

檔 號：

保存年限：

內政部營建署 函

機關地址：10556臺北市松山區八德路2段
342號

聯絡人：蔡侑蒼

聯絡電話：8771-2345#2968

電子郵件：bleedtsai@cpami.gov.tw

傳真：02-2777-2358

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國108年1月10日

發文字號：營署綜字第1081003669號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本署107年12月28日召開「國土計畫法下土地使用管制調整方向」第5場座談會會議紀錄1份，請查照。

說明：依本署107年12月24日營署綜字第1071363510號開會通知單續辦。

正本：國立臺北大學不動產與城鄉環境學系 陳教授明燦、國立政治大學地政學系 顏教授愛靜、內政部地政司、新竹縣政府、宜蘭縣政府、基隆市政府、新竹市政府、國立成功大學

副本：本署綜合計畫組(1科)、城鄉發展分署(區域發展課)(含附件)

裝

訂

線

「國土計畫法下土地使用管制調整方向」第5場座談會
會議紀錄

壹、會議時間：107年12月28日（星期五）下午2時30分

貳、會議地點：本署B1第3會議室

參、主持人：林組長秉勳

記 錄：蔡侑蒼

肆、出席人員：詳簽到簿。

伍、議題簡報說明：略。

陸、決議：

本次座談會與會專家學者、機關所提意見，請業務單位
納入「國土計畫土地使用管制規則」後續研訂參考。

柒、散會：下午5時25分

附錄：與會人員發言紀要

一、顏教授愛靜

- (一) 依據容許使用項目表，農舍不屬於住宅，則農舍將來應編定為農業設施用地還是農業生產用地？又未來農業用地若不區分為「農業設施用地」及「農業生產用地」會不會不能清楚顯示使用的性質？
- (二) 現階段的土地使用管制內容細碎，故造成管制及分類上許多困擾，如目前分類之甲種建築用地、乙種建築用地或丙種建築用地未來轉換為建築用地，但甲種建築用地現階段容許使用項目中仍有農作產銷設施、宗教設施等，是否應編定為農業用地或宗教用地？故細究容許使用項目時，在轉換上會有某種程度之困惑及疑慮，建議再予說明。
- (三) 針對簡報第 13 頁之流程「屬原區域計畫法可建築用地」及「各分區分類下之設置方式」建議應予詳列而非以例示方式說明。建議說明「得容許」之情況及條件，並區分免經申請同意、應經申請同意及申請使用許可後設置之類型。
- (四) 現行區域計畫之土地使用容許項目中部分具有附帶條件規定，故討論保障「原屬區域計畫編定之可建築用地」之一定權利時，應考量容許使用項目及其附帶條件（如旅館、觀光遊憩管理服務設施等），或許不是如簡報第 20 頁表格簡明地以使用地對應容許使用設施。

二、陳教授明燦

- (一) 區域計畫下 19 種用地如何轉軌到國土計畫管制下之建議

說明，丁種建築用地(及其他有建蔽容積之可建築用地)如何透過簡報第 13 頁的流程辦理?是否照轉後因不稱為建築用地而不得依 13 頁流程辦理?若非如此，建議修正此圖以配合說明。

- (二)依農業發展條例，農舍與農業生產不可分離，故不應以「農業設施用地」及「農業生產用地」將其與農業生產之土地分離。
- (三)現行區域計畫下，土地使用計畫未能明確指導土地使用，針對第 13 頁之流程圖，若針對「屬原區域計畫法之可建築用地」(例如甲建位於農一)，在得容許設置的清況下，是否只有免經申請同意或申請使用許可?是否依國土計畫法有應經申請同意之設置方式?若依此例多免經申請同意使用，則仍然與區域計畫相同，有功能分區分類無法指導土地使用之疑慮。
- (四)未來同一使用項目，但其所規定之建蔽率及容積率不相同時，是否兩者皆編定為相同之建築用地?
- (五)假設甲種建築用地未來國土計畫編定使用地時，國土功能分區分類為國土保育地區第一類(其既有之建蔽率為 60%及容積率 240%)，但是否已開闢將造成不同的法律效果。建議補償與否應考量信賴保護原則，不應不論開闢與否。另若未建築之甲種建築用地其建蔽率由 60%降為 40%，對於此地之損失是否應補償?
- (六)對於前述之降限使用不予補償尚仍有疑義，建議考量未來是否可採德國建築法之方式，給予一定期間興建，其時限截止後，未建築之土地則轉為非可建築用地?

三、新竹縣政府

- (一) 針對議題一之內容，未來使用地將採現行編定直接轉換為原則，未來申請新開發使用時再變更編定為適當之使用地，然未來屬國土功能分區分類下免經申請同意之使用項目，應先申請變更使用地始能使用，還是得直接使用？
- (二) 針對國土計畫土地使用管制實施後，特定用地原則不再新增，若未來有無法依現階段建議之使用地（能源用地、環保用地、機關用地、文教用地或衛生及福利用地等）編定之項目時，應如何處理？

四、基隆市政府

- (一) 現行區域計畫法下尚有部分既有合法建物得辦理更正編定用地，未來在國土計畫制度下應如何處理？
- (二) 現行使用地編定中存在同一土地部分為 A 用地部分為 B 用地（如部分水利用地、部分農牧用地），未來在國土計畫制度下應如何處理？
- (三) 建議農牧用地不要分為農業生產用地及農業設施用地，因未來若需判斷應如何分割將產生許多疑慮及困擾。
- (四) 有關未來國土功能分區分類劃設後，造成現有之可建築用地禁止或限制建築，建議以現有禁限建情境（軍事設施、機場、高速公路）之補償機制為參考，以討論補償等議題。

五、新竹市政府

- (一) 請教針對未來使用地照現行編定轉換時，部分非位於丁種建築用地之小型工廠（例如集貨中心），是否應歸類在產業用地？還是應編定為其他適合之使用地？

- (二) 另就現階段區域計畫中暫未編定之土地應如何處理？暫未編定之土地上若有建物造成無法查定又應如何處理？
- (三) 現階段未來之容許使用項目中，骨灰灑葬區並未包含火葬設施，但實務上兩者應為一體，是否火葬設施未來應另編定其他使用地？

六、內政部地政司

- (一) 建議明訂使用地轉載之規範及時程，以確定轉載程序之明確性。
- (二) 實施國土計畫所受損失補償辦法(草案)第3條既有之合法可建築用地，依本法實施土地使用管制前為甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、丁種建築用地、窯業用地、鹽業用地、礦業用地、交通用地、遊憩用地、殯葬用地及得為建築使用之特定目的事業用地，與本次所提內容不一，應予釐清。

七、長豐工程顧問股份有限公司(新竹縣政府委辦廠商)

- (一) 礦石用地中提及營建剩餘土石方，然過去其應屬特定用地，建議說明其整併之原因。
- (二) 甲種建築用地、乙種建築用地及丙種建築用地轉載為建築用地後，其各自是否具有不同建蔽率及容積率？

八、營建署綜合計畫組

- (一) 未來使用地之轉換具兩作法，一為國土計畫土地使用管制公告實施後，將直接轉換。簡報第13頁說明為未來轉換後若有申請開發時，才以此程序辦理。

- (二) 丁種建築用地之性質與甲種建築用地、乙種建築用地及丙種建築用地不同，具有較強烈之外部性，故以產業用地區分。
- (三) 本次興建住宅的例子來說，甲種建築用地屬原區域計畫法可建築用地，轉換後在非可建築住宅之國土功能分區分類下時，理論上應考量其影響性等，但現行制度已可興建，故評估保留其建築權利，仍得申請住宅使用，惟將依國土保育地區性質限縮容許使用項目。
- (四) 針對暫未編定之土地，未來轉軌時可能仍維持暫未編定，或以其國土功能分區分類之環境條件編定適合之使用地（如國保一之國土保安用地等），或以鄰近之使用地編定，此部分尚在討論中。
- (五) 針對免經申請使用之細目，未來將在制度設計上，將再研議用地編定配套機制。
- (六) 特定用地若未來不再存在，則可以不用訂定特定用地，然而實務上各縣市政府在清理特定目的事業用地之類別有一定難度，故可暫時以特定用地編定。
- (七) 同一土地部分為 A 用地及部分為 B 用地之土地仍應照分別所對應之使用地轉載。
- (八) 考量營建剩餘土石方尚屬資源之一種，故將其與鹽業、礦業及窯業用地整合編定為礦石用地。
- (九) 農舍在營建署認為是農業設施用地，但過去幾場座談會及研商會議，農委會認為農業設施用地及農業生產用地不一定需要區分開來，只需要一種農業用地提供農業設施及農業生產使用，故針對該 2 用地類別，將再評估。

「國土計畫法下土地使用管制調整方向」第5場座談會簽到簿

時間：107年12月28日(星期五)下午2時30分

地點：本署B1第3會議室

主持人：林組長秉勳

林秉勳

記錄：蔡侑蒼

出席人員	職稱	簽到處
陳教授明燦		<i>陳明燦</i>
顏教授愛靜		<i>顏愛靜</i>
內政部地政司		
	<i>組員</i>	<i>柯人豪</i>
新竹縣政府	<i>科員</i>	<i>汪駿旭</i>
		<i>張學強 張軒誌</i>
宜蘭縣政府		<i>請假</i>
基隆市政府		<i>謝建東 謝若若 謝若義</i>
		<i>陳翰宗</i>

出席人員	職稱	簽到處
新竹市政府	科長	林本輝
	科員	潘緯莉
國立成功大學		趙子乙
		阮皓宇
本署綜合計畫組		
林副組長世民		
張簡任技正順勝		(公出)
廖簡任技正文弘		
王簡任正工程司兼組長文林		
蔡科長玉滿		蔡玉滿
		符偉廷
		周芸
本署城鄉發展分署		
		張正