

報告案：鄉村地區整體規劃之後續辦理方式。

報告單位：內政部營建署
報告時間：110.12.14

一、背景說明

一.背景說明

全國國土計畫指導

為改善鄉村地區公共設施、居住、產業等發展問題，本部107年4月30日公告實施之「全國國土計畫」，將「鄉村地區整體規劃」作為國土空間發展之重要策略，期望透過鄉村地區課題盤點，研擬空間發展策略及土地利用綱要計畫，同時整合各部會政策資源投入，以協助環境改善、協調產業需求及維護生態景觀，建立鄉村地區永續發展的制度系統。

- 依全國國土計畫指示直轄市、縣（市）政府應辦理鄉村地區整體規劃，期程急迫，且直轄市、縣（市）政府作業能量有限，為使直轄市、縣（市）政府有充分時間辦理規劃作業，案經提108年1月22日國土計畫審議會第4次會議討論後確認，第1版直轄市、縣（市）國土計畫應先行指認優先規劃地區，並於直轄市、縣（市）國土計畫公告實施後，再依國土計畫法第15條第3項規定，啟動變更各該直轄市、縣（市）國土計畫，就鄉（鎮、市、區）或其他適當範圍辦理鄉村地區整體規劃，並納入各該直轄市、縣（市）國土計畫，以作為後續土地使用或空間發展指導原則。

一.背景說明

- 亦即鄉村地區整體規劃採3階段辦理：

Step 1. 縣市國土計畫

第一次擬訂直轄市、縣（市）國土計畫，應先行指認後續辦理鄉村地區整體規劃之優先規劃地區及提出規劃辦理期程。

Step 2. 縣市國土計畫公告實施後

俟直轄市、縣（市）國土計畫公告實施後，持續辦理調查及鄉村地區整體規劃作業，於規劃作業完成後，直轄市、縣（市）主管機關得依據國土計畫法第15條第3項第5款規定，辦理各該直轄市、縣（市）國土計畫之適時檢討變更（按：計畫名稱為「變更○○市（縣）國土計畫 - ●●鄉（鎮、市、區）整體規劃」）。

Step 3. 依計畫執行

於前開「變更○市（縣）國土計畫 - ●●鄉（鎮、市、區）整體規劃」公告實施後，除由直轄市、縣（市）政府按計畫辦理國土功能分區檢討變更外，並由申請人按計畫指導分別辦理新訂或擴大都市計畫、使用許可、應經申請同意使用等相關案件，以落實鄉村地區整體規劃內容。

一.背景說明

- 考量鄉村地區整體規劃為全國都市及非都市土地全面納入管制後首次推動，為直轄市、縣（市）政府規劃作業順利推動，本部協助地方政府辦理規劃作業如下

1.1 補助規劃經費

本部以110年2月17日函核定補助，桃園市新屋區等19案，經費計為5,900萬元，目前有關直轄市、縣（市）政府刻辦理規劃作業中。

1.2 研訂鄉村地區整體規劃作業手冊

以臺南市歸仁區、高雄市美濃區、宜蘭縣壯圍鄉及雲林縣古坑鄉等4案實際操作經驗，就資料蒐集、規劃方法、辦理程序、推動工具等事項，歸納整理為規劃作業手冊，供直轄市、縣（市）政府及其規劃團隊參考。

1.3 辦理鄉村地區整體規劃教育訓練

就作業手冊內容辦理鄉村地區整體規劃教育訓練，邀請直轄市、縣（市）政府及其規劃團隊參加，使相關人員瞭解鄉村地區整體規劃政策方向及後續操作方式。

二、政策方向

二.鄉村地區整體規劃政策方向

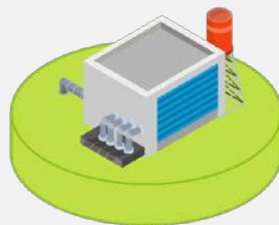
■ 目標

促進鄉村永續發展及農村再生，透過鄉村地區整體規劃，於改善鄉村地區生產條件、維護鄉村地區生態環境及提升鄉村地區生活品質等需求下，針對公共設施進行整體規劃，配合農村再生及農村社區土地重劃等，取得必要公共設施，以改善鄉村地區生活、生產及生態環境。

■ 重點



居住



產業



運輸



公共設施

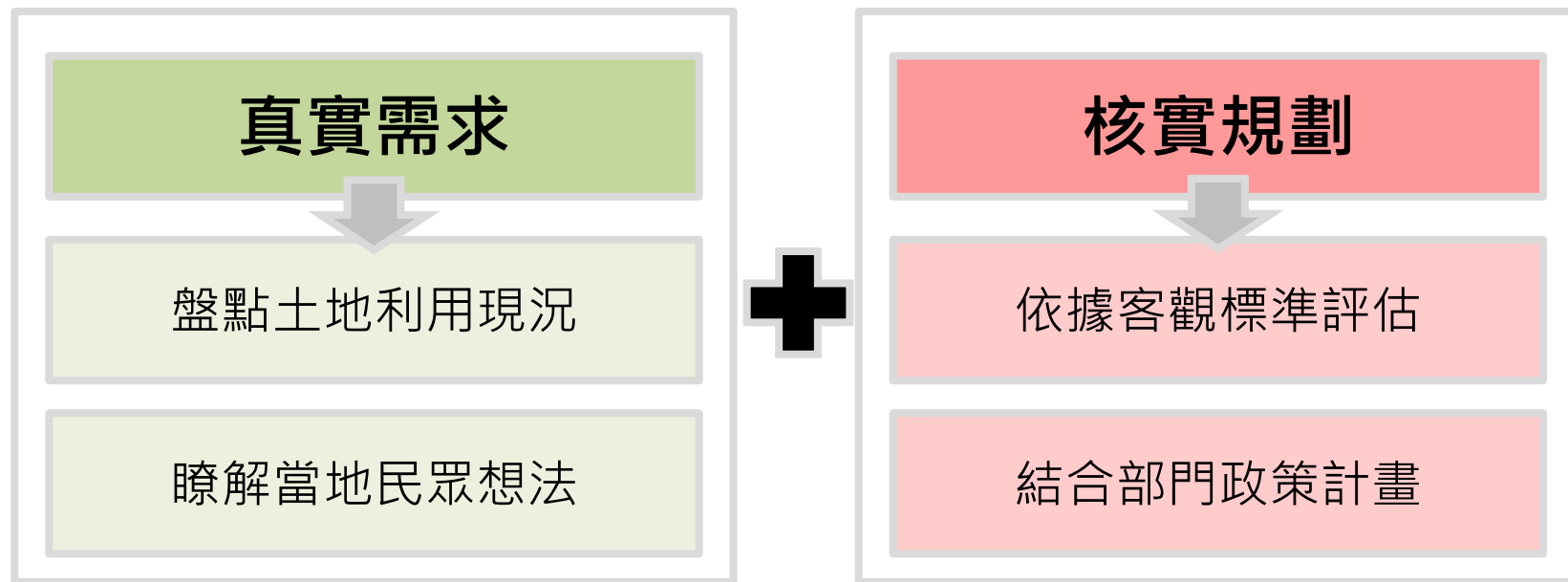


景觀

二.鄉村地區整體規劃政策方向

■ 規劃原則

- (1)真實需求：以證據為導向進行規劃分析，除應以當地長久以來人口及土地實際發展情形為基礎外，並應瞭解當地民眾想法，建立當地整體發展趨勢及脈絡，據以預測未來可能發展情境及需求。
- (2)核實規劃：依據相關法令規定或客觀標準評估檢視前開需求，結合部門政策計畫及資源，研擬空間規劃或土地使用相關因應策略。



二.鄉村地區整體規劃政策方向

居住面向

- 課題：包含鄉村地區居住用地不足、產權複雜、建物老舊頹圯等相關課題。

規劃方式

- (1)居住用地供給需求分析：按人口總量發展趨勢推估未來居住用地需求，並由可建築用地分布與供給情形，評估居住用地供給是否滿足需求。
- (2)居住使用合法性分析：分析符合及未符合居住使用之區位，評估其合法性。
- (3)災害風險分析：透過疊圖分析是否位於災害潛勢或其風險程度。

因應策略

- (1)居住用地需求 > 供給：於人口集居地區周邊指認未來發展腹地。
- (2)居住用地需求 < 供給：無需配套規劃居住發展腹地。
- (3)因應重大建設引入人口者：
 - ①以既有居住空間優先使用
 - ②應符合縣市國土計畫，於重大建設周邊地區指認未來居住發展腹地。
- (4)未符合土地使用管制規定者：如經地方住宅主管機關評估有輔導合法必要者，由目的事業主管機關依全國國土計畫規定研擬輔導方案。

二.鄉村地區整體規劃政策方向

居住面向

■ 過去本部營建署案例：

宜蘭縣壯圍鄉示範案例中，考量該鄉淹水災害風險，以古亭社區為例提出「韌性農村區」構想，策略包含（如圖1-1）：

(1)採用高腳屋適性建築設計
調整土地使用管制規定。

(2)推動調適型農村示範計畫
評估辦理農村社區土地重劃，就農事耕作、滯洪、生活區域等整體規劃，集中留設滯洪機能的農田，並結合周邊地區規劃大型水利公園。

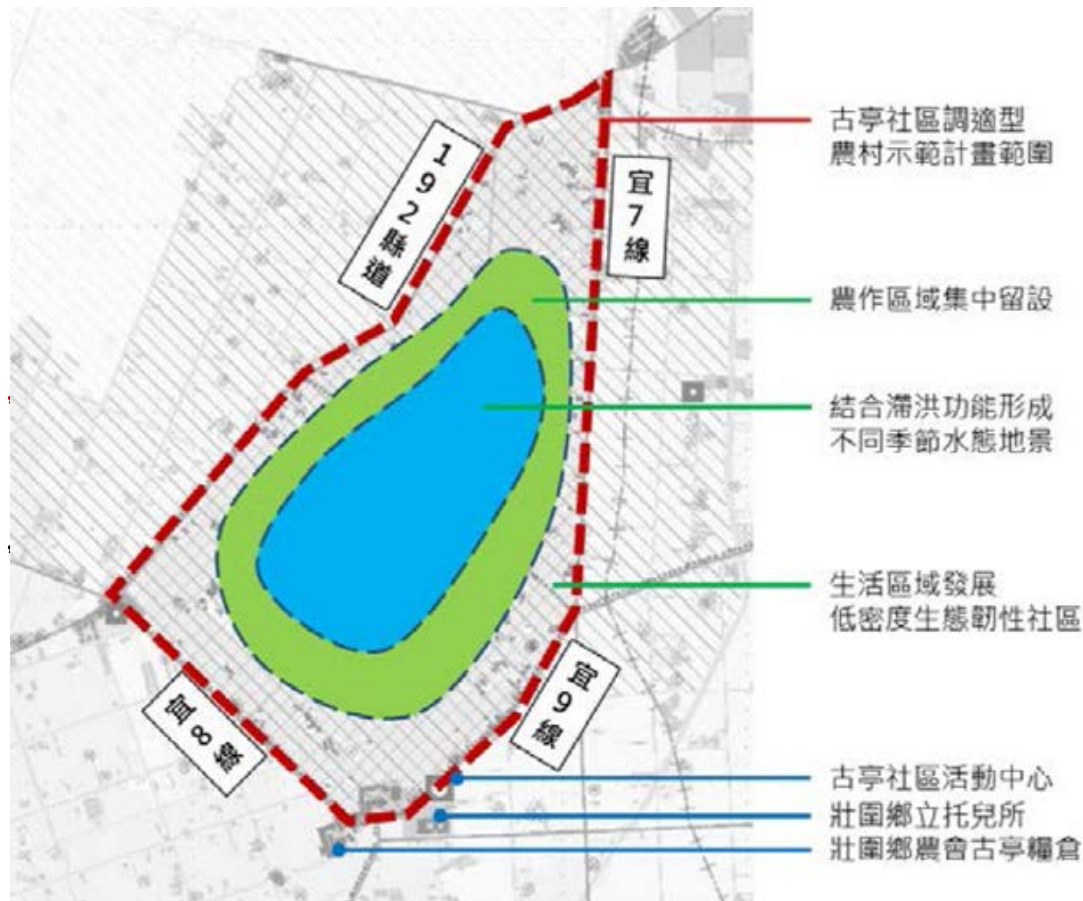


圖1-1 古亭社區調適型農村示範計畫構想示意圖

二.鄉村地區整體規劃政策方向

產業面向

- 課題：包含產業土地閒置、未符合土地使用管制規定、產業群聚等相關課題。

規劃方式

- (1)指認產業群聚分布範圍：以產業所在土地與建物集中分布為範圍，瞭解產業群聚現況。
- (2)產業用地供需分析：
 - ①農產業與製造業：趨勢分析、徵詢有關機關(團體)意見。
 - ②商業與倉儲業：分析設施服務範圍、訪談當地民眾。
 - ③觀光業：評估公共服務與交通運輸服務是否滿足。
- (3)產業使用合法性分析：分析符合及未符合產業使用之區位。
- (4)災害風險分析：分析是否位於災害潛勢或其風險程度。

因應策略

- (1)未符合土地使用管制規定者：如經目的事業主管機關認定具發展潛力及必要性，由目的事業主管機關按全國國土計畫規定研擬輔導方案。
- (2)產業用地不足者：經產業主管機關評估確有增加之必要者，得配合指認未來發展腹地；惟如屬二級產業者，仍應符合縣市土計畫對於該產業之發展總量、區位及類型指導。

二.鄉村地區整體規劃政策方向

產業面向

■ 過去本部營建署案例：

雲林縣古坑鄉示範案例中，為維護古坑鄉麻園村大湖口溪流域之生態環境及兼顧當地農業發展，提出「有機農業促進專區」構想，策略包含（如圖1-2）：

- (1) 考量有機農業促進區設置可能衍生不同使用需求，另訂土地使用管制規則，調整容許使用項目。
- (2) 以整合產業群聚及相關設施為原則，適度限縮有機農業促進區內農作產銷設施之允許使用內容，將較高強度之加工行為引導至其他區位。

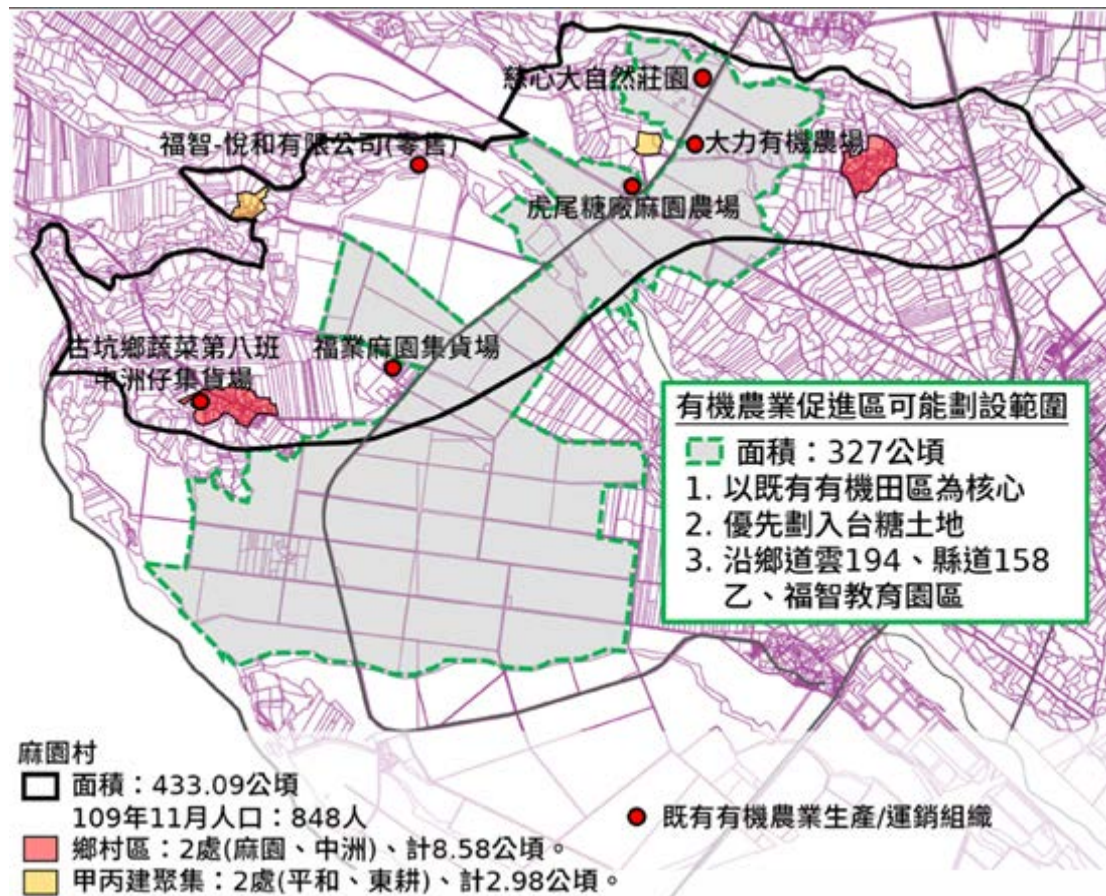


圖1-2 古亭社區調適型農村示範計畫構想示意圖

二.鄉村地區整體規劃政策方向

運輸面向

- 課題：包含生活或產業道路、停車空間、運具接駁轉運設施不足等相關課題。

規劃方式

- (1)運輸系統服務情形分析：盤整運輸部門空間發展計畫於各該鄉鎮投入之資源及區位，並徵詢當地民眾及目的事業主管機關意見，進行運輸需求分析。
- (2)災害風險分析：為加強公共運輸安全性，分析是否位於災害潛勢或其風險程度，倘位於前開範圍者，應由目的事業主管機關評估區位適宜性，並依風險程度，研擬因應策略。

因應策略

- (1)公共運輸服務：
 - ①以需求反應式公共運輸服務為主，
 - ②有轉乘需求者，由交通主管機關評估。
- (2)道路系統：
 - ①倘經消防主管機關認定有影響救災之虞，應評估規劃適當救災措施與動線；
 - ②經交通主管機關認定有新闢或調整需求者，應提出路線與範圍或相關計畫。
- (3)觀光運輸需求：配合交通主管機關需求進行相關空間規劃，包含規劃必要停車空間等。

二.鄉村地區整體規劃政策方向

運輸面向

■ 過去本部營建署案例：

臺南市歸仁區示範案例中，考量當地公路運輸，提出區域性路網改善構想，策略包含（如圖1-3）：

- (1)新增外環替代道路，適度避開既有聚落，避免穿越性車流進入社區。
- (2)規劃綠色運輸，以現有軌道運輸場站與重要公共設施作為節點，並以自行車道適度串聯。
- (3)針對狹小巷弄之分布區位，供消防與救護單位評估規劃救護空間或消防設施改善。



圖1-3 新增外環替代道路示意圖

二.鄉村地區整體規劃政策方向

公共設施面向

- 課題：包含長照空間不足、集會所多元使用、活動中心未符合建築管理規定等。

規劃方式

- (1) 公共設施區位分析：鄉村地區公共設施應具備基本生活服務功能，優先蒐集與分析道路系統、電力系統、自來水系統及污水處理設施等公共設施區位，瞭解其分布情形。
- (2) 公共設施供需分析：蒐集目的事業主管機關政策方向，以及當地民眾意見，分析公共設施供需情形。
- (3) 災害風險分析：以前開公共設施區位透過疊圖分析是否位於災害潛勢或其風險程度。

因應策略

1.通案性處理策略

- (1) 就非屬公共設施服務涵蓋範圍者：請目的事業主管機關協助。
- (2) 就目的事業主管機關認定有增設必要者：請目的事業主管機關提供需求及設置區位等相關資料。
- (3) 就當地民眾認有增設必要者：與目的事業主管機關研議因應方式。
- (4) 就屬環境敏感地區範圍者：請目的事業主管機關研擬因應措施。

2.個別公共設施處理策略

包含污水下水道及垃圾處理場等，依循各該目的事業法令規定，研議因應策略。

二.鄉村地區整體規劃政策方向

公共設施面向

■ 過去本部營建署案例：

高雄市美濃區示範案例中，盤點公共設施分布與使用情形，提出公共設施規劃構想，策略包含（如圖1-4）：

(1)將傳統文化空間（地方公廟）與公共服務機能結合，研議社區活動中心與菸業輔導站多元利用可行性。

(2)污水處理設施於污水區計畫（都市計畫）周邊地區納入下水道系統接管範圍，其餘地區排序美濃區各聚落污水的優先順序，規劃各聚落適宜的污水處理措施，並指認優先規劃評估的區位範圍。

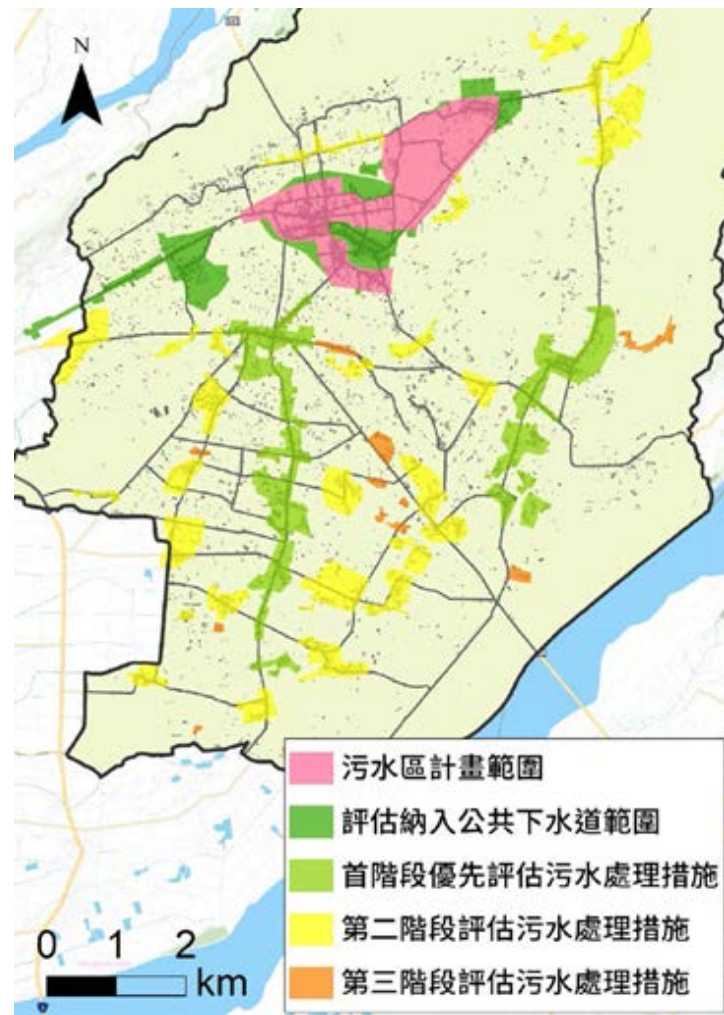


圖1-4 高雄市美濃區污水處理措施區位評估順序圖

二.鄉村地區整體規劃政策方向

景觀面向

- 課題：包含鄉村自明性、生活場域、生物多樣性、文化資產維護等相關課題。

規劃方式

- (1)藍帶及綠帶系統分析：由藍帶與綠帶系統分布區位，分析現況分布情形與盤點應維護範圍。
- (2)文化景觀分析：透過訪談與現地調查方式，瞭解當地是否有生活場域或生活空間(如壯圍竹圍、美濃傳統聚落伙房、蘭嶼半穴居)等，並洽目的事業主管機關研議維護方式。

因應策略

- (1)綠帶系統與藍帶系統維護及串聯：
 - ①綠帶系統應以綠覆面積零減損為目標，減少人工構造物；
 - ②藍帶系統應維護防洪排水功能，於不妨害農地利用及鄉村紋理原則下，結合綠帶及藍帶系統，提供休閒遊憩空間。
- (2)文化資產維護：針對鄰近文化資產具歷史文化意涵之街道或具保存價值之建築群者，評估劃設為歷史街區或文化風貌特定區。
- (3)生活場域再利用：指認生活場域或生活空間，洽文化主管機關研議活化再利用適宜性。

二.鄉村地區整體規劃政策方向

景觀面向

■ 過去本部營建署案例：

高雄市美濃區示範案例中，考量重要休閒遊憩景點、藍綠帶系統，提出景觀構想，策略包含（如圖1-5）：

- (1)針對位於農業發展地區及國土保育地區之藍帶、綠帶空間、重要休閒遊憩景點加強環境營造，創造景觀亮點。
- (2)研討農業生態地景保育方法，例如景觀綠美化工程應具有積極性農業生態環境功能等。

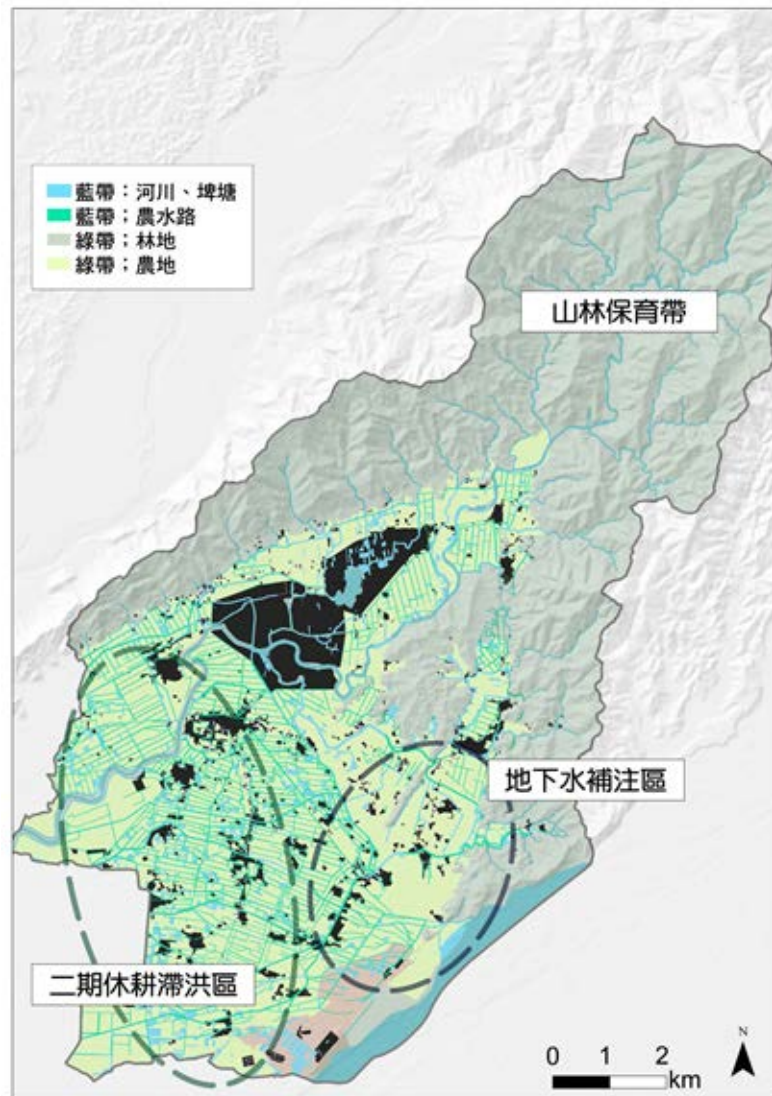


圖1-5 藍綠帶空間發展構想示意圖

二.鄉村地區整體規劃政策方向

其他

- 課題：非都市土地使用亂象，需引導地方有秩序發展。

規劃方式

除前開居住、產業、運輸、公共設施及景觀外，針對目前土地使用（包含林業用地農業使用、宗教設施、殯葬設施、礦業及相關設施、土石及相關設施、鹽業及相關設施、營建剩餘土石收容場所、港灣及其設施、再生能源設施（光電、風場、地熱）、露營使用）等，透過圖資套疊方式進行土地利用合法性分析符合及未符合土地使用規定之區位及面積規模，以瞭解地方土地實際利用狀況分析。

因應策略

針對國土利用現況分析結果，由目的事業主管機關會同有關機關認定不妨害國土保育、農業資源環境等情形者，得由目的事業主管機關依據全國國土計畫規定研擬輔導方案，視需要配合調整國土功能分區及其分類或另訂土地使用管制原則。

二.鄉村地區整體規劃政策方向

其他

■ 過去本部營建署案例：

宜蘭縣壯圍鄉示範案例中考量濱海沙丘花生合法使用，提出策略包含（如圖1-6）：

- (1)濱海花生產區維持既有耕作範圍，以不擴張現有種植面積為原則。
- (2)將沙丘旅遊服務園區及生態魅力園區整合規劃並新增允許使用項目。

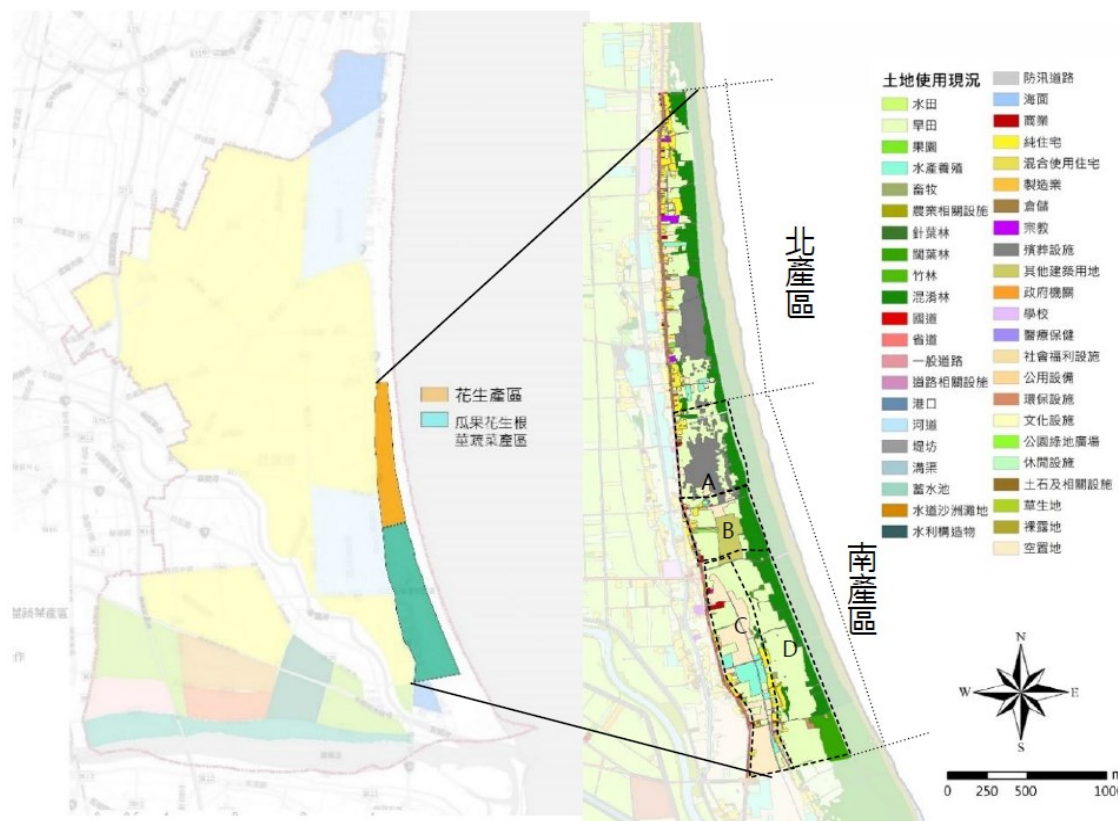


圖1-6 農作物產區分布圖

二.鄉村地區整體規劃政策方向

■ 鄉村地區整體規劃之推動工具

2.1 研訂因地制宜土地使用管制規定

依據國土計畫法第23條第4項規定辦理，直轄市、縣（市）政府應於各該直轄市、縣（市）國土計畫載明土地使用管制原則，必要時得視地方實際需要研擬土地使用管制規則，並於各該直轄市、縣（市）國土計畫公告實施後報請本部核定；鄉村地區整體規劃涉及鄉（鎮、市、區）另訂土地使用管制規則者，比照前開程序辦理。

2.2 調整國土功能分區分類

依據國土計畫法第22條規定辦理，鄉村地區整體規劃配合各該鄉（鎮、市、區）環境資源特性及土地使用需求，調整國土功能分區分類。

2.3 協調目的事業主管機關

透過國土計畫該規劃平台，整合有關部門政策與計畫，結合各該目的事業主管機關資源投入，促進鄉村產業發展，並改善生活環境，提高生產效率及維護生態資源。

三、後續作為

三.配套措施

- 鄉村地區整體規劃應就居住、產業、運輸、公共設施及景觀等面向進行規劃，然本次所提規劃基本原則為通案性規劃方式，為促進鄉村地區整體規劃內容具體落實執行，應從法令規定、部會政策及實務執行等相關面向進行研議分析，後續將辦理工作項目如下：

3.1 鄉村地區整體規劃與相關政策整合機制

考量鄉村地區整體規劃課題涉及有關目的事業主管機關權責，為避免部門政策與資源重複投入，後續將針對部門計畫蒐集與評估，包含農村再生計畫、農地利用綜合規劃、文化生活圈建設計畫、城鎮風貌及創生環境營造計畫、客家浪漫臺三線計畫等，研擬鄉村地區整體規劃整合方式，進行土地使用管制檢討分析、土地使用合理性分析、及確認是否符合各級國土計畫指導等事項，與有關機關共同研議整合機制。

三.配套措施

3.2 鄉村地區整體規劃重要議題研析

- (1)居住面向：包含既有建築用地不足、農舍蔓延等，研擬具體因應對策，另評估鄉村版社會住宅可行性與研擬農村社區土地重劃推動策略及修法建議。
- (2)產業面向：包含當地特有產業衰退待活化與轉型、既有產業用地不足、產業相關服務設施缺乏等，研擬具體因應對策，另就農產業經營議題，包含農業平衡收益及對地綠色補貼，研析空間規劃及土地使用管制之具體配合機制。
- (3)運輸面向：包含偏鄉地區緊急救護、鄉村區防災需求等，研擬具體因應對策。
- (4)公共設施面向：就基本公共設施之空間區位規劃原則研擬具體因應對策，評估公共設施土地取得方式，以及建立部會重要中長程計畫或政策挹注開闢基本公共設施之機制。
- (5)景觀面向：包含藍帶與綠帶景觀營造與串聯、生活場域保存與維護等，研擬具體因應對策，以及建立部門資源挹注生活場域保存與維護機制。
- (6)其他議題：包含鄉村地區人口老化及空洞化、農地污染整治及再利用等議題。

擬辦：同意按本次提案內容，並請業務單位續予辦理鄉村地區整體規劃相關作業。

報告案：區域計畫法下非都市土地工業區之國土 功能分區劃設方式

報告單位：內政部營建署
報告時間：110.12.14

■ 背景說明

1. 有關現行**區域計畫法下工業區**後續國土功能分區之劃設，按全國國土計畫所載方式有二：
 - 1) 城鄉發展地區第2類之1
 - 2) 城鄉發展地區第2類之2

2. 於直轄市、縣（市）政府辦理非都市土地工業區劃設為國土功能分區作業過程中，面臨相關劃設疑義，案經本部營建署會商經濟部工業局、本部地政司及直轄市、縣（市）政府討論後，就各類疑義**提出建議劃設方式**，考量涉及全國國土計畫之國土功能分區劃設條件，爰提會討論。

■ 辦理情形

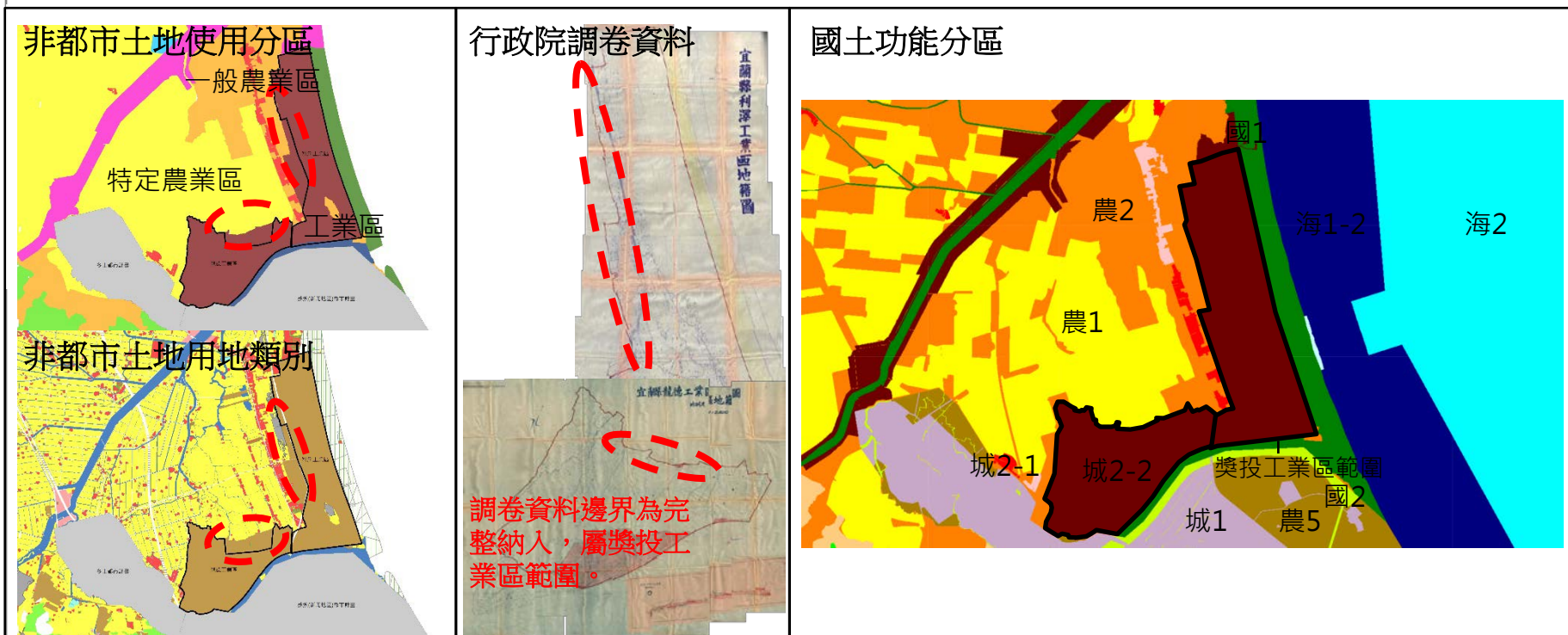
1. 前經**本部地政司**以109年3月2日內地司編字第1090261245號書函表示，**現有依區域計畫法劃定之工業區均應劃設為城鄉發展地區第2類之2**，應尚無劃設為城鄉發展地區第2類之1情形。
2. 然經直轄市、縣（市）政府逐一檢視後，發現尚有相關劃設疑義，包含部分非都市土地工業區並非屬獎勵投資條例編定之工業用地、部分非都市土地工業區與獎勵投資條例編定工業用地之範圍不符等，案經本部營建署於109年12月21日、110年7月16日、8月17日、9月1日及10月29日邀集經濟部工業局、本部地政司及有關直轄市、縣（市）政府逐案討論釐清後，**確認相關疑義劃設方式**。

■ 建議處理方式

類型	劃設方式
一、經濟部工業局 確認 屬 獎勵投資條例 編定之工業用地 範圍者	1. 依確認之獎投工業用地範圍，劃設為城鄉發展地區第2類之2。
	2. 獎投工業用地範圍與中央管河川或縣(市)管河川區域範圍重疊者，應劃設為國土保育地區第1類，並於土地清冊備註欄敘明屬獎投工業用地範圍。
	3. 現況供作道路或水路之狹長零星土地，直轄市、縣(市)政府得考量國土功能分區範圍完整性，劃設為毗鄰適當國土功能分區分類，並於土地清冊備註欄敘明屬獎投工業用地範圍。
二、經濟部工業局 確認 屬 獎勵投資條例 編定之工業用地 惟 無法確認明確工業用地範圍者	1. 依非都市土地工業區範圍，劃設為城鄉發展地區第2類之2。
	2. 現況供作道路或水路使用之狹長零星土地，直轄市、縣(市)政府得考量國土功能分區範圍完整性，劃設為毗鄰適當國土功能分區分類。
三、經濟部工業局 確認 非屬 獎勵投資條例 編定之工業用地範圍或 業經廢止 編定之工業用地範圍者	1. 屬夾雜於獎投工業用地範圍間且現況供作道路或水路使用之零星土地，直轄市、縣(市)政府得考量國土功能分區範圍完整性，劃設為城鄉發展地區第2類之2，並應於土地清冊備註欄敘明非屬獎投工業區範圍。
	2. 倘直轄市、縣(市)政府產業主管機關有具體使用計畫或依直轄市、縣(市)國土計畫有明確空間發展構想，得依非都市土地工業區範圍，劃設為城鄉發展地區第2類之1，並應於劃設說明書敘明；若無，則應劃設為毗鄰適當國土功能分區分類。

■ 建議處理方式

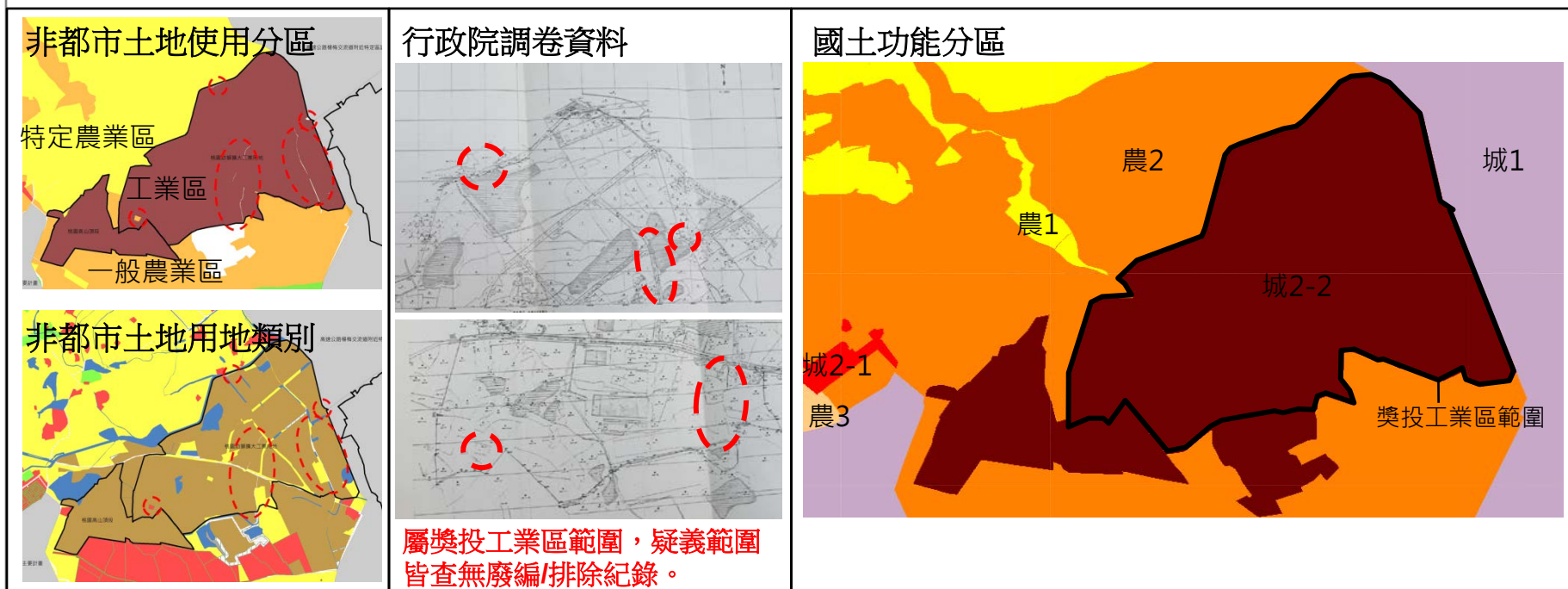
類型	劃設方式
一、經濟部工業局確認屬獎勵投資條例編定之工業用地範圍者	1. 依確認之獎投工業用地範圍，劃設為城鄉發展地區第2類之2。



類型一（一）案例圖-宜蘭縣利澤工業區、龍德工業區為例

■ 建議處理方式

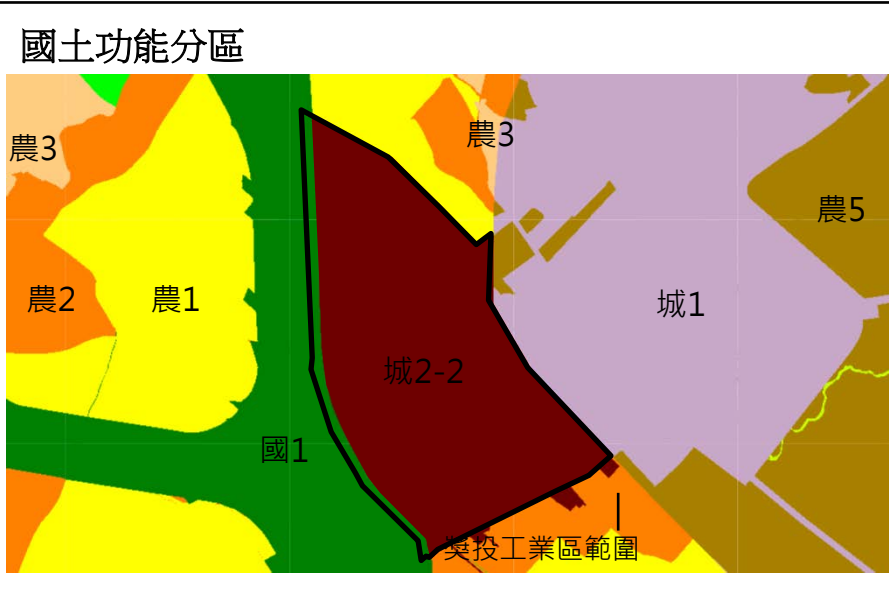
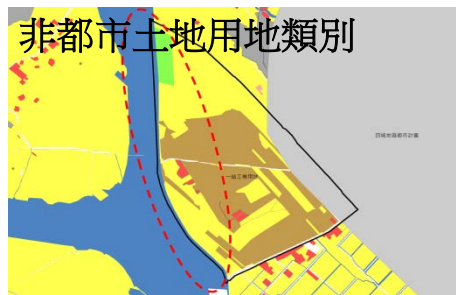
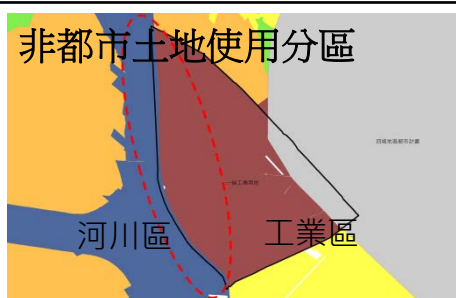
類型	劃設方式
一、經濟部工業局確認屬獎勵投資條例編定之工業用地範圍者	1. 依確認之獎投工業用地範圍，劃設為城鄉發展地區第2類之2。



類型一（一）案例圖-桃園市楊梅幼獅擴大工業用地為例

■ 建議處理方式

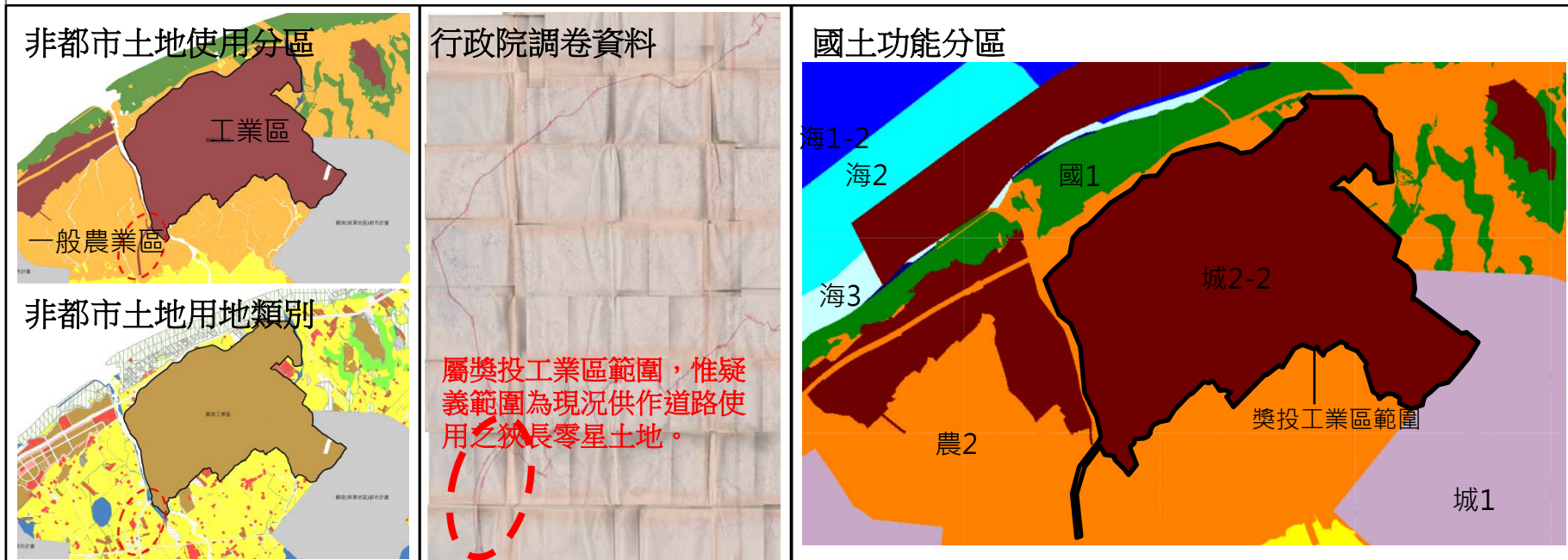
類型	劃設方式
一、經濟部工業局確認屬獎勵投資條例編定之工業用地範圍者	2. 獎投工業用地範圍與中央管河川或縣(市)管河川區域範圍重疊者，應劃設為國土保育地區第1類，並於土地清冊備註欄敘明屬獎投工業用地範圍。



類型一（二）案例圖-宜蘭縣一結工業用地為例

■ 建議處理方式

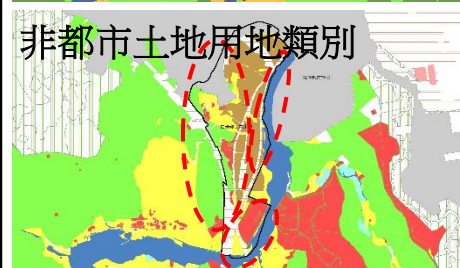
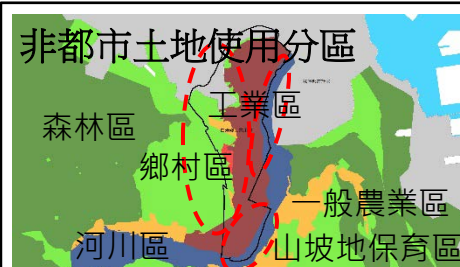
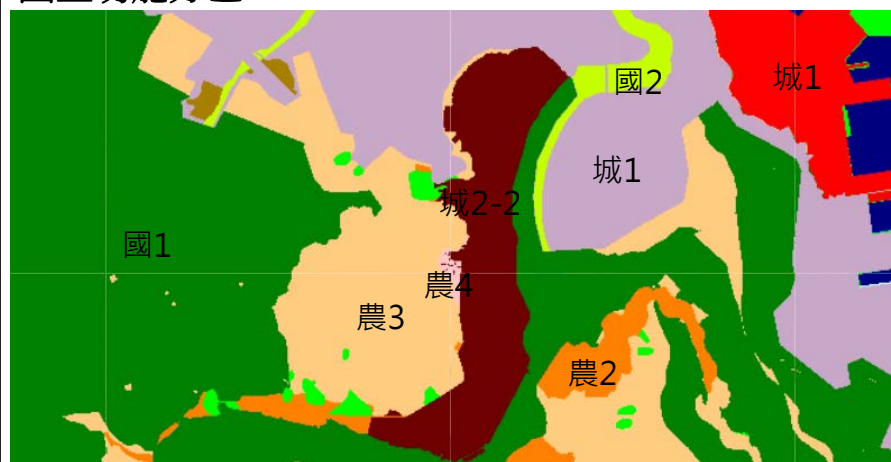
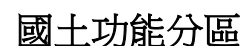
類型	劃設方式
一、經濟部工業局確認屬獎勵投資條例編定之工業用地範圍者	3.現況供作道路或水路之狹長零星土地，直轄市、縣（市）政府得考量國土功能分區範圍完整性，劃設為毗鄰適當國土功能分區分類，並於土地清冊備註欄敘明屬獎投工業用地範圍。



類型一（三）案例圖-以桃園市觀音工業區為例

■ 建議處理方式

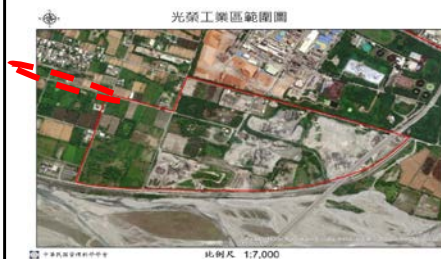
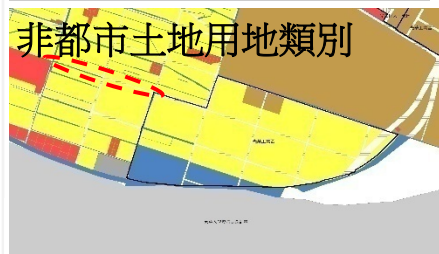
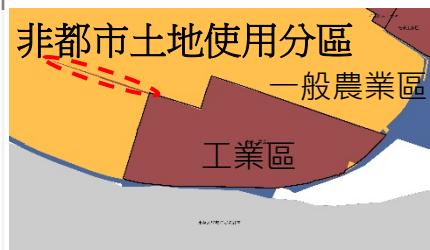
類型	劃設方式
二、經濟部工業局 確認屬獎勵投資條 例編定之工業用地 惟 無法確認明確工 業用地範圍者	1. 依非都市土地工業區範圍，劃設為城鄉發展地區第2類之2。

[illegible][illegible]

類型二（一）案例圖-宜蘭縣白米甕工業用地為例

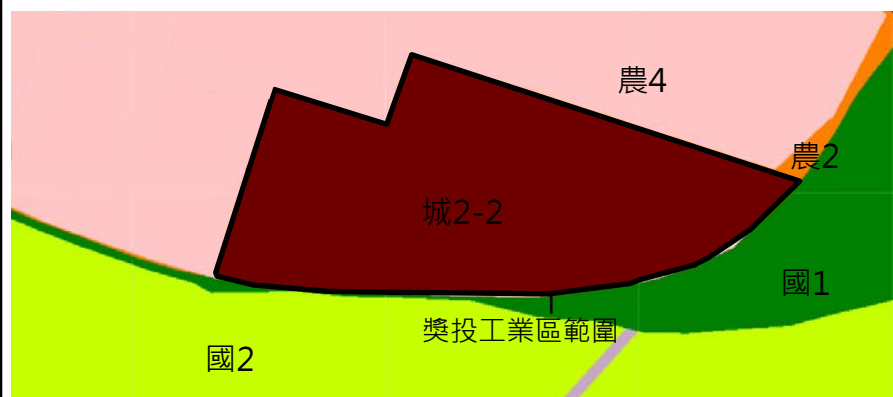
■ 建議處理方式

類型	劃設方式
二、經濟部工業局 確認屬獎勵投資條例 編定之工業用地 惟 無法確認明確工 業用地範圍者	2.現況供作道路或水路使用之狹長零星土地，直轄市、縣（市）政府得考量國 土功能分區範圍完整性，劃設為毗鄰適當國土功能分區分類。



查無行政院調卷資料，惟疑
義範圍為狹長零星土地，現
況為一般道路。

國土功能分區



類型二（二）案例圖-花蓮縣光榮工業區為例

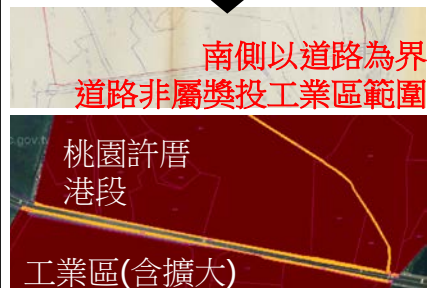
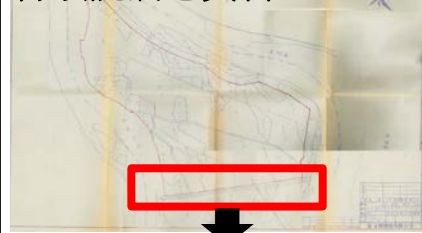
■ 建議處理方式

類型	劃設方式
三、經濟部工業局確認 非屬 獎勵投資條例編定之工業用地範圍或 業經廢止 編定之工業用地範圍者	1. 屬夾雜於獎投工業用地範圍間且現況供作道路或水路使用之零星土地，直轄市、縣（市）政府得考量國土功能分區範圍完整性，劃設為城鄉發展地區第2類之2，並應於土地清冊備註欄敘明非屬獎投工業區範圍。

非都市土地使用分區



行政院調卷資料



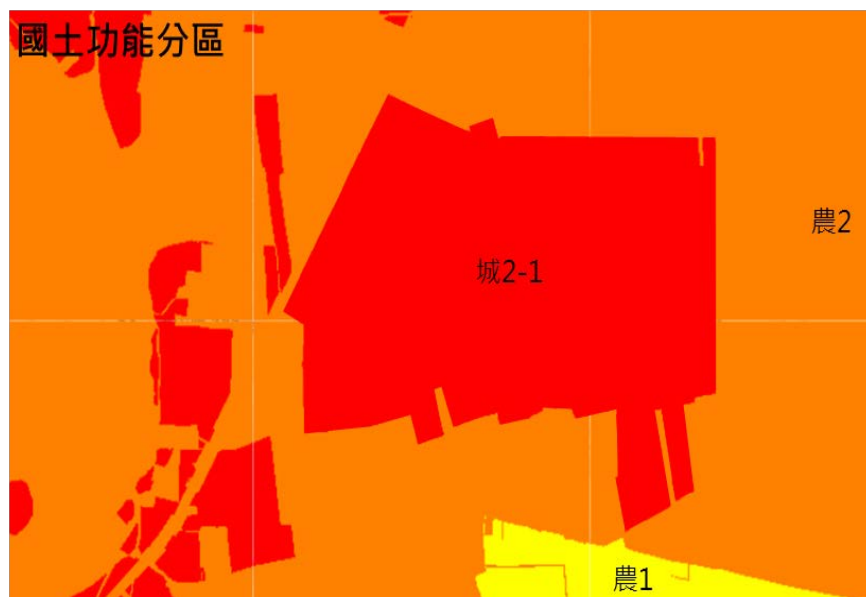
國土功能分區



類型三（一）案例圖-以桃園市許厝港段工業區及大園工業區為例

■ 建議處理方式

類型	劃設方式
三、經濟部工業局確認 非屬 獎勵投資條例編定之工業用地範圍或 業經廢止 編定之工業用地範圍者	2. 倘直轄市、縣（市）政府產業主管機關有具體使用計畫或依直轄市、縣（市）國土計畫有明確空間發展構想，得依非都市土地工業區範圍，劃設為城鄉發展地區第2類之1，並應於劃設說明書敘明；若無，則應劃設為毗鄰適當國土功能分區分類。



類型三（二）案例圖-以彰化縣田中央工業區為例

■ 建議處理方式-配套措施

經濟部工業局**確認屬**原依獎勵投資條例劃定之工業用地範圍



現況**非屬**非都市土地工業區



- ✓ 考量**全國國土計畫**規定城鄉發展地區第2類之2劃設條件並未侷限僅有工業區始得劃設，爰該等土地尚毋須先行辦理土地使用分區更正或變更
- ✓ 惟如直轄市、縣（市）政府**仍認有辦理分區更正或調整之必要**，得視府內量能評估於現階段辦理非都市土地使用分區更正或檢討變更作業

經濟部工業局**確認非屬**獎勵投資條例編定工業用地範圍



現況**屬**非都市土地工業區



為利未來由區域計畫階段轉換至國土計畫階段時，**使分區能名符其實**，請直轄市、縣（市）政府按區域計畫法及製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知規定，**儘速辦理使用分區更正作業**

報告結束，敬請指教！

討論案：國土計畫土地使用管制涉及使用地之編定及管制方式，以及既有權利保障管制原則，提請討論。

**報告單位：內政部營建署
報告時間：110.12.14**

一、背景說明

本次討論議題

使用地

- 國土計畫法第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，並實施管制」
- 未來國土計畫下之土地使用管制方式，係劃設國土功能分區分類，並編定使用地編定類別後，據以實施管制，且管制方式係依據「國土功能分區分類及使用地」之不同而有差異化管制。
- 考量前開國土計畫管制方式與現行區域計畫作法不同，是以，就國土計畫下「使用地」之編定及管制方式，應予以研訂。

既有權利保障

- 現行合法之土地使用，為保障其權益，本法第32條第1項規定：「區域計畫實施前或原合法之建築物、設施與第23條第2項或第4項所定土地使用管制內容不符者，除准修繕外，不得增建或改建。當地直轄市、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，其因遷移所受之損害，應予適當之補償；**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**」
- 惟前開原則實務上應如何認定及執行，是否有再另訂土地使用管制之必要等，該相關問題亦應予以研析

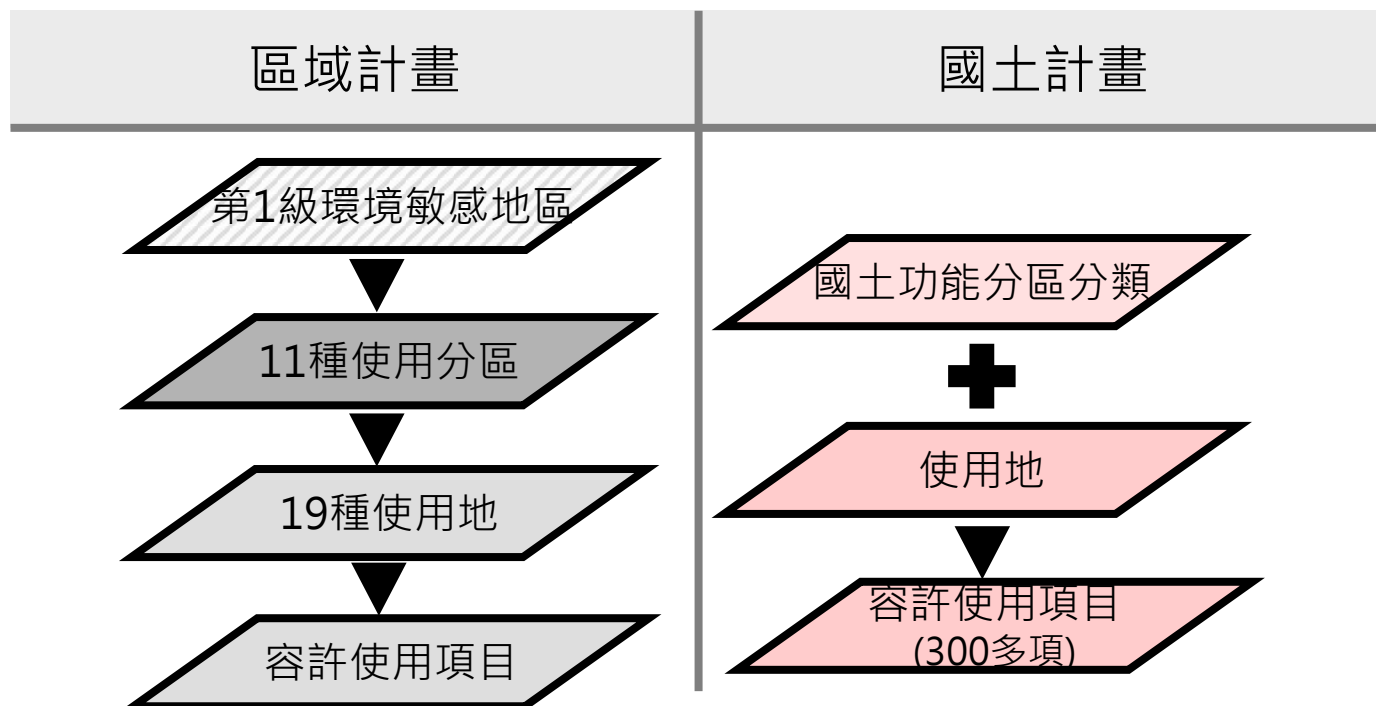
本次徵詢委員意見，將依會議建議方向，納入土地使用管制制度規劃設計

二、討論議題

國土計畫使用地之編定及管制方式

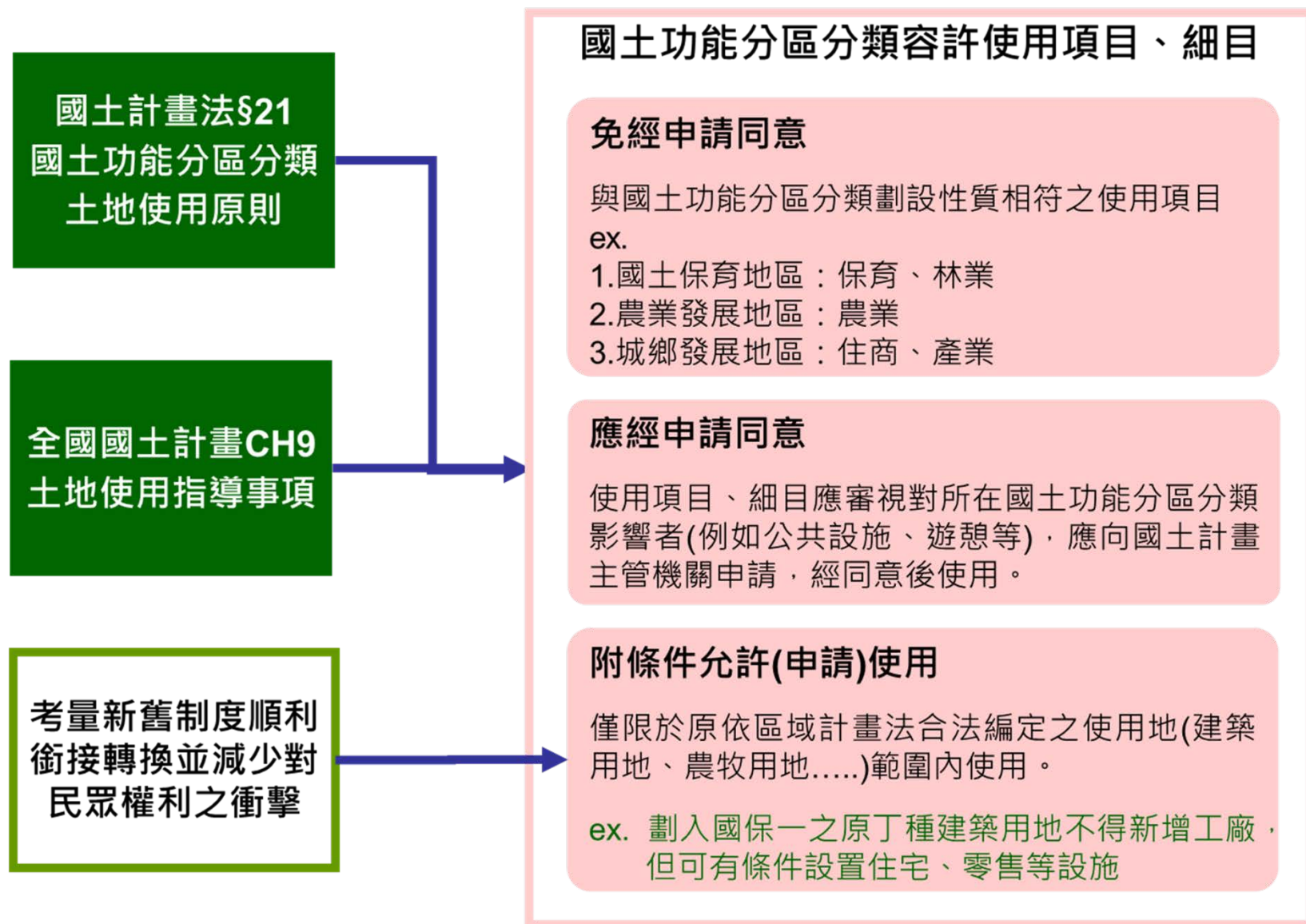
■ 國土計畫下之土地使用管制

- 一、依本法第4、10、20條等規定，係透過「計畫」性質之國土功能分區分類，同時將保育及發展需求納入考量，以計畫引導土地使用。
- 二、按本法第6條國土計畫之規劃基本原則、第21條國土功能分區土地使用原則，以及本部107.04.30公告實施之《全國國土計畫》第9章所訂各國土功能分區分類土地使用指導事項，皆反映國土計畫下係依據國土功能分區分類進行土地使用管制，換言之，應於各國土功能分區分類下訂定容許使用項目，引導土地利用方式。



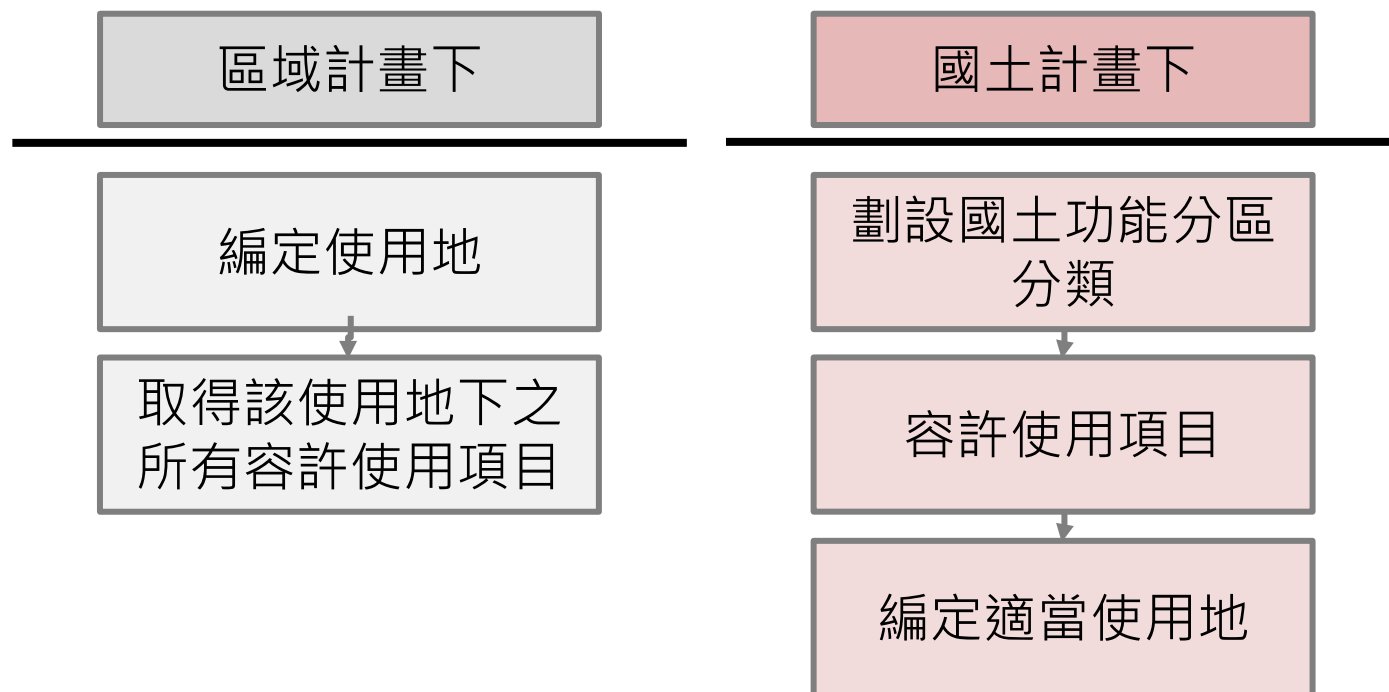
■ 國土計畫下之土地使用管制

三、自105年起會商有關部會已研訂300餘項土地使用項目



■ 國土計畫下之土地使用管制

四. 至於使用地之功能，依本法第22條規定，各國土功能分區分類下應編定適當使用地類別，惟未來土地使用管制係採「國土功能分區分類為主、使用地為輔」方式進行，依據國土功能分區分類訂定容許使用項目，並按容許使用項目編定為適當使用地，透過使用地編定類別可一望即知各該土地得使用項目，以利土地使用管制，該方式與現行非都市土地編定為某一「使用地」後，民眾常以為即取得該種使用地下所有容許使用項目之方式有別。



■ 國土計畫下之土地使用管制

原使用地編定類別	預定開發利用項目	變更後使用地編定類別
農2 農業生產 用地	從事 → 農產品 批發市場 應經申請同意 使用項目	農2 農業設施 用地
農2 農業生產 用地	從事 → 水土保持觀測、 監測設施 免經申請同意 使用項目	農2 國土保安 用地

取得國土計畫主
管機關同意

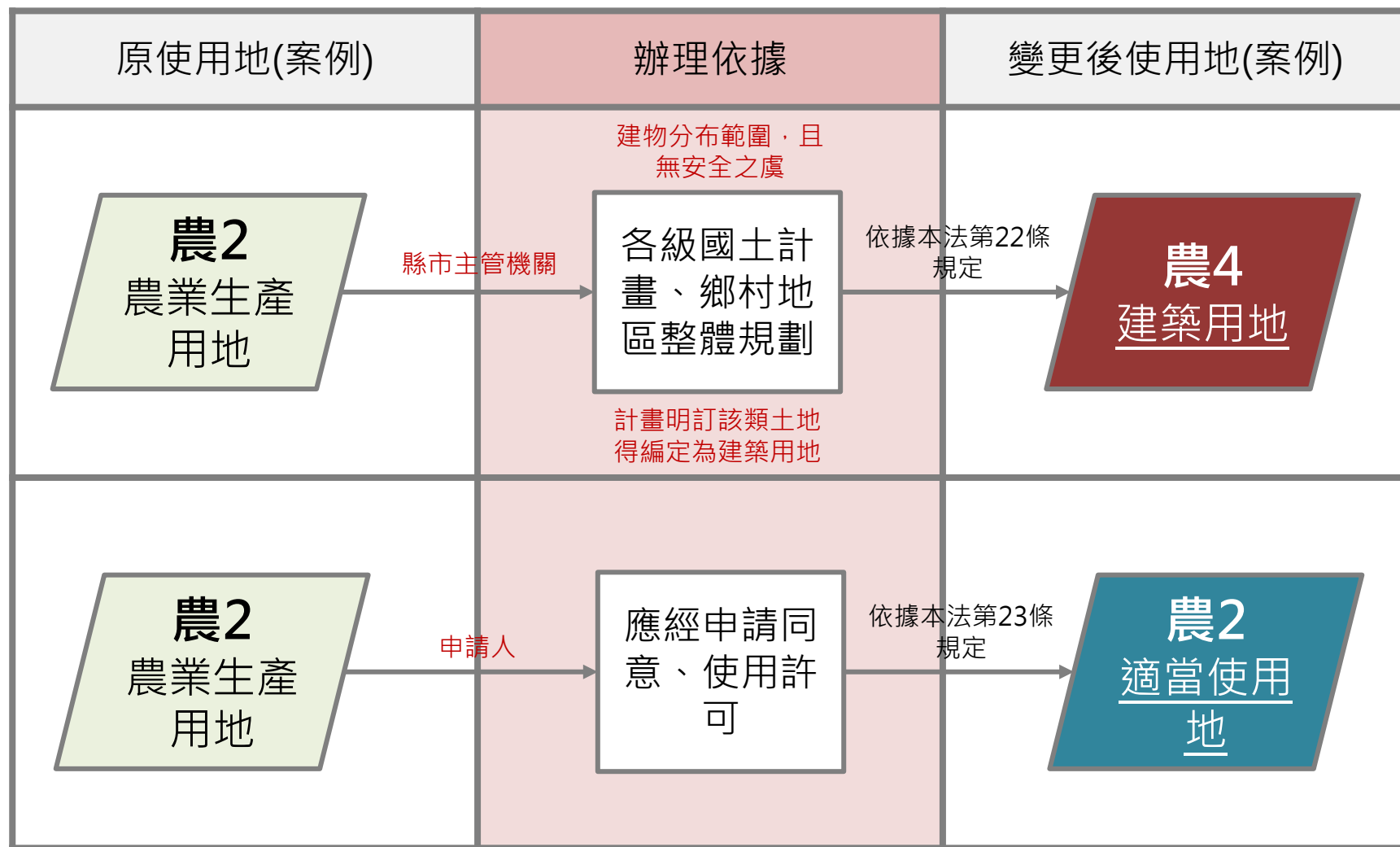
國土計畫主管機
關辦理變更編定

目的事業主管機
關依其主管法令
規定同意使用

副知國土計畫主
管機關辦理變更
編定

■ 使用地管制功能及編定方式

- 未來國土計畫下之使用地編定方式，應按計畫之指導進行編定；歸納後續辦理編定依據如下：



■ 使用地管制功能及編定方式

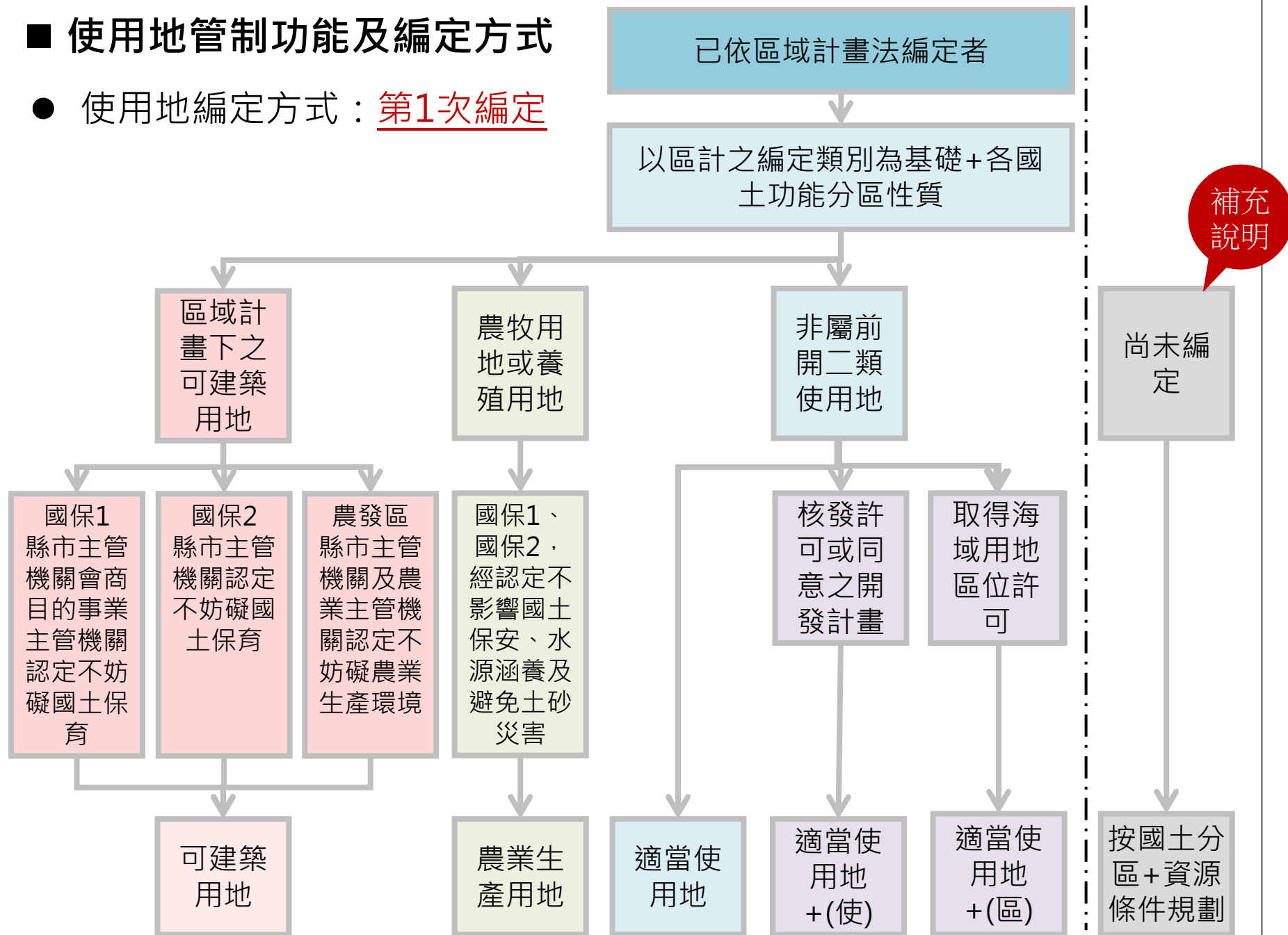
● 國土計畫使用地：共19種使用地編定類別

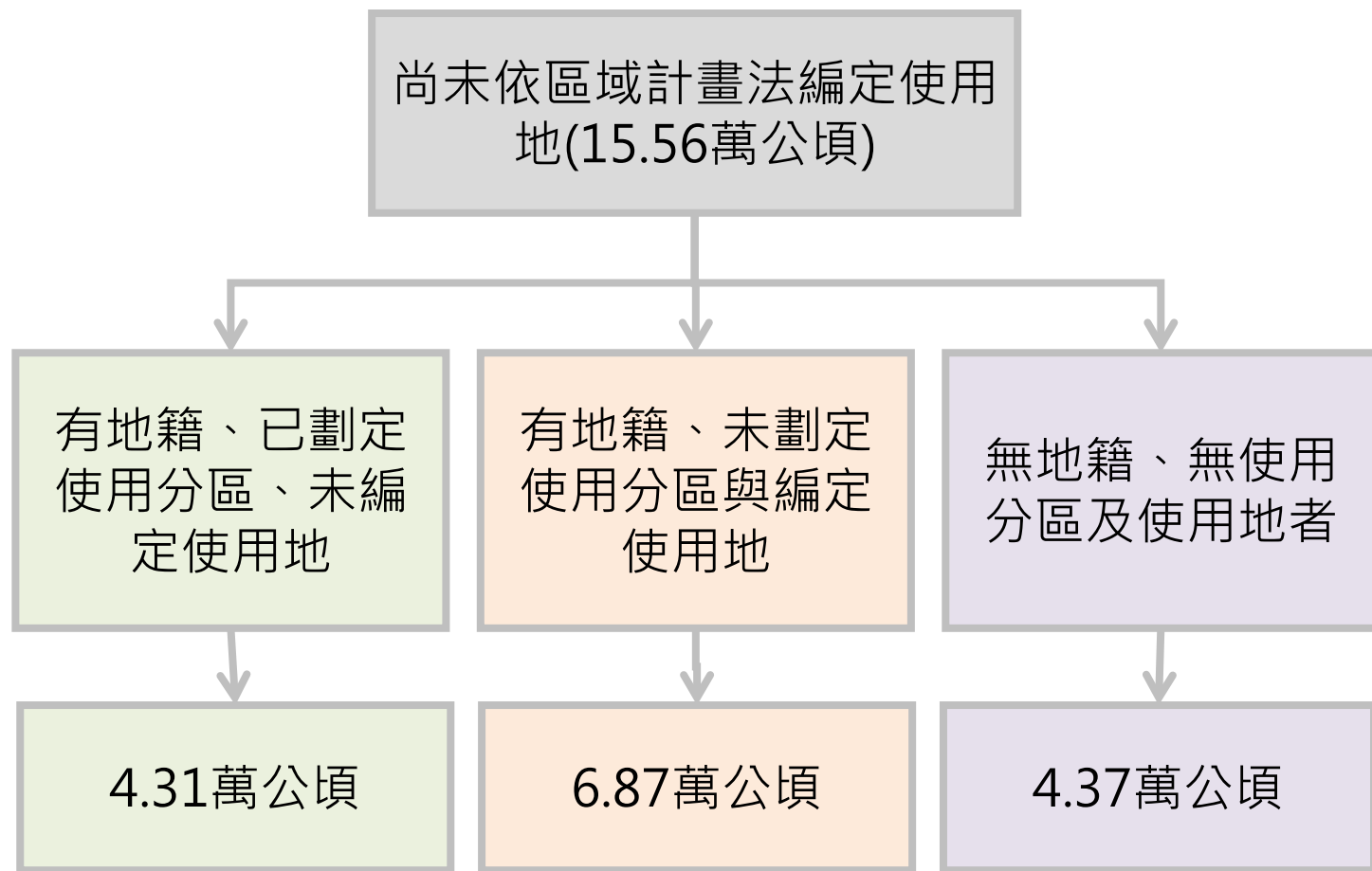
編定類別	定義
建築用地	供住宅、商業及其設施使用者。
產業用地	供工業及其設施使用者。
特定產業用地	<u>供特定工業設施使用者。</u>
農業生產用地	<u>供農業生產及其設施使用者。</u>
農業設施用地	<u>供農業之產業價值鏈、休閒農業、農村再生等相關設施使用者。</u>
林業用地	供營林及其設施使用者。
礦石用地	供礦業、土石採取、營建剩餘土石方及其設施使用者。
交通用地	供鐵路、公路、道路、捷運系統、港埠、空運及其設施使用者。
水利用地	供水利及其設施使用者。
遊憩用地	供遊憩及其設施使用者。

編定類別	定義
殯葬用地	供殯葬設施使用者。
宗教用地	供宗教及其設施使用者。
公共設施用地	供自來水、電力、電信、郵政、能源、機關、環保、教育、衛生、社會福利或其他公共設施、公用事業及其設施使用者。
生態保護用地	供保護生態使用者。
國土保安用地	供國土保安使用者。
特定用地	其他供特定用途使用，無法編定為第一款至第十五款使用地者。
海洋用地	供各類用海範圍使用者。
海洋設施用地	供各類依海型設施使用者。
其他	直轄市、縣（市）國土計畫另訂有使用地編定類別者，依其規定類別辦理。

■ 使用地管制功能及編定方式

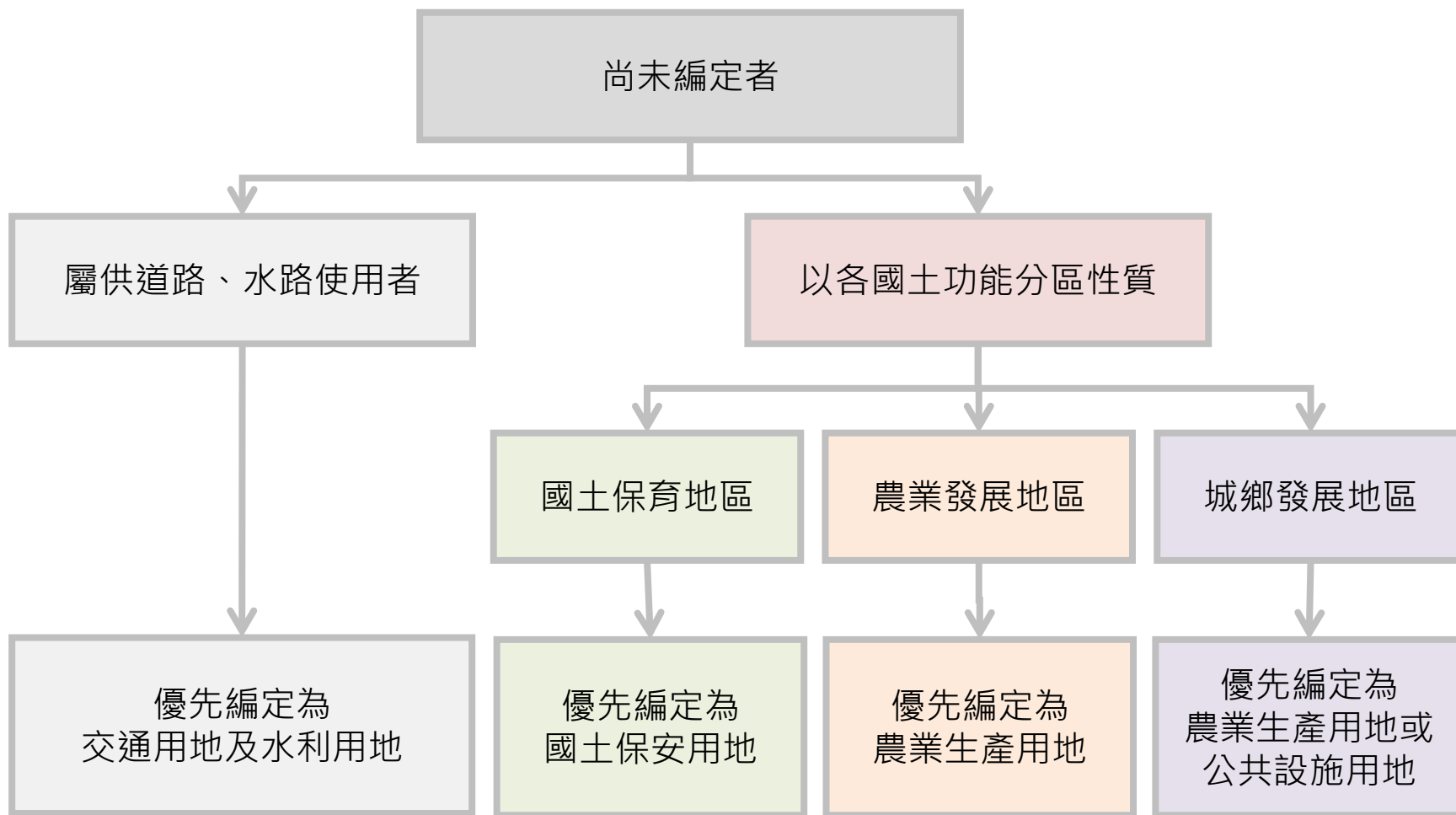
- 使用地編定方式：第1次編定

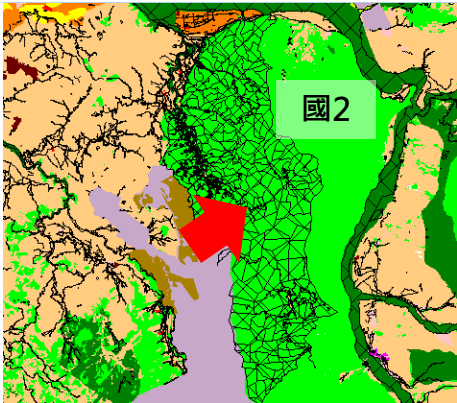
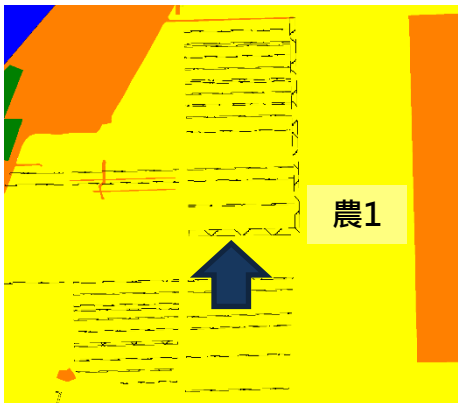
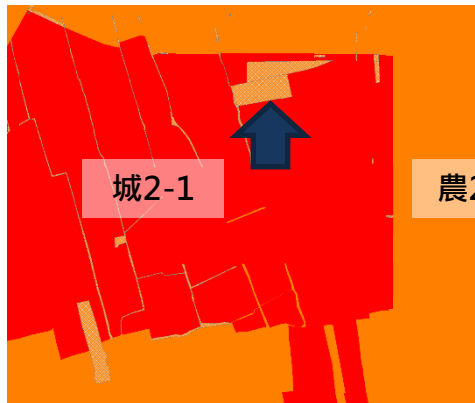
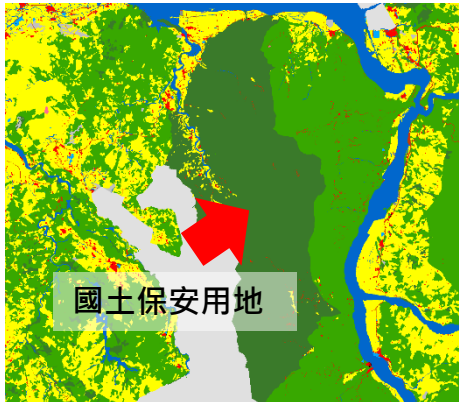
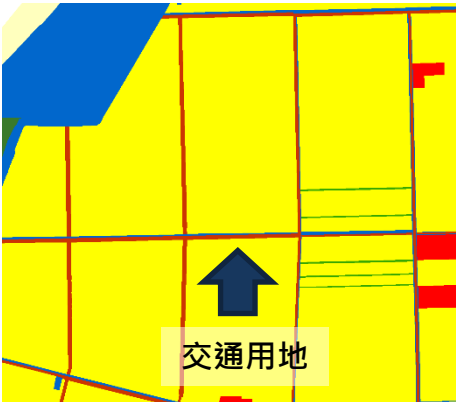
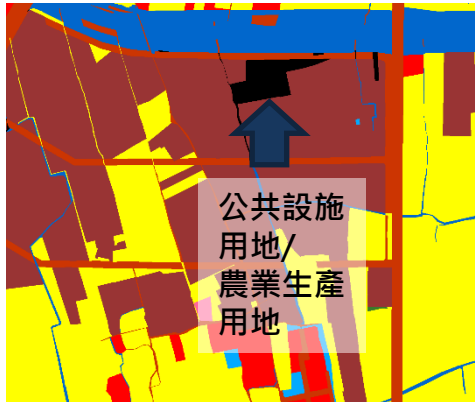




■ 使用地管制功能及編定方式

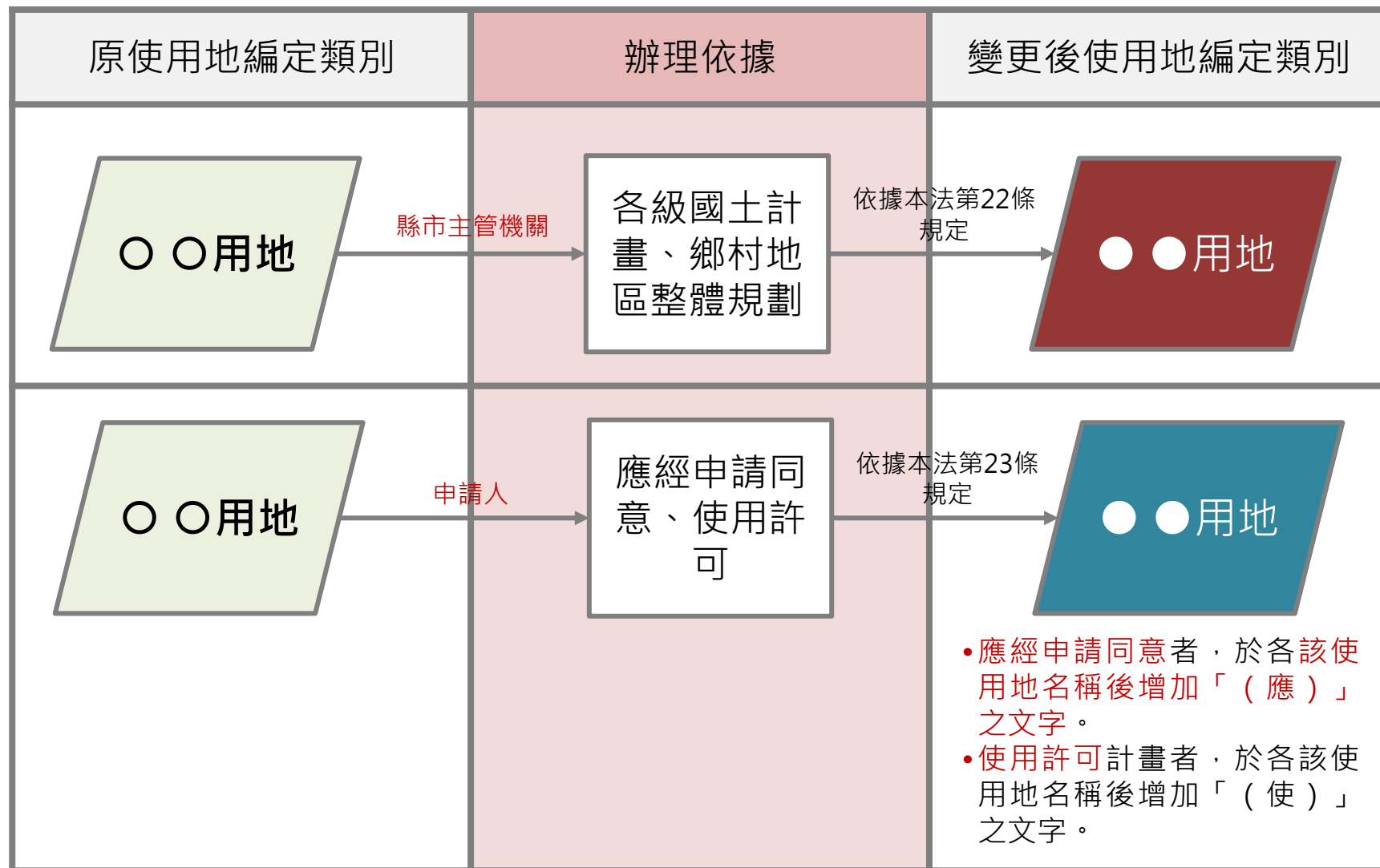
- 使用地編定方式：第1次編定



	國土保育地區	農業發展地區	城鄉發展地區
國土功能分區圖	 國2	 農1	 城2-1 農2
使用地編定	 國土保安用地	 交通用地	 公共設施 用地/ 農業生產 用地

■ 使用地管制功能及編定方式

- 使用地編定方式：國土計畫實施後



二、討論議題

既有權利保障原則

本法第32條規定

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。區域計畫實施前或原合法之建築物、設施與第23條第2項或第4項所定土地使用管制內容不符者，除准修繕外，不得增建或改建。當地直轄市、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，其因遷移所受之損害，應予適當之補償；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。

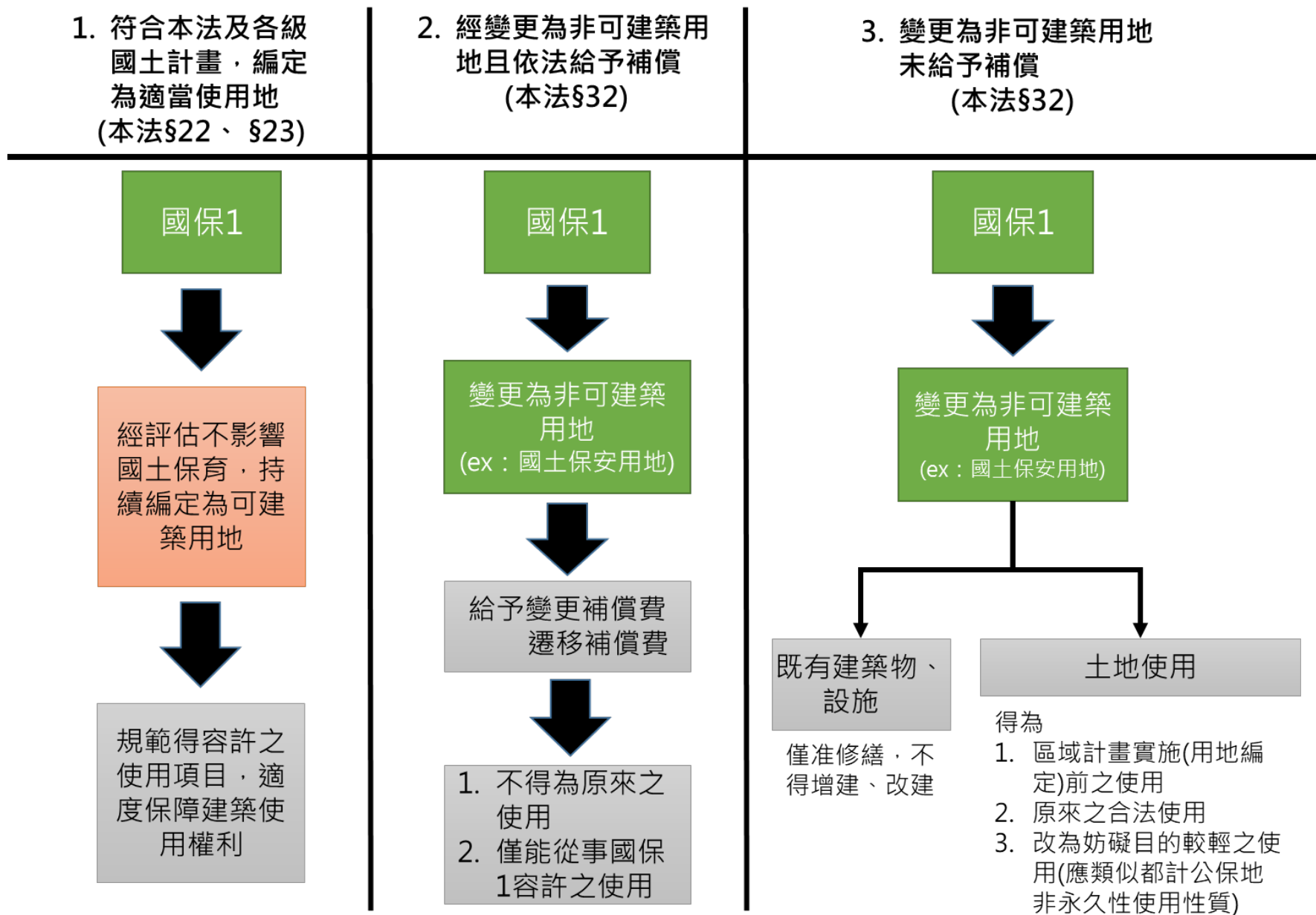
立法意旨

經查本法第32條第1項以及本法施行細則第11條等條文之立法理由，係說明既有土地使用如未符土地使用管制規定，直轄市、縣（市）主管機關得令其遷移並給予適當補償，以及「區域計畫實施前之建築物、設施」於立法原意係指位於原住民族土地者，但就「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」之適用情形，究竟係屬「原則」得為使用或「例外」得為使用，另外就改為妨礙目的較輕之使用樣態為何並未於立法理由明定。

適用方式

考量新、舊制度轉換之社會穩定性及實務可行性，就本法第32條第1項規定之「區域計畫實施前或原合法之建築物、設施與第23條第2項或第4項所定土地使用管制內容不符者」，應以「除准修繕外，不得增建或改建」及「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」方式為執行原則，至於「當地直轄市、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」應屬例外情形。

■ 國土計畫土地使用管制既有權利保障架構

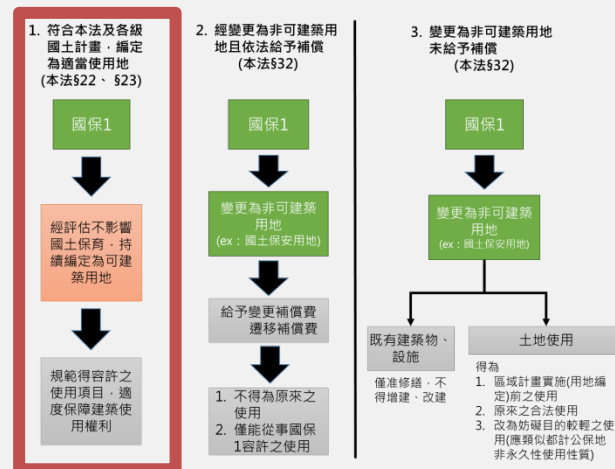


■ 國土計畫土地使用管制既有權利保障架構

- 樣態1：既有土地使用及使用地編定類型符合本法及各級國土計畫者，將編定為適當使用地

1. 依本法第22條、第23條及全國國土計畫規定，本部將依照各國土功能分區分類性質編定適當使用地實施管制，且**既有可建築用地如不影響國土保安、農業生產，得繼續編定為可建築用地，必要時，並將調整為可建築用地性質，並得減少容許使用項目或調降使用強度。**

2. 目前研訂國土計畫土地使用管制規則草案之**容許使用情形表**，已將**既有可建築用地之使用權利納入考量**，對環境影響較大者並將調整其使用地編定類別（例如國保1既有丁種建築用地，未來將編定為建築用地，而非產業用地），原則儘量保留既有可建築用地之使用權利，例如可以新建住宅、零售、餐飲、遊憩等設施。



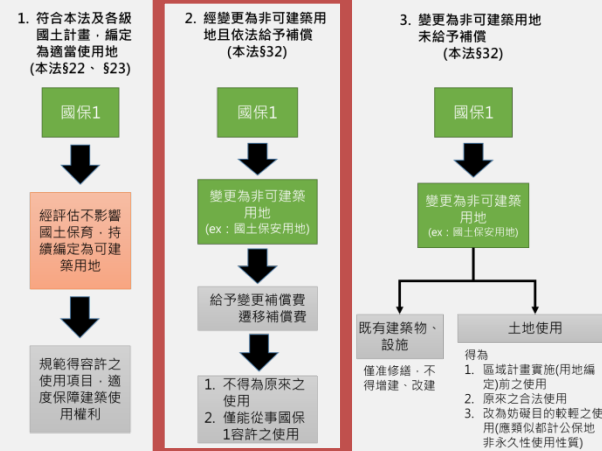
■ 國土計畫土地使用管制既有權利保障架構

● 樣態2：既有建築物、設施所座落之可建築土地，經變更為非可建築用地且依法給予補償

1. 以國保1為例，範圍內原依區域計畫法編定之可建築用地，如於使用地編定階段經評估有影響國土保安之虞而調整為非可建築用地，則應依本法第32條第2項及補償辦法規定給予變更補償費。

2. 另參酌土地徵收條例，徵收土地亦應連同土地改良物一併徵收之概念，考量該土地既經認定應編定為非可建築用地，其上之建築物、設施考量其對國保1之影響，亦應依本法第32條第1項命其變更使用或遷移，且按補償辦法規定給予遷移補償費，以合乎調整為非可建築用地之規劃意旨。

3. 上開**經調整為非可建築用地，並已依法領取變更補償、遷移補償費者**，該土地原則**應無法主張得為原來之使用或改為妨礙目的較輕之使用**，而**應按國保1之管制內容進行使用**。



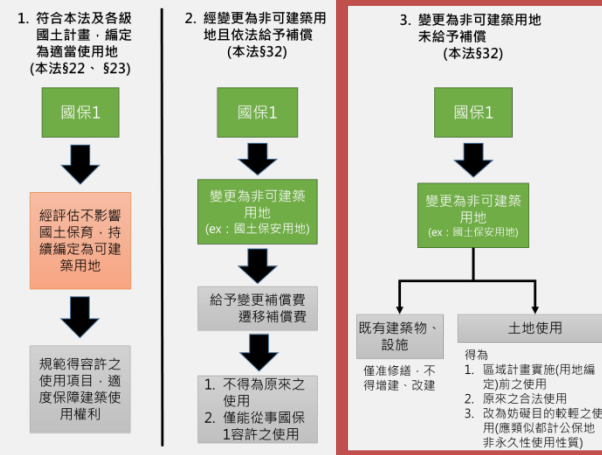
■ 國土計畫土地使用管制既有權利保障架構

● 樣態3：變更為非可建築用地且未給予補償

1. 同以國保1為例，範圍內原依區域計畫法編定之可建築用地，如經評估有影響國土保安之虞而應調整為非可建築用地，但因國土永續發展基金經費短缺致**未能依法補償者**，則按本法第32條意旨，該土地上**既有之建築物、設施僅准修繕，不得增建、改建**。

2. 因該土地及其上之建築物、設施**未曾受領補償**，原則**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**。

3. 又前開改為妨礙目的較輕之使用，考量原土地業經變更為非可建築用地，就該土地上既有之建築物、設施建議參考都市計畫法第50條公共設施保留地得申請臨時建築使用規定之精神，**另行訂定得從事之「妨礙目的較輕」土地使用項目，且前開使用項目性質應屬非永久性使用**，如經地方政府認有國土保育需要時，應配合拆除。



報告結束，敬請指教！
