

國土計畫土地使用管制相關事宜

第25次研商會議

內政部營建署

110.03.08

會議說明

- 本署刻研訂「國土計畫土地使用管制規則」（草案）相關內容，為管制內容更臻完善，自 106 年起就國土計畫土地使用管制之「[使用項目及其細目](#)」及「[國土功能分區分類之容許情形](#)」等研擬成果，邀集有關中央機關討論有案。

項次	會議時間	討論議題
1	106.08.18	殯葬設施
2	106.09.27	礦業設施
3	107.01.18	交通、通訊及氣象設施
4	107.02.05	農業發展相關設施
5	107.03.09	動物養殖與保護、林業與自然保育
6	107.04.20	衛生福利與生活相關設施
7	107.05.25	商業與工業發展
8	107.06.19	能源與國防安全、水利與廢棄物處理、其他項目
9	107.07.17	文化、教育與觀光遊憩相關設施及綜合型使用項目
10	107.09.28	綜整歷次研商會議意見之容許使用項目、細目
11	108.05.14	國保1得使用項目及細目
12	108.05.22	國保2得使用項目及細目

項次	會議時間	討論議題
13	108.06.06	農1、2、3得使用項目及細目
14	108.06.19	農4、城2-1、城3得使用項目及細目
15	108.07.26	既有丁建、未登工廠
16	108.11.05	文資、農村再生、原住民
17	108.12.11	事業廢棄物、一定規模、線性點狀設施
18	109.01.20	礦業、土石採取、事業用爆炸物
19	109.05.19	貨櫃集散設施、電磁波實驗室
20	109.06.05	宗教建築
21	109.07.01	觀光議題
22	109.08.19	水土保持設施、文化資產保存設施、郵政設施、職業安全衛生教育術科場地及技術士技能檢定
23	109.12.24	環敏地區、山坡地10公頃限制、丁建毗連擴大
24	110.02.04	違規查處、農業及水產設施、再生能源設施

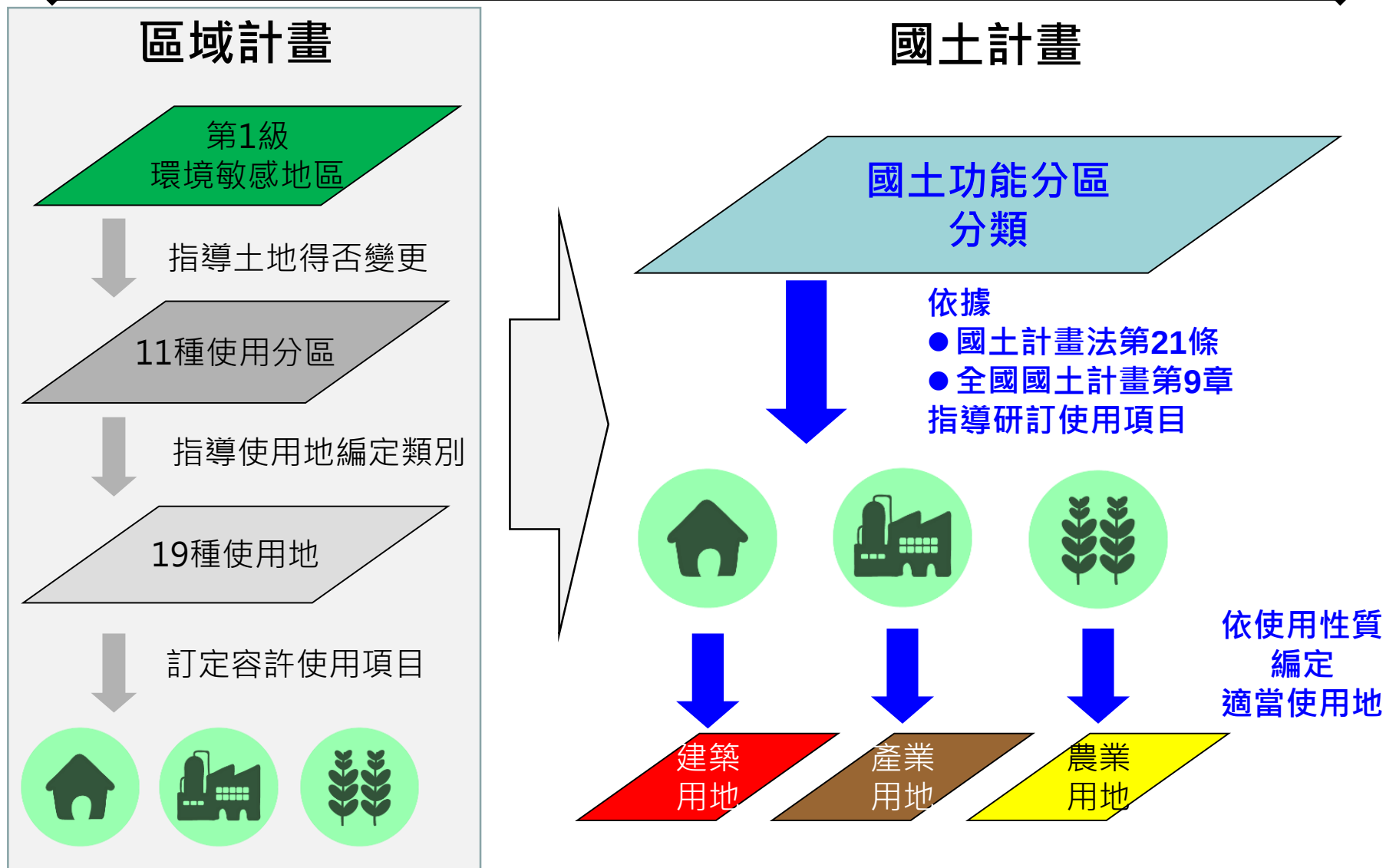
會議說明

- 國土計畫法第4條第2項：

「直轄市、縣（市）主管機關應辦理下列事項：.....三、全國性土地使用管制之執行及直轄市、縣（市）特殊性土地使用管制之擬定、執行。.....」

- 為利國土計畫土地使用管制規則內容符合實務執行需求，本署將依據國土功能分區分類性質，分別徵詢各直轄市、縣（市）主管機關意見，本次會議係就「農業發展地區第4類、城鄉發展地區第2類之1及第3類」容許情形進行意見徵詢，俾本法施行後9年，非都市土地得順利銜接至國土計畫土地使用管制。

一、國土計畫土地使用管制機制



一、國土計畫土地使用管制機制

● 保障既有合法權利

國土計畫法第32條 (第1項)

直轄市、縣（市）主管機關公告國土功能分區圖後，應按本法規定進行管制。區域計畫實施前或原合法之建築物、設施與第23條第2項或第4項所定土地使用管制內容不符者，除准修繕外，不得增建或改建。當地直轄市、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，其因遷移所受之損害，應予適當之補償；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。

全國國土計畫第9章第1節 土地使用指導方針

原依區域計畫法編定之可建築用地，於不妨礙國土保育保安、海洋資源維護、農業發展需求等情形下，得繼續編定為可建築用地或其他適當使用地，並得為既有合法之使用，但有改建或新建需求時，則依國土計畫土地使用管制規則規定辦理；如經直轄市、縣（市）變更為非可建築用地者，應依法給予適當補償，以保障合法權益。

一、國土計畫土地使用管制機制

- 依據前開原則，本署研訂國土功能分區分類容許情形，除依據國土計畫法、全國國土計畫以及各國土功能分區環境資源條件外，亦同時考量新舊制度順利銜接轉換並減少對民眾權益之衝擊，明定各種使用項目係屬免經申請同意、應經申請同意，或屬附條件（僅限於原依區域計畫法合法編定之使用地範圍內）允許(申請)使用等類型。
- 就各國土功能分區分類容許之使用項目、細目，已研擬容許使用情形表（OX表形式，如會議資料附件1），又為便於理解，原於過程中將前開OX表拆分為「新設」及「既有權利保障」，為後續法規訂定體例所需並使管制邏輯一致，爰將容許使用情形表按國土功能分區分類調整為文字形式（如會議資料附件2），後續亦將以附件2格式納入國土計畫土地使用管制規則訂定。

二、農4、城2-1、城3容許情形說明

農業發展地區第4類

- 該分類主要係提供農村生活及其相關設施使用之地區，除農、林、漁、牧、休閒農業等農產業相關設施外，亦得允許住宅、零售、營業、辦公處所、餐飲設施、宗教建築、遊憩等相關設施，以及多數公共設施項目使用。
- 另該分類除原依區域計畫法劃定之鄉村區外，亦包含原住民族土地範圍內，屬中央原住民族主管機關核定部落範圍內之聚落，因前開原住民族聚落或位於山坡地及鄰近環境敏感地區，資源條件與一般鄉村區仍有差異，爰本署將該分類容許情形再拆分為原住民族土地及非原住民族土地，2者主要差異在於住宅、零售、辦公、營業處所、餐飲設施、旅館等項目，位於原住民族土地者原則應經國土計畫主管機關同意使用；至殯葬設施考量原住民族特殊需求，原則僅位於原住民族土地者得申請使用。

二、農4、城2-1、城3容許情形說明

城鄉發展地區第2類之1

- 該分類係原依區域計畫法劃定之鄉村區、工業區及特定專用區，提供住宅、產業或特定活動之地區，爰屬城鄉性質之相關使用項目，包括住商、遊憩、公共設施等，均得申請使用；至農業相關設施考量該分類性質及農業施政資源以投入農業發展地區為原則，除農作使用外其餘均不允許使用。
- 經本署於國土功能分區相關會議釐清，尚無非都市土地工業區劃設為該分類，有關產業相關使用項目，包括工業設施、工業社區、生物科技產業、砂土石碎解洗選加工設施等，考量其對周邊環境影響，除無公害性小型工業設施得免經申請同意使用、生物科技產業設施應經國土計畫主管機關同意外，工業設施、工業社區、砂土石碎解洗選加工設施等原則不允許使用。

二、農4、城2-1、城3容許情形說明

城鄉發展地區第3類

- 該分類係為原住民族居住及其所需相關設施之地區，包括住商、遊憩、公共設施等均得申請使用。
- 針對工業設施部分，考量原住民族居住區域多位於山坡地或鄰近環境敏感區位，為避免造成環境衝擊，故原則僅允許生物科技產業設施、無公害性小型工業設施、窯業使用等使用性質較不具汙染性之工業相關設施得申請使用。
- 農業相關設施部分，考量該分類性質及農業施政資源以投入農業發展地區為原則，除農作使用外其餘均不允許使用；又該議題本署前於108年11月5日第16次研商會議討論，惟因行政院農業委員會等有關中央機關尚有不同意見，爰暫維持前開規劃方向。

二、農4、城2-1、城3容許情形說明

通案議題

- 有關農舍及其細目之容許情形，因涉及農業發展條例規定，爰本署目前係參照現行規定，規劃以原依區域計畫法編定之農牧用地、養殖用地、鹽業用地等範圍內(農舍項下之民宿細目亦得於既有林業用地申請)，得依農業發展條例規定申請農舍使用，後續將再依據農業主管機關政策方向調整管制規定。
- 有關公共設施性質之使用項目，原則均規劃採應經申請同意使用，惟考量部分設施屬維生必須，且其規模較小屬點狀使用者對環境之影響有限，爰研擬在一定使用面積以下者，得免經國土計畫主管機關同意使用；前開一定使用面積經參考現行規定，並於108年12月11日第17次研商會議與有關部會初步討論及會後收集意見，目前規劃以660平方公尺以下作為得免經申請同意之門檻。

三、新、舊制度差異

以非都市土地使用地編定類別，套疊各直轄市、縣(市)國土計畫(報部核定草案)之國土功能分區分類劃設成果，農4、城2-1及城3範圍內原非都編定之建築用地以乙建為主，另尚有一定比例之丙建、丁建及農牧用地。

國土功能分區分類 使用地編定	農4	城2-1	城3
甲種建築用地	244.21	56.75	0.19
乙種建築用地	10865.45	10444.68	827.55
丙種建築用地	336.32	5.88	5.02
丁種建築用地	186.55	249.13	1.47
農牧用地	13939.42	2980.49	35.62
礦業用地	36.83	0.00	0.00
交通用地	1683.61	1519.01	86.63
水利用地	556.48	329.38	4.01
遊憩用地	147.01	125.39	6.18
古蹟保存用地	0.08	0.89	0.00
生態保護用地	139.88	0.12	0.00
國土保安用地	264.26	160.24	1.14
殯葬用地	92.00	46.90	0.33
特定目的事業用地	886.41	18101.50	41.49
鹽業用地	0.14	0.46	0.00
窯業用地	0.94	0.01	0.00
林業用地	5722.02	48.60	14.50
養殖用地	173.47	82.21	0.01
暫未編定	484.37	45.23	1.26
未登記土地	764.42	209.99	31.53
合計	36523.88	34406.84	1056.93

三、新、舊制度差異

- 為評估新、舊制度轉換對於民眾權益之衝擊，爰依照農4、城2-1、城3容許使用情形，與非都市土地使用管制規則之甲種、乙種、丙種、丁種建築用地及農牧用地、遊憩用地容許使用情形進行初步比對(如會議資料表P.7~P.9表1)，現行甲種、乙種、丙種、丁種建築用地及農牧用地、遊憩用地，經劃入上開3種國土功能分區分類後，原則仍可從事住商、零售、遊憩、公共設施等多數土地使用項目，可能產生影響者為農業相關設施僅得於農業發展地區第4類使用，工業設施不得於該3種國土功能分區分類使用，以及油氣、再生能源設施之部分細目僅得於城鄉發展地區第2類之1、第3類使用。

三、新、舊制度差異

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

討論議題

◆
有關農4、城2-1及城3容許使用情形，請各直轄市、縣(市)政府表示意見。

擬辦

參考與會直轄市、縣（市）政府意見，檢討調整農業發展地區第4類、城鄉發展地區第2類之1及第3類容許使用情形表（附件2）。。

簡報結束
敬請指教

