

# 國土計畫土地使用管制相關事宜 (商業與工業發展)

第7次研商會議

平鎮中豐站前加盟店

壹、背景說明

貳、現行區域計畫法相關法規規定

參、全國國土計畫草案及國土計畫土地使用管制規則草案

肆、討論議題

內政部營建署 107.05.25

# 壹、背景說明

- 依據105年5月1日施行之國土計畫法（以下簡稱本法）第45條規定，於本法施行後6年內，全國非都市土地將依據本法進行管制。
- 本法第23條第2項規定：「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、條件、程序、免經申請同意使用項目、禁止或限制使用及其他應遵行之土地使用管制事項之規則，由中央主管機關定之。但屬實施都市計畫或國家公園計畫者，仍依都市計畫法、國家公園法及其相關法規實施管制。」，本部據已研訂「**國土計畫土地使用管制規則草案**」，初步規劃22種使用地，並已召開機關研商會議有案；惟為使草案之管制內容更為具體周延，爰就現行非都市土地使用管制規則容許使用範疇，再予整併及分類，並針對重要議題逐一邀請有關機關討論，俾本法施行後6年內，相關土地使用管制得順利銜接。
- 本次會議討論議題為「**商業與工業發展**」。

# 壹、背景說明

項次	會議時間	討論議題
1	106.8.18	殯葬用地
2	106.9.27	礦業用地
3	107.1.18	交通、通訊及氣象設施
4	107.2.5	農業發展相關使用
5	107.3.9	動物養殖、保護與林業、自然保育設施
6	107.4.20	衛生福利與生活相關設施
7	107.5.25	商業與工業發展相關設施
8	(另案安排)	能源與國防安全相關設施
9	(另案安排)	水利與廢棄物處理相關設施
10	(另案安排)	觀光發展與文化教育相關設施
11	(另案安排)	其他項目
12	(另案安排)	綜合型容許使用項目

## 貳、現行區域計畫法相關法規規定

涉「甲、乙、丙、丁種建築用地」及「窯業用地」相關規定，以及前開用地其於各分區之容許使用情形

法規名稱	條次及內容
區域計畫法 施行細則	<p><b>第13條：</b>直轄市、縣（市）主管機關依本法第15條規定編定各種使用地時，應按非都市土地使用分區圖所示範圍，就土地能供使用之性質，參酌地方實際需要，依下列規定編定，且除海域用地外，並應繪入地籍圖；其已依法核定之各種公共設施用地，能確定其界線者，並應測定其界線後編定之：</p> <p>一、甲種建築用地：供山坡地範圍外之農業區內建築使用者。</p> <p>二、乙種建築用地：供鄉村區內建築使用者。</p> <p>三、丙種建築用地：供森林區、山坡地保育區、風景區及山坡地範圍之農業區內建築使用者。</p> <p>四、丁種建築用地：供工廠及有關工業設施建築使用者。...</p> <p>十、窯業用地：供磚瓦製造及其設施使用者。...</p>

## 貳、現行區域計畫法相關法規規定

法規名稱	條次及內容
製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知	<p><b>第9點：</b>非都市土地各種使用地之編定原則：...(二)現已為某種使用之土地，依下表及說明規定，按宗分別編定之：（按：除海域區外，河川區內經依法核准使用者或其他使用分區範圍內，得依其現況編定為「農牧用地」；未經依法核准使用者，應按其所屬使用分區備註欄內所註之主要用地編定。</p> <p><b>說明：</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ 合於下列情形之一土地，在山坡地範圍外之農業區或特定專用區編為甲種建築用地；在山坡地保育區、森林區、風景區及山坡地範圍之農業區編為丙種建築用地：(1)於使用編定結果公告前屬「建」地目。(2)於使用編定結果公告前已奉准變更為「建」地目。(3)於使用編定結果公告前實際已全部（宗）作建築使用或已依法完成基礎工程者。</li><li>■ 合於下列情形之一土地，編為丁種建築用地：(1)經依法領有工業用地證明書尚在有效期間者（直轄市、縣（市）主管機關對於該類土地應會同工業主管機關切實查明，如未於該證明書有效期間內建廠者，送請工業主管機關依法處理之）。(2)經工業主管機關核准設廠尚在有效期間。(3)興建之工廠已依規定辦竣工廠登記。(4)興建之工廠經依法領有營利事業登記之製造、加工、修理業。(5)依法核准設廠用地範圍內之道路或水溝等土地，經工業主管機關查註確係位於原核准廠區範圍內，且該地可作工業使用。</li></ul>

## 貳、現行區域計畫法相關法規規定

法規名稱	條次及內容
非都市土地使用管制規則	<p><b>第3條：</b>非都市土地依其使用分區之性質，編定為甲種建築、乙種建築、丙種建築、丁種建築、農牧、林業、養殖、鹽業、礦業、窯業、交通、水利、遊憩、古蹟保存、生態保護、國土保安、殯葬、海域、特定目的事業等使用地。</p>
	<p><b>第6條：</b>非都市土地經劃定使用分區並編定使用地類別，應依其容許使用之項目及許可使用細目使用。但中央目的事業主管機關認定為重大建設計畫所需之臨時性設施，經徵得使用地之中央主管機關及有關機關同意後，得核准為臨時使用。中央目的事業主管機關於核准時，應函請直轄市或縣（市）政府通知土地登記機關於土地登記簿標示部加註臨時使用用途及期限。中央目的事業主管機關及直轄市、縣（市）政府應負責監督確實依核定計畫使用及依限拆除恢復原狀。（第1項）...海域用地以外之各種使用地容許使用項目、許可使用細目及其附帶條件如附表一；海域用地容許使用項目及區位許可使用細目如附表一之一。（第3項）...</p>

## 貳、現行區域計畫法相關法規規定

法規名稱	條次及內容
非都市土地 使用管 制規則	<p><b>第9條：</b>下列非都市土地建蔽率及容積率不得超過下列規定。但直轄市或縣（市）政府得視實際需要酌予調降，並報請中央主管機關備查：一、甲種建築用地：建蔽率60%，容積率240%。二、乙種建築用地：建蔽率60%，容積率240%。三、丙種建築用地：建蔽率40%，容積率120%。四、丁種建築用地：建蔽率70%，容積率300%。五、窯業用地：建蔽率60%，容積率120%。...九、特定目的事業用地：建蔽率60%，容積率180%。</p> <p><b>第27條：</b>土地使用分區內各種使用地，除依第3章規定辦理使用分區及使用地變更者外，應在原使用分區範圍內申請變更編定。（第1項）前項使用分區內各種使用地之變更編定原則，除本規則另有規定外，應依使用分區內各種使用地變更編定原則表如附表三辦理。（第2項）非都市土地變更編定執行要點，由內政部定之。（第3項）</p>
非都市土 地變更編 定執行要 點	<p><b>第8點：</b>申請變更編定為特定目的事業用地，以各該使用區無其他適當使用地可變更編定者為限，且以政府機關或公營事業機構興辦者為主。但有下列情形之一，經直轄市或縣（市）目的事業主管機關依本規則第三十條規定徵得變更前目的事業主管機關及有關機關同意後核准其興辦事業計畫者，得申請變更編定為特定目的事業用地：...</p> <p><b>(二十二) 生物技術產業設施。...</b></p>

# 貳、現行區域計畫法相關法規規定

《非都市土地使用管制規則》及《非都市土地變更編定執行要點》所列有關「商業與工業發展」之容許使用項目及細目與使用地、容許情形對照表

使用地類別 容許使用細目 容許使用情形		建築用地				農牧用地	林業用地	養殖用地	鹽業用地	礦業用地	窯業用地	交通用地	水利用地	遊憩用地	古蹟保存用地	生態保護用地	國土保安用地	殯葬用地	海域用地
		甲種	乙種	丙種	丁種														
「●」代表逕為容許，「○」代表應經目的事業主管機關同意使用，「×」代表不得使用																			
02. 日用品零售及服務設施	零售設施	●	●	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	批發設施	●	●	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	倉儲設施	●	●	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	營業及辦公處所	●	●	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
21. 觀光遊憩管理服務設施	餐飲住宿設施	×	×	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
41. 休閒農業設施	餐飲設施	×	×	×	×	●	●	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	農特產品調理設施	×	×	×	×	●	●	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
10. 無公害性小型工業設施	無公害性小型工業設施	●	●	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
47. 窯業使用及其設施	窯業製造	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	×	×	×	×	×	×	×	×
	窯業原料或成品堆置場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	×	×	×	×	×	×	×	×



# 貳、現行區域計畫法相關法規規定

《非都市土地使用管制規則》及《非都市土地變更編定執行要點》所列有關「商業與工業發展」之容許使用項目及細目與使用地、容許情形對照表

容許使用細目	容許使用情形	建築用地				農牧用地	林業用地	養殖用地	鹽業用地	礦業用地	窯業用地	交通用地	水利用地	遊憩用地	古蹟保存用地	生態保護用地	國土保安用地	殯葬用地	海域用地
		甲種	乙種	丙種	丁種														
「●」代表逕為容許，「○」代表應經目的事業主管機關同意使用，「×」代表不得使用																			
23. 工業設施	廠房或相關生產設施	×	×	×	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	標準廠房	×	×	×	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	兼營工廠登記產品有關之買賣業務	×	×	×	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	高壓氣體製造設備及其他附屬設備	×	×	×	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	工業技術開發或研究發展設施	×	×	×	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	試驗研究設施	×	×	×	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	附屬辦公室	×	×	×	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	附屬倉庫	×	×	×	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	附屬生產實驗或訓練房舍	×	×	×	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	附屬單身員工宿舍	×	×	×	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	附屬露天設施或堆置場所	×	×	×	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	附屬停車場等必要設施	×	×	×	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
其他工業設施	×	×	×	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
生物技術產業設施	得於特定目的事業用地容許使用																		

# 貳、現行區域計畫法相關法規規定

## 綜合前開相關規定說明

使用分區別	建築用地								窯業用地		特定目的事業用地	
	甲種		乙種		丙種		丁種		第1次編定	變更編定	第1次編定	變更編定
	第1次編定	變更編定	第1次編定	變更編定	第1次編定	變更編定	第1次編定	變更編定				
一、特定農業區	✓ (非山)	×	×	×	✓ (山)	×	△	×	×	×	✓	+
二、一般農業區	✓ (非山)	×	×	×	✓ (山)	×	△	×	△	×	✓	+
三、鄉村區	×	×	✓	+	×	×	△	×	×	×	✓	+
四、工業區	×	×	×	×	×	×	✓	+	△	×	✓	+
五、森林區	×	×	×	×	△	×	△	×	×	×	✓	×
六、山坡地保育區	×	×	×	×	△	×	△	×	✓	×	✓	+
七、風景區	×	×	×	×	△	×	△	×	×	×	✓	+
八、河川區	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△	×
九、特定專用區	✓	×	×	×	×	×	△	×	△	+	✓	+
十、海域區	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
備註	✓為依使用現況編定；△為經依法核准使用者，依其現況編定；未經依法核准使用者，應按其所屬使用區備註欄內所註之主要用地編定；+為允許依非都市土地使用管制規則申請變更編定為該類使用地 ×為不允許變更編定為該類使用地											

# 參、全國國土計畫之國土功能分區劃設條件及土地使用指導

## 一、全國國土計畫國土功能分區劃設條件

功能分區分類		說明
國土保育地區	第1類	位處山脈保育軸帶（中央山脈、雪山山脈、阿里山山脈、玉山山脈及海岸山脈）、河川廊道重要海岸及河口濕地等地區，且具有特殊條件之陸域地區（共8項）範圍。
	第2類	1.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內，具有特殊條件（共5項）之陸域地區，得劃設為國土保育地區第二類。 2.現況尚未劃定使用分區及編定使用地之離島。
	第3類	國家公園計畫地區。
	第4類	屬都市計畫地區內保護或保育相關分區或用地，具有相關條件者，得劃設為國土保育地區第四類。
海洋資源地區	第1-1類	依其他法律於海域劃設之各類保護（育、留）區。
	第1-2類	使用性質具排他性之地區，於核准使用（依區域計畫法取得區位許可或依本法核准使用）之特定海域範圍（包括水面、水體、海床或底土等），設置人為設施，管制人員、船舶或其他行為進入或通過之使用。
	第1-3類	屬第一類之一及第一類之二以外之範圍，於直轄市、縣(市)國土計畫核定前，經行政院或中央目的事業主管機關會商相關機關核定之重大建設計畫，其使用需設置人為設施且具排他性者
	第2類	使用性質具相容性之地區，於核准使用之特定海域範圍（包括水面、水體、海床或底土等）未設置人為設施；或擬增設置之人為設施，能維持其相容使用者。除特定時間外，有條件容許人員、船舶或其他行為進入或通過之使用。
	第3類	其他尚未規劃或使用之海域。

## 參、全國國土計畫之國土功能分區劃設條件及土地使用指導

功能分區分類		說明
農業發展地區	第1類	具優良農業生產環境，或曾投資建設重大農業改良設施之地區，符合相關條件（5項）之一，且滿足面積規模大於25公頃以上與農業生產使用面積比例達80%以上者。
	第2類	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，不符合農業發展地區第一類條件，或符合條件但面積規模未達25公頃或農業生產使用面積比例未達80%之地區。
	第3類	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。
	第4類	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.依原依區域計畫法劃定之鄉村區，屬於農村主要人口集居地區，與農業生產、生活、生態之關係密不可分之農村聚落。</li> <li>2.原住民族土地範圍內屬原依區域計畫法劃定之鄉村區，或經中央原住民族主管機關核定部落範圍內之聚落，屬於農村主要人口集居地區，與農業生產、生活、生態之關係密不可分之農村，得予劃設。</li> <li>3.位於已核定農村再生計畫範圍內，屬原依區域計畫法劃定之鄉村區，優先劃入。</li> <li>4.於符合直轄市、縣（市）國土計畫及鄉村地區整體規劃、農村再生情形下，於依本法取得使用許可後得適度擴大其範圍。</li> </ol>
	第5類	具優良農業生產環境，能維持糧食安全且未有都市發展需求之都市計畫農業區

## 參、全國國土計畫之國土功能分區劃設條件及土地使用指導

功能分區分類	說明
城鄉發展地區	第1類 非屬國土保育地區第四類及農業發展地區第五類範圍之都市計畫地區土地。
	第2-1類 1.原依區域計畫法劃定之工業區。 2.原依區域計畫法劃定之鄉村區，符合「位於都市計畫地區（都市發展率達一定比例以上）周邊相距一定距離內者」、「非農業活動人口達一定比例或人口密度較高者」或「符合都市計畫法規定應擬定鄉街計畫者」。 3.原依區域計畫法劃定之特定專用區達一定面積規模以上，且具有城鄉發展性質者。
	第2-2類 核發開發許可地區（除鄉村區屬農村社區土地重劃案件者、特定專用區屬水資源設施案件者外）、屬依原獎勵投資條例同意案件或前經行政院專案核定免徵得區域計畫擬定機關同意案件，且具有城鄉發展性質者。
	第2-3類 1.經核定重大建設計畫及其必要範圍或城鄉發展需求地區，且有具體規劃內容或可行財務計畫者。 2.符合直轄市、縣（市）國土計畫之成長管理計畫及鄉村地區整體規劃下，為因應居住或產業發展需求、提供或改善基礎公共設施、提高當地生活環境品質等原因，符合相關條件之一，得適度擴大原依區域計畫法劃定之鄉村區或工業區範圍，其範圍應儘量與既有鄉村區或工業區性質相容，避免影響當地居住或產業發展情形。 3.基於集約發展原則，依原區域計畫法規定取得開發許可案件或依本法取得使用許可案件，得劃設其適度擴大範圍。
	第3類 原住民族土地範圍內原依區域計畫法劃定之鄉村區。

# 參、全國國土計畫之國土功能分區劃設條件及土地使用指導

## 二、國土功能分區分類土地使用指導

		土地使用指導
國土保育地區	第1類	<p>1. 提供水資源、森林資源、動植物資源、文化景觀資源保育使用，土地使用以加強資源保育、環境保護及不破壞原生態環境及景觀資源為原則，並得限制、禁止開發利用或建築行為，同時防止生態系統服務功能穿孔破碎，除符合公益性、必要性及區位無可替代性等情形外，<b>原則禁止有妨礙前開資源保育利用之相關使用。</b></p> <p>2. <b>必要性基礎維生公共設施、維護自然資源保育設施及古蹟等，得申請使用。</b></p> <p>3. <b>提供當地既有集居聚落日用品零售及服務設施，得申請使用。</b></p> <p>4. <b>在不影響國土保安原則下，自然資源體驗設施，得申請使用。</b></p> <p>5. 既有合法農業在不影響國土保安、水源涵養及避免土砂災害原則下，得維持原來合法使用，配合農業經營引導其改變經營方式及限縮農業使用項目。</p> <p>6. 原依區域計畫法編定之可建築用地，經直轄市、縣（市）主管機關會商有關機關認定不妨礙國土保育保安者，得繼續編定為可建築用地，並得調降其使用強度及減少容許使用項目；並得由直轄市、縣（市）主管機關變更為非可建築用地，其所受之損失，應予適當補償。</p>
	第2類	<p>1. 提供水資源、森林資源、動植物資源、文化景觀等資源之永續經營，<b>土地使用在不超過環境容受力下，得允許一定規模以下開發利用或建築行為，以避免重要自然資源與環境破壞。</b></p> <p>2. <b>一般性公共設施、基礎維生公共設施、維護自然資源保育設施及古蹟等，得申請使用。</b></p> <p>3. <b>提供當地既有集居聚落之日用品零售及服務設施，得申請使用。</b></p> <p>4. <b>生態旅遊、環境教育及自然資源體驗之遊憩設施，原則應經申請使用許可，其建築量體限制在一定規模以下，且以必要性需求為限。</b></p> <p>5. 既有合法農業在不影響國土保安、水源涵養及避免土砂災害原則下，得維持原來合法使用，配合農業經營引導其改變經營方式及限縮農業使用項目。</p> <p>6. 原依區域計畫法編定之可建築用地，經直轄市、縣（市）主管機關認定不妨礙國土保育保安者得繼續編定為可建築用地，並得調降其使用強度及減少容許使用項目。</p>

## 參、全國國土計畫之國土功能分區劃設條件及土地使用指導

		土地使用指導
海洋資源地區	第1-1類	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.係供維護海域生態環境、自然與人文資源，依其他法律於海域劃設之各類保護（育、留）區時依本法第23條所訂定之土地使用管制規則，採「免經申請同意使用」，至其經營管理均依其法律規定辦理。</li> <li>2.為達保育、保護及保存目的，並避免破壞保護標的，嚴格管制範圍內之使用申請。</li> <li>3.漁業資源利用、海洋觀光遊憩、港埠航運、海洋科研利用、軍事及防救災相關使用及原住民族傳統海域使用等設施等，得申請使用。</li> <li>4.一定規模以下之資料浮標站、海上觀測設施及儀器、底碇式觀測儀器之設置範圍等，得申請使用。</li> </ol>
	第1-2類	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.新申請案件以不得干擾既有設施主要用途之正常運作為原則。漁業資源利用、非生物資源利用、海洋觀光遊憩、港埠航運、工程相關使用、海洋科研利用、軍事及防救災相關使用等，得申請使用。</li> <li>2.因開發行為致造成海岸或海域災害之虞者，申請人須研訂防護對策，並定期實施調查監測，適時檢驗或修正防護措施。</li> <li>3.為確保設施安全，須研訂因應氣候變遷引發海平面上升或極端氣候之調適策略，並確實執行。</li> <li>4.為確保航行安全，施工及營運階段，均應考量設置警示裝置，並依航運主管機關之通報規定辦理。</li> </ol>

## 參、全國國土計畫之國土功能分區劃設條件及土地使用指導

		土地使用指導
海洋資源地區	第1-3類	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.屬經行政院或中央目的事業主管機關會商相關機關核定重大建設計畫之預留發展區位，於依本法完成使用許可程序前，如該海域有其他經核准之使用，仍得依該核准使用計畫管制。</li> <li>2.新申請案以供原規劃之重大建設計畫為限。依本法完成使用許可程序後，於下次通盤檢討時檢討變更為適當之分類。但分類尚未配合調整前，依使用許可計畫管制。</li> <li>3.直轄市、縣(市)主管機關於辦理各該直轄市、縣(市)國土計畫通盤檢討作業時，應檢視前開重大建設計畫之開發情形，如未於實施期限內辦理開發且經評估無須繼續保留者，應檢討變更為其他適當之分類。</li> </ol>
	第2類	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.新申請案件以能繼續維持原分類之相容性使用為原則。</li> <li>2.漁業資源利用、非生物資源利用、海洋觀光遊憩、港埠航運、工程相關使用、海洋科研利用、環境廢棄物排放或處理、軍事及防救災相關使用及原住民族傳統海域使用等，得申請使用。</li> <li>3.除違反經許可之有條件相容原則，對於其他依法使用之非排他性用海活動不得限制。</li> </ol>
	第3類	<p>尚未規劃或使用之海域，按海洋資源特性以維持其自然狀態及環境容受力為原則。除為劃設保護(育、留)區、漁撈、非動力機械器具之水域遊憩活動、船舶無害通過等行為得逕為使用，並得供相容性質之使用，惟仍應依本法第23條或第24條規定辦理。</p>



# 參、全國國土計畫之國土功能分區劃設條件及土地使用指導

		土地使用指導
農業發展地區	第1類	<ol style="list-style-type: none"><li>1.以農業生產及必要產銷設施使用為原則，減少非農業生產使用項目，以確保此類土地長期為面積完整且生產條件優良的農地資源。</li><li>2.為確保國家的糧食安全，積極維護農業生產用地面積數量及完整性，避免夾雜其他使用而造成農地穿孔、切割及碎裂等情形。</li><li>3.本地區具有優良糧食生產功能，應儘量持續進行農地改良並維護農業生產之基礎重要設施，例如灌溉設施、防護設施等，以提升農業生產條件。</li><li>4.屬原依區域計畫法編定之可建築用地，經直轄市、縣(市)主管機關及農業主管機關認定不妨礙農業生產環境者，得繼續編定為可建築用地，並得調降其使用強度及減少容許使用項目。</li></ol>
	第2類	<ol style="list-style-type: none"><li>1.得依農業產業特性給予不同程度之使用管制，並減少非農業使用項目，以維持農業生產、維護糧食安全之功能。</li><li>2.本地區具有農業生產功能及多元使用價值，依農業發展多元需求規劃為農業生產、農業科技研發、儲運、加工、行銷或其他農產業發展所需設施使用，但仍以農用為原則，並避免農地持續流失。</li><li>3.屬原依區域計畫法編定之可建築用地，經直轄市、縣(市)主管機關及農業主管機關認定不妨礙農業生產環境者，得繼續編定為可建築用地，並得調降其使用強度及減少容許使用項目。</li></ol>

# 參、全國國土計畫之國土功能分區劃設條件及土地使用指導

		土地使用指導
農業發展地區	第3類	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.為提供坡地農業及供營林使用之地區。</li> <li>2.從事坡地農業、林產業經營時，應儘量順應自然地形地貌，避免改變原有地形地貌或有大規模整地行為，以維護地表植被排水與入滲之功能，以避免坡地災害發生。</li> <li>3.本地區土地使用以適合坡地農業生產及必要產製儲銷設施使用，以及營林必要之設施使用，應儘量避免非坡地農業及非林產業發展所需設施容許使用。從事前述開發利用時應儘量順應自然地形地貌，避免大規模整地行為。</li> <li>4.屬原依區域計畫法編定之可建築用地，經直轄市、縣(市)主管機關及農業主管機關認定不妨礙農業生產環境者，得繼續編定為可建築用地，並得調降其使用強度及減少容許使用項目。</li> </ol>
	第4類	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.為提供農村生活及其相關設施使用之地區。</li> <li>2.促進農村永續發展及農村活化再生，改善基礎生產條件，維護農村生態及文化，提升農村生活品質與生態系統服務功能。</li> <li>3.屬原依區域計畫法編定之可建築用地，經直轄市、縣(市)主管機關及農業主管機關認定不妨礙農村生活環境者，得繼續編定為可建築用地，並得調降其使用強度及減少容許使用項目。</li> </ol>

# 參、全國國土計畫之國土功能分區劃設條件及土地使用指導

		土地使用指導
城鄉發展地區	第2-1類	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.為原依區域計畫法劃定之鄉村區、工業區及特定專用區，提供住宅、產業或特定活動之地區。</li> <li>2.既有鄉村區土地以提供住商使用為主，並得提供必要之公共設施，以提升生活品質；並視與農業發展地區或國土保育地區等之相鄰情形，提供規劃緩衝與隔離帶。</li> <li>3.既有工業區土地以提供產業使用、產業關聯使用、必要公共設施及緩衝空間所需空間為主。</li> <li>4.既有特定專用區以提供其原申請事業項目有關使用、必要公共設施及緩衝空間為主。</li> <li>5.住商、工業、遊憩、一般性公共設施、基礎維生設施及古蹟等，得申請使用。</li> <li>6.屬原依區域計畫法編定之可建築用地，經直轄市、縣（市）主管機關認定不妨礙城鄉發展者，得繼續編定為可建築用地，並得調降其使用強度及減少容許使用項目。</li> </ol>
	第2-3類 (部分摘錄)	<p>未完成開發前，其土地使用原則如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.一般性公共設施、基礎維生設施及古蹟等，得申請使用。</li> <li>2.避免新增住商、工業及遊憩使用，但得維持原來合法使用。</li> <li>3.原依區域計畫法編定之可建築用地，經直轄市、縣（市）主管機關認定不妨礙重大建設計畫或城鄉發展需求者，得繼續編定為可建築用地，並得調降其使用強度及減少容許使用項目。</li> </ol>
	第3類	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.為原住民族居住及其所需相關設施之地區。</li> <li>2.土地使用上應考量原住民族土地之空間劃設並依「原住民族土地或部落範圍土地劃設辦法」，作為執行劃設作業之參考。</li> <li>3.住商、工業、遊憩、一般性公共設施、基礎維生設施及古蹟等，得申請使用。</li> <li>4.屬原依區域計畫法編定之可建築用地，且經直轄市、縣（市）主管機關認定不妨礙國土保育保安者，得繼續編定為可建築用地，並訂定容積總量管制規定，以彈性規劃配置使用強度及調整容許使用項目。</li> </ol>

# 肆、討論議題

議題一：「商業與工業發展」之容許使用項目與細目研訂內容是否妥適？

## 一、容許使用項目之整理方式

非都市土地使用管制規則附表一使用地（不包含特定目的事業用地）容許使用項目合計有57種

非都市土地開發審議作業規範所列專編計有13種開發類型

非都市土地變更編定執行要點所列得變更編定為特定目的事業用地情形計有28種

臺北市土地使用分區管制自治條例所列組別計有56組

本署目前初步研訂國土計畫土地使用管制規則之容許使用項目共計**59項**

# 肆、討論議題

類別	容許使用項目
殯葬設施	58.殯葬設施
礦、鹽業與土石採取	50.礦石開採及其設施
	51.砂土石採取及其設施
	52.砂土石碎解洗選加工設施
	53.鹽業生產設施
交通、氣象與通訊設施	54.鹽業加工設施
	17.運輸設施
	18.運輸服務設施
	19.停車場設施
	20.貨櫃集散設施
	23.氣象設施
農業發展相關使用	24.通訊設施
	01.農作使用
	02.農舍
	03.農作生產設施
	04.農產品銷售設施
	05.農產品儲存設施
動物養殖與保護	06.農產品加工設施
	07.畜牧設施
	08.水產養殖設施
林業與自然保育	10.動物收容設施
	11.水土保持設施
	12.林業使用
	13.林業設施
	14.自然生態景觀保育設施
	15.景觀設施

類別	容許使用項目
衛生福利與生活相關設施	09.私設道路
	35.衛生福利設施
	38.住宅
	39.宗教設施
商業與工業發展	40.商業及服務設施
	41.餐飲設施
	42.無公害性小型工業設施
	43.工業設施
	44.生物技術產業設施
	45.窯業生產設施
能源與國防安全	56.窯業製造設施
	25.加油(氣)設施
	27.能源設施
水利與廢棄物處理	28.再生能源設施
	36.國防設施
	37.安全設施
	21.水利設施
	22.溫泉井及溫泉儲槽
	26.自來水及飲用水處理設施
觀光、文化、教育與遊憩發展	29.廢棄物處理設施
	30.雨、廢(污)水處理設施
	33.文化設施
	34.教育設施
	45.文化創意產業設施
	46.住宿設施
	47.觀光遊憩管理服務設施
	48.遊憩設施
	49.古蹟保存設施
	59.戶外廣告物設施

類別	容許使用項目
其他項目	16.緩衝帶
	31.公務機關
	32.辦公處所
	57.文化設施
綜合型容許使用項目	森林遊樂設施
	工業社區
	依產業創新條例第三十九條規定，經核定規劃之土地使用
	農村再生設施
	休閒農業設施

太平洋房屋  
平鎮中豐站前加盟店

# 肆、討論議題

本次會議僅就「商業與工業發展」之容許使用項目與細目進行討論，其研訂方式說明如下：

## (一) 以非都市土地使用管制規則附表1為基礎

- 國土計畫主要係為銜接現行區域計畫，故未來國土計畫土地使用管制規則之容許使用項目，仍應以現行非都市土地使用管制規則所列項目為基礎進行檢討。
- 其中涉及「商業與工業發展」之容許使用項目為「02.日用品零售及服務設施」、「10.無公害性小型工業設施」、「23.工業設施」、「47.窯業使用及其設施」及其細目。

## (二) 將非都市土地開發審議作業規範及非都市土地變更編定執行要點所列項目補充納入

新增納入現行附表1未列出者，此外，臺北市土地使用分區管制自治條例所列使用項目並納入為名稱調整與否之參考。

## (三) 就容許使用項目及其細目，進行容許使用項目之歸納整併，並按需要予以新增或刪除，其中涉及「商業與工業發展」部分

- 基於國土計畫土地使用管制規則之容許使用項目及細目應周延互斥，初步將現有包含多元性質細目之綜合型容許使用項目，依其細目之使用性質整理，並將內容重複之細目刪除。考量「休閒農業設施」、「農村再生設施」、「森林遊樂設施」、「工業社區」之細目皆可由其他容許使用項目涵蓋，故評估予以刪除，惟因該議題重大，故將另案安排會議討論。前開「工業設施」及「工業社區」涉及本次會議討論議題範疇。
- 現行「日用品零售及服務設施」範疇過於狹隘，考量實際使用，參考臺北市土地使用分區管制自治條例，予以調整為「商業及服務設施」，並增訂「餐飲設施」。

# 肆、討論議題

## 二、研訂容許使用項目及其細目（詳會議議程資料附表1）

### （一）容許使用項目

按前開方式整理後，未來國土計畫土地使用管制規則之容許使用項目計有59項，其中涉及「商業與工業發展」相關容許使用項目為「40.商業及服務設施」、「41.無公害性小型工業設施」、「42.工業設施」、「43.生技新藥產業設施」、「55.窯業使用及其設施」等5項。

### （二）容許使用項目之細目

考量實際使用需要，將部分細目內容再予整理，說明如下：

1. 「40.商業及服務設施」參考《臺北市土地使用分區管制條例》擴充其細目，另參考《非都市土地開發審議作業規範》第十二編之工商綜合區規定，考量工商綜合區之需求，增加會展設施。原日用品零售及服務設施之辦公處所則併入「32.辦公處所」中。
2. 原工業設施之細目多元且與其他容許使用項目之細目重複，故將重複者刪除或整併。附屬辦公室、專業辦公大樓、企業營運總部整併為附屬辦公室、辦公大樓及營運總部，工廠對外通路整併至其他工業設施中。其餘非必要之附屬設施（如倉儲設施（賣場除外）、運輸倉儲設施、加油站及汽車加氣站、汽車修理業、綠帶及遊憩設施、社區安全設施、公共及公用事業設施、轉運設施、職業訓練及創業輔導設）則整併至其他容許使用項目中。
3. 窯業使用及其設施之水土保持設施併入「11.水土保持設施」，窯業製造及廠房整併為窯業製造及其相關設施，單身員工宿舍及其必要設施改為其他必要之窯業設施。
4. 原工業社區之細目，經檢視可由其他容許使用項目之細目涵蓋，故刪除。

## 肆、討論議題

### (三) 使用地編定類別

未來國土計畫下的使用方式將與目前非都市土地使用管制方式不同，目前非都市土地使用管制的機制係於非都市土地使用分區下編定使用地，再依使用地類別決定容許使用項目；而國土計畫法強調國土功能分區分類下可作何種使用，並將依容許使用項目給予適當使用地類別。

### (四) 中央目的事業主管機關

另參酌各細目之目的事業相關專法及所涉權責，初步研提建議之中央目的事業主管機關。



太平洋房屋

平鎮中豐站前加盟店



# 肆、討論議題

## 三、待討論事項

- (一) 針對本署研訂之容許使用項目及其細目是否妥適？又原工業社區是否刪除？請相關主管機關惠予提供意見。
- (二) 依《生技新藥產業發展條例》第3條定義，「生技新藥產業」係指使用於人類及動植物用之新藥及高風險醫療器材之產業。而「43.生技新藥產業設施」與目的事業專法定義名稱不同，是否依專法名稱進行修改？另生物技術產業範圍過廣，且涉及目的事業主管機關繁多（經濟部、農委會、科技部），是否需細分其類別？請相關主管機關惠予提供意見。

平鎮中豐站前加盟店

### 擬辦：

「商業與工業發展」之容許使用項目與細目，擬依相關機關意見配合修正，並據以納入國土計畫相關子法規範。

# 肆、討論議題

議題二：「商業與工業發展」之容許使用項目與細目，於各國土功能分區及其分類下之容許使用情形是否妥適？

## 一、容許使用情形之研訂說明

### (一) 法源依據

依本法第23條第2項規定，屬實施都市計畫或國家公園計畫者，仍依都市計畫法、國家公園法及其相關法規實施管制。是以，除都市計畫及國家公園範圍外之土地，依本法第21條規定、全國國土計畫（草案）土地使用指導事項，並參考現行區域計畫法相關規定、考量現行設施設置區位、重大公共設施服務需求等因素，研訂各國土功能分區分類之容許使用情形。

### (二) 附表2所示符號說明

1. 「●」代表容許使用，且免經申請主管機關（國土計畫主管機關）同意。
2. 「○」代表容許使用，但應經主管機關（國土計畫主管機關）申請同意；至各國土功能分區分類下得否同意容許使用，係由國土計畫主管機關就「使用強度對於國土功能分區分類之影響」、「與周邊土地使用之相容性」等項目予以審查。
3. 「×」為不允許使用，但依本法第23條第5項屬「國防、重大之公共設施或公用事業計畫」者，得於各國土功能分區申請使用。

### (三) 使用使可條件

如容許使用項目之性質特殊或達一定規模以上，則應依循本法第24條規定申請使用許可及第26條審議使用計畫內容（有關性質特殊及一定規模之認定，於「國土計畫法申請使用許可之認定標準、程序辦法及相關法規過渡期間控管機制」委辦案將另行研議）。

# 肆、討論議題

## 二、各國土功能分區及其分類之容許使用情形（詳會議議程資料附表2）

### （一）國土保育地區第1類

- 依本法第21條規定，國土保育地區第1類土地以「維護自然環境狀態，並禁止或限制其他使用」，故原則禁止與維護自然環境狀態較無相關之使用。

### （二）國土保育地區第2類

- 依本法第21條規定，國土保育地區第2類土地以「儘量維護自然環境狀態，允許有條件使用」，其容許使用情形較國土保育地區第1類土地有彈性，並考量設施之實際使用情形，如「55.窯業使用及其設施-自用窯業原料取土」之使用性質與礦石開採或採取土石相似，其容許使用情形比照礦石開採或採取土石，得容許使用（依106年9月27日機關研商會議討論結果）。

### （三）國土保育地區第3類、第4類

- 此2類地區依國家公園法及都市計畫法進行管制，故不需訂定容許使用項目。

### （四）海洋資源地區（包含第1-1類至第3類）

- 考量本次討論項目範疇與海洋資源地區之利用無相關，故原則不允許各項商業與工業發展相關設施於海洋資源地區使用。

# 肆、討論議題

## (四) 農業發展地區第1類

- 依本法第21條規定，農業發展地區第1類土地以「供農業生產及其必要之產銷設施使用，並禁止或限制其他使用」，而本次討論範疇屬商業與工業發展相關等各項設施，與農業生產無必要相關，因此原則不允許本次討論各使用項目於農業發展地區第1類使用。

## (五) 農業發展地區第2類、第3類

- 依本法第21條規定，農業發展地區第2類土地以「供農業生產及其產業價值鏈發展所需設施使用，並依其產業特性給予不同程度之使用管制、禁止或限制其他使用」，而第3類土地則「按農業資源條件給予不同程度之使用管制」，因此農業發展地區第2、3類得彈性容許各項與農業發展相關之設施。
- 故「43.生技新藥產業設施」得容許使用，另考量「55.窯業使用及其設施」自用窯業原料取土」之使用性質與礦石開採或採取土石相似，其容許使用情形比照礦石開採或採取土石，得容許使用（依106年9月27日機關研商會議討論結果）。

## (六) 農業發展地區第4類

- 農業發展地區第4類土地以原非都市土地之鄉村區為主，考量此範圍屬於農村主要人口集居地區，且目前區域計畫法下甲、乙、丙種建築用地容許為「日用品零售及服務設施」及「無公害性小型工業設施」使用，故未來「40.商業及服務設施」及「41.無公害性小型工業設施」亦得容許使用。

## (七) 農業發展地區第5類

- 依都市計畫法進行管制，故不需訂定容許情形。

# 肆、討論議題

## (八) 城鄉發展地區第1類及第2-2類

- 城鄉發展地區第1類，係依都市計畫法進行管制，故不需訂定容許情形。
- 城鄉發展地區第2之2類土地，多屬原核發開發許可地區，依其原許可計畫內容管制。

## (九) 城鄉發展地區 (包含第2-1類、第2-3類以及第3類)

- 依本法第21條規定，城鄉發展地區以「供居住、產業或其他城鄉發展活動使用」，故除「55.窯業使用及其設施」自用窯業原料取土」外，其餘皆容許使用。
- 又城鄉發展地區第2-3類土地，係供未來發展需求使用，並應以整體開發方式辦理，故其容許使用情形應比照農業發展地區第2類及第3類之容許使用予以管制。

太平洋房屋  
平鎮中豐站前加盟店

# 肆、討論議題

## 三、影響情形概述（現行與未來容許使用情形之比較）

現行商業與工業發展相關設施大多得於甲、乙、丙、丁種建築用地及窯業用地設置。現行與未來容許使用情形之比較說明如下：

- （一）甲種建築用地得於特定農業區與一般農業區之非山坡地範圍進行編定，丙種建築用地則得於特定農業區與一般農業區之山坡地範圍進行編定，未來將可能轉換為農業發展地區第1類、第2類與第3類土地，對照附表2容許情形，「批發設施」、「倉儲設施」、「營業處所」及「無公害性小型工業設施」未來不得容許使用。
- （二）乙種建築用地僅能於鄉村區編定，未來將可能轉變為農業發展地區第4類、城鄉發展分區第2-1類、第2-2類、第3類土地，其容許使用情形與現行管制相同。
- （三）丁種建築用地得於工業區編定，未來將可能轉變為城鄉發展地區第2-1類、第2-2類及第2-3類土地，其容許使用情形與現行管制相同。
- （四）窯業用地得於山坡地保育區編定，未來將可能轉變為國土保育地區第1類及第2類，對照附表2容許情形，僅「自用窯業原料取土」得於國土保育地區第2類容許使用，其餘皆不允許於國土保育地區使用。

# 肆、討論議題

## 四、待討論事項

- 「窯業使用及其設施」、「自用窯業原料取土」細目是否為礦業法範疇，實質使用內涵為何，請經濟部礦務局提供意見，又該類使用有無擴廠需求、相關設置機制為何，請併予提供意見，並請協助清查既有工廠設置情形，俾納入後續條文研訂參考。
- 針對本署研訂各國土功能分區及其分類之容許使用情形是否妥適，請有關主管機關提供意見。

太平洋房屋

平鎮中豐站前加盟店

### 擬辦：

「商業與工業發展」之容許使用項目與細目，於各國土功能分區及其分類之容許使用情形，擬依相關機關意見配合修正，並據以納入國土計畫相關子法規範。



# 太平洋房屋

簡報結束  
敬請指教

平鎮中豐站前加盟店