

國土計畫土地使用管制相關事宜

第30次研商會議

內政部營建署

110.10.27

會議說明

- 為使非都市土地使用管制順利銜接，同時強化計畫引導土地使用之管制原則，本部刻研擬「國土計畫土地使用管制規則」（草案）相關內容，為使該管制內容更臻完善，爰持續就各國土功能分區、分類容許使用情形以及各有關議題，透過研商會議徵詢中央機關及直轄市、縣（市）政府意見，俾利土地使用管制內容符合實需。
- 本次會議係延續前（第28）次研商會議，就「容許使用情形表納入使用地之修正方式」以及「非都市土地使用管制規則第6條附表1附帶條件是否延續」等議題邀集有關機關研商，俾利研析後納入國土計畫土地使用管制規則規範。

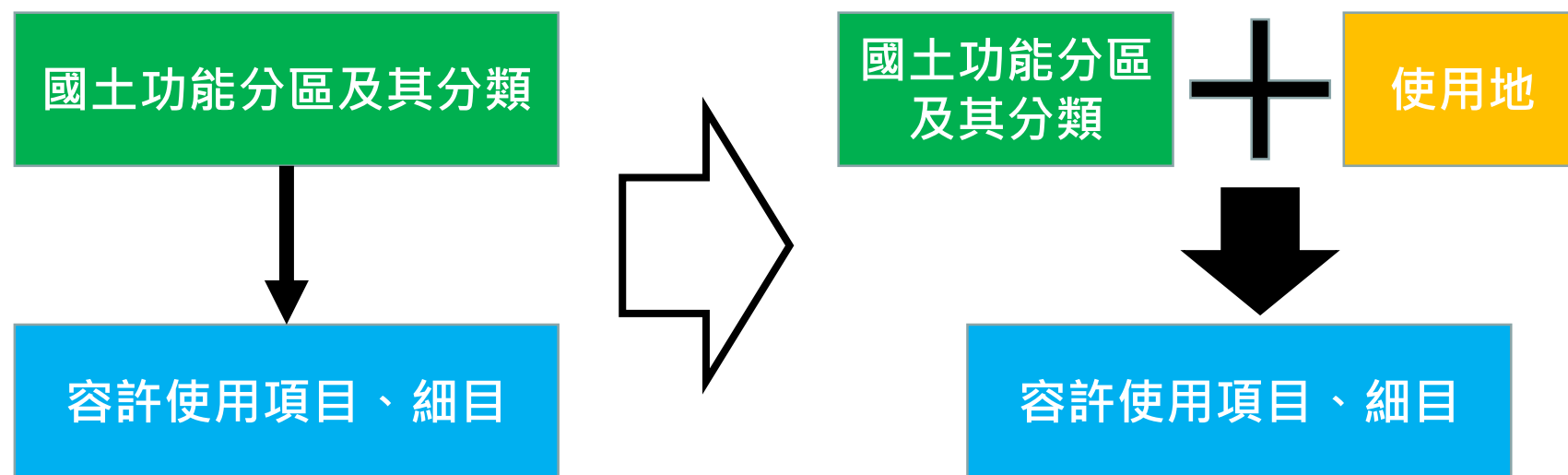
議題一：容許使用情形表納入使用地之修正方式

- 本署自106年開始研訂國土計畫土地使用管制規則草案，針對本法第23條授權應訂定國土功能分區及其分類之「免經申請同意使用項目」、「應經申請同意使用項目」、或「禁止或限制使用」等容許使用情形，均依循本法第21條、全國國土計畫第9章等指導，依照國土功能分區分類性質據以研訂容許使用項目，並研擬容許使用情形表（OX表、文字版）草案。

[illegible]

議題一：容許使用情形表納入使用地之修正方式

- 另經本署109年度「國土計畫土地使用管制規則之使用地研析」專業服務委託案研究，並於110年8月6日第1次專家學者座談會討論，與會專家學者認為依本法第22條第1項規定，應製作國土功能分區圖及編定適當使用地後，始實施管制，故國土計畫之管制架構應為「國土功能分區及其分類+編定使用地」，據以訂定「容許使用項目」。



議題一：容許使用情形表納入使用地之修正方式

- 為符合本法規定，並延續本署自106年迄今就各國土功能分區分類容許使用情形之研商成果，且為後續土地使用管制規定明確，爰以容許使用情形表（文字版）為基礎，新增「使用地編定類別」欄位，並以國保1研擬呈現方式如會議資料附件1（附件1-1：加入使用地、附件1-2：未加入使用地），說明如下：
 1. 屬於國保1容許使用項目，且未限制使用地類別（例如限於原依區域計畫法編定之可建築用地）者，其規劃原意即該類使用項目得於國保1不限使用地類別均得申請使用，因此於容許使用情形表之「使用地編定類別」欄位，載明「各種使用地」，包括自然生態保育、林業、礦業（限既有礦區內）、公共設施、國防...等使用項目。

議題一：容許使用情形表納入使用地之修正方式

國土功能分區 分類	使用項目	細目		附帶條件	
		免經申請同意	應經申請同意		
國土保育地區 第一類	自然生態保育設施	自然保育設施			
		生態體系保護設施			
	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			
	林業使用	造林、苗圃			
		林下經濟經營使用			
	林業設施	林業經營設施			僅得於原依區域計畫法編定之林業用地或國土保安範圍使用。
		其他林業設施			
森林遊樂設施	管制、收費設施		僅得於原依區域計畫法編定之丙種建築用地、林業用地、遊憩用地，或依森林遊樂設施興辦計畫變更為遊樂用地之範圍使用。		
	管理、服務、教育及展示設施				

國土功能分區 分類	使用地編定類別	容許使用項目	細目		備註
			免經國土計畫主管機關同意	應經國土計畫主管機關同意	
國土保育地區 第一類	各種使用地	自然生態保育設施	自然保育設施		1. 限於既有依礦業法核定範圍內申請使用。 2. 上開礦區範圍內，尚未依法核定礦業用地之土地，業經地政機關切實查核後，始得申請使用。
			生態體系保護設施		
		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		
		林業使用	造林、苗圃		
			林下經濟經營使用		
		礦業使用及其設施		探採礦（不含石油、天然氣礦）	
				石油、天然氣探採礦	
	貯礦場及廢土堆積場				

議題一：容許使用情形表納入使用地之修正方式

- 2. 部分僅限於原依區域計畫法編定使用地範圍方可允許之使用項目（例如住宅、運動或遊憩設施...等），則依照其備註條件分類，於「使用地編定類別」欄位載明未來國土計畫編定之使用地名稱，並於「備註」欄註明「限於原依區域計畫法編定之○○用地範圍使用」。
- 3. 以國保1範圍第1次編定之「建築用地」為例，其得從事包括自然生態保育設施、水源保護設施、礦業使用、公共設施，以及森林遊樂、農業、住宅零售、遊憩等部分細目使用（附件1-1第1頁至第5頁）。

議題一：容許使用情形表納入使用地之修正方式

國土功能分區分類	使用項目	細目		附帶條件
		免經申請同意	應經申請同意	
國土保育地區第一類	農作產銷設施	農作生產設施		僅得於原依區域計畫法編定之甲種、乙種、丙種建築用地、農牧用地或養殖用地等範圍使用。
		農作管理設施		
	水產設施	室內水產養殖生產設施		僅得於原依區域計畫法編定之乙種、丙種建築用地、農牧用地或養殖用地等範圍使用。
		水產養殖管理設施		
	畜牧設施	養畜設施		僅得於原依區域計畫法編定之甲種、乙種、丙種建築用地、農牧用地或養殖用地等範圍使用。
		養禽設施		
		孵化場(室)設施		
	農舍		農舍及農舍附屬設施	僅得於原依區域計畫法編定之農牧用地、養殖用地或鹽業用地等範圍，並依農業發展條例規定申請使用。
			農產品之零售	
			農作物生產資材及日用品零售	
			民宿	
	私設通路		私設通路	限於以集村方式興建農舍或建築用地，因未面臨建築線，無道路可出入需要者，始得申請使用。
	住宅	住宅		僅得於原依區域計畫法劃定之鄉村區，或依該法編定之甲種、乙種、丙種、丁種建築用地等範圍使用。
		民宿		

限於原依區域計畫法編定之甲種、乙種、丙種、丁種建築用地範圍方可允許之使用項目

國土功能分區分類	使用地編定類別	容許使用項目	細目		備註
			免經國土計畫主管機關同意	應經國土計畫主管機關同意	
國土保育地區第一類	建築用地	森林遊樂設施	管制、收費設施		限於原依區域計畫法編定之丙種建築用地範圍使用。
			管理、服務、教育及展示設施		
			平面停車場及相關設施		
			水資源管理、汙水處理及衛生設施		
			資源保育維護、安全防护及相關設施		
			景觀意象及標示設施		
			遊園步道及附屬設施		
				住宿及附屬設施	
			其他森林遊樂設施		
		農作產銷設施	農作生產設施		限於原依區域計畫法編定之甲種、乙種、丙種建築用地等範圍使用。
			農作管理設施		
		水產設施	室內水產養殖生產設施		限於原依區域計畫法編定之乙種、丙種建築用地等範圍使用。
			水產養殖管理設施		
		畜牧設施	養畜設施		限於原依區域計畫法編定之甲種、乙種、丙種建築用地等範圍使用。
			養禽設施		
			孵化場(室)設施		
		住宅	住宅		限於原依區域計畫法編定之甲種、乙種、丙種、丁種建築用地等範圍使用。
			民宿		
		零售設施	綜合商品零售設施		限於原依區域計畫法編定之甲種、乙種、丙種、丁種建築用地等範圍使用。
			一般零售設施		

歸類至國土計畫編定之「建築用地」容許項目

議題一：容許使用情形表納入使用地之修正方式

- 如尚未完成使用地編定之土地，例如屬製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知註記為「暫未編定」...等情形，因國土計畫原則仍依國土功能分區分類指導管制方向，故該類土地原則得從事國保1允許之使用項目（例如自然生態保育設施、林業使用、戶外公共遊憩設施等）。
- 又依「國土功能分區圖繪製及使用地編定作業辦法（草案）」，經申請或從事各種使用項目，應按該辦法（草案第27條附件八）規定編定適當使用地，並將於國土計畫土地使用管制規則設計條文予以銜接。例如於國保1從事「戶外公共遊憩設施」，應依前開辦法規定編定為「公共設施用地」。

議題一：容許使用情形表納入使用地之修正方式

擬辦

如經與會機關討論獲致共識，將依上開原則修正容許使用情形表，及納入國土計畫土地使用管制規則條文草案研訂。

議題二：非都市土地使用管制規則第6條附表1 附帶條件是否延續

- 現行非都市土地使用管制規則第6條附表1，係按編定使用地類別，訂定容許使用項目及許可使用細目，其中部分許可使用細目考量與使用地類別之相容性、須符合各細目之目的事業主管法令規定...等因素，以及配合行政院核定「臺灣沿海地區自然環境保護計畫」之沿海自然保護區、一般保護區相關規定，爰於該附表表明定相關附帶條件。
- 本署前於108.12.11第17次研商會議，會同有關中央機關就非都市土地使用管制規則第6條附表1附帶條件涉及規模限制者，是否納入國土計畫土地使用管制規則研訂進行討論；另於110.03.08第25次研商會議及會後意見，包括本部地政司及新北市政府均表示原非都市土地使用管制規則第6條附表1所定備註事項，是否均納入國土計畫土地使用管制規則容許使用情形表載明，應再予研析。

議題二：非都市土地使用管制規則第6條附表1 附帶條件是否延續

- 依上開意見，本署經盤點非都市土地使用管制規則第6條附表1各容許使用項目、細目之附帶條件，初步歸納其類型如下：
 1. 涉及沿海自然保護區、沿海一般保護區。
 2. 其他附帶條件類型（如會議資料附件2）
 - 1) 應符合目的事業主管法令規定
 - 2) 需位於目的事業法核定範圍
 - 3) 應取得目的事業主管機關同意
 - 4) 排除特定使用分區或使用區位限制
 - 5) 使用面積上限
 - 6) 應申請開發許可
 - 7) 使用行為、開發方式等其他限制

議題二：非都市土地使用管制規則第6條附表1 附帶條件是否延續

分析及建議

- 本署前研訂各國土功能分區分類容許使用情形表草案，主要依據各國土功能分區分類性質，訂定得容許之使用項目，與非都市土地使用管制規則第6條附表1僅按使用地類別訂定容許使用項目，2者於設計邏輯上有所不同。
- 考量使用地仍具部分管制功能，且為新、舊制度延續轉換所需，避免因現行管制條件未能納入考量，反而衍生國土計畫放寬管制之疑慮，爰建議現行非都市土地使用管制規則第6條附表1之附帶條件，仍應配合議題一修正情形，按照使用地編定類別，分別納入國土計畫土地使用管制規則之容許使用情形表規範。

議題二：非都市土地使用管制規則第6條附表1 附帶條件是否延續

- 就非都市土地使用管制規則第6條附表1各使用項目之附帶條件，依照上開附帶條件分別建議處理原則如下（個別項目處理建議如會議資料附件2）：
 1. 有關涉及沿海自然保護區、沿海一般保護區者，考量現行海岸管理法已就濱海陸地、近岸海域等海岸地區訂有完整規範，且全國國土計畫係將海岸管理法規定之1級、2級海岸保護區納入環境敏感地區（生態敏感類型），建議維持第17次研商會議研析方向，就現行非都市土地使用管制規則涉及沿海自然保護區、沿海一般保護區之相關附帶條件規定，原則不予延續，回歸海岸管理法及各相關目的事業法令規範。

議題二：非都市土地使用管制規則第6條附表1 附帶條件是否延續

2. 有關「應符合目的事業主管法令規定」、「需位於目的事業法核定範圍」、「應取得目的事業主管機關同意」、「使用行為、開發方式等其他限制」等附帶條件類型，考量前開附帶條件內容係銜接目的事業主管法令，原則應予延續；至於延續方式，將透過國土計畫土地使用管制規則條文授權，參考前開附帶條件內容，另行製作各使用項目對應之目的事業主管法令列表，以利實務使用需求。
3. 有關「排除特定使用分區或使用區位」類型，例如「河川區、工業區除外」等，考量未來各使用項目已依各國土功能分區分類性質，規範屬免經同意、應經同意使用或不允許使用，建議該類型之附帶條件應無需延續，回歸國土功能分區分類管控。

議題二：非都市土地使用管制規則第6條附表1 附帶條件是否延續

4. 有關各使用項目 是否應申請使用許可，因本法第24條第1項已授權訂定一定規模以上或性質特殊 認定標準，符合該標準者即應申請使用許可，無須於容許使用情形表重複規範。
5. 使用面積上限：
 - 1) 針對 點狀使用面積上限660m²(約200坪)部分，第17次研商會議曾研析，前開面積規定原於90年非都管制規則修正時係訂定330m²，其後因應輸配電塔基座需求，於91年全面將前開面積上限調整為660m²，考量660m²仍具一定面積規模，針對前開點狀使用上限，原則建議除「51.電力設施」之「輸電、配電設施」仍維持660m²外，其餘細目點狀使用上限均改為330m²；又於各使用地從事前開點狀使用者，建議 以免經申請同意為原則。

議題二：非都市土地使用管制規則第6條附表1 附帶條件是否延續

- 2) 另就「無公害性小型工業設施」部分，本署前於第17次研商會議討論有案，決議統一比照乙種建築用地（動力不得超過11.25瓩，廠房最大基層建築面積不得超過200平方公尺）規定。
- 6. 另有關原丁種建築用地允許設置「工業設施」部分，各細目之附帶條件除「廠房或相關生產設施」、「兼營工廠登記產品有關之買賣業務」、「企業營運總部」外，其餘細目均規定「限於已開發工業區並經工業主管機關規劃者」，就前開附帶條件建議應銜接至使用許可，僅有申請使用許可案件方可設置該類細目。
- 7. 至於農舍因行政院農業委員會尚未確認農舍管制方向，將俟該會確認管制方式後再予研析。

議題二：非都市土地使用管制規則第6條附表1 附帶條件是否延續

- 除上開處理原則外，下列附帶條件請本部地政司或相關目的事業主管機關協助說明訂定原意，以利研析是否納入國土計畫土地使用管制規則研訂：
 1. 於遊憩用地設置「觀光遊憩管理服務設施」、「水岸遊憩設施」之附帶條件均為「高爾夫球場除外」。
 2. 於農牧用地設置「臨時堆置收納營建剩餘土石方」，附帶條件規定「僅限於本規則中華民國102年9月21日修正生效前已核准之既有合法磚窯廠毗鄰之土地」。
 3. 於丙種建築用地設置「一般廢棄物回收貯存清除處理設施」，附帶條件規定「本規則中華民國102年9月21日修正生效後設置，且回收貯存清除處理之項目包含農藥廢容器、環境衛生用藥廢容器、廢機動車輛、廢輪胎或廢鉛蓄電池者，於設置前需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可」。

議題二：非都市土地使用管制規則第6條附表1 附帶條件是否延續

4. 於丁種建築用地設置「廢棄物回收貯存清除處理設施」，附帶條件規定「依產業創新條例管理之工業區內，以利用回收之廢棄物為原料進行生產，並有產品產出之工廠為限」，惟考量事業廢棄物處理設施已於第17次研商會議討論管制方式在案，就該附帶條件規定有無延續必要。

擬辦

如經與會機關討論獲致共識，將依上開原則修正容許使用情形表。

簡報結束
敬請指教

