

檔 號：

保存年限：

內政部營建署 函

機關地址：10556臺北市松山區八德路2段
342號

聯絡人：鄭鴻文

聯絡電話：02-87712958

電子郵件：cheng1124@cpami.gov.tw

傳真：02-27772358

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國109年6月19日

發文字號：營署綜字第1091122563號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本署109年6月3日召開「非都市土地編定管制協調會報」第15次會議紀錄1份，請依決議事項辦理，不另行文，請查照。

說明：依本署109年5月21日營署綜字第1091104253號開會通知單續辦。

正本：行政院農業委員會、原住民族委員會、新北市政府、桃園市政府、臺中市政府、臺南市政府、高雄市政府、宜蘭縣政府、新竹縣政府、苗栗縣政府、彰化縣政府、南投縣政府、雲林縣政府、嘉義縣政府、屏東縣政府、花蓮縣政府、臺東縣政府、澎湖縣政府、基隆市政府、新竹市政府、內政部地政司

副本：本署綜合計畫組一科

「非都市土地編定管制協調會報」第 15 次會議紀錄

壹、會議時間：109 年 6 月 3 日（星期三）上午 9 時 30 分

貳、會議地點：本署 601 會議室

參、主持人：林組長秉勳 張簡任技正順勝代

肆、出席人員：(簽到表如後附)

紀錄：鄭鴻文

伍、前（歷）次會議決定（議）辦理情形

決定：洽悉。

陸、報告事項

第一案：直轄市、縣（市）政府依據「修正全國區域計畫」辦理非都市土地特定農業區及一般農業區檢討變更作業辦理情形

決定：

一、洽悉。

二、附帶決定：

(一)臺中市政府說明有關檢討變更為特定農業區案件(東勢區石圍牆段石圍牆小段及石壁坑段計 1,197 筆土地)已完成公開展覽程序，預計於 109 年 6 月 11 日提該府專案小組討論，並於 6 月底前函送本部，爰請該府按前開進度辦理後續作業。

(二)臺南市政府說明有關 109 年 1 月 13 日本部區域計畫委員會專案小組會議決議請該府補正之資料，已於同年 3 月 25 及 5 月 1 日提該府專案小組，將於近期函報本部，爰請該府儘速函送本部，俾辦理後續核備作業。

(三)彰化縣政府說明有關二林段等 99 筆土地已於 109 年 4 月 3 日完成公開展覽及說明會，又因刻正辦理該府專案小組委員改聘作業，預計於同年 7 月提該府專案小組討論後，並於 8 月函報本部，爰請該府於前開期限內函送本部辦理後續作業。

第二案：原鄉地區非都市土地使用分區更正為鄉村區辦理情形

決定：

一、洽悉。

二、附帶決定：

(一)桃園市政府預定於 109 年 7 月辦理嘎色鬧部落分區異動作業，武道能敢部落預定於 109 年 6 月辦理現勘、7 月將分區更正資料函送本部協審、8 月召開專案小組、9 月辦理公告、10 月辦理異動作業，請該府按預定期程辦理武道能敢部落後續相關作業。

(二)有關高雄市拉芙蘭里部落，請高雄市政府持續採使用地更正編定方式辦理相關作業，惟因非屬分區更正，爰不納入本協調會報列管。

柒、討論事項：

第一案：依「臺灣省國有林事業區內濫墾地清理計畫」及「國有林地暫准放租建地、水田、旱地解除林地實施計畫」辦理非都市土地使用地更正編定、變更編定或補註用地別等案件後續辦理方向

決議：

一、請行政院農業委員會林務局持續將暫准放租建地、水

田、旱地相關資料提供直轄市、縣（市）政府辦理更正編定、變更編定。

- 二、有關暫准建地得辦理更正編定、變更編定等相關機制，未來是否於國土計畫土地使用管制規則予以延續，請作業單位參考林務局意見另予研議。
- 三、另本次直轄市、縣（市）政府所提意見，請作業單位併予納入研議參考。

第二案：非都市土地一定規模以上特定目的事業用地之使用分區檢討變更方式

決議：

- 一、請作業單位提供本議題分析圖資供直轄市、縣（市）政府參考。
- 二、有關特定目的事業用地檢討變更特定專用區之條件，（包含是否應具備興辦事業計畫、是否屬單一或多個目的事業機關核定計畫）、範疇、程序，及是否補助作業經費等，請作業單位再予釐清確認，並研議作業手冊供直轄市、縣（市）政府參考。
- 三、辦理期限部分，配合國土計畫法修正期程，以113年底為原則，請作業單位另案研議後函知直轄市、縣（市）政府配合辦理。
- 四、本次係就大規模特定目的事業用地檢討其使用分區，至大規模遊憩用地或殯葬用地是否檢討其使用分區1節，請作業單位另案研議。

第三案：非都市土地使用分區更正與劃定或檢討變更案件委辦直轄市縣（市）政府核定評鑑情形

決議：請作業單位將嘉義縣政府意見納入評分考量，並依評

鑑要點相關規定，另案函送有關機關及直轄市、縣（市）政府配合辦理敘獎作業。

**第四案：修正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）政府核定作業評鑑實施要點**

決議：

- 一、現行要點第 6 點修正為：「本要點自發布日起實施，修正時亦同。」
- 二、請作業單位循法制程序修正評鑑實施要點，俾本部配合辦理後續直轄市、縣（市）政府辦理相關核定作業評鑑。

捌、散會：下午 12 時 00 分。

附件 2、報告事項第二案原鄉地區非都市土地使用分區更正 為鄉村區之後續辦理方式與會單位發言要點

◎桃園市政府

- (一)有關嘎色鬧部落，本府已於 109 年 5 月 21 日核定公告有案，預計 109 年 7 月辦理異動登記作業。
- (二)有關武道能敢部落，本府已排定 109 年 6 月初辦理會勘，預定 109 年 7 月底前報部協審，109 年 8 月提送本府專案小組審查，並於 109 年 9 月完成核定公告作業。

◎原住民族委員會

有關高雄市拉夫蘭里部落，因目前仍持續辦理更正使用地編定作業中，建議納入列管。

◎高雄市政府

有關拉芙蘭里部落，因建地分布零散，前經有關單位檢視未符合分區更正要件，本府刻採使用地變更編定方式辦理相關更正作業。

附件 3、依「臺灣省國有林事業區內濫墾地清理計畫」及「國有林地暫准放租建地、水田、旱地解除林地實施計畫」辦理非都市土地使用地更正編定、變更編定或補註用地別等案件後續辦理方向與會單位發言要點

◎行政院農業委員會林務局(書面意見)

- (一)就現有列管之暫准建地，並非均得依有關規定辦理林地解編及使用地更正或變更編定，無法辦理案件之樣態包括屬環境敏感區且不符國產署國有非公用不動產出租規定者、承租人違規擴大使用無改正意願者、承租人無意願或繼承問題無法續約者等，與用地更正編定規定無涉，應無修改相關規定之必要。
- (二)有關本案營建署所列擬辦事項，業屬本局後續計畫之執行內容，該計畫既已敘明符合計畫處理原則且列冊有案者，得持續處理至完竣為止，本局當依計畫持續辦理。
- (三)另本局暫准建地契約，係本局與承租人發生租賃事實之民事關係，契約內業明訂承租人得使用方式及禁止事項，爰於國土功能分區公告實施後，承租人仍得依約為從來之使用。

◎本部地政司

- (一)地政機關(單位)長期配合林務局訂頒之「國有林地暫准放租建地、水田、旱地解除林地實施計畫」及「國有林地暫准放租建地、水田、旱地解除林地實施後續計畫」(持續處理完竣，並無處理期限)，依各林區管理處所送經管之暫准放租建地、水田、旱地(即 58 年 5 月 27 日前既有存在之建物、水田、旱地訂有清理租

約者)，由森林區林業用地更正編定為丙種建築用地、變更編定為農牧用地等，作業堪稱順暢，無需依擬辦意見，由直轄市、縣(市)政府研擬後續輔導計畫(包含對象、進度規劃及作法等)之必要。

(二)查類此案件土地位於國 1(絕大部分)或國 2，依研擬中之國土計畫土地使用管制規則(草案)，因非屬原依區域計畫法劃定之鄉村區及編定之甲、乙、丙、丁種建築用地、農牧及養殖用地，未來係不允許住宅(民宿)、餐飲設施、旅館、農作及其設施等使用。因此，針對國土功能分區圖公告(114 年 4 月 30 日)後，尚未完成更正或變更編定之案件，依上開研擬中之土地使用管制規則(草案)規定，是無法繼續申請作住宅、農業使用等使用，其嚴重性，應讓林務局瞭解。

(三)至國土計畫法第 32 條第 1 項規定：「直轄市、縣(市)主管機關公告國土功能分區圖後，應按本法規定進行管制。區域計畫實施前或原合法之建築物、設施與第 23 條第 2 項或第 4 項所定土地使用管制內容不符者，除准修繕外，不得增建或改建。……」問題關鍵有二：其一、未完成更正編定為丙種建築用地上之建物，雖屬 58 年 5 月 27 日前存在既有建物，但「訂約後經林務局核准改建」，或「實地已無建物存在，租賃關係存續中(林務局依現場建物殘存固定基礎，參考政府機關合法文件認定)」，是否符合上開所稱「區域計畫實施前或原合法之建築物、設施」而准予修繕？其二，未完成變更編定為農牧用地得否繼續從事原來農作使用，並未明確規範。以上疑義，因案關國土計畫法第 32 條立法意旨(目的)及其實務執行，有必要先予釐

清。

- (四)綜上，有關「國有林地暫准放租建地、水田、旱地解除林地實施後續計畫」，是否納入國土計畫土地使用管制規則持續辦理，及其後續相關土地使用管制規定等，案關上開後續計畫(政策)之延續性、一致性，及是否違背國土計畫法立法目的等，建請另案審慎研處。

◎嘉義縣政府

- (一)以本縣奮起湖地區為例，該地區係經國家發展委員會專案核准解編，已於 97 年完成解編，面積約 2.2 公頃，惟迄今僅有不到 1 公頃土地於 99 年完成變更編定，並移交國有財產署接管，其餘土地仍尚未處理完成，因暫准建地解編、辦理更正編定等程序繁複且時序冗長，縱然各有關單位均全力辦理，也無法於 114 年國土功能分區圖公告前處理完成。
- (二)本縣暫准建地主要位於阿里山地區，因該區屬觀光遊憩性質，未來國土計畫土地使用管制若無更正編定機制，對於此類現況已非從事營林之土地，無法確保民眾權益，本府為此於嘉義縣國土計畫草案就暫准建地提出因地制宜土地使用管制原則。
- (三)上開因地制宜土地使用管制原則於本縣國土計畫審議會討論時，林務局嘉義林區管理處表示如僅就暫准建地訂定土地使用管制原則，對於其他公產管理機關(例如國有財產署、原住民族委員會等)未甚公平，希望本府整體考量；依嘉義林管處意見，此類議題如需將其他公產管理機關管有土地納入，則應屬全國性議題。
- (四)如未來暫准建地僅得適用國土計畫法 32 條，屬區域計

畫實施前之建物且僅准修繕不得增、改建，因本縣山區暫准建地居住人口較多，如無法增、改建將影響民眾生計，因林務局管有暫准建地有其固定範圍，建議營建署納入國土計畫土地使用管制規則之既有權益保障相關議題研析，或同意本府按地方特殊環境需求，於嘉義縣國土計畫草案內就暫准建地訂定土地使用管制原則。

◎雲林縣政府

本縣非都市土地使用管制於 73 年始公告實施，如可辦理使用地更正編定為建築用地，即可於國土計畫法下取得建築用地身分從事觀光、零售等使用，若無更正編定機制將無法保障民眾權益，故本府始於雲林縣國土計畫草案內，針對此類暫准建地訂定因地制宜土地使用管制原則，以確保民眾既有權益。

◎南投縣政府

目前暫無辦理困難之處。

◎臺南市政府

近年案件數不多，目前暫無辦理困難之處。

◎高雄市政府

- (一)有關林務局權管暫准建地，目前有多少案件係位於未登錄土地？本市先前類似案例係於未登錄地相關辦理程序可否簡化？
- (二)本市目前辦理暫准建地更正編定或變更編定案件數不多，且類此案件因林務局均已確認建物等相關狀態，地政單位僅就現場有無建物協助辦現勘確認，辦理過程暫無困難之處，並請林務局儘速將相關案件送交本府辦理。

附件 4、非都市土地一定規模以上特定目的事業用地之使用 分區檢討變更方式與會單位發言要點

◎本部地政司

- (一)按特定專用區係為利各目的事業推動業務之實際需要，依有關法規，會同有關機關劃定並註明其用途者；特定目的事業用地係供各種特定目的之事業使用者。(區域計畫法施行細則第 11 條第 11 款及第 13 條 19 款參照)。是未來地方政府依區域計畫相關規定檢討變更為特定專用區時，需確實洽各目的事業主管機關檢視該特定目的事業用地計畫是否存續(尤以管理機關已變更為財政部國有財產署者，大都已是非公用之情形)；倘已無事業計畫存在，該特定目的事業用地應依非都市土地使用管制規則第 37 條規定辦理，以符實際。
- (二)依全國國土計畫規定，符合「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」，劃設為「城 2-1」，亦即符合劃設「城 2-1」需為「特定專用區」、「達一定面積規模以上」及「具有城鄉發展性質」等 3 要件。是上開「一定面積規模」之標準為何？建請釐清說明。
- (三)承上，檢討變更為特定專用區者，除有編定或變更編定為特定目的事業用地，且面積達 2 公頃以上之情形外，還包括遊憩設施 5 公頃(遊憩用地)、高爾夫球場 10 公頃(遊憩用地)、公墓 5 公頃(殯葬用地)、其他殯葬設施【如 2 公頃之殯儀館、火葬場、靈(納)骨塔、禮廳靈堂等】、其他特定目的事業使用或不可歸類為其他使用分區之土地面積達 2 公頃以上者(如停車場、駕

訓班、砂石碎解洗選場等)，建議類此經編定或變更編定案件，且具有城鄉發展性質者，應一併檢討變更為特定專用區。

(四)其他意見：

1. 依全國國土計畫規定，原依區域計畫法劃定之工業區劃為城 2-1(全國國土計畫第 67 頁參照)，查各地方政府依區域計畫法首次編定之工業區，均係依原獎勵投資條例編定之工業用地，嗣依原促進產業升級條例及現行產業創新條例報編之工業區，均係依開發許可變更之工業區(城 2-2)。是於法制面及執行面，並無所謂依區域計畫法劃定之工業區之情形，建請後續研擬國土計畫法相關子法時應特別留意，俾利後續國土計畫土地使用管制之真實性及合理性。另目前僅有桃園渴望園區係依區域計畫法循開發許可變更為工業區之案例，屬城 2-2，亦非城 2-1，特予陳明。
2. 依全國國土計畫規定，經目的事業主管機關公告之水庫蓄水範圍，劃為國 1(全國國土計畫第 64 頁參照)。查新竹縣政府依上開規定將寶山水庫蓄水範圍劃國 1、非蓄水範圍則劃農 3，集水區範圍劃國 2；而新山水庫(基隆)、永和山及鯉魚潭水庫(苗栗)、湖山水庫(開發許可/雲林縣)等，都劃國 1，顯示地方政府對於水庫劃設國土功能分區之情形並不一致，基於整體規劃及基地完整性，並強化計畫引導土地使用管制原則，實應劃為同一功能分區。考量後續國土計畫土地使用管制機制之研擬，係依其各國土功能分區分類為其準據，建

請貴署重新檢視各地方政府針對水庫劃設國土功能分區之情形，作合理性及一致性之規範，以健全其土地利用規劃與管制。

◎高雄市政府

目前有關特定目的事業用地因當時興辦事業計畫與後續實際使用面積範圍有所不符且屬私人土地，相關作業流程應請目的事業主管機關先行檢討其興辦事業計畫及實際範圍，後續才可依檢討變更條件變更為特定專用區，進而銜接國土功能分區。

◎新竹市政府

- (一)因部分特定目的事業用地與國土功能分區之性質相容，應可評估排除檢討變更之範疇。
- (二)另關於是否屬單一目的事業機關核定計畫之條件，如本市中華大學為例，原興辦事業計畫未達 10 公頃，惟因後續陸續依相關規定辦理變更編定，以至目前學校面積已達 10 餘公頃，爰建議可再評估調整該項條件。
- (三)有關權屬為私人之特定目的事業用地，由直轄市、縣（市）政府逕為變更，建議可再提供詳細之辦理操作方式供各地方政府參考。

◎新北市政府

- (一)有關辦理期限部分，因國土計畫法已修法調整各項作業期程，建議相關非都市土地檢討變更等作業期程亦可因應調整。
- (二)有關本次議題所設之後續工作項目及相關作業流程較為複雜，建議是否比照特定農業區及一般農業區檢討變更之作業方式，提供直轄市、縣（市）政府較為明

確之作業依循。

◎桃園市政府

- (一)考量如後續確定辦理相關特定目的事業用地檢討變更期分區之相關作業，於辦理期程上仍較為緊迫，建議可將該等作業納入後續國土功能分區劃設時之檢討變更條件，並採經常性辦理方式進行，以符各地方政府之行政作業能量。
- (二)有關本次議題僅包含特定目的事業用地，依修正全國區域計畫指示亦包含高爾夫球場及殯葬使用等，建議作業單位可提供相關說帖，以利說明。
- (三)有關是否屬單一目的事業機關核定計畫之條件，亦有可能產生分別所有權人申請皆屬同一目的事業主管機關核定案件之情形，且因區位條件適合爰達到群聚一定規模之情形，與本次議題所述似有不同，建議可再釐清此條件。
- (四)考量地方政府行政作業經費與能量，建請評估可府補助直轄市、縣（市）政府辦理該項業務。

「非都市土地編定管制協調會報」第 15 次會議會議簽到表

時間：109 年 6 月 3 日（星期三）上午 9 時 30 分

地點：本署 601 會議室

主持人：林組長秉勳

張順陽代

記錄：鄭鴻文

出席人員	職稱	簽到處
行政院農業委員會	技正	林如芝
	科長 技士	張潔云 張俊文 蕭子晴
原住民族委員會	專員	賴慧儀
新北市政府		陳玟君 羅家明
桃園市政府		林燕香 莊曉華
臺中市政府	辦類	王麗雅 林櫻
臺南市政府	科長	胡誌英
高雄市政府		洪碧倫 賴益祥
宜蘭縣政府		林楷若
新竹縣政府		請假
苗栗縣政府	科員	張友和 柯及濱
彰化縣政府	辦事員 科員	吳彥忠 黃聖翰

出席人員	職稱	簽到處
南投縣政府	科長 科員	林鐘文 蕭文君
雲林縣政府	科長	蔡岳翔
嘉義縣政府	科長	余玉珊 蔡志昂
屏東縣政府	技士 科員	周勇宏
花蓮縣政府	科員 "	吳如真 林育平
臺東縣政府		
澎湖縣政府	科長	洪春寬
基隆市政府	科員	沈若芳
新竹市政府	科員	詹建菊 林仰
本部地政司		
	科員	蘇家正 黃文誌
本署城鄉發展分署		

出席人員	職稱	簽到處
本署綜合計畫組		
林組長秉勳		
林副組長世民		
張簡任技正順勝		
廖簡任技正文弘		
蔡科長玉滿		蔡玉滿
本署綜合計畫組		
		喬維壹
		高炳峻 鄭振文
		甄巧羣
		廖尚登
		陳仲傑

