

國土計畫土地使用管制相關事宜

第38次研商會議

內政部營建署

111.12.20

簡報大綱

1. 背景說明

- 1) 本規則管制架構
- 2) 審查制度設計重點
- 3) 與現行變更編定案件差異

2. 討論事項

1

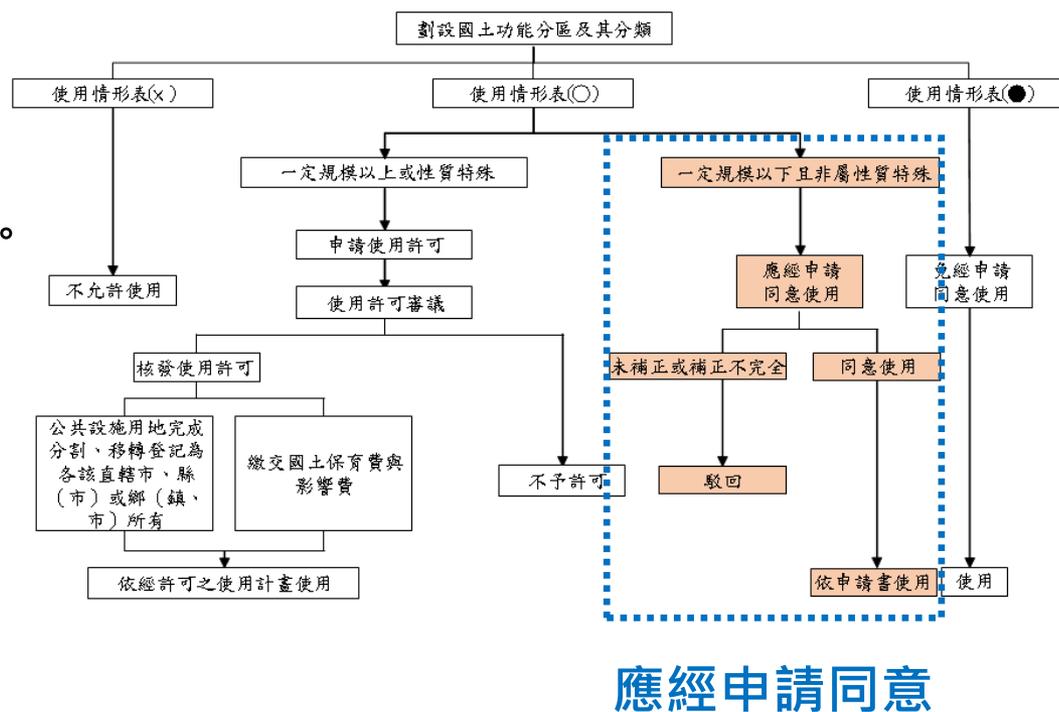
背景說明

背景說明

- 本署自106年起就國土計畫土地使用管制之「使用項目及其細目」及「各國土功能分區之容許情形」等事項，分別依土地使用設施類型邀集有關機關討論有案，已配合歷次研商會議決議內容檢討修正「國土計畫土地使用管制規則（草案）」（以下簡稱本規則）附表一之「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」、附表二之「海洋資源地區容許使用情形表」（以下簡稱ox表，111年11月版）。
- 本次會議係針對本規則應經申請同意條件、程序作為討論範疇，另涉及簡易申請案件（本規則§19）之相關申請程序、條件將另召開研商會議討論。

1-1 本規則管制架構

- ox表就使用項目及其細目於前開國土功能分區各分類中訂定有「免經申請同意」(●)、「應經申請同意」(○)及「不允許使用」(×)等使用情形。
- 另應經申請同意使用項目及其細目倘符合「一定規模以上或性質特殊土地申請使用許可認定標準(草案)」者，則應依本法第24條申請使用許可。前開土地**使用管制架構**詳右圖所示。



1-2 審查制度設計重點

1 簡政便民之申請書件與審查程序

考量應經申請同意案件為非屬性質特殊且係一定規模以下，屬影響輕微之使用，申請書圖文件及審查程序以簡政便民為原則。

2 強化機關之審查效率

- 以查核表方式審查。各項審查對應明確之府內主責機關（單位），勾選完成即得准駁，並保留必要時得組成專案小組審查之彈性。
- 審查事項係以客觀事實判斷為主，如：文件是否具備、符合土地使用管制規定與否，減少行政機關需價值判斷或裁量空間。

1-2 審查制度設計重點

3 明確區分與各目的事業主管機關之權責分工

- 如屬其他目的事業法令已審查事項（滯洪設施、不得建築區位），**避免重複審查**，原則回歸其他目的事業法令辦理（農業發展條例、水利法、水土保持法、建築技術規則）。
- 與興辦事業計畫、環評、水保等有關審查採**平行審查**方式。國土計畫主管機關作為准駁前，無需取得目的事業主管機關核准興辦事業計畫文件（僅需支持之意見文件）。
- 無須待完成地籍分割、回饋金、取得水土保持完工證明書等事項即得變更使用地。

1-3與現行變更編定案件差異

1 明確區分國土計畫主管機關與各目的事業主管機關之權責分工

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

1-3與現行變更編定案件差異

2 其他目的事業法令已審查事項回歸各該法令辦理。

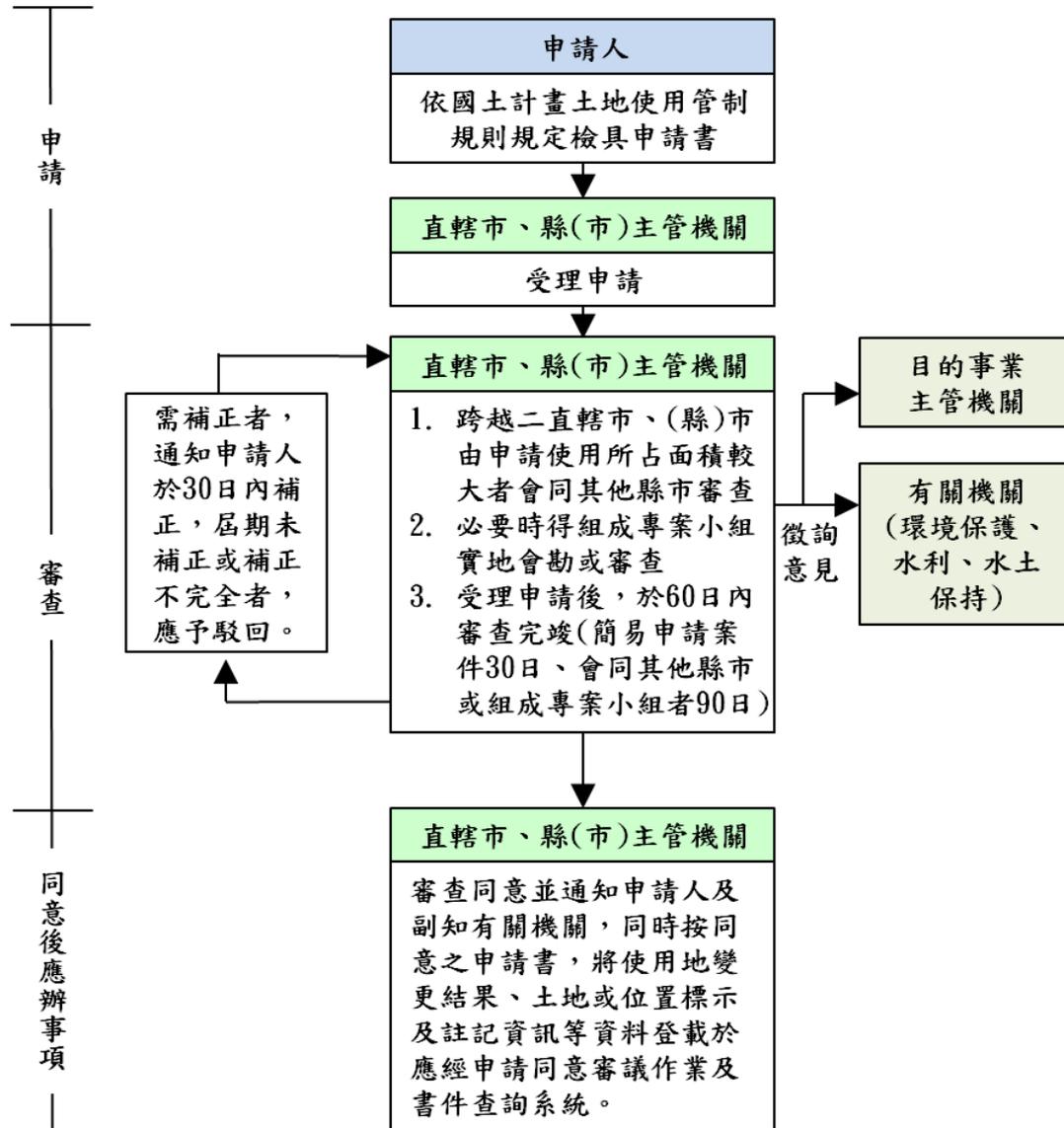
項目	區域計畫法 使用地變更編定案件		國土計畫法 應經申請同意案件
	興辦事業計畫 階段	變更編定階段	
審查方式 及內容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 核准前徵得變更前使用地主管機關及有關機關同意。 2. 原則不得位於區域計畫第一級環境敏感地區。位於第二級環境敏感地區應提出具體防範及補救措施。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 分別就道路臨接情形、不得規劃作建築使用情形、是否影響鄰近農地灌溉排水設施、水保是否可行、農業、相關回饋金、是否應環評等事項，會辦各單位（工務、城鄉、農業、環保、原民等）進行審查。 2. 山坡地變更編定案件應組專案小組進行審查。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 審查項目以「土地使用管制內容」為主。 2. 會辦有關單位（使用項目目的事業主管機關、環保、水利（水保））確認各該主管法規其他注意事項。 3. 必要時由府內有關單位得組成專案小組實地會勘或審查。

1-3與現行變更編定案件差異

3 統一由國土計畫主管機關辦理使用地變更

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

1-3與現行變更編定案件差異



2

討論事項

2-1 應經申請同意審查規定事項

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

各階段	重點事項
申請	應備文件與受理機關 §18、19、20、21
審查	審查方式與審查期限 §22、§23
同意後應辦事項	同意後應辦事項 §24
	管制規定 §25
變更計畫	應辦理變更之情形與辦理程序 §26
同意失效、廢止	同意之廢止 §27
	同意之失其效力 §28

2-1 應經申請同意審查規定事項

1 申請階段（本規則§18～21）

- 統一事權受理機關：屬全國性土地使用管制之執行，故由直轄市、縣（市）國土計畫主管機關統一受理、審查及核准。
- 申請案件跨越二個以上直轄市、縣(市)行政轄區或海域管轄範圍者，申請人應分別向所在直轄市、縣（市）政府申請，並由申請使用所占面積較大之直轄市、縣(市)會同其他直轄市、縣(市)主管機關審查後，會銜同意。
- 申請書包含申請書件及使用計畫（本規則附件1～3）。並就簡易申請案件規劃有簡易申請書格式，以減輕民眾負擔。

2-1 應經申請同意審查規定事項

2 審查階段（本規則§22、23）

- 審查項目以「土地使用管制內容」為主，包含使用強度、環境敏感地區土地使用管制事項等**共通性審查項目**，並分別就各別國土功能分區之申請案件有無毗鄰國土保育地區、農業發展地區之情形及其環境外部性處理（緩衝綠帶或設施留設）之**分區別審查事項**，各該審查事項依所涉業管事項以查核表（本規則附件4~6）會辦各單位（建設、農業等）審查。

例：

審查內容			
審查單位		審查內容	機關審查
共通性審查事項	國土計畫主管單位	申請使用強度是否未逾上限	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
分區別審查事項	農業發展地區 農業單位	是否與鄰地留設至少1.5m寬緩衝綠帶或緩衝設施。（林業設施、農作產銷設施、水產設施使用勾選免）	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 免

2-1 應經申請同意審查規定事項

2 審查階段（本規則§22、23）

- 國土計畫主管機關審查符合前開土地使用管制規定即可核發同意，並於查核表之其他注意事項，保留徵詢目的事業主管機關與有關機關之機制，作為後續提醒申請人同意後之應辦事項（如是否需擬具興辦事業計畫、是否應實施環境影響評估、是否需擬具出流管制計畫等）。

例：

其他注意事項			
審查單位	審查內容	機關審查	備註
環保單位	是否應實施環境影響評估。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	直轄市、縣（市）主管機關應將其他注意事項載於同意函及依本規則第24條規定副知有關機關，並請有關機關如有本規則第27條第1項第4款或第5款情形者，應通知直轄市、縣（市）主管機關。
水利（水保）單位	是否需擬具出流管制計畫書或水土保持計畫。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 免	

2-1 應經申請同意審查規定事項

3 同意後應辦事項（本規則§24、25）

- 涉及單筆土地部分使用情形應於申請書件檢附預為分割複丈結果書圖。同意後統一由主管機關將使用地變更結果、計畫範圍土地或位置標示、註記資訊等資料登載於應經申請同意審議作業及書件查詢系統。後續則透過審議作業及書件查詢系統界接同步更新使用地範圍地籍變動情形。
- 計畫管制及平行審查：
 - 1) 經同意案件使用管制應依同意之申請書辦理，不得作為其他使用項目及其細目使用。
 - 2) 其他目的事業法規另有規定者應依各該有關法規規定辦理。

例：

序號	鄉（鎮、市、區）名稱	地段名稱	地號	國土功能分區及其分類	使用地編定類別	備註
1	○○○區	○○段○○小段	0004-0002	農業發展地區第二類	許可用地（應）	依據○○縣(市)政府○○年○○月○○日○○○字第○○○號函同意，限依其申請書作為○○使用。申請書內容請至應經申請同意審議作業及書件查詢系統查詢

2-1 應經申請同意審查規定事項

4 應辦理變更之情形（本規則§26）：

- 1) 增、減使用計畫面積、範圍。
- 2) 變更土地使用管制事項。

5 同意案件之廢止、失效（本規則§27、28）：

廢止之情形

- 1) 自行申請廢止。
- 2) 違反同意之申請書內容，限期改善而未改善。
- 3) 興辦事業計畫不同意使用、廢止或失其效力。
- 4) 環境影響評估審查結論認定不應開發。

失效之情形

海洋資源地區為維持用海秩序，其使用項目訂有使用期間，並規劃其使用期間屆滿前一年，得重新申請。使用期間屆滿未重新申請，或重新申請未獲同意者，同意案件失其效力。

2-2陸域與海域應經申請同意審查規定差異

功能分區 差異	國土保育地區、農業發展地區、 城鄉發展地區	海洋資源地區
審查事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 使用強度。 2. 環境敏感地區土地使用管制事項。 3. 環境外部性處理（緩衝綠帶或設施之留設）。 4. 興辦事業目的事業主管機關原則同意或支持。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 既有使用相容性（既有使用或設施、船舶航行安全及公共通行之影響）。 2. 環境敏感地區目的事業主管機關同意或書面意見。 3. 興辦事業目的事業主管機關原則同意或支持。
同意後應辦事項	使用地變更結果、 土地 標示及註記資訊等資料登載。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 使用項目訂有使用期間。 2. 使用地變更結果、位置標示及註記資訊等資料登載。
同意之失效	-	使用期間屆滿前一年， 得重新申請 。使用期間屆滿 未重新申請 ，或 重新申請未獲同意者 ，同意案件失其效力。

其他相同事項：

1.受理機關。2.審查方式及審查期限。3.應辦理變更之情形與辦理程序。4.同意之廢止情形。

2-3計畫管制依據

案例1

城鄉發展地區第2-1類申請2公頃住宅使用

申請書使用計畫之土地使用管制事項

- 一 使用項目：住宅。
- 二 使用項目強度：土地使用強度上限建蔽率60%、容積率120%。
- 三 緩衝綠帶/設施之留設：西側毗鄰國土保育地區，留設1.5公尺寬度緩衝綠帶。
- 四 綠地之留設：本案為使用規模於城鄉發展地區達2公頃以上之住宅，應留設10%之綠地。
- 五 通行方式：基地對外留設2條聯絡道路，一條於基地南側設置出口6公尺銜接台2線，一條於基地右側設置出口4.5公尺銜接縣161道路。
- 六 環境敏感地區之土地使用管制：位於陸軍第○軍團指揮部重要軍事管制區之限建範圍，限建高度不得超過海拔○公尺。

案例2

國土保育地區第2類申請0.1公頃森林遊樂設施（住宿及附屬設施）使用

申請書使用計畫之土地使用管制事項

- 一 使用項目：森林遊樂設施（住宿及附屬設施）。
- 二 使用項目強度：土地使用強度上限建蔽率20%、容積率60%。
- 三 緩衝綠帶/設施之留設：與鄰地留設1.5公尺寬度緩衝綠帶。
- 四 環境敏感地區之土地使用管制：
 - （一）位於自來水水質水量保護區，應依自來水法規定辦理。
 - （二）位於水庫集水區範圍（供家用或供公共給水者）
 1. 具備土砂災害、水質污染、保水及逕流削減相關影響分析及因應措施，並取得水保、環保主管機關同意文件。
 2. 設置雨、廢（污）水分流及廢（污）水處理設施，排出區外或處理至符合水源水質水量保護區放流水標準後排放，並取得經濟部水利署○區水資源局同意文件。

**擬辦：擬依討論結論辦理。涉及應經申請
同意之條文草案，後續將配合本規則辦理
機關研商及法制作業。**

簡報結束
敬請指教

