

第九章 土地使用指導事項

第二節 國土功能分區及其分類之土地使用指導事項

參、農業發展地區

一、基本原則

- (一) 農業發展地區以維護農業生產環境及確保糧食安全為原則，積極保護重要農地及基礎設施，並應避免零星發展。
- (二) 依據農地資源特性，將具優良農業生產環境條件之土地優良農地保留供作直接生產土地，避免興建相關設施。其他農地則可適度配合農業產銷需要，提供興建相關設施。
- (三) 農業土地資源應重視水文環境、生態系統服務功能及多元使用價值，進行農地資源規劃。
- (四) 農業發展地區如有以從事農業經營之居住需求或其他目的兼做居住功能者，應於農業發展地區第四類地區優先興建，並應避免零星分散設置於農業發展地區其他分類土地。
- (五) 為提供農業多元農業使用，農業發展地區內農業用地，如有變更需要，應依以下原則辦理：
 1. 農業用地於變更為非農業使用時，依農業發展條例第 10 條之規定，應先徵得農業主管機關之同意，再依國土計畫法及相關法令規定辦理使用地變更。
 2. 農業用地變更使用，應符合農地資源總量控管原則及避免影響整體農業經營環境。
- (六) 農業發展地區申請設置綠能設施，應以與農業經營相結合，且不影響整體農業生產環境為原則。地面型綠能設施如太陽光電及地熱發電設施不得設置於農業發展地區第一類。

二、各分類之土地使用指導事項如下：

- (一) 農業發展地區第一類：

1. 為提供農業生產及其必要之產銷設施使用之地區。
2. 為確保國家的糧食生產安全，應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。
3. 應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。
4. 應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。
5. ~~容許使用：~~
 - ~~(1)與維護自然及文化景觀資源、生態保育、災害防治、農業產銷相關設施、公共設施或公用事業等使用項目，得允許使用。~~
 - ~~(2)除前(1)外，其餘均得維持原來之合法使用，但不得提出新申請。~~
 - ~~(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。~~
6. 符合本地區使用原則下，申請辦理一定規模以上或性質特殊之土地使用，其土地使用指導事項如下：
 - ~~(1)申請辦理一定規模以上或性質特殊之土地使用，須符合前5.容許使用原則。~~
 - (1)考量本地區係供農業生產及其必要之產銷設施使用，申請辦理一定規模以上或性質特殊之土地使用除符合本法第 26 條許可條件外，應經農業主管機關認定符合農業生產所需，且不影響農業生產環境及農地需求總量者。
 - (2)申請設立水產養殖設施應詳加調查水資源條件，避免超抽地下水導致地層下陷情形。

(二) 農業發展地區第二類：

1. 為提供農業生產及其產業價值鏈發展所需設施使用之地區，並得依其產業特性給予不同程度之使用管制，促進農地資源合理利用。
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、加工、配銷或其他農產業發展所需設施綠能使用，但仍以農用為原則，並避免農地持續流失。
3. 使用地編定類別應與農業生產及其產業發展所需設施為原則，應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。
4. ~~容許使用：~~
 - ~~(1) 與維護自然及文化景觀資源、生態保育、災害防治、農業產製儲銷相關設施、農村生活設施、公共設施或公用事業、殯葬設施等使用項目，得允許使用。~~
 - ~~(2) 除前(1)外，其餘均得維持原來之合法使用，但不得提出新申請。~~
 - ~~(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。~~
5. 符合本地區使用原則下，申請辦理一定規模以上或性質特殊之土地使用，其土地使用指導事項如下：
 - ~~(1) 申請辦理一定規模以上或性質特殊之土地使用，須符合前 4. 容許使用原則。~~
 - (1) 考量本地區係供農業生產及產業價值鏈發展所需，申請辦理一定規模以上或性質特殊之土地使用除符合本法第 26 條許可條件外，應經農業主管機關認定符合農業生產所需，且不影響農業生產環境及農地需求總量者。

(2)申請設立水產養殖設施範圍，應詳加調查水資源條件，以避免超抽地下水導致地層下陷情形。

(三)農業發展地區第三類：

1. 為提供坡地農業及供營林使用之地區。
2. 從事坡地農業、林產業經營時，應避免改變原有地形地貌，維護地表植被排水與入滲之功能，並且不得採取土石，以避免坡地災害發生。
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。

4. ~~容許使用：~~

~~(1)與維護自然及文化景觀資源、生態保育、災害防治、農業產製儲銷相關設施、農村生活設施、公共設施或公用事業、宗教、礦石開採及其設施、採取土石、殯葬設施等使用項目，得允許使用。~~

~~(2)除前(1)外，其餘均得維持原來之合法使用，但不得提出新申請。~~

~~(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。~~

5. 符合本地區使用原則下，申請辦理一定規模以上或性質特殊之土地使用，其土地使用指導事項如下：

~~(1)申請辦理一定規模以上或性質特殊之土地使用，須符合前4.容許使用原則。~~

(1)考量本地區係供坡地農業及林產業所需，申請辦理一定規模以上或性質特殊之土地使用除符合本法第26條許可條件外，應經農業主管機關認定符合農業

生產發展所需，且不影響農業生產環境及農地需求總量者。

(2)申請設立水產養殖設施，應詳加調查水文及地質條件，以避免破壞水土保持，導致坡地災害。

(四)農業發展地區第四類：

1. 為提供農村生活及其相關設施使用之地區。
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。

3. 容許使用：

~~(1)與維護自然資源、生態保育、文化景觀、災害防治、農村生活設施、公共設施或公用事業、宗教、觀光遊憩、無公害產業等使用項目，得允許使用。~~

~~(2)除前(1)外，其餘均得維持原來之合法使用，但不得提出新申請。~~

~~(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。~~

4. 符合本地區使用原則下，申請辦理一定規模以上或性質特殊之土地使用，須符合前3.容許使用原則。

(五)農業發展地區第五類：

1. 本地區係都市計畫地區範圍內環境條件符合本計畫農業發展地區第一類劃設條件之地區，都市計畫主管機關應遵循本計畫農業發展地區第一類土地使用指導原則辦理都市計畫檢討。

2. 在未依國土計畫指示辦理檢討前，都市計畫主管機關如有檢討變更為農業區以外之分區需要時，應於公開展覽前，先徵得同級國土計畫主管機關同意。

第四節 其他土地使用指導事項

肆、專案輔導合法化原則

一、基本原則

對於違反土地使用管制之情形已訂定處罰規定，對於違規輔導合法化政策，反應於土地使用分區或使用地變更時，應符合安全性、公平性及合理性等原則，避免違規開發業者誤認為先違法使用，再循輔導合法化之模式，較易取得土地合法使用。上開原則分述如下：

(一)安全性

1. 依目的事業主管機關所訂專案輔導合法化處理原則規定，不得妨害公共安全或有礙自然景觀之情事。
2. 為確保公共安全，如涉及水土保持、環境影響評估及建築安全者，目的事業及土地使用主管機關於輔導合法化過程，應依相關規定審查，不得逕以排除；且避免位於國土保育地區第一、四類及農業發展地區第一、五類地區及其他法令規定不得開發或建築之地區。

(二)公平性

1. 輔導合法化應不能視為「就地合法化」。輔導合法化過程中，違反相關法令仍應依各該法令裁處，以維護整體社會公平正義及經濟發展。
2. 為避免造成開發者先行動工整地，以改變原不可開發區之地形地貌，有關審查需參據之地形資料，仍須以原始地形為準，如因違規事實存在時間，於政府出版各類地形圖資料時間之前，致難認定違規前之原始地形者，倘經國土計畫委員會審議同意者，得不受原始地形之限制。
3. 範圍區內依法規劃配置所需之公共設施及衍生區外公

共設施需求，應由開發者公平、合理負擔。

(三)合理性

1. 因基地先行違規開發，而未依原始地形檢討之不可開發區或未依規定留設之保育區及緩衝綠帶或設施等，仍應於基地範圍內補足之，其補足之區位及配置方式並應發揮其功能與效益。
2. 針對經目的事業主管機關列為專案輔導合法化開發案，是否須俟拆除建築物恢復原狀，係屬相關法令主管機關權責，仍應依相關法令規定辦理。

二、未登記工廠土地使用指導原則

為落實行政院核定之「輔導未登記工廠合法經營方案」之合理輔導未登記工廠合法經營、促進土地資源合理有效利用及兼顧環境保護之政策，爰依據方案內容提出下列土地使用指導原則，日後其他專案報行政院核定之輔導合法化方案，亦宜參照辦理：

(一)掌握未登記工廠資訊，擬定直轄市、縣（市）未登記工廠輔導及清理計畫

直轄市、縣（市）政府應辦理未登記工廠資訊調查作業，建立未登記工廠數量、區位、面積、產業種類等，並擬定直轄市、縣（市）未登記工廠輔導及清理計畫，進行未登記工廠分級分類輔導。

(二)輔導土地合理及合法使用

1. 屬聚集達一定規模以上或在地產業鏈結程度高之既存未登記工廠聚落，經產業主管機關認定符合中央或地方產業發展需求、具有優先輔導合法必要者。經產業主管機關認定非屬低污染產業者，應朝輔導遷廠或轉型方式處理。
2. 產業主管機關應先查核未登記工廠聚落是否符合產業政策、鄰近產業園區(或產業用地)供給及產業園區規劃

配合情形，以及是否符合所訂未登記工廠分級分類輔導措施。

3. 空間區位限制：以不影響整體農業生產環境為前提，且應避免位於農業發展地區第一類或國土保育地區第一類，或周邊均為農業發展地區第一類或國土保育地區第一類。如屬上述區位者，應朝輔導轉型成與所屬國土功能分區分類相容之產業或輔導遷廠方式辦理。

4. 土地開發方式：

(1) 循都市計畫檢討、變更或新訂擴大都市計畫或依本法使用許可程序辦理為原則，不符所屬國土功能分區分類者，應先依法完成國土功能分區分類檢討變更程序後始得為之。

(2) 依法需辦理環境影響評估、實施水土保持之處理(維護)及其他法令另有規定者，應依環境影響評估法、水土保持法及其他法令規定辦理。

(3) 依國土計畫法使用許可程序辦理者，應符合前述安全性、公平性、合理性等原則。

5. 明定既存未登記工廠認定時間點：直轄市、縣(市)政府應明定既存未登記工廠認定時間點，防範業者搶先違規興建獲取不當利益之不當期待，該時間點後新增之違規使用情形應一律依法令其變更使用、停止使用或拆除恢復原狀等，不納入輔導範圍，藉以遏止未登記工廠新增情形。

6. 公告特定地區內未登記工廠之處理：位於依工廠管理輔導法第 33 條公告特定地區內未登記工廠，並依區域計畫法及相關法規變更為一般農業區丁種建築用地及其他使用地者，直轄市、縣(市)國土主管機關得按原使用地性質編定為適當使用地。如未來有擴大使用需求時，應依國土計畫法相關規定辦理。

(三)輔導轉型或遷廠原則

針對非屬低污染產業或無法輔導廠地合法使用者，
產業主管機關應按下列措施輔導：

1. 輔導轉型：轉導轉型為符合所屬國土功能分區分類下容
許使用範疇之產業使用。
2. 輔導遷廠：無法輔導其轉型經營者，應配合產業主管機
關各項土地優惠措施及廠地供給資訊，遷移至合法產業
園區（或產業用地）及其他可供設廠土地。

第五節 土地行政作業指導原則

壹、都市計畫配合事項

- 一、直轄市、縣(市)國土計畫公告實施後 4 年內(或直轄市、縣(市)國土功能分區公告後 2 年內)，都市計畫應辦理通盤檢討或個案變更，依據國土計畫指導事項，檢討土地使用管制規定，如有必要，評估畫出都市計畫範圍外，依據修正後之都市計畫進行管制。
- 二、國土保育地區第四類：都市計畫主管機關應遵循本計畫國土保育地區第一類土地使用指導原則辦理都市計畫檢討。在未依國土計畫指示辦理檢討前，都市計畫主管機關如有檢討變更為保護或保育以外之分區或用地需要時，應於公開展覽前先徵得同級國土計畫主管機關同意。
- 三、農業發展地區第五類：都市計畫主管機關應遵循本計畫農業發展地區第一類土地使用指導原則辦理都市計畫檢討。在未依國土計畫指示辦理檢討前，都市計畫主管機關如有檢討變更為農業區以外之分區需要時，應於公開展覽前先徵得同級國土計畫主管機關同意。
- 四、城鄉發展地區第一類：屬於環境敏感地區範圍者，應考量環境敏感地區土地使用指導事項，研擬檢討變更內容及配套措施。
- 五、上述都市計畫檢討應於公開展覽前先徵詢同級國土計畫主管機關意見。都市計畫主管機關應將前述徵詢意見程序修正納入都市計畫相關法規中。