

# 107年度國土計畫相關子法法制諮詢小組

第六次諮詢小組會議 109.05.22

討論一：未來環境敏感地區重疊管制之轉換

討論二：山坡地開發審議管制之銜接

# 背景說明

國土計畫法於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。



## ✓ 針對國土計畫法第21條、第23條第1、2、5項授權項目探討

- 國土功能分區及其分類之土地使用原則
- 國土保育地區以外之符合國土保育地區之劃設原則者管制事項
- 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等應遵行之土地使用管制事項之規則，由中央主管機關定之。
- 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。

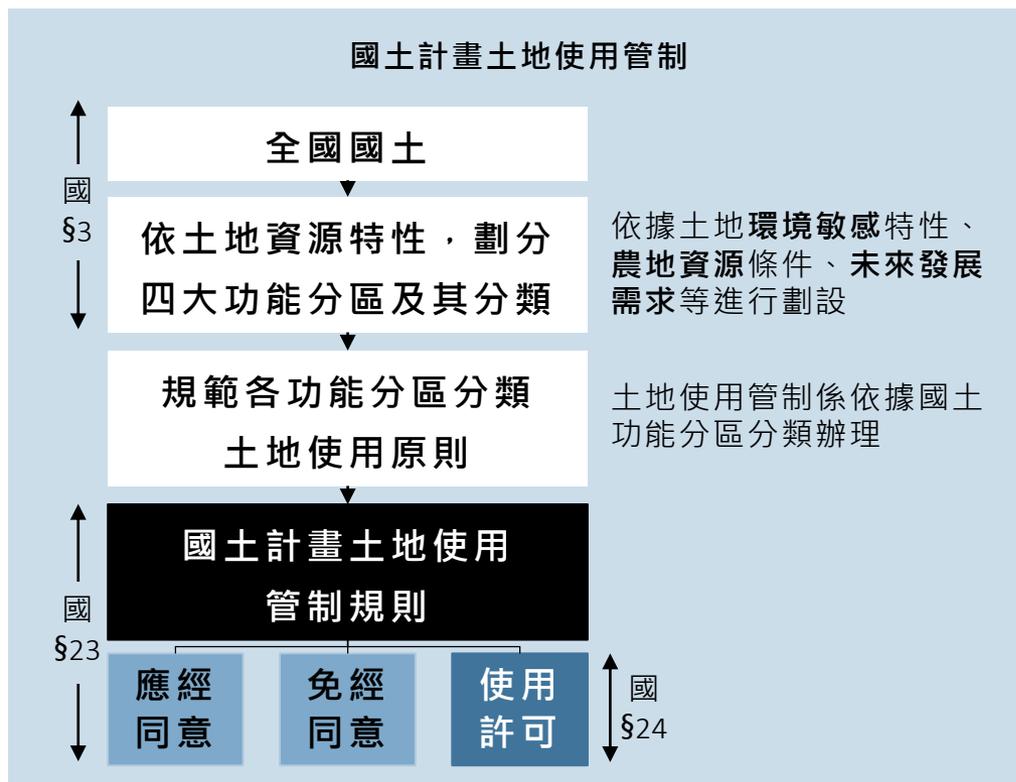
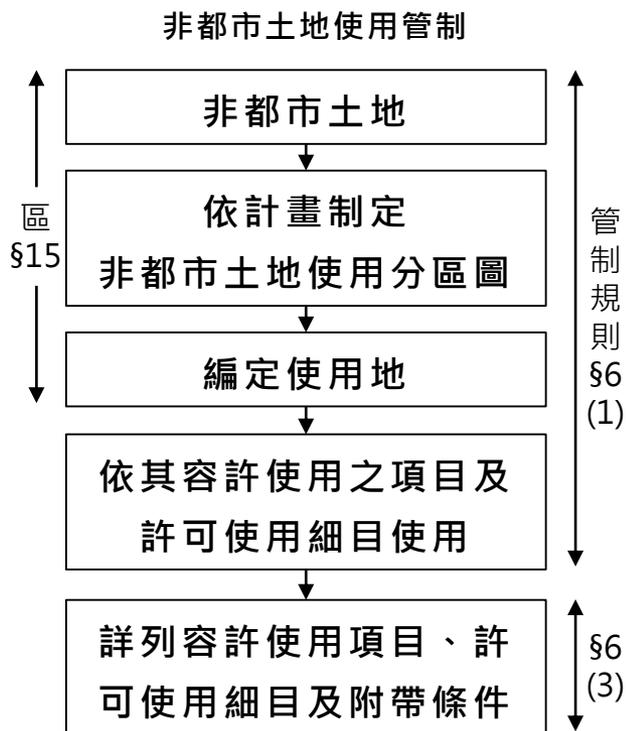
## ✓ 提供《國土計畫土地使用管制規則》草案條文研擬諮詢意見

## ✓ 協助辦理相關行政作業

**諮詢小組**會議集合各位專家學者，係為協助國土計畫土地使用管制規則研(修)訂，針對法制相關疑義，協助提供專業意見。

# 背景說明

現行區域計畫法涉及環境敏感地、山坡地之管制，將與未來管制情形略有不同，原第一級環境敏感地區屬禁止使用範圍、山坡地開發限於10公頃以上等，考量未來功能分區分類之劃設原則不同，且依各功能分區分類不同而訂有管制差異，此類重疊管制機制應討論是否延續。



# 本次會議簡報內容說明

## 討論一：未來環境敏感地區重疊管制之轉換

- (一) 彙整基礎資料 ( 現行非都土管制情形、各環敏地主管機關之管制 )
- (二) 未來管制情形說明、新舊管制差異
- (三) 現行有關第一級、第二級環敏地相關規定是否延續？
- (四) 未來重疊管制原則是否妥適？是否需訂定部分項目得免經國土機關同意使用？
- (五) 審查權責是否調整？

## 討論二：山坡地開發審議管制之銜接

- (一) 現行管制相關法規彙整 ( 非都土管內容、免受10公頃開發審議限制之規範 )
- (二) 未來管制情形與現行差異說明
- (三) 「山坡地之開發不得少於十公頃」機制是否延續？
- (四) 涉及山坡地者，皆須經專案小組審查同意是否妥適？

## ■ 彙整基礎資料

- ▣ 現行非都土管管制情形
- ▣ 各環敏地主管機關之管制

## ■ 未來管制方式

- ▣ 國土功能分區分類之劃設
- ▣ 未來各功能分區分類之管制情形

## ■ 實施績效管制及重疊管制

- ▣ 績效管制
- ▣ 重疊管制

## ■ 討論事項

- ▣ 環敏地實施績效管制，並由國土計畫土管明定管制項目後，由目的事業主管機關執行是否妥適
- ▣ 國保1、國保2之環敏地實施重疊管制，參考目的事業主管機關意見或法定規定，於國土土管明訂禁止或限制事項，是否妥適

議題一

## 未來環境敏感地區 重疊管制之轉換

# 現行環境敏感地區之管制

## ■ 區域計畫制度下環境敏感地區管制方式

1

### ■ 環境敏感地區大多未有對應之土地使用分區

- 除國有林事業區、保安林等部分環境敏感地區外，環境敏感地區大多未有對應劃設之使用分區或使用地，而係由各環境敏感地區之目的事業主管機關依其法令進行管理（詳參參考資料一）

### ■ 環境敏感地區限制土地變更

- 臺灣各區域計畫（第一次通盤檢討）明定「限制發展地區」及「條件發展地區」，並據以訂定相關土地使用指導原則
- 於102年10月17日公告實施「全國區域計畫」及106年5月16日公告實施「修正全國區域計畫」，將前開地區調整為「環境敏感地區」，並按其敏感程度區分為2級，且分別訂定其土地使用指導原則
- 非都市土地使用管制規則配合修正，增訂第30條之1~3，以進行土地使用管制

# 現行環境敏感地區之管制

## ■ 現行非都市土地使用管制規則

1

- 現行區域計畫法、製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知，並未將環境敏感地區作為使用分區劃設考量，而係由各環境敏感地區之目的事業主管機關依其法令進行管理（參考資料一）
- 各項興辦事業計畫原則不得位於第一級環境敏感地區（§30-1部分例外）

非都市土地使用管制規則	
30-1	<p>...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> <ol style="list-style-type: none"><li>① 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...</li><li>② 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...</li><li>③ 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。</li><li>④ 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...</li><li>⑤ 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，...，開發行為不影響該保育實施計畫之執行。...</li></ol>
30-2	<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，符合各款情形，得納入申請範圍。（共四款情形）</p>
30-3	<p>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> <ol style="list-style-type: none"><li>① 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。</li><li>② 就所屬環境敏感地區特性規範土地使用種類及強度。</li></ol>

# 現行環境敏感地區之管制

## ■ 使用分區及使用地變更由中央主管機關審議

1

### ■ 非都市土地使用分區及使用地變更申請案件委辦直轄市縣（市）政府審查作業要點第2點

非都市土地申請開發需辦理使用分區及使用地變更之案件，須依區域計畫法第15條之1規定經區域計畫擬定機關許可審議，面積規模於30公頃以下者，委辦直轄市、縣（市）政府代為許可審議核定。但屬下列情形之一者，不在此限：……（六）申請案範圍有屬海岸地區之特定區位、未完成公開展覽程序之海岸地區、嚴重地層下陷地區、水庫集水區（供家用或供公共給水）或特定農業區（農牧用地、林業用地、養殖用地、水利用地、生態保護用地、國土保安用地或暫未編定土地）等地區之土地，且該等土地面積一公頃以上或占申請總面積之50%以上。

### ■ 區域計畫法施行細則第18條規定

直轄市、縣（市）區域計畫公告實施後，依本法第15條之1第1項第2款規定申請開發之案件，由直轄市、縣（市）主管機關辦理審議許可。但一定規模以上、性質特殊、**位於環境敏感地區或其他經中央主管機關指定者，應由中央主管機關審議許可。**

# 現行環境敏感地區之管制

## ■ 各環敏地主管機關之管制法令

1

- 依據各環境敏感地區之劃設依據法令與主管機關，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
- 部分主管法令未有相關管制規定，如「洪氾區一級管制區」

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  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 <sup>7</sup>	一、實施農業經營所需之開挖植穴、中耕除草等作業。 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、其他因農業經營需要，依水土保持技術規範實施水土保持處理與維護者。	<b>第 2 條</b> 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。  <b>第 3 條</b> 於山坡地或森林區內從事本法第十二條第一項各款行為，且土方及填方合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： 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。 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。 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。 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平方公尺。 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。 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農業經營設施：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。 七、堆積土石。 八、採取土石：土石方未滿三十立方公尺者。 九、設置公園、墳墓、運動場地、原住民在原住民族地區依原住民族基本法第十九條規定採取礦物或其他開挖整地：開挖整地面積未滿一平方公尺。	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
				以使用性質為許可條件 (使用項目+規模/強度限制)  (應經許可項目舉例) 項目：修築農路 條件：路基寬度<4公尺， 長度<500公尺  參考劃設作業手冊 • 大部分將納入國1、國2、農1-3 • 部分無明顯對應：河川區域、區域排水設施範圍、活動斷層兩側一定範圍	規模、使用性質			

# 未來環境敏感地區之管制

## ■ 功能分區分類之劃設納入環敏地為參考指標

2

- 國土計畫法第20條明定國土功能分區劃設原則，全國國土計畫進一步訂定國土功能分區劃設條件，內政部並據以納入「國土功能分區圖繪製作業辦法（草案）」，將部分環境敏感地區納為國土功能分區參考指標

國土保育地區第一類	國土保育地區第二類
① <u>自然保留區</u>	① <u>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</u>
② <u>野生動物保護區、野生動物重要棲息環境</u>	② <u>山崩與地滑地質敏感區</u>
③ <u>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</u>	③ <u>土石流潛勢溪流影響範圍</u>
④ <u>水庫蓄水範圍</u>	④ <u>山坡地經辦理土地可利用限度分類，查定為加強保育地之地區</u>
⑤ <u>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</u>	⑤ <u>自來水水質水量保護區範圍內屬依原區域計畫法劃定之森林區、山坡地保育區、風景區</u>
⑥ <u>經水利主管機關依法公告之河川區域內或水道治理計畫線或用地範圍線內之土地</u>	⑥ 尚未依原區域計畫法劃定非都市土地使用分區及編定使用地之離島
⑦ <u>一級海岸保護區</u>	
⑧ <u>國際級及國家級重要濕地範圍內之核心保育區及生態復育區</u>	

# 未來環境敏感地區之管制

## ■ 未來將以國土功能分區分類進行管制-國土法指導

2

- 依據國土計畫法第21、22及23條規定，應按國土功能分區進行土地使用管制，因環境敏感地區業已納為國土功能分區劃設參考指標，是以，國土計畫法下之土地使用管制已考量環境敏感特性，與過去區域計畫法下按使用地編定類別進行管制方式不同
- 為避免環境敏感地區土地，因不可避免劃設為國土保育地區以外之國土功能分區，國土計畫法第23條第1項規定：「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。」以強化國土保育保安。

# 未來環境敏感地區之管制

## ■ 各功能分區分類之管制情形

2

- 依據營建署109年2月公告之容許情形表，為各功能分區分類、各使用項目歷經18場機關研商會議之結果
- 對照各環敏地依其主管法令之管制項目（會議資料表5），未來將從嚴管制
  - 大多屬應經國土機關同意使用 → 需取得環敏地主管機關、國土機關同意使用
  - 或禁止使用 → 原環敏地主管機關應經許可者，未來國土土管列為禁止使用

環境敏感地參考資料一 (p.39) 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		海洋資源地區	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		x	x		●	●	○	●	x	x
			道路		●+/○	●+/○		●+/○	●+/○	●+/○	●+/○	●+/○	●+/○
			農業生產設施		x	x		●	●	○	●	x	x
			林業經營設施		x	●		●	●	○	●	●	●
			堆積土石		x	○		x	x	○	x	○	x
			採取土石		x	○		x	x	○	x	x	x
			公園		x	x		x	x	x	○	●	●
			墳墓		x <sup>2</sup>	○		x	○	○	x/○	x	○
			運動場地		x	x		x	x	x	○	●	●
			採取礦石		x	○		x	x	○	x	x	x

灰底為目的事業管制法令與未來管制情形不同者

# 未來環境敏感地區之管制

## ■ 未來將以國土功能分區分類進行管制-國土計畫指導

2

- 全國國土計畫雖仍明定「環境敏感地區」，惟並未再延續現行區域計畫環境敏感地區土地使用指導原則（包含限制土地變更等），而係採「績效管制」及「重疊管制」方式
- 土地使用基本方針
  - 全國國土計畫架構下之國土保育地區，僅容許與資源保育有關之使用型態，故國土保育地區將就必要範圍予以劃設，其範圍不同於環境敏感地區
  - 惟考量環境敏感地區為目的事業主管機關依其法律規定進行公告或管制，亦為國土規劃及土地開發審議之重要參考，故仍應考量環境敏感特性，不論劃歸何種國土功能分區分類，仍應依其土地環境特性，採取適當的因應作為，實施管制標準
- 土地使用指導原則
  - 除符合國土保育地區、海洋資源地區、農業發展地區及城鄉發展地區等國土功能分區之管制規定外，並應符合相關目的事業主管法令規定，未來該等法令如有修正，依修正發布後規定辦理。

## 未來環境敏感地區之管制

### ■ 「績效管制」及「重疊管制」與功能分區分類之容許情形結合

2

- 依國土計畫法、18場機關研商會議結果，各類使用項目應按各功能分區分類之容許情形（免經/應經國土機關同意使用、使用許可）進行管制
- 惟納入國土計畫所列「績效管制」及「重疊管制」，應如何結合容許情形表（OX表）、各環境敏感地之目的事業主管法令規定內容？規劃團隊就績效管制彙整相關案例資料，供本次會議討論
  - 美國馬薩諸塞州(Massachusetts)軍事保留地之績效標準
  - 美國貝城(Bay City)之《貝城條例(Bay City Ordinance)》
  - 紐西蘭Mackenzie District的績效管制
  - 美國昆士蘭Atherton Shire的績效管制
  - 以現行目的事業主管機關法令示範說明

# 未來環境敏感地區之管制

## ■ 「績效管制」及「重疊管制」

2

### ■ 績效管制(Performance Zoning)

- 基本著重於開發行為對環境之衝擊影響效果（如水污染、地表逕流量、土壤沖刷等），亦即管制人為土地使用行為對環境所產生之衝擊影響，以促使開發行為與環境體系之間更為協調
- **績效標準**則為一種基於公共利益考量，運用科學方法分析各種資源允許開發之容受力，並以此來管制土地使用之型態與程度，並用於定義與測量衝擊的極限，以此確保預期最終結果
- **案例：美國馬薩諸塞州(Massachusetts)軍事保留地之績效標準**  
以地下水資源、濕地、稀有物種、土壤、植被、人居環境、廢棄物等19個項目制定績效標準，藉由各目的事業機關所訂定之法規與計畫進行管制，並以限制使用、應符合最低利用標準以及按時監測查處作為管制原則
- **案例：美國貝城(Bay City)之《貝城條例(Bay City Ordinance)》**  
通過使用績效標準與將城市劃分為低度密度區、中度密集區等五種區域，以此解決各種土地使用的影響，進而使該市產生不同程度之土地使用強度

# 未來環境敏感地區之管制

## ■ 「績效管制」及「重疊管制」

2

### ■ 案例：紐西蘭Mackenzie District的績效管制

- 目標：維持居住區 ( Residential codes for zones 1 and 2 ) 的便利性、舒適性
- 便利性涉及項目：建物區位、建築密度與規模、使用行為 ( 活動 ) ...等
- 實際進行績效管制之指標：
  - 建蔽率、居住坪數、建築物高度、居住密度、臨路距離、建物間距等、基地大小...等等
- 績效管制內容 ( 摘錄 )
  - 最小居住單元為360平方公尺 ( 不含通道 )
  - 建蔽率須小於40%
  - 任何建築物不得高於8米
  - 鄰近Lake Tekapo地區之建築物其建物牆壁或屋頂之中點與建築延伸物中點，不得超出該計畫附錄H標示之退縮線
  - 所有建物須從基地邊界退縮2米，但用於容納動物的建築除外...等等

資料來源：Baker, Sipe, and Gleeson(2006) · Performance-Based Planning-Perspectives from the United States, Australia, and New Zealand · Journal of Planning Education and Research

# 未來環境敏感地區之管制

## ■ 「績效管制」及「重疊管制」

2

### ■ 案例：美國昆士蘭Atherton Shire的績效管制

- 目標 1：避免住宅區產生不相容之土地使用、建築形式
- 績效管制內容（摘錄）
  - 土地使用類型以提供當地居民服務為主，如托兒中心、禮拜場所...等
  - 須提供低影響和低強度的就業機會
  - 使用與住宅區既有建築特徵相似的建築材料
  - 如為商業或工業使用，須納入綠化設計，並納入適當緩衝/隔離設施
- 目標 2：須滿足人口結構需求並與當地常見的住宅形式相容
- 績效管制內容（摘錄）
  - 住宅高度需與既有建築相近→住宅高度不得超過3層、建蔽率不超過40%
  - 須確保足夠的居住面積→雙戶建築最小基地為800平方米；多戶以上集合住宅最小基地為1200平方米，且其建築正面寬度需達20米

資料來源：Baker, Sipe, and Gleeson(2006) · Performance-Based Planning-Perspectives from the United States, Australia, and New Zealand · Journal of Planning Education and Research

# 未來環境敏感地區之管制

## ■ 「績效管制」及「重疊管制」

2

- 全國國土計畫規定「環境敏感地區」應採績效管制，又績效管制主要係針對「行為」進行管制（包含水污染、地表逕流量、土壤沖刷等），非屬土地使用管制範疇，惟因國土計畫法第8條規定部門計畫應遵循國土計畫，是以，後續將透過國土計畫土地使用管制規則，明定環境敏感地區之績效管制項目，並請相關目的事業主管機關配合依其主管法令落實管制
- 以「農業發展地區第3類」為例，該範圍內如有符合國土保育地區第2類劃設條件者，其後續績效管制標準範例如下

應辦事項	主辦機關
訂定農藥施用標準	行政院農業委員會
訂定適栽農作類型	行政院農業委員會
建立查處違規開墾機制	行政院農委會水土保持局
規範土石流潛勢溪流影響範圍內限制使用事項	行政院農委會水土保持局
規範查定為加強保育地區之山坡地範圍內限制使用事項	行政院農委會水土保持局
建立點源及非點源污染防治機制	行政院環境保護署
定時辦理地下水監測作業	行政院環境保護署
規範山崩地滑地質敏感區範圍內限制使用事項	中央地質調查所
規範自來水水源水質水量保護區範圍內限制使用事項	經濟部水利署

# 未來環境敏感地區之管制

## ■ 「績效管制」及「重疊管制」

2

- 舉例說明：於農3但符合國2劃設條件（山崩與地滑地質敏感區）者之績效管制
- 目標：避免/減輕山崩或地滑災害產生時，對開發基地、相鄰地區之危害
- 可考量將「避難範圍」、「減災設計」納入績效管制中

法規 / 手冊	法規規範 / 手冊明定辦理事項
地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則	§4基地地質調查及地質安全評估結果報告，應納入土地開發行為相關法令規定須送審之書圖文件中
地質敏感區基地地質調查及地質安全評估手冊	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>不得建築</b>：依建築技術規則建築設計施工編所列山坡地不得建築範圍進行管制</li><li>• <b>建築用地距坡緣距離需考量適當的避離範圍</b>：曾經發生土石崩塌與具有山崩或地滑徵兆地區、岩心品質指標(RQD)小於25%範圍，以及前述相鄰地區地形坡度超過55%，坡長30公尺者；緊鄰河岸或向源侵蝕者；緊鄰斷崖者</li><li>• <b>須提出減少災害設計建議（如調整建物配置、施作擋土牆、增加排水設施、降低開發承載或直接避離可能受影響之範圍...等）</b>：開發行為基地，於開發前或開發後，具山崩潛勢或易受周圍山崩事件所影響者，須提出減災設計</li></ul>

# 未來環境敏感地區之管制

## ■ 「績效管制」及「重疊管制」

2

### ■ 重疊管制

- 依據國土計畫法第23條規定，應針對符合國土保育地區劃設原則之地區（而非所有環境敏感地區），訂定禁止或限制使用項目，以符合國土計畫法規定。
- 考量國土保育地區第1類及第2類之環境敏感地區目的事業主管法令，或有規定禁止或限制使用，故後續將參考各該目的事業主管法令，並會商各有關機關後，於國土計畫土地使用管制規則納入禁止或限制使用項目。
- 涉及國土保育地區第1類及第2類之環境敏感地區者，除應按國土計畫土地使用管制規定辦理外，並屬限制使用者，並應先取得環境敏感地區目的事業主管機關同意。

## 討論事項

- 針對環境敏感地區實施「績效管制」，並由國土計畫土地使用管制規則明定管制項目後，由目的事業主管機關執行方式是否妥適？
- 針對國土保育地區第1類及第2類之環境敏感地區實施「重疊管制」，並參考目的事業主管法定規定或目的事業主管機關意見，於國土計畫土地使用管制規則明定禁止或限制事項，該執行方式是否妥適？

## ■ 現行管制相關法規彙整

- ▣ 現行非都土管管制情形
- ▣ 開發門檻與審議機制

## ■ 未來管制方式

- ▣ 開發門檻
- ▣ 審議機制

## ■ 討論事項

- ▣ 針對山坡地範圍是否應比照現行規定訂定申請門檻？
- ▣ 山坡地審查機制回歸通案性審議方式辦理，是否妥適？

議題二

## 山坡地開發審議管制 之銜接

# 現行管制相關法規彙整

## ■ 現行管制沿革

1

### ■ 山坡地相關管制規定沿革

時期	管制規定	說明
民國62年前	無規定	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
62.12.14	山坡地坡度 $\leq 30\%$ 得併於建築執照內檢具水土保持計畫	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」 ( *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，水土保持法亦未制定 )
72.07.07	山坡地開發建築面積不得少於10公頃、可利用限度管制、開發許可審議	內政部依據建築法發布「山坡地開發建築管理辦法」，全面管制山坡地之建築開發
民國92年	上述規範納入非都土管各項開發審議規定進行管制	配合行政院「改進土地使用變更審議機制方案」，將山坡地開發建築管理辦法( 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， <b>山坡地建築管理辦法則改為純山坡地建築管理</b>

資料來源：建築技術規則山坡地建築專章實施檢討與分析、連榮寬(1993) 非都市土地山坡地住宅社區開發之探討

# 現行管制相關法規彙整

## ■ 現行非都市土地使用管制規則

1

- 依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
- 本次會議就山坡地之開發規模限制、審查權責部分進行討論

非都市土地使用管制規則	
48	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...
49-1	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： 一、...。二、非屬山坡地變更編定案件。三、...。四、...。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：...
52-1	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6條規定容許使用。二、依§31至§35-1、§40、§42-1、§45、§46及§46-1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
53	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。

# 現行管制相關法規彙整

## ■ 開發門檻與審議機制

1

- 非都土管第52之1條文，明定山坡地範圍之興辦事業計畫（變更編定、開發許可），其面積應不得少於10公頃，但如屬依非都市土地使用管制規則第6條附表1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（詳參考資料二）
- 依據管制規則第49條之1規定，屬山坡地變更編定案件應組專案小組審查

→ 未來不得新設該使用項目於該功能分區分類

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	

該使用項目於該功能分區分類，達一定規模以上即須採使用許可方式辦理

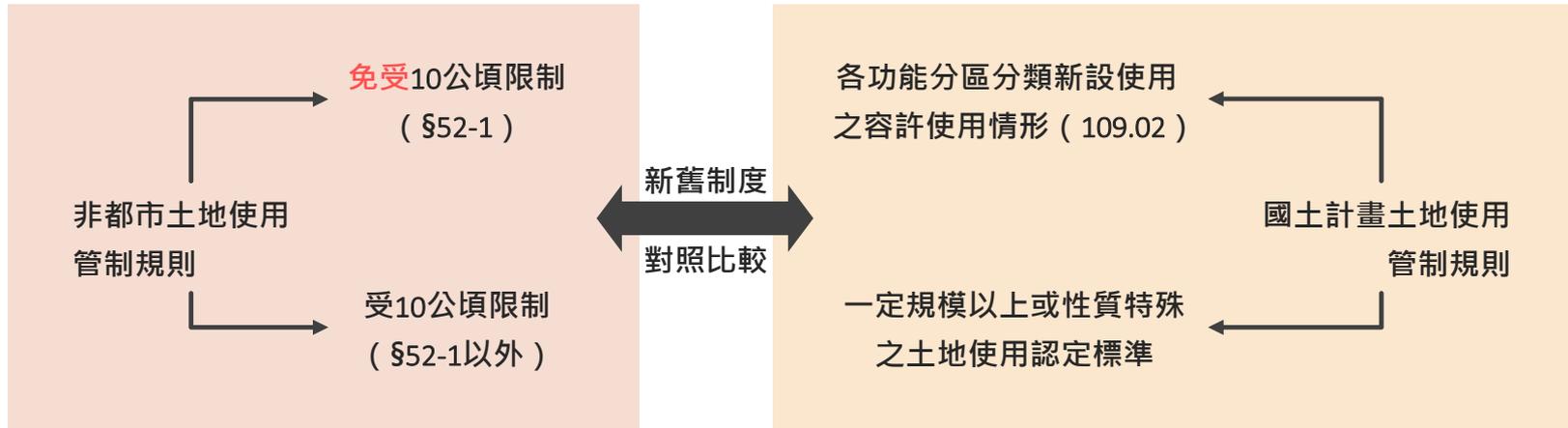
參考資料：委託辦理國土計畫法申請使用許可之認定標準、程序辦法及法規過渡期間管控機制總結報告書，108年7月

# 未來山坡地之管制

## ■ 開發門檻

1

- 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（國土計畫主管機關）同意」、「應經申請同意」及「使用許可項目」。
- 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，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（詳參考資料三、參考資料四）



# 未來山坡地之管制

## ■ 開發門檻

1

### ■ 原屬免受10公頃限制者 ( §52-1 )

#### ▣ 於國土計畫土地使用管制規則為**禁止使用**

- 戶外遊憩設施 ( 運動場館及其附屬設施、綜合運動場 )
- 宗教建築 ( 寺廟、教會 ( 堂 )、其他宗教建築物 )
- 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
- 廢棄物清理設施 ( 事業廢棄物清除貯存設施 )
- 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 )
- 教育設施 ( 學校 )

#### ▣ 其餘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**

#### ▣ 如使用面積達**一定面積以下者，得免經申請同意使用**

- 運輸設施 ( 纜車系統、道路與公路及其設施 )
- 油氣設施 ( 加油站、液化石油氣儲氣設施及分裝設備 )
- 自來水設施 ( 淨水設施、取水貯水設施 )
- 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 )
- 安全設施 ( 警政設施 )

# 未來山坡地之管制

## ■ 開發門檻

1

### ■ 原非屬免受10公頃限制者 ( §52-1以外 )

#### □ 於國土計畫土地使用管制規則為**禁止使用**

- 農業科技設施、農舍、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
- 旅館、觀光遊憩管理服務設施、遊憩設施、戶外遊憩設施 ( 綜合運動場、賽車場、遊樂園及主題樂園、高爾夫球場與其附屬建築物及設施..等 )、水岸遊憩設施
- 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
- 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...等 )

#### □ **不論區位、開發規模大小皆應進行使用許可審議**

- 礦業使用及其設施、土石採取及其設施
- 寵物生命紀念設施 ( 寵物生命紀念設施 )、殯葬設施 ( 公墓 )
- 溫泉井及溫泉儲槽、油 ( 氣 ) 設施中如屬石油煉製及其必要附屬設備及設施

#### □ 其餘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

# 討論事項

## ■ 針對山坡地範圍是否應比照現行區域計畫規定訂定申請門檻？

1

- 考量一：國土功能分區分類已將「山坡地」納為劃設參考指標
- 考量二：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
  - 部分使用項目已調整為禁止使用
  - 容許使用者大部分需經國土機關同意使用，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、環境外部性等進行實質審查
- 考量三：目的事業法令陸續立法或修法，提高坡地安全
  - 相關目的事業法令持續檢討修正，強化坡地開發審議，如地質法、水利法等
  - 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
  - 山坡地保育利用條例及水土保持技術規範，進行各開發之水土保持處理、維護審查
  - 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

# 討論事項

## ■ 針對山坡地範圍是否應比照現行區域計畫規定訂定申請門檻？

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

### ■ 方案二：原則不延續山坡地開發10公頃限制，依各國土功能分區分類容許使用情形管制，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包括整體開發、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
- 部分原需達10公頃以上始得申請開發許可者，未來則無面積規模限制
  - 礦業使用、土石採取→符合性質特殊適用範圍，不論開發規模大小皆可申請使用許可審議
  - 通訊設施（地平發射站、電信線路中心及機房設施、衛星地面站...等）、事業用爆炸物儲存及其設施→未列於一定規模以上或性質特殊之土地使用認定標準，未來不限面積將直接採應經同意

（下一頁有方案三）

## 討論事項

### ■ 針對山坡地範圍是否應比照現行區域計畫規定訂定申請門檻？

1

■ **方案三**：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**

- 原則依照各國土功能分區分類容許使用情形進行管制，可能有部分項目為「免經同意」，較現行管制情形寬鬆
- 經盤點後，如下頁所列各項設施**未來於山坡地可能有免經同意情形**
- **故建議原免受10公頃限制申請開發許可者，於管制情形表中如屬免經申請同意，因較現行管制情形寬鬆，須訂定開發規模限制（不得小於10公頃）**

# 討論事項

## ■ 針對山坡地範圍是否應比照現行區域計畫規定訂定申請門檻？

1

- 依國土功能分區分類容許使用情形進行管制，涉及山坡地範圍屬免經同意者，建議須訂定開發規模限制（不得小於10公頃）

原屬非都市管 52-1者

國土計畫土地使用管制規則容許情形 ( 109.02 )						一定規模以上或性質特殊之土地使用認定標準		
使用項目	使用細目	國一	國二	農三	免經同意條件	國保	農發	備註
運輸設施	纜車系統	●*/○	●*/○	●*/○	面積屬一定規模以下	2	2	-
油(氣)設施	加氣站	●*/○	●*/○	●*/○	面積屬一定規模以下	5	5	-
自來水設施	淨水設施、取水貯水設施	●*/○	●*/○	●*/○	面積屬一定規模以下	5	5	-
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	●*/○	●*/○	●*/○	於排水設施範圍及河川、海堤區域，或面積為一定規模以下	5	5	-
電力設施	輸電、配電、變電、售電設施	●*/○	●*/○	●*/○	面積屬一定規模以下	5	5	-
停車場	停車場	×1	●*/○	×	面積屬一定規模以下 (×1：政府興辦之公設與公用事業為限，經環敏地主管機關同意得使用)	×	×	於國保、農發採應經申請同意辦理，不需申請使用許可
安全設施	警政設施	×1	●*/○	●*/○		×	×	未列於認定標準中

原受10公頃開發限制 32

國土計畫土地使用管制規則容許情形 ( 109.02 )						一定規模以上或性質特殊之土地使用認定標準		
使用項目	使用細目	國一	國二	農三	免經同意條件	國保	農發	備註
自然生態保育設施	自然保育設施、生態體系保護設施	●	●	●	×	×	×	未列於認定標準中
水源保護設施	水文觀測設施	●	●	●	×	×	×	未列於認定標準中
林業使用	造林、苗圃、林下經濟經營使用	●	●	●	×	×	×	未列於認定標準中
動物保護相關設施	動物保護、收容、照護相關設施	×	×	●	×	2	5	-

接

## 討論事項

■ 針對山坡地範圍之審查機制，**回歸通案性審議方式辦理**，是否妥適？

1

- 未來國土計畫土地使用管制，依據國土計畫法第21、22及23條規定，按其使用性質及規模，訂定「免經申請（國土計畫主管機關）同意」、「應經申請同意」及「使用許可項目」
- 屬應經申請同意使用者：由直轄市、縣（市）國土計畫主管機關審議。（註：該審查權責及機制，刻由本署另案委託研究中，尚未定案）
- 屬使用許可者：
  - 屬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
  - 屬國土保育地區及海洋資源地區者，由中央國土計畫主管機關許可。
  - 又使用許可案件均應提各該國土計畫審議會審議。