

討論事項

議題一：有關非都市土地聚集達一定規模以上丁種建築用地之國土功能分區劃設建議方式

報告單位：國土規劃小組
報告時間：108.5.24

壹、相關法規

製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知

使用分區編號 使用分區 使用編號 使用地類別 編定原則	一		二		三	四	五	六	七	八	九	十
	特定農業區		一般農業區		鄉村區	工業區	森林區	山坡地保育區	風景區	河川區	特定專用區	海域區
	非①	①	非①	①								
一、甲種建築用地	✓	×	✓	×	×	×	×	×	×	×	✓	×
二、乙種建築用地	×	×	×	×	✓	×	×	×	×	×	×	×
三、丙種建築用地	×	✓	×	✓	×	×	△	△	△	×	×	×
四、丁種建築用地	△	△	△	△	△	✓	△	△	△	×	△	×

「△」為經依法核准使用者，依其現況編定

§9：合於下列情形之一土地，編為丁種建築用地：

- (1)經依法領有工業用地證明書尚在有效期間者（直轄市、縣（市）主管機關對於該類土地應會同工業主管機關切實查明，如未於該證明書有效期間內建廠者，送請工業主管機關依法處理之）。
- (2)經工業主管機關核准設廠尚在有效期間。
- (3)興建之工廠已依規定辦竣工廠登記。
- (4)興建之工廠經依法領有營利事業登記之製造、加工、修理業。
- (5)依法核准設廠用地範圍內之道路或水溝等土地，經工業主管機關查註確係位於原核准廠區範圍內，且該地可作工業使用。

壹、相關法規

- 修正全國區域計畫：「參、非都市土地使用分區劃定或檢討變更.....三、工業區.....（二）劃定或檢討變更原則.....3.其他使用分區之變更 位屬工業區以外其他使用分區之丁種建築用地，其規模達 **10 公頃**者，經中央目的事業主管機關依其主管法令訂定輔導方案後，得循區域計畫法第 15 條之 1 第 2 項規定變更為工業區，並簡化其申請程序。.....」
- 經依法核准使用者，工業區以外得依其現況編定為丁種建築用地，惟查中央目的事業主管機關目前**似無按上述全國區域計畫指導訂定相關輔導方案**，致前述工業區外仍存有依現況編定且達一定規模以上之丁種建築用地情形。
- 因工業區變更規模門檻，依區計法、產創條例分別為**10公頃、5公頃**，爰以上述規模分別進行疊圖分析，以利討論與決策。

貳、圖資分析

- 分析方式：

- 1) 以城鄉分署非都市土地使用分區及使用地圖資為基礎，扣除工業區及已掌握的開發許可範圍後，即為工業區外及開發許可範圍外之丁建，計有8,376處、合計面積約6,415公頃。
- 2) 區域計畫工業區規模：其中單處面積超過10公頃者計有69處、合計面積約1,160公頃。(18%)
- 3) 產創條例規定：產業園區最小規模為5公頃，爰接下來以5公頃規模進行分析，並作為本次討論範疇。

參、5公頃疊圖分析

- 單處面積超過5公頃者計有229處、合計面積約2,232公頃。(34.8%)
- 座落於國土功能分區分類情形：
- 土地使用情形：土地使用率約75%(加總下表使用項目為粗體字者)。

國土功能分區	面積(ha)	百分比
國土保育地區第一類	17	0.8
國土保育地區第二類	11	0.5
農業發展地區第一類	4	0.2
農業發展地區第二類	1402	62.8
農業發展地區第三類	134	6.0
農業發展地區第四類	23	1.0
城鄉發展地區第二類之一	63	2.8
城鄉發展地區第二類之二	93	4.1
空白地暫未劃設適當功能分區	487	21.8

使用項目	面積(ha)	使用項目	面積(ha)	使用項目	面積(ha)
一般道路	60	宗教	1	混合使用住宅	2
一般鐵路及相	1	果園	6	混淆林	22
土石及相關設	61	河道	2	溝渠	2
公用設備	1	空置地	196	農業相關設施	1
公園綠地廣場	1	政府機關	14	道路相關設施	7
水田	2	倉儲	17	蓄水池	4
休閒設施	13	畜牧	2	製造業	1,467
竹林	8	純住宅	21	學校	18
旱田	53	草生地	5	環保設施	2
其他建築用地	40	針葉林	3	闊葉林	160
其他森林利用	4	商業	36	總計	2,232

參、分析

- 因全國國土計畫第八章規範之國土功能分區分類劃設條件就此尚無特殊規定其應劃設為何種國土功能分區分類，致使這些5公頃以上之丁種建築用地將可能劃設為不同國土功能分區分類，其未來土地使用管制情形如下：
 - 1) **屬已開發利用者**，倘劃為農發區、國保區並轉換為產業用地時，在不符所屬國土功能分區分類之土地使用管制內容下，僅能**維持原來之合法使用或改為妨礙目的較輕之使用**(依國土計畫管制規則規定，按不同功能分區分類有不同規範)。
 - 2) **屬未開發利用者**，倘劃為農發區、國保區並轉換為產業用地時，將無法新申請工業設施使用，須**改為妨礙目的較輕之使用**。

肆、建議

- 有關非都市土地聚集達一定規模以上(按：5公頃)丁種建築用地之國土功能分區劃設，各直轄市、縣（市）政府可因地制宜，依下列建議方式辦理：

方式1：依通案性劃設條件劃設為適當國土功能分區分類（農1或農2或其他功能分區、分類）。後續於國土計畫土地使用管制規則（草案）將保留該類建築用地之一定建築權利，且其使用項目朝符合全國國土計畫之國土功能分區分類土地使用指導原則方向調整，例如，農業發展地區之既有建築用地，將引導作為住宅、零售等使用。

肆、建議

方式2：經直轄市、縣（市）政府評估**有整體發展需求**，且符合未來發展地區劃設條件者，得**評估劃設為城鄉發展地區第2類之3**。

方式3：如經直轄市、縣（市）政府提出符合全國國土計畫指導有關新增國土功能分區分類原則相關說明者，得**新增國土功能分區分類**，並應於直轄市、縣（市）國土計畫載明相關內容(按：新增國土功能分區分類及土地使用管制原則等)。

伍、擬辦

- 一、請各直轄市、縣（市）政府針對前開劃設方式表示意見。
- 二、請本署城鄉發展分署依結論修正國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊，並請直轄市、縣（市）政府配合辦理相關規劃作業。

簡報結束
