

國土計畫土地使用管制相關事宜

第15次研商會議

內政部營建署

108.07.26

議程

壹、會議說明

貳、討論議題

議題一：國土保育地區第1類、第2類、農業發展地區第1類、第2類、第3類範圍內之既有丁種建築用地，得否允許申請工業設施等相關使用？又得否調整為居住、商業或觀光使用？

議題二：有關未登記工廠於國土計畫土地使用管制規則之管制方式

壹、會議說明

- 本署刻研訂「國土計畫土地使用管制規則」(草案)相關內容，為管制內容更臻完善，自 106 年起就國土計畫土地使用管制之「[使用項目及其細目](#)」及「[國土功能分區分類之容許情形](#)」等研訂成果，邀集有關機關討論有案。

項次	會議時間	討論議題
1	106.08.18	殯葬設施
2	106.09.27	礦業設施
3	107.01.18	交通、通訊及氣象設施
4	107.02.05	農業發展相關設施
5	107.03.09	動物養殖與保護、林業與自然保育
6	107.04.20	衛生福利與生活相關設施
7	107.05.25	商業與工業發展

項次	會議時間	討論議題
8	107.06.19	能源與國防安全、水利與廢棄物處理、其他項目
9	107.07.17	文化、教育與觀光遊憩相關設施及綜合型使用項目
10	107.09.28	綜整歷次研商會議意見之容許使用項目、細目
11	108.05.14	國保1得使用項目及細目
12	108.05.22	國保2得使用項目及細目
13	108.06.06	農發1、2、3得使用項目及細目
14	108.06.19	農發4、城鄉2-1、城鄉3得使用項目及細目

壹、會議說明

- 針對既有丁種建築用地未來於各種國土功能分區分類得否繼續申請工業設施，及配合工廠管理輔導法修法後未登記工廠之土地使用管制方式等議題尚未取得共識，為後續研訂國土計畫土地使用管制規則所需，爰本次會議就「既有丁種建築用地」及「未登記工廠」等議題邀集有關機關研商，俾利納入管制規則條文及附表完整規範。

貳、討論議題(一)

議題一：國土保育地區第1類、第2類、農業發展地區第1類、第2類、第3類範圍內之既有丁種建築用地，得否允許申請工業設施等相關使用？又得否調整為居住、商業或觀光使用？

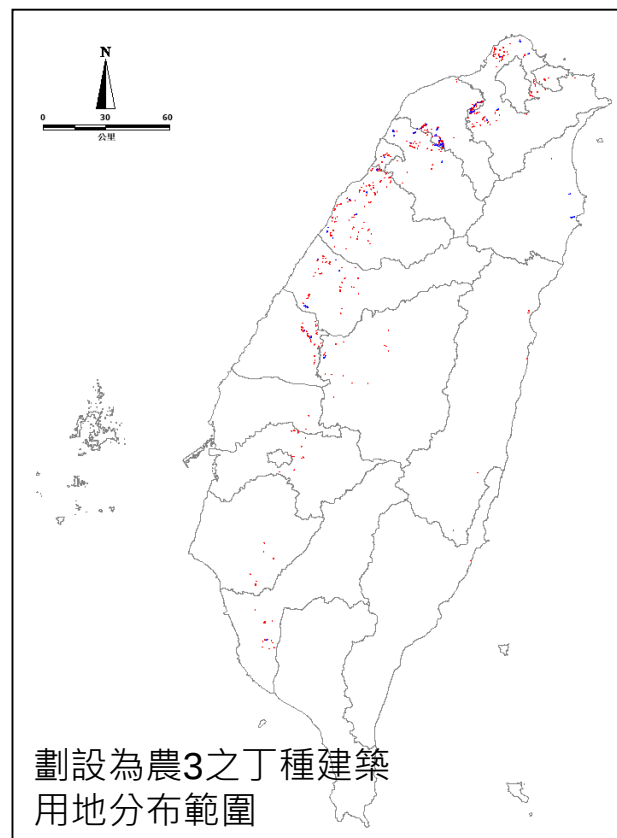
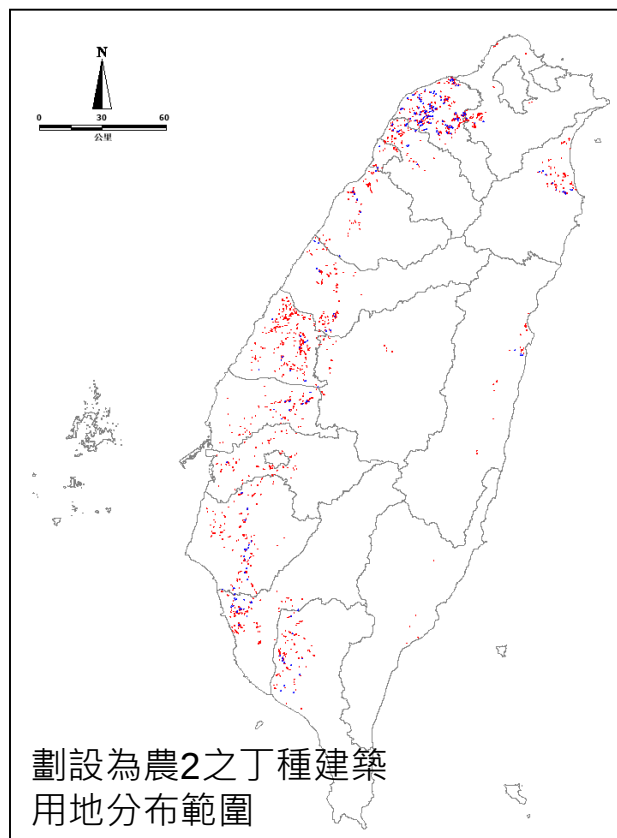
- 目前設計之國土計畫土地使用管制規定，國土保育地區及農業發展地區除既有合法工廠得繼續使用外，該2種國土功能分區未來將不允許申請設置工業設施。惟經濟部中部辦公室前於第12次、第13次研商會議建議，除城鄉發展地區得予申請外，國保2、農2及農3範圍內既有丁種建築用地亦應允許申請工業設施使用。

貳、討論議題(一)

- 為研議國保2、農2及農3範圍內既有丁種建築用地得否繼續申請工業設施使用，本署模擬未來國土功能分區分類劃設情形，並與既有丁種建築用地套疊分析，農2及農3範圍內既有丁種建築用地面積分別高達4,660公頃及1,412公頃

國保2、農2、農3範圍內既有丁種建築用地面積表

國土功能分區 \ 使用地	丁種建築用地面積 (單位：公頃)
國保1	136.09
國保2	125.15
農1	242.90
農2	4660.42
農3	1411.65
小計	6576.21



貳、討論議題(一)

- 再分析農2及農3範圍內既有丁種建築用地各處聚集規模

- 聚集達5公頃以上者

該範圍後續得劃設為城鄉發展地區第2類之3或新增城鄉發展地區分類，一經劃設城鄉發展地區後，工業設施自得申請使用

◆ 農2：計有190處，面積約1,926公頃

◆ 農3：計有57處，面積約608公頃

- 零星未達前開規模者

該等丁種建築用地如全面禁止其新、增或改建，未來如有產業發展需求，應透過擴大城鄉發展地區方式辦理

◆ 農2：面積約有2,762公頃，主要規模約為0.5～1.5公頃

◆ 農3：面積約有807公頃，主要規模約為0.5～1.5公頃

貳、討論議題(一)

- 有關國土保育地區第2類既有丁種建築用地之後續土地使用管制方向
 - 國保2係「鄰近山脈保育軸帶、河川廊道、重要海岸及河口濕地周邊地區」，其劃設參考指標，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）、土石流潛勢溪流影響範圍、自來水水質水量保護區等。
 - 基於為避免影響國保1該核心保育區，依本署目前規劃方向，國保2將不允許申請工業設施使用，惟經濟部中部辦公室建議應調整為得申請使用項目，請經濟部中部辦公室說明建議允許其申請工業設施之理由，及不影響國保1及國保2相關配套措施；並請行政院農業委員會林務局、行政院農業委員會水土保持局、經濟部中央地質調查所、經濟部水利署、教育部等相關機關說明允許工業設施使用是否影響前開劃設參考指標之保育或保育標的？又是否有需要注意事項？

貳、討論議題(一)

- 有關農業發展地區第2類、第3類既有丁種建築用地之後續土地使用管制方向
 - 農2係「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」，農3係「具有糧食生產功能且位於山坡地之農業生產土地，以及可供經濟營林，生產森林主、副產物及其設施之林產業用地」。
 - 基於為避免影響農業生產環境，依本署目前規劃方向，農2及農3均不允許申請工業設施使用，惟經濟部中部辦公室建議應調整為得申請使用項目，請經濟部中部辦公室說明建議允許其申請工業設施之理由，及不影響農業生產環境相關配套措施；並請行政院農業委員會及林務局說明允許工業設施使用是否影響農業生產環境？又是否有需要注意事項？

貳、討論議題(一)

● 有關既有丁種建築用地得否調整為居住、商業或觀光使用

- 考量工業設施具有污染性，為避免影響國土保育及農業生產環境，國土保育地區及農業發展地區範圍內之既有丁種建築用地，基於可建築用地權益保障原則，如後續無產業發展需求，得改為住宅、商業或遊憩等相關使用。該方向經本部地政司表示應參考過去丁種建築用地得變更編定為甲種建築用地執行經驗，包含對環境產生污染情形、是否應訂定回饋措施等，再予評估。

貳、討論議題(一)

■ 非都市土地使用管制規則涉及丁種建築用地得變更編定為甲種建築用地歷程

77.06.29修正，增訂

- 特定農業區或一般農業區內之丁種建築用地，經中央或省工業主管機關同意變更為非工業用地使用者，得申請變更編定為甲種建築用地
- 一般農業區內窯業用地（取土部分除外），經窯業主管機關同意變更作非窯業用地使用者，得申請變更編定為甲種建築用地

78.07.07修正

- 特定農業區或一般農業區內之丁種建築用地或窯業用地（取土部分除外），經中央或省(市)工業主管機關或窯業主管機關同意變更作非工業用地使用或非窯業用地使用者，申請變更編定為甲種建築用地依左列規定辦理。省(市)政府為審查變更案件，得邀請專家、學者及有關機關組成小組。
 - 1.申請變更編定者，應提出環境說明書，必要時並應提出環境影響評估報告書。
 - 2.申請變更編定者，應依其容納人口數設置必要之公共設施，其設置公共設施用地面積不得少於變更編定面積百分之三十。公共設施用地並應同意贈與縣(市)政府。
 - 3.公共設施用地應於分割後依其使用性質變更編定為適當用地；其餘土地於公共設施興建完竣經勘驗合格並移轉登記為縣(市)有後，變更編定為甲種建築用地。

82.11.05

刪除上開規定，理由：

- 工業用地流失
- 環境保護

貳、討論議題(一)

■ 就工業用地流失問題

- ◆ 依據經濟部公告之「產業用地政策白皮書」，其適用範疇包含依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例、產業創新條例或加工出口區設置管理條例等所設置之產業園區工業用地，以及都市計畫工業區。
- ◆ 該白皮書揭示「避免產業用地流失」之政策方向，執行原則包括：整體性產業用地指導政策、避免工業區土地無目的流失及避免產業用地做非產業使用等
- ◆ 因「產業用地政策白皮書」適用之產業用地後續將劃設為城鄉發展地區，現行非都市土地零星丁種建築用地尚非屬該白皮書適用範疇，其是否應繼續保留，涉及工業主管機關政策方向，請經濟部提供意見。

貳、討論議題(一)

■ 就環境保護問題

- ◆ 依行政院環保署統計資料，市鎮污水產生量及排放量確實高於工業廢水，然零星丁種建築用地並非經規劃之產業園區，亦未有專責管理機構，該等零星工廠之單位面積排放量，是否高於住宅、商業、旅館、觀光遊憩？又除廢水外，工廠尚有事業廢棄物及排放廢氣等問題，是否均有控管及稽查機制？是否確有「其污染性可能不亞於原工業使用，危害社區居民之健康」之疑慮？
- ◆ 又針對「將工業區變更為住宅區後，可能因過去工業使用期間所埋藏有害廢棄物或土壤、地下水遭受污染，危害住居人口健康」乙節，按目前環保相關法令規定，污染土地是否得以變更編定為其他使用？又「用地變更審查環境影響之辦法及污染防治問題」是否已有具體辦法及對策？
- ◆ 考量廢汙水、廢棄物及廢氣等涉及環保專業及法令規定，擬請行政院環境保護署協助提供意見。

貳、討論議題(一)

■ 丁種建築用地後續申請作為住商等使用是否應回饋

◆ 參考都市計畫工業區檢討變更審議規範，都市計畫變更工業區應捐贈公共設施用地及可建築土地予直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所，並應符合下列規定：

□ 變更為住宅區、商業區應捐贈公共設施用地及可建築土地面積之合計佔變更工業區土地總面積之比例，分別不得低於37%、40.5%；變更為其他使用分區者，由都市計畫委員會視實際情形審決之。

□ 前日應捐贈之公共設施用地不得低於變更工業區土地總面積30%。

◆ 考量國土計畫法除使用許可有繳交國土保育費及影響費等相關機制外，應經申請同意使用機制並未有回饋規定，如允許既有丁種建築用得調整作為住商、遊憩等相關使用，考量於國土保育地區或農業發展地區作為住商、遊憩等使用屬特殊情形，故應循使用許可方式辦理較為妥適，後續應進一步研訂公共設施比例、國土保育費及影響費等相關配套機制。

貳、討論議題(一)

擬辦：

- 對於國保2、農2及農3範圍內之既有丁種建築用地得允許申請工業設施使用，並得調整作為住商及遊憩使用，如相關機關未有反對意見，後續擬將前開方向納入土地使用管制規定研擬參考，並繼續研議相關配套機制。

貳、討論議題(二)

議題二：有關未登記工廠於國土計畫土地使用管制規則之管制方式

- 全國國土計畫-未登記工廠土地使用指導原則
 - 掌握未登記工廠資訊，擬定直轄市、縣(市)未登記工廠管理(輔導及清理)計畫
 - 輔導轉型或遷廠原則
 - ◆ 輔導轉型：轉導轉型為符合所屬國土功能分區分類下容許使用範疇之產業使用。
 - ◆ 輔導遷廠：無法輔導其轉型經營者，配合產業主管機關各項土地優惠措施及廠地供給資訊，遷移至合法產業園區（或產業用地）及其他可供設廠土地。

貳、討論議題(二)

■ 輔導土地合理及合法使用

- ◆ 屬聚集達一定規模以上或在地產業鏈結程度高之既存未登記工廠聚落，經產業主管機關認定符合中央或地方產業發展需求、具有優先輔導合法必要者，得輔導土地合理及合法使用。經產業主管機關認定非屬低污染產業者，優先朝輔導遷廠或轉型方式處理。
- ◆ 以不影響整體農業生產環境為前提，且避免位於符合農業發展地區第一類或國土保育地區第一類劃設條件之區位。如屬上述區位者，優先朝輔導轉型成與所屬國土功能分區分類相容之產業或輔導遷廠方式辦理。
- ◆ 公告特定地區內未登記工廠之處理：位於依工廠管理輔導法第33條公告特定地區內未登記工廠，並依區域計畫法及相關法規變更為一般農業區丁種建築用地及其他使用地者，直轄市、縣（市）主管機關得按原使用地性質編定為適當使用地。如未來有擴大使用需求時，依本法相關規定辦理。

貳、討論議題(二)

● 工廠管理輔導法修正重點

- 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。
- 全面納管：105年5月19日前屬低污染既有未登記工廠，需在本法施行之日起2年內申請納管
- 就地輔導，增訂20年落日條款
- 輔導用地合法
 - ◆ 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，申請核發工廠使用地證明書，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。
- 特定工廠適當限制
- 檢舉未登記工廠

貳、討論議題(二)

● 未登記工廠可能分布情形

- 依照行政院農業委員會於[106年辦理農業及農地資源盤查](#)結果，以工廠使用範圍套疊本署初步[模擬各國土功能分區分類劃設成果](#)，位屬農業發展地區第1類、第2類、第3類者面積將近9,000公頃。

國土功能分區分類範圍內工廠使用土地筆數及面積

國土功能分區分類	土地筆數	面積（公頃）
國保1	1026	94
國保2	1266	125
國保4	199	6
農1	11016	1681
農2	47589	6341
農3	6608	887
農4	366	28
農5	15938	1477
城1	46682	3894
城2之1	1566	190
城2之2	605	67
城3	2	0.07

貳、討論議題(二)

- 國土計畫之國土功能分區類及土地使用管制因應方式
 - 工廠管理輔導法第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。」
 - 依據全國國土計畫未登記工廠土地使用指導原則規定，建議經濟部應將「農業發展地區第一類或國土保育地區第一類劃設條件之區位」列入「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」，或請直轄市、縣（市）政府將之納入「直轄市、縣（市）機關報請中央主管機關同意公告不宜設立工廠者」，以符法令規定。

貳、討論議題(二)

- 國土計畫之國土功能分區類及土地使用管制因應方式
 - 基於工廠管理輔導法已修正通過，除前開國保1及農1以外之國土功能分區分類，建議於國土計畫土地使用管制規則納入「依工廠管理輔導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申請工業設施使用。」規定，俾據以辦理相關輔導合法作業。

擬辦：

- 參考與會機關（單位）意見，將未登記工廠土地使用管制原則納入國土計畫土地使用管制規則研訂。

簡報結束
敬請指教

