

區域計畫及非都市土地 開發制度相關政策

內政部營建署

Construction and Planning Agency
Ministry of the Interior

簡報大綱

1

區域計畫歷程

2

區域計畫體系

3

區域計畫(第二次通盤檢討)辦理情形

4

區域計畫法修法方向



區域計畫歷程

內政部營建署

**Construction and Planning Agency
Ministry of the Interior**

1

區域計畫歷程

區域計畫與非都市土地開發制度相關政策

階段1

未管制

土地使用型態為私人使用（都市計畫及特別指定地區外）

階段2

62年

限制建地擴展執行方案及辦法（因應世界糧食危機，對高等則農田實施限建）

階段3

63.1.31

區域計畫法公告實施

劃定使用分區及編定使用地實施管制

68年

臺灣地區綜合開發計畫

71~86年

71~73年公告臺灣北、中、南、東部區域計畫

84~86年公告臺灣北、中、南、東部區域計畫(一通)

99.6.15

公告變更臺灣北、中、南、東部區域計畫(第一次通盤檢討)-
因應莫拉克颱風災後土地使用檢討(變更一通)(現行計畫)

100年

臺灣北、中、南、東部區域計畫(第二次通盤檢討)
直轄市、縣(市)區域計畫

~

1

區域計畫歷程

區域計畫與非都市土地開發制度相關政策

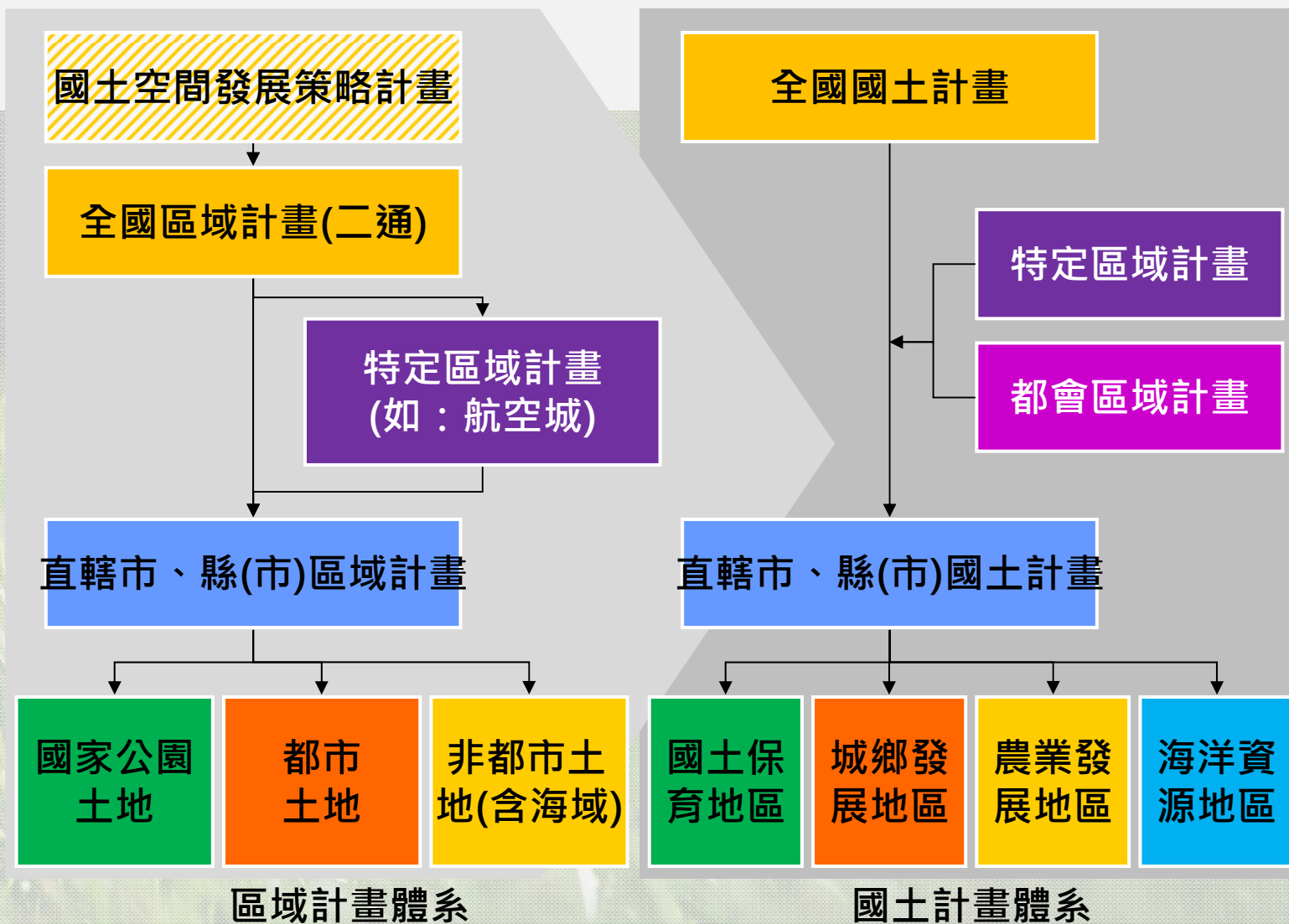
時期	重要法規或計畫	
無區域計畫	47 配合高雄港擴建區域計畫 53 都市計畫法公告實施 57 臺灣北區區域建設計畫綱要 58 高雄臺南區域計畫 59 臺中區域計畫初步報告	49 臺北基隆都會區域計畫 55 臺中區域計畫 58 臺中區域計畫初步報告 59 臺灣北區區域建設計畫 60 新苗區域計畫初步報告
七個區域計畫	62 嘉雲區域計畫 63 宜蘭區域計畫 64 南部區域計畫 68 中部區域計畫	62 東部區域計畫 63 區域計畫法公告實施 67 新苗區域計畫 69 臺灣北區區域計畫
四個區域計畫	68 臺灣地區綜合開發計畫 71 臺灣中部區域計畫 72 臺灣北部區域計畫 84 北部區域計畫(一通) 85 南部區域計畫(一通)	73 臺灣東部區域計畫 73 臺灣南部區域計畫 85 中部區域計畫(一通) 86 東部區域計畫(一通)
多層級區域計畫	99 桃園航空城區域計畫 100 全國區域計畫(二通)(草案)	99 變更一通(按：現行計畫) 101 直轄市、縣市區域計畫



區域計畫體系

內政部營建署

**Construction and Planning Agency
Ministry of the Interior**





區域計畫(二通)辦理情形

內政部營建署

**Construction and Planning Agency
Ministry of the Interior**

3

區域計畫(第二次通盤檢討)辦理情形

- 一、行政院秘書長98年函本部，略以：「往昔臺灣北、中、南、東四區域計畫之規劃發展方式已無法符合未來臺灣行政及規劃發展體制之需求及運作。...請內政部檢討辦理」。
- 二、本部鑒於莫拉克颱風重創臺灣，緊急辦理前開4個區域計畫檢討變更作業，於99年6月15日公告實施「變更臺灣北、中、南、東部區域計畫（第一次通盤檢討）」因應莫拉克颱風災害檢討土地使用管制」。
- 三、本部並賡續辦理區域計畫（第二次通盤檢討）（草案）規劃作業，經提本部區域計畫委員會99年12月23日第284次會議報告確認，將臺灣北、中、南、東四區域計畫4個區域計畫整合為「臺灣北、中、南及東部區域計畫（第二次通盤檢討）」（草案）。



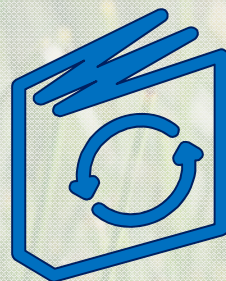
臺灣北、中、南、東部區域計畫

區域計畫(二通)

3

區域計畫(第二次通盤檢討)辦理情形

- 計畫書內容調整為「整體政策篇」及「地域發展篇」。
 - 整體政策篇以研訂各類型土地利用基本原則及部門發展策略方針為主。
 - 地域發展篇則以研擬北北基宜、桃竹苗、中彰投、雲嘉南、高屏、花東及澎金馬等7個區域生活圈之發展策略。



區域計畫(二通)



整體政策篇

研訂各類型土地利用基本原則及部門發展策略方針為主

- ★國土保育：環境敏感地區、特定區域範圍...
- ★農業發展：農地、林地...
- ★城鄉發展：人口、住宅、新訂或擴大都市計畫...

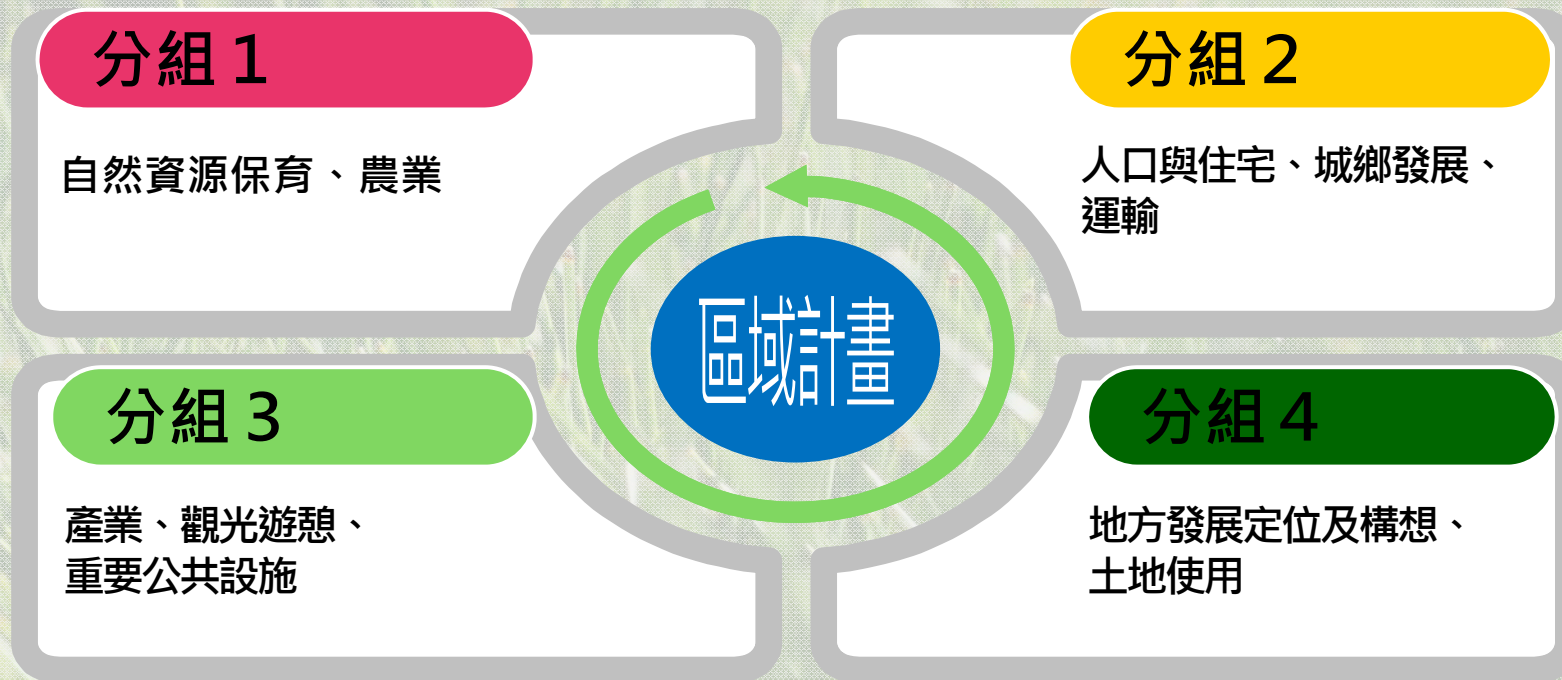
地域發展篇

研擬北北基宜、桃竹苗、中彰投、雲嘉南、高屏、花東及澎金馬等7個區域生活圈之發展策略。

3

區域計畫(第二次通盤檢討)辦理情形

- 「臺灣北、中、南、東部區域計畫(第二次通盤檢討)」(草案)於101年7月至10月間提請本部區域計畫委員會審議，本次採分組方式進行審查：
- 本案依整體政策篇議題性質區分為四組，由本部區域計畫委員會專案小組委員進行審議為主，並視議題需要，邀請相關機關及地方政府參與；且涉及專業知識及技術時，並加請專家學者列席，提供諮詢意見。



3

區域計畫(第二次通盤檢討)辦理情形

組別	議題	討論議題
分組一	自然資源保育 農業	1.農地需求總量管制下，目前應考量納入維護之農地範圍。 2.目前應考量納入維護之農地範圍土地，其後續土地使用分區調整及土地使用管制方式 3.因應全球氣候變遷之土地使用策略 4.整合流域總合治水計畫，研擬流域土地使用策略及治理機制 5.林地保育總量及其土地使用策略
分組二	人口與住宅 城鄉發展 運輸	1.有關本次區域計畫（第二次通盤檢討）人口總量與分派、住宅總量與分派內容是否合理。 2.為落實區域計畫指導非都市土地開發許可功能，訂定「得申請設施型使用分區變更」之劃設原則內容，是否合理。 3.有關區域計畫指定都市階層與公共設施項目，提請討論。 4.如何於妥善利用既有發展地區、不破壞自然環境的原則下，設定城鄉發展次序，引導區域土地有秩序發展？ 5.因應氣候變遷的區域運輸發展策略。
分組三	產業 觀光遊憩 重要公共設施	1.依據行政院經濟建設委員會「國土空間發展策略計畫」及行政院「產業發展綱領」之政策指導，檢視本次區域計畫（第二次通盤檢討）（草案）對全國產業構想策略，與未來產業空間區位適宜性原則，是否落實空間指導性。 2.有關都市計畫區工業區，及經濟部工業局編定之工業區現況閒置、低度使用，或老舊不敷使用者，其產業用地面積再檢討原則。 3.研訂國家重要公共設施或重大建設計畫空間規劃設置原則。
分組四	地方發展定位及構 想 土地使用 海岸及海域	1.強化使用分區指導功能 2.因地制宜土地使用管制 3.調整環境敏感地區項目，避免查詢及管制執行爭議 4.考量環境敏感特性，研訂土地使用管制指導原則 5.因應特殊需求管制需要，會同相關機關訂定管制規則 6.因應經濟部輔導未登記工廠合法經營政策，擬訂未登記工廠之土地管理指導原則 7.七大區域之地方發展定位及構想(報告案) 8.特殊土地使用（嚴重地層下陷地區、違規寺廟）之指導原則。 9.海岸及海洋使用管制策略

區域計畫法

§6：擬定機關

§7：計畫內容

§9：審議核定程序

§13：通檢或個案變更

區域計畫

§11：都市計畫

§12：部門計畫

§15：非都市土地

101.6.22修正公告

非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點

審議新訂或擴大都市計畫申請案

100.10.13修正公告

非都市土地開發審議作業規範

審議大面積設施型使用分區變更

100.5.2修正公告

非都市土地使用管制規則

容許使用項目、許可使用細目

變更編定執行要點

審議小面積用地變更

100.11.9修正公告

作業須知

資源型使用分區變更

區域計畫二通檢討重點

5.2.3城鄉發展

- 一、城鄉發展指導原則
- 二、新訂或擴大都市計畫之指導原則

5.2.2國土保育

- 一、環境敏感地區土地使用指導原則
- 5.2.3城鄉發展
- 三、開發利用申請設施型土地使用分區變更區位之劃設原則

5.2.1基本原則

- 一、強化使用分區指導功能
- 二、因地制宜土地使用管制
- 三、考量環境敏感特性，研訂土地使用管制指導原則
- 四、因應特殊需求管制需要，會同相關機關訂定管制規則

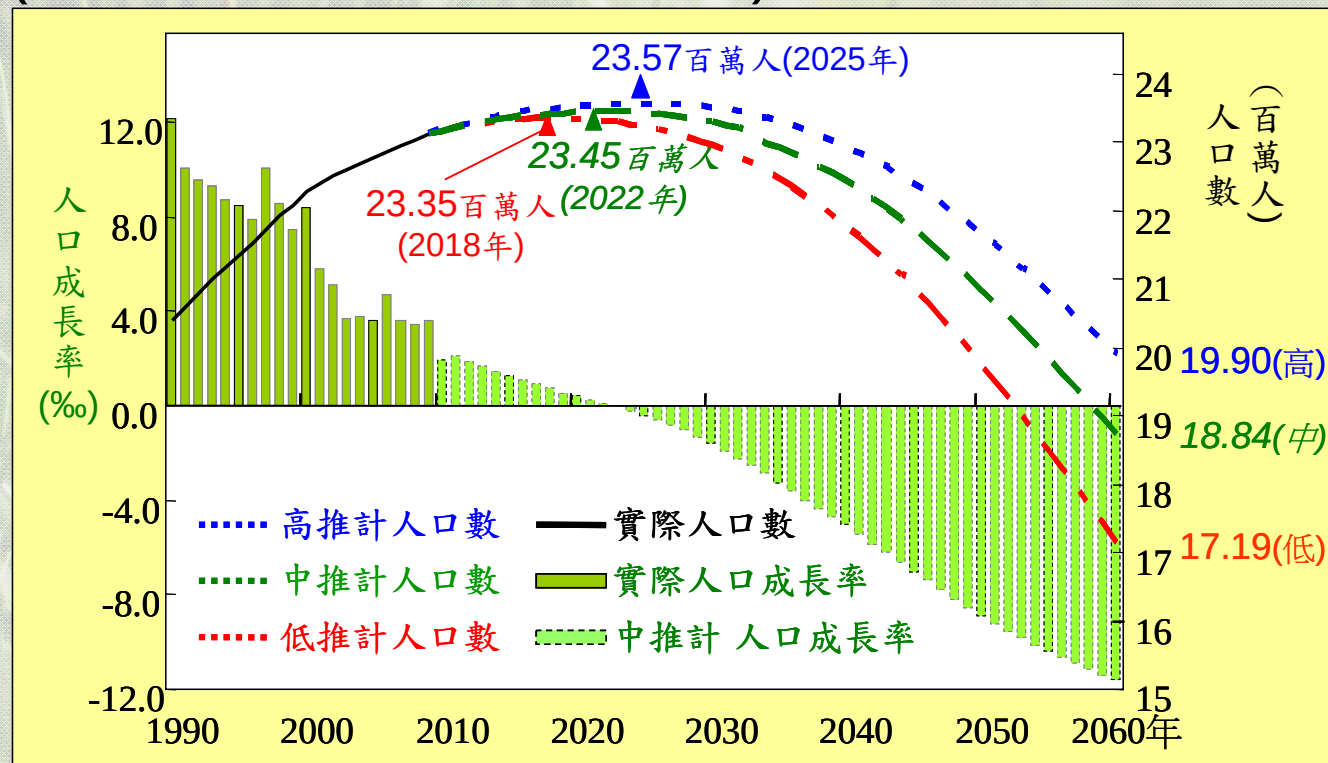
5.3.1土地使用分區劃定

- 二、非都市土地劃定原則
- 劃定標準

重點一：人口、住宅及新訂或擴大都市計畫政策

一、總人口發展趨勢分析

臺灣地區2010年總人口約為2,316萬人，依據行政院經濟建設委員會「2010年至2060年臺灣人口推計」結果，臺灣地區高、中、低推計人口零成長分別出現在2025年、2022年及2018年，總人口高峰分別為2,357萬人、2,345萬人及2,335萬人。與目前人口數差異甚微(各約41萬人、29萬人及19萬人)。

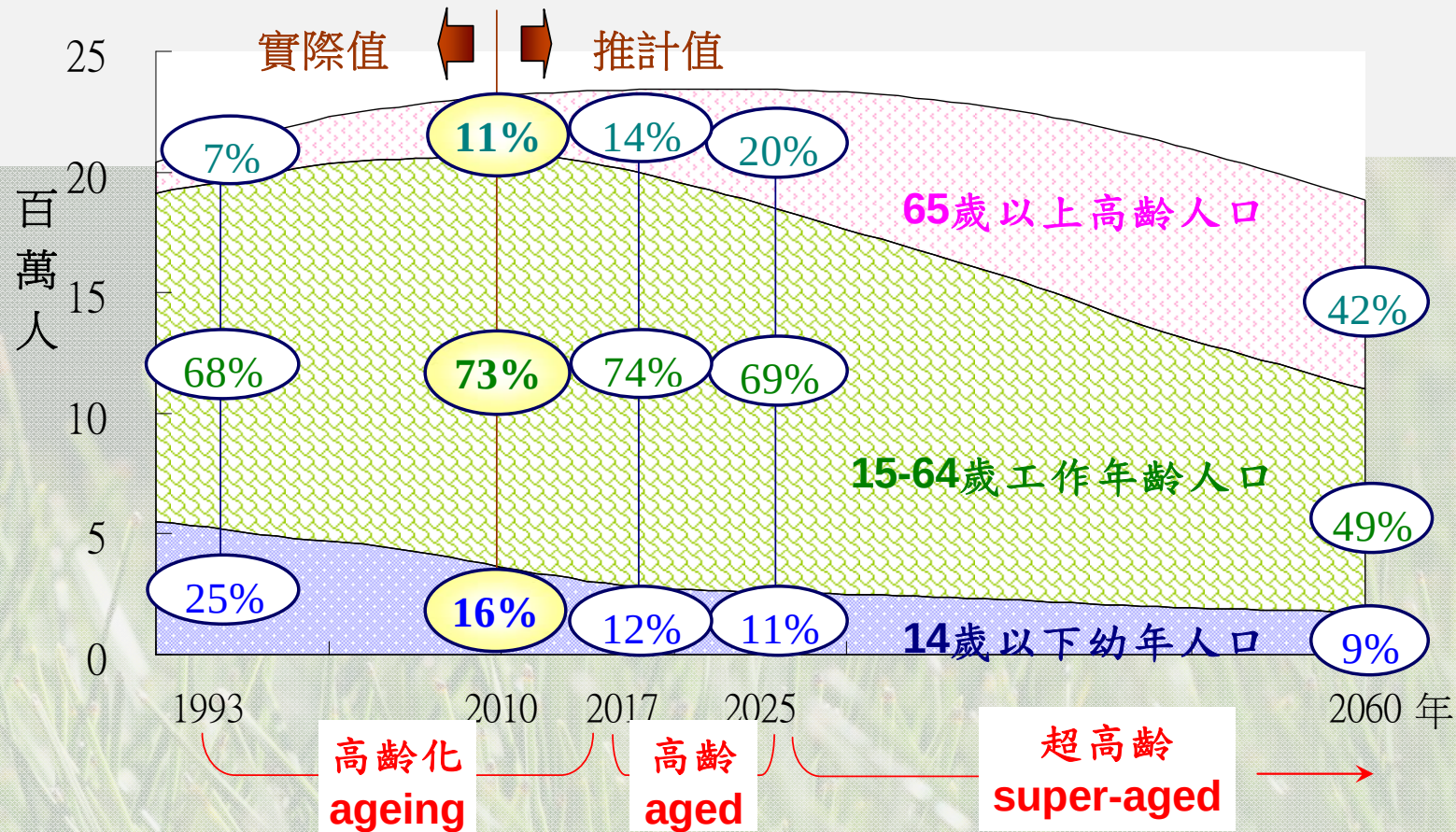


重點一：人口、住宅及新訂或擴大都市計畫政策

行政院經濟建設委員「2010年至2060年臺灣人口推計」推計方法之假設參數一覽表

參數	2010年	2060年		
		高推計	中推計	低推計
(1)出生假設				
總生育率	0.9人	1.6人	1.3人	0.8人
出生人數	17.6萬人	14.4萬人	10.8萬人	5.6萬人
嬰兒性比例(女嬰=100)	109.6	107.5	107.5	107.5
(2)死亡假設				
0歲平均餘命 (出生時預期壽命)	男性76.1歲 女性82.7歲	男性83.0歲 女性89.0歲	男性83.0歲 女性89.0歲	男性83.0歲 女性89.0歲
死亡人數	15.0萬人	34.1萬人	34.1萬人	34.1萬人
(3)遷徙假設				
外國人淨移入年齡分布(男性)	5,300人	6,000人		
外國人淨移入年齡分布(女性)	28,000人	18,000人		
本國人淨移入(男性)	-6,500人	-6,000人		
本國人淨移入(女性)	-7,500人	-7,000人		
淨移入總計(男性)	淨移出0.1萬人	淨移出0人		
淨移入總計(女性)	淨移入2.1萬人	淨移入1.1萬人		

重點一：人口、住宅及新訂或擴大都市計畫政策



□人口結構變動趨勢（中推計結果）

65歲以上人口占總人口比率將由2010年**11%**，2017年增加為**14%**，達到國際慣例所稱的**高齡社會**，2025年再增加為**20%**，邁入超高齡社會，2060年65歲以上人口所占比率將高達**42%**。

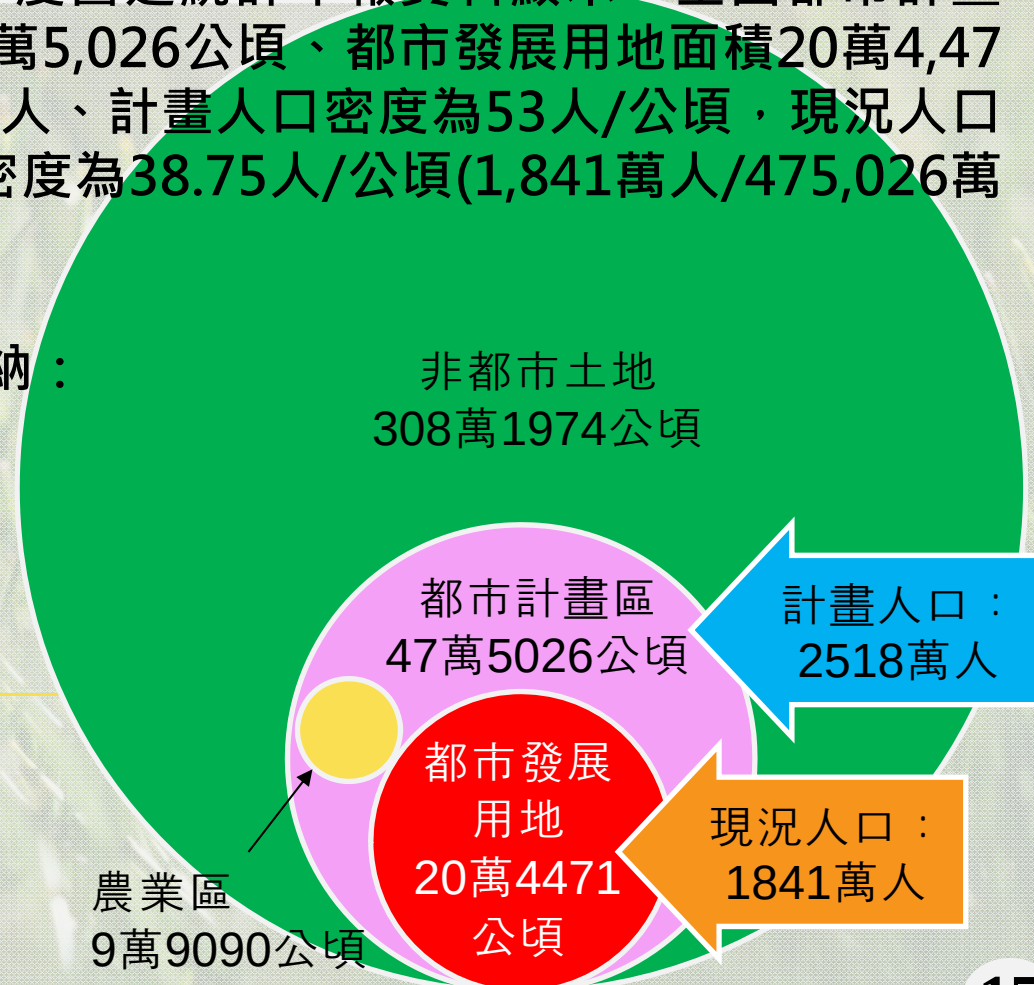
重點一：人口、住宅及新訂或擴大都市計畫政策

二、都市發展情形分析

依據內政部營建署編製之99年度營建統計年報資料顯示，全國都市計畫區計有435處，總計畫面積47萬5,026公頃、都市發展用地面積20萬4,471公頃，總計畫人口為2,518萬人、計畫人口密度為53人/公頃，現況人口數約為1,841萬人、現況人口密度為38.75人/公頃(1,841萬人/475,026萬公頃=38.75人/公頃)。

故推算現行都市計畫區尚可容納：

$$\begin{array}{r} 2518 \text{ 萬人} \\ - 1841 \text{ 萬人} \\ \hline = 677 \text{ 萬人} \end{array}$$



重點一：人口、住宅及新訂或擴大都市計畫政策



備註1：農業區開發後之可建築用地面積(不含公共設施用地)以60%估算(約59,454公頃)，再以都市計畫住宅區容積率(120%)及「臺灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點」所訂定最低標準每人居住樓地板面積50平方公尺換算，該範圍可容納1,427萬人【59,454公頃*120%/50(人/平方公尺)=14,268,960人】

備註2：3945萬人部分，尚未納入公共設施用地容積移轉釋出之可建築用地面積可容納人口數

重點一：人口、住宅及新訂或擴大都市計畫政策

三、計畫人口文獻回顧

計畫人口為空間計畫重要要素之一，有助於預測未來住宅、商業及公共設施(備)等各類型土地需求情形，並預為研擬適當因應對策。有關計畫人口之推估方式，分別有依環境容受力及人口發展趨勢等2方式，提出各該直轄市、縣(市)之終極人口及計畫人口。以人口成長趨勢推估計畫人口以作為規劃未來各類型發展用地量之依據，另由環境容受力觀點推估終極人口，以作為人口總量管制之參考。

有關終極人口係為追求環境永續發展目標，土地使用應依據土地及自然資源特性，儘量避免開發利用限制發展地區及條件發展地區，有限度使用自然資源；依據前開原則，區域計畫應考量環境容受力，如：扣除限制發展地區、條件發展地區及農業發展用地面積之可發展用地面積、水資源供給情形等因素研擬計畫終極人口數，以作為合理區域人口規模總量管制之參考。國內已有終極人口相關內容如下：

重點一：人口、住宅及新訂或擴大都市計畫政策

(一)臺北市綜合發展計畫(82.6)

1.依「臺北市綜合發展計畫」總體發展構想提出2010年臺北都會區人口規模如下：

- (1)臺北都會區人口約850萬-900萬人。
- (2)臺北縣人口約450萬-500萬人。
- (3)臺北市人口約355萬-390萬人。

2.但若從各部門預估本市各種狀況的飽和人口數：

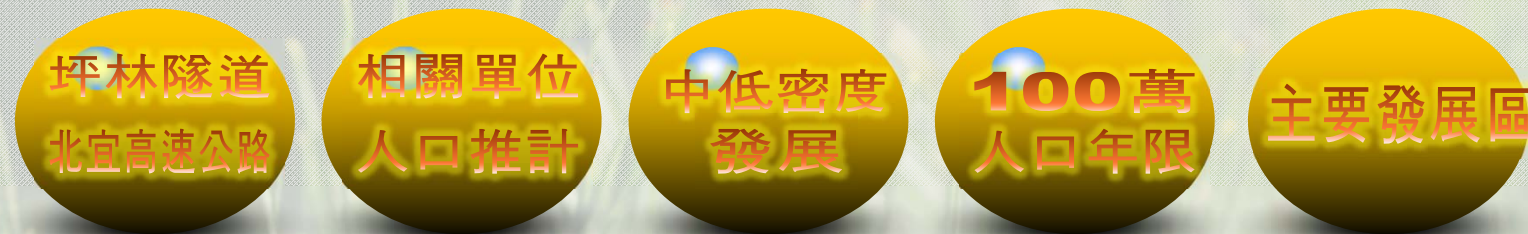
- (1)盆地地形順勢發展的觀點為350萬人。
- (2)尊重保護區及保育區為300萬人。
- (3)水資源條件為385萬人。
- (4)環境污染程度及都市災害觀點為272萬人。
- (5)自然環境容受力觀點為295萬人。
- (6)交通維持某服務水準為360萬人。
- (7)臺北市主要計畫目標人口為355萬人。

3.則2010年的臺北市人口規模應位於272萬人-385萬人之間。本計畫慎重考量本市日夜間活動人口變更趨勢及提升本市民生活品質，故建議維持350萬計畫人口規模。

重點一：人口、住宅及新訂或擴大都市計畫政策

(二)宜蘭縣總體規劃報告(86.11)

該計畫依據2001年新蘭陽計畫為基礎，並以都市計畫及非都市土地分別進行推估後，獲得宜蘭縣最終(x年)的理想人口應該可達到100萬。該100萬人口之推計要素包括：



	現狀人口分布	總體規劃報告(單位：人)		
		公頃	可容納的	預測的
都市計畫面積	278,300	10,765	770,000	770,000
非都市土地面積	172,643	26,605	707,940	230,000
總計	450,943	37,370	1,477,940	1,000,000

- 1.非都市土地面積：蘭陽平原總面積(37,370公頃)扣除都市計畫區面積
- 2.總體規劃報告採納每人40平方公尺的樓地板面積為計算依據
- 3.規劃單位假設把現有容積率壓縮至原有50%，用地率為原有的65%。
- 4.總體規劃報告之非都市土地可容納人口計算方式：

$(812,940/30,551)*26,605=707,940$ 人； $707,940*50\%$ (容積率減半)* 65% (用地率減少)=230,080

重點一：人口、住宅及新訂或擴大都市計畫政策

四、住宅市場供需狀況

1. 從住宅供給面而言，內政部95年至100年統計數據，如以戶數推計，因**家戶少口化趨勢**（民眾為申請自用住宅優惠稅率，或為設籍明星學區，部分籍在人不在與戶籍內少口化等），國內**戶籍增加率**高於**住宅存量增加率**。
2. 雖然戶籍數大於住宅存量，但並非表示國內出現住宅供給短缺問題，按行政院主計處統計資料，**99年空屋量為156萬，空屋率達19.3%**，顯示住宅供給大於需求。如以人口數推計，因住宅增加率仍高於人口增加率，顯示國內住宅供給過剩現象，至於各地區受到房屋價格及品質不同，亦有供需之差異。

區域別	95年戶數	96年戶數	97年戶數	98年戶數	99年戶數	年增加率
總計	7394758	7512449	7655772	7805834	7937024	0.23652
區域別	95年住宅存量	96年住宅存量	97年住宅存量	98年住宅存量	99年住宅存量	年增加率
總計	7531797	7659643	7767945	7838643	7903525	0.0985932

重點一：人口、住宅及新訂或擴大都市計畫政策

五、新訂或擴大都市計畫

70年 為集中人力、財力加速取得公共設施保留地

行政院為集中人力、財力加速取得都市計畫公共設施保留地，以70年4月23日函示，除配合國家及地方重要建設外，原則上應暫緩擴大及新訂都市計畫。本部爰配合於70年10月21日訂頒「除配合國家及地方重大建設外，原則上應暫緩辦理擴大及新訂都市計畫」執行要點。

81年 因都市計畫擴大、新訂者，應辦理區段徵收

行政院嗣於81年訂頒「當前重要土地問題加強公共建設用地取得、貫徹土地漲價歸公、防止土地投機等三專題研議結論分辦計畫」，明定「因都市計畫擴大、新訂者，應辦理區段徵收」。

84年 一通公告實施後，應經內政部區委會同意

都市發展政策規定：「有關新訂或擴大都市計畫其區位規模及機能應經區域計畫委員會同意」；為適度規範都市計畫之新訂或擴大有其必要性，本部遂於86年9月26日頒布「新訂或擴大都市計畫執行要點」，並報院停止適用「除配合國家及地方重大建設外，原則上應暫緩辦理擴大及新訂都市計畫」執行要點。

重點一：人口、住宅及新訂或擴大都市計畫政策

93年 配合行政程序法規定修訂要點

為配合行政程序法第159條第1項略以：「...行政規則，係指上級機關對下級機關，或長官對屬官，依其權限或職掌為規範機關內部秩序及運作，所為非直接對外發生法規範效力之一般、抽象之規定」之規定，爰檢討修訂前開要點，同時基於簡化、量化及明確化原則，酌予調整相關內容，全案於93年4月30日修正訂頒「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」

99年 變更一通一應經內政部區域計畫委員會同意

新訂或擴大都市計畫之申請案，依非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點規定，仍應報請內政部區域計畫委員會審議通過，但於直轄市、縣(市)區域計畫中已將新訂或擴大都市計畫之區位、機能、規模、財務等事項表明，並經內政部區域計畫委員會審查同意者，不在此限。

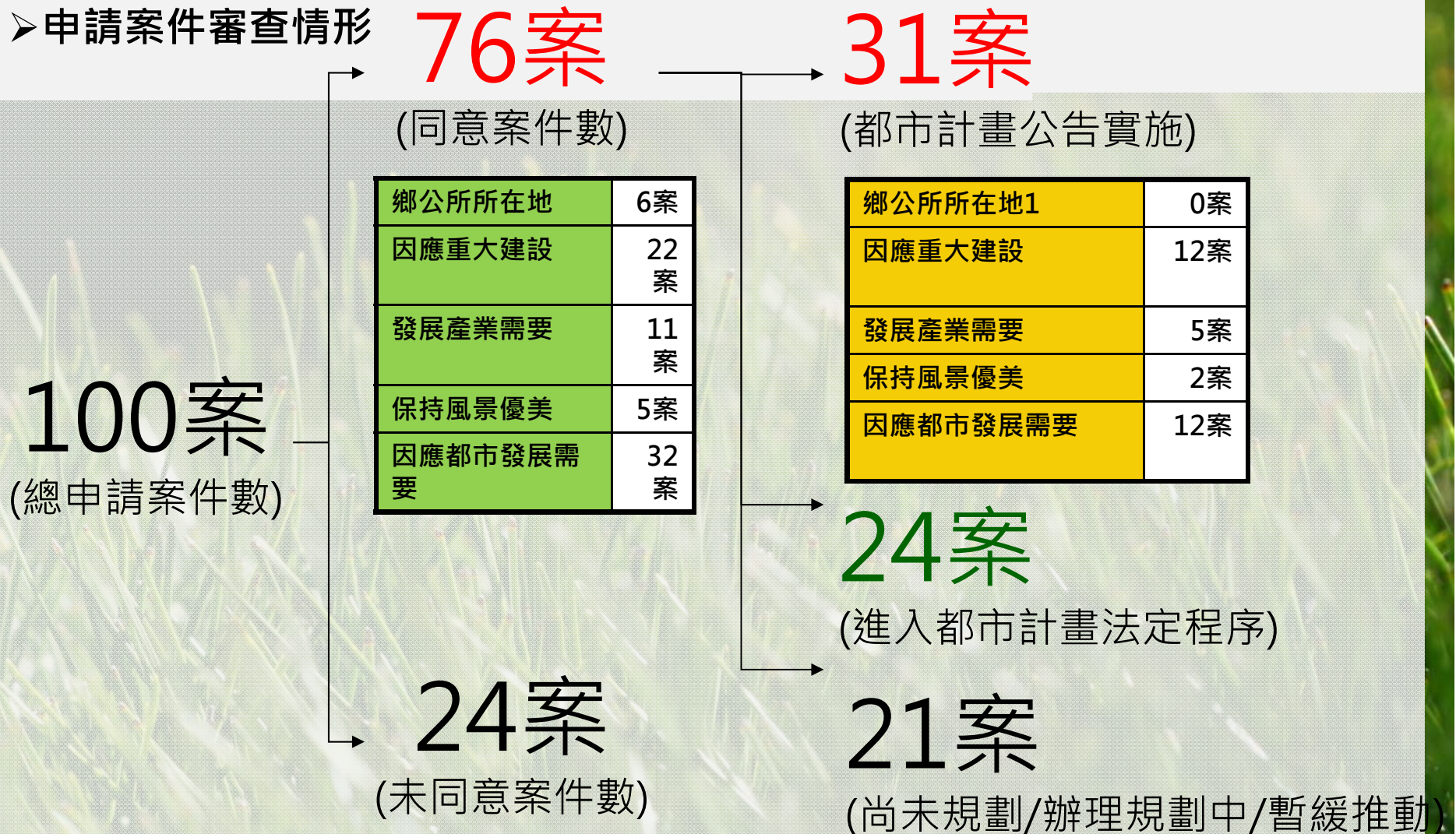
重點一：人口、住宅及新訂或擴大都市計畫政策

100年 新訂或擴大都市計畫(面積10ha以上)應辦理政府政策環評作業

1. 行政院環境保護署於95年4月11日修正公告「應實施環境影響評估之政策細項」，將「新訂或擴大都市計畫(僅適用面積10公頃以上者)」列為應實施政府政策環境影響評估細項之一。
2. 為提升政策環評審議品質與效率，行政院環境影響評估委員會與本部區域計畫委員會於98年起採專案小組聯席審查程序。惟雙方會議時間不易安排，且要求補正期限規定不一，反造成審議時程延宕。
3. 參考歐盟政策環境影響評估(SEA)制度(SEA Directive(2001/42/EC))，其係以農業、林業、漁業、能源、產業、運輸、廢棄物管理、水資源管理、通訊、觀光、城鄉規劃或土地使用(town and country planning or land use)為評估項目；本部與環保署於100年11月30日及100年12月5日研商，獲致新增「直轄市、縣(市)區域計畫」，且後續雙方不採聯席審查方式辦理之共識。
4. 惟考量目前直轄市、縣(市)區域計畫尚未全數完成擬定及公告實施，故該政策細項短期內仍有保留之必要性，後續並俟直轄市、縣(市)區域計畫全數實施後，再行刪除「新訂或擴大都市計畫(僅適用面積10公頃以上者)」該政策細項。

重點一：人口、住宅及新訂或擴大都市計畫政策

➤申請案件審查情形



備註：調查時間100年7月21日；統計期間為80~100年

重點一：人口、住宅及新訂或擴大都市計畫政策

依據都市計畫法第1條規定，都市計畫地區係為改善居民生活環境，並促進市、鎮、鄉、街有計畫之均衡發展而擬定，故都市計畫區主要係提供居住及產業發展等功能，檢視國內既有都市計畫區住宅區及工業區之發展情況如下：

(1)住宅區

以都市計畫住宅區發展率約七成推算($1,841\text{萬人}/2,518\text{萬人}=73.11\%$)，目前尚有近2萬公頃住宅區土地尚未開發。故未來住宅需求之因應方式，仍應依據緊湊城市(compact city)之空間規劃及發展原則，及變更一通指示，以都市計畫住宅區優先開發利用。

(2)工業區

依據99年度都市發展統計彙編資料，近15年來(85~99年)，工業區面積逐年變更減少逾2,000公頃，而同時期非都市土地工業區開發許可核可案件為46案，面積約6,890公頃；透過政府擬定都市計畫方式，主動劃設之工業區或產業園區，似無法滿足市場需求，未來產業用地仍應透過非都市土地開發許可方式提供較符合動態發展需要。

重點二：申請設施型土地使用分區變更區位之劃設原則(草案)

目的

1. 為落實區域計畫對於土地使用之指導，區域計畫之環境保育、資源供給、城鄉發展、產業需求等整體政策與方向，應於土地開發利用之空間與規模提供指導，此有助於國土有秩序利用外，亦對於欲開發利用之政府或私人，提供更明確符合區域發展需求之區位選擇，減少開發利用成本，並可避免土地誤用或不合理利用情形。
2. 因此，直轄市、縣（市）政府應依本計畫所訂為開發利用申請設施型土地使用分區變更區位之劃設原則，於直轄市、縣（市）區域計畫劃設申請設施型土地使用分區變更之區位，未來申請開發利用需辦理土地使用分區變更者，應以位於該區位為原則，始得依區域計畫法規定申請開發。

101年8月1日區委會
專案小組會議資料

中央區域計畫訂定申請設施型土地
使用分區變更之劃設原則

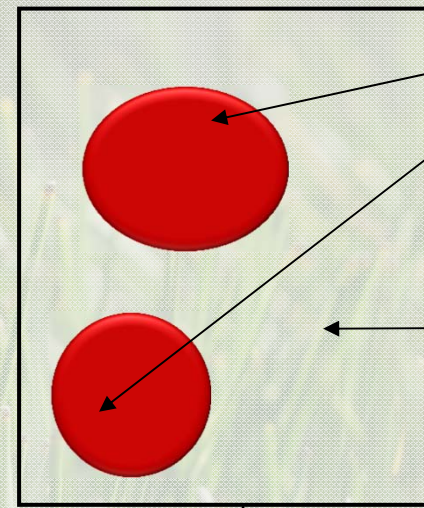


直轄市、縣市區域計畫劃設申請
設施型土地使用分區變更區位

重點二：申請設施型土地使用分區變更區位之劃設原則(草案)

適用對象

- 1.以開發利用為住宅社區、高爾夫球場、觀光遊憩、學校、殯葬設施、廢棄物處理設施、營建剩餘土石方資源處理場、土石採取場、交通建設、工業區、科學園區、各種產業園區、工商綜合區等目的，**需申請設施型土地使用分區變更（鄉村區、工業區、風景區及特定專用區）之案件。**
- 2.屬興辦**國防、由政府興辦之重大公共設施、重大公用事業、緊急救災安置需要**或經行政院同意於海域區填海造地者，**得不受限制。**



以設施型土地使用分區變更之區位申請開發為原則

不得申請開發，但屬興辦國防、由政府興辦之重大公共設施、重大公用事業、緊急救災安置需要或經行政院同意於海域區填海造地者，不在此限

縣市區域計畫範圍

重點二：申請設施型土地使用分區變更區位之劃設原則(草案)

劃設原則

為開發利用申請設施型土地使用分區變更區位之劃設原則，應綜合考量**環境承載限制**、**資源提供**、**發展總量**、**產業需求**等因素後，劃設適當之申請開發**區位**及**規模**，其劃設原則與方式如下：



重點二：申請設施型土地使用分區變更區位之劃設原則(草案)

劃設成果

依前項劃設原則之劃設成果，應於直轄市、縣（市）區域計畫以圖示之其位置及大致範圍，並應表明下列事項：

- 1.各種開發利用性質之規模上限。
- 2.區位邊界及範圍規模。
- 3.區位納入環境敏感地區及優良農地者，其納入理由、使用原則及開發注意事項。
- 4.各劃設區位之開發利用性質，如已有明確指定使用性質或依劃設原則有不得申請為某種使用性質者，應於該區位表明之。

重點三：考量環境敏感特性研訂土地使用管制指導原則

一、環境敏感地區之土地使用指導原則：

- 1.將「限制發展地區」與「條件發展地區」整合為環境敏感地區。依據土地資源之主、客觀因素，劃設災害、生態、文化景觀、資源生產及其他等環境敏感地區。
- 2.因變更1通規定「限制發展地區除國防與國家重大建設外或因生活環境品質與安全之考量，不允許作非保育目的之發展及任何行為，並不完全適用各環境敏感地區。
- 3.因土地開發利用對於不同環境敏感地區所造成環境衝擊不同，除其他類型環境敏感地區外，將各類環境敏感地區劃分為2級，並依據分級之環境敏感地區訂定不同之非都市土地使用管制指導原則。

變更1通

區域計畫(二通)

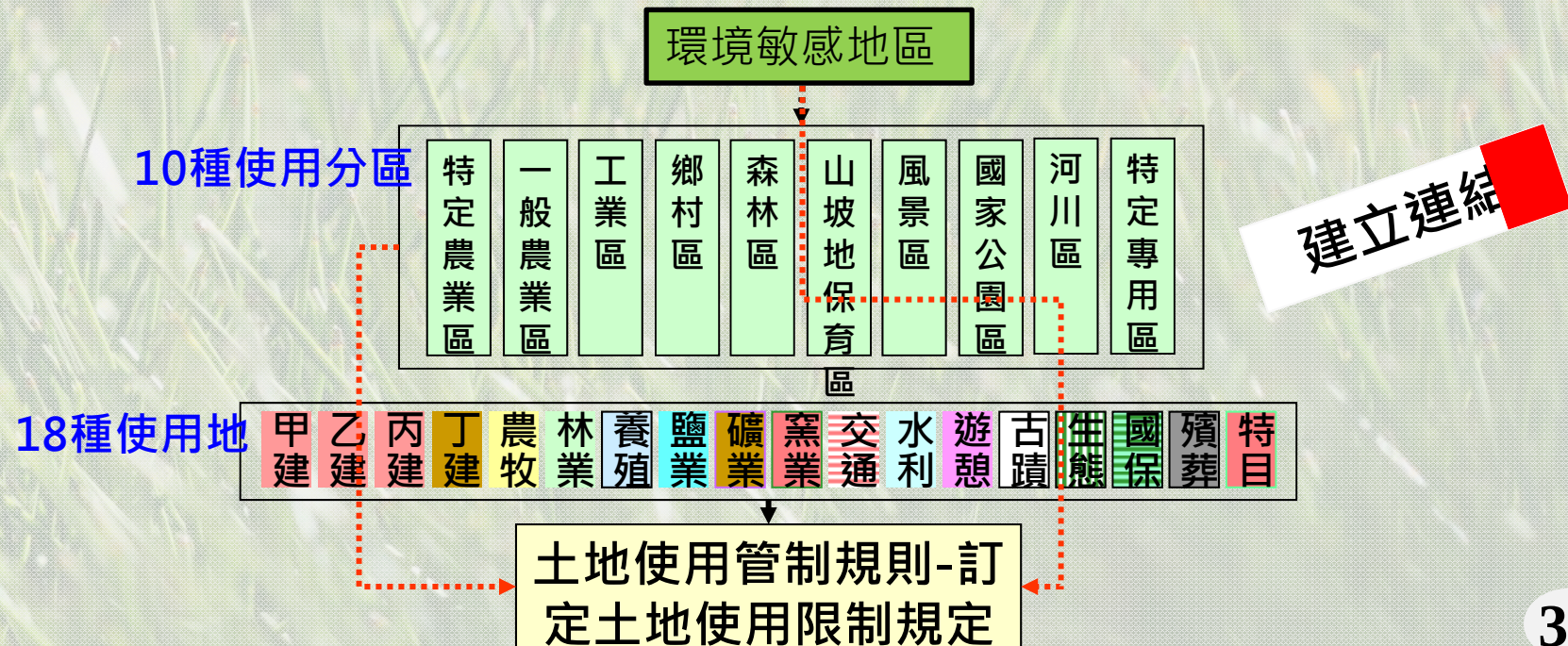


分類	限制發展地區	分類	限制發展地區
災害	1.特定區域 2.山坡地查定為加強保育地區 3.活動斷層兩側一定範圍 4.特定水土保持區 5.河川區域、洪氾區一級管制區、洪水平原一級管制區、排水設施範圍	生態	6.國家公園區內之特別景觀區、生態保護區 7.自然保留區 8.野生動物保護區 9.野生動物重要棲息環境 10.自然保護區 11.沿海保護區內之海岸自然保護區
	15.飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區 16.重要水庫集水區 17.水庫蓄水範圍 18.國有林地、保安林地、大專院校實驗林及林業試驗林地等森林地區及區域計畫劃設之森林區 19.溫泉露頭及其一定範圍	文化景觀	12.古蹟保存區 13.遺址 14.國家公園區內之史蹟保存區
資源生產		其他	20.其他依法劃定應予禁止開發或建築之地區

重點三：考量環境敏感特性研訂土地使用管制指導原則

二、區域計畫法及相關子法應配合修正事項

- 現行非都市土地使用分區及使用地與環境敏感地區項目之間，並未有明確對應關係，亦即依使用分區及使用地編定現況，尚難反應環境敏感特性，為使環境敏感地區透過土地使用計畫體系進行管制，各該環境敏感地區應儘量變更為適當使用分區或使用地。
- 各類環境敏感地區主管法規，係就其目的事業之政策需求訂定，未必考量土地使用管制層面，配合修正區域計畫法第15條規定，授權非都市土地使用管制規則訂定環境敏感地區之土地使用限制規定。



小結

- 考量臺灣地區即將進入人口零成長階段，故依據行政院經濟建設委員會99年「2010年至2060年臺灣人口推計」的「中推計」結果，以115年計畫人口2341萬人，應可視為2通之計畫人口，可作為國家整體資源運用評估之依據。
- 本次區域計畫通盤檢討，除延續區域計畫1通與變更1通之政策，繼續劃設環境敏感地區外，並強化使用分區指導功能，配合不同環境敏感特性及因應特殊需求(原住民傳統領域及海域)管制需要訂定不同土地使用管制原則，並適度修正新訂或擴大都市計畫指導原則、增訂開發許可須位於「得申請設施型使用分區變更區位」等之政策，後續並須藉由直轄市、縣(市)區域計畫，配合各類「發展總量」與「指導原則」據以落實。
- 未來直轄市、縣(市)政府配合劃設「新訂或擴大都市計畫區位與範圍」、「得申請新訂或擴大都市計畫區位與範圍」時，不宜再以傳統單純且樂觀預估「計畫人口增量」之規劃方式，作為推估各類發展面積之唯一依據，而應改以符合現況與發展定位等多元方式，配合相關住宅政策與產業發展計畫等，有效預估各類「發展總量」，結合環境敏感地區資料，審慎評估。



區域計畫修法方向

內政部營建署

**Construction and Planning Agency
Ministry of the Interior**

第一章
總則

第二章
區域計畫之擬定、變更、核定與公告

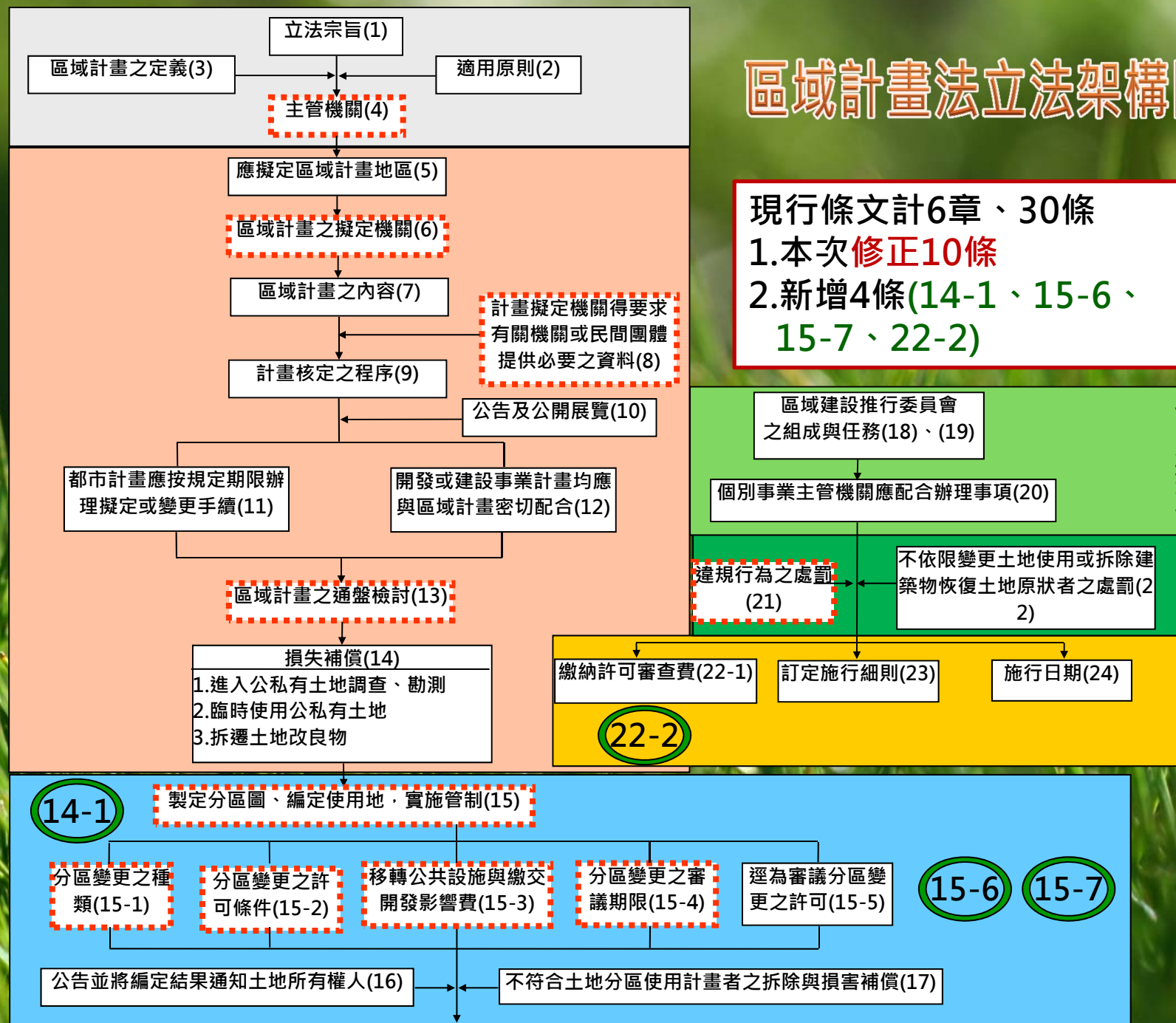
第三章
區域土地使用管制

區域計畫法立法架構圖

現行條文計6章、30條

1. 本次修正10條

2. 新增4條(14-1、15-6、15-7、22-2)



第四章 區域開發建設之推動
第五章 罰則
第六章 附則

4

區域計畫法修法方向

✓依修法目的評估優先順序及修正條文

優先順序	修法目的	條次
1	➤為執行「推動直轄市、縣(市)擬定區域計畫方案」	第6條、第13條、第14條之1、第15條、第15條之1第2項
2	➤為加強區域計畫擬定與審議 ➤開發計畫審議等過程之民眾參與	第8條、第13條、第15條之7
3	➤配合變更一通，將海域計區納入區域計畫實施範圍	第4條、第21條
4	➤健全非都市土地之開發許可審議機制	第14條之1、第15條之1第1項、第15條之2、第15條之3、第15條之6
5	➤其他	第22條之2

4

區域計畫法修法方向

區域計畫之主管機關—§4

- 區域計畫之主管機關：中央為內政部；直轄市為直轄市政府；縣（市）為縣（市）政府。
- 各級主管機關為審議區域計畫，應設立區域計畫委員會；其組織由行政院定之。
- 區域計畫屬海域部分，得由中央主管機關就其使用管制權限之全部或一部委辦直轄市、縣（市）主管機關，其委辦內容及範圍，並由中央主管機關會商有關機關公告之。

說明：

- ✓ 配合變更一通，業將海域區納入區域計畫實施範圍，爰新增第三項有關海域部分行政管轄權之權限劃分及管制界線之劃定公告等規定。
- ✓ 海域部分在海岸線3海浬內，本部將委辦直轄市、縣（市）政府納入管轄範圍。

4

區域計畫法修法方向

區域計畫之擬定機關—§6

➤ 區域計畫之擬定機關：

1. 跨越兩個省（市）行政區以上之區域計畫，由中央主管機關擬定。
2. 跨越兩個縣（市）行政區以上之區域計畫，由中央主管機關擬定。
3. 跨越兩個鄉（鎮、市、區）行政區以上之區域計畫，由直轄市、縣（市）主管機關擬定。

➤ 依前項第三款之規定，應擬定而未能擬定時，上級主管機關得視實際情形，指定擬定機關或代為擬定。

➤ 直轄市、縣（市）主管機關擬定之區域計畫應遵循中央主管機關擬定之區域計畫。

說明：明訂中央主管機關擬定之區域計畫與直轄市、縣（市）主管機關擬定之區域計畫相互間之關係。

4

區域計畫法修法方向

區域計畫之民眾參與—§ 8

- 區域計畫之擬訂，應邀集學者、專家、民間團體等舉辦座談會或其他適當方法廣詢意見，並作成紀錄，作為擬訂計畫之參考。
- 區域計畫擬訂後送審議前，應公開展覽三十日及舉行公聽會，並將公開展覽及公聽會之日期及地點登載於政府公報、新聞紙，並以網際網路或其他適當方法廣泛周知；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向該管主管機關提出意見，由該管機關參考審議，併同審議結果及計畫分別報請行政院或中央主管機關核定。
- 前項審議之進度、結果、陳情意見參採情形及其他有關資訊，應以網際網路或登載於政府公報等其他適當方法廣泛周知。

說明：為利民眾參與區域計畫之擬定過程，明定應舉辦座談會或以其他適當方法廣詢民眾意見，以加強民眾參與。

4

區域計畫法修法方向

區域計畫通盤檢討—§13

- 區域計畫公告實施後，擬定計畫之機關應視實際發展情況，每五年通盤檢討一次，並作必要之變更。但有下列情事之一者，得隨時檢討變更之：

- 1.因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。
- 2.為避免重大災害之發生。
- 3.政府為興辦國防、重大公共設施或公用事業計畫。
- 4.為配合上位區域計畫之指示事項。

- 區域計畫之變更，依第八條至第十條程序辦理；必要時上級主管機關得比照第六條第二項規定變更之。

說明：

為避免濫用興辦重大開發或建設事業之理由、目前未組成區域建議推行委員會、考量直轄市、縣（市）主管機關擬定之區域計畫，如與中央主管機關擬定之區域計畫內容牴觸，爰修正檢討變更情事。

4

區域計畫法修法方向

區域土地管制依據及環境敏感地區規定—§14-1

本條新增

- 區域土地除屬實施都市計畫地區及國家公園地區之土地，依都市計畫法、國家公園法及其相關法規實施管制外，其餘非都市土地依本法實施管制。
- 區域土地應於區域計畫之自然資源之開發及保育內容中，依據土地資源之主、客觀因素，劃設天然災害、生態、文化景觀、資源生產及其他等環境敏感地區。
- 非都市土地，應於中央主管機關擬定之區域計畫，訂定得為開發利用申請設施型使用分區變更之劃設原則；並於直轄市、縣（市）主管機關擬定之區域計畫，訂定得為開發利用申請設施型使用分區變更之區位。

說明：

- ✓ 明定區域土地包含都市土地、非都市土地及國家公園土地之管制依據。及應依土地資源之主、客觀條件，劃設不同類型之環境敏感地區。
- ✓ 非都市土地使用分區依其屬性分為資源型使用分區及設施型使用分區，為引導申請設施型使用分區，訂定劃設原則與區位。

4

區域計畫法修法方向

區域計畫法-開發許可

面向	法律位階	子法規
申請程序	區域計畫法第15條之1	管制規則土地使用分區變更專章（第3章）
審議標準	區域計畫法第15條之2	非都市土地開發審議作業規範
開發義務	區域計畫法第15條之3	非都市土地開發影響費徵收辦法
審議期限	區域計畫法第15條之4	
審議權下授	區域計畫法施行細則第16條之4 ➤一定面積以下者得委託直轄市、縣（市）政府辦理審議許可。 ➤目前一定面積定為30公頃以下。	非都市土地使用分區及使用地變更申請案件委辦直轄市縣（市）政府審查作業要點

4

區域計畫法修法方向

管制規則及資源型使用分區變更—§15

- 直轄市、縣(市)區域計畫公告實施後，應由有關直轄市、縣(市)政府，**製定非都市土地使用分區圖，編定各種使用地，並按照非都市土地使用計畫，辦理資源型土地使用分區變更**，報經上級主管機關核定，實施管制。變更之程序亦同。

資源型使用分區

- | | | |
|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">□特定農業區□一般農業區□山坡地保育區□森林區□河川區□海域區 | + | <p>非以開發設施
導向之：</p> <ul style="list-style-type: none">□特定專用區□風景區 |
|--|---|--|

說明：

- ✓原15條之1第1項第1款及本條第1款，均屬資源型土地使用分區變更與劃定之規定，爰整併第1項規定。

4

區域計畫法修法方向

管制規則及資源型使用分區變更—§15

- 非都市土地各使用分區及使用地，其容許使用、各使用地之建蔽率及容積率、使用分區變更、使用地變更、位於環境敏感地區之土地使用限制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。但直轄市、縣（市）主管機關擬定之區域計畫，得視地方實際需要，於符合上位區域計畫土地分區管制原則及各使用分區劃定規定下，由該管主管機關另訂管制規定，並報請中央主管機關核定。

說明：

- ✓ 為使現行條文第15條第1項授權訂定非都市土地使用管制規則之內容明確，爰增訂之。
- ✓ 為因應直轄市、縣（市）政府擬定區域計畫，即擬賦予地方土地使用管制自主權，得因地制宜另定管制規定，仍應符合中央主管機關擬定之區域計畫及各使用分區劃定規定。

4

區域計畫法修法方向

管制規則及資源型使用分區變更—§15

- 非都市土地使用分區圖繪製與資源型土地使用分區變更之辦理機關、使用分區劃定檢討原則、使用地編定原則等作業辦法，由中央主管機關會商相關機關定之。
- 資源型土地使用分區變更，應於直轄市、縣(市)區域計畫所訂之一定期限內完成。但政府為加強資源保育須檢討變更資源型土地使用分區者，不在此限。
- 直轄市、縣(市)區域計畫公告實施前，直轄市、縣(市)政府應依上位區域計畫辦理非都市土地編定及實施管制。

說明：

- ✓ 將現行辦理資源型土地使用分區變更之「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調整作業要點」等規定，提升法律位階。
- ✓ 考量計畫安定性，應於一定期限內完成，加強資源保育者不在此限。

4

區域計畫法修法方向

開發許可申請程序—§15-1

- 區域計畫公告實施後，非都市土地為開發利用，屬直轄市、縣(市)區域計畫劃設得申請設施型土地使用分區變更之區位者，得由申請人擬具開發計畫，檢同有關文件，向直轄市、縣(市)政府申請，報經直轄市、縣(市)區域計畫擬定機關許可後，辦理設施型土地使用分區變更或劃定。
- 前項開發計畫跨二個直轄市、縣(市)行政區以上或性質特殊者，直轄市、縣(市)政府依前項受理申請後，應擬具意見送中央區域計畫擬定機關許可。其性質特殊之種類細目，由中央主管機關公告之。
- 屬興辦國防、由政府興辦之重大公共設施、重大公用事業、緊急救災安置需要或經行政院同意填海造地者，得不受第一項須位於得申請設施型土地使用分區變更區位之限制。其重大公共設施、重大公用事業、緊急救災安置需要之種類項目，由中央主管機關定之。
- 區域計畫擬定機關為第一項與第二項計畫之許可前，應先將申請開發案提報各該區域計畫委員會審議之。

4

區域計畫法修法方向

開發許可審議標準—§15-2

- §15-1第1項規定申請開發之案件，經審議符合本條第1項各款條件，得許可開發。
- 1.於國土利用係屬適當而合理者。
 - 2.不違反中央、直轄市、或縣（市）政府基於中央法規或地方自治法規所為之土地利用或環境保護計畫者。
 - 3.對環境保護、自然保育及災害防止為妥適規劃者。
 - 4.與水源供應、鄰近之交通設施、排水系統、電力、電信及垃圾處理等公共設施及公用設備服務能相互配合者。
 - 5.取得開發地區土地及建築物權利證明文件者。但開發計畫之事業依土地徵收條例規定得為徵收或依農村社區土地重劃條例規定得申請重劃者，不在此限。
- 前項審議之作業規範由中央主管機關會商有關機關定之。
- 說明：為落實以徵收方式取得土地之開發許可案件，其計畫許可應先行於徵收程序及考量農村社區土地重劃另有規定內容，增訂第5款規定。

4

區域計畫法修法方向

開發許可公共設施—§15-3

- 申請人依第15條之1第1項規定取得區域計畫擬定機關許可後，除其他法律另有規定外，應先將開發區內之公共設施用地完成分割移轉登記為各該直轄市、縣（市）有或鄉（鎮、市）有，並向直轄市、縣（市）政府繳交開發影響費，作為改善或增建相關公共設施之用後，其餘土地始得申請辦理使用分區或使用地異動登記；該開發影響費得以開發區內可建築土地抵充之。
- 前項公共設施用地上需興建之設施，應由申請人依開發計畫分期興建完竣勘驗合格，除其他法律另有規定者外，並應於領得使用執照申請建物所有權登記為直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）有後，其餘非公共設施用地上建築物始得核發使用執照。

說明：確保開發區內公共設施由申請開發者提供。

4

區域計畫法修法方向

開發許可公共設施—§15-3

- 申請人於前項公共設施用地上興建公共設施時，不適用土地法第二十五條、地方制度法第三十五條第四款、第三十六條第四款及第三十七條第四款之規定。
- 申請人將第一項公共設施用地及設施申請移轉登記為直轄市、縣（市）或鄉、（鎮、市）有時，得單獨為之。
- 第一項及第二項之公共設施用地之項目、內容、劃設比例及其設施管理維護單位與非屬公共使用之設施內容，由中央主管機關於前條之審議作業規範中定之。
- 第一項開發影響費之收費範圍、基準及其他相關事項，由中央主管機關定之。

說明：

- ✓ 按產業創新條例、科學工業園區設置條例等規定，對於公共設施之所有權另有規定，爰明定得從其他法律之規定。
- ✓ 按土地登記條例第27條第24款規定：其他依法律得單獨申請登記者。登記由權利人或登記名義人單獨申請之。避免政府機關拒絕配合申請開發都將公共設施用地移轉登記予政府。

4

區域計畫法修法方向

填海造地開發案之造地施工許可—§15-6

本條新增

- 申請填海造地開發案件，除其他法令另有規定外，申請人應依第十五條之二審議作業規範提出造地施工計畫，繳交開發保證金，經直轄市、縣（市）主管機關許可並依計畫填築完成後，依第十五條之三規定辦理土地登記事宜。但國防或經中央主管機關認定具跨直轄市、縣（市）公共安全性質之造地施工計畫由中央主管機關許可之。
- 前項造地施工計畫逾期申請、經審議駁回或不予許可者，直轄市、縣（市）主管機關應送請原開發許可機關廢止其許可。
- 前項造地施工計畫申請期限、展延、保證金計算、減免、繳交、動支、退還、造地施工管理及其他相關事項，由中央主管機關定之。

說明：為保障填海造地工程進行時，國土保安相關事項。

4

區域計畫法修法方向

開發許可民眾參與—§15-7

本條新增

- 直轄市、縣（市）政府受理開發計畫之申請，並經**查核符合**第十五條之一第一項規定之書件者，應即將其開發計畫於開發案件所在地鄉（鎮、市、區）公所公開展覽三十日及舉行公聽會。**但因興辦具機密性之國防事業者，不在此限。**
- 前項舉行公聽會之時間、地點、辦理方式等事項，應以書面方式送達開發計畫範圍內之土地所有權人。但已依其他法令舉行公聽會且按本項規定之方式辦理者，不在此限。
- 公開展覽期間內，人民或團體得以書面載明姓名或名稱及地址，向受理申請機關提出意見。
- 直轄市、縣（市）政府應於公開展覽期滿後彙整前項意見及研處情形，併同第十五條之一規定之申請書件報請區域計畫擬定機關許可。

說明：

- ✓ 明定直轄市、縣（市）政府受理開發計畫申請，應辦理公開展覽及公聽會等程序。公聽會應辦理事項規定，於區域計畫法施行細則另定之。

4

區域計畫法修法方向

違反管制之裁處—§21

- 違反第十五條第二項之管制使用土地者，~~由該管直轄市、縣（市）政府~~處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並得限期令其變更使用、停止使用或拆除其地上物恢復原狀。
- 前項情形經限期變更使用、停止使用或拆除地上物恢復原狀而不遵從者，得按次處罰，並停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取其他恢復原狀之措施，其費用由土地或地上物所有人、使用人或管理人負擔。

說明：

- ✓ 為配合本法第四條新增之海域部分，因其行政管轄權為中央主管機關，故違反土地使用管制之裁處機關，除直轄市、縣（市）政府外，尚包含內政部，爰修正部分文字。

4

區域計畫法修法方向

民眾檢舉獎勵規定—§22-2

本條新增

- 直轄市、縣（市）主管機關對非都市土地違規使用應加強稽查，並由依第二十一條規定所處罰鍰中提撥一定比率，供民眾檢舉獎勵使用。
- 前項一定比率、檢舉土地違規使用獎勵之對象、基準、範圍及其他相關事項之辦法，由中央主管機關會商有關機關擬訂，報請行政院核定。

說明：

- ✓ 為加強稽查土地違規使用，明定由第21條規定所處罰鍰中提撥一定比率，供民眾檢舉獎勵使用。
- ✓ 授權中央主管機關擬訂一定比率與檢舉土地違規使用獎勵之對象、金額基準及範圍等事項之辦法，並報請行政院核定。

• 臺灣北、中、南、東部區域計畫(第二次通盤檢討)(草案)專區：

http://www.cpami.gov.tw/chinese/index.php?option=com_content&view=article&id=10164&Itemid=50

The screenshot shows the official website of the Construction and Planning Agency, Ministry of the Interior (CPAMI). The header includes navigation links for Home, Site Map, English, Mobile Version, Children's Version, Various Electronic Newsletters, Common Questions, RSS Subscription, RSS Link, and Font Size adjustment. The main banner features a photograph of a historic street with the text '建築管理 剝皮寮老街修護再利用' (Building Management: Pe̍h-ōe-jī Old Street Restoration and Re-use). Below the banner is the '最新消息' (Latest News) section, which highlights the '臺灣北、中、南、東部區域計畫(第二次通盤檢討)(草案)專區' (Taiwan North, Central, South, and East Regional Planning (Second Comprehensive Review) (Draft) Special Zone) under the '業務新訊' (Business News) category. The article is dated 2012-08-09. The left sidebar contains a menu with links to '關於營建署' (About CPAMI), '營建署家族' (CPAMI Family), '最新消息' (Latest News), '業務新訊' (Business News), '即時新聞' (Real-time News), '公開閱覽' (Public Access), '活動新訊' (Activity News), '法規公告' (Regulations and Announcements), '徵才公告' (Job Vacancies), '重大政策' (Major Policies), '審議委員會' (Review Committee), '政府資訊公開' (Government Information Openness), and '便民服務' (Convenient Services).

內政部營建署
CONSTRUCTION AND PLANNING
AGENCY MINISTRY OF THE INTERIOR

首頁 | 網站地圖 | English | 行動版 | 兒童版 | 各期電子報 | 常見問答 | RSS訂閱 | RSS聯播 | 字型大小: A⁻ A A⁺

全文檢索
搜尋... 進階檢索

關於營建署
營建署家族
最新消息
業務新訊
即時新聞
公開閱覽
活動新訊
法規公告
徵才公告
重大政策
審議委員會
政府資訊公開
便民服務

最新消息
NEWS

首頁 / 最新消息 / 業務新訊

業務新訊

臺灣北、中、南、東部區域計畫(第二次通盤檢討)(草案)專區

綜合計畫組

發布日期：2012-08-09

一、背景說明

於國土計畫法(草案)立法通過前，區域計畫為當前國土空間最高法定指導計畫。臺灣北、中、南及東部區域計畫(第一次通盤檢討)於84~86年間公告實施後，本部自90年起辦理各該區域計畫第二次通盤檢討之規劃作業；其中，臺灣中部區域計畫於96年間報請行政院備案時，行政院秘書長以98年8月24日院臺建字第0980052839號函請本部照該院經濟建設委員會意見：略以：「往昔臺灣北、中、南、東四區域計畫之規劃發展方式已無法符合未來臺灣行政及規劃發展體制之需求及運作。本案建請內政部...檢討辦理」檢討辦理。

簡報結束
敬請指教