


臺南市國土計畫相關Q&A

 問：我的土地是一般農業區卻被劃成農業發展地區第一類，可以修改嗎？

答：農業發展地區劃設係依全國國土計畫原則劃設，民眾如對農業發展地區劃設有疑義，本府已成立專案小組研議檢討中，請填寫陳述意見書，本府將錄案納入檢討，是否可以變動，仍以國土審議委員會審議結果為準。

 問：國土功能分區劃設原則為何？為什麼我的土地會劃入農業發展地區第一類或是國土保育區第一類？若劃設成果有疑義，有何救濟或申訴管道？

答：

國土功能分區劃設原則

國土保育地區	海洋資源地區	農業發展地區	城鄉發展地區
第一類 環境敏感程度較高 例如：河川廊道、河口溼地、水庫蓄水範圍、阿里山山脈	第一類之一 保護區 例如：保護礁區、人工魚礁區	第一類 優良農地 例如：農產業專區、農地重劃區	第一類 都市計畫區 (非屬國4、農5)
第二類 環境敏感程度次高 例如：土石流潛勢溪流、山崩與地滑地質敏感區	第一類之二 具排他性 例如：海底電纜或管道、港區	第二類 良好農地 例如：可從事多元農業活動	第二類之一 鄉村區
第三類 國家公園 例如：台江國家公園	第一類之三 儲備用地 例如：離岸風力發電	第三類 坡地農地 例如：提供山坡地農業使用	第二類之二 開發許可地區、原獎勵投資條例地區(工業區)
第四類 都市計畫保護區 例如：水庫特定區、風景特定區	第二類 使用性質具相容性 例如：水域遊憩、錨地	第四類 鄉村區、原民聚落 例如：農村型鄉村(七股龍山社區)	第二類之三 重大建設計畫
	第三類 待定區 例如：尚未規畫或使用之海域	第五類 都市計畫農業區	第三類 原民鄉村區

目前係草案公開展覽階段，公民或團體若對第三階段國土功能分區劃設成果有疑義，可於111/12/15~112/2/13公開展覽期間(以郵戳為憑)，以書面向本市陳述意見。

陳述意見書得於公展期間至各公所及公展公聽會現場索取或於本府地政局網站下載，以電腦打字、整體楷書書寫方式，提出陳情事項，並檢附陳情人姓名、電話、地址等聯絡方式，寄到臺南市政府地政局收。

 **問：國土保育地區第一類完全不能使用？**

答：既有合法設施及用地都可以繼續使用，但原則不得新增建築用地與工業／礦業／窯業設施。

 **問：我的土地原來在河川區，一直從事農業耕作種植使用，未來被劃為國土保育地區第一類，是否會不能繼續使用？**

答：不會。

被劃為國土保育地區第一類土地，只要是原來是合法使用，未來也仍得繼續使用，例如河川區的農牧用地，原種植稻米蔬菜等低莖作物，未來仍可繼續使用，不受影響。

 **問：我的土地被劃為國土保育地區第一類，土地是否會被徵收。**

答：不會。

國土功能分區劃設，是配合國土計畫法施行，將全部土地重新劃設分區分類，被劃為國土保育地區第一類土地，是表示未來在國土計畫新制中，該土地被歸為國土保育地區，會禁止妨礙資源保育利用之行為，與土地徵收無關。

 **問：我的土地被劃為國土保育地區第一類，權益是否受損？**

答：會限制開發，但既有合法權益不會受損。

國土保育地區第一類土地，主要是依據河川區、水庫集水區、飲用水水質保護區、飲用水取水口一定距離內之地區、自然保留區、野生動物保護區及棲地、國有林內保護區、保安林地、一

級海岸保護區等等相關保護或保育範圍為基礎劃設，將原來散見在各主管法規之不同管制區域土地，藉由國土計畫功能分區，予以重新整理劃設，實際上該土地之使用，即便是目前依區域計畫法規定，仍會受各主管法規限制，例如河川範圍之土地，不論目前舊制或是未來新制，使用上仍會受到水利法的限制，而未來在國土計畫新制中，被劃為國土保育地區第一類，雖會禁止妨礙資源保育利用之行為，但只要是既有的合法使用，仍會予以保障。

 問：我的土地被劃入國土保育地區第一類，受損權利有何補償措施？

答：既有合法權利都會受到保障，不會因為劃入國土保育地區而受損害。

 問：目前是甲、乙、丙種建築用地，以後若不是劃為城鄉發展地區，還可以建築嗎？

答：可以。原建築用地仍可申請建築使用，已合法申請之現況使用但不符未來容許使用項目，仍可以維持原來使用。

 問：國土計畫法公告實施後，原甲、乙、丙種建築用地建蔽率與容積率是否會受影響？

答：不受影響。原可建築用地不論未來劃設為何種國土功能分區及其分類(除海洋資源地區以外)，原則維持原使用強度上限規定。

 問：我要如何查詢我的國土功能分區？

答：

1. 公開展覽期間可於臺南市政府地政局網站 (<https://land.tainan.gov.tw/cp.aspx?n=32409>) 下載該區土地清冊，搜尋欲查詢地號。
2. 可上直轄市、縣(市)國土功能分區圖草案公開展覽資訊查詢系統查詢(<https://up.tcd.gov.tw/Ex3S/>)。


 問:目前公開展覽的成果是否為最終定案版本?

答:不是。

公告國土功能分區圖前,會參採人民或團體陳述意見及配合相關情形調整國土功能分區。

 問:未來土地使用管制有何差異?

答:都市計畫或國家公園計畫,不受影響;非都市土地則依國土計畫土地使用管制規則規定管制。

 問:目前為一般農業區農牧用地可以申請與辦事業計畫變更為交通用地,若劃設為農業發展地區第一類,是否有類似模式可以申請用地變更?

答:不行。國土計畫上路後,沒有變更編定。

 問:我的土地在工業區旁邊,是否可以一併劃入城鄉發展地區第2-2類?


答:本市工業區多為原獎勵投資條例或前經行政院專案核定,依據劃設原則不得納入周邊土地,僅能依原獎勵投資條例或前經行政院專案核定範圍劃設。

 問:國土計畫法公告實施後,我要去哪裡申請容許使用?

答:目前相關法規尚在研議,待法規確定後才能知道受理機關。

 問:我的土地位於鄉村區旁邊,是否可以一併劃入城鄉發展地區第2-1類?

答:國土計畫劃設原則在特定條件下可以劃入城鄉發展地區第2-1類,可提出申請(填寫陳述意見書)就個案認定是否得調整為城鄉發展地區第2-1類。

 問：目前可依據非都市土地管制規則第35條、第35-1條變更編定的土地，後續是否有相關規定可依循辦理？

答：非都市土地管制規則將於國土計畫法公告實施後走入歷史，依目前法規草案未來將無類似相關規定可以依循辦理，若有符合規定之土地，請盡速辦理變更編定以利維護自身權利。

 問：國土計畫法公告實施後，實施建築管理前已建有建物欲申請更正編定為甲、丙種建築用地者是否得繼續申請更正編定？

答：不能，依目前法規草案未來將無相關規定可以依循辦理，若目前若有符合規定之土地，請盡速申辦以利維護自身權利。

 問：受理變更編定的最後期限？

答：目前未訂定相關規定，於114年4月30日國土計畫法公告實施後，未核准案件將以駁回處理，請民眾自行斟酌辦理期限。

 問：已取得特定工廠登記者，如國土計畫法上路後得否繼續申請合法化？

答：如依工廠管理輔導法取得特定工廠登記之未登記工廠，得於所在國土功能分區及其分類申請工業設施使用。

 問：都市計畫農業區或保護區被劃為城鄉發展地區第一類後，是不是就可以開發建築了？

答：不是。

目前臺南市的都市計畫區內土地不論何種分區，原則都劃為城鄉發展地區第一類，但都市計畫地區仍依都市計畫法及相關法規實施管制，故都市計畫農業區或保護區仍適用其都市計畫內容及土地使用管制，不可視為建築用地。

 問：國土計畫法公告實施後，原農業用地及林地之土地如果被劃成國土保育地區或城鄉發展地區，農保資格會被取消嗎？

答：只有具有農業耕作事實者，其後續權益不受影響。惟後續執行方式待農委會續研議。

 問：目前坐落於農牧用地、林業用地的宗教使用，未來是否有合法化管道？

答：尚在研議。

 問：聽說國土計畫法實施後，違規裁罰變很嚴重，是真的嗎？

答：不一定，要視情況而定。

未來土地使用違規查處將依不同違規情節針對行為人依下列3種裁罰級距裁處。

1. 未符合國土功能分區分類且屬應申請使用許可而未申請裁罰100~500萬。
2.
 - a. 符合國土功能分區分類且屬應申請使用許可而未申請裁罰30~150萬。
 - b. 未依使用許可進行使用裁罰30~150萬。
3. 違反土地使用管制裁罰6~30萬。

 問：國土計畫法實施後，申請興建農舍其建蔽率、容積率是否會降低？

答：不受影響。興建農舍續依農業用地興建農舍辦法辦理。

 問：我的土地被劃入城鄉發展地區，是不是就可以興建工廠？

答：不是。

1. 城鄉發展地區第1類：依其都市計畫內容及土地使用管制要點辦理。
2. 城鄉發展地區第2-1類：需為原丁種建築用地並向國土計畫主管機關提出申請。
3. 城鄉發展地區第2-2類、第2-3類：依其原核定開發計畫使用或依本法使用許可程序進行申請。
4. 城鄉發展地區第3類：不能申請興建工業設施。

 問：我的土地同時有2種國土功能分區，未來如何確定各分區範圍？

答：土地所有權人有開發或利用的需求時，可向地政事務所申請分割。

 問：劃入城鄉發展地區第2-3類後是否就可做各種開發及建築？

答：不是。

1. 劃設為城2-3類，得辦理新訂或擴大都市計畫之整體開發或按指定用途申請。
2. 未完成開發前容許使用比照農2。

 問：農業發展地區劃太多就是限制該市未來產業發展？

答：不是。

1. 臺南是國土計畫已經就未來發展規劃出短期、中長期未來發展地區。未來將依臺南市國土計畫法規劃執行。
2. 農業發展地區可提供農業產、製、儲、銷、休閒、科技、公共設施或公用事業等相關使用。
3. 未來還可以透過每 5 年至少辦理 1 次之直轄市國土計畫通盤檢討指定為城鄉發展地區，或透過鄉村地區整體規劃指定為生活居住地區，逐步檢討調整提供未來開發利用，並不會限制農業縣市發展。

 問：為何三階國土功能分區繪製成果與二階國土計畫模擬示意圖成果不盡相同，是否合理？

答：合理。

二階國土計主要是係訂定國土功能分區分類劃設條件及示意圖，三階將各條件依地籍、地形、原則繪製至地籍，故成果不盡相同。

 問：國土復育促進地區與國土保育地區是否一樣？

答：不同。

國土保育地區是國土功能分區的一種，國土保育地區是指因生態環境破壞或天然災害，應進行復育工作的地區。

 問：國土計畫實施後，都市計畫會不會受到影響？

答：不會。國土計畫實施後，原屬都市計畫範圍的土地，仍應依都市計畫法管制。

 問：國土計畫法全路上路後，還有非都市土地開發許可嗎？

答：因應國土計畫上路後將由開發許可改為使用許可制度。

 問：受理非都市土地開發許可的最後期限？

答：內政部無訂定受理期限。屆時於114年4月30日未獲許可，開發計畫將會以「駁回」處理。

 問：都市計畫土地以後還有都市計畫分區證明嗎？

答：是的，跟現行申請機制一樣。

 問：西拉雅族爭取正名成功，市府是否有一併檢視原住民部落劃設？

答：依據劃設原則非屬鄉村區的原民聚落應劃設為農業發展地區第4類，且需經中央原住民族主管機關核定部落範圍內之聚落。目前僅為原住民身分法釋憲成功，尚未核定部落範圍，待中央原住民族主管機關核定部落範圍後會再行處理。