害潛勢分布情形

災害類型環境敏感地區	面積（公頃）	比例（%）
活動斷層兩側一定範圍	—	—
特定水土保持區	7.04	0.13%
河川區域	27.15	0.51%
洪氾區一級管制區及洪水平原一級管制區	—	—
區域排水設施範圍	1.40	0.03%
地質敏感區-活動斷層	63.63	1.19%
地質敏感區-山崩與地滑	165.18	3.09%
土石流潛勢溪流影響範圍	58.93	1.10%
海堤區域	—	—
淹水潛勢（24hr-500mm）	2916.75	54.50%
山坡地	2371.03	44.30%
土石流潛勢溪流	58.93	1.10%

資料來源：第 20 次國土計畫土地使用管制相關事宜機關研商座談會議（109.06.05）

二、未來國土計畫土地使用管制方式

依據前述分布區位及屬性，未來宗教建築除位於都市計畫地區（城鄉發展地區第 1 類）者占總面積約 31%外，非都市土地之宗教建築主要位於國土保育地區第 2 類、農業發展地區第 2 類及第 3 類，其面積比例佔總面積約 40.5%，另位於農業發展地區第 1 類者占總面積約 7.12%。

表 3-6-7 宗教建築所在國土功能分區及其分類（模擬情形）

國土功能分區及分類		宗教建築所在分區分類與其面積	
		公頃	百分比
國土保育地區	第 1 類	133.80	2.50%
	第 2 類	557.14	10.41%

國土功能分區及分類		宗教建築所在分區分類與其面積	
		公頃	百分比
	第 3 類	31.68	0.59%
	第 4 類	33.73	0.63%
農業發展地區	第 1 類	381.05	7.12%
	第 2 類	828.67	15.48%
	第 3 類	780.56	14.58%
	第 4 類	243.22	4.54%
	第 5 類	108.65	2.03%
城鄉發展地區	第 1 類	1659.89	31.01%
	第 2 類之 1	185.20	3.46%
	第 2 類之 2	67.74	1.27%
	第 3 類	3.92	0.07%
(模擬情形下無法辨識屬性)		336.49	6.29%
總計		5351.93	100.00%

資料來源：第 20 次國土計畫土地使用管制相關事宜機關研商座談會議（109.06.05）

依 109 年 2 月版營建署公告之容許使用情形表，未來非屬都市計畫法、國家公園法或原開發許可計畫之範圍，宗教建築原則得於農業發展地區第 4 類、城鄉發展地區第 2 類之 1 及第 3 類申請使用。

三、輔導合法政策方向

內政部民政司考量過去為處理寺廟因未符合辦理登記之要件，致無法取得權利主體地位，廟產無法歸屬於寺廟而衍生財產落入私人之問題，於 75 年、77 年、81 年及 90 年 4 次針對事實上已存在卻未辦理寺廟登記之寺廟建築物，若不妨害公共設施、秩序、安全與衛生，亦不致影響週鄰之安寧，且建築物本身又無安全上顧慮者，經主管機關會同有關單位會勘後，准其先辦理寺廟登記，嗣後輔導其合法化，於完成各應補正事項後換發正式寺廟登記證。

考量早期農村社會中寺廟與地方居民生活及農村社會發展之密切程度，寺廟已存在許久而形成地方上不可或缺之信仰中心，且各地方政府仍持續輔導補辦登記寺廟之土地及建物使用合法化，因此民政司建議於研擬國土計畫土地使用管制相關規定時，顧及宗教寺廟繼續辦理合法化之途徑。

惟第 20 次國土計畫土地使用管制相關事宜機關研商座談會議決議考量宗教建築之類型、建築規模及分布區位多元，其土地使用違規樣態及須協助輔導合法之方式亦相異，因此尚須由內政部民政司就既有土地使用未合法之宗教建築，通盤考量研擬專案輔導合法方案，包括輔導對象、資格、輔導期限…等相關內容後，

再依此配合研訂相關土地使用管制配套措施。

參、既有丁種建築用地毗連擴大機制延續與否之討論

針對既有丁種建築用地現行毗連擴大機制，規劃團隊彙整除非都市土地使用管制規則以外，尚包含產業創新條例、經濟部公告特定地區整體變更編定為丁種建築用地興辦事業計畫審查作業要點等相關法定規範，並就擴大適用條件、擴大限制與審查權責進行分析，而後討論該機制是否有必要於國土計畫土地使用管制規則中延續。

一、相關法規內容

規劃團隊彙整既有丁種建築用地得否毗連擴大之相關法規，包含「非都市土地使用管制規則」第 31 條至第 33 條內容，已及其所涉及之「產業創新條例」第 11 章擴廠之輔導第 65 條內容，依據非都土管條文修法之沿革，條文修法亦涉及「經濟部公告特定地區整體變更編定為丁種建築用地興辦事業計畫審查作業要點」（104 年發布、107.12.20 修正）內容，針對各自條文重點，彙整如下。

(一) 非都市土地使用管制規則

有關既有丁種建築用地之擴張得毗連擴大條件、範圍，如非都市土地使用管制規則第 31 條至第 33 條所列，如表 3-6-9（第 3-141 頁）所列。

下表 3-6-8 則說明其條文之修法歷程，其中第 31 條屬既有、一般非都市土地之丁種建築用地擴大之管制內容，增列之第 31-1 條與第 31-2 條，則係針對未登記工廠之處置，前者（第 31-1 條）針對「特定地區」內之丁種建築用地擴大、特定地區外將進駐設廠之工廠整體規劃等用地變更限制及條件；後者（第 31-2 條）則是針對無法依「輔導未登記工廠合法經營方案」進行整體規劃、申請土地合法使用者，其使用範圍毗連擴大之辦理方式進行管制。

表 3-6-8 非都市土地使用管制規則第 31、31-1、31-2 條修法沿革

修法時間		修正重點
105.11.28	第 31-1 條 第 31-2 條	因各直轄市、縣（市）政府就本規則規定事項由何單位及所屬機關處理之業務分配基準未臻一致，為尊重直轄市、縣（市）政府業務分配權限，爰將「直轄市、縣（市）主管機關」修正為「直轄市、縣（市）政府」。
103.12.31	第 31-1 條	一、本條新增。 二、為務實輔導未登記工廠合法經營，行政院已於兼顧國土規劃、環境保育及符合產業政策前提下，於一百零二年一月二十九日核定經濟部研擬之「輔導未登記工廠合法經營方案」（以下稱輔導方案），依該方案柒、一、輔導

修法時間	修正重點
	措施(四)「輔導土地合理及合法使用」，對於特定地區內土地之變更編定，已有詳明規定，爰配合增訂本條文，於符合工廠管理輔導法第三十三條及第三十四條之條件，並兼顧安全性、公平性及合理性等原則下，明定未達五公頃之特定地區內已補辦臨時工廠登記之低污染事業興辦產業人，於要求提出整體計畫配置一定比率公共設施用地等條件下，得申請區內土地辦理變更編定為丁種建築用地及適當使用地，以合理解決特定地區內未登記工廠土地合法化問題。 三、查目前依工廠管理輔導法第三十三條第三項公告之特定地區計有一百八十六區（都市土地有三十二區、非都市土地有一百五十四區）、非都市土地中，一般農業區有三十九區、特定農業區有一百十二區（依全國區域計畫規定，需檢討變更為一般農業區始得申辦）、山坡地保育區有三區，依第五十二條之一第二款規定，得免受興辦事業計畫位屬山坡地範圍不得少於十公頃限制之規定。 四、為明確規範整體規劃之興辦產業人應負擔之義務，爰增訂第二項規定，其中規劃興建公共設施部分，依輔導方案規定，並參照產業創新條例第三十九條等變更工業區相關規定，<u>要求整體計畫需預為規劃不得低於興辦事業計畫土地總面積百分之二十之具有與鄰接農業用地隔離效果之適當公共設施用地(如道路、隔離綠帶或設施、污水處理設施、排水系統.....等)</u>。另為課以興辦產業人應依計畫完成區內公共設施興建之義務，爰明定俟公共設施勘驗合格後，其餘土地始可依核定之土地使用計畫，辦理變更編定為丁種建築用地，以維護整體區域之環境及設施品質。 五、為鼓勵業者朝向整體規劃方式辦理，<u>得變更編定為丁種建築用地面積，至多以臨時工廠登記面積之一倍為限（將於經濟部研訂之興辦事業計畫審查作業要點草案中規範）</u>，俾合理規劃廠地配置，相較於依第三十一條之二規定變更編定為丁種建築用地面積，係以臨時工廠登記之建築物與廠房投影面積合計後，並加計其法定空地之面積為限，運用度更高。 六、按特定地區內未登記工廠依其既存事實，於區內規劃配置之公共設施無法與區外隔離者，得敘明理由，於區外

修法時間	修正重點
	毗連土地合理規劃配置隔離綠帶，並變更編定為國土保安用地，以維護鄰近農業生產環境，並免除被拆廠而中斷產業之發展。基於類此情形之隔離綠帶之配置及用地變更編定，有明確規範之必要，爰增訂第三項規定。 七、為成就特定地區完整工業使用規劃，同時輔導特定地區外已補辦臨時工廠登記之低污染事業興辦產業人合法經營，並協助直轄市或縣（市）工業主管機關改善列管之低污染事業興辦產業人合法經營，爰增訂第四項規定，明定經直轄市或縣（市）工業主管機關輔導進駐者，得併同納入第一項興辦事業計畫範圍，申請使用地變更編定。至上開「已補辦臨時工廠登記」及「列管」之低污染事業興辦產業人，係屬輔導方案中，經直轄市或縣（市）工業主管機關輔導進駐資格者。經濟部為配合直轄市或縣（市）工業主管機關輔導管理需要，同意將經取得上開工業主管機關輔導進駐核准文件者，納入輔導對象，爰配合增訂之。 八、有關第四項所定「進駐」，係輔導特定地區外之未登記工廠遷廠「進入」特定地區範圍內「設廠」之意。至輔導業者「進駐」之期間，應於工廠管理輔導法第三十三條及第三十四條規定輔導期限屆滿之日一年以前提出申請興辦事業計畫審查，經核准計畫後二年內取得建物使用執照及辦理工廠設立許可完成工廠登記，如因故無法依限完成，應向直轄市或縣（市）工業主管機關申請展延，其展延期限總計不得超過二年（將於經濟部研訂之興辦事業計畫審查作業要點草案中規範）。 九、區外已補辦臨時工廠登記或列管之低污染事業興辦產業人進駐後，為加強原違規工廠之稽查及取締，規定業者應提出原廠停工切結書，敘明自遷入取得合法工廠登記日起，原廠址停工並廢止原臨時工廠登記資格（將於經濟部研訂之興辦事業計畫審查作業要點草案中規範）；另由直轄市或縣（市）工業主管機關造冊列管，並應邀集工業、農業、建築管理、地政及相關單位等，組成稽查小組定期檢查；經檢查有違反相關規定者，除由直轄市或縣（市）工業主管機關依法加強取締，並列入「經濟部督導地方政府辦理工廠管理及輔導業務成效要點考核項目」外，並應通知直轄市或縣（市）主管建

修法時間	修正重點
	築、區域計畫等相關機關(單位)依規定查處。 十、於解決特定地區未登記工廠土地合法化問題之同時，仍應兼顧國土保育(安)，符合專案輔導安全性、公平性、合理性原則，並避免工廠排放之廢污水影響鄰近整體農業生產環境之維護，故直轄市或縣(市)主管機關受理變更編定案件時，應組專案小組就使用地變更、環保、農業、水利等事項查核符合相關法令規定後，始得核准其變更編定，以資審慎周延。基此，爰增訂第五項，明定直轄市或縣(市)主管機關受理變更編定案件時，除位屬山坡地範圍者仍依第四十九條之一規定辦理外，其餘均應提專案小組就所列七款事項予以查核後據以准駁。其中第二款、第三款及第六款係參酌內政部九十六年七月三十一日內授中辦地字第○九六○七二六五五八號令發布之「非都市山坡地範圍內土地變更編定審查原則」第三點第二款、第四款及第四點第三款予以納入；另為加強工廠廢污水之處理，爰增訂第五款「水污染防治措施經環境保護主管機關許可」；又為維護整體景觀風貌及視野景觀品質，爰增訂第七款「不妨礙周邊自然景觀」，未來工業主管機關於審查興辦事業計畫及後續專案小組審查變更編定案件時，應要求業者配合周邊自然景觀予以改善，塑造和諧整體意象。 十一、為避免影響或破壞特定地區範圍外之農業生產環境，爰增訂第六項規定，明定依本條文規定申請變更編定後，不得再依第三十一條規定，於第一項特定地區範圍外申請毗連土地變更編定。
第 31-2 條	一、本條新增。 二、依輔導方案規定，因故無法循整體規劃方式申請土地合法使用者，明定經中央工業主管機關審認特定地區已補辦臨時登記之低污染事業興辦產業人，確實無法循前條規定辦理整體規劃，並取得直轄市或縣(市)工業主管機關核准興辦事業計畫文件者，始得申請辦理區內土地個別變更編定為丁種建築用地及國土保安用地，爰配合增訂本條文，規範興辦產業人個別申請變更事宜，以務實解決區內未登記工廠土地合法化問題。 三、至上開<u>無法整體規劃之情形(包括召開二次以上之協調會，仍無法取得特定地區內全部土地所有權人同意、特</u>

修法時間		修正重點
		<u>定地區廠地面積已達該地區劃定面積之百分之八十以上，無法規劃配置公共設施者），應由直轄市或縣(市)工業主管機關報請中央主管機關審認之（將於經濟部研訂之興辦事業計畫審查作業要點草案中規範）。</u> 四、為明確規範個別申請變更編定之興辦產業人應負擔之義務，爰增訂第二項規定，該規定係依輔導方案，並參照第三十一條、興辦工業人使用毗連非都市土地擴展計畫申請審查辦法及農業發展條例相關規定要求<u>興辦工業人應規劃配置一定比率之隔離綠帶或設施，其中應規劃變更土地總面積百分之十之土地作為綠地，辦理變更編定為國土保安用地，由興辦產業人管理維護。</u> 五、為考量專案輔導公平正義等原則，<u>得申請變更編定為丁種建築用地面積，係以臨時工廠登記之建築物與廠房投影面積合計後，並加計其法定空地之面積為限（於經濟部刻正研擬之興辦事業計畫審查作業要點草案中規範）。</u> 六、按特定地區內未登記工廠依其既存事實，無法於區內規劃配置隔離綠帶或設施者，依輔導方案規定，得敘明理由，於區外毗連土地合理規劃配置隔離綠帶，並變更編定為國土保安用地，以維護鄰近農業生產環境，並免除被拆廠而中斷產業之發展。基於類此情形之隔離綠帶配置及用地變更編定，有明確規範之必要，爰增訂第三項規定。 七、為輔導特定地區外已補辦臨時工廠登記之低污染事業興辦產業人合法經營，爰於第四項明定經直轄市或縣(市)工業主管機關輔導進駐區內，並取得直轄市或縣(市)工業主管機關核准之興辦事業計畫核准文件者，得申請使用地變更編定。 八、直轄市或縣(市)主管機關受理使用地變更編定案件時，應準用前條第五項組專案小組辦理審查，爰增訂第五項規定。 九、為避免影響或破壞特定地區範圍外之農業生產環境，爰增訂第六項規定，依本條規定申請變更編定後，不得再依第三十一條規定，於第一項特定地區範圍外申請毗連土地變更編定。
102.09.19	第 31 條	一、查促進產業升級條例業於九十九年五月十二日公布廢止，爰配合同日公布施行之產業創新條例第六十五條規

修法時間		修正重點
		定，修正第一項之序文、第三款及第五項，另增訂第三項，並刪除第一項第二款、第四款及第三項規定。 二、依產業創新條例第六十五條第七項授權訂定之「興辦工業人使用毗連非都市土地擴展計畫申請及審查辦法」第二條規定：「產業園區外之興辦工業人因擴展工業或設置污染防治設備，原廠土地已不敷使用，需使用毗連非都市土地時，其擴展計畫與用地面積之申請及審查，依本辦法辦理。」復依該條例施行細則第二條規定，產業園區係指依本條例核定設置之產業園區與依原促進產業升級條例編定、開發之工業區，及依原獎勵投資條例編定之工業用地、開發之工業區。是目前得申請擴展計畫之非都市土地，應不包括工業區內之丁種建築用地，爰將第一項序文配合修正僅限於「工業區以外之丁種建築用地」始得適用。 三、基於產業創新條例對於增闢必要之通路、設立(或擴大)企業營運總部涉及用地取得部分(原促進產業升級條例第七十條之二規定未納入產業創新條例)，以及第三項並無規範，爰刪除第一項第二款、第四款及第三項規定，其後款次及項次則依序遞移。 四、考量現行工業主管機關仍有審查於原促進產業升級條例廢止前，已依該條例第五十三條或第七十條之二第五項規定辦理之案件(參經濟部九十九年七月二十日經授工字第○九九二○四一一四一一號函)，為利此類案件得辦理變更編定，爰增訂第三項規定。 五、第五項「工業主管機關」修正為「直轄市或縣(市)工業主管機關業」，並酌作文字修正。
92.03.26	第 31 條	配合促進產業升級條例第七十條之二第五項及行政院核定之「推動企業營運總部行動方案」增訂原以丁種建築用地設置之企業營運總部擴大需使用毗連非都市土地得變更編定為丁種建築用地。另為輔導廠商工業經營，促進國內經濟發展，經參酌促進產業升級條例第五十三條規定，明定興辦工業人因擴展工業，需使用毗連非都市土地時，其原設廠用地屬都市計畫內工業區者，亦得申請變更編定。
80.03.06	第 31 條	非都市土地使用管制規則前曾配合獎勵投資條例第六十八條第二項有關工業主管機關得核發毗連工業用地證明書之規定，訂定工業區以外丁種建築用地，為增置防治公害設備、

修法時間		修正重點
		擴展工業或增開必要之通路，得在其需用面積限度內以其毗連土地變更編定為丁種建築用地。惟獎勵投資條例已於七十九年底廢止，而於同年十二月二十九日公布之促進產業升級條例中，並無有關核發毗連工業用地證明書之規定，是非都市土地使用管制規則應加以檢討配合修正。

表 3-6-9 非都市土地使用管制規則第 31、31-1、31-2、32、33 條條文重點說明

非都市土地使用管制規則條文內容		條文重點說明
條號	條文內容	
第 31 條	工業區以外之丁種建築用地或都市計畫工業區土地有下列情形之一而<u>原使用地或都市計畫工業區內土地確已不敷使用</u>，經依產業創新條例第六十五條規定，取得直轄市或縣（市）工業主管機關核定發給之工業用地證明書者，得在其需用面積限度內以其毗連非都市土地申請變更編定為丁種建築用地： 一、設置污染防治設備。 二、直轄市或縣（市）工業主管機關認定之低污染事業有擴展工業需要。 前項第二款情形，<u>興辦工業人應規劃變更土地總面積百分之十之土地作為綠地，辦理變更編定為國土保安用地</u>，並依產業創新條例、農業發展條例相關規定繳交回饋金後，其餘土地始可變更編定為丁種建築用地。 依原促進產業升級條例第五十三條規定，已取得工業主管機關核定發給之工業用地證明書者，或依同條例第七十條之二第五項規定，取得經濟部核定發給之證明文件者，得在其需用面積限度內以其毗連非都市土地申請變更編定為丁種建築用地。 都市計畫工業區土地確已不敷使用，依第一項申請毗連非都市土地變更編定者，<u>其建蔽率及容積率，不得高於該都市計畫工業區土地之建蔽率及容積率</u>。 直轄市或縣（市）工業主管機關應依第五十四條檢查是否依原核定計畫使用；如有違反使用，經直轄市或縣（市）工業主管機關廢止其擴展計畫之核定者，直轄市或縣（市）政府應函請土地登	一、非都市土地之丁種建築用地或都市計畫工業區已不敷使用。 二、適用情形： （一）設置污染防治設備（原促進產業升級條例第 53 條也係設置污染防治設備） （二）直轄市或縣（市）工業主管機關認定之低污染事業有擴展工業需要者 （三）原促進產業升級條例第 70 條之二第五項：公司投資設置營運總部 三、毗連土地變更條件： 前兩款情形，興辦工業人應規劃變更土地總面積百分之十之土地作為綠地，辦理變更編定為國土保安用地。 四、使用強度限制： 因都市計畫工業區土地不敷使用，而需申請毗連非都市土地使用時，其建蔽率及容積率不得高於都市計畫工業區。 五、檢查權責： 依非都土管第 54 條由目的事業主管機關（直轄市或縣（市）工業主管機關）檢查是否依原核定計畫使用。

非都市土地使用管制規則條文內容		條文重點說明
條號	條文內容	
	記機關恢復原編定，並通知土地所有權人。	
第 31-1 條	位於依工廠管理輔導法第三十三條第三項公告<u>未達五公頃之特定地區內已補辦臨時工廠登記之低污染事業興辦產業人</u>，經取得中央工業主管機關核准之整體規劃興辦事業計畫文件者，<u>得於特定農業區以外之土地申請變更編定為丁種建築用地及適當使用地</u>。 興辦產業人依前項規定擬具之興辦事業計畫，<u>應規劃百分之二十以上之土地作為公共設施，辦理變更編定為適當使用地，並由興辦產業人管理維護</u>；其餘土地於公共設施興建完竣經勘驗合格後，依核定之土地使用計畫變更編定為丁種建築用地。 興辦產業人依前項規定，於區內規劃配置之公共設施無法與區外隔離者，得敘明理由，<u>以區外之毗連土地，依農業發展條例相關規定，配置適當隔離綠帶</u>，併同納入第一項之興辦事業計畫範圍，申請變更編定為國土保安用地。 <u>第一項特定地區外已補辦臨時工廠登記或列管之低污染事業興辦產業人</u>，經取得直轄市或縣（市）工業主管機關<u>輔導進駐核准文件</u>，<u>得併同納入第一項興辦事業計畫範圍，申請使用地變更編定</u>。 直轄市或縣（市）政府受理變更編定案件，除位屬山坡地範圍者依第四十九條之一規定辦理外，應<u>組專案小組審查</u>下列事項後予以准駁： 一、符合第三十條之一至第三十條之三規定。 二、依非都市土地變更編定執行要點規定所定查詢項目之查詢結	一、適用條件： （一）未達五公頃之特定地區內已補辦臨時工廠登記之低污染事業興辦產業人，取得核准整體規劃興辦事業計畫者 （二）特定地區外已補辦臨時工廠登記、列管之低污染事業興辦產業人，取得輔導進駐核准文件（準備遷廠至特定地區內） 二、毗連土地變更條件： （一）應規劃百分之二十以上之土地作為公共設施，辦理變更編定為適當使用地，並由興辦產業人管理維護 （二）以區外之毗連土地，依農業發展條例相關規定，配置適當隔離綠帶 三、審查：由地方政府組專案小組審查

非都市土地使用管制規則條文內容		條文重點說明
條號	條文內容	
	果。 三、依非都市土地變更編定執行要點規定辦理審查後，各單位意見有爭議部分。 四、農業用地經農業主管機關同意變更使用。 五、水污染防治措施經環境保護主管機關許可。 六、符合環境影響評估相關法令規定。 七、不妨礙周邊自然景觀。 依第一項規定申請使用地變更編定者，就第一項特定地區外之土地，不得再依前條規定申請變更編定。	
第 31-2 條	位於依工廠管理輔導法第三十三條第三項公告<u>未達五公頃之特定地區內已補辦臨時工廠登記之低污染事業興辦產業人</u>，經中央工業主管機關審認無法依前條規定辦理整體規劃，並取得直轄市或縣（市）工業主管機關核准興辦事業計畫文件者，<u>得於特定農業區以外之土地申請變更編定為丁種建築用地及適當使用地</u>。 <u>興辦產業人依前項規定申請變更編定者，應規劃百分之三十以上之土地作為隔離綠帶或設施，其中百分之十之土地作為綠地，變更編定為國土保安用地</u>，並由興辦產業人管理維護；其餘土地依核定之土地使用計畫變更編定為丁種建築用地。 興辦產業人無法依前項規定，於區內規劃配置隔離綠帶或設施者，得敘明理由，以區外之毗連土地，依農業發展條例相關規定，<u>配置適當隔離綠帶，併同納入第一項興辦事業計畫範圍，申請變更編定為國土保安用地</u>。 第一項特定地區外經已補辦臨時工廠登記之低污染事業興辦產	一、適用條件： (一) 未達五公頃之特定地區內已補辦臨時工廠登記之低污染事業興辦產業人，「無法依前條規定辦理整體規劃者」。 (二) 特定地區外已補辦臨時工廠登記、列管之低污染事業興辦產業人，取得輔導進駐核准文件（準備遷廠至特定地區內） 二、毗連土地變更條件： (一) 應規劃百分之三十以上之土地作為隔離綠帶或設施，其中百分之十之土地作為綠地，變更編定為國土保安用地，並由興辦產業人管理維護 (二) 以區外之毗連土地，依農業發展條例相關規定，配置適當隔離綠帶

非都市土地使用管制規則條文內容		條文重點說明
條號	條文內容	
	業人，經取得直轄市或縣（市）工業主管機關輔導進駐核准文件及直轄市或縣（市）工業主管機關核准之興辦事業計畫文件者，得申請使用地變更編定。 直轄市或縣（市）政府受理變更編定案件，準用前條第五項規定辦理審查。 依第一項規定申請使用地變更編定者，就第一項特定地區外之土地，不得再依第三十一條規定申請變更編定。	三、審查：由地方政府組專案小組審查
第 32 條	工業區以外位於依法核准設廠用地範圍內，為丁種建築用地所包圍或夾雜土地，<u>經工業主管機關審查認定得合併供工業使用者，得申請變更編定為丁種建築用地。</u>	一、適用情形： 工業區外，由丁種建築用地包圍或夾雜者 二、審查：由工業主管機關認定
第 33 條	<u>工業區以外為原編定公告之丁種建築用地所包圍或夾雜土地，其面積未達二公頃，經工業主管機關審查認定適宜作低污染、附加產值高之投資事業者，得申請變更編定為丁種建築用地。</u> 工業主管機關應依第五十四條檢查是否依原核定計畫使用；如有違反使用，經工業主管機關廢止其事業計畫之核定者，直轄市或縣（市）政府應函請土地登記機關恢復原編定，並通知土地所有權人。	一、適用情形： 工業區外，由丁種建築用地包圍或夾雜者，且 （一）面積未達 2 公頃 （二）工業主管機關認定適宜做低污染、附加產值高之投資事業者 二、檢查權責： 依非都土管第 54 條由目的事業主管機關（直轄市或縣（市）工業主管機關）檢查是否依原核定計畫使用。

(二) 產業創新條例

前述涉及產業創新條例第 11 章擴廠之輔導第 65 條內容，依其條文內容與條文重點說明如下表 3-6- 10，其中非都市土地使用管制規則僅引用其中設置污染防治設備內容，低汙染事業之擴張未列於管制規則條文中。

表 3-6- 10 產業創新條例第 65 條條文重點說明

條號	條文內容	條文重點說明
第 65 條	興辦工業人因<u>擴展工業或設置污染防治設備</u>，需使用毗連之非都市土地時，其擴展計畫及用地面積，應經直轄市、縣（市）主管機關核定後發給工業用地證明書，辦理使用地變更編定。<u>前項擴展工業，以直轄市、縣（市）主管機關認定之低汙染事業為限。</u> 依第一項規定擴展工業時，應規劃變更土地總面積百分之十作為綠地，並由直轄市、縣（市）主管機關辦理變更編定為國土保安用地。 興辦工業人為擴展工業或設置污染防治設備，於使用地變更編定前，應繳交回饋金；其回饋金之計算及繳交，準用第三十四條第一項規定。 第一項擴展範圍內之公有土地，由各該出售公地機關辦理讓售或出租，不受土地法第二十五條及地方政府公產管理法令規定之限制；其計價方式，按一般公有財產計價標準計算。 直轄市、縣（市）主管機關審查擴展計畫，應向申請人收取審查費。 第一項擴展計畫之申請要件、應備書件、申請程序、申請面積限制、第二項低汙染事業之認定基準、前項審查費收取基準及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。	一、適用條件： （一）擴展工業，以轄市、縣（市）主管機關認定之低汙染事業為限 （二）設置污染防治設備 二、毗連土地變更條件：擴展工業時，應規劃變更土地總面積百分之十作為綠地 三、審查：地方主管機關審查擴展計畫

(三) 經濟部公告特定地區整體變更編定為丁種建築用地興辦事業計畫審查作業要點（民國 107 年 12 月 20 日）

因應非都市土地使用管制規則第 31-1、31-2 條修法時，「經濟部公告特定地區整體變更編定為丁種建築用地興辦事業計畫審查作業要點」尚未研議完成，故以下彙整該要點所列毗連土地變更之適用條件，包含適用情形、興辦事業區位與面積條件、毗連擴大之使用地面積限制、其整體規劃應辦理內

容（隔離設施/綠帶、防災與交通需求道路、廢污水處理設施），以及審查權責由專責小組審查，前述相關內容參酌表 3-6-11 所列。

表 3-6-11 經濟部公告特定地區整體變更編定為丁種建築用地興辦事業計畫審查作業要點條文重點說明

條號	條文內容	條文重點說明
第 2 點	申請人位於依工廠管理輔導法第三十三條公告 <u>特定地區</u> 內， <u>已補辦臨時工廠登記之低污染事業興辦產業人</u> ，得提出興辦事業計畫，申請變更編定為丁種建築用地及適當使用地。 <u>區外已補辦臨時工廠登記之低污染事業興辦產業人或區外列管之低污染事業興辦產業人</u> ，經取得直轄市或縣（市）工業主管機關或單位 <u>輔導進駐核准文件者</u> ，得併同納入第一項興辦事業計畫範圍，申請使用地變更編定。	適用情形： (一) 特定地區內（已補辦登記） (二) 特定地區外（已補辦登記、輔導進駐）
第 3 點	提出興辦事業計畫者，應符合下列規定： (一) 申請範圍位 <u>屬特定農業區以外，且面積二公頃以上未達五公頃或占特定地區總面積二分之一以上</u> ；必要時應敘明理由，併同納入區外毗連土地配置隔離綠帶之用地。 (二) 特定地區經公告後，興辦產業人未有下列情形之一者： 1. 經直轄市或縣（市）工業主管機關或單位及會同相關單位取締違規增、擴建，未依法改善。 2. 經環保主管機關或單位勒令停工、停業。	區位與面積條件： 屬特定農業區以外，且面積二公頃以上未達五公頃或占特定地區總面積二分之一以上
第 5 點	前點之興辦事業計畫書內容應包括下列事項(如附件二)： (一) 基本資料。 (二) 鄰近區域發展概況。 (三) <u>土地使用計畫：申請變更之丁種建築用地面積，應以核准臨時工廠登記廠地面積一倍為限。</u> (四) 公共設施計畫。 (五) 景觀計畫。 (六) 營運管理計畫。 (七) 區外進駐者原區外土地處理說明：區外輔導進駐者應說明原區外土地後續處理方式並立切結書（如附件三），述明自遷入取得合法工廠登記日起，同意原廠址停工歇業及同意廢止臨時工廠登記資格，並不得再有製造加工行為。 (八) 計畫期程。	擴大面積限制： 以核准臨時工廠登記廠地面積 <u>一倍為限</u> 。

條號	條文內容	條文重點說明
	(九) 預期效益。	
第 6 點	前點第四款<u>公共設施用地之面積不得低於申請範圍面積之百分之二十</u>。 申請範圍<u>鄰接農業用地者</u>，應配置<u>寬度至少十公尺之隔離綠帶或設施</u>。但申請範圍面積未達二公頃，且公共設施用地面積達申請範圍面積百分之三十以上者，其配置之隔離綠帶或設施寬度至少應為<u>一點五公尺</u>。 <u>申請範圍鄰接醫院、學校、住宅社區或安養院者</u>，得依個案特性及實際需要，<u>配置一點五公尺以上，十公尺以下之隔離綠帶或設施</u>。 前二項隔離綠帶或設施得設置之項目如下： (一) 隔離綠帶：綠地、綠帶、防風林、隔離（綠）帶，若為合理規劃配置隔離綠帶，應敘明理由，使用毗連特定地區外土地，變更編定為國土保安用地。 (二) 隔離設施：具有隔離效果之通路、水路、空地、廣場、平面停車場、開放球場、蓄水池及滯洪池等非建築之開放性設施。	相關整體規劃限制
第 7 點	興辦事業計畫規劃範圍，應臨接能容納開發所產生 <u>防災與交通需求之道路</u> ，其寬度不得低於八公尺。	
第 8 點	興辦事業計畫應設置適當之<u>廢污水處理設施</u>，採雨水、廢污水分流排放方式，接通至經許可之排水幹線、河川或公共水域。 前項廢污水不得排放至農業專屬灌排渠道系統。	
第 9 點	直轄市或縣（市）工業主管機關或單位於受理申請後得組成<u>專責審議小組</u>，依下列程序於三個月內完成初審，並將結果及申請文件轉送本部： (一) 申請文件及相關規定內容，如有不合或文件欠缺，應通知申請人限期補正。 (二) 應將申請文件分送地政、工務（建設）、農業、環保、水利等主管機關或單位，並會同實地勘查、審查後簽核具體意見於審查表（格式如附件四）。 (三) 興辦事業計畫涉及環境影響評估及水土保持事項之審查者，得採併行審查方式辦理。 前項審查期限不計入補正時間。有特殊情形者，得延長之，以一次為限，且延長期間不得超過三個月。	由專責小組進行審查

二、彙整現行既有丁種建築用地之擴大適用條件、限制與相關權責

依據前述三項法規，規劃團隊彙整如表 3-6-12（第 3-149 頁）所示，為依現行非都市土地使用管制規則與其他目的事業法令對於工業使用擴大之適用情形、相關限制與審查權責，於已劃定之工業區內外皆有其適用毗連擴大之情境，於非都市土地使用管制規則中，對於其擴大限制規範較少，僅於工業區向外擴張者，其擴大之興辦事業須規劃至少 10% 以上土地面積做綠地；而丁種建築用地包圍夾雜者，因其面積較小（未達 2 公頃），因此無敘明擴大限制內容，僅指定由工業主管機關進行認定、檢查。

而特定地區內、外之未登記工廠擴大，則主要依循非都市土地使用管制規則與經濟部公告特定地區整體變更編定為丁種建築用地興辦事業計畫審查作業要點進行規範，兩者皆由專案小組依個案進行審議，其中無法辦理整體規劃者，其擴大限制僅明訂 30% 以上擴大面積須做隔離綠帶使用（其中 10% 為綠地）；而已補辦登記者，或取得輔導進駐核准者，則有其毗連擴大之適用面積、較詳盡之土地規劃要求，並訂有擴大面積限制（以核准臨時工廠登記廠地面積一倍為限）。

表 3-6- 12 現行法規針對既有丁種建築之毗連擴大適用條件、擴大限制與審查權責彙整表

毗連擴大適用條件				擴大限制			審查權責
區位	使用地別	情形	面積	土地規劃要求	面積上限	強度限制	
工業區以外或都市計畫工業區	丁種建築用地周圍	設置污染防治設備	—	規劃變更土地總面積 10%土地作綠地	依其需用面積為限	毗連都市計畫工業區者，建蔽率與容積率不得高於該強度管制	地方工業主管機關審查擴展計畫、檢查是否依原核定計畫使用
		低汙染事業擴展工業					
		設置營運總部					
工業區外	由丁種建築用地包圍或夾雜者	核准設廠用地範圍內	—	—	—	—	由工業主管機關認定
		主管機關審查認定適宜作低污染、附加產值高之投資事業者	未達 2 公頃	—	—	—	由地方工業主管機關檢查是否依原核定計畫使用
特定地區內	特定目的事業用地周圍	無法辦理整體規劃者	未達 5 公頃	30%以上作隔離綠帶，其中 10%為綠地	—	—	專案小組審查
		已補辦登記，取得整體規核准	2 公頃以上未達 5 公頃	1. 申請範圍 20%以上土地作公共設施 2. 鄰接農業用地者，應配置寬度至少 10 公尺之隔離綠帶或設施 3. 鄰接醫院、學校、住宅社	以核准臨時工廠登記廠地面積一倍為限	—	
			佔特定地區總面積 1/2 以上			—	
特定地區		已補辦登記，或取得輔導進駐核准	2 公頃以上未達 5 公頃			—	

毗連擴大適用條件				擴大限制			審查權責
區位	使用地別	情形	面積	土地規劃要求	面積上限	強度限制	
外				區或安養院者，置 1.5~10 公尺之隔離綠帶或設施 4. 防災與交通需求之道路， 其寬度不得低於 8 公尺 5. 應設置適當之廢污水處 理設施			

三、既有丁種建築用地得否毗連擴大之兩項方案比較

與現行管制方式不同，未來並非以使用地編定為基礎賦予土地容許使用型態，而係依各國土功能分區分類之容許情形表進行管制，故原非都市土地使用管制規則第 31 至 33 條訂定之丁種建築用地毗連擴大機制是否保留，為此部分主要討論議題。

(一) 方案一：保留既有丁種建築用地毗連擴大機制，但僅限於各直轄市、縣(市)國土計畫所列「未來發展地區」得申請毗連擴大

考量部分既有合法工業仍有擴大發展需求，如工業設施擴展、污染防治設施設置等，故原則保留以既有丁種建築用地進行毗連擴大之機制。但為與計畫指導整合，並符合國土計畫各國土功能分區分類之管制情形，應研訂得毗連擴大之範圍，便於各縣市國土計畫進行成長管理，故建議以各縣市國土計畫所列「未來發展地區」為限進行毗連擴大申請。

「未來發展地區」按全國國土計畫規定，未來發展地區如屬 5 年內所需開發利用區位，得於直轄市、縣(市)國土計畫劃設為城鄉發展地區第 2-3 類，又未來 5 年具體發展需求包含預計可完成新訂或擴大都市計畫公開展覽程序者、預計可完成申請或變更使用許可(開發許可)之縣市政府受理申請程序者，該功能分區分類未來將依其核定計畫內容進行管制。

而依據直轄市、縣(市)國土計畫規劃手冊，未來發展地區之劃設條件，包含以下幾點：

1. 位屬高鐵車站、臺鐵車站、捷運車站、客運轉運站等大眾運輸場站周邊一定距離範圍內者；
2. 鄉公所所在地符合都市計畫法規定，應依法擬定都市計畫者；
3. 相鄰 2 公里內都市計畫地區間之非都市土地，為擴大或整合都市計畫者；
4. 原依區域計畫法劃定之鄉村區或開發許可地區周邊，或位屬既有都市計畫周邊一定距離範圍內等。

以國土功能分區劃設示範案例新北市及彰化縣為例，新北市之未來發展地區分為產業與住商需求，其中產業之未來發展地區如圖 3-6-2 所示，包含中和灰磘整體開發案、淡海新市鎮第二期發展區產業專用區、新店寶高園區一期、二期、蘆洲南北側農業區重劃案、瑞芳第二產業園區等，而其對應之國土功能分區分類如表 3-6-13 所示。

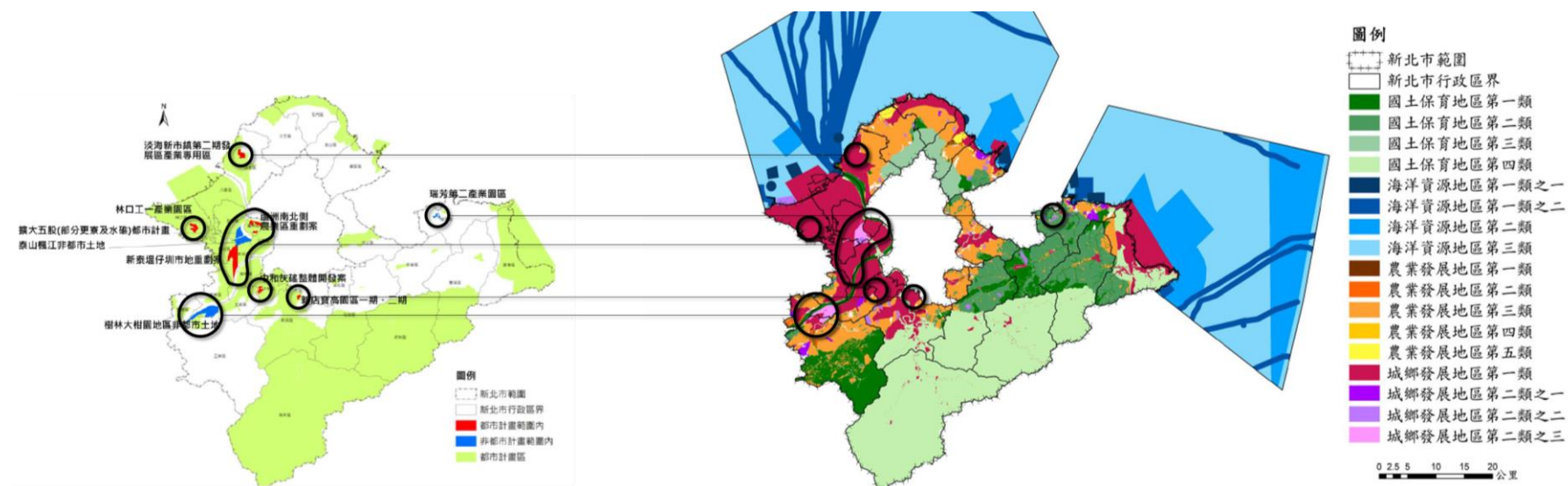


圖 3-6-2 新北市未來發展地區（產業）之對應功能分區分類

資料來源：參酌新北市國土計畫（草案）繪製

表 3-6-13 新北市未來發展地區（產業）之對應功能分區分類

未來發展地區		未來對應功能分區分類
都市計畫區	中和灰磘整體開發案	城 1
	淡海新市鎮第二期發展區產業專用區	城 1
	新店寶高園區一期、二期	城 1
	蘆洲南北側農業區重劃案	城 1
	新泰塹仔圳市地重劃案	城 1
	林口工一產業園區	城 1
非都市土地	泰山楓江非都市土地	城 2-3
	擴大五股（部分更寮及水碓）都市計畫	城 2-3
	瑞芳第二產業園區	城 2-3
	樹林大柑園地區非都市土地之產業用地	城 2-3

資料來源：參酌新北市國土計畫（草案）

如依方案一辦理，則新北市僅限表 3-6-13 所列範圍得辦理既有丁種建築用地毗連擴大，其餘功能分區分類之既有丁種建築用地，則需依國土計畫土地使用管制規則之容許情形管制。

而彰化縣之未來發展地區則分為劃設為城 2-3 之範圍（水五金田園生產聚落特定區、擴大彰化市都市計畫、打鐵厝北側與南側產業園區、二林精密機械產業園區）、新增產業用地、新增都市發展用地，以及新增其他發展用地（鹿港健康園區、彰農高爾夫球場、榮成紙業二林廠區），原則城 2-3 範圍未來將依其核定計畫內容進行管制，而其餘新增產業用地範圍依圖 3-6-3 所示，將對應至農業發展地區。

如依方案一辦理，則彰化縣於表 3-6-14 所列範圍，包含被劃設為農業發展地區之線西產業園區、彰北產業園區、大埔排水兩側產業園區等新增產業用地，將得辦理既有丁種建築用地毗連擴大。

雖彰化縣國土計畫經國土計畫審議會第一次專案小組審議（109.04.07）建議，未來發展地區應以城鄉發展地區第二類之三為主指導發展與管制，並避免劃設為農業發展地區第一類。但如彰化縣未來發展地區仍包含除城鄉發展地區第二類之三以外，新增產業用地、都市發展用地以及其他發展用地等範圍，則後續管制將面臨農業發展地區第一類、第三類範圍，亦得允許既有丁種建築用地毗連擴大。

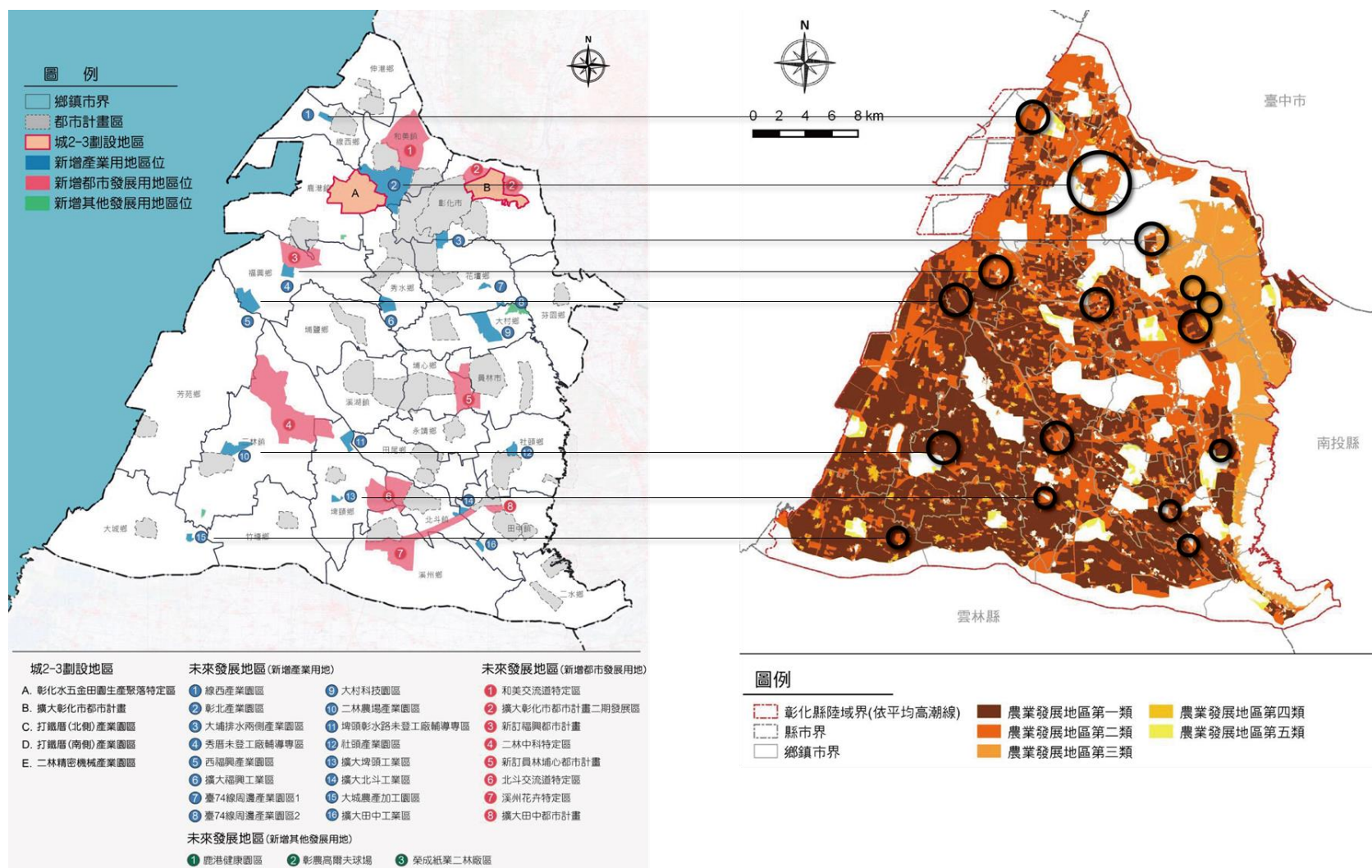


圖 3-6-3 彰化縣未來發展地區(產業)之對應功能分區分類

資料來源：參酌彰化縣國土計畫(草案)、彰化縣國土計畫審議簡報繪製

表 3-6- 14 彰化縣未來發展地區（產業）之對應功能分區分類

未來發展地區（新增產業用地）	未來對應功能分區分類
線西產業園區	農 2
彰北產業園區	農 1、農 2、農 4
大埔排水兩側產業園區	農 1、農 2
秀厝未登工廠輔導專區	農 1、農 2
西福興產業園區	農 1
擴大福興工業區	農 1、農 2
臺 74 線周邊產業園區 1	農 3
臺 74 線周邊產業園區 2	農 3
大村科技園區	農 1、農 2
二林農場產業園區	農 1
埤頭彰水路未登工廠輔導專區	農 2
社頭產業園區	農 1
擴大埤頭工業區	農 2
擴大北斗工業區	農 1、農 2
大城農產加工園區	農 2
擴大田中工業區	農 1、農 2

資料來源：參酌彰化縣國土計畫（草案）、彰化縣國土計畫審議簡報

承前彙整資料，既有丁種建築用地為辦理毗連擴大，於現行非都市土地使用管制規則中，僅限「原使用地或都市計畫工業區內土地確已不敷使用」，且有「設置污染防治設備」需求或「直轄市或縣（市）工業主管機關認定之低污染事業有擴展工業需要」者，需取得直轄市或縣（市）工業主管機關核定發給之工業用地證明書者，得在其需用面積限度內以其毗連非都市土地申請變更編定為丁種建築用地；而原屬已補辦臨時工廠登記之低污染事業興辦產業人，依非都土管第 31-1 條、第 31-2 條得於特定農業區以外之土地申請變更編定為丁種建築用地及適當使用地。

依未來未登記工廠之土地使用管制原則，零星的特定工廠得依工廠管理輔導法規定取得特定工廠登記，同時非屬該法規定不得納管者，得於所在國土功能分區分類申請特定工業設施使用，並得變更編定為特定產業用地。同時，依工輔法第 28-9 條規定，取得特定工廠登記之未登記工廠不得增加廠地、廠房及建築物面積，已限縮未登記工廠之規模僅得以既存之用地範圍及容積量進行使用，故原則此類零星特定工廠不得辦理毗連擴大。

而屬群聚地區之未登記工廠，依工廠管理輔導法、全國國土計畫之指導，應朝向劃設為城鄉發展地區第二類之三進行管制，原則即依該功能分區分類之核定計畫內容進行管制，於國土計畫土地使用管制規則中，不需列入既有丁種建築用地毗連擴大範圍。

綜上所述，方案一所適用之保留既有丁種建築用地毗連擴大機制，係針對原非都市土地使用管制規則第 31 條、第 32 條、第 33 條範圍者，因原使用地或都市計畫工業區內土地確已不敷使用，或為產業用地（原丁種建築用地）所包圍、夾雜而需辦理毗連擴大。

(二) 方案二：不保留既有丁種建築用地毗連擴大機制

基於國土功能分區空間指導原則，既有丁種建築用地僅能就原有用地範圍申請工業設施，無法再透過既有機制申請毗連擴大。

四、規劃團隊研析建議

依據本案第五次諮詢會議（109.02.17），專家學者原則建議採納方案一，保留既有丁種建築用地得毗連擴大，並僅限適用於未來發展地區，其主要原因係期望保留執行彈性，並得依據各縣市政府需求，就整體空間發展，進行規劃調整適宜的區位、一定規模下，符合成長管理同時，能夠允許既有丁種建築用地彈性發展，惟針對「擴大」之條件需謹慎訂定，以現行機制而言，僅針對零碎、夾雜之土地進行合併處理，專家學者亦建議應參考現行機制進行設計。

整合前述建議、方案研析，以及新北市與彰化縣國土計畫案例內容，規劃團隊原則以方案一保留既有丁種建築用地毗連擴大機制，研析國土計畫土地使用管制規則條文草案，以下彙整毗連擴大機制條件，以釐清條文應採納內容。

(一) 既有丁種建築用地毗連擴大適用資格、條件

參採方案一之研析以及諮詢會議專家學者建議，既有丁種建築用地毗連擴大適用資格原則，將參採原非都市土地使用管制規則第 31 條、第 32 條、第 33 條，以產業用地需求、夾雜零星土地者為限，即符合以下資格者得申請既有丁種建築用地毗連擴大：

1. 城鄉發展地區第一類及第二之一類以外（既有非屬非都市土地工業區或都市計畫工業區以外）之既有丁種建築用地，因城鄉發展地區第一類、第二之一類之產業用地確已不敷使用，而有以下任一需求者：

- (1) 設置污染防治設備；

- (2) 直轄市或縣（市）工業主管機關認定之低污染事業有擴展工業需

要。

2. 城鄉發展地區第一類以外為產業用地（原編定公告之丁種建築用地）所包圍或夾雜土地，且符合以下兩項條件者：

(1) 其面積未達二公頃；

(2) 經工業主管機關審查認定宜作低污染、附加產值高之投資事業者。

(二) 得辦理毗連擴大範圍與規模

1. 得辦理毗連擴大之區位範圍

依方案一內容敘明應以各直轄市、縣（市）國土計畫之「未來發展地區」為限，惟參酌彰化縣之案例，未來發展地區除劃為城鄉發展地區第 2-3 類以外，亦可能被劃入農業發展地區第 1 類至第 4 類中，為避免農業重要生產環境以及山坡地範圍之破壞、蠶食，規劃團隊原則建議毗連擴大範圍應調整，以「直轄市、縣（市）國土計畫所列未來發展地區」為限，且避免使用農業發展地區第一類及第三類土地。」

2. 毗連擴大之規模面積限制

依第五次諮詢會議專家學者建議，有關毗連擴大之規模應以零碎、夾雜之土地進行合併處理為目標，因此參酌現行非都市土地使用管制規則第 33 條，初步建議以 2 公頃為限。

(三) 受理機關、審查內容

1. 受理機關

參酌表 3-6-12 所列，現行非都市土地使用管制之既有丁種建築用地毗連擴大之審查權責，皆由地方工業主管機關審查、核定。惟未來土地使用之主管機關已調整為國土計畫主管機關，如欲辦理毗連擴大，符合前述申請資格、擴大條件限制者，得於未來發展地區申請毗連擴大，應辦理應經國土機關同意使用，始得辦理後續變更編定土地程序，則其受理機關應比照以「直轄市、縣（市）國土機關」為主。

2. 審查內容與應載明事項

參酌表 3-6-12 所列，非都市土地使用管制規則第 31 條之毗連擴大需先取得直轄市或縣（市）工業主管機關核定發給之工業用地證明書，且應規劃變更土地總面積 10% 土地作綠地，同時若屬毗連都市計畫工業區者，其建蔽率與容積率不得高於工業區之強度管制；而

第 32 條、第 33 條由丁種建築用地包圍或夾雜者，則無相關審查規定。

前項工業用地證明書依《興辦工業人使用毗連非都市土地擴展計畫申請審查辦法》所列，係由興辦工業人因擴展工業需使用毗連非都市土地者，檢具下列書件，向直轄市、縣（市）主管機關申請核定擴展計畫及用地面積：

- (1) 原廠工廠登記證明文件影本。
- (2) 擴展計畫書：詳述原廠土地位置、面積、使用分區、編定類別及增加土地原因、位置、面積、使用分區、編定類別、使用現況、擴展前後產品名稱與產品製造流程、用地變更後對鄰近道路、農業生產環境、鄰近農田灌溉排水與農路系統之影響說明。
- (3) 擴展前後污染防治說明。
- (4) 非都市土地變更編定申請書。
- (5) 原廠土地及申請變更編定土地之登記謄本、清冊及地籍圖謄本。
- (6) 增加土地屬私有者，應檢具土地所有權人變更編定同意書；其屬公有土地者，應檢具直轄市、縣（市）主管機關會同各該公有土地管理機關勘察紀錄。
- (7) 增加土地與原廠土地間有水路或道路相隔者，應取具該水路或道路相關主管機關或所有權人同意使用文件。
- (8) 增加前後廠地及鄰近地區位置圖，其比例尺不小於五千分之一。
- (9) 增加前後建築配置平面圖，其比例尺不小於一千二百分之一。
- (10) 綠地規劃配置圖、施工及規劃說明書，其比例尺不小於一千二百分之一。
- (11) 鄰近農路、農業設施及灌溉排水系統圖與說明，其比例尺不小於一千二百分之一。
- (12) 如須實施環境影響評估者，應依環保法令規定檢具相關書件併同申請。
- (13) 如屬經濟部公告之嚴重地層下陷地區者，應檢具依水利法施行細則第四十六條第一項規定審查同意之用水計畫書或合法水源證明。

(14) 如屬設置營運總部者，應檢具經經濟部核發之營運總部認定函。

如未來改以直轄市、縣（市）國土計畫主管機關辦理毗連擴大之審查，則依據應經申請同意機制，應載明事項中亦應納入《興辦工業人使用毗連非都市土地擴展計畫申請審查辦法》所列擴展計畫書部分內容，包含原廠土地位置、面積、使用分區、編定類別及增加土地原因、位置、面積、使用分區、編定類別、使用現況、用地變更後對鄰近道路、農業生產環境、鄰近農田灌溉排水與農路系統之影響說明等，以協助國土機關確認是否符合各項應經申請同意審查事項。

依據《興辦工業人使用毗連非都市土地擴展計畫申請審查辦法》之審查程序，其直轄市、縣（市）主管機關（工業主管機關）應將興辦人之申請書件分送地政、農業、環保及相關主管機關，並會同實地勘查，於國土計畫土地使用管制中，應經國土機關申請同意之審查亦有實質審查、實地勘察之辦理，兩者法令、審查程序可討論是否有結合必要，避免重複審查。

(四) 土地使用管制規則草案條文研析建議

依據法制諮詢小組會議討論結果，規劃團隊就其內容初步研議國土計畫土地使用管制規則草案條文，如表 3-6- 15 所列。惟考量未來已非以使用地進行使用項目之管制，如有使用需求者，應依本管制規則草案附表一辦理免經或應經國土機關同意使用，而非透過使用地毗連擴大機制容許該項使用內容，故規劃團隊建議將此部分機制延續必要性，納入後續持續討論之議題中。

表 3-6- 15 本管制規則條文草案涉及既有丁種建築用地毗連擴大之管制內容

草案條文	說明欄
產業用地如位於直轄市、縣（市）國土計畫指認之未來發展地區範圍內，有下列情形之一，且原產業用地確已不敷使用而有擴大之必要，其擴大面積未達兩公頃者，得於前開擴大範圍依第四章規定向直轄市、縣（市）主管機關申請工業設施使用。 一、設置污染防治設備。 二、直轄市或縣（市）工業主管機關認定之低污染事業有擴展工業需要，或經工業主管機關審查認定宜作低污染、附加產值高之投資事業者。 三、既有產業用地所包圍或夾雜土地。	一、原非都市土地使用管制規則訂有丁種建築用地於特殊情形得毗連擴大之機制，惟該機制未能計畫性考量擴大後對周邊環境之影響，造成工業用地無限制擴張蔓延。 二、依全國國土計畫第五章第二節成長管理策略指導，直轄市、縣（市）國土計畫應核實評估人口及產業發展情形，訂定未來發展總量並指認未來發展地區，又該計畫亦已明確指明未來發展地區應符合之區位條件。 三、依國土功能分區圖及使用地繪製作業

草案條文	說明欄
前項申請範圍不得位於國土保育地區第一類、農業發展地區第一類及農業發展地區第三類。	辦法規定，原依區域計畫法編定之丁種建築用地將轉換為產業用地，依計畫引導管制原則，並考量實務執行彈性，參考原非都市土地使用管制規則規定，明定產業用地得有條件毗連擴大之規定，並以各直轄市、縣（市）國土計畫指認之未來發展地區為限，同時擴大範圍不得位於國土保育地區第一類、農業發展地區第一類及農業發展地區第三類土地，以符全國國土計畫指導並避免山坡地農業生產環境受到破壞。

第七節 涉及山坡地之管制內容

規劃團隊彙整現行山坡地開發管制相關法規，並就現行山坡地開發須達十公頃以上限制進行討論，包含原限制意旨、得免受此限制之範疇、近年山坡地開發案件之屬性與規模等，同時針對山坡地審議小組是否保留，以及涉及建築相關法規，禁止作建築使用之管制內容是否延續進行討論。

壹、現行山坡地開發管制相關法規彙整

依據現行非都市土地使用管制規則所列涉及山坡地開發之各項條文，其對應管制內容分別包含土地變更編定限制、開發規模限制、審查權責、建築管理等部分，以下就現行山坡地之開發規模限制、審查權責等法規內容進行彙整。

表 3-7-1 非都市土地使用管制規則涉及山坡地之相關條文規定

非都市土地使用管制規則涉及山坡地之相關條文規定	
第 48 條	山坡地範圍內各使用分區土地申請變更編定，屬依水土保持法相關規定應擬具水土保持計畫者，應檢附水土保持機關核發之水土保持完工證明書，並依其開發計畫之土地使用性質，申請變更編定為允許之使用地。但有下列情形之一者，不在此限： 一、甲種、乙種、丙種、丁種建築用地依本規則申請變更編定為其他種建築用地。 二、徵收、撥用或依土地徵收條例第三條規定得徵收之事業，以協議價購或其他方式取得，一併辦理變更編定。 三、國營公用事業報經目的事業主管機關許可興辦之事業，以協議價購、專案讓售或其他方式取得。 四、經直轄市或縣（市）政府認定水土保持計畫工程需與建築物一併施工。 五、經水土保持主管機關認定無法於申請變更編定時核發。 依前項但書規定辦理變更編定者，應於開發建設時，依核定水土保持計畫內容完成必要之水土保持處理及維護。
第 49-1 條	直轄市或縣（市）政府受理變更編定案件時，除有下列情形之一者外，應組專案小組審查： 一、第二十八條第二項免擬具興辦事業計畫情形之一。 二、非屬山坡地變更編定案件。 三、經區域計畫委員會審議通過案件。 四、第四十八條第一項第二款、第三款情形之一。 專案小組審查山坡地變更編定案件時，其興辦事業計畫範圍內土地，經依建築相關法令認定有下列各款情形之一者，不得規劃作建築使用： 一、坡度陡峭。 二、地質結構不良、地層破碎、活動斷層或順向坡有滑動之虞。

非都市土地使用管制規則涉及山坡地之相關條文規定	
	三、現有礦場、廢土堆、坑道，及其周圍有危害安全之虞。 四、河岸侵蝕或向源侵蝕有危及基地安全之虞。 五、有崩塌或洪患之虞。 六、依其他法律規定不得建築。
第 52-1 條	申請人擬具之興辦事業計畫土地位屬山坡地範圍內者，其面積不得少於十公頃。但有下列情形之一者，不在此限： 一、依第六條規定容許使用。 二、依第三十一條至第三十五條之一、第四十條、第四十二條之一、第四十五條、第四十六條及第四十六條之一規定辦理。 三、興闢公共設施、公用事業、慈善、社會福利、醫療保健、教育文化事業或其他公共建設所必要之設施，經依中央目的事業主管機關訂定之審議規範核准。 四、屬地方需要並經中央農業主管機關專案輔導設置之政策性或公用性農業產銷設施。 五、申請開發遊憩設施之土地面積達五公頃以上。 六、風景區內土地供遊憩設施使用，經中央目的事業主管機關基於觀光產業發展需要，會商有關機關研擬方案報奉行政院核定。 七、辦理農村社區土地重劃。 八、國防設施。 九、九、依其他法律規定得為建築使用。
第 53 條	非都市土地之建築管理，應依實施區域計畫地區建築管理辦法及相關法規之規定為之；其在山坡地範圍內者，並應依山坡地建築管理辦法之規定為之。

貳、現行山坡地開發管制機制

一、山坡地開發之 10 公頃門檻

依據非都市土地使用管制規則第 52 條之 1 規定，興辦事業計畫土地位屬山坡地範圍內者，除該條規定但書規定情形，其面積不得少於 10 公頃。有關該項規定沿革及相關但書情形如下。

(一) 管制沿革

參酌「建築技術規則山坡地建築專章實施檢討與分析⁹」內容，民國 62 年以前尚未訂頒建築物管理辦法，亦未公布實施限制建地擴展執行辦法，對於山坡地之建築亦無相關管制規定；民國 62 年 12 月 14 日後，內政部依據建築法第 100 條規定發布「實施都市計畫以外地區建築物管理辦法」，規範

⁹ 建築技術規則山坡地建築專章實施檢討與分析，內政部建築研究所自行研究報告（民國 98 年）

山坡地之坡度未超過 30%之地區，得併於建築執照內檢具水土保持計畫，向主管機關申請建築。

考量非都市土地使用管制規則尚未訂定山坡地開發許可相關規定，且水土保持法亦未制定，為健全山坡地開發建築管理制度，於民國 72 年 7 月 7 日內政部依據建築法發布「山坡地建築開發管理辦法」，全面管制山坡地之建築開發，即包含山坡地開發面積不得少於 10 公頃之限制、山坡地可利用限度管制、山坡地開發許可規定等內容。

依民國 78 年營建署委辦「非都市土地山坡地住宅社區開發審議規範研究」案、民國 80 年行政院經建會都市及住宅發展處委辦之「土地使用變更制度之研究」案彙整當時山坡地開發之相關管制規定，其山坡地開發面積不得少於 10 公頃，但依法已得為建築使用之山坡地，則不在此限。

至民國 92 年配合行政院「改進土地使用變更審議機制方案」，將山坡地建築開發管理辦法（民 92 年時修正為山坡地建築管理辦法）有關土地使用變更條文、開發許可審查等調整至非都市土地使用管制規則，故有關「山坡地開發建築面積不得少於 10 公頃之限制」即納入非都土管各項開發審議規定進行管制，而山坡地建築管理辦法則改為純山坡地建築管理。

（二）山坡地建築開發管理辦法（72 年）管制情形

依據民 72 年「山坡地建築開發管理辦法」第三條所列內容，山坡地開發建築面積不得少於十公頃，但有所列情形者不在此限，而第四條則管制山坡地開發建築應向直轄市、縣（市）主管建築機關依(1)申請開發許可、(2)申請雜項執照、(3)申請建造執照之順序請辦理，其中有第三條第一款、第二款、第四款情形，以及第三款開發建築面積在 1 公頃以下者，免申請開發許可。於該辦法第九條，亦針對山坡地之開發建築訂有「應依居住人口數之需要進行設置」之基準，包含休憩、商業、服務、學校等各項設施。

表 3-7-2 山坡地建築開發管理辦法第三條條文內容

山坡地建築開發管理辦法第三條
山坡地開發建築面積不得少於十公頃，但有下列各款情形之一者，不在此限： 一、實施區域計畫地區之非都市土地，經依法辦理使用分區編定，依規定容許建築使用者。 二、實施都市計畫地區，已完成細部計畫，其使用分區可供建築者。 三、興闢公共設施、公用事業、慈善、社會福利、醫療保健、教育文化事業或其他公共建設所必要之建築物，經中央各目的事業主管機關核准者 四、依其他法律規定得為建築使用者。

除此以外，另訂有「山坡地開發建築面積十公頃以下核發開發許可應行注意事項」則補充山坡地建築開發管理辦法第三條所列得小於 10 公頃開發者，其申請開發建築得免報區域計畫原擬定機關審議等規範。

於山坡地建築開發管理辦法管制期間，山坡地 10 公頃開發是為了達到山坡地避免零星開發之原則，並銜接各直轄市、縣（市）主管建築機關辦理開發許可、雜項執照與建照審查之流程。

(三) 非都市土地使用管制規則（92 年後）管制情形

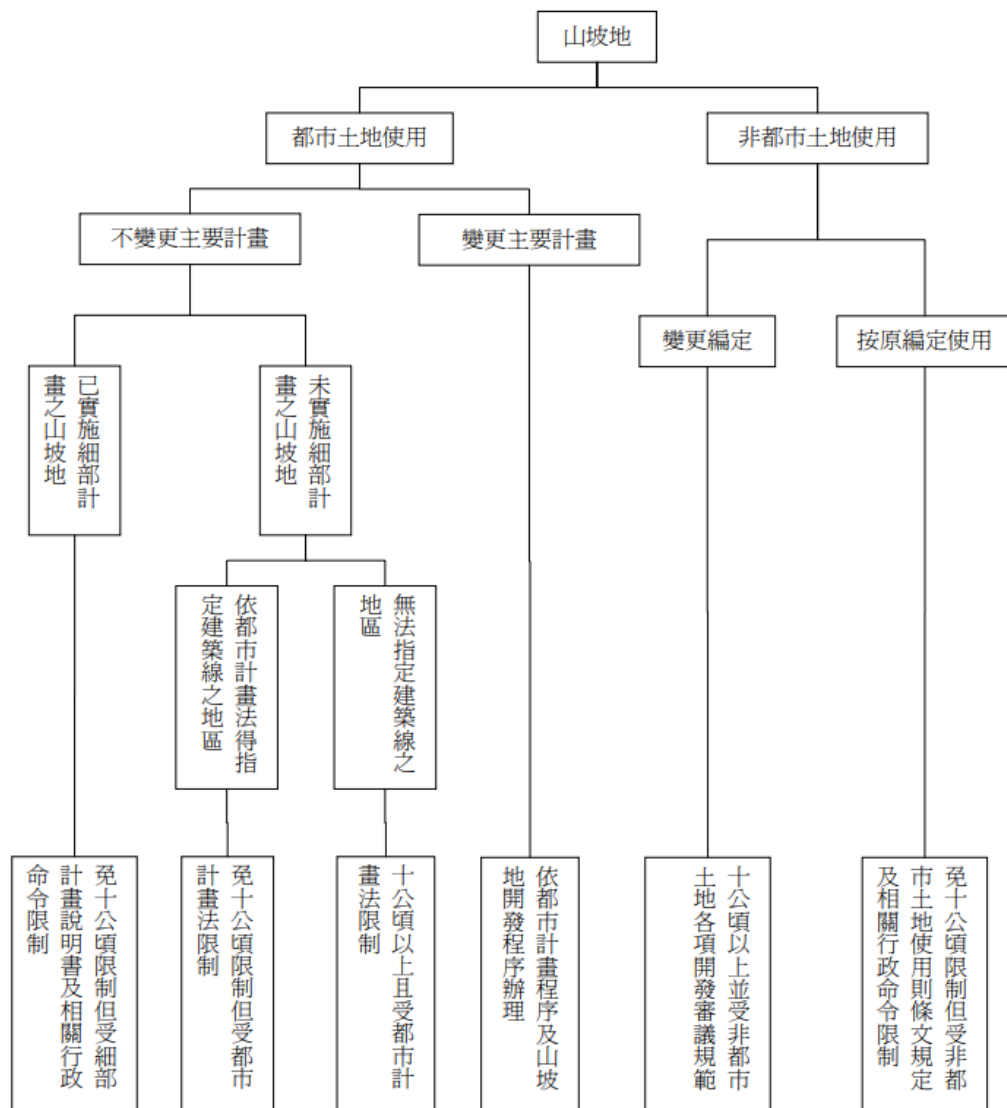


圖 3-7-1 山坡地開發涉及面積（10 公頃）之相關管制規定說明

資料來源：建築技術規則山坡地建築專章實施檢討與分析（民國 98 年）

於 92 年後，配合行政院之政策，將山坡地建築開發管理辦法中有關開發許可、山坡地建築管制等相關內容併入土地使用管制規則管理，管制原則

如圖 3-7- 1 所示，10 公頃開發除維持避免零星開發之原則外，亦為了區別查詢、加會有關機關審查、開發審議等作業流程。前述涉及山坡地範圍之開發利用原則如下：

1. 免受十公頃限制者，仍需依循非都市土地使用管制規則規範，及其他相關目的事業法令、行政命令限制。
2. 十公頃以上者，受非都市土地開發審議規範管制。

(四) 免受十公頃開發限制之使用項目範疇

非都市土地使用管制規則於民國 92 年配合行政院「改進土地使用變更審議機制方案」及「山坡地建築管理辦法」之修正，將該辦法第三條¹⁰規定併入規範中，增訂第 52-1 條條文如表 3-7- 1 所列。

原則涉及山坡地範圍之各項土地使用其面積應不得少於 10 公頃，但如第六條附表一容許使用、丁種建築用地毗連擴大情形、建築用地凹入突出、公共工程、安置災民需求、離島或原住民保留地之住宅需求等，則不在此限。

其中第一項第五款內容係配合行政院 90 年 5 月 2 日第 2732 次院會通過之「國內旅遊發展方案」具體措施六「突破法令瓶頸與現制，強化民間投資機制」，依行政院經濟建設委員會民國 91 年 4 月 16 日都字第 0910001627 號函建議山坡地開發遊樂區設施門檻降至 5 公頃，爰增訂之。

另依「非都市土地開發審議作業規範」住宅專編第 23 點第一項第四款規定：「農村社區土地重劃主管機關勘選農村社區土地重劃時，其申請土地在山坡地範圍內者，開發面積不受不得少於十公頃之限制，涉及山坡地不可開發之坡度者，應予刪除」，併配合訂定第七款。

¹⁰ 從事山坡地建築，應向直轄市、縣（市）主管建築機關依下列順序申請辦理：一、申請雜項執照。二、申請建造執照。前項建築農舍及其他經直轄市、縣（市）政府認定雜項工程必需與建築物一併施工者，其雜項執照得併同於建造執照中申請之。

表 3-7-3 非都市土地使用管制規則第 52-1 條所列各項免受山坡地 10 公頃開發限制者與國土計畫土地使用管制規則使用項目及相關法令對照

非都市土管§52-1 免受 10 公頃開發限制之範疇		對應國土計畫土管規則		免受 10 公頃開發限制 之法令	審核 單位	左項法令規範內容及相關備註
		使用項目	使用細目			
一、第六條（附表一）		—	—	—	—	第六條附表一已詳列免受山坡地 10 公頃開發限制者，對應至國土計畫土地使用管制規則，即「容許情形表（附表一）已列出山坡地免受 10 公頃現制者得容許之。」
二、第三十一條至第三十五條之一、第四十條、第四十二條之一、第四十五條、第四十六條及第四十六條之一	丁種建築用地毗連使用	—	—	—	—	原則丁種建築用地之毗連規模不致 10 公頃如此龐大，而對應至國土計畫土地使用管制規則，未來僅限城鄉發展地區得進行毗連使用。
	公共工程	—	—	—	—	如第三點所列內容，種類繁雜。
	安置災民需求	—	—	—	—	—
	離島或原住民保留地之住宅需求	—	—	—	—	—
三、興闢公共設施、公用事業、慈善、社會福利、醫療保健、教育文化事業或其他公共建設所必要之設施		宗教建築	寺廟、教會（堂）、其他宗教建築物	宗教團體申請免受山坡地開發建築面積不得少於十公頃限制案審查原則	直轄市、縣（市）政府	本原則所稱宗教團體為各宗教之寺廟、教堂、教會、或其籌建委員會及宗教財團法人等團體。審核單位為直轄市、縣（市）政府。 宗教團體申請免受山坡地開發建築面積

非都市土管§52-1 免受 10 公頃開發限制之範疇	對應國土計畫土管規則		免受 10 公頃開發限制 之法令	審核 單位	左項法令規範內容及相關備註
	使用項目	使用細目			
					不得少於十公頃限制案件，其興辦事業計畫範圍內之土地，不得有非都市土地使用管制規則第四十九條之一第二項各款之情形。
	社會福利設施	老人福利機構、兒童少年婦女身心障礙福利機構、托嬰中心、社區活動中心、社會救助機構、長期照顧服務機構、其他社會福利設施	申請興闢社會福利設施免受山坡地開發建築面積不得少於十公頃限制案審查原則修正規定	直轄市、縣（市）政府	本原則所稱社會福利設施，指兒童及少年、婦女、老人、身心障礙福利機構、社會救助機構、社區活動中心或其他中央法規有明文規定地方政府應按需要設立或獎勵民間興辦之各類社會福利設施。審核單位為直轄市、縣（市）政府。 申請興闢社會福利設施免受山坡地開發建築面積不得少於十公頃限制案件，其興辦社會福利事業計畫範圍內土地，不得有非都市土地使用管制規則第四十九條之一第二項各款之情形。
	電磁波相容檢測實驗室	電磁波相容檢測實驗室	非都市土地申請變更為電磁波相容檢測實驗室使用興辦事業計畫及申請免受山坡地興辦事業計畫面積不得少於十公頃限制審查作業要點	興辦事業計畫之中央目的事業主管機關（經濟部）	本要點之電磁波相容檢測實驗室，指位於非都市土地之檢測家用電器產品、資訊設備、廣播接收機及其相關設備、燈具產品及工業、科學、醫學射頻設備類電磁相容性之實驗室與其附屬建築物及設施。其興辦事業計畫之中央目的事業主管機關為經濟部。 經審查符合規定者，於核發興辦事業計畫

非都市土管§52-1 免受 10 公頃開發限制之範疇	對應國土計畫土管規則		免受 10 公頃開發限制 之法令	審核 單位	左項法令規範內容及相關備註
	使用項目	使用細目			
					同意函內，除應敘明第九點事項外，並應一併敘明已完成非都市土地變更編定執行要點第三點第一項附錄一之二所列查詢項目之查核，且無各該項目法令規定之禁建、限建及不得設置或興辦情事。
	教育設施	學校、兒童課後照顧服務中心、幼兒園、其他教育設施	興辦教育事業申請免受山坡地開發建築面積不得少於十公頃限制案審議規範	直轄市、縣(市)政府	本規範所稱興辦教育事業，指依相關教育法規規定辦理下列事項之一者： (一) 由直轄市、縣(市)政府設立或由師資培育之大學及公立國民小學附設之幼兒園；或私立之幼兒園。 (二) 由直轄市、縣(市)政府或私人設立之各級各類學校。 (三) 依終身學習法或私立社會教育機構設立及獎勵辦法規定，由直轄市、縣(市)、鄉(鎮、市、區)或私人設立之社會教育機構。 (四) 國立社會教育機構及各級國立學校。 (五) 其他依教育法規興辦之教育事業。 審核單位為直轄市、縣(市)政府。 興辦教育事業申請免受山坡地開發建築面積不得少於十公頃限制案件，其計畫範圍內之土地，不得有非都市土地使用管制

非都市土管§52-1 免受 10 公頃開發限制之範疇	對應國土計畫土管規則		免受 10 公頃開發限制 之法令	審核 單位	左項法令規範內容及相關備註
	使用項目	使用細目			
					規則第四十九條之一第二項各款之情形。
	廢棄物清 理設施	一般廢棄物 回收貯存設 施、一般廢棄 物清除處理 設施、事業廢 棄物清除貯 存設施、事業 廢棄物處理 設施	非都市土地申請變更 為一般廢棄物回收清 除處理設施使用興辦 事業計畫暨申請免受 山坡地開發建築面積 不得少於十公頃限制 審查作業要點	直轄 市、縣 (市) 政府	本要點所稱一般廢棄物回收清除處理設 施包含一般廢棄物衛生掩埋場或其他最 終處置場(廠)及其附屬設施等,詳見審 查作業要點第三點。 一般廢棄物回收清除處理設施屬非都市 土地使用管制規則第五十二條之一第三 款之公用事業性質,於山坡地範圍設置 時,申請人擬具之興辦事業計畫經直轄 市、縣(市)政府審查符合本要點規定而 核准者,得免受興辦事業計畫土地面積不 得少於十公頃限制。
			非都市土地申請變更 為應回收廢棄物回收 業設施使用之興辦事 業計畫暨申請免受山 坡地開發建築面積不 得少於十公頃限制審 查作業要點		本要點適用對象為應回收廢棄物回收業, 包括中央主管機關依廢棄物清理法第十 八條第四項規定指定公告之一定規模以 上回收業,及未經指定公告之回收業。 廢棄物回收業屬非都市土地使用管制規 則第五十二條之一第三款之公用事業性 質,於山坡地範圍設置時,申請人擬具之 興辦事業計畫經直轄市、縣(市)政府審 查符合本要點規定而核准者,得免受興辦 事業計畫土地面積不得少於十公頃限制。 其他應注意事項詳見本要點第十點。

非都市土管§52-1 免受 10 公頃開發限制之範疇	對應國土計畫土管規則		免受 10 公頃開發限制 之法令	審核 單位	左項法令規範內容及相關備註
	使用項目	使用細目			
	砂土石碎 解洗選加 工設施	砂土石碎解 洗選設施廠 房或相關加 工設施、砂土 石堆置、儲運 場、附屬之預 拌混凝土廠、 瀝青拌合廠 及辦公廳、員 工宿舍、倉庫、附屬之加 儲油（氣）設 施、環境保護 及景觀維護 設施、其他必 要之砂土石 碎解洗選加 工設施	既存山坡地砂石碎解 洗選場申請變更編定 為礦業用地免受山坡 地開發面積不得少於 十公頃限制審查原則	經濟部 會同直 轄市、 縣 （市） 政府	本原則所稱既存列冊輔導砂石碎解洗選 場包括興辦砂石碎解洗選場設施廠房、砂 石堆置、儲運場及附屬之預拌混凝土場、 瀝青拌合場等事業及其他必要之附屬設 施，經經濟部會同直轄市、縣（市）政府 清查審認符合公用事業要件，經造冊列管 有案者。 興辦砂石碎解洗選場屬非都市土地使用 管制規則第五十二條之一第三款之公用 事業性質，位於山坡地範圍既存者於原使 用面積，經審查符合本原則規定後，得免 受興辦事業計畫土地面積不得少於十公 頃限制。 其他應行注意事項詳見本審查原則第八 點。
	運輸設施	纜車系統	非都市土地申請變更 編定為纜車及其附屬 設施使用之興辦事業 計畫審查作業要點	直轄 市、縣 （市） 政府	本要點所稱纜車，指利用纜索懸吊或牽引 並推進封閉式車廂，往返行駛於固定路 徑，用以運送特定地點及其鄰近地區乘客 之運輸設施及其附屬設施。但不包括機械 遊樂設施設置及檢查管理辦法第二條第

非都市土管§52-1 免受 10 公頃開發限制之範疇	對應國土計畫土管規則		免受 10 公頃開發限制 之法令	審核 單位	左項法令規範內容及相關備註
	使用項目	使用細目			
					一項第三款 所規定之纜車。審核單位為直轄市、縣（市）政府。 申請人擬具之興辦事業計畫土地位於山坡地範圍內，經直轄市、縣（市）政府依本審查作業要點核屬符合規定者，得認定適用非都市土地使用管制規則第五十二條之一第三款所定之公共設施，免受山坡地開發建築面積不得少於十公頃限制。其他應注意事項詳見本要點第十一點。
	安全設施	警政設施	非都市土地申請變更為警政設施使用興辦事業計畫及申請免受山坡地開發建築面積不得少於十公頃限制審查作業要點	直轄市、縣（市）政府	本要點所稱警政設施，指警察分局、分駐所、檢查哨。依本要點申請非都市土地變更編定為警政設施之建築物，其審查機關為直轄市、縣（市）政府。 申請興辦警政設施免受山坡地開發建築面積不得少於十公頃限制案件，其計畫範圍內土地，不得有非都市土地使用管制規則第四十九條之一第二項各款之情形。 申請使用山坡地範圍內各種使用區之土地，應依水土保持法、山坡地保育利用條例、山坡地建築管理辦法、環境影響評估法及非都市土地使用管制規則等相關規定辦理。
	停車場	停車場	非都市土地申請興闢	直轄	為直轄市、縣（市）政府審議路外公共停

非都市土管§52-1 免受 10 公頃開發限制之範疇	對應國土計畫土管規則		免受 10 公頃開發限制 之法令	審核 單位	左項法令規範內容及相關備註
	使用項目	使用細目			
			路外公共停車場免受 山坡地開發建築面積 不得少於十公頃限制 審議規範	市、縣 (市) 政府	車場(以下簡稱停車場)設置依非都市土地 使用管制規則第五十二條之一第三款 規定,申請免受山坡地開發建築面積不得 少於十公頃限制,特訂定本規範。 申請興辦停車場事業計畫免受山坡地開 發建築面積不得少於十公頃限制案件,其 範圍內之土地,不得有非都市土地使用管 制規則第四十九條之一第二項各款之情 形。
	運輸設施	道路與公路 及其設施	非都市土地申請變更 編定為交通(道路)用 地興辦事業計畫審查 作業要點	在中央 為交通 部,在 地方為 縣 (市) 政府	本要點所稱交通用地係指國道、省道、縣 道、鄉道、專用公路、村里道路及相關附 屬工程設施所需使用之土地。 非都市土地申請變更編定作交通用地使 用,其興辦事業計畫審查之目的事業主管 機關,在中央為交通部,在地方為縣(市) 政府。 各級公路興建、拓寬計畫土地位屬山坡地 範圍內者,得適用非都市土地使用管制規 則第五十二條之一第三款規定,免受山坡 地開發面積不得少於十公頃之限制。
	衛生設施	醫事(療)機 構、衛生所 (室)、護理	興辦醫療保健事業申 請免受山坡地開發建 築面積不得少於十公	直轄 市、縣 (市)	本規範所稱醫療保健有關建築物(以下稱 醫療建物),指供作醫事人員執業,提供醫 療保健服務之建築物。

非都市土管§52-1 免受 10 公頃開發限制之範疇	對應國土計畫土管規則		免受 10 公頃開發限制 之法令	審核 單位	左項法令規範內容及相關備註
	使用項目	使用細目			
		機構及精神 復健機構、其 他衛生設施	頃限制案審議規範	政府	地方政府審議前點所定之申請案件，應注意其醫療建物之土地座落至少符合下列條件之一：(一)所在地之鄉、鎮、市(區)土地均屬山坡地者。(二)所在地為離島之鄉、鎮、市(區)者。(三)所在地不符前二款之規定，但因人口密集，確無適當地點可供設置，且為醫療資源缺乏地區者。地方政府為前項之審議，應邀集主管建設、都市發展、衛生等有關機關之代表及相關專家學者為之。五、地方政府經依本規範審查通過，且無違反山坡地保育利用條例、區域計畫法、非都市土地使用管制規則、環境影響評估法等相關法令或其相關自治條例之規定者，得核准其免受山坡地開發建築面積不得少於十公頃之限制。
	行政設施	鄉（鎮、市） 民代表會及 鄉（鎮、市） 公所、村里辦 公處及集會 所、其他行政 設施	申請興建鄉鎮市區公所代表會辦公廳舍及村里集會所或活動中心免受山坡地開發建築面積不得少於十公頃限制案審查原則	直轄 市、縣 （市） 政府	本原則所定申請興建鄉（鎮、市、區）公所、代表會辦公廳舍，須為現有辦公廳舍過於老舊、使用現況不佳經鑑定有安全之虞或員工辦公面積不敷使用，而於該轄區範圍內確無合法建築用地可資興建，必須申請變更編定用地興建者，其審查機關為直轄市、縣（市）政府。 興建鄉（鎮、市、區）公所、代表會辦公

非都市土管§52-1 免受 10 公頃開發限制之範疇	對應國土計畫土管規則		免受 10 公頃開發限制 之法令	審核 單位	左項法令規範內容及相關備註
	使用項目	使用細目			
					廳舍及村（里）集會所或活動中心申請免受山坡地開發建築面積不得少於十公頃限制案件，其範圍內之土地，不得有非都市土地使用管制規則第四十九條之一第二項各款之情形。
	文化設施	博物館、藝文展演場所、電影放映場所、其他文化設施	興辦文化事業申請免受山坡地開發建築面積不得少於十公頃限制案審議規範	直轄市、縣（市）政府	本規範所稱文化事業，係指文化藝術獎助條例第二條所指經營或從事之文化藝術事業項目，其審查機關為直轄市、縣（市）政府。 興辦文化事業申請免受山坡地開發建築面積不得少於十公頃限制案件，其計畫範圍內之土地，不得有非都市土地使用管制規則第四十九條之一第二項各款之情形。
	文化資產及其保存設施	文化資產及其保存設施			
	行政設施	政府機關	申請興建鄉鎮市區戶政事務所辦公廳舍免受山坡地開發建築面積不得少於十公頃限制案審查原則	直轄市、縣（市）政府	本原則所定申請興建鄉（鎮、市、區）戶政事務所辦公廳舍，須為現有辦公廳舍過於老舊、使用現況不佳或天然災害經鑑定有安全之虞或員工辦公面積不敷使用，而於該轄區範圍內確無合法建築用地可資興建，必須申請變更編定用地興建者。審查機關為直轄市、縣（市）政府。 興建鄉（鎮、市、區）戶政事務所辦公廳舍申請免受山坡地開發建築面積不得少於十公頃限制案件，其範圍內之土地，不

非都市土管§52-1 免受 10 公頃開發限制之範疇	對應國土計畫土管規則		免受 10 公頃開發限制 之法令	審核 單位	左項法令規範內容及相關備註
	使用項目	使用細目			
					得有非都市土地使用管制規則第四十九條之一第二項各款之情形。
	殯葬設施	殯儀館、火化場、禮廳及靈堂	殯葬管理條例 (修正「非都市土地使用管制規則」第 52 條之 1 第 3 款規定)	直轄市、縣(市)政府	由直轄市或縣(市)政府依中央目的事業主管機關訂定之審議規範核准之。申請設置殯儀館、火化場、禮廳及靈堂，如經查明無管制規則第 49 條之 1 規定之山坡地範圍內土地不得規劃作建築使用之情形者，得申請核准免適用面積不得少於 10 公頃之限制。 新設公墓及骨灰(骸)存放設施原則上不准免適用面積不得少於 10 公頃之限制，如有地區性供給不足，且無管制規則第 49 條之 1 規定之山坡地範圍內土地不得規劃作建築使用之情形者，得個案考量並嚴格審核。
	安全設施	消防設施	非都市土地變更編定為消防設施使用申請免受山坡地開發建築面積不得少於十公頃限制審議規範	直轄市、縣(市)政府	本規範所稱消防設施，指消防局、消防大隊、消防中隊、消防分隊及其他相關消防設施。 直轄市、縣(市)政府經依本規範審查通過，且無違反山坡地保育利用條例、區域

非都市土管§52-1 免受 10 公頃開發限制之範疇	對應國土計畫土管規則		免受 10 公頃開發限制 之法令	審核 單位	左項法令規範內容及相關備註
	使用項目	使用細目			
					計畫法、非都市土地使用管制規則、環境影響評估法等相關法令或其他相關自治條例之規定者，始得核准免受山坡地開發建築面積不得少於十公頃之限制。
	職業安全衛生教育訓練術科場地及技術士技能檢定等相關設施	職業安全衛生教育訓練術科場地及技術士技能檢定等相關	非都市土地申請變更為勞工安全衛生教育訓練術科場地及技術士技能檢定設施使用審查作業要點	直轄市、縣(市)政府	本要點所稱職業安全衛生教育訓練術科場地及技術士技能檢定設施，指職業安全衛生教育訓練規則第二十條第三項及第二十三條第一項所稱之場地、實習機具及設備。審核單位為直轄市、縣(市)政府。職業安全衛生教育訓練術科場地及技術士技能檢定設施，屬本規則第五十二條之一第三款之社會福利事業性質，於山坡地範圍設置時，申請人擬具之興辦事業計畫經直轄市或縣(市)政府審查符合本要點規定而核准者，得免受興辦事業計畫土地面積不得少於十公頃限制。 其他應注意事項詳見本要點第九點。
	水利設施	蓄水、供水、抽水、引水等設施、防洪排水設施、海堤設施、其他水利相關設施	水利法	目的事業主管機關	本法所稱水利事業，謂用人為方法控馭，或利用地面水或地下水，以防洪、禦潮、灌溉、排水、洗鹹、保土、蓄水、放淤、給水、築港、便利水運及發展水力。 符合水利法第 3 條所稱之水利事業，經目的事業主管機關核准興建之水利建造物

非都市土管§52-1 免受 10 公頃開發限制之範疇	對應國土計畫土管規則		免受 10 公頃開發限制 之法令	審核 單位	左項法令規範內容及相關備註
	使用項目	使用細目			
					屬公共設施，得免受不得少於 10 公頃限制。 <u>(新北市政府地政局-各目的事業主管機關已訂定免受 10 公頃限制審查作業要點)</u>
	油（氣） 設施	加氣站、液化 石油氣儲氣 設施及分裝 設備	加氣站設置管理規則	中央主 管機關 得委任 所屬機 關或委 託其他 機關辦 理	本規則所稱加氣站，係指備有儲氣設施及 流量式加氣機，為汽車固定容器加注液化 石油氣之場所。中央主管機關依本規則應 執行事項，得委任所屬機關或委託其他機 關辦理。 申請基地如涉及山坡地變更編定者，其申 請籌建期限為二年。油站或加氣站得免受 不得少於 10 公頃限制。 <u>(新北市政府地政 局-各目的事業主管機關已訂定免受 10 公 頃限制審查作業要點)</u>
	電力設施	輸電、配電、 變電、售電設 施	內政部函釋(92 年 10 月 9 日內授中辦地字 第 0920016675 號函)	—	台電公司設置之輸配電鐵塔，其用地辦理 變更編定，無非都市土地使用管制第五十 二條之一規定之十公頃限制問題。
	自來水設 施	淨水設施、取 水貯水設施	內政部函釋(92 年 10 月 24 日內授中辦地字 第 0920017742 號函)	—	自來水公司設置之淨水場、配合池、取水 口工程用地，其用地辦理變更編定，無非 都市土地使用管制第五十二條之一規定 之十公頃限制問題。

非都市土管§52-1 免受 10 公頃開發限制之範疇	對應國土計畫土管規則		免受 10 公頃開發限制 之法令	審核 單位	左項法令規範內容及相關備註
	使用項目	使用細目			
四、屬地方需要並經中央農業主管機關專案輔導設置之政策性或公用性農業產銷設施	農作產銷設施	農產品製儲銷設施、農作生產設施、農作管理設施、農作加工設施、農作集運設施	非都市土地變更作專案輔導畜牧事業設施計畫審查作業要點	地方政府農業主管單位主辦，會同建設、水保等有關單位審查	根據非都市土地變更作專案輔導畜牧事業設施計畫審查作業要點，廢棄物堆肥化處理場（廠）於山坡地範圍內設置屬非都市土地使用管制規則第五十二條之一但書第四款所定公用性農業產銷設施，免受興辦事業計畫土地面積不得少於十公頃之限制。 專案輔導畜牧事業設施係指經本會核定，於興辦事業計畫籌設之蛋品、飼料集貨場、畜產物流中心及倉儲設施；蛋品、肉品之分級、包裝、加工、儲藏場（廠）；乳品工廠；羽毛（絨）加工廠；家畜禽之屠宰場（廠）等設施。 由地方政府農業主管單位主辦，會同建設、水保等有關單位實地會勘，並就其土地區位之無可替代性及事業設置之必要性加以審查。
	畜牧設施	畜牧事業設施			
五、申請開發遊憩設施之土地面積達五公頃以上	戶外遊憩設施	運動場館及其附屬設施、綜合運動場	非都市土地興設公有運動場館設施申請免受山坡地開發面積不得少於十公頃限制審議規範	在中央為行政院所屬機關；在地方為直轄	本規範所稱公有運動場館設施，指主辦機關與各類國民體育之運動場館設施，但不包括高爾夫球場。本規範所稱主辦機關，在中央為行政院所屬機關；在地方為直轄市、縣(市)政府。 設置公有運動場館設施申請免受山坡地

非都市土管§52-1 免受 10 公頃開發限制之範疇	對應國土計畫土管規則		免受 10 公頃開發限制 之法令	審核 單位	左項法令規範內容及相關備註
	使用項目	使用細目			
				市、縣 (市)政 府	開發面積不得少於十公頃限制案件，其計畫範圍內之土地，經依建築相關法令認定有非都市土地使用管制規則第四十九條之一第二項各款之情形者，不得規劃作建築使用。經依本規範審議確認，且無違反其他相關法規或自治條例之規定後，核准其免受山坡地開發面積不得少於十公頃限制。
六、風景區內土地供遊憩設施使用，經中央目的事業主管機關基於觀光產業發展需要，會商有關機關研擬方案報奉行政院核定					
七、辦理農村社區土地重劃					
八、國防設施					

二、山坡地開發審議機制

如下表所示，為非都市土地使用管制規則第 49-1 條條文內容，其重點有二包含賦予山坡地專案審議小組進行審查之權責，以及涉及建築相關法令，不得規劃作建築使用範疇。

表 3-7-4 非都市土地使用管制規則第 49-1 條條文

非都市土地使用管制規則涉及山坡地之相關條文規定（第 49-1 條）
直轄市或縣（市）政府受理變更編定案件時，除有下列情形之一者外，應組專案小組審查： 一、第二十八條第二項免擬具興辦事業計畫情形之一。 二、非屬山坡地變更編定案件。 三、經區域計畫委員會審議通過案件。 四、第四十八條第一項第二款、第三款情形之一。 專案小組審查山坡地變更編定案件時，其興辦事業計畫範圍內土地，經依建築相關法令認定有下列各款情形之一者，不得規劃作建築使用： 一、坡度陡峭。 二、地質結構不良、地層破碎、活動斷層或順向坡有滑動之虞。 三、現有礦場、廢土堆、坑道，及其周圍有危害安全之虞。 四、河岸侵蝕或向源侵蝕有危及基地安全之虞。 五、有崩塌或洪患之虞。 六、依其他法律規定不得建築。

（一）專案審查小組組成（多由地方政府各局處主管擔任）

現行非都市土地使用管制規則條文第 49-1 條第一項，規範凡屬山坡地開發案件，皆應由直轄市或縣（市）政府籌組專案小組審查，其「山坡地變更編定案件專案審查小組設置」規範由各地方政府自訂，小組成員原則由地方政府各局處主管擔任，並聘幾名府外專家學者擔任委員。

（二）近年專案審查類型

近二十年（2000 年迄今）已許可之非都市土地山坡地開發案件類型多為住宅社區之一般開發，僅有少數案件之性質為特定目的事業(老人照護機構)及殯葬設施之使用。就審核單位而言，多數案件授權地方政府進行審核，僅部分性質特殊案件為內政部區域計畫委員會審查。有關近年已許可之山坡地開發案詳細說明如表 3-7-5。

表 3-7-5 近年山坡地開發案件一覽表

案件名稱	案件性質	開發規模	審核單位
華巍湖濱山城山坡地住宅社區開發計畫（第一次變更）	住宅社區	59 公頃	直轄市、縣（市）政府
廣源苗栗竹南廣源段山坡地住宅社區開發案	住宅社區	15 公頃	直轄市、縣（市）政府
新北市萬里區德安投資萬里開發計畫（德安開發萬里山坡地住宅社區）	住宅社區	44 公頃	直轄市、縣（市）政府
變更淡水坪頂社區山坡地整體開發建築計畫 U 區案	住宅社區	2 公頃	直轄市、縣（市）政府
台北三芝新小基隆段山坡地殯葬設施開發案開發計畫	殯葬設施	27 公頃	直轄市、縣（市）政府
東雲寶山坡地社區開發計畫變更內容對照表	住宅社區	40 公頃	直轄市、縣（市）政府
關西山莊山坡地住宅社區建築開發計畫第 2 次變更內容對照表	住宅社區	22 公頃	直轄市、縣（市）政府
苗栗縣通霄鎮土城段山坡地住宅社區開發計畫之變更內容對照表	住宅社區	15 公頃	直轄市、縣（市）政府
神達電腦安居計畫寶山坡地社區變更開發許可案	特定目的事業用地	30 公頃	直轄市、縣（市）政府
台北三芝新小基隆段山坡地殯葬設施開發案	殯葬設施	27 公頃	內政部區域計畫委員會審查
東雲寶山坡地社區變更開發許可計畫	住宅社區	40 公頃	內政部區域計畫委員會審查
通霄土城段山坡地住宅社區開發	住宅社區	15 公頃	內政部區域計畫委員會審查
關西山莊山坡地住宅社區	住宅社區	22 公頃	內政部區域計畫委員會審查
太平市頭汴坑蝙蝠山坡地住宅開發案	住宅社區	14 公頃	內政部區域計畫委員會審查
崎頂花園新城山坡地住宅社區開發	住宅社區	25 公頃	內政部區域計畫委員會審查
苗栗造橋學園社區山坡地開發許可變更案	住宅社區	14 公頃	直轄市、縣（市）政府
春地花園新城山坡地	住宅社區	51 公頃	內政部區域計畫委員會審查

參、國土計畫制度下之山坡地範圍管制機制

一、現行山坡地開發門檻與未來國土計畫土地使用管制規則容許情形比較

依據國土計畫法第 21 條、第 22 條及第 23 條規定，應按國土功能分區進行土地使用管制，並按其使用性質及規模，訂定「免經申請同意」、「應經申請同意」及「使用許可項目」。亦即，國土計畫法下係依據國土功能分區及使用性質，訂定不同申請門檻。

考量未來山坡地大部分將劃為國土保育地區第 1 類、第 2 類及農業發展地區第 3 類，爰進一步將現行非都市土地使用管制規則第 52 條之 1 規定，與國土計畫土地使用管制規則涉及前開 3 類國土功能分區分類相關規定進行比較，詳細比較情形詳參表 3-7- 6（第 3-184 頁）、表 3-7- 7（第 3-189 頁），以下概述比較結果：

（一）原依非都市土地使用管制規則第 52-1 條得免受 10 公頃限制者

1. 於國土計畫土地使用管制規則為禁止使用：

- (1) 戶外遊憩設施（運動場館及其附屬設施、綜合運動場）
- (2) 宗教建築（寺廟、教會（堂）、其他宗教建築物）
- (3) 職業安全衛生教育訓練術科場地及技術士技能檢定等相關設施
- (4) 廢棄物清理設施（事業廢棄物清除貯存設施）
- (5) 文化設施（博物館、藝文展演場所、電影放映場所、其他文化設施）
- (6) 教育設施（學校）

2. 其餘原得免受 10 公頃開發限制者，原則應經國土計畫主管機關同意使用，且符合「一定規模以上或性質特殊之土地使用認定標準」者，須申請使用許可。

3. 又下列設施原得免受 10 公頃開發限制，未來於國土計畫土地使用管制規則(草案)如使用面積達一定面積以下者，得免經申請同意使用：

- (1) 運輸設施（纜車系統、道路與公路及其設施）
- (2) 油氣設施（加油站、液化石油氣儲氣設施及分裝設備）
- (3) 自來水設施（淨水設施、取水貯水設施）

(4) 水利設施（蓄水、供水、抽水、引水等設施、防洪排水設施、海堤設施、其他水利相關設施）

(5) 安全設施（警政設施）

(二) 原受山坡地開發 10 公頃門檻限制者

1. 於國土計畫土地使用管制規則為禁止使用：

(1) 農業科技設施、農舍

(2) 住宅、零售設施、批發設施、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、餐飲設施

(3) 旅館、觀光遊憩管理服務設施、遊憩設施、戶外遊憩設施（公園、綜合運動場、賽車場、遊樂園及主題樂園、動物園、高爾夫球場與其附屬建築物及設施、馬場、海水浴場、園藝設施、垂釣設施、小型遊憩船艇停泊設施、其他戶外遊憩設施、其他戶外運動設施）、水岸遊憩設施

(4) 鹽業設施、窯業使用及其設施（除自用窯業原料取土以外）、營建剩餘土石方處理設施（暫置收納營建剩餘土石方場所）、貨櫃集散設施、無公害性小型工業設施、工業設施、工業社區、生物科技產業設施

(5) 通訊設施（電信公司營運處（所））、再生能源相關設施（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）

2. 不論區位、開發規模大小皆應進行使用許可審議

(1) 礦業使用及其設施、土石採取及其設施

(2) 寵物生命紀念設施（寵物生命紀念設施）、殯葬設施（公墓）

(3) 溫泉井及溫泉儲槽

(4) 油（氣）設施中如屬石油煉製及其必要附屬設備及設施，因符合性質特殊之適用範圍，不論區位、開發規模大小皆應進行使用許可審議

3. 其餘原達 10 公頃以上得申請開發之使用項目，未來如符合「一定規模以上或性質特殊之土地使用認定標準」規模限制，須採使用許可方式辦理。

表 3-7-6 非都市土地使用管制規則免受 10 公頃開發限制者未來於國一、國二、農三之容許情形及一定規模以上或性質特殊之土地使用認定標準草案對照表

免受 10 公頃開發限制之法令	對應至國土計畫土地使用管制規則					對應至一定規模以上或性質特殊之土地使用認定標準草案附表一、附表二		
	使用項目	使用細目	容許情形(109.02)			國保	農發	備註
			國一	國二	農三			
非都市土地變更作專案輔導畜牧事業設施計畫審查作業要點	農作產銷設施	農作生產設施、農作管理設施	×	×	○	2	5	—
		農作加工設施、農作集運設施						
		農產品製儲銷設施	×	×	○			
	畜牧設施	畜牧事業設施	×	×	○			
非都市土地興設公有運動場館設施申請免受山坡地開發面積不得少於十公頃限制審議規範	戶外遊憩設施	運動場館及其附屬設施、綜合運動場	×	×	×	2	2	—
宗教團體申請免受山坡地開發建築面積不得少於十公頃限制案審查原則	宗教建築	寺廟、教會（堂）、其他宗教建築物	×	×	×	×	2	—
非都市土地申請變更為勞工安全衛生教育訓練術科場地及技術士技能檢定設施使用審查作業要點	職業安全衛生教育訓練術科場地及技術士技能檢定等相關設施	職業安全衛生教育訓練術科場地及技術士技能檢定等相關	×	×	×	×	2	國土保育地區採應經申請同意辦理，不需申請使用許可
興辦文化事業申請免受山坡地開發建築面積不得少於十公頃限制案審議規範	文化資產及其保存設施	文化資產及其保存設施	○	○	○	×	×	未列於一定規模以上或性質特殊之土地使用認定標準草案

免受 10 公頃開發限制之 法令	對應至國土計畫土地使用管制規則					對應至一定規模以上或性質特殊之土 地使用認定標準草案附表一、附表二		
	使用項目	使用細目	容許情形(109.02)			國保	農發	備註
			國一	國二	農三			
非都市土地申請變更編定 為纜車及其附屬設施使用 之興辦事業計畫審查作業 要點	運輸設施	纜車系統	●*/○	●*/○	●*/○	2	2	—
非都市土地申請變更編定 為交通（道路）用地興辦 事業計畫審查作業要點		道路與公路及其設施						
加氣站設置管理規則	油（氣）設施	加氣站	●*/○	●*/○	●*/○	5	5	—
		液化石油氣儲氣設施及分裝設 備	×	●*/○	●*/○			
內政部函釋(92 年 10 月 9 日內授中辦地字第 0920016675 號函)	電力設施	輸電、配電、變電、售電設施	●*/○	●*/○	●*/○	5	5	—
內政部函釋(92 年 10 月 24 日內授中辦地字第 0920017742 號函)	自來水設施	淨水設施、取水貯水設施	●*/○	●*/○	●*/○	5	5	—
水利法	水利設施	蓄水、供水、抽水、引水等設 施、防洪排水設施、海堤設 施、其他水利相關設施	●*/○	●*/○	●*/○	5	5	—
非都市土地申請變更為一 般廢棄物回收清除處理設	廢棄物清理設 施	一般廢棄物回收貯存設施、一 般廢棄物清除處理設施	×	○	×	2	2	—

免受 10 公頃開發限制之 法令	對應至國土計畫土地使用管制規則					對應至一定規模以上或性質特殊之土地 使用認定標準草案附表一、附表二		
	使用項目	使用細目	容許情形(109.02)			國保	農發	備註
			國一	國二	農三			
施使用興辦事業計畫暨申請 免受山坡地開發建築面積 不得少於十公頃限制審查 作業要點		事業廢棄物清除貯存設施	×	×	×			
		事業廢棄物處理設施	×	×	。			
非都市土地申請興闢路外 公共停車場免受山坡地開 發建築面積不得少於十公 頃限制審議規範	停車場	停車場	×*	●*/。	×	×	×	停車場於國土保育地區 與農業發展地區採應經 申請同意辦理，不需申 請使用許可。
申請興建鄉鎮市區公所代 表會辦公廳舍及村里集會 所或活動中心免受山坡地 開發建築面積不得少於十 公頃限制案審查原則	行政設施	政府機關、鄉（鎮、市）民代 表會及鄉（鎮、市）公所、村 里辦公處及集會所、其他行政 設施	×*	。	。	×	2	國土保育地區採應經申 請同意辦理，不需申請 使用許可
興辦文化事業申請免受山 坡地開發建築面積不得少 於十公頃限制案審議規範	文化設施	博物館、藝文展演場所、電影 放映場所、其他文化設施	×	×	×	×	2	—
興辦教育事業申請免受山 坡地開發建築面積不得少 於十公頃限制案審議規範	教育設施	學校、其他教育設施	×*	×	×	×	5	—
		兒童課後照顧服務中心、幼兒 園	×	。	×	×	2	國土保育地區採應經申 請同意辦理，不需申請 使用許可
興辦醫療保健事業申請免 受山坡地開發建築面積不	衛生設施	醫事（療）機構、衛生所 （室）、護理機構及精神復健	×*	。	×			

免受 10 公頃開發限制之 法令	對應至國土計畫土地使用管制規則					對應至一定規模以上或性質特殊之土地 使用認定標準草案附表一、附表二		
	使用項目	使用細目	容許情形(109.02)			國保	農發	備註
			國一	國二	農三			
得少於十公頃限制案審議 規範		機構、其他衛生設施						
申請興闢社會福利設施免 受山坡地開發建築面積不 得少於十公頃限制案審查 原則修正規定	社會福利設施	老人福利機構、兒童少年婦女 身心障礙福利機構、托嬰中 心、社區活動中心、社會救助 機構、長期照顧服務機構、其 他社會福利設施	×	○	×			
非都市土地申請變更為警 政設施使用興辦事業計畫 及申請免受山坡地開發建 築面積不得少於十公頃限 制審查作業要點	安全設施	警政設施	×*	●*/○	●*/○	×	×	未列於一定規模以上或 性質特殊之土地使用認 定標準草案
非都市土地變更編定為消 防設施使用申請免受山坡 地開發建築面積不得少於 十公頃限制審議規範		消防設施						
殯葬管理條例	殯葬設施	殯儀館、火化場、禮廳及靈堂	×	○	○	2	2	限於骨灰骸存放設施、 禮廳及靈堂之使用細目
非都市土地申請變更為電 磁波相容檢測實驗室使用 興辦事業計畫及申請免受	電磁波相容檢 測實驗室	電磁波相容檢測實驗室	×	○	○	×	×	未列於一定規模以上或 性質特殊之土地使用認 定標準草案

免受 10 公頃開發限制之法令	對應至國土計畫土地使用管制規則					對應至一定規模以上或性質特殊之土地使用認定標準草案附表一、附表二		
	使用項目	使用細目	容許情形(109.02)			國保	農發	備註
			國一	國二	農三			
山坡地興辦事業計畫面積不得少於十公頃限制審查作業要點								
非都市土地使用管制規則第 52-1 條	國防設施	國防設施	○	○	○	5	5	—
備註： 1. ●為免經國土機關同意使用，○為應經國土機關同意使用。 2. 屬「●*/○」者代表符合容許情形表中條件者（限於原編定之某用地別或一定規模以下者），得免經同意使用，否則須經國土機關同意使用。 3. 屬「○*」者代表容許情形表中條件者（限於原編定之某用地別或一定規模以下者），得經國土機關同意使用，否則禁止使用。								

參考資料：委託辦理國土計畫法申請使用許可之認定標準、程序辦法及法規過渡期間管控機制總結報告書，108 年 7 月

表 3-7-7 現行非都土管受 10 公頃開發限制者未來於國一、國二、農三之容許情形及一定規模以上或性質特殊之土地使用認定標準草案對照表

原受山坡地 10 公頃開發審議限制者對應至國土計畫土地使用管制規則					對應至一定規模以上或性質特殊之土地使用		
使用項目	使用細目	容許情形(109.02)			認定標準草案附表一、附表二		
		國一	國二	農三	國保	農發	備註
自然生態保育設施	自然保育設施	●	●	●	×	×	未列於一定規模以上或性質特殊之土地使用認定標準草案
	生態體系保護設施	●	●	●			
水源保護設施	水庫及與水庫有關的構造物及設施	○	○	●	10	10	—
	保護水源之職工辦公室及宿舍	○	○	●	×	×	未列於一定規模以上或性質特殊之土地使用認定標準草案
	其他水源保護設施	○	○	●			
	水文觀測設施	●	●	●			
林業使用	造林、苗圃	●	●	●	×	×	未列於一定規模以上或性質特殊之土地使用認定標準草案
	林下經濟經營使用	●	●	●			
林業設施	林業經營設施	×	●	○	×	×	未列於一定規模以上或性質特殊之土地使用認定標準草案
	其他林業設施	×	●	○			
森林遊樂設施	管制、收費設施	×	●	○	×	×	未列於一定規模以上或性質特殊之土地使用認定標準草案
	管理、服務、教育及展示設施	×	●	○	×	×	
	平面停車場及相關設施	×	●	○	×	×	
	水資源管理、汙水處理及衛生設施	×	●	○	×	×	
	資源保育維護、安全防護及相關設施	×	●	○	×	×	

原受山坡地 10 公頃開發審議限制者對應至國土計畫土地使用管制規則					對應至一定規模以上或性質特殊之土地使用 認定標準草案附表一、附表二		
使用項目	使用細目	容許情形(109.02)					
		國一	國二	農三	國保	農發	備註
	景觀意象及標示設施	×	●	○	×	×	
	遊園步道及附屬設施	×	●	○	×	×	
	其他森林遊樂設施	×	●	○	×	×	
	住宿及附屬設施	×	○	○	2	2	森林遊樂區僅針對住宿及附屬設施判定是否達規模認定標準
礦業使用及其設施	探採礦（不含石油、天然氣礦）	×	○	○	符合性質特殊之適用範圍，不論區位、開發規模大小皆應進行使用許可審議		
	石油、天然氣探採礦	×	○	○			
	貯礦場及廢土堆積場	×	○	○			
	火藥庫相關設施	×	○	○			
	礦業廠庫或其所需房屋	×	○	○			
	其他在礦業上必要之工程設施及其附屬設施	×	○	○			
	運輸設施（含道路、載運礦石之索道相關設施等）	○	○	○			
土石採取及其設施	採取土石	×	○	○	符合性質特殊之適用範圍，不論區位、開發規模大小皆應進行使用許可審議		
	土石採取廠房暨產品加工之設施	×	○	○			
	砂石堆置、儲運、土石碎解洗選場及其一貫作業之預拌混凝土場、瀝青拌合場	×	○	○			

原受山坡地 10 公頃開發審議限制者對應至國土計畫土地使用管制規則					對應至一定規模以上或性質特殊之土地使用		
使用項目	使用細目	容許情形(109.02)			認定標準草案附表一、附表二		
		國一	國二	農三	國保	農發	備註
	其他在土石業上必要之工程設施及附屬設備	×	○	○			
	運輸設施	○	○	○			
農作使用（包括牧草）	農作使用	×	×	○	×	×	未列於一定規模以上或性質特殊之土地使用認定標準草案
農田水利設施	農田水利設施	×	×	○	2	5	—
農作產銷設施	農作生產設施、農作管理設施、農作加工設施、農作集運設施、農產品批發市場、農產品製儲銷設施	×	×	○	2	5	—
水產設施	室外水產養殖生產設施、室內水產養殖生產設施、水產養殖管理設施、漁產品加工設施、漁產品集運設施、其他水產養殖設施	×	×	○	2	5	—
畜牧設施	養畜設施、養禽設施、孵化場(室)設施、青貯設施、禽畜糞尿資源化設施	×	×	○	2	5	—
農業科技設施	農業科技設施	×	×	×	2	2	—
農舍	農舍及農舍附屬設施、農產品之零售、農作物生產資材及日用品零售、民宿	×	×	×	×	×	未列於一定規模以上或性質特殊之土地使用認定標準草案
私設通路	私設通路	○	○	○	×	×	未列於一定規模以上或

原受山坡地 10 公頃開發審議限制者對應至國土計畫土地使用管制規則					對應至一定規模以上或性質特殊之土地使用		
使用項目	使用細目	容許情形(109.02)			認定標準草案附表一、附表二		
		國一	國二	農三	國保	農發	備註
							性質特殊之土地使用認定標準草案
休閒農業設施	休閒農業遊憩設施	×	×	○	×	2	屬休閒農業輔導管理辦法第 21 條第 1 款至第 4 款休閒農業設施。
	休閒農業體驗設施	×	×	○	×	×	未列於一定規模以上或性質特殊之土地使用認定標準草案
	休閒農業安全及管理設施	×	×	○			
	其他設施	×	×	○			
動物保護相關設施	動物保護、收容、照護相關設施	×	×	●	2	5	—
	寵物繁殖（買賣）、寄養、訓練設施	×	×	○			
	其他動物保護設施	×	×	○			
寵物生命紀念設施	寵物骨灰灑葬區	×	×	○	×	×	未列於一定規模以上或性質特殊之土地使用認定標準草案
	寵物生命紀念設施	×	×	○	符合性質特殊之適用範圍，不論區位、開發規模大小皆應進行使用許可審議		
住宅	住宅、民宿	×	×	×	×	3	—
零售設施	綜合商品零售設施、一般零售設施、特種零售設施	×	×	×	×	×	於國土保育地區與農業發展地區採應經申請同意辦理，不需申請使用
批發設施	批發設施	×	×	×			

原受山坡地 10 公頃開發審議限制者對應至國土計畫土地使用管制規則					對應至一定規模以上或性質特殊之土地使用 認定標準草案附表一、附表二		
使用項目	使用細目	容許情形(109.02)			國保	農發	備註
		國一	國二	農三			
倉儲設施	倉儲設施	×	×	×			許可
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…等細目別	×	×	×			
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	×	×	×	2	2	—
觀光遊憩管理服務設施	風景區管理服務設施(管理處所、遊客中心、展示陳列設施、門票、收費站、停車場、眺望臺、公廁)、文物展示中心、水族館…等細目別	×	×	×	2	2	—
遊憩設施	兒童遊憩場、青少年遊憩場、小型公園或里鄰公園、室內桌球館或撞球場…等細目別	×	×	×	2	2	—
戶外遊憩設施	公園	×	×	×	2	2	—
	綜合運動場	×	×	×			
	賽車場	×	×	×			
	遊樂園及主題樂園	×	×	×			
	露營野營設施	×	○	○			

原受山坡地 10 公頃開發審議限制者對應至國土計畫土地使用管制規則					對應至一定規模以上或性質特殊之土地使用 認定標準草案附表一、附表二		
使用項目	使用細目	容許情形(109.02)			國保	農發	備註
		國一	國二	農三			
	動物園	×	×	×			
	滑雪設施	×	○	○			
	登山設施	×	○	○			
	高爾夫球場與其附屬建築物及設施	×	×	×	×	×	—
	馬場	×	×	×	2	2	—
	滑翔設施	×	○	○			
	野外健身訓練設施	×	○	○			
	海水浴場	×	×	×			
	園藝設施	×	×	×			
	垂釣設施	×	×	×			
	小型遊憩船艇停泊設施	×	×	×			
	超輕型載具起降場	×	×	○			
	其他戶外遊憩設施	×	×	×			
	其他戶外運動設施	×	×	×			
戶外公共遊憩設施	人行步道、涼亭、公廁設施	○	●	○	2	2	—
	遊客服務設施	○	●	○			
	山屋	○	○	○			
水岸遊憩設施	水岸遊憩建築及構造物、水上遊憩器材租售店、船泊加油設施…等細目別	×	×	×	2	2	—
砂土石碎解洗選加	砂土石碎解洗選設施廠房或相關加工	×	○	○	2	2	—

原受山坡地 10 公頃開發審議限制者對應至國土計畫土地使用管制規則					對應至一定規模以上或性質特殊之土地使用		
使用項目	使用細目	容許情形(109.02)			認定標準草案附表一、附表二		
		國一	國二	農三	國保	農發	備註
工設施	設施、砂土石堆置、儲運場、附屬之預拌混凝土廠、瀝青拌合廠及辦公廳、員工宿舍、倉庫…等細目別						
鹽業設施	鹽田及鹽堆積場、倉儲設施…等細目別	×	×	×	2	2	—
窯業使用及其設施	自用窯業原料取土	×	○	○	2	2	—
	窯業原料或成品堆置場	×	×	×			
	窯業製造	×	×	×			
	廠房	×	×	×			
	單身員工宿舍及其必要設施	×	×	×			
營建剩餘土石方處理設施	暫置收納營建剩餘土石方場所	×	×	×	2	2	—
	水庫、河川、湖泊淤泥資源再生利用暫置處理設施	○	○	○			
	營建剩餘土石方資源之暫置、最終填埋設施	×	○	○			
	土資場相關設施	×	○	○			
貨櫃集散設施	貨櫃集散站	×	×	×	2	2	—
自然泉飲用水包裝設施	自然泉飲用水包裝設施	×	○	○	2	2	—
無公害性小型工業	無公害性小型工業設施	×	×	×	2	2	—

原受山坡地 10 公頃開發審議限制者對應至國土計畫土地使用管制規則					對應至一定規模以上或性質特殊之土地使用		
使用項目	使用細目	容許情形(109.02)			認定標準草案附表一、附表二		
		國一	國二	農三	國保	農發	備註
設施							
工業設施	廠房或相關生產設施、兼營工廠登記產品有關之買賣業務…等各項細目別	×	×	×	2	2	—
工業社區	社區住宅、社區教育設施…等各項細目別	×	×	×	2	2	—
生物科技產業設施	生物科技產業設施	×	×	×	2	2	—
綠地	綠地	○	○	○	×	×	未列於一定規模以上或性質特殊之土地使用認定標準草案
隔離綠帶	隔離綠帶、隔離設施	○	○	○	×	×	未列於一定規模以上或性質特殊之土地使用認定標準草案
溫泉井及溫泉儲槽	溫泉井及溫泉儲槽	○	○	○	符合性質特殊之適用範圍，不論區位、開發規模大小皆應進行使用許可審議		
運輸設施	鐵路及其設施	○	○	○	2	2	—
	港灣及其設施	× ¹¹	○	×			
	大眾捷運系統及其設施	○	○	○			
	道路收費站、道路服務及管理設施	×	○	○			

¹¹ 有關港灣及其設施，應以政府興辦之公共設施與公用事業為限，且經各項環境敏感地區之中央法令規定之目的事業主管機關同意興辦者，方可設置於國保 1

原受山坡地 10 公頃開發審議限制者對應至國土計畫土地使用管制規則					對應至一定規模以上或性質特殊之土地使用 認定標準草案附表一、附表二		
使用項目	使用細目	容許情形(109.02)			國保	農發	備註
		國一	國二	農三			
	道路之養護、監理安全等設施	×	○	○			
	飛行場	×	○	○			
	助航設施（含航路相關標識）	○	○	○			
	隔離設施	○	○	○			
	其他運輸設施	○	○	○			
氣象設施	氣象觀測站、地震觀測站、海象觀測站、雨量觀測站、雷達站、天文臺、其他氣象設施	○	○	○	×	×	未列於一定規模以上或性質特殊之土地使用認定標準草案
通訊設施	地平發射站	○	○	○	×	×	未列於一定規模以上或性質特殊之土地使用認定標準草案
	電信公司營運處（所）	×	×	×			
	電信線路中心及機房設施	× ¹²	○	○			
	電信、微波收發站（含基地臺）	○	○	○			
	電信監測站	○	○	○			
	衛星地面站	○	○	○			
	電視、廣播訊號收發站	○	○	○			
	衛星廣播電視事業、無線及有線電視、廣播電臺及其相關設施	×	○	×			
	有線電視管線設施	○	○	○			

¹² 有關電信線路中心及機房設施應以政府興辦之公共設施與公用事業為限，且經各項環境敏感地區之中央法令規定之目的事業主管機關同意興辦者，可設置於國保 1

原受山坡地 10 公頃開發審議限制者對應至國土計畫土地使用管制規則					對應至一定規模以上或性質特殊之土地使用 認定標準草案附表一、附表二		
使用項目	使用細目	容許情形(109.02)			國保	農發	備註
		國一	國二	農三			
	輸送電信設施	○	○	○			
	其他通訊設施	○	○	○			
油（氣）設施	加油站	○	○	○	5	5	石油煉製及其必要附屬設備及設施，符合性質特殊之適用範圍，不論區位、開發規模大小皆應進行使用許可審議
	漁船加油站	×	○	×			
	天然氣輸儲設備	×	○	○			
	儲油設備	×	○	○			
	整壓站	○	○	○			
	輸油(氣)管線及相關設施	○	○	○			
電力設施	發電設施	○	○	×	5	5	—
	充電站	○	○	○			
	其他電力設施	○	○	×			
再生能源相關設施	再生能源發電設施（不含沼氣發電）	○	○	○	5	5	—
	沼氣發電設施	×	×	○			
	再生能源熱能設施	×	×	×			
	再生能源衍生燃料及其相關設施	×	×	×			
	再生能源輸送管線設施	○	○	○			
	其他再生能源相關設施	×	×	×			
廢（污）水處理設施	廢（污）水處理設施	○	○	○	2	2	—
	再生水處理設施	× ¹³	○	○			

¹³ 有關再生水設施，應以政府興辦之公共設施與公用事業為限，且經各項環境敏感地區之中央法令規定之目的事業主管機關同意興辦者，方可設置於國保

原受山坡地 10 公頃開發審議限制者對應至國土計畫土地使用管制規則					對應至一定規模以上或性質特殊之土地使用		
使用項目	使用細目	容許情形(109.02)			認定標準草案附表一、附表二		
		國一	國二	農三	國保	農發	備註
郵政設施	郵政局所、郵件處理場所及郵政相關設施	× ¹⁴	○	×	×	2	國土保育地區採應經申請同意辦理，不需申請使用許可
運輸服務設施	汽車修理業	×	○	×	×	×	於國土保育地區、農業發展地區採應經申請同意辦理，不需申請使用許可
	汽車運輸業場站、設施	×	○	×			
	公路汽車客運業、市區汽車客運業（場站）設施	× ¹⁵	○	×			
	汽車貨運業、汽車路線貨運業暨汽車貨櫃貨運業之停車場	×	○	×			
	駕駛訓練班	×	○	×			
	其他運輸服務設施	×	○	×			
行政設施	各種農業改良物及試驗場地及設施	×	○	×	×	2	國土保育地區採應經申請同意辦理，不需申請使用許可
	其他行政設施	×	○	○			
教育設施	圖書館	×	○	×			
安全設施	海防設施用地及其安全設施	× ¹⁶	○	○	×	×	未列於一定規模以上或

1

¹⁴ 有關郵政設施，以政府興辦之公共設施與公用事業為限，且經各項環境敏感地區之中央法令規定之目的事業主管機關同意興辦者，方可設置於國保 1

¹⁵ 有關公路汽車客運業、市區汽車客運業（場站）設施，以政府興辦之公共設施與公用事業為限，且經各項環境敏感地區之中央法令規定之目的事業主管機關同意興辦者，方可設置於國保 1

¹⁶ 有關海防設施用地及其安全設施以政府興辦之公共設施與公用事業為限，且經各項環境敏感地區之中央法令規定之目的事業主管機關同意興辦者，可設置於國保 1

原受山坡地 10 公頃開發審議限制者對應至國土計畫土地使用管制規則					對應至一定規模以上或性質特殊之土地使用		
使用項目	使用細目	容許情形(109.02)			認定標準草案附表一、附表二		
		國一	國二	農三	國保	農發	備註
	其他安全設施	×	○	○			性質特殊之土地使用認定標準草案
殯葬設施	公墓	×	○	○	符合性質特殊之適用範圍，不論區位、開發規模大小皆應進行使用許可審議		
	骨灰（骸）存放設施	× ¹⁷	○	○	2	2	—
特定工業設施	特定工業設施	○	○	○	×	×	未列於一定規模以上或性質特殊之土地使用認定標準草案
事業用爆炸物儲存及其設施	火藥庫及其附屬設施、看守房、聯外道路	×	○	○			
農村再生設施	基礎設施	×	×	●	×	×	未列於一定規模以上或性質特殊之土地使用認定標準草案
	休憩設施	×	×	●			
	保育設施	×	×	●			
	安全設施	×	×	●			
	其他設施	×	×	○			

參考資料：委託辦理國土計畫法申請使用許可之認定標準、程序辦法及法規過渡期間管控機制總結報告書，108 年 7 月

¹⁷ 有關骨灰（骸）存放設施以政府興辦之公共設施與公用事業為限，且經各項環境敏感地區之中央法令規定之目的事業主管機關同意興辦者，方可設置於國保 1

二、開發門檻之保留與否討論

針對山坡地範圍內土地變更是否保留 10 公頃申請門檻，考量涉及重大政策決定，此部分彙整本案工作會議討論、第六次諮詢小組會議（109.05.22）專家學者之建議，說明規劃團隊之研擬分析及建議。

（一）現行與未來國土計畫山坡地管制差異

綜整現行山坡地開發門檻與未來國土計畫土地使用管制規則容許情形，其重點包含國土功能分區分類已將「山坡地」納為劃設參考指標，且國土計畫土地使用管制規則已將山坡地納入容許使用情形考量等，規劃團隊將其列為以下三點重點，作為後續討論山坡地開發門檻保留與否之重要考量。

1. 國土功能分區分類已將「山坡地」納為劃設參考指標

依據《山坡地保育利用條例》第 3 條所定義之山坡地，於《山坡地土地可利用限度分類標準》第 3 條可分為(一)宜農、牧地、(二)宜林地，以及(三)加強保育地，參考「國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊」內容，第 3 類加強保育地將劃為國土保育地區第 2 類，而其餘宜農、牧地、宜林地則以劃入農業發展地區第 3 類居多（如涉及其他功能分區分類劃設條件者，以劃為其他功能分區分類為優先）。

2. 國土計畫土地使用管制規則已將山坡地納入容許使用情形考量

如表 3-7-6、表 3-7-7 所示，國土功能分區分類容許之使用情形已將環境敏感程度與使用項目相容性納入考量，部分原屬免受 10 公頃開發限制之使用項目未來將屬禁止使用，即使為容許使用者，其大部分需經國土機關同意始可使用，如達一定規模或屬性質特殊者，皆須依據使用許可審議辦理。

為加強計畫引導及管制，避免山坡地零星開發，應經同意審查原則將審核開發行為是否符合國土計畫指導事項、部門空間發展區位及總量等，同時針對周邊環境影響、緩衝設施（綠地/隔離綠帶/空地...等）留設面積與寬度、通行防災機能確保、環境外部性等進行審查。

3. 目的事業法令陸續立法或修法，提高坡地安全

近年建築技術規則、山坡地保育利用條例、水土保持法、地質法、環境影響評估法、水利法等相關目的事業法令持續檢討修正，強化坡地開發審議，提高坡地使用安全性。除建築設計施工編持續管理山坡地開發不得建築之情事、設施結構細節等，山坡地保育利用條例及水土保持技術規範，持續進行各開發之水土保持處理、維護審查，同時

未來出流管制計畫亦將針對各宗開發檢核出流管制基準、洪峰流量等，結合相關法令規定與國土機關之應經同意、使用許可審查，未來山坡地之土地使用管制原則將更為嚴謹。

(二) 規劃團隊初擬山坡地開發門檻方案

依據現行與未來國土計畫山坡地管制差異情形，規劃團隊初擬山坡地開發門檻共三項方案，方案一採延續現行機制，主要考量刪除後的銜接與執行困難；方案二則因應國土功能分區分類之劃設、容許情形之訂定，皆已將山坡地納入考量，故方案二採不延續山坡地開發 10 公頃限制，逕依循容許情形表、使用許可進行管制；方案三則考量於方案二情形下，如山坡地有屬免經同意使用或一定面積以下免經申請同意使用者，可能產生管制漏洞，因此如有此類免經國土機關同意之情形，應維持使用面積達 10 公頃以上之門檻，以下就前述三項方案分別詳細論述。

1. 方案一：延續現行機制，涉及山坡地之使用項目其使用面積應達 10 公頃以上

考量山坡地開發應達 10 公頃以上之土地使用管制原則係因應整體規劃、坡地安全、水源涵養、景觀維護，有其必要性，貿然刪除恐難以銜接管制，建議延續該機制。

2. 方案二：原則不延續山坡地開發 10 公頃限制，依照各國土功能分區分類容許使用情形進行管制，如屬應經同意且達一定規模以上或性質特殊者，應申請使用許可。

考量國土功能分區分類容許使用情形已考量環境特性，且應經同意或使用許可之審查已涵蓋整體開發、隔離設施留設、土地使用配置等，搭配其他目的事業法令審查機制，未來管制將更為嚴謹。

3. 方案三：依照各國土功能分區分類容許使用情形進行管制，但如未來有免經同意使用或一定面積以下免經申請同意使用者，仍維持使用面積應達 10 公頃以上之限制。

原則依照各國土功能分區分類容許使用情形進行管制，惟配合各國土功能分區分類容許使用情形研議過程，如山坡地範圍內有原依非都市土地使用管制規則得免受 10 公頃開發限制之使用項目，未來於所在國土功能分區分類屬免經同意使用、一定面積以下免經申請同意使用者，因較現行管制情形寬鬆，就該類型使用項目建議仍維持使用面積應達 10 公頃以上之限制。

(三) 規劃團隊針對開發門檻保留之研析建議

如前述分析內容，因應國土功能分區分類已將「山坡地」納為劃設參考指標，國土計畫土地使用管制規則已將山坡地納入容許使用情形考量，且目的事業法令陸續立法或修法，提高坡地安全，因此規劃團隊建議採行方案二，原則不延續山坡地開發 10 公頃限制。

依據第六次諮詢會議（109.05.22）專家學者表示，山坡地之 10 公頃開發限制，起源於民國七十年代都市蔓延情形，因住宅往都市邊緣的山坡地發展，當時政府希望該類住宅開發能自給自足，故於參酌美國案例情形下，以 10 公頃為開發門檻，要求山坡地住宅社區整體開發應包含相關必要維生設施、日常生活需求。

故最早期山坡地之 10 公頃限制係針對社區住宅而訂於山坡地開發建築管理辦法中，後續則直接沿用管制所有類型山坡地開發行為，惟並非所有山坡地開發皆需考量必要維生設施、日常生活需求，如逕以 10 公頃限制所有類型的山坡地開發，僅會促使山坡地皆為大型開發，對坡地、森林造成更大的破壞。例如民國 90 年代因應觀光發展所需，交通部觀光局欲設置之觀光服務設施仍須達 10 公頃始得設置，當時經相關委辦案與機關研商會議討論，始協議調整觀光相關設施得以 5 公頃進行設置。

此外，自非都市土地使用管制規則之開發許可，轉換為未來國土計畫體系的使用許可審議後，其 10 公頃開發限制應失其原始意涵，故專家學者建議原則可廢止該項開發門檻限制。

同時，依據表 3-7-6、表 3-7-7 未來國土計畫土地使用管制情形，於容許情形表中可見已有相當多使用項目禁止於山坡地設置，而剩餘得容許使用者則大部分屬於應經國土機關同意之使用項目，其大多沒有大規模開發之必要，且亦可由使用許可銜接其相關審議，故建議未來沒有必要保留 10 公頃開發限制。

三、山坡地專案審議小組之保留與否討論

(一) 國土計畫體系下土地開發利用之審查權責說明

依據國土計畫法第 23 條、第 24 條授權，未來國土計畫土地使用管制除免經國土機關同意使用之容許使用項目外，需依規定辦理應經國土機關同意審查或使用許可審議。

屬應經申請同意使用者，原則由直轄市、縣（市）國土計畫主管機關審查，惟該審查具二階段形式審查（書面審查）與實質審查，依「國土計畫法

第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案」之規劃，針對全國國土計畫所列之環境敏感地區（包含山坡地範圍），經第一階段形式審查後，為細緻確認規劃合理性，需要多面向專業考量，建議應組成專案小組審查辦理第二階段審查，並視案件情況，得辦理實地勘查。

而屬使用許可者均應提各該國土計畫審議會審議，其中位於城鄉發展地區及農業發展地區者，由直轄市、縣（市）國土計畫主管機關許可；如位於國土保育地區及海洋資源地區者，則由中央國土計畫主管機關許可。

(二) 規劃團隊針對專案審議小組保留之研析建議

規劃團隊原則建議保留專案小組審查機制，以細緻確認規劃合理性，並廣納多面向專業考量，惟該小組之組成、審查方式原則應依照「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案」、使用許可審查程序辦法辦理之。

肆、土地使用管制規則草案條文研析建議

依據前述彙整資料，山坡地屬環境敏感地區之一，因此原則皆採應經申請同意機制，故規劃團隊針對山坡地之管制條文草案即依應經申請同意之相關條文辦理，有關專案審議小組之保留與否，亦由應經申請同意機制決議。

第八節 違規查處機制與罰則

為完整研議未來查處機制與罰則，規劃團隊將其分為「檢查」、「處置/處罰」、「義務負擔對象」與「追蹤/督導」共四個部分，分別進行說明。

壹、現行區域計畫體系之違規查處與罰則

依據區域計畫法第 15 條授權「區域計畫公告實施後，不屬第十一條之非都市土地，應由有關直轄市或縣（市）政府，按照非都市土地分區使用計畫，製定非都市土地使用分區圖，並編定各種使用地，報經上級主管機關核備後，實施管制。變更之程序亦同。其管制規則，由中央主管機關定之。」

由上述條文可知，其授權非都市土地使用管制規則研訂內容並不明確包含違規查處及罰則，然於管制規則條文第五條仍明訂土地使用之檢查與處理權責，各縣市亦就執行該條文所需，自訂非都市土地違規查報作業要點、聯合取締小組設置及作業要點等法令，該查處與管制體系如下圖所示。

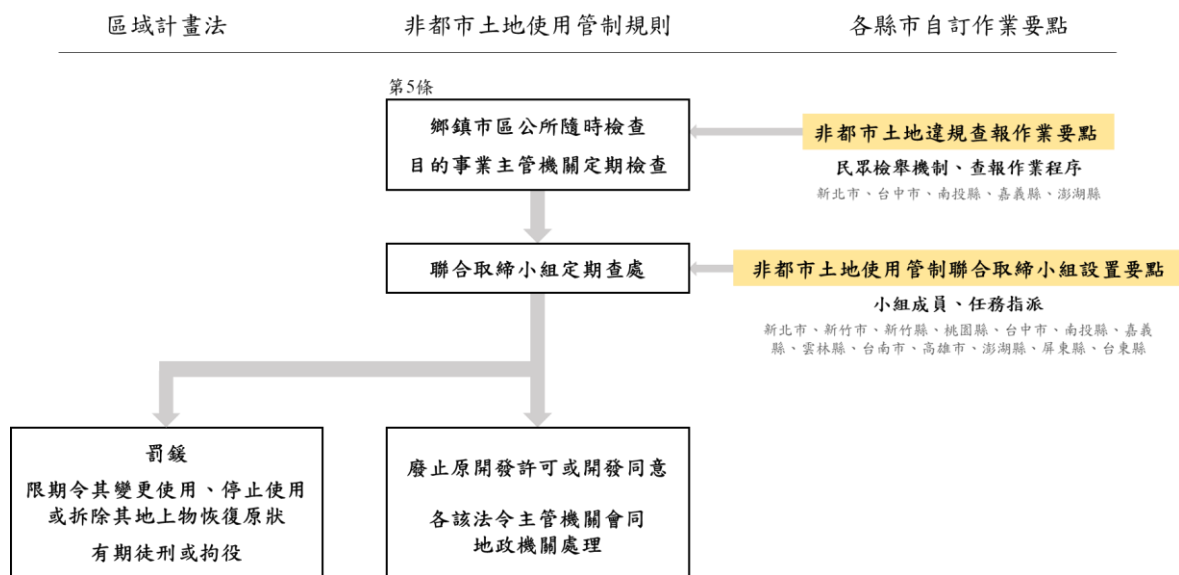


圖 3-8-1 區域計畫法體系之土地違規利用查處、罰則說明

承上圖所示，非都市土地使用管制規則明定檢查、處置事項，並由各縣市自訂相關作業要點，詳載查報作業程序、民眾檢舉機制配合等，並於聯合取締小組設置要點中，明定小組組成、任務指派與定期查處時間、作業機制等，而區域計畫法則明定罰則內容，故以下就非都市土管所訂內容、各縣市自訂作業要點補充之程序與機制，以及區域計畫法所列罰則進行彙整，供國土計畫土地使用管制規則研擬條文參考。

規劃團隊就「檢查」、「處置/處罰」、「義務負擔對象」與「督導」，彙整現行相關

條文進行檢視。

一、檢查

(一) 非都市土地使用管制規則授權檢查權責

依非都市土地使用管制規則第 5 條指派土地利用檢查、查處之權責分工，如表 3-8-1 所示，由各鄉（鎮、市）公所隨時查報，或由目的事業主管機關定期檢查核定計畫內容，如有違反土地使用管制或違反原核定計畫使用具爭議或疑義之案件，由聯合取締小組定期查處。

表 3-8-1 非都市土地使用管制規則有關土地利用檢查、處理權責分工

非都市土地使用管制規則有關土地利用檢查、處理權責分工		
條號	條文內容	說明
第 5 條	非都市土地使用分區劃定及使用地編定後，由直轄市或縣（市）政府管制其使用，並由當地鄉（鎮、市、區）公所隨時檢查，其有違反土地使用管制者，應即報請直轄市或縣（市）政府處理。 鄉（鎮、市、區）公所辦理前項檢查，應指定人員負責辦理。 直轄市或縣（市）政府為處理第一項違反土地使用管制之案件，應成立聯合取締小組定期查處。 前項直轄市或縣（市）聯合取締小組得請目的事業主管機關定期檢查是否依原核定計畫使用。	主管機關：直轄市或縣（市）政府 檢查單位：<u>當地鄉（鎮、市、區）公所、目的事業主管機關定期檢查核定計畫</u> 處理單位：聯合取締小組

(二) 各縣市自訂作業要點執行查報作業

縣市為加強查報取締該行政區內非都市土地使用編定管制案件，遏止違規使用蔓延，落實違規使用查報及裁處工作統一處理程序，提升行政效能，縣市政府地政機關訂定其「查報作業要點」，或稱「處理違反非都市土地使用管制案件權責劃分及作業要點」。該類要點架構多包含「違反管制案件之主政機關權責劃分原則」、「違反管制案件之裁處原則」、「查處作業程序」等，下面就前述查報作業之執行規範與實際執行情形統計，分別說明。

1. 查報作業相關規範

依據內政部於 93 年所編印之《非都市土地違反使用管制查處工作手冊》¹⁸即訂定明確查報機關、違規案件來源與檢查作業流程等，

¹⁸ 非都市土地違反使用管制查處工作手冊，內政部編印，民國 93 年 7 月。

其各縣市自訂作業要點大多參酌其所列內容訂之。

表 3-8-2 非都市土地違反使用管制查處工作手冊所列權責與檢查受理、勘查程序

非都市土地違反使用管制查處工作手冊	
主管機關	直轄市或縣（市）政府
查報機關	1. 各鄉（鎮、市、區）公所 2. 各目的事業主管機關 3. 各使用地主管機關 4. 警察機關 5. 地政事務所
違規案件來源	1. 鄉（鎮、市、區）公所查報違規使用案件。 2. 各目的事業主管機關移送違反使用管制案件 3. 警察機關移送違反使用管制案件。 4. 民眾檢舉違反使用管制規定案件。 5. 辦理變更編定，發現先行違規使用情事。 6. 辦理分割測量，發現違規使用情事。 7. 其他違規案件。
受理與勘查作業程序說明	<u>一、受理</u> - 縣（市）政府受理違反非都市土地使用管制案件，如經查明該案件同時違反其他特別法令者，移請各目的事業主管機關依其主管法令規定會同查處。 - 違規案件經查明未同時違反其他特別法令規定者，由縣（市）政府決定是否函請鄉（鎮、市、區）公所查報，無需交查案件，直接進入現場勘查作業。 <u>二、查明</u> - 需交查案件，鄉（鎮市區）公所接獲縣（市）政府交查公文並實地查明後，如確屬違規使用者，應填具違規使用案件處理查報表送縣（市）政府。 <u>三、現場勘查</u> - 縣（市）政府得視實際情形訂期函請當事人及各相關單位派員赴現場會勘，並拍攝照片存證及製作會勘紀錄。 - 此階段應注意給予當事人陳述意見之機會，並載於會勘紀錄中，如已踐行此程序，依本部 90 年 5 月 15 日台 90 內營字第 9083626 號函釋，無庸於作成行政處分前再給予當事人陳述意見之機會。 - 當事人未到場者，則函請其於七日內提出合法證明文件或陳述意見（提出說明），惟符合行政程序法第 103 條得不給予相對人陳述意見之情形者，不在此限。

以新竹市為例，依新竹市政府處理違反非都市土地使用管制案件權責劃分及作業要點，違規案件來源如表 3-8-4 所列，由縣市政府受理，再依其附表一之主政單位不同（參表 3-8-3），由其辦理現場

會勘、查明違規事實。

違反管制案件之主政機關，視違規案件同時違反數不同性質之管理法規，其順序依下列規定辦理，並由順序在先管理法規之權責機關為主政機關：(一) 行業管理法規、(二) 行為管理法規、(三) 物之管理法規，如表 3-8-3 以 108 年 10 月 29 日修正之新竹市自訂作業要點為例，圖 3-8-2 (第 3-210 頁) 則為其查處作業辦理程序。

表 3-8-3 新竹市政府處理非都市土地違反使用管制案件之權責劃分表

以新竹市為例之非都市土地違反使用管制案件權責劃分		
處理優先順序	違規行為態樣	主政機關
行業管理法規 (第一優先)	違規工業使用	產業發展處 (工商科)
	違規公用事業	
	違反商業登記規定	
	舞廳等八大行業取締	
	電子遊戲場業專案取締	
	違規資訊休閒業	
	違規燃料油批發販售	
	違規煤氣(天然氣)事業	
	違規加油(氣)站	
	違規農產品批發市場	產業發展處 (市場科)
	違規零售市場	產業發展處 (農林科)
	違規休閒農場	
	違規農舍及其農業用地	
	違規農產、製、儲、銷等設施	
	違規農業設施及其農業用地	
	違規製造或輸入肥料	產業發展處 (漁業科)
	農會之違規設立等相關行為	
	漁會之違規設立等相關行為	動物保護及防 疫所
	違規製造或輸入飼料、動物用劣藥	
	違規屠宰家畜	
	違規繁殖、買賣特定寵物	教育處
	違規設立或經營補習班、幼兒園、課後照顧服務中心	
	違規設立或經營社會福利機構	社會處
	違法設置、擴充、增建、改建或經營殯葬設施	民政處

以新竹市為例之非都市土地違反使用管制案件權責劃分		
處理優先順序	違規行為態樣	主政機關
	之取締及處理	
	違規寺廟	
	違規旅宿業、觀光遊樂業	城市行銷處
	違規製造爆竹煙火、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體容器儲存設施	消防局
	違規廢棄與廢(汙)水處理場設施或焚化爐廢棄物資源回收貯存及處理場所及其附屬設施業	環境保護局
行為管理法規 (第二優先)	違法濫葬	民政處
	建築物公共安全檢查不合格、違規使用(如建物未經許可擅自變更用途、建築結構等)	都市發展處
	違章建築、違規招牌廣告及樹立廣告	
	建築物先行建造、動工變更及拆除等違規行為	
	違規棄置廢棄土及土資場	
	違規經營市區客運場站行為	交通處
	違規設立或經營路外公共停車場業務	
	盜採砂石及違反土石採取法等違規行為	產業發展處 生態保育科
	山坡地違規使用(違反水土保持法及山坡地保育條例)	
	違規傾倒廢棄物	環境保護局
	環境清〈整〉潔、汙染〈如垃圾山、土壤及地下水汙染、空氣汙染等〉、噪音管制等違規行為	
物之管理法規 (第三優先)	依行業、行為管理無法確定者，依非都市土地容許使用執行要點附件一、二非都市土地容許使用項目之各級目的事業主管機關(單位)及使用地主管機關(單位)判定。(如農牧用地-產業發展處、都市發展處、地政處)	

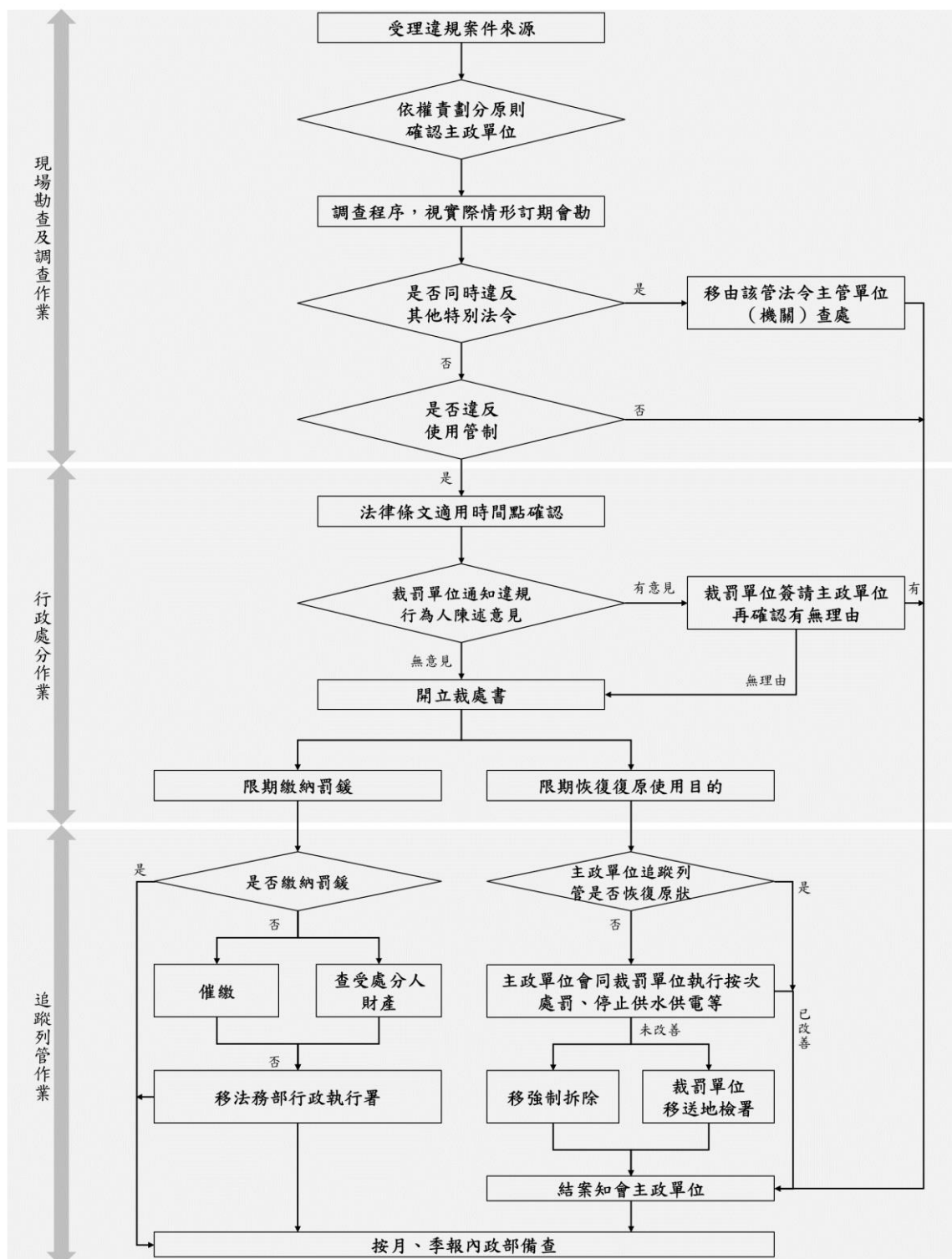


圖 3-8-2 非都市土地違反使用管制案件查處作業流程表—以新竹市為例

2. 查報作業執行情形統計

前述查報作業其違規查報來源如表 3-8-4 以花蓮縣為例，大多為各目的事業主管機關移送違反使用管制案件，或由國土監測計畫

變異點通報作業進行取締。

表 3-8-4 非都市土地使用管制聯合取締小組查處取締案件來源—以花蓮縣為例

案件來源（件數）	99	100	101	102	103
鄉鎮市區公所查報違反使用管制案件	0	2	5	1	2
各目的事業主管機關移送違反使用管制案件	6	3	3	22	48
民眾檢舉違反使用管制規定案件	9	1	7	10	1
警察機關移送違反使用管制規定案件	2	0	6	1	1
國土監測計畫	1	10	9	8	4
其他	2	1	0	4	1
合計	20	17	30	46	57

參酌監察院調查報告所列土地利用變遷偵測變異點統計資訊，內政部營建署自民國 90 年起推動辦理國土利用監測計畫，該計畫運用遙測衛星影像資料偵測土地利用變遷情形，透過電子網路辦理變異點網路通報查報作業，改善傳統土地利用違規查報取締方法。該計畫通報之變異點，視為營建署舉發之案件，如同一般檢舉案件，由直轄市、縣（市）政府受理並納入現行違規查報取締機制，依都市計畫或非都市計畫違反土地使用管制查處作業流程辦理。

據該調查報告所列內政部統計資料顯示，自民國 91 年至民國 101 年 4 月土地利用變遷偵測共有 7,590 筆變異點，查報執行率達 98%。其中有 1,957 點屬違規使用，違規發現率為 25%（如表 3-8-5），對嚇阻土地違規不法使用確有實效。

表 3-8-5 土地利用變遷偵測變異點統計資訊

年度	變異點數 (A)	已回報 (B)	未回報	回報比率 (B/A)	變異點查證結果					
					合法	違規 (C)	違規發現率(C/B)	無法辨識	無法查驗	非屬管轄範圍
91	39	39	0	100%	34	3	8%	2	0	0
92	285	285	0	100%	206	28	10%	3	5	43
93	116	115	1	99%	88	14	12%	3	6	4
94	200	199	1	100%	123	30	15%	4	8	34
95	158	158	0	100%	109	13	8%	3	7	26
96	664	658	6	99%	448	165	25%	6	3	36
97	600	600	0	100%	436	159	27%	0	0	5
98	1,150	1,142	8	99%	845	290	25%	0	0	7
99	1,612	1,577	35	98%	1,147	421	27%	0	0	9

年度	變異 點數 (A)	已回 報 (B)	未 回 報	回報 比率 (B/A)	變異點查證結果					
					合法	違規 (C)	違規發現 率(C/B)	無法 辨識	無法 查驗	非屬管 轄範圍
100	2,437	2,401	36	99%	1,680	714	30%	0	0	7
101	329	292	37	89%	171	120	41%	0	0	1
總計	7,590	7,466	124	98%	5,287	1,957	25%	21	29	171
單位：點數										

資料來源：監察院調查報告（101.04）

二、處置/處罰

（一）區域計畫法得按次處以罰鍰，不依條文辦理者得處有期徒刑或拘役

依區域計畫法所列罰則內容共兩項條文，如表 3-8-6 所示其權責單位為縣市政府，並授權其得處 6 萬元以上至 30 萬元以下之罰鍰，並得限期變更使用、停止使用或拆除地上物恢復原狀，如不遵循者，並得按次處罰。

表 3-8-6 區域計畫法第五章罰則條文內容

區域計畫法罰則		
條號	條文內容	說明
第 21 條	違反第十五條第一項之管制使用土地者，由該管直轄市、縣（市）政府處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並得限期令其變更使用、停止使用或拆除其地上物恢復原狀。 前項情形經限期變更使用、停止使用或拆除地上物恢復原狀而不遵從者，得按次處罰，並停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取其他恢復原狀之措施，其費用由土地或地上物所有人、使用人或管理人負擔。 前二項罰鍰，經限期繳納逾期不繳納者，移送法院強制執行。	權責單位：<u>縣市政府</u> 罰則： 1. 6 萬-30 萬 <u>罰鍰</u> 2. <u>變更使用、停止使用</u>，或拆除地上物恢復原狀 3. <u>得按次處罰</u>，並停止供水、供電、封閉、強制拆除等，費用自付 義務負擔人：<u>土地或地上物所有人、使用人或管理人</u>
第 22 條	違反前條規定不依限變更土地使用或拆除建築物恢復土地原狀者，除依行政執行法辦理外，並得處六個月以下有期徒刑或拘役。	不依前條規定辦理者，並得處六個月以下 <u>有期徒刑或拘役</u>

(二) 非都市土地使用管制規則授權區域計畫擬定機關得廢止開發許可或開發同意

如表 3-8-7 所列，為非都市土地使用管制規則中，針對土地違規使用之處置內容，依第 21 條授權地方政府應報經區域計畫擬定機關，廢止原開發許可或開發同意，屬區域計畫擬定機關委辦地方政府審議許可案件，則由地方政府廢止原開發許可，並副知區域計畫擬定機關。

由目的事業主管機關檢查是否依原核定計畫使用，其有違反使用者，應函請直轄市或縣(市)聯合取締小組依相關規定處理，並通知土地所有權人。

表 3-8-7 非都市土地使用管制規則有關土地違規使用之處置

非都市土地使用管制規則有關土地違規使用之處置		
條號	條文內容	說明
第 21 條	申請人有下列情形之一者，直轄市或縣(市)政府應報經區域計畫擬定機關廢止原開發許可或開發同意： 一、違反核定之土地使用計畫、目的事業或環境影響評估等相關法規，經該管主管機關提出要求處分並經限期改善而未改善。 二、興辦事業計畫經目的事業主管機關廢止或依法失其效力、整地排水計畫之核准經直轄市或縣(市)政府廢止或水土保持計畫之核准經水土保持主管機關廢止或依法失其效力。 三、申請人自行申請廢止。 屬區域計畫擬定機關委辦直轄市或縣(市)政府審議許可案件，由直轄市或縣(市)政府廢止原開發許可，並副知區域計畫擬定機關。 屬中華民國九十二年三月二十八日本規則修正生效前免經區域計畫擬定機關審議，並達第十一條規定規模之山坡地開發許可案件，中央主管機關得委辦直轄市、縣(市)政府依前項規定辦理。	處置：目的事業主管機關認定違反原核定計畫內容或相關法令，而未改善者，<u>由直轄市或縣(市)政府應報經區域計畫擬定機關廢止原開發許可或開發同意</u>。
第 31 條 (第 5 項) 丁種建	直轄市或縣(市)工業主管機關應依第五十四條檢查是否依原核定計畫使用；如有違反使用，經直轄市或縣(市)工業主管機關廢止其擴展計畫之核定者，直轄市或縣(市)政府應函請土地登記機關恢	檢查單位：地方工業主管機關 處置：經地方工業主

非都市土地使用管制規則有關土地違規使用之處置		
條號	條文內容	說明
築用地 毗連擴 大	復原編定，並通知土地所有權人。	管機關廢止其擴展計畫，由地方政府函請土地登記機關恢復原編定，並通知土地所有權人
第 54 條	非都市土地依目的事業主管機關核定事業計畫編定或變更編定、或經目的事業主管機關同意使用者，由目的事業主管機關檢查是否依原核定計畫使用；其有違反使用者，應函請直轄市或縣（市）聯合取締小組依相關規定處理，並通知土地所有權人。	檢查單位：目的事業主管機關 處理單位：直轄市或縣（市）聯合取締小組
第 55 條	違反本規則規定同時違反其他特別法令規定者，由各該法令主管機關會同地政機關處理。	

(三) 縣市政府籌組聯合取締小組辦理處置、處罰

為處理違反非都市土地使用管制案件，提升使用管制效率，參酌新竹市於 107 年 9 月 11 日修訂之聯合取締小組設置要點，明訂原則每六個月召開會議一次，並得視需要不定期召開會議，而其任務共八項包含：

1. 審議前述七種（表 3-8-4，第 3-211 頁）違規案件來源中，遭遇爭議或疑義之案件；
2. 區公所依非都土管第五條規定檢查及後續處理事宜；
3. 審議目的事業主管機關依非都土管第 54、55 條，檢查是否依原核定計畫使用即後續處理之報備事宜；
4. 審議相關機關（單位）之權責分工及同時違反其他法令規定遭遇爭議或疑義之違規案件；
5. 處理區域計畫法裁罰有關罰鍰額度及恢復原狀認定爭議案件；
6. 違規查處相關作業規定之研訂；
7. 審議違規案件列管追蹤及解除列管之報備事宜；
8. 其他非都土地違規取締相關事宜之處理及決議。

該小組成員包含召集人共七人，由市長指定人員兼任召集人，由地政處處長兼任副召集人，其餘成員由下列機關（單位）副首長（副主管）一人派

兼之：

1. 民政處
2. 產業發展處
3. 都市發展處
4. 新竹市警察局
5. 新竹市環境保護局

《土地違反使用管制查處工作手冊》針對聯合取締小組、縣市政府辦理行政處分作業亦有相關操作說明，如表 3-8-8 所示得由聯合取締小組裁定處分內容，並由縣市政府開立處分書。

表 3-8-8 非都市土地違反使用管制查處工作手冊所列行政處分之權責與作業程序

非都市土地違反使用管制查處工作手冊	
行政處分 作業程序說明	<u>一、(縣市政府) 查明是否違規</u> ▪ 依鄉(鎮、市、區)公所查報或現場會勘結果或相關明確事證資料判定有無違反使用管制，分別作後續處理。 <u>二、提聯合取締小組決定以何項法律處分</u> ▪ 依非都市土地使用管制規則第五條第三項規定，縣(市)政府應成立違反使用管制案件之聯合取締小組。因此，經會勘認屬違規使用案件者，得視實際情形提該小組確認有無一事二罰情形及決定以何項法律處分(有關避免產生重複處罰情事之參考處理原則，參見內政部 91 年 7 月 5 日台內中地字第 0910084280 號函送「研商加強非都市土地違規使用檢查取締相關事宜」會議紀錄案由二決議)。 <u>三、(縣市政府) 開立處分書</u> ▪ 經決定以區域計畫法處分者，應開立處分書，處以罰鍰(限期繳納)並得限期令其變更使用、停止使用或拆除其地上物恢復原狀。 ▪ 區域計畫法第 21 條之罰鍰額度為新台幣 6 萬元至 30 萬元，金額多寡應由直轄市、縣(市)政府視個案違規情節輕重分別裁量及處罰之，並應注意符合比例原則及平等原則。 ▪ 因違規使用之種類、態樣繁多，難以一一列舉及涵括，為符實際，仍應由各縣(市)政府視地方違規情況，因地制宜，本於權責自行裁量。直轄市或縣(市)政府並得自行訂定裁量標準，作為執行之依據。(參見內政部 91 年 7 月 5 日台內中地字第

非都市土地違反使用管制查處工作手冊	
	0910084280 號函送「研商加強非都市土地違規使用檢查取締相關事宜」會議紀錄案由四決議)。

三、義務負擔對象

依表 3-8-6 區域計畫法第 21 條所列內容，其罰鍰與變更使用、停止使用或拆除其地上物恢復原狀等費用，由土地或地上物所有人、使用人或管理人負擔。

四、追蹤/督導

規劃團隊彙整區域計畫法與非都市土地使用管制規則，並無授權區域計畫擬定機關或各（事業計畫、使用地）目的事業主管機關針對違反土地使用管制之土地，進行追蹤與督導。

於《土地違反使用管制查處工作手冊》中則針對「恢復原狀」與「結案知會」詳列列管追蹤之要求，如表 3-8-9 所示，由縣市政府（地政單位）建檔進行列管追蹤，並督導鄉鎮市區公所落實查報，同時於內政部將督導內容納為年度地政業務督導考評項目之一。

表 3-8-9 非都市土地違反使用管制查處工作手冊所列列管追蹤

非都市土地違反使用管制查處工作手冊	
恢復原狀 之列管追蹤	<u>一、認定原則</u> - 安全上，需無崩塌、滑動或造成土、石流失等災害之虞，並依規定完成水土保持之處理與維護。 - 土地使用上，需恢復至無違反原土地使用分區劃定及使用地編定之使用目的及功能。 <u>二、違反土地使用者函知土地所在地鄉鎮市區公所列管追蹤</u> - 各縣市政府應要求違反管制使用土地者，提出回填計畫並經技師簽證，簽會各相關業務單位（如環保、水保、水利、土石管理、農務、法制．．．等）後，依回填計畫限期辦理回填，及函知土地所在地鄉、鎮、市公所列管追蹤，並對不依計畫回填者，視情節輕重施予連續罰鍰或移送法辦處理方式。
結案知會 之列管追蹤	（縣市政府/聯合取締小組）將違規案件辦理結果通知各相關機關繼續列管追蹤
列管追蹤 之辦理說明	<u>一、縣（市）政府應以專簿或電腦建檔方式對違規使用案件加強列管追蹤</u>，直至結案為止，並應確實督導所轄鄉（鎮、市、區）公所落實違規查報工作。 <u>二、內政部年度地政業務督導考評「土地使用編定管制」類，業將</u>

非都市土地違反使用管制查處工作手冊	
	<u>「使用編定管制績效」列為督導考評項目</u>，其評分細目包括如下：「縣（市）政府督導鄉鎮公所檢查情形」、「成立聯合取締小組定期查處情形」、「違規案件查處績效及資料之建立」、「違規案件統計報表填報情形」及「違規追蹤列管績效」等五部分，配合該項考評作業，縣（市）政府尤應加強前述之督導、列管及追蹤工作。

五、現行執行議題

規劃團隊彙整前述查報作業規範，包含查報、處置、義務負擔與追蹤列管，各自釐清不同機關單位之權責重點彙整如表 3-8-10 所列。惟依前述查報作業規範，現行查報機制因應以下情形，難以落實嚇阻違規使用、有效追蹤管制等作業：

（一）縣市政府與公所量能不足，致使縣市政府無法積極進行查報

據監察院調查彙整之內政部統計資料，民國 91 年至民國 100 年底止，直轄市、縣（市）政府對非都市土地（含非農業用地）違規使用查處之筆數總計 23,451 筆，罰鍰金額總計新臺幣 7 億 5,545 萬元。同時，內政部地政司於每年 7、8 月間對各直轄市、縣（市）政府地政業務辦理督導考評，將「使用編定管制績效」列為考評項目之一，內容含括「督導鄉鎮公所檢查情形」、「成立聯合取締小組情形」、「違規案件查處績效及資料之建立」等事項納入考核評分。

惟查民國 91 年至民國 100 年底止，已結案件（據內政部表示係指恢復原狀）之筆數為 1,211 筆，僅占總筆數之 5.16%（詳參表 3-8-11，第 3-219 頁），顯見違規使用之裁罰，未能落實按次連續處罰之規定、未能產生嚇阻效果，對於恢復原來之使用，亦欠缺有效之追蹤及列管。

表 3-8-10 區域計畫法、土管規則與非都市土地違反使用管制查處工作手冊所列各階段辦理內容

機關單位		區域計畫法、土管規則與非都市土地違反使用管制查處工作手冊所列各階段辦理內容				
		1.查報		2.處置/處罰	3.義務負擔	4.追蹤/督導
		1-1.檢查	1-2.受理、查明			
縣市主管機關		X	受理、移請其他機關查處、辦理現場會勘	1. 罰鍰、變更使用、停止使用，或拆除地上物恢復原狀（按次處罰） 2. 有期徒刑或拘役 3. 報經區計擬定機關廢止原開發許可或開發同意 4. 開立處分書	要求土地或地上物所有人、使用人或管理人負擔	1. 專簿或建檔追蹤 2. 督導公所落實違規查報 3. 將追蹤、查報列為督導考評項目
鄉鎮市區公所		隨時檢查	實地查明	X	X	違反者函知公所列管追蹤
目的事業主管機關	興辦事業	定期檢查	X	廢止興辦事業計畫	X	X
	使用地	另訂檢查規範*		X	X	X
	其他	警察機關檢查	X	X	X	X
聯合取締小組		X	X	決定處分內容 (決定依何項法規裁罰)	X	X
備註： 使用地目的事業主管機關另訂檢查規範：各縣市政府依據農業發展條例第 32 條：「(第一項)直轄市或縣(市)政府對農業用地之違規使用，應加強稽查及取締；並得併同依土地相關法規成立之違規聯合取締小組辦理。(第二項)為加強農業用地違規使用之稽查，中央主管機關得訂定農業用地違規使用檢舉獎勵辦法。」各縣市政府(農業單位)自訂「興建農舍及其農業用地稽查及取締要點」辦理針對農業用地之稽查、裁罰。						

表 3-8-11 非都市土地違規使用查處情形

查處 結果 年度	罰鍰 金額 (萬元)	限期令其 變更使用 (1)	限期停止使用 或拆除其地上 物恢復原狀(2)	移送法院 強制執行 (3)	已結案件 (4)	小計(5) = (1) + (2) + (3) + (4)
91	10,815	1,757	502	229	421	2,909
92	6,778	942	824	20	58	1,844
93	3,271	589	1,059	2	35	1,685
94	6,140	555	798	14	40	1,407
95	4,079	785	926	24	51	1,786
96	6,209	1,093	1,092	14	58	2,257
97	7,643	1,359	1,357	36	180	2,932
98	8,814	1,326	1,325	33	100	2,784
99	10,603	1,334	1,331	6	105	2,776
100	11,193	1,618	1,284	6	163	3,071
合計 (比率)	75,545	11,358 (48.43%)	10,498 (44.77%)	384 (1.64%)	1,211 (5.16%)	23,451 (100%)
單位：萬元、筆數						

資料來源：監察院調查報告（101.04）

(二) 違反使用管制案件權責劃分複雜，導致地政機關、目的事業主管機關較難主動合作辦理違規查報

有關違規態樣之裁量事宜與罰鍰額度參考標準等，依據內政部 89 年 5 月 6 日台內中地字第 8979262 號函，明訂得由直轄市、縣（市）政府斟酌違規情形之輕重，決定是否一併以限期變更使用、停止使用或拆除其地上物恢復原狀之連帶懲罰。至有關六萬元至三十萬元之行政罰鍰裁量標準，依區域計畫法第 21 條之規定，其執行該項罰鍰之行政主體為直轄市、縣（市）政府，故縣（市）政府可因地制宜，據以決定其罰鍰之額度或訂定裁量標準，以為執行之依據。

同時於內政部 91 年 7 月 5 日台內中地字第 0910084280 號函，明訂中央應尚無須統一訂定區域計畫法第 21 條罰鍰額度之參考標準，除前述原因以外，又因違規使用之種類、態樣繁多，難以一一列舉及涵括，為符實際仍應由各縣（市）政府視地方違規情況，因地制宜，本於權責自行裁量為宜。

以現行非都市土地農業用地之違規使用為例，其態樣大多為未經核准搭建建物作住宅、工廠或營業使用、農舍二次施工、未經核准採取或堆置土石、變更地形地貌、鋪設道路或水泥路面、違法開挖農地、傾倒廢棄物等，因應

違規使用態樣眾多，且往往伴隨違章工廠、違章建築，甚至環境污染等情形，除違反各目的事業主管法令，如土石採取法、工廠管理輔導法、廢棄物清理法等，亦違反區域計畫法之規定。

依行政罰法第 24 條第 1 項及第 25 條規定，一行為違反數個行政法上義務規定而應處罰鍰者，係從一重處罰；數行為違反同一或不同行政法上義務之規定者，則分別處罰之。基於前述由各縣市政府本於權責自行裁量之判定，前述懲處需視個案情節、各項法條文義、立法意旨、制裁意義、期待可能與社會通念等因素進行判定，對於違規使用之處置、罰則產生權責紊亂的問題，缺乏行政執行效率。

(三) 現行管制規則無明確定義「定期」

依非都市土地使用管制規則第 5 條授權，僅訂定各直轄市、縣（市）政府應成立聯合取締小組定期查處，該聯合取締小組得請目的事業主管機關定期檢查，未明確敘明定期查處之頻率。以前述彙整資料之新竹市為例，係採每 6 個月一次由聯合取締小組討論違規案件處分事宜。

惟檢查、處置、處罰作業皆由直轄市、縣（市）政府辦理，相關作業規範亦授權由其訂之，中央相關主管機關難以積極監督、考核或協助其辦理。

貳、國土計畫法之違規查處機制、罰則

參酌圖 3-8-3 區域計畫法體系之土地違規利用查處、罰則說明，區域計畫法僅訂定罰則內容，非都市土地使用管制規則授權縣市政府、區公所查處、籌組聯合取締小組之權責，並敘明主管機關得有廢止開發許可權力，而其詳細執行程序、細部查處權責分工則由地方政府另訂作業要點規範。

比照區域計畫法體系之國土計畫土地違規利用查處、罰則，於國土計畫法中亦僅訂定罰則內容，則國土計畫土地使用管制規則比照非都市土地使用管制規則情形下，應於條文中授權查處權責，並討論是否保留聯合取締小組，而其詳細查報作業程序則由各縣市自訂作業要點辦理，惟為避免陷入現行執行困境，國土計畫土地使用管制規則應納入部分查報作業規範。

對照區域計畫體系之資料彙整模式，針對違規查處機制之草案條文研議，規劃團隊亦分別就「檢查」、「處置/處罰」、「義務負擔對象」與「追蹤/督導」共四個部分進行研擬，以下就前述四部分內容概要說明。

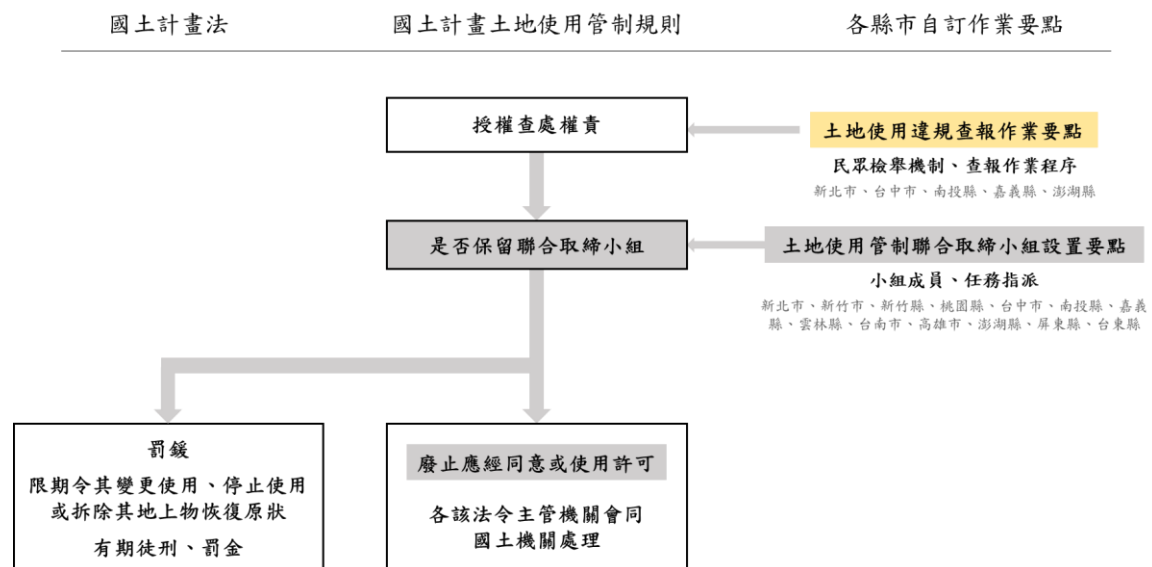


圖 3-8-3 比照區域計畫法體系之國土計畫土地違規利用查處、罰則說明

一、檢查

依非都市土地使用管制規則第 5 條所列，僅授權「檢查權責」分別為鄉鎮市公所隨時檢查與（興辦事業計畫之）目的事業主管機關定期檢查，而詳細違規案件受理、查明與現場會勘等事宜，則列於各縣市自訂作業要點中。

於現行條文規範下，因應縣市政府與公所量能不足，且查報作業又涉及不同違規態樣、違反不同法令，其權責複雜致使縣市政府無法積極進行查報。故規劃團隊彙整其他目的事業主管機關查處作業機制作為參考，提出未來國土計畫土地使用違規查報機制建議。

（一）其他目的事業之查處方式彙整

依據各目的事業法令之規範，有關查處作業概可分為三種類型，包含「使用人（事業人）每年繳交檢查紀錄予縣市主管機關備查」、「抽查」以及「定期巡視」，下面就前述三類型分別進行說明。

1. 使用（事業）人每年繳交檢查紀錄予直轄市、縣（市）主管機關備查

考量由縣市主管機關主動辦理各筆土地或各筆興辦事業計畫之檢查作業，其所需人力、行政耗能龐大，因此採以使用人或事業人，每年主動繳交法令規範之檢查紀錄予直轄市、縣（市）主管機關備查，而主管機關可依此紀錄內容辦理後續查驗工作。

以出流管制計畫之監督、查核為例，由水利法第 83 條授權，訂定《出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法》，該辦法第 30 條規範義務人應於出流管制設施完工後每年四月底前定期檢查並

作成檢查紀錄（如表 3-8-12 所示），送直轄市、縣（市）主管機關備查，直轄市、縣（市）主管機關得監督查核其出流管制設施使用、管理及維護情形。使用期間督導查核係屬行政監督查核，依「出流管制設施使用期間定期檢查紀錄表」之項目進行查核，屬未抽驗、隱蔽或工程品質部分，應由義務人負責。

表 3-8-12 出流管制設施使用期間定期檢查紀錄表

出 流 管 制 計 畫 書	計 畫 名 稱			案 號	
	核 定 日 期 文 號	年 月 日		字 第	號
	開 工 日 期				
	核 定 完 工 日 期				
	申 報 完 工 日 期				
義 務 人	姓 名 或 名 稱				
	身 分 證 或 營 利 事 業 統 一 編 號				
	住 居 所 或 營 業 所	縣(市) 鄉(鎮、市、區) 村(里) 路(街) 段 巷 弄 號 樓之			
實施地點土地標示		縣(市) 鄉(鎮、市、區) 段 小段 地號等 筆			
一、出流管制設施是否變動： ☐ 是(請自行填寫變動項目)，變動項目： ☐ 否					
二、定期檢查項目					
檢查項目		合格		不合格處備註	
		是	否		
排水路暢通未淤積且結構未破損		☐	☐		
排水路設施未遭占用或移除		☐	☐		
滯洪設施未淤積且結構未破損		☐	☐		
滯洪設施未遭占用、移除		☐	☐		
排水出流工暢通未淤積且結構未破損		☐	☐		
排水出流處聯外排水路暢通未淤積、淘刷		☐	☐		
抽水機(含備援抽水機)有定期維護(應附定期維護紀錄)		☐	☐		
其他(可依個案需要增加檢查項目)		☐	☐		
三、本次檢查待改正事項說明					
四、前次檢查須改正事項改正情形說明					
五、其他注意事項					
五、檢查結果		☐ 合格 ☐ 不合格			

2. 抽查

因人力、行政耗能考量，除前述由使用人、義務人每年定期繳交檢查紀錄，由直轄市、縣（市）主管機關備查之方式外，考量並非所有土地利用行為於開發利用之初辦理相關計畫審查，例如過去免經目的事業主管機關同意使用項目、未來免經國土機關同意使用者，此部分即有賴監測系統即時查報，或於過去列管追蹤案件中，針對符合優先查處條件者進行實地抽查。

(1) 以抽查山坡地違規開發案件查報取締執行計畫為例

如行政院農業委員會水土保持局為加強抽查山坡地違規開發案件查報取締成效，訂定「抽查山坡地違規開發案件查報取締執行計畫」，針對各直轄市、縣（市）政府處罰之山坡地違規案件，由水保局監測管理組於「山坡地管理資訊系統」中，擇定二件進行實地抽查，以了解違規地點，實施水土保持處理與維護情形，前述選擇以違規情節嚴重者為優先抽查案件。

實地抽查時，得邀請水土保持、土木、水利及大地工程技師公會推派技師提供專業意見，其抽查重點共五項，包含：

- A. 有無擅自擴大違規規模；
- B. 限期實施之水土保持處理與維護是否完善；
- C. 是否符合執行進度；
- D. 有無需加強水土保持處理與維護；
- E. 其他注意事項。

(2) 以勞動監督檢查計畫為例

依據《勞動檢查法》第6條授權勞動部應參酌我國勞動條件現況、安全衛生條件、職業災害嚴重率及傷害頻率之情況，於年度開始前六個月公告並宣導勞動檢查方針，內容包含優先受檢查事業單位之選擇原則、監督檢查重點、檢查及處理原則，以及其他必要事項。而勞動檢查機構，指中央或直轄市主管機關或有關機關為辦理勞動檢查業務所設置之專責檢查機構，應於前項檢查方針公告後三個月內，擬定勞動監督檢查計畫，報請中央主管機關核備後實施。

規劃團隊以臺北市勞動檢查處所定台北市 108 年度監督檢查計畫為例，依各該年度之勞動檢查重點不同、先前檢查情況檢討，研議該年度預定實施抽查檢查種類及次量，同時於該勞動監督檢查計畫之「其他配合措施及必要事項」將詳列所需人力、經費與相關管考措施，系統性地辦理查報作業，而該計畫需經勞動部職業安全衛生署核備後始得實施，以利中央主管機關有效管理、督導。

表 3-8-13 勞動監督檢查計畫—以台北市 108 年度為例

台北市 108 年度勞動監督檢查計畫（摘錄部分內容）		
年度預定 實施檢查 種類及次 量	應實 施檢 查之 事業 單位	(一) 職業安全衛生部分（摘錄） 1. 發生死亡或重傷之職業災害及應追蹤改善情形者； 2. 年度防災重點輔導對象，不配合改善職業安全衛生設施者...等。 (二) 勞動條件部分（摘錄） 1. 經陳情、申訴、檢舉勞動條件不符勞動法令規定者； 2. 經大眾傳播媒體廣為報導疑有違反勞動法令情事者...等。
	應優 先實 施專 案檢 查之 事業 單位	(一) 職業安全衛生部分（摘錄） 1. 火災爆炸預防專案； 2. 大型營造工程安全專案(含污水下水道新建工程)； 3. 有導致墜落、滾落、踏穿等屋頂或高處作業及被撞危害預防專案...等。 (二) 勞動條件部分 1. 經大眾傳播媒體報導違反勞動法令影響層面廣泛之行業； 2. 經參酌勞動環境情勢及民意需求，政策指示勞動條件專案檢查實施對象及規模者。
	特別 列管 檢查 之事 業單 位	(一) 職業安全衛生部分（摘錄） 1. 3 年內同一事業單位或工作場所曾發生 2 件以上之死亡或重傷者； 2. 平時僱用勞工人數在 100 人以上之事業單位或丁類危險性工作場所，1 年內曾因職業安全衛生設施不符法令規定，並經通知停工改善或罰鍰處分達 3 次以上者...等。 (二) 勞動條件部分：專案檢查或其他勞動條件檢查，違反法令情節重大，或經限期改善仍不改善者。
	擴大防災檢查層面，年度檢查之場次中，除所有事業單位已納為檢查對象者（本市營造工程、危險性機械設備及溫泉業）外，應有 25%以上為新增檢查之事業單位（工地）或 5 年內未實施勞動檢查之事業單位（工地）。 其他經認定有必要者。	
其他配合 措施及必	本處 108 年度編制可領用勞動部勞動檢查證之檢查人力 70 人，勞動部人力補助計畫之聘用檢查員 8 人，職業安全衛生經費預算編列 1,150 萬	

台北市 108 年度勞動監督檢查計畫（摘錄部分內容）	
要事項	9,000 元及勞動條件經費預算編列 76 萬 2,000 元，另行政管理經費編列 1 億 218 萬 7,000 元。
	管考措施： (一) 採以本處處務會議及週報追辦系統機制，追蹤檢討列管事項執行進度成果。 (二) 本府策略地圖定期檢視執行成效。 (三) 利用內部（本處內部控制及查核規範）及外部（勞動部對政府機關推動職業安全衛生績效評核及獎勵與職安署對勞動檢查機構績效考評）考評時機併作執行成效管考。 (四) 透過內部獎勵機制定期檢視計畫執行成效。
備註： 1. 前述預定實施檢查種類及次量，需詳參臺北市勞動檢查處 108 年度預定實施監督輔導檢查種類及次量規劃表。 2. 該計畫經勞動部職業安全衛生署核備後實施。	

3. 定期巡視

除定期辦理特定案件或特定區域內的實地抽查以外，部分目的事業法令之查報方式係由直轄市、縣（市）主管機關，派員定期巡視一定範圍內之使用情形。以下以海岸巡防、水土保持處理與維護巡查，以及違章拆除查報為例，說明定期巡視之運作方式。

(1) 以海岸巡防法、海岸巡防機關與環境保護機關協調聯繫辦法為例

依海岸管理法第 4 條授權，有關近岸海域違法行為之取締、蒐證、移送等事項，由海岸巡防機關辦理，並依海岸巡防法予以巡防職務規範。

因海岸巡防為海洋委員會海巡署之業務職掌，因此有關海岸巡視作業將與國防、警察、海關及其他相關機關密切協調、聯繫；依據「海岸巡防機關與環境保護機關協調聯繫辦法」於相互請求協助時，應依行政程序法第 19 條規定，除緊急情形外，應以書面方式為之，如以其他方式請求協助，嗣後應補送書面資料。

前述辦法亦授權於中華民國管轄之潮間帶、內水、領海、鄰接區、專屬經濟海域及大陸礁層上覆水域，有關違反環境保護及保育相關規定之取締、蒐證及移送等事項，由海岸巡防機關辦理，而環境保護機關則定期將海域監測結果提供海岸巡防機關，並對海域突發之污染狀況亦隨時提供檢測結果，以利海岸巡防機關掌握海域污染狀況。

(2) 以水土保持法施行細則、山坡地管理作業手冊為例

依水土保持法施行細則第 38 條授權，直轄市、縣（市）主管機關應經常派員巡視檢查水土保持之處理與維護情形，有違反本法規定者，應迅即查報、制止、取締；違規頻率較高地區，應加強執行。（屬於國有林事業區、試驗用林地及保安林地內者，其查報、制止及取締，由林業經營管理機關實施之。）

前述派員巡視之相關作業，則依山坡地管理作業手冊辦理，其辦理規範如表 3-8- 14 摘述，於巡查人員、鄉鎮市公所、直轄市及縣（市）政府之各類應辦事項皆已詳細規範。

表 3-8- 14 山坡地管理作業手冊有關查報巡視作業部分內容

山坡地管理作業手冊（摘錄部分內容）	
劃定巡查區、指派巡查人員及規劃巡查路線	(一) 直轄市或縣（市）政府輔導鄉（鎮、市、區）公所依村（里）山坡地分布狀況及實際管理需要，詳細規劃巡查區指派巡查人員及規劃巡查路線。 (二) 鄉（鎮、市、區）公所應於各巡查區指定巡查人員，負責責任區之巡查、制止、查報違規行為。
巡查人員應辦工作	(一) 巡查責任區 1. 各責任區巡查人員經常巡查責任區 2. 製作巡查紀錄 3. 發現違規案件，應填具查報表（必要時拍照存證）送鄉（鎮、市、區）公所處理。 (二) 查報違規開發情事 (三) 衛星影像變異點查證：依據水土保持局所提供衛星影像變異點資料，運用全球衛星定位儀，使用導航功能引導至變異點位置，完成定位確認後，將現場土地利用現況登錄於查證結果表送鄉（鎮、市、區）公所。
鄉（鎮、市、區）公所應辦事項	(一) 督導查核各責任區巡查人員執行巡查工作 (二) 督導查核（或執行）衛星影像變異點查證工作，並將查證結果函送直轄市或縣（市）政府。 (三) 按查報表記載事項，經查核屬違規者： 1. 開立制止通知書予當事人，並於違規地點張貼制止告示單及拍照存證。 2. 將查報表及制止通知書影本函送直轄市或縣（市）政府處理，並副知公所相關單位，請依權責處理 (四) 處理民眾舉發違規開發使用案件 (五) 將有關機關核准之山坡地開發案件，轉知巡查人員
直轄市、縣（市）政府應辦事項	(一) 違規案件處理 1. 水土保持主管機關

山坡地管理作業手冊（摘錄部分內容）	
	(1) 經查證屬違規案件，依據水土保持法及相關法規規定處理，並副知當地鄉（鎮、市、區）公所。 (2) 如涉及違反其他法令者，副知相關目的事業機關（或單位）。 (3) 督導鄉（鎮、市、區）公所執行山坡地巡視及查報違規案件工作、衛星影像變異點查證工作。 2. 原住民保留地主管機關 (1) 於原住民保留地違規案件，由原住民保留地主管單位辦理現場查證，裁處行政處分（含罰鍰額度、限期改正事項等），水土保持主管單位協助處理之。但各縣政府已另有規定者，依其規定辦理。 (2) 其餘比照水土保持主管單位辦理。 3. 目的事業主管機關（或單位） (1) 本諸權責依法處理，並將處理情形副知直轄市、縣（市）政府水土保持單位。 (2) 涉及原住民保留地案件，請一併副知直轄市、縣（市）政府原住民保留地主管單位 (二) 直轄市、縣（市）政府應製發巡查證，供巡查人員執行任務時之身分證明。 (三) 宣導及鼓勵民眾踴躍檢舉違法開發。 (四) 每月 1 日至 5 日前應將查報取締之相關資料，建置在「山坡地管理資訊系統-山坡地違規查報取締系統」內，並電子郵件傳送上月份查報取締相關表報送水土保持局。

(3) 以違章建築處理辦法為例

依據建築法第 86 條、違章建築處理辦法第 11 之 1 條，以及內政部 107 年 1 月 16 日內授營建管字第 1070800670 號函「加強既存違章建築處理指導綱領」，授權各直轄市、縣（市）政府辦理年度影響公共安全既存違章建築清查計畫。同時依違章建築處理辦法第 3 條授權，前述拆除工作及查報工作，各直轄市、縣（市）主管建築機關得視實際需要委託辦理。

前述加強既存違章建築處理指導綱領，由地方政府透過多重通報管道，提升清查違建成效，同時也列出優先執行類型，檢討違建存在的危險程度，進行調整、分類並訂定稽查標準，並將清查執行成果納入「內政部處理違章建築督導考核計畫」督導考核評分指標（加重其配分），請各地方政府持續清查並滾動式檢討查處案件，以維建築物之公共安全。

參酌各縣市「年度影響公共安全既存違章建築清查計畫」，該計畫表明事項包含 1.法令依據、2.計畫範圍、3.清查方式、4.清查對象、態樣及期程、5.執行作業配合事項等。其中考量清查作業之人力需求，於違章建築處理辦法已授權地方政府得委託相關單位辦理，如新北市之違章建築拆除大隊權責辦理違章建築清查、認定、拆除作業，其他縣市政府如則多透過各目的事業主管機關例行業務或稽查機制，通報有公安疑慮之名單進行清查。

(二) 國土計畫土地使用違規查報機制研析建議

承前所述不同主管機關依其業務內容，辦理查處作業之彙整，概可分為三種類型，包含「使用人(事業人)每年繳交檢查紀錄予縣市主管機關備查」、「抽查」以及「定期巡視」，規劃團隊檢視過去人力不足，以致查報效能不彰之問題，以及新舊制度銜接之考量，初步建議未來仍維持以直轄市、縣(市)政府、公所為查報作業主辦機關。

惟為解決前述問題，針對各筆土地使用之管理、查報，建議可分為以下兩種方案進行考量：

1. 方案一：應經申請同意、使用許可之案件，由使用人(事業人)每年繳交檢查紀錄予縣市主管機關備查；免經許可之使用項目，則以抽查、委外巡視方式每年定期辦理實地查報作業

參酌出流管制計畫之監督、查核，考量應經申請同意、使用許可案件亦有其計畫及審查內容，為減輕查報作業之人力需求，應將查報責任交由使用人(事業人)每年繳交檢查紀錄予縣市主管機關備查。

而免經許可之使用項目，則以抽查、委外巡視方式，參酌山坡地違規開發案件查報取締執行計畫方式，由國土計畫主管機關於「國土監測系統」中，擇定違規情節嚴重者為優先抽查案件，進行實地抽查；或參酌勞動監督檢查計畫，針對特定類型之使用行為或場域進行實地抽查，例如農業發展地區第二類與第三類抽查違規宗教建築使用等情事。

2. 方案二：結合既有國土監測系統、其他目的事業主管機關移送違反使用管制案件等違規案件來源，每年以抽查、委外巡視方式，由國土計畫主管機關針對特定範圍辦理實地查報作業

與方案一相比，方案二刪除了應經申請同意、使用許可之案件，由使用人(事業人)每年繳交檢查紀錄予縣市主管機關備查之機制，並原則以抽查、定期委外巡視方式辦理實地查報。其考量應經申請同意

之審查內容有限，其繳交之檢查紀錄應基於前述審查內容進行檢查，如是否符合國土計畫成長管理、隔離設施寬度是否維持等，較不符違規使用之查報需求，因此將其刪除。

而其每年抽查與定期委外巡視，應得參酌山坡地管理手冊所列巡視辦理權責，巡視人員、公所與地方政府之權責皆於手冊中明訂，並結合影響公共安全既存違章建築清查計畫之形式，由直轄市、縣（市）政府於每年 12 月 31 日前，提送下一年的查報計畫，於每年 4 月 30 日前，提送前一年全年的執行績效，配合督導考核評分；同時，直轄市、縣（市）政府得依權責指派查報作業予公所或籌組查報大隊，執行定期巡查的查報計畫，由公所指派人員或查報大隊每月將查報取締之相關資料，建置在「土地使用違規查報取締系統」內，並繳交月報供直轄市、縣（市）政府備查、考核。

綜上兩項方案所述，規劃團隊原則建議採行方案二，主要考量方案一應經申請同意之審查及檢查紀錄，可能難以符合土地使用違規查報需求，而方案二結合直轄市、縣（市）政府年度查報計畫之執行，將使國土機關得以逐年督導查報作業的執行，同時如有巡查人員、查報大隊之委託需求，建議得於查報作業中敘明其所需經費及人力資源，並由營建署運用國土永續發展基金協助辦理。

二、處置/處罰

（一）處分方式

參酌前述現行區計體系執行違規查處方法，其查明程序、受理方式、裁量基準等皆由各地方自行訂定與辦理，其處置與處罰項目，除區域計畫法所列罰鍰、拘役與有期徒刑得按次處罰以外，於非都市土地使用管制規則第 21 條則另訂有廢止開發許可或開發同意機制，得以處分違規使用。

規劃團隊原則保留現行執行原則，以國土計畫法第六章所列罰則為主（表 3-8-15），並於國土計畫土地使用管制規則中，以原非都土管第 21 條內容，轉換為國土計畫土地使用管制規則條文文字。

表 3-8-15 國土計畫法第六章罰則條文內容

國土計畫法第六章罰則		
條號	條文內容	說明
第 38 條	從事未符合國土功能分區及其分類使用原則之一定規模以上或性質特殊之土地使用者，由該管直轄市、縣（市）主管機關處行為人新臺幣一百萬元	1. 屬使用許可範疇者，違反土管：100 萬-500 萬

國土計畫法第六章罰則		
條號	條文內容	說明
	以上五百萬元以下罰鍰。 有下列情形之一者，由該管直轄市、縣（市）主管機關處行為人新臺幣三十萬元以上一百五十萬元以下罰鍰： 一、未經使用許可而從事符合國土功能分區及其分類使用原則之一定規模以上或性質特殊之土地使用。 二、未依許可使用計畫之使用地類別、使用配置、項目、強度進行使用。 違反第二十三條第二項或第四項之管制使用土地者，由該管直轄市、縣（市）主管機關處行為人新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。 依前三項規定處罰者，該管直轄市、縣（市）主管機關得限期令其變更使用、停止使用或拆除其地上物恢復原狀；於管制使用土地上經營業務者，必要時得勒令歇業，並通知該管主管機關廢止其全部或一部登記。 前項情形經限期變更使用、停止使用、拆除地上物恢復原狀或勒令歇業而不遵從者，得按次依第一項至第三項規定處罰，並得依行政執行法規定停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取其他恢復原狀之措施，其費用由行為人負擔。 有第一項、第二項第一款或第三項情形無法發現行為人時，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；屆期不履行，直轄市、縣（市）主管機關得依行政執行法規定辦理。 前項土地或地上物屬公有者，管理人於收受限期恢復原狀之通知後，得於期限屆滿前擬定改善計畫送主管機關核備，不受前項限期恢復原狀規定之限制。但有立即影響公共安全之情事時，應迅即恢復原狀或予以改善。	2. 未經使用許可而使用，或未依使用許可之計畫使用：30 萬-150 萬 3. 違反土管：6 萬-30 萬 前述三款罰鍰情形，得限期令其變更使用、停止使用或拆除其地上物恢復原狀，必要時得勒令歇業，並得按次罰鍰、停止供水、供電、封閉、強制拆除

國土計畫法第六章罰則		
條號	條文內容	說明
第 39 條	有前條第一項、第二項或第三項情形致釀成災害者，處七年以下有期徒刑，得併科新臺幣五百萬元以下罰金；因而致人於死者，處五年以上十二年以下有期徒刑，得併科新臺幣一千萬元以下罰金；致重傷者，處三年以上十年以下有期徒刑，得併科新臺幣七百萬元以下罰金。 犯前項之罪者，其墾殖物、工作物、施工材料及所使用之機具，不論屬於犯罪行為人與否，沒收之。	前條三款情況 1. 釀成災害者：7 年以下有期徒刑，併科 500 萬以下罰金 2. 致人於死：5-12 年有期徒刑，併科 1000 萬以下罰金 3. 致重傷者：3-10 年有期徒刑，併科 700 萬以下罰金
第 40 條	直轄市、縣（市）主管機關對土地違規使用應加強稽查，並由依第三十八條規定所處罰鍰中提撥一定比率，供民眾檢舉獎勵使用。 前項檢舉土地違規使用獎勵之對象、基準、範圍及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。	罰鍰提撥一定比率，供民眾檢舉獎勵使用 授權擬訂「國土計畫土地違規使用檢舉獎勵辦法」

（二）處分之裁量

現行有關處分裁量係由聯合取締小組辦理，該小組之主要權責即係進行違規使用處分之判定，而非主政查報作業程序，其操作、參考內容未詳細規範於區域計畫法、土管規則與非都市土地違反使用管制查處工作手冊中。

有關其裁量事宜與罰鍰額度參考標準等，依據內政部 89 年 5 月 6 日台內中地字第 8979262 號函，明訂得由直轄市、縣（市）政府斟酌違規情形之輕重，決定是否一併以限期變更使用、停止使用或拆除其地上物恢復原狀之連帶懲罰。至有關六萬元至三十萬元之行政罰鍰裁量標準，依區域計畫法第 21 條之規定，其執行該項罰鍰之行政主體為直轄市、縣（市）政府，故縣（市）政府可因地制宜，據以決定其罰鍰之額度或訂定裁量標準，以為執行之依據。

同時於內政部 91 年 7 月 5 日台內中地字第 0910084280 號函，明訂中央應尚無須統一訂定區域計畫法第 21 條罰鍰額度之參考標準，除前述原因以外，又因違規使用之種類、態樣繁多，難以一一列舉及涵括，為符實際，仍應由各縣（市）政府視地方違規情況，因地制宜，本於權責自行裁量為宜。

三、義務負擔人

雖於非都市土地違反使用管制查處工作手冊所列處罰對象，應以處罰行為人為原則，對非行為人（土地所有權人、地上物所有人、使用人或管理人）處罰為例外；而對行為人或非行為人處罰，皆應以其具有故意或過失為責任條件，且處罰對象非屬行為人時，應具備充分、合理及適當之理由。

但依據區域計畫法所明定之義務負擔人仍以「土地或地上物之所有人、使用人與管理人」為主，而國土計畫法第 38 條則僅限由「行為人」為限，如無法發現行為人時，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」、「所有人」限期停止使用或恢復原狀。

四、追蹤/督導

區域計畫法與非都市土地使用管制規則，無授權區域計畫擬定機關或各（事業計畫、使用地）目的事業主管機關針對違反土地使用管制之土地，進行追蹤與督導，其相關追蹤列管與督導作業，僅於《土地違反使用管制查處工作手冊》詳列操作內容，並敘明將其訂為年度督導考評項目。

規劃團隊目前就《土地違反使用管制查處工作手冊》所訂操作內容詳如表 3-8-16，將其適度納入國土計畫草案條文中。

表 3-8-16 土地違反使用管制查處工作手冊所列針對督導相關操作與考評項目

土地違反使用管制查處工作手冊（摘錄部分內容）
內政部年度地政業務督導考評「土地使用編定管制」類，業將「使用編定管制績效」列為督導考評項目，其評分細目包括：「縣（市）政府督導鄉鎮公所檢查情形」、「成立聯合取締小組定期查處情形」、「違規案件查處績效及資料之建立」、「違規案件統計報表填報情形」及「違規追蹤列管績效」等五部分，配合該項考評作業，縣（市）政府尤應加強前述之督導、列管及追蹤工作。

參、土地使用管制規則草案條文研析建議

因應違規查處機制與罰則，需拆成四項部分分別敘明，包含檢查、處置（罰）、義務負擔對象以及追蹤和督導，為避免查處機制條文過於複雜，規劃團隊彙整新舊制度研析如表 3-8-17 所列，以釐清適宜納入管制規則條文者，以及另訂辦法或另訂作業手冊予以管理。

依據前述彙整資料，規劃團隊就其內容初步研議國土計畫土地使用管制規則草案條文，如表 3-8-18 所列。

表 3-8-17 查處機制新舊制度比較

查處機制	非都土管條文	國土土管條文	備註
1.檢查	予區公所、目的事業主管機關檢查權責	(1) 維持予區公所、目的事業主管機關檢查權責 (2) 需繳交年度查報計畫	(1) 大致保留既有條文架構，但有關委託辦理抽查或定期巡視事宜，建議應另訂辦法或作業手冊。 (2) 查報計畫之相關條文與計畫內容將參酌加強既存違章建築處理指導綱領，細項應由中央主管機關另定公告方式敘明。
2.處置	廢止開發許可、開發同意	保留主管機關處分權責，轉換為使用許可、應經同意	依據本章第四節應經同意之討論，考量應經同意屬授益處分，如因使用行為違反土管，則應得廢止其應經同意。
3.義務負擔人	— (於區域計畫法第 21 條規範)	— (於國土計畫法第 38 條規範)	皆已列於其上位母法中。
4.督導	—(於土地違反使用管制查處工作手冊規範)	參酌土地違反使用管制查處工作手冊，以及加強既存違章建築處理指導綱領之公告，以年度清查計畫及前年度檢討內容，作為中央主管機關督導和考核基準	為改善現行查報機關之效率不彰疑慮，將督導機制列於本管制規則。

表 3-8-18 本管制規則條文草案涉及違規查處之管制內容

草案條文	說明欄
國土功能分區圖公告後，由直轄市、縣（市）主管機關管制其使用，並由當地鄉（鎮、市、區）公所隨時檢查，其有違反本規則規定者，應即報請直轄市、縣（市）主管機關處理；依第●章申請同意使用或依本法第二十四條申請使用許可之案件，各該同意或許可機關應隨時檢查，如有違反本規則規定者，應移請直轄市、縣（市）主管機關處理。 於中央主管機關建置檢舉系統提出之檢舉案件，或於土地利用監測變異點通報系統通報之變異點，如有違反本規則規定者，直轄市、縣（市）主管機關應依本規則規定處理。 直轄市、縣（市）主管機關為處理前項違反土地使用管制之案件，應會同有關機關成立聯合取締小組，並應至少每六個月依本法規定進行查處。 直轄市、縣（市）主管機關為辦理土地使用違規查處作業需要，得委託民間團體或個人辦理查處作業。 直轄市、縣（市）主管機關應於 10 月底前研擬次年度土地使用違規查處計畫、12 月底前送請中央主管機關核定，並於查處年度結束後，將土地使用違規查處計畫執行情形送請中央主管機關備查；土地使用違規查處計畫應載明事項，由中央主管機關定之。	一、第一項明定違反本規則規定之查報權責機關，除延續原非都市土地使用管制規則由鄉（鎮、市、區）公所隨時檢查外，考量應經申請同意、使用許可等案件之許可機關可能為中央主管機關、直轄市、縣（市）主管機關或目的事業主管機關，各該許可機關亦應擔負檢查權責，以確實按計畫進行土地使用，爰於本項後段明定前開許可機關應隨時檢查是否依計畫使用。 二、查「國土計畫土地違規使用檢舉獎勵辦法」規定，檢舉人應於中央主管機關建置之檢舉系統，就違反本法第三十八條規定之案件向直轄市、縣（市）主管機關提出檢舉；次查「土地利用監測辦法」規定，經中央主管機關辦理土地利用監測發現之變異點，應透過變異點通報系統通報直轄市、縣（市）主管機關處理，前開案件如有違反本規則規定者，直轄市、縣（市）主管機關亦應依法查處，爰明定第二項規定。 三、第三項明定直轄市、縣（市）主管機關應組成聯合取締小組辦理違規案件裁處；又參考現行各轄市、縣（市）非都市土地使用管制聯合取締小組設置及執行要點，原則每六個月召開一次會議，爰於條文內明確規範定期查處時間，以提高查處成效。 四、考量縣市主管機關宥於人力及

草案條文	說明欄
	作業能量有限，為提升查報成效，參考行政程序法第十六條規定，於第四項明定直轄市、縣（市）主管機關得委託民間團體或個人辦理查處作業，並應依行政程序法或政府採購法等有關法規規定辦理。 五、為改善現行非都市土地違規查報成效，並使中央主管機關實質督導土地使用違規查處情形，第五項明定直轄市、縣（市）主管機關應每年訂定土地使用違規查處計畫，報中央主管機關核定後據以執行，並應將前開計畫執行情形送中央主管機關備查。
違反本規則且同時違反其他法令規定者，由各該法令主管機關會同直轄市、縣（市）主管機關處理。	原則保留現行非都市土地使用管制規則第 55 條內容。

第九節 建築管理

依照非都市土地使用管制規則第 53 條規定：「非都市土地之建築管理，應依實施區域計畫地區建築管理辦法及相關法規之規定為之；其在山坡地範圍內者，並應依山坡地建築管理辦法之規定為之。」

惟國土計畫法實施後，依照該法第 45 條規定，國土功能分區圖公告之日起，區域計畫法不再適用，即未來將無實施區域計畫地區，就國土計畫之建築管理相關規定應如何納入土地使用管制規則訂定，規劃團隊擬就相關法令規定進行研析，故以下就「建築與空間計畫之關聯」、「建築設計與景觀維護」與「複合使用之土地使用管制機制」分別進行說明。

壹、建築與空間計畫關聯

有關空間計畫之建築管理相關法令，建築法所適用範圍包含(1)實施都市計畫地區、(2)實施區域計畫地區以及(3)經內政部指定地區，前二款地區以及山坡地之建築審查許可、施工管理及使用管理等辦法，由中央主管建築機關定之；其中非都市土地或偏遠地區之建築物管理得予簡化，建築管理辦法得由縣政府擬定。

表 3-9-1 建築法所列涉及空間計畫之建築管理規定

建築法所列涉及空間計畫之建築管理規定	
第 3 條	本法適用地區如左：一、實施都市計畫地區。二、實施區域計畫地區。三、經內政部指定地區。 前項地區外供公眾使用及公有建築物，本法亦適用之。 第一項第二款之適用範圍、申請建築之審查許可、施工管理及使用管理等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。
第 97-1 條	山坡地建築之審查許可、施工管理及使用管理等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。
第 99-1 條	實施都市計畫以外地區或偏遠地區建築物之管理得予簡化，不適用本法全部或一部之規定；其建築管理辦法，得由縣政府擬訂，報請內政部核定之。
第 100 條	第三條所定適用地區以外之建築物，得由內政部另定辦法管理之。

依前述法令授權，內政部訂定「實施區域計畫地區建築管理辦法」、「山坡地建築管理辦法」，前者就其適用範圍(第 2~3 條)、活動斷層通過地區管制(第 4 條)、建造農舍規定(第 5~7 條)、申請建照應檢附主管機關同意證明(第 8~9 條)以及其他建築管理有關事項進行規範；後者以建築法第 3 條第 1 項各款地區之山坡地為適用範圍，並規

範山坡地建築申請雜項執照工程管理等有關事項。

另依建築法第 100 條規定，內政部制定「實施都市計畫以外地區建築物管理辦法」，惟參酌該辦法第 3 條仍以地目等則進行農地得否建築之規範，但因地目等則已於 106 年廢除，且目前全國均為實施區域計畫地區，原則依照建築法及實施區域計畫地區建築管理辦法等規定進行建築管理即可。

至於建築法第 99-1 條得由縣政府擬定偏遠地區建築管理簡化規定部分，經查有台東縣、澎湖縣、台中縣、金門縣依建築法授權訂定偏遠地區簡化建築管理自治條例，並規範適用之偏遠地區範圍。

貳、建築設計與景觀維護

考量鄉村地區整體規劃以及相關鄉村風貌營造政策，非都市土地之使用地管制除建蔽率、容積率以外，對於全國國土計畫所列文化景觀保育策略、城鄉發展空間之發展策略，其維持地方特色建築風貌方針，亦需討論是否納入本管制規則予以規範。

一、非都市土地與都市計畫針對景觀之相關管制條文

區域計畫法及非都市土地相關規範中，並未明確對於景觀有管制要求，僅非都市土地開發審議作業規範第十三編農村再生計畫實施地區之農村社區土地重劃，為維護農村及農業生產環境之景觀，規範基地建築型式及景觀設計構想。

而依據都市計畫細部計畫審議原則第十四、十五點內容，都市設計基準得視實際需要表明「公共開放空間系統配置事項」、「人行空間或步道系統動線配置事項」、「交通運輸系統配置事項」、「建築基地細分規模限制事項」、「建築量體配置、高度、造型、色彩及風格事項」、「景觀計畫」、「管理維護計畫」，其各項條文如下表彙整。

表 3-9-2 非都市土地與都市計畫針對景觀之相關管制條文彙整

非都市土地開發審議作業規範條文內容	都市計畫細部計畫審議原則條文內容	
第 13 編第 11 點	第 14 點	第 15 點
基地建築型式及景觀設計構想應維持農村景觀及農業生產環境之特色，並依下列事項辦理： (一) 建築量體、線條、尺度、色彩、高度均應順應當地農村風貌景觀，並應維持	主要計畫指定應辦理都市設計之地區，應依據地區環境特性分別訂定各該地區之都市設計基準，並納	第十四點都市設計基準之內容，得視實際需要，表明下列事項： (一) 公共開放空間系統配置事項。 (二) 人行空間或步道系統動線配置事項。 (三) 交通運輸系統配置事項。 (四) 建築基地細分規模限制事項。

非都市土地開發審議作業規範條文內容	都市計畫細部計畫審議原則條文內容	
第 13 編第 11 點	第 14 點	第 15 點
當地農村自然景觀之特色。 (二) 新建建築物高度不得超過三層樓且不得超過十點五公尺。	入細部計畫。	(五) 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格事項。 (六) 景觀計畫。 (七) 管理維護計畫。

二、都市計畫區所擬之都市設計基準案例

考量非都市土地之建築形式、景觀設計規範以個案開發內容為限，承前所述都市計畫細部計畫可視其需要，納入各項設計基準進行相關審查，故規劃團隊以台北市、高雄市都市計畫區之都市設計基準為例進行說明。

(一) 台北市都市設計及土地使用開發許可審議規則

台北市都市設計及土地使用開發許可審議規則內容係針對都市計畫說明書中載明須經審議地區、大規模建築物、特種建築物及本市重大公共工程、公共建築之案件，以及經台北市政府目的事業主管機關核准之新興產業或生產型態改變之產業，調整其使用組別及核准條件之案件而定。

以表 3-9-3 台北市士林區都市計畫細部計畫地區為例，其都市設計管制係以更細緻之分區進行管理，而不同管制區域之管制細項各有不同，除基礎之建築設計（高度、色彩等）外，尚包含公共開放空間系統、交通出入口、停車空間、植生樹種等規範內容。

(二) 高雄市大坪頂特定區土地使用分區管制要點

大坪頂特定區之土地使用分區管制要點考量對公共空間景觀塑造較缺乏明確規範，而在建築基地、臨幢間隔等規定，與一般建管法令有重複規範問題，因此於民國 101 年通盤檢討將其修正調整，僅針對特定低密度住宅區、特定第一種住宅區、第二種住宅區、特定商業區訂有相關管制規定，包含遮蔽率、容積率、基地深度與寬度、建築退縮、主要出入口車道設計之管制，其餘項目回歸都市計畫法高雄市施行細則管制。

三、全國國土計畫指導

全國國土計畫第五章國土空間發展與成長管理策略之國土空間發展策略，包含天然災害保育策略、自然生態保育策略、文化景觀保育策略、自然資源保育策略、海域保育或發展策略、全國農地資源之保護策略、城鄉發展空間之發展策略、

原住民族土地之發展策略等共八項策略內容，其中僅文化景觀保育以及城鄉發展空間之發展涵蓋建築環境與風貌營造內容，以下摘要說明兩者指導內容。

(一) 應依文化景觀特性，透過土地使用管制，維護文化景觀資源

依據全國國土計畫第五章國土空間發展與成長管理策略，文化景觀保育策略中，除為保護特殊地質、建築、史蹟景點等地景資源，凝聚人民文化共識，應積極推動文化事務，並透過歷史現場再造、傳統表演藝術、工藝美術、口述傳統、民俗節慶、傳統知識等保存及再生，重新連結土地與人民的歷史記憶以外，為保護優美文化地景及具保存價值之建築、史蹟、遺址，應依文化景觀特性，透過土地使用管制，維護文化景觀資源，並就周邊地區訂定適當土地使用管制規定，促使文化景觀資源與周邊建築風貌及活動相互融合。

(二) 除維護市區景觀外，鄉村地區整體規劃亦須維持地方特色建築風貌

而於城鄉發展空間之發展策略中，為促進都市再生、提升都市競爭力，應整合政府資源由都市更新提升至都市再生，整體改造老舊市區之機能、景觀風貌及增設高齡友善空間與設施（如無障礙空間與友善社區），提振地方經濟，增加都市競爭力。

同時，為推動鄉村地區整體規劃，形塑鄉村特色風貌，並改善鄉村地區之公共設施缺乏、建築土地不足、農村環境破壞及蔓延無序發展等課題，鄉村地區整體規劃應考量人口結構及發展趨勢，分別就居住、產業、運輸及基本公共設施等需求，研擬發展或轉型策略，其中居住方面，為滿足當地居住需求，須規劃及提供可負擔之住宅，並維持地方特色建築風貌，如屬工商發展型之社區聚落，應劃設適當發展範圍，以擬定鄉街計畫方式，規劃配置基礎公共設施、污染防治相關設施，塑造城鄉生活風貌。

四、直轄市、縣（市）國土計畫有關景觀維護、風貌營造內容

以國土功能分區劃設示範之彰化縣國土計畫為例進行說明，其鄉村地區整體規劃構想中，將農村聚落分為農業發展型及工商發展型，其中農業發展行農村聚落，基於聚落必要公共設施（如灌溉水圳、信仰中心）、農產銷與加值空間、農村文化觀光發展空間等，維持聚落產業與周邊農地環境緊密關係。

表 3-9-3 士林區現有都市設計管制地區管制規定綜理表

士林區實施都市設計管制範圍	都市設計管制內容																
	公共開放空間系統			建築設計							建築 物附 屬設 施	交通規劃		生態韌性城市		公共 設施 規劃 設計	其 他
	騎 樓	無遮 簷人 行道	其他	高 度	造 型	立 面	色 彩	廣 告 招牌	夜 間 照 明	其 他		汽 機 車	裝 卸 貨 車 位	植 生 樹 種 規 範	透 水 鋪 面		
基隆河(士林段)新生地及附近地區		*	*				*	*			*	*		*			*
故宮博物院對側商業區及住宅區				*			*			*	*						
雙溪堤防以北磺溪堤防以東中山北路以西所圍地區			*	*	*			*	*		*	*		*			*
士林官邸暨附近地區			*	*						*	*			*			*
中華電信士林公務大樓以北、捷運淡水線以東所圍地區(士林電機廠)	*	*		*		*		*	*			*	*	*			*
士林官邸北側住宅區			*	*	*		*		*		*			*			*
陽明山山仔后地區		*		*	△	△	△	△		△	△	△		△	△		
▪ 一般規定		*		*				*				*		*			
▪ 特定住宅區一				*	*	△	*			*	△				*		
▪ 特定住宅區二				*	*						△				*		
北投士林科技園區(區段徵收範圍)				*			*	*	*		△	*	*	*		*	*
芝山岩周邊部分公有土地地區				*			*	*	*		*						
都市設計管制內容：有關建築物附屬設施包含「街面層活動、立體或地下連通道、防災計畫」，最末項其他包含「垃圾儲存空間、圍牆等」。 *表示列有相關規定、△為附條件允許者																	

該類型農村聚落規劃得規範運用低衝擊開發、生態工法、提升基地透水性等因應方式，減緩氣候變遷對發展區域內之衝擊，並注重生態物種多樣性、藍綠帶規劃，以利鄉村及生態景觀結合，包含彰化縣西南角沿海地區，如芳苑、大城、溪湖等範圍，同時依觀光產業部門規劃，前述沿海地區亦屬西濱海岸生態旅遊觀光發展地帶，須配合在地特色產業，整合鄰近觀光資源、海岸與海洋遊憩活動，營造獨特觀光風貌。

惟依據目前彰化縣國土計畫，並未針對前述地區詳列土地使用管制方向，其風貌營造之規範亦尚未明確，目前僅將前述沿海聚落範圍列為未來鄉村地區整體規劃之優先辦理地區，尚待鄉村地區整體規劃納入鄉村地區聚落發展策略之管制內容。

參、複合使用之土地使用管制機制

為集中空間發展區位，除都市計畫地區以外，非都市土地亦面臨一用地別上具有複合式使用情形，例如農業使用或水利設施附屬之能源設施、機關設施附屬其他商業行為等，參酌我國建築法為管理使用執照之核發及變更，依據「建築物使用類組及變更使用辦法」將各類使用區分為 9 大類共 24 小類，考量建築物內有多種使用需求，則其使用執照之核發及檢討，應同時符合各項使用之規範，但依前述 9 大類、24 小類分別判定具主從用途關係者，得以主用途之使用類組檢討。

以下規劃團隊彙整現行建築管理相關法規中，對於複合使用之使用執照管理方式，以國土計畫土地使用管制角度，進行使用類組、項目之對照，歸類適宜之主從用途關係，供土地使用相關審查機制研析參考，並提供未來土地功能分區證明載明內容參酌。

一、現行建管相關法規面對複合使用之使用執照管理機制

為管理建築物之使用執照，建築法第 73 條規範建築物應依核定之使用類組使用，其使用類組詳列於建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條附表一中，共 9 大使用類組及其 24 小類，如表 3-9- 4 所示。當建築物因使用需要，申請多種使用類組時，其管理方式依建築物使用類組及變更使用辦法進行管制及審查。

(一) 同一建築物具多種使用類組之管制原則

依據建築物使用類組及變更使用辦法第 3 條規範，申請或變更為表 3-9-4 所列各類使用類組時，應符合都市計畫土地使用分區管制或非都市土地使用管制之容許使用項目規定，同時須依建築物變更使用原則表辦理，即因應變更前後使用類組不同，其需檢討、審查事項亦有不同。

表 3-9-4 建築物之使用類別、組別（建築物使用類組及變更使用辦法附表一）

類別		類別定義	組別	組別定義
A 類	公共集 會類	供集會、觀賞、社 交、等候運輸工 具，且無法防火區 劃之場所。	A-1	供集會、表演、社交，且具觀眾席之場所。
			A-2	供旅客等候運輸工具之場所。
B 類	商業類	供商業交易、陳列 展售、娛樂、餐飲、 消費之場所。	B-1	供娛樂消費，且處封閉或半封閉之場所。
			B-2	供商品批發、展售或商業交易，且使用人 替換頻率高之場所。
			B-3	供不特定人餐飲，且直接使用燃具之場所。
			B-4	供不特定人士休息住宿之場所。
C 類	工業、 倉儲類	供儲存、包裝、製 造、檢驗、研發、 組裝及修理物品 之場所。	C-1	供儲存、包裝、製造、檢驗、研發、組裝及 修理工業物品，且具公害之場所。
			C-2	供儲存、包裝、製造、檢驗、研發、組裝及 修理一般物品之場所。
D 類	休閒、 文教類	供運動、休閒、參 觀、閱覽、教學之 場所。	D-1	供低密度使用人口運動休閒之場所。
			D-2	供參觀、閱覽、會議之場所。
			D-3	供國小學童教學使用之相關場所。(宿舍除 外)
			D-4	供國中以上各級學校教學使用之相關場 所。(宿舍除外)
			D-5	供短期職業訓練、各類補習教育及課後輔 導之場所。
E 類	宗教、 殯葬類	供宗教信徒聚會、 殯葬之場所。	E	供宗教信徒聚會、殯葬之場所。
F 類	衛生、 福利、 更生類	供身體行動能力 受到健康、年紀或 其他因素影響，需 特別照顧之使用 場所。	F-1	供醫療照護之場所。
			F-2	供身心障礙者教養、醫療、復健、重健、訓 練、輔導、服務之場所。
			F-3	供兒童及少年照護之場所。
			F-4	供限制個人活動之戒護場所。
G 類	辦公、 服務類	供商談、接洽、處 理一般事務或一 般門診、零售、日 常服務之場所。	G-1	供商談、接洽、處理一般事務，且使用人 替換頻率高之場所。
			G-2	供商談、接洽、處理一般事務之場所。
			G-3	供一般門診、零售、日常服務之場所。
H 類	住宿類	供特定人住宿之 場所。	H-1	供特定人短期住宿之場所。
			H-2	供特定人長期住宿之場所。

類別		類別定義	組別	組別定義
I 類	危險物品類	供製造、分裝、販賣、儲存公共危險物品及可燃性高壓氣體之場所。	I	供製造、分裝、販賣、儲存公共危險物品及可燃性高壓氣體之場所。

當建築物於同一使用單元內，申請變更為多種使用類組者時，依據建築物使用類組及變更使用辦法第 6 條規範，應同時符合各使用類組依表 3-9-5 規定之檢討項目，及建築物變更使用類組規定項目檢討標準表（該辦法附表四）規定之檢討標準，但符合下列各款規定者，得以主用途之使用類組檢

討：表 3-9-5 建築物變更使用原則表（建築物使用類組及變更使用辦法附表三）

原使用類別 變更使用類組	A		B				C		D					E	F				G			H		I
	1	2	1	2	3	4	1	2	1	2	3	4	5		1	2	3	4	1	2	3	1	2	
A	1	☆	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎
	2	☆	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎
B	1	※	※	☆	※	※	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎
	2	※	※	☆	※	※	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎
	3	※	※	☆	☆	※	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎
	4	※	※	※	※	※	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎
C	1	○	○	○	○	○		△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎
	2	○	○	○	○	○	☆		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎
D	1	☆	☆	☆	☆	☆	※	※		☆	☆	☆	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎
	2	☆	☆	☆	☆	☆	※	※	☆		☆	☆	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎
	3	※	※	※	※	※	※	※	☆	☆		☆	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎
	4	※	※	※	※	※	※	※	☆	☆	☆		△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎
	5	※	※	※	※	※	※	※	☆	☆	☆	☆		○	※	※	※	※	※	※	※	※	※	◎
E	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※		※	※	※	※	※	※	※	○	○	◎
F	1	※	※	※	※	☆	☆	※	※	☆	☆	☆	☆	※		△	△	△	※	※	※	○	○	◎
	2	※	※	※	※	☆	☆	※	※	☆	☆	☆	☆	※	☆		☆	△	※	※	※	※	※	◎
	3	※	※	※	※	☆	☆	※	※	☆	☆	☆	☆	※	☆	☆		△	※	※	※	※	※	◎
	4	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	☆	☆	☆		※	※	※	※	※	◎
G	1	※	※	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆		△	△	※	※	◎
	2	※	※	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆		☆	☆	☆	◎
	3	※	※	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆		☆	☆	◎
H	1	※	※	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆		☆	◎
	2	※	※	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆		◎
I	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎

原使用 類別 變更使 用類組	A		B				C		D					E	F				G			H		I
	1	2	1	2	3	4	1	2	1	2	3	4	5		1	2	3	4	1	2	3	1	2	
摘錄說明「△、※、○、◎、☆」之檢討項目：																								
一、△指建築物使用類組除B類外，同類跨組變更，依本表規定應予檢討者，其檢討項目如下：																								
（一）防火區劃。（二）分間牆。（三）內部裝修材料。（四）直通樓梯步行距離。（五）緊急進口設置。（六）防火構造之限制。（七）停車空間。（八）公共建築物無障礙設施。																								
二、※指建築物使用類組跨類變更及使用分類B類跨組變更，依本表規定應予檢討者，其檢討項目包括本表說明二及下列項目：																								
（一）樓梯及平臺淨寬、梯級尺寸。（二）避難層出入口數量及寬度。（三）避難層以外樓層出入口之寬度。（四）設置二座直通樓梯之限制。增設之直通樓梯不計入建築面積及各層樓地板面積，但不得大於三十平方公尺。（五）直通樓梯之總寬度。（六）走廊淨寬度。（七）直通樓梯改為安全梯或特別安全梯之限制。（八）特定建築物之限制。（九）最低活載重。（十）建築物使用類組跨類變更，如變更為H類時，並應檢討通風、日照、採光及防音等項目。																								
三、○指建築物變更使用類組，依本表規定應予檢討者，其檢討項目包括本表說明二、三及下列項目：																								
（一）通風。（二）屋頂避難平臺。（三）防空避難設備。																								
四、◎指建築物變更使用類組，應依建築技術規則規定全部檢討。																								
五、☆指建築物變更使用類組除應符合本表說明二有關停車空間及公共建築物無障礙設施之檢討項目規定外，其餘項目免檢討。但變更為H類時，應檢討通風、日照、採光及防音等項目。																								

（二）主從用途關係判定

承前所述，主從用途關係之判定，係依據建築物使用類組及變更使用辦法第6條第一項各款情形判斷，綜整各款情形判定如表3-9-6所示，其中表中的○，指表列各從屬用途之合計樓地板面積不超過該使用單元樓地板面積之五分之二時，其與對應之主用途具有從屬關係；△指表列各從屬用途之合計樓地板面積不超過該使用單元樓地板面積之五分之二，及建築技術規則建築設計施工編第二百七十二條規定者，其與對應之主用途具有從屬關係；而×指對應之使用組別未具從屬關係。

表 3-9-6 建築物主從用途關係表（建築物使用類組及變更使用辦法附表五）

主用途 從屬用途	A		B				C		D					E	F				G			H	
	1	2	1	2	3	4	1	2	1	2	3	4	5		1	2	3	4	1	2	3	1	2
D	1	○	○	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	2	○	○	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×

主用途 從屬用途	A		B				C		D					E	F				G			H
	1	2	1	2	3	4	1	2	1	2	3	4	5		1	2	3	4	1	2	3	1
	5	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	△	×	×	×	×	×	×	×	×	×
F	3	○	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	△	×	×	○	×	×
G	2	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	○	○
	3	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	○
H	1	×	×	×	×	×	△	△	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△

說明：

- 一、○指表列各從屬用途之合計樓地板面積符合本辦法第六條第一項第三款規定者，其與對應之主用途具有從屬關係。
- 二、△指表列各從屬用途之合計樓地板面積同時符合本辦法第六條第一項第三款及建築技術規則建築設計施工編第二百七十二條規定者，其與對應之主用途具有從屬關係。
- 三、×指對應之使用組別未具從屬關係。
- 四、本表所列 E 類別之主用途，以宗教類相關場所為限。
- 五、依建築技術規則規定採用建築物防火避難性能設計或依同規則總則編第三條之四規定領有中央主管建築機關認可之建築物防火避難綜合檢討計畫書及評定書之建築物，不適用本表規定。

彙整表 3-9-6 說明，複合使用之主從關係判定中，屬主要用途者除 E 類（殯葬類）、H 類（H-2 供特定人長期住宿之場所）、I 類（危險物品類）以外，其餘九大類使用項目得判定為主要用途。而屬從屬用途者，則僅限：

1. D 類（休閒、文教類）：

(4) D-1 供低密度使用人口運動休閒之場所；

(5) D-2 供參觀、閱覽、會議之場所；

(6) D-5 供短期職業訓練、各類補習教育及課後輔導之場所。

2. F 類（衛生、福利、更生類）之 F-3 供兒童及少年照護之場所。

3. G 類（辦公、服務類）：

(1) G-2 供商談、接洽、處理一般事務之場所；

(2) G-3 供一般門診、零售、日常服務之場所。

H 類（住宿類）之 H-1 供特定人短期住宿之場所。

(三) 使用執照載明內容

基於前述一建築物具多種使用之管制狀態，其使用執照上將登記該筆土地之使用分區、樓層戶數、基地面積、建築面積、法定空地面積、各層用途概要（包含建築要項、面積、高度與用途）等，以釐清單一建物中之各類型使用情形，如圖 3-9-1 所示。

二、他國複合使用管制案例

規劃團隊彙整期中階段蒐集之他國複合使用管制案例，參考 102 年度國發會委辦「我國合理土地使用分區管制與使用管理制度之研究」案，以及鄭竹雅(2007)¹⁹研究彙整資料，以美國加州奧克蘭市、馬里蘭州巴爾的摩市兩者為例，分別說明兩種不同的複合使用管制方式。

(一) 美國加州奧克蘭市：將一筆土地編定為 2 種使用地

參酌 102 年度國發會委辦「我國合理土地使用分區管制與使用管理制度之研究」案，加州奧克蘭市發展出混合分區(combination zone)，其特色是可以在特定分區中納入其他分區之使用，目的為允許某種使用類型得以進駐部分的一般使用分區，進行複合使用；該市於都市土地，如在合適區位的住宅或商業區允許興建汽車旅館，使其不受限於一般住宅或商業區使用類型管制的限制；此外，若於非都市土地，混合分區之型式則如農業區之農業使用中交雜供商業使用、廢水或開採處理設施等使用之複合使用分區。

¹⁹ 鄭竹雅(2007)，浮動分區開發模式之研究，國立政治大學地政研究所碩士論文。

臺北市府都市發展局使用執照存根				97 使字第 0179 號			
起造人姓名	興富發建設股份有限公司 負責人:鄭欽天		住址				
設計人姓名	梁正芳		事務所名稱	梁正芳建築師事務所			
監造人姓名	梁正芳		事務所名稱	梁正芳建築師事務所			
承造人姓名	鄭志隆		營造廠名稱	齊裕營造股份有限公司			
建築類別	新建		構造種類	鋼骨造			
使用分區	商三(原屬商二)、住3		幢層數	2 棟地上 14 層 地下 6 層,共 287 戶			
建築地點	中正區和平西路一段 5 7 號等 287 戶(詳見附表)		地號	中正區南海段二小段 332-0 地號等 2 筆(詳見附表)			
基地面積	騎樓地	299.510 m ²	建築面積	890.250 m ²	法定空地面積		
	其他	1473.490 m ²					
建築物概要							
建築要項	面積 m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積 m ²	高度(M)	各層用途
****棟地下 001 層	1399.91	4.300	G3-一般零售業甲組、機車停車空間等 36 筆(詳見附表)	總計:	20259.340	m ²	
防空避難設備	地上	0.000	m ²	簷高	0.000	M	
	地下	1401.990	m ²	建物高度	49.99	M	
工程造價	\$307,969,796.00 元		竣工日期	97年01月28日			
發照日期	97 年 5 月 13 日		開工日期	95年02月17日			
建造執照字號	94建字第0469號						
備註	停車空間、注意事項詳附表。						

臺北市府都市發展局使用執照存根附表				97 使字第 0179 號			
建築地點: 中正區和平西路一段 55 巷 6 號 2 樓至 11 樓				中正區和平西路一段 55 巷 8 號 2 樓至 11 樓			
中正區和平西路一段 57-1 號				中正區和平西路一段 57-2 號			
中正區和平西路一段 57-3 號				中正區和平西路一段 57 號			
中正區和平西路一段 59-1 號				中正區和平西路一段 59 號 3 樓之 1 至 14 樓之 1			
中正區和平西路一段 59 號 3 樓之 10 至 14 樓之 10				中正區和平西路一段 59 號 3 樓之 11 至 14 樓之 11			
中正區和平西路一段 59 號 3 樓之 12 至 14 樓之 12				中正區和平西路一段 59 號 3 樓之 13 至 14 樓之 13			
中正區和平西路一段 59 號 3 樓之 14 至 14 樓之 14				中正區和平西路一段 59 號 3 樓之 15 至 14 樓之 15			
中正區和平西路一段 59 號 3 樓之 16 至 14 樓之 16				中正區和平西路一段 59 號 4 樓之 17 至 14 樓之 17			
中正區和平西路一段 59 號 4 樓之 18 至 14 樓之 18				中正區和平西路一段 59 號 4 樓之 19 至 14 樓之 19			
中正區和平西路一段 59 號 3 樓之 2 至 14 樓之 2				中正區和平西路一段 59 號 4 樓之 20 至 14 樓之 20			
中正區和平西路一段 59 號 4 樓之 21 至 14 樓之 21				中正區和平西路一段 59 號 4 樓之 22 至 14 樓之 22			
中正區和平西路一段 59 號 3 樓之 3 至 14 樓之 3				中正區和平西路一段 59 號 3 樓之 5 至 14 樓之 5			
中正區和平西路一段 59 號 3 樓之 6 至 14 樓之 6				中正區和平西路一段 59 號 3 樓之 7 至 14 樓之 7			
中正區和平西路一段 59 號 3 樓之 8 至 14 樓之 8				中正區和平西路一段 59 號 3 樓之 9 至 14 樓之 9			
中正區和平西路一段 59 號 3-14 樓,地下 1 層							
地號: 中正區南海段二小段 332-0 地號				中正區南海段二小段 405-0 地號			
建築物概要:							
****棟地下 001 層,面積:1399.91 m ² ,高度:4.3M,用途:G3-一般零售業甲組、機車停車空間				****棟地下 002 層,面積:1401.99 m ² ,高度:3.2M,用途:停車空間			
****棟地下 003 層,面積:1401.99 m ² ,高度:2.9M,用途:停車空間				****棟地下 004 層,面積:1401.99 m ² ,高度:2.9M,用途:停車空間			
****棟地下 005 層,面積:1401.99 m ² ,高度:2.9M,用途:停車空間				****棟地下 006 層,面積:1401.99 m ² ,高度:4.2M,用途:防空避難室兼停車空間			
A 棟騎樓,面積:189.45 m ² ,高度:3.99M,用途:騎樓				A 棟地上 001 層,面積:710.32 m ² ,高度:3.99M,用途:G3-一般零售業甲組, H2 集合住宅, 門廊, 管理員室, 車道, 門廳, 機房			
A 棟地上 002 層,面積:778.71 m ² ,高度:3.3M,用途:G3-一般零售業甲組				A 棟地上 003 層,面積:806.48 m ² ,高度:3.2M,用途: H2 集合住宅, 管理委員會使用空間			
A 棟地上 004 層,面積:666.58 m ² ,高度:3.2M,用途: H2 集合住宅				A 棟地上 005 層,面積:666.58 m ² ,高度:3.6M,用途: H2 集合住宅			
A 棟地上 006 層,面積:666.58 m ² ,高度:3.6M,用途: H2 集合住宅				A 棟地上 007 層,面積:666.58 m ² ,高度:3.6M,用途: H2 集合住宅			
A 棟地上 008 層,面積:666.58 m ² ,高度:3.6M,用途: H2 集合住宅				A 棟地上 009 層,面積:666.58 m ² ,高度:3.6M,用途: H2 集合住宅			
A 棟地上 010 層,面積:666.58 m ² ,高度:3.6M,用途: H2 集合住宅				A 棟地上 011 層,面積:666.58 m ² ,高度:3.6M,用途: H2 集合住宅			
A 棟地上 012 層,面積:666.58 m ² ,高度:3.6M,用途: H2 集合住宅				A 棟地上 013 層,面積:680.79 m ² ,高度:3.6M,用途: H2 集合住宅			
A 棟地上 014 層,面積:681.11 m ² ,高度:3.6M,用途: H2 集合住宅				A 棟突出物 001 層,面積:113.23 m ² ,高度:3M,用途:樓梯間			
A 棟突出物 002 層,面積:88.11 m ² ,高度:3M,用途:機械房、水箱				B 棟地上 001 層,面積:166.82 m ² ,高度:3.15M,用途: H2 集合住宅			
B 棟地上 002 層,面積:161.28 m ² ,高度:3.15M,用途: H2 集合住宅				B 棟地上 003 層,面積:160.72 m ² ,高度:3.15M,用途: H2 集合住宅			
B 棟地上 004 層,面積:160.72 m ² ,高度:3.15M,用途: H2 集合住宅				B 棟地上 005 層,面積:160.72 m ² ,高度:3.15M,用途: H2 集合住宅			
B 棟地上 006 層,面積:160.72 m ² ,高度:3.15M,用途: H2 集合住宅				B 棟地上 007 層,面積:160.72 m ² ,高度:3.15M,用途: H2 集合住宅			
B 棟地上 008 層,面積:160.72 m ² ,高度:3.15M,用途: H2 集合住宅				B 棟地上 009 層,面積:160.72 m ² ,高度:3.15M,用途: H2 集合住宅			
B 棟地上 010 層,面積:154.65 m ² ,高度:3.15M,用途: H2 集合住宅				B 棟地上 011 層,面積:151.27 m ² ,高度:3.15M,用途: H2 集合住宅			
B 棟突出物 001 層,面積:21.5 m ² ,高度:3M,用途:樓梯間				B 棟突出物 002 層,面積:21.5 m ² ,高度:3M,用途:機械房、水箱			
雜項工作物: 圍牆長度 15.46 M、高度 2.00 M							
停車空間資料: 設置類別 車位分類 檢討類別 室內/外 地上/下 輛數 面積(m ²)							
平面 汽車 法定 室內 地下 72 1014							
機械 汽車 法定 室內 地下 25 127.05							
平面 汽車 獎勵 室內 地下 51 711.37							
平面 機車 法定 室內 地下 209 413.82							
平面 機車 獎勵 室內 地下 26 51.48							
平面 裝卸位 法定 室內 地下 1 15							
原核發執照: 094 建字 0469 號							
注意事項:							
1. 本案申請基地原中正區南海段二小段 332、333、405、408、409、411、412、413、416、416-2、417、417-1、418、418-2、420-1、421、422、423、424、425、426-1、427、427-1、427-3、427-4、428、428-1、429-1 等 29 筆地號, 併案辦理合併為中正區南海段二小段 332、405 等二筆地號。							
2. 本案起造人已出具依公寓大廈管理辦法規定提列公寓大廈管理基金之開戶資料影本(於台北富邦銀行公庫部提列公寓大廈管理基金 2,589,849.00 元), 俟大廈管理委員會成立時本基金應予以移交管理。							

圖 3-9-1 多種使用之使用執照載明內容示意

該案例以特定區之重疊分區、混合分區進行管制，特定區的設計係採用重疊(overlay)區的方式，重疊分區管制牽涉到兩個階段，應先建立基本的分區管制規範，再就不同地理區位給予特別的管制，以特定區的劃設重新覆蓋在該區位，其劃設皆須通過審議程序。

(二) 此外，特定區與混合區存在一定的差異，特定區得讓被排除的使用類型在特殊的情況下被允許；然而，混合分區僅在使用類型不相衝突時方得結合，期望藉此讓土地使用計畫更多元，以貼近民眾實際的使用需求。

美國馬里蘭州巴爾的摩市：將複合使用皆視為附屬設施，採其一使用進行用地別編定

參酌鄭竹雅(2007)之研究彙整，Frederick County 之農業區面臨同一土地之農業、礦業雙重使用之情形，該市之綜合計畫允許在特定農業區設立供礦業使用之浮動分區，若既成的農業區存在礦藏開採需求，即可透過申請開發，並允許在鄰近的農業使用地區中設立採礦區與礦場倉儲區等以供採礦事業使用。此外，該市在農業活動與林業活動區中，亦得允許採用浮動分區。

在馬里蘭州的巴爾的摩市所設立的浮動分區使用項目為採礦、倉儲、開墾等，採用浮動分區可以提供較大的彈性與自由裁量，取代單一分區或點狀式土地使用分區管制(spot zoning)。

採用浮動分區需繳交申請費並需備妥下列文件，如敷地計畫、舉辦公廳會、交通計畫、噪音防制、對於地方基盤設施之影響說明、環境影響。此外，地方司法單位亦可要求開墾計畫或是有關的開發基金設置，甚至是有利於地方發展的開發方式。

浮動分區的設立，特色在於提供當地有較高的規劃彈性，而為了維持靈活運用，大多數僅針對分區使用或是環境維護等做原則性的規定，依據不同的採礦需要，相關規劃審核單位亦可加以斟酌衡量規範內容，如以建築退縮線為例：

1. 路寬的部分：75-300 英尺
2. 財產權線：50-300 英尺
3. 住宅區：100-1000 英尺
4. 最小面積：1.5 英畝至 50 英畝

(三) 他國複合使用案例比較

表 3-9-7 複合使用與附屬使用之管制方式綜合探討

方案	複合使用	附屬使用
案例	加州奧克蘭市	馬里蘭州巴爾的摩市
管制方式	混合分區、特定區之重疊管制	浮動分區
優勢	1. 適用於複合式土地利用 2. 因應土地之特殊性質(環境敏感地)或文化背景(古蹟保存)因素之彈性管制	1. 土地使用管制彈性化 2. 個案具備較大的裁量空間
劣勢	1. 管制法源的優位性 2. 主管機關權責難以釐清 3. 需經過嚴謹的審查	1. 地方立法權與司法判決之間的權利角力 2. 需法律明確授權，審議繁雜
借鑒啟示	當非都市土地為複合使用，同一筆土地具備兩種使用地特性時，宜於所屬的功能分區之下進行重疊管制，並考量功能分區特性，衡量保育及開發之權重、法源優位性，若為國土保育區者，針對複合使用之用地別，宜以開發強度低者為發展強度之訂定原則。	需針對浮動分區(使用地附屬使用)之面積、開發強度、財產權等進行限制，如同一土地從事農業及礦業使用，就使用地類別而言，農業設施用地涉及礦石用地，第一階段應先判定使用地類別之比例，如該土地以農業使用為主，故礦石用地為其附屬使用，應針對礦石用地採以浮動分區之概念，進行彈性管制，訂定開發之最小面積、發展強度上限。

三、國土計畫土地使用管制之複合使用管制機制研析

(一) 單筆土地具多種使用項目者，原則應循國土計畫土地使用管制規則容許情形表管制

依據國土計畫法第 24 條規範從事一定規模以上或性質特殊之土地使用，應辦理使用許可審議，而依各國土功能分區分類之一定規模以上或性質特殊之土地使用認定標準草案附表一所列，屬綜合型使用即涉及 2 種以上使用計畫性質者，於國土保育地區、農業發展地區達 2 公頃以上、於城鄉發展地區達 5 公頃以上，應循使用許可審議程序辦理。而如未達一定規模以上或性質特殊之土地使用行為，原則依循國土計畫土地使用管制規則容許情形表採免經或應經國土機關同意進行管制。

比照建築物使用類組及變更使用辦法之規範，如屬單筆土地具多種使用項目者，原則應循國土計畫土地使用管制規則容許情形表管制，以住宅、零

售設施之複合使用為例，兩者於城鄉發展地區第 2-1 類皆須經國土機關同意使用，因此其應經同意之審查應分別審查此二者使用。

(二) 複合使用之主從關係

而依建築物使用類組及變更使用辦法規範，如判定 2 種以上使用具主從關係者，則得以主用途之使用申請國土機關同意審查其建築構造與設計，是否符合建築技術規則規範。依據表 3-9-6 內容，以使用類組關係進行判定以外，亦以所有權、樓地板面積比例以及空間連通性，做為主從關係判定基準。

比照國土計畫土地使用管制規則，複合使用項目如未達使用許可審議門檻者，應亦得判定主從關係，並以主用途進行應經國土機關同意之審查，參考建築物使用類組及變更使用辦法判定主從關係之方式，初步羅列以下判定方式：

1. 從屬用途合計樓地板面積不超過主用途樓地板面積 40%

依據區域計畫法施行細則中農牧用地、林業用地、養殖用地、國土保安用地，係為供農牧生產、營林、水產養殖及其設施使用，以及供國土保安使用，而依申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法，其所有農業設施總面積，原則不得超過申請設施所坐落之農業用地土地面積之百分之四十。而依建築物使用類組及變更使用辦法規範，從屬用途之合計樓地板面積，亦不得超過該使用單元樓地板面積之五分之一。

考量國土計畫土地使用管制規則之複合使用型態多元，如住商及觀光服務設施混合之大樓開發、水庫或魚塭水面設置太陽能板等複合型使用行為，其主從使用之判定須納入樓地板面積、土地面積之考量，規劃團隊參酌前述兩項法令之規範，以從屬用途不超過主用途樓地板（或土地）面積 40% 進行主從關係判定。

2. 主從使用之所有權一致

比照建築物使用類組及變更使用辦法規範，規劃團隊亦將「所有權」是否一致，納入主從關係之判定基準。

3. 不宜將國土計畫土地使用管制規則之容許情形表，與建築物使用類組及變更使用辦法之 9 大類組對照

建築物使用類組及變更使用辦法透過表 3-9-6 詳列 9 大類組之間之從屬關係，惟國土計畫土地使用管制規則難以透過類似方式進行不同使用之間從屬關係之判定，原因包含：

(1) 類組分類方式有限，無法妥善包含使用管制規則各類型使用

不論是否以建築物使用類組及變更使用辦法 9 大類組進行分類，或國土計畫土地使用管制規則自行衍生其他種類組分類方式，皆難以分類適宜類別，因使用項目除建築使用以外，亦包含資源保護及開採等使用性質，且各項容許使用項目與細目間尺度大小不一，較難進行類組分類。

(2) 開發型態趨向多元化，難以利用法規制式化管制

依據建築物使用類組及變更使用辦法，其限定可做為主用途及從屬用途之類組，並以表 3-9-6 詳列前述限定之類組關係，未列於該表中即無法認定為主從關係。

未來土地利用型態愈趨多樣，如水庫或魚塭水面設置能源設施、社會住宅與運輸場站共構等，如管制規則限制可做為主用途及從屬用途之使用項目，則可能桎梏了未來土地利用樣態與規劃想像，因此規劃團隊亦不建議管制規則研析各容許使用項目之主從用途關係表。

四、有關複合使用之使用地編定方案討論

承前彙整內容所述，規劃團隊初步建議主從使用所有權一致，且從屬用途合計面積不超過主用途樓地板（或土地）面積百分之四十者，得以主用途申請應經同意審查，惟此部分審查條件、程序等屬另案研析範圍，故本案僅提供上述資料彙整供另案研析參考。

而有關複合使用管制及其後續使用地調整編定之管制條文部分，規劃團隊依據「國土計畫法地 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」研究案建議，不論複合使用之審查係採同意條件之聯集進行審查或以主用途進行審查，其後續編定使用地時建議採兩項方案辦理：

(一) 以主要項目編定適宜使用地

如複合使用為同一建築物或用地無法分割者，如交通轉運站點複合零售設施使用、滯洪設施上設置光電設施等情形，建議以主要項目編定適宜使用地，並依此進行強度管制。

(二) 分割用地、各自編定

如複合使用得分割用地者，原則應採各自編定適宜使用地方式辦理，以利後續國土使用之管理、強度管制等事宜。

肆、土地使用管制規則草案條文研析建議

查國土計畫法及國土計畫法施行細則，並未訂定建築管理相關條文，惟全國國土計畫第9章災害敏感類型之環境敏感地區，其中「活動斷層兩側一定範圍」劃設之法令依據仍為實施區域計畫地區建築管理辦法，並據以納入直轄市、縣(市)政府應配合辦理事項之一。

按非都市土地使用管制規則第53條所定應遵循之相關建築管理規定，以及部分縣政府所定偏遠地區簡化建築管理自治條例，均屬建築法授權子法範疇，又依國土計畫法及全國國土計畫所定之國土功能分區分類包含實施都市計畫地區、實施國家公園計畫地區以及現行之非都市土地，其建築管理仍應回歸建築法及其相關子法規範。

除此以外，為納入建議之設計基準，符合全國國土計畫指導涵蓋建築環境與風貌營造內容，規劃團隊參考都市計畫細部計畫審議原則第15點條文內容進行改寫，據以表明視實際需要得納入審查條件之範疇。

綜上所述，為簡化條文規定並避免因法規名稱調整影響管制規則條文穩定性，規劃團隊研議國土計畫土地使用管制規則草案條文，如表3-9-8所列。

表 3-9-8 本管制規則條文草案涉及建築管理之管制內容

條文	說明
直轄市、縣(市)主管機關得依地區建築環境、風貌等特性，於符合各該直轄市、縣(市)國土計畫或鄉村地區整體規劃等指導原則下，指定特定區域訂定建築、景觀、人車行動線、公共開發空間等設計基準，並得納入第●章應經申請同意或本法第二十四條使用許可審查之審查條件。	一、依全國國土計畫第五章所載文化景觀保育策略指導，為保護優美文化地景及具保存價值之建築、史蹟、遺址，應依文化景觀特性，透過土地使用管制維護文化景觀資源，並就周邊地區訂定適當土地使用管制規定，促使文化景觀資源與周邊建築風貌及活動相互融合；另依城鄉發展空間之發展策略指導，針對重點景觀地區應加強區內景觀規劃、改善、保育、管理及維護等相關措施，並加強重視城鄉景觀特質。 二、為落實上開全國國土計畫指導，型塑地區景觀風貌特色，爰本條明定得於符合直轄市、縣(市)國土計畫指導，或經鄉村地區整體規劃指認應維護特色風貌之地區，得參考都市計畫定期通盤檢討實施辦法第九條都市設計相關規定，訂定建築、景觀等設計基準，

條文	說明
	並納入應經申請同意或使用許可之審查條件，以實質引導城鄉風貌。
國土功能分區及其分類之建築管理，應依建築法及其授權之命令等規定為之。	一、規範國土功能分區及其分類之建築管理規定。 二、依建築法第三條第一項規定：「本法適用地區如左：一、實施都市計畫地區。二、實施區域計畫地區。三、經內政部指定地區。」，我國境內均屬實施都市計畫或實施區域計畫地區，爰均屬建築法適用範疇。因國土功能分區及其分類劃設範圍亦已涵括全國土地，相關建築管理事項自應回歸建築法及依該法有關條文授權之命令等規定辦理。

又因應國土計畫法施行及後續區域計畫法停止適用，前開建築法及相關子法之條文及名稱，包括實施區域計畫地區建築管理辦法，應配合國土計畫法及刻正研訂之國土計畫土地使用管制規則等有關規定進行修正，以利建築管理相關規範延續執行，前開建議將另請建築管理主管機關儘速納入法令修正研議。

第四章 結論與建議

依國土計畫法第 22 條第一項規定：「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。」另依第 23 條第 2 項規定：「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，由中央主管機關定之。但屬實施都市計畫或國家公園計畫者，仍依都市計畫法、國家公園法及其相關法規實施管制。」

內政部營建署於 106 年辦理「國土計畫相關子法法制諮詢小組」（以下簡稱前案），透過研析現行非都市土地使用管制執行課題，並就國土計畫土地使用管制實施研提可能議題及因應處理方式，以利營建署接續研訂國土計畫土地使用管制規則草案。

前案已就現行非都市土地使用管制規則與國土功能分區分類項下之容許使用項目、細目，以及免經同意使用項目、應經同意使用項目進行綜整研析並研提草案，並協助與各相關部會就各類型土地使用議題召開多次研商會議討論。規劃團隊即以前案辦理成果為基礎，推動專家學者諮詢小組研析國土計畫土地使用管制法制意見諮詢，並協助營建署研訂國土計畫土地使用管制規則草案。

第一節 結論

規劃團隊就前述條文草案之研析，其條文調整情形與非都市土地使用管制規則條文對照如表 4-1-1 所示，調整後條文則為表 4-1-2。

壹、議題研析與國土計畫土地使用管制規則條文草案彙整

期中階段為研議國土計畫土地使用管制規則架構基礎，規劃團隊彙整現行非都市土地使用管制規則、104 年度營建署委辦之非都市土地使用管制規則檢討研究案相關內容，並比較兩者管制方式以及法規架構之分析。

基於期中階段之國土計畫土地使用管制規則草案條文，為更深入討論各條條文管制事項，規劃團隊於期末階段就架構中九項重要主題進行議題研析，包含「授權縣市訂定管制規則原則」、「容許情形及使用地管制內容」、「特殊設施之土地使用管制規定」、「應經申請同意之管制機制」、「環境敏感地區、特殊地區與國土復育相關管制」、「產業相關管制機制之銜接」、「涉及山坡地之管制內容」、「違規查處機制與罰則」以及「建築管理」等。參表 4-1-1 所列規劃團隊綜整前述議題討論情形，草案條文內容研議與非都市土地使用管制規則條文對照，以及歷次會議決議情形彙整。

表 4-1-1 國土計畫土地使用管制規則草案條文與非都市土地使用管制規則對照

國土計畫土地使用管制規則			非都市土地使用管制規則		規劃團隊備註說明
條號	條文	說明欄	條號	條文	
第一章 總則					
第1條	本規則依國土計畫法（以下簡稱本法）第二十三條第二項規定訂定之。	本規則之授權依據。	第1條	本規則依區域計畫法（以下簡稱本法）第十五條第一項規定訂定之。	—
第2條	本規則之用詞定義如下： 一、 有人離島：有戶籍設置之離島。 二、 無人島嶼：無戶籍設置之離島。 三、 ...。 四、 ...。	參酌全國國土計畫指導予以名詞定義。 一、 依全國國土計畫所列，直轄市、縣（市）國土計畫應依據各離島特性確立發展定位與成長管理計畫，並就離島地區未來發展需求提出國土功能分區劃設內容並研擬適當的土地使用管制原則，以指導離島地區之空間發展與土地使用。 二、 無人島嶼除必要之氣象、導航及國防設施外，以保持原始自然狀態為原則，避免開發及建築。	—	—	—
	~~依本法第二十條劃設之國土功能分區及其分類如下：~~ ~~一、國土保育地區第一類、第二類、第三類、第四類。~~ ~~二、海洋資源地區第一類之一、第一類之二、第一類之三、第二類、第二類。~~	~~國土功能分區及其分類劃設範疇。~~	第2條	非都市土地得劃定為特定農業、一般農業、工業、鄉村、森林、山坡地保育、風景、國家公園、河川、海域、特定專用等使用分區。	於國土計畫法、國土功能分區圖繪製作業辦法皆已有相關條文，故刪除。

國土計畫土地使用管制規則			非都市土地使用管制規則		規劃團隊備註說明
條號	條文	說明欄	條號	條文	
	~~三、農業發展地區第一類、第二類、第二類、第四類、第五類。~~ ~~四、城鄉發展地區第一類、第二類之一、第二類之二、第二類之三、第二類。~~ <u>各該國土功能分區及其分類應依全國國土計畫土地使用指導原則管制。</u>				
	國土功能分區及其分類下，除都市計畫及國家公園計畫以外之土地，應編定下列使用地： ~~一、建築用地：供住宅、商業及其相關設施使用者。~~ ~~二、產業用地：供工業及其相關設施建築使用者。~~ ~~三、農業生產用地：供農業生產所需使用者。~~ ~~四、農業設施用地：供農業加工、集運、銷售、休閒及科技等相關設施使用者。~~ ~~五、林業用地：供營林及其設施使用者。~~ ~~六、養殖用地：供水產養殖及其設施使用者。~~ ~~七、礦石用地：供礦業、土石採取、營建剩餘土石方及其設施使用者。~~ ~~八、交通用地：供鐵路、公路、道路、捷運系統、港埠、空運、郵政及其設施使用者。~~	使用地編定範疇。	第 3 條	非都市土地依其使用分區之性質，編定為甲種建築、乙種建築、丙種建築、丁種建築、農牧、林業、養殖、鹽業、礦業、窯業、交通、水利、遊憩、古蹟保存、生態保護、國土保安、殯葬、海域、特定目的事業等使用地。	原考量《國土功能分區圖繪製作業辦法》未納入使用地編定範疇，故編列該項條文；經 109.04.01 國土計畫法修法施行後，第 22 條已將使用地編定納入該作業辦法中，因此管制規則將刪除左列條文。

國土計畫土地使用管制規則			非都市土地使用管制規則		規劃團隊備註說明
條號	條文	說明欄	條號	條文	
	~~九、水利用地：供水利及其設施使用者。~~ ~~十、遊憩用地：供遊憩及其設施使用者。~~ ~~十一、文化資產保存用地：供依文化資產保存法指定登錄之古蹟、歷史建築、紀念建築、考古遺址、史蹟、文化景觀及其設施使用者。~~ ~~十二、生態保護用地：供保護生態使用者。~~ ~~十三、國土保安用地：供國土保安使用者。~~ ~~十四、殯葬用地：供殯葬設施或寵物骨灰灑葬區使用者。~~ ~~十五、海域用地：供各類用海及其設施使用者。~~ ~~十六、宗教用地：供宗教及其設施使用者。~~ ~~十七、能源用地：供能源及其設施使用者。~~ ~~十八、環保用地：供廢棄物及廢（污）水處理設施使用者。~~ ~~十九、機關用地：供機關使用者。~~ ~~二十、文教用地：供文化、教育及其設施使用者。~~ ~~二十一、衛生及福利用地：供衛生、社會福利及其設施使用者。~~				

國土計畫土地使用管制規則			非都市土地使用管制規則		規劃團隊備註說明
條號	條文	說明欄	條號	條文	
	~~二十二、特定用地：供公共設施、公用事業或特定事業建築使用者。~~ ~~二十二、特定產業用地：供工廠管理輔導法規定取得特定工廠登記之特定工廠使用者。~~ ~~二十四、暫未編定：除第一款至第二十二款使用地類別外之土地。~~				
第3條	實施都市計畫或國家公園計畫地區，依都市計畫法、國家公園法及其相關法令實施管制；前開地區以外土地，依本規則規定實施管制。 於區域計畫法停止適用前，已依該法第十五條之一第一項第二款規定取得開發許可案件，及依非都市土地使用管制規則取得使用地變更編定核准之案件，其範圍內之土地使用項目、強度及配置，依各該核准之開發計畫或興辦事業計畫內容實施管制，前開計畫未規定者，適用本規則規定。	一、依本法第二十三條第二項規定，於第一項明定本規則之管制範疇。 二、依本部一百零七年四月三十日公告實施「全國國土計畫」第八章、第九章規定，原依區域計畫法核發開發許可之地區，應劃入城鄉發展地區第二類之二，並依許可開發計畫實施管制；又依原非都市土地使用管制規則第三十條規定，依目的事業主管機關核准興辦事業計畫辦理使用地變更編定案件，應依興辦事業計畫進行使用管制及開發建築，考量新、舊土地使用制度轉換及原依計畫管制之土地使用管	第4條	非都市土地之使用，除國家公園區內土地，由國家公園主管機關依法管制外，按其編定使用地之類別，依本規則規定管制之。	全國國土計畫為保障既有合法權利，允許原依區域計畫法第15條之1第1項第2款規定取得開發許可之案件，其使用管制及開發建築，仍依許可之開發計畫書圖及其許可條件辦理。 依第三次諮詢會議（108.12.19）建議，將其他計畫管制內容一併納入條文。 依109年8月10日工作會議建議，進行條文文字調整。

國土計畫土地使用管制規則			非都市土地使用管制規則		規劃團隊備註說明
條號	條文	說明欄	條號	條文	
		制延續性，爰明定第二項規定。			
第4條	直轄市、縣(市)主管機關依本法第二十三條第四項規定，另訂管制規則並經中央主管機關核定者，優先適用該管制規則規定，前開管制規則未規定事項，適用本規則規定。	一、依本法第二十三條第四項規定，直轄市、縣(市)主管機關得視地方實際需要，依全國國土計畫土地使用指導事項，另訂土地使用管制規則報請中央主管機關核定。 二、按法令位階，直轄市、縣(市)主管機關另定之管制規則與本規則均屬國土計畫法授權訂定法規；另依國土計畫法以計畫引導土地使用管制之理念，本規則及直轄市、縣(市)主管機關另定之管制規則均應符合全國國土計畫土地使用指導事項；另就直轄市、縣(市)主管機關另定土地使用管制規定之訂定原則，亦經本部一百零九年六月十九日本部國土計畫審議會第8次會議討論同意。 三、此外，直轄市、縣(市)主管機關另定之管制規則係因應地方性特殊需求，為補充全國通案性管制規定	—	—	由國土法第23條授權。 ►第六次工作會議(108.08.23)決議草案條文第6條地方政府另訂土地使用管制規則與本管制規則優先適用疑義，建議併同罰則、一定期限內保有原開發強度等相關法制議題納入後續法制諮詢小組會議討論。 ►經第七次工作會議(108.09.27)、第三次諮詢小組會議(108.12.19)調整條文與說明欄。 ►依國土計畫審議會(109.06.05)專案小組會議、大會討論(109.06.19)內容修正審議原則(說明欄部分)。 依109年8月10日工作會議建議，進行條文文字調整。

國土計畫土地使用管制規則			非都市土地使用管制規則		規劃團隊備註說明
條號	條文	說明欄	條號	條文	
		之不足，除須於直轄市、縣（市）國土計畫載明特殊土地使用管制之原則外，該管制規則亦須報請本部核定，本部於核定過程並將就全國國土計畫指導內容、全國通案性土地使用管制規定之競合情形詳細檢核。 四、依上開理由，本條爰明定直轄市、縣(市)主管機關依法另訂之管制規則應優先適用，至相關程序性等事項於前開另定管制規則未明定者，仍應回歸本規則相關規定辦理。			
第5條	直轄市、縣（市）主管機關得依地區建築環境、風貌等特性，於符合各該直轄市、縣（市）國土計畫或鄉村地區整體規劃等指導原則下，指定特定區域訂定建築、景觀、人車行動線、公共開發空間等設計基準，並得納入第四章應經申請同意或本法第二十四條使用許可審查之審查條件。	一、依全國國土計畫第五章所載文化景觀保育策略指導，為保護優美文化地景及具保存價值之建築、史蹟、遺址，應依文化景觀特性，透過土地使用管制維護文化景觀資源，並就周邊地區訂定適當土地使用管制規定，促使文化景觀資源與周邊建築風貌及活動相互融合；另依城鄉發展空間之發展策略指導，針對重點景觀地區應加強	—	—	依 109 年 8 月 10 日工作會議建議，進行條文文字調整。

國土計畫土地使用管制規則			非都市土地使用管制規則		規劃團隊備註說明
條號	條文	說明欄	條號	條文	
		區內景觀規劃、改善、保育、管理及維護等相關措施，並加強重視城鄉景觀特質。 二、為落實上開全國國土計畫指導，型塑地區景觀風貌特色，爰本條明定得於符合直轄市、縣(市)國土計畫指導，或經鄉村地區整體規劃指認應維護特色風貌之地區，得參考都市計畫定期通盤檢討實施辦法第九條都市設計相關規定，訂定建築、景觀等設計基準，並納入應經申請同意或使用許可之審查條件，以實質引導城鄉風貌。			
第6條	~~各~~國土功能分區之土地使用管制原則如下： ~~一、國土保育地區：~~ ~~(一)第一類~~ ~~1、提供水資源、森林資源、動植物資源、文化景觀資源保育等設施使用。~~ ~~2、必要性基礎維生公共設施、維護自然資源保育設施、提供當地既有集居聚落日用品零售及服務設施、自然資源體驗設施，得申請使用。~~	~~各~~國土功能分區、分類之土地使用指導(管制)原則。	—	—	經第八次科內工作會議(108.10.17)討論，因各國土功能分區分類容許之使用項目、細目已由容許使用情形表規範，而全國國土計畫所列土地使用原則及土地使用指導事項均屬原則性之文字敘述，考量現行非都市土地及都市土地相關法令，除臺北市外均尚無相關類似規定，又考量後續解釋彈性，爰建議除經研析確有特定國土功能分區之土地使用指導原則，基於管制需要應另以條文規範管制原則外，暫不於國土計畫土地使用管制規則條文內，另行訂定各國土功能分區分類之土地使用管制

國土計畫土地使用管制規則			非都市土地使用管制規則		規劃團隊備註說明
條號	條文	說明欄	條號	條文	
	3、既有合法農業在不影響國土保安、水源涵養及避免土砂災害原則下，得維持原來合法使用，配合農業經營引導其改變經營方式及限縮農業使用項目。 (二)第二類 1、提供水資源、森林資源、動植物資源、文化景觀等設施使用。 2、一般性公共設施、基礎維生公共設施、維護自然資源保育設施、提供當地既有集居聚落之日用品零售及服務設施，得申請使用。 3、生態旅遊、環境教育及自然資源體驗之遊憩設施，原則應經申請使用許可，其建築量體限制在一定規模以下，且以必要性需求為限。 4、既有合法農業在不影響國土保安、水源涵養及避免土砂災害原則下，得維持原來合法使用，配合農業經營引導其改變經營方式及限縮農業使用項目。 (三)第三類：依國家公園法及其相關法規、國家公園計畫進行管制。				原則，統一納入容許使用情形附表(OX 表)內說明。

國土計畫土地使用管制規則			非都市土地使用管制規則		規劃團隊備註說明
條號	條文	說明欄	條號	條文	
	(四)第四類：依都市計畫法及及相關法規、所在地都市計畫書圖進行管制。 二、海洋資源地區 (一)第一類之一 (二)第一類之二 (三)第一類之三 (四)第二類 (五)第二類 三、農業發展地區 (一)第一類：以農業生產及必要產銷設施使用為原則。 (二)第二類：提供農業生產、農業科技研發、儲運、加工、行銷或其他農產業發展所需設施使用，但仍以農用為原則。 (三)第三類：提供坡地農業生產及必要產製儲銷設施、營林及必要之設施使用。 (四)第四類：提供農村生活及其相關設施、提升農村生活品質與生態系統服務功能等設施使用。 (五)第五類：依都市計畫法及及相關法規、所在地都市計畫書圖進行管制。 四、城鄉發展地區 (一)第一類：依都市計畫法及及相關法規、所在地都市計畫書圖				

國土計畫土地使用管制規則			非都市土地使用管制規則		規劃團隊備註說明
條號	條文	說明欄	條號	條文	
	進行管制。 ~~(二)第二類之一：提供住商、產業、產業關聯使用、遊憩、一般性及基礎維生之公共設施等設施使用。~~ ~~(三)第二類之二：依原區域計畫法許可之開發計畫內容進行管制。~~ ~~(四)第二類之三：經完成新訂或擴大都市計畫或使用許可程序後，依開發計畫內容進行管制。~~ ~~(五)第三類：提供原住民族居住及其所需相關設施、住商、工業、遊憩、一般性公共設施、基礎維生設施等設施使用。~~				
第二章	免經、應經申請同意及禁止或限制使用項目				
第6條	國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區之各分類，應依附表一、附表二規定之免經申請同意、應經申請同意、禁止之使用項目及其細目進行管制。 附表二規定之使用項目，限於原依區域計畫法編定之相關使用地類別，其使用不得超出原使用地編定範圍。 城鄉發展地區第二類之三範圍之土地，於完成新訂或擴大都市計畫法定程序，或依本法第二十四條申請使用許可核准前，適用附表一農業發展地區第二類容許使用規定，並應依第四	一、依據全國國土計畫第九章各國土功能分區及其分類之土地使用指導原則，第一項至第三項明定各國土功能分區分類容許、有條件容許（如附表二屬原依區域計畫法編定之合法用地者）及禁止之使用項目。 二、有關附表二限於原依區域計畫法編定之相關使用地類別，係考量我國非都市土地使用管制制度第一次轉換，實務上為避免造成	第6條	非都市土地經劃定使用分區並編定使用地類別，應依其容許使用之項目及許可使用細目使用。但中央目的事業主管機關認定為重大建設計畫所需之臨時性設施，經徵得使用地之中央主管機關及有關機關同意後，得核准為臨時使用。中央目的事業主管機關於核准時，應函請直轄市或縣（市）政府將臨時使用用途及期限等資料，依相關規定程序登錄於土地參考資訊檔。中央目的事業主管機	附表二為既有使用之容許情形表。 依 109 年 8 月 10 日工作會議建議，進行條文文字調整。

國土計畫土地使用管制規則			非都市土地使用管制規則		規劃團隊備註說明
條號	條文	說明欄	條號	條文	
	章規定向直轄市、縣（市）主管機關申請同意使用。 海洋資源地區應依附表三規定之免經申請同意、應經申請同意、禁止之使用項目及其細目進行管制。 附表一、附表二規定屬應經申請同意之使用項目，如符合本法第二十四條第一項授權訂定之一定規模以上或性質特殊認定標準者，應依本法第二十四條規定申請使用許可。	衝擊過大影響民眾權益，又為兼顧國土計畫維護國土保安之目標，參考原非都市土地使用管制規則第六條附表一容許使用情形表，視使用項目性質適度容許原依區域計畫法編定之相關使用地，得於各國土功能分區分類申請住宅、零售、遊憩…等使用。 三、依本法第二十四條第一項規定，於符合本法第二十一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，應由申請人檢具書圖文件申請使用許可，且授權就上開一定規模以上或性質特殊土地使用訂定認定標準，又前開認定標準亦參考本規則附表一、附表二之應經申請同意使用項目定之，爰明定第二項，如符合前開認定標準之應經申請同意使用項目，應申請使用許可。		關及直轄市、縣（市）政府應負責監督確實依核定計畫使用及依限拆除恢復原狀。 前項容許使用及臨時性設施，其他法律或依本法公告實施之區域計畫有禁止或限制使用之規定者，依其規定。 海域用地以外之各種使用地容許使用項目、許可使用細目及其附帶條件如附表一；海域用地容許使用項目及區位許可使用細目如附表一之一。 非都市土地容許使用執行要點，由內政部定之。 目的事業主管機關為辦理容許使用案件，得視實際需要，訂定審查作業要點。	
第7條	前條附表一屬國防、公共設施或公用事業性質之使用項目，於所在國土功能分區及其分類容許使用者，其使用	一、參考原非都市土地使用管制規則第六條附表一，就公共使用項目於農牧用地	第6條 附表一	（公共設施或公用事業性質者，大多面積以330平方公尺或660平方公尺以下者，得免向目	經第八次工作會議（108.10.25）討論，確立將免經申請之公共設施或公用事業性質面積規模訂於330平方公尺，僅輸配電

國土計畫土地使用管制規則			非都市土地使用管制規則		規劃團隊備註說明
條號	條文	說明欄	條號	條文	
	面積如小於六百六十平方公尺，得免經直轄市、縣（市）主管機關同意。有線電視管線、輸送電信、輸油（氣）管線、輸電、配電設施、再生能源輸送管線、導水及送水設施等使用細目，如沿既有道路設置者，得免經直轄市、縣（市）主管機關同意。	等部分使用地設有點狀使用且面積不得超過六百六十平方公尺之限制；考量國防設施及部分公共設施、公用事業設施具維生或運輸必要性，如使用面積未超過六百六十平方公尺，對周邊環境影響有限，爰第一項明定第六條附表一屬公共設施或公用事業性質且允許使用之使用項目，使用面積小於六百六十平方公尺者，得免經同意使用；又得適用之使用項目亦將於第六條附表一備註欄位註明。 二、有線電視管線、輸送電信、輸油（氣）管線、輸電、配電設施、再生能源輸送管線、導水及送水設施等屬管線性質之使用細目，按其輸送及必要維生性質，原則得於各國土功能分區及其分類應經申請同意使用，惟考量各直轄市、縣（市）政府持續建置公共設施管線之資料庫，得有效掌握公共設施管線之路線，為提升維生管線施設效率，		的事業主管機關申請使用）	塔因其設施規模要求，訂為 660 平方公尺。 （有關 330 或 660 平方公尺規模條件，依 108.12.11 第 17 次研商會議決議，將俟各部會提供建議規模後再予研議） 依 109 年 8 月 10 日工作會議建議，進行條文文字調整。

國土計畫土地使用管制規則			非都市土地使用管制規則		規劃團隊備註說明
條號	條文	說明欄	條號	條文	
		爰第二項明定上開使用細目如沿既有道路設置者，得免經同意使用。			
第8條	水土保持設施、隔離綠帶、逕流分擔設施、出流管制設施及其他等依各目的事業主管法令規定屬使用項目之必要性附屬設施，併同該使用項目進行管制。	明定屬必要性附屬設施者，應與主要土地使用項目併同管制。	—	—	一、經第八次工作會議(108.10.25)討論，規劃團隊建議將水土保持設施增設為獨立容許使用項目，惟考量各類型開發案件達一定規模或一定條件即須經水土保持法研議水土保持計畫，其水土保持設施與規劃即為本條文所列附屬設施內容，故本條文仍保留水土保持設施。 二、屬水保法第 8 條第一項第 1 款者，為針對集水區治理，由主管機關單獨設置之水土保持設施，不在本條所列範圍。
	~~通訊設施、油(氣)設施、電力設施、再生能源相關設施、自來水設施之必要管線，原則得於各國土功能分區及其分類容許使用。~~ ~~前項沿既有道路設置者，得免經國土機關同意使用；非沿既有道路設置者，應經國土機關同意使用，且原則不得影響景觀。~~ ~~目的事業主管機關於同意第一項使用之管線設置時，應徵詢直轄市、縣(市)主管機關意見，確認該管線是否沿既有道路設置。~~	~~依第 6 條之使用項目及細目，屬線性設施者，依使用項目之性質可分為灌溉、運輸、堤防及管線。其中灌溉、運輸設施位於地面，基於其可能與其他土地使用項目產生競合情形，未來應按第 6 條之使用情形表規定管制。屬管線者，建議沿既有道路設置者，得免經同意使用，非沿既有道路設置者，應經國土計畫主管機關同意使用，且原則不得影響景觀。~~	—	—	一、此條文為第七次工作會議(108.09.27)所提出，係考量原非都市土地使用管制規則附表一中，各使用項目皆包含重複之附屬設施，故轉換為國土計畫土地使用管制規則後，將本管制規則第八條附表一之容許項目進行整合，將重複之附屬設施列於第 11 條，且考量其屬線性、穿越等功能，故原則得於各國土功能分區及其分類向主管機關申請使用。 二、依 108.12.11 國土計畫土地使用管制相關事宜第 17 次研商會議資料，目前國土計畫土地使用管制規則草案之使用項目及細目，屬線性設施者，

國土計畫土地使用管制規則			非都市土地使用管制規則		規劃團隊備註說明
條號	條文	說明欄	條號	條文	
					依使用項目之性質可分為灌溉、運輸、堤防及管線。其中灌溉、運輸設施位於地面，基於其可能與其他土地使用項目產生競合情形，未來應按第 8 條之使用情形表規定管制。屬管線者，建議沿既有道路設置者，得免經同意使用，非沿既有道路設置者，應經國土計畫主管機關同意使用，且原則不得影響景觀。另外，目的事業主管機關於同意管線設置與否時，應徵詢國土計畫主管機關之意見，以確認該管線是否沿既有道路設置。 三、經 109 年 8 月 10 日會議討論，線狀設施原則已納入 OX 表及第 7 條規範，建議無須再另定條文。
第9條	經直轄市、縣（市）主管機關辦理鄉村地區整體規劃，並依本法規定完成直轄市、縣（市）國土計畫變更程序者，案內指認之農村再生設施，經取得農村再生主管機關同意，得於所在國土功能分區及其分類依第四章規定申請同意使用，不受第六條附表一之限制。	一、依本法施行細則第六條及全國國土計畫第五章城鄉發展空間之發展策略指導，鄉村地區整體規劃為下階段直轄市、縣（市）國土計畫之重要工作，且為直轄市、縣（市）主管機關針對鄉（鎮、市、區）及聚落研擬之空間計畫；為使國土計畫體系與現行行政院農業委員會推動之農村再生政策相互銜接以達有效改善鄉村地區環境之目標，鄉村地區整體規劃原	—	—	一、此條文為第七次工作會議（108.09.27）所提出，為連接鄉村地區整體規劃、農村再生相關規劃內容，如後續鄉村地區針對農村再生設施設置區位有所規劃，則本條文將再予配合調整。 二、於 108.11.05 國土計畫土地使用管制相關事宜第 16 次研商會議後，依水保局水保農字第 1091800353 號函文建議，考量並非所有農村皆被劃入農業發展地區，部分社區可能將劃入國土保育地區第一類與第二類，或城鄉發展地區第三類等範圍，為因地制宜、符合農村社區實際需求，建議農

國土計畫土地使用管制規則			非都市土地使用管制規則		規劃團隊備註說明
條號	條文	說明欄	條號	條文	
		則應適度與農村再生條例規範之農村再生計畫、農村再生發展區計畫銜接。 二、惟考量並非所有鄉村地區均有農村再生相關計畫投入，為因地制宜並符合農村社區實際需求，經辦理鄉村地區整體規劃指認有設置非屬農村再生計畫之農村再生設施，經取得農村再生主管機關同意，得於鄉村地區整體規劃所指定之區位申請使用，不受國土功能分區分類通案性土地使用管制之限制。			村再生設施經納入鄉村地區整體規劃內敘明，即得於各該鄉村地區整體規劃範圍所指定之區位，向地方國土計畫主管機關申請使用，不受國土功能分區分類容許情形限制。
第10條	符合本法第四十二條授權訂定認定標準之重大公共設施或公用事業計畫，得於各國土功能分區及其分類依第四章規定向直轄市、縣（市）主管機關申請同意使用；前開設施如符合本法第二十四條第一項授權訂定之一定規模以上或性質特殊認定標準者，應依本法第二十四條規定申請使用許可。 既有國防設施用地範圍內，新建、增建或改建國防相關設施，得免經中央主管機關或直轄市、縣（市）主管機關同意使用。	一、依本法第二十三條第五項規定，國防、重大之公共設施或公用事業計畫，得於各國土功能分區申請使用，並於本法第四十二條就上開重大之公共設施或公用事業計畫授權訂定認定標準，考量前開認定標準與本法第二十四條授權訂定一定規模以上或性質特殊認定標準仍有規模或性質界定之差異，爰第一項規範重大之公共設施或公用事業計畫原則採應經	—	—	經第八次工作會議（108.10.25）討論，原則屬本法第 42 條認定之國防設施或重大公共設施或公用事業計畫，於本條文即須循使用許可辦理，而如針對既有國防設施範圍內之改用，則屬免經申請同意使用。 ▲於期中審查（108.11.14）經國防部指出，依本條文內容，國防設施之使用許可亦由直轄市、縣（市）主管機關受理，且依據審查程序，城鄉發展地區與農業發展地區之審查係由直轄市、縣（市）政府審查，考量國防設施之機敏性，建議調整為中央主管機關受理、審查。 ▲依據國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討委辦案之設計，應經

國土計畫土地使用管制規則			非都市土地使用管制規則		規劃團隊備註說明
條號	條文	說明欄	條號	條文	
		申請同意使用，如符合一定規模以上或性質特殊者，則依本法第二十四條規定申請使用許可。 二、依本法第二十三條第五項規定，國防設施已納入第六條及附表一、第七條規範，得於各國土功能分區分類依其使用面積規模採免經申請同意、應經申請同意、申請使用許可等程序進行使用；惟考量既有國防設施用地範圍內，仍有改作其他國防設施使用之需求(如改建營區、庫房、雷達站……等)，因前開使用仍屬國防設施範疇，原則免經申請國土計畫機關同意使用，爰補充訂定第二項規定。			申請同意之管制原則皆由直轄市、縣(市)國土計畫主管機關受理、審查，且審查內容為通案性審查標準。 惟目前國土計畫法並未明確要求應經申請同意之主辦機關為直轄市、縣(市)政府，該案僅係考量使用許可之審議單位包含中央與地方主管機關，故原則相較使用許可規模更小、使用性質相對不特殊之應經同意審查，應交由地方辦理。 考量國防設施具機敏性及區位必要性，其使用許可如需調整皆由中央國土機關受理、審議，規劃團隊建議可能需要先行修改國土計畫法，始可連動後續使用許可程序、審議內容調整等。
第11條	符合本法第四十二條授權訂定認定標準之重大公共設施或公用事業計畫，經中央目的事業主管機關認定屬前開設施或計畫所需之臨時性使用項目，應依第四章規定取得直轄市、縣(市)主管機關同意後得為臨時使用；中央目的事業主管機關應負責監督確實依同意之使用項目及期限進行使用，並應依限拆除恢復原狀。前項臨時性設施，其他法律有禁止或	參考原非都市土地使用管制規則第六條臨時使用規定，僅限於重大建設計畫所需者，爰明定屬重大之公共設施或公用事業計畫所需之臨時性使用項目，應徵得所在地直轄市、縣(市)主管機關同意後，方可為臨時使用，且因屬重大之公共設施或公用事業計畫，應由中央目的事業主管機關確實督導依許可之臨時	第6條第一項、第二項	非都市土地經劃定使用分區並編定使用地類別，應依其容許使用之項目及許可使用細目使用。但中央目的事業主管機關認定為重大建設計畫所需之臨時性設施，經徵得使用地之中央主管機關及有關機關同意後，得核准為臨時使用。中央目的事業主管機關於核准時，應函請直轄市	依期中審查建議，規劃團隊納入重大建設之臨時使用管制條文，並比照非都市土地使用管制規則第6條規範，僅限符合第11條第一項認定之國防設施、重大公共設施或公用事業計畫得依核准之使用許可計畫內容設置。

國土計畫土地使用管制規則			非都市土地使用管制規則		規劃團隊備註說明
條號	條文	說明欄	條號	條文	
	限制使用之規定者，依其規定。	使用項目及期限使用。		或縣(市)政府將臨時使用用途及期限等資料，依相關規定程序登錄於土地參考資訊檔。中央目的事業主管機關及直轄市、縣(市)政府應負責監督確實依核定計畫使用及依限拆除恢復原狀。 前項容許使用及臨時性設施，其他法律或依本法公告實施之區域計畫有禁止或限制使用之規定者，依其規定。	
第三章 使用地強度管制與變更編定					
第12條	各國土功能分區及其分類所編定之使用地，其建蔽率、容積率上限規定如附表四。 依本法第二十四條申請使用許可案件，得按其使用計畫另行訂定建蔽率、容積率，免受附表四上限規定。	一、第一項明定國土功能分區及其分類所編定使用地之建蔽率、容積率等使用強度規定。 二、因使用許可須經中央主管機關或直轄市、縣(市)主管機關高強度審查，又為因應個案使用計畫配置、量體需求，爰第二項明定申請使用許可案件得按使用計畫另行訂定建蔽率、容積率。	第9條	下列非都市土地建蔽率及容積率不得超過下列規定。但直轄市或縣(市)政府得視實際需要酌予調降，並報請中央主管機關備查： 一、甲種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。 二、乙種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。 三、丙種建築用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。 四、丁種建築用地：建蔽率百分之七十。容積率百分之	經第七次工作會議(108.09.27)研議完成本條文附表三所列各可建築用地之建蔽率、容積率，其使用地強度訂定基準與原則： (一) 使用地強度之研定依 108 年 6 月 4 日預告實施國土計畫所受損失補償辦法草案第三條所列可建築用地為主，包含建築用地、產業用地、農業設施用地、礦石用地、遊憩用地、交通用地、殯葬用地、宗教用地、能源用地、環保用地、機關用地、文教用地、衛生及福利用地、特定用地及其他經中央主管機關認定之可建築用地。其中特定用地僅係第一次新舊使用地轉換時，暫時編定之使用地類別，故不予訂定建蔽率、容積率。

國土計畫土地使用管制規則			非都市土地使用管制規則		規劃團隊備註說明
條號	條文	說明欄	條號	條文	
				三百。 五、窯業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百二十。 六、交通用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。 七、遊憩用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。 八、殯葬用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。 經依區域計畫擬定機關核定之工商綜合區土地使用計畫而規劃之特定專用區，區內可建築基地經編定為特定目的事業用地者，其建蔽率及容積率依核定計畫管制，不受前項第九款規定之限制。 經主管機關核定之土地使用計畫，其建蔽率及容積率低於第一項之規定者，依核定計畫管制之。 第一項以外使用地之建蔽率及容積率，由下列使用地之中央主管機關會同建築管理、地政	(二) 為呼應國土計畫之指導，強調人口集中城鄉、鄉村減量發展，使用地強度之研定原則以現行非都市土地使用管制規則所訂建蔽率、容積率為基準，並依案例(宜蘭縣)自訂情形、山坡地與功能分區分類指導屬性予以調降。 1. 各使用地之建蔽率及容積率以城鄉發展地區為最高，農業發展地區次之，而國土保育地區為最低。 2. 屬環境敏感地區或該功能分區分類涉及較多山坡地範圍者，其各使用地別建蔽率以 40% 為主，其容積率參酌宜蘭縣自訂情形以 100% 為基準進行調整。 3. 部分使用地因容許之開發設施具特殊需求，得依其實際案例訂定容積率與建蔽率。 於第八次工作會議(108.10.25)會議時針對前次工作會議決議內容：「部分使用地因容許之開發設施具特殊需求」，具體敘明後建議適度納入條文。

國土計畫土地使用管制規則			非都市土地使用管制規則		規劃團隊備註說明
條號	條文	說明欄	條號	條文	
				機關訂定： 一、農牧、林業、生態保護、國土保安用地之中央主管機關：行政院農業委員會。 二、養殖用地之中央主管機關：行政院農業委員會漁業署。 三、鹽業、礦業、水利用地之中央主管機關：經濟部。 四、古蹟保存用地之中央主管機關：文化部。	
	~~第6條第一項規定各項使用應依附表二編定適宜使用地，其使用地變更編定執行要點，由中央主管機關定之。~~	~~參照非都市土地使用管制規則，授權中央主管機關擬定使用地變更編定執行要點，以明確規範變更編定程序。~~	第27條	土地使用分區內各種使用地，除依第三章規定辦理使用分區及使用地變更者外，應在原使用分區範圍內申請變更編定。前項使用分區內各種使用地之變更編定原則，除本規則另有規定外，應依使用分區內各種使用地變更編定原則表如附表三辦理。 非都市土地變更編定執行要點，由內政部定之。	依據期中審查建議，應補充使用地變更編定相關條文，惟此部分條文內容尚未經諮詢會議確認，為規劃團隊參酌非都市土地使用管制規則第27條、第28條、第30條以及第51條初擬草案。 惟考量國土計畫法並未授權另訂執行要點，故原則應納入本管制規則，依109年8月10日會議決議，使用地變更編定程序建議納入本規則，無須另訂執行要點。
第13條	依本法第二十二條編定之使用地，如依第六條附表一、附表二規定從事與原使用相異之免經申請同意使用項目，應依附表五規定變更編定為適當之使用地。 前項使用地變更編定，應由使用項目	一、原非都市土地使用管制規則係以使用地進行管制，並賦予使用項目及使用強度，因使用地之變更將影響容許使用項目及使用強度，爰該管制規則訂有使用地變更	第28條	申請使用地變更編定，應檢附下列文件，向土地所在地直轄市或縣（市）政府申請核准，並依規定繳納規費： 一、非都市土地變更編定申請書如附表四。	

國土計畫土地使用管制規則			非都市土地使用管制規則		規劃團隊備註說明
條號	條文	說明欄	條號	條文	
	之使用人或土地所有權人檢附下列文件，向直轄市、縣（市）主管機關申請： 一、使用地變更編定申請書。 二、土地所有權人同意書。 三、土地使用計畫配置圖及位置圖。 四、其他有關文件。 申請人為土地所有權人者，免附前項第二款規定文件。	編定之有關規定， 二、依本法立法精神，國土計畫係以國土功能分區及其分類進行管制，原則符合第六條附表一、附表二規定之免經申請同意使用項目，應得逕依建築法或其他目的事業法令規定使用；惟依第十二條規定，使用地仍有賦予使用強度之必要，為使土地使用與使用地編定名符其實，並考量土地使用強度之需求，爰參考非都市土地使用管制規則有關使用地變更編定相關規定，明定依第六條附表一、附表二變更為免經申請同意使用項目者，仍應依附表五對照表規定，辦理使用地變更編定。		二、興辦事業計畫核准文件。 三、申請變更編定同意書。 四、土地使用計畫配置圖及位置圖。 五、其他有關文件。 下列申請案件免附前項第二款及第四款規定文件： 一、符合第三十五條、第三十五條之一第一項第一款、第二款、第四款或第五款規定之零星或狹小土地。 二、依第四十條規定已檢附需地機關核發之拆除通知書。 三、鄉村區土地變更編定為乙種建築用地。 四、變更編定為農牧、林業、國土保安或生態保護用地。 申請案件符合第三十五條之一第一項第三款者，免附第一項第二款規定文件。 申請人為土地所有權人者，免附第一項第三款規定之文件。 興辦事業計畫有第三十條第二項及第三項規定情形者，應檢附區域計畫擬定機關核發許可文件。其屬山坡地範圍內土地申請興辦事業計畫面積未達十公頃者，應檢附興辦事業計畫面積免受限制文件。	

國土計畫土地使用管制規則			非都市土地使用管制規則		規劃團隊備註說明
條號	條文	說明欄	條號	條文	
第14條	直轄市或縣（市）主管機關於收受前條使用地變更編定申請案件，應於三十日內確認符合本規則規定後，配合辦理使用地變更編定及通知申請人，並將編定結果上傳國土功能分區分類及使用地資訊系統。	因依前條申請使用地變更編定案件係免經申請同意使用項目，直轄市、縣（市）主管機關原則應於收受申請案件並確認符合本規則規定後即協助辦理使用地變更編定，爰明定相關辦理程序規定。	第 30 條 第四項	第一項興辦事業計畫除有前二項規定情形外，應報經直轄市或縣（市）目的事業主管機關之核准。直轄市或縣（市）目的事業主管機關於核准前，應先徵得變更前直轄市或縣（市）目的事業主管機關及有關機關同意。但依規定需向中央目的事業主管機關申請或徵得其同意者，應從其規定辦理。變更後目的事業主管機關為審查興辦事業計畫，得視實際需要，訂定審查作業要點。	
			第 51 條	直轄市或縣（市）政府於核准變更編定案件並通知申請人時，應同時副知變更前、後目的事業主管機關。	
第四章	應經申請同意條件、程序				
第15條	第 6 條附表一規定之使用項目如屬應經申請同意使用者，且位於國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區，申請人應檢附下列文件向直轄市、縣（市）主管機關申請辦理： 一、應經申請同意申請書(附表六)。 二、申請人證明文件。 三、土地及建築物權利證明文件。 四、環境敏感區位查詢結果文件。 五、土地使用計畫說明文件。 六、其他主管機關指定事項。	應經申請同意者之申請應備文件。	第 6 條之一	依前條第三項附表一規定應申請許可使用者，應檢附下列文件，向目的事業主管機關申請核准： 一、非都市土地許可使用申請書如附表五。 二、使用計畫書。 三、土地登記(簿)謄本及地籍圖謄本。 四、申請許可使用同意書。	規劃團隊基於「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」案研析內容，訂定申請應備文件之相關條文。

國土計畫土地使用管制規則			非都市土地使用管制規則		規劃團隊備註說明
條號	條文	說明欄	條號	條文	
	位於海洋資源地區者，申請人應檢附下列文件向直轄市、縣（市）主管機關申請辦理： 一、應經申請同意申請書(附表七)。 二、申請人(公司)清冊。 三、興辦事業計畫經目的事業主管機關核准或原則同意文件。 四、使用計畫說明文件 五、中央主管機關已核准區位許可、申請使用許可、地方主管機關已核准應經申請同意目的事業主管機關之同意文件。 六、與其他申請使用許可、應經申請同意目的事業主管機關之協調文件。 申請區位尚未核准其他區位許可、使用許可、應經申請同意之同意函者，免附前項第五款規定之文件。申請區位內無其他同時申請使用許可、應經申請同意者，免附前項第六款規定之文件。			五、土地使用配置圖及位置示意圖。 六、其他有關文件。 前項第三款之文件能以電腦處理者，免予檢附。申請人為土地所有權人者，免附第一項第四款規定之文件。第一項第一款申請書格式，目的事業主管機關另有規定者，得依其規定辦理。	
第16條	直轄市、縣（市）主管機關於受理前條申請案件後，應於三十日內審查完竣，相關文件須補正者，應通知申請人於三十日內補正，屆期未補正者，應駁回其申請。 直轄市、縣（市）主管機關經受理前	一、應經申請同意於直轄市、縣（市）主管機關受理後，應先就前條應載明文件內容進行查核，並徵詢目的事業主管機關與有關機關意見。	第6條之二	依第六條第三項附表一之一規定於海域用地申請區位許可者，應檢附申請書如附表一之二，向中央主管機關申請核准。 依前項於海域用地申請區位許可，經審查符合下列各款條件	規劃團隊基於「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」案研析內容，訂定審查程序之相關條文。

國土計畫土地使用管制規則			非都市土地使用管制規則		規劃團隊備註說明
條號	條文	說明欄	條號	條文	
	條申請案件後，應查核書面申請資料，徵詢目的事業主管機關與有關機關意見，得視實際情形辦理實質審查，並會同有關機關辦理實地現勘。	二、基於第一階段書面查核結果，直轄市、縣（市）主管機關得視實際情形，辦理第二階段實質審查，得會同有關機關辦理實地勘查或轉送專案小組審議。		者，始得核准： 一、對於海洋之自然條件狀況、自然資源分布、社會發展需求及國家安全考量等，係屬適當而合理。 二、申請區位若位屬附表一之二環境敏感地區者，應經各項環境敏感地區之中央法令規定之目的事業主管機關同意。 三、興辦事業計畫經目的事業主管機關核准或原則同意。 四、申請區位屬下列情形之一者： （一）非屬已核准區位許可範圍。 （二）屬已核准區位許可範圍，並經該目的事業主管機關同意。 （三）屬已核准區位許可範圍，且該區位逾三年未使用。 第一項申請案件，中央主管機關應會商有關機關審查。但涉重大政策或認定疑義者，應依下列原則處理： 一、於不影響海域永續利用之	

國土計畫土地使用管制規則			非都市土地使用管制規則		規劃團隊備註說明
條號	條文	說明欄	條號	條文	
				前提下，尊重現行之使用。 二、申請區位、資源和環境等為自然屬性者優先。 三、多功能使用之海域，以公共福祉最大化之使用優先，相容性較高之使用次之。 本規則中華民國一百零五年一月二日修正生效前，依其他法令已同意使用之用海範圍，且屬第一項需申請區位許可者，各目的事業主管機關應於本規則中華民國一百零五年一月二日修正生效後六個月內，將同意使用之用海範圍及相關資料報送中央主管機關；其使用之用海範圍，視同取得區位許可。 於海域用地申請區位許可審議之流程如附表一之三。	
第17條	直轄市、縣（市）主管機關受理第 15 條申請案件時，除有下列情形之一者外，應組成專案小組審查。 一、非屬環境敏感地區案件。 二、非屬海岸地區、離島地區案件。 三、非屬違反土地使用管制屬專案輔導合法化者、未登記工廠案件。 四、非屬原住民族土地。	為確保國土環境永續發展，針對全國國土計畫所列之環境敏感地區、特殊地區及其他土地使用，應採專案小組審查，以細緻確認規劃內容之合理性。	第 49 條之一	直轄市或縣（市）政府受理變更編定案件時，除有下列情形之一者外，應組成專案小組審查： 一、第二十八條第二項免擬具興辦事業計畫情形之一。 二、非屬山坡地變更編定案件。 三、經區域計畫委員會審議通過案件。	規劃團隊基於「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」案研析內容，訂定應辦理專案小組審查之相關條文。

國土計畫土地使用管制規則			非都市土地使用管制規則		規劃團隊備註說明
條號	條文	說明欄	條號	條文	
				四、第四十八條第一項第二款、第三款情形之一。 專案小組審查山坡地變更編定案件時，其興辦事業計畫範圍內土地，經依建築相關法令認定有下列各款情形之一者，不得規劃作建築使用： 一、坡度陡峭。 二、地質結構不良、地層破碎、活動斷層或順向坡有滑動之虞。 三、現有礦場、廢土堆、坑道，及其周圍有危害安全之虞。 四、河岸侵蝕或向源侵蝕有危及基地安全之虞。 五、有崩塌或洪患之虞。 六、依其他法律規定不得建築。	
第18條	直轄市、縣（市）主管機關經審查同意使用項目申請後，應以書面通知申請人及副知相關機關，並依據附表四編定為適當使用地，上傳國土功能分區分類及使用地資訊系統。 經向直轄市、縣（市）主管機關申請同意之使用項目，仍應符合其他中央、直轄市、縣（市）目的事業主管法令規定。	應經申請同意函之核發與副知。	第6條之三	中央主管機關依前條核准區位許可者，應按個案情形核定許可期間，並核發區位許可證明文件，將審查結果納入海域相關之基本資料庫，並副知該目的事業主管機關及直轄市、縣（市）政府。	規劃團隊基於「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」案研析內容，訂定同意函核發與副知程序之相關條文。 依 109 年 8 月 10 日會議討論修正條文內容。

國土計畫土地使用管制規則			非都市土地使用管制規則		規劃團隊備註說明
條號	條文	說明欄	條號	條文	
第19條	第六條附表一規定之應經申請同意使用項目，其審查條件由中央主管機關定之。	應經同意之審查條件。	—	—	應經申請同意之審查以二階段書面審查及實質審查辦理，規劃團隊原則建議將相關審查程序、審查權責及審查條件內容，另訂作業手冊或規範以細緻化、明確化審查規定。
~~第20條~~	~~（涉及應經申請同意之收費、使用許可銜接等其他相關規範，暫未研議）~~	—	—	—	考量「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」案之規劃，有關應經收費制度尚未完成研析，故暫未納入。
第20條	申請人經申請取得直轄市、縣（市）主管機關同意使用後，應於規定期限內進行使用；逾規定期限者，其許可或同意失其效力。	考量使用許可有取得核准後一定期限內進行開發之規定，經申請國土機關同意亦應比照辦理，規劃團隊參酌本法第 24 條第 5 項條文納入本管制規則中。	—	—	規劃團隊基於「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」案研析內容，訂定相關條文。
第21條	申請人有下列情形之一者，直轄市或縣（市）政府應廢止其應經申請同意： 一、違反本管制規則、核定之土地使用計畫、目的事業或環境影響評估等相關法規，經主管機關或該管目的事業主管機關提出要求處分，並經限期改善而未改善。 二、興辦事業計畫經目的事業主管機關廢止或依法失其效力、整地排水計畫之核准經直轄市或縣（市）政府廢止或水土保持計畫之核准經水土保持主管機關廢止或依法失其效力。 三、申請人自行申請廢止	應經申請同意應屬授益處分，故依行政程序法第 123 條第一項第四款情形：「行政處分所依據之法規或事實事後發生變更，致不廢止該處分對公益將有危害者」，應得由原處分機關全部或一部之廢止。	第 21 條	申請人有下列情形之一者，直轄市或縣（市）政府應報經區域計畫擬定機關廢止原開發許可或開發同意： 一、違反核定之土地使用計畫、目的事業或環境影響評估等相關法規，經該管主管機關提出要求處分並經限期改善而未改善。 二、興辦事業計畫經目的事業主管機關廢止或依法失其效力、整地排水計畫之核准經直轄市或縣（市）政府廢止或水土保持計畫之核准經水土保持主管機關廢止或依法失其效力。	規劃團隊彙整法務部法律字第 0930010884 號、第 0970038538 號內容，其判定授益處分為授予或確認權利的行政處分，諸如核發使用執照、核准開發許可等，而應經同意之處分亦應屬授益處分。 因原開發許可屬授予利益之合法行政處分，故根據行政程序法第 123 條規定各款情形之一者，原處分機關得依職權為全部或一部之廢止。 如涉及行政程序法第 123 條第 4 款情事（不廢止該處分對公益將有危害者），由原同意處分機關（直轄市、縣（市）國土計畫主管機關）審認確對公益有所危害者，應將原處分廢止。

國土計畫土地使用管制規則			非都市土地使用管制規則		規劃團隊備註說明
條號	條文	說明欄	條號	條文	
				三、申請人自行申請廢止。 四、屬區域計畫擬定機關委辦直轄市或縣（市）政府審議許可案件，由直轄市或縣（市）政府廢止原開發許可，並副知區域計畫擬定機關。 屬中華民國九十二年三月二十八日本規則修正生效前免經區域計畫擬定機關審議，並達第十一條規定規模之山坡地開發許可案件，中央主管機關得委辦直轄市、縣（市）政府依前項規定辦理。	
			第 54 條	非都市土地依目的事業主管機關核定事業計畫編定或變更編定、或經目的事業主管機關同意使用者，由目的事業主管機關檢查是否依原核定計畫使用；其有違反使用者，應函請直轄市或縣（市）聯合取締小組依相關規定處理，並通知土地所有權人。	考量未來無因應目的事業主管機關核定計畫內容進行變更編定等事宜，故左項內容應可比照前述條文進行管制，故刪除。
第五章	特殊地區土地使用管制				
	依第四章規定申請同意使用案件，於申請前應先查詢使用範圍是否位於全國國土計畫規定之環境敏感地區，並將查詢結果併同申請書件送請直轄市、縣（市）主管機關審查。	依全國國土計畫第九章土地使用指導事項規定，明定環境敏感地區查詢機制。	第 6-2 條	依第六條第三項附表一之一規定於海域用地申請區位許可者，應檢附申請書如附表一之二，向中央主管機關申請核准。依前項於海域用地申請區位許	依據第 9 次工作會議（108.12.06）討論，原則比照第八條附表一所列管制情形，各功能分區分類原容許情形屬○或●者，如涉及環境敏感地範圍，除需經環境敏感地之目的事業主管機關同意興辦外，皆須經

國土計畫土地使用管制規則			非都市土地使用管制規則		規劃團隊備註說明
條號	條文	說明欄	條號	條文	
				可，經審查符合下列各款條件者，始得核准： 一、對於海洋之自然條件狀況、自然資源分布、社會發展需求及國家安全考量等，係屬適當而合理。 二、申請區位若位屬附表一之二環境敏感地區者，應經各項環境敏感地區之中央法令規定之目的事業主管機關同意。...	<u>國土機關同意始得使用</u>。如屬環境敏感地相關法令明訂禁止使用者，即禁止使用。 未來國土功能分區分類依《國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊》，已將環境敏感地區納為功能分區分類劃設之參考，而國土計畫土地使用管制規則亦依功能分區分類進行容許情形研訂，因此已將環境敏感屬性作為得法容許土地使用之考量，故將原第 30-1 條所列「不得位於區域計畫規定之第一級環境敏感地區。但有下列情形之一者，不在此限」不予納入，並建議後續將涉及環境敏感地區管制之條文整併簡化為一條。
			第 30 條之一	依前條規定擬具之興辦事業計畫不得位於區域計畫規定之第一級環境敏感地區。但有下列情形之一者，不在此限： 一、屬內政部會商中央目的事業主管機關認定由政府興辦之公共設施或公用事業，且經各項第一級環境敏感地區之中央法令規定之目的事業主管機關同意興辦。 二、為整體規劃需要，不可避免夾雜之零星土地符合第三十條之二規定者，得納入範圍，並應維持原地形地貌不得開發使用。 三、依各項第一級環境敏感地區之中央目的事業主管法	原第 30-2 條針對興辦事業計畫範圍內有零星夾雜環境敏感地區者之處置，考量前條管制係針對個別土地使用項目，凡符合前述「涉及環境敏感地」之條件，不論是否為零星夾雜環敏地者，皆應比照前條內容辦理，故原則刪除該條文。 原第 30-3 條針對第二級環境敏感地區之相關管制內容，考量未來無第一級或第二級環境敏感地區之區別，且前述已針對所有涉及環境敏感地區者之土地使用申請進行論述，並說明管制權責分工，故原則將原涉及第 30-3 條情形者，併同前述條文併處理，不予採原條文內容。

國土計畫土地使用管制規則			非都市土地使用管制規則		規劃團隊備註說明
條號	條文	說明欄	條號	條文	
				令明定得許可或同意開發。 四、屬優良農地，供農業生產及其必要之產銷設施使用，經農業主管機關認定符合農業發展所需，且不影響農業生產環境及農地需求總量。 位於水庫集水區（供家用或供公共給水）非屬與水資源保育直接相關之環境敏感地區範圍，且該水庫集水區經水庫管理機關（構）擬訂水庫集水區保育實施計畫，開發行為不影響該保育實施計畫之執行。 前項第五款與水資源保育直接相關之環境敏感地區範圍，為特定水土保持區、飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離之地區、水庫蓄水範圍、森林（國有林事業區、保安林、大專院校實驗林地及林業試驗林地等森林地區、區域計畫劃定之森林區）、地質敏感區（山崩與地滑）、山坡地（坡度百分之三十以上）及優良農地之地區。 興辦事業計畫位於區域計畫規	依據第9次工作會議（108.12.06）、第三次諮詢會議（108.12.19）之建議，於條文中補充「查詢」程序，由申請人於申請前自行查詢是否涉及環境敏感地區，且查詢是否屬各該環敏地中央法令之禁止使用事項。 ▲經第九次工作會議（108.12.06）討論，針對環敏地未來管制，除原則同意採重疊管制狀態外，另初提三項方案： 1. 方案一：比照國土保育地區第一類（第二類）管制 2. 方案二：除需經環境敏感地之目的事業主管機關同意興辦外，皆需經國土機關同意後始可使用，並辦理後續土地變更事宜等。 3. 方案三：考量附表一之容許情形已將環境敏感屬性納入考量，故原則即依OX表進行管制，避免重複審查。惟各項環境敏感地管制法令中，已明確研訂禁止使用者，應增訂相關規範於附表一備註欄管制。 本案第六場諮詢小組會議（109.05.22）之討論建議，涉及環境敏感地區之管制，如參採前述所列方案二，即除需經環境敏感地之目的事業主管機關同意興辦外，皆需經國土機關同意後始可使用，雖於土地使

國土計畫土地使用管制規則			非都市土地使用管制規則		規劃團隊備註說明
條號	條文	說明欄	條號	條文	
				定之第一級環境敏感地區，且有第一項第五款情形者，應採低密度開發利用，目的事業主管機關審核其興辦事業計畫時，應參考下列事項： 一、開發基地之土砂災害、水質污染、保水與逕流削減相關影響分析及因應措施。 二、雨、廢(污)水分流、廢(污)水處理設施及水質監測設施之設置情形。 依第二十八條第二項或第三項規定免檢附興辦事業計畫核准文件之變更編定案件，除申請變更編定為農牧、林業、生態保護或國土保安用地外，準用第一項規定辦理。	用管制層面可能較為嚴謹，但因管制規則與環境敏感地之主管法令管制目的不同，且缺乏管制彈性；同時兩者法令體系不同，亦難以連結；環境敏感地之劃設界線精確度、劃設與廢止時機與國土計畫較難連結，可能導致未來管制困難等。 規劃團隊彙整諮詢會議專家學者意見，建議未來涉及環敏地之管制，土地開發利用程序應納入「查詢」，令其與其涉及環敏地之目的事業主管法令連結，僅此部分屬國土計畫主管機關之權責，國土計畫主管機關應回歸管制規則所列容許情形表進行管制，其餘管制作為應交由目的事業主管法令管制。 經 109 年 8 月 10 日會議討論進行條文內容修正：因應經申請同意之相關條文已將環敏地查詢納入應備文件中，故刪除查詢之條文內容。
第22條	依本規則規定從事各類土地使用，如使用範圍涉及全國國土計畫規定之環境敏感地區者，除應符合所在國土功能分區及其分類之土地使用管制規定外，並應同時符合各該環境敏感地區之目的事業主管法令規定。	依全國國土計畫第九章環境敏感地區土地使用指導事項規定，並考量原全國區域計畫規定之第一級環境敏感地區，多數已納入國土保育地區劃設條件，得由國土保育地區容許使用情形進行管控，爰明定土地使用範圍如涉及環境敏感地區，應同時符合各該環境敏感地區目的事業主管法令規定。	第 30 條之二	第三十條擬具之興辦事業計畫範圍內有夾雜第一級環境敏感地區之零星土地者，應符合下列各款情形，始得納入申請範圍： 一、基於整體開發規劃之需要。 二、夾雜地仍維持原使用分區及原使用地類別，或同意變更編定為國土保安用地。 三、面積未超過基地開發面積	

國土計畫土地使用管制規則			非都市土地使用管制規則		規劃團隊備註說明
條號	條文	說明欄	條號	條文	
				之百分之十。 四、擬定夾雜地之管理維護措施。	
			第 30 條之三	依第三十條規定擬具之興辦事業計畫位於第二級環境敏感地區者，應說明下列事項，並徵詢各項環境敏感地區之中央法令規定之目的事業主管機關意見： 一、就所屬環境敏感地區特性提出具體防範及補救措施，並不得違反各項環境敏感地區劃設所依據之中央目的事業法令之禁止或限制規定。 二、就所屬環境敏感地區特性規範土地使用種類及強度。	依第 8 次工作會議（108.10.25）、第 9 次工作會議（108.12.06）針對現行非都土管第 30-3 條內容，涉及區域計畫第 2 級環境敏感地區之補救措施等規定是否延續，規劃團隊初步考量現行草案內容，為「涉及環境敏感地區者，皆須經主管機關同意後使用」，如參酌現行機制，則第二級環敏地之應經同意應可相較第一級環敏地簡化辦理。 ▲循上述考量，規劃團隊於第 10 次工作會議（109.01.03）提出左項條文草案：「<u>依前條規定經查詢為第二級環境敏感地區，且非屬各該環境敏感地區中央法令規定之禁止使用事項者，得簡化應經同意之審查，於申請同意書說明下列事項，並徵詢各項環境敏感地區之中央法令規定之目的事業主管機關意見：</u> 一、就所屬環境敏感地區特性提出具體防範及補救措施，並不得違反各項環境敏感地區劃設所依據之中央目的事業法令之禁止或限制規定。 二、<u>就所屬環境敏感地區特性規範調整土地使用強度。</u>」 經第六場諮詢小組會議（109.05.22）之討

國土計畫土地使用管制規則			非都市土地使用管制規則		規劃團隊備註說明
條號	條文	說明欄	條號	條文	
					論建議，有關「查詢」事宜已併入左側條文辦理。
第23條	第六條附表一容許之使用項目，涉及水庫集水區者，不得影響水庫集水區（供家用或供公共給水）保育實施計畫之執行，並由水庫管理機關（構）會同各有關目的事業主管機關檢查。前項使用項目屬應經申請同意使用者，應依下列規定辦理： 一、採低密度開發利用，申請人並應提出土砂災害、水質污染、保水及逕流削減相關影響分析及因應措施，徵得相關主管機關同意。 二、應設置雨、廢（污）水分流及廢（污）水處理設施，排出區外或處理至符合自來水水質水量保護區放流水標準後排放區內水體。	依全國國土計畫第九章水庫集水區土地使用指導原則，訂定使用項目如涉及水庫集水區應配合辦理事項。	—	—	依據第9次工作會議（108.12.06）新增，依據全國國土計畫特殊地區及其他土地使用指導事項，水庫集水區共九項指導內容，指導內容包含土地使用管制、復育促進地區劃設建議、成長管理等，與本管制規則相關部分僅包含應經申請同意使用，須符合全國國土計畫所列之第一點、第二點應辦理內容。 依據期中階段審查行政院環境保護署意見，調整第二款文字「符合水源水質水量保護區放流水標準後排放區內水體」，改為「符合自來水水質水量保護區放流水標準後排放區內水體」。 經109年8月10日會議檢視該條文已納入應經申請同意之審查條件中，後續須確認是否得刪除該條文。
第24條	有人離島除所在直轄市、縣（市）主管機關依本法第二十三條第四項規定另訂管制規則外，仍依本規則規定實施管制。 無人島嶼除必要之氣象、運輸及國防設施，或經所在直轄市、縣（市）主管機關另訂管制規則者外，不得申請開發及建築。	依全國國土計畫第九章離島地區土地使用指導原則，訂定有人離島及無人島嶼之管制規定。	—	—	依據第9次工作會議（108.12.06）新增，考量全國國土計畫已詳列離島之管制事項，規劃團隊將其納入本條文中。 針對無人島嶼、有人離島等名詞定義，已納入第二條說明。
	涉及海岸保護計畫、海岸防護計畫範	—	—	—	規劃團隊彙整整體海岸管理計畫內容，茲

國土計畫土地使用管制規則			非都市土地使用管制規則		規劃團隊備註說明
條號	條文	說明欄	條號	條文	
	疇者，除依本管制規則第6條附表一進行管制外，並應依海岸管理法第7條及其海岸保護計畫、海岸防護計畫之使用管理事項進行管制。				就 50 年重現期暴潮水位作為防洪水位，提供各目的事業主管機關參考或自行考量土地利用重要程度，同時各區域依其所需自訂之海岸防護計畫，其涉及陸域範圍（陸域緩衝區）無明確界線，且各類禁止限制相容事項亦不相同，因此如本管制規則欲納入海岸地區管制內容，建議增加條文敘明：「涉及海岸防護計畫範圍者，除依本管制規則第八條附表一進行管制外，並應依其海岸防護計畫之使用管理事項進行管制。」 經第九次工作會議（108.12.06）確認，未來海岸地區中的 1 級、2 級海岸防護區將依全國國土計畫規定均為環境敏感地區，故原則應比照環境敏感地區管制，回歸第 22 條規定。
	依原住民族基本法規定之原住民族土地，除實施國家公園計畫或都市計畫地區外，其土地使用管制原則依本規則規定辦理。	原則依全國國土計畫指導事項進行管制。	—	—	原民會刻研擬原住民族土地專章(或專編)條文，俟該會研擬完成後併同納入本規則研議。
第25條	依本法第三十五條規定劃定之國土復育促進地區，除經目的事業主管機關於復育計畫載明屬生態保育、水源保護、林業、水利、水土保持、必要維生公共設施或其他等使用項目得於區內使用外，不允許開發行為及設施之設置。 於國土復育促進地區劃定前，已依區域計畫法第十五條之一第一項第二	一、 規範國土復育促進地區之土地使用管制規定。 二、 依國土計畫法第三十六條規定，國土復育促進地區以禁止開發及設施之設置為原則，惟考量區內因應復育計畫需要或既有聚落生活所需，仍有相關必要性設施設置需求，爰於第	—	—	參酌第 9 次科內工作會議（108.11.15）決議內容，調整原草案架構，並刪除安全堪虞地區相關條文內容，擬定本條條文草案。

國土計畫土地使用管制規則			非都市土地使用管制規則		規劃團隊備註說明
條號	條文	說明欄	條號	條文	
	款規定取得開發許可，或依本法第二十四條取得使用許可，或依第四章規定經主管機關同意使用者，得於該地區內依核定內容使用，不受前項限制。惟目的事業主管機關應將前開案件納入復育計畫載明並依據復育工作需求進行管理。	一項明定例外條件，並應由國土復育促進地區之目的事業主管機關納入復育計畫明定，以達復育之效。 三、另考量國土復育促進地區之劃定或將影響區內既有已依法取得開發權利之相關案件，基於信賴保護原則，前開案件應予保障其開發利用權益，並由目的事業主管機關納入復育計畫綜整考量，爰訂定第二項規定。			
第26條	非屬工廠管理輔導法第二十八條之五規定不得申請納管，且依同條規定取得特定工廠登記之既有未登記工廠，得於所在國土功能分區分類申請特定工業設施使用，並將使用地變更編定為特定產業用地。	一、依一百零八年七月二十四日修正、一百零九年三月二十日施行之工廠管理輔導法第二十八條之五規定，低汙染之既有未登記工廠，除屬產品依法令禁止製造，或中央主管機關基於環境保護或安全考量公告不宜設立工廠者外，應依該法規定申請納管，經提出工廠改善計畫、繳交納管輔導金並完成改善後，由直轄市、縣（市）主管機關發給特定工廠登記，前開登記期限為該法施行日起二十年。	—	—	依據第三次諮詢會議（108.12.19）尚須針對條文文字再做調整，同時依據第九次工作會議（108.12.06）討論意見處理情形，尚須就是否已轉換為特定目的事業用地等樣態作為設計考量，規劃團隊初步想法已納入第十次工作會議（109.01.03）意見處理情形中。 左項條文依據工輔法內容、第五次（109.02.17）諮詢會議調整之。

國土計畫土地使用管制規則			非都市土地使用管制規則		規劃團隊備註說明
條號	條文	說明欄	條號	條文	
		二、為銜接上開法律規定，本條明定取得特定工廠登記者得於所在國土功能分區分類申請使用；復考量特定工廠登記屬暫時合法狀態，爰就特定工廠另訂「特定工業設施」、「特定產業用地」之特殊使用項目、使用地類別，以有別於合法工業設施及產業用地。			
第27條	產業用地如位於直轄市、縣（市）國土計畫指認之未來發展地區範圍內，有下列情形之一，且原產業用地確已不敷使用而有擴大之必要，其擴大面積未達兩公頃者，得於前開擴大範圍依第四章規定向直轄市、縣（市）主管機關申請工業設施使用。 一、設置污染防治設備。 二、直轄市或縣（市）工業主管機關認定之低污染事業有擴展工業需要，或經工業主管機關審查認定宜作低污染、附加產值高之投資事業者。 三、既有產業用地所包圍或夾雜土地。 前項申請範圍不得位於國土保育地區第一類、農業發展地區第一類及農業發展地區第三類。	一、原非都市土地使用管制規則訂有丁種建築用地於特殊情形得毗連擴大之機制，惟該機制未能計畫性考量擴大後對周邊環境之影響，造成工業用地無限制擴張蔓延。 二、依全國國土計畫第五章第二節成長管理策略指導，直轄市、縣（市）國土計畫應核實評估人口及產業發展情形，訂定未來發展總量並指認未來發展地區，又該計畫亦已明確指明未來發展地區應符合之區位條件。 三、依國土功能分區圖及使用地繪製作業辦法規定，原依區域計畫法編定之丁種	第31條	工業區以外之丁種建築用地或都市計畫工業區土地有下列情形之一而原使用地或都市計畫工業區內土地確已不敷使用，經依產業創新條例第六十五條規定，取得直轄市或縣（市）工業主管機關核定發給之工業用地證明書者，得在其需用面積限度內以其毗連非都市土地申請變更編定為丁種建築用地： 一、設置污染防治設備。 二、直轄市或縣（市）工業主管機關認定之低污染事業有擴展工業需要。 前項第二款情形，興辦工業人應規劃變更土地總面積百分之十之土地作為綠地，辦理變更編定為國土保安用地，並依產業創新條例、農業發展條例相	▲第8次工作會議（109.10.25）討論，應調整為兩項方案： 1. 保留既有丁建毗連擴大機制：係考量既有合法工業仍有擴大發展需求，惟應與計畫指導整合，例如應納入縣市國土計畫未來發展地區內才可擴大，且不得位於國土保育地區第1類、農業發展地區第1類等，且原則應向國土計畫主管機關（或會同目的事業主管機關）申請同意，或申請使用許可才得允許。 2. 不保留既有丁建毗連擴大機制：基於國土功能分區空間指導原則，既有丁建僅能就原有用地範圍申請工業設施，無法再透過上開機制申請毗連擴大。 經第五次諮詢會議討論，專家學者原則建議採納方案一，保留既有丁種建築用地得

國土計畫土地使用管制規則			非都市土地使用管制規則		規劃團隊備註說明
條號	條文	說明欄	條號	條文	
		建築用地將轉換為產業用地，依計畫引導管制原則，並考量實務執行彈性，參考原非都市土地使用管制規則規定，明定產業用地得有條件毗連擴大之規定，並以各直轄市、縣(市)國土計畫指認之未來發展地區為限，同時擴大範圍不得位於國土保育地區第一類、農業發展地區第一類及農業發展地區第三類土地，以符全國國土計畫指導並避免山坡地農業生產環境受到破壞。		關規定繳交回饋金後，其餘土地始可變更編定為丁種建築用地。 依原促進產業升級條例第五十三條規定，已取得工業主管機關核定發給之工業用地證明書者，或依同條例第七十條之二第五項規定，取得經濟部核定發給之證明文件者，得在其需用面積限度內以其毗連非都市土地申請變更編定為丁種建築用地。 都市計畫工業區土地確已不敷使用，依第一項申請毗連非都市土地變更編定者，其建蔽率及容積率，不得高於該都市計畫工業區土地之建蔽率及容積率。 直轄市或縣(市)工業主管機關應依第五十四條檢查是否依原核定計畫使用；如有違反使用，經直轄市或縣(市)工業主管機關廢止其擴展計畫之核定者，直轄市或縣(市)政府應函請土地登記機關恢復原編定，並通知土地所有權人。	毗連擴大，並僅限適用於未來發展地區，其主要原因係期望保留執行彈性，並得依據各縣市政府需求，就整體空間發展，進行規劃調整適宜的區位、一定規模下，符合成長管理同時，能夠允許既有丁種建築用地彈性發展，惟針對「擴大」之條件需謹慎訂定，以現行機制而言，僅針對零碎、夾雜之土地進行合併處理，專家學者亦建議應參考現行機制進行設計。 參採方案一之研析以及諮詢會議專家學者建議，既有丁種建築用地毗連擴大適用資格原則，將參採原非都市土地使用管制規則第 31 條、第 32 條、第 33 條，以產業用地需求、夾雜零星土地者為限，同時參酌現行非都市土地使用管制規則第 33 條，初步建議毗連擴大規模以 2 公頃為限。 惟考量未來已非以使用地進行使用項目之管制，如有使用需求者，應依本管制規則草案附表一辦理免經或應經國土機關同意使用，而非透過使用地毗連擴大機制容許該項使用內容，故規劃團隊建議將此部分機制延續必要性，納入後續持續討論之議題中。
			第 31-1 條	位於依工廠管理輔導法第三十三條第三項公告未達五公頃之特定地區內已補辦臨時工廠登	

國土計畫土地使用管制規則			非都市土地使用管制規則		規劃團隊備註說明
條號	條文	說明欄	條號	條文	
				記之低污染事業興辦產業人，經取得中央工業主管機關核准之整體規劃興辦事業計畫文件者，得於特定農業區以外之土地申請變更編定為丁種建築用地及適當使用地。 興辦產業人依前項規定擬具之興辦事業計畫，應規劃百分之二十以上之土地作為公共設施，辦理變更編定為適當使用地，並由興辦產業人管理維護；其餘土地於公共設施興建完竣經勘驗合格後，依核定之土地使用計畫變更編定為丁種建築用地。 興辦產業人依前項規定，於區內規劃配置之公共設施無法與區外隔離者，得敘明理由，以區外之毗連土地，依農業發展條例相關規定，配置適當隔離綠帶，併同納入第一項之興辦事業計畫範圍，申請變更編定為國土保安用地。 第一項特定地區外已補辦臨時工廠登記或列管之低污染事業興辦產業人，經取得直轄市或縣(市)工業主管機關輔導進駐核准文件，得併同納入第一項興辦事業計畫範圍，申請使用	

國土計畫土地使用管制規則			非都市土地使用管制規則		規劃團隊備註說明
條號	條文	說明欄	條號	條文	
				地變更編定。 直轄市或縣(市)政府受理變更編定案件，除位屬山坡地範圍者依第四十九條之一規定辦理外，應組專案小組審查下列事項後予以准駁： 一、符合第三十條之一至第三十條之三規定。 二、依非都市土地變更編定執行要點規定所定查詢項目之查詢結果。 三、依非都市土地變更編定執行要點規定辦理審查後，各單位意見有爭議部分。 四、農業用地經農業主管機關同意變更使用。 五、水污染防治措施經環境保護主管機關許可。 六、符合環境影響評估相關法令規定。 七、不妨礙周邊自然景觀。 依第一項規定申請使用地變更編定者，就第一項特定地區外之土地，不得再依前條規定申請變更編定。	
			第 31-2 條	位於依工廠管理輔導法第三十三條第三項公告未達五公頃之特定地區內已補辦臨時工廠登記之低污染事業興辦產業人，	

國土計畫土地使用管制規則			非都市土地使用管制規則		規劃團隊備註說明
條號	條文	說明欄	條號	條文	
				經中央工業主管機關審認無法依前條規定辦理整體規劃，並取得直轄市或縣（市）工業主管機關核准興辦事業計畫文件者，得於特定農業區以外之土地申請變更編定為丁種建築用地及適當使用地。 興辦產業人依前項規定申請變更編定者，應規劃百分之三十以上之土地作為隔離綠帶或設施，其中百分之十之土地作為綠地，變更編定為國土保安用地，並由興辦產業人管理維護；其餘土地依核定之土地使用計畫變更編定為丁種建築用地。 興辦產業人無法依前項規定，於區內規劃配置隔離綠帶或設施者，得敘明理由，以區外之毗連土地，依農業發展條例相關規定，配置適當隔離綠帶，併同納入第一項興辦事業計畫範圍，申請變更編定為國土保安用地。 第一項特定地區外經已補辦臨時工廠登記之低污染事業興辦產業人，經取得直轄市或縣（市）工業主管機關輔導進駐核准文件及直轄市或縣（市）工業主管機關核准之興辦事業計	

國土計畫土地使用管制規則			非都市土地使用管制規則		規劃團隊備註說明
條號	條文	說明欄	條號	條文	
				畫文件者，得申請使用地變更編定。 直轄市或縣（市）政府受理變更編定案件，準用前條第五項規定辦理審查。 依第一項規定申請使用地變更編定者，就第一項特定地區外之土地，不得再依第三十一條規定申請變更編定。	
			第 32 條	工業區以外位於依法核准設廠用地範圍內，為丁種建築用地所包圍或夾雜土地，經工業主管機關審查認定得合併供工業使用者，得申請變更編定為丁種建築用地。	
			第 33 條	工業區以外為原編定公告之丁種建築用地所包圍或夾雜土地，其面積未達二公頃，經工業主管機關審查認定適宜作低污染、附加產值高之投資事業者，得申請變更編定為丁種建築用地。 工業主管機關應依第五十四條檢查是否依原核定計畫使用；如有違反使用，經工業主管機關廢止其事業計畫之核定者，直轄市或縣（市）政府應函請土地登記機關恢復原編定，並通知土地所有權人。	

國土計畫土地使用管制規則			非都市土地使用管制規則		規劃團隊備註說明
條號	條文	說明欄	條號	條文	
第28條	依文化資產保存法指定並公告之文化資產，其定著之土地得由直轄市、縣（市）主管機關編定為文化資產保存用地，除文化資產保存法或相關保存、維護計畫另有規定者外，依文化資產之使用性質，按本規則規定實施管制。	一、依文化資產保存法指定並公告之文化資產類型包括古蹟、歷史建築、聚落…等，惟文化資產本體之使用性質多元，例如住宅、寺廟等，考量為後續管理維護所需，爰明定文化資產得由直轄市、縣（市）主管機關視需求編定為文化資產保存用地。 二、文化資產原則應依文化資產保存法規定訂定相關保存維護計畫，如就土地使用管制有相關特殊規定亦應於該計畫內敘明，以利土地使用管制規定銜接，爰本條後段明定文化資產之土地使用管制規定，除於各該保存維護計畫有特殊規定者外，仍應按文化資產之使用性質，如住宅、寺廟等，依本規則規定實施管制。	—	—	—
	~~第6條附表一規定之使用項目涉及山坡地，屬應申請直轄市、縣（市）機關同意者，應組專案小組審查。~~ ~~山坡地範圍內之使用申請變更編定使用地，屬依水土保持法相關規定應~~	~~一、原則保留非都市土地使用管制規則第48-1條、第49-1條，需檢附水土保持完工證明書，以及需組專案小組審查之相關規定。~~ ~~二、其中第49-1條有關山坡地~~	第48條	山坡地範圍內各使用分區土地申請變更編定，屬依水土保持法相關規定應擬具水土保持計畫者，應檢附水土保持機關核發之水土保持完工證明書，並依其開發計畫之土地使用性	第十次工作會議（109.01.03）未來之管制情形將比現行管制規則第52-1條更為嚴謹（如下兩點），故建議可考量不納入原山坡地開發十公頃限制相關條文，依新制進行管制即可： 1. 功能分區分類已納入「山坡地」為劃

國土計畫土地使用管制規則			非都市土地使用管制規則		規劃團隊備註說明
條號	條文	說明欄	條號	條文	
	擬具水土保持計畫者，應檢附水土保持主管機關核發之水土保持完工證明書後，再依使用項目變更編定為適當使用地。 涉及山坡地之建築管理，應依山坡地建築管理辦法之規定為之。	不得建築使用之相關規定，與建築管理法內容重覆，故予以刪除。 二、因應以下考量，原則刪除非都市土地使用管制規則第52-1條山坡地十公頃開發門檻： (1)國土功能分區分類已將「山坡地」納為劃設參考指標 依據《山坡地保育利用條例》第3條所定義之山坡地，於《山坡地土地可利用限度分類標準》第3條可分為(一)宜農、牧地、(二)宜林地，以及(三)加強保育地，參考「國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊」內容，第3類加強保育地將劃為國土保育地區第2類，而其餘宜農、牧地、宜林地則以劃入農業發展地區第3類居多(如涉及其他功能分區分類劃設條件者，以劃為其他功能分區分類為優先)。 國土功能分區分類容許之		質，申請變更編定為允許之使用地。但有下列情形之一者，不在此限： 一、甲種、乙種、丙種、丁種建築用地依本規則申請變更編定為其他種建築用地。 二、徵收、撥用或依土地徵收條例第三條規定得徵收之事業，以協議價購或其他方式取得，一併辦理變更編定。 三、國營公用事業報經目的事業主管機關許可興辦之事業，以協議價購、專案讓售或其他方式取得。 四、經直轄市或縣(市)政府認定水土保持計畫工程需與建築物一併施工。 五、經水土保持主管機關認定無法於申請變更編定時核發。 依前項但書規定辦理變更編定者，應於開發建設時，依核定水土保持計畫內容完成必要之水土保持處理及維護。	設考量 2. 未來管制規則之容許情形已將山坡地情形納入考量(多採應經同意使用)，且使用許可之規模認定皆小於10公頃，結合山坡地建築管理辦法，未來管制將更為嚴謹 第十次工作會議(109.01.03)提出條文調整：「依第8條附表一規定之使用項目，如涉及建築相關法令認定有下列各款情形之一者，不得規劃作建築使用： 一、坡度陡峭。 二、地質結構不良、地層破碎、活動斷層或順向坡有滑動之虞。 三、現有礦場、廢土堆、坑道，及其周圍有危害安全之虞。 四、河岸侵蝕或向源侵蝕有危及基地安全之虞。 五、有崩塌或洪患之虞。 六、依其他法律規定不得建築。」 另建議不予保留現行土管第49-1條第一項所列專案審查小組審查機制，係考量第八條附表一之容許情形表已將使用項行為與環境敏感程度、是否屬山坡地等納入綜合考量，故建議直接依OX表中所列進行管制，避免重複審查。 依據第六次諮詢小組會議(109.05.22)專家學者之建議，綜整現行山坡地開發門檻
			第 49-1 條	直轄市或縣(市)政府受理變更編定案件時，除有下列情形之一者外，應組專案小組審查：一、第二十八條第二項免擬具	

國土計畫土地使用管制規則			非都市土地使用管制規則		規劃團隊備註說明
條號	條文	說明欄	條號	條文	
		使用情形已將環境敏感程度與使用項目相容性納入考量，部分原屬免受 10 公頃開發限制之使用項目未來將屬禁止使用，即使為容許使用者，其大部分需經國土機關同意始可使用，如達一定規模或屬性質特殊者，皆須依據使用許可審議辦理。 (2)<u>國土計畫土地使用管制規則已將山坡地納入容許使用情形考量</u> 為加強計畫引導及管制，避免山坡地零星開發，應經同意審查原則將審核開發行為是否符合國土計畫指導事項、部門空間發展區位及總量等，同時針對周邊環境影響、緩衝設施（綠地/隔離綠帶等）留設面積與寬度、通行防災機能確保、環境外部性等進行審查。 (3)<u>目的事業法令陸續立法或修法，提高坡地安全</u> 近年建築技術規則、山坡地保育利用條例、水土保持		興辦事業計畫情形之一。 二、非屬山坡地變更編定案件。 三、經區域計畫委員會審議通過案件。 四、第四十八條第一項第二款、第三款情形之一。 專案小組審查山坡地變更編定案件時，其興辦事業計畫範圍內土地，經依建築相關法令認定有下列各款情形之一者，不得規劃作建築使用： 一、坡度陡峭。 二、地質結構不良、地層破碎、活動斷層或順向坡有滑動之虞。 三、現有礦場、廢土堆、坑道，及其周圍有危害安全之虞。 四、河岸侵蝕或向源侵蝕有危及基地安全之虞。 五、有崩塌或洪患之虞。 六、依其他法律規定不得建築。	與未來國土計畫土地使用管制規則容許情形，其重點包含國土功能分區分類已將「山坡地」納為劃設參考指標，且國土計畫土地使用管制規則已將山坡地納入容許使用情形考量等，規劃團隊初擬山坡地開發門檻共三項方案，方案一採延續現行機制，主要考量刪除後的銜接與執行困難；方案二則因應國土功能分區分類之劃設、容許情形之訂定，皆已將山坡地納入考量，故方案二採不延續山坡地開發 10 公頃限制，逕依循容許情形表、使用許可進行管制；方案三則考量於方案二情形下，如山坡地有屬免經同意使用或一定面積以下免經申請同意使用者，可能產生管制漏洞，因此如有此類免經國土機關同意之情形，應維持使用面積達 10 公頃以上之門檻。 依據第六次諮詢會議（109.05.22）專家學者表示，山坡地之 10 公頃開發限制，起源於民國七十年代都市蔓延情形，因住宅往都市邊緣的山坡地發展，當時政府希望該類住宅開發能自給自足，故於參酌美國案例情形下，以 10 公頃為開發門檻，要求山坡地住宅社區整體開發應包含相關必要維生設施、日常生活需求。 故最早期山坡地之 10 公頃限制係針對社區住宅而訂於山坡地開發建築管理辦法
			第 52-1 條	申請人擬具之興辦事業計畫土地位屬山坡地範圍內者，其面積不得少於十公頃。但有下列情形之一者，不在此限： 一、依第六條規定容許使用。 二、依第三十一條至第三十五條之一、第四十條、第四十二條之一、第四十五條、	

國土計畫土地使用管制規則			非都市土地使用管制規則		規劃團隊備註說明
條號	條文	說明欄	條號	條文	
		持法、地質法、環境影響評估法、水利法等相關目的事業法令持續檢討修正，強化坡地開發審議，提高坡地使用安全性。除建築設計施工編持續管理山坡地開發不得建築之情事、設施結構細節等，山坡地保育利用條例及水土保持技術規範，持續進行各開發之水土保持處理、維護審查，同時未來出流管制計畫亦將針對各宗開發檢核出流管制基準、洪峰流量等，結合相關法令規定與國土機關之應經同意、使用許可審查，未來山坡地之土地使用管制原則將更為嚴謹。 <u>(4)10公頃開發限制之設定係基於社區住宅整體開發而訂，並非適用所有開發類型</u> 最早期山坡地之 10 公頃限制係針對社區住宅而訂於山坡地開發建築管理辦法中，後續則直接沿用管制所有類型山坡地開發行		第四十六條及第四十六條之一規定辦理。 三、興闢公共設施、公用事業、慈善、社會福利、醫療保健、教育文化事業或其他公共建設所必要之設施，經依中央目的事業主管機關訂定之審議規範核准。 四、屬地方需要並經中央農業主管機關專案輔導設置之政策性或公用性農業產銷設施。 五、申請開發遊憩設施之土地面積達五公頃以上。 六、風景區內土地供遊憩設施使用，經中央目的事業主管機關基於觀光產業發展需要，會商有關機關研擬方案報奉行政院核定。 七、辦理農村社區土地重劃。 八、國防設施。 九、依其他法律規定得為建築使用。	中，後續則直接沿用管制所有類型山坡地開發行為，惟並非所有山坡地開發皆需考量必要維生設施、日常生活需求，如逕以 10 公頃限制所有類型的山坡地開發，僅會促使山坡地皆為大型開發，對坡地、森林造成更大的破壞。例如民國 90 年代因應觀光發展所需，交通部觀光局欲設置之觀光服務設施仍須達 10 公頃始得設置，當時經相關委辦案與機關研商會議討論，始協議調整觀光相關設施得以 5 公頃進行設置。 此外，自非都市土地使用管制規則之開發許可，轉換為未來國土計畫體系的使用許可審議後，其 10 公頃開發限制應失其原始意涵，故專家學者建議原則可廢止該項開發門檻限制。 經 109 年 8 月 10 日會議討論，第一項建議納入第四章應經申請同意審查程序規範；第三項建議併入第 30 條建管規定；第二項建議俟確認使用地變更編定程序後再研議。

國土計畫土地使用管制規則			非都市土地使用管制規則		規劃團隊備註說明
條號	條文	說明欄	條號	條文	
		為，惟並非所有山坡地開發皆需考量必要維生設施、日常生活需求，此10公頃開發門檻已不符國土土地管理意旨。			
第六章	附則				
	區域計畫實施前或原合法之建築物、設施與本規則規定不符者，除准修繕外，不得增建或改建。直轄市、縣(市)主管機關認有必要時，得斟酌地方情形限期令其變更使用或遷移；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。 符合國土計畫法第32條既有權益保障範疇者，應依第6條附表一之規定使用，限於原依區域計畫法編定之使用地，其使用不得超出原編定使用地範圍。	依國土計畫法第32條詳列既有權益保障規範，考量管制規則公告實施後亦有使用地開發權益保障之討論，故將其納入管制規則草案條文中，後續將再討論相關保障範疇研議。	—	—	考量左項條文第一項內容與國土計畫法第32條重複，故規劃團隊建議改寫第35條條文如下：「符合國土計畫法第32條既有權益保障範疇者，應依第7條附表一之二規定使用，限於原依區域計畫法編定之使用地，其使用不得超出原編定使用地範圍。」 經109年8月10日會議討論，將其併入第六條。
第29條	區域計畫實施前或原合法之建物，經提出合法房屋認定證明文件，並經直轄市、縣(市)主管機關依事實查證後，得申請作為住宅使用。	一、明定區域計畫實施前或原合法之建建築物權益保障。 二、有關「合法房屋認定證明文件」係針對實施建築管理前之房舍進行合法認定，依據內政部台(89)內營字第8904763號函規	—	—	—

國土計畫土地使用管制規則			非都市土地使用管制規則		規劃團隊備註說明
條號	條文	說明欄	條號	條文	
		定，可檢附四種證明文件之一，據以認定之。又依據內政部台內營字第0910081401號令函第二點規定，檢附下列證明文件之一進行合法房屋認定證明：(一)建築執照。(二)建物登記證明。(三)未實施建築管理地區建築物完工證明書。(四)有該建築物資料之土地使用現況調查清冊或卡片之謄本。(五)完納稅捐證明。(六)繳納自來水費或電費證明。(七)戶口遷入證明。(八)地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。			
第30條	使用地第一次編定以原區域計畫所編定之使用地別進行轉換為原則，其中使用地尚未開發者，得於本管制規則公告實施後——年內，以原使用地建蔽率、容積率依附表一容許情形申請使用。 本管制規則公告實施——年後，或前項申請使用有變更編定使用地需求者，則須依本管制規則所訂使用地變更編定原則、建蔽率及容積率等各項規定。	給予——年保障期限依原使用地建蔽率、容積率開發，——年後直接比照新制。	—	—	第七次工作會議（108.09.27）因討論未來可建築用地建蔽率及容積率訂定，故一併討論未來機制轉軌後之保障期限與保障範疇。 依第四次諮詢小組會議（109.01.21）建議，國土計畫法自公告至區域計畫法廢止共6年過渡期，原則不需另訂過渡條款。

國土計畫土地使用管制規則			非都市土地使用管制規則		規劃團隊備註說明
條號	條文	說明欄	條號	條文	
第30條	國土功能分區圖公告後，由直轄市、縣（市）主管機關管制其使用，並由當地鄉（鎮、市、區）公所隨時檢查，其有違反本規則規定者，應即報請直轄市、縣（市）主管機關處理；依第四章申請同意使用或依本法第二十四條申請使用許可之案件，各該同意或許可機關應隨時檢查，如有違反本規則規定者，應移請直轄市、縣（市）主管機關處理。 於中央主管機關建置檢舉系統提出之檢舉案件，或於土地利用監測變異點通報系統通報之變異點，如有違反本規則規定者，直轄市、縣（市）主管機關應依本規則規定處理。 直轄市、縣（市）主管機關為處理前項違反土地使用管制之案件，應會同有關機關成立聯合取締小組，並應至少每六個月依本法規定進行查處。 直轄市、縣（市）主管機關為辦理土地使用違規查處作業需要，得委託民間團體或個人辦理查處作業。 直轄市、縣（市）主管機關應於10月底前研擬次年度土地使用違規查處計畫、12月底前送請中央主管機關核定，並於查處年度結束後，將土地使用違規查處計畫執行情形送請中央	一、第一項明定違反本規則規定之查報權責機關，除延續原非都市土地使用管制規則由鄉（鎮、市、區）公所隨時檢查外，考量應經申請同意、使用許可等案件之許可機關可能為中央主管機關、直轄市、縣（市）主管機關或目的事業主管機關，各該許可機關亦應擔負檢查權責，以確實按計畫進行土地使用，爰於本項後段明定前開許可機關應隨時檢查是否依計畫使用。 二、查「國土計畫土地違規使用檢舉獎勵辦法」規定，檢舉人應於中央主管機關建置之檢舉系統，就違反本法第三十八條規定之案件向直轄市、縣（市）主管機關提出檢舉；次查「土地利用監測辦法」規定，經中央主管機關辦理土地利用監測發現之變異點，應透過變異點通報系統通報直轄市、縣（市）主管機關處理，前開案件如有違反本規則規定者，直轄市、縣（市）	第5條	非都市土地使用分區劃定及使用地編定後，由直轄市或縣（市）政府管制其使用，並由當地鄉（鎮、市、區）公所隨時檢查，其有違反土地使用管制者，應即報請直轄市或縣（市）政府處理。 鄉（鎮、市、區）公所辦理前項檢查，應指定人員負責辦理。直轄市或縣（市）政府為處理第一項違反土地使用管制之案件，應成立聯合取締小組定期查處。 前項直轄市或縣（市）聯合取締小組得請目的事業主管機關定期檢查是否依原核定計畫使用。	一、規劃團隊建議大致保留既有條文架構，但有關委託辦理抽查或定期巡視事宜，建議應另訂辦法或作業手冊。 二、查報計畫之相關條文與計畫內容將參酌加強既存違章建築處理指導綱領，細項應由中央主管機關另定公告方式敘明。 三、為改善現行查報機關之效率不彰疑慮，將督導機制適度列於本管制規則。 四、依109年8月10日會議討論，調整條文文字內容。

國土計畫土地使用管制規則			非都市土地使用管制規則		規劃團隊備註說明
條號	條文	說明欄	條號	條文	
	主管機關備查；土地使用違規查處計畫應載明事項，由中央主管機關定之。	主管機關亦應依法查處，爰明定第二項規定。 三、第三項明定直轄市、縣（市）主管機關應組成聯合取締小組辦理違規案件裁處；又參考現行各轄市、縣（市）非都市土地使用管制聯合取締小組設置及執行要點，原則每六個月召開一次會議，爰於條文內明確規範定期查處時間，以提高查處成效。 四、考量縣市主管機關宥於人力及作業能量有限，為提升查報成效，參考行政程序法第十六條規定，於第四項明定直轄市、縣（市）主管機關得委託民間團體或個人辦理查處作業，並應依行政程序法或政府採購法等有關法規規定辦理。 五、為改善現行非都市土地違規查報成效，並使中央主管機關實質督導土地使用違規查處情形，第五項明定直轄市、縣（市）主管機關應每年訂定土地使用違規查處計畫，報中央主管			

國土計畫土地使用管制規則			非都市土地使用管制規則		規劃團隊備註說明
條號	條文	說明欄	條號	條文	
		機關核定後據以執行，並應將前開計畫執行情形送中央主管機關備查。			
第31條	違反本管制規則同時違反其他特別法令規定者，由各該法令主管機關會同直轄市、縣（市）國土計畫主管機關處理。	原則保留現行非都市土地使用管制規則第 55 條內容。	第 55 條	違反本規則規定同時違反其他特別法令規定者，由各該法令主管機關會同地政機關處理。	—
第32條	國土功能分區及其分類之建築管理，應依建築法及其授權之命令等規定為之。	一、規範國土功能分區及其分類之建築管理規定。 二、依建築法第三條第一項規定：「本法適用地區如左： 一、實施都市計畫地區。 二、實施區域計畫地區。 三、經內政部指定地區。」，我國境內均屬實施都市計畫或實施區域計畫地區，爰均屬建築法適用範疇。因國土功能分區及其分類劃設範圍亦已涵括全國土地，相關建築管理事項自應回歸建築法及依該法有關係文授權之命令等規定辦理。 三、建築物新建、改建、變更用途或增建部分，應依建築技術規則規定辦理。	—	—	—
第33條	本規則自發布日施行。	施行日期	—	—	—

貳、國土計畫土地使用管制規則條文草案

國土計畫法（以下簡稱本法）業經總統於一百零五年一月六日公布，並經行政院定自一百零五年五月一日起施行，其立法目的係為因應氣候變遷，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，並復育環境敏感與國土破壞地區，追求國家永續發展。

依據本法第二十三條第二項規定，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，由中央主管機關定之。但屬實施都市計畫或國家公園計畫者，仍依都市計畫法、國家公園法及其相關法規實施管制。爰擬具國土計畫土地使用管制規則（以下簡稱本規則）草案，分為六章，共計三十三條，其要點如下：

- 一、本規則之授權依據及名詞定義。（草案第一條、第二條）
- 二、明定本規則適用範疇，以及直轄市、縣（市）主管機關另訂管制規則與本規則之適用優先順序。（草案第三條至第四條）
- 三、明定直轄市、縣（市）主管機關得訂定建築、景觀等設計基準。（草案第五條）
- 四、明定各國土功能分區及其分類容許之使用項目，以及必要性附屬設施、線性及點狀設施、重大之公共設施或工業事業計畫、農村再生設施、臨時設施等之管制規定。（草案第六條至第十一條）
- 五、明定各種使用地之強度管制與變更編定。（草案第十二至十四條）
- 六、明定應經申請同意之應檢附文件、審查標準及程序，及其他相關規範。（草案第十五條至第二十一條）
- 七、依全國國土計畫土地使用指導事項，明定特殊地區土地使用管制。（草案第二十二條至第二十五條、第二十八條）
- 八、明定未登記工廠土地使用管制以及產業用地得有條件毗連擴大等規定。（草案第二十六條至第二十七條）
- 九、明定既有合法建物之權益保障規定。（草案第二十九條）
- 十、明定土地使用管制之稽查、罰則、與其他相關法規之管制事項。（草案第三十條至第三十一條）
- 十一、明定建築管理適用建築法及其相關子法規定。（草案第三十二條）
- 十二、明定本規則之施行日期。（草案第三十三條）

表 4-1-2 國土計畫土地使用管制規則條文草案（107 年度）

條號	條文	說明欄
第一章 總則		
第1條	本規則依國土計畫法(以下簡稱本法)第二十三條第二項規定訂定之。	本規則之授權依據。
第2條	本規則之用詞定義如下： 一、有人離島：有戶籍設置之離島。 二、無人島嶼：無戶籍設置之離島。 三、...。 四、...。	參酌全國國土計畫指導予以名詞定義。 一、依全國國土計畫所列，直轄市、縣（市）國土計畫應依據各離島特性確立發展定位與成長管理計畫，並就離島地區未來發展需求提出國土功能分區劃設內容並研擬適當的土地使用管制原則，以指導離島地區之空間發展與土地使用。 二、無人島嶼除必要之氣象、導航及國防設施外，以保持原始自然狀態為原則，避免開發及建築。
第3條	實施都市計畫或國家公園計畫地區，依都市計畫法、國家公園法及其相關法令實施管制；前開地區以外土地，依本規則規定實施管制。 於區域計畫法停止適用前，已依該法第十五條之一第一項第二款規定取得開發許可案件，及依非都市土地使用管制規則取得使用地變更編定核准之案件，其範圍內之土地使用項目、強度及配置，依各該核准之開發計畫或興辦事業計畫內容實施管制，前開計畫未規定者，適用本規則規定。	一、依本法第二十三條第二項規定，於第一項明定本規則之管制範疇。 二、依本部一百零七年四月三十日公告實施「全國國土計畫」第八章、第九章規定，原依區域計畫法核發開發許可之地區，應劃入城鄉發展地區第二類之二，並依許可開發計畫實施管制；又依原非都市土地使用管制規則第三十條規定，依目的事業主管機關核准興辦事業計畫辦理使用地變更編定案件，應依興辦事業計畫進行使用管制及開發建築，考量新、舊土地使用制度轉換

條號	條文	說明欄
		及原依計畫管制之土地使用管制延續性，爰明定第二項規定。
第4條	直轄市、縣(市)主管機關依本法第二十三條第四項規定，另訂管制規則並經中央主管機關核定者，優先適用該管制規則規定，前開管制規則未規定事項，適用本規則規定。	一、依本法第二十三條第四項規定，直轄市、縣(市)主管機關得視地方實際需要，依全國國土計畫土地使用指導事項，另訂土地使用管制規則報請中央主管機關核定。 二、按法令位階，直轄市、縣(市)主管機關另定之管制規則與本規則均屬國土計畫法授權訂定法規；另依國土計畫法以計畫引導土地使用管制之理念，本規則及直轄市、縣(市)主管機關另定之管制規則均應符合全國國土計畫土地使用指導事項；另就直轄市、縣(市)主管機關另定土地使用管制規定之訂定原則，亦經本部一百零九年六月十九日本部國土計畫審議會第8次會議討論同意。 三、此外，直轄市、縣(市)主管機關另定之管制規則係因應地方性特殊需求，為補充全國通案性管制規定之不足，除須於直轄市、縣(市)國土計畫載明特殊土地使用管制之原則外，該管制規則亦須報請本部核定，本部於核定過程並將就全國國土計畫指導內容、全國通案性土地使用管制規定之競合情形詳細檢核。 四、依上開理由，本條爰明定直

條號	條文	說明欄
		轄市、縣(市)主管機關依法另訂之管制規則應優先適用，至相關程序性等事項於前開另定管制規則未明定者，仍應回歸本規則相關規定辦理。
第5條	直轄市、縣(市)主管機關得依地區建築環境、風貌等特性，於符合各該直轄市、縣(市)國土計畫或鄉村地區整體規劃等指導原則下，指定特定區域訂定建築、景觀、人車行動線、公共開發空間等設計基準，並得納入第四章應經申請同意或本法第二十四條使用許可審查之審查條件。	一、依全國國土計畫第五章所載文化景觀保育策略指導，為保護優美文化地景及具保存價值之建築、史蹟、遺址，應依文化景觀特性，透過土地使用管制維護文化景觀資源，並就周邊地區訂定適當土地使用管制規定，促使文化景觀資源與周邊建築風貌及活動相互融合；另依城鄉發展空間之發展策略指導，針對重點景觀地區應加強區內景觀規劃、改善、保育、管理及維護等相關措施，並加強重視城鄉景觀特質。 二、為落實上開全國國土計畫指導，型塑地區景觀風貌特色，爰本條明定得於符合直轄市、縣(市)國土計畫指導，或經鄉村地區整體規劃指認應維護特色風貌之地區，得參考都市計畫定期通盤檢討實施辦法第九條都市設計相關規定，訂定建築、景觀等設計基準，並納入應經申請同意或使用許可之審查條件，以實質引導城鄉風貌。
第二章 免經、應經申請同意及禁止或限制使用項目		
第6條	國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區之各分類，應依附表一、	一、依據全國國土計畫第九章各國土功能分區及其分類之土

條號	條文	說明欄
	附表二規定之免經申請同意、應經申請同意、禁止之使用項目及其細目進行管制。 附表二規定之使用項目，限於原依區域計畫法編定之相關使用地類別，其使用不得超出原使用地編定範圍。 城鄉發展地區第二類之三範圍之土地，於完成新訂或擴大都市計畫法定程序，或依本法第二十四條申請使用許可核准前，適用附表一農業發展地區第二類容許使用規定，並應依第四章規定向直轄市、縣（市）主管機關申請同意使用。 海洋資源地區應依附表三規定之免經申請同意、應經申請同意、禁止之使用項目及其細目進行管制。 附表一、附表二規定屬應經申請同意之使用項目，如符合本法第二十四條第一項授權訂定之一定規模以上或性質特殊認定標準者，應依本法第二十四條規定申請使用許可。	地使用指導原則，第一項至第三項明定各國土功能分區分類容許、有條件容許（如附表二屬原依區域計畫法編定之合法用地者）及禁止之使用項目。 二、有關附表二限於原依區域計畫法編定之相關使用地類別，係考量我國非都市土地使用管制制度第一次轉換，實務上為避免造成衝擊過大影響民眾權益，又為兼顧國土計畫維護國土保安之目標，參考原非都市土地使用管制規則第六條附表一容許使用情形表，視使用項目性質適度容許原依區域計畫法編定之相關使用地，得於各國土功能分區分類申請住宅、零售、遊憩…等使用。 三、依本法第二十四條第一項規定，於符合本法第二十一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，應由申請人檢具書圖文件申請使用許可，且授權就上開一定規模以上或性質特殊土地使用訂定認定標準，又前開認定標準亦參考本規則附表一、附表二之應經申請同意使用項目定之，爰明定第二項，如符合前開認定標準之應經申請同意使用項目，應申請使用許可。
第7條	前條附表一屬國防、公共設施或	一、參考原非都市土地使用管制

條號	條文	說明欄
	公用事業性質之使用項目，於所在國土功能分區及其分類容許使用者，其使用面積如小於六百六十平方公尺，得免經直轄市、縣（市）主管機關同意。 有線電視管線、輸送電信、輸油（氣）管線、輸電、配電設施、再生能源輸送管線、導水及送水設施等使用細目，如沿既有道路設置者，得免經直轄市、縣（市）主管機關同意。	規則第六條附表一，就公共使用項目於農牧用地等部分使用地設有點狀使用且面積不得超過六百六十平方公尺之限制；考量國防設施及部分公共設施、公用事業設施具維生或運輸必要性，如使用面積未超過六百六十平方公尺，對周邊環境影響有限，爰第一項明定第六條附表一屬公共設施或公用事業性質且允許使用之使用項目，使用面積小於六百六十平方公尺者，得免經同意使用；又得適用之使用項目亦將於第六條附表一備註欄位註明。 二、有線電視管線、輸送電信、輸油（氣）管線、輸電、配電設施、再生能源輸送管線、導水及送水設施等屬管線性質之使用細目，按其輸送及必要維生性質，原則得於各國土功能分區及其分類應經申請同意使用，惟考量各直轄市、縣（市）政府持續建置公共設施管線之資料庫，得有效掌握公共設施管線之路線，為提升維生管線施設效率，爰第二項明定上開使用細目如沿既有道路設置者，得免經同意使用。
第8條	水土保持設施、隔離綠帶、逕流分擔設施、出流管制設施及其他依各目的事業主管法令規定屬土地開發行為應設置之必要性附屬設施，併同主	明定屬必要性附屬設施者，應與主要土地使用項目併同管制。

條號	條文	說明欄
	要使用項目進行管制。	
第9條	經直轄市、縣（市）主管機關辦理鄉村地區整體規劃，並依本法規定完成直轄市、縣（市）國土計畫變更程序者，案內指認之農村再生設施，經取得農村再生主管機關同意，得於所在國土功能分區及其分類依第四章規定申請同意使用，不受第六條附表一之限制。	一、依本法施行細則第六條及全國國土計畫第五章城鄉發展空間之發展策略指導，鄉村地區整體規劃為下階段直轄市、縣（市）國土計畫之重要工作，且為直轄市、縣（市）主管機關針對鄉（鎮、市、區）及聚落研擬之空間計畫；為使國土計畫體系與現行行政院農業委員會推動之農村再生政策相互銜接以達有效改善鄉村地區環境之目標，鄉村地區整體規劃原則應適度與農村再生條例規範之農村再生計畫、農村再生發展區計畫銜接。 二、惟考量並非所有鄉村地區均有農村再生相關計畫投入，為因地制宜並符合農村社區實際需求，經辦理鄉村地區整體規劃指認有設置非屬農村再生計畫之農村再生設施，經取得農村再生主管機關同意，得於鄉村地區整體規劃所指定之區位申請使用，不受國土功能分區分類通案性土地使用管制之限制。
第10條	符合本法第四十二條授權訂定認定標準之重大公共設施或公用事業計畫，得於各國土功能分區及其分類依第四章規定向直轄市、縣（市）主管機關申請同意使用；前開設施如符合本法第二十四條第一項授權訂定之一	一、依本法第二十三條第五項規定，國防、重大之公共設施或公用事業計畫，得於各國土功能分區申請使用，並於本法第四十二條就上開重大之公共設施或公用事業

條號	條文	說明欄
	定規模以上或性質特殊認定標準者，應依本法第二十四條規定申請使用許可。 既有國防設施用地範圍內，新建、增建或改建國防相關設施，得免經中央主管機關或直轄市、縣（市）主管機關同意使用。	計畫授權訂定認定標準，考量前開認定標準與本法第二十四條授權訂定一定規模以上或性質特殊認定標準仍有規模或性質界定之差異，爰第一項規範重大之公共設施或公用事業計畫原則採應經申請同意使用，如符合一定規模以上或性質特殊者，則依本法第二十四條規定申請使用許可。 二、依本法第二十三條第五項規定，國防設施已納入第六條及附表一、第七條規範，得於各國土功能分區分類依其使用面積規模採免經申請同意、應經申請同意、申請使用許可等程序進行使用；惟考量既有國防設施用地範圍內，仍有改作其他國防設施使用之需求（如改建營區、庫房、雷達站……等），因前開使用仍屬國防設施範疇，原則免經申請國土計畫機關同意使用，爰補充訂定第二項規定。
第11條	符合本法第四十二條授權訂定認定標準之重大公共設施或公用事業計畫，經中央目的事業主管機關認定屬前開設施或計畫所需之臨時性使用項目，應依第四章規定取得直轄市、縣（市）主管機關同意後得為臨時使用；中央目的事業主管機關應負責監督確實依同意之使用項目及期限進行使用，並應依限拆除恢復原狀。 前項臨時性設施，其他法律有禁	參考原非都市土地使用管制規則第六條臨時使用規定，僅限於重大建設計畫所需者，爰明定屬重大之公共設施或公用事業計畫所需之臨時性使用項目，應徵得所在地直轄市、縣（市）主管機關同意後，方可為臨時使用，且因屬重大之公共設施或公用事業計畫，應由中央目的事業主管機關確實督導依許可之臨時使用項目

條號	條文	說明欄
	止或限制使用之規定者，依其規定。	及期限使用。
第12條	各國土功能分區及其分類所編定之使用地，其建蔽率、容積率上限規定如附表四。 依本法第二十四條申請使用許可案件，得按其使用計畫另行訂定建蔽率、容積率，免受附表四上限規定。	一、第一項明定國土功能分區及其分類所編定使用地之建蔽率、容積率等使用強度規定。 二、因使用許可須經中央主管機關或直轄市、縣（市）主管機關高強度審查，又為因應個案使用計畫配置、量體需求，爰第二項明定申請使用許可案件得按使用計畫另行訂定建蔽率、容積率。
第三章 使用地強度管制與變更編定		
第13條	依本法第二十二條編定之使用地，如依第六條附表一、附表二規定從事與原使用相異之免經申請同意使用項目，應依附表五規定變更編定為適當之使用地。 前項使用地變更編定，應由使用項目之使用人或土地所有權人檢附下列文件，向直轄市、縣（市）主管機關申請： 一、使用地變更編定申請書。 二、土地所有權人同意書。 三、土地使用計畫配置圖及位置圖。 四、其他有關文件。 申請人為土地所有權人者，免附前項第二款規定文件。	一、原非都市土地使用管制規則係以使用地進行管制，並賦予使用項目及使用強度，因使用地之變更將影響容許使用項目及使用強度，爰該管制規則訂有使用地變更編定之有關規定。 二、依本法立法精神，國土計畫係以國土功能分區及其分類進行管制，原則符合第六條附表一、附表二規定之免經申請同意使用項目，應得逕依建築法或其他目的事業法令規定使用；惟依第十二條規定，使用地仍有賦予使用強度之必要，為使土地使用與使用地編定名符其實，並考量土地使用強度之需求，爰參考非都市土地使用管制規則有關使用地變更編定相關規定，明定依第六條附表一、附表二變更為免經申請同意使用項目者，

條號	條文	說明欄
		仍應依附表五對照表規定，辦理使用地變更編定。
第14條	直轄市或縣（市）主管機關於收受前條使用地變更編定申請案件，應於三十日內確認符合本規則規定後，配合辦理使用地變更編定及通知申請人，並將編定結果上傳國土功能分區分類及使用地資訊系統。	因依前條申請使用地變更編定案件係免經申請同意使用項目，直轄市、縣（市）主管機關原則應於收受申請案件並確認符合本規則規定後即協助辦理使用地變更編定，爰明定相關辦理程序規定。
第四章 應經申請同意條件、程序		
第15條	第6條附表一規定之使用項目如屬應經申請同意使用者，且位於國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區，申請人應檢附下列文件向直轄市、縣（市）主管機關申請辦理： 一、應經申請同意申請書（附表六）。 二、申請人證明文件。 三、土地及建築物權利證明文件。 四、環境敏感區位查詢結果文件。 五、土地使用計畫說明文件。 六、其他主管機關指定事項。 位於海洋資源地區者，申請人應檢附下列文件向直轄市、縣（市）主管機關申請辦理： 一、應經申請同意申請書（附表七）。 二、申請人(公司)清冊。 三、興辦事業計畫經目的事業主管機關核准或原則同意文件。 四、使用計畫說明文件 五、中央主管機關已核准區位許可、申請使用許可、地方主管機關已核准應經申請同意目的事業主管機關之同意文件。 六、與其他申請使用許可、應經申請同意目的事業主管機關之協調文件。	應經申請同意者之申請應備文件。

條號	條文	說明欄
	申請區位尚未核准其他區位許可、使用許可、應經申請同意之同意函者，免附前項第五款規定之文件。申請區位內無其他同時申請使用許可、應經申請同意者，免附前項第六款規定之文件。	
第16條	直轄市、縣（市）主管機關於受理前條申請案件後，應於三十日內審查完竣，相關文件須補正者，應通知申請人於三十日內補正，屆期未補正者，應駁回其申請。 直轄市、縣（市）主管機關經受理前條申請案件後，應查核書面申請資料，徵詢目的事業主管機關與有關機關意見，得視實際情形辦理實質審查，並會同有關機關辦理實地現勘。	一、應經申請同意於直轄市、縣（市）主管機關受理後，應先就前條應載明文件內容進行查核，並徵詢目的事業主管機關與有關機關意見。 二、基於第一階段書面查核結果，直轄市、縣（市）主管機關得視實際情形，辦理第二階段實質審查，得會同有關機關辦理實地勘查或轉送專案小組審議。
第17條	直轄市、縣（市）主管機關受理第15條申請案件時，除有下列情形之一者外，應組成專案小組審查。 一、非屬環境敏感地區案件。 二、非屬海岸地區、離島地區案件。 三、非屬違反土地使用管制屬專案輔導合法化者、未登記工廠案件。 四、非屬原住民族土地。	為確保國土環境永續發展，針對全國國土計畫所列之環境敏感地區、特殊地區及其他土地使用，應採專案小組審查，以細緻確認規劃內容之合理性。
第18條	直轄市、縣（市）主管機關經審查同意使用項目申請後，應以書面通知申請人及副知相關機關，並依據使用項目編定適當使用地。 前項使用地編定結果，應由直轄市、縣（市）主管機關上傳國土功能分區分類及使用地資訊系統。 經向直轄市、縣（市）主管機關申請同意之使用項目，仍應符合其他	應經申請同意函之核發與副知。

條號	條文	說明欄
	中央、直轄市、縣（市）目的事業主管法令規定。	
第19條	第 6 條附表一規定之應經申請同意使用項目，其審查條件由中央主管機關定之。	應經同意之審查條件。
第20條	申請人經申請取得直轄市、縣（市）主管機關同意使用後，應於規定期限內進行使用；逾規定期限者，其許可或同意失其效力。	考量使用許可有取得核准後一定期限內進行開發之規定，經申請國土機關同意亦應比照辦理，規劃團隊參酌本法第 24 條第 5 項條文納入本管制規則中。
第21條	申請人有下列情形之一者，直轄市或縣（市）政府應廢止其應經申請同意： 一、違反本管制規則、核定之土地使用計畫、目的事業或環境影響評估等相關法規，經直轄市、縣（市）主管機關或該管目的事業主管機關提出要求處分，並經限期改善而未改善。 二、興辦事業計畫經目的事業主管機關廢止或依法失其效力、整地排水計畫之核准經直轄市或縣（市）政府廢止或水土保持計畫之核准經水土保持主管機關廢止或依法失其效力。 三、申請人自行申請廢止。	應經申請同意應屬授益處分，故依行政程序法第 123 條第一項第四款情形：「行政處分所依據之法規或事實事後發生變更，致不廢止該處分對公益將有危害者」，應得由原處分機關全部或一部之廢止。
第五章 特殊地區土地使用管制		
第22條	依本規則規定從事各類土地使用，如使用範圍涉及全國國土計畫規定之環境敏感地區者，除應符合所在國土功能分區及其分類之土地使用管制規定外，並應同時符合各該環境敏感地區之目的事業主管法令規定。	依全國國土計畫第九章環境敏感地區土地使用指導事項規定，並考量原全國區域計畫規定之第一級環境敏感地區，多數已納入國土保育地區劃設條件，得由國土保育地區容許使用情形進行管控，爰明定土地使用範圍如涉及環境敏感地區，應同時符合各該環境敏感地區目的事業主管法令

條號	條文	說明欄
		規定。
第23條	第六條附表一容許之使用項目，涉及水庫集水區者，不得影響水庫集水區（供家用或供公共給水）保育實施計畫之執行，並由水庫管理機關（構）會同各有關目的事業主管機關檢查。 前項使用項目屬應經申請同意使用者，應依下列規定辦理： 一、採低密度開發利用，申請人並應提出土砂災害、水質污染、保水及逕流削減相關影響分析及因應措施，徵得相關主管機關同意。 二、應設置雨、廢（污）水分流及廢（污）水處理設施，排出區外或處理至符合自來水水質水量保護區放流水標準後排放區內水體。	依全國國土計畫第九章水庫集水區土地使用指導原則，訂定使用項目如涉及水庫集水區應配合辦理事項。
第24條	有人離島除所在直轄市、縣（市）主管機關依本法第二十三條第四項規定另訂管制規則外，仍依本規則規定實施管制。 無人島嶼除必要之氣象、運輸及國防設施，或經所在直轄市、縣（市）主管機關另訂管制規則者外，不得申請開發及建築。	依全國國土計畫第九章離島地區土地使用指導原則，訂定有人離島及無人島嶼之管制規定。
第25條	依本法第三十五條規定劃定之國土復育促進地區，除經目的事業主管機關於復育計畫載明屬生態保育、水源保護、林業、水利、水土保持、必要維生公共設施或其他等使用項目得於區內使用外，不允許開發行為及設施之設置。 於國土復育促進地區劃定前，已依區域計畫法第十五條之一第一項第二款規定取得開發許可，或依本法第二十四條取得使用許可，或依第四章	一、規範國土復育促進地區之土地使用管制規定。 二、依國土計畫法第三十六條規定，國土復育促進地區以禁止開發及設施之設置為原則，惟考量區內因應復育計畫需要或既有聚落生活所需，仍有相關必要性設施設置需求，爰於第一項明定例外條件，並應由國土復育促進地區之目的事業主管機關

條號	條文	說明欄
	規定經主管機關同意使用者，得於該地區內依核定內容使用，不受前項限制。惟目的事業主管機關應將前開案件納入復育計畫載明並依據復育工作需求進行管理。	納入復育計畫明定，以達復育之效。 三、另考量國土復育促進地區之劃定或將影響區內既有已依法取得開發權利之相關案件，基於信賴保護原則，前開案件應予保障其開發利用權益，並由目的事業主管機關納入復育計畫綜整考量，爰訂定第二項規定。
第26條	非屬工廠管理輔導法第二十八條之五規定不得申請納管，且依同條規定取得特定工廠登記之既有未登記工廠，得於所在國土功能分區分類申請特定工業設施使用，並將使用地變更編定為特定產業用地。	一、依一百零八年七月二十四日修正、一百零九年三月二十日施行之工廠管理輔導法第二十八條之五規定，低污染之既有未登記工廠，除屬產品依法令禁止製造，或中央主管機關基於環境保護或安全考量公告不宜設立工廠者外，應依該法規定申請納管，經提出工廠改善計畫、繳交納管輔導金並完成改善後，由直轄市、縣（市）主管機關發給特定工廠登記，前開登記期限為該法施行日起二十年。 二、為銜接上開法律規定，本條明定取得特定工廠登記者得於所在國土功能分區分類申請使用；復考量特定工廠登記屬暫時合法狀態，爰就特定工廠另訂「特定工業設施」、「特定產業用地」之特殊使用項目、使用地類別，以有別於合法工業設施及產業用地。
第27條	產業用地如位於直轄市、縣（市）	一、原非都市土地使用管制規則

條號	條文	說明欄
	國土計畫指認之未來發展地區範圍內，有下列情形之一，且原產業用地確已不敷使用而有擴大之必要，其擴大面積未達兩公頃者，得於前開擴大範圍依第四章規定向直轄市、縣（市）主管機關申請工業設施使用。 一、設置污染防治設備。 二、直轄市或縣（市）工業主管機關認定之低污染事業有擴展工業需要，或經工業主管機關審查認定宜作低污染、附加產值高之投資事業者。 三、既有產業用地所包圍或夾雜土地。 前項申請範圍不得位於國土保育地區第一類、農業發展地區第一類及農業發展地區第三類。	訂有丁種建築用地於特殊情形得毗連擴大之機制，惟該機制未能計畫性考量擴大後對周邊環境之影響，造成工業用地無限制擴張蔓延。 二、依全國國土計畫第五章第二節成長管理策略指導，直轄市、縣（市）國土計畫應核實評估人口及產業發展情形，訂定未來發展總量並指認未來發展地區，又該計畫亦已明確指明未來發展地區應符合之區位條件。 三、依國土功能分區圖及使用地繪製作業辦法規定，原依區域計畫法編定之丁種建築用地將轉換為產業用地，依計畫引導管制原則，並考量實務執行彈性，參考原非都市土地使用管制規則規定，明定產業用地得有條件毗連擴大之規定，並以各直轄市、縣（市）國土計畫指認之未來發展地區為限，同時擴大範圍不得位於國土保育地區第一類、農業發展地區第一類及農業發展地區第三類土地，以符全國國土計畫指導並避免山坡地農業生產環境受到破壞。
第28條	依文化資產保存法指定並公告之文化資產，其定著之土地得由直轄市、縣（市）主管機關編定為文化資產保存用地，除文化資產保存法或相關保存、維護計畫另有規定者外，依文化資產之使用性質，按本規則規定實施	一、依文化資產保存法指定並公告之文化資產類型包括古蹟、歷史建築、聚落…等，惟文化資產本體之使用性質多元，例如住宅、寺廟等，考量為後續管理維護所需，

條號	條文	說明欄
	管制。	爰明定文化資產得由直轄市、縣（市）主管機關視需求編定為文化資產保存用地。 二、文化資產原則應依文化資產保存法規定訂定相關保存維護計畫，如就土地使用管制有相關特殊規定亦應於該計畫內敘明，以利土地使用管制規定銜接，爰本條後段明定文化資產之土地使用管制規定，除於各該保存維護計畫有特殊規定者外，仍應按文化資產之使用性質，如住宅、寺廟等，依本規則規定實施管制。
第六章 附則		
第29條	區域計畫實施前或原合法之建築物，經提出得認定為合法房屋之證明文件，並經直轄市、縣（市）主管機關查證後，得於所在國土功能分區及其分類申請住宅使用。	一、明定區域計畫實施前或原合法之建建築物權益保障。 二、有關「合法房屋認定證明文件」係針對實施建築管理前之房舍進行合法認定，依據內政部台(89)內營字第8904763號函規定，可檢附四種證明文件之一，據以認定之。又依據內政部台內營字第0910081401號令函第二點規定，檢附下列證明文件之一進行合法房屋認定證明：(一)建築執照。(二)建物登記證明。(三)未實施建築管理地區建築物完工證明書。(四)有該建築物資料之土地使用現況調查清冊或卡片之謄本。(五)完納稅捐證明。(六)繳納自來水費

條號	條文	說明欄
		或電費證明。(七)戶口遷入證明。(八)地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。
第30條	國土功能分區圖公告後，由直轄市、縣（市）主管機關管制其使用，並由當地鄉（鎮、市、區）公所隨時檢查，其有違反本規則規定者，應即報請直轄市、縣（市）主管機關處理；依第四章申請同意使用或依本法第二十四條申請使用許可之案件，各該同意或許可機關應隨時檢查，如有違反本規則規定者，應移請直轄市、縣（市）主管機關處理。 於中央主管機關建置檢舉系統提出之檢舉案件，或於土地利用監測變異點通報系統通報之變異點，如有違反本規則規定者，直轄市、縣（市）主管機關應依本規則規定處理。 直轄市、縣（市）主管機關為處理前項違反土地使用管制之案件，應會同有關機關成立聯合取締小組，並應至少每六個月依本法規定進行查處。 直轄市、縣（市）主管機關為辦理土地使用違規查處作業需要，得委託民間團體或個人辦理查處作業。 直轄市、縣（市）主管機關應於10月底前研擬次年度土地使用違規查處計畫、12月底前送請中央主管機關核定，並於查處年度結束後，將土地使用違規查處計畫執行情形送請中央主管機關備查；土地使用違規查處計畫應載明事項，由中央主管機關定之。	一、第一項明定違反本規則規定之查報權責機關，除延續原非都市土地使用管制規則由鄉（鎮、市、區）公所隨時檢查外，考量應經申請同意、使用許可等案件之許可機關可能為中央主管機關、直轄市、縣（市）主管機關或目的事業主管機關，各該許可機關亦應擔負檢查權責，以確實按計畫進行土地使用，爰於本項後段明定前開許可機關應隨時檢查是否依計畫使用。 二、查「國土計畫土地違規使用檢舉獎勵辦法」規定，檢舉人應於中央主管機關建置之檢舉系統，就違反本法第三十八條規定之案件向直轄市、縣（市）主管機關提出檢舉；次查「土地利用監測辦法」規定，經中央主管機關辦理土地利用監測發現之變異點，應透過變異點通報系統通報直轄市、縣（市）主管機關處理，前開案件如有違反本規則規定者，直轄市、縣（市）主管機關亦應依法查處，爰明定第二項規定。 三、第三項明定直轄市、縣（市）

條號	條文	說明欄
		主管機關應組成聯合取締小組辦理違規案件裁處；又參考現行各轄市、縣（市）非都市土地使用管制聯合取締小組設置及執行要點，原則每六個月召開一次會議，爰於條文內明確規範定期查處時間，以提高查處成效。 四、考量縣市主管機關宥於人力及作業能量有限，為提升查報成效，參考行政程序法第十六條規定，於第四項明定直轄市、縣（市）主管機關得委託民間團體或個人辦理查處作業，並應依行政程序法或政府採購法等有關法規規定辦理。 五、為改善現行非都市土地違規查報成效，並使中央主管機關實質督導土地使用違規查處情形，第五項明定直轄市、縣（市）主管機關應每年訂定土地使用違規查處計畫，報中央主管機關核定後據以執行，並應將前開計畫執行情形送中央主管機關備查。
第31條	違反本規則且同時違反其他法令規定者，由各該法令主管機關會同直轄市、縣（市）主管機關處理。	原則保留現行非都市土地使用管制規則第 55 條內容。
第32條	國土功能分區及其分類之建築管理，應依建築法及其授權之命令等規定為之。	一、規範國土功能分區及其分類之建築管理規定。 二、依建築法第三條第一項規定：「本法適用地區如左：一、實施都市計畫地區。二、實

條號	條文	說明欄
		施區域計畫地區。三、經內政部指定地區。」，我國境內均屬實施都市計畫或實施區域計畫地區，爰均屬建築法適用範疇。因國土功能分區及其分類劃設範圍亦已涵括全國土地，相關建築管理事項自應回歸建築法及依該法有關條文授權之命令等規定辦理。
第33條	本規則自發布日施行。	施行日期

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（新設使用項目）

附表二

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（限於原依區域計畫法編定之相關使用地類別）

附表三

海洋資源地區容許使用情形表

附表四

國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區所編定使用地之建蔽率及容積率上限表

功能分區分類 使用地 建蔽與容積率		國土保育地區				農業發展地區								城鄉發展地區			
		第 1 類		第 2 類		第 1 類		第 2 類		第 3 類		第 4 類		第 2-1 類		第 3 類	
		建蔽	容積	建蔽	容積	建蔽	容積	建蔽	容積	建蔽	容積	建蔽	容積	建蔽	容積	建蔽	容積
建築用地	(非山)	—	—	40	100	60	180	60	180	40	100	60	180	60	240	60	240
	(山)	—	—	40	100	60	180	60	180	40	100	40	120			40	120
產業用地		—	—	40	100	—	—	—	—	—	—	—	—	70	300	40	120
交通用地		40	80	40	100	40	120	40	120	40	100	40	120	40	120	40	120
遊憩用地		40	80	40	100	40	120	40	120	40	100	40	120	40	160	40	120
殯葬用地		—	—	40	80	—	—	40	120	40	100	40	120	10	30	40	120
宗教用地		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	40	120	40	120	40	120

功能分區分類 使用地 建蔽率容積率	國土保育地區				農業發展地區								城鄉發展地區			
	第 1 類		第 2 類		第 1 類		第 2 類		第 3 類		第 4 類		第 2-1 類		第 3 類	
	建蔽	容積	建蔽	容積	建蔽	容積	建蔽	容積	建蔽	容積	建蔽	容積	建蔽	容積	建蔽	容積
農業生產用地	由行政院農業委員會會同國土機關訂之。															
林業用地																
養殖用地																
水利用地	由經濟部會同國土機關訂之。															
文化資產保存 用地	由文化部會同國土機關訂之。															
生態保護用地	由行政院農業委員會會同國土機關訂之。															
國土保安用地																
農業設施用地	—	—	—	—	40	100	60	120	40	100	60	180	—	—	—	—
礦石用地	40	80	40	100	—	—	60	80	40	100	60	80	60	120	—	—
能源用地	40	80	40	100	40	100	60	120	40	100	60	120	60	180	40	120
環保用地	—	—	40	100	—	—	60	120	40	100	60	120	60	180	40	120
機關用地	—	—	40	100	40	100	60	120	40	100	60	180	60	180	40	120
文教用地	—	—	40	100	—	—	—	—	—	—	60	180	60	180	40	120
衛生及福利用地	—	—	40	100	—	—	—	—	—	—	60	180	60	180	40	120
特定用地	僅為暫時編定之使用地別，供新舊轉換時銜接用，故不予訂定建蔽率及容積率。															
備註：部分用地別之建蔽率及容積率係為其附屬設施訂定，如能源用地所涵蓋之各項能源使用所需規模不同，且部分功能分區分類僅容許輸配電設施使用，礦石用地之建蔽率及容積率亦為其附屬必要性設施而定。																

附表五

使用項目及細目對應之使用地編定類別（節錄示意）

使用項目	細目	對應之使用地
動物保護相關設施	動物保護、收容、照護相關設施	建築用地
	寵物繁殖（買賣）、寄養、訓練設施	
	其他動物保護設施	
住宅	住宅	
	民宿	
零售設施	綜合商品零售設施	
	一般零售設施	
	特種零售設施	
批發設施	批發設施	
倉儲設施	倉儲設施	
辦公處所	事務所	

使用項目	細目	對應之使用地
營業處所	農(漁)團體辦公廳舍及相關設施	
	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	
職業安全衛生教育訓練術科場地及技術士技能檢定等相關設施	職業安全衛生教育訓練術科場地及技術士技能檢定等相關設施	
郵政設施	郵政局所、郵件處理場所及郵政相關設施	
電磁波相容檢測實驗室	電磁波相容檢測實驗室	
農作產銷設施	農產品製儲銷設施	農業設施用地
畜牧設施	畜牧事業設施	
農業科技設施	農業科技設施	
農村再生設施	基礎設施	
	休憩設施	
	保育設施	
	安全設施	
	其他設施	

附表六

國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區應經申請同意申請書

附表七

海洋資源地區應經申請同意申請書

第二節 後續研析建議

依據歷次研商會議、諮詢小組會議，規劃團隊彙整機關單位與專家學者之建議，調整國土計畫土地使用管制規則草案條文，惟部分管制機制為另案研析內容，如鄉村地區整體規劃計畫（及其實質建設計畫內容）、應經申請同意之審查條件、程序等尚未完成研析，因此未來仍需就前述研究，更新調整本管制規則草案條文。綜整前述所列研析議題，規劃團隊彙整國土計畫土地使用管制規則草案架構如圖 4-2-1 所示，並加註說明尚須進行研析之議題。

壹、鄉村地區整體規劃之管制內容與實質建設計畫定位

因應國土計畫法第 23 條第四項規定，直轄市、縣（市）主管機關得自行訂定土地使用管制規則，經中央主管機關核定後，得優先適用各該土地使用管制規則規定；惟該規定需符合直轄市、縣（市）國土計畫之土地使用指導原則，即需於國土計畫中說明因地制宜之發展需求、管制重點。

目前各直轄市、縣（市）國土計畫皆已報內政部審議，經查僅部分縣市羅列詳細因地制宜發展需求與區位，以及未來管制重點，未來如有因地制宜發展需要者，應將相關發展需求、區位、管制事項擬於鄉村地區整體規劃中。

發展需求除特殊容許使用項目、發展強度之管制以外，基於全國國土計畫文化景觀保育以及城鄉發展空間發展之指導，建築環境與風貌營造內容亦得視需求，納入鄉村地區整體規劃中，保護優美文化地景及具保存價值之建築、史蹟、遺址，並形塑鄉村特色風貌。

而鄉村地區整體規劃依據 106 年度委辦「鄉村地區整體規劃策略及國土功能分區指導原則」研究案所示，包含三個階段分別是鄉村地區總體規劃、土地使用計畫，與實質建設計畫。鄉村地區總體規劃主要為資料蒐集調查及分析，研提整體發展願景及策略，擬定綱要計畫或行動方案；土地使用計畫則主要就前述發展願景及策略，研提直轄市、縣（市）功能分區分類之劃定是否需要調整，並徵詢民眾、目的事業主管機關之意見調整之；而實質建設計畫則由前述計畫內容，政府進行規劃或由人民陳情提出，並敘明提案分工、執行等事宜。

前述鄉村地區整體規劃目前刻正研析示範計畫，為「108 年度直轄市、縣（市）國土計畫之鄉村地區整體規劃示範規劃案」，該案以雲林縣古坑鄉進行示範，針對前述鄉村地區總體規劃、土地使用計畫，與實質建設計畫內容，建請待該案示範規劃完成後，將相關內容調整修正至本管制規則條文草案。

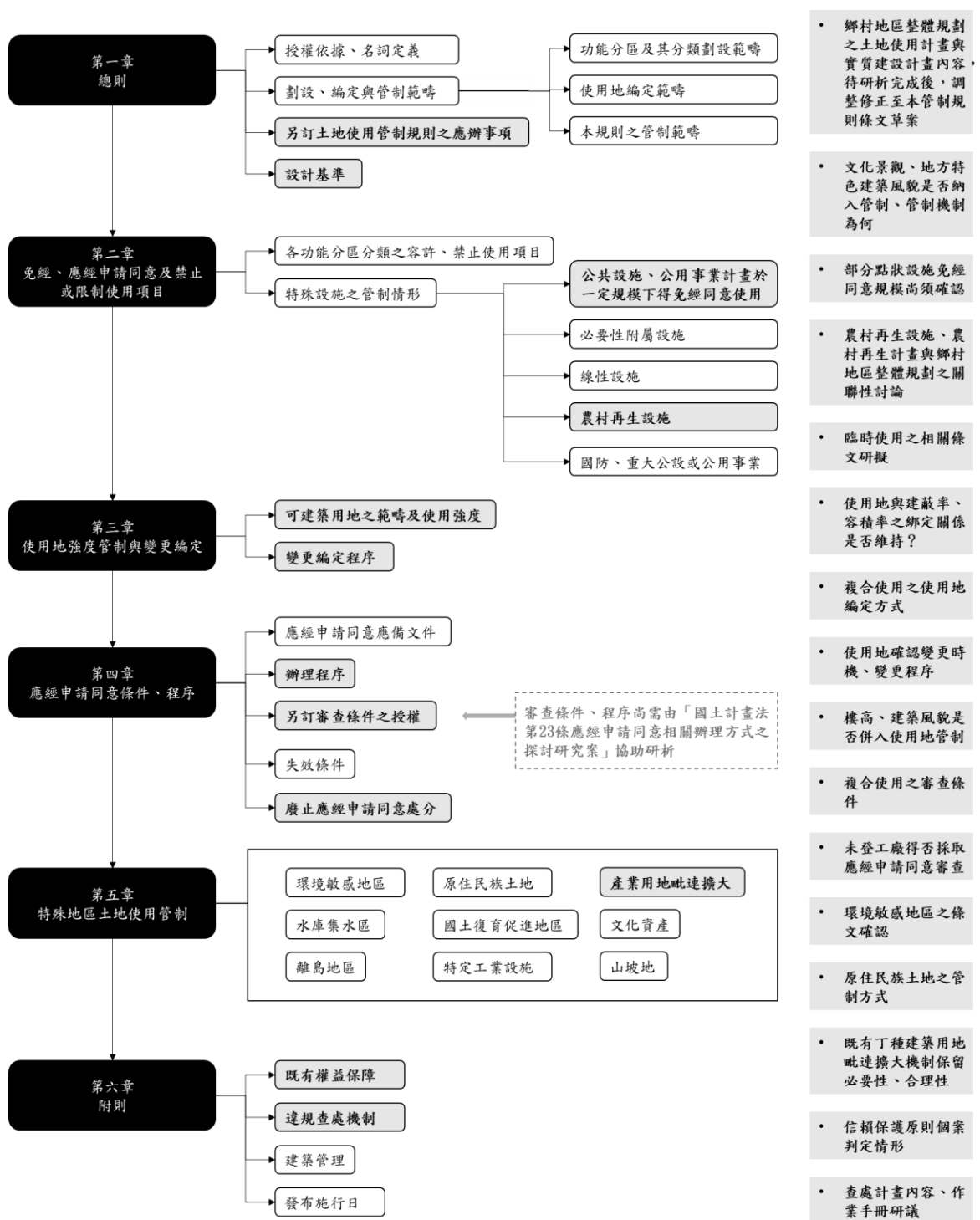


圖 4-2-1 國土計畫土地使用管制規則草案架構與後續尚需研析調整內容

貳、使用地管制定位、變更程序持續研析

規劃團隊於本案國土計畫土地使用管制規則草案之研析中，已彙整使用地類別之轉換、使用地於各功能分區分類之管制強度等，惟依據「國土計畫法第 23 條應經申

請同意相關辦理方式之探討研究案」之階段性成果，規劃團隊建議仍有以下內容尚需深入研析：

一、使用地與建蔽率、容積率之綁定必要性、合理性討論

考量未來管制規則係基於各功能分區及其分類之容許使用項目進行管制，與過去以使用地為基礎進行管制之狀態不同，因此未來管制規則使用地之定位仍需研析確認。

原則未來管制方式將改依各功能分區分類之容許使用項目、容許情形為主進行管制，則其建蔽率與容積率似應與使用項目進行綁定，即不同使用項目其建蔽率與容積率管制應有不同。惟為延續現行管制習慣以及既有權利保障，使用地與建蔽率、容積率之綁定不宜逕行廢除，且如依使用項目訂定建蔽率與容積率，可能使管制規則過於複雜。

故規劃團隊建議後續應以有關未來使用地之管制定位，以及使用地與建蔽率、容積率綁定必要性、合理性等為研析重點，規劃適宜之管制方案。

二、使用地變更機制研擬

(一) 使用地辦理變更編定時機

依據營建署公告之使用項目及細目對應之使用地（109 年 2 月版）以及使用情形表（109 年 2 月版），不論是否屬免經或應經國土機關同意之使用項目，皆有可能需辦理使用地變更編定。屬應經國土機關同意者，其於應經同意申請審查時，已辦理相關事項確認，包含是否符合國土計畫內容、是否屬環敏地、相關設施設置（如緩衝設施之寬度等）是否符合管制等等，故經前述程序後辦理使用地變更編地程序應得予以簡化。

惟如屬免經國土機關同意者，應如何管理該筆土地是否辦理使用地變更編定、該使用項目是否符合國土計畫管制等，同時如該土地原屬非可建築用地，如農業用地，欲變更編定為可建築用地，其建蔽率與容積率仍應屬國土機關需檢視項目，以確保該類使用符合管制規則，因此規劃團隊初步針對使用地變更編定（且涉及免經國土機關同意項目者）羅列以下兩項方案：

1. 方案一：凡涉及「設施」開發者，皆需採應經申請同意審查，始可配合辦理使用地變更編定

依據營建署公告之容許情形表（109 年 2 月版）內容，各功能分區及其分類皆有其免經國土機關同意之使用項目，例如農業發展地區第四類得免經同意設置自然生態保育設施、農作使用、農作產銷設施、水產設施、動物保護相關設施、辦公處所、營業處所、餐飲設施、

旅館等。

延續前述使用地仍與建蔽率、容積率綁定之管制狀態，如採行方案一，則前述所列屬「設施」者，皆需採應經申請同意審查，以利國土機關納入容積管制進行審查考量項目之一。

2. 方案二：於容許情形表所列免經國土機關同意使用者（即該表中所列●範疇），僅限原屬可建築用地者（原編定使用地已有建蔽率及容積率管制者），如原非屬可建築用地者，則皆需採應經申請同意審查

承接方案一說明，如所有「設施」之開發皆須經國土機關同意，則可能導致審查案件量過於龐大，故回歸其變更程序辦理議題，係為改善免經同意之使用項目，其原屬非可建築用地者變更為可建築用地，即建蔽率、容積率原為零者，其得免經國土機關同意情形下獲得可建築用地之建蔽率與容積率，且僅需辦理後續建照、使照申請，國土機關無法加強確認使用地變更事宜、建蔽率與容積率是否合於管制規則等。

故規劃團隊初擬方案二於容許情形表所列免經國土機關同意使用者（即該表中所列●範疇），僅限原屬可建築用地者（原編定使用地已有建蔽率及容積率管制者），如原非屬可建築用地者，則皆需採應經申請同意審查。

採行方案二者得避免方案一所列農業發展地區屬農業用地之免經國土機關同意使用者，仍需經國土機關同意之情境；而未來將變更為可建築用地者，如農業用地變更為建築用地（作辦公處所、營業處所、餐飲設施等使用）、或農業用地變更為遊憩用地（作旅館使用）者，則需納入國土機關應經申請同意審查程序。

(二) 使用地辦理變更編定程序

考量使用地變更編定機制應納入應經申請同意機制考量，同時針對使用地定位（使用地與建蔽率、容積率綁定必要性）亦須一併討論，因此有關使用地之各項管制機制應合併進行後續研擬。

前述變更編定機制之討論，係考量使用地作為各使用項目之建蔽率、容積率管制依據，因此配合應經申請同意機制辦理變更，於國土機關審查同意後，即賦予該使用項目一適當使用地（建蔽率、容積率）進行管制；惟未來以各功能分區分類之容許情形為管制基礎下，建蔽率與容積率應與使用項目進行綁定，並依功能分區分類之不同而有其管制差異，於此情形下，使用地之編定似無配合相關審查機制辦理變更之必要，是否得與國土計畫辦理通盤

檢討或適時變更時，一併清查與變更各該直轄市、縣（市）之使用地別，以供國土機關管理。

三、複合使用之使用地編定方式

為集中空間發展區位，除都市計畫地區以外，非都市土地亦面臨一用地別上具有複合式使用情形，例如農業使用或水利設施附屬之能源設施、機關設施附屬其他商業行為等，未來於使用地管理上，應如何進行複合使用之編定，其亦涉及有關建蔽率及容積率管制方式、使用項目之同意審查等機制需一併研議。

四、樓高與景觀設計基準是否併入使用地管制

區域計畫法及非都市土地相關規範中，並未明確對於景觀有管制要求，僅非都市土地開發審議作業規範第十三編農村再生計畫實施地區之農村社區土地重劃，為維護農村及農業生產環境之景觀，規範基地建築型式及景觀設計構想。

而依據都市計畫細部計畫審議原則，都市設計基準得視實際需要表明「公共開放空間系統配置事項」、「人行空間或步道系統動線配置事項」、「交通運輸系統配置事項」、「建築基地細分規模限制事項」、「建築量體配置、高度、造型、色彩及風格事項」、「景觀計畫」等等內容。

依全國國土計畫之指導，上述樓高限制、機地建築形式等景觀設計規範是否應併入使用地之管制事項中，尚須後續持續討論確定。

參、文化景觀、地方特色建築風貌等設計基準納入管制

全國國土計畫第五章國土空間發展與成長管理策略，涵蓋建築環境與風貌營造內容，依其指導應依文化景觀特性，透過土地使用管制，維護文化景觀資源，同時除維護市區景觀外，鄉村地區整體規劃亦須維持地方特色建築風貌。

依該指導內容，提出文化景觀資源與周邊建築風貌及活動相互融合、鄉村特色風貌維持等管制事項，而其納入管制規則之方式、作用範圍尚須研擬，包含是否應以另訂土地使用管制方式辦理；亦或應將其相關設計基準，納入應經申請同意審查之條件辦理；或將文化景觀資源等管制內容，回歸由文資法進行管制即可等議題，前述管制機制及相關條文草案尚須持續進行討論與修正。

肆、部分使用項目容許情形尚須確認

國土計畫土地使用管制規則相關事宜機關研商會議仍持續辦理中，截至 109 年 8 月 19 日第 22 次機關研商會議仍有部分使用項目，尚須確認其使用性質、容許情形之訂定等，故此部分仍須配合滾動修正。其中依條文研擬內容，有以下項目需另行確認

並調整條文草案：

一、點狀設施之免經同意規模

依 108 年 12 月 11 日第 17 次機關研商會議討論，初步延續原非都市土地使用管制規則第六條之規範，訂定屬公共設施或公用事業性質之容許使用項目者，其使用面積小於 660 平方公尺，則得免經國土機關同意使用。惟部分點狀設施似有其他免經同意規模之需求，故須於後續討論確定之。

二、農村再生設施、農村再生計畫與鄉村地區整體規劃之關聯性討論

考量農村社區分布位置與功能分區分類之劃設考量未有直接關聯，而辦理農村再生計畫之農村社區亦有設置農村再生設施之需求，規劃團隊初步考量其設置需求，保留相關草案條文確保農村再生設施得不受各功能分區分類之容許情形限制，但其需與鄉村地區整體規劃銜接。

惟目前鄉村地區整體規劃僅三處仍於規劃中之示範案例，其農村再生設施、農村再生計畫與鄉村地區整體規劃之關聯性，以及農村再生計畫與鄉村地區整體規劃之銜接方式等議題，尚須持續研析確認。

三、臨時使用之相關條文研擬

目前規劃團隊僅針對重大公共設施或公用事業計畫之臨時使用研議管制條文，皆須經中央目的事業主管機關認定為必要之臨時使用，並由中央目的事業主管機關負責監督確實、依限期拆除恢復原狀等，該項條文與臨時使用之管制方式，尚須經機關研商確認之。

伍、應經申請同意之審查條件

一、複合使用之審查條件

107 年度刻正辦理之「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案」，於期中階段已提出審查之架構、二階段審查等機制，惟後續尚有部分內容需建請該案研提，即審查條件可能需納入使用類組，並增加複合使用之審查方式。

依據目前審查條件設計，二階段審查分別為第一階段形式要件審查，其審查重點為是否符合國土計畫相關法令規定與要件、涉及環境敏感地區之因應作為，並徵詢同級主管機關意見；視書面查核結果與其他主管機關意見，得辦理第二階段實質要件審查，其審查事項包含是否符合空間發展及成長管理計畫、是否符合部門空間發展計畫，以及土地使用計畫是否合理且與環境調和。

原則前述審查內容皆屬通案性審查，即所有使用項目統一適用該審查條件，僅依涉及區位不同而有不同同意條件。惟未來土地利用型態愈趨多樣，如水庫或魚塭水面設置能源設施、社會住宅與運輸場站共構等，其規模如未達使用許可門檻者，則多需辦理應經申請同意審查。

依據前述規劃型態多元化，規劃團隊初步建議將「主從使用所有權一致，且從屬用途合計面積不超過主用途樓地板（或土地）面積百分之四十者」，得以主用途申請應經同意審查，考量其與一般單一屬性之開發型態不同，此部分審查條件、程序尚需由「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案」協助研析之。

二、未登工廠是否得採取應經申請同意審查

原則未登工廠依工廠管理輔導法辦理登記，並得於所在國土功能分區分類申請特定工業設施使用，惟此部分申請使用國土機關得否納入相關同意審查條件，又其條件應如何定之，尚須由國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案確認之。

三、應經同意之廢止

應經申請同意應屬授益處分，故依行政程序法第 123 條第一項第四款情形：「行政處分所依據之法規或事實事後發生變更，致不廢止該處分對公益將有危害者」，應得由原處分機關全部或一部之廢止。惟國土計畫法並未明確授權應經同意之廢止，因此是否得以納入相關條文，尚須由國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案確認之。

陸、環境敏感地區之條文確認

依全國國土計畫第九章環境敏感地區土地使用指導事項規定，並考量原全國區域計畫規定之第一級環境敏感地區，多數已納入國土保育地區劃設條件，得由國土保育地區容許使用情形進行管控，爰明定土地使用範圍如涉及環境敏感地區，應同時符合各該環境敏感地區目的事業主管法令規定，此部分條文尚須經機關研商會議確認之。

另由全國國土計畫指導之水庫集水區，明訂其開發應辦事項，包含採低密度開發利用、應設置雨、廢（污）水分流及廢（污）水處理設施等內容，已納入應經申請同意審查條件中，尚須確認是否仍需訂定該管制條文，規劃團隊初步依全國國土計畫指導原則保留該項條文草案。

另有關山坡地之管制內容，考量其屬環境敏感地區之一，故與其他環境敏感地區回歸統一之管制方式，即須同時符合各功能分區分類之容許情形與各該環境敏感地區目的事業主管法令規定，此部分新舊管制方式差異較大，尚須經機關研商會議確認之。

柒、原住民族土地之管制方式

考量原住民族委員會刻研擬原住民族土地專章(編)條文，俟原民會研擬完成後，再討論併同納入本管制規則草案條文。

捌、既有丁種建築用地毗連擴大機制之延續必要性、合理性討論

依法制諮詢小組討論建議，規劃團隊初步保留既有丁種建築用地毗連擴大機制與條文草案，並僅限縮於未來發展地區範疇，惟依下列考量因素，仍需要討論其機制延續之必要性與合理性：

一、未來發展地區多劃在農業發展地區第二類

經規劃團隊檢視，目前各縣市國土計畫草案之未來發展地區多劃在農業發展地區第二類範圍，於未來發展地區尚未變更為城鄉發展地區第二類之三前，應依農業發展地區第二類進行管制，原則不得新設工業設施使用。

如農二因劃為未來發展地區即可辦理既有丁種建築用地毗連擴大，而得新設工業設施使用，似有悖管制規則容許情形表之設計。

二、未來管制方式以各功能分區分類之容許情形為主，而以使用地管制

考量未來已非以使用地進行使用項目之管制，如有使用需求者，應依本管制規則草案附表一辦理免經或應經國土機關同意使用，而非透過使用地毗連擴大機制容許該項使用內容，故規劃團隊建議尚須討論該機制延續必要性與合理性。

玖、既有權益保障機制討論

因應新舊制度轉換之既有權利保障，依據法制諮詢小組會議討論，仍有信賴表現如何依個案情形進行判定、後續補償或保障機制方案等議題尚須進行研議。

壹拾、違規查處程序、計畫內容

針對違規查處機制，規劃團隊分別就檢查、處置(罰)、義務負擔對象以及追蹤和督導等面向進行分析與設計，為強化查處效率與加強督導，規劃團隊大致保留既有條文架構，以維持現行查處權責，但同時加強督導機制，包含委託辦理抽查或定期巡視事宜，並建議中央主管機關應另訂辦法或作業手冊，辦理年度清查計畫及前年度檢討內容，作為中央主管機關督導和考核基準。

附錄一 期末階段工作會議記錄與意見回應

壹、第八次工作會議（108.10.25）

	第 8 次工作會議決議	處理情形
前次 (第七次)工作會議 決議處理情形	(一) 有關前(第 7)次會議議題 2 決議第(三)點農業設施用地之使用強度，規劃團隊回應與當日討論方向不同，請再予確認；又農業發展地區第 1 至 4 類使用強度係因應政策及計畫引導，而有強度設計差別，相關政策目的應納入使用強度設計論述。	感謝意見，於農業設施用地之建蔽率及容積率，已依據功能分區分類之劃設考量，將農一至農四差異化，並以農四之開發強度為最高，建蔽率為 60%、容積率為 180%，與現行目的事業用地之建蔽率及容積率相同。 另考量農四之建築用地建蔽率為 60%、容積率為 240%，其餘可建築用地別皆為 60%、180%之建蔽率及容積率，規劃團隊建議比照其他可建築用地，維持容積率為 180%之強度。
	(二) 前(第 7)次會議議題 2 決議第(七)點，有關未登記工廠使用強度部分處理情形回應，其中「……已屬既有丁種建築用地」等文字，依工輔法規定特定工廠係變更編定為特定目的事業用地，請再依工輔法及實際情形調整修正。	感謝意見，考量已取得特定工廠登記者，目前編定為特定目的事業用地，考量其與已編定之丁種建築用地仍有不同，且其區位皆非位於工業區內，未來可能劃入各功能分區分類中。 考量未登記工廠所在特定目的事業用地之轉換，原則不論轉為產業用地或特定產業用地，依國土法第 32 條皆應屬既有合法使用範疇，得修繕不得重建或改建，於各功能分區分類皆降限使用，比照產業用地之降限農 1、農 3 為 40%、80%，農 2、農 4 為 40%、100%。
	(三) 又前次會議討論議題均列為法制諮詢小組討論事項，請作業單位協助規劃團隊修正相關內	感謝意見，已納入後續諮詢小組會議討論範疇，並持續改寫為議程資料中。

第 8 次工作會議決議		處理情形
	容以利討論。	
	(四) 請受託單位於下次工作會議，將本案已討論及待討論之重要議題、議題討論後之修正情形，以及依據已討論之議題研擬完成之國土計畫土地使用管制規則架構、條文草案內容。	感謝意見，其管制規則架構如會議資料所列，並標明已討論範疇與未討論內容；有關條文草案內容則如附件資料所示，已於期中審查附上紙本資料予以討論。
議題一 必要性 附屬設施	(一) 針對獨立設置之水土保持設施，同意列為使用項目；逕流分擔/出流管制設施是否納入使用項目，應依照本署前訂定之原則再予評估，並將合理性、衡平性納入考量，並說明是否採納之理由。 (二) 有關前開設施建議受託單位再蒐集獨立設置之相關參考案例，俾利後續評估。	依據前案所討論之使用項目新增與否之評估原則，包含： (一) 屬既有容許使用項目及細目者，除經過特別討論過決定刪除者外，原則繼續保留。 (二) 屬本署自行新增者，須徵詢目的事業主管機關意見，再由本署考量新增與否。 (三) 屬有關機關建議者，如確有「特定場域空間」，且既有容許使用項目無法容納，又「並非附屬於其他建築物或設施者」，原則同意新增。 (四) 屬具具體目的之複合於其他使用之設施，需申請使用許可者，由本署考量原則同意新增。 參酌經濟部水利署 10753287410 號函所列「逕流分擔/出流管制」性質，依第三點評估原則無具備特定場域空間（附屬其他建築物或設施，或現有農田、公園綠地、體育場等，尤其其他容許使用項目容納）。 同時依使用許可所列「綜合型使用」為涉及兩種以上使用計畫性質者，則各項開發涉及「逕流分擔/出流管制

第 8 次工作會議決議		處理情形
		設施」即屬綜合型使用，達其一定規模(國保、農發 2 公頃，城鄉 5 公頃)即須採使用許可審議設置。 故規劃團隊依據上述兩項考量，原則建議不予新增，惟於後續報告仍會附相關案例提供參考。
議題二 國防及 重大公 共設施	(一) 有關「重大之公共設施或公用事業計畫認定標準」附表所列公共設施項目，民用機場、商港、石油煉製及天然氣卸收設備未列入國土計畫土地使用項目，請 2 科評估將前開項目納入使用許可申請範疇內。	感謝意見，使用許可部分由另案處理。
	(二) 上開 4 類設施因其性質特殊性，原則應符合「重大之公共設施或公用事業計畫認定標準」附表所列規模，始可循使用許可機制申請設置，如天然氣卸收設備(接收站)以每年營運量 300 萬公噸以上或新設土地面積達 30 公頃以上始得申請，否則不得申請。	
	(三) 有關前開 4 類以外之公共設施或公用事業，均已列為國土計畫土地使用管制規則之使用項目，且前經組內討論確認，除輸配電塔為 660 平方公尺以下得免經國土計畫機關同意設置外，其餘項目原則為面積 330 平方公尺以下得免經國土計畫機關同意設置。	感謝意見，規劃團隊已將此部分內容更新於條文草案中：「(第九條)屬公共設施或公用事業性質之使用項目，於所在國土功能分區及其分類容許使用者，其使用面積如小於 330 平方公尺得免向主管機關申請同意使用。其中輸配電塔之使用面積如小於 660 平方公尺，亦得免向主管機關申請同意使用。」
	(四) 有關國防設施部分，原則同意	感謝意見，規劃團隊已將此部分內容

	第 8 次工作會議決議	處理情形
	受託單位所擬，以使用規模界定是否屬免經申請同意或應經申請同意、申請使用許可等程序。至既有國防設施用地範圍內，如改作其他國防設施使用行為（營區、庫房、雷達站……等），因仍屬國防設施範疇，原則免經申請國土計畫機關同意使用。	更新於條文草案中：「（第 13 條）國防設施或符合本法第四十二條所定認定標準之重大之公共設施或公用事業計畫，得於各國土功能分區及其分類向直轄市、縣(市)主管機關申請使用許可，其辦理程序依使用許可審查程序辦法規定辦理。 如屬既有國防設施使用範圍之改用，則屬免經申請同意使用。」
議題三 既有丁種建築用地得否毗連擴大	(一) 本議題討論重點應就原非都市土地使用管制規則第 31 至 33 條訂定之丁種建築用地毗連擴大機制是否保留，建議參考下列方向續行分析： 1. 保留既有丁建毗連擴大機制：係考量既有合法工業仍有擴大發展需求，惟應與計畫指導整合，例如應納入縣市國土計畫未來發展地區內才可擴大，且不得位於國土保育地區第 1 類、農業發展地區第 1 類等，且原則應向國土計畫主管機關(或會同目的事業主管機關)申請同意，或申請使用許可才得允許。 2. 不保留既有丁建毗連擴大機制：基於國土功能分區空間指導原則，既有丁建僅能就原有用地範圍申請工業設施，無法再透過上開機制申請毗連擴大。	感謝意見，規劃團隊亦將就此部分研提二項方案，方案一參酌左項第一點建議，原則不支持丁種建築用地毗連擴大，但考量既有合法工業之擴大需求，其擴大須符合成長管理計畫內容，或其他相關條件始得擴大；方案二參酌左項第二點建議，不保留毗連擴大機制。 另有關方案一之配套機制，包含後續申請、審查程序、權責等等，規劃團隊將參酌 12/12 應經申請同意案之會議決議內容，納入方案一研議。

第 8 次工作會議決議	處理情形
(二) 就上開方向，請受託單位參考原非都市土地使用管制規則第 31 至 33 條等規定，就空間規劃之必要性及合理性，研析是否保留既有丁建毗連擴大機制，又倘若保留，有關後續申請/審查機制、配套措施（如設置污染防治設施/設備等友善環境措施）等，請受託單位配合另案應經申請同意案併同納入研議。	
(三) 本議題依據今日工作會議討論修正後，建議納入法制諮詢小組討論議題以徵詢專家學者意見。	感謝意見，原則已將該次討論議程進行調整，將納入諮詢小組會議討論議題。

貳、第九次工作會議（108.12.06）

	第 9 次工作會議決議	處理情形
第七次工作會議決議處理情形	(一) 針對農業設施用地之容積率設計，請受託單位再考量農 4 之建築用地以及城鄉發展地區可建築用地之容積進行比對分析，強化論述合理性。	1. 目前農業設施用地於農業發展地區第一類、第三類之建蔽率、容積率為 40、100，第二類為 60、120，第四類為 60、180。 2. 建築用地於農業發展地區第四類之建蔽率、容積率為(非山)60、180，城鄉發展地區為 60、240。 3. 農業設施用地於農業發展地區第一類、第三類係考量： (1) 第一類為農業生產集中地帶，第三類為林業生產、山坡地範圍，應以生產為主，減少作農作產銷設施、畜牧事業設施或農業科技設施使用，故予以較低建蔽率與容積率。 (2) 參酌申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法，原則各項農業設施，其所有農業設施總面積，不得超過申請設施所坐落之農業用地土地面積之百分之四十，而其農業設施興建高度及樓層應依該辦法規定辦理；未規定高度之農業設施，其高度不得超過十四公尺。 4. 農業設施用地於農業發展地區第二類，其建蔽率及容積率係考量： (1) 該範圍之使用得較農業發展地區第一類彈性，故酌予放寬其建蔽率及容積率 (2) 比照其他可建築用地建蔽率及

	第 9 次工作會議決議	處理情形
		容積率，包含能源用地、環保用地與機關用地 (3) 另參酌都市計畫法臺灣省施行細則第 29 條農業區之農業產銷必要設施之建蔽率不得超過百分之六十 5. 農業設施用地於農業發展地區第四類得有最高之建蔽率及容積率，係考量： (1) 為集中農業設施於農發四設置，予以相較其他農業發展地區分類更高之建蔽率及容積率，為 60、180 (2) 考量其容納之農作產銷設施型態可能包含集貨運銷處理室（集貨包裝場所、冷凍庫及儲存場所等）、農產品批發市場等，故相較其他農機具室、溫室等需要較高之建蔽率與容積率 (3) 參酌農四(非山)建築用地之建蔽率與容積率定之 6. 農業設施用地於農四不比照城鄉發展地區建築用地 60、240 之建蔽率、容積率，係考量： (1) 可建築用地訂定建蔽率與容積率之大原則為城鄉發展地區>農業發展地區>國土保育地區 (2) 已經比照建築用地為最高之建蔽率及容積率，如農作產銷設施、畜牧事業設施等有相比住宅、商業空間更高之容積率需求，應將其作為例外使用項目，

	第 9 次工作會議決議	處理情形
		訂定建蔽率及容積率 (3) 農業設施興建高度及樓層應依申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法規定辦理；未規定高度之農業設施，其高度不得超過十四公尺。(該目的事業已有高度之限制)
	(二) 針對未登記工廠之使用強度，請受託單位依工輔法規定，就是否已轉換為特定目的事業用地等樣態作為設計考量，又既有特定目的事業用地 60%、180%之建蔽容積是否維持，或需因應功能分區不同而有降限之可能，因使用強度設計將影響後續輔導合法可行性，就前開議題建議再予研析。	感謝意見，規劃團隊就工輔法內容，針對未來國土計畫土地使用管制規則公告實施時，所面臨下列情形進行研析設計： 1. 完成改善計畫，取得特定工廠登記，且辦理完使用地變更（特目）者 2. 完成改善計畫，取得特定工廠登記，尚未辦完使用地變更 3. 完成改善計畫，尚未取得特定工廠登記，或達 128 年 6 月 27 日特定工廠登記失效 前二項皆可歸屬合法使用範疇，而第三種類型者，則因未取得特定工廠登記或其失效，故不應納入本管制規則之保障範疇予以規範。 如本管制規則公告實施時，已辦理完成使用地變更編定者，規劃團隊初步構思如下： 1. 於城鄉發展地區之建蔽率及容積率即應比照原特定目的事業用地之 60、180 2. 農業發展地區第一類與國土保育地區第一類以外，考量未登工廠大多分布於此（農二、國二等範圍），尚須討論是否維持其 60、180 之強度管制

	第 9 次工作會議決議	處理情形
		3. 農發一、國保一應考量環境敏感特性予以調降，但調降多少尚須研議（或比照其他可建築用地 40、80）而本管制規則公告實施時，已取得特登，但未完成使用地變更者，規劃團隊初步想法係協助辦理變更編定時，直接將其使用地強度管制直接調降，惟此方案尚未詳細討論，考量納入諮詢小組會議再詳列方案予以討論（如會議資料議題三所列產業用地、工廠之討論主題）。
第八次工作會議決議處理情形 議題一：涉及環境敏感地之管制	(一) 有關必要性附屬設施，針對逕流分擔/出流管制設施有無獨立設置之可能性，建議再予研析；又處理情形所列「綜合型使用」內容，建議文字論述方向改為附屬設施得併同使用許可審議，以茲釐清。	依據前案所討論之使用項目新增與否之評估原則，包含： (五) 屬既有容許使用項目及細目者，除經過特別討論過決定刪除者外，原則繼續保留。 (六) 屬本署自行新增者，須徵詢目的事業主管機關意見，再由本署考量新增與否。 (七) 屬有關機關建議者，如確有「特定場域空間」，且既有容許使用項目無法容納，又「並非附屬於其他建築物或設施者」，原則同意新增。 (八) 屬具具體目的之複合於其他使用之設施，需申請使用許可者，由本署考量原則同意新增。 依據上述四點評估原則，規劃團隊評估情形如下： 1. 其非屬既有容許使用項目及細目。 2. 非屬營建署自行新增項目。 3. 無特定場域空間：依經濟部水利署 10753287410 號定義，逕流分擔設施附屬於其他建築物或設施，屬該設

第 9 次工作會議決議	處理情形
	施附屬功能，如學校、公園綠地、停車場等；出流管制設施則強調開發案達一定規模以上，要求建築物應提升透水、保水及滯洪能力，故設置保水設施、中小型滯洪池、雨水流出抑制設施，即滯洪池、增加綠地、屋頂植被，其中滯洪池、綠地皆屬既有獨立之使用項目(細目)別，而屋頂植被非屬「使用設施」範疇。 4. 綜上所述，逕流分擔/出流管制設施若屬單獨設施，則已有其他項目得以含括；若屬複合型始用項目，視為附屬設施，當其符合第 24 條範疇者，才需併同主要設施申請使用許可，否則依照本管制規則第 7 條附表一之容許情形，免經申請同意，或併同主要設施申請同意。 5. 依據上述評估情形，規劃團隊建議不予增訂逕流分擔/出流管制設施為獨立使用項目。
(二) 有關國防及重大公共設施： 1. 決議涉及使用許可部分，請 2 科再予協助補充處理情形，並請受託單位納入回應表說明。	遵照辦理，規劃團隊針對二科所提供資料再納入期末報告中補充論述。
2. 依目前受託單位研擬管制規則草案第 13 條，就文意上國防設施僅得依使用許可機制設置，與工作會議討論之管制方向不同，請再調整；又國防設施之使用許可、應經同意其審查機關為	感謝意見，規劃團隊同時彙整期中審查國防部之意見內容調整條文內容如下： 「<u>國防設施達一定規模以上</u>，得於各國土功能分區及其分類<u>向中央主管機關申請使用許可</u>。 符合本法第四十二條所定認定標準之重大公共設施或公用事業計畫，<u>得依所在各國土功能分區及其分類向主管機關申</u>

第 9 次工作會議決議	處理情形
地方或中央，請受託單位再依法令規定，並參考現行非都相關審議案例進行研析。	請使用許可。 前項辦理程序依使用許可審查程序辦法規定辦理。 如屬國防設施既有使用範圍內必要之轉用，則屬免經申請同意使用。」
(一) 針對環境敏感地區之土地使用管制論述，請受託單位將全國國土計畫第 9 章第 1 節有關國土保育地區、環境敏感地區之土地使用指導原則納入，以作為相關條文論述基礎。	遵照辦理，全國國土計畫之土地使用指導原則將納入期末報告補充論述。
(二) 就受託單位研擬之管制方案，原則建議採方案二（除需經環境敏感地之目的事業主管機關同意興辦外，皆需經國土計畫同意後始可使用，並辦理後續土地變更事宜等）。	遵照辦理。
(三) 如採方案二，就下列議題請 2 科協助納入應經申請同意案內研議，並請受託單位協助追蹤處理情形。 1. 目的事業主管機關已就目的事業法有關事項進行審查，國土計畫主管機關需審查項目為何(例如區位、配置、緩衝空間、強度...等)，又審查機制得否簡化。 2. 是否須由中央或地方國土計畫主管機關審查，或得委由環境敏感地區之目的事	遵照辦理。

第 9 次工作會議決議	處理情形
業法令主管機關協助審查；如須同時經環敏區目的事業法令主管機關及國土計畫主管機關審查，其審查程序如何設計。	
(四) 考量環境敏感地區影響程度，部分屬公共設施或公用事業設施，或對環境影響程度較小之使用項目，得否於一定面積以下免經國土計畫機關同意使用，請受託單位再予研議。	遵照辦理，規劃團隊初步參酌前次會議建議調整條文，並納入本條文草案第 9 條有關公共設施或公用事業性質使用項目得免申請同意之規定，調整本條文內容如下：「第 7 條附表一規定之使用項目，<u>經查詢涉及環境敏感地區，且非屬各該</u>
(五) 因環境敏感地區須經向本署設置之單一窗口查詢使得確認，建議將查詢機制納入管制規則設計，初步建議如下，請受託單位再予研析： 1. 參酌現行涉及環敏區開發之相關規定，建議應先要求開發者查詢開發土地是否涉及環境敏感地區相關法令禁止事項，再辦理後續申請國土計畫主管機關同意使用等事宜。 2. 可考量將環敏區相關法令	<u>環境敏感地區中央法令規定之禁止使用事項者</u>，除應符合所屬國土功能分區及其分類之管制規定外，皆需經主管機關同意後使用。 <u>如有下列情形者，不在此限：</u> 一、<u>屬政府興辦之公共設施或公用事業性質之使用項目，且其面積小於 330 平方公尺，並經各項環境敏感地區之中央法令規定之目的事業主管機關同意興辦者；</u> 二、<u>（由中央主管機關會商環境敏感地區劃定機關後公告之使用項目。）</u>」 規劃團隊初步僅納入公共設施或公用事

	第 9 次工作會議決議	處理情形
	所列「須經目的事業主管機關同意」、「禁止使用」等項目於草案第 8 條附表 1(OX 表)之備註欄內註明，並要求屬免經國土機關同意者(●)，須優先查詢是否涉及環敏區。	業性質之使用項目，原因如下： 1. 本草案條文第九條，一般情形下得免經國土機關同意使用者，僅限屬公共設施或公用事業性質之使用項目，且面積要求於 330 平方公尺以下（輸配電塔為 660），故此部分僅先納入第九條所包含範疇，作為涉及環敏地且免向國土機關申請同意者 2. 規劃團隊初步針對「對環境影響程度較小之使用項目」設計，建議應以「一定規模以下之設施型」使用項目為主，惟若於條文中將第 7 條附表一使用項目再作分類並訂定規模，恐使制度過於複雜，建議是否調整「由國土機關會商環境敏感地區劃定機關公告之使用項目」，保留一定彈性。
	(六) 有關草案條文所列「應經各環境敏感地區之中央法令規定之目的事業主管機關同意興辦」，此處「同意興辦」與其目的事業法令所訂之同意使用是否性質相同，請受託單位再予釐清。	感謝意見，左側建議所列之條文內容其「同意興辦」意涵即為目的事業法令所定之同意使用，但考量前次會議所提條文版本中，除目的事業主管機關同意以外，亦包含國土機關同意使用，則其程序應由誰先誰後尚須再確認。 另考量此部分應參酌「應經同意案」之辦理程序進行研議，故規劃團隊將目的事業主管機關同意興辦之文字刪除，避免造成程序上的誤解，條文內容如前項處理情形所列。
	(七) 有關現行非都市土地使用管制規則第 30-1 條，涉及區域計畫第 1 級環境敏感	感謝意見，針對現行第 30-1 條內容，主要係因第一級環境敏感地區不得作各項使用，而屬政府興辦之公共設施或公用

第 9 次工作會議決議	處理情形
地區除外條件，其中屬政府興辦之公共設施或公用事業得免受第 1 級環境敏感地限制之規定，建議國土保育地區第 1 類得延續前開規定，請受託單位協助納入條文設計。	事業例外，而規劃團隊建議不直接延續原條文內容，而須作文字調整，其考量如下： 1. 本草案第 7 條附表一經歷次機關研商討論，於國土保育地區第一類範疇，大多公共設施或公用事業係可經國土機關同意後使用，而非如現行第 30-1 條狀況屬禁止使用 2. 如欲參酌第 30-1 條狀況，針對國保一地區，亦予以環敏地的例外情形（原則皆須經國土機關同意使用，但公共設施或公用事業可免經同意使用），則應比照目前草案第 9 條（設定符合一定規模以下之公設或公用事業計畫得免經同意使用） 3. 考量原第 30-1 條所列不受限於禁止使用之項目，包含依環敏地主管機關明定許可獲同意開發項目、農業主管機關認定可作之必要農業生產與產銷設施等，建議納入「由中央主管機關會商環境敏感地區劃定機關公告之使用項目。」
(八) 現行非都市土地使用管制規則第 30-3 條所定，涉及區域計畫第 2 級環境敏感地區之補救措施等規定是否延續，請受託單位再予研析。	感謝意見，針對第二級環境敏感地區考量其原條文內容，係於徵詢環敏地之主管機關後，於興辦事業計畫說明(1) 就所屬環境敏感地區特性提出具體防範及補救措施、(2) 就所屬環境敏感地區特性規範土地使用種類及強度。（而第一級環敏地原則禁止使用） 於本管制規則研議草案內容：「涉及環境敏感地區者，皆須經主管機關同意後使用」，如參酌現行機制，則第二級環敏地

第 9 次工作會議決議	處理情形
	之應經同意應可相較第一級環敏地簡化辦理。 故此部分規劃團隊初步建議增列條文： 「第 7 條附表一規定之使用項目，<u>經查詢涉及環境敏感地區，且非屬各該環境敏感地區中央法令規定之禁止使用事項者</u>，除應符合所屬國土功能分區及其分類之管制規定外，皆需經主管機關同意後使用。 <u>如有下列情形者，不在此限：</u> 一、<u>屬政府興辦之公共設施或公用事業性質之使用項目，且其面積小於 330 平方公尺，並經各項環境敏感地區之中央法令規定之目的事業主管機關同意興辦者；</u> 二、<u>（由中央主管機關會商環境敏感地區劃定機關後公告之使用項目。）</u> <u>符合第一項應經主管機關同意者，申請人應於申請書件說明下列事項，並徵詢各項環境敏感地區之中央法令規定之目的事業主管機關意見：</u> 一、<u>就所屬環境敏感地區特性提出具體防範及補救措施，並不得違反各項環境敏感地區劃設所依據之中央目的事業法令之禁止或限制規定。</u> 二、<u>就所屬環境敏感地區特性規範調整土地使用強度。」</u>
(九) 有關水庫集水區研擬之條文內容，係依據全國國土計畫所訂定水庫集水區土地使用指導原則，惟其實際操	遵照辦理，現行水庫集水區相關管理案例，將彙整納入期末報告書補充說明，另應經同意案目前僅針對第七條附表一所列一般須納入國土機關同意範疇者，進

第 9 次工作會議決議	處理情形
作方式為何，請受託單位參考現行相關案例辦理情形協助研析。又針對該條所列 2 款應辦事項，是否納入應經申請同意機制進行審查，請 2 科協助納入應經申請同意委辦案內研議。	行審查機制設計，尚未針對特殊情形/地區（環敏地）範疇進行討論，後續擬納入討論事項。
(十) 有關受託單位研擬之離島土地使用管制條文草案，請受託單位依照下列建議持續研析： 1. 考量法令內之名詞應有明確定義，針對無人島嶼之定義及如何認定，建議再參考相關法令規定補充說明。 2. 請受託單位可參考中國的島嶼管理相關法令納入機制設計參考。	感謝意見，針對離島地區之管制、全國國土計畫中所定幾項名詞應予以詳細定義，包含「無人島嶼」、「已過度開發島嶼」等，另針對國土計畫中所列政策性文字「依其環境容受力採取開發降溫及環境保全對策」如何進行管制條文研議，規劃團隊參酌中國《海島保護法》以及其部分地區的「无居民海島开发利用管理办法」進行資料蒐整與建議。 以下暫就蒐集資料之部分內容摘要呈現，其餘詳細說明將納入期末報告書中： 1. 海島分為有居民、無居民海島，其中無居民海島屬國家所有，指不屬於居民戶籍管理的住址登記地海島（零戶籍），其開發利用皆須報經省級人民政府或國務院批准取得海島使用權、繳納使用金後始得使用，最長開發年限為 50 年。 2. 有居民的海島開發、建設應遵守： (1) 有關城鄉規劃、環境保護、土地管理等相關法規。 (2) 須符合環境容量、容許建設項目、汙染排放、用水總量控制等指標。（績效管制） (3) 需劃定禁止、限制開發區域。 3. 無居民海島之利用須符合：

	第 9 次工作會議決議	處理情形
		(1) 維持現狀為原則。 (2) 其使用計畫需透過小組審查（專家學者+政府部門），審查批准辦法由省級政府自訂（包含開發強度、景觀風貌、與海岸線距離等審查項目）。 (3) 開展旅遊活動的可利用無居民海島及其周邊海域，不得建造居民定居場所，不得從事生產性養殖活動。 如上所述為《海島保護法》所列針對有居民、無居民海島之開發建設規範內容，規劃團隊就其內容初步調整原增訂草案條文第二項內容如下：「無人島嶼除必要之氣象、導航及國防設施外，以保持原始自然狀態為原則，避免開發及建築。 <u>除前項使用以外，無人島嶼如有使用之必要，應向中央主管機關申請一定期限內之使用許可。」</u> 規劃團隊之調整考量如下： 1. 應於本管制規則草案條文第二條名詞定義增訂：「無人島嶼：無戶籍設置之離島。」 2. 考量其他有戶籍設置之離島(有人離島)即應比照其國土計畫、都市計畫或國家公園計畫內容進行管制，故第二項條文不再多作贅述。
	3. 應補充我國現行離島土地使用管制案例，並建議以澎湖縣為例研擬離島地區之土地使用管制建議。	遵照辦理，規劃團隊將就其內容，併同前述中國法規案例，彙整進期末報告書中。
	(十一) 有關海岸地區之土地	遵照辦理。

第 9 次工作會議決議		處理情形
	使用管制條文，考量 1 級、2 級海岸防護區依全國國土計畫規定均為環境敏感地區，建議併同前開環敏區之機制進行條文研擬。	
議 題 三、諮 詢小組 會議辦 理	針對諮詢小組會議討論之議題及資料呈現，請受託單位應依照歷次工作會議決議，就屬法制層面須請諮詢小組協助提供意見者納入討論議題，另會議資料研擬時應將強化須討論之議題說明，以利討論聚焦。	遵照辦理，規劃團隊已針對目前尚待討論之議題進行清查，並規整於本次會議議題三，未來諮詢會議將聚焦於特定主題，並針對方案內容進行討論。
議題二、涉及山坡地之管制內容本次會議未及討論，請受託單位再安排後續工作會議討論。		遵照辦理，已列為本次討論議題。

參、第十次工作會議（109.01.03）

	第 10 次工作會議決議	處理情形
前幾次工作會議決議處理情形	(一) 第七次工作會議決議處理情形 1. 有關受託單位研擬未登記工廠未來於各國土功能分區分類之使用強度 1 節，考量制度延續性，現行非都市土地使用管制規則由未登記工廠變更編定之特定目的事業用地，是否須一併調整使用強度，請受託單位再予研析。	感謝意見，針對此部分，規劃團隊建議應將未登記工廠解構為三種情形： 1. 完成改善計畫、取得登記、辦理完成變更編定 2. 完成改善計畫、取得登記，但未完成變更者 3. 完成改善計畫，但未取得登記或登記失效 第一種情形即應考量管制延續，建議維持其合法使用狀態，依原強度進行管制。 第二種情形已取得登記但尚未完成變更者，規劃團隊擬將 1 月 21 日諮詢小組會議討論納入參酌，包含取得特定工廠登記是否得視為信賴表現，以保障其後續強度管制得以原訂強度（60、180）進行管制，如於信賴保護範疇中，則依原使用強度管制（不須調整）。此部分內容規劃團隊尚須進行相關資料蒐整，擬完整納入期末報告中。 第三種情形則應比照新訂管制規則進行強度管制。
	2. 另除特定目的事業用地外，依照受託單位研擬國土計畫使用地之強度訂定原則，是否就非都市土地使用管制規則規定之各使用地強度，提出修正建議，請受託單位併同前開議題研析，並建議納入法制諮詢小組討論。	感謝意見，有關使用地強度之討論已納入 1 月 21 日諮詢小組會議討論，與會專家學者考量其屬規劃面議題，原則尊重規劃考量訂之。 另因規劃團隊研析之使用地強度以調降現行管制強度為原則，專家學者建議此部分回歸信賴保護原則處置，並應依個案進行判定。規劃團隊將就該次會議建議內容，彙整有關論述納入期末報告書。

	第 10 次工作會議決議	處理情形
	(二) 第八次工作會議處理情形 1. 有關國防設施部分： 有關受託單位於處理情形研擬之條文草案「如屬國防設施既有使用內必要之轉用，則屬免經申請同意使用」等文字，建議調整為「如屬國防設施在興辦事業性質未改變下，且於既有用地範圍之使用，則屬免經申請同意使用」，前開文字請受託單位參考，並協助將文字再精準化。 2. 有關管制規則涉及環境敏感地區之條文草案，包括是否列為應經申請同意案件，並公告部分項目為免經申請同意等操作、審查機制，請受託單位持續研析並納入法制諮詢小組會議討論，並請受託單位研擬討論議題時應以案例協助說明，以利討論聚焦。	感謝意見，規劃團隊將就左列建議文字進行調整。 感謝意見，已將其納入後續諮詢會議議題事項中，將於議程內新增案例提供參考。
議 題 一：涉 及山坡 地之管 制內容	(一) 山坡地開發應達 10 公頃以上之土地使用管制原則行之有年，請受託單位協助釐清當初何以設定該項規定之原意，並評估現階段有無刪除該項規定之急迫性、必要性，另現行制度有無不合理處，如前開各項均經評估確有刪除之必	感謝意見，遵照辦理。 有關 10 公頃以上之設定，目前僅釐清該規定為民國 72 年於山坡地建築開發管理辦法提出，欲透過此規定限制山坡地不得零星開發，惟目前尚未取得當時相關立法研析之會議紀錄，規劃團隊會再持續蒐整相關資訊。 針對左項建議以整體開發審議機制進行研析，規劃團隊將再彙整水保、地質與水

	第 10 次工作會議決議	處理情形
	要時，並應研擬完善配套管制及審議機制後，與各界研商討論，俾供政策決定參考；又前開論述內容並應補充現有環評、水保、地質及水利等相關法規及審查機制，以利後續討論。 (二) 針對山坡地 10 公頃開發限制，於前開相關疑義釐清及配套機制完成前，建議暫予保留，並建議依國土功能分區分類容許使用情形表(OX表)及本次會議資料表 2 為基準，就使用項目受山坡地之影響情形，再次盤點應得免受山坡地 10 公頃開發限制之使用項目，並研析相關法令、新舊制度對照等資料後，提法制諮詢小組會議討論。	利等相關法規及審查併同討論，納入刪除必要性之分析，並於期末報告書以一完整機制架構呈現。 依左項建議規劃團隊將以 OX 表、會議資料表 2（非都土管第 52-1 條所規範之免受 10 公頃開發審議限制之使用項目範疇）為基準，再次進行盤點與相關法規對照。 左列第(一)、(二)意見內容規劃團隊初擬納入第六場諮詢小組會議討論。
	(三) 另有關現行非都市土地使用管制規則第 49-1 條規範之山坡地開發專案審查小組，該機制原則將納入應經申請同意機制設計。至受託單位建議保留該條文涉及開發建築相關法令內容，考量其與建築管理相關法規重複性，請受託單位就條文文字妥適性再予研析。	感謝意見，遵照辦理。 有關建築管理法規之內容，以及其相關審查情形，規劃團隊將再蒐整納入期末報告書中。

第 10 次工作會議決議		處理情形
	(四) 又目前非都市土地使用管制規則第 52-1 條規定免受 10 公頃限制之項目，包含砂土碎解洗選加工設施等，請洽地政司協助說明。	此部分係經濟部礦務局依據第 52-1 條第三款，研訂之「 <u>既存山坡地砂石碎解洗選場申請變更編定為礦業用地</u> 免受山坡地開發面積不得少於十公頃限制審查原則」，僅限 98 年 5 月 20 日前既存之山坡地砂石碎解洗選場（需檢附證明文件）適用。
議題二：違規查處機制、罰則：本議題因會議時間未及討論，納入下次工作會議討論議題。		感謝建議，已納入本次會議討論議題。
議 題 三：條 文與議 題 清 查、後 續諮詢 會議辦 理	(一) 原則同意受託單位規劃法制諮詢小組第 4 場諮詢會議討論議題，會議時間預訂 109 年 1 月 21 日上午舉行。 (二) 其餘內容因會議時間未及討論，納入下次工作會議討論議題。	
五、有關本案於履約過程應舉行之相關會議，請受託單位與作業單位檢核契約及邀標書規定，除法制諮詢小組會議依第 6 次工作會議決議，應於繳交總結報告書初稿前全數完成，不受契約各階段應辦場次限制外，其餘相關會議如因應本署會議時間及會議室安排，未及於期末報告繳交前完成者，因非屬可歸責於受託單位事由，請受託單位評估來函申請展期事宜。		感謝意見，規劃團隊已於 108 年 1 月 22 日發文（成大規院字第 1092500114 號）申請展延。

肆、第十一次工作會議（109.02.07）

	第 11 次工作會議決議	處理情形
一、第 10 次工作會議決議處理情形	(一) 針對山坡地開發 10 公頃機制之立法緣由，建議規劃團隊可參考區委會歷次會議紀錄相關討論內容，以及山開辦法於民國 72 年立法說明，並請 2 科協助。 此外，針對本議題之論述方式建議調整，考量山坡地轉換至國土功能分區分類後，相關容許使用項目已依照環境特性調整，惟該調整方式是否將影響及限縮部分項目，而應考量例外得允許申請使用，請受託單位再檢視。	感謝意見，針對左項決議內容，規劃團隊整理為兩面向進行回應： (一) 針對山坡地開發 10 公頃之立法緣由，經團隊搜尋區委會歷次會議紀錄及相關專案小組討論，並未提及相關內容，因此團隊彙整相關文獻資料作為替代，惟大部分討論山坡地開發之文獻皆於民 79 年以後，即山開辦法已經過第一次修法。以林建元(1994)²⁰所提文章為例，當時山坡地之開發係以 10 公頃作為<u>審查權責區分標的</u>，若按原編定使用則免受 10 公頃審查限制(1 公頃以下免申請開發許可，可併辦雜項執照，1-5 公頃由縣市工務局審查、5-10 公頃由縣市政府相關主管機關與委員會審查)，但若需變更編定則須依山開辦法之 10 公頃限制並由區域計畫擬定機關審議，前述相關資料將一併彙整至期末報告書中。 原立法僅敘明除已編定之使用以外，「山坡地開發不得小於 10 公頃」並須採開發許可制辦理；至民國 86 年修法，為與都市計畫法(細部計畫依其核定計畫內容管制)、公共設施設置連結，始納入得免受 10 公頃開發限制之條件。

²⁰ 林建元、黃萬翔、藍汀山 (1994)，地方政府山坡地開發審查作業之改進方式，《都市與計劃》

	第 11 次工作會議決議	處理情形
		(二) 因山坡地已納入國土功能分區分類劃設考量，而容許使用情形亦因此進行調整，針對涉及山坡地之國保二、農三以應經國土機關同意使用或禁止使用居多，該容許情形業經機關研商會議確認，原則建議不予提出例外允許。 (三) 規劃團隊經資料盤整，針對山坡地管制之轉變簡要如下所列： 1. 原訂免受山坡地開發審查 10 公頃限制之各個使用項目： (1) 多調整為應經國土機關同意使用或禁止使用（即原定得小面積開發使用者，部份調整為禁止使用，如宗教寺廟、文化設施等）。 (2) 大部分使用項目達 2 或 5 公頃即須採使用許可方式審議。 (3) 「文化資產及其保存設施、通訊設施、安全設施、電磁波相容檢測實驗室」因未列於一定規模以上或性質特殊之土地使用認定標準中，以應經同意進行審查。 2. 原訂受山坡地開發審查 10 公頃限制者： (1) 多調整為應經國土機關同意使用或禁止使用（原定達 10 公頃得提出開發申請者，部分調整為禁止使用）。

	第 11 次工作會議決議	處理情形
		(2) 扣除符合一定規模以上土地使用認定標準須採使用許可審議者，「礦業使用、礦業使用及其設施、土石採取及其設施、寵物生命紀念設施、溫泉井及溫泉儲槽、事業用爆炸物儲存及其設施」因其土地使用性質特殊，故不論位於何功能分區分類、開發規模大小，皆須採使用許可方式審議。 (3) 「自然生態保育設施、農作使用(包括牧草)、農舍、私設通路、綠地、隔離綠帶、氣象設施、郵政設施、特定工業設施、農村再生設施」因未列於一定規模以上或性質特殊之土地使用認定標準中，故依容許情形表之管制為禁止或應經、免經同意使用。
	(二) 有關免受山坡地開發 10 公頃以上限制之使用項目，例如公共建設及公用事業的定義範圍，請受託單位洽地政司釐清，是否會造成管制漏洞，包括土石碎解洗選場等，建議再予檢視，並納入法制諮詢小組會議討論，另得邀請經濟部礦務局共同討論。 (三) 其餘事項原則同意規劃團隊	感謝意見，針對左項決議內容，規劃團隊整理為三點說明進行回應： (一) 有關現行免受 10 公頃開發限制之使用項目，其定義範圍相當廣泛，包含基礎公共設施、一般公共設施、農業設施、觀光遊憩、宗教等，當時皆是由地政司配合行政院政策需求、經建會發函建議進行增訂。 據此規劃團隊將延續現行避免零

第 11 次工作會議決議	處理情形
之回覆說明及後續辦理方式。	星開發之原則，原屬免受 10 公頃開發限制之項目進行容許情形盤點，並彙整其納入使用許可之規模門檻；而針對 10 公頃以上始可申請審議者，亦進行容許情形、使用許可盤點，釐清是否有免納入使用許可、僅應經或免經同意者，供山坡地開發 10 公頃限制是否續存之議題討論。 (二) 依據經濟部礦務局「砂石碎解洗選場合法化程序及常見問題釋疑」，<u>土石碎解洗選場無涉及土石採取，僅從事後段砂石加工處理屬製造業</u>。為輔導其合法化須將其變更為礦業用地，其合法化適用法規為工廠管理輔導法，須經工廠登記才能合法，<u>主管機關為工業局</u>。 (三) 砂石碎解洗選場免受 10 公頃審查者，僅限於「既存」之土石碎解洗選場，且屬「經經濟部會同直轄市、縣(市)政府清查審認符合公用事業要件，經造冊列管有案者」，欲「變更為礦業用地」時得不受 10 公頃審查限制之管制。 規劃團隊初步彙整針對砂石碎解洗選場之設置，於山坡地是否受 10 公頃審查限制，其情況有三： (一) <u>屬既存設施，且符合經濟部審認公用事業要件者</u>，現為合法化需變更為礦業用地時不受 10 公頃審查限制，未來此部分應依工輔法辦理，並比照特定工廠方式管制。

第 11 次工作會議決議		處理情形
		(二) 屬既存設施，但<u>不符合</u>經濟部審認公用事業要件者，其應依國土計畫法第 32 條進行管制、權利保障。 (三) <u>非屬上述情形(包含新設者)</u>，依新制 OX 表進行管制。(註：新設者亦不符合現行免受 10 公頃審查限制之規範)
二、議題一：違規查處機制、罰則	(一) 有關違規查處機制條文設計，應先就現行機制執行無法落實或有缺陷之處進行分析，以透過本管制規則提出更為精進之改善策略。	感謝意見，有關違規查處機制現行執行無法落實或有缺陷之處，包含因(1)縣市政府與公所量能不足、(2)現行管制規則無明確定義「定期」，以及(3)相關考核機制不明，致使縣市政府無法積極進行查報；同時，(4)違反使用管制案件權責劃分複雜，導致地政機關、目的事業主管機關較難主動合作辦理違規查報...等，規劃團隊將彙整前述相關資料併入期末報告書中。
	(二) 有關違規查處之查報機關，除縣市政府、公所外，應將應經申請同意及使用許可之權責機關納入，另考量實際查報情形配合各目的事業法相關規定，是否仍有將目的事業主管機關、農業主管機關（涉及農地部分）納入查報機關之必要，建議再予評估。又警察單位與人民檢舉僅為查報案件來源之一，毋須納入查報機關。 (三) 為改善目前土地使用違規查處不力情事，後續直轄市、縣（市）主管機關應按年度	感謝意見，考量左項建議(二)至(六)相互關聯，故規劃團隊彙整共五點說明： (二) <u>查報權責機關：原則維持以縣市政府、公所為主</u>。參酌應經申請同意案期中報告書，應經申請同意案件之受理與審查機關，將調整為縣市國土主管機關，目的事業主管機關之角色調整為意見表示之有關機關，故權責以縣市國土主管機關為主。參考使用許可案期末報告書，其權責亦以中央或縣市國土機關為主。 如各目的事業主管機關因其目的事業法令，管理目的事業時，如發現土地違規情形，應向縣市國土機

第 11 次工作會議決議	處理情形
研擬年度查處計畫，敘明相關單位（含公所等）應辦事項，報本部備查後，據以執行。另針對地方主管機關之督導機制應納入管制規則研議，並補充中央主管機關考核等機制，此外有關「定期」查處應有更明確之規範，如明定查處頻率等，避免淪於形式。至前開查處計畫應表明事項，則不納入條文，授權另訂之。 (四) 有關聯合取締小組機制原則保留，惟其運作方式及執行成效，建議可洽詢本部地政司了解；此外為協助各地方政府加強查處，後續亦可考量透過國土永續發展基金挹注地方成立專業團隊等相關方式辦理，由中央輔導、補助執行之。 (五) 有關違規查處得否參考公路法(第 63 條)、道路交通管理處罰條例(第 7 條)或行政程序法有關「行政助手」、行政	關通報，與警察單位、人民檢舉同列為查報來源之一。 (三) <u>定期查處與查處計畫</u>：規劃團隊彙整其他目的事業主管機關查處作業，概可分為三種類型分別為： 1. <u>使用人(事業人)每年繳交檢查紀錄予縣市主管機關備查</u>²¹ 2. <u>抽查</u>²²：於監測系統或過去列管追蹤案件中，針對符合優先查處條件者進行抽查 3. <u>定期巡視</u>²³：直轄市、縣（市）主管機關派員定期巡視一定範圍內之使用情形 其查處計畫內容參酌各縣市「年度影響公共安全既存違章建築清查計畫」，該計畫表明事項包含 1.法令依據、2.計畫範圍、3.清查方式、4.清查對象、態樣及期程、5.執行作業配合事項等。惟此部分並未由國土計畫法授權，雖不納入管制規則條文，但其執行依據可能會有爭議。 (四) <u>聯合取締小組現行運作方式</u>：依據各縣市非都市土地使用管制聯合取締小組設置及執行要點，原則每

²¹ 出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法（§30）

²² 抽查山坡地違規開發案件查報取締執行計畫：於山坡地管理資訊系統選擇違規情節嚴重者為優先抽查案件；勞動監督檢查計畫（以臺北市勞動檢查處為例）：依職業安全衛生、勞動條件程度不同，篩選優先查處案件

²³ 海岸管理法：由海岸巡防機關主辦；水土保持法施行細則：直轄市、縣（市）主管機關應經常派員巡視檢查水土保持之處理與維護情形；違章建築處理辦法：拆除工作及查報工作，直轄市、縣（市）主管建築機關得視實際需要委託辦理

第 11 次工作會議決議	處理情形
委託等模式委外辦理，例如由都市計畫技師公會、地政士公會等民間單位協助，並配合縣市政府的聯合取締小組進行查處作業，請一併納入條文規範。 (六) 建議條文第 5 條有關「直轄市、縣市政府主管機關定期檢查是否依原核定計畫使用」部分，該規定範疇涉及應經申請同意及使用許可案件，惟免經許可之使用項目原則應無核定計畫，其機制如何設計建議再予研析。	六個月召開一次會議，由市府各局處首長擔任委員，針對各自主政機關所負責之違反使用管制案件進行匯報，並針對具有爭議的案件，由該小組會議裁定處分決議。該小組主要負責裁定處分，而非執行查報。 (五) <u>定期</u>：彙整前述相關法規內容，如有列出「定期」查報者，大多以「一年」為基準辦理查報作業。 (六) <u>考核</u>：規劃團隊將彙整前述相關法規之績效考核資訊，納入期末報告書呈現。包含處理違章建築有關人員獎懲辦法、山坡地保育利用管理查報與取締工作績效考核評鑑項目等... 考量過去僅以縣市政府、公所為查報作業主辦機關，其人力不足、效能不彰，規劃團隊初步建議應經同意使用與使用許可案件，可考量： (一) 由使用人(事業人)每年繳交檢查紀錄予縣市主管機關備查，以減輕縣市政府、公所之壓力，免經許可之使用項目，則以抽查、委外巡視辦理查報 (二) 或是不分應免經、使用許可案件，全部以抽查、委外巡視方式辦理 上述兩項方案之詳細機制研議擬納入期末報告書呈現。
(七) 有關建議條文第 21 條如違反管制規則「應廢止使用許可」等文字，因國土計畫法	感謝意見，有關「應廢止使用許可」等文字遵照刪除。 針對「應經申請同意於國土計畫法第 23

	第 11 次工作會議決議	處理情形
	第 24 條就使用許可廢止已有相關規定，建議無須另訂，或於條文內敘明另依國土計畫法第 24 條授權訂定之使用許可審查程序辦法辦理。又應經申請同意於國土計畫法第 23 條未有廢止之相關規定，得否於本規則內訂定，請受託單位協助研析。	條未有廢止之相關規定」，規劃團隊參酌： (一) 國土計畫法未授權； (二) 應經同意係針對使用項目是否符合國土計畫、與環境敏感特性是否調和進行同意，故如其開發行為本身違反管制規則，其與應經同意處分非屬直接關聯； 整合上述考量，原則建議不宜納入本管制規則中。
三、議題二：條文與議題清查、後續諮詢會議辦理	(一) 有關容許使用項目與使用地編定間之關聯性以及轉換機制等議題，建議請受託單位另案研析後再提出討論。	感謝意見，左項有關容許使用項目與使用地編定間之關聯性以及轉換機制，於第二次諮詢會議時曾就相關議題進行初步討論，規劃團隊將就討論內容進行彙整，供另案研析。
	(二) 針對既有丁種建築用地毗連擴大機制是否延續之議題，討論方向應就有條件保留、不保留等 2 方案進行議題撰寫及討論，並應透過相關案例供與會專家學者討論。 (三) 針對工輔法修法與國土計畫土地使用管制銜接之議題，討論重點為在工輔法第 28 之 10 條規範下，未來於國土計畫土地使用管制是否仍有要求未登記工廠應經申請使用之可能，如取得共識，再就應經同意之審查內容、使用強度是否調降、使用配置是否調整，或相關審查程序簡化等進行研析。又本議題	已納入第五次諮詢會議議程資料中，該場次亦已於 109 年 2 月 17 日召開。

第 11 次工作會議決議		處理情形
	之法制諮詢小組會議請邀經濟部中部辦公室共同討論。	
	(四) 有關環境敏感地區重疊管制議題，除受託單位所擬之方案一、二外，建議補充方案三：由目的事業主管機關審查，並就可能情形進行研析及議題研擬，並應將 2 科應經申請同意案相關研析內容納入，以利相關研究成果累積。	感謝意見，已納入第六次諮詢會議議程資料中。
	(五) 原則同意規劃團隊於 109 年 2 月 17 日上午召開第 5 場諮詢小組會議，並請儘速提供諮詢小組會議資料，經業務科檢核後辦理。	遵照辦理。

伍、第十二次工作會議（109.05.12）

	第 12 次工作會議決議	處理情形
報告事項議題一：前次工作會議決議處理情形	(一) 針對山坡地開發 10 公頃門檻是否延續，建議從開發門檻、整體規劃、坡地安全等面向，論述延續與否之合理性；如無須延續，亦應從新、舊管制項目（包括免經同意、應經同意、使用許可）進行比對，說明與現制之差異，以及有無相關配套措施，以避免論述方式易使外界誤解係放寬開發門檻。 (二) 山坡地開發 10 公頃門檻訂定原意之相關資料，本組將協助補充連榮寬先生過去就山坡地開發歷史相關文章。	感謝意見，規劃團隊已調整有關山坡地 10 公頃門檻之敘述方式，並於期末報告書中強調： (一) 因應國土功能分區分類已將「山坡地」納為劃設參考指標 (二) 國土計畫土地使用管制規則已將山坡地納入容許使用情形考量 (三) 目的事業法令陸續立法或修法，提高坡地安全 (四) 山坡地之 10 公頃開發限制，起源於民國七十年代都市蔓延情形，因住宅往都市邊緣的山坡地發展，當時政府希望該類住宅開發能自給自足，故於參酌美國案例情形下，以 10 公頃為開發門檻，後續則直接沿用管制所有類型山坡地開發行為，惟並非所有山坡地開發皆需考量必要維生設施、日常生活需求，如逕以 10 公頃限制所有類型的山坡地開發，僅會促使山坡地皆為大型開發，對坡地、森林造成更大的破壞。 以前述相關文字說明，調整山坡地相關議題之敘事方式。 有關連榮寬先生之相關文獻，規劃團隊已將「非都市土地山坡地住宅社區開發之探討」，以及林笑天委員於諮詢會議後提供之書面報告，包

第 12 次工作會議決議	處理情形
	含營建署於民國 78 年委辦之「非都市土地山坡地住宅社區開發審議規範研究」、民國 80 年經建會都市及住宅發展處委辦之「土地使用變更制度之研究」案等內容，彙整至期末報告書第三章第七節中。
(三) 有關第 6 場諮詢小組會議涉及山坡地開發 10 公頃門檻討論方案，除無須延續、應予延續外，建議增加方案三，原則無須延續，但經比對各使用項目於國土功能分區分類容許情形，如其管制方式較現制寬鬆者，再考量是否應規範 10 公頃開發門檻。	感謝意見，遵照辦理。 已納入第六次諮詢小組議程資料中，相關方案說明亦呈現於期末報告書第三章第七節。
(四) 有關受託單位整理土石碎解洗選場得免受山坡地開發 10 公頃之相關規定，後續建議請經濟部清查確認前開須依工廠管理輔導法辦理輔導合法之既存土石碎解洗選場，並請該部於區域計畫法尚未停止適用前，儘速依現行相關規定辦理。	感謝意見。
(五) 有關違規查處機制部分，請受託單位再整理中央、地方國土計畫主管機關及目的事業主管機關之相互關係，包括查報權責分工、機制、程序等辦理方式，並分析現行聯合取締機制相關課題，進行新舊制度比對，據以論述受託單位研擬之查處機制可行性。	感謝意見，規劃團隊已將其彙整至期末報告書中，詳參第三章第八節中的(二)國土計畫土地使用違規查報機制研析建議中。
(六) 有關應經申請同意是否得廢止，	感謝意見，規劃團隊彙整法務部法

	第 12 次工作會議決議	處理情形
	考量過去開發許可亦未獲得區域計畫法授權，但依行政程序法第 123 條，仍有其廢止機制，故建議委辦單位彙整行政程序法相關法規資料（如行政程序法第 93 條、第 122 條、第 123 條及第 125 條等內容），研析應經同意廢止或停止之可行性及有關機制。	律字第 0930010884 號、第 0970038538 號內容，其判定授益處分為授予或確認權利的行政處分，諸如核發使用執照、核准開發許可等，而應經同意之處分亦應屬授益處分。 因原開發許可屬授予利益之合法行政處分，故根據行政程序法第 123 條規定各款情形之一者，原處分機關得依職權為全部或一部之廢止。如涉及行政程序法第 123 條第 4 款情事（不廢止該處分對公益將有危害者），由原同意處分機關（直轄市、縣（市）國土計畫主管機關）審認確對公益有所危害者，應將原處分廢止。
報告事項議題二：本案工作項目完成情形說明	(一) 請受託單位綜整歷次法制諮詢小組會議及工作會議之相關議題及意見，逐項確認意見回應處理情形，並就先前討論已具共識之議題回饋至管制規則條文修正。	感謝意見，規劃團隊已將新舊條文對照，以及歷次會議調整、建議內容，納入期末報告書中，詳參第四章第一節之表 4-1-1。
	(二) 為利後續對內、對外說明所需，請受託單位協助研擬國土計畫土地使用管制規則之制度設計精神，以及新、舊制度對照說明。	
	(三) 考量本案作業能量有限，請受託單位研提國土計畫土地使用管制規則後續尚待處理議題，以及建議處理方向。	
	(四) 前開內容請受託單位應納入期末報告書說明，若有必要再召開	

第 12 次工作會議決議		處理情形
	工作會議討論。	查條件 1. 未來國土機關與目的事業主管機關之權責劃分 2. 審查條件可能需納入使用類組，並增加複合使用之審查方式
討論事項：本案剩餘相關會議辦理方式	(一) 有關法制諮詢小組第 6 場諮詢會議邀請人員，請受託單位再邀請與討論議題專業相關之學者例如賴宗裕、蕭在安，以及業界專家例如吳東憶、林笑天等，提供實務界操作經驗以作為制度設計參考。	感謝意見，規劃團隊已按左項建議邀請專家學者，於第六次諮詢會議（109.03.10）共有白金安、林笑天、吳東憶三位委員參與與談。
	(二) 有關本案剩餘 3 場座談會辦理方向，原座談會設計係考量本年度預期有較完整之國土計畫土地使用管制規則草案內容，原擬透過座談會向各界徵詢意見；惟依據本署召開國土計畫土地使用相關研商會議及審議直轄市、縣（市）國土計畫草案過程，考量國土計畫土地使用管制規則草案內容，尚有相關議題如觀光設施、宗教建築、國有林地暫准建地、丁建毗連擴大等，各中央目的事業主管機關之政策方向未定，尚須持續與有關機關研商討論，且非屬受託單位得掌握情形，因應相關會議召開效能及配合業務推動需求，本案剩餘 3 場座談會原則調整為機關研商座談會議，並授權作業單位與受託	感謝意見，遵照辦理。

第 12 次工作會議決議		處理情形
	單位盤點前開及其他相關議題，研擬會議資料後儘速邀請有關中央目的事業主管機關進行座談討論，並將相關內容納入本案期末報告綜整。	
	(三) 因應座談會邀請對象調整為有關中央目的事業主管機關，本案原編列座談會相關費用，經徵詢受託單位意見，包括專家學者出席費(22,500 元)、場地費(9,000 元)以及誤餐費等(45,000 元)，將依本案契約第 5 條及有關係文規定予以減列或扣除。	

附錄二 期末階段諮詢小組會議記錄

壹、第三次諮詢小組會議（108.12.19）—管制架構討論

決議：

請受託單位就本次會議委員所提意見及建議，涉國土計畫土地使用管制規則(草案)部分請納入條文研析，其他建議請納入本案期末報告書適當章節，並製作意見回應對照表妥適回應說明。

與會專家學者意見摘要：

一、討論議題一：本案初擬之草案架構及研訂內容是否妥適

（一）劉委員玉山

1. 簡報 P.4 提到全國國土計畫之土地使用基本方針，針對配合目的事業需求專案輔導合法化部分，以農地工廠或寺廟為例，應研析是否就特定時間點以前，屬既存者予以納管，並配合詳細清查，以訂定輔導措施。
2. 簡報 P.11 說明目前使用項目以正面表列作為管制原則，個人相當認同，但實務操作上恐難以落實。以臺北市之都市計畫土地使用管制為例，近年除住宅區外，其餘分區多修正為負面表列。針對國土計畫土地使用項目未來可否以正面表列為主、負面表列為輔之管制方式，建議研究團隊可再予研析。
3. 簡報 P.18 針對管制規則草案第三章可建築用地及其強度，其中使用強度包含建蔽率、容積率、樓高等管制事項是否足夠，建議可再徵詢建管單位意見，並參考建管相關法令包含建蔽率、容積率、高度、鄰棟間隔、最小基地規模等管制事項，研析是否納入管制規則規範。
4. 有關中央政府與地方政府之權責分工，中央政府應以政策、法令指導為主，地方政府則負責執行、取締查處等實務工作。針對國土計畫土地使用管制之權責分工，中央是否需要訂定如此詳細之管制規定，或僅訂定政策指導，賦予地方政府透過自訂管制規則等方式制定細節管制規定；除管制規定外，中央與地方之審議權責分工、程序等，亦建議研究團隊再予研析。

（二）林委員學堅

1. 目前研究團隊研擬之管制規則草案架構，方向大致良好、可行。不過未來民眾若有使用地變更之需求，其操作機制為何，是否如現行制度得零星變更，或應循使用許可辦理，建議再予補充。
2. 有關既有權益保障部分，應將現行非都市土地使用管制規則內，既有丁種建築用地毗連擴大相關規定是否保留納入討論；又如保留該機制，是否與各國土功能分區分類指導原則有所牴觸，建議再予研析。
3. 目前研訂之管制規則草案附表一(國土功能分區分類容許使用情形表)，其中工業設施除城鄉發展地區第 2 類之 1 外，大多禁止使用，雖符合空間規劃原則，但考量現實因素，後續可能在地方產生抗性，且於法規公告前會否造成搶建、搶照等情形，建議再予研析。
4. 針對管制規則草案架構中所列之「建築管理」，參採現行非都市土地使用管制規則係依建築法對建築風貌進行管制，且都市計畫地區、國家公園地區亦另訂有完整法規進行規範，而本管制規則未來係針對非都市土地進行管制，建議管制草案應參酌建築法內容，不宜將過於抽象之目標納入管制，避免未來建管單位審查時無所適從。
5. 有關罰則部分已於母法規範，且主管機關得採連續罰，但依實務執行經驗，重點在於後續追蹤機制，建議納入管制規則研議。

(三) 綜合計畫組

1. 管制規則草案第五章特殊地區土地使用管制，針對專案輔導合法部分目前僅有未登記工廠，考量輔導合法政策並非僅限未登記工廠，是否調整為違規輔導相關土地使用管制事項，建議再予研析。
2. 工廠管理輔導法第 28 條之 10 已有未登記工廠個案變更使用地之機制，惟對應未來國土計畫應經同意審查程序，與工輔法是否存在重疊審查疑慮，應再予釐清。
3. 依目前不同使用項目對應至同一使用地，並以同一種建蔽率、容積率管制之設計方式，會否造成使用強度均質化，建議再予研析。
4. 配合應經同意使用、免經同意使用而可能產生之使用地調整程序以及相關配套機制，將再與受託單位共同研議。
5. 現行丁種建築用地毗鄰擴大機制是否保留仍在研議中，後續亦可探討與縣市國土計畫之未來發展地區、鄉村地區整體規劃等計畫手段銜接，避免現行丁種建築用地無計畫式的擴大。

6. 除都市計畫、國家公園計畫、開發許可外，就其他亦屬計畫管制範疇者，例如原依相關法令核定之開發計畫等，建議亦應納入管制規則研析。
7. 針對地方政府自訂土地使用管制原則，是否設計機制檢核自訂管制原則之必要性、特殊性，建議再予研析。
8. 有關國土復育促進地區之土地使用管制，是否應先設計查詢機制以利管制內容銜接；又針對管制規則草案第 28 條訂定安全堪虞地區可變更使用地之機制，是否與現行國土計畫規劃邏輯相同，建議再予確認。

二、 討論議題二：直轄市、縣(市)土地使用管制規定之訂定方式

(一) 劉委員玉山

現行都市計畫制度考量各縣市發展特性，由各地方政府另訂定土地使用管制規定，依據發展需求得自訂使用分區類別、使用強度等。未來國土計畫土地使用管制是否得參考都市計畫制度，由縣市政府因地制宜，自訂各國土功能分區分類容許之使用項目及強度，建議研究團隊再予研析。

(二) 林委員學堅

縣市因地制宜另訂管制規則將由中央之國土計畫委員會審議，則應如何判定其合理性？此部分是否應適度納入管制規則中，亦或是由其他法令辦理？

(三) 王簡任正工程司兼組長文林

如考量地方因地制宜特性，應予以管制彈性，則全國管制規則訂定較低之建蔽率、容積率，正可督促地方政府另定其適宜之建蔽率及容積率管制規範。

三、 其他

- (一) 就本案後續召開諮詢會議，建議應就新舊制度差異，包括使用項目及使用地、變更編定與應經申請同意、開發許可與使用許可等，提供相關背景資料說明，以利掌握土地使用管制規則討論架構。
- (二) 另就管制規則草案條文與非都市土地使用管制規則之比對，應就相關管制規則是否沿用或調整進行整理說明，不予沿用之條文應有明確理由或有替代方案。

貳、第四次諮詢小組會議（109.01.21）——權益保障

決議：

請受託單位就本次會議委員所提意見及建議，修正會議資料相關內容後，納入本案期末報告書適當章節，並製作意見回應對照表妥適回應說明。

與會專家學者意見摘要：

一、 林委員學堅

- （一）就實務面而言，外界關切的重點並非使用強度，而是可建築用地可能變更為不可建築用地之課題，以及各國土功能分區分類或使用地未來可以容許之使用項目；另就產業發展部分，業界主要還是關切建蔽率如何訂定。
- （二）對地方國土計畫主管機關而言，未來在土地使用管制之操作上，需要逐筆對照過去及未來的使用地編定情形，再去討論應如何管制，如果訂定過渡期或有助於制度順利轉換，但過渡期間會否造成搶建、搶照等超額利用情形，反而造成第一線執行機關之作業負擔，在制度設計上應審慎評估。
- （三）過渡期是否訂定，仍應從法理、信賴保護原則等面向進行論述，但直接執行新制，是否才能達到國土計畫法當初立法所欲達到之管制、保育功效，建議再予考量。
- （四）有關討論議題二，針對國土保育地區第 2 類與農業發展地區第 3 類採相同邏輯訂定使用強度，但前開 2 分區在性質及劃設原則上仍有差異；又目前採同一種國土功能分區分類、同一種使用地以相同強度管制之均質化設計，但未來係採國土功能分區分類容許之使用項目、細目進行管制，前開設計方式是否合宜，建議再予研析。

二、 陳委員立夫

- （一）針對國土計畫土地使用管制是否訂定過渡期間，就議題討論上應先全盤了解現行及未來之土地使用管制機制，包括規劃手段、行政行為以及管制性質（法規、行政處分）等等，方可有效討論制度轉換與是否訂定過渡期間之必要性。
- （二）強度管制（建蔽率、容積率、高度）並非唯一的土地使用管制手段，學理上亦將使用分區、使用地變更等視為管制手段之一，若將強度管制獨立出來討論是否需進行補償，則其他管制手段，包含使用地容許情形不同、可建築高

度不同等情形，亦應一併納入過渡期間、信賴保護之討論。同理而論，開發許可制度未來將廢止，用地變更制度將進行轉換，是否亦應討論是否有過渡條款設置必要。

- (三) 「規劃」為行政手段之一，規劃即計畫具高度形成自由，並透過計畫法對計畫進行管控，如非都市土地之區域計畫法、非都市土地使用管制規則，乃至於未來的國土計畫法、國土計畫土地使用管制規則、各縣市自訂土地使用管制規則等皆屬計畫法內容。而在討論信賴保護及過渡期間訂定之議題中，應針對計畫法所規範之程序與中央法規標準法第 18 條等規定，探討個案土地使用情形是否構成特別犧牲、有無信賴利益問題，另土地尚未達開發進行狀態，是否涉及信賴保護等等，均應依個案情形釐清加以釐清，而非僅就新舊管制強度不同進行討論。
- (四) 此外，針對有關過渡期間條款之討論，國土計畫法第 32 條已規範得予以補償之範疇，是否即屬信賴保護條款，又該條規範之補償性質已包含損失補償、政策補償或其他類型；第 45 條規範區域計畫法自 105 年國土計畫法施行、至國土功能分區圖公告之日（預定民國 111 年）將停止適用，則前開 6 年期間是否已可視為新舊制度轉換之過渡期間，而無須再另過渡期間條款，建議得就上開議題再予研析。
- (五) 另建議應盤點土地使用申請之可能樣態，例如新法上路前土地開發行為屬籌備中、已申請、審查中、審查通過尚未請照等情形，是否均屬信賴保護範疇，而須研訂相關補償機制或過渡期間條款，前開類型之盤點有助於議題之釐清及討論。
- (六) 又如需將區域計畫法停止適用前已取得開發許可者、完成分區變更，但還未取得建照之案件類型納入相關議題討論，則有以下初步建議：
 - 1. 方案一為廢止許可，考量區域計畫法已於民國 111 年廢止，則土地尚未建有建築物或設施者，應依國土計畫法進行管制。惟方案一尚須討論後續損失補償議題，包含補償方式、必要性等。
 - 2. 方案二係將取得之開發許可認定為具信賴基礎，於此情形下保障其依開發許可計畫內容申請建、使照，並循國土計畫法第 32 條管制。惟目前依管制規則所訂，如屬取得開發許可者，依計畫進行管制並劃為城鄉發展地區第 2-2 類，其土地使用樣態為何、計畫指導方向為何等，考量狀態不明確且異質性高，皆須依個案進行討論。
- (七) 有關議題 2 各使用地於各功能分區分類之強度管制訂定，屬規劃層面議題，原則尊重規劃團隊之研究成果。

三、 詹委員順貴

- (一) 針對議題一是否訂定過渡期間，建議規劃團隊應研析大法官釋字第 589 號解釋內容，其已詳細敘明信賴保護原則須有 3 項要件，包括因法規施行而產生信賴基礎之存續期間內，對構成信賴要件之事實，有客觀上具體表現之行為，且有值得保護之利益者，方得受信賴保護原則之保障，以此做為議題討論之主要架構。
- (二) 從區域計畫法轉換為國土計畫法管制，屬單純的法規變動，而土地使用強度之調整是否有信賴保護原則之適用，而有訂定過渡期間條款之必要，仍應依照釋字第 589 號解釋所述之 3 項原則，依個案情形判定，例如原規劃之強度管制內容，是否各所有權人均有具體表現行為，認定其以該建蔽率、容積率進行使用，而有信賴保護之必要，亦須再予研析。
- (三) 國土計畫法第 32 條第 2 項已明確規範得予補償之範疇，又第 45 條針對新舊制度轉換已訂有 6 年之過渡期間，原則應無於土地使用管制規則訂定過渡期間條款之需要。而國土計畫法第 32 條得補償之類型已屬列舉規定，如另有補償需要，應從個案情況判定，而非僅依土地使用管制調整而通案進行補償。
- (四) 另有關大法官釋字第 465 號解釋，係因 78 年 8 月 4 日公告之保育類野生動物名錄已指定部分動物為為瀕臨絕種保育類野生動物，於民國 83 年野生動物保護法修正公告後，若於新制公告前，已具有進口或販賣等信賴表現，於公告後因而不得買賣、交換、或意圖販賣而陳列，致人民財產權之行使受有限制，有關機關自應分別視實際受限制程度等具體情狀，檢討修訂相關規定為合理之補救，應以個案檢視之。該項解釋文亦得做為規劃團隊研擬論述之參考。
- (五) 另針對信賴保護與開發許可之疑義，前於貴署 109 年 1 月 15 號會議討論，已申請開發許可者，因政府尚有許可與否之裁量權，申請人未取得許可者，原則不列於信賴保障範疇。至於已取得開發許可，且已取得建照但尚未取得使用執照者，是否屬信賴保護之情形，建議仍應依個案進行判斷，例如讓開發者依建照申請使用執照，或逕依新制進行管制，再依個案情形討論是否有補償必要。
- (六) 會議資料議題二所列未來強度管制調降是否屬信賴保護範疇，建議此部分得參酌前述其他意見，回歸信賴保護原則處置，並應依個案進行判定。

四、 何委員彥陞

- (一) 於討論信賴保護前，須討論有關法律變動的議題，目前規劃團隊所蒐整之大

法官解釋，大部分屬行政處分或法規變動的角度，而如從法律變動角度而言，法律係由立法院三讀通過產生，如國土計畫法為立法院三讀通過，屬新的制度產生，但考量區域計畫法業已執行數十年，已建立目前的土地利用制度及生活秩序，如將區域計畫法變動到國土計畫法視為法律變動，因行政處分的保障與法律變動之處理情形不同，其所賦予之信賴概念需重新思考。

(二) 如討論既有權益保障議題，應從制度面向討論使用地於國土計畫法管制下的定位，始可討論後續補償等問題，相關議題建議如下：

1. 現行使用地之編定將影響其使用項目、細目別之範疇，但在未來國土計畫法下，似於國土功能分區分類之劃設，即建立容許使用的概念，則使用地之編定似不直接影響使用性質，是否還有辦法利用使用地進行強度限制？
2. 承接前項議題，如新舊制度中使用地的使用性質已經有所改變，管制亦有了改變，是否還應以使用地作為信賴補償對象，或以不同功能分區分類之容許使用項目為基準？依據國土計畫法規定，新舊使用地似乎並非直接轉載，即現為可建築用地者，未來並非必然劃為可建築用地，此舉亦彰顯國土計畫法屬新制度的產生，個人建議應回歸國土功能分區分類為主，思考各功能分區分類的容許使用性質，再行研訂強度管制內容，如此信賴保護原則可能非以使用地而以國土功能分區分類容許之使用項目為準。
3. 如未來採應經國土機關同意使用者可變更使用地別，則各土地可變更之強度管制內容，應連結信賴保護、比例原則。
4. 參考 102 年最高行政法院針對更正登記案件之討論，更正登記應必須由直轄市、縣(市)政府令其變更使用後，才無法做從來之使用。由此可見，國土計畫法第 32 條第 2 項規定「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」，敘明直轄市、縣(市)主管機關有令其變更使用、遷移之權責，基於令其變更使用或遷移情形，才需改變使用或改為妨礙目的較輕之使用。這部分已將既有開發權益納入考量，且只有在縣市主管機關「令其變更使用或遷移」的情形下，才須變更使用，如此是否仍有信賴保護議題？個人認為原則沒有，因為有關功能分區分類之容許使用範疇、使用地強度管制等，皆應以縣市國土計畫為基準，依國土計畫法授權即可禁止、限制使用，故應無法律漏洞或信賴保護議題。
5. 如參照建築管理法規，信賴保護及補償等機制應由直轄市、縣(市)

主管機關依個案情形研析，同時應將相關原則於縣市國土計畫載明。

- (三) 自國土計畫法施行至區域計畫法停止適用共有 6 年期間，業已將土地權利人之保障納入考量，故應無須另訂過渡條款。

五、 戴委員秀雄（書面意見）

- (一) 按土地利用之控管，並非單論強度，而是連同土地使用項目一併考量者。因此，在土地利用種類（用地別）變換之際，土地使用價值之損失不能單獨將強度孤立出來考量。因此，整體而言不建議單以強度討論信賴補償與過渡之問題。

- (二) 其次，原理上來看，固然在規範變更時信賴保護問題幾乎是恆常性的存在，但是否成立信賴保護仍另有要件，並非有變動即應予以保護。此中涉及因素者眾：

1. 其一即分區與編定用地種類在性質上，有認為僅屬財產權之內容形成作用，而在財產權的社會義務範圍之內者，在情形特殊時，如限制過於不平或嚴重之情形，方另成立特別犧牲。而在社會義務範圍內，基於國家對於國土之計畫高權，如何形塑個別土地之使用，仍有一定之計畫自由。況且，計畫原應配合時事調整，如何能夠期待在計畫指導下之土地利用控管得以維持恆常不變，故致土地使用強度單獨成為穩定之既得權，應有違國家計畫形成自由與計畫控管土地因時因地制宜之原則。
2. 準此，國土計畫法對於既有合法之土地使用，准予在令拆遷之前，維持既有之使用，即屬信賴保護之過渡條款，而保障既有使用以展現之信賴行為與利益。故國土計畫法相關規定不應視為漏洞，亦不須予以填補。至於新分區與編定用地別發布後，各該土地尚未依原區域計畫時期之編定用地別之容許使用項目利用者，不管使用項目與強度為何，根本不存在土地利用上之信賴行為，原不合於信賴保護要件，應無信賴保護之可言。且事實上，這種情形也不存在可主張之信賴利益損失。
3. 信賴利益在土地利用情形，無論是使用強度還是使用方式，本質皆與交易價值截然不同，不可直接視為交易價值，故亦不可直接與地價連動。例如，以已經將該土地可供開發之容積用盡，則理論上其土地利用價值業已用盡，其信賴保護在於存續之保障，而以國土計畫法現行規定過渡，實為已足。必不宜使之仍得就因之伴隨之地價漲跌索取補償。畢竟地價因地用之變動而變動時，恐可解為間接受到影響，根本連是否受法律之保障都有疑慮。

六、 本署綜合計畫組

有關國土計畫土地使用管制規則涉及信賴保護部分，下列議題建議受託單位亦可評估是否適度納入期末報告論述，以強化研究成果完整性：

- (一) 現行開發許可審查期程較長，若未來土地使用管制強度調降，可能影響開發許可審查中之個案，此部分是否納入信賴保護考量；另如依個案進行判定，則景氣不好延後開發或僅進行整地，是否屬已有具體表現；如辦理轉手交易者，買方是否得納入信賴保障範疇。
- (二) 多階段之行政處分，如開發許可辦理展延者，需如何處置；已投入開發許可審議，並完成取得許可者，已取得信賴基礎，未來應如何保障其權益。
- (三) 如國土計畫土地使用管制之原則大致定案，是否可建議非都市土地使用管制規則、非都市土地開發審議規範等現行規定先行配合修正，以銜接未來國土計畫土地使用管制原則。

參、第五次諮詢小組會議（109.02.17）——產業用地與工業設施管制

決議：

請受託單位就本次會議委員所提意見及建議，修正會議資料相關內容後，納入本案期末報告書適當章節，並製作意見回應對照表妥適回應說明。

與會專家學者意見摘要：

一、王委員瑞興

（一）民國 70 年代專案輔導違章工廠合法化之檢討

1. 民國 70 年代中期，曾專案輔導違章工廠合法化，當時規定具備兩項要件，一為在各該縣市非都市土地使用編定公告前已存在的工廠，並經工業主管機關核准補辦工廠設立登記；另一由地政機關配合更正編定為丁種建築用地。這項作業，分由前臺灣省政府建設廳及地政處主管。
2. 三十幾年前輔導就地合法，時值臺灣經濟發展起飛時期，且環保意識未興，這項政策無絲毫阻力。但有兩點不公平：1.工廠是違法的，2.建築物多數也是違法的。也就是說「雙重違法卻輔導合法化，違反社會公平正義」。相對地，民國 69 年 6 月 1 日中部區域計畫的中彰投三縣辦理非都市土地使用分區編定公告，當時民眾誤解現況編定，因此，在「田」地目土地搶建，只能編定為農牧用地，但如同時作違章工廠反而能夠合法化。往往為解決問題，忽略社會公平正義。
3. 107 年 4 月 30 日公告之全國國土計畫，政策上宣示輔導違章工廠合法化，除會面對 70 年代同樣的問題外-社會公平正義，還有更複雜的主客觀問題，及符合嚴謹的法定要件與程序。

（二）當前輔導違章工廠合法化問題

1. 業者部分

- （1）絕大多數為小規模工廠，在農地違規使用，主因是取得土地成本便宜，而為求交通方便，並以特定農業區為主。在這前提下，絕大多數會期望以「就地輔導合法方式」處理。
- （2）之前工業局輔導補辦完成臨時工廠登記包括兩大類，一為集聚面積在 2 至 5 公頃者劃定為特定地區，186 區、700 餘家多屬特

定農業區，即使能處理，也只佔總數極少部分，何況難度極高。另 2 公頃以下零星工廠數千家，如要求遷廠進入工業區有其困難，只能輔導有條件就地合法。

2. 政府部分

- (1) 產創園區及工業區部分：因為地價高，除了極少數大型違章工廠外，對於絕大多數違章工廠缺乏足夠誘因，也無法負擔土地取得成本。
- (2) 因此，會議資料引用產業創新條例及非都市土地使用管制規則都無法處理違章工廠問題；全國國土計畫只是政策性規劃，如要落實，除直轄市及縣市國土計畫配合外，更重要的是，經濟部工業局及內政部（地政司）等相關工廠性質、土地使用、環保、水土保持及消防相關配套。

(三) 對兩項討論議題之看法

1. 新訂管制架構是否維護既有、促進未來工業發展情形？

贊成方案一「保留既有丁種建築用地闢連擴大機制，並僅限於直轄市、縣市國土計畫所列之未來發展地區」，不過，實務上丁種建築用地及違章工廠絕大多數並非坐落未來發展地區，目前除工業區外多屬零星分布，故方案一成效極為有限。

2. 因應工廠管理輔導法修正，有關國土計畫土地使用管制規則就未登記工廠之管制原則是否妥適？

- (1) 依照說明（四）之 3（1）有關經濟部正依工廠管理輔導法 28-5 條規定研訂不得納管之區位，並將全國國土計畫避免使用符合國保 1、農 1 劃設條件之土地使用指導原則納入考量，就區位部分已有相關之規範。上開避免使用國保 1 是合理且不影響未登記工廠輔導合法化，但避免使用農 1 則因未登記工廠大多位於特定農業區，將使立法目的無法成就（實務上未登記工廠仍有部分位於一般農業區及山坡地保育區，而從內政部地政司統計顯示-目前丁種建築用地坐落於一般農業區及山坡地保育區之總面積與座落特定農業區之總面積約略相當）。
- (2) 建議請經濟部工業局提供已辦竣臨時工廠登記之土地分布狀況，如面積、規模、坐落都市計畫何種使用分區或非都市土地何種使用分區，才能進一步評估解決問題方案是否可行。

二、 林委員學堅

- (一) 本次會議資料表 1 所列產業類別中，無公害小型工業設施在城 2-1 為免經同意，但在農三及其他部分功能分區則為無法使用，上述規範恐造成規劃實務上的執行困難。假如特定農業區的丁種建築用地未來變成農一，未來的降限使用該如何調整。
- (二) 目前政策推動工業區立體化的相關方案，產業用地是作為商品或產業生產的必備條件，建議規劃團隊進一步釐清其屬性並調整相關制度，雖然目前擬定方向大致正確，但仍須分析、了解未來制度實施後地方可能產生的抗性與阻力。
- (三) 針對既有丁種建築用地毗連擴大部分，產業用地根據縣市政府的需求，應就整體空間發展，進行規劃調整。若在合宜的分區、位置，實有毗鄰擴大的必要性，亦符合成長管理的精神，然須嚴謹訂定其條件。
- (四) 在審核機制當中，針對取得特定工廠者，於變更階段應釐清國土計畫主管機關所扮演之角色、審核項目，並應事先公布。

三、 戴委員秀雄

- (一) 國土計畫法第 32 條提及既有權益保障之相關規範，然應從國土計畫整體規劃的角度進行思考，毗連擴大應僅限於適合的區位，故原則同意方案一執行方式，惟建議規劃團隊後續應釐清「擴大」之規模，以現行機制而言，僅係針對零碎、夾雜之土地進行合併處理，應參考現行機制進行設計。
- (二) 現行地籍謄本有註記配合丁種建築用地毗連擴大之使用地變更內容，建議可洽內政部地政司協助從地政系統萃取相關資料。
- (三) 另涉及產業發展之議題，個人對全國國土計畫所提出之新增產業用地需求略有疑義，其面積需求並未納入不同產業型態之考量，如鋼鐵廠、石油廠所需之規模不同，應就不同產業型態予以界定，並釐清其設置區位需求。
- (四) 就縣市國土計畫之整體考量，依循工輔法第 28-10 條之申請案，其未來辦理作業中，宜納入准予或否決之考量依據為何，並回歸直轄市、縣（市）國土計畫之指導，始得確保透過規劃落實區位指導。
- (五) 另針對議題二是否仍有向國土計畫主管機關申請同意使用之必要性，個人認為如辦理過程中，國土計畫主管機關或其他目的事業主管機關已就未登記工廠之區位、規模等進行審認，則後續程序如改為免經申請同意亦無不可，惟此部分辦理程序建議規劃團隊釐清。

- (六) 針對尚未開發之丁種建築用地，原則應無法主張信賴保護、特別犧牲原則；而已開發的丁種建築用地則可藉由使用項目轉換的方式進行調整，且國土計畫法亦有提供相關的補償機制，故未來仍需釐清丁種建築用地有關法律、政治面的使用考量，並進而規範。

四、 張委員學聖

- (一) 針對議題一，個人較傾向於計畫未完備情形下，保留部分執行彈性，以方案一而言似乎較為妥適。而就規劃角度而言，「未來發展地區」宜更正名稱為「未來產業發展地區」，較能符合上述議題的討論目標，並建議預留審查機制。
- (二) 針對議題二，就規劃團隊所提執行方式原則可行，惟若工輔法相關的部門主張與國土計畫形成衝突，以國土功能分區為最高位之特性，其處理機制該如何調整？就空間計畫法規而言，國土功能分區為最上位之指導原則，然若經過輔導之工廠坐落於國保一、農一，恐造成執法上的衝突。
- (三) 以分區的角度而言，國土計畫可能仍存在更加細緻的調整。就工輔法而言，違章工廠的群聚與零星分布，是否有辦法納入空間計畫，進行系統化考量。如群聚的效益是否有辦法為零星工廠提供誘因，將其共同納入規範，並提供更細緻的制度設計。
- (四) 針對議題二個人認為若納管應採應經申請同意機制，惟目前規劃執行想兼顧土地使用分區管制以及彈性許可制度，其與其他目的事業主管機關之審查應不得合併討論，故針對此部分建議未來討論方向得調整為：
1. 於群聚地區者，是否還須申請同意？若需申請同意則應如何審查、是否得簡化程序？或循戴教授建議得考量採免經申請同意？
 2. 屬零星夾雜者，其應如何辦理應經申請同意？

五、 本署綜合計畫組

- (一) 有關既有丁種建築用地毗連擴大機制是否延續之議題，原則會以方案一作為後續研析主軸，惟請規劃團隊嘗試蒐集丁建毗連擴大相關資料，以了解制度設計可能造成之衝擊。
- (二) 針對工廠管理輔導法第 28-10 條所提及之內容，建議規劃團隊就下列建議，再進行資料蒐集及研析：
1. 查詢經濟部所擬相關子法草案，釐清就國土計畫管制角度而言是否有所遺漏，以利審查程序與基準之完善。

2. 其審查內容，容積率與使用項目容許情形是否皆由經濟部訂定？工廠管理輔導法與國土計畫法間是否有所競合。
3. 於辦理使用地變更時，可否保留應經國土計畫主管機關同意之權責。

肆、第六次諮詢小組會議（109.03.10）—重疊管制（環敏地、山坡地）

決議：

- 一、有關議題一環境敏感地區實施土地使用管制方式，經與會委員建議，涉及環境敏感地區者，原則回歸各該環境敏感地區目的事業法令規定，並應於管制規則條文內，設計與上開法令連結之機制。
- 二、有關議題二山坡地範圍實施土地使用管制方式，就申請門檻部分，經與會委員建議，原則不延續 10 公頃開發門檻，但須有相關審議機制作為配套；至審查機制部分則納入應經申請同意、使用許可等機制設計。
- 三、請受託單位就本次會議委員所提意見及建議，修正會議資料相關內容後，納入本案期末報告書適當章節，並製作意見回應對照表妥適回應說明。

與會專家學者意見摘要：

一、白委員金安

（一）有關議題一環境敏感地區實施土地使用管制方式：

1. 國土計畫土地使用管制規則之研擬建議應考量立法技術可行性，涉及環境敏感地區部分之管制規定，亦須考量有無能力整合各目的事業法令相關規定。
2. 依據國土計畫法第 8 條第 4 項規定，各目的事業主管機關擬訂之部門計畫應遵循國土計畫，惟並不代表國土計畫法即具有優位性，涉及環境敏感地區者仍應優先適用各目的事業法之規範。
3. 各環境敏感地區係依各該目的事業法令規定，就其法定計畫內容進行管制，以文化景觀環境敏感地區為例，係按文化資產保存法所授權訂定之計畫進行管理，若將相關禁止或限制規定納入國土計畫土地使用管制規則，是否過於剛性而導致執行困難，建議應再予思考。
4. 此外，針對國土計畫土地使用管制規則研擬之法制困境，雖然國土計畫法第 23 條第 2 項已明確授權管制規則應訂定之內容，惟全國國土計畫並非屬土地使用管制計畫，而係土地使用之上位指導原則，因此，建議中央訂定之土地使用管制規則應規範原則性之土地使用管制事項，而細節性規定則依據國土計畫法第 23 條第 4 項授權，由各地方政府因地制宜訂定管制規定。

5. 承上，有關國土計畫土地使用管制涉及環境敏感地區部分，建議於管制規則條文明定原則性之規定，並明確規定與各目的事業法銜接之程序，例如環境敏感地區查詢機制；除各該國土功能分區分類之管制事項外，其餘涉及環境敏感地區者則回歸各該目的事業法規定辦理。

(二) 有關議題二山坡地範圍實施土地使用管制方式

1. 訂定山坡地 10 公頃申請門檻之緣由及立法原意為何，建議應再予釐清確認；相關管制制度之轉變，代表政府對於山坡地開發之政策態度，亦具有社會教育責任，制度研擬過程須審慎以對，且未來對外說明方式須敘明新舊制度連結之周延性。
2. 從非都市土地開發許可機制轉換為國土計畫使用許可制度後，因國土功能分區分類已考量土地環境特性，原山坡地開發 10 公頃申請門檻應無訂定之必要，原則得無須延續，但其配套措施仍須再行確認，包含應經同意、使用許可審議內容及方式等。
3. 目前草案以正面表列方式，剛性羅列管制內容，欲達成周延、互斥之目標有其立法難度；同時國土計畫法第 23 條第 2 項所列禁止或限制使用，應如何訂定明確原則或條件，其立法可行性難度較高，因此建議應調整使用項目樣態與其管制情形。
4. 建議將「開發許可」轉換至「使用許可」審議之異同、轉換方式更加明確、透明化，利民間單位、各機關釐清未來土地開發利用辦理程序。

二、 林委員笑天

- ### (一) 針對環境敏感地區之管制，國土計畫主管機關應原則依容許使用情形表進行管制，並設計法規連結至各該環境敏感地之主管法令進行管制，相關建議如下：

1. 各針對環境敏感地區管制之目的事業法令並非以限制開發為目標予以管理，故不建議直接將環境敏感地主管法令之管制項目與國土計畫土地使用管制進行對接。
2. 考量環境敏感地區之劃設依據不精準，如將其法令所列禁止或限制之使用行為，納入剛性的土地使用管制規則中較為不妥。
3. 參酌本次會議資料說明，針對環境敏感地區實施績效管制，由國土計畫土地使用管制規則訂定管制項目後，再由目的事業主管機關執行，則目的事業主管機關須訂定相關辦法據以執行，惟此部分無法掌控其他機關立法時程。

4. 故建議將管制情形簡化，國土計畫主管機關僅針對國土功能分區分類容許使用情形表進行管制，並將涉及環境敏感地區部分透過管制規則條文，連結至各環境敏感地區目的事業主管法令，由各該目的事業主管機關依法管理。

- (二) 有關山坡地 10 公頃開發門檻限制，最初於山坡地開發建築管理辦法訂定之原意係為管制住宅社區開發，而非都市土地使用管制規則後續持續沿用以管制各類型山坡地開發行為實有不妥；例如民國 90 年代因應觀光發展所需，交通部觀光局欲於山坡地設置觀光服務設施仍須達 10 公頃，當時歷經研商討論，始調整觀光相關設施得以 5 公頃進行設置。因此，並非所有使用項目都適宜以 10 公頃作為山坡地開發之申請門檻，且更高的開發申請門檻即反應更大規模的破壞，建議原則循本次會議資料所擬方案二辦理，無須延續山坡地開發 10 公頃之申請門檻。

三、 吳委員東憶

- (一) 就本次會議所提環境敏感地區之績效管制，原則贊成以此彈性方式進行管制，但對於目的事業主管機關是否有能力得以執行有所疑慮。
- (二) 有關環境敏感地區之管制，原則應依國土計畫土地使用管制規則之容許使用情形表進行管制，其同意權責可交給國土計畫主管機關，而環境敏感地區之主管機關則就使用項目或行為表達意見，對民間而言以此方式進行管制，其事權統一較為明確。
- (三) 有關山坡地管制之 10 公頃開發限制，起源於當時都市蔓延情形，住宅開發區位逐漸往都市邊緣之山坡地發展，當時政府避免住宅零星開發導致公共設施投入無效率，參考美國案例，以住宅社區得自給自足之前提，將住宅社區所需之必要維生設施、日常生活服務設施等涵蓋於整體開發範圍，始訂定 10 公頃之開發申請門檻。
- (四) 惟未來國土計畫土地使用管制情形，於容許使用情形表中已有眾多使用項目禁止於山坡地設置，而應經國土計畫主管機關同意之項目中，亦有許多項目並無大規模開發之必要，此外亦可透過使用許可銜接審議機制，故建議未來無延續 10 公頃開發申請門檻之必要。另針對山坡地範圍之審查方式，原則建議回歸通案性方式，由國土計畫審議會進行審議。

四、 本署綜合計畫組

- (一) 有關環境敏感地區之重疊管制情形，建議受託單位後續補充相關情境模擬說明。

- (二) 因位屬環境敏感地區之使用項目開發所涉及之機關較為複雜，包含國土計畫主管機關、環境敏感地區之目的事業主管機關以及開發事業之目的事業主管機關，其3者未來管制情形、相關權責分配，以及與現行管制方式之異同，建議受託單位加強說明。
- (三) 針對山坡地開發 10 公頃申請門檻若不予延續，涉及應經同意之審查內容、程序、權責等，本署已有另委辦案研析中。
- (四) 另有關委員就國土計畫土地使用管制規則是否過於剛性之疑慮，依國土計畫法及全國國土計畫相關指導，各直轄市、縣(市)政府得就當地特殊需求，於各該國土計畫敘明必要性、特殊性及相關管制措施後，訂定因地制宜土地使用管制原則，並依據國土計畫法第 23 條第 4 項授權訂定各直轄市、縣(市)管制規則，以避免全國一致性管制規定過於剛性而缺乏因地制宜考量之疑慮。

附錄三 期末階段機關座談會紀(實)錄及意見回應表

壹、第 20 次機關研商座談會（109.06.05）

第 20 次機關研商座談會會議決議	處理情形
一、考量宗教建築之類型、建築規模及分布區位多元，其土地使用違規樣態及須協助輔導合法之方式亦相異，爰建請本部民政司就既有土地使用未合法之宗教建築，通盤考量研擬專案輔導合法方案，包括輔導對象、資格、輔導期限、…等相關內容，並建議就輔導對象予以分類分級，以評估作業能量排定優先順序。	依據第 20 次機關研商座談會會議決議內容，已補充有關宗教建築專案輔導等相關論述於第三章第六節第貳點「宗教建築之輔導合法方案」討論，詳參期末報告書第 3-130 頁；惟考量宗教建築類型、規模及分布區位多元，違規態樣與輔導方案亦應有異，因此尚須由民政司通盤考量研擬專案輔導合法方案後，再依此配合研訂相關土地使用管制配套措施。
二、有關本次會議所擬未來新設宗教建築管制方式原則同意；至於既有宗教建築管制方式，俟本部民政司確認專案輔導合法政策方向後再予配合研訂。	遵照辦理，原則新設宗教建築維持 109 年 2 月版所公告之容許情形表進行管制，即以位屬「農業發展地區第 4 類、城鄉發展地區第 2 類之 1 及第 3 類」者為限，且應透過「應經申請同意」程序申請新增宗教建築使用。

第 20 次機關研商座談會與會單位意見摘要	
發言單位	意見內容
行政院農業委員會	一、依會議資料所示，全國補辦登記寺廟計約 5,000 座；宗教建築套疊國土功能分區之分布區位，面積總計約 5,300 公頃，上開兩者數據之關聯性為何，宜請民政司先予釐清，並宜研擬宗教建築之部門空間發展策略，確認發展區位，始得明確。
	二、查現行非都市土地使用管制規則等相關規定，一般農業區及山坡地保育區之農業用地，除有位屬第 1 級環境敏感地區之區位條件者，不得變更使用外，其餘並無不得申請變更使用之限制。依上開會議資料盤點宗教建築坐落各國土功能分區分類之模擬情形，坐落農業發展地區第 2 類之面積占約 15%、第 3 類之面積占約 14%，共計比例約達 30%，上開兩分類對應現行土地使用管制，似大多屬一般農業區、山坡地保育區等區位，是以，依現行土地使用管制，即得輔導是類宗教建築申請其坐落土地合法化，尚毋待國土計畫施行後始得處理。故如擬開放農業發展地區第 2 類、第 3 類得申請設置宗教建築使用，恐僅有再延長是類建築申請合法化時程之效果，並無法真正達到落實輔導其土地合法化之目的。
	三、復依會議資料 P.3 說明，貴署已於 107 年 4 月 20 日召開國土計畫土地使用管制相關事宜第 6 次研商會議確認，未來宗教建築原則得於農業發展地區第 4 類、城鄉發展地區第 2 類之 1 及第 3 類申請使用，本會亦於會議中表達，考量過去於全國國土計畫（草案）辦公聽會過程，公民團體均表示宗教設施應不得於農業發展地區第 2 類及第 3 類設置，爰針對上開設置區位，本會敬表同意。現倘擬再開放農業發展地區第 2 類、第 3 類得申請設置宗教建築使用，宜需有完整分析及妥適之政策論述，始得再與外界說明。
行政院農業委員會水土保持局	一、土石流災害潛勢資料係提供作為災害防救之應用，相關土地管制或土地利用限制及其他相關措施，應依據區域計畫法、都市計畫法或國家公園法等相關法令規定辦理。
	二、位於山坡地之宗教建築涉及水保法程序部分，如下： （一）法規說明：於山坡地從事開發行為，倘涉及「開挖整地」，依水保法第 12 條規定，水土保持義務人應先擬具水土保持計畫或簡易水土保持申報書，由目的事業主管機關轉送水土保持主管機關審核後實施。 （二）補正程序之處理原則：宗教建築倘係屬現存既有開發行為，現依其他法令規定辦理程序補正，涉及水保法部分請依農委會 105 年 5 月 12 日農授水保字第 1051856428 號解釋函意旨(如附件二)辦理。
經濟部中央地質調查所	一、地質敏感區係依地質法公告，地質法無禁止或限制開發之相關規定。
	二、依地質法第 8 條規定，土地開發行為基地有全部或一部位於地質敏感區內者，應於申請土地開發前，進行基地地質調查及地質安全評估。另依地質法第 6 條規定，各目的事業主管機關應將地質敏感區相關資料，納入土地利用計畫、土地開發審查、災害防治、環境保育及資源開發之參據。
本部民政司	一、據本司 106 年統計各地方政府調查資料，全國共計有 5,468 座未登記寺廟，另有 979 座宗教集（聚）會所（含未完成法人登記之教堂）及 9,860 座神壇，本司近期將請各地方政府再協助調查，取得宗教建築物坐標及其土地資訊，俾基礎資料更完整。現階段本司仍將請各地方政府協助宣導，提醒土地尚未申請合法使用之宗教建築物，儘速依現行規定提出申請。另因應國土計畫將自 114 年 5 月全面執行，未來本司將朝研擬專案輔導方案，列冊輔導既存尚未完成登記之宗教建築（含未登記寺廟、未完成法人登記之教堂及其他宗教建築）之方式辦理，以回應宗教團體期待。
	二、有關既有宗教建築土地使用管制建議方式，謹就宗教建築是否已完成補辦登記，分別說明如下：

第 20 次機關研商座談會與會單位意見摘要	
發言單位	意見內容
	(一) 既有已完成補辦登記之宗教建築： 1. 本部營建署基於現行規定延續及務實輔導，建議未來除位屬國土保育地區第 1 類者外，其餘國土功能分區分類均為得申請使用區位，尚與宗教主管機關輔導政策相符，敬表認同。 2. 另未來申請土地使用程序 1 節，既有宗教建築位屬農業發展地區第 4 類、城鄉發展地區第 2 類之 1、第 3 類者，建議位於非都市土地甲種、乙種、丙種建築用地、遊憩用地者，仍延續現行非都市土地使用管制規則第 6 條附表 1 規定，採「免經申請同意使用」外，其餘採「應經申請同意使用」；位屬其餘功能分區分類者，則循「使用許可」方式辦理，但一定面積以下者，訂定簡化程序規定。又輔導合法所涉義務負擔部分，擬尊重各與會機關意見。 3. 除位屬「農業發展地區第 4 類、城鄉發展地區第 2 類之 1、第 3 類者」外，位屬其他國土功能分區分類者，後續均不得擴大其使用範圍之原則，亦予尊重。 (二) 既有未完成補辦登記之宗教建築： 1. 考量此類宗教建築全國逾 5 千座，且依本部營建署現況分析資料，此類宗教建築坐落農業用地，或位屬國土保育地區第 2 類、農業發展地區第 1 類至第 3 類之比例勢必相當高，基於務實面對，積極解決問題的原則，應給予此類宗教建築有機會申請土地合法使用。 2. 本司擬朝研提專案輔導方案報請行政院核定的方式，列冊輔導國土計畫法施行日（105 年 5 月 1 日）之前既有未完成登記之宗教建築（含未登記寺廟、未完成法人登記之教堂及其他宗教建築），應自 114 年 5 月國土計畫全面執行起 5 年內辦竣土地合法使用，並比照既有已完成補辦登記之宗教建築，除位屬國土保育地區第 1 類者外，其餘國土功能分區分類均為得申請使用區位。其申請土地使用程序、義務負擔及後續得否擴大使用範圍原則等事項，亦擬比照既有已完成補辦登記之宗教建築辦理。 3. 至於 105 年 5 月 1 日（含）以後設置之未登記宗教建築則不納入專案輔導對象，原則應依國土計畫土地使用管制規則通案性規定辦理，如屬該國土功能分區不允許使用者，得按國土計畫相關規定進行裁處，以避免違規寺廟不斷增加。 三、未來新設之宗教建築：同意按本部營建署建議，以位屬「農業發展地區第 4 類、城鄉發展地區第 2 類之 1、第 3 類」者為限，且應透過「應經申請同意使用」程序申請新增宗教建築使用。
本部地政司	一、在國土計畫土地使用管制實施(114 年 4 月 30 日)前，建請民政司就全國已(補)辦理登記之 5,000 餘座寺廟，繼續輔導其土地及建物合法化。並建議儘速洽地方政府盤點上開未合法寺廟之土地坐落、使用分區及使用地類別、基地面積、遭遇問題【興辦事業計畫撰寫及其經費負擔、位於第一及環境敏感區(如森林區)、隔離綠帶(設施)留設、回饋金金額、建蔽率/容積率、地質敏感地區調查、擬具水土保持計畫及其完成水土保持工程.....等】，依其問題癥結加強輔導，或召會研商調整相關法令之可行性及必要性。 二、經民政司說明，上開已補辦理登記之 5,000 餘座寺廟中，有 430 座係位於特定農業區農地重劃範圍，約有 100 餘座已完成土地合法化。因 101 年 8 月 15 日修正陳報行政院核定之「補辦登記寺廟位於特定農業區農地重劃土地輔導處理方案」規定，應於方案修正生效日起 3 年內完成興辦事業計畫審查程序，故於 104 年 8

第 20 次機關研商座談會與會單位意見摘要	
發言單位	意見內容
	月 15 日前尚未送審之案件(約 300 件)，以及位屬特定農業區未辦竣重劃等 2 類案件，因涉農業主管機關同意農業用地變更審查作業要點(以下簡稱農變要點)第 6 點特定農業區農業用地不得變更使用規定，建請民政司再研訂其輔導方案報請行政院核定(農變要點第 6 點但書第 2 款)；或參依農業發展條例施行細則第 8 條規定，認定宗教屬慈善之福利性設施(農變要點地 6 點但書第 5 款)，不受特定農業區農業用地不得變更使用之規定。 三、簡報(第 11 頁)，非都市土地之宗教建築位於農 2(828.67 公頃；15.48%)及農 3(780.56 公頃；14.58%)部分，應屬現行一般農業區或山坡地保育區範圍之土地，得依現行非都市土地使用管制相關規定申請變更編定為特定目事業用地，應優先列入輔導。至已補辦登記之 5,000 餘座寺廟外，是否有必要再研擬專案輔導方案，建請民政司評估研議。 四、有關會議資料(第 17 頁)及簡報(第 20 頁)提及「既有尚未完成補辦登記之宗教建築，如有擴大輔導需求應研擬專案輔導方案」1 節，是否符合全國國土計畫規定(第 74 頁)，未來其他目的事業主管機關得否比照辦理，建請貴署說明釐清。 五、民政司既已表示，於 75 年、77 年、81 年及 90 年辦理 4 次補辦寺廟登記作業後，即無再受理補辦新的寺廟登記，建議簡報(第 13、20 頁)「既有尚未完成補辦登記之宗教建築」等文字，應配合修正，以符實際。
本署綜合計畫組	有關民政司表示後續針對未補辦登記之宗教建築，將朝向研擬專案輔導方案一節，建議民政司應先界定須輔導合法之範疇及類型；又民政司提及該方案擬朝向 5 年內積極輔導違規宗教建築，確切之時間點為何，有無落日時間，是否規劃成立輔導團隊協助縣市政府，以及後續稽查機制等相關面向，建議民政司再予研析後納入專案輔導方案研擬。
經濟部水利署(書面意見)	宗教建築非屬自來水法第 11 條規定不得興辦事項，惟其新設開發及經營使用過程中不可污染水源、應完善相關水土保護措施及完工後應維持原涵養水源能力，並請勿違反自來水法第 11 條第 1 項所列各款規定。
行政院農業委員會林務局(林企字第 1091623891 號函書面意見)	有關既有宗教建築位於國土保育區第 2 類(國有林事業區內之林木經營區、森林育樂區、大專院校實驗林地、林業試驗林)之後續管制方向，本局建議如下： 一、本案宗教建築既經內政部民政司表示「農村社會中寺廟與地方居民生活及農村社會發展之密切程度，渠等寺廟已存在許久而形成地方上不可或缺之信仰中心」，故宗教建築係屬城鄉活動之一環，與國土保育區之性質並不相容，仍請宗教主管機關於擴大輔導合法對象之需求及政策方向時，予以考量。 二、倘經宗教主管機關認確有需求，則涉及林業用地部分，本局原則尊重貴署之規劃，惟仍須依森林法第 6 條第 2 項規定：「經編為林業用地之土地，不得供其他用途之使用。但經徵得直轄市、縣(市)主管機關同意，報請中央主管機關會同中央地政主管機關核准者，不在此限。」，於徵得直轄市、縣(市)林業主管機關同意後，依上述但書規定辦理。

貳、第 21 次機關研商座談會（109.07.01）

第 21 次機關研商座談會會議決議	處理情形
一、議題一：國家級、直轄市、縣（市）級風景區或重要景觀地區範圍內土地使用管制原則 （一）國家級、直轄市、縣（市）級風景區或重要景觀地區範圍內土地，後續以通案性國土功能分區土地使用管制規則進行管制為原則。	遵照辦理，已將本次會議決議有關國家級、直轄市、縣（市）級風景區或重要景觀地區之土地使用管制原則，納入本報告書第三章第一節第參點之二「針對風景區或重要景觀地區之特殊性土地使用管制原則」，詳參報告書第 3-12 頁。補充論述內容敘明：
（二）如各國家風景區有訂定特殊土地使用管制規定需求者，各該風景區管理機關應提出下述事項，由交通部觀光局於 109 年 10 月底前函送本署，並提本部國土計畫審議會討論後，本部再據以納入國土計畫土地使用管制規則： 1. 上位計畫或上位政策內容指導。 2. 符合全國國土計畫土地使用指導原則情形。 3. 使用項目及細目。 4. 設置區位（或適宜區位條件）。 5. 服務設施面積供需分析：包含現況分析、未來發展需求規模或總量。 6. 申請程序。 7. 其他有關事項（含績效管制等）。	（一）國家風景區具另訂特殊土地使用管制規定需求者，依國土計畫審議會討論後，據以納入國土計畫土地使用管制規則進行通案性管制。
（三）直轄市及縣（市）級風景區或直轄市、縣（市）政府指定之重要觀光發展地區，如直轄市、縣（市）政府基於發展觀光及因地制宜需要，評估通案性國土功能分區土地使用管制規定仍無法符合當地特殊情況時，亦得另訂土地使用管制規則，其辦理方式如下： 1. 除直轄市、縣（市）國土計畫應載明其特殊性及其必要性等相關說明，並於觀光部門計畫提出觀光發展構想外，並應明訂土地使用管制原則，其內容包含下列事項，俾本部國土計畫審議會審查其合理性： （1）上位計畫或上位政策內容指導。 （2）符合全國國土計畫土地使用指導原則情形。 （3）使用項目及細目。	（二）直轄市、縣（市）級風景區或直轄市、縣（市）政府指定之重要觀光發展地區得另定土地使用管制規則進行管制。 而依據內政部國土計畫審議會 109 年 6 月 5 日專案小組會議、109 年 6 月 19 日第 8 次大會決議，有關直轄市、縣（市）國土計畫草案之土地使用管制原則審查基準共有六項應載明內容，原則依據該兩場次會議決議，研析

第 21 次機關研商座談會會議決議	處理情形
(4) 設置區位（或適宜區位條件）。 (5) 服務設施及觀光遊憩設施之面積供需分析：包含現況分析、未來發展需求規模或總量。 (6) 申請程序。 (7) 其他有關事項（含績效管制等）。 2. 為保留後續訂定土地使用管制規則之彈性，前開國土計畫土地使用管制原則係屬暫列性質，直轄市、縣（市）政府應於直轄市、縣（市）國土計畫公告實施後，另依據國土計畫法第 23 條第 4 項規定訂定土地使用管制規則函報本部核定。	條文草案，經規劃團隊檢視該六項審查基準已涵蓋左列意見所列各項應載明事項。
二、議題二：觀光遊憩管理服務設施、戶外遊憩設施、戶外公共遊憩設施、停車場、旅館及民宿等項目之使用情形 (一) 就使用項目： 1. 觀光遊憩管理服務設施：考量現行草案之「水族館」、「游泳池」係屬觀光遊憩設施，並非管理服務設施，又「汽車客運業設施」係屬「運輸設施」範疇，故移出該項目；另「風景區管理服務設施（管理處所、遊客中心、展示陳列設施、門票、收費站、停車場、眺望臺、公廁）」尚無再予細分其內容之必要，故簡化名稱為「風景區管理服務設施」。 2. 遊憩設施及戶外遊憩設施：考量遊憩設施並無區分為室內及室外之必要性，故整併該 2 項目，並修正名稱為「運動或遊憩設施」；此外，將「水族館」、「游泳池」2 細目納入修正後項目中。	左項建議所列觀光遊憩管理服務設施、遊憩設施及戶外遊憩設施等，原則依該場會議決議附件二，修正 109 年 2 月版容許使用情形表所列使用細目別。
(二) 就使用情形： 1. 考量觀光主管機關設置之「風景區管理服務設施」應符合各該風景區發展方向，爰該使用細目應以位屬「服務設施區」，並符合國土功能分區管制規定為原則；至本次提會討論之其他觀光發展相關項目，考量並非屬風景區主要計畫管轄範疇，尚無須符合風景區	遵照辦理，原則風景區管理服務設施、當次提會討論之其他觀光發展相關項目，以及各項觀光遊憩相關使用項目維持 109 年 2 月版所公告之容許情形表進行管制。

第 21 次機關研商座談會會議決議	處理情形
主要計畫規定，均回歸依國土功能分區管制規定辦理。 2. 另考量觀光遊憩相關使用項目，前經本署於 107~109 年間召開多次機關研商會議討論獲致初步共識，是以，除下列各點外，其餘維持過去協商共識版本（詳如附件 2）： (1) 風景區管理服務設施： A. 以位屬「服務設施區」，且係屬國土保育地區第 2 類、農業發展地區第 2~4 類、城鄉發展地區第 2-1 類及城鄉發展地區第 3 類者，得申請使用。 B. 原依區域計畫法編定之丙種建築用地、丁種建築用地、遊憩用地，得在各國土功能分區分類得申請使用。 (2) 人行步道、涼亭、公廁設施；遊客服務設施：得於各國土功能分區分類申請使用。 (3) 山屋：除不得於農業發展地區第 1 類及第 2 類申請使用外，其餘國土功能分區分類均得申請使用。	左項建議所列風景區管理服務設施、人行步道、涼亭、公廁設施、山屋等，原則依該場會議決議附件二，修正 109 年 2 月版容許使用情形表。
三、請交通部觀光局於會議紀錄文到 1 個月內提供各國家風景區核定計畫、觀光分區圖資、觀光分區劃定公告及調整辦理程序相關說明，供本署及行政院農業委員會研議參考。	

第 21 次機關研商座談會與會單位意見摘要	
發言單位	意見內容
行政院農業委員會	議題一、國家級、直轄市、縣（市）級風景區或重要景觀地區範圍內土地使用管制原則 一、建議先確認交通部觀光局「風景區主要計畫作業規範」之法律位階，以及 13 處國家風景區之「國家風景區整體發展計畫」之法令依據，以釐清國家風景區計畫對土地使用管制之指導效力。
	二、國家風景區管理處或地方政府有訂定特殊土地使用管制規定時，除應提出使用細目、設置區位、供需分析、申請程序、績效管制等 5 項內容，建議應包含上位計畫及部門空間發展計畫支持內容，確保有相應計畫引導。
	議題二、觀光遊憩管理服務設施、戶外遊憩設施、戶外公共遊憩設施、停車場、旅館及民宿等項目之使用情形（通案性土地使用管制規定） 一、觀光相關使用項目性質與農業發展地區劃設原則不符，若得有條件使用，不甚合理。又，依全國國土計畫土地使用指導原則，農 1、農 2 及農 3 除農業使用外，僅提供原依區域計畫法編定之可建築用地調降其使用強度及減少容許使用項目之非農業使用，且農 1 明確規範須避免夾雜其他使用而造成農地穿孔、切割及碎裂等情形，故「觀光遊憩管理服務設施」、「運動或遊憩設施」、「戶外公共遊憩設施」、「停車場」等設施，建議仍維持過去協商通過之版本（議程資料附件 3），僅得於既有可建築用地於農 1 採應經同意，及農 2、農 3 採免經同意使用。另，國 2 之土地使用指導原則有關觀光部分，係「生態旅遊、環境教育及自然資源體驗之遊憩設施，…且以必要性需求為限。」，故「運動或遊憩設施」似不符前揭指導原則，建議再作檢討。
	二、國家風景區計畫所劃分為「特別保護區」、「自然景觀區」、「觀光遊憩區」、「服務設施區」及「一般使用區」等 5 大分區（以下通稱觀光分區），依交通部觀光局說明，僅是建議性質，對於土地使用並無指導性，且各國家風景區之觀光分區劃設標準不一致，故全國通案性土地使用管制是否將以觀光分區作為管制條件，顯有疑慮，不足採認作為放寬彈性使用之依據，建議仍維持過去協商通過之版本（議程資料附件 3），不針對觀光分區另作彈性放寬。
	三、惟國家風景區管理處若確有設置觀光相關設施之彈性需求，建議另新增綜合型使用項目，可參考森林遊樂設施、休閒農業設施及農村再生設施，以上位計畫（國家風景區整體發展計畫）引導觀光相關設施計畫性發展。
	四、本次會議所列觀光相關設施，部分細目經交通部觀光局說明非中央目的事業主管機關 1 節，因所列觀光相關設施與農業發展地區性質不相容，各使用細目之設置需求，應由目的事業主管機關就政策方向、發展總量、設置範圍、設施規模及績效管制等提供相關評估，故建議使用需求應由目的事業主管機關提出。若目的事業主管機關無需求者，尚無放寬管制之必要。
	五、本會建議維持過去協商通過之版本（議程資料附件 3），不針對觀光分區另作彈性放寬。惟針對議程資料附件 4「本次修正後國土計畫土地使用管制規則容許使用情形表」，各細目建議考量如下： （一）觀光遊憩管理服務設施之「風景區管理服務設施」：若不採取綜合型使用項目之方案，建議維持過去詳列細目之方式，以茲明確。又備註之「服務設施區」應明確指出係國家風景區之觀光分區。 （二）運動或遊憩設施：建議備註刪除「一般使用區」，僅保留「觀光遊憩區」。依據「風景區主要計畫作業規範」，一般使用區「係不屬於前四項之地區，或現有土地使用無礙風景區計畫目的，而准許為原來使用之地區」，其與觀光設施連結較低，且依議程資料附件 2，一般使用區面積達 4 萬多公頃，其劃設標準顯較為寬鬆，不宜作為放寬彈性使用之條件。

第 21 次機關研商座談會與會單位意見摘要	
發言單位	意見內容
	1. 「兒童或青少年遊憩場」、「球場」、「溜冰場」、「游泳池」：應位於人口集中區域，規劃於農 2 及農 3 並不合理。 2. 「滑雪設施」、「登山設施」：係位於山區，規劃於農 2 及農 3 並不合理。 3. 「垂釣設施」：是否有設置於農 2 及農 3 之需求，建議洽目的事業主管機關釐清。又該垂釣設施之質性宜再作確認，是否僅限天然河道、湖泊或海濱之船釣，或包含人工池（如釣蝦場）。 (三) 戶外公共遊憩設施：本會林務局已提出國 1 及國 2 外，無設置需求，且農 1 應避免夾雜其他使用而造成農地穿孔、切割及碎裂等情形，不宜新設戶外公共遊憩設施，建議僅限於既有可建築用地調降強度使用；農 2 及農 3 部分，請目的事業主管機關提出需求總量評估及績效管制方法。另，「山屋」應僅位於山區，規劃於農 1 及農 2 並不合理。 (四) 4.停車場：建議備註刪除「一般使用區」。惟觀光景點之停車場應整體規劃，不宜任意申請興建，建議再邀集目的事業主管機關討論，於兼顧國土保育及農業發展之前提下，限縮其設置範圍與規模。
	六、 現行非都市土地使用管制規則第 52 條之 1，限制山坡地開發最小面積，期以整體規劃兼顧國土保育及農業發展。故現行區域計畫下，本次討論之設施多數不得零星辦理用地變更，建議營建署考量零星開發對於山坡地之衝擊。
行政院農業委員會林務局	一、 暫准建地有其歷史因素得以放租供民眾使用，同時國有財產署亦有相關政策，如農牧用地放租放領等（如台 18 沿線百分之九十的土地，皆屬民眾合法承租之國有土地農牧用地），民眾欲設置農舍需有大面積之農牧用地始得設置，故其合法建物數量十分稀少。有關此類既有違法使用，應有中央部門計畫性處理此問題，而非由個別縣市訂定土地使用管制規則管制之。針對前述情形，嘉義縣如有既有聚集、密集的住宅設施，於國土規劃期間，已建議該縣市應將其劃為城鄉發展地區，惟嘉義縣僅強調該區位有農業發展總量考量，故無法劃為城鄉發展地區。 二、 本次會議資料第 30 頁戶外公共遊憩設施包含步道、山屋、遊客服務設施，於現行非都市土地使用管制規則限於林業用地上，且限為 660 平方公尺以下使用，其他步道等設施則納入公共服務設施中。則依會議簡報第 28 頁容許情形，農業發展地區、城鄉發展地區是否還有需要容許使用？ 三、 「山屋」為後續新增之細目別，係為了設置於一級環境敏感區而新增，與其他細目別屬性不同，屬於高山避難設施使用，建議應與其他觀光屬性設施細目具容許情形差異。
教育部體育署	考量「賽車場」及「高爾夫球場及附屬建築物及設施」具有一定規模、對環境擾動，為避免影響農業生產環境，有關本次會議附件，容許「賽車場」及「高爾夫球場及附屬建築物及設施」於位屬「觀光遊憩區」且於「農業發展區第 4 類」使用，建議依內政部 108 年 5 月研訂版本維持「不允許使用」。
交通部觀光局	一、 有關國家風景區之主要計畫，相關圖說資料於各風景區管理處研析主要計畫時，都有邀請相關機關參與，於各階段報告都有羅列相關資料，計畫中有關觀光分區之劃設，皆依據既有圖資進行劃設，如農委會所劃設之山坡地保護區等。其主要計畫完成後皆由行政院核定，屬部門計畫內容，而非依觀光發展條例訂定，而計畫之相關圖說則皆交予國土測繪中心。 二、 依主要計畫所劃設之五大分區，主要是針對遊客可觸及、引導觀光聚集方向進行指導，各分區如涉及環境敏感區或其他不適宜開發之地區，原則回歸各目的事業主管機關處理。 三、 觀光主要計畫僅針對觀光部分進行指導，有關使用則回歸土管規劃內容，惟有些

第 21 次機關研商座談會與會單位意見摘要	
發言單位	意見內容
	政策發展方向、觀光需求有賴管制規則協助引導。有關阿里山國家風景區管理處所提內容，已於前次會議提及，當時建議回歸土地使用管制規則進行管理，如暫准建地回歸丙種建築用地處理，目前阿里山風景區管理處及嘉義縣政府於奮起湖區域已有相關規劃辦理，因此建議此部分回歸本次會議簡報第 15 頁，考量地方有其特殊需求，建議另訂特殊土管辦理。 四、有關外傘頂洲觀光規劃，其亦屬海岸管理法管理範圍，非土地使用管制規則可解決之議題，如國土計畫土地使用管制規則容許情形符合觀光發展引導，則應不需另訂管制規則，即採通案性管制即可。如需採風景區特殊土管納入管制規則，則需參採全國 13 處國家風景區管理處之需求辦理。 五、依據國土計畫土地使用管制規則之容許情形，其與現行非都市土地使用管制規則類似，故有關綜合使用項目、應經同意審查部分之意見如下： (一) 依非都市土地使用管制規則，原風管處設置公共設施，得直接設置或辦理土地使用變更等，僅需經觀光局審查即可，則未來此類公共設施之容許情形，是否得採免經或經觀光局同意即可？ (二) 觀光設施並非僅國家風景區管理處設置、管理，以步道為例，步道主管機關為農委會，但在國家風景區內設置步道者，可能包含農委會、交通部觀光局、國家風景區管理處或地方政府，不太可能列一綜合使用項目進行管制。 六、觀光相關使用項目之容許情形： (一) 原則支持營建署所列有關步道之容許使用情形，主要考量步道之穿越屬性，不應侷限於特定功能分區分類得以設置。如農委會認有其需要，建議未來可參酌現行管制規則，納入規模限制（660 平方公尺）。 (二) 山屋細目別，原則支持農委會建議，僅林務局所管範圍、國家公園區域有其設置需求。 (三) 旅館之容許情形於本次會議簡報、會議資料所列不同，建議業務單位予以釐清。
參山國家風景區管理處	一、原則支持議題一採通案性土地使用管制規則進行管制，並建議將遊憩設施區、服務設施區、一般設施區納入管制規則容許情形訂定考量。 二、觀光相關使用項目之容許情形建議： (一) 國家風景區管理處之設置設施大多屬小型設施，其觀光計畫需經中央核定，始得依計畫進行設置，惟於實務執行時，依國土計畫土地使用管制規則又需經地方政府同意始得設置，建議容許情形予以放寬。其中，如屬保育設施者，建議得免經地方主管機關同意使用。 (二) 部分細目別如公園、小型遊憩船舶停泊設施等，建議維持本次會議簡報所列備註。
阿里山國家風景區管理處	一、阿里山國家風景區管理處原則不會辦理大型興建旅館或其他大型觀光開發，觀光主要計畫主要係強調在地生活圈之經營事業、夥伴。因此原則現行的國土計畫法已可滿足公部門設置需求，但可能無法滿足私部門的民宿、旅館等開發需求。 二、同時現行民眾又面臨許多公地放租、放領問題，除林務局的暫准建地以外，尚有國有財產署之國有地（多為農牧用地），民眾難以使用而多為違法使用，因此風管處較關注於既有、違法之使用項目生存權。
西拉雅國家風景區管理處	西拉雅國家風景區範圍位於臺南市、嘉義縣，目前嘉義縣傾向另訂土地使用管制進行彈性管制，則涉及臺南市範圍應如何辦理？
日月潭國	國家風景區主要係為引導觀光發展，其中三項使用項目，屬過去管理處較常辦理、設

第 21 次機關研商座談會與會單位意見摘要	
發言單位	意見內容
家風景區管理處	置，分別為觀光遊憩管理、戶外遊憩設施及停車場。故於南投縣制訂國土計畫時，已請縣市國土計畫得適度放寬，但原則皆需經國土主管機關同意使用。依本次會議資料議題一所列，原則支持採通案性方式處理即可，不需由南投縣另訂管制規則。
雲嘉南濱海國家風景區管理處	一、雲嘉南濱海國家風景區之管轄範圍，於雲林縣主要包含四湖鄉、口湖鄉及外傘頂洲，於雲林縣制訂國土計畫時，未與風管處討論。依本次會議資料所列，原則支持依通案性土地使用管制規則管制，即可符合管理處各項需求。
	二、針對雲林縣另訂國土計畫土地使用管制規則部分，管理處原則無意見。
	三、外傘頂洲屬未登錄地，目前風管處、民間業者皆已設有登島遊覽相關使用，島上無其他觀光設施規劃及設置，目前風管處不清楚雲林縣國土計畫欲施設何種遊憩設施。
本部地政司	有關議題二意見： 一、觀光遊憩管理服務設施原包含汽車客運業設施，倘經本次修正後刪除，其後續是否有既有權益保障，建請確認。
	二、停車場使用備註 1 以位屬服務設施區、觀光遊憩區、一般使用區等風景區計畫分區者為前提，惟農 4、城 2-1、城 3 內得設置停車場之用途非限於風景區觀光需求，建議文字予以酌修。另備註 2 既有權益保障亦有上開風景區分區限制，考量該容許使用情形表係屬通用性規定而非限定於風景區，建請一併檢視納入風景區分區限制是否妥適。
	三、旅館使用之備註 2 既有權益保障限定於觀光遊憩區適用，惟既有丙建、遊憩用地亦有非屬風景特定區情形，且觀光旅館亦可能位處發展觀光條例所稱風景特定區外之觀光地區，爰上開限制是否符合實際，建請再酌。
本署綜合計畫組	一、考量觀光分區業已納入土地適宜性分析，因此本次將五大分區納入管制規定考量因素，惟原則尊重觀光主管單位意見，再行評估是否將前述五大分區納入管制規定。
	二、未來土地使用管制原則係由國土機關辦理使用許可或應經申請同意案件審查。
	三、跨縣市國家風景區如有另訂管制需求者，請風景區管理處與相關直轄市、縣（市）政府協調，俾於各該直轄市、縣（市）國土計畫訂定相關土地使用原則。
	四、有關既有違法使用者，應由目的事業主管機關依其法令訂定專案輔導合法化處理原則，以符合全國國土計畫規定，而非通盤性由土地使用管制規則逕予合法化。
	五、考量國土計畫土地使用管制規則預定於 113 年 6 月完成法制程序，爰觀光主管機關如有其他土地使用管制需求，請於 109 年 12 月底前依據本次會議結論一（一）所列項目提供相關資料，俾本署辦理後續相關作業。

參、第 22 次機關研商座談會（109.08.19）

第 22 次機關研商座談會會議決議	處理情形
議題一、水土保持設施於各國土功能分區分類之使用情形？	
一、增列使用項目「水土保持設施」，該項細目為「保育水土資源所採之水土保持設施」、「水土保持觀測、監測設施」、「其他水土保持設施」，其於各國土功能分區分類容許使用情形： (一)「保育水土資源所採之水土保持設施」、「水土保持觀測、監測設施」係為治災防洪及水土保持、具公共設施性質，各該細項於各國土功能分區分類免經國土計畫主管機關同意使用。 (二)「其他水土保持設施」，考量設施性質尚未明確，其於各國土功能分區分類均應經國土計畫主管機關同意使用。	原則依會議決議所列，修正 109 年 2 月版容許使用情形表所列使用細目別。
二、至「保育水土資源之職工辦公室、宿舍及相關構造物」細目，經行政院農業委員會水土保持局補充說明係屬研習中心、辦公廳舍性質，考量後續得以使用項目「62.行政設施」之「政府機關」細目進行容許使用，爰「水土保持設施」項下不另增列該細目。	
議題二、文化資產保存設施其所在土地涉及其他「土地使用」或「再利用」之土地使用機制？	
一、就「文化資產」及細目「文化資產相關保存設施」： (一)文化主管機關於公告「文化資產」或進行「文化資產相關保存設施」時，應評估其所在土地是否編定為「文化資產保存用地」，如有該等需求時，應檢附分布範圍、區位及相關證明文件，送請國土計畫主管機關協助辦理使用地編定；前開「…或進行文化資產相關保存設施時，…」，另請文化部文化資產局會後提供文字修正建議。	感謝意見，有關左項意見處理將依以下說明分別辦理： (一)後續將依文化部文化資產局提供文字進行修正。 (二)遵照辦理。

(二) 文化資產公告時，如經文化主管機關完成古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群修復或再利用計畫、古蹟保存計畫、聚落建築群保存及再發展計畫、考古遺址保存計畫、史蹟文化景觀保存計畫時，如各該計畫涉及特殊土地使用管制需求時，依據各該計畫擬定機關層級，分別洽商中央或地方國土計畫主管機關，協助檢討土地使用管制規定。	
二、就「其他土地使用」或「再利用」： (一) 屬「免經申請同意使用項目」者，考量國土功能分區之土地使用管制規定，均會文化主管機關及有關機關訂定，是以，不論是否屬文化資產保存用地，均得依據國土功能分區容許使用項目進行使用。 (二) 屬「應經申請同意使用項目」者，國土計畫主管機關並應會商文化主管機關，就是否影響各該文化資產之修復、再利用、再發展或保存計畫提供意見，以供國土計畫主管機關納入審議參考。	感謝意見，原則將依國土功能分區分類之各項使用容許情形進行管制，其中屬應經申請同意之相關審議機制參考，將納入國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案研析。
議題三、郵政設施等相關設施於各國土功能分區分類之使用情形？	
一、就「郵政設施」及細目「郵政局所郵件處理場所及郵政相關設施」，其於各國土功能分區分類容許使用情形： (一) 屬既有可建築用地。 1. 既有甲種、乙種、丙種建築用地者、特定目的事業用地者（原供郵政設施使用者），免經國土計畫主管機關同意使用。 2. 既有丁種建築用地、遊憩用地者，應經國土計畫主管機關同意使用。 3. 其他使用地不允許使用。 (二) 非屬既有可建築用地，於農業發展地	原則依會議決議所列，修正 109 年 2 月版容許使用情形表所列使用細目別。

區第 4 類、城鄉發展地區第 2 類之 1 及第 3 類、國土保育地區第 2 類，不論其使用地編定類別，均應經國土計畫主管機關同意作為「郵政設施」使用。	
二、請中華郵政公司會後提供「郵政設施」倉儲物流之服務性質及其規模面積，與一般物流倉儲業之差異說明。	感謝意見，後續將參酌左列所述郵政設施與倉儲物流之差異，研析郵政設施於各功能分區分類之容許情形調整。
議題四、職業安全衛生教育術科場地及技術士技能檢定等相關設施於各國土功能分區分類之使用情形？	
一、就「職業安全衛生教育術科場地及技術士技能檢定等相關設施」，該項細目調整為「職業安全衛生教育術科場地」及「技術士技能檢定術科場地」，其於各國土功能分區分類容許使用情形： (一) 屬既有可建築用地： 1. 既有甲種、乙種、丙種、丁種建築用地、遊憩用地、特定目的事業用地者，應經國土計畫主管機關同意使用。 2. 其他使用地不允許使用。 (二) 非屬既有可建築用地：於農業發展地區第 4 類、城鄉發展地區第 2 類之 1 及第 3 類，不論其使用地編定類別，均應經國土計畫主管機關同意使用。	原則依會議決議所列，修正 109 年 2 月版容許使用情形表所列使用細目別。
二、請勞動部職業安全衛生署會後提供既有「職業安全衛生教育術科場地」設置及分布情形（如地籍或地址、面積等），以納後續研訂參考。	感謝意見，後續將參酌左列所述職業安全衛生教育術科場地之設置、分布情形等，研析該項使用項目性質及其於各功能分區分類容許情形是否有調整需要。

第 22 次機關研商座談會與會單位意見摘要	
發言單位	意見內容
議題一、水土保持設施於各國土功能分區分類之使用情形？	
行政院農業委員會水土保持局	一、 本局建議「水土保持設施」細目，補充說明如下： (一) 免經申請同意使用「保育水土資源所採之水土保持設施」，主為野溪治理、治山防洪等工程，自民國 90 年迄今每年約有 2,000 餘件，本局對水土保持設施未訂定審查作業要點，過去係由水保局或其他相關局處為治山防災所作之工程，部分具急迫性者沒有相關審查程序，如屬一般開發所應附設之水土保持設施，則有其審查程序。 (二) 免經申請同意使用「水土保持觀測、監測設施」，全國數量約 20 餘處，此類設施放置儀器、柴油發電機、電池、衛星通訊設施等，人為活動空間極小，設施規模最大約 90 平方公尺 (15 公尺*6 公尺)，最小約 12 平方公尺 (4 公尺*3 公尺)，雖近 20 年未新設，惟為保留未來設置觀測設施彈性，建議保留細目。 (三) 另職工辦公室、宿舍，目前僅於梨山租用民宅供教育研習中心使用，目前並無新設需求，刪除該細目，本局原則無意見。 二、 水土保持設施施設，原則由水保局編列預算辦理，截至目前為止未有民間私人申請設置，如未來私人欲自行設置相關水保設施，建議採使用許可審查方式辦理。
本部地政司（書面意見）	一、 依本部 65 年 3 月 30 日訂定發布之非都市土地使用管制規則附表「各種使用地容許使用項目表」即已明定，乙種、丙種建築、農牧、林業、養殖、礦業、窯業、遊憩、生態保護及國土保安用等使用地容許作「水源保護及水土保持設施」使用；嗣 68 年及 77 年間刪除窯業及生態保護等使用地得容許作「水源保護及水土保持設施」使用。復依臺灣省政府 66 年間訂頒之「非都市土地各種使用地容許使用項目之許可使用細目」規定，「水源保護及水土保持設施」之許可使用細目包括「1.保育水土所採之保育設施；2.保護水源之職工辦公室及宿舍；3.自來水取水處理及配送設施；4.水庫及與水庫有關的構造物及設施（攔沙壩、洩洪道等）；5.水文觀測設施。 二、 另按「本規則附表一許可使用細目之目的事業主管機關（單位），依附件一規定辦理。」、「本規則附表一許可使用細目之適用範圍，由其目的事業主管機關（單位）認定。但許可使用細目中列有其他二字者，應由目的事業主管機關會商該使用地主管機關及地政機關認定之。」及「各級目的事業主管機關受理申請許可使用案件應徵得直轄市或縣（市）各使用地主管機關（單位）同意，如屬山坡地範圍內者，並應加會有關機關許可。」分別為非都市土地容許使用執行要點第 2 點、第 4 點及第 7 點所明定，依上開執行要點附件一規定，「保育水土所採之保育設施」之中央目的事業主管機關為經濟部、協辦單位為水保單位，是有關其審查程序及本案行政院農業委員會水土保持局建議之水土保持設施於各國土功能分區分類之使用情形是否妥適，宜由經濟部（水利署）及該局本於目的事業主管機關立場說明釐清。 三、 查上開「水源保護及水土保持設施—保育水土所採之保育設施」，涉及水土保持專業領域，實務執行均尊重經濟部（水利署）及行政院農委會水保局意見，上開機關（單位）並無訂定容許使用審查作業要點。
本署綜合計畫組	一、 水土保持設施如係屬治山防災目的，原則得視為公共設施，其得於各國土功能分區分類設置。 二、 建議刪除辦公廳舍、職工宿舍細目，此類設施設置回歸行政設施使用，至其他水土保持設施尚未明確，建議於各國土功能分區分類均應經國土計畫主管機關同意使用，其餘水土保持設施建議得免經國土計畫主管機關同意使用。

第 22 次機關研商座談會與會單位意見摘要	
發言單位	意見內容
議題二、文化資產保存設施其所在土地涉及其他「土地使用」或「再利用」之土地使用機制？	
文化 部 (書面意見)	無意見。
文化 部 文 化 資 產 局	一、 原則同意本次會議研擬之土地使用機制，惟會議資料第 11 頁「進行文化資產保存設施時」詞意未明，倘係指文化資產周邊相關保存設施，本局會後提供修正文字建議。 二、 另文化資產指定非一次性進行指定與登錄，有關文化資產意見徵詢、查詢等相關管制程序，本局會後提供。
文化 部 文 化 資 產 局 (會後書面意見)	會議資料第 11 頁：「請文化主管機關於公告『文化資產』或進行『文化資產相關保存設施』時，應評估其所在土地是否編定為『文化資產保存用地』…」部分，建議得將「進行文化資產相關保存設施時」修改為「保存文化資產相關設施時」，該語意更為順暢，並貼近實際執行狀況。
本 署 綜 合 計 畫 組	一、 「進行文化資產保存時」係指除文化資產本體外，其周邊可能設置之文化資產保存相關設施，此部分文字將再依文資局意見修正。 二、 是否編定為文化資產保存用地，原則尊重文化主管機關意見，如已公告為文化資產，但未編定為文化資產保存用地，後續開發利用或環評程序仍需徵詢文化主管機關意見。
議題三、郵政設施等相關設施於各國土功能分區分類之使用情形？	
行政 院 農 業 委 員 會	建請說明物流中心、倉儲設施與郵政設施提供物流倉儲服務差異，以及物流公司設置貨物轉運與倉儲設施，應如何與郵政設施有所區別？
中 華 郵 政 公 司	一、 郵政設施於各國土功能分區分類容許使用情形，本局原則無意見，惟目前位於特定目的事業用地之郵局，全國數量約 50-60 處，建議既有特定目的事業用地者，得免經國土計畫主管機關同意使用，如達一定規模以上，應經國土計畫主管機關同意使用。 二、 目前郵局供作倉儲使用皆係因郵政服務所需的倉儲(郵件處理中心)，非網購倉儲或保稅倉儲，未來僅在林口都市計畫產業專用區設置智慧物流園區，該園區初步規劃為北台灣郵件處理中心、郵政轉運中心、資訊中心。
本 署 綜 合 計 畫 組	請中華郵政公司協助釐清郵政提供物流倉儲服務與其他物流業之差異，以利釐清郵政設施之非屬高強度開發利用係指非屬物流設施使用。
議題四、職業安全衛生教育術科場地及技術士技能檢定等相關設施於各國土功能分區分類之使用情形？	
行政 院 農 業 委 員 會	原則同意職業安全衛生教育術科場地及技術士技能檢定等相關設施於農業發展地區第一類至第三類，僅限於既有可建築用地，且應經國土計畫主管機關同意使用。
勞 動 部 勞 動 力 發 展 署 (書面意見)	一、 因部分職業安全衛生署所辦理職業安全衛生教育訓練，其訓後測驗並非為技能檢定，查目前所開辦 140 個職類技能檢定僅有鍋爐操作、固定式起重機操作、移動式起重機操作、第一種壓力容器操作、堆高機操作等 5 個職類與職業安全衛生教育訓練相關，所佔比例甚低。 二、 又技能檢定涉及職業安全衛生等職類，目前已規劃朝電腦模擬測試、擬真系統操作測試及電腦測試等方式推動，故有關貴署提案前開設施區分為「職業安全衛生教育術科場地」及「技術士技能檢定術科場地」部分，本署建議相關場地細目依業務權責予以區分。

第 22 次機關研商座談會與會單位意見摘要	
發言單位	意見內容
勞動部勞動力發展署技能檢定中心	一、術科操作實作部分，空間需求較大的堆高機操作，面積約 180 坪，空間需求較小的第一種壓力容器操作，面積約 6 坪，此類術科操作場地非每日使用，且未來部分檢定可能採擬真方式辦理，對空間利用需求逐漸減少。 二、雖然未來檢定場地土地需求降低，但目前仍有 14 處位於農業發展地區第一類、第二類及第三類範圍，建請保留範圍內仍可經國土計畫主管機關同意使用。
勞動部職業安全衛生署（書面意見）	一、有關「職業安全衛生教育術科場地及技術士技能檢定等相關設施」是否需依業務權責區分為「職業安全衛生教育術科場地」及「技術士技能檢定術科場地」部分，因本部公告教育訓練職類之職業安全衛生教育術科場地應經技術士技能檢定術科測試場地及機具設備評鑑合格，爰尚無需再行區分。 二、有關職業安全衛生教育術科場地及技術士技能檢定等相關設施，未來新增需求情形部分，因訓練單位得以租借術科場地辦理安全衛生教育訓練，爰無法評估未來需求量，後續如有新增需求，擬依國土計畫土地使用管制相關規定辦理。 三、有關「職業安全衛生教育訓練術科場地及技術士技能檢定等相關設施」於各國土功能分區分類使用情形之建議內容部分，本署無意見，依說明（四）配合辦理。
本署綜合計畫組	一、參採與會單位意見細目拆分為「職業安全衛生教育訓練術科場地」及「技術士技能檢定等相關設施」。 二、請勞動部職業安全衛生署會後提供既有「職業安全衛生教育訓練術科場地」相關資料（如地籍或地址、面積等），以納後續研訂參考。