

變更全國區域計畫

(增訂非都市土地使用地檢討變更指導原則)

內政部

113年5月

變更全國區域計畫

(增訂非都市土地使用地檢討變更指導原則)

內政部區域計畫委員會 113 年 3 月 28 日第 471 次會議 審議通過

行政院 113 年 4 月 29 日院臺建字第 1131011173 號函 准予備案

內政部 113 年 5 月 1 日台內國字第 1130804661 號 公 告

內政部

113 年 5 月

目錄

第一章 緒論	1
第一節 計畫緣起.....	1
第二節 法令依據.....	2
第二章 原計畫概述	3
第一節 歷次計畫公告實施情形.....	3
第二節 計畫內容.....	3
第三章 變更內容	5
第一節 土地使用基本方針.....	5
第二節 土地使用管制.....	5
第三節 非都市土地使用地變更指導原則.....	6
第四節 執行計畫.....	8

表目錄

表 3-4-1	依區域計畫辦理使用地檢討變更應辦事項一覽表	8
表 3-4-2	配合國家資源保育或產業轉型政策辦理使用地檢討變更應辦事項一覽表 ..	9

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

區域計畫法於 63 年 1 月 31 日公布施行後，直轄市、縣（市）政府依該法及臺灣北、中、南及東部區域計畫相關規定，陸續於 64 年至 75 年間完成非都市土地使用分區劃定及使用地編定作業，將我國非都市土地劃定為 8 種使用分區及編定為 18 種使用地，並依「非都市土地使用管制規則」實施管制。嗣內政部於 84 年至 86 年間公告實施臺灣北、中、南及東部區域計畫（第一次通盤檢討），在該次通盤檢討案內新增河川區及國家公園區，其後並於 99 年公告實施「變更臺灣北、中、南、東部區域計畫（第 1 次通盤檢討）—因應莫拉克颱風災害檢討土地使用管制」案內新增海域區及海域用地，自此，全國非都市土地得劃定為 11 種使用分區及編定為 19 種使用地。

直轄市、縣（市）政府於辦理非都市土地第一次使用地編定作業時，依當時區域計畫相關法令或計畫規定，係按使用現況或目的事業主管機關核定計畫編定使用地類別，然自第一次編定使用地迄今，歷經環境變遷或目的事業計畫廢止或失其效力，部分土地之使用地編定類別已不符當地環境資源特性及既有土地使用情形。依現行區域計畫法相關規定，辦理非都市土地使用地變更編定，應由申請人向直轄市、縣（市）政府提出申請，尚無由區域計畫主管機關主動辦理檢討變更機制，導致前開土地未能即時檢討變更為適當使用地類別，而衍生土地使用及管制問題。

為銜接國土計畫法，以空間計畫引導土地使用，並加強資源保育及避免重大災害，回應部門及直轄市、縣（市）計畫，在保障既有合法建築權利原則，區域計畫主管機關應得主動依空間計畫或保育需求辦理非都市土地檢討變更，以因應環境、產業變遷及當地需求。因現行全國區域計畫已訂有非都市土地使用分區檢討變更指導原則，爰本次變更計畫增訂非都市土地使用地檢討變更指導原則及相關規定，作為國土計畫實施之準備，及賦予完整空間計畫機制。

第二節 法令依據

區域計畫法第 13 條第 1 項第 1 款及第 2 款。

第二章 原計畫概述

第一節 歷次計畫公告實施情形

臺灣北、中、南及東部區域計畫係於 71 年至 73 年間公告實施、於 84 年至 86 年間辦理第 1 次通盤檢討，並於 99 年辦理「變更臺灣北、中、南、東部區域計畫（第 1 次通盤檢討）－因應莫拉克颱風災害檢討土地使用管制」；嗣為因應國土計畫法規定之計畫體系，內政部整合前述 4 部區域計畫，於 102 年 10 月 17 日公告實施全國區域計畫，並依行政院 102 年 9 月 9 日院臺建字第 1020054408 號函示意見辦理全國區域計畫修正作業，補充納入「農地」、「環境敏感地區」、「區域性部門計畫」及「基本容積制度」等相關內容後，於 106 年 5 月 16 日公告實施「修正全國區域計畫」；而後為利銜接依國土計畫法劃設「海洋資源地區」，內政部再辦理修正全國區域計畫之海域區劃定或檢討變更原則修正作業，該修正計畫於 107 年 11 月 13 日公告實施。

第二節 計畫內容

壹、計畫範圍

計畫範圍包括臺灣地區及金門縣、連江縣等之陸域及海域。

貳、計畫年期

計畫年期為民國 115 年。

參、土地分區使用計畫

原計畫除訂定土地使用基本方針及氣候變遷調適策略外，亦針對各類型土地擬定土地使用指導原則，包含環境敏感地區、海岸及海域地區、農地、城鄉發展地區及專案輔導合法化地區等。

肆、土地分區管制

原計畫訂定都市土地及非都市土地之土地使用管制原則，並將非都市土地使用分區依屬性分為資源型及設施型，分別訂定各該屬性之非都市土地使用分區變更指導原則，並就非都市土地行政作業提出指導原則。

第三章 變更內容

第一節 土地使用基本方針

除原計畫第六章第一節之「壹、基本原則」外，本次新增 1 項基本原則如下：

依空間發展或保育需求，研擬土地使用配套措施

為因應氣候變遷，確保國土安全，促進資源與產業合理配置，引導土地有秩序發展或加強資源保育，各級區域計畫主管機關得依區域計畫法擬定區域計畫，訂定城鄉發展模式，並據以研定土地分區使用計畫及土地分區管制。另以計畫引導使用，因應未來計畫或保育需求，直轄市、縣（市）政府或目的事業主管機關亦得參照區域計畫法相關程序規定及本計畫指導原則，研擬空間計畫，據以訂定土地使用管制。另配合國家產業或政策推動相關計畫所為之開發利用或設施設置，因應產業轉型或政策檢討調整而終止計畫者，亦得按當地環境資源特性，訂定適當土地使用管制規定。

第二節 土地使用管制

壹、非都市土地使用地屬性分類

非都市土地之使用地類別依其屬性可分為非可建築用地及可建築用地。

一、非可建築用地

指農牧用地、林業用地、養殖用地、鹽業用地、礦業用地、水利用地、古蹟保存用地、生態保護用地、國土保安用地、海域用地及不得為建築使用之特定目的事業用地等。

二、可建築用地

指甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、丁種建築用

地、窯業用地、交通用地、遊憩用地、殯葬用地、得為建築使用之特定目的事業用地，以及其他經中央主管機關會同建築管理、地政機關訂定建蔽率及容積率之使用地等。

貳、非都市土地使用地管制

非都市土地各使用地編定類別應依非都市土地使用管制規則規定予以管制。尚未編定使用地或經註銷使用地者，按下列原則管制：

- 一、尚未編定使用地者：屬山坡地範圍內森林區、山坡地保育區及風景區之土地，依非都市土地使用管制規則第7條規定辦理；其餘土地適用國土保安用地之土地使用管制規定。
- 二、經註銷使用地者：適用國土保安用地之土地使用管制規定。

第三節 非都市土地使用地變更指導原則

壹、依區域計畫辦理使用地檢討變更指導原則

為落實區域計畫指導資源保育、因應氣候變遷與防災、城鄉永續治理之目標，各級區域計畫主管機關得依區域計畫法擬定或變更區域計畫，考量土地環境資源特性、土地利用現況及未來需求，研擬城鄉發展模式，並據以訂定非都市土地使用地檢討變更原則，由直轄市、縣（市）政府配合辦理使用地檢討變更作業。

貳、配合國家資源保育或產業轉型政策辦理使用地檢討變更指導原則

- 一、為配合國家資源保育或產業轉型政策，直轄市、縣（市）政府、資源保育或產業轉型相關目的事業主管機關得研擬空間計畫及非都市土地使用地檢討變更指導原則，經中央區域計畫主管機關確認符合全國區域計畫指導原則後，由直轄市、縣（市）政府配合前開空間計畫及使用地檢討變更指導原則，辦理使用地檢討變更作業。

二、如因檢討空間範圍之分布零散、面積狹小或其他原因致無法研擬前開空間計畫者，除得由土地所有權人依區域計畫法相關規定申請檢討變更外，並得由資源保育或產業轉型相關目的事業主管機關，依其需要研擬得辦理使用地檢討變更之適用對象、認定條件及執行措施等相關事項，經中央區域計畫主管機關確認符合全國區域計畫指導原則後，由直轄市、縣（市）政府依下列檢討變更指導原則配合辦理使用地檢討變更作業：

（一）檢討變更為可建築用地指導原則

經依資源保育或產業轉型相關目的事業主管機關核定計畫編定之使用地，已作建築利用者，於前開核定計畫廢止或失效後，應符合下列情形之一者，始得檢討變更為適當可建築用地類別，以保障其既有建築使用權利：

1. 屬目的事業法令相關規定或原核定計畫得從事用途之土地：在永續原則下保障既有建築使用權利，符合各該目的事業法令相關規定或原核定計畫得從事用途，且於資源保育或產業轉型相關目的事業主管機關認定之時間點前已存有建築物或設施迄今者，得檢討變更為適當可建築用地類別。
2. 屬供交通使用之土地：基於道路通行及相關設施等公共利用需要，於檢討變更時實地已作交通使用者，得檢討變更為交通用地。

（二）檢討變更為非可建築用地指導原則

基於引導土地合理使用，應考量土地環境資源條件及土地利用現況，依下列原則檢討變更為適宜使用地編定類別，以進行土地使用管制：

1. 屬林業、農業等資源利用性質之土地：基於加強資源保育，於檢討變更時，實地作林業、農作使用者，得檢討變更為林業用地或農牧用地。
2. 屬水利使用之土地：基於水利使用及相關設施公共利用需要，於檢討變更時，實地作水利使用者，得檢討變更為水利用地。

(三)其他無法依前開 2 類指導原則檢討變更為適當使用地編定類別者，應註銷原使用地編定類別；該類土地如有開發利用需求，應由土地所有權人依區域計畫法相關規定辦理。

肆、非都市土地使用地檢討變更程序

本變更案公告實施後，非都市土地使用地檢討變更作業之辦理程序如下：

- 一、為辦理非都市土地使用地檢討變更作業，應具備之書圖文件、審查原則及其他相關配套作業規定，由內政部視實際需要修訂「製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知」相關規定，俾直轄市、縣（市）政府據以執行。另非都市土地使用地檢討變更案件，得委辦直轄市、縣（市）政府核定。
- 二、直轄市、縣（市）政府辦理非都市土地使用地檢討變更作業，依相關空間計畫指導或管制需求，得辦理地籍逕為分割作業。

第四節 執行計畫

壹、依區域計畫辦理使用地檢討變更應辦事項

依區域計畫辦理使用地檢討變更之應辦及配合事項者，其應辦及配合事項包括計畫擬定、法令修訂與使用地檢討變更等，主辦機關包含內政部及直轄市、縣（市）政府，如表 3-4-1。

表 3-4-1 依區域計畫辦理使用地檢討變更應辦事項一覽表

類別	應辦及配合事項	主辦機關	辦理時程
計畫擬定	擬定或變更區域計畫，訂定城鄉發展模式、土地分區使用計畫及土地分區管制。	內政部、直轄市、縣（市）政府	視實際需要辦理
法令修訂	修訂非都市土地使用管制規則、製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知及非都市土地使用分區更正劃定或檢討變更案件委辦直轄市縣（市）	內政部	區域計畫公告實施後 2 個月內

	政府核定作業要點等規定。		
使用地檢討變更	依據修訂後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，辦理使用地檢討變更作業。	直轄市、縣（市）政府	作業須知公告後6個月內

貳、配合國家資源保育或產業轉型政策辦理使用地檢討變更應辦事項

配合國家資源保育或產業轉型政策辦理使用地檢討變更者，其應辦及配合事項包括計畫擬定、法令修訂與使用地檢討變更等，主辦機關包含內政部、直轄市、縣（市）政府、資源保育或產業轉型相關目的事業主管機關，如表 3-4-2。

表 3-4-2 配合國家資源保育或產業轉型政策辦理使用地檢討變更應辦事項一覽表

類別	應辦及配合事項	主辦機關	辦理時程
計畫擬定	依循全國區域計畫指導原則，研擬空間計畫及非都市土地使用地檢討變更指導原則。	直轄市、縣（市）政府、目的事業主管機關	視實際需要辦理
	因檢討空間範圍之分布零散、面積狹小或其他原因致無法研擬空間計畫者，提出得辦理檢討變更使用地之適用對象、認定條件及執行措施等相關事項。	目的事業主管機關	視實際需要辦理
	就直轄市、縣（市）政府或目的事業主管機關研擬之空間計畫及非都市土地使用地檢討變更指導原則，或目的事業主管機關提出得辦理檢討變更使用地之適用對象、認定條件及執行措施等相關事項，確認符合全國區域計畫指導原則。	內政部	直轄市、縣（市）政府或目的事業主管機關函報內政部後1個月內
法令修訂	修訂製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知及非都市土地使用分區更正劃定或檢討變更案件委辦直轄市縣（市）政府核定作業要點等規定。	內政部	視實際需要辦理
使用地檢討變更	依據修訂後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，辦理使用地檢討變更作業。	直轄市、縣（市）政府	作業須知公告後6個月內