112 年度國土計畫專業教育訓練及認證機制委託專業服務案 L4 (國土計畫土地使用管制規則)

分類	關鍵字	提問	回應
1.土地使用管制申請	重大公共建設、免經申請	重大公共建設如符合「重大之公共設施或公用事業計畫認定標準」，是否屬於免經申請同意？	符合該認定標準之重大公共設施或公用事業計畫項目，仍應依國土計畫土地使用管制規則(草案)第 6 條附表 1 規定透過「應經申請同意使用」或「使用許可」等方式申請使用。
	用地取得	請問未來需地機關在辦理用地取得時，是否應先行變為許可用地(應)？	有關徵收、撥用案件，興辦事業計畫之目的事業主管機關於確認計畫範圍後應依國土計畫土地使用管制規則規定，循「應經申請同意使用」或「使用許可」等規定提出申請，於經同意或許可後，直轄市、縣(市)主管機關將使用地變更為「許可用地(應)」或「許可用地(使)」；至於徵收或撥用程序，並係地權程序，仍得依據各該法令規定辦理。
	審議程序、使用強度	農發地區的使用許可申請想提高使用強度的話，是一級一審還是二級審？	使用許可為一級一審。依國土計畫法第 24 條第 3 項審議權責分工，有關農業發展地區使用許可之審議由直轄市、直轄市、縣(市)政府辦理，如有涉及變更土地使用強度，應在法定上限下，由直轄市、縣(市)政府辦理審議，無須送請中央主管機關辦理。
	農 3、社會福利設施	農 3 可以申請社會福利設施使用嗎？	依國土計畫土地使用管制規則(草案)容許使用情形表(OX 表)，社會福利設施於農 3 範圍內，得於原區域計畫法編定之特定目的事業用地申請使用，且使用面積限 2 公頃以下。前開管制內容係屬草案，有關國土計畫土地使用管制規則最新研訂情形，請至內政部國土管理署網站「國土計畫土地使用管制專區」查詢。
	城 2-2	城 2-2 有變更使用機制嗎？	城 2-2 得辦理變更，內政部國土管理署刻研訂使用許可程序辦法(草案)規定，針對原區域計畫法核准之開發計畫辦理變更訂有相關銜接之規定。
	機關權責、產專區	走產創變更為產專區，仍需經直轄市、縣(市)政府國土規劃來申請嗎？	依產業創新條例申請工業區之開發，除應符合國土功能分區之容許使用外，申請範圍達申請使用許可之規模應辦理使用許可之申請，又審

112 年度國土計畫專業教育訓練及認證機制委託專業服務案 L4 (國土計畫土地使用管制規則)

分類	關鍵字	提問	回應
			議之主管機關，依國土計畫法第 24 條第 3 項審議權責規定辦理，即城鄉發展地區及農業發展地區為直轄市、直轄市、縣(市)政府，而國土保育地區及農業發展地區為內政部。
	重大公共建設、使用許可、審議程序	重大公共建設如需申請使用許可，需辦理公展及審議，將大幅影響整體時程，影響公共建設效率。	依國土計畫法第 25 條規定，使用許可之申請經審查符合受理要件者，於審議前都應辦理公開展覽及公聽會，尚無免除之例外規定；因重大公共建設計畫大多需要一定時間評估及規劃，尚不至因辦理公開展覽導致影響公共建設效率。
	配套措施	內政部國土管理署有無建立相關配套程序或辦法，以因應未來民眾欲突破國土功能分區管制之可能？	國土計畫法實施後，即應依該法第 23 條第 2 項授權訂定之「國土計畫土地使用管制規則」實施管制，如有符合同條第 3 項(原住民族土地使用管制)、第 4 項(直轄市、縣(市)因地制宜土地使用管制)規定者，則優先適用各該管制規則規定。除上開情形外，尚無允許另外突破國土功能分區管制規定之情形。
	毗鄰變更、甲建、丙建	非都市土地使用管制規則 35 條、35 條之 1 中，針對土地毗鄰甲、丙種建築用地、鄉村區可變更編定，若未來國土計畫上路後是否有相關機制？	就現行區域計畫法劃定之鄉村區周邊土地，如有調整作為可建築用地使用時，應納入變更或通盤檢討直轄市、縣(市)國土計畫，以將其劃設為城鄉發展地區地 2 之 1 類或農業發展地區第 4 類，透過整體規劃方式，引導鄉村有秩序發展。
	土地使用管制、簡化	○×表複雜又繁瑣，不能用更簡化的方式達到國土管制、保護的目的？不會太僵化嗎？	OX 表涵蓋項目眾多，係延續現行非都市土地使用管制規則第 6 條附表一之容許使用項目，依國土計畫土地使用管制規則(草案)容許使用情形表(OX 表)業以「群組」方式將性質相近之使用項目予以分類，並調整附條件使用之標註方式，簡化呈現內容，以利閱讀；另如同都市計畫，各級國土計畫有個案變更及通盤檢討機制，以適時因應保育或發展需要。

112 年度國土計畫專業教育訓練及認證機制委託專業服務案 L4 (國土計畫土地使用管制規則)

分類	關鍵字	提問	回應
	變更編定、城 2-2	以興辦變更（非開發許可）案件，亦有依計畫管制之性質，為何不是以城 2_2 劃定分區及管制	全國國土計畫明訂原依區域計畫法核發開發許可之地區，劃為城 2-2，並依許可開發計畫實施管制；至於使用地變更編定案件因性質多元，包含居住、農業、工業、公共設施等，且面積規模較小，尚不宜劃設為某一種國土功能分區及其分類，是以，原則將配合周邊土地資源條件劃設為適當國土功能分區。為保障該等土地使用權利，國土計畫土地使用管制規則(草案)第 3 條規定，於區域計畫法停止適用前，已依原非都市土地使用管制規則規定，完成使用地變更編定之案件，仍得依原核准之興辦事業計畫或申請內容實施管制，並不因其所在國土功能分區及其分類而異。
	重大公共建設	非都市土地不比都計土地，公共設施並未有明確定義，而（重大）公共設施得於個各類別功能分區容許使用，會否定造成執行疑義？	目前容許使用情形表(OX 表)已將具公共設施或公用事業性質之使用項目，歸類為「維生基礎公共設施」或「一般性公共設施」群組，並依各群組及群組項下之使用項目性質，規劃管制方式。未來各使用項目之管制方式依循 OX 表辦理，尚不至有執行疑義。
	土地使用管制	新的使用管制方式比原有的方式有哪些好處？	<p>一、增加因地制宜使用彈性:依國土計畫法第 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。故國土計畫法相較於區域計畫法，有前開因地制宜之彈性，惟相關規定仍須經納入直轄市、直轄市、縣(市)國土計畫並經內政部核定。</p> <p>二、未來國土計畫採「主動」規劃土地使用，類似都市計畫機制，由直轄市、縣（市）政府擬定直轄市、縣（市）國土計畫、鄉村地區整體規劃時劃設適當國土功能分區，並定期辦理通盤檢討進行調整，民眾則以免經、應經國土主管機關同意，或申請使用許可方式使用土地，以計畫引導土地使用，除避免開發失序，亦降低使用分區或使用地變更之不確定性。</p>

112 年度國土計畫專業教育訓練及認證機制委託專業服務案 L4 (國土計畫土地使用管制規則)

分類	關鍵字	提問	回應
	都計區、農業區、工業區	都市計畫內擴廠，農業區變工業區。涉及國土功能分區變更。在 114.4.30 之後，我們還能擴廠嗎？	依國土計畫法實施管制後，都市計畫範圍內之土地使用管制及使用分區變更程序，仍依都市計畫法及其相關法令規定辦理。是以，都市計畫農業區如經劃設為城鄉發展地區第 1 類者，仍依現行相關機制辦理擴廠，不受影響；惟如都市計畫農業區經劃設為農業發展地區第 5 類者，則應透過國土功能分區調整為城 1 後，始得辦理都市計畫變更及擴廠作業。
	特定農業區、產業園區、道路	特定農業區轉換為國土計畫農業發展地區後，過去的限制如產業園區、道路深淺等，未來是否會有所改變？	直轄市、縣(市)主管機關公告國土功能分區圖後，應按國土計畫法規定進行管制。特定農業區土地如經劃設為農業發展地區後，尚無法逕予申請開發為產業園區，而應先行調整為城鄉發展地區後，始得辦理；另土地使用均應依國土功能分區及分類之土地使用管制規定辦理，並無道路深淺管制問題。
	農舍	國土計畫法實施後農舍的土地可容許興建農舍？	依目前規劃，各國土功能分區範圍內屬原區域計畫法編定之農牧、養殖、鹽業用地，得申請作農舍使用，並應符合農業發展條例之規定。
	都計區、農 5、城 1、土地使用管制	都市計畫內農業區未來可能劃為農五、城一，然而兩功能分區分類目前未被納入容許使用情形表討論，顯示容許使用情形表將不會討論都市計畫內容，因此認為都市計畫區應回歸各直轄市、縣(市)土地使用分區管制規則。	實施都市計畫地區，仍依都市計畫法及其相關法令實施管制，故 OX 表未將城 1、農 5、國 4 等屬都市計畫範圍之功能分區納入。
	土地使用管制、使用項目	認為容許使用情形表內應經申請同意、免經申請同意使用項目之項目、細目與對應的各國土功能分區分類等內容應再做檢討，例如：貨櫃集散設施項目、汽車修理業在不同國土功能分區分類與申請同意之標準。	國土計畫土地使用管制規則(草案)刻正研訂中，除拜訪各有關中央機關及直轄市、縣(市)政府外，就國土功能分區及其分類容許使用情形與其他土地使用管制相關議題，已召開 40 餘次機關研商會議進行討論有案，將依研商結果持續檢討相關管制規定，後續亦將依規定辦理法規預告作業，俾利各界提供相關意見。

112 年度國土計畫專業教育訓練及認證機制委託專業服務案 L4 (國土計畫土地使用管制規則)

分類	關鍵字	提問	回應
	土地使用管制、使用項目、爭議	容許使用情形表若出現爭議，是否有相關解決機制？	國土計畫土地使用管制規則之附表 1 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如有執行疑義，將由中央主管機關內政部會商有關機關透過函示說明實務執行方式，後續如確有不符保育或發展需求者，並得透過法規修正方式處理。
	土地使用管制、使用項目	容許使用情形表之細目名稱與各部會在名詞用語上未有統一，將造成案件執行上的困擾。建議可以舉例的方式進行說明，將可對各部會所指稱之名詞有更好的了解。	國土管理署於研訂國土計畫土地使用管制規則(草案)過程，除拜訪各有關中央機關及直轄市、縣(市)政府外，亦就國土功能分區及其分類容許使用情形與其他土地使用管制相關議題，召開機關研商會議進行討論，細目名稱除延續現行非都市土地使用管制規則附表一內容外，亦依各部會所提供意見調整，俾與目的事業法令名稱一致；附表 1 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如有執行疑義，將由中央主管機關內政部會商有關機關透過函示說明實務執行方式。
	土地使用管制、使用項目、充電站	目前容許使用情形表項目中未有電動車充電站，建議應有相關之設施項目。	目前將本項設施認屬於「8-2 電力設施」項下，考量電力設施項目繁多，爰附表 1 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不予詳列，以保留後續執行彈性。
	土地使用管制、使用項目、新興產業	容許使用情形表之細目認定中，部分使用、新興產業可能有名詞上無法界定為何種細目之問題。	業於容許使用情形表(ox 表)中，於部分使用項目增加「其他」細目，以容納未來可能之新興產業，後續亦將視產業發展情形，與各目的事業主管機關研議修正相關使用項(細)目之必要性。
	土地使用管制、農 1	國土功能分區分類及使用管制規則之因地制宜原則，例如：同屬農一的土地之間，是否會因發展功能定位不同，其管制會產生差異？	國土計畫土地使用管制規則(草案)第 4 條規定，倘原住民族土地使用管制規則或直轄市、直轄市、縣(市)主管機關依國土計畫法第 23 條第 4 項另訂管制規則並經內政部核定者，優先適用該管制規則規定，故同屬農 1 的土地，如有依前開規定適用因地制宜管制規定之情形者，可能產生差異。

112 年度國土計畫專業教育訓練及認證機制委託專業服務案

L4 (國土計畫土地使用管制規則)

分類	關鍵字	提問	回應
	違規	原有之違法使用部分（農地上之違建），國土計畫實施後，其處理原則（罰鍰、拆除…）？	國土計畫法正式上路後，有關違法使用部分，將依國土計畫法第六章罰則之相關規定辦理。
	土地使用管制、註記	許可用地（使）、許可用地（應）這種使用地編定類別，是 114 年公告時，每一筆土地會出現？還是未來國土計畫實施後，申請過的土地會被註記的名稱？	許可用地(使)、許可用地(應)在 114 年國土功能分區圖公告時，還不會出現，須待後續依照應經申請同意及使用許可程序申請並獲准後，才會變更為上開使用地。
	土地使用管制	原先的非都市土地 11 種分區及 19 種用地，依照當時實際使用編定！（1）先國土計畫為了既有權利保障，感覺 90%就使用管制沒有太大變動！（2）原有不適當的且核准的（開發許可），也是延用！這樣國土計畫可以達到立法的目的？常因針對既有的違規使用沒有強力的執行，導致守法的人在執行覺的困難重重！	一、國土計畫係依國土功能分區及其分類引導管制，據以訂定容許使用項目及使用強度；另為制度順利轉換，原依區域計畫法編定之可建築用地及農業用地，亦將適度保障原容許之使用項目及使用強度等既有合法權益，以工業設施為例，在國土保育地區及農業發展地區，僅限於既有丁種建築用地且屬低汙染使用者方得設置，其餘皆不允許設置，且除為防治污染防治設備外，並無零星變更為產業用地之機制。 二、開發許可案件倘已依區域計畫法相關規定審查通過，基於保障既有合法權益，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。 三、未來有關土地違規使用將依國土計畫法第四章規定辦理，其中第 38 條依不同之違規情節輕重訂定分級罰鍰金額，第 40 條並建立檢舉獎勵機制，將有效加強未來違規查處力道。
	農 1、城 2-2、城 2-3	所有台糖土地應該編列農業發展地區第一類，以確保台灣糧食安全。不應該編列城鄉發展地區第 2-2 類或第 2-3 類。	依據現行全國區域計畫規定，台糖土地現屬依區域計畫法劃定之特定專用區仍須供農業使用之土地且位於農業部(改制前行政院農業委員會)提供「台糖建議維持農用土地清冊」範圍者，應檢討變更為特定農業區；又該等特定農業區並應劃設為農 1。至其餘其他土地則按通案性劃設原則，劃為其他適當國土功能分區及其分類。
	重大公共建設、申請標準	國防、重大公共設施或公用事業得於各國土功能分區申請使用，標準為何？是否有為直轄市、縣	依國土計畫法第 42 條訂有「重大之公共設施或公用事業計畫認定標準」，前開認定標準所稱重大之公共設施或公用事業計畫，係指重要運輸、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

112 年度國土計畫專業教育訓練及認證機制委託專業服務案

L4 (國土計畫土地使用管制規則)

分類	關鍵字	提問	回應
		(市)政府開後門之虞？(例為徵收或區段徵收之理由或藉口)	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)。考量該等項目屬維繫民眾生活(存)之重要設施或事業計畫，故原則得於各國土功能分區申請使用，惟仍符合國土計畫土地使用管制規則或其他子法之相關申請程序規定，尚無所謂開後門之虞。
	違規、裁罰	針對不符合國土功能分區的小規模基地，未來裁罰多少？6-30 萬？若是，和目前區域計畫相同，似無新法意義，將會有許多觀望者。	一、依據國土計畫法第 38 條規定： (一)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 100 萬元以上 500 萬元以下罰鍰。 (二)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 30 萬元以上 150 萬元以下罰鍰： 1.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。 2.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。 (三)違反第 23 條第 2 項或第 4 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 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰。 二、上開規定業依情節輕重區分不同罰鍰規定，與區域計畫法就違反土地使用管制規定者，統一規範 6-30 萬元之裁罰標準，實有區別。
	土地使用管制	原依《促進產業升級條例》編定之工業區農牧用地，未來依國土計畫法可能劃設為城 2-2，其後續是否會有回饋機制、就地合法之可能？	經劃設為城 2-2 範圍者，如屬依原獎勵投資條例編定之工業區及前經行政院專案核定案件之地區範圍外之零星土地，位屬山坡地範圍者其使用項目及使用強度皆適用農業發展地區第 3 類規定，其餘土地則適用農業發展地區第 2 類規定。是以，該等土地並未有回饋或就地合法等事宜。
	土地使用管制	國土計畫對土地使用管制較為詳細，與區域計畫較為概略之管制方式不同，兩計畫未來在管制上是否會產生銜接之困難？	目前區域計畫非都市土地係按現況劃(編)定為 11 種土地使用分區及 19 種使用地，並依使用地編定類別訂定容許使用項目或許可使用細目；另國土計畫則係依據「國土功能分區及其分類」訂定容許使用

112 年度國土計畫專業教育訓練及認證機制委託專業服務案 L4 (國土計畫土地使用管制規則)

分類	關鍵字	提問	回應
			項目，國土計畫法上路後，有關申請土地利用行為即依國土計畫土地使用管制規則及其他相關子法規定之使用許可、應經申請同意等程序規定辦理。因二者均有容許使用項目銜接，尚不致有銜接困難之情形。
	民眾參與、權益	國土計畫法對現行土地使用管制的影響，建議應擴大民眾參與，確保土地所有權人之權益。	國土計畫土地使用管制規則(草案)刻正研訂中，除拜訪各有關中央機關及直轄市、縣(市)政府外，就國土功能分區及其分類容許使用情形與其他土地使用管制相關議題，已召開 40 餘次機關研商會議進行討論有案，將依研商結果持續檢討相關管制規定，後續亦將依規定辦理法規預告作業，俾利各界提供相關意見。
	土地使用管制、都市區、農業區	都市計畫實施前編定為建地目之都市計畫農業區土地，依現行法令得開發建築，未來如何劃定？	依國土計畫法第 23 條第 2 項規定，實施都市計畫地區仍依都市計畫法及其相關法規實施管制，故都市計畫農業區無論劃設為城 1 或農 5，於國土功能分區圖公告後仍依都市計畫相關規定管制，其開發利用仍依現行相關規定辦理。
	重大公共建設、城 2-3	國土計畫法實施前，是否能爭取劃設城 2-3 之重大建設計畫？	<p>一、國土功能分區圖繪製階段得補充繪製城鄉發展地區第 2 類之 3，其原則如下：</p> <p>(一)經行政院及相關中央目的事業主管機關核定重大建設計畫者</p> <p>1.為配合國家重大建設推動，經行政院或中央目的事業主管機關核定之重大建設計畫，得於第 3 階段由主管部會協調直轄市、縣（市）政府，將該計畫範圍繪製為城 2-3。</p> <p>2.前開重大建設計畫之認定，應由主管部會出具行政院或各該部會核定重大建設之正式函文，始由直轄市、縣（市）政府配合辦理繪製作業，且直轄市、縣（市）政府應將前開函文及相關說明納入繪製說明書</p> <p>(二)直轄市、縣（市）國土計畫指認未來發展地區範圍土地符合城 2-3 劃設條件者</p> <p>1.應符合全國國土計畫訂定之城 2-3 劃設條件，包含應有具體規劃內容或可行財務計畫等，且應符合直轄市、縣（市）國土計畫之成長管</p>

112 年度國土計畫專業教育訓練及認證機制委託專業服務案

L4 (國土計畫土地使用管制規則)

分類	關鍵字	提問	回應
			<p>理計畫載明「新增城鄉發展用地總量」上限，並應於繪製說明書敘明相關理由。</p> <p>2.又除符合前開規定外，直轄市、縣（市）政府應併同檢視是否符合各該市（縣）國土計畫所載明未來發展地區調整為城 2-3 之各項原則及執行機制等相關規定。</p> <p>二、然於國土計畫法實施管制後，仍得調整為城 2-3，爰目前尚無須急迫爭取劃設城 2-3 重大建設計畫。</p>
	土地使用管制、使用地編定	國土計畫實施後，除了分區、分類編定外，是否有使用地編定「例如：建設用地、農業用地…」	國土計畫係依照各級國土計畫劃定之國土功能分區及其分類訂定土地使用管制規定，與目前非都市土地採逐筆現況編定管制方式不同。惟後續國土計畫下，仍有使用地，包括許可用地(應)、許可用地(使)、公共設施用地及國土保育用地，以標示各該範圍係已完成應經申請同意或使用許可方式程序。
	農 4、城 2-1	農 4 與城 2-1 的鄉村區兩者不同處	<p>一、依據全國國土計畫規定之國土功能分區劃設條件，原依區域計畫法劃定之鄉村區屬與農業生產、生活、生態之關係密不可分之農村聚落，得劃設為農 4；而屬符合非農業活動人口達一定比例或人口密度較高等條件者，得劃設為城 2-1。</p> <p>二、在依據國土計畫法第 21 條規定，農業發展地區與城鄉發展地區之土地使用管制原則不同，惟考量既有權益保障，已依據區域計畫法編定之使用地，將儘量保留其原有容許使用項目，不因其劃設為不同國土功能分區而有差異</p> <p>三、另依農業部之最新政策方向，未來農政資源將以挹注農業發展地區為原則，此為另一差異之處。</p>
	土地使用管制	現有分區管制與國土計畫最大區別？	目前區域計畫非都市土地係按現況劃（編）定為 11 種土地使用分區及 19 種使用地，並依使用地編定類別進行管制，未有計畫引導概念；未來國土計畫將依據環境資源特性、農地資源條件及城鄉發展需求等劃設為不同國土功能分區及其分類，並據以訂定容許使用項目及使用強度，是以，國土計畫透過綜合規劃評估後，指認適宜開發及不

112 年度國土計畫專業教育訓練及認證機制委託專業服務案 L4 (國土計畫土地使用管制規則)

分類	關鍵字	提問	回應
			適宜開發之區位，並得定期通盤檢討，改善現行非都市土地以現況編定、缺乏計畫引導所衍生之開發失序等課題。
	產發條例、非都工業區、丁建、住宅	目前土地為促進產業發展條例變更的非都 工業區丁建住宅用地 國土計畫法後 可以在蓋房子嗎？	依促產條例變更之工業區將劃入城 2-2，範圍內土地依許可開發計畫使用；如涉及變更原開發計畫，並經目的事業主管機關認定變更原核准興辦事業計畫性質或原計畫失其效力、廢止者，將依據國土計畫法相關規定進行國土功能分區檢討，並得評估改劃設為城 2-1 或其他適當國土功能分區及其分類。又依目前國土計畫土地使用管制規則草案規定，城 2-1 得經國土計畫主管機關同意後申請住宅使用。
	土地使用管制、跨直轄市、縣(市)	建議各直轄市、縣(市)因地制宜之土地使用管制規定不應跨直轄市、縣(市)適用，應有明確之在地實際需求與適用地域界定。	直轄市、縣(市)政府所訂因地制宜土地使用管制規定，僅適用各該管縣市之特定範圍，自無法跨縣市適用。
	土地使用管制、原民地	因地制宜之土地使用管制應為通案性原則之大框架下所制定，並訂定較彈性之管制措施，以因應各直轄市、縣(市)政府、原住民族土地使用需求。	因地制宜之土地使用管制規定有 2 種，一為直轄市、縣(市)政府依據國土計畫法第 23 條第 4 項規定訂定之直轄市、縣(市)國土計畫土地使用管制規則，另一為內政部會同中央原住民族主管機關訂定之原住民族土地使用管制規則，該二者均應於符合全國國土計畫之指導下所訂定之彈性管制規定。
	露營場設施、免經申請同意	依國土計畫管制項目草案，「露營場設施」得於部分國土功能分區及區域計畫法使用地，透過「免經申請同意」申請露營場設施，其中是否有限制特定目的事業用地原使用地編定別？	一、有關露營相關設施之管制方向，目前規劃於國 1、2、農 1、2、3、4、城 2-1 及農 4 限於原區域計畫法編定之丙種建築用地、遊憩用地、特定目的事業用地，得免經申請同意使用；原區域計畫法編定之丁種建築用地、農牧用地、林業用地，且位於原區域計畫法編定之農牧用地、林業用地者，得經申請同意後使用，並應符合露營場管理要點關於設置於前開區位之各項規範。 二、上開特定目的事業用地，並未限制原興辦事業計畫之內容性質。

112 年度國土計畫專業教育訓練及認證機制委託專業服務案 L4 (國土計畫土地使用管制規則)

分類	關鍵字	提問	回應
	土地使用管制、原民地	若各直轄市、縣(市)國土計畫土地使用管制較寬鬆，是否會與國土計畫法產生競合？若原住民族土地管制較為寬鬆而產生開發聚集，是否會衍伸土地開發控管機制之問題？	一、直轄市、縣(市)政府依據國土計畫法第 23 條第 4 項規定訂定之直轄市、縣(市)國土計畫土地使用管制規則，應符合全國國土計畫之指導，是以，不會有與國土計畫法產生競合情形。 二、另原住民族土地使用管制規則亦應符合國土計畫法第 21 條有關各國土功能分區土地使用指導原則、及全國國土計畫規定，相關規定均係為符合其傳統文化或慣俗使用，且未來將由各級國土計畫及原住民族主管機關共同執行土地使用管制，將不致衍生開發相關問題。
	民眾參與、權益	應經申請同意案件在同意過後會登載於國土功能分區及使用地資訊系統，往後一般人可以從該系統查到各申請案件的狀態及使用管制限制嗎？	應經申請同意案件將登載於「應經申請同意審議作業及書件查詢系統」，未來民眾得於該系統查詢相關資訊；又相關資訊並將介接至「國土功能分區及使用地資訊系統」，以一併登載於國土功能分區通知書，俾資訊公開。
	土地使用管制	國保一維護自然環境狀態，並禁止或限制其他使用。可否增列「於發布實施前已合法使用，得以繼續使用」。	依據國土計畫法第 32 條第 1 項規定略以：「...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。...在直轄市、縣（市）主管機關令其變更使用、遷移前，得為...原來之合法使用或改為妨礙目的較輕之使用。」是以，得為原來之合法使用規定業已納入母法規範，尚無須再納入國土計畫土地使用管制規則重複訂定。
	民眾參與、權益	請問國土功能分區通知書裡的「使用地」可否再舉幾個例子說明一下，為什麼有應經許可、使用許可及國土保育用地，這些字眼是怎麼加上去的？這一欄都會有文字註記嗎？	屬國土計畫土地使用管制規則附表 1 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中屬「○」者，即屬應經申請同意使用之容許使用項目；申請人於向當地直轄市、縣(市)政府申請同意後，其申請範圍將變更為「許可用地(應)」。又該欄不會都有文字註記，除非已經國土計畫主管機關就應經申請同意使用案件或使用許可案件核發同意或許可。

112 年度國土計畫專業教育訓練及認證機制委託專業服務案 L4 (國土計畫土地使用管制規則)

分類	關鍵字	提問	回應
	民眾參與、權益	請教如地方直轄市、縣(市)政府因國土計畫針對特定一地之使用強度降限規範，目前中央目前對於其性質見解為何？民眾得否提起行政訴訟程序？	<p>一、「國土計畫土地使用管制規則(草案)」(以下簡稱本規則)強調保障既有合法權益，為利新、舊制度順利接軌，目前國土計畫土地使用管制規則(草案)之訂定，係以不影響既有合法權益、避免增加新限制為原則，故包含容許使用項目、使用強度等均適度維持原非都市土地之管制規定。另直轄市、縣(市)政府為管制目的，得依國土計畫法第 23 條第 4 項規定另訂管制規則，並於本規則第 12 條附表三及四所定使用強度上限內另訂規範。</p> <p>二、另依行政訴訟法規定，人民得提起行政訴訟之標的為「違法之行政處分」，至直轄市、縣(市)政府依國土計畫法第 23 條第 4 項授權另訂之管制規則係屬「法規命令」，尚非屬前開訴訟標的範疇。</p>
2.土地使用強度及既有權益保障	使用強度、建蔽率、容積率、毗鄰變更	目前符合毗鄰變更為甲建的條件之農地之後的建蔽容積率為何？	如於國土計畫正式上路前完成變更編定為甲種建築用地，依國土計畫土地使用管制規則(草案)規定，各國土功能分區及其分類範圍內屬原區域計畫法編定之甲種建築用地，且從事免經申請同意使用項目者，得依原區域計畫法及非都市土地使用管制規則規定之建蔽率及容積率上限(即 60%、240%)辦理。
	重疊管制、海岸法	國土功能分區「海洋資源地區」與海岸法管理的空間是否為重疊。海岸之陸域如同時為農業發展區，是重疊管制嗎	國土功能分區之海洋資源地區，係自平均高潮線向海側至領海外界線，扣除都市計畫、國家公園及已核發開發許可之範圍；而海岸管理法之適用區位，包含近岸海域及濱海陸地。近岸海域係自平均高潮線向海 3 海裡或 30 公里等深線，濱海陸地則自平均高潮線向陸至第一條省道、濱海道路或山脊線，故兩者空間範圍在海域有「部分」重疊。而海岸管理法之精神在於海岸保護、海岸防護及永續利用(公共通行)，與國土功能分區處理地用事宜係屬 2 事。故如屬濱海陸地之農業發展地區，自屬海岸管理法之適用範疇。
	重疊管制	請問海洋資源地區，必要時得採「重疊管制」是指誰跟誰的重疊管制	海域之使用有別於陸域，在空間上具有立體使用概念，故一平面空間範圍，可能同時包含多種使用互相重疊，故重疊管制對象係指原依劃設為海洋資源地區條件之使用與新申請之使用。

112 年度國土計畫專業教育訓練及認證機制委託專業服務案 L4 (國土計畫土地使用管制規則)

分類	關鍵字	提問	回應
	一定規模	一定規模的細分累計如何認定其關聯性？	有關規模累計計算之認定，依「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）規定，同一或不同申請人向目的事業主管機關提出 2 個以上興辦事業計畫申請之案件，其申請範圍毗鄰，且經目的事業主管機關審認屬同一興辦事業計畫，應累計其面積，累計使用面積達使用許可所定規模者，應向主管機關申請使用許可。
	暫未編定、建築線	暫未編定用地有些現況使用是道路等等，想請教國土計畫審議過程是否會處理暫未編定用地？因為會影響建築線的申請。	暫未編定用地均將劃設為適當之國土功能分區及其分類，並據以進行土地使用管制；且建築線指定方式仍應以建築法規定辦理，未來不受國土計畫法實施或其土地是否屬暫未編定用地影響。
	農 3、社會福利設施、殯葬設施	原先國土計畫之土地使用管制草案中，農三可作社會福利設施與殯葬設施使用，但後續已刪除此規定，未來對此有何相關規定？	1.依 112 年 7 月版本之國土計畫土地使用管制規則(草案)容許使用情形表(OX 表)，社會福利設施於農 3 限於原區域計畫法編定之特定目的事業用地申請使用，且使用面積限 2 公頃以下，得經國土計畫主管機關同意後使用；殯葬設施於農 3 限於限於原區域計畫法編定之殯葬用地，得經國土計畫主管機關同意後使用。 2.前開管制內容係屬草案，有關國土計畫土地使用管制規則最新研訂情形，請至內政部國土管理署網站「國土計畫土地使用管制專區」查詢。
	土地使用強度	各分區使用之開發強度未來以總量管制之角度，為什麼訂定為 40、120？	有關各國土功能分區分類之使用強度設計原則如下，並非總量管制角度： 一、基於未來應以集約發展及成長管理為原則，為有效利用土地資源、節省能源、增加公共設施使用效率，故同一性質之土地使用強度應以小於現行都市土地相關分區或用地為原則。 二、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。 三、同一國土功能分區分類下，山坡地區使用強度應低於非山坡地區。

112 年度國土計畫專業教育訓練及認證機制委託專業服務案 L4 (國土計畫土地使用管制規則)

分類	關鍵字	提問	回應
	使用強度、建蔽率、容積率、毗鄰變更、城 2-1、農 4	原非都甲乙丙丁建土地，納入城 2-1 或農 4，容積率會調降改變嗎？	國土計畫土地使用管制規則(草案)第 13 條規定，各國土功能分區及其分類範圍內，屬原區域計畫法編定之可建築用地，且從事免經申請同意使用項目者，得依原區域計畫法及非都市土地使用管制規則規定之建蔽率及容積率上限辦理，其容積率未改變。
	土地使用管制	請問附條件允許使用的建蔽容積是否會調降？	國土計畫土地使用管制規則(草案)第 13 條規定，各國土功能分區及其分類範圍內，屬原區域計畫法編定之可建築用地，且從事免經申請同意使用項目者，得依原區域計畫法及非都市土地使用管制規則規定之建蔽率及容積率上限辦理，其容積率未改變。惟如採「應經申請同意」或「使用許可」程序辦理者，則應按所在國土功能分區及其分類之強度進行使用。
	土地使用管制、可建築用地	非都市計畫區之可建築用地未來在國土計畫下，是否能維持原土地使用？	「國土計畫土地使用管制規則（草案）」強調保障既有合法權益，為利新、舊制度順利接軌，目前國土計畫土地使用管制規則(草案)之訂定，係以不影響既有合法權益、避免增加新限制為原則，故包含容許使用項目、使用強度等均適度維持原非都市土地之管制規定。
	使用強度、建蔽率、容積率、毗鄰變更	是否能在不拆除建物的前提下，將土地申請變更為其他使用項目？若建物與變更後之容積率、建蔽率等規定產生衝突，是否還能進行變更？是否需要進行一定之拆除以符合變更後之分區規範？	依目前土地使用管制規劃方向，原區域計畫編定之可建築用地，如從事原容許之使用項目，得維持原建蔽率、容積率；另為符國土計畫指導，各該土地如依國土計畫規定申請程序(例如應經同意、使用許可)申請使用，則應按各國土功能分區建蔽率、容積率進行使用，亦即使用強度超過者，即屬違反土地使用管制規則情形，則應按查處規定辦理，包含罰鍰、限期變更使用、停止使用、拆除地上物恢復原狀或勒令歇業，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。
	特登工廠、實施時間	特登工廠申請變更編定是依工廠管理輔導法之內容，若後續未能於期限前完成，是否比照先前的	一、國土計畫土地使用管制規則草案業配合工廠管理輔導法相關規定，於容許使用情形表(ox 表)草案明列「特定工業設施」使用項(細)目，已依工廠管理輔導法取得特定工廠登記者得適用該項(細)目。

112 年度國土計畫專業教育訓練及認證機制委託專業服務案 L4 (國土計畫土地使用管制規則)

分類	關鍵字	提問	回應
		落日條款，有申請就算是有拿到門票的概念，後續就以申請的這個時間點為基準？	二、未來依國土計畫法實施管制後(預定 114.04.30 前)，若已依現行規定完成變更編定為特定目的事業用地者，於各國土功能分區及分類範圍，得免經申請同意按其合法現況使用；若僅取得特定工廠登記尚未完成土地使用合法程序者，仍應循應經申請同意程序，向國土計畫主管機關申請特定工業設施使用，並配合國土計畫使用地編定機制，將使用地編定為「應經申請同意用地」，以符工廠管理輔導法第 28-10 條，經取得用地證明書後應配合辦理使用地變更編定之規定。
	特登工廠、違規	保障既有使用權益、特登工廠未來可能會面臨違規使用的檢舉，此機制是否就能根除所有違規使用？對此認為有執行疑慮。	國土管理署業配合工廠管理輔導法相關規定，於容許使用情形表(ox 表)草案明列「特定工業設施」使用項(細)目，已依工廠管理輔導法取得特定工廠登記者得適用該項(細)目。另依工輔法規定辦理合法化程序之未登記工廠，如符合工輔法第 28-8 條規定，得排除國土計畫法等有關違規裁罰之相關規定。
	土地使用管制	過去區域計畫對針對土地使用有較多限制，未來國土計畫上路後是否能增加土地使用之彈性？	目前區域計畫非都市土地係按現況劃(編)定為 11 種土地使用分區及 19 種使用地，並依使用地編定類別進行管制，未有計畫引導概念；未來國土計畫將依據環境資源特性、農地資源條件及城鄉發展需求等劃設為不同國土功能分區及其分類，並據以訂定容許使用項目及使用強度，是以，國土計畫透過綜合規劃評估後，指認適宜開發及不適宜開發之區位，並得定期通盤檢討，改善現行非都市土地以現況編定、缺乏計畫引導所衍生之開發失序等課題。是以，未來各級國土計畫主管機關將依據「各級國土計畫」之規劃，訂定配套土地使用管制規定，以符合當地環境資源條件及發展需求，相較於過去區域計畫而言，確實有計畫彈性空間。
	建蔽率、容積率、毗鄰變更	在「保障既有合法權益」之原則下，其所稱之保障內容及各分區分類容積率、建蔽率等土地使用強度應有更明確的規範與說明。	「國土計畫土地使用管制規則(草案)」強調保障既有合法權益，為利新、舊制度順利接軌，目前國土計畫土地使用管制規則(草案)之訂定，係以不影響既有合法權益、避免增加新限制為原則，故包含容許使用項目、使用強度等均儘量維持原非都市土地之管制規定。以甲種

112 年度國土計畫專業教育訓練及認證機制委託專業服務案

L4 (國土計畫土地使用管制規則)

分類	關鍵字	提問	回應
			建築用地為例，未來仍得維持作住宅使用，且得依現行使用強度(60%、240%)上限辦理，與現制相同。
	建蔽率、容積率、毗鄰變更	國土計畫上路後，土地使用管制之容積率、建蔽率調降後，原既有權益應如何維護？	國土計畫土地使用管制規則(草案)第 13 條規定，各國土功能分區及其分類範圍內，屬原區域計畫法編定之可建築用地，且從事免經申請同意使用項目者，得依原區域計畫法及非都市土地使用管制規則規定之建蔽率及容積率上限辦理，其既有權益均予以保障。
	土地使用管制、既有權益	未來農業發展地區或國土保育地區上，原依區域計畫合法興建之房屋，於國土計畫實施後是否仍為合法、可否進行改建或重建？	目前合法興建之房屋，係指同時符合土地使用管制、建築管理及目的事業相關法令等 3 種情形，故未來是否仍為合法，要依據前開 3 類法規進行判斷，並無法從一而論。另未來得進行改建或重建，惟應符合行為時之土地使用管制、建築管理及目的事業相關法令。
	農業用地、容許使用、資材室	原農業用地容許使用項目，如資材室之申請方式是否會有所不同？	資材室係屬農作產銷設施項目，目前規劃於農 1、2、3、4、城 2-1、城 3 得免經國土主管機關同意使用；於國 1、2 限於原區域計畫法編定之甲種、乙種、丙種、農牧、養殖、特定目的事業用地得免經主管機關同意使用，惟仍應向農業主管機關提出申請。
	乙建、丙建、既有權益	既有權利保障，是否包括 1.尚未興建的丙建，國土計畫實施後仍可適用原丙建強度？ 2. 原乙建拆除重建時，適用強度從新從舊？	依目前國土計畫土地使用管制規則(草案)規定，區域計畫法編定之可建築用地如從事該管制規則草案第 6 條附表一規定之免經申請同意使用項目，其新建、重建或改建得依原區域計畫法及非都市土地使用管制規則規定之建蔽率及容積率上限辦理。故原依區域計畫法編定之乙建、丙建(含尚未興建者)，依前開規定從事免經申請同意使用項目，得依原區計畫建蔽率及容積率上限進行使用。
	國保 2、可建築用地	國保 2 部分細目規定僅原區域計畫編定之甲丙丁建、遊憩用地，那原編定為特目的土地未來該如何執行，僅能就原目的事業內容使用？是否可放	原依區域計畫法編定之特定目的事業用地除依原核准計畫使用外，未來將得適度從事公共設施及公用事業、農產業、遊憩等設施使用，業於國土計畫土地使用管制規則(草案)第 6 條附表一相關使用項目之備

112 年度國土計畫專業教育訓練及認證機制委託專業服務案 L4 (國土計畫土地使用管制規則)

分類	關鍵字	提問	回應
		寬已成建築用地範圍作其他使用 (可調整為應經申請同意)。	註欄位，納入原依區域計畫法編定之特定目的事業用地得申請作相關使用。
	特登工廠	特定工廠申請變更編定應於 112 年 3 月 19 日前提送用地計畫，若案件於區域計畫退場後才提送用地計畫，相關計畫之間應如何銜接？	內政部國土管理署業配合工廠管理輔導法相關規定，於國土計畫土地使用管制規則草案之容許使用情形表(ox 表)草案明列「特定工業設施」使用項(細)目，已依工廠管理輔導法取得特定工廠登記者得適用該項(細)目。故已依限於 112 年 3 月 19 日前提出工廠改善計畫者，於區域計畫退場後，仍可繼續依工廠管理輔導法及國土計畫土地使用管制規則等相關規定，循序辦理取得特定工廠登記、申請使用地變更等程序。 未來依國土計畫法實施管制後，若已依現行規定完成變更編定為特定目的事業用地者，於各國土功能分區及分類範圍，得免經申請同意按其合法現況使用；若僅取得特定工廠登記尚未完成土地使用合法程序者，仍應循應經申請同意程序，向國土計畫主管機關申請特定工業設施使用，並配合國土計畫使用地編定機制，將使用地編定為「許可用地(應)」，以符工廠管理輔導法第 28-10 條，經取得用地證明書後應配合辦理使用地變更編定之規定。
	使用強度、回饋	若國土計畫上路後使土地開發強度提升，是否有回饋機制？	依目前國土計畫土地使用管制規則(草案)，原區域計畫法編定之可建築土地如從事免經申請同意使用項目，得維持原使用強度，否則則依國土計畫各功能分區及其分類之使用強度進行使用，至各功能分區及其分類之使用強度，依目前規劃尚未有超過非都市土地使用管制規則第 9 條使用強度之情形，是以，並無涉回饋情事。
	國保 1、甲建、特定目的事業用地	原甲種建築用地、特定目的事業用地劃入國 1 後，其之增建、改建或重建必須符合國土保育地區容許之使用項目規定，是否代表無法增建？	原依區域計畫法編定之使用地位屬國土保育地區者，如擬開發利用之使用項目符合國土計畫土地使用管制規則附表一容許使用情形表之規定，仍得依規定申請增建、改建或重建。

112 年度國土計畫專業教育訓練及認證機制委託專業服務案

L4 (國土計畫土地使用管制規則)

分類	關鍵字	提問	回應
	功能分區、使用地	雖然國土計畫施行後只有分區，但從容許使用的機制判斷，似乎仍要搭配原有的用地編訂檢討？所以使用地的制度似乎仍舊存在？	國土計畫係依國土功能分區及其分類引導管制，據以訂定容許使用項目及使用強度；另為制度順利轉換，原依區域計畫法編定之可建築用地及農業用地，亦將適度保障原容許之使用項目及使用強度等既有合法權益，又該銜接機制後續將評估於適當時機退場。 未來原區域計畫編定之使用地未來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依據，惟屆時係直接轉載，非重新逐筆編定。
	實施時間	附條件允許：是針對 112 年 5 月 1 日前就是建地才可以，請問公告編定的建地及變更的建地，是否都一體適用	國土計畫土地使用管制規則附表一備註欄位所稱原依區域計畫法編定之○○用地，無論其編定係依區域計畫法第 1 次劃定使用分區及編定使用地程序，或經變更編定程序而來，均適用之。
	審議程序、丙建	丙建未來重建時，如果因為面積超過一定規模就是變成要辦理使用許可，未來註記變成許可使用（使），丙建就消失，那未來又需重建時，如何保障原有丙建的權益呢？	如已依使用許可程序申請使用並獲核准者，即應依使用許可計畫辦理；正如同現行依區域計畫法使用地變更編定或開發許可程序申請開發，並完成使用分區(地)變更者，即應依核准計畫使用，亦無涉變更前使用地權益保障問題。
	審議程序變更使用	因目前屬建地而得以申請並變更為變更新編定地之土地，若再開發時變更不同使用時，仍得以原建地身份及條件申請開發嗎？	原依區域計畫法編定之建築用地如已依應經申請或使用許可程序申請使用並獲核准者，即應依新申請之計畫使用，依目前規劃，將於國土計畫土地使用分區查詢系統中刪除原區域計畫之使用地類別註記，並無法再以原區域計畫法編定使用地類別及條件申請開發。
	農業用地、農路	農業發展地區之農路使用，其使用權利與價值是否與其他農業發展地區土地相同？	因農路可能編定為不同使用地編定類別，故後續仍應視其依區域計畫法編定之使用地編定類別及農業發展地區類別，始能判斷其容許使用項目；另土地「價值」，尚非屬國土計畫法權管範疇。
	農 5、權益、補償	現行都市計畫農業區有舊建照可開發之土地，若未來功能分區劃設為農 5，是否會對其適用都市計	依國土計畫法第 23 條第 2 項規定，實施都市計畫地區仍依都市計畫法及其相關法規實施管制，故都市計畫農業區無論劃設為城 1 或農

112 年度國土計畫專業教育訓練及認證機制委託專業服務案 L4 (國土計畫土地使用管制規則)

分類	關鍵字	提問	回應
		<p>畫管制規則產生影響？若被劃為農五後修正都市計畫管制，其能否適用國土計畫補償辦法？</p>	<p>5，於國土功能分區圖公告後仍依都市計畫相關規定管制。又依據國土計畫法第 32 條第 2 項規定：「直轄市、縣（市）主管機關對於既有合法可建築用地經依直轄市、縣（市）國土計畫變更為非可建築用地時，其所受之損失，應予適當補償。」因都市計畫農業區並非屬前開可建築用地範疇，故不適用補償規定。</p>
	<p>特農、一般農、可建築用地、補償</p>	<p>現行區域計畫法之特定農業區、一般農業區內建築用地，未來轉換為國土功能分區後，是否能維持原土地使用或進行重建、整建？是否會有調整為非建築用地之情形？</p>	<p>國土計畫係依國土功能分區及其分類引導管制，據以訂定容許使用項目及使用強度；另為制度順利轉換，原依區域計畫法編定之可建築用地，亦將適度保障原容許之使用項目及使用強度等既有合法權益，是以，現行區域計畫法之特定農業區、一般農業區內建築用地，未來轉換為國土功能分區後，屬免經申請同意使用項目者，得依原非都市土地使用管制規則之容許使用項目及強度進行重建、整建。 再者，原區域計畫法編定可建築地上之土地使用，依國土計畫法第 32 條第 2 項規定，直轄市、縣（市）主管機關經評估有必要時，得斟酌地方情形限期令其變更使用，且既有合法可建築用地經依直轄市、縣（市）國土計畫變更為非可建築用地時，其所受之損失，應予適當補償。惟第 1 版國土功能分區繪製過程，經直轄市、縣(市)政府評估尚無將可建築用地檢討變更為非可建築用地情形。</p>
	<p>土地使用管制</p>	<p>非都市土地管制規則終止後，未來土地使用管制規則應如何進行？區域計畫與國土計畫之土地使用管制規則是否會產生銜接問題？</p>	<p>內政部國土管理署於訂定國土計畫土地使用管制規則草案時，均審慎考量現行非都市土地使用管制規則規定，為制度順利轉換，原依區域計畫法編定之可建築用地及農業用地，將適度保障原容許之使用項目及使用強度等既有合法權益，以減少銜接問題；另外，針對目前依區域計畫法及非都市土地使用管制規則規定申請變更編定或開發許可案件，未來得依據國土計畫土地使用管制規則及其他相關子法規定之使用許可、應經申請同意等程序規定辦理，內政部國土管理署並將針對前開類型案件之申請程序、書件及審查條件進行新舊制度差異分析，並研擬銜接機制，故尚不致有銜接問題。</p>

112 年度國土計畫專業教育訓練及認證機制委託專業服務案 L4 (國土計畫土地使用管制規則)

分類	關鍵字	提問	回應
	土地使用管制	國土計畫法實施後，土地皆歸屬於國土計畫法之管制，應屏除都市及非都市土地之管制差異，例如：都市土地可進行容積移轉、非都市土地則無法，建議應統一土地管理制度。	依國土計畫法第 23 條第 2 項規定，實施都市計畫地區及國家公園者，仍依都市計畫法、國家公園法及其相關法規實施管制，因該法已明確規範其土地使用管制方式，故目前尚無法統一土地管制規定。
	土地使用管制、水利用地、交通用地	國土計畫上路後水利、交通等用地將消失，現行用地轉換至未來國土功能分區在土地使用管制上應如何銜接？	內政部國土管理署刻正訂定國土計畫土地使用管制規則第 6 條附表一容許使用情形表，業將原依區域計畫法編定之各類使用地容許使用情形納入考量，為制度順利轉換，原依區域計畫法編定之可建築用地及農業用地，將適度保障原容許之使用項目及使用強度等既有合法權益；另原依區域計畫法編定之使用地類別資訊均將納入內政部建立之「國土功能分區及使用地資訊系統」供查詢。
	土地使用管制	現行區域計畫法體制下的土地分區、用地及土地使用管制規定是否永久適用？還是會依國土計畫法逐步予以調整？	國土計畫係依國土功能分區及其分類引導管制，據以訂定容許使用項目及使用強度；另為制度順利轉換，原依區域計畫法編定之可建築用地及農業用地，亦將適度保障原容許之使用項目及使用強度等既有合法權益，又如已依應經申請或使用許可程序申請使用並獲核准者，即應依新申請之計畫使用，依目前規劃，將於國土計畫土地使用分區查詢系統中刪除原區域計畫之使用地類別註記，故該銜接機制後續將評估於適當時機退場。
	土地使用強度、容積率	認為國土計畫對部分土地訂定之容積率較低，其制定方式為何？	基於未來應以集約發展及成長管理為原則，為有效利土地資源、節省能源、增加公共設施使用效率，有關各國土功能分區分類之使用強度設計原則如下： 一、同一性質之土地使用強度，應以小於現行都市土地相關分區或用地。 二、各國土功能分區間，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。 三、同一國土功能分區及其分類下，山坡地區使用強度應低於非山坡地區。

112 年度國土計畫專業教育訓練及認證機制委託專業服務案 L4 (國土計畫土地使用管制規則)

分類	關鍵字	提問	回應
	土地使用強度、容積率	關於都市計畫區內之農五用地，日後國土計畫檢討分為城 2-3 或城 1，若兩者皆為可行，其差異分別為何，若為不可行，是否依原都市計畫規範辦理	一、農五土地如有城鄉發展需求，應劃設為城 1，而非(亦無法)劃設為城 2-3。 二、城 2-3 係針對現行非都市土地有城鄉發展需求者設計之國土功能分區，並非為都市土地所設計。城 2-3 與城 1 之差異在於前者仍應透過新訂(或擴大)都市計畫或申請使用許可後，始得開發利用；後者係採都市計畫法進行管制及開發利用。
	土地使用強度、容積率	各國土功能分區建蔽率、容積率之上限規定在使用許可案件上授權直轄市、縣(市)政府得突破其容積、建蔽，免受上限規定，是否會造成未來開發者取得較高容積?	依「使用許可審議規則(草案)」第 24 條第 2 項規定，使用許可申請案件之使用強度，應依國土計畫土地使用管制規則規定辦理，即仍應依前開管制規則的第 13 條附表四規定之建蔽率、容積率上限使用，並無可突破使用強度上限之情形。
	土地使用強度、容積率	區域計畫法甲乙丙丁建維持現行，惟丁建可轉作住商使用，當走應經申請同意轉作為住商使用時，容積應如何調整。	原依區域計畫法編定之丁種建築用地依國土計畫法相關規定申請使用者，應依國土計畫土地使用管制規則(草案)附表三規定之建蔽率、容積率上限使用，即視國土功能分區及其分類之不同，有不同使用強度。
	使用強度、回饋	請問如果原為一般農業區之丁種建地，若未來辦理增建行為，是否一樣採用原容積建蔽率，還是採用新制容積 120%?	原依區域計畫法編定之丁種建築用地，未來屬國土計畫土地使用管制規則(草案)之免經申請同意使用項目者，其使用強度係依據該管制規則草案附表四規定之建蔽率、容積率上限使用，即按原容積率規定辦理。
	土地使用強度	金門(馬祖?)全部為國家公園，與國土計劃體制可否與其他非國家公園受到公平之對待。另一方面，整體國家計劃會否應不同單位漏掉(即不如同在一署或升格為部)	依國土計畫法第 23 條第 2 項規定，實施國家公園者，仍依國家公園法及其相關法規實施管制，該法已明確規範其土地使用管制方式。又不論都市計畫或國家公園計畫均各有其計畫目的，如有不按都市計畫法或國家公園法規定管制需求者，仍應先依循都市計畫法或國家公園法規定辦理計畫廢止，始得納入實施國土計畫法管制範圍。

112 年度國土計畫專業教育訓練及認證機制委託專業服務案 L4 (國土計畫土地使用管制規則)

分類	關鍵字	提問	回應
	土地使用強度	農地的生產力理輪上農 1 大於農 2、農 3、農 4、農 5，但是變更使用確是農 1、農 2 更易於農 5。方向是否偏離路線了？	農 5 係都市計畫範圍內優良農地，其農地等級條件與農 1 相同，並無農 5 生產力較小之情事；另農業發展地區如有城鄉發展需求，均應透過國土計畫通盤檢討，將國土功能分區調整為城鄉發展地區，再分別依據應經申請同意、使用許可、都市計畫變更等規定申請開發利用，並無農 1、2 變更使用較農 5 容易情況。
	土地使用強度	114/4 年以後在申請特農丁建 15000 坪蓋工廠，未來是否會降低容積建蔽？目前被畫城鄉 2-3	原依區域計畫法編定之丁種建築用地，不論劃設為何種國土功能分區及其分類，未來屬國土計畫土地使用管制規則（草案）之免經申請同意使用項目者，其使用強度係依據該管制規則草案附表四規定之建蔽率、容積率上限使用，即按原容積率規定辦理。前開免經申請同意者係指「限於依原區域計畫法編定之丁種建築用地，且限於直轄市、縣(市)政府認定之低污染事業使用，其依建築法規定應申請建造執照或雜項執照者，應檢附直轄市、縣(市)政府核發之低污染事業文件。」又「如有變更原核准計畫或申請內容，其使用面積達本法第 24 條授權訂定之認定標準者，應申請使用許可。」
3.審議權責及審議程序	審議制度	以後國土通檢完才能都計變更，而目前都計通檢審查時程冗長，已無法因應現況需求，國土通檢想必審查耗費時差跟都計有拼，是否有像都計 27 條的個變或都計變完納入國土變更的機制？	就內政部審議實際經驗，直轄市、縣（市）國土計畫自報部審議起 12 個月內，內政部即完成審議及核定程序，並無耗時冗長之情形，另國土計畫法第 15 條已納入得適時檢討變更規定。
	審議程序	小面積申請案依規要寫一本土地變更興辦給地政，只是依目的事業主管機關及地政同意，可合成一本，不過目的事業一定會會簽地政，核准函也會副知地政，請考慮土地變更編定時應交付水保完工證明且非都多為圖解區，水保工程跟地籍清理需要時間，懇請考慮取得興辦核准設置函即可，謝謝。	考量依國土計畫法實施管制後，區域計畫法不再適用，已取得興辦事業計畫核准函，尚未完成使用地變更編定核准之案件，如屬應經申請同意使用案件者，後續仍應依據國土計畫土地使用管制規則規定申請(含使用地變更程序)，是以，辦理程序與現行機制雷同；又未來應經申請同意之制度設計與興辦事業計畫、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，無需取得各該目的事業主管機關核准文件。

112 年度國土計畫專業教育訓練及認證機制委託專業服務案 L4 (國土計畫土地使用管制規則)

分類	關鍵字	提問	回應
	審議制度	使用地變更目前有「容許使用項目」，然而土地使用管制又以國土功能分區分類為依據，請問使用地類別呈現調整之目的為何？建議應訂定審查原則供依循。	國土計畫法立法原意係以國土功能分區及其分類進行管制，目前國土計畫土地使用管制規則草案即以「國土功能分區及其分類」訂定容許使用項目；至使用地角色則用以識別土地使用管制方式。至於後續國土計畫法下之應經申請同意使用案件，係屬羈束處分，並非裁量處分，如符合審查項目者（詳國土計畫土地使用管制規則草案附件二），並無須訂定審查原則。
	審議制度	現況各目的事業主管機關訂定有興辦事業計畫審查作業要點，其中針對土地使用細目建議能有更詳細的認定供依循，例如：細目所稱「學校」係指國小、國中或高級中等學校？	國小、國中或高級中等學校均屬「學校」項目之範疇。後續對於使用項目之認定如有疑義，屆時將由國土計畫之中央主管機關(內政部)會商目的事業主管機關認定。
	丁建、農 2、變更使用	丁建未來在國土計畫下將劃設為農二，若未來要變更為旅館、住宅、商場或遊樂區等，主管機關各自不同，應如何辦理？	國土計畫法下之應經申請同意使用案件均向「直轄市、縣(市)國土計畫主管機關」申請，並非向目的事業主管機關；有關農 2 之容許使用項目中，原區域計畫法編定之丁種建築用地申請作為旅館、健身、娛樂、商業、觀光等使用者，各土地使用項目均應符合國土計畫土地使用管制規則第 6 條附表 1 及附表 2 規定，並應將各使用細目間之關係、複合型態載明於使用計畫書後，向當地直轄市、縣(市)國土計畫主管機關申請。
	都計區、農 5、城 1、土地使用管制	農五為都市土地農業區，其開發變更是否需變更為城 1?	一、屬將都市計畫農業區變更為公共設施用地者，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。」該等擬變更之範圍如符合內政部訂定之「重大之公共設施或公用事業計畫認定標準」所訂項目，原則得逕予辦理都市計畫變更作業，惟仍應於直轄市、縣(市)國土計畫辦理通盤檢討時，配合將其調整劃設為城 1。 二、屬將都市計畫內之零星或畸零土地配合地籍線或都市計畫樁位變更者，如經直轄市、縣(市)政府審認該等擬變更之範圍係符合該都市計畫擬定原意，原則得逕予辦理都市計畫變更作業，惟仍應於直轄市、縣(市)國土計畫辦理通盤檢討時，配合將其調整劃設為城 1。 三、其餘屬都市計畫農業區變更為住宅區、商業區等非公共設施用地

112 年度國土計畫專業教育訓練及認證機制委託專業服務案 L4 (國土計畫土地使用管制規則)

分類	關鍵字	提問	回應
			者，應於直轄市、縣（市）國土計畫辦理通盤檢討時，將該等擬變更之範圍調整劃設為城 1 後，始得辦理都市計畫變更作業。
	機關權責、審議程序、使用強度、水土保持、海岸管理	山坡地、海岸地區開發在未來國土計畫上路後，是否仍會受到水土保持、海岸管理審議會等主管機關之法律限制？	依據國土計畫法第 45 條第 3 項規定：「直轄市、縣（市）主管機關依前項公告國土功能分區圖之日起，區域計畫法不再適用」是以，國土計畫法僅取代區域計畫法，並未取代水土保持、海岸管理等相關法律；有關土地之開發利用，除應符合土地使用管制相關規定外，亦應符合各該目的事業法令、水利、環評、水保、建管等相關規定。
	城 1、回饋	現行農業區後來劃為城 1，是否需要回饋？	依國土計畫法第 23 條第 2 項規定，實施都市計畫地區仍依都市計畫法及其相關法規實施管制，故都市計畫農業區劃設為城 1，於國土功能分區圖公告後仍依現行都市計畫相關規定管制，無涉回饋問題。
	審議程序、機關權責	請問原本非都市土地使用管制規則是免經申請使用許可使用細目，但國土計畫土地使用管制規則是免經國土主管機關申請，但要跟目的事業主管機關申請嗎？	直轄市、縣（市）主管機關公告國土功能分區圖後，應按國土計畫法規定進行管制，區域計畫法不再適用；有關土地之開發利用(無論免經、應經申請同意使用或使用許可)，除應符合土地使用管制相關規定外，亦應符合各該目的事業法令、水利、環評、水保、建管等相關規定，是以，如有涉及目的事業主管法令規定應申請者，自應按其規定辦理。
	農舍	在國土計畫體制下，農地是否還能申請作農舍？農地之土地使用管制規則會與現行制度相同、亦或是有新的制度？	國土計畫係依國土功能分區及其分類引導管制，據以訂定容許使用項目及使用強度；另為制度順利轉換，原依區域計畫法編定之農業用地，亦將適度保障原容許之使用項目及使用強度等既有合法權益。依據國土計畫土地使用管制規則草案規定，農舍得於各國土功能分區及其分類範圍內屬原依區域計畫法編定之農牧用地、養殖用地、鹽業用地申請，並依農業發展條例規定使用。

112 年度國土計畫專業教育訓練及認證機制委託專業服務案

L4 (國土計畫土地使用管制規則)

分類	關鍵字	提問	回應
4.實施後對於補償機制、估價之影響	補償及估價	將來國土計畫之土地使用分區管制需明確，因其會影響未來的使用強度。目前使用強度降低且沒有補償機制，將影響將來的估價。	<p>「國土計畫土地使用管制規則（草案）」強調保障既有合法權益，為利新、舊制度順利接軌，目前國土計畫土地使用管制規則(草案)之訂定，係以不影響既有合法權益、避免增加新限制為原則，故包含容許使用項目、使用強度等均儘量維持原非都市土地之管制規定，如依國土計畫法相關規定申請新的使用項目，則當應按各國土功能分區及其分類之使用強度規定辦理。是以，國土計畫土地使用管制規定明確，將不致影響估價。</p> <p>另依據國土計畫法第 32 條第 2 項規定，直轄市、縣（市）主管機關對於既有合法可建築用地經依直轄市、縣（市）國土計畫變更為非可建築用地時，其所受之損失，應予適當補償。是以，使用強度降低依法尚非補償範疇，惟因第 1 版國土功能分區繪製過程，經直轄市、縣(市)政府評估尚無將可建築用地檢討變更為非可建築用地情形，均得按原區域計畫法編定使用地類別之容許使用項目及強度進行使用。</p>
	使用強度、補償、估價	未來國土計畫之土地使用分區管制對民眾造成之權益受損程度為何且應如何保障？若估價無法對此進行評估，將產生疑慮。	<p>「國土計畫土地使用管制規則（草案）」強調保障既有合法權益，為利新、舊制度順利接軌，目前國土計畫土地使用管制規則(草案)之訂定，係以不影響既有合法權益、避免增加新限制為原則，故包含容許使用項目、使用強度等均儘量維持原非都市土地之管制規定，如依國土計畫法相關規定申請新的使用項目，則當應按各國土功能分區及其分類之使用強度規定辦理。是以，國土計畫土地使用管制規定明確，將不致影響估價。</p>
	估價、不動產	請問，國土計畫實施後，對不動產市場影響的層面為何？（如：土地開發之區位、總量、時程、及不動產價格產生的影響...？）	<p>「國土計畫土地使用管制規則（草案）」強調保障既有合法權益，為利新、舊制度順利接軌，目前國土計畫土地使用管制規則(草案)之訂定，係以不影響既有合法權益、避免增加新限制為原則，故包含容許使用項目、使用強度等均儘量維持原非都市土地之管制規定，如依國土計畫法相關規定申請新的使用項目，則當應按各國土功能分區及其分類之使用強度規定辦理。是以，國土計畫土地使用管制規定明確，並將銜接現行非都市土地使用管制規則，以避免對社會造成影響衝擊。</p>

112 年度國土計畫專業教育訓練及認證機制委託專業服務案 L4 (國土計畫土地使用管制規則)

分類	關鍵字	提問	回應
	使用強度、補償、權益	工業使用若未來做住宅使用，其使用強度降低、容許使用項目改變，國土計畫明文「保障既有土地合法使用權益」之「權益」為何？係指強度、現況使用或是針對其他之保障？對於財產權爭議未來是否有討論的空間與權衡？	<p>「國土計畫土地使用管制規則（草案）」強調保障既有合法權益，為利新、舊制度順利接軌，目前國土計畫土地使用管制規則(草案)之訂定，係以不影響既有合法權益、避免增加新限制為原則，故包含容許使用項目、使用強度等均儘量維持原非都市土地之管制規定，除非係依國土計畫法相關規定申請新的使用項目，始應按各國土功能分區及其分類之使用強度規定辦理。是以，國土計畫土地使用管制規定明確，並將銜接現行非都市土地使用管制規則，以避免對社會造成影響衝擊。</p> <p>就原區域計畫法編定之丁種建築用地而言，未來仍得選擇繼續作工業設施使用，且得依現行使用強度(70%、300%)辦理，與現制相同，以保障其既有合法權益；惟若轉作住宅使用，此為國土計畫法賦予新的土地使用項目，自應按各國土功能分區建蔽率、容積率進行使用，並無涉既有權益保障事宜。</p>
	補償、容積率	現行補償機制是否僅適用原區域計畫法建築用地重新編訂為國土保育用地？如果是容積率（開發強度）變動則不適用？	依國土計畫法第 32 條第 2 項規定，直轄市、縣（市）主管機關對於既有合法可建築用地經依直轄市、縣（市）國土計畫變更為非可建築用地時，其所受之損失，應予適當補償。是以，既有合法可建築用地經直轄市、縣（市）主管機關變更為「國土保育用地」者，始得依上開規定辦理補償，若非前開情形，使用強度降低依法尚非補償範疇，惟因第 1 版國土功能分區繪製過程，經直轄市、縣(市)政府評估尚無將可建築用地檢討變更為非可建築用地情形，均得按原區域計畫法編定使用地類別之容許使用項目及強度進行使用。
	影響	過去非都市土地經由「開發許可審議」程序即可變更編定，未來國土計畫上路後須經由「容許使用項目」申請，土地使用之限縮將導致土地價值受影響。	目前區域計畫非都市土地係按使用地類別訂定容許使用項目，採「被動」管理土地使用，即以現況編定，由土地所有權人自行依據使用需求向政府提出使用地變更編定申請，如屬第一級環境敏感地區，仍不得申請變更使用；未來國土計畫法下係依據「國土功能分區及其分類」訂定容許使用項目，採「主動」規劃土地使用，由政府主動規劃在先，民眾按計畫使用，並依據其性質及規模，分別採「使用許可」、「應經申請同意使用」及「免經申請同意使用」等 3 種方式辦理，兩者機制有別，惟現行非都市土地小面積變更編定機制，已納入

112 年度國土計畫專業教育訓練及認證機制委託專業服務案 L4 (國土計畫土地使用管制規則)

分類	關鍵字	提問	回應
			前開國土計畫之「容許使用項目」設計(包含：現行變更編定為特定目的事業用地相關土地使用項目，屬公共設施或公用事業者，已列為各國土功能分區及其分類容許使用項目)，且為制度順利轉換避免大幅影響民眾權利，原依區域計畫法已編定之可建築用地及農業用地，將適度保障原容許之使用項目及使用強度，並無限縮土地使用情事。
	使用強度、補償及估價	國土計畫上路後，部分土地使用強度調降，將使土地及建築成本上升，建議應調整。	未來各國土功能分區及其分類之使用強度設計，係強調基於未來應以集約發展及成長管理為原則，為有效利土地資源、節省能源、增加公共設施使用效率，故同一性質之土地使用強度應以小於現行都市土地相關分區或用地為原則，藉以改善目前非都市土地缺乏完整公共設施規劃，然使用強度卻高於都市土地之不合理現況，故對於土地使用強度之上限有調整情形。 惟「國土計畫土地使用管制規則(草案)」強調保障既有合法權益，為利新、舊制度順利接軌，目前國土計畫土地使用管制規則(草案)之訂定，係以不影響既有合法權益、避免增加新限制為原則，故包含容許使用項目、使用強度等均儘量維持原非都市土地之管制規定，並未有強度調降情事。
	補償、土地使用強度	現行土地使用強度接軌至國土計畫後，是否會有所調整、或維持原使用強度？若使用強度調降是否會予以補償？	一、依目前國土計畫土地使用管制規則(草案)，原區域計畫法編定之可建築土地如從事免經申請同意使用項目，得維持原使用強度。 二、依國土計畫法第 32 條第 2 項規定，直轄市、縣(市)主管機關對於既有合法可建築用地經依直轄市、縣(市)國土計畫變更為非可建築用地時，其所受之損失，應予適當補償。故既有合法可建築用地經直轄市、縣(市)主管機關重新編定為「國土保育用地」者，始得依上開規定辦理補償，若非前開情形，僅涉及容積率變動者不適用。惟第 1 版國土功能分區繪製過程，經直轄市、縣(市)政府評估尚無將可建築用地檢討變更為非可建築用地情形，是以，後續將得按原區域計畫法編定使用地類別之容許使用項目及強度進行使用。

112 年度國土計畫專業教育訓練及認證機制委託專業服務案 L4 (國土計畫土地使用管制規則)

分類	關鍵字	提問	回應
	補償、土地使用強度	山坡地保育區丙建已劃設為國一，地上之合法建物可否重建?補償機制為何?	國土保育地區第 1 類土地，屬原依區域計畫法編定之丙種建築用地，原則仍得依國土計畫土地使用管制規則（草案）第 6 條附表一規定之容許使用項目進行使用。又第 1 版國土功能分區繪製過程，經直轄市、縣(市)政府評估尚無將可建築用地檢討變更為非可建築用地情形，均得按原區域計畫法編定使用地類別之容許使用項目及強度進行使用，是以，並無涉補償事宜。
	估價、不動產	請問非都市土地編定變更倘順利接軌後，針對徵收前的協議價購，得否突破整體規劃與零星開放的國土計畫法計畫目標？謝謝	徵收或協議價購係屬「地權」範疇，無涉「土地使用」，亦即不論土地所有權為公有或私有，均應依據土地使用管制法令規定進行使用，是以，徵收前的協議價購，並不會影響國土計畫土地使用管制之執行。
5.分區證明申請及使用	分區證明	非都土地目前可由土地謄本查知調閱或提供證明，未來謄本如不註記將如何提供證明？	未來「國土功能分區及其分類」不再登載於土地登記謄本，將比照都市計畫土地使用分區證明機制，另行建置國土功能分區通知書列印系統，以國土功能分區通知書作為國土功能分區及其分類之證明文件。
	分區證明、註記	國土執行後，原依區計核准案件以後仍有變更需要，其變更法源依據？現謄本會備註依據哪案件變更土地，未來會註記嗎？	一、依國土計畫土地使用管制規則(草案)第 3 條規定，於區域計畫停止適用前，經目的事業主管機關或區域計畫主管機關依原非都市土地使用管制規則規定核准臨時使用、容許使用、使用地變更編定、開發許可或海域用地區位許可之土地，依原核准計畫或申請內容實施管制。如有變更原核准計畫或申請內容者，依該管制規則規定辦理。 二、未來「國土功能分區及其分類」不再登載於土地登記謄本，將比照都市計畫土地使用分區證明機制，另行建置國土功能分區通知書列印系統，以辦理證明核發作業；另有關應經申請同意及使用許可案件，內政部將建置系統登載相關案件資訊。
	分區證明、註記	非都的使用分區及使用的類別可以保留在土地登記簿謄本標示部的其他登記事項嗎？如同土地重測會寫重測前地段號，留在國土分區備註欄只是	現行非都市土地使用分區及使用地編定類別將保留於土地登記簿謄本之標示部，未來並將納入國土功能分區通知書之備註欄位；另備註欄

112 年度國土計畫專業教育訓練及認證機制委託專業服務案 L4 (國土計畫土地使用管制規則)

分類	關鍵字	提問	回應
		階段性任務，以後結束民眾要如何查詢，保護自己的權益。	位內容調整時間，將視國土計畫土地使用管制規定執行情形而定，屆時亦會將民眾權益納入考量及設計。
	分區證明	建議功能分區及其分類能夠於土地登記謄本揭示，如要另外申請希望免費。	考量國土功能分區及其分類並非全部依據地籍線劃設，與現行非都市土地使用分區劃定及使用地編定方式不同，尚無法納入地籍謄本；惟未來民眾得循現行申請地籍謄本機制，於全國各地政事務所申請土地登記簿謄本時，一併勾選申請國土功能分區通知書，是以，雖未納入地籍謄本，然實際申請方式與現行機制相同，且不收取申請該通知書費用。
	分區證明、註記	建議容許使用項目可一併於未來申請土地謄本時附上之分區證明中標示。	考量國土功能分區通知書主要係呈現申請範圍內土地之「國土功能分區及其分類」與「使用地」等相關資訊，因容許使用項目繁多，如逐一登載於該通知書上，將導致資訊混亂，故內政部國土管理署目前已規劃於國土功能分區查詢系統中，一併呈現各國土功能分區及其分類之容許使用項目內容，讓民眾可以迅速查詢。
	分區證明、註記、甲建	以後是不是都需要考古，原甲建可做的使用為何、再比對目前國土的容許規定，是否有更便民的方式？	內政部國土管理署已訂定國土計畫土地使用管制規則草案，於該規則第 6 條附表一容許使用情形表納入原依區域計畫法編定之各類使用地容許使用情形，是以，未來國土計畫法上路後，民眾依前開容許使用情形表即可知道得容許使用項目，並無須另外查詢原甲建容許使用項目。
6.開發審議最終時間點	實施時間、發布時間	想請問目前國土功能分區分類的容許使用目前仍在研議作業尚未定案，使得有些地主會因為未來容許使用的不確定性，而急於在現行制度上申請分區變更使用（搶在 114 年 4 月 30 日前）的時效。技師執業上也很難和地主說清楚，想詢問容許使用的定案有預定的時間表嗎？	國土計畫土地使用管制規則草案業於 113 年 4 月 26 日起預告，並於 113 年完成法制作業，並於 114 年發布施行。

112 年度國土計畫專業教育訓練及認證機制委託專業服務案 L4 (國土計畫土地使用管制規則)

分類	關鍵字	提問	回應
	城 2-3、城 2-2	如直轄市、縣(市)政府目前劃設為城 2-3，但考量政策需要，現階段同步跑開發計畫，進行用地編訂異動??(假設開發目的為工業區)，此操作在功能分區公告前完成，是否係會轉軌為城 2-2；另，如受限主管機關審議影響，超過公告期限的話有無可接軌配套措施？	依區域計畫法取得開發許可者應劃設為城鄉發展地區第 2-2 類，惟於內政部核定國土功能分區圖後，至各直轄市、縣（市）政府公告前取得開發許可者，未來國土計畫仍保障其依計畫管制，尚無須調整為城 2-2。 至依國土計畫法第 45 條規定，國土功能分區公告之日起區域計畫法不再適用，故開發許可審議最遲應於 114 年 4 月 30 日前取得許可，以保障其權利；此外，為使開發許可案件順利銜接，針對已陸續提出申請及審議程序中之開發許可案，受理審查之直轄市、縣（市）政府及內政部國土管理署將加速審議，其配套因應措施包含「調整現行開發許可之補正期限及展延次數」、「簡化審議流程」、「加強行政協調及案件追蹤機制」及「政策宣導」，將積極宣導使社會大眾瞭解。
	實施時間、開發許可、變更編定	國土計畫上路前，開發許可案件之開發許可函、變更編定是否需要一併完成？	依國土計畫法第 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，開發許可審議於 114 年 4 月 30 日前取得許可，不論是否完成使用地異動，均將保障其權利。
	實施時間、權益	114 年 4 月 30 日前土地若變更成功，對所有權人之權益有何影響？	依國土計畫土地使用管制規則(草案)第 3 條規定，於區域計畫停止適用前，經目的事業主管機關或區域計畫主管機關依原非都市土地使用管制規則規定核准臨時使用、容許使用、使用地變更編定、開發許可或海域用地位許可之土地，依原核准計畫或申請內容實施管制。如有變更原核准計畫或申請內容者，依該管制規則規定辦理。意即完成土地變更者，其權益均將予以保障。
	實施時間、變更編定	變更編定是否要等編定完成後，國土計畫才認帳？	依國土計畫土地使用管制規則(草案)第 3 條規定，於區域計畫停止適用前，經目的事業主管機關或區域計畫主管機關依原非都市土地使用管制規則規定核准臨時使用、容許使用、使用地變更編定、開發許可或海域用地位許可之土地，依原核准計畫或申請內容實施管制。如有變更原核准計畫或申請內容者，依該管制規則規定辦理。意即完成

112 年度國土計畫專業教育訓練及認證機制委託專業服務案

L4 (國土計畫土地使用管制規則)

分類	關鍵字	提問	回應
			變更編定者，其權益均始予以保障；惟因影響層面較大，內政部國土管理署將再參考民眾及各有關機關意見檢討評估該規定。
	土地使用管制、既有權益、合法建物	舊有合法建物若過去未辦理土地更正編定，未來是否會有所影響？	因國土計畫法並未授權訂定現行非都市土地用地編定更正相關規定，且未來國土計畫之使用地係作為辨識土地使用管制方式功能，與現行區域計畫法使用地編定目的有別，故未來無法辦理更正編定作業。如有辦理更正編定需要者，應於國土計畫法上路前，儘速洽各直轄市、直轄市、縣(市)政府地政單位辦理。
	實施時間、緩衝	現行作業內容與程序轉換至國土計畫後，是否有銜接與緩衝時間？例如：土地使用變更書圖規範之調整、地籍謄本分區記載轉變為國土功能分區證明等。	<p>一、依國土計畫法第 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，未來申請各類使用皆應依國土計畫土地使用管制規則及相關申請程序(應經申請、使用許可)辦理。</p> <p>二、依國土計畫土地使用管制規則(草案)第 3 條規定，於區域計畫停止適用前，經目的事業主管機關或區域計畫主管機關依原非都市土地使用管制規則規定核准臨時使用、容許使用、使用地變更編定、開發許可或海域用地區位許可之土地，依原核准計畫或申請內容實施管制。如有變更原核准計畫或申請內容者，依該管制規則規定辦理。是以，既有合法權益均將予以保障。</p> <p>三、另未來「國土功能分區及其分類」不再登載於土地登記謄本，將比照都市計畫土地使用分區證明機制，由國土計畫主管機關核發國土功能分區通知書。</p>
	實施時間、緩衝	建議於國土計畫 114 年 4 月 30 日上路前，需訂定申請變更等有關計畫之截止日期，避免案件過程需歷經不同之作業程序。	依國土計畫法第 45 條規定，公告國土功能分區圖之日起，區域計畫法不再適用，針對已陸續提出申請及審議程序中之開發許可案，受理審查之直轄市、縣(市)政府及內政部國土管理署將加速審議，其配套因應措施包含「調整現行開發許可之補正期限及展延次數」、「簡化審議流程」、「加強行政協調及案件追蹤機制」及「政策宣導」；至小面積變更編定案件刻由國土管理署研議向各直轄市、縣(市)政府建議受理及審查期限中。

112 年度國土計畫專業教育訓練及認證機制委託專業服務案 L4 (國土計畫土地使用管制規則)

分類	關鍵字	提問	回應
	實施時間、緩衝	配合國土計畫法執行，目前辦理變更與辦與開發是否有明定最後收件審查時程？目前案件暴增，審查時程延宕，是否有配套機制？	依國土計畫法第 45 條規定，公告國土功能分區圖之日起，區域計畫法不再適用，針對已陸續提出申請及審議程序中之變更編定案件，刻由國土管理署研議向各直轄市、縣(市)政府建議受理及審查期限中，後續將儘速向外界說明。
	特登工廠	非都市土地取得特定工廠登記可於 112 年 3 月 19 日前提出用地變更為特定目的事業用地，惟國土計畫 114 年 4 月 30 日上路後，其原有之權益應如何保障？	內政部國土管理署業配合工廠管理輔導法相關規定，於國土計畫土地使用管制規則草案附表 1 容許使用情形表(ox 表)明列「特定工業設施」使用項(細)目，已依工廠管理輔導法(以下簡稱工輔法)取得特定工廠登記者得適用該項(細)目。故已依限於 112 年 3 月 19 日前提出工廠改善計畫者，均可繼續依工輔法規定，循序辦理取得特定工廠登記、申請用地變更等程序。 依未來國土計畫法實施管制後，若已依現行規定完成變更編定為特定目的事業用地者，得於各國土功能分區及其分類範圍，免經申請同意按其合法現況使用；若僅取得特定工廠登記尚未完成土地使用合法程序者，仍應循應經申請同意程序，向國土計畫主管機關申請特定工業設施使用，並配合國土計畫使用地編定機制，將使用地編定為「許可用地(應)」，以符工輔法第 28-10 條，經取得用地證明書後應配合辦理使用地變更編定之規定。
	實施時間	區域計畫落日、國土畫上路前，土地應如何做最大化之運用？	國土計畫法全面施行後，有關申請土地利用行為可依國土計畫法使用許可或有關之容許使用規定辦理，尚無須於國土計畫上路前搶辦相關土地開發作業。
	實施時間、權益	申請用地變更之案件若於 114 年 4 月 30 日仍未完成，將會繼續審查、駁回或轉換為容許使用項目？若案件駁回將影響人民之權益。	依國土計畫法第 45 條規定，公告國土功能分區圖之日起，區域計畫法不再適用，針對已陸續提出申請及審議程序中之開發許可案，受理審查之直轄市、縣(市)政府及內政部國土管理署將加速審議，其配套因應措施包含「調整現行開發許可之補正期限及展延次數」、「簡化審議流程」、「加強行政協調及案件追蹤機制」及「政策宣導」；

112 年度國土計畫專業教育訓練及認證機制委託專業服務案 L4 (國土計畫土地使用管制規則)

分類	關鍵字	提問	回應
			至小面積變更編定案件刻由國土管理署研議向各直轄市、縣(市)政府建議受理及審查期限中。
	實施時間	若申請變更案件未能於 114 年 4 月 30 日前完成審查作業，後續是否將依國土計畫之「容許使用項目」進行審查？	依國土計畫法第 45 條規定，公告國土功能分區圖之日起，區域計畫法不再適用，針對已陸續提出申請及審議程序中之開發許可案，受理審查之直轄市、縣（市）政府及內政部國土管理署將加速審議，其配套因應措施包含「調整現行開發許可之補正期限及展延次數」、「簡化審議流程」、「加強行政協調及案件追蹤機制」及「政策宣導」；至小面積變更編定案件刻由國土管理署研議向各直轄市、縣(市)政府建議受理及審查期限中。
	實施時間、權益	請問未來使用許可案件審議原則與目前非都開發許可審議作業規範之差異性大或相似？	現行開發許可係依區域計畫法區域計畫法第 15 條之 2 規定許可，其未就所在區位定有差別化規定，透過使用分區變更達特定之使用目的（如申請產業園區應變更為工業區、住宅社區應變更為鄉村區等）；未來使用許可則依全國國土計畫土地使用基本方針，於符合容許使用下，以國土功能分區及其分類，進行土地使用差異化管理之指導，因此使用許可審議規則之架構、各國土功能分區許可條件將就不同國土功能分區及其分類予以差異性規定，又考量國土計畫主管機關應以審查土地使用配置為主，涉屬其他法令已審查事項，應避免重複審查，依各該法令辦理，內政部國土管理署將朝向簡化方式辦理。目前使用許可審議規則草案刻由該署研議中，有關最新進度請至該署網頁查詢。
	實施時間、權益	已經取得開發許可之計畫（丁建），如有變更計畫內容需求（變更產業別/容積率），是否一定要在 114.4.30 完成程序	使用許可程序辦法草案第 10 條規定，針對原依區域計畫法核發開發許可訂有辦理變更之有關程序，爰變更開發計畫無須一定於 114 年 4 月 30 日前完成。