

直轄市、縣(市)國土計畫規劃與執行實務第 1 期

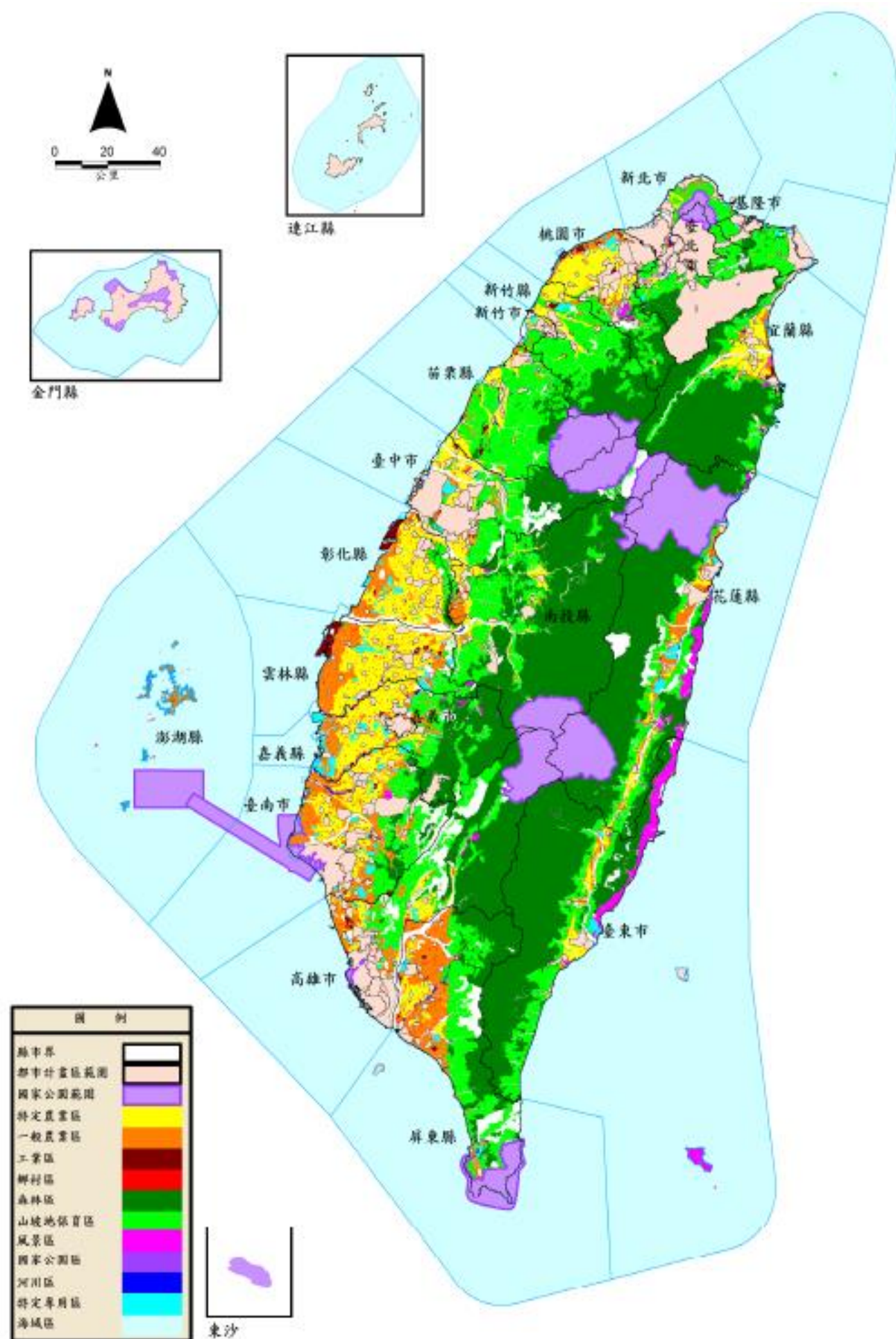
國土計畫土地使用管制 政策方向

112年4月6日

壹

國土計畫法之土地管制機制

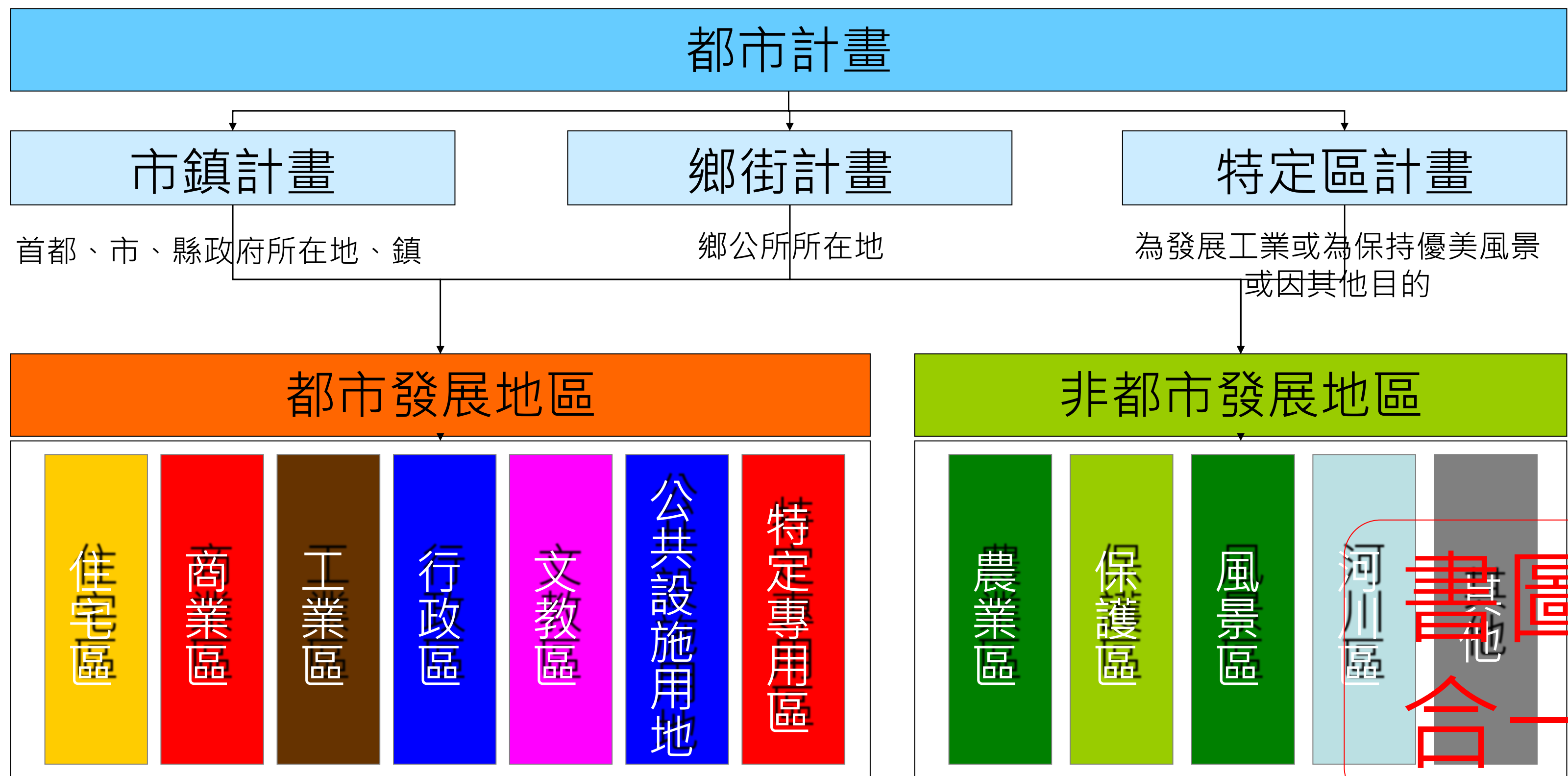
現行土地使用分類



類別	法令	面積(108年)	佔陸域面積%
都市土地	依都市計畫法管制	414處；4800平方公里	13
國家公園土地	依國家公園法管制	9座；7497平方公里(其中陸域3102平方公里、海域4395平方公里)	9
非都市土地	依區域計畫法管制	(除都市土地及國家公園以外土地)	78

都市計畫

- 都市計畫：係指在一定地區內有關都市生活之經濟、交通、衛生、保安、國防、文教、康樂等重要設施，作有計畫之發展，並對土地使用作合理之規劃而言。



國家公園計畫

- 國家公園：指為永續保育國家特殊景觀、生態系統，保存生物多樣性及文化多元性並供國民之育樂及研究，經主管機關依法規定劃設之區域。
- 國家公園計畫：指供國家公園整個區域之保護、利用及發展等經營管理上所需之綜合性計畫。

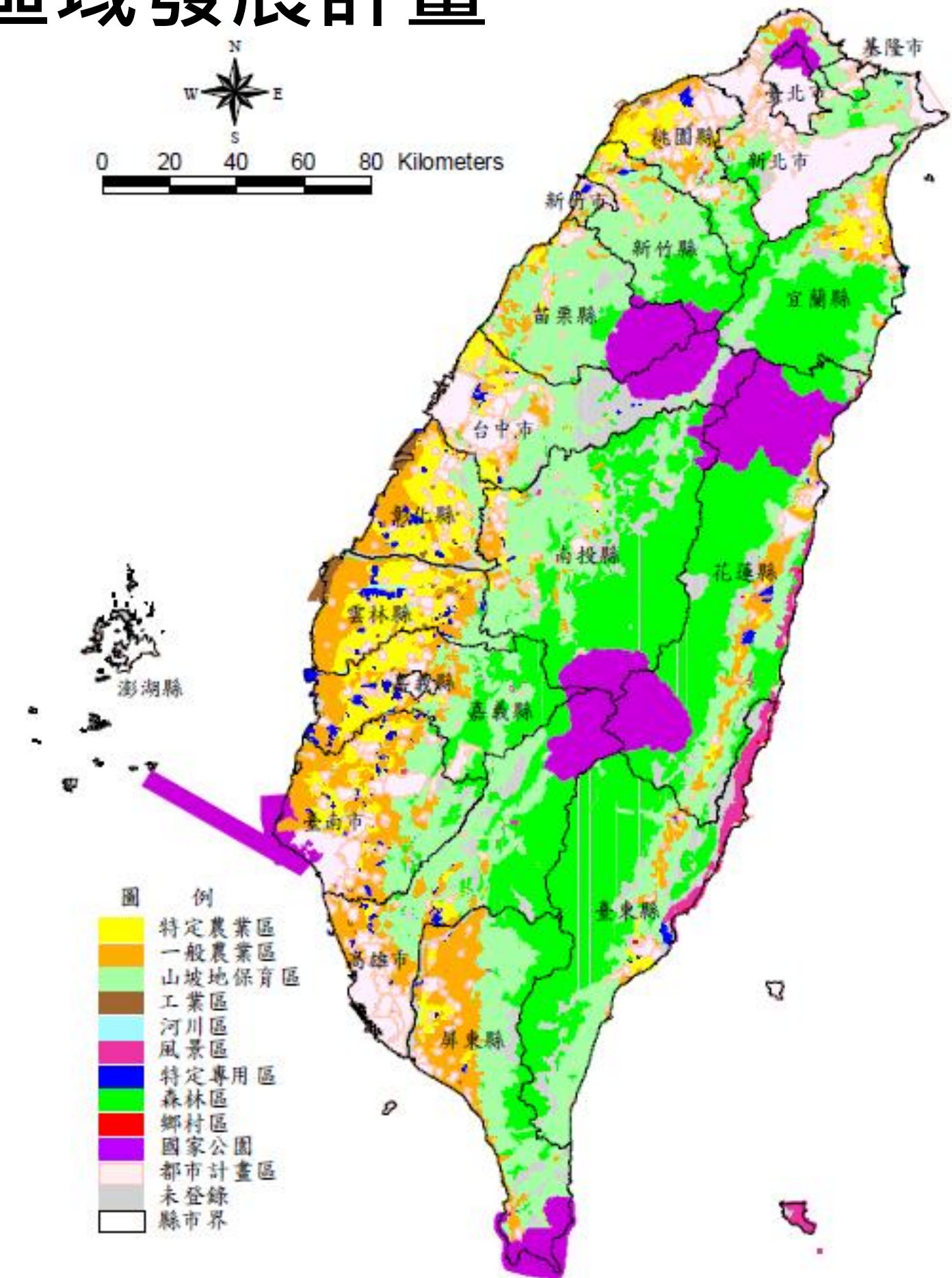
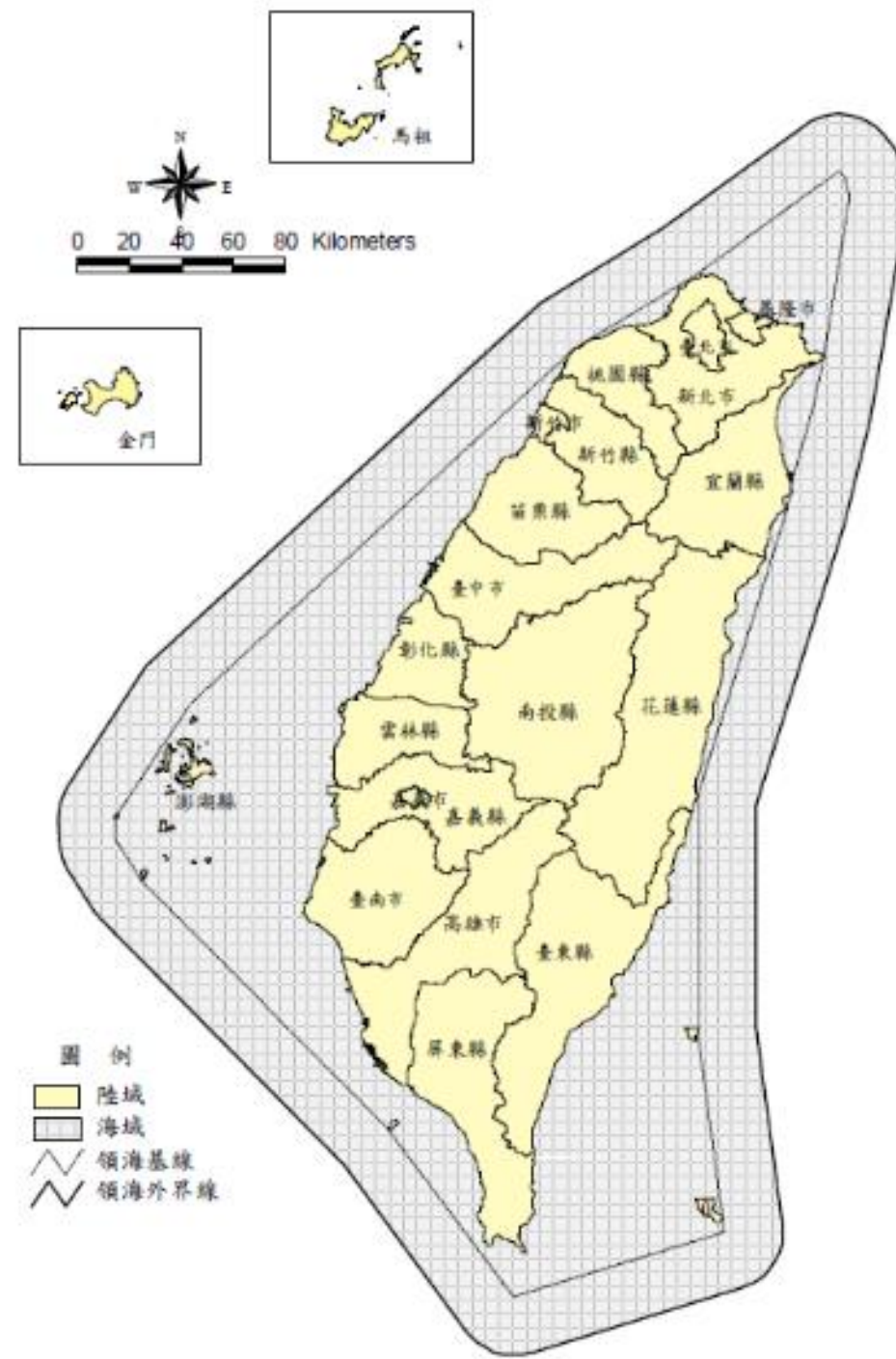
依國家公園法第12條規定，劃分為：

- 1.一般管制區
- 2.遊憩區
- 3.史蹟保存區
- 4.特別景觀區
- 5.生態保護區



區域計畫

- 區域計畫，係指基於地理、人口、資源、經濟活動等相互依賴及共同利益關係，而制定之區域發展計畫。



區域計畫土地使用管制系統

區域計畫

第1級環境敏感地區

指導土地得否變更為設施
型使用分區/使用地

11種使用分區

指導使用地編定類別

19種使用地

明定容許使用項目

容許使用

- 依據土地資源客觀條件進行判斷，如經目的事業主管機關劃設公告與災害、生態、資源、文化景觀等相關區域，即列為環境敏感地區，並分為2級，用以管制非都市土地之開發利用。

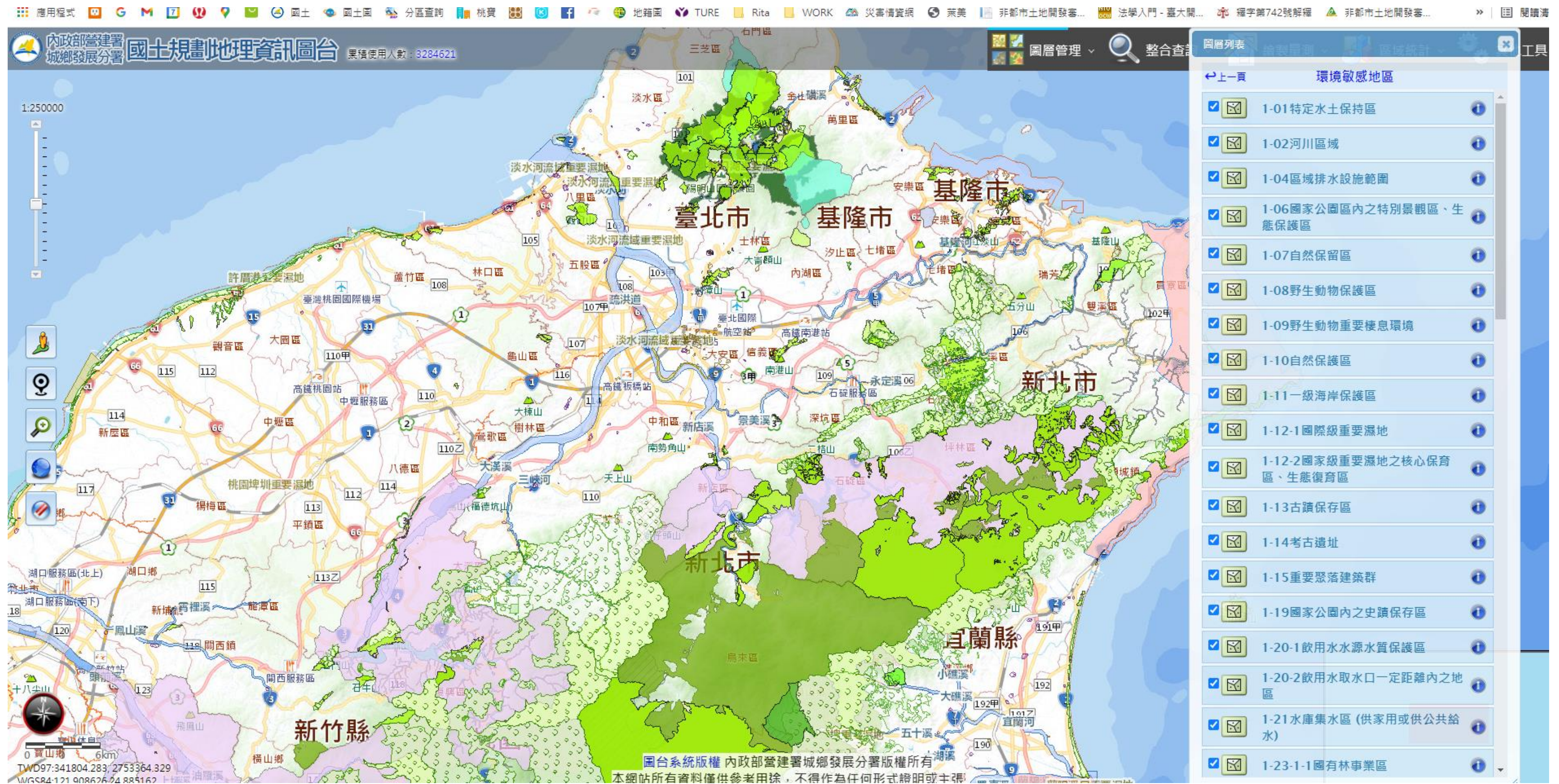
- 非都市土地使用分區計11種，第1次劃定係依據現況情況；得按規定辦理檢討變更，惟如屬**第1級環境敏感地區者，除屬公共設施等例外情形，原則不得檢討變更為設施型使用分區。**

- 非都市土地使用地計19種，**第1次編定係依據現況情形。**得按管制規則規定，除位屬第1級環境敏感地區者等例外情形，得**擬具興辦事業計畫，報准直轄市、縣(市)目的事業主管機關核准後，申請變更編定。**

- 非都市土地使用地經編定後，應按非都市土地使用管制規則附表1規定下，進行土地使用(免經申請許可/需經許可)。

- 如屬需經許可者，由目的事業主管機關、使用地主管機關或有關機關許可。

第一級環境敏感地區

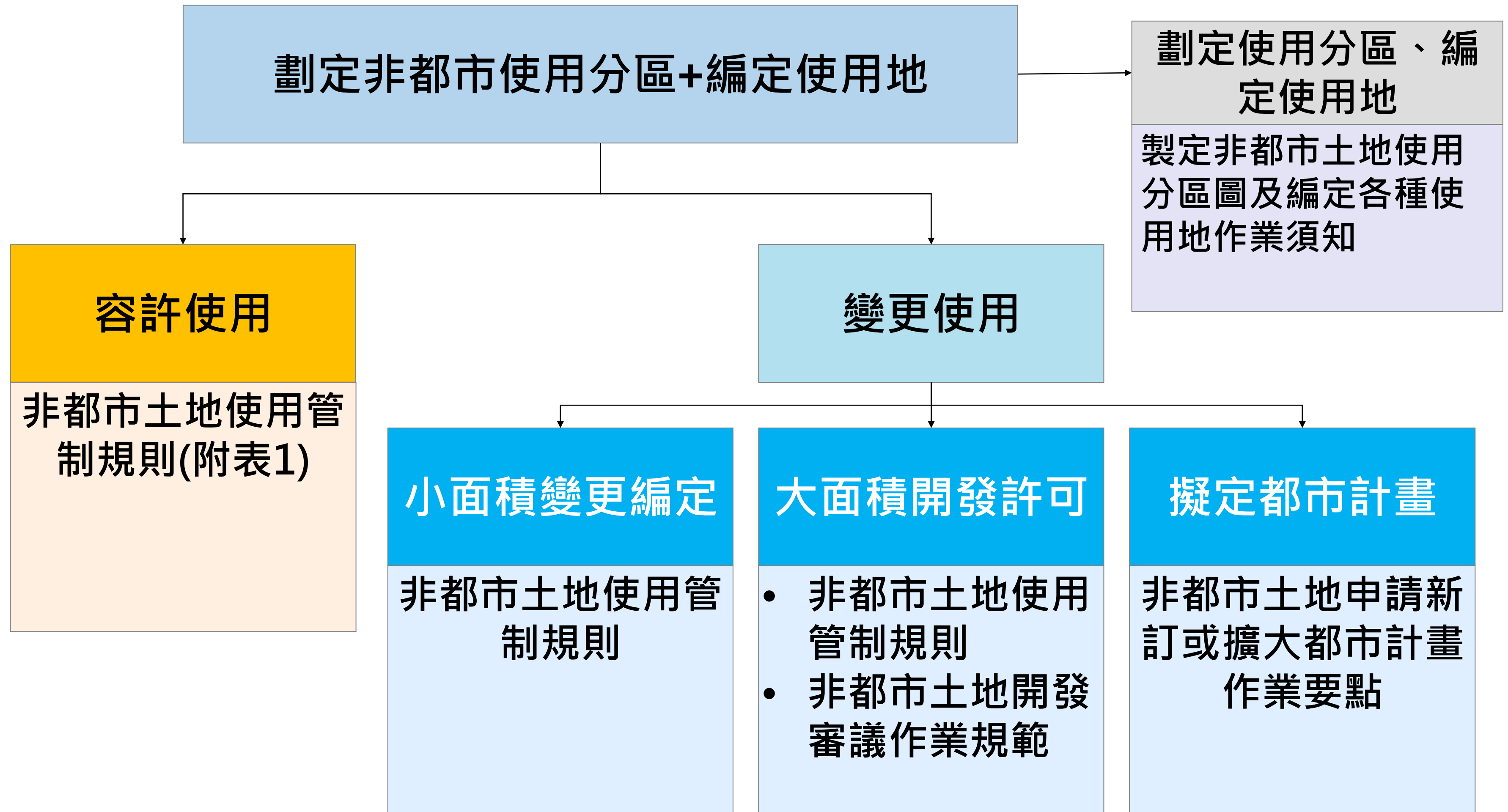


• 第六條附表一 各種使用地容許使用項目及許可使用細目表

使用地類別	容許使用項目	許可使用細目		附帶條件
		免經申請許可使用細目	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	
五、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		限於依農業用地興建農舍辦法或實施區域計畫地區建築管理辦法核准興建之農舍。
		2. 農產品之零售		
		3. 農作物生產資材及日用品零售		
			4. 民宿	限於民宿管理辦法第六條第一項但書規定之原住民保留地、經農業主管機關劃定之休閒農業區或核發經營許可登

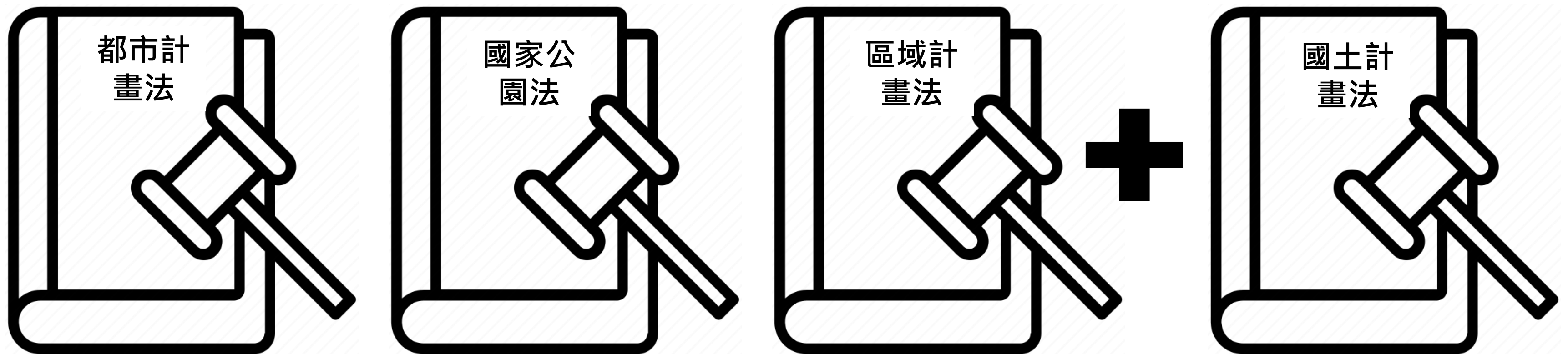
- 未考量環境敏感區條件及土地資源特性
- 用使用管制規定全國一致,未考量地區特性

非都市土地使用管制法規



備註：管制規則—規定大面積開發案申辦之程序內容
審議規範—規定大面積開發案審查之實質內容

現在 (3+1部土地使用管制法律)



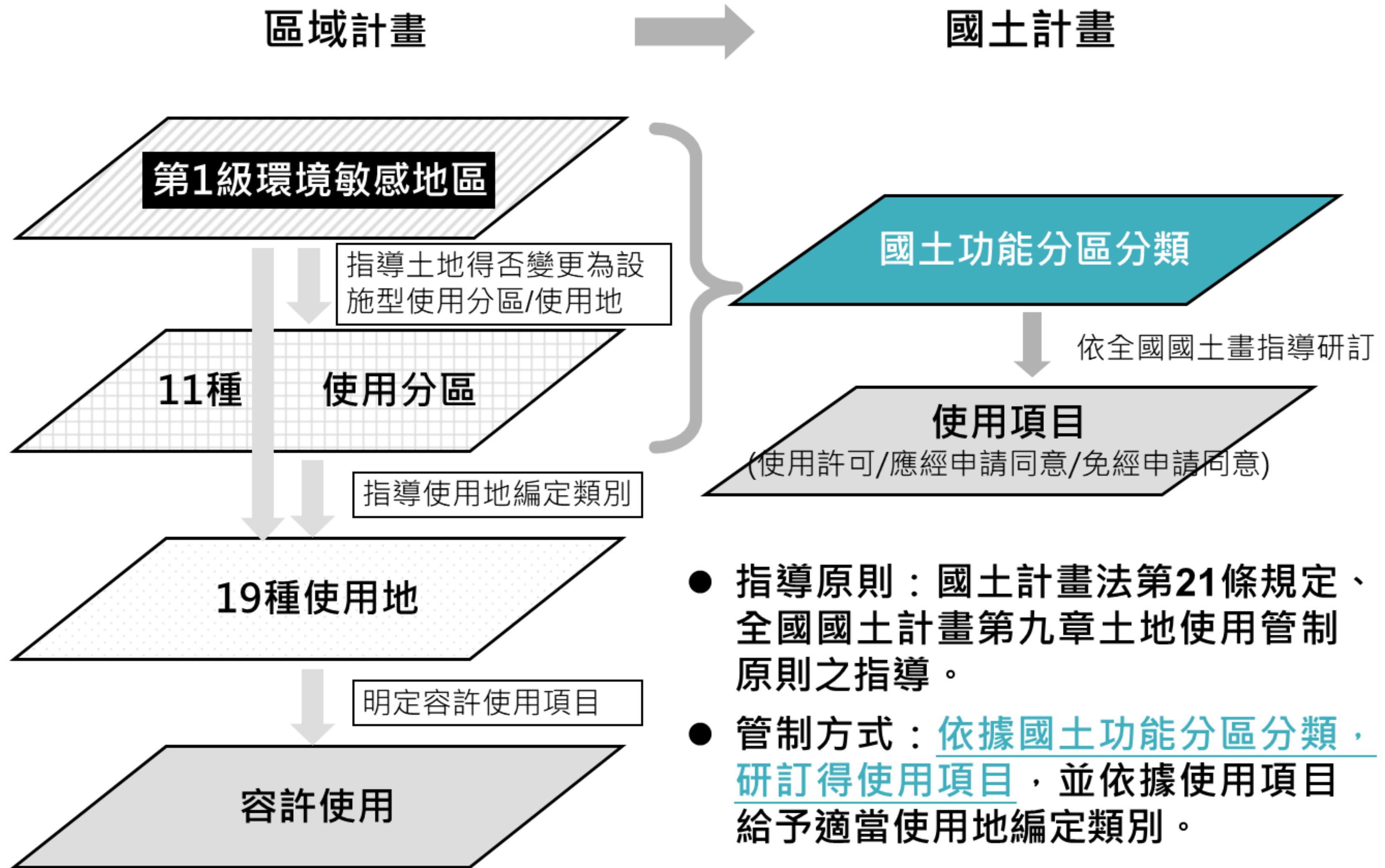
114.04.30起 (3部土地使用管制法律)



國土計畫法

第一章 總則	立法目的 (1)	主管機關 (2)	用語定義 (3)	中央/地方分 工(4)	國土白皮書(5)	國土規劃基本 原則(6)	審議機制(7)		
第二章 種類與內 容	國土計畫種類 (8)			國土計畫載明事項 (9)(10)					
第三章 擬訂、公 告、變更 及實施	擬定審議核 定機關 (11)	民眾參與 (12)(13)	復議(14)	通盤檢討/ 適時檢討 (15)	指導都市計 畫(16)	協調部門計 畫(17)	調查/勘 測(18)	國土規劃資 訊系統/監 測(19)	
第四章 國土功能 分區之劃 設及土地 使用管制	國土功能 分區劃設 原則(20)	國土功能分 區使用管制 (21)(23)	國土功能 分區圖 (22)	使用許可 申請條件 (24)	使用許可 民眾參與 (25)(27)	影響費/ 國土保育 費(28)	使用許可相 關規定 (26) (29)(30)(31)	補償(32) 或徵收(33)	公民 訴訟 (34)
第五章 國土復育	劃定國土復 育促進地區(35)			擬定復育計畫 (36)	復育配套機制 (37)				
第六章 罰則	罰鍰 (38)			刑罰 (39)	民眾檢舉規定(40)				
第七章 附則	海域範圍及管 理(41)	重大共設施認 定(42)	推動國土規劃 研究(43)	國土永續發展 基金(44)	國土計畫制定 時程(45)	訂定施行細則 (46)	施行日期 (47)		

計畫引導使用模式



通用性及因地制宜之管制規則訂定

內政部

全國通用性

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

縣市政府

地方專屬

可因地制宜訂定土地使用管制規定
如情況特殊,縣市政府可訂出比全國通用性更為彈的規定,不一定要更為嚴格。

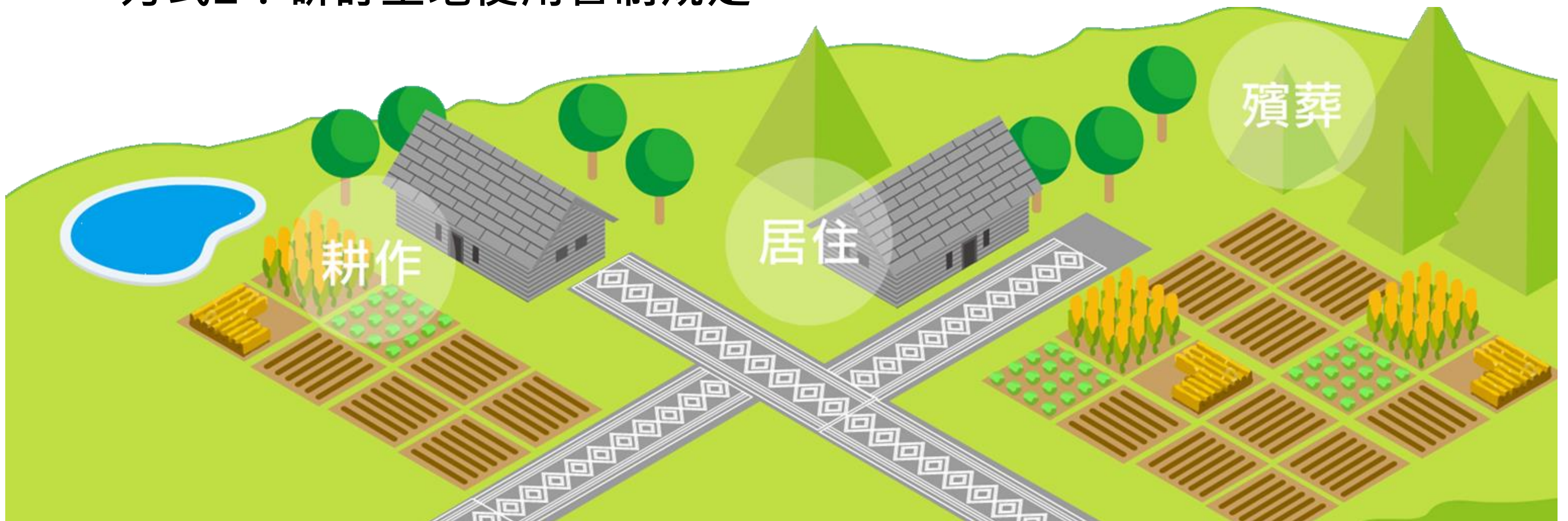


原住民族土地及海域管制規則訂定

- 為尊重原住民族傳統智慧，涉及原住民土地及海域者，內政部會同中央原住民族主管機關擬訂原住民族特定區域計畫，及訂定土地使用管制規定。(§11、23) 應依原住民族基本法第21條規定辦理。

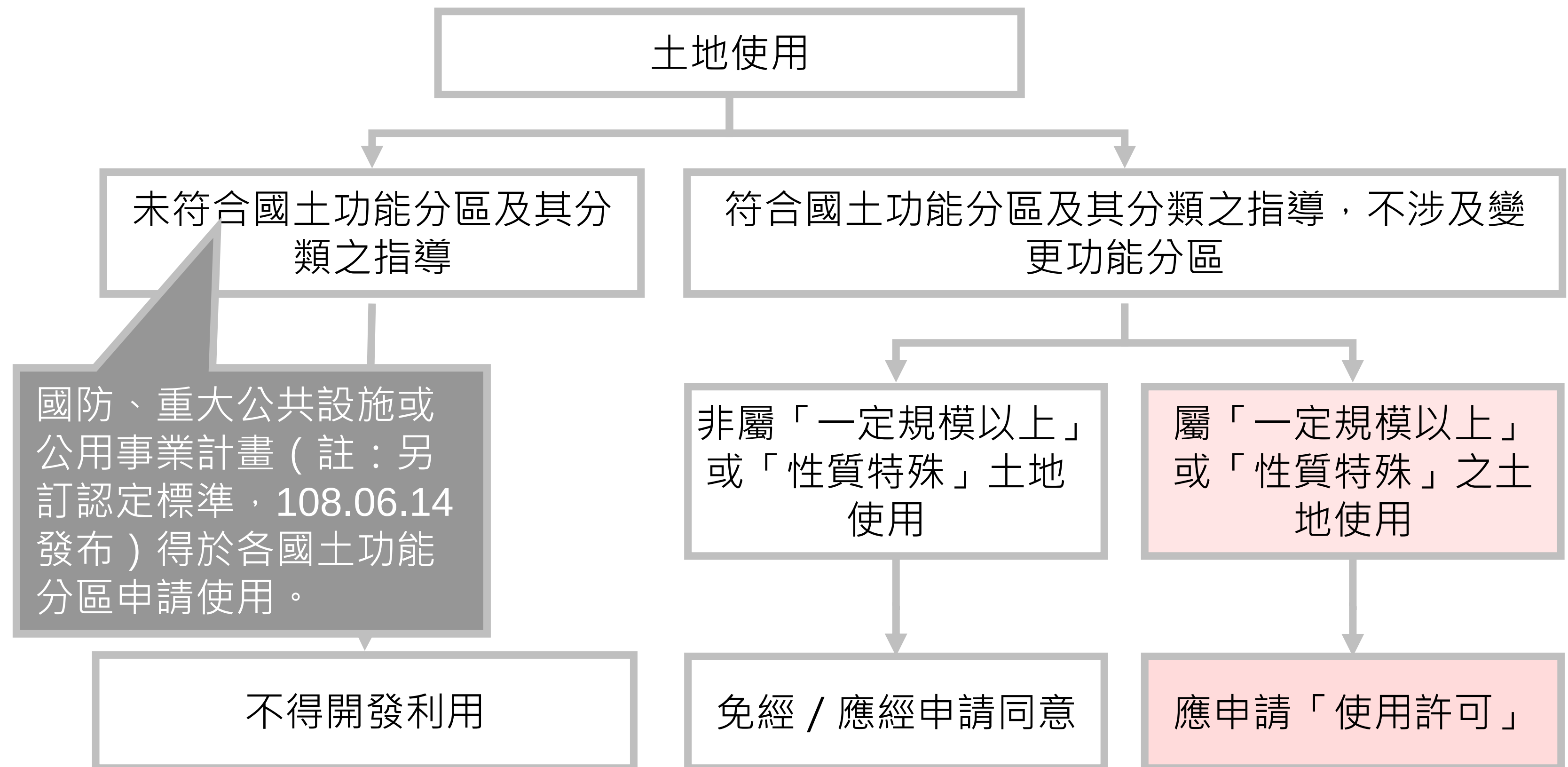
方式1：擬定原住民族特定區域計畫

方式2：研訂土地使用管制規定



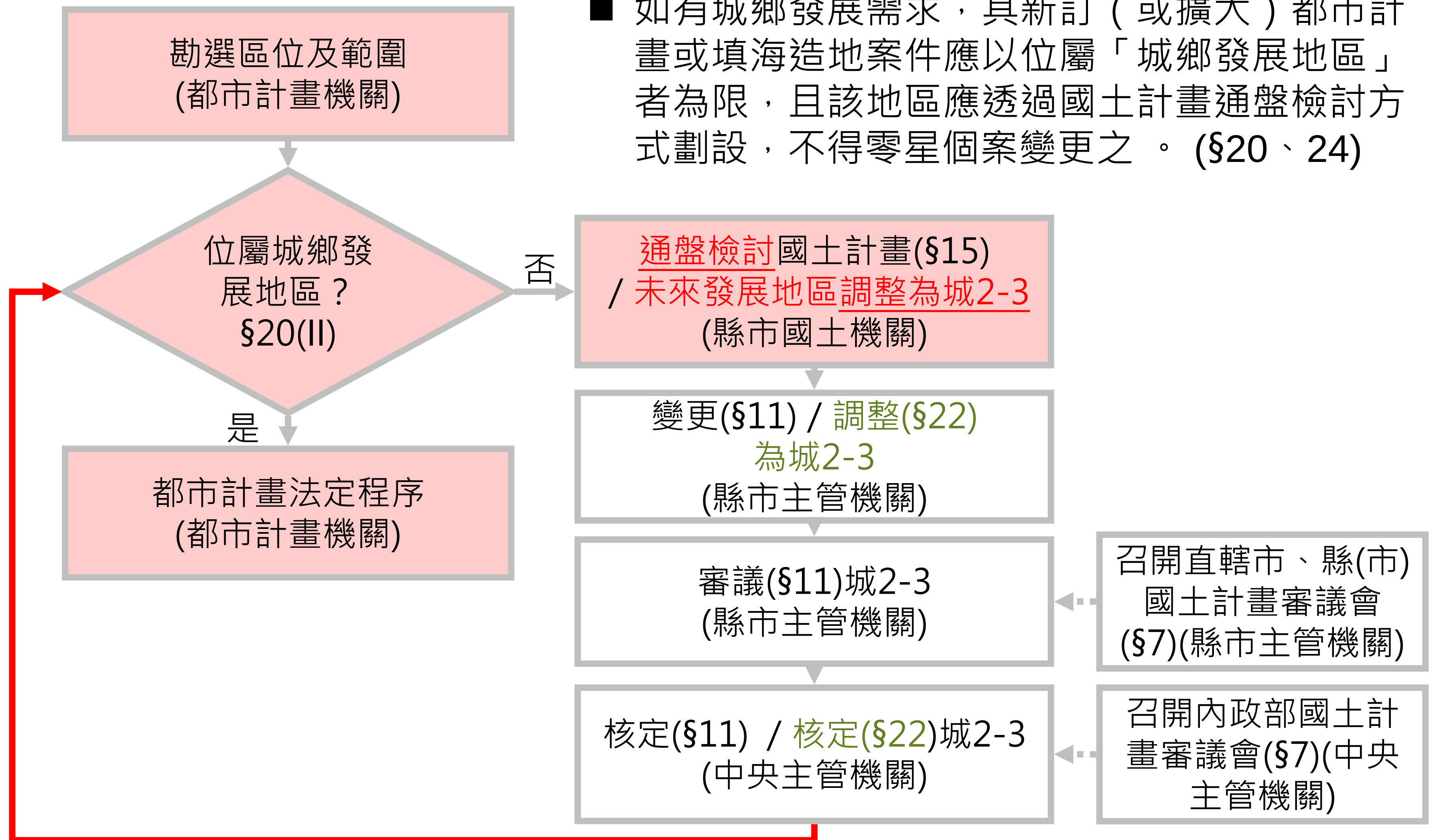
土地使用申請方式

- 未來各國土功能分區之土地使用，如屬一定規模以上或性質特殊者，應申請「使用許可」，但不得變更國土功能分區及其分類。



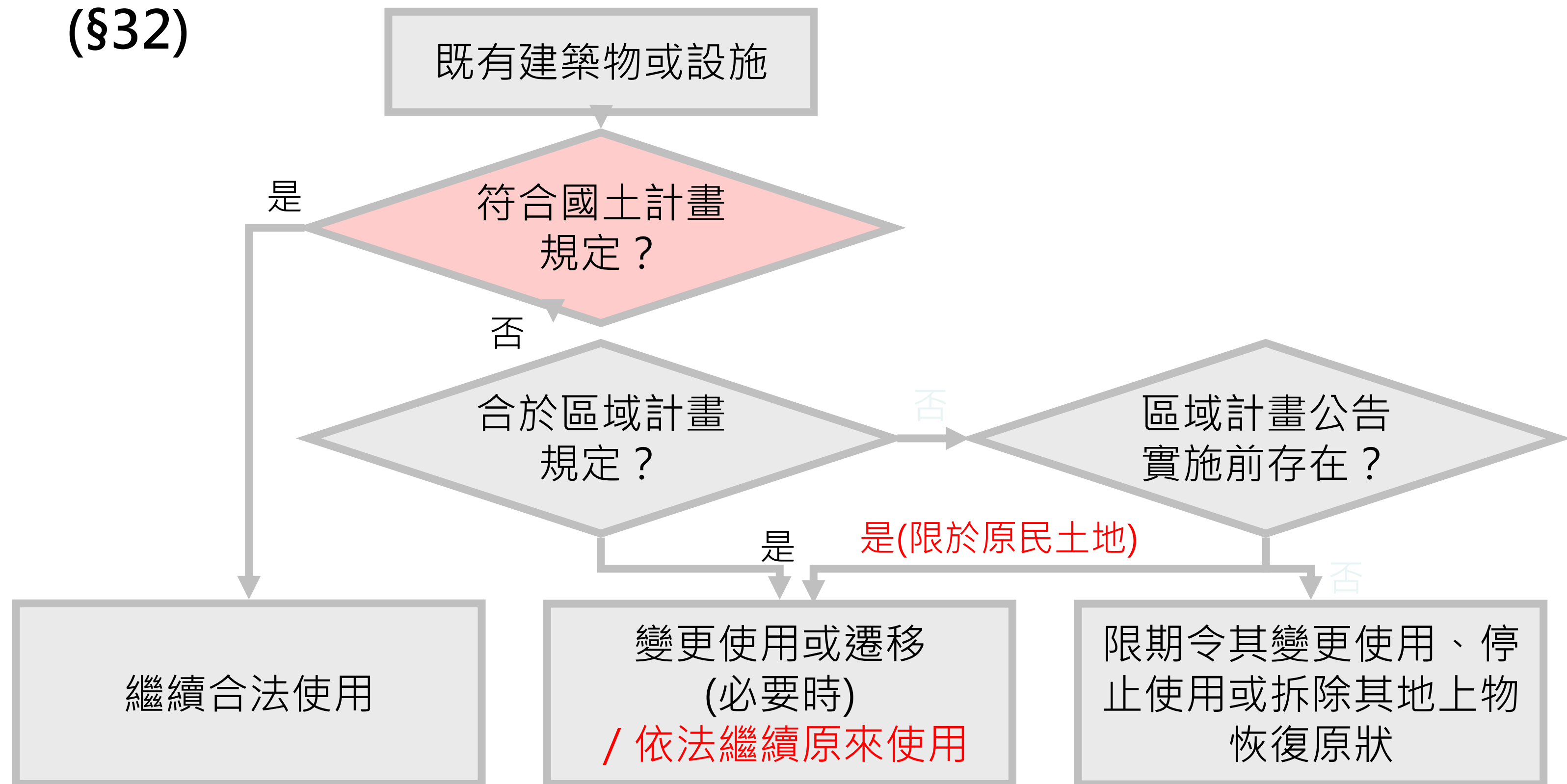
新訂(或擴大)都市計畫

- 如有城鄉發展需求，其新訂（或擴大）都市計畫或填海造地案件應以位屬「城鄉發展地區」者為限，且該地區應透過國土計畫通盤檢討方式劃設，不得零星個案變更之。（§20、24）



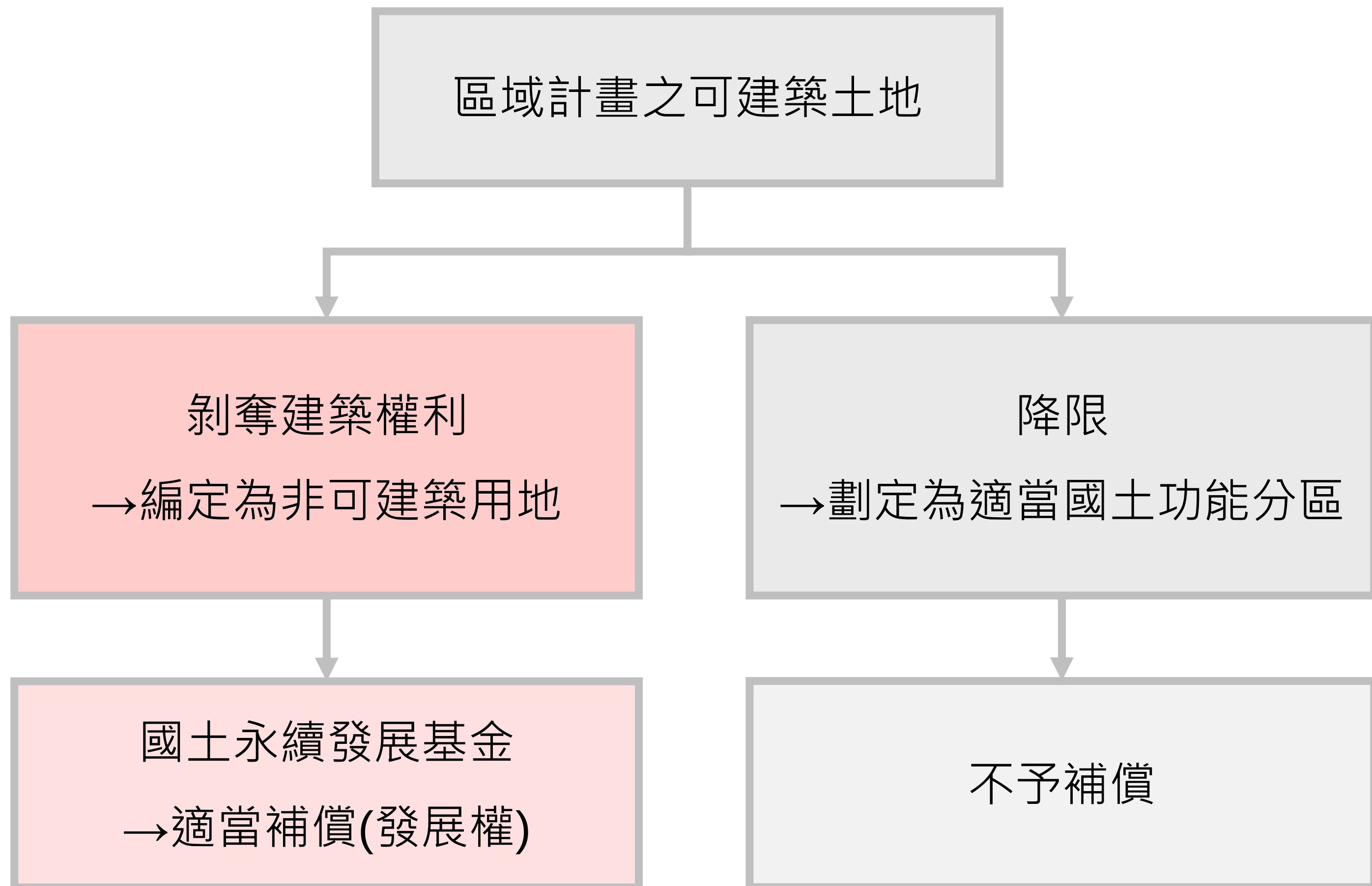
原有合法之使用

- 直轄市、縣（市）主管機關公告國土功能分區圖後，應按本法規定進行管制。
- 區域計畫實施前、或區域計畫實施後原合法建築物或設施，在直轄市、縣（市）政府令其變更使用、遷移前，得依法繼續維持原來之使用。
 (§32)

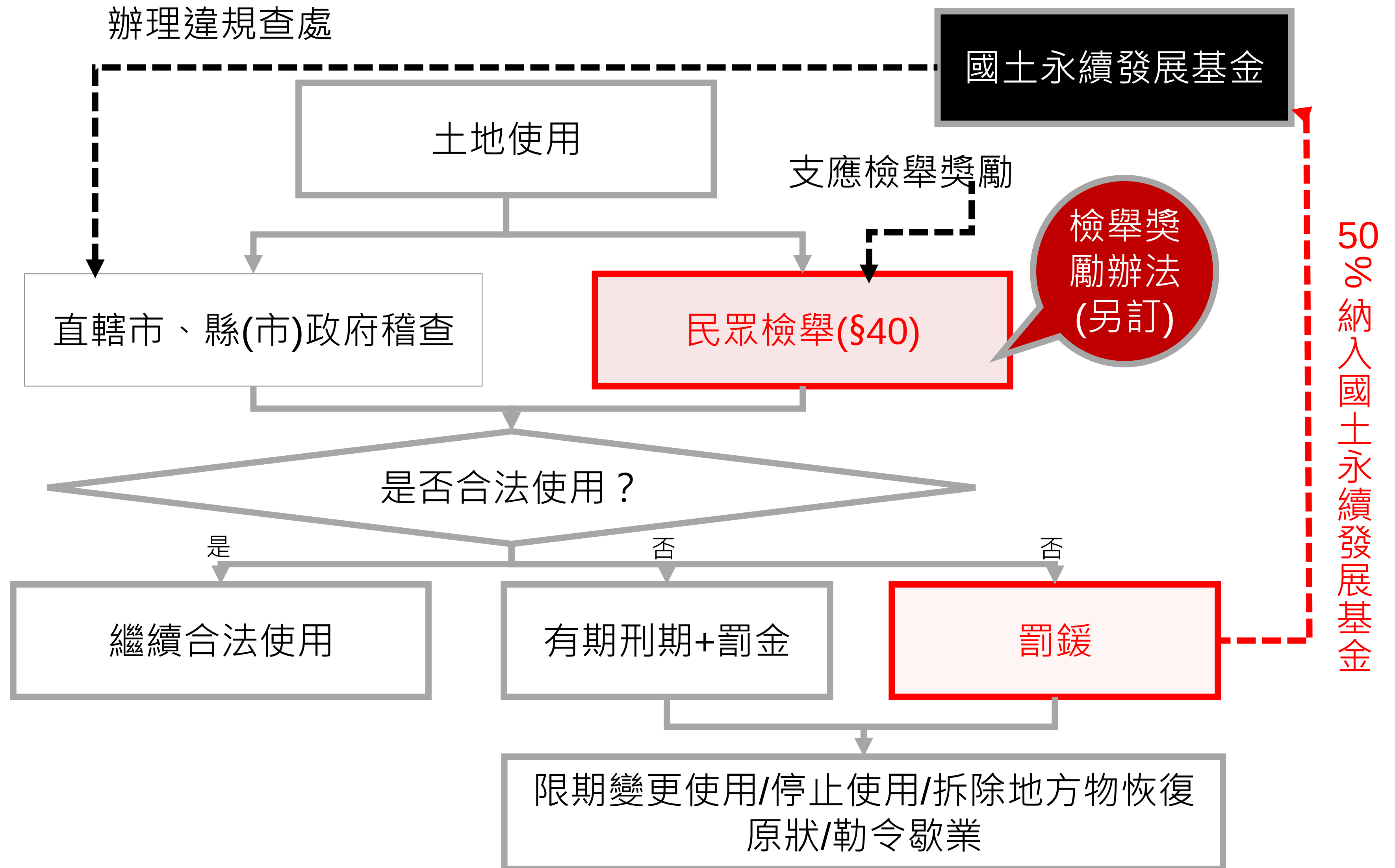


補償救濟機制

- 對於既有合法可建築用地經變更為非可建築用地時，其所受損失，應予適當補償。(§32)



土地使用違規查處



土地使用違規查處

項目	區域計畫法	國土計畫法		
情形	違反土地使用管制，不分情節輕重，一律罰6~30萬。	1	未符合國土功能分區分類，且屬應申請使用許可而未申請	100~500萬
		2	符合國土功能分區分類，且屬應申請使用許可而未申請	30~150萬
			未依使用許可進行使用	30~150萬
		3	違反土地使用管制	6~30萬
對象	行為人為原則，非行為人處罰為例外（土地所有權人、地上物所有人、使用人或管理人） 註：內政部92.11.25台內營字第0920090059號函	行為人。 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。		

國土法相關子法

項目	名稱	發布/或辦理進度
1	國土計畫法施行細則	(105.06.17，定自105.05.01起施行) 108.02.21修正發布國土計畫法施行細則第4條、第6條、第15條
2	國土永續發展基金收支保管及運用辦法	(106.03.10，定自106.01.01起施行)
3	內政部國土計畫審議會設置要點	(106.07.20，自即日起施行)
4	國土計畫適時檢討變更簡化辦法	107.2.8
5	性質重要且在一定規模以上部門計畫認定標準	107.2.8
6	國土計畫土地違規使用檢舉獎勵辦法	106.07.12~106.09.11條文草案
7	實施國土計畫管制所受損失補償辦法	109.9.14
10	國土復育促進地區劃定及復育計畫擬訂辦法	108.5.30
11	國土利用現況調查辦法	108.3.28
12	土地利用監測辦法	108.3.28
13	一定規模以上或性質特殊土地申請使用許可認定標準	111.07.14~111.09.12條文草案
14	使用許可審查程序辦法	研訂草案中
15	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	108.11.29
16	國土計畫使用許可審查費收費辦法	108.11.29
17	使用許可審議規則	研訂草案中
18	使用許可國土保育費及影響費收支保管運用辦法	研訂草案中
19	使用許可案件經許可後之程序及相關事項辦法	研訂草案中
20	填海造地施工管理辦法	108.10.17~108.12.16 條文草案
21	國土計畫土地使用管制規則	研訂草案中
22	國土功能分區圖繪製及使用地編定作業辦法	111.11.02發布

貳

國土計畫土地使用管制訂定概念



國土計畫土地使用管制基本原則

一、依據國土功能分區分類，進行差異化管理

- 依照國土功能分區及其分類的不同，研擬不一樣土地使用管制規定，以維護國土環境，引導有秩序發展。

二、保障既有合法權利，允許土地使用

- 合法建築物、設施不受影響，可以繼續使用；原本區域計畫法編定的建築用地，未來還是可以申請建築。

三、因應原住民族需求，另訂特殊化土地使用管制

- 原住民族土地會另外訂定管制規則，保障族人基本生存及傳統使用權利。

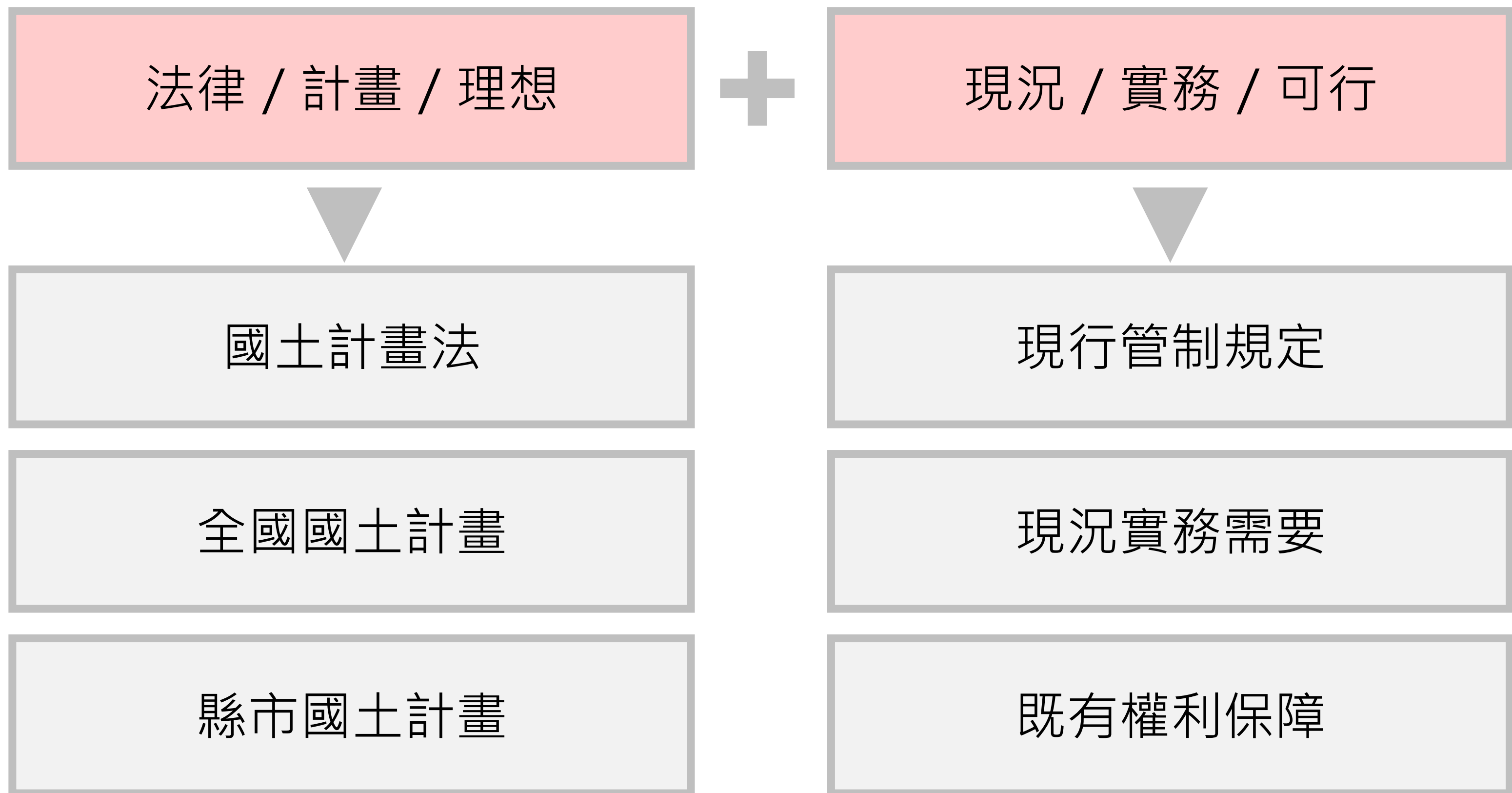
四、配合地方管制需要，研訂因地制宜土地使用規定

- 地方政府可透過法定計畫檢討，訂定因地制宜土地使用管制規則，因應地方發展需求。

五、依據法定權責分工，訂定土地使用管制為限

- 國土計畫法不會取代其他部會（例如農業、產業）法令，依其他法令該有的權利不會因為國土計畫而消失

國土計畫土地使用管制基本概念



國土計畫法的指導

• 國土計畫法第21條規定

國土 保育 地區	第一類	維護自然環境狀態，並禁止或限制其他使用。
	第二類	儘量維護自然環境狀態，允許有條件使用。
	第三類	按環境資源特性給予不同程度之使用管制。
海洋 資源 地區	第一類	供維護海域公共安全及公共福祉，或符合海域管理之有條件排他性使用，並禁止或限制其他使用。
	第二類	供海域公共通行或公共水域使用之相容使用。
	第三類	其他尚未規劃或使用，按海洋資源條件，給予不同程度之使用管制。
農業 發展 地區	第一類	供農業生產及其必要之產銷設施使用，並禁止或限制其他使用。
	第二類	供農業生產及其產業價值鏈發展所需設施使用，並依其產業特性給予不同程度之使用管制、禁止或限制其他使用。
	第三類	按農業資源條件給予不同程度之使用管制。
城鄉 發展 地區	第一類	供較高強度之居住、產業或其他城鄉發展活動使用。
	第二類	供較低強度之居住、產業或其他城鄉發展活動使用。
	第三類	按城鄉發展情形給予不同程度之使用管制。

全國國土計畫之指導

全國國土計畫—第九章土地使用指導事項

- 一、依據國土功能分區分類，進行土地使用差異化管理
- 二、配合地方管制需要，研訂因地制宜土地使用規定
- 三、依國土保育地區劃設原則，實施土地使用重疊管制
- 四、考量環境敏感特性，實施管制標準
- 五、因應原住民族需求，另定特殊化土地使用管制
- 六、配合國土復育計畫，禁止或限制土地使用
- 七、維護國土功能分區功能，不得個別變更國土功能分區
- 八、保障既有合法權利，允許土地使用
- 九、配合目的事業需求，專案輔導合法化

全國國土計畫(例如，國保1)

容許使用項目(摘錄)

1.提供水資源、森林資源、動植物資源、文化景觀資源保育使用，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，並得限制、禁止開發利用或建築行為，同時防止生態系統服務功能穿孔破碎，除符合公益性、必要性及區位無可替代性等情形外，原則禁止有妨礙前開資源保育利用之相關使用。

自然生態保育設施、水源保護設施、林業使用、隔離綠帶、溫泉井及溫泉槽、文化資產保存設施、水土保持設施

2.必要性基礎維生公共設施、維護自然資源保育設施及古蹟等，得申請使用。

運輸設施、氣象設施、通訊設施、油氣設施(加油站、加氣站、整壓站、輸油氣管線)、電力設施、自來水設施、水利設施、廢汙水處理設施、國防設施、郵政設施

3.提供當地既有集居聚落日用品零售及服務設施，得申請使用。

住宅、零售設施、餐飲設施(限既有建築用地)

4.在不影響國土保安原則下，自然資源體驗設施，得申請使用。

戶外公共遊憩設施

5.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。

林業設施、森林育樂設施、農作使用、農田水利設施、農作產銷設施、水產設施、畜牧設施、農舍(限既有農業用地)

6.原依區域計畫法編定之可建築用地，經直轄市、縣(市)主管機關會商有關機關認定不妨礙國土保育保安者，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；並得由直轄市、縣(市)主管機關變更為非可建築用地，其所受之損失，應予適當補償。

礦業使用及其設施、土石採取設施、鹽業設施、旅館、觀光遊憩管理服務設施、運動或遊憩設施(限既有建築用地)

國土計畫容許使用情形訂定方式

國土功能分區分類容許使用項目、細目

免經申請同意

與國土功能分區分類劃設性質相符之使用項目

ex.

- 1.國土保育地區：保育、林業
- 2.農業發展地區：農業
- 3.城鄉發展地區：住商、產業

應經申請同意

使用項目、細目應審視對所在國土功能分區分類影響者(例如公共設施、遊憩等)，應向國土計畫主管機關申請，經同意後使用。

附條件允許(申請)使用

僅限於原依區域計畫法合法編定之使用地(建築用地、農牧用地.....)範圍內使用。

國土計畫法§21
國土功能分區分類
土地使用原則

全國國土計畫CH9
土地使用指導事項

考量新舊制度順利
銜接轉換並減少對
民眾權利之衝擊

非都市土地使用
管制規則-
附表1之容許
使用項目及細
目

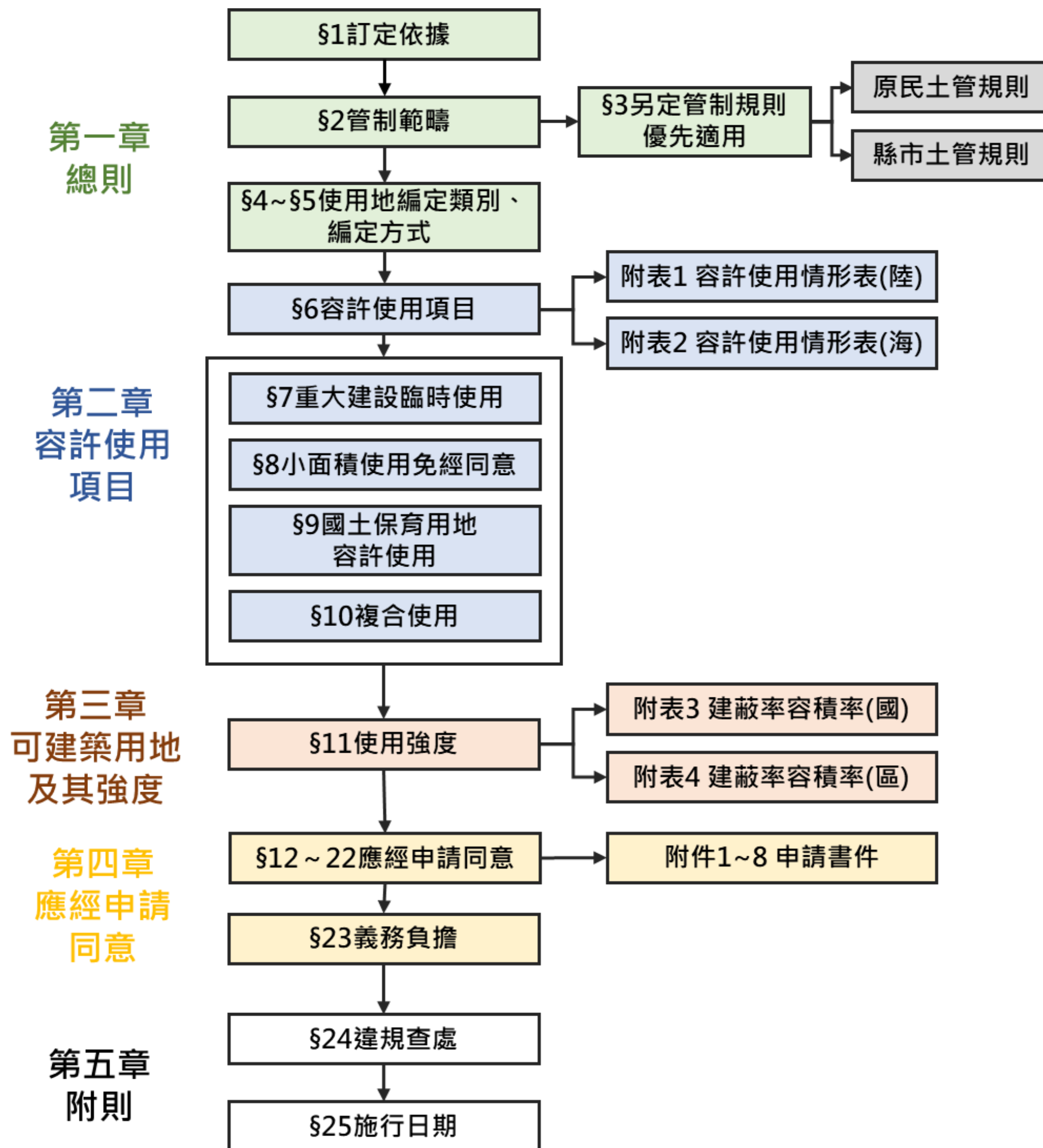
非都市土地開
發審議作業規
範-相關開發
項目

非都市土地變
更編定執行要
點-特定目的
事業用地得使
用項目

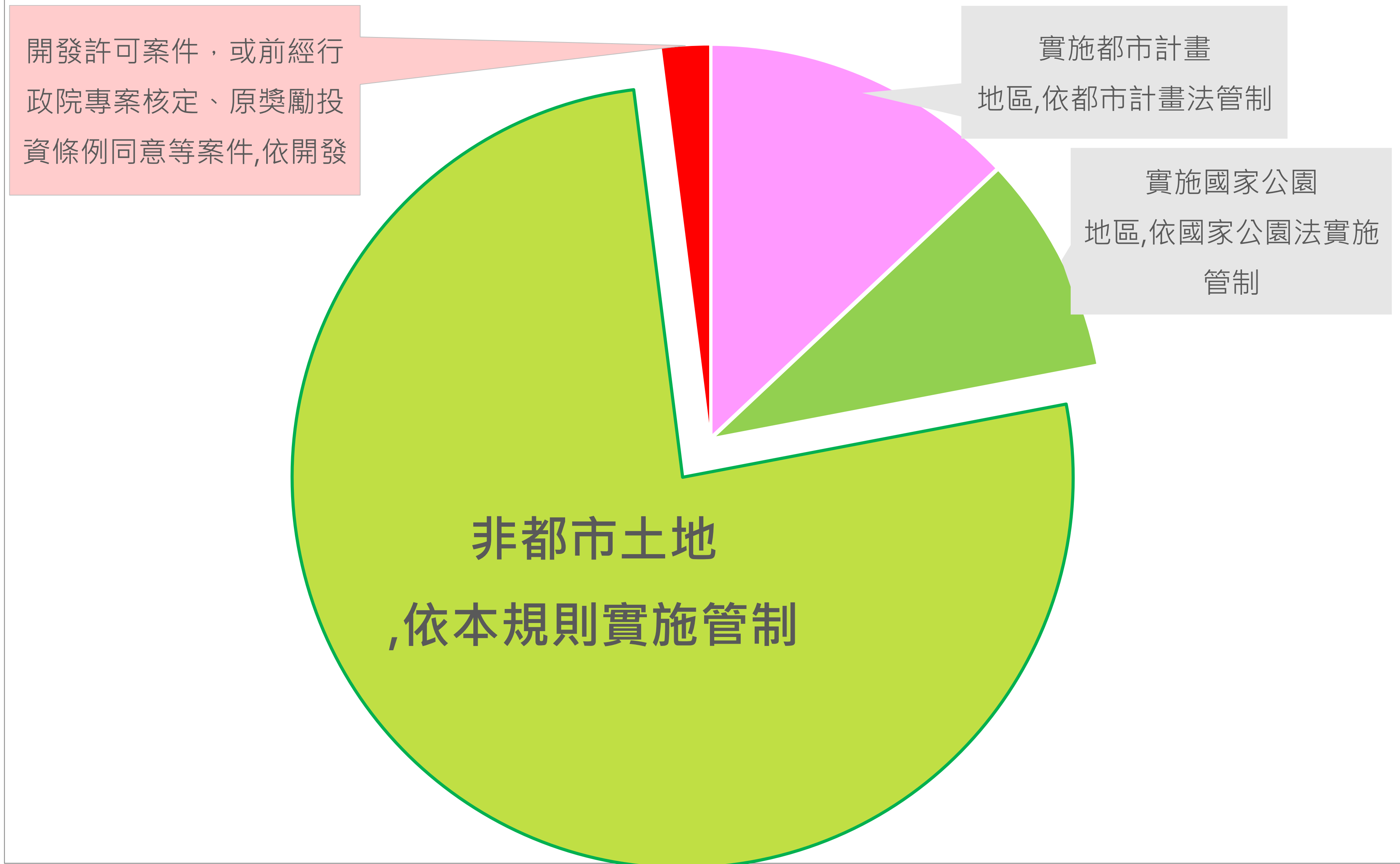


國土計畫土地使用管制規則草案

國土計畫土地使用管制規則架構



第一章總則-管制範疇(第2條)



第一章總則-另訂管制規則依其規定(第3條)

國土計畫法 第23條

符合國土保育地區劃設
原則之管制原則

- 授權訂定本管制規則
- 都計、國家公園仍依各該法令管制

涉及原民土地、海域由
本部會同原民會訂定

依全國國土計畫指導，
由直轄市、縣(市)政府
另訂管制規則

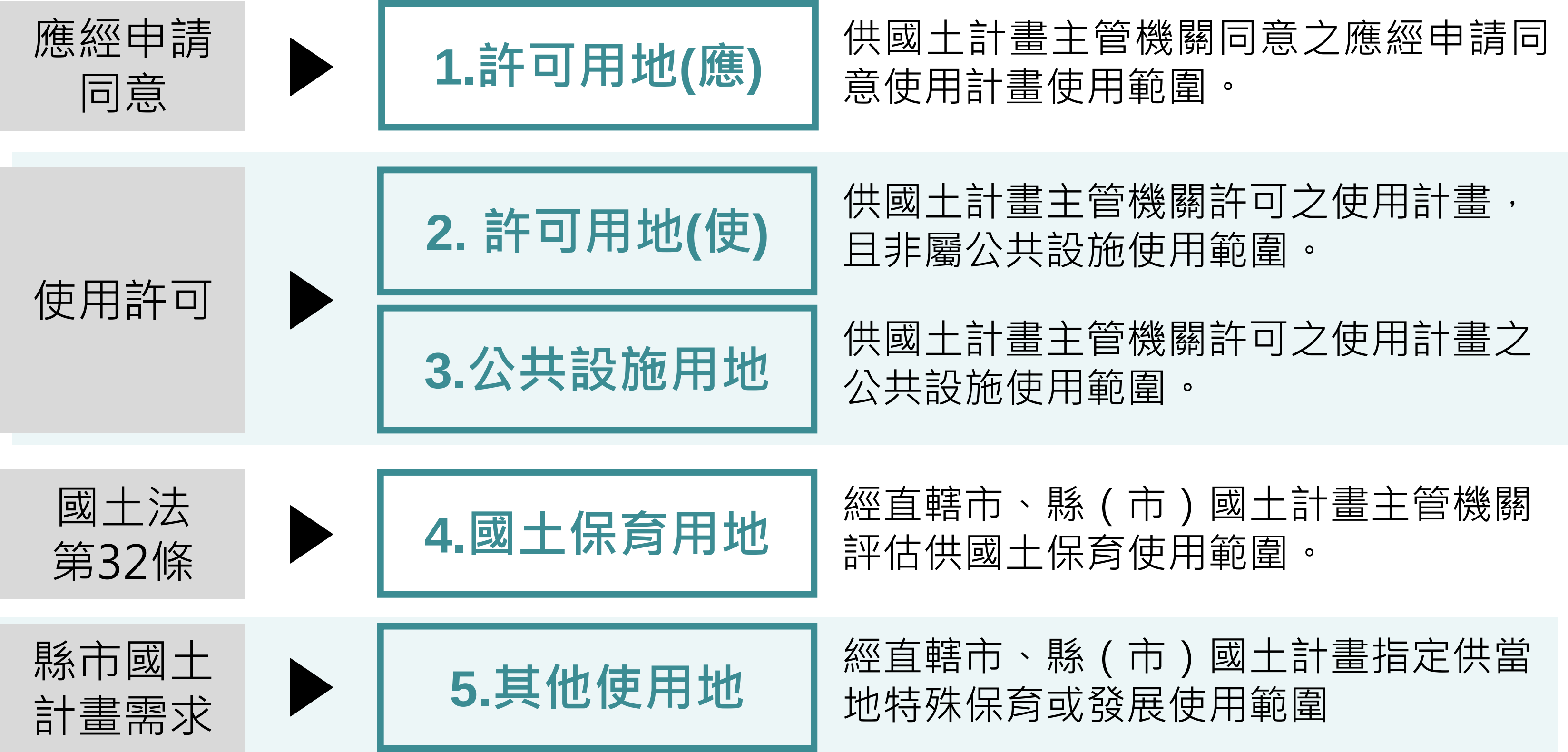
國防、重大公設或公用
事業得於各國土功能分
區申請使用

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

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

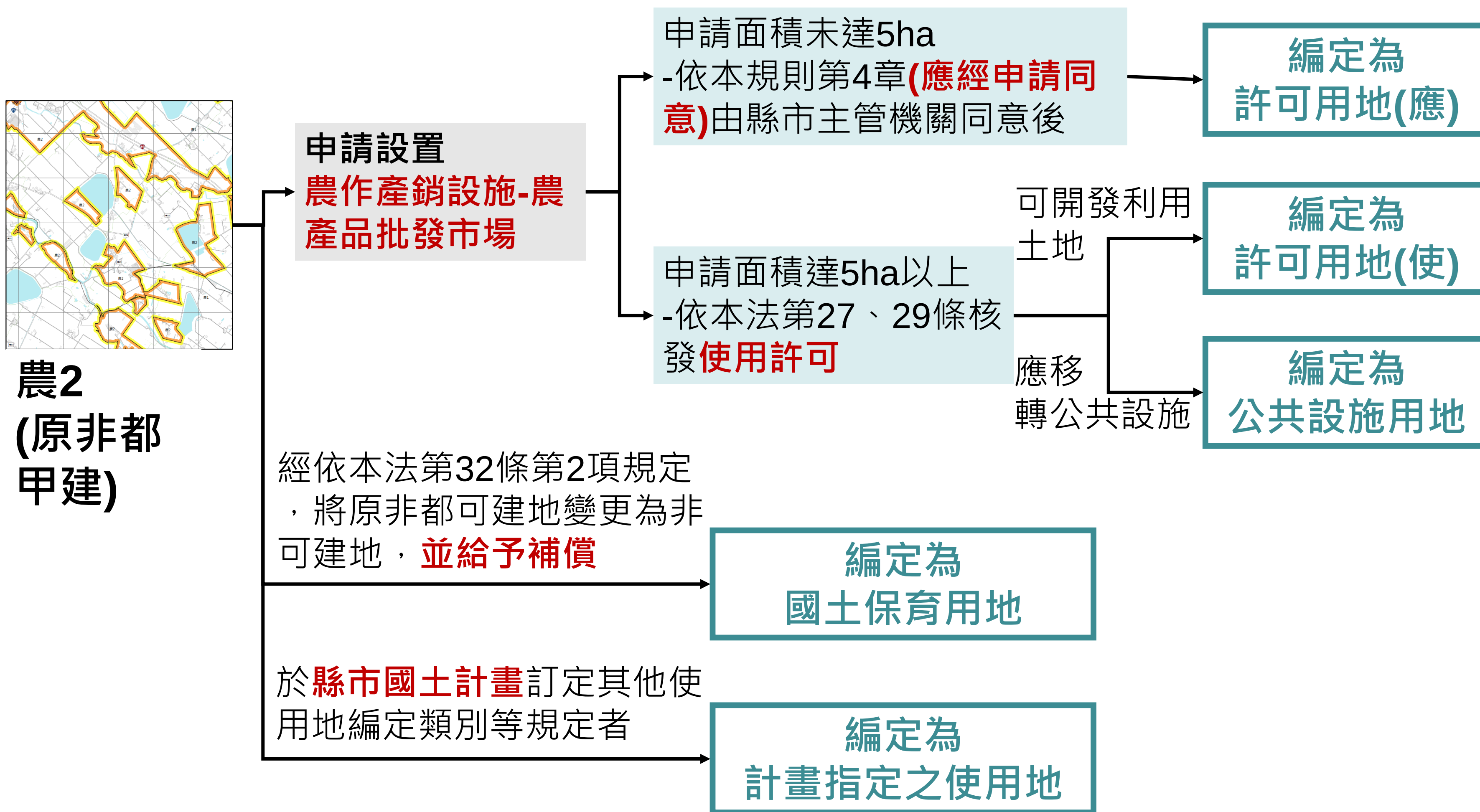
第一章總則-使用地類別及編定方式(第4、5條)

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



第一章總則-使用地類別及編定方式(第4、5條)

• 使用地編定方式



第二章容許使用項目-(第6條及附表一、二)

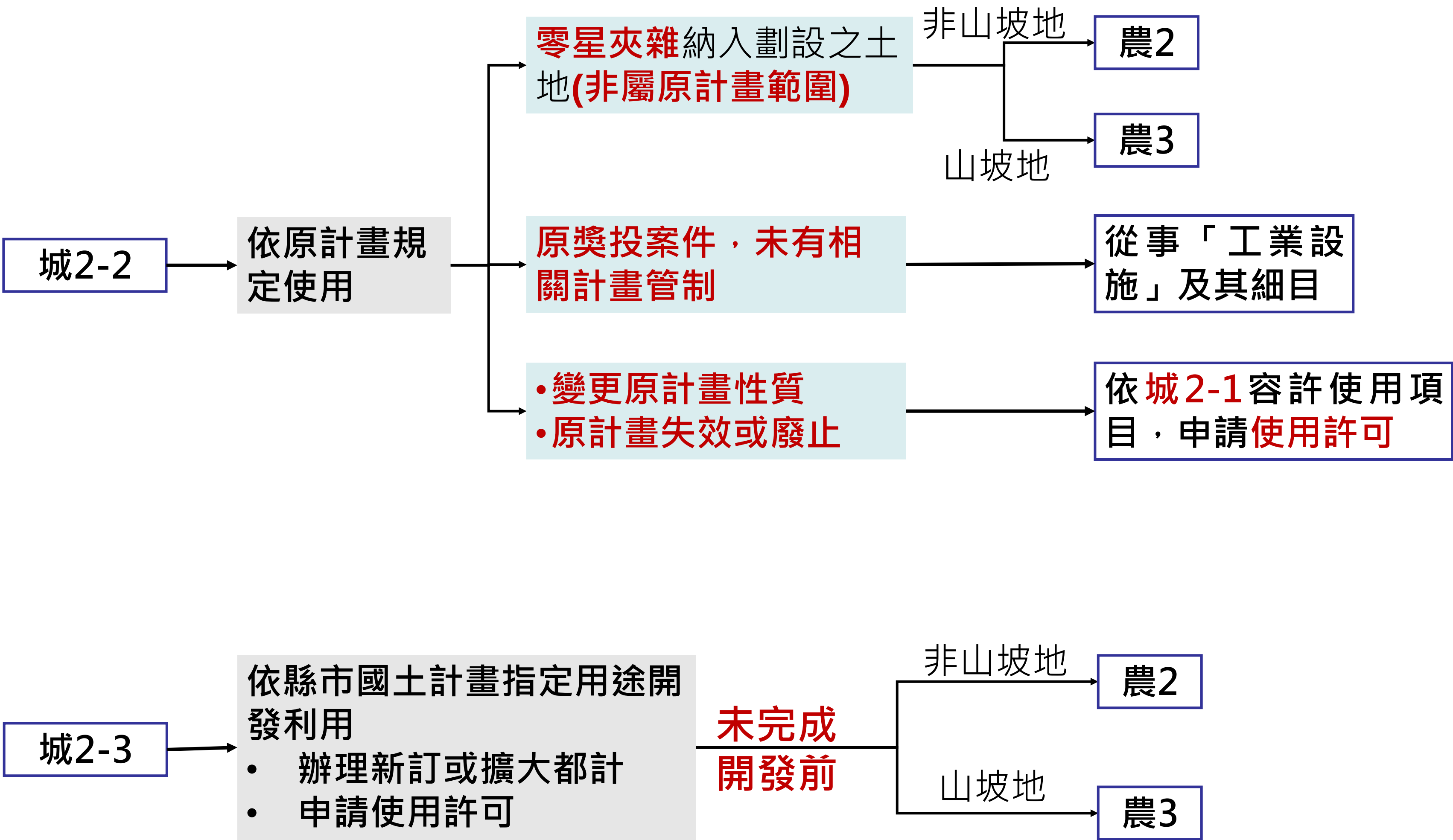
國土功能分區 項目	國保1	國保2	農1	農2	農3	農4	城2-1	城3
1.基礎維生公共設施例如運輸、能源、水利設施等	V	V	V	V	V	V	V	V
2.國防	V	V	V	V	V	V	V	V
3.一般公共設施例如教育、行政、安全設施等	▲	V	▲	V	V	V	V	V
4.居住、零售、餐飲、遊憩等設施	▲	▲	▲	▲	▲	V	V	V
5.工業	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
6.農、林、漁、牧等農產業之產、製、儲、銷設施	▲	▲	V	V	V	V	V	V
7.不符容許使用情形之既有合法使用（已有建築物或設施者）	得繼續維持原來合法使用，並得以修繕							

第二章容許使用項目-(第6條及附表一、二)

項次	使用項目	細目	國土保育地區		農業發展地區					城鄉發展地區		備註*
			國1	國2	農1	農2	農3	農4		城2-1	城3	
								非原民土地	原民土地			
1	自然生態保育設施	自然保育設施	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
		生態體系保護設施	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
2	水源保護設施	保護水源之職工辦公室及宿舍	○	○	●	●	●	●	●	●	●	
		水庫及與水庫有關的構造物及設施	○	○	●	●	●	●	●	●	●	
		水文觀測設施	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
		其他水源保護設施	○	○	●	●	●	●	●	●	●	
3	林業使用	造林、苗圃	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
		林下經濟經營使用	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
4	林業設施	林業經營設施	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
		森林經營管理之職工辦公室及宿舍	○*	○*	●	●	●	●	●	●	●	使用面積限於2公頃以下。

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

第二章容許使用項目-(第6條及附表一、二)



第二章容許使用項目-小面積使用得免經申請同意(第8條)

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

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

第三章可建築用地及其強度(第11條、附表三、附表四)

● -容積率、建蔽率規定(第11條、附表三、附表四)

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

第三章可建築用地及其強度(第11條、附表三、附表四)

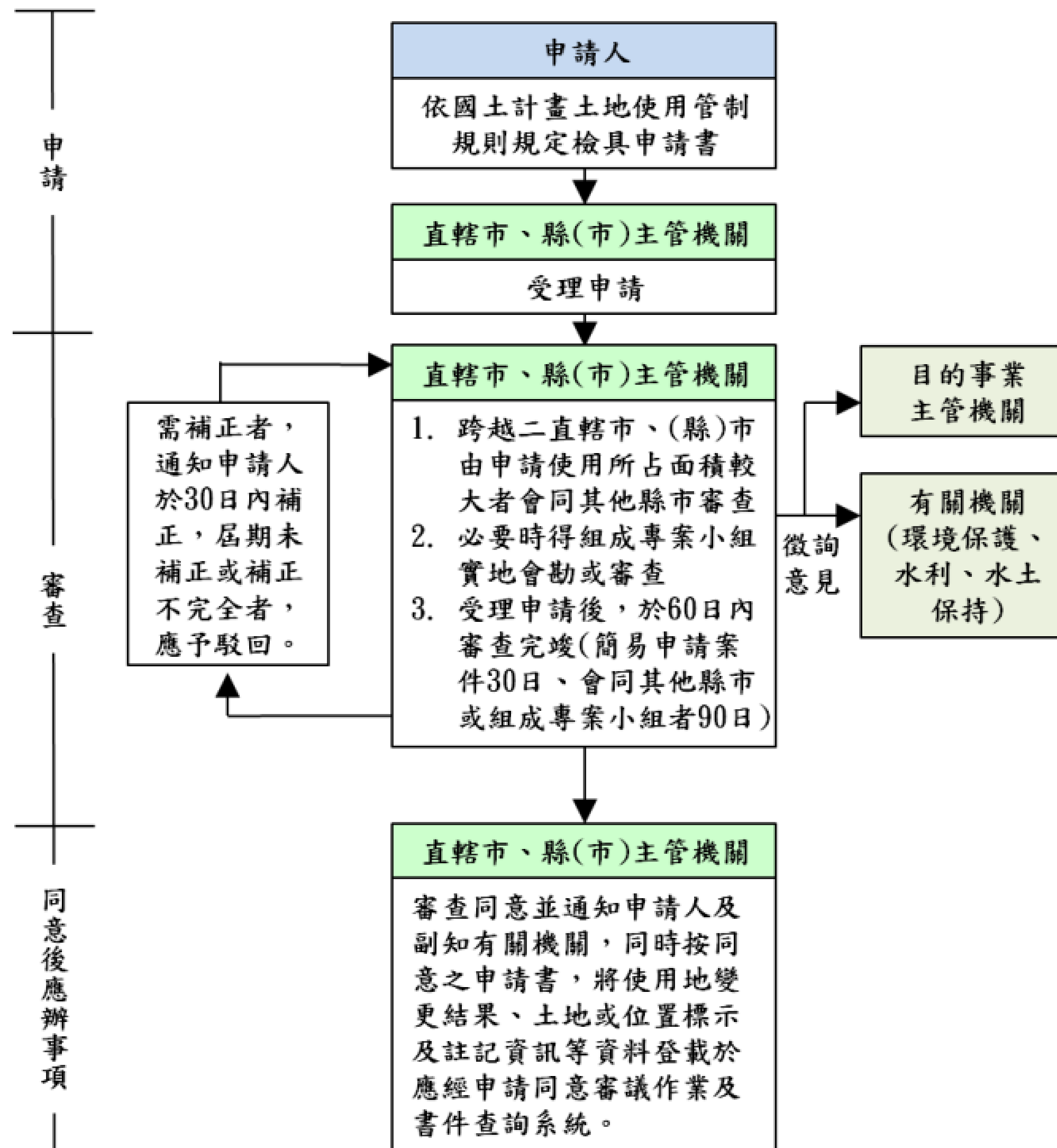
■ 依原區域計畫法編定之可建築用地建蔽率及容積率上限

原區域計畫法 編定之使用地別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
甲種建築用地	60	240	
乙種建築用地	60	240	
丙種建築用地	40	120	
丁種建築用地	70	300	
窯業用地	60	120	
鹽業用地	60	80	
礦業用地	60	120	
交通用地	40	120	
遊憩用地	40	120	
殯葬用地	40	120	
特定目的事業用地	60	180	
	70	180	限依工廠管理輔導法取得特定工廠登記，並完成變更編定者適用。

第四章應經申請同意(第12條~第22條)



第四章應經申請同意(第12條~第22條)



第四章應經申請同意-義務負擔(第23條)

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

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

第五章附則-違規查處(第24條)

查報違規之權責機構

- 違反本規則規定之查報權責機關，延續原非都市土地使用管制規則規定，由鄉（鎮、市、區）公所隨時檢查。

民眾檢舉及監測變異點通報處理

- 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規定處理。

成立聯合取締小組

- 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。

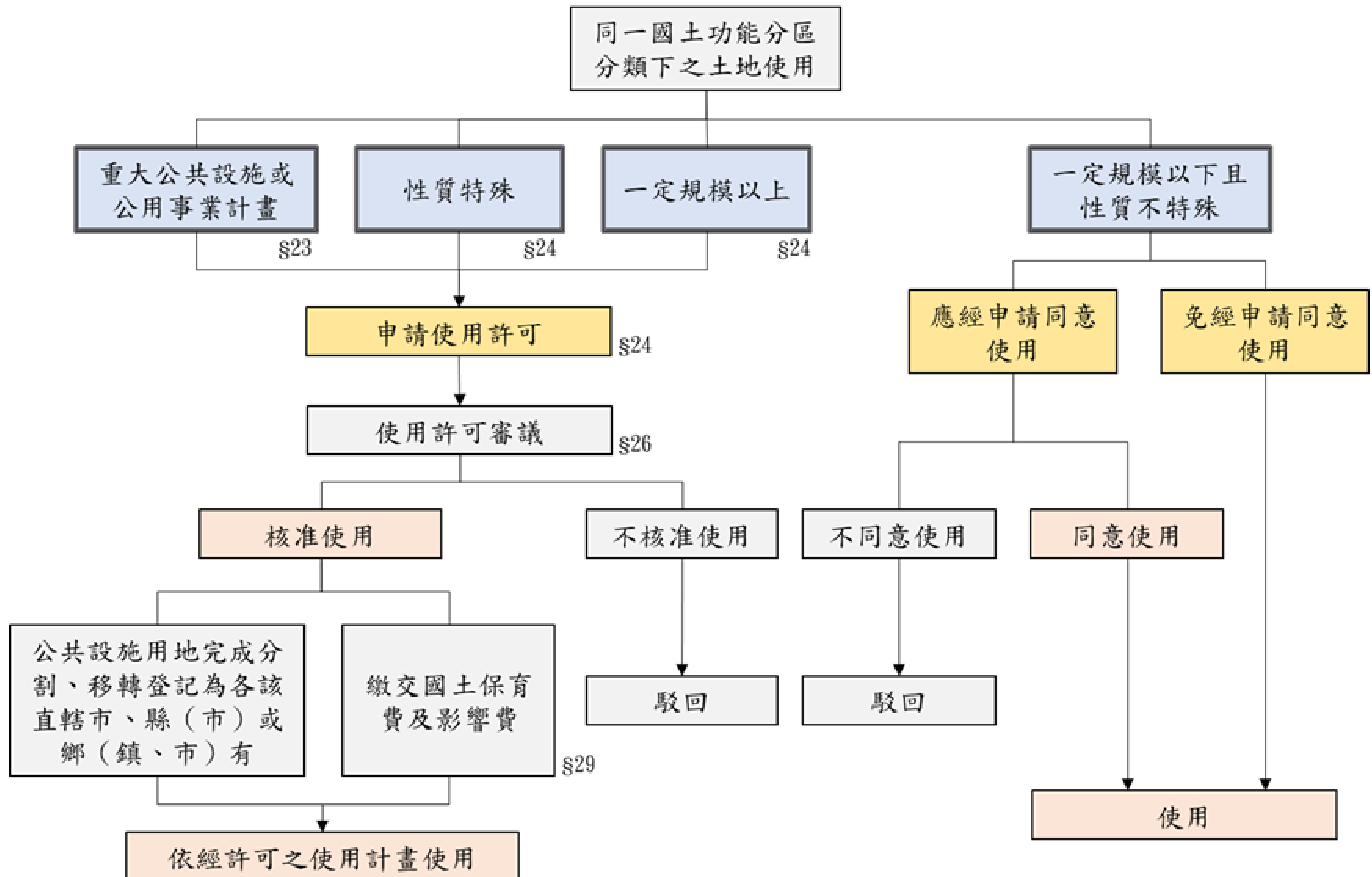
委外辦理

- 考量縣市主管機關有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。

肆

申請方式差異說明

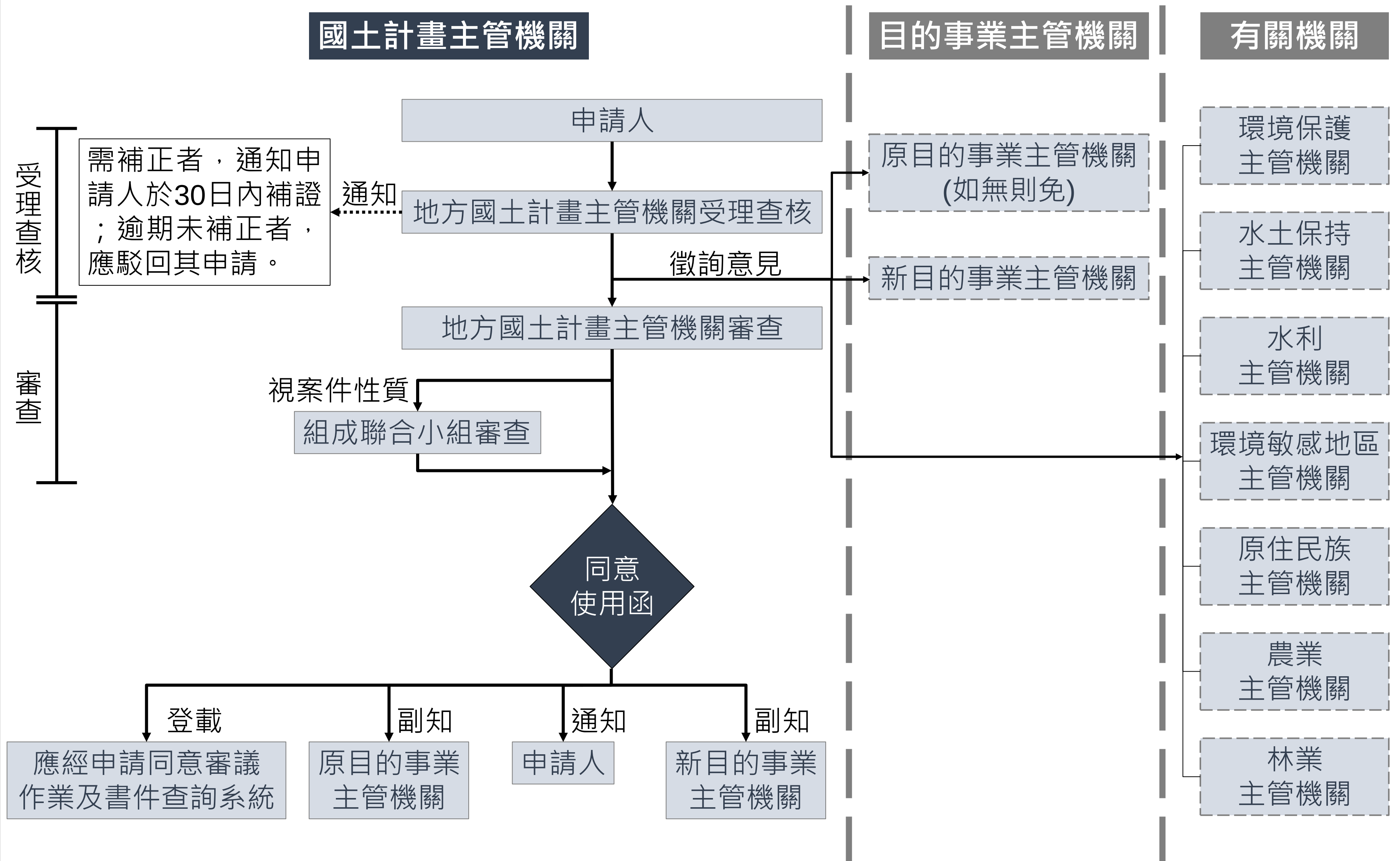
土地使用管制申請機制



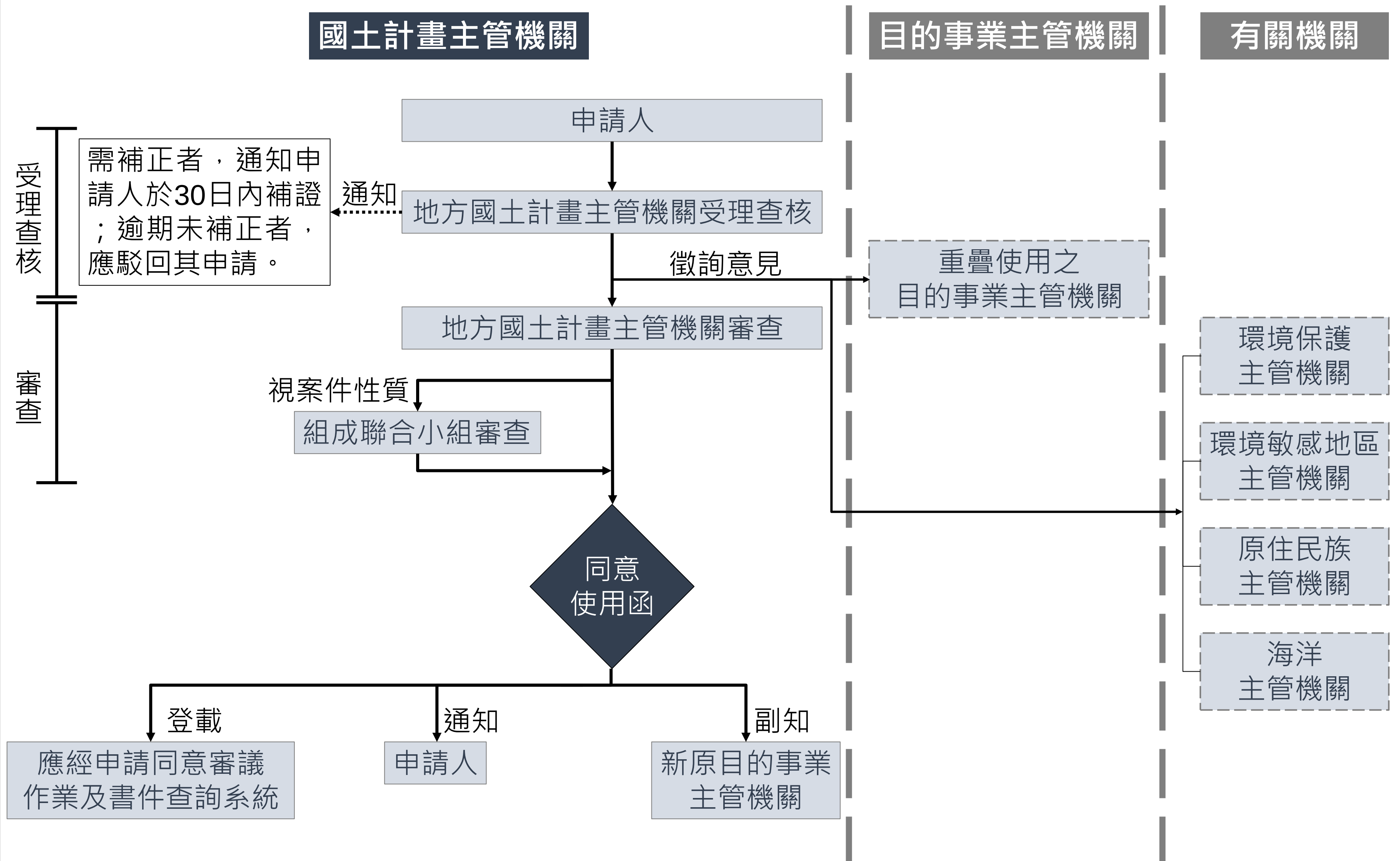
免經同意

- 無須向國土計畫主管機關提出申請，即能進行土地使用。
- 惟如其他目的事業主管機關有應申請事項規定者，仍應按目的事業主管機關法令規定辦理。例如，農業設施應依據農業用地作農業設施容許使用審查辦法規定辦理，由申請人向農業主管機關申請。

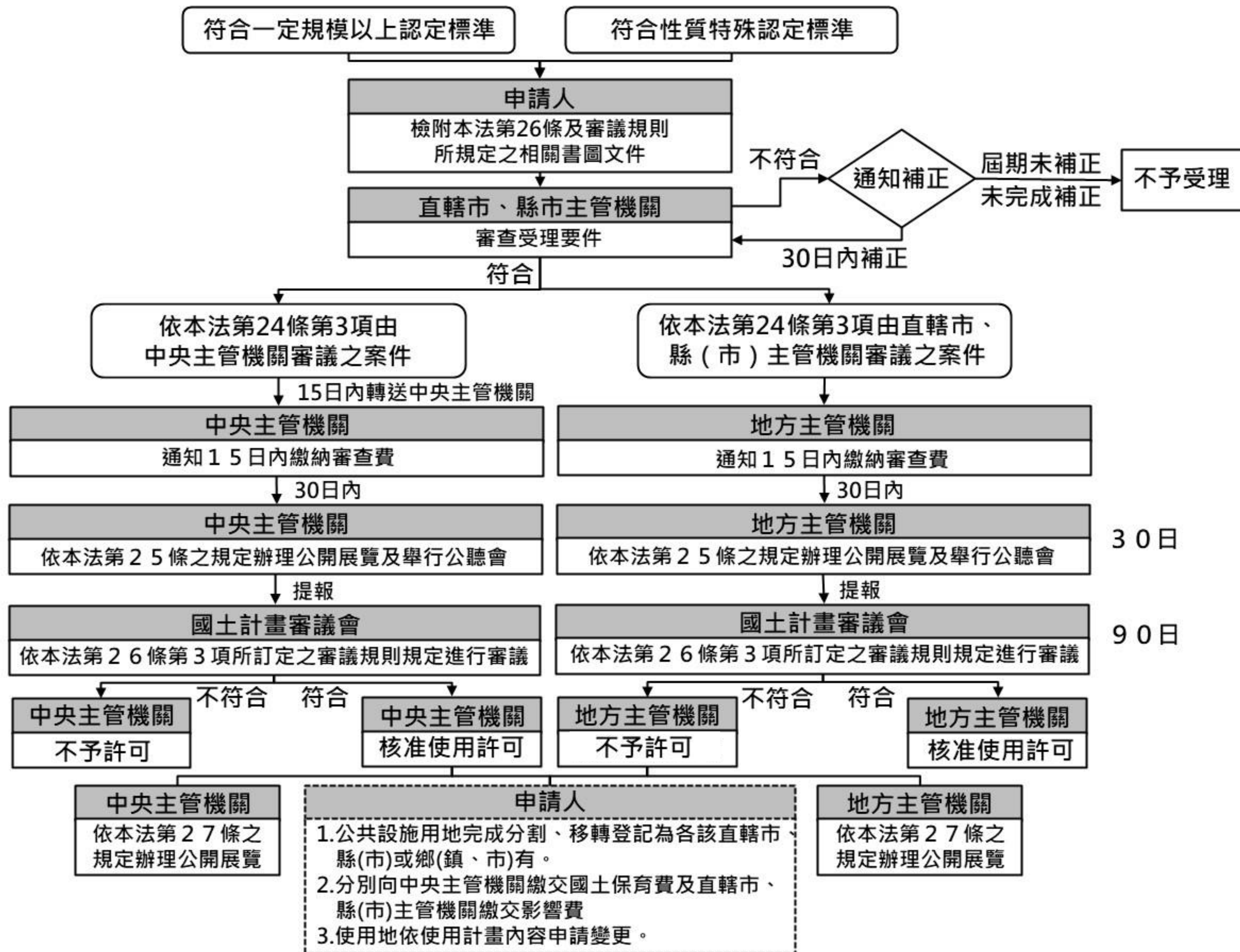
應經申請同意 (國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區)



3.應經申請同意（海洋資源地區）



4.使用許可



5.新舊機制差異分析-免經同意

	區域計畫體系	國土計畫體系
主管機關	免經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關同意	免經國土計畫主管機關同意
面積	面積規模大到何種程度，均屬免經申請許可	住商設施面積規模大到一定程度，則調整為「使用許可案件」
因地制宜	無，全國規定均一	<u>直轄市、縣（市）政府得因地制宜訂定免經申請同意項目</u>

5.新舊機制差異分析-應經同意

程序 項目	區域計畫體系	國土計畫體系
主管 機關	由目的事業主管機關審查 (例如，農業單位)	由 <u>縣市國土計畫主管機關</u> 審查
同一 使用地	各種使用分區之同一使用 地，管制規定幾乎一樣	■ 每一種國土功能分區下之同一使 用地名稱，管制規定、建蔽率、 容積率均有差異 ■ 縣市政府可以另外再訂管制規定
變更 使用地	可，由變更後使用地之目 的事業主管機關同意即可	■ 是，應經同意案件經審查同意 後，將辦理變更使用地類別， 登載於「應經申請同意審議 作業及書件查詢系統」，並於 國土功能分區證明書上註明。

5.新舊機制差異分析-使用許可

	區域計畫體系	國土計畫體系
程序名稱	開發許可	使用許可
變更使用分區	可以	不可以
中央與地方 分工方式	面積 30 公頃以下案件，委辦直轄市、縣(市)政府許可	國土保育地區及海洋資源地區由中央主管機關許可，其餘地區由地方主管機關許可
民眾參與 程序	現行開發許可申開發殯葬、廢棄物衛生掩埋場、廢棄物封閉掩埋場、廢棄物焚化處理廠、營建剩餘土石方資源堆置處理場及土地採取場等設施、直轄市、縣(市)政府應召開聽取民意或相關團體意見會議	<u>審議過程中</u> 應辦理公開展覽及舉行公聽會，其時間、地點、辦理方式等事項，應廣泛周知。另應以書面送達申請使用範圍內之土地所有權人。 <u>審議通過後</u> 由主管機關核發使用許可，並將經許可之使用計畫書圖、文件，於地方政府及公所分別公開展覽，並得視實際需要，將計畫內容重點廣泛周知。

伍

國土計畫土地使用管制常見 QA

Q

土地被劃設為國土保育地區後，所有建築物都會被拆除？

A

不會。

- 依照國土計畫法第 32 條規定，既有合法之建築物還是可以繼續使用，並且可以修繕。但未來如果需要增建、改建或重建，則必須符合國土保育地區容許之使用項目規定。

**Q 合法工廠被劃設為國土保育地區後，會被拆除？
未來不得再擴大？**

A 不會。

- 一、國土保育地區內既有土地使用已合法之工廠（例如位於丁種建築用地或特定目的事業用地），均得維持原來合法使用，不會被拆除。
- 二、考量國土保育地區之環境敏感性質，位於合法土地上之合法工廠，未來將鼓勵轉型為住商或觀光遊憩等污染性較低之土地使用。
- 三、另依第 8 問、第 9 問答覆說明因國土計畫已適度保障原區域計畫法編定之丁種建築用地使用項目（得從事低污染工業）、使用強度（維持建蔽率 70%、容積率 300%），故原則不得再擴大其使用土地範圍。

Q

合法工廠被劃設為國土保育地區後，會被拆除？

A

不會。

- 一、國土保育地區內既有土地使用已合法之工廠（例如位於丁種建築用地或特定目的事業用地），均得維持原來合法使用，不會被拆除。
- 二、考量國土保育地區之環境敏感性質，位於合法用地之上之合法工廠，未來將鼓勵轉型為住商或觀光遊憩等污染性較低之土地使用。

Q

土地被劃設為農業發展地區後，可否興建住宅？

A

- 一、依據「全國國土計畫」第 9 章土地使用指導原則，農業發展地區如有居住需求，於農業發展地區第 4 類優先興建。故依照目前國土計畫土地使用管制規則容許使用情形草案，農業發展地區第 4 類範圍均得申請住宅、零售等生活所需使用；若農 4 範圍內已經是原依區域計畫法編定之甲種、乙種、丙種、丁種建築用地，則無須向國土計畫主管機關申請，即可興建住宅、零售等使用。
- 二、農業發展地區（農 1、農 2、農 3）既有依區域計畫法編定之甲種、乙種、丙種、丁種建築用地，可從事住宅使用，

Q

民眾所有土地如果不符合國土計畫之容許使用情形，是否可以繼續使用？

A

可以。

- 依據國土計畫法第 32 條規定，屬於區域計畫實施前（僅限原住民族土地）或原合法之建築物、設施不符合國土計畫容許使用情形者，**得維持原來之合法使用，並得以修繕；如有增建、改建、重建等需求時，則應依照國土計畫土地使用管制規則規定辦理。**

Q

區域計畫或國土計畫違反土地使用管制規定有何差異？

A

- 一、於區域計畫階段，違反土地使用管制不分情節輕重，一律罰 6 萬~30 萬。
- 二、於國土計畫階段，違反土地使用管制將依照申請使用性質訂定不同罰則，規定如下：
 - (一) 未符合國土功能分區分類，且屬應申請使用許可而未申請：100 萬~500 萬
 - (二) 符合國土功能分區分類，且屬應申請使用許可而未申請：30 萬~150 萬
 - (三) 未依使用許可計畫進行使用：30 萬~150 萬
 - (四) 違反一般土地使用管制規定：6 萬~30 萬

Q

我家位在原本區域計畫法編定的甲種、乙種、丙種、丁種建築用地，未來的建蔽率跟容積率會受到影響嗎？

A

不會。

原依區域計畫法編定之甲種、乙種、丙種、丁種建築用地，均以維持原使用強度上限規定（例如甲建維持建蔽率 60%、容積率 240%）為原則，降低制度轉換衝擊。

Q

我家位在原本區域計畫法編定的甲種、乙種、丙種、丁種建築用地，未來可以做哪些使用？

A

- 一、依據「全國國土計畫」第 9 章土地使用指導原則，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國土保育及農業生產環境者，得繼續編定為可建築用地。
- 二、為了保障既有可建築用地之合法使用權益，依原區域計畫法編定之甲種、乙種、丙種建築用地範圍內，未來原則無須向國土計畫主管機關申請，即可從事住宅、零售設施（特種零售設施除外）、辦公處所、營業處所（特種服務設施除外）、餐飲設施等一般生活所需之土地使用。
- 三、至於原依區域計畫法編定之丁種建築用地，原則仍得於原用地範圍內從事低汙染工業使用，亦可經過申請程序後，從事前述住、商相關土地使用。

Q

國土計畫依照國土功能分區管制，那以前區域計畫所編定之使用地如何處理？國土計畫還會編定使用地嗎？

A

- 一、為了新、舊制度順利銜接，原依區域計畫法編定之使用地類別資訊都會保留，並且納入內政部未來建立之「國土功能分區及使用地資訊系統」，作為既有權利保障之參考依據，無論新、舊土地使用資訊未來都可以透過前開系統申請查詢。
- 二、另為了與過去使用地編定制度有所區隔，並強化國土功能分區管制之精神，未來國土計畫使用地的功能係辨別土地使用申請/管制方式。

Q

如果申請土地使用不能變更國土功能分區，那國土功能分區什麼時候才能調整？土地所有權人可否申請檢討變更國土功能分區？

A

- 一、依照國土計畫法第 22 條規定，國土功能分區應依照全國國土計畫以及直轄市、縣（市）國土計畫指導內容劃設，除了加強國土保育（例如從城鄉發展地區改為國土保育地區）得隨時辦理外，應該要配合直轄市、縣（市）國土計畫擬定或通盤檢討後一定期間內，才可調整國土功能分區。
- 二、依照國土計畫法第 4 條規定，國土功能分區係由直轄市、縣（市）主管機關劃設，土地所有權人無法逕行申請檢討變更國土功能分區。

Q

如果是免經申請同意使用項目，是否不需要任何申請就可以直接蓋房子

A

不是。

國土計畫法所稱的「免經申請同意」，指的是從事土地使用免經國土計畫主管機關同意，但如果依照其他法令（例如農業、工業或其他）規定應該要取得目的事業主管機關許可者，仍然要依照其他法令規定申請。而且，依建築法規定應申請建築執照者，一樣要向建管單位申請建照後才可建築。

國土計畫相關檢索資料

國土計畫是什麼

直轄市、縣(市)
國土計畫懶人包



國土功能分區是什麼

國土功能分區
懶人包



未來土地使用管制

國土計畫土地
使用管制問答集



查詢國土功能分區

國土規劃地理資訊圖台及
各直轄市、縣(市)圖台



諮詢國土功能分區

各直轄市、縣(市)國土
功能分區諮詢及聯絡窗口



國土計畫土地使用

管制專區

研商會議

