

111 年度「鄉村地區整體規劃作業顧問團」委託專業服務案

第 9 場座談會議程

壹、座談緣由

為改善鄉村地區公共設施、居住、產業等發展問題，本部 107 年 4 月 30 日公告實施「全國國土計畫」，將「鄉村地區整體規劃」作為國土空間發展之重要策略；本署為建構鄉村地區整體規劃政策系統及協助直轄市、縣(市)政府辦理鄉村地區整體規劃作業，委託逢甲大學擔任顧問團，藉由研析當前鄉村地區整體規劃推動課題，包含功能與定位、法令規定、執行工具、部門政策與資源整合等，建立智庫系統模式，提出因應策略；為瞭解各界看法及專業意見，爰召開鄉村生活願景的實踐-系列座談會，邀集相關領域專家學者及單位參與，期廣納建言並凝聚社會共識。

貳、座談會主題

本次會議為第 9 場座談會，主題為「鄉村地區整體規劃另訂土地使用管制規則辦理方式」。

參、時間及地點

一、時間：112 年 11 月 14 日（二）14:30～16:30

二、地點：中國文化大學推廣教育部建國校區(大夏館)B202 教室（臺北市大安區建國南路二段 231 號）

三、線上會議連結：<https://reurl.cc/9RWqMY>

肆、議程內容（詳附件）

時間	行程	說明
14:00~14:30	報到	—
14:30~14:40	主持人致詞	曾梓峰教授
14:40~15:00	簡報說明	許科長嘉玲（國土管理署）
15:00~16:00	座談交流	專家學者(依姓名筆劃順序排列)： 吳助理教授明孝（義守大學公共政策與管理學系） 何副教授彥陞（國立臺北大學不動產與城鄉環境學系） 姚助理教授希聖（崑山科技大學房地產開發與管理研究所） 陳教授立夫（國立政治大學地政系） 陳副教授志宏（國立成功大學都市計劃學系） 蘇副總經理勤惠（龍邑工程顧問股份有限公司）
16:00~16:30	綜合討論	—
16:30	賦歸	—

伍、臨時動議

陸、散會

附件、鄉村地區整體規劃另訂土地使用管制規則辦理方式

一、背景說明

- (一) 依全國國土計畫第九章土地使用指導事項，直轄市、縣（市）主管機關應依據國土計畫法（以下簡稱本法）規定，擬定各該國土計畫，以彰顯地方資源特性，且直轄市、縣（市）主管機關得依本法第 23 條第 4 項規定，另訂管制規則，報請中央主管機關核定後實施管制。
- (二) 直轄市、縣（市）主管機關如需因地制宜訂定土地使用管制規則，得於直轄市、縣（市）國土計畫研訂「土地使用管制原則」，並依本法第 23 條第 4 項另訂土地使用管制規則，報請中央主管機關核定後實施管制，為界定另訂土地使用管制規則之辦理方式，爰提會討論。

二、鄉村地區整體規劃得另訂土地使用管制規則時機

- (一) 經由鄉村地區整體規劃作業，針對重要性土地使用課題，除擬定鄉村地區計畫進行空間規劃外，得透過變更直轄市、縣（市）國土計畫以調整「土地使用管制原則」，再依本法第 23 條第 4 項規定，另訂土地使用管制規則以為因應。
- (二) 目前本署正依本法第 23 條第 2 項及第 3 項規定研訂通案性國土計畫及原住民族土地使用管制規則，各直轄市、縣（市）主管機關於辦理鄉村地區整體規劃作業時，應先檢視屬未能適用通案性國土計畫及原住民族土地使用管制規則者，始得評估另

訂土地使用管制規則。

三、土地使用管制規則訂定方式

(一) 基本原則

1. 應符合本法第 23 條第 2 項授權範疇，包含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。
2. 惟另訂土地使用管制規則係為因地制宜，故與地方特殊性較無關聯之「權責分工」、「違規查處」等，無需另定之，依通案性規定辦理。
3. 適用空間區位範圍應明確，指認方式可分為點、線、面 3 種，舉例如表 1 所示。

表 1 空間區位範圍指認方式

分類	說明	案例	
點	以建築物或設施物指認，並應輔以文字說明，必要時得檢附經與目的事業主管機關會商確認該項使用項(細)目之適宜區位或推動政策、法令或專案涉及區位規定之清冊。	※花蓮縣光復鄉 位於國保2內經目的事業主管機關核發寺廟登記證之既存寺廟(仁壽宮)。	
線	屬圳路、道路等，並應輔以文字說明。	※宜蘭縣三星鄉 三星鄉農田水利設施範圍內，且圳路寬度達2公尺者。	
面	以坵塊或地籍指認，並應輔以文字說明，針對地籍部分，必要時得檢附土地清冊。	坵塊	※雲林縣古坑鄉 有機農業促進區：橫跨麻園村、永昌村、崁腳村，鄰近福智教育園區，以既有有機田區、鄉道雲194、縣道158乙周邊之台糖土地為主。
		地籍	※宜蘭縣員山鄉 「私有土地」位於員山鄉雙連埤重要濕地同一集水區範圍內，且高程高於員山鄉雙連埤重要濕地者。 ※雲林縣古坑鄉 擬於東和聚落、永光永昌聚落、麻園聚落等地區及其周邊申請農村社區土地重劃者。

(三) 授權範疇內訂定原則

1. 得增加或減少使用項目

(1)應以本署所訂國土計畫土地使用管制規則之各國土功能分區容許使用項目為基礎，行評估增加或減少項目，且應屬當地特有生態、生活習慣、特色產業、信仰風俗等為原則。

(2)如有新增容許使用項目需求者，應依據 109

年6月19日本部國土計畫審議會第8次會議決定，提出相關說明，包含：

- ①符合全國國土計畫土地使用指導事項。
- ②符合部門政策方向及具體需求情形。
- ③適用國土功能分區分類及空間區位條件。
- ④相關審查程序。
- ⑤相關配套措施。

2. 以通案使用情形表為基礎，得調整表內之免經申請同意、應經申請同意或禁止使用規定，並得於備註欄加註內容，惟為避免加註內容過於龐雜無章且偏離應規範內容，故屬「保障既有合法使用地之權益」、「規模」、「程序(如循使用許可程序)」者，始得加註。

3. 調整可建築用地之強度：

- (1)原則不得超過通案性使用強度，且應以城鄉發展地區為最高，農業發展地區次之，國土保育地區為最低。
- (2)同一性質之土地使用強度應以小於現行都市土地相關使用分區或用地為原則。
- (3)考量山坡地環境條件，並為兼顧開發及山坡地保育目的，故同一國土功能分區及其分類下，山坡地區域使用強度應低於非山坡地區域。

4. 調整應經申請同意條件

考量應經申請同意使用係屬「羈束處分」非「裁量處分」，審查重點以「土地使用管制內容」為主，故得調整應經申請同意條件，包含強度(高度)、通行機能、緩衝綠帶或設施、綠地、必要性

服務設施位屬環境敏感地區之土地使用指導事項。

表 2 現行鄉村地區整體規劃案件涉及另訂土地使用管制規則之案例及建議研訂方式

本法第 23 條第 2 項授權範疇	案例說明	土地使用管制規則建議研訂方式
應經申請同意使用項目、免經申請同意使用項目、禁止或限制使用	※苗栗縣卓蘭鎮 位於壩西坪休閒農業區之國 1、國 2、農 3，容許「休閒農業遊憩設施」使用。	調整使用情形表及備註。
規模及程序	※宜蘭縣三星鄉 位於宜蘭縣三星鄉鄉村地區計畫指定循本法第 24 條申請使用許可之農 1、農 2 範圍得申請住宅使用。 ※雲林縣古坑鄉 位於雲林縣古坑鄉草嶺石壁觀光地區之國 1、國 2、農 3，得申請設置停車場，使用面積限 660 平方公尺以下。	調整使用情形表及備註。
應經申請同意條件	※宜蘭縣三星鄉 位於農 1、農 2 之農田水利設施範圍內，且圳路寬度達 2 公尺，申請設置太陽光電設施應符合下列規範： 1. 太陽能板設置面積不得大於申請範圍總面積之 40%，且設施高度不得超過 4.5 公尺。 2. 申請人提出申請前，應舉行說明會蒐集土地所有權人及利害關係人意見。	1. 調整使用情形表及備註。 2. 於條文明定說明會辦理依據、提供公共設施比例。
應經申請同意程序	※花蓮縣光復鄉 太巴塌部落之新增可建築用地，申請住宅之私有土地位屬優先提供公共設施範圍者，應提供其申請案件範圍土地總面積之 40%優先提供作指定公共設施項目使用。	

三、法制體例

- (一) 考量同一縣市如有數個鄉村地區整體規劃案件，且均有另訂土地使用管制規則之需要，為減少重複

訂定，參考建築技術規則之法制體例，建議屬該縣（市）或各鄉（鎮、市、區）均應符合之共通性事項訂於總編，至各鄉（鎮、市、區）內容，以專編方式研訂，且各編起始條次均從第 1 條開始，保留後續修正彈性。

（二）為避免與通案性內容重複律定，故僅需呈現與通案性有差異之內容，且相關符號呈現方式，比照通案性法制體例訂定。

（三）以花蓮縣光復鄉及瑞穗鄉另訂土地使用管制規則為例，研提範例如附件所示。

（四）針對適用空間區位之呈現方式，以下分為 2 種方案，應視規劃成果選擇適宜方式呈現：

1. 方案 1：當空間區位範圍包含圖示，且須檢附地籍參考清冊時，應於直轄市、縣（市）國土計畫內之「土地使用管制原則」章節，以文字描述並說明另行公告範圍，並於另行公告範圍時，併同附上地籍參考清冊¹。
2. 方案 2：當空間區位範圍僅以圖示便能清楚指認出適用範圍時，建議可於土地使用管制規則內以附圖呈現。

四、辦理程序

依據本署 112 年 6 月 8 日召開第 10 次研商會議共識，建議於規劃階段，同步另訂土地使用管制規則（草案），採程序一步到位機制，與法定計畫、國土功能分區圖併同討論，並依次公告實施（或發布）。

¹ 參考原住民族特定區域計畫—泰雅族鎮西堡及斯馬庫斯部落，另行公告水源保護區之作法。

五、討論議題

- (一) 本次所提鄉村地區整體規劃另訂土地使用管制規則辦理方式及法制體例，是否妥適，提請討論。並請就辦理鄉村地區整體規劃案件之經驗，針對實務操作或可行性給予建議。
- (二) 針對使用強度調整原則不得超過通案性使用強度（只能加嚴不能放寬），是否有相關建議。

花蓮縣國土計畫土地使用管制規則

壹、總編

第一條 本規則依國土計畫法（以下簡稱本法）第二十三條第四項規定訂定之。本規則未規定者，適用國土計畫土地使用管制規則之規定。

第二條 本規則自公布日施行。

貳、光復鄉編

第一條 申請案件應依附表一規範之免經申請同意、應經申請同意或禁止之使用項目及其細目使用。

第二條 申請住宅案件位屬太巴塢部落範圍之土地(如附圖)，應於光復鄉鄉村地區計畫指定區位提供必要性服務設施。
前項必要性服務設施面積，以申請土地總面積百分之四十為上限。

第三條 ……

參、瑞穗鄉編

第一條 申請太陽能光電案件位屬農田水利設施範圍且圳路寬度達二公尺者，其設施面積不得逾申請土地總面積百分之五十，且高度不得逾四公尺。

第二條 ……

第二條附表一 國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區容許使用情形表

群組編號	分類	項次	使用項目	細目	國土保育地區		農業發展地區					城鄉發展地區		備註
					國 1	國 2	農 1	農 2	農 3	農 4		城 2-1	城 3	
										非原	原			
7	一般性公共設施	7-4	停車場	停車場	②	②	—	—	②	—	❶	—	—	❶：限於光復鄉鄉村地區計畫之指定區位。 ②：限位於草嶺石壁觀光地區，且使用面積 660 平方公尺以下。
		7-11	殯葬設施	公墓	—	—	①	—	①	—	—	—	—	①：限經目的事業主管機關檢討認定有公墓使用需求之既存墓地。
9	特殊	9-1	宗教建築	寺廟	—	①	—	—	—	—	—	—	—	①：限經目的事業主管機關核發寺廟登記證之既存寺廟。