

國土計畫土地使用管制相關事宜

第34次研商會議

內政部營建署

111.10.05

會議說明

- 為使非都市土地使用管制順利銜接，同時強化計畫引導土地使用之管制原則，本部刻研擬「國土計畫土地使用管制規則」（草案）相關內容，為使該管制內容更臻完善，爰持續就各國土功能分區、分類容許使用情形以及各有關議題，透過研商會議徵詢中央機關及直轄市、縣（市）政府意見，俾利土地使用管制內容符合實需。
- 本次會議係就「**國土計畫使用地編定類別及編定方式**」以及「**國土計畫土地使用強度管制方式**」等議題，邀集直轄市、縣（市）政府及有關機關研商，俾利研析後納入國土計畫土地使用管制規則（草案）規範。

議題一：國土計畫使用地編定類別 及編定方式

背景說明

- 依照本法第21條立法精神，國土計畫應以國土功能分區及其分類引導管制，惟本法第22條第1項亦規定應依據各級國土計畫國土功能分區之劃設內容，製作國土功能分區及編定適當使用地，並實施管制，爰未來國土計畫原則仍應編定使用地。
- 基於前開本法規定，本署按現行區域計畫法思考邏輯，進行使用地編定類別研議，為利使用性質一望即知，原規劃以現行區域計畫法施行細則所定19種使用地編定類別為基礎，進行整併及調整名稱，並配合政策需求訂定編定類別。

國土功能分區 區域計畫 使用地	國土保育		農業發展				城鄉發展			海洋 資源
	1	2	1	2	3	4	2-1	2-2 (註1)	2-3	
甲種建築用地	建築用地、宗教用地(註2)									
乙種建築用地	建築用地、宗教用地(註2)									
丙種建築用地	建築用地、宗教用地(註2)									
丁種建築用地	建築 用地 (註3)	產業用地								
窯業用地	礦石用地									
農牧用地	農業生產用地									
養殖用地	農業生產用地									
林業用地	林業用地									
礦業用地	礦石用地									
鹽業用地	礦石用地									
交通用地	交通用地									
水利用地	水利用地									
遊憩用地	遊憩用地、宗教用地(註2)									
殯葬用地	殯葬用地									
生態保護用地	生態保護用地									
國土保安用地	國土保安用地									
古蹟保存用地	配合毗鄰使用地編定									
特定目的 事業用地	宗教用地(註2)、公共設施用地(註4)、遊憩用地(註5)、農業設施用地(註6)、農業生產用地(註7)、特定用地(註8)									
	---	特定產業用地(註9)								
海域用地	---									海洋用地、海洋 設施用地(註10)

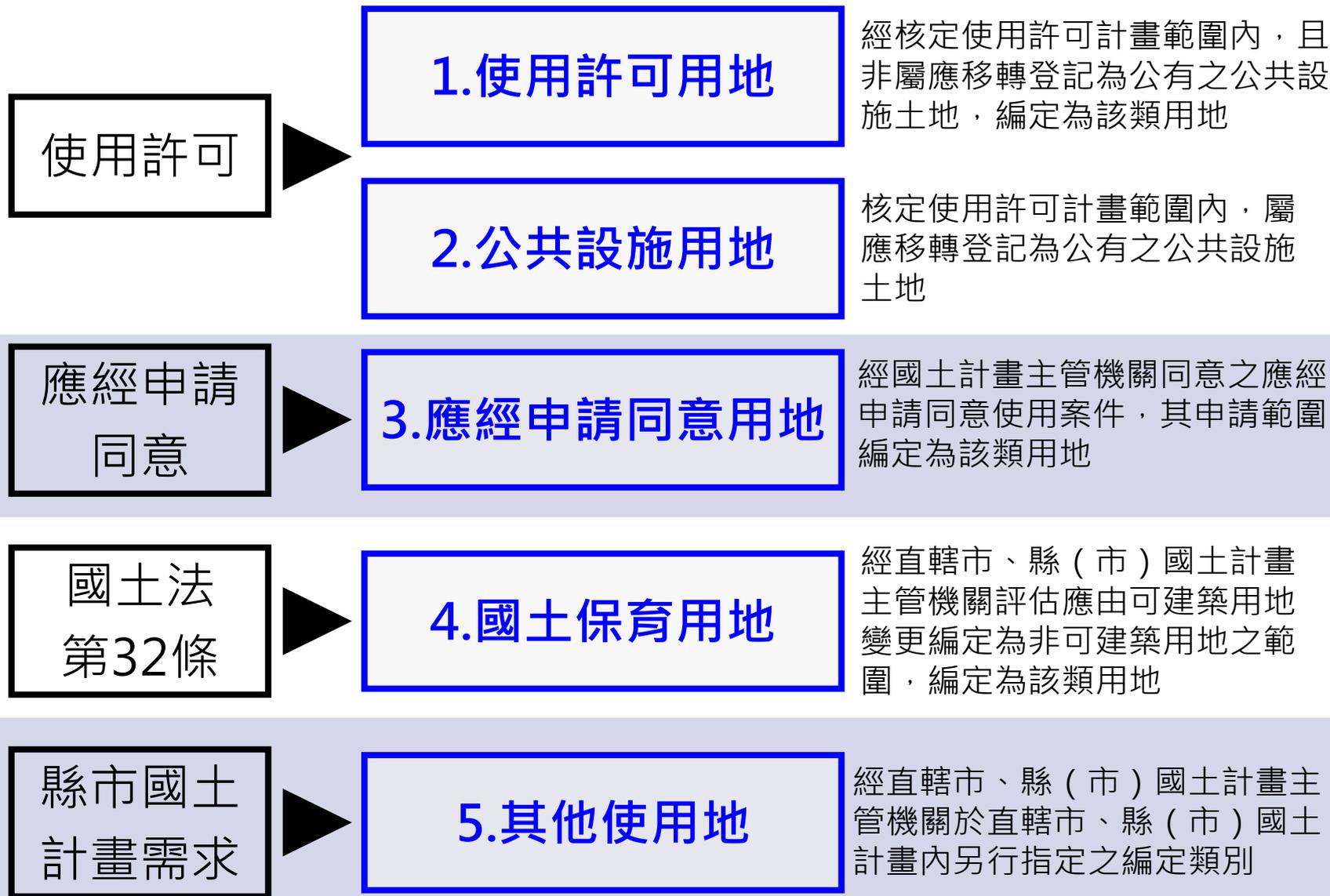
背景說明

- 前開使用地編定方式經與縣市政府研商，原規劃納入「國土功能分區圖及使用地繪製作業辦法（草案）」規範，惟於前開草案提本部法規委員會審查過程，該會認**使用地編定類別、編定及管制方式應屬國土計畫法第23條第2項授權範疇**，爰不應納入前開辦法草案
- 此外，原規劃之編定方式雖可簡化編定類別，惟**實務操作過程縣市政府仍持續反映相關疑義**，例如宗教建築究應編定為建築用地、遊憩用地或宗教用地等。
- 基於前開原因，且考量未來國土計畫係依據國土功能分區分類引導，並採免經、應經申請同意或使用許可等方式進行管制，故使用地編定類別應再予研議適當編定方式，以後續發揮使用地功能角度進行設計，以資妥適。

國土計畫使用地編定功能

- 國土計畫係以「國土功能分區及其分類」作為土地使用管制依據，又依據本法第23條及第24條規定，國土計畫將採「**使用許可**」、「**應經申請同意使用**」及「**免經申請同意使用**」等3種方式進行土地使用管制；且依照本法第32條第2項及全國國土計畫第9章規定，既有可建築用地得經評估不妨礙國土保安或農業生產後，繼續編定為可建築用地，若經直轄市、縣（市）政府將原可建築用地變更為非可建築用地者，應依本法規定給予補償。
- 考量本法第23條（應經申請同意）、第29條（使用許可）及第32條（**可建築用地變更為非可建築用地**）分別訂有使用地相關規定，又前2類範圍係依據申請之土地使用計畫內容進行管制，第3類則係標示該等土地已無發展權，故**使用地未來功能應係為「識別土地使用管制方式」為主要原則。**

國土計畫使用地編定類別



國土計畫使用地編定類別

- 另為制度順利銜接，參考過去地目等則處理前例，原依區域計畫法編定之19種使用地編定成果，將納入國土功能分區暨使用地系統之「備註」欄位註記，以作為後續土地使用管制（例如容許使用情形表附帶條件檢核）之依據

說明：

- 一、本證明書有效期限為3個月，惟於上述期間國土功能分區分類暨使用地經依國土計畫法辦理檢討變更，應依公告國土功能分區圖、使用許可或應經申請同意之結果為準，不另行通知。
- 二、本證明書之內容係依據列印時間之地籍資料，如於核發時間後地籍經分割或合併者，請電洽○○縣(市)○○處○○○○科（電話：○○-○○○○○○○○-○○○○）或另行申請證明書。

序號	鄉鎮市區	段小段	地號	分區分類	使用地	備註
○○○○	○○鄉	○○段○○小段	9999-9999	○○○○地區第○類		原區域計畫法編定 農牧用地
○○○○	○○鎮	○○段○○小段	9999-9999	▲▲▲▲地區第▲類		原區域計畫法編定 遊憩用地
○○○○	○○鎮	○○段○○小段	9999-9999	○○○○地區第○類 ●●●●地區第●類		

納入備註欄理由：

- 1.直接轉載，保障土地所有權人既有權益。
- 2.簡化行政作業，提高行政效率。
- 3.非重新逐筆編定，不處理過去編定錯誤情事，亦不再辦理更正作業。

國土計畫使用地編定方式

第1次編定

原依區域計畫法編定之 可建築用地

依「實施國土計畫管制所受損失補償辦法」第3條規定，為甲種、乙種、丙種、丁種建築用地，以及窯業用地、鹽業用地、礦業用地、交通用地、遊憩用地、殯葬用地、得為建築使用之特定目的事業用地

其餘土地

經評估有影響
國土保安或農
業生產環境者

4.國土保育用地

未影響國土保
安或農業生產
環境者

依照原區域計畫法編定
之使用地類別，記載於
國土功能分區暨使用地
系統之備註欄位

國土計畫使用地編定方式

變更編定

使用許可

申請人依本法第29條第1項規定辦竣相關事項，依申請範圍變更編定

1.使用許可用地

應經申請
同意

申請人依本法第29條第1項第1款規定，按公共設施範圍完成分割、移轉登記為公有

2.公共設施用地

經核准同意後，縣市主管機關配合依申請範圍變更編定

3.應經申請同意用地

國土法
第32條

後續縣市國土計畫通檢，經縣市主管機關評估既有可建築用地影響國土保安或農業生產環境者

4.國土保育用地

縣市國土
計畫需求

於縣市國土計畫敘明適用區位及管制方式，增訂國土功能分區適當分類或使用地編定類別

5.其他使用地

國土計畫使用地編定方式

- 依前頁原則辦理變更編定者，應記載於國土功能分區暨使用地系統之「使用地」欄位

序號	鄉鎮市區	段小段	地號	分區分類	使用地	備註
○○○○	○○鄉	○○段○○小段	9999-9999	○○○○地區第○類	應經申請 同意用地	原區域計畫法編定 農牧用地
○○○○	○○鎮	○○段○○小段	9999-9999	▲▲▲▲地區第▲類	使用許可 用地	原區域計畫法編定 遊憩用地
○○○○	○○鎮	○○段○○小段	9999-9999	○○○○地區第○類 ●●●●地區第●類	國土保育 用地	
		共計 3 筆、以下空白				

- 又考量現行非都市土地使用分區及使用地劃（編）定情形係納入土地登記謄本之標示簿，為使制度平順轉換，本署將再洽本部地政司研商國土功能分區及國土計畫使用地資訊，**納入土地登記謄本記載之可行性，透過國土功能分區暨使用地系統及落簿等二方式併行方式**，以利民眾得透過多元管道得知國土功能分區及使用地劃（編）定情形。

新、舊規劃方向差異說明

項目 \ 版本	國土計畫土地使用管制相關 事宜第34次研商會議	國土功能分區圖及使用地繪製作 業辦法草案111年2月送審版本
使用地編定 類別	4 + 1種 (使用許可用地、公共設施用地 應經申請同意用地、國土保育用 地、其他使用地)	19 + 1種 (建築用地、產業用地、遊憩用地、 礦石用地、農業生產用地、農業設施 用地、林業用地、交通用地、水利用 地、殯葬用地、公共設施用地、生態 保護用地、國土保安用地、特定用地 宗教用地、特定產業用地、海洋用地 海洋設施用地、使用許可用地、其他 使用地)
使用地功能	識別土地使用管制方式。	無功能。
編定方式	申請後編定。	接近轉載。
落簿與否	評估落簿。	不落簿。

相關配套措施

訂定行政指導原則及手冊	考量現階段直轄市、縣（市）政府依本法規定即有國土計畫使用地編定需求，本署將先行訂定行政指導及納入「國土功能分及其分類與使用地劃設作業手冊」。
納入「國土計畫土地使用管制規則（草案）」訂定	國土計畫使用地編定類別及編定方式，係屬本法第23條第2項授權範疇，應納入國土計畫土地使用管制規則規範，本署將併同本次會議議題二使用強度研商結論，納入前開管制規則規範。
納入全國國土計畫及直轄市、縣（市）國土計畫	基於使用地編定配合國土計畫內容辦理，並為尊重地方自治及保留土地使用管制彈性，後續應於全國國土計畫納入使用地編定類別及其定義，並保留直轄市、縣（市）政府得因地制宜新增國土功能分區分類及使用地編定類別之彈性。

擬辦：請業務單位參考與會機關意見，並依上開配套辦理相關作業。

議題二：國土計畫土地使用強度 管制方式

背景說明

- 依本法第23條第2項規定，各國土功能分區及其分類之可建築用地及其強度，為國土計畫土地使用管制規則授權訂定事項。
- 因國土計畫係依國土功能分區及其分類引導土地使用管制，故國土計畫之土地使用強度，原則應依據各該分類分別訂定；另依本法第23條第2項規定，實施都市計畫或國家公園計畫地區，仍依都市計畫法、國家公園法及其相關法令規定進行管制，故未來國土計畫土地使用管制規則將規範現行非都市土地範圍國土功能分區分類強度規定
- 依全國國土計畫第9章土地使用指導事項規定，既有可建築用地得於不影響國土保安及農業生產環境前提下，持續編定為可建築用地，配合本次會議議題一使用地編定方式，原依區域計畫法編定之可建築用地，原則仍應保留使用強度，以利制度順利轉換。

各國土功能分區及其分類使用強度規劃原則

- 依據本法第21條國土功能分區及其分類之土地使用原則，城鄉發展地區為供居住、產業或其他城鄉發展活動使用，農業發展地區為供農業生產及其必要之產銷設施使用，國土保育地區則為維護自然環境狀態，故就國土功能分區之基準使用強度，應以城鄉發展地區為最高、農業發展地區次之、國土保育地區為最低。
- 城1係供較高強度之城鄉發展活動使用，城2係供較低強度之城鄉發展活動使用，故城1（都市計畫區）之基準使用強度原則應大於城2。
- 城2-2因屬核發開發許可地區，原則包括土地使用項目及使用強度等事項，均應按原核定開發計畫內容管制。城2-3為短期（5年）內具有城鄉發展需求之預定用地，並依本法使用許可或新訂或擴大都市計畫程序進行開發，辦理開發前原則比照農2、農3（山坡地範圍）進行管制，爰城2-3之使用強度於開發前比照農2、農3基準使用強度管制，於開發後則按使用許可計畫或都市計畫規定管制其強度。

各國土功能分區及其分類使用強度規劃原則

- 綜上，於各國土功能分區及其分類之範圍內，如依照容許使用情形表從事保育、農業、國防、公共設施...等屬免經申請同意或應經申請同意，未有其他附帶條件規定，且具有建築量體之容許使用項目，應依照各國土功能分區及其分類之基準使用強度進行開發利用。

原區域計畫法編定之可建築用地使用強度管制原則

- 針對原依區域計畫法編定之**可建築用地**範疇，依據「實施國土計畫管制所受損失補償辦法」第3條規定，包含**甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、丁種建築用地、窯業用地、鹽業用地、礦業用地、交通用地、遊憩用地、殯葬用地及得為建築使用之特定目的事業用地**。
- 前開可建築用地若經評估得持續編定為可建築用地，應保有一定建築利用權利，並於國土保育地區、農業發展地區優先利用該等可建築用地，避免持續變更非可建築用地。為**促使既有可建築用地多元利用**，並考量民眾已熟悉前開可建築用地之使用強度規定，**為利新、舊制度平順轉換**，前述**原依區域計畫法編定之11種可建築用地，不論未來劃設為何種國土功能分區及其分類（除海洋資源地區以外），原則維持原使用強度上限規定**。
- 若**因應行政院或相關部會政策方向，已另定土地使用強度規定**者，得依相關法令或政策之土地使用強度規定辦理。

使用強度規劃-各國土功能分區及其分類基準使用強度上限

國土功能分區 及其分類	國土保育地區		農業發展地區					城鄉發展地區			
	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	
						平地	山坡地	平地	山坡地	平地	山坡地
使用強度											
建蔽率	10	20	30	50	40	60	40	60	40	60	40
容積率	30	60	90	150	100	180	120	240	150	240	150

- 國1、國2：國土保育地區係以保育為目的，土地使用以保育保安為主，未來除位於既有可建築用地者外，原則儘量避免新增城鄉發展活動等使用。惟考量該分類仍有國防、重大公共設施及公用事業計畫、自然生態保育設施、水源保護設施等容許使用需求，衡酌未來使用情形及參酌都市計畫保護區、風景區強度數值，訂定國1建蔽率10%、容積率30%，國2建蔽率20%、容積率60%。

使用強度規劃-各國土功能分區及其分類基準使用強度上限

國土功能分區 及其分類	國土保育地區		農業發展地區					城鄉發展地區			
	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	
						平地	山坡地	平地	山坡地	平地	山坡地
使用強度											
建蔽率	10	20	30	50	40	60	40	60	40	60	40
容積率	30	60	90	150	100	180	120	240	150	240	150

- 農1、農2、農3：該類國土功能分區以農業生產使用為主，為避免農業生產環境破碎化，未來除位於既有可建築用地者外，原則儘量避免新增城鄉發展活動等使用，參酌現行「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」第7條第1款規定，並依照各類農地之優良程度及是否位於山坡地，研訂農1建蔽率30%、容積率90%，農2建蔽率50%、容積率150%，農3建蔽率40%、容積率100%
- 農業主管機關就農業設施容許使用與興建之種類、面積、高度等另有規定者，得依其相關規定辦理，不受前開通案性建蔽率及容積率限制。

使用強度規劃-各國土功能分區及其分類基準使用強度上限

國土功能分區 及其分類	國土保育地區		農業發展地區					城鄉發展地區			
	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	
						平地	山坡地	平地	山坡地	平地	山坡地
使用強度											
建蔽率	10	20	30	50	40	60	40	60	40	60	40
容積率	30	60	90	150	100	180	120	240	150	240	150

- 農4、城2-1、城3：為降低零星擴張建地與增加炒作土地誘因，未來如有居住需求，以引導至農4、城鄉發展地區，或鼓勵既有可建築用地再利用為原則，故農4、城2-1及城3之土地使用強度應較其他國土功能分區分類為高，經參考現行非都市土地使用管制規則規定，並考量是否位於山坡地對於水土保持之影響，訂定農4建蔽率60%、容積率180%，如位於山坡地者建蔽率及容積率調整為40%、120%；城2-1及城3建蔽率60%、容積率240%，如位於山坡地者建蔽率及容積率調整為40%、150%。

使用強度規劃-原依區域計畫法編定之可建築用地使用強度上限

- 依照前述使用強度訂定原則，原依區域計畫法編定之可建築用地，原則維持原使用強度上限規定。
- 各既有可建築用地之使用強度若低於所在國土功能分區分類之基準使用強度者，得按該國土功能分區分類之基準使用強度申請開發利用。
- 又配合政策如有特殊強度規定（例如未登記工廠），則依各該法令或原非都市土地使用管制規則規定辦理。

原區域計畫法編定之使用地別	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
鹽業用地	60	80
礦業用地	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

使用強度規劃-適用情形

- 依照容許使用情形表（草案），為免經申請同意、應經申請同意使用項目，從事土地使用原則視其坐落之國土功能分區，依照各分類基準使用強度進行開發利用；若使用範圍坐落於原依區域計畫法編定之可建築用地範圍者，則可按各該用地原使用強度進行開發利用。
- 以農2設置「10.農作產銷設施」之「農作加工設施」細目為例，其設置之建蔽率、容積率原則為50%、150%；若於農2且屬原依區域計畫法編定之甲種建築用地設置該設施，則建蔽率、容積率為60%、240%。
- 另以住宅使用為例，因住宅得於國土保育地區、農業發展地區原依區域計畫法編定甲種、乙種、丙種、丁種建築用地使用，其設置原則得按各該建築用地原使用強度(會議資料表5)規定辦理。
- 考量使用許可申請案件均屬大規模或性質特殊之土地使用項目，且須經審議通過後始核發許可，並採計畫管制，爰就該類案件得透過審議過程適度調整前述使用強度上限規定，並將於使用許可相關子法訂定調整之比例或額度規定。

配套措施

- 本部係依本法第23條第2項授權，訂定全國通案性土地使用強度規定，惟各直轄市、縣(市)政府亦得考量地方特性及實際發展需要，於直轄市、縣(市)國土計畫或鄉村地區整體規劃敘明特殊管制需求後，依本法第23條第4項授權針對特定空間範圍另訂土地使用管制規則，並研擬因地制宜土地使用強度規定，以符地方發展需求。

擬辦：請業務單位參考與會機關意見，並納入國土計畫土地使用管制規則條文草案研訂。

簡報結束
敬請指教

