



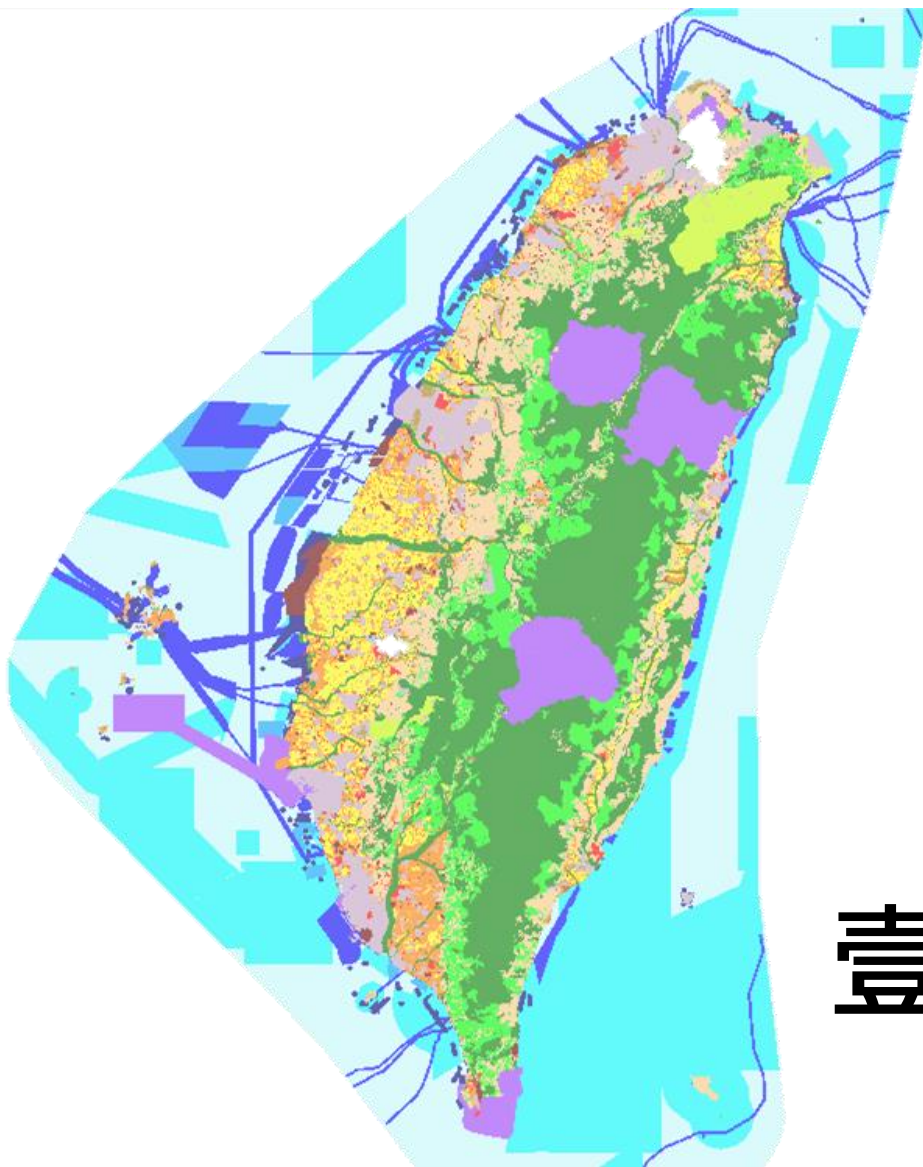
臺南市國土功能分區及使用地劃設（草案） 公聽會

第5場次
東山區

簡報大綱

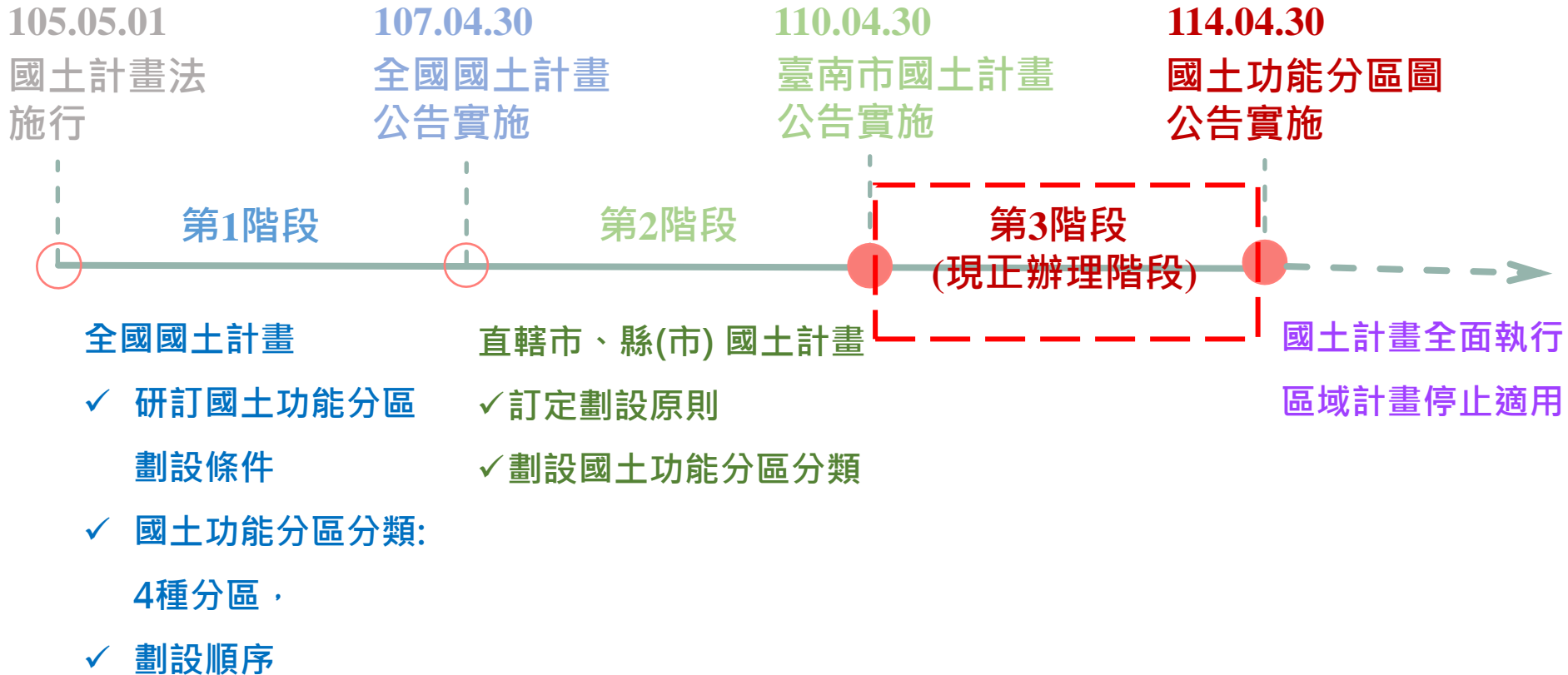
- 壹、國土計畫概述
- 貳、臺南市國土功能分區圖(冊)草案
- 參、國土計畫土地使用管制說明
- 肆、資訊查詢及意見表達

會議地點：東山區公所綜合大樓3樓會議室
（臺南市東山區東山里225號）



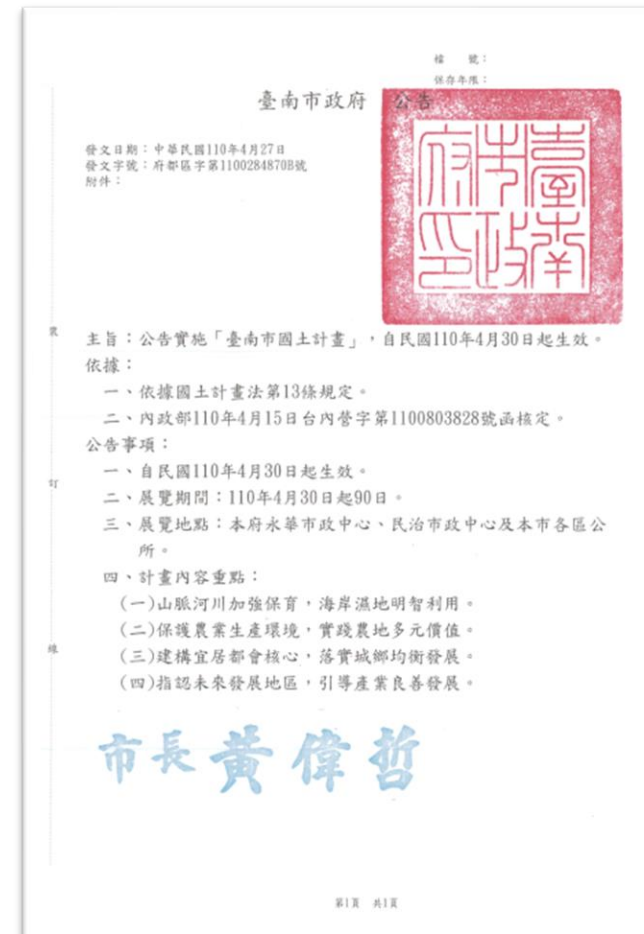
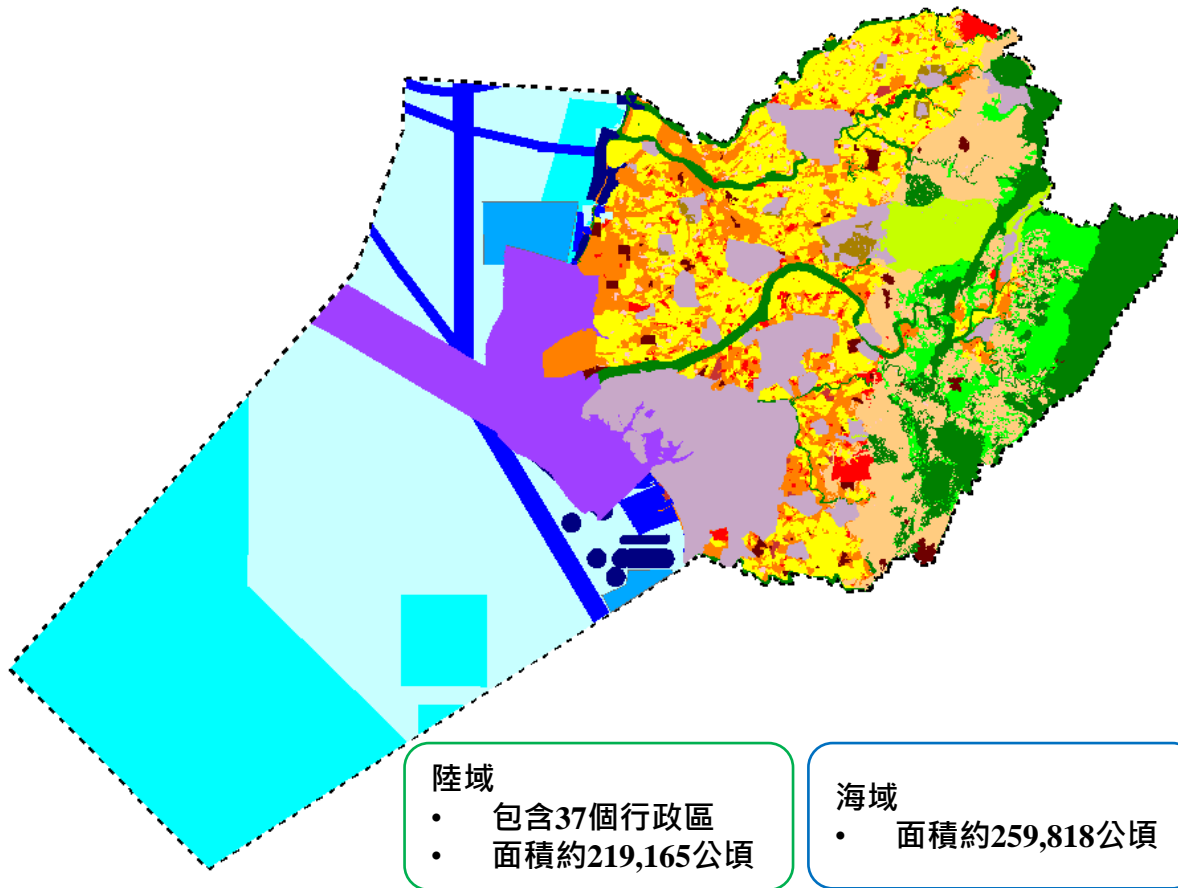
壹、國土計畫概述

一、國土計畫推動時程



二、臺南市國土計畫第2階段成果

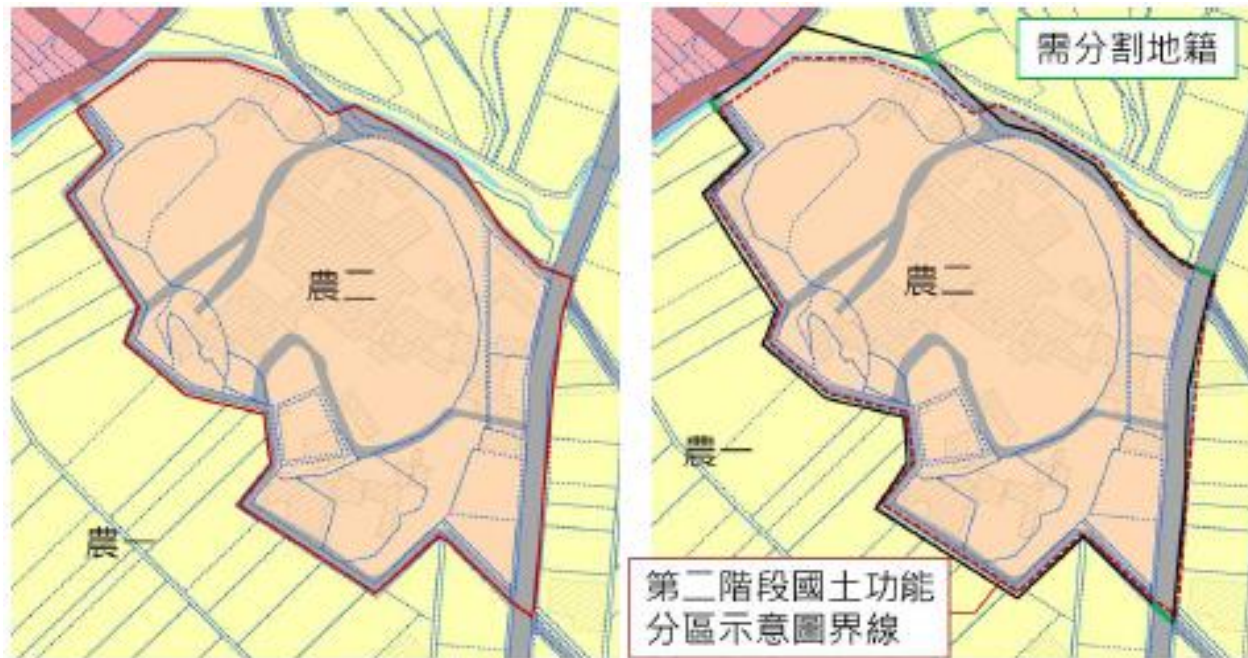
臺南市110年4月30日公告之 第2階段國土功能分區示意圖



三、國土計畫第3階段辦理事項

■劃設內容

1. 將第2階段國土功能分區**落實至地籍**。
2. 功能分區單元**邊界調整**。
3. 更新現況資料，修正功能分區圖。



國土功能分區示意圖

第三階段國土功能分區界線劃設

三、國土計畫第3階段辦理事項

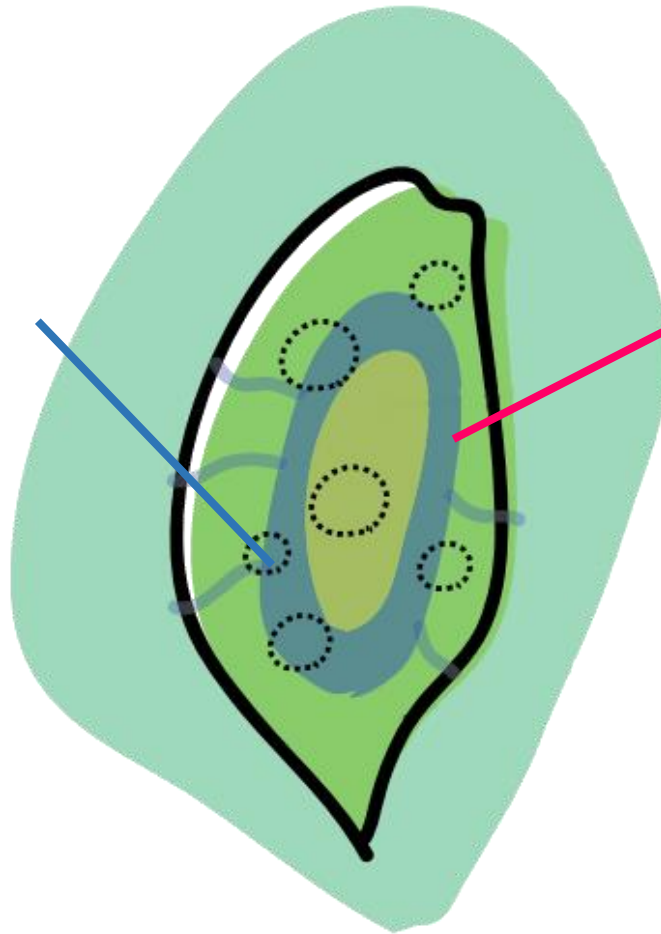
■ 辦理作業流程



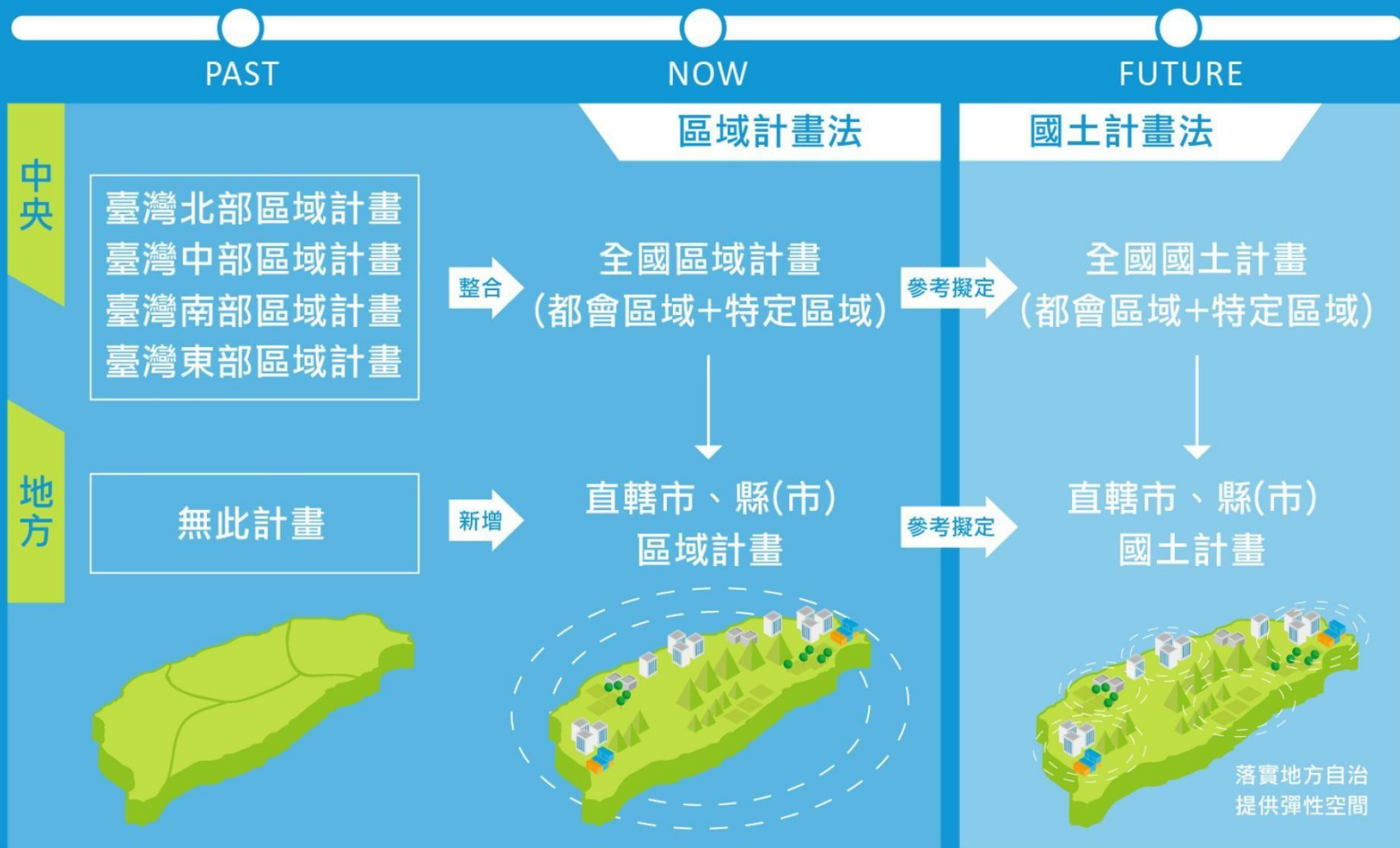
☞ 國土計畫公告實施後

- ✓ 都市計畫區、國家公園未作調整。
- ✓ 土地既有合法權益仍受到保障，不會影響。

四、什麼是國土計畫？



確立國土新秩序 中央地方齊努力



國土計畫管多大？

因應未來發展需求

強化國土保育保安

加強農地維護管理

強化空間計畫指導

尊重原民傳統文化

強化空間計畫指導

讓該保育的地方保育、該發展的地方發展

國土功能分區劃設

未來直轄市、縣（市）政府應依據土地資源特性，劃設四種功能分區

考量國土保育、全國糧食安全、產業及居住發展，其先後順序依次以國土保育地區及海洋資源地區、農業發展地區、城鄉發展地區為原則



國土保育地區

國土保育地區位在哪裡呢？

- 1 山脈軸帶
- 2 河川廊道
- 3 國家公園
- 4 地質敏感的地方
- 5 水庫、飲用水源、水質保護的地方
- 6 野生動物聚集的地方



國土保育地區：第一類

中央訂定之劃設原則

- 1 野生動物保護區、野生動物重要棲息環境
- 2 國際級重要濕地、國家級重要濕地、濕地保育利用計畫、一級海岸保護區
- 3 飲用水水源水質保護區、水庫蓄水範圍
- 4 河川區
- 5 保安林、國有林事業區、國有林區林地分區圖

強化國土保育保安

招式1

劃定國土復育促進地區

以下6類災害型環境敏感地區 須配合復育計畫
在復育完成後即退場 不會永久限制土地開發利用喔



招式2

劃設國土保育地區

針對明確不適宜發展區位
縣市政府可以劃設為國土保育地區



在安全標準下劃設
必要範圍的國土保育地區

兼顧國土保育保安
及人民財產保障



既有合法的建築物及設施
可以維持原來的合法使用

若有以下情況，縣市政府
可以向國土永續發展基金
提出申請，補償民眾損失
的權益。



- 遷移
- 變更使用情況
原本可以建築的土地，經過縣市政府
變更為不可以建築

農業發展地區

農業發展地區位在哪裡呢？

讓原本屬於農業生產的地方繼續維持作農業生產使用，
使我們能有安全的食物吃。

西部平原

嘉南平原、屏東平原、蘭陽平原

丘陵地區

種植南投縣鹿谷凍頂烏龍茶、
臺南市東山咖啡等山坡地農作物之地區

農村聚落

農村、農村型態之原住民部落



加強農地維護管理

招式1

落實農地農用

- 改善農地破碎化、農地轉用
- 維護農地資源
- 維護農業生產必要空間
- 農村聚落納入農業發展地區

招式2

農地總量控管

- 維護農地總量
- 維護潔淨農業生產環境
- 維護我國糧食生產安全

招式3

農業生產環境維護策略

- 維護農地資源完整性
- 投入農業施政資源
- 加強農業用水管理
- 落實農業土壤資源維護
- 兼具國土保育性質之農業發展地區應進行績效管制

未來縣市政府 農地維護三步驟

以確保糧食安全為前提

在農地需求總量低推估目標值(74萬至81萬公頃)之下全國「農漁牧一級產業糧食生產土地」都應該積極保留

以既有農地資源為基礎

以既有區域計畫法或都市計畫法劃設農業區，積極維護農地品質及數量。

以未來發展需求為考量

如有產業發展不得使用農地時，應該避免使用優良農地且區位應儘量鄰近城鄉發展地區；縣市政府應該提出開發計畫以有計畫釋出可發展土地。

海洋資源地區

海洋資源地區位在哪裡呢？

- 1 海域中應保育保護的地區
- 2 地方級、國家級、國際級重要濕地
- 3 海域中設置人為設施的地區
例如：風力發電、定置漁網、海堤、跨海大橋等
- 4 海域中有相容性使用的地區
例如：航道、水域遊憩範圍、海洋科學研究設施等
- 5 其他沒有規劃利用的海域



城鄉發展地區

城鄉發展地區位在哪裡呢？

- 1 都市、城市發展、人口聚集的地區**
大臺北都會地區、高雄市市區、臺中市市區等
- 2 工業活動聚集的地方**
臺北市南港軟體園區、新竹市新竹科學園區、彰濱工業區等
- 3 鄉村聚落**
桃園市平鎮區獅子林社區、高雄市橋頭區東林社區等
- 4 未來土地發展腹地**
桃園航空城特定區計畫



功能分區劃設轉換

特定農業區

一般農業區

工業區

鄉村區

森林區

山坡地保育區

風景區

國家公園區

河川區

海域區

特定專用區

甲種建築用地

乙種建築用地 丙種建築用地

丁種建築用地 農牧用地

林業用地
養殖用地

鹽業用地
礦業用地

窯業用地
交通用地

水利用地
遊憩用地

古蹟保存用地
生態保護用地

國土保安用地
殯葬用地

海域用地

特定目的事業用地

國土保育地區

第一類：屬於重要自然資源及生物多樣性環境

第二類：屬於保育緩衝空間

第三類：屬於國家公園法管制地區

第四類：都市計畫法管制地區內具保育性質分區或用地

海洋資源地區

第一類：依其他法律於海域劃設之各類保護（育、留）區，或使用性質具排他性

第二類：使用性質具相容性

第三類：其他尚未規劃或使用之海域範圍

農業發展地區

第一類：具優良農業生產環境或曾投資建設重大農業改良設施

第二類：具良好農業生產環境與糧食生產功能

第三類：具糧食生產功能且位於山坡地之農業生產土地，以及可供經濟營林等林產業用地

第四類：農村聚落與農業生產、生活、生態關係密不可分者

第五類：農業生產環境維護良好，且未有都市發展需求之都市計畫農業區

城鄉發展地區

第一類：非屬國保四及農發五之都市計畫地區

第二類：都市計畫地區外既有發展地區，其人口及產業活動聚集達一定規模，已具備城鄉發展性質，及原依區域計畫法規定核發開發許可地區。

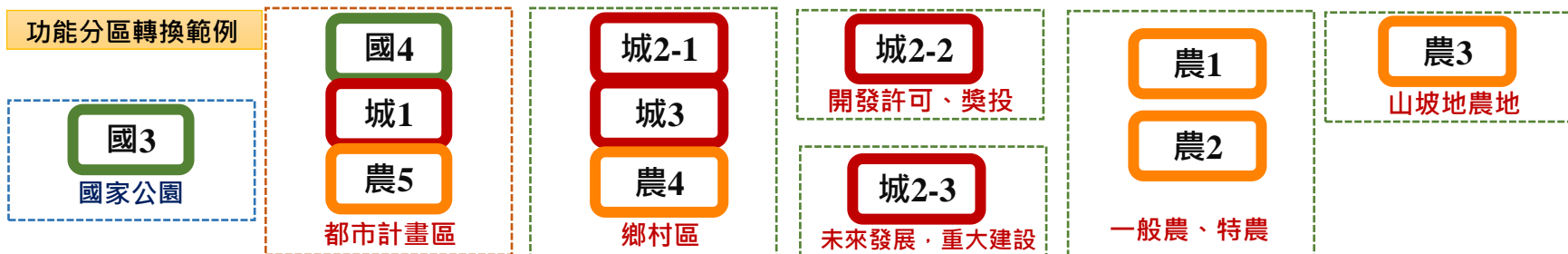
第三類：原住民族土地範圍屬依原區域計畫法劃定之鄉村區

國土功能分區分類

依國土計畫法第9條及第20條規定，研訂「國土功能分區及其分類之劃設條件，劃設順序」

1. 國土功能分區及其分類之劃設條件：**4種國土功能分區及19分類**，並訂定劃設條件
2. 劃設順序：依序為**國土保育地區**→**海洋資源地區**→**農業發展地區**→**城鄉發展地區**

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1類 (敏感程度高)	第1-1類 (具排他性使用-保護區)	第1類 (優良農地)	第1類 (非國保4、農5之都市計畫土地)
第2類 (敏感程度次高)	第1-2類 (具排他性使用-申請許可之特定海域範圍)	第2類 (良好農地)	第2-1類 (既有工業區、鄉村區、特定專用區)
第3類 (國家公園)	第1-3類 (重大建設計畫)	第3類 (坡地農業)	第2-2類 (開發許可地區、獎投報編工業區)
第4類 (符合第1類劃設條件之都計保護區、保育區或公共設施用地)	第2類 (具相容性使用)	第4類 (農村聚落、原民族土地內之鄉村區或經原民主管機關核定之部落)	第2-3類 (重大建設計畫)
	第3類 (其他)	第5類 (都計農業區優良農地)	第3類 (原住民族土地鄉村區)



國土功能分區分類劃設原則 (以國土保育地區第一類為例)



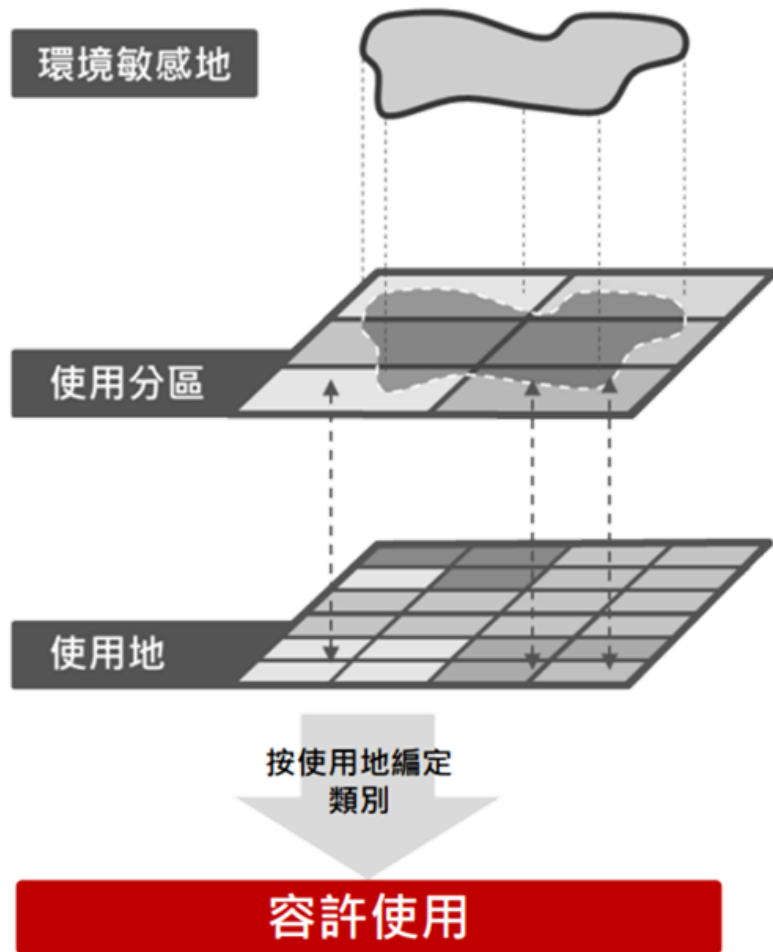
國土功能分區及分類	劃設原則
<p>國土保育地區第一類</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 自然保留區 • 野生動物保護區、野生動物重要棲息環境 • 國有林事業區內之自然保護區、國土保安區、保安林地、其他公有森林區、自然保護區 • 水庫蓄水範圍 • 飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區 • 公告河川區域線 • 一級海岸保護區 • 國際、國家級重要濕地

*其餘國土功能分區分類劃設原則可掃描右上方QRcode參閱營建署劃設手冊(P.2-1~P2-3)

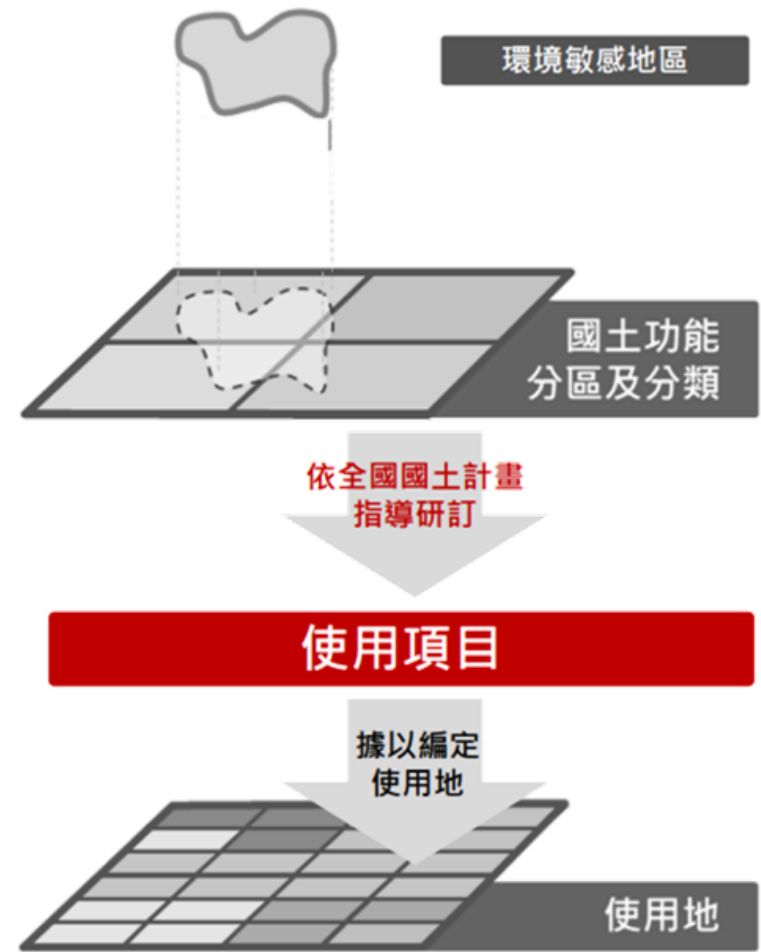


貳、國土計畫土地使用 管制說明

區域計畫



國土計畫



面臨問題

區域計畫管制出現 什麼問題？

- 現行區域計畫依使用地進行管制，未考量未來發展需求及環境敏感地區。
- 不論位於何種分區，相同使用地之管制內容都相同。

解決方式

未來依國土功能分區 分類管制

- 國土功能分區分類之劃設是依照土地資源特性，區分適宜及不適宜發展地區。
- 不同國土功能分區分類之使用地有不同的管制。

使用權益

未來如何管制？

- 未來各國土功能分區分類下，包含各種使用地，亦即幾乎每個國土功能分區分類下，可以允許所有容許使用項目。
- 既有權益是否受到影響？

管制方式

按國土功能分區分類 管制

- 未來按國土功能分類研訂土地使用項目，如與國土功能分區性質顯不相容者，將不納入未來使用項目。
- 惟基於既有權益保障，如屬既有可建築用地之使用項目，將調整為妨礙目的較輕之使用。

國土計畫土地使用管制規則（草案）

使用情形表（OX表）案例

111年11月版

使用項目	細目	國一	國二	農一	農二	農三	農四	城2-1	城三	備註
農作使用	農作使用	●*	●*	●	●	●	●	●	●	限於原依區域計畫法編定之農牧用地、養殖用地。
農作產銷設施	農作生產設施、農作管理設施	●*	●*	●	●	●	●	○	○	限於原依區域計畫法編定之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、農牧用地、養殖用地、特定目的事業用地。
	農作加工設施、農作集運設施	×	●*	●	●	●	●	○	○	
	農產品批發市場	×	×	×	○	○	○	○	○	
	農產品製儲銷設施	×	×	○	○	○	○	○	○	

「●」代表免經國土計畫主管機關同意使用

「○」代表應經國土計畫主管機關同意使用，如達一定規模以上，則須使用申請許可

「×」代表不允許使用 「*」代表符合備註條件

國土計畫土地使用管制規則（草案）

使用情形表（OX表）案例

111年11月版

使用項目	細目	國一	國二	農一	農二	農三	農四	城2-1	城三	備註
農舍	農舍及農舍附屬設施	○*	○*	○*	○*	○*	○*	○*	○*	限於原依區域計畫法編定之農牧用地、養殖用地、鹽業用地，並依農業發展條例之規定使用。
	農產品之零售	○*	○*	○*	○*	○*	○*	○*	○*	
	農作物生產資材及日用品零售	○*	○*	○*	○*	○*	○*	○*	○*	
	民宿	○*	○*	○*	○*	○*	○*	○*	○*	限於原依區域計畫法編定之農牧用地、林業用地、養殖用地、鹽業用地，並依農業發展條例之規定使用。

「●」代表免經國土計畫主管機關同意使用

「○」代表應經國土計畫主管機關同意使用，如達一定規模以上，則須使用申請許可

「×」代表不允許使用 「*」代表符合備註條件

國土計畫土地使用管制規則 (草案)

使用情形表 (OX表) 案例

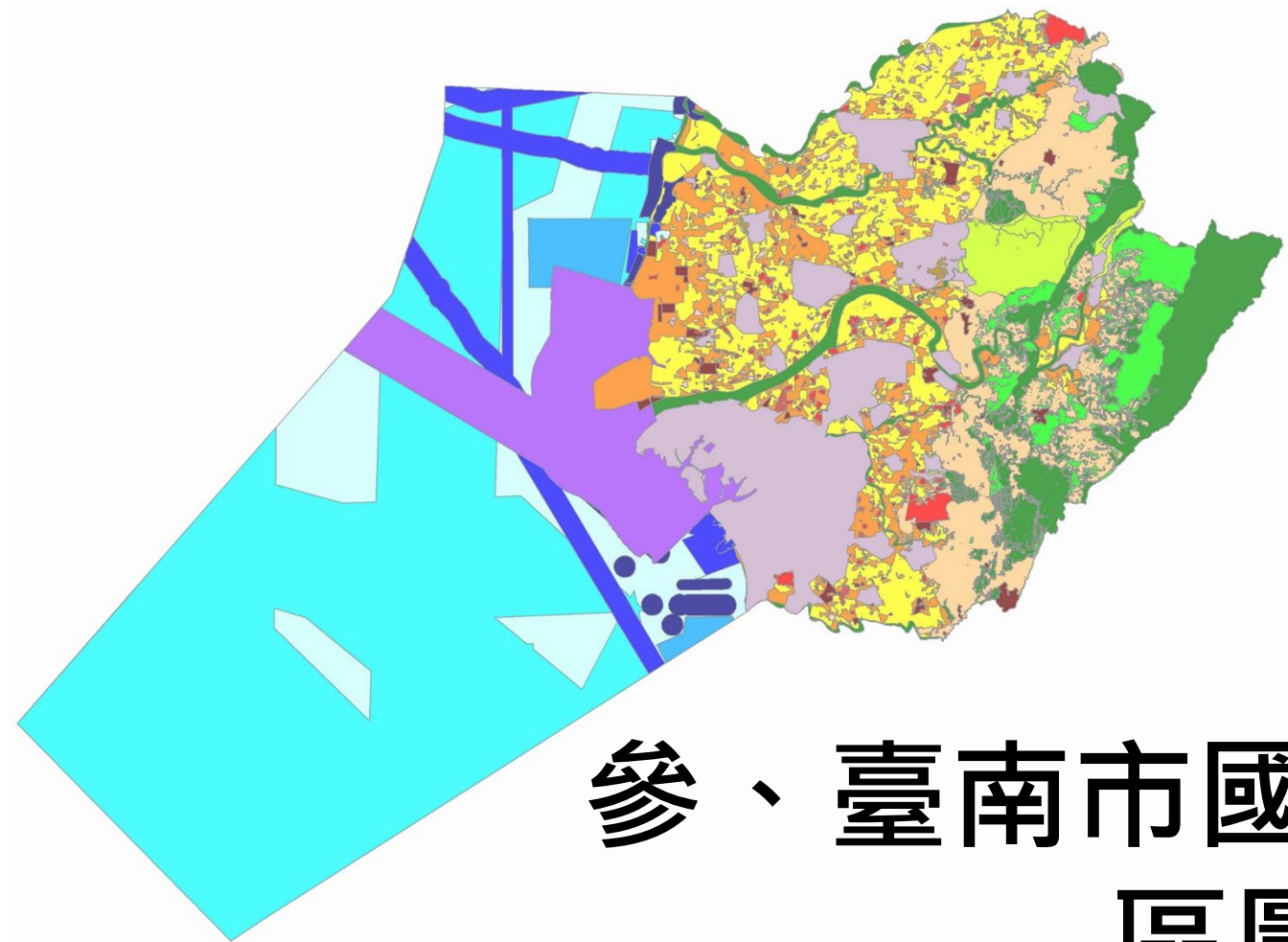
111年11月版

使用項目	細目	國一	國二	農一	農二	農三	農四	城2-1	城三	備註
住宅	住宅 民宿	●*1/ ○*2	●*1/ ○*2	●*1/ ○*2	●*1/ ○*2	●*1/ ○*2	●*1/ ○	●*1/ ○	●*1/ ○	1. 限於原依區域計畫法編定之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地。 2. 限於原依區域計畫法編定之丁種建築用地。
零售設施	綜合商品 零售設施	●*1/ ○*2	●*1/ ○*2	●*1/ ○*2	●*1/ ○*2	●*1/ ○*2	●*1/ ○	●*1/ ○	●*1/ ○	1. 限於原依區域計畫法編定之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地。 2. 限於原依區域計畫法編定之丁種建築用地。
	一般零售 設施	●*1/ ○*2	●*1/ ○*2	●*1/ ○*2	●*1/ ○*2	●*1/ ○*2	●*1/ ○	●*1/ ○	●*1/ ○	
	特種零售 設施	×	×	×	×	×	○	○	○	

「●」代表免經國土計畫主管機關同意使用

「○」代表應經國土計畫主管機關同意使用，如達一定規模以上，則須使用申請許可

「×」代表不允許使用 「*」代表符合備註條件



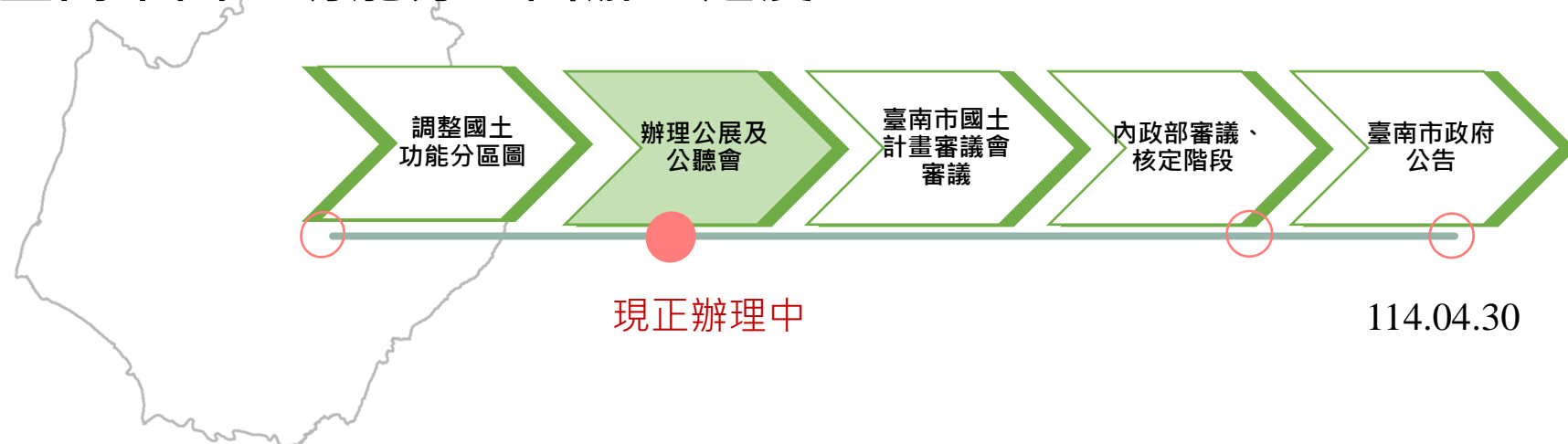
參、臺南市國土功能分區圖(冊)草案

一、目標年期及劃設歷程

- 計畫目標**
- 保育臺南市東側山脈、西側海域海岸資源與明智利用
 - 建構臺南市宜居都會與集約發展
 - 引導產業用地良善發展
 - 保護農業生產環境，實踐農地多元價值

- 計畫年期**
- 計畫年期為民國125年

臺南市國土功能分區圖辦理進度

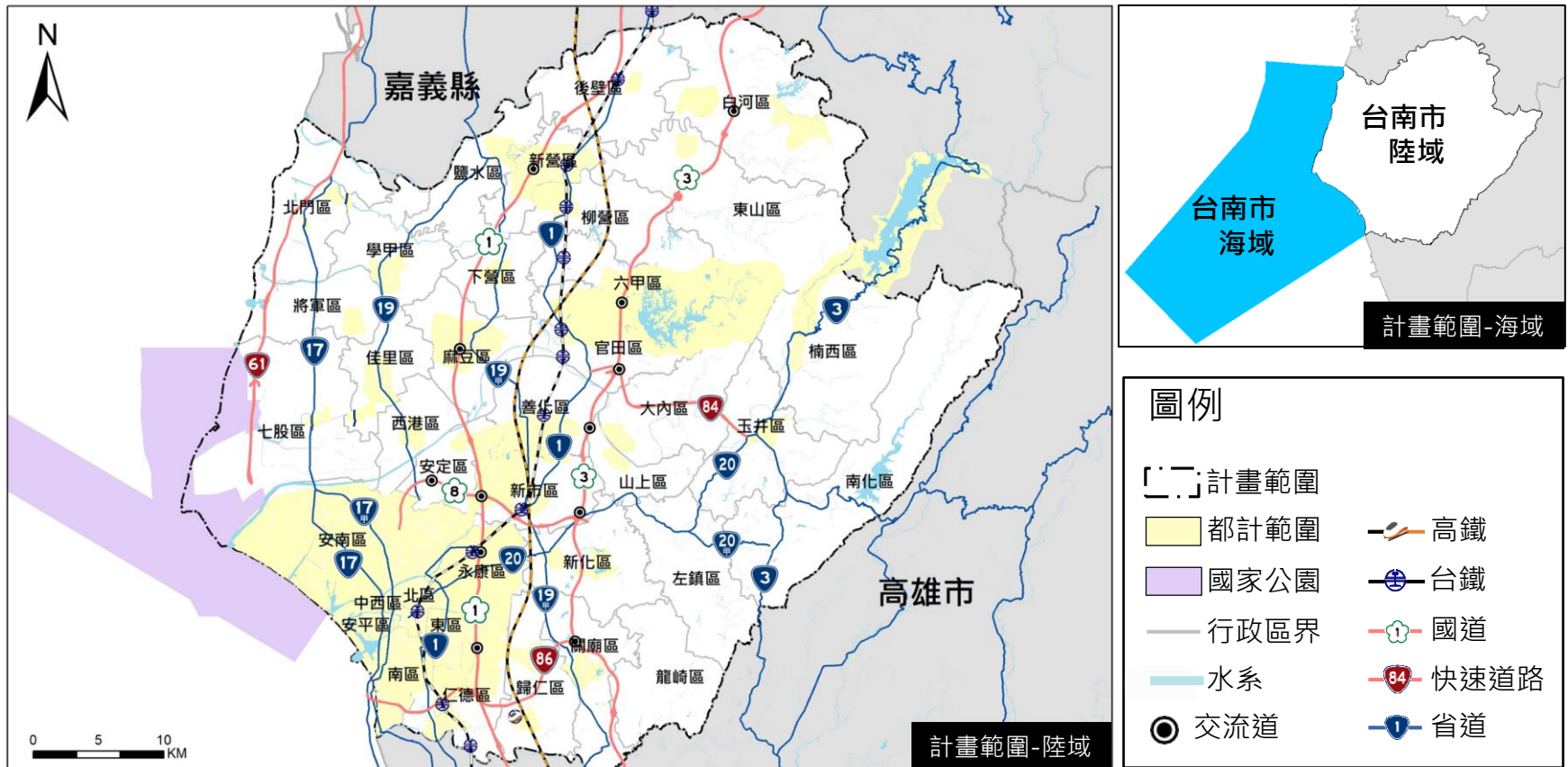


二、計畫範圍及面積

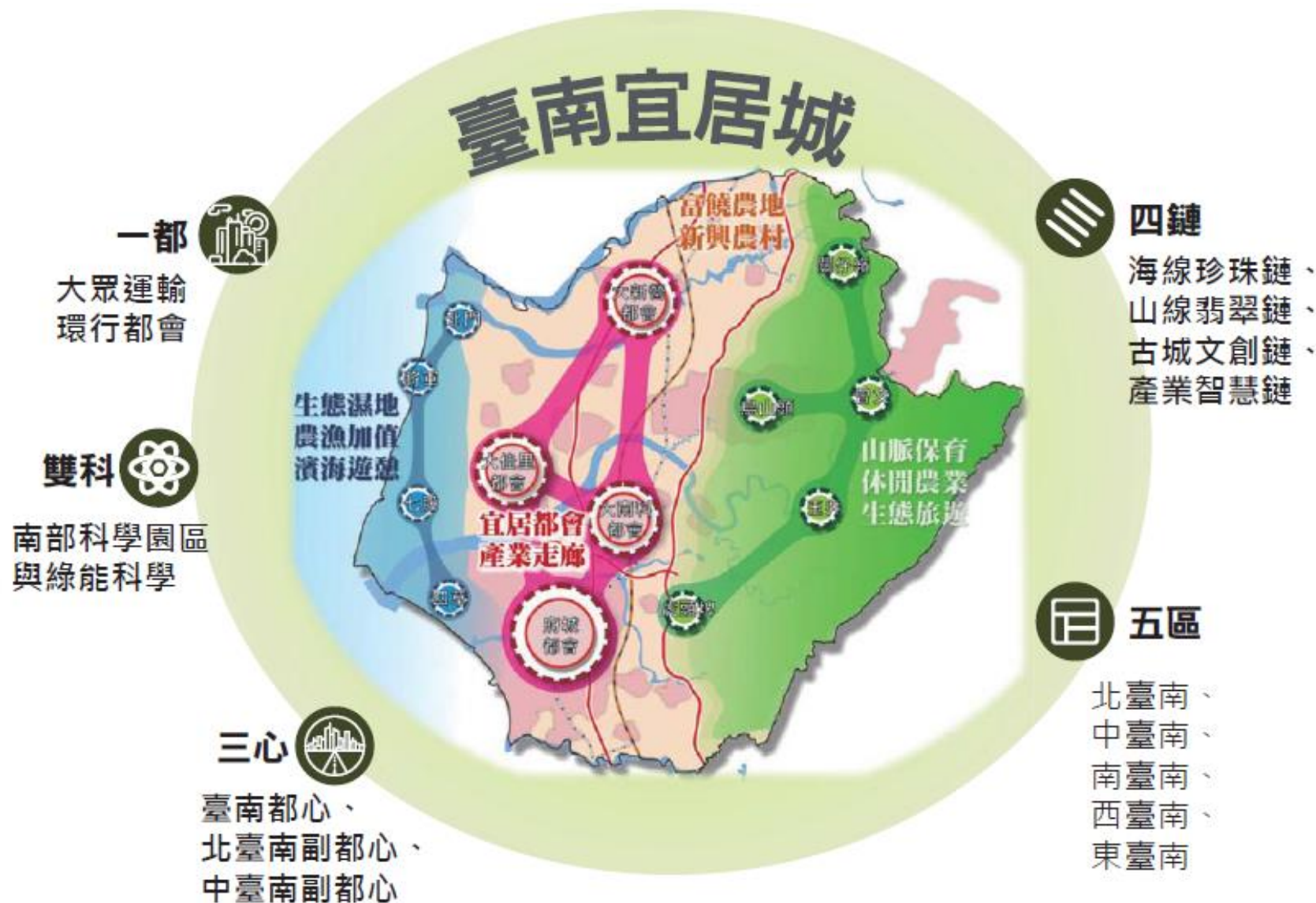
■ 陸域面積：約219,165公頃

■ 都市土地面積約52,385.16公頃

■ 海域面積：約259,818公頃



三、空間發展構想

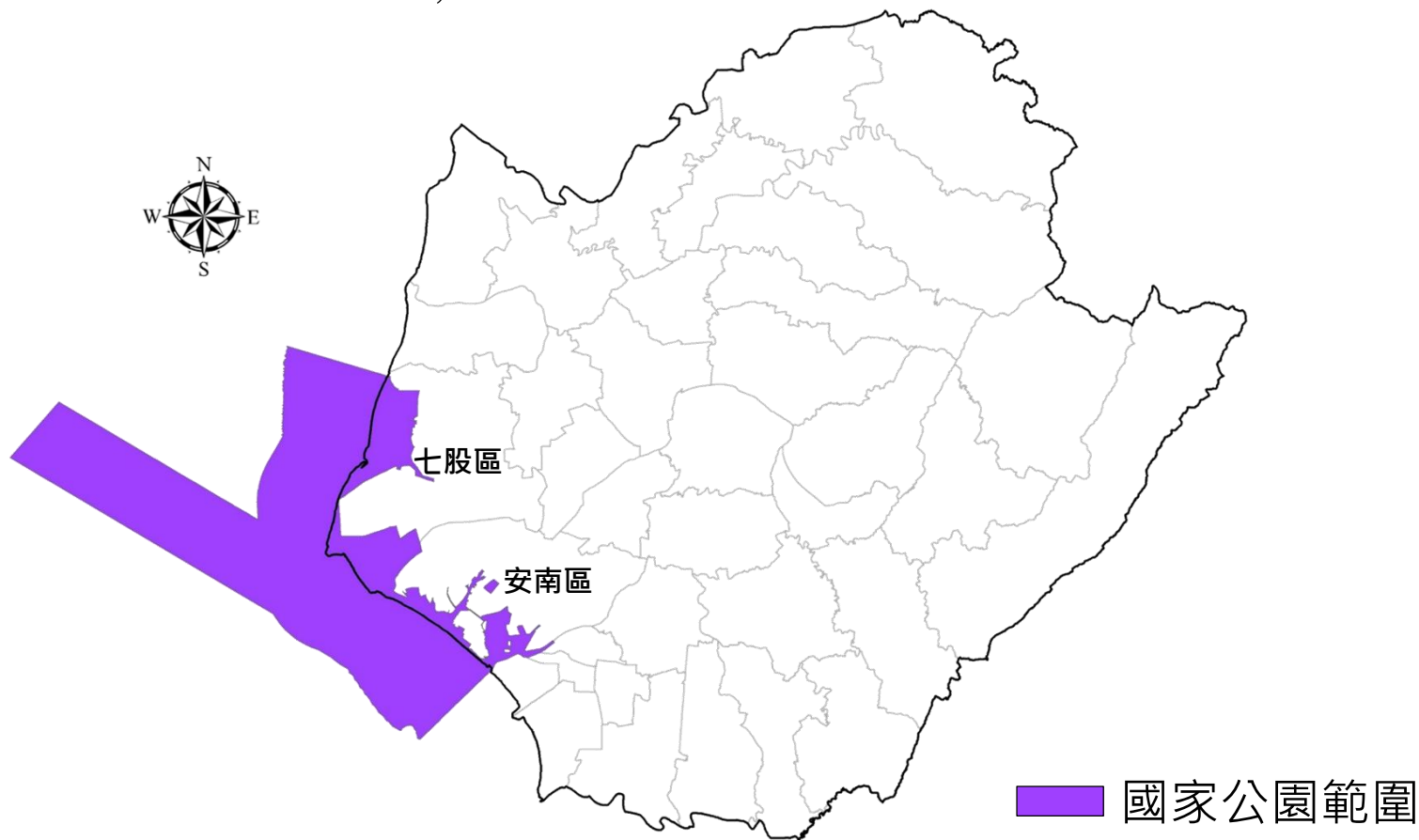


四、現行土地使用計畫

台江國家公園劃設為**國土保育地區第三類**，面積共 33,519 公頃。

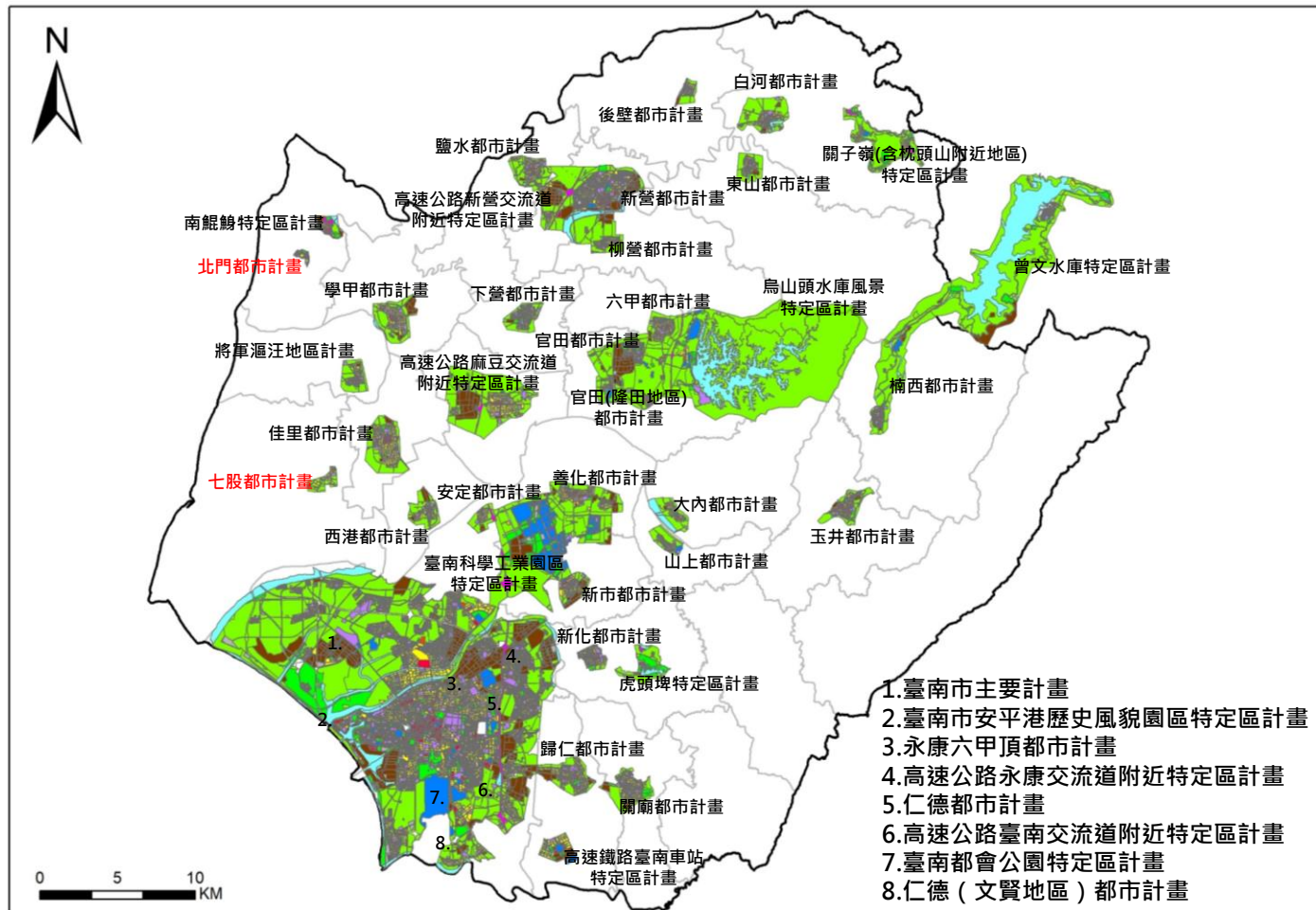
■ 海域面積約 29,732 公頃

■ 陸域面積約 3,787 公頃，陸域範圍則主要分佈於七股區與安南區



四、現行土地使用計畫

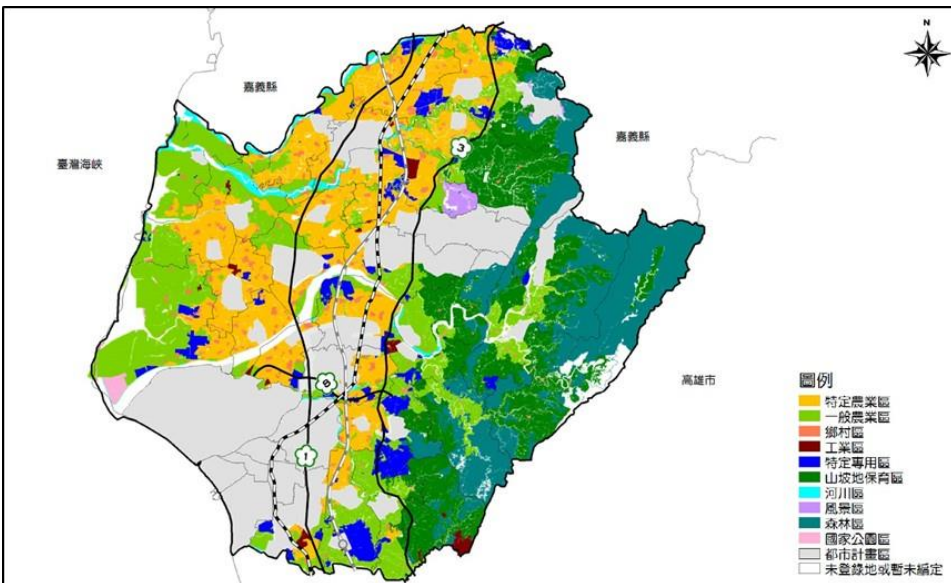
全市共**44處都市計畫**，實施都市計畫區面積計52,617.9800公頃。
(龍崎區、左鎮區、南化區內現行無都市計畫區)



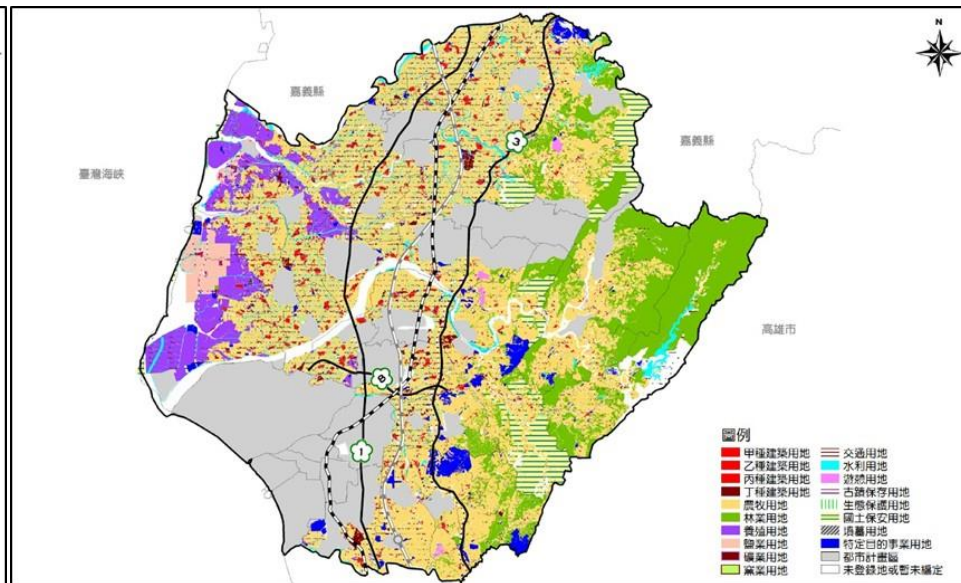
四、現行土地使用計畫

臺南市現況非都市土地面積約166,780公頃，占全市土地面積約76.10%。

- 非都市土地使用分區以**特定農業區**為主，占約24.38%（約40,667公頃）。
- 非都市土地使用編定以**農牧用地**為主，占約50.11%（約83,571公頃）。



非都市土地使用分區圖







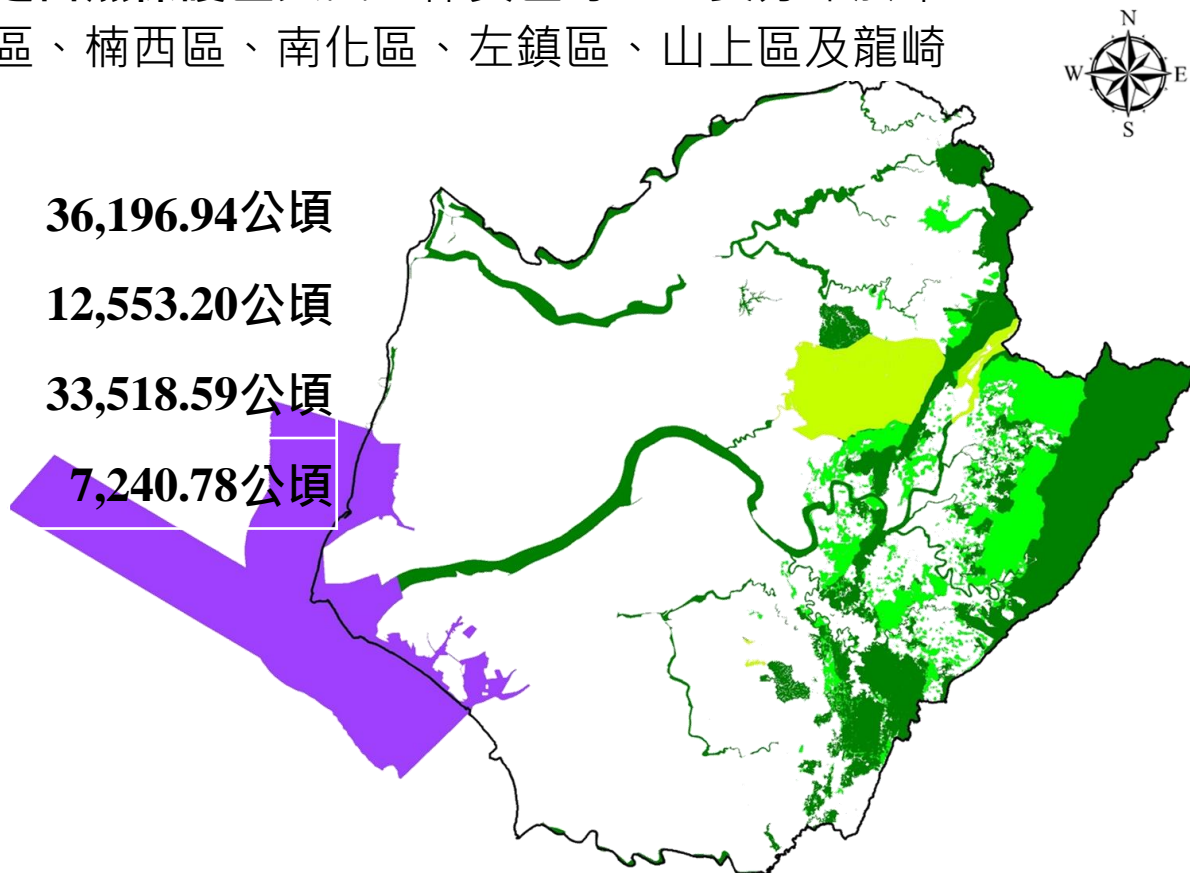
非都市土地使用地編定圖

五、本市功能分區劃設成果（草案）

一.國土保育地區

本市有飲用水水源水質保護區、自來水保護區、河川區、保安林、公有森林區及國有林事業區內之自然保護區與國土保安區等，主要分布於本市六甲區、東山區、大內區、楠西區、南化區、左鎮區、山上區及龍崎區等。

	國土保育地區第一類	36,196.94公頃
	國土保育地區第二類	12,553.20公頃
	國土保育地區第三類	33,518.59公頃
	國土保育地區第四類	7,240.78公頃

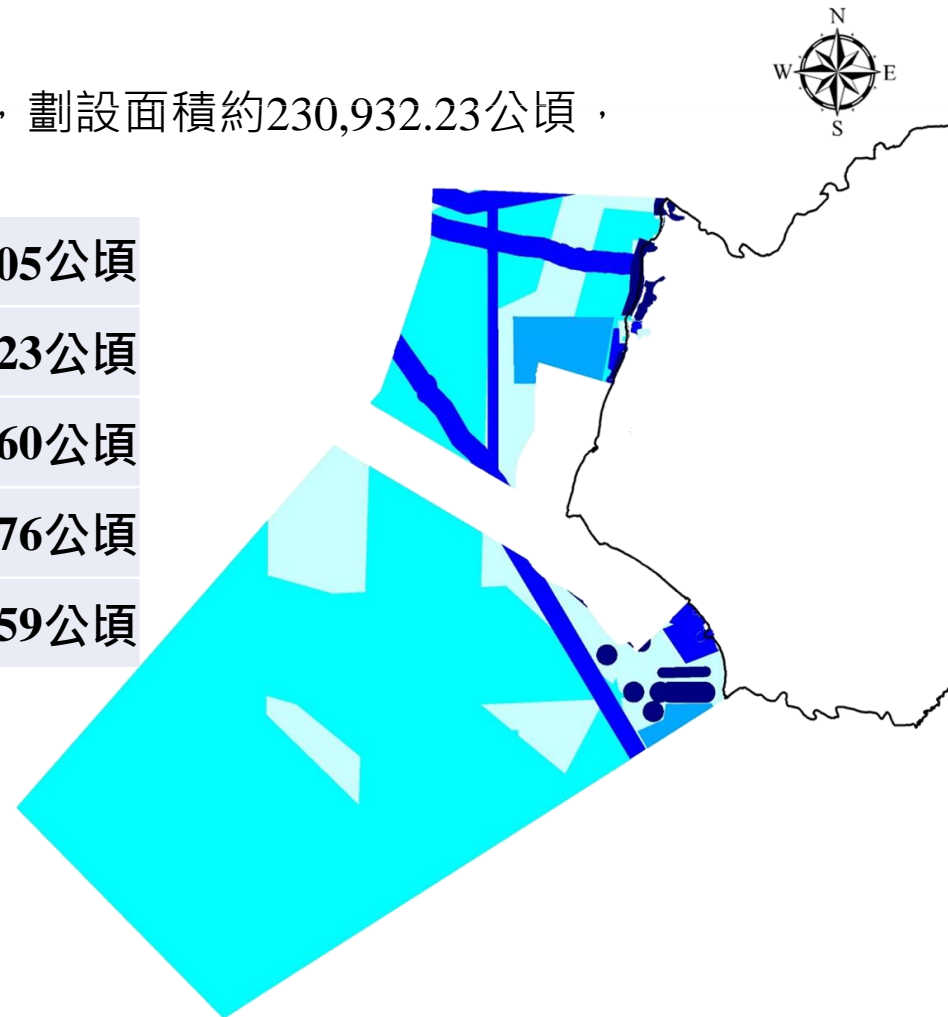


五、本市功能分區劃設成果（草案）

二. 海洋資源地區

本市海域管轄範圍劃設為海洋資源地區，劃設面積約230,932.23公頃，占計畫面積47.75%。

	海洋資源地區第一類之一	4,578.05公頃
	海洋資源地區第一類之二	17,173.23公頃
	海洋資源地區第一類之三	6,201.60公頃
	海洋資源地區第二類	168,675.76公頃
	海洋資源地區第三類	34,303.59公頃

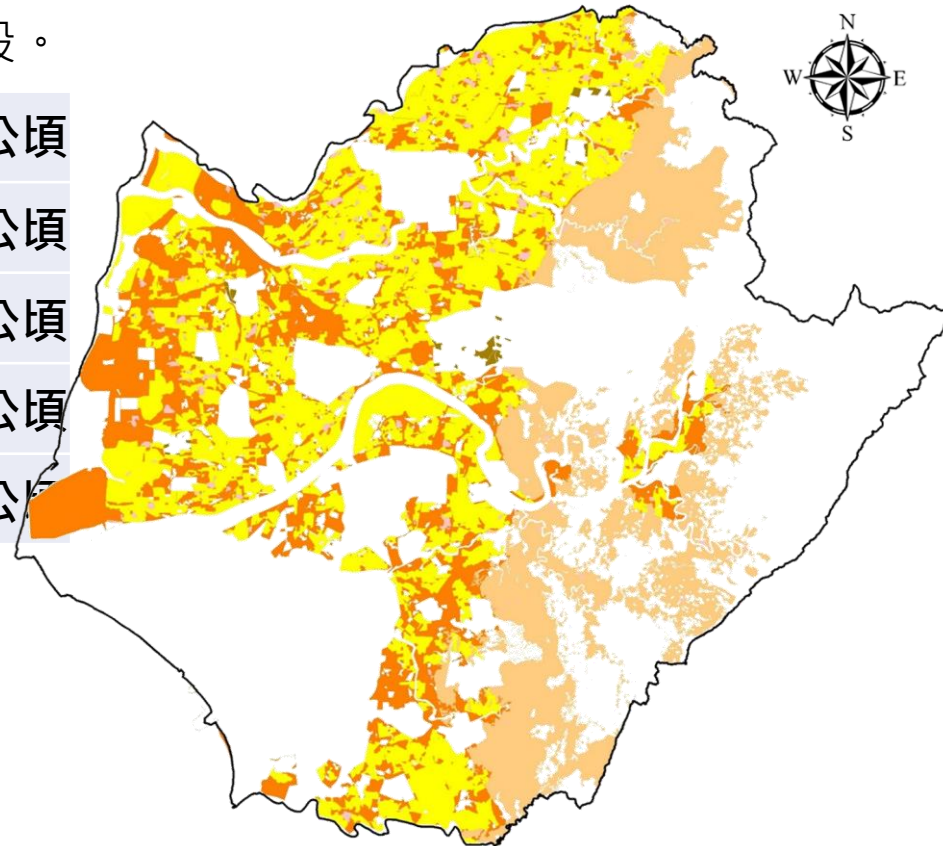


五、本市功能分區劃設成果（草案）

三. 農業發展地區

農業發展地區主要係依據本府108年度「配合國土計畫推動農地資源空間規劃」成果報告之模擬成果及依「修正全國區域計畫」辦理特定農業區及一般農業區檢討變更案之核備成果進行劃設。

	農業發展地區第一類	48,248.09公頃
	農業發展地區第二類	29,722.28公頃
	農業發展地區第三類	31,298.10公頃
	農業發展地區第四類	2,016.85公頃
	農業發展地區第五類	457.80公頃

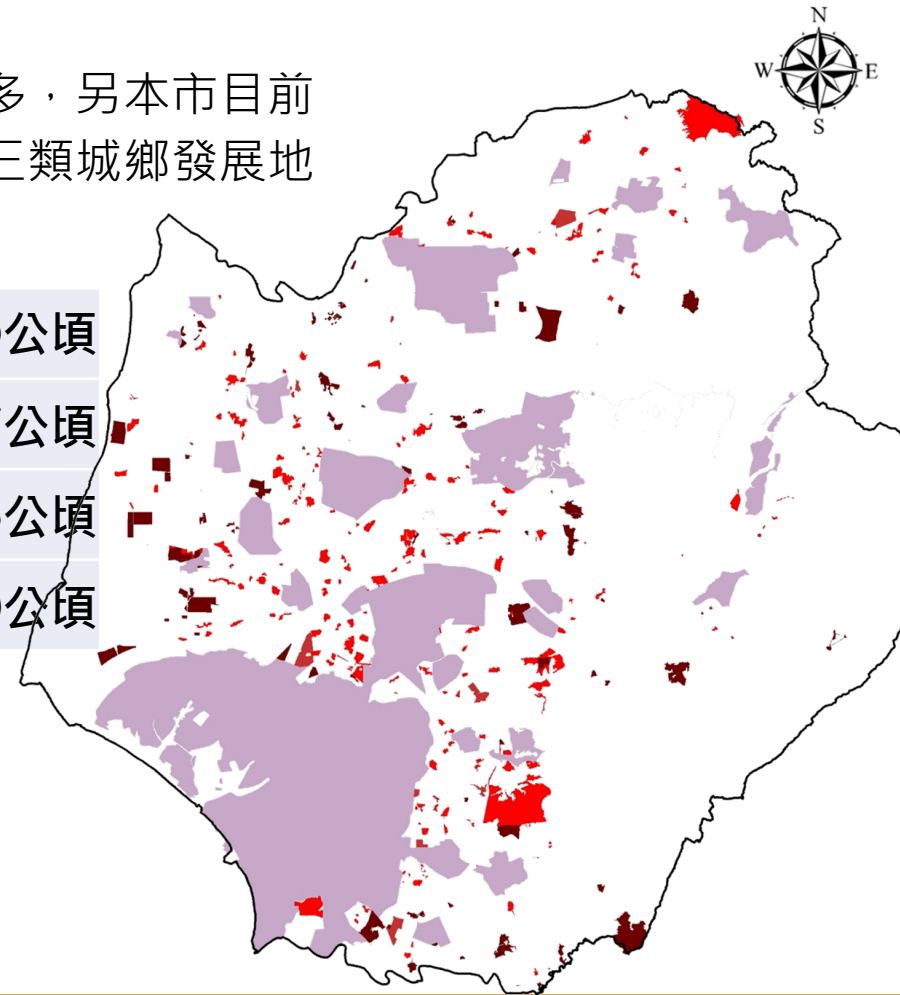


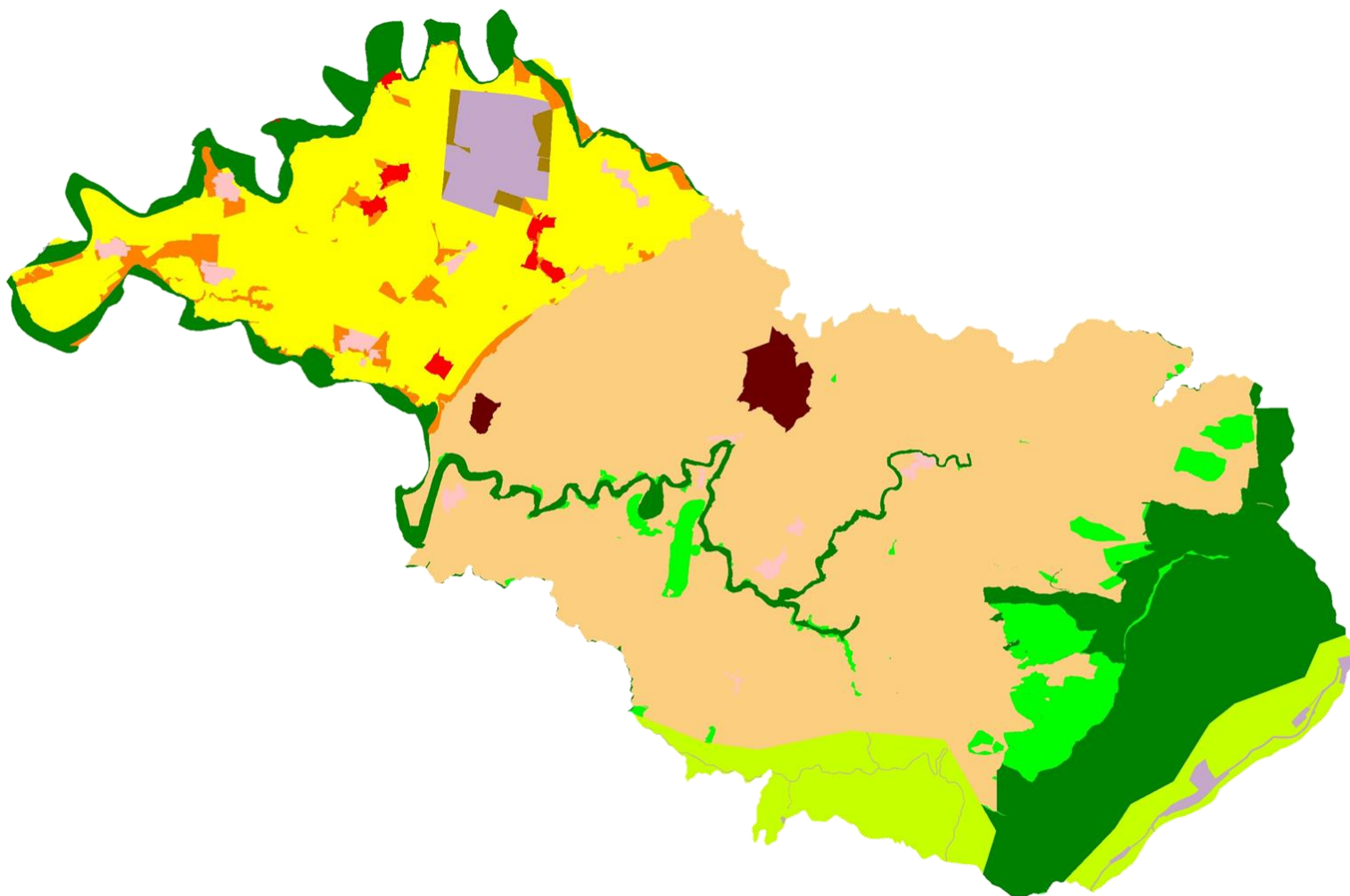
五、本市功能分區劃設成果（草案）

四. 城鄉發展地區

城鄉發展地區以城鄉發展地區第一類為多，另本市目前未有核定之原住民土地，爰本計畫無第三類城鄉發展地區。

城鄉發展地區第一類	43,184.89公頃
城鄉發展地區第二類之一	4,532.57公頃
城鄉發展地區第二類之二	3,231.23公頃
城鄉發展地區第二類之三	534.60公頃
















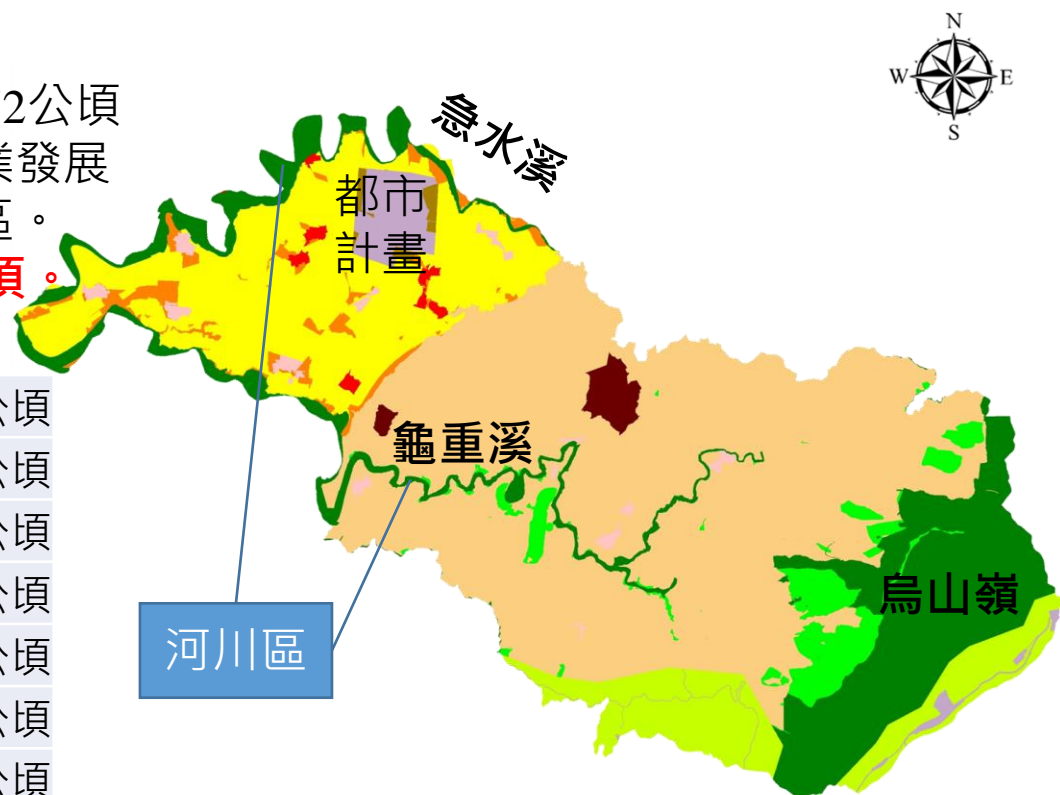
六、東山區 成果 (草案)

臺南市國土功能分區劃設 | 東山區

■ 東山區面積約為12,411公頃。
未來在國土計畫的規劃下，將有465.72公頃的城鄉發展地區、8,378.10公頃的農業發展地區以及3,567.62公頃的國土保育地區。

■ 國土保育地區第一類為2,194.44公頃。

	城鄉發展地區第一類	285.60公頃
	城鄉發展地區第二類之一	55.30公頃
	城鄉發展地區第二類之二	124.82公頃
	農業發展地區第一類	2,089.98公頃
	農業發展地區第二類	231.35公頃
	農業發展地區第三類	5,900.10公頃
	農業發展地區第四類	114.42公頃
	農業發展地區第五類	42.24公頃
	國土保育地區第一類	2,194.44公頃
	國土保育地區第二類	493.52公頃
	國土保育地區第四類	879.67公頃



註：面積小於3公頃不顯示於圖面。



肆、資訊查詢及意見表達

一、資訊查詢

如您想了解更多，亦可透過掃描以下**QR Code**至相關網站獲取更多資訊。

<p>臺南市政府 地政局國土 計畫專區</p>		<ul style="list-style-type: none">• 國土功能分區懶人包與Q&A• 公開展覽書圖及有關書表文件訊 網址： https://land.tainan.gov.tw/cl.aspx?n=31600
<p>國土功能分 區查詢系統 (公展草案)</p>		<ul style="list-style-type: none">• 提供各直轄市、縣（市）國土功能分區圖 草案公開展覽期間之國土功能分區圖展示 及土地清冊之地號查詢 網址： https://up.tcd.gov.tw/ex3s/ExWeb.aspx?qqq=202212141517450220
<p>各區 諮詢專線</p>		<ul style="list-style-type: none">• 若有相關疑問可來電地政事務所及公所諮 詢 網址： https://docs.google.com/spreadsheets/u/0/d/1Jia9M49skO83tqYLQUBntMExHK6o6jE0PmPeytqvk_Y/htmlview

二、法規查詢

<p>臺南市政府 地政局 Youtube</p>		<ul style="list-style-type: none"> • 公聽會簡報錄影 • 國土功能分區劃設講習影片 • 土地使用管制講習影片 <p>網址： https://www.youtube.com/@user-ki9uj9ss6n</p>
<p>國土計畫土地 使用管制 問答集</p>		<ul style="list-style-type: none"> • 國土計畫土地使用管制相關之Q&A <p>網址： 劃設為農業發展地區後，土地使用會受影響嗎？ (rayi.url.tw)</p>
<p>營建署 國土功能分 區劃設專區</p>		<ul style="list-style-type: none"> • 國土功能分區劃設之會議紀錄 • 國土功能分區劃設作業辦法與手冊 <p>網址： https://reurl.cc/VRnloy</p>

聯絡資訊

主辦單位 地政局 06-6322208 06-6322231#6235-6239、#6825
06-6356224

三、意見表達

- 現場發言區。以3分鐘為限，每人僅能發表一次意見。
- 未能至現場陳述意見處，可至現場陳述意見處查詢。

臺南市國土功能分區圖、繪製說明書、土地清冊 陳述意見書	
陳情位置	土地標示： 區 段 小段 地號
陳情理由	
建議事項	
申請人或其代表(必填)： 聯絡地址(必填)： 聯絡電話： 中華民國 年 月 日 ※郵寄地址：730 臺南市新營區民治路36號 (臺南市政府地政局地用科收，電話：06-6322208、06-6356224) ※電子檔可至本府地政局網站 (https://land.tainan.gov.tw/Default.aspx) 之「地政專區/計畫專區/臺南市國土計畫」下載。	


發言區。(發言時間
 協助引導填寫陳述意
 述，可至現場陳
 述意見處查詢。

請務必填寫
“姓名” 及 “地址” !

三、意見表達

➤ 陳述意見書處理程序說明:

1. 繳交陳述意見書。(公開展覽期間受理)
2. 錄案編號。
3. 如屬功能分區相關意見，彙整提供國土計畫審議委員會審議(採納/不予採納)。
4. 全部意見均發公文回覆陳述人。



臺南市國土功能分區及
使用地劃設（草案）公聽會

簡報結束