

107 年度國土計畫相關子法法制諮詢小組

總結報告書

委託單位：內政部營建署

投標單位：國立成功大學

中華民國 109 年 11 月

中文摘要

因應國土計畫法於 105 年 5 月 1 日施行後，國土計畫相關土地使用管制內容主要依該法第 22 條第 1 項規定：「直轄市、縣（市）國土計畫公告實施後，應由各該主管機關依各級國土計畫國土功能分區之劃設內容，製作國土功能分區圖及編定適當使用地，報經中央主管機關核定後公告，並實施管制」，以及第 23 條第 2 項規定予以管制授權：「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 104 年起即開始辦理有關非都市土地使用管制規則之管制方式彙整，並於 106 年辦理「國土計畫相關子法法制諮詢小組」（以下簡稱前案），透過研析現行非都市土地使用管制執行課題，並就國土計畫土地使用管制實施研提可能議題及因應處理方式，以利營建署接續研訂國土計畫土地使用管制規則草案。前案已就現行非都市土地使用管制規則與國土功能分區分類項下之容許使用項目、細目，以及免經同意使用項目、應經同意使用項目進行綜整研析並研提草案，並協助與各相關部會就各類型土地使用議題召開多次研商會議討論。

本計畫延續前案辦理成果，將持續成立法制諮詢小組協助國土計畫法及相關子法研（修）訂之法制意見諮詢，同時協助營建署研訂國土計畫土地使用管制規則草案。本計畫目標為針對國土計畫法第 21 條、第 23 條第 1、2、5 項授權項目進行研究探討，並提供《國土計畫土地使用管制》草案條文研擬之諮詢意見，及協助辦理相關行政作業。

壹、現行制度檢視

延續前案內容，本計畫於總結報告書第二章彙整現行非都市土地使用管制之制度執行方式、管制規則條文架構與條文內容設計，以及相關文獻指出的現行管制議題，整理為未來管制規則應修正改善的重點。

貳、國土計畫土地使用管制規則架構研擬歷程

除非都市土地使用管制規則以外，104 年度營建署亦委辦非都市土地使用管制規則之檢討研究案，於該計畫案中已草擬一國土計畫土地使用管制規則架構，惟該案完成後至本計畫（107 年度）辦理期間，國土計畫法已歷經修法、直轄市與縣市國土計畫草案亦已呈現階段性成果，面對未來管制方式亦陸續提出更為具體、操作面之議題，因此本計畫於總結報告書第三章即彙整前述相關計畫資料，分析現行管制規則與 104 年度委辦案之草案架構分析，並研提未來國土計畫土地使用管制規則之草案架構。

參、國土計畫土地使用管制規則條文研擬

依據前述彙整資料以及國土計畫法之授權，本計畫針對國土計畫土地使用管制規則之條文研擬羅列共九大項議題，並彙整於總結報告書之第四章範疇，包含授權縣市訂定管制規則原則、容許使用範疇、可建築用地之強度管制、特殊設施之管制、應經申請同意制度、環境敏感地區等管制內容，本計畫分別蒐集各議題現行管制方式、法規條文與相關案例，並依循國土計畫法、全國國土計畫之指導，研提未來國土計畫土地使用管制規則之草案條文。

肆、後續研析建議

本計畫之計畫成果為第五章第一節所列國土計畫土地使用管制規則條文草案，惟於研擬過程中陸續召開之機關研商會議，仍持續由各目的事業主管機關提出未來應予以彈性放寬管制範疇，或應加強納入管制規則條文進行管理之議題，各該議題內容因涉及機關繁多，且管制機制可能涉及民眾權益，因此有部分仍續後續持續研析，包含鄉村地區整體規劃之管制內容與實質建設計畫定位、使用地管制定位及變更程序、原住民族土地之管制方式...等等，本計畫將其彙整於總節報告書第五章第二節。

Summary

Regulations on Land Use Control are mainly based on Paragraph 1 of Article 22 of the Spatial Planning Act which stipulates: “Once the implementation of a municipality or county (city) spatial plan has been announced, each competent authority shall act in a manner consistent with the functional zones at various levels and produce corresponding functional zone maps; define the land for designated use and present them to the central competent authority for approval and announcement, and enforce relevant regulatory measures.” and Paragraph 2 of Article 23 which stipulates: “The central competent authority shall establish regulations concerning functional zones, sub-zones and land for designated use; and shall establish regulations concerning converting and scales, the constructible land and building intensity, items, conditions, procedures of land use whose use must be approved only after an application, land use items which do not need an application for approval, prohibited or restricted land use, and land uses to be placed under control. However, areas that are covered by urban plans or national park plans shall be subject to the Urban Planning Law, the National Park Law and related regulations. ”

Since 2015, Ministry of Interior (MOI) has started to analyze institutional mechanism of non-urban land and started “Legal Advisory Task force of Sub-laws of the Spatial Planning Act” (previous project completed in 2017) in 2017. After comprehensive analysis, previous project completed in 2017 has drafted a framework of land use items, whose use must be approved only after an application and whose do not need an application for approval. Also there were several meetings with relevant bureaus over land uses on every type of land.

On top of previous project completed in 2017’s results, this program assembles Legal Advisory Task force for sub-laws of the Spatial Planning Act and continues to assist MOI to draft “Regulations on Land Use Control”. The aims of this program are to research the items, which are in accordance with Article 21 and Paragraph 1, 2, 5 of Article 23, and to provide advice on drafting “Regulations on Land Use Control” and assists on administrative works which are relevant.

Existing institutional mechanism

Based on the previous project completed in 2017, Ch.2 indicates the institutional mechanism of non-urban land use and recent studies which are related. These research contents and issues are the references of the future regulation.

Framework of “Regulations on Land Use Control”

MOI had started a study on reviewing “Regulations on Non-urban Land Use Control” in 2015. The study completed a framework of “Regulations on Land Use Control”. However, nowadays the Spatial Plan Act had been amended. The drafts of municipality or county (city) spatial plans have shown some results. The facts above are informative for establishing future regulation. Thus, Ch.3 indicates the findings in the study mentioned above and analysis of the findings and existing institutional mechanism. Finally, suggesting draft of the framework of “Regulations on Land Use Control” are provided.

Contents of the “Regulations on Land Use Control”

According to research results mentioned above and the Spatial Plan Act, this program sets out 9 major issues of Regulation for Land Use Control. Those issues and research contents and procedures are listed in Ch.4, following by the draft of Regulations on Land Use Control.

Suggestions

The final results of the draft of Regulations on Land Use Control is provided in Ch.5 Section1. However, some articles are fairly corresponded to relevant authorities and civil rights, such as physical environment plans in comprehensive planning of rural area, land for designated use, and land of indigenous people. Thus, these parts of articles are pending in this version of draft and will be confirmed by further researches or meetings with relevant authorities. Finally, remaining issues and suggestions are proposed in Section 2 of Ch6.

目 錄

| | |
|---|-------------|
| 第一章 計畫概述 | 1-1 |
| 第一節 計畫緣起及目的 | 1-1 |
| 第二節 計畫目標與操作方法 | 1-2 |
| 壹、計畫目標..... | 1-2 |
| 貳、計畫操作方法..... | 1-2 |
| 第三節 計畫工作項目 | 1-6 |
| 壹、期初階段..... | 1-6 |
| 貳、期中階段..... | 1-7 |
| 參、期末階段..... | 1-7 |
| 第四節 其他工作事項 | 1-8 |
| 壹、協助辦理分區座談會、研商會議..... | 1-8 |
| 貳、國土計畫相關法制研訂歷程彙編..... | 1-8 |
| 參、召開工作會議..... | 1-8 |
| 第五節 計畫操作流程與進度安排 | 1-9 |
| 第二章 現行制度檢視與未來管制規則研訂之討論議題 | 2-1 |
| 第一節 現行制度執行作為 | 2-1 |
| 第二節 現行非都市土地使用管制規則條文架構 | 2-5 |
| 壹、總則..... | 2-5 |
| 貳、容許使用、建蔽率及容積率..... | 2-5 |
| 參、檢討修正內容..... | 2-17 |
| 第三節 國土計畫土地使用管制方式與管制規則研訂議題 | 2-21 |
| 壹、管制方式說明..... | 2-21 |
| 貳、研擬重點與議題..... | 2-22 |
| 第三章 國土計畫土地使用管制規則架構研擬歷程 | 3-1 |
| 第一節 國土計畫土地使用管制原則 | 3-1 |
| 壹、國土計畫法授權範疇..... | 3-1 |
| 貳、管制方式說明..... | 3-4 |
| 第二節 104 年度營建署委辦案之管制規則架構分析 | 3-7 |
| 壹、104 年度委託辦理非都市土地使用管制規則之檢討研究案之管制原則研議..... | 3-7 |
| 貳、104 年度委託辦理非都市土地使用管制規則之檢討研究案之管制規則條文架構..... | 3-8 |
| 第三節 現行管制規則與 104 年度委辦案草案架構分析 | 3-12 |
| 壹、非都市土地使用管制規則可參考事項..... | 3-12 |
| 貳、104 年度委辦案國土計畫土地使用管制規則草案可參考事項..... | 3-31 |

| | |
|-----------------------------------|--------------|
| 參、 104 年度國土計畫土管草案與非都市土地使用管制原則差異比較 | 3-35 |
| 第四節 國土計畫土地使用管制規則草案架構與條文初擬 | 3-37 |
| 壹、 國土計畫土地使用管制規則草案架構 | 3-37 |
| 貳、 國土計畫土地使用管制規則條文草案（期中階段） | 3-39 |
| 第四章 國土計畫土地使用管制規則議題研析與條文調整 | 4-1 |
| 第一節 授權縣市訂定管制規則原則 | 4-4 |
| 壹、 直轄市、縣（市）國土計畫規劃手冊 | 4-4 |
| 貳、 國土計畫審議會決議之因地制宜土地使用管制原則審查方式 | 4-6 |
| 參、 針對特殊性土地之使用管制原則之研擬 | 4-7 |
| 肆、 鄉村地區整體規劃協助納入因地制宜之管制規範 | 4-14 |
| 第二節 以容許使用項目及容許情形為基礎之管制內容 | 4-21 |
| 壹、 容許使用項目範疇 | 4-22 |
| 貳、 可建築用地之強度管制 | 4-27 |
| 參、 因應新舊制度轉換之既有權利保障討論 | 4-80 |
| 肆、 使用地變更編定之管制流程 | 4-85 |
| 第三節 特殊設施之土地使用管制規定 | 4-88 |
| 壹、 必要性附屬設施 | 4-88 |
| 貳、 水土保持設施、逕流分擔與出流管制設施、農村再生設施之管制說明 | 4-89 |
| 參、 國防與重大公共設施或公用事業計畫 | 4-101 |
| 第四節 應經申請同意之管制機制 | 4-114 |
| 壹、 過去文獻彙整之相關議題 | 4-114 |
| 貳、 應經申請同意制度性質 | 4-114 |
| 參、 應經申請同意之辦理機制 | 4-115 |
| 肆、 土地使用管制規則草案條文研析建議 | 4-127 |
| 第五節 環境敏感地區、特殊地區與國土復育相關管制 | 4-129 |
| 壹、 環境敏感地之管制 | 4-129 |
| 貳、 有關特殊地區之管制 | 4-153 |
| 參、 有關國土復育促進地區之管制方向 | 4-166 |
| 第六節 專案輔導機制與產業用地相關管制機制之銜接 | 4-171 |
| 壹、 未登記工廠管制 | 4-171 |
| 貳、 宗教建築之輔導合法方案 | 4-181 |
| 參、 既有丁種建築用地毗連擴大機制延續與否之討論 | 4-185 |
| 第七節 涉及山坡地之管制內容 | 4-212 |
| 壹、 現行山坡地開發管制相關法規彙整 | 4-212 |
| 貳、 現行山坡地開發管制機制 | 4-213 |
| 參、 國土計畫制度下之山坡地範圍管制機制 | 4-233 |

| | | |
|------------|--|--------------|
| 肆、 | 土地使用管制規則草案條文研析建議 | 4-255 |
| 第八節 | 違規查處機制與罰則 | 4-256 |
| 壹、 | 現行區域計畫體系之違規查處與罰則 | 4-256 |
| 貳、 | 國土計畫法之違規查處機制、罰則 | 4-271 |
| 參、 | 土地使用管制規則草案條文研析建議 | 4-283 |
| 第九節 | 建築管理 | 4-287 |
| 壹、 | 建築與空間計畫關聯 | 4-287 |
| 貳、 | 建築設計與景觀維護 | 4-288 |
| 參、 | 複合使用之土地使用管制機制 | 4-292 |
| 肆、 | 土地使用管制規則草案條文研析建議 | 4-302 |
| 第五章 | 相關法令配合修正之討論 | 5-1 |
| 第一節 | 空間規劃與目的事業管轄權責釐清 | 5-2 |
| 第二節 | 涉及現行土地使用管制之相關法規分類方式 | 5-3 |
| 第三節 | 建議處置原則 | 5-6 |
| 壹、 | 空間範疇與管制內容皆已改變—應優先協商相關法令修正調整方向 | 5-6 |
| 貳、 | 空間範疇未改變，但管制內容已改變—應說明國土計畫之管制原則，以利未來管制機制 | 5-7 |
| 參、 | 空間範疇已改變，但管制內容未改變—由目的事業主管機關自行調整指認範圍 | 5-8 |
| 第六章 | 結論與建議 | 6-1 |
| 第一節 | 結論 | 6-1 |
| 壹、 | 議題研析與國土計畫土地使用管制規則條文草案彙整 | 6-1 |
| 貳、 | 國土計畫土地使用管制規則條文草案 | 6-52 |
| 第二節 | 後續研析建議 | 6-76 |
| 壹、 | 鄉村地區整體規劃之管制內容與實質建設計畫定位 | 6-76 |
| 貳、 | 使用地管制定位、變更程序持續研析 | 6-77 |
| 參、 | 文化景觀、地方特色建築風貌等設計基準納入管制 | 6-80 |
| 肆、 | 部分使用項目容許情形尚須確認 | 6-80 |
| 伍、 | 應經申請同意之審查條件 | 6-81 |
| 陸、 | 環境敏感地區之條文確認 | 6-82 |
| 柒、 | 原住民族土地之管制方式 | 6-82 |
| 捌、 | 既有丁種建築用地毗連擴大機制之延續必要性、合理性討論 | 6-83 |
| 玖、 | 既有權益保障機制討論 | 6-83 |
| 壹拾、 | 違規查處程序、計畫內容 | 6-83 |

| | | |
|------------|---|---------------|
| 附錄一 | 期初審查意見處理情形 | 附錄-1 |
| 附錄二 | 期中審查意見處理情形 | 附錄-22 |
| 附錄三 | 期末審查意見處理情形 | 附錄-46 |
| 附錄四 | 工作會議記錄與意見回應 | 附錄-78 |
| | 壹、第一次工作會議(108.03.26) | 附錄-78 |
| | 貳、第二次工作會議(108.04.26) | 附錄-81 |
| | 參、第三次工作會議(108.05.10) | 附錄-83 |
| | 肆、第四次工作會議(108.06.21) | 附錄-87 |
| | 伍、第五次工作會議(108.08.08科內會議) | 附錄-88 |
| | 陸、第六次工作會議(108.08.23) | 附錄-95 |
| | 柒、第七次工作會議會前會(108.09.12科內會議) | 附錄-101 |
| | 捌、第七次工作會議(108.09.27) | 附錄-103 |
| | 玖、第八次工作會議(108.10.25) | 附錄-108 |
| | 壹拾、第九次工作會議(108.12.06) | 附錄-113 |
| | 壹拾壹、第十次工作會議(109.01.03) | 附錄-126 |
| | 壹拾貳、第十一次工作會議(109.02.07) | 附錄-130 |
| | 壹拾參、第十二次工作會議(109.05.12) | 附錄-139 |
| 附錄五 | 法制諮詢小組會議記錄 | 附錄-144 |
| | 壹、第一次諮詢小組會議(108.05.17)－應配合國土計畫法檢討修正之各目的事業主管法令 相關議題 | 附錄-144 |
| | 貳、第二次諮詢小組會議(108.05.24)－使用地編定範疇與變更方式 | 附錄-149 |
| | 參、第三次諮詢小組會議(108.12.19)－管制架構討論 | 附錄-154 |
| | 肆、第四次諮詢小組會議(109.01.21)－權益保障 | 附錄-161 |
| | 伍、第五次諮詢小組會議(109.02.17)－產業用地與工業設施管制 | 附錄-171 |
| | 陸、第六次諮詢小組會議(109.03.10)－重疊管制(環敏地、山坡地) | 附錄-179 |
| 附錄六 | 機關座談會紀(實)錄及意見回應表 | 附錄-186 |
| | 壹、第20次機關研商座談會(109.06.05) | 附錄-186 |
| | 貳、第21次機關研商座談會(109.07.01) | 附錄-190 |
| | 參、第22次機關研商座談會(109.08.19) | 附錄-197 |
| 附錄七 | 應配合國土計畫法檢討修正之各項法規及其條文內容彙整 | 附錄-203 |

圖 目 錄

| | | |
|---------|--------------------------------------|-------|
| 圖 1-2-1 | 計畫執行架構圖 | 1-2 |
| 圖 1-2-2 | 本計畫法制諮詢小組組織圖 | 1-5 |
| 圖 1-2-3 | 法制諮詢小組運作模式 | 1-6 |
| 圖 1-5-1 | 計畫流程示意圖 | 1-10 |
| 圖 2-1-1 | 全國區域計畫之土地使用計畫與管制體系圖 | 2-1 |
| 圖 2-1-2 | 非都市土地使用管制架構 | 2-2 |
| 圖 2-1-3 | 現行非都市土地之管制方式示意圖 | 2-2 |
| 圖 2-1-4 | 非都市土地經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可使用之程序說明 | 2-3 |
| 圖 2-1-5 | 非都市土地開發利用方式說明 | 2-4 |
| 圖 2-2-1 | 非都市土地使用管制規則條文架構圖 | 2-6 |
| 圖 2-3-1 | 未來國土計畫法下土地使用管制方式說明 | 2-21 |
| 圖 2-3-2 | 國土計畫法之土地開發利用方式說明 | 2-22 |
| 圖 2-3-3 | 未來新設置之土地使用容許情形及編定說明 | 2-22 |
| 圖 2-3-4 | 容許使用可能轉換情形示意圖 | 2-24 |
| 圖 2-3-5 | 國土計畫土地利用流程初擬 | 2-25 |
| 圖 2-3-6 | 轉換情形與辦理方式關聯說明 | 2-26 |
| 圖 2-3-7 | 新北市瑞芳區水金九地區國土功能圖與地質敏感區套疊結果 | 2-27 |
| 圖 2-3-8 | 新北市瑞芳區水金九地區功能分區(左)與使用地劃設(右)成果示意圖 | 2-30 |
| 圖 2-3-9 | 國防與重大公共設施或公用事業計畫之相關土地使用管制配套機制與規定研議方向 | 2-30 |
| 圖 3-1-1 | 國土計畫體系下土地使用管制架構圖 | 3-5 |
| 圖 3-1-2 | 國土計畫體系之管制方式示意圖 | 3-6 |
| 圖 3-2-1 | 104 年委辦案研議之國土計畫土地使用管制架構 | 3-7 |
| 圖 3-2-2 | 104 年委辦案國土計畫土地使用管制規則(草案)架構圖 | 3-9 |
| 圖 3-4-1 | 107 年度國土計畫土地使用管制規則(草案)架構圖 | 3-38 |
| 圖 4-1-1 | 鄉村地區規劃作業架構 | 4-15 |
| 圖 4-1-2 | 鄉村地區規劃與其他部門計畫關係圖 | 4-16 |
| 圖 4-2-1 | 國土計畫體系下土地使用管制架構圖 | 4-21 |
| 圖 4-2-2 | 容許使用情形制定操作流程 | 4-22 |
| 圖 4-2-3 | 容許使用項目整併操作流程 | 4-23 |
| 圖 4-2-4 | 容許使用情形制定操作流程 | 4-24 |
| 圖 4-2-5 | 國土計畫土地使用管制規則可建築用地之研議流程 | 4-27 |
| 圖 4-2-6 | 新舊制度使用地編定類別前後對照圖 | 4-28 |
| 圖 4-2-7 | 非都市土地使用管制規則第四章使用地編定各項條文之轉換 | 4-86 |
| 圖 4-3-1 | 大部分項目之免、應經國土機關同意與使用許可之採用原則 | 4-106 |
| 圖 4-3-2 | 港灣及其設施(未納入使用許可認定範疇)之免經、應經或使用許可採用原則 | 4-106 |

| | | |
|---------|----------------------------------|-------|
| 圖 4-3-3 | 天然氣卸收設備(未納入管制規則中)之免經、應經或使用許可採用原則 | 4-109 |
| 圖 4-3-4 | 國防設施之免經、應經或使用許可之採用原則 | 4-110 |
| 圖 4-4-1 | 應經申請同意流程圖(國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區) | 4-115 |
| 圖 4-4-2 | 應經申請同意流程圖(海洋資源地區) | 4-116 |
| 圖 4-4-3 | 國土利用監測回報疑似變異點案件範例 | 4-119 |
| 圖 4-5-1 | 涉及環境敏感地區之管制方案 | 4-150 |
| 圖 4-6-1 | 未登記工廠向國土機關申請工業設施使用前之相關流程 | 4-178 |
| 圖 4-6-2 | 新北市未來發展地區(產業)之對應功能分區分類 | 4-203 |
| 圖 4-6-3 | 彰化縣未來發展地區(產業)之對應功能分區分類 | 4-205 |
| 圖 4-7-1 | 山坡地開發涉及面積(10公頃)之相關管制規定說明 | 4-215 |
| 圖 4-8-1 | 區域計畫法體系之土地違規利用查處、罰則說明 | 4-256 |
| 圖 4-8-2 | 非都市土地違反使用管制案件查處作業流程表—以新竹市為例 | 4-261 |
| 圖 4-8-3 | 比照區域計畫法體系之國土計畫土地違規利用查處、罰則說明 | 4-272 |
| 圖 4-9-1 | 多種使用之使用執照載明內容示意 | 4-298 |
| 圖 5-1-1 | 相關法令配合修正之討論流程圖 | 5-1 |
| 圖 5-1-2 | 目的事業主管機關與國土機關權責說明 | 5-2 |
| 圖 5-2-1 | 涉及現行土地使用管制之相關法規分類方式與處置原則 | 5-3 |
| 圖 5-3-1 | 國土計畫土地使用管制規則與目的事業法令應取限制情形聯集進行管制 | 5-8 |
| 圖 6-2-1 | 國土計畫土地使用管制規則草案架構與後續尚需研析調整內容 | 6-77 |

表 目 錄

| | | |
|----------|--------------------------------------|------|
| 表 1-5-1 | 應辦理工作內容與對應議題整理 | 1-9 |
| 表 1-5-2 | 依契約書所列各項工作之進度安排表 | 1-11 |
| 表 2-2-1 | 非都市土地使用管制規則第 10 條（民國 77 年） | 2-7 |
| 表 2-2-2 | 非都市土地使用管制規則第 9 條（民國 103 年修法至今） | 2-8 |
| 表 2-2-3 | 由使用地主管機關會同地政機關訂定建蔽率、容積率相關法令彙整 | 2-9 |
| 表 2-2-4 | 非都市土地使用管制規則涉及使用地強度管制條文歷年修正內容 | 2-11 |
| 表 2-2-5 | 非都市土地使用管制規則第六條附表一（節錄） | 2-14 |
| 表 2-3-1 | 未來研議重點與涉及項目說明 | 2-23 |
| 表 2-3-2 | 各類型環境敏感地區各類型環境敏感地區 | 2-28 |
| 表 3-3-1 | 非都市土地使用管制規則於未來管制規則草案可參考事項 | 3-13 |
| 表 3-3-2 | 104 年度委辦案所提草案於本案管制規則草案可參考事項 | 3-31 |
| 表 3-3-3 | 國土計畫土地使用管制規則(104 年度草案)實施前後之土地使用管制差異 | 3-35 |
| 表 3-4-1 | 國土計畫土地使用管制規則條文草案（107 年度-期中階段） | 3-40 |
| 表 4-1-1 | 本管制規則草案條文研議調整事項 | 4-1 |
| 表 4-1-2 | 各直轄市、縣市國土計畫草案之特殊性土地使用管制原則分析表（以嘉義縣為例） | 4-8 |
| 表 4-1-3 | 直轄市、縣市土地使用管制規定之草案條文調整方案建議 | 4-13 |
| 表 4-1-4 | 農村再生體系各項計畫尺度、性質與研擬單位比較 | 4-17 |
| 表 4-1-5 | 民國 100 年核定之雲林縣農村再生總體計畫內容概要 | 4-17 |
| 表 4-1-6 | 民國 100 年核定之古坑鄉華山社區農村再生計畫（100-105 年） | 4-19 |
| 表 4-2-1 | 整併方式與考量因素列表 | 4-23 |
| 表 4-2-2 | 容許使用項目、新設與既有合法使用之容許情形草案條文調整方案建議 | 4-25 |
| 表 4-2-3 | 非都市土地使用管制強度彙整表 | 4-29 |
| 表 4-2-4 | 使用地於各功能分區分類之建蔽率及容積率建議方案（除海域用地以外） | 4-30 |
| 表 4-2-5 | 國土保育地區第一類之可建築用地建蔽率、容積率研議 | 4-34 |
| 表 4-2-6 | 包裝飲用水工廠實際開發情形示意 | 4-37 |
| 表 4-2-7 | 國土保育地區第二類之可建築用地建蔽率、容積率研議 | 4-39 |
| 表 4-2-8 | 農業發展地區第一類之可建築用地建蔽率、容積率研議 | 4-43 |
| 表 4-2-9 | 農業發展地區第二類之可建築用地建蔽率、容積率研議 | 4-47 |
| 表 4-2-10 | 阿里山森林鐵路各車站實際開發情形示意 | 4-51 |
| 表 4-2-11 | 農業發展地區第三類之可建築用地建蔽率、容積率研議 | 4-54 |
| 表 4-2-12 | 鄉村區實地調查範疇 | 4-57 |
| 表 4-2-13 | 農業發展地區第四類之可建築用地建蔽率、容積率研議 | 4-60 |
| 表 4-2-14 | 科技園區案例之開發情形示意 | 4-63 |
| 表 4-2-15 | 城鄉發展地區第二之一類之可建築用地建蔽率、容積率研議 | 4-66 |
| 表 4-2-16 | 城鄉發展地區第三類之可建築用地建蔽率、容積率研議 | 4-70 |

| | |
|--|-------|
| 表 4-2-17 屏東農業生物科技園區土地使用計畫內容 | 4-72 |
| 表 4-2-18 農業設施用地建蔽率及容積率草擬 | 4-73 |
| 表 4-2-19 礦石用地建蔽率及容積率草擬 | 4-74 |
| 表 4-2-20 能源用地建蔽率及容積率草擬 | 4-76 |
| 表 4-2-21 環保用地建蔽率及容積率草擬 | 4-77 |
| 表 4-2-22 機關用地建蔽率及容積率草擬 | 4-78 |
| 表 4-2-23 文教用地建蔽率及容積率草擬 | 4-79 |
| 表 4-2-24 衛生福利用地建蔽率及容積率草擬 | 4-80 |
| 表 4-2-25 可建築用地強度管制之草案條文調整方案建議 | 4-80 |
| 表 4-2-26 信賴表現之不同個案情形判定優劣比較 | 4-84 |
| 表 4-2-27 本管制規則條文案涉涉及使用地變更編定之管制內容 | 4-87 |
| 表 4-3-1 點狀設施、線狀設施與必要性附屬設施之草案條文調整方案建議 | 4-88 |
| 表 4-3-2 水土保持計畫審核監督辦法所需水土保持計畫內容(一般性適用) | 4-90 |
| 表 4-3-3 依據使用項目新增評估原則評估是否需新增水土保持設施 | 4-93 |
| 表 4-3-4 「水土保持設施」細目及其於各國土功能分區分類使用情形 | 4-95 |
| 表 4-3-5 經濟部水利署經水綜字第 10753287410 號函附件說明 | 4-96 |
| 表 4-3-6 依據使用項目新增評估原則評估是否需新增逕流分擔、出流管制設施 | 4-97 |
| 表 4-3-7 農村再生設施與農村再生條例及相關法規對應關係 | 4-98 |
| 表 4-3-8 農村再生設施於農業發展地區容許情形說明 | 4-99 |
| 表 4-3-9 為改善鄉村地區農村再生設施設置之草案條文調整方案建議 | 4-100 |
| 表 4-3-10 重大之公共設施或公用事業計畫項目及規模附表 | 4-101 |
| 表 4-3-11 申請使用許可之一定規模以上認定標準表 | 4-103 |
| 表 4-3-12 重大公共設施或公用事業計畫認定標準與土管規則、使用許可認定範疇、規模界定比較表 | 4-107 |
| 表 4-3-13 國防設施土管規則與使用許可認定範疇、規模界定比較表 | 4-110 |
| 表 4-3-14 國防及重大公共設施之管制草案條文調整方案建議 | 4-113 |
| 表 4-4-1 海洋資源地區使用期間建議表 | 4-117 |
| 表 4-4-2 申請同意案件(海洋資源地區)書面查核表 | 4-121 |
| 表 4-4-3 應經申請同意之審查形式及項目說明 | 4-122 |
| 表 4-4-4 國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案件之書面查核表 | 4-123 |
| 表 4-4-5 國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區環境調和審查事項及同意條件審查表 | 4-125 |
| 表 4-4-6 本管制規則條文案涉涉及應經申請同意之管制內容 | 4-127 |
| 表 4-5-1 非都市土地使用管制規則涉及環境敏感地區之條文內容 | 4-129 |
| 表 4-5-2 第一級環境敏感地區之管制法令、管制情形彙整表 | 4-133 |
| 表 4-5-3 環境敏感地之目的事業管制項目與未來國土計畫土地使用管制情形對照 | 4-144 |
| 表 4-5-4 採納環敏地重疊管制方案二之優劣比較 | 4-151 |
| 表 4-5-5 現行與未來涉及環境敏感地區開發利用之各機關單位權責比較 | 4-152 |

| | | |
|----------|--|-------|
| 表 4-5-6 | 本管制規則條文草案涉及環境敏感地區之管制內容 | 4-153 |
| 表 4-5-7 | 全國國土計畫針對水庫集水區之土地使用指導事項 | 4-153 |
| 表 4-5-8 | 本管制規則條文草案涉及水庫集水區之管制內容 | 4-155 |
| 表 4-5-9 | 全國國土計畫針對海岸地區之土地使用指導事項 | 4-156 |
| 表 4-5-10 | 台南市暴潮溢淹災害防治區使用管理事項一覽表 | 4-158 |
| 表 4-5-11 | 臺南市暴潮溢淹陸域緩衝區使用管理事項一覽表 | 4-158 |
| 表 4-5-12 | 有關現行離島開發之相關管制法令 | 4-160 |
| 表 4-5-13 | 本管制規則條文草案涉及離島地區之管制內容 | 4-166 |
| 表 4-5-14 | 國土復育條例（草案）涉及國土復育促進地區之相關條文 | 4-168 |
| 表 4-5-15 | 國土計畫土地使用管制規則涉及國土復育促進地區之條文草案 | 4-170 |
| 表 4-6-1 | 工廠管理輔導法 108 年修法重點 | 4-171 |
| 表 4-6-2 | 工廠管理輔導法涉及區域計畫、國土計畫相關修正條文 | 4-172 |
| 表 4-6-3 | 各國土功能分區分類範圍之工廠使用筆數及面積 | 4-175 |
| 表 4-6-4 | 本管制規則條文草案涉及未登記工廠之管制內容 | 4-181 |
| 表 4-6-5 | 宗教建築所在非都市土地使用地編定類別 | 4-182 |
| 表 4-6-6 | 宗教建築所在土地災害潛勢分布情形 | 4-183 |
| 表 4-6-7 | 宗教建築所在國土功能分區及其分類（模擬情形） | 4-184 |
| 表 4-6-8 | 非都市土地使用管制規則第 31、31-1、31-2 條修法沿革 | 4-185 |
| 表 4-6-9 | 非都市土地使用管制規則第 31、31-1、31-2、32、33 條條文重點說明 | 4-192 |
| 表 4-6-10 | 產業創新條例第 65 條條文重點說明 | 4-196 |
| 表 4-6-11 | 經濟部公告特定地區整體變更編定為丁種建築用地興辦事業計畫審查作業要點條文重點說明 | 4-197 |
| 表 4-6-12 | 現行法規針對既有丁建之毗連擴大適用條件、擴大限制與審查權責彙整 | 4-200 |
| 表 4-6-13 | 新北市未來發展地區（產業）之對應功能分區分類 | 4-204 |
| 表 4-6-14 | 彰化縣未來發展地區（產業）之對應功能分區分類 | 4-206 |
| 表 4-6-15 | 本管制規則條文草案涉及既有丁種建築用地毗連擴大之管制內容 | 4-210 |
| 表 4-7-1 | 非都市土地使用管制規則涉及山坡地之相關條文規定 | 4-212 |
| 表 4-7-2 | 山坡地建築開發管理辦法第三條條文內容 | 4-214 |
| 表 4-7-3 | 非都市土地使用管制規則第 52-1 條所列各項免受山坡地 10 公頃開發限制者與國土計畫土地使用管制規則使用項目及相關法令對照 | 4-217 |
| 表 4-7-4 | 非都市土地使用管制規則第 49-1 條條文 | 4-231 |
| 表 4-7-5 | 近年山坡地開發案件一覽表 | 4-232 |
| 表 4-7-6 | 非都市土地使用管制規則免受 10 公頃開發限制者未來於國一、國二、農三之容許情形及一定規模以上或性質特殊之土地使用認定標準草案對照表 | 4-235 |
| 表 4-7-7 | 現行非都市管受 10 公頃開發限制者未來於國一、國二、農三之容許情形及一定規模以上或性質特殊之土地使用認定標準草案對照表 | 4-240 |
| 表 4-8-1 | 非都市土地使用管制規則有關土地利用檢查、處理權責分工 | 4-257 |

| | | |
|----------|---------------------------------------|-------|
| 表 4-8-2 | 非都市土地違反使用管制查處工作手冊所列權責與檢查受理、勘查程序 | 4-258 |
| 表 4-8-3 | 新竹市政府處理非都市土地違反使用管制案件之權責劃分表 | 4-259 |
| 表 4-8-4 | 非都市土地使用管制聯合取締小組查處取締案件來源—以花蓮縣為例 | 4-262 |
| 表 4-8-5 | 土地利用變遷偵測變異點統計資訊 | 4-262 |
| 表 4-8-6 | 區域計畫法第五章罰則條文內容 | 4-263 |
| 表 4-8-7 | 非都市土地使用管制規則有關土地違規使用之處置 | 4-264 |
| 表 4-8-8 | 非都市土地違反使用管制查處工作手冊所列行政處分之權責與作業程序 | 4-266 |
| 表 4-8-9 | 非都市土地違反使用管制查處工作手冊所列列管追蹤 | 4-267 |
| 表 4-8-10 | 區域計畫法、土管規則與非都市土地違反使用管制查處工作手冊所列各階段辦理內容 | 4-269 |
| 表 4-8-11 | 非都市土地違規使用查處情形 | 4-270 |
| 表 4-8-12 | 出流管制設施使用期間定期檢查紀錄表 | 4-273 |
| 表 4-8-13 | 勞動監督檢查計畫—以台北市 108 年度為例 | 4-275 |
| 表 4-8-14 | 山坡地管理作業手冊有關查報巡視作業部分內容 | 4-277 |
| 表 4-8-15 | 國土計畫法第六章罰則條文內容 | 4-280 |
| 表 4-8-16 | 土地違反使用管制查處工作手冊所列針對督導相關操作與考評項目 | 4-283 |
| 表 4-8-17 | 查處機制新舊制度比較 | 4-284 |
| 表 4-8-18 | 本管制規則條文案草案涉及違規查處之管制內容 | 4-285 |
| 表 4-9-1 | 建築法所列涉及空間計畫之建築管理規定 | 4-287 |
| 表 4-9-2 | 非都市土地與都市計畫針對景觀之相關管制條文彙整 | 4-288 |
| 表 4-9-3 | 士林區現有都市設計管制地區管制規定綜理表 | 4-291 |
| 表 4-9-4 | 建築物之使用類別、組別（建築物使用類組及變更使用辦法附表一） | 4-293 |
| 表 4-9-5 | 建築物變更使用原則表（建築物使用類組及變更使用辦法附表三） | 4-294 |
| 表 4-9-6 | 建築物主從用途關係表（建築物使用類組及變更使用辦法附表五） | 4-296 |
| 表 4-9-7 | 複合使用與附屬使用之管制方式綜合探討 | 4-299 |
| 表 4-9-8 | 本管制規則條文案草案涉及建築管理之管制內容 | 4-303 |
| 表 5-2-1 | 附錄七所列各項法規之涉及性質與內容說明 | 5-4 |
| 表 6-1-1 | 國土計畫土地使用管制規則草案條文與非都市土地使用管制規則對照 | 6-2 |
| 表 6-1-2 | 國土計畫土地使用管制規則條文案草案（107 年度） | 6-53 |

第一章 計畫概述

本計畫依據委託工作之內容及範圍為基礎，以下分就計畫緣起及目的、計畫目標與操作方法、計畫工作項目與計畫操作流程分述如下。

第一節 計畫緣起及目的

本計畫係因國土計畫法於 105 年 5 月 1 日施行後，國土計畫相關土地使用管制內容主要依該法第 22 條第 1 項規定：「直轄市、縣（市）國土計畫公告實施後，應由各該主管機關依各級國土計畫國土功能分區之劃設內容，製作國土功能分區圖及編定適當使用地，報經中央主管機關核定後公告，並實施管制。」另依第 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。」

我國於實施都市計畫、國家公園計畫以外之非都市土地，原依區域計畫法第 15 條第 1 項及區域計畫法施行細則第 11 條、第 13 條規定，劃定 11 種使用分區並編定 19 種使用地，本部並依區域計畫法授權訂頒非都市土地使用管制規則實施管制。因應國土計畫新制實施，同時國土計畫土地使用管制之原則係以國土功能分區、分類項下之容許使用項目為主，與原非都市土地使用管制規則以使用地為主之管制方向相異。為使後續新舊制度順利銜接，內政部營建署於 106 年辦理「國土計畫相關子法法制諮詢小組」（以下簡稱前案），透過研析現行非都市土地使用管制執行課題，並就國土計畫土地使用管制實施研提可能議題及因應處理方式，以利營建署接續研訂國土計畫土地使用管制規則草案。

前案已就現行非都市土地使用管制規則與國土功能分區分類項下之容許使用項目、細目，以及免經同意使用項目、應經同意使用項目進行綜整研析並研提草案，並協助與各相關部會就各類型土地使用議題召開多次研商會議討論。本計畫延續前案辦理成果，將持續成立法制諮詢小組協助國土計畫法及相關子法研（修）訂之法制意見諮詢，同時協助營建署研訂國土計畫土地使用管制規則草案。

第二節 計畫目標與操作方法

壹、計畫目標

為延續前案（106 年度法制諮詢小組案）辦理成果，本計畫目標為針對國土計畫法第 21 條、第 23 條第 1、2、5 項授權項目進行研究探討，並提供《國土計畫土地使用管制》草案條文研擬之諮詢意見，及協助辦理相關行政作業。

貳、計畫操作方法

一、法規與文獻資料彙整，研定草案條文內容

就《國土計畫土地使用管制規則》草案研議需要，彙整現行都市土地與非都市土地之使用地管制強度、變更條件及變更流程等法定規範內容，並對涉及各用地管制之目的事業專法進行分析，研議管制規則之草案條文內容。

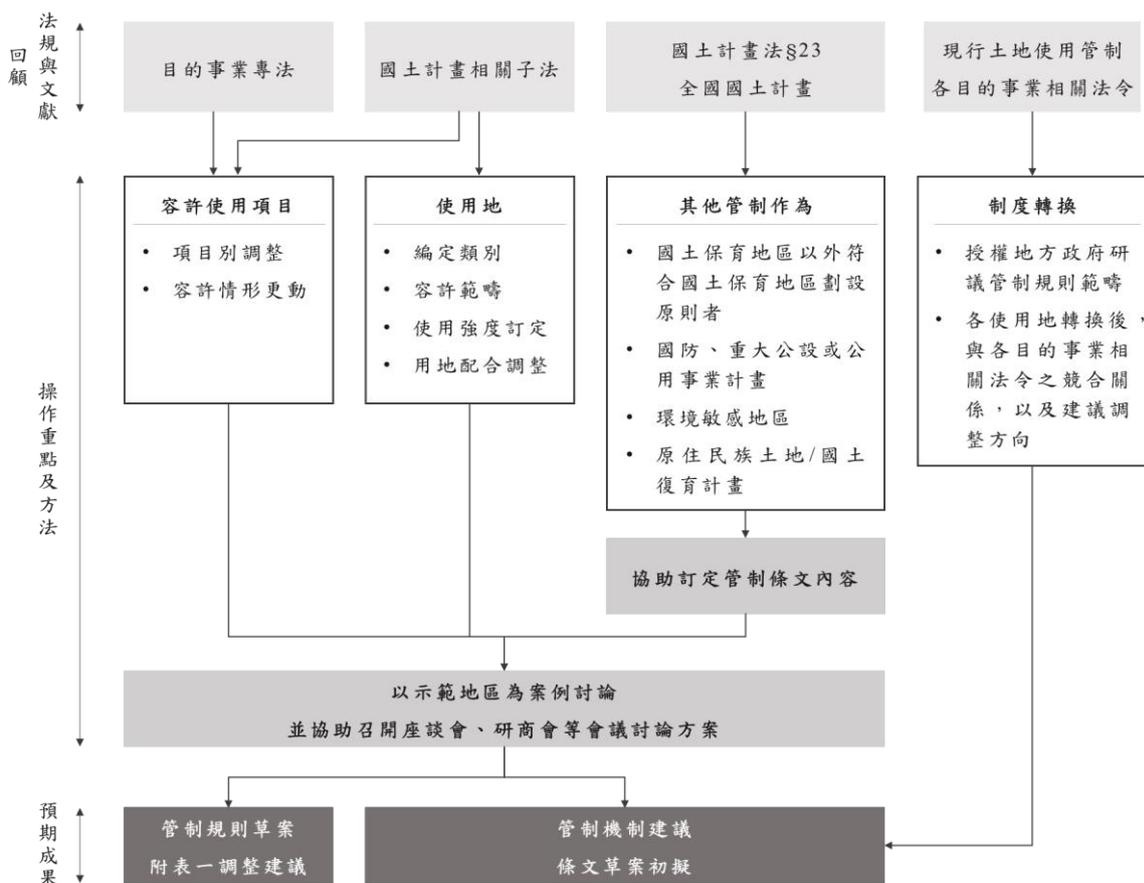


圖 1-2-1 計畫執行架構圖

承上圖所示，本計畫為完成草案中管制與條文研擬、附表一調整建議，以及其他管制機制之研議，相關工作內容與項目包含如下：

(一) 法規與文獻回顧

本計畫將彙整國土計畫法相關子法內容、近年政策發展方向、全國國土計畫內容與縣市國土計畫初擬資料，以及涉及各用地管制之目的事業專法進行分析，如農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點、農業用地興建農舍辦法、森林法、礦業法、文化資產保存法等等，了解其業務權責範疇、需動態配合修正內容等，分析國土計畫法規架構與各目的事業專法之位階關係，並參考現行區域計畫法體系、都市計畫法之法令架構，研議相關管制作為之草案條文內容。

除法規與相關文獻回顧以外，亦將以直轄市、縣（市）國土功能分區劃設作業示範計畫，或其他縣市國土計畫初步規劃內容進行案例分析，並套疊研擬之管制項目、機制，分析其競合衝突並檢討修正。

(二) 動態調整容許使用項目類別與容許情形、用地編定類別

有鑑於國土計畫相關 22 項子法尚未完全擬定完成，各非都市土地使用管制規則、各目的事業專法亦於縣市國土計畫全面實施之前持續動態調整中，因此國土計畫土地使用管制規則之容許使用項目與細目別亦需動態配合調整，透過參與研商會議或書面意見蒐集，持續跟進修改。

考量國土計畫法第 23 條授權直轄市、縣（市）主管機關得視地方實際需要，另定管制規則，因此如認為國土計畫土地使用管制規則需配合調整者，亦可納入座談會或諮詢小組內部會議調整修正之。

(三) 「使用地」相關管制機制建立，包含各功能分區分類之使用強度管制

本計畫將先彙整各功能分區分類之容許使用範疇與其編定之使用地類別，再依全國國土計畫土地使用指導事項，蒐集各容許使用項目之使用型態、規模，同時參酌非都市土地使用管制規則與各縣市都市計畫土地使用管制規則內容，研議使用地於不同功能分區分類之使用強度管制。

因應免經或應經同意使用項目變更，或使用許可之用地調整方式，首先本計畫應先討論免經申請同意項目變更面臨之用地調整問題，於此情形下用地調整應何時、如何辦理；其次則係彙整應經同意、使用許可之相關子法內容，將用地調整時機與應經同意、使用許可審議程序配合。

(四) 其他管制作為之條文草案研訂

依全國國土計畫指導以及國土計畫法授權，尚有(1)國土保育地區以外符合國土保育地區劃設原則者、(2)國防、重大公共設施或公用事業計畫於各功能分區分類申請使用、(3)環境敏感地區、(4)原住民族土地使用，以及(5)國土復育計畫，共五項其他管制作為需研議相關條文或專章進行管制。

其中國防、重大公共設施或公用事業計畫，因其開發屬性不同，應依其計畫內容進行管制，惟其辦理程序應於本管制規則予以規範；而原住民族土地使用與國土復育促進地區、復育計畫，其相關管制內容須討論如何透過條文進行管理。有關國土保育地區以外符合國土保育地區劃設原則者，以及原環境敏感地區，則需彙整該類範疇涉及之目的事業專法，並比對現行非都市土地之管制內容，研擬條文或其他納入本管制規則之呈現方式，以利新舊制度銜接。

二、成立諮詢小組，參與研商會議、分區座談會等，並辦理法制諮詢小組會議

本計畫彙整核心重點為：(1)延續 106 年度國土計畫相關子法法制諮詢小組案之管制議題，銜接項目、細目別與用地編定類別之修正，(2)彙整相關法規，包含各目的事業法令、現行非都市與都市計畫執行機制，研議未來適宜的管制條文。為完成前述目標，團隊以近年具國土計畫與相關制度參與經驗者為主，

邀集至少 5 位具國土規劃、地政、法制背景之學者組成諮詢小組，參與營建署主辦之重要研商會議、分區座談會等，並由本計畫召開法制諮詢小組，定期針對研議進度內容彙整專家學者意見，給予使用地規劃管制之建議，以及草案條文、相關程序操作建議。

除計畫主持人與協同主持人以外，參照 108 年 3 月 26 日第一次工作會議決議，本計畫目前共邀集 9 位專家學者組成國土計畫法制諮詢小組，以滿足上述專業需求，包含曾任前環保署副署長詹順貴律師、國立政治大學地政學系戴秀雄教授、逢甲大學土地管理學系何彥陞教授、國立政治大學地政學系賴宗裕教授、曾任前台灣省政府地政處及內政部地政司科長王瑞興委員、國立屏東大學不動產經營學系白金安教授、中華大學建築與都市計畫學系劉玉山特聘教授、國立成功大學都市計畫學系張學聖教授，以及前任嘉義縣政府經濟發展處處長林學堅。上述諮詢小組委員均有超過十年至二十年以上國土計畫、都市計畫及區域計畫相關學術研究與實務執行經驗，並且於近年來積極關注並參與國土計畫相關子法之修訂進度。

依 108 年 5 月 10 日第三次工作會議決議，為配合營建署相關法制議題研議需求並考量作業彈性，除目前邀請之 9 位人選外，後續如有需要將配合營建署提

供其他建議人選擴充法制諮詢小組成員，並計入法制諮詢小組成員出席會議人數計算。故本案諮詢小組之運作如圖 1-2-2 所示，分為執行小組與諮詢小組二部分。

(一) 執行小組

1. 議題彙整供小組討論後提出調整方向

配合營建署召開之相關研商會議、座談會或說明會等會議，由小組派遣人員參與並彙整相關會議記錄後，作為小組內定期進度報告，使成員了解最新討論之議題內容，並提供相關調整建議，由計畫主持人於工作會議時或其他計畫參與人員即時彙整建議內容後，交給營建署做後續決議。

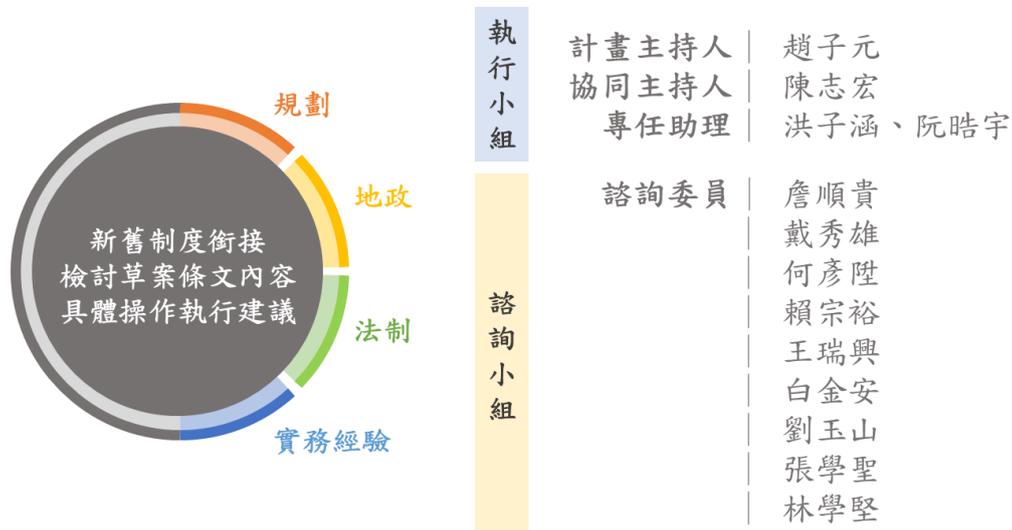


圖 1-2-2 本計畫法制諮詢小組組織圖

2. 聯繫、邀請諮詢小組成員參與會議

配合營建署研(修)訂國土計畫法及相關子法需求，除執行小組以每月為原則定期召開工作會議以外，於期初、期中與期末階段各召開 2 場法制諮詢小組會議，每次會議應邀集 3 位以上法制諮詢小組成員參與。另協助邀請法制諮詢小組成員以書面或參與營建署相關會議、座談會、說明會或公聽會等，提供法制諮詢意見。

3. 視專案進行需要，對未加入諮詢小組之專家學者，以訪談方式蒐集相關意見

考量諮詢小組所能納入之專家學者名單有限，因此如未來有產、官、學界之專家學者之意見需進行蒐集，團隊將視情形以訪談形式採集必要資訊。

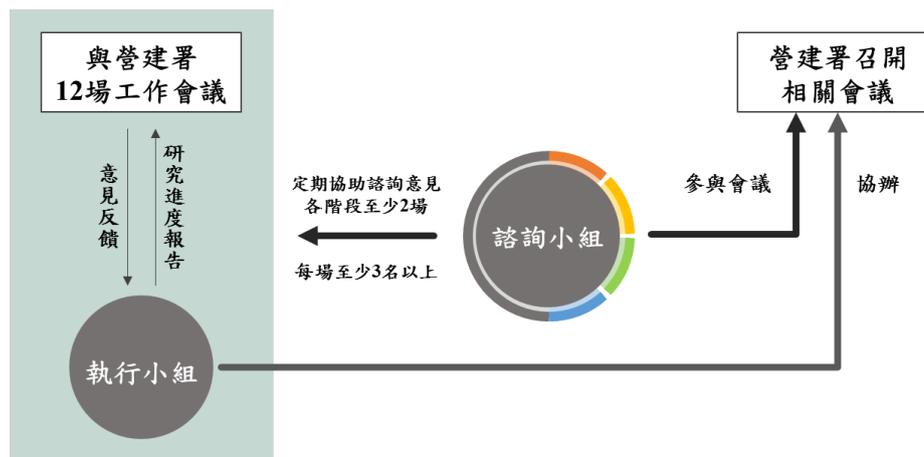


圖 1-2-3 法制諮詢小組運作模式

(二) 諮詢小組

於本案業務範疇以參與會議、提供諮詢建議為主，將參與本案期初、期中與期末階段各 2 場法制諮詢小組會議，每次至少 3 位成員出席提供建議。

第三節 計畫工作項目

就研訂《國土計畫土地使用管制規則》草案需求，蒐集相關資料，並檢討、提出具體可行對策方案，於重要議題研商會議、分區座談會與研商會議中給予諮詢建議。為有效達成本計畫，該計畫各階段應完成之相關工作內容與項目包含如下：

壹、期初階段

- 一、逐一檢視既有非都市土地使用管制規則、非都市土地變更編定執行要點等相關規定後續檢討及修正方向。(總結報告書第二章)
- 二、綜整研析國土計畫法施行後，應配合檢討修正之各目的事業主管法令，並研提法令修正之建議優先次序。(總結報告書第五章)
- 三、依據國土計畫法第 21 條規定及全國國土計畫第九章土地使用指導事項，持續研析各國土功能分區分類下之應經申請同意、免經申請同意之容許使用項目、細目草案；併同營建署研提之國土計畫使用地類別，提出後續申請同意使用或使用許可後，使用地配合調整方式，包含使用地編定類別、管制方式等。(總結報告書第四章第二節、第四節)
- 四、配合營建署研(修)訂國土計畫法及相關子法需求，應於期初階段召開至少 2 場法制諮詢小組會議，每次會議應邀請至少 3 位以上法制諮詢小組成員參

與；配合營建署需求，協助召開與國土計畫土地使用管制規則相關之研商會議。

貳、期中階段

- 一、依據國土計畫法第 23 條第 1 項、第 2 項、第 5 項規定，及全國國土計畫規定，研訂國土計畫土地使用管制規則之章節架構及相關條文規定初稿。(總結報告書第三章)
- 二、配合營建署研(修)訂國土計畫法及相關子法需求，應於期中階段召開至少 2 場法制諮詢小組會議，配合營建署需求協助召開與國土計畫土地使用管制規則相關研商會議。

依第六次工作會議(108.08.23)決議，有關法制諮詢小組會議原則仍請受託單位依作業進度，研議會議資料提報召開法制諮詢小組會議；若因會議時間安排，未及於繳交各階段成果(期中報告、期末報告)前依契約規定場次完成，因會議時間安排非屬可歸責於廠商事由，期中、期末階段剩餘 4 場法制諮詢小組會議，原則同意不受契約規範，由營建署與受託單位另行協調會議時間，惟仍應於繳交總結報告書初稿前全數完成。

參、期末階段

- 一、研訂國土計畫土地使用管制規則草案條文。(總結報告書第六章第一節)
- 二、就國土功能分區劃設示範案例，提出國土計畫土地使用管制與現行之差異分析，並就後續可能影響衝擊，提出具體建議。

國土功能分區劃設示範案例共有兩處，分別為新北市及彰化縣，其劃設示範計畫分別於 108 年 9 月、4 月完成，而此二處之國土計畫草案分別於 109 年 1 月、3 月送內政部審議，規劃團隊考量劃設示範計畫結果與國土計畫之功能分區分類劃設具一定落差，故以其國土計畫草案內容為主，研析其新舊管制之差異與影響衝擊等。

管制規則草案條文之議題如本報告書第四章所列共九項主題，其中適合以新北市及彰化縣示範案例作為新舊管制差異之影響分析者，包含第四章第六節、第九節內容，分別涉及產業相關管制機制銜接、建築管理等內容，以圖面(地圖分析)對照條文內容呈現；其餘章節考量其涉及條文內容，以地圖分析未能加強論述說明，故以其他相關圖說結合條文內容進行說明。

- 三、研擬「國土計畫土地使用管制規則研擬歷程紀錄彙編」草案，包含前案及本案歷次國土計畫土地使用管制規則相關會議、座談會紀錄。

- 四、配合營建署研(修)訂國土計畫法及相關子法需求，應於期末階段召開至少 2 場法制諮詢小組會議；配合營建署需求，協助召開與國土計畫土地使用管制規則相關之研商會議。

第四節 其他工作事項

壹、協助辦理分區座談會、研商會議

就本案階段性研究成果，邀請法制諮詢小組成員、專家學者、中央部會(含所屬事業機構)、地方政府及公民團體等召開北部、中部、南部各一場座談會綜整各方意見，作為國土計畫土地使用管制規則草案條文研訂參考，並協助會議資料研擬、會議紀錄等相關行政適宜。配合營建署要求，協助召開國土計畫土地使用管制規則相關之研商會議，並協助製作會議資料與會議紀錄。

依據第 12 次工作會議(109.5.12)決議，有關本案座談會辦理方向，原座談會設計係考量本年度預期有較完整之國土計畫土地使用管制規則草案內容，原擬透過座談會向各界徵詢意見；惟依據本署召開國土計畫土地使用相關研商會議及審議直轄市、縣(市)國土計畫草案過程，考量國土計畫土地使用管制規則草案內容，尚有相關議題如觀光設施、宗教建築、國有林地暫准建地、丁建毗連擴大等，各中央目的事業主管機關之政策方向未定，尚須持續與有關機關研商討論，且非屬受託單位得掌握情形，因應相關會議召開效能及配合業務推動需求，本案剩餘 3 場座談會原則調整為機關研商座談會議，並授權作業單位與受託單位盤點前開及其他相關議題，研擬會議資料後儘速邀請有關中央目的事業主管機關進行座談討論，並將相關內容納入報告綜整。

前述機關研商座談會議為配合營建署辦理時間，已分別於 109 年 6 月 5 日(第 20 次機關研商座談會)、109 年 7 月 1 日(第 21 次機關研商座談會)，以及 109 年 8 月 19 日(第 22 次機關研商座談會)辦理完成。

貳、國土計畫相關法制研訂歷程彙編

延續 106 年度國土計畫相關子法法制諮詢小組成果，製作「國土計畫土地使用管制規則研擬歷程記錄彙編」。

參、召開工作會議

配合營建署會議時間，定期召開工作會議(每月召開一次為原則，實際召開時間、次數由營建署決議)，每次會議就研擬進度制作工作會議資料，並整理會議紀錄，以充分與業務單位進行意見溝通與整合。

第五節 計畫操作流程與進度安排

依據本計畫委託工作之內容及範圍，本計畫主要工作內容為延續前案（106 年度法制諮詢小組案）辦理成果，將持續成立法制諮詢小組協助國土計畫法及相關子法研（修）訂之法制意見諮詢，同時協助營建署研訂國土計畫土地使用管制規則草案。按工作時程提送期初報告、期中報告、期末報告及總結報告，各項具體計畫內容及預期進度彙整如圖 1-5-1 所示，如後續須調整計畫操作流程，將於後續報告書中調整。

為使各項工作及議題研擬時程更加明確，將其分為兩張進度安排表呈現，首先為本計畫依據契約書要求之工作內容及履約期限，原計畫推動期程約 12 個月，各期程需完成工作內容如表 1-5-2 所示，表 1-5-1 則為契約書要求之研議內容及前述章節所提議題。

惟因應本案需召開會議數量較多、專家學者之參與度有限，同時於本案期末階段因國土計畫法修法及各直轄市、縣（市）國土計畫審議事宜，會亦安排時間有限，因此依據營署綜字第 1090022399 號函同意於不增加總經費原則下，展延本案期末階段履約期限至 109 年 6 月底。

表 1-5-1 應辦理工作內容與對應議題整理

| 涉及項目 | | 議題與未來研議項目 |
|--|-------|--|
| 協助營建署綜整研析國土計畫法施行後，應配合檢討修正之各目的事業主管法令，並依前開法令位階、性質、影響層面等項目研提法令修正之建議優先次序 | | |
| 延續 106 年度法制諮詢小組案 | | <ol style="list-style-type: none"> 1. 持續動態調整應經、免經申請同意之容許使用項目與細目別 2. 持續探討使用地及配合申請同意使用或使用許可之調整方式 |
| 國土計畫法第 23 條 | 第 1 項 | 國土保育地區以外符合國土保育地區劃設原則者、環境敏感地區之相關管制應如何於管制規則中呈現 |
| | 第 2 項 | 各使用地管制強度、變更及限制循國土功能分區分類指導 |
| | 第 5 項 | 管制規則應納入有「國防與重大公共設施或公用事業計畫」之申請使用程序與判准標準相關條文 |
| 全國國土計畫土地使用基本方針 | | 「原住民族土地使用」、「國土復育計畫」納入管制規則之呈現方式、必要性及相關機制 |
| 其他各項議題 | | <ol style="list-style-type: none"> 1. 直轄市、縣(市)國土計畫因地制宜土地使用管制規定之範疇 2. 應經申請同意使用之審核權限(羈束處分或裁量處分) 3. 國土功能分區圖、使用地編定圖公告之法律性質 4. 全國國土計畫(含都會區域計畫、特定區域計畫)、直轄市、縣(市)國土計畫之法律性質 5. 國土復育促進地區公告之法律性質 |

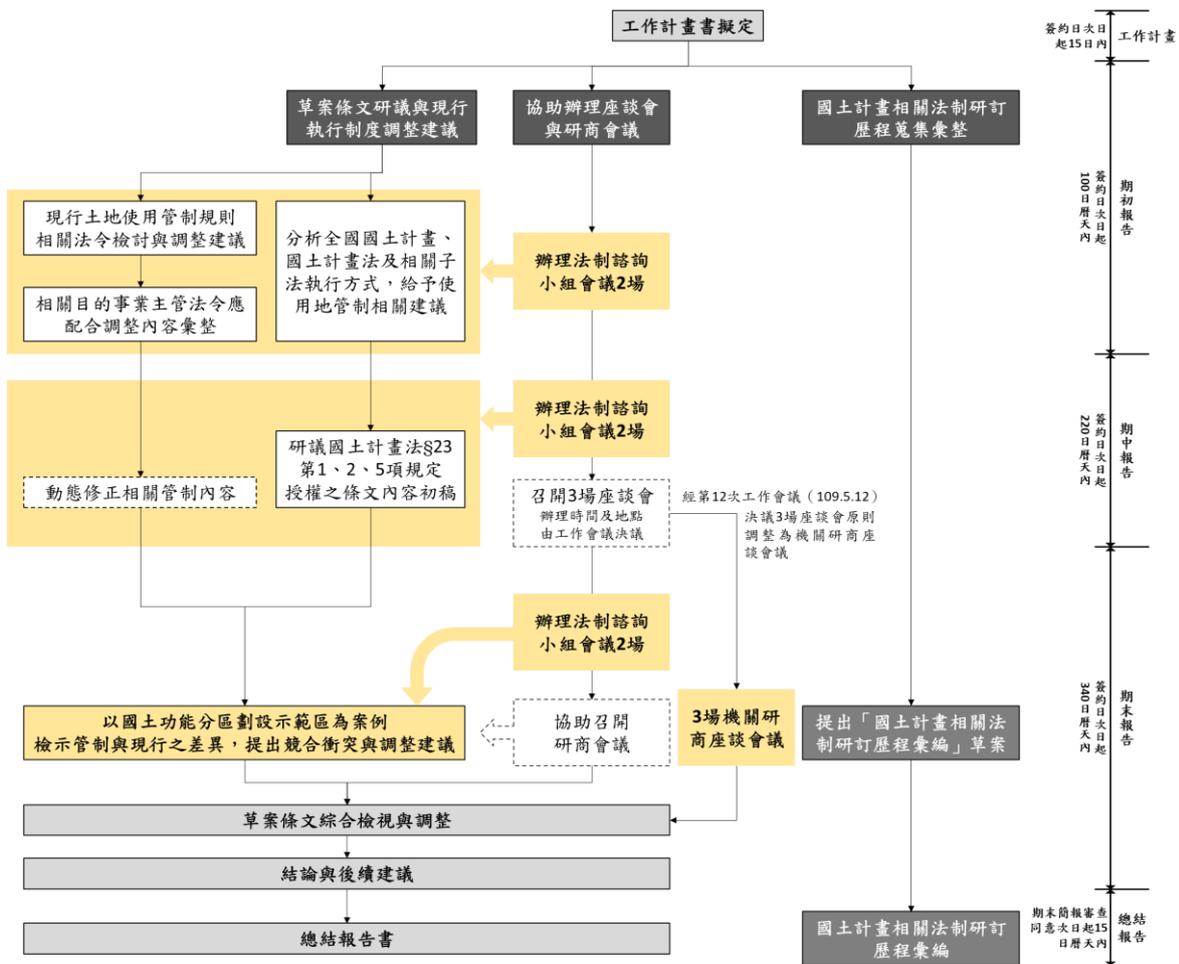


圖 1-5-1 計畫流程示意圖

表 1-5-2 依契約書所列各項工作之進度安排表

| 工作內容 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | 109.6 |
|-------------------------------------|--------------------------|----|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|------------|
| 期初報告書（簽約日次日起 15 日曆天內） | ● | | | | | | | | | | | |
| 現行管制、國土計畫法與相關專法資料蒐集彙整 | | | | | | | | | | | | |
| 106 年度法制諮詢小組案階段性成果與議題檢視 | | | | | | | | | | | | |
| 諮詢小組會議（2 場） | | ○ | ○ | | | | | | | | | |
| 期初報告書（簽約日次日起 100 日曆天內） | | | | ● | | | | | | | | |
| 有關國土計畫法第 23 條第 1、2、5 項及全國國土計畫相關資料彙整 | | | | | | | | | | | | |
| 就國土計畫法第 23 條第 1、2、5 項研訂條文初稿 | | | | | | | | | | | | |
| 諮詢小組會議（2 場） | | | | ○ | ○ | | | | | | | |
| 依工作會議決議辦理座談會（1 場） | | | | | | ○ | | | | | | |
| 期中報告書（簽約日次日起 220 日曆天內） | | | | | | | | ● | | | | |
| 以示範區為案例檢視現行與未來管制差異及衝突 | | | | | | | | | | | | |
| 研訂國土計畫土地使用管制規則草案條文 | | | | | | | | | | | | |
| 國土計畫土地使用管制規則研擬歷程記錄彙編草案 | 陸續蒐集國土計畫土地使用管制規則相關會議辦理情形 | | | | | | | | | | | |
| 諮詢小組會議（2 場） | | | | | | | | ○ | | ○ | | |
| 依工作會議決議辦理座談會（2 場） | | | | | | | | | ○ | | ○ | |
| 期末報告書（簽約日次日起 497 日曆天內） | | | | | | | | | | | | ● |
| 各階段成果彙整，並就相關會議決議修改調整 | | | | | | | | | | | | 7 月 |
| 國土計畫土地使用管制規則研擬歷程記錄彙編 | | | | | | | | | | | | 7 月 |
| 總結報告書（期末審查發文通過次日起 15 日曆天） | | | | | | | | | | | | ● (7 月) |

第二章 現行制度檢視與未來管制規則研訂之討論議題

為研議國土計畫土地使用管制規則條文，規劃團隊彙整現行非都市土地使用管制規則之管制執行作為、條文架構、相關文獻所列檢討修正內容等。

第一節 現行制度執行作為

我國現行之空間計畫體系由最上層的國土空間發展策略計畫指導，其次由區域計畫區別都市土地、非都市土地與國家公園土地，分別依其空間計畫內容進行管制，其中以非都市土地直接由區域計畫規劃管理。為順暢銜接全國國土計畫規劃內容，內政部整合台灣北、中、南、東部區域計畫，辦理全國區域計畫，為全國國土計畫尚未公告前，空間規劃體系中最上位的法定計畫。

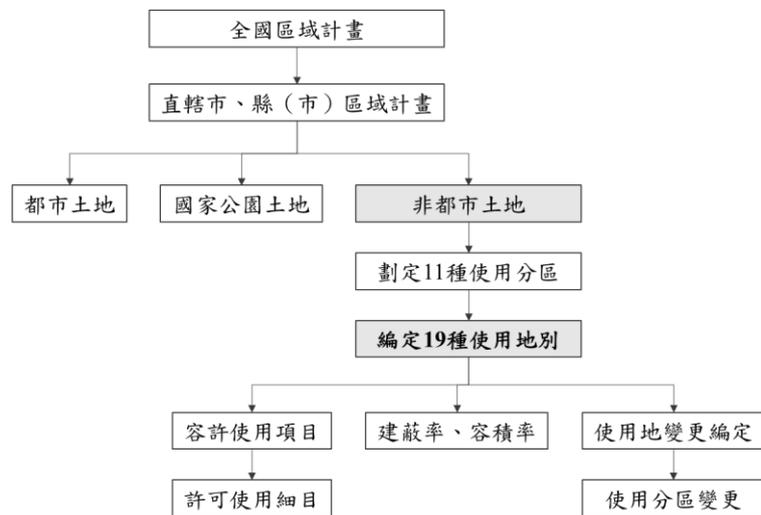


圖 2-1-1 全國區域計畫之土地使用計畫與管制體系圖

資料來源：參酌委託辦理非都市土地使用管制規則之檢討研究案（內政部營建署 104 年度）繪製

為管理非都市土地之使用，民國 62 年訂定《實施都市計畫以外地區建築物管理辦法》、《限制建地擴展執行辦法》用以管理都市地區以外之建築使用，至民國 63 年公布《區域計畫法》及民國 65 年的《非都市土地使用管制規則》，始有非都市土地整合的使用管制內容，其中依《區域計畫法》第 15 條明定非都市土地應循非都市土地分區使用計畫，製定非都市土地使用分區圖，並編定各種使用地依《非都市土地使用管制規則》實施管制。

自民國 65 年發布之《非都市土地使用管制規則》起，即建構以使用地為基礎進行管制之架構，如圖 2-1-2 所示，非都市土地得劃定為 11 種分區，並依其使用性質編定為 19 種用地別，據其編定之使用地類別依該管制規則附表進行管制，而其建築

管理則透過建築法與其他相關法規規定辦理。

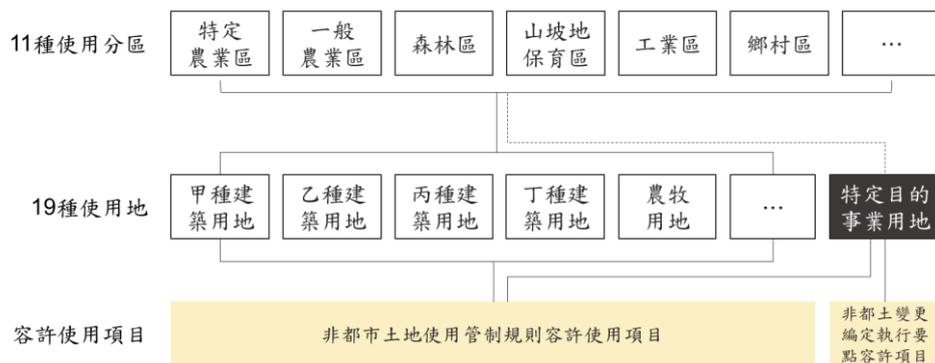


圖 2-1-2 非都市土地使用管制架構

其中「特定目的事業用地」為配合相關政策、社會經濟發展及地方實際需要，於民國 80 年修訂《非都市土地使用管制規則》時增列之使用地別，並於後續《非都市土地變更編定執行要點》中持續增加該用地別之容許使用項目。

為管理我國幅員廣大之非都市土地，地政機關建構一區域計畫之管理體系，如圖 2-1-3 所示，由《非都市土地使用管制規則》建構一套劃定、編定原則，並依使用地別進行管制，同時訂定相關強度管制規定、變更與審議程序等，型塑一土地利用規則。

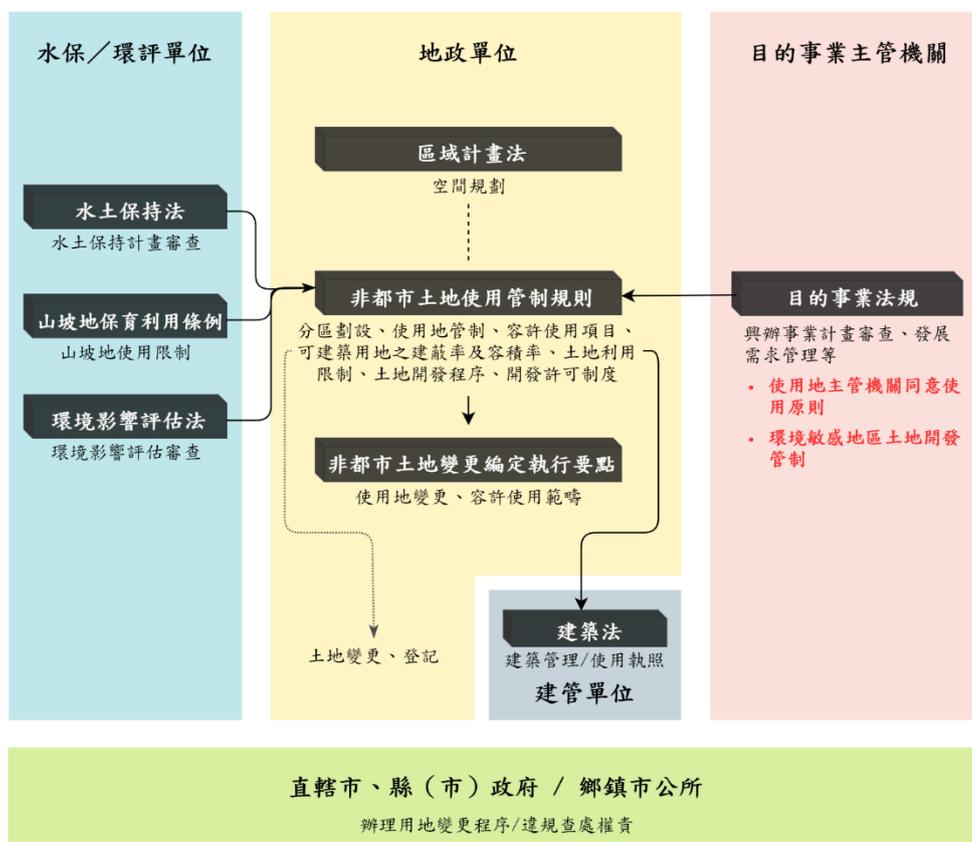


圖 2-1-3 現行非都市土地之管制方式示意圖

《非都市土地使用管制規則》將此以使用地為主之管理權責交由目的事業主管機關，該主管機關同時依其相關專法審查與辦事業計畫內容，管理該用地別之容許使用發展情形；同時因應水保局與環保署具土地資源保育利用規劃與管理之相關權責，依其專法審查土地利用情形是否符合法規，《非都市土地使用管制規則》將前述審查程序併入土地開發利用程序中，以求資源保育與土地利用達成平衡。

為因應地方實際需要，《非都市土地使用管制規則》授權地方得自定管制規則內容，彰顯地方管制特色，並由直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）公所辦理違規查處事宜。綜上所述，非都市土地之管制除以《非都市土地使用管制規則》為基礎外，尚須透過各目的事業主管機關擔當使用地主管機關，依其專法規定審查土地利用內容，管制各使用地與其使用情形，而區域計畫之主管機關僅擔任規則擬定單位，造成上位空間規劃內容難以落實至管制面向。

於非都市土地使用管制規則中，各使用地類別除訂建蔽率及容積率外，針對容許使用項目及許可使用細目按「各種使用地容許使用項目及許可使用細目表」規定。而許可使用細目又分為「免經申請許可使用細目」與「需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可使用細目」，並視使用地類別分別向目的事業主管機關申請核准使用，如圖 2-1-4 所示。

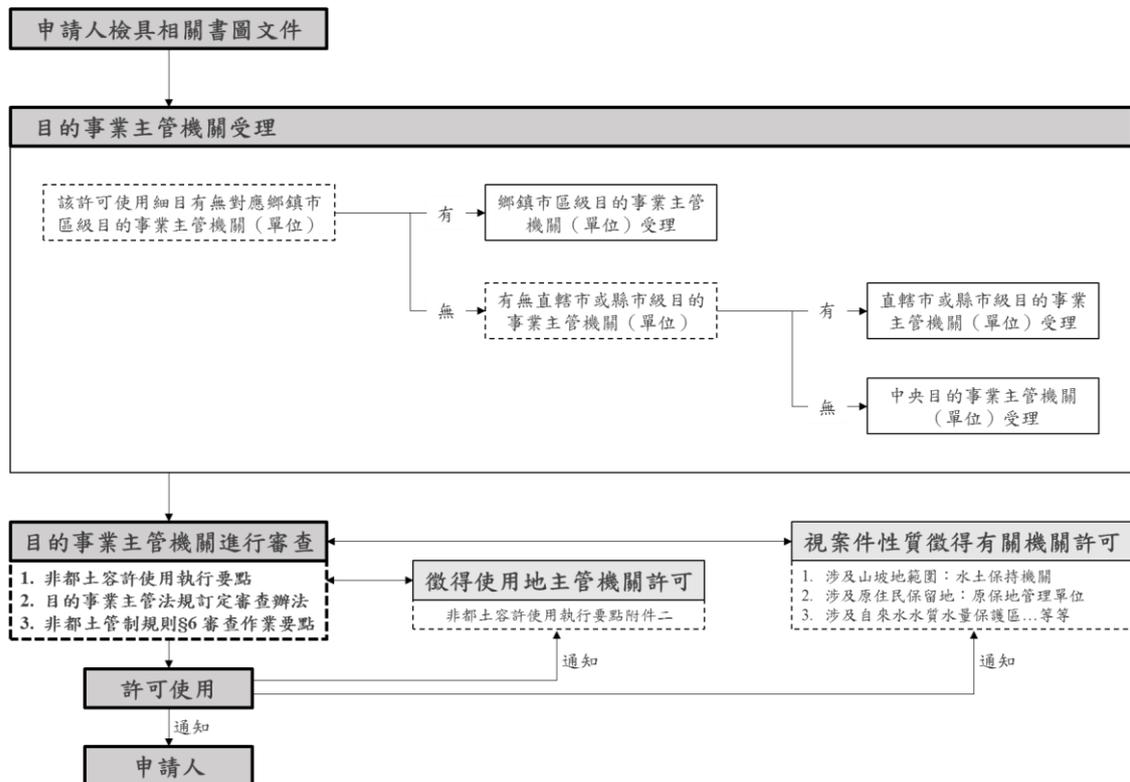


圖 2-1-4 非都市土地經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可使用之程序說明

區域計畫法第 15 條之 1 規定：「區域計畫完成通盤檢討公告實施後…得依左列規定，辦理分區變更：…二、為開發利用，依各該區域計畫之規定，由申請人擬具開發計畫，檢同有關文件，向直轄市、縣（市）政府申請，報經各該區域計畫擬定機關許可後，辦理分區變更。」又非都市土地變更編定執行要點第三點規定：「目的事業主管機關核准申請人所擬具之興辦事業計畫，應依本規則第三十條第四項規定徵得變更前目的事業主管機關及有關機關同意，並就事業計畫之可行性、必要性(或總量管制)、土地區位或面積規模等予以審查。」表示現行之非都市土地使用分區變更審議以開發許可制為基礎，因此申請人需擬具興辦事業計畫後，經涉及之(1)土地使用、(2)水土保持、(3)環境保護、(4)農地利用及(5)目的事業等主管機關審查，即可依開發事業計畫內容變更土地使用。

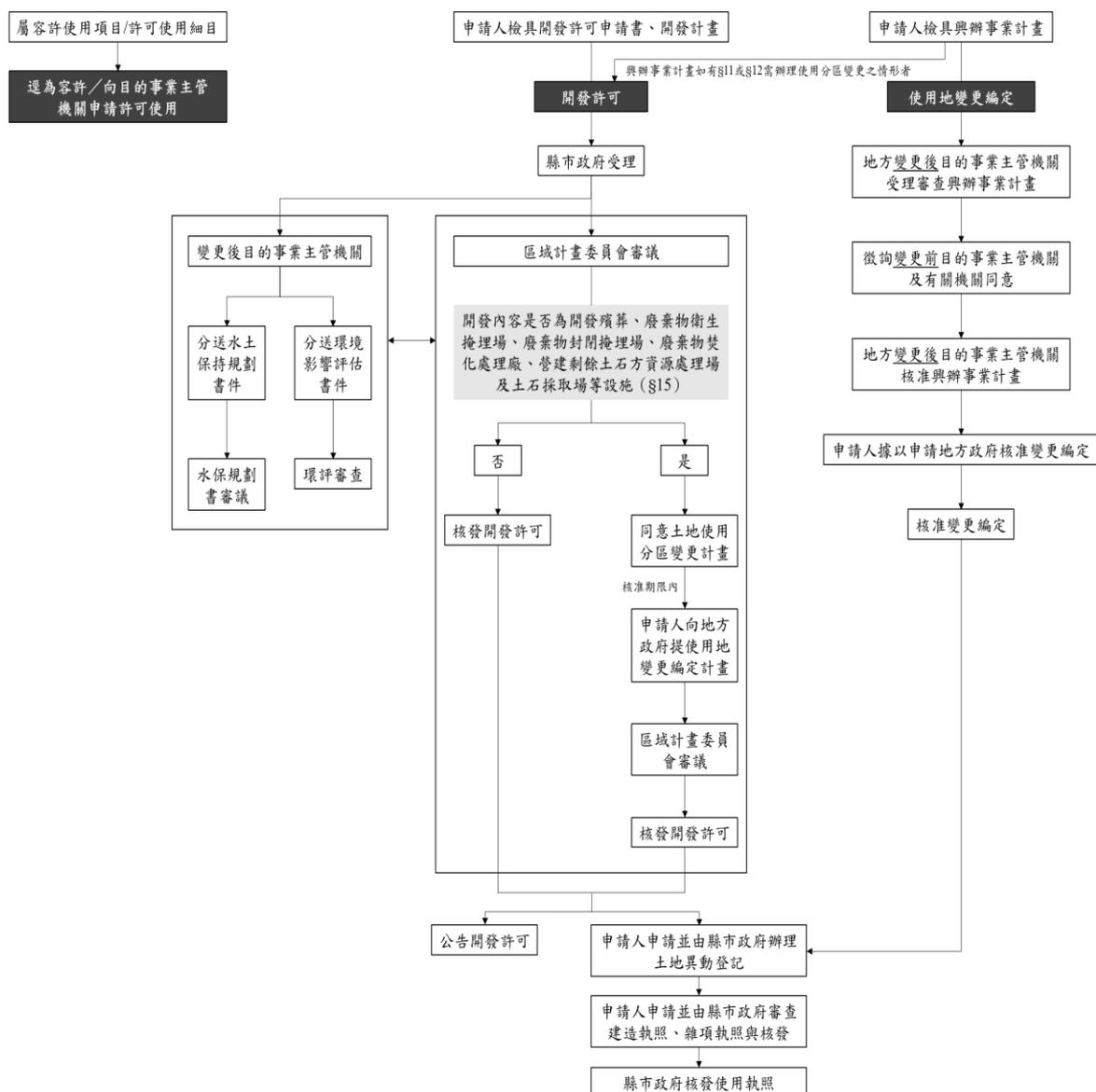


圖 2-1-5 非都市土地開發利用方式說明

第二節 現行非都市土地使用管制規則條文架構

現行《非都市土地使用管制規則》依《區域計畫法》第 15 條授權訂之，凡不屬市鎮計畫、鄉街計畫、特定區計畫或已有計畫而須變更之非都市土地，皆應由有關直轄市或縣（市）政府，按照非都市土地分區使用計畫，製定非都市土地使用分區圖，並編定各種使用地，報經上級主管機關核備後實施管制。

該管制規則架構可分為五章，如圖 2-2-1 所示，第一章「總則」表明該管制規則之劃設使用分區、編定使用地範疇，並敘明編定後之監督查處權責；第二章「容許使用、建蔽率及容積率」則提出各使用地別得編定範圍、容許使用範疇以及使用強度管制內容；第三章「土地使用分區變更」規範因申請開發，依區域計畫之規定需辦理土地使用分區變更者之辦理條件、程序等；第四章「使用地變更編定」則包含變更編定原則、辦理事宜與程序、涉及特殊地區之變更條件、審查方式等；第五章「附則」則包含其他相關法令之管制方式、違反法令之罰則、前述條文之相關補充事項以及發布施行日。

依前述內容，規劃團隊考量未來除國土計畫通盤檢討外，將無使用分區（國土計畫體系下為功能分區及其分類）變更需求，故規劃團隊就第一章「總則」、第二章「容許使用、建蔽率及容積率」、第四章「使用地變更編定」之條文內容進行彙整說明。

壹、總則

除說明得劃設 11 種使用分區、19 種用地別外，敘明非都市土地之使用，除國家公園區內土地，由國家公園主管機關依法管制外，按其編定使用地之類別，皆依《非都市土地使用管制規則》管制之，並由直轄市或縣（市）政府管制其使用，由當地（鎮、市、區）公所指定人員隨時檢查，其有違反土地使用管制者，應即報請直轄市或縣（市）政府處理，並應成立聯合取締小組定期查處，考量非都市土地幅員廣大，故該取締小組得請目的事業主管機關定期檢查是否依原核定計畫使用。

貳、容許使用、建蔽率及容積率

第二章「容許使用、建蔽率及容積率」為管制規則中針對使用地管制事項最為重要之章節，各使用地項下以正面表列方式訂定容許使用項目及許可使用細目，並依各使用地之性質不同，訂有不同強度管制內容，因此規劃團隊將本章拆解為兩項重點「可建築用地及其強度」、「容許使用項目範疇」分別說明。

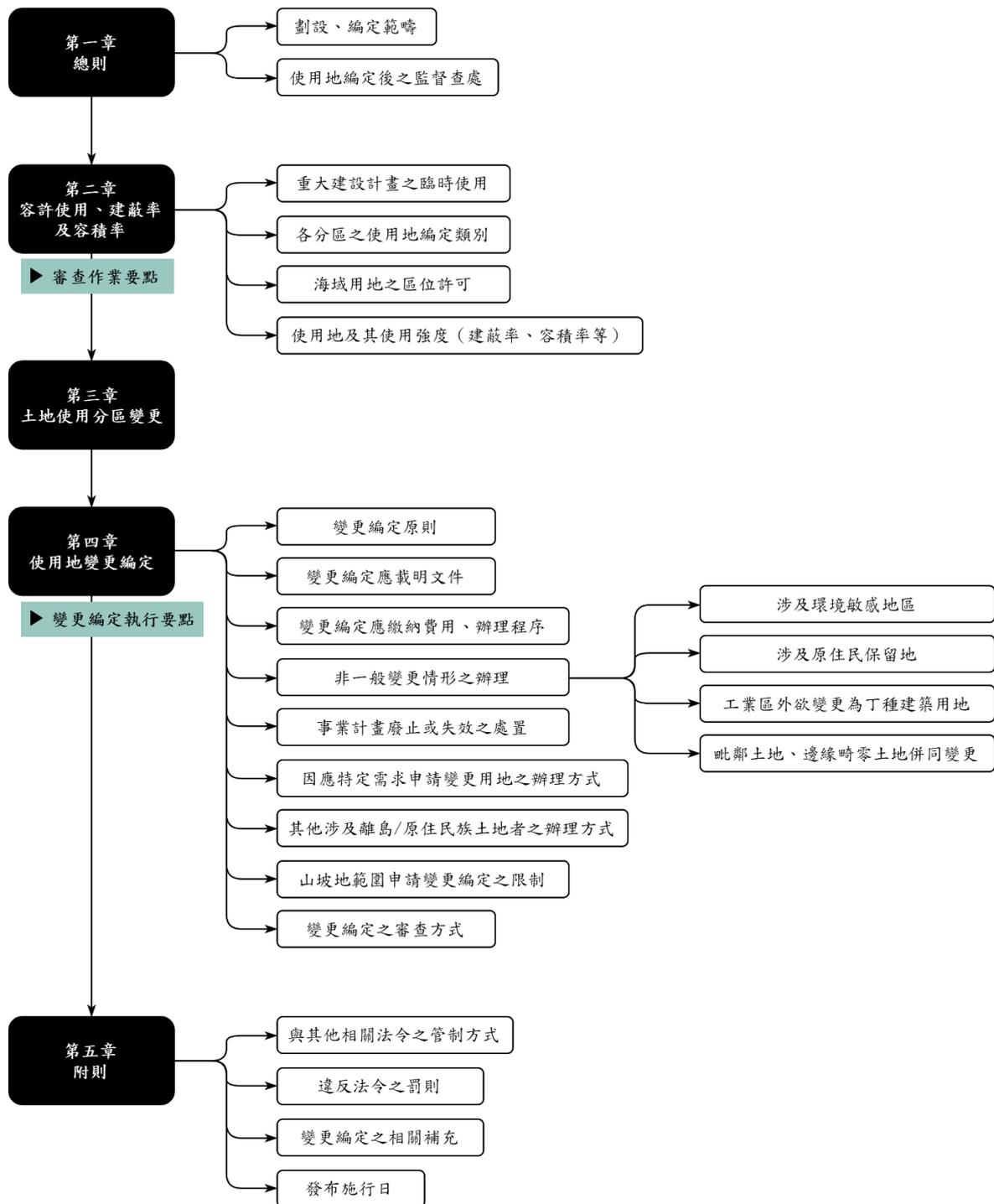


圖 2-2-1 非都市土地使用管制規則條文架構圖

一、可建築用地及其強度

現行管制規則第 9 條為使用地強度上限（建蔽率、容積率）之管制，規劃團隊彙整民國 77 年初次訂定使用地強度管制以來之修法歷程與調整內容，至民國 103 年該條文共經歷 12 次修法，並於 108 年時新增第 9-1 條補充工業區更新立體化發展之相關管制內容。

- (一) 民國 77 年修法，增加第 10 條使用地強度上限條文內容，僅訂定甲種、乙種、丙種、丁種建築用地、窯業用地、交通用地、遊憩用地與墳墓用地之建蔽率及容積率。

表 2-2-1 非都市土地使用管制規則第 10 條（民國 77 年）

| 民國 77 年 6 月 29 日非都市土地使用管制規則第 10 條 | | |
|-----------------------------------|---------|---------|
| 使用地別 | 建蔽率 (%) | 容積率 (%) |
| 甲種建築用地 | 60 | 240 |
| 乙種建築用地 | | |
| 丙種建築用地 | 40 | 160 |
| 丁種建築用地 | 70 | 240 |
| 窯業用地 | 60 | 120 |
| 交通用地 | 40 | 120 |
| 遊憩用地 | | |
| 墳墓用地 | | |

- (二) 民國 80 年修法，將第 10 條改為第 9 條並增加「特定目的事業用地」做為可建築用地別，其建蔽率及容積率訂為 60、160。
- (三) 民國 82 年配合行政院「振興經濟方案」提高丁種建築容積率為 300，以解決工業用地取得困難問題，除前述已列出之使用地與特定目的事業用地以外之其他九種用地別，則依實施區域計畫地區建築管理辦法第四條規定管制其建蔽率。
- (四) 民國 83 年因應宜蘭縣與內政部商討「區域發展」問題，為避免都市過度分散，減輕公共設施負擔，美化區域建築景觀，重新檢討調降非都市土地建築用地容積率及建蔽率，或授權由縣政府擬訂個別土地使用管制計畫。
- (五) 民國 85 年配合行政院核定「振興經濟方案」訂定之「工商綜合區設置管理辦法」規定，於都市計畫範圍外之特定專用區區內可建築基地總容積率不得超過 300%。
- (六) 民國 87 年配合台灣地區各區域計畫第一次通盤檢討有關山坡地住宅社區之建蔽率、容積率訂定，調降丙種建築用地容積率為 120%。
- (七) 民國 90 年將農牧用地等九種使用地，依其使用項目性質涉及建築行為者，明確訂定由使用地之中央主管機關會同建築管理、地政機關訂定建蔽率及容積率。
- (八) 民國 93 年為促進土地合理利用，放寬特定目的事業用地之容積率，自

百分之一百六十提升至百分之一百八十。

依其修正對照表中所列，特定目的事業用地係供各種特定目的事業使用，現行容積率不得超過百分之一百六十，如以基層建築面積依法定建蔽率全部建築，僅能興建至二樓半，衡量其他得建築使用地之容積率如以基層建築面積依法定建蔽率全部建築，可興建至三樓，為促進土地合理之利用，特定目的事業用地其容積率放寬為不得超過百分之一百八十。

(九) 民國 97 年則主要係更新古蹟保存用地之中央主管機關名稱，調整為行政院文化建設委員會。

(十) 而至民國 102 年則再更新為文化部，並新增「依區域行政院同意設立之自由經濟示範區所規劃之特定專用區或工業區，其區內可建築基地經編定為特定目的事業用地者，其建蔽率及容積率依核定計畫管制」。

(十一) 民國 103 年修法，則係調整第一款條文將「直轄市縣（市）政府」調整為「直轄市或縣（市）主管機關」，並從報請「內政部」備查改為報請「中央主管機關」備查，同時更新原「墳墓用地」為「殯葬用地」。

表 2-2-2 非都市土地使用管制規則第 9 條（民國 103 年修法至今）

| 民國 103 年 12 月 31 日非都市土地使用管制規則第 9 條（現行） | | |
|--|--------|--------|
| 使用地別 | 建蔽率（%） | 容積率（%） |
| 甲種建築用地 | 60 | 240 |
| 乙種建築用地 | | |
| 丙種建築用地 | 40 | 120 |
| 丁種建築用地 | 70 | 300 |
| 窯業用地 | 60 | 120 |
| 交通用地 | 40 | 120 |
| 遊憩用地 | | |
| 殯葬用地 | | |
| 特定目的事業用地 | 60 | 180 |
| 其餘使用地別由該使用地之中央主管機關會同建築管理、地政機關訂定。 | | |

(十二) 民國 108 年配合經濟部「工業區更新立體化發展方案」新增條文第 9-1 條

除第九條以外，配合經濟部 108 年 4 月 26 日核定之「工業區更新立體化發展方案」，就非都市土地中依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例編定開發之工業區及或依各園區設置管理條例設置開發之園區，於符合核定開發計畫，並供生產事業、工業及必要設施使用者，該工業

區或園區丁種建築用地，在一定金額之新增投資及設置能源管理措施等條件下，容積率不受原 300%之限制，得增加法定容積上限至 360%。

增加容積後，廠商仍有容積之需求者，得再以捐贈產業空間，或繳納回饋金之方式增加容積，但所增加之總容積，其容積率不得超過 400%。即該類型丁種建築用地最高得獲得 70%建蔽率、400%容積率。

二、非可建築用地：由使用地主管機關會同地政機關等相關機關訂定

原由使用地主管機關會同地政機關訂定建蔽率、容積率者，包含農牧用地、林業用地、養殖用地、鹽業用地、礦業用地、水利用地、古蹟保存用地、生態保護用地與國土保安用地。

- (一) 水利用地、文化資產保存用地無明確訂定土地使用強度管制；
- (二) 以農委會為使用地主管機關範疇（農牧、林業、生態保護、國土保安用地）者，大多以《申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法》，針對建築設施高度、投影面積等進行管制；
- (三) 鹽業用地、礦業用地由經濟部透過《鹽業、礦業用地之建蔽率與容積率規定》，針對兩種用地別不同使用範疇進行強度管制研議。

表 2-2-3 由使用地主管機關會同地政機關訂定建蔽率、容積率相關法令彙整

| 使用地別 | 建蔽率 | 容積率 | 相關法令內容 | 備註 |
|------|-----|-----|--------------------------------|--|
| 農牧用地 | 60 | 240 | 農業用地興建農舍辦法 | 針對集村農舍 |
| | 40 | 120 | 農業用地興建農舍辦法 | 針對山坡地集村農舍 |
| | — | — | 申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法 | 以建築設施高度、投影面積等進行管制 |
| 林業用地 | — | — | | |
| 養殖用地 | — | — | | |
| 鹽業用地 | 60 | 80 | 鹽業、礦業用地之建蔽率與容積率規定 ¹ | 倉儲設施、鹽廠及食鹽加工廠及辦公廳員工宿舍、轉運設施、其他必要之鹽業設施部分 |
| | — | — | | 鹽業用地之「農舍」依「實施區域計畫地區建築管理辦法」之規定辦理 |
| 礦業用地 | 60 | 120 | | 附屬設施、砂石碎解洗選加工場及水庫、河川淤泥資源再生利用臨時處理設施部分 |
| | 20 | 40 | | 其他容許使用項目 |
| | — | — | 建蔽率、容積率低於前兩項規定 | |

¹ 經濟部於 90.08.29 訂之。

| 使用地別 | 建蔽率 | 容積率 | 相關法令內容 | 備註 |
|------------|-----|-----|---------------------|--|
| | | | | 者，依核定計畫管制之 |
| 生態保護 用地 | — | — | 申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法 | 以建築設施高度、投影面積等進行管制 |
| | 10 | — | 都市計畫法臺灣省施行細則 | 保護區容積率：由各縣（市）政府依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定 |
| 國土保安 用地 | — | — | 申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法 | 以建築設施高度、投影面積等進行管制 |
| | 10 | — | 都市計畫法臺灣省施行細則 | 保護區容積率：由各縣（市）政府依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定 |

表 2-2-4 非都市土地使用管制規則涉及使用地強度管制條文歷年修正內容

| | 77 年 6 月 29 日 (第 10 條) | 80 年 3 月 6 日 | 82 年 11 月 5 日 | 83 年 6 月 1 日 |
|-----|--|---|---|---|
| 第一項 | <p>非都市土地建蔽率及容積率如次：</p> <p>一、甲種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。</p> <p>二、乙種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。</p> <p>三、丙種建築用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百六十。</p> <p>四、丁種建築用地：建蔽率百分之七十。容積率百分之二百四十。</p> <p>五、窯業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百二十。</p> <p>六、交通用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</p> <p>七、遊憩用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</p> <p>八、墳墓用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</p> | <p>非都市土地建蔽率及容積率<u>不得超過左列規定</u>：</p> <p>一、甲種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。</p> <p>二、乙種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。</p> <p>三、丙種建築用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百六十。</p> <p>四、丁種建築用地：建蔽率百分之七十。容積率百分之二百四十。</p> <p>五、窯業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百二十。</p> <p>六、交通用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</p> <p>七、遊憩用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</p> <p>八、墳墓用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</p> | <p>非都市土地建蔽率及容積率不得超過左列規定：</p> <p>一、甲種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。</p> <p>二、乙種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。</p> <p>三、丙種建築用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百六十。</p> <p>四、丁種建築用地：建蔽率百分之七十。<u>容積率百分之三百。</u></p> <p>五、窯業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百二十。</p> <p>六、交通用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</p> <p>七、遊憩用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</p> <p>八、墳墓用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</p> <p>九、特定目的事業用地：建蔽率</p> | <p>非都市土地建蔽率及容積率不得超過左列規定。<u>但直轄市或縣(市)得視地方實際需要酌予調降，並層報內政部備查。</u></p> <p>一、甲種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。</p> <p>二、乙種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。</p> <p>三、丙種建築用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百六十。</p> <p>四、丁種建築用地：建蔽率百分之七十。容積率百分之三百。</p> <p>五、窯業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百二十。</p> <p>六、交通用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</p> <p>七、遊憩用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</p> <p>八、墳墓用地：建蔽率百分之四</p> |

| | 77年6月29日(第10條) | 80年3月6日 | 82年11月5日 | 83年6月1日 |
|------|----------------|--|---|--|
| | | <u>九、特定目的事業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百六十。</u> | 百分之六十。容積率百分之一百六十。 | 十。容積率百分之一百二十。 九、特定目的事業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百六十。 |
| 第二項 | | | <u>前項以外各種使用地之建蔽率及容積率，在百分之六十範圍內由省(市)政府視實際需要訂定，並報內政部備查。</u> | 前項以外各種使用地之建蔽率及容積率，在百分之六十範圍內由省(市)政府視實際需要訂定，並報內政部備查。 |
| 第三項 | | | <u>經主管機關核定之土地使用計畫，其建蔽率及容積率低於前二項之規定者，依核定計畫管制之。</u> | 經主管機關核定之土地使用計畫，其建蔽率及容積率低於前二項之規定者，依核定計畫管制之。 |
| 修法說明 | | 一、文字修正並增訂第九款。 二、依據內政部 78.10.5 臺內地字第 七三四九三〇 號函規定，明訂特定目的事業用地之建蔽率及容積率。 | 一、修訂第一項第四款、增訂第二項及第三項。 二、依據行政院本(八二)年七月一日通過之「振興經濟方案」核示，丁種建築用地容積率提高為百分之三百，以解決目前工業用地取得困難問題。爰依上開核示，修正本條第一項第四款。 三、又現行該條文僅對甲種建築用地等九主使用地訂有建蔽率及容積率之規定，而其他九種使 | 一、第一項增訂但書。 二、本(八十三)年四月七日宜蘭縣各界拜會內政部商討「區域發展」問題會議過程中，其中落實提二建議案由二：為避免都市過度分散，減輕公共設施負擔，美化區域建築景觀，請重新檢討調降非都市土地建築用地之容積率及建蔽率或授權由縣政府擬定各別土地使用管制計畫報核實施案，奉吳部長於會中指 |

| | 77 年 6 月 29 日 (第 10 條) | 80 年 3 月 6 日 | 82 年 11 月 5 日 | 83 年 6 月 1 日 |
|--|------------------------|--------------|---|---|
| | | | <p>用地則係依「實施區域計畫地區建築管理辦法」第四條規定來管制其建蔽率；為使非都市土地編定之十八種用地建蔽率及容積率之管制有同一之適用法規，爰參照上開辦法及內政部營建署之意見，增訂本條第二項及第三項。</p> | <p>示：於二週內邀同省市政府及有關機關研商。</p> <p>三、為配合地方之實際需要，爰於第一項增列但書，規定直轄市或縣（市）政府得視實際需要酌予調降其建蔽率或容積率，惟應層報內政部備查。</p> |

三、容許使用項目範疇

依管制規則第 6 條條文(如下)內容顯示,非都市土地用途管制之規定以 19 種用地別列舉其容許使用項目,而與 11 種使用分區無關,故不論該用地別位於何使用分區下,其容許使用範疇均相同,如表 2-2-5。

「非都市土地經劃定使用分區並編定使用地類別,應依其容許使用之項目及許可使用細目使用。但中央目的事業主管機關認定為重大建設計畫所需之臨時性設施,經徵得使用地之中央主管機關及有關機關同意後,得核准為臨時使用。中央目的事業主管機關於核准時,應函請直轄市或縣(市)政府將臨時使用用途及期限等資料,依相關規定程序登錄於土地參考資訊檔。中央目的事業主管機關及直轄市、縣(市)政府應負責監督確實依核定計畫使用及依限拆除恢復原狀。

前項容許使用及臨時性設施,其他法律或依本法公告實施之區域計畫有禁止或限制使用之規定者,依其規定。

海域用地以外之各種使用地容許使用項目、許可使用細目及其附帶條件如附表一;海域用地容許使用項目及區位許可使用細目如附表一之一。

非都市土地容許使用執行要點,由內政部定之。

目的事業主管機關為辦理容許使用案件,得視實際需要,訂定審查作業要點。」

參酌第 6 條所列之附表一,部分用地別容許使用範疇比照甲種建築用地,如乙種建築用地與丙種建築用地之住宅、鄉村教育設施、行政及文教設施等,部分用地之許可使用情形比照農牧用地管制,如養殖用地之農作使用、鹽業用地之農舍等,因此各使用地別間之容許情形大致相同。

表 2-2-5 非都市土地使用管制規則第六條附表一(節錄)

| 使用地類別 | 容許使用項目 | 許可使用細目 | |
|--------|------------|----------------|-------------------------|
| | | 免經申請許可使用細目 | 須經目的事業、使用地主管機關及有關機關許可使用 |
| 甲種建築用地 | (一)住宅 | 1.住宅 | |
| | | 2.民宿 | |
| | ...等等 | | |
| 乙種建築用地 | (一)住宅 | 同甲種建築用地 | |
| | (二)鄉村教育設施 | | |
| | (三)行政及文教設施 | | |
| | (四)衛生及福利設施 | | |
| | (五)安全設施 | 1.警政及其他警衛設施 | |

| 使用地類別 | 容許使用項目 | 許可使用細目 | |
|--------|------------------------------------|-----------------|-------------------------|
| | | 免經申請許可使用細目 | 須經目的事業、使用地主管機關及有關機關許可使用 |
| | | 2.消防設施 | |
| | | 3.其他安全設施 | |
| | ...等等 | | |
| 丙種建築用地 | (一)住宅 | <u>同甲種建築用地</u> | |
| | (二)鄉村教育設施 | | |
| | (三)行政及文教設施 | | |
| | (四)衛生及福利設施 | | |
| | (五)安全設施 | <u>同乙種建築用地</u> | |
| | ...等等 | | |
| 丁種建築用地 | (一)工業設施 | 1.廠房或相關生產設施 | |
| | | 2.附屬辦公室 | |
| | | 3.附屬倉庫 | |
| | | 4.附屬生產實驗或訓練房舍 | |
| | | 5.附屬單身員工宿舍 | |
| | ...等等 | | |
| 農牧用地 | (一)農作使用(包括牧草) | 農作使用 | |
| | (二)農舍(工業區、河川區除外；特定農業區、森林區不得興建集村農舍) | 1.農舍及農舍附屬設施 | |
| | | 2.農產品之零售 | |
| | | 3.農作物生產資材及日用品零售 | |
| | ...等等 | | |
| 林業用地 | (一)林業使用 | 1.造林、苗圃 | |
| | | 2.林下經濟經營使用 | |
| | (二)林業設施 | | |
| | (三)安全設施 | | 1.警政及其他警衛設施 |
| | | | 2.消防設施 |
| | | | 3.其他安全設施 |
| | ...等等 | | |

| 使用地類別 | 容許使用項目 | 許可使用細目 | |
|-------|----------------|----------------|-------------------------|
| | | 免經申請許可使用細目 | 須經目的事業、使用地主管機關及有關機關許可使用 |
| 養殖用地 | (一)水產養殖設施 | | |
| | (二)農作使用(包括牧草) | <u>同農牧用地</u> | |
| | (三)林業使用 | | |
| | ...等等 | | |
| 鹽業用地 | (一)鹽業設施 | 1.鹽田及鹽堆機場 | |
| | | | 2.倉儲設施 |
| | | | 3.鹽場及食鹽加工廠及辦公廳員工宿舍 |
| | | | 4.轉運設施 |
| | | | 5.其他必要之鹽業設施 |
| | (二)農舍 | <u>同農牧用地</u> | |
| ...等等 | | | |
| 礦業用地 | (一)礦石開採及其設施 | | 1.探採礦 |
| | | | 2.貯礦場及廢土堆積場 |
| | | | 3.礦業廠庫或其所需房屋 |
| | | | 4.水土保持設施 |
| | | | 5.其他在礦業上必要之工程設施及其附屬設施 |
| | ...等等 | | |
| 窯業用地 | (一)窯業使用及其設施 | 1.窯業製造 | |
| | | 2.窯業原料或成品堆置場 | |
| | | 3.自用窯業原料取土 | |
| | | 4.水土保持設施 | |
| | | 5.廠房 | |
| | | 6.單身員工宿舍及其必要設施 | |
| | (二)農作使用(包括牧草) | <u>同農牧用地</u> | |
| | ...等等 | | |
| 交通用地 | (一)按現況或交通計畫使用 | 按現況或交通計畫使用 | |
| | (二)交通設施(特定農業區除 | 1.氣象局及其設備 | |

| 使用地類別 | 容許使用項目 | 許可使用細目 | |
|----------|----------------|---------------------------|-------------------------|
| | | 免經申請許可使用細目 | 須經目的事業、使用地主管機關及有關機關許可使用 |
| | 外) | 2.氣象觀測站、地震觀報站、海象觀測站、水文觀測站 | |
| | ...等等 | 3.雷達站 | |
| 水利用地 | (一)按現況或水利計畫使用 | | 按現況或水利計畫使用 |
| | (二)水岸遊憩設施 | | 1.水岸遊憩建築及構造物 |
| | | | 2.水上遊憩器材租售店 |
| | | | 3.船舶加油設施 |
| ...等等 | | | |
| 遊憩用地 | (一)遊憩設施 | <u>同乙種建築用地</u> | |
| | (二)戶外遊憩設施 | <u>同丙種建築用地</u> | |
| | ...等等 | | |
| 古蹟保存用地 | 古蹟保存設施 | | 古蹟及其保存設施 |
| 生態保護用地 | (一)生態體系保護設施 | <u>同林業用地</u> | |
| | (二)農村再生設施 | | |
| | (三)自然保育設施 | <u>同農牧用地</u> | |
| 國土保安用地 | (一)水源保護及水土保持設施 | <u>同林業用地</u> | |
| | (二)林業使用 | <u>同農牧用地</u> | |
| | (三)林業設施 | <u>同林業用地</u> | |
| | ...等等 | | |
| 殯葬用地 | (一)殯葬設施 | 1.公墓 | |
| | | 2.殯儀館 | |
| | | 3.火化場 | |
| | ...等等 | | |
| 特定目的事業用地 | 按特定目的事業計畫使用 | 按特定目的事業計畫使用 | |

參、檢討修正內容

國土計畫法於民國 105 年 1 月 6 日公布，各相關子法之研究陸續展開。現行非都市土地使用管制規則於全國國土計畫及國土計畫法之相關子法研議過程中也持續同

步修正，以期於全面實施國土計畫時能順利銜接。故本計畫依「近期已修正之相關內容」、「刻正討論修正之議題」及「相關文獻建議修正內容」彙整相關修正內容。

一、近期已修正之相關內容

自國土計畫法公布至今，「非都市土地使用管制規則」已歷經四次修正，與全國區域計畫相關之修正以「第一級環境敏感地區之土地使用指導原則」、「涉及原住民族保留地毗鄰地區之處置」及「優良農地調整為第一及環境敏感地區」三項議題為主要內容。其餘與目的事業主管機關較為相關之內容為(1)再生能源相關設施、(2)礦石開採使用、(3)長期照顧服務機構及(4)森林區等議題相關。

同期間內「非都市土地變更編定執行要點」也歷經四次修正，其中以配合各目的事業主管機關之法規修正土地之容許使用項目或細目名稱，並針對變更使用分區、申請徵收等規定修正條文文字，完善法規制度。

二、刻正討論修正之議題

本計畫彙整內政部區域計畫委員會自國土計畫法公布以來之會議紀錄，除前述經修正之內容外，尚有(1)農業區檢討變更、(2)優良農地認定、(3)原住民族之特殊用地管制及(4)海域區與海域用地變更等議題正在進行討論。

考量各地方政府近日配合修正全國區域計畫辦理非都市土地特定農業區及一般農業區檢討變更作業，非都市土地使用管制制度接下來應針對農業區檢討變更及優良農地討論相關修正。另配合原住民族特定區域計畫相關之土地使用管制，可預期未來非都市土地使用管制應將配合其修訂相關法規，以落實特定區域計畫之內容。

三、相關文獻建議修正項目

本計畫參考「委託辦理國土計畫法申請使用許可之認定標準、程序辦法及法規過渡期間管控機制」等營建署現正進行之研究案，彙整建議非都市土地使用管制制度未來應修正之面向：

(一) 涉及主管機關繁雜，致使土地使用主管機關缺乏主導性

依圖 2-1-3 所示可知非都市土地管理涉及之主管機關繁多，且權責、主從關係並未詳細釐清，目前因各司其職之狀態，使管制執行成效不彰，且土地開發利用程序亦相對複雜。參酌營建署委辦之 104 年度委託辦理非都市土地使用管制規則之檢討研究案所列農牧用地為例，若農業單位認定農地作非農業使用即屬違規使用，因其農地相關法令並未賦予裁處手段與效力，須依《區域計畫法》或《都市計畫法》規定，移送地政單位或都市計畫單位辦理後續懲處，但地政單位並非以非農業使用作為違規使用之判定，無法對其進

行開罰，故難以有效管理。

又《非都市土地使用管制規則》第 6 條附表一所列容許項目，與各該使用地主管機關、各目的事業主管機關所訂專法之定義有所落差，如商業設施所列各項內容，與經濟部商業司所管之範疇定義並非一致，造成商業司需透過大量公文、函釋給予使用項目明確定義；同時，並非各項使用項目皆有明確對應之（興辦事業）目的事業主管機關，如動物園、教師會所等等，顯示目前管制規則之容許項目範疇缺乏一致性之考量。

為尊重各目的事業主管機關所管業務及權責（使用地與興辦事業計畫），現行非都市土地變更編定或變更使用皆係以徵詢目的事業主管機關意見為前提，弱化土地使用主管機關之權責及主導性，無法即時就土地變更時所產生的不相容或競合使用，進行協商或提供意見諮詢。

（二）使用地編定及變更應納入國土計畫之指導

現行非都市土地使用管制雖可分為「土地分區使用計畫」、「土地使用分區圖」及「編定使用地」等三個層次，然實務上土地分區使用計畫之內容並無法明確作為土地使用分區圖之指導，致使土地使用分區及使用地編定多因開發者提出興辦事業計畫與開發許可申請而變更。因此該研究案建議非都市土地使用管制規則未來將「是否符合全國國土計畫及直轄市、縣（市）國土計畫之相關指導（如國土空間發展及成長管理策略、國土防災策略及氣候變遷調適策略及計畫等內容）」，納入非都市土地使用及變更編定之審查內容。

1. 使用地間之管制差異不大

因現行非都市土地之使用地以現況編定為主，其編定結果與實際使用情形不符，無法反映未來土地開發與管理之需求，同時亦無法呼應空間規劃之構想，採較為消極之管制措施。

同時，各使用地之容許使用項目與強度無顯著差異，承前述條文說明內容可知，管制規則係以使用地之管制為主，使用分區與使用地之間之關聯性不大，且使用地於各使用分區下之容許使用範疇、使用強度管制皆一致，無明顯依土地資源特性、環境條件進行管制。

2. 建築量體規模過高

依據《非都市土地使用管制規則》第 9 條所列，其中甲種及乙種建築用地的容積率高達 240%，等同於都市計畫地區居住密度於每公頃 400 人以上，且鄰里性公共設施用地比值超過 15% 地區之容積率；而非都市土地亦無針對居住密度及鄰里性公共設施用地之需求分別

訂定。此舉間接吸引住宅、商業與其他相關開發往郊區發展，難以達到區域計畫空間規劃目標。

規劃團隊蒐集環境影響評估審查書件、開發審議與申請許可之案例顯示，目前管制規則所訂之建蔽率及容積率與實際使用情形差距懸殊，各案所需開發強度雖有不同，但普遍遠低於管制規則訂定之強度管制，顯示非都市土地之開發需求遠低於空間規劃所賦予之管制強度，應得適度調降之。

3. 「特定目的事業用地」未能呼應空間規劃內容

特定目的事業用地於民國 65 年管制規則立法之際即以存在，並限各該使用分區無其他適當使用地可變更編定者，以政府機關或公營事業機構興辦者為限，按特定目的事業計畫使用。

惟於民國 88 年所頒訂之非都市土地變更編定執行要點列舉共 25 款情形供申請變更為特定目的事業用地使用，包含財團法人興辦之文教設施、興建學校、幼稚園、發電廠、變電所等種類繁雜之使用項目，使特定目的事業用地突破其他 18 種用地別之容許範疇，且幾乎能於各使用分區變更編定之，造成土地實際利用情形無法與空間計畫相呼應，且該用地別項下所涵蓋使用項目性質差異相較其他用地別更大，故亦無法從土地（變更）編定結果一望即知該土地利用性質為何，加深非都市土地管制難度。

(三) 配合部門空間策略及計畫引導非都市土地開發

現行非都市土地使用管制經申請人提出事業計畫，並經土地使用主管機關、目的事業主管機關及有關機關審查核准即可進行使用。換言之現行之土地使用管制制度未具有各部門明確之空間計畫或指導，亦無同類型設施之總量管制。非都市土地開發僅依循個案申請內容並一定程度由目的事業主管機關主導，使得非都市土地發展失序。因此該研究建議非都市土地使用管制規則考量各部門空間策略及計畫，配合前述之國土計畫相關指導，以引導非都市土地開發優先使用適合之發展地區並配合各部門之發展策略執行空間佈局。

彙整前述建議修正內容，針對非都市土地使用管制機制，包含不同分區或使用地之管理、空間規劃計畫內容與管制之接合等，皆有相關議題逐步討論修正中，以期未來使國土計畫相關法制得以順利接軌，惟目前國土計畫土地使用管制規則，仍尚未完成整部草案條文內容，因此就現階段草案、未來應持續研議議題彙整如本章第三節。

第三節 國土計畫土地使用管制方式與管制規則研訂議題

壹、管制方式說明

按國土計畫法第 3、21 條內容，前者界定國土功能分區劃設原則應依土地資源特性劃分，後者規定國土功能分區及其分類之土地使用原則，即後續土地使用管制應依據國土功能分區分類辦理，如圖 2-3-1 所示。

與現行非都市土地使用開發利用方式差異在於過去係以「使用地」為基礎進行管制，而未來土地使用方式則係以「功能分區分類」為基礎，視其容許使用範疇是否屬性質特殊或達一定規模以上，分別循免經或應經國土機關同意使用，以及使用許可審議方式辦理，而為國土機關後續管理土地、核發功能分區分類與使用地證明，使用地須配合調整。

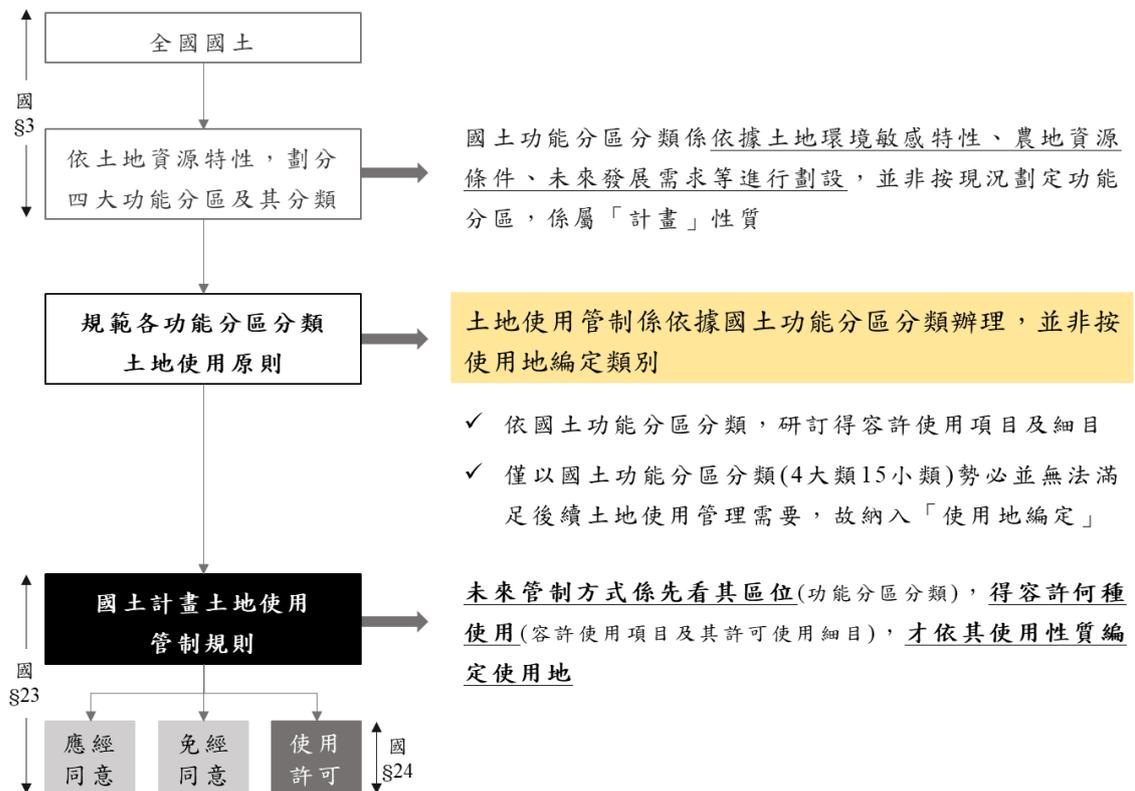


圖 2-3-1 未來國土計畫法下土地使用管制方式說明

於前述所提，國土功能分區係依土地環境、資源敏感特性進行劃設，但各大功能分區下並非均質狀態，且各目的事業主管法令亦有依附於「使用地」給予相關權利義務，無法逕以國土功能分區分類進行管制，是以，為利制度銜接，後續國土計畫之管制方式，使用地仍將保留，惟後續土地使用管制方式，仍應視國土功能分區分類下之使用項目及細目，如屬符合規定者，則按使用項目及細目，給予編定為適當使用地類

別，以利管制作業。

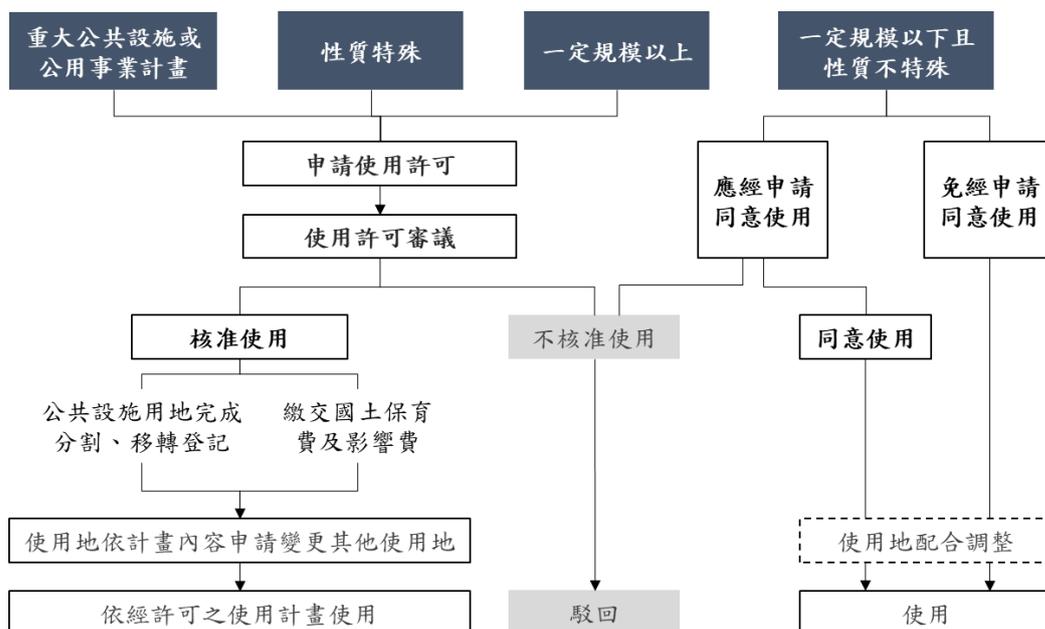


圖 2-3-2 國土計畫法之土地開發利用方式說明

即未來如有新設一設施需求，先檢視該筆土地所在之國土功能分區分類得否容許該設施使用，得容許者則依其容許使用方式(免經申請同意使用、應經申請同意使用)申請新設該設施，該筆土地之使用地類別則依該設施之使用性質予以編定，如圖 2-3-3 所示。

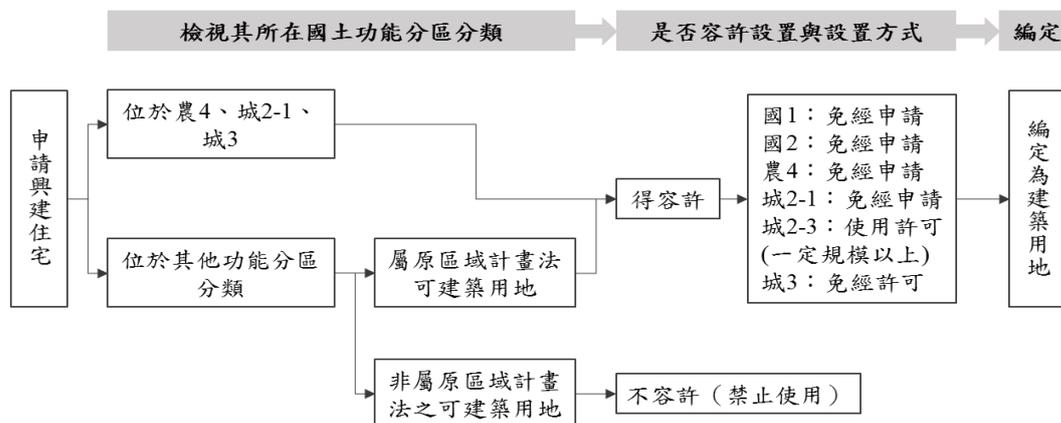


圖 2-3-3 未來新設置之土地使用容許情形及編定說明

貳、研擬重點與議題

接續 106 年度之法制諮詢小組研議內容，以及國土計畫法第 23 條中對於管制作業為敘述，彙整未來研議重點共五項如表 2-3-1。

第一項之研擬重點，係延續前年度法制諮詢小組成果持續動態調整；第二至四項

係針對國土計畫法第 23 條授權內容，予以訂定相關管制作為，包含國土保育地區以外符合其劃設原則者之管制、各功能分區分類之使用地強度，以及國防、重大之公共設施或公用事業計畫之配套管制機制；最後第五項則針對全國國土計畫所列環境敏感地區、原住民族土地使用與國土復育計畫，應研議因應條文內容。而研擬重點之相關議題如下：

表 2-3-1 未來研議重點與涉及項目說明

| 涉及項目說明 | | 研議重點說明 |
|---------------------------------------|-------|--|
| 延續 106 年度 法制諮詢小組案 | | 1. 持續動態調整應經申請同意、免經申請同意之容許使用項目與細目別。 2. 持續探討使用地別及配合申請同意使用或使用許可之調整方式。 |
| 國 土 計 畫 法 第 23 條 | 第 1 項 | 除國土保育地區以外，符合國土保育地區之劃設原則者，除應依據各該國土功能分區之使用原則進行管制外，亦應按其資源、生態、景觀或災害特性及程度，予以禁止或限制使用，並須討論其於管制規則中的呈現方式。 |
| | 第 2 項 | 研訂各功能分區分類下之使用地使用強度，並提出可建築用地類別。 |
| | 第 5 項 | 國防、重大之公共設施或公用事業計畫因得於各功能分區分類申請使用，故須提出相關配套管制機制或規定。 |
| 其他相關議題 | | 因應原住民族土地使用、國土復育計畫研訂管制規則呈現方式 |

一、除容許使用項目與細目持續協調修正外，亦須考量授權縣市國土機關訂定管制規則之範疇

因應國土計畫法相關子法陸續公告，非都市土地使用管制規則持續修法，而相關目的事業之專法亦持續調整，同時尚須配合相關部會提出之政策內容（如地方創生、農業初級加工場等政策），因此容許使用項目與細目別雖已於 106 年度提出一草案版本，但仍需持續動態調整之。惟現階段草案所列容許使用項目與其細目別十分龐雜，如需配合相關政策與目的事業專法調整而修正，則可能如現行非都市土地使用管制規則般逐年進行微調，因此是否需簡化部分細目別，尚須進行討論。

未來研議方向將參酌國土計畫法第 23 條第四項：「直轄市、縣（市）主管機關得視地方實際需要另訂管制規則，並報請中央主管機關核定」，以及 106 年度國土計畫法制諮詢小組座談會（11 月 23 日）之討論，於國土計畫土地使用管制規則中，授權另訂規則之範圍，再據此由中央核定，並得討論其法律位階與定位，如其屬地方自治規則，則可能須訂定必本管制規則更嚴格的規範，才不會發生兩

項法規間的牴觸。

二、使用地別配合申請同意使用或使用許可之調整方式

為避免現行各類使用地別上重複出現之使用行為難以管理，如農牧用地之容許使用項目包含農作、農作產銷設施、休閒農業設施等，及其他非供農業一級產業活動使用；甲種、乙種、丙種建築用地之強度限制雖然不同，但部分容許使用項目重複，無法一望即知其容許使用範疇與用地別之使用目的，因此於 106 年度國土計畫法制諮詢小組 11 月 16 日座談會中提出，未來將採單一使用項目僅對應至一使用地容許使用，如欲轉換為其他用地別容許之使用項目，則須配合調整使用地別進行管理。

為釐清使用地調整方式，需先彙整各種設置、轉換之可能情形。參照 108.05.24 第二次諮詢小組會議資料所示，除禁止使用以外，各使用項目共有三種可能利用方式，分別是免經國土機關同意使用、應經國土機關同意使用以及使用許可審議。如下圖所列為各種使用地配合調整之可能情形，以甲乙兩種使用地為例，其各有「應經申請同意」、「免經申請同意」項目，各使用項目間之轉換共有六種情形：

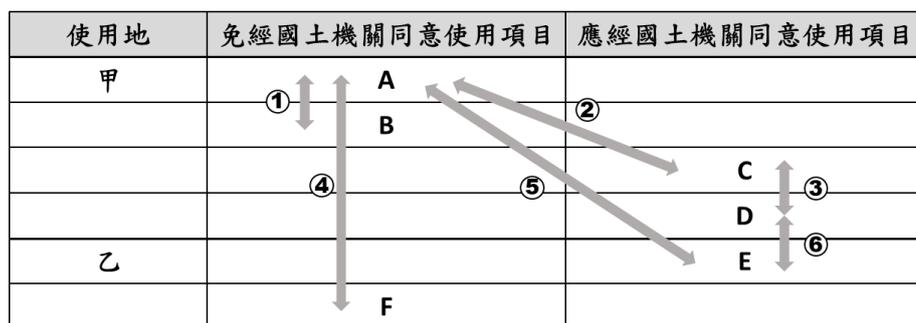


圖 2-3-4 容許使用可能轉換情形示意圖

除前述四種情形以外，以圖 2-3-4 所列甲、乙兩種使用地為例，其各有「應經申請同意」、「免經申請同意」項目，各使用項目間之轉換應共有六種情形：

編號 1：同一使用地中，兩項免經同意使用項目轉換。

編號 2：同一使用地中，免經同意與應經同意使用項目轉換。

編號 3：同一使用地中，兩項應經同意之使用項目轉換。

編號 4：不同使用地之免經同意使用項目轉換

編號 5：不同使用地之免經同意、應經同意使用項目調換。

編號 6：不同使用地之應經同意使用項目轉換。

配合前述情形說明，以及圖 2-3-2 國土計畫法之土地開發利用方式說明，規劃團隊初步構思國土計畫之土地利用程序如圖 2-3-5 所示，因應未來容許情形主要分為應經同意、免經同意與使用許可三種利用方式，故其中應經申請同意參酌現行辦理程序，由申請人檢具相關書圖文件向目的事業主管機關申請興辦事業審查，而後再由國土機關受理土地使用計畫之審查；考量申請區位可能涉及其他有關機關業務執行範圍，如山坡地範圍（水土保持主管機關）、原住民保留地範圍（原住民保留地管理機關）、水庫集水區（集水區治理單位）等等，故保留現行徵詢有關機關意見之程序，於國土機關審查時，應將其納入判准考量；參酌現行非都市土地使用相關許可办理流程，包含水土保持計畫審議、環評審查等程序，同時考量各興辦事業仍須受目的事業主管機關審查，故初步將其納入應經申請同意使用項目之審查程序中，其程序及與國土機關審查工作之關聯可於後續進行討論。

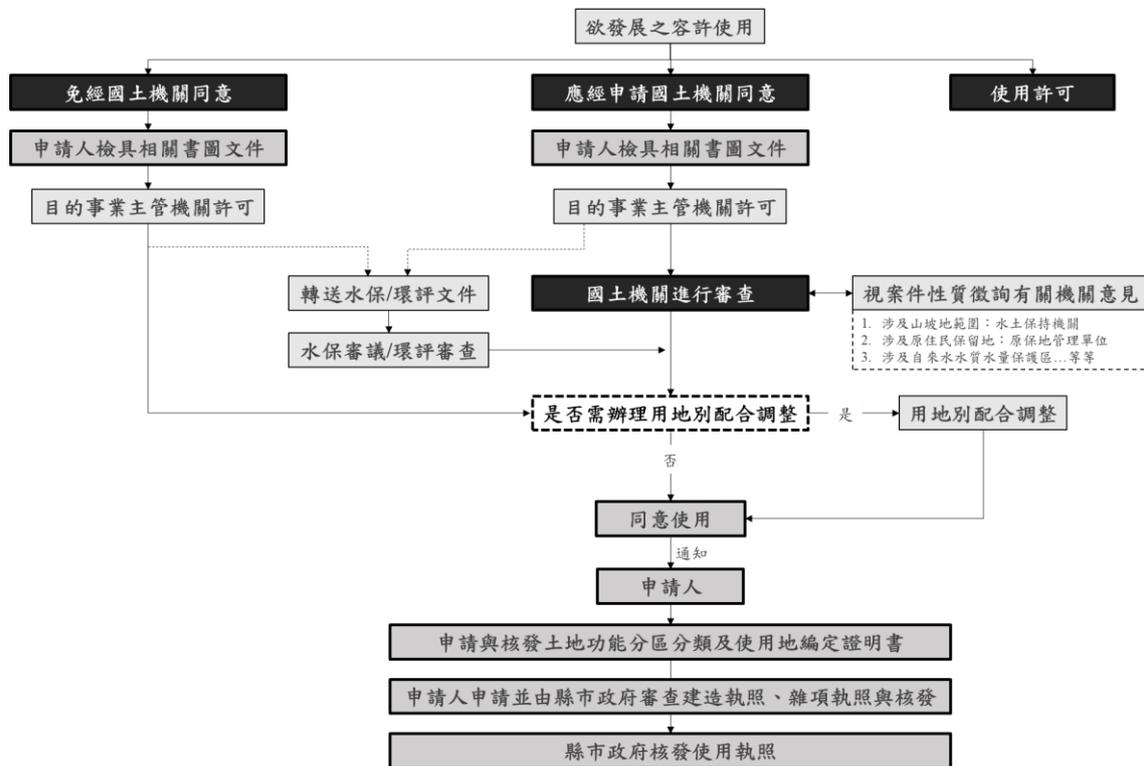


圖 2-3-5 國土計畫土地利用流程初擬

因此所有欲設置「應經同意使用項目」者，皆須經國土機關同意後始得使用，即於使用地轉換前即經過國土機關審查同意，如圖 2-13 所列灰色箭號部分；而轉換為免經國土機關同意使用項目者，可依使用地別是否須配合調整分為兩類，其一為黃色箭號部分，需由國土機關協助辦理使用地別轉換，因此如涉及使用地別轉換者，國土機關仍得於程序中檢視該使用內容是否符合國土計畫指導等管制。

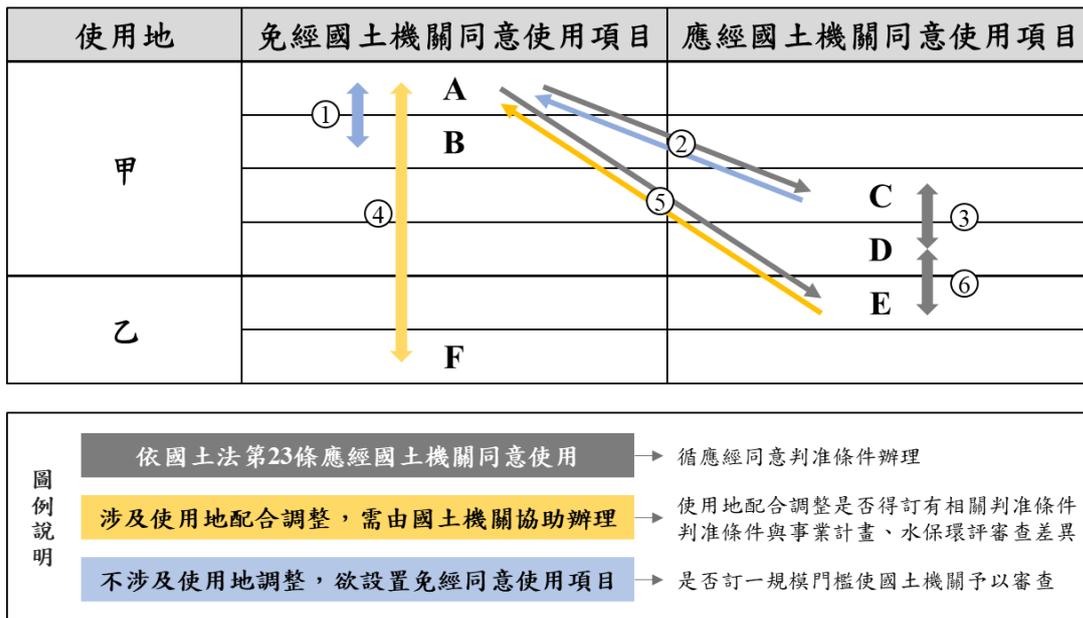


圖 2-3-6 轉換情形與辦理方式關聯說明

惟其中較需討論者，係指一筆土地欲設置該使用地別所容許之其他免經同意使用項目，參酌附錄內容，目前並無設定免經同意使用項目達一定規模以上，需經國土機關同意使用之情形，並參酌圖 2-3-5 流程無任何國土機關得介入流程，故此部分使用項目設置，是否需再謹慎討論相關管制方式，以避免量變（規模/設施容受力等等）產生質變（生態、社經環境影響等）的情形。

綜觀附錄所列之容許使用與細目以及圖 2-3-6 內容，即有可能產生大量轉換使用地之需求，因此為避免大幅增加未來國土機關業務負擔，應有將此部分機制予以簡化之必要性，同時需釐清使用地配合調整之審查機制及判准原則，其與使用許可、應經同意、目的事業興辦計畫審查、水土保持審議與環境影響評估之不同，同時各個使用有免經、應經同意或使用許可等設置方式差異，依其設置、管制方式差異，面對使用地之調整應如何配合即為未來研擬之議題。

另考量使用地之調整對於民眾權益影響亦有差異，故於規劃使用地別變更程序時，亦可把回饋或補償機制一併進行討論，例如屬原建築用地者，未來於該功能分區分類不得進行某項使用時，其變更編定為非建築用地時，是否得獲得補償；又非建築用地變更為可建築用地時，是否亦需繳納回饋。

三、國土保育地區以外符合國土保育地區劃設原則者、環境敏感地區之相關管制應如何於管制規則中呈現

(一) 國土保育地區以外符合國土保育地區劃設原則之可能情形

依照全國國土計畫第八章針對國土功能分區之劃設順序，於考量國土保育、全國糧食安全、產業及居住發展等原則下，以及依都市計畫法、國家公

園法及其相關法規實施管制之地區，或原依區域計畫法核發開發許可之地區，本計畫初步以新北市瑞芳區水金九地區國土功能分區劃設示範區為例，檢視其功能分區劃設情形，扣除前述已依相關法規實施管制地區，其餘優先劃設地區多數劃為城鄉發展區且可能符合國土保育地區之劃設原則，劃設為城鄉發展地區第 2-1 類之功能分區即有部分與土石流潛勢溪流、地質敏感區（國保二劃設條件：屬可能產生坡度災害之地區）重疊。

(二) 目的事業主管機關對環境敏感地區之調查或管制，未來亦屬國土管制重要參考

於全國國土計畫土地使用基本方針中指出，原於區域計畫架構下，環境敏感地區以限制申請開發許可及使用地變更編定為目標，而不涉及土地使用項目及強度之管制，同時其為目的事業主管機關依相關法律規定公告之調查資料或管制事項，未來於國土計畫體系中，仍應屬國土規劃、土地開發審議之重要參考。

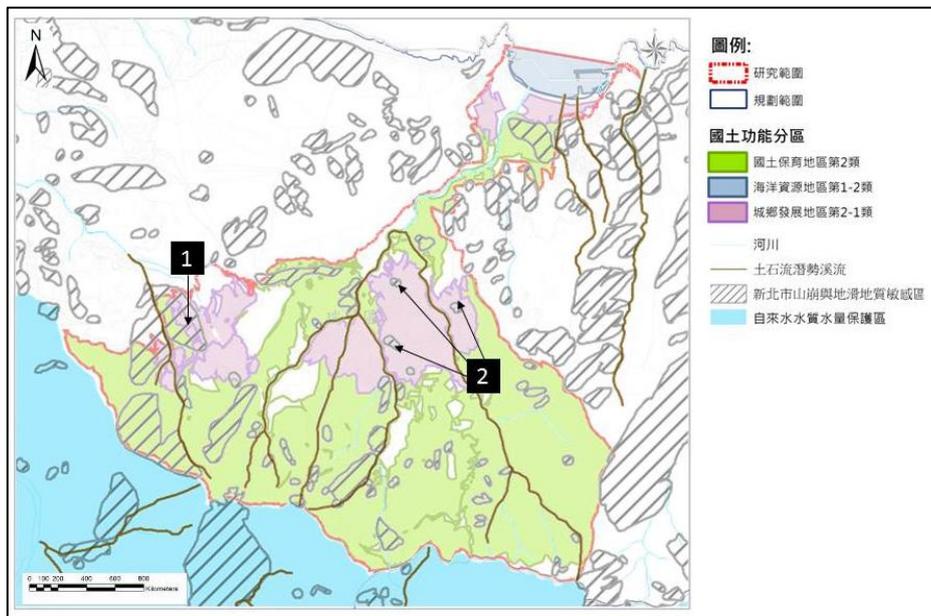


圖 2-3-7 新北市瑞芳區水金九地區國土功能圖與地質敏感區套疊結果
資料來源：修改自 106 年度新北市國土功能分區及其分類與使用地劃設作業示範計畫委託技術服務報告書

(三) 未來研議方向

為延續現行環境敏感地區之管制架構，並將各目的事業相關調查、管制內容整合於國土利用管理體系，本團隊針對此部分內容以討論其「管制方式複雜度」為主，選擇複雜度較低的方案進行管理，其方案初步包含：

1. 以附表一為主，將環境敏感地相關管制列於備註欄中：

國土計畫土地使用管制規則附表一包含各功能分區分類之容許使用項目，其於研擬之初即考量全國國土土地使用指導事項(具環境敏感地容受考量)，但參酌表 2-3-2 所列各種類型之環境敏感地區範疇，如圖 2-3-7 所示城鄉發展地區第 2-1 類仍與部分環境敏感地重疊，故可討論依影響程度將環境敏感之管制內容列於附表一備註欄中，例如於城鄉發展地區第 2-1 類之備註欄，標明沿海自然保護區或生態敏感類型環境敏感地範疇不得設置工業設施等。

惟此方案後續須持續討論不同類型環境敏感地區與各功能分區分類疊合之分布、可能性，以及管制必要、差異性，否則不同功能分區分類之備註欄內容大同小異，將造成附表一內容繁雜浮濫。

表 2-3-2 各類型環境敏感地區各類型環境敏感地區

| 類型 | 第一類環境敏感地區 | 第二類高環境敏感地區 |
|----------|---|---|
| 資源利用敏感類型 | 飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區、水庫蓄水範圍、森林、溫泉露頭及其一定範圍、水產動植物繁殖保育區 | 水庫集水區、自來水水質水量保護區、礦區(場)、礦業保留區、地下礦坑分布地區、地質敏感區(地下水補注)與人工魚礁區及保護礁區 |
| 生態敏感類型 | 國家公園區內之特別景觀區和生態保護區、自然保留區、野生動物保護區、野生動物重要棲息環境、自然保護區、一級海岸保護區、國際級與國家級濕地 | 二級海岸保護區、地方級重要濕地 |
| 文化景觀敏感 | 古蹟、考古遺址、水下文化資產、國家公園內之史蹟保存區 | 國家公園內之一般管制區及遊憩區、地質敏感區(地質遺跡)、史蹟、紀念建築、文化景觀、聚落建築群、歷史建築 |
| 災害敏感類型 | 活動斷層兩側一定範圍、特定水土保持區、洪氾區一級管制區、區域排水設施範圍、一級海岸防護區、國土復育地區 | 土石流潛勢溪流、山坡地、洪氾區二級管制區、二級海岸防護區、海堤區域、淹水風險、地下水管制區、地質敏感區(活動斷層、山崩與地滑、土石流) |

資料來源：修改自修正全國區域計畫(公告實施)

2. 以條文呈現各環境敏感地之管制內容：

考量環境敏感地之調查屬各目的事業主管機關之權責範疇，如將相關管制內容納入附表一，其環敏地與功能分區分類之疊合結果可能無法即時更新，且不同主管機關調查頻率不一，將造成附表一更

新困難，因此初擬此項方案係將相關管制內容撰以條文方式呈現。

惟此方案後續須持續討論不同類型、程度之環境敏感地區，其於不同功能分區分類之管制應如何研議。

四、各使用地管制之強度、變更及限制將遵循國土功能分區分類指導

未來使用地管制方式有別於現行之處，在於將以國土功能分區分類為指導，因此對於各使用地於不同功能分區分類容許使用項目型態，其對應之使用管制強度，及是否需其他變更或開發限制條件之討論均應深入考量。

(一) 使用地強度研議

現行非都市土地使用管制方式係以「用地」進行管制，同一用地於不同使用分區中之管制相同。而參照全國國土計畫各功能分區分類之土地使用指導，以及 106 年度諮詢小組案所提草案內容可知，未來管制方式係依「功能分區分類」進行管制，依其功能分區分類得容許使用之範疇為限，而後依其使用性質編定使用地。因不同功能分區分類之計畫指導目標不同，容許使用範疇亦不相同，故使用地之使用強度亦應有所不同，以給予各項使用性質適宜發展強度。

(二) 需討論是否需針對部份用地別研議變更或開發限制

除此以外，本計畫亦將以示範區劃設成果進行檢核，討論未來土地使用管制上容許使用強度高於目前既有使用強度之問題，如圖 2-3-8 為新北市示範區水金九地區，於原鄉村區因城鄉發展考量，劃為城鄉發展地區後，因以地籍以及行政方便管理考量下，多數位於邊界之林業用地（依森林法第 6 條規定，除徵得直轄市、縣(市)主管機關同意，報請中央主管機關會同中央地政主管機關核准者以外，不得供其他用途之使用）劃入城鄉發展區範圍內，在該功能分區允許作較高容許使用強度下，恐導致既有限制開發之既有使用土地轉為發展用地，故除了使用地強度管制以外，可能也需討論部份用地別之變更或開發限制。

(三) 未來研議方向

未來將依據功能分區分類之指導目標、容許使用範疇，訂定各使用地別於不同功能分區分類使用強度，給予各項使用性質適宜發展方向，同時亦須考量部分用地別（尤其是目的事業主管法令已有相關規範者）已有相關法規給予規範、使用限制，因此除強度管制以外，對於此類用地別亦須探討其變更程序之限制。

而為讓制度得以銜接轉換，並考量未來國土計畫土地使用管制下的第一

版使用地別，是否需訂一過渡期，減少或禁止使用地辦理異動，以利未來制度轉換操作。

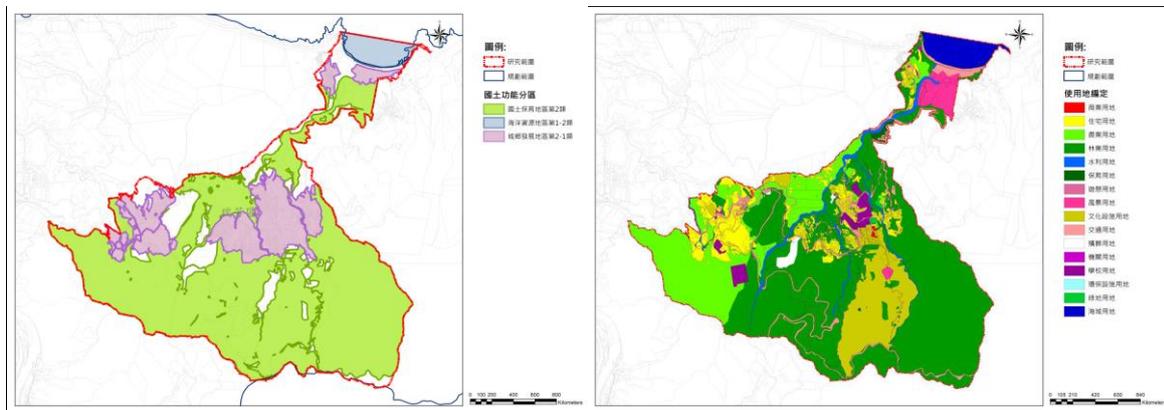


圖 2-3-8 新北市瑞芳區水金九地區功能分區(左)與使用地劃設(右)成果示意圖
資料來源：106 年度新北市國土功能分區及其分類與使用地劃設作業示範計畫委託技術服務報告書

五、尚未有「國防與重大公共設施或公用事業計畫」之申請使用程序與判准標準

因應國土計畫法第 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」本案研擬範疇須提出相關土地使用管制配套機制及規定，因此初步將其分為三階段進行研議，如圖 2-3-9 所示應先給予「國防」、「重大公共設施或公用事業計畫」定義，依國土計畫法第 43 條授權所擬具之「重大公共設施或公用事業計畫認定標準（草案）」已於 107 年 9 月進入預告程序，故目前對於國防設施之定義是否與附表一內容相符，又如相符則其容許使用管制應比照附表一或依國土計畫法第 23 條第 5 項辦理申請使用。

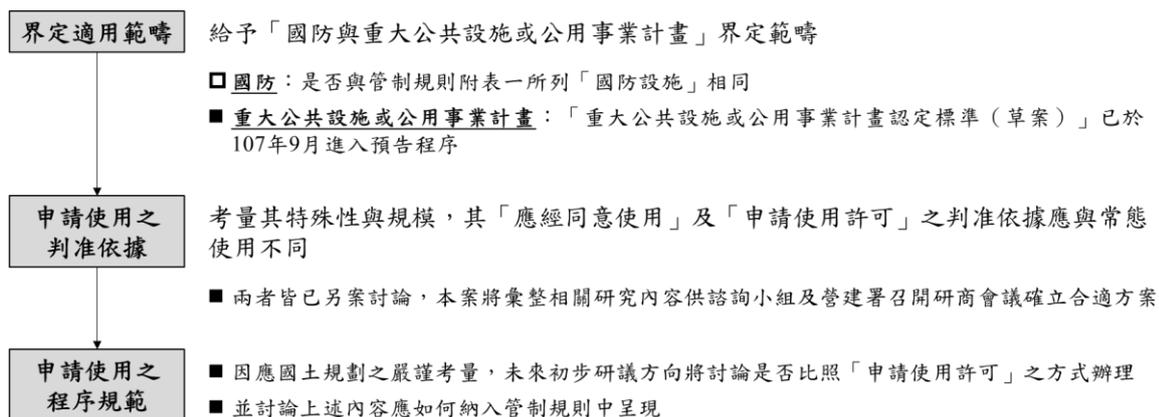


圖 2-3-9 國防與重大公共設施或公用事業計畫之相關土地使用管制配套機制與規定研議方向

其次針對「申請使用」研議判准使用之標準，如圖 2-3-2 所示，國土計畫體

系中土地使用容許方式分為「免經同意使用」、「應經同意使用」及「申請使用許可」三種，考量國防、重大公共設施或公用事業計畫得於各國土功能分區申請使用之特殊性與規模，其應經同意使用或使用許可之判准依據應與常態使用不同，鑑於此部分已有另案討論，待該案階段行成果及後續召開研商會議確立合適方案；最後為相關申請使用之程序規範，為求國土計畫穩定及申請使用之嚴謹，未來研擬方向將討論是否比照「申請使用許可」之方式辦理。

六、「原住民族土地使用」納入管制規則之呈現方式

因應工作事項以及國土計畫法第 23 條第 3 項所列「涉及原住民族土地及海域之使用管制者，應依原住民族基本法第 21 條規定辦理，並由中央主管機關會同中央原住民族主管機關訂定」相關規定，因此須將涉及原住民族土地使用需求內容納入管制規則中，以整合國土管制相關規定。

本案未來研議內容將著重於此部分呈現方式之討論，係以專章方式或以一般條文呈現，兩者皆能將整合相關管制規定，惟前者以專章方式呈現，除顯示其與一般使用之管制有所差異，需有別於一般使用之彈性管制情形以外，亦有其目標宣示之意義（首次將原住民族土地使用需求納入我國土地使用管制體系中），例如森林法 104 年修法增設「第五章之一樹木保護」即強調個別樹木保護意義，並以法律規範其保護過程；而如以一般條文呈現，則視其與一般使用項目相同。綜上所述，本案將以「北泰雅原住民族特定區域計畫」內容進行討論，以提出兩種呈現方式之建議。

雖本案以呈現方式之研議為主，考量其中仍有相關議題須有定論，以便納入管制規則內容使土地使用之管理更加清楚，包含國土計畫法與原住民族基本法之法律屬性、優位順序進行討論，同時針對原住民族基本法第 21 條「與原住民族、部落或原住民諮商」法定程序、「受限制所生之損失」給予定義，並釐清應寬列預算補償之「主管機關」等事項內容：

（一）國土計畫法第 23 條第 3 項「原住民族土地」之定義

考量本法第 23 條第 3 項所列「原住民族土地及海域」性質彈性，依據原住民族基本法第 2 條規定，原住民族土地係指「原住民族傳統領域土地」及「既有原住民保留地」，前者依「原住民族土地或部落範圍土地劃設辦法」劃設，其劃設不以土地使用管制為目的，且劃設範圍包含國家公園及都市計畫範圍，目前已於 107 年公告兩處傳統領域範圍，分別是烏來區泰雅族各部落、邵族原住民族土地；後者經「原住民保留地開發管理辦法」訂為保障原住民生計，推行原住民行政所保留之原有山地保留地及經依規定劃編，增編供原住民使用之保留地。

有鑑於原住民族土地涉及範圍廣泛，且為區別其與一般使用項目之不同，如以專章呈現較具彈性，且對於後續相關補償、罰則等亦可有別於一般使用之規範。

(二) 應納入管制規則與原住民族基本法競合衝突之因應內容

依原住民族基本法第 21 條所列：「政府或法令限制原住民族利用前項土地及自然資源時，應與原住民族、部落或原住民諮商，並取得其同意；受限制所生之損失，應由該主管機關寬列預算補償之。」

前述條文與國土計畫法第 23 條第 3 項有部分衝突，例如屬土地使用管制規則禁止使用，但涉及原住民族土地，且經原住民族同意使用者，應以何項法規為優位適用，舉例而言如屬國土保育地區第一類且為原住民族土地者，如欲設置旅館（該功能分區分類不得設置，但經原住民族同意者）應以何項管制為優先；又國土機關同意使用，但當地原住民族不同意開發者，是否合於「受限制所生之損失」、應由何「主管機關」進行補償。

七、「國土復育計畫」納入管制規則之呈現方式

國土計畫法未直接授權國土復育促進地區得訂定土地使用管制規則，然依該法第 36 條第 2 項後段規定：「復育計畫之標的、內容、合於變更要件，及禁止、相容與限制事項，由中央主管機關定之。」隱含復育計畫得訂定相關之禁止、相容與限制事項，而國土復育促進地區劃定及復育計畫擬定公告及廢止辦法(草案)第 7 條亦明確規範復育計畫之內容應表明「…八、禁止、相容與限制及土地使用建議事項。…」。

因此本案未來亦將著重於「如何納入國土復育促進地區」相關劃定、其復育計畫得禁止相容及限制事項，同時討論此部分是否參酌國土計畫法第五章將國土復育相關事項以專章方式呈現。

除前述如何呈現之討論以外，考量國土計畫法第 35 條所列劃設範圍共有六款，因其保全對象、整治目標與執行期程皆不盡相同，各復育計畫對禁止、相容與限制之土地使用範疇亦應不同，因此未來條文內容應以整合、共同的内容為主，並討論是否授權由個案各自撰寫其適宜之禁止、相容及限制事項，如是則討論其撰寫範疇應如何訂定。

第三章 國土計畫土地使用管制規則架構研擬歷程

為研議國土計畫土地使用管制規則條文，規劃團隊於期中階段已彙整現行非都市土地使用管制規則、104 年度營建署委辦之非都市土地使用管制規則檢討研究案相關內容，作為基礎之文獻回顧資料，分別包含兩者之管制方式說明，以及法規架構之分析，並羅列各項管制議題。

而期末階段針對國土計畫土地使用管制規則之研議，首先就國土計畫法授權範圍、國土計畫規劃內容進行說明，並分析國土計畫適宜之土地利用管制體系，與現行管制系統進行比對，並將非都市土地使用管制規則與 104 年度委辦案之國土計畫土地使用管制規則草案法規條文進行比較，討論各自可供參考內容，與其他相關法規條文可供參考處，建構國土計畫土地使用管制規則架構與草案條文。

第一節 國土計畫土地使用管制原則

因全國國土計畫、國土計畫法相關子法陸續研議完成，且非都市土地使用管制規則、相關目的事業法規亦針對國土計畫法之上路而有部分修法，於 104 年營建署委辦案所提之國土計畫土地使用管制規則草案內容勢必需要進行調整，以因應前述變動，故規劃團隊首先就國土計畫法授權範疇再次進行檢視與確認，彙整全國國土計畫針對管制規則所提土地使用基本方針，釐清應增補進未來管制規則條文中之管制事項，並就現行非都市土地使用管制規則、104 年度營建署委辦案所提之草案條文逐一進行檢視，分析本案所提管制規則草案之可參考事項，以及須進行調整修正之部分。

壹、國土計畫法授權範疇

國土計畫法第 23 條授權中央國土計畫主管機關訂定國土計畫土地使用管制規則，其條文內容如下：

「國土保育地區以外之其他國土功能分區，如有符合國土保育地區之劃設原則者，除應依據各該國土功能分區之使用原則進行管制外，並應按其資源、生態、景觀或災害特性及程度，予以禁止或限制使用。

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。

前項規則中涉及原住民族土地及海域之使用管制者，應依原住民族基本法第二十一條規定辦理，並由中央主管機關會同中央原住民族主管機關訂定。

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。

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。」

綜整上述第 23 條條文內容，其實際授權研訂管制規則之項目包含以下六項內容：

- 一、使用地類別編定、變更、規模
- 二、可建築用地及其強度管制
- 三、應經申請同意使用項目、條件、程序
- 四、免經申請同意使用項目
- 五、禁止或限制使用
- 六、其他應遵行之土地使用管制事項

貳、全國國土計畫訂定之土地使用基本方針

全國國土計畫第九章土地使用指導事項中，明列中央國土機關應依土地使用基本方針、國土功能分區及其分類之土地使用指導事項、環境敏感地區土地使用指導原則、特殊地區及其土地使用指導原則等，研訂國土計畫土地使用管制規則等相關規定，規劃團隊將前述應納入本管制規則之項目分述如下：

一、依國土功能分區分類，進行土地使用差異化管理

為落實國土功能分區指導功能，應依各國土功能分區及其分類之劃設原則及土地使用指導事項，分別訂定各國土功能分區分類得編定之使用地類別，同時訂定不同功能分區分類應有不同建築強度、容許使用項目等差異化土地使用管制。

二、配合地方管制需要，研訂因地制宜土地使用規定

直轄市、縣(市)主管機關應依據本法規定擬定各該國土計畫，以彰顯地方資源特性，且直轄市、縣(市)主管機關並得依本法第 23 條第 4 項規定，另訂管制規定，報請中央主管機關核定後實施管制，以進行因地制宜之土地使用管制。

三、依國土保育地區劃設原則，實施土地使用重疊管制

依本法第 23 條第 1 項規定，非屬國土保育地區之海洋資源地區、農業發展地區或城鄉發展地區之土地，如符合國土保育地區劃設原則者，其土地使用，除按各該國土功能分區及其分類之使用原則進行管制外，並依國土保育地區之土地使用指導事項規定辦理，進行重疊管制。

四、考量環境敏感特性、部分區域之特殊性，實施管制標準

全國國土計畫架構下之國土保育地區，是為保護重要環境及生態資源而進行較嚴格之禁止限制使用，故國土保育地區將就必要範圍予以劃設，其範圍不等同於環境敏感地區。惟考量環境敏感地區與其他相關特殊地區為目的事業主管機關依據相關法律規定所公告之調查資料或管制事項，亦為國土規劃及土地開發審議之重要參考，以下分為二項內容進行說明：

(一) 環境敏感地區之管制

後續土地使用仍應考量環境敏感特性，按土地資源特性，區分為災害、生態、文化景觀、資源利用及其他等 5 類，並納入各環境敏感地區項目主管法令之使用或管制規定，採取適當的因應作為，實施管制標準。

(二) 特殊地區之管制

依全國國土計畫內容，特殊地區包含水庫集水區、海岸地區、離島地區：

水庫集水區範圍（供家用或供公共給水）範圍由水庫管理機關（構）擬訂水庫集水區保育實施計畫，由各目的事業主管機關落實執行，始得依規定開發利用，開發行為不得影響水庫集水區（供家用或供公共給水）保育實施計畫之執行。

海岸地區之利用管理目標為促進海岸地區天然資源之保育利用，各種開發利用行為應更為審慎，以達成海岸土地最適利用；同時確保民眾親水權、公共通行權及公共水域之使用權。基於國家長期利益，海岸資源保護、災害防護與開發利用應兼籌並顧，開發利用過程中，對自然環境有重大之影響者，以保護與防護為優先考慮。

離島建設以永續發展為最高目標，以促進居民基本生活照顧、島嶼生態保育、島嶼特殊文化保存及優質產業之和諧發展。無人島嶼除必要之氣象、導航及國防設施外，以保持原始自然狀態為原則，避免開發及建築；已過度開發之島嶼，依其環境容受力採取開發降溫及環境保全對策。

五、因應原住民族需求，另訂特殊化土地使用管制

考量原住民族特殊文化風俗，為滿足其居住、耕作及殯葬等土地使用需求，未來得由中央主管機關會同中央原住民族主管機關擬定特定區域計畫，訂定土地利用管理原則，再配合研訂土地使用管制規定，納入國土計畫土地使用管制規則。

六、配合國土復育計畫，禁止或限制土地使用

依據本法第 35 條規定，土石流高潛勢地區、嚴重山崩、地滑地區、嚴重地

層下陷地區、流域有生態環境劣化或安全之虞地區、生態環境已嚴重破壞退化地區等地區，經目的事業主管機關劃定為國土復育促進地區者，以保育和禁止開發行為及設施之設置為原則，並由劃定機關擬訂復育計畫，報請中央目的事業主管機關核定後實施；且復育計畫之禁止、相容與限制規定，於各該復育計畫核定後，由中央主管機關配合納入國土計畫土地使用管制規則，以促進國土復育。

惟考量本管制規則為全國統一、通則性之管制規定，且實施國土復育計畫地區性質迥異，本管制規則不應依個案計畫內容予以調整條文內容，故規劃團隊初步建議應訂以通案性之禁止、相容與限制範疇，予各項復育計畫得視需要進行管制。

七、維護國土功能分區功能，不得個別變更國土功能分區

除國防、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(使用許可審議)外，各類型土地使用應符合本法及其授權訂定之管制規則，且使用許可不得變更國土功能分區、分類。

八、保障既有合法權利，允許土地使用

原依區域計畫法編定之可建築用地，於不妨礙國土保育保安、海洋資源維護、農業發展需求等情形下，得為既有合法之使用，但有改建或新建需求時，則依國土計畫土地使用管制規則規定辦理；如經直轄市、縣(市)變更為非可建築用地者，應依法給予適當補償，以保障合法權益。

原依區域計畫法第 15 條之 1 第 1 項第 2 款規定取得開發許可之案件，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。

九、配合目的事業需求，專案輔導合法化

本計畫公告實施前，經目的事業主管機關依法令所訂專案輔導合法處理方案辦理使用分區變更或使用地變更編定案件，得於各該輔導期限內繼續辦理，並由中央主管機關另訂國土功能分區分類相關土地使用管制規定。

前述輔導合法化事宜，應符合安全性、公平性及合理性等原則，避免違規開發業者誤認為先違法使用，再循輔導合法化之模式，較易取得土地合法使用。

參、管制方式說明

綜上所述，國土計畫土地使用管制規則應明確以土地資源、容受特性劃設各功能分區分類，因此建構以功能分區分類容許情形為主之管制架構，如圖 3-1-1 所示，依全國國土計畫所列得劃設共 4 大功能分區與 18 種分類，並依使用性質循營建署 105 年委辦之「國土與區域規劃及管制機制策進作為—現行土地使用分區檢討及調整方向

案」、106 年度之「國土計畫法制諮詢小組案」研議之使用地類別共 22 種進行編定，與非都市土地使用管制、104 年度之國土計畫土地使用管制規則草案內容相異處，在於其以「功能分區分類」進行管制，據其劃設之功能分區分類之容許使用，編定、變更使用地別，而其建築管理則延續非都市土地使用管制規則之設計，透過建築法與其他相關法規規定辦理。

而針對國土計畫體系之土地利用管制方式，則依國土計畫法第 24 條規範而有差異，其規定從事一定規模以上或性質特殊之土地使用，應循使用許可程序辦理，其與一般性、通則式之管制有所不同，故如圖 3-1-2 所示規劃團隊將其與國土計畫土地使用管制規則架構分別呈現。

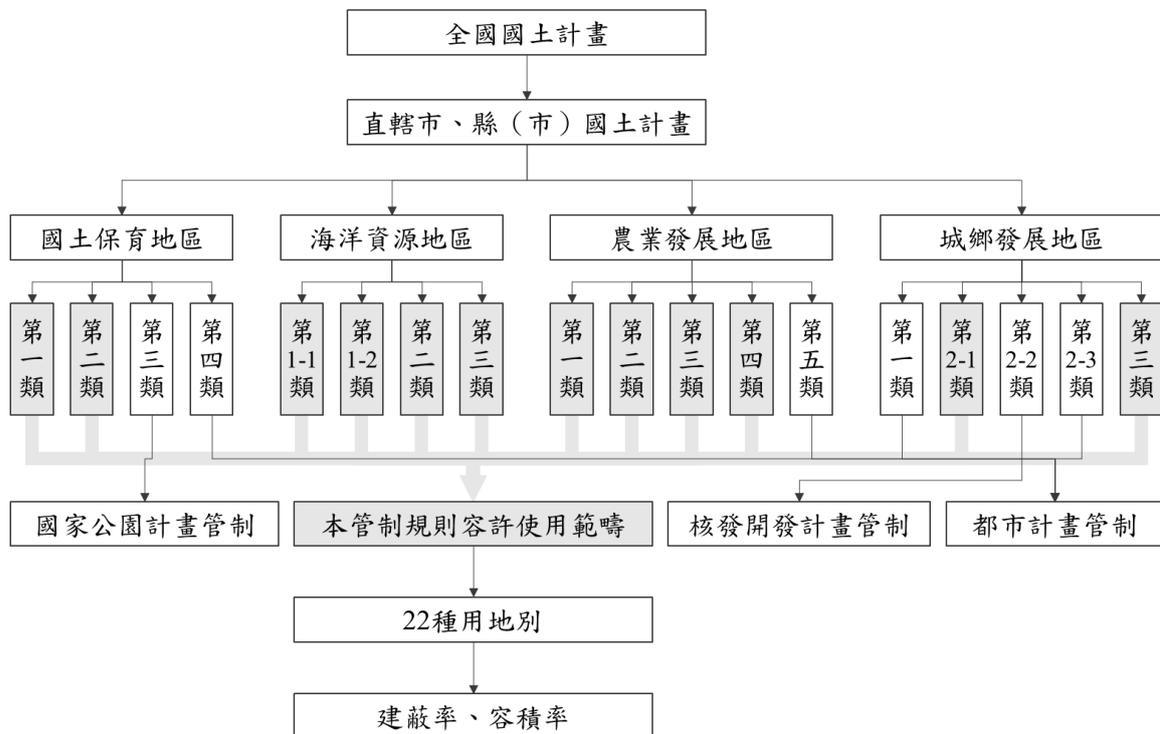


圖 3-1-1 國土計畫體系下土地使用管制架構圖

國土計畫將空間規劃及管理的主導性收回由國土機關管理，而各目的事業主管機關亦不再擔任各使用地之主管機關，但針對各項土地開發之興辦事業計畫內容、環境敏感地區之管制，因各目的事業主管機關已有相關專法審查及管理，於未來土地利用管制體系中，仍有其獨立管理之必要；同樣因應水保局與環保署具土地資源保育利用規劃與管理之相關權責，故未來仍依其專法審查土地利用情形是否符合水土保持法、環境影響評估法等法規。

而國土機關則就整體空間發展、環境容受情形及成長管理內容進行管理，除圖中所示使用地管制、應經與免經申請同意使用項目、應經同意審查條件、應經申請同意辦理程序等等事項外，未來管制規則亦涵蓋全國國土計畫土地使用基本方針所列詳細

內容，如授權地方政府自訂管制規則、既有合法權益保障、配合目的事業需求輔導合法化等等事宜，須與目的事業主管法令、國土計畫之其他子法配合管制。

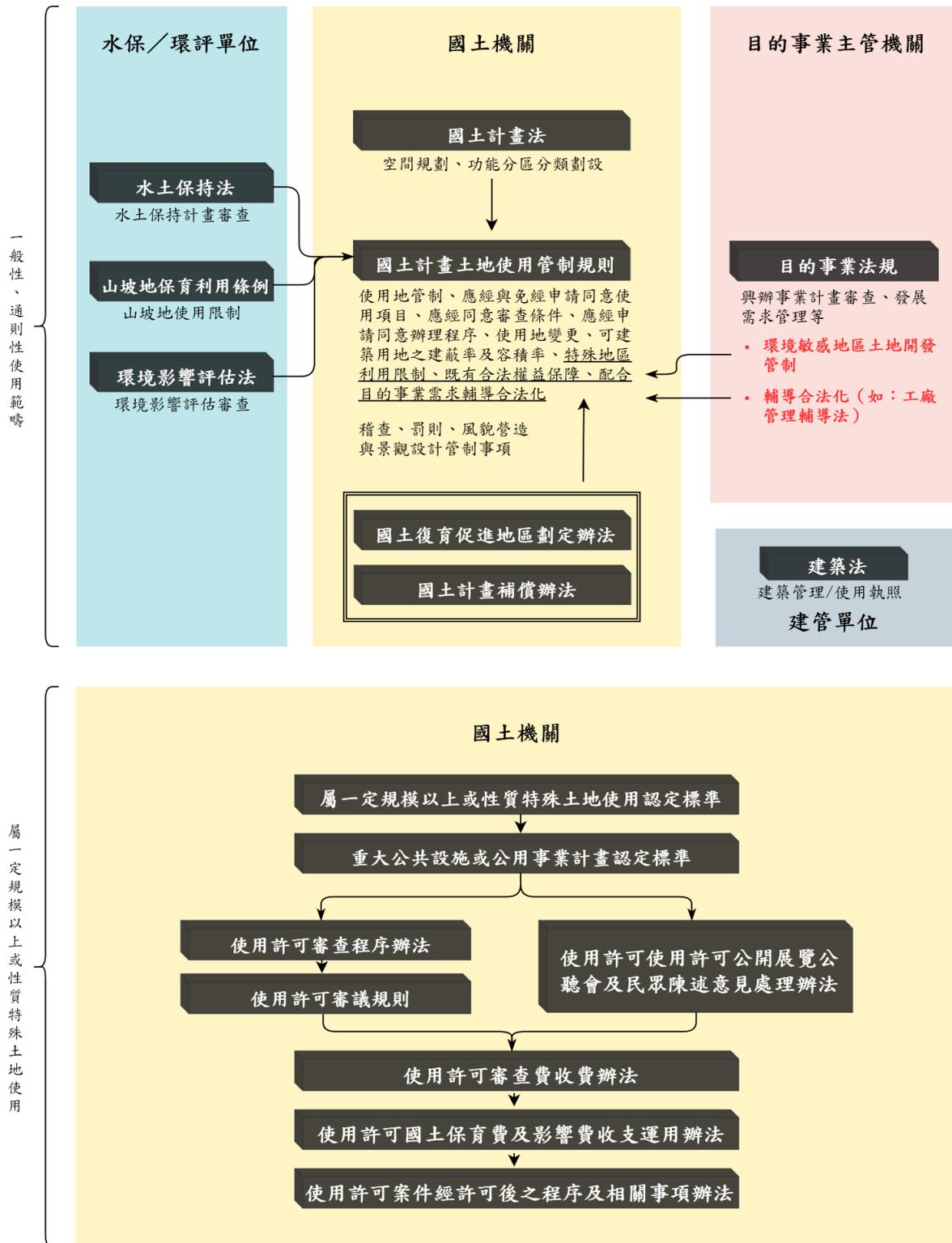


圖 3-1-2 國土計畫體系之管制方式示意圖

第二節 104 年度營建署委辦案之管制規則架構分析

依據《國土計畫法》第 45 條規定，自公告國土功能分區圖之日起《區域計畫法》不再適用，而其所規範之非都市土地使用管制事宜，亦將廢止。為接續土地使用管制，《國土計畫法》第 23 條第 2 項授權中央主管機關訂定國土計畫土地使用管制規則。

因應營建署委辦之 104 年度委託辦理非都市土地使用管制規則之檢討研究案，已針對國土計畫土地使用管制規則研議草案內容，因此規劃團隊彙整相關資料，供後續研議草案時得有基礎參考依據，並與營建署斟酌條文保留與否。

壹、104 年度委託辦理非都市土地使用管制規則之檢討研究案之管制原則研議

依據《國土計畫法》第 23 條第 2 項之授權，該委辦案延續《國土計畫法》因應氣候變遷、重視國土保安保育、防災之目標，基於土地資源特性、功能與使用現況所劃定之功能分區分類下，訂定不同層級以「使用地」為基礎之管制規定，包含土地使用性質、強度管制及使用用途等內容，如圖 3-2-1 所示。

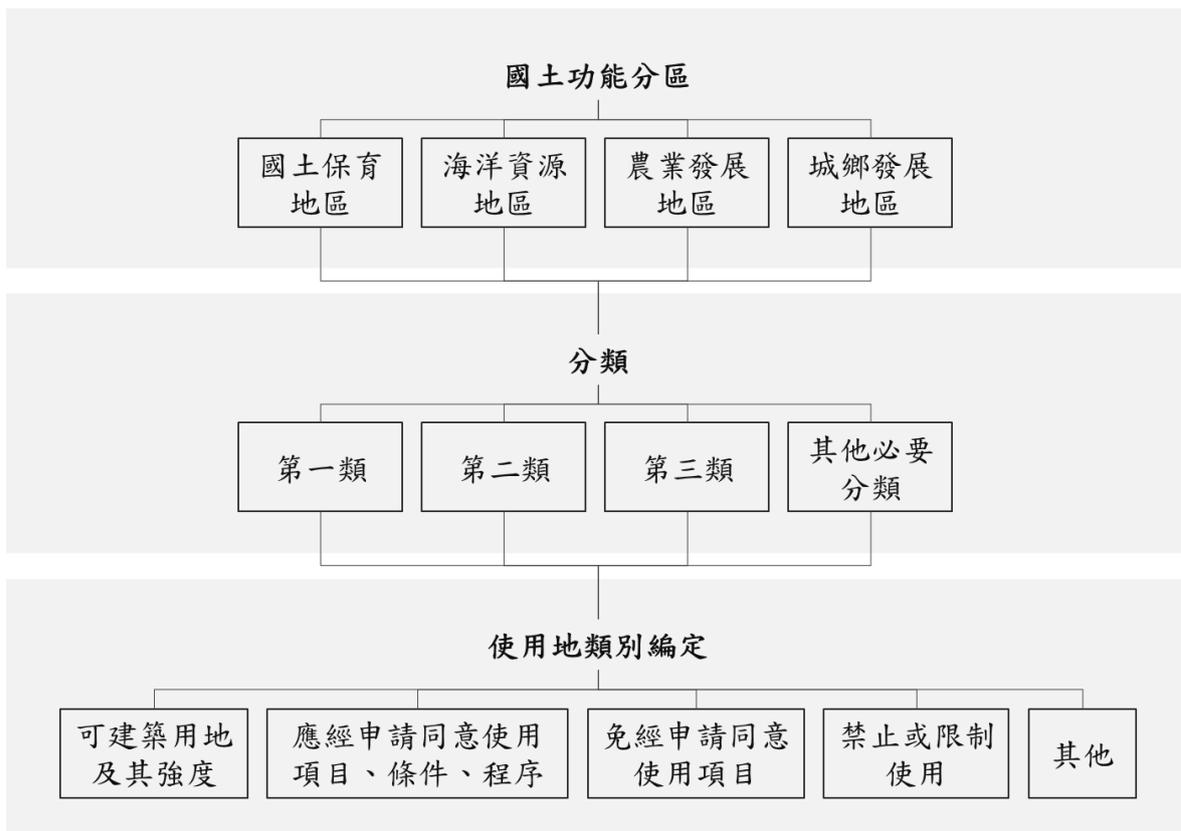


圖 3-2-1 104 年委辦案研議之國土計畫土地使用管制架構

資料來源：參酌委託辦理非都市土地使用管制規則之檢討研究案（內政部營建署 104 年度）繪製

為奠定使用地為基礎之管制，並賦予各使用地不同程度的管制內容，該委辦案依循《國土計畫法》第 20 條功能分區分類之劃設原則，以及第 21 條各功能分區分類之土地使用原則規定，訂定不同功能分區分類應給予不同程度的使用地管制內容（容許使用、建蔽率及容積率等）。

為利制度接軌，該委辦案參考《非都市土地使用管制規則》條文架構與管制規定進行設計，提出國土計畫土地使用管制規則草案。

貳、104 年度委託辦理非都市土地使用管制規則之檢討研究案之管制規則條文架構

該委辦案以《國土計畫法》規定為基礎，斟酌其第 23 條第 2 項授權範疇與本法立法旨意，提出土地使用應遵循方向，使各筆土地得於計畫指導之理念下，依國家政策、地方發展需要及土地所能供使用性質指定用途，以建構國土計畫之土地利用秩序，該條文案架構可分為四章，第一章「總則」表明該管制規則之授權依據，以及適用範圍；第二章「使用地編定」則包含使用地編定內容、容許使用用途（包含免經與應經國土機關同意使用項目、條件、程序等）、使用強度訂定等；第三章「容許使用」則針對應經申請同意之應備文件、程序與審查內容等，第四章「附則」則包含監督、懲處規定，以及發布施行日。

一、總則

包含管制規則之立法依據（本法第 23 條第 2 項），而適用範圍亦依本法第 23 條第 2 項所訂為除都市計畫或國家公園計畫以外之地區，但政府有興辦國防、重大之公共設施或公用事業計畫之需要，則可不受國土計畫土地使用管制規則之限制（本法第 23 條第 5 項），而涉及原住民族土地及海域之使用管制者，則依《原住民族基本法》第 21 條辦理，並由中央主管機關會同中央原住民族主管機關訂之（本法第 23 條第 3 項）。

考量各直轄市、縣（市）有其地方實際需求，依本法第 23 條第 4 項得由該管主管機關依全國國土計畫土地使用指導事項另訂管制規則，並報請中央主管機關核定。

二、以使用地為基礎之管制內容

該委辦案參考內政部國土測繪中心之國土利用現況調查之土地利用分類系統，將土地分為第一級共 9 類（農業利用土地、森林利用土地等）、第二級共 58 類（水田、旱田、天然林等等）、第三級共 101 類（水稻田、旱作、檳榔、牧場、溫室等），並參酌現行非都市土地 19 種使用地之編定情形及實務執行情況，以分類性質相近、性質特殊或面積規模較大為原則篩選用地別種類。

其編定原則以計畫為導向，並依據本法第 20 條、21 條功能分區分類之劃設

原則與土地使用原則為基礎，依不同國土保育寶安、土地資源特性等可供發展條件為考量，編定 22 種使用地，並維持「即使名稱相同，但因國土功能分區及其分類之不同土地使用性質，其使用用途或使用強度將有所差異」之原則。

依據圖 3-2-2、本法第 23 條第 2 項之授權，以使用地為基礎之管制包含(1)可建築用地及其強度、(2)應經申請同意使用項目、條件、程序、(3)免經申請同意使用項目、(4)其他應遵行之土地使用管制事項，其相關說明經規劃團隊彙整後，分為「與其他法規之關聯」、「正面表列」、「各使用地容許使用項目依功能分區分類之容許情形不同」與「使用地變更討論」各自說明其條文架構重點。

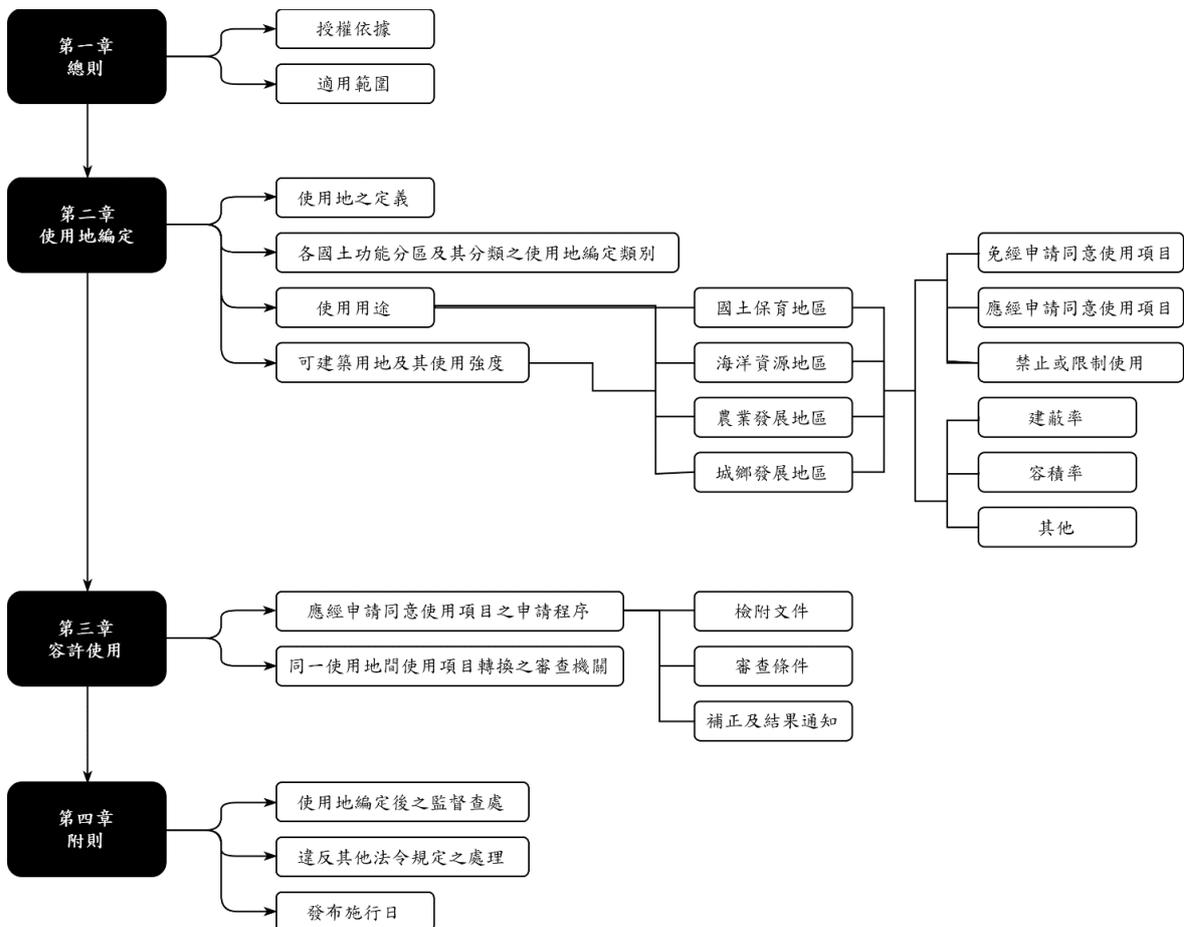


圖 3-2-2 104 年委辦案國土計畫土地使用管制規則（草案）架構圖

資料來源：參酌委託辦理非都市土地使用管制規則之檢討研究案（內政部營建署 104 年度）繪製

（一）與其他法規的關聯—仍須循各目的事業主管機關規範

以《區域計畫法》之逕為容許使用項目（如未來的免經申請同意使用項目）而言，雖免循現行《非都市土地使用管制規則》規範向地政機關申請使用，但仍須遵循各該目的事業主管機關之規範，並須依《建築法》規定申請

建築執照，故未來原則不論是否須經國土機關申請同意之使用項目，皆須視使用需要遵循各該目的事業主管機關規範。

(二) 管制項目—正面表列

為利民眾及主管機關了解制度之轉換，並使管制內容更為清晰、易操作，將避免以負面表列方式賦予土地行為人彈性之使用規範，否則當使用行為、經濟活動更為活絡時，其各自使用間的干擾與外部性問題將大於國土計畫土地使用管制之管理能力，因此該委辦案奠定未來管制規則以正面表列為基礎，訂定各項使用項目。

(三) 各使用地容許使用項目依功能分區分類之容許情形不同

該委辦案依《非都市土地使用管制規則》第6條附表1，以及國土利用現況調查之土地利用分類系統第3級類別為基礎，篩選及研議各功能分區分類之各該使用地適宜使用項目範疇。

(四) 使用地變更討論

考量本法第23條授權範疇所提「變更」定義未明，該委辦案就使用地變更與否研議兩項條文方案。

方案一為「無使用地變更情形」，依《國土計畫法》立法意旨使用地變更具兩種情形，其一為國土計畫因功能分區分類之檢討改變，而涉及使用地變更；其二則係依本法第24條申請使用許可時所產生的變更需求。

方案二則是「有使用地變更情形」，考量方案一可能缺乏彈性、依第24條辦理使用許可之程序冗長，且如僅屬資源型使用地之容許使用項目互換，或高強度用地轉為低強度用地使用，仍需透過國土計畫變更或申請使用許可，將造成土地使用之不便，因此為增強未來推動的可行性，研議方案二條文內容，並提出本法第23條之修法建議。

三、容許使用

如前所述，該委辦案依(1)土地使用性質，以本法第20條、21條之劃設原則與土地使用原則為基礎，作為後續容許情形和使用地強度研議之參據，(2)容許情形以《非都市土地使用管制規則》第6條附表1、附表1-1，以及國土利用現況調查之土地利用分類系統第3級類別為基礎，篩選及研議各功能分區分類之各該使用地適宜使用項目範疇。

以國土保育地區為例，考量國土保育地區係具豐富資源、重要生態、珍貴景觀或易致災條件而劃設，其應以保育及保安為原則。為維護自然環境狀態，該委

辦案建議國土保育地區之土地使用用途應受到限縮，且國土保育地區第一類應較國土保育地區第二類受到更嚴格之規範。因此，基於嚴格保育之立場，本研究建議國土保育地區第一類應避免作非保育目的或使用強度高之行為或活動，如住宅、商業及遊憩開發。

除前述容許情形以外，於法規架構中本章節亦針對應經申請同意之使用項目，明定其應檢附文件、審查標準及程序內容。

四、附則

於該委辦案所研議之國土計畫土地使用管制規則架構，其附則部分包含使用地編定後之監督查處、違反其他法令規定之處理以及發布施行日。其中監督與管理考量土地使用管制事項繁雜，為避免機關層級之間的監督與管理權責重疊，或僅安排單一機關辦理致業務龐大而有查驗不力之情形，該委辦案將監督與管理區別為「常態性檢查」與「抽樣檢查」。

兩項監督管理之權責機關可分為兩項方案，其一於國土功能分區分類之各使用地編定後，由直轄市或縣（市）政府管制使用，並由當地鄉（鎮、市、區）公所指定人員負責辦理隨時檢查，若有違反土地使用管制者，即應報請直轄市或縣（市）政府處理；其二則係針對直轄市或縣（市）政府處理違反管制案件，應成立聯合取締小組，辦理常態性之查處或不定期抽樣檢查。

第三節 現行管制規則與 104 年度委辦案草案架構分析

為將屬一般性、通則性使用範疇之內容轉換為未來管制規則法規架構，規劃團隊就現行非都市土地使用管制規則、104 年度委辦案所提之管制規則草案架構進行分析，視其所列條文內容得否延續、參考。

依據圖 2-2-1 之非都市土地使用管制規則條文架構圖，可知其架構重點於「第二章容許使用、建蔽率及容積率」、「第三章土地使用分區變更」、「第四章使用地變更」，但因未來國土計畫為維護國土功能分區功能，不得個別變更國土功能分區，因此針對草案架構與條文之分析，規劃團隊將剔除第三章內容，並就第二章、第四章之條文逐一進行檢視與分析。

而依據圖 3-2-2 所示 104 年委辦案國土計畫土地使用管制規則（草案）架構圖，可知其架構重點於「第二章使用地編定」、「第三章容許使用」，以使用地為基礎進行管制，並依各功能分區分類之不同，各有其免經、應經申請同意使用項目、建蔽率、容積率規範，因此規劃團隊將著重於第二、三章條文內容進行分析。

壹、非都市土地使用管制規則可參考事項

如表 3-3-1 所示為非都市土地使用管制規則於未來管制規則草案可參考事項，以其第二章和第四章條文內容，逐一檢視其可參考事項，原則可分成四類：

一、原則保留條文內容，或僅部分內容須調整

因應其條文內容與國土計畫法、全國國土計畫土地使用基本方針之管制重點大致相符，故未來考量保留其條文內容，供本案管制規則草案研議。

二、原申請許可使用與使用地變更編定之相關事項，因未來將轉換為申請國土機關同意使用，其審查條件、程序、應檢附文件與權責等，將納入「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」研究案討論。

三、因條文所列管制事項與前述管制原則產生衝突，故原則不予保留該條文。

四、尚須研議是否保留該條文

於國土計畫法、全國國土計畫土地使用基本方針討論中，未包含該條文所管制範疇，因此尚須討論是否沿用該條文，並提出保留與否之情境分析，例如山地開發不得小於 10 公頃之管制、毗鄰之丁建或零星、畸零土地之變更條件及程序。

表 3-3-1 非都市土地使用管制規則於未來管制規則草案可參考事項

| 非都市土地使用管制規則 | | 本案研議管制規則草案 可參考事項 |
|------------------|--|---|
| 條號 | 條文內容 | |
| 第二章 容許使用、建蔽率及容積率 | | |
| 第 6 條 | <p>非都市土地經劃定使用分區並編定使用地類別，應依其容許使用之項目及許可使用細目使用。但中央目的事業主管機關認定為重大建設計畫所需之臨時性設施，經徵得使用地之中央主管機關及有關機關同意後，得核准為臨時使用。中央目的事業主管機關於核准時，應函請直轄市或縣（市）政府將臨時使用用途及期限等資料，依相關規定程序登錄於土地參考資訊檔。中央目的事業主管機關及直轄市、縣（市）政府應負責監督確實依核定計畫使用及依限拆除恢復原狀。</p> <p>前項容許使用及臨時性設施，其他法律或依本法公告實施之區域計畫有禁止或限制使用之規定者，依其規定。</p> <p>海域用地以外之各種使用地容許使用項目、許可使用細目及其附帶條件如附表一；海域用地容許使用項目及區位許可使用細目如附表一之一。</p> <p>非都市土地容許使用執行要點，由內政部定之。</p> <p>目的事業主管機關為辦理容許使用案件，得視實際需要，訂定審查作業要點。</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1. 考量未來仍有重大建設之臨時性使用，可考量納入未來管制規則中。 2. 未來各功能分區分類之使用項目及容許情形情形，可參酌以附表一、二呈現。 3. 考量未來係由國土機關審查使用項目容許情形，故應無另授權目的事業主管機關審查作業要點必要。 |
| 第 6-1 條 | <p>依前條第三項附表一規定應申請許可使用使用者，應檢附下列文件，向目的事業主管機關申請核准：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、非都市土地許可使用申請書如附表五。 二、使用計畫書。 三、土地登記(簿)謄本及地籍圖謄本。 四、申請許可使用同意書。 五、土地使用配置圖及位置示意圖。 六、其他有關文件。 <p>前項第三款之文件能以電腦處理者，免予檢附。申請人為土地所有權人者，免附第一項第四款規定之文件。第一項第一款申請書格式，目的事業主管機關另有規定者，得依其規定辦理。</p> | <p>左項申請（目的事業主管機關）許可使用使用者，於未來將轉換為申請國土機關同意使用，其應檢附文件將納入「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」研究案討論。</p> |

| 非都市土地使用管制規則 | | 本案研議管制規則草案 可參考事項 |
|-------------|--|---|
| 條號 | 條文內容 | |
| 第 6-2 條 | <p>依第六條第三項附表一之一規定於海域用地申請區位許可者，應檢附申請書如附表一之二，向中央主管機關申請核准。</p> <p>依前項於海域用地申請區位許可，經審查符合下列各款條件者，始得核准：</p> <p>一、對於海洋之自然條件狀況、自然資源分布、社會發展需求及國家安全考量等，係屬適當而合理。</p> <p>二、申請區位若位屬附表一之二環境敏感地區者，應經各項環境敏感地區之中央法令規定之目的事業主管機關同意。</p> <p>三、興辦事業計畫經目的事業主管機關核准或原則同意。</p> <p>四、申請區位屬下列情形之一者：</p> <p>（一）非屬已核准區位許可範圍。</p> <p>（二）屬已核准區位許可範圍，並經該目的事業主管機關同意。</p> <p>（三）屬已核准區位許可範圍，且該區位逾三年未使用。</p> <p>第一項申請案件，中央主管機關應會商有關機關審查。但涉重大政策或認定疑義者，應依下列原則處理：</p> <p>一、於不影響海域永續利用之前提下，尊重現行之使用。</p> <p>二、申請區位、資源和環境等為自然屬性者優先。</p> <p>三、多功能使用之海域，以公共福祉最大化之使用優先，相容性較高之使用次之。</p> <p>本規則中華民國一百零五年一月二日修正生效前，依其他法令已同意使用之用海範圍，且屬第一項需申請區位許可者，各目的事業主管機關應於本規則中華民國一百零五年一月二日修正生效後六個月內，將同意使用之用海範圍及相關資料報送中央主管機關；其使用之用海範圍，視同取得區位許可。</p> <p>於海域用地申請區位許可審議之流程如附表一之三。</p> | <p>左項申請（目的事業主管機關）許可使用者，於未來將轉換為申請國土機關同意使用，其同意條件將納入「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」研究案討論。</p> |
| 第 6-3 條 | <p>中央主管機關依前條核准區位許可者，應按個案情形核定許可期間，並核發區位許可證明文件，將審查結果納入海域相關之基本資料庫，並副知該目的事業主管機關及直轄市、縣（市）政府。</p> | <p>考量未來應經國土機關同意者，亦有核發同意證明文件需求，考量「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探</p> |

| 非都市土地使用管制規則 | | 本案研議管制規則草案 可參考事項 |
|-------------|--|--|
| 條號 | 條文內容 | |
| | | 討」研究案，將完整研析應經申請同意機制(包含審查條件、應載明文件與審查程序等)，此部分條文將一併納入該案研議。 |
| 第 7 條 | 山坡地範圍內森林區、山坡地保育區及風景區之土地，在未編定使用地之類別前，適用林業用地之管制。 | 考量未來係以功能分區分類與使用項目為管制依據，且原則國土功能分區分類圖公告時，所有土地皆會納入劃設範疇，屆時即依新制進行管制。 |
| 第 8 條 | 土地使用編定後，其原有使用或原有建築物不合土地使用分區規定者，在政府令其變更使用或拆除建築物前，得為從來之使用。原有建築物除准修繕外，不得增建或改建。 前項土地或建築物，對公眾安全、衛生及福利有重大妨礙者，該管直轄市或縣(市)政府應限期令其變更或停止使用、遷移、拆除或改建，所受損害應予適當補償。 | 左項條文內容已於國土計畫法第 32 條訂定，故本案所訂管制規則將不再重複該項條文內容。 |
| 第 9 條 | 下列非都市土地建蔽率及容積率不得超過下列規定。但直轄市或縣(市)政府得視實際需要酌予調降，並報請中央主管機關備查： 一、甲種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。 二、乙種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。 三、丙種建築用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。 四、丁種建築用地：建蔽率百分之七十。容積率百分之三百。 五、窯業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百二十。 六、交通用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。 七、遊憩用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。 | 1. 針對可建築用地之建蔽率與容積率訂定，本案於研析管制規則時，將就未來之可建築用地進行研議，並參酌全國國土計畫與其他文獻檢討內容，適度調降管制強度訂定。 2. 由於未來有關「依原獎 |

| 非都市土地使用管制規則 | | 本案研議管制規則草案 可參考事項 |
|-------------|--|--|
| 條號 | 條文內容 | |
| | <p>八、殯葬用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</p> <p>九、特定目的事業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百八十。</p> <p>經依區域計畫擬定機關核定之工商綜合區土地使用計畫而規劃之特定專用區，區內可建築基地經編定為特定目的事業用地者，其建蔽率及容積率依核定計畫管制，不受前項第九款規定之限制。</p> <p>經主管機關核定之土地使用計畫，其建蔽率及容積率低於第一項之規定者，依核定計畫管制之。</p> <p>第一項以外使用地之建蔽率及容積率，由下列使用地之中央主管機關會同建築管理、地政機關訂定：</p> <p>一、農牧、林業、生態保護、國土保安用地之中央主管機關：行政院農業委員會。</p> <p>二、養殖用地之中央主管機關：行政院農業委員會漁業署。</p> <p>三、鹽業、礦業、水利用地之中央主管機關：經濟部。</p> <p>四、古蹟保存用地之中央主管機關：文化部。</p> | <p>勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例編定開發之工業區，或其他政府機關依該園區設置管理條例設置開發之園區」未來將可能依使用許可方式設置，而其建蔽率與容積率應循其計畫內容進行管制，故有關左項法定容積之增加，應於使用許可審議時，依個案斟酌。</p> |
| 第 9-1 條 | <p>依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例編定開發之工業區，或其他政府機關依該園區設置管理條例設置開發之園區，於符合核定開發計畫，並供生產事業、工業及必要設施使用者，其擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫，經工業主管機關或各園區主管機關同意，平均每公頃新增投資金額（不含土地價款）超過新臺幣四億五千萬元者，平均每公頃再增加投資新臺幣一千萬元，得增加法定容積百分之一，上限為法定容積百分之十五。</p> <p>前項擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫，為提升能源使用效率及設置再生能源發電設備，於取得前項增加容積後，並符合下列各款規定之一者，得依下列項目增加法定容積：</p> <p>一、設置能源管理系統：百分之一。</p> <p>二、設置太陽光電發電設備於廠房屋頂，且水平投影面積占屋頂可設置區域範圍百分之五十以上：百分之二。</p> <p>三、設置建築整合型太陽光電發電設備並取得中央能源主管機關審認核定文件：百分之二。</p> <p>第一項擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫，依前二項規定申請後，仍有增加容積需求者，得依工業或各園區主管機關法令規定，以捐贈產業空間或繳納回饋金方式申請增加容積。</p> <p>第一項規定之工業區或園區，區內可建築基地經編定為丁種建築用地者，其容積率不受第九條第一項第四款規定</p> | <p>3. 有關左項所列工業區或園區內丁種建築用地增加容積率之審核，考量未來應屬使用許可計畫內容，其審議機關應為國土機關與審議專責小組，故相關審核權責尚需再行討論。</p> |

| 非都市土地使用管制規則 | | 本案研議管制規則草案 可參考事項 |
|-------------|--|--|
| 條號 | 條文內容 | |
| | <p>之限制。但合併計算前三項增加之容積，其容積率不得超過百分之四百。</p> <p>第一項至第三項增加容積之審核，在中央由經濟部、科技部或行政院農業委員會為之；在直轄市或縣（市）由直轄市或縣（市）政府為之。</p> <p>前五項規定應依第二十二條規定辦理後，始得為之。</p> | |
| 第四章 使用地變更編定 | | |
| 第 27 條 | <p>土地使用分區內各種使用地，除依第三章規定辦理使用分區及使用地變更者外，應在原使用分區範圍內申請變更編定。</p> <p>前項使用分區內各種使用地之變更編定原則，除本規則另有規定外，應依使用分區內各種使用地變更編定原則表如附表三辦理。</p> <p>非都市土地變更編定執行要點，由內政部定之。</p> | <p>未來管制規則係依據各功能分區分類是否得作該項使用項目，如是則依其適宜使用地變更編定之。故未來管制規則條文，如為民眾便利查詢，得作各功能分區分類之使用地變更編定原則表，但需註明各使用地別因功能分區分類之不同，其容許使用項目亦有不同。</p> |
| 第 28 條 | <p>申請使用地變更編定，應檢附下列文件，向土地所在地直轄市或縣（市）政府申請核准，並依規定繳納規費：</p> <p>一、非都市土地變更編定申請書如附表四。</p> <p>二、興辦事業計畫核准文件。</p> <p>三、申請變更編定同意書。</p> <p>四、土地使用計畫配置圖及位置圖。</p> <p>五、其他有關文件。</p> <p>下列申請案件免附前項第二款及第四款規定文件：</p> <p>一、符合第三十五條、第三十五條之一第一項第一款、第二款、第四款或第五款規定之零星或狹小土地。</p> | <p>未來管制規則係依據各功能分區分類是否得作該項使用項目，如是則依其適宜使用地變更編定之，有關使用地因應應經申請同意辦理變更之應備文件與程序，將納入「國土計畫法第 23 條應</p> |

| 非都市土地使用管制規則 | | 本案研議管制規則草案 可參考事項 |
|-------------|--|--|
| 條號 | 條文內容 | |
| | <p>二、依第四十條規定已檢附需地機關核發之拆除通知書。</p> <p>三、鄉村區土地變更編定為乙種建築用地。</p> <p>四、變更編定為農牧、林業、國土保安或生態保護用地。</p> <p>申請案件符合第三十五條之一第一項第三款者，免附第一項第二款規定文件。</p> <p>申請人為土地所有權人者，免附第一項第三款規定之文件。</p> <p>興辦事業計畫有第三十條第二項及第三項規定情形者，應檢附區域計畫擬定機關核發許可文件。其屬山坡地範圍內土地申請興辦事業計畫面積未達十公頃者，應檢附興辦事業計畫面積免受限制文件。</p> | <p>經申請同意相關辦理方式之探討」研究案研議；免經申請同意之使用，涉及使用地變更編定者，亦可討論比照檢附應備文件與程序辦理之。</p> |
| 第 29 條 | <p>申請人依相關法規規定應繳交回饋金或提撥一定年限之維護管理保證金者，直轄市或縣（市）政府應於核准變更編定時，通知申請人繳交；直轄市或縣（市）政府應於申請人繳交後，函請土地登記機關辦理變更編定異動登記。</p> | <p>有關回饋金與管理保證金，已納入「國土永續發展基金收支保管及運用辦法」、「使用許可國土保育費及影響費收支保管運用辦法」等子法中，故未來管制規則不重複規定之。</p> |
| 第 30 條 | <p>辦理非都市土地變更編定時，申請人應擬具興辦事業計畫。</p> <p>前項興辦事業計畫如有第十一條或第十二條需辦理使用分區變更之情形者，應依第三章規定之程序及審議結果辦理。</p> <p>第一項興辦事業計畫於原使用分區內申請使用地變更編定，或因變更原經目的事業主管機關核准之興辦事業計畫性質，達第十一條規定規模，準用第三章有關土地使用分區變更規定程序辦理。</p> <p>第一項興辦事業計畫除有前二項規定情形外，應報經直轄市或縣（市）目的事業主管機關之核准。直轄市或縣（市）目的事業主管機關於核准前，應先徵得變更前直轄市或縣（市）目的事業主管機關及有關機關同意。但依規定需向中央目的事業主管機關申請或徵得其同意者，應從其規定辦理。變更後目的事業主管機關為審查興辦事業計畫，得視實際需要，訂定審查作業要點。</p> | <p>未來土地是否得進行開發利用，除左項所列興辦事業計畫審查以外，國土機關同意與否亦屬重要判定條件，而未來管制規則將以「(免)應經國土機關同意」審查為重，興辦事業計畫審查則屬目的事業主管機關權責範疇，</p> |

| 非都市土地使用管制規則 | | 本案研議管制規則草案 可參考事項 |
|-------------|---|---|
| 條號 | 條文內容 | |
| | <p>申請人以前項經目的事業主管機關核准興辦事業計畫辦理使用地變更編定者，直轄市或縣（市）政府於核准變更編定時，應函請土地登記機關辦理異動登記，並將核定事業計畫使用項目等資料，依相關規定程序登錄於土地參考資訊檔。</p> <p>依第四項規定申請變更編定之土地，其使用管制及開發建築，應依目的事業主管機關核准之興辦事業計畫辦理，申請人不得逕依第六條附表一作為興辦事業計畫以外之其他容許使用項目或許可使用細目使用。</p> | <p>不納入管制規則中。</p> <p>（條文可能僅指出申請國土機關同意使用程序中，亦須取得目的事業主管機關對興辦事業計畫之核准，其變更編定程序將與左項條文內容大不相同）</p> |
| 第 30-1 條 | <p>依前條規定擬具之興辦事業計畫不得位於區域計畫規定之第一級環境敏感地區。但有下列情形之一者，不在此限：</p> <p>一、屬內政部會商中央目的事業主管機關認定由政府興辦之公共設施或公用事業，且經各項第一級環境敏感地區之中央法令規定之目的事業主管機關同意興辦。</p> <p>二、為整體規劃需要，不可避免夾雜之零星土地符合第三十條之二規定者，得納入範圍，並應維持原地形地貌不得開發使用。</p> <p>三、依各項第一級環境敏感地區之中央目的事業主管法令明定得許可或同意開發。</p> <p>四、屬優良農地，供農業生產及其必要之產銷設施使用，經農業主管機關認定符合農業發展所需，且不影響農業生產環境及農地需求總量。</p> <p>五、位於水庫集水區（供家用或供公共給水）非屬與水資源保育直接相關之環境敏感地區範圍，且該水庫集水區經水庫管理機關（構）擬訂水庫集水區保育實施計畫，開發行為不影響該保育實施計畫之執行。</p> <p>前項第五款與水資源保育直接相關之環境敏感地區範圍，為特定水土保持區、飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離之地區、水庫蓄水範圍、森林（國有林事業區、保安林、大專院校實驗林地及林業試驗林地等森林地區、區域計畫劃定之森林區）、地質敏感區（山崩與地滑）、山坡地（坡度百分之三十以上）及優良農地之地區。興辦事業計畫位於區域計畫規定之第一級環境敏感地區，且有第一項第五款情形者，應採低密度開發利用，目的事業主管機關審核其興辦事業計畫時，應參考下列事項：</p> | <p>左項條文係將第一級環境敏感地區列為禁止開發區域（僅部分使用例外），而未來考量以參採資源敏感、環境容受程度，進行功能分區分類之劃設與管制，故依全國國土計畫土地使用基本方針中建議環境敏感地區與特殊地區應就其特殊性，予以適當因應作為（非全盤禁止使用），並於條文中納入各環境敏感地區項目主管法令之使用或管制規定。</p> |

| 非都市土地使用管制規則 | | 本案研議管制規則草案 可參考事項 |
|-------------|---|---|
| 條號 | 條文內容 | |
| | <p>一、開發基地之土砂災害、水質污染、保水與逕流削減相關影響分析及因應措施。</p> <p>二、雨、廢（污）水分流、廢（污）水處理設施及水質監測設施之設置情形。</p> <p>依第二十八條第二項或第三項規定免檢附興辦事業計畫核准文件之變更編定案件，除申請變更編定為農牧、林業、生態保護或國土保安用地外，準用第一項規定辦理。</p> | |
| 第 30-2 條 | <p>第三十條擬具之興辦事業計畫範圍內有夾雜第一級環境敏感地區之零星土地者，應符合下列各款情形，始得納入申請範圍：</p> <p>一、基於整體開發規劃之需要。</p> <p>二、夾雜地仍維持原使用分區及原使用地類別，或同意變更編定為國土保安用地。</p> <p>三、面積未超過基地開發面積之百分之十。</p> <p>四、擬定夾雜地之管理維護措施。</p> | |
| 第 30-3 條 | <p>依第三十條規定擬具之興辦事業計畫位於第二級環境敏感地區者，應說明下列事項，並徵詢各項環境敏感地區之中央法令規定之目的事業主管機關意見：</p> <p>一、就所屬環境敏感地區特性提出具體防範及補救措施，並不得違反各項環境敏感地區劃設所依據之中央目的事業法令之禁止或限制規定。</p> <p>二、就所屬環境敏感地區特性規範土地使用種類及強度。</p> | |
| 第 30-4 條 | <p>依第三十條擬具之興辦事業計畫位屬原住民保留地者，在不妨礙國土保安、環境資源保育、原住民生計及原住民族行政之原則下，得為觀光遊憩、加油站、農產品集貨場倉儲設施、原住民族文化保存、社會福利及其他經中央原住民族主管機關同意興辦之事業，不受第三十條之一規定之限制。</p> | <p>除左項條文外，於全國國土計畫土地使用基本方針，亦指出未來管制規則需因應原住民族需求，另訂特殊化土地使用管制。</p> |
| 第 30-5 條 | <p>依第三十條規定擬具之興辦事業計畫位於優良農地者，於本規則中華民國一百零七年三月二十一日修正生效前，已依法提出申請，並取得農業用地變更使用同意文件，經目的事業主管機關徵詢農業主管機關確認維持同意之意見，得適用修正生效前之規定。</p> <p>依第二十八條第二項或第三項規定免檢附興辦事業計畫核准文件之變更編定案件，除申請變更編定為農牧、林</p> | <p>有關興辦事業計畫位於優良農地者，於新制管制規則公告實施時，即應循未來管制規則進行管制。</p> |

| 非都市土地使用管制規則 | | 本案研議管制規則草案 可參考事項 |
|-------------|---|---|
| 條號 | 條文內容 | |
| | 業、生態保護或國土保安用地外，準用前項規定辦理。 | 而既有合法建築用地之既有權益保障則應討論其保障範疇、保障內容（是否包含原用地別容許使用項目、強度管制內容），及保障期限之訂定。 |
| 第 31 條 | <p>工業區以外之丁種建築用地或都市計畫工業區土地有下列情形之一而原使用地或都市計畫工業區內土地確已不敷使用，經依產業創新條例第六十五條規定，取得直轄市或縣（市）工業主管機關核定發給之工業用地證明書者，得在其需用面積限度內以其毗連非都市土地申請變更編定為丁種建築用地：</p> <p>一、設置污染防治設備。</p> <p>二、直轄市或縣（市）工業主管機關認定之低污染事業有擴展工業需要。</p> <p>前項第二款情形，興辦工業人應規劃變更土地總面積百分之十之土地作為綠地，辦理變更編定為國土保安用地，並依產業創新條例、農業發展條例相關規定繳交回饋金後，其餘土地始可變更編定為丁種建築用地。</p> <p>依原促進產業升級條例第五十三條規定，已取得工業主管機關核定發給之工業用地證明書者，或依同條例第七十條之二第五項規定，取得經濟部核定發給之證明文件者，得在其需用面積限度內以其毗連非都市土地申請變更編定為丁種建築用地。</p> <p>都市計畫工業區土地確已不敷使用，依第一項申請毗連非都市土地變更編定者，其建蔽率及容積率，不得高於該都市計畫工業區土地之建蔽率及容積率。</p> <p>直轄市或縣（市）工業主管機關應依第五十四條檢查是否依原核定計畫使用；如有違反使用，經直轄市或縣（市）工業主管機關廢止其擴展計畫之核定者，直轄市或縣（市）政府應函請土地登記機關恢復原編定，並通知土地所有權人。</p> | <p>考量未來可能仍有「毗連非都市土地申請變更編定為丁種建築用地（未來為產業用地）」之需求，故因應此特殊性土地利用需求，應研議相關條文因應之，可能需討論以下相關議題：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 毗鄰變更編定之產業用地如屬國土保育地區或農業發展地區，則變更後是否依丁種建築用地強度進行管制？亦或得予以降限管制？ 2. 有關其查處機制是否沿用左項條文辦理？ |
| 第 31-1 條 | 位於依工廠管理輔導法第三十三條第三項公告未達五公頃之特定地區內已補辦臨時工廠登記之低污染事業興辦 | 於全國國土計畫土地使 |

| 非都市土地使用管制規則 | | 本案研議管制規則草案 可參考事項 |
|-------------|---|---|
| 條號 | 條文內容 | |
| | <p>產業人，經取得中央工業主管機關核准之整體規劃興辦事業計畫文件者，得於特定農業區以外之土地申請變更編定為丁種建築用地及適當使用地。</p> <p>興辦產業人依前項規定擬具之興辦事業計畫，應規劃百分之二十以上之土地作為公共設施，辦理變更編定為適當使用地，並由興辦產業人管理維護；其餘土地於公共設施興建完竣經勘驗合格後，依核定之土地使用計畫變更編定為丁種建築用地。</p> <p>興辦產業人依前項規定，於區內規劃配置之公共設施無法與區外隔離者，得敘明理由，以區外之毗連土地，依農業發展條例相關規定，配置適當隔離綠帶，併同納入第一項之興辦事業計畫範圍，申請變更編定為國土保安用地。</p> <p>第一項特定地區外已補辦臨時工廠登記或列管之低污染事業興辦產業人，經取得直轄市或縣（市）工業主管機關輔導進駐核准文件，得併同納入第一項興辦事業計畫範圍，申請使用地變更編定。</p> <p>直轄市或縣（市）政府受理變更編定案件，除位屬山坡地範圍者依第四十九條之一規定辦理外，應組專案小組審查下列事項後予以准駁：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、符合第三十條之一至第三十條之三規定。 二、依非都市土地變更編定執行要點規定所定查詢項目之查詢結果。 三、依非都市土地變更編定執行要點規定辦理審查後，各單位意見有爭議部分。 四、農業用地經農業主管機關同意變更使用。 五、水污染防治措施經環境保護主管機關許可。 六、符合環境影響評估相關法令規定。 七、不妨礙周邊自然景觀。 <p>依第一項規定申請使用地變更編定者，就第一項特定地區外之土地，不得再依前條規定申請變更編定。</p> | <p>用基本方針中已指出專案輔導合法化之特殊性，故有關未登記工廠與特定工廠之處置，將就左項條文研析是否沿用其內容。</p> |
| 第31-2條 | <p>位於依工廠管理輔導法第三十三條第三項公告未達五公頃之特定地區內已補辦臨時工廠登記之低污染事業興辦產業人，經中央工業主管機關審認無法依前條規定辦理整體規劃，並取得直轄市或縣（市）工業主管機關核准興辦事業計畫文件者，得於特定農業區以外之土地申請變更編定為丁種建築用地及適當使用地。</p> <p>興辦產業人依前項規定申請變更編定者，應規劃百分之三十以上之土地作為隔離綠帶或設施，其中百分之十之土</p> | |

| 非都市土地使用管制規則 | | 本案研議管制規則草案 可參考事項 |
|-------------|---|---|
| 條號 | 條文內容 | |
| | <p>地作為綠地，變更編定為國土保安用地，並由興辦產業人管理維護；其餘土地依核定之土地使用計畫變更編定為丁種建築用地。</p> <p>興辦產業人無法依前項規定，於區內規劃配置隔離綠帶或設施者，得敘明理由，以區外之毗連土地，依農業發展條例相關規定，配置適當隔離綠帶，併同納入第一項興辦事業計畫範圍，申請變更編定為國土保安用地。</p> <p>第一項特定地區外經已補辦臨時工廠登記之低污染事業興辦產業人，經取得直轄市或縣（市）工業主管機關輔導進駐核准文件及直轄市或縣（市）工業主管機關核准之興辦事業計畫文件者，得申請使用地變更編定。</p> <p>直轄市或縣（市）政府受理變更編定案件，準用前條第五項規定辦理審查。</p> <p>依第一項規定申請使用地變更編定者，就第一項特定地區外之土地，不得再依第三十一條規定申請變更編定。</p> | |
| 第 32 條 | 工業區以外位於依法核准設廠用地範圍內，為丁種建築用地所包圍或夾雜土地，經工業主管機關審查認定得合併供工業使用者，得申請變更編定為丁種建築用地。 | 併同前述第 31 條毗鄰丁種建築用地變更管制內容進行討論。 |
| 第 33 條 | <p>工業區以外為原編定公告之丁種建築用地所包圍或夾雜土地，其面積未達二公頃，經工業主管機關審查認定適宜作低污染、附加產值高之投資事業者，得申請變更編定為丁種建築用地。</p> <p>工業主管機關應依第五十四條檢查是否依原核定計畫使用；如有違反使用，經工業主管機關廢止其事業計畫之核定者，直轄市或縣(市)政府應函請土地登記機關恢復原編定，並通知土地所有權人。</p> | |
| 第 34 條 | 一般農業區、山坡地保育區及特定專用區內取土部分以外之窯業用地，經領有工廠登記證者，經工業主管機關審查認定得供工業使用者，得申請變更編定為丁種建築用地。 | <p>未來第一版編定將以現況編定情形進行照轉，已依左項條文變更為丁種建築用地者未來將轉換為產業用地，為變更者即轉換為礦石用地。</p> <p>未來管制規則公告實施後，依使用需求申請國土機關同意使用，並就其申請項目變更為適宜使用</p> |
| 第 35 條 | <p>毗鄰甲種、丙種建築用地或已作國民住宅、勞工住宅、政府專案計畫興建住宅特定目的事業用地之零星或狹小土地，合於下列各款規定之一者，得按其毗鄰土地申請變更編定為甲種、丙種建築用地：</p> <p>一、為各種建築用地、建築使用之特定目的事業用地或都市計畫住宅區、商業區、工業區所包圍，且其面積未超過○．一二公頃。</p> <p>二、道路、水溝所包圍或為道路、水溝及各種建築用地、建築使用之特定目的事業用地所包圍，且其面積未超過○．一二公頃。</p> <p>三、凹入各種建築用地或建築使用之特定目的事業用地，其面積未超過○．一二公頃，且缺口寬度未超過二十公尺。</p> | |

| 非都市土地使用管制規則 | | 本案研議管制規則草案 可參考事項 |
|-------------|--|--|
| 條號 | 條文內容 | |
| | <p>四、對邊為各種建築用地、作建築使用之特定目的事業用地、都市計畫住宅區、商業區、工業區或道路、水溝等，所夾狹長之土地，其平均寬度未超過十公尺，於變更後不致妨礙鄰近農業生產環境。</p> <p>五、面積未超過〇・〇一二公頃，且鄰接無相同使用地類別。</p> <p>前項第一款至第三款、第五款土地面積因地形坵塊完整需要，得為百分之十以內之增加。</p> <p>第一項道路或水溝之平均寬度應為四公尺以上，道路、水溝相毗鄰者，得合併計算其寬度。但有下列情形之一，經直轄市或縣（市）政府認定已達隔絕效果者，其寬度不受限制：</p> <p>一、道路、水溝之一與建築用地或建築使用之特定目的事業用地相毗鄰。</p> <p>二、道路、水溝相毗鄰後，再毗鄰建築用地或建築使用之特定目的事業用地。</p> <p>三、道路、水溝之一或道路、水溝相毗鄰後，與再毗鄰土地間因自然地勢有明顯落差，無法合併整體利用，且於變更後不致妨礙鄰近農業生產環境。</p> <p>第一項及前項道路、水溝及各種建築用地或建築使用之特定目的事業用地，指於中華民國七十八年四月三日臺灣省非都市零星地變更編定認定基準頒行前，經編定或變更編定為交通用地、水利用地及各該種建築用地、特定目的事業用地，或實際已作道路、水溝之未登記土地者。但政府規劃興建之道路、水溝或建築使用之特定目的事業用地及具公用地役關係之既成道路，不受前段時間之限制。</p> <p>符合第一項各款規定有數筆土地者，土地所有權人個別申請變更編定時，應檢附周圍相關土地地籍圖簿資料，直轄市或縣（市）政府應就整體加以認定後核准之。</p> <p>第一項建築使用之特定目的事業用地，限於作非農業使用之特定目的事業用地，經直轄市或縣（市）政府認定可核發建照者。</p> <p>第一項土地於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地；於山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。</p> | <p>地，故不保留左項條文。</p> <p>由於未來係以功能分區分類與其容許使用項目進行管制，因此零星狹小土地如有開發使用需求，得依未來管制規則容許情形(免經或應經)申請國土機關同意使用，並依使用項目編定適當使用地，予以強度管制；故左項條文尚需討論是否還有零星或狹小土地依毗鄰使用變更之需求，並討論是否沿用條文內容。</p> |
| 第 35-1 條 | <p>非都市土地鄉村區邊緣畸零不整且未依法禁、限建，並經直轄市或縣（市）政府認定非作為隔離必要之土地，合於下列各款規定之一者，得在原使用分區內申請變更編定為建築用地：</p> <p>一、毗鄰鄉村區之土地，外圍有道路、水溝或各種建築用地、作建築使用之特定目的事業用地、都市計畫住宅區、商業區、工業區等隔絕，面積在〇・一二公頃以下。</p> | |

| 非都市土地使用管制規則 | | 本案研議管制規則草案 可參考事項 |
|-------------|--|---|
| 條號 | 條文內容 | |
| | <p>二、凹入鄉村區之土地，三面連接鄉村區，面積在〇·一二公頃以下。</p> <p>三、凹入鄉村區之土地，外圍有道路、水溝、機關、學校、軍事等用地隔絕，或其他經直轄市或縣（市）政府認定具明顯隔絕之自然界線，面積在〇·五公頃以下。</p> <p>四、毗鄰鄉村區之土地，對邊為各種建築用地、作建築使用之特定目的事業用地、都市計畫住宅區、商業區、工業區或道路、水溝等，所夾狹長之土地，其平均寬度未超過十公尺，於變更後不致妨礙鄰近農業生產環境。</p> <p>五、面積未超過〇·〇一二公頃，且鄰接無相同使用地類別。</p> <p>前項第一款、第二款及第五款土地面積因地形坵塊完整需要，得為百分之十以內之增加。</p> <p>第一項道路、水溝及其寬度、各種建築用地、作建築使用之特定目的事業用地之認定依前條第三項、第四項及第六項規定辦理。</p> <p>符合第一項各款規定有數筆土地者，土地所有權人個別申請變更編定時，依前條第五項規定辦理。</p> <p>直轄市或縣（市）政府於審查第一項各款規定時，得提報該直轄市或縣（市）非都市土地使用編定審議小組審議後予以准駁。</p> <p>第一項土地於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地；於山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。</p> | |
| 第 36 條 | <p>特定農業區內土地供道路使用者，得申請變更編定為交通用地。</p> | <p>此部分將納入管制規則容許使用附表進行管制。</p> |
| 第 37 條 | <p>已依目的事業主管機關核定計畫編定或變更編定之各種使用地，於該事業計畫廢止或依法失其效力者，各該目的事業主管機關應通知當地直轄市或縣（市）政府。</p> <p>直轄市或縣（市）政府於接到前項通知後，應即依下列規定辦理，並通知土地所有權人：</p> <p>一、已依核定計畫完成使用者，除依法提出申請變更編定外，應維持其使用地類別。</p> <p>二、已依核定計畫開發尚未完成使用者，其已依法建築之土地，除依法提出申請變更編定外，應維持其使用地類別，其他土地依編定前土地使用性質或變更編定前原使用地類別辦理變更編定。</p> <p>三、尚未依核定計畫開始開發者，依編定前土地使用性質或變更編定前原使用地類別辦理變更編定。</p> | <p>考量未來目的事業主管機關與國土機關所管範疇各有不同，當目的事業主管機關所管事業計畫廢止或失其效力時，國土機關核准之土地使用是否亦須併同失效？亦或國土機關不須管制興辦</p> |

| 非都市土地使用管制規則 | | 本案研議管制規則草案 可參考事項 |
|-------------|--|---|
| 條號 | 條文內容 | |
| | | 事業計畫是否失效，僅需於其廢止後申請變更使用時進行管制即可？此部分尚須討論如何管制。 |
| 第 38 條 | (刪除) | |
| 第 38-1 條 | (刪除) | |
| 第 39 條 | (刪除) | |
| 第 40 條 | <p>政府因興辦公共工程，其工程用地範圍內非都市土地之甲種、乙種或丙種建築用地因徵收或撥用被拆除地上合法住宅使用之建築物，致其剩餘建築用地畸零狹小，未達畸零地使用規則規定之最小建築單位面積，除有下列情形之一者外，被徵收土地所有權人或公地管理機關得申請將毗鄰土地變更編定，其面積以依畸零地使用規則規定之最小單位面積扣除剩餘建築用地面積為限：</p> <p>一、已依本規則中華民國一百零二年九月二十一日修正生效前第三十八條規定申請自有土地變更編定。</p> <p>二、需地機關有安遷計畫。</p> <p>三、毗鄰土地屬交通用地、水利用地、古蹟保存用地、生態保護用地、國土保安用地或工業區、河川區、森林區內土地。</p> <p>四、建築物與其基地非屬同一所有權人者。但因繼承、三親等內之贈與致建築物與其基地非屬同一所有權人者，或建築物與其基地之所有權人為直系血親者，不在此限。</p> <p>前項土地於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地；於山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。</p> | <p>考量未來仍有可能因徵收或撥用被拆除地上合法住宅使用之建築物，致其剩餘建築用地畸零狹小，未達畸零地使用規則規定之最小建築單位面積情形，故應考量將左項條文予以保留。</p> |
| 第 41 條 | <p>農業主管機關專案輔導之農業計畫所需使用地，得申請變更編定為特定目的事業用地。</p> | <p>未來將刪除特定目的事業用地，有關專案輔導之農業計畫所需使用地應考量轉換為農業生產用地或農業設施用地使用。</p> |

| 非都市土地使用管制規則 | | 本案研議管制規則草案 可參考事項 |
|-------------|--|--|
| 條號 | 條文內容 | |
| 第 42 條 | 政府興建住宅計畫或徵收土地拆遷戶住宅安置計畫經各該目的事業上級主管機關核定者，得依其核定計畫內容之土地使用性質，申請變更編定為適當使用地；其於農業區供住宅使用者，變更編定為甲種建築用地。 前項核定計畫附有條件者，應於條件成就後始得辦理變更編定。 | 有關左項設置，應依未來管制規則中容許使用項目所對應之使用地別予以編定，並依申請同意、使用地變更編定程序辦理。 |
| 第 42-1 條 | 政府或經政府認可之民間單位為辦理安置災區災民所需之土地，經直轄市或縣（市）政府建築管理、環境影響評估、水土保持、原住民、水利、農業、地政等單位及有關專業人員會勘認定安全無虞，且無其他法律禁止或限制事項者，得依其核定計畫內容之土地使用性質，申請變更編定為適當使用地。於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地；於山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。 | 有關安置災區災民所需土地，依其核定計畫內容進行管制。未來可將此部分納入特殊地區之管制進行討論。 |
| 第 43 條 | 特定農業區、森林區內公立公墓之更新計畫經主管機關核准者，得依其核定計畫申請變更編定為殯葬用地。 | 有關左項設置，應依未來管制規則中容許使用項目所對應之使用地別予以編定，並依申請同意、使用地變更編定程序辦理。 |
| 第 44 條 | 依本規則申請變更編定為遊憩用地者，依下列規定辦理： 一、申請人應依其事業計畫設置必要之保育綠地及公共設施；其設置之保育綠地不得少於變更編定面積百分之三十。但風景區內土地，於本規則中華民國九十三年六月十七日修正生效前，已依中央目的事業主管機關報奉行政院核定方案申請辦理輔導合法化，其保育綠地設置另有規定者，不在此限。 二、申請變更編定之使用地，前款保育綠地變更編定為國土保安用地，由申請開發人或土地所有權人管理維護，不得再申請開發或列為其他開發案之基地；其餘土地於公共設施興建完竣經勘驗合格後，依核定之土地使用計畫，變更編定為適當使用地。 | |
| 第 44-1 條 | （刪除） | |
| 第 44-2 條 | （刪除） | |
| 第 45 條 | 申請於離島、原住民保留地地區之農牧用地、養殖或林業用地住宅興建計畫，應以其自有土地，並符合下列條件，經直轄市或縣（市）政府依第三十條核准者，得依其核定計畫內容之土地使用性質，申請變更編定為適當使用地，並以一次為限： | 依全國國土計畫土地使用基本方針所列，應將左項條文內容納入特殊地 |

| 非都市土地使用管制規則 | | 本案研議管制規則草案 可參考事項 |
|-------------|---|--|
| 條號 | 條文內容 | |
| | <p>一、離島地區之申請人及其配偶、同一戶內未成年子女均無自用住宅或未曾依特殊地區非都市土地使用管制規定申請變更編定經核准，且申請人戶籍登記滿二年經提出證明文件。</p> <p>二、原住民保留地地區之申請人，除應符合前款條件外，並應具原住民身分且未依第四十六條取得政府興建住宅。</p> <p>三、住宅興建計畫建築基地面積不得超過三百三十平方公尺。</p> <p>前項土地於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地；於山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。</p> <p>符合第一項規定之原住民保留地位屬森林區範圍內者，得申請變更編定為丙種建築用地。</p> | 區管制範疇，並研訂相關條文。 |
| 第 46 條 | 原住民保留地地區住宅興建計畫，由鄉（鎮、市、區）公所整體規劃，經直轄市或縣（市）政府依第三十條核准者，得依其核定計畫內容之土地使用性質，申請變更編定為適當使用地。於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地；於森林區、山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。 | 依全國國土計畫土地使用基本方針所列，應將左項條文內容納入涉及原住民族土地之管制範疇，並與原住民族管理委員會共同研訂相關條文。 |
| 第 46-1 條 | <p>鄉（鎮、市、區）公所得就原住民保留地毗鄰使用分區更正後為鄉村區，且於本規則中華民國一百零八年二月十六日修正生效前，實際已作住宅使用者，依下列規定擬具興辦事業計畫，報請直轄市或縣（市）政府依第三十條規定核准：</p> <p>一、計畫範圍界線應符合本法施行細則第十二條第二項規定情形之一且地形丘塊完整。</p> <p>二、現有巷道具有維持供交通使用功能者，得一併納入計畫範圍。</p> <p>三、供建築使用之小型公共設施用地，於生活機能上屬於部落生活圈範圍者，得一併納入計畫範圍。</p> <p>四、其他考量合理實際需要，經中央原住民族主管機關會商區域計畫擬定機關及國土計畫主管機關同意之範圍。</p> <p>前項核准之興辦事業計畫，得依其核定計畫內容之土地使用性質，申請變更編定為適當使用地。於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地；於森林區、山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。</p> | |
| 第 47 條 | 非都市土地經核准提供政府設置廢棄物清除處理設施或營建剩餘土石方資源堆置處理場，其興辦事業計畫應包括再利用計畫，並應經各該目的事業主管機關會同有關機關審查核定；於使用完成後，得依其再利用計畫按區域計畫法相關規定申請變更編定為適當使用地。 | 有關左項條文係針對興辦事業計畫之審查，未來考量其應回歸至各目的 |

| 非都市土地使用管制規則 | | 本案研議管制規則草案 可參考事項 |
|-------------|--|--|
| 條號 | 條文內容 | |
| | 再利用計畫經修正，依前項規定之程序辦理。 | 事業管轄範疇，故管制規則將不予保留該條文。 |
| 第 48 條 | <p>山坡地範圍內各使用分區土地申請變更編定，屬依水土保持法相關規定應擬具水土保持計畫者，應檢附水土保持機關核發之水土保持完工證明書，並依其開發計畫之土地使用性質，申請變更編定為允許之使用地。但有下列情形之一者，不在此限：</p> <p>一、甲種、乙種、丙種、丁種建築用地依本規則申請變更編定為其他種建築用地。</p> <p>二、徵收、撥用或依土地徵收條例第三條規定得徵收之事業，以協議價購或其他方式取得，一併辦理變更編定。</p> <p>三、國營公用事業報經目的事業主管機關許可興辦之事業，以協議價購、專案讓售或其他方式取得。</p> <p>四、經直轄市或縣（市）政府認定水土保持計畫工程需與建築物一併施工。</p> <p>五、經水土保持主管機關認定無法於申請變更編定時核發。</p> <p>依前項但書規定辦理變更編定者，應於開發建設時，依核定水土保持計畫內容完成必要之水土保持處理及維護。</p> | 考量左項條文以使用地變更編定之管制為主，但未來管制規則係以容許使用項目是否符合國土功能分區分類之容許情形予以核准使用、變用地別，故將不保留左項條文。惟仍需研訂相關條文，要求各項使用、設施之設置，除依管制規則辦理外，亦須符合其他目的事業法規規定。 |
| 第 49 條 | （刪除） | |
| 第 49-1 條 | <p>直轄市或縣（市）政府受理變更編定案件時，除有下列情形之一者外，應組專案小組審查：</p> <p>一、第二十八條第二項免擬具興辦事業計畫情形之一。</p> <p>二、非屬山坡地變更編定案件。</p> <p>三、經區域計畫委員會審議通過案件。</p> <p>四、第四十八條第一項第二款、第三款情形之一。</p> <p>專案小組審查山坡地變更編定案件時，其興辦事業計畫範圍內土地，經依建築相關法令認定有下列各款情形之一者，不得規劃作建築使用：</p> <p>一、坡度陡峭。</p> <p>二、地質結構不良、地層破碎、活動斷層或順向坡有滑動之虞。</p> | 有關左項是否保留專案小組審查事宜、應經申請同意與變更之辦理程序將納入「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」研究案研議。規劃團隊將依其研擬結果納入未來管制規則條文中。 |

| 非都市土地使用管制規則 | | 本案研議管制規則草案 可參考事項 |
|-------------|--|---------------------|
| 條號 | 條文內容 | |
| | 三、現有礦場、廢土堆、坑道，及其周圍有危害安全之虞。 四、河岸侵蝕或向源侵蝕有危及基地安全之虞。 五、有崩塌或洪患之虞。 六、依其他法律規定不得建築。 | |
| 第 50 條 | 直轄市或縣(市)政府審查申請變更編定案件認為有下列情形之一者，應通知申請人修正申請變更編定範圍： 一、變更使用後影響鄰近土地使用者。 二、造成土地之細碎分割者。 | |
| 第 51 條 | 直轄市或縣(市)政府於核准變更編定案件並通知申請人時，應同時副知變更前、後目的事業主管機關。 | |

貳、104 年度委辦案國土計畫土地使用管制規則草案可參考事項

如表 3-3-2 所示為 104 年度委辦案所提草案於本案管制規則草案可參考事項，以其第二章、第三章條文內容，逐一檢視其可參考事項，原則可分成三類：

一、已於其他子法訂定相關管制內容者，將不予重複訂定

考量該案草案研議期間，國土計畫法其他相關子法尚未研析完成，因此為求管制規則之完整，將各項使用地編定原則亦納入管制規則條文中，惟編定原則已納入《國土功能分區圖繪製作業辦法》中，故本案未來研訂國土計畫土地使用管制規則時，將不予重複定之。

二、原則保留條文內容，或僅部分內容須調整

因應其條文內容與國土計畫法、全國國土計畫土地使用基本方針之管制重點大致相符，故未來考量保留其條文內容，供本案管制規則草案研議。

三、涉及申請國土機關同意使用機制，其審查條件、程序、應檢附文件與權責等，將納入「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」研究案研議條文。

表 3-3-2 104 年度委辦案所提草案於本案管制規則草案可參考事項

| 104 年度委辦案所提土地使用管制規則草案 | | 本案研議管制規則草案 可參考事項 |
|-----------------------|---|---|
| 條號 | 條文內容 | |
| 第二章 | 使用地編定 | |
| 第 3 條 | <p>直轄市、縣（市）主管機關就行政轄區之都市計畫及國家公園計畫範圍外土地，應依據該直轄市、縣（市）國土計畫所劃設國土功能分區及其分類內容、本法第二十一條規定國土功能分區及其分類之土地使用原則，就土地能供使用之性質，並參酌地方實際需要，編定下列使用地：</p> <p>一、住宅用地：供維護住宅環境品質所需設施使用者。</p> <p>二、商業用地：供促進商業發展所需設施使用者。</p> <p>三、工業用地：供工廠及其必要附屬設施或工業發展有關設施使用者。</p> <p>四、礦業用地：供礦業、鹽業或土石資源所需用地及其設施使用者。</p> <p>五、農業用地：供農作生產、水產、畜牧及、林業及休閒農業所需使用者。</p> <p>六、農業設施用地：供農村再生設施、農業生物科技园區或依農業相關法規申請變更作為加工場所、集貨場、糧肥倉庫、碾米設備、畜牧事業設施、休閒農業設施及其相關設施使用者。</p> | <p>左項條文內容訂定用地別編定原則，惟於國土功能分區圖繪製作業辦法中，已將用地別編定原則、編定目的據以納入條文，故未來管制規則可考量不重複訂之。</p> |

| 104 年度委辦案所提土地使用管制規則草案 | | 本案研議管制規則草案 可參考事項 |
|-----------------------|---|--|
| 條號 | 條文內容 | |
| | <p>七、林業用地：供國有林、保安林等森林地區及其設施使用者。</p> <p>八、水利用地：供河川區域或水道治理計畫及其設施使用者。</p> <p>九、保育用地：供生態保護及國土保安使用者。</p> <p>十、遊憩用地：屬設施型使用地，並供國民康樂遊憩使用者。</p> <p>十一、風景用地：屬資源型使用地，並供自然風景維護與保育使用者。</p> <p>十二、文化設施用地：供維護及保存名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值有關文物、設施使用者。</p> <p>十三、交通用地：供道路、運輸系統、港埠、空運及其設施使用者。</p> <p>十四、殯葬設施用地：供殯葬設施使用者。</p> <p>十五、機關用地：供政府機關作指定用途使用者。</p> <p>十六、學校用地：供學前教育、學校及其設施使用者。</p> <p>十七、環保設施用地：供環境污染控制、污染清理及廢棄物處理設施使用者。</p> <p>十八、綠地用地：具非營利性且供公眾休憩使用者。</p> <p>十九、公用事業用地：供氣象、瓦斯、自來水、加油站及其相關設施使用者。</p> <p>二十、宗教用地：供寺廟、教（會）堂和其他宗教建築使用者。</p> <p>二十一、能源設施用地：供電力及其他電業相關設施使用者。</p> <p>二十二、海域用地：供海域資源保育及其土地利用者。</p> | |
| 第 4 條 | <p>國土保育地區各分類土地之使用地類別編定範圍如下：</p> <p>一、第一類土地，得編定為農業用地、林業用地、水利用地、保育用地、風景用地、交通用地、綠地用地。</p> <p>二、第二類土地，得編定為礦業用地、農業用地、農業設施用地、林業用地、水利用地、保育用地、遊憩用地、風景用地、文化設施用地、交通用地、機關用地、環保設施用地、綠地用地、公用事業用地、宗教用地、能源設施用地。</p> <p>三、其他必要分類之土地，得編定為礦業用地、農業用地、農業設施用地、林業用地、水利用地、保育用地、遊憩用地、風景用地、文化設施用地、交通用地、機關用地、學校用地、環保設施用地、綠地用地、公用事業用地、宗教用地、能源設施用地。</p> <p>但如屬國家公園計畫或都市計畫範圍之土地，免編定使用地。</p> | <p>第 4 條至第 7 條為各功能分區分類得編定使用地別範疇，惟未來管制原則係以各功能分區分類之容許使用項目進行管制，如國土保育地區第 1 類土地，得作能源設施之輸配電設施，得編定能源用地（編定後僅得作輸配電設施使用，不得作該用地別容納之其他使用），考量此管制原則下，如於條文中顯示用地別編定範圍，可能使民眾產生誤解，故規劃團隊不建議</p> |

| 104 年度委辦案所提土地使用管制規則草案 | | 本案研議管制規則草案 可參考事項 |
|-----------------------|--|--|
| 條號 | 條文內容 | |
| 第 5 條 | 海洋資源地區各分類土地一律編定為海域用地。 | 於未來管制規則中依左項內容訂定條文。 |
| 第 6 條 | 農業發展地區各分類土地之使用地類別編定範圍如下： 一、第一類土地，得編定為農業用地、水利用地、交通用地、機關用地、公用事業用地、能源設施用地。 二、第二類土地，得編定為農業用地、農業設施用地、水利用地、保育用地、交通用地、機關用地、公用事業用地、能源設施用地。 三、其他必要分類之土地，得編定為農業用地、農業設施用地、林業用地、水利用地、保育用地、交通用地、機關用地、公用事業用地、能源設施用地。 | |
| 第 7 條 | 城鄉發展地區各分類土地之使用地類別編定範圍如下： 一、第一類土地，屬於都市計畫範圍，免編定使用地。 二、第二類土地，得編定為住宅用地、商業用地、工業用地、礦業用地、農業用地、農業設施用地、林業用地、水利用地、保育用地、遊憩用地、風景用地、文化設施用地、交通用地、殯葬設施用地、機關用地、學校用地、環保設施用地、綠地用地、公用事業用地、宗教用地、能源設施用地。 三、其他必要分類之土地，得編定為住宅用地、商業用地、工業用地、礦業用地、農業用地、農業設施用地、林業用地、水利用地、保育用地、遊憩用地、風景用地、文化設施用地、交通用地、殯葬設施用地、機關用地、學校用地、環保設施用地、綠地用地、公用事業用地、宗教用地、能源設施用地。 | |
| 第 8 條 | 依本法第二十二條第一項規定編定之使用地，除其他法律、依本法公告實施之國土計畫或本規則另有禁止或限制使用者外，應依本規則附表○至表○規定之免經申請同意使用之項目或應經申請同意使用項目實施使用管制。 各國土功能分區及其分類之土地，在未編定使用地前，適用國土保育地區第一類保育用地之管制。 | 左項條文與非都市土地使用管制規則第 6 條性質相同，未來亦將納入管制規則中研訂。 |
| 第 9 條 | 各種使用地之免經申請同意使用項目及應經申請同意使用項目與其附帶條件如下： 一、屬國土保育地區第一類者，如附表○。屬國土保育地區第二類者，如附表○。屬國土保育地區其他分類者，如附表○。 二、屬海洋資源地區第一類者，如附表○。屬海洋資源地區第二類者，如附表○。屬海洋資源地區其他分類者，如附表○。 三、屬農業發展地區第一類者，如附表○。屬農業發展 | 有關免經申請同意使用項目及應經申請同意使用項目將一併納入前項所提附表○呈現。 而應經申請同意之附帶條件，則和審查事宜、應經申請同意與變更之辦理程序及條文，一併納入「國土計畫法第 23 條 |

| 104 年度委辦案所提土地使用管制規則草案 | | 本案研議管制規則草案 可參考事項 |
|-----------------------|---|---|
| 條號 | 條文內容 | |
| | <p>地區第二類者，如附表○。屬農業發展地區其他分類者，如附表○及附表○。</p> <p>四、屬城鄉發展地區第一類者，依都市計畫法管制之。屬城鄉發展地區第二類者，如附表○。屬城鄉發展地區其他分類者，如附表○及附表○。</p> <p>免經申請同意使用項目，其規模達前項各附表所定之標準者，應申請同意使用。</p> <p>前項規定附表○至○之免經申請同意使用項目，如其目的事業主管機關依法另有規定者，應依其規定辦理。</p> <p>第一項使用項目，其使用屬一定規模以上或性質特殊者，應依本法第二十四條申請使用許可。</p> | 應經申請同意相關辦理方式之探討」研究案研議。 |
| 第 10 條 | 各種使用地之使用項目容許建築使用者，其建蔽率、容積率及高度與樓地板面積規定如附表○。 | 左項條文與非都市土地使用管制規則第 9 條性質相同，未來亦將納入管制規則中研訂。 |
| 第三章 容許使用 | | |
| 第 11 條 | <p>各種使用地，其使用項目屬應經申請同意者，應檢附下列文件，向直轄市、縣（市）主管機關申請之：</p> <p>一、同意使用申請書。其格式如附表○。但屬海洋資源地區者，其申請書格式如附表○。</p> <p>二、使用計畫說明及土地使用配置圖說。</p> <p>三、土地權利證明文件。</p> <p>四、其他有關文件。</p> | 應經申請同意之應載明文件，和同意(審查)條件、辦理程序及條文，一併納入「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」研究案研議。 |
| 第 12 條 | <p>直轄市、縣（市）主管機關受理應經申請同意使用之案件後，經審查其使用項目與使用規劃內容符合下列要件者，應同意其使用：</p> <p>一、與第八條至第十條規定相符，且無違反使用項目目的事業主管機關法規之情形。</p> <p>二、未違反各該直轄市、縣（市）國土計畫。</p> <p>三、未妨害其使用地周邊土地之利用。</p> <p>前項審查，有實地查證之必要時，直轄市、縣（市）主管機關得會同有關機關（單位）實地勘查或組成專案小組審查。</p> | |
| 第 13 條 | 直轄市、縣（市）主管機關受理應經申請同意使用之案件，經查有關文件須補正者，應通知申請人於三十日內補正；逾期未補正者，應駁回其申請。 | |
| 第 14 條 | 直轄市、縣（市）主管機關於受理應經申請同意使用之案件後，應於三十日內審查完竣，並將審查結果通知申請人。但有特殊情形或組成專案小組審查者，得延長審查期間三十日。 | |
| 第 15 條 | 各種使用地之應經申請同意使用項目，經同意使用後，擬轉換為同一使用地類別之其他應經申請同意使 | |

| 104 年度委辦案所提土地使用管制規則草案 | | 本案研議管制規則草案 可參考事項 |
|-----------------------|---|--|
| 條號 | 條文內容 | |
| | 用項目者，應依第十一條至前條規定重新申請同意。但屬其使用屬一定規模以上或性質特殊者，應依本法第二十四條規定辦理。 | |
| 第 16 條 | 依本法第十五條規定辦理直轄市、縣（市）國土計畫變更者，直轄市或縣（市）主管機關應即檢討相關之土地使用編定類別，並作必要之變更。 | 有關國土計畫法第 15 條適時檢討變更國土計畫者，如變更計畫內容涉及功能分區分類與使用地編定之調整，則應如左項條文建議，循管制規則之用地變更程序辦理。規劃團隊將把左項變更程序納入未來管制規則條文研議。 |

參、104 年度國土計畫土管草案與非都市土地使用管制原則差異比較

國土計畫體系於規劃面改善了區域計畫執行上存在已久的問題，如《國土計畫法》立法重點所列，強調以計畫指導土地使用管制、以使用許可取代開發許可、落實成長管理、推動國土復育工作、加強民眾參與、保障民眾既有權益、尊重原住民族土地使用方式等。

於管制面，則如表 3-3-1 所示為該委辦案彙整其所研議之土地使用管制架構，得修正現行非都市土管執行之問題，其中部分修正內容並未於前述法規架構中據以說明，規劃團隊自該委辦案總結報告書中，節錄部分內容重點說明之，包含「刪除特定目的事業用地」，以及「國土計畫主管機關為審議主管機關，必要時得採專案小組審議」，規劃團隊就此二項內容說明。

表 3-3-3 國土計畫土地使用管制規則(104 年度草案)實施前後之土地使用管制差異

| 非都市土地使用管制議題 | 國土計畫土地使用管制修正 (該委辦案所提草案) |
|---------------------|--|
| 土地使用編定未考量基地條件(現況編定) | 依計畫指導使用地編定 |
| 容許使用項目與分區用地類別缺乏相容性 | 依各分區分類劃設原則編定使用地 |
| 現行分區對用地別沒有管制功能 | 1. 依各分區分類劃設原則賦予不同管制規定 2. 刪除特定目的事業用地 |
| 以容許使用方式規避開發許可 | 容許使用項目依土地分類特性作調整 |
| 建築量體規模過高且無分區之差異 | 依各分區分類劃設原則賦予不同建築強度管制 |
| 土地使用主管機關於審議過程中缺乏主導性 | 由國土計畫主管機關為審議主管機關，必要時得採專案小組審查 |
| 主管機關之間協調不易 | 落實管制使用土地之檢查與處理 |

資料來源：委託辦理非都市土地使用管制規則之檢討研究案（內政部營建署 104 年度）

一、刪除特定目的事業用地

依據《非都市土地變更編定執行要點》，特定目的事業用地涵蓋共 25 款類型，因種類各異，常與周邊土地使用性質互不相容。鑑於現行特定目的事業用地之變更編定，跳脫計畫指導，而缺乏土地使用與區域發展之整體規劃思考，故該委辦案奠定刪除原本非都市土地 19 種用地中之特定目的事業用地之規劃原則，並將現行其所涵蓋之 25 款類型，依據其使用特性歸類至其他或新的使用地類別下，並按國土功能分區與分類之劃設原則進行編定及管制。

二、國土計畫主管機關為審議主管機關，必要時得採專案小組審議

未來國土計畫土地使用管制規則將強調國土計畫主管機關之主導性，包含應經申請同意審查、使用地變更編定程序、使用許可審議等，皆由國土機關作為審議主管機關，但考量案情複雜程度不一，該委辦案建議保留「必要時得採專案小組審議」之彈性，結合各目的事業主管機關之專業協助、相關專家學者之建議，予以綜合決定審查通過與否。

第四節 國土計畫土地使用管制規則草案架構與條文初擬

壹、國土計畫土地使用管制規則草案架構

參酌前述非都市土地使用管制規則、104 年度委辦案研議之國土計畫土地使用管制規則草案架構，並彙整國土計畫法第 23 條授權訂定範疇，與全國國土計畫所列應納入管制規則之土地使用基本方針，規劃團隊初步研析國土計畫土地使用管制規則草案架構共分六章節，各章節應涵蓋重點如下：

一、第一章 總則

比照 104 年委辦案國土計畫土地使用管制規則（草案）之重點，納入授權依據與適用範圍，包含劃設、編定與管制範疇。

二、第二章 免經、應經申請同意及禁止或限制使用項目

參酌非都市土地使用管制規則之容許使用附表一、附表一之一，以及 104 年委辦案國土計畫土地使用管制規則（草案）之使用用途訂之，剛章節重點為容許情形之附表，該表已於 106 年度國土計畫相關子法法制諮詢小組案研析完成，其內容仍由營建署持續與各目的事業主管機關研析調動中；除該附表以外，規劃團隊亦將必要性附屬設施、線性與點狀設施之管制，其通則性規範增列於條文中，避免因納入附表而使表格過於龐雜（備註事項過多）。

三、第三章 可建築用地及其強度

比照非都市土地使用管制規則第 9 條、104 年委辦案國土計畫土地使用管制規則（草案）第 10 條內容，研訂可建築用地及其使用強度管制。

四、第四章 應經申請同意條件、程序與使用地變更編定

此章為銜接非都市土地使用管制規則中有關許可使用部分內容，及 104 年委辦案所列應經申請同意使用之申請程序、檢附文件、審查條件、補正及結果通知等事宜，相關條文研析作業已納入「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」案執行。

五、第五章 特殊地區土地使用管制

考量非都市土地使用管制規則於第四章中，已將部分特殊地區之管制事項列為條文，如涉及環境敏感地區、原住民保留地、離島等等，同時因應全國國土計畫土地使用基本方針之要求，規劃團隊將特殊地區土地使用管制內容列於管制規則第五章。

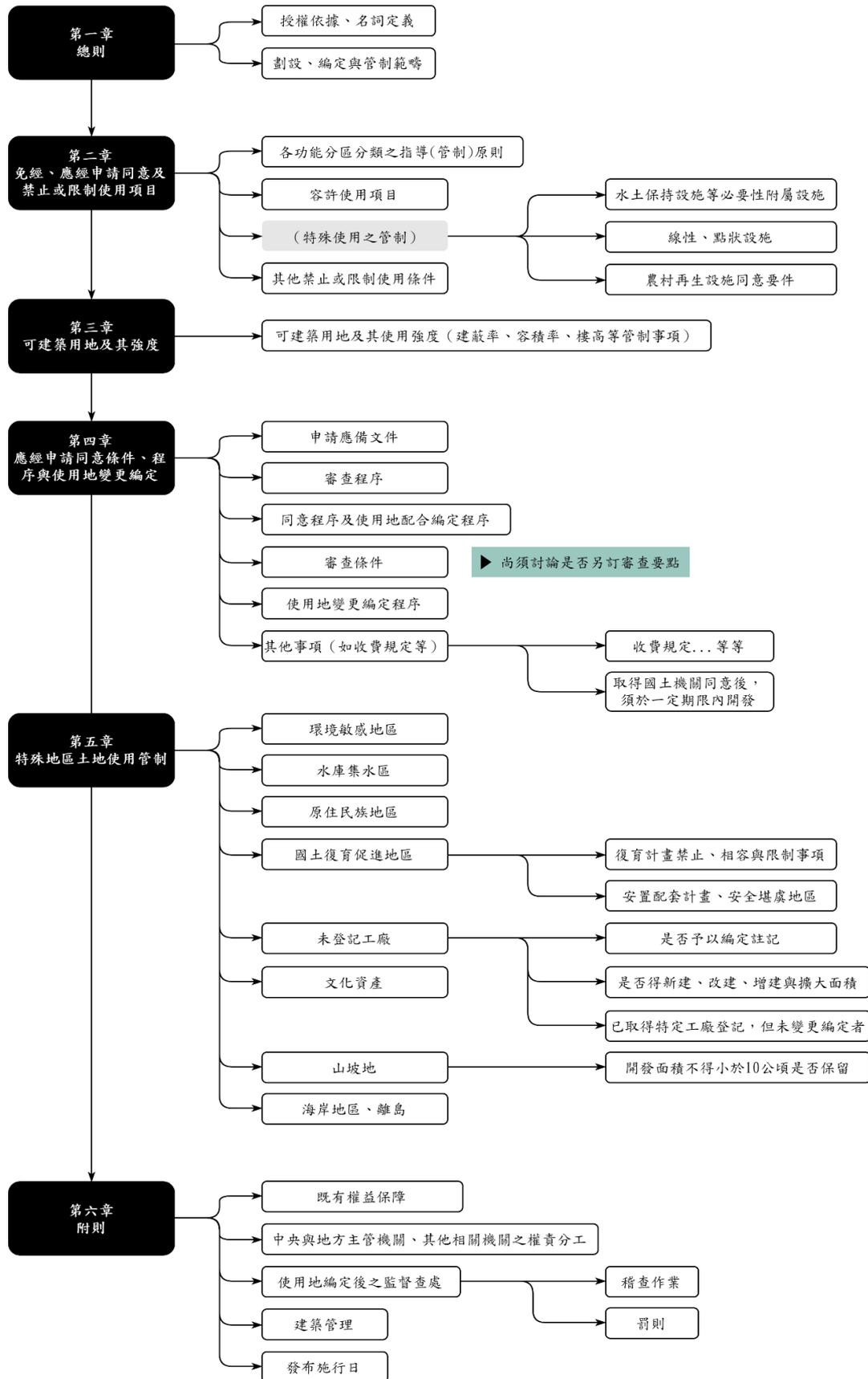


圖 3-4-1 107 年度國土計畫土地使用管制規則(草案)架構圖

六、第六章 附則

比照非都市土地使用管制規則、104 年委辦案國土計畫土地使用管制規則（草案）之附則，將相關權責分工、監督查處事項納入第六章附則中，規劃團隊考量新舊制度轉換，以及國土計畫法第 32 條所列內容，增加「既有權益保障」之相關條文於該章節中。

貳、國土計畫土地使用管制規則條文草案（期中階段）

承圖 3-4-1 所列國土計畫土地使用管制規則（草案）架構，包含六章節與其項下重點管制內容，規劃團隊初步就此架構研定條文草案基礎，並以此條文基礎，進行後續詳細議題之討論，例如建蔽率與容積率之訂定、既有權益保障之條文應如何調動等等。

以下規劃團隊針對草案初擬，呈現國土計畫土地使用管制規則之總說明、草案條文內容，以及草案目前研析進度。

一、總說明

國土計畫法（以下簡稱本法）業經總統於一百零五年一月六日公布，並經行政院定自一百零五年五月一日起施行，其立法目的係為因應氣候變遷，確保國土安全，保育自然環境與人文資產，促進資源與產業合理配置，強化國土整合管理機制，並復育環境敏感與國土破壞地區，追求國家永續發展。

依據本法第二十三條第二項規定，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。爰擬具國土計畫土地使用管制規則（以下簡稱本規則）草案，分為六章，共計四十條，其要點如下：

- (一) 本規則之授權依據及名詞定義。(草案第一條、第二條)
- (二) 明定使用地編定類別及各國土功能分區及其分類之使用地類別編定範圍。(草案第三條至第五條)
- (三) 明定直轄市、縣（市）政府另訂管制規則之授權。(草案第六條)
- (四) 依國土計畫所列土地使用指導原則，明定各功能分區類之免經及應經申請同意使用項目、相關條件，以及其他必要性附屬設施、線性及點狀設施等之管制與禁止或限制依據。(草案第七條至第十四條)
- (五) 明定各種使用地之強度規定。(草案第十五條)

- (六) 明定應經申請同意之應檢附文件、審查標準及程序，及其他相關規範。
(草案第十六條至第二十一條、第二十三條)
- (七) 明定經國土機關同意之使用計畫廢止或失效之處置。(草案第二十二條)
- (八) 依全國國土計畫土地使用基本方針，明定特殊地區土地使用管制。(草案第二十四條至第三十一條)
- (九) 明定既有權益保障規範。(草案第三十二條至第三十四條)
- (十) 明定土地使用管制之稽查、罰則、與其他相關法規之管制事項。(草案第三十五條至第三十九條)
- (十一) 明定本規則之施行日期。(草案第四十條)

二、草案條文

表 3-4-1 國土計畫土地使用管制規則條文草案 (107 年度-期中階段)

| 條文 | 說明 | |
|---------------|---|---------------------------------------|
| 第一章 總則 | | |
| 第 1 條 | 本規則依國土計畫法 (以下簡稱本法) 第二十三條第二項規定訂定之。 | 本規則之授權依據 |
| 第 2 條 | 本規則之用詞定義如下： | 名詞定義 (待其他法條內容確認後再將須訂定名詞定義者納入本條文中。) |
| 第 3 條 | 依本法第二十條劃設之國土功能分區及其分類如下： 一、國土保育地區第一類、第二類、第三類、第四類。 二、海洋資源地區第一類之一、第一類之二、第一類之三、第二類、第三類。 三、農業發展地區第一類、第二類、第三類、第四類、第五類。 四、城鄉發展地區第一類、第二類之一、第二類之二、第二類之三、第三類。 | 國土功能分區及其分類劃設範疇。 |
| 第 4 條 | 國土功能分區及其分類下，除實施都市計畫及國家公園計畫者外，其餘土地編定為建築、產業、農業生產、農業設施、林業、養殖、礦石、交通、水利、遊憩、文化資產保存、生態保護、國土保安、殯葬、海域、宗教、能源、環保、機關、文教、衛生及福利、特定等使用地。 | 使用地編定範疇。 |
| 第 5 條 | 各國土功能分區及其分類，除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令實施管制外，其餘土地依本規則規定管制之。 於區域計畫法停止適用前，已依該法第十五條之一第一項第二款規定取得開發許可案件，前開案件範圍內之土 | 本規則之管制範疇。 |

| 條文 | | 說明 |
|--------------------------------|---|--|
| 第 6 條 | <p>地使用項目、強度及配置，依許可之開發計畫內容管制。</p> <p>直轄市、縣(市)政府依本法第二十三條第四項規定另訂土地使用管制規則並經中央主管機關核定者，優先適用該管土地使用管制規則規定。</p> | <p>地方自訂土地使用管制規則與本規則之適用情形。</p> <p>(此部分還須討論訂定原則、其他得授權直轄市、縣(市)政府納入自訂管制規則之項目等)</p> |
| 第二章 免經、應經申請同意及禁止或限制使用項目 | | |
| 第 7 條 | <p>各國土功能分區之土地使用管制原則如下：</p> <p>一、國土保育地區：</p> <p>(一)第一類</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、提供水資源、森林資源、動植物資源、文化景觀資源保育等設施使用。 2、必要性基礎維生公共設施、維護自然資源保育設施、提供當地既有集居聚落日用品零售及服務設施、自然資源體驗設施，得申請使用。 3、既有合法農業在不影響國土保安、水源涵養及避免土砂災害原則下，得維持原來合法使用，配合農業經營引導其改變經營方式及限縮農業使用項目。 <p>(二)第二類</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、提供水資源、森林資源、動植物資源、文化景觀等設施使用。 2、一般性公共設施、基礎維生公共設施、維護自然資源保育設施、提供當地既有集居聚落之日用品零售及服務設施，得申請使用。 3、生態旅遊、環境教育及自然資源體驗之遊憩設施，原則應經申請使用許可，其建築量體限制在一定規模以下，且以必要性需求為限。 4、既有合法農業在不影響國土保安、水源涵養及避免土砂災害原則下，得維持原來合法使用，配合農業經營引導其改變經營方式及限縮農業使用項目。 <p>(三)第三類：依國家公園法及其相關法規、國家公園計畫進行管制。</p> <p>(四)第四類：依都市計畫法及及相關法規、所在地都市計畫書圖進行管制。</p> <p>二、海洋資源地區</p> <p>(一)第一類之一</p> <p>(二)第一類之二</p> <p>(三)第一類之三</p> | <p>各國土功能分區、分類之土地使用指導(管制)原則。</p> |

| 條文 | | 說明 |
|--------|--|--|
| | <p>(四)第二類 (五)第三類</p> <p>三、農業發展地區</p> <p>(一)第一類：以農業生產及必要產銷設施使用為原則。 (二)第二類：提供農業生產、農業科技研發、儲運、加工、行銷或其他農產業發展所需設施使用，但仍以農用為原則。 (三)第三類：提供坡地農業生產及必要產製儲銷設施、營林及必要之設施使用。 (四)第四類：提供農村生活及其相關設施、提升農村生活品質與生態系統服務功能等設施使用。 (五)第五類：依都市計畫法及及相關法規、所在地都市計畫書圖進行管制。</p> <p>四、城鄉發展地區</p> <p>(一)第一類：依都市計畫法及及相關法規、所在地都市計畫書圖進行管制。 (二)第二類之一：提供住商、產業、產業關聯使用、遊憩、一般性及基礎維生之公共設施等設施使用。 (三)第二類之二：依原區域計畫法許可之開發計畫內容進行管制。 (四)第二類之三：經完成新訂或擴大都市計畫或使用許可程序後，依開發計畫內容進行管制。 (五)第三類：提供原住民族居住及其所需相關設施、住商、工業、遊憩、一般性公共設施、基礎維生設施等設施使用。</p> | |
| 第 8 條 | <p>海洋資源地區以外之各國土功能分區、分類，應依附表一規定之免經申請同意、應經申請同意、禁止之使用項目及其細目進行管制。</p> <p>城鄉發展地區第二類之三土地，於完成新訂或擴大都市計畫或依本法申請使用許可核准前，適用農業發展地區第二類之規定。</p> <p>海洋資源地區應依附表二規定之免經申請同意、應經申請同意、禁止之使用項目及其細目進行管制。</p> <p>前二項規定之應經申請同意使用項目，如達一定規模以上，應依本法第二十四條規定申請使用許可。</p> | <p>明定各國土功能分區、分類容許及禁止之使用項目。</p> |
| 第 9 條 | <p>屬公共設施或公用事業性質之使用項目，於所在國土功能分區及其分類容許使用者，其使用面積如小於_____得免向主管機關申請同意使用。</p> | <p>將附表一中通則性的備註規定，獨立列為條文：</p> |
| 第 10 條 | <p>水土保持設施、隔離綠帶、逕流分擔設施、出流管制設施及其他等依各目的事業主管法令規定屬使用項目之必要性附屬設施，併同該使用項目進行管制。</p> | <p>1. 公共設施一定規模以下免經</p> <p>2. 水土保持等必要性附屬設施之管制</p> |
| 第 11 條 | <p>水利、運輸、通訊、油(氣)、電力、自來水、礦石開採、土石採取等使用項目，其細目如屬輸(運)送必要之線狀</p> | <p>3. 管線、道路等現性</p> |

| 條文 | | 說明 |
|--------------------------------|---|--|
| | 設施者，原則得於各國土功能分區及其分類向主管機關申請使用。 電線杆、纜線附掛桿及其他屬必要性之點狀設施，原則得於各國土功能分區及其分類向主管機關申請使用。 | 設施 4. 電線杆等點狀設施 |
| 第 12 條 | 依本法施行細則第六條規定，經完成鄉村地區整體規劃，並依本法完成直轄市、縣(市)國土計畫變更程序，且依農村再生條例規定辦理之土地，得於所在國土功能分區及其分類向直轄市、縣(市)主管機關申請農村再生設施使用，不受第 8 條附表一之限制。 | 農村再生設施因鄉村地區整體規劃內容，得於所在功能分區分類逕向地方主管機關申請使用，不受附表一之容許情形限制。 |
| 第 13 條 | 國防設施或符合本法第四十二條所定認定標準之重大之公共設施或公用事業計畫，得於各國土功能分區及其分類向直轄市、縣(市)主管機關申請使用許可，其辦理程序依使用許可審查程序辦法規定辦理。 | 國防、重大公設或公用事業之使用許可相關規定。 |
| 第 14 條 | (其他禁止或限制使用條件條文內容，暫未研議) | 依本法授權內容得列出其他禁止或限制使用條件，惟目前相關容許情形皆已列於第 8 條附表一中，目前先暫留禁止或限制使用條件條文，如未來有訂定需要即可納入。 |
| 第三章 可建築用地及其強度 | | |
| 第 15 條 | 各國土功能分區及其分類所編定之使用地，其建蔽率、容積率以及建築樓層高度上限規定如附表三。 建築物新建、改建、變用途或增建部分應依建築技術規則規定設置停車空間。(或參考北市土管另訂停車空間設置規定) | 明定可建築用地之範疇及使用強度(建蔽率、容積率)。 另加入其他相關使用地管制事項，供後續進行討論是否納入管制規則： 1. 停車空間留設 2. 樓高或景觀管制 |
| 第四章 應經申請同意條件、程序與使用地變更編定 | | |
| 第 16 條 | 第 8 條附表一規定之使用項目如屬應經申請同意使用者，土地所有權人應檢附下列文件向直轄市、縣(市)主管機關申請辦理： 一、申請書(海洋資源地區如附表四、其餘國土功能分區如附表五)。 二、使用計畫，包括位置圖及土地使用配置圖。 三、目的事業主管機關同意文件。 | 第四章為涉及應經申請同意之相關規範，包含同意(審查)條件、申請程序、後續使用地變更編定事宜等，此部分先暫參考非都市土地使用管制規則條文，後續由「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之 |
| 第 17 條 | 直轄市、縣(市)主管機關於受理前條申請案件後，應於三十日內審查完竣，相關文件須補正者，應通知申請人於三十日內補正，屆期未補正者，應駁回其申請。 | |

| 條文 | | 說明 |
|--------|--|--|
| | <p>前項審查期間得扣除申請人補正期間，如有特殊情形得予延長十五日，惟延長後審查期間不得超過六十日。</p> <p>直轄市、縣(市)主管機關經受理前條申請案件後，得會同有關機關進行審查，必要時得辦理現勘。</p> | <p>探討」案研議條文細節，包含：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 申請應備文件 2. 審查程序 |
| 第 18 條 | <p>直轄市、縣(市)主管機關受理第 17 條申請案件時，除有下列情形之一者外，應組成專案小組審查。</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、非屬山坡地案件。 二、使用面積未達____公頃案件。 三、申請農作使用、林業使用案件。 | <ol style="list-style-type: none"> 3. 使用地配合變更編定程序 4. 審查條件（尚須討論是否需另訂審查要點） |
| 第 19 條 | <p>直轄市、縣(市)主管機關經審查同意使用項目申請後，應以書面通知申請人及副知相關機關，並依附表六規定，依據使用項目編定適當使用地。</p> <p>前項使用地編定結果，應由直轄市、縣(市)主管機關上傳國土功能分區分類及使用地資訊系統。</p> <p>經向直轄市、縣(市)主管機關申請同意之使用項目，仍應符合其他中央、直轄市、縣(市)目的事業主管法令規定。</p> | |
| 第 20 條 | <p>第 8 條附表一規定之應經申請同意使用項目，其審查條件由中央主管機關定之。</p> | |
| 第 21 條 | <p>土地所有權人得依第 8 條附表一規定，於同一國土功能分區及其分類申請使用項目變更，經直轄市、縣(市)主管機關審查同意後，依變更後之使用項目編定為適當之使用地。</p> <p>前項申請案件原則依第 17 條至第 20 條規定辦理，惟變更後之使用項目如屬免經申請同意使用項目，直轄市、縣(市)主管機關得逕予簡化審查程序。</p> | |
| 第 22 條 | <p>未依經許可之使用計畫使用或違反其他相關法規規定，經限期改善而未改善或經目的事業、水土保持、環境保護等主管機關廢止有關計畫者，各該目的事業主管機關應通知當地直轄市或縣（市）政府。</p> <p>直轄市或縣（市）政府於接到前項通知後，應即依下列規定辦理，並通知土地所有權人：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、已依核定計畫完成使用者，除依法提出申請變更編定外，應維持其使用地類別。 二、已依核定計畫開發尚未完成使用者，其已依法建築之土地，除依法提出申請變更編定外，應維持其使用地類別，其他土地依編定前土地使用性質或變更編定前原使用地類別辦理變更編定。 三、尚未依核定計畫開始開發者，依編定前土地使用性質或變更編定前原使用地類別辦理變更編定。 | <p>有關同意之使用計畫廢止或失效之處置，考量國土計畫法第 24 條已針對使用許可失效者訂定，但無相關條文針對同意使用計畫失效者定之，規劃團隊參酌非都市土地使用管制規則第 37 條撰寫之。</p> |
| 第 23 條 | <p>（涉及應經申請同意之收費、使用許可銜接等其他相關規範，暫未研議）</p> | <p>依本法授權內容得列出應經申請審查之其他相關規範，目前先暫留應經申請同意之</p> |

| 條文 | | 說明 |
|-----------------------|--|---|
| | | 收費、使用許可銜接等其他相關規範條文，如未來有訂定需要即可納入。 |
| 第五章 特殊地區土地使用管制 | | |
| 第 24 條 | 第 8 條附表一規定之使用項目，如位於全國國土計畫規定之環境敏感地區，除應符合所屬國土功能分區及其分類之管制規定外，並應符合各該環境敏感地區目的事業主管法令規定。 | 依據全國國土計畫土地使用基本方針，應羅列特殊地區土地使用管制內容，包含： 1. 環境敏感地區 2. 水庫集水區 3. 原住民族土地 4. 國土復育促進地區之復育計畫所列禁止、限制及相容事項 5. 因復育計畫而定之安置配套計畫、安全堪虞地區配合變更，規劃團隊參酌「莫拉克颱風災區劃定特定區域安置用地勘選變更利用及重建住宅分配辦法」第 5 條、第 7 條研議條文內容 6. 未登記工廠 7. 文化資產 8. 山坡地 但尚須研議有關山坡地開發面積不得小於 10 公頃之規範，是否納入管制規則中。 |
| 第 25 條 | <p>水庫集水區（供家用或供公共給水）範圍應由水庫管理機關（構）擬訂水庫集水區保育實施計畫，並由各目的事業主管機關落實執行，始得依規定開發利用，開發行為不得影響水庫集水區（供家用或供公共給水）保育實施計畫之執行，其使用土地應申請使用許可者，依所屬國土功能分區及其分類之土地使用管制規定及下列各款規定辦理；屬應經申請同意使用者，依所屬國土功能分區及其分類之土地使用管制規定及第一款至第二款規定辦理。</p> <p>一、開發案採低密度開發利用，申請人並應提出土砂災害、水質污染、保水及逕流削減相關影響分析及因應措施，徵得相關主管機關同意。</p> <p>二、申請人應設置雨、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區內水體。</p> <p>三、申請人應於直轄市、縣（市）政府指定地點設置水質監測設施，且監測資料應定期送直轄市、縣（市）政府備查。開發位置已納入污水下水道系統或鄰近區域已有水質監測設施，足以進行水質管控，經直轄市、縣（市）政府同意者，得免設置水質監測設施。</p> <p>四、申請人應於完成使用地變更編定異動前，提撥一定年限之維護管理保證金至直轄市、縣（市）政府專戶，以確保前述廢（污）水處理設施、水質監測設施有效營運。</p> | |
| 第 26 條 | 依原住民族基本法規定之原住民族土地，除實施國家公園計畫或都市計畫地區外，其土地使用管制原則依本規則規定辦理。 | |
| 第 27 條 | 依本法第三十五條規定劃定之國土復育促進地區，除依所在國土功能分區及其分類之土地使用管制規定外，並應符合復育計畫所定土地使用建議事項等相關規定。 | |
| 第 28 條 | 依本法第三十七條經中央目的事業主管機關或直轄市、縣（市）政府評估安全堪虞地區者，應檢討變更為適當功能分區及其分類；使用地變更編定為國土保安用地、生態保護用地、林業用地、水利用地或其他適當使用地。 | |

| 條文 | | 說明 |
|---------------|---|---|
| | 因應中央目的事業主管機關或直轄市、縣（市）政府研擬之安置及配套計畫，依本管制規則變更編定為適當使用地，並依計畫內容進行開發利用。 | |
| 第 29 條 | 依工廠管理輔導法規定取得特定工廠登記之特定工廠，得於所在國土功能分區及其分類申請工業設施使用，並編定與註記為產業用地(特)，同時依工廠管理輔導法第 28-9 條不得增加廠地、廠房及建築物面積。 | |
| 第 30 條 | 經依文化資產保存法指定並公告之文化資產，其定著之土地除文化資產保存法及其相關法令另有規定者外，其土地使用管制原則依本規則規定辦理。 | |
| 第 31 條 | 依本規則辦理應經申請同意使用或使用項目變更及使用地變更編定案件，屬位於山坡地範圍內且依水土保持法相關規定應擬具水土保持計畫者，應檢附水土保持主管機關核發之水土保持完工證明書後，再依使用項目編定為適當使用地。 山坡地申請案面積不得小於十公頃(非都土管第 52-1 條) (尚須討論是否納入管制規則中) | |
| 第六章 附則 | | |
| 第 32 條 | 區域計畫實施前或原合法之建築物、設施與本規則規定不符者，除准修繕外，不得增建或改建。直轄市、縣（市）主管機關認有必要時，得斟酌地方情形限期令其變更使用或遷移；在直轄市、縣（市）主管機關令其變更使用、遷移前，得為區域計畫實施前之使用、原來之合法使用或改為妨礙目的較輕之使用。 依第 8 條附表一規定之使用項目，如限於原依區域計畫法編定之使用地始得使用者，其使用不得超出原編定使用地範圍。 | 依國土計畫法第 32 條詳列既有權益保障規範，考量管制規則公告實施後亦有使用地開發權益保障之討論，故將其納入管制規則草案條文中，後續將再討論相關保障範疇研議。 |
| 第 33 條 | 區域計畫實施前或原合法之建物，經提出合法房屋認定證明文件，並經直轄市、縣（市）主管機關依事實查證後，得申請作為住宅使用。 | 區域計畫實施前或原合法之建物權益保障 |
| 第 34 條 | 使用地第一次編定以原區域計畫所編定之使用地別進行轉換為原則，其中使用地尚未開發者，得於本管制規則公告實施後____年內，以原使用地建蔽率、容積率附表一容許情形申請使用。 本管制規則公告實施____年後，或前項申請使用有變更編定使用地需求者，則須依本管制規則所訂使用地變更編定原則、建蔽率及容積率等各項規定。 | 給予____年保障期限依原使用地建蔽率、容積率開發，____年後直接比照新制。 |
| 第 35 條 | 國土功能分區及其分類劃設完竣並經編定使用地後，由直轄市、縣(市)主管機關管制其使用，並由當地鄉(鎮、市、區)公所隨時檢查，其有違反土地使用管制者，應即報請直轄市或縣(市)主管機關處理。 鄉(鎮、市、區)公所辦理前項檢查，應指定人員負責辦理。 直轄市或縣(市)主管機關政府為處理第一項違反土地使 | 訂定土地使用管制之稽查權責分工。 |

| 條文 | 說明 |
|--------|---|
| | 用管制之案件，應成立聯合取締小組定期查處。 |
| 第 36 條 | 國土功能分區及其分類之建築管理，除實施國家公園計畫及都市計畫地區外，應依建築法、實施區域計畫地區建築管理辦法及相關法規之規定為之；其在山坡地範圍內者，並應依山坡地建築管理辦法之規定為之。 |
| 第 37 條 | (方案一) 依本法第四十條規定，直轄市、縣(市)主管機關應組成稽查小組，辦理定期抽查、追蹤改正，並邀集相關單位與專家現地稽查。 |
| | (方案二) 由當地鄉(鎮、市、區)公所隨時檢查，其有違反土地使用管制者，應即報請直轄市或縣(市)政府處理。 鄉(鎮、市、區)公所辦理前項檢查，應指定人員負責辦理。 直轄市或縣(市)政府為處理第一項違反土地使用管制之案件，應成立聯合取締小組定期查處。 |
| 第 38 條 | 依本法第三十八條，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)主管機關處以行為人新臺幣一百萬元以上五百萬元以下罰鍰。 無法發現行為人時，直轄市、縣(市)主管機關應依序命土地或地上物使用人、管理人或所有人限期停止使用或恢復原狀；屆期不履行，直轄市、縣(市)主管機關得依行政執行法規定辦理。 |
| 第 39 條 | 申請人經申請取得主管機關同意使用後，應於規定期限內進行使用；逾規定期限者，其許可或同意失其效力。 |
| 第 40 條 | 本規則自發布日施行。 |

第 8 條所列海洋資源地區以外之各國土功能分區、分類容許情形附表一，為 106 年國土計畫相關子法法制諮詢小組案研析結果，考量目前仍由營建署持續與相關機關進行研商調整中，故暫不納入本階段報告書中呈現。而同條文所列海洋資源地區之容許使用附表二，則考量尚在研析階段，故不納入本階段報告書中呈現。

依第 15 條所列，各國土功能分區及其分類所編定之使用地，其建蔽率、容積率以及建築樓層高度上限規定為附表三，該附表內容屬本階段規劃團隊研析討論重點，規劃團隊將其納入第三章進行分析說明，包含各可建築用地於各功能分區、分類不同

的建蔽率、容積率訂定原則、實際案例使用情形蒐集討論等；並就「建築樓層高度上限規定」延伸為是否將「樓高、景觀風貌管制等納入未來管制規則」之議題，一併於本報告書第三章分析討論，其草案條文初擬結果因未有定論，故先列於第三章議題討論說明中。

而有關第 16 條所列之應經申請同意申請書（海洋資源地區為附表四、其餘國土功能分區為附表五），以及第 19 條所列直轄市、縣(市)主管機關經審查同意使用項目申請後，應以書面通知申請人及副知相關機關，並透過附表六規定，依據使用項目編定適當使用地，前述申請內容設計以及相關配合變更程序等，係由「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」案進行研析，故暫未納入本階段報告書中呈現，於後續如該案已有相關決議，規劃團隊將據以納入本管制規則草案中呈現。

第四章 國土計畫土地使用管制規則議題研析與條文調整

依據前一章節 107 年度國土計畫土地使用管制規則（草案）架構圖所示，規劃團隊目前將國土計畫土地使用管制規則之架構完成，並初擬條文內容，惟為更深入討論各條條文管制事項，本章即依架構區分為九大主題內容，進行研析。

規劃團隊詳列討論主題如表 4-1-1 所示，並初步提出預定討論議題範疇，於期中階段規劃團隊已進行討論內容包含「直轄市、縣（市）主管機關自訂管制規則之原則討論」、「可建築用地及其使用強度」、「既有權益保障」等部分，本章就整體架構與表 4-1-1 議題，分別說明討論過程及提出期中階段條文草案之修正。

表 4-1-1 本管制規則草案條文研議調整事項

| 研析之條文範疇 | | 討論事項 |
|------------------------------|----------------------------|--|
| 涉及章節 | 涉及條文 | |
| 第 1 章 總則 | 第 6 條：直轄市、縣（市）自訂土地使用管制之原則 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 縣市土管規則與本規則之法制位階(依本法§23 應均屬法規命令)、適用優先順序。 2. 縣市國土計畫自訂土管原則。 3. 農村再生計畫、鄉村地區整體規劃 |
| 第 2 章 免經、應經申請同意及禁止或限制使用項目 | 第 7 條：各國土功能分區及其分類之土地使用管制原則 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 全國國土計畫之功能分區土地使用指導原則已內化至 OX 表，是否仍須於管制規則訂定管制原則。 2. 如果要訂，是否要比全國國土計畫更詳細，文字如何呈現。 |
| | 第 10~13 條：特殊設施土地使用管制規定 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 必要性附屬設施範疇(水土保持設施、逕流分擔/出流管制設施、隔離綠帶.....)及申請設置程序。 2. 線性(運輸、管線)、點狀(電線桿、纜線附掛桿)設施範疇及申請設置程序。 3. 農村再生設施應與鄉村地區整體規劃銜接 4. 國防、重大公共設施申請程序 |
| 第 3 章 可建築用地及其強度 | 第 15 條：使用強度 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 容積率、建蔽率。 2. 區域計畫使用地轉換至第 1 版國土計畫使用地，使用強度(建蔽、容積)管制方式。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 逕以新版建蔽、容積管制，若屬所在功能分區分類不允許使用項目則不得開發。 (2) 一定期間沿用原建蔽、容積管制，到期後則以新版建蔽、容積管制。 (3) 一定期間沿用原建蔽、容積管制，到期後，直接以新版建蔽、容積管制。 3. 是否將樓高、外觀(例如引用都審機制)納入管制條 |

| 研析之條文範疇 | | 討論事項 |
|------------------------------|--------------------|---|
| 涉及章節 | 涉及條文 | |
| | | 件。 |
| 第 4 章 應經申請同意條件、程序與使用地變更編定 | | 由「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」案討論： 1. 使用項目對應之使用地類別 2. 應經申請同意、使用地變更編定等程序如何與功能分區查詢系統銜接。 3. 應經申請同意審查權限，是否得委辦給目的事業主管機關/地方政府。 4. 取得同意後是否訂定開發期限，應經同意之有效期限(草案第 39 條)。 5. 審查條件得否另訂要點(法無授權)(是否涉及人民權利義務)。 |
| 第 5 章 特殊地區土地使用管制 | 第 24 條：環境敏感地區 | 1. 海岸地區特殊規定(全國國土計畫、其他)。 2. 有無須訂定特殊規定之環敏區(如地質敏感區)。 3. 離島地區特殊規定。 |
| | 第 26 條：原住民族土地 | 1. 管制範疇、是否另訂專章。 2. 會商/會銜發布程序。 |
| | 第 27~28 條：國土復育促進地區 | 1. 復育計畫之土地使用建議事項。 2. 安全堪虞地區、安置及配套計畫是否納入管制規則，又有無使用項目/使用地變更之需求。 |
| | 第 29 條：未登記工廠 | 1. 「特定工業設施」、「產業用地(特)」等使用項目、使用地名詞是否確認。 2. 所在土地得否新建、改建、增建，土地範圍得否擴大。 3. 已取得特定工廠登記且已變更編定為特定目的事業用地者，轉換至國土計畫後辦理程序為何。 4. 已取得特定工廠登記惟使用地尚未變更編定者，於國土計畫階段辦理程序為何。 |
| | 第 30 條：文化資產 | 依據本身土地使用性質回歸一般性土管規定，不新增文化資產保存設施、文化資產保存用地。 如依文資法擬定相關保存/管理維護/修復再利用/再發展等計畫，得否突破一般性土管規定(例如自訂使用強度、容許使用項目)。 |
| | 第 31 條：山坡地 | 非都土管規則相關規定是否延續(如§52-1 興辦事業計畫面積不得小於 10 公頃...等) |

| 研析之條文範疇 | | 討論事項 |
|-------------|----------------------|---|
| 涉及章節 | 涉及條文 | |
| 第 6 章 附則 | 第 32~34 條：既有 權益保障 | 1. 既有權益保障範疇(可建築用地開發權利、原合法建物使用權利) 2. 可建築用地得於一定期間內依原建蔽率、容積率開發，前開規定有無必要，一定期間如何訂定(5 年或更短)，有無相關法例可參考。 3. 既有丁建得否毗連擴大(非都土管規則第 31~33 條) |
| | 第 36 條：建築管理 | 1. 非都市土地之建築管理規定 2. 離島是否與本島統一規定 |
| | 第 37 條：違規查處 機制 | 查處程序、分工 |
| | 第 38 條：罰則 | 母法有無授權、管制規則有無權限(行政罰法§4 處罰法定原則)訂定罰則規定或裁罰基準，或僅能規定行政性事項。 |

針對上表所列議題內容與國土計畫土地使用管制規則架構，規劃團隊將其分為「授權縣市訂定管制規則原則」、「容許情形及使用地管制內容」、「特殊設施之土地使用管制規定」、「應經申請同意之管制機制」、「環境敏感地區、特殊地區與國土復育相關管制」、「產業相關管制機制之銜接」、「涉及山坡地之管制內容」、「違規查處機制與罰則」以及「建築管理」，共九項主題進行說明。

第一節 授權縣市訂定管制規則原則

依據國土計畫法第 4 條規定，中央主管機關應辦理「全國性土地使用管制之擬定」，直轄市、縣（市）主管機關應辦理「直轄市、縣（市）特殊性土地使用管制之擬定、執行。」又同法第 10 條規定，直轄市、縣（市）國土計畫應載明「土地使用管制原則」，且第 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」。

為引導直轄市、縣（市）主管機關擬定土地使用管制原則，全國國土計畫除規定國土功能分區分類（共 4 分區、19 分類）之土地使用指導事項外，並於「土地使用基本方針」揭示「配合地方管制需要，研訂因地制宜土地使用規定：直轄市、縣（市）主管機關應依據本法規定，擬定各該國土計畫，以彰顯地方資源特性，且直轄市、縣（市）主管機關並得依本法第 23 條第 4 項規定，另訂管制規定，報請中央主管機關核定後實施管制，以進行因地制宜之土地使用管制。」

由前開相關規定可以瞭解，不論國土計畫法或全國國土計畫並未規定直轄市、縣（市）特殊性之土地使用管制規定，應較全國性土地使用管制規定更為嚴格或更為限縮，反而應更能符合地方資源特性及需要。因此規劃團隊為協助直轄市、縣（市）政府研擬土地使用管制規定，訂定相關應注意事項，彙整直轄市、縣（市）國土計畫規劃手冊及縣市國土計畫案例，確認條文研擬妥適性。

壹、直轄市、縣（市）國土計畫規劃手冊

依據直轄市、縣（市）國土計畫規劃手冊所列，於各縣市國土計畫中，針對「直轄市、縣(市)因地制宜土地使用管制原則」，研擬規劃參考方向如下：

一、按國土計畫法第 10 條規定，直轄市、縣（市）國土計畫應載明「土地使用管制原則」，且依據國土計畫法第 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。」，故直轄市、縣（市）國土計畫應於符合全國國土計畫之土地使用指導事項下，研擬各該土地使用管制原則；此外，直轄市、縣（市）國土計畫並得考量地方特殊國土保育保安、農業生產環境維護或城鄉發展之需要下，訂定因地制宜土地使用規定，於各該直轄市、縣（市）國土計畫公告實施後，另循程序由直轄市、縣（市）政府另訂管制規則，報內政部核定，否則不得另訂之。

二、直轄市、縣（市）國土計畫之土地使用管制原則，其研擬方向如下：

- (一) 全國國土計畫已明定國土功能分區分類之土地使用指導事項，直轄市、縣（市）國土計畫應於符合指導事項下，研擬更細緻之管制原則，包含：
 1. 適用之區位。
 2. 可建築用地及其強度。
 3. 應經申請同意使用項目、條件、程序。
 4. 免經申請同意使用項目。
 5. 禁止或限制使用及其他應遵行之土地使用管制事項。
- (二) 前開適用區位應為具體適用之空間範圍，例如全縣（市）、具體可辨識範圍（如○○森林遊樂區，經有關機關核定公告者）等。
- (三) 計畫內容應表明其另訂原則之區位、以及何種國土功能分區分類之容許使用項目及使用強度需調整。例如：特定地區之某一國土功能分區分類，不得（或得）允許作為特定目的等使用，且該範圍內其使用強度得酌予降低。
- (四) 直轄市、縣（市）主管機關得訂定比中央主管機關所定之土地使用管制事項更為彈性的規定，不一定需更為嚴格。
- (五) 直轄市、縣（市）國土計畫如有提出有別於全國國土計畫土地使用指導事項之管制原則者，應提出訂定管制規定之相關論述，包含當地情況與全國其他地方不同，說明下列事項，納入技術報告書中：
 1. 管制目的：說明土地使用管制原則訂定之特定目的或目標，例如：為資源維護、遊客安全、解說服務與教育研究需要，於特定地區得設置相關設施。
 2. 適用範圍：說明土地使用管制原則之適用區位、空間範圍。
 3. 現況管制情形：說明該適用範圍之原依區域計畫法、都市計畫法或國土計畫法之土地使用管制情形、規則或有關規範。
 4. 因地制宜管制之必要情形（特殊性、相容性、合理性）：
 - (1) 特殊性：中央所定之土地使用管制規則無法因應當地特殊需要者。
 - (2) 相容性：符合全國國土計畫土地使用指導事項。
 - (3) 合理性：符合直轄市、縣（市）國土計畫空間發展及成長管理計畫內容者。

5. 其他適法性說明：說明土地使用管制原則內容是否涉及並符合各目的事業主管機關相關法令之規定。

貳、國土計畫審議會決議之因地制宜土地使用管制原則審查方式

經內政部國土計畫審議會 109 年 6 月 5 日專案小組會議、109 年 6 月 19 日第 8 次大會決議，有關直轄市、縣(市)國土計畫草案之土地使用管制原則審查基準包含：

一、符合全國國土計畫土地使用指導事項

各直轄市、縣(市)國土計畫草案載明之因地制宜土地使用管制原則，應明確說明符合全國國土計畫第九章土地使用指導事項之項次及指導內容。例如國土保育地區第 2 類欲新增「觀光遊憩管理服務設施」，應指明其符合全國國土計畫第九章有關國土保育地區第 2 類第 1 點指導事項，即「提供水資源、森林資源、動植物資源、文化景觀等資源之永續經營，土地使用在不超過環境容受力下，得允許一定規模以下開發利用或建築行為...」等內容。

二、符合部門政策方向及具體需求

應有明確之空間發展政策或部門政策指導，包括評估各類型產業發展或專案輔導合法化等需求總量，以佐證自訂土地使用指導原則之合理性，而其適用區位應屬各該直轄市、縣(市)國土計畫之發展重點，應於部門空間發展計畫加以敘明。同時，考量其因地制宜之必要性，其國土計畫草案應說明內政部營建署所研析之容許使用情形未符合地方發展需求，因其特殊情形需自訂土地使用指導原則。

三、明訂適用國土功能分區分類及空間區位條件

考量前述特殊情形需求，應於國土計畫中明訂適用之國土功能分區分類，以及該功能分區分類下得允許使用之具體空間範圍（例如：○○國家風景區）。

四、明訂相關審查程序

因應地方特殊需求，而新增有別於內政部營建署研擬之國土計畫土地使用管制規則草案之使用項目時，原則應將其列為「應經申請同意使用項目」後續即應項國土計畫主管機關申請同意使用，或依國土計畫法第 24 條申請使用許可；除此以外，亦應明訂其申請程序及審查同意要件。

五、明訂相關配套措施

應就該自訂土地使用管制原則對所在國土功能分區分類影響程度，訂定相關配套控管機制，包含績效管制處理原則、申請面積上限等，以避免影響國土保安或農業生產環境。前述績效管制處理原則僅涉及土地使用性質、強度，其餘涉及

其他目的事業主管法令者（如建築、空氣污染、污水排放等行為管制），應於國土計畫之「應辦事項及實施機關」載明應配合機關，由各該目的事業主管機關協助修正或新訂法令、計畫據以執行。

六、因應直轄市、縣（市）國土計畫 5 年通盤檢討之規定，於下次通盤檢討時，於內政部國土計畫審議會需說明自訂土地使用管制原則之管理、執行成效，以利檢討該土地使用管制原則得否延續、或進行必要調整，或應回歸全國一致性土地使用管制規定。

綜上所述，各直轄市、縣（市）國土計畫草案所列針對因地制宜之土地使用管制原則檢核表，應以符合全國國土計畫指導、部門政策內容、區位條件、辦理程序與配套措施再予檢視。各土地使用管制原則經內政部國土計畫審議會大會通過後，即應依國土計畫法第 23 條第 4 項規定，就前開管制原則訂定細緻性規定。

參、針對特殊性土地之使用管制原則之研擬

一、直轄市、縣（市）國土計畫草案之國土計畫草案之特殊性土地使用管制原則

經查目前各直轄市、縣（市）國土計畫草案，包含新北市等各直轄市、縣國土計畫草案（以其報內政部審議之國土計畫草案內容進行彙整），其研擬之特殊性土地使用管制原則如表 4-1-2 所列，大多就其特殊性土地使用管制規定研擬適用之國土功能分區分類、區位條件、應辦理程序、應符合條件及得使用項目，惟均未提出使用強度、使用地編定類別等相關內容。

表 4-1-2 各直轄市、縣市國土計畫草案之特殊性土地使用管制原則分析表（以嘉義縣為例）

| 計畫別 | 分區別 | 土地使用管制原則 | 國土計畫審議會決議之因地制宜土地使用管制原則審查方式 | | | | |
|-----|-----|--|---|--|---|--------------------------------|------------------------|
| | | | 符合全國國土計畫土地使用指導事項 | 符合部門政策方向及具體需求 | 明訂適用國土功能分區分類及空間區位條件 | 明訂相關審查程序 | 明訂相關配套措施 |
| 嘉義縣 | 國保一 | 7.位於沿海自然保護區內之農業生產用地，在不妨礙國土保育者，得依「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」申設水產養殖之室外生產、室內生產、管理、經營等設施。 | 土地使用以加強資源保育、環境保護及不破壞原生態環境及景觀資源為原則。 | 1.推動漁業產業升級，留設漁業相關產業發展用地。 2.養殖漁業生產專區 8 個，共 1,564 公頃；魚塭集中區 2 個，共 126 公頃；淺海牡蠣養殖區劃漁業權區 46 區，共 9,731 公頃。 | 沿海自然保護區內（國保一）之農業生產用地。 | 應經申請設置水產養殖之室外生產、室內生產、管理、經營等設施。 | 依「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」 |
| | | — | | （無明確功能分區及其分類） 屬行政院農業委員會林務局經管國有林地。 | | | |
| | 國保二 | 7.位於本計畫指認特定發展地區（雲嘉南濱海國家風景區、阿里山國家風景區、西拉雅國家風景區）範圍內之土地，除依全國國土計畫土地使用指導事項及國土計畫土地使用管制規則之規定外，得申請觀光商業發展及相關設施使用，包 | 1.土地使用在不過環境容受力下，得允許一定規模以下開發利用或建築行為。 2.生態旅遊、環境教 | 1.西拉雅：主要用地需求位於中埔鄉遊客中心、圓山公園、石碇林場、澗水溪溫泉公園及大埔資訊 | （無明確功能分區及其分類） 雲嘉南濱海國家風景區、阿里山國家風景區、西拉雅國家風景區之特定發展地區（觀光遊憩 | 得應經申請同意作觀光商業發展及相關設施使用。 | — |

| 計畫別 | 分區別 | 土地使用管制原則 | 國土計畫審議會決議之因地制宜土地使用管制原則審查方式 | | | | |
|-----|-----|---|--|--|--------------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| | | | 符合全國國土計畫土地使用指導事項 | 符合部門政策方向及具體需求 | 明訂適用國土功能分區分類及空間區位條件 | 明訂相關審查程序 | 明訂相關配套措施 |
| | | 含旅館、觀光遊憩管理服務設施、遊憩設施、戶外遊憩設施等。 | 育及自然資源體驗之遊憩設施，原則應經申請使用許可，其建築量體限制在一定規模以下，且以必要性需求為限。 | 站，總用地需求為 229,467 平方公尺。 2.雲嘉南：主要用地需求位於南日本鹽業株式會社宿舍群、新塭場務所、南布袋濕地、高跟鞋教堂(布袋海景公園)、舊海巡哨所(灣U)、布袋文創旅館、好美里 3D 彩繪村及高雄關稅局布袋留置所。 | 區、服務設施區、一般使用區)。 | | |
| | | 8.位於山坡地範圍且具有糧食生產功能之農業生產用地，因農產特性需作簡易初級加工或設置產銷設施者，申請設施位於省道、縣道、鄉道周圍 500 公尺環域，或原區域計畫法編定之農牧用地、林業用地，面積一定規模以下，經直轄市、縣(市)主管機關及農業主管機關會商有關機關認定不妨礙國土保育及保安者，並符合《申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法》及各目的事業主管機關之規定，得申請作農作加工、集運設施使用。 | 土地使用在不超過環境容受力下，得允許一定規模以下開發利用或建築行為。 | — | 山坡地範圍且具有糧食生產功能之農業生產用地。(國保二、農三) | 得應經申請同意作農作加工、集運設施使用。 | 符合《申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法》及各目的事業主管機關之規定 |
| | | 9.屬行政院農業委員會林務局經管國有林地，依「臺灣省國有林事業區內濫墾地 | | — | (無明確功能分區及其分類) | — | 適用「國有林地暫准放租、 |

| 計畫別 | 分區別 | 土地使用管制原則 | 國土計畫審議會決議之因地制宜土地使用管制原則審查方式 | | | | |
|-----|--|--|---|--|-----------------------------|--------------------------------------|------------------|
| | | | 符合全國國土計畫土地使用指導事項 | 符合部門政策方向及具體需求 | 明訂適用國土功能分區分類及空間區位條件 | 明訂相關審查程序 | 明訂相關配套措施 |
| | | 清理計畫」(含歷次補辦清理)放租之暫准建地，且適用「國有林地暫准放租、水田、旱地解除林地實施後續計畫」者，經目的事業主管機關認定不妨礙國土保育保安者，並認定無立即影響承租人生命財產危害之虞者，得作住宅、零售設施、餐飲設施等使用。 | | | 屬行政院農業委員會林務局經營國有林地。 | | 水田、旱地解除林地實施後續計畫」 |
| 農一 | 5.於農業發展地區第四類 500 公尺環域範圍內，面積一定規模以下，經直轄市、縣(市)主管機關及農業主管機關會商有關機關認定不妨礙農業生產環境者，並符合《申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法》及各目的事業主管機關之規定，得申請作產、製、儲、銷等簡易農業加工設施使用。 | 以農業生產及必要產銷設施使用為原則。 | — | (無明確功能分區及其分類) 農業發展地區第四類 500 公尺環域範圍內。 | 得應經申請同意作產、製、儲、銷等簡易農業加工設施使用。 | 符合《申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法》及各目的事業主管機關之規定 | |
| 農二 | 4.位於本計畫指認特定地區(雲嘉南濱海國家風景區、阿里山國家風景區、西拉雅國家風景區)範圍內之土地，除依全國國土計畫土地使用指導事項及國土計畫土地使用管制規則之規定外，得申請觀光商業發展及相關設施使用，包含旅館、觀光遊憩管理服務設施、遊憩設施、戶外遊憩設施等。 | 屬原依區域計畫法編定之可建築用地，經直轄市、縣(市)主管機關及農業主管機關認定不妨礙農業生產環境者，得繼續編定為可建築用地，並得調降其使用強度及減少容許使用項目。 | 1.西拉雅：主要用地需求位於中埔鄉遊客中心、圓山公園、石碇林場、湮水溪溫泉公園及大埔資訊站，總用地需求為 229,467 平方公尺。 2.雲嘉南：主要用地需求位於南日本鹽業株式會社宿舍群、新塭場務所、南布袋濕 | (無明確功能分區及其分類) 雲嘉南濱海國家風景區、阿里山國家風景區、西拉雅國家風景區之特定發展地區(觀光遊憩區、服務設施區、一般使用區)。 | 得應經申請同意作觀光商業發展及相關設施使用。 | — | |
| 農三 | 5.位於本計畫指認特定地區(雲嘉南濱海國家風景區、阿里山國家風景區、西拉雅國家風景區)範圍內之土地，除依全國國土計畫土地使用指導事項及國土計畫土地使用管制規則之規定外，得申請觀光商業發展及相關設施使用，包含旅 | | | | — | — | |

| 計畫別 | 分區別 | 土地使用管制原則 | 國土計畫審議會決議之因地制宜土地使用管制原則審查方式 | | | | |
|-----|-----|---|----------------------------|---|--------------------------------------|----------|------------------------------|
| | | | 符合全國國土計畫土地使用指導事項 | 符合部門政策方向及具體需求 | 明訂適用國土功能分區分類及空間區位條件 | 明訂相關審查程序 | 明訂相關配套措施 |
| | | 館、觀光遊憩管理服務設施、遊憩設施、戶外遊憩設施等。 | | 地、高跟鞋教堂(布袋海景公園)、舊海巡哨所(灣U)、布袋文創旅館、好美里 3D 彩繪村及高雄關稅局布袋留置所。 | | | |
| | | 6.屬行政院農業委員會林務局經管國有林地，依「臺灣省國有林事業區內濫墾地清理計畫」(含歷次補辦清理)放租之暫准建地，且適用「國有林地暫准放租、水田、旱地解除林地實施後續計畫」者，經目的事業主管機關認定不妨礙國土保育保安者，並認定無立即影響承租人的生命財產危害之虞者，得作住宅、零售設施、餐飲設施等使用。 | | — | (無明確功能分區及其分類) 屬行政院農業委員會林務局經管國有林地。 | — | 適用「國有林地暫准放租、水田、旱地解除林地實施後續計畫」 |

二、針對風景區或重要景觀地區之特殊性土地使用管制原則

依據 109 年 7 月 1 日國土計畫土地使用管制相關事宜第 21 次機關研商座談會議決議，國家級、直轄市、縣（市）級風景區或重要景觀地區範圍內土地，後續以通案性國土功能分區土地使用管制規則進行管制為原則。

惟考量風景區或重要景觀地區、重要觀光發展地區之發展需求，有因地制宜需要，將「國家風景區」、「直轄市、縣（市）級風景區或直轄市、縣（市）政府指定之重要觀光發展地區」分別規範其土地使用管制辦理方式。

（一）國家風景區具另訂特殊土地使用管制規定需求者，依國土計畫審議會討論後，據以納入國土計畫土地使用管制規則進行通案性管制

各國家風景區有訂定特殊土地使用管制規定需求者，各該風景區管理機關應提出下述事項，由交通部觀光局函送營建署提報國土計畫審議會討論後，再據以納入國土計畫土地使用管制規則：

1. 上位計畫或上位政策內容指導。
2. 符合全國國土計畫土地使用指導原則情形。
3. 使用項目及細目。
4. 設置區位（或適宜區位條件）。
5. 服務設施面積供需分析：包含現況分析、未來發展需求規模或總量。
6. 申請程序。
7. 其他有關事項（含績效管制等）。

（二）直轄市、縣（市）級風景區或直轄市、縣（市）政府指定之重要觀光發展地區得另定土地使用管制規則進行管制

直轄市及縣（市）級風景區或直轄市、縣（市）政府指定之重要觀光發展地區，如直轄市、縣（市）政府基於發展觀光及因地制宜需要，評估通案性國土功能分區土地使用管制規定仍無法符合當地特殊情況時，得另訂土地使用管制規則。

前項各該直轄市、縣（市）國土計畫應載明其特殊性及必要性等相關說明，並於觀光部門計畫提出觀光發展構想外，並應明訂土地使用管制原則，其內容包含下列事項：

1. 上位計畫或上位政策內容指導。

2. 符合全國國土計畫土地使用指導原則情形。
3. 使用項目及細目。
4. 設置區位（或適宜區位條件）。
5. 服務設施及觀光遊憩設施之面積供需分析：包含現況分析、未來發展需求規模或總量。
6. 申請程序。
7. 其他有關事項（含績效管制等）。

綜上所述，規劃團隊就前述直轄市、縣（市）之特殊性土地使用管制擬定原則建議，調整初擬之草案條文內容，將相關應符合事項納入條文，如表 4-1-3 所示。

表 4-1-3 直轄市、縣市土地使用管制規定之草案條文調整方案建議

| 本管制規則草案條文 | 草案條文調整方案 | |
|--|--|--|
| | 條文 | 於說明欄增補內容 |
| 直轄市、縣(市)政府依本法第二十三條第四項規定另訂土地使用管制規則並經中央主管機關核定者，優先適用該管土地使用管制規則規定。 | 直轄市、縣(市)主管機關依本法第二十三條第四項規定，另訂管制規則並經中央主管機關核定者，優先適用該管制規則規定， <u>前開管制規則未規定事項，適用本規則規定。</u> | <p>一、依本法第二十三條第四項規定，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，另訂土地使用管制規則報請中央主管機關核定。</p> <p>二、按法令位階，直轄市、縣(市)主管機關另定之管制規則與本規則均屬國土計畫法授權訂定法規；另依國土計畫法以計畫引導土地使用管制之理念，本規則及直轄市、縣(市)主管機關另定之管制規則均應符合全國國土計畫土地使用指導事項；另就直轄市、縣(市)主管機關另定土地使用管制規定之訂定原則，亦經本部一百零九年六月十九日本部國土計畫審議會第 8 次會議討論同意。</p> <p>三、此外，直轄市、縣(市)主管機關另定之管制規則係因應地方性特殊需求，為補充全國通案性管制</p> |

| 本管制規則草案條文 | 草案條文調整方案 | |
|-----------|----------|--|
| | 條文 | 於說明欄增補內容 |
| | | <p>規定之不足，除須於直轄市、縣（市）國土計畫載明特殊土地使用管制之原則外，該管制規則亦須報請本部核定，本部於核定過程並將就全國國土計畫指導內容、全國通案性土地使用管制規定之競合情形詳細檢核。</p> <p>四、依上開理由，本條爰明定直轄市、縣(市)主管機關依法另訂之管制規則應優先適用，至相關程序性等事項於前開另定管制規則未明定者，仍應回歸本規則相關規定辦理。</p> |

肆、鄉村地區整體規劃協助納入因地制宜之管制規範

因應各直轄市、縣市國土計畫皆已報內政部審議，如後續有其因地制宜之規劃、發展方向及需求，尚可將其納入鄉村地區整體規劃中訂定。

以下規劃團隊就鄉村地區整體規劃應載明事項、與農村再生體系整併具地方特性之管制，以及未來納入鄉村地區整體規劃之管制示範說明進行說明。

一、鄉村地區整體規劃應載明事項

依據 106 年度「鄉村地區整體規劃策略及國土功能分區指導原則」委託案研析，認為鄉村地區規劃以糧食生產為主要任務，但同時亦扮演著與新世代經濟活動(多元複合經濟創新模式)及傳統農業經濟活動相容、塑造多元獨特空間型態，並兼顧地方文化保育及傳承之角色。因此鄉村地區整體規劃主要內涵，是藉由土地使用管制予以鄉村地區土地發展與指導，引導資源調整分配組合，其發展核心理念包含：提出下世代鄉村地區之最適生活化模式

- (二) 調適人口變遷下的新世代人才培育
- (三) 鄉村生活新智慧產業與友善土地的生活智慧
- (四) 融合生活美學與鄉村生態之未來生活地景無所不在
- (五) 社會整合計畫回應實際空間需求

如圖 4-1-1 所示為該委辦案所提出之鄉村地區整體規劃流程圖，鄉村地區規劃作業蓋可分為階段一鄉村地區總體規劃，包含資料蒐集調查及分析、整體願景與策略、綱要計畫與行動方案；階段二土地使用計畫，包含各目的事業主管機關之意見徵詢、後續計畫審議內容；階段三為實質建設計畫，包含人民陳情、提案分工與後續計畫調整等。



圖 4-1-1 鄉村地區規劃作業架構

資料來源：鄉村地區整體規劃策略及國土功能分區指導原則委辦案（106 年度）

(一) 階段一、鄉村地區總體規劃：整體願景與策略、綱要計畫與行動方案

為達成鄉村地區總體規劃之核心理念，其規劃範圍不限單一行政轄區，以鄉、鎮、市、區為主，並視實際需要得併入周邊相關行政轄區或生活圈。根據人們居住與生活需求，以及環保和地景維護之理想，於綱要計畫中可涵蓋以下面向：

1. 空間結構
 - (1) 土地使用分區：土地需求、使用項目、公共空間
 - (2) 鄉村紋理與建築設計
2. 交通旅運：主次要道路分級規劃

3. 能源與資源：日常垃圾分類與減量、推動綠色交通
4. 社會與經濟：培養地方居民自覺參與及投入

(二) 階段二、土地使用計畫

土地使用計畫為後續變更直轄市、(縣)市國土計畫之應載明事項，依該委辦案研擬內容，其應包含空間發展構想及成長管理、交通、能源、開放與自然空間、經濟、社會與文化設施、公共設施等相關發展計畫，同時因應各自發展需求，得研擬因地制宜之土地使用管制原則，並得盤點當地所需之公共設施項目及其適宜區位，進行跨部門綜合評估分析，如圖 4-1-2 所示。

(三) 階段三、實質建設計畫

為鄉村地區整體規劃之實施主體，一般民眾、產業相關人士或地方政府皆可透過相關城市予以執行。



圖 4-1-2 鄉村地區規劃與其他部門計畫關係圖

資料來源：鄉村地區整體規劃策略及國土功能分區指導原則委辦案（106 年度）

二、與農村再生體系整併具地方特性之管制

以鄉鎮市區為規劃範圍之鄉村地區整體規劃，將無可避免與農村再生體系產生互動，包含以縣市政府研議執行的農村再生總體計畫、以社區為主的農村再生計畫等。如表 4-1-4 所示為農村再生體系之各項計畫內容，原則農村再生體系之計畫內容，其涉及產業發展、文化層面部分將不受國土計畫之影響，惟其涉及實質建設、土地使用管制或風貌營造部分需納入空間規劃考量。

表 4-1-4 農村再生體系各項計畫尺度、性質與研擬單位比較

| 尺度 | 計畫名稱 | 性質 | 研擬單位 | 備註 |
|----------|------------|---------------------------|------------------------|--|
| 全國 | 農村再生政策方針 | 指導方針 | 農委會水保局 | |
| 縣市 政府 | 農村再生總體計畫 | 空間發展 計畫／建 設綱要計 畫 | 直轄市、 縣(市)政府主 管機關 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 得就農村再生計畫、土地使用性質研訂再生發展區計畫，進行分區規劃與管制，並配置公共設施 ▪ 農村社區依已核定再生計畫內容，向地方政府提出執行計畫需求 ▪ 地方政府彙整各農村社區需求，訂定年度農村再生執行計畫，送中央審議 |
| | 農村再生發展區計畫 | 空間計畫 ／土地使 用計畫 | | |
| | 年度農村再生執行計畫 | 建設計畫 | | |
| 社區 | 農村再生計畫 | 願景計畫 | 社區組織代表 | |

以下以雲林縣之農村再生總體計畫、雲林縣古坑鄉華山社區農村再生計畫為例，敘明其與國土計畫之關聯，並敘明有其因地制宜管制之必要。

(一) 雲林縣農村再生總體計畫與縣市國土計畫關係

依據民國 100 年核定之雲林縣農村再生總體計畫內容，如表 4-1-5 所示為其彙整之發展課題與未來建設重點，其主要聚焦在農業空間發展所需，以下就涉及空間規劃或實質建設部分，說明其與國土計畫之關聯。

表 4-1-5 民國 100 年核定之雲林縣農村再生總體計畫內容概要

| 農村發展課題 | 功能分區劃分與建設重點彙整 |
|--|--|
| (一) 生產環境 1. 農產品種類眾多，但缺乏品牌建立、行銷推廣 2. 農村年齡結構老化，農業生產力降低 (二) 生活環境 | (一) 水漾山城區(林內鄉、斗六市、古坑鄉):以發展有機的生態產業為主;應減少人為開發以保留生態完整性;若需興建大型工程,需縝密考量生態工法,建造生態廊道 (二) 文鄉發展區(荊桐鄉、西螺鎮、虎尾鎮、斗南鎮):發展歷史及生活便利為主,保存虎尾糖廠 (三) 精緻農業區(二崙鄉、崙背鄉、麥寮鄉、土庫鎮、褒忠鄉、東勢鄉、大埤鄉):以傳統農業及宗教信 |

| 農村發展課題 | 功能分區劃分與建設重點彙整 |
|---|---|
| 1. 具保存意義之傳統歷史建築缺乏修繕 2. 城鄉資源分配不均 (三) 生態環境 1. 部份外來開發行為有可能衝擊農村原有自然生態景觀 2. 地層下陷 | 仰為重點，保存台灣傳統文化；打造安全、無毒的農產機制 (四) 深耕鄉城區(元長鄉、北港鎮、水林鄉)：將產業結合生活文化旅遊路線，活化建立品牌與通路 (五) 國際濱海區(台西鄉、四湖鄉、口湖鄉)：以當地臨海漁業導入觀光旅遊，成為特有觀海旅遊路線 |

1. 應納入國土計畫功能分區分類劃設考量，部分設施應做為重要基礎建設納入部門空間發展計畫

如欲加強生態保育及環境復育，於國土計畫中應將其所列欲加強生態保育、環境復育範圍，納入功能分區分類之劃設考量；部分設施如由地方政府或中央目的事業主管機關主導之農產品加工區／農業科技園區、連續式滯洪池設置，應納入部門空間發展計畫，使國土計畫得配合該項設施調整其周遭功能分區分類劃設。

2. 縣市國土計畫得為特定地區提出其特殊管制原則

以雲林縣農村再生總體計畫所列水漾山城區，強調應減少人為開發以保留生態完整性，則其所指範圍可藉由另訂管制原則達成開發減量之目標；文鄉發展區欲發展歷史及生活便利為主，其歷史及宗教等文化保存，可藉另訂管制原則，協助執行後續土地利用管制。

3. 由成長管理計畫協助農村再生執行之效率，並提供平台確保各部門發展計畫不致衝突

以雲林縣農村再生總體計畫為例，配合麥寮港轉型為工商綜合港，雲林縣欲建立「國家級農產品物流專區」以促進其農業發展，如將該範圍整體納入成長管理計畫之未來發展地區，則可確保該專區及其周邊地區得以儲備用地形式保留下來（避免做為其他使用），或納入功能分區分類劃設中城鄉發展地區第 2-3 類範圍，以工商綜合港及物流專區等整體開發形式，以利後續開發審議及管制。

(二) 農村再生計畫與縣市國土計畫關係

以雲林縣古坑鄉華山社區農村再生計畫為例，其社區願景為「咖啡之鄉、文化之村、生態社區」欲使咖啡產業精緻化、傳統文化生活化、生態環境優質化，依社區財務規劃表所列，整理其欲實施之項目內容與建議執行單位如表 4-1-6，其欲實施項目橫跨 100-103 年，於表中僅列出 100 年度內容示意。

以下即參酌此表，針對涉及空間規劃或實質建設部分，說明其與國土計畫體系之關聯。

表 4-1-6 民國 100 年核定之古坑鄉華山社區農村再生計畫（100-105 年）

| 年度 | 實施項目 | 實施內容 | 建議執行單位 |
|-----------------|------------------------------------|---------------------------------------|----------|
| 100 | 文學步道石板路面鋪設工程與週邊綠美化 | 文學步道下方替換文學步道碎石路面為石板路面及生態池修繕與綠美化 | 水土保持局 |
| | 華山生態祭 | 社區辦理敬天地儀式讓萬物休養生息一段時間後帶領生態旅遊活動及生態體驗 | 華山社區發展協會 |
| | 咖啡節產業活動 | 台灣咖啡節活動媒體行銷、大型表演活動、生豆評鑑、花式咖啡比賽、咖啡樂活市集 | 雲林縣政府 |
| | 教育農園修繕及環境美化 | 教育農園修繕及環境美化 | 水土保持局 |
| | 208 線休閒空間改造與賞紫斑蝶生態 | 208 線休閒空間改造與賞紫斑蝶活動 | 水土保持局 |
| | 山腳聚落至南天宮路，擇一地點設置休憩涼亭與公園 | 山腳聚落至南天宮路段休憩空間與公園 | 水土保持局 |
| | 華山咖啡與音樂饗宴 | 咖啡與音樂饗宴每週固定在各店家或民宿辦理小型音樂會 | 華山社區發展協會 |
| | 產業與生態紀錄片 | 紀錄華山社區產業與生態故事，作為社區教學或參訪團體贈品 | 華山社區發展協會 |
| | 福華宮停車場環境綠美化廁所興建工程 | 福華宮為華山門面，人車聚焦點急需展現與遊客方便 | 水土保持局 |
| | 核心各聚落區環境綠美化 | 各聚落區環境綠美化 | 水土保持局 |
| | 自來水加壓站綠美化工程 | 加壓站水泥牆美化 | 雲林縣政府 |
| | 雲 210 線鄉道擋土牆改善 | 雲 210 線鄉道旁擋土牆改善 | 水土保持局 |
| | 古厝區傳統建築外觀修繕，並塑造文化走廊 | 華山村松林 30 號、雲 208 古厝區修繕及文化走廊塑造 | 水土保持局 |
| | 社區村花計畫 | 徵選村花種植山茶花、山芙蓉 | 華山社區發展協會 |
| | 社區活動空間營造 | 社區活動空間營造與遊客中心修繕 | 雲林縣政府 |
| | 社區簡易污水處理系統 | 社區簡易污水處理系統 | 水土保持局 |
| | 咖啡文化館與咖啡創藝工作坊 | 咖啡文化館及籌設咖啡為主題之創作工作坊，發展創意商品行銷華山 | 雲林縣政府 |
| | 農村工作假期體驗 | 採筍、摘橘子、咖啡採果等農村工作體驗及手工造紙體驗 | 雲林縣政府 |
| | 華山公共空間藝術創作 | 轉角美學裝置藝術 | 水土保持局 |
| | 農村再生參訪活動與社區人力培訓 | 優質農村觀摩學習之旅與社區人力培訓 | 水土保持局 |
| 小小咖啡達人比賽與烘焙大師比賽 | 兒童體驗咖啡沖煮樂趣與咖啡知識傳承，全國烘焙高手切磋技藝互相觀摩學習 | 水土保持局 | |
| 無線上網設置 | 景點及店家設置無線上網使遊客 easy go | 水土保持局 | |
| 營造華山水氛圍商圈環境 | 利用華山夏季豐沛水資源，辦理樂水活動 | 古坑鄉公所 | |

| 年度 | 實施項目 | 實施內容 | 建議執行單位 |
|----|----------|------------|--------|
| | 公共工程維修費用 | 公共工程後續管理維護 | 水土保持局 |
| | 防災監測及演練 | 土石流防災監測及演練 | 水土保持局 |

1. 此為社區擬定計畫，與國土計畫、鄉村地區整體規劃原則無直接相關

農村再生計畫屬社區層級自訂計畫內容，原則與國土計畫無相關，惟目前鄉村地區整體規劃以鄉鎮市為單位，其規劃內容勢必須該鄉鎮市（內各社區）之相關計畫，其第三階段實質建設計畫可能得參酌部分農村再生計畫需求研定。

2. 建築風貌規範應比照農村再生發展區計畫之農村景觀及建築風貌規範，於國土計畫或鄉村地區整體規劃中，指認特定地區另訂土地使用管制規則

農村再生計畫涉及空間規劃或實質建設部分，包含農村再生設施投入、建築風貌規範，後者如農村再生發展區計畫所列「農村景觀及建築風貌規範」相同，與農村再生總體計畫部分重疊，應於國土計畫或鄉村地區整體規劃中，以指認特定地區方式，另訂其土地使用管制原則。

3. 社區所提農村再生設施原則屬一般公共設施，原則得直接循其開發利用方式（屬應經、免經國土機關同意或使用許可）設置

而有關農村再生設施投入部分，參酌前述彙整之雲林縣古坑鄉華山社區農村再生計畫，其所列欲設置屬一般公共設施或得容許於該設置區位之功能分區分類，原則得直接循其開發利用方式（屬應經、免經國土機關同意或使用許可）設置。

三、未來納入鄉村地區整體規劃之管制示範說明

考量營建署目前刻正辦理三處鄉村地區整體規劃示範，包含高雄市美濃區、雲林縣古坑鄉以及宜蘭縣壯圍鄉，目前仍於土地使用計畫規劃，彙整地方議題與發展構想階段。

又有關農村再生體系之規劃，其涉及產業發展、文化層面部分將不受國土計畫之影響，惟其涉及實質建設、土地使用管制或風貌營造部分需納入空間規劃考量。因此規劃團隊建議待三處鄉村地區整體規劃計畫內容明確後，再檢視是否需調整本管制規則草案條文第6條內容，以利整體規劃之執行。

第二節 以容許使用項目及容許情形為基礎之管制內容

全國國土計畫第九章土地使用指導事項中，明列中央國土機關應依土地使用基本方針、國土功能分區及其分類之土地使用指導事項、環境敏感地區土地使用指導原則、特殊地區及其土地使用指導原則等，研訂國土計畫土地使用管制規則等相關規定，規劃團隊摘錄如下：

壹、為落實國土功能分區指導功能，應依各國土功能分區及其分類之劃設原則及土地使用指導事項，分別訂定各國土功能分區分類得編定之使用地類別，同時訂定不同功能分區分類應有不同建築強度、容許使用項目等差異化土地使用管制。

貳、除國防、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（使用許可審議）外，各類型土地使用應符合本法及其授權訂定之管制規則，且使用許可不得變更國土功能分區、分類。

參、原依區域計畫法編定之可建築用地，於不妨礙國土保育保安、海洋資源維護、農業發展需求等情形下，得為既有合法之使用，但有改建或新建需求時，則依國土計畫土地使用管制規則規定辦理；如經直轄市、縣（市）變更為非可建築用地者，應依法給予適當補償，以保障合法權益。

原依區域計畫法第 15 條之 1 第 1 項第 2 款規定取得開發許可之案件，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。

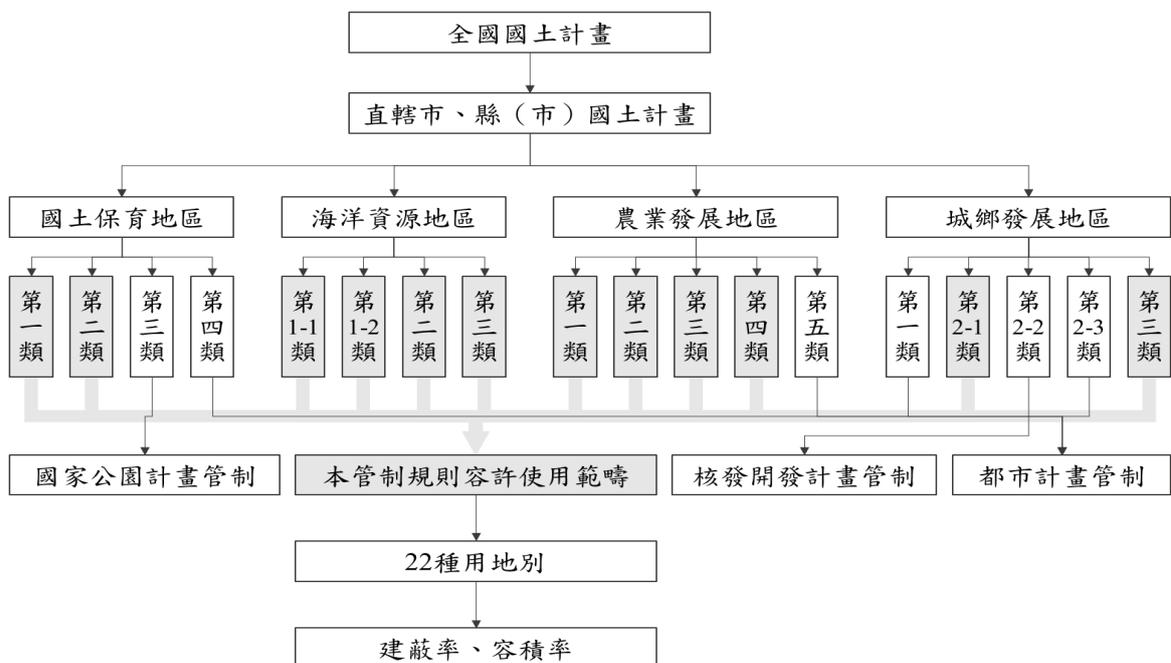


圖 4-2-1 國土計畫體系下土地使用管制架構圖

綜上所述，國土計畫土地使用管制規則應明確以土地資源、容受特性劃設各功能分區分類，因此建構以功能分區分類容許情形為主之管制架構，依全國國土計畫所列得劃設共 4 大功能分區與 18 種分類，並依使用性質不同訂定共 22 種使用地類別。

與非都市土地使用管制相異處在於其以「功能分區分類」進行管制，據其劃設之功能分區分類之容許使用，編定、變更使用地別，而其建築管理則延續非都市土地使用管制規則之設計，透過建築法與其他相關法規規定辦理。本節規劃團隊即以「容許使用項目範疇」、「使用地強度管制」範疇分別進行說明。

壹、容許使用項目範疇

容許使用項目範疇及其於各功能分區分類之容許情形，係國土計畫相關子法法制諮詢小組（106 年度）辦理，其研訂以《國土計畫法》第 21 條與全國國土計畫之功能分區分類劃設條件為原則，並考量現行容許使用情形予以訂定，其中如現行容許情形與未來功能分區分類之土地使用原則具衝突者，以國土計畫之土地使用原則（全國國土計畫第九章土地使用指導事項）為優先。

參照《國土計畫法》第 23 條，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，故國土保育地區第 3 類、第 4 類、農業發展地區第 5 類、城鄉發展地區第 1 類並未訂定各使用項目之容許情形。海洋資源地區則比照現行非都市土地使用管制之區位許可模式，由營建署另訂使用項目與容許情形。

城鄉發展地區第 2-2 類則考量原核發開發許可地區（除鄉村區屬農村社區土地重劃案件者、特定專用區屬水資源設施案件者外）、屬依原獎勵投資條例同意案件、前經行政院專案核定案件已有其計畫管制內容，故亦不另訂該分區分類之容許情形。

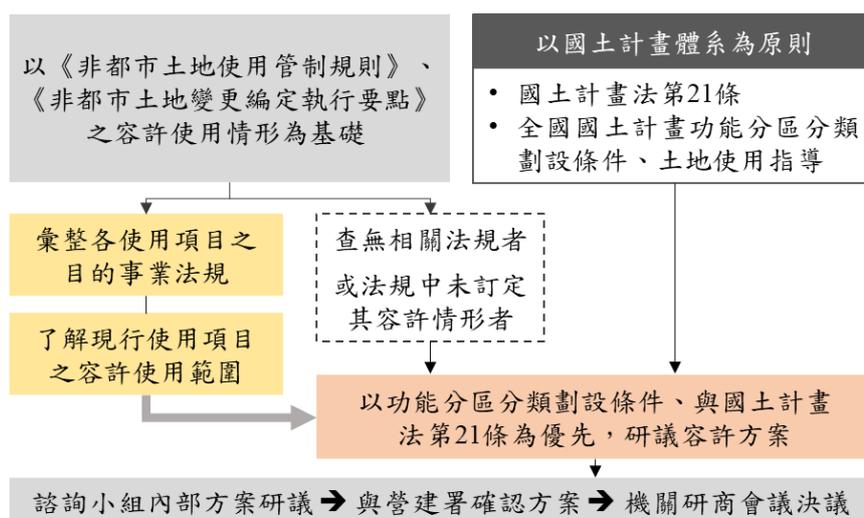


圖 4-2-2 容許使用情形制定操作流程

資料來源：國土計畫相關子法法制諮詢小組期末報告書（108.05）

一、新增容許使用項目之評估原則

依據 106 年度國土計畫相關子法法制諮詢小組案之彙整，係以非都市土地使用管制規則附表一、非都市土地變更編定執行要點第八點所列容許使用項目為基礎，釐清各細目實質使用性質以及各自目的事業主管機關後，參照營建署「周延、互斥」之整併方式為原則，考量實際使用需要，以及不同使用項目之容許情形差異，將細目進行拆解，分別歸納於同屬性之使用項目中，並將使用性質重複之細目別，整併為同一項細目內容，刪除附屬設施，並依相關目的事業法規與規定，以及各機關於歷次會議上所提之意見與考量，增加所需之容許使用項目與細目。

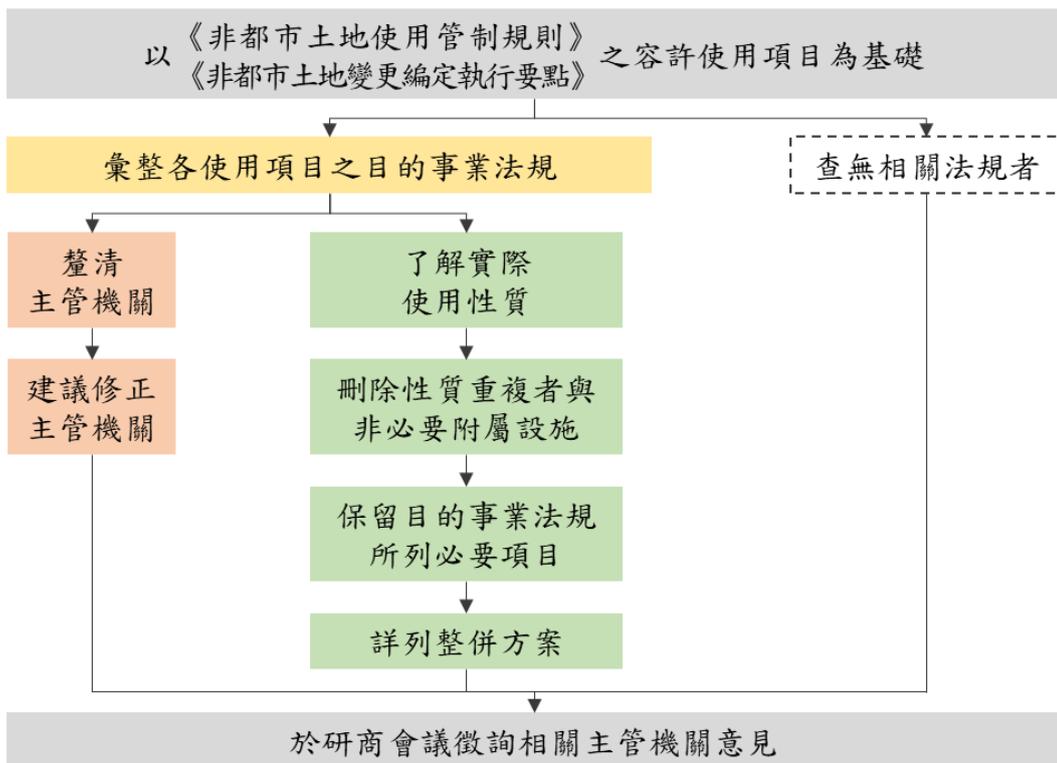


圖 4-2-3 容許使用項目整併操作流程

資料來源：國土計畫相關子法法制諮詢小組期末報告書（108.05）

表 4-2-1 整併方式與考量因素列表

| 整併方式 | 考量因素 |
|------|-----------------------------|
| 拆分 | 考量實際使用需要，以及容許情形差異，將細目內容進行拆分 |
| 整併 | 重複細目別整併為同一項細目內容 |
| 刪除 | 為其他使用之附屬設施 |
| 新增 | 依非都市土地變更編定執行要點規定，增加之項目及細目 |
| | 依其他規定或考量，增加之項目及細目 |

資料來源：國土計畫相關子法法制諮詢小組期末報告書（108.05）

除前述既有使用項目之整併原則以外，該案亦彙整未來使用項目新增之評估原則，包含：

- (一) 屬既有容許使用項目及細目者，除經過特別討論過決定刪除者外，原則繼續保留。
- (二) 屬營建署自行新增者，須徵詢目的事業主管機關意見，再由本署考量新增與否。
- (三) 屬有關機關建議者，如確有「特定場域空間」，且既有容許使用項目無法容納，又「並非附屬於其他建築物或設施者」，原則同意新增。
- (四) 屬具具體目的之複合於其他使用之設施，需申請使用許可者，由營建署考量原則同意新增。

依上述原則，以及營建署召開之 20 場次研商會議（截至 109 年 6 月 5 日），目前國土計畫土地使用管制規則之容許使用項目已擴增至 73 項使用，包含事業用爆炸物儲存及其設施、農村再生設施等設施。

二、各容許使用項目之容許情形訂定方式

依據 106 年度國土計畫相關子法法制諮詢小組案之彙整，係以《國土計畫法》第 21 條與全國國土計畫之功能分區分類劃設條件為原則，考量現行容許使用情形予以訂定，其中如現行容許情形與未來功能分區分類之土地使用原則具衝突者，以國土計畫之土地使用原則（全國國土計畫第九章土地使用指導事項）為優先。

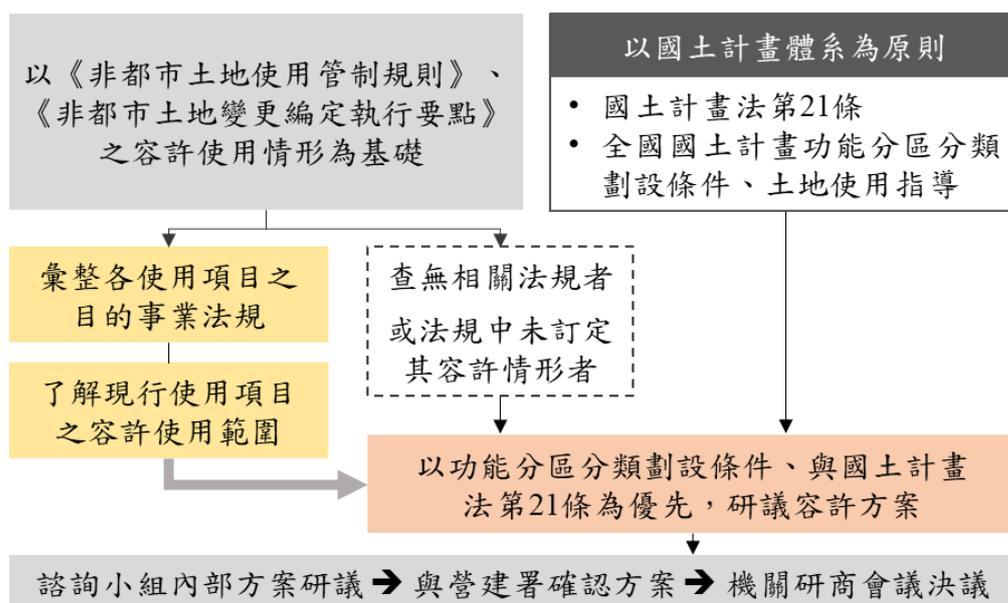


圖 4-2-4 容許使用情形制定操作流程

資料來源：國土計畫相關子法法制諮詢小組期末報告書（108.05）

參照《國土計畫法》第 23 條，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，故國土保育地區第 3 類、第 4 類、農業發展地區第 5 類、城鄉發展地區第 1 類並未訂定各使用項目之容許情形。海洋資源地區則比照現行非都市土地使用管制之區位許可模式，由營建署另訂使用項目與容許情形。

城鄉發展地區第 2-2 類則考量原核發開發許可地區（除鄉村區屬農村社區土地重劃案件者、特定專用區屬水資源設施案件者外）、屬依原獎勵投資條例同意案件、前經行政院專案核定案件已有其計畫管制內容，故亦不另訂該分區分類之容許情形。

依上述原則，以及營建署召開之 20 場次研商會議（截至 109 年 6 月 5 日），目前國土計畫土地使用管制規則之容許情形需參照 109 年 2 月份公告之草案內容²，該表左欄為國土計畫土地使用管制規則之項目、細目別，對應至各功能分區分類之容許情形以「●」代表免經同意，「○」代表應經國土計畫主管機關同意使用，如達一定規模以上，則須進行使用許可申請，而「×」代表不允許使用，右側「備註」則是容許情形訂定之考量與附帶條件說明。

三、既有使用地之容許情形保障

目前此部分由營建署持續與各目的事業主管機關召開研商會議調整，於 108 年 11 月之研商會議考量部分用地別經劃入未來的功能分區分類後，無法設置其原容許之使用項目，致其既有開發權益縮減，故特別研訂各使用地別之「既有權利」於各功能分區分類之容許使用情形³，於容許使用情形表中亦規劃部分得免經國土機關同意使用，部分使用項目則需經國土計畫主管機關同意使用，如達一定規模以上，則須申請使用許可。

四、各功能分區分類之容許使用項目與容許情形之草案條文研析建議

綜上所述，規劃團隊就前述各功能分區分類所涵蓋之容許使用項目，以及各項新設使用之容許情形、既有合法使用之容許情形，調整期中階段初擬之草案條文內容；此外，針對區域計畫實施前或原合法之建築，亦保留其合法使用權益，相關條文研析結果如表 4-2-2 所示。

表 4-2-2 容許使用項目、新設與既有合法使用之容許情形草案條文調整方案建議

| 條文 | 說明 |
|--|------------------------------------|
| 國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區之各分類，應依附表一、附表二規定之免 | 一、依據全國國土計畫第九章各國土功能分區及其分類之土地使用指導原則， |

² 使用項目情形表(109.02-新設) <https://www.cpami.gov.tw/filesys/file/chinese/dept/rp2/rp1090212-2.pdf>

³ 使用項目情形表(既有權利保障) <https://www.cpami.gov.tw/filesys/file/chinese/dept/rp2/rp1090212-3.pdf>

| 條文 | 說明 |
|--|---|
| <p>經申請同意、應經申請同意、禁止之使用項目及其細目進行管制。</p> <p>附表二規定之使用項目，限於原依區域計畫法編定之相關使用地類別，其使用不得超出原使用地編定範圍。</p> <p>城鄉發展地區第二類之三範圍之土地，於完成新訂或擴大都市計畫法定程序，或依本法第二十四條申請使用許可核准前，適用附表一農業發展地區第二類容許使用規定，並應依第四章規定向直轄市、縣（市）主管機關申請同意使用。</p> <p>海洋資源地區應依附表三規定之免經申請同意、應經申請同意、禁止之使用項目及其細目進行管制。</p> <p>附表一、附表二及附表三規定屬應經申請同意之使用項目，如符合本法第二十四條第一項授權訂定之一定規模以上或性質特殊認定標準者，應依本法第二十四條規定申請使用許可。</p> | <p>第一項至第三項明定各國土功能分區分類容許、有條件容許（如附表二屬原依區域計畫法編定之合法用地者）及禁止之使用項目。</p> <p>二、有關附表二限於原依區域計畫法編定之相關使用地類別，係考量我國非都市土地使用管制制度第一次轉換，實務上為避免造成衝擊過大影響民眾權益，又為兼顧國土計畫維護國土保安之目標，參考原非都市土地使用管制規則第六條附表一容許使用情形表，視使用項目性質適度容許原依區域計畫法編定之相關使用地，得於各國土功能分區分類申請住宅、零售、遊憩…等使用。</p> <p>三、依本法第二十四條第一項規定，於符合本法第二十一條國土功能分區及其分類之使用原則下，從事一定規模以上或性質特殊之土地使用，應由申請人檢具書圖文件申請使用許可，且授權就上開一定規模以上或性質特殊土地使用訂定認定標準，又前開認定標準亦參考本規則附表一、附表二之應經申請同意使用項目定之，爰明定第二項，如符合前開認定標準之應經申請同意使用項目，應申請使用許可。</p> |
| <p>區域計畫實施前或原合法之建築物，經提出得認定為合法房屋之證明文件，並經直轄市、縣（市）主管機關查證後，得於所在國土功能分區及其分類申請住宅使用。</p> | <p>一、明定區域計畫實施前或原合法之建築物權益保障。</p> <p>二、有關「合法房屋認定證明文件」係針對實施建築管理前之房舍進行合法認定，依據內政部台(89)內營字第8904763號函規定，可檢附四種證明文件之一，據以認定之。又依據內政部台內營字第0910081401號令函第二點規定，檢附下列證明文件之一進行合法房屋認定證明：(一)建築執照。</p> |

| 條文 | 說明 |
|----|--|
| | (二)建物登記證明。(三)未實施建築管理地區建築物完工證明書。(四)有該建築物資料之土地使用現況調查清冊或卡片之謄本。(五)完納稅捐證明。(六)繳納自來水費或電費證明。(七)戶口遷入證明。(八)地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。 |

貳、可建築用地之強度管制

現行 19 種用地別依據使用與編定情形將會轉換為國土計畫土地使用管制規則所列 22 種用地別（如圖 4-2-6 所示），其中依據國土計畫所受損失補償辦法草案，國土計畫土地使用管制規則可建築用地包含建築用地、產業用地、農業設施用地、礦石用地、遊憩用地、交通用地、殯葬用地、宗教用地、能源用地、環保用地、機關用地、文教用地、衛生及福利用地、特定用地及其他經中央主管機關認定之可建築用地。

因前述部分使用地別，其容許使用項目於過去並無獨立之使用地別容納，而多以特定目的事業用地設置之，故參酌現行非都市土地使用管制規則之特定目的事業用地建蔽率、容積率，以及宜蘭縣自訂之管制強度進行研擬，配合前述管制強度研議原則（山坡地較多之功能分區分類建議建蔽率與容積率訂為 40%、100%，而容許之開發設施具特殊需求者，得依其實際案例訂定容積率與建蔽率）。

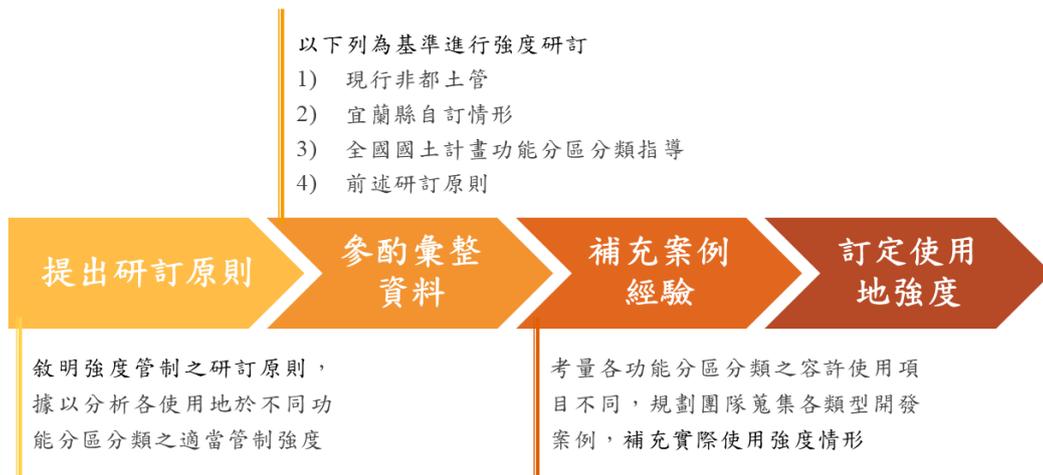


圖 4-2-5 國土計畫土地使用管制規則可建築用地之研議流程

研議流程如圖 4-2-5 所列，由規劃團隊、諮詢小組與營建署提出研訂共識後，參酌相關資料包含現行非都市土地使用管制規則所定強度管制、宜蘭縣自訂之強度管制案例、全國國土計畫功能分區分類指導等，再補充實際案例內容訂定強度管制。

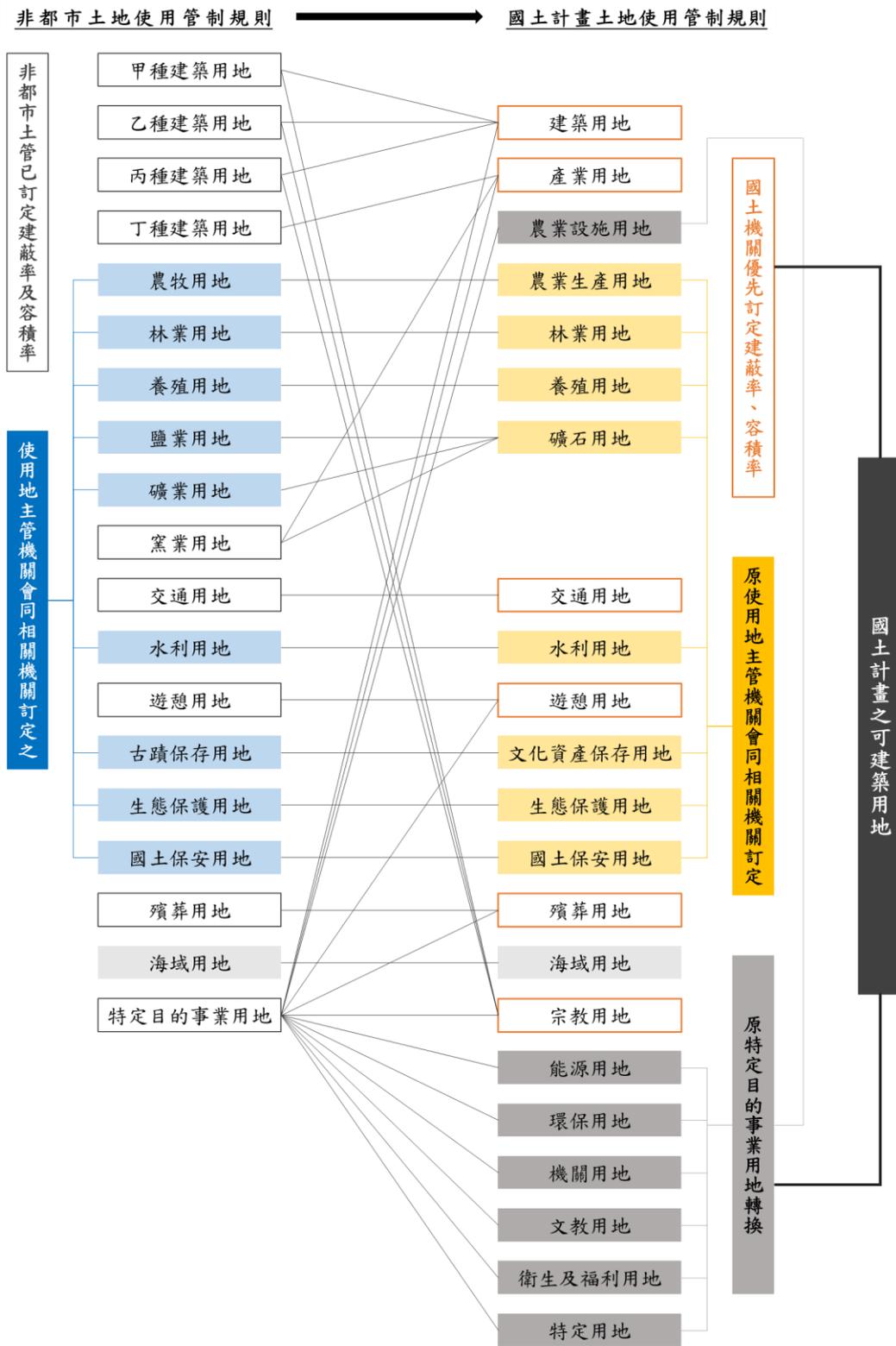


圖 4-2-6 新舊制度使用地編定類別前後對照圖

一、強度管制原則

現行非都市土地之使用強度（建蔽率及容積率），係於非都市土地使用管制

規則第 9 條規定其上限（表 4-2-3），且為因應地方需求，該條文第 1 項並規定直轄市或縣（市）政府得視實際需要酌予調降，並報請中央主管機關備查；又為落實計畫管制，該條文第 3 項規定經主管機關核定之土地使用計畫，其建蔽率及容積率低於通案性之規定者，依核定計畫管制之。

表 4-2-3 非都市土地使用管制強度彙整表

| 使用地編定類別 | 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% |
| 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% |
| 農牧、林業、生態保護、國土保安用地 | 由行政院農業委員會會同建築管理、地政機關訂定 | |
| 養殖用地 | 由行政院農業委員會漁業署會同建築管理、地政機關訂定 | |
| 鹽業、礦業、水利用地 | 由經濟部會同建築管理、地政機關訂定 | |
| 古蹟保存用地 | 由文化部會同建築管理、地政機關訂定 | |

因都市屬人口較為稠密、工商業較為發達的地區，依據都市計畫法及相關法規規定，都市計畫住宅區建蔽率及容積率大多為 60% 及 120%、商業區為 80% 及 180%、工業區為 70% 及 210%、風景區為 20% 及 60%，兩相對照下，非都市土地相關使用地編定之使用強度，明顯高於都市計畫相關使用分區，例如乙種建築用地（60%、240%）高於住宅區（60%、120%）、丁種建築用地（70%、300%）亦高於工業區（70%、210%），非都市土地既係屬人口及工商業發展程度較低之地區，且將近 90% 係屬環境敏感地區，依據當前國土空間發展政策方向，該等地區應朝低密度開發利用為原則，以兼顧環境保育及國土保育保安，惟現行法定使用強度卻高於都市計畫地區，顯見現行非都市土地之使用強度規定有檢討調整空間。

同時為呼應國土計畫之指導，強調城鄉發展應以城鄉發展區域範圍為主，並須建立城鄉發展秩序，規劃團隊參照歷次工作會議決議，先敘明強度管制之研訂原則，再據以分析各使用地於不同功能分區分類之建蔽率及容積率訂定。

使用地強度之研定原則以現行非都市土地使用管制規則所訂建蔽率、容積率為基準，依各類型使用項目之開發案例、宜蘭縣自訂情形、山坡地與功能分區分

類指導屬性予以調降，並包含以下研訂原則：

- (一) 各使用地之建蔽率及容積率以城鄉發展地區為最高，農業發展地區次之，而國土保育地區為最低，且其強度管制應以小於都市計畫地區為原則。
- (二) 屬環境敏感地區或該功能分區分類涉及較多山坡地範圍者，其各使用地別建蔽率以 40% 為主；該功能分區分類涉及較多山坡地範圍者，其容積率參酌宜蘭縣自訂情形以 100% 為基準進行調整。
- (三) 除前述環境敏感地區與山坡地範圍外，其餘地區之使用地依各使用性質之不同，以及所在功能分區分類之不同，參酌現行非都市土地使用管制規則、宜蘭縣自訂情形研擬其強度管制。
- (四) 部分使用地因容許之開發設施具特殊需求，得依其實際計畫需求訂定容積率與建蔽率。(如焚化爐、蛇窯之煙囪等特殊設置需求)

表 4-2-4 使用地於各功能分區分類之建蔽率及容積率建議方案 (除海域用地以外)

| 功能分區分類 | | 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 | |
| 使用地 | 建蔽與容積率 | 建蔽 | 容積 | 建蔽 | 容積 | 建蔽 | 容積 | 建蔽 | 容積 | 建蔽 | 容積 | 建蔽 | 容積 | 建蔽 | 容積 | 建蔽 | 容積 |
| 建築用地 | (非山) | — | — | 40 | 100 | 60 | 180 | 60 | 180 | 40 | 100 | 60 | 180 | 60 | 240 | 60 | 240 |
| | (山) | — | — | 40 | 100 | 60 | 180 | 60 | 180 | 40 | 100 | 40 | 120 | 60 | 240 | 40 | 120 |
| 產業用地 | | — | — | 40 | 100 | — | — | — | — | — | — | — | — | 70 | 300 | 40 | 120 |
| 交通用地 | | 40 | 80 | 40 | 100 | 40 | 120 | 40 | 120 | 40 | 100 | 40 | 120 | 40 | 120 | 40 | 120 |
| 遊憩用地 | | 40 | 80 | 40 | 100 | 40 | 120 | 40 | 120 | 40 | 100 | 40 | 120 | 40 | 160 | 40 | 120 |
| 殯葬用地 | | — | — | 40 | 80 | — | — | 40 | 120 | 40 | 100 | 40 | 120 | 10 | 30 | 40 | 120 |
| 宗教用地 | | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 40 | 120 | 40 | 120 | 40 | 120 |
| 農業生產用地 | | 由行政院農業委員會會同國土機關訂之。 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 林業用地 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 養殖用地 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 水利用地 | | 由經濟部會同國土機關訂之。 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 文化資產保存用地 | | 由文化部會同國土機關訂之。 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 生態保護用地 | | 由行政院農業委員會會同國土機關訂之。 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 國土保安用地 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 農業設施用地 | | — | — | — | — | 40 | 100 | 60 | 120 | 40 | 100 | 60 | 180 | — | — | — | — |
| 礦石用地 | | 40 | 80 | 40 | 100 | — | — | 60 | 80 | 40 | 100 | 60 | 80 | 60 | 120 | — | — |
| 能源用地 | | 40 | 80 | 40 | 100 | 40 | 100 | 60 | 120 | 40 | 100 | 60 | 120 | 60 | 180 | 40 | 120 |

| 功能分區分類 使用地 建蔽與容積率 | 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 | |
| | 建蔽 | 容積 | 建蔽 | 容積 | 建蔽 | 容積 | 建蔽 | 容積 | 建蔽 | 容積 | 建蔽 | 容積 | 建蔽 | 容積 | 建蔽 | 容積 |
| 環保用地 | — | — | 40 | 100 | — | — | 60 | 120 | 40 | 100 | 60 | 120 | 60 | 180 | 40 | 120 |
| 機關用地 | — | — | 40 | 100 | 40 | 100 | 60 | 120 | 40 | 100 | 60 | 180 | 60 | 180 | 40 | 120 |
| 文教用地 | — | — | 40 | 100 | — | — | — | — | — | — | 60 | 180 | 60 | 180 | 40 | 120 |
| 衛生及福利用地 | — | — | 40 | 100 | — | — | — | — | — | — | 60 | 180 | 60 | 180 | 40 | 120 |
| 特定用地 | 僅為暫時編定之使用地別，供新舊轉換時銜接用，故不予訂定建蔽率及容積率。 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 備註：部分用地別之建蔽率及容積率係為其附屬設施訂定，如能源用地所涵蓋之各項能源使用所需規模不同，且部分功能分區分類僅容許輸配電設施使用，礦石用地之建蔽率及容積率亦為其附屬必要性設施而定。 | | | | | | | | | | | | | | | | |

規劃團隊就 22 種使用地別，其中可建築用地包含建築用地、產業用地、農業設施用地、礦石用地、遊憩用地、交通用地等共 13 種，皆據以研析於各功能分區分類之強度管制內容，將其彙整如表 4-2-4 (除海域用地以外)。其中，除海域地區以外之非可建築用地參酌現行非都市土地使用管制規則第九條所列，初步建議應與目的事業主管機關共同研訂如何管制該類型使用地。

前述建蔽率及容積率訂定，係針對國土計畫土地使用管制規則所定容許情形而定，即針對未來新申請使用所訂之強度管制，雖上表所列部分功能分區分類未來將不得變更為某些使用地使用 (即表中為「—」範圍)，但依據本法第 32 條之保障，既有合法使用、可建築用地仍可維持其合法使用。

二、有關建築用地、產業用地、交通用地、遊憩用地、殯葬用地與宗教用地之管制強度研擬歷程

因本部分與其他使用地之強度管制相比，更加涉及私人開發影響，故規劃團隊針對此部分研議係以各功能分區分類，逐一說明其劃設範疇對應之原使用地編訂情形，釐清原本可參酌之用地別強度範疇，並針對各用地別所容納之使用項目，蒐集相關案例，作為建蔽率及容積率之實際使用情形參照，規劃團隊即得基於前述強度管制原則，參照現行非都市土管、宜蘭縣自訂情形，以及該用地別之區位 (山坡地與功能分區分類指導屬性) 研訂強度管制內容。

(一) 國土保育地區第一類

國土保育地區第一類依據國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊 (108.02.28 期中修正報告書)，劃設參考指標包含「自然保留區」、「野生動物保護區、野生動物重要棲息環境」、「國有林事業區內之自然保護區、國土保安區、保安林地、其他公有森林區、自然保護區」、「水庫蓄水範圍」、「飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區」、「公告河川區域

線」、「一級海岸保護區」、「國際、國家級重要濕地」等區域，對應至非都市土地使用分區之範圍涉及廣泛，可能包含「特定農業區(山坡地)」、「一般農業區(山坡地)」、「森林區」、「山坡地保育區」、「風景區」、「河川區」等。

於此範圍內之可建築用地以「丙種建築用地」、「交通用地」、「遊憩用地」、「殯葬用地」為主。

1. 產業用地、殯葬用地、建築用地與宗教用地不得設置（不須研議建蔽率及容積率管制）：

- (1) 產業用地：國土保育地區第一類範圍於現行非都市土地使用管制情形下，原則不得為丁種建築用地使用，同時依據未來容許情形訂定，亦不得變更編定為產業用地。
- (2) 殯葬用地：國保一不得變更編定為殯葬用地。
- (3) 建築用地：其各項使用皆限於原依區域計畫法編定之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、丁種建築用地，未來不可能將其他用地別轉換為建築用地。
- (4) 宗教用地：國土保育地區第一類針對宗教建築用地原依第6次工作會議研議資料訂定為15%建蔽率、45%容積率，但考量國保一為環境最敏感、應以保育為主之土地，故建議刪除其建蔽率及容積率設定，如原住民族傳統祭儀場所於國土保育地區第一類土地有設置需要，建議以臨時使用，或利用既有設施之空間設置。

2. 交通用地建蔽率 40%、容積率 80%

未來國保一之交通用地僅得容許作「道路與公路及其設施」、「鐵路及其設施」、「大眾捷運系統及其設施」、「纜車系統」、「助航設施（含航路相關標識）」、「隔離設施」、「其他運輸設施」，且其使用面積小於660平方公尺者得免經國土計畫主管機關同意使用。

- (1) 參酌已通過環評的桃園捷運航空城線（綠線），因應軌道建設需要徵收非都市土地之農牧用地、交通用地、甲種建築用地等⁴，並變更編定為交通用地，建蔽率與容積率維持非都市土地使用管制之40%、120%，而站體（Ga14~Ga16，高架式）皆設立於非都市土地⁵，未來將納入桃園航空城計畫中，以特定區之車站專

⁴ 桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線（綠線）建設計畫高架穿越工程第二場公聽會（107年6月29日）

⁵ 桃園縣政府（100年），桃園都會區大眾捷運系統綠線（航空城捷運線）暨土地整合發展可行性研究

用區方式進行開發，建蔽率及容積率分別為 70%、380%⁶。

- (2) 日月潭向山車埕纜車系統之向山端纜車服務區實際需要，將部分日月潭風景特定區之保護區變更為交通用地，並遵循該風景特定區計畫之建蔽率、容積率規定，分別為 30%、120%⁷，並專供纜車車站及公共服務設施使用。

考量交通用地主要提供運輸場站、軌道等使用，國土保育地區第一類土地雖仍有站體建設需要，但納入環境敏感因素考量，以及前述兩項案例係直接將站體及其周邊開發納入特定區計畫方式開闢（即未來可能以使用許可或劃為城 2-2 方式開闢），規劃團隊建議比照建築用地之建蔽率及容積率，分別為 40%、80%。

3. 遊憩用地建蔽率 40%、容積率 80%

未來國保一得經國土機關同意得做「戶外公共遊憩設施」使用，並限原為區域計畫法編定之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、丁種建築用地與遊憩用地，得免經國土機關同意作「旅館」、「觀光遊憩管理服務設施」、「遊憩設施」、「戶外遊憩設施」使用。

- (1) 參酌屏東縣台灣原住民族文化園區之遊客服務中心經營旅店（該遊客中心位於自來水水質水量保護區）為風景區之遊憩用地，其實際開發建蔽率及容積率分別為 10%、35%。
- (2) 另參酌台南市白河區於山坡地保育區農牧用地開發之休閒度假飯店（計畫範圍內具保育類野生動物或珍貴稀有之植物、動物，涉及國土保安區），其實際開發建蔽率及容積率分別為 10%、61%。

考量國保一之環境敏感程度，以及上述兩項案例之實際建蔽率、容積率開闢情形，規劃團隊建議參考宜蘭縣自訂之遊憩用地涉及山坡地者的建蔽率及容積率，分別為 40%、80%。

⁶ 桃園航空城計畫：<https://www.tycg.gov.tw/aerotropolis/home.jsp?id=15&parentpath=0,2>

⁷ 南投縣政府（102 年），變更日月潭特定區計畫（部分保護區為交通用地）書

表 4-2-5 國土保育地區第一類之可建築用地建蔽率、容積率研議

| 使用地別 | 非都市土地使用管制規則 | | 宜蘭縣自訂 | | 非都市土地使用管制規則之檢討研究建議 | | | 規劃團隊研議建議 | | |
|------|-------------|-----|-------|--------|--------------------|-----|----|----------|-----|--|
| | 建蔽率 | 容積率 | 建蔽率 | 容積率 | 建蔽率 | 容積率 | 備註 | 建蔽率 | 容積率 | 備註 |
| 建築用地 | 40 (丙種) | 120 | 40 | 80 (山) | — | — | — | — | — | 各項使用皆限於原區域計畫法編定之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、丁種建築用地，未來不得將其他用地別轉換為建築用地。 |
| 產業用地 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 國土保育地區第一類範圍於現行非都市土地使用管制情形下，原則不得為丁種建築用地使用，同時依據未來容許情形訂定，亦不得變更編定為產業用地。 |
| 交通用地 | 40 | 120 | 40 | 100 | — | — | — | 40 | 80 | 考量交通用地主要提供運輸場站、軌道等使用，國土保育地區第一類土地雖仍有站體建設需要，但納入環境敏感因素考量，以及前述兩項案例係直接將站體及其周邊開發納入特定區計畫方式開闢規劃團隊建議比照建築用地之建蔽率及容積率，分別為 40%、80%。 |
| 遊憩用地 | 40 | 120 | 40 | 80 (山) | — | — | — | 40 | 80 | 考量國保一之環境敏感程度及案例實際開闢情形，規劃團隊建議參考宜蘭縣自訂之遊憩用地涉及山坡地者的建蔽率及容積率。 |
| 殯葬用地 | 40 | 120 | 40 | 100 | — | — | — | — | — | 國保一不得變更編定為殯葬用地。 |

| 使用地別 | 非都市土地使用管制規則 | | 宜蘭縣自訂 | | 非都市土地使用管制規則之檢討研究建議 | | | 規劃團隊研議建議 | | |
|------|-------------|---------|-------|-----|--------------------|-----|----|----------|-----|--|
| | 建蔽率 | 容積率 | 建蔽率 | 容積率 | 建蔽率 | 容積率 | 備註 | 建蔽率 | 容積率 | 備註 |
| 宗教用地 | 60(特目) | 180(特目) | 50 | 120 | — | — | — | — | — | 國土保育地區第一類針對宗教建築用地原依第6次工作會議研議資料訂定為15%建蔽率、45%容積率，但考量國保一為環境最敏感、應以保育為主之土地，故建議刪除其建蔽率及容積率設定，如原住民族傳統祭儀場所於國土保育地區第一類土地有設置需要，建議以臨時使用，或利用既有設施之空間設置。 |

(二) 國土保育地區第二類

國土保育地區第二類依據國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊(108.02.28 期中修正報告書)，劃設參考指標包含「國有林事業區內之林木經營區、森林育樂區、大專院校實驗林地、林業試驗林」、「地質敏感區(山崩與地滑)」、「土石流潛勢溪流」、「山坡地查定加強保育地」、「自來水水質水量保護區」等區域，對應至非都市土地使用分區之範圍涉及廣泛，可能包含「森林區」、「山坡地保育區」、「風景區」、「河川區」等。於此範圍內之可建築用地以「丙種建築用地」、「交通用地」、「遊憩用地」、「殯葬用地」為主。

1. 建築用地建蔽率為 40%，容積率為 100%

未來國保二限於原為區域計畫法編定之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、農牧用地得容許作「動物保護相關設施」使用，並配合變更為建築用地；限原區域計畫法編定之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、丁種建築用地及遊憩用地，得作「住宅」、「零售設施」、「辦公處所」、「餐飲設施」使用。

其中劃入國保二範圍者又以丙種建築用地、遊憩用地為大宗，考量環境敏感程度，建議比照宜蘭縣訂定之建蔽率、容積率適度調降，而國保二之環境敏感程度相較國保一低(但仍有災害潛勢疑慮)，且納入森林遊樂及經營範圍，因此規劃團隊建議比照宜蘭縣訂定之丙種建築用地強度規定，建蔽率及容積率分別為 40%、100%。

2. 產業用地建蔽率為 40%，容積率為 100%

雖原區域計畫所劃設之「森林區」、「山坡地保育區」、「風景區」、「河川區」等原則不予編定丁種建築用地，但考量未來國保二得容許作「自然泉飲用水包裝設施」、「電磁波相容檢測實驗室」使用，故仍有產業用地設置之需求。

依據國土計畫土地使用管制相關事宜第 8 次研商會議經濟部會後意見補充，現行設置自然泉飲用水包裝設施係依「非都市土地作為自然泉製造包裝飲用水使用申請用地變更編定為特定目的事業用地之興辦事業計畫審查作業要點」，將土地變更編定為特定目的事業用地而非丁種建築用地，故該類使用之用地別現行法定之建蔽率與容積率為 60%、180%。

由於規劃團隊未蒐集到相關開發計畫書內容，故以南投縣政府衛生局 107 年度包裝飲用水工廠基本資料表、新北市飲料及菸草製造業調查資料為例，查找實際開發情形。

表 4-2-6 包裝飲用水工廠實際開發情形示意

| 地點 | 南投縣埔里鎮—林之泉冰水城 | 花蓮縣吉安鄉—花蓮蒸餾礦泉水 | 新北市瑞芳區—統一企業股份有限公司瑞芳廠 |
|------|---|--|---|
| 案例照片 |  |  |  |

由於全台目前僅 31 間飲用水包裝設施工廠，觀上述設施建蔽率及容積率使用情形差距懸殊，且電磁波相容檢測實驗室亦非常稀少，參酌林口特定區電磁波專用區所定建蔽容積為 40%、100%，考量國土保育地區第二類之環境敏感因素，規劃團隊初步建議依循第六次工作會議建議，調降原法定建蔽率為 40%，並調降容積率為 100%。

3. 交通用地建蔽率為 40%，容積率為 100%

未來國保二之交通用地得容許作「運輸設施」、「郵政設施」、「運輸服務設施」、「停車場」等使用，且其使用面積小於 660 平方公尺者得免經國土計畫主管機關同意使用。

考量交通用地主要提供運輸場站、軌道等使用，屬生活基礎需求之一，故規劃團隊建議原則維持比照國保二建築用地、產業用地等之使用地強度規定，其建蔽率、容積率分別為 40%、100%。

4. 遊憩用地建蔽率為 40%，容積率為 100%

未來國保二原則免經國土機關同意得做「戶外公共遊憩設施」使用，亦限定原為區域計畫法編定之遊憩用地者，得免經國土機關同意作「旅館」、「觀光遊憩管理服務設施」、「遊憩設施」、「戶外遊憩設施」、「水岸遊憩設施」使用。

考量國保二之環境敏感程度相較國保一低（但仍有災害潛勢疑慮），且相對國保一而言，國保二屬森林遊樂與經營範圍，有其旅館、遊客中心等設置之需求，因此規劃團隊參酌國保一所提案例，建議參考宜蘭縣自訂之遊憩用地建蔽率及容積率，分別為 40%、100%。

5. 殯葬用地建蔽率為 40%，容積率為 80%

未來國保二之殯葬用地得容許作「殯葬設施」使用，同時限定原

區域計畫法編定之殯葬用地者，得作「寵物骨灰灑葬區」使用。

- (1) 參考高雄市觀音菩薩紀念公墓(含骨灰骸存放設施)之設置⁸，其位於自來水水質水量保護區範圍內之殯葬用地，開發內容包含管理中心、土葬區域、骨灰骸存放設施、汙水處理廠、停車場等，實際開發建蔽率及容積率為 5.03%、23.14%。
- (2) 高雄市內門區全安泰紀念公墓殯葬設施位於自來水水源水質水量保護區內，編定為山坡地保育區的殯葬用地，開發內容包含土葬區域、骨灰骸存放設施、樹(灑)葬區域、停車場等，實際開發建蔽率及容積率為 35.28%、119.76%。

考量前述兩項殯葬設施開發內容差異甚大，如以骨灰骸存放設施為主者，可能需要使用較高的建蔽率、容積率，而如以公墓(土葬)為主則實際使用建蔽率及容積率較少，因此以國保二之土地使用指導方向，應以減量開發為優先，故規劃團隊初步建議調降建蔽率、容積率分別為 40%、80%。

6. 宗教用地不得設置(不須研議其建蔽率、容積率)

與國保一容許情形相同限於經原住民族主管機關認定符合原住民族傳統慣習之農業、建築、傳統祭儀及祖靈聖地。

比照國土保育地區第一類針對宗教建築用地之管制，原依第 6 次工作會議研議資料訂定為 15%建蔽率、45%容積率，但考量國土保育地區為環境最敏感、應以保育為主之土地，故建議刪除其建蔽率及容積率設定，如原住民族傳統祭儀場所於國土保育地區第一類土地有設置需要，建議以臨時使用，或利用既有設施之空間設置。

⁸ 觀音菩薩紀念公墓(含骨灰骸存放設施)環境影響說明書(100年)

表 4-2-7 國土保育地區第二類之可建築用地建蔽率、容積率研議

| 使用地別 | 非都市土地使用管制規則 | | 宜蘭縣自訂 | | 非都市土地使用管制規則之檢討研究建議 | | | 規劃團隊研議建議 | | |
|------|-------------|-----|-------|-------------|--------------------|-----|----|----------|-----|---|
| | 建蔽率 | 容積率 | 建蔽率 | 容積率 | 建蔽率 | 容積率 | 備註 | 建蔽率 | 容積率 | 備註 |
| 建築用地 | 40 (三種) | 120 | 40 | 100 (非山) | — | — | — | 40 | 100 | 考量國保二之環境敏感程度相較國保一低(但仍有災害潛勢疑慮),且納入森林遊樂及經營範圍,因此規劃團隊建議比照宜蘭縣訂定之三種建築用地強度規定。 |
| 產業用地 | — | — | — | — | — | — | — | 40 | 100 | 綜觀飲用水包裝設施之建蔽率及容積率使用情形差距懸殊,且電磁波相容檢測實驗室亦非常稀少,考量國土保育地區第二類之環境敏感因素,規劃團隊初步建議適度調降容積率。 |
| 交通用地 | 40 | 120 | 40 | 100 | 10 | 20 | — | 40 | 100 | 考量交通用地主要提供運輸場站、軌道等使用,屬生活基礎需求之一,故規劃團隊建議原則維持比照國保二建築用地、產業用地等之使用強度規定。 |
| 遊憩用地 | 40 | 120 | 40 | 100 | — | 10 | — | 40 | 100 | 考量國保二之環境敏感程度相較國保一低(但仍有災害潛勢疑慮),且相對國保一而言,國保二屬森林遊樂與經營範圍,因此規劃團隊建議參考宜蘭縣自訂之遊憩用地建蔽率及容積率。 |
| 殯葬用地 | 40 | 120 | 40 | 100 | — | — | — | 40 | 80 | 考量殯葬設施開發內容差異甚大, |

| 使用地別 | 非都市土地使用管制規則 | | 宜蘭縣自訂 | | 非都市土地使用管制規則之檢討研究建議 | | | 規劃團隊研議建議 | | |
|------|-------------|---------|-------|-----|--------------------|-----|----|----------|-----|--|
| | 建蔽率 | 容積率 | 建蔽率 | 容積率 | 建蔽率 | 容積率 | 備註 | 建蔽率 | 容積率 | 備註 |
| | | | | | | | | | | 如以骨灰骸存放設施為主者，可能需要使用較高的建蔽率、容積率，而如以公墓（土葬）為主則實際使用建蔽率及容積率較少，因此以國保二之土地使用指導方向，應以減量開發為優先，故規劃團隊初步建議調降容積率為 80%。 |
| 宗教用地 | 60(特目) | 180(特目) | 50 | 120 | — | — | — | — | — | 比照國土保育地區第一類針對宗教建築用地之管制，原依第 6 次工作會議研議資料訂定為 15%建蔽率、45%容積率，但考量國土保育地區為環境最敏感、應以保育為主之土地，故建議刪除其建蔽率及容積率設定，如原住民族傳統祭儀場所於國土保育地區第一類土地有設置需要，建議以臨時使用，或利用既有設施之空間設置。 |

(三) 農業發展地區第一類

農業發展地區第一類依據國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊(108.02.28 期中修正報告書)，劃設方式先挑選非都市土地之「特定農業區」、「一般農業區」、「森林區」、「山坡地保育區」、「風景區」、「特定專用區之農牧用地」、「林業用地」等，並扣除山坡地範圍土地，再挑選其中疊合農業發展指標(重要農業發展地區、農地生產力等級 1-7、水利灌溉區等)面積達 50%者。於此範圍內之可建築用地以「甲種建築用地」、「交通用地」、「遊憩用地」、「殯葬用地」為主。

1. 建築用地建蔽率為 60%，容積率為 180%

未來農發一限原為區域計畫法編定之甲種建築用地，得免經國土機關同意作「動物保護相關設施」、「住宅」、「零售設施」、「餐飲設施」使用。

- (1) 參酌四件環境影響評估審查書件案例(特定農業區丁種建築用地變更為甲種建築用地)，兩件桃園縣、一件嘉義縣之開發內容為住宅社區，實際開發建蔽率及容積率分別為 60%、240%；而位於彰化縣的住宅社區開發，則係 60%、101%之建蔽率及容積率。
- (2) 台北市農業區設置動物收容處所之建蔽率訂為 40%，並以建築高度限制取代容積率規定，限制其僅得建構 7 公尺以下兩層樓設施，目前已設置之台北市動物之家為建蔽率 31%之兩層樓建物。

考量農發一之建築用地其可容納使用項目範疇廣泛，且各有不同開發規模需求，經分類應以住宅之開發強度需求較高(最高達建蔽率 60%、容積率 240%，即現行非都土管之強度)，其餘動物保護相關設施、零售設施及餐飲設施，所需建蔽、容積較低，為保障各類型使用之開發強度需求，以及農業發展地區第一類應以農業生產相關使用為主之指導原則，規劃團隊初步建議應參酌宜蘭縣訂定之建蔽率、容積率為 60%、180%。

2. 產業用地不得設置(不須研議建蔽率及容積率管制)

農業發展地區第一類範圍於現行非都市土地使用管制情形下，原則不得為丁種建築用地使用，同時依據未來容許情形訂定，亦不得變更編定為產業用地。

3. 交通用地建蔽率為 40%，容積率為 120%

未來農發一之交通用地僅得容許作「道路與公路及其設施」、「鐵

路及其設施」、「大眾捷運系統及其設施」、「纜車系統」、「隔離設施」、「其他運輸設施」，且其使用面積小於 660 平方公尺者得免經國土計畫主管機關同意使用。

考量交通用地主要提供運輸場站、軌道等使用，比照國保一之規劃考量，非都市土地亦可能有站體建設需要，故規劃團隊建議原則維持現行非都市土地使用管制規則之建蔽率、容積率，分別為 40%、120%。

4. 遊憩用地建蔽率為 40%，容積率為 120%

未來農發一限原為區域計畫法編定之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、丁種建築用地與遊憩用地，得免經國土機關同意作「旅館」、「觀光遊憩管理服務設施」、「遊憩設施」、「戶外遊憩設施」使用。

參酌新竹縣休閒旅館之設置⁹(該休閒旅館區位涉及特定農業區、山坡地保育區等)，該案整體開發規模達 5 公頃以上，其中遊憩用地設置共五棟旅館、遊憩與服務設施等，實際各筆遊憩用地之平均建蔽率及容積率為 37.49%、109.91% (最大者為 40%、120%)。

考量農發一雖以農業生產相關使用為主，實際被劃入農發一之甲乙丙丁建築用地、遊憩用地數量較少，且經上述案例顯示仍有實際開發與土地使用強度需求，故為平衡農業生產環境與觀光遊憩，規劃團隊初步建議比照現行規則訂定建蔽率及容積率分別為 40%、120%。

5. 殯葬用地不得設置 (不須研議建蔽率及容積率管制)

農業發展地區第一類依據未來容許情形訂定，因不得作公墓、殯儀館、火化場、骨灰(骸)存放設施或禮廳及靈堂使用，故亦不得變更編定為殯葬用地。

6. 宗教用地不得設置 (不須研議建蔽率及容積率管制)

農業發展地區第一類依據未來容許情形訂定，因不得作宗教建築與原住民族傳統祭儀場所使用，故亦不得變更編定為宗教用地。

⁹ 草大木休閒旅館興辦事業計畫環境影響評估說明書 (106 年)

表 4-2-8 農業發展地區第一類之可建築用地建蔽率、容積率研議

| 使用地別 | 非都市土地使用管制規則 | | 宜蘭縣自訂 | | 非都市土地使用管制規則之檢討研究建議 | | | 規劃團隊研議建議 | | |
|------|-------------|-----|-------|-----|--------------------|-----|----|----------|-----|--|
| | 建蔽率 | 容積率 | 建蔽率 | 容積率 | 建蔽率 | 容積率 | 備註 | 建蔽率 | 容積率 | 備註 |
| 建築用地 | 60 (甲種) | 240 | 60 | 180 | — | — | — | 60 | 180 | 農發一得容許使用範疇以住宅之開發強度需求較高，其餘動物保護相關設施、零售設施及餐飲設施所需建蔽、容積較低，為保障各類型開發強度需求，且應以農業生產相關使用為主之指導原則，規劃團隊初步建議應參酌宜蘭縣訂定之建蔽率、容積率訂之。 |
| 產業用地 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 農發一依據未來容許情形訂定，亦不得變更編定為產業用地。 |
| 交通用地 | 40 | 120 | 40 | 100 | — | — | — | 40 | 120 | 考量交通用地主要提供運輸場站、軌道等使用，比照國保一之規劃考量，非都市土地亦可能有站體建設需要，故規劃團隊建議原則維持現行非都市土地使用管制規則之建蔽率、容積率。 |
| 遊憩用地 | 40 | 120 | 40 | 100 | — | — | — | 40 | 120 | 考量農發一雖以農業生產相關使用為主，而案例顯示仍有實際開發與土地使用強度需求，故為平衡農業生產環境與觀光遊憩，規劃團隊初步建議比照現行規則訂定建蔽率及容積率。 |
| 殯葬用地 | 40 | 120 | 40 | 100 | — | — | — | — | — | 農發一依據未來容許情形訂定，因 |

| 使用地別 | 非都市土地使用管制規則 | | 宜蘭縣自訂 | | 非都市土地使用管制規則之檢討研究建議 | | | 規劃團隊研議建議 | | |
|------|-------------|---------|-------|-----|--------------------|-----|----|----------|-----|--|
| | 建蔽率 | 容積率 | 建蔽率 | 容積率 | 建蔽率 | 容積率 | 備註 | 建蔽率 | 容積率 | 備註 |
| | | | | | | | | | | 不得作公墓、殯儀館、火化場、骨灰(骸)存放設施或禮廳及靈堂使用，故亦不得變更編定為墳墓用地。 |
| 宗教用地 | 60(特目) | 180(特目) | 50 | 120 | — | — | — | — | — | 農發一依據未來容許情形訂定，因不得作宗教建築與原住民族傳統祭儀場所使用，故亦不得變更編定為宗教用地。 |

(四) 農業發展地區第二類

農業發展地區第二類依據國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊(108.02.28 期中修正報告書)，劃設範疇包含扣除農業發展地區第一類範圍後的非屬山坡地之「一般農業區」，以及位於非山坡地的「森林區」、「山坡地保育區」、「風景區」、「特定專用區」之養殖用地，而可建築用地以「甲種建築用地」、「交通用地」、「遊憩用地」、「殯葬用地」為主。

1. 建築用地建蔽率為 60%，容積率為 180%

未來農發二得經國土機關同意作「動物保護相關設施」，同時限原屬區域計畫法編定之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、丁種建築用地及遊憩用地，得免經國土機關同意作「住宅」、「零售設施」、「辦公處所」、「營業處所」、「餐飲設施」，並於未來配合變更編定為建築用地。

- (1) 相較農發一之土地使用指導，農發二係促進農業多元發展之地區，可能容納更多屬農村再生計畫中的聚落生活區，以宜蘭縣阿蘭城農村社區（一般農業區）土地重劃需求¹⁰為例。該案為解決共有土地不易利用問題，並增加生活必須之公共設施，依該縣管制訂定建築用地之建蔽率及容積率分別為 60%、180%，同時為塑造阿蘭城農村社區景觀，降低屬原非建築用地重劃後變更編定為建築用地者之建蔽率、容積率，分別為 50%、120%，且訂定其興建高度不得超過 10.5 公尺，呈現低密度開發設區。
- (2) 以「澎湖縣非都市土地一般農業區農牧用地或養殖用地興建住宅計畫暨變更編定審查作業要點」為例，其建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 150%，並以興建一棟一戶之獨棟建築為限。

雖上述案例顯示一般農業區之住宅開發行為所需建蔽及容積較小，但考量農發二與農發一之建築用地其可容納使用項目範疇相近，且農發一仍有強度較高之住宅社區開發之需求，為保障各類型使用之開發強度需求，規劃團隊初步建議訂定與農發一相同之建蔽率、容積率，分別為 60%、180%。

2. 產業用地不得設置（不須研議建蔽率及容積率管制）

農二於現行非都市土地使用管制情形下，原則不得為丁種建築

¹⁰ 宜蘭縣員山鄉阿蘭城農村社區土地重劃計畫書圖（核定本）（民國 106 年 11 月）、宜蘭縣員山鄉阿蘭城農村社區土地重劃案預備聽證會簡報（民國 105 年 4 月 23 日）

用地使用，同時依據未來容許情形訂定，亦不得變更編定為產業用地。

3. 交通用地建蔽率為 40%，容積率為 120%

未來農發二之交通用地僅得容許作「運輸設施」使用，且其使用面積小於 660 平方公尺者得免經國土計畫主管機關同意使用。

考量交通用地主要提供運輸場站、軌道等使用，屬生活基礎需求之一，故規劃團隊建議原則維持比照國保一與現行非都市土地使用管制規則之使用地強度規定，建蔽率、容積率分別訂為 40%、120%。

4. 遊憩用地建蔽率為 40%，容積率為 120%

未來農發二限原為區域計畫法編定之丙種建築用地、丁種建築用地與遊憩用地，得免經國土機關同意作「旅館」、「觀光遊憩管理服務設施」、「遊憩設施」、「戶外遊憩設施」、「水岸遊憩設施」使用，另不論原區域計畫法編定為何種用地別，皆得經國土機關同意後作「戶外公共遊憩設施」使用。

參酌宜蘭縣壯圍鄉運動公園¹¹之設置，整體公園配置包含主要入口服務區、次要入口服務區、室內體育館、景觀活動區、戶外運動員區共五項設施量體，其建蔽率及容積率以室內體育館為最高，分別是 46.14%、92.28%。

考量農發二具良好農業生產環境與糧食生產功能，為促進農業發展多元化之地區，且前述案例、農發一中所列相關案例皆顯示實際開發強度需求，規劃團隊建議農發二之遊憩用地管制應比照農發一辦理，訂定建蔽率及容積率分別為 40%、120%。

5. 殯葬用地建蔽率 40%，容積率為 120%

考量農發一以農業生產為主，農發二得容許多元使用，且與國土保育地區相比，其環境敏感程度較低，故規劃團隊初步建議比照原之建蔽率、容積率管制訂定，分別為 40%、120%，確保各種殯葬設施的開發型態都能滿足。

6. 宗教用地不得設置（不須研議建蔽率及容積率管制）

農業發展地區第二類依據未來容許情形訂定，因不得作宗教建築與原住民族傳統祭儀場所使用，故亦不得變更編定為宗教用地。

¹¹ 宜蘭縣壯圍鄉運動公園環境影響說明書（民國 90 年）

表 4-2-9 農業發展地區第二類之可建築用地建蔽率、容積率研議

| 使用地別 | 非都市土地使用管制規則 | | 宜蘭縣自訂 | | 非都市土地使用管制規則之檢討研究建議 | | | 規劃團隊研議建議 | | |
|------|-------------|-----|-------|-----|--------------------|-----|----|----------|-----|---|
| | 建蔽率 | 容積率 | 建蔽率 | 容積率 | 建蔽率 | 容積率 | 備註 | 建蔽率 | 容積率 | 備註 |
| 建築用地 | 60 (甲種) | 240 | 60 | 180 | — | — | — | 60 | 180 | 考量農發二與農發一之建築用地其可容納使用項目範疇相近，且農發一仍有強度較高之住宅社區開發之需求，為保障各類型使用之開發強度需求，規劃團隊初步建議訂定與農發一相同之建蔽率、容積率。 |
| 產業用地 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 交通用地 | 40 | 120 | 40 | 100 | — | — | — | 40 | 120 | 考量交通用地主要提供運輸場站、軌道等使用，屬生活基礎需求之一，故規劃團隊建議原則維持比照國保一與現行非都市土地使用管制規則之使用地強度規定。 |
| 遊憩用地 | 40 | 120 | 40 | 100 | — | — | — | 40 | 120 | 考量農發二具良好農業生產環境與糧食生產功能，為促進農業發展多元化之地區，且前述案例、農發一中所列相關案例皆顯示實際開發強度需求，規劃團隊建議農發二之遊憩用地管制應比照農發一辦理。 |
| 殯葬用地 | 40 | 120 | 40 | 100 | — | — | — | 40 | 120 | 考量農發一以農業生產為主，農發二得容許多元使用，且與國土保育地區相比，其環境敏感程度較低，故規劃團隊初步建議比照原之建蔽率、容積率管制訂定，分別為 40%、 |

| 使用地別 | 非都市土地使用管制規則 | | 宜蘭縣自訂 | | 非都市土地使用管制規則之檢討研究建議 | | | 規劃團隊研議建議 | | |
|------|-------------|---------|-------|-----|--------------------|-----|----|----------|-----|--|
| | 建蔽率 | 容積率 | 建蔽率 | 容積率 | 建蔽率 | 容積率 | 備註 | 建蔽率 | 容積率 | 備註 |
| | | | | | | | | | | 120%，確保各種殯葬設施的開發型態都能滿足。 |
| 宗教用地 | 60(特目) | 180(特目) | 50 | 120 | — | — | — | — | — | 農發二依據未來容許情形訂定，因不得作宗教建築與原住民族傳統祭儀場所使用，故亦不得變更編定為宗教用地。 |

(五) 農業發展地區第三類

農業發展地區第三類依據國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊(108.02.28 期中修正報告書)，劃設範疇包含(1)供農業使用，且無國土保育地區第一類或無第二類(具國土保安、水源保護必要)之山坡地宜農、牧地，以及(2)可供經濟營林之林產業土地，且無國土保育地區劃設條件之山坡地宜林地。其中山坡地範圍內農業經營專區、農糧產業專區、集團產區等，經農業主管機關及有關機關確認不影響國土保安、水源保護必要後，亦優先劃入農發三中。

依前述劃設條件可能包含原區域計畫法劃設之「特定農業區(山坡地)」、「一般農業區(山坡地)」、「森林區」、「山坡地保育區」、「風景區」等，於此範圍內之可建築用地以「丙種建築用地」、「交通用地」、「遊憩用地」、「殯葬用地」為主。

1. 建築用地建蔽率為 40%，容積率為 100%

未來農發三得經國土機關同意作「動物保護相關設施」、「原住民族傳統獵寮使用」，同時限原屬區域計畫法編定之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、丁種建築用地及遊憩用地，得免經國土機關同意作「住宅」、「零售設施」、「辦公處所」、「營業處所」、「餐飲設施」，並於未來配合變更編定為建築用地。

考量農發三與國保二相同，其環境敏感程度相較國保一低(仍有災害潛勢疑慮)，故針對住宅等日常使用類型參酌國保一所列案例，以及國保二之建築用地強度研議內容，可比照宜蘭縣訂定之一般丙種建築用地建蔽率、容積率規定，分別為 40%、100%。

但考量農發三屬森林區、宜林地、林業用地等原歸農委會(林務局)經營管理範疇，應納入森林經營及遊樂需求，因此就森林遊樂區之開發，規劃團隊針對未來應納入建築用地之使用型態(即零售設施、營業處所、餐飲設施等項目)、開發強度進行檢視。

以清水地區自然養生及觀光遊憩園區為例，其位於山坡地之一般農業區，其未來亦可能納入農發三中，該案規劃之餐飲服務設施其實際土地使用強度規劃為建蔽率 35%、容積率 80%，同時因位於山坡地範圍，「建築技術規則建築設計施工編第二百零六十八條」亦有建築物高度不得超過 14.4 公尺之限制。

綜上所述，位於農發三之建築用地原則皆應採低密度開發，除基本建蔽率及容積率之限制以外，尚有建築技術規則建築設計施工編

等相關規定，故規劃團隊初步建議比照國保二之建蔽率與容積率，分別為 40%、100%。

2. 產業用地不得設置（不須研議建蔽率及容積率管制）

農業發展地區第三類範圍於現行非都市土地使用管制情形下，原則不得為丁種建築用地使用，依據未來容許情形訂定，亦不得變更編定為產業用地。

3. 交通用地建蔽率為 40%，容積率為 100%

未來農發三之交通用地僅得容許作「運輸設施」使用，且其使用面積小於 660 平方公尺者得免經國土計畫主管機關同意使用，與國土保育地區第一類、第二類容許情形相近，規劃團隊原先建議維持現行管制規則之使用地強度規定，交通用地之建蔽率、容積率分別訂為 40%、120%。

農發三與國土保育地區之差異在於其明確為「山坡地」範疇，且大多為宜林地、林業用地等，規劃團隊初步蒐整山坡地、森林範圍之交通建設相關案例，以阿里山森林鐵路為例，因其鐵路與車站之建設時間相當早，故未有完整計畫資料得以參酌，以林務局嘉義林管處之相關報告顯示，森林鐵路之車站型態如下，部分為一層樓建築如竹崎車站、交力坪車站、水社寮車站、二萬坪車站等；大部分為涼亭式的開放空間站體，如梨園寮車站、奮起湖車站、神木車站等；少部分為二層樓以上建物，包含阿里山車站、沼平車站等。

於前述案例之站體設置情形下，是否還需 120%之容積率上限，尚未有定論，規劃團隊初步建議建蔽率維持為 40%，調降容積率為 100%（比照本章捷所訂針對山坡地之強度管制原則），並配合「建築技術規則建築設計施工編第二百六十八條」之建物高度限制（經計算為 14.4 公尺），使法定建蔽率與容積率得符合實際開發需求。

表 4-2-10 阿里山森林鐵路各車站實際開發情形示意

| 車站 | 圖片示意 | 車站 | 圖片示意 |
|-------|---|-------|--|
| 竹崎車站 |  | 樟腦寮車站 |  |
| 獨立山車站 |  | 梨園寮車站 |  |
| 交力坪車站 |  | 水社寮車站 |  |
| 奮起湖車站 |  | 多林車站 |  |
| 十字路車站 |  | 二萬坪車站 |  |

| 車站 | 圖片示意 | 車站 | 圖片示意 |
|------|---|-------|--|
| 神木車站 |  | 阿里山車站 |  |
| 沼平車站 |  | 祝山車站 |  |

資料來源：阿里山車站森林鐵道及車站 http://blair-train.blogspot.com/2014/08/blog-post_2.html

4. 遊憩用地建蔽率為 40%，容積率為 100%

未來農三限原區域計畫法編定之丙種建築用地、丁種建築用地與遊憩用地，得免經國土機關同意作「旅館」、「觀光遊憩管理服務設施」、「遊憩設施」、「戶外遊憩設施」使用，另不論原區域計畫法編定為何種用地別，皆得經國土機關同意後作「戶外公共遊憩設施」使用。

考量農發三屬森林區、宜林地、林業用地等原歸農委會(林務局)經營管理範疇，應納入森林經營及遊樂需求，因此就森林遊樂區之開發，規劃團隊針對未來應納入遊憩用地之使用型態(即旅館、觀光遊憩管理服務設施、遊憩設施等)、開發強度進行檢視，規劃團隊建議農發三之遊憩用地管制強度應比照國保二、農發二辦理，將宜蘭縣自訂遊憩用地之管制納入考量，故建議訂定建蔽率及容積率分別為 40%、100%。

5. 殯葬用地建蔽率 40%，容積率為 100%

未來農發三之容許情形與國保二、農發二相似，皆得容許作「殯葬設施」、「寵物骨灰灑葬區」使用，但農發三以山坡地為主，除建蔽率、容積率之開發強度上限以外，尚須配合「建築技術規則建築設計施工編第二百零六十八條」建物高度不得超過 14.4 公尺之限制，故規

劃團隊初步建議比照宜蘭縣自訂之管制強度訂定為 40%、100%。

依據龍巖於台北三芝的山坡地殯葬設施開發案例¹²，該案所編定之殯葬用地，依其土地使用計畫內容分為納骨塔區、公墓區、服務設施區，其中納骨塔區、服務設施之建蔽率及容積率分別為 40%、120%，與現行非都市土地使用管制規則之規定上限相符，而殯葬用地之公墓區與該案其餘編定之國土保安用地、交通用地（道路與停車場使用）、水利用地（滯洪池使用），其實際使用建蔽率與容積率皆為零。

6. 宗教用地建蔽率為 15%，容積率為 45%

與國保一、國保二容許情形相仿，於農發三之宗教用地原則僅得作原住民族傳統祭儀場所使用。

原依第 6 次工作會議研議資料訂定為 15%建蔽率、45%容積率，但考量農業發展地區第三類為最多山坡地範圍，應以森林保育與經營為主之土地，故建議刪除其建蔽率及容積率設定，如原住民族傳統祭儀場所於農業發展地區第三類土地有設置需要，建議以臨時使用，或利用既有設施之空間設置。

¹² 龍巖股份有限公司（105 年），台北三芝新小基隆段山坡地殯葬設施開發案（第一次變更）

表 4-2-11 農業發展地區第三類之可建築用地建蔽率、容積率研議

| 使用地別 | 非都市土地使用管制規則 | | 宜蘭縣自訂 | | 非都市土地使用管制規則之檢討研究建議 | | | 規劃團隊研議建議 | | |
|------|-------------|-----|-------|--------|--------------------|-----|----|----------|-----|--|
| | 建蔽率 | 容積率 | 建蔽率 | 容積率 | 建蔽率 | 容積率 | 備註 | 建蔽率 | 容積率 | 備註 |
| 建築用地 | 40 (丙種) | 120 | 40 | 80 (山) | — | — | — | 40 | 100 | 考量農發三與國保二相同，其環境敏感程度相較國保一低（仍有災害潛勢疑慮），故皆應採低密度開發，同時亦須符合建築技術規則相關規定，故規劃團隊初步建議比照國保二訂定。 |
| 產業用地 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 交通用地 | 40 | 120 | 40 | 100 | — | — | — | 40 | 100 | 農發三與國土保育地區之差異在於其明確為「山坡地」範疇，且大多為宜林地、林業用地等，規劃團隊初步蒐整山坡地、森林範圍之交通建設相關案例，以阿里山森林鐵路為例，大部分為涼亭式的開放空間站體，故是否還需原 120%之容積率上限，尚未有定論，規劃團隊初步建議建蔽率維持為 40%，調降容積率為 100%（比照本章捷所訂針對山坡地之強度管制原則），並配合「建築技術規則建築設計施工編第二百六十八條」之建物高度限制（經計算為 14.4 公尺），使法定建蔽率與容積率得符合實際開發需求。 |

| 使用地別 | 非都市土地使用管制規則 | | 宜蘭縣自訂 | | 非都市土地使用管制規則之檢討研究建議 | | | 規劃團隊研議建議 | | |
|------|-------------|---------|-------|-------|--------------------|-----|----|----------|-----|--|
| | 建蔽率 | 容積率 | 建蔽率 | 容積率 | 建蔽率 | 容積率 | 備註 | 建蔽率 | 容積率 | 備註 |
| 遊憩用地 | 40 | 120 | 40 | 80(山) | — | — | — | 40 | 100 | 考量農發三之山坡地、森林遊憩需求，規劃團隊建議遊憩用地應比照國保二、農發二管制。 |
| 殯葬用地 | 40 | 120 | 40 | 100 | — | — | — | 40 | 100 | 農發三之容許情形與國保二、農發二相似，皆得容許作「殯葬設施」、「寵物骨灰灑葬區」使用，但農發三以山坡地為主，尚須配合建築技術規則之高度限制，故建議比照宜蘭縣容積率訂之。 |
| 宗教用地 | 60(特目) | 180(特目) | 50 | 120 | — | — | — | — | — | 原依第6次工作會議研議資料訂定為15%建蔽率、45%容積率，但考量農業發展地區第三類為最多山坡地範圍，應以森林保育與經營為主之土地，故建議刪除其建蔽率及容積率設定，如原住民族傳統祭儀場所於農業發展地區第三類土地有設置需要，建議以臨時使用，或利用既有設施之空間設置。 |

(六) 農業發展地區第四類

農業發展地區第四類依據國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊(108.02.28 期中修正報告書)，劃設範疇包含依原區域計畫法劃定之鄉村區、原住民族土地範圍內屬原依區域計畫法劃定之鄉村區，或經中央原住民族主管機關核定部落範圍內之聚落，屬於農村主要人口集居地區，與農業生產、生活、生態之關係密不可分之農村聚落。

依前述劃設條件即以原區域計畫法劃設之「鄉村區」為主，於此範圍內之可建築用地以「乙種建築用地」、「交通用地」、「遊憩用地」為主。

1. 建築用地於平地建蔽率、容積率為 60%、180%，於山坡地為 40%、120%

(1) 非山坡地(平地)

未來農發四之建築用地得作所有該用地別容納之使用項目，僅應經、免經之不同。「動物保護相關設施」得免經國土機關同意使用，同時限原屬區域計畫法編定之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、丁種建築用地及遊憩用地，得免經國土機關同意作「住宅」、「零售設施」、「辦公處所」、「營業處所」、「餐飲設施」，若該用地非前述用地類別，則需經國土機關同意使用。其餘容許使用項目尚有「批發設施」、「倉儲設施」、「無公害性小型工業設施」，為應經國土機關同意使用。

因容許使用範疇多元，為釐清鄉村區既有用地編定情形、以何種使用為主、建築形態等等資訊，規劃團隊彙整 106 年「鄉村區土地問題分析及解決方案探討」研究案¹³內容，作為使用地強度管制之參酌。

依據 106 年「鄉村區土地問題分析及解決方案探討」研究案以鄉村區面積分布(小於 3 公頃、3-5 公頃、5-10 公頃、10 公頃以上)、與都市計畫區距離(小於 1 公里、1-3 公里、3 公里以上)並考量原住民保留地鄉村區、地層下陷區等因素，選定共 12 處鄉村區進行實地調查。

¹³ 內政部土地重劃工程處(106 年)委辦國立中興大學辦理「鄉村區土地問題分析及解決方案探討」研究案

表 4-2-12 鄉村區實地調查範疇

| 縣市別 | 彰化縣 | 雲林縣 | 台南市 | 宜蘭縣 | 台中市 | 合計 |
|------|-----|-----|-----|-----|-----|----|
| 調查區數 | 3 | 3 | 3 | 2 | 1 | 12 |

資料來源：營建署 106 年度委辦鄉村區土地問題分析及解決方案探討案

此 12 處鄉村區編定之使用地別皆以乙種建築用地為最高，平均每個鄉村區達 92.925% 之土地編定為乙種建築用地。同時經該團隊現地調查結果，各鄉村區之建物使用現況以住宅為最高（51%），其次為閒置狀態（24.3%）、作倉庫使用（6.9%），即鄉村區之乙種建築用地主要以住宅使用為主，相較之下其他使用包含住工混合、宗祠、廟宇、商業等使用比例皆不高。而依據該案之各鄉村區建物形式調查，以平房（59.40%）、透天厝（25.6%）為居多，基本上建物都在四層樓以下，並以一層樓建築物為最多（70.8%）其次為二層（14.2%）、三層（11.8%）。

據前述分析結果，是否還需要維持現行非都市土地使用管制規則之建蔽率、容積率 60%、240%，尚未有定論。

規劃團隊就前述統計結果初步研議，未來鄉村區之建築用地仍可能以住宅為主要使用類別，且其建物形式、樓層亦可能皆與現存狀況相仿，故得調降容積率上限使管制貼近實際使用需求，因此規劃團隊初步建議比照宜蘭縣訂定之建蔽率、容積率，分別訂為 60%、180%。

(2) 山坡地

考量非山坡地之建蔽率與容積率訂定約以 3 層樓為上限，對於山坡地範圍之容積率則應適度調降，並參酌「建築技術規則建築設計施工編第二百六十八條」建物高度不得超過 14.4 公尺之限制，規劃團隊初步建議山坡地之建築用地以建蔽率 40%、容積率 120% 為法定上限進行管制。

2. 產業用地不得設置（不須研議建蔽率及容積率管制）

農業發展地區第四類範圍於現行非都市土地使用管制情形下，原則不得為丁種建築用地使用，同時依據未來容許情形訂定，亦不得變更編定為產業用地。

3. 交通用地建蔽率為 40%，容積率為 120%

未來農發四之交通用地得容許作「運輸設施」、「郵政設施」、「運

輸服務設施」及「停車場」使用，且其使用面積小於 660 平方公尺者得免經國土計畫主管機關同意使用。

考量交通用地主要提供運輸場站、郵政等使用，屬生活基礎需求之一，故規劃團隊建議原則維持比照國保一與現行非都市土地使用管制規則之使用地強度規定，建蔽率、容積率分別訂為 40%、120%。

4. 遊憩用地建蔽率為 40%，容積率為 120%

未來農發四之遊憩用地得作所有該用地別容納之使用項目（僅部分細目別不得使用，如賽車場、遊樂園、動物園等），包含「旅館」、「觀光遊憩管理服務設施」、「遊憩設施」、「戶外遊憩設施」、「戶外公共遊憩設施」、「水岸遊憩設施」得經國土機關同意後使用。

農發四作為鄉村主要人居地帶，對於活動人口之容受亦較國保一、國保二及其他農業發展地區之分類高，應容納相較於農發一、農發二較高之土地開發強度，故規劃團隊初步建議維持現行非都市土地使用管制規則之建蔽率、容積率 40%、120%。

5. 殯葬用地建蔽率 40%，容積率為 120%

未來農發四得經國土機關同意後作「殯葬設施」、「寵物骨灰灑葬區」使用，參酌前述國保二、農發三所提之案例，各類型殯葬設施於各種使用分區之實際開發規模相距不大，故規劃團隊初步建議維持現行非都市土地使用管制規則之建蔽率、容積率，分別為 40%、120%，確保各種殯葬設施的開發型態都能滿足。

6. 宗教用地建蔽率 40%，容積率為 120%

於農發四未來得應經國土機關同意作宗教建築使用，而僅有原住民土地者，得免經國土機關同意設置原住民族傳統祭儀場所，非原住民土地者不得設置原住民族傳統祭儀場所。

考量目前合法宗教建築大多以變更為特定目的事業用地或變更分區為特定專用區方式設置，而大多宗教相關建築設施之實際建蔽率及容積率如下列案例。

- (1) 苗栗縣三義鄉佛頂山朝聖寺¹⁴採特定專用區方式設置（原位於山坡地保育區），其中編定為宗教用地者共兩項，A 區配置包括大殿、諸天殿、拜殿區、迴廊、寮房、香客大樓及其他直接與宗教

¹⁴ 苗栗縣三義鄉佛頂山朝聖寺開發計畫書（已於 108.05.13 核發開發許可）

有關之建築物，實際運用建蔽率及容積率為 30%、103%；B 區則是依據佛法教學、研究、教學行政辦公等需求設置佛書院，實際運用建蔽率及容積率為 40%、120%。

- (2) 苗栗縣正覺寺玄奘文化宗教園區開發案¹⁵亦以特定專用區方式設置（原位於山坡地保育區），其中編定為宗教用地者共 10 處，包含主殿、文化中心、齋堂、寮房、休息室等等，各處實際運用建蔽率及容積率為 40%、100%。

考量相關案例實際使用建蔽率及容積率，原依非都土管管制內容特定目的事業用地得有 60%、180%之建蔽率及容積率，而特定專用區則視計畫內容訂之，但考量農發四可建築用地法定最高建蔽率、容積率為建築用地（60%、180%），而其他農發四可建築用地之使用強度則訂於 40%、120%，因此規劃團隊初步建議比照遊憩用地訂定建蔽率及容積率，分別為 40%、120%。

¹⁵ 苗栗縣正覺寺玄奘文化宗教園區開發案環境影響說明書（於 108.06.28 提交環評審查）

表 4-2-13 農業發展地區第四類之可建築用地建蔽率、容積率研議

| 使用地別 | 非都市土地使用管制規則 | | 宜蘭縣自訂 | | 非都市土地使用管制規則之檢討研究建議 | | | 規劃團隊研議建議 | | |
|------|-------------|-----|-------|-----|--------------------|-----|----|----------|--------|---|
| | 建蔽率 | 容積率 | 建蔽率 | 容積率 | 建蔽率 | 容積率 | 備註 | 建蔽率 | 容積率 | 備註 |
| 建築用地 | 60 (乙種) | 240 | 60 | 180 | — | — | — | 60 | 180 | 規劃團隊就鄉村區土地利用情形統計結果初步研議，未來鄉村區之建築用地仍可能以住宅為主要使用類別，且其建物形式、樓層亦可能皆與現存狀況相仿，故得調降容積率上限使管制貼近實際使用需求，因此規劃團隊初步建議比照宜蘭縣之法定建蔽率、容積率定之。 |
| | | | | | | | | 40(山) | 120(山) | 考量山坡地範圍之容積率則應適度調降，並參酌「建築技術規則」建物高度 14.4 公尺之限制，規劃團隊初步建議山坡地之建築用地以建蔽率 40%、容積率 120%為法定上限進行管制。 |
| 產業用地 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 交通用地 | 40 | 120 | 40 | 100 | — | — | — | 40 | 120 | 考量交通用地主要提供運輸場站、郵政等使用，屬生活基礎需求之一，故規劃團隊建議原則維持比照國保一與現行非都市土地使用管制規則之使用地強度規定。 |
| 遊憩用地 | 40 | 120 | 40 | 100 | — | — | — | 40 | 120 | 農發四作為鄉村主要人居地帶，對於活動人口之容受亦較國保一、國保二及其他農業發展地區之分類 |

| 使用地別 | 非都市土地使用管制規則 | | 宜蘭縣自訂 | | 非都市土地使用管制規則之檢討研究建議 | | | 規劃團隊研議建議 | | |
|------|-------------|---------|-------|-----|--------------------|-----|----|----------|-----|--|
| | 建蔽率 | 容積率 | 建蔽率 | 容積率 | 建蔽率 | 容積率 | 備註 | 建蔽率 | 容積率 | 備註 |
| | | | | | | | | | | 高，應容納相較於農發一、農發二較高之土地開發強度，故規劃團隊初步建議維持現行非都市土地使用管制規則之建蔽率、容積率。 |
| 殯葬用地 | 40 | 120 | 40 | 100 | — | — | — | 40 | 120 | 參酌國保二、農發三所提之案例，各類型殯葬設施於各種使用分區之實際開發規模相距不大，故規劃團隊初步建議維持現行非都市土地使用管制規則之建蔽率、容積率，確保各種殯葬設施的開發型態都能滿足。 |
| 宗教用地 | 60(特目) | 180(特目) | 50 | 120 | — | — | — | 40 | 120 | 考量相關案例實際使用建蔽率及容積率，原依非都土管管制內容特定目的事業用地得有 60%、180% 之建蔽率及容積率，而特定專用區則視計畫內容訂之，但考量農發四可建築用地法定最高建蔽率、容積率為建築用地(60%、180%)，而其他農發四可建築用地之使用強度則訂於 40%、120%，因此規劃團隊初步建議比照遊憩用地訂定建蔽率及容積率，分別為 40%、120%。 |

(七) 城鄉發展地區第二之一類

城鄉發展地區第二之一類依據國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊(108.02.28 期中修正報告書)，劃設範疇包含依原區域計畫法劃定之(1)工業區，(2)與都市計畫地區相距一定距離內、非農業活動人口具一定比例，或符合擬定鄉街計畫之鄉村區，以及(3)達一定面積規模以上具城鄉發展性質之特定專用區。

依前述劃設條件即以原區域計畫法劃設之鄉村區、工業區與特定專用區為主，於此範圍內之可建築用地包含「甲種建築用地」、「乙種建築用地」、「丁種建築用地」、「交通用地」、「遊憩用地」、「殯葬用地」。

1. 建築用地建蔽率為 60%，容積率為 240%

未來城 2-1 之建築用地得免經國土機關同意作所有該用地別容納之使用項目，含「動物保護相關設施」、「住宅」、「零售設施」、「辦公處所」、「營業處所」、「餐飲設施」、「批發設施」、「倉儲設施」與「無公害性小型工業設施」。

與其他功能分區分類之建築用地相比，城 2-1 之建築用地以城鄉性質開發為主，且各使用項目皆得免經國土機關同意使用，因此應予以較高之建蔽率及容積率引導高強度開發集中於城 2-1，故建議比照現行非都市土地使用管制規則中，甲種、乙種建築用地之建蔽率及容積率分別為 60%、240%。

依前述農發四所提 106 年「鄉村區土地問題分析及解決方案探討」研究案內容，該研究實地調查之 12 個鄉村區中，符合城 2-1 劃設條件者包含彰化縣永靖鄉敦厚村、埔鹽鄉大有村、台南市仁德區三甲里，共 3 處。

此 3 處鄉村區編定之使用地別仍以乙種建築用地為最高，平均每個鄉村區達 95.38%之土地編定為乙種建築用地。同時經該團隊現地調查結果，此三處鄉村區之建物使用現況以住宅為最高(平均為 51%)，其次為閒置狀態(24.3%)、作倉庫使用(6.9%)，即鄉村區之乙種建築用地主要以住宅使用為主，相較之下其他使用包含住工混合、宗祠、廟宇、商業等使用比例皆不高。而此 3 處鄉村區建物形式調查，以平房(52.8%)、透天厝(19.47%)為居多，基本上建物都在四層樓以下，並以一層樓建築物為最多(73.87%)其次為二層(12.37%)、三層(11%)。

與農發四所列陳述相同，規劃團隊就前述統計結果初步研議，未

來鄉村區之建築用地仍可能以住宅為主要使用類別，且其建物形式、樓層亦可能皆與現存狀況相仿，故得調降容積率上限使管制貼近實際使用需求。惟其他功能分區分類已因自然保育或農業生產考量，適度調降開發強度上限規定，而城 2-1 屬城鄉發展性質，應包容各項較高強度之開發，規劃團隊初步建議維持現行非都市土地使用管制規則之建蔽率、容積率 60%、240%。

2. 產業用地建蔽率為 70%，容積率為 300%

未來城 2-1 之產業用地得應經國土機關同意作「生物科技產業設施」使用，而「工業設施」、「工業社區」則限於原依區域計畫法編定之丁種建築用地，得經國土機關同意後使用。

- (1) 以屏東縣農業生物科技園區¹⁶為例，該園區開發內容包含廠房區、住宿區、工業社區所需各項使用內容，而其實際使用情形如下表，僅廠房或相關生產設施、社區住宅將需要 70%、300%之建蔽率及容積率，而其於使用細目之實際建蔽率、容積率則比照其他使用地管制規定，如交通用地 40%、120 建蔽率及容積率管制。
- (2) 臺南金融科技智慧產業園區¹⁷係以軟體研發為主軸之產業園區，與一般製造業之廠房設施不同，其以研發辦公大樓為主，並依產業園區相關規定編定使用地為產業用地（一）、產業用地（二），兩者法定建蔽率及容積率與丁種建築用地相同，分別為 70%、300%，依據該案環境影響評估說明書內容，其建築配置之實際建蔽率、容積率為 44%、300%（皆為辦公空間使用）。

表 4-2-14 科技園區案例之開發情形示意

| 農業生物科技園區擴充計畫之開發計畫與細部計畫書（民國 105 年） | | | | |
|-----------------------------------|---------|------------|-------|-------|
| 未來編定用地別 | 對應之使用項目 | 對應之細目別 | 實際建蔽率 | 實際容積率 |
| 產業用地 | 工業設施 | 廠房或相關生產設施 | 70 | 300 |
| | | 綠帶及遊憩設施 | 60 | 30 |
| | | 附屬停車場等必要設施 | 40 | 120 |
| | 工業社區 | 社區住宅 | 70 | 200 |
| | | 社區教育設施 | 60 | 160 |
| | | 社區遊憩設施 | | |

¹⁶ 農委會屏東農業生技園區籌備處（105 年），農業生物科技園區擴充計畫及開發計畫與細部計畫書，經內政部區委會審議，已於 105 年由營建署核發開發許可

¹⁷ 臺南金融科技智慧產業園區開發計畫環境影響說明書（民國 108 年）

| 未來編定用地別 | 對應之使用項目 | 對應之細目別 | 實際建蔽率 | 實際容積率 |
|---------|---------|-----------------|-------|-------|
| | | 社區衛生福利設施等 | | |
| | | 社區公共及公用事業設施(供水) | 60 | 160 |

為保障現行丁種建築用地之各類型產業發展樣態，並引導產業集中於城鄉發展地區開發，規劃團隊初步建議比照非都市土地使用管制規則之建蔽率及容積率，分別為 70%、300%。

3. 交通用地建蔽率為 40%，容積率為 120%

未來城 2-1 之交通用地得經國土機關同意後作「貨櫃集散設施」、「運輸設施」、「郵政設施」、「運輸服務設施」及「停車場」使用，且後四項使用其使用面積小於 660 平方公尺者，得免經國土計畫主管機關同意使用。

考量交通用地主要提供運輸場站、郵政等使用，屬生活基礎需求之一，故規劃團隊建議原則維持比照國保一與現行非都市土地使用管制規則之使用地強度規定，建蔽率、容積率分別訂為 40%、120%。

4. 遊憩用地建蔽率為 40%，容積率為 160%

未來城 2-1 之遊憩用地得免經國土機關同意，作所有該用地別容納之使用項目（僅部分細目別應經同意使用，如賽車場、遊樂園、高爾夫球場等），包含「旅館」、「觀光遊憩管理服務設施」、「遊憩設施」、「戶外遊憩設施」、「戶外公共遊憩設施」、「水岸遊憩設施」。

考量城 2-1 範圍以城鄉性質開發為主，於該功能分區分類之遊憩用地相較於其他功能分區分類更能容受活動人口之使用需求，故規劃團隊初步建議參照現行非都市土地使用管制規則之建蔽率、容積率，並得適度調高（因部分功能分區分類已有調降）為 40%、160%。

5. 殯葬用地建蔽率 10%，容積率為 30%

未來城 2-1 得經國土機關同意後作「寵物殯葬設施」使用（寵物骨灰灑葬區、寵物生命紀念設施），而禁止作「殯葬設施」使用。

(1) 參酌新竹市樹葬園區之規劃¹⁸，於樹葬、灑葬區皆無建築量體規

¹⁸ 新竹市樹葬園區規劃設計案環境影響評估說明書（107 年）

劃，而以花樹、綠地為主，僅有必要服務管理設施，建蔽率及容積率相當低（報告書內無提供實際規劃資料）。

- (2) 而東海花園公墓申請擴充設立樹葬園區案¹⁹，其開發內容亦以花樹、綠地為主，同時亦包含必要之附屬服務設施、廢棄物收集設施、汙水處理設施等，如僅看未來會納入殯葬用地之樹葬區、必要服務設施之使用情形，則其實際建蔽率為 2%、容積率為 6.35%。

參酌前述兩項案例，僅樹葬、灑葬以及必要管理設施所使用之土地將編為殯葬用地，而其餘必要附屬服務設施將編為其他用地別（如：環保用地等）。承前所述，樹葬區之開發類似綠地、公園之開闢，同時依據案例中所列實際樹葬使用之建蔽率及容積率，並不需要予以 40%、120% 如此高的建蔽率及容積率，規劃團隊初步建議採納 104 年非都市土地使用管制規則之檢討研究建議之風景用地建蔽率及容積率，分別為 10%、30%。

6. 宗教用地建蔽率 40%，容積率為 120%

考量農發四所列案例實際使用建蔽率及容積率，皆於 40%、120% 之建蔽率及容積率以下，且參酌其他功能分區分類宗教用地之建蔽率及容積率已有調降，規劃團隊原建議可比照遊憩用地之管制強度 40%、160% 訂之，惟考量前述案例設置區位皆以山坡地為主（山坡地保育區），故規劃團隊建議維持 40%、120% 之建蔽率及容積率進行管制。

¹⁹ 東海花園公墓申請擴充設立樹葬園區環境影響評估說明書（96 年）

表 4-2-15 城鄉發展地區第二之一類之可建築用地建蔽率、容積率研議

| 使用地別 | 非都市土地使用管制規則 | | 宜蘭縣自訂 | | 非都市土地使用管制規則之檢討研究建議 | | | 規劃團隊研議建議 | | |
|------|-------------|-----|-------|-----|--------------------|-----|------|----------|-----|---|
| | 建蔽率 | 容積率 | 建蔽率 | 容積率 | 建蔽率 | 容積率 | 備註 | 建蔽率 | 容積率 | 備註 |
| 建築用地 | 60 (甲種) | 240 | 60 | 180 | 45 | 200 | 住宅用地 | 60 | 240 | 其他功能分區分類已因自然保育或農業生產考量，適度調降開發強度上限規定，而城 2-1 屬城鄉發展性質，應包容各項較高強度之開發，因此規劃團隊初步建議維持現行非都市土地使用管制規則之建蔽率、容積率。 |
| | 60 (乙種) | 240 | 60 | 180 | 60 | 180 | 商業用地 | | | |
| 產業用地 | 70 (丁種) | 300 | 70 | 240 | 70 | 300 | — | 70 | 300 | 為保障現行丁種建築用地之各類型產業發展樣態，並引導產業集中於城鄉發展地區開發，規劃團隊初步建議比照非都市土地使用管制規則之建蔽率及容積率 |
| 交通用地 | 40 | 120 | 40 | 100 | 40 | 120 | — | 40 | 120 | 考量交通用地主要提供運輸場站、郵政等使用，屬生活基礎需求之一，故規劃團隊建議原則維持比照國保一與現行非都市土地使用管制規則之使用地強度規定。 |
| 遊憩用地 | 40 | 120 | 40 | 100 | 40 | 120 | 遊憩用地 | 40 | 160 | 考量城 2-1 範圍以城鄉性質開發為主，於該功能分區分類之遊憩用地相較於其他功能分區分類更能容受活動人口之使用需求，故規劃團隊初步建議參照現行非都市土地使用管制規則之建蔽率、容積率， |
| | | | | | 10 | 30 | 風景用地 | | | |

| 使用地別 | 非都市土地使用管制規則 | | 宜蘭縣自訂 | | 非都市土地使用管制規則之檢討研究建議 | | | 規劃團隊研議建議 | | |
|------|-------------|---------|-------|-----|--------------------|-----|----|----------|-----|---|
| | 建蔽率 | 容積率 | 建蔽率 | 容積率 | 建蔽率 | 容積率 | 備註 | 建蔽率 | 容積率 | 備註 |
| | | | | | | | | | | 並得適度調高(因部分功能分區分類已有調降)為40%、160%。 |
| 殯葬用地 | 40 | 120 | 40 | 100 | 40 | 120 | — | 10 | 30 | 樹葬之使用型態較類似綠地、公園之開闢，並不需要予以40%、120%如此高的建蔽率及容積率，規劃團隊初步建議採納104年非都市土地使用管制規則之檢討研究建議之風景用地建蔽率及容積率。 |
| 宗教用地 | 60(特目) | 180(特目) | 50 | 120 | — | — | — | 40 | 120 | 考量農發四所列案例實際使用建蔽率及容積率，皆於40%、120%之建蔽率及容積率以下，且參酌其他功能分區分類宗教用地之建蔽率及容積率已有調降，規劃團隊原建議可比照遊憩用地之管制強度40%、160%訂之，惟考量前述案例設置區位皆以山坡地為主(山坡地保育區)，故規劃團隊建議維持40%、120%之建蔽率及容積率進行管制。 |

(八) 城鄉發展地區第三類

城鄉發展地區第三類依據國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊(108.02.28 期中修正報告書)，劃設範疇為位於原住民保留地與原住民族傳統領域土地內之鄉村區。於此範圍內之可建築用地主要包含「乙種建築用地」、「交通用地」、「遊憩用地」。

1. 建築用地之建蔽率、容積率為 60%、240%，山坡地為 40%、120%

(1) 非山坡地(平地)

未來城三之建築用地得免經國土機關同意作所有該用地別容納之使用項目，包含「動物保護相關設施」、「住宅」、「零售設施」、「辦公處所」、「營業處所」、「餐飲設施」、「批發設施」、「倉儲設施」，而「無公害性小型工業設施」則係經國土機關同意後始得使用。

與農發四所列陳述相同，規劃團隊就前述統計結果初步研議，未來鄉村區之建築用地仍可能以住宅為主要使用類別，且其建物形式、樓層亦可能皆與現存狀況相仿，故得調降容積率上限使管制貼近實際使用需求。

惟其他功能分區分類已因自然保育或農業生產考量，適度調降開發強度上限規定，而城 2-1 及城三皆屬城鄉發展性質，應包容各項較高強度之開發，因此規劃團隊初步建議維持現行非都市土地使用管制規則之建蔽率、容積率 60%、240%。

(2) 山坡地

考量城鄉發展地區之建蔽率與容積率訂定以維持現行管制情形為主，大約以 4 層樓為上限，但對於山坡地範圍之容積率應適度調降，並參酌「建築技術規則建築設計施工編第二百六十八條」建物高度不得超過 14.4 公尺限制，規劃團隊初步建議山坡地之建築用地以建蔽率 40%、容積率 120% 為法定上限進行管制。

2. 產業用地建蔽率為 40%，容積率為 120%

未來城三之產業用地僅得應經國土機關同意作「生物科技產業設施」使用。該類型使用如規劃團隊於城 2-1 產業用地所列案例—屏東縣農業生物科技園區，該園區開發內容包含廠房區、住宿區、工業社區所需各項使用內容，而其實際使用情形僅廠房或相關生產設施、社區住宅將需要 70%、300% 之建蔽率及容積率，而其餘使用細目之

實際建蔽率、容積率則比照其他使用地管制規定（40%、120%）。

綜整考量生物科技產業設施之實際開發型態，與城 3 大多屬山坡地之特性考量，規劃團隊初步建議調降建蔽率及容積率為 40%、120%，並參酌「建築技術規則建築設計施工編第二百六十八條」建築物高度不得超過 14.4 公尺之限制，供生物科技產業之必要設施設置。

3. 交通用地建蔽率為 40%，容積率為 120%

未來城三之交通用地得經國土機關同意後作「運輸設施」、「郵政設施」、「運輸服務設施」及「停車場」使用，而使用面積小於 660 平方公尺者，得免經國土計畫主管機關同意使用。

考量交通用地主要提供運輸場站、郵政等使用，屬生活基礎需求之一，故規劃團隊建議原則維持比照國保一與現行非都市土地使用管制規則之使用地強度規定，建蔽率、容積率分別訂為 40%、120%。

4. 遊憩用地建蔽率為 40%，容積率為 120%

未來城三之遊憩用地得免經國土機關同意，作所有該用地別容納之使用項目（僅部分細目別應經同意使用，如賽車場、遊樂園、高爾夫球場等），包含「旅館」、「觀光遊憩管理服務設施」、「遊憩設施」、「戶外遊憩設施」、「戶外公共遊憩設施」、「水岸遊憩設施」。

考量城 2-1 及城三範圍皆以城鄉性質開發為主，遊憩用地相較於其他功能分區分類更能容受活動人口之使用需求，故規劃團隊初步建議維持現行非都市土地使用管制規則之建蔽率、容積率 40%、120%。

5. 殯葬用地建蔽率 40%，容積率為 120%

未來城三得經國土機關同意後作「寵物殯葬設施」及「殯葬設施」使用，與農發四之容許情形相同，參酌規劃團隊彙整於國保二、農發三之案例內容，各類型殯葬設施於各種使用分區之實際開發規模相距不大，故規劃團隊初步建議維持現行非都市土地使用管制規則之建蔽率、容積率，分別為 40%、120%，確保各種殯葬設施的開發型態都能滿足。

6. 宗教用地建蔽率 40%，容積率為 120%

考量農發四所列案例實際使用建蔽率及容積率，以及除建築用地以外其他城 3 可建築用地之使用強度皆訂於 40%、120%，規劃團隊初步建議比照遊憩用地訂定建蔽率及容積率，分別為 40%、120%。

表 4-2-16 城鄉發展地區第三類之可建築用地建蔽率、容積率研議

| 使用地別 | 非都市土地使用管制規則 | | 宜蘭縣自訂 | | 非都市土地使用管制規則之檢討研究建議 | | | 規劃團隊研議建議 | | |
|------|-------------|-----|-------|-----|--------------------|-----|--------------|----------|--------|---|
| | 建蔽率 | 容積率 | 建蔽率 | 容積率 | 建蔽率 | 容積率 | 備註 | 建蔽率 | 容積率 | 備註 |
| 建築用地 | 60 (乙種) | 240 | 60 | 180 | 35 | 180 | 住宅用地 商業用地 | 60 | 240 | 其他功能分區分類已因自然保育或農業生產考量，適度調降開發強度上限規定，而城 2-1 及城三皆屬城鄉發展性質，應包容各項較高強度之開發，因此規劃團隊初步建議維持現行土管之建蔽率、容積率。 |
| | | | | | 50 | 180 | | 40(山) | 120(山) | 考量山坡地範圍之容積率應適度調降，並參酌「建築技術規則」建物高度 14.4 公尺之限制，規劃團隊初步建議以建蔽率 40%、容積率 120% 為法定上限進行管制。 |
| 產業用地 | 70 (丁種) | 300 | 70 | 140 | 70 | 210 | — | 40 | 120 | 綜整考量生物科技產業設施之實際開發型態，與城 3 大多屬山坡地之特性考量，規劃團隊初步建議調降建蔽率及容積率為 40%、120%，並參酌「建築技術規則建築設計施工編第二百六十八條」建物高度不得超過 14.4 公尺之限制，供生物科技產業之必要設施設置。 |
| 交通用地 | 40 | 120 | 40 | 100 | 40 | 120 | — | 40 | 120 | 考量交通用地主要提供運輸場站、郵政等使用，屬生活基礎需求之一，故規劃團隊建議原則維持比照國保一與現行非都市土地使用管 |

| 使用地別 | 非都市土地使用管制規則 | | 宜蘭縣自訂 | | 非都市土地使用管制規則之檢討研究建議 | | | 規劃團隊研議建議 | | |
|------|-------------|---------|-------|-----|--------------------|-----|------|----------|-----|--|
| | 建蔽率 | 容積率 | 建蔽率 | 容積率 | 建蔽率 | 容積率 | 備註 | 建蔽率 | 容積率 | 備註 |
| | | | | | | | | | | 制規則之使用地強度規定。 |
| 遊憩用地 | 40 | 120 | 40 | 100 | 40 | 120 | 遊憩用地 | 40 | 120 | 考量城三範圍以城鄉性質開發為主，遊憩用地相較於其他功能分區分類更能容受活動人口之使用需求，故規劃團隊初步建議維持現行土管之建蔽率、容積率。 |
| | | | | | 10 | 30 | 風景用地 | | | |
| 殯葬用地 | 40 | 120 | 40 | 100 | 40 | 120 | — | 40 | 120 | 考量與農發四之容許情形相同，以及羅列於國保二、農發三之案例內容，各類型殯葬設施於各種使用分區之實際開發規模相距不大，故規劃團隊初步建議維持現行非都市土地使用管制規則之建蔽率、容積率，確保開發型態皆能滿足。 |
| 宗教用地 | 60(特目) | 180(特目) | 50 | 120 | — | — | — | 40 | 120 | 考量相關案例實際使用建蔽率及容積率，原依非都土管管制內容特定目的事業用地得有 60%、180% 之建蔽率及容積率，而特定專用區則視計畫內容訂之，但考量城 3 可建築用地法定最高建蔽率、容積率為建築用地 (60%、240%)，而其他城 3 可建築用地之使用強度皆訂於 40%、120%，因此規劃團隊初步建議比照遊憩用地訂定建蔽率及容積率。 |

三、其餘可建築用地之管制強度研擬歷程(農業設施用地、礦石用地、能源用地、環保用地、機關用地、文教用地、衛生及福利用地)

依據圖 4-2- 6 所列，新舊制度轉換後，國土計畫土地使用將有 22 種使用地類別，其中依據《實施國土計畫所受損失補償辦法(草案)》，可建築用地包含建築用地、產業用地、農業設施用地、礦石用地、遊憩用地、交通用地、殯葬用地、宗教用地、能源用地、環保用地、機關用地、文教用地、衛生及福利用地、特定用地及其他經中央主管機關認定之可建築用地，前述已說明建築用地、產業用地、交通用地、遊憩用地、殯葬用地及交通用地之建蔽率與容積率研議，其餘可建築用地則係針對原由特定目的事業用地，轉換而成之其餘用地別，包含農業設施用地、礦石用地、能源用地、環保用地、機關用地、文教用地、衛生及福利用地等。

因前述使用地別之容許使用項目於過去並無獨立之使用地別容納，多以特定目的事業用地設置之，故參酌現行非都市土地使用管制規則之特定目的事業用地建蔽率、容積率，以及宜蘭縣自訂之管制強度進行研擬，配合前述管制強度研議原則(山坡地較多之功能分區分類建議建蔽率與容積率訂為 40%、100%，而容許之開發設施具特殊需求者，得依其實際案例訂定容積率與建蔽率)。

(一) 農業設施用地

參酌農業設施用地之容許使用項目及細目別於各功能分區分類之容許情形，僅限於農業發展地區設置，故原則僅研議農一、農二、農三、農四之建蔽率、容積率。

1. 農業改良場遷建計畫主要為一般農業區，新場址原為台糖耕地，後續規劃分為主體建築區和農作物試驗田區，包含溫網試區、倉庫區等配置，其中，特定目的事業之建蔽率 60%、容積率 160%。
2. 屏東農業生物科技園區擴充計畫包含丁種建築用地、國土保安用地、特定目的事業用地等，為配合政府推動園區智慧生產政策，如表 4-2-17 所列。

表 4-2- 17 屏東農業生物科技園區土地使用計畫內容

| 使用地編定 | 土地使用計畫內容 | 既有園區 | | 擴充園區 | |
|----------|----------|--------|--------|--------|--------|
| | | 建蔽率(%) | 容積率(%) | 建蔽率(%) | 容積率(%) |
| 丁種建築用地 | 住宿區 | 50 | 200 | - | - |
| | 廠房區 | 70 | 300 | 70 | 300 |
| | 實驗農(漁)場 | - | - | - | - |
| 特定目的事業用地 | 核心服務區 | 60 | 160 | - | - |
| | 公園綠地 | 15 | 30 | - | - |

| 使用地編定 | 土地使用計畫內容 | 既有園區 | | 擴充園區 | |
|-------------------------|----------|--------|--------|--------|--------|
| | | 建蔽率(%) | 容積率(%) | 建蔽率(%) | 容積率(%) |
| | 污水處理廠 | 60 | 160 | - | - |
| | 供水設施 | 60 | 160 | - | - |
| | 廢棄物處理 | 60 | 160 | - | - |
| | 電力設施 | 60 | 160 | - | - |
| | 排水設施 | - | - | - | - |
| | 社區中心 | 60 | 160 | - | - |
| 水利用地 | 滯洪池 | - | - | - | - |
| 交通用地 | 道路 | - | - | - | - |
| | 停車場 | 40 | 120 | 10 | 20 |
| | 社區停車場 | 40 | 120 | - | - |
| 國土保安用地 | 隔離綠帶 | - | - | - | - |
| | 綠地 | - | - | - | - |
| 遊憩用地 | 公園 | 15 | 30 | - | - |
| | 閭鄰公園 | 15 | 30 | - | - |
| 農業生物科技園區擴充計畫之開發計畫與細部計畫書 | | | | | |

觀前述案例建蔽率、容積率實際使用情形，不同園區內各項不同用地別之利用情形差距懸殊。考量農業發展地區第一類屬農業生產重要地區，對於農製品製儲銷設施、畜牧事業設施、農業科技設施設置適宜程度仍有疑慮，故規劃團隊建議以 40%、100% 之建蔽率容積率，比照其他用地別進行管制；而於農業發展地區第二類則係比照現行管制規則、宜蘭縣自訂管制規則之建蔽率、容積率定之，農業發展地區第三類則係考量多為山坡地環境，有降低開發強度必要，故訂定建蔽率及容積率為 40%、100%；而農業發展地區第四類則比照原特定目的事業用地訂為 60%、180%，促使相關設施集中於農業發展地區第四類。

表 4-2-18 農業設施用地建蔽率及容積率草擬

| 非都市 土地使 用管制 規則 | 宜蘭縣 自訂管 制規則 | | 國土計畫土地使用管制規則（草案） | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-------------------|----|------------------|---|-------|---|--------|----|-------|----|-------|----|-------|----|---------|---|-------|---|---|
| | | | 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 | | |
| 建 | 容 | 建 | 容 | 建 | 容 | 建 | 容 | 建 | 容 | 建 | 容 | 建 | 容 | 建 | 容 | 建 | 容 | 建 | 容 |
| 60 | 180 | 50 | 120 | - | - | - | - | 40 | 100 | 60 | 120 | 40 | 100 | 60 | 180 | - | - | - | - |
| 非都市土地使用管制規則、宜蘭縣自訂管制規則僅呈現「特定目的事業用地」之建蔽率、容積率。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

(二) 礦石用地

參酌礦石用地之容許使用項目及細目別於各功能分區分類之容許情形，原則礦石開採、土石採取、營建剩餘土石方處理設施僅限於國土保育地區第二類、農業發展地區第三類設置；鹽業設施則得於國土保育地區第一類、第二類、農業發展地區第二類、第四類設置；窯業使用僅限城鄉發展地區設置。

1. 和平水泥專業區合盛原石礦第三期礦業用地開發計畫依照經濟部研業司及台灣省礦務局等單位所規劃之和平礦業專業區之開發架構，配合礦區整體規劃原則，現況為林業使用。(未提建蔽率、容積率)
2. 屏東縣里港鄉土石儲備中心開發計畫為協助河道清除淤積、疏運超出市場需求之砂石，進而設置土石開採之堆置區。其土地使用包含礦業用地、國土保安用地、水利及交通用地。於礦業用地之警衛室及辦公室，其建蔽率和容積率皆訂為 0.11%，其他使用地皆未規範。
3. 羅東砂石廠原場地依輔導開發變更以砂石碎解洗選設備為廠購主體，預期將丁種建築用地輔導變更為礦業用地，其他使用地包含國土保安用地、水利用地。其中，礦業用地之碎解機械廠區之建蔽及容積率皆為 5.8%、作業運轉區之建蔽及容積率皆為 3.16%、原料堆置區之建蔽及容積率皆為 0.03%。
4. 變更愛文山土石方資源堆置場設置開發計畫因廢水廢道需要，辦理道路及水利用地分割，該案設置土方資源堆置場，其使用地類別包含特定目的事業用地、水利用地及交通用地，其中，特定目的事業用地之建蔽率為 60%，容積率為 160%。

表 4-2-19 礦石用地建蔽率及容積率草擬

| 鹽業、 礦業用 地 | | 宜蘭縣 自訂管 制規則 | | 國土計畫土地使用管制規則（草案） | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------|-----|-------------------|---|------------------|----|-------|-----|--------|---|-------|----|-------|-----|-------|----|---------|-----|-------|---|
| | | | | 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 | |
| 建 | 容 | 建 | 容 | 建 | 容 | 建 | 容 | 建 | 容 | 建 | 容 | 建 | 容 | 建 | 容 | 建 | 容 | | |
| 60 | 80 | - | - | 40 | 80 | 40 | 100 | - | - | 60 | 80 | 40 | 100 | 60 | 80 | 60 | 120 | - | - |
| 60 | 120 | - | - | 40 | 80 | 40 | 100 | - | - | 60 | 80 | 40 | 100 | 60 | 80 | 60 | 120 | - | - |
| 20 | 40 | - | - | 40 | 80 | 40 | 100 | - | - | 60 | 80 | 40 | 100 | 60 | 80 | 60 | 120 | - | - |

鹽業、礦業用地所呈現之建蔽率、容積率參採自「鹽業、礦業用地之建蔽率與容積率規定」為經濟部於民國 90 年訂定，其中鹽業用地具 60%、80%之建蔽率及容積率，供倉儲設施、鹽廠及食鹽加工廠及辦公廳員工宿舍、轉運設施、其他必要之鹽業設施部分使用；礦業用地具 60%、120%建蔽率及容積率，供附屬設施、砂石碎解洗選加工場及水庫、河川淤泥資源再生利用臨時處理設施部分使用，而 20%、40%建蔽率及容積率則係供其他容許使用項目使用。

考量國土保育地區第一類雖得做鹽業設施使用，惟其環境敏感程度較高，因此調降其原訂建蔽率為40%，而國土保育地區第二類有其環境敏感保育必要，與農業發展地區第三類多為山坡地範圍，故將其建蔽率及容積率訂為40%、100%；而農業發展地區第二類、第四類則係考量僅得容許作鹽業設施使用，故比照經濟部所訂「鹽業、礦業用地之建蔽率與容積率規定」之60%、80%建蔽率與容積率訂之，而城 2-1 考量則比照原礦業用地之建蔽率與容積率訂之。

(三) 能源用地

參酌能源用地之容許使用項目及細目別於各功能分區分類之容許情形，於一定面積以下原則得於各功能分區分類設置，惟部分項目不得於農業發展地區第一類、第四類設置。

1. 變更豐德天然氣發電廠開發計畫案，特定目的事業用地(廠房機組區)，建蔽率 29.62%，容積率 38%；特定目的事業用地(行政大樓區)，建蔽率 59.98%，容積率 116%；特定目的事業用地(宿舍區)，建蔽率 59.93%，容積率 175%；特定目的事業用地(倉庫工廠區)，建蔽率 55.00%，容積率 85%；特定目的事業用地(污水處理場)，建蔽率 50%，容積率 100%。
2. 七股太陽光電廠開發計畫由台灣電力公司推動「太陽光電第二期計畫」，基地內光電設備區依據區內通道劃分為4區，主要配置太陽能板及線路設備。變更後之土地使用類別包含特定目的事業用地(光電設備及電器設備場所)，其建蔽率為60%，容積率為180%；國土保安用地之建蔽率及容積率皆為0%。
3. 神達電腦安居計畫寶山坡地社區變更開發許可案，由於地籍圖重測及台電徵收電塔用地之因素，導致開發範圍土地減少，為不增加土地使用強度，且不變更土地使用性質，基地之住宅社區(丙種建築用地)建蔽率為40%、20%兩種，容積率則皆為120%。
4. (再生能源相關設施) 乾耀能源科技股份有限公司申請非都市土地變更為特定專用區特定目的事業用地，為順應再生能源產業政策，於臺南市官田區南廊段建置最大地面型太陽光電發電廠，並依土地使用性質畫定特定目的事業用地、國土保安用地及交通用地等。本案特定目的事業用地(廠區用地)之法定建蔽率為60%，容積率為180%，而本案目前所擬定之發展強度皆為0%。

表 4-2-20 能源用地建蔽率及容積率草擬

| 非都市 土地使 用管制 規則 | 宜蘭縣 自訂管 制規則 | | 國土計畫土地使用管制規則（草案） | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-------------------|----|------------------|----|-------|----|--------|----|-------|----|-------|----|-------|----|---------|----|-------|----|-----|
| | | | 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 | | |
| 建 | 容 | 建 | 容 | 建 | 容 | 建 | 容 | 建 | 容 | 建 | 容 | 建 | 容 | 建 | 容 | 建 | 容 | 建 | 容 |
| 60 | 180 | 50 | 120 | 40 | 80 | 40 | 100 | 40 | 100 | 60 | 120 | 40 | 100 | 60 | 120 | 60 | 180 | 40 | 120 |
| 非都市土地使用管制規則、宜蘭縣自訂管制規則僅呈現「特定目的事業用地」之建蔽率、容積率。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

因能源用地之各項使用皆得於各功能分區分類設置，故於國土保育地區第一類比照其他用地別於該功能分區分類之建蔽率及容積率，訂為 40%、80%；國保二考量其環境敏感特性、農一之生產環境、農三多為山坡地之特性，應降低開發強度予以管制，故訂為 40%、100%；農二、農四則比照其他使用地於該功能分區分類之建蔽率及容積率，訂為 60%、120%，僅城鄉發展地區第二之一類維持原建蔽率容積率為 60%、180%。

(四) 環保用地

參酌環保用地之容許使用項目及細目別於各功能分區分類之容許情形，原則不得於國土保育地區第一類、農業發展地區第一類設置，其餘功能分區分類皆得設置。

1. 高雄縣燕巢區域性一般廢棄物衛生掩埋場興建工程開發計畫，為處理高雄縣之垃圾焚化廠底渣而興建，位於山坡地保育區和阿公店水庫集水區範圍內。將原先山坡地保育區未編定使用土地變更編定為特定專用區的特定目的事業用地、交通用地和國土保安用地，建蔽率為 60%，容積率為 160%。開發內容包含掩埋區、滯洪池等。
2. 高雄市岡山區吉衛股份有限公司乙級廢棄物處理場開發計畫，以掩埋固化物和穩定化產物為主。將一般農業區農牧用地變更編定為特定專用區的特定目的事業用地。實際開發建蔽率及容積率為 0.079%、0.079%。
3. 羅東地區水資源處理廠工程用地開發計畫，為處理羅東地區生活廢汙水汙染情形，而規劃建置，將原先特定農業區之農牧用地編定為特定專用區的特定目的事業用地等。開發內容包含行政大樓、員工宿舍、汙水處理設施等。實際開發建蔽率及容積率為 $\leq 60\%$ 、183.22%。
4. 板新水源保護區大溪計畫區水資源處理廠，為解決大溪地區生活廢汙水處理，規劃建置水資源處理廠。將原先特定農業區農牧用地變更

編定特定專用區的特定目的事業用地等。開發內容包含管理中心、污水處理設施及其他附屬設施。實際開發建蔽率及容積率為 3.53%、8.44%。

表 4-2-21 環保用地建蔽率及容積率草擬

| 非都市 土地使 用管制 規則 | 宜蘭縣 自訂管 制規則 | | 國土計畫土地使用管制規則（草案） | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-------------------|----|------------------|---|-------|----|--------|---|-------|----|-------|----|-------|----|---------|----|-------|----|-----|
| | | | 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 | | |
| 建 | 容 | 建 | 容 | 建 | 容 | 建 | 容 | 建 | 容 | 建 | 容 | 建 | 容 | 建 | 容 | 建 | 容 | 建 | 容 |
| 60 | 180 | 50 | 120 | - | - | 40 | 100 | - | - | 60 | 120 | 40 | 100 | 60 | 120 | 60 | 180 | 40 | 120 |
| 非都市土地使用管制規則、宜蘭縣自訂管制規則僅呈現「特定目的事業用地」之建蔽率、容積率。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

考量國土保育地區第二類有其環境敏感保育必要，農業發展地區第三類多為山坡地範圍，故將其建蔽率及容積率訂為 40%、100%；農業發展地區第二類、第四類則係參酌其餘用地別於該功能分區分類之建蔽容積，以及現行管制規則之建蔽率及宜蘭縣所訂容積率定之，而城鄉三考量山坡地環境較多故予以建蔽率較低為 40%，其容積率則比照其他使用地於該功能分區分類為 120%。

(五) 機關用地

參酌機關用地之容許使用項目及細目別於各功能分區分類之容許情形，僅國土保育地區第一類不得設置各項機關。如涉及國防設施之設置，得依據國土計畫法第 23 條，於各功能分區分類申請使用。

1. 農委會台南區農業改良場遷建計畫，為滿足現代農業改良需求，規劃遷建農改場，擴大服務能量，將原先農牧用地變更編定為特定目的事業用地等。開發內容為農場、公共設備等。實際開發建蔽率及容積率為 44.3%、43.7%。
2. 動植物檢疫中心開發計畫位於一般農業區國土保安用地，變更編定為特定專用區的特定目的事業用地等。開發內容為行政中心、檢疫設施等。實際開發建蔽率及容積率為 34.8%、133%。
3. 新北市三芝區港平營區遷建案申請書暨開發計畫，主要位於山坡地保育區的農牧用地，變更編定為特定專用區的特定目的事業用地、國土保安用地等。開發內容包含營舍、天線等。實際開發建蔽率及容積率為 20.82%、26.02%。
4. 內政部警政署籌建國家級反恐訓練中心案位於特定農業區內，變更

編定為特定專用區的特定目的事業用地。開發內容包含訓練區、行政區、停車場等。實際開發建蔽率及容積率為 14.8%、44%。

觀前述案例建蔽率、容積率實際使用情形，不同機關設施之利用情形差距懸殊，除行政中心以外之使用項目對建蔽率、容積率需求較低。農三考量山坡地環境較多，而國保二、農一則考量應減少開發需求，故予以較低建蔽率、容積率為 40%、100%；城鄉三考量山坡地環境較多故予以建蔽率較低為 40%，其容積率則比照其他使用地於該功能分區分類為 120%；而農業發展地區第四類則係參酌其他用地別於該功能分區分類之建蔽容積情形，以及現行土管、宜蘭縣自訂管制規則予以訂定，農四、城鄉 2-1 屬人口集居範圍，相較其他地區對行政中心設置之需求較高，故維持其原建蔽率及容積率 60%、180%，吸引行政中心集中設置於此。

表 4-2- 22 機關用地建蔽率及容積率草擬

| 非都市 土地使 用管制 規則 | 宜蘭縣 自訂管 制規則 | | 國土計畫土地使用管制規則（草案） | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-------------------|----|------------------|---|-------|----|--------|----|-------|----|-------|----|-------|----|---------|----|-------|----|-----|
| | | | 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 | | |
| 建 | 容 | 建 | 容 | 建 | 容 | 建 | 容 | 建 | 容 | 建 | 容 | 建 | 容 | 建 | 容 | 建 | 容 | 建 | 容 |
| 60 | 180 | 50 | 120 | - | - | 40 | 100 | 40 | 100 | 60 | 120 | 40 | 100 | 60 | 180 | 60 | 180 | 40 | 120 |
| 非都市土地使用管制規則、宜蘭縣自訂管制規則僅呈現「特定目的事業用地」之建蔽率、容積率。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

(六) 文教用地

參酌文教用地之容許使用項目及細目別於各功能分區分類之容許情形，原則僅得於農業發展地區第四類、城鄉發展地區設置，僅部分項目得於國土保育地區第二類容許使用。

1. 桃園縣客家文化館辦理非都市土地開發許可開發案，位於一般農業區內，變更編定為特定專用區之特定目的事業用地和交通用地等。開發內容包含文化館、廣場、停車場等。實際開發建蔽率及容積率為 26.67%、37.9%。
2. 朱銘美術館位於山坡地保育區，主要編定為農牧用地。開發計畫變更編定為特定專用區之特定目的事業用地、國土保安用地等。開發內容包含美術館、停車場等。實際開發建蔽率與容積率為 22.2%、68%。
3. 馬偕醫學院校園整體開發建築計畫，主要位於山坡地保育區農牧用地內。開發計畫變更編定為特定專用區之特定目的事業用地、國土保安用地等。開發內容包含校舍、宿舍等設施。實際開發建蔽率與容積

率為 29.93%、149.56%。

4. 樹人醫護管理專科學校擴校開發計畫，主要位於特定專用區的農牧用地內，因應擴充校地申請變更編定為特定目的事業用地。開發內容包含圖書大樓、綜合體育館等設施。實際開發建蔽率與容積率為 54.09%、116.03%。

觀前述案例建蔽率、容積率實際使用情形，以教育設施所需建蔽率及容積率較高，而文化設施所需開發強度較低。城鄉三考量山坡地環境較多故予以建蔽率較低為 40%，其容積率則比照其他使用地於該功能分區分類為 120%；國保二考量應減少開發需求，故予以較低建蔽率、容積率為 40%、100%；農四、城鄉 2-1 屬人口集居範圍，對於教育設施與文化設施之服務需求應高於其他功能分區分類，故維持其原建蔽率及容積率 60%、180%，吸引設施集中設置於此。

表 4-2-23 文教用地建蔽率及容積率草擬

| 非都市 土地使 用管制 規則 | 宜蘭縣 自訂管 制規則 | | 國土計畫土地使用管制規則（草案） | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-------------------|----|------------------|---|-------|----|--------|---|-------|---|-------|---|-------|----|---------|----|-------|----|-----|
| | | | 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 | | |
| 建 | 容 | 建 | 容 | 建 | 容 | 建 | 容 | 建 | 容 | 建 | 容 | 建 | 容 | 建 | 容 | 建 | 容 | 建 | 容 |
| 60 | 180 | 50 | 120 | - | - | 40 | 100 | - | - | - | - | - | - | 60 | 180 | 60 | 180 | 40 | 120 |
| 非都市土地使用管制規則、宜蘭縣自訂管制規則僅呈現「特定目的事業用地」之建蔽率、容積率。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

(七) 衛生及福利用地

參酌衛生福利用地之容許使用項目及細目別於各功能分區分類之容許情形，僅得於國土保育地區第二類、農業發展地區第四類，以及城鄉發展地區設置。

1. 台灣省立玉里養護所溪口復健園區建院計畫案，位於山坡地保育區的農牧用地和水利用地內。因應新建醫療園區申請變更編定為特定專用區的特定目的事業用地和國土保安用地。開發內容包含醫療園區、復健園區等。實際開發建蔽率與容積率為 11.39%、14.66%。
2. 新埔老人養護中心主要位於山坡地保育區的農牧用地內。申請變更編定為特定專用區的特定目的事業用地、國土保安用地和交通用地等。開發內容包含養護中心、行政設施等。實際開發建蔽率與容積率為 58.15%、87%。
3. 勝安老人養護院位於一般農業區的農牧用地內。申請變更編定為特

定專用區的特定目的事業用地、國土保安用地、水利用地和交通用地等。開發內容包含安養中心、滯洪池、停車場等。實際開發建蔽率與容積率為 60%、160%。

表 4-2-24 衛生福利用地建蔽率及容積率草擬

| 非都市 土地使 用管制 規則 | 宜蘭縣 自訂管 制規則 | | 國土計畫土地使用管制規則（草案） | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-------------------|----|------------------|---|-------|----|--------|---|-------|---|-------|---|-------|----|---------|----|-------|----|-----|
| | | | 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 | | |
| 建 | 容 | 建 | 容 | 建 | 容 | 建 | 容 | 建 | 容 | 建 | 容 | 建 | 容 | 建 | 容 | 建 | 容 | 建 | 容 |
| 60 | 180 | 50 | 120 | - | - | 40 | 100 | - | - | - | - | - | - | 60 | 180 | 60 | 180 | 40 | 120 |
| 非都市土地使用管制規則、宜蘭縣自訂管制規則僅呈現「特定目的事業用地」之建蔽率、容積率。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

觀前述案例建蔽率、容積率實際使用情形，不同衛生福利設施之利用情形差距懸殊，城鄉三考量山坡地環境較多故予以建蔽率較低為 40%，其容積率則比照其他使用地；國保二考量應減少開發需求，故予以較低建蔽率、容積率為 40%、100%；農四、城鄉 2-1 屬人口集居範圍，對於衛生福利設施之服務需求應高於其他功能分區分類，故維持其原建蔽率及容積率，吸引設施集中設置於此。

四、可建築用地強度管制之草案條文研析建議

綜上所述，規劃團隊就各類型可建築用地與其強度管制進行研析，並調整期中階段初擬之草案條文內容，如表 4-2-25 所示。

表 4-2-25 可建築用地強度管制之草案條文調整方案建議

| 條文 | 說明 |
|---|--|
| <p>各國土功能分區及其分類所編定之使用地，其建蔽率、容積率上限規定如附表四。</p> <p>依本法第二十四條申請使用許可案件，得按其使用計畫另行訂定建蔽率、容積率，免受附表四上限規定。</p> | <p>一、第一項明定國土功能分區及其分類所編定使用地之建蔽率、容積率等使用強度規定。</p> <p>二、因使用許可須經中央主管機關或直轄市、縣(市)主管機關高強度審查，又為因應個案使用計畫配置、量體需求，爰第二項明定申請使用許可案件得按使用計畫另行訂定建蔽率、容積率。</p> |

參、因應新舊制度轉換之既有權利保障討論

容許使用情形已參酌現行管制內容，以及各功能分區分類得容受範圍，予以既有權利保障；而針對建蔽率、容積率調降之討論，係因現行非都市土地大多均依法完成

使用地編定作業，依法其已有土地使用強度，非都市土地使用強度是否得由行政機關基於國土空間發展整體考量，於訂定國土計畫土地使用管制規則時予以調整，並於新法(即國土計畫土地使用管制規則)發布施行後立即生效，依據新規定強度進行管制？抑或應考量人民權益保障，基於信賴保護原則，訂定過渡期間條款，以減輕其損害，落實憲法保障人民權利之宗旨？綜上所列議題，皆於本案第四次諮詢會議(109年1月20日)進行討論。

以下就訂定過渡期間條款、如何保障兩項議題，彙整大法官解釋內容與諮詢會議專家學者給予之建議，供後續管制機制研析參考。

一、合理的保障措施、是否訂定過渡期間條款

(一) 依據司法院大法官釋字第 525 號解釋應採取合理之保障措施，或訂定過渡期間條款

依據司法院大法官釋字第 525 號解釋強調其因公益之必要廢止法規，或修改內容致人民客觀上具體表現其因信賴而生之實體法上利益受損害，應採取合理之補救措施，或訂定過渡期間之條款，釋字第 529 號或第 538 號亦有相關解釋。

前述第 525 號解釋：「信賴保護原則攸關憲法上人民權利之保障，公權力行使涉及人民信賴利益而有保護之必要者，不限於授益行政處分之撤銷或廢止(行政程序法第 191 條、第 120 條及第 126 條參照)，即行政法規之廢止或變更亦有其適用。行政法規公布施行後，制定或發布法規之機關依法定程序予以修改或廢止時，應兼顧規範對象信賴利益之保護。除法規預先定有施行期間或因情事變遷而停止適用，不生信賴保護問題外，其因公益之必要廢止法規或修改內容致人民客觀上具體表現其因信賴而生之實體法上利益受損害，應採取合理之補救措施，或訂定過渡期間之條款，俾減輕損害，方符憲法保障人民權利之意旨。」

此外，針對何種情形構成應信賴保護條件，依據釋字第 589 號解釋如民眾已在法規施行期間，達成信賴要件之事實，且有值得保護之利益者，即應受信賴保護原則之保障。

前述第 589 號解釋：「法治國原則為憲法之基本原則，首重人民權利之維護、法秩序之安定及信賴保護原則之遵守。行政法規公布施行後，制定或發布法規之機關依法定程序予以修改或廢止時，應兼顧規範對象信賴利益之保護。受規範對象如已在因法規施行而產生信賴基礎之存續期間內，對構成信賴要件之事實，有客觀上具體表現之行為，且有值得保護之利益者，即應受信賴保護原則之保障。至於如何保障其信賴利益，究係採取減輕或避免其

損害，或避免影響其依法所取得法律上地位等方法，則須衡酌法秩序變動所追求之政策目的、國家財政負擔能力等公益因素及信賴利益之輕重、信賴利益所依據之基礎法規所表現之意義與價值等為合理之規定。如信賴利益所依據之基礎法規，其作用不僅在保障私人利益之法律地位而已，更具有藉該法律地位之保障以實現公益之目的者，則因該基礎法規之變動所涉及信賴利益之保護，即應予強化以避免其受損害，俾使該基礎法規所欲實現之公益目的，亦得確保。」

因此，按司法院大法官解釋，針對人民客觀上具體表現其因信賴而有受到利益損害者，即既有權益遭剝奪部分，但並未涉及尚未確定實現之利益，行政機關應採取合理之保障措施，或訂定過渡期間條款，以資妥適。

(二) 因計畫具形成自由，不應僅就新舊制度之強度管制差異進行補償，且國土計畫法公告至區域計畫法廢止共有六年期間，應可符合過渡條款，同時，信賴保護表現須依個案進行判定，而非通案性予以補償

依據本案 109 年 1 月 20 日第四次專家學者諮詢會議中提出，從計畫法、計畫本身進行論述，規劃即計畫具高度形成自由，透過計畫法對計畫形成一定控管，於計畫形成自由狀況下，人民權利多少會受影響，而針對信賴保護要件應予以明確定義後，始得討論保障方案或補救機制。

1. 計畫具形成自由，透過計畫法對計畫形成一定控管，而強度管制（建蔽率、容積率、高度等管制內容）並不是唯一的管制手段，不應僅就新舊制度之強度管制差異進行討論

「規劃」為行政手段之一，規劃即計畫具高度形成自由，透過計畫法對計畫形成一定控管，如非都市土地之區域計畫法、非都市土地使用管制規則，乃至於未來的國土計畫法、國土計畫土地使用管制規則、各縣市自訂土地使用管制規則等皆屬計畫法內容。

強度管制（建蔽率、容積率、高度）並不是唯一的管制手段，學術上亦將分區變更、用地變更等視為管制手段之一，若將強度管制獨立出來討論是否需進行補償，則其他管制手段包含使用地容許情形不同、能建築高度不同亦應一併討論過渡期、信賴保護之必要。同理而論，開發許可制度未來將廢止，用地變更制度將進行轉換，亦應討論是否有過渡條款設置必要。

2. 信賴保護表現須依個案進行判定，而非依管制調整而須通盤進行補償或保障，且國土計畫法公告至區域計畫法廢止共有六年期間，此期間應可符合過渡條款

彙整大法官釋字第 589 號內容，其詳細敘明信賴保護原則須有三項要件，包含「因法規施行而產生信賴基礎之存續期間」、「信賴表現」與「有值得保護之利益」，而從區域計畫法轉換為國土計畫法管制，屬單純的法規變動，欠缺了第 589 號釋字所涵蓋之三項要件。

信賴保護表現須依個案判定，例如原規劃之強度管制內容，並非每位所有權人有信賴保護表現認定他以此建蔽率、容積率進行使用，因此難以通盤予以保障或補償。

此外國土計畫法第 32 條已列補償內容，係針對未來轉變為不可建築者進行補償，而自國土計畫法公告至民國 111 年截止共六年期間，應亦可視為過渡期間。

二、信賴表現之判定與後續補償或保障機制方案

參酌大法官釋字 465 號考量中華民國七十八年八月四日公告之保育類野生動物名錄已指定部分動物為瀕臨絕種保育類野生動物，於民國 83 年野生動物保護法修正公告後，若於新制公告前，已具有進口或販賣等信賴表現，於公告後因而不得買賣、交換、或意圖販賣而陳列，致人民財產權之行使受有限制，有關機關自應分別視實際受限制程度等具體情狀，檢討修訂相關規定為合理之補救，應以個案檢視之。

依據釋字 465 號係將「進口或販賣」視為信賴表現範疇，則於國土計畫法體系中亦應針對信賴表現予以明確定義，使相關機關得分別視實際受限制程度等具體情狀予以合理保障。

民國 111 年區域計畫法廢止後，國土計畫土地使用管制規則始得實施管制，針對既有權利保障者之判定，有以下情境得進行討論。

其中，僅已完成變更程序，或取得建照、使照者（或僅取得建照尚未取得使照者），依諮詢會議建議初步有兩項方案得進行討論：

- (一) 方案一：將建照視為授益處分，讓開發者依建照申請使用執照。
- (二) 方案二：逕依國土計畫法與土地使用管制規則管制，再依個案情形討論是否有補償必要、如何補償。

表 4-2-26 信賴表現之不同個案情形判定優劣比較

| 個案情況 | 以左項個案情況認定符合信賴表現之優劣 | |
|--------------------------|--|---|
| | 優勢(具體證明) | 疑慮 |
| 委託辦理土地規劃、購買建材等 | --- | - 僅屬個人土地投資行為，且尚未向土地使用管制機關辦理相關審查，原則不宜納入 |
| 提出申請變更 | --- | - 搶照、掛件辦理許可審查 - 申請用地變更者，其審查程序尚未完成，如未通過，則應不符合權利保障範疇 |
| 正在辦理土地變更審查，以及正在辦理使照、建照者 | --- | - 審查程序尚未完成，如未通過，則應不符合權利保障範疇 |
| 已辦理完成土地變更，或使照、建照者 | ✓ 已取得許可者，具有明確信賴表現判定 | |
| 已申請開發許可者 | ✗ 於營建署民國 109 年 1 月 15 號之機關會議討論開發許可已申請者，並不屬於信賴保障範疇，而係將其視為特別許可，因政府尚有許可與否之裁量權，申請人未取得開發權益者（受益處分），故不列於信賴保障範疇。 | |
| 已取得開發許可者、完成分區變更，但還未取得建照者 | ✓ 已取得許可者，具有明確信賴表現判定 | |

而針對已取得開發許可者、完成分區變更，但還未取得建照者，依諮詢會議建議初步有兩項方案得進行討論：

- (一) 方案一廢止許可：考量區域計畫法已於民國 111 年廢止，則土地尚未建有建築物或設施者，應依國土計畫法進行管制。方案一需深入討論後續損失補償議題，包含補償方式、必要性等。
- (二) 方案二認定具信賴基礎，應予以保障：於此情形下保障其依開發許可計畫內容申請使照、建照設置設施，並循國土計畫法第 32 條管制。惟目前依管制規則所訂，如屬取得開發許可者，依計畫進行管制並劃為城鄉發展地區第 2-2 類，其土地使用樣態為何、計畫指導方向為何等，考量狀態不明確且異質性高，皆須依個案進行討論。

肆、使用地變更編定之管制流程

一、現行非都市土地使用管制規則之使用地變更編定規範

現行非都市土地使用管制規則有關使用地變更編定之條文，為其第四章使用地變更編定自第 27 條至第 51 條，其主要管制得申請使用地變更編定原則、禁止或限制申請變更編定範疇、受理機關與規費規定，以及其他如涉及環境敏感地區、山坡地、原住民保留地等之處置。

而有關變更編定申請與办理流程、審查內容則依非都市土地使用管制規則第 27 條第 3 項授權，另訂非都市土地變更編定執行要點規範。

二、國土計畫體系下使用地編定之定位

如圖 4-2-7 所示，原則過去以使用地予以容許使用項目之管制，已由功能分區分類容許情形取代，故非都市土地使用管制規則第四章使用地變更編定部分條文，包含變更編定原則、各類變更編定使用地之條件等，皆已由容許情形表（OX 表）取代進行管制；而涉及特殊地區之管制，如環境敏感地區、山坡地、原住民保留地等，則由其他條文取代，詳請參考本章其他章節討論之議題。

其餘部分如「另訂執行要點」、「應備文件、受理機關與規費」、「核准後通知程序」等敘明變更編定申請與办理流程、審查內容，即為本管制規則研析得參考之條文內容，惟考量國土計畫法並未授權另訂執行要點，故原則應納入本管制規則；「回饋金」之相關管制規範，於國土計畫體系下已有其他子法辦理，不須重複研提相關管制機制；而畸零狹小等開發問題，應回歸建築管理機制辦理。

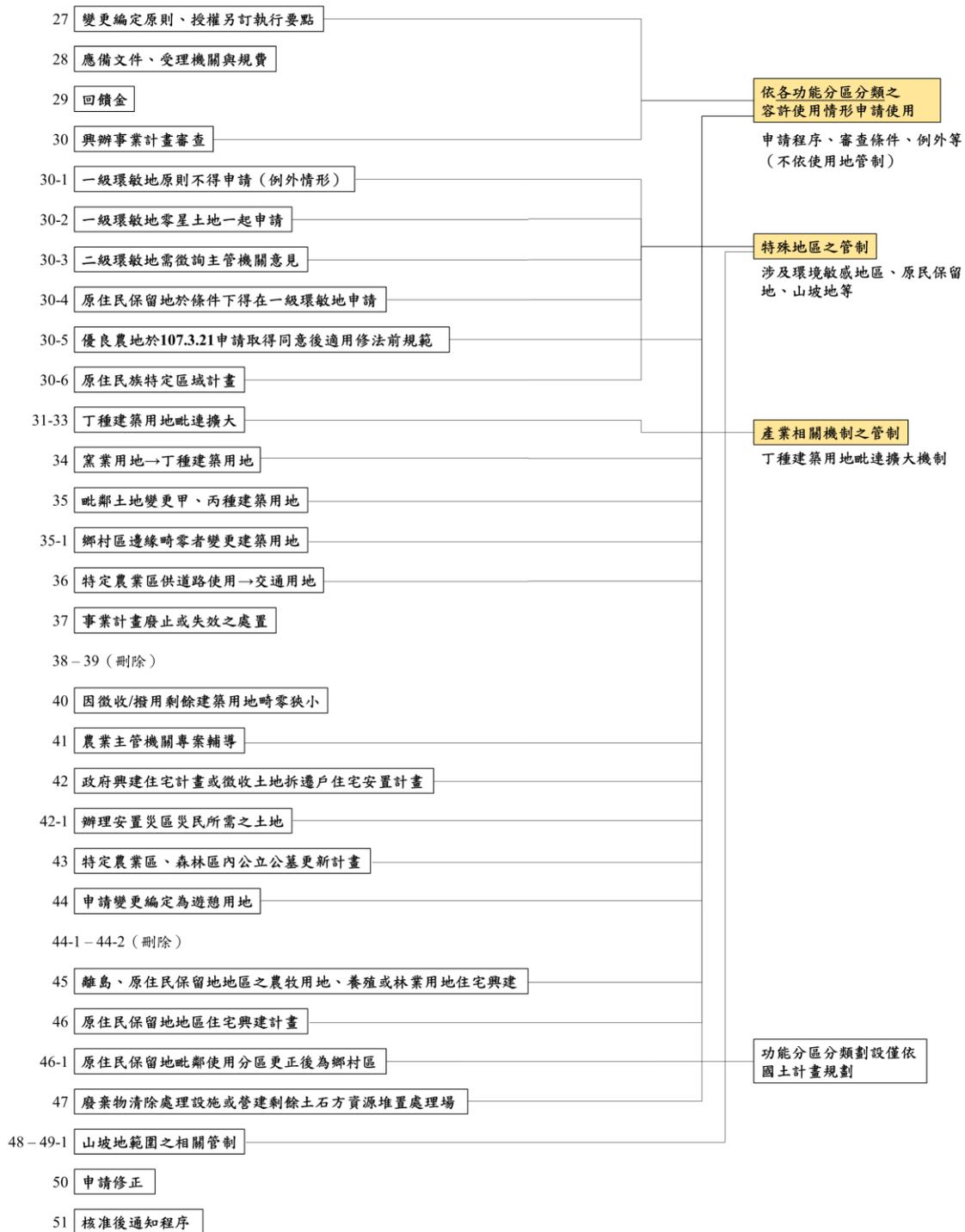


圖 4-2-7 非都市土地使用管制規則第四章使用地編定各項條文之轉換

三、土地使用管制規則草案條文研析建議

依據前述彙整資料，規劃團隊研議國土計畫土地使用管制規則草案條文，如表 4-2-27 所列。

表 4-2- 27 本管制規則條文草案涉及使用地變更編定之管制內容

| 草案條文 | 說明欄 |
|---|---|
| <p>依本法第二十二條編定之使用地，如依第●條附表一、附表二規定從事與原使用相異之免經申請同意使用項目，應依附表五規定變更編定為適當之使用地。</p> <p>前項使用地變更編定，應由使用項目之使用人或土地所有權人檢附下列文件，向直轄市、縣（市）主管機關申請：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、使用地變更編定申請書。 二、原使用項目之目的事業主管機關同意書。 三、土地所有權人同意書。 四、土地登記謄本。 五、土地使用計畫配置圖及位置圖。 六、其他有關文件。 <p>申請人為土地所有權人者，免附前項第三款規定文件。</p> | <ol style="list-style-type: none"> 一、原非都市土地使用管制規則係以使用地進行管制，並賦予使用項目及使用強度，因使用地之變更將影響容許使用項目及使用強度，爰該管制規則訂有使用地變更編定之有關規定。 二、依本法立法精神，國土計畫係以國土功能分區及其分類進行管制，原則符合第●條附表一、附表二規定之免經申請同意使用項目，應得逕依建築法或其他目的事業法令規定使用；惟依第●條規定，使用地仍有賦予使用強度之必要，為使土地使用與使用地編定名符其實，並考量土地使用強度之需求，爰參考非都市土地使用管制規則有關使用地變更編定相關規定，明定依第六條附表一、附表二變更為免經申請同意使用項目者，仍應依附表五對照表規定，辦理使用地變更編定。 |
| <p>直轄市或縣（市）主管機關於收受前條使用地變更編定申請案件，應於三十日內確認符合本規則規定後，配合辦理使用地變更編定及通知申請人，並將編定結果上傳國土功能分區分類及使用地資訊系統。</p> | <p>因依前條申請使用地變更編定案件係免經申請同意使用項目，直轄市、縣（市）主管機關原則應於收受申請案件並確認符合本規則規定後即協助辦理使用地變更編定，爰明定相關辦理程序規定。</p> |

第三節 特殊設施之土地使用管制規定

經 106 年度國土計畫法制諮詢小組案之盤點，清查現行非都市土地使用管制規則之各項容許使用項目與許可使用細目，於不同容許使用項目間皆有其重複之細目別，為各該使用項目之必要性附屬設施，為避免未來國土計畫土地使用管制規則所列容許使用項目過於繁雜、重複，並維繫其原周延互斥之研訂目標，將「必要性附屬設施」之認定、容許情形單獨列為一條文內容，以供各類型附屬設施管制依循。

除必要性附屬設施以外，國土計畫法第 23 條第 5 項亦提出「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」，此類不同於其他一般容許使用項目之特殊性設施。

規劃團隊將就前述內容，分別說明「必要性附屬設施」、「國防及重大公共設施或公用事業計畫」之管制，其中水土保持設施、逕流分擔與出流管制設施以及農村再生設施因應目的事業主管機關之需求，欲將其列為獨立的容許使用項目，規劃團隊特將其管制方式討論獨立為一主題進行說明。

壹、必要性附屬設施

經 106 年度國土計畫法制諮詢小組案之盤點，原非都市土地使用管制規則水利設施、運輸設施、油(氣)設施、電力設施、自來水設施、礦物開採、土石採取等使用項目，其細目皆包含輸運必要之線狀設施，如管線、纜線等，故原則將其列為各該使用項目之必要性附屬設施，應併同該使用項目進行管制，並於未來容許使用情形表中，刪除前述必要之線狀設施為細目別。

另有關電線杆、纜線附掛桿等其他點狀設施，考量其規模相當小，對周遭土地使用影響不大，且民眾得隨時向有關單位申請遷移，故將其視為必要性的點狀設施，原則可於各功能分區分類申請使用，並於未來容許使用情形表中刪除前述必要之線狀設施為細目別。

依據前述彙整資料與管制規則第 17 次機關研商會議討論情形，規劃團隊研議有關點狀設施、線狀設施與必要性附屬設施之管制規則草案條文，如表 4-3-1 所列。

表 4-3-1 點狀設施、線狀設施與必要性附屬設施之草案條文調整方案建議

| 草案條文 | 說明欄 |
|--|---|
| 第●條附表一屬國防、公共設施或公用事業性質之使用項目，於所在國土功能分區及其分類容許使用者，其使用面 | 一、參考原非都市土地使用管制規則第六條附表一，就公共使用項目於農牧用地等部分使用地設有點狀使用且面積不得超過六百六十平方公尺之限制；考量國防設施及部分公共設施、公用事業設施具維生或運輸必 |

| 草案條文 | 說明欄 |
|--|---|
| <p>積如小於六百六十平方公尺，得免經直轄市、縣(市)主管機關同意。</p> <p>有線電視管線、輸送電信、輸油(氣)管線、輸電、配電設施、再生能源輸送管線、導水及送水設施等使用細目，如沿既有道路設置者，得免經直轄市、縣(市)主管機關同意。</p> | <p>要性，如使用面積未超過六百六十平方公尺，對周邊環境影響有限，爰第一項明定第●條附表一屬公共設施或公用事業性質且允許使用之使用項目，使用面積小於六百六十平方公尺者，得免經同意使用；又得適用之使用項目亦將於第●條附表一備註欄位註明。</p> <p>二、有線電視管線、輸送電信、輸油(氣)管線、輸電、配電設施、再生能源輸送管線、導水及送水設施等屬管線性質之使用細目，按其輸送及必要維生性質，原則得於各國土功能分區及其分類應經申請同意使用，惟考量各直轄市、縣(市)政府持續建置公共設施管線之資料庫，得有效掌握公共設施管線之路線，為提升維生管線施設效率，爰第二項明定上開使用細目如沿既有道路設置者，得免經同意使用。</p> |
| <p>水土保持設施、隔離綠帶、逕流分擔設施、出流管制設施及其他依各目的事業主管法令規定屬土地開發行為應設置之必要性附屬設施，併同主要使用項目進行管制。</p> | <p>明定屬必要性附屬設施者，應與主要土地使用項目併同管制。</p> |

貳、水土保持設施、逕流分擔與出流管制設施、農村再生設施之管制說明

除前述必要性附屬設施以外，部分使用項目因其設置需要，需設置「水土保持設施」、「逕流分擔/出流管制設施」，並擬具水土保持計畫、逕流分擔、出流管制計畫等，是否將其認定為附屬設施而於未來容許使用情形表中刪除，規劃團隊彙整各該目的事業主管機關所定專法之認定、現行非都市土地使用管制與相關審議規範中的認定範疇，與 106 年度國土計畫法制諮詢小組案所列新增使用項目評估原則分別進行說明。同時因應農村再生設施、鄉村地區整體規劃之銜接關係，將其併入本部分說明其管制規定。

一、水土保持設施

(一) 水土保持局業務範疇

除前述法規所列，水土保持設施為各類使用項目之附屬設施外，依據農委會水土保持局之主要業務，尚包含以防砂壩、潛壩或整流、護岸、堤防、排水等工程方法，於短期內有效防治災害及維護水土資源等具體效益，同時針對集水區、治山防災計畫亦有單獨設置水土保持設施之需求，該類水土保

持設施依據水土保持法，包含「排水設施、滯洪及沉砂設施、邊坡穩定設施、植生工程，及擋土構造物」等等。

(二) 水土保持法所列水土保持設施範疇

依水土保持法第 12 條所列涉及山坡地或森林區從事之各項使用行為，需擬具水土保持計畫者，其設置之水土保持設施即為附屬設施範疇；而第 8 條第一項第一款針對集水區之治理，則係水土保持主管機關及實施水土保持處理與維護之機關（構）須單獨設置水土保持設施之範疇，因應其實施水土保持之處理與維護之相關工作所需，該等設施非屬依各目的事業法規定配合開發行為辦理之附屬工程項目。

1. 一般水土保持計畫之水土保持設施範疇

一般水土保持計畫所列水土保持設施，即前述各項開發附屬設施依水土保持法第 12 條規定，水土保持義務人於山坡地或森林區內，從事(1)從事農、林、漁、牧地之開發利用所需之修築農路或整坡作業、(2)探礦、採礦、鑿井、採取土石或設置有關附屬設施、(3)修建鐵路、公路、其他道路或溝渠等，以及(4)開發建築用地、設置公園、墳墓、遊憩用地、運動場地或軍事訓練場、堆積土石、處理廢棄物或其他開挖整地時，應先擬具水土保持計畫，送請主管機關核定，於核定前各目的事業主管機關不得逕行核發開發或利用許可。

又農委會水保局依據「水土保持計畫審核監督辦法」所定「水土保持計畫內容(一般性適用)」之規範，其中針對水土保持設施應載明範疇包含排水、滯洪及沉砂、邊坡穩定、植生工程、擋土構造物等。

另參考水保局所定「山坡地農地水土保持及附屬設施補助標準表」，其中水土保持及附屬設施範疇包含農地水土保持（山邊溝、石牆、砌石山邊溝等）、排水溝（草溝、涵管、拋物線型溝、乾砌石溝、預鑄溝、砌磚溝、蝶水、過水溝面等）、道路（作業道、園內道、駁坎等）、水土保持植生綠美化（各類植草、草花種植、喬木種植、灌木及藤類、防風林等）等。

表 4-3-2 水土保持計畫審核監督辦法所需水土保持計畫內容(一般性適用)

| 水土保持計畫審核監督辦法所需水土保持計畫內容(一般性適用) (節錄) |
|--|
| <p>六、水土保持設施：</p> <p>(一) 說明水土保持設施規劃及配置，並附圖。</p> <p>(二) 排水設施：</p> <p>1. 排水設施：排水系統配置圖、水理計算、斷面檢算、重要結構之應力分析、設</p> |

水土保持計畫審核監督辦法所需水土保持計畫內容(一般性適用)(節錄)

施數量及詳細設計圖。

2.坡面截水及排水處理：排水量計算、設計配置、設計圖。

(三) 滯洪及沉砂設施：

1.滯洪設施：開發前、中、後之洪峰流量比較、滯洪方式、滯洪量估算、滯洪池容量計算及詳細設計圖。

2.沉砂設施：永久性及臨時性沉砂池設計圖及囚砂量。

(四) 邊坡穩定設施：說明坡腳及坡面穩定工程，採行工法分析、結構之穩定及安全分析(應力分析)、數量等，檢附設計圖。

(五) 植生工程：說明植生方法及設計圖、設計原則、種類、數量、範圍及配置圖、維護管理計畫。

(六) 擋土構造物：

1.構造物之設計圖、數量、型式。

2.擋土構造物之穩定及安全分析(應力分析)。

3.主管機關認為有必要時，得要求提供挖、填方邊坡穩定分析(邊坡五公尺以下者免)。

(七) 道路工程：說明道路之配置與設計，並檢附：

1.道路平面配置圖。

2.道路縱斷面圖。

3.道路橫斷面圖(每二十公尺一處)。

4.道路排水。

5.道路邊坡穩定。

(八) 工程項目及數量：需列表說明。

2. 屬水土保持法第 8 條第一項第一款之獨立設置水土保持設施範疇

針對水土保持法第 8 條第一項第一款集水區治理所需設置之水土保持設施類型，依其設置目的可分為三大類，應分別得對應至水土保持技術規範所列範疇。

(1) 保育水土資源所採之水土保持設施：為保育水土資源所施設之水土保持處理與維護設施，如野溪治理、崩塌地處理等。

(2) 水土保持觀測、監測設施：為觀測、監測土石流、大規模崩塌所施設之水土保持處理與維護設施，如雨量計、地聲檢知器、單頻 GPS 連續站等，類似於氣象設施等小型觀測、量測站。

- (3) 保育水土資源之職工辦公室、宿舍及相關構造物：為利維護與管理保育水土資源所施設之水土保持設施，保留未來設置職工辦公室、宿舍之彈性。

(三) 非都市土地使用管制規則及開發審議作業規範所列認定範疇

現行非都市土地使用管制規則及開發審議作業規範將「水土保持設施」視為各使用項目必要之附屬設施，非都市土地使用管制規則第 6 條附表 1，除「水源保護及水土設施」外，另外包括「森林遊樂設施」、「礦石開採」、「採取土石」、「窯業使用」等容許使用項目內均有「水土保持設施」之細目。

而非都市土地開發審議作業規範其各編內容針對不同使用項目，包含學校、殯葬設施、工業區等，皆有「水土保持設施」作為必要之附屬設施：

1. 第 4 編學校第 7 點：「校地之利用除建築物、道路、廣場、及必要性服務設施外，應以公園化為原則。除必要之整地及水土保持設施外，應儘量維持原地形並加以綠化，以作為開放空間。...」。
2. 第 6 編殯葬設施第 3 點：「保育區內除水土保持設施及以自然素材構成之步道、休憩亭台、座椅、垃圾筒、公廁、安全及解說設施外，不得設置其他人工設施。」、第 6 點第 2 項：「前項第一款屬埋藏性質之墓區應留設一定比例土地作綠化空地、水土保持設施及墓區內步道等使用。...」。
3. 第 9 編工業區細部計畫第 17 點(五)不可開發區及保育區：「除必要之生態體系保護設施、水源保護及水土保持設施、公用事業設施（限點狀或線狀使用）外，不得開發整地或建築使用，並應採取適當保護措施。」

(四) 依 106 年度國土計畫法制諮詢小組案研議之評估原則提出研析與建議

依據 106 年度國土計畫法制諮詢小組案所討論之使用項目新增與否之評估原則，共四項如表 4-3-3 左欄所列，經規劃團隊評估，建議新增水土保持設施為獨立使用項目，並以符水土保持法第 8 條第 1 項，並以水土保持法所列主管機關、森林主管機關及經營管理機關、國家公園管理機關之水土治理為限。

如表 4-3-3 所列評估結果，規劃團隊建議新增水土保持設施為獨立使用項目，此類獨立使用項目僅以水土保持法第 8 條第一項為限，依其治理需求得比照目前國土計畫土地使用管制規則草案之「水源保護設施」使用細目內容，得分為「保育水土資源所採之水土保持設施」、「水土保持觀測、監測設

施」以及「其他水土保持設施」等細目，而該類細目別於各功能分區分類之容許使用情形，亦比照水源保護設施進行管制，該容許情形建議如表 4-3-4 所列。

表 4-3-3 依據使用項目新增評估原則評估是否需新增水土保持設施

| 使用項目新增與否之評估原則 | 評估結果 |
|--|--|
| <p>1. 屬既有容許使用項目及細目者，除經過特別討論過決定刪除者外，原則繼續保留。</p> | <p>水土保持設施依水土保持法第 8 條可分類為一般開發之必要附屬設施、由主管機關單獨設置之水土保持設施。</p> <p>1. 一般開發之必要附屬設施：</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 為水保法第 12 條 ▪ 原分別列於非都土管各使用項目之細目中，為既有容許使用細目 <p>2. 針對集水區治理，由主管機關單獨設置之水土保持設施：</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 為水保法第 8 條第一項第 1 款 ▪ 原非都土管所列「水源保護及水土保持設施」，因考量「水源保護設施」與「水土保持設施」之使用性質不同，拆分為兩項使用項目，惟後續僅認定水土保持設施為附屬設施，因此將該使用項目刪除（營署綜字第 1080100641 號函） ▪ 目前此類單獨設置之水土保持設施無適用之使用項目得以容納 |
| <p>2. 屬營建署自行新增者，須徵詢目的事業主管機關意見，再由營建署考量新增與否。</p> | <p>非屬營建署自行新增項目。</p> |
| <p>3. 屬有關機關建議者，如確有「特定場域空間」，且既有容許使用項目無法容納，又「並非附屬於其他建築物或設施者」，原則同意新增。</p> | <p>依水保局建議欲單獨列為使用項目之「水土保持設施」屬水保法第一項第 1 款者，因此有其設置之特定場域—集水區，且因應營署綜字第 1080100641 號函之決議，已將現行「水源保護及水土保持設施」拆解為「水源保護設施」與「水土保持設施」，而後又將後者刪除，因此目前此類單獨設置之水土保持設施無適用之</p> |

| 使用項目新增與否之評估原則 | 評估結果 |
|--|---|
| | 使用項目得以容納。 |
| 4. 屬具具體目的之複合於其他使用之設施，需申請使用許可者，由本署考量原則同意新增。 | 綜上所述，此類水土保持設施非其他使用之必要性附屬設施（非複合於其他使用之設施），而與水源保護設施相同，為主管機關為治理需要，於特定地區內需單獨設置之使用項目。 |

二、逕流分擔、出流管制設施

(一) 逕流分擔與出流管制設施屬水利法修正後新增之設施

水利法於 107 年 6 月 20 日增訂第 7 章之 1 逕流分擔與出流管制專章，其中第 83 條之 2 賦予中央主管機關得視淹水潛勢、都市發展程度及重大建設，公告特定河川流域或區域排水集水區域為逕流分擔實施範圍，主管機關應於一定期限內擬訂逕流分擔計畫，報中央主管機關核定公告後實施。

同法第 83 條之 7 則規定辦理土地開發利用達一定規模以上，致增加逕流量者，義務人應提出出流管制計畫書向目的事業主管機關申請，由該機關轉送該土地所在地之直轄市、縣（市）主管機關核定。出流管制計畫書核定前，各目的事業主管機關不得逕行核發第一項土地之開發或利用許可。

因應水利法修正，經濟部水利署於營建署 107 年 9 月 28 日召開「國土計畫土地使用管制相關事宜第 10 次研商會議」，建議於國土計畫土地使用項目新增「逕流分擔設施」、「出流管制設施」，其後補充相關說明如表 4-3-5（第 4-96 頁）。

(二) 非都市土地使用管制規則所列認定範疇

因應水利法修正，內政部於 108 年 9 月 19 日增訂非都市土地使用管制規則第 23-3 條，針對申請人獲准開發許可後，依水利法相關規定需辦理出流管制計畫者，免依本規則整地排水相關規定辦理。

表 4-3-4 「水土保持設施」細目及其於各國土功能分區分類使用情形

| 使用項目 | 使用細目 | 各功能分區及其分類 | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------|-----------|-----|------------|------------|--------|-----|-----|-------|------|------------|------------|-------|----------------------------------|---------------------------------|-----|
| | | 國土保育地區 | | | | 農業發展地區 | | | | | 城鄉發展地區 | | | | | |
| | | 國 1 | 國 2 | 國 3 | 國 4 | 農 1 | 農 2 | 農 3 | 農 4 | | 農 5 | 城 1 | 城 2-1 | 城 2-2 | 城 2-3 | 城 3 |
| | | | | | | | | | 非原民土地 | 原民土地 | | | | | | |
| 「●」代表免經國土計畫主管機關同意使用；「○」代表應經國土計畫主管機關同意使用，如達一定規模以上，則須使用申請許可；「✕」代表不允許使用。 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 水土保持設施 | 保育水土資源所採之水土保持設施 | ● | ● | 依國家公園法進行管制 | 依都市計畫法進行管制 | ● | ● | ● | ● | ● | 依都市計畫法進行管制 | 依都市計畫法進行管制 | ● | 資核發開發許可地區、屬依原獎勵投資條例同意案件、前經行政院專案核 | 未循都市計畫法或本法使用許可程序完成開發前，其容許使用情形比照 | ● |
| | 水土保持觀測、監測設施 | ● | ● | | | ● | ● | ● | ● | ● | | | ● | | | ● |
| | 其他水土保持設施 | ○ | ○ | | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | | ○ | | | ○ |

表 4-3-5 經濟部水利署經水綜字第 10753287410 號函附件說明

| 經濟部水利署 107 年 12 月 7 日經水綜字第 10753287410 號函附件說明(節錄) |
|---|
| <p>二、逕流分擔設施(細目：分擔逕流之各項工程及非工程措施)及出流管制設施(細目：出流管制相關減洪設施)設施項目，建議新增納入土地使用管制容許使用項目中：</p> <p>(一)建議於「容許使用項目」中新增「逕流分擔設施」及「出流管制設施」：依現行「非都市土地使用管制規則」第 6 條附表一與國土計畫土地使用管制規則研擬中之容許使用項目，各種使用地容許使用項目及許可使用細目表內容中，並未有「逕流分擔設施」及「出流管制設施」，且既有之「許可使用細目」並無法容納，故建議於「容許使用項目」中新增。</p> <p>(二)設施以單獨設置為主：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 逕流分擔設施：若採工程方法，其主要是於新建及改建公共設施時，使其兼有逕流分擔功能措施，性質偏屬附屬於其他建築物或設施；但若採非工程方法，如以管理方式利用現有農田於汛期滯蓄洪，以分擔逕流，其性質非屬附屬於其他建築物或設施，且因都市計畫區農業區及非都市土地農牧用地之容許使用項目均不包括逕流分擔設施，故仍有納入容許使用之必要。2. 出流管制設施：一般以單獨設置為主，絕大多數並非附屬於其他建築物或設施，故有納入容許使用之必要。 <p>(三)設施具有特定場域空間：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 逕流分擔設施：實質內容主要係在公園綠地、大型體育場、安全島、停車場等交通建設及學校用地等公共設施用地上，以工程方法及非工程方法，對既有設施降挖兼供滯洪使用，或採高程管理，實際上並未改變既有公共設施功能，大多具有特定場域空間。2. 出流管制設施：實質內容主要為滯洪、蓄洪及低衝擊開發等設施、以可增加地表入滲、降低或遲滯開發基地洪峰流量為主要目的之相關減洪設施為主，具有特定場域空間。 |

(三) 依 106 年度國土計畫法制諮詢小組案研議之評估原則提出研析與建議

依據 106 年度國土計畫法制諮詢小組案所討論之使用項目新增與否之評估原則共四點，規劃團隊評估結果如表 4-3-6 所列。

逕流分擔與出流管制設施考量屬複合型使用項目，視為各類開發之必要性附屬設施，當其符合第 24 條範疇者，才需併同主要設施申請使用許可，否則依照本管制規則第 7 條附表一之容許情形，免經申請同意，或併同主要

設施申請同意；而如屬單獨設施，如滯洪池、綠地皆已有獨立之使用項目(細目)別，故建議不予新增使用項目。

表 4-3-6 依據使用項目新增評估原則評估是否需新增逕流分擔、出流管制設施

| 使用項目新增與否之評估原則 | 評估結果 |
|---|--|
| 1. 屬既有容許使用項目及細目者，除經過特別討論過決定刪除者外，原則繼續保留。 | 其非屬既有容許使用項目及細目。 |
| 2. 屬營建署自行新增者，須徵詢目的事業主管機關意見，再由營建署考量新增與否。 | 非屬營建署自行新增項目。 |
| 3. 屬有關機關建議者，如確有「特定場域空間」，且既有容許使用項目無法容納，又「並非附屬於其他建築物或設施者」，原則同意新增。 | 無特定場域空間：依經濟部水利署 10753287410 號定義，逕流分擔設施附屬於其他建築物或設施，屬該設施附屬功能，如學校、公園綠地、停車場等；出流管制設施則強調開發案達一定規模以上，要求建築物應提升透水、保水及滯洪能力，故設置保水設施、中小型滯洪池、雨水流出抑制設施，即滯洪池、增加綠地、屋頂植被，其中滯洪池、綠地皆屬既有獨立之使用項目(細目)別，而屋頂植被非屬「使用設施」範疇。 |
| 4. 屬具具體目的之複合於其他使用之設施，需申請使用許可者，由本署考量原則同意新增。 | 綜上所述，逕流分擔/出流管制設施若屬單獨設施，則已有其他項目得以含括；若屬複合型使用項目，視為附屬設施，當其符合第 24 條範疇者，才需併同主要設施申請使用許可，否則依照本管制規則第 7 條附表一之容許情形，免經申請同意，或併同主要設施申請同意。 |

三、農村再生設施與鄉村地區整體規劃之銜接

依據 108 年 11 月 5 日國土計畫土地使用管制規則第 16 次機關研商會議，決議保留「農村再生設施」為獨立使用項目，惟其細目與容許情形，需再請農委會水保局評估修正，農委會水保局 109 年 1 月 15 日之水保農字第 1091800353 號函即補充修正說明其相關細目別、容許情形與其他相關論述，包含農村再生設施及其細目對應內容、再生設施之容許情形與同意使用條件，以及農村再生計畫核定內容與土地使用管制之關聯性等。

(一) 農村再生設施及其細目

農委會水保局依國土計畫土地使用管制規則第 16 次機關研商會議，評估其細目別與現行農業相關使用項目之差異，包含適用法律不同（農業發展條例係針對農業設施或農舍使用，農村再生條例則係整合農村社區各項建設及計畫內容）、設施屬性不同（農業設施多為私人經營農業所需，農村再生設施則供公眾使用），因前述屬性不同，難歸屬於其他容許使用項目中，故有其獨立為一容許使用項目之必要。

而其細目別則因應國土計畫法相關法規釋出，農委會水保局將修正農村再生發展區計畫審核及管理監督辦法，刪除其附表二內容，並將其細項類別移至農村再生條例施行細則或相關子法規內明訂，其對應細目別內容如表 4-3-7 所列。

表 4-3-7 農村再生設施與農村再生條例及相關法規對應關係

| 國土計畫土地使用管制規則 | | 依 109.01.15 函文因應國土法評估調整農村再生條例施行細則或相關法規 | 農村再生發展區計畫審核及管理監督辦法附表二 |
|--------------|------|--|-----------------------|
| 容許使用 | 細目別 | | |
| 農村再生設施 | 基礎設施 | 農水路修建 | 農水路修建 |
| | | 埤塘 | 埤塘 |
| | | 溝渠 | 溝渠 |
| | | 步道 | 步道 |
| | | 自行車道 | 自行車道 |
| | | 社區道路 | 社區道路 |
| | | 廣場 | 廣場 |
| | | 簡易平面停車場 | 簡易平面停車場 |
| | | 衛生設施（含公廁） | 衛生設施（含公廁） |
| | 休憩設施 | 綠地 | 綠地 |
| | | 意象塑造設施 | 標示解說及入口意象設施 |
| | | 環境綠美化及景觀維護 | 環境綠美化及景觀維護 |
| | | 景觀休閒設施 | 景觀休閒設施 |
| | | 景觀眺望設施 | --- |
| | 保育設施 | 生態保育設施 | 生態保育設施 |
| | | 環境保護設施 | 環境保護設施 |
| | | 緩衝綠帶 | 緩衝綠帶 |
| | 安全設施 | 標示設施 | --- |
| | | 水土保持及防災設施 | 水土保持及防災設施 |
| | | 友善服務設施 | --- |

| | | | |
|--------------|------|--|-----------------------|
| 國土計畫土地使用管制規則 | | 依 109.01.15 函文因應國土法評估調整農村再生條例施行細則或相關法規 | 農村再生發展區計畫審核及管理監督辦法附表二 |
| 容許使用 | 細目別 | | |
| | | 安全設施 | --- |
| | 其他設施 | 公園 | 公園 |
| | | 運動設施/體檢設施 | 運動設施 |
| | | 傳統建築、文物及文化設施 | 傳統建築、文物及文化設施 |
| | | 水資源再利用設施 | 自用自來水處理及水資源再利用設施 |
| | | 農村社區照顧服務設施 | 農村社區照顧服務設施 |
| | | 其他農村再生設施 | 其他農村再生設施 |
| | | | 網路及資訊之基礎建設 |

資料來源：農委會水保局 109 年 1 月 15 日水保農字第 1091800353 號函文

(二) 再生設施之容許情形與同意使用條件

農村再生設施須依農村再生相關計畫，包含農村再生計畫、農村產業跨域計畫及區域亮點計畫、縣市農村總合發展計畫等，經中央主管機關（農委會水保局）核定後，始依土地使用管制規定使用，並非農村社區或居民得逕依土地使用管制規則之使用情形表自行施設，其容許情形如表 4-3-8 所列。

表 4-3-8 農村再生設施於農業發展地區容許情形說明

| 使用項目 | 使用細目 | 農 1 | 農 2 | 農 3 | 農 4 | |
|--|------|-----|-----|-----|-------|------|
| | | | | | 非原民土地 | 原民土地 |
| 農村再生設施 | 基礎設施 | ● | ● | ● | ● | ● |
| | 休憩設施 | ● | ● | ● | ● | ● |
| | 保育設施 | ● | ● | ● | ● | ● |
| | 安全設施 | ● | ● | ● | ● | ● |
| | 其他設施 | ○ | ○ | ○ | ● | ● |
| 備註： | | | | | | |
| 1. 「●」代表免經國土計畫主管機關同意使用；「○」代表應經國土計畫主管機關同意使用，如達一定規模以上，則須使用申請許可；「×」代表不允許使用。 | | | | | | |
| 2. 除農業發展地區以外，其餘功能分區分類原則不得設置農村再生設施。 | | | | | | |

惟並非所有農村皆被劃入農業發展地區，部分社區可能將劃入國土保育地區第一類與第二類，或城鄉發展地區第三類等範圍，為因地制宜、符合農村社區實際需求，建議農村再生設施經納入鄉村地區整體規劃內敘明，即得於各該鄉村地區整體規劃範圍所指定之區位，向地方國土計畫主管機關申請

使用，不受國土功能分區分類容許情形限制。

綜上所述，農村再生設施有其區位不可替代性(僅得於農村社區位置)，而農村社區可能劃入各國土功能分區分類之情形下，為避免農村再生設施設置限制，爰研擬管制規則草案如表 4-3-9。

表 4-3-9 為改善鄉村地區農村再生設施設置之草案條文調整方案建議

| 草案條文 | 說明欄 |
|--|---|
| <p>經直轄市、縣(市)主管機關辦理鄉村地區整體規劃，並依本法規定完成直轄市、縣(市)國土計畫變更程序者，案內指認之農村再生設施，經取得農村再生主管機關同意，得於所在國土功能分區及其分類依第●章規定申請同意使用，不受第●條附表一之限制。</p> | <p>一、依本法施行細則第六條及全國國土計畫第五章城鄉發展空間之發展策略指導，鄉村地區整體規劃為下階段直轄市、縣(市)國土計畫之重要工作，且為直轄市、縣(市)主管機關針對鄉(鎮、市、區)及聚落研擬之空間計畫；為使國土計畫體系與現行行政院農業委員會推動之農村再生政策相互銜接以達有效改善鄉村地區環境之目標，鄉村地區整體規劃原則應適度與農村再生條例規範之農村再生計畫、農村再生發展區計畫銜接。</p> <p>二、惟考量並非所有鄉村地區均有農村再生相關計畫投入，為因地制宜並符合農村社區實際需求，經辦理鄉村地區整體規劃指認有設置非屬農村再生計畫之農村再生設施，經取得農村再生主管機關同意，得於鄉村地區整體規劃所指定之區位申請使用，不受國土功能分區分類通案性土地使用管制之限制。</p> |

(三) 農村再生計畫核定內容與土地使用管制之關聯性

依農村再生發展區計畫之目標，係為通盤規劃農村及其周邊土地之整體規劃，依其功能分區之劃分進行差異化的使用管理，由直轄市、縣市主管機關就實施農村再生計畫之地區，進行分區規劃及配置公共設施；而農村再生計畫則係由農村社區內的在地組織及團體，依社區居民需求提出農村社區整體環境改善、土地分區規劃及配置公共設施構想等規劃內容，由直轄市或縣市主管機關彙整轄區內農再計畫訂定年度農村再生執行計畫，送中央主管機關申請補助。

前述計畫內容，農村再生發展區計畫以直轄市、縣市為計畫範圍進行分區規劃與公共設施配置，而農村再生計畫則係以社區為範圍，配置公共設施；考量國土計畫法暨相關子法規已訂有國土功能分區、分類以及土地使用管制規則，故農委會水保局將刪除農村再生發展區計畫之功能分區、土地容許使用功能，回歸國土計畫相關機制處理，而農村再生計畫則需依國土計畫所列

功能分區、分類與土地使用管制內容，提出其公共設施建設、土地分區構想。

參、國防與重大公共設施或公用事業計畫

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；又同法第 42 條規定重大之公共設施或公用事業計畫認定標準，由中央主管機關定之。依據上開法律規定，內政部於 108 年 6 月 14 日發布「重大之公共設施或公用事業計畫認定標準」，並配合縣市國土計畫及國土功能分區圖製作時程，由內政部另訂合適生效日期。

以下先敘明「重大之公共設施或公用事業計畫認定標準」、「國土計畫使用許可一定規模及性質特殊認定標準（草案）」所列範疇與規模，於研析及建議部分則提出兩者各自議題進行討論，包含部分項目無法直接與國土計畫土地使用管制規則之使用項目對照、部分項目未列於使用許可範疇等等。

一、重大之公共設施或公用事業計畫相關法規說明

(一) 重大之公共設施或公用事業計畫認定標準（108 年 6 月 14 日發布）

該標準第 2 條已列出重大公共設施或公用事業計畫之定義與範疇，而第 3 條則詳列重大之公共設施或公用事業計畫項目及規模如表 4-3-10，其第 2 條所列定義與範疇如下：「本標準所稱重大之公共設施或公用事業計畫，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）。（第一項）前項必要性附屬設施，包含管理中心、監控室、監測站、停車場或管制站等設施。（第二項）重大之公共設施或公用事業計畫於離島地區者，得不受第一項服務範圍之限制。（第三項）」

表 4-3-10 重大之公共設施或公用事業計畫項目及規模附表

| 類別 | 項目 | | 規模 |
|------|------|--------------------------------------|-----------------------|
| 運輸 | 軌道運輸 | 高速鐵路 | 路線新建、改建或延伸工程長度達十公里以上。 |
| | | 鐵路 | |
| | | 大眾捷運系統 | |
| | 公路運輸 | 國道 | |
| | | 省道 | |
| 航空運輸 | 民用機場 | 新設、擴大或變更計畫土地面積達三十公頃以上；離島地區者，為五公頃以上。 | |
| 港埠 | 商港 | 新設、擴大或變更計畫土地面積達三十公頃以上；離島地區者，為十五公頃以上。 | |

| 類別 | 項目 | | 規模 |
|---|--|--------------------------|--|
| 水利 | 水資源設施 | 蓄水設施及抽水設施 | 新設、擴大或變更計畫土地面積達三十公頃以上；離島地區者，為十五公頃以上。 |
| | 自來水設施 | 淨水場 | 新設、擴大或變更淨水場每日設計出水量達二十萬噸以上，或新設、擴大或變更土地面積達十公頃以上。 |
| 能源 | 油(氣)設施 | 石油煉製及必要之輸、儲、灌裝、環保處理及消防設施 | 新設、擴大或變更計畫土地面積達三十公頃以上。 |
| | | 儲油設備 | 新設、擴大或變更計畫土地面積達十五公頃以上。 |
| | | 天然氣卸收設備(接收站) | 新設或擴大液化天然氣接收站每年營運量為三百萬公噸以上，或新設、擴大或變更計畫土地面積達三十公頃以上。 |
| | 能源設施 | 發電設備 | 新設、擴大或變更計畫土地面積達三十公頃以上。 |
| 其他經中央主管機關認定具有供公共使用性質之維生基礎設施或事業計畫 | 由中央主管機關會商有關機關就各該維生基礎設施或事業計畫之重要性及不可或缺性認定。 | | 由中央主管機關會商有關機關就各該維生基礎設施或事業計畫之最小必要規模認定。 |
| 備註：重大之公共設施或公用事業計畫申請範圍內之必要性附屬設施，其總面積不得逾申請範圍面積百分之十。 | | | |

(二) 國土計畫使用許可一定規模及性質特殊認定標準(草案)

依照使用許可一定規模認定標準草案(如下表 4-3-11)，前開重大公共設施及公用事業計畫認定標準之認定規模，均遠大於應申請使用許可之門檻值。

其中國防設施部分，經國防部表示該部營區使用平均面積概為 30 公頃，考量國防設施使用多有軍隊訓練及國防演習之場域，且該設施因涉及機敏性質及相關房舍、建物強度多不大，綜合考量國防設施需求及使用平均面積，有關「國防使用」計畫一定規模標準調整至 30 公頃。

表 4-3-11 申請使用許可之一定規模以上認定標準表

| 使用性質 | 容許使用項目 | 單位：公頃 | | | |
|-----------------------------|-------------------------|------------|------------|------------|------------|
| | | 國土保 育地區 | 農業發 展地區 | 城鄉發 展地區 | 海洋資 源地區 |
| 一、殯葬設施 | 69 殯葬設施 ^{*1} | 2 | 2 | 2 | — |
| 二、廢棄物清理或 廢（污）水處理使 用 | 57 廢棄物清理設施 | 2 | 2 | 2 | — |
| | 58 廢（污）水處理設施 | | | | |
| 三、砂土石碎解洗 選加工設施與土 石方處理 | 33 砂土石碎解洗選加工設施 | 2 | 2 | 2 | — |
| | 36 營建剩餘土石方處理設施 | | | | |
| 四、工（產）業產 製研發使用 | 41 工業設施 | 2 | 2 | 5 | — |
| | 42 工業社區 | | | | |
| | 43 生物科技產業設施 | | | | |
| | 34 鹽業設施 | | | | |
| | 35 窯業使用及其設施 | | | | |
| | 39 自然泉飲用水包裝設施 | | | | |
| 五、交通使用 | 37 貨櫃集散設施 | 2 | 2 | 5 | — |
| | 48 運輸設施 | | | | |
| | 60 運輸服務設施 ^{*2} | | | | |
| | 61 停車場 ^{*2} | | | | |
| 六、商業服務使用 | 20 零售設施 | △ | △ | 5 | — |
| | 21 批發設施 | | | | |
| | 22 倉儲設施 | | | | |
| | 23 辦公處所 | | | | |
| | 24 營業處所 | | | | |
| | 25 餐飲設施 | | | | |
| 七、觀光遊憩使用 | 26 旅館 | 2 | 2 | 5 | — |
| | 27 觀光遊憩管理服務設施 | | | | |
| | 28 遊憩設施 | | | | |
| | 29 戶外遊憩設施 | | | | |
| | 30 戶外公共遊憩設施 | | | | |
| | 31 水岸遊憩設施 | | | | |
| 八、宗教建築 | 32 宗教建築 | × | 2 | 5 | — |
| 九、住宅使用 | 19 住宅 | × | 3 | 5 | — |

| 使用性質 | 容許使用項目 | 單位：公頃 | | | |
|---------------------|--|------------|------------|------------|------------|
| | | 國土保 育地區 | 農業發 展地區 | 城鄉發 展地區 | 海洋資 源地區 |
| 十、農業發展相關 使用 | 10 農作產銷設施 | 2 | 5 | 2 | — |
| | 11 水產設施 | | | | |
| | 12 畜牧設施 | | | | |
| | 17 動物保護相關設施 | | | | |
| | 5 森林遊樂設施（住宿及附屬 設施） | 2 | 2 | × | — |
| | 16 休閒農業設施（休閒農業遊 憩設施） | | | | |
| | 13 農業科技設施 | × | 2 | × | — |
| 十一、水利使用 | 54 自來水設施 | 5 | 5 | 5 | — |
| | 55 水利設施 | | | | |
| | 56 其他經河川、排水或海堤 區域管理機關核准者 | | | | |
| 十二、能源使用 | 51 油（氣）設施 | 5 | 5 | 5 | — |
| | 52 電力設施 | | | | |
| | 53 再生能源相關設施 | | | | |
| 十三、國防使用 | 67 國防設施 | 30 | 30 | 30 | 二 |
| 十四、機關（構） 或館場園區使用 | 59 郵政設施 | △ | 2 | 5 | — |
| | 62 行政設施 | | | | |
| | 63 文化設施 | | | | |
| | 64 教育設施 | | | | |
| | 65 衛生設施 | | | | |
| | 66 社會福利設施 | | | | |
| | 38 職業安全衛生教育訓練術 科場地及技術士技能檢定等 相關設施 | | | | |
| 十五、高爾夫球場 | 29 戶外遊憩設施（高爾夫球 場） | × | × | 10 | — |
| 十六、學校 | 64 教育設施（學校） | × | 5 | 10 | — |
| 十七、水資源或滯 洪池開發 | 2 水源保護設施 | 10 | 10 | 10 | — |
| | 55 水利設施（蓄水、供水、防 洪排水設施） | | | | |

| 使用性質 | 容許使用項目 | 單位：公頃 | | | |
|-------------|--|------------|------------|-----------------|------------|
| | | 國土保 育地區 | 農業發 展地區 | 城鄉發 展地區 | 海洋資 源地區 |
| 十八、海洋資源使用行為 | 專用漁業權範圍、水域遊憩活動範圍、航道及其疏濬工程範圍、錨地範圍、海洋科學與水下文化資產研究活動設施設置範圍、海洋科學與水下文化資產研究活動設施設置範圍、軍事相關設施設置範圍、防救災相關設施設置範圍、原住民族傳統海域使用範圍 | × | × | × | 另訂 |
| 十九、綜合型使用 | 涉及 2 種以上使用計畫性質之計畫類型 | 2 | 2 | 5 ^{*3} | — |

備註：

△：不需申請使用許可，採應經申請同意辦理。

*1.「殯葬設施」訂有一定規模之使用細目為骨灰(骸)存放設施、禮廳及靈堂；其餘細目使用屬性質特殊。

*2.「運輸服務設施」、「停車場」，位於國土保育地區及農業發展地區之「應經國土計畫主管機關同意使用者○」，不須申請使用許可，採由應經申請同意辦理。

*3.綜合型使用之城鄉發展地區，若其中一項使用計畫性質於個別申請使用許可所訂一定規模小於 5 公頃者(如殯葬設施、廢棄物清理或廢(污)水處理使用、砂土石碎解洗選加工設施與土石方處理、農林畜牧業使用或動物保護設施為 2 公頃)，則採以較嚴格之規模辦理。

*4.本表將配合國土計畫法第 23 條研訂之各國土功能分區及分類之容許使用情形予以調整

二、研析與建議

考量重大公共設施或公用事業與國防設施性質迥異，因此規劃團隊將其分為兩類分別說明。

(一) 重大公共設施或公用事業計畫

經檢視「重大之公共設施或公用事業計畫認定標準」第 3 條附表，其認定規模原則均大於應申請使用許可之規模下限(例如重大公共設施中的能源設施-發電設備為 30 公頃以上，大於申請使用許可規模下限 5 公頃)，爰均應申請使用許可核准後，方得於各國土功能分區及其分類使用。其申請程序

及審查等則依照「使用許可審查程序辦法」、「使用許可審議規則」及相關子法規定辦理。

比對目前容許情形表(OX表)，符合重大公共設施或公用事業計畫之項目如表 4-3- 12 所列，而其各自免經、應經與使用許可之規模下限該表右欄所列。

參酌表 4-3- 12 大部分項目於 OX 表、使用許可認定與重大公共設施皆有範疇與規模認定，如圖 4-3-1 所示，原則所有項目皆可於各功能分區分類使用，其未達應經申請同意規模下限者，即可免經申請同意使用；達應經申請同意規模下限者，則需經國土機關同意使用；而達使用許可一定規模以上者，即須循使用許可程序申請使用。

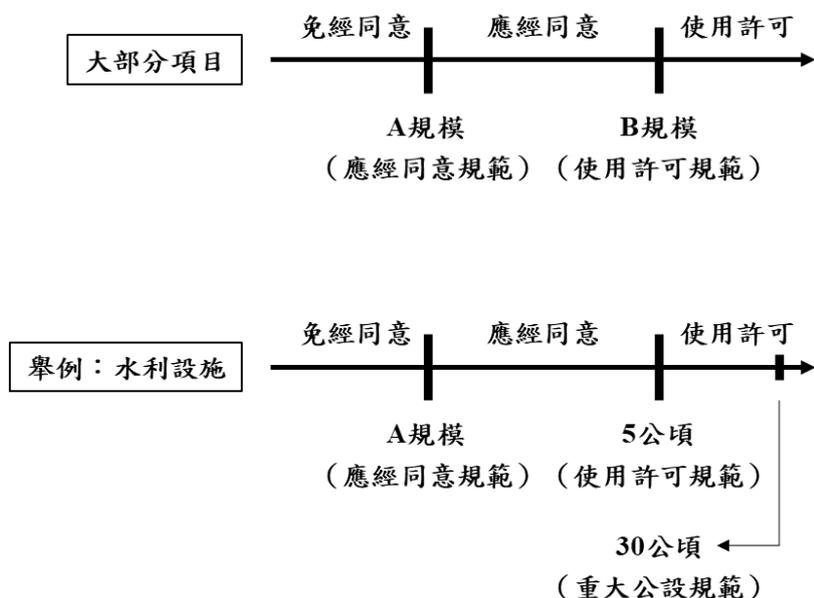


圖 4-3- 1 大部分項目之免、應經國土機關同意與使用許可之採用原則

部分項目雖列於 OX 表中，得與重大公共設施認定對應，但無列於使用許可認定範疇中，如「港灣及其設施」，依表 4-3- 12 所列情形即一定規模以下者得免經同意使用，達一定規模者需經國土機關同意使用，至面積規模達 30 公頃者，才循重大公共設施認定標準於各功能分區分類得申請使用許可。

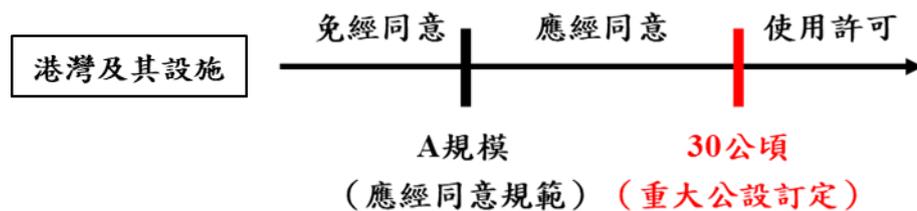


圖 4-3-2 港灣及其設施(未納入使用許可認定範疇)免經、應經或使用許可採用原則

表 4-3-12 重大公共設施或公用事業計畫認定標準與土管規則、使用許可認定範疇、規模界定比較表

| 項目範疇對照 | | | | | | 規模認定(公頃) | | | | | | | |
|---------------|--------|--------------------------|---------|--------|------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|--------|-----------------|----|-------------------------|
| 重大公共設施或公用事業計畫 | | | 使用許可認定 | | 國土土管 | | 容許使用情形 | | | 使用許可規模 | | | |
| 類別 | 項目 | | 使用性質 | 容許使用項目 | 容許使用項目 | 細目 | 國保 | 農發 | 城鄉 | 國保 | 農發 | 城鄉 | 重大公設規模 |
| 運輸 | 軌道運輸 | 高速鐵路 | 5、交通使用 | 運輸設施 | 運輸設施 | 鐵路及其設施 | ○ ¹ | ○ ¹ | ○ ¹ | 2 | 2 | 2 | 路線新建、改建或延伸工程 10 公里以上 |
| | | 鐵路 | | | | ○ ¹ | ○ ¹ | ○ ¹ | | | | | |
| | | 大眾捷運系統 | | | | ○ ¹ | ○ ¹ | ○ ¹ | | | | | |
| | 公路運輸 | ○ ¹ | | | | ○ ¹ | ○ ¹ | | | | | | |
| | 國道 | | | | | | | | | | | | |
| | 省道 | | | | | | | | | | | | |
| 航空運輸 | 民用機場 | | | 航空站 | ×/○ ¹ | ×/○ ¹ | ○ ¹ | | | | 30 公頃(離島 15 公頃) | | |
| 港埠 | 商港 | × | × | 港灣及其設施 | ×/○ ¹ | ×/○ ¹ | ○ ¹ | × | × | × | | | |
| 水利 | 水資源設施 | 蓄水設施及抽水設施 | 11、水利使用 | 水利設施 | 水利設施 | 蓄水、供水、抽水、引水等設施 | ○ ¹ | ○ ¹ | ○ ¹ | 5 | 5 | 5 | 30 公頃(離島 15 公頃) |
| | 自來水設施 | 淨水場 | | 自來水設施 | 自來水設施 | 淨水設施 | ○ ¹ | ○ ¹ | ○ ¹ | | | | 出水量 20 萬噸以上，或土地 10 公頃以上 |
| 能源 | 油(氣)設施 | 石油煉製及必要之輸、儲、灌裝、環保處理及消防設施 | 12、能源使用 | 油(氣)設施 | 油(氣)設施 | 液化石油氣儲氣設施及分裝設備 | ×/○ ¹ | ×/○ ¹ | ○ ¹ | 5 | 5 | 5 | 30 公頃 |
| | | | | | | 天然氣輸儲設備 | ×/○ ¹ | ×/○ ¹ | ○ ¹ | | | | |

| 項目範疇對照 | | | | | | 規模認定（公頃） | | | | | | |
|--|--------------|---------|--------|--------|------|------------------|------------------|----------------|--------|----|----|-----------------------------|
| 重大公共設施或公用事業計畫 | | 使用許可認定 | | 國土土管 | | 容許使用情形 | | | 使用許可規模 | | | 重大公設規模 |
| 類別 | 項目 | 使用性質 | 容許使用項目 | 容許使用項目 | 細目 | 國保 | 農發 | 城鄉 | 國保 | 農發 | 城鄉 | |
| | 儲油設備 | | | | 儲油設備 | ×/○ ¹ | ×/○ ¹ | ○ ¹ | | | | 15 公頃 |
| | 天然氣卸收設備（接收站） | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | 每年營運量 300 萬公噸以上，或土地 30 公頃以上 |
| 能源設施 | 發電設備 | 12、能源使用 | 電力設施 | 電力設施 | 發電設施 | ○ ² | ×/○ ¹ | ○ ¹ | 5 | 5 | 5 | 30 公頃 |
| 其他經中央主管機關認定具有供公共使用性質之維生基礎設施或事業計畫 | | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | 由中央主管機關會商有關機關認定。 |
| 備註 | | | | | | | | | | | | |
| ○ ¹ ：限於使用面積一定規模以下者，得免經同意使用；如達一定規模則應經申請同意使用。 | | | | | | | | | | | | |
| ○ ² ：國 1、國 2 限於抽蓄式水利設施及大於 2 萬瓩之水力發電設施。 | | | | | | | | | | | | |
| 重大公共設施所列「民用機場」可對照為航空站、飛行場，前者未列於國土計畫土地使用管制規則中。 | | | | | | | | | | | | |

又部分項目僅出現於重大公共設施認定範疇，無法與管制規則項目對應，如「天然氣卸收設備（接收站）」，必須達「每年營運量 300 萬公噸以上，或土地 30 公頃以上」，始可循重大公共設施認定標準於各功能分區分類得申請使用（許可）。

因應前述議題，經 108 年 10 月 25 日工作會議討論，有關「重大之公共設施或公用事業計畫認定標準」附表所列公共設施項目，民用機場、商港、石油煉製及天然氣卸收設備未列入國土計畫土地使用項目，已將前開項目納入使用許可申請範疇內，並各自研析其使用許可門檻。

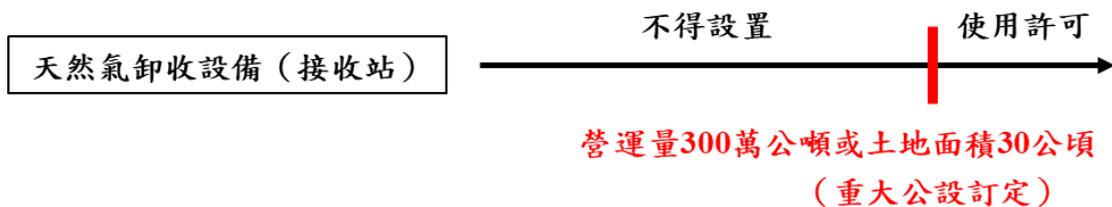


圖 4-3-3 天然氣卸收設備(未納入管制規則中)之免經、應經或使用許可採用原則

上開四類設施因其性質特殊性，原則應符合「重大之公共設施或公用事業計畫認定標準」附表所列規模，始可循使用許可機制申請設置，如天然氣卸收設備（接收站）以每年營運量 300 萬公噸以上或新設土地面積達 30 公頃以上始得申請，否則不得申請。

前開四類以外之公共設施或公用事業，均已列為國土計畫土地使用管制規則之使用項目，且前經營建署討論確認，除輸電設施為 660 平方公尺以下得免經國土計畫機關同意設置外，其餘項目原則為面積 330 平方公尺以下得免經國土計畫機關同意設置。

(二) 國防設施

目前研訂之各國土功能分區分類容許使用情形，依前開國土計畫法第 23 條第 5 項規定，國防設施於各國土功能分區分類均得向國土計畫主管機關申請同意使用，又經國土計畫土地使用相關事宜第 11 至 14 次研商會議與有關部會討論，部分具公共性質之設施及國防設施，如屬一定規模（如 660 或 330 平方公尺）以下者得為免經申請同意使用，即如表 4-3-13 所列。

考量國防設施之使用性質、種類眾多（如營區、庫房、雷達站……等）且規模不一，且考量其設置戰略之機密性及機動性考量，爰國防設施於各國土功能分區分類原則以規模（如 660 或 330 平方公尺以下、未達 30 公頃、30 公頃以上）區分免經申請同意、應經申請同意及申請使用許可。

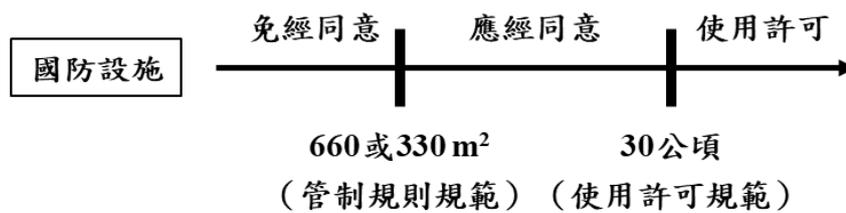


圖 4-3-4 國防設施之免經、應經或使用許可之採用原則

表 4-3-13 國防設施土管規則與使用許可認定範疇、規模界定比較表

| 項目範疇對照 | | | | 規模下限 (公頃) | | | | | |
|--|--------|------|--------|----------------|----------------|----------------|------|----|----|
| 使用許可認定 | | 國土土管 | | 應經申請 | | | 使用許可 | | |
| 使用性質 | 容許使用項目 | 使用性質 | 容許使用項目 | 國保 | 農發 | 城鄉 | 國保 | 農發 | 城鄉 |
| 13、國防使用 | 國防設施 | 國防設施 | 國防設施 | ○ ¹ | ○ ¹ | ○ ¹ | 30 | 30 | 30 |
| 備註 ○ ¹ ：一定規模以下者（330 或 660 平方公尺），得免經同意使用，如達一定規模（330 或 660 平方公尺）則應經申請同意使用。 | | | | | | | | | |

結合「國土計畫法申請使用許可之認定標準、程序辦法及法規過渡期間管控機制」委辦案²⁰、「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」委辦案²¹之資料彙整，未來國防設施之管制方式如下：

1. 使用許可（30 公頃以上）

依國土計畫法第 24 條第 2 項規定，國防設施之使用許可將由中央主管機關審議，並依國土計畫法申請使用許可之認定標準、程序辦法及法規過渡期間管控機制委辦案所提使用許可審議程序辦法，於國土計畫審議會進行審議時，得由委員組成專案小組，必要時，得推定委員或商請業務有關機關指派人員實地調查，召開專案小組會議，釐清事實及法律問題，並提出建議，供國土計畫審議會會議討論及審議之參考。另考量案件涉及其他領域專業，明定得邀請相關專家列席，提供諮詢意見。

²⁰ 106 年度營建署委辦「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」，規劃團隊：國立政治大學

²¹ 108 年度營建署委辦「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」，規劃團隊：國立金門大學、國立成功大學

依國土計畫法第 25 條、使用許可審議程序辦法草案第 5 條規定，於辦理審議前應先辦理公開展覽及舉行公聽會；依該辦法第 8 條規定，審議之進度及相關資訊，應以網際網路或其他適當方法廣泛周知。

2. 應經同意（30 公頃以下，未達免經國土機關同意門檻）

依國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討委辦案之資料彙整，未來應經同意分為書面查核與實質審查兩階段，第一階段書面查核係為直轄市、縣（市）國土主管機關收件後，決定是否續行審查、書面補正、會勘或專案小組審查之依據，第一階段查核重點為申請書件格式及程序確認（申請書及計畫書圖之內容、土地登記資料及權屬證明等）、所屬基地環境特性確認（重疊之環境特性—是否屬環境敏感地區等）。

第二階段則是依據第一階段查核結果，由國土機關視案件需要再進行實地會勘或轉送專案小組審議，第二階段實質審查事項可分為三大部分，包含是否符合各級國土計畫指導原則之空間發展及成長管理計畫、部門空間發展計畫、使用計畫是否合理且與環境調和。

依據國土計畫法授權情形，未來應經國土計畫主管機關同意者，皆係由直轄市、縣（市）國土機關辦理，且因其屬羈束處分，故原則將以通案性審查條件辦理，而無裁量空間。

3. 免經同意

前述所列內容皆為「新設」、「擴大」國防設施之規模認定，如屬既有國防設施使用範圍之改用（改用為其他國防設施），則屬免經申請同意使用。

三、國防與重大公共設施或公用事業計畫之相關條文研議

於期中階段規劃團隊所提草案條文為：「國防設施或符合本法第四十二條所定認定標準之重大之公共設施或公用事業計畫，得於各國土功能分區及其分類向直轄市、縣（市）主管機關申請使用許可，其辦理程序依使用許可審查程序辦法規定辦理。」

依 108 年 12 月 6 日工作會議建議，規劃團隊於期中階段研擬之管制規則草案，就文意上國防設施僅得依使用許可機制設置，與未來國土計畫土地使用管制方向不同，故規劃團隊彙整國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討委辦案內容，敘明國防設施亦有應經申請同意、免經申請同意之管制方式，而其應經同意之二階段審查則依該案研析內容辦理。

於本案期中審查(108.11.14)經國防部指出，如依使用許可審查程序辦法規定辦理則僅有國土保育地區、海洋資源地區係由中央國土機關辦理審議，而農業發展地區及城鄉發展地區之審查，則由直轄市、縣(市)政府辦理，國防部建議考量國防設施之機敏性，比照現行區域計畫法、非都市土地使用管制規則之審議模式，調整由中央主管機關受理與審查。

針對上述內容建議，規劃團隊將逐項說明並回應：

(一) 使用許可受理與審查，因法令已有明確規範，故原則需依國土計畫法第24條第三項辦理

依國土計畫法第24條第三項，已要求使用許可之申請，皆由直轄市、縣(市)主管機關受理。其中屬國土保育地區或海洋資源地區者，由直轄市、縣(市)主管機關核轉中央主管機關審議，其餘申請使用許可範圍由直轄市、縣(市)主管機關審議。惟若國防、重大之公共設施或公用事業計畫跨二個國土功能分區以上致審議之主管機關不同或填海造地案件者，由中央主管機關審議。

考量國防設施具機敏性及區位必要性，其使用許可如需調整皆由中央國土機關受理、審議，規劃團隊建議可能需要先行修改國土計畫法，始可連動後續使用許可程序、審議內容調整等。

(二) 應經申請同意將皆由直轄市、縣(市)國土計畫主管機關受理、審查

依據國土計畫法第23條應經申請同意相關辦理方式之探討委辦案之設計，應經申請同意之管制原則皆由直轄市、縣(市)國土計畫主管機關受理、審查，且審查內容為通案性審查標準。

惟目前國土計畫法並未明確要求應經申請同意之主辦機關為直轄市、縣(市)政府，僅係考量使用許可之審議單位包含中央與地方主管機關，故原則相較使用許可規模更小、使用性質相對不特殊之應經同意審查，應交由地方辦理。

考量國防設施機敏性問題，如應經申請同意亦須交由中央國土計畫主管機關受理及審查，則應先行調整使用許可之受理、審議單位，應經申請同意始得連動更新。

綜上所述，規劃團隊建議調整期中階段之國防與重大公共設施或公用事業計畫之管制條文，同時新增有關重大公共設施或公用事業計畫所需之臨時性設施管制情形，相關條文如表 4-3-14 所示。

表 4-3-14 國防及重大公共設施之管制草案條文調整方案建議

| 草案條文 | 說明欄 |
|--|--|
| <p>符合本法第四十二條授權訂定認定標準之重大公共設施或公用事業計畫，得於各國土功能分區及其分類依第四章規定向直轄市、縣(市)主管機關申請同意使用；前開設施如符合本法第二十四條第一項授權訂定之一定規模以上或性質特殊認定標準者，應依本法第二十四條規定申請使用許可。</p> <p>既有國防設施所使用土地範圍內，新建、增建或改建國防相關設施，得免經中央主管機關或直轄市、縣(市)主管機關同意使用。</p> | <p>一、依本法第二十三條第五項規定，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，並於本法第四十二條就上開重大之公共設施或公用事業計畫授權訂定認定標準，考量前開認定標準與本法第二十四條授權訂定一定規模以上或性質特殊認定標準仍有規模或性質界定之差異，爰第一項規範重大之公共設施或公用事業計畫原則採應經申請同意使用，如符合一定規模以上或性質特殊者，則依本法第二十四條規定申請使用許可。</p> <p>二、依本法第二十三條第五項規定，國防設施已納入第●條附表一規範，得於各國土功能分區分類依其使用面積規模採免經申請同意、應經申請同意、申請使用許可等程序進行使用；惟考量既有國防設施用地範圍內，仍有改作其他國防設施使用之需求(如改建營區、庫房、雷達站……等)，因前開使用仍屬國防設施範疇，原則免經申請國土計畫機關同意使用，爰補充訂定第二項規定。</p> |
| <p>符合本法第四十二條授權訂定認定標準之重大公共設施或公用事業計畫，經中央目的事業主管機關認定屬前開設施或計畫所需之臨時性使用項目，應依第●章規定取得直轄市、縣(市)主管機關同意後得為臨時使用；中央目的事業主管機關應負責監督確實依同意之使用項目及期限進行使用，並應依限拆除恢復原狀。</p> <p>前項臨時性設施，其他法律有禁止或限制使用之規定者，依其規定。</p> | <p>參考原非都市土地使用管制規則第六條臨時使用規定，僅限於重大建設計畫所需者，爰明定屬重大之公共設施或公用事業計畫所需之臨時性使用項目，應徵得所在地直轄市、縣(市)主管機關同意後，方可為臨時使用，且因屬重大之公共設施或公用事業計畫，應由中央目的事業主管機關確實督導依許可之臨時使用項目及期限使用。</p> |

第四節 應經申請同意之管制機制

針對應經申請同意之管制機制，規劃團隊彙整歷年相關研究報告其研究成果與內容，針對應經申請同意之審查程序、與其他目的事業主管機關及其法令之關聯、受理與審查之權責機關、審查事項與同意要件等資訊進行彙整，同時羅列目前該機制設計中，尚待討論之議題，包含國土機關與目的事業主管機關之權責劃分、是否得廢止應經同意處分等，規劃團隊依據前述內容，調整期中階段之國土計畫土地使用管制規則草案條文。

壹、過去文獻彙整之相關議題

為敘明應經申請同意之管制機制演變，規劃團隊摘要說明歷年相關研究報告其研究成果與內容，包含民國 104 年度「委託辦理非都市土地使用管制規則之檢討研究案」、民國 106 年度「國土計畫相關子法法制諮詢小組案」和民國 108 年度「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案（期中報告書）」等。

民國 104 年度「委託辦理非都市土地使用管制規則之檢討研究案」所研擬之《國土計畫土地使用管制規則（草案）》與本案最為相關。該案認為應經申請同意屬於簡易審查程序，故主管機關僅就申請案件所申請之土地使用是否符合其所在之國土功能分區土地使用管制意旨進行審查，亦強調國土計畫主管機關之主導性。為避免過去非都市土地使用管制以容許使用方式規避開發許可的問題，該案在容許使用項目及強度上，認為應依土地分類特性作調整。

民國 107 年度「國土計畫相關子法法制諮詢小組案」基於各功能分區分類涵蓋範圍廣闊，故大部分項目考量功能分區劃設條件與管制作為，皆須經國土計畫主管機關同意使用，而其使用項目於不同功能分區分類應有不同之同意準則。該案研議範圍僅指認出各使用項目於不同功能分區分類之容許使用情形，因此建議未來應持續研議各功能分區分類之應經同意准駁原則。

民國 108 年度「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案（期中報告書）」則研擬應經申請同意草案，包含應經同意使用項目、條件和程序等制度研析。同時也提出相關議題討論，包括審查權責劃分與目的事業專法修正等。以下章節將詳述該案所草擬之應經申請同意制度運作情形。

貳、應經申請同意制度性質

依據 109 年 7 月 13 日召開國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討法制諮詢研商會議討論，依據國土計畫法第 23 條、第 24 條之立法初旨，以及專家

學者之共識，行政機關於使用許可審議具裁量權，即使符合相關要件也未必具有權利請求一定要許可；而應經申請同意之審查，則可理解為羈束處分，凡符合法定要件者，即應予以同意，如以人民財產權限制作為思考出發點，應經申請同意若無例外情況下，原來即屬於該當土地可得使用的類型，其審查條件僅係就申請案是否損害公益進行判定，如無則原則不得禁止使用。

依據國土計畫法第 23 條第 2 項規定可訂定應經申請同意要件，因此應經申請同意制度雖不具裁量權，但於審查條件設計上仍可為行政機關保留判斷餘地。

參、應經申請同意之辦理機制

國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案期中報告之內容，由於該案目前進行至期中階段，故資料內容皆以此為階段成果為準，目前該案進行至提出應經申請同意制度架構，規劃團隊將就現行規劃進度初步研析管制規則草案條文。

一、應經申請同意審查程序

應經申請同意之審查階段，主要包括案件之受理查核、目的事業主管機關及有關機關之意見徵詢、案件之審查（一般審查、專案小組審查）、同意函之核發與副知，國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區之應經申請同意程序如圖 4-4-1 所示，海洋資源地區之應經申請同意程序則如圖 4-4-2。

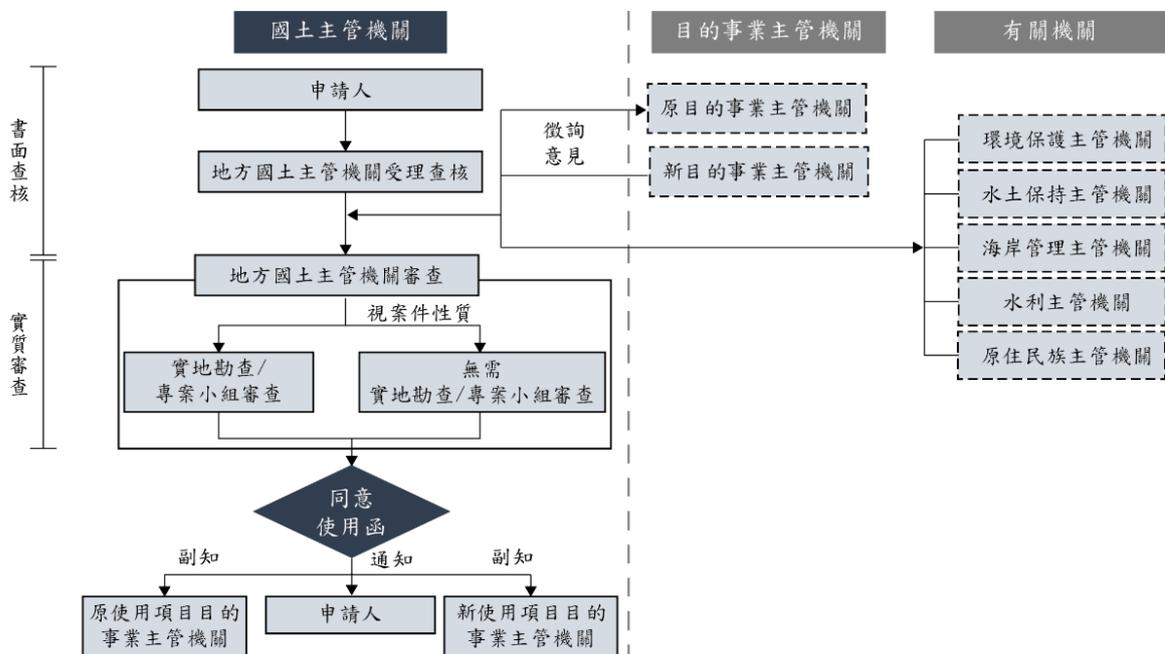


圖 4-4-1 應經申請同意流程圖（國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區）

資料來源：108 年度國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案

(一) 案件之受理

直轄市、縣(市)國土主管機關受理申請案件後，應先行查核與徵詢目的事業主管機關與有關機關意見。書面查核之重點面向包含申請書件格式及程序確認和所屬基地環境特性確認，並據此決定是否續行審查，或要求申請人書面補正等後續程序。

(二) 應經同意審查與其他目的事業主管機關之關聯

1. 徵詢相關主管機關意見

該機制設計主要是確認申請案件之使用項目是否切合各目的事業主管機關政策方針之意見表示，保留徵詢原使用地主管機關之精神，以了解機關意見，例如於農業發展地區從事非農業使用時，仍應徵詢農業主管機關之意見。

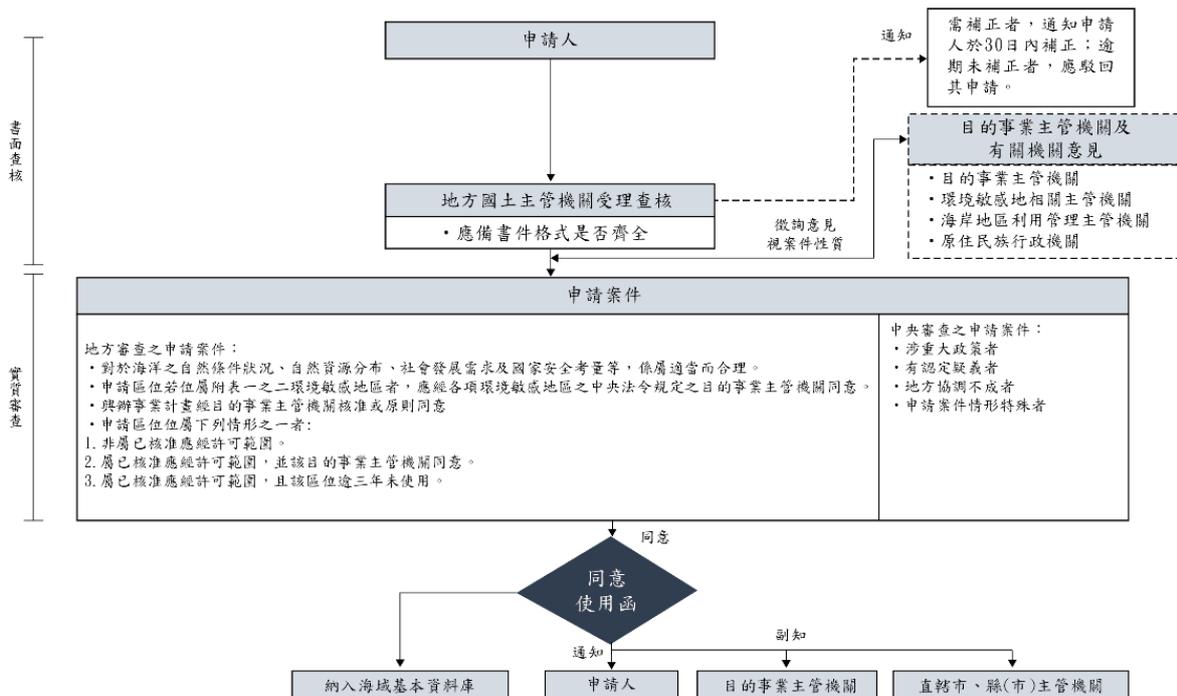


圖 4-4-2 應經申請同意流程圖 (海洋資源地區)

資料來源：108 年度國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案

2. 與其他目的事業主管法令之關聯

根據國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案盤點之相關法規，目前各目的事業法令所約束者皆為目的事業主管機關，國土主管機關核發國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案件同意函的時點，並未受各目的事業法令所約

束。

另外國土主管機關所審之應經申請同意與目的事業主管機關所審之興辦事業計畫乃屬不同法系，在各法中亦未明訂孰先孰後。因此國土主管機關並無權要求申請人應先取得興辦事業計畫或其他有關機關之要求後，才得申請應經申請同意之審查。

該案建議可維持現行《環境影響評估法》第 14 條、《水土保持法》第 12 條、《水利法》第 83-7 條第 1 項，將國土主管機關排除於約束對象外，若有土地使用管理上的疑慮，必須完成環境影響評估或水土保持之要求方得使用，則透過使用地別調整的環節，要求申請人於使用地別調整前完成《環境影響評估法》、《水土保持法》、《水利法》之要求並取得相關文件，始得調整。避免申請人在不確定國土主管機關是否同意其使用前，投入過多精力與財力於環境影響評估或水土保持相關事項之辦理。

3. 海洋資源地區涉及使用期間之審查核定

全國國土計畫國土空間發展與成長管理策略中海域保育或發展策略中，針對「二、建立用海行為納管機制，確保海洋生態保育及用海秩序」一項，訂有「考量海域自然、生態資源有限及設置設施與區位範圍內利用等對環境之影響，將海域範圍使用之特性、施工期間及除役拆除期間等納入考量，評估並規範各類許可使用細目之使用期間，以確保海域環境永續發展。」因此其應經申請同意亦包含使用期限之訂定，有其使用期限即有逾期廢止或失效之討論。

參酌國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案之盤整，海洋資源地區各項容許使用項目及其應經申請同意使用細目別，參酌各項目的事業法令規範，訂定其同意使用期限。如下所列，海洋資源地區之使用期間無法透過變更程序延長，若有延長使用的需求，乃依現制應以新案申請。

表 4-4-1 海洋資源地區使用期間建議表

| 容許使用項目 | 應經申請同意使用細目 | 使用期間 |
|-----------|------------|---|
| (一)漁業資源利用 | 1.漁業權範圍 | 依據目的事業法令規定： 1.專用漁業權 10 年 2.區劃漁業權 5 年 3.定置漁業權 5 年 ✓ 專用漁業權最高以 10 年為限，應配合未來國土通盤檢討與公益性用海需要予以調整。 |

| 容許使用項目 | 應經申請同意使用細目 | 使用期間 |
|---------------|-----------------------|--|
| | 2.漁業設施設置範圍 | 無使用期限規定 ✓ 考量設施年限，最高以 10 年為限 |
| (三)海洋觀光遊憩 | 1.水域遊憩活動範圍 | 依據規定公告實施 ✓ 自公告日起至廢止，但以不超過 10 年為原則。 |
| | 2.海上平台設置範圍 | 無使用期限規定 ✓ 考量設施年限以 10 年為限 |
| (四)港埠航運 | 1.航道及其疏濬工程範圍 | ✓ 自公告日起至廢止，但以不超過 25 年為原則。 |
| | 2.錨地範圍 | ✓ 自公告日起至廢止，但以不超過 25 年為原則。 |
| (五)工程相關使用 | 1.資料浮標站設置範圍 | 無使用期限規定 ✓ 考量設施年限，以 20 年為限 |
| | 2.海上觀測設施及儀器設置範圍 | 無使用期限規定 ✓ 考量設施年限，以 20 年為限 |
| | 3.底碇式觀測儀器設置範圍 | 無使用期限規定 ✓ 考量設施年限，以 20 年為限 |
| | 4.跨海橋樑範圍 | 考量具有公益性質 ✓ 建議自完工起至廢止，但以不超過 20 年為原則。 |
| | 5.其他工程範圍 | 無使用期限規定 ✓ 建議考量設施年限與公益性訂之。 |
| (六)海洋科研利用 | 海洋科學與水下文化資產研究活動設施設置範圍 | 依據規定公告實施 ✓ 自公告日起至廢止，但以不超過 20 年為原則。 |
| (八)軍事及防救災相關使用 | 1.軍事相關設施設置範圍 | 依據規定公告實施 ✓ 自公告日起至廢止，但以不超過 20 年為原則。 |
| | 2.防救災相關設施設置範圍 | 無使用期限規定 ✓ 考量設施年限，以 20 年為限 |
| (九)原住民族傳統海域使用 | 原住民族傳統海域使用範圍 | ✓ 自公告日起至廢止，但以不超過 20 年為原則。 |

資料來源：國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案

(三) 實地會勘或專案小組審查之要件

針對具備「先行違規案件」及「半徑 500 m 已有既成社區、學校、醫院、幼兒園」兩種條件之案件須進行實地會勘。先行違規案件係指透過國土利用監測結果發現為疑似變異點或既有變異點，由縣市主管機關確認。「半徑 500 m 已有既成社區、學校、醫院、幼兒園」之條件則是參考「殯葬管理條例」和「嘉義縣新設置畜牧場管理自治條例」，建議針對周邊既有高活動強度地區具環境外部性或鄰避性質之申請案件進行確認。



圖 4-4-3 國土利用監測回報疑似變異點案件範例

資料來源：國土利用監測整合資訊網

同時「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案」針對全國國土計畫所列之環境敏感地區、特殊地區及其他土地使用（例如：水庫集水地區、海岸地區、離島地區、未登記工廠、原住民族土地等）者，為細緻確認規劃合理性，需要多面向專業考量，建議應組成專案小組審查。

二、應經申請同意之受理與審查機關

（一）審查機關應屬國土機關或目的事業主管機關之討論

鑒於國土計畫體系上路後，國土主管機關之權責將重新界定，因此除研擬中央與地方主管機關之垂直分工外，亦需討論水平分工之適法性，以確保國土計畫體系得以順利運作，免於重蹈區域計畫體系之覆轍。

依據 109 年 7 月 13 日召開國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討法制諮詢研商會議討論，區域計畫體系下本因屬地政機關之許可權，反交由目的事業主管機關，已屬割裂式之制度限制，而自直轄市、縣(市)主管機關公告國土功能分區圖之日起，區域計畫體系之相關條文將不再適用，全國國土將依據《國土計畫法》進行管制，國土主管機關將成為應經申請同意及使用地變更之審查機關，並遵循由中央主管機關訂定之土地使用管制事項及審查標準。惟過去由目的事業法授權或由目的事業主管機關依職權自訂的容許使用相關審查法規中，已訂有面積規模、區位條件等項目，未來恐與國土主管機關審查有所重疊。

「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案」工作項目之一為研析委託目的事業主管機關審查之可行性。該案先從法律可行性探討，目前國土計畫法之法條內容中並未明確規範國土主管機關得委託目的事業主管機關進行審查，若透過國土計畫土地使用管制規則授權，則依法制諮詢研商會議之建議須將其必要性、合理性載明。

(二) 由地方或中央主管機關進行審查之討論

未來於審查水平分工上，由國土主管機關擔任國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案件之受理與審查機關，而目的事業主管機關則為意見表示之有關機關。垂直分工部分依《國土計畫法》第 4 條內容，並未明定應經申請同意為中央或地方之權限，因此依據該案之設計未來四大功能分區應經申請同意將由直轄市、縣（市）國土主管機關，亦即直轄市政府或縣（市）為縣（市）政府受理與審查。

部分申請情境考量機敏性、重要性或跨區域等狀態，依法制諮詢研商會議建議，得於相關法條設計交由中央進行審查，如國防設施、國家重大建設等等，得於管制規則條文設計中，轉交由中央國土主管機關處理。

三、海洋資源地區應經申請同意審查事項

如圖 4-4-2 以及全國國土計畫於國土空間發展與成長管理策略所列，海域保育或發展策略中，訂有下列內容：

「二、建立用海行為納管機制，確保海洋生態保育及用海秩序

（一）基於實務可操作及政策延續性考量，海域範圍之申請使用採「區位許可」機制；

（二）考量海域自然、生態資源有限及設置設施與區位範圍內利用等對環境之影響，將海域範圍使用之特性、施工期間及除役拆除期間等納入考量，評估並規範各類許可使用細目之使用期間，以確保海域環境永續發展。

三、整合有關機關與學術機構所進行之海域範圍內自然與人文資料等資訊，建立海域管理及環境監測系統，以掌握海域內能源、資源、礦產、社會經濟發展等狀況，及海面、水體、海床及底土之相關活動，以便迅速、正確及充分獲取海域範圍內各種資訊，建立海域管理決策機制。」

海洋資源地區亦將區別為形式審查與實質審查二階段，且依據「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案」之設計，海洋資源地區之應經申請同意仍依循「區位許可」進行設計，並依現行海域區容許使用許可期限建議，訂定各類許可使用細目之使用期間，申請案件審查結果納入海域基本資料庫。

(一) 形式審查

國土機關主要查核應經申請同意申請書、機關徵詢意見表示文件，前者包含基本資料、申請人清冊、土地及建築物權利證明文、主管機關已核准區位許可、申請使用許可、應經申請同意目的事業主管機關之同意文件、位於海洋資源地區第 1-1 類者，檢附環境敏感地區查詢結果文件及環境敏感地區主管機關同意文件。

表 4-4-2 申請同意案件（海洋資源地區）書面查核表

| 申請人 | | | | | | |
|---|---|--|---|---|--------------|--|
| 基地範圍(海域範圍) | | | | | | |
| 國土功能分區分類 | | | | | | |
| 申請總面積 | | 陸域：○○平方公尺 海域：○○平方公尺 | | | | |
| 查核單位 | 查核項目 | 查核結果 | | | 備註 | |
| | | 是 | 否 | 免 | | |
| 國土主管機關 | 1. 申請使用項目符合國土計畫土地使用管制規則第○條附表規定。 | | | | 申請同意基本要件 | |
| | 2. 屬應經申請同意範疇。 | | | | | |
| | 3. 申請之使用期間符合國土計畫土地使用管制規則第○條附表規定（如表16）。 | | | | | |
| | 4. 申請書 | 3-1. 基本資料填寫是否符合格式要求 | | | | |
| | | 3-2. 具備申請人(公司)清冊(附證件影本): 自然人應檢附身分證明文件; 法人應檢附負責人身分證明文件及法人設立登記文件。 | | | | |
| | | 3-3. 計畫書(海洋資源地區)填寫是否符合格式要求 | | | | |
| | | 3-4. 取得與其他申請使用許可、應經申請同意目的事業主管機關之協調文件。 | | | | |
| 3-5. 具備主管機關已核准區位許可、申請使用許可、應經申請同意目的事業主管機關之同意文件。(申請區位尚未核准其他區位許可、使用許可、應經申請同意之同意函者免附) | | | | | | |
| 3-6. 位於海洋資源地區第1-1類者, 檢附環境敏感地區查詢結果文件及環境敏感地區主管機關同意文件。 | | | | | | |
| 原興辦事業主管機關 | 5. 原興辦事業之目的主管機關表達原則同意或支持意見 | | | | 機關徵詢、意見表示文件 | |
| 新目的事業主管機關 | 6. 申請使用項目之目的事業主管機關表達原則同意或支持意見 | | | | | |
| 環敏主管機關 | 7. 涉及環境敏感地區者, 計畫書(含管制要點)未違反環境敏感地區相關主管法規之意見表示。 | | | | | |
| 原住民族主管機關 | 8. 屬於原住民族土地者, 符合原住民保留地開發管理辦法規定之意見表示。 | | | | 後續各機關審查之要件確認 | |
| 海岸地區利用管理主管機關 | 9. 後續須依海岸管理法相關規定檢具海岸利用管理說明書。 | | | | | |
| 環保主管機關 | 10. 後續須依環境影響評估法相關規定應實施環境影響評估。 | | | | | |
| 機關意見 | | | | | | |
| 初審意見 | | <input type="checkbox"/> 請於_____日內依初審意見補件補正。 <input type="checkbox"/> 其他。 | | | | |

資料來源：108 年度國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案

而機關徵詢意見表示文件，係由國土機關受理申請後，將申請者之計畫書提供給各有關機關，並由各有關機關就此計畫書內容提出意見表示，主要係由涉及環境敏感地區、原住民族土地之主管機關予以意見。

(二) 實質審查

後續申請人須依各機關法規規範申請審查，包含依海岸管理法相關規定檢具海岸利用管理說明書、依環境影響評估法相關規定應實施環境影響評估。

各機關審查意見若能依各機關目的事業法規辦理則依其規定辦理，若無法者，則申請人於計畫書中將各機關意見做為承諾事項列入管制要點辦理。

四、國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區應經申請同意審查事項及同意條件

依據「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案」之設計，未來應經同意之審查將分為二階段，國土計畫主管機關於受理申請案件後，於審查前將先行查核與徵詢目的事業主管機關與有關機關意見，並將審查分為形式要件審查、實質要件審查。

表 4-4-3 應經申請同意之審查形式及項目說明

| 類型 | 審查項目 | 說明 |
|--------------------|-------------------|--|
| 第一階段 形式要件 審查 | 是否符合國土計畫相關法令規定與要件 | 主要確認應備書件格式及申請同意使用之項目 |
| | 涉及環境敏感地區因應作為 | 確認涉及環敏地者，是否完備下列資料：有相對應之隔離規劃、是否取得各該條件之目的事業主管機關同意獲原則同意文件等 |
| | 同級主管機關意見徵詢結果 | - |
| 第二階段 實質要件 審查 | 是否符合空間發展及成長管理計畫 | 舉例說明： 1. 是否屬城鄉發展優先發展地區(成長管理)-補充必要性說明並取得主管機關同意或支持文件 2. 是否逾越既有(或未來)發展地區之發展總量-是，需考量暫緩受理 |
| | 是否符合部門空間發展計畫 | 因涉及面向部門眾多，採重點使用項目加會相關主管機關之方式，除已有供需分析基礎作為部門總量管制外，其餘採區位適宜性及不可替代性之原則檢視，輔以主管機關意見表示文件。 |

| 類型 | 審查項目 | 說明 |
|----|------------------|--|
| | 土地使用計畫是否合理且與環境調和 | 申請人於土地使用計畫應說明下列項目配置原則：1. 不可開發範圍指定、2. 不相容使用間之緩衝綠帶、3. 依法須設置之必要滯洪設施配置、4. 環境敏感地區對應措施、5. 開發強度、6. 景觀原則。 國土計畫主管機關則依各功能分區分類不同、環境敏感地區類型不同，有其審查事項與同意條件差異，屬環境敏感地區者由專案小組審查。 |

資料來源：108 年度國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案

(一) 形式審查 (書面審查)

形式要件審查除確認案件是否符合相關規定外，亦確認實質審查前是否有必要進行實地勘查，以及案件是否採專案小組方式進行實質審查。

表 4-4-4 國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案件之書面查核表

| 申請人 | | | | |
|-----------|-----------------------------------|------|---|-------------|
| 基地區位 | ○○縣(市)○○鄉(鎮、區)○○段○○小段○○地號 | | | |
| 使用項目 | | | | |
| 土地總筆數 | | | | |
| 申請總面積 | ○○平方公尺 | | | |
| 查核單位 | 查核項目 | 查核結果 | | 備註 |
| | | 是 | 否 | |
| 國土主管機關 | 1. 申請書及書圖撰寫格式是否齊備？ | | | 應經申請同意基本要件 |
| | 2. 是否取得開發地區土地及建築物權利證明文件？ | | | |
| | 3. 申請使用項目是否符合國土計畫土地使用管制規則第○條附表規定？ | | | |
| | 4. 性質規模非屬使用許可或免經申請同意範疇？ | | | |
| | 5. 是否涉及環境敏感地區？ | | | 個案環境現況及區位特性 |
| | 6. 申請用地之原始地形或地物是否擅自變更使用？ | | | |
| | 7. 是否涉及國土復育促進地區？ | | | |
| | 8. 是否涉及特定地區及其他土地使用？ | | | |
| 原目的事業主管機關 | 9. 是否取得原使用項目之目的主管機關意見表示文件？ | | | 政策方針意見徵詢 |
| 新目的事業主管機關 | 10. 是否取得申請事業之目的主管機關意見表示文件？ | | | |
| 環敏主管機關 | 11. 是否取得環境敏感地區主管機關意見文件？ | | | |

| | | | | |
|--------------|---|--|--|--------------|
| 海岸地區利用管理主管機關 | 12.是否須依海岸管理法相關規定檢具海岸利用管理說明書？ | | | 其他應辦程序 確認 |
| 環保主管機關 | 13.是否須依環境影響評估法相關規定應實施環境影響評估？ | | | |
| 水利主管機關 | 14.是否須依水利法相關規定提送出流管制計畫書？ | | | |
| 水保主管機關 | 15.是否須依水土保持法相關規定提送水土保持計畫書？ | | | |
| 原住民族主管機關 | 16.是否位於原住民保留地？如是，是否符合原住民保留地開發管理辦法？ | | | |
| 農業主管機關 | 17.是否須依農業發展條例相關規定提送農業用地變更使用說明書？ | | | |
| 初審意見 | <input type="checkbox"/> 請於 日內依初審意見補件補正。 <input type="checkbox"/> 續行審查並辦理現地會勘作業。 <input type="checkbox"/> 送直轄市縣(市)政府專責審議小組審議。 <input type="checkbox"/> 其他。 | | | |

資料來源：108 年度國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案

(二) 實質審查

依據全國國土計畫之指導、使用許可之相關研究案資料彙整，國土主管機關在國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案件之實質審查上，應著重區位合理性及土地使用配置，檢視案件是否符合國土計畫指導下區位適宜性及不可替代性、地方政府成長管理計畫、與鄰近使用之關係等。實質審查事項分為三大部分，如下列所述：

1. 是否符合各級國土計畫指導原則之空間發展及成長管理計畫

該案建議以審查項目已有可指認策略分區(或重點地區)及可量化管制總量之事項為優先，避免因質性敘述之計畫引導原則而過度擴張限制人民合理土地利用之權益。

2. 部門空間發展計畫

因事涉部門眾多，採重點使用項目加會相關機關之方式，除已有供需分析基礎作為部門總量管制外，其餘採區位適宜性及不可替代性之原則檢視，輔以主管機關意見表示文件。

3. 使用計畫是否合理且與環境調和

參酌非都市土地開發審議作業規範等法規設計該審查事項，建議處理周邊環境影響、緩衝設施留設、通行防災機能、降低環境外部性等四大面向，詳細內容參照表 4-4-5。

表 4-4-5 國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區環境調和審查事項及同意條件審查表

| 審查事項 | 國土保育地區 | 農業發展地區 | 城鄉發展地區 |
|--------|---|---|--|
| 周邊環境影響 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 無緊鄰野生動物保護區或野生動物重要棲息環境者，得免予檢討 2. 緊鄰野生動物保護區或野生動物重要棲息環境者，應規劃生態廊道避免阻絕 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 經農業主管機關確認無影響者得免予檢討。 2. 公用設備管線設施需取得相關主管機關埋設同意並採專管排放。 3. 倘經現勘確認有影響者，應優先於區內規劃路徑或研提替代方案並經鄰地所有權人同意。 | 公用設備管線設施需取得相關主管機關同意文件。 |
| 緩衝設施留設 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 應與鄰地劃設至少 5m 寬緩衝設施 2. 與環境保育相容者(屬使用項目 1~2、4、15、44~47 及 56)得予免設 3. 配合規劃配置，緩衝設施合計面積不得少 4. 於申請總面積 30%。 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 應與鄰地劃設至少 1.5m 寬緩衝設施 2. 與農業經營相容性者(屬使用項目 3~4、8~11)或取得鄰地土地所有權人同意者得予免設 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 屬使用情形表之使用項目 71.特定工業設施且非屬公告之低污染事業者，或用地區位毗鄰其他功能分區者，應與周界鄰地劃設至少 5m 寬緩衝設施 2. 非屬前揭情形者得免予留設 |
| 通行防災機能 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 應至少鄰接一條緊急通路且寬度須能容納消防車通行 2. 無建築行為申請需求者(使用項目 15、44~45 及 56)得予免設 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 應至少鄰接一條直接通往鄉級以上道路之聯絡道路(或私設通路) 2. 屬使用項目 19.住宅、26.旅館以及 28.遊憩設施者，應至少鄰接一條路寬 6m 可獨立進出之聯絡道路。 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 應至少鄰接兩條對外通行且可供救災利用之聯絡道路(或私設通路) 2. 屬使用項目 19.住宅、26.旅館以及 28.遊憩設施者，應至少鄰接兩條聯絡道路可供防災通行，其中一條為路寬 6m 可獨立進出及指定建築線之聯絡道路 |

| 審查事項 | 國土保育地區 | 農業發展地區 | 城鄉發展地區 |
|---------|---|---|--|
| 降低環境外部性 | <p>是否無污染或貽害水源、水質與水量行為</p> <p>1. 無緊鄰飲用水水質水源保護區或自來水水質水量保護區者，得免予檢討</p> <p>2. 緊鄰飲用水水質水源保護區或自來水水質水量保護區者，應規劃水資源回收再利用設施</p> <p>(中水利用、汙水處理設施)</p> | <p>應保持農業環境完整，計畫範圍內土地應毗連完整不得分散</p> <p>1. 不同地號連接長度應至少超過8公尺</p> <p>2. 未符前揭規定者應要求剔除</p> | <p>確保基地保水透水機能</p> <p>1. 應至少保留法定空地 50%透水面積</p> <p>2. 未能符合者應妥為設置雨水貯留滯洪及涵養水分再利用設施以為替代</p> |

資料來源：108 年度國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案

肆、土地使用管制規則草案條文研析建議

依據前述彙整資料，規劃團隊就 108 年度國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案內容，研議管制規則草案條文，如表 4-4-6 所列。

表 4-4-6 本管制規則條文草案涉及應經申請同意之管制內容

| 草案條文 | 說明欄 |
|---|--|
| <p>第●條規定之使用項目如屬應經申請同意使用者，且位於國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區，申請人應檢附下列文件向直轄市、縣（市）主管機關申請辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、應經申請同意申請書（附表六）。 二、申請人證明文件。 三、土地及建築物權利證明文件。 四、環境敏感區位查詢結果文件。 五、土地使用計畫說明文件。 六、其他主管機關指定事項。 <p>位於海洋資源地區者，申請人應檢附下列文件向直轄市、縣（市）主管機關申請辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、應經申請同意申請書（附表七）。 二、申請人(公司)清冊。 三、興辦事業計畫經目的事業主管機關核准或原則同意文件。 四、使用計畫說明文件 五、中央主管機關已核准區位許可、申請使用許可、地方主管機關已核准應經申請同意目的事業主管機關之同意文件。 六、與其他申請使用許可、應經申請同意目的事業主管機關之協調文件。 <p>申請區位尚未核准其他區位許可、使用許可、應經申請同意之同意函者，免附前項第五款規定之文件。申請區位內無其他同時申請使用許可、應經申請同意者，免附前項第六款規定之文件。</p> | <p>應經申請同意者之申請應備文件。</p> |
| <p>直轄市、縣（市）主管機關於受理前條申請案件後，應於三十日內審查完竣，相關文件須補正者，應通知申請人於三十日內補正，屆期未補正者，應駁回其申請。</p> <p>直轄市、縣（市）主管機關經受理前條申請案件後，</p> | <p>一、應經申請同意於直轄市、縣（市）主管機關受理後，應先就前條應載明文件內容進行查核，並徵詢目的事業</p> |

| 草案條文 | 說明欄 |
|---|--|
| <p>應查核書面申請資料，徵詢目的事業主管機關與有關機關意見，得視實際情形辦理實質審查，並會同有關機關辦理實地現勘。</p> | <p>主管機關與有關機關意見。 二、基於第一階段書面查核結果，直轄市、縣（市）主管機關得視實際情形，辦理第二階段實質審查，得會同有關機關辦理實地勘查或轉送專案小組審議。</p> |
| <p>直轄市、縣（市）主管機關受理第●條申請案件時，如有下列情形之一者，應組成專案小組審查。</p> <p>一、屬環境敏感地區案件。 二、屬海岸地區、離島地區案件。 三、屬違反土地使用管制屬專案輔導合法化者、未登記工廠案件。 四、屬原住民族土地。</p> | <p>為確保國土環境永續發展，針對全國國土計畫所列之環境敏感地區、特殊地區及其他土地使用，應採專案小組審查，以細緻確認規劃內容之合理性。</p> |
| <p>直轄市、縣（市）主管機關經審查同意使用項目申請後，應以書面通知申請人及副知相關機關，並依據附表五編定為適當使用地，上傳國土功能分區分類及使用地資訊系統。</p> <p>經向直轄市、縣（市）主管機關申請同意之使用項目，仍應符合其他中央、直轄市、縣（市）目的事業主管法令規定。</p> | <p>應經申請同意函之核發與副知。</p> |
| <p>第●條附表一規定之應經申請同意使用項目，其審查條件由中央主管機關定之。</p> | <p>應經同意之審查條件。</p> |
| <p>申請人經申請取得直轄市、縣（市）主管機關同意使用後，應於規定期限內進行使用；逾規定期限者，其同意使用失其效力。</p> | <p>考量使用許可有取得核准後一定期限內進行開發之規定，經申請國土機關同意亦應比照辦理，規劃團隊參酌本法第 24 條第 6 項條文納入本管制規則中。</p> |
| <p>申請人有下列情形之一者，直轄市或縣（市）政府應廢止其應經申請同意，並應依第●條進行管制：</p> <p>一、申請人自行申請廢止。 二、違反核定之應經申請同意計畫書及管制要點，經該管主管機關提出要求處分並經限期改善而未改善。 三、申請使用項目須整復者，依機關查驗恢復後。</p> | <p>應經申請同意應屬授益處分，故依行政程序法第 123 條第一項第四款情形：「行政處分所依據之法規或事實事後發生變更，致不廢止該處分對公益將有危害者」，應得由原處分機關全部或一部之廢止。</p> |

第五節 環境敏感地區、特殊地區與國土復育相關管制

依據全國國土計畫第九章土地使用指導事項中，特殊地區及其他土地使用指導事項涵蓋環境敏感地區、水庫集水區、原住民族土地、國土復育促進地區等，本章節即將涉及環境敏感、保育等土地管制機制，進行現行法規彙整、相關案例蒐集，並提出未來管制建議。

壹、環境敏感地之管制

現行環境敏感地區之管制依非都市土地使用管制規則分為第一級、第二級環境敏感地區，兩者具不同管制層級，而各環境敏感地區依其中央主管法令，如水土保持法、水利法、河川管理辦法等等，亦各有其禁止、限制使用事項，將此二者管制機制彙整、釐清後，結合工作會議與諮詢小組專家學者建議，進行未來管制機制研析。

一、現行非都市土地使用管制規則針對環境敏感地之管制

依據現行非都市土地使用管制規則涉及環境敏感地區之條文內容，其第 30 條之一即敘明「第一級環境敏感地區不得開發使用」，但有部分情形得使用環境敏感地區之土地，包含(1)公共設施或公用事業、(2)夾雜零星土地(得納入事業計畫範疇，但不得開發使用)、(3)符合各環境敏感地區之目的事業法令者，及(4)經農業主管機關認定符合農業發展所需等，意即「第一級環境敏感地區原則不得開發利用，但屬公共設施或公用事業、符合各目的事業法令者得使用」。

除前述原則外，如屬事業計畫夾雜環境敏感地區者，則循第 30-2 條辦理。

表 4-5-1 非都市土地使用管制規則涉及環境敏感地區之條文內容

| 非都市土地使用管制規則 | |
|-------------|---|
| 條號 | 條文內容 |
| 第 6-2 條 | 依第六條第三項附表一之一規定於海域用地申請區位許可者，應檢附申請書如附表一之二，向中央主管機關申請核准。 依前項於海域用地申請區位許可，經審查符合下列各款條件者，始得核准： 一、對於海洋之自然條件狀況、自然資源分布、社會發展需求及國家安全考量等，係屬適當而合理。 二、申請區位若位屬附表一之二環境敏感地區者，應經各項環境敏感地區之中央法令規定之目的事業主管機關同意。... |
| 第 30-1 條 | 依前條規定擬具之興辦事業計畫不得位於區域計畫規定之第一級環境敏感地區。但有下列情形之一者，不在此限： |

| 非都市土地使用管制規則 | |
|-------------|---|
| 條號 | 條文內容 |
| | <p>一、屬內政部會商中央目的事業主管機關認定由政府興辦之<u>公共設施或公用事業</u>，且經各項第一級環境敏感地區之中央法令規定之目的事業主管機關同意興辦。</p> <p>二、為整體規劃需要，<u>不可避免夾雜之零星土地</u>符合第三十條之二規定者，得納入範圍，並應維持原地形地貌不得開發使用。</p> <p>三、<u>依各項第一級環境敏感地區之中央目的事業主管法令明定得許可或同意開發</u>。</p> <p>四、屬優良農地，供農業生產及其必要之產銷設施使用，<u>經農業主管機關認定符合農業發展所需</u>，且不影響農業生產環境及農地需求總量。</p> <p>五、位於水庫集水區（供家用或供公共給水）非屬與水資源保育直接相關之環境敏感地區範圍，且該水庫集水區經水庫管理機關（構）擬訂水庫集水區保育實施計畫，<u>開發行為不影響該保育實施計畫之執行</u>。</p> <p>前項第五款與水資源保育直接相關之環境敏感地區範圍，為特定水土保持區、飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離之地區、水庫蓄水範圍、森林（國有林事業區、保安林、大專院校實驗林地及林業試驗林地等森林地區、區域計畫劃定之森林區）、地質敏感區（山崩與地滑）、山坡地（坡度百分之三十以上）及優良農地之地區。</p> <p>興辦事業計畫位於區域計畫規定之第一級環境敏感地區，且有第一項第五款情形者，應採低密度開發利用，目的事業主管機關審核其興辦事業計畫時，應參考下列事項：</p> <p>一、開發基地之土砂災害、水質污染、保水與逕流削減相關影響分析及因應措施。</p> <p>二、雨、廢（污）水分流、廢（污）水處理設施及水質監測設施之設置情形。</p> <p>依第二十八條第二項或第三項規定免檢附興辦事業計畫核准文件之變更編定案件，除申請變更編定為農牧、林業、生態保護或國土保安用地外，準用第一項規定辦理。</p> |
| 第 30-2 條 | <p>第三十條擬具之興辦事業計畫範圍內有夾雜第一級環境敏感地區之零星土地者，應符合下列各款情形，始得納入申請範圍：</p> <p>一、基於整體開發規劃之需要。</p> <p>二、夾雜地仍維持原使用分區及原使用地類別，或同意變更編定為國土保安用地。</p> <p>三、面積未超過基地開發面積之百分之十。</p> |

| 非都市土地使用管制規則 | |
|-------------|---|
| 條號 | 條文內容 |
| | 四、擬定夾雜地之管理維護措施。 |
| 第 30-3 條 | <p>依第三十條規定擬具之興辦事業計畫位於第二級環境敏感地區者，應說明下列事項，並徵詢各項環境敏感地區之中央法令規定之目的事業主管機關意見：</p> <p>一、就所屬環境敏感地區特性提出具體防範及補救措施，並不得違反各項環境敏感地區劃設所依據之中央目的事業法令之禁止或限制規定。</p> <p>二、就所屬環境敏感地區特性規範土地使用種類及強度。</p> |

二、各環境敏感地之目的事業法令管制情形

為釐清現行環境敏感地區之管制法令、權責與管制內容，規劃團隊針對第一級環境敏感地區之相關法令彙整如表 4-5-2（第 4-133 頁起），該表彙整內容如下：

（一）管制情形彙整

依據各環境敏感地區之劃設依據法令與主管機關，其相關管制情形如表所列，可分為免經（目的事業主管機關）許可、應經許可以及禁止使用三種情境，依各項目的事業法令所管內容，大多以「應經（目的事業主管機關）許可」為主，並多以「使用性質」作為許可條件，即部分符合法規所列使用性質者，得經主管機關許可同意使用。

但部分項目因其管制法令並未詳述其管制範疇、管制強度等，如「洪氾區一級管制區」、「森林（區域計畫劃定之森林區）²²」、「水產動植物繁殖保育區」以及「優良農地」。

（二）對應之功能分區分類

依據《國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊》期末報告(108.08.12)所列，以及各環境敏感地之劃設依據法令，其未來將被納入之功能分區分類如表 4-5-2 最右欄所列，大部分環境敏感地將被劃入國土保育地區範圍，或農業發展地區中（第一類至第三類）中；但仍有部分項目無明顯對應，可能被劃入各種功能分區分類中，如「河川區域」、「區域排水設施範圍」以及「活動斷層兩側一定範圍」。

²² 森林法以林業用地研訂相關管制內容。

(三) 與未來國土計畫土地使用管制情形對照

承前所述從表 4-5-2 所列可知，並非所有環境敏感地皆針對土地使用項目進行管制，大多係針對使用行為，如「實施農業經營所需之開挖植穴、中耕除草等作業」或「挖掘、埋填或變更河川區域內原有形態之使用行為」等等，應非屬國土機關應管制之土地使用範疇，故表 4-5-3 所列（第 4-144 頁起）係將表 4-5-2 中明確列出之管制項目對照國土計畫土地使用管制規則容許情形，確認各目的事業目前容許情形與未來國土機關管制情形之差異。

如表 4-5-3 所列各項目的事業法令針對環境敏感地之管制中，應經許可項目具多處重複，包含道路、農業生產設施、林業經營設施、採取土石、礦石採取、公園、殯葬設施等等，於各功能分區分類中，已考量該使用項目與環境敏感程度的相容性，屬應經國土機關同意使用或禁止使用。

表 4-5-2 第一級環境敏感地區之管制法令、管制情形彙整表

| 第一級環境敏感地 | | | | 管制情形 | | | 左項使用條件彙整 | 對應之功能分區分類 |
|----------|---------|---------------|--|--|--|---|----------|-----------|
| 分類 | 名稱 | 主管機關 | 管制依據 | 免經許可 | 應經許可 | 禁止使用 | | |
| 災害敏感 | 特定水土保持區 | 行政院農業委員會水土保持局 | 水土保持法 | | | 經劃定為特定水土保持區之各類地區，區內禁止任何開發行為，但攸關水資源之重大建設、不涉及一定規模以上之地貌改變及經環境影響評估審查通過之自然遊憩區，經中央主管機關核定者，不在此限。 | 規模、使用性質 | 國 2、農 3 |
| | | | 一、特定水土保持區一定規模以上之地貌改變認定辦法二、水土保持計畫審核監督辦法 ²³ | 一、實施農業經營所需之 <u>開挖植穴、中耕除草</u> 等作業。 二、經營農場或其他農業經營需要修築園內道或作業道，路基寬度在二·五公尺以下且長度在一百公尺以下者。 三、其他因農業經 | 第 2 條 本法第十九條第三項所稱一定規模以上之地貌改變，於經劃定為特定水土保持區之水庫集水區者，指其開發行為逾水土保持計畫審核監督辦法第三條所定種類及規模，或第四條第一項所定情形。 前項開發行為須非位於山崩與地滑地質敏感區或土石流潛勢溪流及其影響範圍。 第 3 條 於山坡地或森林區內從事本法第十二 | | 規模、使用性質 | |

²³ 參酌水土保持法第 19 條第二項內容「經劃定為特定水土保持區之各類地區，區內禁止任何開發行為，但攸關水資源之重大建設、不涉及一定規模以上之地貌改變及經環境影響評估審查通過之自然遊憩區，經中央主管機關核定者，不在此限。」前述有關「區內禁止任何開發行為」，依行政院農業委員會九十四年三月二日農授水保字第○九四一八四○○八七號函解釋，同法第八條第一項第三款至第五款所列行為亦屬之，但考量水庫集水區特定水土保持區面積廣大，並非全區均須加強水土保持處理與維護，倘全面禁止任何開發，影響民眾權益甚鉅，爰於水庫集水區開放小規模開發行為，並另訂「特定水土保持區一定規模以上之地貌改變認定辦法」，其第二條條文即敘明「本法第十九條第三項所稱一定規模以上之地貌改變，於經劃定為特定水土保持區之水庫集水區者，指其開發行為逾水土保持計畫審核監督辦法第三條所定種類及規模，或第四條第一項所定情形。」即表格中所列免經許可、應經許可項目。

| 第一級環境敏感地 | | | | 管制情形 | | | 左項使用條件彙整 | 對應之功能分區分類 |
|----------|----|------|------|-----------------------------------|--|------|----------|-----------|
| 分類 | 名稱 | 主管機關 | 管制依據 | 免經許可 | 應經許可 | 禁止使用 | | |
| | | | | <p>營需要，依水土保持技術規範實施水土保持處理與維護者。</p> | <p>條第一項各款行為，且挖方及填方加計總和或堆積土石方分別未滿二千立方公尺，其水土保持計畫得以簡易水土保持申報書代替之種類及規模如下：</p> <p>一、從事農、林、漁、牧地之開發利用所需之修築農路：路基寬度未滿四公尺，且長度未滿五百公尺者。</p> <p>二、從事農、林、漁、牧地之開發利用所需之整坡作業：未滿二公頃者。</p> <p>三、修建鐵路、公路、農路以外之其他道路：路基寬度未滿四公尺，且長度未滿五百公尺者。</p> <p>四、改善或維護既有道路：拓寬路基或改變路線之路基總面積未滿二千平方公尺。</p> <p>五、開發建築用地：建築面積及其他開挖整地面積合計未滿五百平方公尺者。</p> <p>六、設置高度在六公尺以下一層樓農作產銷設施之農業生產設施或林業設施之林業經營設施：建築面積及其他開挖整地面積合計未滿一公頃；免申請建築執照者，前開建築面積以其興建設施面積核計。</p> <p>七、堆積土石。</p> <p>八、採取土石：土石方未滿三十立方公尺者。</p> | | | |

| 第一級環境敏感地 | | | | 管制情形 | | | 左項使用條件彙整 | 對應之功能分區分類 |
|----------|------|--------|------|--------|--|--|----------|-----------|
| 分類 | 名稱 | 主管機關 | 管制依據 | 免經許可 | 應經許可 | 禁止使用 | | |
| | | | | | 九、 <u>設置公園、墳墓、運動場地</u> 、原住民在原住民族地區依原住民族基本法第十九條規定 <u>採取礦物</u> 或其他開挖整地：開挖整地面積未滿一千平方公尺。 | | | |
| | 河川區域 | 經濟部水利署 | 水利法 | | 第 78-1 條 河川區域內之下列行為應經許可： 一、施設、改建、修復或拆除建造物。 二、排注廢污水或引取用水。 三、 <u>採取或堆置土石</u> 。 四、種植植物。 五、 <u>挖掘、埋填或變更河川區域內原有形態之使用行為</u> 。 六、圍築魚塭、插、吊蚵或飼養牲畜。 七、其他經主管機關公告與河川管理有關之使用行為。 | 第 78 條 河川區域內，禁止下列行為： 一、填塞河川水路。 二、毀損或變更河防建造物、設備或供防汛、搶險用之土石料及其他物料。 三、啟閉、移動或毀壞水閘門或其附屬設施。 四、 <u>建造工廠或房屋</u> 。 五、棄置廢土或其他足以妨礙水流之物。 六、在指定通路外行駛車輛。 七、其他妨礙河川防護之行為。 | 使用性質 | 國 1 |
| | | | | 河川管理辦法 | | 第 28 條 本法第七十八條之一第七款所稱其他與河川管理有關之使用行為如下： 一、土石採取法第三條第一項第一款採取少量土石供自用者。 二、原住民族基本法第十九條第一項第三款規定之行為。 三、跨越河川區域上空或穿越河川區域地下一定範圍之使用行為。 四、許可使用行為所必需之附屬施設或其他使用行為。 五、以臨時性非固定施設或就地整平使用等，未變更河川原有形態而 | | |

| 第一級環境敏感地 | | | | 管制情形 | | | 左項使用條件彙整 | 對應之功能分區分類 |
|----------|----------|--------|-------------|------|--|------|--|-----------|
| 分類 | 名稱 | 主管機關 | 管制依據 | 免經許可 | 應經許可 | 禁止使用 | | |
| | | | | | 於固定地點之長期使用行為。 六、大型活動、救難演習等臨時使用行為。 七、於堤後坡、水防道路、側溝、歲修養護保留使用地或實施安全管制之土地，設置簡易固定設施或構造物。 八、行駛三點五噸以上大貨車或動力機械於水防道路，作為對外交通之使用行為。 第 50 條 申請作為休閒遊憩兼具本法第七十八條之一規定二種以上許可使用事項者，以下列為限： 一、賽車運動場、自行車道、漆彈場。 二、高爾夫球練習場。 三、超輕型飛行機具起降場。 四、球類或其他運動場。 五、親水場地。 前項許可事項之設施超過五十公分以上者，以可拆卸式之臨時性設施為限。 | | | |
| | 洪氾區一級管制區 | 經濟部水利署 | | | | | | 國 1、國 4 |
| | 洪水平原一級管制 | | 淡水河洪水平原管制辦法 | | | | 第 4 條 一級管制區內應嚴格限制建築，除不得建造永久性建造物或種植多年生植物或設置足以妨礙水流之建造物外，並禁止 | 使用性質 |

| 第一級環境敏感地 | | | | 管制情形 | | | 左項使用條件彙整 | 對應之功能分區分類 |
|----------|------------|----------|----------------|------|---|--|----------|-----------|
| 分類 | 名稱 | 主管機關 | 管制依據 | 免經許可 | 應經許可 | 禁止使用 | | |
| | 區 | 區域排水設施範圍 | | | | 變更地形。 | | |
| | | | 排水管理辦法 | | 第 25 條 各目的事業主管機關於區域排水設施範圍內或其出海口核准施設建造物，應經該區域排水管理機關同意。 | | 使用性質 | 無明顯對應 |
| | | | 水利法 | | 第 78-3 條 一、施設、改建、修復或拆除建造物。 二、排注廢污水。 三、採取或堆置土石。 四、種植植物。 五、挖掘、埋填或變更排水設施範圍內原有形態之使用行為。 | 第 78-3 條 一、填塞排水路。 二、毀損或變更排水設施。 三、啟閉、移動或毀壞水閘門或其附屬設施。 四、棄置廢土或廢棄物。 五、飼養牲畜或其他養殖行為。 六、其他妨礙排水之行為。 | | |
| | 活動斷層兩側一定範圍 | 直轄市、縣市政府 | 實施區域計畫地區建築管理辦法 | | | 第 4-1 條 活動斷層線通過地區，當地縣(市)政府得劃定範圍予以公告，並依左列規定管制： 一、 <u>不得興建公有建築物</u> 。 二、依非都市土地使用管制規則規定得為建築使用之土地，其建築物高度不得超過二層樓、簷高不得超過七公尺，並限作自用 <u>農舍</u> 或自用 <u>住宅</u> 使用。 三、於各種用地內申請建築自用農舍，除其建築物高度不得超過二層樓、簷高不得超過七公尺外，依第五條規定辦理。 | 高度 | 無明顯對應 |
| 生態 | 國家公園 | 內政部營 | 國家公園法 | | 第 14 條 一、 <u>公私建築物或道路</u> 、橋樑之建設或 | 第 14 條 一般管制區或遊憩區內，經國家公園管 | 使用性質 | 國 3 |

| 第一級環境敏感地 | | | | 管制情形 | | | 左項使用條件彙整 | 對應之功能分區分類 |
|----------|----------------|----------|---------|------|---|--|----------|-----------|
| 分類 | 名稱 | 主管機關 | 管制依據 | 免經許可 | 應經許可 | 禁止使用 | | |
| 敏感 | 區內之特別景觀區、生態保護區 | 建署 | | | 拆除。 六、 <u>纜車</u> 等機械化運輸設備之興建。 第 20 條 特別景觀區及生態保護區內之 <u>水資源及礦物之開發</u> ，應經國家公園計劃委員會審議後，由內政部呈請行政院核准。 | 理處之許可，得為左列行為： 一、公私建築物或道路、橋樑之建設或拆除。 二、 <u>水面、水道之填塞、改道或擴展</u> 。 三、 <u>礦物或土石之勘探</u> 。 四、 <u>土地之開墾或變更使用</u> 。 五、垂釣魚類或放牧牲畜。 六、 <u>纜車</u> 等機械化運輸設備之興建。 七、 <u>溫泉水源</u> 之利用。 八、廣告、招牌或其類似物之設置。 九、原有工廠之設備需要擴充或增加或變更使用者。 十、其他須經主管機關許可事項。 前項各款之許可，其屬範圍廣大或性質特別重要者，國家公園管理處應報請內政部核准，並經內政部會同各該事業主管機關審議辦理之。 第 16 條 第十四條之許可事項，在史蹟保存區、特別景觀區或生態保護區內，除第一項第一款及第六款經許可者外，均應予禁止。 | | |
| | 自然保留區 | 行政院農業委員會 | 文化資產保存法 | | | 第 86 條 自然保留區禁止改變或破壞其原有自然狀態。 | 使用性質 | 國 1、海 1-1 |

| 第一級環境敏感地 | | | | 管制情形 | | | 左項使用條件彙整 | 對應之功能分區分類 |
|----------|------------|----------|------------------|------|--|------|----------|-----------|
| 分類 | 名稱 | 主管機關 | 管制依據 | 免經許可 | 應經許可 | 禁止使用 | | |
| | 野生動物保護區 | 行政院農業委員會 | 野生動物保育法 | | 第 8 條 在野生動物重要棲息環境經營各種建設或土地利用，應擇其影響野生動物棲息最少之方式及地域為之，不得破壞其原有生態功能。必要時，主管機關應通知所有人、使用人或占有人實施環境影響評估。在野生動物重要棲息環境實施農、林、漁、牧之開發利用、探採礦、採取土石或設置有關附屬設施、修建鐵路、公路或其他道路、開發建築、設置公園、墳墓、遊憩用地、運動用地或森林遊樂區、處理廢棄物或其他開發利用等行為，應先向地方主管機關申請，經層報中央主管機關許可後，始得向目的事業主管機關申請為之。 | | | |
| | 野生動物重要棲息環境 | | | | | | | |
| | 自然保護區 | 行政院農業委員會 | 自然保護區設置管理辦法（森林法） | | 第 11 條 在自然保護區之永續利用區，經申請管理經營機關或管理單位轉主管機關許可者，得為下列行為： 一、設置廣告、招牌或其他類似物。 二、採集標本。 三、焚毀草木。 四、填塞、改道或擴展水道或水面。 五、經營客、貨運。 六、有正當理由，必須使用影響森林環境之交通工具者。 七、引進或攜出動、植物等天然出產物。 | | | |

| 第一級環境敏感地 | | | | 管制情形 | | | 左項使用條件彙整 | 對應之功能分區分類 |
|----------|----------------------------|--------|----------------------------|---|--|--|----------|-----------|
| 分類 | 名稱 | 主管機關 | 管制依據 | 免經許可 | 應經許可 | 禁止使用 | | |
| | | | | | 八、探採礦、採取土石、挖掘埋藏物或改變水文、地形、地貌之行為。 九、溯溪或泛舟。 十、動、植物之復育。 十一、經營管理計畫應經許可之事項。 | | | |
| | 一級海岸保護區 | 內政部營建署 | 海岸管理法、行政院核定之台灣沿海地區自然環境保護計畫 | | | 第 12 條 一級海岸保護區應禁止改變其資源條件之使用。但有下列情況之一者，不在此限： 一、依海岸保護計畫為相容、維護、管理及學術研究之使用。 二、為國家安全、公共安全需要，經中央主管機關許可。 | 使用性質 | 國 1 |
| | 國際級重要濕地、國家級重要濕地核心保護區或生態復育區 | 內政部營建署 | 濕地保育法 | 第 21 條 重要濕地範圍內之土地得為農業、漁業、鹽業及建物等從來之現況使用。但其使用違反其他法律規定者，依其規定處理。 | 第 21 條 第一項範圍內之私有土地權利人增設簡易設施或使用面積有變更者，應經主管機關之許可。 | | 使用性質 | 國 1、海 1-1 |
| 資源利 | 飲用水水源水 | 行政院環境保 | 飲用水管理條例 | 飲用水管理條例 | | 在飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區，不得有污染水源水質之行為。 | 使用性質 | 國 1 |

| 第一級環境敏感地 | | | | 管制情形 | | | 左項使用條件彙整 | 對應之功能分區分類 |
|----------|---------------------|------|------|------|------|--|----------|-----------|
| 分類 | 名稱 | 主管機關 | 管制依據 | 免經許可 | 應經許可 | 禁止使用 | | |
| 用敏感 | 質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區 | 護署 | | | | <p>前項污染水源水質之行為係指：</p> <p>一、非法砍伐林木或開墾土地。</p> <p>二、工業區之開發或污染性工廠之設立。</p> <p>三、核能及其他能源之開發及放射性核廢料儲存或處理場所之興建。</p> <p>四、傾倒、施放或棄置垃圾、灰渣、土石、污泥、糞尿、廢油、廢化學品、動物屍骸或其他足以污染水源水質之物品。</p> <p>五、以營利為目的之飼養家畜、家禽。</p> <p>六、新社區之開發。但原住民部落因人口自然增加形成之社區，不在此限。</p> <p>七、高爾夫球場之興、修建或擴建。</p> <p>八、土石採取及探礦、採礦。</p> <p>九、規模及範圍達應實施環境影響評估之鐵路、大眾捷運系統、港灣及機場之開發。</p> <p>十、河道變更足以影響水質自淨能力，且未經主管機關及目的事業主管機關同意者。</p> <p>十一、道路及運動場地之開發，未經主管機關及目的事業主管機關同意者。</p> <p>十二、其他經中央主管機關告禁止之行為。</p> <p>前項第一款至第九款及第十二款之行為，為居民生活所必要，且經主管機關核准者，不在此限。</p> | | |

| 第一級環境敏感地 | | | | 管制情形 | | | 左項使用條件彙整 | 對應之功能分區分類 |
|----------|----------------------|----------|------------------|------|---|------|----------|-----------|
| 分類 | 名稱 | 主管機關 | 管制依據 | 免經許可 | 應經許可 | 禁止使用 | | |
| | 水庫集水區 (供家用或供公共給水) | 經濟部水利署 | 無明確劃設法令 | | | | | |
| | 森林(國有林事業區、保安林等森林地區) | 行政院農業委員會 | 森林法 | | 第9條 於森林內為左列行為之一者，應報經主管機關會同有關機關實地勘查同意後，依指定施工界限施工： 一、興修水庫、道路、輸電系統或開發電源者。 二、探採礦或採取土、石者。 三、興修其他工程者。 | | 使用性質 | 國1、國2 |
| | 森林(區域計畫劃定之森林區) | 行政院農業委員會 | 非都市土地使用管制規則(森林區) | | | | | |
| | 森林(大專院) | 行政院農業委員會 | 森林法 | | 第9條 於森林內為左列行為之一者，應報經主管機關會同有關機關實地勘查同意 | | 使用性質 | 國2 |

| 第一級環境敏感地 | | | | 管制情形 | | | 左項使用條件彙整 | 對應之功能分區分類 |
|----------|------------------------------------|-----------------|------------------|------|--|-------------------------------|----------|-------------|
| 分類 | 名稱 | 主管機關 | 管制依據 | 免經許可 | 應經許可 | 禁止使用 | | |
| | 校實 驗林地及 林業試驗 林地等森 林地區) | 員會 | | | 後，依指定施工界限施工： 一、興修水庫、道路、輸電系統或開發電源者。 二、探採礦或採取土、石者。 三、興修其他工程者。 | | | |
| | 溫泉 露頭及其 一定範圍 | 經濟部水利署 | 溫泉法 | | | 第 6 條 溫泉露頭及其一定範圍內，不得為開發行為。 | 使用性質 | 無明顯對應 |
| | 水產 動植物繁 殖保育區 | 行政院農業委員會漁業署 | 漁業法 | | | | | 海 1-1 |
| | 優良 農地 | 行政院農業委員會、內政部營建署 | 非都市土地管制規則（特定農業區） | | | | | 農 1、 農 2 |

表 4-5-3 環境敏感地之目的事業管制項目與未來國土計畫土地使用管制情形對照

| 環境敏感地各項法令之使用項目管制情形 (表 4-5-2 彙整內容) | | | | | 對照未來國土計畫土地使用管制規則使用項目之容許情形 | | | | | | | | |
|-----------------------------------|-------------------|---------------------------|----------------|--------|---------------------------|------|--------|------|------|------|--------|------|---|
| 類型 | 對應之 功能分 區分類 | 目的事業法令管制內容 (項目名稱來自目的事業法令) | | | 國土保育地區 | | 農業發展地區 | | | | 城鄉發展地區 | | |
| | | 免經許可項目 | 應經許可項目 | 禁止使用項目 | 1 | 2 | 1 | 2 | 3 | 4 | 2-1 | 3 | |
| 特定水 土 保持區 | 國 2、 農 3 | | 農路 | | × | × | ● | ● | ○ | ● | × | × | |
| | | | 道路 | | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | |
| | | | 農業生產設施 | | × | × | ● | ● | ○ | ● | × | × | |
| | | | 林業經營設施 | | × | ● | ● | ● | ○ | ● | ● | ● | |
| | | | 堆積土石 | | × | ○ | × | × | ○ | × | × | ○ | × |
| | | | 採取土石 | | × | ○ | × | × | ○ | × | × | × | × |
| | | | 公園 | | × | × | × | × | × | × | ○ | ● | ● |
| | | | 墳墓 | | × ²⁴ | ○ | × | ○ | ○ | ○ | ×/○ | × | ○ |
| | | | 運動場地 | | × | × | × | × | × | × | ○ | ● | ● |
| | 採取礦石 | | × | ○ | × | × | × | ○ | × | × | × | | |
| 河川區 域 | 無明顯 對應 | | 採取或堆置土石 | | × | ○ | × | × | ○ | × | × | × | |
| | | | 建造工廠 | | × | × | × | × | × | × | × | × | |
| | | | 高爾夫球練習場 | | × | × | × | × | × | × | ○ | ○ | |
| | | | 超輕型飛行機具起 降場 | | × | × | × | × | ○ | ○ | ● | ● | |
| | 球類或其他運動場 | | × | × | × | × | ○ | ○ | ● | ● | | | |
| 活動斷 層兩側 | 無明顯 對應 | | 農舍 | | × | × | × | × | × | × | × | × | |
| | | | 住宅 | | × | × | × | × | × | ●*/○ | ○ | ● | |

²⁴ 以政府興辦之公共設施與公用事業為限，且經各項環境敏感地區之中央法令規定之目的事業主管機關同意興辦者，方可設置於國保一。

| 環境敏感地各項法令之使用項目管制情形 (表 4-5-2 彙整內容) | | | | | 對照未來國土計畫土地使用管制規則使用項目之容許情形 | | | | | | | | |
|-----------------------------------|-------------------|---------------------------|---------------|--------|---------------------------|------|--------|------|------|------|--------|------|------|
| 類型 | 對應之 功能分 區分類 | 目的事業法令管制內容 (項目名稱來自目的事業法令) | | | 國土保育地區 | | 農業發展地區 | | | | 城鄉發展地區 | | |
| | | 免經許可項目 | 應經許可項目 | 禁止使用項目 | 1 | 2 | 1 | 2 | 3 | 4 | 2-1 | 3 | |
| 一定範圍 | | | | | | | | | | | | | |
| 野生動物保護區、野生動物重要棲息環境 | 國 1、 海 1-1 | | 農業(以農作使用對照) | | × | × | ● | ● | ○ | ● | ● | ● | |
| | | | 林業(以林業經營設施對照) | | × | ● | ● | ● | ○ | ● | ● | ● | |
| | | | 漁業 | | × | × | ● | ● | ○ | ● | × | × | |
| | | | 畜牧業 | | × | × | ● | ● | ○ | ● | × | × | |
| | | | 探採礦 | | × | ○ | × | × | ○ | × | × | × | |
| | | | 採取土石 | | × | ○ | × | × | ○ | × | × | × | |
| | | | 鐵路 | | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ |
| | | | 公路或其他道路 | | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ |
| | | | 公園 | | × | × | × | × | × | ○ | ● | ● | |
| | | | 墳墓 | | × | ○ | × | ○ | ○ | ×/○ | × | ○ | |
| | | | 運動場 | | × | × | × | × | × | ○ | ● | ● | |
| | 處理廢棄物 | | × | ○ | × | × | × | ○ | ○ | ○ | | | |
| 自然保護區 | 國 1、 海 1-1 | | 探採礦 | | × | ○ | × | × | ○ | × | × | × | |
| | | | 採取土石 | | × | ○ | × | × | ○ | × | × | × | |
| 飲用水 | 國 1 | | | 工廠 | × | × | × | × | × | × | × | | |

| 環境敏感地各項法令之使用項目管制情形 (表 4-5-2 彙整內容) | | | | | 對照未來國土計畫土地使用管制規則使用項目之容許情形 | | | | | | | | |
|--|-------------------|---------------------------|--------|----------------|---------------------------|----------------|--------|------|------|------|--------|------|------|
| 類型 | 對應之 功能分 區分類 | 目的事業法令管制內容 (項目名稱來自目的事業法令) | | | 國土保育地區 | | 農業發展地區 | | | | 城鄉發展地區 | | |
| | | 免經許可項目 | 應經許可項目 | 禁止使用項目 | 1 | 2 | 1 | 2 | 3 | 4 | 2-1 | 3 | |
| 水源水 質保護 區或飲 用水取 水口一 定距離 內之地 區 | | | | 發電設施 | ○ ²⁵ | ○ ³ | × | × | × | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | |
| | | | | 畜禽、畜牧設 施 | × | × | ● | ● | ○ | ● | × | × | |
| | | | | 高爾夫球場 | × | × | × | × | × | × | ○ | ○ | |
| | | | | 土石採取 | × | ○ | × | × | ○ | × | × | × | |
| | | | | 探採礦 | × | ○ | × | × | ○ | × | × | × | |
| | | | | 鐵路 | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ |
| | | | | 大眾捷運系統 | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ |
| | | | | 港灣 | ×* | ●*/○ | × | ●*/○ | × | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ |
| | | | | 機場 (對照飛 行場) | × | ●*/○ | × | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ |
| | | | | 道路 | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ |
| | | 運動場地 | × | × | × | × | × | ○ | ○ | ● | ● | | |
| 森林 (國有 林事業 區、保 安林等 | 國 1、 國 2 | | 水庫 | | ○ | ○ | ● | ● | ● | ● | ● | ● | |
| | | | 道路 | | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | |
| | | | 發電設施 | | ○ | ○ | × | × | × | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | |
| | | | 輸、配電設施 | | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | |
| | | | 探採礦 | | × | ○ | × | × | ○ | × | × | × | |

²⁵ 未來容許情形容許國保一、國保二作抽蓄式水力設施及大於 2 萬瓩之水力發電設施經國土機關同意使用。(飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區禁止核能及其他能源之開發)

| 環境敏感地各項法令之使用項目管制情形 (表 4-5-2 彙整內容) | | | | | 對照未來國土計畫土地使用管制規則使用項目之容許情形 | | | | | | | |
|---|-------------------|---------------------------|--------|--------|---------------------------|------|--------|------|------|------|--------|------|
| 類型 | 對應之 功能分 區分類 | 目的事業法令管制內容 (項目名稱來自目的事業法令) | | | 國土保育地區 | | 農業發展地區 | | | | 城鄉發展地區 | |
| | | 免經許可項目 | 應經許可項目 | 禁止使用項目 | 1 | 2 | 1 | 2 | 3 | 4 | 2-1 | 3 |
| 森林地 區) | | | 採取土石 | | × | ○ | × | × | ○ | × | × | × |
| 森林 (大專 院校實 驗林及 林業試 驗林地 等森林 地區) | 國 2 | | 水庫 | | ○ | ○ | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| | | | 道路 | | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ |
| | | | 發電設施 | | ○ | ○ | × | × | × | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ |
| | | | 輸、配電設施 | | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ |
| | | | 探採礦 | | × | ○ | × | × | ○ | × | × | × |
| | | 採取土石 | | × | ○ | × | × | ○ | × | × | × | |
| 備註： | | | | | | | | | | | | |
| 1. 容許情形係參照營建署國土計畫土地使用管制規則專區容許情形表-新設使用 109 年 2 月公告版。 | | | | | | | | | | | | |
| 2. 為免經國土機關同意使用，○為應經國土機關同意使用。 | | | | | | | | | | | | |
| 3. 屬「●*/○」者代表符合容許情形表中條件者(限於原編定之某用地別或一定規模以下者)，得免經同意使用，否則須經國土機關同意使用。 | | | | | | | | | | | | |
| 4. 屬「○*」者代表容許情形表中條件者(限於原編定之某用地別或一定規模以下者)，得經國土機關同意使用，否則禁止使用。 | | | | | | | | | | | | |
| 5. 框格為灰底部分，指目的事業管制法令與未來管制情形不同者。 | | | | | | | | | | | | |
| 6. 以下說明工廠與農舍此二項使用項目之容許情形，其於各功能分區分類皆無法新設，故規劃團隊參酌二月版之既有權利保障容許情形表： | | | | | | | | | | | | |
| (1) 工廠對照為國土計畫土管之「工業設施」細目「廠房或相關生產設施」，其於國保二、農二、農三、城鄉第二之一類得經國土機關同意使用，但限於原依區域計畫法劃定之工業區及編定之丁種建築用地。 | | | | | | | | | | | | |

| 環境敏感地各項法令之使用項目管制情形 (表 4-5-2 彙整內容) | | | | | 對照未來國土計畫土地使用管制規則使用項目之容許情形 | | | | | | | |
|---|-------------------|---------------------------|--------|--------|---------------------------|---|--------|---|---|---|--------|---|
| 類型 | 對應之 功能分 區分類 | 目的事業法令管制內容 (項目名稱來自目的事業法令) | | | 國土保育地區 | | 農業發展地區 | | | | 城鄉發展地區 | |
| | | 免經許可項目 | 應經許可項目 | 禁止使用項目 | 1 | 2 | 1 | 2 | 3 | 4 | 2-1 | 3 |
| (2) 農舍對照為國土計畫土管之「農舍」細目「農舍及農舍附屬設施」，其於各功能分區分類皆得經國土機關同意使用，但限於原依區域計畫法編定之農牧用地、養殖用地、鹽業用地，並依農業發展條例之規定使用。 | | | | | | | | | | | | |

三、未來管制機制研析

原依第六次工作會議（108.08.23）所提管制規則條文內容，涉及環境敏感地之條文初擬：「第 8 條附表一規定之使用項目，如位於全國國土計畫規定之環境敏感地區，除應符合所屬國土功能分區及其分類之管制規定外，並應符合各該環境敏感地區目的事業主管法令規定。」依據該草案基礎，以下彙整後續召開之工作會議、諮詢小組專家學者之建議，延續、調整該草案條文內容。

（一）環境敏感地區未來將採重疊管制機制

參酌本節第壹點(第 4-129 頁)所列非都市土地使用管制規則條文內容，規劃團隊於第九次工作會議(108.12.06)調整相關條文內容，研議情形如下：

1. 刪除原禁止使用之限制，改用重疊管制方式管理涉及環敏地之使用

考量非都市土地使用管制規則第 30-1 條原則訂定第一級環境敏感地區屬禁止使用範圍，除第 30-1 條、第 6-2 條所列情形得申請目的事業主管機關同意使用；但未來國土功能分區分類依《國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊》，已將環境敏感地區納為功能分區分類劃設之參考，而國土計畫土地使用管制規則亦依功能分區分類進行容許情形研訂，因此已將環境敏感屬性作為得法容許土地使用之考量，故將原第 30-1 條所列「不得位於區域計畫規定之第一級環境敏感地區。但有下列情形之一者，不在此限」不予納入，並建議後續將涉及環境敏感地區管制之條文整併簡化為一條。

此外，原第 30-2 條針對興辦事業計畫範圍內有零星夾雜環境敏感地區者之處置，考量前條管制係針對個別土地使用項目，凡符合前述「涉及環境敏感地」之條件，不論是否為零星夾雜環敏地者，皆應比照前條內容辦理，故原則刪除該條文。

依表 4-5-2 所列，環境敏感地原則將劃入其對應之功能分區分類，但因應部分環敏地之劃設無明顯對應，且各地方政府施有各自劃設考量，因此各功能分區分類皆有可能涵蓋部分第一級環境敏感地範疇，針對此類範圍應研訂相關條文以因應重疊管制。

2. 重疊管制方案：除需經環境敏感地之目的事業主管機關同意興辦外，皆需經國土機關同意後始可使用

如圖 4-5-1 所示，各項開發行為應依本管制規則第八條附表一容許情形進行管制，屬本管制規則禁止使用者，即維持禁止使用；但屬應經或免經國土機關同意者，並涉及環境敏感地者，除需經環境敏

感地之目的事業主管機關同意興辦外，需討論以下何種方案進行管制。經第九次工作會議討論，初步決議以方案二管制方式較為嚴謹。

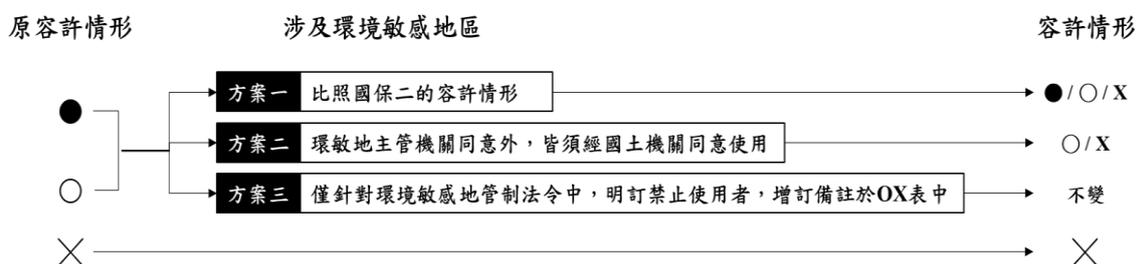


圖 4-5-1 涉及環境敏感地區之管制方案

(1) 方案一：比照國土保育地區第一類（第二類）管制。

各功能分區分類原容許情形屬○或●者，如涉及環境敏感地範圍，則比照國保二之容許情形進行管制，不論是否需經國土機關同意使用，皆須經環境敏感地之目的事業主管機關同意興辦。

(2) 方案二：除需經環境敏感地之目的事業主管機關同意興辦外，皆需經國土機關同意後始可使用，並辦理後續土地變更事宜等。

各功能分區分類原容許情形屬○或●者，如涉及環境敏感地範圍，除需經環境敏感地之目的事業主管機關同意興辦外，皆須經國土機關同意始得使用。如屬環境敏感地相關法令明訂禁止使用者，即禁止使用。

(3) 方案三：考量附表一之容許情形已將環境敏感屬性納入考量，故原則即依 OX 表進行管制，避免重複審查。惟各項環境敏感地管制法令中，已明確研訂禁止使用者，應增訂相關規範於附表一備註欄管制。

原則比照附表一所列管制情形，屬免經同意者，即於環敏地之目的事業主管機關同意後，免經國土機關同意使用；而屬應經同意者，則於取得環敏地主管機關同意後，再申請國土機關同意使用。其中如「飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區」因不得作工廠、發電設施、土石採取等使用，應於容許使用情形表之備註欄中，註明涉及前項環敏地者將禁止使用。

3. 未來無第一級、第二級環境敏感地區之管制區別

原第 30-3 條針對第二級環境敏感地區之相關管制內容，考量未來無第一級或第二級環境敏感地區之區別，且前述已針對所有涉及

環境敏感地區者之土地使用申請進行論述，並說明管制權責分工，故原則將原涉及第 30-3 條情形者，併同前述條文併處理，不予採納原條文內容。

(二) 為避免未來管制機制過於複雜，修正前述重疊管制方案，土地使用回歸管制規則容許情形進行管制，涉及環境敏感地區之管制回歸目的事業主管法令管制

參酌本案第六場諮詢小組會議（109.05.22）之討論建議，涉及環境敏感地區之管制，如參採前述所列方案二，即除需經環境敏感地之目的事業主管機關同意興辦外，皆需經國土機關同意後始可使用，雖於土地使用管制層面可能較為嚴謹，國土機關亦得就各筆土地之使用情況、管制方式有所掌握，但其相對應的缺點則如表 4-5-4 所列，包含與環境敏感地之主管法令管制目的不同，而缺乏管制彈性，同時兩者法令體系不同，亦難以連結；環境敏感地之劃設界線精確度、劃設與廢止時機與國土計畫較難連結，可能導致未來管制困難等。

表 4-5-4 採納環敏地重疊管制方案二之優劣比較

| | |
|--|---|
| 方案二：未來涉及環敏地之開發利用，除需經環境敏感地之目的事業主管機關同意興辦外，皆需經國土機關同意後始可使用 | |
| 優勢 | 劣勢（諮詢會議專家學者意見彙整） |
| 管制嚴謹，國土機關得掌握各筆土地開發利用情形，針對環境敏感地區亦得加強管制 | 1. 土管與環敏地主管法令之管理目的不同，不宜透過土管剛性連結 <ul style="list-style-type: none"> - 各該目的事業法令較國土計畫土地使用管制規則更加彈性，兩者禁止、限制管制內容可能難以對接 - 各環境敏感地區之目的事業法令有其管制優位性，部分法令內容並非羅列禁止或限制之使用項目，而係依個案、計畫內容進行管理 - 針對環境敏感地區管制之目的事業法令並非以限制開發為目標予以管理，故不建議直接將環境敏感地主管法令之管制項目與國土計畫土地使用管制進行對接 |
| | 2. 環境敏感地之劃設界線可能難以對應地籍、功能分區分類及使用地編定圖 <ul style="list-style-type: none"> - 考量環境敏感地區之劃設依據各有不同，且與地籍、功能分區分類圖等地圖較難對照，如將其法令所列禁止或限制之使用行為，納入剛性的土地使用管制規則中較為不妥 |
| | 3. 可能有重複審查之疑慮 <ul style="list-style-type: none"> - 依據應經申請同意之審查內容，包含土地使用之配置、與周邊環境是否調和等，如隔離或緩衝設施之設置等，於環境敏感地之主管法令亦有相關審查規定，故可能有重複審查之疑慮。 |

綜上所述，規劃團隊彙整諮詢會議專家學者意見，建議未來涉及環敏地之管制，土地開發利用程序應納入「查詢」，令其與其涉及環敏地之目的事業主管法令連結，僅此部分屬國土計畫主管機關之權責，國土計畫主管機關應回歸管制規則所列容許情形表進行管制，其餘管制作為應交由目的事業主管法令管制；同時，涉及環境敏感地區之管制，包含未劃為國土保育地區第一類、第二類之環境敏感地區，未來國土計畫主管機關即依容許情形表進行管制，而環境敏感地主管機關應自行管理其禁止或限制使用項目。

表 4-5-5 現行與未來涉及環境敏感地區開發利用之各機關單位權責比較

| 機關單位 | 權責比較 | |
|----------------|-------------------------------|---|
| | 區域計畫體系 | 國土計畫體系 |
| (興辦事業)目的事業主管機關 | 審查興辦事業計畫 | 審查興辦事業計畫 |
| (使用地)目的事業主管機關 | 依非都土管附表一、各目的事業法令表達土地變更同意與否之意見 | |
| 環敏地之管理、治理機關 | 依其主管法令管制 | 依其主管法令管制 |
| 國土計畫主管機關 | | - 依容許使用情形表進行管制： <ul style="list-style-type: none"> ▪ 涉及應經同意者，應徵詢環敏地管理、治理機關意見 ▪ 涉使用許可者，依使用許可程序辦法辦理 - 於土地利用程序納入民眾「查詢」之步驟，令其與其涉及環敏地之目的事業主管法令連結 |

(三) 規劃團隊研析建議

依據前述彙整資料，各項使用項目應於申請同意使用前，先查詢是否為於環境敏感地區，依應經申請同意之相關條文，作為申請應備文件之一；此外，涉及環境敏感地區者除須符合所屬國土功能分區及其分類之管制規定外，須符合各該環境敏感地區之中央法令規定，其管制規則草案條文如表 4-5-6。

表 4-5-6 本管制規則條文草案涉及環境敏感地區之管制內容

| 草案條文 | 說明欄 |
|--|--|
| 依本規則規定從事各類土地使用，如使用範圍涉及全國國土計畫規定之環境敏感地區者，除應符合所在國土功能分區及其分類之土地使用管制規定外，並應同時符合各該環境敏感地區之目的事業主管法令規定。 | 依全國國土計畫第九章環境敏感地區土地使用指導事項規定，並考量原全國區域計畫規定之第一級環境敏感地區，多數已納入國土保育地區劃設條件，得由國土保育地區容許使用情形進行管控，爰明定土地使用範圍如涉及環境敏感地區，應同時符合各該環境敏感地區目的事業主管法令規定。 |

貳、有關特殊地區之管制

全國國土計畫指定特定範圍為特殊地區，包含水庫集水區、海岸地區與離島地區，考量現行空間主管機關並無明確管制或劃設依據，故規劃團隊參採全國國土計畫針對此類特殊地區研訂之土地使用指導原則，將其調整納入管制規則中。

以下規劃團隊分別就「水庫集水區」、「海岸地區」與「離島地區」，分別進行說明。

一、水庫集水區（供家用或供公共給水範圍）

（一）全國國土計畫載明之指導事項

依據全國國土計畫特殊地區及其他土地使用指導事項，水庫集水區共九項指導內容，指導內容包含土地使用管制、復育促進地區劃設建議、成長管理等內容：

表 4-5-7 全國國土計畫針對水庫集水區之土地使用指導事項

| 全國國土計畫特殊地區及其他土地使用指導事項 | 性質／涉及範疇 |
|--|---|
| <p>一、由水庫管理機關（構）擬訂水庫集水區保育實施計畫，並由各目的事業主管機關落實執行，始得依規定開發利用，開發行為不得影響水庫集水區（供家用或供公共給水）保育實施計畫之執行，其使用土地應申請使用許可者，依所屬國土功能分區及其分類之土地使用指導事項及下列（一）～（四）規定辦理；應經申請同意使用者，依所屬國土功能分區及其分類之土地使用指導事項及下列（一）～（二）規定辦理：</p> <p>（一）開發案採低密度開發利用，申請人並應提出土砂災害、水質污染、保水及逕流削減相關影響分析及因應措施，徵得相關主管機關同意。</p> <p>（二）申請人應設置雨、廢（污）水分流及廢（污）水處理設</p> | <p>屬本管制規則範疇者僅包含應經申請同意應符合之第一點、第二點內容。</p> |

| 全國國土計畫特殊地區及其他土地使用指導事項 | 性質／涉及範疇 |
|--|--|
| <p>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區內水體。</p> | |
| <p>(三) 申請人應於直轄市、縣(市)政府指定地點設置水質監測設施，且監測資料應定期送直轄市、縣(市)政府備查。開發位置已納入污水下水道系統或鄰近區域已有水質監測設施，足以進行水質管控，經直轄市、縣(市)政府同意者，得免設置水質監測設施。</p> <p>(四) 申請人應於完成使用地變更編定異動前，提撥一定年限之維護管理保證金至直轄市、縣(市)政府專戶，以確保前述廢(污)水處理設施、水質監測設施有效營運。</p> | <p>使用許可應依循之第一至第四點內容，應納入其相關子法中。</p> |
| <p>二、主管機關應配合核定之水庫集水區保育實施計畫加強土地使用管制，並針對檢討問題癥結研擬因應策略，以利保育水源並管制水庫集水區內之分散性點源污染及不當之使用。</p> | <p>水庫集水區應依保育實施計畫管理。</p> |
| <p>三、配合經濟部推動「流域綜合治理計畫」，推動逕流分擔及出流管制、加強非工程及與水共存等治水新思維，水庫集水區範圍內土地使用儘量採低衝擊開發方式(LID)，增加透水、滯洪及綠地面積，減少下游河川或排水系統負擔，以加強水源涵養與降低洪災風險。</p> | <p>應納入細部空間規劃範疇，如高雄新市鎮第一期細部計畫區都市設計規範，調整法定開挖率、透水率等相關規範，明確訂定低衝擊設施之設置規範及其透水保水計算方式。</p> |
| <p>四、依據「山坡地土地可利用限度分類標準」查定為山坡地加強保育地者，以供作國土保安使用為原則，並依水土保持法規定辦理，加強辦理水土保持、造林、維護自然林木、植生覆蓋等工作，避免造成土砂災害；查定為宜林地者，以供林業使用為原則，並積極加強巡察取締，避免有超限利用之情形。</p> | <p>依水土保持法規訂辦理。</p> |
| <p>五、因應全球氣候變遷，極端氣候之發生頻率增加，為減少土砂災害之影響，對於水庫集水區範圍內之大規模崩塌地區，得由相關目的事業主管機關評估劃定為國土復育促進地區及擬訂復育計畫，並列為優先治理區域。</p> | <p>國土復育促進地區劃設建議。</p> |
| <p>六、水庫集水區範圍內土地，除依都市計畫法規定應擬定鄉街計畫之鄉公所所在地外，其餘地區應避免新訂或擴大都市計畫。</p> | <p>應納入空間規劃範疇。</p> |

| 全國國土計畫特殊地區及其他土地使用指導事項 | 性質／涉及範疇 |
|--|-------------|
| 七、水庫集水區範圍內城鄉發展地區及農業發展地區第四類，因人口集居，應優先建設雨、污水下水道系統。 | |
| 八、農業主管機關應協助輔導農業耕作合理化施肥，以避免農業使用之農藥、肥料遭雨沖蝕流入水庫致使水體優養化。 | 各目的事業主管機關業務 |
| 九、配合中央主管機關土地利用監測計畫及中央水土保持主管機關山坡地監測計畫之實施，加強對違規使用及超限利用之查處，並嚴處不法行為，以利水庫及其集水區之保育及永續利用。 | 監測計畫重點區域 |

(二) 規劃團隊研析建議

水庫集水區雖屬環境敏感地區之一，目前無明確之目的事業專法管理，惟考量全國國土計畫已將其納入特殊地區管制範疇，本管制規則應針對全國國土計畫指導事項納入管制條文。

參酌全國國土計畫之土地使用指導事項第一項共四點應辦理內容，其中使用許可應依循四點內容辦理土地開發利用，該內容應納入國土計畫法涉及使用許可之相關子法進行管制；與本管制規則相關部分僅包含應經申請同意使用，須符合全國國土計畫所列之第一點、第二點應辦理內容。

表 4-5-8 本管制規則條文草案涉及水庫集水區之管制內容

| 草案條文 | 說明欄 |
|---|---|
| <p>第●條附表一容許之使用項目，涉及水庫集水區者，不得影響水庫集水區（供家用或供公共給水）保育實施計畫之執行，並由水庫管理機關（構）會同各有關目的事業主管機關檢查。</p> <p>前項使用項目屬應經申請同意使用者，應依下列規定辦理：</p> <p>一、採低密度開發利用，申請人並應提出土砂災害、水質污染、保水及逕流削減相關影響分析及因應措施，徵得相關主管機關同意。</p> <p>二、應設置雨、廢（污）水分流及廢（污）水處理設施，排出區外或處理至符合自來水水質水量保護區放流水標準後排放區內水體。</p> | <p>依全國國土計畫第九章水庫集水區土地使用指導原則，訂定使用項目如涉及水庫集水區應配合辦理事項。</p> |

三、海岸地區

海岸之利用管理目標為促進海岸地區天然資源之保育利用，各種開發利用行為應更為審慎，以達成海岸土地最適利用；同時確保民眾親水權、公共通行權及公共水域之使用權。

基於國家長期利益，海岸資源保護、災害防護與開發利用應兼籌並顧，開發利用過程中，對自然環境有重大之影響者，以保護與防護為優先考慮。針對民國 106 年 2 月 6 日公告實施「整體海岸管理計畫」，全國國土計畫已詳列土地使用主管機關配合辦理事項如表 4-5-9 所示。

表 4-5-9 全國國土計畫針對海岸地區之土地使用指導事項

| 全國國土計畫特殊地區及其他土地使用指導事項 | 涉及範疇 |
|---|------------|
| 一、依該計畫第三章，海岸地區之保護原則、防護原則、海岸永續利用原則，各級國土計畫應檢視相關土地使用管制內容，是否妥適。 | — |
| 二、依該計畫第四章第 4.3.2 節，三「都市設計準則」，請直轄市、縣(市)國土計畫研(修)訂相關都市設計準則(非限於都市土地)。 | 應納入國土計畫範疇。 |
| 三、依該計畫第五章，發展遲緩或環境劣化地區之發展、復育及治理原則，於研訂直轄市、縣(市)國土計畫時，應適修土地使用管制相關內容。 | |
| 四、配合未來陸續公告之「海岸保護計畫」、「海岸防護計畫」所訂定「禁止及相容之使用」之內容，適時修定土地使用管制相關規定。 | 納入管制規則。 |
| 五、依海岸管理法第 7 條「海岸地區應避免新建廢棄物掩埋場」之政策，該計畫第 5.3 節研訂「廢棄物掩埋場設置檢討」相關原則。故直轄市、縣(市)國土計畫應避免於海岸地區規劃新建廢棄物掩埋場，並配合直轄市、縣(市)環境保護主管機關移除或改善既有廢棄物掩埋場措施，規劃檢討變更國土功能分區。 | 應納入國土計畫範疇。 |

有關全國國土計畫土地使用指導事項所列「海岸保護計畫」、「海岸防護計畫」所訂定「禁止及相容之使用」之內容，規劃團隊參酌「臺南市一級海岸防護計畫草案」將海岸地區土地利用管理之權責、災害防治區與陸域緩衝區管制內容分項說明：

(一) 管理權責劃分

海岸地區土地之管理原則，依行政院秘書長於民國 106 年 3 月 8 日院臺財字第 1060005990A 號函，海岸地區土地之管理利用，應回歸海岸管理法及「整體海岸管理計畫」之權責，由各目的事業主管機關依循其規定及法令分工辦理，針對海岸地區土地利用管理權責劃分如下：

1. 地用：有關土地之空間規劃及土地使用管制，回歸國土計畫法、區域計畫法、都市計畫法及國家公園法等相關規定。
2. 地權：依國有財產法與土地法相關規定辦理。
3. 經營管理與治理：按各目的事業主管機關主管法令辦理。

為因應不可預期之氣候環境變遷衝擊，依「整體海岸管理計畫」海岸防護區位劃設與分級原則所訂，茲就 50 年重現期暴潮水位(曾文溪以北+1.68 公尺，曾文溪以南+1.74 公尺)作為防洪水位，提供各目的事業主管機關參考或自行考量土地利用重要程度，訂定防護基準，並依海岸管理法第 19 條辦理開發計畫、事業建設計畫、都市計畫、國家公園計畫或區域計畫之修正或變更，落實防災自主管理。有關土地之空間規劃及土地使用管制，回歸國土計畫法、區域計畫法、都市計畫法及國家公園法等相關規定

(二) 災害防治區與陸域緩衝區管制內容

依海岸防護區之劃設結果，臺南市一級海岸防護區之災害防治區主要包括一般性海堤區、事業性海堤區與海岸侵蝕防護區，其中涉及陸域之緩衝區為「暴潮溢淹防護區」，包含災害防治區與陸域緩衝區，以下分別針對此二區域進行說明。

1. 災害防治區

暴潮溢淹災害防治區範圍主要涉及海堤區域，為確保海堤設施禦潮防浪之功能，故其禁止與相容相關事項，茲針對可能造成暴潮溢淹防護設施損壞，或加劇暴潮溢淹侵入威脅之行為予以限制，另考量既有防護設施之加強或維護修繕工作，訂定相容許可事項，確保防護功能及防護基準。

表 4-5-10 台南市暴潮溢淹災害防治區使用管理事項一覽表

| 項目 | 使用管理事項 |
|----|--|
| 禁止 | 各目的事業主管機關相關法令禁止事項 |
| 避免 | 沙洲及沙丘具有自然抵擋浪潮功能，沙洲與沙丘之減少或移除式等人為破壞，將增加暴潮侵入影響，應儘量避免。 |
| 相容 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 海岸防護計畫公告實施前已興建設置合法建築或設施，在維持原有使用範圍內核准之修建、維護或修繕工程，惟須不致造成海岸災害及影響既有防護措施及設施功能。並依「整體海岸管理計畫」第三章所載之防護原則及海岸防護計畫之災害風險分析、防護措施及方法，自行評估安全，納入規劃設計妥予考量。 2. 行政院專案核准或經中央主管機關會商有關機關同意之綠能計畫，惟其開發利用行為須不致造成海岸災害，或針對可能造成之海岸災害已規劃適當且有效之防護措施，不致影響既有防護措施及設施功能。開發人應自行評估防護其本身安全，妥予規劃考量風力、波浪衝擊，地質、海氣象條件及海床變化相關因素，並依「整體海岸管理計畫」第三章所載之防護原則及海岸防護計畫之風險分析、防護措施及方法，自行考量土地利用重要程度，據以設計防護措施。 3. 電力、瓦斯或其他公共服務設施，應採用防水型材料，其設置應選擇淹水頻率較低處。 4. 海岸防護、監測及研究使用需求。 5. 以水道排洪疏浚為目的之礦物土石挖採行為。 6. 符合各目的事業主管機關法令或水利主管機關核准之事項或行為。 |

2. 陸域緩衝區

暴潮溢淹陸域緩衝區，含括臺南市海岸地區北門區、將軍溪口南岸、龍山海堤堤後範圍、曾文海埔地地區及青草崙海堤堤後範圍。其中村落建物較密集處，主要於北門區及將軍溪口南岸，而其餘地區則多為水產養殖及農牧等產業用地。為避免暴潮溢淹災害造成人身財產安全威脅，暴潮溢淹陸域緩衝區禁止與相容相關事項，茲依防護標的及土地使用情形，配合 50 年重現期暴潮水位訂定，以降低、轉移或承擔海岸災害風險。

表 4-5-11 臺南市暴潮溢淹陸域緩衝區使用管理事項一覽表

| 項目 | 使用管理事項 |
|----|--|
| 禁止 | <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>禁止新增淡水養殖行為，以降低因地層下陷造成暴潮侵入之威脅。</u> 2. 各目的事業主管機關相關法令禁止事項。 |
| 避免 | 1. 如無安全防護設施，應避免設立化學、易爆、可燃漂浮、有毒物質儲存槽，以免 |

| 項目 | 使用管理事項 |
|----|--|
| | 危及民眾及動、植物生命。 2. 應避免抽用地下水，以降低因地層下陷造成暴潮侵入之威脅。 |
| 相容 | 1. 海岸防護計畫公告實施前已興建設置合法建築或設施，在維持原有使用範圍內核准之修建、維護或修繕工程，惟須不致造成海岸災害及影響既有防護措施及設施功能。並依「整體海岸管理計畫」第三章所載之防護原則及海岸防護計畫之災害風險分析、防護措施及方法，自行評估安全，納入規劃設計妥予考量。 2. 行政院專案核准或經中央主管機關會商有關機關同意之綠能計畫，惟其開發利用行為須不致造成海岸災害，或針對可能造成之海岸災害已規劃適當且有效之防護措施，不致影響既有防護措施及設施功能。開發人應自行評估防護其本身安全，妥予規劃考量風力、波浪衝擊，地質、海氣象條件及海床變化相關因素，並依「整體海岸管理計畫」第三章所載之防護原則及海岸防護計畫之風險分析、防護措施及方法，自行考量土地利用重要程度，據以設計防護措施。 3. 各目的事業主管機關應參考計畫 50 年暴潮位做為防洪水位，循程序調整降低既有高強度使用地區，並視實際需求及土地利用重要程度，修正或變更相關計畫。 4. 陸域緩衝區內建築物及結構物樓板高程低於防洪水位，應以低度使用，如作為其他用途，應按其他目的事業主管機關所規定之法令申請核准後，辦理適當之防範措施(如興建防洪設施，或墊高建築物基礎)。 5. 電力、瓦斯或其他公共服務設施，應採用防水型材料，其設置應選擇淹水頻率較低處。 6. 既有養殖、種植使用需求。 7. 海岸防護、監測及研究使用需求。 8. 以水道排洪疏浚為目的之礦物土石挖採行為。 9. 符合各目的事業主管機關法令或水利主管機關核准之事項或行為。 |

(三) 規劃團隊研析建議

整體海岸管理計畫，茲就 50 年重現期暴潮水位作為防洪水位，提供各目的事業主管機關參考或自行考量土地利用重要程度，同時各區域依其所需自訂之海岸防護計畫，其涉及陸域範圍（陸域緩衝區）無明確界線，且各類禁止限制相容事項亦不相同，因此規劃團隊建議應直接依各該海岸管理計畫進行管制。

經第九次工作會議（108.12.06）確認，未來海岸地區中的 1 級、2 級海岸防護區將依全國國土計畫規定均為環境敏感地區，故原則比照環境敏感地區管制。

四、離島地區

依據全國國土計畫土地使用指導原則，離島建設以永續發展為最高目標，促進居民基本生活照顧、島嶼生態保育、島嶼特殊文化保存及優質產業之和諧發展。於全國國土計畫中首次將離島區別為有人離島、無人離島，各有其空間規劃方向。

依全國國土計畫所列，無人島嶼除必要之氣象、導航及國防設施外，以保持原始自然狀態為原則，避免開發及建築；已過度開發之島嶼，依其環境容受力採取開發降溫及環境保全對策。

而涉及有人離島部分，依全國國土計畫所列，直轄市、縣（市）國土計畫應依據各離島特性確立發展定位與成長管理計畫，並就離島地區未來發展需求提出國土功能分區劃設內容並研擬適當的土地使用管制原則，以指導離島地區之空間發展與土地使用。

表 4-5- 12 為現行涉及離島重大開發建設之相關法規，其中經同意之重大公共設施或公用事業計畫，由離島建設委員會認定、得快速審查，且不受空間規劃法令限制以外其餘所有開發皆不得於第一級環境敏感地。

考量離島之重大建設，其土地開發程序仍應依未來管制規則使用許可程序而定，且相關核定單位亦應比照使用許可相關規範而訂，故將不參酌離島建設條例第七條內容增訂相關條文於本管制規則中。

表 4-5- 12 有關現行離島開發之相關管制法令

| 現行管制 | 法令內容 | 說明 |
|---------------------|---|--|
| 離島建設條例第 7 條 | 為鼓勵離島產業發展，經中央主管機關核定為 <u>重大建設投資計畫者</u> ，其土地使用變更審議程序，自申請人送件至土地使用分區或用地變更完成審查， <u>以不超過一年為限</u> 。 前項重大建設投資計畫之核定標準，由離島建設指導委員會擬訂，報請行政院核定之。 重大建設投資計畫其都市計畫主要計畫及非都市土地使用變更由縣（市）政府核定之， <u>不受都市計畫法、非都市土地使用管制規則暨相關法令之限制</u> 。 | 重大建設由離島建設指導委員會擬定，並得快速審查開發，且不受空間規劃法令限制。 |
| 離島重大建設投資計畫核定標準第 6 條 | <u>申請核定離島重大建設投資計畫之土地區位，不得位於區域計畫所稱之環境敏感地區第一級</u> 。但屬內政部會商中央目的事業主管機關認定由政府興辦之公共設施或公用事業，經環境敏感地區之中央目的事業主管機關同意興辦者，不在此限。 | 重大建設原則不得在第一級環敏地，經同意之公共設施或公用事業除外。 |
| 非都市土 | 申請於離島、原住民保留地地區之農牧用地、養殖或 | 得於各分區、用 |

| 現行管制 | 法令內容 | 說明 |
|-------------------|--|-------------------|
| 地使用管制規則 第 45 條 | <p>林業用地住宅興建計畫，應以其自有土地，並符合下列條件，經直轄市或縣(市)政府依第三十條核准者，得依其核定計畫內容之土地使用性質，申請變更編定為適當使用地，並以一次為限：</p> <p>一、離島地區之申請人及其配偶、同一戶內未成年子女均無自用住宅或未曾依特殊地區非都市土地使用管制規定申請變更編定經核准，且申請人戶籍登記滿二年經提出證明文件。</p> <p>二、原住民保留地地區之申請人，除應符合前款條件外，並應具原住民身分且未依第四十六條取得政府興建住宅。</p> <p>三、住宅興建計畫建築基地面積不得超過三百三十平方公尺。</p> <p>前項土地於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地；於山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。</p> <p>符合第一項規定之原住民保留地位屬森林區範圍內者，得申請變更編定為丙種建築用地。</p> | 地變更編定為住宅使用之適宜用地別。 |

就上述國內資料彙整成果，僅有人離島具開發管制相關法令，而無人離島尚未有完整土地規劃、利用之管制體系，故規劃團隊彙整其他國家離島規劃管制之案例，供後續條文研析參酌。

(一) 中國—海島保護法

該法對於各種用途與性質的海島制定不同的規範，使管制規定得以配合各海島發展特性及發展所需，該法差異性的規範可作為我國於管制各類離島的參考依據，因我國離島眾多，種類和屬性亦有所不同，實需針對各類海島所需而制定相關規定，避免管制規範窒礙難行。

而觀其管制規定，可發現該法主要仍是以保護海島的自然地貌、生態系統及人文資源為目標，保育為主、開發利用為輔，並鼓勵於海島從事相關的科學研究活動。而在管制力道上，無居民海島的管制較為嚴格，有居民海島則是強調在環境容受力、永續發展的前提下可以有限度的發展。

1. 海島性質界定

該法第 2 條說明海島之定義：「本法所稱海島，是指四面環海水並在高潮時高於水面的自然形成的陸地區域，包括有居民海島和無

居民海島。」

而無居民海島之定義則補充於該法第 57 條：「無居民海島，是指不屬於居民戶籍管理的住址登記地的海島。」而該法第 4 條：「無居民海島屬於國家所有，國務院代表國家行使無居民海島所有權。」則敘明無居民海島的所有權。

2. 使用管制事項

該法於第三章說明海島之使用管制原則，並分為依據海島的性質分為四節說明，分別是一般性規定、有居民海島之保護原則、無居民海島之保護原則、特殊用途海島之保護原則。

(1) 一般性管制規定

各級政府應保護海島的自然資源、自然景觀以及歷史、人文遺跡，並禁止改變自然地貌（海岸線、珊瑚礁、紅樹林等）。

於水資源部分，政府應促進海島淡水資源的涵養，並在有居民海島推動淡水儲存或淡化等功能之工程設施的建設。

於科學研究部分，政府支持利用海島進行科研活動，但不得造成海島及其周邊海域生態系統破壞；政府也鼓勵在海島建立再生能源、生態建設等實驗基地。

於資金投入部份，政府應籌措海島保護專用資金，用於海島保護、生態修復、科研活動等等。

(2) 有居民海島管制規定

有居民海島的開發、建設應遵守城鄉規劃、環境保護、土地管理、海域使用管理、水資源和森林保護等法律、法規的規定。

上述開發建設行為應進行環境影響評估，並且依照環境容受力（水資源、汙染物容量等）評估之。

有居民海島及其周邊海域應當劃定禁止開發、限制開發區域，並採取措施保護海島生物棲息地，防止海島植被退化和生物多樣性降低。

嚴格限制在有居民海島沙灘建造建築物或者設施；確需建造的，應當依照有關城鄉規劃、土地管理、環境保護等法律、法規的規定執行。未經依法批准在有居民海島沙灘建造的建築物或者

設施，對海島及其周邊海域生態系統造成嚴重破壞的，應當依法拆除。

嚴格限制在有居民海島沙灘採挖海砂；確需採挖的，應當依照有關海域使用管理、礦產資源的法律、法規的規定執行。

嚴格限制填海、圍海等改變有居民海島海岸線的行為，嚴格限制填海連島工程建設；確需填海、圍海改變海島海岸線，或者填海連島的，項目申請人應當提交項目論證報告、經批准的環境影響評價報告等申請文件，依照《中華人民共和國海域使用管理法》的規定報經批准。

(3) 無居民海島之管制規定

未經批准利用的無居民海島，應當維持現狀；禁止採石、挖海砂、採伐林木以及進行生產、建設、旅遊等活動。

嚴格限制在無居民海島採集生物和非生物樣本；因教學、科學研究確需採集的，應當報經海島所在縣級以上地方人民政府海洋主管部門批准。

經由「全國海島保護規劃」確認為可利用之無居民海島的開發利用活動，應當採取嚴格的生態保護措施，避免造成海島及其周邊海域生態系統破壞。

開發利用前款規定的可利用之無居民海島，應當向省、自治區、直轄市人民政府海洋主管部門提出申請，並提交論證報告、開發具體方案等文件，由海洋主管部門和專家審查。

無居民海島的開發利用涉及利用特殊用途海島，或者確需填海連島以及其他嚴重改變海島自然地形、地貌的，由國務院審批。

經批准開發利用無居民海島的，應當依法繳納使用金。但是，因國防、公務、教學、防災減災、非經營性公用基礎設施建設和基礎測繪、氣象觀測等公益事業使用無居民海島的除外。

於可利用之無居民海島建造建築物或者設施，應當按照可利用之無居民海島保護和利用規劃限制建設總量、高度以及與海岸線的距離，使其與周圍植被和景觀配合。

在依法進行旅遊活動的可利用之無居民海島及其周邊海域，不得建造居民定居場所，不得從事生產性養殖活動；已經存在生

產性養殖活動的，應採取污染防治措施。

(4) 特殊用途海島之管制規定

特殊用途海島之管制規定主要是針對國防用途的海島進行更為詳細的規範，包含禁止破壞國防用途無居民海島的自然地形、地貌和有居民海島國防用途區域及其周邊的地形、地貌。亦禁止將國防用途無居民海島移作其他與國防無關的使用。當國防用途終止時，經軍事機關批准後，應當將海島及其有關生態保護的資料等一併移交該海島所在省、自治區、直轄市人民政府。

(二) 澳洲—Lord Howe Island Local Environmental Plan 2010

整體而言，該計畫承認並正視島嶼地形的資源有限性，及島嶼對於觀光產業的依賴性，而嘗試在保護自然環境與產業活動發展上找尋平衡。以細緻且清晰的方式管理島嶼上每一塊土地和每一種使用行為和樣態，針對每個分區都設定其發展目標和對應的詳細規定，並應用使用許可制管理使用行為。

1. 計畫背景

Lord Howe Island 是澳洲新南威爾斯州轄下的一座島嶼，因自然風景優美且特殊，吸引眾多遊客到訪，亦因此被聯合國教育、科學及文化組織（UNESCO）於 1982 年把列為具有自然方面重要性的世界自然遺產。

「Lord Howe Island Local Environmental Plan 2010」是基於 Lord Howe Island Act (1953) 和 Environmental Planning and Assessment Act (1979) 兩項法令而頒布的。Lord Howe Island Act 是針對該島所制定的特別法，規範島上的發展管理方式及建立屬於該島的委員會組織主掌法令執行。Environmental Planning and Assessment Act 則是新南威爾斯州為規範開發行為對於環境和社區的影響和評估所制定的法令。

2. 計畫目標

- (1) 保護該島的世界遺產價值，並恢復或增進該島喪失或受干擾的自然資源，保護和促進對島上海洋環境及其環境資源的管理，保護受威脅的物種、生態系統及其棲息地。
- (2) 對島上的自然環境、文化遺產和既有生活方式的進行適當管理、開發和保護。
- (3) 確認適合用於居住和公共設施的土地餘量，同時承認用於這些目

的土地是有限的。

- (4) 在可用於農業的有限土地上實現永續農業(即對島內經濟有貢獻並保護其賴以生存的生物和物質資源基礎的農業)。
- (5) 確保以最小規模的方式在島上進行公用事業。
- (6) 承認旅遊業對島嶼經濟的重要性，並允許旅遊業在有限的範圍內發展。

3. 計畫執行方式

- (1) 以土地使用分區劃分島上土地，每個分區有其對應之一般性土地使用規定；特定類型的開發則有特殊規定。
- (2) 圈劃適合未來居住的土地，並限制未來居住的總數。
- (3) 保護本地重要植物，並確保開發行為不會導致其被移除。
- (4) 在島上開發之前要求進行環境影響評估，並納入公眾參與。

4. 該計畫之土地使用計畫內容

於土地使用分區部分，共分為農村區、住宅區、特定使用區、休閒娛樂區、環境保護區、永久公園保護區、海洋公園區等七個分區。各個分區有對應的發展目標、容許使用項目及禁止使用範疇。

除前述土地使用分區管制外，該計畫還加註了若干項特別規定，針對特定的使用行為，如於從事住宅建築開發時，每個住宅總樓地板面積不可超過 300 平方公尺。或是嚴格限制增建行，以及規定建築最高高度不可超過 7.5 公尺。在自然環境為主的分區，如環境保護區、海洋公園區等分區，設置廣告或告示牌都需要經過允許，連廣告物位於商店櫥窗內或車輛上都有不同的規範。

而不同分區的建管規定也有所不同，在建物退縮方面，農村區、住宅區和特定使用區皆需從面前道路退縮 10 公尺，從其他邊界退縮 5 公尺。

(三) 規劃團隊研析建議

依據前述彙整資料，規劃團隊就其內容初步研議草案條文如表 4-5-13，同時建議應於本管制規則草案條文第二條名詞定義，增訂：「無人島嶼：無戶籍設置之離島。」

考量其他有戶籍設置之離島(有人離島)即應比照其國土計畫、都市計畫或國家公園計畫內容進行管制，故有人離島除所在直轄市、縣(市)主管機關依本法第二十三條第四項規定另訂管制規則外，仍依本規則規定實施管制。

表 4-5-13 本管制規則條文草案涉及離島地區之管制內容

| 草案條文 | 說明欄 |
|---|---|
| <p>有人離島除所在直轄市、縣(市)主管機關依本法第二十三條第四項規定另訂管制規則外，仍依本規則規定實施管制。</p> <p>無人島嶼除必要之氣象、運輸及國防設施，或經所在直轄市、縣(市)主管機關另訂管制規則者外，不得申請開發及建築。</p> | <p>依全國國土計畫第九章離島地區土地使用指導原則，訂定有人離島及無人島嶼之管制規定。</p> |

參、有關國土復育促進地區之管制方向

規劃團隊彙整國土計畫法、全國國土計畫內容，釐清針對國土復育促進地區之指導，並彙整國土復育促進地區劃定及復育計畫擬訂辦法、其他相關法規規定，如國土復育條例(草案)、水土保持法等等，了解國土復育促進地區之規劃與執行方式，供研議本管制規則條文草案參考。

一、法規彙整情形

(一) 國土計畫法

國土計畫法第 35 條規定，針對土石流高潛勢地區、嚴重山崩、地滑地區、嚴重地層下陷地區、流域有生態環境劣化或安全之虞地區、生態環境已嚴重破壞退化地區、其他地質敏感或對國土保育有嚴重影響之地區，前開六類地區得由目的事業主管機關劃定為國土復育促進地區，進行復育工作。

同法第 36 條規定，國土復育促進地區經劃定者，應以保育和禁止開發行為及設施之設置為原則，並由劃定機關擬訂復育計畫，報請中央目的事業主管機關核定後實施。又第 37 條明定，國土復育促進地區內，除經評估安全堪虞者，且有立即明顯之危害外，不得限制居住或強制遷居；如屬前開安全堪虞之地區，得徵得居民同意後於安全適宜之土地予以安置。

(二) 全國國土計畫

全國國土計畫於第九章第三節環境敏感地區土地使用指導原則，將國土復育促進地區納入災害敏感類型之環境敏感地區，除應符合各國土功能分區分類之管制規定外，並應符合相關目的事業主管法令規定。該章節載明事項

如下：「依據本法第 35 條規定，土石流高潛勢地區、嚴重山崩、地滑地區、嚴重地層下陷地區、流域有生態環境劣化或安全之虞地區、生態環境已嚴重破壞退化地區等地區，經目的事業主管機關劃定為國土復育促進地區者，以保育和禁止開發行為及設施之設置為原則，並由劃定機關擬訂復育計畫，報請中央目的事業主管機關核定後實施；且復育計畫之禁止、相容與限制規定，於各該復育計畫核定後，由中央主管機關配合納入國土計畫土地使用管制規則，以促進國土復育。國土復育促進地區如經公告廢止，中央主管機關並應配合檢討土地使用管制規定。」

另於全國國土計畫第十章則載明國土復育促進地區之必要性、迫切性、可行性之劃設原則。

(三) 國土復育促進地區劃定及復育計畫擬訂辦法

依國土計畫法第 35 條第 2 項、第 36 條第 2 項授權，內政部已於 108 年 5 月 30 日發布「國土復育促進地區劃定及復育計畫擬訂辦法」，就辦理程序性事項予以規範。其中於該辦法第 6 條規定復育計畫應載明事項如下：

1. 劃定依據。
2. 環境現況基本資料及分析。
3. 劃定範圍：以比例尺不小於五千分之一之地形圖或相片基本圖繪製。
4. 計畫年期。
5. 劃定目的。
6. 復育標的。
7. 執行事項。
8. 禁止、相容與限制及土地使用建議事項。
9. 執行機關、經費及進度。
10. 變更要件。
11. 其他相關事項。

依該辦法制定原意，因復育計畫屬執行計畫性質，就國土復育促進地區內，如因應復育工作需求而有土地使用管制之相關建議事項，原則仍應納入國土計畫法、都市計畫法、國家公園法授權之土地使用管制相關規定檢討變更後，始生效力。

(四) 國土復育條例（草案）

行政院前於 94 年曾核定提出「國土復育條例(草案)」，其後於國土計畫法於立法院審議過程，將其相關規範整合濃縮至國土計畫法第 35 條至第 37 條。經查國土復育條例草案條文，於第 3 章規範國土復育促進地區之劃定及

管理，其中第 24 條至 26 條就國土復育促進地區之土地使用管制原則研擬規範如表 4-5-14。

依表 4-5-14 所列條文草案第 24 條，國土復育促進地區內除生態及林業保育或必要之水土保持設施、公共設施及公用事業設施、國防設施，以及既有原民部落之設施外，禁止任何開發行為及設施之設置，前開管制原則與國土計畫法第 36 條第 1 項前段文字「……應以保育和禁止開發行為及設施之設置為原則……」仍有程度上之差異。

表 4-5-14 國土復育條例（草案）涉及國土復育促進地區之相關條文

| 條文 | 說明 |
|---|---|
| <p>第二十四條 國土復育促進地區除嚴重地層下陷地區外，應以保育為限，禁止任何開發行為及設施之設置。但有下列各款情形之一，並經中央目的事業主管機關許可者，不在此限：</p> <p>一、既有原住民部落之設施。</p> <p>二、生態保育或研究有關之設施。</p> <p>三、林業保育必要之疏伐作業。</p> <p>四、必要之水土保持設施。</p> <p>五、國防設施。</p> <p>六、公共設施及公用事業設施。</p> <p>前項許可之條件、程序及其他應遵行事項之辦法，由中央各目的事業主管機關定之。</p> | <p>一、明定國土復育促進地區之管理及限制。</p> <p>二、嚴重地層下陷地區之管理另於第二十五條規定。</p> |
| <p>第二十五條 嚴重地層下陷地區經劃定為國土復育促進地區，應禁止鑿井及抽取地下水，已登記之水權或臨時使用權，水利主管機關應予廢止。但有下列各款之一，並經直轄市、縣（市）政府許可者，不在此限：</p> <p>一、為自來水供水系統不能供應地區之家用及公共給水之水源。</p> <p>二、為自來水水源且無替代水源。</p> <p>三、國防設施或營區、消防機關、醫學中心或區域醫院，有中斷公共給水供應之虞，必須設置備用水源。</p> <p>四、為因應戰爭、天然災害或其他重大變故，於中央水利主管機關指定之地點緊急鑿井飲水。</p> <p>前項地區內之既有墳墓，直轄市、縣（市）</p> | <p>一、禁止鑿井及抽取地下水者增列排除條款，並參酌地下水管制辦法列舉。</p> <p>二、原已登記之水權或臨時使用權予以廢止，依政府信賴保護原則，應酌予補償。</p> <p>三、國土復育促進地區內相關措施，應視地區狀態規劃評估相關措施。</p> |

| 條文 | 說明 |
|---|--|
| 政府應優先協助或補助遷移。 第一項許可之條件、程序及其他應遵行事項之辦法，由中央各目的事業主管機關定之。 | |
| 第二十六條 國土復育促進地區內已有之聚落或建築設施，經中央目的事業主管機關評估安全堪虞者，直轄市、縣（市）政府應優先協助該地居民遷居，必要時得限制居住，強制遷居。 | 明定直轄市、縣（市）政府對國土復育促進地區內有受災危險之聚落或建物，具限制居住及強制遷移之權責。 |

(五) 水土保持法

水土保持法第 16 條將水庫集水區、主要河川上游之集水區須特別保護者、海岸、湖泊沿岸、水道兩岸須特別保護者、沙丘地、沙灘等風蝕嚴重者、山坡地坡度陡峭具危害公共安全之虞者、其他對水土保持有嚴重影響者等地區，列為應劃定為特定水土保持區之範疇，並應由管理機關擬定長期水土保持計畫。

又同法第 19 條第 2 項規定：「經劃定為特定水土保持區之各類地區，區內禁止任何開發行為，但攸關水資源之重大建設、不涉及一定規模以上之地貌改變及經環境影響評估審查通過之自然遊憩區，經中央主管機關核定者，不在此限。」故特定水土保持區之土地使用管制，仍以禁止開發為原則，並載明例外條件經中央主管機關核定後方可使用。

二、針對國土復育促進地區之管制條文研析

依照國土計畫法第 36 條第 1 項規定，國土復育促進地區劃定後係以禁止開發及設施之設置「為原則」，惟參酌國土復育條例草案、水土保持法等相關法令，考量復育促進地區內因應復育工作需要，仍有設置生態保育、水源保護或林業使用等相關設施之需求，又區內如有既有聚落，且非屬安全堪虞並有立即明顯危害者，因應生活所需仍有設置必要維生等公共設施之需要，爰國土復育促進地區之土地使用管制雖以禁止為原則，仍應訂定例外條件以符實需。

又依國土復育促進地區劃定及復育計畫擬訂辦法規定，目的事業主管機關應於復育計畫內載明禁止、相容與限制及土地使用建議事項，考量國土復育促進地區劃定之重點在於復育計畫之擬訂及執行，基於計畫管制原則，國土復育促進地區內得進行設施設置之例外條件，應納入復育計畫敘明，以配合復育工作推動需要，有效進行區內之土地使用管制。

考量部分案件倘於國土復育促進地區劃定前，已取得核發開發建築權益者（如依區域計畫法已取得開發許可，或依國土計畫法已取得國土計畫主管機關同

意使用、申請使用許可獲准)，基於信賴保護原則，前開案件應保障其合法之開發建築權益，並應由國土復育促進地區之目的事業主管機關，將前開案件納入復育計畫敘明後續管理方式。綜上，針對國土復育促進地區於「國土計畫土地使用管制規則(草案)」之建議條文研擬如表 4-5- 15 所列。

表 4-5- 15 國土計畫土地使用管制規則涉及國土復育促進地區之條文草案

| 條文 | 說明 |
|---|---|
| <p>依本法第三十五條規定劃定之國土復育促進地區，除經目的事業主管機關於復育計畫載明屬生態保育、水源保護、林業、水利、水土保持、必要維生公共設施或其他等使用項目得於區內使用外，不允許開發行為及設施之設置。</p> <p>於國土復育促進地區劃定前，已依區域計畫法第十五條之一第一項第二款規定取得開發許可，或依本法第二十四條取得使用許可，或依第●章規定經主管機關同意使用者，得於該地區內依核定內容使用，不受前項限制。惟目的事業主管機關應將前開案件納入復育計畫載明並依據復育工作需求進行管理。</p> | <p>一、規範國土復育促進地區之土地使用管制規定。</p> <p>二、依國土計畫法第三十六條規定，國土復育促進地區以禁止開發及設施之設置為原則，惟考量區內因應復育計畫需要或既有聚落生活所需，仍有相關必要性設施設置需求，爰於第一項明定例外條件，並應由國土復育促進地區之目的事業主管機關納入復育計畫明定，以達復育之效。</p> <p>三、另考量國土復育促進地區之劃定或將影響區內既有已依法取得開發權利之相關案件，基於信賴保護原則，前開案件應予保障其開發利用權益，並由目的事業主管機關納入復育計畫綜整考量，爰訂定第二項規定。</p> |

第六節 專案輔導機制與產業用地相關管制機制之銜接

現行非都市土地使用管制規則針對產業相關之管制，除第六條附表一容許使用情形、第九條及第九之一條用地別之建蔽率與容積率以外，對於丁種建築用地毗連擴大、未登記工廠等皆有相關條文管制之；此外，除未登記工廠有工廠輔導法進行專案輔導合法化以外，依據 109 年 6 月 5 日第 20 次國土計畫土地使用管制相關事宜機關研商座談會議，宗教寺廟對於專案輔導合法機制亦有其需求，惟尚需釐清內政部民政司之專案輔導合法政策方向後，國土計畫土地使用管制規則始得予以配合研訂。

本章節即著重討論是否延續現行相關管制方式以及相關專案輔導機制之研析，規劃團隊分為「未登記工廠管制」、「宗教建築之輔導合法方案」、「丁種建築用地毗連擴大」三部分說明。

壹、未登記工廠管制

針對未登記工廠之管制，規劃團隊彙整工廠管理輔導法、全國國土計畫內容，以及機關研商會議討論情形，並就其內容研擬管制規定。

一、工廠管理輔導法

工廠管理輔導法(以下簡稱工輔法)第 33 條及第 34 條有關劃定特定地區輔導未登記工廠之期間及補辦臨時登記工廠應取得土地及建築物合法使用證明文件之期間，將於 109 年 6 月 2 日屆至，經濟部鑒於多數業者仍未覓妥適宜工業用地遷移，辦理土地使用變更審查程序難以如期完成。

又行政院農業委員會於 106 年清查法定農業用地既存工廠，佔地約一萬四千公頃，推估目前全國應登記而未登記工廠家數約有三萬八千家，尚未納入政府管理體制，認其有必要再繼續輔導並擴大納管範圍，故於 108 年 7 月 24 日修正工輔法，新增第 4 章之 1「未登記工廠與特定工廠管理及輔導」共 13 條條文，並修正第 39 條明定本次修正條文之施行日期由行政院以命令定之。

該次修法增訂一條罰則及修正施行日期規定，共計 14 條條文，其修正重點如表 4-6-1 所列，詳細條文內容則如表 4-6-2 所示，以全面納管、就地輔導為原則，針對群聚地區原則與全國國土計畫處理原則相同。

表 4-6-1 工廠管理輔導法 108 年修法重點

| 修法重點 | 說明 |
|----------|---|
| (一) 不准新增 | 105 年 5 月 20 日後新增未登記工廠停止供電、供水及拆除，地方政府為執行時，中央機關得逕予停止供電、供水。 |

| 修法重點 | 說明 |
|--------------------|--|
| (二) 全面納管 | <ol style="list-style-type: none"> 105年5月19日前屬低汙染既有未登記工廠，須在工輔法施行之日起2年內申請納管，每年繳交納管輔導金，並於期限內完成工廠改善。 對於中高汙染既有未登記工廠應訂定輔導期限，輔導業者轉型、遷廠或關廠，拒不配合者，依法停止供電、供水、拆除。 |
| (三) 就地輔導，增訂20年落日條款 | <ol style="list-style-type: none"> 地方政府需在工輔法施行之日起6個月內，擬定未登記工廠管理輔導計畫，規劃未登記工廠管理執行方式。令經濟部須訂定執行方案，以協助推動，並設工廠管理輔導會報，推動相關工作檢討及改進措施。 經完成改善消防、環保之工廠，得申請登記為特定工廠。 曾取得臨時登記之工廠，明定工輔法施行之日起2年內申請換發特定工廠登記。取得特定工廠登記期間，每年應繳交營運管理金，不受土地及建管等法律處罰。 為督促特定工廠登記者，盡早完成用地合法，明定特定工廠登記有效期間，為工輔法施行之日起20年止。 |
| (四) 輔導用地合法 | <ol style="list-style-type: none"> 群聚地區優先採新訂都市計畫或開發產業園區規劃處理。 非都市土地的零星特定工廠，業者可提出用地合法計畫，申請核發特定工廠使用地正明書，繳交回饋金辦理使用地變更。 都市計畫內的零星特定工廠，依都市計畫法規定辦理。 |
| (五) 特定工廠適當限制 | 取得特定工廠登記者，限制其事業主體及登記事項變更，違反者處罰10至50萬元，並限期改善；仍不改善者，廢止其特定工廠登記。 |
| (六) 檢舉未登記工廠 | 為落實全面納管，增訂吹哨者條款及獎勵制度，俾利全民監督未登記工廠。 |

表 4-6-2 工廠管理輔導法涉及區域計畫、國土計畫相關修正條文

| 條次 | 條文內容 |
|----------|--|
| 第 28-4 條 | <p>主管機關對低汙染之既有未登記工廠及依第二十八條之五第五項或第二十八條之六規定取得特定工廠登記者，得以補助或輔導方式推動下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、環境保護、水利、水土保持相關設施之規劃。 二、廢（污）水相關處理與排放機制之協助及規劃；必要時，得組成專案小組協調處理之。 三、<u>群聚地區優先採新訂都市計畫或開發產業園區規劃處理，以銜接國土計畫劃為城鄉發展地區。</u> |
| 第 28-5 條 | 低汙染之既有未登記工廠，應於本法中華民國一百零八年六月二十七日修正之條文施行之日起二年內，自行或於直轄市、縣（市）主管機關通知後，申請納管，並於修正施行之日起三年內，提出工廠改善計 |

| 條次 | 條文內容 |
|----------|--|
| | <p>畫。但有下列情形之一，不得申請納管：</p> <p><u>一、產品依法令禁止製造者。</u></p> <p><u>二、中央主管機關基於環境保護或安全考量公告不宜設立工廠者。</u></p> <p><u>三、直轄市、縣（市）主管機關報請中央主管機關同意公告不宜設立工廠者。</u></p> <p>依前項規定申請納管之未登記工廠，應自本法中華民國一百零八年六月二十七日修正之條文施行之日起，每年繳交納管輔導金，至取得特定工廠登記為止。屆期未繳交納管輔導金者，直轄市、縣（市）主管機關應駁回其納管申請或廢止其工廠改善計畫之核定。</p> <p>第一項工廠改善計畫，應記載下列事項：</p> <p>一、第十三條規定之應載明事項。</p> <p>二、於中華民國一百零五年五月十九日以前從物品製造、加工之事實。</p> <p>三、環境改善措施，包括廢（污）水處理及排放機制之規劃。</p> <p>四、其他經中央主管機關規定之事項。</p> <p>第一項工廠改善計畫經直轄市、縣（市）主管機關審查核定者，應於核定之日起二年內改善完成。但有正當理由未能於二年內改善完成者，得向直轄市、縣（市）主管機關申請展延。</p> <p><u>依核定之工廠改善計畫完成改善者，得向直轄市、縣（市）主管機關申請特定工廠登記，不適用第十五條第二款及第三款規定。</u></p> <p>未於本法中華民國一百零八年六月二十七日修正之條文施行之日起十年內，依前項規定取得特定工廠登記者，其工廠改善計畫之核定自期限屆滿之日起失其效力。</p> <p>特定工廠登記之有效期限至本法中華民國一百零八年六月二十七日修正之條文施行之日起二十年止。</p> |
| 第 28-8 條 | <p><u>取得特定工廠登記者，不適用區域計畫法第二十一條、國土計畫法第三十八條、都市計畫法第七十九條及建築法第八十六條第一款、第九十一條第一項第一款規定；該工廠建築物得准予接水、接電及使用，不受建築法第七十三條第一項規定之限制。</u></p> <p>符合下列情形之一者，不適用第三十條第一款及前項前段之法律規定：</p> <p>一、非屬低污染之既有未登記工廠，於直轄市、縣（市）主管機關依第二十八條之一第一項第一款所定輔導期限內，配合輔導辦理轉型、遷廠或關廠。</p> <p>二、低污染之既有未登記工廠，於依第二十八條之五第一項規定申請納管至直轄市、縣（市）主管機關核定工廠改善計畫之期間及同條第四項所定改善期間。</p> |

| 條次 | 條文內容 |
|------------------|--|
| | <p>三、曾依第三十四條規定補辦臨時登記之工廠，於依第二十八條之六規定申請特定工廠登記至直轄市、縣（市）主管機關核准登記之期間。</p> |
| <p>第 28-9 條</p> | <p>取得特定工廠登記者，不得有下列各款所定之情事：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、變更特定工廠隸屬之事業主體。 二、以獨資為事業主體，而變更其事業主體負責人。但因繼承者，不在此限。 三、以合夥為事業主體，而變更合夥人。但因繼承者，不在此限。 四、增加廠地、廠房及建築物面積。 五、增加或變更為非屬低污染之產業類別及主要產品。 六、將工廠土地及建築物全部或一部轉供他人設廠。 七、未履行直轄市、縣（市）主管機關核定工廠改善計畫附加之負擔。 <p>取得特定工廠登記者，適用第十六條第二項、第十七條至第三十二條規定。</p> |
| <p>第 28-10 條</p> | <p>主管機關對於取得特定工廠登記者，得依下列規定辦理土地變更為適當使用分區或變更編定為適當使用地類別：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、<u>群聚地區優先採新訂都市計畫或開發產業園區規劃處理，依都市計畫法、區域計畫法、國土計畫法相關規定辦理土地使用分區變更或使用許可。</u> 二、<u>非屬前款情形且位於都市計畫以外之土地，由取得特定工廠登記者擬具用地計畫，就其工廠使用之土地，向直轄市、縣（市）主管機關申請核發特定工廠使用地證明書，辦理使用地變更編定。但因前款整體規劃之需要，直轄市、縣（市）主管機關得駁回其申請。</u> 三、<u>非屬第一款情形且位於都市計畫之土地，依都市計畫法規定辦理。</u> <p>取得特定工廠登記者，依前項第二款規定辦理使用地變更編定前，應繳交回饋金予直轄市、縣（市）主管機關，撥交依農業發展條例第五十四條第一項規定設置之農業發展基金。</p> <p>直轄市、縣（市）主管機關審查第一項第二款規定之用地計畫，得向申請人收取審查費。</p> <p><u>第一項各款之核准條件，應符合都市計畫法、區域計畫法第十五條、第十五條之二、國土計畫法第二十六條規定，並得由各該法規主管機關基於輔導需求及安全之原則，檢討及簡化相關法規規定。</u></p> <p>第一項第一款群聚地區之認定、第二款用地計畫之申請要件、應備書件、申請程序、申請面積限制、直轄市、縣（市）主管機關審查程序與基準、第二項回饋金之計算基準、第三項審查費收取基準及其他相關事項之辦法，由中央主管機關會商有關機關定之。</p> |

二、全國國土計畫規範、機關研商會議討論內容

依全國國土計畫規定，未登記工廠除應於直轄市、縣（市）國土計畫擬訂管理（輔導或清理）計畫外，針對符合地方產業發展需求、具有優先輔導合法必要者，得輔導土地合理及合法使用，且避免位於符合國土保育地區第 1 類、農業發展地區第 1 類劃設條件之區位。

另針對群聚達 5 公頃以上之未登記工廠，如符合城鄉發展地區第 2 類之 3 劃設條件者，得優先劃為該類功能分區，後續採新訂或擴大都市計畫、申請使用許可等方式開闢產業園區，若群聚區域尚無法符合城鄉發展地區第 2 類之 3 劃設條件，亦得於直轄市、縣（市）國土計畫指認為未來發展地區，並於縣市國土計畫公告後一定期間內調整國土功能分區。

因應 108 年 7 月 24 日工廠管理輔導法修正公布，以全面納管、就地輔導為原則，針對群聚地區原則與全國國土計畫處理原則相同，至零星未登記工廠依該法第 28 條之 10 第 1 項第 2 款規定，經取得特定工廠登記者，得擬具用地計畫向縣市主管機關申請核發特定工廠使用地證明書，辦理使用地變更編定。又第 28 條之 5 規定略以：「低污染之既有未登記工廠……但有下列情形之一者，不得申請納管：……二、中央主管機關基於環境保護或安全考量公告不宜設立工廠者。三、直轄市、縣（市）主管機關報請中央主管機關同意公告不宜設立工廠者。」

基於前開規定，經營建署於 108 年 7 月 26 日邀集農委會、經濟部等有關部會召開「國土計畫土地使用管制相關事宜第 15 次研商會議」取得共識，經依工輔法取得特定工廠登記，且非屬依法不得申請納管之零星未登記工廠，得於所在國土功能分區分類申請使用，俾據以辦理相關輔導合法作業。

三、現行分布情形與管制原則

依據前開原則，零星未登記工廠得於所在功能分區分類申請使用並據以編訂適當使用地，惟經參考農委會農地資源調查及營建署模擬國土功能分區劃設結果，多數未登記工廠可能集中於農業發展地區第 1 至 4 類，為避免過度影響農業生產環境，另依工輔法第 28 條之 9 第 1 項第 4 款已規定不得增加廠地、廠房及建築物面積，且為鼓勵地方政府採整體規劃方式管理未登記工廠，零星之未登記工廠原則應僅限於既有工廠所在土地範圍內使用，不得再行擴大或新建、增建、改建。

表 4-6-3 各國土功能分區分類範圍之工廠使用筆數及面積

| 國土功能分區分類範圍內工廠使用筆數及面積 | | | |
|----------------------|-----|-------|--------|
| 國土功能分區分類 | | 筆數 | 面積（公頃） |
| 國土保育 地區 | 第一類 | 1,026 | 94 |
| | 第二類 | 1,266 | 125 |

| 國土功能分區分類範圍內工廠使用筆數及面積 | | | |
|----------------------|-------|---------------|--------------|
| 國土功能分區分類 | | 筆數 | 面積（公頃） |
| | 第四類 | 199 | 6 |
| 農業發展 地區 | 第一類 | 11,016 | 1,681 |
| | 第二類 | <u>47,589</u> | <u>6,341</u> |
| | 第三類 | 6,608 | 887 |
| | 第四類 | 366 | 28 |
| | 第五類 | 15,938 | 1,477 |
| 城鄉發展 地區 | 第一類 | <u>46,682</u> | <u>3,894</u> |
| | 第二類之一 | 1,566 | 190 |
| | 第二類之二 | 605 | 67 |
| | 第三類 | 2 | 0.07 |

資料來源：國土計畫土地使用管制相關事宜第 15 次研商會議資料（108.07.26）

（一）需增設用地別與既存合法之工業設施區別

考量目前國土計畫土地使用管制之使用項目已有工業設施，且考量環境影響僅限於城鄉發展地區第 2 類之 1 使用，另配合工業設施使用需要研擬其適宜之使用地類別。

（二）針對特定工業設施之未來管制方式將以應經申請國土機關同意為主

惟前開使用項目及使用地係供依合法程序申請工廠使用者，而未登記工廠係屬既存農業用地上之違規建物，其權利義務與前述「工業設施」應屬有別，故依據第五次工作會議（108.08.08）建議就取得特定工廠登記者，另行給予「特定產業用地」使用地類別，前開使用項目屬應經申請同意使用項目，且應同時符合工廠管理輔導法相關控管規定。

四、適用未來土地使用管制之未登記工廠範疇

規劃團隊就第六次工作會議（108.8.23）建議，研提未登記工廠使用地轉換程序，此程序係基於地方政府依全國國土計畫及工廠管理輔導法規定，完成轄內未登記工廠清查作業，並已研擬管理輔導計畫。

就該次工作會議討論，建議將其分為已完成使用地變更編定（特定目的事業用地）或已取得特定工廠登記但尚未完成使用地變更編定等不同情形分別研析，規劃團隊就前述情境分別說明如下列三點。其中前二項皆可歸屬合法使用範疇，而第三種類型者，則因未取得特定工廠登記或其失效，而未申請納管或未配合輔導者，不應納入本管制規則之保障範疇。

(一) 完成改善計畫，取得特定工廠登記，且辦理完使用地變更（特目）者

未登記工廠如已依非都市土地使用管制規則規定，變更編定為特定目的事業用地，則於使用地轉換時由國土計畫主管機關依據清查資料將該工廠使用地逕行調整為特定產業用地。

依據第十次工作會議(109.01.03)規劃團隊初提有關特定產業用地管制，該特定產業用地於城鄉發展地區之建蔽率及容積率，即比照原特定目的事業用地之 60%、180%。

(二) 完成改善計畫，取得特定工廠登記，尚未辦完使用地變更

依工輔法第 28 條之 5 取得特定工廠登記，惟尚未完成使用地變更編定者，於國土計畫土地使用管制規則生效後，由該工廠依據工輔法第 28 條之 10 第 1 項第 2 款規定，擬具用地計畫向地方產業主管機關申請核發特定工廠使用地證明書後，再向國土計畫主管機關申請特定工業設施使用，經同意後由國土計畫主管機關配合將土地調整編定為特定產業用地。

如已依經濟部所研訂之「特定工廠申請用地計畫變更編定為特定目的事業用地審查辦法」，已變更使用地為特定目的事業用地者，於未來國土計畫管制體系銜接後，將先轉換為「特定用地」係指暫時編定之用地類別，後續仍需向國土計畫主管機關提出變更用地別為特定產業用地。

(三) 尚未取得特定工廠登記，或達 129 年 3 月 19 日特定工廠登記失效，且未完成使用地變更程序者

如管制規則生效前尚未取得特定工廠登記之未登記工廠，依工輔法第 28 條之 8 規定，未登記工廠於申請納管期間排除國土計畫法第 38 條罰則之適用，故除未申請納管或未配合輔導者，應依工廠管理輔導法及國土計畫法相關規定裁罰外，其餘未登記工廠於納管或輔導期間原則均依現況使用。

又前述未登記工廠經取得特定工廠登記及特定工廠使用地證明書後，始得向地方國土計畫主管機關申請工業設施使用，經同意後由國土計畫主管機關配合將土地調整編定為特定產業用地。

五、規劃團隊研析建議

針對未登記工廠之管制機制，規劃團隊依據工輔法、全國國土計畫指導內容，分為以下四部分進行說明，包含工輔法所訂定之「合法化管制資格」、全國國土計畫指導之「得辦理合法化區位」，以及後續相關管制議題包含「土地變更及審查事宜」，綜上內容提出「土地使用管制規則草案條文研析建議」。

(一) 合法化資格—未來得申請使用、辦理土地變更者

依據工輔法之分類，未來未登記工廠可分為屬群聚地區者及零星未登記工廠者，前者原則將由各直轄市、縣(市)主管機關依照國土功能分區劃設條件規定，將未登記工廠群聚地區劃入城鄉發展地區第2類之3，並依新訂或擴大都市計畫、申請使用許可等方式辦理，並依工輔法相關規定及核定計畫內容進行管制。

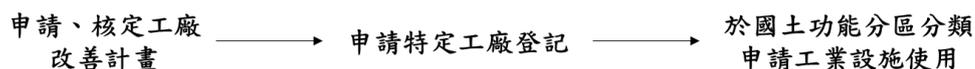
屬零星未登記工廠者，依照營建署於108年7月26日召開「國土計畫土地使用管制相關事宜第15次研商會議」與有關部會研商結論，如依工輔法取得特定工廠登記之未登記工廠，且非屬工輔法第28-5條規定不得納管者，得於所在國土功能分區分類申請特定工業設施使用。

(二) 得辦理合法化區位

依全國國土計畫規定，未登記工廠除應於直轄市、縣(市)國土計畫擬訂管理(輔導或清理)計畫外，針對符合地方產業發展需求、具有優先輔導合法必要者，得輔導土地合理及合法使用，且避免位於符合國土保育地區第1類、農業發展地區第1類劃設條件之區位。

(三) 土地變更及審查事宜

原則依工輔法規定取得特定工廠登記之零星特定工廠，得於所在國土功能分區分類向國土機關申請工業設施使用，並於後續變更編定使用地為特定產業用地。



- 需改善、符合環保法令管制事項
- (山坡地)需擬具水土保持計畫
- 用水計畫...等
- 其他中央主管機關指定之事項

↑ 直轄市、縣(市)主管機關應邀集環境保護、消防、水利、水土保持或相關機關組成聯合審查小組，或以加會、併行審查之方式進行審查，並得辦理現場會勘

圖 4-6-1 未登記工廠向國土機關申請工業設施使用前之相關流程

而於《特定工廠登記辦法》中則明訂，未登記工廠須先申請核定工廠改善計畫後，始得提出特定工廠登記申請書，其中依該辦法第9條所列，工廠改善計畫需載明以下事項：

1. 廠名、廠址。
2. 工廠負責人姓名及其住所或居所。

3. 產業類別。
4. 主要產品。
5. 生產設備之使用電力容量、熱能及用水量。
6. 廠房及建築物面積。
7. 廠地座落使用分區、編定用地別、地號及面積。
8. 屬低污染事業之說明，及環境改善措施，包括廢（污）水處理及排放機制之規劃。
9. 消防安全改善措施。
10. 因廠地範圍、位置、作業場所或產品，為下列各該法令管制者，應分別提出改善措施：
 - (1) 為環保法令管制之事業種類、範圍及規模。
 - (2) 位於山坡地範圍，經認定須擬具水土保持計畫。
 - (3) 已達供公眾使用建築物標準。
 - (4) 定有設廠標準之工廠。
 - (5) 屬公共危險物品及可燃性高壓氣體製造儲存場所設置標準暨安全管理辦法規定之製造、儲存或處理場所。
 - (6) 用水量達水利法第五十四條之三規定，其用水計畫須經中央主管機關核定。
11. 預計改善期限。
12. 其他中央主管機關指定之事項。
13. 申請人如擬變更或增加其他低污染產業類別者，應於工廠改善計畫中一併載明。

而依該辦法第 10 條規定，直轄市、縣（市）主管機關辦理第 8 條工廠改善計畫之審查時，應邀集環境保護、消防、水利、水土保持或相關機關組成聯合審查小組，或以加會、併行審查之方式進行審查，並得辦理現場會勘。

按國土計畫土地使用之應經同意審查，簡化審查重點為檢視土地使用之區位、機能、規模合法性及合理性，以既存零星未登記工廠予以分析如下，其內容似乎皆已涵蓋於工輔法限制事項中，同時於特定工廠登記辦法中亦需

審查以下內容：

1. 區位：工輔法以就地納管為原則，另涉及農業用地者需依農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點、涉及環境敏感地區者亦受各目的事業法令規範。同時，全國國土計畫亦以限縮其申請使用範圍，需避免位於符合國土保育地區第 1 類、農業發展地區第 1 類劃設條件之區位。
2. 機能：依工輔法第 28-9 條規定，取得特定工廠登記之未登記工廠不得變更隸屬之事業主體，亦不得增加或變更為非屬低污染之產業類別及主要產品，此外取得特定工廠登記前亦須依第 28-5 條完成改善計畫，以維持既有低污染工廠使用為限，故使用機能亦已有規範。
3. 規模：依工輔法第 28-9 條規定，取得特定工廠登記之未登記工廠不得增加廠地、廠房及建築物面積，已限縮未登記工廠之規模僅得以既存之用地範圍及容積量進行使用，故規模亦經規定在案。

綜上所述，規劃團隊考量(1)如申請程序、審查內容過於複雜，可能影響合法化意願，(2)應經申請同意之審查內容共二階段，包含書面審核與實質審查，兩者皆為通案性審查內容，未針對不同產業之「未登記工廠」之特性予以審查，因此原則不建議於取得特定工廠登記後，申請工業設施使用時，仍需予以實質審查內容。而為求各功能分區分類之土地使用得依國土計畫指導執行，建議營建署得將相關建議審查事項納入經濟部之未登記工廠改善計畫審查中，例如緩衝設施、隔離設施之建置等，並應參與工廠改善計畫之審查。

(四) 管制強度

而如屬農業發展地區第一類與國土保育地區第一類以外之功能分區分類，考量未登工廠大多分布於此（農二、國二等範圍），考量(1)管制強度提升，可能影響合法化意願，(2)管制強度調降係為了確保該工廠使用，不會影響周邊其他符合該國土功能分區分類指導之使用項目，但於未登記工廠改善計畫審查時，已將環保法令、建物管制等規範納入，如後續又增加緩衝設施、隔離設施設置規定納入，則強度管制是否還有其維持必要？同時，依工輔法第 28-9 條規定取得特定工廠登記之未登記工廠不得增加廠地、廠房及建築物面積，因此建議得維持現行以建蔽率 60%、容積率 180%之管制強度。

參酌表 4-6-3（第 4-175 頁）仍有相當數量未登記工廠位於農業發展地區第一類、國土保育地區第一類，原則屬全國國土計畫指導中應避免利用範圍，惟如未來仍有未登記工廠得經過改善計畫審查、取得登記，則於後續申請工業使用時，國土機關仍應得考量環境敏感特性予以調降其管制強度，得

比照其他可建築用地於該功能分區分類之建蔽率與容積率，分別為 40%、80%。

(五) 土地使用管制規則草案條文研析建議

依據前述彙整資料，規劃團隊就其內容初步研議國土計畫土地使用管制規則草案條文，如表 4-6-4 所列。

表 4-6-4 本管制規則條文草案涉及未登記工廠之管制內容

| 草案條文 | 說明欄 |
|---|---|
| <p>非屬工廠管理輔導法第二十八條之五規定不得申請納管，且依同條規定取得特定工廠登記之既有未登記工廠，得於所在國土功能分區分類申請特定工業設施使用，並將使用地變更編定為特定產業用地。</p> | <p>一、依一百零八年七月二十四日修正、一百零九年三月二十日施行之工廠管理輔導法第二十八條之五規定，低污染之既有未登記工廠，除屬產品依法令禁止製造，或中央主管機關基於環境保護或安全考量公告不宜設立工廠者外，應依該法規定申請納管，經提出工廠改善計畫、繳交納管輔導金並完成改善後，由直轄市、縣(市)主管機關發給特定工廠登記，前開登記期限為該法施行日起二十年。</p> <p>二、為銜接上開法律規定，本條明定取得特定工廠登記者得於所在國土功能分區分類申請使用；復考量特定工廠登記屬暫時合法狀態，爰就特定工廠另訂「特定工業設施」、「特定產業用地」之特殊使用項目、使用地類別，以有別於合法工業設施及產業用地。</p> |

貳、宗教建築之輔導合法方案

針對宗教建築輔導合法方案之研析，規劃團隊彙整現行分布情形與管制原則、未來國土計畫土地使用管制機制，並釐清 109 年 6 月 5 日第 20 次國土計畫土地使用管制相關事宜機關研商座談會議建議之輔導合法政策方向。

一、宗教建築現行分布情形與管制原則

(一) 宗教建築於非都市土地使用管制規則之管制

依據現行非都市土地使用管制規則規定，宗教建築得於甲種建築用地、

乙種建築用地、丙種建築用地及遊憩用地逕為使用；其餘用地別（除森林區外）依據非都市土地變更編定執行要點第 8 點規定，需申請變更編定為特定目的事業用地後，始得供宗教建築使用。

另依據非都市土地使用管制規則第 30-1 條，興辦事業計畫不得位於「第一級環境敏感地區」。綜整前述管制規定，宗教建築除森林區外，其他使用分區倘非位於非都市土地變更編定執行要點附錄一之二所列「第一級環境敏感地區」者，原則均得提出宗教事業計畫申請用地變更使用。

(二) 分布區位與屬性

依第 20 次國土計畫土地使用管制機關研商會議之彙整，宗教建築位於都市計畫地區者約 1,800 餘公頃，位於非都市土地者約 3,400 餘公頃，以國土利用現況調查成果資料，擇取屬「建築利用—宗教」類別之土地（包含供寺廟、教（會）堂和其他宗教建築使用，但不包含法定文化資產項目），面積約 5,300 餘公頃。

既有宗教建築所在非都市土地使用地編定情形，主要分布於農牧用地及特定目的事業用地等編定類別，其面積比例超過總面積 50%；而依非都市土地使用管制規則規定得容許做為宗教建築使用之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地及遊憩用地等使用地編定類別，其面積比例僅佔總面積 22.43%，反映既有宗教建築多數土地使用並未合法。

表 4-6-5 宗教建築所在非都市土地使用地編定類別

| 非都市土地使用管制規則使用地別 | 宗教建築所在使用地編定類別與其面積 | |
|-----------------|-------------------|---------------|
| | 公頃 | 百分比 |
| 甲種建築用地 | 110.55 | 3.21% |
| 乙種建築用地 | 285.58 | 8.28% |
| 丙種建築用地 | 108.69 | 3.15% |
| 丁種建築用地 | 13.71 | 0.40% |
| 農牧用地 | 1649.60 | 47.85% |
| 礦業用地 | 1.27 | 0.04% |
| 交通用地 | 72.84 | 2.11% |
| 水利用地 | 80.89 | 2.35% |
| 遊憩用地 | 268.47 | 7.79% |
| 古蹟保存用地 | 5.44 | 0.16% |
| 生態保護用地 | 0.31 | 0.01% |
| 國土保安用地 | 65.07 | 1.89% |
| 殯葬用地 | 52.91 | 1.53% |

| 非都市土地使用管制規則使用地別 | 宗教建築所在使用地編定類別與其面積 | |
|-----------------|-------------------|---------------|
| | 公頃 | 百分比 |
| 特定目的事業用地 | 356.98 | 10.35% |
| 鹽業用地 | 1.24 | 0.04% |
| 窯業用地 | 0.88 | 0.03% |
| 林業用地 | 296.79 | 8.61% |
| 養殖用地 | 22.26 | 0.65% |
| 暫未編定 | 54.01 | 1.57% |
| 小計 | 3447.48 | 100.00% |

資料來源：第 20 次國土計畫土地使用管制相關事宜機關研商座談會議（109.06.05）

第 20 次國土計畫土地使用管制機關研商會議以前開宗教建築所在土地分別套疊特定水土保持區、河川區域、……等災害類型環境敏感地區圖資，既有宗教建築多數位於淹水潛勢（佔總面積約 54.5%）、山坡地（佔總面積約 44.3%）範圍內，顯示其座落區位大多具水土保持與災害防治需求。

表 4-6-6 宗教建築所在土地災害潛勢分布情形

| 災害類型環境敏感地區 | 面積（公頃） | 比例（%） |
|--------------------|----------------|---------------|
| 活動斷層兩側一定範圍 | — | — |
| 特定水土保持區 | 7.04 | 0.13% |
| 河川區域 | 27.15 | 0.51% |
| 洪氾區一級管制區及洪水平原一級管制區 | — | — |
| 區域排水設施範圍 | 1.40 | 0.03% |
| 地質敏感區-活動斷層 | 63.63 | 1.19% |
| 地質敏感區-山崩與地滑 | 165.18 | 3.09% |
| 土石流潛勢溪流影響範圍 | 58.93 | 1.10% |
| 海堤區域 | — | — |
| 淹水潛勢（24hr-500mm） | 2916.75 | 54.50% |
| 山坡地 | 2371.03 | 44.30% |
| 土石流潛勢溪流 | 58.93 | 1.10% |

資料來源：第 20 次國土計畫土地使用管制相關事宜機關研商座談會議（109.06.05）

二、未來國土計畫土地使用管制方式

依據前述分布區位及屬性，未來宗教建築除位於都市計畫地區（城鄉發展地區第 1 類）者占總面積約 31%外，非都市土地之宗教建築主要位於國土保育地區第 2 類、農業發展地區第 2 類及第 3 類，其面積比例佔總面積約 40.5%，另位於農業發展地區第 1 類者占總面積約 7.12%。

表 4-6-7 宗教建築所在國土功能分區及其分類（模擬情形）

| 國土功能分區及分類 | | 宗教建築所在分區分類與其面積 | |
|---------------|----------|----------------|---------------|
| | | 公頃 | 百分比 |
| 國土保育地區 | 第 1 類 | 133.80 | 2.50% |
| | 第 2 類 | 557.14 | 10.41% |
| | 第 3 類 | 31.68 | 0.59% |
| | 第 4 類 | 33.73 | 0.63% |
| 農業發展地區 | 第 1 類 | 381.05 | 7.12% |
| | 第 2 類 | 828.67 | 15.48% |
| | 第 3 類 | 780.56 | 14.58% |
| | 第 4 類 | 243.22 | 4.54% |
| | 第 5 類 | 108.65 | 2.03% |
| 城鄉發展地區 | 第 1 類 | 1659.89 | 31.01% |
| | 第 2 類之 1 | 185.20 | 3.46% |
| | 第 2 類之 2 | 67.74 | 1.27% |
| | 第 3 類 | 3.92 | 0.07% |
| (模擬情形下無法辨識屬性) | | 336.49 | 6.29% |
| 總計 | | 5351.93 | 100.00% |

資料來源：第 20 次國土計畫土地使用管制相關事宜機關研商座談會議（109.06.05）

依 109 年 2 月版營建署公告之容許使用情形表，未來非屬都市計畫法、國家公園法或原開發許可計畫之範圍，宗教建築原則得於農業發展地區第 4 類、城鄉發展地區第 2 類之 1 及第 3 類申請使用。

三、輔導合法政策方向

內政部民政司考量過去為處理寺廟因未符合辦理登記之要件，致無法取得權利主體地位，廟產無法歸屬於寺廟而衍生財產落入私人之問題，於 75 年、77 年、81 年及 90 年 4 次針對事實上已存在卻未辦理寺廟登記之寺廟建築物，若不妨害公共設施、秩序、安全與衛生，亦不致影響週鄰之安寧，且建築物本身又無安全上顧慮者，經主管機關會同有關單位會勘後，准其先辦理寺廟登記，嗣後輔導其合法化，於完成各應補正事項後換發正式寺廟登記證。

考量早期農村社會中寺廟與地方居民生活及農村社會發展之密切程度，寺廟已存在許久而形成地方上不可或缺之信仰中心，且各地方政府仍持續輔導補辦登記寺廟之土地及建物使用合法化，因此民政司建議於研擬國土計畫土地使用管制相關規定時，顧及宗教寺廟繼續辦理合法化之途徑。

惟第 20 次國土計畫土地使用管制相關事宜機關研商座談會議決議考量宗教

建築之類型、建築規模及分布區位多元，其土地使用違規樣態及須協助輔導合法之方式亦相異，因此尚須由內政部民政司就既有土地使用未合法之宗教建築，通盤考量研擬專案輔導合法方案，包括輔導對象、資格、輔導期限…等相關內容後，再依此配合研訂相關土地使用管制配套措施。

參、既有丁種建築用地毗連擴大機制延續與否之討論

針對既有丁種建築用地現行毗連擴大機制，規劃團隊彙整除非都市土地使用管制規則以外，尚包含產業創新條例、經濟部公告特定地區整體變更編定為丁種建築用地興辦事業計畫審查作業要點等相關法定規範，並就擴大適用條件、擴大限制與審查權責進行分析，而後討論該機制是否有必要於國土計畫土地使用管制規則中延續。

一、相關法規內容

規劃團隊彙整既有丁種建築用地得否毗連擴大之相關法規，包含「非都市土地使用管制規則」第 31 條至第 33 條內容，已及其所涉及之「產業創新條例」第 11 章擴廠之輔導第 65 條內容，依據非都土管條文修法之沿革，條文修法亦涉及「經濟部公告特定地區整體變更編定為丁種建築用地興辦事業計畫審查作業要點」（104 年發布、107.12.20 修正）內容，針對各自條文重點，彙整如下。

（一）非都市土地使用管制規則

有關既有丁種建築用地之擴張得毗連擴大條件、範圍，如非都市土地使用管制規則第 31 條至第 33 條所列，如表 4-6-9（第 4-192 頁）所列。

下表 4-6-8 則說明其條文之修法歷程，其中第 31 條屬既有、一般非都市土地之丁種建築用地擴大之管制內容，增列之第 31-1 條與第 31-2 條，則係針對未登記工廠之處置，前者（第 31-1 條）針對「特定地區」內之丁種建築用地擴大、特定地區外將進駐設廠之工廠整體規劃等用地變更限制及條件；後者（第 31-2 條）則是針對無法依「輔導未登記工廠合法經營方案」進行整體規劃、申請土地合法使用者，其使用範圍毗連擴大之辦理方式進行管制。

表 4-6-8 非都市土地使用管制規則第 31、31-1、31-2 條修法沿革

| 修法時間 | | 修正重點 |
|-----------|----------------------|---|
| 105.11.28 | 第 31-1 條 第 31-2 條 | 因各直轄市、縣（市）政府就本規則規定事項由何單位及所屬機關處理之業務分配基準未臻一致，為尊重直轄市、縣（市）政府業務分配權限，爰將「直轄市、縣（市）主管機關」修正為「直轄市、縣（市）政府」。 |
| 103.12.31 | 第 31-1 條 | 一、本條新增。 二、為務實輔導未登記工廠合法經營，行政院已於兼顧國土 |

| 修法時間 | 修正重點 |
|------|---|
| | <p>規劃、環境保育及符合產業政策前提下，於一百零二年一月二十九日核定經濟部研擬之「輔導未登記工廠合法經營方案」（以下稱輔導方案），依該方案柒、一、輔導措施(四)「輔導土地合理及合法使用」，對於特定地區內土地之變更編定，已有詳明規定，爰配合增訂本條文，於符合工廠管理輔導法第三十三條及第三十四條之條件，並兼顧安全性、公平性及合理性等原則下，明定未達五公頃之特定地區內已補辦臨時工廠登記之低污染事業興辦產業人，於要求提出整體計畫配置一定比率公共設施用地等條件下，得申請區內土地辦理變更編定為丁種建築用地及適當使用地，以合理解決特定地區內未登記工廠土地合法化問題。</p> <p>三、查目前依工廠管理輔導法第三十三條第三項公告之特定地區計有一百八十六區（都市土地有三十二區、非都市土地有一百五十四區）、非都市土地中，一般農業區有三十九區、特定農業區有一百十二區（依全國區域計畫規定，需檢討變更為一般農業區始得申辦）、山坡地保育區有三區，依第五十二條之一第二款規定，得免受興辦事業計畫位屬山坡地範圍不得少於十公頃限制之規定。</p> <p>四、為明確規範整體規劃之興辦產業人應負擔之義務，爰增訂第二項規定，其中規劃興建公共設施部分，依輔導方案規定，並參照產業創新條例第三十九條等變更工業區相關規定，<u>要求整體計畫需預為規劃不得低於興辦事業計畫土地總面積百分之二十之具有與鄰接農業用地隔離效果之適當公共設施用地(如道路、隔離綠帶或設施、污水處理設施、排水系統.....等)</u>。另為課以興辦產業人應依計畫完成區內公共設施興建之義務，爰明定俟公共設施勘驗合格後，其餘土地始可依核定之土地使用計畫，辦理變更編定為丁種建築用地，以維護整體區域之環境及設施品質。</p> <p>五、為鼓勵業者朝向整體規劃方式辦理，<u>得變更編定為丁種建築用地面積，至多以臨時工廠登記面積之一倍為限(將於經濟部研訂之興辦事業計畫審查作業要點草案中規範)</u>，俾合理規劃廠地配置，相較於依第三十一條之二規定變更編定為丁種建築用地面積，係以臨時工廠登記之建築物與廠房投影面積合計後，並加計其法定空地</p> |

| 修法時間 | 修正重點 |
|------|--|
| | <p>之面積為限，運用度更高。</p> <p>六、按特定地區內未登記工廠依其既存事實，於區內規劃配置之公共設施無法與區外隔離者，得敘明理由，於區外毗連土地合理規劃配置隔離綠帶，並變更編定為國土保安用地，以維護鄰近農業生產環境，並免除被拆廠而中斷產業之發展。基於類此情形之隔離綠帶之配置及用地變更編定，有明確規範之必要，爰增訂第三項規定。</p> <p>七、為成就特定地區完整工業使用規劃，同時輔導特定地區外已補辦臨時工廠登記之低污染事業興辦產業人合法經營，並協助直轄市或縣（市）工業主管機關改善列管之低污染事業興辦產業人合法經營，爰增訂第四項規定，明定經直轄市或縣(市)工業主管機關輔導進駐者，得併同納入第一項興辦事業計畫範圍，申請使用地變更編定。至上開「已補辦臨時工廠登記」及「列管」之低污染事業興辦產業人，係屬輔導方案中，經直轄市或縣（市）工業主管機關輔導進駐資格者。經濟部為配合直轄市或縣（市）工業主管機關輔導管理需要，同意將經取得上開工業主管機關輔導進駐核准文件者，納入輔導對象，爰配合增訂之。</p> <p>八、有關第四項所定「<u>進駐</u>」，係輔導特定地區外之未登記工廠遷廠「<u>進入</u>」特定地區範圍內「<u>設廠</u>」之意。至輔導業者「<u>進駐</u>」之期間，應於工廠管理輔導法第三十三條及第三十四條規定輔導期限屆滿之日一年以前提出申請興辦事業計畫審查，經核准計畫後二年內取得建物使用執照及辦理工廠設立許可完成工廠登記，如因故無法依限完成，應向直轄市或縣（市）工業主管機關申請展延，其展延期限總計不得超過二年（將於經濟部研訂之興辦事業計畫審查作業要點草案中規範）。</p> <p>九、區外已補辦臨時工廠登記或列管之低污染事業興辦產業人進駐後，為加強原違規工廠之稽查及取締，規定業者應提出原廠停工切結書，敘明自遷入取得合法工廠登記日起，原廠址停工並廢止原臨時工廠登記資格（將於經濟部研訂之興辦事業計畫審查作業要點草案中規範）；另由直轄市或縣（市）工業主管機關造冊列管，並應邀集工業、農業、建築管理、地政及相關單位等，組成稽查小組定期檢查；經檢查有違反相關規定者，除由</p> |

| 修法時間 | 修正重點 |
|--------|---|
| | <p>直轄市或縣（市）工業主管機關依法加強取締，並列入「經濟部督導地方政府辦理工廠管理及輔導業務成效要點考核項目」外，並應通知直轄市或縣（市）主管建築、區域計畫等相關機關(單位)依規定查處。</p> <p>十、於解決特定地區未登記工廠土地合法化問題之同時，仍應兼顧國土保育（安），符合專案輔導安全性、公平性、合理性原則，並避免工廠排放之廢污水影響鄰近整體農業生產環境之維護，故直轄市或縣（市）主管機關受理變更編定案件時，應組專案小組就使用地變更、環保、農業、水利等事項查核符合相關法令規定後，始得核准其變更編定，以資審慎周延。基此，爰增訂第五項，明定直轄市或縣（市）主管機關受理變更編定案件時，除位屬山坡地範圍者仍依第四十九條之一規定辦理外，其餘均應提專案小組就所列七款事項予以查核後據以准駁。其中第二款、第三款及第六款係參酌內政部九十六年七月三十一日內授中辦地字第○九六○七二六五五八號令發布之「非都市山坡地範圍內土地變更編定審查原則」第三點第二款、第四款及第四點第三款予以納入；另為加強工廠廢污水之處理，爰增訂第五款「水污染防治措施經環境保護主管機關許可」；又為維護整體景觀風貌及視野景觀品質，爰增訂第七款「不妨礙周邊自然景觀」，未來工業主管機關於審查興辦事業計畫及後續專案小組審查變更編定案件時，應要求業者配合周邊自然景觀予以改善，塑造和諧整體意象。</p> <p>十一、為避免影響或破壞特定地區範圍外之農業生產環境，爰增訂第六項規定，明定依本條文規定申請變更編定後，不得再依第三十一條規定，於第一項特定地區範圍外申請毗連土地變更編定。</p> |
| 第31-2條 | <p>一、本條新增。</p> <p>二、依輔導方案規定，因故無法循整體規劃方式申請土地合法使用者，明定經中央工業主管機關審認特定地區已補辦臨時登記之低污染事業興辦產業人，確實無法循前條規定辦理整體規劃，並取得直轄市或縣（市）工業主管機關核准興辦事業計畫文件者，始得申請辦理區內土地個別變更編定為丁種建築用地及國土保安用地，爰配合增訂本條文，規範興辦產業人個別申請變更事宜，以務</p> |

| 修法時間 | 修正重點 |
|------|--|
| | <p>實解決區內未登記工廠土地合法化問題。</p> <p>三、至上開<u>無法整體規劃之情形(包括召開二次以上之協調會,仍無法取得特定地區內全部土地所有權人同意、特定地區廠地面積已達該地區劃定面積之百分之八十以上,無法規劃配置公共設施者)</u>,應由直轄市或縣(市)工業主管機關報請中央主管機關審認之(將於經濟部研訂之興辦事業計畫審查作業要點草案中規範)。</p> <p>四、為明確規範個別申請變更編定之興辦產業人應負擔之義務,爰增訂第二項規定,該規定係依輔導方案,並參照第三十一條、興辦工業人使用毗連非都市土地擴展計畫申請審查辦法及農業發展條例相關規定要求興辦工業人應規劃配置一定比率之隔離綠帶或設施,其中應規劃變更土地總面積百分之十之土地作為綠地,辦理變更編定為國土保安用地,由興辦產業人管理維護。</p> <p>五、為考量專案輔導公平正義等原則,得申請變更編定為<u>丁種建築用地面積</u>,係以臨時工廠登記之建築物與廠房投影面積合計後,並加計其法定空地之面積為限(於經濟部刻正研擬之興辦事業計畫審查作業要點草案中規範)。</p> <p>六、按特定地區內未登記工廠依其既存事實,無法於區內規劃配置隔離綠帶或設施者,依輔導方案規定,得敘明理由,於區外毗連土地合理規劃配置隔離綠帶,並變更編定為國土保安用地,以維護鄰近農業生產環境,並免除被拆廠而中斷產業之發展。基於類此情形之隔離綠帶配置及用地變更編定,有明確規範之必要,爰增訂第三項規定。</p> <p>七、為輔導特定地區外已補辦臨時工廠登記之低污染事業興辦產業人合法經營,爰於第四項明定經直轄市或縣(市)工業主管機關輔導進駐區內,並取得直轄市或縣(市)工業主管機關核准之興辦事業計畫核准文件者,得申請使用地變更編定。</p> <p>八、直轄市或縣(市)主管機關受理使用地變更編定案件時,應準用前條第五項組專案小組辦理審查,爰增訂第五項規定。</p> <p>九、為避免影響或破壞特定地區範圍外之農業生產環境,爰增訂第六項規定,依本條規定申請變更編定後,不得再依第三十一條規定,於第一項特定地區範圍外申請毗連</p> |

| 修法時間 | | 修正重點 |
|-----------|--------|---|
| | | 土地變更編定。 |
| 102.09.19 | 第 31 條 | <p>一、查促進產業升級條例業於九十九年五月十二日公布廢止，爰配合同日公布施行之產業創新條例第六十五條規定，修正第一項之序文、第三款及第五項，另增訂第三項，並刪除第一項第二款、第四款及第三項規定。</p> <p>二、依產業創新條例第六十五條第七項授權訂定之「興辦工業人使用毗連非都市土地擴展計畫申請及審查辦法」第二條規定：「產業園區外之興辦工業人因擴展工業或設置污染防治設備，原廠土地已不敷使用，需使用毗連非都市土地時，其擴展計畫與用地面積之申請及審查，依本辦法辦理。」復依該條例施行細則第二條規定，產業園區係指依本條例核定設置之產業園區與依原促進產業升級條例編定、開發之工業區，及依原獎勵投資條例編定之工業用地、開發之工業區。是目前得申請擴展計畫之非都市土地，應不包括工業區內之丁種建築用地，爰將第一項序文配合修正僅限於「工業區以外之丁種建築用地」始得適用。</p> <p>三、基於產業創新條例對於增闢必要之通路、設立(或擴大)企業營運總部涉及用地取得部分(原促進產業升級條例第七十條之二規定未納入產業創新條例)，以及第三項並無規範，爰刪除第一項第二款、第四款及第三項規定，其後款次及項次則依序遞移。</p> <p>四、考量現行工業主管機關仍有審查於原促進產業升級條例廢止前，已依該條例第五十三條或第七十條之二第五項規定辦理之案件(參經濟部九十九年七月二十日經授工字第○九九二○四一一四一一號函)，為利此類案件得辦理變更編定，爰增訂第三項規定。</p> <p>五、第五項「工業主管機關」修正為「直轄市或縣(市)工業主管機關業」，並酌作文字修正。</p> |
| 92.03.26 | 第 31 條 | <p>配合促進產業升級條例第七十條之二第五項及行政院核定之「推動企業營運總部行動方案」增訂原以丁種建築用地設置之企業營運總部擴大需使用毗連非都市土地得變更編定為丁種建築用地。另為輔導廠商工業經營，促進國內經濟發展，經參酌促進產業升級條例第五十三條規定，明定興辦工業人因擴展工業，需使用毗連非都市土地時，其原設廠用地屬都市計畫內工業區者，亦得申請變更編定。</p> |

| 修法時間 | | 修正重點 |
|----------|--------|--|
| 80.03.06 | 第 31 條 | 非都市土地使用管制規則前曾配合獎勵投資條例第六十八條第二項有關工業主管機關得核發毗連工業用地證明書之規定，訂定工業區以外丁種建築用地，為增置防治公害設備、擴展工業或增開必要之通路，得在其需用面積限度內以其毗連土地變更編定為丁種建築用地。惟獎勵投資條例已於七十九年底廢止，而於同年十二月二十九日公布之促進產業升級條例中，並無有關核發毗連工業用地證明書之規定，是非都市土地使用管制規則應加以檢討配合修正。 |

表 4-6-9 非都市土地使用管制規則第 31、31-1、31-2、32、33 條條文重點說明

| 非都市土地使用管制規則條文內容 | | 條文重點說明 |
|-----------------|---|--|
| 條號 | 條文內容 | |
| 第 31 條 | <p>工業區以外之丁種建築用地或都市計畫工業區土地有下列情形之一而<u>原使用地或都市計畫工業區內土地確已不敷使用</u>，經依產業創新條例第六十五條規定，取得直轄市或縣（市）工業主管機關核定發給之工業用地證明書者，得在其需用面積限度內以其毗連非都市土地申請變更編定為丁種建築用地：</p> <p>一、設置污染防治設備。</p> <p>二、直轄市或縣（市）工業主管機關認定之低污染事業有擴展工業需要。</p> <p>前項第二款情形，<u>興辦工業人應規劃變更土地總面積百分之十之土地作為綠地，辦理變更編定為國土保安用地</u>，並依產業創新條例、農業發展條例相關規定繳交回饋金後，其餘土地始可變更編定為丁種建築用地。</p> <p>依原促進產業升級條例第五十三條規定，已取得工業主管機關核定發給之工業用地證明書者，或依同條例第七十條之二第五項規定，取得經濟部核定發給之證明文件者，得在其需用面積限度內以其毗連非都市土地申請變更編定為丁種建築用地。</p> <p>都市計畫工業區土地確已不敷使用，依第一項申請毗連非都市土地變更編定者，<u>其建蔽率及容積率，不得高於該都市計畫工業區土地之建蔽率及容積率</u>。</p> <p>直轄市或縣（市）工業主管機關應依第五十四條檢查是否依原核定計畫使用；如有違反使用，經直轄市或縣（市）工業主管機關廢止其擴展計畫之核定者，直轄市或縣（市）政府應函請土地登</p> | <p>一、非都市土地之丁種建築用地或都市計畫工業區已不敷使用。</p> <p>二、適用情形：</p> <p>（一）設置污染防治設備（原促進產業升級條例第 53 條也係設置污染防治設備）</p> <p>（二）直轄市或縣（市）工業主管機關認定之低污染事業有擴展工業需要者</p> <p>（三）原促進產業升級條例第 70 條之二第五項：公司投資設置營運總部</p> <p>三、毗連土地變更條件：</p> <p>前兩款情形，興辦工業人應規劃變更土地總面積百分之十之土地作為綠地，辦理變更編定為國土保安用地。</p> <p>四、使用強度限制：</p> <p>因都市計畫工業區土地不敷使用，而需申請毗連非都市土地使用時，其建蔽率及容積率不得高於都市計畫工業區。</p> <p>五、檢查權責：</p> <p>依非都土管第 54 條由目的事業主管機關（直轄市或縣（市）工業主管機關）檢查是否依原核定計畫使用。</p> |

| 非都市土地使用管制規則條文內容 | | 條文重點說明 |
|-----------------|---|---|
| 條號 | 條文內容 | |
| | 記機關恢復原編定，並通知土地所有權人。 | |
| 第 31-1 條 | <p>位於依工廠管理輔導法第三十三條第三項公告未達五公頃之<u>特定地區內已補辦臨時工廠登記之低污染事業興辦產業人</u>，經取得中央工業主管機關核准之整體規劃興辦事業計畫文件者，<u>得於特定農業區以外之土地申請變更編定為丁種建築用地及適當使用地</u>。</p> <p>興辦產業人依前項規定擬具之興辦事業計畫，<u>應規劃百分之二十以上之土地作為公共設施，辦理變更編定為適當使用地，並由興辦產業人管理維護</u>；其餘土地於公共設施興建完竣經勘驗合格後，依核定之土地使用計畫變更編定為丁種建築用地。</p> <p>興辦產業人依前項規定，於區內規劃配置之公共設施無法與區外隔離者，得敘明理由，<u>以區外之毗連土地，依農業發展條例相關規定，配置適當隔離綠帶，併同納入第一項之興辦事業計畫範圍</u>，申請變更編定為國土保安用地。</p> <p><u>第一項特定地區外已補辦臨時工廠登記或列管之低污染事業興辦產業人</u>，經取得直轄市或縣（市）工業主管機關輔導進駐核准文件，<u>得併同納入第一項興辦事業計畫範圍，申請使用地變更編定</u>。</p> <p>直轄市或縣（市）政府受理變更編定案件，除位屬山坡地範圍者依第四十九條之一規定辦理外，應<u>組專案小組審查</u>下列事項後予以准駁：</p> <p>一、符合第三十條之一至第三十條之三規定。</p> <p>二、依非都市土地變更編定執行要點規定所定查詢項目之查詢結</p> | <p>一、適用條件：</p> <p>(一) 未達五公頃之特定地區內已補辦臨時工廠登記之低污染事業興辦產業人，取得核准整體規劃興辦事業計畫者</p> <p>(二) 特定地區外已補辦臨時工廠登記、列管之低污染事業興辦產業人，取得輔導進駐核准文件（準備遷廠至特定地區內）</p> <p>二、毗連土地變更條件：</p> <p>(一) 應規劃百分之二十以上之土地作為公共設施，辦理變更編定為適當使用地，並由興辦產業人管理維護</p> <p>(二) 以區外之毗連土地，依農業發展條例相關規定，配置適當隔離綠帶</p> <p>三、審查：由地方政府組專案小組審查</p> |

| 非都市土地使用管制規則條文內容 | | 條文重點說明 |
|-----------------|--|--|
| 條號 | 條文內容 | |
| | <p>果。</p> <p>三、依非都市土地變更編定執行要點規定辦理審查後，各單位意見有爭議部分。</p> <p>四、農業用地經農業主管機關同意變更使用。</p> <p>五、水污染防治措施經環境保護主管機關許可。</p> <p>六、符合環境影響評估相關法令規定。</p> <p>七、不妨礙周邊自然景觀。</p> <p>依第一項規定申請使用地變更編定者，就第一項特定地區外之土地，不得再依前條規定申請變更編定。</p> | |
| 第 31-2 條 | <p>位於依工廠管理輔導法第三十三條第三項公告<u>未達五公頃之特定地區內已補辦臨時工廠登記之低污染事業興辦產業人</u>，經中央工業主管機關審認無法依前條規定辦理整體規劃，並取得直轄市或縣（市）工業主管機關核准興辦事業計畫文件者，<u>得於特定農業區以外之土地申請變更編定為丁種建築用地及適當使用地</u>。</p> <p><u>興辦產業人依前項規定申請變更編定者，應規劃百分之三十以上之土地作為隔離綠帶或設施，其中百分之十之土地作為綠地，變更編定為國土保安用地</u>，並由興辦產業人管理維護；其餘土地依核定之土地使用計畫變更編定為丁種建築用地。</p> <p>興辦產業人無法依前項規定，於區內規劃配置隔離綠帶或設施者，得敘明理由，以區外之毗連土地，依農業發展條例相關規定，<u>配置適當隔離綠帶，併同納入第一項興辦事業計畫範圍，申請變更編定為國土保安用地</u>。</p> <p>第一項特定地區外經已補辦臨時工廠登記之低污染事業興辦產</p> | <p>一、適用條件：</p> <p>(一) 未達五公頃之特定地區內已補辦臨時工廠登記之低污染事業興辦產業人，「無法依前條規定辦理整體規劃者」。</p> <p>(二) 特定地區外已補辦臨時工廠登記、列管之低污染事業興辦產業人，取得輔導進駐核准文件（準備遷廠至特定地區內）</p> <p>二、毗連土地變更條件：</p> <p>(一) 應規劃百分之三十以上之土地作為隔離綠帶或設施，其中百分之十之土地作為綠地，變更編定為國土保安用地，並由興辦產業人管理維護</p> <p>(二) 以區外之毗連土地，依農業發展條例相關規定，配置適當隔離綠帶</p> |

| 非都市土地使用管制規則條文內容 | | 條文重點說明 |
|-----------------|--|---|
| 條號 | 條文內容 | |
| | <p>業人，經取得直轄市或縣（市）工業主管機關輔導進駐核准文件及直轄市或縣（市）工業主管機關核准之興辦事業計畫文件者，得申請使用地變更編定。</p> <p>直轄市或縣（市）政府受理變更編定案件，準用前條第五項規定辦理審查。</p> <p>依第一項規定申請使用地變更編定者，就第一項特定地區外之土地，不得再依第三十一條規定申請變更編定。</p> | 三、審查：由地方政府組專案小組審查 |
| 第 32 條 | <p>工業區以外位於依法核准設廠用地範圍內，為丁種建築用地所包圍或夾雜土地，<u>經工業主管機關審查認定得合併供工業使用者，得申請變更編定為丁種建築用地。</u></p> | <p>一、適用情形： 工業區外，由丁種建築用地包圍或夾雜者</p> <p>二、審查：由工業主管機關認定</p> |
| 第 33 條 | <p><u>工業區以外為原編定公告之丁種建築用地所包圍或夾雜土地，其面積未達二公頃，經工業主管機關審查認定適宜作低污染、附加產值高之投資事業者，得申請變更編定為丁種建築用地。</u></p> <p>工業主管機關應依第五十四條檢查是否依原核定計畫使用；如有違反使用，經工業主管機關廢止其事業計畫之核定者，直轄市或縣（市）政府應函請土地登記機關恢復原編定，並通知土地所有權人。</p> | <p>一、適用情形： 工業區外，由丁種建築用地包圍或夾雜者，且</p> <p>(一) 面積未達 2 公頃</p> <p>(二) 工業主管機關認定適宜做低污染、附加產值高之投資事業者</p> <p>二、檢查權責： 依非都土管第 54 條由目的事業主管機關（直轄市或縣（市）工業主管機關）檢查是否依原核定計畫使用。</p> |

(二) 產業創新條例

前述涉及產業創新條例第 11 章擴廠之輔導第 65 條內容，依其條文內容與條文重點說明如下表 4-6- 10，其中非都市土地使用管制規則僅引用其中設置污染防治設備內容，低汙染事業之擴張未列於管制規則條文中。

表 4-6- 10 產業創新條例第 65 條條文重點說明

| 條號 | 條文內容 | 條文重點說明 |
|--------|---|---|
| 第 65 條 | <p>興辦工業人因<u>擴展工業或設置污染防治設備</u>，需使用毗連之非都市土地時，其擴展計畫及用地面積，應經直轄市、縣（市）主管機關核定後發給工業用地證明書，辦理使用地變更編定。前項<u>擴展工業，以直轄市、縣（市）主管機關認定之低汙染事業為限</u>。</p> <p>依第一項規定擴展工業時，應規劃變更土地總面積百分之十作為綠地，並由直轄市、縣（市）主管機關辦理變更編定為國土保安用地。</p> <p>興辦工業人為擴展工業或設置污染防治設備，於使用地變更編定前，應繳交回饋金；其回饋金之計算及繳交，準用第三十四條第一項規定。</p> <p>第一項擴展範圍內之公有土地，由各該出售公地機關辦理讓售或出租，不受土地法第二十五條及地方政府公產管理法令規定之限制；其計價方式，按一般公有財產計價標準計算。</p> <p>直轄市、縣（市）主管機關審查擴展計畫，應向申請人收取審查費。</p> <p>第一項擴展計畫之申請要件、應備書件、申請程序、申請面積限制、第二項低汙染事業之認定基準、前項審查費收取基準及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。</p> | <p>一、適用條件：</p> <p>（一）擴展工業，以轄市、縣（市）主管機關認定之低汙染事業為限</p> <p>（二）設置污染防治設備</p> <p>二、毗連土地變更條件：擴展工業時，應規劃變更土地總面積百分之十作為綠地</p> <p>三、審查：地方主管機關審查擴展計畫</p> |

(三) 經濟部公告特定地區整體變更編定為丁種建築用地興辦事業計畫審查作業要點（民國 107 年 12 月 20 日）

因應非都市土地使用管制規則第 31-1、31-2 條修法時，「經濟部公告特定地區整體變更編定為丁種建築用地興辦事業計畫審查作業要點」尚未研議完成，故以下彙整該要點所列毗連土地變更之適用條件，包含適用情形、興辦事業區位與面積條件、毗連擴大之使用地面積限制、其整體規劃應辦理內

容（隔離設施/綠帶、防災與交通需求道路、廢污水處理設施），以及審查權責由專責小組審查，前述相關內容參酌表 4-6-11 所列。

表 4-6-11 經濟部公告特定地區整體變更編定為丁種建築用地興辦事業計畫審查作業要點條文重點說明

| 條號 | 條文內容 | 條文重點說明 |
|-------|--|---|
| 第 2 點 | <p>申請人位於依工廠管理輔導法第三十三條公告<u>特定地區</u>內，<u>已補辦臨時工廠登記之低污染事業興辦產業人</u>，得提出興辦事業計畫，申請變更編定為丁種建築用地及適當使用地。</p> <p><u>區外已補辦臨時工廠登記之低污染事業興辦產業人或區外列管之低污染事業興辦產業人</u>，經取得直轄市或縣（市）工業主管機關或單位<u>輔導進駐核准文件者</u>，得併同納入第一項興辦事業計畫範圍，申請使用地變更編定。</p> | <p>適用情形：</p> <p>(一) 特定地區內（已補辦登記）</p> <p>(二) 特定地區外（已補辦登記、輔導進駐）</p> |
| 第 3 點 | <p>提出興辦事業計畫者，應符合下列規定：</p> <p>(一) 申請範圍位屬<u>特定農業區</u>以外，且面積二公頃以上未達五公頃或占特定地區總面積二分之一以上；必要時應敘明理由，併同納入區外毗連土地配置隔離綠帶之用地。</p> <p>(二) 特定地區經公告後，興辦產業人未有下列情形之一者：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經直轄市或縣（市）工業主管機關或單位及會同相關單位取締違規增、擴建，未依法改善。 2. 經環保主管機關或單位勒令停工、停業。 | <p>區位與面積條件：</p> <p>屬特定農業區以外，且面積二公頃以上未達五公頃或占特定地區總面積二分之一以上</p> |
| 第 5 點 | <p>前點之興辦事業計畫書內容應包括下列事項(如附件二)：</p> <ol style="list-style-type: none"> (一) 基本資料。 (二) 鄰近區域發展概況。 (三) <u>土地使用計畫：申請變更之丁種建築用地面積，應以核准臨時工廠登記廠地面積一倍為限。</u> (四) 公共設施計畫。 (五) 景觀計畫。 (六) 營運管理計畫。 (七) 區外進駐者原區外土地處理說明：區外輔導進駐者應說明原區外土地後續處理方式並立切結書（如附件三），述明自遷入取得合法工廠登記日起，同意原廠址停工歇業及同意廢止臨時工廠登記資格，並不得再有製造加工行為。 (八) 計畫期程。 | <p>擴大面積限制：以核准臨時工廠登記廠地面積一倍為限。</p> |

| 條號 | 條文內容 | 條文重點說明 |
|-------------|--|-----------|
| | (九) 預期效益。 | |
| 第 6 點 | <p>前點第四款<u>公共設施用地之面積不得低於申請範圍面積之百分之二十</u>。</p> <p>申請範圍<u>鄰接農業用地者，應配置寬度至少十公尺之隔離綠帶或設施</u>。但申請範圍面積未達二公頃，且公共設施用地面積達申請範圍面積百分之三十以上者，其配置之隔離綠帶或設施寬度至少應為<u>一點五公尺</u>。</p> <p><u>申請範圍鄰接醫院、學校、住宅社區或安養院者</u>，得依個案特性及實際需要，<u>配置一點五公尺以上，十公尺以下之隔離綠帶或設施</u>。</p> <p>前二項隔離綠帶或設施得設置之項目如下：</p> <p>(一) 隔離綠帶：綠地、綠帶、防風林、隔離（綠）帶，若為合理規劃配置隔離綠帶，應敘明理由，使用毗連特定地區外土地，變更編定為國土保安用地。</p> <p>(二) 隔離設施：具有隔離效果之通路、水路、空地、廣場、平面停車場、開放球場、蓄水池及滯洪池等非建築之開放性設施。</p> | 相關整體規劃限制 |
| 第 7 點 | 興辦事業計畫規劃範圍，應臨接能容納開發所產生 <u>防災與交通需求之道路，其寬度不得低於八公尺</u> 。 | |
| 第 8 點 | <p>興辦事業計畫應設置適當之<u>廢污水處理設施</u>，採雨水、廢污水分流排放方式，接通至經許可之排水幹線、河川或公共水域。</p> <p>前項廢污水不得排放至農業專屬灌排渠道系統。</p> | |
| 第 9 點 | <p>直轄市或縣（市）工業主管機關或單位於受理申請後得組成<u>專責審議小組</u>，依下列程序於三個月內完成初審，並將結果及申請文件轉送本部：</p> <p>(一) 申請文件及相關規定內容，如有不合或文件欠缺，應通知申請人限期補正。</p> <p>(二) 應將申請文件分送地政、工務（建設）、農業、環保、水利等主管機關或單位，並會同實地勘查、審查後簽核具體意見於審查表（格式如附件四）。</p> <p>(三) 興辦事業計畫涉及環境影響評估及水土保持事項之審查者，得採併行審查方式辦理。</p> <p>前項審查期限不計入補正時間。有特殊情形者，得延長之，以一次為限，且延長期間不得超過三個月。</p> | 由專責小組進行審查 |

二、彙整現行既有丁種建築用地之擴大適用條件、限制與相關權責

依據前述三項法規，規劃團隊彙整如表 4-6-12 所示，為依現行非都市土地使用管制規則與其他目的事業法令對於工業使用擴大之適用情形、相關限制與審查權責，於已劃定之工業區內外皆有其適用毗連擴大之情境，於非都市土地使用管制規則中，對於其擴大限制規範較少，僅於工業區以外之丁種建築用地，需以毗連非都市土地申請變更編定為丁種建築用地者，其擴大之興辦事業須規劃至少 10% 以上土地面積作綠地；而丁種建築用地包圍夾雜者，因其面積較小（未達 2 公頃），因此無敘明擴大限制內容，僅指定由工業主管機關進行認定、檢查。

而特定地區內、外之未登記工廠擴大，則主要依循非都市土地使用管制規則與經濟部公告特定地區整體變更編定為丁種建築用地興辦事業計畫審查作業要點進行規範，兩者皆由專案小組依個案進行審議，其中無法辦理整體規劃者，其擴大限制僅明訂 30% 以上擴大面積須做隔離綠帶使用（其中 10% 為綠地）；而已補辦登記者，或取得輔導進駐核准者，則有其毗連擴大之適用面積、較詳盡之土地規劃要求，並訂有擴大面積限制（以核准臨時工廠登記廠地面積一倍為限）。

表 4-6- 12 現行法規針對既有丁建之毗連擴大適用條件、擴大限制與審查權責彙整

| 毗連擴大適用條件 | | | | 擴大限制 | | | 審查權責 |
|---------------|---------------|----------------------------|-------------------|--|-------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 區位 | 使用地別 | 情形 | 面積 | 土地規劃要求 | 面積上限 | 強度限制 | |
| 工業區以外或都市計畫工業區 | 丁種建築用地周圍 | 設置污染防治設備 | — | 規劃變更土地總面積 10%土地作綠地 | 依其需用面積為限 | 毗連都市計畫工業區者，建蔽率與容積率不得高於該強度管制 | 地方工業主管機關審查擴展計畫、檢查是否依原核定計畫使用 |
| | | 低汙染事業擴展工業 | | | | | |
| | | 擴展營運總部 (原廠及擴展工業均屬低汙染事業) | | | | | |
| 工業區外 | 由丁種建築用地包圍或夾雜者 | 核准設廠用地範圍內 | — | — | — | — | 由工業主管機關認定 |
| | | 主管機關審查認定適宜作低汙染、附加產值高之投資事業者 | 未達 2 公頃 | — | — | — | 由地方工業主管機關檢查是否依原核定計畫使用 |
| 特定地區內 | 特定目的事業用地周圍 | 無法辦理整體規劃者 | 未達 5 公頃 | 30%以上作隔離綠帶，其中 10%為綠地 | — | — | 專案小組審查 |
| | | 已補辦登記，取得整體規核准 | 2 公頃以上 未達 5 公頃 | 1. 申請範圍 20%以上土地作公共設施 2. 鄰接農業用地者，應配置寬度至少 10 公尺之隔離綠帶或設施 | 以核准臨時工廠登記廠地面積一倍為限 | — | |
| | | | 佔特定地區總面積 1/2 以上 | | | | |
| 特定 | | 已補辦登記，或取 | 2 公頃以上 | | | — | |

| 毗連擴大適用條件 | | | | 擴大限制 | | | 審查權責 |
|----------|------|---------|---------|--|------|------|------|
| 區位 | 使用地別 | 情形 | 面積 | 土地規劃要求 | 面積上限 | 強度限制 | |
| 地區外 | | 得輔導進駐核准 | 未達 5 公頃 | 3. 鄰接醫院、學校、住宅社區或安養院者，置 1.5~10 公尺之隔離綠帶或設施 4. 防災與交通需求之道路，其寬度不得低於 8 公尺 5. 應設置適當之廢污水處理設施 | | | |

三、既有丁種建築用地得否毗連擴大之兩項方案比較

與現行管制方式不同，未來並非以使用地編定為基礎賦予土地容許使用型態，而係依各國土功能分區分類之容許情形表進行管制，故原非都市土地使用管制規則第 31 至 33 條訂定之丁種建築用地毗連擴大機制是否保留，為此部分主要討論議題。

(一) 方案一：保留既有丁種建築用地毗連擴大機制，但僅限於各直轄市、縣(市)國土計畫所列「未來發展地區」得申請毗連擴大

考量部分既有合法工業仍有擴大發展需求，如工業設施擴展、污染防治設施設置等，故原則保留以既有丁種建築用地進行毗連擴大之機制。但為與計畫指導整合，並符合國土計畫各國土功能分區分類之管制情形，應研訂得毗連擴大之範圍，便於各縣市國土計畫進行成長管理，故建議以各縣市國土計畫所列「未來發展地區」為限進行毗連擴大申請。

「未來發展地區」按全國國土計畫規定，未來發展地區如屬 5 年內所需開發利用區位，得於直轄市、縣(市)國土計畫劃設為城鄉發展地區第 2-3 類，又未來 5 年具體發展需求包含預計可完成新訂或擴大都市計畫公開展覽程序者、預計可完成申請或變更使用許可(開發許可)之縣市政府受理申請程序者，該功能分區分類未來將依其核定計畫內容進行管制。

而依據直轄市、縣(市)國土計畫規劃手冊，未來發展地區之劃設條件，包含以下幾點：

1. 位屬高鐵車站、臺鐵車站、捷運車站、客運轉運站等大眾運輸場站周邊一定距離範圍內者；
2. 鄉公所所在地符合都市計畫法規定，應依法擬定都市計畫者；
3. 相鄰 2 公里內都市計畫地區間之非都市土地，為擴大或整合都市計畫者；
4. 原依區域計畫法劃定之鄉村區或開發許可地區周邊，或位屬既有都市計畫周邊一定距離範圍內等。

以國土功能分區劃設示範案例新北市及彰化縣為例，新北市之未來發展地區分為產業與住商需求，其中產業之未來發展地區如圖 4-6-2 所示，包含中和灰磘整體開發案、淡海新市鎮第二期發展區產業專用區、新店寶高園區一期、二期、蘆洲南北側農業區重劃案、瑞芳第二產業園區等，而其對應之國土功能分區分類如表 4-6-13 所示。

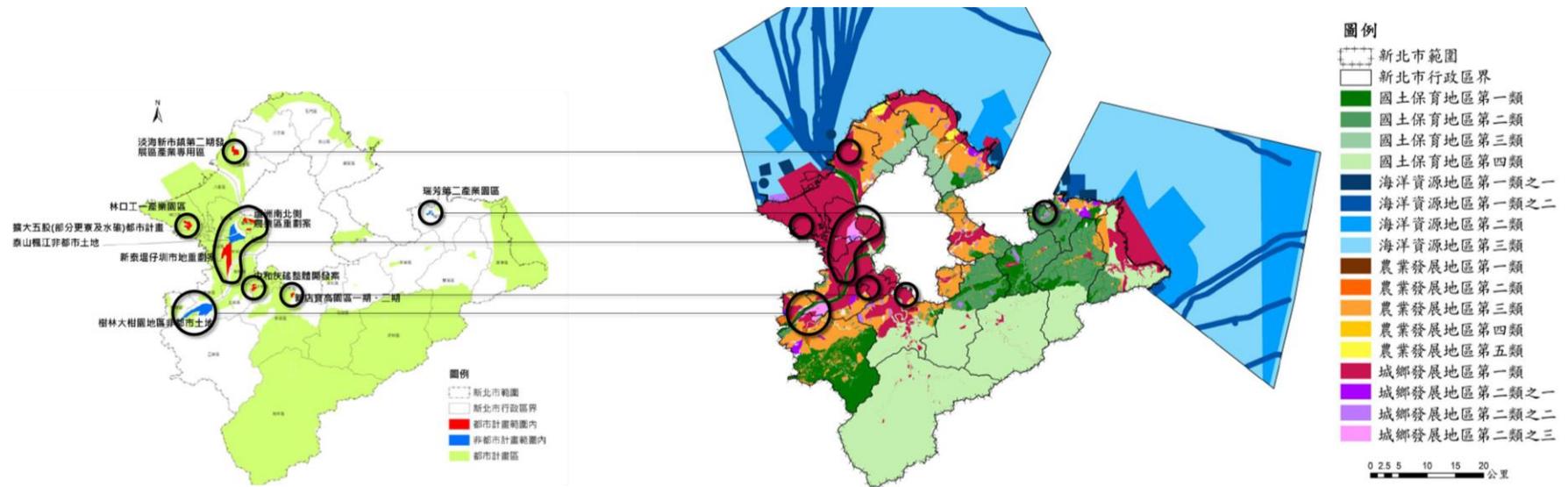


圖 4-6-2 新北市未來發展地區（產業）之對應功能分區分類

資料來源：參酌新北市國土計畫（草案）繪製

表 4-6-13 新北市未來發展地區（產業）之對應功能分區分類

| 未來發展地區 | | 未來對應功能分區分類 |
|--------|-------------------|------------|
| 都市計畫區 | 中和灰磘整體開發案 | 城 1 |
| | 淡海新市鎮第二期發展區產業專用區 | 城 1 |
| | 新店寶高園區一期、二期 | 城 1 |
| | 蘆洲南北側農業區重劃案 | 城 1 |
| | 新泰塹仔圳市地重劃案 | 城 1 |
| | 林口工一產業園區 | 城 1 |
| 非都市土地 | 泰山楓江非都市土地 | 城 2-3 |
| | 擴大五股（部分更寮及水碓）都市計畫 | 城 2-3 |
| | 瑞芳第二產業園區 | 城 2-3 |
| | 樹林大柑園地區非都市土地之產業用地 | 城 2-3 |

資料來源：參酌新北市國土計畫（草案）

如依方案一辦理，則新北市僅限表 4-6-13 所列範圍得辦理既有丁種建築用地毗連擴大，其餘功能分區分類之既有丁種建築用地，則需依國土計畫土地使用管制規則之容許情形管制。

而彰化縣之未來發展地區則分為劃設為城 2-3 之範圍（水五金田園生產聚落特定區、擴大彰化市都市計畫、打鐵厝北側與南側產業園區、二林精密機械產業園區）、新增產業用地、新增都市發展用地，以及新增其他發展用地（鹿港健康園區、彰農高爾夫球場、榮成紙業二林廠區），原則城 2-3 範圍未來將依其核定計畫內容進行管制，而其餘新增產業用地範圍依圖 4-6-3 所示，將對應至農業發展地區。

如依方案一辦理，則彰化縣於表 4-6-14 所列範圍，包含被劃設為農業發展地區之線西產業園區、彰北產業園區、大埔排水兩側產業園區等新增產業用地，將得辦理既有丁種建築用地毗連擴大。

雖彰化縣國土計畫經國土計畫審議會第一次專案小組審議（109.04.07）建議，未來發展地區應以城鄉發展地區第二類之三為主指導發展與管制，並避免劃設為農業發展地區第一類。但如彰化縣未來發展地區仍包含除城鄉發展地區第二類之三以外，新增產業用地、都市發展用地以及其他發展用地等範圍，則後續管制將面臨農業發展地區第一類、第三類範圍，亦得允許既有丁種建築用地毗連擴大。

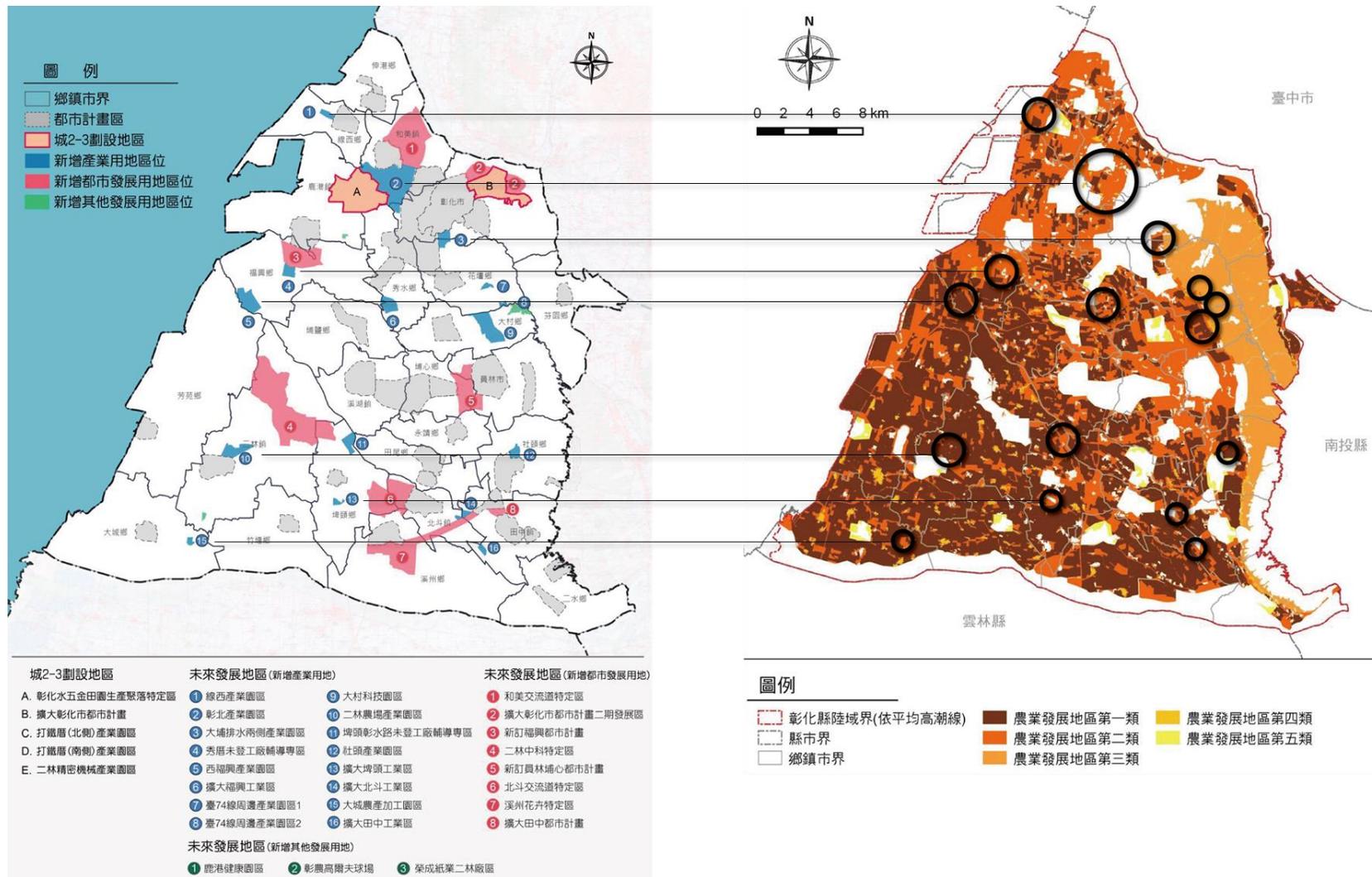


圖 4-6-3 彰化縣未來發展地區(產業)之對應功能分區分類

資料來源：參酌彰化縣國土計畫(草案)、彰化縣國土計畫審議簡報繪製

表 4-6-14 彰化縣未來發展地區（產業）之對應功能分區分類

| 未來發展地區（新增產業用地） | 未來對應功能分區分類 |
|----------------|-------------|
| 線西產業園區 | 農 2 |
| 彰北產業園區 | 農 1、農 2、農 4 |
| 大埔排水兩側產業園區 | 農 1、農 2 |
| 秀厝未登工廠輔導專區 | 農 1、農 2 |
| 西福興產業園區 | 農 1 |
| 擴大福興工業區 | 農 1、農 2 |
| 臺 74 線周邊產業園區 1 | 農 3 |
| 臺 74 線周邊產業園區 2 | 農 3 |
| 大村科技園區 | 農 1、農 2 |
| 二林農場產業園區 | 農 1 |
| 埤頭彰水路未登工廠輔導專區 | 農 2 |
| 社頭產業園區 | 農 1 |
| 擴大埤頭工業區 | 農 2 |
| 擴大北斗工業區 | 農 1、農 2 |
| 大城農產加工園區 | 農 2 |
| 擴大田中工業區 | 農 1、農 2 |

資料來源：參酌彰化縣國土計畫（草案）、彰化縣國土計畫審議簡報

承前彙整資料，既有丁種建築用地為辦理毗連擴大，於現行非都市土地使用管制規則中，僅限「原使用地或都市計畫工業區內土地確已不敷使用」，且有「設置污染防治設備」需求或「直轄市或縣（市）工業主管機關認定之低污染事業有擴展工業需要」者，需取得直轄市或縣（市）工業主管機關核定發給之工業用地證明書者，得在其需用面積限度內以其毗連非都市土地申請變更編定為丁種建築用地；而原屬已補辦臨時工廠登記之低污染事業興辦產業人，依非都土管第 31-1 條、第 31-2 條得於特定農業區以外之土地申請變更編定為丁種建築用地及適當使用地。

依未來未登記工廠之土地使用管制原則，零星的特定工廠得依工廠管理輔導法規定取得特定工廠登記，同時非屬該法規定不得納管者，得於所在國土功能分區分類申請特定工業設施使用，並得變更編定為特定產業用地。同時，依工輔法第 28-9 條規定，取得特定工廠登記之未登記工廠不得增加廠地、廠房及建築物面積，已限縮未登記工廠之規模僅得以既存之用地範圍及容積量進行使用，故原則此類零星特定工廠不得辦理毗連擴大。

而屬群聚地區之未登記工廠，依工廠管理輔導法、全國國土計畫之指導，應朝向劃設為城鄉發展地區第二類之三進行管制，原則即依該功能分區分類之核定計畫內容進行管制，於國土計畫土地使用管制規則中，不需列入既有丁種建築用地毗連擴大範圍。

綜上所述，方案一所適用之保留既有丁種建築用地毗連擴大機制，係針對原非都市土地使用管制規則第 31 條、第 32 條、第 33 條範圍者，因原使用地或都市計畫工業區內土地確已不敷使用，或為產業用地（原丁種建築用地）所包圍、夾雜而需辦理毗連擴大。

(二) 方案二：不保留既有丁種建築用地毗連擴大機制

基於國土功能分區空間指導原則，既有丁種建築用地僅能就原有用地範圍申請工業設施，無法再透過既有機制申請毗連擴大。

四、規劃團隊研析建議

依據本案第五次諮詢會議（109.02.17），專家學者原則建議採納方案一，保留既有丁種建築用地得毗連擴大，並僅限適用於未來發展地區，其主要原因係期望保留執行彈性，並得依據各縣市政府需求，就整體空間發展，進行規劃調整適宜的區位、一定規模下，符合成長管理同時，能夠允許既有丁種建築用地彈性發展，惟針對「擴大」之條件需謹慎訂定，以現行機制而言，僅針對零碎、夾雜之土地進行合併處理，專家學者亦建議應參考現行機制進行設計。

整合前述建議、方案研析，以及新北市與彰化縣國土計畫案例內容，規劃團隊原則以方案一保留既有丁種建築用地毗連擴大機制，研析國土計畫土地使用管制規則條文草案，以下彙整毗連擴大機制條件，以釐清條文應採納內容。

(一) 既有丁種建築用地毗連擴大適用資格、條件

參採方案一之研析以及諮詢會議專家學者建議，既有丁種建築用地毗連擴大適用資格原則，將參採原非都市土地使用管制規則第 31 條、第 32 條、第 33 條，以產業用地需求、夾雜零星土地者為限，即符合以下資格者得申請既有丁種建築用地毗連擴大：

1. 城鄉發展地區第一類及第二之一類以外（既有非屬非都市土地工業區或都市計畫工業區以外）之既有丁種建築用地，因城鄉發展地區第一類、第二之一類之產業用地確已不敷使用，而有以下任一需求者：

- (1) 設置污染防治設備；
- (2) 直轄市或縣（市）工業主管機關認定之低污染事業有擴展工業需

要。

2. 城鄉發展地區第一類以外為產業用地（原編定公告之丁種建築用地）所包圍或夾雜土地，且符合以下兩項條件者：

(1) 其面積未達二公頃；

(2) 經工業主管機關審查認定宜作低污染、附加產值高之投資事業者。

(二) 得辦理毗連擴大範圍與規模

1. 得辦理毗連擴大之區位範圍

依方案一內容敘明應以各直轄市、縣（市）國土計畫之「未來發展地區」為限，惟參酌彰化縣之案例，未來發展地區除劃為城鄉發展地區第 2-3 類以外，亦可能被劃入農業發展地區第 1 類至第 4 類中，為避免農業重要生產環境以及山坡地範圍之破壞、蠶食，規劃團隊原則建議毗連擴大範圍應調整，以「直轄市、縣（市）國土計畫所列未來發展地區為限，且避免使用農業發展地區第一類及第三類土地。」

2. 毗連擴大之規模面積限制

依第五次諮詢會議專家學者建議，有關毗連擴大之規模應以零碎、夾雜之土地進行合併處理為目標，因此參酌現行非都市土地使用管制規則第 33 條，初步建議以 2 公頃為限。

(三) 受理機關、審查內容

1. 受理機關

參酌表 4-6-12 所列，現行非都市土地使用管制之既有丁種建築用地毗連擴大之審查權責，皆由地方工業主管機關審查、核定。惟未來土地使用之主管機關已調整為國土計畫主管機關，如欲辦理毗連擴大，符合前述申請資格、擴大條件限制者，得於未來發展地區申請毗連擴大，應辦理應經國土機關同意使用，始得辦理後續變更編定土地程序，則其受理機關應比照以「直轄市、縣（市）國土機關」為主。

2. 審查內容與應載明事項

參酌表 4-6-12 所列，非都市土地使用管制規則第 31 條之毗連擴大需先取得直轄市或縣（市）工業主管機關核定發給之工業用地證明書，且應規劃變更土地總面積 10% 土地作綠地，同時若屬毗連都市計畫工業區者，其建蔽率與容積率不得高於工業區之強度管制；而

第 32 條、第 33 條由丁種建築用地包圍或夾雜者，則無相關審查規定。

前項工業用地證明書依《興辦工業人使用毗連非都市土地擴展計畫申請審查辦法》所列，係由興辦工業人因擴展工業需使用毗連非都市土地者，檢具下列書件，向直轄市、縣（市）主管機關申請核定擴展計畫及用地面積：

- (1) 原廠工廠登記證明文件影本。
- (2) 擴展計畫書：詳述原廠土地位置、面積、使用分區、編定類別及增加土地原因、位置、面積、使用分區、編定類別、使用現況、擴展前後產品名稱與產品製造流程、用地變更後對鄰近道路、農業生產環境、鄰近農田灌溉排水與農路系統之影響說明。
- (3) 擴展前後污染防治說明。
- (4) 非都市土地變更編定申請書。
- (5) 原廠土地及申請變更編定土地之登記謄本、清冊及地籍圖謄本。
- (6) 增加土地屬私有者，應檢具土地所有權人變更編定同意書；其屬公有土地者，應檢具直轄市、縣（市）主管機關會同各該公有土地管理機關勘察紀錄。
- (7) 增加土地與原廠土地間有水路或道路相隔者，應取具該水路或道路相關主管機關或所有權人同意使用文件。
- (8) 增加前後廠地及鄰近地區位置圖，其比例尺不小於五千分之一。
- (9) 增加前後建築配置平面圖，其比例尺不小於一千二百分之一。
- (10) 綠地規劃配置圖、施工及規劃說明書，其比例尺不小於一千二百分之一。
- (11) 鄰近農路、農業設施及灌溉排水系統圖與說明，其比例尺不小於一千二百分之一。
- (12) 如須實施環境影響評估者，應依環保法令規定檢具相關書件併同申請。
- (13) 如屬經濟部公告之嚴重地層下陷地區者，應檢具依水利法施行細則第四十六條第一項規定審查同意之用水計畫書或合法水源證明。

(14) 如屬設置營運總部者，應檢具經經濟部核發之營運總部認定函。

如未來改以直轄市、縣(市)國土計畫主管機關辦理毗連擴大之審查，則依據應經申請同意機制，應載明事項中亦應納入《興辦工業人使用毗連非都市土地擴展計畫申請審查辦法》所列擴展計畫書部分內容，包含原廠土地位置、面積、使用分區、編定類別及增加土地原因、位置、面積、使用分區、編定類別、使用現況、用地變更後對鄰近道路、農業生產環境、鄰近農田灌溉排水與農路系統之影響說明等，以協助國土機關確認是否符合各項應經申請同意審查事項。

依據《興辦工業人使用毗連非都市土地擴展計畫申請審查辦法》之審查程序，其直轄市、縣(市)主管機關(工業主管機關)應將興辦人之申請書件分送地政、農業、環保及相關主管機關，並會同實地勘查，於國土計畫土地使用管制中，應經國土機關申請同意之審查亦有實質審查、實地勘察之辦理，兩者法令、審查程序可討論是否有結合必要，避免重複審查。

(四) 土地使用管制規則草案條文研析建議

依據法制諮詢小組會議討論結果，規劃團隊就其內容初步研議國土計畫土地使用管制規則草案條文，如表 4-6- 15 所列。惟考量未來已非以使用地進行使用項目之管制，如有使用需求者，應依本管制規則草案附表一辦理免經或應經國土機關同意使用，而非透過使用地毗連擴大機制容許該項使用內容，故規劃團隊建議將此部分機制延續必要性，納入後續持續討論之議題中。

表 4-6- 15 本管制規則條文草案涉及既有丁種建築用地毗連擴大之管制內容

| 草案條文 | 說明欄 |
|---|--|
| <p>產業用地如位於直轄市、縣(市)國土計畫指認之未來發展地區範圍內，且屬產業發展性質者，有下列情形之一，且原產業用地確已不敷使用而有擴大之必要，其擴大面積未達兩公頃者，得於前開擴大範圍依第四章規定向直轄市、縣(市)主管機關申請工業設施使用。</p> <p>一、設置污染防治設備。</p> <p>二、直轄市或縣(市)工業主管機關認定之低污染事業有擴展工業需要，或經工業主管機關審查認定宜作低污染、附加產值高之投資事業者。</p> <p>三、既有產業用地所包圍或夾雜土地。</p> | <p>一、原非都市土地使用管制規則訂有丁種建築用地於特殊情形得毗連擴大之機制，惟該機制未能計畫性考量擴大後對周邊環境之影響，造成工業用地無限制擴張蔓延。</p> <p>二、依全國國土計畫第五章第二節成長管理策略指導，直轄市、縣(市)國土計畫應核實評估人口及產業發展情形，訂定未來發展總量並指認未來發展地區，又該計畫亦已明確指明未來發展地區應符合之區位條件。</p> <p>三、依國土功能分區圖及使用地繪製作業</p> |

| 草案條文 | 說明欄 |
|---|--|
| <p>前項申請範圍不得位於國土保育地區第一類及國土保育地區第二類、農業發展地區第一類及農業發展地區第三類。</p> | <p>辦法規定，原依區域計畫法編定之丁種建築用地將轉換為產業用地，依計畫引導管制原則，並考量實務執行彈性，參考原非都市土地使用管制規則規定，明定產業用地得有條件毗連擴大之規定，並以各直轄市、縣(市)國土計畫指認之未來發展地區為限，同時擴大範圍不得位於國土保育地區第一類及國土保育地區第二類、農業發展地區第一類及農業發展地區第三類土地，以符全國國土計畫指導並避免山坡地農業生產環境受到破壞。</p> |

第七節 涉及山坡地之管制內容

規劃團隊彙整現行山坡地開發管制相關法規，並就現行山坡地開發須達十公頃以上限制進行討論，包含原限制意旨、得免受此限制之範疇、近年山坡地開發案件之屬性與規模等，同時針對山坡地審議小組是否保留，以及涉及建築相關法規，禁止作建築使用之管制內容是否延續進行討論。

壹、現行山坡地開發管制相關法規彙整

依據現行非都市土地使用管制規則所列涉及山坡地開發之各項條文，其對應管制內容分別包含土地變更編定限制、開發規模限制、審查權責、建築管理等部分，以下就現行山坡地之開發規模限制、審查權責等法規內容進行彙整。

表 4-7-1 非都市土地使用管制規則涉及山坡地之相關條文規定

| 非都市土地使用管制規則涉及山坡地之相關條文規定 | |
|-------------------------|---|
| 第 48 條 | <p>山坡地範圍內各使用分區土地申請變更編定，屬依水土保持法相關規定應擬具水土保持計畫者，應檢附水土保持機關核發之水土保持完工證明書，並依其開發計畫之土地使用性質，申請變更編定為允許之使用地。但有下列情形之一者，不在此限：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、甲種、乙種、丙種、丁種建築用地依本規則申請變更編定為其他種建築用地。 二、徵收、撥用或依土地徵收條例第三條規定得徵收之事業，以協議價購或其他方式取得，一併辦理變更編定。 三、國營公用事業報經目的事業主管機關許可興辦之事業，以協議價購、專案讓售或其他方式取得。 四、經直轄市或縣(市)政府認定水土保持計畫工程需與建築物一併施工。 五、經水土保持主管機關認定無法於申請變更編定時核發。 <p>依前項但書規定辦理變更編定者，應於開發建設時，依核定水土保持計畫內容完成必要之水土保持處理及維護。</p> |
| 第 49-1 條 | <p>直轄市或縣(市)政府受理變更編定案件時，除有下列情形之一者外，應組專案小組審查：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、第二十八條第二項免擬具興辦事業計畫情形之一。 二、非屬山坡地變更編定案件。 三、經區域計畫委員會審議通過案件。 四、第四十八條第一項第二款、第三款情形之一。 <p>專案小組審查山坡地變更編定案件時，其興辦事業計畫範圍內土地，經依建築相關法令認定有下列各款情形之一者，不得規劃作建築使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、坡度陡峭。 二、地質結構不良、地層破碎、活動斷層或順向坡有滑動之虞。 |

| 非都市土地使用管制規則涉及山坡地之相關條文規定 | |
|-------------------------|--|
| | 三、現有礦場、廢土堆、坑道，及其周圍有危害安全之虞。 四、河岸侵蝕或向源侵蝕有危及基地安全之虞。 五、有崩塌或洪患之虞。 六、依其他法律規定不得建築。 |
| 第 52-1 條 | 申請人擬具之興辦事業計畫土地位屬山坡地範圍內者，其面積不得少於十公頃。但有下列情形之一者，不在此限： 一、依第六條規定容許使用。 二、依第三十一條至第三十五條之一、第四十條、第四十二條之一、第四十五條、第四十六條及第四十六條之一規定辦理。 三、興闢公共設施、公用事業、慈善、社會福利、醫療保健、教育文化事業或其他公共建設所必要之設施，經依中央目的事業主管機關訂定之審議規範核准。 四、屬地方需要並經中央農業主管機關專案輔導設置之政策性或公用性農業產銷設施。 五、申請開發遊憩設施之土地面積達五公頃以上。 六、風景區內土地供遊憩設施使用，經中央目的事業主管機關基於觀光產業發展需要，會商有關機關研擬方案報奉行政院核定。 七、辦理農村社區土地重劃。 八、國防設施。 九、依其他法律規定得為建築使用。 |
| 第 53 條 | 非都市土地之建築管理，應依實施區域計畫地區建築管理辦法及相關法規之規定為之；其在山坡地範圍內者，並應依山坡地建築管理辦法之規定為之。 |

貳、現行山坡地開發管制機制

一、山坡地開發之 10 公頃門檻

依據非都市土地使用管制規則第 52 條之 1 規定，興辦事業計畫土地位屬山坡地範圍內者，除該條規定但書規定情形，其面積不得少於 10 公頃。有關該項規定沿革及相關但書情形如下。

(一) 管制沿革

參酌「建築技術規則山坡地建築專章實施檢討與分析²⁶」內容，民國 62 年以前尚未訂頒建築物管理辦法，亦未公布實施限制建地擴展執行辦法，對於山坡地之建築亦無相關管制規定；民國 62 年 12 月 14 日後，內政部依據建築法第 100 條規定發布「實施都市計畫以外地區建築物管理辦法」，規範

²⁶ 建築技術規則山坡地建築專章實施檢討與分析，內政部建築研究所自行研究報告（民國 98 年）

山坡地之坡度未超過 30%之地區，得併於建築執照內檢具水土保持計畫，向主管機關申請建築。

考量非都市土地使用管制規則尚未訂定山坡地開發許可相關規定，且水土保持法亦未制定，為健全山坡地開發建築管理制度，於民國 72 年 7 月 7 日內政部依據建築法發布「山坡地建築開發管理辦法」，全面管制山坡地之建築開發，即包含山坡地開發面積不得少於 10 公頃之限制、山坡地可利用限度管制、山坡地開發許可規定等內容。

依民國 78 年營建署委辦「非都市土地山坡地住宅社區開發審議規範研究」案、民國 80 年行政院經建會都市及住宅發展處委辦之「土地使用變更制度之研究」案彙整當時山坡地開發之相關管制規定，其山坡地開發面積不得少於 10 公頃，但依法已得為建築使用之山坡地，則不在此限。

至民國 92 年配合行政院「改進土地使用變更審議機制方案」，將山坡地建築開發管理辦法（民 92 年時修正為山坡地建築管理辦法）有關土地使用變更條文、開發許可審查等調整至非都市土地使用管制規則，故有關「山坡地開發建築面積不得少於 10 公頃之限制」即納入非都土管各項開發審議規定進行管制，而山坡地建築管理辦法則改為純山坡地建築管理。

(二) 山坡地建築開發管理辦法（72 年）管制情形

依據民 72 年「山坡地建築開發管理辦法」第三條所列內容，山坡地開發建築面積不得少於十公頃，但有所列情形者不在此限，而第四條則管制山坡地開發建築應向直轄市、縣（市）主管建築機關依(1)申請開發許可、(2)申請雜項執照、(3)申請建造執照之順序請辦理，其中有第三條第一款、第二款、第四款情形，以及第三款開發建築面積在 1 公頃以下者，免申請開發許可。於該辦法第九條，亦針對山坡地之開發建築訂有「應依居住人口數之需要進行設置」之基準，包含休憩、商業、服務、學校等各項設施。

表 4-7-2 山坡地建築開發管理辦法第三條條文內容

| 山坡地建築開發管理辦法第三條 |
|---|
| <p>山坡地開發建築面積不得少於十公頃，但有下列各款情形之一者，不在此限：</p> <p>一、實施區域計畫地區之非都市土地，經依法辦理使用分區編定，依規定容許建築使用者。</p> <p>二、實施都市計畫地區，已完成細部計畫，其使用分區可供建築者。</p> <p>三、興闢公共設施、公用事業、慈善、社會福利、醫療保健、教育文化事業或其他公共建設所必要之建築物，經中央各目的事業主管機關核准者</p> <p>四、依其他法律規定得為建築使用者。</p> |

除此以外，另訂有「山坡地開發建築面積十公頃以下核發開發許可應行注意事項」則補充山坡地建築開發管理辦法第三條所列得小於 10 公頃開發者，其申請開發建築得免報區域計畫原擬定機關審議等規範。

於山坡地建築開發管理辦法管制期間，山坡地 10 公頃開發是為了達到山坡地避免零星開發之原則，並銜接各直轄市、縣（市）主管建築機關辦理開發許可、雜項執照與建照審查之流程。

(三) 非都市土地使用管制規則（92 年後）管制情形

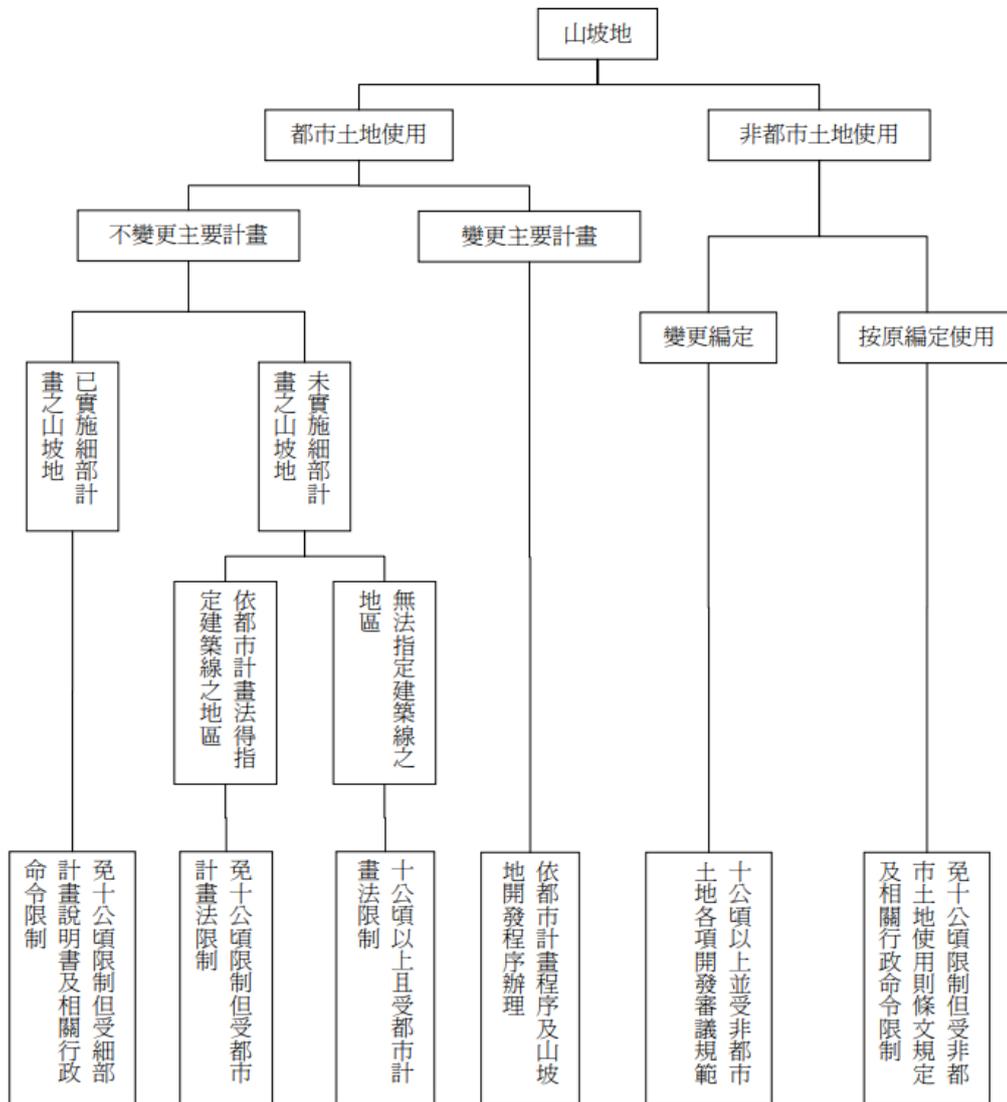


圖 4-7-1 山坡地開發涉及面積（10 公頃）之相關管制規定說明

資料來源：建築技術規則山坡地建築專章實施檢討與分析（民國 98 年）

於 92 年後，配合行政院之政策，將山坡地建築開發管理辦法中有關開發許可、山坡地建築管制等相關內容併入土地使用管制規則管理，管制原則

如圖 4-7-1 所示，10 公頃開發除維持避免零星開發之原則外，亦為了區別查詢、加會有關機關審查、開發審議等作業流程。前述涉及山坡地範圍之開發利用原則如下：

1. 免受十公頃限制者，仍需依循非都市土地使用管制規則規範，及其他相關目的事業法令、行政命令限制。
2. 十公頃以上者，受非都市土地開發審議規範管制。

(四) 免受十公頃開發限制之使用項目範疇

非都市土地使用管制規則於民國 92 年配合行政院「改進土地使用變更審議機制方案」及「山坡地建築管理辦法」之修正，將該辦法第三條²⁷規定併入規範中，增訂第 52-1 條條文如表 4-7-1 所列。

原則涉及山坡地範圍之各項土地使用其面積應不得少於 10 公頃，但如第六條附表一容許使用、丁種建築用地毗連擴大情形、建築用地凹入突出、公共工程、安置災民需求、離島或原住民保留地之住宅需求等，則不在此限。

其中第一項第五款內容係配合行政院 90 年 5 月 2 日第 2732 次院會通過之「國內旅遊發展方案」具體措施六「突破法令瓶頸與現制，強化民間投資機制」，依行政院經濟建設委員會民國 91 年 4 月 16 日都字第 0910001627 號函建議山坡地開發遊樂區設施門檻降至 5 公頃，爰增訂之。

另依「非都市土地開發審議作業規範」住宅專編第 23 點第一項第四款規定：「農村社區土地重劃主管機關勘選農村社區土地重劃時，其申請土地在山坡地範圍內者，開發面積不受不得少於十公頃之限制，涉及山坡地不可開發之坡度者，應予刪除」，併配合訂定第七款。

²⁷ 從事山坡地建築，應向直轄市、縣（市）主管建築機關依下列順序申請辦理：一、申請雜項執照。二、申請建造執照。前項建築農舍及其他經直轄市、縣（市）政府認定雜項工程必需與建築物一併施工者，其雜項執照得併同於建造執照中申請之。

表 4-7-3 非都市土地使用管制規則第 52-1 條所列各項免受山坡地 10 公頃開發限制者與國土計畫土地使用管制規則使用項目及相關法令對照

| 非都市土管§52-1 免受 10 公頃開發限制之範疇 | | 對應國土計畫土管規則 | | 免受 10 公頃開發限制 之法令 | 審核 單位 | 左項法令規範內容及相關備註 |
|--|----------------|------------|------------------|---------------------------------|------------|--|
| | | 使用項目 | 使用細目 | | | |
| 一、第六條（附表一） | | — | — | — | — | 第六條附表一已詳列免受山坡地 10 公頃開發限制者，對應至國土計畫土地使用管制規則，即「容許情形表（附表一）已列出山坡地免受 10 公頃現制者得容許之。」 |
| 二、第三十一條至第三十五條之一、第四十條、第四十二條之一、第四十五條、第四十六條及第四十六條之一 | 丁種建築用地毗連使用 | — | — | — | — | 原則丁種建築用地之毗連規模不致 10 公頃如此龐大，而對應至國土計畫土地使用管制規則，未來僅限城鄉發展地區得進行毗連使用。 |
| | 公共工程 | — | — | — | — | 如第三點所列內容，種類繁雜。 |
| | 安置災民需求 | — | — | — | — | — |
| | 離島或原住民保留地之住宅需求 | — | — | — | — | — |
| 三、興闢公共設施、公用事業、慈善、社會福利、醫療保健、教育文化事業或其他公共建設所必要之設施 | | 宗教建築 | 寺廟、教會（堂）、其他宗教建築物 | 宗教團體申請免受山坡地開發建築面積不得少於十公頃限制案審查原則 | 直轄市、縣（市）政府 | 本原則所稱宗教團體為各宗教之寺廟、教堂、教會、或其籌建委員會及宗教財團法人等團體。審核單位為直轄市、縣（市）政府。 宗教團體申請免受山坡地開發建築面積 |

| 非都市土管§52-1 免受 10 公頃開發限制之範疇 | 對應國土計畫土管規則 | | 免受 10 公頃開發限制 之法令 | 審核 單位 | 左項法令規範內容及相關備註 |
|-------------------------------|--------------------|--|---|--|--|
| | 使用項目 | 使用細目 | | | |
| | | | | | 不得少於十公頃限制案件，其興辦事業計畫範圍內之土地，不得有非都市土地使用管制規則第四十九條之一第二項各款之情形。 |
| | 社會福利 設施 | 老人福利機 構、兒童少年 婦女身心障 礙福利機構、 托嬰中心、社 區活動中心、 社會救助機 構、長期照顧 服務機構、其 他社會福利 設施 | 申請興闢社會福利設 施免受山坡地開發建 築面積不得少於十公 頃限制案審查原則修 正規定 | 直轄 市、縣 (市) 政府 | 本原則所稱社會福利設施，指兒童及少 年、婦女、老人、身心障礙福利機構、社 會救助機構、社區活動中心或其他中央法 規有明文規定地方政府應按需要設立或 獎勵民間興辦之各類社會福利設施。審核 單位為直轄市、縣(市)政府。 申請興闢社會福利設施免受山坡地開發 建築面積不得少於十公頃限制案件，其興 辦社會福利事業計畫範圍內土地，不得有 非都市土地使用管制規則第四十九條之 一第二項各款之情形。 |
| | 電磁波相 容檢測實 驗室 | 電磁波相容 檢測實驗室 | 非都市土地申請變更 為電磁波相容檢測實 驗室使用興辦事業計 畫及申請免受山坡地 興辦事業計畫面積不 得少於十公頃限制審 查作業要點 | 興辦事 業計畫 之中央 目的事 業主管 機關 (經濟 部) | 本要點之電磁波相容檢測實驗室，指位於 非都市土地之檢測家用電器產品、資訊設 備、廣播接收機及其相關設備、燈具產品 及工業、科學、醫學射頻設備類電磁相容 性之實驗室與其附屬建築物及設施。其興 辦事業計畫之中央目的事業主管機關為 經濟部。 經審查符合規定者，於核發興辦事業計畫 |

| 非都市土管§52-1 免受 10 公頃開發限制之範疇 | 對應國土計畫土管規則 | | 免受 10 公頃開發限制 之法令 | 審核 單位 | 左項法令規範內容及相關備註 |
|-------------------------------|------------|--------------------------|-----------------------------------|------------|---|
| | 使用項目 | 使用細目 | | | |
| | | | | | 同意函內，除應敘明第九點事項外，並應一併敘明已完成非都市土地變更編定執行要點第三點第一項附錄一之二所列查詢項目之查核，且無各該項目法令規定之禁建、限建及不得設置或興辦情事。 |
| | 教育設施 | 學校、兒童課後照顧服務中心、幼兒園、其他教育設施 | 興辦教育事業申請免受山坡地開發建築面積不得少於十公頃限制案審議規範 | 直轄市、縣(市)政府 | <p>本規範所稱興辦教育事業，指依相關教育法規規定辦理下列事項之一者：</p> <p>(一) 由直轄市、縣(市)政府設立或由師資培育之大學及公立國民小學附設之幼兒園；或私立之幼兒園。</p> <p>(二) 由直轄市、縣(市)政府或私人設立之各級各類學校。</p> <p>(三) 依終身學習法或私立社會教育機構設立及獎勵辦法規定，由直轄市、縣(市)、鄉(鎮、市、區)或私人設立之社會教育機構。</p> <p>(四) 國立社會教育機構及各級國立學校。</p> <p>(五) 其他依教育法規興辦之教育事業。</p> <p>審核單位為直轄市、縣(市)政府。</p> <p>興辦教育事業申請免受山坡地開發建築面積不得少於十公頃限制案件，其計畫範圍內之土地，不得有非都市土地使用管制</p> |

| 非都市土管§52-1 免受 10 公頃開發限制之範疇 | 對應國土計畫土管規則 | | 免受 10 公頃開發限制 之法令 | 審核 單位 | 左項法令規範內容及相關備註 |
|-------------------------------|---|--|------------------------|--|---|
| | 使用項目 | 使用細目 | | | |
| | | | | | 規則第四十九條之一第二項各款之情形。 |
| 廢棄物清 理設施 | 一般廢棄物 回收貯存設 施、一般廢棄 物清除處理 設施、事業廢 棄物清除貯 存設施、事業 廢棄物處理 設施 | 非都市土地申請變更 為一般廢棄物回收清 除處理設施使用興辦 事業計畫暨申請免受 山坡地開發建築面積 不得少於十公頃限制 審查作業要點 | 直轄 市、縣 (市) 政府 | 本要點所稱一般廢棄物回收清除處理設 施包含一般廢棄物衛生掩埋場或其他最 終處置場(廠)及其附屬設施等,詳見審 查作業要點第三點。 一般廢棄物回收清除處理設施屬非都市 土地使用管制規則第五十二條之一第三 款之公用事業性質,於山坡地範圍設置 時,申請人擬具之興辦事業計畫經直轄 市、縣(市)政府審查符合本要點規定而 核准者,得免受興辦事業計畫土地面積 不得少於十公頃限制。 | |
| | | 非都市土地申請變更 為應回收廢棄物回收 業設施使用之興辦事 業計畫暨申請免受山 坡地開發建築面積不 得少於十公頃限制審 查作業要點 | | | 本要點適用對象為應回收廢棄物回收業, 包括中央主管機關依廢棄物清理法第十 八條第四項規定指定公告之一定規模以 上回收業,及未經指定公告之回收業。 廢棄物回收業屬非都市土地使用管制規 則第五十二條之一第三款之公用事業性 質,於山坡地範圍設置時,申請人擬具之 興辦事業計畫經直轄市、縣(市)政府審 查符合本要點規定而核准者,得免受興辦 事業計畫土地面積不得少於十公頃限制。 其他應注意事項詳見本要點第十點。 |

| 非都市土管§52-1 免受 10 公頃開發限制之範疇 | 對應國土計畫土管規則 | | 免受 10 公頃開發限制 之法令 | 審核 單位 | 左項法令規範內容及相關備註 |
|-------------------------------|---------------------|---|---|-------------------------------------|--|
| | 使用項目 | 使用細目 | | | |
| | 砂土石碎 解洗選加 工設施 | 砂土石碎解 洗選設施廠 房或相關加 工設施、砂土 石堆置、儲運 場、附屬之預 拌混凝土廠、 瀝青拌合廠 及辦公廳、員 工宿舍、倉 庫、附屬之加 儲油（氣）設 施、環境保護 及景觀維護 設施、其他必 要之砂土石 碎解洗選加 工設施 | 既存山坡地砂石碎解 洗選場申請變更編定 為礦業用地免受山坡 地開發面積不得少於 十公頃限制審查原則 | 經濟部 會同直 轄市、 縣 （市） 政府 | 本原則所稱既存列冊輔導砂石碎解洗選 場包括興辦砂石碎解洗選場設施廠房、砂 石堆置、儲運場及附屬之預拌混凝土場、 瀝青拌合場等事業及其他必要之附屬設 施，經經濟部會同直轄市、縣（市）政府 清查審認符合公用事業要件，經造冊列管 有案者。 興辦砂石碎解洗選場屬非都市土地使用 管制規則第五十二條之一第三款之公用 事業性質，位於山坡地範圍既存者於原使 用面積，經審查符合本原則規定後，得免 受興辦事業計畫土地面積不得少於十公 頃限制。 其他應行注意事項詳見本審查原則第八 點。 |
| | 運輸設施 | 纜車系統 | 非都市土地申請變更 編定為纜車及其附屬 設施使用之興辦事業 計畫審查作業要點 | 直轄 市、縣 （市） 政府 | 本要點所稱纜車，指利用纜索懸吊或牽引 並推進封閉式車廂，往返行駛於固定路 徑，用以運送特定地點及其鄰近地區乘客 之運輸設施及其附屬設施。但不包括機械 遊樂設施設置及檢查管理辦法第二條第 |

| 非都市土管§52-1 免受 10 公頃開發限制之範疇 | 對應國土計畫土管規則 | | 免受 10 公頃開發限制 之法令 | 審核 單位 | 左項法令規範內容及相關備註 |
|-------------------------------|------------|------|---|------------|--|
| | 使用項目 | 使用細目 | | | |
| | | | | | 一項第三款 所規定之纜車。審核單位為直轄市、縣（市）政府。 申請人擬具之興辦事業計畫土地位於山坡地範圍內，經直轄市、縣（市）政府依本審查作業要點核屬符合規定者，得認定適用非都市土地使用管制規則第五十二條之一第三款所定之公共設施，免受山坡地開發建築面積不得少於十公頃限制。其他應注意事項詳見本要點第十一點。 |
| | 安全設施 | 警政設施 | 非都市土地申請變更為警政設施使用興辦事業計畫及申請免受山坡地開發建築面積不得少於十公頃限制審查作業要點 | 直轄市、縣（市）政府 | 本要點所稱警政設施，指警察分局、分駐所、檢查哨。依本要點申請非都市土地變更編定為警政設施之建築物，其審查機關為直轄市、縣（市）政府。 申請興辦警政設施免受山坡地開發建築面積不得少於十公頃限制案件，其計畫範圍內土地，不得有非都市土地使用管制規則第四十九條之一第二項各款之情形。 申請使用山坡地範圍內各種使用區之土地，應依水土保持法、山坡地保育利用條例、山坡地建築管理辦法、環境影響評估法及非都市土地使用管制規則等相關規定辦理。 |
| | 停車場 | 停車場 | 非都市土地申請興闢 | 直轄 | 為直轄市、縣（市）政府審議路外公共停 |

| 非都市土管§52-1 免受 10 公頃開發限制之範疇 | 對應國土計畫土管規則 | | 免受 10 公頃開發限制 之法令 | 審核 單位 | 左項法令規範內容及相關備註 |
|-------------------------------|------------|---------------------------|--|--|--|
| | 使用項目 | 使用細目 | | | |
| | | | 路外公共停車場免受 山坡地開發建築面積 不得少於十公頃限制 審議規範 | 市、縣 (市) 政府 | 車場(以下簡稱停車場)設置依非都市土 地使用管制規則第五十二條之一第三款 規定,申請免受山坡地開發建築面積不得 少於十公頃限制,特訂定本規範。 申請興辦停車場事業計畫免受山坡地開 發建築面積不得少於十公頃限制案件,其 範圍內之土地,不得有非都市土地使用管 制規則第四十九條之一第二項各款之情 形。 |
| | 運輸設施 | 道路與公路 及其設施 | 非都市土地申請變更 編定為交通(道路)用 地興辦事業計畫審查 作業要點 | 在中央 為交通 部,在 地方為 縣 (市) 政府 | 本要點所稱交通用地係指國道、省道、縣 道、鄉道、專用公路、村里道路及相關附 屬工程設施所需使用之土地。 非都市土地申請變更編定作交通用地使 用,其興辦事業計畫審查之目的事業主管 機關,在中央為交通部,在地方為縣(市) 政府。 各級公路興建、拓寬計畫土地位屬山坡地 範圍內者,得適用非都市土地使用管制規 則第五十二條之一第三款規定,免受山坡 地開發面積不得少於十公頃之限制。 |
| | 衛生設施 | 醫事(療)機 構、衛生所 (室)、護理 | 興辦醫療保健事業申 請免受山坡地開發建 築面積不得少於十公 | 直轄 市、縣 (市) | 本規範所稱醫療保健有關建築物(以下稱 醫療建物),指供作醫事人員執業,提供醫 療保健服務之建築物。 |

| 非都市土管§52-1 免受 10 公頃開發限制之範疇 | 對應國土計畫土管規則 | | 免受 10 公頃開發限制 之法令 | 審核 單位 | 左項法令規範內容及相關備註 |
|-------------------------------|------------|--|---|------------------------|--|
| | 使用項目 | 使用細目 | | | |
| | | 機構及精神 復健機構、其 他衛生設施 | 頃限制案審議規範 | 政府 | 地方政府審議前點所定之申請案件，應注意其醫療建物之土地座落至少符合下列條件之一：(一)所在地之鄉、鎮、市(區)土地均屬山坡地者。(二)所在地為離島之鄉、鎮、市(區)者。(三)所在地不符前二款之規定，但因人口密集，確無適當地點可供設置，且為醫療資源缺乏地區者。地方政府為前項之審議，應邀集主管建設、都市發展、衛生等有關機關之代表及相關專家學者為之。五、地方政府經依本規範審查通過，且無違反山坡地保育利用條例、區域計畫法、非都市土地使用管制規則、環境影響評估法等相關法令或其相關自治條例之規定者，得核准其免受山坡地開發建築面積不得少於十公頃之限制。 |
| | 行政設施 | 鄉(鎮、市) 民代表會及 鄉(鎮、市) 公所、村里辦 公處及集會 所、其他行政 設施 | 申請興建鄉鎮市區公所代表會辦公廳舍及村里集會所或活動中心免受山坡地開發建築面積不得少於十公頃限制案審查原則 | 直轄 市、縣 (市) 政府 | 本原則所定申請興建鄉(鎮、市、區)公所、代表會辦公廳舍，須為現有辦公廳舍過於老舊、使用現況不佳經鑑定有安全之虞或員工辦公面積不敷使用，而於該轄區範圍內確無合法建築用地可資興建，必須申請變更編定用地興建者，其審查機關為直轄市、縣(市)政府。 興建鄉(鎮、市、區)公所、代表會辦公 |

| 非都市土管§52-1 免受 10 公頃開發限制之範疇 | 對應國土計畫土管規則 | | 免受 10 公頃開發限制 之法令 | 審核 單位 | 左項法令規範內容及相關備註 |
|-------------------------------|--------------------|--|--|------------------------|---|
| | 使用項目 | 使用細目 | | | |
| | | | | | 廳舍及村（里）集會所或活動中心申請免受山坡地開發建築面積不得少於十公頃限制案件，其範圍內之土地，不得有非都市土地使用管制規則第四十九條之一第二項各款之情形。 |
| | 文化設施 | 博物館、藝文 展演場所、電 影放映場所、 其他文化設 施 | 興辦文化事業申請免 受山坡地開發建築面 積不得少於十公頃限 制案審議規範 | 直轄 市、縣 （市） 政府 | 本規範所稱文化事業，係指文化藝術獎助 條例第二條所指經營或從事之文化藝術 事業項目，其審查機關為直轄市、縣（市） 政府。 興辦文化事業申請免受山坡地開發建築 面積不得少於十公頃限制案件，其計畫範 圍內之土地，不得有非都市土地使用管制 規則第四十九條之一第二項各款之情形。 |
| | 文化資產 及其保存 設施 | 文化資產及 其保存設施 | | | |
| | 行政設施 | 政府機關 | 申請興建鄉鎮市區戶 政事務所辦公廳舍免 受山坡地開發建築面 積不得少於十公頃限 制案審查原則 | 直轄 市、縣 （市） 政府 | 本原則所定申請興建鄉（鎮、市、區）戶 政事務所辦公廳舍，須為現有辦公廳舍過 於老舊、使用現況不佳或天然災害經鑑定 有安全之虞或員工辦公面積不敷使用，而 於該轄區範圍內確無合法建築用地可資 興建，必須申請變更編定用地興建者。審 查機關為直轄市、縣（市）政府。 興建鄉（鎮、市、區）戶政事務所辦公廳 舍申請免受山坡地開發建築面積不得少 於十公頃限制案件，其範圍內之土地，不 |

| 非都市土管§52-1 免受 10 公頃開發限制之範疇 | 對應國土計畫土管規則 | | 免受 10 公頃開發限制 之法令 | 審核 單位 | 左項法令規範內容及相關備註 |
|-------------------------------|------------|---------------|--|------------|---|
| | 使用項目 | 使用細目 | | | |
| | | | | | 得有非都市土地使用管制規則第四十九條之一第二項各款之情形。 |
| | 殯葬設施 | 殯儀館、火化場、禮廳及靈堂 | 殯葬管理條例 (修正「非都市土地使用管制規則」第 52 條之 1 第 3 款規定) | 直轄市、縣(市)政府 | 由直轄市或縣(市)政府依中央目的事業主管機關訂定之審議規範核准之。申請設置殯儀館、火化場、禮廳及靈堂，如經查明無管制規則第 49 條之 1 規定之山坡地範圍內土地不得規劃作建築使用之情形者，得申請核准免適用面積不得少於 10 公頃之限制。 新設公墓及骨灰(骸)存放設施原則上不准免適用面積不得少於 10 公頃之限制，如有地區性供給不足，且無管制規則第 49 條之 1 規定之山坡地範圍內土地不得規劃作建築使用之情形者，得個案考量並嚴格審核。 |
| | 安全設施 | 消防設施 | 非都市土地變更編定為消防設施使用申請免受山坡地開發建築面積不得少於十公頃限制審議規範 | 直轄市、縣(市)政府 | 本規範所稱消防設施，指消防局、消防大隊、消防中隊、消防分隊及其他相關消防設施。 直轄市、縣(市)政府經依本規範審查通過，且無違反山坡地保育利用條例、區域 |

| 非都市土管§52-1 免受 10 公頃開發限制之範疇 | 對應國土計畫土管規則 | | 免受 10 公頃開發限制 之法令 | 審核 單位 | 左項法令規範內容及相關備註 |
|-------------------------------|---|---|--|------------------------|--|
| | 使用項目 | 使用細目 | | | |
| | | | | | 計畫法、非都市土地使用管制規則、環境影響評估法等相關法令或其他相關自治條例之規定者，始得核准免受山坡地開發建築面積不得少於十公頃之限制。 |
| | 職業安全 衛生教育 訓練術科 場地及技 術士技能 檢定等相 關設施 | 職業安全衛 生教育訓練 術科場地及 技術士技能 檢定等相關 | 非都市土地申請變更為勞工安全衛生教育訓練術科場地及技術士技能檢定設施使用審查作業要點 | 直轄 市、縣 (市) 政府 | 本要點所稱職業安全衛生教育訓練術科場地及技術士技能檢定設施，指職業安全衛生教育訓練規則第二十條第三項及第二十三條第一項所稱之場地、實習機具及設備。審核單位為直轄市、縣(市)政府。職業安全衛生教育訓練術科場地及技術士技能檢定設施，屬本規則第五十二條之一第三款之社會福利事業性質，於山坡地範圍設置時，申請人擬具之興辦事業計畫經直轄市或縣(市)政府審查符合本要點規定而核准者，得免受興辦事業計畫土地面積不得少於十公頃限制。 其他應注意事項詳見本要點第九點。 |
| | 水利設施 | 蓄水、供水、抽水、引水等設施、防洪排水設施、海堤設施、其他水利相關設施 | 水利法 | 目的事 業主管 機關 | 本法所稱水利事業，謂用人為方法控馭，或利用地面水或地下水，以防洪、禦潮、灌溉、排水、洗鹹、保土、蓄水、放淤、給水、築港、便利水運及發展水力。 符合水利法第 3 條所稱之水利事業，經目的事業主管機關核准興建之水利建造物 |

| 非都市土管§52-1 免受 10 公頃開發限制之範疇 | 對應國土計畫土管規則 | | 免受 10 公頃開發限制 之法令 | 審核 單位 | 左項法令規範內容及相關備註 |
|-------------------------------|------------|--------------------------------|---|--|--|
| | 使用項目 | 使用細目 | | | |
| | | | | | 屬公共設施，得免受不得少於 10 公頃限制。 <u>(新北市政府地政局-各目的事業主管機關已訂定免受 10 公頃限制審查作業要點)</u> |
| | 油(氣) 設施 | 加氣站、液化 石油氣儲氣 設施及分裝 設備 | 加氣站設置管理規則 | 中央主 管機關 得委任 所屬機 關或委 託其他 機關辦 理 | 本規則所稱加氣站，係指備有儲氣設施及 流量式加氣機，為汽車固定容器加注液化 石油氣之場所。中央主管機關依本規則應 執行事項，得委任所屬機關或委託其他機 關辦理。 申請基地如涉及山坡地變更編定者，其申 請籌建期限為二年。油站或加氣站得免受 不得少於 10 公頃限制。 <u>(新北市政府地政 局-各目的事業主管機關已訂定免受 10 公 頃限制審查作業要點)</u> |
| | 電力設施 | 輸電、配電、 變電、售電設 施 | 內政部函釋(92 年 10 月 9 日內授中辦地字 第 0920016675 號函) | — | 台電公司設置之輸配電鐵塔，其用地辦理 變更編定，無非都市土地使用管制第五十 二條之一規定之十公頃限制問題。 |
| | 自來水設 施 | 淨水設施、取 水貯水設施 | 內政部函釋(92 年 10 月 24 日內授中辦地字 第 0920017742 號函) | — | 自來水公司設置之淨水場、配合池、取水 口工程用地，其用地辦理變更編定，無非 都市土地使用管制第五十二條之一規定 之十公頃限制問題。 |

| 非都市土管§52-1 免受 10 公頃開發限制之範疇 | 對應國土計畫土管規則 | | 免受 10 公頃開發限制 之法令 | 審核 單位 | 左項法令規範內容及相關備註 |
|---|------------|--|---|---|--|
| | 使用項目 | 使用細目 | | | |
| 四、屬地方需要並經中 央農業主管機關專案輔 導設置之政策性或公用 性農業產銷設施 | 農作產銷 設施 | 農產品製儲 銷設施、農作 生產設施、農 作管理設施、 農作加工設 施、農作集運 設施 | 非都市土地變更作專 案輔導畜牧事業設施 計畫審查作業要點 | 地方政 府農業 主管單 位主 辦，會 同建 設、水 保等有 關單位 審查 | 根據非都市土地變更作專案輔導畜牧事業設施計畫審查作業要點，廢棄物堆肥化處理場（廠）於山坡地範圍內設置屬非都市土地使用管制規則第五十二條之一但書第四款所定公用性農業產銷設施，免受興辦事業計畫土地面積不得少於十公頃之限制。 專案輔導畜牧事業設施係指經本會核定，於興辦事業計畫籌設之蛋品、芻料集貨場、畜產物流中心及倉儲設施；蛋品、肉品之分級、包裝、加工、儲藏場（廠）；乳品工廠；羽毛（絨）加工廠；家畜禽之屠宰場（廠）等設施。 由地方政府農業主管單位主辦，會同建設、水保等有關單位實地會勘，並就其土地區位之無可替代性及事業設置之必要性加以審查。 |
| | 畜牧設施 | 畜牧事業設 施 | | | |
| 五、申請開發遊憩設施 之土地面積達五公頃以 上 | 戶外遊憩 設施 | 運動場館及 其附屬設施、 綜合運動場 | 非都市土地興設公有 運動場館設施申請免 受山坡地開發面積不 得少於十公頃限制審 議規範 | 在中央 為行政 院所屬 機關； 在地方 為直轄 | 本規範所稱公有運動場館設施，指主辦機關與各類國民體育之運動場館設施，但不包括高爾夫球場。本規範所稱主辦機關，在中央為行政院所屬機關；在地方為直轄市、縣(市)政府。 設置公有運動場館設施申請免受山坡地 |

| 非都市土管§52-1 免受 10 公頃開發限制之範疇 | 對應國土計畫土管規則 | | 免受 10 公頃開發限制 之法令 | 審核 單位 | 左項法令規範內容及相關備註 |
|---|------------|------|---------------------|------------------|---|
| | 使用項目 | 使用細目 | | | |
| | | | | 市、縣 (市)政 府 | 開發面積不得少於十公頃限制案件，其計畫範圍內之土地，經依建築相關法令認定有非都市土地使用管制規則第四十九條之一第二項各款之情形者，不得規劃作建築使用。經依本規範審議確認，且無違反其他相關法規或自治條例之規定後，核准其免受山坡地開發面積不得少於十公頃限制。 |
| 六、風景區內土地供遊憩設施使用，經中央目的事業主管機關基於觀光產業發展需要，會商有關機關研擬方案報奉行政院核定 | | | | | |
| 七、辦理農村社區土地重劃 | | | | | |
| 八、國防設施 | | | | | |

二、山坡地開發審議機制

如下表所示，為非都市土地使用管制規則第 49-1 條條文內容，其重點有二包含賦予山坡地專案審議小組進行審查之權責，以及涉及建築相關法令，不得規劃作建築使用範疇。

表 4-7-4 非都市土地使用管制規則第 49-1 條條文

| 非都市土地使用管制規則涉及山坡地之相關條文規定（第 49-1 條） |
|--|
| <p>直轄市或縣（市）政府受理變更編定案件時，除有下列情形之一者外，應組專案小組審查：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、第二十八條第二項免擬具興辦事業計畫情形之一。 二、非屬山坡地變更編定案件。 三、經區域計畫委員會審議通過案件。 四、第四十八條第一項第二款、第三款情形之一。 <p>專案小組審查山坡地變更編定案件時，其興辦事業計畫範圍內土地，經依建築相關法令認定有下列各款情形之一者，不得規劃作建築使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、坡度陡峭。 二、地質結構不良、地層破碎、活動斷層或順向坡有滑動之虞。 三、現有礦場、廢土堆、坑道，及其周圍有危害安全之虞。 四、河岸侵蝕或向源侵蝕有危及基地安全之虞。 五、有崩塌或洪患之虞。 六、依其他法律規定不得建築。 |

（一）專案審查小組組成（多由地方政府各局處主管擔任）

現行非都市土地使用管制規則條文第 49-1 條第一項，規範凡屬山坡地開發案件，皆應由直轄市或縣（市）政府籌組專案小組審查，其「山坡地變更編定案件專案審查小組設置」規範由各地方政府自訂，小組成員原則由地方政府各局處主管擔任，並聘幾名府外專家學者擔任委員。

（二）近年專案審查類型

近二十年（2000 年迄今）已許可之非都市土地山坡地開發案件類型多為住宅社區之一般開發，僅有少數案件之性質為特定目的事業(老人照護機構)及殯葬設施之使用。就審核單位而言，多數案件授權地方政府進行審核，僅部分性質特殊案件為內政部區域計畫委員會審查。有關近年已許可之山坡地開發案詳細說明如表 4-7-5。

表 4-7-5 近年山坡地開發案件一覽表

| 案件名稱 | 案件性質 | 開發規模 | 審核單位 |
|---------------------------------|----------|-------|--------------|
| 華巍湖濱山城山坡地住宅社區開發計畫(第一次變更) | 住宅社區 | 59 公頃 | 直轄市、縣(市)政府 |
| 廣源苗栗竹南廣源段山坡地住宅社區開發案 | 住宅社區 | 15 公頃 | 直轄市、縣(市)政府 |
| 新北市萬里區德安投資萬里開發計畫(德安開發萬里山坡地住宅社區) | 住宅社區 | 44 公頃 | 直轄市、縣(市)政府 |
| 變更淡水坪頂社區山坡地整體開發建築計畫 U 區案 | 住宅社區 | 2 公頃 | 直轄市、縣(市)政府 |
| 台北三芝新小基隆段山坡地殯葬設施開發案開發計畫 | 殯葬設施 | 27 公頃 | 直轄市、縣(市)政府 |
| 東雲寶山坡地社區開發計畫變更內容對照表 | 住宅社區 | 40 公頃 | 直轄市、縣(市)政府 |
| 關西山莊山坡地住宅社區建築開發計畫第 2 次變更內容對照表 | 住宅社區 | 22 公頃 | 直轄市、縣(市)政府 |
| 苗栗縣通霄鎮土城段山坡地住宅社區開發計畫之變更內容對照表 | 住宅社區 | 15 公頃 | 直轄市、縣(市)政府 |
| 神達電腦安居計畫寶山坡地社區變更開發許可案 | 特定目的事業用地 | 30 公頃 | 直轄市、縣(市)政府 |
| 台北三芝新小基隆段山坡地殯葬設施開發案 | 殯葬設施 | 27 公頃 | 內政部區域計畫委員會審查 |
| 東雲寶山坡地社區變更開發許可計畫 | 住宅社區 | 40 公頃 | 內政部區域計畫委員會審查 |
| 通霄土城段山坡地住宅社區開發 | 住宅社區 | 15 公頃 | 內政部區域計畫委員會審查 |
| 關西山莊山坡地住宅社區 | 住宅社區 | 22 公頃 | 內政部區域計畫委員會審查 |
| 太平市頭汙坑蝙蝠山坡地住宅開發案 | 住宅社區 | 14 公頃 | 內政部區域計畫委員會審查 |
| 崎頂花園新城山坡地住宅社區開發 | 住宅社區 | 25 公頃 | 內政部區域計畫委員會審查 |
| 苗栗造橋學園社區山坡地開發許可變更案 | 住宅社區 | 14 公頃 | 直轄市、縣(市)政府 |
| 春地花園新城山坡地 | 住宅社區 | 51 公頃 | 內政部區域計畫委員會審查 |

參、國土計畫制度下之山坡地範圍管制機制

一、現行山坡地開發門檻與未來國土計畫土地使用管制規則容許情形比較

依據國土計畫法第 21 條、第 22 條及第 23 條規定，應按國土功能分區進行土地使用管制，並按其使用性質及規模，訂定「免經申請同意」、「應經申請同意」及「使用許可項目」。亦即，國土計畫法下係依據國土功能分區及使用性質，訂定不同申請門檻。

考量未來山坡地大部分將劃為國土保育地區第 1 類、第 2 類及農業發展地區第 3 類，爰進一步將現行非都市土地使用管制規則第 52 條之 1 規定，與國土計畫土地使用管制規則涉及前開 3 類國土功能分區分類相關規定進行比較，詳細比較情形詳參表 4-7- 6（第 4-235 頁）、表 4-7- 7（第 4-240 頁），以下概述比較結果：

（一）原依非都市土地使用管制規則第 52-1 條得免受 10 公頃限制者

1. 於國土計畫土地使用管制規則為禁止使用：

- (1) 戶外遊憩設施（運動場館及其附屬設施、綜合運動場）
- (2) 宗教建築（寺廟、教會（堂）、其他宗教建築物）
- (3) 職業安全衛生教育訓練術科場地及技術士技能檢定等相關設施
- (4) 廢棄物清理設施（事業廢棄物清除貯存設施）
- (5) 文化設施（博物館、藝文展演場所、電影放映場所、其他文化設施）
- (6) 教育設施（學校）

2. 其餘原得免受 10 公頃開發限制者，原則應經國土計畫主管機關同意使用，且符合「一定規模以上或性質特殊之土地使用認定標準」者，須申請使用許可。

3. 又下列設施原得免受 10 公頃開發限制，未來於國土計畫土地使用管制規則(草案)如使用面積達一定面積以下者，得免經申請同意使用：

- (1) 運輸設施（纜車系統、道路與公路及其設施）
- (2) 油氣設施（加油站、液化石油氣儲氣設施及分裝設備）
- (3) 自來水設施（淨水設施、取水貯水設施）

(4) 水利設施（蓄水、供水、抽水、引水等設施、防洪排水設施、海堤設施、其他水利相關設施）

(5) 安全設施（警政設施）

(二) 原受山坡地開發 10 公頃門檻限制者

1. 於國土計畫土地使用管制規則為禁止使用：

(1) 農業科技設施、農舍

(2) 住宅、零售設施、批發設施、倉儲設施、辦公處所（事務所、農（漁）團體辦公廳舍及相關設施）、營業處所、餐飲設施

(3) 旅館、觀光遊憩管理服務設施、遊憩設施、戶外遊憩設施（公園、綜合運動場、賽車場、遊樂園及主題樂園、動物園、高爾夫球場與其附屬建築物及設施、馬場、海水浴場、園藝設施、垂釣設施、小型遊憩船艇停泊設施、其他戶外遊憩設施、其他戶外運動設施）、水岸遊憩設施

(4) 鹽業設施、窯業使用及其設施（除自用窯業原料取土以外）、營建剩餘土石方處理設施（暫置收納營建剩餘土石方場所）、貨櫃集散設施、無公害性小型工業設施、工業設施、工業社區、生物科技產業設施

(5) 通訊設施（電信公司營運處(所)）、再生能源相關設施（再生能源熱能設施、再生能源衍生燃料及其相關設施、其他再生能源相關設施）

2. 不論區位、開發規模大小皆應進行使用許可審議

(1) 礦業使用及其設施、土石採取及其設施

(2) 寵物生命紀念設施（寵物生命紀念設施）、殯葬設施（公墓）

(3) 溫泉井及溫泉儲槽

(4) 油（氣）設施中如屬石油煉製及其必要附屬設備及設施，因符合性質特殊之適用範圍，不論區位、開發規模大小皆應進行使用許可審議

3. 其餘原達 10 公頃以上得申請開發之使用項目，未來如符合「一定規模以上或性質特殊之土地使用認定標準」規模限制，須採使用許可方式辦理。

表 4-7-6 非都市土地使用管制規則免受 10 公頃開發限制者未來於國一、國二、農三之容許情形及一定規模以上或性質特殊之土地使用認定標準草案對照表

| 免受 10 公頃開發限制之 法令 | 對應至國土計畫土地使用管制規則 | | | | | 對應至一定規模以上或性質特殊之土地 使用認定標準草案附表一、附表二 | | |
|--|-----------------------------|---------------------------|--------------|----|----|--------------------------------------|----|---------------------------|
| | 使用項目 | 使用細目 | 容許情形(109.02) | | | 國保 | 農發 | 備註 |
| | | | 國一 | 國二 | 農三 | | | |
| 非都市土地變更作專案輔導畜牧事業設施計畫審查作業要點 | 農作產銷設施 | 農作生產設施、農作管理設施 | × | × | ○ | 2 | 5 | — |
| | | 農作加工設施、農作集運設施 | × | × | ○ | | | |
| | | 農產品製儲銷設施 | × | × | ○ | | | |
| | 畜牧設施 | 畜牧事業設施 | × | × | ○ | | | |
| 非都市土地興設公有運動場館設施申請免受山坡地開發面積不得少於十公頃限制審議規範 | 戶外遊憩設施 | 運動場館及其附屬設施、綜合運動場 | × | × | × | 2 | 2 | — |
| 宗教團體申請免受山坡地開發建築面積不得少於十公頃限制案審查原則 | 宗教建築 | 寺廟、教會(堂)、其他宗教建築物 | × | × | × | × | 2 | — |
| 非都市土地申請變更為勞工安全衛生教育訓練術科場地及技術士技能檢定設施使用審查作業要點 | 職業安全衛生教育訓練術科場地及技術士技能檢定等相關設施 | 職業安全衛生教育訓練術科場地及技術士技能檢定等相關 | × | × | × | × | 2 | 國土保育地區採應經申請同意辦理，不需申請使用許可 |
| 興辦文化事業申請免受山坡地開發建築面積不得少於十公頃限制案審議規範 | 文化資產及其保存設施 | 文化資產及其保存設施 | ○ | ○ | ○ | × | × | 未列於一定規模以上或性質特殊之土地使用認定標準草案 |

| 免受 10 公頃開發限制之 法令 | 對應至國土計畫土地使用管制規則 | | | | | 對應至一定規模以上或性質特殊之土 地使用認定標準草案附表一、附表二 | | |
|--|-----------------|---|--------------|------|------|--------------------------------------|----|----|
| | 使用項目 | 使用細目 | 容許情形(109.02) | | | 國保 | 農發 | 備註 |
| | | | 國一 | 國二 | 農三 | | | |
| 非都市土地申請變更編定 為纜車及其附屬設施使用 之興辦事業計畫審查作業 要點 | 運輸設施 | 纜車系統 | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | 2 | 2 | — |
| 非都市土地申請變更編定 為交通（道路）用地興辦 事業計畫審查作業要點 | | 道路與公路及其設施 | | | | | | |
| 加氣站設置管理規則 | 油（氣）設施 | 加氣站 | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | 5 | 5 | — |
| | | 液化石油氣儲氣設施及分裝設 備 | × | ●*/○ | ●*/○ | | | |
| 內政部函釋(92 年 10 月 9 日內授中辦地字第 0920016675 號函) | 電力設施 | 輸電、配電、變電、售電設施 | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | 5 | 5 | — |
| 內政部函釋(92 年 10 月 24 日內授中辦地字第 0920017742 號函) | 自來水設施 | 淨水設施、取水貯水設施 | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | 5 | 5 | — |
| 水利法 | 水利設施 | 蓄水、供水、抽水、引水等設 施、防洪排水設施、海堤設 施、其他水利相關設施 | ●*/○ | ●*/○ | ●*/○ | 5 | 5 | — |
| 非都市土地申請變更為一 般廢棄物回收清除處理設 施 | 廢棄物清理設 施 | 一般廢棄物回收貯存設施、一 般廢棄物清除處理設施 | × | ○ | × | 2 | 2 | — |

| 免 10 公頃開發限制之 法令 | 對應至國土計畫土地使用管制規則 | | | | | 對應至一定規模以上或性質特殊之土 地使用認定標準草案附表一、附表二 | | |
|---|-----------------|---|--------------|------|----|--------------------------------------|----|--|
| | 使用項目 | 使用細目 | 容許情形(109.02) | | | 國保 | 農發 | 備註 |
| | | | 國一 | 國二 | 農三 | | | |
| 施使用興辦事業計畫暨申 請免受山坡地開發建築面 積不得少於十公頃限制審 查作業要點 | | 事業廢棄物清除貯存設施 | × | × | × | | | |
| | | 事業廢棄物處理設施 | × | × | ○ | | | |
| 非都市土地申請興闢路外 公共停車場免受山坡地開 發建築面積不得少於十公 頃限制審議規範 | 停車場 | 停車場 | ×* | ●*/○ | × | × | × | 停車場於國土保育地區 與農業發展地區採應經 申請同意辦理，不需申 請使用許可。 |
| 申請興建鄉鎮市區公所代 表會辦公廳舍及村里集會 所或活動中心免受山坡地 開發建築面積不得少於十 公頃限制案審查原則 | 行政設施 | 政府機關、鄉（鎮、市）民代 表會及鄉（鎮、市）公所、村 里辦公處及集會所、其他行政 設施 | ×* | ○ | ○ | × | 2 | 國土保育地區採應經申 請同意辦理，不需申請 使用許可 |
| 興辦文化事業申請免受山 坡地開發建築面積不得少 於十公頃限制案審議規範 | 文化設施 | 博物館、藝文展演場所、電影 放映場所、其他文化設施 | × | × | × | × | 2 | — |
| 興辦教育事業申請免受山 坡地開發建築面積不得少 於十公頃限制案審議規範 | 教育設施 | 學校、其他教育設施 | ×* | × | × | × | 5 | — |
| | | 兒童課後照顧服務中心、幼兒 園 | × | ○ | × | | | |
| 興辦醫療保健事業申請免 受山坡地開發建築面積不 | 衛生設施 | 醫事（療）機構、衛生所 （室）、護理機構及精神復健 | ×* | ○ | × | × | 2 | |

| 免受 10 公頃開發限制之 法令 | 對應至國土計畫土地使用管制規則 | | | | | 對應至一定規模以上或性質特殊之土地 使用認定標準草案附表一、附表二 | | |
|---|-----------------|--|--------------|------|------|--------------------------------------|----|-----------------------------------|
| | 使用項目 | 使用細目 | 容許情形(109.02) | | | 國保 | 農發 | 備註 |
| | | | 國一 | 國二 | 農三 | | | |
| 得少於十公頃限制案審議 規範 | | 機構、其他衛生設施 | | | | | | |
| 申請興闢社會福利設施免 受山坡地開發建築面積不 得少於十公頃限制案審查 原則修正規定 | 社會福利設施 | 老人福利機構、兒童少年婦女 身心障礙福利機構、托嬰中 心、社區活動中心、社會救助 機構、長期照顧服務機構、其 他社會福利設施 | × | ○ | × | | | |
| 非都市土地申請變更為警 政設施使用興辦事業計畫 及申請免受山坡地開發建 築面積不得少於十公頃限 制審查作業要點 | 安全設施 | 警政設施 | ×* | ●*/○ | ●*/○ | × | × | 未列於一定規模以上或 性質特殊之土地使用認 定標準草案 |
| 非都市土地變更編定為消 防設施使用申請免受山坡 地開發建築面積不得少於 十公頃限制審議規範 | | 消防設施 | | | | | | |
| 殯葬管理條例 | 殯葬設施 | 殯儀館、火化場、禮廳及靈堂 | × | ○ | ○ | 2 | 2 | 限於骨灰骸存放設施、 禮廳及靈堂之使用細目 |
| 非都市土地申請變更為電 磁波相容檢測實驗室使用 興辦事業計畫及申請免受 | 電磁波相容檢 測實驗室 | 電磁波相容檢測實驗室 | × | ○ | ○ | × | × | 未列於一定規模以上或 性質特殊之土地使用認 定標準草案 |

| 免受 10 公頃開發限制之 法令 | 對應至國土計畫土地使用管制規則 | | | | | 對應至一定規模以上或性質特殊之土地 使用認定標準草案附表一、附表二 | | |
|---|-----------------|------|--------------|----|----|--------------------------------------|----|----|
| | 使用項目 | 使用細目 | 容許情形(109.02) | | | 國保 | 農發 | 備註 |
| | | | 國一 | 國二 | 農三 | | | |
| 山坡地興辦事業計畫面積 不得少於十公頃限制審查 作業要點 | | | | | | | | |
| 非都市土地使用管制規則 第 52-1 條 | 國防設施 | 國防設施 | ○ | ○ | ○ | 5 | 5 | — |
| 備註： 1. ●為免經國土機關同意使用，○為應經國土機關同意使用。 2. 屬「●*/○」者代表符合容許情形表中條件者（限於原編定之某用地別或一定規模以下者），得免經同意使用，否則須經國土機關同意使用。 3. 屬「○*」者代表容許情形表中條件者（限於原編定之某用地別或一定規模以下者），得經國土機關同意使用，否則禁止使用。 | | | | | | | | |

參考資料：委託辦理國土計畫法申請使用許可之認定標準、程序辦法及法規過渡期間管控機制總結報告書，108 年 7 月

表 4-7-7 現行非都土管受 10 公頃開發限制者未來於國一、國二、農三之容許情形及一定規模以上或性質特殊之土地使用認定標準草案對照表

| 原受山坡地 10 公頃開發審議限制者對應至國土計畫土地使用管制規則 | | | | | 對應至一定規模以上或性質特殊之土地使用認定標準草案附表一、附表二 | | |
|-----------------------------------|------------------|--------------|----|----|----------------------------------|----|---------------------------|
| 使用項目 | 使用細目 | 容許情形(109.02) | | | 國保 | 農發 | 備註 |
| | | 國一 | 國二 | 農三 | | | |
| 自然生態保育設施 | 自然保育設施 | ● | ● | ● | × | × | 未列於一定規模以上或性質特殊之土地使用認定標準草案 |
| | 生態體系保護設施 | ● | ● | ● | | | |
| 水源保護設施 | 水庫及與水庫有關的構造物及設施 | ○ | ○ | ● | 10 | 10 | — |
| | 保護水源之職工辦公室及宿舍 | ○ | ○ | ● | × | × | 未列於一定規模以上或性質特殊之土地使用認定標準草案 |
| | 其他水源保護設施 | ○ | ○ | ● | | | |
| | 水文觀測設施 | ● | ● | ● | | | |
| 林業使用 | 造林、苗圃 | ● | ● | ● | × | × | 未列於一定規模以上或性質特殊之土地使用認定標準草案 |
| | 林下經濟經營使用 | ● | ● | ● | | | |
| 林業設施 | 林業經營設施 | × | ● | ○ | × | × | 未列於一定規模以上或性質特殊之土地使用認定標準草案 |
| | 其他林業設施 | × | ● | ○ | | | |
| 森林遊樂設施 | 管制、收費設施 | × | ● | ○ | × | × | 未列於一定規模以上或性質特殊之土地使用認定標準草案 |
| | 管理、服務、教育及展示設施 | × | ● | ○ | × | × | |
| | 平面停車場及相關設施 | × | ● | ○ | × | × | |
| | 水資源管理、汙水處理及衛生設施 | × | ● | ○ | × | × | |
| | 資源保育維護、安全防護及相關設施 | × | ● | ○ | × | × | |

| 原受山坡地 10 公頃開發審議限制者對應至國土計畫土地使用管制規則 | | | | | 對應至一定規模以上或性質特殊之土地使用 | | |
|-----------------------------------|------------------------------------|--------------|----|----|-----------------------------------|----|----------------------------|
| 使用項目 | 使用細目 | 容許情形(109.02) | | | 認定標準草案附表一、附表二 | | |
| | | 國一 | 國二 | 農三 | 國保 | 農發 | 備註 |
| | 景觀意象及標示設施 | × | ● | ○ | × | × | |
| | 遊園步道及附屬設施 | × | ● | ○ | × | × | |
| | 其他森林遊樂設施 | × | ● | ○ | × | × | |
| | 住宿及附屬設施 | × | ○ | ○ | 2 | 2 | 森林遊樂區僅針對住宿及附屬設施判定是否達規模認定標準 |
| 礦業使用及其設施 | 探採礦（不含石油、天然氣礦） | × | ○ | ○ | 符合性質特殊之適用範圍，不論區位、開發規模大小皆應進行使用許可審議 | | |
| | 石油、天然氣探採礦 | × | ○ | ○ | | | |
| | 貯礦場及廢土堆積場 | × | ○ | ○ | | | |
| | 火藥庫相關設施 | × | ○ | ○ | | | |
| | 礦業廠庫或其所需房屋 | × | ○ | ○ | | | |
| | 其他在礦業上必要之工程設施及其附屬設施 | × | ○ | ○ | | | |
| 土石採取及其設施 | 採取土石 | × | ○ | ○ | 符合性質特殊之適用範圍，不論區位、開發規模大小皆應進行使用許可審議 | | |
| | 土石採取廠房暨產品加工之設施 | × | ○ | ○ | | | |
| | 砂石堆置、儲運、土石碎解洗選場及其一貫作業之預拌混凝土場、瀝青拌合場 | × | ○ | ○ | | | |

| 原受山坡地 10 公頃開發審議限制者對應至國土計畫土地使用管制規則 | | | | | 對應至一定規模以上或性質特殊之土地使用 | | |
|-----------------------------------|---|--------------|----|----|---------------------|----|---------------------------|
| 使用項目 | 使用細目 | 容許情形(109.02) | | | 認定標準草案附表一、附表二 | | |
| | | 國一 | 國二 | 農三 | 國保 | 農發 | 備註 |
| | 其他在土石業上必要之工程設施及附屬設備 | × | ○ | ○ | | | |
| | 運輸設施 | ○ | ○ | ○ | | | |
| 農作使用（包括牧草） | 農作使用 | × | × | ○ | × | × | 未列於一定規模以上或性質特殊之土地使用認定標準草案 |
| 農田水利設施 | 農田水利設施 | × | × | ○ | 2 | 5 | — |
| 農作產銷設施 | 農作生產設施、農作管理設施、農作加工設施、農作集運設施、農產品批發市場、農產品製儲銷設施 | × | × | ○ | 2 | 5 | — |
| 水產設施 | 室外水產養殖生產設施、室內水產養殖生產設施、水產養殖管理設施、漁產品加工設施、漁產品集運設施、其他水產養殖設施 | × | × | ○ | 2 | 5 | — |
| 畜牧設施 | 養畜設施、養禽設施、孵化場(室)設施、青貯設施、禽畜糞尿資源化設施 | × | × | ○ | 2 | 5 | — |
| 農業科技設施 | 農業科技設施 | × | × | × | 2 | 2 | — |
| 農舍 | 農舍及農舍附屬設施、農產品之零售、農作物生產資材及日用品零售、民宿 | × | × | × | × | × | 未列於一定規模以上或性質特殊之土地使用認定標準草案 |
| 私設通路 | 私設通路 | ○ | ○ | ○ | × | × | 未列於一定規模以上或 |

| 原受山坡地 10 公頃開發審議限制者對應至國土計畫土地使用管制規則 | | | | | 對應至一定規模以上或性質特殊之土地使用 | | |
|-----------------------------------|------------------------|--------------|----|----|-----------------------------------|----|-------------------------------------|
| 使用項目 | 使用細目 | 容許情形(109.02) | | | 認定標準草案附表一、附表二 | | |
| | | 國一 | 國二 | 農三 | 國保 | 農發 | 備註 |
| | | | | | | | 性質特殊之土地使用認定標準草案 |
| 休閒農業設施 | 休閒農業遊憩設施 | × | × | ○ | × | 2 | 屬休閒農業輔導管理辦法第 21 條第 1 款至第 4 款休閒農業設施。 |
| | 休閒農業體驗設施 | × | × | ○ | × | × | 未列於一定規模以上或性質特殊之土地使用認定標準草案 |
| | 休閒農業安全及管理設施 | × | × | ○ | | | |
| | 其他設施 | × | × | ○ | | | |
| 動物保護相關設施 | 動物保護、收容、照護相關設施 | × | × | ● | 2 | 5 | — |
| | 寵物繁殖(買賣)、寄養、訓練設施 | × | × | ○ | | | |
| | 其他動物保護設施 | × | × | ○ | | | |
| 寵物生命紀念設施 | 寵物骨灰灑葬區 | × | × | ○ | × | × | 未列於一定規模以上或性質特殊之土地使用認定標準草案 |
| | 寵物生命紀念設施 | × | × | ○ | 符合性質特殊之適用範圍，不論區位、開發規模大小皆應進行使用許可審議 | | |
| 住宅 | 住宅、民宿 | × | × | × | × | 3 | — |
| 零售設施 | 綜合商品零售設施、一般零售設施、特種零售設施 | × | × | × | × | × | 於國土保育地區與農業發展地區採應經申請同意辦理，不需申請使用 |
| 批發設施 | 批發設施 | × | × | × | | | |

| 原受山坡地 10 公頃開發審議限制者對應至國土計畫土地使用管制規則 | | | | | 對應至一定規模以上或性質特殊之土地使用 認定標準草案附表一、附表二 | | |
|-----------------------------------|---|--------------|----|----|--------------------------------------|----|----|
| 使用項目 | 使用細目 | 容許情形(109.02) | | | 國保 | 農發 | 備註 |
| | | 國一 | 國二 | 農三 | | | |
| 倉儲設施 | 倉儲設施 | × | × | × | | | 許可 |
| 辦公處所 | 事務所 | × | × | × | | | |
| | 農(漁)團體辦公廳舍及相關設施 | × | × | × | | | |
| 營業處所 | 一般服務設施、金融保險設施…等細目別 | × | × | × | | | |
| 餐飲設施 | 餐飲設施 | × | × | × | | | |
| 旅館 | 國際觀光旅館、一般觀光旅館、一般旅館 | × | × | × | 2 | 2 | — |
| 觀光遊憩管理服務設施 | 風景區管理服務設施(管理處所、遊客中心、展示陳列設施、門票、收費站、停車場、眺望臺、公廁)、文物展示中心、水族館…等細目別 | × | × | × | 2 | 2 | — |
| 遊憩設施 | 兒童遊憩場、青少年遊憩場、小型公園或里鄰公園、室內桌球館或撞球場…等細目別 | × | × | × | 2 | 2 | — |
| 戶外遊憩設施 | 公園 | × | × | × | 2 | 2 | — |
| | 綜合運動場 | × | × | × | | | |
| | 賽車場 | × | × | × | | | |
| | 遊樂園及主題樂園 | × | × | × | | | |
| | 露營野餐設施 | × | ○ | ○ | | | |

| 原受山坡地 10 公頃開發審議限制者對應至國土計畫土地使用管制規則 | | | | | 對應至一定規模以上或性質特殊之土地使用 認定標準草案附表一、附表二 | | |
|-----------------------------------|----------------------------------|--------------|----|----|--------------------------------------|----|----|
| 使用項目 | 使用細目 | 容許情形(109.02) | | | 國保 | 農發 | 備註 |
| | | 國一 | 國二 | 農三 | | | |
| | 動物園 | × | × | × | 2 | 2 | — |
| | 滑雪設施 | × | ○ | ○ | | | |
| | 登山設施 | × | ○ | ○ | | | |
| | 高爾夫球場與其附屬建築物及設施 | × | × | × | | | |
| | 馬場 | × | × | × | | | |
| | 滑翔設施 | × | ○ | ○ | | | |
| | 野外健身訓練設施 | × | ○ | ○ | | | |
| | 海水浴場 | × | × | × | | | |
| | 園藝設施 | × | × | × | | | |
| | 垂釣設施 | × | × | × | | | |
| | 小型遊憩船艇停泊設施 | × | × | × | | | |
| | 超輕型載具起降場 | × | × | ○ | | | |
| | 其他戶外遊憩設施 | × | × | × | | | |
| | 其他戶外運動設施 | × | × | × | | | |
| 戶外公共遊憩設施 | 人行步道、涼亭、公廁設施 | ○ | ● | ○ | 2 | 2 | — |
| | 遊客服務設施 | ○ | ● | ○ | | | |
| | 山屋 | ○ | ○ | ○ | | | |
| 水岸遊憩設施 | 水岸遊憩建築及構造物、水上遊憩器材租售店、船泊加油設施…等細目別 | × | × | × | 2 | 2 | — |
| 砂土石碎解洗選加 | 砂土石碎解洗選設施廠房或相關加工 | × | ○ | ○ | 2 | 2 | — |

| 原受山坡地 10 公頃開發審議限制者對應至國土計畫土地使用管制規則 | | | | | 對應至一定規模以上或性質特殊之土地使用 | | |
|-----------------------------------|---|--------------|----|----|---------------------|----|----|
| 使用項目 | 使用細目 | 容許情形(109.02) | | | 認定標準草案附表一、附表二 | | |
| | | 國一 | 國二 | 農三 | 國保 | 農發 | 備註 |
| 工設施 | 設施、砂土石堆置、儲運場、附屬之預拌混凝土廠、瀝青拌合廠及辦公廳、員工宿舍、倉庫…等細目別 | | | | | | |
| 鹽業設施 | 鹽田及鹽堆積場、倉儲設施…等細目別 | × | × | × | 2 | 2 | — |
| 窯業使用及其設施 | 自用窯業原料取土 | × | ○ | ○ | 2 | 2 | — |
| | 窯業原料或成品堆置場 | × | × | × | | | |
| | 窯業製造 | × | × | × | | | |
| | 廠房 | × | × | × | | | |
| | 單身員工宿舍及其必要設施 | × | × | × | | | |
| 營建剩餘土石方處理設施 | 暫置收納營建剩餘土石方場所 | × | × | × | 2 | 2 | — |
| | 水庫、河川、湖泊淤泥資源再生利用暫置處理設施 | ○ | ○ | ○ | | | |
| | 營建剩餘土石方資源之暫置、最終填埋設施 | × | ○ | ○ | | | |
| | 土資場相關設施 | × | ○ | ○ | | | |
| 貨櫃集散設施 | 貨櫃集散站 | × | × | × | 2 | 2 | — |
| 自然泉飲用水包裝設施 | 自然泉飲用水包裝設施 | × | ○ | ○ | 2 | 2 | — |
| 無公害性小型工業 | 無公害性小型工業設施 | × | × | × | 2 | 2 | — |

| 原受山坡地 10 公頃開發審議限制者對應至國土計畫土地使用管制規則 | | | | | 對應至一定規模以上或性質特殊之土地使用 | | |
|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------|----|----|-----------------------------------|----|---------------------------|
| 使用項目 | 使用細目 | 容許情形(109.02) | | | 認定標準草案附表一、附表二 | | |
| | | 國一 | 國二 | 農三 | 國保 | 農發 | 備註 |
| 設施 | | | | | | | |
| 工業設施 | 廠房或相關生產設施、兼營工廠登記產品有關之買賣業務…等各項細目別 | × | × | × | 2 | 2 | — |
| 工業社區 | 社區住宅、社區教育設施…等各項細目別 | × | × | × | 2 | 2 | — |
| 生物科技產業設施 | 生物科技產業設施 | × | × | × | 2 | 2 | — |
| 綠地 | 綠地 | ○ | ○ | ○ | × | × | 未列於一定規模以上或性質特殊之土地使用認定標準草案 |
| 隔離綠帶 | 隔離綠帶、隔離設施 | ○ | ○ | ○ | × | × | 未列於一定規模以上或性質特殊之土地使用認定標準草案 |
| 溫泉井及溫泉儲槽 | 溫泉井及溫泉儲槽 | ○ | ○ | ○ | 符合性質特殊之適用範圍，不論區位、開發規模大小皆應進行使用許可審議 | | |
| 運輸設施 | 鐵路及其設施 | ○ | ○ | ○ | 2 | 2 | — |
| | 港灣及其設施 | × ²⁸ | ○ | × | | | |
| | 大眾捷運系統及其設施 | ○ | ○ | ○ | | | |
| | 道路收費站、道路服務及管理設施 | × | ○ | ○ | | | |

²⁸ 有關港灣及其設施，應以政府興辦之公共設施與公用事業為限，且經各項環境敏感地區之中央法令規定之目的事業主管機關同意興辦者，方可設置於國保 1

| 原受山坡地 10 公頃開發審議限制者對應至國土計畫土地使用管制規則 | | | | | 對應至一定規模以上或性質特殊之土地使用 | | |
|-----------------------------------|--|-----------------|----|----|---------------------|----|---------------------------|
| 使用項目 | 使用細目 | 容許情形(109.02) | | | 認定標準草案附表一、附表二 | | |
| | | 國一 | 國二 | 農三 | 國保 | 農發 | 備註 |
| | 道路之養護、監理安全等設施 | × | ○ | ○ | | | |
| | 飛行場 | × | ○ | ○ | | | |
| | 助航設施(含航路相關標識) | ○ | ○ | ○ | | | |
| | 隔離設施 | ○ | ○ | ○ | | | |
| | 其他運輸設施 | ○ | ○ | ○ | | | |
| 氣象設施 | 氣象觀測站、地震觀測站、海象觀測站、雨量觀測站、雷達站、天文臺、其他氣象設施 | ○ | ○ | ○ | × | × | 未列於一定規模以上或性質特殊之土地使用認定標準草案 |
| 通訊設施 | 地平發射站 | ○ | ○ | ○ | × | × | 未列於一定規模以上或性質特殊之土地使用認定標準草案 |
| | 電信公司營運處(所) | × | × | × | | | |
| | 電信線路中心及機房設施 | × ²⁹ | ○ | ○ | | | |
| | 電信、微波收發站(含基地臺) | ○ | ○ | ○ | | | |
| | 電信監測站 | ○ | ○ | ○ | | | |
| | 衛星地面站 | ○ | ○ | ○ | | | |
| | 電視、廣播訊號收發站 | ○ | ○ | ○ | | | |
| | 衛星廣播電視事業、無線及有線電視、廣播電臺及其相關設施 | × | ○ | × | | | |
| 有線電視管線設施 | ○ | ○ | ○ | | | | |

²⁹ 有關電信線路中心及機房設施應以政府興辦之公共設施與公用事業為限，且經各項環境敏感地區之中央法令規定之目的事業主管機關同意興辦者，可設置於國保 1

| 原受山坡地 10 公頃開發審議限制者對應至國土計畫土地使用管制規則 | | | | | 對應至一定規模以上或性質特殊之土地使用 認定標準草案附表一、附表二 | | |
|-----------------------------------|------------------|-----------------|----|----|--------------------------------------|----|---|
| 使用項目 | 使用細目 | 容許情形(109.02) | | | 國保 | 農發 | 備註 |
| | | 國一 | 國二 | 農三 | | | |
| | 輸送電信設施 | ○ | ○ | ○ | | | |
| | 其他通訊設施 | ○ | ○ | ○ | | | |
| 油(氣)設施 | 加油站 | ○ | ○ | ○ | 5 | 5 | 石油煉製及其必要附屬設備及設施，符合性質特殊之適用範圍，不論區位、開發規模大小皆應進行使用許可審議 |
| | 漁船加油站 | × | ○ | × | | | |
| | 天然氣輸儲設備 | × | ○ | ○ | | | |
| | 儲油設備 | × | ○ | ○ | | | |
| | 整壓站 | ○ | ○ | ○ | | | |
| | 輸油(氣)管線及相關設施 | ○ | ○ | ○ | | | |
| 電力設施 | 發電設施 | ○ | ○ | × | 5 | 5 | — |
| | 充電站 | ○ | ○ | ○ | | | |
| | 其他電力設施 | ○ | ○ | × | | | |
| 再生能源相關設施 | 再生能源發電設施(不含沼氣發電) | ○ | ○ | ○ | 5 | 5 | — |
| | 沼氣發電設施 | × | × | ○ | | | |
| | 再生能源熱能設施 | × | × | × | | | |
| | 再生能源衍生燃料及其相關設施 | × | × | × | | | |
| | 再生能源輸送管線設施 | ○ | ○ | ○ | | | |
| | 其他再生能源相關設施 | × | × | × | | | |
| 廢(污)水處理設施 | 廢(污)水處理設施 | ○ | ○ | ○ | 2 | 2 | — |
| | 再生水處理設施 | × ³⁰ | ○ | ○ | | | |

³⁰ 有關再生水設施，應以政府興辦之公共設施與公用事業為限，且經各項環境敏感地區之中央法令規定之目的事業主管機關同意興辦者，方可設置於國保

| 原受山坡地 10 公頃開發審議限制者對應至國土計畫土地使用管制規則 | | | | | 對應至一定規模以上或性質特殊之土地使用 認定標準草案附表一、附表二 | | |
|-----------------------------------|---------------------------|-----------------|----|----|--------------------------------------|----|----------------------------------|
| 使用項目 | 使用細目 | 容許情形(109.02) | | | 國保 | 農發 | 備註 |
| | | 國一 | 國二 | 農三 | | | |
| 郵政設施 | 郵政局所、郵件處理場所及郵政相關設施 | × ³¹ | ○ | × | × | 2 | 國土保育地區採應經申請同意辦理，不需申請使用許可 |
| 運輸服務設施 | 汽車修理業 | × | ○ | × | × | × | 於國土保育地區、農業發展地區採應經申請同意辦理，不需申請使用許可 |
| | 汽車運輸業場站、設施 | × | ○ | × | | | |
| | 公路汽車客運業、市區汽車客運業(場站)設施 | × ³² | ○ | × | | | |
| | 汽車貨運業、汽車路線貨運業暨汽車貨櫃貨運業之停車場 | × | ○ | × | | | |
| | 駕駛訓練班 | × | ○ | × | | | |
| | 其他運輸服務設施 | × | ○ | × | | | |
| 行政設施 | 各種農業改良物及試驗場地及設施 | × | ○ | × | × | 2 | 國土保育地區採應經申請同意辦理，不需申請使用許可 |
| | 其他行政設施 | × | ○ | ○ | | | |
| 教育設施 | 圖書館 | × | ○ | × | | | |
| 安全設施 | 海防設施用地及其安全設施 | × ³³ | ○ | ○ | × | × | 未列於一定規模以上或 |

1

³¹ 有關郵政設施，以政府興辦之公共設施與公用事業為限，且經各項環境敏感地區之中央法令規定之目的事業主管機關同意興辦者，方可設置於國保 1

³² 有關公路汽車客運業、市區汽車客運業(場站)設施，以政府興辦之公共設施與公用事業為限，且經各項環境敏感地區之中央法令規定之目的事業主管機關同意興辦者，方可設置於國保 1

³³ 有關海防設施用地及其安全設施以政府興辦之公共設施與公用事業為限，且經各項環境敏感地區之中央法令規定之目的事業主管機關同意興辦者，可設置於國保 1

| 原受山坡地 10 公頃開發審議限制者對應至國土計畫土地使用管制規則 | | | | | 對應至一定規模以上或性質特殊之土地使用 | | |
|-----------------------------------|--------------------|-----------------|----|----|-----------------------------------|----|---------------------------|
| 使用項目 | 使用細目 | 容許情形(109.02) | | | 認定標準草案附表一、附表二 | | |
| | | 國一 | 國二 | 農三 | 國保 | 農發 | 備註 |
| | 其他安全設施 | × | ○ | ○ | | | 性質特殊之土地使用認定標準草案 |
| 殯葬設施 | 公墓 | × | ○ | ○ | 符合性質特殊之適用範圍，不論區位、開發規模大小皆應進行使用許可審議 | | |
| | 骨灰（骸）存放設施 | × ³⁴ | ○ | ○ | 2 | 2 | — |
| 特定工業設施 | 特定工業設施 | ○ | ○ | ○ | × | × | 未列於一定規模以上或性質特殊之土地使用認定標準草案 |
| 事業用爆炸物儲存及其設施 | 火藥庫及其附屬設施、看守房、聯外道路 | × | ○ | ○ | | | |
| 農村再生設施 | 基礎設施 | × | × | ● | × | × | 未列於一定規模以上或性質特殊之土地使用認定標準草案 |
| | 休憩設施 | × | × | ● | | | |
| | 保育設施 | × | × | ● | | | |
| | 安全設施 | × | × | ● | | | |
| | 其他設施 | × | × | ○ | | | |

參考資料：委託辦理國土計畫法申請使用許可之認定標準、程序辦法及法規過渡期間管控機制總結報告書，108 年 7 月

³⁴ 有關骨灰（骸）存放設施以政府興辦之公共設施與公用事業為限，且經各項環境敏感地區之中央法令規定之目的事業主管機關同意興辦者，方可設置於國保 1

二、開發門檻之保留與否討論

針對山坡地範圍內土地變更是否保留 10 公頃申請門檻，考量涉及重大政策決定，此部分彙整本案工作會議討論、第六次諮詢小組會議（109.05.22）專家學者之建議，說明規劃團隊之研擬分析及建議。

（一）現行與未來國土計畫山坡地管制差異

綜整現行山坡地開發門檻與未來國土計畫土地使用管制規則容許情形，其重點包含國土功能分區分類已將「山坡地」納為劃設參考指標，且國土計畫土地使用管制規則已將山坡地納入容許使用情形考量等，規劃團隊將其列為以下三點重點，作為後續討論山坡地開發門檻保留與否之重要考量。

1. 國土功能分區分類已將「山坡地」納為劃設參考指標

依據《山坡地保育利用條例》第 3 條所定義之山坡地，於《山坡地土地可利用限度分類標準》第 3 條可分為(一)宜農、牧地、(二)宜林地，以及(三)加強保育地，參考「國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊」內容，第 3 類加強保育地將劃為國土保育地區第 2 類，而其餘宜農、牧地、宜林地則以劃入農業發展地區第 3 類居多（如涉及其他功能分區分類劃設條件者，以劃為其他功能分區分類為優先）。

2. 國土計畫土地使用管制規則已將山坡地納入容許使用情形考量

如表 4-7-6、表 4-7-7 所示，國土功能分區分類容許之使用情形已將環境敏感程度與使用項目相容性納入考量，部分原屬免受 10 公頃開發限制之使用項目未來將屬禁止使用，即使為容許使用者，其大部分需經國土機關同意始可使用，如達一定規模或屬性質特殊者，皆須依據使用許可審議辦理。

為加強計畫引導及管制，避免山坡地零星開發，應經同意審查原則將審核開發行為是否符合國土計畫指導事項、部門空間發展區位及總量等，同時針對周邊環境影響、緩衝設施（綠地/隔離綠帶/空地...等）留設面積與寬度、通行防災機能確保、環境外部性等進行審查。

3. 目的事業法令陸續立法或修法，提高坡地安全

近年建築技術規則、山坡地保育利用條例、水土保持法、地質法、環境影響評估法、水利法等相關目的事業法令持續檢討修正，強化坡地開發審議，提高坡地使用安全性。除建築設計施工編持續管理山坡地開發不得建築之情事、設施結構細節等，山坡地保育利用條例及水土保持技術規範，持續進行各開發之水土保持處理、維護審查，同時

未來出流管制計畫亦將針對各宗開發檢核出流管制基準、洪峰流量等，結合相關法令規定與國土機關之應經同意、使用許可審查，未來山坡地之土地使用管制原則將更為嚴謹。

(二) 規劃團隊初擬山坡地開發門檻方案

依據現行與未來國土計畫山坡地管制差異情形，規劃團隊初擬山坡地開發門檻共三項方案，方案一採延續現行機制，主要考量刪除後的銜接與執行困難；方案二則因應國土功能分區分類之劃設、容許情形之訂定，皆已將山坡地納入考量，故方案二採不延續山坡地開發 10 公頃限制，逕依循容許情形表、使用許可進行管制；方案三則考量於方案二情形下，如山坡地有屬免經同意使用或一定面積以下免經申請同意使用者，可能產生管制漏洞，因此如有此類免經國土機關同意之情形，應維持使用面積達 10 公頃以上之門檻，以下就前述三項方案分別詳細論述。

1. 方案一：延續現行機制，涉及山坡地之使用項目其使用面積應達 10 公頃以上

考量山坡地開發應達 10 公頃以上之土地使用管制原則係因應整體規劃、坡地安全、水源涵養、景觀維護，有其必要性，貿然刪除恐難以銜接管制，建議延續該機制。

2. 方案二：原則不延續山坡地開發 10 公頃限制，依照各國土功能分區分類容許使用情形進行管制，如屬應經同意且達一定規模以上或性質特殊者，應申請使用許可。

考量國土功能分區分類容許使用情形已考量環境特性，且應經同意或使用許可之審查已涵蓋整體開發、隔離設施留設、土地使用配置等，搭配其他目的事業法令審查機制，未來管制將更為嚴謹。

3. 方案三：依照各國土功能分區分類容許使用情形進行管制，但如未來有免經同意使用或一定面積以下免經申請同意使用者，仍維持使用面積應達 10 公頃以上之限制。

原則依照各國土功能分區分類容許使用情形進行管制，惟配合各國土功能分區分類容許使用情形研議過程，如山坡地範圍內有原依非都市土地使用管制規則得免受 10 公頃開發限制之使用項目，未來於所在國土功能分區分類屬免經同意使用、一定面積以下免經申請同意使用者，因較現行管制情形寬鬆，就該類型使用項目建議仍維持使用面積應達 10 公頃以上之限制。

(三) 規劃團隊針對開發門檻保留之研析建議

如前述分析內容，因應國土功能分區分類已將「山坡地」納為劃設參考指標，國土計畫土地使用管制規則已將山坡地納入容許使用情形考量，且目的事業法令陸續立法或修法，提高坡地安全，因此規劃團隊建議採行方案二，原則不延續山坡地開發 10 公頃限制。

依據第六次諮詢會議（109.05.22）專家學者表示，山坡地之 10 公頃開發限制，起源於民國七十年代都市蔓延情形，因住宅往都市邊緣的山坡地發展，當時政府希望該類住宅開發能自給自足，故於參酌美國案例情形下，以 10 公頃為開發門檻，要求山坡地住宅社區整體開發應包含相關必要維生設施、日常生活需求。

故最早期山坡地之 10 公頃限制係針對社區住宅而訂於山坡地開發建築管理辦法中，後續則直接沿用管制所有類型山坡地開發行為，惟並非所有山坡地開發皆需考量必要維生設施、日常生活需求，如逕以 10 公頃限制所有類型的山坡地開發，僅會促使山坡地皆為大型開發，對坡地、森林造成更大的破壞。例如民國 90 年代因應觀光發展所需，交通部觀光局欲設置之觀光服務設施仍須達 10 公頃始得設置，當時經相關委辦案與機關研商會議討論，始協議調整觀光相關設施得以 5 公頃進行設置。

此外，自非都市土地使用管制規則之開發許可，轉換為未來國土計畫體系的使用許可審議後，其 10 公頃開發限制應失其原始意涵，故專家學者建議原則可廢止該項開發門檻限制。

同時，依據表 4-7-6、表 4-7-7 未來國土計畫土地使用管制情形，於容許情形表中可見已有相當多使用項目禁止於山坡地設置，而剩餘得容許使用者則大部分屬於應經國土機關同意之使用項目，其大多沒有大規模開發之必要，且亦可由使用許可銜接其相關審議，故建議未來沒有必要保留 10 公頃開發限制。

三、山坡地專案審議小組之保留與否討論

(一) 國土計畫體系下土地開發利用之審查權責說明

依據國土計畫法第 23 條、第 24 條授權，未來國土計畫土地使用管制除免經國土機關同意使用之容許使用項目外，需依規定辦理應經國土機關同意審查或使用許可審議。

屬應經申請同意使用者，原則由直轄市、縣（市）國土計畫主管機關審查，惟該審查具二階段形式審查（書面審查）與實質審查，依「國土計畫法

第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案」之規劃，針對全國國土計畫所列之環境敏感地區（包含山坡地範圍），經第一階段形式審查後，為細緻確認規劃合理性，需要多面向專業考量，建議應組成專案小組審查辦理第二階段審查，並視案件情況，得辦理實地勘查。

而屬使用許可者均應提各該國土計畫審議會審議，其中位於城鄉發展地區及農業發展地區者，由直轄市、縣（市）國土計畫主管機關許可；如位於國土保育地區及海洋資源地區者，則由中央國土計畫主管機關許可。

（二）規劃團隊針對專案審議小組保留之研析建議

規劃團隊原則建議保留專案小組審查機制，以細緻確認規劃合理性，並廣納多面向專業考量，惟該小組之組成、審查方式原則應依照「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案」、使用許可審查程序辦法辦理之。

肆、土地使用管制規則草案條文研析建議

依據前述彙整資料，山坡地屬環境敏感地區之一，因此原則皆採應經申請同意機制，故規劃團隊針對山坡地之管制條文草案即依應經申請同意之相關條文辦理，有關專案審議小組之保留與否，亦由應經申請同意機制決議。

第八節 違規查處機制與罰則

為完整研議未來查處機制與罰則，規劃團隊將其分為「檢查」、「處置/處罰」、「義務負擔對象」與「追蹤/督導」共四個部分，分別進行說明。

壹、現行區域計畫體系之違規查處與罰則

依據區域計畫法第 15 條授權「區域計畫公告實施後，不屬第十一條之非都市土地，應由有關直轄市或縣（市）政府，按照非都市土地分區使用計畫，製定非都市土地使用分區圖，並編定各種使用地，報經上級主管機關核備後，實施管制。變更之程序亦同。其管制規則，由中央主管機關定之。」

由上述條文可知，其授權非都市土地使用管制規則研訂內容並不明確包含違規查處及罰則，然於管制規則條文第五條仍明訂土地使用之檢查與處理權責，各縣市亦就執行該條文所需，自訂非都市土地違規查報作業要點、聯合取締小組設置及作業要點等法令，該查處與管制體系如下圖所示。

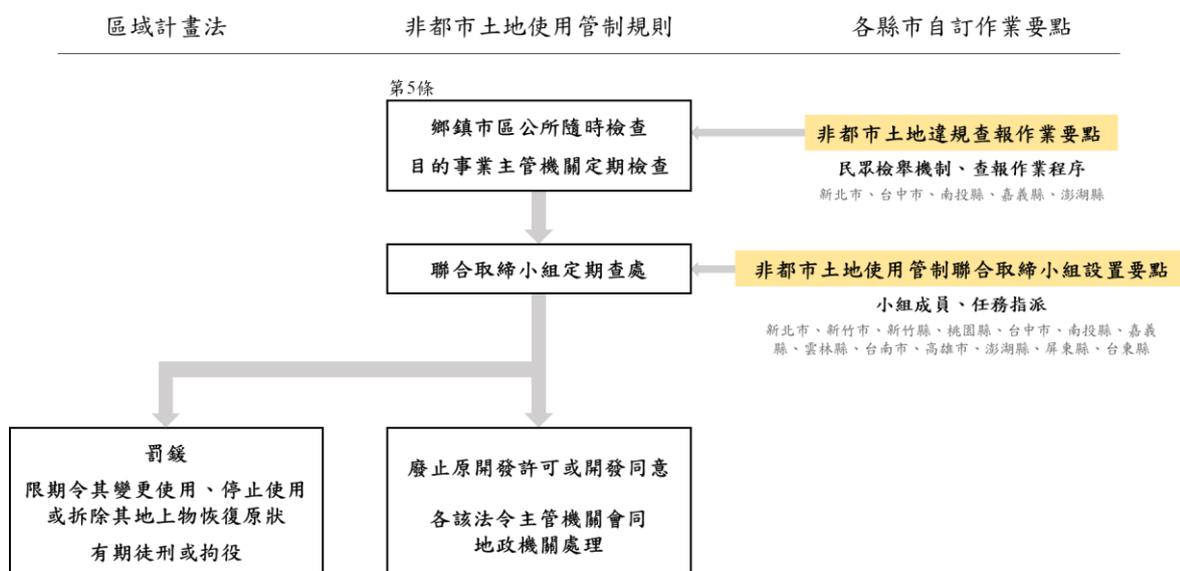


圖 4-8-1 區域計畫法體系之土地違規利用查處、罰則說明

承上圖所示，非都市土地使用管制規則明定檢查、處置事項，並由各縣市自訂相關作業要點，詳載查報作業程序、民眾檢舉機制配合等，並於聯合取締小組設置要點中，明定小組組成、任務指派與定期查處時間、作業機制等，而區域計畫法則明定罰則內容，故以下就非都市土管所訂內容、各縣市自訂作業要點補充之程序與機制，以及區域計畫法所列罰則進行彙整，供國土計畫土地使用管制規則研擬條文參考。

規劃團隊就「檢查」、「處置/處罰」、「義務負擔對象」與「督導」，彙整現行相關

條文進行檢視。

一、檢查

(一) 非都市土地使用管制規則授權檢查權責

依非都市土地使用管制規則第 5 條指派土地利用檢查、查處之權責分工，如表 4-8-1 所示，由各鄉（鎮、市）公所隨時查報，或由目的事業主管機關定期檢查核定計畫內容，如有違反土地使用管制或違反原核定計畫使用具爭議或疑義之案件，由聯合取締小組定期查處。

表 4-8-1 非都市土地使用管制規則有關土地利用檢查、處理權責分工

| 非都市土地使用管制規則有關土地利用檢查、處理權責分工 | | |
|----------------------------|---|--|
| 條號 | 條文內容 | 說明 |
| 第 5 條 | <p>非都市土地使用分區劃定及使用地編定後，由直轄市或縣（市）政府管制其使用，並由當地鄉（鎮、市、區）公所隨時檢查，其有違反土地使用管制者，應即報請直轄市或縣（市）政府處理。</p> <p>鄉（鎮、市、區）公所辦理前項檢查，應指定人員負責辦理。</p> <p>直轄市或縣（市）政府為處理第一項違反土地使用管制之案件，應成立聯合取締小組定期查處。</p> <p>前項直轄市或縣（市）聯合取締小組得請目的事業主管機關定期檢查是否依原核定計畫使用。</p> | <p>主管機關：直轄市或縣（市）政府</p> <p>檢查單位：<u>當地鄉（鎮、市、區）公所、目的事業主管機關定期檢查核定計畫</u></p> <p>處理單位：聯合取締小組</p> |

(二) 各縣市自訂作業要點執行查報作業

縣市為加強查報取締該行政區內非都市土地使用編定管制案件，遏止違規使用蔓延，落實違規使用查報及裁處工作統一處理程序，提升行政效能，縣市政府地政機關訂定其「查報作業要點」，或稱「處理違反非都市土地使用管制案件權責劃分及作業要點」。該類要點架構多包含「違反管制案件之主政機關權責劃分原則」、「違反管制案件之裁處原則」、「查處作業程序」等，以下就前述查報作業之執行規範與實際執行情形統計，分別說明。

1. 查報作業相關規範

依據內政部於 93 年所編印之《非都市土地違反使用管制查處工作手冊》³⁵即訂定明確查報機關、違規案件來源與檢查作業流程等，

³⁵ 非都市土地違反使用管制查處工作手冊，內政部編印，民國 93 年 7 月。

其各縣市自訂作業要點大多參酌其所列內容訂之。

表 4-8-2 非都市土地違反使用管制查處工作手冊所列權責與檢查受理、勘查程序

| 非都市土地違反使用管制查處工作手冊 | |
|-------------------|---|
| 主管機關 | 直轄市或縣（市）政府 |
| 查報機關 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 各鄉（鎮、市、區）公所 2. 各目的事業主管機關 3. 各使用地主管機關 4. 警察機關 5. 地政事務所 |
| 違規案件來源 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 鄉（鎮、市、區）公所查報違規使用案件。 2. 各目的事業主管機關移送違反使用管制案件 3. 警察機關移送違反使用管制案件。 4. 民眾檢舉違反使用管制規定案件。 5. 辦理變更編定，發現先行違規使用情事。 6. 辦理分割測量，發現違規使用情事。 7. 其他違規案件。 |
| 受理與勘查作業程序說明 | <p><u>一、受理</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 縣（市）政府受理違反非都市土地使用管制案件，如經查明該案件同時違反其他特別法令者，移請各目的事業主管機關依其主管法令規定會同查處。 ▪ 違規案件經查明未同時違反其他特別法令規定者，由縣（市）政府決定是否函請鄉（鎮、市、區）公所查報，無需交查案件，直接進入現場勘查作業。 <p><u>二、查明</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 需交查案件，鄉（鎮市區）公所接獲縣（市）政府交查公文並實地查明後，如確屬違規使用者，應填具違規使用案件處理查報表送縣（市）政府。 <p><u>三、現場勘查</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 縣（市）政府得視實際情形訂期函請當事人及各相關單位派員赴現場會勘，並拍攝照片存證及製作會勘紀錄。 ▪ 此階段應注意給予當事人陳述意見之機會，並載於會勘紀錄中，如已踐行此程序，依本部 90 年 5 月 15 日台 90 內營字第 9083626 號函釋，無庸於作成行政處分前再給予當事人陳述意見之機會。 ▪ 當事人未到場者，則函請其於七日內提出合法證明文件或陳述意見（提出說明），惟符合行政程序法第 103 條得不給予相對人陳述意見之情形者，不在此限。 |

以新竹市為例，依新竹市政府處理違反非都市土地使用管制案件權責劃分及作業要點，違規案件來源如表 4-8-4 所列，由縣市政府受理，再依其附表一之主政單位不同（參表 4-8-3），由其辦理現場

會勘、查明違規事實。

違反管制案件之主政機關，視違規案件同時違反數不同性質之管理法規，其順序依下列規定辦理，並由順序在先管理法規之權責機關為主政機關：(一) 行業管理法規、(二) 行為管理法規、(三) 物之管理法規，如表 4-8-3 以 108 年 10 月 29 日修正之新竹市自訂作業要點為例，圖 4-8-2 (第 4-261 頁) 則為其查處作業辦理程序。

表 4-8-3 新竹市政府處理非都市土地違反使用管制案件之權責劃分表

| 以新竹市為例之非都市土地違反使用管制案件權責劃分 | | |
|--------------------------|----------------|----------------|
| 處理優先順序 | 違規行為態樣 | 主政機關 |
| 行業管理法規 (第一優先) | 違規工業使用 | 產業發展處 (工商科) |
| | 違規公用事業 | |
| | 違反商業登記規定 | |
| | 舞廳等八大行業取締 | |
| | 電子遊戲場業專案取締 | |
| | 違規資訊休閒業 | |
| | 違規燃料油批發販售 | |
| | 違規煤氣(天然氣)事業 | |
| | 違規加油(氣)站 | |
| | 違規農產品批發市場 | |
| 違規零售市場 | 產業發展處 (農林科) | |
| 違規休閒農場 | | |
| 違規農舍及其農業用地 | | |
| 違規農產、製、儲、銷等設施 | | |
| 違規農業設施及其農業用地 | | |
| 違規製造或輸入肥料 | 產業發展處 (漁業科) | |
| 農會之違規設立等相關行為 | | |
| 漁會之違規設立等相關行為 | 動物保護及防 疫所 | |
| 違規製造或輸入飼料、動物用劣藥 | | |
| 違規屠宰家畜 | | |
| 違規繁殖、買賣特定寵物 | 教育處 | |
| 違規設立或經營補習班、幼兒園、課後照顧服務中心 | | |
| 違規設立或經營社會福利機構 | 社會處 | |
| 違法設置、擴充、增建、改建或經營殯葬設施 | 民政處 | |

| 以新竹市為例之非都市土地違反使用管制案件權責劃分 | | |
|---|---|----------------|
| 處理優先順序 | 違規行為態樣 | 主政機關 |
| | 之取締及處理 | |
| | 違規寺廟 | |
| | 違規旅宿業、觀光遊樂業 | 城市行銷處 |
| | 違規製造爆竹煙火、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體容器儲存設施 | 消防局 |
| | 違規廢棄與廢(汙)水處理場設施或焚化爐廢棄物資源回收貯存及處理場所及其附屬設施業 | 環境保護局 |
| 行為管理法規 (第二優先) | 違法濫葬 | 民政處 |
| | 建築物公共安全檢查不合格、違規使用(如建物未經許可擅自變更用途、建築結構等) | 都市發展處 |
| | 違章建築、違規招牌廣告及樹立廣告 | |
| | 建築物先行建造、動工變更及拆除等違規行為 | |
| | 違規棄置廢棄土及土資場 | 交通處 |
| | 違規經營市區客運場站行為 | |
| | 違規設立或經營路外公共停車場業務 | 產業發展處 生態保育科 |
| | 盜採砂石及違反土石採取法等違規行為 | |
| | 山坡地違規使用(違反水土保持法及山坡地保育條例) | 環境保護局 |
| | 違規傾倒廢棄物 | |
| 環境清〈整〉潔、汙染〈如垃圾山、土壤及地下水汙染、空氣汙染等〉、噪音管制等違規行為 | | |
| 物之管理法規 (第三優先) | 依行業、行為管理無法確定者，依非都市土地容許使用執行要點附件一、二非都市土地容許使用項目之各級目的事業主管機關(單位)及使用地主管機關(單位)判定。(如農牧用地-產業發展處、都市發展處、地政處) | |

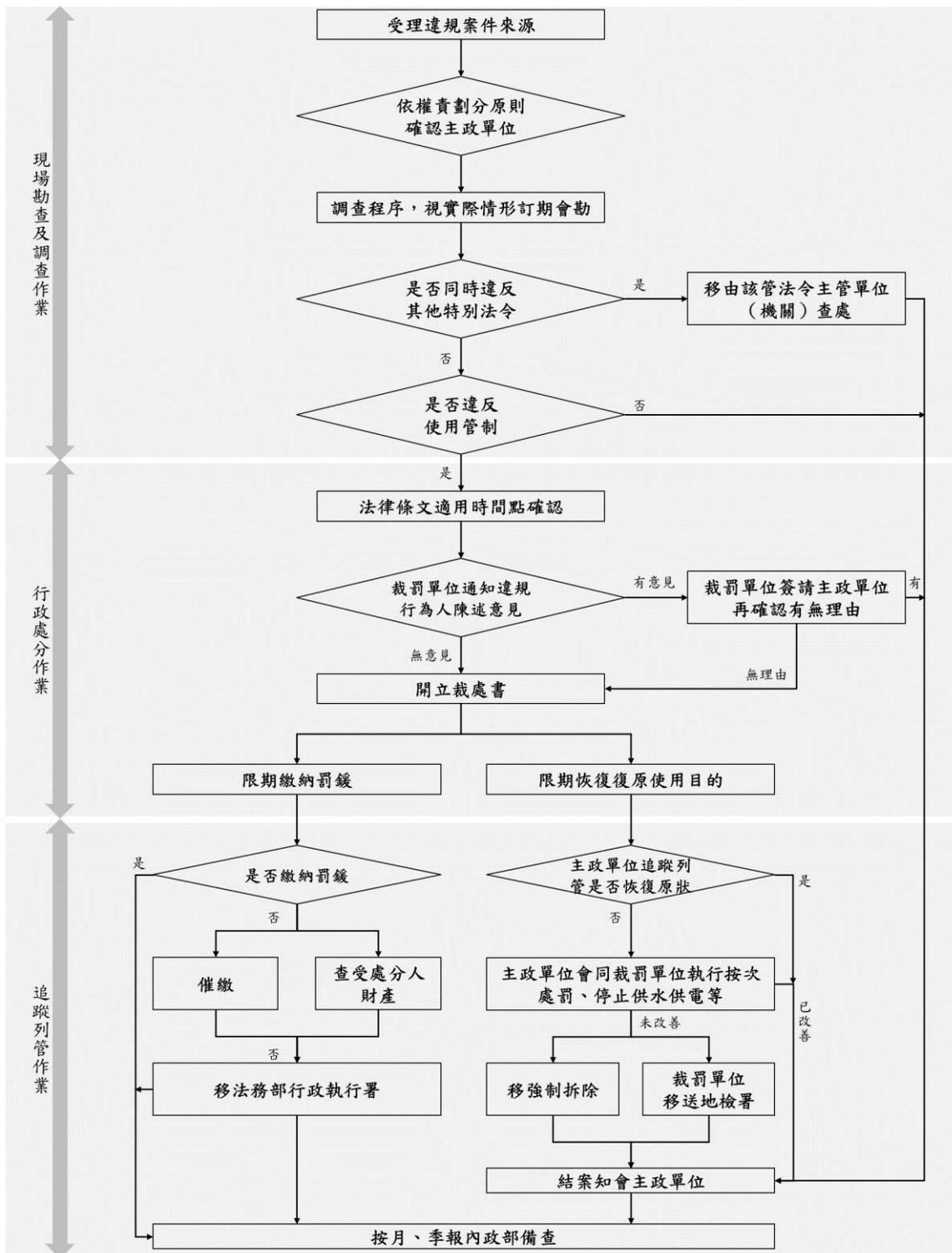


圖 4-8-2 非都市土地違反使用管制案件查處作業流程表—以新竹市為例

2. 查報作業執行情形統計

前述查報作業其違規查報來源如表 4-8-4 以花蓮縣為例，大多為各目的事業主管機關移送違反使用管制案件，或由國土監測計畫

變異點通報作業進行取締。

表 4-8-4 非都市土地使用管制聯合取締小組查處取締案件來源—以花蓮縣為例

| 案件來源 (件數) | 99 | 100 | 101 | 102 | 103 |
|---------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 鄉鎮市區公所查報違反使用管制案件 | 0 | 2 | 5 | 1 | 2 |
| 各目的事業主管機關移送違反使用管制案件 | 6 | 3 | 3 | 22 | 48 |
| 民眾檢舉違反使用管制規定案件 | 9 | 1 | 7 | 10 | 1 |
| 警察機關移送違反使用管制規定案件 | 2 | 0 | 6 | 1 | 1 |
| 國土監測計畫 | 1 | 10 | 9 | 8 | 4 |
| 其他 | 2 | 1 | 0 | 4 | 1 |
| 合計 | 20 | 17 | 30 | 46 | 57 |

參酌監察院調查報告所列土地利用變遷偵測變異點統計資訊，內政部營建署自民國 90 年起推動辦理國土利用監測計畫，該計畫運用遙測衛星影像資料偵測土地利用變遷情形，透過電子網路辦理變異點網路通報查報作業，改善傳統土地利用違規查報取締方法。該計畫通報之變異點，視為營建署舉發之案件，如同一般檢舉案件，由直轄市、縣（市）政府受理並納入現行違規查報取締機制，依都市計畫或非都市計畫違反土地使用管制查處作業流程辦理。

據該調查報告所列內政部統計資料顯示，自民國 91 年至民國 101 年 4 月土地利用變遷偵測共有 7,590 筆變異點，查報執行率達 98%。其中有 1,957 點屬違規使用，違規發現率為 25%（如表 4-8-5），對嚇阻土地違規不法使用確有實效。

表 4-8-5 土地利用變遷偵測變異點統計資訊

| 年度 | 變異點數 (A) | 已回報 (B) | 未回報 | 回報比率 (B/A) | 變異點查證結果 | | | | | |
|----|----------|---------|-----|------------|---------|--------|-------------|------|------|--------|
| | | | | | 合法 | 違規 (C) | 違規發現率 (C/B) | 無法辨識 | 無法查驗 | 非屬管轄範圍 |
| 91 | 39 | 39 | 0 | 100% | 34 | 3 | 8% | 2 | 0 | 0 |
| 92 | 285 | 285 | 0 | 100% | 206 | 28 | 10% | 3 | 5 | 43 |
| 93 | 116 | 115 | 1 | 99% | 88 | 14 | 12% | 3 | 6 | 4 |
| 94 | 200 | 199 | 1 | 100% | 123 | 30 | 15% | 4 | 8 | 34 |
| 95 | 158 | 158 | 0 | 100% | 109 | 13 | 8% | 3 | 7 | 26 |
| 96 | 664 | 658 | 6 | 99% | 448 | 165 | 25% | 6 | 3 | 36 |
| 97 | 600 | 600 | 0 | 100% | 436 | 159 | 27% | 0 | 0 | 5 |
| 98 | 1,150 | 1,142 | 8 | 99% | 845 | 290 | 25% | 0 | 0 | 7 |
| 99 | 1,612 | 1,577 | 35 | 98% | 1,147 | 421 | 27% | 0 | 0 | 9 |

| 年度 | 變異 點數 (A) | 已回 報 (B) | 未 回 報 | 回報 比率 (B/A) | 變異點查證結果 | | | | | |
|-----------|-----------------|----------------|-------------|-------------------|--------------|--------------|----------------|-----------|-----------|------------|
| | | | | | 合法 | 違規 (C) | 違規發現 率(C/B) | 無法 辨識 | 無法 查驗 | 非屬管 轄範圍 |
| 100 | 2,437 | 2,401 | 36 | 99% | 1,680 | 714 | 30% | 0 | 0 | 7 |
| 101 | 329 | 292 | 37 | 89% | 171 | 120 | 41% | 0 | 0 | 1 |
| 總計 | 7,590 | 7,466 | 124 | 98% | 5,287 | 1,957 | 25% | 21 | 29 | 171 |

單位：點數

資料來源：監察院調查報告（101.04）

二、處置/處罰

（一）區域計畫法得按次處以罰鍰，不依條文辦理者得處有期徒刑或拘役

依區域計畫法所列罰則內容共兩項條文，如表 4-8-6 所示其權責單位為縣市政府，並授權其得處 6 萬元以上至 30 萬元以下之罰鍰，並得限期變更使用、停止使用或拆除地上物恢復原狀，如不遵循者，並得按次處罰。

表 4-8-6 區域計畫法第五章罰則條文內容

| 區域計畫法罰則 | | |
|---------|---|---|
| 條號 | 條文內容 | 說明 |
| 第 21 條 | <p>違反第十五條第一項之管制使用土地者，由該管直轄市、縣（市）政府處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並得限期令其變更使用、停止使用或拆除其地上物恢復原狀。</p> <p>前項情形經限期變更使用、停止使用或拆除地上物恢復原狀而不遵從者，得按次處罰，並停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取其他恢復原狀之措施，其費用由土地或地上物所有人、使用人或管理人負擔。</p> <p>前二項罰鍰，經限期繳納逾期不繳納者，移送法院強制執行。</p> | <p>權責單位：<u>縣市政府</u></p> <p>罰則：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 6 萬-30 萬<u>罰鍰</u> 2. <u>變更使用、停止使用</u>，或拆除地上物恢復原狀 3. <u>得按次處罰</u>，並停止供水、供電、封閉、強制拆除等，費用自付 <p>義務負擔人：<u>土地或地上物所有人、使用人或管理人</u></p> |
| 第 22 條 | <p>違反前條規定不依限變更土地使用或拆除建築物恢復土地原狀者，除依行政執行法辦理外，並得處六個月以下有期徒刑或拘役。</p> | <p>不依前條規定辦理者，並得處六個月以下<u>有期徒刑或拘役</u></p> |

(二) 非都市土地使用管制規則授權區域計畫擬定機關得廢止開發許可或開發同意

如表 4-8-7 所列，為非都市土地使用管制規則中，針對土地違規使用之處置內容，依第 21 條授權地方政府應報經區域計畫擬定機關，廢止原開發許可或開發同意，屬區域計畫擬定機關委辦地方政府審議許可案件，則由地方政府廢止原開發許可，並副知區域計畫擬定機關。

由目的事業主管機關檢查是否依原核定計畫使用，其有違反使用者，應函請直轄市或縣(市)聯合取締小組依相關規定處理，並通知土地所有權人。

表 4-8-7 非都市土地使用管制規則有關土地違規使用之處置

| 非都市土地使用管制規則有關土地違規使用之處置 | | |
|--------------------------|---|---|
| 條號 | 條文內容 | 說明 |
| 第 21 條 | <p>申請人有下列情形之一者，直轄市或縣(市)政府應報經區域計畫擬定機關廢止原開發許可或開發同意：</p> <p>一、違反核定之土地使用計畫、目的事業或環境影響評估等相關法規，經該管主管機關提出要求處分並經限期改善而未改善。</p> <p>二、興辦事業計畫經目的事業主管機關廢止或依法失其效力、整地排水計畫之核准經直轄市或縣(市)政府廢止或水土保持計畫之核准經水土保持主管機關廢止或依法失其效力。</p> <p>三、申請人自行申請廢止。</p> <p>屬區域計畫擬定機關委辦直轄市或縣(市)政府審議許可案件，由直轄市或縣(市)政府廢止原開發許可，並副知區域計畫擬定機關。</p> <p>屬中華民國九十二年三月二十八日本規則修正生效前免經區域計畫擬定機關審議，並達第十一條規定規模之山坡地開發許可案件，中央主管機關得委辦直轄市、縣(市)政府依前項規定辦理。</p> | <p>處置：目的事業主管機關認定違反原核定計畫內容或相關法令，而未改善者，<u>由直轄市或縣(市)政府應報經區域計畫擬定機關廢止原開發許可或開發同意</u>。</p> |
| 第 31 條 (第 5 項) 丁種建 | <p>直轄市或縣(市)工業主管機關應依第五十四條檢查是否依原核定計畫使用；如有違反使用，經直轄市或縣(市)工業主管機關廢止其擴展計畫之核定者，直轄市或縣(市)政府應函請土地登記機關恢</p> | <p>檢查單位：地方工業主管機關</p> <p>處置：經地方工業主</p> |

| 非都市土地使用管制規則有關土地違規使用之處置 | | |
|------------------------|---|---|
| 條號 | 條文內容 | 說明 |
| 築用地毗連擴大 | 復原編定，並通知土地所有權人。 | 管機關廢止其擴展計畫，由地方政府函請土地登記機關恢復原編定，並通知土地所有權人 |
| 第 54 條 | 非都市土地依目的事業主管機關核定事業計畫編定或變更編定、或經目的事業主管機關同意使用者，由目的事業主管機關檢查是否依原核定計畫使用；其有違反使用者，應函請直轄市或縣（市）聯合取締小組依相關規定處理，並通知土地所有權人。 | 檢查單位：目的事業主管機關 處理單位：直轄市或縣（市）聯合取締小組 |
| 第 55 條 | 違反本規則規定同時違反其他特別法令規定者，由各該法令主管機關會同地政機關處理。 | |

(三) 縣市政府籌組聯合取締小組辦理處置、處罰

為處理違反非都市土地使用管制案件，提升使用管制效率，參酌新竹市於 107 年 9 月 11 日修訂之聯合取締小組設置要點，明訂原則每六個月召開會議一次，並得視需要不定期召開會議，而其任務共八項包含：

1. 審議前述七種（表 4-8-4，第 4-262 頁）違規案件來源中，遭遇爭議或疑義之案件；
2. 區公所依非都土管第五條規定檢查及後續處理事宜；
3. 審議目的事業主管機關依非都土管第 54、55 條，檢查是否依原核定計畫使用即後續處理之報備事宜；
4. 審議相關機關（單位）之權責分工及同時違反其他法令規定遭遇爭議或疑義之違規案件；
5. 處理區域計畫法裁罰有關罰鍰額度及恢復原狀認定爭議案件；
6. 違規查處相關作業規定之研訂；
7. 審議違規案件列管追蹤及解除列管之報備事宜；
8. 其他非都土地違規取締相關事宜之處理及決議。

該小組成員包含召集人共七人，由市長指定人員兼任召集人，由地政處處長兼任副召集人，其餘成員由下列機關（單位）副首長（副主管）一人派

兼之：

1. 民政處
2. 產業發展處
3. 都市發展處
4. 新竹市警察局
5. 新竹市環境保護局

《土地違反使用管制查處工作手冊》針對聯合取締小組、縣市政府辦理行政處分作業亦有相關操作說明，如表 4-8-8 所示得由聯合取締小組裁定處分內容，並由縣市政府開立處分書。

表 4-8-8 非都市土地違反使用管制查處工作手冊所列行政處分之權責與作業程序

| 非都市土地違反使用管制查處工作手冊 | |
|--------------------------|---|
| <p>行政處分 作業程序說明</p> | <p><u>一、(縣市政府) 查明是否違規</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 依鄉(鎮、市、區)公所查報或現場會勘結果或相關明確事證資料判定有無違反使用管制，分別作後續處理。 <p><u>二、提聯合取締小組決定以何項法律處分</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 依非都市土地使用管制規則第五條第三項規定，縣(市)政府應成立違反使用管制案件之聯合取締小組。因此，經會勘認屬違規使用案件者，得視實際情形提該小組確認有無一事二罰情形及決定以何項法律處分(有關避免產生重複處罰情事之參考處理原則，參見內政部91年7月5日台內中地字第0910084280號函送「研商加強非都市土地違規使用檢查取締相關事宜」會議紀錄案由二決議)。 <p><u>三、(縣市政府) 開立處分書</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 經決定以區域計畫法處分者，應開立處分書，處以罰鍰(限期繳納)並得限期令其變更使用、停止使用或拆除其地上物恢復原狀。 ▪ 區域計畫法第21條之罰鍰額度為新台幣6萬元至30萬元，金額多寡應由直轄市、縣(市)政府視個案違規情節輕重分別裁量及處罰之，並應注意符合比例原則及平等原則。 ▪ 因違規使用之種類、態樣繁多，難以一一列舉及涵括，為符實際，仍應由各縣(市)政府視地方違規情況，因地制宜，本於權責自行裁量。直轄市或縣(市)政府並得自行訂定裁量標準，作為執行之依據。(參見內政部91年7月5日台內中地字第 |

| 非都市土地違反使用管制查處工作手冊 | |
|-------------------|--|
| | 0910084280 號函送「研商加強非都市土地違規使用檢查取締相關事宜」會議紀錄案由四決議)。 |

三、義務負擔對象

依表 4-8-6 區域計畫法第 21 條所列內容，其罰鍰與變更使用、停止使用或拆除其地上物恢復原狀等費用，由土地或地上物所有人、使用人或管理人負擔。

四、追蹤/督導

規劃團隊彙整區域計畫法與非都市土地使用管制規則，並無授權區域計畫擬定機關或各(事業計畫、使用地)目的事業主管機關針對違反土地使用管制之土地，進行追蹤與督導。

於《土地違反使用管制查處工作手冊》中則針對「恢復原狀」與「結案知會」詳列列管追蹤之要求，如表 4-8-9 所示，由縣市政府(地政單位)建檔進行列管追蹤，並督導鄉鎮市區公所落實查報，同時於內政部將督導內容納為年度地政業務督導考評項目之一。

表 4-8-9 非都市土地違反使用管制查處工作手冊所列列管追蹤

| 非都市土地違反使用管制查處工作手冊 | |
|-------------------|--|
| 恢復原狀 之列管追蹤 | <p><u>一、認定原則</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 安全上，需無崩塌、滑動或造成土、石流失等災害之虞，並依規定完成水土保持之處理與維護。 ▪ 土地使用上，需恢復至無違反原土地使用分區劃定及使用地編定之使用目的及功能。 <p><u>二、違反土地使用者函知土地所在地鄉鎮市區公所列管追蹤</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 各縣市政府應要求違反管制使用土地者，提出回填計畫並經技師簽證，簽會各相關業務單位(如環保、水保、水利、土石管理、農務、法制……等)後，依回填計畫限期辦理回填，及函知土地所在地鄉、鎮、市公所列管追蹤，並對不依計畫回填者，視情節輕重施予連續罰鍰或移送法辦處理方式。 |
| 結案知會 之列管追蹤 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ (縣市政府/聯合取締小組)將違規案件辦理結果通知各相關機關繼續列管追蹤 |
| 列管追蹤 之辦理說明 | <p><u>一、縣(市)政府應以專簿或電腦建檔方式對違規使用案件加強列管追蹤</u>，直至結案為止，並應確實督導所轄鄉(鎮、市、區)公所落實違規查報工作。</p> <p><u>二、內政部年度地政業務督導考評「土地使用編定管制」類</u>，業將</p> |

| 非都市土地違反使用管制查處工作手冊 | |
|--------------------------|---|
| | <p>「使用編定管制績效」列為督導考評項目，其評分細目包括如下：「縣（市）政府督導鄉鎮公所檢查情形」、「成立聯合取締小組定期查處情形」、「違規案件查處績效及資料之建立」、「違規案件統計報表填報情形」及「違規追蹤列管績效」等五部分，配合該項考評作業，縣（市）政府尤應加強前述之督導、列管及追蹤工作。</p> |

五、現行執行議題

規劃團隊彙整前述查報作業規範，包含查報、處置、義務負擔與追蹤列管，各自釐清不同機關單位之權責重點彙整如表 4-8- 10 所列。惟依前述查報作業規範，現行查報機制因應以下情形，難以落實嚇阻違規使用、有效追蹤管制等作業：

（一）縣市政府與公所量能不足，致使縣市政府無法積極進行查報

據監察院調查彙整之內政部統計資料，民國 91 年至民國 100 年底止，直轄市、縣（市）政府對非都市土地（含非農業用地）違規使用查處之筆數總計 23,451 筆，罰鍰金額總計新臺幣 7 億 5,545 萬元。同時，內政部地政司於每年 7、8 月間對各直轄市、縣（市）政府地政業務辦理督導考評，將「使用編定管制績效」列為考評項目之一，內容含括「督導鄉鎮公所檢查情形」、「成立聯合取締小組情形」、「違規案件查處績效及資料之建立」等事項納入考核評分。

惟查民國 91 年至民國 100 年底止，已結案件（據內政部表示係指恢復原狀）之筆數為 1,211 筆，僅占總筆數之 5.16%（詳參表 4-8- 11，第 4-270 頁），顯見違規使用之裁罰，未能落實按次連續處罰之規定、未能產生嚇阻效果，對於恢復原來之使用，亦欠缺有效之追蹤及列管。

表 4-8-10 區域計畫法、土管規則與非都市土地違反使用管制查處工作手冊所列各階段辦理內容

| 機關單位 | | 區域計畫法、土管規則與非都市土地違反使用管制查處工作手冊所列各階段辦理內容 | | | | |
|--|------|---------------------------------------|--------------------|---|-----------------------|--|
| | | 1.查報 | | 2.處置/處罰 | 3.義務負擔 | 4.追蹤/督導 |
| | | 1-1.檢查 | 1-2.受理、查明 | | | |
| 縣市主管機關 | | X | 受理、移請其他機關查處、辦理現場會勘 | 1. 罰鍰、變更使用、停止使用，或拆除地上物恢復原狀（按次處罰） 2. 有期徒刑或拘役 3. 報經區計擬定機關廢止原開發許可或開發同意 4. 開立處分書 | 要求土地或地上物所有人、使用人或管理人負擔 | 1. 專簿或建檔追蹤 2. 督導公所落實違規查報 3. 將追蹤、查報列為督導考評項目 |
| 鄉鎮市區公所 | | 隨時檢查 | 實地查明 | X | X | 違反者函知公所 列管追蹤 |
| 目的事業主管機關 | 興辦事業 | 定期檢查 | X | 廢止興辦事業計畫 | X | X |
| | 使用地 | 另訂檢查規範* | | X | X | X |
| | 其他 | 警察機關檢查 | X | X | X | X |
| 聯合取締小組 | | X | X | 決定處分內容 (決定依何項法規裁罰) | X | X |
| 備註： 使用地目的事業主管機關另訂檢查規範：各縣市政府依據農業發展條例第 32 條：「(第一項)直轄市或縣(市)政府對農業用地之違規使用，應加強稽查及取締；並得併同依土地相關法規成立之違規聯合取締小組辦理。(第二項)為加強農業用地違規使用之稽查，中央主管機關得訂定農業用地違規使用檢舉獎勵辦法。」各縣市政府(農業單位)自訂「興建農舍及其農業用地稽查及取締要點」辦理針對農業用地之稽查、裁罰。 | | | | | | |

表 4-8-11 非都市土地違規使用查處情形

| 查處 結果 年度 | 罰鍰 金額 (萬元) | 限期令其 變更使用 (1) | 限期停止使用 或拆除其地上 物恢復原狀(2) | 移送法院 強制執行 (3) | 已結案件 (4) | 小計(5) = (1) + (2) + (3) + (4) |
|----------------|------------------|---------------------|------------------------------|---------------------|------------------|-------------------------------------|
| 91 | 10,815 | 1,757 | 502 | 229 | 421 | 2,909 |
| 92 | 6,778 | 942 | 824 | 20 | 58 | 1,844 |
| 93 | 3,271 | 589 | 1,059 | 2 | 35 | 1,685 |
| 94 | 6,140 | 555 | 798 | 14 | 40 | 1,407 |
| 95 | 4,079 | 785 | 926 | 24 | 51 | 1,786 |
| 96 | 6,209 | 1,093 | 1,092 | 14 | 58 | 2,257 |
| 97 | 7,643 | 1,359 | 1,357 | 36 | 180 | 2,932 |
| 98 | 8,814 | 1,326 | 1,325 | 33 | 100 | 2,784 |
| 99 | 10,603 | 1,334 | 1,331 | 6 | 105 | 2,776 |
| 100 | 11,193 | 1,618 | 1,284 | 6 | 163 | 3,071 |
| 合計 (比率) | 75,545 | 11,358 (48.43%) | 10,498 (44.77%) | 384 (1.64%) | 1,211 (5.16%) | 23,451 (100%) |

單位：萬元、筆數

資料來源：監察院調查報告（101.04）

(二) 違反使用管制案件權責劃分複雜，導致地政機關、目的事業主管機關較難主動合作辦理違規查報

有關違規態樣之裁量事宜與罰鍰額度參考標準等，依據內政部 89 年 5 月 6 日台內中地字第 8979262 號函，明訂得由直轄市、縣（市）政府斟酌違規情形之輕重，決定是否一併以限期變更使用、停止使用或拆除其地上物恢復原狀之連帶懲罰。至有關六萬元至三十萬元之行政罰鍰裁量標準，依區域計畫法第 21 條之規定，其執行該項罰鍰之行政主體為直轄市、縣（市）政府，故縣（市）政府可因地制宜，據以決定其罰鍰之額度或訂定裁量標準，以為執行之依據。

同時於內政部 91 年 7 月 5 日台內中地字第 0910084280 號函，明訂中央應尚無須統一訂定區域計畫法第 21 條罰鍰額度之參考標準，除前述原因以外，又因違規使用之種類、態樣繁多，難以一一列舉及涵括，為符實際仍應由各縣（市）政府視地方違規情況，因地制宜，本於權責自行裁量為宜。

以現行非都市土地農業用地之違規使用為例，其態樣大多為未經核准搭蓋建物作住宅、工廠或營業使用、農舍二次施工、未經核准採取或堆置土石、變更地形地貌、鋪設道路或水泥路面、違法開挖農地、傾倒廢棄物等，因應

違規使用態樣眾多，且往往伴隨違章工廠、違章建築，甚至環境污染等情形，除違反各目的事業主管法令，如土石採取法、工廠管理輔導法、廢棄物清理法等，亦違反區域計畫法之規定。

依行政罰法第 24 條第 1 項及第 25 條規定，一行為違反數個行政法上義務規定而應處罰鍰者，係從一重處罰；數行為違反同一或不同行政法上義務之規定者，則分別處罰之。基於前述由各縣市政府本於權責自行裁量之判定，前述懲處需視個案情節、各項法條文義、立法意旨、制裁意義、期待可能與社會通念等因素進行判定，對於違規使用之處置、罰則產生權責紊亂的問題，缺乏行政執行效率。

(三) 現行管制規則無明確定義「定期」

依非都市土地使用管制規則第 5 條授權，僅訂定各直轄市、縣（市）政府應成立聯合取締小組定期查處，該聯合取締小組得請目的事業主管機關定期檢查，未明確敘明定期查處之頻率。以前述彙整資料之新竹市為例，係採每 6 個月一次由聯合取締小組討論違規案件處分事宜。

惟檢查、處置、處罰作業皆由直轄市、縣（市）政府辦理，相關作業規範亦授權由其訂之，中央相關主管機關難以積極監督、考核或協助其辦理。

貳、國土計畫法之違規查處機制、罰則

參酌圖 4-8-3 區域計畫法體系之土地違規利用查處、罰則說明，區域計畫法僅訂定罰則內容，非都市土地使用管制規則授權縣市政府、區公所查處、籌組聯合取締小組之權責，並敘明主管機關得有廢止開發許可權力，而其詳細執行程序、細部查處權責分工則由地方政府另訂作業要點規範。

比照區域計畫法體系之國土計畫土地違規利用查處、罰則，於國土計畫法中亦僅訂定罰則內容，則國土計畫土地使用管制規則比照非都市土地使用管制規則情形下，應於條文中授權查處權責，並討論是否保留聯合取締小組，而其詳細查報作業程序則由各縣市自訂作業要點辦理，惟為避免陷入現行執行困境，國土計畫土地使用管制規則應納入部分查報作業規範。

對照區域計畫體系之資料彙整模式，針對違規查處機制之草案條文研議，規劃團隊亦分別就「檢查」、「處置/處罰」、「義務負擔對象」與「追蹤/督導」共四個部分進行研擬，以下就前述四部分內容概要說明。

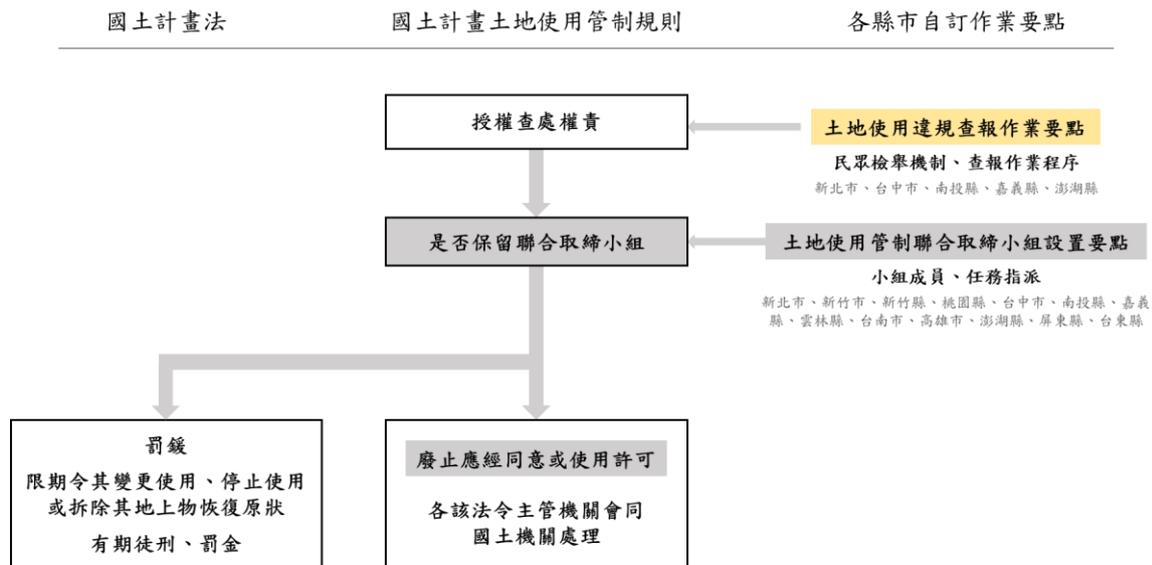


圖 4-8-3 比照區域計畫法體系之國土計畫土地違規利用查處、罰則說明

一、檢查

依非都市土地使用管制規則第 5 條所列，僅授權「檢查權責」分別為鄉鎮市公所隨時檢查與（興辦事業計畫之）目的事業主管機關定期檢查，而詳細違規案件受理、查明與現場會勘等事宜，則列於各縣市自訂作業要點中。

於現行條文規範下，因應縣市政府與公所量能不足，且查報作業又涉及不同違規態樣、違反不同法令，其權責複雜致使縣市政府無法積極進行查報。故規劃團隊彙整其他目的事業主管機關查處作業機制作為參考，提出未來國土計畫土地使用違規查報機制建議。

(一) 其他目的事業之查處方式彙整

依據各目的事業法令之規範，有關查處作業概可分為三種類型，包含「使用人（事業人）每年繳交檢查紀錄予縣市主管機關備查」、「抽查」以及「定期巡視」，以下就前述三類型分別進行說明。

1. 使用（事業）人每年繳交檢查紀錄予直轄市、縣（市）主管機關備查

考量由縣市主管機關主動辦理各筆土地或各筆興辦事業計畫之檢查作業，其所需人力、行政耗能龐大，因此採以使用人或事業人，每年主動繳交法令規範之檢查紀錄予直轄市、縣（市）主管機關備查，而主管機關可依此紀錄內容辦理後續查驗工作。

以出流管制計畫之監督、查核為例，由水利法第 83 條授權，訂定《出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法》，該辦法第 30 條規範義務人應於出流管制設施完工後每年四月底前定期檢查並

作成檢查紀錄（如表 4-8-12 所示），送直轄市、縣（市）主管機關備查，直轄市、縣（市）主管機關得監督查核其出流管制設施使用、管理及維護情形。使用期間督導查核係屬行政監督查核，依「出流管制設施使用期間定期檢查紀錄表」之項目進行查核，屬未抽驗、隱蔽或工程品質部分，應由義務人負責。

表 4-8-12 出流管制設施使用期間定期檢查紀錄表

| | | | | | |
|---|--------------|------------------------------------|--------------------------|------------------------------|---|
| 出流管制計畫書 | 計畫名稱 | | | 案號 | |
| | 核定日期文號 | 年 月 日 | | 字第 | 號 |
| | 開工日期 | | | | |
| | 核定完工日期 | | | | |
| | 申報完工日期 | | | | |
| 義務人 | 姓名或名稱 | | | | |
| | 身分證或營利事業統一編號 | | | | |
| | 住居所或營業所 | 縣(市) 鄉(鎮、市、區) 村(里) 路(街) 段 巷 弄 號 樓之 | | | |
| 實施地點土地標示 | | 縣(市) 鄉(鎮、市、區) 段 小段 地號等筆 | | | |
| 一、出流管制設施是否變動： | | | | | |
| <input type="checkbox"/> 是(請自行填寫變動項目)，變動項目： | | | | | |
| <input type="checkbox"/> 否 | | | | | |
| 二、定期檢查項目 | | | | | |
| 檢查項目 | | 合格 | | 不合格處備註 | |
| | | 是 | 否 | | |
| 排水路暢通未淤積且結構未破損 | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| 排水路設施未遭占用或移除 | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| 滯洪設施未淤積且結構未破損 | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| 滯洪設施未遭占用、移除 | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| 排水出流工暢通未淤積且結構未破損 | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| 排水出流處聯外排水路暢通未淤積、淘刷 | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| 抽水機(含備援抽水機)有定期維護(應附定期維護紀錄) | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| 其他(可依個案需要增加檢查項目) | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| 三、本次檢查待改正事項說明 | | | | | |
| 四、前次檢查須改正事項改正情形說明 | | | | | |
| 五、其他注意事項 | | | | | |
| 五、檢查結果 | | <input type="checkbox"/> 合格 | | <input type="checkbox"/> 不合格 | |

2. 抽查

因人力、行政耗能考量，除前述由使用人、義務人每年定期繳交檢查紀錄，由直轄市、縣（市）主管機關備查之方式外，考量並非所有土地利用行為於開發利用之初辦理相關計畫審查，例如過去免經目的事業主管機關同意使用項目、未來免經國土機關同意使用者，此部分即有賴監測系統即時查報，或於過去列管追蹤案件中，針對符合優先查處條件者進行實地抽查。

(1) 以抽查山坡地違規開發案件查報取締執行計畫為例

如行政院農業委員會水土保持局為加強抽查山坡地違規開發案件查報取締成效，訂定「抽查山坡地違規開發案件查報取締執行計畫」，針對各直轄市、縣（市）政府處罰之山坡地違規案件，由水保局監測管理組於「山坡地管理資訊系統」中，擇定二件進行實地抽查，以了解違規地點，實施水土保持處理與維護情形，前述選擇以違規情節嚴重者為優先抽查案件。

實地抽查時，得邀請水土保持、土木、水利及大地工程技師公會推派技師提供專業意見，其抽查重點共五項，包含：

- A. 有無擅自擴大違規規模；
- B. 限期實施之水土保持處理與維護是否完善；
- C. 是否符合執行進度；
- D. 有無需加強水土保持處理與維護；
- E. 其他注意事項。

(2) 以勞動監督檢查計畫為例

依據《勞動檢查法》第6條授權勞動部應參酌我國勞動條件現況、安全衛生條件、職業災害嚴重率及傷害頻率之情況，於年度開始前六個月公告並宣導勞動檢查方針，內容包含優先受檢查事業單位之選擇原則、監督檢查重點、檢查及處理原則，以及其他必要事項。而勞動檢查機構，指中央或直轄市主管機關或有關機關為辦理勞動檢查業務所設置之專責檢查機構，應於前項檢查方針公告後三個月內，擬定勞動監督檢查計畫，報請中央主管機關核備後實施。

規劃團隊以臺北市勞動檢查處所定台北市 108 年度監督檢查計畫為例，依各該年度之勞動檢查重點不同、先前檢查情況檢討，研議該年度預定實施抽查檢查種類及次量，同時於該勞動監督檢查計畫之「其他配合措施及必要事項」將詳列所需人力、經費與相關管考措施，系統性地辦理查報作業，而該計畫需經勞動部職業安全衛生署核備後始得實施，以利中央主管機關有效管理、督導。

表 4-8-13 勞動監督檢查計畫—以台北市 108 年度為例

| 台北市 108 年度勞動監督檢查計畫（摘錄部分內容） | |
|----------------------------|--|
| 年度預定實施檢查種類及次量 | <p>應實 施檢 查之 事業 單位</p> <p>(一) 職業安全衛生部分（摘錄）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 發生死亡或重傷之職業災害及應追蹤改善情形者； 2. 年度防災重點輔導對象，不配合改善職業安全衛生設施者...等。 <p>(二) 勞動條件部分（摘錄）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經陳情、申訴、檢舉勞動條件不符勞動法令規定者； 2. 經大眾傳播媒體廣為報導疑有違反勞動法令情事者...等。 |
| | <p>應優 先實 施專 案檢 查之 事業 單位</p> <p>(一) 職業安全衛生部分（摘錄）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 火災爆炸預防專案； 2. 大型營造工程安全專案(含污水下水道新建工程)； 3. 有導致墜落、滾落、踏穿等屋頂或高處作業及被撞危害預防專案...等。 <p>(二) 勞動條件部分</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經大眾傳播媒體報導違反勞動法令影響層面廣泛之行業； 2. 經參酌勞動環境情勢及民意需求，政策指示勞動條件專案檢查實施對象及規模者。 |
| | <p>特別 列管 檢 查之 事 業 單 位</p> <p>(一) 職業安全衛生部分（摘錄）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 3 年內同一事業單位或工作場所曾發生 2 件以上之死亡或重傷者； 2. 平時僱用勞工人數在 100 人以上之事業單位或丁類危險性工作場所，1 年內曾因職業安全衛生設施不符法令規定，並經通知停工改善或罰鍰處分達 3 次以上者...等。 <p>(二) 勞動條件部分：專案檢查或其他勞動條件檢查，違反法令情節重大，或經限期改善仍不改善者。</p> |
| | <p>擴大防災檢查層面，年度檢查之場次中，除所有事業單位已納為檢查對象者（本市營造工程、危險性機械設備及溫泉業）外，應有 25% 以上為新增檢查之事業單位（工地）或 5 年內未實施勞動檢查之事業單位（工地）。</p> <p>其他經認定有必要者。</p> |
| 其他配合措施及必 | <p>本處 108 年度編制可領用勞動部勞動檢查證之檢查人力 70 人，勞動部人力補助計畫之聘用檢查員 8 人，職業安全衛生經費預算編列 1,150 萬</p> |

| 台北市 108 年度勞動監督檢查計畫（摘錄部分內容） | |
|----------------------------|--|
| 要事項 | 9,000 元及勞動條件經費預算編列 76 萬 2,000 元，另行政管理經費編列 1 億 218 萬 7,000 元。 |
| | <p>管考措施：</p> <p>(一) 採以本處處務會議及週報追辦系統機制，追蹤檢討列管事項執行進度成果。</p> <p>(二) 本府策略地圖定期檢視執行成效。</p> <p>(三) 利用內部（本處內部控制及查核規範）及外部（勞動部對政府機關推動職業安全衛生績效評核及獎勵與職安署對勞動檢查機構績效考評）考評時機併作執行成效管考。</p> <p>(四) 透過內部獎勵機制定期檢視計畫執行成效。</p> |
| 備註： | <p>1. 前述預定實施檢查種類及次量，需詳參臺北市勞動檢查處 108 年度預定實施監督輔導檢查種類及次量規劃表。</p> <p>2. 該計畫經勞動部職業安全衛生署核備後實施。</p> |

3. 定期巡視

除定期辦理特定案件或特定區域內的實地抽查以外，部分目的事業法令之查報方式係由直轄市、縣（市）主管機關，派員定期巡視一定範圍內之使用情形。以下以海岸巡防、水土保持處理與維護巡查，以及違章拆除查報為例，說明定期巡視之運作方式。

(1) 以海岸巡防法、海岸巡防機關與環境保護機關協調聯繫辦法為例

依海岸管理法第 4 條授權，有關近岸海域違法行為之取締、蒐證、移送等事項，由海岸巡防機關辦理，並依海岸巡防法予以巡防職務規範。

因海岸巡防為海洋委員會海巡署之業務職掌，因此有關海岸巡視作業將與國防、警察、海關及其他相關機關密切協調、聯繫；依據「海岸巡防機關與環境保護機關協調聯繫辦法」於相互請求協助時，應依行政程序法第 19 條規定，除緊急情形外，應以書面方式為之，如以其他方式請求協助，嗣後應補送書面資料。

前述辦法亦授權於中華民國管轄之潮間帶、內水、領海、鄰接區、專屬經濟海域及大陸礁層上覆水域，有關違反環境保護及保育相關規定之取締、蒐證及移送等事項，由海岸巡防機關辦理，而環境保護機關則定期將海域監測結果提供海岸巡防機關，並對海域突發之污染狀況亦隨時提供檢測結果，以利海岸巡防機關掌握海域污染狀況。

(2) 以水土保持法施行細則、山坡地管理作業手冊為例

依水土保持法施行細則第 38 條授權，直轄市、縣（市）主管機關應經常派員巡視檢查水土保持之處理與維護情形，有違反本法規定者，應迅即查報、制止、取締；違規頻率較高地區，應加強執行。（屬於國有林事業區、試驗用林地及保安林地內者，其查報、制止及取締，由林業經營管理機關實施之。）

前述派員巡視之相關作業，則依山坡地管理作業手冊辦理，其辦理規範如表 4-8-14 摘述，於巡查人員、鄉鎮市公所、直轄市及縣（市）政府之各類應辦事項皆已詳細規範。

表 4-8-14 山坡地管理作業手冊有關查報巡視作業部分內容

| 山坡地管理作業手冊（摘錄部分內容） | |
|---------------------|---|
| 劃定巡查區、指派巡查人員及規劃巡查路線 | <p>(一) 直轄市或縣（市）政府輔導鄉（鎮、市、區）公所依村（里）山坡地分布狀況及實際管理需要，詳細規劃巡查區指派巡查人員及規劃巡查路線。</p> <p>(二) 鄉（鎮、市、區）公所應於各巡查區指定巡查人員，負責責任區之巡查、制止、查報違規行為。</p> |
| 巡查人員應辦工作 | <p>(一) 巡查責任區</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 各責任區巡查人員經常巡查責任區 2. 製作巡查紀錄 3. 發現違規案件，應填具查報表（必要時拍照存證）送鄉（鎮、市、區）公所處理。 <p>(二) 查報違規開發情事</p> <p>(三) 衛星影像變異點查證：依據水土保持局所提供衛星影像變異點資料，運用全球衛星定位儀，使用導航功能引導至變異點位置，完成定位確認後，將現場土地利用現況登錄於查證結果表送鄉（鎮、市、區）公所。</p> |
| 鄉（鎮、市、區）公所應辦事項 | <p>(一) 督導查核各責任區巡查人員執行巡查工作</p> <p>(二) 督導查核（或執行）衛星影像變異點查證工作，並將查證結果函送直轄市或縣（市）政府。</p> <p>(三) 按查報表記載事項，經查核屬違規者：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 開立制止通知書予當事人，並於違規地點張貼制止告示單及拍照存證。 2. 將查報表及制止通知書影本函送直轄市或縣（市）政府處理，並副知公所相關單位，請依權責處理 <p>(四) 處理民眾舉發違規開發使用案件</p> <p>(五) 將有關機關核准之山坡地開發案件，轉知巡查人員</p> |
| 直轄市、縣（市）政府應辦事項 | <p>(一) 違規案件處理</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 水土保持主管機關 |

| 山坡地管理作業手冊（摘錄部分內容） | |
|-------------------|---|
| | <p>(1) 經查證屬違規案件，依據水土保持法及相關法規規定處理，並副知當地鄉（鎮、市、區）公所。</p> <p>(2) 如涉及違反其他法令者，副知相關目的事業機關（或單位）。</p> <p>(3) 督導鄉（鎮、市、區）公所執行山坡地巡視及查報違規案件工作、衛星影像變異點查證工作。</p> <p>2. 原住民保留地主管機關</p> <p>(1) 於原住民保留地違規案件，由原住民保留地主管單位辦理現場查證，裁處行政處分（含罰鍰額度、限期改正事項等），水土保持主管單位協助處理之。但各縣政府已另有規定者，依其規定辦理。</p> <p>(2) 其餘比照水土保持主管單位辦理。</p> <p>3. 目的事業主管機關（或單位）</p> <p>(1) 本諸權責依法處理，並將處理情形副知直轄市、縣（市）政府水土保持單位。</p> <p>(2) 涉及原住民保留地案件，請一併副知直轄市、縣（市）政府原住民保留地主管單位</p> <p>(二) 直轄市、縣（市）政府應製發巡查證，供巡查人員執行任務時之身分證明。</p> <p>(三) 宣導及鼓勵民眾踴躍檢舉違法開發。</p> <p>(四) 每月 1 日至 5 日前應將查報取締之相關資料，建置在「山坡地管理資訊系統-山坡地違規查報取締系統」內，並電子郵件傳送上一月份查報取締相關表報送水土保持局。</p> |

(3) 以違章建築處理辦法為例

依據建築法第 86 條、違章建築處理辦法第 11 之 1 條，以及內政部 107 年 1 月 16 日內授營建管字第 1070800670 號函「加強既存違章建築處理指導綱領」，授權各直轄市、縣（市）政府辦理年度影響公共安全既存違章建築清查計畫。同時依違章建築處理辦法第 3 條授權，前述拆除工作及查報工作，各直轄市、縣（市）主管建築機關得視實際需要委託辦理。

前述加強既存違章建築處理指導綱領，由地方政府透過多重通報管道，提升清查違建成效，同時也列出優先執行類型，檢討違建存在的危險程度，進行調整、分類並訂定稽查標準，並將清查執行成果納入「內政部處理違章建築督導考核計畫」督導考核評分指標（加重其配分），請各地方政府持續清查並滾動式檢討查處案件，以維建築物之公共安全。

參酌各縣市「年度影響公共安全既存違章建築清查計畫」，該計畫表明事項包含 1.法令依據、2.計畫範圍、3.清查方式、4.清查對象、態樣及期程、5.執行作業配合事項等。其中考量清查作業之人力需求，於違章建築處理辦法已授權地方政府得委託相關單位辦理，如新北市之違章建築拆除大隊權責辦理違章建築清查、認定、拆除作業，其他縣市政府如則多透過各目的事業主管機關例行業務或稽查機制，通報有公安疑慮之名單進行清查。

(二) 國土計畫土地使用違規查報機制研析建議

承前所述不同主管機關依其業務內容，辦理查處作業之彙整，概可分為三種類型，包含「使用人(事業人)每年繳交檢查紀錄予縣市主管機關備查」、「抽查」以及「定期巡視」，規劃團隊檢視過去人力不足，以致查報效能不彰之問題，以及新舊制度銜接之考量，初步建議未來仍維持以直轄市、縣(市)政府、公所為查報作業主辦機關。

惟為解決前述問題，針對各筆土地使用之管理、查報，建議可分為以下兩種方案進行考量：

1. 方案一：應經申請同意、使用許可之案件，由使用人(事業人)每年繳交檢查紀錄予縣市主管機關備查；免經許可之使用項目，則以抽查、委外巡視方式每年定期辦理實地查報作業

參酌出流管制計畫之監督、查核，考量應經申請同意、使用許可案件亦有其計畫及審查內容，為減輕查報作業之人力需求，應將查報責任交由使用人(事業人)每年繳交檢查紀錄予縣市主管機關備查。

而免經許可之使用項目，則以抽查、委外巡視方式，參酌山坡地違規開發案件查報取締執行計畫方式，由國土計畫主管機關於「國土監測系統」中，擇定違規情節嚴重者為優先抽查案件，進行實地抽查；或參酌勞動監督檢查計畫，針對特定類型之使用行為或場域進行實地抽查，例如農業發展地區第二類與第三類抽查違規宗教建築使用等情事。

2. 方案二：結合既有國土監測系統、其他目的事業主管機關移送違反使用管制案件等違規案件來源，每年以抽查、委外巡視方式，由國土計畫主管機關針對特定範圍辦理實地查報作業

與方案一相比，方案二刪除了應經申請同意、使用許可之案件，由使用人(事業人)每年繳交檢查紀錄予縣市主管機關備查之機制，並原則以抽查、定期委外巡視方式辦理實地查報。其考量應經申請同意

之審查內容有限，其繳交之檢查紀錄應基於前述審查內容進行檢查，如是否符合國土計畫成長管理、隔離設施寬度是否維持等，較不符違規使用之查報需求，因此將其刪除。

而其每年抽查與定期委外巡視，應得參酌山坡地管理手冊所列巡視辦理權責，巡視人員、公所與地方政府之權責皆於手冊中明訂，並結合影響公共安全既存違章建築清查計畫之形式，由直轄市、縣（市）政府於每年 12 月 31 日前，提送下一年的查報計畫，於每年 4 月 30 日前，提送前一年全年的執行績效，配合督導考核評分；同時，直轄市、縣（市）政府得依權責指派查報作業予公所或籌組查報大隊，執行定期巡查的查報計畫，由公所指派人員或查報大隊每月將查報取締之相關資料，建置在「土地使用違規查報取締系統」內，並繳交月報供直轄市、縣（市）政府備查、考核。

綜上兩項方案所述，規劃團隊原則建議採行方案二，主要考量方案一應經申請同意之審查及檢查紀錄，可能難以符合土地使用違規查報需求，而方案二結合直轄市、縣（市）政府年度查報計畫之執行，將使國土機關得以逐年督導查報作業的執行，同時如有巡查人員、查報大隊之委託需求，建議得於查報作業中敘明其所需經費及人力資源，並由營建署運用國土永續發展基金協助辦理。

二、處置/處罰

(一) 處分方式

參酌前述現行區計體系執行違規查處方法，其查明程序、受理方式、裁量基準等皆由各地方自行訂定與辦理，其處置與處罰項目，除區域計畫法所列罰鍰、拘役與有期徒刑得按次處罰以外，於非都市土地使用管制規則第 21 條則另訂有廢止開發許可或開發同意機制，得以處分違規使用。

規劃團隊原則保留現行執行原則，以國土計畫法第六章所列罰則為主（表 4-8-15），並於國土計畫土地使用管制規則中，以原非都土管第 21 條內容，轉換為國土計畫土地使用管制規則條文文字。

表 4-8-15 國土計畫法第六章罰則條文內容

| 國土計畫法第六章罰則 | | |
|------------|---|-------------------------------------|
| 條號 | 條文內容 | 說明 |
| 第 38 條 | 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，由該管直 轄市、縣（市）主管機關處行為人新臺幣一百萬元 | 1. 屬使用許可範疇 者，違反土管：100 萬-500 萬 |

| 國土計畫法第六章罰則 | | |
|------------|--|---|
| 條號 | 條文內容 | 說明 |
| | <p>以上五百萬元以下罰鍰。</p> <p>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三十萬元以上一百五十萬元以下罰鍰：</p> <p>一、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。</p> <p>二、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。</p> <p>違反第二十三條第二項或第四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六萬元以上三十萬元以下罰鍰。</p> <p>依前三項規定處罰者，該管直轄市、縣（市）主管機關得限期令其變更使用、停止使用或拆除其地上物恢復原狀；於管制使用土地上經營業務者，必要時得勒令歇業，並通知該管主管機關廢止其全部或一部登記。</p> <p>前項情形經限期變更使用、停止使用、拆除地上物恢復原狀或勒令歇業而不遵從者，得按次依第一項至第三項規定處罰，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，其費用由行為人負擔。</p> <p>有第一項、第二項第一款或第三項情形無法發現行為人時，直轄市、縣（市）主管機關應依序命土地或地上物使用人、管理人或所有人限期停止使用或恢復原狀；屆期不履行，直轄市、縣（市）主管機關得依行政執行法規定辦理。</p> <p>前項土地或地上物屬公有者，管理人於收受限期恢復原狀之通知後，得於期限屆滿前擬定改善計畫送主管機關核備，不受前項限期恢復原狀規定之限制。但有立即影響公共安全之情事時，應迅即恢復原狀或予以改善。</p> | <p>2. 未經使用許可而使用，或未依使用許可之計畫使用：30 萬-150 萬</p> <p>3. 違反土管：6 萬-30 萬</p> <p>前述三款罰鍰情形，得限期令其變更使用、停止使用或拆除其地上物恢復原狀，必要時得勒令歇業，並得按次罰鍰、停止供水、供電、封閉、強制拆除</p> |

| 國土計畫法第六章罰則 | | |
|------------|---|--|
| 條號 | 條文內容 | 說明 |
| 第 39 條 | <p>有前條第一項、第二項或第三項情形致釀成災害者，處七年以下有期徒刑，得併科新臺幣五百萬元以下罰金；因而致人於死者，處五年以上十二年以下有期徒刑，得併科新臺幣一千萬元以下罰金；致重傷者，處三年以上十年以下有期徒刑，得併科新臺幣七百萬元以下罰金。</p> <p>犯前項之罪者，其墾殖物、工作物、施工材料及所使用之機具，不論屬於犯罪行為人與否，沒收之。</p> | <p>前條三款情況</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 釀成災害者：7 年以下有期徒刑，併科 500 萬以下罰金 2. 致人於死：5-12 年有期徒刑，併科 1000 萬以下罰金 3. 致重傷者：3-10 年有期徒刑，併科 700 萬以下罰金 |
| 第 40 條 | <p>直轄市、縣（市）主管機關對土地違規使用應加強稽查，並由依第三十八條規定所處罰鍰中提撥一定比率，供民眾檢舉獎勵使用。</p> <p>前項檢舉土地違規使用獎勵之對象、基準、範圍及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。</p> | <p>罰鍰提撥一定比率，供民眾檢舉獎勵使用</p> <p>授權擬訂「國土計畫土地違規使用檢舉獎勵辦法」</p> |

(二) 處分之裁量

現行有關處分裁量係由聯合取締小組辦理，該小組之主要權責即係進行違規使用處分之判定，而非主政查報作業程序，其操作、參考內容未詳細規範於區域計畫法、土管規則與非都市土地違反使用管制查處工作手冊中。

有關其裁量事宜與罰鍰額度參考標準等，依據內政部 89 年 5 月 6 日台內中地字第 8979262 號函，明訂得由直轄市、縣（市）政府斟酌違規情形之輕重，決定是否一併以限期變更使用、停止使用或拆除其地上物恢復原狀之連帶懲罰。至有關六萬元至三十萬元之行政罰鍰裁量標準，依區域計畫法第 21 條之規定，其執行該項罰鍰之行政主體為直轄市、縣（市）政府，故縣（市）政府可因地制宜，據以決定其罰鍰之額度或訂定裁量標準，以為執行之依據。

同時於內政部 91 年 7 月 5 日台內中地字第 0910084280 號函，明訂中央應尚無須統一訂定區域計畫法第 21 條罰鍰額度之參考標準，除前述原因以外，又因違規使用之種類、態樣繁多，難以一一列舉及涵括，為符實際，仍應由各縣（市）政府視地方違規情況，因地制宜，本於權責自行裁量為宜。

三、義務負擔人

雖於非都市土地違反使用管制查處工作手冊所列處罰對象，應以處罰行為人為原則，對非行為人（土地所有權人、地上物所有人、使用人或管理人）處罰為例外；而對行為人或非行為人處罰，皆應以其具有故意或過失為責任條件，且處罰對象非屬行為人時，應具備充分、合理及適當之理由。

但依據區域計畫法所明定之義務負擔人仍以「土地或地上物之所有人、使用人與管理人」為主，而國土計畫法第 38 條則僅限由「行為人」為限，如無法發現行為人時，直轄市、縣（市）主管機關應依序命「土地或地上物使用人」、「管理人」、「所有人」限期停止使用或恢復原狀。

四、追蹤/督導

區域計畫法與非都市土地使用管制規則，無授權區域計畫擬定機關或各（事業計畫、使用地）目的事業主管機關針對違反土地使用管制之土地，進行追蹤與督導，其相關追蹤列管與督導作業，僅於《土地違反使用管制查處工作手冊》詳列操作內容，並敘明將其訂為年度督導考評項目。

規劃團隊目前就《土地違反使用管制查處工作手冊》所訂操作內容詳如表 4-8-16，將其適度納入國土計畫草案條文中。

表 4-8-16 土地違反使用管制查處工作手冊所列針對督導相關操作與考評項目

| 土地違反使用管制查處工作手冊（摘錄部分內容） |
|--|
| 內政部年度地政業務督導考評「土地使用編定管制」類，業將「使用編定管制績效」列為督導考評項目，其評分細目包括：「縣（市）政府督導鄉鎮公所檢查情形」、「成立聯合取締小組定期查處情形」、「違規案件查處績效及資料之建立」、「違規案件統計報表填報情形」及「違規追蹤列管績效」等五部分，配合該項考評作業，縣（市）政府尤應加強前述之督導、列管及追蹤工作。 |

參、土地使用管制規則草案條文研析建議

因應違規查處機制與罰則，需拆成四項部分分別敘明，包含檢查、處置（罰）、義務負擔對象以及追蹤和督導，為避免查處機制條文過於複雜，規劃團隊彙整新舊制度研析如表 4-8-17 所列，以釐清適宜納入管制規則條文者，以及另訂辦法或另訂作業手冊予以管理。

依據前述彙整資料，規劃團隊就其內容初步研議國土計畫土地使用管制規則草案條文，如表 4-8-18 所列。

表 4-8-17 查處機制新舊制度比較

| 查處機制 | 非都土管條文 | 國土土管條文 | 備註 |
|---------|-----------------------|--|--|
| 1.檢查 | 予區公所、目的事業主管機關檢查權責 | (1)維持予區公所、目的事業主管機關檢查權責 (2)需繳交年度查報計畫 | (1)大致保留既有條文架構，但有關委託辦理抽查或定期巡視事宜，建議應另訂辦法或作業手冊。 (2)查報計畫之相關條文與計畫內容將參酌加強既存違章建築處理指導綱領，細項應由中央主管機關另定公告方式敘明。 |
| 2.處置 | 廢止開發許可、開發同意 | 保留主管機關處分權責，轉換為使用許可、應經同意 | 依據本章第四節應經同意之討論，考量應經同意屬授益處分，如因使用行為違反土管，則應得廢止其應經同意。 |
| 3.義務負擔人 | — (於區域計畫法第 21 條規範) | — (於國土計畫法第 38 條規範) | 皆已列於其上位母法中。 |
| 4.督導 | —(於土地違反使用管制查處工作手冊規範) | 參酌土地違反使用管制查處工作手冊，以及加強既存違章建築處理指導綱領之公告，以年度清查計畫及前年度檢討內容，作為中央主管機關督導和考核基準 | 為改善現行查報機關之效率不彰疑慮，將督導機制列於本管制規則。 |

表 4-8-18 本管制規則條文草案涉及違規查處之管制內容

| 草案條文 | 說明欄 |
|---|---|
| <p>國土功能分區圖公告後，由直轄市、縣（市）主管機關管制其使用，並由當地鄉（鎮、市、區）公所隨時檢查，其有違反本規則規定者，應即報請直轄市、縣（市）主管機關處理；依第●章申請同意使用或依本法第二十四條申請使用許可之案件，各該同意或許可機關應隨時檢查，如有違反本規則規定者，應移請直轄市、縣（市）主管機關處理。</p> <p>於中央主管機關建置檢舉系統提出之檢舉案件，或於土地利用監測變異點通報系統通報之變異點，如有違反本規則規定者，直轄市、縣（市）主管機關應依本規則第●條或本法第 38 條、第 39 條、第 40 條辦理。</p> <p>直轄市、縣（市）主管機關為處理前項違反土地使用管制之案件，應會同有關機關成立聯合取締小組，並應至少每六個月依本法規定進行查處。</p> <p>直轄市、縣（市）主管機關為辦理土地使用違規查處作業需要，得委託民間團體或個人辦理查處作業。</p> <p>直轄市、縣（市）主管機關應於 10 月底前研擬次年度土地使用違規查處計畫、12 月底前送請中央主管機關核定，並於查處年度結束後，將土地使用違規查處計畫執行情形送請中央主管機關備查；土地使用違規查處計畫應載明事項，由中央主管機關定之。</p> | <p>一、第一項明定違反本規則規定之查報權責機關，除延續原非都市土地使用管制規則由鄉（鎮、市、區）公所隨時檢查外，考量應經申請同意、使用許可等案件之許可機關可能為中央主管機關、直轄市、縣（市）主管機關或目的事業主管機關，各該許可機關亦應擔負檢查權責，以確實按計畫進行土地使用，爰於本項後段明定前開許可機關應隨時檢查是否依計畫使用。</p> <p>二、查「國土計畫土地違規使用檢舉獎勵辦法」規定，檢舉人應於中央主管機關建置之檢舉系統，就違反本法第三十八條規定之案件向直轄市、縣（市）主管機關提出檢舉；次查「土地利用監測辦法」規定，經中央主管機關辦理土地利用監測發現之變異點，應透過變異點通報系統通報直轄市、縣（市）主管機關處理，前開案件如有違反本規則規定者，直轄市、縣（市）主管機關亦應依法查處，爰明定第二項規定。</p> <p>三、第三項明定直轄市、縣（市）主管機關應組成聯合取締小組辦理違規案件裁處；又參考現行各轄市、縣（市）非都市土地使用管制聯合取締小組設置及執行要點，原則每六個月召開一次會議，爰於條文內明確規範定期查處時間，以提高查處成效。</p> <p>四、考量縣市主管機關宥於人力及</p> |

| 草案條文 | 說明欄 |
|---|--|
| | <p>作業能量有限，為提升查報成效，參考行政程序法第十六條規定，於第四項明定直轄市、縣（市）主管機關得委託民間團體或個人辦理查處作業，並應依行政程序法或政府採購法等有關法規規定辦理。</p> <p>五、為改善現行非都市土地違規查報成效，並使中央主管機關實質督導土地使用違規查處情形，第五項明定直轄市、縣（市）主管機關應每年訂定土地使用違規查處計畫，報中央主管機關核定後據以執行，並應將前開計畫執行情形送中央主管機關備查。</p> |
| <p>違反本規則且同時違反其他法令規定者，由各該法令主管機關會同直轄市、縣（市）主管機關處理。</p> | <p>原則保留現行非都市土地使用管制規則第 55 條內容。</p> |

第九節 建築管理

依照非都市土地使用管制規則第 53 條規定：「非都市土地之建築管理，應依實施區域計畫地區建築管理辦法及相關法規之規定為之；其在山坡地範圍內者，並應依山坡地建築管理辦法之規定為之。」

惟國土計畫法實施後，依照該法第 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，即未來將無實施區域計畫地區，就國土計畫之建築管理相關規定應如何納入土地使用管制規則訂定，規劃團隊擬就相關法令規定進行研析，故以下就「建築與空間計畫之關聯」、「建築設計與景觀維護」與「複合使用之土地使用管制機制」分別進行說明。

壹、建築與空間計畫關聯

有關空間計畫之建築管理相關法令，建築法所適用範圍包含(1)實施都市計畫地區、(2)實施區域計畫地區以及(3)經內政部指定地區，前二款地區以及山坡地之建築審查許可、施工管理及使用管理等辦法，由中央主管建築機關定之；其中非都市土地或偏遠地區之建築物管理得予簡化，建築管理辦法得由縣政府擬定。

表 4-9-1 建築法所列涉及空間計畫之建築管理規定

| 建築法所列涉及空間計畫之建築管理規定 | |
|--------------------|--|
| 第 3 條 | 本法適用地區如左：一、實施都市計畫地區。二、實施區域計畫地區。三、經內政部指定地區。 前項地區外供公眾使用及公有建築物，本法亦適用之。 第一項第二款之適用範圍、申請建築之審查許可、施工管理及使用管理等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。 |
| 第 97-1 條 | 山坡地建築之審查許可、施工管理及使用管理等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。 |
| 第 99-1 條 | 實施都市計畫以外地區或偏遠地區建築物之管理得予簡化，不適用本法全部或一部之規定；其建築管理辦法，得由縣政府擬訂，報請內政部核定之。 |
| 第 100 條 | 第三條所定適用地區以外之建築物，得由內政部另定辦法管理之。 |

依前述法令授權，內政部訂定「實施區域計畫地區建築管理辦法」、「山坡地建築管理辦法」，前者就其適用範圍(第 2~3 條)、活動斷層通過地區管制(第 4 條)、建造農舍規定(第 5~7 條)、申請建照應檢附主管機關同意證明(第 8~9 條)以及其他建築管理有關事項進行規範；後者以建築法第 3 條第 1 項各款地區之山坡地為適用範圍，並規

範山坡地建築申請雜項執照工程管理等有關事項。

另依建築法第 100 條規定，內政部制定「實施都市計畫以外地區建築物管理辦法」，惟參酌該辦法第 3 條仍以地目等則進行農地得否建築之規範，但因地目等則已於 106 年廢除，且目前全國均為實施區域計畫地區，原則依照建築法及實施區域計畫地區建築管理辦法等規定進行建築管理即可。

至於建築法第 99-1 條得由縣政府擬定偏遠地區建築管理簡化規定部分，經查有台東縣、澎湖縣、台中縣、金門縣依建築法授權訂定偏遠地區簡化建築管理自治條例，並規範適用之偏遠地區範圍。

貳、建築設計與景觀維護

考量鄉村地區整體規劃以及相關鄉村風貌營造政策，非都市土地之使用地管制除建蔽率、容積率以外，對於全國國土計畫所列文化景觀保育策略、城鄉發展空間之發展策略，其維持地方特色建築風貌方針，亦需討論是否納入本管制規則予以規範。

一、非都市土地與都市計畫針對景觀之相關管制條文

區域計畫法及非都市土地相關規範中，並未明確對於景觀有管制要求，僅非都市土地開發審議作業規範第十三編農村再生計畫實施地區之農村社區土地重劃，為維護農村及農業生產環境之景觀，規範基地建築型式及景觀設計構想。

而依據都市計畫細部計畫審議原則第十四、十五點內容，都市設計基準得視實際需要表明「公共開放空間系統配置事項」、「人行空間或步道系統動線配置事項」、「交通運輸系統配置事項」、「建築基地細分規模限制事項」、「建築量體配置、高度、造型、色彩及風格事項」、「景觀計畫」、「管理維護計畫」，其各項條文如下表彙整。

表 4-9-2 非都市土地與都市計畫針對景觀之相關管制條文彙整

| 非都市土地開發審議作業規範條文內容 | 都市計畫細部計畫審議原則條文內容 | |
|---|--|---|
| | 第 14 點 | 第 15 點 |
| 第 13 編第 11 點 基地建築型式及景觀設計構想應維持農村景觀及農業生產環境之特色，並依下列事項辦理： (一) 建築量體、線條、尺度、色彩、高度均應順應當地農村風貌景觀，並應維持 | 主要計畫指定應辦理都市設計之地區，應依據地區環境特性分別訂定各該地區之都市設計基準，並納 | 第十四點都市設計基準之內容，得視實際需要，表明下列事項： (一) 公共開放空間系統配置事項。 (二) 人行空間或步道系統動線配置事項。 (三) 交通運輸系統配置事項。 (四) 建築基地細分規模限制事項。 |

| 非都市土地開發審議作業規範條文內容 | 都市計畫細部計畫審議原則條文內容 | |
|---|------------------|---|
| 第 13 編第 11 點 | 第 14 點 | 第 15 點 |
| 當地農村自然景觀之特色。 (二) 新建建築物高度不得超過三層樓且不得超過十點五公尺。 | 入細部計畫。 | (五) 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格事項。 (六) 景觀計畫。 (七) 管理維護計畫。 |

二、都市計畫區所擬之都市設計基準案例

考量非都市土地之建築形式、景觀設計規範以個案開發內容為限，承前所述都市計畫細部計畫可視其需要，納入各項設計基準進行相關審查，故規劃團隊以台北市、高雄市都市計畫區之都市設計基準為例進行說明。

(一) 台北市都市設計及土地使用開發許可審議規則

台北市都市設計及土地使用開發許可審議規則內容係針對都市計畫說明書中載明須經審議地區、大規模建築物、特種建築物及本市重大公共工程、公共建築之案件，以及經台北市政府目的事業主管機關核准之新興產業或生產型態改變之產業，調整其使用組別及核准條件之案件而定。

以表 4-9-3 (第 4-291 頁) 台北市士林區都市計畫細部計畫地區為例，其都市設計管制係以更細緻之分區進行管理，而不同管制區域之管制細項各有不同，除基礎之建築設計(高度、色彩等)外，尚包含公共開放空間系統、交通出入口、停車空間、植生樹種等規範內容。

(二) 高雄市大坪頂特定區土地使用分區管制要點

大坪頂特定區之土地使用分區管制要點考量對公共空間景觀塑造較缺乏明確規範，而在建築基地、臨幢間隔等規定，與一般建管法令有重複規範問題，因此於民國 101 年通盤檢討將其修正調整，僅針對特定低密度住宅區、特定第一種住宅區、第二種住宅區、特定商業區訂有相關管制規定，包含遮蔽率、容積率、基地深度與寬度、建築退縮、主要出入口車道設計之管制，其餘項目回歸都市計畫法高雄市施行細則管制。

三、全國國土計畫指導

全國國土計畫第五章國土空間發展與成長管理策略之國土空間發展策略，包含天然災害保育策略、自然生態保育策略、文化景觀保育策略、自然資源保育策略、海域保育或發展策略、全國農地資源之保護策略、城鄉發展空間之發展策略、

原住民族土地之發展策略等共八項策略內容，其中僅文化景觀保育以及城鄉發展空間之發展涵蓋建築環境與風貌營造內容，以下摘要說明兩者指導內容。

(一) 應依文化景觀特性，透過土地使用管制，維護文化景觀資源

依據全國國土計畫第五章國土空間發展與成長管理策略，文化景觀保育策略中，除為保護特殊地質、建築、史蹟景點等地景資源，凝聚人民文化共識，應積極推動文化事務，並透過歷史現場再造、傳統表演藝術、工藝美術、口述傳統、民俗節慶、傳統知識等保存及再生，重新連結土地與人民的歷史記憶以外，為保護優美文化地景及具保存價值之建築、史蹟、遺址，應依文化景觀特性，透過土地使用管制，維護文化景觀資源，並就周邊地區訂定適當土地使用管制規定，促使文化景觀資源與周邊建築風貌及活動相互融合。

(二) 除維護市區景觀外，鄉村地區整體規劃亦須維持地方特色建築風貌

而於城鄉發展空間之發展策略中，為促進都市再生、提升都市競爭力，應整合政府資源由都市更新提升至都市再生，整體改造老舊市區之機能、景觀風貌及增設高齡友善空間與設施（如無障礙空間與友善社區），提振地方經濟，增加都市競爭力。

同時，為推動鄉村地區整體規劃，形塑鄉村特色風貌，並改善鄉村地區之公共設施缺乏、建築土地不足、農村環境破壞及蔓延無序發展等課題，鄉村地區整體規劃應考量人口結構及發展趨勢，分別就居住、產業、運輸及基本公共設施等需求，研擬發展或轉型策略，其中居住方面，為滿足當地居住需求，須規劃及提供可負擔之住宅，並維持地方特色建築風貌，如屬工商發展型之社區聚落，應劃設適當發展範圍，以擬定鄉街計畫方式，規劃配置基礎公共設施、污染防治相關設施，塑造城鄉生活風貌。

四、直轄市、縣（市）國土計畫有關景觀維護、風貌營造內容

以國土功能分區劃設示範之彰化縣國土計畫為例進行說明，其鄉村地區整體規劃構想中，將農村聚落分為農業發展型及工商發展型，其中農業發展行農村聚落，基於聚落必要公共設施（如灌溉水圳、信仰中心）、農產銷與加值空間、農村文化觀光發展空間等，維持聚落產業與周邊農地環境緊密關係。

表 4-9-3 士林區現有都市設計管制地區管制規定綜理表

| 士林區實施都市設計管制範圍 | 都市設計管制內容 | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|----------|--------|----|------|----|----|----|------|------|----|-------|------|-------|--------|------|--------|----|
| | 公共開放空間系統 | | | 建築設計 | | | | | | | 建築 | 交通規劃 | | 生態韌性城市 | | 公共 | 其他 |
| | 騎樓 | 無遮簷人行道 | 其他 | 高度 | 造型 | 立面 | 色彩 | 廣告招牌 | 夜間照明 | 其他 | 物附屬設施 | 汽機車 | 裝卸貨車位 | 植生樹種規範 | 透水鋪面 | 設施規劃設計 | |
| 基隆河(士林段)新生地及附近地區 | | * | * | | | | * | * | | | * | * | | * | | | * |
| 故宮博物院對側商業區及住宅區 | | | | * | | | * | | | * | * | | | | | | |
| 雙溪堤防以北磺溪堤防以東中山北路以西所圍地區 | | | * | * | * | | | * | * | | * | * | | * | | | * |
| 士林官邸暨附近地區 | | | * | * | | | | | | * | * | | | * | | | * |
| 中華電信士林公務大樓以北、捷運淡水線以東所圍地區(士林電機廠) | * | * | | * | | * | | * | * | | | * | * | * | | | * |
| 士林官邸北側住宅區 | | | * | * | * | | * | | * | | * | | | * | | | * |
| 陽明山山仔后地區 | | * | | * | △ | △ | △ | △ | | △ | △ | △ | | △ | △ | | |
| ▪ 一般規定 | | * | | * | | | | * | | | | * | | * | | | |
| ▪ 特定住宅區一 | | | | * | * | △ | * | | | * | △ | | | | | * | |
| ▪ 特定住宅區二 | | | | * | * | | | | | | △ | | | | | * | |
| 北投士林科技園區(區段徵收範圍) | | | | * | | | * | * | * | | △ | * | * | * | | * | * |
| 芝山岩周邊部分公有土地地區 | | | | * | | | * | * | * | | * | | | | | | |
| 都市設計管制內容：有關建築物附屬設施包含「街面層活動、立體或地下連通道、防災計畫」，最末項其他包含「垃圾儲存空間、圍牆等」。 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| *表示列有相關規定、△為附條件允許者 | | | | | | | | | | | | | | | | | |

該類型農村聚落規劃得規範運用低衝擊開發、生態工法、提升基地透水性等因應方式，減緩氣候變遷對發展區域內之衝擊，並注重生態物種多樣性、藍綠帶規劃，以利鄉村及生態景觀結合，包含彰化縣西南角沿海地區，如芳苑、大城、溪湖等範圍，同時依觀光產業部門規劃，前述沿海地區亦屬西濱海岸生態旅遊觀光發展地帶，須配合在地特色產業，整合鄰近觀光資源、海岸與海洋遊憩活動，營造獨特觀光風貌。

惟依據目前彰化縣國土計畫，並未針對前述地區詳列土地使用管制方向，其風貌營造之規範亦尚未明確，目前僅將前述沿海聚落範圍列為未來鄉村地區整體規劃之優先辦理地區，尚待鄉村地區整體規劃納入鄉村地區聚落發展策略之管制內容。

參、複合使用之土地使用管制機制

為集中空間發展區位，除都市計畫地區以外，非都市土地亦面臨一用地別上具有複合式使用情形，例如農業使用或水利設施附屬之能源設施、機關設施附屬其他商業行為等，參酌我國建築法為管理使用執照之核發及變更，依據「建築物使用類組及變更使用辦法」將各類使用區分為 9 大類共 24 小類，考量建築物內有多種使用需求，則其使用執照之核發及檢討，應同時符合各項使用之規範，但依前述 9 大類、24 小類分別判定具主從用途關係者，得以主用途之使用類組檢討。

以下規劃團隊彙整現行建築管理相關法規中，對於複合使用之使用執照管理方式，以國土計畫土地使用管制角度，進行使用類組、項目之對照，歸類適宜之主從用途關係，供土地使用相關審查機制研析參考，並提供未來土地功能分區證明載明內容參酌。

一、現行建管相關法規面對複合使用之使用執照管理機制

為管理建築物之使用執照，建築法第 73 條規範建築物應依核定之使用類組使用，其使用類組詳列於建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條附表一中，共 9 大使用類組及其 24 小類，如表 4-9-4 所示。當建築物因使用需要，申請多種使用類組時，其管理方式依建築物使用類組及變更使用辦法進行管制及審查。

(一) 同一建築物具多種使用類組之管制原則

依據建築物使用類組及變更使用辦法第 3 條規範，申請或變更為表 4-9-4 所列各類使用類組時，應符合都市計畫土地使用分區管制或非都市土地使用管制之容許使用項目規定，同時須依建築物變更使用原則表辦理，即因應變更前後使用類組不同，其需檢討、審查事項亦有不同。

表 4-9-4 建築物之使用類別、組別（建築物使用類組及變更使用辦法附表一）

| 類別 | | 類別定義 | 組別 | 組別定義 |
|--------|-------------------|---|-----|--|
| A 類 | 公共集 會類 | 供集會、觀賞、社 交、等候運輸工 具，且無法防火區 劃之場所。 | A-1 | 供集會、表演、社交，且具觀眾席之場所。 |
| | | | A-2 | 供旅客等候運輸工具之場所。 |
| B 類 | 商業類 | 供商業交易、陳列 展售、娛樂、餐飲、 消費之場所。 | B-1 | 供娛樂消費，且處封閉或半封閉之場所。 |
| | | | B-2 | 供商品批發、展售或商業交易，且使用人 替換頻率高之場所。 |
| | | | B-3 | 供不特定人餐飲，且直接使用燃具之場所。 |
| | | | B-4 | 供不特定人士休息住宿之場所。 |
| C 類 | 工業、 倉儲類 | 供儲存、包裝、製 造、檢驗、研發、 組裝及修理物品 之場所。 | C-1 | 供儲存、包裝、製造、檢驗、研發、組裝及 修理工業物品，且具公害之場所。 |
| | | | C-2 | 供儲存、包裝、製造、檢驗、研發、組裝及 修理一般物品之場所。 |
| D 類 | 休閒、 文教類 | 供運動、休閒、參 觀、閱覽、教學之 場所。 | D-1 | 供低密度使用人口運動休閒之場所。 |
| | | | D-2 | 供參觀、閱覽、會議之場所。 |
| | | | D-3 | 供國小學童教學使用之相關場所。(宿舍除 外) |
| | | | D-4 | 供國中以上各級學校教學使用之相關場 所。(宿舍除外) |
| | | | D-5 | 供短期職業訓練、各類補習教育及課後輔 導之場所。 |
| E 類 | 宗教、 殯葬類 | 供宗教信徒聚會、 殯葬之場所。 | E | 供宗教信徒聚會、殯葬之場所。 |
| F 類 | 衛生、 福利、 更生類 | 供身體行動能力 受到健康、年紀或 其他因素影響，需 特別照顧之使用 場所。 | F-1 | 供醫療照護之場所。 |
| | | | F-2 | 供身心障礙者教養、醫療、復健、重健、訓 練、輔導、服務之場所。 |
| | | | F-3 | 供兒童及少年照護之場所。 |
| | | | F-4 | 供限制個人活動之戒護場所。 |
| G 類 | 辦公、 服務類 | 供商談、接洽、處 理一般事務或一 般門診、零售、日 常服務之場所。 | G-1 | 供商談、接洽、處理一般事務，且使用人 替換頻率高之場所。 |
| | | | G-2 | 供商談、接洽、處理一般事務之場所。 |
| | | | G-3 | 供一般門診、零售、日常服務之場所。 |
| H 類 | 住宿類 | 供特定人住宿之 場所。 | H-1 | 供特定人短期住宿之場所。 |
| | | | H-2 | 供特定人長期住宿之場所。 |

| 類別 | | 類別定義 | 組別 | 組別定義 |
|-----|-------|--------------------------------|----|--------------------------------|
| I 類 | 危險物品類 | 供製造、分裝、販賣、儲存公共危險物品及可燃性高壓氣體之場所。 | I | 供製造、分裝、販賣、儲存公共危險物品及可燃性高壓氣體之場所。 |

當建築物於同一使用單元內，申請變更為多種使用類組者時，依據建築物使用類組及變更使用辦法第6條規範，應同時符合各使用類組依表4-9-5規定之檢討項目，及建築物變更使用類組規定項目檢討標準表（該辦法附表四）規定之檢討標準，但符合下列各款規定者，得以主用途之使用類組檢討：

表 4-9-5 建築物變更使用原則表（建築物使用類組及變更使用辦法附表三）

| 原使用類別 變更使用類組 | A | | B | | | | C | | D | | | | | E | F | | | | G | | | H | | I | | |
|-----------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | 2 | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | | | |
| A | 1 | ☆ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | 2 | ☆ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| B | 1 | ※ | ※ | ☆ | ※ | ※ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | 2 | ※ | ※ | ☆ | ※ | ※ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | 3 | ※ | ※ | ☆ | ☆ | ※ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | 4 | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| C | 1 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | △ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | 2 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ☆ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| D | 1 | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ※ | ※ | ☆ | ☆ | ☆ | △ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | 2 | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ※ | ※ | ☆ | ☆ | ☆ | △ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | 3 | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ☆ | ☆ | ☆ | △ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | 4 | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ☆ | ☆ | ☆ | △ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | 5 | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ○ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ○ |
| E | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| F | 1 | ※ | ※ | ※ | ※ | ☆ | ☆ | ※ | ※ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ※ | △ | △ | △ | ※ | ※ | ※ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| | 2 | ※ | ※ | ※ | ※ | ☆ | ☆ | ※ | ※ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ※ | ☆ | ☆ | △ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ○ | ○ | |
| | 3 | ※ | ※ | ※ | ※ | ☆ | ☆ | ※ | ※ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ※ | ☆ | ☆ | △ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ○ | ○ | ○ | |
| | 4 | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ☆ | ☆ | ☆ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ○ | ○ | ○ | |
| G | 1 | ※ | ※ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | △ | △ | ※ | ※ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| | 2 | ※ | ※ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ○ | |
| | 3 | ※ | ※ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ○ | |
| H | 1 | ※ | ※ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ○ | |
| | 2 | ※ | ※ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ○ | |

| 原使用 類別 變更使 用類組 | A | | B | | | | C | | D | | | | | E | F | | | | G | | | H | | I | |
|-------------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | 2 | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | | |
| I | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ |

摘錄說明「△、※、○、◎、☆」之檢討項目：

一、△指建築物使用類組除B類外，同類跨組變更，依本表規定應予檢討者，其檢討項目如下：

(一) 防火區劃。(二) 分間牆。(三) 內部裝修材料。(四) 直通樓梯步行距離。(五) 緊急進口設置。(六) 防火構造之限制。(七) 停車空間。(八) 公共建築物無障礙設施。

二、※指建築物使用類組跨類變更及使用分類B類跨組變更，依本表規定應予檢討者，其檢討項目包括本表說明二及下列項目：

(一) 樓梯及平臺淨寬、梯級尺寸。(二) 避難層出入口數量及寬度。(三) 避難層以外樓層出入口之寬度。(四) 設置二座直通樓梯之限制。增設之直通樓梯不計入建築面積及各層樓地板面積，但不得大於三十平方公尺。(五) 直通樓梯之總寬度。(六) 走廊淨寬度。(七) 直通樓梯改為安全梯或特別安全梯之限制。(八) 特定建築物之限制。(九) 最低活載重。(十) 建築物使用類組跨類變更，如變更為H類時，並應檢討通風、日照、採光及防音等項目。

三、○指建築物變更使用類組，依本表規定應予檢討者，其檢討項目包括本表說明二、三及下列項目：

(一) 通風。(二) 屋頂避難平臺。(三) 防空避難設備。

四、◎指建築物變更使用類組，應依建築技術規則規定全部檢討。

五、☆指建築物變更使用類組除應符合本表說明二有關停車空間及公共建築物無障礙設施之檢討項目規定外，其餘項目免檢討。但變更為H類時，應檢討通風、日照、採光及防音等項目。

(二) 主從用途關係判定

承前所述，主從用途關係之判定，係依據建築物使用類組及變更使用辦法第6條第一項各款情形判斷，綜整各款情形判定如表4-9-6所示，其中表中的○，指表列各從屬用途之合計樓地板面積不超過該使用單元樓地板面積之五分之二時，其與對應之主用途具有從屬關係；△指表列各從屬用途之合計樓地板面積不超過該使用單元樓地板面積之五分之二，及建築技術規則建築設計施工編第二百七十二條規定者，其與對應之主用途具有從屬關係；而×指對應之使用組別未具從屬關係。

表 4-9-6 建築物主從用途關係表（建築物使用類組及變更使用辦法附表五）

| 主用途 從屬用途 | A | | B | | | | C | | D | | | | | E | F | | | | G | | | H | |
|-------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | 2 | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 1 | |
| D | 1 | ○ | ○ | × | × | × | ○ | × | × | △ | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × |
| | 2 | ○ | ○ | × | × | × | ○ | × | × | △ | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × |
| | 5 | × | × | × | × | × | × | × | × | × | ○ | ○ | △ | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × |
| F | 3 | ○ | × | × | × | × | × | × | × | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | △ | × | × | ○ | × | × | × |
| G | 2 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | △ | △ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | △ | ○ | ○ |
| | 3 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | △ | △ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| H | 1 | × | × | × | × | × | △ | △ | × | × | × | ○ | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | △ |

說明：

- 一、○指表列各從屬用途之合計樓地板面積符合本辦法第六條第一項第三款規定者，其與對應之主用途具有從屬關係。
- 二、△指表列各從屬用途之合計樓地板面積同時符合本辦法第六條第一項第三款及建築技術規則建築設計施工編第二百七十二條規定者，其與對應之主用途具有從屬關係。
- 三、×指對應之使用組別未具從屬關係。
- 四、本表所列 E 類別之主用途，以宗教類相關場所為限。
- 五、依建築技術規則規定採用建築物防火避難性能設計或依同規則總則編第三條之四規定領有中央主管建築機關認可之建築物防火避難綜合檢討計畫書及評定書之建築物，不適用本表規定。

彙整表 4-9-6 說明，複合使用之主從關係判定中，屬主要用途者除 E 類（殯葬類）、H 類（H-2 供特定人長期住宿之場所）、I 類（危險物品類）以外，其餘九大類使用項目得判定為主要用途。而屬從屬用途者，則僅限：

1. D 類（休閒、文教類）：

- (1) D-1 供低密度使用人口運動休閒之場所；
- (2) D-2 供參觀、閱覽、會議之場所；
- (3) D-5 供短期職業訓練、各類補習教育及課後輔導之場所。

2. F 類（衛生、福利、更生類）之 F-3 供兒童及少年照護之場所。

3. G 類（辦公、服務類）：

- (1) G-2 供商談、接洽、處理一般事務之場所；
- (2) G-3 供一般門診、零售、日常服務之場所。

H 類（住宿類）之 H-1 供特定人短期住宿之場所。

（三）使用執照載明內容

基於前述一建築物具多種使用之管制狀態，其使用執照上將登記該筆土地之使用分區、樓層戶數、基地面積、建築面積、法定空地面積、各層用途概要（包含建築要項、面積、高度與用途）等，以釐清單一建物中之各類型使用情形，如圖 4-9-1 所示。

二、他國複合使用管制案例

規劃團隊彙整期中階段蒐集之他國複合使用管制案例，參考 102 年度國發會委辦「我國合理土地使用分區管制與使用管理制度之研究」案，以及鄭竹雅(2007)³⁶研究彙整資料，以美國加州奧克蘭市、馬里蘭州巴爾的摩市兩者為例，分別說明兩種不同的複合使用管制方式。

（一）美國加州奧克蘭市：將一筆土地編定為 2 種使用地

參酌 102 年度國發會委辦「我國合理土地使用分區管制與使用管理制度之研究」案，加州奧克蘭市發展出混合分區(combination zone)，其特色是在特定分區中納入其他分區之使用，目的為允許某種使用類型得以進駐部分的一般使用分區，進行複合使用；該市於都市土地，如在合適區位的住宅或商業區允許興建汽車旅館，使其不受限於一般住宅或商業區使用類型管制的限制；此外，若於非都市土地，混合分區之型式則如農業區之農業使用中交雜供商業使用、廢水或開採處理設施等使用之複合使用分區。

該案例以特定區之重疊分區、混合分區進行管制，特定區的設計係採用重疊(overlay)區的方式，重疊分區管制牽涉到兩個階段，應先建立基本的分區管制規範，再就不同地理區位給予特別的管制，以特定區的劃設重新覆蓋在該區位，其劃設皆須通過審議程序。

此外，特定區與混合區存在一定的差異，特定區得讓被排除的使用類型在特殊的情況下被允許；然而，混合分區僅在使用類型不相衝突時方得結合，期望藉此讓土地使用計畫更多元，以貼近民眾實際的使用需求。

³⁶ 鄭竹雅(2007)，浮動分區開發模式之研究，國立政治大學地政研究所碩士論文。

| 臺北市府都市發展局使用執照存根 | | | | 97 使字第 0179 號 | | | |
|-----------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|---------------|-----------------------------|--------|---------------------------|
| 起造人姓名 | 興富發建設股份有限公司 負責人:鄭欽天 | | | 住址 | [Redacted] | | |
| 設計人姓名 | 梁正芳 | | | 事務所名稱 | 梁正芳建築師事務所 | | |
| 監造人姓名 | 梁正芳 | | | 事務所名稱 | 梁正芳建築師事務所 | | |
| 承造人姓名 | 鄭志隆 | | | 營造廠名稱 | 齊裕營造股份有限公司 | | |
| 建築類別 | 新建 | | | 構造種類 | 鋼骨造 | | |
| 使用區 | 商三(原屬商二)、住3 | | | 幢層數 | 2棟地上14層 地下6層,共287戶 | | |
| 建築地點 | 中正區和平西路一段57號等287戶(詳如附表) | | | 地號 | 中正區南海段二小段332-0地號等287戶(詳見附表) | | |
| 基地面積 | 騎樓地 | 299.510 m ² | | 建築面積 | 890.250 m ² | 法定空地面積 | [Redacted] m ² |
| | 其他 | 1473.490 m ² | | | | | |
| 建築物概要 | | | | | | | |
| 建築要項 | 面積m ² | 高度(M) | 各層用途 | 建築要項 | 面積m ² | 高度(M) | 各層用途 |
| ***棟地下001層 | 1399.91 | 4.300 | G3一般零售業甲組、機車停車空間等36筆(詳見附表) | 總計: | 20259.340 | | |
| 防空避難設備 | 地上 | 0.000 m ² | | 層高 | 0.000 M | | |
| | 地下 | 1401.990 m ² | | 建物高度 | 49.99 M | | |
| 工程造價 | \$307,969,796.00 元 | | | 竣工日期 | 97年01月28日 | | |
| 發照日期 | 97年5月13日 | | | 開工日期 | 95年02月17日 | | |
| 建造執照字號 | 94建字第0469號 | | | | | | |
| 備註 | 停車空間、注意事項詳附表。 | | | | | | |

| 臺北市府都市發展局使用執照存根附表 | | | | 97 使字第 0179 號 | | | |
|--|--|-----|----|---|----|-----|--------|
| 建築地點: 中正區和平西路一段55巷6號,2樓至11樓 | | | | 中正區和平西路一段55巷8號,2樓至11樓 | | | |
| 中正區和平西路一段57-1號 | | | | 中正區和平西路一段57-2號 | | | |
| 中正區和平西路一段57-3號 | | | | 中正區和平西路一段57號 | | | |
| 中正區和平西路一段59-1號 | | | | 中正區和平西路一段59號3樓之1至14樓之1 | | | |
| 中正區和平西路一段59號3樓之10至14樓之10 | | | | 中正區和平西路一段59號3樓之11至14樓之11 | | | |
| 中正區和平西路一段59號3樓之12至14樓之12 | | | | 中正區和平西路一段59號3樓之13至14樓之13 | | | |
| 中正區和平西路一段59號3樓之14至14樓之14 | | | | 中正區和平西路一段59號3樓之15至14樓之15 | | | |
| 中正區和平西路一段59號3樓之16至14樓之16 | | | | 中正區和平西路一段59號3樓之17至14樓之17 | | | |
| 中正區和平西路一段59號4樓之13至14樓之18 | | | | 中正區和平西路一段59號4樓之19至14樓之19 | | | |
| 中正區和平西路一段59號3樓之2至14樓之2 | | | | 中正區和平西路一段59號4樓之20至14樓之20 | | | |
| 中正區和平西路一段59號4樓之21至14樓之21 | | | | 中正區和平西路一段59號4樓之22至14樓之22 | | | |
| 中正區和平西路一段59號3樓之3至14樓之3 | | | | 中正區和平西路一段59號3樓之5至14樓之5 | | | |
| 中正區和平西路一段59號3樓之6至14樓之6 | | | | 中正區和平西路一段59號3樓之7至14樓之7 | | | |
| 中正區和平西路一段59號3樓之8至14樓之8 | | | | 中正區和平西路一段59號3樓之9至14樓之9 | | | |
| 中正區和平西路一段59號,3-14樓,地下一層 | | | | | | | |
| 地號:中正區南海段二小段 332-0地號 | | | | 中正區南海段二小段 405-0地號 | | | |
| 建築物概要: | | | | | | | |
| ***棟地下001層,面積:1399.91m ² ,高度:4.3M,用途:G3一般零售業甲組、機車停車空間 | | | | ***棟地下002層,面積:1401.99m ² ,高度:3.2M,用途:停車空間 | | | |
| ***棟地下003層,面積:1401.99m ² ,高度:2.9M,用途:停車空間 | | | | ***棟地下004層,面積:1401.99m ² ,高度:2.9M,用途:停車空間 | | | |
| ***棟地下005層,面積:1401.99m ² ,高度:2.9M,用途:停車空間 | | | | ***棟地下006層,面積:1401.99m ² ,高度:4.2M,用途:防空避難室兼停車空間 | | | |
| A棟騎樓,面積:189.45m ² ,高度:3.99M,用途:騎樓 | | | | A棟地上001層,面積:710.32m ² ,高度:3.99M,用途:G3一般零售業甲組,H2集合住宅,門廊,管理員室,車道,門廳,機房 | | | |
| A棟地上002層,面積:778.71m ² ,高度:3.3M,用途:G3一般零售業甲組 | | | | A棟地上003層,面積:806.48m ² ,高度:3.2M,用途:H2集合住宅,管理委員會使用空間 | | | |
| A棟地上004層,面積:666.58m ² ,高度:3.2M,用途:H2集合住宅 | | | | A棟地上005層,面積:666.58m ² ,高度:3.6M,用途:H2集合住宅 | | | |
| A棟地上006層,面積:666.58m ² ,高度:3.6M,用途:H2集合住宅 | | | | A棟地上007層,面積:666.58m ² ,高度:3.6M,用途:H2集合住宅 | | | |
| A棟地上008層,面積:666.58m ² ,高度:3.6M,用途:H2集合住宅 | | | | A棟地上009層,面積:666.58m ² ,高度:3.6M,用途:H2集合住宅 | | | |
| A棟地上010層,面積:666.58m ² ,高度:3.6M,用途:H2集合住宅 | | | | A棟地上011層,面積:666.58m ² ,高度:3.6M,用途:H2集合住宅 | | | |
| A棟地上012層,面積:666.58m ² ,高度:3.6M,用途:H2集合住宅 | | | | A棟地上013層,面積:680.79m ² ,高度:3.6M,用途:H2集合住宅 | | | |
| A棟地上014層,面積:681.11m ² ,高度:3.6M,用途:H2集合住宅 | | | | A棟突出物001層,面積:113.23m ² ,高度:3M,用途:樓梯間 | | | |
| A棟突出物002層,面積:88.11m ² ,高度:3M,用途:機房、水箱 | | | | B棟地上001層,面積:166.82m ² ,高度:3.15M,用途:H2集合住宅 | | | |
| B棟地上002層,面積:161.28m ² ,高度:3.15M,用途:H2集合住宅 | | | | B棟地上003層,面積:160.72m ² ,高度:3.15M,用途:H2集合住宅 | | | |
| B棟地上004層,面積:160.72m ² ,高度:3.15M,用途:H2集合住宅 | | | | B棟地上005層,面積:160.72m ² ,高度:3.15M,用途:H2集合住宅 | | | |
| B棟地上006層,面積:160.72m ² ,高度:3.15M,用途:H2集合住宅 | | | | B棟地上007層,面積:160.72m ² ,高度:3.15M,用途:H2集合住宅 | | | |
| B棟地上008層,面積:160.72m ² ,高度:3.15M,用途:H2集合住宅 | | | | B棟地上009層,面積:160.72m ² ,高度:3.15M,用途:H2集合住宅 | | | |
| B棟地上010層,面積:154.65m ² ,高度:3.15M,用途:H2集合住宅 | | | | B棟地上011層,面積:151.27m ² ,高度:3.15M,用途:H2集合住宅 | | | |
| B棟突出物001層,面積:21.5m ² ,高度:3M,用途:樓梯間 | | | | B棟突出物002層,面積:21.5m ² ,高度:3M,用途:機房、水箱 | | | |
| 雜項工作物: 圍牆長度15.46 M、高度2.00 M | | | | | | | |
| 停車空間資料: 設置類別 車位分類 檢討類別 室內/外 地上下 輛數 面積(m ²) | | | | | | | |
| 平面 | | 汽車 | 法定 | 室內 | 地下 | 72 | 1014 |
| 平面 | | 機車 | 法定 | 室內 | 地下 | 25 | 127.05 |
| 平面 | | 汽車 | 獎勵 | 室內 | 地下 | 51 | 711.37 |
| 平面 | | 機車 | 法定 | 室內 | 地下 | 209 | 413.82 |
| 平面 | | 機車 | 獎勵 | 室內 | 地下 | 26 | 51.48 |
| 平面 | | 裝卸位 | 法定 | 室內 | 地下 | 1 | 15 |
| 原核發執照: 094建字0469號 | | | | | | | |
| 注意事項: | | | | | | | |
| 1. 本案申請基地原中正區南海段二小段332、333、405、408、409、411、412、413、416、416-2、417、417-1、418、418-2、420-1、421、422、423、424、426-1、427、427-1、427-3、427-4、428、428-1、429-1等29筆地號,併案辦理合併為中正區南海段二小段332、405等二筆地號。 | | | | | | | |
| 2. 本案起造人已出具公寓大廈管理辦法規定提列公寓大廈管理基金之開戶資料影本(於台北富邦銀行公庫部提列公寓大廈管理基金2,589,849.00元),俟大廈管理委員會成立時本基金會予以移交管理。 | | | | | | | |

圖 4-9-1 多種使用之使用執照載明內容示意

(二) 美國馬里蘭州巴爾的摩市：將複合使用皆視為附屬設施，採其一使用進行用地別編定

參酌鄭竹雅(2007)之研究彙整，Frederick County 之農業區面臨同一土地之農業、礦業雙重使用之情形，該市之綜合計畫允許在特定農業區設立供礦業使用之浮動分區，若既成的農業區存在礦藏開採需求，即可透過申請開發，並允許在鄰近的農業使用地區中設立採礦區與礦場倉儲區等以供採礦事業使用。此外，該市在農業活動與林業活動區中，亦得允許採用浮動分區。

在馬里蘭州的巴爾的摩市所設立的浮動分區使用項目為採礦、倉儲、開墾等，採用浮動分區可以提供較大的彈性與自由裁量，取代單一分區或點狀式土地使用分區管制(spot zoning)。

採用浮動分區需繳交申請費並需備妥下列文件，如敷地計畫、舉辦公廳會、交通計畫、噪音防制、對於地方基盤設施之影響說明、環境影響。此外，地方司法單位亦可要求開墾計畫或是有關的開發基金設置，甚至是有利於地方發展的開發方式。

浮動分區的設立，特色在於提供當地有較高的規劃彈性，而為了維持靈活運用，大多數僅針對分區使用或是環境維護等做原則性的規定，依據不同的採礦需要，相關規劃審核單位亦可加以斟酌衡量規範內容，如以建築退縮線為例：

1. 路寬的部分：75-300 英尺
2. 財產權線：50-300 英尺
3. 住宅區：100-1000 英尺
4. 最小面積：1.5 英畝至 50 英畝

(三) 他國複合使用案例比較

表 4-9-7 複合使用與附屬使用之管制方式綜合探討

| 方案 | 複合使用 | 附屬使用 |
|------|--|--------------------------------|
| 案例 | 加州奧克蘭市 | 馬里蘭州巴爾的摩市 |
| 管制方式 | 混合分區、特定區之重疊管制 | 浮動分區 |
| 優勢 | 1. 適用於複合式土地利用 2. 因應土地之特殊性質(環境敏感地)或文化背景(古蹟保存)因素之彈性管制 | 1. 土地使用管制彈性化 2. 個案具備較大的裁量空間 |

| 方案 | 複合使用 | 附屬使用 |
|----------|--|---|
| 劣勢 | 1. 管制法源的優位性 2. 主管機關權責難以釐清 3. 需經過嚴謹的審查 | 1. 地方立法權與司法判決之間的權利角力 2. 需法律明確授權，審議繁雜 |
| 借鑒 啟示 | 當非都市土地為複合使用，同一筆土地具備兩種使用地特性時，宜於所屬的功能分區之下進行重疊管制，並考量功能分區特性，衡量保育及開發之權重、法源優位性，若為國土保育區者，針對複合使用之用地別，宜以開發強度低者為發展強度之訂定原則。 | 需針對浮動分區(使用地附屬使用)之面積、開發強度、財產權等進行限制，如同一土地從事農業及礦業使用，就使用地類別而言，農業設施用地涉及礦石用地，第一階段應先判定使用地類別之比例，如該土地以農業使用為主，故礦石用地為其附屬使用，應針對礦石用地採以浮動分區之概念，進行彈性管制，訂定開發之最小面積、發展強度上限。 |

三、國土計畫土地使用管制之複合使用管制機制研析

(一) 單筆土地具多種使用項目者，原則應循國土計畫土地使用管制規則容許情形表管制

依據國土計畫法第 24 條規範從事一定規模以上或性質特殊之土地使用，應辦理使用許可審議，而依各國土功能分區分類之一定規模以上或性質特殊之土地使用認定標準草案附表一所列，屬綜合型使用即涉及 2 種以上使用計畫性質者，於國土保育地區、農業發展地區達 2 公頃以上、於城鄉發展地區達 5 公頃以上，應循使用許可審議程序辦理。而如未達一定規模以上或性質特殊之土地使用行為，原則依循國土計畫土地使用管制規則容許情形表採免經或應經國土機關同意進行管制。

比照建築物使用類組及變更使用辦法之規範，如屬單筆土地具多種使用項目者，原則應循國土計畫土地使用管制規則容許情形表管制，以住宅、零售設施之複合使用為例，兩者於城鄉發展地區第 2-1 類皆須經國土機關同意使用，因此其應經同意之審查應分別審查此二者使用。

(二) 複合使用之主從關係

而依建築物使用類組及變更使用辦法規範，如判定 2 種以上使用具主從關係者，則得以主用途之使用申請國土機關同意審查其建築構造與設計，是否符合建築技術規則規範。依據表 4-9-6 內容，以使用類組關係進行判定以外，亦以所有權、樓地板面積比例以及空間連通性，做為主從關係判定基準。

比照國土計畫土地使用管制規則，複合使用項目如未達使用許可審議門檻者，應亦得判定主從關係，並以主用途進行應經國土機關同意之審查，參考建築物使用類組及變更使用辦法判定主從關係之方式，初步羅列以下判定方式：

1. 從屬用途合計樓地板面積不超過主用途樓地板面積 40%

依據區域計畫法施行細則中農牧用地、林業用地、養殖用地、國土保安用地，係為供農牧生產、營林、水產養殖及其設施使用，以及供國土保安使用，而依申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法，其所有農業設施總面積，原則不得超過申請設施所坐落之農業用地土地面積之百分之四十。而依建築物使用類組及變更使用辦法規範，從屬用途之合計樓地板面積，亦不得超過該使用單元樓地板面積之五分之二。

考量國土計畫土地使用管制規則之複合使用型態多元，如住商及觀光服務設施混合之大樓開發、水庫或魚塭水面設置太陽能板等複合型使用行為，其主從使用之判定須納入樓地板面積、土地面積之考量，規劃團隊參酌前述兩項法令之規範，以從屬用途不超過主用途樓地板（或土地）面積 40% 進行主從關係判定。

2. 主從使用之所有權一致

比照建築物使用類組及變更使用辦法規範，規劃團隊亦將「所有權」是否一致，納入主從關係之判定基準。

3. 不宜將國土計畫土地使用管制規則之容許情形表，與建築物使用類組及變更使用辦法之 9 大類組對照

建築物使用類組及變更使用辦法透過表 4-9-6 詳列 9 大類組之間之從屬關係，惟國土計畫土地使用管制規則難以透過類似方式進行不同使用之間從屬關係之判定，原因包含：

(1) 類組分類方式有限，無法妥善包含使用管制規則各類型使用

不論是否以建築物使用類組及變更使用辦法 9 大類組進行分類，或國土計畫土地使用管制規則自行衍生其他種類組分類方式，皆難以分類適宜類別，因使用項目除建築使用以外，亦包含資源保護及開採等使用性質，且各項容許使用項目與細目間尺度大小不一，較難進行類組分類。

(2) 開發型態趨向多元化，難以利用法規制式化管制

依據建築物使用類組及變更使用辦法，其限定可做為主用途及從屬用途之類組，並以表 4-9-6 詳列前述限定之類組關係，未列於該表中即無法認定為主從關係。

未來土地利用型態愈趨多樣，如水庫或魚塭水面設置能源設施、社會住宅與運輸場站共構等，如管制規則限制可做為主用途及從屬用途之使用項目，則可能桎梏了未來土地利用樣態與規劃想像，因此規劃團隊亦不建議管制規則研析各容許使用項目之主從用途關係表。

四、有關複合使用之使用地編定方案討論

承前彙整內容所述，規劃團隊初步建議主從使用所有權一致，且從屬用途合計面積不超過主用途樓地板（或土地）面積百分之四十者，得以主用途申請應經同意審查，惟此部分審查條件、程序等屬另案研析範圍，故本案僅提供上述資料彙整供另案研析參考。

而有關複合使用管制及其後續使用地調整編定之管制條文部分，規劃團隊依據「國土計畫法地 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」研究案建議，不論複合使用之審查係採同意條件之聯集進行審查或以主用途進行審查，其後續編定使用地時建議採兩項方案辦理：

(一) 以主要項目編定適宜使用地

如複合使用為同一建築物或用地無法分割者，如交通轉運站點複合零售設施使用、滯洪設施上設置光電設施等情形，建議以主要項目編定適宜使用地，並依此進行強度管制。

(二) 分割用地、各自編定

如複合使用得分割用地者，原則應採各自編定適宜使用地方式辦理，以利後續國土使用之管理、強度管制等事宜。

肆、土地使用管制規則草案條文研析建議

查國土計畫法及國土計畫法施行細則，並未訂定建築管理相關條文，惟全國國土計畫第 9 章災害敏感類型之環境敏感地區，其中「活動斷層兩側一定範圍」劃設之法令依據仍為實施區域計畫地區建築管理辦法，並據以納入直轄市、縣(市)政府應配合辦理事項之一。

按非都市土地使用管制規則第 53 條所定應遵循之相關建築管理規定，以及部分縣政府所定偏遠地區簡化建築管理自治條例，均屬建築法授權子法範疇，又依國土計畫法及全國國土計畫所定之國土功能分區分類包含實施都市計畫地區、實施國家公園計畫地區以及現行之非都市土地，其建築管理仍應回歸建築法及其相關子法規範。

除此以外，為納入建議之設計基準，符合全國國土計畫指導涵蓋建築環境與風貌營造內容，規劃團隊參考都市計畫細部計畫審議原則第 15 點條文內容進行改寫，據以表明視實際需要得納入審查條件之範疇。

綜上所述，為簡化條文規定並避免因法規名稱調整影響管制規則條文穩定性，規劃團隊研議國土計畫土地使用管制規則草案條文，如表 4-9-8 所列。

表 4-9-8 本管制規則條文草案涉及建築管理之管制內容

| 條文 | 說明 |
|--|--|
| <p>直轄市、縣（市）主管機關得依地區建築環境、風貌等特性，於符合各該直轄市、縣（市）國土計畫或鄉村地區整體規劃等指導原則下，指定特定區域訂定建築、景觀、人車行動線、公共開發空間等設計基準，並得納入第●章應經申請同意或本法第二十四條使用許可審查之審查條件。</p> | <p>一、依全國國土計畫第五章所載文化景觀保育策略指導，為保護優美文化地景及具保存價值之建築、史蹟、遺址，應依文化景觀特性，透過土地使用管制維護文化景觀資源，並就周邊地區訂定適當土地使用管制規定，促使文化景觀資源與周邊建築風貌及活動相互融合；另依城鄉發展空間之發展策略指導，針對重點景觀地區應加強區內景觀規劃、改善、保育、管理及維護等相關措施，並加強重視城鄉景觀特質。</p> <p>二、為落實上開全國國土計畫指導，型塑地區景觀風貌特色，爰本條明定得於符合直轄市、縣（市）國土計畫指導，或經鄉村地區整體規劃指認應維護特色風貌之地區，得參考都市計畫定期通盤檢討實施辦法第九條都市設計相關規定，訂定建築、景觀等設計基準，並納入應經申請同意或使用許可之審查條件，以實質引導城鄉風貌。</p> |
| <p>國土功能分區及其分類之建築管理，應依建築法及其授權之命令等規定為之。</p> | <p>一、規範國土功能分區及其分類之建築管理規定。</p> <p>二、依建築法第三條第一項規定：「本法適用地區如左：一、實施都市計畫地區。」</p> |

| 條文 | 說明 |
|----|--|
| | <p>二、實施區域計畫地區。三、經內政部指定地區。」，我國境內均屬實施都市計畫或實施區域計畫地區，爰均屬建築法適用範疇。因國土功能分區及其分類劃設範圍亦已涵括全國土地，相關建築管理事項自應回歸建築法及依該法有關條文授權之命令等規定辦理。</p> |

又因應國土計畫法施行及後續區域計畫法停止適用，前開建築法及相關子法之條文及名稱，包括實施區域計畫地區建築管理辦法，應配合國土計畫法及刻正研訂之國土計畫土地使用管制規則等有關規定進行修正，以利建築管理相關規範延續執行，前開建議將另請建築管理主管機關儘速納入法令修正研議。

第五章 相關法令配合修正之討論

國土計畫法（以下簡稱本法）於 105 年 1 月 6 日公布，並自同年 5 月 1 日施行後，考量現行區域計畫法管制授權給目的事業主管機關的狀態，後續如何與未來國土計畫法下之國土功能分區及使用地管制機制順利銜接，以維持土地使用管制制度穩定性為當前重要課題。

其中為順利銜接區域計畫之管制制度，故需綜整研析國土計畫法施行後，原涉及區域計畫法、非都市土地使用管制等之法令內容，是否有配合調整法規條文之需要，並依法令位階、性質或影響層面等，研提調整或研商討論之優先次序。

承上所述，本計畫依圖 5-1-1 所示進行操作，初步以關鍵字搜尋各項與「區域計畫、11 種使用分區、19 種使用地別」等相關連之目的事業相關法令，彙整如附錄七所示；篩選完相關法令後，首先要將空間規劃與目的事業管轄權責釐清，因各自母法不同，故於討論相關條文涉及空間規劃管制者之銜接議題，需釐清兩者差異；將附錄七所列相關法令進行分類，參酌諮詢小組第一次會議專家學者建議，依「所指空間範疇是否改變」、「管制內容是否改變」為象限分成四大類，並各有其建議調整原則，或應安排協商討論之處置。以下依據圖 5-1-1 所列，共三大研析內容逐一進行說明。

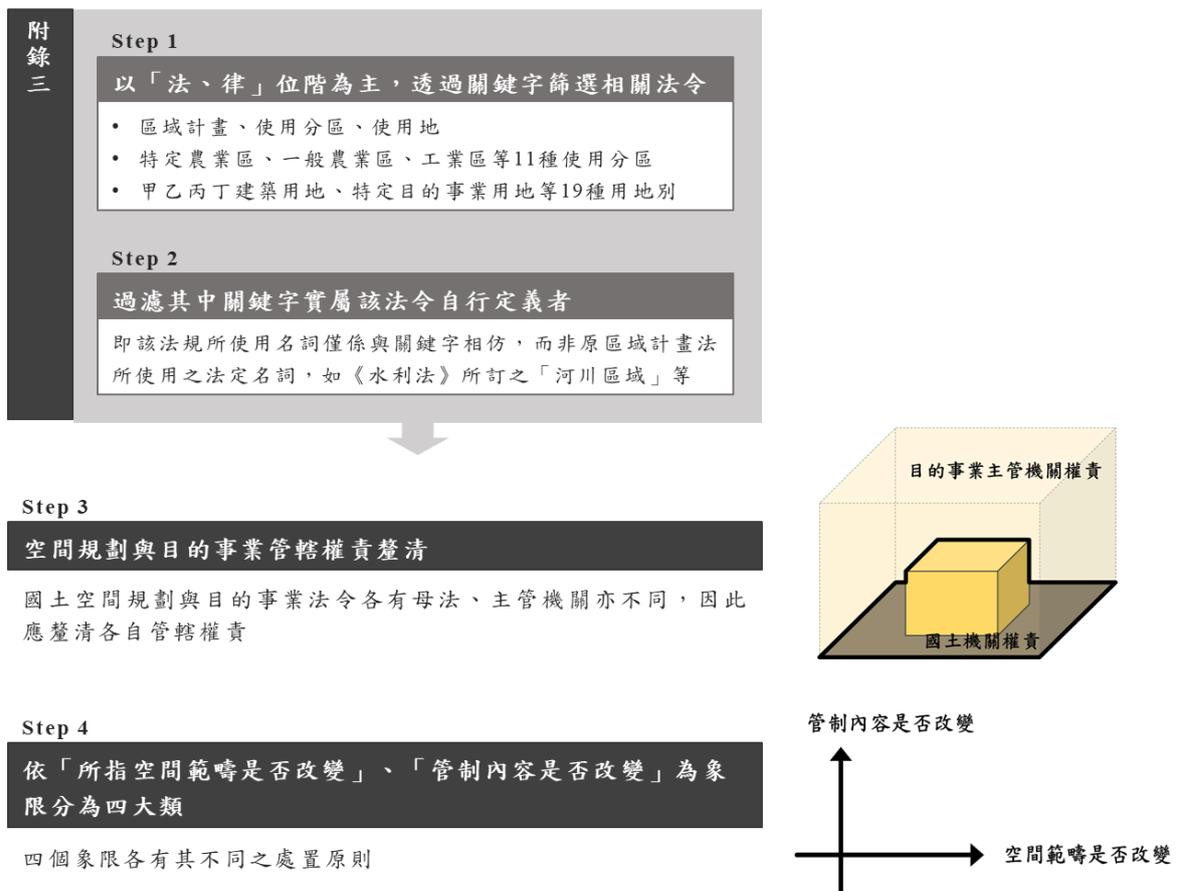


圖 5-1-1 相關法令配合修正之討論流程圖

第一節 空間規劃與目的事業管轄權責釐清

各目的事業法令有其經營管理目的，而國土空間規劃與之各有母法、主管機關亦不同，因此應釐清各自管轄權責，並討論未來相關條文涉及空間規劃管制者之處置。參酌圖 5-1-2，目的事業主管機關係以事業計畫內容為重，各有其經營適宜與限制的事務管轄權限，且為發展所需亦列有相關建築、發展規模、附屬設施設置等規範。

以水源管制區為例，國土機關可能認為該區域應禁止發展並加強保育，而水利管理單位則認為該範圍內得有適度發展；與農業發展空間相同，農業主管機關為發展農業，認為耕地（產地）、產銷、（加工）工廠得適度整併在一起，而對於空間主管機關而言，則認為應將各項使用適度隔離，因此就兩計畫面向之討論，目的事業與國土規劃即有根本之不同。

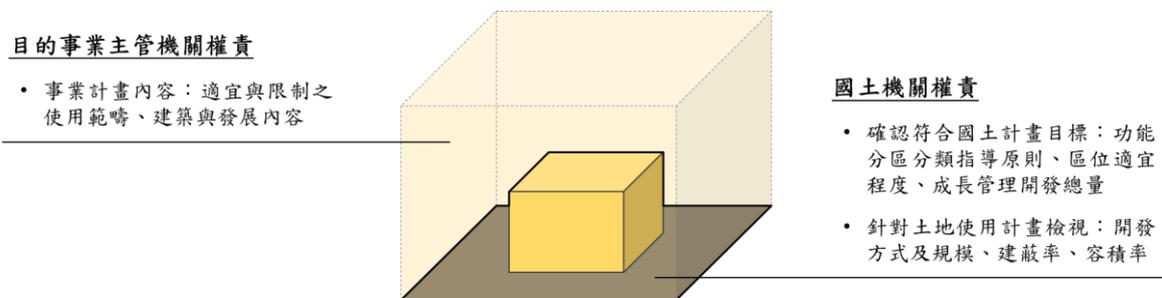


圖 5-1-2 目的事業主管機關與國土機關權責說明

鑑此，對於國土機關而言，確認各項目的事業之經營發展是否符合國土計畫目標，才屬其最重要之土地管轄權限範疇，以此建構各功能分區分類之土地使用指導、成長管理之實施；同時就土地使用管制角度，亦有容許項目應經申請同意、使用許可審議等機制，確認開發方式及規模與周遭環境相容性。

承上所述，空間規劃、土地使用管制內容與目的事業法令權責是相異，兩者亦無合流之必要，除涉及土地使用限制及管制部分應以國土機關權責為主，而目的事業主管機關則管理使用行為、建築、土地等，後續應就國土計畫指導方向、管制內容將附錄七各項法令進行分類，據以提出法令調整建議，或盡快進行法令條文之協商討論。

第二節 涉及現行土地使用管制之相關法規分類方式

參酌諮詢小組第一次會議專家學者建議，將附錄七相關法規依「所指空間範疇是否改變」、「管制內容是否改變」為象限進行分類（如圖 5-2-1 所示），其中「所指空間範疇是否改變」係因本計畫以「區域計畫、使用分區、使用地」等關鍵字篩選涉及之相關法規內容，部分使用地別其未來已有明確轉換用地別，故無空間範疇轉換問題，但大部分使用分區如「森林區」、「河川區」、「風景區」等，於未來國土計畫體系中無法以各功能分區及其分類或使用地別進行名詞代換，故涉及此類之法規即被歸納入「所指空間範疇已改變」之象限中，如圖 5-2-1 右側第一、四象限。

而「管制內容是否改變」則係因過去區域計畫體系中，授權目的事業主管機關管制之狀態，未來國土計畫將以功能分區分類土地使用指導事項進行管理，則前後兩者管制機制可能有異，如過去部分生態保護範圍以嚴格禁止、限制管制為主，未來可能劃入國土保育地區第一類或第二類，兩者有管制程度之差異，後者得適度、彈性進行開發，故涉及此類之法規將被納入「管制內容已改變」之象限中，如圖 5-2-1 上方第一、二象限。

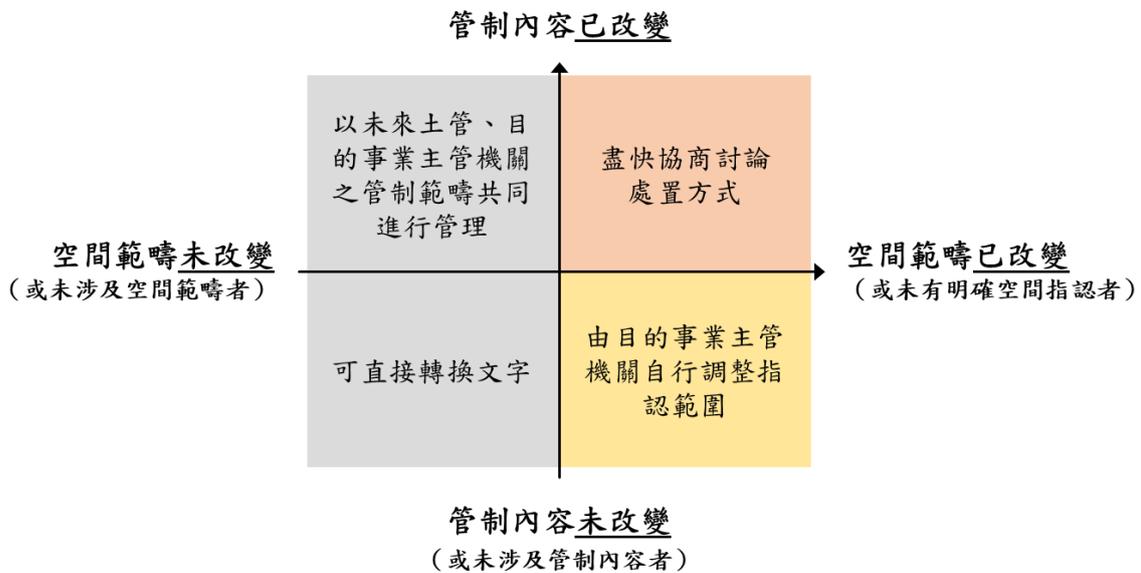


圖 5-2-1 涉及現行土地使用管制之相關法規分類方式與處置原則

表 5-2-1 附錄七所列各項法規之涉及性質與內容說明

| 分類 | | 涉及法規條文 | 涉及內容說明 |
|-----|--------------------|-------------------------------------|---|
| I | 空間範疇已改變 管制內容已改變 | 工廠管理輔導法 (108.03.28 修正草案內容) §28-8 | 1. 法條內敘明取得特定工廠者不適用國土計畫法第 38 條。 2. 經登記特定工廠，未說明是否需變更為丁種建築用地以利未來轉換。 |
| | | 文化資產保存法§26、64 | 為利修復再利用以及保存維護，有關建築管理、土地使用及消防安全不受相關法規全部或一部之限制。 |
| II | 空間範疇未改變 管制內容已改變 | 森林法§6 | 荒山、荒地宜造林者，由中央主管機關商請中央地政主管機關編為林業用地。林業用地不得供其他用途之使用。 |
| | | 濕地保育法§29 | 異地補償之土地應檢討變更為生態保育性質之土地使用分區或用地，不得再申請開發或利用。 (惟國土計畫係以功能分區分類之容許使用範疇進行管制) |
| | | 獎勵民間參與交通建設條例§14 | 為有效利用交通土地，協調內政部或地方政府，適度放寬土地使用分區管制。 |
| | | 產業創新條例§65 | 興辦工業人擴展工業或設置污染防治設備之擴展計畫與用地面積，應經地方主管機關核定後發給工業用地證明書，辦理使用地變更編定。 |
| | | 工業園區各種用地用途及使用規範辦法§5 | 工業園區內社區用地，得依非都市土地使用管制規則所容許使用之項目使用。 |
| | | 低放射性廢棄物最終處置設施場址設置條例§16 | 涉及非都市土地變更者，主辦機關應協調區域計畫主管機關依區域計畫法§13 辦理變更。 |
| III | 空間範疇未改變 管制內容未改變 | 附錄七大部分法規 | 涉及「區域計畫」名詞之轉換，或相關得直接轉換之用地別名稱。 |
| IV | 空間範疇已改變 | 下水道法§8 | 工業區名詞轉換 |
| | | 平均地權條例§21、52 | |

| 分類 | 涉及法規條文 | 涉及內容說明 |
|-----------|---------------------------------|-------------------------------|
| 管制內容未改變 | 工廠管理輔導法§9 | |
| | 產業創新條例§52、54、68 | |
| | 水利法§18 | |
| | 資源回收再利用法§24 | |
| | 水汙染防治法§73 | |
| | 廢棄物清理法§32 | |
| | 農業發展條例§50 | |
| | 殯葬管理條例施行細則§7 | 鄉村區名詞轉換 |
| | 農村社區土地重劃條例§3 | |
| | 土地徵收條例§3-1、10 | 特定農業區名詞轉換 |
| | 土地稅法施行細則§57 | 特定農業區、一般農業區、山坡地保育區、森林區名詞轉換 |
| | 農業發展條例§3 | |
| | 住宅法§28 | 甲種、乙種、丙種建築用地、遊憩用地、特定目的事業用地之轉換 |
| | 獎勵民間參與交通建設條例§3 | 風景區名詞轉換 |
| 水土保持法§8 | 山坡地、森林區名詞轉換 | |
| 社會救助法§5-2 | 「未產生經濟效益之嚴重地層下陷區之農牧用地、養殖用地」名詞轉換 | |

第三節 建議處置原則

因應圖 5-2-1 之分類方式，規劃團隊參酌第一次諮詢小組專家學者意見，就此四個面向研析相關建議處置原則。象限一為空間範疇與管制內容皆已改變之情境，如表 5-2-1 所列包含工廠管理輔導法（修正草案）、文化資產保存法、森林法等，因其法規原規範內容如直接轉入國土計畫體系中可能產生競合關係，故應由主管機關進行協商討論後續處置方式；象限二為空間範疇未改變，但管制內容（容許與限制情形、程序）已改變者，包含濕地保育法不得再申請開發利用之限制、獎勵民間參與交通建設條例適度放寬管限制等，未來與國土計畫土地使用管制規則之銜接方式應持續進行討論確認；象限三為較單純的部分，空間範疇與管制內容皆未改變，大多屬得直接進行名詞轉換之條文；象限四則係空間範疇已改變，但管制內容未改變者，此部分規劃團隊參酌專家學者意見，認同空間規劃、土地使用管制內容與目的事業法令權責是相異，兩者亦無合流之必要，故於管制內容未改變的情形下，應得由目的事業主管機關就其權責範圍，自行指認、調整法規所列空間名詞。以下就前述各象限（除象限三以外）之處置原則分別進行說明。

壹、空間範疇與管制內容皆已改變—應優先協商相關法令修正調整方向

目前規劃團隊彙整所提之法令僅開發類的「工廠管理輔導法（108.03.28 修正草案）」及資源保育類地「文化資產保存法」，此二者法令中，皆研議不受空間規劃管制內容，與其他涉及法令之範疇較為不同，屬國土機關須與目的事業主管機關協商討論處置者。

一、工廠管理輔導法（108.07.24 修正草案）

其修正草案內容係針對低污染之既有未登記工廠，可登記為特定工廠，經登記者不適用區域計畫法第 21 條、國土計畫法第 38 條、都市計畫法第 79 條等規範。惟此部分尚未確認經登記為特定工廠後，是否還須變更為丁種建築用地，以利未來轉換用地別，且工廠管理輔導法所列輔導期為民國 99 年 6 月 2 日至 109 年 6 月 2 日，如未來縣市國土功能分區圖公告實施、管制後，低污染未登記工廠僅需繳交回饋金，即可補辦登記，如此與未來管制規則之容許情形、用地別配合調整等程序之接軌應如何處置，為後續應協商討論議題。

二、文化資產保存法

文化資產保存法為利古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之修復及再利用，以及史蹟、文化景觀範圍內建造物或設施之保存維護，有關其建築管理、土地使用及消防安全等事項，不受區域計畫法、都市計畫法及其相關法規全部或一部之限制，如未來縣市國土功能分區圖公告實施、管制後，其管制內容是否仍得

循國土計畫土地使用管制規則辦理。

貳、空間範疇未改變，但管制內容已改變—應說明國土計畫之管制原則，以利未來管制機制

參照圖 5-1-2 目的事業主管機關與空間規劃主管機關所管內容不同，以及專家學者建議兩套管制體系不須合流之情形，於未來接軌國土計畫管制機制後，應有一管制原則供兩套體系同時適用，兼具目的事業管理彈性與國土計畫指導效果。以森林法為例，其法規所定荒山、荒地之宜於造林者，由中央主管機關商請中央地政主管機關編為林業用地，並公告之，同時經編為林業用地之土地，不得供其他用途之使用，經徵得地方主管機關同意，報請中央主管機關會同中央地政主管機關核准者，不在此限。

惟未來國土計畫土地使用管制規則以「功能分區分類」之容許使用項目進行管制，即該功能分區分類下容許之使用項目，免經或應經國土機關申請同意，或循使用許可審議程序後，即可配合調整用地別進行使用，則前述林業用地之管制機制即須協商如何轉換。

故為研議供兩套體系同時適用之管制原則，可依管制面與計畫指導面分為兩個部分，管制面原則即各功能分區分類之容許使用情形、各項使用項目發展規模限制（部分項目須採應經國土機關同意申請使用、一定規模以上須採使用許可審議）；而計畫指導部分則係國土計畫所涵蓋之各功能分區分類土地使用指導事項，與成長管理計畫所列發展區位、優先發展順序與總量限制。

一、限制情形應採國土計畫土地使用管制規則與目的事業法令之聯集

如圖 5-3-1 所示土地使用管制規則與目的事業主管法令所注重之內容不同，容許、禁止限制事項亦有不同，因此當涉及兩項法令時，取禁止、限制面向之聯集進行管制，使土地使用管制規則能管理整體空間適宜發展，目的事業主管法令亦能使事業內容有效經營，達兩項法規發展目標。

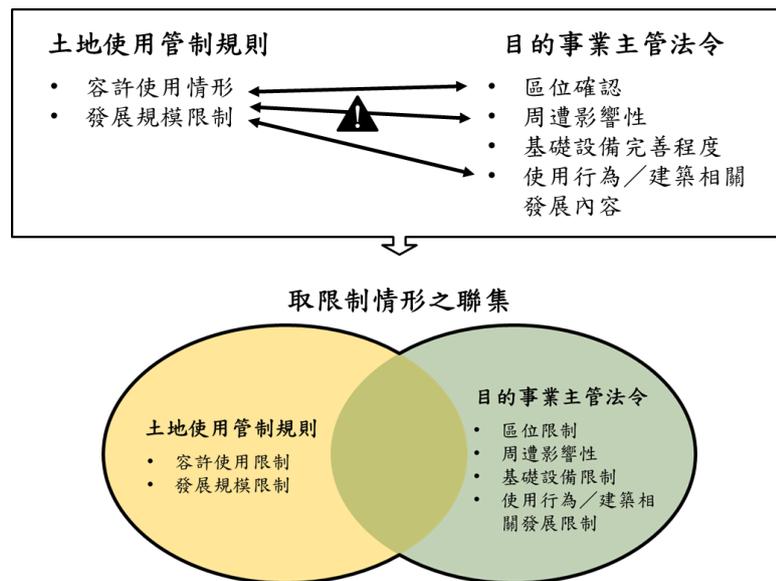


圖 5-3-1 國土計畫土地使用管制規則與目的事業法令應取限制情形聯集進行管制

二、整體空間發展應以國土計畫之土地使用指導事項與成長管理計畫為主

全國國土計畫劃設四大功能分區與 15 種分類，依國土計畫法第 24 條規範功能分區分類不得變更，同時各分區及其分類亦載有各自土地使用指導事項，屬整體空間發展之指標。

而全國國土計畫之成長管理策略，包含開發總量、發展區位安排，以及區位間優先發展次序皆有指導，故涉及整體空間資源投入配置情形，亦應以成長管理策略（計畫）為重。

參、空間範疇已改變，但管制內容未改變—由目的事業主管機關自行調整指認範圍

原區域計畫所列 11 種使用分區，因未來無法直接替換國土計畫之四大功能分區與其分類，因此凡涉及原土地使用分區名詞之相關法規皆須研議轉換機制，參酌表 5-2-1 所列相關法規內容，與未來國土計畫土地使用管制規則衝突不大，因此建議由目的事業主管機關自行指認原管轄範圍，並研議其轉換之名詞。

而原 19 種使用地別大致都可直接轉換，除「甲種、乙種、丙種建築用地」因未來三者整併為「建築用地」，可能散布於各功能分區分類中，且過去三者之容許使用項目、建蔽率與容積率各有不同，因此建議由目的事業主管機關指認該管業務所需之用地範疇，並研議其適宜轉換之名詞。

第六章 結論與建議

依國土計畫法第 22 條第一項規定：「直轄市、縣（市）國土計畫公告實施後，應由各該主管機關依各級國土計畫國土功能分區之劃設內容，製作國土功能分區圖及編定適當使用地，報經中央主管機關核定後公告，並實施管制。」另依第 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。」

內政部營建署於 106 年辦理「國土計畫相關子法法制諮詢小組」（以下簡稱前案），透過研析現行非都市土地使用管制執行課題，並就國土計畫土地使用管制實施研提可能議題及因應處理方式，以利營建署接續研訂國土計畫土地使用管制規則草案。

前案已就現行非都市土地使用管制規則與國土功能分區分類項下之容許使用項目、細目，以及免經同意使用項目、應經同意使用項目進行綜整研析並研提草案，並協助與各相關部會就各類型土地使用議題召開多次研商會議討論。規劃團隊即以前案辦理成果為基礎，推動專家學者諮詢小組研析國土計畫土地使用管制法制意見諮詢，並協助營建署研訂國土計畫土地使用管制規則草案。

第一節 結論

規劃團隊就前述條文草案之研析，其條文調整情形與非都市土地使用管制規則條文對照如表 6-1-1 所示，調整後條文則為表 6-1-2。

壹、議題研析與國土計畫土地使用管制規則條文草案彙整

期中階段為研議國土計畫土地使用管制規則架構基礎，規劃團隊彙整現行非都市土地使用管制規則、104 年度營建署委辦之非都市土地使用管制規則檢討研究案相關內容，並比較兩者管制方式以及法規架構之分析。

基於期中階段之國土計畫土地使用管制規則草案條文，為更深入討論各條條文管制事項，規劃團隊於期末階段就架構中九項重要主題進行議題研析，包含「授權縣市訂定管制規則原則」、「容許情形及使用地管制內容」、「特殊設施之土地使用管制規定」、「應經申請同意之管制機制」、「環境敏感地區、特殊地區與國土復育相關管制」、「產業相關管制機制之銜接」、「涉及山坡地之管制內容」、「違規查處機制與罰則」以及「建築管理」等。參表 6-1-1 所列規劃團隊綜整前述議題討論情形，草案條文內容研議與非都市土地使用管制規則條文對照，以及歷次會議決議情形彙整。

表 6-1-1 國土計畫土地使用管制規則草案條文與非都市土地使用管制規則對照

| 國土計畫土地使用管制規則 | | | 非都市土地使用管制規則 | | 規劃團隊備註說明 |
|---------------|---|---|-------------|--|----------------------------------|
| 條號 | 條文 | 說明欄 | 條號 | 條文 | |
| 第一章 總則 | | | | | |
| 第1條 | 本規則依國土計畫法（以下簡稱本法）第二十三條第二項規定訂定之。 | 本規則之授權依據。 | 第1條 | 本規則依區域計畫法（以下簡稱本法）第十五條第一項規定訂定之。 | — |
| 第2條 | 本規則之用詞定義如下： 一、有人離島：有戶籍設置之離島。 二、無人島嶼：無戶籍設置之離島。 三、既有道路：包含計畫道路、既成道路與私設道路。 四、... | 參酌全國國土計畫指導予以名詞定義。 一、依全國國土計畫所列，直轄市、縣(市)國土計畫應依據各離島特性確立發展定位與成長管理計畫，並就離島地區未來發展需求提出國土功能分區劃設內容並研擬適當的土地使用管制原則，以指導離島地區之空間發展與土地使用。 二、無人島嶼除必要之氣象、導航及國防設施外，以保持原始自然狀態為原則，避免開發及建築。 | — | — | — |
| | 依本法第二十條劃設之國土功能分區及其分類如下： 一、國土保育地區第一類、第二類、第三類、第四類。 二、海洋資源地區第一類之一、第一類之二、第一類之三、第二類、第二類。 | 國土功能分區及其分類劃設範疇。 | 第2條 | 非都市土地得劃定為特定農業、一般農業、工業、鄉村、森林、山坡地保育、風景、國家公園、河川、海域、特定專用等使用分區。 | 於國土計畫法、國土功能分區圖繪製作業辦法皆已有相關條文，故刪除。 |

| 國土計畫土地使用管制規則 | | | 非都市土地使用管制規則 | | 規劃團隊備註說明 |
|--------------|--|----------|-------------|---|--|
| 條號 | 條文 | 說明欄 | 條號 | 條文 | |
| | 二、農業發展地區第一類、第二類、第二類、第四類、第五類。 四、城鄉發展地區第一類、第二類之一、第二類之二、第二類之三、第二類。 <u>各該國土功能分區及其分類應依全國國土計畫土地使用指導原則管制。</u> | | | | |
| | <p>國土功能分區及其分類下，除都市計畫及國家公園計畫以外之土地，應編定下列使用地：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、建築用地：供住宅、商業及其相關設施使用者。 二、產業用地：供工業及其相關設施建築使用者。 三、農業生產用地：供農業生產所需使用者。 四、農業設施用地：供農業加工、集運、銷售、休閒及科技等相關設施使用者。 五、林業用地：供營林及其設施使用者。 六、養殖用地：供水產養殖及其設施使用者。 七、礦石用地：供礦業、土石採取、營建剩餘土石方及其設施使用者。 八、交通用地：供鐵路、公路、道路、捷運系統、港埠、空運、郵政及其設施使用者。 | 使用地編定範疇。 | 第 3 條 | 非都市土地依其使用分區之性質，編定為甲種建築、乙種建築、丙種建築、丁種建築、農牧、林業、養殖、鹽業、礦業、窯業、交通、水利、遊憩、古蹟保存、生態保護、國土保安、殯葬、海域、特定目的事業等使用地。 | 原考量《國土功能分區圖繪製作業辦法》未納入使用地編定範疇，故編列該項條文；經 109.04.01 國土計畫法修法施行後，第 22 條已將使用地編定納入該作業辦法中，因此管制規則將刪除左列條文。 |

| 國土計畫土地使用管制規則 | | | 非都市土地使用管制規則 | | 規劃團隊備註說明 |
|--------------|--|-----|-------------|----|----------|
| 條號 | 條文 | 說明欄 | 條號 | 條文 | |
| | <p>九、水利用地：供水利及其設施使用者。</p> <p>十、遊憩用地：供遊憩及其設施使用者。</p> <p>十一、文化資產保存用地：供依文化資產保存法指定登錄之古蹟、歷史建築、紀念建築、考古遺址、史蹟、文化景觀及其設施使用者。</p> <p>十二、生態保護用地：供保護生態使用者。</p> <p>十三、國土保安用地：供國土保安使用者。</p> <p>十四、殯葬用地：供殯葬設施或寵物骨灰灑葬區使用者。</p> <p>十五、海域用地：供各類用海及其設施使用者。</p> <p>十六、宗教用地：供宗教及其設施使用者。</p> <p>十七、能源用地：供能源及其設施使用者。</p> <p>十八、環保用地：供廢棄物及廢(污)水處理設施使用者。</p> <p>十九、機關用地：供機關使用者。</p> <p>二十、文教用地：供文化、教育及其設施使用者。</p> <p>二十一、衛生及福利用地：供衛生、社會福利及其設施使用者。</p> | | | | |

| 國土計畫土地使用管制規則 | | | 非都市土地使用管制規則 | | 規劃團隊備註說明 |
|--------------|--|--|-------------|--|---|
| 條號 | 條文 | 說明欄 | 條號 | 條文 | |
| | <p>二十二、 特定用地：供公共設施、公用事業或特定事業建築使用者。</p> <p>二十三、 特定產業用地：供工廠管理輔導法規定取得特定工廠登記之特定工廠使用者。</p> <p>二十四、 暫未編定：除第一款至第二十二款使用地類別外之土地。</p> | | | | |
| 第3條 | <p>實施都市計畫或國家公園計畫地區，依都市計畫法、國家公園法及其相關法令實施管制；前開地區以外土地，依本規則規定實施管制。</p> <p>於區域計畫法停止適用前，已依該法第十五條之一第一項第二款規定取得開發許可案件，及依非都市土地使用管制規則取得使用地變更編定核准之案件，其範圍內之土地使用項目、強度及配置，依各該核准之開發計畫或興辦事業計畫內容實施管制，前開計畫未規定者，適用本規則規定。</p> | <p>一、 依本法第二十三條第二項規定，於第一項明定本規則之管制範疇。</p> <p>二、 依本部一百零七年四月三十日公告實施「全國國土計畫」第八章、第九章規定，原依區域計畫法核發開發許可之地區，應劃入城鄉發展地區第二類之二，並依許可開發計畫實施管制；又依原非都市土地使用管制規則第三十條規定，依目的事業主管機關核准興辦事業計畫辦理使用地變更編定案件，應依興辦事業計畫進行使用管制及開發建築，考量新、舊土地使用制度轉換及原依計畫管制之土地使用管</p> | 第4條 | <p>非都市土地之使用，除國家公園區內土地，由國家公園主管機關依法管制外，按其編定使用地之類別，依本規則規定管制之。</p> | <p>全國國土計畫為保障既有合法權利，允許原依區域計畫法第15條之1第1項第2款規定取得開發許可之案件，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。</p> <p>依第三次諮詢會議（108.12.19）建議，將其他計畫管制內容一併納入條文。</p> <p>依109年8月10日工作會議建議，進行條文文字調整。</p> |

| 國土計畫土地使用管制規則 | | | 非都市土地使用管制規則 | | 規劃團隊備註說明 |
|--------------|--|--|-------------|----|--|
| 條號 | 條文 | 說明欄 | 條號 | 條文 | |
| | | 制延續性，爰明定第二項規定。 | | | |
| 第4條 | 直轄市、縣(市)主管機關依本法第二十三條第四項規定，另訂管制規則並經中央主管機關核定者，優先適用該管制規則規定，前開管制規則未規定事項，適用本規則規定。 | <p>一、依本法第二十三條第四項規定，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，另訂土地使用管制規則報請中央主管機關核定。</p> <p>二、按法令位階，直轄市、縣(市)主管機關另定之管制規則與本規則均屬國土計畫法授權訂定法規；另依國土計畫法以計畫引導土地使用管制之理念，本規則及直轄市、縣(市)主管機關另定之管制規則均應符合全國國土計畫土地使用指導事項；另就直轄市、縣(市)主管機關另定土地使用管制規定之訂定原則，亦經本部一百零九年六月十九日本部國土計畫審議會第8次會議討論同意。</p> <p>三、此外，直轄市、縣(市)主管機關另定之管制規則係因應地方性特殊需求，為補充全國通案性管制規定</p> | — | — | <p>由國土法第23條授權。</p> <p>▶第六次工作會議(108.08.23)決議草案條文第6條地方政府另訂土地使用管制規則與本管制規則優先適用疑義，建議併同罰則、一定期限內保有原開發強度等相關法制議題納入後續法制諮詢小組會議討論。</p> <p>▶經第七次工作會議(108.09.27)、第三次諮詢小組會議(108.12.19)調整條文與說明欄。</p> <p>▶依國土計畫審議會(109.06.05)專案小組會議、大會討論(109.06.19)內容修正審議原則(說明欄部分)。</p> <p>依109年8月10日工作會議建議，進行條文文字調整。</p> |

| 國土計畫土地使用管制規則 | | | 非都市土地使用管制規則 | | 規劃團隊備註說明 |
|--------------|---|--|-------------|----|----------------------------------|
| 條號 | 條文 | 說明欄 | 條號 | 條文 | |
| | | <p>之不足，除須於直轄市、縣（市）國土計畫載明特殊土地使用管制之原則外，該管制規則亦須報請本部核定，本部於核定過程並將就全國國土計畫指導內容、全國通案性土地使用管制規定之競合情形詳細檢核。</p> <p>四、依上開理由，本條爰明定直轄市、縣(市)主管機關依法另訂之管制規則應優先適用，至相關程序性等事項於前開另定管制規則未明定者，仍應回歸本規則相關規定辦理。</p> | | | |
| 第5條 | 直轄市、縣（市）主管機關得依地區建築環境、風貌等特性，於符合各該直轄市、縣（市）國土計畫或鄉村地區整體規劃等指導原則下，指定特定區域訂定建築、景觀、人車行動線、公共開發空間等設計基準，並得納入第四章應經申請同意或本法第二十四條使用許可審查之審查條件。 | 一、依全國國土計畫第五章所載文化景觀保育策略指導，為保護優美文化地景及具保存價值之建築、史蹟、遺址，應依文化景觀特性，透過土地使用管制維護文化景觀資源，並就周邊地區訂定適當土地使用管制規定，促使文化景觀資源與周邊建築風貌及活動相互融合；另依城鄉發展空間之發展策略指導，針對重點景觀地區應加強 | — | — | 依 109 年 8 月 10 日工作會議建議，進行條文文字調整。 |

| 國土計畫土地使用管制規則 | | | 非都市土地使用管制規則 | | 規劃團隊備註說明 |
|--------------|--|---|-------------|----|---|
| 條號 | 條文 | 說明欄 | 條號 | 條文 | |
| | | <p>區內景觀規劃、改善、保育、管理及維護等相關措施，並加強重視城鄉景觀特質。</p> <p>二、為落實上開全國國土計畫指導，型塑地區景觀風貌特色，爰本條明定得於符合直轄市、縣(市)國土計畫指導，或經鄉村地區整體規劃指認應維護特色風貌之地區，得參考都市計畫定期通盤檢討實施辦法第九條都市設計相關規定，訂定建築、景觀等設計基準，並納入應經申請同意或使用許可之審查條件，以實質引導城鄉風貌。</p> | | | |
| 第6條 | <p>各國土功能分區之土地使用管制原則如下：</p> <p>一、國土保育地區：</p> <p>(一)第一類</p> <p>1、提供水資源、森林資源、動植物資源、文化景觀資源保育等設施使用。</p> <p>2、必要性基礎維生公共設施、維護自然資源保育設施、提供當地既有集居聚落日用品零售及服務設施、自然資源體驗設施，得申請使用。</p> | 各 國土 功能分區、分類之土地使用指導(管制)原則。 | — | — | 經第八次科內工作會議(108.10.17)討論，因各 國土 功能分區分類容許之使用項目、細目已由容許使用情形表規範，而全國國土計畫所列土地使用原則及土地使用指導事項均屬原則性之文字敘述，考量現行非都市土地及都市土地相關法令，除臺北市外均尚無相關類似規定，又考量後續解釋彈性，爰建議除經研析確有特定 國土 功能分區之土地使用指導原則，基於管制需要應另以條文規範管制原則外，暫不於國土計畫土地使用管制規則條文內，另行訂定各 國土 功能分區分類之土地使用管制 |

| 國土計畫土地使用管制規則 | | | 非都市土地使用管制規則 | | 規劃團隊備註說明 |
|--------------|---|-----|-------------|----|--------------------------|
| 條號 | 條文 | 說明欄 | 條號 | 條文 | |
| | <p>3、既有合法農業在不影響國土保安、水源涵養及避免土砂災害原則下，得維持原來合法使用，配合農業經營引導其改變經營方式及限縮農業使用項目。</p> <p>(二)第二類</p> <p>1、提供水資源、森林資源、動植物資源、文化景觀等設施使用。</p> <p>2、一般性公共設施、基礎維生公共設施、維護自然資源保育設施、提供當地既有集居聚落之日用品零售及服務設施，得申請使用。</p> <p>3、生態旅遊、環境教育及自然資源體驗之遊憩設施，原則應經申請使用許可，其建築量體限制在一定規模以下，且以必要性需求為限。</p> <p>4、既有合法農業在不影響國土保安、水源涵養及避免土砂災害原則下，得維持原來合法使用，配合農業經營引導其改變經營方式及限縮農業使用項目。</p> <p>(三)第二類：依國家公園法及其相關法規、國家公園計畫進行管制。</p> | | | | 原則，統一納入容許使用情形附表(OX表)內說明。 |

| 國土計畫土地使用管制規則 | | | 非都市土地使用管制規則 | | 規劃團隊備註說明 |
|--------------|---|-----|-------------|----|----------|
| 條號 | 條文 | 說明欄 | 條號 | 條文 | |
| | <p>(四)第四類：依都市計畫法及及相關法規、所在地都市計畫書圖進行管制。</p> <p>二、海洋資源地區</p> <p>(一)第一類之一</p> <p>(二)第一類之二</p> <p>(三)第一類之三</p> <p>(四)第二類</p> <p>(五)第三類</p> <p>三、農業發展地區</p> <p>(一)第一類：以農業生產及必要產銷設施使用為原則。</p> <p>(二)第二類：提供農業生產、農業科技研發、儲運、加工、行銷或其他農產業發展所需設施使用，但仍以農用為原則。</p> <p>(三)第三類：提供坡地農業生產及必要產製儲銷設施、營林及必要之設施使用。</p> <p>(四)第四類：提供農村生活及其相關設施、提升農村生活品質與生態系統服務功能等設施使用。</p> <p>(五)第五類：依都市計畫法及及相關法規、所在地都市計畫書圖進行管制。</p> <p>四、城鄉發展地區</p> <p>(一)第一類：依都市計畫法及及相關法規、所在地都市計畫書圖</p> | | | | |

| 國土計畫土地使用管制規則 | | | 非都市土地使用管制規則 | | 規劃團隊備註說明 |
|--------------|--|---|-------------|---|--|
| 條號 | 條文 | 說明欄 | 條號 | 條文 | |
| | <p>進行管制。</p> <p>(二)第二類之一：提供住商、產業、產業關聯使用、遊憩、一般性及基礎維生之公共設施等設施使用。</p> <p>(三)第二類之二：依原區域計畫法許可之開發計畫內容進行管制。</p> <p>(四)第二類之三：經完成新訂或擴大都市計畫或使用許可程序後，依開發計畫內容進行管制。</p> <p>(五)第三類：提供原住民族居住及其所需相關設施、住商、工業、遊憩、一般性公共設施、基礎維生設施等設施使用。</p> | | | | |
| 第二章 | 免經、應經申請同意及禁止或限制使用項目 | | | | |
| 第6條 | <p>國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區之各分類，應依附表一、附表二規定之免經申請同意、應經申請同意、禁止之使用項目及其細目進行管制。</p> <p>附表二規定之使用項目，限於原依區域計畫法編定之相關使用地類別，其使用不得超出原使用地編定範圍。</p> <p>城鄉發展地區第二類之三範圍之土地，於完成新訂或擴大都市計畫法定程序，或依本法第二十四條申請使用許可核准前，適用附表一農業發展地區第二類容許使用規定，並應依第四</p> | <p>一、 依據全國國土計畫第九章各國土功能分區及其分類之土地使用指導原則，第一項至第三項明定各國土功能分區分類容許、有條件容許（如附表二屬原依區域計畫法編定之合法用地者）及禁止之使用項目。</p> <p>二、 有關附表二限於原依區域計畫法編定之相關使用地類別，係考量我國非都市土地使用管制制度第一次轉換，實務上為避免造成</p> | 第6條 | <p>非都市土地經劃定使用分區並編定使用地類別，應依其容許使用之項目及許可使用細目使用。但中央目的事業主管機關認定為重大建設計畫所需之臨時性設施，經徵得使用地之中央主管機關及有關機關同意後，得核准為臨時使用。中央目的事業主管機關於核准時，應函請直轄市或縣（市）政府將臨時使用用途及期限等資料，依相關規定程序登錄於土地參考資訊檔。中央目的事業主管機</p> | <p>附表二為既有使用之容許情形表。</p> <p>依 109 年 8 月 10 日工作會議建議，進行條文文字調整。</p> |

| 國土計畫土地使用管制規則 | | | 非都市土地使用管制規則 | | 規劃團隊備註說明 |
|--------------|---|---|-------------|--|---|
| 條號 | 條文 | 說明欄 | 條號 | 條文 | |
| | <p>章規定向直轄市、縣（市）主管機關申請同意使用。</p> <p>海洋資源地區應依附表三規定之免經申請同意、應經申請同意、禁止之使用項目及其細目進行管制。</p> <p>附表一、附表二及附表三規定屬應經申請同意之使用項目，如符合本法第二十四條第一項授權訂定之一定規模以上或性質特殊認定標準者，應依本法第二十四條規定申請使用許可。</p> | <p>衝擊過大影響民眾權益，又為兼顧國土計畫維護國土保安之目標，參考原非都市土地使用管制規則第六條附表一容許使用情形表，視使用項目性質適度容許原依區域計畫法編定之相關使用地，得於各國土功能分區分類申請住宅、零售、遊憩…等使用。</p> <p>三、依本法第二十四條第一項規定，於符合本法第二十一條國土功能分區及其分類之使用原則下，從事一定規模以上或性質特殊之土地使用，應由申請人檢具書圖文件申請使用許可，且授權就上開一定規模以上或性質特殊土地使用訂定認定標準，又前開認定標準亦參考本規則附表一、附表二之應經申請同意使用項目定之，爰明定第二項，如符合前開認定標準之應經申請同意使用項目，應申請使用許可。</p> | | <p>關及直轄市、縣（市）政府應負責監督確實依核定計畫使用及依限拆除恢復原狀。</p> <p>前項容許使用及臨時性設施，其他法律或依本法公告實施之區域計畫有禁止或限制使用之規定者，依其規定。</p> <p>海域用地以外之各種使用地容許使用項目、許可使用細目及其附帶條件如附表一；海域用地容許使用項目及區位許可使用細目如附表一之一。</p> <p>非都市土地容許使用執行要點，由內政部定之。</p> <p>目的事業主管機關為辦理容許使用案件，得視實際需要，訂定審查作業要點。</p> | |
| 第7條 | 前條附表一屬國防、公共設施或公用事業性質之使用項目，於所在國土功能分區及其分類容許使用者，其使用 | 一、參考原非都市土地使用管制規則第六條附表一，就公共使用項目於農牧用地 | 第6條 附表一 | （公共設施或公用事業性質者，大多面積以330平方公尺或660平方公尺以下者，得免向目 | 經第八次工作會議（108.10.25）討論，確立將免經申請之公共設施或公用事業性質面積規模訂於330平方公尺，僅輸配電 |

| 國土計畫土地使用管制規則 | | | 非都市土地使用管制規則 | | 規劃團隊備註說明 |
|--------------|--|---|-------------|--------------|--|
| 條號 | 條文 | 說明欄 | 條號 | 條文 | |
| | 面積如小於六百六十平方公尺，得免經直轄市、縣（市）主管機關同意。有線電視管線、輸送電信、輸油（氣）管線、輸電、配電設施、再生能源輸送管線、導水及送水設施等使用細目，如沿既有道路設置者，得免經直轄市、縣（市）主管機關同意。 | <p>等部分使用地設有點狀使用且面積不得超過六百六十平方公尺之限制；考量國防設施及部分公共設施、公用事業設施具維生或運輸必要性，如使用面積未超過六百六十平方公尺，對周邊環境影響有限，爰第一項明定第六條附表一屬公共設施或公用事業性質且允許使用之使用項目，使用面積小於六百六十平方公尺者，得免經同意使用；又得適用之使用項目亦將於第六條附表一備註欄位註明。</p> <p>二、有線電視管線、輸送電信、輸油（氣）管線、輸電、配電設施、再生能源輸送管線、導水及送水設施等屬管線性質之使用細目，按其輸送及必要維生性質，原則得於各國土功能分區及其分類應經申請同意使用，惟考量各直轄市、縣（市）政府持續建置公共設施管線之資料庫，得有效掌握公共設施管線之路線，為提升維生管線施設效率，</p> | | 的事業主管機關申請使用) | <p>塔因其設施規模要求，訂為 660 平方公尺。</p> <p>(有關 330 或 660 平方公尺規模條件，依 108.12.11 第 17 次研商會議決議，將俟各部會提供建議規模後再予研議)</p> <p>依 109 年 8 月 10 日工作會議建議，進行條文文字調整。</p> |

| 國土計畫土地使用管制規則 | | | 非都市土地使用管制規則 | | 規劃團隊備註說明 |
|--------------|--|--|-------------|----|---|
| 條號 | 條文 | 說明欄 | 條號 | 條文 | |
| | | 爰第二項明定上開使用細目如沿既有道路設置者，得免經同意使用。 | | | |
| 第8條 | 水土保持設施、隔離綠帶、逕流分擔設施、出流管制設施及其他等依各目的事業主管法令規定屬使用項目之必要性附屬設施，併同該使用項目進行管制。 | 明定屬必要性附屬設施者，應與主要土地使用項目併同管制。 | — | — | <p>一、經第八次工作會議(108.10.25)討論，規劃團隊建議將水土保持設施增設為獨立容許使用項目，惟考量各類型開發案件達一定規模或一定條件即須經水土保持法研議水土保持計畫，其水土保持設施與規劃即為本條文所列附屬設施內容，故本條文仍保留水土保持設施。</p> <p>二、屬水保法第8條第一項第1款者，為針對集水區治理，由主管機關單獨設置之水土保持設施，不在本條所列範圍。</p> |
| | <p>通訊設施、油(氣)設施、電力設施、再生能源相關設施、自來水設施之必要管線，原則得於各國土功能分區及其分類容許使用。</p> <p>前項沿既有道路設置者，得免經國土機關同意使用；非沿既有道路設置者，應經國土機關同意使用，且原則不得影響景觀。</p> <p>目的事業主管機關於同意第一項使用之管線設置時，應徵詢直轄市、縣(市)主管機關意見，確認該管線是否沿既有道路設置。</p> | <p>依第6條之使用項目及細目，屬線性設施者，依使用項目之性質可分為灌溉、運輸、堤防及管線。其中灌溉、運輸設施位於地面，基於其可能與其他土地使用項目產生競合情形，未來應按第6條之使用情形表規定管制。屬管線者，建議沿既有道路設置者，得免經同意使用，非沿既有道路設置者，應經國土計畫主管機關同意使用，且原則不得影響景觀。</p> | — | — | <p>一、此條文為第七次工作會議(108.09.27)所提出，係考量原非都市土地使用管制規則附表一中，各使用項目皆包含重複之附屬設施，故轉換為國土計畫土地使用管制規則後，將本管制規則第八條附表一之容許項目進行整合，將重複之附屬設施列於第11條，且考量其屬線性、穿越等功能，故原則得於各國土功能分區及其分類向主管機關申請使用。</p> <p>二、依108.12.11國土計畫土地使用管制相關事宜第17次研商會議資料，目前國土計畫土地使用管制規則草案之使用項目及細目，屬線性設施者，</p> |

| 國土計畫土地使用管制規則 | | | 非都市土地使用管制規則 | | 規劃團隊備註說明 |
|--------------|---|--|-------------|----|---|
| 條號 | 條文 | 說明欄 | 條號 | 條文 | |
| | | | | | <p>依使用項目之性質可分為灌溉、運輸、堤防及管線。其中灌溉、運輸設施位於地面，基於其可能與其他土地使用項目產生競合情形，未來應按第 8 條之使用情形表規定管制。屬管線者，建議沿既有道路設置者，得免經同意使用，非沿既有道路設置者，應經國土計畫主管機關同意使用，且原則不得影響景觀。另外，目的事業主管機關於同意管線設置與否時，應徵詢國土計畫主管機關之意見，以確認該管線是否沿既有道路設置。</p> <p>三、經 109 年 8 月 10 日會議討論，線狀設施原則已納入 OX 表及第 7 條規範，建議無須再另定條文。</p> |
| 第9條 | 經直轄市、縣（市）主管機關辦理鄉村地區整體規劃，並依本法規定完成直轄市、縣（市）國土計畫變更程序者，案內指認之農村再生設施，經取得農村再生主管機關同意，得於所在國土功能分區及其分類依第四章規定申請同意使用，不受第六條附表一之限制。 | 一、依本法施行細則第六條及全國國土計畫第五章城鄉發展空間之發展策略指導，鄉村地區整體規劃為下階段直轄市、縣（市）國土計畫之重要工作，且為直轄市、縣（市）主管機關針對鄉（鎮、市、區）及聚落研擬之空間計畫；為使國土計畫體系與現行行政院農業委員會推動之農村再生政策相互銜接以達有效改善鄉村地區環境之目標，鄉村地區整體規劃原 | — | — | <p>一、此條文為第七次工作會議（108.09.27）所提出，為連接鄉村地區整體規劃、農村再生相關規劃內容，如後續鄉村地區針對農村再生設施設置區位有所規劃，則本條文將再予配合調整。</p> <p>二、於 108.11.05 國土計畫土地使用管制相關事宜第 16 次研商會議後，依水保局水保農字第 1091800353 號函文建議，考量並非所有農村皆被劃入農業發展地區，部分社區可能將劃入國土保育地區第一類與第二類，或城鄉發展地區第三類等範圍，為因地制宜、符合農村社區實際需求，建議農</p> |

| 國土計畫土地使用管制規則 | | | 非都市土地使用管制規則 | | 規劃團隊備註說明 |
|--------------|--|---|-------------|----|--|
| 條號 | 條文 | 說明欄 | 條號 | 條文 | |
| | | <p>則應適度與農村再生條例規範之農村再生計畫、農村再生發展區計畫銜接。</p> <p>二、惟考量並非所有鄉村地區均有農村再生相關計畫投入，為因地制宜並符合農村社區實際需求，經辦理鄉村地區整體規劃指認有設置非屬農村再生計畫之農村再生設施，經取得農村再生主管機關同意，得於鄉村地區整體規劃所指定之區位申請使用，不受國土功能分區分類通案性土地使用管制之限制。</p> | | | <p>村再生設施經納入鄉村地區整體規劃內敘明，即得於各該鄉村地區整體規劃範圍所指定之區位，向地方國土計畫主管機關申請使用，不受國土功能分區分類容許情形限制。</p> |
| 第10條 | <p>符合本法第四十二條授權訂定認定標準之重大公共設施或公用事業計畫，得於各國土功能分區及其分類依第四章規定向直轄市、縣（市）主管機關申請同意使用；前開設施如符合本法第二十四條第一項授權訂定之一定規模以上或性質特殊認定標準者，應依本法第二十四條規定申請使用許可。</p> <p>既有國防設施所使用土地範圍內，新建、增建或改建國防相關設施，得免經中央主管機關或直轄市、縣（市）主管機關同意使用。</p> | <p>一、依本法第二十三條第五項規定，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，並於本法第四十二條就上開重大之公共設施或公用事業計畫授權訂定認定標準，考量前開認定標準與本法第二十四條授權訂定一定規模以上或性質特殊認定標準仍有規模或性質界定之差異，爰第一項規範重大之公共設施或公用事業計畫原則採應經</p> | — | — | <p>經第八次工作會議（108.10.25）討論，原則屬本法第 42 條認定之國防設施或重大公共設施或公用事業計畫，於本條文即須循使用許可辦理，而如針對既有國防設施範圍內之改用，則屬免經申請同意使用。</p> <p>▲於期中審查（108.11.14）經國防部指出，依本條文內容，國防設施之使用許可亦由直轄市、縣（市）主管機關受理，且依據審查程序，城鄉發展地區與農業發展地區之審查係由直轄市、縣（市）政府審查，考量國防設施之機敏性，建議調整為中央主管機關受理、審查。</p> <p>▲依據國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討委辦案之設計，應經</p> |

| 國土計畫土地使用管制規則 | | | 非都市土地使用管制規則 | | 規劃團隊備註說明 |
|--------------|--|---|--------------------|---|--|
| 條號 | 條文 | 說明欄 | 條號 | 條文 | |
| | | <p>申請同意使用，如符合一定規模以上或性質特殊者，則依本法第二十四條規定申請使用許可。</p> <p>二、依本法第二十三條第五項規定，國防設施已納入第六條及附表一、第七條規範，得於各國土功能分區分類依其使用面積規模採免經申請同意、應經申請同意、申請使用許可等程序進行使用；惟考量既有國防設施用地範圍內，仍有改作其他國防設施使用之需求(如改建營區、庫房、雷達站……等)，因前開使用仍屬國防設施範疇，原則免經申請國土計畫機關同意使用，爰補充訂定第二項規定。</p> | | | <p>申請同意之管制原則皆由直轄市、縣(市)國土計畫主管機關受理、審查，且審查內容為通案性審查標準。</p> <p>惟目前國土計畫法並未明確要求應經申請同意之主辦機關為直轄市、縣(市)政府，該案僅係考量使用許可之審議單位包含中央與地方主管機關，故原則相較使用許可規模更小、使用性質相對不特殊之應經同意審查，應交由地方辦理。</p> <p>考量國防設施具機敏性及區位必要性，其使用許可如需調整皆由中央國土機關受理、審議，規劃團隊建議可能需要先行修改國土計畫法，始可連動後續使用許可程序、審議內容調整等。</p> |
| 第11條 | <p>符合本法第四十二條授權訂定認定標準之重大公共設施或公用事業計畫，經中央目的事業主管機關認定屬前開設施或計畫所需之臨時性使用項目，應依第四章規定取得直轄市、縣(市)主管機關同意後得為臨時使用；中央目的事業主管機關應負責監督確實依同意之使用項目及期限進行使用，並應依限拆除恢復原狀。</p> <p>前項臨時性設施，其他法律有禁止或</p> | <p>參考原非都市土地使用管制規則第六條臨時使用規定，僅限於重大建設計畫所需者，爰明定屬重大之公共設施或公用事業計畫所需之臨時性使用項目，應徵得所在地直轄市、縣(市)主管機關同意後，方可為臨時使用，且因屬重大之公共設施或公用事業計畫，應由中央目的事業主管機關確實督導依許可之臨時</p> | 第6條 第一項、 第二項 | <p>非都市土地經劃定使用分區並編定使用地類別，應依其容許使用之項目及許可使用細目使用。但中央目的事業主管機關認定為重大建設計畫所需之臨時性設施，經徵得使用地之中央主管機關及有關機關同意後，得核准為臨時使用。中央目的事業主管機關於核准時，應函請直轄市</p> | <p>依期中審查建議，規劃團隊納入重大建設之臨時使用管制條文，並比照非都市土地使用管制規則第6條規範，僅限符合第11條第一項認定之國防設施、重大公共設施或公用事業計畫得依核准之使用許可計畫內容設置。</p> |

| 國土計畫土地使用管制規則 | | | 非都市土地使用管制規則 | | 規劃團隊備註說明 |
|-------------------------|--|---|-------------|--|---|
| 條號 | 條文 | 說明欄 | 條號 | 條文 | |
| | 限制使用之規定者，依其規定。 | 使用項目及期限使用。 | | 或縣(市)政府將臨時使用用途及期限等資料，依相關規定程序登錄於土地參考資訊檔。中央目的事業主管機關及直轄市、縣(市)政府應負責監督確實依核定計畫使用及依限拆除恢復原狀。 前項容許使用及臨時性設施，其他法律或依本法公告實施之區域計畫有禁止或限制使用之規定者，依其規定。 | |
| 第三章 使用地強度管制與變更編定 | | | | | |
| 第12條 | 各國土功能分區及其分類所編定之使用地，其建蔽率、容積率上限規定如附表四。 依本法第二十四條申請使用許可案件，得按其使用計畫另行訂定建蔽率、容積率，免受附表四上限規定。 | 一、第一項明定國土功能分區及其分類所編定使用地之建蔽率、容積率等使用強度規定。 二、因使用許可須經中央主管機關或直轄市、縣(市)主管機關高強度審查，又為因應個案使用計畫配置、量體需求，爰第二項明定申請使用許可案件得按使用計畫另行訂定建蔽率、容積率。 | 第9條 | 下列非都市土地建蔽率及容積率不得超過下列規定。但直轄市或縣(市)政府得視實際需要酌予調降，並報請中央主管機關備查： 一、甲種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。 二、乙種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。 三、丙種建築用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。 四、丁種建築用地：建蔽率百分之七十。容積率百分之 | 經第七次工作會議(108.09.27)研議完成本條文附表三所列各可建築用地之建蔽率、容積率，其使用地強度訂定基準與原則： (一) 使用地強度之研定依108年6月4日預告實施國土計畫所受損失補償辦法草案第三條所列可建築用地為主，包含建築用地、產業用地、農業設施用地、礦石用地、遊憩用地、交通用地、殯葬用地、宗教用地、能源用地、環保用地、機關用地、文教用地、衛生及福利用地、特定用地及其他經中央主管機關認定之可建築用地。其中特定用地僅係第一次新舊使用地轉換時，暫時編定之使用地類別，故不予訂定建蔽率、容積率。 |

| 國土計畫土地使用管制規則 | | | 非都市土地使用管制規則 | | 規劃團隊備註說明 |
|--------------|----|-----|-------------|---|---|
| 條號 | 條文 | 說明欄 | 條號 | 條文 | |
| | | | | <p>三百。</p> <p>五、窯業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百二十。</p> <p>六、交通用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</p> <p>七、遊憩用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</p> <p>八、殯葬用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</p> <p>經依區域計畫擬定機關核定之工商綜合區土地使用計畫而規劃之特定專用區，區內可建築基地經編定為特定目的事業用地者，其建蔽率及容積率依核定計畫管制，不受前項第九款規定之限制。</p> <p>經主管機關核定之土地使用計畫，其建蔽率及容積率低於第一項之規定者，依核定計畫管制之。</p> <p>第一項以外使用地之建蔽率及容積率，由下列使用地之中央主管機關會同建築管理、地政</p> | <p>(二) 為呼應國土計畫之指導，強調人口集中城鄉、鄉村減量發展，使用地強度之研定原則以現行非都市土地使用管制規則所訂建蔽率、容積率為基準，並依案例(宜蘭縣)自訂情形、山坡地與功能分區分類指導屬性予以調降。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 各使用地之建蔽率及容積率以城鄉發展地區為最高，農業發展地區次之，而國土保育地區為最低。 2. 屬環境敏感地區或該功能分區分類涉及較多山坡地範圍者，其各使用地別建蔽率以 40% 為主，其容積率參酌宜蘭縣自訂情形以 100% 為基準進行調整。 3. 部分使用地因容許之開發設施具特殊需求，得依其實際案例訂定容積率與建蔽率。 <p>於第八次工作會議(108.10.25)會議時針對前次工作會議決議內容：「部分使用地因容許之開發設施具特殊需求」，具體敘明後建議適度納入條文。</p> |

| 國土計畫土地使用管制規則 | | | 非都市土地使用管制規則 | | 規劃團隊備註說明 |
|--------------|--|--|-------------|---|---|
| 條號 | 條文 | 說明欄 | 條號 | 條文 | |
| | | | | 機關訂定： 一、農牧、林業、生態保護、國土保安用地之中央主管機關：行政院農業委員會。 二、養殖用地之中央主管機關：行政院農業委員會漁業署。 三、鹽業、礦業、水利用地之中央主管機關：經濟部。 四、古蹟保存用地之中央主管機關：文化部。 | |
| | 第6條第一項規定各項使用應依附表二編定適宜使用地，其使用地變更編定執行要點，由中央主管機關定之。 | 參照非都市土地使用管制規則，授權中央主管機關擬定使用地變更編定執行要點，以明確規範變更編定程序。 | 第27條 | 土地使用分區內各種使用地，除依第三章規定辦理使用分區及使用地變更者外，應在原使用分區範圍內申請變更編定。前項使用分區內各種使用地之變更編定原則，除本規則另有規定外，應依使用分區內各種使用地變更編定原則表如附表三辦理。 非都市土地變更編定執行要點，由內政部定之。 | 依據期中審查建議，應補充使用地變更編定相關條文，惟此部分條文內容尚未經諮詢會議確認，為規劃團隊參酌非都市土地使用管制規則第27條、第28條、第30條以及第51條初擬草案。 惟考量國土計畫法並未授權另訂執行要點，故原則應納入本管制規則，依109年8月10日會議決議，使用地變更編定程序建議納入本規則，無須另訂執行要點。 |
| 第13條 | 依本法第二十二條編定之使用地，如依第六條附表一、附表二規定從事與原使用相異之免經申請同意使用項目，應依附表五規定變更編定為適當之使用地。 前項使用地變更編定，應由使用項目 | 一、原非都市土地使用管制規則係以使用地進行管制，並賦予使用項目及使用強度，因使用地之變更將影響容許使用項目及使用強度，爰該管制規則訂有使用地變更 | 第28條 | 申請使用地變更編定，應檢附下列文件，向土地所在地直轄市或縣（市）政府申請核准，並依規定繳納規費： 一、非都市土地變更編定申請書如附表四。 | |

| 國土計畫土地使用管制規則 | | | 非都市土地使用管制規則 | | 規劃團隊備註說明 |
|--------------|--|---|-------------|---|----------|
| 條號 | 條文 | 說明欄 | 條號 | 條文 | |
| | <p>之使用人或土地所有權人檢附下列文件，向直轄市、縣（市）主管機關申請：</p> <p>一、使用地變更編定申請書。</p> <p>二、原使用項目之目的事業主管機關同意書。</p> <p>三、土地所有權人同意書。</p> <p>四、土地登記謄本。</p> <p>五、土地使用計畫配置圖及位置圖。</p> <p>六、其他有關文件。</p> <p>申請人為土地所有權人者，免附前項第三款規定文件。</p> | <p>編定之有關規定，</p> <p>二、依本法立法精神，國土計畫係以國土功能分區及其分類進行管制，原則符合第六條附表一、附表二規定之免經申請同意使用項目，應得逕依建築法或其他目的事業法令規定使用；惟依第十二條規定，使用地仍有賦予使用強度之必要，為使土地使用與使用地編定名符其實，並考量土地使用強度之需求，爰參考非都市土地使用管制規則有關使用地變更編定相關規定，明定依第六條附表一、附表二變更為免經申請同意使用項目者，仍應依附表五對照表規定，辦理使用地變更編定。</p> | | <p>二、興辦事業計畫核准文件。</p> <p>三、申請變更編定同意書。</p> <p>四、土地使用計畫配置圖及位置圖。</p> <p>五、其他有關文件。</p> <p>下列申請案件免附前項第二款及第四款規定文件：</p> <p>一、符合第三十五條、第三十五條之一第一項第一款、第二款、第四款或第五款規定之零星或狹小土地。</p> <p>二、依第四十條規定已檢附需地機關核發之拆除通知書。</p> <p>三、鄉村區土地變更編定為乙種建築用地。</p> <p>四、變更編定為農牧、林業、國土保安或生態保護用地。</p> <p>申請案件符合第三十五條之一第一項第三款者，免附第一項第二款規定文件。</p> <p>申請人為土地所有權人者，免附第一項第三款規定之文件。</p> <p>興辦事業計畫有第三十條第二項及第三項規定情形者，應檢附區域計畫擬定機關核發許可文件。其屬山坡地範圍內土地申請興辦事業計畫面積未達十公頃者，應檢附興辦事業計畫面積免受限制文件。</p> | |

| 國土計畫土地使用管制規則 | | | 非都市土地使用管制規則 | | 規劃團隊備註說明 |
|--------------|---|---|-------------|--|--|
| 條號 | 條文 | 說明欄 | 條號 | 條文 | |
| 第14條 | 直轄市或縣(市)主管機關於收受前條使用地變更編定申請案件，應於三十日內確認符合本規則規定後，配合辦理使用地變更編定及通知申請人，並將編定結果上傳國土功能分區分類及使用地資訊系統。 | 因依前條申請使用地變更編定案件係免經申請同意使用項目，直轄市、縣(市)主管機關原則應於收受申請案件並確認符合本規則規定後即協助辦理使用地變更編定，爰明定相關辦理程序規定。 | 第30條 第四項 | 第一項興辦事業計畫除有前二項規定情形外，應報經直轄市或縣(市)目的事業主管機關之核准。直轄市或縣(市)目的事業主管機關於核准前，應先徵得變更前直轄市或縣(市)目的事業主管機關及有關機關同意。但依規定需向中央目的事業主管機關申請或徵得其同意者，應從其規定辦理。變更後目的事業主管機關為審查興辦事業計畫，得視實際需要，訂定審查作業要點。 | |
| | | | 第51條 | 直轄市或縣(市)政府於核准變更編定案件並通知申請人時，應同時副知變更前、後目的事業主管機關。 | |
| 第四章 | 應經申請同意條件、程序 | | | | |
| 第15條 | 第6條規定之使用項目如屬應經申請同意使用者，且位於國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區，申請人應檢附下列文件向直轄市、縣(市)主管機關申請辦理： 一、應經申請同意申請書(附表六)。 二、申請人證明文件。 三、土地及建築物權利證明文件。 四、環境敏感區位查詢結果文件。 五、土地使用計畫說明文件。 六、其他主管機關指定事項。 | 應經申請同意者之申請應備文件。 | 第6條之一 | 依前條第三項附表一規定應申請許可使用者，應檢附下列文件，向目的事業主管機關申請核准： 一、非都市土地許可申請申請書如附表五。 二、使用計畫書。 三、土地登記(簿)謄本及地籍圖謄本。 四、申請許可申請同意書。 | 規劃團隊基於「國土計畫法第23條應經申請同意相關辦理方式之探討」案研析內容，訂定申請應備文件之相關條文。 |

| 國土計畫土地使用管制規則 | | | 非都市土地使用管制規則 | | 規劃團隊備註說明 |
|--------------|--|--|-------------|---|---|
| 條號 | 條文 | 說明欄 | 條號 | 條文 | |
| | <p>位於海洋資源地區者，申請人應檢附下列文件向直轄市、縣（市）主管機關申請辦理：</p> <p>一、應經申請同意申請書(附表七)。</p> <p>二、申請人(公司)清冊。</p> <p>三、興辦事業計畫經目的事業主管機關核准或原則同意文件。</p> <p>四、使用計畫說明文件</p> <p>五、中央主管機關已核准區位許可、申請使用許可、地方主管機關已核准應經申請同意目的事業主管機關之同意文件。</p> <p>六、與其他申請使用許可、應經申請同意目的事業主管機關之協調文件。</p> <p>申請區位尚未核准其他區位許可、使用許可、應經申請同意之同意函者，免附前項第五款規定之文件。申請區位內無其他同時申請使用許可、應經申請同意者，免附前項第六款規定之文件。</p> | | | <p>五、土地使用配置圖及位置示意圖。</p> <p>六、其他有關文件。</p> <p>前項第三款之文件能以電腦處理者，免予檢附。申請人為土地所有權人者，免附第一項第四款規定之文件。第一項第一款申請書格式，目的事業主管機關另有規定者，得依其規定辦理。</p> | |
| 第16條 | <p>直轄市、縣（市）主管機關於受理前條申請案件後，應於三十日內審查完竣，相關文件須補正者，應通知申請人於三十日內補正，屆期未補正者，應駁回其申請。</p> <p>直轄市、縣（市）主管機關經受理前</p> | <p>一、應經申請同意於直轄市、縣（市）主管機關受理後，應先就前條應載明文件內容進行查核，並徵詢目的事業主管機關與有關機關意見。</p> | 第6條之二 | <p>依第六條第三項附表一之一規定於海域用地申請區位許可者，應檢附申請書如附表一之二，向中央主管機關申請核准。</p> <p>依前項於海域用地申請區位許可，經審查符合下列各款條件</p> | <p>規劃團隊基於「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」案研析內容，訂定審查程序之相關條文。</p> |

| 國土計畫土地使用管制規則 | | | 非都市土地使用管制規則 | | 規劃團隊備註說明 |
|--------------|---|---|-------------|--|----------|
| 條號 | 條文 | 說明欄 | 條號 | 條文 | |
| | <p>條申請案件後，應查核書面申請資料，徵詢目的事業主管機關與有關機關意見，得視實際情形辦理實質審查，並會同有關機關辦理實地現勘。</p> | <p>二、基於第一階段書面查核結果，直轄市、縣(市)主管機關得視實際情形，辦理第二階段實質審查，得會同有關機關辦理實地勘查或轉送專案小組審議。</p> | | <p>者，始得核准：</p> <p>一、對於海洋之自然條件狀況、自然資源分布、社會發展需求及國家安全考量等，係屬適當而合理。</p> <p>二、申請區位若位屬附表一之二環境敏感地區者，應經各項環境敏感地區之中央法令規定之目的事業主管機關同意。</p> <p>三、興辦事業計畫經目的事業主管機關核准或原則同意。</p> <p>四、申請區位屬下列情形之一者：</p> <p>(一) 非屬已核准區位許可範圍。</p> <p>(二) 屬已核准區位許可範圍，並經該目的事業主管機關同意。</p> <p>(三) 屬已核准區位許可範圍，且該區位逾三年未使用。</p> <p>第一項申請案件，中央主管機關應會商有關機關審查。但涉重大政策或認定疑義者，應依下列原則處理：</p> | |

| 國土計畫土地使用管制規則 | | | 非都市土地使用管制規則 | | 規劃團隊備註說明 |
|--------------|---|--|-------------|--|--|
| 條號 | 條文 | 說明欄 | 條號 | 條文 | |
| | | | | <p>一、於不影響海域永續利用之前提下，尊重現行之使用。</p> <p>二、申請區位、資源和環境等為自然屬性者優先。</p> <p>三、多功能使用之海域，以公共福祉最大化之使用優先，相容性較高之使用次之。</p> <p>本規則中華民國一百零五年一月二日修正生效前，依其他法令已同意使用之用海範圍，且屬第一項需申請區位許可者，各目的事業主管機關應於本規則中華民國一百零五年一月二日修正生效後六個月內，將同意使用之用海範圍及相關資料報送中央主管機關；其使用之用海範圍，視同取得區位許可。</p> <p>於海域用地申請區位許可審議之流程如附表一之三。</p> | |
| 第17條 | <p>直轄市、縣(市)主管機關受理第15條申請案件時，如有下列情形之一者，應組成專案小組審查。</p> <p>一、屬環境敏感地區案件。</p> <p>二、屬海岸地區、離島地區案件。</p> <p>三、屬違反土地使用管制屬專案輔導合法化者、未登記工廠案件。</p> <p>四、屬原住民族土地。</p> | <p>為確保國土環境永續發展，針對全國國土計畫所列之環境敏感地區、特殊地區及其他土地使用，應採專案小組審查，以細緻確認規劃內容之合理性。</p> | 第49條之一 | <p>直轄市或縣(市)政府受理變更編定案件時，除有下列情形之一者外，應組成專案小組審查：</p> <p>一、第二十八條第二項免擬具興辦事業計畫情形之一。</p> <p>二、非屬山坡地變更編定案件。</p> <p>三、經區域計畫委員會審議通</p> | <p>規劃團隊基於「國土計畫法第23條應經申請同意相關辦理方式之探討」案研析內容，訂定應辦理專案小組審查之相關條文。</p> |

| 國土計畫土地使用管制規則 | | | 非都市土地使用管制規則 | | 規劃團隊備註說明 |
|--------------|--|----------------|-------------|---|--|
| 條號 | 條文 | 說明欄 | 條號 | 條文 | |
| | | | | <p>過案件。</p> <p>四、第四十八條第一項第二款、第三款情形之一。</p> <p>專案小組審查山坡地變更編定案件時，其興辦事業計畫範圍內土地，經依建築相關法令認定有下列各款情形之一者，不得規劃作建築使用：</p> <p>一、坡度陡峭。</p> <p>二、地質結構不良、地層破碎、活動斷層或順向坡有滑動之虞。</p> <p>三、現有礦場、廢土堆、坑道，及其周圍有危害安全之虞。</p> <p>四、河岸侵蝕或向源侵蝕有危及基地安全之虞。</p> <p>五、有崩塌或洪患之虞。</p> <p>六、依其他法律規定不得建築。</p> | |
| 第18條 | <p>直轄市、縣（市）主管機關經審查同意使用項目申請後，應以書面通知申請人及副知相關機關，並依據附表四編定為適當使用地，上傳國土功能分區分類及使用地資訊系統。</p> <p>經向直轄市、縣（市）主管機關申請同意之使用項目，仍應符合其他中央、直轄市、縣（市）目的事業主管</p> | 應經申請同意函之核發與副知。 | 第6條之三 | <p>中央主管機關依前條核准區位許可者，應按個案情形核定許可期間，並核發區位許可證明文件，將審查結果納入海域相關之基本資料庫，並副知該目的事業主管機關及直轄市、縣（市）政府。</p> | <p>規劃團隊基於「國土計畫法第23條應經申請同意相關辦理方式之探討」案研析內容，訂定同意函核發與副知程序之相關條文。</p> <p>依109年8月10日會議討論修正條文內容。</p> |

| 國土計畫土地使用管制規則 | | | 非都市土地使用管制規則 | | 規劃團隊備註說明 |
|--------------|--|---|-------------|---|--|
| 條號 | 條文 | 說明欄 | 條號 | 條文 | |
| | 法令規定。 | | | | |
| 第19條 | 第六條附表一規定之應經申請同意使用項目，其審查條件由中央主管機關定之。 | 應經同意之審查條件。 | — | — | 應經申請同意之審查以二階段書面審查及實質審查辦理，規劃團隊原則建議將相關審查程序、審查權責及審查條件內容，另訂作業手冊或規範以細緻化、明確化審查規定。 |
| 第20條 | （涉及應經申請同意之收費、使用許可銜接等其他相關規範，暫未研議） | — | — | — | 考量「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」案之規劃，有關應經收費制度尚未完成研析，故暫未納入。 |
| 第20條 | 申請人經申請取得直轄市、縣（市）主管機關同意使用後，應於規定期限內進行使用；逾規定期限者，其同意使用失其效力。 | 考量使用許可有取得核准後一定期限內進行開發之規定，經申請國土機關同意亦應比照辦理，規劃團隊參酌本法第 24 條第 5 項條文納入本管制規則中。 | — | — | 規劃團隊基於「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」案研析內容，訂定相關條文。 |
| 第21條 | 申請人有下列情形之一者，直轄市或縣（市）政府應廢止其應經申請同意，並應依第 6 條進行管制： 一、申請人自行申請廢止。 二、違反核定之應經申請同意計畫書及管制要點，經該管主管機關提出要求處分並經限期改善而未改善。 三、申請使用項目須整復者，依機關查驗恢復後。 | 應經申請同意應屬授益處分，故依行政程序法第 123 條第一項第四款情形：「行政處分所依據之法規或事實事後發生變更，致不廢止該處分對公益將有危害者」，應得由原處分機關全部或一部之廢止。 | 第 21 條 | 申請人有下列情形之一者，直轄市或縣（市）政府應報經區域計畫擬定機關廢止原開發許可或開發同意： 一、違反核定之土地使用計畫、目的事業或環境影響評估等相關法規，經該管主管機關提出要求處分並經限期改善而未改善。 二、興辦事業計畫經目的事業主管機關廢止或依法失其效力、整地排水計畫之核准經直轄市或縣（市）政府廢止或水土保持計畫之核 | 規劃團隊彙整法務部法律字第 0930010884 號、第 0970038538 號內容，其判定授益處分為授予或確認權利的行政處分，諸如核發使用執照、核准開發許可等，而應經同意之處分亦應屬授益處分。 因原開發許可屬授予利益之合法行政處分，故根據行政程序法第 123 條規定各款情形之一者，原處分機關得依職權為全部或一部之廢止。 如涉及行政程序法第 123 條第 4 款情事（不廢止該處分對公益將有危害者），由原同意處分機關（直轄市、縣（市）國土計畫主管機關）審認確對公益有所危害 |

| 國土計畫土地使用管制規則 | | | 非都市土地使用管制規則 | | 規劃團隊備註說明 |
|--------------|---|------------------------------------|-------------|--|---|
| 條號 | 條文 | 說明欄 | 條號 | 條文 | |
| | | | | <p>准經水土保持主管機關廢止或依法失其效力。</p> <p>三、申請人自行申請廢止。</p> <p>四、屬區域計畫擬定機關委辦直轄市或縣(市)政府審議許可案件，由直轄市或縣(市)政府廢止原開發許可，並副知區域計畫擬定機關。</p> <p>屬中華民國九十二年三月二十八日本規則修正生效前免經區域計畫擬定機關審議，並達第十一條規定規模之山坡地開發許可案件，中央主管機關得委辦直轄市、縣(市)政府依前項規定辦理。</p> | 者，應將原處分廢止。 |
| | | | 第 54 條 | <p>非都市土地依目的事業主管機關核定事業計畫編定或變更編定、或經目的事業主管機關同意使用者，由目的事業主管機關檢查是否依原核定計畫使用；其有違反使用者，應函請直轄市或縣(市)聯合取締小組依相關規定處理，並通知土地所有權人。</p> | 考量未來無因應目的事業主管機關核定計畫內容進行變更編定等事宜，故左項內容應可比照前述條文進行管制，故刪除。 |
| 第五章 | 特殊地區土地使用管制 | | | | |
| | 依第四章規定申請同意使用案件，於申請前應先查詢使用範圍是否位於全國國土計畫規定之環境敏感地區。 | 依全國國土計畫第九章土地使用指導事項規定，明定環境敏感地區查詢機制。 | 第 6-2 條 | 依第六條第三項附表一之一規定於海域用地申請區位許可者，應檢附申請書如附表一之 | 依據第 9 次工作會議(108.12.06)討論，原則比照第八條附表一所列管制情形，各功能分區分類原容許情形屬○或●者，如 |

| 國土計畫土地使用管制規則 | | | 非都市土地使用管制規則 | | 規劃團隊備註說明 |
|--------------|-------------------------------|-----|-------------|--|---|
| 條號 | 條文 | 說明欄 | 條號 | 條文 | |
| | 並將查詢結果併同申請書件送請直轄市、縣(市)主管機關審查。 | | | <p>二、向中央主管機關申請核准。依前項於海域用地申請區位許可，經審查符合下列各款條件者，始得核准：</p> <p>一、對於海洋之自然條件狀況、自然資源分布、社會發展需求及國家安全考量等，係屬適當而合理。</p> <p>二、申請區位若位屬附表一之二環境敏感地區者，應經各項環境敏感地區之中央法令規定之目的事業主管機關同意。...</p> | <p>涉及環境敏感地範圍，除需經環境敏感地之目的事業主管機關同意與辦外，<u>皆須經國土機關同意始得使用</u>。如屬環境敏感地相關法令明訂禁止使用者，即禁止使用。</p> <p>未來國土功能分區分類依《國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊》，已將環境敏感地區納為功能分區分類劃設之參考，而國土計畫土地使用管制規則亦依功能分區分類進行容許情形研訂，因此已將環境敏感屬性作為得法容許土地使用之考量，故將原第 30-1 條所列「不得位於區域計畫規定之第一級環境敏感地區。但有下列情形之一者，不在此限」不予納入，並建議後續將涉及環境敏感地區管制之條文整併簡化為一條。</p> <p>原第 30-2 條針對興辦事業計畫範圍內有零星夾雜環境敏感地區者之處置，考量前條管制係針對個別土地使用項目，凡符合前述「涉及環境敏感地」之條件，不論是否為零星夾雜環敏地者，皆應比照前條內容辦理，故原則刪除該條文。</p> <p>原第 30-3 條針對第二級環境敏感地區之相關管制內容，考量未來無第一級或第二級環境敏感地區之區別，且前述已針對所有涉及環境敏感地區者之土地使用申請進行論述，並說明管制權責分工，故原則將原涉及第 30-3 條情形者，併同前述條文</p> |
| | | | 第 30 條之一 | <p>依前條規定擬具之興辦事業計畫不得位於區域計畫規定之第一級環境敏感地區。但有下列情形之一者，不在此限：</p> <p>一、屬內政部會商中央目的事業主管機關認定由政府興辦之公共設施或公用事業，且經各項第一級環境敏感地區之中央法令規定之目的事業主管機關同意興辦。</p> <p>二、為整體規劃需要，不可避免夾雜之零星土地符合第三十條之二規定者，得納入範圍，並應維持原地形地貌不得開發使用。</p> | |

| 國土計畫土地使用管制規則 | | | 非都市土地使用管制規則 | | 規劃團隊備註說明 |
|--------------|----|-----|-------------|---|---|
| 條號 | 條文 | 說明欄 | 條號 | 條文 | |
| | | | | <p>三、依各項第一級環境敏感地區之中央目的事業主管法令明定得許可或同意開發。</p> <p>四、屬優良農地，供農業生產及其必要之產銷設施使用，經農業主管機關認定符合農業發展所需，且不影響農業生產環境及農地需求總量。</p> <p>位於水庫集水區（供家用或供公共給水）非屬與水資源保育直接相關之環境敏感地區範圍，且該水庫集水區經水庫管理機關（構）擬訂水庫集水區保育實施計畫，開發行為不影響該保育實施計畫之執行。</p> <p>前項第五款與水資源保育直接相關之環境敏感地區範圍，為特定水土保持區、飲用水水源地水質保護區或飲用水取水口一定距離之地區、水庫蓄水範圍、森林（國有林事業區、保安林、大專院校實驗林地及林業試驗林地等森林地區、區域計畫劃定之森林區）、地質敏感區（山崩與地滑）、山坡地（坡度百分之三十以上）及優良農地之地</p> | <p>併處理，不予採納原條文內容。</p> <p>依據第9次工作會議（108.12.06）、第三次諮詢會議（108.12.19）之建議，於條文中補充「查詢」程序，由申請人於申請前自行查詢是否涉及環境敏感地區，且查詢是否屬各該環敏地中央法令之禁止使用事項。</p> <p>▲經第九次工作會議（108.12.06）討論，針對環敏地未來管制，除原則同意採重疊管制狀態外，另初提三項方案：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 方案一：比照國土保育地區第一類（第二類）管制 2. 方案二：除需經環境敏感地之目的事業主管機關同意興辦外，皆需經國土機關同意後始可使用，並辦理後續土地變更事宜等。 3. 方案三：考量附表一之容許情形已將環境敏感屬性納入考量，故原則即依OX表進行管制，避免重複審查。惟各項環境敏感地管制法令中，已明確研訂禁止使用者，應增訂相關規範於附表一備註欄管制。 <p>本案第六場諮詢小組會議（109.05.22）之討論建議，涉及環境敏感地區之管制，如參採前述所列方案二，即除需經環境敏感地之目的事業主管機關同意興辦外，皆需</p> |

| 國土計畫土地使用管制規則 | | | 非都市土地使用管制規則 | | 規劃團隊備註說明 |
|--------------|--|---|-------------|--|---|
| 條號 | 條文 | 說明欄 | 條號 | 條文 | |
| | | | | <p>區。</p> <p>興辦事業計畫位於區域計畫規定之第一級環境敏感地區，且有第一項第五款情形者，應採低密度開發利用，目的事業主管機關審核其興辦事業計畫時，應參考下列事項：</p> <p>一、開發基地之土砂災害、水質污染、保水與逕流削減相關影響分析及因應措施。</p> <p>二、雨、廢(污)水分流、廢(污)水處理設施及水質監測設施之設置情形。</p> <p>依第二十八條第二項或第三項規定免檢附興辦事業計畫核准文件之變更編定案件，除申請變更編定為農牧、林業、生態保護或國土保安用地外，準用第一項規定辦理。</p> | <p>經國土機關同意後始可使用，雖於土地使用管制層面可能較為嚴謹，但因管制規則與環境敏感地之主管法令管制目的不同，且缺乏管制彈性；同時兩者法令體系不同，亦難以連結；環境敏感地之劃設界線精確度、劃設與廢止時機與國土計畫較難連結，可能導致未來管制困難等。</p> <p>規劃團隊彙整諮詢會議專家學者意見，建議未來涉及環敏地之管制，土地開發利用程序應納入「查詢」，令其與其涉及環敏地之目的事業主管法令連結，僅此部分屬國土計畫主管機關之權責，國土計畫主管機關應回歸管制規則所列容許情形表進行管制，其餘管制作為應交由目的事業主管法令管制。</p> <p>經 109 年 8 月 10 日會議討論進行條文內容修正；因應經申請同意之相關條文已將環敏地查詢納入應備文件中，故刪除查詢之條文內容。</p> |
| 第22條 | 依本規則規定從事各類土地使用，如使用範圍涉及全國國土計畫規定之環境敏感地區者，除應符合所在國土功能分區及其分類之土地使用管制規定外，並應同時符合各該環境敏感地區之目的事業主管法令規定。 | 依全國國土計畫第九章環境敏感地區土地使用指導事項規定，並考量原全國區域計畫規定之第一級環境敏感地區，多數已納入國土保育地區劃設條件，得由國土保育地區容許使用情形進行管控，爰明定土地使用範圍如涉及環境敏感地區，應同時符合 | 第 30 條之二 | 第三十條擬具之興辦事業計畫範圍內有夾雜第一級環境敏感地區之零星土地者，應符合下列各款情形，始得納入申請範圍： <p>一、基於整體開發規劃之需要。</p> <p>二、夾雜地仍維持原使用分區及原使用地類別，或同意</p> | |

| 國土計畫土地使用管制規則 | | | 非都市土地使用管制規則 | | 規劃團隊備註說明 |
|--------------|----|---------------------|-------------|--|---|
| 條號 | 條文 | 說明欄 | 條號 | 條文 | |
| | | 各該環境敏感地區目的事業主管法令規定。 | | <p>變更編定為國土保安用地。</p> <p>三、面積未超過基地開發面積之百分之十。</p> <p>四、擬定夾雜地之管理維護措施。</p> | |
| | | | 第 30 條之三 | <p>依第三十條規定擬具之興辦事業計畫位於第二級環境敏感地區者，應說明下列事項，並徵詢各項環境敏感地區之中央法令規定之目的事業主管機關意見：</p> <p>一、就所屬環境敏感地區特性提出具體防範及補救措施，並不得違反各項環境敏感地區劃設所依據之中央目的事業法令之禁止或限制規定。</p> <p>二、就所屬環境敏感地區特性規範土地使用種類及強度。</p> | <p>依第 8 次工作會議（108.10.25）、第 9 次工作會議（108.12.06）針對現行非都土管第 30-3 條內容，涉及區域計畫第 2 級環境敏感地區之補救措施等規定是否延續，規劃團隊初步考量現行草案內容，為「涉及環境敏感地區者，皆須經主管機關同意後使用」，如參酌現行機制，則第二級環敏地之應經同意應可相較第一級環敏地簡化辦理。</p> <p>▲循上述考量，規劃團隊於第 10 次工作會議（109.01.03）提出左項條文草案：「<u>依前條規定經查詢為第二級環境敏感地區</u>，且非屬各該環境敏感地區中央法令規定之禁止使用事項者，<u>得簡化應經同意之審查</u>，於申請同意書說明下列事項，並徵詢<u>各項環境敏感地區之中央法令規定之目的事業主管機關意見</u>：</p> <p>一、就所屬環境敏感地區特性提出具體防範及補救措施，並不得違反各項環境敏感地區劃設所依據之中央目的事業法令之禁止或限制規定。</p> <p>二、就所屬環境敏感地區特性規範調整</p> |

| 國土計畫土地使用管制規則 | | | 非都市土地使用管制規則 | | 規劃團隊備註說明 |
|--------------|---|--|-------------|----|--|
| 條號 | 條文 | 說明欄 | 條號 | 條文 | |
| | | | | | <p><u>土地使用強度。</u>」</p> <p>經第六場諮詢小組會議（109.05.22）之討論建議，有關「查詢」事宜已併入左側條文辦理。</p> |
| 第23條 | <p>第六條附表一容許之使用項目，涉及水庫集水區者，不得影響水庫集水區（供家用或供公共給水）保育實施計畫之執行，並由水庫管理機關（構）會同各有關目的事業主管機關檢查。前項使用項目屬應經申請同意使用者，應依下列規定辦理：</p> <p>一、採低密度開發利用，申請人並應提出土砂災害、水質污染、保水及逕流削減相關影響分析及因應措施，徵得相關主管機關同意。</p> <p>二、應設置雨、廢（污）水分流及廢（污）水處理設施，排出區外或處理至符合自來水水質水量保護區放流水標準後排放區內水體。</p> | 依全國國土計畫第九章水庫集水區土地使用指導原則，訂定使用項目如涉及水庫集水區應配合辦理事項。 | — | — | <p>依據第9次工作會議（108.12.06）新增，依據全國國土計畫特殊地區及其他土地使用指導事項，水庫集水區共九項指導內容，指導內容包含土地使用管制、復育促進地區劃設建議、成長管理等，與本管制規則相關部分僅包含應經申請同意使用，須符合全國國土計畫所列之第一點、第二點應辦理內容。</p> <p>依據期中階段審查行政院環境保護署意見，調整第二款文字「符合<u>水源水質水量保護區</u>放流水標準後排放區內水體」，改為「符合<u>自來水水質水量保護區</u>放流水標準後排放區內水體」。</p> <p>經109年8月10日會議檢視該條文已納入應經申請同意之審查條件中，後續須確認是否得刪除該條文。</p> |
| 第24條 | <p>有人離島除所在直轄市、縣（市）主管機關依本法第二十三條第四項規定另訂管制規則外，仍依本規則規定實施管制。</p> <p>無人島嶼除必要之氣象、運輸及國防設施，或經所在直轄市、縣（市）主管機關另訂管制規則者外，不得申請</p> | 依全國國土計畫第九章離島地區土地使用指導原則，訂定有人離島及無人島嶼之管制規定。 | — | — | <p>依據第9次工作會議（108.12.06）新增，考量全國國土計畫已詳列離島之管制事項，規劃團隊將其納入本條文中。</p> <p>針對無人島嶼、有人離島等名詞定義，已納入第二條說明。</p> |

| 國土計畫土地使用管制規則 | | | 非都市土地使用管制規則 | | 規劃團隊備註說明 |
|--------------|---|--|-------------|----|--|
| 條號 | 條文 | 說明欄 | 條號 | 條文 | |
| | 開發及建築。 | | | | |
| | 涉及海岸保護計畫、海岸防護計畫範疇者，除依本管制規則第6條附表一進行管制外，並應依海岸管理法第7條及其海岸保護計畫、海岸防護計畫之使用管理事項進行管制。 | — | — | — | <p>規劃團隊彙整整體海岸管理計畫內容，茲就50年重現期暴潮水位作為防洪水位，提供各目的事業主管機關參考或自行考量土地利用重要程度，同時各區域依其所需自訂之海岸防護計畫，其涉及陸域範圍（陸域緩衝區）無明確界線，且各類禁止限制相容事項亦不相同，因此如本管制規則欲納入海岸地區管制內容，建議增加條文敘明：「涉及海岸防護計畫範疇者，除依本管制規則第八條附表一進行管制外，並應依其海岸防護計畫之使用管理事項進行管制。」</p> <p>經第九次工作會議（108.12.06）確認，未來海岸地區中的1級、2級海岸防護區將依全國國土計畫規定均為環境敏感地區，故原則應比照環境敏感地區管制，回歸第22條規定。</p> |
| | 依原住民族基本法規定之原住民族土地，除實施國家公園計畫或都市計畫地區外，其土地使用管制原則依本規則規定辦理。 | 原則依全國國土計畫指導事項進行管制。 | — | — | 原民會刻研擬原住民族土地專章(或專編)條文，俟該會研擬完成後併同納入本規則研議。 |
| 第25條 | 依本法第三十五條規定劃定之國土復育促進地區，除經目的事業主管機關於復育計畫載明屬生態保育、水源保護、林業、水利、水土保持、必要維生公共設施或其他等使用項目得於區內使用外，不允許開發行為及設施之設置。 | <p>一、規範國土復育促進地區之土地使用管制規定。</p> <p>二、依國土計畫法第三十六條規定，國土復育促進地區以禁止開發及設施之設置為原則，惟考量區內因應復育計畫需要或既有聚落</p> | — | — | 參酌第9次科內工作會議（108.11.15）決議內容，調整原草案架構，並刪除安全堪虞地區相關條文內容，擬定本條條文案。 |

| 國土計畫土地使用管制規則 | | | 非都市土地使用管制規則 | | 規劃團隊備註說明 |
|--------------|---|---|-------------|----|--|
| 條號 | 條文 | 說明欄 | 條號 | 條文 | |
| | 於國土復育促進地區劃定前，已依區域計畫法第十五條之一第一項第二款規定取得開發許可，或依本法第二十四條取得使用許可，或依第四章規定經主管機關同意使用者，得於該地區內依核定內容使用，不受前項限制。惟目的事業主管機關應將前開案件納入復育計畫載明並依據復育工作需求進行管理。 | 生活所需，仍有相關必要性設施設置需求，爰於第一項明定例外條件，並應由國土復育促進地區之目的事業主管機關納入復育計畫明定，以達復育之效。 三、另考量國土復育促進地區之劃定或將影響區內既有已依法取得開發權利之相關案件，基於信賴保護原則，前開案件應予保障其開發利用權益，並由目的事業主管機關納入復育計畫綜整考量，爰訂定第二項規定。 | | | |
| 第26條 | 非屬工廠管理輔導法第二十八條之五規定不得申請納管，且依同條規定取得特定工廠登記之既有未登記工廠，得於所在國土功能分區分類申請特定工業設施使用，並將使用地變更編定為特定產業用地。 | 一、依一百零八年七月二十四日修正、一百零九年三月二十日施行之工廠管理輔導法第二十八條之五規定，低汙染之既有未登記工廠，除屬產品依法令禁止製造，或中央主管機關基於環境保護或安全考量公告不宜設立工廠者外，應依該法規定申請納管，經提出工廠改善計畫、繳交納管輔導金並完成改善後，由直轄市、縣(市)主管機關發給特定工廠登 | — | — | 依據第三次諮詢會議(108.12.19)尚須針對條文文字再做調整，同時依據第九次工作會議(108.12.06)討論意見處理情形，尚須就是否已轉換為特定目的事業用地等樣態作為設計考量，規劃團隊初步想法已納入第十次工作會議(109.01.03)意見處理情形中。 左項條文依據工輔法內容、第五次(109.02.17)諮詢會議調整之。 |

| 國土計畫土地使用管制規則 | | | 非都市土地使用管制規則 | | 規劃團隊備註說明 |
|--------------|---|---|-------------|--|--|
| 條號 | 條文 | 說明欄 | 條號 | 條文 | |
| | | <p>記，前開登記期限為該法施行日起二十年。</p> <p>二、為銜接上開法律規定，本條明定取得特定工廠登記者得於所在國土功能分區分類申請使用；復考量特定工廠登記屬暫時合法狀態，爰就特定工廠另訂「特定工業設施」、「特定產業用地」之特殊使用項目、使用地類別，以有別於合法工業設施及產業用地。</p> | | | |
| 第27條 | <p>產業用地如位於直轄市、縣（市）國土計畫指認之未來發展地區範圍內，且屬產業發展性質者，有下列情形之一，且原產業用地確已不敷使用而有擴大之必要，其擴大面積未達兩公頃者，得於前開擴大範圍依第四章規定向直轄市、縣（市）主管機關申請工業設施使用。</p> <p>一、設置污染防治設備。</p> <p>二、直轄市或縣（市）工業主管機關認定之低污染事業有擴展工業需要，或經工業主管機關審查認定宜作低污染、附加產值高之投資事業者。</p> <p>三、既有產業用地所包圍或夾雜土地。</p> | <p>一、原非都市土地使用管制規則訂有丁種建築用地於特殊情形得毗連擴大之機制，惟該機制未能計畫性考量擴大後對周邊環境之影響，造成工業用地無限制擴張蔓延。</p> <p>二、依全國國土計畫第五章第二節成長管理策略指導，直轄市、縣（市）國土計畫應核實評估人口及產業發展情形，訂定未來發展總量並指認未來發展地區，又該計畫亦已明確指明未來發展地區應符合之區位條件。</p> <p>三、依國土功能分區圖及使用</p> | 第31條 | <p>工業區以外之丁種建築用地或都市計畫工業區土地有下列情形之一而原使用地或都市計畫工業區內土地確已不敷使用，經依產業創新條例第六十五條規定，取得直轄市或縣（市）工業主管機關核定發給之工業用地證明書者，得在其需用面積限度內以其毗連非都市土地申請變更編定為丁種建築用地：</p> <p>一、設置污染防治設備。</p> <p>二、直轄市或縣（市）工業主管機關認定之低污染事業有擴展工業需要。</p> <p>前項第二款情形，興辦工業人應規劃變更土地總面積百分之十之土地作為綠地，辦理變更</p> | <p>▲第8次工作會議（108.10.25）討論，應調整為兩項方案：</p> <p>1. 保留既有丁建毗連擴大機制：係考量既有合法工業仍有擴大發展需求，惟應與計畫指導整合，例如應納入縣市國土計畫未來發展地區內才可擴大，且不得位於國土保育地區第1類、農業發展地區第1類等，且原則應向國土計畫主管機關（或會同目的事業主管機關）申請同意，或申請使用許可才得允許。</p> <p>2. 不保留既有丁建毗連擴大機制：基於國土功能分區空間指導原則，既有丁建僅能就原有用地範圍申請工業設施，無法再透過上開機制申請毗連擴大。</p> |

| 國土計畫土地使用管制規則 | | | 非都市土地使用管制規則 | | 規劃團隊備註說明 |
|--------------|--|--|-------------|---|--|
| 條號 | 條文 | 說明欄 | 條號 | 條文 | |
| | 前項申請範圍不得位於國土保育地區第一類及國土保育地區第二類、農業發展地區第一類及農業發展地區第三類。 | 地繪製作業辦法規定，原依區域計畫法編定之丁種建築用地將轉換為產業用地，依計畫引導管制原則，並考量實務執行彈性，參考原非都市土地使用管制規則規定，明定產業用地得有條件毗連擴大之規定，並以各直轄市、縣(市)國土計畫指認之未來發展地區為限，同時擴大範圍不得位於國土保育地區第一類及國土保育地區第二類、農業發展地區第一類及農業發展地區第三類土地，以符全國國土計畫指導並避免山坡地農業生產環境受到破壞。 | | 編定為國土保安用地，並依產業創新條例、農業發展條例相關規定繳交回饋金後，其餘土地始可變更編定為丁種建築用地。 依原促進產業升級條例第五十三條規定，已取得工業主管機關核定發給之工業用地證明書者，或依同條例第七十條之二第五項規定，取得經濟部核定發給之證明文件者，得在其需用面積限度內以其毗連非都市土地申請變更編定為丁種建築用地。 都市計畫工業區土地確已不敷使用，依第一項申請毗連非都市土地變更編定者，其建蔽率及容積率，不得高於該都市計畫工業區土地之建蔽率及容積率。 直轄市或縣(市)工業主管機關應依第五十四條檢查是否依原核定計畫使用；如有違反使用，經直轄市或縣(市)工業主管機關廢止其擴展計畫之核定者，直轄市或縣(市)政府應函請土地登記機關恢復原編定，並通知土地所有權人。 | 經第五次諮詢會議討論，專家學者原則建議採納方案一，保留既有丁種建築用地得毗連擴大，並僅限適用於未來發展地區，其主要原因係期望保留執行彈性，並得依據各縣市政府需求，就整體空間發展，進行規劃調整適宜的區位、一定規模下，符合成長管理同時，能夠允許既有丁種建築用地彈性發展，惟針對「擴大」之條件需謹慎訂定，以現行機制而言，僅針對零碎、夾雜之土地進行合併處理，專家學者亦建議應參考現行機制進行設計。 參採方案一之研析以及諮詢會議專家學者建議，既有丁種建築用地毗連擴大適用資格原則，將參採原非都市土地使用管制規則第 31 條、第 32 條、第 33 條，以產業用地需求、夾雜零星土地者為限，同時參酌現行非都市土地使用管制規則第 33 條，初步建議毗連擴大規模以 2 公頃為限。 惟考量未來已非以使用地進行使用項目之管制，如有使用需求者，應依本管制規則草案附表一辦理免經或應經國土機關同意使用，而非透過使用地毗連擴大機制容許該項使用內容，故規劃團隊建議將此部分機制延續必要性，納入後續持續討論之議題中。 |
| | | | 第 31-1 | 位於依工廠管理輔導法第三十 | |

| 國土計畫土地使用管制規則 | | | 非都市土地使用管制規則 | | 規劃團隊備註說明 |
|--------------|----|-----|-------------|---|----------|
| 條號 | 條文 | 說明欄 | 條號 | 條文 | |
| | | | 條 | <p>三條第三項公告未達五公頃之特定地區內已補辦臨時工廠登記之低污染事業興辦產業人，經取得中央工業主管機關核准之整體規劃興辦事業計畫文件者，得於特定農業區以外之土地申請變更編定為丁種建築用地及適當使用地。</p> <p>興辦產業人依前項規定擬具之興辦事業計畫，應規劃百分之二十以上之土地作為公共設施，辦理變更編定為適當使用地，並由興辦產業人管理維護；其餘土地於公共設施興建完竣經勘驗合格後，依核定之土地使用計畫變更編定為丁種建築用地。</p> <p>興辦產業人依前項規定，於區內規劃配置之公共設施無法與區外隔離者，得敘明理由，以區外之毗連土地，依農業發展條例相關規定，配置適當隔離綠帶，併同納入第一項之興辦事業計畫範圍，申請變更編定為國土保安用地。</p> <p>第一項特定地區外已補辦臨時工廠登記或列管之低污染事業興辦產業人，經取得直轄市或縣(市)工業主管機關輔導進駐</p> | |

| 國土計畫土地使用管制規則 | | | 非都市土地使用管制規則 | | 規劃團隊備註說明 |
|--------------|----|-----|-------------|---|----------|
| 條號 | 條文 | 說明欄 | 條號 | 條文 | |
| | | | | <p>核准文件，得併同納入第一項興辦事業計畫範圍，申請使用地變更編定。</p> <p>直轄市或縣(市)政府受理變更編定案件，除位屬山坡地範圍者依第四十九條之一規定辦理外，應組專案小組審查下列事項後予以准駁：</p> <p>一、符合第三十條之一至第三十條之三規定。</p> <p>二、依非都市土地變更編定執行要點規定所定查詢項目之查詢結果。</p> <p>三、依非都市土地變更編定執行要點規定辦理審查後，各單位意見有爭議部分。</p> <p>四、農業用地經農業主管機關同意變更使用。</p> <p>五、水污染防治措施經環境保護主管機關許可。</p> <p>六、符合環境影響評估相關法令規定。</p> <p>七、不妨礙周邊自然景觀。</p> <p>依第一項規定申請使用地變更編定者，就第一項特定地區外之土地，不得再依前條規定申請變更編定。</p> | |
| | | | 第 31-2 條 | 位於依工廠管理輔導法第三十三條第三項公告未達五公頃之 | |

| 國土計畫土地使用管制規則 | | | 非都市土地使用管制規則 | | 規劃團隊備註說明 |
|--------------|----|-----|-------------|--|----------|
| 條號 | 條文 | 說明欄 | 條號 | 條文 | |
| | | | | <p>特定地區內已補辦臨時工廠登記之低污染事業興辦產業人，經中央工業主管機關審認無法依前條規定辦理整體規劃，並取得直轄市或縣(市)工業主管機關核准興辦事業計畫文件者，得於特定農業區以外之土地申請變更編定為丁種建築用地及適當使用地。</p> <p>興辦產業人依前項規定申請變更編定者，應規劃百分之三十以上之土地作為隔離綠帶或設施，其中百分之十之土地作為綠地，變更編定為國土保安用地，並由興辦產業人管理維護；其餘土地依核定之土地使用計畫變更編定為丁種建築用地。</p> <p>興辦產業人無法依前項規定，於區內規劃配置隔離綠帶或設施者，得敘明理由，以區外之毗連土地，依農業發展條例相關規定，配置適當隔離綠帶，併同納入第一項興辦事業計畫範圍，申請變更編定為國土保安用地。</p> <p>第一項特定地區外經已補辦臨時工廠登記之低污染事業興辦產業人，經取得直轄市或縣(市)工業主管機關輔導進駐</p> | |

| 國土計畫土地使用管制規則 | | | 非都市土地使用管制規則 | | 規劃團隊備註說明 |
|--------------|----|-----|-------------|--|----------|
| 條號 | 條文 | 說明欄 | 條號 | 條文 | |
| | | | | <p>核准文件及直轄市或縣(市)工業主管機關核准之興辦事業計畫文件者，得申請使用地變更編定。</p> <p>直轄市或縣(市)政府受理變更編定案件，準用前條第五項規定辦理審查。</p> <p>依第一項規定申請使用地變更編定者，就第一項特定地區外之土地，不得再依第三十一條規定申請變更編定。</p> | |
| | | | 第 32 條 | <p>工業區以外位於依法核准設廠用地範圍內，為丁種建築用地所包圍或夾雜土地，經工業主管機關審查認定得合併供工業使用者，得申請變更編定為丁種建築用地。</p> | |
| | | | 第 33 條 | <p>工業區以外為原編定公告之丁種建築用地所包圍或夾雜土地，其面積未達二公頃，經工業主管機關審查認定適宜作低污染、附加產值高之投資事業者，得申請變更編定為丁種建築用地。</p> <p>工業主管機關應依第五十四條檢查是否依原核定計畫使用；如有違反使用，經工業主管機關廢止其事業計畫之核定者，直轄市或縣(市)政府應函請土</p> | |

| 國土計畫土地使用管制規則 | | | 非都市土地使用管制規則 | | 規劃團隊備註說明 |
|--------------|--|---|-------------|--|---|
| 條號 | 條文 | 說明欄 | 條號 | 條文 | |
| | | | | 地登記機關恢復原編定，並通知土地所有權人。 | |
| 第28條 | 依文化資產保存法指定並公告之文化資產，其定著之土地得由直轄市、縣（市）主管機關編定為文化資產保存用地，除文化資產保存法或相關保存、維護計畫另有規定者外，依文化資產之使用性質，按本規則規定實施管制。 | <p>一、依文化資產保存法指定並公告之文化資產類型包括古蹟、歷史建築、聚落…等，惟文化資產本體之使用性質多元，例如住宅、寺廟等，考量為後續管理維護所需，爰明定文化資產得由直轄市、縣（市）主管機關視需求編定為文化資產保存用地。</p> <p>二、文化資產原則應依文化資產保存法規定訂定相關保存維護計畫，如就土地使用管制有相關特殊規定亦應於該計畫內敘明，以利土地使用管制規定銜接，爰本條後段明定文化資產之土地使用管制規定，除於各該保存維護計畫有特殊規定者外，仍應按文化資產之使用性質，如住宅、寺廟等，依本規則規定實施管制。</p> | — | — | — |
| | 第6條附表一規定之使用項目涉及山坡地，屬應申請直轄市、縣（市）機關同意者，應組專案小組審查。 | 一、原則保留非都市土地使用管制規則第48-1條、第49-1條，需檢附水土保持完工證明書，以及需組專案小 | 第48條 | 山坡地範圍內各使用分區土地申請變更編定，屬依水土保持法相關規定應擬具水土保持計畫者，應檢附水土保持機關核 | 第十次工作會議（109.01.03）未來之管制情形將比現行管制規則第52-1條更為嚴謹（如下兩點），故建議可考量不納入原山坡地開發十公頃限制相關條 |

| 國土計畫土地使用管制規則 | | | 非都市土地使用管制規則 | | 規劃團隊備註說明 |
|--------------|--|--|-------------|--|--|
| 條號 | 條文 | 說明欄 | 條號 | 條文 | |
| | <p>山坡地範圍內之使用申請變更編定使用地，屬依水土保持法相關規定應擬具水土保持計畫者，應檢附水土保持主管機關核發之水土保持完工證明書後，再依使用項目變更編定為適當使用地。</p> <p>涉及山坡地之建築管理，應依山坡地建築管理辦法之規定為之。</p> | <p>組審查之相關規定。</p> <p>二、其中第 49-1 條有關山坡地不得建築使用之相關規定，與建築管理法內容重覆，故予以刪除。</p> <p>三、因應以下考量，原則刪除非都市土地使用管制規則第 52-1 條山坡地十公頃開發門檻：</p> <p>(1) <u>國土功能分區分類已將「山坡地」納為劃設參考指標</u></p> <p>依據《山坡地保育利用條例》第 3 條所定義之山坡地，於《山坡地土地可利用限度分類標準》第 3 條可分為(一)宜農、牧地、(二)宜林地，以及(三)加強保育地，參考「國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊」內容，第 3 類加強保育地將劃為國土保育地區第 2 類，而其餘宜農、牧地、宜林地則以劃入農業發展地區第 3 類居多(如涉及其他功能分區分類劃設條件者，以劃為其他功能分區分類為優</p> | | <p>發之水土保持完工證明書，並依其開發計畫之土地使用性質，申請變更編定為允許之使用地。但有下列情形之一者，不在此限：</p> <p>一、甲種、乙種、丙種、丁種建築用地依本規則申請變更編定為其他種建築用地。</p> <p>二、徵收、撥用或依土地徵收條例第三條規定得徵收之事業，以協議價購或其他方式取得，一併辦理變更編定。</p> <p>三、國營公用事業報經目的事業主管機關許可興辦之事業，以協議價購、專案讓售或其他方式取得。</p> <p>四、經直轄市或縣(市)政府認定水土保持計畫工程需與建築物一併施工。</p> <p>五、經水土保持主管機關認定無法於申請變更編定時核發。</p> <p>依前項但書規定辦理變更編定者，應於開發建設時，依核定水土保持計畫內容完成必要之水土保持處理及維護。</p> | <p>文，依新制進行管制即可：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 功能分區分類已納入「山坡地」為劃設考量 2. 未來管制規則之容許情形已將山坡地情形納入考量(多採應經同意使用)，且使用許可之規模認定皆小於 10 公頃，結合山坡地建築管理辦法，未來管制將更為嚴謹 <p>第十次工作會議(109.01.03)提出條文調整：「依第 8 條附表一規定之使用項目，如涉及建築相關法令認定有下列各款情形之一者，不得規劃作建築使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、坡度陡峭。 二、地質結構不良、地層破碎、活動斷層或順向坡有滑動之虞。 三、現有礦場、廢土堆、坑道，及其周圍有危害安全之虞。 四、河岸侵蝕或向源侵蝕有危及基地安全之虞。 五、有崩塌或洪患之虞。 六、依其他法律規定不得建築。」 <p>另建議不予保留現行土管第 49-1 條第一項所列專案審查小組審查機制，係考量第八條附表一之容許情形表已將使用項行為與環境敏感程度、是否屬山坡地等納入綜合考量，故建議直接依 OX 表中所列進行管制，避免重複審查。</p> |
| | | | 第 49-1 條 | 直轄市或縣(市)政府受理變更編定案件時，除有下列情形之 | |

| 國土計畫土地使用管制規則 | | | 非都市土地使用管制規則 | | 規劃團隊備註說明 |
|--------------|----|---|-------------|---|----------|
| 條號 | 條文 | 說明欄 | 條號 | 條文 | |
| | | <p>先)。</p> <p>國土功能分區分類容許之使用情形已將環境敏感程度與使用項目相容性納入考量，部分原屬免受10公頃開發限制之使用項目未來將屬禁止使用，即使為容許使用者，其大部分需經國土機關同意始可使用，如達一定規模或屬性質特殊者，皆須依據使用許可審議辦理。</p> <p>(2) <u>國土計畫土地使用管制規則已將山坡地納入容許使用情形考量</u></p> <p>為加強計畫引導及管制，避免山坡地零星開發，應經同意審查原則將審核開發行為是否符合國土計畫指導事項、部門空間發展區位及總量等，同時針對周邊環境影響、緩衝設施(綠地/隔離綠帶等)留設面積與寬度、通行防災機能確保、環境外部性等進行審查。</p> <p>(3) <u>目的事業法令陸續立法或修法，提高坡地安全</u></p> | | <p>一者外，應組專案小組審查：</p> <p>一、第二十八條第二項免擬具興辦事業計畫情形之一。</p> <p>二、非屬山坡地變更編定案件。</p> <p>三、經區域計畫委員會審議通過案件。</p> <p>四、第四十八條第一項第二款、第三款情形之一。</p> <p>專案小組審查山坡地變更編定案件時，其興辦事業計畫範圍內土地，經依建築相關法令認定有下列各款情形之一者，不得規劃作建築使用：</p> <p>一、坡度陡峭。</p> <p>二、地質結構不良、地層破碎、活動斷層或順向坡有滑動之虞。</p> <p>三、現有礦場、廢土堆、坑道，及其周圍有危害安全之虞。</p> <p>四、河岸侵蝕或向源侵蝕有危及基地安全之虞。</p> <p>五、有崩塌或洪患之虞。</p> <p>六、依其他法律規定不得建築。</p> | |
| | | | 第 52-1 條 | <p>申請人擬具之興辦事業計畫土地地位屬山坡地範圍內者，其面積不得少於十公頃。但有下列情形之一者，不在此限：</p> <p>一、依第六條規定容許使用。</p> <p>二、依第三十一條至第三十五</p> | |

依據第六次諮詢小組會議(109.05.22)專家學者之建議，綜整現行山坡地開發門檻與未來國土計畫土地使用管制規則容許情形，其重點包含國土功能分區分類已將「山坡地」納為劃設參考指標，且國土計畫土地使用管制規則已將山坡地納入容許使用情形考量等，規劃團隊初擬山坡地開發門檻共三項方案，方案一採延續現行機制，主要考量刪除後的銜接與執行困難；方案二則因應國土功能分區分類之劃設、容許情形之訂定，皆已將山坡地納入考量，故方案二採不延續山坡地開發10公頃限制，逕依循容許情形表、使用許可進行管制；方案三則考量於方案二情形下，如山坡地有屬免經同意使用或一定面積以下免經申請同意使用者，可能產生管制漏洞，因此如有此類免經國土機關同意之情形，應維持使用面積達10公頃以上之門檻。

依據第六次諮詢會議(109.05.22)專家學者表示，山坡地之10公頃開發限制，起源於民國七十年代都市蔓延情形，因住宅往都市邊緣的山坡地發展，當時政府希望該類住宅開發能自給自足，故於參酌美國案例情形下，以10公頃為開發門檻，要求山坡地住宅社區整體開發應包含必要維生設施、日常生活需求。

| 國土計畫土地使用管制規則 | | | 非都市土地使用管制規則 | | 規劃團隊備註說明 |
|--------------|----|--|-------------|---|--|
| 條號 | 條文 | 說明欄 | 條號 | 條文 | |
| | | <p>近年建築技術規則、山坡地保育利用條例、水土保持法、地質法、環境影響評估法、水利法等相關目的事業法令持續檢討修正，強化坡地開發審議，提高坡地使用安全性。除建築設計施工編持續管理山坡地開發不得建築之情事、設施結構細節等，山坡地保育利用條例及水土保持技術規範，持續進行各開發之水土保持處理、維護審查，同時未來出流管制計畫亦將針對各宗開發檢核出流管制基準、洪峰流量等，結合相關法令規定與國土機關之應經同意、使用許可審查，未來山坡地之土地使用管制原則將更為嚴謹。</p> <p><u>(4)10 公頃開發限制之設定係基於社區住宅整體開發而訂，並非適用所有開發類型</u></p> <p>最早期山坡地之 10 公頃限制係針對社區住宅而訂於山坡地開發建築管理辦</p> | | <p>條之一、第四十條、第四十二條之一、第四十五條、第四十六條及第四十六條之一規定辦理。</p> <p>三、興闢公共設施、公用事業、慈善、社會福利、醫療保健、教育文化事業或其他公共建設所必要之設施，經依中央目的事業主管機關訂定之審議規範核准。</p> <p>四、屬地方需要並經中央農業主管機關專案輔導設置之政策性或公用性農業產銷設施。</p> <p>五、申請開發遊憩設施之土地面積達五公頃以上。</p> <p>六、風景區內土地供遊憩設施使用，經中央目的事業主管機關基於觀光產業發展需要，會商有關機關研擬方案報奉行政院核定。</p> <p>七、辦理農村社區土地重劃。</p> <p>八、國防設施。</p> <p>九、依其他法律規定得為建築使用。</p> | <p>故最早期山坡地之 10 公頃限制係針對社區住宅而訂於山坡地開發建築管理辦法中，後續則直接沿用管制所有類型山坡地開發行為，惟並非所有山坡地開發皆需考量必要維生設施、日常生活需求，如逕以 10 公頃限制所有類型的山坡地開發，僅會促使山坡地皆為大型開發，對坡地、森林造成更大的破壞。例如民國 90 年代因應觀光發展所需，交通部觀光局欲設置之觀光服務設施仍須達 10 公頃始得設置，當時經相關委辦案與機關研商會議討論，始協議調整觀光相關設施得以 5 公頃進行設置。</p> <p>此外，自非都市土地使用管制規則之開發許可，轉換為未來國土計畫體系的使用許可審議後，其 10 公頃開發限制應失其原始意涵，故專家學者建議原則可廢止該項開發門檻限制。</p> <p>經 109 年 8 月 10 日會議討論，第一項建議納入第四章應經申請同意審查程序規範；第三項建議併入第 30 條建管規定；第二項建議俟確認使用地變更編定程序後再研議。</p> |

| 國土計畫土地使用管制規則 | | | 非都市土地使用管制規則 | | 規劃團隊備註說明 |
|--------------|---|---|-------------|----|---|
| 條號 | 條文 | 說明欄 | 條號 | 條文 | |
| | | 法中，後續則直接沿用管制所有類型山坡地開發行為，惟並非所有山坡地開發皆需考量必要維生設施、日常生活需求，此10公頃開發門檻已不符國土土地管理意旨。 | | | |
| 第六章 | 附則 | | | | |
| | 區域計畫實施前或原合法之建築物、設施與本規則規定不符者，除准修繕外，不得增建或改建。直轄市、縣(市)主管機關認有必要時，得斟酌地方情形限期令其變更使用或遷移；在直轄市、縣(市)主管機關令其變更使用、遷移前，得為區域計畫實施前之使用、原來之合法使用或改為妨礙目的較輕之使用。 符合國土計畫法第32條既有權益保障範疇者，應依第6條附表一之規定使用，限於原依區域計畫法編定之使用地，其使用不得超出原編定使用地範圍。 | 依國土計畫法第32條詳列既有權益保障規範，考量管制規則公告實施後亦有使用地開發權益保障之討論，故將其納入管制規則草案條文中，後續將再討論相關保障範疇研議。 | — | — | 考量左項條文第一項內容與國土計畫法第32條重複，故規劃團隊建議改寫第35條條文如下：「符合國土計畫法第32條既有權益保障範疇者，應依第7條附表一之二規定使用，限於原依區域計畫法編定之使用地，其使用不得超出原編定使用地範圍。」 經109年8月10日會議討論，將其併入第六條。 |
| 第29條 | 區域計畫實施前或原合法之建物，得檢附下列合法房屋認定證明文件之一，向直轄市、縣(市)主管機關申請，經主管機關查證後，得於所在國土功能分區及其分類申請住宅使用： 一、建築執照。 | 一、明定區域計畫實施前或原合法之建建築物權益保障。 二、有關「合法房屋認定證明文件」係針對實施建築管理前之房舍進行合法認 | — | — | — |

| 國土計畫土地使用管制規則 | | | 非都市土地使用管制規則 | | 規劃團隊備註說明 |
|--------------|---|---|-------------|----|---|
| 條號 | 條文 | 說明欄 | 條號 | 條文 | |
| | 二、建物登記證明。 三、未實施建築管理地區建築物完工證明書。 四、有該建築物資料之土地使用現況調查清冊或卡片之謄本。 五、完納稅捐證明。 六、繳納自來水費或電費證明。 七、戶口遷入證明。 八、地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。 | 定，依據內政部台(89)內營字第 8904763 號函規定，可檢附四種證明文件之一，據以認定之。又依據內政部台內營字第 0910081401 號令函第二點規定，檢附下列證明文件之一進行合法房屋認定證明：(一)建築執照。(二)建物登記證明。(三)未實施建築管理地區建築物完工證明書。(四)有該建築物資料之土地使用現況調查清冊或卡片之謄本。(五)完納稅捐證明。(六)繳納自來水費或電費證明。(七)戶口遷入證明。(八)地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。 | | | |
| 第 30 條 | 使用地第一次編定以原區域計畫所編定之使用地別進行轉換為原則，其中使用地尚未開發者，得於本管制規則公告實施後____年內，以原使用地建蔽率、容積率依附表一容許情形申請使用。 本管制規則公告實施____年後，或前項申請使用有變更編定使用地需求者，則須依本管制規則所訂使用地變 | 給予____年保障期限依原使用地建蔽率、容積率開發，____年後直接比照新制。 | — | — | 第七次工作會議(108.09.27)因討論未來可建築用地建蔽率及容積率訂定，故一併討論未來機制轉軌後之保障期限與保障範疇。 依第四次諮詢小組會議(109.01.21)建議，國土計畫法自公告至區域計畫法廢止共 6 年過渡期，原則不需另訂過渡條款。 |

| 國土計畫土地使用管制規則 | | | 非都市土地使用管制規則 | | 規劃團隊備註說明 |
|--------------|--|---|-------------|---|---|
| 條號 | 條文 | 說明欄 | 條號 | 條文 | |
| | 更編定原則、建蔽率及容積率等各項規定。 | | | | |
| 第30條 | <p>國土功能分區圖公告後，由直轄市、縣（市）主管機關管制其使用，並由當地鄉（鎮、市、區）公所隨時檢查，其有違反本規則規定者，應即報請直轄市、縣（市）主管機關處理；依第四章申請同意使用或依本法第二十四條申請使用許可之案件，各該同意或許可機關應隨時檢查，如有違反本規則規定者，應移請直轄市、縣（市）主管機關處理。</p> <p>於中央主管機關建置檢舉系統提出之檢舉案件，或於土地利用監測變異點通報系統通報之變異點，如有違反本規則規定者，直轄市、縣（市）主管機關應依本規則第 21 條或本法第 38 條、第 39 條、第 40 條處理。</p> <p>直轄市、縣（市）主管機關為處理前項違反土地使用管制之案件，應會同有關機關成立聯合取締小組，並應至少每六個月依本法規定進行查處。</p> <p>直轄市、縣（市）主管機關為辦理土地使用違規查處作業需要，得委託民間團體或個人辦理查處作業。</p> <p>直轄市、縣（市）主管機關應於 10 月底前研擬次年度土地使用違規查處</p> | <p>一、第一項明定違反本規則規定之查報權責機關，除延續原非都市土地使用管制規則由鄉（鎮、市、區）公所隨時檢查外，考量應經申請同意、使用許可等案件之許可機關可能為中央主管機關、直轄市、縣（市）主管機關或目的事業主管機關，各該許可機關亦應擔負檢查權責，以確實按計畫進行土地使用，爰於本項後段明定前開許可機關應隨時檢查是否依計畫使用。</p> <p>二、查「國土計畫土地違規使用檢舉獎勵辦法」規定，檢舉人應於中央主管機關建置之檢舉系統，就違反本法第三十八條規定之案件向直轄市、縣（市）主管機關提出檢舉；次查「土地利用監測辦法」規定，經中央主管機關辦理土地利用監測發現之變異點，應透過變異點通報系統通報直轄市、縣（市）主管機關處理，</p> | 第 5 條 | <p>非都市土地使用分區劃定及使用地編定後，由直轄市或縣（市）政府管制其使用，並由當地鄉（鎮、市、區）公所隨時檢查，其有違反土地使用管制者，應即報請直轄市或縣（市）政府處理。</p> <p>鄉（鎮、市、區）公所辦理前項檢查，應指定人員負責辦理。直轄市或縣（市）政府為處理第一項違反土地使用管制之案件，應成立聯合取締小組定期查處。</p> <p>前項直轄市或縣（市）聯合取締小組得請目的事業主管機關定期檢查是否依原核定計畫使用。</p> | <p>一、規劃團隊建議大致保留既有條文架構，但有關委託辦理抽查或定期巡視事宜，建議應另訂辦法或作業手冊。</p> <p>二、查報計畫之相關條文與計畫內容將參酌加強既存違章建築處理指導綱領，細項應由中央主管機關另定公告方式敘明。</p> <p>三、為改善現行查報機關之效率不彰疑慮，將督導機制適度列於本管制規則。</p> <p>四、依 109 年 8 月 10 日會議討論，調整條文文字內容。</p> |

| 國土計畫土地使用管制規則 | | | 非都市土地使用管制規則 | | 規劃團隊備註說明 |
|--------------|---|---|-------------|----|----------|
| 條號 | 條文 | 說明欄 | 條號 | 條文 | |
| | 計畫、12月底前送請中央主管機關核定，並於查處年度結束後，將土地使用違規查處計畫執行情形送請中央主管機關備查；土地使用違規查處計畫應載明事項，由中央主管機關定之。 | <p>前開案件如有違反本規則規定者，直轄市、縣(市)主管機關亦應依法查處，爰明定第二項規定。</p> <p>三、第三項明定直轄市、縣(市)主管機關應組成聯合取締小組辦理違規案件裁處；又參考現行各轄市、縣(市)非都市土地使用管制聯合取締小組設置及執行要點，原則每六個月召開一次會議，爰於條文內明確規範定期查處時間，以提高查處成效。</p> <p>四、考量縣市主管機關宥於人力及作業能量有限，為提升查報成效，參考行政程序法第十六條規定，於第四項明定直轄市、縣(市)主管機關得委託民間團體或個人辦理查處作業，並應依行政程序法或政府採購法等有關法規規定辦理。</p> <p>五、為改善現行非都市土地違規查報成效，並使中央主管機關實質督導土地使用違規查處情形，第五項明定直轄市、縣(市)主管機</p> | | | |

| 國土計畫土地使用管制規則 | | | 非都市土地使用管制規則 | | 規劃團隊備註說明 |
|--------------|---|--|-------------|---|----------|
| 條號 | 條文 | 說明欄 | 條號 | 條文 | |
| | | 關應每年訂定土地使用違規查處計畫，報中央主管機關核定後據以執行，並應將前開計畫執行情形送中央主管機關備查。 | | | |
| 第31條 | 違反本管制規則同時違反其他特別法令規定者，由各該法令主管機關會同直轄市、縣（市）國土計畫主管機關處理。 | 原則保留現行非都市土地使用管制規則第 55 條內容。 | 第 55 條 | 違反本規則規定同時違反其他特別法令規定者，由各該法令主管機關會同地政機關處理。 | — |
| 第32條 | 國土功能分區及其分類之建築管理，應依建築法及其授權之命令等規定為之。 | <p>一、 規範國土功能分區及其分類之建築管理規定。</p> <p>二、 依建築法第三條第一項規定：「本法適用地區如左： 一、 實施都市計畫地區。 二、 實施區域計畫地區。 三、 經內政部指定地區。」 我國境內均屬實施都市計畫或實施區域計畫地區，爰均屬建築法適用範疇。因國土功能分區及其分類劃設範圍亦已涵括全國土地，相關建築管理事項自應回歸建築法及依該法有關條文授權之命令等規定辦理。</p> <p>三、 建築物新建、改建、變更新用途或增建部分，應依建築技術規則規定辦理。</p> | — | — | — |
| 第33條 | 本規則自發布日施行。 | 施行日期 | — | — | — |

貳、國土計畫土地使用管制規則條文草案

國土計畫法（以下簡稱本法）業經總統於一百零五年一月六日公布，並經行政院定自一百零五年五月一日起施行，其立法目的係為因應氣候變遷，確保國土安全，保育自然環境與人文資產，促進資源與產業合理配置，強化國土整合管理機制，並復育環境敏感與國土破壞地區，追求國家永續發展。

依據本法第二十三條第二項規定，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。爰擬具國土計畫土地使用管制規則（以下簡稱本規則）草案，分為六章，共計三十三條，其要點如下：

- 一、本規則之授權依據及名詞定義。（草案第一條、第二條）
- 二、明定本規則適用範疇，以及直轄市、縣（市）主管機關另訂管制規則與本規則之適用優先順序。（草案第三條至第四條）
- 三、明定直轄市、縣（市）主管機關得訂定建築、景觀等設計基準。（草案第五條）
- 四、明定各國土功能分區及其分類容許之使用項目，以及必要性附屬設施、線性及點狀設施、重大之公共設施或工業事業計畫、農村再生設施、臨時設施等之管制規定。（草案第六條至第十一條）
- 五、明定各種使用地之強度管制與變更編定。（草案第十二至十四條）
- 六、明定應經申請同意之應檢附文件、審查標準及程序，及其他相關規範。（草案第十五條至第二十一條）
- 七、依全國國土計畫土地使用指導事項，明定特殊地區土地使用管制。（草案第二十二條至第二十五條、第二十八條）
- 八、明定未登記工廠土地使用管制以及產業用地得有條件毗連擴大等規定。（草案第二十六條至第二十七條）
- 九、明定既有合法建物之權益保障規定。（草案第二十九條）
- 十、明定土地使用管制之稽查、罰則、與其他相關法規之管制事項。（草案第三十條至第三十一條）
- 十一、明定建築管理適用建築法及其相關子法規定。（草案第三十二條）
- 十二、明定本規則之施行日期。（草案第三十三條）

表 6-1-2 國土計畫土地使用管制規則條文草案 (107 年度)

| 條號 | 條文 | 說明欄 |
|--------|---|--|
| 第一章 總則 | | |
| 第1條 | 本規則依國土計畫法(以下簡稱本法)第二十三條第二項規定訂定之。 | 本規則之授權依據。 |
| 第2條 | 本規則之用詞定義如下： 一、有人離島：有戶籍設置之離島。 二、無人島嶼：無戶籍設置之離島。 三、既有道路：包含計畫道路、既成道路與私設道路。 四、...。 | 參酌全國國土計畫指導予以名詞定義。 一、依全國國土計畫所列，直轄市、縣(市)國土計畫應依據各離島特性確立發展定位與成長管理計畫，並就離島地區未來發展需求提出國土功能分區劃設內容並研擬適當的土地使用管制原則，以指導離島地區之空間發展與土地使用。 二、無人島嶼除必要之氣象、導航及國防設施外，以保持原始自然狀態為原則，避免開發及建築。 |
| 第3條 | 實施都市計畫或國家公園計畫地區，依都市計畫法、國家公園法及其相關法令實施管制；前開地區以外土地，依本規則規定實施管制。 於區域計畫法停止適用前，已依該法第十五條之一第一項第二款規定取得開發許可案件，及依非都市土地使用管制規則取得使用地變更編定核准之案件，其範圍內之土地使用項目、強度及配置，依各該核准之開發計畫或興辦事業計畫內容實施管制，前開計畫未規定者，適用本規則規定。 | 一、依本法第二十三條第二項規定，於第一項明定本規則之管制範疇。 二、依本部一百零七年四月三十日公告實施「全國國土計畫」第八章、第九章規定，原依區域計畫法核發開發許可之地區，應劃入城鄉發展地區第二類之二，並依許可開發計畫實施管制；又依原非都市土地使用管制規則第三十條規定，依目的事業主管機關核准興辦事業計畫辦理使用地變更編定案件，應依興辦事業計畫進行使用管制及開發建築，考量新、舊土地使用制度轉換 |

| 條號 | 條文 | 說明欄 |
|-----|--|--|
| | | 及原依計畫管制之土地使用管制延續性，爰明定第二項規定。 |
| 第4條 | 直轄市、縣(市)主管機關依本法第二十三條第四項規定，另訂管制規則並經中央主管機關核定者，優先適用該管制規則規定，前開管制規則未規定事項，適用本規則規定。 | <p>一、依本法第二十三條第四項規定，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，另訂土地使用管制規則報請中央主管機關核定。</p> <p>二、按法令位階，直轄市、縣(市)主管機關另定之管制規則與本規則均屬國土計畫法授權訂定法規；另依國土計畫法以計畫引導土地使用管制之理念，本規則及直轄市、縣(市)主管機關另定之管制規則均應符合全國國土計畫土地使用指導事項；另就直轄市、縣(市)主管機關另定土地使用管制規定之訂定原則，亦經本部一百零九年六月十九日本部國土計畫審議會第8次會議討論同意。</p> <p>三、此外，直轄市、縣(市)主管機關另定之管制規則係因應地方性特殊需求，為補充全國通案性管制規定之不足，除須於直轄市、縣(市)國土計畫載明特殊土地使用管制之原則外，該管制規則亦須報請本部核定，本部於核定過程並將就全國國土計畫指導內容、全國通案性土地使用管制規定之競合情形詳細檢核。</p> <p>四、依上開理由，本條爰明定直</p> |

| 條號 | 條文 | 說明欄 |
|-----|--|--|
| | | <p>轄市、縣(市)主管機關依法另訂之管制規則應優先適用，至相關程序性等事項於前開另定管制規則未明定者，仍應回歸本規則相關規定辦理。</p> |
| 第5條 | <p>直轄市、縣(市)主管機關得依地區建築環境、風貌等特性，於符合各該直轄市、縣(市)國土計畫或鄉村地區整體規劃等指導原則下，指定特定區域訂定建築、景觀、人車行動線、公共開發空間等設計基準，並得納入第四章應經申請同意或本法第二十四條使用許可審查之審查條件。</p> | <p>一、依全國國土計畫第五章所載文化景觀保育策略指導，為保護優美文化地景及具保存價值之建築、史蹟、遺址，應依文化景觀特性，透過土地使用管制維護文化景觀資源，並就周邊地區訂定適當土地使用管制規定，促使文化景觀資源與周邊建築風貌及活動相互融合；另依城鄉發展空間之發展策略指導，針對重點景觀地區應加強區內景觀規劃、改善、保育、管理及維護等相關措施，並加強重視城鄉景觀特質。</p> <p>二、為落實上開全國國土計畫指導，型塑地區景觀風貌特色，爰本條明定得於符合直轄市、縣(市)國土計畫指導，或經鄉村地區整體規劃指認應維護特色風貌之地區，得參考都市計畫定期通盤檢討實施辦法第九條都市設計相關規定，訂定建築、景觀等設計基準，並納入應經申請同意或使用許可之審查條件，以實質引導城鄉風貌。</p> |
| 第二章 | 免經、應經申請同意及禁止或限制使用項目 | |
| 第6條 | <p>國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區之各分類，應依附表一、</p> | <p>一、依據全國國土計畫第九章各國土功能分區及其分類之土</p> |

| 條號 | 條文 | 說明欄 |
|-----|---|---|
| | <p>附表二規定之免經申請同意、應經申請同意、禁止之使用項目及其細目進行管制。</p> <p>附表二規定之使用項目，限於原依區域計畫法編定之相關使用地類別，其使用不得超出原使用地編定範圍。</p> <p>城鄉發展地區第二類之三範圍之土地，於完成新訂或擴大都市計畫法定程序，或依本法第二十四條申請使用許可核准前，適用附表一農業發展地區第二類容許使用規定，並應依第四章規定向直轄市、縣（市）主管機關申請同意使用。</p> <p>海洋資源地區應依附表三規定之免經申請同意、應經申請同意、禁止之使用項目及其細目進行管制。</p> <p>附表一、附表二及附表三規定屬應經申請同意之使用項目，如符合本法第二十四條第一項授權訂定之一定規模以上或性質特殊認定標準者，應依本法第二十四條規定申請使用許可。</p> | <p>地使用指導原則，第一項至第三項明定各國土功能分區分類容許、有條件容許（如附表二屬原依區域計畫法編定之合法用地者）及禁止之使用項目。</p> <p>二、有關附表二限於原依區域計畫法編定之相關使用地類別，係考量我國非都市土地使用管制制度第一次轉換，實務上為避免造成衝擊過大影響民眾權益，又為兼顧國土計畫維護國土保安之目標，參考原非都市土地使用管制規則第六條附表一容許使用情形表，視使用項目性質適度容許原依區域計畫法編定之相關使用地，得於各國土功能分區分類申請住宅、零售、遊憩…等使用。</p> <p>三、依本法第二十四條第一項規定，於符合本法第二十一條國土功能分區及其分類之使用原則下，從事一定規模以上或性質特殊之土地使用，應由申請人檢具書圖文件申請使用許可，且授權就上開一定規模以上或性質特殊土地使用訂定認定標準，又前開認定標準亦參考本規則附表一、附表二之應經申請同意使用項目定之，爰明定第二項，如符合前開認定標準之應經申請同意使用項目，應申請使用許可。</p> |
| 第7條 | 前條附表一屬國防、公共設施或 | 一、參考原非都市土地使用管制 |

| 條號 | 條文 | 說明欄 |
|-----|---|--|
| | <p>公用事業性質之使用項目，於所在國土功能分區及其分類容許使用者，其使用面積如小於六百六十平方公尺，得免經直轄市、縣（市）主管機關同意。</p> <p>有線電視管線、輸送電信、輸油（氣）管線、輸電、配電設施、再生能源輸送管線、導水及送水設施等使用細目，如沿既有道路設置者，得免經直轄市、縣（市）主管機關同意。</p> | <p>規則第六條附表一，就公共使用項目於農牧用地等部分使用地設有點狀使用且面積不得超過六百六十平方公尺之限制；考量國防設施及部分公共設施、公用事業設施具維生或運輸必要性，如使用面積未超過六百六十平方公尺，對周邊環境影響有限，爰第一項明定第六條附表一屬公共設施或公用事業性質且允許使用之使用項目，使用面積小於六百六十平方公尺者，得免經同意使用；又得適用之使用項目亦將於第六條附表一備註欄位註明。</p> <p>二、有線電視管線、輸送電信、輸油（氣）管線、輸電、配電設施、再生能源輸送管線、導水及送水設施等屬管線性質之使用細目，按其輸送及必要維生性質，原則得於各國土功能分區及其分類應經申請同意使用，惟考量各直轄市、縣（市）政府持續建置公共設施管線之資料庫，得有效掌握公共設施管線之路線，為提升維生管線施設效率，爰第二項明定上開使用細目如沿既有道路設置者，得免經同意使用。</p> |
| 第8條 | <p>水土保持設施、隔離綠帶、逕流分擔設施、出流管制設施及其他依各目的事業主管法令規定屬土地開發行為應設置之必要性附屬設施，併同主</p> | <p>明定屬必要性附屬設施者，應與主要土地使用項目併同管制。</p> |

| 條號 | 條文 | 說明欄 |
|------|--|---|
| | 要使用項目進行管制。 | |
| 第9條 | <p>經直轄市、縣（市）主管機關辦理鄉村地區整體規劃，並依本法規定完成直轄市、縣（市）國土計畫變更程序者，案內指認之農村再生設施，經取得農村再生主管機關同意，得於所在國土功能分區及其分類依第四章規定申請同意使用，不受第六條附表一之限制。</p> | <p>一、依本法施行細則第六條及全國國土計畫第五章城鄉發展空間之發展策略指導，鄉村地區整體規劃為下階段直轄市、縣（市）國土計畫之重要工作，且為直轄市、縣（市）主管機關針對鄉（鎮、市、區）及聚落研擬之空間計畫；為使國土計畫體系與現行行政院農業委員會推動之農村再生政策相互銜接以達有效改善鄉村地區環境之目標，鄉村地區整體規劃原則應適度與農村再生條例規範之農村再生計畫、農村再生發展區計畫銜接。</p> <p>二、惟考量並非所有鄉村地區均有農村再生相關計畫投入，為因地制宜並符合農村社區實際需求，經辦理鄉村地區整體規劃指認有設置非屬農村再生計畫之農村再生設施，經取得農村再生主管機關同意，得於鄉村地區整體規劃所指定之區位申請使用，不受國土功能分區分類通案性土地使用管制之限制。</p> |
| 第10條 | <p>符合本法第四十二條授權訂定認定標準之重大公共設施或公用事業計畫，得於各國土功能分區及其分類依第四章規定向直轄市、縣（市）主管機關申請同意使用；前開設施如符合本法第二十四條第一項授權訂定之一</p> | <p>一、依本法第二十三條第五項規定，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，並於本法第四十二條就上開重大之公共設施或公用事業</p> |

| 條號 | 條文 | 說明欄 |
|------|--|---|
| | <p>定規模以上或性質特殊認定標準者，應依本法第二十四條規定申請使用許可。</p> <p>既有國防設施所使用土地範圍內，新建、增建或改建國防相關設施，得免經中央主管機關或直轄市、縣（市）主管機關同意使用。</p> | <p>計畫授權訂定認定標準，考量前開認定標準與本法第二十四條授權訂定一定規模以上或性質特殊認定標準仍有規模或性質界定之差異，爰第一項規範重大之公共設施或公用事業計畫原則採應經申請同意使用，如符合一定規模以上或性質特殊者，則依本法第二十四條規定申請使用許可。</p> <p>二、依本法第二十三條第五項規定，國防設施已納入第六條及附表一、第七條規範，得於各國土功能分區分類依其使用面積規模採免經申請同意、應經申請同意、申請使用許可等程序進行使用；惟考量既有國防設施用地範圍內，仍有改作其他國防設施使用之需求（如改建營區、庫房、雷達站……等），因前開使用仍屬國防設施範疇，原則免經申請國土計畫機關同意使用，爰補充訂定第二項規定。</p> |
| 第11條 | <p>符合本法第四十二條授權訂定認定標準之重大公共設施或公用事業計畫，經中央目的事業主管機關認定屬前開設施或計畫所需之臨時性使用項目，應依第四章規定取得直轄市、縣（市）主管機關同意後得為臨時使用；中央目的事業主管機關應負責監督確實依同意之使用項目及期限進行使用，並應依限拆除恢復原狀。</p> <p>前項臨時性設施，其他法律有禁</p> | <p>參考原非都市土地使用管制規則第六條臨時使用規定，僅限於重大建設計畫所需者，爰明定屬重大之公共設施或公用事業計畫所需之臨時性使用項目，應徵得所在地直轄市、縣（市）主管機關同意後，方可為臨時使用，且因屬重大之公共設施或公用事業計畫，應由中央目的事業主管機關確實督導依許可之臨時使用項目</p> |

| 條號 | 條文 | 說明欄 |
|-------------------------|---|--|
| | 止或限制使用之規定者，依其規定。 | 及期限使用。 |
| 第12條 | <p>各國土功能分區及其分類所編定之使用地，其建蔽率、容積率上限規定如附表四。</p> <p>依本法第二十四條申請使用許可案件，得按其使用計畫另行訂定建蔽率、容積率，免受附表四上限規定。</p> | <p>一、第一項明定國土功能分區及其分類所編定使用地之建蔽率、容積率等使用強度規定。</p> <p>二、因使用許可須經中央主管機關或直轄市、縣（市）主管機關高強度審查，又為因應個案使用計畫配置、量體需求，爰第二項明定申請使用許可案件得按使用計畫另行訂定建蔽率、容積率。</p> |
| 第三章 使用地強度管制與變更編定 | | |
| 第13條 | <p>依本法第二十二條編定之使用地，如依第六條附表一、附表二規定從事與原使用相異之免經申請同意使用項目，應依附表五規定變更編定為適當之使用地。</p> <p>前項使用地變更編定，應由使用項目之使用人或土地所有權人檢附下列文件，向直轄市、縣（市）主管機關申請：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、使用地變更編定申請書。 二、原使用項目之目的事業主管機關同意書。 三、土地所有權人同意書。 四、土地登記謄本。 五、土地使用計畫配置圖及位置圖。 六、其他有關文件。 <p>申請人為土地所有權人者，免附前項第三款規定文件。</p> | <ol style="list-style-type: none"> 一、原非都市土地使用管制規則係以使用地進行管制，並賦予使用項目及使用強度，因使用地之變更將影響容許使用項目及使用強度，爰該管制規則訂有使用地變更編定之有關規定。 二、依本法立法精神，國土計畫係以國土功能分區及其分類進行管制，原則符合第六條附表一、附表二規定之免經申請同意使用項目，應得逕依建築法或其他目的事業法令規定使用；惟依第十二條規定，使用地仍有賦予使用強度之必要，為使土地使用與使用地編定名符其實，並考量土地使用強度之需求，爰參考非都市土地使用管制規則有關使用地變更編定相關規定，明定依第六條附表一、附表二變更為免經申請同意使用項目者， |

| 條號 | 條文 | 說明欄 |
|------------------------|--|---|
| | | 仍應依附表五對照表規定，辦理使用地變更編定。 |
| 第14條 | 直轄市或縣（市）主管機關於收受前條使用地變更編定申請案件，應於三十日內確認符合本規則規定後，配合辦理使用地變更編定及通知申請人，並將編定結果上傳國土功能分區分類及使用地資訊系統。 | 因依前條申請使用地變更編定案件係免經申請同意使用項目，直轄市、縣（市）主管機關原則應於收受申請案件並確認符合本規則規定後即協助辦理使用地變更編定，爰明定相關辦理程序規定。 |
| 第四章 應經申請同意條件、程序 | | |
| 第15條 | <p>第6條規定之使用項目如屬應經申請同意使用者，且位於國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區，申請人應檢附下列文件向直轄市、縣（市）主管機關申請辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、應經申請同意申請書（附表六）。 二、申請人證明文件。 三、土地及建築物權利證明文件。 四、環境敏感區位查詢結果文件。 五、土地使用計畫說明文件。 六、其他主管機關指定事項。 <p>位於海洋資源地區者，申請人應檢附下列文件向直轄市、縣（市）主管機關申請辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、應經申請同意申請書（附表七）。 二、申請人(公司)清冊。 三、興辦事業計畫經目的事業主管機關核准或原則同意文件。 四、使用計畫說明文件 五、中央主管機關已核准區位許可、申請使用許可、地方主管機關已核准應經申請同意目的事業主管機關之同意文件。 六、與其他申請使用許可、應經申請同意目的事業主管機關之協調文件。 | 應經申請同意者之申請應備文件。 |

| 條號 | 條文 | 說明欄 |
|------|--|--|
| | <p>申請區位尚未核准其他區位許可、使用許可、應經申請同意之同意函者，免附前項第五款規定之文件。申請區位內無其他同時申請使用許可、應經申請同意者，免附前項第六款規定之文件。</p> | |
| 第16條 | <p>直轄市、縣（市）主管機關於受理前條申請案件後，應於三十日內審查完竣，相關文件須補正者，應通知申請人於三十日內補正，屆期未補正者，應駁回其申請。</p> <p>直轄市、縣（市）主管機關經受理前條申請案件後，應查核書面申請資料，徵詢目的事業主管機關與有關機關意見，得視實際情形辦理實質審查，並會同有關機關辦理實地現勘。</p> | <p>一、應經申請同意於直轄市、縣（市）主管機關受理後，應先就前條應載明文件內容進行查核，並徵詢目的事業主管機關與有關機關意見。</p> <p>二、基於第一階段書面查核結果，直轄市、縣（市）主管機關得視實際情形，辦理第二階段實質審查，得會同有關機關辦理實地勘查或轉送專案小組審議。</p> |
| 第17條 | <p>直轄市、縣（市）主管機關受理第15條申請案件時，如有下列情形之一者，應組成專案小組審查。</p> <p>一、屬環境敏感地區案件。</p> <p>二、屬海岸地區、離島地區案件。</p> <p>三、屬違反土地使用管制屬專案輔導合法化者、未登記工廠案件。</p> <p>四、屬原住民族土地。</p> | <p>為確保國土環境永續發展，針對全國國土計畫所列之環境敏感地區、特殊地區及其他土地使用，應採專案小組審查，以細緻確認規劃內容之合理性。</p> |
| 第18條 | <p>直轄市、縣（市）主管機關經審查同意使用項目申請後，應以書面通知申請人及副知相關機關，並依據使用項目編定適當使用地。</p> <p>前項使用地編定結果，應由直轄市、縣（市）主管機關上傳國土功能分區分類及使用地資訊系統。</p> <p>經向直轄市、縣（市）主管機關申請同意之使用項目，仍應符合其他</p> | <p>應經申請同意函之核發與副知。</p> |

| 條號 | 條文 | 說明欄 |
|-----------------------|--|--|
| | 中央、直轄市、縣（市）目的事業主管法令規定。 | |
| 第19條 | 第6條附表一規定之應經申請同意使用項目，其審查條件由中央主管機關定之。 | 應經同意之審查條件。 |
| 第20條 | 申請人經申請取得直轄市、縣（市）主管機關同意使用後，應於規定期限內進行使用；逾規定期限者，其同意使用失其效力。 | 考量使用許可取得核准後一定期限內進行開發之規定，經申請國土機關同意亦應比照辦理，規劃團隊參酌本法第24條第6項條文納入本管制規則中。 |
| 第21條 | 申請人有下列情形之一者，直轄市或縣（市）政府應廢止其應經申請同意，並應依第6條進行管制： 一、申請人自行申請廢止。 二、違反核定之應經申請同意計畫書及管制要點，經該管主管機關提出要求處分並經限期改善而未改善。 三、申請使用項目須整復者，依機關查驗恢復後。 | 應經申請同意應屬授益處分，故依行政程序法第123條第一項第四款情形：「行政處分所依據之法規或事實事後發生變更，致不廢止該處分對公益將有危害者」，應得由原處分機關全部或一部之廢止。 |
| 第五章 特殊地區土地使用管制 | | |
| 第22條 | 依本規則規定從事各類土地使用，如使用範圍涉及全國國土計畫規定之環境敏感地區者，除應符合所在國土功能分區及其分類之土地使用管制規定外，並應同時符合各該環境敏感地區之目的事業主管法令規定。 | 依全國國土計畫第九章環境敏感地區土地使用指導事項規定，並考量原全國區域計畫規定之第一級環境敏感地區，多數已納入國土保育地區劃設條件，得由國土保育地區容許使用情形進行管控，爰明定土地使用範圍如涉及環境敏感地區，應同時符合各該環境敏感地區目的事業主管法令規定。 |
| 第23條 | 第六條附表一容許之使用項目，涉及水庫集水區者，不得影響水庫集水區（供家用或供公共給水）保育實施計畫之執行，並由水庫管理機關 | 依全國國土計畫第九章水庫集水區土地使用指導原則，訂定使用項目如涉及水庫集水區應配合辦理事項。 |

| 條號 | 條文 | 說明欄 |
|------|---|--|
| | <p>(構)會同各有關目的事業主管機關檢查。</p> <p>前項使用項目屬應經申請同意使用者，應依下列規定辦理：</p> <p>一、採低密度開發利用，申請人並應提出土砂災害、水質污染、保水及逕流削減相關影響分析及因應措施，徵得相關主管機關同意。</p> <p>二、應設置雨、廢(污)水分流及廢(污)水處理設施，排出區外或處理至符合自來水水質水量保護區放流水標準後排放區內水體。</p> | |
| 第24條 | <p>有人離島除所在直轄市、縣(市)主管機關依本法第二十三條第四項規定另訂管制規則外，仍依本規則規定實施管制。</p> <p>無人島嶼除必要之氣象、運輸及國防設施，或經所在直轄市、縣(市)主管機關另訂管制規則者外，不得申請開發及建築。</p> | 依全國國土計畫第九章離島地區土地使用指導原則，訂定有人離島及無人島嶼之管制規定。 |
| 第25條 | <p>依本法第三十五條規定劃定之國土復育促進地區，除經目的事業主管機關於復育計畫載明屬生態保育、水源保護、林業、水利、水土保持、必要維生公共設施或其他等使用項目得於區內使用外，不允許開發行為及設施之設置。</p> <p>於國土復育促進地區劃定前，已依區域計畫法第十五條之一第一項第二款規定取得開發許可，或依本法第二十四條取得使用許可，或依第四章規定經主管機關同意使用者，得於該地區內依核定內容使用，不受前項限制。惟目的事業主管機關應將前開案件納入復育計畫載明並依據復育工作需求進行管理。</p> | <p>一、規範國土復育促進地區之土地使用管制規定。</p> <p>二、依國土計畫法第三十六條規定，國土復育促進地區以禁止開發及設施之設置為原則，惟考量區內因應復育計畫需要或既有聚落生活所需，仍有相關必要性設施設置需求，爰於第一項明定例外條件，並應由國土復育促進地區之目的事業主管機關納入復育計畫明定，以達復育之效。</p> <p>三、另考量國土復育促進地區之劃定或將影響區內既有已依法取得開發權利之相關案</p> |

| 條號 | 條文 | 說明欄 |
|------|---|---|
| | | <p>件，基於信賴保護原則，前開案件應予保障其開發利用權益，並由目的事業主管機關納入復育計畫綜整考量，爰訂定第二項規定。</p> |
| 第26條 | <p>非屬工廠管理輔導法第二十八條之五規定不得申請納管，且依同條規定取得特定工廠登記之既有未登記工廠，得於所在國土功能分區分類申請特定工業設施使用，並將使用地變更編定為特定產業用地。</p> | <p>一、依一百零八年七月二十四日修正、一百零九年三月二十日施行之工廠管理輔導法第二十八條之五規定，低污染之既有未登記工廠，除屬產品依法令禁止製造，或中央主管機關基於環境保護或安全考量公告不宜設立工廠者外，應依該法規定申請納管，經提出工廠改善計畫、繳交納管輔導金並完成改善後，由直轄市、縣（市）主管機關發給特定工廠登記，前開登記期限為該法施行日起二十年。</p> <p>二、為銜接上開法律規定，本條明定取得特定工廠登記者得於所在國土功能分區分類申請使用；復考量特定工廠登記屬暫時合法狀態，爰就特定工廠另訂「特定工業設施」、「特定產業用地」之特殊使用項目、使用地類別，以有別於合法工業設施及產業用地。</p> |
| 第27條 | <p>產業用地如位於直轄市、縣（市）國土計畫指認之未來發展地區範圍內，且屬產業發展性質者，有下列情形之一，且原產業用地確已不敷使用而有擴大之必要，其擴大面積未達兩</p> | <p>一、原非都市土地使用管制規則訂有丁種建築用地於特殊情形得毗連擴大之機制，惟該機制未能計畫性考量擴大後對周邊環境之影響，造成工</p> |

| 條號 | 條文 | 說明欄 |
|------|---|---|
| | <p>公頃者，得於前開擴大範圍依第四章規定向直轄市、縣（市）主管機關申請工業設施使用。</p> <p>一、設置污染防治設備。</p> <p>二、直轄市或縣（市）工業主管機關認定之低污染事業有擴展工業需要，或經工業主管機關審查認定宜作低污染、附加產值高之投資事業者。</p> <p>三、既有產業用地所包圍或夾雜土地。</p> <p>前項申請範圍不得位於國土保育地區第一類及國土保育地區第二類、農業發展地區第一類及農業發展地區第三類。</p> | <p>業用地無限制擴張蔓延。</p> <p>二、依全國國土計畫第五章第二節成長管理策略指導，直轄市、縣（市）國土計畫應核實評估人口及產業發展情形，訂定未來發展總量並指認未來發展地區，又該計畫亦已明確指明未來發展地區應符合之區位條件。</p> <p>三、依國土功能分區圖及使用地繪製作業辦法規定，原依區域計畫法編定之丁種建築用地將轉換為產業用地，依計畫引導管制原則，並考量實務執行彈性，參考原非都市土地使用管制規則規定，明定產業用地得有條件毗連擴大之規定，並以各直轄市、縣（市）國土計畫指認之未來發展地區為限，同時擴大範圍不得位於國土保育地區第一類及國土保育地區第二類、農業發展地區第一類及農業發展地區第三類土地，以符全國國土計畫指導並避免山坡地農業生產環境受到破壞。</p> |
| 第28條 | <p>依文化資產保存法指定並公告之文化資產，其定著之土地得由直轄市、縣（市）主管機關編定為文化資產保存用地，除文化資產保存法或相關保存、維護計畫另有規定者外，依文化資產之使用性質，按本規則規定實施管制。</p> | <p>一、依文化資產保存法指定並公告之文化資產類型包括古蹟、歷史建築、聚落…等，惟文化資產本體之使用性質多元，例如住宅、寺廟等，考量為後續管理維護所需，爰明定文化資產得由直轄市、縣（市）主管機關視需求編定為文化資產保存用</p> |

| 條號 | 條文 | 說明欄 |
|---------------|--|--|
| | | <p>地。</p> <p>二、文化資產原則應依文化資產保存法規定訂定相關保存維護計畫，如就土地使用管制有相關特殊規定亦應於該計畫內敘明，以利土地使用管制規定銜接，爰本條後段明定文化資產之土地使用管制規定，除於各該保存維護計畫有特殊規定者外，仍應按文化資產之使用性質，如住宅、寺廟等，依本規則規定實施管制。</p> |
| 第六章 附則 | | |
| 第29條 | <p>區域計畫實施前或原合法之建築物，得檢附下列合法房屋之證明文件之一，向直轄市、縣（市）主管機關申請，經主管機關查證後，得於所在國土功能分區及其分類申請住宅使用：</p> <p>一、建築執照。</p> <p>二、建物登記證明。</p> <p>三、未實施建築管理地區建築物完工證明書。</p> <p>四、有該建築物資料之土地使用現況調查清冊或卡片之謄本。</p> <p>五、完納稅捐證明。</p> <p>六、繳納自來水費或電費證明。</p> <p>七、戶口遷入證明。</p> <p>八、地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。</p> | <p>一、明定區域計畫實施前或原合法之建建築物權益保障。</p> <p>二、有關「合法房屋認定證明文件」係針對實施建築管理前之房舍進行合法認定，依據內政部台(89)內營字第 8904763 號函規定，可檢附四種證明文件之一，據以認定之。又依據內政部台內營字第 0910081401 號令函第二點規定，檢附下列證明文件之一進行合法房屋認定證明：(一)建築執照。(二)建物登記證明。(三)未實施建築管理地區建築物完工證明書。(四)有該建築物資料之土地使用現況調查清冊或卡片之謄本。(五)完納稅捐證明。(六)繳納自來水費或電費證明。(七)戶口遷入證明。(八)地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、</p> |

| 條號 | 條文 | 說明欄 |
|------|--|---|
| | | 航照圖或政府機關測繪地圖。 |
| 第30條 | <p>國土功能分區圖公告後，由直轄市、縣（市）主管機關管制其使用，並由當地鄉（鎮、市、區）公所隨時檢查，其有違反本規則規定者，應即報請直轄市、縣（市）主管機關處理；依第四章申請同意使用或依本法第二十四條申請使用許可之案件，各該同意或許可機關應隨時檢查，如有違反本規則規定者，應移請直轄市、縣（市）主管機關處理。</p> <p>於中央主管機關建置檢舉系統提出之檢舉案件，或於土地利用監測變異點通報系統通報之變異點，如有違反本規則規定者，直轄市、縣（市）主管機關應依本規則第 21 條或本法第 38 條、第 39 條、第 40 條辦理。</p> <p>直轄市、縣（市）主管機關為處理前項違反土地使用管制之案件，應會同有關機關成立聯合取締小組，並應至少每六個月依本法規定進行查處。</p> <p>直轄市、縣（市）主管機關為辦理土地使用違規查處作業需要，得委託民間團體或個人辦理查處作業。</p> <p>直轄市、縣（市）主管機關應於 10 月底前研擬次年度土地使用違規查處計畫、12 月底前送請中央主管機關核定，並於查處年度結束後，將土地使用違規查處計畫執行情形送請中央主管機關備查；土地使用違規查處計畫應載明事項，由中央主管機關定之。</p> | <p>一、第一項明定違反本規則規定之查報權責機關，除延續原非都市土地使用管制規則由鄉（鎮、市、區）公所隨時檢查外，考量應經申請同意、使用許可等案件之許可機關可能為中央主管機關、直轄市、縣（市）主管機關或目的事業主管機關，各該許可機關亦應擔負檢查權責，以確實按計畫進行土地使用，爰於本項後段明定前開許可機關應隨時檢查是否依計畫使用。</p> <p>二、查「國土計畫土地違規使用檢舉獎勵辦法」規定，檢舉人應於中央主管機關建置之檢舉系統，就違反本法第三十八條規定之案件向直轄市、縣（市）主管機關提出檢舉；次查「土地利用監測辦法」規定，經中央主管機關辦理土地利用監測發現之變異點，應透過變異點通報系統通報直轄市、縣（市）主管機關處理，前開案件如有違反本規則規定者，直轄市、縣（市）主管機關亦應依法查處，爰明定第二項規定。</p> <p>三、第三項明定直轄市、縣（市）主管機關應組成聯合取締小組辦理違規案件裁處；又參考現行各轄市、縣（市）非</p> |

| 條號 | 條文 | 說明欄 |
|------|--|--|
| | | <p>都市土地使用管制聯合取締小組設置及執行要點，原則每六個月召開一次會議，爰於條文內明確規範定期查處時間，以提高查處成效。</p> <p>四、考量縣市主管機關宥於人力及作業能量有限，為提升查報成效，參考行政程序法第十六條規定，於第四項明定直轄市、縣（市）主管機關得委託民間團體或個人辦理查處作業，並應依行政程序法或政府採購法等有關法規規定辦理。</p> <p>五、為改善現行非都市土地違規查報成效，並使中央主管機關實質督導土地使用違規查處情形，第五項明定直轄市、縣（市）主管機關應每年訂定土地使用違規查處計畫，報中央主管機關核定後據以執行，並應將前開計畫執行情形送中央主管機關備查。</p> |
| 第31條 | 違反本規則且同時違反其他法令規定者，由各該法令主管機關會同直轄市、縣（市）主管機關處理。 | 原則保留現行非都市土地使用管制規則第 55 條內容。 |
| 第32條 | 國土功能分區及其分類之建築管理，應依建築法及其授權之命令等規定為之。 | <p>一、規範國土功能分區及其分類之建築管理規定。</p> <p>二、依建築法第三條第一項規定：「本法適用地區如左：一、實施都市計畫地區。二、實施區域計畫地區。三、經內政部指定地區。」，我國境內均屬實施都市計畫或實施區</p> |

| 條號 | 條文 | 說明欄 |
|------|------------|---|
| | | 域計畫地區，爰均屬建築法適用範疇。因國土功能分區及其分類劃設範圍亦已涵括全國土地，相關建築管理事項自應回歸建築法及依該法有關條文授權之命令等規定辦理。 |
| 第33條 | 本規則自發布日施行。 | 施行日期 |

附表三

海洋資源地區容許使用情形表

| 容許使用項目 | 許可使用細目 |
|---------------|-----------------------|
| (一)漁業資源利用 | 定置漁業權範圍 |
| | 區劃漁業權範圍 |
| | 專用漁業權範圍 |
| | 漁業設施設置範圍 |
| (二)非生物資源利用 | 潮汐設置設施範圍 |
| | 風力發電設施設置範圍 |
| | 波浪發電設施設置範圍 |
| | 海流發電設施設置範圍 |
| | 深層海水資源利用及設施設置範圍 |
| (三)海洋觀光遊憩 | 水域遊憩活動範圍 |
| | 海上平台設置範圍 |
| (四)港埠航運 | 航道及其疏濬工程範圍 |
| | 錨地範圍 |
| (五)工程相關使用 | 海底電纜或管道設置範圍 |
| | 資料浮標站設置範圍 |
| | 海上觀測設施及儀器設置範圍 |
| | 底碇式觀測儀器設置範圍 |
| | 跨海橋梁範圍 |
| | 其他工程範圍 |
| (六)海洋科研利用 | 海洋科學與水下文化資產研究活動設施設置範圍 |
| (八)軍事及防救災使用 | 軍事相關設施設置範圍 |
| | 防救災相關設施設置範圍 |
| (九)原住民族傳統海域使用 | 原住民族傳統海域使用範圍 |

附表四

國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區所編定使用地之建蔽率及容積率上限表

| 功能分區分類 使用地 建蔽與容積率 | | 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 | |
| | | 建蔽 | 容積 | 建蔽 | 容積 | 建蔽 | 容積 | 建蔽 | 容積 | 建蔽 | 容積 | 建蔽 | 容積 | 建蔽 | 容積 | 建蔽 | 容積 |
| 建築 用地 | (非山) | 40 | 80 | 40 | 100 | 60 | 180 | 60 | 180 | 40 | 100 | 60 | 180 | 60 | 240 | 60 | 240 |
| | (山) | 40 | 80 | 40 | 100 | 60 | 180 | 60 | 180 | 40 | 100 | 40 | 120 | 60 | 240 | 40 | 120 |
| 產業用地 | | 40 | 80 | 40 | 100 | 40 | 80 | 40 | 100 | 40 | 80 | 40 | 100 | 70 | 300 | 40 | 120 |
| 交通用地 | | 40 | 80 | 40 | 100 | 40 | 120 | 40 | 120 | 40 | 100 | 40 | 120 | 40 | 120 | 40 | 120 |
| 遊憩用地 | | 40 | 80 | 40 | 100 | 40 | 120 | 40 | 120 | 40 | 100 | 40 | 120 | 40 | 160 | 40 | 120 |
| 殯葬用地 | | 40 | 80 | 40 | 80 | 40 | 80 | 40 | 120 | 40 | 100 | 40 | 120 | 10 | 30 | 40 | 120 |
| 宗教用地 | | 40 | 80 | 40 | 80 | 40 | 80 | 40 | 100 | 40 | 80 | 40 | 120 | 40 | 120 | 40 | 120 |
| 農業生產用地 | | 由行政院農業委員會會同國土機關訂之。 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 林業用地 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 養殖用地 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 水利用地 | | 由經濟部會同國土機關訂之。 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 文化資產保存 用地 | | 由文化部會同國土機關訂之。 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 生態保護用地 | | 由行政院農業委員會會同國土機關訂之。 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 國土保安用地 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 農業設施用地 | | 40 | 80 | 40 | 80 | 40 | 100 | 60 | 120 | 40 | 100 | 60 | 180 | 40 | 120 | 40 | 120 |
| 礦石用地 | | 40 | 80 | 40 | 100 | 40 | 80 | 60 | 80 | 40 | 100 | 60 | 80 | 60 | 120 | 40 | 80 |
| 能源用地 | | 40 | 80 | 40 | 100 | 40 | 100 | 60 | 120 | 40 | 100 | 60 | 120 | 60 | 180 | 40 | 120 |
| 環保用地 | | 40 | 80 | 40 | 100 | 40 | 80 | 60 | 120 | 40 | 100 | 60 | 120 | 60 | 180 | 40 | 120 |
| 機關用地 | | 40 | 80 | 40 | 100 | 40 | 100 | 60 | 120 | 40 | 100 | 60 | 180 | 60 | 180 | 40 | 120 |
| 文教用地 | | 40 | 80 | 40 | 100 | 40 | 80 | 40 | 100 | 40 | 80 | 60 | 180 | 60 | 180 | 40 | 120 |
| 衛生及福利用 地 | | 40 | 80 | 40 | 100 | 40 | 80 | 40 | 100 | 40 | 80 | 60 | 180 | 60 | 180 | 40 | 120 |
| 特定用地 | | 僅為暫時編定之使用地別，供新舊轉換時銜接用，故不予訂定建蔽率及容積率。 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 備註①： | | 部分用地別之建蔽率及容積率係為其附屬設施訂定。 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 備註②： | | 灰底部分為可建築用地於各功能分區分類之「既有使用」強度管制強度上限。 | | | | | | | | | | | | | | | |

附表五

使用項目及細目對應之使用地編定類別（節錄示意）

| 使用項目 | 細目 | 對應之使用地 | |
|-----------------------------|-----------------------------|--------|--------|
| 動物保護相關設施 | 動物保護、收容、照護相關設施 | 建築用地 | |
| | 寵物繁殖（買賣）、寄養、訓練設施 | | |
| | 其他動物保護設施 | | |
| 住宅 | 住宅 | 建築用地 | |
| | 民宿 | | |
| 零售設施 | 綜合商品零售設施 | | |
| | 一般零售設施 | | |
| | 特種零售設施 | | |
| 批發設施 | 批發設施 | | |
| 倉儲設施 | 倉儲設施 | | |
| 辦公處所 | 事務所 | | |
| | 農(漁)團體辦公廳舍及相關設施 | | |
| 營業處所 | 一般服務設施 | | |
| | 金融保險設施 | | |
| | 健身服務設施 | | |
| | 娛樂服務設施 | | |
| | 特種服務設施 | | |
| 餐飲設施 | 餐飲設施 | | |
| 職業安全衛生教育訓練術科場地及技術士技能檢定等相關設施 | 職業安全衛生教育訓練術科場地及技術士技能檢定等相關設施 | | |
| 郵政設施 | 郵政局所、郵件處理場所及郵政相關設施 | | |
| 電磁波相容檢測實驗室 | 電磁波相容檢測實驗室 | | |
| 農作產銷設施 | 農產品製儲銷設施 | | 農業設施用地 |
| 畜牧設施 | 畜牧事業設施 | | |
| 農業科技設施 | 農業科技設施 | | |
| 農村再生設施 | 基礎設施 | | |
| | 休憩設施 | | |
| | 保育設施 | | |
| | 安全設施 | | |
| | 其他設施 | | |

附表六

國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區應經申請同意申請書

附表七

海洋資源地區應經申請同意申請書

第二節 後續研析建議

依據歷次研商會議、諮詢小組會議，規劃團隊彙整機關單位與專家學者之建議，調整國土計畫土地使用管制規則草案條文，惟部分管制機制為另案研析內容，如鄉村地區整體規劃計畫（及其實質建設計畫內容）、應經申請同意之審查條件、程序等尚未完成研析，因此未來仍需就前述研究，更新調整本管制規則草案條文。綜整前述所列研析議題，規劃團隊彙整國土計畫土地使用管制規則草案架構如圖 6-2-1 所示，並加註說明尚須進行研析之議題。

壹、鄉村地區整體規劃之管制內容與實質建設計畫定位

因應國土計畫法第 23 條第四項規定，直轄市、縣（市）主管機關得自行訂定土地使用管制規則，經中央主管機關核定後，得優先適用各該土地使用管制規則規定；惟該規定需符合直轄市、縣（市）國土計畫之土地使用指導原則，即需於國土計畫中說明因地制宜之發展需求、管制重點。

目前各直轄市、縣（市）國土計畫皆已報內政部審議，經查僅部分縣市羅列詳細因地制宜發展需求與區位，以及未來管制重點，未來如有因地制宜發展需要者，應將相關發展需求、區位、管制事項擬於鄉村地區整體規劃中。

發展需求除特殊容許使用項目、發展強度之管制以外，基於全國國土計畫文化景觀保育以及城鄉發展空間發展之指導，建築環境與風貌營造內容亦得視需求，納入鄉村地區整體規劃中，保護優美文化地景及具保存價值之建築、史蹟、遺址，並形塑鄉村特色風貌。

而鄉村地區整體規劃依據 106 年度委辦「鄉村地區整體規劃策略及國土功能分區指導原則」研究案所示，包含三個階段分別是鄉村地區總體規劃、土地使用計畫，與實質建設計畫。鄉村地區總體規劃主要為資料蒐集調查及分析，研提整體發展願景及策略，擬定綱要計畫或行動方案；土地使用計畫則主要就前述發展願景及策略，研提直轄市、縣（市）功能分區分類之劃定是否需要調整，並徵詢民眾、目的事業主管機關之意見調整之；而實質建設計畫則由前述計畫內容，政府進行規劃或由人民陳情提出，並敘明提案分工、執行等事宜。

前述鄉村地區整體規劃目前刻正研析示範計畫，為「108 年度直轄市、縣（市）國土計畫之鄉村地區整體規劃示範規劃案」，該案以雲林縣古坑鄉進行示範，針對前述鄉村地區總體規劃、土地使用計畫，與實質建設計畫內容，建請待該案示範規劃完成後，將相關內容調整修正至本管制規則條文草案。

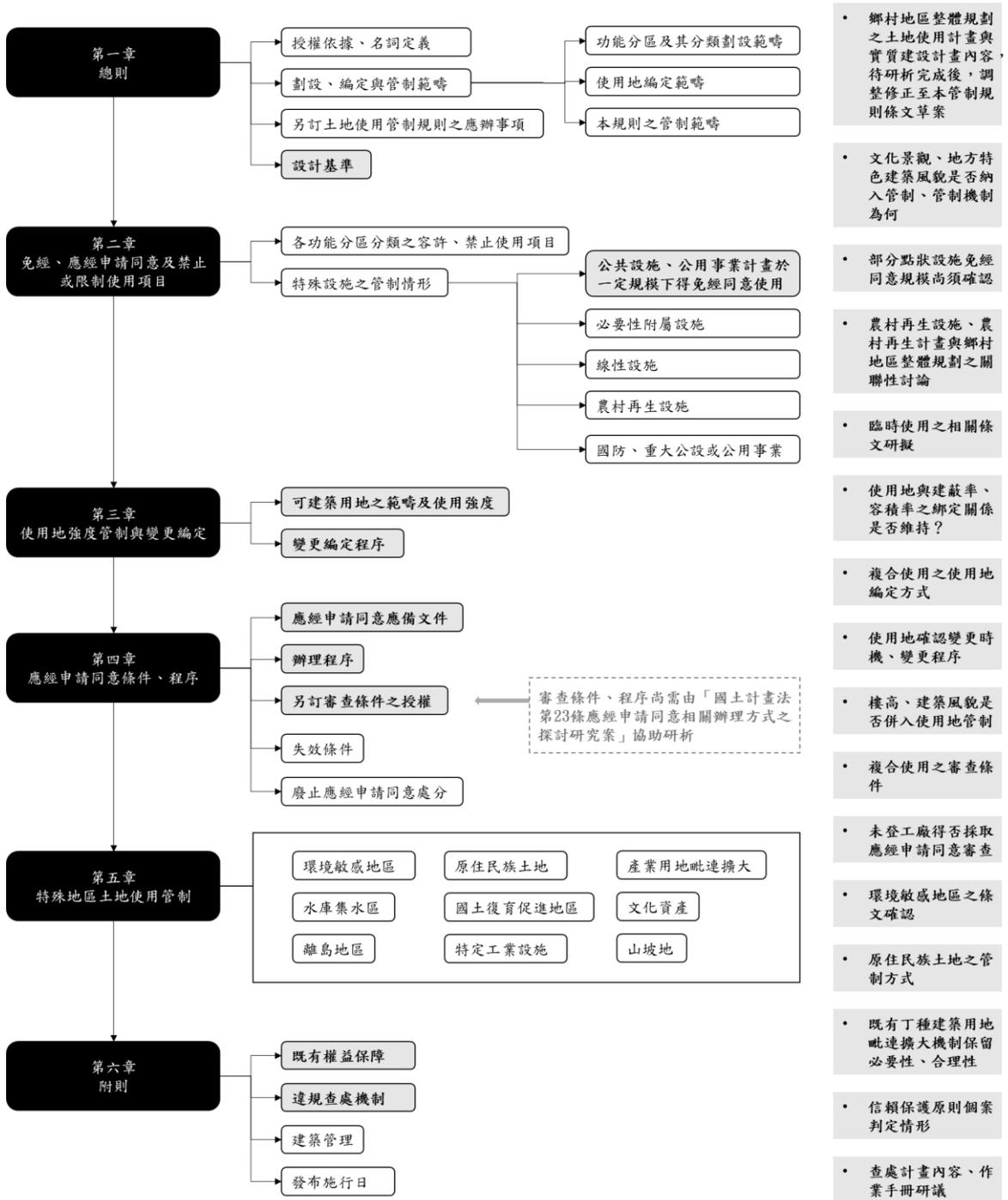


圖 6-2-1 國土計畫土地使用管制規則草案架構與後續尚需研析調整內容

貳、使用地管制定位、變更程序持續研析

規劃團隊於本案國土計畫土地使用管制規則草案之研析中，已彙整使用地類別之轉換、使用地於各功能分區分類之管制強度等，惟依據「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案」之階段性成果，規劃團隊建議仍有以下內容尚需

深入研析：

一、使用地與建蔽率、容積率之綁定必要性、合理性討論

考量未來管制規則係基於各功能分區及其分類之容許使用項目進行管制，與過去以使用地為基礎進行管制之狀態不同，因此未來管制規則使用地之定位仍需研析確認。

原則未來管制方式將改依各功能分區分類之容許使用項目、容許情形為主進行管制，則其建蔽率與容積率似應與使用項目進行綁定，即不同使用項目其建蔽率與容積率管制應有不同。惟為延續現行管制習慣以及既有權利保障，使用地與建蔽率、容積率之綁定不宜逕行廢除，且如依使用項目訂定建蔽率與容積率，可能使管制規則過於複雜。

故規劃團隊建議後續應以有關未來使用地之管制定位，以及使用地與建蔽率、容積率綁定必要性、合理性等為研析重點，規劃適宜之管制方案。

二、使用地變更機制研擬

(一) 使用地辦理變更編定時機

依據營建署公告之使用項目及細目對應之使用地（109年2月版）以及使用情形表（109年2月版），不論是否屬免經或應經國土機關同意之使用項目，皆有可能需辦理使用地變更編定。屬應經國土機關同意者，其於應經同意申請審查時，已辦理相關事項確認，包含是否符合國土計畫內容、是否屬環敏地、相關設施設置（如緩衝設施之寬度等）是否符合管制等等，故經前述程序後辦理使用地變更編地程序應得予以簡化。

惟如屬免經國土機關同意者，應如何管理該筆土地是否辦理使用地變更編定、該使用項目是否符合國土計畫管制等，同時如該土地原屬非可建築用地，如農業用地，欲變更編定為可建築用地，其建蔽率與容積率仍應屬國土機關需檢視項目，以確保該類使用符合管制規則，因此規劃團隊初步針對使用地變更編定（且涉及免經國土機關同意項目者）羅列以下兩項方案：

1. 方案一：凡涉及「設施」開發者，皆需採應經申請同意審查，始可配合辦理使用地變更編定

依據營建署公告之容許情形表（109年2月版）內容，各功能分區及其分類皆有其免經國土機關同意之使用項目，例如農業發展地區第四類得免經同意設置自然生態保育設施、農作使用、農作產銷設施、水產設施、動物保護相關設施、辦公處所、營業處所、餐飲設施、旅館等。

延續前述使用地仍與建蔽率、容積率綁定之管制狀態，如採行方案一，則前述所列屬「設施」者，皆需採應經申請同意審查，以利國土機關納入容積管制進行審查考量項目之一。

2. 方案二：於容許情形表所列免經國土機關同意使用者（即該表中所列●範疇），僅限原屬可建築用地者（原編定使用地已有建蔽率及容積率管制者），如原非屬可建築用地者，則皆需採應經申請同意審查

承接方案一說明，如所有「設施」之開發皆須經國土機關同意，則可能導致審查案件量過於龐大，故回歸其變更程序辦理議題，係為改善免經同意之使用項目，其原屬非可建築用地者變更為可建築用地，即建蔽率、容積率原為零者，其得免經國土機關同意情形下獲得可建築用地之建蔽率與容積率，且僅需辦理後續建照、使照申請，國土機關無法加強確認使用地變更事宜、建蔽率與容積率是否合於管制規則等。

故規劃團隊初擬方案二於容許情形表所列免經國土機關同意使用者（即該表中所列●範疇），僅限原屬可建築用地者（原編定使用地已有建蔽率及容積率管制者），如原非屬可建築用地者，則皆需採應經申請同意審查。

採行方案二者得避免方案一所列農業發展地區屬農業用地之免經國土機關同意使用者，仍需經國土機關同意之情境；而未來將變更為可建築用地者，如農業用地變更為建築用地（作辦公處所、營業處所、餐飲設施等使用）、或農業用地變更為遊憩用地（作旅館使用）者，則需納入國土機關應經申請同意審查程序。

(二) 使用地辦理變更編定程序

考量使用地變更編定機制應納入應經申請同意機制考量，同時針對使用地定位（使用地與建蔽率、容積率綁定必要性）亦須一併討論，因此有關使用地之各項管制機制應合併進行後續研擬。

前述變更編定機制之討論，係考量使用地作為各使用項目之建蔽率、容積率管制依據，因此配合應經申請同意機制辦理變更，於國土機關審查同意後，即賦予該使用項目一適當使用地（建蔽率、容積率）進行管制；惟未來以各功能分區分類之容許情形為管制基礎下，建蔽率與容積率應與使用項目進行綁定，並依功能分區分類之不同而有其管制差異，於此情形下，使用地之編定似無配合相關審查機制辦理變更之必要，是否得與國土計畫辦理通盤檢討或適時變更時，一併清查與變更各該直轄市、縣（市）之使用地別，以

供國土機關管理。

三、複合使用之使用地編定方式

為集中空間發展區位，除都市計畫地區以外，非都市土地亦面臨一用地別上具有複合式使用情形，例如農業使用或水利設施附屬之能源設施、機關設施附屬其他商業行為等，未來於使用地管理上，應如何進行複合使用之編定，其亦涉及有關建蔽率及容積率管制方式、使用項目之同意審查等機制需一併研議。

四、樓高與景觀設計基準是否併入使用地管制

區域計畫法及非都市土地相關規範中，並未明確對於景觀有管制要求，僅非都市土地開發審議作業規範第十三編農村再生計畫實施地區之農村社區土地重劃，為維護農村及農業生產環境之景觀，規範基地建築型式及景觀設計構想。

而依據都市計畫細部計畫審議原則，都市設計基準得視實際需要表明「公共開放空間系統配置事項」、「人行空間或步道系統動線配置事項」、「交通運輸系統配置事項」、「建築基地細分規模限制事項」、「建築量體配置、高度、造型、色彩及風格事項」、「景觀計畫」等等內容。

依全國國土計畫之指導，上述樓高限制、基地建築形式等景觀設計規範是否應併入使用地之管制事項中，尚須後續持續討論確定。

參、文化景觀、地方特色建築風貌等設計基準納入管制

全國國土計畫第五章國土空間發展與成長管理策略，涵蓋建築環境與風貌營造內容，依其指導應依文化景觀特性，透過土地使用管制，維護文化景觀資源，同時除維護市區景觀外，鄉村地區整體規劃亦須維持地方特色建築風貌。

依該指導內容，提出文化景觀資源與周邊建築風貌及活動相互融合、鄉村特色風貌維持等管制事項，而其納入管制規則之方式、作用範圍尚須研擬，包含是否應以另訂土地使用管制方式辦理；亦或應將其相關設計基準，納入應經申請同意審查之條件辦理；或將文化景觀資源等管制內容，回歸由文資法進行管制即可等議題，前述管制機制及相關條文案草案尚須持續進行討論與修正。

肆、部分使用項目容許情形尚須確認

國土計畫土地使用管制規則相關事宜機關研商會議仍持續辦理中，截至 109 年 8 月 19 日第 22 次機關研商會議仍有部分使用項目，尚須確認其使用性質、容許情形之訂定等，故此部分仍須配合滾動修正。其中依條文研擬內容，有以下項目需另行確認並調整條文案草案：

一、點狀設施之免經同意規模

依 108 年 12 月 11 日第 17 次機關研商會議討論，初步延續原非都市土地使用管制規則第六條之規範，訂定屬公共設施或公用事業性質之容許使用項目者，其使用面積小於 660 平方公尺，則得免經國土機關同意使用。惟部分點狀設施似有其他免經同意規模之需求，故須於後續討論確定之。

二、農村再生設施、農村再生計畫與鄉村地區整體規劃之關聯性討論

考量農村社區分布位置與功能分區分類之劃設考量未有直接關聯，而辦理農村再生計畫之農村社區亦有設置農村再生設施之需求，規劃團隊初步考量其設置需求，保留相關草案條文確保農村再生設施得不受各功能分區分類之容許情形限制，但其需與鄉村地區整體規劃銜接。

惟目前鄉村地區整體規劃僅三處仍於規劃中之示範案例，其農村再生設施、農村再生計畫與鄉村地區整體規劃之關聯性，以及農村再生計畫與鄉村地區整體規劃之銜接方式等議題，尚須持續研析確認。

三、臨時使用之相關條文研擬

目前規劃團隊僅針對重大公共設施或公用事業計畫之臨時使用研議管制條文，皆須經中央目的事業主管機關認定為必要之臨時使用，並由中央目的事業主管機關負責監督確實、依限期拆除恢復原狀等，該項條文與臨時使用之管制方式，尚須經機關研商確認之。

伍、應經申請同意之審查條件

一、複合使用之審查條件

107 年度刻正辦理之「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案」，於期中階段已提出審查之架構、二階段審查等機制，惟後續尚有部分內容需建請該案研提，即審查條件可能需納入使用類組，並增加複合使用之審查方式。

依據目前審查條件設計，二階段審查分別為第一階段形式要件審查，其審查重點為是否符合國土計畫相關法令規定與要件、涉及環境敏感地區之因應作為，並徵詢同級主管機關意見；視書面查核結果與其他主管機關意見，得辦理第二階段實質要件審查，其審查事項包含是否符合空間發展及成長管理計畫、是否符合部門空間發展計畫，以及土地使用計畫是否合理且與環境調和。

原則前述審查內容皆屬通案性審查，即所有使用項目統一適用該審查條件，僅依涉及區位不同而有不同同意條件。惟未來土地利用型態愈趨多樣，如水庫或

魚塭水面設置能源設施、社會住宅與運輸場站共構等，其規模如未達使用許可門檻者，則多需辦理應經申請同意審查。

依據前述規劃型態多元化，規劃團隊初步建議將「主從使用所有權一致，且從屬用途合計面積不超過主用途樓地板（或土地）面積百分之四十者」，得以主用途申請應經同意審查，考量其與一般單一屬性之開發型態不同，此部分審查條件、程序尚需由「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案」協助研析之。

二、未登工廠是否得採取應經申請同意審查

原則未登工廠依工廠管理輔導法辦理登記，並得於所在國土功能分區分類申請特定工業設施使用，惟此部分申請使用國土機關得否納入相關同意審查條件，又其條件應如何定之，尚須由國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案確認之。

三、應經同意之廢止

應經申請同意應屬授益處分，故依行政程序法第 123 條第一項第四款情形：「行政處分所依據之法規或事實事後發生變更，致不廢止該處分對公益將有危害者」，應得由原處分機關全部或一部之廢止。惟國土計畫法並未明確授權應經同意之廢止，因此是否得以納入相關條文，尚須由國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案確認之。

陸、環境敏感地區之條文確認

依全國國土計畫第九章環境敏感地區土地使用指導事項規定，並考量原全國區域計畫規定之第一級環境敏感地區，多數已納入國土保育地區劃設條件，得由國土保育地區容許使用情形進行管控，爰明定土地使用範圍如涉及環境敏感地區，應同時符合各該環境敏感地區目的事業主管法令規定，此部分條文尚須經機關研商會議確認之。

另由全國國土計畫指導之水庫集水區，明訂其開發應辦事項，包含採低密度開發利用、應設置雨、廢（污）水分流及廢（污）水處理設施等內容，已納入應經申請同意審查條件中，尚須確認是否仍需訂定該管制條文，規劃團隊初步依全國國土計畫指導原則保留該項條文草案。

另有關山坡地之管制內容，考量其屬環境敏感地區之一，故與其他環境敏感地區回歸統一之管制方式，即須同時符合各功能分區分類之容許情形與各該環境敏感地區目的事業主管法令規定，此部分新舊管制方式差異較大，尚須經機關研商會議確認之。

柒、原住民族土地之管制方式

考量原住民族委員會刻研擬原住民族土地專章(編)條文，俟原民會研擬完成後，再討論併同納入本管制規則草案條文。

捌、既有丁種建築用地毗連擴大機制之延續必要性、合理性討論

依法制諮詢小組討論建議，規劃團隊初步保留既有丁種建築用地毗連擴大機制與條文草案，並僅限縮於未來發展地區範疇，惟依下列考量因素，仍需要討論其機制延續之必要性與合理性：

一、未來發展地區多劃在農業發展地區第二類

經規劃團隊檢視，目前各縣市國土計畫草案之未來發展地區多劃在農業發展地區第二類範圍，於未來發展地區尚未變更為城鄉發展地區第二類之三前，應依農業發展地區第二類進行管制，原則不得新設工業設施使用。

如農二因劃為未來發展地區即可辦理既有丁種建築用地毗連擴大，而得新設工業設施使用，似有悖管制規則容許情形表之設計。

二、未來管制方式以各功能分區分類之容許情形為主，而以使用地管制

考量未來已非以使用地進行使用項目之管制，如有使用需求者，應依本管制規則草案附表一辦理免經或應經國土機關同意使用，而非透過使用地毗連擴大機制容許該項使用內容，故規劃團隊建議尚須討論該機制延續必要性與合理性。

玖、既有權益保障機制討論

因應新舊制度轉換之既有權利保障，依據法制諮詢小組會議討論，仍有信賴表現如何依個案情形進行判定、後續補償或保障機制方案等議題尚須進行研議。

壹拾、違規查處程序、計畫內容

針對違規查處機制，規劃團隊分別就檢查、處置(罰)、義務負擔對象以及追蹤和督導等面向進行分析與設計，為強化查處效率與加強督導，規劃團隊大致保留既有條文架構，以維持現行查處權責，但同時加強督導機制，包含委託辦理抽查或定期巡視事宜，並建議中央主管機關應另訂辦法或作業手冊，辦理年度清查計畫及前年度檢討內容，作為中央主管機關督導和考核基準。

附錄一 期初審查意見處理情形

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|----------|---|---|
| 行政院農業委員會 | <p>(一) 有關現行「農牧用地」，於銜接國土計畫法體系後研議轉換為「農業生產用地」一節，似基於農地總量評估考量而擬訂之使用地名稱，亦有限縮僅供農業生產使用之意涵。然依區域計畫法施行細則第 15 條規定，農牧用地係供農牧生產及其設施使用者所定，且現行法令容許作一級產業及農業設施使用。故「農業生產用地」之使用地名稱是否適當，建議容後討論確認。</p> | <p>感謝意見，依據目前使用地轉換構詳如期中報告書圖 3- 1（第 115 頁）所示，農業生產用地係由原農牧用地等進行轉換。而未來用地別之編定僅係為了國土機關方便管理使用分布情形，因此使用地所容納之使用項目有限，並可從用地名稱概略得該用地之使用性質。</p> <p>而有關原農業用地尚可作其他使用（如長照設施），此部分則涉及各功能分區分類之容許情形，大部分原農業用地未來仍將劃入農業發展地區中，其中部分分類仍可作長照設施使用，僅需轉換使用地別（衛生福利用地）即可。</p> <p>既有設於農業土地上之此類合法使用，於第一次轉換時將編定為農業生產用地，依據國土計畫法第 32 條，得允許維持使用並得修繕，但不得改建、重建；如需改建或重建，則應依未來管制規則之容許情形申請使用，並配合變更改用地別，即可依新制進行管制。</p> |
| | <p>(二) 查工廠管理輔導法修正案業經立法院三讀通過，針對屬低污染之既有未登記工廠處理方式與全國國土計畫內容不盡相符，故針對零星之既有未登記工廠如何排除對於</p> | <p>感謝意見，規劃團隊目前尚未針對工廠管理輔導法之未登記工廠、特定工廠（低污染之既有未登記工廠）處置深入討論，已將其安排於期末階段 10</p> |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|-----|---|---|
| | <p>周邊農業生產環境之影響，勢將成為國土計畫土地使用管制方式之重點議題，建請受託團隊進一步研析。</p> | <p>月份討論事項中，目前初步安排討論內容包含適宜使用地編定範疇、得否新建改建與增建，以及針對特定工廠已變更為特定目的事業用地者、尚未變更編定者之處置、辦理程序等進行討論。</p> <p>於期中報告書表 2-9(第 86 頁起)所列第 29 條為規劃團隊初步列出涉及未登記工廠處置之條文，待 10 月份前述議題討論完成後，再將決議內容增補為草案條文呈現。</p> |
| | <p>(三) 有關本案針對容許使用項目之累計開發研議相關處理作法，其與「國土計畫使用許可之一定規模以上或性質特殊認定標準」之規範是否重疊，或有其他特殊管制考量？宜請釐清。另本會於營建署相關會議中表達，農政單位持續引導農業一級產業朝規模化、集中化模式發展，並因應氣候變遷而輔導設置溫室、網室設置，故上述農業設施群聚設置達一定規模似未造成周邊環境影響，似得排除於累積開發之管制方式考量。</p> | <p>感謝意見，有關一定規模以上或採累計規模而循應經申請同意辦理之相關設計，由另案「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」案研訂。</p> |
| | <p>(四) 由於本案針對國土計畫法施行後，研析應配合檢討修正之各目的事業主管法令，故受託團隊採專家學者建議，以「空間範疇」是否改變、「管制內容」是否改變進行四個象限分析，並針對其他目的事業主管法令進行分類，其中農業發展條例被歸類在「空間範疇已改變、管制</p> | <p>感謝意見，惟有關「零星使用或開發許可是否還需要維持上開農業用地變更使用同意」於未來管制規則下實屬必要，此部分係國土機關考量仍須尊重各目的事業主管機關管轄權責，而需徵詢相關機關建議而設計之程序，同時，亦須</p> |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|-----|---|---|
| | <p>內容未改變」。惟查農業發展條例規範恐將隨國土空間發展規劃、農業用地範疇變更、農業政策方向而將有所變動，試以農業用地變更使用同意為例，國土計畫下農業發展地區可容許使用項目既朝計畫引導管制思維進行調整，與區域計畫法開發許可或單點零星變更非農業使用情形有別，是否還需要維持上開農業用地變更使用同意？抑或是劃定國土保育地區、城鄉發展地區之既有農業用地，依國土計畫法規劃原則將改朝非農業使用經營方向引導土地使用，是否還需要經農業用地變更使用同意程序？不無疑義。故有關農業發展條例於上述四個象限之歸類恐須再思考。</p> | <p>由相關機關檢視該使用計畫是否符合部門計畫所提內容。</p> |
| | <p>(五) 有關本案研析國土計畫法第 23 條第 1 項針對國土保育地區以外土地，如具有國土保育性質者應如何管制一節，試以苗栗石虎保育團體為例，由於石虎活動範圍係於淺山丘陵，由於目前似未劃設野生動物重要棲息環境，故部分土地於未來國土計畫多劃設農業發展地區第 3 類土地；然而野生動物重要棲息環境範圍一旦明定，似將改劃為國土保育地區第 1 類土地，恐將引起地方疑慮及反彈。故以本案為例，是否得以國土計畫法第 23 條第 1 項規定作為處理模式？抑或直轄市、縣(市)國土計畫另擬訂國土功能分區分類後，依國土計畫法第 23 條第 4 項規定另訂管制規則方式處理？本案或許可供受託團隊考量納入</p> | <p>感謝意見，考量本次報告書內容係以管制規則架構、條文初擬為主，暫未深入討論左項相關議題。</p> <p>有關國土保育地區外，符合國土保育地區劃設原則者之相關議題討論，將納入 11 月份討論範疇，依據本案之工作事項要求，於期末階段亦須就國土功能分區劃設示範案例，提出國土計畫土地使用管制與現行之差異分析，並就後續可能影響衝擊，提出具體建議。</p> |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|---------|---|---|
| | 分析。 | |
| 水土保持局 | (一) P.27 國土保育地區以外符合國土保育地區劃設原則之可能情形，本局無意見。 | 感謝意見，後續再呈現相關資料時，將遵照修正之。考量期中報告書內容係以未來管制規則架構、條文初擬為主，暫未羅列左項資料內容。 |
| | (二) P.36、附錄三 p.57、p.58、p.66，山坡地保育利用條例、水土保持法之主管機關誤植為內政部，又相同法律內容建議整併。 | |
| | (三) P.36 有關水土保持法第 8 條涉及山坡地、森林區名詞轉換，建議補充水土保持法第 3 條，又名詞轉換之理由建議再予說明。 | |
| | (四) P.67 有關附錄四容許使用項目，建請依本局 108 年 6 月 6 日函及 108 年 6 月 19 日「國土計畫土地使用管制相關事宜第 14 次研商會議」本局所提意見，再予考量增列農村再生設施。 | 感謝意見，有關「農村再生設施」之項目，已於 108.09.05 由綜合計畫組與水保局討論研議是否增列，規劃團隊後續呈現資料時，將再依該場會議決議納入相關文字說明。 |
| 原住民族委員會 | (一) 有關國土計畫土地使用管制規則涉及原住民族土地等相關條文，是否以專章或獨立條文呈現，又會商或會銜(同)訂定程序如何執行，請規劃團隊納入研議。 | 感謝意見，考量期中報告書內容係以管制規則架構、條文初擬為主，暫未深入討論左項相關議題。 有關涉及原住民族土地之相關機制研訂，參酌期中報告書表 4-1 (第 181 頁) 將納入 11 月份討論範疇，包含管制範疇、是否需另訂專章、會商/會 |
| | (二) 針對國土計畫法與原住民族基本法之競合，依原住民族基本法第 21 條規定開發行為應諮商並取得原住民族或部落同意，故於國土計畫 | |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|-----|---|---|
| | <p>土地使用管制機制上，應依循原住民族基本法第 23 條、第 34 條等規定，訂定符合部落需求之管制規定，方可避免國土計畫法與原住民族基本法之競合。</p> | <p>銜發布程序等等討論。</p> <p>其中涉及土地使用判准與原住民族基本法之競合，規劃團隊初步就國土計畫法第 23 條內容所述為「涉及原住民族土地及海域之使用管制者，應依原住民族基本法第 21 條規定辦理，並由中央主管機關會同中央原住民族主管機關訂定」，參酌原住民族基本法第 21 條規定，係針對土地開發、資源利用、生態保育、學術研究，以及政府與法令限制前述土地及自然資源時，應與原住民族、部落或原住民諮商，並取得其同意。</p> <p>前述內容並未認定土地使用判准與否由原住民(族)、部落決議，原則應由國土機關為土地使用權責單位，國土機關得參酌原住民族、部落或原住民諮商結果進行判定，如國土機關與原住民皆同意使用，則該申請使用即可設置；若國土機關同意，而原住民(族)或部落否決，則國土機關可參酌進行同意與否之裁決；而若不符合管制規則之違規使用，應不予同意其設置之。</p> |
| | <p>(三) 有關現況屬違反非都市土地使用管制規定者，未來如劃入之國土功能分區、分類允許該使用，是否即可合法；又原住民族土地所屬之農業發展地區第四類、城鄉發展地區</p> | <p>感謝意見，規劃團隊認為如符合初擬管制規則條文第 8 條附表一，則於土地使用管制規則方面，其應可比照新制度屬合法使用，惟依據第 19 條內容</p> |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|-----------------|--|--|
| | <p>第三類，其容許情形有應經、免經國土計畫主管機關同意之差異，為利地方政府規畫及民眾了解，針對原住民族土地使用管制之機制設計上建議考量現實情形再予研議。</p> | <p>「經向直轄市、縣(市)主管機關申請同意之使用項目，仍應符合其他中央、直轄市、縣(市)目的事業主管法令規定，」故如不符各項法規之一者，仍應屬違規使用。</p> |
| | <p>(四) 全國國土計畫未來管制規則是否能彈性管理，因原民部分地區依其文化情形不同，目前雖屬農作使用，但未來十年可能須改做林業使用以使土地休養生息，則十年之後是否得轉回農作使用？又管制規則中可作農作使用，但該土地同時為水保法中的宜林地，此部分競合將如何處理？又將以全國統一角度進行處理，亦或針對原住民族地區予以調整？建議規劃團隊再予研議。</p> | <p>感謝意見，依據未來土地使用管制之構想，僅須符合該功能分區分類得容許之使用項目，不論何種使用皆可於符合國土計畫指導下(土地使用指導事項、成長管理等等)，申請使用。</p> <p>依據本管制規則草案條文第19條內容「經向直轄市、縣(市)主管機關申請同意之使用項目，仍應符合其他中央、直轄市、縣(市)目的事業主管法令規定，」故土地利用皆須同時符合各目的事業專法與本管制規則，方可設置。</p> <p>如原住民族地區有其特殊需要，應依國土計畫法第23條，涉及原住民族土地及海域之使用管制者，由中央主管機關會同中央原住民族主管機關訂定。</p> |
| <p>行政院環境保護署</p> | <p>有關「107 年度國土計畫相關子法法制諮詢小組」期初報告第36頁「水汙染防治法」，「汙」請依據法令名稱修正為「污」。</p> | <p>感謝意見，遵照修正。</p> |
| <p>交通部</p> | <p>(一) 有關應配合國土計畫法檢討修正之各項法規及其條文內容彙整，大</p> | <p>感謝意見，後續再呈現相關資料時，將遵照修正之。考量本</p> |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|-----|---|---|
| | <p>多主管機關涉及原則性、通案性之調整，建議規劃單位可直接給予轉換文字建議。</p> <p>(二) 民國 105 年時曾就上述議題回應營建署相關公文，建議規劃團隊得參考。</p> | <p>次報告書內容係以未來管制規則架構、條文初擬為主，暫未羅列左項資料內容。</p> |
| 經濟部 | <p>(一) 報告書中附錄四（第 67-85 頁）內政部營建署於 108 年 6 月 6 日、19 日召開「國土計畫土地使用管制相關事宜」第 13 次、第 14 次研商會議，後續請配合更新。</p> <p>(二) 附錄四（第 81 頁）、附錄五（第 94 頁）所列 51.油（氣）設施之使用項目「減壓計量站」細目，建議修正為「整壓站」，以符合實務需要及天然氣事業法用語。</p> <p>(三) 附錄四（第 81 頁）所列 52.電力設施建議調整：</p> <p>1. 台電公司配合政府開發再生能源推動政策目標，刻正研究因應再生能源大量開發之儲能設施「光明抽蓄水力發電計畫」，預計利用既有德基水庫與谷關水庫為上下池，新建抽發電水路與抽蓄式水力電廠進行抽水儲能，並配合電力系統需求放水發電。因該計畫廠址區域位處雪山山脈，可能劃設為國土保育地區第 1~2 類土地。另裝置容量大於 2 萬瓩之水力發電設施（如萬里水力發電計畫）係利用水位落差與流量發電，多位處山區，亦將可</p> | <p>感謝意見，後續如呈現相關會議資料將配合更新之。</p> <p>感謝意見，遵照修正文字。</p> <p>感謝意見，有關左項建議，於容許情形表已依照第 11 至 14 次研商會議內容，調整發電設施之容許情形，並於備註欄註明「限於抽蓄式水力設施及大於 2 萬瓩之水力發電設施。」</p> |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|--------------|--|---|
| | <p>能位於國土保育地區第 1~2 類用地。爰建議「電力設施」之使用細目「發電設施」於國土保育地區第 2 類土地可比照國土保育地區第 1 類土地更改為「○*」，並修正「備註*」欄：「國 1、國 2：限於抽蓄式水力設施及大於 2 萬瓩之水力發電設施。」。</p> <p>2. 考量目前部分發電附屬設施（點狀或線狀使用）位處保安林（現行為林業用地申請容許使用），惟依據「國土功能分區圖繪製作業辦法草案」規定，國有林事業區、保安林等範圍可能劃設為國土保育地區第 1 類土地，爰建議「電力設施」之使用細目「其他電力設施」於國土保育地區第 1 類土地表示為「○*」，即將原不允許使用之規定，修改為應經國土計畫主管機關同意使用。</p> | |
| <p>新北市政府</p> | <p>(一) 有關應經國土計畫主管機關同意之相關機制，包括審查程序、判准原則等，請規劃團隊後續再予補充說明。</p> <p>(二) 考量目前管制規則之相關機制大多尚未明確，視目前研議之機制，國土機關未來業務量將大幅提升，原許可使用細目之適用範圍是由目的事業主管機關認定，而未來是否調整為由國土機關認定、辦理相關許可使用？針對此部分機制，建議規劃團隊後續再予補充說明。</p> | <p>感謝意見，惟此部分由另案「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」案研訂。</p> |
| <p>台中市政</p> | <p>針對免經、應經等審查共提三種方案，</p> | <p>感謝意見，依據未來土地使用</p> |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|-------------|---|---|
| 府 | 未來係採混搭還是擇一方式進行是否已有定案？又其中所列「一定規模」、「累計規模」如何訂之？請規劃團隊再予補充說明。 | <p>管制之構想，以及期初報告書所列容許使用情形表，免經、應經與使用許可為各自獨立之土地開發方式。</p> <p>其中有關一定規模以上或採累計規模而循應經申請同意辦理之相關設計，由另案「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」案研訂。</p> |
| 高雄市政府（書面意見） | <p>(一) 報告書中 P.26，圖 2-12 之國土計畫土地利用流程初擬，國土計畫進行審查時徵詢有關機關意見欄內僅列出涉及山坡地範圍、原住民保留地及自來水水質水量保護區等，惟實際上許多使用項目非屬國土主管機關目前權管事項，如兼營工廠登記產品有關買賣業務之工業設施、工業社區住宅、其他電力設施等，仍須請各目的事業主管機關協助判定該使用項目內容，建請納入與現行各目的事業主管機關共同審查事宜及辦理時間需求考量，並補充於流程圖上說明。</p> <p>(二) 附錄四、各國土功能分區分類下應經申請同意、免經申請同意之容許</p> | <p>感謝意見，有關左項建議之圖說修改建議，考量該圖說僅係示意「審查徵詢有關機關意見」流程，而有關機關除舉例示意的山坡地、原住民族保留地與自來水水質水量保護區等相關機關以外，仍有其他目的事業主管機關應納為有關機關。</p> <p>考量國土機關審查流程與各目的事業主管機關之相關審查機制、徵詢意見等程序，係由另案「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」案研訂，本案目前僅初步提出草案條文第 17 條「直轄市、縣(市)主管機關經受理前條申請案件後，得會同有關機關進行審查，必要時得辦理現勘。」如後續該案有相關條文研擬結果，將納入本管制規則草案條文呈現。</p> <p>感謝意見，有關應經國土計畫主管機關同意項目，依另案</p> |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|-----|--|--|
| | <p>使用項目、細目草案（108 年 5 月研商會議後版本）：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 表內多項使用項目屬應經國土主管機關同意使用項目，且部分尚有附帶條件，如農業發展地區第三類之林業經營設施，原依區域計畫法編定之林業用地、國土保安用地得免經同意使用，其餘則應經國土計畫主管機關同意使用，惟國土計畫主管機關並非林業主管機關難實質判斷項目內容，尚需相關目的事業主管機關協助判斷是否確屬林業經營設施且無影響該類地區使用，或有無違反其他目的事業法令規定，請考量地方政府審查所需時間及人力負擔，適當斟酌調整應經國土計畫主管機關同意項目，或規定授權予地方政府可以其他簡化措施辦理。 2. 未來各土地之分區及使用地查詢採線上查詢方式，後續查詢系統建請提供國土計畫實施前之原有使用分區及分類資料，並將原土地參考資訊檔登載內容納入，以供國土主管機關查詢判斷，以利地方政府國土主管機關執行。 3. 本府 108 年 6 月 27 日至 6 月 28 日至本市那瑪夏、茂林及桃源等三原住民行政區辦理國土計畫說明時，有民眾反映獵寮實際使用面積小且構造簡單，原住民傳統獵寮使用為何 | <p>「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」案研訂，目前初步釐清應無授權予目的事業主管機關審查之授權，故該案考量地方政府所需負擔之業務量，刻正討論得簡化審查之範疇與流程等。</p> <p>有關獵寮之設置，目前於容許情形表中備註需「限於經原住民族主管機關認定符合原住民族傳統慣習之農業、建築、傳統祭儀及祖靈聖地，得經部落同意後，於適當使用地別申請使用」，係考量「獵寮」並非過去已納入非都市土地使用管制規則之使用項目之一，且各地區對於獵寮之使用性質未有統一認定，故如增設該使用項目，則需由其相關機關予以明確認定，故須由原住民族主管機關認定之。</p> |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|-----|--|--|
| | <p>還需經原住民族主管機關認定並經國土計畫主管機關同意，建議原住民相關使用項目再予評估調整，減少民眾土地使用相關申請程序。</p> | |
| | <p>(三) 有關附錄五、使用項目、細目別對應之使用地（108 年 5 月研商會議後版本），住宅使用項目內含住宅及民宿等細目，兩者均對應至建築用地，惟現行非都市農牧用地上之農舍亦得供作民宿使用，倘如此轉換是否不違背其他法令規定及不涉及強度提高之回饋問題，又住宅與民宿兩者後續轉換後相關土地使用強度規定是否一致，請再予釐清。</p> | <p>感謝意見，依據該容許情形表中所列，住宅（民宿）得於各功能分區分類設置，其中於農業發展地區僅限於原依區域計畫法編定之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、丁種建築用地設置；而農舍（民宿）則僅限於原依區域計畫法編定之農牧用地、林業用地、養殖用地、鹽業用地，並依農業發展條例之規定使用。</p> <p>此二者使用性質、適用範圍與容許情形皆不相同，且皆限於既有部分用地別得予以設置，是為保障既有可建築用地之開發權益，並限縮其任意轉換之可能性。</p> |
| | <p>(四) 國土計畫預計 111 年全面實施，然國土計畫實施後土地使用同意、使用許可、分區證明核發與查詢系統維護管理、違規查處與裁罰等多項執行事項，目前權責分工仍有模糊空間，且也難由目前地方政府單一機關（如本府都市發展局、地政局）負擔，建請中央主管機關將各項執行事項分工納入相關制度設計評估，並提供地方政府人力與資源協助。</p> | <p>感謝意見，參酌期中報告書表 2-9（第 86 頁起）所列條文案內容，已將左項執行事項初步以條文呈現。</p> <p>有關前述執行事項之權責分工討論、流程設計等，參酌期中報告書表 4-1（第 181 頁）所列，屬期末階段 12 月深入討論事項，目前初步列出議題包含查處程序分工、母法授權與權限訂定、罰則規定或罰則</p> |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|----------|--|--|
| | | 基準等內容。 |
| 本署城鄉發展分署 | <p>(一) 異地補償土地依濕地保育法第 29 條第 1 項規定視同重要濕地，依同條第 4 項規定，應依其他法律規定檢討變更為生態保育性質之土地使用分區或用地，不得再申請開發或利用。依本報告之分類方式是否屬已有明確轉換用地別。</p> <p>(二) 另異地補償土地依濕地保育法第 29 條第 1 項規定不得再申請開發或利用，後續是否適用變更為國土保育地區第 1 類，其變更程序為何？是否適用免經同意使用。</p> | <p>感謝意見，如於國土計畫土地使用管制規則公告實施前，已依其他法律規定檢討變更為生態保育性質之土地使用分區或用地者，未來將依照期中報告書圖 3-1（第 115 頁）內容進行轉換。</p> <p>感謝意見，如左項所列土地依據國土功能分區分類之劃設條件，可能劃入國土保育地區第一類與其他功能分區分類，並依新制之管制內容進行管制；惟未來管制規則亦有一條文規範，要求各使用內容除符合管制規則外，亦須符合其他目的事業法令規定，因此該類型土地仍須依濕地保育法第 29 條第 1 項規定不得再申請開發或利用。</p> |
| 本署綜合計畫組 | <p>(一) 本案係延續性計畫，針對現行非都市土地的缺失或檢討項目，以及可銜接至未來新制的管制內容，請受託單位務必再予將 104 年、106 年委辦研究之相關內容進行綜整及檢討檢視，針對尚須研議之議題予以分類，以接續進行國土計畫土地使用管制規則條文研擬。</p> | <p>感謝建議，針對左項建議新增羅列事項，規劃團隊依序回應如下：</p> <p>1. 有關「非都市土地的缺失或檢討項目，可銜接至未來新制內容」，考量本次報告書主要以未來管制規則架構、條文初擬為呈現重點，故有關期初建議內容，規劃團隊本次將現行非都市土地使用管制規則管制措施、相關管制議題與檢討內容，以及條文逐項探討可銜接至未來新制內容，一一進行敘</p> |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|-----|---|---|
| | | <p>明，以使後續架構呈現較為完整。</p> <p>2.有關 104 年度委辦案之草案架構，已納入本次報告書彙整資料中，詳見報告書第二章第二節。</p> <p>3.規劃團隊將非都市土地使用管制規則與 104 年委辦案之草案分別呈現有關管制機制、條文研議過程之採納參考建議，詳參期中報告書表 2-7 非都市土地使用管制規則於未來管制規則草案可參考事項（第 61 頁）、表 2-8 之 104 年度委辦案所提草案於本案管制規則草案可參考事項（第 79 頁）。</p> |
| | <p>(二) 針對會議簡報 p.24~p.25，有關免經申請同意、應經申請同意之範疇界定與執行程序，請規劃團隊透過實際案例補充說明，以利外界理解。</p> | <p>感謝意見，依據未來土地使用管制之構想，以及期初報告書所列容許使用情形表，免經、應經與使用許可為各自獨立之土地開發方式，其區分之範疇認定依據容許情形表（依持續召開之研商會議修正調整）認定，而其程序之區分則由另案「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」案研訂。</p> <p>後續如為便利說明免經與應經之區別，將參採左項意見舉例進行說明。</p> |
| | <p>(三) P.37 有關工廠管理輔導法以於 108 年 6 月 27 日經立法院三讀通過，</p> | <p>感謝意見，有關工廠管理輔導</p> |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|-----|---|---|
| | <p>並已於 108 年 7 月 24 日公布，後續相關研析內容請配合公布條文進行修正。</p> | <p>法相關內容將遵照修正文字。</p> |
| | <p>(四) 另有未登記工廠部分，於國土計畫土地使用管制規則發布前，以登記為特定工廠並變更為特定目的事業用地者，為維持其權益，國土機關應如何進行管制？又新制實施前，如未變更為特定目的事業用地者，應如何與以管制？此類零星土地變更已由工廠管理輔導法授權工業主管機關處理，未來管制規則應如何與工廠管理輔導法對接，應儘速納入議題研議。</p> | <p>而左項第二點建議，考量規劃團隊目前尚未針對工廠管理輔導法之未登記工廠、特定工廠（低污染之既有未登記工廠）處置深入討論，已將其安排於期末階段 10 月份討論事項中，目前初步安排討論內容包含適宜使用地編定範疇、得否新建改建與增建，以及針對特定工廠已變更為特定目的事業用地者、尚未變更編定者之處置、辦理程序等進行討論。</p> <p>於期中報告書表 2-9(第 86 頁起) 所列第 29 條為規劃團隊初步列出涉及未登記工廠處置之條文，待 10 月份前述議題討論完成後，再將決議內容增補為草案條文呈現。</p> |
| | <p>(五) 有關簡報 p.26 所提免經申請同意、應經申請同意範疇界定之 3 種討論方向，請受託單位依據目前各國土功能分區、分類容許使用情形研商成果再行研議，必要時透過法制諮詢小組會議討論，相關研議成果如有初步共識再評估邀請地方政府徵詢意見。</p> | <p>感謝意見，期初簡報所列區分應經與免經申請同意範疇，目前依據容許情形表（依持續召開之研商會議修正調整）認定；惟目前此部分已由另案「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」案研訂，而其初步研議內容以「達一定規模者須應經申請同意」為方向，以維持目前容許情形表（OX 表）。</p> |
| | <p>(六) 業務單位審查意見</p> <p>1. 就未來國土計畫土地使用管制</p> | <p>感謝意見，規劃團隊基於期初審查建議，以及第四、五次工作會議討論決議，已將未來管</p> |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|-----|---|--|
| | <p>規則架構部分：</p> <p>(1) 本次提出架構及相關內容(p.22~p.23)，並無法彰顯未來國土計畫土地使用管制核心精神，土地使用管制係以國土能分區分類為主，使用地為輔，目前所呈現架構仍過於偏重「使用地」，請配合調整。</p> <p>(2) 另就本次報告書所提「現行土管之第二章容許使用、遮蔽率及容積率應大致能與國土計畫土管草案第二章使用地編定對接」乙節，該議題後續應再予討論釐清，並配合作必要修正。</p> | <p>制規則草案架構調整如期中報告書圖 2-9 之 107 年度國土計畫土地使用管制規則（草案）架構圖所示（第 84 頁），而相關管制規原則之設計和說明，請詳見期中報告書第二章第三節，草案之總說明與條文則詳見期中報告書第二章第四節。</p> |
| | <p>2. 就未來國土計畫土地使用管制規則重點及議題部分：</p> <p>(1) 有關國土計畫法授權直轄市、縣（市）政府另訂管制規則部分(p.24)，按全國國土計畫規定：「直轄市、縣（市）主管機關應依據本法規定，擬定各該國土計畫，以彰顯地方資源特性，且直轄市、縣（市）主管機關並得依本法第 23 條第 4 項規定，另訂管制規定，報請中央主管機關核定後實施管制，以進行因地制宜之土地使用管制。」並未規定直轄市、縣（市）政府所訂管制規則必須比中央版更嚴格，而係更能因地制宜，故該相關內容請配合修正。</p> | <p>感謝意見遵照辦理，已將「縣市自訂管制規則應比中央更為嚴格」調整為「縣市自訂管制規則因地制宜」之概念，針對左項建議之討論分析，規劃團隊將其列於期中報告書第三章國土計畫土地使用管制規則草案條文之研析議題討論之第一節內容。</p> |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|-----|---|---|
| | <p>(2) P.25 有關使用地別配合申請同意使用或使用許可之調整方式，相關內容經 108 年 5 月 24 日本案第 2 次法制諮詢小組會議委員建議，請依據會議討論再行簡化相關說明及圖說，以利後續對外說明，又相關調整機制應配合納入國土計畫土地使用管制規則草案條文研訂。</p> | <p>感謝意見，遵照辦理。</p> |
| | <p>(3) 就國土計畫主管機關審查應經申請同意使用案件，係審查「土地使用」，至其他目的事業主管機關係針對其目的事業主管權責範圍進行審議，兩者範疇應不相同，故國土計畫主管機關與其他目的事業主管機關審查程序之關聯性，是否如本次期初報告所提「保留現行徵詢有關機關意見之程序，於國土機關審查時，應將其納入判准考量」乙節(p.26)，該議題後續應再予討論釐清，並配合作必要修正。</p> | <p>感謝意見，有關國土主管機關審查應經同意之各項審查，與其他目的事業主管機關之審查權責範圍不同，但考量土地開發仍有其辦理程序，故此部分所指關聯性有二，其一係指程序上之關聯，以一般土地開發者角度，研議土地開發之申請審查程序，是否係以國土主管機關之應經同意審查為優先申請程序，又該程序如何與事業興辦計畫審查、水保審查和環評審查，以及後續使照建照核發程序連結等議題。</p> <p>其二雖容許使用係由國土計畫主管機關審查，但該項開發所在區位可能還涉及環境敏感地區、水保法之宜林地、文化資產法之保存範圍等等，面對各目的事業主管機關之權責範圍，此部分建議仍保留「徵詢有關機關意見」之程序，供國土機關審查時，將其納入判准考量中。</p> |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|-----|--|--|
| | <p>(4) 又免經國土計畫主管機關同意、惟涉及調整使用地編定類別項目，考量各該項目既屬免經國土計畫主管機關同意，尚無需納入「國土機關仍得於程序中檢視該使用內容是否符合國土計畫指導管制」(p.26)，惟應設計相關使用地配合變更編定機制，請再予修正及補充；至於本次提及「此部分使用項目設置，是否需再謹慎討論相關管制方式，以避免量變(規模/設施容受力等)產生質變(生態、社經環境影響等)的情形」乙節(p.27)，是否就「免經申請同意使用項目」再予訂定規模，該議題後續應再予討論釐清，並配合作必要修正。</p> | <p>感謝意見，針對左項意見有以下說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.有關「國土機關仍得於程序中檢視該使用內容是否符合國土計畫指導管制」係指涉於使用地配合變更編定時，國土機關仍得檢視使用地配合變更情形是否符合國土計畫指導管制原則，以前述說明釐清該引號中所列事項，規劃團隊原則建議保留此部分設計內容，供使用地配合變更編定機制研議參酌。 2.另有關避免量變產生質變之議題，與前述相關涉及「一定規模以上或採累計規模而循應經申請同意辦理之相關設計」議題性質類似，依另案工作會議討論內容，係由「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」案研訂。 |
| | <p>(5) 再者，本次提出「使用地之調整對於民眾權益影響亦有差異，...亦可把回饋或補償機制一併進行討論，...」乙節(p.27)，考量該議題涉及人民權利義務應以法律定之，考量目前國土計畫法並無相關回饋或補償規定，國土計畫土地使用管制規則自無法訂定回饋或補償規定，故該議題後續應再予</p> | <p>感謝意見，有關回饋或補償規定之討論，其中涉及既有權益保障者，以納入本次審查會議中說明論述之，而有關回饋、補償之討論，規劃團隊已將其列入本次報告書說明議題之一，請詳參第三章第三節，後續亦將就此內容召開諮詢小組會議討論之。</p> |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|-----|---|--|
| | <p>討論釐清，並配合作必要修正，必要時，並應提出修正國土計畫法之相關建議。</p> | |
| | <p>(6) P.29 有關環境敏感地區類型及分級，因全國國土計畫已無環境敏感地區分級管制機制，部分環境敏感地區亦已納入國土保育地區劃設條件，表 2-3 請配合全國國土計畫內容修正，又後續研議重點應為環境敏感地區與國土功能分區之重疊管制機制，以及城鄉發展地區、農業發展地區如有涉及國土保育地區第 1 類、第 2 類劃設條件之管制機制。</p> | <p>感謝意見，規劃團隊依據期中報告書表 4-1（第 181 頁）後續討論環境敏感地區涉及城鄉發展地區或農業發展地區時，應如何管制，預計將於 11 月份討論之。</p> |
| | <p>(7) 就「重大之公共設施或公用事業計畫」是否比照「申請使用許可」方式辦理乙節 (p.31)，考量各該相關不見得屬一定規模以上或性質特殊，要求其按使用許可方式申請之法令依據有待斟酌，是否仍應回歸通案性土地使用管制規定（即未來附表 1），故該議題後續應再予討論釐清，並配合作必要修正。</p> | <p>感謝意見，惟規劃團隊彙整重大公共設施或公用事業計畫依其認定標準之研議，其類別應屬「重要」或規模「龐大」者始得納入該認定範疇中，並依據國土計畫法得於各功能分區分類「申請使用」，依其重要性（特殊性）與規模大小，應採申請使用許可方式辦理，惟本管制規則仍需敘明該類型管制之規定，如程序、得否簡化申請流程等。</p> |
| | <p>(8) 就原住民族土地部分，本次提出「本法第 23 條第 3 項所列原住民族土地及海域性質彈性」乙節 (p.32)，按本法所定「原住民族土地」即係依原住民族基本法規定辦理，並未有彈性之虞，請</p> | <p>感謝意見，遵照左項說明，原住民族基本法規對於原住民族土地定義，並未有彈性之虞，同時，原住民族基本法亦未排除該類土地不適用國土法罰則內容，故後續將配合修正前述相關內容。</p> |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|-----|--|---|
| | <p>配合修正相關內容；再者本次提出「對於後續相關補償、罰則等亦可有別於一般使用之規範」乙節(p.32)，考量原住民族基本法並未排除原住民族土地得不適用國土計畫法罰則，故前開文字請配合修正，又土地使用管制是否有涉及補償，該議題後續應再予討論釐清，並配合作必要修正。</p> | <p>而有關補償之相關討論，規劃團隊目前就「既有權益保障」內容先行討論，而相關是否要（補償、）罰則內容則參酌期中報告書表 4- 1 納入 12 月份討論議題中。</p> |
| | <p>3. 針對報告書內所提國土計畫土地使用管制規則研擬重點與議題，就相關議題研擬方向請受託單位應先提出初步構想及條文設計建議，以利銜接期中階段管制規則條文之研擬與討論。</p> | <p>感謝意見，遵照辦理，已於第五次工作會議(108.08.08)後，將相關管制規則草案架構、條文設計構想初步提出討論，並於第六次工作會議(108.08.23)、第七次工作會議會前會(108.09.12 科內會議)進行調整修正之討論。</p> |
| | <p>4. 就「第三章相關法令配合修正之討論」部分，該議題業提經法制諮詢小組會議討論，然所提「空間範疇已改變」及「管制內容已改變」之歸類方式，就「空間範疇已改變」部分，本次期初報告書係指「森林區、河川區、風景區等名詞無法被國土功能分區分類取代」，該相關定義不明確，「管制內容已改變」亦有相同情形，不易外界了解，建議再予評估修正。</p> | <p>感謝意見，有關左項修改建議，後續彙整相關法令配合修正之討論時，將以詳細文字、搭配案例之說明，調整修正不易外界了解部分。</p> |
| | <p>5. 內容誤植或建議修正部分： (1) 第 2 章第 1 節為現行制度執行與檢討方向，有關 p.14 第 2 節壹、非都市土地使用管</p> | <p>感謝意見，考量期中報告書亦包含左項所列「非都市土地使用管制規則架構」，規劃團隊係將其納入期中報告書第二</p> |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|-----|---|---|
| | <p>制規則架構等內容是否應調整至第 1 節說明，請再考量。</p> | <p>章第二節呈現，其第一節先敘明非都市土地使用管制規則之管制系統、相關機制等，於第二節再說明該管制規則架構及條文內容，第三節則據以說明目前管制議題，呈現較完整之現行非都市土管條文分析。</p> |
| | <p>(2) 未來國土功能分區下之分類計有 19 種，請配合修正 p.17、p.20 等相關內容。</p> | <p>感謝意見，遵照辦理。</p> |
| | <p>(3) P.18~p.19，就使用地編定類別前後對照表，目前本署暫定之使用地編定類別除該表所列 22 種外，尚包含「暫未編定」，請配合修正。此外，因未來新的使用地有部分用地類別將對應於現行數種使用地，例如宗教用地係對應於現行丙種建築用地、遊憩用地及特定目的事業用地，故該表呈現方式，建議以未來使用地編定類別為主軸(即列為首欄)，再比對現行使用地編定類別，以茲明確。</p> | <p>感謝意見，有關暫未編定者，規劃團隊考量本次期中報告書所討論重點為未來使用地之強度管制事宜，因此強調未來具用地別者之管制內容，故於「用地轉換」強調依既有用地別進行轉換，而已有用地別者不應列為暫未編定範疇，故未納入此部分內容；如後續提及所有使用地時，規劃團隊將把「暫未編定」亦納入應列項目中。</p> <p>而有關使用地之對照，考量左項所列宗教用地對應現行丙種建築用地、遊憩用地即特定目的事業用地，而非一對一之對照，因此規劃團隊將新舊制度使用地對應情形繪製如期中告書第三章圖 3- 1 (第 115 頁) 所示。</p> |
| | <p>(4) P.21 圖 2-9 未來新設置之土地使用容許情形及編定說明示意圖，依照目前研擬容</p> | <p>感謝意見，有關使用之容許使用情形，將依照規劃團隊取得之最新研商會議修正結果進</p> |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|-----|--|----------------------|
| | <p>許使用情形，農 4 如做住宅使用，屬原依區域計畫編定之可建築用地得免經申請同意使用，其餘則應經申請同意使用；又城 2-3 均需申請使用許可或透過新訂、擴大都市計畫開發，有關「一定規模以上」之備註請刪除，示意圖內容請再配合修正。</p> | <p>行修正。</p> |
| | <p>(5) 按「重大之公共設施或公用事業計畫認定標準」案經本部於 108 年 6 月 24 日發布，請修正相關內容 (p.30、p.31)。</p> | <p>感謝意見，後續遵照修正之。</p> |

附錄二 期中審查意見處理情形

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|---------------------------|---|---|
| <p>行政院 農業委 員會</p> | <p>一、針對本案研訂之國土計畫土地使用管制規則草案，意見如下： (一) 第 5 條第 2 項條文內容，係針對區域計畫法停止適用前已依法取得開發許可案件之管制規定。故有關區域計畫法停止適用前，已提出申請或經許可後擬辦理計畫變更之案件，以及無論申請案件規模大小，是否將於本條訂定過渡規定？</p> | <p>感謝意見，針對相關過渡規定，經本案第四次諮詢會議（109.01.20）討論，須依個案進行判定，而非依管制調整而須通盤進行補償或保障。</p> <p>其中已申請開發許可者，於營建署民國 109 年 1 月 15 號之機關會議討論開發許可已申請者，並不屬於信賴保障範疇，而係將其視為特別許可，因政府尚有許可與否之裁量權，申請人未取得開發權益者（受益處分），故不列於信賴保障範疇。</p> <p>而已取得開發許可者，具有明確信賴表現判定，因此已有許可，且已完成開發者，即依原計畫內容進行管制。如屬已取得開發許可者、完成分區變更，但還未取得建照者，依諮詢會議建議有以下兩項方案，應得於後續持續研析討論：</p> <p>方案一廢止許可：考量區域計畫法已於民國 111 年廢止，則土地尚未建有建築物或設施者，應依國土計畫法進行管制。方案一尚須討論後續損失補償議題，包含補償方式、必要性等。</p> <p>方案二認定具信賴基礎，應予以保障：於此情形下保障其依開發許可計畫內容申請使照、建照設置設施，並循國土計畫法第 32 條管制。惟目前依管制規則所訂，如屬取得開發許可者，依計畫進行管制並劃為城鄉發展地區第 2-2 類，其土地使用</p> |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|-----|--|--|
| | | <p>樣態為何、計畫指導方向為何等，考量狀態不明確且異質性高，皆須依個案進行討論。</p> <p>相關分析與說明得參照本報告書第三章第二節中，因應新舊制度轉換之既有權利保障討論。</p> |
| | <p>(二) 第 8 條第 2 項條文內容，城鄉發展地區第 2 類之 3 土地，於完成新訂或擴大都市計畫或依本法申請使用許可核准前，適用農業發展地區第 2 類之規定。惟查農業發展地區第 2 類之農業相關容許使用項目，多非屬應經國土主管機關同意之情形；然而城 2-3 類土地於未來 5 年應有其建設計畫發展規劃，故對於範圍內之容許使用項目申請仍應審慎，以免其實質違反建設計畫而衍生開發爭議。爰此，城 2-3 類土地之土地使用管制，皆應改採應經國土主管機關同意，方較妥適。</p> | <p>感謝意見，已調整原第 8 條第二項條文為：「城鄉發展地區第二類之三土地，於完成新訂或擴大都市計畫或依本法申請使用許可核准前，適用農業發展地區第二類之容許使用項目，並經主管機關同意後始可使用。」</p> |
| | <p>(三) 第 12 條條文內容，似為處理鄉村地區整體規劃之後續土地使用管制規定，然其規範除作為農村再生設施不受第 8 條附表一之限制外，似乎應依全國國土計畫土地使用指導事項內容，再考量訂定細部規定，以利推動執行。另基於上述指導事項，得增加鄉村地區整體規劃範圍之容許使用項目與</p> | <p>感謝意見，原則依國土計畫法第 23 條授權國土計畫土地使用管制規則得予訂定之項目，應與直轄市、縣(市)得另訂管制規則之範疇相同。</p> <p>惟按實際需求，如有另訂土地使用管制需求者，為利後續訂定土地使用管制規則，至少應比照全國國土計畫，表明適用之國土功能分區分類、區位條件、應辦程序、應符合條件及容許使用項目等，如直轄</p> |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|-----|--|---|
| | <p>使用強度，爰本案是否允許其範圍內土地之建蔽率、容積率有其彈性規定？又依國土計畫法第6條規定之農業發展地區規劃原則應避免零星發展，故本案是否可考量類似都市計畫地區容積移轉概念，透過鄉村地區整體規劃適度調降農業發展地區第1類至第3類範圍之可建築用地使用強度，並允許將使用強度調降部分從農業發展地區第4類及其擴大範圍補回，以利達到居住、農業以外產業集中發展之目標？</p> | <p>市、縣（市）國土計畫中未詳細明定，則建議有另訂管制規則需求者應將前述內容納入鄉村地區整體規劃中。</p> <p>相關分析與說明詳參本報告書第三章第一節，授權縣市訂定管制規則原則。</p> <p>左項容積移轉概念，如直轄市、縣（市）確有其需求，則應納入國土計畫成長管理中，並明訂發展總量、開發區位等內容。</p> |
| | <p>(四) 經查第三章係規範可建築用地及其強度，由此觀之，國土計畫土地使用管制將有容許使用項目之區位條件、設置量體規模等審查規範、使用地之使用強度(建蔽率、容積率)規範，恐導致土地使用管制更形複雜。例如是否有規模不同之容許使用項目，列在同一種使用地，而發生其土地使用強度之爭議？建議適予研析。</p> | <p>感謝意見，針對左項所列同一使用地，因容受不同規模需求之容許使用項目，而產生管制疑慮情形，規劃團隊與營建署已盡量考量，依據營建署公告之使用項目及細目對應之使用地（109年2月版），盡量將類似使用、使用強度相近者，編為同一種使用地，以利未來管制。</p> <p>惟如左項意見之考量，諮詢會議亦有專家學者建議如未來管制以各功能分區分類之容許使用項目為主進行管制（朝向使用地虛級化），則是否應解除使用地和強度管制連結，改將強度管制與使用項目綁定，以符合未來管制目標。但前述討論對於管制制度之變革較大，尚須深入研析與討論，規劃團隊建議應納入後續研析方向。</p> |
| | <p>(五) 第19條條文內容，直轄市、</p> | <p>感謝意見，針對書面通知審查未包</p> |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|-----|---|---|
| | <p>縣市主管機關經審查同意使用項目申請後，應以書面通知申請人及副知相關機關，並依附表六規定，依據使用項目編定適當使用地。由上述條文觀之，本案建議以書面通知審查同意之容許使用項目，並沒有使用地，是否適當？又國土計畫土地使用管制規則主要審查容許使用項目變更之申請，然土地登記謄本或使用分區證明似乎僅揭露國土功能分區、分類及使用地，是否會揭露該筆土地之容許使用項目名稱？以農作產銷設施變更為畜牧設施為例，其使用地可能還是維持農業生產用地，但容許使用項目已然改變，倘未於土地登記謄本或使用分區證明敘明，將導致後續審查及控管之困難，建議審酌處理。</p> | <p>含使用地是否妥適部分，規劃團隊與「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案」確認，基於審查程序之設計，於取得應經同意後，應由申請人持同意書辦理土地變更編定，及後續使照、建照申請，故於該階段，尚未完成用地變更編定，因此其書面通知並不會納入使用地。</p> <p>有關使用分區證明是否納入容許使用項目名稱，規劃團隊初步認為應得納入。</p> <p>有關農作產銷設施變更為同使用地之其他使用項目時，其管制之進行，規劃團隊建議如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 如變更為應經申請同意使用項目者，則依據國土機關之審查，得直接變更該用地所登記之使用項目。 (2) 如變更為免經申請同意使用者，因後續不需辦理使用地變更編定程序，但各目的事業計畫仍有審查與辦事業需求，因此初步建議此部分可能由目的事業主管機關通知國土機關進行使用項目之調整。 <p>前述有關使用地轉換程序、方式，規劃團隊已將相關內容納入後續研析建議。</p> |
| | <p>(六) 第 20 條條文內容，是否代表應經國土主管機關同意之容許使用項目，其容許情形不得由直轄市、縣(市)主</p> | <p>感謝意見，原則依國土計畫法第 23 條授權國土計畫第使用管制規則得予訂定之項目，應與直轄市、縣(市)得另訂管制規則之範疇相同，包含</p> |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|-----|--|---|
| | <p>管機關依據國土計畫法第23條規定另定管制規定？</p> | <p>各功能分區分類之容許使用項目、容許情形、強度管制等。惟針對應經申請同意之審查條件，原則應由中央主管機關訂之。</p> |
| | <p>二、針對本案研訂使用地之建蔽率及容積率部分，意見如下：</p> <p>(一) 經查農業發展地區第1類至第3類之發展方向，係作為農產業發展為主，惟查上述範圍之農業設施用地之建蔽率、容積率，卻低於或等於建築用地、交通用地、遊憩用地、殯葬用地之使用強度，似不符農產業價值鏈發展概念。況且，本會主張與農業科技研發有關之屏東農業生技園區、台南蘭花生技園區，應以劃設為農業發展地區第2類為原則，其園區後續擴大似乎將編定為農業設施用地，爰建議適度調高農業設施用地之使用強度；或可針對使用許可之案件或採免經同意使用、應經同意使用之案件，透過適當機制調整或區分其使用強度。</p> | <p>感謝意見，針對農業設施用地之建蔽率及容積率，係因應過去農業設施於農牧用地上設置，而農牧用地未於管制規則訂定建蔽率與容積率，而由農業主管機關另訂相關規範管制，並以設施之樓高、樓層進行管制居多。故於期中階段，規劃團隊蒐整相關管制案例，顯示農業設施不需與建築用地具同等建蔽率與容積率，故訂定較低之建蔽率與容積率，並同時由農業主管機關依其既有法令進行管理。</p> <p>而依據營建署公告之使用項目表（109年2月版）所列，容許使用項目農業科技設施限於依農業科技園區設置管理條例設置之農業科技園區，且皆需採使用許可方式辦理。鑑此，則可依循規劃團隊所擬國土計畫土地使用管制規則草案第14條第二項進行管制：「因容許之開發設施具特殊需求者，得依其應經申請同意或使用許可計畫需求訂定建蔽率、容積率。」</p> |
| | <p>(二) 有關國土計畫土地使用管制規則已朝使用地虛級化方向處理，是否還有規範使用地之中央目的事業主管機關之必要？生態保護用地、國土保安用地是否仍為本會主管，尚有疑義，應請</p> | <p>感謝意見，原則應無規範使用地中央目的事業主管機關之必要，但如應經申請同意者涉及特定區位，如農業生產環境、山坡地或其他相關環境敏感地區等，國土機關仍會徵詢相關主管機關意見辦理審查。</p> |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|-----------------------|--|--|
| | 再酌。 | |
| 行政院 農業委員會 林務局 | <p>一、查本報告(P.134~P.139)以阿里山森林鐵路為例，說明農發3之合理土地使用管制強度。惟查本鐵路自木屐寮車站以上為國有林事業區，其中自阿里山站以上，尚為阿里山森林遊樂區範圍，爰未來之國土功能分區，似應屬國保1或國保2，而非農發3，建議本報告再釐清。</p> <p>二、另本報告將農發3以森林遊樂區為由，訂定遊憩用地之使用強度。惟查目前並無森林遊樂區位於農發3之案例，建議本報告應另行考量農發3之既有遊憩用地之其他實際使用情形。</p> | <p>感謝意見，有關農業發展地區第三類既有遊憩用地之使用案例，於總結報告書中將予以調整，並刪除森林遊樂區案例。</p> <p>惟考量現行位於山坡地、森林區等之既有遊憩用地，因未來可能劃入國土保育地區第一類、第二類或農業發展地區第三類，且此部分僅係作為既有遊憩用地使用情形案例，進行強度管制之研析，如規劃團隊無法蒐整其他更適宜之案例，將可能保留目前案例分析內容。</p> |
| 行政院 農業委員會 水土保持局 | 有關第10條草案條文將「水土保持設施」列為附屬設施，因該設施因應治山防洪業務仍有單獨設置之需求，建議將該設施續行納入容許使用情形表(OX表)內規範。 | 感謝意見，規劃團隊已將左列內容更新至本報告書第三章第三節「貳、水土保持設施、逕流分擔與出流管制設施、農村再生設施之管制說明」，其中水土保持設施獨立設置需求係以水土保持法第8條第一項第一款針對集水區之治理為限進行說明（其餘第2款至第9款皆屬其他開發之必要性附屬設施）。 |
| 行政院 環境保護署 | 報告 P.90 表 2-9「國土計畫土地使用管制規則條文草案」，第 25 條水庫集水區第 2 款規定，申請人應設置雨、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區內水體，請依據放流水標準的規定修正為符合「自來水水質水量保護區放流水標準後排放區內水體」。 | 感謝意見，遵照修正。 |
| 經濟部 | 一、期中報告書第 2 章第 3 節貳、現 | 感謝意見，有關建蔽率與容積率之 |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|-----|---|---|
| | <p>行管制規則與104年度委辦案草案架構分析，表2-1非都市土地使用管制規則於未來管制規則草案可參考事項(P.63、P.69)：</p> <p>(一)有關第9條、第9條之1之「本案研議管制規則草案可參考事項」之3：「有關左項所列工業區或園區內丁種建築用地增加容積率之審核，考量未來應屬使用許可計畫內容，其審議機關應為國土機關與審議專責小組，故相關審核權責尚需再行討論。」一節，依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例編定之工業區有審核需求時，建議國土機關與審議專責小組應參酌產業創新條例之主管機關(經濟部工業局或直轄市、縣(市)政府)之意見。(P.63)</p> | <p>管制，未來國土計畫土地使用管制規則原則依草案第14條進行管制，不得任意新增容積率。</p> <p>惟如屬使用許可審議者，因其開發需要，得依國土計畫土地使用管制規則草案第14條第二項進行管制：「因容許之開發設施具特殊需求者，得依其應經申請同意或使用許可計畫需求訂定建蔽率、容積率。」</p> |
| | <p>(二)有關第31條之「本案研議管制規則草案可參考事項」(略以)：「考量未來可能仍有『毗連非都市土地申請變更編定為丁種建築用地(未來為產業用地)』之需求，...應研議相關條文因應之，...。」一節，建議應以國土計畫之規定為準，以符合產業創新條例第65條之規定。(P.69)</p> | <p>感謝意見，有關既有丁種建築用地毗連擴大，依據本案規劃研析以及本案第五次諮詢會議專家學者建議(109.02.17)，原則將保留既有丁種建築用地毗連擴大機制，但僅限於各直轄市、縣(市)國土計畫所列「未來發展地區」得向國土機關申請毗連擴大。</p> <p>考量現行非都市土地使用管制規則針對既有丁種建築用地毗連擴大訂有相關適用條件與面積限制，規劃團隊原則將延續其適用條件，僅限於原使用地或都市計畫工業區內土</p> |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|------------|--|---|
| | | <p>地確已不敷使用，且其面積未達兩公頃者，為設置污染防治設備、直轄市或縣（市）工業主管機關認定之低污染事業有擴展工業需要，亦或有包圍夾雜之情形者，得辦理申請。</p> <p>另考量各縣市國土計畫未來發展地區之劃設情形，不一定皆劃為城鄉發展地區第 2-3 類，為避免為來農業生產環境之破壞，故得毗連擴大範圍限於未來發展地區，且避免使用農業發展地區第一類及第三類。</p> |
| | <p>二、期中報告書第 3 章第 2 節-肆、國土計畫土地使用管制規則之可建築用地強度管制研議-四、可建築用地於各功能分區分類之建蔽率及容積率管制情形 (P.161~P.162)：</p> <p>請加強說明表 3-30 及表 3-31 之適用差異。(如 P.162 所述，表 3-31 為既有合法可建築用地之強度管制表，其中「-」部分為新制中得新設該用地之容許使用項目者，及應依本管制規則訂定之強度進行管制。所謂本管制規則訂定之強度係指為何，建請說明)</p> | <p>期中階段之表 3-30 係對照容許情形表（新設-109 年 2 月版）之強度管制情形，即未來新設使用時應對照之強度管制；表 3-31 則是對照容許情形表（既有權利保障-109 年 2 月版）之強度管制情形。</p> <p>相關論述部分，規劃團隊將再進行調整，感謝意見。</p> |
| 經濟部 礦務局 | <p>一、期中報告書第 3 章第 2 節-肆、國土計畫土地使用管制規則之可建築用地強度管制研議-三、其餘可建築用地之管制強度研擬(二)礦石用地(P.155)：</p> <p>(一) 礦石用地為現行礦業用地、鹽業用地及窯業用地進行轉換，涉經濟部礦務局業務</p> | <p>感謝意見，原則將依營建署公告之使用項目及細目對應使用地表(109 年 2 月版) 管制為主，依該公告版本，礦石用地得容納礦業使用及其設施、土石採取及其設施、砂土石碎解洗選加工設施、鹽業設施、窯業使用及其設施，以及營建剩餘土石方處理設施。於期中報告書中，</p> |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|-----|--|---|
| | <p>部分之使用行為包含礦石開採、土石採取、砂土石碎解洗選加工設施及鹽業設施，惟報告書缺漏砂土石碎解洗選加工設施，建議補充。</p> | <p>僅係為羅列各使用地現行管制之案例資料，故未詳列所有容許使用項目，規劃團隊於總結報告書將再調整此部分文字說明。</p> |
| | <p>(二) 考量上述各項使用行為之建蔽率及容積率因依使用性質不同而異，統一訂定是否合宜(表 3-24)，請說明。</p> | <p>感謝意見，本案諮詢會議亦有專家學者建議如未來管制以各功能分區分類之容許使用項目為主進行管制(朝向使用地虛級化)，建議應解除使用地和強度管制連結，改將強度管制與使用項目綁定，以符合未來管制目標。</p> <p>但此部分討論對於土地使用管制制度變革較大，尚須深入研析與討論，規劃團隊建議應納入後續研析方向。</p> |
| | <p>二、期中報告書第 3 章第 3 節既有權益保障之相關條文訂定-貳、方案討論(P.170~P.172)：有關國土計畫既有權益保障部分，報告書所提方案一、方案二之一與方案二之二所界定之範疇為「考量應訂有一過渡期限保障該類未開發土地，於新舊制度轉換後...」，然業經礦業法所核准之礦業用地，主要為作為採礦場、道路等使用(無建築設施)與少數作為附屬設施使用(有建築設施)，該皆係屬已開發土地，應不適用於前開各方案。</p> | <p>感謝意見，針對既有合法使用者，原則依國土計畫法第 32 條進行管制。</p> <p>原則僅限取得礦業權者得屬既有合法使用，如於國土計畫土地使用管制規則公告實施時，尚於辦理展限審查者，則需依個案進行判定。</p> <p>而於未來管制規則公告實施後，原則依國土計畫使用許可一定規模及性質特殊認定標準(草案)採採礦、採取土石皆屬性質特殊使用者，不論區未、開發規模大小皆須採使用許可審議。</p> |
| | <p>三、有關管制規則草案條文第 16 條之同意文件是否屬於第 19 條通知申請人及副知相關機關的範</p> | <p>感謝意見，左列意見所述條文已經修改為第 15 條、第 18 條，其第 15 條為申請人向國土機關申請應經同</p> |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|---------------------------|--|--|
| | <p>疇中，建請說明。</p> | <p>意使用，其應載明文件已刪除期中階段所列「目的事業主管機關同意文件」。</p> <p>依據「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案」之應經申請同意程序設計，於應經同意審查階段，申請人應同步依據目的事業法規辦理目的事業興辦計畫之審查，兩者未有先後辦理之規劃。於土地使用之應經同意審查，主要係國土機關確認是否符合全國及各縣市國土計畫規劃內容、管制規則所列規範，故不需與其他目的事業興辦計畫之核准程序綁定。</p> |
| <p>經濟部 標準檢 驗局</p> | <p>一、查內政部營建署全球資訊網(國土計畫土地使用管制專區)-國土計畫土地使用管制規則，本局業管之「電磁波相容檢測實驗室」用地(第 70 項)，於國土保育地區第 2 類、農業發展地區第 3 類、城鄉發展地區第 2-1 類及第 3 類之土地使用項目及細目規劃登錄為應經國土計畫主管機關同意使用(○)。</p> <p>二、本案期中報告書，有關國土保育地區第 2 類產業用地內容(P.121)，已將本局業管之「電磁波相容檢測實驗室」設置納入考量，惟於農業發展地區第 3 類說明產業用地不得設置(P.134)，建蔽率、容積率皆不予考量，與上述規劃農 3 應經申請同意登錄為同意使用(○)項目有所不同，若相關業者依應經申請同意表農 3 項目申請，將無相關建蔽容積率</p> | <p>感謝意見，遵照修正。</p> <p>感謝意見，依據營建署公告之使用項目及細目對應之使用地(109 年 2 月版)，已明確將「電磁波相容檢測實驗室」納入建築用地中，解決功能分區分類設置和強度管制爭議。</p> |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|--------------------|--|--|
| | <p>可對應，建請此項考量更正。</p> <p>三、另於城鄉發展地區第 2-1 類及第 3 類(P.145、P.150)，表示產業用地僅得經國土計畫主管機關同意作生物科技產業設施使用，本局業管之「電磁波相容檢測實驗室」用地於此 2 項類別同屬登錄為同意使用(○)，建請將「電磁波相容檢測實驗室」用地納入考量。</p> | |
| <p>經濟部 能源局</p> | <p>一、期中報告書 P.88，「國土計畫土地使用管制規則條文」第 11 條第 2 項所稱點狀設施（如電線桿），其面積如小於第 9 條所定之面積，是否仍需向主管機關申請同意使用？</p> | <p>感謝意見，原則左項所列範疇即屬免經國土機關同意使用者。</p> |
| | <p>二、P.90，有關「國土計畫土地使用管制規則」條文草案第 21 條提及相關變更事宜，屬報告書第 52 頁-(四)使用地變更討論提及之方案一「無使用地變更情形」或方案二「有使用地變更情形」，應予釐清。</p> | <p>感謝意見，考量用地轉換部分，包含使用地變更程序、變更審查條件等，尚需再行深入研析，故規劃團隊暫先將相關方案刪除，並羅列相關討論事項於後續研析建議。</p> |
| | <p>三、P.156~P.157：</p> <p>(一) 有關能源用地之建蔽率及容積率，係以依據建築法辦理有關建築執照時，方有適用。</p> <p>(二) 查「再生能源發展條例」第 17 條第 1 項規定：「設置再生能源發電、利用系統及相關設施，依不同設施特性，就其裝置容量、高度或面積未達一定規模者，免依『建築法』規定請領雜項執照。」另查「設置再生能源設施免</p> | <p>感謝意見，惟考量能源用地尚包含油（氣）設施、電力設施等，故能源用地設置強度管制仍有其必要。</p> <p>此強度管制係作為上限值進行管制，故如該設施（備）不須建蔽率、容積率、不需辦理雜項執照者，原則依建築法進行管制，而不需於管制規則使用地強度管制中另外加註。</p> |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|-----|---|--|
| | <p>請領雜項執照標準」(以下簡稱本標準)，太陽光電發電設備規模如符合本標準者，得免依「建築法」規定申請雜項執照，故非屬「建築法」所稱之建築物，尚無須檢討建蔽率、容積率。</p> <p>(三) 綜上，建議應於該能源用地加註說明，有關太陽光電發電設備依本標準無須辦理雜項執照者，即無須檢討建蔽率、容積率。</p> | |
| 國防部 | <p>一、國防設施非性質特殊之土地使用，僅一定規模以上需依國土法第 24 條申請使用許可，且應由中央主管機關審議，對照管制規則草案第 13 條內容應再修正。</p> <p>二、有關應經申請同意案件依管制規則草案，似乎只有地方主管機關審查，有無考量由中央主管機關審查的類型或時機。</p> <p>三、案內國防設施對應的使用地為機關用地，由於國防設施使用樣態不一而足，亦與國土功能分區分類及現行非都土管用地編定相關，仍請適度考量俾符任務需要。</p> | <p>感謝意見，遵照修正。</p> <p>感謝意見，惟應經申請同意部分屬另案研析範疇，依據「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案」之規劃，將於 109 年 7 月 13 日研商座談會後，討論一明確方案結果，規劃團隊將再就相關決議納入總結報告書中。</p> <p>目前審查權責爭議在於應經同意屬羈束處分，且其審查性質僅係確認是否符合國土計畫內容，故原則應由地方主管機關辦理審查事宜。</p> <p>感謝意見，考量國防設施使用樣態不一，所需強度管制情形亦有不同，因此規劃團隊已更新國土計畫土地使用管制規則草案第 14 條第二項：「因容許之開發設施具特殊需求者，得依其應經申請同意或使用許</p> |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|-----------|--|---|
| | | 可計畫需求訂定建蔽率、容積率。」 |
| 新北市 政府 | 有關管制規則草案附表三所列，特定用地因屬暫時編定使用地類別，不予訂定建蔽率、容積率，但因原編定之特定目的事業用地如無法順利轉換者，僅能暫時編定為特定用地，如不訂定強度管制是否恰當，建請再予考量。 | 感謝意見，「特定用地」原則僅係供第一次新舊制度之使用地轉換時暫予編定，其使用地強度管制，應依其轉換完成後之使用地進行管制。 而其既有合法使用仍得依國土計畫法第 32 條進行管制。 |
| 桃園市 政府 | <p>一、依據貴署 108 年 11 月 7 日召開「國土功能分區分類及使用地編定圖繪製作業辦法(草案)第 2 次機關研商會議」討論，已確定將使用地編定類別等相關規範納入國土計畫土地使用管制規則，惟期中報告書及會場發送之管制規則草案條文並無相關規定，請再予補充。</p> <p>二、有關管制規則草案第 34 條，使用地第 1 次編定以直接轉換為原則，其轉換方式及轉換前後對應之使用地等相關規定亦應納入條文規範。</p> <p>三、考量實際作業所需，建議將國土功能分區分類之劃設或使用地編定之錯誤更正機制納入條文研議。</p> <p>四、有關草案第 5 條本規則之管制範</p> | <p>感謝意見，有關使用地編定類別之條文已納入規劃團隊研析之管制規則條文草案第 4 條。</p> <p>感謝意見，惟針對第一次使用地編定之轉換，經規劃團隊討論應另定相關作業手冊規範之，而非納入國土計畫土地使用管制規則條文中。</p> <p>感謝意見，惟有關功能分區分類劃設或用地編定錯誤，參酌現行非都市土地使用管制規則並無相關規範中，而係納入「製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知」中。</p> <p>同時參酌國土功能分區圖繪製作業辦法草案第 10 條，已納入功能分區分類、使用地編定遺漏或錯誤之更正機制，其相關作業內容應另定作業規範執行。</p> <p>感謝意見，原則既有核定之開發許</p> |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|-------|--|--|
| | <p>疇部分，依貴署 108 年 5 月 24 日召開「國土功能分區規劃議題第 3 次研商會議」議題一決議第四點：「按目的事業主管機關核准之興辦事業計畫變更編定之丁種建築用地，其土地使用管制依前開核准之興辦事業計畫進行管制。未來如有調整為事業計畫以外之使用時，應依國土計畫土地使用管制規則，應經申請同意使用或使用許可後，始得變更為其他用途使用。」，此部分建議納入條文研議。</p> | <p>可計畫、經目的事業主管機關核定之興辦事業等，屬符合現行土地使用管制規則及其他相關法令者，即得視為既有合法使用，依規劃團隊研析之國土計畫土地使用管制規則草案第 5 條，已明定前述內容得依原核定計畫進行管制。</p> |
| | <p>五、有關城鄉發展地區第 2 類之 2 及第 2 類之 3 均依許可之開發計畫內容進行管制，相關規範建議應併同納入條文研議。</p> | <p>感謝意見，此部分管制係納入國土計畫土地使用管制規則第 8 條附表一內容進行管制，目前可參照使用情形表（109 年 2 月版）所列內容。</p> |
| | <p>六、依受託單位研擬之土地使用強度，現行非都市土地使用地轉換至國土計畫使用地後，建蔽率與容積率皆有一定程度之調降，可能影響民眾開發權益並面臨民眾反彈，建議再予斟酌。</p> | <p>感謝意見，有關管制強度調降之民眾權益討論，已詳列於本報告書第三章第二節「參、因應新舊制度轉換之既有權利保障討論」中。依本案第四次專家學者諮詢會議（109.01.20）決議，因（國土）計畫具形成自由，不應僅就新舊制度之強度管制差異進行補償，且國土計畫法公告至區域計畫法廢止共有六年期間，應可符合過渡條款，同時，信賴保護表現須依個案進行判定，而非通案性予以補償。</p> |
| 臺南市政府 | <p>一、關於既有權益保障部分，市民在本市國土計畫公聽會期間詢問非可建築用地可否透過國土計畫將變更為可建築用地，會場上原則以國土計畫法第 32 條規定回應。但以台糖非供農業使用之</p> | <p>感謝意見，原則如使用情形表（109 年 2 月版）中所列為●者，且符合其附加條件（列於備註欄中者），即為免經國土機關同意使用。</p> <p>惟有關原屬非可建築用地者（原為</p> |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|--------------|---|---|
| | <p>特定專用區農牧用地為例，倘規劃為城鄉發展地區第 2-1 類/農業生產用地，按國土計畫土地使用管制規則之使用項目於各國土功能分區分類使用情形(108 年 8 月版)，住宅使用為●，是否意即有免透過計畫變更申請，就可建築使用之可能？</p> | <p>予以強度管制，建蔽率、容積率為 0)，未來將轉換為可建築用地時(未來有建蔽率、容積率管制)，規劃團隊與「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案」研析考量此類開發性質，應納入應經申請同意審查，故規劃團隊初步建議使用情形表(109 年 2 月版)中所列為●者，限於既有使用地為可建築用地者，得免經國土機關同意使用，否則需經國土機關同意審查。前述建議內容因未經過諮詢會議確認，故規劃團隊將其納入後續研析建議中。</p> |
| | <p>二、計畫書引用區委會、專案小組歷年有關使用強度管制之調降建議，但部分案件最終為非許可通過、自行撤回或審議中案件，是否足供參考。</p> | <p>感謝意見，有關區委會、專案小組有關使用強度管制之調降建議，僅為規劃團隊作為「現行已有調降強度管制之要求」說明，而非依據該案件調降結果進行管制強度訂定建議。</p> |
| | <p>三、期中報告 P.118 內容引用山坡地保育區農牧用地開發作休閒度假飯店之案例是否妥適？</p> | <p>感謝意見，有關農業發展地區第三類休閒農場設施之容許使用情形討論，於總結報告書中將予以調整，並刪除左列案例。惟如規劃團隊無法蒐整其他更適宜之案例，將可能保留目前案例分析內容。</p> |
| <p>高雄市政府</p> | <p>一、有關各使用地土地使用強度，規劃團隊研議之建蔽率及容積率，多數均較現行非都市土地使用地允許使用強度低，如非山坡地範圍農業發展地區第四類建築用地建蔽率及容積率訂 60%、180%，較乙種建築用地現行管制 60%、240%低，後續執行恐造</p> | <p>感謝意見，有關管制強度調降之民眾權益討論，已詳列於本報告書第三章第二節「參、因應新舊制度轉換之既有權利保障討論」中。依本案第四次專家學者諮詢會議(109.01.20)決議，因(國土)計畫具形成自由，不應僅就新舊制度之強度管制差異進行補償，且國土</p> |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|-----|--|---|
| | 成民眾質疑是否該予補償疑慮，恐有窒礙難行之處，建請再予考量。 | 計畫法公告至區域計畫法廢止共有六年期間，應可符合過渡條款，同時，信賴保護表現須依個案進行判定，而非通案性予以補償。 |
| | 二、草案第 32 條，第一項文字與「國土計畫法」第 32 條規定相同，倘無其他補充說明規定，是否有重複訂定必要，建請斟酌。 | 感謝意見，已調整期末階段國土計畫土地使用管制規則草案條文第 32 條為：「符合國土計畫法第 32 條既有權益保障範疇者，應依第 7 條附表一之二規定使用，限於原依區域計畫法編定之使用地，其使用不得超出原編定使用地範圍。」 |
| | 三、草案第 33 條，係為區域計畫實施前或原合法之建物權益保障規範，與草案第 32 條內容相近，是否有另訂必要，建請斟酌。 | 感謝意見，國土計畫土地使用管制規則草案第 32 條係銜接國土計畫法第 32 條所需情形，且將其認定屬既有權利保障部分，故需符合第 32 條保障範疇之限制；而第 33 條則係將住宅使用，認定為新制中的住宅使用，無第 32 條保障限制。 |
| | 四、依現行區域計畫法相關規定申請開發許可案件，於本法全面實施後仍未核可案件後續審議之法令依據規定，建議納入國土計畫土地使用管制研訂考量。 | <p>感謝意見，針對相關過渡規定，經本案第四次諮詢會議討論（109.01.20），須依個案進行判定，而非依管制調整而須通盤進行補償或保障。</p> <p>其中已申請開發許可者，於營建署民國 109 年 1 月 15 號之機關會議討論開發許可已申請者，並不屬於信賴保障範疇，而係將其視為特別許可，因政府尚有許可與否之裁量權，申請人未取得開發權益者（受益處分），故不列於信賴保障範疇。</p> <p>而已取得開發許可者，具有明確信賴表現判定，因此已有許可，且已完成開發者，即依原計畫內容進行</p> |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|--------------------|---|---|
| | | <p>管制。如屬已取得開發許可者、完成分區變更，但還未取得建照者，依諮詢會議建議有以下兩項方案，應得於後續持續研析討論：</p> <p>方案一、廢止許可</p> <p>方案二、認定具信賴基礎，應予以保障。</p> <p>前述方案二之信賴基礎，需依個案進行判定。</p> |
| <p>台灣自來水股份有限公司</p> | <p>依期中報告書所載，原特定目的事業用地之使用強度係「考量四周環境進行調降」，惟因淨水廠需鄰近水源，其設施配合淨水設備設置又有一定強度需求，無法參酌四周環境進行調降，有關此類型設施及使用地之建蔽率、容積率訂定建議再予斟酌。</p> | <p>感謝意見，如有設施項目有強度管制特殊要求，則得依規劃團隊所擬國土計畫土地使用管制規則草案第14條第二項進行管制：「因容許之開發設施具特殊需求者，得依其應經申請同意或使用許可計畫需求訂定建蔽率、容積率。」</p> |
| <p>台灣港務股份有限公司</p> | <p>就當日會議資料「國土計畫土地使用管制規則條文(草案)」意見如下：</p> <p>一、P.3 第6條規定”直轄市、縣(市)另訂土地使用管制規則並經中央主管機關核定者，優先適用(略以..)”一節：建請評估是否把第6條規定的說明欄之原則納於草案規定中，予以法制明確化。</p> <p>二、P.4 第7條規定似未明訂海洋資源地區之使用管制原則，考量全國國土計畫已說明原則，若經評估該原則需法制化並訂在條文中時，建請後續補充於草案中。</p> | <p>感謝意見，已調整國土計畫土地使用管制規則草案條文第6條第一項：「直轄市、縣(市)主管機關依本法第二十三條第四項規定訂定之土地使用管制規則，經中央主管機關核定者，優先適用各該土地使用管制規則規定。」</p> <p>感謝意見，有關海洋資源地區之使用管制列於管制規則草案第8條所列附表二中進行管制。</p> <p>而有關應經申請同意之審查則列於第15條遞交附表五申請書，並依應經申請同意審查程序辦理審查。</p> <p>考量海洋資源地區皆屬應經國土機關審查範疇(應經同意)，故原則依</p> |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|-----|--|---|
| | | <p>「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案」研析審查項目、審查事項後，規劃團隊將予以更新為草案第 8 條所列附表二。</p> |
| | <p>三、P.6~P.7 第 10 條”必要性附屬設施併同使用項目進行管制”部分，本規定把必要性附屬設施列為管制項目，將算在申請開發面積規模中，建請評估是否把第 10 條規定移到第 8 條中，俾申請人在第 8 條規定就了解使用項目包含必要性附屬設施面積，如整體開發使用面積達一定規模以上，需申請使用許可。</p> | <p>感謝意見，惟規劃團隊原則考量第 8 條為容許情形之說明，包含免經、應經與使用許可之分界。而第 9 條為規模達一定程度得免經國土機關同意範疇，第 10 條為附屬設施範疇，其各條規範性質不同，故原則將其拆為不同條文進行管制。</p> |
| | <p>四、P.8 第 15 條第 2 項規定”建築物新建、改建、變更改用途或增建部分應依建築技術規則規定設置停車空間”一節：因第三章第 15 條是擬訂可建築用地之使用強度，有關國土法中所列建築管理規定，建請評估是否回歸由建築法、建技規則等相關法規辦理即可，降低掛一漏萬情形之外，也可因應未來各類地上物仍需符合有關建築管理法規之情況。</p> | <p>感謝意見，原則已將其刪除，有關建築管制條文僅剩，管制規則草案第 37 條：「國土功能分區及其分類之建築管理，應依建築法及其授權之命令等規定為之。」</p> |
| | <p>五、P.8~P.9 第●條有關授權地方政府訂定各地區之設計基準一節：說明欄表示因鄉村地區整體規劃及鄉村風貌營造管理需要，而有都市設計基準規定。考量都市設計的要求多在人口活動群聚核心地區或有城際建物景觀地區，若未來非都土地也需參考都市設計基準並授權地方政府擬訂</p> | <p>感謝意見，有關風貌營造、建築景觀部分，係依據全國國土計畫之指導，各直轄市、縣（市）有風貌營造、景觀保留需要者，應列於國土計畫或鄉村地區整體規劃中，並得依本管制規則草案條文第 7 條授權，依計畫內容自訂管制規則或相關審查條件。</p> <p>第 7 條條文已修改如下：「直轄市、</p> |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|-----|--|--|
| | <p>時，將影響目的事業主管機關依法所管範疇及招商時間，建議是否將條文調整為”直轄市、縣(市)所訂管制規則如有鄉村地區整體規劃需求(略以)”，或評估回歸由環評、申請建雜照等程序來處理即可，免再擬訂非都市土地之都市設計基準等規定。</p> | <p>縣(市)國土計畫或鄉村地區整體規劃構想，依地區環境特性得分別訂定各該地區之設計基準，並於應經同意、使用許可審查納入審查條件。</p> <p>前項設計基準內容，得視實際需要，表明下列事項：</p> <p>一、公共開放空間系統配置事項。</p> <p>二、人行空間或步道系統動線配置事項。</p> <p>三、交通運輸系統配置事項。</p> <p>四、建築基地細分規模限制事項。</p> <p>五、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格事項。</p> <p>六、景觀計畫、生態環境規劃。</p> <p>七、管理維護計畫。」</p> |
| | <p>六、P.17 附表三使用地於各功能分區分類之建蔽率及容積率建議方案(除海域用地以外)，表示特定用地供新舊轉換銜接用，不訂定建蔽容積率一節：似乎未來擬不新增特定用地來做規劃指導，考量部分商港包含非都之特定目的事業用地，本公司前建議國土增加港埠用地未果，目前國土擬將港埠用地放在交通用地中，考量商港未來將有新生地，若放在交通用地(建 40%、容 120%)時，則將影響使用強度(原特目用地為建 60%、容 180%)，請評估保留特定用地之可能性。</p> | <p>感謝意見，「特定用地」原則僅係供第一次新舊制度之使用地轉換時暫予編定，其使用地強度管制，應依其轉換完成後之使用地進行管制。</p> <p>如港埠設施除交通需求以外，有其他發展如商業設施等需求時，或港埠設施之構造有其特殊需要時，應依國土計畫土地使用管制規則草案條文第 14 條第二項進行管制：「因容許之開發設施具特殊需求者，得依其應經申請同意或使用許可計畫需求訂定建蔽率、容積率。」</p> |
| | <p>七、考量另一子法「國土功能分區圖繪製作業辦法(草案)」已將使用地編定相關內容刪除，建請評估使用地相關條文是否納在本管</p> | <p>感謝意見，有關使用地編定類別之條文已納入規劃團隊研析之管制規則條文案第 4 條。</p> |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|------------|--|---|
| | 制規則或其他子法中。 | |
| 中華郵政股份有限公司 | 有關土地複合使用情形未來將如何訂定管制強度，建議提供詳細方案進行討論。 | <p>感謝意見，有關土地複合使用規劃團隊已補充相關討論於本報告書第三章第九節「參、複合使用之土地使用管制機制」，參酌建築物使用類組及變更使用辦法規範，規劃團隊規劃如判定 2 種以上使用具主從關係者，則得以主用途之使用申請國土機關同意審查，而其主從關係判定規劃團隊初步參酌建築物使用類組及變更使用辦法所列，其判定方式包含使用類組主從關係對照表規範、主從使用面積比例、所有權統一進行判定。</p> <p>規劃團隊初步以主從使用面積比例、所有權統一進行判定，惟相關條文內容尚未經諮詢小組決議，故目前暫未列入管制規則草案條文。</p> |
| 本部地政司 | <p>一、有關管制規則草案條文第 5 條，於本管制規則適用前，無論大規模之開發許可或小規模之變更編定，倘依照區域計畫法及非都市土地使用管制規則核准之興辦事業計畫，是否皆應依其既有計畫內容進行管制，再請研議並納入條文或說明欄補充。</p> <p>二、草案第 9 條所列屬公共設施或公用事業性質之使用項目，其規模小於一定面積者得免經國土機關同意使用，如欲將線狀設施，如海堤、河堤、道路等納入考量，依現行管制規則係直接將「線狀設施」納入免經主管機關同意範疇，而未訂有規模限制，且僅針</p> | <p>感謝意見，原則既有核定之開發許可計畫、經目的事業主管機關核定之興辦事業等，屬符合現行土地使用管制規則及其他相關法令者，即得視為既有合法使用，依規劃團隊研析之國土計畫土地使用管制規則草案第 5 條，已明定前述內容得依原核定計畫進行管制。</p> <p>感謝意見，有關左列「線狀設施」依規劃團隊研析之國土計畫土地使用管制規則草案條文第 11 條調整，如欲於各功能分區分類設置或穿越，皆須經國土機關同意使用。</p> |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|-----|---|---|
| | <p>對定著物進行管制，如纜線、定著於路面的管線等，而道路則以用地變更編定方式進行開發，考量其逕為辦理用地變更而難以管制之特性，建議草案納入「累積規模」進行管制。</p> | |
| | <p>三、有關草案第 33 條既有合法建議權益保障，依國土計畫法第 32 條規定，本法所定為「合法建築物」，不限定於草案條文第 33 條所列「住宅」使用，另草案條文中亦提出「合法房屋認定證明文件」，前開證明文件為何，建議再予釐清。</p> | <p>感謝意見，有關「合法房屋認定證明文件」係針對實施建築管理前之房舍進行合法認定，依據內政部台(89)內營字第 8904763 號函規定，可檢附四種證明文件之一，據以認定之。又依據內政部台內營字第 0910081401 號令函第二點規定，檢附下列證明文件之一進行合法房屋認定證明：(一)建築執照。(二)建物登記證明。(三)未實施建築管理地區建築物完工證明書。(四)有該建築物資料之土地使用現況調查清冊或卡片之謄本。(五)完納稅捐證明。(六)繳納自來水費或電費證明。(七)戶口遷入證明。(八)地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。</p> |
| | <p>四、草案第 35 條、第 37 條等條文規範內容及文字似有部分重複，請再予釐清確認。</p> | <p>感謝意見，已調整有關查處機制之相關條文，並彙整為期末階段管制規則草案第 34 條，相關條文請詳參本報告書第四章第一節「貳、國土計畫土地使用管制規則條文案」。</p> |
| | <p>五、草案第 36 條所列「實施區域計畫地區建築管理辦法」，後續如何銜接，建議再予確認。</p> | <p>感謝意見，有關建築管理內容原則併為期末階段管制規則草案第 37 條條文，僅敘明國土功能分區及其分類之建築管理，應依建築法及其授權命令規定為之。</p> |
| | <p>六、針對條文內「直轄市、縣(市)」</p> | <p>感謝意見，規劃團隊將就左列意見</p> |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|----------------|--|---|
| | <p>主管機關」、「直轄市、縣（市）政府」等規範主體敘述有別，建議文字應予統一。</p> | <p>內容調整條文草案文字。</p> |
| | <p>七、於現行管制規則所列之建築用地原則僅包含甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地以及丁種建築用地，如未來國土計畫土地使用管制規則之定義與其不同，建請納入條文中敘明。</p> | <p>感謝意見，於新舊管制規則第一次轉換時，以現況編定內容為主進行轉換，因此國土計畫土管所列「建築用地」即包含現行管制規則之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地。而有關轉換方式應另定相關作業手冊規範之，而非納入國土計畫土地使用管制規則條文中。</p> <p>而各項使用地編定類別，規劃團隊參酌「製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知」第 8 點所列，將詳述各類型使用地分類及性質於本管制規則草案第 4 條。</p> |
| <p>本署綜合計畫組</p> | <p>一、草案第 7 條係全國國土計畫之土地使用指導原則，而國土計畫土地使用管制規則條文是否需將前開指導原則重複納入規範，建議再予釐清。</p> | <p>感謝意見，經第八次科內工作會議（108.10.17）討論，因各國土功能分區分類容許之使用項目、細目已由容許使用情形表規範，而全國國土計畫所列土地使用原則及土地使用指導事項均屬原則性之文字敘述，考量現行非都市土地及都市土地相關法令，除臺北市外均尚無相關類似規定，又考量後續解釋彈性，爰建議除經研析確有特定國土功能分區之土地使用指導原則，基於管制需要應另以條文規範管制原則外，暫不於國土計畫土地使用管制規則條文內，另行訂定各國土功能分區分類之土地使用管制原則，統一納入容許使用情形附表(OX 表)內說明。</p> |
| | <p>二、草案第 9 條有關公共設施或公用</p> | <p>感謝意見，有關左列「線狀設施」</p> |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|-----------------|---|---|
| | <p>事業計畫得免向國土機關申請同意使用，目前以使用面積進行界定，則「線狀設施」如海堤、河堤、道路等，是否須納入考量？是否需另訂「長度」進行管制？</p> | <p>依規劃團隊研析之國土計畫土地使用管制規則草案條文第 11 條調整，如欲於各功能分區分類設置或穿越，皆須經國土機關同意使用。</p> |
| <p>業務單位初審意見</p> | <p>一、針對國土計畫土地使用管制草案相關應討論議題，請受託單位依據 108 年 9 月 27 日、10 月 25 日工作會議決議持續研析並納入草案條文撰擬。</p> | <p>感謝意見，原則已延續 108 年 9 月 27 日、10 月 25 日工作會議決議內容，已於後續歷次工作會議持續研析相關內容，包含必要性附屬設施、國防及重大公共設施、既有丁種建築用地得否毗連擴大等等議題。</p> |
| | <p>二、P.61 有關現行非都市土地使用管制規則第 6 條第 1 項臨時使用機制，因目前研擬之使用項目、細目或有未能全面考量之處，針對臨時使用是否保留以及是否僅限重大建設方得申請，請受託單位納入後續應研議議題並協助研析。</p> | <p>感謝意見，規劃團隊經討論後將保留有關臨時使用之管制條文，原則應比照現行管制方式僅限重大建設計畫所需之臨時性設施得申請國土機關同意使用。</p> |
| | <p>三、P.79 針對使用地編定類別係納入國土計畫土地使用管制規則或納入國土功能分區圖繪製作業辦法，依據本部 108 年 11 月 7 日召開「國土功能分區分類及使用地編定圖繪製作業辦法(草案)第二次機關研商會議」討論，使用地編定類別將納入本規則規範，再請受託單位協助將相關內容納入條文草案研析。</p> | <p>感謝意見，有關使用地編定類別之條文已納入規劃團隊研析之管制規則條文草案第 4 條。</p> |
| | <p>四、P.105 表 3-4 就直轄市、縣(市)自訂土管規則與本規則之適用情形規範條文，本案所研擬之縣市土管制定原則是否全數放入說明欄，有無部分原則性規範應納</p> | <p>感謝意見，已將部分說明欄內容納入條文草案中，故針對此部分條文已調整為期末階段管制規則草案第 6 條：「直轄市、縣(市)主管機關依本法第二十三條第四項規定訂定</p> |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|-----|---|--|
| | <p>入條文明定，建議再予評估。</p> | <p>之土地使用管制規則，經中央主管機關核定者，優先適用各該土地使用管制規則規定。</p> <p>前開管制規則應符合下列各款規定：</p> <p>一、全國國土計畫之土地使用管制方針及土地使用管制事項。</p> <p>二、直轄市、縣（市）國土計畫之土地使用指導原則。」</p> |
| | <p>五、P.162 表 3-31 可建築用地於各功能分區分類之既有使用強度管制，其中「既有使用」所指為何，又現行使用地轉換政策係以直接轉載為原則，各國土功能分區均可能出現相關之可建築用地，表 3-30、表 3-31 研擬之使用強度規範是否足夠，抑或配合第 3 章第 2 節既有權益保障研析之各方案，提出各使用地於不同情境下可能產生之使用強度組合，建議再予斟酌。</p> | <p>感謝意見，期中報告書表 3-31 所列「既有使用」之使用強度管制，係指營建署公告之使用情形表—既有權利保障(109 年 2 月版)範疇。</p> <p>考量各國土功能分區均可能出現相關之可建築用地，且各功能分區分類皆有其既有權利保障得容受使用之使用項目，因此表 3-30 與表 3-31 得合併為一表，管制該使用地於各功能分區分類之強度管制情形，其中表 3-31 所列使用地所容受之使用項目，因未符合國土計畫所列功能分區分類之指導，但基於既有權益保障情形下容許其使用，因此降限管制其使用強度。</p> <p>如因容許之開發設施具特殊需求者，依規劃團隊研析之期末階段國土計畫土地使用管制規則草案第 14 條條文，得依其應經申請同意或使用許可計畫需求訂定建蔽率、容積率。</p> |

附錄三 期末審查意見處理情形

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|------------------|--|---|
| 行政院 農業委 員會 | 一、本計畫執行現行區域計畫土地使用管制轉軌至國土計畫之工作，彙整非都市土地使用管制規則、非都市土地變更編定執行要點及非都市土地開發審議作業規範等土地使用項目及其目的事業主管機關，進一步整合為國土計畫土地使用管制之使用項目及其目的事業主管機關，該工作相當龐雜，建議可於成果報告書呈現階段工作成果。 | 感謝意見，有關非都市土地使用管制規則之彙整已納入總結報告書第二章、第三章內容；有關非都市土地變更編定執行要點及非都市土地開發審議作業規範等土地使用項目及其目的事業主管機關等資訊，則併入第四章各項議題說明之。 |
| | 二、針對本計畫研擬之國土計畫土地使用管制規則條文案草案，本會提出相關建議並就教如下： (一) 第 7 條：針對國防、公共設施及公用事業性質之使用項目，面積 660 平方公尺以下得免經縣市主管機關同意 1 節，本會不認同，理由如下： 1. 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」，僅限於重大之公共設施或公用事業計畫，與本條小面積使用性質不同。又相關使用項目於農業發展地區或國土保育地區如採應經同意使用，即該等使用項目對於該國土功能分區分類有負面影響之疑慮，故須由縣市國土計畫主管機關把關，不宜逕列為免經同意使用。 2. 說明欄例舉現行非都市土地使用管制規則第 6 條附表 1，限制農牧用地之公用事業設 | 感謝意見，有關第 7 條所列相關意見回應如下： 1. 有關國防、公共設施及公用事業性質之使用項目面積 600 平方公尺以下得免經縣市主管機關同意使用之議題，係於第 17 次機關研商會議進行討論，主要考量公共設施之點狀使用對環境影響較小，故如屬一定規模以下者，將列為免經國土機關同意使用，而依目的事業主管機關專法規範需經相關主管機關同意使用者，仍需比照該規定辦理。 2. 依據非都土管附表一所列公共使用包含戶外公共遊憩設施、部分交通設施、公用事業設施及再生能源相關設施，確無包含「國防設施」，惟考量國防設施及部分公共設施、公用事 |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|-----|--|--|
| | <p>施不得超過 660 平方公尺作為支持理由，惟查公用事業設施於農牧用地容許上限為 660 平方公尺，係大面積使用顯與農牧用地性質不容，而 660 平方公尺以下仍屬應經許可使用細目。爰此，立法邏輯請再釐明。</p> <p>3. 又現行執行方式，導致部分土地分割為小面積，再個別以容許使用方式申請，未來本條文如何認定使用項目為 660 平方公尺以下，以避免化整為零，建議配套研議。</p> | <p>業設施具維生或運輸必要性及特殊性，因此將其併入一定規模以下得免經國土機關同意使用考量。</p> <p>3. 依第 17 次機關研商會議資料所列，除「輸電設施」維持 660 平方公尺外，其餘項目則為 330 平方公尺以下始得免經同意使用。並於會後決議考量公共設施樣態不一，而需各目的事業主管機關提出所管項目之限制規模意見，故規劃團隊所擬條文僅係先以 660 平方公尺作為限制規模，待後續確立各類公共設施樣態限制規模後，再予調整。</p> <p>4. 有關土地分割部分，考量此類免經同意之公共設施面積較小，是否仍需配合分割、變更其使用地，確屬後續應持續研析議題。</p> |
| | <p>(二) 第 12 條：附表 4 針對使用地制定建蔽率及容積率，宜釐清未來國土計畫究係以使用項目或使用地類別予以管制。若以使用項目得否於國土功能分區分類使用，再配合使用項目變更用地編定，則訂定個別使用地建蔽率及容積率上限之目的為何？建議再予釐清。另，農業設施用地係由現行農業相關設施之特定目的事業用地轉軌，建議參照農業生產用地，由本會會同國土</p> | <p>感謝意見，有關使用強度均質化管制之限制，如依使用項目訂其適宜之使用強度管制，則依據容許情形表目前共 73 種使用項目，即應有 73 種強度管制內容，以管制實務操作而言可能難以執行管制。</p> <p>惟如以使用地進行強度管制，除有強度均質化之疑慮以外，對於使用地虛級化的</p> |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|-----|---|--|
| | 計畫主管機關訂之。 | 管制原則似有矛盾。規劃團隊目前暫以使用地進行強度管制依據，對各目的事業主管機關較易進行說明，惟此部分仍屬後續應持續研析項目。 |
| | (三) 第 13 條：從事與原使用相異之免經同意使用項目，申請變更編定應檢具文件，建議增列目的事業主管機關同意使用之相關文書，以避免變更編定處分違反相關目的事業法令。 | 感謝意見，遵照辦理。(已納入第 13 條條文草案中，詳參總結報告書第五章第一節) |
| | (四) 第 18 條及第 22 條：條文明定應經同意使用及位屬環境敏感地區者，應符合目的事業主管法令，其條文之功能係限制或提醒，建議釐清。又，免經同意使用項目並無相關條文規定，若違反目的事業法令，是否違反本規則或違反國土計畫法，建議一併說明。 | 感謝意見，有關環境敏感地區之管制事宜經第 6 次諮詢小組會議(109.03.10)討論，考量立法技術可行性，涉及環境敏感地區部分之管制規定，原則尊重各目的事業法令，管制規則將不會整合各環境敏感地區之禁止、限制規範，同時涉及環境敏感地區者仍應優先適用各目的事業法之規範。 而屬免經同意使用者，原則即需符合目的事業法令即可使用。(其應符合目的事業法令之規定，原則不應列於管制規則中) |
| | (五) 第 27 條：產業用地於未來發展地區得擴大使用 2 公頃以下 1 節，本會不認同。依縣市國土計畫擬定原則，未來發展地區係供城 2-3 開發完畢時，得於下次通盤檢討前，經內政部核定變更功能分區分類為 | 感謝意見，目前草案條文係基於第 3 次、第 5 次諮詢小組會議意見所擬，而有關既有丁種建築用地毗連擴大機制已納入總結報告書第四章第六節中，惟未來管制情形 |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|-----|---|--|
| | <p>城 2-3，而非供零星開發產業用地使用。縣市政府如認為群聚產業用地有擴大需求，應循程序劃定城 2-3，整體開發利用。</p> | <p>仍應以確有使用需求者，依該項使用及其所在國土功能分區分類進行管制，故原則不應依其用地別不同而訂相關管制內容，其必要性與合理性原則保留為後續研析應討論範疇，並已納入總結報告書第五章第二節中。</p> |
| | <p>(六) 第 29 條：區域計畫實施前或原合法建築物，得申請住宅使用 1 節，因從來使用或原合法建物並非皆為住宅使用，例如農業設施，建議修正條文內容；另，申請作住宅使用後，該等從來使用之土地，是否得辦理變更編定為建築用地，而未申請住宅使用前，該等土地是否仍可循更正編定程序，更正為建築用地，建請併予釐清。</p> | <p>感謝意見，有關第 29 條條文內容係為區域計畫實施前或原合法之建築物權益保障。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 因從來之使用或原合法建物並非皆屬住宅使用，因此如未來任何使用建築可能皆得依此辦理合法房屋認定、申請住宅使用，此非該條文所期效果，未來將再研析調整。 2. 原則此類使用於現行管制規則下，應啟動辦理住宅使用之申請、變更編定為建築用地，避免於未來國土計畫管制銜接後才進行認定，申請住宅使用後始得配合變更改用地別。 |
| | <p>三、期末報告書部分內容建議如下： (一) 第 3-8 頁「表 3-1-2 各直轄市、縣市國土計畫草案之特殊性土地使用管制原則分析表(以嘉義縣為例)」之國保一土地使用管制原則「7.位於沿海自然保護區內之農業生產用地，在不妨礙國土保育者，得依『申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法』申設水產養</p> | <p>感謝意見，該部分內容即為各縣市國土計畫因應地方特殊管制需求，而需提出區位、功能分區分類、特定之容許情形或使用項目需求等，以所列嘉義縣所提沿海自然保護區之農業生產用地為例，即因應中央公告之使用情形表(109 年 2 月版)無法因地</p> |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|-----|--|---|
| | <p>殖之室外、室內、管理、經營等設施。」惟與內政部營建署全球資訊網「國土計畫土地使用管制專區」之「貳、國土計畫土地使用管制規則(草案)/3.使用情形表(109年2月版)-既有權利保障」，國土保育地區第1類「不允許」申設室外水產養殖設施之管制有違，建議釐清。</p> | <p>制宜管制，故由國土計畫提出此類土地使用管制原則，待後續研訂該縣市土地使用管制規則後，始得依計畫指導管理。</p> |
| | <p>(二) 第 3-37 頁已將使用地變更編定之管制流程納入討論，惟針對區域計畫法實施前之既有使用，現行非都市土地使用管制規則尚有更正編定機制，且目前公產機關及私有地亦有此類更正編定之需求，建議研究單位就此節再予補充，俾便後續使用地變更編定、更正編定制度銜接之討論。</p> | <p>感謝意見，考量未來管制規則係基於各功能分區及其分類之容許使用項目進行管制，與過去以使用地為基礎進行管制之狀態不同，因此未來管制規則使用地之定位仍需研析確認。</p> <p>除左列所提更正編定之流程與機制以外，對於是否將強度管制綁定使用地別、未來使用地辦理變更編定時機、變更編定程序等亦為應一併討論之議題。</p> <p>規劃團隊將前述使用地相關議題納入後續應研析事項。</p> |
| | <p>(三) 第 3-93 頁「表 3-5-2 第一級環境敏感地區之管制法令、管制情形彙整表」所列「水產動植物繁殖保育區」之「管制依據」，建議修正為「漁業法」；另「水產動植物繁殖保育區」之「對應之功能分區分類」，依據「全國國土計畫」之劃設條件屬「海洋資源地區第 1 類之 1」，依其他法律於海域劃設之各類保護(育、留)區，建請修正。</p> | <p>感謝意見，遵照修正。</p> |
| 國防部 | 一、有關國土計畫土地使用管制規則條文 | 感謝意見，考量該條文面積 |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|-----|--|---|
| | <p>草案第 7 條第 1 項，國防設施 660 平方公尺以下得免經申請同意使用，前開規模於非都市土地使用管制規則係作為使用面積限制，轉換為免經申請同意條件是否妥適；又前開 660 平方公尺以下規定，依國防設施使用現況難以適用，是否可再檢討，建議再予評估。另本項後段「得」免經直轄市、縣（市）主管機關同意之文字，前開「得」字建議可刪除。</p> | <p>規模限制門檻尚未確立，且未來是否需配合將此類面積小的公共設施進行用地變更等事宜尚須討論，規劃團隊原則暫不調動條文內容，待確立後再行調整。</p> |
| | <p>二、草案第 7 條第 2 項所列使用細目有無相關定義，又本項規範沿「既有道路」設置者得免經申請同意，前開既有道路如何認定，建議應再予說明。</p> | <p>感謝意見，遵照辦理。</p> |
| | <p>三、有關草案第 10 條第 2 項既有國防設施用地範圍內之改用，得免經申請同意，是否亦適用於應申請使用許可範疇之國防設施；又草案文字「國防設施用地範圍」似有指涉「國防設施用地」之疑義，建議條文文字再予釐清，並建議國土計畫之使用地編定類別應儘速確認。</p> | <p>感謝意見，有關草案第 10 條條文說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 原則國防設施用地範圍之改用，僅適用於一定規模以下屬應經或免經申請同意範疇，如屬一定規模以上者，原則仍應採使用許可方式辦理。 2. 有關「國防設施用地」範圍，非指用地別名稱，而係指既有國防設施所使用之土地範圍，規劃團隊即將條文文字修正為「既有國防設施所使用土地範圍」。 |
| | <p>四、海洋資源地區須考量無定著性設施之期間性使用，與陸域之土地使用方式有別，針對海洋資源地區之土地使用管制方式將如何訂定，建議亦應予以補充說明。</p> | <p>感謝意見，有關海洋資源地區之相關管制說明，因應全國國土計畫於國土空間發展與成長管理策略所列，海域保育或發展策略，原則屬另</p> |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|-----|---|--|
| | | <p>案（應經申請同意案）研析範疇，該案目前維持現行「區位許可」審查機制進行設計，並依現行海域區容許使用許可期限建議，訂定各類許可使用細目之使用期間，申請案件審查結果納入海域基本資料庫。</p> <p>海洋資源地區各項容許使用項目及其應經申請同意使用細目別，參酌各項目的事業法令規範，訂定其同意使用期限。如表 4-4-1 所列，海洋資源地區之使用期間無法透過變更程序延長，若有延長使用的需求，乃依現制應以新案申請。</p> |
| | <p>五、草案第 12 條附表四所列之建蔽率、容積率，是否已為確定版本，又本案以使用地類別訂定容積率、建蔽率，有無考量各種國土功能分區分類之管制差異，此外，國土保育地區之建蔽率、容積率較部分都市計畫保護區還高，相關強度管制是否合理，建議應就現行非都市土地及都市計畫地區、國家公園等管制規定進行比較參考。</p> | <p>感謝意見，有關建蔽率、容積率部分非確定版本，雖以有考量各功能分區分類之管制強度差異，惟面對以使用地（各使用地別得各自容受數種不同使用項目）綁定使用強度之情形，仍難進行差異化的強度上限之研訂。</p> <p>有關使用強度均質化管制之限制，如依使用項目訂其適宜之使用強度管制，則依據容許情形表目前共 73 種使用項目，即應有 73 種強度管制內容，以管制實務操作而言可能難以執行管制。</p> <p>惟如以使用地進行強度管制，除有強度均質化之疑慮</p> |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|------------|--|---|
| | | <p>以外，對於使用地虛級化的管制原則似有矛盾。規劃團隊目前暫以使用地進行強度管制依據，對各目的事業主管機關較易進行說明，惟此部分仍屬後續應持續研析項目。</p> <p>而有關國土保育地區之建蔽率、容積率較部分都市計畫保護區還高部分，則一併納入後續確認調整。</p> |
| 臺灣港務股份有限公司 | <p>一、草案第 6 條第 5 項「附表一、二中，應經申請同意項目達一定規模以上或性質特殊使用者，應申請使用許可」因規定所提附表一、附表二為「國土保育、農業發展及城鄉發展地區」的應經申請同意使用項目，考量另一子法「國土計畫使用許可一定規模及性質特殊認定標準(草案)」包含海洋資源地區之申請許可情況，爰除了附表一、二外(國保、農業及城鄉區)，建請考量海洋資源地區部分(即含納四大功能分區)。</p> | <p>感謝意見，參酌「屬一定規模以上或性質特殊土地使用認定標準」草案內容，屬海洋資源地區之使用許可範疇為海洋資源使用行為，已包含「專用漁業權範圍、水域遊憩活動範圍、航道及其疏濬工程範圍、錨地範圍、海洋科學與水下文化資產研究活動設施設置範圍、海洋科學與水下文化資產研究活動設施設置範圍、軍事相關設施設置範圍、防救災相關設施設置範圍、原住民族傳統海域使用範圍」，與應經申請同意所列海洋資源地區之使用項目相同。</p> <p>故規劃團隊依循左列意見，調整第 6 條第五項草案文字內容，如下所示：「附表一、附表二及附表三規定屬應經申請同意之使用項目，如符合本法第二十四條第一項授</p> |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|-----|--|---|
| | | <p>權訂定之一定規模以上或性質特殊認定標準者，應依本法第二十四條規定申請使用許可。」</p> |
| | <p>二、草案第 12 條第 2 項「另訂建蔽容積率之情況」</p> <p>(一) 因本公司前就特定目的事業用地於轉換國土法規後之建蔽容積率影響提出建議，依期中審查意見處理第 19 頁，第六點處理情形說明「草案第 14 條第二項『因容許之開發設施具特殊需求者，得依其應經”申請同意或使用許可計畫”需求訂定建蔽率、容積率』」。但草案第 12 條第 2 項研擬「依本法第二十四條申請”使用許可”案件，得按其使用計畫另行訂定建蔽率、容積率，免受附表四上限規定」。看起來似乎只有”申請使用許可”案件才可另訂建蔽容積率，與處理情形說明的”申請同意或使用許可”案件均可另訂建蔽容積率之情況不同，提請釐清。</p> | <p>感謝意見，惟應經申請同意主要為書面查核，其審查重點面向包含申請書件格式及程序確認和所屬基地環境特性確認，確認是否符合國土計畫指導；而如涉及實質審查者，則著重區位合理性及土地使用配置，檢視案件是否符合國土計畫指導下區位適宜性及不可替代性、地方政府成長管理計畫、與鄰近使用之關係等。</p> <p>該申請程序係於土地利用之初，先行確認是否符合國土計畫指導事宜，故其申請審查之應備文件，僅包含應經申請同意申請書、申請人證明文件、土地及建築物權利證明文件、環境敏感區位查詢結果文件、土地使用計畫說明文件、其他主管機關指定事項，未包含詳細建蔽率與容積率之利用，該強度管制事宜應於使用地變更編定程序中進行審核確認。</p> <p>同時依據 109 年 7 月 13 日另案辦理之機關研商會議中，已明確指出應經申請同意制度性質，應屬羈束處分，凡符合法定要件者，即應予</p> |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|-----|--|---|
| | | <p>以同意，如以人民財產權限制作為思考出發點，應經申請同意若無例外情況下，原來即屬於該當土地可得使用的類型，其審查條件僅係就申請案是否損害公益進行判定，如無則原則不得禁止使用，故該機制原則對於個案建蔽率與容積率之調整並無審酌餘地，規劃團隊原則不將應經申請同意納入建蔽率與容積率之審酌。</p> |
| | <p>(二) 因另一子法「國土計畫使用許可一定規模及性質特殊認定標準(草案)」，大多研擬城鄉發展地區 5 公頃做為申請許可之門檻，建請考量使用強度降低之影響，評估未達一定規模(無法達到 5 公頃)之”申請同意案件”，若有產業使用需求而需另訂使用強度時(因港區多集約使用)，是否可依其使用計畫來審認，而有另訂建蔽容積率等可能性。</p> | <p>感謝意見，惟國土計畫使用許可一定規模及性質特殊認定標準(草案)屬另案辦理範疇，規劃團隊原則尊重其訂定之使用許可面積門檻，同時承前所述之考量，應經申請同意機制原則不納入建蔽率與容積率之審酌，僅限於使用許可案得以進行建蔽率及容積率之調整審議。</p> |
| | <p>三、考量第 15 條第 1 項提到附表一使用項目(國保、農業及城鄉區)，第 2 項海洋資源地區尚未提到附表三使用項目，且因第 6 條已明訂各功能分區之附表(應經申請同意項目)，爰建請評估是否整合相關文字內容(如下供參考)：</p> <p>(一) 第 15 條第 1 項前段「位於國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區，申請人依第 6 條規定申請同意使用者，應檢附下列文件向直轄市、縣(市)主管機關申請辦理：」。</p> <p>(二) 第 15 條第 2 項前段「位於海洋資</p> | <p>感謝意見，有關此部分調動，規劃團隊原則調整如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 第 15 條第 1 項：「第 6 條規定之使用項目如屬應經申請同意使用者，且位於國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區，申請人應檢附下列文件向直轄市、縣(市)主管機關申請辦理：...」 2. 第 15 條第 2 項：「位於海 |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|------------|---|--|
| | <p>源地區者，申請人依第 6 條規定申請同意使用者，應檢附下列文件向直轄市、縣（市）主管機關申請辦理：」。</p> | <p>洋資源地區者，申請人應檢附下列文件向直轄市、縣（市）主管機關申請辦理：...」</p> |
| | <p>四、第 17 條說明「除有下列情形之一者外，應組成專案小組審查」，惟各款情形皆以”非屬 000”表示，考量未來申請單位多元且也可能包含民眾，為便於解讀，建請評估是否正面表列(如下供參考)：「有下列情形之一者，應組成專案小組審查」，並將各款情形中的”非屬”文字刪除。</p> | <p>感謝意見遵照辦理，規劃團隊將該條文調整如下：</p> <p>「直轄市、縣（市）主管機關受理第 15 條申請案件時，如有下列情形之一者，應組成專案小組審查。</p> <p>一、屬環境敏感地區案件。 二、屬海岸地區、離島地區案件。 三、屬違反土地使用管制屬專案輔導合法化者、未登記工廠案件。 四、屬原住民族土地。」</p> |
| | <p>五、草案第 20 條「申請同意案件需在規定期限內使用」</p> <p>(一) 考量第 20 條前段是在說明”應經申請同意”，且因”使用許可”於規定期限內使用等規定已於國土計畫法第 24 條第 6 項中明定，爰建請評估草案第 20 條的”許可”文字是否保留。</p> <p>(二) 第 20 條說明欄表示”參酌本法第 24 條第 5 項條文”需調整為”參酌本法第 24 條第 6 項條文”。</p> | <p>感謝意見遵照辦理，規劃團隊將該條文調整如下：</p> <p>「申請人經申請取得直轄市、縣（市）主管機關同意使用後，應於規定期限內進行使用；逾規定期限者，其同意使用失其效力。」</p> |
| <p>經濟部</p> | <p>一、P.3-26：有關各使用地別之「既有權利」於各功能分區分類之使用情形表，因內政部營建署於 109 年 1 月 20 日召開「國土計畫土地使用管制相關事宜第 18 次研商會議」進行討論並於 109 年 2 月 17 日函發會議紀錄，惟礦務局對於該會議</p> | <p>感謝意見，此部分因應國土計畫土地使用管制相關事宜機關研商會議仍持續進行中，而報告書與目前營建署所公告內容皆屬 109 年 2 月公告版本，相關調整與修正</p> |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|-----|---|---|
| | <p>決議事項之文字內容表達意涵與是日開會共識尚有落差，該局遂於 109 年 2 月 21 日以礦局石一字第 10900015950 號函提供意見，此部分請納入後續研析討論內。</p> | <p>尚未全面更新與公告，左列意見將納入後續研析確認與調整修正。</p> |
| | <p>二、P.3-32 表 3-2-4</p> <p>(一) 有關能源用地之建蔽率/容積率方案，建議就不同能源別型態討論研議後再訂定。</p> <p>(二) 備註文字「且部分功能分區分類僅容許輸配電設施使用」部分，考量再生能源設施與輸配電設施可於各國土功能分區申請使用，爰建議刪除，以避免誤解。</p> | <p>感謝意見，惟考量有關使用強度均質化管制之限制，如依使用項目訂其適宜之使用強度管制，則依據容許情形表目前共 73 種使用項目，即應有 73 種強度管制內容，以管制實務操作而言可能難以執行管制。</p> <p>惟如以使用地進行強度管制，除有強度均質化之疑慮以外，對於使用地虛級化的管制原則似有矛盾。規劃團隊目前暫以使用地進行強度管制依據，對各目的事業主管機關較易進行說明，惟此部分仍屬後續應持續研析項目。</p> <p>有關建蔽率及容積率表所列備註文字，規劃團隊遵照刪除。</p> |
| | <p>三、P.3-61：「除輸配電塔為 660 平方公尺以下得免經國土計畫機關同意設置外」一節，建議修正為「除輸配電相關設施為 660 平方公尺以下得免經國土計畫機關同意設置外」，以臻文字精確。</p> | <p>感謝意見，此部分文字參酌自第 17 次國土計畫土地使用管制相關事宜機關研商會議所列：「基於輸配電塔基座須加大及安全防護與綠美化等電業現代化需要之考量，爰將公用事業點狀使用面積放寬為 660 平方公尺。」原則輸配電塔等文字，規劃團</p> |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|-----|--|---|
| | <p>四、P.3-85~P.3-87 表 3-5-2 第一級環境敏感地區之管制法令、管制情形彙總表：</p> <p>(一) P.3-85，第一級敏感地所列河川區域管制法令（水利法第 78、78 條之 1、河川管理辦法第 28、50 條），意見如下：水利法針對河川區域之禁止及應經許可行為分別明定於第 78 條(共 7 種態樣)、第 78 條之 1(共 7 種態樣)，其中第 78 條之 1 第 7 款所定「七、其他經主管機關公告與河川管理有關之使用行為。」係規定於河川管理辦法第 28 條(本法第 78 條之 1 第 7 款所稱其他與河川管理有關之使用行為如下：…)，至於該辦法第 50 條所列事項係特別針對兼具水利法第 78 條之 1 規定 2 種以上應經許可行為之休閒遊憩場域申請案訂定限制條件，惟其前提之應經許可行為仍屬水利法第 78 條之 1 的範疇，故河川管理辦法第 50 條似無臚列之必要。</p> <p>(二) P.3-87，「區域排水設施範圍」建議修正為「排水設施範圍」，以符水利法及排水管理辦法之規定(全文一併修正)。有關「排水設施範圍」之禁止及應經許可事項未將水利法 78 條之 3 相關規定列入，建請補充。</p> | <p>隊將依該場會議資料調整為「輸電設施」，惟其條文案則初步維持第 7 條所列。</p> <p>感謝意見，參酌左列建議河川管理辦法第 50 條所列，係針對水利法第 78 條之 1 規定 2 種以上應經許可行為之休閒遊憩場域申請案訂定限制條件，故建議刪除之。</p> <p>惟規劃團隊考量前述「2 種以上應經許可行為之休閒遊憩場域」難以對應至水利法第 78 條之 1 七項使用範疇，且第七項為「其他經主管機關公告與河川管理有關之使用行為」其使用內涵不明，故建議初步維持該臚列內容，以便利釐清「2 種以上應經許可行為之休閒遊憩場域」之性質限於賽車運動場、自行車道、漆彈場、高爾夫球練習場、超輕型飛行機具起降場、球類或其他運動場，以及親水場地。</p> <p>有關「區域排水設施範圍」之文字調整，規劃團隊初步保留該名稱不變，主要原因係參酌非都土管與國土計畫所提及之環境敏感地區名稱，如國土計畫確以「排水設施範圍」訂為環境敏感地區，則相關研析文字將一併更動。</p> <p>總結報告書之表格內容，有</p> |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|-----|--|---|
| | | 關「排水設施範圍」之禁止及應經許可事項，已遵照左列意見，納入水利法第 78 條之 3 相關規定。 |
| | <p>五、P.3-94~3-97 表 3-5-3 環境敏感地之目的事業管制項目與未來國土計畫土地使用管制情形對照：</p> <p>(一) 表 3-5-3 中彙整之目的事業法令管制內容涉及土石採取及探採礦項目，其所對照未來國土計畫土地使用管制規則使用項目之容許情形，經查與內政部營建署網站公告之使用情形表(109 年 2 月版)不符，請釐清修正。</p> <p>(二) 同表 3-5-2 之意見說明，水利法第 78、第 78 條之 1 針對河川區域禁止及應經許可事項有多種態樣，惟本表之禁止使用項目僅列建造工廠，且應經許可事項未列出水利法第 78 條之 1 規定事項，卻列出河川管理辦法第 50 條所定兼具水利法第 78 條之 1 應經許可行為 2 種以上之休閒遊憩場域設置類型(共 5 種)之其中 3 種，請再檢討修正。</p> | <p>感謝意見，有關表 3-5-3 已遵照修正。</p> <p>另有關表 3-5-2 所列內容，水利法對於河川區域禁止及應經許可事項有多種態樣，惟其態樣多係針對「使用行為」而非明確之「土地使用項目」，如「填塞河川水路」之行為可能將對應至各類土地使用項目，但於表 3-5-3 之分析，難以進行前述對照，故僅呈現得明確對照之使用項目內容進行說明。</p> |
| | <p>六、P.3-117~P.3-118 表 3-5-14 國土復育條例(草案)涉及國土復育促進地區之相關條文：</p> <p>(一) 既有合法水井係依水利法及地下水管制辦法相關規定申請鑿井引水，其水權如有用水需求者仍得依法辦理展限登記，並無法逕予廢止，有關國土復育條例草案所列第 25 條「水利主管機關應予廢止…」不符水利法相關規定，建議刪除或修正為有關地下水管制區鑿井引</p> | <p>感謝意見，有關「國土復育條例」為行政院於民國 94 年曾核定提出「國土復育條例(草案)」，但未經三讀通過，而後於國土計畫法在立法院審議過程中，將其相關規範整合濃縮至國土計畫法第 35 條至第 37 條。</p> <p>故國土復育條例並非國土計畫體系之相關子法之一，且該條例內容已濃縮為國土計</p> |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|-----|---|---|
| | <p>水應依地下水管制辦法規定辦理。</p> <p>(二) 另國土復育條例草案第 25 條嚴重地層下陷地區經劃定為國土復育促進地區相關限制規定一節，禁止鑿井引水增列排除條款，相關內容與地下水管制辦法規定不同，建請參酌調整。</p> | <p>畫法之第 35 條至第 37 條，總結報告書僅係考量該條例草案內容為應參考、彙整之資訊，故將其整併至報告書中，而非以該條文內容研擬未來管制規則條文。</p> <p>有關國土復育促進地區之管制規則條文，詳參總結報告書第五章第一節（草案條文第 25 條）。</p> |
| | <p>七、P.3-121 修法重點(四) 輔導用地合法「2. 非都市土地的零星特定工廠，業者可提出用地合法計畫，申請核發工廠使用地正明書，繳交回饋金辦理使用地變更」。請依工廠管理輔導法第 28-10 條規定，修正為「2. 非都市土地的零星特定工廠，業者可提出用地合法計畫，申請核發特定工廠使用地證明書，繳交回饋金辦理使用地變更」。</p> | <p>感謝意見，遵照調整。</p> |
| | <p>八、P.3-126(三)尚未取得特定工廠登記，或達 128 年 6 月 27 日特定工廠登記失效…</p> <p>新修正條文於 109 年 3 月 20 日實施，故特定工廠登記失效日為 129 年 3 月 19 日。</p> | <p>感謝意見，遵照修正。</p> |
| | <p>九、P.3-126，(二)…擬具用地計畫向地方產業主管機關申請核發特定工廠使用地證明書後，再向國土計畫主管機關申請工業設施使用，經同意後由國土計畫主管機關配合將土地調整編定為特定產業用地。P.3-129，建議營建署得將相關建議審查事項納入經濟部之未登記工廠改善計畫審查中，例如緩衝設施、隔離設施之建置等，並應參與工廠改善計畫之審查。</p> | <p>感謝意見，有關「特定工廠申請用地計畫變更編定為特定目的事業用地審查辦法」相關內容已補充進總結報告書對應章節中（第四章第六節第壹點），惟因應目前之作法係將其變更編定為特定目的事業用地，故來國土計畫管制體系銜接後，將先轉換為「特定用地」係指暫時編</p> |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|-----|--|--|
| | <p>(一) 依工廠管理輔導法第 28-5 條規定，工廠改善計畫係為取得特定工廠登記而設，業者應於修正施行之日起 3 年內(112 年 3 月 19 日前)提出，改善計畫著重於工廠環境改善設施(如消防、環保排放水利水保等)。</p> <p>(二) 緩衝設施、隔離設施之建置係於工廠使用地證明書階段所應審查項目(工輔法 28-10)，目前經濟部正研訂「特定工廠申請用地計畫變更編定為特定目的事業用地審查辦法」中，未來用地計畫書之審查及核定皆由地方主管機關辦理。</p> | <p>定之用地類別，後續仍需向國土計畫主管機關提出變更改用地別為特定產業用地。</p> |
| | <p>十、P.3-148 僅於工業區向外擴張者，其擴大之興辦事業須規劃至少 10%以上土地面積作綠地</p> <p>原非都市土地使用管制規則第 31 條，工業區以外之丁種建築用地…(略)…以其毗連非都市土地申請變更編定為丁種建築用地者…(略)…興辦工業人應規劃變更土地總面積百分之十之土地作為綠地，辦理編定為國土保安用地…。建議將「僅於工業區向外擴張者，其擴大之興辦事業須規劃至少 10%以上土地面積作綠地」，修正為「僅於工業區以外之丁種建築用地，需以毗連非都市土地申請變更編定為丁種建築用地者，其擴大之興辦事業須規劃至少 10%以上土地面積作綠地」。</p> | <p>感謝意見，遵照調整相關文字內容。</p> |
| | <p>十一、P.3-149 表 3-6-12(表名略)工業區以外或都市計畫工業區之丁種建築用地毗連擴大適用條件情形：設置營運總部</p> <p>依「興辦工業人使用毗連非都市土地擴展計畫申請審查辦法」(下簡稱審查辦法)第 5 條規定(略)「興辦工業人因擴展</p> | <p>感謝意見，已調整表格文字，並將「原廠及擴展工業均屬低污染事業」之條件納入。</p> |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|-----|---|---|
| | <p>工業需使用毗連非都市土地者應符合下列各款條件：…一、原廠及擴展工業均屬低污染事業。…十三、擴展設置屬營運總部者，應取得經經濟部核發之營運總部認定函。」，興辦工業人因擴展工業設置營運總屬因擴展工業需使用毗連非都市土地，仍須符合原廠及擴展工業均屬低污染事業，似非屬獨立適用條件及擴展情形。</p> | |
| | <p>十二、P.3-156 四、規劃團隊建議…依據本案第五次諮詢會議(109.02.17)專家學者原則建議採納方案一…惟針對「擴大」之條件須謹慎訂定，以現行機制而言，僅針對零碎、夾雜之土地進行合併處理，專家學者亦建議應參考現行機制進行設計；P.3-157 毗連擴大之規模面積限制…初步建議以 2 公頃為限；P.3-159 表 3-6-15(表名略)…且原產業用地確已不敷使用而有擴大之必要，其擴大面積未達兩公頃者…</p> <p>依審查辦法第 5 條第 1 項(略)「四、申請變更編定總面積不得超過原廠土地總面積之一點五倍。但申請變更編定總面積未超過零點五公頃者，不在此限。五、原廠土地及申請變更編定土地總面積合計不得超過十公頃。」，本案建議擴大面積以 2 公頃為限，有關毗連擴大面積建請參考現行機制再予研討。</p> | <p>感謝意見，規劃團隊初步建議之 2 公頃面積係參酌自非都市土地使用管制規則所列，考量「申請變更編定總面積不得超過原廠土地總面積之一點五倍」無法明確指出原廠土地面積，故原則比照非都土管訂一適用上限。</p> <p>惟有關既有丁種建築用地毗連擴大機制，依諮詢小組討論，初步保留該項機制，但未來管制情形仍應以確有使用需求者，依該項使用及其所在國土功能分區分類進行管制，故原則不應依其用地別不同而訂相關管制內容，其必要性與合理性原則保留為後續研析應討論範疇。</p> |
| | <p>十三、P.3-159…毗連擴大之審查，則依據應經申請同意機制，應載明事項應納入興辦工業人使用毗連非都市土地擴展計畫申請審查辦法所列擴展計畫書部分內容…提審查程序可討論是否有結合必要，避免重複審查。</p> <p>有關「載明事項應納入興辦工業人使用毗連非都市土地擴展計畫申請審查辦</p> | <p>感謝意見，毗連擴大機制之應經申請同意應屬「工業設施」之申請，則參酌應經申請同意之應載明文件（草案條文第 15 條）包含：</p> <p>七、應經申請同意申請書（附表六）。</p> <p>八、申請人證明文件。</p> |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|-----|--|---|
| | <p>法所列擴展計畫書部分內容」，相關規定似未見於草案。</p> | <p>九、土地及建築物權利證明文件。</p> <p>十、環境敏感區位查詢結果文件。</p> <p>十一、土地使用計畫說明文件。</p> <p>十二、其他主管機關指定事項。</p> <p>參酌前述內容應屬第五、六項範疇。(惟承前所述，有關既有丁建之毗連擴大機制是否保留，規劃團隊建議其必要性與合理性仍需後續持續討論)</p> |
| | <p>十四、109.09.18 會議資料-國土計畫土地使用管制規則條文草案(109.08.10 版本)</p> <p>(一) 建議於條文中定義使用地類別。</p> <p>(二) 有關第 13 條「免經申請同意使用者」應檢附之文件包含土地所有權人同意書，惟對於審查較為嚴謹第 15 條「應經申請同意使用者」須檢附之文件卻無包含土地所有權人同意書，建議通盤考量，第 15 條應檢附之文件是否參照第 13 條辦理。</p> | <p>感謝意見，有關左列意見回應如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 使用地類別之定義，經與營建署討論確認將納入「國土功能分區圖繪製作業辦法」中，故國土計畫土地使用管制規則將不再重複訂之。 2. 有關應載明文件部分係由另案研議之，規劃團隊原則尊重該案研議內容，左列意見會轉知該案進行研析確認，其後再進行條文草案調整修正。 |
| | <p>十五、其他</p> <p>(一) P4-69，因本次報告內未附附表一、二、三，尚無法比對歷次所提意見之修改情形，建請後續提供相關資料以利確認。</p> | <p>感謝意見，有關附表一、二、三係考量該表內容龐雜，故未納入報告書中呈現，其相關內容可參酌國土計畫土地使用管制專區之使用情形表</p> |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|------------|--|---|
| | <p>(二) 本計畫僅就第一級環境敏感地區之管制法令、情形彙整，無有關第二級環境敏感地區之海堤區域之管制法令、情形彙整內容，另建議受託單位將第二級環境敏感地區納入研議。</p> | <p>(109年2月版)、海洋資源地區使用項目表(109年5月版)、使用情形表(109年5月版)內容。</p> <p>另依據全國國土計畫指導，未來將不會將環境敏感地區分級(無區分第一級與第二級)，凡涉及環境敏感地區者，原則採通盤之管制方式辦理。</p> <p>同時規劃團隊所列相關內容，僅針對全國國土計畫所列環敏地範疇，進行資料彙整；有關海堤區域之相關管制將與海洋資源地區之相關容許使用情形進行比較對照，此部分已詳列於另案研析內容(國土計畫法第23條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案)。</p> |
| <p>文化部</p> | <p>一、有關國土計畫土地使用管制規則草案30條與依文資法擬定相關之保存/管理維護/修復再利用/再發展計畫間之競合問題(第3-2頁)，有關現行操作方法，當上述計畫與現行土地使用管制規定有所競合時，仍會透過變更相關管制事項等項目之方式，來符合土地管制之規定，同時亦不違反文化資產保存、活化及再利用之相關目的。故有關上述計畫，應無是否突破一般性土管規定之情事，而是一般性規定與文資相關計畫內容有所競合時，則會去討論確認競合問題，從而去修正計畫內容甚至是變更項目來符合土管規定。</p> | <p>感謝意見，原則依左列意見修正相關文字內容。</p> |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|------------------|--|--|
| | <p>二、另有關各國土功能分區之建蔽率、容積率部分，由文化部會同國土計畫主管機關訂定一節，敬表尊重。</p> | <p>感謝意見，遵照辦理。</p> |
| | <p>三、有關國土計畫土地使用管制規則草案第 30 條，如依文資法擬定相關保存/管理維護/修復再利用/再發展等計畫，得否突破一般性土管規定一節(第 3-2 頁)，營建工程或其他開發行為，其空間範圍涵蓋考古遺址者，應符合考古遺址監管保護計畫，營建工程或其他開發行為有破壞考古遺址之虞者，應提出影響考古遺址價值評估。若考古遺址監管保護計畫或相關土地使用開發行為，未符合一般性土管規定，則建議目的事業主管機關針對個案進行協調會議。</p> | <p>感謝意見，有關文化資產保存法或相關保存、維護計畫，因其計畫執行需要，而未符合一般性土管規定者，原則依其計畫辦理，其條文草案內容詳參總結報告書第五章第一節(條文草案第 28 條)，其條文文字如下：「依文化資產保存法指定並公告之文化資產，其定著之土地得由直轄市、縣(市)主管機關編定為文化資產保存用地，除文化資產保存法或相關保存、維護計畫另有規定者外，依文化資產之使用性質，按本規則規定實施管制。」</p> |
| 交通部 航港局 | <p>一、有關「107 年度國土計畫相關子法法制諮詢小組 修正期末報告書」(詳參考附件)P.3-58 下方所稱「商港設施」，似改為「港灣及其設施」較妥。</p> | <p>感謝意見，將依據國土計畫土地使用管制專區之使用情形表(109 年 2 月版)所列文字進行修正。</p> |
| | <p>二、圖 3-3-2 所稱 A 規模，建議敘明其數字避免有疑義。P.3-59 有關國土土管細目之"港灣及其設施"，其使用許可規模之面積是否有計入海域部分，建議釐清(依商港法第 3 條商港區域係包含商港界線以內之水域及必要之陸上地區。</p> | <p>感謝意見，惟針對使用許可規模之訂定非屬國土計畫土地使用管制規則研議範疇，亦不會列於國土計畫土地使用管制規則中，該規模門檻係由「一定規模以上或性質特殊土地使用認定標準」訂之。</p> |
| 行政院 環境保 護署 | <p>報告書第 3-26 頁所提「目前國土計畫土地使用管制規則之容許情形需參照 109 年 2 月份公告之草案內容」，經查國土計畫土地</p> | <p>感謝意見，經查第 14 次機關研商會議(108.06.19.)時討論，於城鄉發展地區第 2-1</p> |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|--------------------------------|---|---|
| | <p>使用管制規則(草案)之使用情形表(109年2月版)新設者,項次57廢棄物清除處理設施中「事業廢棄物清除貯存設施」及「事業廢棄物處理設施」,因歷次相關研商會議資料中,城2-1均屬容許使用土地,惟該表卻顯示「X」不允許使用,是否係屬誤植,建請再予確認。</p> | <p>類限於原依區域計畫法編定之丁種建築用地得做「事業廢棄物清除貯存設施」及「事業廢棄物處理設施」使用。</p> <p>因此於使用情形表(109年2月版)不得新設,但既有丁種建築用地者得設置該類設施使用,詳參既有權利保障表(109年2月版)。</p> |
| <p>行政院 農業委員會 水土保持局</p> | <p>一、第3-42頁,水土保持設施之管制說明(二)水土保持法所列水土保持設施範疇,其序文所載「依水土保持法第8條所列為水土保持設施設置範疇,其第1項第2款至第9款皆屬前述必要性附屬設施範疇,為使用行為所需設置之水土保持設施,並依此須辦理水土保持計畫審查」。查水土保持法應擬具水土保持計畫送審之開發行為,係規範於同法第12條第1項各款,並僅限於山坡地範圍,查與同法第8條第2款至第9款之涵蓋範圍不同,故建議報告書中有關必要性附屬設施部分,改以該法第12條論述;另有關水土保持法第8條第2款至第9款中,無需擬具水土保持計畫送審而設置之相關設施,例:平地範圍之設施、防風定砂、災害防護、防止海岸、湖泊及水道兩岸之侵蝕或崩塌之相關設施,分屬不同之目的事業主管機關所設置,需否規範,仍請考量。</p> <p>二、第3-42頁,水土保持設施之管制說明(二)水土保持法所列水土保持設施範疇,其序文所載「水土保持法第8條第1項第1款針對集水區之治理,則係水</p> | <p>感謝意見,原則附屬設施部分尊重水保局意見調整,涉及山坡地或森林區從事水土保持法第12條所列各項使用行為所需擬具水土保持計畫,其設置之水土保持設施即為附屬設施範疇。</p> <p>於國土計畫土地使用管制規則中如須新增一使用項目為「水土保持設施」,則應有明確目的事業主管機關法令對應,以利國土機關於受理相關審查時,得有明確徵詢意見之機關單位。而依水土保持法所列主管機關為在中央為行政院農業委員會、在直轄市為直轄市政府、在縣(市)為縣(市)政府,其徵詢意見對象、該使用項目之目的事業主管機關權責亦比照該所列辦理。</p> <p>感謝意見,惟水土保持法第8條第一項所列除土地治理外,亦包含經營、使用行為,如農、林、漁、牧地之開發</p> |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|--------------|---|---|
| | <p>土保持主管機關及實施水土保持處理與維護之機關(構)須單獨設置水土保持設施之範疇，因應其實施水土保持之處理與維護之相關工作所需，該等設施非屬依各目的事業法規定配合開發行為辦理之附屬工程項目」。因僅侷限於水土保持法第 8 條第 1 項第 1 款，無法涵蓋需進行治理工作的所有災害區域，如同條同項第 8 款所述之地區，建議將報告書中有關獨立設置水土保持設施範疇修正為水土保持法第 8 條第 1 項。</p> | <p>利用、探礦、採礦、鑿井、採取土石或設置有關附屬設施等等，因此如需涵蓋進行治理工作，規劃團隊建議該使用項目之定義，得修正為「水土保持法第 8 條第 1 項，並以水土保持法所列主管機關、森林主管機關及經營管理機關、國家公園管理機關之水土治理為限。」</p> |
| | <p>三、第 3-44 頁、表 3-3-4 水土保持設施使用細目有所缺漏或未將國土計畫土地使用管制相關事宜第 22 次機關研商座談會議決議更新至報告書。</p> | <p>感謝意見，已依第 22 次機關研商座談會決議進行修正，刪除「保育水土資源之職工辦公室、宿舍及相關構造物」之細目別，並將「其他水土保持設施」之容許使用情形一併調整為應經申請同意。</p> |
| <p>桃園市政府</p> | <p>一、針對使用強度管制內容，於報告書中已詳列各功能分區分類之使用地強度管制差異，針對既有權益保障部分，例如國土保育地區第 1 類之既有合法建地，須否另訂強度管制，或有其它強度管制方式，建議再予補充說明。</p> | <p>感謝意見，考量既有權益保障仍有強度上限管制需求，於期中階段規劃團隊已研議既有使用之強度管制內容。</p> <p>規劃團隊將前述研析結果併入管制規則附表四中呈現，詳參總結報告書第五章第一節第貳點。</p> |
| | <p>二、本案提出將產業用地毗連擴大機制限制於未來發展地區，惟未來發展地區之機能於直轄市、縣(市)國土計畫已有明定，當時並未將產業用地毗連擴大納入討論；又未來發展地區原則應避免位於國土保育地區第 1 類、農業發展地區第 1 類，簡報中將農業發展地區第 3 類併同納入不得毗鄰擴大區位之考量因</p> | <p>感謝意見，有關既有丁種建築用地毗連擴大機制之相關回應如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 初步保留既有丁種建築用地毗連擴大機制，且限於未來發展地區範圍內，係基於諮詢小組討論決議結果，而後續規劃團隊亦盤 |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|-----|---|---|
| | <p>素為何，如考量位屬山坡地，是否應將國土保育地區第 2 類併同納入，建議再予研析。</p> | <p>點未來管制機制，仍應以確有使用需求者，依該項使用及其所在國土功能分區分類進行管制，故原則不應依其用地別不同而訂相關管制內容，其必要性與合理性原則保留為後續研析應討論範疇。且考量未來發展地區屬短期內(5 年內) 需有明確開發計畫規劃者始得劃設，故相關使用需求亦應已盤點、配置完成，原則應無零星需毗連擴大需求。</p> <p>2. 國保一、農發一係考量環境資源敏感特性而避免納入毗連擴大範圍，而農發三則係考量屬山坡地、森林區管制範疇，故原則亦建議不納入，參酌左列意見內容，國保二亦有其環境資源敏感考量，規劃團隊將比照納入不得毗連擴大範疇，詳參總結報告書第五章第一節第貳點(草案條文第 27 條)。</p> |
| | <p>三、按目前研擬之容許使用情形表及管制規則條文，免經申請同意使用項目如達國土計畫法第 24 條所稱一定規模以上者，是否需申請使用許可。</p> | <p>感謝意見，如符合一定規模以上或性質特殊土地使用認定標準者，即應依國土計畫法第 24 條辦理使用許可審議。</p> |
| | <p>四、國土計畫土地使用管制規則草案第 10 條所載「國防設施用地」是否為使用地編定類別，如否文字建請修正。</p> | <p>感謝意見，該條所載「既有國防設施用地範圍內」非指國防設施用地為一使用地</p> |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|-----|--|---|
| | | 別，而係指「既有國防設施所使用土地範圍內」，規劃團隊亦已按此修正條文文字內容。 |
| | 五、草案第 13 條有關使用地變更編定機制及其應備文件，需有土地使用計畫配置圖及位置圖，但部分免經申請同意使用項目非屬設施型使用，是否仍應檢附前開文件；同條第 3 項規定申請人為土地所有權人者，得免附土地所有權人同意書，惟第 2 項各款應備文件未有相關內容得證明申請人為土地所有權人，建議得增加檢附土地登記謄本等作為土地所有權人之證明。 | 感謝意見，有關左項意見之回應情形，彙整如下： 1. 有關免經申請同意之非設施型使用，考量其需另予以明確正面表列與定義，惟於目前使用情形表及使用項目尚未確立情形下，暫不予定義之。而如屬免經申請同意使用，且屬非設施型使用者，其應取得目的事業主管機關同意書進行辦理；惟使用地變更之相關流程、應備文件等事項，應後續持續研析討論，故建議後續一併調整之。 2. 有關土地所有權之證明，規劃團隊已新增一應檢附文件為「土地登記謄本」，以確立該筆土地相關權利，詳參總結報告書第五章第一節第貳點（條文案第 13 條）。 |
| | 六、依報告書與本次審查簡報內容，應經申請同意之實質要件審查中，包含需確認該開發案件是否符合國土計畫成長管理計畫，惟各直轄市、縣（市）國土計畫所列成長管理計畫並未針對所有種類開發擬具管制總量或區位，未來應如何進行審查，建請再予考量。 | 感謝意見，惟此部分屬另案研析範疇，規劃團隊將轉知左列意見予其規劃團隊研析參考。 該案目前係建議以已有可指認策略分區(或重點地區)及 |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|-------|---|---|
| | | 可量化管制總量之事項為優先進行審查，惟其實際審查條件並未檢附相關國土計畫範例。 |
| 新竹市政府 | 依現行非都市土地使用管制規則第 37 條規定，於興辦事業計畫廢止或失其效力時，將由直轄市或縣（市）政府配合回復原使用地編定，依本案國土計畫土地使用管制規則草案第 21 條，倘應經申請同意經廢止後，使用地編定應如何對應，建議再予研析。 | <p>感謝意見，目前設置設施之流程係先經國土機關同意使用（如屬免經同意者則免之）後，再申請用地變更；原則如應經申請同意經廢止後，用地應回歸其原使用地別。</p> <p>但目前使用地之變更編定流程未定，又如其同意廢止後，使用地係回歸原使用地別亦或調整為特定用地（暫時編定之使用地別），亦未確認，故相關議題將納入後續研析事項中。</p> |
| 臺中市政府 | <p>一、草案第 21 條所列廢止應經申請同意之第 1 款內容，經直轄市、縣（市）主管機關或該管目的事業主管機關提出要求處分，請確認其用語與行政程序法是否一致。</p> <p>二、草案條文第 29 條說明欄所列「合法房屋證明文件」建議納入條文，以明確規範該認定證明文件之取得方式。</p> <p>三、草案條文第 30 條第 2 項直轄市、縣（市）主管機關應依本規則規定處理，其所稱「本規則規定處理」內容為何，又是否應改為依國土計畫法第六章規定辦理，建議再予釐清。</p> | <p>感謝意見，草案第 21 條所列條文文字內容係參酌自非都市土地使用管制規則第 21 條內容，其用語非與行政程序法一致。</p> <p>感謝意見，已依左項建議調整條文案第 29 條。</p> <p>感謝意見，有關「依本規則規定處理」係指得廢止應經申請同意，參酌左列意見，規劃團隊彙整違反管制規則使用者，除廢止應經申請同意以外，亦得循國土計畫法第 24 條（廢止使用許可）、第 38 條至第 40 條辦理，故規劃團隊調整草案條文第</p> |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|-------|---|---|
| | | <p>30 條第 2 項如下：「於中央主管機關建置檢舉系統提出之檢舉案件，或於土地利用監測變異點通報系統通報之變異點，如有違反本規則規定者，直轄市、縣（市）主管機關應依本規則第 21 條或本法第 38 條、第 39 條、第 40 條辦理。」</p> |
| 臺南市政府 | <p>簡報 P.54 有關既有丁種建築用地毗連擴大機制，已提到將保留該機制內容但僅限於未來發展地區適用，由於未來發展地區之樣態多元，包含產業、觀光、宗教或新訂擴大都市計畫等發展目的，前開毗連擴大機制是否僅限未來發展地區屬產業性質者，建議再予釐清。</p> | <p>感謝意見，規劃團隊參酌左項建議調整草案條文第 27 條第一項文字如下：「產業用地如位於直轄市、縣（市）國土計畫指認之未來發展地區範圍內，<u>且屬產業發展性質者，...</u>」。</p> <p>惟目前初步保留既有丁種建築用地毗連擴大機制，且限於未來發展地區範圍內，係基於諮詢小組討論決議結果，而經規劃團隊盤整未來管制機制，仍應以確有使用需求者，依該項使用及其所在國土功能分區分類進行管制，故原則不應依其用地別不同而訂相關管制內容，其必要性與合理性原則保留為後續研析應討論範疇。且考量未來發展地區屬短期內（5 年內）需有明確開發計畫規劃者始得劃設，故相關使用需求亦應已盤點、配置完成，原則應無零星需毗連擴大需求。</p> |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|-------------------|--|--|
| <p>高雄市 政府</p> | <p>一、草案第 5 條規定，直轄市、縣(市)主管機關得依地區特性於符合國土計畫或鄉村地區整體規劃等指導原則下，將指定特定區域訂定建築、景觀、人車行動線、公共開發空間等設計基準等內容，納入應經申請同意或使用許可審查之條件，倘目前直轄市、縣(市)國土計畫未訂定地方之土地使用管制規定，如何適用此條規定，是否表示地方因此必須另訂土管規則以為適用，建請釐清。</p> | <p>感謝意見，有關左列指定特定區域訂定建築、景觀、人車行動線、公共開發空間等設計基準，原則應納入國土計畫或鄉村地區整體規劃等指導原則，而有關是否需另訂土管以為適用，規劃團隊回應如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 如僅納入國土計畫或鄉村地區整體規劃內容中，已可直接納入應經申請同意之實質審查條件之一，惟僅限於應經申請同意者、使用許可者得適用之。 2. 如另訂土管則原則可將其列為該指定範圍內通盤性管制內容，即不論是否需經國土機關同意，皆應循其土管規定辦理之（可增加管制免經申請同意項目）。 |
| | <p>二、第二章免經、應經申請同意及禁止或限制使用項目，依目前貴署對外公開版本，應經申請同意項目甚多，考量地方國土主管機關人力及承辦能量，恐造成實務執行困難及審查時間冗長，建請再予斟酌考量的減應經申請同意使用項目，或適當授權由各目的事業主管機關進行審查。</p> | <p>感謝意見，原則應經申請同意部分屬另案研析範疇，惟規劃團隊檢視其審查條件，與本案條文研訂內容，原則大部分應屬書面審核即可，已簡化申請流程與相關業務內容，並依條文案第 16 條所列，直轄市、縣（市）主管機關得視實際情形辦理實質審查；同時，依據條文案第 17 條，僅屬環境敏感地區、海岸地區、離島地區、違反土地使用管制屬專案輔</p> |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|-----|--|--|
| | | 導合法化者、未登記工廠案件，或屬原住民族土地者，須採專案小組審查，故面對應經申請同意之審查已區別不同類型審查強度。 |
| | 三、草案第 12 條規定，申請使用許可案件得按其使用計畫另訂建蔽率、容積率，免受附表四上限規定，倘不受本法使用強度上限規範，地方政府判定該使用計畫是否妥適時易生爭議，建請再予考量是否仍應明訂其使用強度上限。 | 感謝意見，原則所有使用皆應符合本管制規則之建蔽率及容積率，因使用許可須經中央主管機關或直轄市、縣（市）主管機關高強度審查（需由國土計畫審議會審議），又為因應個案使用計畫配置、量體需求，因此明定申請使用許可案件得按使用計畫另行訂定建蔽率、容積率。 |
| | 四、草案第 17 條規定應組成專案小組審查情形，以非屬者排除於應辦理適用標的之寫法，以原住民族土地為例，是否表示屬於原住民族土地者即免組成專案小組審查，建請釐清，並建議以負面列舉得免組成專案小組審查方式寫法予以規定。 | 感謝意見，規劃團隊將該條文調整如下： 「直轄市、縣（市）主管機關受理第 15 條申請案件時，如有下列情形之一者，應組成專案小組審查。 一、屬環境敏感地區案件。 二、屬海岸地區、離島地區案件。 三、屬違反土地使用管制屬專案輔導合法化者、未登記工廠案件。 四、屬原住民族土地。」 |
| | 五、草案第 20 條規定，申請人取得國土主管機關同意使用後應於規定期限內進行使用，請問該期限之規定訂於何處？倘無明訂期限地方政府執行此條文恐易生爭議。 | 感謝意見，有關應經申請同意機制原則屬另案辦理範疇。 此部分期限規範係參酌使用 |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|-------|--|--|
| | | 許可取得核准後須於一定期限內進行開發之規定，原則應經申請同意將比照該期限辦理。 |
| | 六、草案第 27 條規定，申請工業設施使用擴大產業用地範圍不得位於國土保育地區第一類、農業發展地區第一類及農業發展地區第三類，依據全國國土計畫指導，未來發展地區僅列明應避免使用符合國土保育地區第一類、農業發展地區第一類之土地，此處增列農業發展地區第三類之用意為何，建請釐清。 | 國保一、農發一係考量環境資源敏感特性而避免納入毗連擴大範圍，而農發三則係考量屬山坡地、森林區管制範疇，故原則亦建議不納入，參酌前述相關機關意見內容，國保二亦有其環境資源敏感考量，規劃團隊將比照納入不得毗連擴大範疇，詳參總結報告書第五章第一節第貳點(草案條文第 27 條)。 |
| | 七、報告書 P.4-74~75 關於使用地變更機制，建議方案涉及免經同意使用項目仍應經申請同意審查，才可配合辦理使用地變更編定，即除原先各功能分區下之應經申請同意之使用項目需審查外，尚需就涉及使用地變更之免經申請同意使用項目，將會造成國土主管機關受理項目增加，建請再予斟酌，另建議可適度授權予相關目的事業主管機關，以利實際執行。 | 感謝意見，有關使用地變更機制，依規劃團隊研析之草案條文第 13 條所列，係為國土機關辦理使用地變更編定程序需要，僅需確認使用項目之目的事業主管機關同意書、土地所有權人同意書、土地登記謄本、土地使用計畫配置圖及位置圖等，而非再行辦理相關審查。 |
| 苗栗縣政府 | 一、期末報告 P.3-180 係說明管制規則編定案件審查規定，惟於該節近年專案審查類型所列多為第 49 條之 1 第 1 項第 3 款之經區域計畫委員會審議通過案件。倘係指前開區委會審議案件或委託縣市政府審議案件，則近年應不僅只表列案件，且似與本節討論事項有別。 | 感謝意見，此部分係透過非都市土地開發審議作業輔助系統查詢，惟其查詢欄位無法逕以「山坡地」進行搜尋，故規劃團隊篩選部分案件彙整如該表所示，其審核單位則多列為由縣市政府審議。 |
| | 二、期末報告 P.4-79 說明考量原住民族委員會刻研擬原住民族土地專章(編)條 | 感謝意見，待原住民委員會提供相關草案條文建議事項 |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|-----|--|---|
| | <p>文，俟原民會研擬完成後，再討論併同納入本管制規則草案條文。查內政部 108 年 10 月 18 日內授營綜字第 1080818234 號函復本府建議「非都市土地使用管制規則」第 45 條納入「國土計畫法」相關子法研議 1 案，說明略以：「…原住民族委員會刻研訂『原住民保留地權利回復及管理利用條例（草案）』…故本部將配合前開條例立法情形，檢討修正『國土計畫土地使用管制規則（草案）』。」，爰建請原民會後續惠予協助納入評估。</p> | <p>後，再行評估納入。</p> |
| | <p>三、本縣國土計畫草案依全國國土計畫、國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊指導劃設本縣國土功能分區分類，惟經套疊後發現，以南庄鄉為例，由於位於田美飲用水水源水質保護區，若依通案性劃設原則將至全鄉國土保育地區第 1 類劃設比例近 9 成，對地區土地利用衝擊極大。經本府農業單位表示該鄉鎮休閒農業活絡，爰建請農委會惠予協助評估於國土保育地區申請使用之可能性，或得於鄉村地區整體規劃範圍所指定之區位申請使用。</p> | <p>感謝意見，考量左列案例內容，係南庄鄉國土功能分區分類之容許情形與飲用水水源水質保護區之目的事業主管機關法令競合，規劃團隊回應建議如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 此案例如全區被劃入國土保育地區第一類，仍得依管制規則 OX 表容許相關使用（如農業使用），惟其因位於飲用水水源水質保護區內，須符合飲用水管理條例第 5 條規範（包含非法砍伐林木或開墾土地等使用行為）。 2. 如有地方因地制宜需要，應與飲用水水源水質保護區之主管機關協調，將特定容許使用項目及適用範圍確立，納入國土計畫之土地使用管制原則中，得以另訂土管進行管制。 |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|-------|--|---|
| 本部地政司 | <p>一、未來國土計畫土地使用管制規範之使用地，其定位是表徵？還是具有實質管制效力？既有權益保障之範疇？未實現利益是否保障？建議應先釐清。</p> | <p>感謝意見，有關使用地之管制定位，考量未來管制方式將改依各功能分區分類之容許使用項目、容許情形為主進行管制，則其建蔽率與容積率似應與使用項目進行綁定，即不同使用項目其建蔽率與容積率管制應有不同。惟為延續現行管制習慣以及既有權利保障，使用地與建蔽率、容積率之綁定不宜逕行廢除，且如依使用項目訂定建蔽率與容積率，可能使管制規則過於複雜。</p> <p>而其與建蔽率、容積率綁定之情形，亦涉及既有權益保障之討論，因此規劃團隊建議後續應以有關未來使用地之管制定位，以及使用地與建蔽率、容積率綁定必要性、合理性等為研析重點，規劃適宜之管制方案。</p> |
| | <p>二、有關丁種建築用地毗連擴大機制，係源自工業主管機關法律(原獎勵投資條例、原促進產業升級條例及現行產業創新條例)，該機制是否延續、應適用國土功能分區分類及其規模等，建請後續先盤點既有工業區以外之丁種建築用地分布於國土功能分區分類後，洽經濟部工業局及相關機關研議為妥。</p> | <p>感謝意見，有關既有丁種建築用地毗連擴大機制，考量未來已非以使用地進行使用項目之管制，如有使用需求者，應依本管制規則草案附表一辦理免經或應經國土機關同意使用，而非透過使用地毗連擴大機制容許該項使用內容，故規劃團隊建議尚須討論該機制延續必要性與合理性，後續將依左列意見，會同經濟部工業局及相關機</p> |

| 發言人 | 意見內容 | 處理情形 |
|-----|--|--|
| | <p>三、草案第 29 條，是否類似現行更正編定機制？又何以限於住宅使用？另其核准範圍(面積)應如何審認？是否須辦理使用地變更等？建議後續再予釐清。</p> | <p>關研議。</p> <p>感謝意見，有關草案第 29 條之相關說明，規劃團隊彙整如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 此部分應非屬更正編定機制，目前因應使用地之定位尚未定調，因此尚無更正編定之需求。 2. 另有關合法房屋做住宅使用之核准面積將與使用地編定一併討論，如僅以該棟建物進行認定、變更改地別，則可能將使用地細碎化，類似議題亦有附屬設施是否需切割用地別進行變更等相關用地細碎化疑慮。 3. 前述相關議題將與使用地定位、變更編定流程等一併進行規劃討論。 |

附錄四 工作會議記錄與意見回應

壹、第一次工作會議（108.03.26）

| 第 1 次工作會議決議 | | 處理情形 |
|---------------------------------------|--|---|
| 議題一： 本年度 法制諮 詢小組 運作模 式 | 請受託單位依據下列意見，將本年度法制諮詢小組運作方式及相關資料納入工作計畫書修正後，儘速送本署核定： | 感謝意見，已將使用地變更相關文字內容皆做調整，詳見工作計畫書第 10-11 頁。 |
| | 1.工作計畫書第 10 頁有關「使用地變更程序」等相關文字，因使用地變更並非未來土地使用管制架構之研議重點，為避免混淆，相關文字論述請協助修正。 | |
| | 2.本年度工作重點為研擬「國土計畫土地使用管制規則」草案條文，有關工作計畫書內研提之議題分析、未來研議方向等內容調整建議如下： | 感謝意見，已改寫為「以呈現方式所涉及之管制複雜度」討論為主，共初擬兩項於法規中呈現的方案，包含於附表一中以備註呈現，或以條文方式撰寫共兩項方案，詳細內容詳見工作計畫書第 15-16 頁。 |
| | （1）工作計畫書第 15 頁有關國土保育地區以外符合國土保育地區劃設原則者、環境敏感地區相關管制機制之未來研議方向，其研析內容應著重於前開地區如何納入土地使用管制以及管制規則架構、條文如何設計呈現等。 | |
| | （2）有關國防、重大公共設施或公用事業計畫於各國土功能分區分類之申請使用規定、機制等議題，其研析內容亦著重於應納入管制規則之重要事項，又應併同將應經申請同意、使用許可等其他研究內容，包含申請條件、判准標準等納入分析。 | 已將相關說明置入，並將該部分分為三階段研擬內容，詳細說明詳見工作計畫書第 17-18 頁。 |
| | （3）有關原住民族土地使用需求，討論應為其於管制規則中係以條文或須另立專章規範，並建議以北泰雅特定區域計畫案例作為研析基礎。 | 感謝意見，目前已將有關原住民族土地使用需求、國土復育促進地區等議題，改以「於管制規則中的呈現方式」之討論為 |

| | 第 1 次工作會議決議 | 處理情形 |
|--|--|--|
| | | 主，主要分為專章、一般條文兩種呈現方式進行比較分析，未來亦將提出相關建議釐清內容，以利條文撰寫得以更加明確，詳工作計畫書第 19-20 頁。 |
| | (4) 有關管制規則條文研擬，應比對現行非都市土地使用管制規則及其他相關規定，著重於新舊機制得否對接，並依據國土計畫法、全國國土計畫土地使用指導原則等規範，研擬管制規則條文內容。 | 感謝意見，以納入修正後之各項議題，並將研訂內容改寫，詳見工作計畫書第 22 頁。 |
| | 3. 本案並應提出其他目的事業主管法令修正之建議優先次序，請受託單位以應修正之「法律」進行檢視，並提出其應配套修正之相關建議。 | 遵照辦理，已將其納入本次討論議題二。 |
| | <p>4. 本次受託單位提出之需研析議題(會議資料表格 1)，經討論後將下列議題邀請專家學者協助撰稿，並請受託單位協助依照邀標書及契約規範，規劃議題優先次序、邀稿、法制諮詢小組討論等相關辦理時程，納入工作計畫書修正。</p> <p>(1) 應經申請同意使用之審核權限(羈束處分或裁量處分)。</p> <p>(2) 直轄市、縣(市)國土計畫因地制宜土地使用管制規定之範疇。</p> <p>(3) 原住民族土地另訂土地使用管制之必要性及相關機制。</p> <p>(4) 國土功能分區圖、使用地編定圖公告之法律性質。</p> <p>(5) 全國國土計畫(含都會區域計畫、特定區域計畫)、直轄市、縣(市)國土計畫之法律性</p> | 遵照辦理，已將其納入本次討論議題一。 |

| 第 1 次工作會議決議 | | 處理情形 |
|--------------------------------------|---|---|
| | <p>質。</p> <p>(6) 國土復育促進地區公告之法律性質。</p> | |
| <p>議題二： 有關本案相關 成員邀約與經費支應</p> | <p>(一) 有關本案法制諮詢小組成員之出席費、交通費原則於本案經費額度內支應。至相關議題邀請專家學者撰稿之稿費等相關費用，原則由本署另行簽報以適當經費來源支應。</p> | <p>遵照辦理。</p> |
| | <p>(二) 有關本案法制諮詢小組成員名單，本組將另行討論確認後送請受託單位協助邀請。 (補充：經本組 108 年 4 月 2 日討論，法制諮詢小組建議邀請名單如下：1. 詹順貴、2. 戴秀雄、3. 何彥陞、4. 賴宗裕、5. 王瑞興；備 1. 白金安、備 2. 劉玉山、備 3. 張學聖)</p> | <p>遵照辦理，考量邀請方便，已將所列共 8 位專家學者納入諮詢小組名單中，於邀請時將以前五位為優先邀請對象。</p> |

貳、第二次工作會議（108.04.26）

| 第 2 次工作會議決議 | | 處理情形 |
|--|---|---|
| 議題一、 工作執行 進度 安排 確認 | （一）受託單位研提之工作進度及相關議題邀稿時程原則同意，惟「國防與重大公共設施或公用事業計畫」之申請使用程序與判準標準，以及「原住民族土地使用」、「國土復育計畫」等相關議題納入管制規則之呈現方式，應屬契約規定委辦工作事項，請受託單位依規劃期程撰擬相關資料後再提法制諮詢小組會議討論。 | 遵照辦理，原則左項所列相關內容已安排資料蒐集彙整，依循議題討論時程安排，預計於 6 月起增加左項討論議程。 |
| | （二）有關期初階段 2 場法制諮詢小組會議，會議時間預訂為 108 年 5 月 17 日及 5 月 24 日，請受託單位儘速提交 2 場次會議資料，必要時於 108 年 5 月 10 日召開工作會議確認會議期程及資料。 | 遵照辦理，詳見本次工作會議議程內容，以及附件一、附件二。 |
| 議題二、 有關期 初諮詢 小組討 論議題 內容 | （一）受託單位原規劃之 2 場諮詢小組會議議題性質及內容相近，因應本案邀標書要求期初階段應提出後續申請同意使用或使用許可後使用地配合調整方式，因此 2 場次分別討論「國土計畫法與其他目的事業法令優位性」以及「使用地配合調整」等議題。 | 遵照辦理，已將其拆解為兩場次議程資料，詳見會議議程與附件一、附件二。 |
| | （二）有關使用地配合調整議題之討論，應先就使用地編定範疇(目前共 22 種使用地)，與小組成員確認是否足夠，並針對國土功能分區分類下不同容許使用情形之轉換進行討論，如免經申請同意使用項目與應經申請同意使用項目間之轉換、應經同意使用項目間之轉換等，並提出案例分析。 | 遵照辦理，已將相關內容納入附件二議程資料中。 |
| | （三）有關國土計畫法與其他目的事業法令優位性之討論，依受託單位所分共為四類，各類建議內容如下： 1. 第一類應再予細分，針對部分目的事業法 | 遵照辦理，參照附件一內容，第一類已細分為(1)逕調整文字內容、(2)使用分區難以直接轉換，需釐清法 |

| 第 2 次工作會議決議 | | 處理情形 |
|-------------|---|---|
| | <p>相關名詞定義架構於區域計畫法、非都市土地使用管制規則等，涉及未來制度轉換、界接可能產生疑義者應再予區分一類，並納入優先與相關部會協商之重點法案。</p> | <p>規所指範疇者、(3)文字調整之餘，討論法規內容是否併同調整。</p> |
| | <p>2.第四類為與國土計畫體系衝突者，建議於會議資料表 5 所列各項涉及法規研提建議處理方式，並於諮詢小組會議討論是否妥適。</p> | <p>原則四大類型皆已詳列初步建議內容，以及須討論事項，以提請諮詢小組討論建議。</p> |
| | <p>3.上述議題應篩選具重要性且急迫性之法律進行討論，如農業發展條例、森林法、土地徵收條例……等，以利討論得以聚焦國土計畫法與各法令之關聯及影響。</p> | <p>目前議程資料議題三係將農業發展條例特別提出進行討論，其餘議題則係聚焦於「涉及範圍轉換方式」、「位階性」進行通盤討論。</p> |

參、第三次工作會議（108.05.10）

| 第 3 次工作會議決議 | 處理情形 |
|--|---|
| <p>一、有關國土計畫土地使用管制規則之章節架構，請受託單位儘速研擬，並另行召開工作會議討論。</p> | <p>遵照辦理，目前已納入期初報告書中，並已於第二章第二節中說明架構內容及其與非都市土地使用管制規則架構比較。</p> |
| <p>二、有關法制諮詢小組會議委員邀約人選及優先次序，請受託單位配合該次會議討論議題安排建議人選，並經工作會議討論確認。又本案工作計畫邀標書第貳、一點規定，法制諮詢小組成員名單應經本署同意，人數並得依本署需求增加，且每次會議應邀請至少 3 位以上法制諮詢小組成員參與，為配合本署相關法制議題研議需求並考量作業彈性，除第 1 次工作會議建議邀請之 8 位人選外，受託單位並應配合本署提供其他建議人選擴充法制諮詢小組成員，並計入前開法制諮詢小組成員出席會議人數計算。</p> | <p>遵照辦理。</p> |
| <p>議題一、諮詢小組第一場次議程－國土計畫規劃體系與目的事業法令關聯討論</p> <p>(一) 有關表 1 所列第一類相關法規彙整，建議修改：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 將非區域計畫法所定義之名詞刪除，如水利法§78、§82 所列皆指「河川區域」而非「河川區」。 2. 應將「非都市土地」、「使用地變更」、「分區變更」之用詞轉換亦納入討論。 3. 如有用地層次（如甲種、乙種、丙種建築用地等）之法規名詞轉換，應配合容許使用項目或細目別進行討論。 4. 第一類包含法規程序是否配 | <p>遵照辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 已過濾法規彙整中「實屬該法令自行定義者」。 2. 已將左側相關關鍵字納入法規資料彙整。 3. 有關用地層次（甲、乙、丙種建築用地）相關轉換已納入期初報告書第三章中說明，該類法令於未來國土計畫土地使用管制規則實施後，將面臨空間範疇改變（無上述甲乙丙種建築用地），但管制內容未改變（該法令之管制規則未改、未來此類用地所屬功能分區分類之容許情形與過去差異不 |

| 第3次工作會議決議 | 處理情形 |
|---|---|
| <p>合調整等議題，應配合未來土地使用管制程序一併研析。</p> | <p>大)，故報告書中建議由目的事業主管機關自行調整指認其法令所指認範圍，而國土機關則維持兩項管制原則：(1)限制情形採未來土管與目的事業法令之聯集、(2)以土地使用指導事項、成長管理計畫為主要管制方向。</p> |
| <p>(二) 原彙整第3類屬國土計畫無法容納之下水道法§11、山坡地保育利用條例施行細則§14等，其處理方向應由各目的事業主管機關配合國土計畫法修正相關法令，應非屬法制諮詢小組會議應討論事項，該分類建議刪除或綜整納入第一類。</p> | <p>遵照辦理。</p> |
| <p>(三) 第四類為與國土計畫體系衝突者，建議改寫討論方式，並說明衝突內容：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 原第4-1類為「法律位階及優位性討論」，建議調整為「有關資源保育類法令與國土計畫法的適用優先原則」之討論，並調整討論方式，如針對資源保育類型之法規，其與國土計畫法之適用優先原則為何。 2. 原屬第4-1類之海岸管理法所列建議處理方式，有關「國土計畫之優位性可能比海岸相關計畫次之」等文字建議修正，因2者如以國土空間規劃角度而言，國土計畫法 | <p>遵照辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 左項文字接已調整，期初報告書內容亦已參酌 108.05.17 諮詢小組第一次會議意見，重新分類相關法令內容之討論。 |

| 第 3 次工作會議決議 | 處理情形 |
|---|--|
| <p>是特別法，而如以海岸管理角度，則海岸管理法是特別法，2 者非屬上下位法律關係。</p> | |
| <p>3. 原第 4-2 類所列工廠管理輔導辦法建議更新 108 年 3 月 28 日行政院審議通過之部分條文修正案內容，考量本案以管制規則條文研擬為主，故可參酌將下列議題納入座談會其他議題討論：</p> <p>(1) 過去依工廠管理輔導辦法已變更為丁種建築用地者，未來如落在國土保育地區是否應予以補償？</p> <p>(2) 如未來此類工廠位於農業發展地區者，應由何機關（單位）討論是否將其輔導合法？</p> | <p>2. 遵照辦理，後續召開座談會時將其納入討論議題中。</p> |
| <p>4. 原第 4-2 類所列產業創新條例，建議規劃單位再行檢視條文內容，篩選提出其他需配合修正之條文，必要時得請本組 2 科協助檢視。</p> | <p>3. 產業創新條例經規劃團隊重新檢視，以期初報告書分類架構將其歸類為第二象限（空間範疇未改變、管制內容已改變），該法令擴展工業用地面積之程序可能與未來管制程序競合，應於未來確立國土計畫之土地利用程序後，再納入討論。</p> |
| <p>5. 針對第 4-2 類之低放射性廢棄物最終處置設施場址，可增加討論考量其設置困難程度，及該鄰避設施設置之必要性，是否可將其納入國土</p> | <p>4. 左項低放射性廢棄物最終處置設施之設置，亦已重新檢視，以期初報告書分類架構將其歸類為第二象限（空間範疇未改變、管制內容已改變），該設置方式與區域計畫</p> |

| 第 3 次工作會議決議 | | 處理情形 |
|---|--|---|
| | 計畫法第 15 條適用範疇，或納入相關使用許可程序辦理。 | 法第 13 條隨時檢討變更情事相關，應於未來確立國土計畫之土地利用程序後，再納入討論。 |
| 議題二、諮詢小組第二場次議程－使用地調整討論 | (一) 就本次會議資料中，所列議題二使用地調整方式之討論，建議提出更完整之討論架構： | 遵照辦理，並將左項內容納入期初報告書第二章第一節說明及前後相關內容，已循 108.02.14 修正內容調整之。 |
| | 1. 於背景資料中應說明現行非都市土地利用方式，包含逕為容許與用地變更等流程、權責，並於調整方式中，研提國土計畫體系可能辦理的程序，以利後續討論主管機關權責時得以參照討論。 | |
| | 2. 建議以案例介紹各項使用項目與其對應之使用地類別，並說明各種可能的轉換型態。 | |
| | 3. 針對程序、轉換型態，說明哪些範疇應可予以簡化審查或辦理程序。 | |
| (二) 針對本次會議資料所提以「一定規模」做為使用地調整之依據，考量其對土地使用之影響以及免經申請同意、應經申請同意範疇之界定，建議新增議題進行討論。 | 承前項意見處理情形，因簡化轉換情形為三種討論面向，故僅「不涉及使用地調整，欲設置免經同意使用項目者」，討論是否須定一定規模作為國土機關予以審查之門檻，以避免量變產生質變之效果，惟此門檻尚需與應經申請同意、各目的事業法規所訂之面積規模、使用許可等進行釐清，方得納入後續會議資料討論。 | |

肆、第四次工作會議（108.06.21）

| 第 4 次工作會議決議 | | 處理情形 |
|-----------------------------|--|--|
| 有關第二場諮詢小組會議建議修正內容及期初報告書審查事宜 | <p>(一) 依本案工作計畫邀標書規定，期初報告應載明內容如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案工作流程、方法及進度安排。 2. 逐一檢視既有非都市土地使用管制規則、非都市土地變更編定執行要點等相關規定後續檢討及修正方向。 3. 綜整研析國土計畫法施行後，應配合檢討修正之各目的事業主管法令，並研提法令修正之建議優先次序。 4. 依據國土計畫法第 21 條規定及全國國土計畫第九章土地使用指導事項，持續研析各國土功能分區分類下之應經申請同意、免經申請同意之容許使用項目、細目草案；併同本署研提之國土計畫使用地類別，提出後續申請同意使用或使用許可後，使用地配合調整方式，包含使用地編定類別、管制方式等。 5. 工作會議、法制諮詢小組會議、相關研商會議紀錄及意見回應表。 <p>(二) 經審視期初報告書，原則均已依邀標書規定載明相關內容，如本次工作會議決議修正前開說明(一)討論內容，將請受託單位配合修正期初報告書相關章節後，儘速召開期初報告審查會議。</p> | 遵照辦理，規劃團隊就左項說明內容，修正期初報告書，包含目的事業主管機關法令修正建議次序之分析文字等。 |
| | <p>(三) 又考量期初報告書內容涉及土地使用管制規則架構、相關法令配合修正等較屬實務法制執行層面等議題，建議期初報告審查會議以邀請中央部會、地方政府協助審查為主。</p> | 遵照辦理。 |

伍、第五次工作會議（108.08.08 科內會議）

| 第 5 次工作會議決議 | | 處理情形 |
|--------------------------------|--|---|
| 一、有關國土計畫土地使用管制規則（草案）章節架構及初步條文： | （一）第 6 條有關各直轄市、縣(市)政府自訂之土地使用管制規則與本規則之法制位階及適用順序等原則，請受託單位參酌相關縣市(如嘉義縣、澎湖縣、花蓮縣、.....等)國土計畫草案內自訂土地使用管制原則之案例再予研析，並提法制諮詢小組討論。 | 遵照辦理，規劃團隊目前就相關資料先納入本次會議議題三第一場次討論內容中。 |
| | （二）第 7 條各國土功能分區、分類之土地使用指導（管制）原則，請受託單位依據全國國土計畫內容再予精煉條文文字，至於是否制定較全國國土計畫更為詳細之土地使用管制原則，亦請受託單位持續研析。 | <p>感謝意見，規劃團隊目前維持前次工作會議所列條文內容，係考量如管制規則條文所列比全國國土計畫更為詳細之指導，則未來全國國土計畫通檢時，管制規則須配合變動之條文可能相當龐雜，如容許情形、使用地編定之更新外，對於指導細緻程度之呈現亦須調整。</p> <p>但如將指導原則更為詳細地呈現於管制規則中，對於附表、使用地強度管理之條文內容則更具說服力。</p> <p>因此規劃團隊目前暫維持前次工作會議所列條文（比照全國國土計畫內容納入條文中），待本次工作會議或諮詢小組會議予以定案。</p> |
| | （三）第 12 條有關「農村再生設施」需經完成鄉村 | 遵照辦理。 |

| 第 5 次工作會議決議 | 處理情形 |
|--|---|
| <p>地區政體規劃後方可申請使用，至詳細管制原則及條文文字請受託單位參考農村再生條例及本署鄉村地區整體規劃委辦成果再行協助研擬。</p> | |
| <p>(四) 第 15 條針對使用強度是否納入建築樓層高度管制，請受託單位彙整都市設計審議及非都市土地樓層高度管制等相關案例後再予研析。</p> | <p>感謝意見，考量目前已將使用地於各功能分區分類之建蔽率、容積率分別擬定，即納入建築高度、規模等之考量，目前規劃團隊暫未納入「樓高」作為管制內容，並將其列為議題二討論事項之一。</p> |
| <p>(五) 有關「應經申請同意條件、程序與使用地變更編定」章節，相關條文配合受託單位另案「國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討」研究成果再予修正，下列意見請受託單位納入研析：</p> <ol style="list-style-type: none"> 6. 應經申請同意之審查權限可否授權予目的事業主管機關。 7. 是否參考都市設計審議納入景觀風貌等外觀審查，例如本署鄉村地區整體規劃委辦案內刻正研議納入景觀計畫，得否配合相關機制納入規範。 8. 有關各使用項目對應編定之使用地類別，請受託單位再予協助研析。 9. 未來本署將建置國土功能分區查詢系統，針對使用地編定相關程序應將系統納入考量。 | <p>遵照辦理，將納入該案研議。</p> |
| <p>(六) 第 23 條有關環境敏感地區土地使用管制，是否仍有其他須納入管制規則之環境敏感地區(如地層下陷、海岸地區、……等)，請受託單</p> | <p>遵照辦理，考量各環境敏感區皆有目的事業專法進行管制，且於本次</p> |

| 第 5 次工作會議決議 | | 處理情形 |
|-------------|--|--|
| | 位再予研析。 | 研議之草案條文中亦說明遵照其專法進行管制，規劃團隊將再予討論是否有其他應納入管制條文者。 |
| | (七) 第 27 條未登記工廠之管制原則，有關未登記工廠是否與一般工廠歸類為同一使用項目(工業設施)且編定為同一使用地(產業用地)，將再予研議。 | 有關未登記工廠之處置，規劃團隊建議應以產業用地進行管制，並加以註記，即「產業用地(特)」以明確和其他使用地別進行區隔，同時應比照工輔法第 28-9 條不得增加廠地、廠房及建築物面積，條文案詳見第 32 條。 |
| | (八) 第 29 條有關涉及山坡地之土地使用管制，於未來已依據環境條件劃設功能分區及其分類且編定使用地，並給予不同強度管制之情形下，是否仍需參考非都市土地使用管制規則納入山坡地開發利用相關條文，請受託單位再予研析，並提法制諮詢小組會議討論。 | 感謝意見，有關山坡地之使用管制，考量使用地於各功能分區分類已有不同管制強度，且建築用地於農四、城三亦區別出平地、山坡地兩種不同之強度管制情形，如再於條文中納入山坡地之相關管制，可能使管制內容過於複雜，規劃團隊目前暫未納入，可留待諮詢小組會議時討論。 |
| | (九) 現行條文架構建議應依據國土計畫法納入違反土地使用管制之裁罰機制，並針對罰則、違規查報方法、頻率等內容予以詳細規範。 | 感謝意見，目前規劃團隊將稽查、罰則之相關條文列於草案。稽查條文之研議，目前 |

| 第 5 次工作會議決議 | | 處理情形 |
|---------------|---|--|
| | | 僅初步參採直轄市、縣市政府有關農舍及農業用地稽查及取締流程，如需於條文中將權責分工更細緻呈現，規劃團隊將再深入研析相關案例，並據以撰寫為條文。相關罰則部分，考量國土計畫法已列有罰則內容(包含懲罰對象、罰鍰金額等)，故目前僅先將國土計畫法條文納入，可能於工作會議中，再次確認本管制規則是否還需列有相關罰則，且須與本法所列內容不致重複。 |
| 二、有關使用地強度研議內容 | (一) 有關非都市土地使用管制規則第 9 條歷年修正內容，建議可再參考本部地政司之相關歷程資料納入更新。 | 感謝意見，已取得左項完整修法沿革檔案，並將其彙整入附件二資料中。 |
| | (二) 有關 P.12 國土功能分區分類各種使用地變更編定原則表，因國土保育地區第 1 類住宅、零售等相關使用僅限於既有可建築用地(原為甲種、乙種、丙種建築用地者)，國土保育地區第 1 類原則應不得再行變更編定為建築用地。 | 感謝意見，遵照修正。 |
| | (三) 規劃團隊所提回應國土計畫指導之成長管理原則，建議使用地管制強度因應地方自訂管制規則需求得彈性調整，並於發展總量維持之情形下，得彈性調整不同功能分區分類之發展強度，例如於國土保育地區、農業發展地區得調降各使用地之容積率，將該發展容積集中至城 | 有關彈性調整之討論、可居住用地計算等內容，規劃團隊將其納入附件二議題討論第五項中，預計提出兩項原則、三項方案進行討論，包 |

| 第 5 次工作會議決議 | 處理情形 |
|---|---|
| <p>鄉發展地區開發等規劃方向，請受託單位透過案例補充完整論述後再行討論。</p> | <p>含(1)以計畫目標人口計算發展總量，(2)逕以管制規則所列總量為上限，計算不同功能分區分類之建蔽率、容積率調整合理性，以及(3)綜整前述二者計算方式等，詳見附件二。</p> |
| <p>(四) 受託單位以影響私人開發之相關用地優先研議其使用強度，建議應將宗教用地納為優先研議範疇。</p> | <p>遵照辦理，已將宗教用地之相關建蔽率、容積率研擬內容納入附件二中。</p> <p>考量國保一、國保二與農發三皆僅得容許原住民族傳統祭儀場所使用，故此三者皆係參酌興辦完成之原住民族聚落聚會所、花蓮縣部落聚會所興建計畫等案例進行建蔽率、容積率研議，而農四、城 2-1、城三則為一般宗教建築得容許使用範圍，故參酌相關案例內容，訂定其建蔽率、容積率。</p> |
| <p>(五) 有關使用地強度研擬，除因應未來新申請開發需求外，因第 1 版國土計畫之使用地目前以照轉為原則，針對區域計畫之可建築用地轉換至國土計畫後，其使用強度是否另訂或比照原有規定，建議受託單位再予研析。</p> | <p>遵照辦理，規劃團隊於條文中增列，強調使用地第一次編定係以原區域計畫所編定之使用地別進行轉換為原則，其中使用地尚未開發者，應得於本管制規則公告</p> |

| 第 5 次工作會議決議 | 處理情形 |
|--|--|
| | 實施後一定期限內，以原使用地建蔽率、容積率依條文附表一容許情形申請使用。 |
| (六) 承上，區域計畫之丁種建築用地轉換為國土計畫之產業用地後，是否仍許可申請工業設施使用或轉作住商等使用，建議可研析納入時效性規定之可能性及其使用強度規定，例如轉換為產業用地後 5 年內得以原規定之使用強度申請工業設施使用，時間超過則僅可申請住商等強度較低之使用。 | 遵照辦理，針對使用地開發強度之一定期限保障已納入條文中，並將於諮詢小組會議時進行討論。 |
| (七) 除非都市土地使用管制規則第 9 條明列使用強度之使用地外，其餘應會同目的事業主管機關訂定之使用強度，請受託單位亦應先行綜整相關資料以為後續討論依據。 | 遵照辦理，規劃團隊將其補充於議題討論部分，詳參會議資料。 |
| (八) 各國土功能分區分類之使用地建蔽率、容積率初步建議修正如下，惟後續仍需與各目的事業主管機關研商確認： 1. 國土保育地區第 1 類：交通用地容積率建議比照其他用地調整為 80%。 2. 國土保育地區第 2 類：容積率設定考量環境敏感特性，建議產業用地調整為 150%、交通用地、殯葬用地調整為 100%。 3. 農業發展地區第 1 類、第 2 類：考量鄉村風貌形塑(2-3 層樓之樣態)，遊憩用地容積率建議先調整為 120%，並再依農委會意見修正。 4. 農業發展地區第 3 類：因殯葬用地容積率已超過建築用地，建議比照國保 2 設定為 100%。 5. 農業發展地區第 4 類：考量農 4 範圍內原民土地可能位於山坡地，建築用地之使用強度應予適度調降，故農 4 之建築用地如位於山坡地，建蔽率、容積率建議比照其他用地調整為 | 遵照辦理。 其中國保二考量得容許作「電磁波相容檢測實驗室」使用，已將林口特定區電磁波專用區納入參考，其法定建蔽率容積率分別為 40%、100%，原則與規劃團隊研擬情形無太大出入，故是否仍須調整為 150% 容積率留待本次討論確認。 |

| 第 5 次工作會議決議 | | 處理情形 |
|---|---|---|
| | <p>40%、120%。</p> <p>6.城鄉發展地區第 2 類之 1：城 2-1 原則得使用強度最高，又考量旅館等相關遊憩設施之設置需求，遊憩用地容積率建議調整為 160%。</p> <p>7.城鄉發展地區第 3 類：因城 3 僅得容許生物科技產業設施使用，產業用地建蔽率、容積率建議調整為 40%、120%。又城 3 多數可能位於山坡地，建築用地之使用強度是否過高請受託單位再予考量。</p> | |
| <p>三、請受託單位依據上開意見儘速調整管制規則架構、使用強度建議等研析資料後，提組內工作會議及法制諮詢小組會議討論。</p> | | <p>感謝意見，已將相關議題內容納入本次討論議題三，諮詢小組會議籌辦部分說明。</p> |

陸、第六次工作會議（108.08.23）

| 第 6 次工作會議決議 | | 處理情形 |
|--|---|---|
| 議題一： 國土計畫 土地使用 管制 規則 草案 架構 初擬 | (一) 有關受託單位與業務科討論初擬之管制規則草案架構原則同意。惟本規則與使用許可審議規則之範疇，應併予釐清。 | 感謝意見，有關涉及「取得(使用)許可後一定期限內進行開發」之規範已詳列於使用許可相關子法中，而管制規則上須討論者係關於「取得國土機關同意後是否亦須訂定一定期限必須開發」事宜。 |
| | (二) 會議資料 P.8~P.12 有關非都市土地使用管制規則、本署 104 年委辦研究成果以及國土計畫土地使用管制規則草案架構對照表，建議將條文內容逐一對應，以確認相關管制內容有無缺漏，並針對既有非都市土地使用管制規範是否沿用，詳述參採情形。又是否有屬本法補充性規定，而應納入細則者，請一併提出。 | 遵照辦理，惟考量本次會議討論事項眾多，故僅於會議資料中僅先提供草案架構圖對照示意，條文對應內容納入報告書中呈現，並將羅列沿用與否之說明。 |
| | (三) 針對草案條文第 6 條地方政府另訂土地使用管制規則與本管制規則優先適用疑義，建議併同罰則、一定期限內保有原開發強度等相關法制議題納入後續法制諮詢小組會議討論。 | 感謝意見，有關直轄市、縣市政府另訂土管之原則與內容將納入左項所列罰則、一定期限等議題。本次會議亦將本管制規則授權地方自訂土管之相關原則，納入討論議題中。 |
| | (四) 有關章節架構、初擬條文之相關待釐清議題如下，請受託單位協助逐一研析說明： 1. 第 7 條各國土功能分區分類之土地使用指導(管制)原則，請就量化、質化等面向研擬更細緻規定。 2. 第 10 條有關隔離綠帶、逕流分擔/出流管制設施是否屬必要性 | 感謝意見，針對左項各項意見予以回應如下： 1. 有關各功能分區分類之土地使用指導(管制)原則，規劃團隊已將其納入後續討論議程中，於 10/17 將先與科內進行討論，再於 10/25 將與組內交換意見。 2. 有關隔離綠帶、逕流分擔/出流管制設施原則應屬其他相關設 |

| 第 6 次工作會議決議 | 處理情形 |
|---|---|
| <p>附屬設施範疇，以及附屬設施有無申請程序。</p> <p>3. 「國防、重大公設或公用事業之申請使用」，部分項目為使用許可範疇，應一併納入條文設計考量。</p> <p>4. 有關非都市土地使用管制規則涉及海岸地區、海域區區位許可等相關規定是否沿用，請 3 科協助受託單位研析是否納入草案適當章節規範。</p> <p>5. 第 4 章相關條文原則請受託單位納入應經申請同意委辦案內研析，至於應經申請同意「審查條件」是否得另訂要點，若屬行政程序相關者或可另訂要點，但如涉及人民權利義務等事項，原則仍應納入管制規則，避免違反再授權原則；至於應經申請同意依法得否委託(委任、委辦)與目的事業主管機關，請再予釐清，並納入本規則內規範。</p> <p>6. 第 28 條有關國土復育促進地區土地使用管制規範之範疇，請受託單位再予釐清。</p> <p>7. 第 29 條未登記工廠部分，應針對已完成使用地變更編定(特定目的事業用地)或已取得特定工廠登記但尚未完成使用地變更編定之不同情形分別研析管制規範及處理程序。</p> <p>8. 第 31 條針對非都市土地使用管</p> | <p>施之(必要)附屬設施，其申請程序應併同主要設施進行申請。</p> <p>3. 遵照辦理，有關前項必要性附屬設施、線性或點狀設施，以及國防、重大公設或公用事業之相關申請程序將納入議題「特殊設施土地使用管制」於 10/17 先與科內進行討論，再於 10/25 與組內交換意見。</p> <p>4. 有關海岸地區、海域區區位許可之相關資料，再請三科惠予資料進行研析。</p> <p>5. 第四章有關應經申請同意條件、程序與使用地變更編定之相關條文，已由應經申請同意委辦案納入研析。</p> <p>6. 有關國土復育促進地區之管制範疇，規劃團隊將討論其復育計畫之土地使用建議事項如何納入管制規則中、安全堪虞地區與安置配套計畫是否須納入管制規則...等議題，此部分將於 11 月中先與科內討論，再於 11 月底與組內交換意見。</p> <p>7. 有關未登記工廠之管制規範與處理程序，規劃團隊將於 10/17 先與科內討論。</p> <p>8. 考量未來功能分區分類已將「山坡地」性質納入劃設條件中，且管制規則附表一(O X 表)之容許情形亦已將各類環境容受程度納入考量，是否還</p> |

| 第 6 次工作會議決議 | | 處理情形 |
|---------------|--|---|
| | <p>制規則第 52 條之 1 位於山坡地案件申請面積不得小於 10 公頃及其他山坡地開發相關規定是否沿用，又既有國土功能分區分類之管制機制可否處理，請再予釐清並說明理由。</p> <p>9. 第 34 條有關是否給予一定保障期限維持原使用地強度管制部分，建議補充條文研議之必要性、行政可行性以及有無相關立法案例，以供後續討論。</p> <p>10. 第 38 條有關罰則部分，因國土計畫法第 38 條已明訂罰則規定，有無授權本管制規則得訂定更細緻之罰則執行規定或裁罰基準，又是否得授權地方政府訂定因地制宜之罰則內容，請再協助釐清。</p> <p>11. 第 39 條有關「取得許可後須於一定期限內進行開發」之條文，因使用許可相關程序已有專法規範，前開條文應屬規範應經申請同意之使用項目，請修正前開「許可」文字並納入第 4 章研析。</p> | <p>須沿用山坡地開發不得小於 10 公頃之規定，尚須研議。規劃團隊原則將該議題納為 11 月份須討論之議題之一。</p> <p>9. 有關一定期限之討論為本次會議討論議題之一，已將必要性、相關立法案例呈現於附件二中，請詳「既有權益保障範疇」之討論。</p> <p>10. 有關罰則之討論，包含母法有無授權、管制規則是否有權限訂定罰則規定等討論事項，規劃團隊將其納入 12 月份討論範疇中。</p> <p>11. 遵照辦理，予以修正。</p> |
| 議題二：有關使用地強度研議 | <p>(一) 針對可建築用地範疇，於「實施國土計畫所受損失補償辦法(草案)」第 3 條已有初步規範，建議併同納入研析。</p> <p>(二) 各國土功能分區分類之建蔽率、容積率研擬內容，請受託單位再行確認數字正確性，並應詳細說明訂定(或參採相關案例)之理由，以利後續</p> | <p>感謝意見，有關可建築用地範疇已釐清，除前次會議所研議之用地別外，本次會議已將其餘可建築用地之強度管制納入討論議題中。</p> <p>感謝意見，就左項建議內容，本次會議規劃團隊將先就訂定原則進行說明，再將部分須細微調整數字者，據以說明其調整理由。</p> |

| 第 6 次工作會議決議 | 處理情形 |
|---|--|
| 討論。 | |
| (三) 針對現行非都市土地部分使用地之使用強度係由目的事業主管機關與本部共同訂定者，應研析其現行使用強度之合理性，又資料如有缺漏者，再請業務科協助函請目的事業主管機關提供。 | 感謝意見，有關可建築用地涉及原與目的事業主管機關共同訂定者，僅包含「礦石用地」，故針對此部分之強度管制研訂，除參照共同訂定之規則以外，亦已蒐集相關使用案例予以討論。 |
| (四) 本管制規則實施後，針對一定權益保障依母法得維持其合法使用，則若改建與擴建是否比照辦理；又新制之使用地轉換後，予以一定期限得維持原使用地管制強度進行開發；一定期限後，如建蔽率、容積率為零者（考量不得容許該使用地容納之使用項目，故不訂定建蔽率、容積率，得維持管理原合法使用，上開議題請受託單位參考相關案例研析。 | 遵照辦理，規劃團隊已將左項議題納入本次會議討論範疇中，並簡化為共兩項方案（其中方案二又有兩種情境），方案一新制上路後，直接依新制管理，禁止使用，故建蔽率、容積率為零；方案二新制上路後，須保留一過渡期限維持原容許情形，針對其建蔽率容積率訂定，又有兩種情境：方案 2-1 於期限屆滿後建蔽率、容積率歸零，方案 2-2 於期限屆滿後，依新擬之針對既有使用/用地之建蔽率、容積率進行管制。針對前述方案所列「一定期限」之訂定，規劃團隊目前未有定論，故羅列既有立法案例供討論參酌。 |
| (五) 針對具計畫指導者(如鄉村地區整體規劃、使用許可)，應保留依其計畫管制使用強度機制，請受託單位再予研議。 | 感謝意見，針對已有計畫管制者，其整體規劃、管制強度與相關管制內容皆應由其計畫內容控管，故規劃團隊於後續將把左項意見納入條文撰寫。 |
| (六) 針對建蔽率、容積率調整建議： 1. 國土保育地區第 1 類土地之交通用地、遊憩用地建蔽率，可討論是否應予以調降；又該分類不允 | 感謝意見，針對左項各項意見予以回應如下： 1. 宗教用地於國保 1 之強度管制，亦遵照左項意見，將其歸 |

| | 第 6 次工作會議決議 | 處理情形 |
|------------------------------|--|--|
| | <p>許宗教建築使用，故宗教用地應無訂定建蔽率、容積率之需要，原住民族傳統祭儀場所與集會場所不同，以臨時使用或利用既有設施進行使用之型態為主。</p> <p>2. 農業發展地區第 3 類之交通用地、遊憩用地等，若不參酌現行管制規則或宜蘭縣所訂管制強度者，應詳細說明其訂定依據。</p> <p>3. 農業發展地區第 4 類、城鄉發展地區第 3 類等涉及山坡地之建築用地建蔽率，應考量山坡地開發強度限制再予調整。</p> | <p>零。</p> <p>2. 有關建蔽率之調降已羅列整體性原則，於山坡地範圍或環境敏感程度較高地區，皆應調降其建蔽率及容積率，請詳附件二。</p> |
| | <p>(七) 針對「樓高」是否納入使用強度管制：</p> <p>1. 就制度層面是否得併入都市設計審議審查，或應調整為「景觀設計評估」，循應經同意相關機制合併審查，請再予研析。</p> <p>2. 建議納入山坡地之景觀、天際線等相關管制規範，並參考實際案例研議。</p> | <p>有關樓高、景觀設計評估等是否納入管制規則中，規劃團隊已蒐集各項都市設計基準之案例內容，就其管制內容、尺度，草擬條文內容，並將其彙整為本次會議討論議題之一。</p> |
| <p>議題三： 有關期中階段諮詢小組籌辦</p> | <p>(一) 依本案契約規定，期中、期末階段均須至少各召開 2 場法制諮詢小組會議，考量前開會議須配合本署、專家學者成員可行之排會時間，或未及於繳交各階段成果前完成，爰有關法制諮詢小組會議，原則仍請受託單位依作業進度，研議會議資料提報召開法制諮詢小組會議；若因會議時間安排，未及於繳交各階段成果(期中報告、期末報告)前依契約規定場次完成，因會議時間安排非屬</p> | <p>感謝意見，遵照辦理。</p> |

| 第 6 次工作會議決議 | | 處理情形 |
|-------------|---|-------|
| | 可歸責於廠商事由，期中、期末階段剩餘 4 場法制諮詢小組會議，原則同意不受契約規範，由本組與受託單位另行協調會議時間，惟仍應於繳交總結報告書初稿前全數完成。 | |
| | (二) 針對第 3 場法制諮詢小組會議，討論議題原則以國土計畫土地使用管制規則草案架構、使用強度初步建議等議題為主，並請受託單位儘速依據今日工作會議決議研擬諮詢小組會議資料。 | 遵照辦理。 |

柒、第七次工作會議會前會（108.09.12 科內會議）

| 第 7 次工作會議會前會討論內容 | | 處理情形 |
|--|---|---|
| 議 題 一、直 轄市、 縣(市) 國土計 畫之土 地使 用 管 制 原 則 | (一) 針對直轄市、縣(市)之特殊性土地管制規則考量第四點，建議改為「因應部分使用項目之特殊情形，應考量集約發展原則，得指認一發展範圍，不宜為道路等線型空間；惟如後續審議程序納入交通影響衝擊分析及因應措施，並經交通主管機關同意者，不在此限。」 | 遵照辦理，規劃團隊就左項將會議資料附件一進行文字修正。 |
| | (二) 原第六點所列「就可建築用地之使用強度，得於各該直轄市、縣(市)容積總量不變原則下調整之」，建議刪除。 | |
| 議 題 二、有 關使 用 地 強 度 研 議 | (一) 規劃團隊初擬之可建築用地於各功能分區分類建蔽率、容積率管制情形表，係針對新申請之使用項目所訂，建議再研議一表格針對既有使用研議管制強度，並增加「建築用地於國保一」、「產業用地於農發二、農發三」、「農業設施用地於國保一、國保二」之管制強度內容。 | 感謝建議，規劃團隊初步先將左項須增加之「建築用地於國保一」、「產業用地於農發二、農發三」、「農業設施用地於國保一、國保二」之管制強度內容直接納入原表格中（會議資料第 32 頁），並以網底標色凸顯之。 |
| | (二) 考量部分功能分區分類僅容許輸配電設施設置，且考量各項能源所需之建蔽容積不同(如太陽能發電鋪設之太陽能板，並不需列入建蔽容積計算，但其附屬相關設施需要)，故建議能源用地附註說明，部分功能分區分類之建蔽容積係針對附屬設施訂定。 | 遵照辦理，將左項意見納入表格備註說明。 |
| | (三) 建議納入複合使用之使用地管制討論： | 感謝意見，已將複合使用之相關討論納入本次會議議題討論 |

| 第 7 次工作會議會前會討論內容 | | 處理情形 |
|-------------------------------|--|--|
| | <p>1. 方案一：認定該用地為 A 兼 B 使用，因此該用地同時編有兩個用地別（A 用地、B 用地）；如採方案一則建蔽率及容積率難以計算、管制。</p> <p>2. 方案二：將 A 認定為 B 之附屬使用，因此編定該用地為 B 用地；如採方案二則無法自用地別編定情形一望即知其實際使用內容。</p> | <p>中，亦就左側兩項方案各自查找相關案例予以分析討論，詳見會議資料「五、複合使用之管制方式討論」第 33 頁。</p> |
| | <p>(四) 有關設計基準授權，建議可將會議資料表 17 所列都市設計管制內容摘取部分納入條文初擬架構中，補充生態相關設計管制項目。</p> | <p>遵照辦理，已將生態設計管制項目列入初擬條文中。</p> <p>遵照辦理。</p> |
| 議 題 二、有 關權益 保障研 議 | <p>(一) 考量非本法保障範圍，建議刪除針對建物、使用權益保障討論。</p> | <p>遵照辦理，已將相關資料納入本次會議彙整內容，詳附件二既有權益保障討論。</p> |
| | <p>(二) 建議參考民國 99 年戴秀雄教授協助研議之「直轄市、縣(市)區域計畫性質定位及落實執行工具」研究案。</p> | |

捌、第七次工作會議（108.09.27）

| | 第 7 次工作會議決議 | 處理情形 |
|--|---|---|
| 議 題 一：直 轄市、 縣(市) 國土計 畫之土 地使 用 管 制 原 則 相 關 事 宜 | (一) 針對受託單位所擬直轄市、縣(市)自訂土地使用管制規定之原則，應先行釐清全國國土計畫不可逾越之範疇(例如國保 1、農 1)為何，再論述縣市如何評估自訂土地使用管制規定之必要性、合理性，包括通案性土地使用管制規定無法適用，或全國國土計畫之土地使用指導原則不明確，並配合相關案例說明，以釐清縣市政府得自訂土地使用管制規定之範疇，並明確說明自訂土管規定之原則，以利直轄市、縣(市)政府遵循。 | 感謝意見，有關直轄市、縣(市)自訂土地使用管制規定之必要性、合理性等說明，以及相關案例等，後續將再補充於期末報告書中。 |
| | (二) 針對會議資料表 2、表 3 新北市等 4 個直轄市、縣市國土計畫草案之特殊性土地管制原則分析表，建議補充前後 2 表相關分析之差異說明，並敘明各項案例之特殊性。 | |
| | (三) 針對部分縣市所訂「經目的事業主管機關認定不妨礙國土保育保安者」，前開認定如何進行，又其條件為何，建議再協助釐清，必要時納入通案原則訂定。 | 感謝意見，有關此部分的認定權責、認定方式(以量或規模來認定，或區位進行認定等)，經考量建議得納入國土計畫審議時進行審議。 |
| | (四) 依會議資料第 19 頁所列直轄市、縣(市)土地使用管制規定之訂定方式建議，其中「...建議至少應比照全國國土計畫，表明適用之國土功能分區分類...」，以及「且前開○○以經目的事業主管機關公告 | 感謝意見，有關「比照全國國土計畫，表明適用之國土功能分區分類」係指依會議資料表 2 所列表格內容，所舉各縣市所列土地使用管制原則，部分無法明確指認其欲突破何項功能分區分類之管 |

| | 第 7 次工作會議決議 | 處理情形 |
|--|--|--|
| | <p>地區為原則」，建議再明確說明區位條件之規範方式。</p> | <p>制，例如「台 9 線沿線、193 沿線兩側 20 公尺範圍」等，因此建議各縣市研擬土地使用管制原則時，應明確指出管制區位對應之國土功能分區分類。</p> <p>承前所述，「前開○○以經目的事業主管機關公告地區為原則」亦是為明確指出管制區位對應的範圍，除國土功能分區分類以外，亦得以目的事業主管機關公告的範圍研訂土地使用管制原則。</p> |
| | <p>(五) 會議資料第 20 頁所列直轄市、縣(市)之特殊性土地使用管制原則，其中規劃團隊所列應考量內容，有以下建議：</p> <p>12. 第一點原則為符合全國國土計畫，建議敘明應符合之詳細內容為何，如應符合全國國土計畫之「國土空間發展與成長管理策略」、「土地使用指導事項」等。又有關原住民族土地部分，係由縣市國土計畫訂定或由本署與原民會研商納入通案性土地使用管制處理，建議併同原住民族土地相關議題研析。</p> | <p>感謝意見，有關符合全國國土計畫之詳細內容，初步建議應符合項目如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 明確對應區位：功能分區分類或目的事業主管機關公告的範圍 2. 國土空間發展與成長管理策略 3. 土地使用指導事項 <p>又有關原住民族土地部分，後續再併同原住民族土地相關議題研析。</p> |
| | <p>2. 第三點所列「應考量原國土功能分區分類劃設之目的，並針對新增之容許使用項目，研擬績效管制標準」，此部分縣市政府如何訂定績效管制之規定及操作方式，建議再透過相</p> | <p>感謝意見，針對績效管制部分，原則建議應「提出不影響保護標的之具體因應措施」，例如飲用水水源水質保護區經劃設為國土保育地區第 1 類，而地方主管機關認為得做農業產銷設施者，應提出</p> |

| 第 7 次工作會議決議 | | 處理情形 |
|---|--|--|
| | 關案例協助說明訂定之必要性。 | 不影響飲用水水源水質之相關措施，作為管制標準。 |
| 議 題 二：有 關使用 地強度 研議與 既有權 益保障 | (一) 有關會議資料第 21 頁「鄉村減量發展」文字是否合適請再斟酌，相關論述文字建議應符合全國國土計畫規範。 | 感謝意見，規劃團隊將調整為「集中開發於城鄉發展範圍」。 |
| | (二) 會議資料第 21 頁之使用地強度研訂原則較不明確，其中針對「部分使用地因容許之開發設施具特殊需求」者，建議增加舉例說明之。 | 感謝意見，此部分考量特殊開發之需求研提此項原則，如焚化爐的煙囪、蛇窯等，後續將於該原則中，納入前述相關案例說明。 |
| | (三) 有關農業設施用地之建蔽率、容積率訂定，建議補充農業用地使用之相關案例；又會議資料第 23 頁有關農業發展地區第四類，建蔽率與容積率設定為 60%、180%，建議補充說明考量依據為何，又是否基於其為人口聚居地而酌予調高其強度為 240%。請一併考量。 | 感謝意見，惟農業用地使用之管制，於過去係由農委會進行管理，大部分依設施之高度、投影面積進行管制。 有關農業設施用地之 60%、180% 建蔽率及容積率，係因其原使用地別為現行的目的事業特定用地轉換而來，依其原建蔽率及容積率管制即為 60%、180%。 有關人口聚居地之農業設施用地是否提高至 240% 容積率，考量該用地別所容受之使用項目包含農製品製儲銷設施、畜牧事業設施、農業科技設施，是否適合於鄉村區有如此高容積，規劃團隊初步提議維持 60%、180% 之建容管制情形，後續如直轄市、縣（市）有其特殊需求需另訂管制原則者，始得提出其必要性與合理性進行突破。 |
| | (四) 城鄉發展地區第 2 類之 1 之建築用地、產業用地容積率是否過高， | 感謝意見，有關建築用地、產業用地之建蔽率及容積率訂定是否需 |

| | 第 7 次工作會議決議 | 處理情形 |
|--|--|---|
| | <p>是否仍須維持原非都市土地甲種、丁種建築用地之開發強度，建議再予研析。</p> | <p>調降，規劃團隊將再後續補充相關論述於報告書中。</p> |
| | <p>(五) 礦石用地因包含原先之礦業用地、鹽業用地，於國土保育地區第 1、2 類之建蔽率、容積率是否妥適或過高，請就實際使用需求再予研議。</p> | <p>感謝意見，目前國土保育地區第一類、第二類之建蔽率及容積率訂定係初步依照經濟部所擬定內容，為 60%、80%，後續修改將依循規劃團隊於該會議資料第 21 頁所列原則，將改以 40%建蔽率，並比照其他用地別於國土保育地區之容積率 80%定之。</p> |
| | <p>(六) 機關用地於國土保育地區第一類未訂定建蔽率及容積率，國防設施該如何處理，請受託單位再補充說明。</p> | <p>感謝意見，有關機關用地於國保一之建蔽率及容積率，後續修改將依循規劃團隊於該會議資料第 21 頁所列原則，將改以 40%建蔽率，並比照其他用地別於國土保育地區之容積率 80%定之。</p> |
| | <p>(七) 針對未登記工廠未來經輔導取得特定工廠登記後，其使用地將調整為產業用地(特)，該用地之使用強度該如何設定，建議應納入研析。</p> | <p>感謝意見，經 108 年 10 月 17 日科內工作會議討論，將產業用地(特)調整為特定產業用地。 有關此部分之使用強度訂定，考量該類土地已屬既有丁種建築用地，依國土計畫法第 32 條應屬僅得修繕範疇，但如不得重建或改建，可能持續危害周邊農業生產環境，因此其相關管制強度應如期中報告書表 3-31 所列，於國保一、農一、農三為 40%、80%，農二、農四為 40%、100%，予以一限縮之強度管制，並得於此強度管制下改建或新設必要之附屬性設施。</p> |

| 第 7 次工作會議決議 | | 處理情形 |
|-------------|--|--|
| | (八) 有關「複合使用」之討論，建議後續討論方案時，補充國內案例示意，並補充說明相關國外案例於台灣之操作可行性、如何運用等。 | 感謝意見，有關國外案例已列於該次會議資料中，惟未詳細敘明操作可行性與運用方式等，相關說明將納入後續報告書中呈現。 |
| | (九) 就使用許可案件，建議應保留彈性空間，但可訂定框架，例如得增加或減少一定比例之發展強度。 | 感謝意見，考量使用許可皆須經過審議後始得設置，因此建議未來經使用許可審議者，皆依其計畫內容進行管制。 |

玖、第八次工作會議（108.10.25）

| | 第 8 次工作會議決議 | 處理情形 |
|-----------------------|---|---|
| 前次 (第七次)工作會議決議處理情形 | <p>(一) 有關前(第7)次會議議題2決議第(三)點農業設施用地之使用強度，規劃團隊回應與當日討論方向不同，請再予確認；又農業發展地區第1至4類使用強度係因應政策及計畫引導，而有強度設計差別，相關政策目的應納入使用強度設計論述。</p> | <p>感謝意見，於農業設施用地之建蔽率及容積率，已依據功能分區分類之劃設考量，將農一至農四差異化，並以農四之開發強度為最高，建蔽率為60%、容積率為180%，與現行目的事業用地之建蔽率及容積率相同。</p> <p>另考量農四之建築用地建蔽率為60%、容積率為240%，其餘可建築用地別皆為60%、180%之建蔽率及容積率，規劃團隊建議比照其他可建築用地，維持容積率為180%之強度。</p> |
| | <p>(二) 前(第7)次會議議題2決議第(七)點，有關未登記工廠使用強度部分處理情形回應，其中「……已屬既有丁種建築用地」等文字，依工輔法規定特定工廠係變更編定為特定目的事業用地，請再依工輔法及實際情形調整修正。</p> | <p>感謝意見，考量已取得特定工廠登記者，目前編定為特定目的事業用地，考量其與已編定之丁種建築用地仍有不同，且其區位皆非位於工業區內，未來可能劃入各功能分區分類中。</p> <p>考量未登記工廠所在特定目的事業用地之轉換，原則不論轉為產業用地或特定產業用地，依國土法第32條皆應屬既有合法使用範疇，得修繕不得重建或改建，於各功能分區分類皆降限使用，比照產業用地之降限國1、農1、農3為40%、80%，農2、農4為40%、100%。</p> |
| | <p>(三) 又前次會議討論議題均列為法制諮詢小組討論事項，請作業單位協助規劃團隊修正相關內容以利討論。</p> | <p>感謝意見，已納入後續諮詢小組會議討論範疇，並持續改寫為議程資料中。</p> |
| | <p>(四) 請受託單位於下次工作會議，</p> | <p>感謝意見，其管制規則架構如會議資</p> |

| 第 8 次工作會議決議 | | 處理情形 |
|--------------------|--|--|
| | 將本案已討論及待討論之重要議題、議題討論後之修正情形，以及依據已討論之議題研擬完成之國土計畫土地使用管制規則架構、條文案內容。 | 料所列，並標明已討論範疇與未討論內容；有關係文案內容則如附件資料所示，已於期中審查附上紙本資料予以討論。 |
| 議題一 必要性 附屬設施 | <p>(十) 針對獨立設置之水土保持設施，同意列為使用項目；逕流分擔/出流管制設施是否納入使用項目，應依照本署前訂定之原則再予評估，並將合理性、衡平性納入考量，並說明是否採納之理由。</p> <p>(十一) 有關前開設施建議受託單位再蒐集獨立設置之相關參考案例，俾利後續評估。</p> | <p>依據前案所討論之使用項目新增與否之評估原則，包含：</p> <p>(一) 屬既有容許使用項目及細目者，除經過特別討論過決定刪除者外，原則繼續保留。</p> <p>(二) 屬本署自行新增者，須徵詢目的事業主管機關意見，再由本署考量新增與否。</p> <p>(三) 屬有關機關建議者，如確有「特定場域空間」，且既有容許使用項目無法容納，又「並非附屬於其他建築物或設施者」，原則同意新增。</p> <p>(四) 屬具具體目的之複合於其他使用之設施，需申請使用許可者，由本署考量原則同意新增。</p> <p>參酌經濟部水利署 10753287410 號函所列「逕流分擔/出流管制」性質，依第三點評估原則無具備特定場域空間（附屬其他建築物或設施，或現有農田、公園綠地、體育場等，尤其其他容許使用項目容納）。</p> <p>同時依使用許可所列「綜合型使用」為涉及兩種以上使用計畫性質者，則各項開發涉及「逕流分擔/出流管制設施」即屬綜合型使用，達其一定規模(國保、農發 2 公頃，城鄉 5 公頃)</p> |

| 第 8 次工作會議決議 | | 處理情形 |
|--------------------------|---|--|
| | | <p>即須採使用許可審議設置。</p> <p>故規劃團隊依據上述兩項考量，原則建議不予新增，惟於後續報告仍會附相關案例提供參考。</p> |
| 議題二 國防及 重大公 共設施 | <p>(一) 有關「重大之公共設施或公用事業計畫認定標準」附表所列公共設施項目，民用機場、商港、石油煉製及天然氣卸收設備未列入國土計畫土地使用項目，請 2 科評估將前開項目納入使用許可申請範疇內。</p> <p>(二) 上開 4 類設施因其性質特殊性，原則應符合「重大之公共設施或公用事業計畫認定標準」附表所列規模，始可循使用許可機制申請設置，如天然氣卸收設備(接收站)以每年營運量 300 萬公噸以上或新設土地面積達 30 公頃以上始得申請，否則不得申請。</p> | <p>感謝意見，使用許可部分由另案處理。</p> |
| | <p>(三) 有關前開 4 類以外之公共設施或公用事業，均已列為國土計畫土地使用管制規則之使用項目，且前經組內討論確認，除輸配電塔為 660 平方公尺以下得免經國土計畫機關同意設置外，其餘項目原則為面積 330 平方公尺以下得免經國土計畫機關同意設置。</p> | <p>感謝意見，規劃團隊已將此部分內容更新於條文草案中：「(第九條)屬公共設施或公用事業性質之使用項目，於所在國土功能分區及其分類容許使用者，其使用面積如小於 330 平方公尺得免向主管機關申請同意使用。其中輸配電塔之使用面積如小於 660 平方公尺，亦得免向主管機關申請同意使用。」</p> |
| | <p>(四) 有關國防設施部分，原則同意受託單位所擬，以使用規模界定是否屬免經申請同意或應經</p> | <p>感謝意見，規劃團隊已將此部分內容更新於條文草案中：「(第 13 條)國防設施或符合本法第四十二條所定</p> |
| | | |

| | 第 8 次工作會議決議 | 處理情形 |
|-------------------------------|---|---|
| | <p>申請同意、申請使用許可等程序。至既有國防設施用地範圍內，如改作其他國防設施使用行為(營區、庫房、雷達站……等)，因仍屬國防設施範疇，原則免經申請國土計畫機關同意使用。</p> | <p>認定標準之重大之公共設施或公用事業計畫，得於各國土功能分區及其分類向直轄市、縣(市)主管機關申請使用許可，其辦理程序依使用許可審查程序辦法規定辦理。</p> <p>如屬既有國防設施使用範圍之改用，則屬免經申請同意使用。」</p> |
| <p>議題三 既有丁種建築用地得否毗連擴大</p> | <p>(一) 本議題討論重點應就原非都市土地使用管制規則第 31 至 33 條訂定之丁種建築用地毗連擴大機制是否保留，建議參考下列方向續行分析：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 保留既有丁建毗連擴大機制：係考量既有合法工業仍有擴大發展需求，惟應與計畫指導整合，例如應納入縣市國土計畫未來發展地區內才可擴大，且不得位於國土保育地區第 1 類、農業發展地區第 1 類等，且原則應向國土計畫主管機關(或會同目的事業主管機關)申請同意，或申請使用許可才得允許。 2. 不保留既有丁建毗連擴大機制：基於國土功能分區空間指導原則，既有丁建僅能就原有用地範圍申請工業設施，無法再透過上開機制申請毗連擴大。 <p>(二) 就上開方向，請受託單位參考原非都市土地使用管制規則第</p> | <p>感謝意見，規劃團隊亦將就此部分研提二項方案，方案一參酌左項第一點建議，原則不支持丁種建築用地毗連擴大，但考量既有合法工業之擴大需求，其擴大須符合成長管理計畫內容，或其他相關條件始得擴大；方案二參酌左項第二點建議，不保留毗連擴大機制。</p> <p>另有關方案一之配套機制，包含後續申請、審查程序、權責等等，規劃團隊將參酌 12/12 應經申請同意案之會議決議內容，納入方案一研議。</p> |

| 第 8 次工作會議決議 | | 處理情形 |
|-------------|---|---|
| | <p>31 至 33 條等規定，就空間規劃之必要性及合理性，研析是否保留既有丁建毗連擴大機制，又倘若保留，有關後續申請/審查機制、配套措施（如設置污染防治設施/設備等友善環境措施）等，請受託單位配合另案應經申請同意案併同納入研議。</p> | |
| | <p>(三) 本議題依據今日工作會議討論修正後，建議納入法制諮詢小組討論議題以徵詢專家學者意見。</p> | <p>感謝意見，原則已將該次討論議程進行調整，將納入諮詢小組會議討論議題。</p> |

壹拾、第九次工作會議（108.12.06）

| | 第 9 次工作會議決議 | 處理情形 |
|---------------|---|--|
| 第七次工作會議決議處理情形 | (一) 針對農業設施用地之容積率設計，請受託單位再考量農 4 之建築用地以及城鄉發展地區可建築用地之容積進行比對分析，強化論述合理性。 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 目前農業設施用地於農業發展地區第一類、第三類之建蔽率、容積率為 40、100，第二類為 60、120，第四類為 60、180。 2. 建築用地於農業發展地區第四類之建蔽率、容積率為(非山)60、180，城鄉發展地區為 60、240。 3. 農業設施用地於農業發展地區第一類、第三類係考量： <ol style="list-style-type: none"> (1) 第一類為農業生產集中地帶，第三類為林業生產、山坡地範圍，應以生產為主，減少作農作產銷設施、畜牧事業設施或農業科技設施使用，故予以較低建蔽率與容積率。 (2) 參酌申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法，原則各項農業設施，其所有農業設施總面積，不得超過申請設施所坐落之農業用地土地面積之百分之四十，而其農業設施興建高度及樓層應依該辦法規定辦理；未規定高度之農業設施，其高度不得超過十四公尺。 4. 農業設施用地於農業發展地區第二類，其建蔽率及容積率係考量： <ol style="list-style-type: none"> (1) 該範圍之使用得較農業發展地區第一類彈性，故酌予放寬其建蔽率及容積率 (2) 比照其他可建築用地建蔽率及 |

| 第 9 次工作會議決議 | 處理情形 |
|-------------|---|
| | <p>容積率，包含能源用地、環保用地與機關用地</p> <p>(3) 另參酌都市計畫法臺灣省施行細則第 29 條農業區之農業產銷必要設施之建蔽率不得超過百分之六十</p> <p>5. 農業設施用地於農業發展地區第四類得有最高之建蔽率及容積率，係考量：</p> <p>(1) 為集中農業設施於農發四設置，予以相較其他農業發展地區分類更高之建蔽率及容積率，為 60、180</p> <p>(2) 考量其容納之農作產銷設施型態可能包含集貨運銷處理室（集貨包裝場所、冷凍庫及儲存場所等）、農產品批發市場等，故相較其他農機具室、溫室等需要較高之建蔽率與容積率</p> <p>(3) 參酌農四(非山)建築用地之建蔽率與容積率定之</p> <p>6. 農業設施用地於農四不比照城鄉發展地區建築用地 60、240 之建蔽率、容積率，係考量：</p> <p>(1) 可建築用地訂定建蔽率與容積率之大原則為城鄉發展地區>農業發展地區>國土保育地區</p> <p>(2) 已經比照建築用地為最高之建蔽率及容積率，如農作產銷設施、畜牧事業設施等有相比住宅、商業空間更高之容積率需求，應將其作為例外使用項目，</p> |

| 第 9 次工作會議決議 | 處理情形 |
|---|--|
| | <p>訂定建蔽率及容積率</p> <p>(3) 農業設施興建高度及樓層應依申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法規定辦理；未規定高度之農業設施，其高度不得超過十四公尺。(該目的事業已有高度之限制)</p> |
| <p>(二) 針對未登記工廠之使用強度，請受託單位依工輔法規定，就是否已轉換為特定目的事業用地等樣態作為設計考量，又既有特定目的事業用地 60%、180%之建蔽容積是否維持，或需因應功能分區不同而有降限之可能，因使用強度設計將影響後續輔導合法可行性，就前開議題建議再予研析。</p> | <p>感謝意見，規劃團隊就工輔法內容，針對未來國土計畫土地使用管制規則公告實施時，所面臨下列情形進行研析設計：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 完成改善計畫，取得特定工廠登記，且辦理完使用地變更（特目）者 2. 完成改善計畫，取得特定工廠登記，尚未辦完使用地變更 3. 完成改善計畫，尚未取得特定工廠登記，或達 128 年 6 月 27 日特定工廠登記失效 <p>前二項皆可歸屬合法使用範疇，而第三種類型者，則因未取得特定工廠登記或其失效，故不應納入本管制規則之保障範疇予以規範。</p> <p>如本管制規則公告實施時，已辦理完成使用地變更編定者，規劃團隊初步構思如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 於城鄉發展地區之建蔽率及容積率即應比照原特定目的事業用地之 60、180 2. 農業發展地區第一類與國土保育地區第一類以外，考量未登工廠大多分布於此（農二、國二等範圍），尚須討論是否維持其 60、180 之強度管制 |

| 第 9 次工作會議決議 | | 處理情形 |
|--|--|---|
| | | <p>3. 農發一、國保一應考量環境敏感特性予以調降，但調降多少尚須研議（或比照其他可建築用地 40、80）</p> <p>而本管制規則公告實施時，已取得特登，但未完成使用地變更者，規劃團隊初步想法係協助辦理變更編定時，直接將其使用地強度管制直接調降，惟此方案尚未詳細討論，考量納入諮詢小組會議再詳列方案予以討論（如會議資料議題三所列產業用地、工廠之討論主題）。</p> |
| <p>第八次工作會議決議處理情形 議 題 一：涉 及環境 敏感地 之管制</p> | <p>(一) 有關必要性附屬設施，針對逕流分擔/出流管制設施有無獨立設置之可能性，建議再予研析；又處理情形所列「綜合型使用」內容，建議文字論述方向改為附屬設施得併同使用許可審議，以茲釐清。</p> | <p>依據前案所討論之使用項目新增與否之評估原則，包含：</p> <p>(五) 屬既有容許使用項目及細目者，除經過特別討論過決定刪除者外，原則繼續保留。</p> <p>(六) 屬本署自行新增者，須徵詢目的事業主管機關意見，再由本署考量新增與否。</p> <p>(七) 屬有關機關建議者，如確有「特定場域空間」，且既有容許使用項目無法容納，又「並非附屬於其他建築物或設施者」，原則同意新增。</p> <p>(八) 屬具具體目的之複合於其他使用之設施，需申請使用許可者，由本署考量原則同意新增。</p> <p>依據上述四點評估原則，規劃團隊評估情形如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 其非屬既有容許使用項目及細目。 2. 非屬營建署自行新增項目。 3. 無特定場域空間：依經濟部水利署 10753287410 號定義，逕流分擔設施附屬於其他建築物或設施，屬該設 |

| 第 9 次工作會議決議 | 處理情形 |
|---|---|
| | <p>施附屬功能，如學校、公園綠地、停車場等；出流管制設施則強調開發案達一定規模以上，要求建築物應提升透水、保水及滯洪能力，故設置保水設施、中小型滯洪池、雨水流出抑制設施，即滯洪池、增加綠地、屋頂植被，其中滯洪池、綠地皆屬既有獨立之使用項目(細目)別，而屋頂植被非屬「使用設施」範疇。</p> <p>4. 綜上所述，逕流分擔/出流管制設施若屬單獨設施，則已有其他項目得以含括；若屬複合型始用項目，視為附屬設施，當其符合第 24 條範疇者，才需併同主要設施申請使用許可，否則依照本管制規則第 7 條附表一之容許情形，免經申請同意，或併同主要設施申請同意。</p> <p>5. 依據上述評估情形，規劃團隊建議不予增訂逕流分擔/出流管制設施為獨立使用項目。</p> |
| <p>(二) 有關國防及重大公共設施：</p> <p>1. 決議涉及使用許可部分，請 2 科再予協助補充處理情形，並請受託單位納入回應表說明。</p> | <p>遵照辦理，規劃團隊針對二科所提供資料再納入期末報告中補充論述。</p> |
| <p>2. 依目前受託單位研擬管制規則草案第 13 條，就文意上國防設施僅得依使用許可機制設置，與工作會議討論之管制方向不同，請再調整；又國防設施之使用許可、應經同意其審查機關為</p> | <p>感謝意見，規劃團隊同時彙整期中審查國防部之意見內容調整條文內容如下： <u>「國防設施達一定規模以上，得於各國土功能分區及其分類向中央主管機關申請使用許可。」</u> 符合本法第四十二條所定認定標準之重大公共設施或公用事業計畫，<u>得依所在各國土功能分區及其分類向主管機關申</u></p> |

| 第 9 次工作會議決議 | 處理情形 |
|---|--|
| <p>地方或中央，請受託單位再依法令規定，並參考現行非都相關審議案例進行研析。</p> | <p>請使用許可。 前項辦理程序依使用許可審查程序辦法規定辦理。 如屬國防設施既有使用範圍內必要之轉用，則屬免經申請同意使用。」</p> |
| <p>(一) 針對環境敏感地區之土地使用管制論述，請受託單位將全國國土計畫第 9 章第 1 節有關國土保育地區、環境敏感地區之土地使用指導原則納入，以作為相關條文論述基礎。</p> | <p>遵照辦理，全國國土計畫之土地使用指導原則將納入期末報告補充論述。</p> |
| <p>(二) 就受託單位研擬之管制方案，原則建議採方案二(除需經環境敏感地之目的事業主管機關同意興辦外，皆需經國土計畫同意後始可使用，並辦理後續土地變更事宜等)。</p> | <p>遵照辦理。</p> |
| <p>(三) 如採方案二，就下列議題請 2 科協助納入應經申請同意案內研議，並請受託單位協助追蹤處理情形。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 目的事業主管機關已就目的事業法有關事項進行審查，國土計畫主管機關需審查項目為何(例如區位、配置、緩衝空間、強度...等)，又審查機制得否簡化。 2. 是否須由中央或地方國土計畫主管機關審查，或得委由環境敏感地區之目的事 | <p>遵照辦理。</p> |

| 第 9 次工作會議決議 | 處理情形 |
|--|---|
| <p>業法令主管機關協助審查；如須同時經環敏區目的事業法令主管機關及國土計畫主管機關審查，其審查程序如何設計。</p> | |
| <p>(四) 考量環境敏感地區影響程度，部分屬公共設施或公用事業設施，或對環境影響程度較小之使用項目，得否於一定面積以下免經國土計畫機關同意使用，請受託單位再予研議。</p> | <p>遵照辦理，規劃團隊初步參酌前次會議建議調整條文，並納入本條文案第 9 條有關公共設施或公用事業性質使用項目得免申請同意之規定，調整本條文內容如下：「第 7 條附表一規定之使用項目，<u>經查詢涉及環境敏感地區，且非屬各該</u></p> |
| <p>(五) 因環境敏感地區須經向本署設置之單一窗口查詢使得確認，建議將查詢機制納入管制規則設計，初步建議如下，請受託單位再予研析：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 參酌現行涉及環敏區開發之相關規定，建議應先要求開發者查詢開發土地是否涉及環境敏感地區相關法令禁止事項，再辦理後續申請國土計畫主管機關同意使用等事宜。 2. 可考量將環敏區相關法令 | <p><u>環境敏感地區中央法令規定之禁止使用事項者</u>，除應符合所屬國土功能分區及其分類之管制規定外，皆需經主管機關同意後使用。</p> <p><u>如有下列情形者，不在此限：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 一、<u>屬政府興辦之公共設施或公用事業性質之使用項目，且其面積小於 330 平方公尺，並經各項環境敏感地區之中央法令規定之目的事業主管機關同意興辦者；</u> 二、<u>(由中央主管機關會商環境敏感地區劃定機關後公告之使用項目。)</u>」 <p>規劃團隊初步僅納入公共設施或公用事</p> |

| 第 9 次工作會議決議 | 處理情形 |
|---|--|
| <p>所列「須經目的事業主管機關同意」、「禁止使用」等項目於草案第 8 條附表 1(OX 表)之備註欄內註明，並要求屬免經國土機關同意者(●)，須優先查詢是否涉及環敏區。</p> | <p>業性質之使用項目，原因如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本草案條文第九條，一般情形下得免經國土機關同意使用者，僅限屬公共設施或公用事業性質之使用項目，且面積要求於 330 平方公尺以下（輸配電塔為 660），故此部分僅先納入第九條所包含範疇，作為涉及環敏地且免向國土機關申請同意者 2. 規劃團隊初步針對「對環境影響程度較小之使用項目」設計，建議應以「一定規模以下之設施型」使用項目為主，惟若於條文中將第 7 條附表一使用項目再作分類並訂定規模，恐使制度過於複雜，建議是否調整「由國土機關會商環境敏感地區劃定機關公告之使用項目」，保留一定彈性。 |
| <p>(六) 有關草案條文所列「應經各環境敏感地區之中央法令規定之目的事業主管機關同意興辦」，此處「同意興辦」與其目的事業法令所訂之同意使用是否性質相同，請受託單位再予釐清。</p> | <p>感謝意見，左側建議所列之條文內容其「同意興辦」意涵即為目的事業法令所定之同意使用，但考量前次會議所提條文版本中，除目的事業主管機關同意以外，亦包含國土機關同意使用，則其程序應由誰先誰後尚須再確認。</p> <p>另考量此部分應參酌「應經同意案」之辦理程序進行研議，故規劃團隊將目的事業主管機關同意興辦之文字刪除，避免造成程序上的誤解，條文內容如前項處理情形所列。</p> |
| <p>(七) 有關現行非都市土地使用管制規則第 30-1 條，涉及區域計畫第 1 級環境敏感</p> | <p>感謝意見，針對現行第 30-1 條內容，主要係因第一級環境敏感地區不得作各項使用，而屬政府興辦之公共設施或公用</p> |

| 第 9 次工作會議決議 | 處理情形 |
|---|--|
| | <p>事業例外，而規劃團隊建議不直接延續原條文內容，而須作文字調整，其考量如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本草案第 7 條附表一經歷次機關研商討論，於國土保育地區第一類範疇，大多公共設施或公用事業係可經國土機關同意後使用，而非如現行第 30-1 條狀況屬禁止使用 2. 如欲參酌第 30-1 條狀況，針對國保一地區，亦予以環敏地的例外情形（原則皆須經國土機關同意使用，但公共設施或公用事業可免經同意使用），則應比照目前草案第 9 條（設定符合一定規模以下之公設或公用事業計畫得免經同意使用） 3. 考量原第 30-1 條所列不受限於禁止使用之項目，包含依環敏地主管機關明定許可獲同意開發項目、農業主管機關認定可作之必要農業生產與產銷設施等，建議納入「由中央主管機關會商環境敏感地區劃定機關公告之使用項目。」 |
| <p>(八) 現行非都市土地使用管制規則第 30-3 條所定，涉及區域計畫第 2 級環境敏感地區之補救措施等規定是否延續，請受託單位再予研析。</p> | <p>感謝意見，針對第二級環境敏感地區考量其原條文內容，係於徵詢環敏地之主管機關後，於興辦事業計畫說明(1) 就所屬環境敏感地區特性提出具體防範及補救措施、(2) 就所屬環境敏感地區特性規範土地使用種類及強度。（而第一級環敏地原則禁止使用）</p> <p>於本管制規則研議草案內容：「涉及環境敏感地區者，皆須經主管機關同意後使用」，如參酌現行機制，則第二級環敏地</p> |

| 第 9 次工作會議決議 | 處理情形 |
|---|---|
| | <p>之應經同意應可相較第一級環敏地簡化辦理。</p> <p>故此部分規劃團隊初步建議增列條文： <u>「第 7 條附表一規定之使用項目，經查詢涉及環境敏感地區，且非屬各該環境敏感地區中央法令規定之禁止使用事項者，除應符合所屬國土功能分區及其分類之管制規定外，皆需經主管機關同意後使用。</u></p> <p><u>如有下列情形者，不在此限：</u></p> <p>一、<u>屬政府興辦之公共設施或公用事業性質之使用項目，且其面積小於 330 平方公尺，並經各項環境敏感地區之中央法令規定之目的事業主管機關同意興辦者；</u></p> <p>二、<u>（由中央主管機關會商環境敏感地區劃定機關後公告之使用項目。）</u></p> <p><u>符合第一項應經主管機關同意者，申請人應於申請書件說明下列事項，並徵詢各項環境敏感地區之中央法令規定之目的事業主管機關意見：</u></p> <p>一、<u>就所屬環境敏感地區特性提出具體防範及補救措施，並不得違反各項環境敏感地區劃設所依據之中央目的事業法令之禁止或限制規定。</u></p> <p>二、<u>就所屬環境敏感地區特性規範調整土地使用強度。」</u></p> |
| <p>(九) 有關水庫集水區研擬之條文內容，係依據全國國土計畫所訂定水庫集水區土地使用指導原則，惟其實際操</p> | <p>遵照辦理，現行水庫集水區相關管理案例，將彙整納入期末報告書補充說明，另應經同意案目前僅針對第七條附表一所列一般須納入國土機關同意範疇者，進</p> |

| | 第 9 次工作會議決議 | 處理情形 |
|--|--|---|
| | <p>作方式為何，請受託單位參考現行相關案例辦理情形協助研析。又針對該條所列 2 款應辦事項，是否納入應經申請同意機制進行審查，請 2 科協助納入應經申請同意委辦案內研議。</p> | <p>行審查機制設計，尚未針對特殊情形/地區（環敏地）範疇進行討論，後續擬納入討論事項。</p> |
| | <p>(十) 有關受託單位研擬之離島土地使用管制條文草案，請受託單位依照下列建議持續研析：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 考量法令內之名詞應有明確定義，針對無人島嶼之定義及如何認定，建議再參考相關法令規定補充說明。 2. 請受託單位可參考中國的島嶼管理相關法令納入機制設計參考。 | <p>感謝意見，針對離島地區之管制、全國國土計畫中所定幾項名詞應予以詳細定義，包含「無人島嶼」、「已過度開發島嶼」等，另針對國土計畫中所列政策性文字「依其環境容受力採取開發降溫及環境保全對策」如何進行管制條文研議，規劃團隊參酌中國《海島保護法》以及其部分地區的「无居民海島开发利用管理办法」進行資料蒐整與建議。</p> <p>以下暫就蒐集資料之部分內容摘要呈現，其餘詳細說明將納入期末報告書中：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 海島分為有居民、無居民海島，其中無居民海島屬國家所有，指不屬於居民戶籍管理的住址登記地海島（零戶籍），其開發利用皆須報經省級人民政府或國務院批准取得海島使用權、繳納使用金後始得使用，最長開發年限為 50 年。 2. 有居民的海島開發、建設應遵守： <ol style="list-style-type: none"> (1) 有關城鄉規劃、環境保護、土地管理等相關法規。 (2) 須符合環境容量、容許建設項目、汙染排放、用水總量控制等指標。（績效管制） (3) 需劃定禁止、限制開發區域。 3. 無居民海島之利用須符合： |

| 第 9 次工作會議決議 | 處理情形 |
|---|---|
| | <p>(1) 維持現狀為原則。</p> <p>(2) 其使用計畫需透過小組審查（專家學者+政府部門），審查批准辦法由省級政府自訂（包含開發強度、景觀風貌、與海岸線距離等審查項目）。</p> <p>(3) 開展旅遊活動的可利用無居民海島及其周邊海域，不得建造居民定居場所，不得從事生產性養殖活動。</p> <p>如上所述為《海島保護法》所列針對有居民、無居民海島之開發建設規範內容，規劃團隊就其內容初步調整原增訂草案條文第二項內容如下：「無人島嶼除必要之氣象、導航及國防設施外，以保持原始自然狀態為原則，避免開發及建築。<u>除前項使用以外，無人島嶼如有使用之必要，應向中央主管機關申請一定期限內之使用許可。</u>」</p> <p>規劃團隊之調整考量如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 應於本管制規則草案條文第二條名詞定義增訂：「無人島嶼：無戶籍設置之離島。」 2. 考量其他有戶籍設置之離島(有人離島)即應比照其國土計畫、都市計畫或國家公園計畫內容進行管制，故第二項條文不再多作贅述。 |
| <p>3. 應補充我國現行離島土地使用管制案例，並建議以澎湖縣為例研擬離島地區之土地使用管制建議。</p> | <p>遵照辦理，規劃團隊將就其內容，併同前述中國法規案例，彙整進期末報告書中。</p> |
| <p>(十一) 有關海岸地區之土地</p> | <p>遵照辦理。</p> |

| 第 9 次工作會議決議 | | 處理情形 |
|----------------|--|---|
| | 使用管制條文，考量 1 級、2 級海岸防護區依全國國土計畫規定均為環境敏感地區，建議併同前開環敏區之機制進行條文研擬。 | |
| 議題三、諮詢小組會議辦理 | 針對諮詢小組會議討論之議題及資料呈現，請受託單位應依照歷次工作會議決議，就屬法制層面須請諮詢小組協助提供意見者納入討論議題，另會議資料研擬時應將強化須討論之議題說明，以利討論聚焦。 | 遵照辦理，規劃團隊已針對目前尚待討論之議題進行清查，並規整於本次會議議題三，未來諮詢會議將聚焦於特定主題，並針對方案內容進行討論。 |
| 議題二、涉及山坡地之管制內容 | 本次會議未及討論，請受託單位再安排後續工作會議討論。 | 遵照辦理，已列為本次討論議題。 |

壹拾壹、 第十次工作會議（109.01.03）

| | 第 10 次工作會議決議 | 處理情形 |
|----------------------|---|---|
| <p>前幾次工作會議決議處理情形</p> | <p>(一) 第七次工作會議決議處理情形</p> <p>1. 有關受託單位研擬未登記工廠未來於各國土功能分區分類之使用強度 1 節，考量制度延續性，現行非都市土地使用管制規則由未登記工廠變更編定之特定目的事業用地，是否須一併調整使用強度，請受託單位再予研析。</p> | <p>感謝意見，針對此部分，規劃團隊建議應將未登記工廠解構為三種情形：</p> <p>1. 完成改善計畫、取得登記、辦理完成變更編定</p> <p>2. 完成改善計畫、取得登記，但未完成變更者</p> <p>3. 完成改善計畫，但未取得登記或登記失效</p> <p>第一種情形即應考量管制延續，建議維持其合法使用狀態，依原強度進行管制。</p> <p>第二種情形已取得登記但尚未完成變更者，規劃團隊擬將 1 月 21 日諮詢小組會議討論納入參酌，包含取得特定工廠登記是否得視為信賴表現，以保障其後續強度管制得以原訂強度（60、180）進行管制，如於信賴保護範疇中，則依原使用強度管制（不須調整）。此部分內容規劃團隊尚須進行相關資料蒐整，擬完整納入期末報告中。</p> <p>第三種情形則應比照新訂管制規則進行強度管制。</p> |
| | <p>2. 另除特定目的事業用地外，依照受託單位研擬國土計畫使用地之強度訂定原則，是否就非都市土地使用管制規則規定之各使用地強度，提出修正建議，請受託單位併同前開議題研析，並建議納入法制諮詢小組討論。</p> | <p>感謝意見，有關使用地強度之討論已納入 1 月 21 日諮詢小組會議討論，與會專家學者考量其屬規劃面議題，原則尊重規劃考量訂之。</p> <p>另因規劃團隊研析之使用地強度以調降現行管制強度為原則，專家學者建議此部分回歸信賴保護原則處置，並應依個案進行判定。規劃團隊將就該次會議建議內容，彙整有關論述納入期末報告書。</p> |

| | 第 10 次工作會議決議 | 處理情形 |
|--|--|---|
| | <p>(二) 第八次工作會議處理情形</p> <p>1. 有關國防設施部分： 有關受託單位於處理情形研擬之條文草案「如屬國防設施既有使用內必要之轉用，則屬免經申請同意使用」等文字，建議調整為「如屬國防設施在興辦事業性質未改變下，且於既有用地範圍之使用，則屬免經申請同意使用」，前開文字請受託單位參考，並協助將文字再精準化。</p> <p>2. 有關管制規則涉及環境敏感地區之條文草案，包括是否列為應經申請同意案件，並公告部分項目為免經申請同意等操作、審查機制，請受託單位持續研析並納入法制諮詢小組會議討論，並請受託單位研擬討論議題時應以案例協助說明，以利討論聚焦。</p> | <p>感謝意見，規劃團隊將就左列建議文字進行調整。</p> <p>感謝意見，已將其納入後續諮詢會議議題事項中，將於議程內新增案例提供參考。</p> |
| <p>議 題 一：涉 及山坡 地之管 制內容</p> | <p>(一) 山坡地開發應達 10 公頃以上之土地使用管制原則行之有年，請受託單位協助釐清當初何以設定該項規定之原意，並評估現階段有無刪除該項規定之急迫性、必要性，另現行制度有無不合理處，如前開各項均經評估確有刪除之必</p> | <p>感謝意見，遵照辦理。</p> <p>有關 10 公頃以上之設定，目前僅釐清該規定為民國 72 年於山坡地建築開發管理辦法提出，欲透過此規定限制山坡地不得零星開發，惟目前尚未取得當時相關立法研析之會議紀錄，規劃團隊會再持續蒐整相關資訊。</p> <p>針對左項建議以整體開發審議機制進行研析，規劃團隊將再彙整水保、地質與水</p> |

| | 第 10 次工作會議決議 | 處理情形 |
|--|--|---|
| | <p>要時，並應研擬完善配套管制及審議機制後，與各界研商討論，俾供政策決定參考；又前開論述內容並應補充現有環評、水保、地質及水利等相關法規及審查機制，以利後續討論。</p> | <p>利等相關法規及審查併同討論，納入刪除必要性之分析，並於期末報告書以一完整機制架構呈現。</p> <p>依左項建議規劃團隊將以 OX 表、會議資料表 2（非都土管第 52-1 條所規範之免受 10 公頃開發審議限制之使用項目範疇）為基準，再次進行盤點與相關法規對照。</p> |
| | <p>(二) 針對山坡地 10 公頃開發限制，於前開相關疑義釐清及配套機制完成前，建議暫予保留，並建議依國土功能分區分類容許使用情形表(OX表)及本次會議資料表 2 為基準，就使用項目受山坡地之影響情形，再次盤點應得免受山坡地 10 公頃開發限制之使用項目，並研析相關法令、新舊制度對照等資料後，提法制諮詢小組會議討論。</p> | <p>左列第(一)、(二)意見內容規劃團隊初擬納入第六場諮詢小組會議討論。</p> |
| | <p>(三) 另有關現行非都市土地使用管制規則第 49-1 條規範之山坡地開發專案審查小組，該機制原則將納入應經申請同意機制設計。至受託單位建議保留該條文涉及開發建築相關法令內容，考量其與建築管理相關法規重複性，請受託單位就條文文字妥適性再予研析。</p> | <p>感謝意見，遵照辦理。</p> <p>有關建築管理法規之內容，以及其相關審查情形，規劃團隊將再蒐整納入期末報告書中。</p> |

| 第 10 次工作會議決議 | | 處理情形 |
|---|---|--|
| | (四) 又目前非都市土地使用管制規則第 52-1 條規定免受 10 公頃限制之項目，包含砂土碎解洗選加工設施等，請洽地政司協助說明。 | 此部分係經濟部礦務局依據第 52-1 條第三款，研訂之「 <u>既存</u> 山坡地砂石碎解洗選場申請變更編定為礦業用地免受山坡地開發面積不得少於十公頃限制審查原則」，僅限 98 年 5 月 20 日前既存之山坡地砂石碎解洗選場（需檢附證明文件）適用。 |
| 議題二：違規查處機制、罰則：本議題因會議時間未及討論，納入下次工作會議討論議題。 | | 感謝建議，已納入本次會議討論議題。 |
| 議題三：條文與議題清查、後續諮詢會議辦理 | (一) 原則同意受託單位規劃法制諮詢小組第 4 場諮詢會議討論議題，會議時間預訂 109 年 1 月 21 日上午舉行。 (二) 其餘內容因會議時間未及討論，納入下次工作會議討論議題。 | |
| 五、有關本案於履約過程應舉行之相關會議，請受託單位與作業單位檢核契約及邀標書規定，除法制諮詢小組會議依第 6 次工作會議決議，應於繳交總結報告書初稿前全數完成，不受契約各階段應辦場次限制外，其餘相關會議如因應本署會議時間及會議室安排，未及於期末報告繳交前完成者，因非屬可歸責於受託單位事由，請受託單位評估來函申請展期事宜。 | | 感謝意見，規劃團隊已於 108 年 1 月 22 日發文（成大規院字第 1092500114 號）申請展延。 |

壹拾貳、 第十一次工作會議 (109.02.07)

| | 第 11 次工作會議決議 | 處理情形 |
|---------------------------|---|---|
| <p>一、第 10 次工作會議決議處理情形</p> | <p>(一) 針對山坡地開發 10 公頃機制之立法緣由，建議規劃團隊可參考區委會歷次會議紀錄相關討論內容，以及山開辦法於民國 72 年立法說明，並請 2 科協助。</p> <p>此外，針對本議題之論述方式建議調整，考量山坡地轉換至國土功能分區分類後，相關容許使用項目已依照環境特性調整，惟該調整方式是否將影響及限縮部分項目，而應考量例外得允許申請使用，請受託單位再檢視。</p> | <p>感謝意見，針對左項決議內容，規劃團隊整理為兩面向進行回應：</p> <p>(一) 針對山坡地開發 10 公頃之立法緣由，經團隊搜尋區委會歷次會議紀錄及相關專案小組討論，並未提及相關內容，因此團隊彙整相關文獻資料作為替代，惟大部分討論山坡地開發之文獻皆於民 79 年以後，即山開辦法已經過第一次修法。以林建元(1994)³⁷所提文章為例，當時山坡地之開發係以 10 公頃作為<u>審查權責區分標的</u>，若按原編定使用則免受 10 公頃審查限制(1 公頃以下免申請開發許可，可併辦雜項執照，1-5 公頃由縣市工務局審查、5-10 公頃由縣市政府相關主管機關與委員會審查)，但若需變更編定則須依山開辦法之 10 公頃限制並由區域計畫擬定機關審議，前述相關資料將一併彙整至期末報告書中。</p> <p>原立法僅敘明除已編定之使用以外，「山坡地開發不得小於 10 公頃」並須採開發許可制辦理；至民國 86 年修法，為與都市計畫法(細部計畫依其核定計畫內容管制)、公共設施設置連結，始納入得免受 10 公頃開發限制之條件。</p> |

³⁷ 林建元、黃萬翔、藍汀山 (1994)· 地方政府山坡地開發審查作業之改進方式·《都市與計畫》

| 第 11 次工作會議決議 | 處理情形 |
|--------------|--|
| | <p>(二) 因山坡地已納入國土功能分區分類劃設考量，而容許使用情形亦因此進行調整，針對涉及山坡地之國保二、農三以應經國土機關同意使用或禁止使用居多，該容許情形業經機關研商會議確認，原則建議不予提出例外允許。</p> <p>(三) 規劃團隊經資料盤整，針對山坡地管制之轉變簡要如下所列：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 原訂免受山坡地開發審查 10 公頃限制之各個使用項目： <ol style="list-style-type: none"> (1) 多調整為應經國土機關同意使用或禁止使用（即原定得小面積開發使用者，部份調整為禁止使用，如宗教寺廟、文化設施等）。 (2) 大部分使用項目達 2 或 5 公頃即須採使用許可方式審議。 (3) 「文化資產及其保存設施、通訊設施、安全設施、電磁波相容檢測實驗室」因未列於一定規模以上或性質特殊之土地使用認定標準中，以應經同意進行審查。 2. 原訂受山坡地開發審查 10 公頃限制者： <ol style="list-style-type: none"> (1) 多調整為應經國土機關同意使用或禁止使用（原定達 10 公頃得提出開發申請者，部分調整為禁止使用）。 |

| | 第 11 次工作會議決議 | 處理情形 |
|--|--|--|
| | | <p>(2) 扣除符合一定規模以上土地使用認定標準須採使用許可審議者，「礦業使用、礦業使用及其設施、土石採取及其設施、寵物生命紀念設施、溫泉井及溫泉儲槽、事業用爆炸物儲存及其設施」因其土地使用性質特殊，故不論位於何功能分區分類、開發規模大小，皆須採使用許可方式審議。</p> <p>(3) 「自然生態保育設施、農作使用(包括牧草)、農舍、私設通路、綠地、隔離綠帶、氣象設施、郵政設施、特定工業設施、農村再生設施」因未列於一定規模以上或性質特殊之土地使用認定標準中，故依容許情形表之管制為禁止或應經、免經同意使用。</p> |
| | <p>(二) 有關免受山坡地開發 10 公頃以上限制之使用項目，例如公共建設及公用事業的定義範圍，請受託單位洽地政司釐清，是否會造成管制漏洞，包括土石碎解洗選場等，建議再予檢視，並納入法制諮詢小組會議討論，另得邀請經濟部礦務局共同討論。</p> <p>(三) 其餘事項原則同意規劃團隊</p> | <p>感謝意見，針對左項決議內容，規劃團隊整理為三點說明進行回應：</p> <p>(一) 有關現行免受 10 公頃開發限制之使用項目，其定義範圍相當廣泛，包含基礎公共設施、一般公共設施、農業設施、觀光遊憩、宗教等，當時皆是由地政司配合行政院政策需求、經建會發函建議進行增訂。</p> <p>據此規劃團隊將延續現行避免零</p> |

| 第 11 次工作會議決議 | 處理情形 |
|--------------|---|
| | <p>之回覆說明及後續辦理方式。</p> <p>星開發之原則，原屬免受 10 公頃開發限制之項目進行容許情形盤點，並彙整其納入使用許可之規模門檻；而針對 10 公頃以上始可申請審議者，亦進行容許情形、使用許可盤點，釐清是否有免納入使用許可、僅應經或免經同意者，供山坡地開發 10 公頃限制是否續存之議題討論。</p> <p>(二) 依據經濟部礦務局「砂石碎解洗選場合法化程序及常見問題釋疑」，<u>土石碎解洗選場無涉及土石採取，僅從事後段砂石加工處理屬製造業</u>。為輔導其合法化須將其變更為礦業用地，其合法化適用法規為工廠管理輔導法，須經工廠登記才能合法，<u>主管機關為工業局</u>。</p> <p>(三) 砂石碎解洗選場免受 10 公頃審查者，僅限於「既存」之土石碎解洗選場，且屬「經經濟部會同直轄市、縣(市)政府清查審認符合公用事業要件，經造冊列管有案者」，欲「變更為礦業用地」時得不受 10 公頃審查限制之管制。</p> <p>規劃團隊初步彙整針對砂石碎解洗選場之設置，於山坡地是否受 10 公頃審查限制，其情況有三：</p> <p>(一) <u>屬既存設施，且符合經濟部審認公用事業要件者</u>，現為合法化需變更為礦業用地時不受 10 公頃審查限制，未來此部分應依工輔法辦理，並比照特定工廠方式管制。</p> |

| 第 11 次工作會議決議 | | 處理情形 |
|-----------------|---|--|
| | | <p>(二) 屬既存設施，但<u>不符合</u>經濟部審認公用事業要件者，其應依國土計畫法第 32 條進行管制、權利保障。</p> <p>(三) <u>非屬上述情形(包含新設者)</u>，依新制 OX 表進行管制。(註：新設者亦不符合現行免受 10 公頃審查限制之規範)</p> |
| 二、議題一：違規查處機制、罰則 | <p>(一) 有關違規查處機制條文設計，應先就現行機制執行無法落實或有缺陷之處進行分析，以透過本管制規則提出更為精進之改善策略。</p> | <p>感謝意見，有關違規查處機制現行執行無法落實或有缺陷之處，包含因(1)縣市政府與公所量能不足、(2)現行管制規則無明確定義「定期」，以及(3)相關考核機制不明，致使縣市政府無法積極進行查報；同時，(4)違反使用管制案件權責劃分複雜，導致地政機關、目的事業主管機關較難主動合作辦理違規查報...等，規劃團隊將彙整前述相關資料併入期末報告書中。</p> |
| | <p>(二) 有關違規查處之查報機關，除縣市政府、公所外，應將應經申請同意及使用許可之權責機關納入，另考量實際查報情形配合各目的事業法相關規定，是否仍有將目的事業主管機關、農業主管機關（涉及農地部分）納入查報機關之必要，建議再予評估。又警察單位與人民檢舉僅為查報案件來源之一，毋須納入查報機關。</p> <p>(三) 為改善目前土地使用違規查處不力情事，後續直轄市、縣（市）主管機關應按年度</p> | <p>感謝意見，考量左項建議(二)至(六)相互關聯，故規劃團隊彙整共五點說明：</p> <p>(二) <u>查報權責機關：原則維持以縣市政府、公所為主。</u>參酌應經申請同意案期中報告書，應經申請同意案件之受理與審查機關，將調整為縣市國土主管機關，目的事業主管機關之角色調整為意見表示之有關機關，故權責以縣市國土主管機關為主。參考使用許可案期末報告書，其權責亦以中央或縣市國土機關為主。</p> <p>如各目的事業主管機關因其目的事業法令，管理目的事業時，如發現土地違規情形，應向縣市國土機</p> |

| 第 11 次工作會議決議 | 處理情形 |
|--|--|
| <p>研擬年度查處計畫，敘明相關單位（含公所等）應辦事項，報本部備查後，據以執行。另針對地方主管機關之督導機制應納入管制規則研議，並補充中央主管機關考核等機制，此外有關「定期」查處應有更明確之規範，如明定查處頻率等，避免淪於形式。至前開查處計畫應表明事項，則不納入條文，授權另訂之。</p> <p>(四) 有關聯合取締小組機制原則保留，惟其運作方式及執行成效，建議可洽詢本部地政司了解；此外為協助各地方政府加強查處，後續亦可考量透過國土永續發展基金挹注地方成立專業團隊等相關方式辦理，由中央輔導、補助執行之。</p> <p>(五) 有關違規查處得否參考公路法(第 63 條)、道路交通管理處罰條例(第 7 條)或行政程序法有關「行政助手」、行政</p> | <p>關通報，與警察單位、人民檢舉同列為查報來源之一。</p> <p>(三) <u>定期查處與查處計畫</u>：規劃團隊彙整其他目的事業主管機關查處作業，概可分為三種類型分別為：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>使用人(事業人)每年繳交檢查紀錄予縣市主管機關備查</u>³⁸ 2. <u>抽查</u>³⁹：於監測系統或過去列管追蹤案件中，針對符合優先查處條件者進行抽查 3. <u>定期巡視</u>⁴⁰：直轄市、縣(市)主管機關派員定期巡視一定範圍內之使用情形 <p>其查處計畫內容參酌各縣市「年度影響公共安全既存違章建築清查計畫」，該計畫表明事項包含 1.法令依據、2.計畫範圍、3.清查方式、4.清查對象、態樣及期程、5.執行作業配合事項等。惟此部分並未由國土計畫法授權，雖不納入管制規則條文，但其執行依據可能會有爭議。</p> <p>(四) <u>聯合取締小組現行運作方式</u>：依據各縣市非都市土地使用管制聯合取締小組設置及執行要點，原則每</p> |

³⁸ 出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法 (§30)

³⁹ 抽查山坡地違規開發案件查報取締執行計畫：於山坡地管理資訊系統選擇違規情節嚴重者為優先抽查案件；勞動監督檢查計畫 (以臺北市勞動檢查處為例)：依職業安全衛生、勞動條件程度不同，篩選優先查處案件

⁴⁰ 海岸管理法：由海岸巡防機關主辦；水土保持法施行細則：直轄市、縣(市)主管機關應經常派員巡視檢查水土保持之處理與維護情形；違章建築處理辦法：拆除工作及查報工作，直轄市、縣(市)主管建築機關得視實際需要委託辦理

| 第 11 次工作會議決議 | 處理情形 |
|---|--|
| <p>委託等模式委外辦理，例如由都市計畫技師公會、地政士公會等民間單位協助，並配合縣市政府的聯合取締小組進行查處作業，請一併納入條文規範。</p> <p>(六) 建議條文第 5 條有關「直轄市、縣市政府主管機關定期檢查是否依原核定計畫使用」部分，該規定範疇涉及應經申請同意及使用許可案件，惟免經許可之使用項目原則應無核定計畫，其機制如何設計建議再予研析。</p> | <p>六個月召開一次會議，由市府各局處首長擔任委員，針對各自主政機關所負責之違反使用管制案件進行匯報，並針對具有爭議的案件，由該小組會議裁定處分決議。該小組主要負責裁定處分，而非執行查報。</p> <p>(五) <u>定期</u>：彙整前述相關法規內容，如有列出「定期」查報者，大多以「一年」為基準辦理查報作業。</p> <p>(六) <u>考核</u>：規劃團隊將彙整前述相關法規之績效考核資訊，納入期末報告書呈現。包含處理違章建築有關人員獎懲辦法、山坡地保育利用管理查報與取締工作績效考核評鑑項目等...。</p> <p>考量過去僅以縣市政府、公所為查報作業主辦機關，其人力不足、效能不彰，規劃團隊初步建議應經同意使用與使用許可案件，可考量：</p> <p>(一) 由使用人(事業人)每年繳交檢查紀錄予縣市主管機關備查，以減輕縣市政府、公所之壓力，免經許可之使用項目，則以抽查、委外巡視辦理查報</p> <p>(二) 或是不分應免經、使用許可案件，全部以抽查、委外巡視方式辦理</p> <p>上述兩項方案之詳細機制研議擬納入期末報告書呈現。</p> |
| <p>(七) 有關建議條文第 21 條如違反管制規則「應廢止使用許可」等文字，因國土計畫法</p> | <p>感謝意見，有關「應廢止使用許可」等文字遵照刪除。</p> <p>針對「應經申請同意於國土計畫法第 23</p> |

| | 第 11 次工作會議決議 | 處理情形 |
|-------------------------------|--|--|
| | <p>第 24 條就使用許可廢止已有相關規定，建議無須另訂，或於條文內敘明另依國土計畫法第 24 條授權訂定之使用許可審查程序辦法辦理。又應經申請同意於國土計畫法第 23 條未有廢止之相關規定，得否於本規則內訂定，請受託單位協助研析。</p> | <p>條未有廢止之相關規定」，規劃團隊參酌：</p> <p>(一) 國土計畫法未授權；</p> <p>(二) 應經同意係針對使用項目是否符合國土計畫、與環境敏感特性是否調和進行同意，故如其開發行為本身違反管制規則，其與應經同意處分非屬直接關聯；</p> <p>整合上述考量，原則建議不宜納入本管制規則中。</p> |
| <p>三、議題二：條文與議題清查、後續諮詢會議辦理</p> | <p>(一) 有關容許使用項目與使用地編定間之關聯性以及轉換機制等議題，建議請受託單位另案研析後再提出討論。</p> <p>(二) 針對既有丁種建築用地毗連擴大機制是否延續之議題，討論方向應就有條件保留、不保留等 2 方案進行議題撰寫及討論，並應透過相關案例供與會專家學者討論。</p> <p>(三) 針對工輔法修法與國土計畫土地使用管制銜接之議題，討論重點為在工輔法第 28 之 10 條規範下，未來於國土計畫土地使用管制是否仍有要求未登記工廠應經申請使用之可能，如取得共識，再就應經同意之審查內容、使用強度是否調降、使用配置是否調整，或相關審查程序簡化等進行研析。又本議題</p> | <p>感謝意見，左項有關容許使用項目與使用地編定間之關聯性以及轉換機制，於第二次諮詢會議時曾就相關議題進行初步討論，規劃團隊將就討論內容進行彙整，供另案研析。</p> <p>已納入第五次諮詢會議議程資料中，該場次亦已於 109 年 2 月 17 日召開。</p> |

| 第 11 次工作會議決議 | | 處理情形 |
|--------------|--|-----------------------|
| | 之法制諮詢小組會議請邀經濟部中部辦公室共同討論。 | |
| | (四) 有關環境敏感地區重疊管制議題，除受託單位所擬之方案一、二外，建議補充方案三：由目的事業主管機關審查，並就可能情形進行研析及議題研擬，並應將 2 科應經申請同意案相關研析內容納入，以利相關研究成果累積。 | 感謝意見，已納入第六次諮詢會議議程資料中。 |
| | (五) 原則同意規劃團隊於 109 年 2 月 17 日上午召開第 5 場諮詢小組會議，並請儘速提供諮詢小組會議資料，經業務科檢核後辦理。 | 遵照辦理。 |

壹拾參、 第十二次工作會議 (109.05.12)

| | 第 12 次工作會議決議 | 處理情形 |
|------------------------|---|---|
| 報告事項 一：前次工作會議決議處理情形 | <p>(一) 針對山坡地開發 10 公頃門檻是否延續，建議從開發門檻、整體規劃、坡地安全等面向，論述延續與否之合理性；如無須延續，亦應從新、舊管制項目（包括免經同意、應經同意、使用許可）進行比對，說明與現制之差異，以及有無相關配套措施，以避免論述方式易使外界誤解係放寬開發門檻。</p> <p>(二) 山坡地開發 10 公頃門檻訂定原意之相關資料，本組將協助補充連榮寬先生過去就山坡地開發歷史相關文章。</p> | <p>感謝意見，規劃團隊已調整有關山坡地 10 公頃門檻之敘述方式，並於期末報告書中強調：</p> <p>(一) 因應國土功能分區分類已將「山坡地」納為劃設參考指標</p> <p>(二) 國土計畫土地使用管制規則已將山坡地納入容許使用情形考量</p> <p>(三) 目的事業法令陸續立法或修法，提高坡地安全</p> <p>(四) 山坡地之 10 公頃開發限制，起源於民國七十年代都市蔓延情形，因住宅往都市邊緣的山坡地發展，當時政府希望該類住宅開發能自給自足，故於參酌美國案例情形下，以 10 公頃為開發門檻，後續則直接沿用管制所有類型山坡地開發行為，惟並非所有山坡地開發皆需考量必要維生設施、日常生活需求，如逕以 10 公頃限制所有類型的山坡地開發，僅會促使山坡地皆為大型開發，對坡地、森林造成更大的破壞。</p> <p>以前述相關文字說明，調整山坡地相關議題之敘事方式。</p> <p>有關連榮寬先生之相關文獻，規劃團隊已將「非都市土地山坡地住宅社區開發之探討」，以及林笑天委員於諮詢會議後提供之書面報告，包</p> |

| 第 12 次工作會議決議 | | 處理情形 |
|--------------|---|---|
| | | 含營建署於民國 78 年委辦之「非都市土地山坡地住宅社區開發審議規範研究」、民國 80 年經建會都市及住宅發展處委辦之「土地使用變更制度之研究」案等內容，彙整至期末報告書第三章第七節中。 |
| | (三) 有關第 6 場諮詢小組會議涉及山坡地開發 10 公頃門檻討論方案，除無須延續、應予延續外，建議增加方案三，原則無須延續，但經比對各使用項目於國土功能分區分類容許情形，如其管制方式較現制寬鬆者，再考量是否應規範 10 公頃開發門檻。 | 感謝意見，遵照辦理。 已納入第六次諮詢小組議程資料中，相關方案說明亦呈現於期末報告書第三章第七節。 |
| | (四) 有關受託單位整理土石碎解洗選場得免受山坡地開發 10 公頃之相關規定，後續建議請經濟部清查確認前開須依工廠管理輔導法辦理輔導合法之既存土石碎解洗選場，並請該部於區域計畫法尚未停止適用前，儘速依現行相關規定辦理。 | 感謝意見。 |
| | (五) 有關違規查處機制部分，請受託單位再整理中央、地方國土計畫主管機關及目的事業主管機關之相互關係，包括查報權責分工、機制、程序等辦理方式，並分析現行聯合取締機制相關課題，進行新舊制度比對，據以論述受託單位研擬之查處機制可行性。 | 感謝意見，規劃團隊已將其彙整至期末報告書中，詳參第三章第八節中的(二)國土計畫土地使用違規查報機制研析建議中。 |
| | (六) 有關應經申請同意是否得廢止， | 感謝意見，規劃團隊彙整法務部法 |

| | 第 12 次工作會議決議 | 處理情形 |
|-----------------------------|--|---|
| | <p>考量過去開發許可亦未獲得區域計畫法授權，但依行政程序法第 123 條，仍有其廢止機制，故建議委辦單位彙整行政程序法相關法規資料（如行政程序法第 93 條、第 122 條、第 123 條及第 125 條等內容），研析應經同意廢止或停止之可行性及有關機制。</p> | <p>律字第 0930010884 號、第 0970038538 號內容，其判定授益處分為授予或確認權利的行政處分，諸如核發使用執照、核准開發許可等，而應經同意之處分亦應屬授益處分。</p> <p>因原開發許可屬授予利益之合法行政處分，故根據行政程序法第 123 條規定各款情形之一者，原處分機關得依職權為全部或一部之廢止。如涉及行政程序法第 123 條第 4 款情事（不廢止該處分對公益將有危害者），由原同意處分機關（直轄市、縣（市）國土計畫主管機關）審認確對公益有所危害者，應將原處分廢止。</p> |
| <p>報告事項議題二：本案工作項目完成情形說明</p> | <p>(一) 請受託單位綜整歷次法制諮詢小組會議及工作會議之相關議題及意見，逐項確認意見回應處理情形，並就先前討論已具共識之議題回饋至管制規則條文修正。</p> <p>(二) 為利後續對內、對外說明所需，請受託單位協助研擬國土計畫土地使用管制規則之制度設計精神，以及新、舊制度對照說明。</p> <p>(三) 考量本案作業能量有限，請受託單位研提國土計畫土地使用管制規則後續尚待處理議題，以及建議處理方向。</p> <p>(四) 前開內容請受託單位應納入期末報告書說明，若有必要再召開</p> | <p>感謝意見，規劃團隊已將新舊條文對照，以及歷次會議調整、建議內容，納入期末報告書中，詳參第四章第一節之表 4-1-1。</p> <p>感謝意見，相關議題已納入第四章第二節後續研析建議中，包含以下議題內容：</p> <p>(一) 鄉村地區整體規劃之管制內容與實質建設計畫定位</p> <p>(二) 應經申請同意之審查權責、審</p> |

| 第 12 次工作會議決議 | | 處理情形 |
|-------------------|--|---|
| | 工作會議討論。 | 查條件 1. 未來國土機關與目的事業主管機關之權責劃分 2. 審查條件可能需納入使用類組，並增加複合使用之審查方式 |
| 討論事項：本案剩餘相關會議辦理方式 | (一) 有關法制諮詢小組第 6 場諮詢會議邀請人員，請受託單位再邀請與討論議題專業相關之學者例如賴宗裕、蕭在安，以及業界專家例如吳東憶、林笑天等，提供實務界操作經驗以作為制度設計參考。 | 感謝意見，規劃團隊已按左項建議邀請專家學者，於第六次諮詢會議（109.03.10）共有白金安、林笑天、吳東憶三位委員參與與談。 |
| | (二) 有關本案剩餘 3 場座談會辦理方向，原座談會設計係考量本年度預期有較完整之國土計畫土地使用管制規則草案內容，原擬透過座談會向各界徵詢意見；惟依據本署召開國土計畫土地使用相關研商會議及審議直轄市、縣（市）國土計畫草案過程，考量國土計畫土地使用管制規則草案內容，尚有相關議題如觀光設施、宗教建築、國有林地暫准建地、丁建毗連擴大等，各中央目的事業主管機關之政策方向未定，尚須持續與有關機關研商討論，且非屬受託單位得掌握情形，因應相關會議召開效能及配合業務推動需求，本案剩餘 3 場座談會原則調整為機關研商座談會議，並授權作業單位與受託 | 感謝意見，遵照辦理。 |

| 第 12 次工作會議決議 | | 處理情形 |
|--------------|--|------|
| | <p>單位盤點前開及其他相關議題，研擬會議資料後儘速邀請有關中央目的事業主管機關進行座談討論，並將相關內容納入本案期末報告綜整。</p> | |
| | <p>(三) 因應座談會邀請對象調整為有關中央目的事業主管機關，本案原編列座談會相關費用，經徵詢受託單位意見，包括專家學者出席費(22,500 元)、場地費(9,000 元)以及誤餐費等(45,000 元)，將依本案契約第 5 條及有關條文規定予以減列或扣除。</p> | |

附錄五 法制諮詢小組會議記錄

壹、第一次諮詢小組會議（108.05.17）—應配合國土計畫法檢討修正之各目的事業主管法令相關議題

| 第 1 次諮詢小組會議 | | 處理情形 |
|-------------|--|--|
| 詹委員 順貴 | <p>（一）過去非都市土地係以土地使用分區、使用地編定別進行劃分，同時以北、中、南、東區域計畫進行管理，其中使用地係由各地方政府地政主管機關進行編定，惟地方政府有無積極檢討使用分區或使用地編定之合理性，導致非都市土地無法循區域計畫指導事項進行管理（如特定農業區即是因農業發展規劃設置良好的農路、水路等，反而促使違規工廠進駐等）。</p> <p>（二）不同法系之目的事業法律所訂定之土地使用名詞有其目的性，建議未必要與國土計畫統一，可再考量相互之關連性，未來於土地使用管制上亦可取交集採重疊管制方式，達到各自管制目的。</p> | <p>感謝意見，有關目的事業法律與國土計畫法系不需統一相關建議已納入期初報告書第三章第一節內容強調，因此後續相關調整建議，亦未強調須與國土計畫管制規則統一名詞進行管理。</p> |
| | <p>（三）如相關目的事業法律已明文規定排除區域計畫法或國土計畫法之適用，建議仍應予以尊重；若未明文規定排除，則應以各自之法律性質，例如普通法、特別法來探討適用順序。</p> | <p>感謝意見，針對已排除區域計畫法或國土計畫法適用之條文已從附錄三中刪除，而期初報告書表 3- 1 所列亦無此部分內容。</p> |
| 張委員 學聖 | <p>（一）各目的事業法令有其經營管理目的，以水源管制區為例，國土機關認為應該要禁止發展加強保育，但水利管理單位認為應該是可以適度發展，跟農業發展地區一樣，農業主管機關可能覺得耕地、產銷、工廠應該要包在一起，空間主管機關則覺得應將各項使用適度隔離，因此就計畫面向而言，各目的事業與國土規劃即有根本之不同，對於清楚界定各</p> | <p>感謝意見，有關目的事業法律與國土計畫法系不需統一相關建議已納入期初報告書第三章第一節內容強調，因此後續相關調整建議，亦未強調須與國土計畫管制規則統一名詞進行管理。</p> |

| | 第 1 次諮詢小組會議 | 處理情形 |
|-----------|---|---|
| | <p>項目的事業法令名詞，並對接至國土計畫內容之必要性，仍有相當疑慮。</p> <p>(二) 針對目的事業法令名詞轉換，應與目的事業主管機關協調如何劃設及管理，以水利單位為例，其劃設淹水潛勢時，有許多假設、情境模擬之科學方法，其目標係強調未來開發應注意該類情境，而適度調整開發內容等，若國土主管機關將其直接作為管制、限制之依據，則與目的事業主管機關產製該項資料之目的相異。若針對表二內容，欲討論通則性名詞之轉換，不建議以個別法條內容提出討論。如欲將各項法規所列名詞進行轉換，則應研析法規內容，包含計畫面向、空間分布等之盤點，減少名詞轉換過程而產生的歧異度。</p> <p>(三) 建議可採四個象限分類目前彙整之相關法令資料，以兩個軸度進行區別，分別是「指認空間是否改變」、「管理內容是否改變」：</p> <p>1. 指認空間改變：即過去與現在所指涉範圍不同，則應回歸檢視各自計畫，如計畫目標一致，始可協商討論名詞調整(如特定農業區→未來依舊以農業發展為主，可能分布於農業發展地區)；如計畫目標相距甚遠，則應討論是否還需以空間規劃所訂名詞，研議相關目的事業之法規內容。</p> <p>2. 管理內容改變：如因國土計畫、功能分區分類之劃設，使同一土地有不同的管理、發展目標，亦應討論是否還需以空間規劃所訂名詞，研議相關目的事業之法規內容。</p> | <p>感謝意見，針對名詞轉換部分，規劃團隊針對附錄三所列各項法條再次逐一檢析，將實屬法令自行定義者刪除，如水利法所定河川區域等。</p> <p>同時依建議內容以「所指空間範疇是否改變」、「管制內容是否改變」為象限進行分類如期初報告書圖 3-2 (第 34 頁) 所示，共研議四象限之處置原則，並將相關法規內容依此四象限進行分類，其中第四象限為空間範疇已改變、管制內容未改變者，規劃團隊初步建議由目的事業主管機關自行調整指認範圍，其法條內大多涉及原使用分區名詞，因未來將改為功能分區分類(無使用分區)故面臨名詞轉換問題，考量各目的事業法令所管範疇與目的之不同，建議由目的事業主管機關依其專業所需，指認適宜範圍據以調整法條內名詞。</p> |
| 戴委員 秀雄 | (一) 過去區域計畫法時代所訂之法規名詞建議不需一比一轉換，相關考量如下： | 感謝意見，有關目的事業法律與國土計畫法系不需 |

| 第 1 次諮詢小組會議 | 處理情形 |
|--|---|
| <p>1. 國土計畫並非具行政處分效力，對比目的事業主管機關的管理，卻是更直接具有處分效力。</p> <p>2. 因彼此各有母法、主管單位也不同，建議涉及國土計畫相關法令者，應以國土計畫法體系中的協商機制來討論。</p> <p>3. 以森林法為例，其法規內包含「適宜編為造林使用的土地，應由主管機關會商地政機關編定為林業用地」、「編為林業用地者，不得有其他使用」，因此如欲調整其法規相關文字與國土計畫一致，即應於建立（造林）計畫之情形下，才能與空間規劃對接。</p> <p>4. 又以文化資產保存法、水下文化資產保存法為例，其係針對點狀設施進行保護（以文化資產為範圍），並有相關行為規範，具有自己的規劃及罰則，且該設施不分國土功能分區分類皆可存在，對於空間規劃法令而言，似無一比一轉換之必要。</p> | <p>統一相關建議已納入期初報告書第三章第一節內容強調，因此後續相關調整建議，亦未強調須與國土計畫管制規則統一名詞進行管理。</p> <p>其中有關森林法、文化資產保存法之相關調整建議，條文內容依「所指空間範疇是否改變」、「管制內容是否改變」為象限進行分類，森林法有關林業用地編定與管制者，概可歸類為空間範疇未改變，但管制內容已改變者（未來亦有林業用地編定，但管制方式已不相同），規劃團隊初步建議應以未來土管、目的事業主管機關之管制範疇共同進行管理，如期初報告書圖 3-4（第 38 頁）所示。又有關文化資產保存法內容，則位於空間範疇與管制內容皆已改變之分類中，規劃團隊仍建議應由國土機關與文化部進行協商討論，確認法條內所指不受建築管理、土地使用及消防安全限制範疇。</p> |
| <p>（二）土地使用管制內容與目的事業法令管制內容相異，兩者並無合流之必要，應取兩者</p> | <p>感謝意見，有關目的事業法律與國土計畫法系不需</p> |

| 第 1 次諮詢小組會議 | | 處理情形 |
|--------------|---|--|
| | <p>聯集範圍進行管制，並以土地使用管制為優先(土地使用管制不允許，而目的事業法令允許者，應以土管為優先適用；土地使用管制允許，但目的事業法令不允許者，則應尊重目的事業管理內容，禁止使用)。</p> | <p>統一相關建議已納入期初報告書第三章第一節內容強調，因此後續相關調整建議，亦未強調須與國土計畫管制規則統一名詞進行管理。</p> |
| | <p>(三) 資源保育類法令跟國土計畫法令適用的範圍，應該由部門計畫跟綜合計畫之差異面進行思考，如國土計畫、國土機關是以如何劃設功能分區分類、編定使用地別，相關目的事業主管機關是否仍有其管理空間在等等，考量其正面討論無法窮盡(如下列情境)，建議可反面僅針對「真正與土地使用管制涉及範圍」，由國土機關單獨跟目的事業主管機關協商即可：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.如海岸管理，相關保護計畫是否有與國土計畫整併，或令其配合檢討變更之必要，以及文化資產保存，是否各案件皆有國土計畫配合劃設保護圈之必要應依個案進行討論。 2.又如水下文化資產保存法，其關注點為「使用行為」，例如潛水等，與土地使用管制所管面向不同，應維持各自進行管理狀態，不須與土地使用管制規則整併。 3.又對於工廠管理輔導法、產業創新條例等，對國土計畫而言係點狀使用，而非大面積土地規劃之影響，且相關條文僅涉及罰則部分，建議不須處理；或者，國土計畫主管機關得討論是否有其必要合併兩者管理內容。 | <p>感謝意見，依據「所指空間範疇是否改變」、「管制內容是否改變」之分類情形，已初步將工廠管理輔導法、文化資產保存法納入盡快協商討論處置部分，主要原因係前者108.03.28 修正草案即明定不適用國土計畫法第38條，同時亦未詳細說明特定工廠之相關處置方式；後者則係因其不受建管、土地使用與消防安全是否妥適等相關內容，應由國土機關再與文化部進行確認。</p> |
| 營建署 綜合計畫組 | <p>(一)建議後續調整「區域計畫法管制架構以各目的事業主管法令為主體」等文字內容，應改為「區域計畫授權由目的事業主管機關管理」等。</p> | <p>感謝意見，已遵照辦理。</p> |

| 第 1 次諮詢小組會議 | 處理情形 |
|---|---|
| <p>(二) 土地使用限制跟管制應屬國土計畫主管機關權管，而目的事業主管機關則管理使用行為、建築、土地等等，如能釐清權責，即應各自管理。但國土計畫主管機關應對於計畫指導、管制內容加強主張，確定各土地適宜之使用內容、限制跟管制事項。</p> | <p>感謝意見，針對權責釐清部分規劃團隊已將其納入期初報告書內容，詳參第三章第一節（第 34 頁）。規劃團隊亦依「所指空間範疇是否改變」、「管制內容是否改變」為象限進行分類，並初步研議四種處置原則，分別是「應由主管機關進行協商討論後續處置方式」、「未來管制內容應由土管、目的事業主管機關管制範疇共同管理」、「可直接轉換文字」，以及「由目的事業主管機關自行調整指認範圍」。</p> |
| <p>(三) 建議可參考象限的分類方法，清楚指認法令間名詞所指空間範圍，因各目的事業主管法規、空間規劃法規皆有漫長的立法歷程，其法條內所指稱名詞亦隨其立法歷程調整，因此後續如針對各法令單獨之分析，建議可溯及其立法歷程的名詞界定。</p> | <p>感謝意見，後續研析再將其納入辦理。</p> |
| <p>(四) 接續象限分類方式，建議再細分為(1)名詞可直接轉換者、(2)將影響開發程序，且目前國土計畫體系中未有相關程序、定義可使其辦理者、(3)有意直接刪除者等。</p> | <p>感謝意見，後續研析再將其納入辦理。</p> |
| <p>(五) 目前所篩選討論之法令，以涉及使用分區、使用地者為主，建議後續相關研究可再納入涉及回饋金等其他內容之目的事業法令進行分析。</p> | <p>感謝意見，後續研析再將其納入辦理。</p> |

貳、第二次諮詢小組會議（108.05.24）—使用地編定範疇與變更方式

| | 第 2 次諮詢小組會議 | 處理情形 |
|-----------|---|--|
| 黃委員 瑞興 | <p>（一）建議列舉情況、處理原則去探討，針對議題一的部分，建築用地以一項為主，並於不同功能分區採不同建蔽率、容積率進行管制，該部分可參酌土地使用管制要點。農業用地區分為兩種項目，有缺乏可行性的疑慮，建議一種即可；此外，隨著社會經濟發展，特定目的事業用地可能與時俱增，其項目仍有探討的疑慮。</p> | <p>感謝意見，如左項意見所提，建築用地將於各功能分區分類有其不同建蔽率與容積率，將於本計畫後續進行研議。</p> <p>農業用地分為農業設施用地與農業生產用地，則係依據參酌原農牧用地與原特定目的事業用地中農業設施之不同，進行分類，規劃團隊將相關說明列於期初報告書表 2-1(第 18 頁)。</p> <p>特定目的事業用地則係依據過去相關事業計畫之分類，將其具以劃分為各自獨立用地別，如未來出現新型態容許使用項目，即須同時研議目前 22 種用地別是否有適宜容納者，予以編定。</p> |
| | <p>（二）針對議題二，傳統的容許使用制度宜加強背景說明，從政策制定到規劃制定，需與現行的規劃方式進行交叉比較，探討該制度與過去規劃方式之合宜性；有鑑於容許使用方式過於複雜，可能導致地方、相關行政部門之作業程序困難，建議進一步評估現行制度之差異、優劣及可行性。</p> | <p>感謝意見，現行容許使用制度之相關說明，已納入期初報告書第二章第一節中，據以說明，而後才進行國土計畫土管相關機制之研析。</p> |
| | <p>（三）民宿、農舍等土地利用行為，有建築使用，針對有建成行為的土地，不太適合作為農業生產用地，雖然符合相關法律規範，但土地使用仍有疑慮，有待進一步界定其定</p> | <p>感謝意見，現行農牧用地即可容受農業相關使用，包含農舍、溫室、資材室等等建築使用行為，故未來農業生產用地亦應比照辦理，如係考量該建築使用行為是否合宜，則亦</p> |

| 第 2 次諮詢小組會議 | | 處理情形 |
|-------------|---|--|
| | <p>義，並考量實務的問題。</p> <p>(四) 公營事業列入機關用地以及軍事用地占地較為廣泛，早期編定為特定目的事業用地等情況，應考量機關用地編列的嚴謹度，並在用地屬性及編列歸納的部分審慎思考。</p> | <p>應由國土機關針對土地規劃，農業主管機關針對事業計畫內容予以判准。</p> <p>感謝意見，左項相關建議內容將於各容許使用項目討論時再予討論。</p> |
| 林委員學堅(書面意見) | <p>(一) 應經國土機關同意：(簡報第 14 頁)(會議資料第 11 頁圖 3)國土機關進行審查，應如何審查？是否要提國土審議會審議？倘否，審查參照的項目、依據為何？</p> <p>1.另建議免經同意使用項目，即得由目的事業主管機關會辦相關目的法令單位審查即可。(即編號 1.2)</p> <p>2.建議編號 4 和 5，既是免經同意使用項目，雖是二筆土地轉換或應經同意使用項目變免經同意使用項目，但既已是屬明訂的項目，建議仍逕由目的單位審認即可，建請考量縣市國土機關的量能，是否能吸納多案件的審議。(會議資料第 14 頁圖 5)</p> <p>(二) 是否需辦理用地配合調整-否-地政單位土地異動登記，為什麼？既然不用用地調整為何要異動？</p> | <p>感謝意見，有關應經同意之審查程序、條件等屬另案研議範疇。</p> <p>規劃團隊將有關免經、應經等初擬轉換內容，詳列於期初報告書第二章第二節中(約第 27 頁)，目前係將轉換方式依「是否屬應經同意」進行第一次篩選，「是」則依國土計畫法第 23 條應經國土機關同意使用辦理，由另案研議其辦理程序與判准條件；其次依「是否跨使用地進行轉換」為第二階段篩選，「否」即為使用地內轉為免經同意項目者，應討論是否定一規模門檻由國土機關予以審查，其餘由目的事業主管機關辦理即可，如「是」則使用地須配合調整，則需由國土機關協助辦理，並須討論是否定有判准條件等，亦須釐清其與應經申請同意、興辦事業計畫審查與水保環評等之差異。</p> <p>感謝意見，未來實無土地異動登記需求，為規劃團隊誤繕，故配合調整研議程序如期初報告書圖 2- 12 (第 26 頁) 所示。</p> |

| | 第 2 次諮詢小組會議 | 處理情形 |
|--------------|---|--|
| 營建署 綜合計畫組 | <p>(一) 議題二的表格呈現宜簡化，加強新舊制度、發展背景之對應關係，並落到各功能分區及使用地扮演的角色，將其有系統的整理，探討使用地和容許使用項目之重要性。</p> <p>(二) 農業生產與農業設施之分類疑慮涉及後續的使用許可，部分農業設施在應經同意的細目仍有待討論。目的事業主管機關對於設施、量體、發展強度和其他影響農業生產之項目，宜嚴謹審視。</p> <p>(三) 如有新增使用地類別之必要性，宜進一步檢討，像寺廟用地或其他使用地類別，因其數目較多，須納如評估考量。擴充使用地類別不應是為了新增而新增，在區域計畫與國土計畫的過渡期，宜簡化使用地、分區項目，以簡便為主，不宜過於繁雜。</p> | <p>感謝意見，有關使用地別編定部分，目前初步維持 22 種使用地，尚可容受 73 種容許使用項目內容。</p> <p>目前已簡化相關表現方式，規劃團隊將其納入期初報告書第二章第二節（第 25 頁），相關說明亦已簡化，為配合後續討論，已簡化討論內容如圖 2-13 所示。</p> <p>而農業生產、農業設施相關使用許可、應經同意細目內容，仍可後續再進行研商討論，惟後續亦須討論使用地配合調整時國土機關予以審查之內容、要件等審查機制。</p> |
| | <p>(四) 如有原本特定目的事業用地對應到文教用地等項目，宜進一步載明；此外，考慮私營化、民營化或公共利用而私人經營的情況等，皆需要一併納入考量的範疇，特定公用這樣的用詞，需要再進一步探討。</p> | <p>感謝意見，有關特定公用之用詞，規劃團隊係將上年度諮詢小組案研析資料附上，目前已將用地別相關資料、定義更新。</p> |
| | <p>(五) 需釐清主軸的探討項目，如使用地的變更或應經同意的變更，若為後者，名稱應為變更使用較為恰當。目前的使用地需依附在功能分區的分類之下，其內涵有別於以</p> | <p>感謝意見，於該場次會議資料中，的確係以使用地變更所需之審查範疇為討論主軸，惟因需將其與應經同意之審查進行區別，故資料處置方面有些複雜，未來會再將其簡化。</p> |

| 第 2 次諮詢小組會議 | 處理情形 |
|--|--|
| <p>往，如其適用的對象、門檻，需進一步釐清、調整。</p> | |
| <p>(六) 因應未來發展需求，如需新增編列，相對於區域計畫法下的實施方式較為容易，其原因在於區域計畫法的施行細則、土地登記等皆需要進行修改，而國土計畫法下的使用地編定相對單純，於實務上，較不會撼動地籍系統，彈性較大，後續變更的可行性較高，故不排除其他備用的用地類別。</p> | <p>感謝意見，有關使用地別編定部分，目前初步維持 22 種使用地，尚可容受 73 種容許使用項目內容。</p> |
| <p>(七) 農業生產用地為農牧用地之對接，農業設施用地為特定目的事業用地之對接，諮詢小組應進一步納入考量，更新最新資訊。</p> | <p>感謝意見，有關特定公用之用詞，規劃團隊係將上年度諮詢小組案研析資料附上，目前已將用地別相關資料、定義更新。</p> |
| <p>(八) 此次議題主要探討應經申請、免經申請的程序，而於未來，國土主管機關在應經或免經申請的情況宜納入兩個相關單位的考量，一為審查土地使用的適當性，二為用地類別調整的負責單位。</p> <p>1. 於免經申請同意的項目，目的事業主管機關的審查建議納入國土計畫審查的免經或應經條件，如為免經申請同意的案件，其審查程序需付給國土主管機關，並進入建管程序。</p> <p>2. 於應經申請同意的項目，目的事業主管機關應提供意見，國土機關做最後彙整，上述的審查方式主要針對行政程序的分流，相對於申請者而言，視為一道程序。</p> | <p>感謝意見，於該場次會議資料中，的確係以使用地變更所需之審查範疇為討論主軸，惟因需將其與應經同意之審查進行區別，故資料處置方面有些複雜，未來會再將其簡化。同時有關程序面向之討論，目前規劃團隊僅初擬土地利用程序，包含應經、免經申請同意等，如初期報告書圖 2-12 (第 26 頁) 所示，後續將再依此程序進行後續討論。</p> |

| 第 2 次諮詢小組會議 | 處理情形 |
|--|------|
| <p>(九) 雖目前 23 條的第二項仍提到變更改用詞，未來國土功能分區的應經及免經同意程序中，使用地變更及使用地調整的用詞仍需探討、調整。</p> | |
| <p>(十) 小面積的變更編定在國土計畫法的設計中，其應對方式轉換為應經、免經的程序，它的本質皆為計畫的程序。以畜牧設施為例，應經及免經的程序應考慮土地利用之規模、面積的分界與其他發展規模限制等。</p> | |
| <p>(十一) 免經同意的項目中，應檢核達一定規模以上的用地變更、詳細的實務操作、篩選準則等，並根據設施的特性進行訂定；此外，使用地的變更應包含應經同意的審查程序。</p> | |
| <p>(十二) 免經同意及應經同意的門檻與條件限制，宜審慎納入國土主管機關介入的必要性、可行性，並考量民眾對行政程序繁瑣的接受度。</p> | |

感謝意見，規劃團隊將相關免經同意轉換程序、是否審查等議題，納入期初報告書第二章第二節中，相關說明亦已簡化，為配合後續討論，已簡化討論內容如圖 2-13 所示。

參、第三次諮詢小組會議（108.12.19）—管制架構討論

| 第3次諮詢小組會議 | | 處理情形 |
|--------------------------|---|--|
| 討論議題一：本案初擬之草案架構及研訂內容是否妥適 | | |
| 劉委員 玉山 | <p>(一) 簡報 P.4 提到全國國土計畫之土地使用基本方針，針對配合目的事業需求專案輔導合法化部分，以農地工廠或寺廟為例，應研析是否就特定時間點以前，屬既存者予以納管，並配合詳細清查，以訂定輔導措施。</p> | <p>感謝意見，針對「特定時間點」之研訂，目前係尊重目的事業主管機關訂定之配套措施，以該時間點進行後續輔導。</p> |
| | <p>(二) 簡報 P.11 說明目前使用項目以正面表列作為管制原則，個人相當認同，但實務操作上恐難以落實。以臺北市之都市計畫土地使用管制為例，近年除住宅區外，其餘分區多修正為負面表列。針對國土計畫土地使用項目未來可否以正面表列為主、負面表列為輔之管制方式，建議研究團隊可再予研析。</p> | <p>感謝意見，惟為延續既有制度之執行方式，以便利各目的事業主管機關、民眾得以快速釐清、銜接未來管制模式，目前仍以正面表列為主，同時針對各使用項目皆已召開機關研商會議確立各項目、細目別之定義與內容，並於各項目增列一「其他」細目別，令未來新增之使用型態得以適用。</p> |
| | <p>(三) 簡報 P.18 針對管制規則草案第三章可建築用地及其強度，其中使用強度包含建蔽率、容積率、樓高等管制事項是否足夠，建議可再徵詢建管單位意見，並參考建管相關法令包含建蔽率、容積率、高度、鄰棟間隔、最小基地規模等管制事項，研析是否納入管制規則規範。</p> | <p>感謝意見，惟有關左列建築高度、鄰棟間隔、最小基地規模皆已訂於建築管理相關規範中，為避免重複相同管制內容，未來國土計畫土地使用管制規則將不訂定此類規範。</p> <p>而有關使用地之建蔽率、容積率等強度管制，則需於後續持續與目的事業主管機關確認之。</p> <p>另考量建築高度或相關建築</p> |

| 第 3 次諮詢小組會議 | | 處理情形 |
|--------------|--|--|
| | | 管制內容，如涉及城鄉風貌營造者，各直轄市、縣(市)得另訂土地使用管制規則規範之。 |
| | (四) 有關中央政府與地方政府之權責分工，中央政府應以政策、法令指導為主，地方政府則負責執行、取締查處等實務工作。針對國土計畫土地使用管制之權責分工，中央是否需要訂定如此詳細之管制規定，或僅訂定政策指導，賦予地方政府透過自訂管制規則等方式制定細節管制規定；除管制規定外，中央與地方之審議權責分工、程序等，亦建議研究團隊再予研析。 | 感謝意見，有關違規查處機制，已研訂於總結報告書第四章第八節中，原則回歸地方自行執行、取締查處等工作，惟為提升查處效率，增加中央進行考核、督導之機制。 |
| 林 委 員 學 堅 | (一) 目前研究團隊研擬之管制規則草案架構，方向大致良好、可行。不過未來民眾若有使用地變更之需求，其操作機制為何，是否如現行制度得零星變更，或應循使用許可辦理，建議再予補充。 | 感謝意見，原則未來使用管制係以各功能分區分類之容許使用項目進行管制，因此如新設使用項目有其用地變更需要者，得依管制規則所列變更申請程序辦理。 |
| | (二) 有關既有權益保障部分，應將現行非都市土地使用管制規則內，既有丁種建築用地毗連擴大相關規定是否保留納入討論；又如保留該機制，是否與各國土功能分區分類指導原則有所牴觸，建議再予研析。 | 有關既有丁種建築用地毗連擴大機制已納入總結報告書第四章第六節中，依諮詢小組之討論，初步保留該項機制，惟未來管制情形仍應以確有使用需求者，依該項使用及其所在國土功能分區分類進行管制，故原則不應依其用地別不同而訂相關管制內容，其必要性與合理性原則保留為後續研析應討論範疇。 |
| | (三) 目前研訂之管制規則草案附表一(國 | 感謝意見，原則新設工業設 |

| 第 3 次諮詢小組會議 | | 處理情形 |
|-------------|---|--|
| | 土功能分區分類容許使用情形表)，其中工業設施除城鄉發展地區第 2 類之 1 外，大多禁止使用，雖符合空間規劃原則，但考量現實因素，後續可能在地方產生抗性，且於法規公告前會否造成搶建、搶照等情形，建議再予研析。 | 施即依左列意見進行管制，而如屬既有使用者則可依現行公告之「既有權利保障 109 年 2 月版」內容進行管制。另考量功能分區分類劃設、使用情形表之公告，至未來管制規則上路仍有至少 6 年期間，此期間應已可做為過渡期間。 |
| | (四) 針對管制規則草案架構中所列之「建築管理」，參採現行非都市土地使用管制規則係依建築法對建築風貌進行管制，且都市計畫地區、國家公園地區亦另訂有完整法規進行規範，而本管制規則未來係針對非都市土地進行管制，建議管制草案應參酌建築法內容，不宜將過於抽象之目標納入管制，避免未來建管單位審查時無所適從。 | 感謝意見，有關建築管理之相關條文草案已全數刪除，原則回歸建築管理相關法令進行管制。另有關於建築風貌之管制，則依各直轄市、縣(市)之鄉村地區整體規劃、國土計畫內容，視其需要得另訂土地使用管制規則予以規範。 |
| | (五) 有關罰則部分已於母法規範，且主管機關得採連續罰，但依實務執行經驗，重點在於後續追蹤機制，建議納入管制規則研議。 | 感謝意見，有關罰則相關條文草案已全數刪除，並回歸母法進行管制。另有關於追蹤、督導、查處等機制內容則已納入總結報告書第四章第八節進行分析、研訂草案條文。 |
| 綜合計畫組 | (一) 管制規則草案第五章特殊地區土地使用管制，針對專案輔導合法部分目前僅有未登記工廠，考量輔導合法政策並非僅限未登記工廠，是否調整為違規輔導相關土地使用管制事項，建議再予研析。 | 感謝意見，有關專案輔導合法之相關規範，目前那入總結報告書第四章第六節進行分析，包含未登記工廠與宗教建築之輔導合法，主要考量確有實施違規輔導之使用限於此二者，故有關管制規 |

| 第 3 次諮詢小組會議 | | 處理情形 |
|-------------|---|---|
| | | 則條文即配合此二類違規輔導機制訂之。 |
| | (二) 工廠管理輔導法第 28 條之 10 已有未登記工廠個案變更使用地之機制，惟對應未來國土計畫應經同意審查程序，與工輔法是否存在重疊審查疑慮，應再予釐清。 | 感謝意見，為避免重疊審查疑慮，並尊重目的事業法令之執行，原則條文案草案已強調需配合工廠管理輔導法執行管制。 |
| | (三) 依目前不同使用項目對應至同一使用地，並以同一種建蔽率、容積率管制之設計方式，會否造成使用強度均質化，建議再予研析。 | 感謝意見，有關使用強度均質化管制之限制，如依使用項目訂其適宜之使用強度管制，則依據容許情形表目前共 73 種使用項目，即應有 73 種強度管制內容，以管制實務操作而言可能難以執行管制。 惟如以使用地進行強度管制，除有強度均質化之疑慮以外，對於使用地虛級化的管制原則似有矛盾。規劃團隊目前暫以使用地進行強度管制依據，對各目的事業主管機關較易進行說明，惟此部分仍屬後續應持續研析項目。 |
| | (四) 配合應經同意使用、免經同意使用而可能產生之使用地調整程序以及相關配套機制，將再與受託單位共同研議。 | 感謝意見，目前應經申請同意之審查程序已將使用地變更機制刪除，原則不論應經、免經同意使用之使用地調整程序，皆已納入管制規則草案條文中。 |
| | (五) 現行丁種建築用地毗鄰擴大機制是否保留仍在研議中，後續亦可探討與縣市國 | 感謝意見，有關既有丁種建築用地之毗連擴大機制，與 |

| 第 3 次諮詢小組會議 | | 處理情形 |
|-------------|--|---|
| | <p>土計畫之未來發展地區、鄉村地區整體規劃等計畫手段銜接，避免現行丁種建築用地無計畫式的擴大。</p> | <p>未來發展地區對照後，將可能多分布於農業發展地區第二類中，惟如屬未來發展地區者，未來五年內應有明確開發計畫，原則不應零星予以毗連擴大，故規劃團隊目前初步參照諮詢小組討論情形暫予保留該項機制，並納入後續應持續研析其必要性、合理性內容。</p> |
| | <p>(六) 除都市計畫、國家公園計畫、開發許可外，就其他亦屬計畫管制範疇者，例如原依相關法令核定之開發計畫等，建議亦應納入管制規則研析。</p> | <p>感謝意見，已將左列意見納入管制規則條文案。</p> |
| | <p>(七) 針對地方政府自訂土地使用管制原則，是否設計機制檢核自訂管制原則之必要性、特殊性，建議再予研析。</p> | <p>感謝意見，有關地方政府自訂土地使用管制原則之特殊性已經內政部國土計畫審議會 109 年 6 月 5 日專案小組會議、109 年 6 月 19 日第 8 次大會討論，規劃團隊並將相關討論結果納入管制規則草案條文。</p> |
| | <p>(八) 有關國土復育促進地區之土地使用管制，是否應先設計查詢機制以利管制內容銜接；又針對管制規則草案第 28 條訂定安全堪虞地區可變更使用地之機制，是否與現行國土計畫規劃邏輯相同，建議再予確認。</p> | <p>有關國土復育促進地區（包含安全堪虞地區）之相關管制，已納入規劃團隊所擬條文案第 25 條，除經目的事業主管機關於復育計畫載明屬生態保育、水源保護、林業、水利、水土保持、必要維生公共設施或其他等使用項目得於區內使用外，不允許開發行為及設施之設置。</p> |

| 第 3 次諮詢小組會議 | | 處理情形 |
|------------------------------------|---|--|
| | | 有關查詢機制處置，則係考量其亦涉及有關環敏地之管制機制，因此納入條文草案第 15 條應經申請同意機制合併辦理。 |
| 討論議題二：直轄市、縣（市）土地使用管制規定之訂定方式 | | |
| 劉委員 玉山 | 現行都市計畫制度考量各縣市發展特性，由各地方政府另訂定土地使用管制規定，依據發展需求得自訂使用分區類別、使用強度等。未來國土計畫土地使用管制是否得參考都市計畫制度，由縣市政府因地制宜，自訂各國土功能分區分類容許之使用項目及強度，建議研究團隊再予研析。 | 感謝意見，有關地方政府自訂土地使用管制原則之特殊性已經內政部國土計畫審議會 109 年 6 月 5 日專案小組會議、109 年 6 月 19 日第 8 次大會討論，規劃團隊並將相關討論結果納入管制規則草案條文。 |
| 林委員 學堅 | 縣市因地制宜另訂管制規則將由中央之國土計畫委員會審議，則應如何判定其合理性？此部分是否應適度納入管制規則中，亦或是由其他法令辦理？ | 依其審查基準包含：(1)符合全國國土計畫土地使用指導事項、(2)符合部門政策方向及具體需求、(3)明訂適用國土功能分區分類及空間區位條件、(4)明訂相關審查程序、(5)明訂相關配套措施，以及(6)因應直轄市、縣（市）國土計畫 5 年通盤檢討之規定，於下次通盤檢討時，於內政部國土計畫審議會需說明自訂土地使用管制原則之管理、執行成效，以利檢討該土地使用管制原則得否延續、或進行必要調整，或應回歸全國一致性土地使用管制規定。 |
| 王簡任 | 如考量地方因地制宜特性，應予以管制彈 | 感謝意見，有關建蔽率、容積 |

| 第 3 次諮詢小組會議 | | 處理情形 |
|--|---|---|
| <p>正工程 司兼組 長文林</p> | <p>性，則全國管制規則訂定較低之建蔽率、容積率，正可督促地方政府另定其適宜之建蔽率及容積率管制規範。</p> | <p>率之訂定初步係考量現行管制情形下，相關開發案例之開發強度進行擬定，並由後續與目的事業主管機關確認之。</p> <p>而地方政府另訂建蔽率及容積率，則需循前述有關另訂管制規則之審查方式進行辦理，需明訂適用國土功能分區分類及空間區位條件，故並非全市、全縣皆得適用之，此部分可能與左列意見內容不同，但仍可滿足部分特殊地區有其特殊強度管制需求。</p> |
| 其他 | | |
| <p>(一) 就本案後續召開諮詢會議，建議應就新舊制度差異，包括使用項目及使用地、變更編定與應經申請同意、開發許可與使用許可等，提供相關背景資料說明，以利掌握土地使用管制規則討論架構。</p> | | <p>感謝意見，後續諮詢小組會議(第四次至第六次)已討論權益保障機制、產業用地與工業設施管制，以及重疊管制等議題，而有關應經申請同意機制則係由另案提供相關資料，予規劃團隊參採。</p> |
| <p>(二) 另就管制規則草案條文與非都市土地使用管制規則之比對，應就相關管制規則是否沿用或調整進行整理說明，不予沿用之條文應有明確理由或有替代方案。</p> | | <p>感謝意見，此部分比對與相關說明已納入總結報告書第五章第一節中。</p> |

肆、第四次諮詢小組會議（109.01.21）—權益保障

| 第 4 次諮詢小組會議 | | 處理情形 |
|-------------|--|--|
| 林委員 學堅 | <p>(一) 就實務面而言，外界關切的重點並非使用強度，而是可建築用地可能變更為不可建築用地之課題，以及各國土功能分區分類或使用地未來可以容許之使用項目；另就產業發展部分，業界主要還是關切建蔽率如何訂定。</p> | <p>感謝意見，有關「可建築用地變更為不可建築用地」部分，已由國土計畫法規相關補償機制；而各功能分區分類之容許使用情形截至目前亦已召開過 22 次機關研商會議，其容許使用範疇皆持續公告於網頁中。</p> <p>而有關建蔽率與容積率部分，仍有相關議題需後續持續研析，故目前總結報告書所列建蔽、容積皆屬初步與目的事業主管機關討論之方案。</p> |
| | <p>(二) 對地方國土計畫主管機關而言，未來在土地使用管制之操作上，需要逐筆對照過去及未來的使用地編定情形，再去討論應如何管制，如果訂定過渡期或有助於制度順利轉換，但過渡期間會否造成搶建、搶照等超額利用情形，反而造成第一線執行機關之作業負擔，在制度設計上應審慎評估。</p> | <p>感謝意見，有關過渡期間之擬定，因計畫具形成自由，不應僅就新舊制度之強度管制差異進行補償，且國土計畫法公告至區域計畫法廢止共有六年期間，應可符合過渡條款。</p> |
| | <p>(三) 過渡期是否訂定，仍應從法理、信賴保護原則等面向進行論述，但直接執行新制，是否才能達到國土計畫法當初立法所欲達到之管制、保育功效，建議再予考量。</p> | <p>且信賴保護表現須依個案進行判定，而非依管制調整而須通盤進行補償或保障。相關分析內容詳參總結報告書第四章第二節。</p> |
| | <p>(四) 有關討論議題二，針對國土保育地區第 2 類與農業發展地區第 3 類採相同邏輯訂定使用強度，但前開 2 分區在性質及劃設原</p> | <p>感謝意見，原則係考量國土保育地區第二類有其生態環境敏感特性、農業發</p> |

| 第 4 次諮詢小組會議 | | 處理情形 |
|-------------|--|---|
| | 則上仍有差異；又目前採同一種國土功能分區分類、同一種使用地以相同強度管制之均質化設計，但未來係採國土功能分區分類容許之使用項目、細目進行管制，前開設計方式是否合宜，建議再予研析。 | 展地區亦有山坡地之環境敏感屬性，為利於後續管制操作，目前初步訂定相同建蔽率於容積率。 而有關是否應以使用項目訂定建蔽率、容積率，此部分屬後續應持續研析範疇，相關內容詳參總結報告書第五章第二節。 |
| 陳委員 立夫 | (一) 針對國土計畫土地使用管制是否訂定過渡期間，就議題討論上應先全盤了解現行及未來之土地使用管制機制，包括規劃手段、行政行為以及管制性質(法規、行政處分)等等，方可有效討論制度轉換與是否訂定過渡期間之必要性。 | 感謝意見，參酌左項有關「規劃」之法學敘述及定義內容，規劃團隊皆已參採相關論述，併入總結報告書第四章第二節之分析。 |
| | (二) 強度管制(建蔽率、容積率、高度)並非唯一的土地使用管制手段，學理上亦將使用分區、使用地變更等視為管制手段之一，若將強度管制獨立出來討論是否需進行補償，則其他管制手段，包含使用地容許情形不同、可建築高度不同等情形，亦應一併納入過渡期間、信賴保護之討論。同理而論，開發許可制度未來將廢止，用地變更制度將進行轉換，是否亦應討論是否有過渡條款設置必要。 | 規劃團隊原則將刪除有關過渡期間之條文草案內容。惟有關既有權益保障機制，考量需就個案情形進行盤整，故目前尚無確切方案，此部分屬後續研析議題。 |
| | (三) 「規劃」為行政手段之一，規劃即計畫具高度形成自由，並透過計畫法對計畫進行管控，如非都市土地之區域計畫法、非都市土地使用管制規則，乃至於未來的國土計畫法、國土計畫土地使用管制規則、各縣市自訂土地使用管制規則等皆屬計畫法內容。而在討論信賴保護及過渡期間訂定之議題中，應針對計畫法所規範之程序與中央法規標準法第 18 | |

| 第 4 次諮詢小組會議 | 處理情形 |
|---|---|
| <p>條等規定，探討個案土地使用情形是否構成特別犧牲、有無信賴利益問題，另土地尚未達開發進行狀態，是否涉及信賴保護等等，均應依個案情形釐清加以釐清，而非僅就新舊管制強度不同進行討論。</p> | |
| <p>(四) 此外，針對有關過渡期間條款之討論，國土計畫法第 32 條已規範得予以補償之範疇，是否即屬信賴保護條款，又該條規範之補償性質已包含損失補償、政策補償或其他類型；第 45 條規範區域計畫法自 105 年國土計畫法施行、至國土功能分區圖公告之日（預定民國 111 年）將停止適用，則前開 6 年期間是否已可視為新舊制度轉換之過渡期間，而無須再另過渡期間條款，建議得就上開議題再予研析。</p> | |
| <p>(五) 另建議應盤點土地使用申請之可能樣態，例如新法上路前土地開發行為屬籌備中、已申請、審查中、審查通過尚未請照等情形，是否均屬信賴保護範疇，而須研訂相關補償機制或過渡期間條款，前開類型之盤點有助於議題之釐清及討論。</p> | <p>感謝意見，有關信賴保護範疇之不同個案情形，規劃團隊已進行初步盤整，並已納入總結報告書第四章第二節。</p> <p>另有關方案一廢止許可，</p> |
| <p>(六) 又如需將區域計畫法停止適用前已取得開發許可者、完成分區變更，但還未取得建照之案件類型納入相關議題討論，則有以下初步建議：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 方案一為廢止許可，考量區域計畫法已於民國 111 年廢止，則土地尚未建有建築物或設施者，應依國土計畫法進行管制。惟方案一尚須討論後續損失補償議題，包含補償方式、必要性等。 2. 方案二係將取得之開發許可認定為具信賴基礎，於此情形下保障其依開發許可 | <p>或方案二採納其開發許可之辦理方式，目前尚未召開相關研商會議決議之。</p> <p>規劃團隊已將其收納於總結報告書中。</p> |

| 第 4 次諮詢小組會議 | | 處理情形 |
|-------------|--|---|
| | <p>計畫內容申請建、使照，並循國土計畫法第 32 條管制。惟目前依管制規則所訂，如屬取得開發許可者，依計畫進行管制並劃為城鄉發展地區第 2-2 類，其土地使用樣態為何、計畫指導方向為何等，考量狀態不明確且異質性高，皆須依個案進行討論。</p> | |
| | <p>(七) 有關議題 2 各使用地於各功能分區分類之強度管制訂定，屬規劃層面議題，原則尊重規劃團隊之研究成果。</p> | <p>感謝意見，此部分待後續機關研商會議討論。惟是否將強度管制綁定使用地，亦或應改為綁定使用項目，此部分仍屬後續研析議題。</p> |
| 詹委員 順貴 | <p>(一) 針對議題一是否訂定過渡期間，建議規劃團隊應研析大法官釋字第 589 號解釋內容，其已詳細敘明信賴保護原則須有 3 項要件，包括因法規施行而產生信賴基礎之存續期間內，對構成信賴要件之事實，有客觀上具體表現之行為，且有值得保護之利益者，方得受信賴保護原則之保障，以此做為議題討論之主要架構。</p> | <p>感謝意見，有關信賴保護範疇之不同個案情形，規劃團隊已進行初步盤整，並已納入總結報告書第四章第二節。</p> |
| | <p>(二) 從區域計畫法轉換為國土計畫法管制，屬單純的法規變動，而土地使用強度之調整是否有信賴保護原則之適用，而有訂定過渡期間條款之必要，仍應依照釋字第 589 號解釋所述之 3 項原則，依個案情形判定，例如原規劃之強度管制內容，是否各所有權人均有具體表現行為，認定其以該建蔽率、容積率進行使用，而有信賴保護之必要，亦須再予研析。</p> | |
| | <p>(三) 國土計畫法第 32 條第 2 項已明確規範得予補償之範疇，又第 45 條針對新舊制</p> | |

| 第 4 次諮詢小組會議 | | 處理情形 |
|-------------|--|---|
| | 度轉換已訂有 6 年之過渡期間，原則應無於土地使用管制規則訂定過渡期間條款之需要。而國土計畫法第 32 條得補償之類型已屬列舉規定，如另有補償需要，應從個案情況判定，而非僅依土地使用管制調整而通案進行補償。 | |
| | (四) 另有關大法官釋字第 465 號解釋，係因 78 年 8 月 4 日公告之保育類野生動物名錄已指定部分動物為為瀕臨絕種保育類野生動物，於民國 83 年野生動物保護法修正公告後，若於新制公告前，已具有進口或販賣等信賴表現，於公告後因而不得買賣、交換、或意圖販賣而陳列，致人民財產權之行使受有限制，有關機關自應分別視實際受限制程度等具體情狀，檢討修訂相關規定為合理之補救，應以個案檢視之。該項解釋文亦得做為規劃團隊研擬論述之參考。 | 感謝意見，有關左側所列案例內容，規劃團隊已彙整那入總結報告書參採之。 |
| | (五) 另針對信賴保護與開發許可之疑義，前於貴署 109 年 1 月 15 號會議討論，已申請開發許可者，因政府尚有許可與否之裁量權，申請人未取得許可者，原則不列於信賴保障範疇。至於已取得開發許可，且已取得建照但尚未取得使用執照者，是否屬信賴保護之情形，建議仍應依個案進行判斷，例如讓開發者依建照申請使用執照，或逕依新制進行管制，再依個案情形討論是否有補償必要。 | 感謝意見，有關此部分已召開大會確定之管制規範，已補充納入總結報告書中。 |
| | (六) 會議資料議題二所列未來強度管制調降是否屬信賴保護範疇，建議此部分得參酌前述其他意見，回歸信賴保護原則處置，並應依個案進行判定。 | 感謝意見，有關信賴保護範疇之不同個案情形，規劃團隊已進行初步盤整，並已納入總結報告書第四章第二節。 |
| 何委員 | (一) 於討論信賴保護前，須討論有關法律變 | 感謝意見，遵照辦理。 |

| 第 4 次諮詢小組會議 | | 處理情形 |
|-------------|--|--|
| 彥陞 | <p>動的議題，目前規劃團隊所蒐整之大法官解釋，大部分屬行政處分或法規變動的角度，而如從法律變動角度而言，法律係由立法院三讀通過產生，如國土計畫法為立法院三讀通過，屬新的制度產生，但考量區域計畫法業已執行數十年，已建立目前的土地利用制度及生活秩序，如將區域計畫法變動到國土計畫法視為法律變動，因行政處分的保障與法律變動之處理情形不同，其所賦予之信賴概念需重新思考。</p> | |
| | <p>(二) 如討論既有權益保障議題，應從制度面向討論使用地於國土計畫法管制下的定位，始可討論後續補償等問題，相關議題建議如下：</p> <p>1. 現行使用地之編定將影響其使用項目、細目別之範疇，但在未來國土計畫法下，似於國土功能分區分類之劃設，即建立容許使用的概念，則使用地之編定似不直接影響使用性質，是否還有辦法利用使用地進行強度限制？</p> | <p>感謝意見，有關使用地強度管制範疇，如依使用項目訂其適宜之使用強度管制，則依據容許情形表目前共 73 種使用項目，即應有 73 種強度管制內容，以管制實務操作而言可能難以執行管制。</p> <p>惟如以使用地進行強度管制，除有強度均質化之疑慮以外，對於使用地虛級化的管制原則似有矛盾。</p> |
| | <p>2. 承接前項議題，如新舊制度中使用地的使用性質已經有所改變，管制亦有了改變，是否還應以使用地作為信賴補償對象，或以不同功能分區分類之容許使用項目為基準？依據國土計畫法規定，新舊使用地似乎並非直接轉載，即現為可建築用地者，未來並非必然劃為可建築用地，此舉亦彰顯國土計畫法屬新制度的產生，個人建議應回歸國土功能分區分類為主，思考各功能分區分類的容許使用性質，再行研訂強度管制內容，如此信賴保護原則可能非以使用地而以國</p> | <p>規劃團隊目前暫以使用地進行強度管制依據，對各目的事業主管機關較易進行說明，惟此部分仍屬後續應持續研析項目。</p> <p>另依現行應經申請同意之機制研擬，已將使用地變更機制刪除，即應經或免經申請同意使用之項目，凡需變更使用地者，皆得</p> |

| 第 4 次諮詢小組會議 | | 處理情形 |
|---|--|------|
| 土功能分區分類容許之使用項目為準。 | 於建照申請前申請變更使用地。 | |
| 3. 如未來採應經國土機關同意使用者可變更使用地別，則各土地可變更之強度管制內容，應連結信賴保護、比例原則。 | 故目前規劃團隊僅得將強度管制機制，維持與使用地進行綁定。 | |
| 4. 參考 102 年最高行政法院針對更正登記案件之討論，更正登記應必須由直轄市、縣(市)政府令其變更使用後，才無法做從來之使用。由此可見，國土計畫法第 32 條第 2 項規定「在直轄市、縣(市)主管關令其變更使用、遷移前，得為區域計畫實施前之使用、原來之合法使用或改為妨礙目的較輕之使用」，敘明直轄市、縣(市)主管機關有令其變更使用、遷移之權責，基於令其變更使用或遷移情形，才需改變使用或改為妨礙目的較輕之使用。這部分已將既有開發權益納入考量，且只有在縣市主管機關「令其變更使用或遷移」的情形下，才須變更使用，如此是否仍有信賴保護議題？個人認為原則沒有，因為有關功能分區分類之容許使用範疇、使用地強度管制等，皆應以縣市國土計畫為基準，依國土計畫法授權即可禁止、限制使用，故應無法律漏洞或信賴保護議題。 | 感謝意見，原則有關功能分區分類之容許使用範疇、使用地強度管制等，將皆依國土計畫法授權即可禁止、限制使用。 | |
| 5. 如參照建築管理法規，信賴保護及補償等機制應由直轄市、縣(市)主管機關依個案情形研析，同時應將相關原則於縣市國土計畫載明。 | 感謝意見，此部分可於後續盤整完個案信賴保護情形後，後續研析討論相關條文草案之研擬。 | |
| (三) 自國土計畫法施行至區域計畫法停止適用共有 6 年期間，業已將土地權利人之保障納入考量，故應無須另訂過渡條款。 | 感謝意見，遵照辦理。 | |

| 第 4 次諮詢小組會議 | | 處理情形 |
|-------------|---|--|
| 戴委員秀雄(書面意見) | <p>(一) 按土地利用之控管，並非單論強度，而是連同土地使用項目一併考量者。因此，在土地利用種類(用地別)變換之際，土地使用價值之損失不能單獨將強度孤立出來考量。因此，整體而言不建議單以強度討論信賴補償與過渡之問題。</p> | <p>感謝意見，遵照辦理。</p> |
| | <p>(二) 其次，原理上來看，固然在規範變更時信賴保護問題幾乎是恆常性的存在，但是否成立信賴保護仍另有要件，並非有變動即應予以保護。此中涉及因素者眾：</p> <p>1. 其一即分區與編定用地種類在性質上，有認為僅屬財產權之內容形成作用，而在財產權的社會義務範圍之內者，在情形特殊時，如限制過於不平或嚴重之情形，方另成立特別犧牲。而在社會義務範圍內，基於國家對於國土之計畫高權，如何形塑個別土地之使用，仍有一定之計畫自由。況且，計畫原應配合時事調整，如何能夠期待在計畫指導下之土地利用控管得以維持恆常不變，故致土地使用強度單獨成為穩定之既得權，應有違國家計畫形成自由與計畫控管土地因時因地制宜之原則。</p> | <p>感謝意見，與前述專家學者發言內容相同，因計畫具形成自由，不應僅就新舊制度之強度管制差異進行補償，且信賴保護表現須依個案進行判定，而非依管制調整而須通盤進行補償或保障。</p> <p>規劃團隊已將左列意見內容，適度採納放入總結報告書中，相關分析內容詳參總結報告書第四章第二節。</p> |
| | <p>2. 準此，國土計畫法對於既有合法之土地使用，准予在令拆遷之前，維持既有之使用，即屬信賴保護之過渡條款，而保障既有使用以展現之信賴行為與利益。故國土計畫法相關規定不應視為漏洞，亦不須予以填補。至於新分區與編定用地別發布後，各該土地尚未依原區域計畫時期之編定用地別之容許使用項目利用者，不管使用項目與強度為何，根本</p> | |

| 第 4 次諮詢小組會議 | | 處理情形 |
|-------------|--|--|
| | <p>不存在土地利用上之信賴行為，原不合於信賴保護要件，應無信賴保護之可言。且事實上，這種情形也不存在可主張之信賴利益損失。</p> <p>3. 信賴利益在土地利用情形，無論是使用強度還是使用方式，本質皆與交易價值截然不同，不可直接視為交易價值，故亦不可直接與地價連動。例如，以已經將該土地可供開發之容積用盡，則理論上其土地利用價值業已用盡，其信賴保護在於存續之保障，而以國土計畫法現行規定過渡，實為已足。必不宜使之仍得就因之伴隨之地價漲跌索取補償。畢竟地價因地用之變動而變動時，恐可解為間接受到影響，根本連是否受法律之保障都有疑慮。</p> | |
| 本署綜合計畫組 | <p>有關國土計畫土地使用管制規則涉及信賴保護部分，下列議題建議受託單位亦可評估是否適度納入期末報告論述，以強化研究成果完整性：</p> <p>(一) 現行開發許可審查期程較長，若未來土地使用管制強度調降，可能影響開發許可審查中之個案，此部分是否納入信賴保護考量；另如依個案進行判定，則景氣不好延後開發或僅進行整地，是否屬已有具體表現；如辦理轉手交易者，買方是否得納入信賴保障範疇。</p> <p>(二) 多階段之行政處分，如開發許可辦理展延者，需如何處置；已投入開發許可審議，並完成取得許可者，已取得信賴基礎，未來應如何保障其權益。</p> <p>(三) 如國土計畫土地使用管制之原則大致定案，是否可建議非都市土地使用管制規則、非</p> | <p>感謝意見，有關信賴保護範疇之不同個案情形（包含申請變更者、申請開發許可者等不同個案情境），規劃團隊已進行初步盤整，並已納入總結報告書第四章第二節。</p> |
| | <p>(三) 如國土計畫土地使用管制之原則大致定案，是否可建議非都市土地使用管制規則、非</p> | <p>感謝意見，惟目前僅初步盤整個案情形與其對應之</p> |
| | | |

| 第 4 次諮詢小組會議 | | 處理情形 |
|-------------|---|---|
| | <p>都市土地開發審議規範等現行規定先行配合修正，以銜接未來國土計畫土地使用管制原則。</p> | <p>保障內容及疑慮，尚未有明確保障方案，因此建議待後續研析確立採行方案後，建議現行都市土地使用管制規則、非都市土地開發審議規範等規定先行配合修正，以利未來管制規則銜接。</p> |

伍、第五次諮詢小組會議（109.02.17）—產業用地與工業設施管制

| 第 5 次諮詢小組會議 | | 處理情形 |
|-------------|---|---|
| 王委員 瑞興 | <p>(一) 民國 70 年代專案輔導違章工廠合法化之檢討</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 民國 70 年代中期，曾專案輔導違章工廠合法化，當時規定具備兩項要件，一為在各該縣市非都市土地使用編定公告前已存在的工廠，並經工業主管機關核准補辦工廠設立登記；另一由地政機關配合更正編定為丁種建築用地。這項作業，分由前臺灣省政府建設廳及地政處主管。 2. 三十幾年前輔導就地合法，時值臺灣經濟發展起飛時期，且環保意識未興，這項政策無絲毫阻力。但有兩點不公平：1. 工廠是違法的，2. 建築物多數也是違法的。也就是說「雙重違法卻輔導合法化，違反社會公平正義」。相對地，民國 69 年 6 月 1 日中部區域計畫的中彰投三縣辦理非都市土地使用分區編定公告，當時民眾誤解現況編定，因此，在「田」地目土地搶建，只能編定為農牧用地，但如同時作違章工廠反而能夠合法化。往往為解決問題，忽略社會公平正義。 3. 107 年 4 月 30 日公告之全國國土計畫，政策上宣示輔導違章工廠合法化，除會面對 70 年代同樣的問題外-社會公平正義，還有更複雜的主客觀問題，及符合嚴謹的法定要件與程序。 <p>(二) 當前輔導違章工廠合法化問題</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 業者部分 <ol style="list-style-type: none"> (1) 絕大多數為小規模工廠，在農地違 | <p>感謝意見，有關專案輔導未登記工廠部分，規劃團隊原則尊重經濟部輔導政策內容，且工輔法已修法將國土計畫法相關內容納入，因此有關未登記工廠之管制規則條文將配合工輔法內容管制。</p> |

| | 第 5 次諮詢小組會議 | 處理情形 |
|--|--|---|
| | <p>規使用，主因是取得土地成本便宜，而為求交通方便，並以特定農業區為主。在這前提下，絕大多數會期望以「就地輔導合法方式」處理。</p> <p>(2) 之前工業局輔導補辦完成臨時工廠登記包括兩大類，一為集聚面積在 2 至 5 公頃者劃定為特定地區，186 區、700 餘家多屬特定農業區，即使能處理，也只佔總數極少部分，何況難度極高。另 2 公頃以下零星工廠數千家，如要求遷廠進入工業區有其困難，只能輔導有條件就地合法。</p> <p>2. 政府部分</p> <p>(1) 產創園區及工業區部分：因為地價高，除了極少數大型違章工廠外，對於絕大多數違章工廠缺乏足夠誘因，也無法負擔土地取得成本。</p> <p>(2) 因此，會議資料引用產業創新條例及非都市土地使用管制規則都無法處理違章工廠問題；全國國土計畫只是政策性規劃，如要落實，除直轄市及縣市國土計畫配合外，更重要的是，經濟部工業局及內政部（地政司）等相關工廠性質、土地使用、環保、水土保持及消防相關配套。</p> | |
| | <p>(三) 對兩項討論議題之看法</p> <p>1. 新訂管制架構是否維護既有、促進未來工業發展情形？</p> <p>贊成方案一「保留既有丁種建築用地關連擴大機制，並僅限於直轄市、縣市國土計畫所列之未來發展地區」，不過，實</p> | <p>感謝意見，規劃團隊已初步保留有關既有丁種建築用地毗連擴大機制，並以未來發展地區為限。惟未來管制情形仍應以確有使用需求者，依該項使用及</p> |

| 第 5 次諮詢小組會議 | | 處理情形 |
|-------------|---|---|
| | <p>務上丁種建築用地及違章工廠絕大多數並非坐落未來發展地區，目前除工業區外多屬零星分布，故方案一成效極為有限。</p> | <p>其所在國土功能分區分類進行管制，故原則不應依其用地別不同而訂相關管制內容，其必要性與合理性原則保留為後續研析應討論範疇。</p> |
| | <p>2. 因應工廠管理輔導法修正，有關國土計畫土地使用管制規則就未登記工廠之管制原則是否妥適？</p> <p>(1) 依照說明（四）之 3（1）有關經濟部正依工廠管理輔導法 28-5 條規定研訂不得納管之區位，並將全國國土計畫避免使用符合國保 1、農 1 劃設條件之土地使用指導原則納入考量，就區位部分已有相關之規範。上開避免使用國保 1 是合理且不影響未登記工廠輔導合法化，但避免使用農 1 則因未登記工廠大多位於特定農業區，將使立法目的無法成就（實務上未登記工廠仍有部分位於一般農業區及山坡地保育區，而從內政部地政司統計顯示-目前丁種建築用地坐落於一般農業區及山坡地保育區之總面積與座落特定農業區之總面積約略相當）。</p> <p>(2) 建議請經濟部工業局提供已辦竣臨時工廠登記之土地分布狀況，如面積、規模、坐落都市計畫何種使用分區或非都市土地何種使用分區，才能進一步評估解決問題方案是否可行。</p> | <p>感謝意見，有關此部分內容已經過第 15 次機關研商會議(108 年 7 月 26 日)討論，原則係尊重經濟部後續調整內容。</p> <p>為符合國土計畫規劃指導原則，以及功能分區分類之劃設條件、全國國土計畫土地使用指導事項，原則仍維持避免使用國保一、農一範圍。</p> |
| 林委員 | (一) 本次會議資料表 1 所列產業類別中，無 | 感謝意見，依據 109 年 2 |

| 第 5 次諮詢小組會議 | | 處理情形 |
|-------------|--|---|
| 學堅 | <p>公害小型工業設施在城 2-1 為免經同意，但在農三及其他部分功能分區則為無法使用，上述規範恐造成規劃實務上的執行困難。假如特定農業區的丁種建築用地未來變成農一，未來的降限使用該如何調整。</p> | <p>月份公告之使用情形表，有關無公害小型工業設施僅得於城 2-1(免經同意)、農 4 與城 3(應經同意)新設，原則其餘功能分區分類應符合國土計畫規劃指導原則，以及功能分區分類之劃設條件、全國國土計畫土地使用指導事項。而有關特農之丁建未來如劃為農一範圍，則既有合法之使用仍得維持，如面臨轉用或需擴大使用面積，則應依新制管制內容予以管制。</p> |
| | <p>(二) 目前政策推動工業區立體化的相關方案，產業用地是作為商品或產業生產的必備條件，建議規劃團隊進一步釐清其屬性並調整相關制度，雖然目前擬定方向大致正確，但仍須分析、了解未來制度實施後地方可能產生的抗性與阻力。</p> | <p>感謝意見，惟未來非以使用地為基礎進行管制，而係以使用項目及各功能分區分類之容許使用情形進行管理。</p> |
| | <p>(三) 針對既有丁種建築用地毗連擴大部分，產業用地根據縣市政府的需求，應就整體空間發展，進行規劃調整。若在合宜的分區、位置，實有毗鄰擴大的必要性，亦符合成長管理的精神，然須嚴謹訂定其條件。</p> | <p>有關既有丁種建築用地毗連擴大機制（以未來發展地區為限）已納入總結報告書第四章第六節中，依諮詢小組之討論，初步保留該項機制，惟未來管制情形仍應以確有使用需求者，依該項使用及其所在國土功能分區分類進行管制，故原則不應依其用地別不同而訂相關管制內</p> |

| 第 5 次諮詢小組會議 | | 處理情形 |
|-------------|--|---|
| | | 容，其必要性與合理性原則保留為後續研析應討論範疇。 |
| | (四) 在審核機制當中，針對取得特定工廠者，於變更階段應釐清國土計畫主管機關所扮演之角色、審核項目，並應事先公布。 | 感謝意見，屬未登記工廠者應依工輔法辦理相關輔導措施；經輔導完成後屬特定工廠者即依 109 年 2 月份公告之使用情形表進行管制（為應經申請同意使用），而其審查程序、審查條件則由另案辦理之。 |
| 戴委員 秀雄 | (一) 國土計畫法第 32 條提及既有權益保障之相關規範，然應從國土計畫整體規劃的角度進行思考，毗連擴大應僅限於適合的區位，故原則同意方案一執行方式，惟建議規劃團隊後續應釐清「擴大」之規模，以現行機制而言，僅係針對零碎、夾雜之土地進行合併處理，應參考現行機制進行設計。 | 有關既有丁種建築用地毗連擴大機制（以未來發展地區為限）已納入總結報告書第四章第六節中，依諮詢小組之討論，初步保留該項機制，惟未來管制情形仍應以確有使用需求者，依該項使用及其所在國土功能分區分類進行管制，故原則不應依其用地別不同而訂相關管制內容，其必要性與合理性原則保留為後續研析應討論範疇，同時亦應參採左列意見，將不同產業之用地面積需求納入考量，釐清其設置區位需求。 |
| | (二) 現行地籍謄本有註記配合丁種建築用地毗連擴大之使用地變更內容，建議可洽內政部地政司協助從地政系統萃取相關資料。 | |
| | (三) 另涉及產業發展之議題，個人對全國國土計畫所提出之新增產業用地需求略有疑義，其面積需求並未納入不同產業型態之考量，如鋼鐵廠、石油廠所需之規模不同，應就不同產業型態予以界定，並釐清其設置區位需求。 | |
| | (四) 就縣市國土計畫之整體考量，依循工輔法第 28-10 條之申請案，其未來辦理作業中，宜納入准予或否決之考量依據為何，並回歸直轄市、縣（市）國土計畫之指導，始得確保 | |

| 第 5 次諮詢小組會議 | | 處理情形 |
|-------------|--|---|
| | <p>透過規劃落實區位指導。</p> <p>(五) 另針對議題二是否仍有向國土計畫主管機關申請同意使用之必要性，個人認為如辦理過程中，國土計畫主管機關或其他目的事業主管機關已就未登記工廠之區位、規模等進行審認，則後續程序如改為免經申請同意亦無不可，惟此部分辦理程序建議規劃團隊釐清。</p> <p>(六) 針對尚未開發之丁種建築用地，原則應無法主張信賴保護、特別犧牲原則；而已開發的丁種建築用地則可藉由使用項目轉換的方式進行調整，且國土計畫法亦有提供相關的補償機制，故未來仍需釐清丁種建築用地有關法律、政治面的使用考量，並進而規範。</p> | <p>(為特定工廠)，得於所在國土功能分區分類申請特定工業設施使用，並將使用地變更編定為特定產業用地。</p> <p>其應經申請同意條件、程序屬另案規劃範疇。</p> <p>感謝意見，原則後續將其納入既有權益保障機制討論。</p> |
| 張委員 學聖 | <p>(一) 針對議題一，個人較傾向於計畫未完備情形下，保留部分執行彈性，以方案一而言似乎較為妥適。而就規劃角度而言，「未來發展地區」宜更正名稱為「未來產業發展地區」，較能符合上述議題的討論目標，並建議預留審查機制。</p> | <p>感謝意見，惟未來發展地區之名詞屬國土計畫規劃用詞，原則上不宜於管制規則中調整之。</p> |
| | <p>(二) 針對議題二，就規劃團隊所提執行方式原則可行，惟若工輔法相關的部門主張與國土計畫形成衝突，以國土功能分區為最高位之特性，其處理機制該如何調整？就空間計畫法規而言，國土功能分區為最上位之指導原則，然若經過輔導之工廠坐落於國保一、農一，恐造成執法上的衝突。</p> | <p>感謝意見，基於尊重工輔法輔導未登記工廠之相關措施（輔導其取得工廠登記），於未登記工廠取得登記後（為特定工廠），得於所在國土功能分區分類申請特定工業設施使用，並將使用地變更編定為特定產業用地。</p> <p>其申請特定工業設施使用之流程、申請條件即得由國土機關進行把關，再次</p> |

| 第 5 次諮詢小組會議 | | 處理情形 |
|-------------|---|--|
| | | <p>確認土地適宜性、所在地周邊目的事業主管機關意見等等內容。</p> <p>此外，原則特定工業設施將會避免坐落於國保一、農一範圍。</p> |
| | <p>(三) 以分區的角度而言，國土計畫可能仍存在更加細緻的調整。就工輔法而言，違章工廠的群聚與零星分布，是否有辦法納入空間計畫，進行系統化考量。如群聚的效益是否有辦法為零星工廠提供誘因，將其共同納入規範，並提供更細緻的制度設計。</p> | <p>感謝意見，原則工輔法之輔導措施已將群聚屬性納入考量，於部分直轄市、縣(市)國土計畫中亦已考量群聚之未登工廠進行規劃，因此管制規則部分原則尊重國土計畫跟工輔法輔導內容。</p> |
| | <p>(四) 針對議題二個人認為若納管應採應經申請同意機制，惟目前規劃執行想兼顧土地使用分區管制以及彈性許可制度，其與其他目的事業主管機關之審查應不得合併討論，故針對此部分建議未來討論方向得調整為：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 於群聚地區者，是否還須申請同意？若需申請同意則應如何審查、是否得簡化程序？或循戴教授建議得考量採免經申請同意？ 2. 屬零星夾雜者，其應如何辦理應經申請同意？ | <p>依 109 年 2 月版使用情形表之公告，於未登記工廠取得登記後（為特定工廠），得於所在國土功能分區分類申請特定工業設施使用，並將使用地變更編定為特定產業用地。</p> <p>其申請特定工業設施使用之流程、申請條件即得由國土機關進行把關，再次確認土地適宜性、所在地周邊目的事業主管機關意見等等內容。</p> |
| 本署綜合計畫組 | <p>(一) 有關既有丁種建築用地毗連擴大機制是否延續之議題，原則會以方案一作為後續研析主軸，惟請規劃團隊嘗試蒐集丁建毗連擴大相關資料，以了解制度設計可能造成之衝擊。</p> | <p>有關既有丁種建築用地毗連擴大機制已納入總結報告書第四章第六節中，依諮詢小組之討論，初步保留該項機制，惟未來管制</p> |

| 第 5 次諮詢小組會議 | | 處理情形 |
|-------------|---|---|
| | | 情形仍應以確有使用需求者，依該項使用及其所在國土功能分區分類進行管制，故原則不應依其用地別不同而訂相關管制內容，其必要性與合理性原則保留為後續研析應討論範疇。 |
| | <p>(二) 針對工廠管理輔導法第 28-10 條所提及之內容，建議規劃團隊就下列建議，再進行資料蒐集及研析：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 查詢經濟部所擬相關子法草案，釐清就國土計畫管制角度而言是否有所遺漏，以利審查程序與基準之完善。 2. 其審查內容，容積率與使用項目容許情形是否皆由經濟部訂定？工廠管理輔導法與國土計畫法間是否有所競合。 3. 於辦理使用地變更時，可否保留應經國土計畫主管機關同意之權責。 | <p>感謝意見，有關經濟部相關子法資料彙整內容已納入總結報告書第四章第六節。</p> <p>其後續應經申請同意之審查，則屬另案研析範疇，包含後續審查條件設定與審查程序、權責等。</p> <p>而有關使用地變更部分，因應特定工場皆屬應經申請同意者，故原則於應經申請同意核定後，再由使用項目之使用人或土地所有權人檢附相關文件，向直轄市、縣（市）主管機關申請用地變更。</p> |

陸、第六次諮詢小組會議（109.03.10）—重疊管制（環敏地、山坡地）

| 第 6 次諮詢小組會議 | | 處理情形 |
|-------------|--|---|
| 白委員 金安 | (一) 有關議題—環境敏感地區實施土地使用管制方式： 1. 國土計畫土地使用管制規則之研擬建議應考量立法技術可行性，涉及環境敏感地區部分之管制規定，亦須考量有無能力整合各目的事業法令相關規定。 | 感謝意見，原則尊重各目的事業法令，管制規則將不會整合各環境敏感地區之禁止、限制規範。 |
| | 2. 依據國土計畫法第 8 條第 4 項規定，各目的事業主管機關擬訂之部門計畫應遵循國土計畫，惟並不代表國土計畫法即具有優位性，涉及環境敏感地區者仍應優先適用各目的事業法之規範。 | 感謝意見，已調整條文草案內容，凡土地開發利用時皆需查詢是否位屬環境敏感地區，並確認是否符合各環境敏感地區之目的事業法規範。 |
| | 3. 各環境敏感地區係依各該目的事業法令規定，就其法定計畫內容進行管制，以文化景觀環境敏感地區為例，係按文化資產保存法所授權訂定之計畫進行管理，若將相關禁止或限制規定納入國土計畫土地使用管制規則，是否過於剛性而導致執行困難，建議應再予思考。 | 未來涉及環境敏感地區之土地使用管制方式，即採重疊管制，需同時符合環境敏感地區之目的事業法令，以及國土計畫土管規定，始得進行土地開發利用。 |
| | 4. 此外，針對國土計畫土地使用管制規則研擬之法制困境，雖然國土計畫法第 23 條第 2 項已明確授權管制規則應訂定之內容，惟全國國土計畫並非屬土地使用管制計畫，而係土地使用之上位指導原則，因此，建議中央訂定之土地使用管制規則應規範原則性之土地使用管制事項，而細節性規定則依據國土計畫法第 23 條第 4 項授權，由各地方政府因地制宜訂定管制規定。 | 感謝意見，原則中央所訂之土地使用管制規則即循國土計畫法第 23 條授權內容擬定，而有關各地方政府因地制宜另訂土管之相關規範，亦已經內政部國土計畫審議會 109 年 6 月 5 日專案小組會議、109 年 6 月 19 日第 8 次大會討論，規劃團隊已將相關討論結果納入管制規則草 |

| 第 6 次諮詢小組會議 | 處理情形 |
|--|--|
| | 案條文。 |
| <p>5. 承上，有關國土計畫土地使用管制涉及環境敏感地區部分，建議於管制規則條文明定原則性之規定，並明確規定與各目的事業法銜接之程序，例如環境敏感地區查詢機制；除各該國土功能分區分類之管制事項外，其餘涉及環境敏感地區者則回歸各該目的事業法規定辦理。</p> | <p>感謝意見，已將環境敏感地區之原則管制內容明確列入條文草案（詳參草案條文第 22 條，於總結報告書第五章第一節），其研擬分析過程參見總結報告書第四章第五節。</p> |
| <p>(二) 有關議題二山坡地範圍實施土地使用管制方式</p> <p>1. 訂定山坡地 10 公頃申請門檻之緣由及立法原意為何，建議應再予釐清確認；相關管制制度之轉變，代表政府對於山坡地開發之政策態度，亦具有社會教育責任，制度研擬過程須審慎以對，且未來對外說明方式須敘明新舊制度連結之周延性。</p> | <p>感謝意見，有關山坡地之 10 公頃門檻論述，規劃團隊從最初管制機制研訂緣由、調整歷程等，以及新舊制度轉換之考量一併納入總結報告書第四章第七節。</p> <p>另有關未來山坡地之管制，因應山坡地仍屬環境敏感地區之一，因此比照其他環境敏感地區之管制方式，原則尊重其目的事業法令規範，並於國土土管中採重疊管制，除應符合所在國土功能分區及其分類之土地使用管制規定外，並應同時符合各該環境敏感地區之目的事業主管法令規定。</p> |
| <p>2. 從非都市土地開發許可機制轉換為國土計畫使用許可制度後，因國土功能分區分類已考量土地環境特性，原山坡地開發 10 公頃申請門檻應無訂定之必要，原則得無須延續，但其配套措施仍須再行確認，包含應經同意、使用許可審議內容及方式等。</p> | <p>感謝意見，惟為延續既有制度之執行方式，以便利各目的事業主管機關、民眾得以快速釐清、銜接未來管制模式，目前仍以正</p> |
| <p>3. 目前草案以正面表列方式，剛性羅列管制內容，欲達成周延、互斥之目標有其立法難度；同時國土計畫法第 23 條第 2 項所列禁止或限制使用，應如何訂定明確原則或條件，其立法可行性難度較高，</p> | <p>感謝意見，惟為延續既有制度之執行方式，以便利各目的事業主管機關、民眾得以快速釐清、銜接未來管制模式，目前仍以正</p> |

| 第 6 次諮詢小組會議 | | 處理情形 |
|-------------|--|--|
| | 因此建議應調整使用項目樣態與其管制情形。 | 面表列為主，同時針對各使用項目皆已召開機關研商會議確立各項目、細目別之定義與內容，並於各項目增列一「其他」細目別，令未來新增之使用型態得以適用。 |
| | 4. 建議將「開發許可」轉換至「使用許可」審議之異同、轉換方式更加明確、透明化，利民間單位、各機關釐清未來土地開發利用辦理程序。 | <p>感謝意見，惟有關使用許可之相關規範將納入使用許可審查程序辦法、國土計畫使用許可公開展覽與公聽會及陳述意見處理辦法、國土計畫使用許可審查費收費辦法、使用許可審議規則、使用許可國土保育費及影響費收支保管運用辦法，以及使用許可案件經許可後之程序及相關事項辦法等子法規範，並另案進行研析。</p> <p>原則此部分將不會納入管制規則中，母法亦無此部分之條文研擬授權。</p> |
| 林委員 笑天 | <p>(一) 針對環境敏感地區之管制，國土計畫主管機關應原則依容許使用情形表進行管制，並設計法規連結至各該環境敏感地之主管法令進行管制，相關建議如下：</p> <p>1. 各針對環境敏感地區管制之目的事業法令並非以限制開發為目標予以管理，故不建議直接將環境敏感地主管法令之管制項目與國土計畫土地使用管制進行對接。</p> | <p>感謝意見，原則尊重各目的事業法令，管制規則將不會整合各環境敏感地區之禁止、限制規範。</p> <p>未來涉及環境敏感地區之土地使用管制方式，即採重疊管制，需同時符合環境敏感地區之目的事業法令，以及國土計畫土管規</p> |

| 第 6 次諮詢小組會議 | | 處理情形 |
|-------------|--|---|
| | <p>2. 考量環境敏感地區之劃設依據不精準，如將其法令所列禁止或限制之使用行為，納入剛性的土地使用管制規則中較為不妥。</p> <p>3. 參酌本次會議資料說明，針對環境敏感地區實施績效管制，由國土計畫土地使用管制規則訂定管制項目後，再由目的事業主管機關執行，則目的事業主管機關須訂定相關辦法據以執行，惟此部分無法掌控其他機關立法時程。</p> <p>4. 故建議將管制情形簡化，國土計畫主管機關僅針對國土功能分區分類容許使用情形表進行管制，並將涉及環境敏感地區部分透過管制規則條文，連結至各環境敏感地區目的事業主管法令，由各該目的事業主管機關依法管理。</p> | <p>定，始得進行土地開發利用。</p> <p>目前已調整條文草案內容，凡土地開發利用時皆需查詢是否位屬環境敏感地區，並確認是否符合各環境敏感地區之目的事業法規範。</p> <p>環境敏感地區原則管制內容明確列入條文草案（詳參草案條文第 22 條，於總結報告書第五章第一節），其研擬分析過程參見總結報告書第四章第五節。</p> |
| | <p>(二) 有關山坡地 10 公頃開發門檻限制，最初於山坡地開發建築管理辦法訂定之原意係為管制住宅社區開發，而非都市土地使用管制規則後續持續沿用以管制各類型山坡地開發行為實有不妥；例如民國 90 年代因應觀光發展所需，交通部觀光局欲於山坡地設置觀光服務設施仍須達 10 公頃，當時歷經研商討論，始調整觀光相關設施得以 5 公頃進行設置。因此，並非所有使用項目都適宜以 10 公頃作為山坡地開發之申請門檻，且更高的開發申請門檻即反應更大規模的破壞，建議原則循本次會議資料所擬方案二辦理，無須延續山坡地開發 10 公頃之申請門檻。</p> | <p>感謝意見，已將左列相關訂定歷程納入總結報告書參考，並已循諮詢小組決議內容採行方案二，研訂其條文草案內容。</p> |
| 吳委員東憶 | <p>(一) 就本次會議所提環境敏感地區之績效管制，原則贊成以此彈性方式進行管制，但對於目的事業主管機關是否有能力得以執行有所</p> | <p>感謝意見，原則將回歸涉及環境敏感地區者，尊重各目的事業法令規範，管</p> |

| 第 6 次諮詢小組會議 | | 處理情形 |
|-------------|---|---|
| | 疑慮。 | 制規則將不會整合各環境敏感地區之禁止、限制規範。 |
| | (二) 有關環境敏感地區之管制，原則應依國土計畫土地使用管制規則之容許使用情形表進行管制，其同意權責可交給國土計畫主管機關，而環境敏感地區之主管機關則就使用項目或行為表達意見，對民間而言以此方式進行管制，其事權統一較為明確。 | <p>感謝意見，未來涉及環境敏感地區之土地使用管制方式，即採重疊管制，需同時符合環境敏感地區之目的事業法令，以及國土計畫土管規定，始得進行土地開發利用。</p> <p>即土地開發者需先查詢是否位屬環境敏感地區，並確認是否符合環境敏感地區之目的事業法令，再依國土計畫土地使用管制規則之應經申請同意審查條件辦理相關審查，由國土計畫主管機關受理、審查使用申請，期間得徵詢相關目的事業主管機關意見。</p> |
| | (三) 有關山坡地管制之 10 公頃開發限制，起源於當時都市蔓延情形，住宅開發區位逐漸往都市邊緣之山坡地發展，當時政府避免住宅零星開發導致公共設施投入無效率，參考美國案例，以住宅社區得自給自足之前提，將住宅社區所需之必要維生設施、日常生活服務設施等涵蓋於整體開發範圍，始訂定 10 公頃之開發申請門檻。 | 感謝意見，有關左列歷史脈絡之提供，已納入總結報告書第四章第七節參考。 |
| | (四) 惟未來國土計畫土地使用管制情形，於容許使用情形表中已有眾多使用項目禁止於山坡地設置，而應經國土計畫主管機關同意 | 感謝意見，有關山坡地之 10 公頃門檻論述，規劃團隊從最初管制機制研訂緣 |

| 第 6 次諮詢小組會議 | | 處理情形 |
|----------------|--|--|
| | <p>之項目中，亦有許多項目並無大規模開發之必要，此外亦可透過使用許可銜接審議機制，故建議未來無延續 10 公頃開發申請門檻之必要。另針對山坡地範圍之審查方式，原則建議回歸通案性方式，由國土計畫審議會進行審議。</p> | <p>由、調整歷程等，以及新舊制度轉換之考量一併納入總結報告書第四章第七節。</p> <p>另有關未來山坡地之管制，因應山坡地仍屬環境敏感地區之一，因此比照其他環境敏感地區之管制方式，原則尊重其目的事業法令規範，並於國土土管中採重疊管制。</p> <p>即土地開發者需先查詢是否位屬環境敏感地區，並確認是否符合環境敏感地區之目的事業法令，再依國土計畫土地使用管制規則之應經申請同意審查條件辦理相關審查，由國土計畫主管機關受理、審查使用申請，期間得徵詢相關目的事業主管機關意見。</p> |
| <p>本署綜合計畫組</p> | <p>(一) 有關環境敏感地區之重疊管制情形，建議受託單位後續補充相關情境模擬說明。</p> <p>(二) 因位屬環境敏感地區之使用項目開發所涉及之機關較為複雜，包含國土計畫主管機關、環境敏感地區之目的事業主管機關以及開發事業之目的事業主管機關，其 3 者未來</p> | <p>感謝意見，有關重疊管制情形，規劃團隊原則運用表 4-5-3 進行環境敏感地之目的事業管制項目與未來國土計畫土地使用管制情形對照說明。</p> <p>感謝意見，有關權責說明，規劃團隊已詳列於表 4-5-5，呈現現行與未來涉及環境敏感地區開發利用之各</p> |

| 第 6 次諮詢小組會議 | | 處理情形 |
|-------------|--|------------|
| | 管制情形、相關權責分配，以及與現行管制方式之異同，建議受託單位加強說明。 | 機關單位權責比較。 |
| | (三) 針對山坡地開發 10 公頃申請門檻若不予延續，涉及應經同意之審查內容、程序、權責等，本署已有另委辦案研析中。 | 感謝意見，遵照辦理。 |
| | (四) 另有關委員就國土計畫土地使用管制規則是否過於剛性之疑慮，依國土計畫法及全國國土計畫相關指導，各直轄市、縣(市)政府得就當地特殊需求，於各該國土計畫敘明必要性、特殊性及相關管制措施後，訂定因地制宜土地使用管制原則，並依據國土計畫法第 23 條第 4 項授權訂定各直轄市、縣(市)管制規則，以避免全國一致性管制規定過於剛性而缺乏因地制宜考量之疑慮。 | |

附錄六 機關座談會紀(實)錄及意見回應表

壹、第 20 次機關研商座談會 (109.06.05)

| 第 20 次機關研商座談會會議決議 | 處理情形 |
|---|--|
| <p>一、考量宗教建築之類型、建築規模及分布區位多元，其土地使用違規樣態及須協助輔導合法之方式亦相異，爰建請本部民政司就既有土地使用未合法之宗教建築，通盤考量研擬專案輔導合法方案，包括輔導對象、資格、輔導期限、…等相關內容，並建議就輔導對象予以分類分級，以評估作業能量排定優先順序。</p> | <p>依據第 20 次機關研商座談會會議決議內容，已補充有關宗教建築專案輔導等相關論述於第三章第六節第貳點「宗教建築之輔導合法方案」討論，詳參期末報告書第 3-181 頁；惟考量宗教建築類型、規模及分布區位多元，違規態樣與輔導方案亦應有異，因此尚須由民政司通盤考量研擬專案輔導合法方案後，再依此配合研訂相關土地使用管制配套措施。</p> |
| <p>二、有關本次會議所擬未來新設宗教建築管制方式原則同意；至於既有宗教建築管制方式，俟本部民政司確認專案輔導合法政策方向後再予配合研訂。</p> | <p>遵照辦理，原則新設宗教建築維持 109 年 2 月版所公告之容許情形表進行管制，即以位屬「農業發展地區第 4 類、城鄉發展地區第 2 類之 1 及第 3 類」者為限，且應透過「應經申請同意」程序申請新增宗教建築使用。</p> |

| 第 20 次機關研商座談會與會單位意見摘要 | |
|-----------------------|--|
| 發言單位 | 意見內容 |
| 行政院農業委員會 | 一、依會議資料所示，全國補辦登記寺廟計約 5,000 座；宗教建築套疊國土功能分區之分布區位，面積總計約 5,300 公頃，上開兩者數據之關聯性為何，宜請民政司先予釐清，並宜研擬宗教建築之部門空間發展策略，確認發展區位，始得明確。 |
| | 二、查現行非都市土地使用管制規則等相關規定，一般農業區及山坡地保育區之農業用地，除有位屬第 1 級環境敏感地區之區位條件者，不得變更使用外，其餘並無不得申請變更使用之限制。依上開會議資料盤點宗教建築坐落各國土功能分區分類之模擬情形，坐落農業發展地區第 2 類之面積占約 15%、第 3 類之面積占約 14%，共計比例約達 30%，上開兩分類對應現行土地使用管制，似大多屬一般農業區、山坡地保育區等區位，是以，依現行土地使用管制，即得輔導是類宗教建築申請其坐落土地合法化，尚毋待國土計畫施行後始得處理。故如擬開放農業發展地區第 2 類、第 3 類得申請設置宗教建築使用，恐僅有再延長是類建築申請合法化時程之效果，並無法真正達到落實輔導其土地合法化之目的。 |
| | 三、復依會議資料 P.3 說明，貴署已於 107 年 4 月 20 日召開國土計畫土地使用管制相關事宜第 6 次研商會議確認，未來宗教建築原則得於農業發展地區第 4 類、城鄉發展地區第 2 類之 1 及第 3 類申請使用，本會亦於會議中表達，考量過去於全國國土計畫（草案）辦理公聽會過程，公民團體均表示宗教設施應不得於農業發展地區第 2 類及第 3 類設置，爰針對上開設置區位，本會敬表同意。現倘擬再開放農業發展地區第 2 類、第 3 類得申請設置宗教建築使用，宜需有完整分析及妥適之政策論述，始得再與外界說明。 |
| 行政院農業委員會水土保持局 | 一、土石流災害潛勢資料係提供作為災害防救之應用，相關土地管制或土地利用限制及其他相關措施，應依據區域計畫法、都市計畫法或國家公園法等相關法令規定辦理。 |
| | 二、位於山坡地之宗教建築涉及水保法程序部分，如下： (一) 法規說明：於山坡地從事開發行為，倘涉及「開挖整地」，依水保法第 12 條規定，水土保持義務人應先擬具水土保持計畫或簡易水土保持申報書，由目的事業主管機關轉送水土保持主管機關審核後實施。 (二) 補正程序之處理原則：宗教建築倘係屬現存既有開發行為，現依其他法令規定辦理程序補正，涉及水保法部分請依農委會 105 年 5 月 12 日農授水保字第 1051856428 號解釋函意旨(如附件二)辦理。 |
| 經濟部中央地質調查所 | 一、地質敏感區係依地質法公告，地質法無禁止或限制開發之相關規定。 |
| | 二、依地質法第 8 條規定，土地開發行為基地有全部或一部位於地質敏感區內者，應於申請土地開發前，進行基地地質調查及地質安全評估。另依地質法第 6 條規定，各目的事業主管機關應將地質敏感區相關資料，納入土地利用計畫、土地開發審查、災害防治、環境保育及資源開發之參據。 |
| 本部民政司 | 一、據本司 106 年統計各地方政府調查資料，全國共計有 5,468 座未登記寺廟，另有 979 座宗教集（聚）會所（含未完成法人登記之教堂）及 9,860 座神壇，本司近期將請各地方政府再協助調查，取得宗教建築物坐標及其土地資訊，俾基礎資料更完整。現階段本司仍將請各地方政府協助宣導，提醒土地尚未申請合法使用之宗教建築物，儘速依現行規定提出申請。另因應國土計畫將自 114 年 5 月全面執行，未來本司將朝研擬專案輔導方案，列冊輔導既存尚未完成登記之宗教建築（含未登記寺廟、未完成法人登記之教堂及其他宗教建築）之方式辦理，以回應宗教團體期待。 |
| | 二、有關既有宗教建築土地使用管制建議方式，謹就宗教建築是否已完成補辦登記，分別說明如下： |

| 第 20 次機關研商座談會與會單位意見摘要 | |
|-----------------------|--|
| 發言單位 | 意見內容 |
| | <p>(一) 既有已完成補辦登記之宗教建築：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本部營建署基於現行規定延續及務實輔導，建議未來除位屬國土保育地區第 1 類者外，其餘國土功能分區分類均為得申請使用區位，尚與宗教主管機關輔導政策相符，敬表認同。 2. 另未來申請土地使用程序 1 節，既有宗教建築位屬農業發展地區第 4 類、城鄉發展地區第 2 類之 1、第 3 類者，建議位於非都市土地甲種、乙種、丙種建築用地、遊憩用地者，仍延續現行非都市土地使用管制規則第 6 條附表 1 規定，採「免經申請同意使用」外，其餘採「應經申請同意使用」；位屬其餘功能分區分類者，則循「使用許可」方式辦理，但一定面積以下者，訂定簡化程序規定。又輔導合法所涉義務負擔部分，擬尊重各與會機關意見。 3. 除位屬「農業發展地區第 4 類、城鄉發展地區第 2 類之 1、第 3 類者」外，位屬其他國土功能分區分類者，後續均不得擴大其使用範圍之原則，亦予尊重。 <p>(二) 既有未完成補辦登記之宗教建築：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 考量此類宗教建築全國逾 5 千座，且依本部營建署現況分析資料，此類宗教建築坐落農業用地，或位屬國土保育地區第 2 類、農業發展地區第 1 類至第 3 類之比例勢必相當高，基於務實面對，積極解決問題的原則，應給予此類宗教建築有機會申請土地合法使用。 2. 本司擬朝研提專案輔導方案報請行政院核定的方式，列冊輔導國土計畫法施行日（105 年 5 月 1 日）之前既有未完成登記之宗教建築（含未登記寺廟、未完成法人登記之教堂及其他宗教建築），應自 114 年 5 月國土計畫全面執行起 5 年內辦竣土地合法使用，並比照既有已完成補辦登記之宗教建築，除位屬國土保育地區第 1 類者外，其餘國土功能分區分類均為得申請使用區位。其申請土地使用程序、義務負擔及後續得否擴大使用範圍原則等事項，亦擬比照既有已完成補辦登記之宗教建築辦理。 3. 至於 105 年 5 月 1 日（含）以後設置之未登記宗教建築則不納入專案輔導對象，原則應依國土計畫土地使用管制規則通案性規定辦理，如屬該國土功能分區不允許使用者，得按國土計畫相關規定進行裁處，以避免違規寺廟不斷增加。 <p>三、未來新設之宗教建築：同意按本部營建署建議，以位屬「農業發展地區第 4 類、城鄉發展地區第 2 類之 1、第 3 類」者為限，且應透過「應經申請同意使用」程序申請新增宗教建築使用。</p> |
| 本部地政司 | <p>一、在國土計畫土地使用管制實施(114 年 4 月 30 日)前，建請民政司就全國已(補)辦理登記之 5,000 餘座寺廟，繼續輔導其土地及建物合法化。並建議儘速洽地方政府盤點上開未合法寺廟之土地坐落、使用分區及使用地類別、基地面積、遭遇問題【興辦事業計畫撰寫及其經費負擔、位於第一及環境敏感區(如森林區)、隔離綠帶(設施)留設、回饋金金額、建蔽率/容積率、地質敏感地區調查、擬具水土保持計畫及其完成水土保持工程.....等】，依其問題癥結加強輔導，或召會研商調整相關法令之可行性及必要性。</p> <p>二、經民政司說明，上開已補辦理登記之 5,000 餘座寺廟中，有 430 座係位於特定農業區農地重劃範圍，約有 100 餘座已完成土地合法化。因 101 年 8 月 15 日修正陳報行政院核定之「補辦登記寺廟位於特定農業區農地重劃土地輔導處理方案」規定，應於方案修正生效日起 3 年內完成興辦事業計畫審查程序，故於 104 年 8</p> |

| 第 20 次機關研商座談會與會單位意見摘要 | |
|-------------------------------------|---|
| 發言單位 | 意見內容 |
| | <p>月 15 日前尚未送審之案件(約 300 件)，以及位屬特定農業區未辦竣重劃等 2 類案件，因涉農業主管機關同意農業用地變更審查作業要點(以下簡稱農變要點)第 6 點特定農業區農業用地不得變更使用規定，建請民政司再研訂其輔導方案報請行政院核定(農變要點第 6 點但書第 2 款)；或參依農業發展條例施行細則第 8 條規定，認定宗教屬慈善之福利性設施(農變要點地 6 點但書第 5 款)，不受特定農業區農業用地不得變更使用之規定。</p> |
| | <p>三、簡報(第 11 頁)，非都市土地之宗教建築位於農 2(828.67 公頃；15.48%)及農 3(780.56 公頃；14.58%)部分，應屬現行一般農業區或山坡地保育區範圍之土地，得依現行非都市土地使用管制相關規定申請變更編定為特定目事業用地，應優先列入輔導。至已補辦登記之 5,000 餘座寺廟外，是否有必要再研擬專案輔導方案，建請民政司評估研議。</p> |
| | <p>四、有關會議資料(第 17 頁)及簡報(第 20 頁)提及「既有尚未完成補辦登記之宗教建築，如有擴大輔導需求應研擬專案輔導方案」1 節，是否符合全國國土計畫規定(第 74 頁)，未來其他目的事業主管機關得否比照辦理，建請貴署說明釐清。</p> |
| | <p>五、民政司既已表示，於 75 年、77 年、81 年及 90 年辦理 4 次補辦寺廟登記作業後，即無再受理補辦新的寺廟登記，建議簡報(第 13、20 頁)「既有尚未完成補辦登記之宗教建築」等文字，應配合修正，以符實際。</p> |
| 本署綜合計畫組 | <p>有關民政司表示後續針對未補辦登記之宗教建築，將朝向研擬專案輔導方案一節，建議民政司應先界定須輔導合法之範疇及類型；又民政司提及該方案擬朝向 5 年內積極輔導違規宗教建築，確切之時間點為何，有無落日時間，是否規劃成立輔導團隊協助縣市政府，以及後續稽查機制等相關面向，建議民政司再予研析後納入專案輔導方案研擬。</p> |
| 經濟部水利署(書面意見) | <p>宗教建築非屬自來水法第 11 條規定不得興辦事項，惟其新設開發及經營使用過程中不可污染水源、應完善相關水土保持措施及完工後應維持原涵養水源能力，並請勿違反自來水法第 11 條第 1 項所列各款規定。</p> |
| 行政院農業委員會林務局(林企字第 1091623891 號函書面意見) | <p>有關既有宗教建築位於國土保育區第 2 類(國有林事業區內之林木經營區、森林育樂區、大專院校實驗林地、林業試驗林)之後續管制方向，本局建議如下：</p> <p>一、本案宗教建築既經內政部民政司表示「農村社會中寺廟與地方居民生活及農村社會發展之密切程度，渠等寺廟已存在許久而形成地方上不可或缺之信仰中心」，故宗教建築係屬城鄉活動之一環，與國土保育區之性質並不相容，仍請宗教主管機關於擴大輔導合法對象之需求及政策方向時，予以考量。</p> <p>二、倘經宗教主管機關認確有需求，則涉及林業用地部分，本局原則尊重貴署之規劃，惟仍須依森林法第 6 條第 2 項規定：「經編為林業用地之土地，不得供其他用途之使用。但經徵得直轄市、縣(市)主管機關同意，報請中央主管機關會同中央地政主管機關核准者，不在此限。」，於徵得直轄市、縣(市)林業主管機關同意後，依上述但書規定辦理。</p> |

貳、第 21 次機關研商座談會 (109.07.01)

| 第 21 次機關研商座談會會議決議 | 處理情形 |
|---|--|
| <p>一、議題一：國家級、直轄市、縣（市）級風景區或重要景觀地區範圍內土地使用管制原則</p> <p>（一）國家級、直轄市、縣（市）級風景區或重要景觀地區範圍內土地，後續以通案性國土功能分區土地使用管制規則進行管制為原則。</p> | <p>遵照辦理，已將本次會議決議有關國家級、直轄市、縣（市）級風景區或重要景觀地區之土地使用管制原則，納入本報告書第三章第一節第參點之二「針對風景區或重要景觀地區之特殊性土地使用管制原則」，詳參報告書第 3-12 頁。補充論述內容敘明：</p> |
| <p>（二）如各國家風景區有訂定特殊土地使用管制規定需求者，各該風景區管理機關應提出下述事項，由交通部觀光局於 109 年 10 月底前函送本署，並提本部國土計畫審議會討論後，本部再據以納入國土計畫土地使用管制規則：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 上位計畫或上位政策內容指導。 2. 符合全國國土計畫土地使用指導原則情形。 3. 使用項目及細目。 4. 設置區位（或適宜區位條件）。 5. 服務設施面積供需分析：包含現況分析、未來發展需求規模或總量。 6. 申請程序。 7. 其他有關事項（含績效管制等）。 | <p>（一）國家風景區具另訂特殊土地使用管制規定需求者，依國土計畫審議會討論後，據以納入國土計畫土地使用管制規則進行通案性管制。</p> |
| <p>（三）直轄市及縣（市）級風景區或直轄市、縣（市）政府指定之重要觀光發展地區，如直轄市、縣（市）政府基於發展觀光及因地制宜需要，評估通案性國土功能分區土地使用管制規定仍無法符合當地特殊情況時，亦得另訂土地使用管制規則，其辦理方式如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 除直轄市、縣（市）國土計畫應載明其特殊性及必要性等相關說明，並於觀光部門計畫提出觀光發展構想外，並應明訂土地使用管制原則，其內容包含下列事項，俾本部國土計畫審議會審查其合理性： <ol style="list-style-type: none"> （1）上位計畫或上位政策內容指導。 （2）符合全國國土計畫土地使用指導原則情形。 （3）使用項目及細目。 | <p>（二）直轄市、縣（市）級風景區或直轄市、縣（市）政府指定之重要觀光發展地區得另定土地使用管制規則進行管制。</p> <p>而依據內政部國土計畫審議會 109 年 6 月 5 日專案小組會議、109 年 6 月 19 日第 8 次大會決議，有關直轄市、縣（市）國土計畫草案之土地使用管制原則審查基準共有六項應載明內容，原則依據該兩場次會議決議，研析</p> |

| 第 21 次機關研商座談會會議決議 | 處理情形 |
|--|---|
| <p>(4) 設置區位（或適宜區位條件）。</p> <p>(5) 服務設施及觀光遊憩設施之面積供需分析：包含現況分析、未來發展需求規模或總量。</p> <p>(6) 申請程序。</p> <p>(7) 其他有關事項（含績效管制等）。</p> <p>2. 為保留後續訂定土地使用管制規則之彈性，前開國土計畫土地使用管制原則係屬暫列性質，直轄市、縣（市）政府應於直轄市、縣（市）國土計畫公告實施後，另依據國土計畫法第 23 條第 4 項規定訂定土地使用管制規則函報本部核定。</p> | <p>條文草案，經規劃團隊檢視該六項審查基準已涵蓋左列意見所列各項應載明事項。</p> |
| <p>二、議題二：觀光遊憩管理服務設施、戶外遊憩設施、戶外公共遊憩設施、停車場、旅館及民宿等項目之使用情形</p> <p>(一) 就使用項目：</p> <p>1. 觀光遊憩管理服務設施：考量現行草案之「水族館」、「游泳池」係屬觀光遊憩設施，並非管理服務設施，又「汽車客運業設施」係屬「運輸設施」範疇，故移出該項目；另「風景區管理服務設施（管理處所、遊客中心、展示陳列設施、門票、收費站、停車場、眺望臺、公廁）」尚無再予細分其內容之必要，故簡化名稱為「風景區管理服務設施」。</p> <p>2. 遊憩設施及戶外遊憩設施：考量遊憩設施並無區分為室內及室外之必要性，故整併該 2 項目，並修正名稱為「運動或遊憩設施」；此外，將「水族館」、「游泳池」2 細目納入修正後項目中。</p> | <p>左項建議所列觀光遊憩管理服務設施、遊憩設施及戶外遊憩設施等，原則依該場會議決議附件二，修正 109 年 2 月版容許使用情形表所列使用細目別。</p> |
| <p>(二) 就使用情形：</p> <p>1. 考量觀光主管機關設置之「風景區管理服務設施」應符合各該風景區發展方向，爰該使用細目應以位屬「服務設施區」，並符合國土功能分區管制規定為原則；至本次提會討論之其他觀光發展相關項目，考量並非屬風景區主要計畫管轄範疇，尚無須符合風景區</p> | <p>遵照辦理，原則風景區管理服務設施、當次提會討論之其他觀光發展相關項目，以及各項觀光遊憩相關使用項目維持 109 年 2 月版所公告之容許情形表進行管制。</p> |

| 第 21 次機關研商座談會會議決議 | 處理情形 |
|--|--|
| <p>主要計畫規定，均回歸依國土功能分區管制規定辦理。</p> <p>2. 另考量觀光遊憩相關使用項目，前經本署於 107~109 年間召開多次機關研商會議討論獲致初步共識，是以，除下列各點外，其餘維持過去協商共識版本（詳如附件 2）：</p> <p>(1) 風景區管理服務設施：</p> <p>A. 以位屬「服務設施區」，且係屬國土保育地區第 2 類、農業發展地區第 2~4 類、城鄉發展地區第 2-1 類及城鄉發展地區第 3 類者，得申請使用。</p> <p>B. 原依區域計畫法編定之丙種建築用地、丁種建築用地、遊憩用地，得在各國土功能分區分類得申請使用。</p> <p>(2) 人行步道、涼亭、公廁設施；遊客服務設施：得於各國土功能分區分類申請使用。</p> <p>(3) 山屋：除不得於農業發展地區第 1 類及第 2 類申請使用外，其餘國土功能分區分類均得申請使用。</p> | <p>左項建議所列風景區管理服務設施、人行步道、涼亭、公廁設施、山屋等，原則依該場會議決議附件二，修正 109 年 2 月版容許使用情形表。</p> |
| <p>三、請交通部觀光局於會議紀錄文到 1 個月內提供各國家風景區核定計畫、觀光分區圖資、觀光分區劃定公告及調整辦理程序相關說明，供本署及行政院農業委員會研議參考。</p> | |

| 第 21 次機關研商座談會與會單位意見摘要 | |
|-----------------------|--|
| 發言單位 | 意見內容 |
| 行政院農業委員會 | <p>議題一、國家級、直轄市、縣(市)級風景區或重要景觀地區範圍內土地使用管制原則</p> <p>一、建議先確認交通部觀光局「風景區主要計畫作業規範」之法律位階，以及 13 處國家風景區之「國家風景區整體發展計畫」之法令依據，以釐清國家風景區計畫對土地使用管制之指導效力。</p> <p>二、國家風景區管理處或地方政府有訂定特殊土地使用管制規定時，除應提出使用細目、設置區位、供需分析、申請程序、績效管制等 5 項內容，建議應包含上位計畫及部門空間發展計畫支持內容，確保有相應計畫引導。</p> |
| | <p>議題二、觀光遊憩管理服務設施、戶外遊憩設施、戶外公共遊憩設施、停車場、旅館及民宿等項目之使用情形(通案性土地使用管制規定)</p> <p>一、觀光相關使用項目性質與農業發展地區劃設原則不符，若得有條件使用，不甚合理。又，依全國國土計畫土地使用指導原則，農 1、農 2 及農 3 除農業使用外，僅提供原依區域計畫法編定之可建築用地調降其使用強度及減少容許使用項目之非農業使用，且農 1 明確規範須避免夾雜其他使用而造成農地穿孔、切割及碎裂等情形，故「觀光遊憩管理服務設施」、「運動或遊憩設施」、「戶外公共遊憩設施」、「停車場」等設施，建議仍維持過去協商通過之版本(議程資料附件 3)，僅得於既有可建築用地於農 1 採應經同意，及農 2、農 3 採免經同意使用。另，國 2 之土地使用指導原則有關觀光部分，係「生態旅遊、環境教育及自然資源體驗之遊憩設施，…且以必要性需求為限。」，故「運動或遊憩設施」似不符前揭指導原則，建議再作檢討。</p> |
| | <p>二、國家風景區計畫所劃分為「特別保護區」、「自然景觀區」、「觀光遊憩區」、「服務設施區」及「一般使用區」等 5 大分區(以下通稱觀光分區)，依交通部觀光局說明，僅是建議性質，對於土地使用並無指導性，且各國家風景區之觀光分區劃設標準不一致，故全國通案性土地使用管制是否將以觀光分區作為管制條件，顯有疑慮，不足採認作為放寬彈性使用之依據，建議仍維持過去協商通過之版本(議程資料附件 3)，不針對觀光分區另作彈性放寬。</p> |
| | <p>三、惟國家風景區管理處若確有設置觀光相關設施之彈性需求，建議另新增綜合型使用項目，可參考森林遊樂設施、休閒農業設施及農村再生設施，以上位計畫(國家風景區整體發展計畫)引導觀光相關設施計畫性發展。</p> |
| | <p>四、本次會議所列觀光相關設施，部分細目經交通部觀光局說明非中央目的事業主管機關 1 節，因所列觀光相關設施與農業發展地區性質不相容，各使用細目之設置需求，應由目的事業主管機關就政策方向、發展總量、設置範圍、設施規模及績效管制等提供相關評估，故建議使用需求應由目的事業主管機關提出。若目的事業主管機關無需求者，尚無放寬管制之必要。</p> |
| | <p>五、本會建議維持過去協商通過之版本(議程資料附件 3)，不針對觀光分區另作彈性放寬。惟針對議程資料附件 4「本次修正後國土計畫土地使用管制規則容許使用情形表」，各細目建請考量如下：</p> <p>(一) 觀光遊憩管理服務設施之「風景區管理服務設施」：若不採取綜合型使用項目之方案，建議維持過去詳列細目之方式，以茲明確。又備註之「服務設施區」應明確指出係國家風景區之觀光分區。</p> <p>(二) 運動或遊憩設施：建議備註刪除「一般使用區」，僅保留「觀光遊憩區」。依據「風景區主要計畫作業規範」，一般使用區「係不屬於前四項之地區，或現有土地使用無礙風景區計畫目的，而准許為原來使用之地區」，其與觀光設施連結較低，且依議程資料附件 2，一般使用區面積達 4 萬多公頃，其劃設標準顯較為寬鬆，不宜作為放寬彈性使用之條件。</p> |

| 第 21 次機關研商座談會與會單位意見摘要 | |
|-----------------------|---|
| 發言單位 | 意見內容 |
| | <p>1. 「兒童或青少年遊憩場」、「球場」、「溜冰場」、「游泳池」：應位於人口集中區域，規劃於農 2 及農 3 並不合理。</p> <p>2. 「滑雪設施」、「登山設施」：係位於山區，規劃於農 2 及農 3 並不合理。</p> <p>3. 「垂釣設施」：是否有設置於農 2 及農 3 之需求，建議洽目的事業主管機關釐清。又該垂釣設施之質性宜再作確認，是否僅限天然河道、湖泊或海濱之船釣，或包含人工池（如釣蝦場）。</p> <p>(三) 戶外公共遊憩設施：本會林務局已提出國 1 及國 2 外，無設置需求，且農 1 應避免夾雜其他使用而造成農地穿孔、切割及碎裂等情形，不宜新設戶外公共遊憩設施，建議僅限於既有可建築用地調降強度使用；農 2 及農 3 部分，請目的事業主管機關提出需求總量評估及績效管制方法。另，「山屋」應僅位於山區，規劃於農 1 及農 2 並不合理。</p> <p>(四) 4. 停車場：建議備註刪除「一般使用區」。惟觀光景點之停車場應整體規劃，不宜任意申請興建，建議再邀集目的事業主管機關討論，於兼顧國土保育及農業發展之前提下，限縮其設置範圍與規模。</p> <p>六、 現行非都市土地使用管制規則第 52 條之 1，限制山坡地開發最小面積，期以整體規劃兼顧國土保育及農業發展。故現行區域計畫下，本次討論之設施多數不得零星辦理用地變更，建請營建署考量零星開發對於山坡地之衝擊。</p> |
| 行政院農業委員會林務局 | <p>一、 暫准建地有其歷史因素得以放租供民眾使用，同時國有財產署亦有相關政策，如農牧用地放租放領等（如台 18 沿線百分之九十的土地，皆屬民眾合法承租之國有土地農牧用地），民眾欲設置農舍需有大面積之農牧用地始得設置，故其合法建物數量十分稀少。有關此類既有違法使用，應有中央部門計畫性處理此問題，而非由個別縣市訂定土地使用管制規則管制之。針對前述情形，嘉義縣如有既有聚集、密集的住宅設施，於國土規劃期間，已建議該縣市應將其劃為城鄉發展地區，惟嘉義縣僅強調該區位有農業發展總量考量，故無法劃為城鄉發展地區。</p> <p>二、 本次會議資料第 30 頁戶外公共遊憩設施包含步道、山屋、遊客服務設施，於現行非都市土地使用管制規則限於林業用地上，且限為 660 平方公尺以下使用，其他步道等設施則納入公共服務設施中。則依會議簡報第 28 頁容許情形，農業發展地區、城鄉發展地區是否還有需要容許使用？</p> <p>三、 「山屋」為後續新增之細目別，係為了設置於一級環境敏感區而新增，與其他細目別屬性不同，屬於高山避難設施使用，建議應與其他觀光屬性設施細目具容許情形差異。</p> |
| 教育部體育署 | <p>考量「賽車場」及「高爾夫球場及附屬建築物及設施」具有一定規模、對環境擾動，為避免影響農業生產環境，有關本次會議附件，容許「賽車場」及「高爾夫球場及附屬建築物及設施」於位屬「觀光遊憩區」且於「農業發展區第 4 類」使用，建議依內政部 108 年 5 月研訂版本維持「不允許使用」。</p> |
| 交通部觀光局 | <p>一、 有關國家風景區之主要計畫，相關圖說資料於各風景區管理處研析主要計畫時，都有邀請相關機關參與，於各階段報告都有羅列相關資料，計畫中有關觀光分區之劃設，皆依據既有圖資進行劃設，如農委會所劃設之山坡地保護區等。其主要計畫完成後皆由行政院核定，屬部門計畫內容，而非依觀光發展條例訂定，而計畫之相關圖說則皆交予國土測繪中心。</p> <p>二、 依主要計畫所劃設之五大分區，主要是針對遊客可觸及、引導觀光聚集方向進行指導，各分區如涉及環境敏感區或其他不適宜開發之地區，原則回歸各目的事業主管機關處理。</p> <p>三、 觀光主要計畫僅針對觀光部分進行指導，有關使用則回歸土管規劃內容，惟有些</p> |

| 第 21 次機關研商座談會與會單位意見摘要 | |
|-----------------------|---|
| 發言單位 | 意見內容 |
| | <p>政策發展方向、觀光需求有賴管制規則協助引導。有關阿里山國家風景區管理處所提內容，已於前次會議提及，當時建議回歸土地使用管制規則進行管理，如暫准建地回歸丙種建築用地處理，目前阿里山風景區管理處及嘉義縣政府於奮起湖區域已有相關規劃辦理，因此建議此部分回歸本次會議簡報第 15 頁，考量地方有其特殊需求，建議另訂特殊土管辦理。</p> <p>四、有關外傘頂洲觀光規劃，其亦屬海岸管理法管理範圍，非土地使用管制規則可解決之議題，如國土計畫土地使用管制規則容許情形符合觀光發展引導，則應不需另訂管制規則，即採通案性管制即可。如需採風景區特殊土管納入管制規則，則需參採全國 13 處國家風景區管理處之需求辦理。</p> <p>五、依據國土計畫土地使用管制規則之容許情形，其與現行非都市土地使用管制規則類似，故有關綜合使用項目、應經同意審查部分之意見如下： (一) 依非都市土地使用管制規則，原風管處設置公共設施，得直接設置或辦理土地使用變更等，僅需經觀光局審查即可，則未來此類公共設施之容許情形，是否得採免經或經觀光局同意即可？ (二) 觀光設施並非僅國家風景區管理處設置、管理，以步道為例，步道主管機關為農委會，但在國家風景區內設置步道者，可能包含農委會、交通部觀光局、國家風景區管理處或地方政府，不太可能列一綜合使用項目進行管制。</p> <p>六、觀光相關使用項目之容許情形： (一) 原則支持營建署所列有關步道之容許使用情形，主要考量步道之穿越屬性，不應侷限於特定功能分區分類得以設置。如農委會認有其需要，建議未來可參酌現行管制規則，納入規模限制（660 平方公尺）。 (二) 山屋細目別，原則支持農委會建議，僅林務局所管範圍、國家公園區域有其設置需求。 (三) 旅館之容許情形於本次會議簡報、會議資料所列不同，建議業務單位予以釐清。</p> |
| 參山國家風景區管理處 | <p>一、原則支持議題一採通案性土地使用管制規則進行管制，並建議將遊憩設施區、服務設施區、一般設施區納入管制規則容許情形訂定考量。</p> <p>二、觀光相關使用項目之容許情形建議： (一) 國家風景區管理處之設置設施大多屬小型設施，其觀光計畫需經中央核定，始得依計畫進行設置，惟於實務執行時，依國土計畫土地使用管制規則又需經地方政府同意始得設置，建議容許情形予以放寬。其中，如屬保育設施者，建議得免經地方主管機關同意使用。 (二) 部分細目別如公園、小型遊憩船舶停泊設施等，建議維持本次會議簡報所列備註。</p> |
| 阿里山國家風景區管理處 | <p>一、阿里山國家風景區管理處原則不會辦理大型興建旅館或其他大型觀光開發，觀光主要計畫主要係強調在地生活圈之經營事業、夥伴。因此原則現行的國土計畫法已可滿足公部門設置需求，但可能無法滿足私部門的民宿、旅館等開發需求。</p> <p>二、同時現行民眾又面臨許多公地放租、放領問題，除林務局的暫准建地以外，尚有國有財產署之國有地（多為農牧用地），民眾難以使用而多為違法使用，因此風管處較關注於既有、違法之使用項目生存權。</p> |
| 西拉雅國家風景區管理處 | 西拉雅國家風景區範圍位於臺南市、嘉義縣，目前嘉義縣傾向另訂土地使用管制進行彈性管制，則涉及臺南市範圍應如何辦理？ |
| 日月潭國 | 國家風景區主要係為引導觀光發展，其中三項使用項目，屬過去管理處較常辦理、設 |

| 第 21 次機關研商座談會與會單位意見摘要 | |
|-----------------------|--|
| 發言單位 | 意見內容 |
| 家風景區管理處 | 置，分別為觀光遊憩管理、戶外遊憩設施及停車場。故於南投縣制訂國土計畫時，已請縣市國土計畫得適度放寬，但原則皆需經國土主管機關同意使用。依本次會議資料議題一所列，原則支持採通案性方式處理即可，不需由南投縣另訂管制規則。 |
| 雲嘉南濱海國家風景區管理處 | 一、雲嘉南濱海國家風景區之管轄範圍，於雲林縣主要包含四湖鄉、口湖鄉及外傘頂洲，於雲林縣制訂國土計畫時，未與風管處討論。依本次會議資料所列，原則支持依通案性土地使用管制規則管制，即可符合管理處各項需求。 |
| | 二、針對雲林縣另訂國土計畫土地使用管制規則部分，管理處原則無意見。 |
| | 三、外傘頂洲屬未登錄地，目前風管處、民間業者皆已設有登島遊覽相關使用，島上無其他觀光設施規劃及設置，目前風管處不清楚雲林縣國土計畫欲施設何種遊憩設施。 |
| 本部地政司 | 有關議題二意見： 一、觀光遊憩管理服務設施原包含汽車客運業設施，倘經本次修正後刪除，其後續是否有既有權益保障，建請確認。 |
| | 二、停車場使用備註 1 以位屬服務設施區、觀光遊憩區、一般使用區等風景區計畫分區者為前提，惟農 4、城 2-1、城 3 內得設置停車場之用途非限於風景區觀光需求，建議文字予以酌修。另備註 2 既有權益保障亦有上開風景區分區限制，考量該容許使用情形表係屬通用性規定而非限定於風景區，建請一併檢視納入風景區分區限制是否妥適。 |
| | 三、旅館使用之備註 2 既有權益保障限定於觀光遊憩區適用，惟既有丙建、遊憩用地亦有非屬風景特定區情形，且觀光旅館亦可能位處發展觀光條例所稱風景特定區外之觀光地區，爰上開限制是否符合實際，建請再酌。 |
| 本署綜合計畫組 | 一、考量觀光分區業已納入土地適宜性分析，因此本次將五大分區納入管制規定考量因素，惟原則尊重觀光主管單位意見，再行評估是否將前述五大分區納入管制規定。 |
| | 二、未來土地使用管制原則係由國土機關辦理使用許可或應經申請同意案件審查。 |
| | 三、跨縣市國家風景區如有另訂管制需求者，請風景區管理處與相關直轄市、縣(市)政府協調，俾於各該直轄市、縣(市)國土計畫訂定相關土地使用原則。 |
| | 四、有關既有違法使用者，應由目的事業主管機關依其法令訂定專案輔導合法化處理原則，以符合全國國土計畫規定，而非通盤性由土地使用管制規則逕予合法化。 |
| | 五、考量國土計畫土地使用管制規則預定於 113 年 6 月完成法制程序，爰觀光主管機關如有其他土地使用管制需求，請於 109 年 12 月底前依據本次會議結論一(一)所列項目提供相關資料，俾本署辦理後續相關作業。 |

參、第 22 次機關研商座談會 (109.08.19)

| 第 22 次機關研商座談會會議決議 | 處理情形 |
|---|---|
| 議題一、水土保持設施於各國土功能分區分類之使用情形？ | |
| <p>一、增列使用項目「水土保持設施」，該項細目為「保育水土資源所採之水土保持設施」、「水土保持觀測、監測設施」、「其他水土保持設施」，其於各國土功能分區分類容許使用情形：</p> <p>(一)「保育水土資源所採之水土保持設施」、「水土保持觀測、監測設施」係為治災防洪及水土保持、具公共設施性質，各該細項於各國土功能分區分類免經國土計畫主管機關同意使用。</p> <p>(二)「其他水土保持設施」，考量設施性質尚未明確，其於各國土功能分區分類均應經國土計畫主管機關同意使用。</p> | <p>原則依會議決議所列，修正 109 年 2 月版容許使用情形表所列使用細目別。</p> |
| <p>二、至「保育水土資源之職工辦公室、宿舍及相關構造物」細目，經行政院農業委員會水土保持局補充說明係屬研習中心、辦公廳舍性質，考量後續得以使用項目「62.行政設施」之「政府機關」細目進行容許使用，爰「水土保持設施」項下不另增列該細目。</p> | |
| 議題二、文化資產保存設施其所在土地涉及其他「土地使用」或「再利用」之土地使用機制？ | |
| <p>一、就「文化資產」及細目「文化資產相關保存設施」：</p> <p>(一)文化主管機關於公告「文化資產」或進行「文化資產相關保存設施」時，應評估其所在土地是否編定為「文化資產保存用地」，如有該等需求時，應檢附分布範圍、區位及相關證明文件，送請國土計畫主管機關協助辦理使用地編定；前開「…或進行文化資產相關保存設施時，…」，另請文化部文化資產局會後提供文字修正建議。</p> | <p>感謝意見，有關左項意見處理將依以下說明分別辦理：</p> <p>(一)後續將依文化部文化資產局提供文字進行修正。</p> <p>(二)遵照辦理。</p> |

| | |
|---|--|
| <p>(二) 文化資產公告時，如經文化主管機關完成古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群修復或再利用計畫、古蹟保存計畫、聚落建築群保存及再發展計畫、考古遺址保存計畫、史蹟文化景觀保存計畫時，如各該計畫涉及特殊土地使用管制需求時，依據各該計畫擬定機關層級，分別洽商中央或地方國土計畫主管機關，協助檢討土地使用管制規定。</p> | |
| <p>二、就「其他土地使用」或「再利用」：</p> <p>(一) 屬「免經申請同意使用項目」者，考量國土功能分區之土地使用管制規定，均會文化主管機關及有關機關訂定，是以，不論是否屬文化資產保存用地，均得依據國土功能分區容許使用項目進行使用。</p> <p>(二) 屬「應經申請同意使用項目」者，國土計畫主管機關並應會商文化主管機關，就是否影響各該文化資產之修復、再利用、再發展或保存計畫提供意見，以供國土計畫主管機關納入審議參考。</p> | <p>感謝意見，原則將依國土功能分區分類之各項使用容許情形進行管制，其中屬應經申請同意之相關審議機制參考，將納入國土計畫法第 23 條應經申請同意相關辦理方式之探討研究案研析。</p> |
| <p>議題三、郵政設施等相關設施於各國土功能分區分類之使用情形？</p> | |
| <p>一、就「郵政設施」及細目「郵政局所郵件處理場所及郵政相關設施」，其於各國土功能分區分類容許使用情形：</p> <p>(一) 屬既有可建築用地。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 既有甲種、乙種、丙種建築用地者、特定目的事業用地者（原供郵政設施使用者），免經國土計畫主管機關同意使用。 2. 既有丁種建築用地、遊憩用地者，應經國土計畫主管機關同意使用。 3. 其他使用地不允許使用。 <p>(二) 非屬既有可建築用地，於農業發展地</p> | <p>原則依會議決議所列，修正 109 年 2 月版容許使用情形表所列使用細目別。</p> |

| | |
|---|---|
| <p>區第 4 類、城鄉發展地區第 2 類之 1 及第 3 類、國土保育地區第 2 類，不論其使用地編定類別，均應經國土計畫主管機關同意作為「郵政設施」使用。</p> | |
| <p>二、請中華郵政公司會後提供「郵政設施」倉儲物流之服務性質及其規模面積，與一般物流倉儲業之差異說明。</p> | <p>感謝意見，後續將參酌左列所述郵政設施與倉儲物流之差異，研析郵政設施於各功能分區分類之容許情形調整。</p> |
| <p>議題四、職業安全衛生教育術科場地及技術士技能檢定等相關設施於各國土功能分區分類之使用情形？</p> | |
| <p>一、就「職業安全衛生教育術科場地及技術士技能檢定等相關設施」，該項細目調整為「職業安全衛生教育術科場地」及「技術士技能檢定術科場地」，其於各國土功能分區分類容許使用情形：</p> <p>(一) 屬既有可建築用地：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 既有甲種、乙種、丙種、丁種建築用地、遊憩用地、特定目的事業用地者，應經國土計畫主管機關同意使用。 2. 其他使用地不允許使用。 <p>(二) 非屬既有可建築用地：於農業發展地區第 4 類、城鄉發展地區第 2 類之 1 及第 3 類，不論其使用地編定類別，均應經國土計畫主管機關同意使用。</p> | <p>原則依會議決議所列，修正 109 年 2 月版容許使用情形表所列使用細目別。</p> |
| <p>二、請勞動部職業安全衛生署會後提供既有「職業安全衛生教育術科場地」設置及分布情形（如地籍或地址、面積等），以納後續研訂參考。</p> | <p>感謝意見，後續將參酌左列所述職業安全衛生教育術科場地之設置、分布情形等，研析該項使用項目性質及其於各功能分區分類容許情形是否有調整需要。</p> |

| 第 22 次機關研商座談會與會單位意見摘要 | |
|-----------------------------------|---|
| 發言單位 | 意見內容 |
| 議題一、水土保持設施於各國土功能分區分類之使用情形？ | |
| 行政院農業委員會水土保持局 | <p>一、 本局建議「水土保持設施」細目，補充說明如下：</p> <p>(一) 免經申請同意使用「保育水土資源所採之水土保持設施」，主為野溪治理、治山防洪等工程，自民國 90 年迄今每年約有 2,000 餘件，本局對水土保持設施未訂定審查作業要點，過去係由水保局或其他相關局處為治山防災所作之工程，部分具急迫性者沒有相關審查程序，如屬一般開發所應附設之水土保持設施，則有其審查程序。</p> <p>(二) 免經申請同意使用「水土保持觀測、監測設施」，全國數量約 20 餘處，此類設施放置儀器、柴油發電機、電池、衛星通訊設施等，人為活動空間極小，設施規模最大約 90 平方公尺 (15 公尺*6 公尺)，最小約 12 平方公尺 (4 公尺*3 公尺)，雖近 20 年未新設，惟為保留未來設置觀測設施彈性，建議保留細目。</p> <p>(三) 另職工辦公室、宿舍，目前僅於梨山租用民宅供教育研習中心使用，目前並無新設需求，刪除該細目，本局原則無意見。</p> <p>二、 水土保持設施設施，原則由水保局編列預算辦理，截至目前為止未有民間私人申請設置，如未來私人欲自行設置相關水保設施，建請採使用許可審查方式辦理。</p> |
| 本部地政司 (書面意見) | <p>一、 依本部 65 年 3 月 30 日訂定發布之非都市土地使用管制規則附表「各種使用地容許使用項目表」即已明定，乙種、丙種建築、農牧、林業、養殖、礦業、窯業、遊憩、生態保護及國土保安用等使用地容許作「水源保護及水土保持設施」使用；嗣 68 年及 77 年間刪除窯業及生態保護等使用地得容許作「水源保護及水土保持設施」使用。復依臺灣省政府 66 年間訂頒之「非都市土地各種使用地容許使用項目之許可使用細目」規定，「水源保護及水土保持設施」之許可使用細目包括「1.保育水土所採之保育設施；2.保護水源之職工辦公室及宿舍；3.自來水取水處理及配送設施；4.水庫及與水庫有關的構造物及設施 (攔沙壩、洩洪道等)；5.水文觀測設施。</p> <p>二、 另按「本規則附表一許可使用細目之目的事業主管機關 (單位)，依附件一規定辦理。」、「本規則附表一許可使用細目之適用範圍，由其目的事業主管機關 (單位) 認定。但許可使用細目中列有其他二字者，應由目的事業主管機關會商該使用地主管機關及地政機關認定之。」及「各級目的事業主管機關受理申請許可使用案件應徵得直轄市或縣 (市) 各使用地主管機關 (單位) 同意，如屬山坡地範圍內者，並應加會有關機關許可。」分別為非都市土地容許使用執行要點第 2 點、第 4 點及第 7 點所明定，依上開執行要點附件一規定，「保育水土所採之保育設施」之中央目的事業主管機關為經濟部、協辦單位為水保單位，是有關其審查程序及本案行政院農業委員會水土保持局建議之水土保持設施於各國土功能分區分類之使用情形是否妥適，宜由經濟部 (水利署) 及該局本於目的事業主管機關立場說明釐清。</p> <p>三、 查上開「水源保護及水土保持設施—保育水土所採之保育設施」，涉及水土保持專業領域，實務執行均尊重經濟部 (水利署) 及行政院農委會水保局意見，上開機關 (單位) 並無訂定容許使用審查作業要點。</p> |
| 本署綜合計畫組 | <p>一、 水土保持設施如係屬治山防災目的，原則得視為公共設施，其得於各國土功能分區分類設置。</p> <p>二、 建議刪除辦公廳舍、職工宿舍細目，此類設施設置回歸行政設施使用，至其他水土保持設施尚未明確，建議於各國土功能分區分類均應經國土計畫主管機關同意使用，其餘水土保持設施建議得免經國土計畫主管機關同意使用。</p> |

| 第 22 次機關研商座談會與會單位意見摘要 | |
|--|--|
| 發言單位 | 意見內容 |
| 議題二、文化資產保存設施其所在土地涉及其他「土地使用」或「再利用」之土地使用機制？ | |
| 文化 部 (書面意見) | 無意見。 |
| 文化 部文 化資產局 | 一、 原則同意本次會議研擬之土地使用機制，惟會議資料第 11 頁「進行文化資產保存設施時」詞意未明，倘係指文化資產周邊相關保存設施，本局會後提供修正文字建議。 二、 另文化資產指定非一次性進行指定與登錄，有關文化資產意見徵詢、查詢等相關管制程序，本局會後提供。 |
| 文化 部文 化資產局 (會後書 面意見) | 會議資料第 11 頁：「請文化主管機關於公告『文化資產』或進行『文化資產相關保存設施』時，應評估其所在土地是否編定為『文化資產保存用地』…」部分，建議得將「進行文化資產相關保存設施時」修改為「保存文化資產相關設施時」，該語意更為順暢，並貼近實際執行狀況。 |
| 本署綜合 計畫組 | 一、 「進行文化資產保存時」係指除文化資產本體外，其周邊可能設置之文化資產保存相關設施，此部分文字將再依文資局意見修正。 二、 是否編定為文化資產保存用地，原則尊重文化主管機關意見，如已公告為文化資產，但未編定為文化資產保存用地，後續開發利用或環評程序仍需徵詢文化主管機關意見。 |
| 議題三、郵政設施等相關設施於各國土功能分區分類之使用情形？ | |
| 行政院農 業委員會 | 建請說明物流中心、倉儲設施與郵政設施提供物流倉儲服務差異，以及物流公司設置貨物轉運與倉儲設施，應如何與郵政設施有所區別？ |
| 中華郵政 公司 | 一、 郵政設施於各國土功能分區分類容許使用情形，本局原則無意見，惟目前位於特定目的事業用地之郵局，全國數量約 50-60 處，建議既有特定目的事業用地者，得免經國土計畫主管機關同意使用，如達一定規模以上，應經國土計畫主管機關同意使用。 二、 目前郵局供作倉儲使用皆係因郵政服務所需的倉儲(郵件處理中心)，非網購倉儲或保稅倉儲，未來僅在林口都市計畫產業專用區設置智慧物流園區，該園區初步規劃為北台灣郵件處理中心、郵政轉運中心、資訊中心。 |
| 本署綜合 計畫組 | 請中華郵政公司協助釐清郵政提供物流倉儲服務與其他物流業之差異，以利釐清郵政設施之非屬高強度開發利用係指非屬物流設施使用。 |
| 議題四、職業安全衛生教育術科場地及技術士技能檢定等相關設施於各國土功能分區分類之使用情形？ | |
| 行政院農 業委員會 | 原則同意職業安全衛生教育術科場地及技術士技能檢定等相關設施於農業發展地區第一類至第三類，僅限於既有可建築用地，且應經國土計畫主管機關同意使用。 |
| 勞動部勞 動力發展 署(書面 意見) | 一、 因部分職業安全衛生署所辦理職業安全衛生教育訓練，其訓後測驗並非為技能檢定，查目前所開辦 140 個職類技能檢定僅有鍋爐操作、固定式起重機操作、移動式起重機操作、第一種壓力容器操作、堆高機操作等 5 個職類與職業安全衛生教育訓練相關，所佔比例甚低。 二、 又技能檢定涉及職業安全衛生等職類，目前已規劃朝電腦模擬測試、擬真系統操作測試及電腦測試等方式推動，故有關貴署提案前開設區分為「職業安全衛生教育術科場地」及「技術士技能檢定術科場地」部分，本署建議相關場地細目依業務權責予以區分。 |

| 第 22 次機關研商座談會與會單位意見摘要 | |
|-----------------------|--|
| 發言單位 | 意見內容 |
| 勞動部 勞動力發展署技能檢定中心 | <p>一、術科操作實作部分，空間需求較大的堆高機操作，面積約 180 坪，空間需求較小的第一種壓力容器操作，面積約 6 坪，此類術科操作場地非每日使用，且未來部分檢定可能採擬真方式辦理，對空間利用需求逐漸減少。</p> <p>二、雖然未來檢定場地土地需求降低，但目前仍有 14 處位於農業發展地區第一類、第二類及第三類範圍，建請保留範圍內仍可經國土計畫主管機關同意使用。</p> |
| 勞動部 職業安全衛生署（書面意見） | <p>一、有關「職業安全衛生教育術科場地及技術士技能檢定等相關設施」是否需依業務權責區分為「職業安全衛生教育術科場地」及「技術士技能檢定術科場地」部分，因本部公告教育訓練職類之職業安全衛生教育術科場地應經技術士技能檢定術科測試場地及機具設備評鑑合格，爰尚無需再行區分。</p> <p>二、有關職業安全衛生教育術科場地及技術士技能檢定等相關設施，未來新增需求情形部分，因訓練單位得以租借術科場地辦理安全衛生教育訓練，爰無法評估未來需求量，後續如有新增需求，擬依國土計畫土地使用管制相關規定辦理。</p> <p>三、有關「職業安全衛生教育訓練術科場地及技術士技能檢定等相關設施」於各國土功能分區分類使用情形之建議內容部分，本署無意見，依說明（四）配合辦理。</p> |
| 本署 綜合計畫組 | <p>一、參採與會單位意見細目拆分為「職業安全衛生教育訓練術科場地」及「技術士技能檢定等相關設施」。</p> <p>二、請勞動部職業安全衛生署會後提供既有「職業安全衛生教育訓練術科場地」相關資料（如地籍或地址、面積等），以納後續研訂參考。</p> |

附錄七 應配合國土計畫法檢討修正之各項法規及其條文內容彙整

| 主管機關 | 法規名稱 | 條號 | 條文內容 |
|----------|-------|----|--|
| 內政部(營建目) | 下水道法 | 8 | 政府機關或公營事業機構新開發社區、 工業區 或經直轄市、縣(市)主管機關指定之地區或場所，應設置專用下水道，由各該開發之機關或機構建設、管理之。私人新開發社區、 工業區 或經直轄市、縣(市)主管機關指定之地區或場所，應設置專用下水道。但必要時，得由當地政府、鄉(鎮、市)公所或指定有關之公營事業機構建設、管理之。其建設費依建築基地及樓地板面積計算分擔之。前項應分擔之建設費於申請核發建造執照時，向各該建築物起造人徵收之。建設費徵收辦法，由中央主管機關定之。 |
| | | 11 | 直轄市、縣(市)主管機關，應視實際需要，配合區域排水系統，訂定區域性下水道計畫，報請中央主管機關核定後，循法定程序納入都市計畫或 區域計畫 實施。 |
| | 濕地保育法 | 20 | 各級政府於重要濕地或第十五條第二項規定納入整體規劃及管理範圍之其他濕地及周邊環境內辦理下列事項時或其計畫有影響重要濕地之虞者，應先徵詢中央主管機關之意見：一、擬訂、檢討或變更 區域計畫 、都市計畫或國家公園計畫。二、實施環境影響評估。三、審核或興辦水利事業計畫。四、審核或興辦水土保持計畫。五、其他各目的事業主管機關審核興辦事業計畫或開發計畫。六、其他開發或利用行為經各目的事業主管機關認有必要者。 |
| | | 29 | 異地補償之土地，視同重要濕地並進行復育。實施異地補償或生態補償之土地，如涉及擬訂或變更重要濕地保育利用計畫者，主管機關應依第十四條規定辦理。原土地開發或利用者，應依前項變更或核定之重要濕地保育利用計畫辦理。 第一項異地補償之土地應依其他法律檢討變更為生態保育性質之土地使用分區或用地，不得再申請開發或利用。 |
| | 建築法 | 3 | 本法適用地區如左：一、實施都市計畫地區。二、實施 區域計畫 地區。三、經內政部指定地區。前項地區外供公眾使用及公有建築物，本法亦適用之。第一項第二款之適用範圍、申請建築之審查許可、施工管理及使用管理等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。 |
| | | 35 | 直轄市、縣(市)(局)主管建築機關，對於申請建造執照或雜項執照案件，認為不合本法規定或基於本法所發布之命令或妨礙當地都市計畫或 區域計畫 有關規定者，應將其不合條款之處，詳為列舉，依第三十三條所規定之期限，一次通知起造人，令其改正。 |

| 主管機關 | 法規名稱 | 條號 | 條文內容 |
|----------|-------|--------|---|
| | | 58 | 建築物在施工中，直轄市、縣(市)(局)主管建築機關認有必要時，得隨時加以勘驗，發現左列情事之一者，應以書面通知承造人或起造人或監造人，勒令停工或修改；必要時，得強制拆除：一、妨礙都市計畫者。二、妨礙 <u>區域計畫</u> 者。三、危害公共安全者。四、妨礙公共交通者。五、妨礙公共衛生者。六、主要構造或位置或高度或面積與核定工程圖樣及說明書不符者。七、違反本法其他規定或基於本法所發布之命令者。 |
| | | 59 | 直轄市、縣(市)(局)主管建築機關因都市計畫或 <u>區域計畫</u> 之變更，對已領有執照尚未開工或正在施工中之建築物，如有妨礙變更後之都市計畫或 <u>區域計畫</u> 者，得令其停工，另依規定，辦理變更設計。起造人因前項規定必須拆除其建築物時，直轄市、縣(市)(局)政府應對該建築物拆除之一部或全部，按照市價補償之。 |
| | 住宅法 | 28 | 民間興辦之社會住宅係以新建建築物辦理者，其建築基地應符合下列規定之一： 一、在實施都市計畫地區達五百平方公尺以上，且依都市計畫規定容積核算總樓地板面積達六百平方公尺以上。 二、在非都市土地 <u>甲種建築用地及乙種建築用地</u> 達五百平方公尺以上。 三、在非都市土地 <u>丙種建築用地、遊憩用地及特定目的事業用地</u> 達一千平方公尺以上。 |
| | 建築師法 | 41 | 建築師有左列情事之一者，直轄市、縣(市)主管機關得予以獎勵之；特別優異者，層報內政部獎勵之： 一、對建築法規、 <u>區域計畫</u> 或都市計畫襄助研究及建議，有重大貢獻者。二、對公共安全、社會福利或預防災害等有關建築事項襄助辦理，成績卓著者。三、對建築設計或學術研究有卓越表現者。四、對協助推行建築實務著有成績者。 |
| | 海岸管理法 | 19 | 整體海岸管理計畫、海岸保護計畫、海岸防護計畫公告實施後，依計畫內容應修正或變更之開發計畫、事業建設計畫、都市計畫、國家公園計畫或 <u>區域計畫</u> ，相關主管機關應按各計畫所定期限辦理變更作業。 |
| | | 27 | <u>區域計畫</u> 、都市計畫主要計畫或國家公園計畫在海岸地區範圍者， <u>區域計畫</u> 、都市計畫主要計畫或國家公園計畫審議機關於計畫審議通過前，應先徵詢主管機關之意見。 |
| 內政部(消防目) | 災害防救法 | (37-1) | 因災害發生，致聯絡災區交通中斷或公共設施毀壞有危害民眾之虞，各級政府為立即執行搶通或重建工作，如經過都市計畫區、山坡地、森林、河川、國家公園或其他有關區域，得簡化行政程序，不受 <u>區域計畫</u> 法、都市計畫法、水土保持法、山坡地保育利用條例、森林法、水利法、國家公園法及 |

| 主管機關 | 法規名稱 | 條號 | 條文內容 |
|----------|---------------|--------|--|
| | | | 其他有關法律或法規命令之限制。前項簡化行政程序及不受有關法律或法規命令限制之辦法，由各該中央災害防救業務主管機關定之。 |
| | | (37-2) | 因天然災害發生，致影響災區民眾正常居住生活，各級政府為安置受災民眾或進行災區重建工作，對於涉及用地及建築物之劃定、取得、變更、評估、管理、維護或其他事項，得簡化行政程序，不受 <u>區域計畫法</u> 、都市計畫法、建築法、都市更新條例、環境影響評估法、水土保持法及其他有關法律或法規命令之限制。前項簡化行政程序及不受有關法律或法規命令限制之辦法，由各該中央災害防救業務主管機關定之。 |
| 內政部(組織目) | 山坡地保育利用條例 | 6 | 山坡地應按土地自然形勢、地質條件、植生狀況、生態及資源保育、可利用限度及其他有關因素，依照 <u>區域計畫法</u> 或都市計畫法有關規定，分別劃定各種使用區或編定各種使用地。前項各種使用區或使用地，其水土保持計畫由直轄市或縣(市)主管機關視需要分期擬訂，報請中央主管機關核定後公告實施；其變更時，亦同。 |
| | 山坡地保育利用條例施行細則 | 14 | 本條例第十七條第一項所稱整體發展規劃，指依國土綜合發展計畫、 <u>區域計畫</u> 或都市計畫指定地區，辦理農業區域發展規劃，就農業發展、自然文化景觀及生態維護、水土資源保育利用、產銷配合發展等所訂區域性農業綜合規劃；所稱水土保持細部計畫，指配合區域性農業發展所實施水土保持處理與公共設施及其維護計畫。 |
| | 水土保持法 | 12 | 水土保持義務人於山坡地或森林區內從事下列行為，應先擬具水土保持計畫，送請主管機關核定，如屬依法應進行環境影響評估者，並應檢附環境影響評估審查結果一併送核：一、從事農、林、漁、牧地之開發利用所需之修築農路或整坡作業。二、探礦、採礦、鑿井、採取土石或設置有關附屬設施。三、修建鐵路、公路、其他道路或溝渠等。四、開發建築用地、設置公園、墳墓、遊憩用地、運動場地或軍事訓練場、堆積土石、處理廢棄物或其他開挖整地。前項水土保持計畫未經主管機關核定前，各目的事業主管機關不得逕行核發開發或利用之許可。第一項各款行為申請案依 <u>區域計畫</u> 相關法令規定，應先報請各 <u>區域計畫</u> 擬定機關審議者，應先擬具水土保持規劃書，申請目的事業主管機關送該 <u>區域計畫</u> 擬定機關同級之主管機關審核。水土保持規劃書得與環境影響評估平行審查。第一項各款行為，屬中央主管機關指定之種類，且其規模未達中央主管機關所定者，其水土保持計畫得以簡易水土保持申報書代替之；其種類及規模，由中央主管機關定之。 |

| 主管機關 | 法規名稱 | 條號 | 條文內容 |
|----------|------------|-------|---|
| 內政部(民政目) | 殯葬管理條例施行細則 | 7 | 本條例第八條第一項第三款所定戶口繁盛地區，在實施都市計畫地區，指商業區或住宅區；在實施 <u>區域計畫</u> 地區非都市土地，指 <u>鄉村區</u> 。 |
| 內政部(地政目) | 土地徵收條例 | (3-1) | 需用土地人興辦公益事業，應按事業性質及實際需要，勘選適當用地及範圍，並應儘量避免耕地及優先使用無使用計畫之公有土地或國營事業土地。對於經依都市計畫法、 <u>區域計畫</u> 法或國家公園法劃設或變更後，依法得予徵收或區段徵收之農業用地，於劃設或變更時，應經目的事業主管機關考量徵收之公益性及必要性。需用土地人勘選用地內之農業用地，免經 <u>區域計畫</u> 擬定機關許可者，於變更為非農業使用時，應先徵得直轄市或縣（市）農業主管機關同意。 <u>特定農業區農牧用地，除零星夾雜難以避免者外，不得徵收。</u> 但國防、交通、水利事業、公用事業供輸電線路使用者所必須或經行政院核定之重大建設所需者，不在此限。 |
| | | 10 | 需用土地人興辦之事業依法應經目的事業主管機關許可者，於申請徵收土地或土地改良物前，應將其事業計畫報經目的事業主管機關許可。需用土地人於事業計畫報請目的事業主管機關許可前，應舉行公聽會，聽取土地所有權人及利害關係人之意見。但因舉辦具機密性之國防事業或已舉行公聽會或說明會者，不在此限。 <u>特定農業區</u> 經行政院核定為重大建設須辦理徵收者，若有爭議，應依行政程序法舉行聽證。需用土地人興辦之事業無須報經目的事業主管機關許可者，除有第二項但書情形外，應於與所有權人協議價購或以其他方式取得前，先舉行公聽會 |
| | 平均地權條例 | 21 | 供左列事業直接使用之土地，按千分之十計徵地價稅。但未按目的事業主管機關核定規劃使用者，不適用之：一、工業用地、 <u>礦業用地</u> 。二、私立公園、動物園、體育場所用地。三、寺廟、教堂用地、政府指定之名勝古蹟用地。四、依都市計畫法規定設置之加油站及供公眾使用之停車場用地。五、其他經行政院核定之土地。在依法劃定之 <u>工業區</u> 或工業用地公告前，已在非 <u>工業區</u> 或工業用地設立之工廠，經政府核准有案者，其直接供工廠使用之土地，準用前項規定。第一項各款土地之地價稅，符合第二十五條減免規定者，依該條減免之。 |
| | | 52 | 為促進土地合理使用，並謀經濟均衡發展，主管機關應依國家經濟政策、地方需要情形、土地所能提供使用之性質與 <u>區域計畫</u> 及都市計畫之規定，全面編定各種土地用途。 |
| | 農村社區土地重劃條例 | 3 | 本條例所稱農村社區，指依 <u>區域計畫</u> 法劃定非都市土地使用分區之 <u>鄉村區</u> 、農村聚落及原住民聚落。前項農村社區得因區域整體發展或增加公共設施之需要，適度擴大其範圍。 |

| 主管機關 | 法規名稱 | 條號 | 條文內容 |
|------------|------------|----|--|
| 財政部(國庫目) | 菸酒管理法 | 11 | 農民或原住民於都市計畫農業區、非都市土地 農牧用地 生產可供釀酒農產原料者，得於同一用地申請酒製造業者之設立；其製酒場所應符合環境保護、衛生及土地使用管制規定，且以一處為限；其年產量並不得超過中央主管機關訂定之一定數量，亦不得從事酒類之受託產製及分裝銷售。依前項規定申請酒製造業者之設立，應向當地直轄市或縣（市）主管機關申請，經核轉中央主管機關許可並領得許可執照者，始得產製及營業；其申請設立許可應具備之文件、條件、產製及銷售等事項之管理辦法，由中央主管機關定之。 |
| | 土地稅法施行細則 | 21 | 本法第二十二條第一項所稱非都市土地依法編定之農業用地，指依 區域計畫法 編定之 農牧用地、林業用地、養殖用地、鹽業用地、水利用地、生態保護用地、國土保安用地 及國家公園區內由國家公園管理機關會同有關機關認定合於上述規定之土地。 |
| | | 57 | 本法第三十九條之二第一項所定農業用地，其法律依據及範圍如下：一、農業發展條例第三條第十一款所稱之耕地。二、依 區域計畫法 劃定為各種使用分區內所編定之 林業用地、養殖用地、水利用地、生態保護用地、國土保安用地及供農路使用之土地 ，或上開分區內暫未依法編定用地別之土地。三、依 區域計畫法 劃定為 特定農業區、一般農業區、山坡地保育區、森林區以外之分區內所編定之農牧用地 。四、依都市計畫法劃定為農業區、保護區內之土地。五、依國家公園法劃定為國家公園區內按各分區別及使用性質，經國家公園管理機關會同有關機關認定合於前三款規定之土地。 |
| | 特種貨物及勞務稅條例 | 2 | 本條例規定之特種貨物，項目如下：一、房屋、土地：持有期間在二年以內之房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之都市土地及非都市土地之 工業區 土地。二、小客車：包括駕駛人座位在內，座位在九座以下之載人汽車且每輛銷售價格或完稅價格達新臺幣三百萬元者。三、遊艇：每艘船身全長達三十點四八公尺者。四、飛機、直昇機及超輕型載具：每架銷售價格或完稅價格達新臺幣三百萬元者。五、龜殼、玳瑁、珊瑚、象牙、毛皮及其產製品：每件銷售價格或完稅價格達新臺幣五十萬元者。但非屬野生動物保育法規定之保育類野生動物及其產製品，不包括之。六、家具：每件銷售價格或完稅價格達新臺幣五十萬元者。本條例所稱特種勞務，指每次銷售價格達新臺幣五十萬元之入會權利，屬可退還之保證金性質者，不包括之。 |
| 財政部(國有財產目) | 國有財產法 | 38 | 非公用財產類之不動產，各級政府機關為公務或公共所需，得申請撥用。但有左列情形之一者，不得辦理撥用：一、位於繁盛地區，依申請撥用之目的，非有特別需要者。二、擬作為宿舍用途者。 |

| 主管機關 | 法規名稱 | 條號 | 條文內容 |
|------------|--------------|----|--|
| | | | 三、不合 <u>區域計畫</u> 或都市計畫土地 <u>使用分區</u> 規定者。前項撥用，應由申請撥用機關檢具使用計畫及圖說，報經其上級機關核明屬實，並徵得財政部國有財產局同意後，層報行政院核定之。 |
| | | 47 | 非公用財產類不動產，得依法改良利用。財政部國有財產局得以委託、合作或信託方式，配合 <u>區域計畫</u> 、都市計畫辦理左列事項：一、改良土地。二、興建公務或公共用房屋。三、其他非興建房屋之事業。經改良之土地，以標售為原則。但情形特殊，適於以設定地上權或其他方式處理者，得報請行政院核定之。第二項各款事業，依其計畫須由財政部國有財產局負擔資金者，應編列預算。 |
| 交通部(公路目) | 公路法 | 9 | 公路需用之土地，得依法徵收或撥用之。公路主管機關規劃、興建或拓寬公路時，應勘定用地範圍，其涉及都市計畫變更者，應協調都市計畫主管機關依都市計畫法規定辦理變更；涉及非都市土地使用變更者，依 <u>區域計畫</u> 法及非都市土地使用管制規則規定辦理變更編定。前項公路需用之土地，得逕為測量、分割、登記、立定界樁，公告禁止建築或限制建築，並通知土地所有權人。 |
| 交通部(交通通用目) | 獎勵民間參與交通建設條例 | 3 | 本條例第五條第七款所定觀光遊憩重大設施，係指在 <u>風景區</u> 、風景特定區、森林遊樂區及其他經觀光主管機關核准設立之遊樂區內，其投資總額符合下列規定之遊樂設施、聯外道路設施及其他提供遊客住宿、餐飲、解說等服務設施：一、依本條例第六條第一款、第二款方式參與興建、營運之觀光遊憩設施，其投資總額為新台幣三億元以上（不包括土地）。二、位於中央觀光主管機關指定偏遠地區之觀光遊憩設施，其投資總額為新台幣三億元以上（不包括土地）。三、依本條例第六條第三款方式參與興建、營運非位於中央觀光主管機關指定偏遠地區之觀光遊憩設施，其投資總額為新台幣六億元以上（不包括土地）。 |
| | | 14 | 主管機關為有效利用交通土地，得協調內政部或直轄市政府，於調整或適度放寬土地 <u>使用分區</u> 管制或區域土地使用管制後，開發、興建供下列事業使用：一、運輸服務業、商業。二、停車場業。三、交通工具維修業。四、加油站業。 |
| 交通部(航空目) | 國際機場園區發展條例 | 36 | 為促進航空城之發展，園區所在地之直轄市、縣（市）政府得依 <u>區域計畫</u> 法規定，於特定範圍擬定 <u>區域計畫</u> ；其循都市計畫程序擬訂計畫者，應依都市計畫法相關規定辦理。 |
| | | 37 | 經核定之航空城 <u>區域計畫</u> 範圍內之土地開發利用，其開發面積達分區變更規模者，由申請人擬訂開發計畫，報直轄市、縣（市） <u>區域計畫</u> 主管機關審議許可後，辦理 <u>使用分區及使用地</u> 變更；其未達分區變更規模者，依非都市土地使用管制規則規定辦理 <u>使用地</u> 變更編定。 <u>區域計畫</u> 主管機關為前項開發計畫許可前，應先將申請開發案提報該管 <u>區域計畫</u> 委員會審議之。第一項 <u>區域計畫</u> 土地使用變 |

| 主管機關 | 法規名稱 | 條號 | 條文內容 |
|----------|-------------------------------|------|--|
| | | | 更之審議規定，由內政部於非都市土地使用管制規則及非都市土地開發審議作業規範中定之。第一項土地之開發利用，依法應辦理環境影響評估及實施水土保持之處理與維護者，得併行辦理，必要時，由直轄市、縣（市）政府召集聯席會議審決之。 |
| 經濟部(工業目) | 電業法 | 39 | 發電業或輸配電業於必要時，得於公、私有土地或建築物之上空及地下設置線路，但以不妨礙其原有之使用及安全為限。除緊急狀況外，並應於施工七日前事先書面通知其所有人或占有人；如所有人或占有人提出異議，得申請直轄市或縣（市）主管機關許可先行施工，並應於施工七日前，以書面通知所有人或占有人。輸配電業依前項規定申請許可先行施工，直轄市或縣（市）主管機關未依行政程序法第五十一條規定之處理期間處理終結者，電業得逕向中央主管機關申請許可先行施工。發電業設置電源線者，其土地使用或取得，準用都市計畫法及 <u>區域計畫法</u> 相關法令中有關公用事業或公共設施之規定。發電業因設置電源線之用地所必要，租用國有或公有林地時，準用森林法第八條有關公用事業或公共設施之規定。發電業設置電源線之用地，設置於漁港區域者，準用漁港法第十四條有關漁港一般設施之規定。 |
| | 工廠管理輔導法 | 9 | 設立工廠所使用之土地，以利用都市計畫工業區、非都市土地編定為 <u>丁種建築用地</u> 、依法編定開發之 <u>工業區</u> 或其他依法令規定可供設廠之土地為限 |
| | 工廠管理輔導法 (108.03.28 修正草案內容) | 28-8 | 取得特定工廠登記者，不適用區域計畫法第二十一條、國土計畫法第三十八條 、都市計畫法第七十九條及建築法第八十六條第一款、第九十一條第一項第一款規定；該工廠建築物得准予接水、接電及使用，不受建築法第七十三條第一項規定之限制。 (註： 「特定工廠」是依修正草案§28-4 為低污染之既有未登記工廠 ，依§28-5(5)完成核定的工廠改善計畫者，以及§28-6 曾向地方主管機關繳交登記回饋金，補辦臨時登記之工廠) |
| 經濟部(投資目) | 產業創新條例 | 33 | 中央主管機關、直轄市、縣（市）主管機關、公民營事業或興辦產業人得依產業園區設置方針，勘選面積達一定規模之土地，擬具可行性規劃報告，並依都市計畫法或 <u>區域計畫法</u> 、環境影響評估法及其他相關法規提具書件，經各該法規主管機關核准後，由中央主管機關核定產業園區之設置。中央主管機關依前項規定核定產業園區之設置後，應交由直轄市、縣（市）主管機關於三十日內公告；屆期未公告者，得由中央主管機關代為公告。直轄市、縣（市）主管機關、公民營事業或興辦產業人依第一項規定所勘選達一定規模之土地，其面積在一定範圍內，且位於單一直轄市、縣（市）行政區者，其依相關法規所提書件，由直轄市、縣（市）主管機關報各該法規主管機關核准後，由直 |

| 主管機關 | 法規名稱 | 條號 | 條文內容 |
|------|------|----|---|
| | | | <p>轄市、縣（市）主管機關核定產業園區之設置，並於核定後三十日內公告。中央主管機關、直轄市、縣（市）主管機關、公民營事業或興辦產業人於依第一項提具可行性規劃報告前，應舉行公聽會，聽取土地所有權人及利害關係人之意見；各該主管機關、公民營事業或興辦產業人應作成完整紀錄，供相關主管機關審查之參考。但公民營事業或興辦產業人所勘選之土地均為自有者，不在此限。第一項產業園區設置方針、設置產業園區之土地面積規模及第三項由直轄市、縣（市）主管機關核定產業園區之設置面積，由中央主管機關會商內政部定之。</p> |
| | | 34 | <p>公民營事業或興辦產業人申請設置之產業園區於土地使用分區變更前，應按產業園區核定設置當期公告土地現值，以核定設置土地總面積百分之五計算回饋金，繳交予直轄市、縣（市）主管機關設置之產業園區開發管理基金，不受區域計畫法第十五條之三規定之限制。直轄市、縣（市）主管機關應提撥前項收取金額之一定比率，用於產業園區周邊相關公共設施之興建、維護或改善及受影響區域環境保護之改善。前項提撥金額比率，由中央主管機關會同內政部定之。</p> |
| | | 52 | <p>本條例施行前開發之工業區，得依第五十條規定成立管理機構。直轄市、縣（市）主管機關於本條例施行前開發之工業區，由中央主管機關管理者，中央主管機關得移交該工業區予直轄市、縣（市）主管機關接管，並辦理工業區內之公共設施用地及公共建築物與設施之權利變更登記，不受土地法第二十五條、國有財產法及地方政府公產管理法令規定之限制。前項移交、接管條件、程序及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。</p> |
| | | 54 | <p>中央主管機關及直轄市、縣（市）主管機關基於政策或產業發展之必要時，得變更規劃產業園區之用地。但不得違反第三十九條第二項至第五項規定之面積比率、用地用途及使用規範。中華民國八十八年十二月三十一日前核定編定之工業用地或工業區，不受前項但書面積比率規定之限制。土地所有權人得向中央主管機關或直轄市、縣（市）主管機關申請用地變更規劃；中央主管機關或直轄市、縣（市）主管機關審查用地變更規劃申請案，應向申請人收取審查費。前項經中央主管機關或直轄市、縣（市）主管機關審查核准之用地變更規劃申請案，申請人應按變更規劃類別及核准當期公告土地現值之一定比率，繳交回饋金。第一項及第三項用地變更規劃之要件、應備書件、申請程序、核准之條件、撤銷或廢止之事由、前二項審查費、回饋金收取基準及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。</p> |

| 主管機關 | 法規名稱 | 條號 | 條文內容 |
|------------|---------|--------|--|
| | | 68 | 本條例施行前，依原獎勵投資條例或原促進產業升級條例編定之 <u>工業用地或工業區</u> ，適用本條例之規定。 |
| | | 65 | 興辦工業人因擴展工業或設置污染防治設備，需使用毗連之非都市土地時，其擴展計畫及用地面積，應經直轄市、縣（市）主管機關核定後發給工業用地證明書，辦理 <u>使用地變更編定</u> 。 前項擴展工業，以直轄市、縣（市）主管機關認定之低污染事業為限。 依第一項規定擴展工業時，應規劃變更土地總面積百分之十作為綠地，並由直轄市、縣（市）主管機關辦理變更編定為國土保安用地。 |
| | | 5 | 工業園區內 <u>社區用地</u> ，應依原核定計畫興建住宅，並得依該都市計畫細部計畫或 <u>依非都市土地使用管制規則所容許使用之項目使用</u> 。 |
| 經濟部(水利目) | 水利法 | 18 | 用水標的之順序如左：一、家用及公共給水。二、農業用水。三、水力用水。四、工業用水。五、水運。六、其他用途。前項順序，主管機關對於某一水道，或政府劃定之 <u>工業區</u> ，得酌量實際情形，報請中央主管機關核准變更之。 |
| | | (83-8) | 為確保土地開發利用預留足夠出流管制設施空間，前條第一項土地開發利用如涉及依 <u>區域計畫法</u> 申請非都市土地 <u>使用分區</u> 變更、依都市計畫法申請都市土地 <u>使用分區</u> 或公共設施用地變更，義務人除應依前條辦理外，應先提出出流管制規劃書向目的事業主管機關申請，由目的事業主管機關轉送該土地所在地之直轄市、縣（市）主管機關核定。前項土地開發利用屬中央機關興辦者，其出流管制規劃書，由中央主管機關核定。土地變更主管機關應於出流管制規劃書核定後，始得核定第一項 <u>土地使用分區或用地</u> 變更。出流管制規劃書應包括下列事項：一、土地開發利用概述。二、基地現況調查。三、削減洪峰流量方案。四、其他相關文件。出流管制規劃書之提送、審查、核定及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。 |
| 文化部(文化資產目) | 文化資產保存法 | 26 | 為利古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之修復及再利用， <u>有關其建築管理、土地使用及消防安全等事項，不受區域計畫法、都市計畫法、國家公園法、建築法、消防法及其相關法規全部或一部之限制</u> ；其審核程序、查驗標準、限制項目、應備條件及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關會同內政部定之。 |

| 主管機關 | 法規名稱 | 條號 | 條文內容 |
|--------------|---------------------|----|---|
| | | 37 | 為維護古蹟並保全其環境景觀，主管機關應會同有關機關訂定古蹟保存計畫，據以公告實施。古蹟保存計畫公告實施後，依計畫內容應修正或變更之區域計畫、都市計畫或國家公園計畫，相關主管機關應按各計畫所定期限辦理變更作業。主管機關於擬定古蹟保存計畫過程中，應分階段舉辦說明會、公聽會及公開展覽，並應通知當地居民參與。第一項古蹟保存計畫之項目、內容、訂定程序、公告、變更、撤銷、廢止及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關會商有關機關定之。 |
| | | 64 | 為利史蹟、文化景觀範圍內建造物或設施之保存維護，有關其建築管理、土地使用及消防安全等事項，不受區域計畫法、都市計畫法、國家公園法、建築法、消防法及其相關法規全部或一部之限制；其審核程序、查驗標準、限制項目、應備條件及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關會同內政部定之。 |
| | | 63 | 為維護史蹟、文化景觀並保全其環境，主管機關得會同有關機關訂定史蹟、文化景觀保存計畫，並依區域計畫法、都市計畫法或國家公園法等有關規定，編定、劃定或變更為保存用地或保存區、其他使用用地或分區，並依本法相關規定予以保存維護。前項保存用地或保存區、其他使用用地或分區用地範圍、利用方式及景觀維護等事項，得依實際情況為必要規定及採取獎勵措施。 |
| 原子能委員會 | 低放射性廢棄物最終處置設施場址設置條例 | 16 | 處置設施所需用地涉及都市計畫變更者，主辦機關應協調都市計畫主管機關依都市計畫法第二十七條規定辦理迅行變更，涉及非都市土地使用變更者，主辦機關應協調區域計畫主管機關依區域計畫法第十三條規定辦理變更。 |
| 國家發展委員會(通用目) | 前瞻基礎建設特別條例 | 12 | 執行本條例前瞻基礎建設計畫涉及非都市土地變更程序者，各級區域計畫主管機關於審查土地變更申請案時，得與水土保持、環境保護主管機關就水土保持及環境影響評估併行審查。 |
| 環保署(廢棄物管理目) | 資源回收再利用法 | 24 | 為促進再生資源回收再利用，引進高級再生資源回收再利用技術及人才，激勵國內環保產業技術之研究創新與發展，主管機關或目的事業主管機關得依各地區再生資源事業之土地需求，規劃設置環保科技或再生資源回收再利用專用區。前項專用區及環保科技或再生資源回收再利用之用地，涉及都市計畫變更者，主管機關得擬具可行性規劃報告，會同都市計畫主管機關，依都市計畫法第二十七條規定辦理變更；涉及非都市土地使用變更者，主管機關應依區域計畫法及非都市土地使用管制規則規定辦理變更。前項專用區及用地依法變更編定完成後，屬公有土地者，得辦理撥用或出租予興辦人，不受土地法第二十五條規定之限制。第二項專用區及用地，如不為環保科技或再生資源回 |

| 主管機關 | 法規名稱 | 條號 | 條文內容 |
|------------|--------|----|--|
| | 廢棄物清理法 | | 收再利用之用途者，主管機關或目的事業主管機關得通知土地主管機關終止租約，並通知都市計畫、 區域計畫 主管機關將土地回復原編定或變更為其他適當之編定。 工業區 規劃開發時，主管機關得依該地區興辦再生資源回收再利用之土地需求，要求 工業區 開發單位應預留再生資源回收再利用用地。 |
| | | 8 | 因天然災害、重大事故或其他急迫之情事，致現有廢棄物貯存、回收、清除、處理設施能量不足，而有污染環境或影響人體健康之虞時，中央主管機關應會同中央目的事業主管機關及有關機關，並報請行政院核准後，得指定廢棄物緊急清理之方法、設施、處所及其期限， <u>不受</u> 第二十八條、第三十一條第一項第一款、第三十六條、第三十九條、第四十一條、水污染防治法第十三條、空氣污染防治法第二十四條、環境影響評估法第十六條、公司法第十五條、商業登記法第八條及都市計畫法、 區域計畫法 、促進產業升級條例有關土地使用管制規定之限制。 |
| | | 32 | 新設 工業區 及科學園區之目的事業主管機關、開發單位或管理單位，應於區內或區外規劃設置事業廢棄物處理設施；並於事業廢棄物處理設施設置完成後，該 工業區 及科學園區始得營運。現有 工業區 及科學園區之目的事業主管機關、開發單位或管理單位，應於本法修正通過後六個月內，規劃完成事業廢棄物之處理設施，經中央目的事業主管機關核准後，最遲於中華民國九十三年十二月三十一日完成設置。 |
| 環保署(水質保護目) | 水污染防治法 | 73 | 本法第四十條、第四十三條、第四十六條、第四十六條之一、第四十九條、第五十二條、第五十三條及第五十四條所稱之情節重大，係指下列情形之一者：一、未經合法登記或許可之污染源，違反本法之規定。二、經處分後，自報停工改善，經查證非屬實。三、一年內經二次限期改善，仍繼續違反本法規定。四、 工業區 內事業單位，將廢(污)水納入 工業區 污水下水道系統處理，而違反下水道相關法令規定，經下水道機構依下水道法規定以情節重大通知停止使用，仍繼續排放廢(污)水。五、大量排放污染物，經主管機關認定嚴重影響附近水體品質。六、排放之廢(污)水中含有有害健康物質，經主管機關認定有危害公眾健康之虞。七、其他經主管機關認定嚴重影響附近地區水體品質之行為。主管機關應公開依前項規定認定情節重大之事業，由提供優惠待遇之目的事業主管機關或各該法律之主管機關停止並追回其違規行為所屬年度之優惠待遇，並於其後三年內不得享受政府之優惠待遇。前項所稱優惠待遇，包含中央或地方政府依法律或行政行為所給予該事業獎勵、補助、捐助或減免之租稅、租金、費用或其他一切優惠措施。 |

| 主管機關 | 法規名稱 | 條號 | 條文內容 |
|----------------|--------|----|---|
| 農業發展委員會(農業發展目) | 農業發展條例 | 3 | <p>本條例用辭定義如下：一、農業：指利用自然資源、農用資材及科技，從事農作、森林、水產、畜牧等產製銷及休閒之事業。二、農產品：指農業所生產之物。三、農民：指直接從事農業生產之自然人。四、家庭農場：指以共同生活戶為單位，從事農業經營之農場。五、休閒農業：指利用田園景觀、自然生態及環境資源，結合農林漁牧生產、農業經營活動、農村文化及農家生活，提供國民休閒，增進國民對農業及農村之體驗為目的之農業經營。六、休閒農場：指經營休閒農業之場地。七、農民團體：指農民依農會法、漁會法、農業合作社法、農田水利會組織通則所組織之農會、漁會、農業合作社及農田水利會。八、農業企業機構：指從事農業生產或農業試驗研究之公司。九、農業試驗研究機構：指從事農業試驗研究之機關、學校及農業財團法人。十、農業用地：指非都市土地或都市土地農業區、保護區範圍內，依法供下列使用之土地：(一)供農作、森林、養殖、畜牧及保育使用者。(二)供與農業經營不可分離之農舍、畜禽舍、倉儲設備、曬場、集貨場、農路、灌溉、排水及其他農用之土地。(三)農民團體與合作農場所有直接供農業使用之倉庫、冷凍(藏)庫、農機中心、蠶種製造(繁殖)場、集貨場、檢驗場等用地。十一、耕地：指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地。十二、農業使用：指農業用地依法實際供農作、森林、養殖、畜牧、保育及設置相關之農業設施或農舍等使用者。但依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、森林、養殖、畜牧等使用者，視為作農業使用。十三、農產專業區：指按農產別規定經營種類所設立，並建立產、製、儲、銷體系之地區。十四、農業用地租賃：指土地所有權人將其自有農業用地之部分或全部出租與他人經營農業使用者。十五、委託代耕：指自行經營之家庭農場，僅將其農場生產過程之部分或全部作業，委託他人代為實施者。十六、農業產銷班：指土地相毗連或經營相同產業之農民，自願結合共同從事農業經營之組織。十七、農產運銷：指農產品之集貨、選別、分級、包裝、儲存、冷凍(藏)、加工處理、檢驗、運輸及交易等各項作業。十八、農業推廣：指利用農業資源，應用傳播、人力資源發展或行政服務等方式，提供農民終身教育機會，協助利用當地資源，發展地方產業之業務。</p> |
| | | 8 | <p>主管機關得依據農業用地之自然環境、社會經濟因素、技術條件及農民意願，配合<u>區域計畫法</u>或都市計畫法土地使用分區之劃定，擬訂農地利用綜合規劃計畫，建立適地適作模式。前項完成農地利用綜合規劃計畫地區，應至少每五年通盤檢討一次，依據當地發展情況作必要之修正。</p> |

| 主管機關 | 法規名稱 | 條號 | 條文內容 |
|----------------|-----------|----|--|
| | | 31 | 耕地之使用及違規處罰，應依據 <u>區域計畫法</u> 相關法令規定；其所有權之移轉登記依據土地法及民法之規定辦理。 |
| | | 50 | 主管機關應會同有關機關，協助農民或農民團體實施產、製、儲、銷一貫作業，並鼓勵工廠設置於農村之工業用地或 <u>工業區</u> 內，便利農民就業及原料供應。 |
| | | 69 | 農業用地違反 <u>區域計畫法</u> 或都市計畫法土地使用管制規定者，應依 <u>區域計畫法</u> 或都市計畫法規定處理。農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構依本條例許可承受之耕地，違反第三十六條規定，擅自變更使用者，除依前項規定辦理外，對該農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構之負責人，並處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。 |
| 農業發展委員會(漁業目) | 漁港法 | 6 | 第一類漁港之規劃、建設，由中央主管機關擬訂漁港計畫，報請行政院核定後施行。第二類漁港之規劃、建設，由直轄市、縣(市)主管機關訂定漁港計畫公告施行，並報請中央主管機關備查。前二項規劃涉及土地使用分區或用地變更者，依 <u>區域計畫法</u> 、都市計畫法或國家公園法規定辦理。 |
| 農業發展委員會(林業目) | 森林法 | 6 | 荒山、荒地之宜於造林者，由中央主管機關商請中央地政主管機關編為 <u>林業用地</u> ，並公告之。經編為 <u>林業用地</u> 之土地，不得供其他用途之使用。但經徵得直轄市、縣(市)主管機關同意，報請中央主管機關會同中央地政主管機關核准者，不在此限。前項土地為原住民土地者，除依前項辦理外，並應會同中央原住民族主管機關核准。土地在未編定 <u>使用地</u> 之類別前，依其他法令適用 <u>林業用地</u> 管制者，準用第二項之規定。 |
| 農業發展委員會(水土保持目) | 山坡地保育利用條例 | 9 | 在山坡地為下列經營或使用，其土地之經營人、使用人或所有人，於其經營或使用範圍內，應實施水土保持之處理與維護：一、宜農、牧地之經營或使用。二、宜林地之經營、使用或採伐。三、水庫或道路之修建或養護。四、探礦、採礦、採取土石、堆積土石或設置有關附屬設施。五、建築用地之開發。六、公園、森林遊樂區、遊憩用地、運動場地或軍事訓練場之開發或經營。七、 <u>墳墓用地</u> 之開發或經營。八、廢棄物之處理。九、其他山坡地之開發或利用。 |
| | 水土保持法 | 8 | 下列地區之治理或經營、使用行為，應經調查規劃，依水土保持技術規範實施水土保持之處理與維護：一、集水區之治理。二、農、林、漁、牧地之開發利用。三、探礦、採礦、鑿井、採取土石或設置有關附屬設施。四、修建鐵路、公路、其他道路或溝渠等。五、 <u>於山坡地或森林區內開發</u> 建築用地，或設置公園、墳墓、遊憩用地、運動場地或軍事訓練場、堆積土石、處理廢棄物或其他開挖整地。六、防止海岸、湖泊及水庫沿岸或水道兩岸之侵蝕或崩塌。七、沙漠、沙灘、沙丘地或風衝地帶 |

| 主管機關 | 法規名稱 | 條號 | 條文內容 |
|-----------------|-------|-------|---|
| | | | 之防風定砂及災害防護。八、都市計畫範圍內保護區之治理。九、其他因土地開發利用，為維護水土資源及其品質，或防治災害需實施之水土保持處理與維護。前項水土保持技術規範，由中央主管機關公告之。 |
| 衛生福利部(社會救助及社工目) | 社會救助法 | (5-2) | 下列土地，經直轄市、縣(市)主管機關認定者，不列入家庭之不動產計算：一、未產生經濟效益之原住民保留地。二、未產生經濟效益之公共設施保留地及具公用地役關係之既成道路。三、未產生經濟效益之非都市土地之 <u>國土保安用地、生態保護用地、古蹟保存用地、墳墓用地及水利用地</u> 。四、祭祀公業解散後派下員由分割所得未產生經濟效益之土地。五、未產生經濟效益之嚴重地層下陷區之 <u>農牧用地、養殖用地</u> 。六、因天然災害致未產生經濟效益之 <u>農牧用地、養殖用地及林業用地</u> 。七、依法公告為污染整治場址。但土地所有人為污染行為人，不在此限。前項各款土地之認定標準，由各中央目的事業主管機關會商本法中央及地方主管機關定之。 |