

國土計畫土地使用管制規則(草案)

第1次機關研商會議

內政部營建署

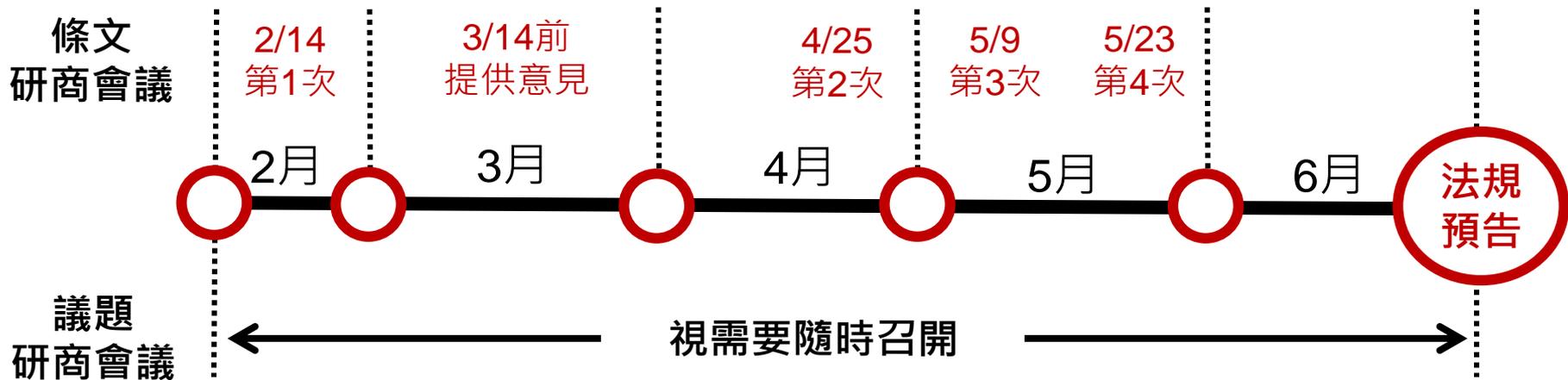
112.02.14

會議緣由

- 依據國土計畫法(以下簡稱本法)第45條規定，於本法施行後9年內，現行非都市土地將依據本法進行管制。又依本法第23條第2項規定：
「國土功能分區及其分類之使用地類別編定、變更、規模、可建築用地及其強度、應經申請同意使用項目、條件、程序、免經申請同意使用項目、禁止或限制使用及其他應遵行之土地使用管制事項之規則，由中央主管機關定之。」但屬實施都市計畫或國家公園計畫者，仍依都市計畫法、國家公園法及其相關法規實施管制。」
- 自106年迄今本部營建署已辦理「國土計畫相關子法法制諮詢小組」、「國土計畫土地使用管制規則既有權利(益)保障原則研析」、「國土計畫土地使用管制規則研析」等委託研究，同時於111年7月起陸續訪談各有關中央機關及直轄市、縣(市)政府，亦已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38次「國土計畫土地使用管制相關事宜研商會議」有案。

會議緣由

- 經前開研析過程，本部已依本法授權，研訂「國土計畫土地使用管制規則(草案)」(全文詳會議資料附件)，預定於今(112)年6月底前進行預告、9月底前送本部法規委員會審查。
- 為利條文研商作業，本次會議將先就本規則架構進行整體性討論，下(第2)次會議起則進行逐條討論；其間如涉及個別土地使用管制議題，則隨時透過「國土計畫土地使用管制相關事宜研商會議」徵詢有關機關意見。



討論議題：
國土畫土地使用管制規則架構

基本原則

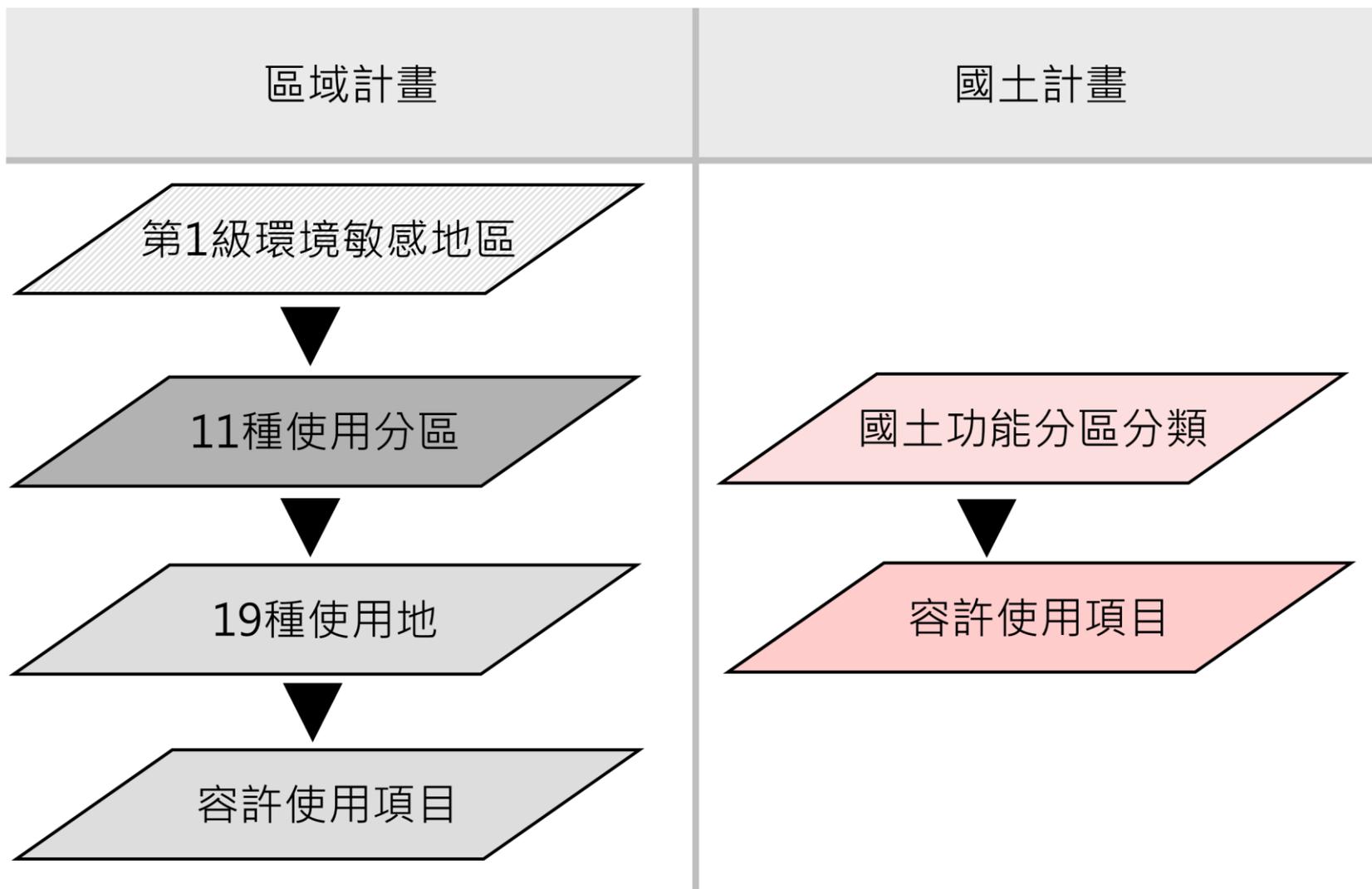
- 以計畫引導土地使用

透過「計畫」性質劃設之國土功能分區及其分類，同時將保育及發展需求納入考量，引導土地使用。

國土保育地區	海洋資源地區	農業發展地區	城鄉發展地區
第1類 (敏感程度較高)	第1-1類 (保護區)	第1類 (優良農地)	第1類 (都市計畫區)
第2類 (敏感程度次高)	第1-2類 (排他性)	第2類 (良好農地)	第2-1類 (鄉村區等)
第3類 (國家公園)	第1-3類 (儲備用地)	第3類 (坡地農地)	第2-2類 (開發許可)
第4類 (都市計畫保護區)	第2類 (相容性)	第4類 (鄉村區、 原民聚落)	第2-3類 (重大計畫)
	第3類 (待定區)	第5類 (都市計畫農業區)	第3類 (原民鄉村區)

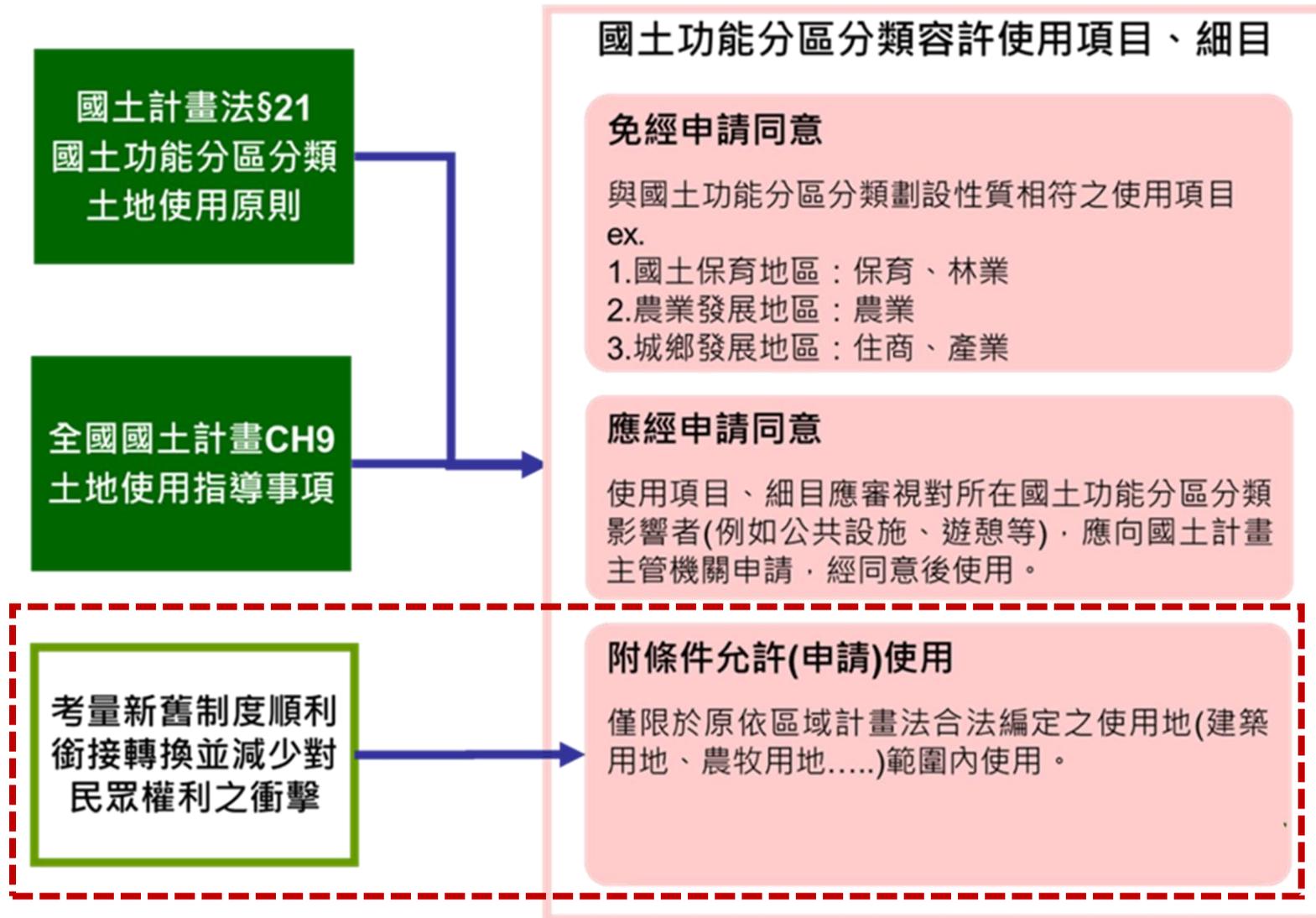
基本原則

- 依據國土功能分區及其分類訂定土地使用管制規定

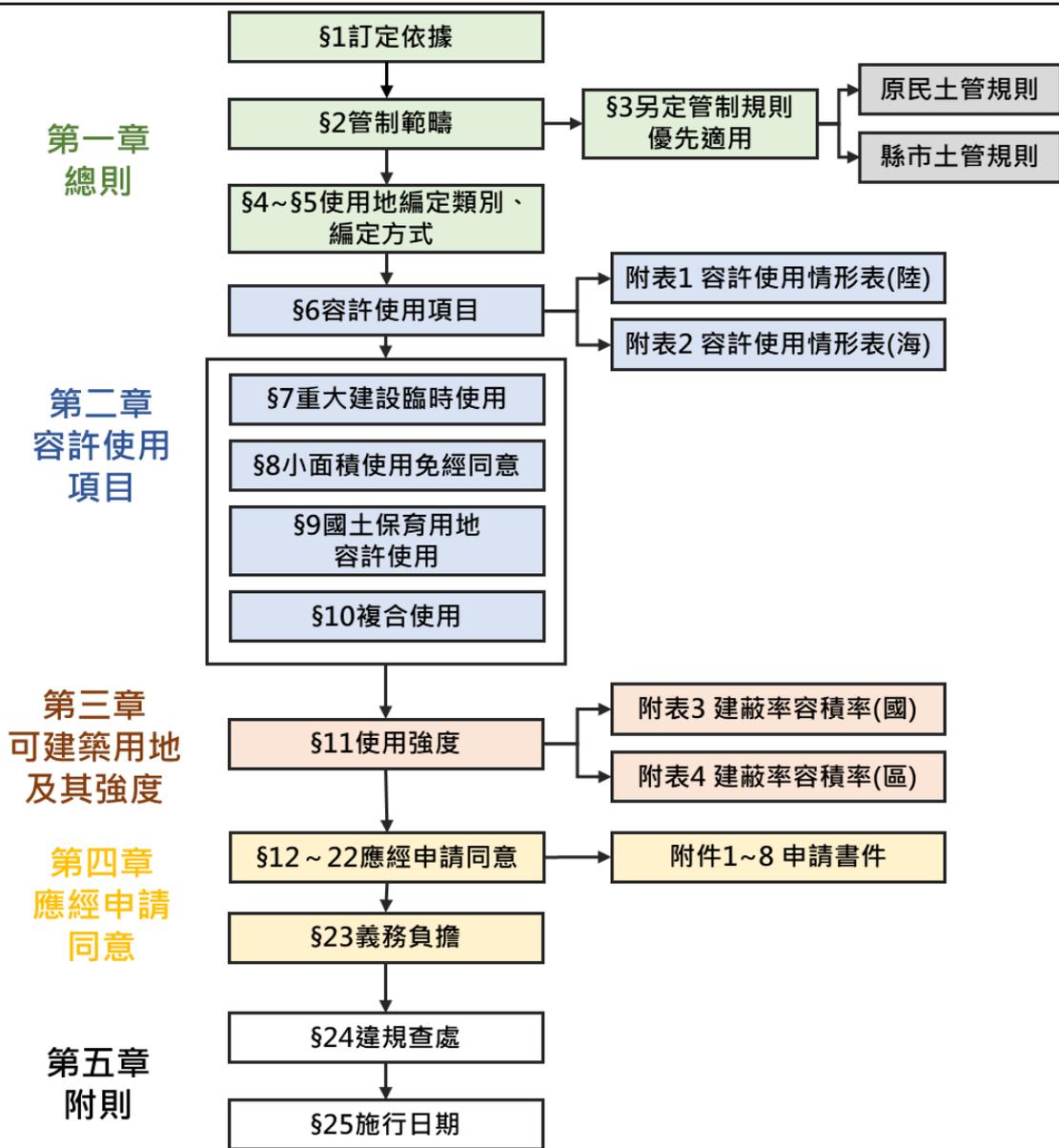


基本原則

● 保障既有合法使用地之使用權利



國土計畫土地使用管制規則架構



國土計畫土地使用管制規則架構

● 第一章總則-另訂管制規則依其規定(第3條)

國土計畫法 第23條

符合國土保育地區劃設原則之管制原則

- 授權訂定本管制規則
- 都計、國家公園仍依各該法令管制

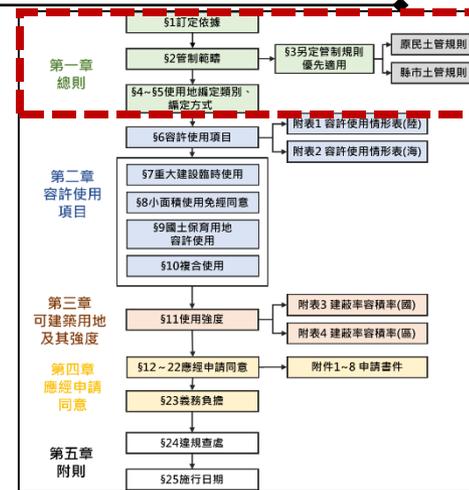
涉及原民土地、海域由本部會同原民會訂定

依全國國土計畫指導，由直轄市、縣(市)政府另訂管制規則

國防、重大公設或公用事業得於各國土功能分區申請使用

刻由本部營建署會同原民會另定原住民族土地使用管制規則(草案)，將配合本規則訂定進度，另案辦理研商程序。

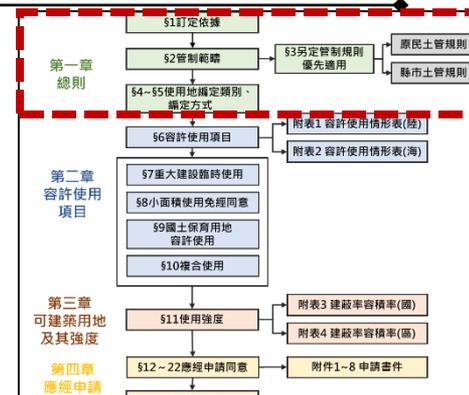
依照縣市國土計畫、鄉村地區整體規劃訂定之土地使用管制原則，另訂管制規則報本部核定後實施。



國土計畫土地使用管制規則架構

● 第一章總則-使用地類別及編定方式(第4、5條)

- 國土計畫之使用地功能：以識別土地使用管制方式為主要原則
- 使用地編定類別



應經申請
同意

1. 許可用地(應)

供國土計畫主管機關同意之應經申請同意使用計畫使用範圍。

使用許可

2. 許可用地(使)

供國土計畫主管機關許可之使用計畫，且非屬公共設施使用範圍。

3. 公共設施用地

供國土計畫主管機關許可之使用計畫之公共設施使用範圍。

國土法
第32條

4. 國土保育用地

經直轄市、縣(市)國土計畫主管機關評估供國土保育使用範圍。

縣市國土
計畫需求

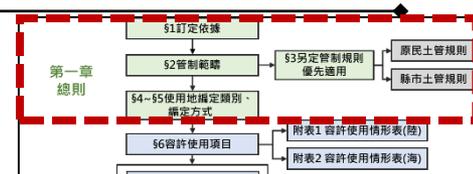
5. 其他使用地

經直轄市、縣(市)國土計畫指定供當地特殊保育或發展使用範圍

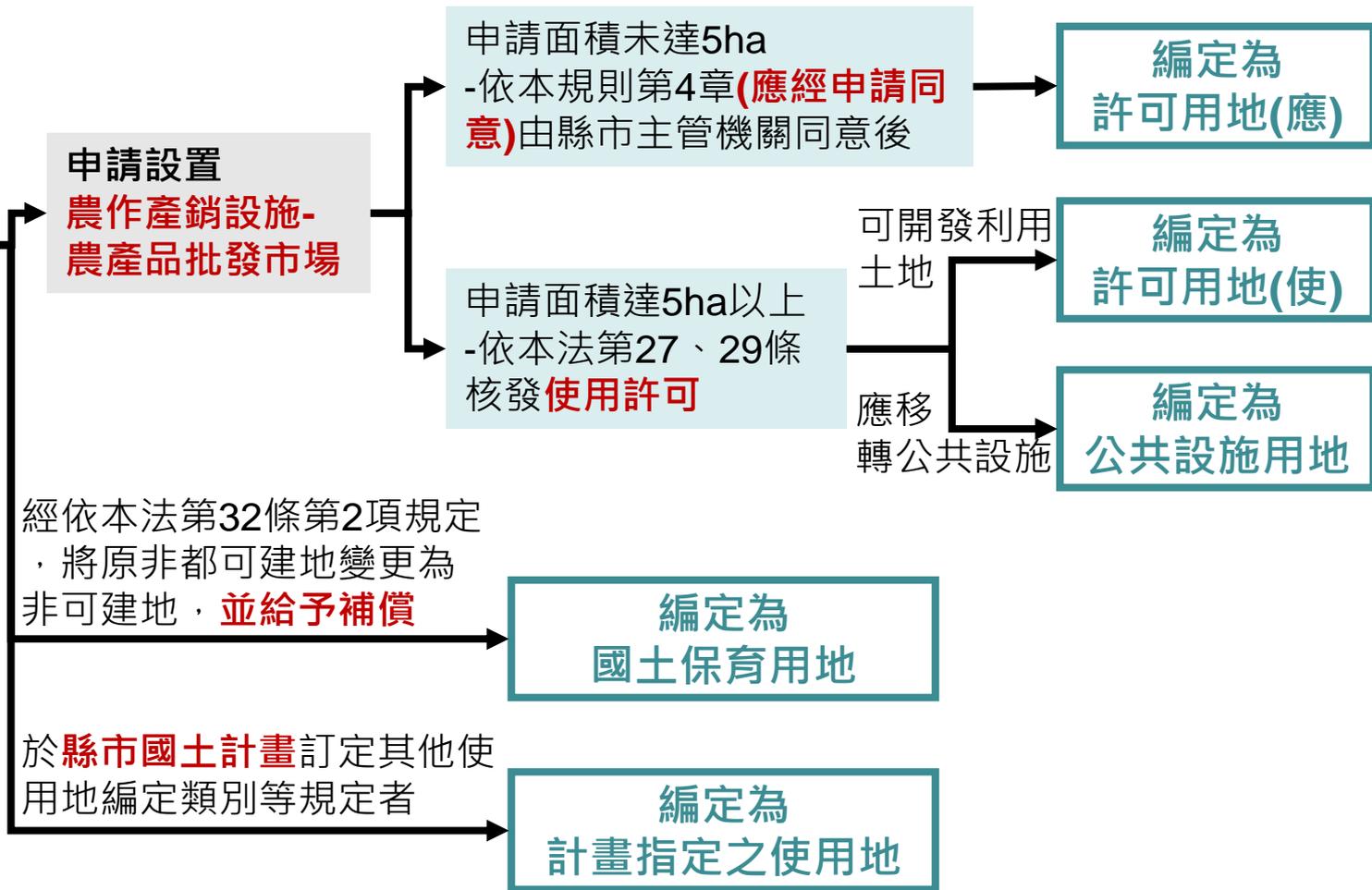
國土計畫土地使用管制規則架構

● 第一章總則-使用地類別及編定方式(第4、5條)

■ 使用地編定方式



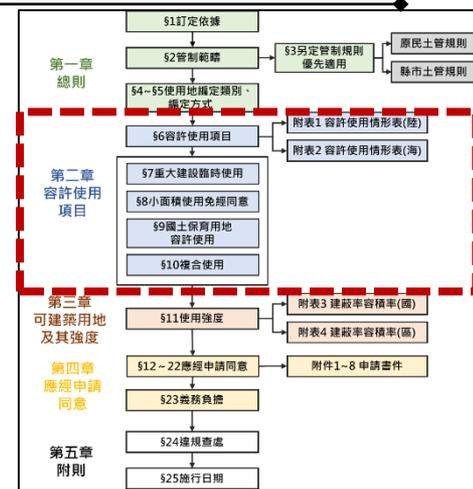
農2
(原非都
甲建)



國土計畫土地使用管制規則架構

● 第二章免經、應經申請同意及禁止或限制使用項目-容許使用項目(第6條及附表一、二)

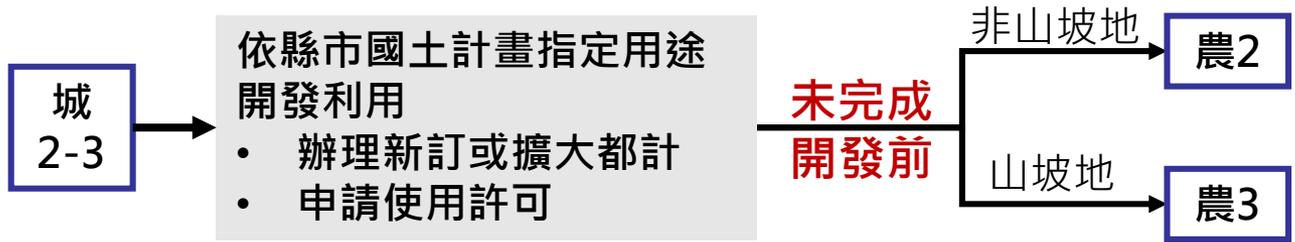
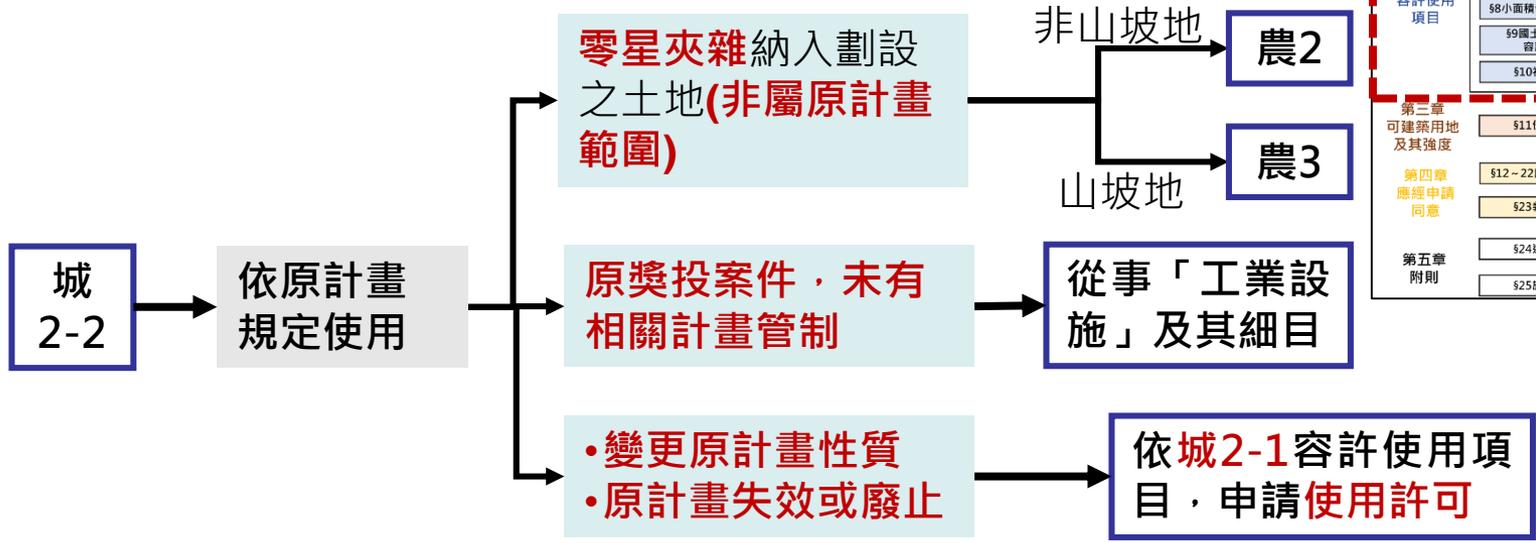
項次	使用項目	細目	國土保育地區		農業發展地區					城鄉發展地區		備註*
			國1	國2	農1	農2	農3	農4		城2-1	城3	
1	自然生態保育設施	自然保育設施	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
		生態體系保護設施	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
2	水源保護設施	保護水源之職工辦公室及宿舍	○	○	●	●	●	●	●	●	●	
		水庫及與水庫有關的構造物及設施	○	○	●	●	●	●	●	●	●	
		水文觀測設施	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
		其他水源保護設施	○	○	●	●	●	●	●	●	●	
3	林業使用	造林、苗圃	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
		林下經濟經營使用	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
4	林業設施	林業經營設施	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
		森林經營管理之職工辦公室及宿舍	○*	○*	●	●	●	●	●	●	●	使用面積限於2公頃以下。
		其他林業設施	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
5	森林遊樂設施	管理服務設施	●*	●	×	×	●	×	×	×	×	限於原區域計畫法編定之丙種建築用地、林業用地、遊憩用地及依該森林遊樂設施興辦事業計畫變更編定之特定目的事業用地。
		遊憩服務設施	●*	●	×	×	●	×	×	×	×	
		環培資源維護設施	-	-	-	-	-	-	-	-	-	



- 「●」代表**免經**申請同意使用，「○」代表**應經**申請同意使用，「×」代表**不允許**使用
- 「*」：**應符合備註條件**才可允許使用，否則不允許使用
- 「●*1、2」或「○*1、2」：應同時符合備註條件第1點及第2點，始得允許使用
- 「●*/○」：符合備註條件者免經申請同意使用，其餘土地應經申請同意使用
- 「●*1/○*2」：符合備註條件第1點者免經申請同意使用、符合備註條件第2點者應經申請同意使用
- 如符合「一定規模以上或性質特殊土地申請使用許可認定標準」者，**應申請使用許可。**
- **紅字**係依照另案「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)」研商成果，納入容許使用情形表規範

國土計畫土地使用管制規則架構

- 第二章免經、應經申請同意及禁止或限制使用項目
-容許使用項目(第6條及附表一、二)

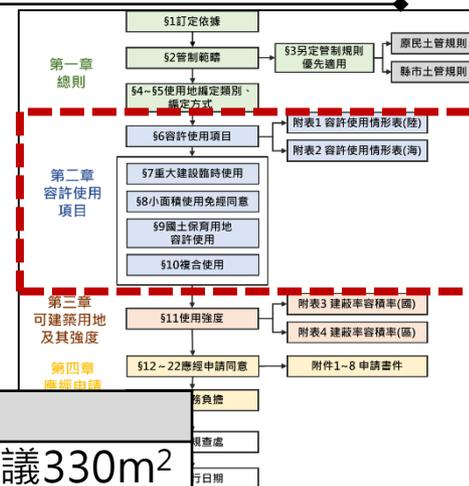


國土計畫土地使用管制規則架構

● 第二章免經、應經申請同意及禁止或限制使用項目

-小面積使用得免經申請同意(第8條)

- 初步規劃得於一定使用面積以下免經申請同意之使用項目，將再併同有關機關意見納入附表一備註欄註明

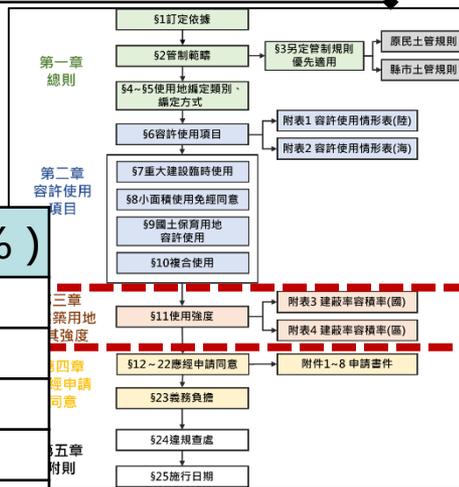


項次	使用項目	處理情形
29	戶外公共遊憩設施	屬觀光遊憩性質之公共設施，建議330m ² 以下免經國土計畫主管機關同意使用。
47	運輸設施	屬民生必需、避免災害及防救災等公共設施或公用事業需求，規劃使用面積660m ² 以下得免經國土計畫主管機關同意使用。
48	氣象設施	
49	通訊設施	
50	油(氣)設施	
51	電力設施	
52	再生能源相關設施	
53	自來水設施	
54	水利設施	
55	其他經河川、排水或海堤區域管理機關核准者	
57	廢(污)水處理設施	
66	國防設施	
67	安全設施	

國土計畫土地使用管制規則架構

- 第三章可建築用地及其強度與使用地變更編定-容積率、建蔽率規定(第11條、附表三、附表四)

國土功能分區及其分類		建蔽率 (%)	容積率 (%)	
	國1	10	30	
	國2	20	60	
	農1	30	90	
	農2	50	150	
	農3	40	100	
農4	平地	60	120	
	山坡地	40	120	
城2-1	平地	60	120	
	山坡地	40	120	
城2-2	零星夾雜納入劃設範圍	平地	50	150
		山坡地	40	100
	原獎投未有計畫管制者		70	300
	變更計畫性質或原計畫失效、廢止	平地	60	120
山坡地		40	120	
城2-3	未完成開發前	平地	50	150
		山坡地	40	100
城3	平地	60	120	
	山坡地	40	120	



比照農2、農3

比照原非都丁建

比照城2-1

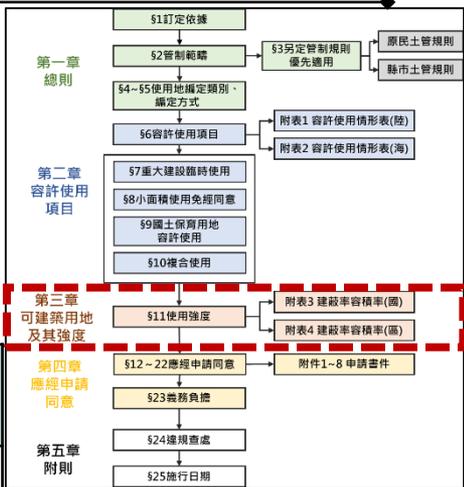
比照農2、農3

國土計畫土地使用管制規則架構

● 第三章可建築用地及其強度與使用地變更編定 -容積率、建蔽率規定(第11條、附表三、附表四)

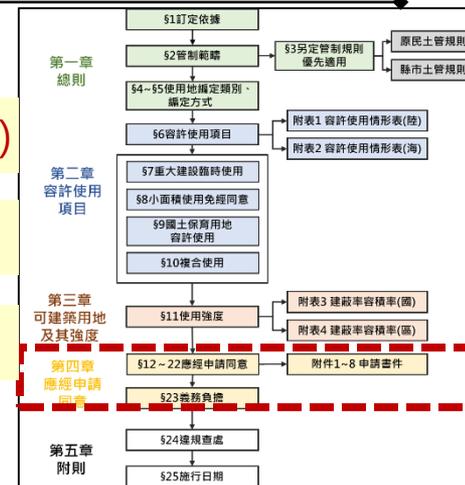
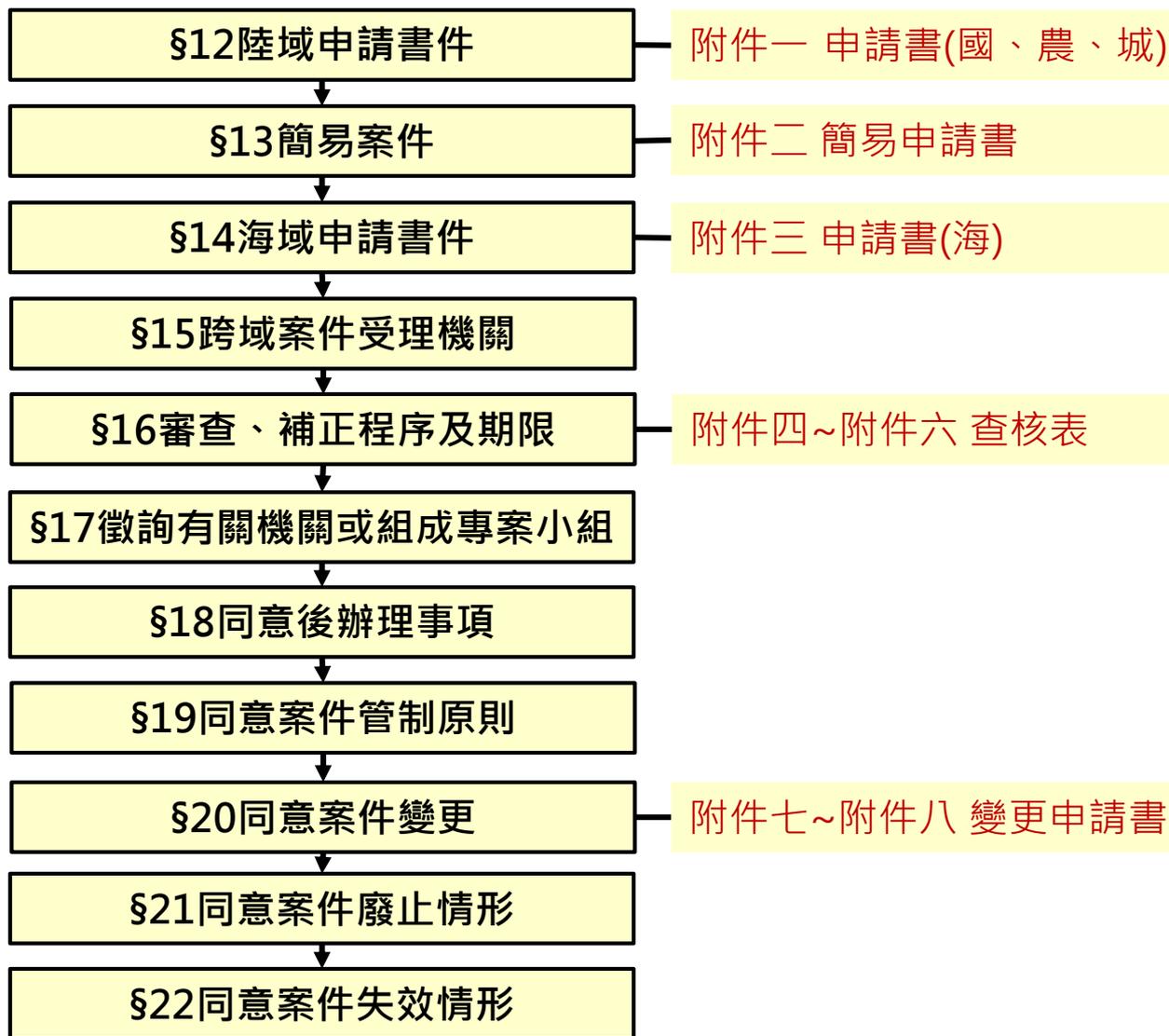
■ 依原區域計畫法編定之可建築用地建蔽率及容積率上限

原區域計畫法編定之使用地別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
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	
	70	180	限依工廠管理輔導法取得特定工廠登記，並完成變更編定者適用。



國土計畫土地使用管制規則架構

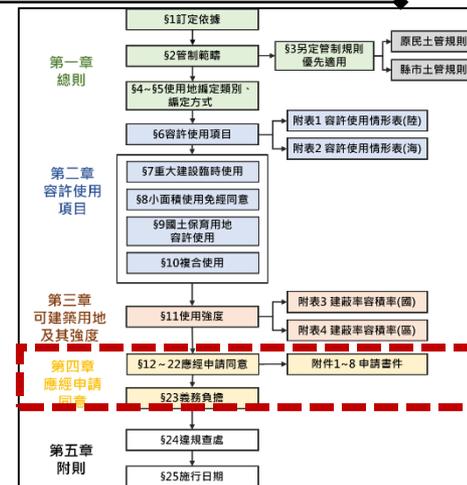
● 第四章應經申請同意-辦理程序(第12條~第22條)



國土計畫土地使用管制規則架構

● 第四章應經申請同意-義務負擔(第23條)

- 因應近期訪談過程部分縣市政府提出**應評估建立義務負擔機制之需求**。考量本法第23條授權包含「其他應遵行之土地使用管制事項」，並經徵詢本部法規委員會意見，為因應地方管制需求並提供實務操作彈性，爰研訂義務負擔相關作業原則



項目	內容
前提	依第4章申請同意並編定為許可用地(應)之案件
負擔項目	1. 公共設施優先 2. 無公共設施需求者，提供可建築用地或樓地板面積
負擔比例	1. 申請案件範圍土地總面積之40%為上限 2. 經法定計畫指定之特殊區位，得調整上限至30%
折繳代金	1. 特殊情形且於法定計畫載明，並經縣市政府同意 2. 計算方式：捐贈代金之數額 = 3家以上專業估價者查估申請案件核准後土地總面積之市價(取最高價計算) × (應捐贈可建築土地面積 / 申請案件範圍土地總面積)
辦理方式	於法定計畫載明相關事項，並依本法第23條第4項另訂管制規則

擬辦：

1. 與會機關及直轄市、縣(市)政府如就本規則條文及附表、附件有修正建議，請於112年3月14日(星期二)前，來函提供條文修正文字、數字，或容許使用情形之具體修正建議；若涉及調整開放容許使用情形者，請提案機關提供權管既有設施現況分布情形資料及政策論述，俾利研議。
2. 後續將彙整會議現場及會後來函意見，依照條文順序逐項研擬回應處理情形後，納入下次研商會議說明並進行逐條討論。

不影響既有合法
權益

避免增加新的限制

授予地方政府因地
制宜調整土管彈性

簡報結束
敬請指教

