



# 臺南市國土功能分區及使用地劃設（草案） 公聽會

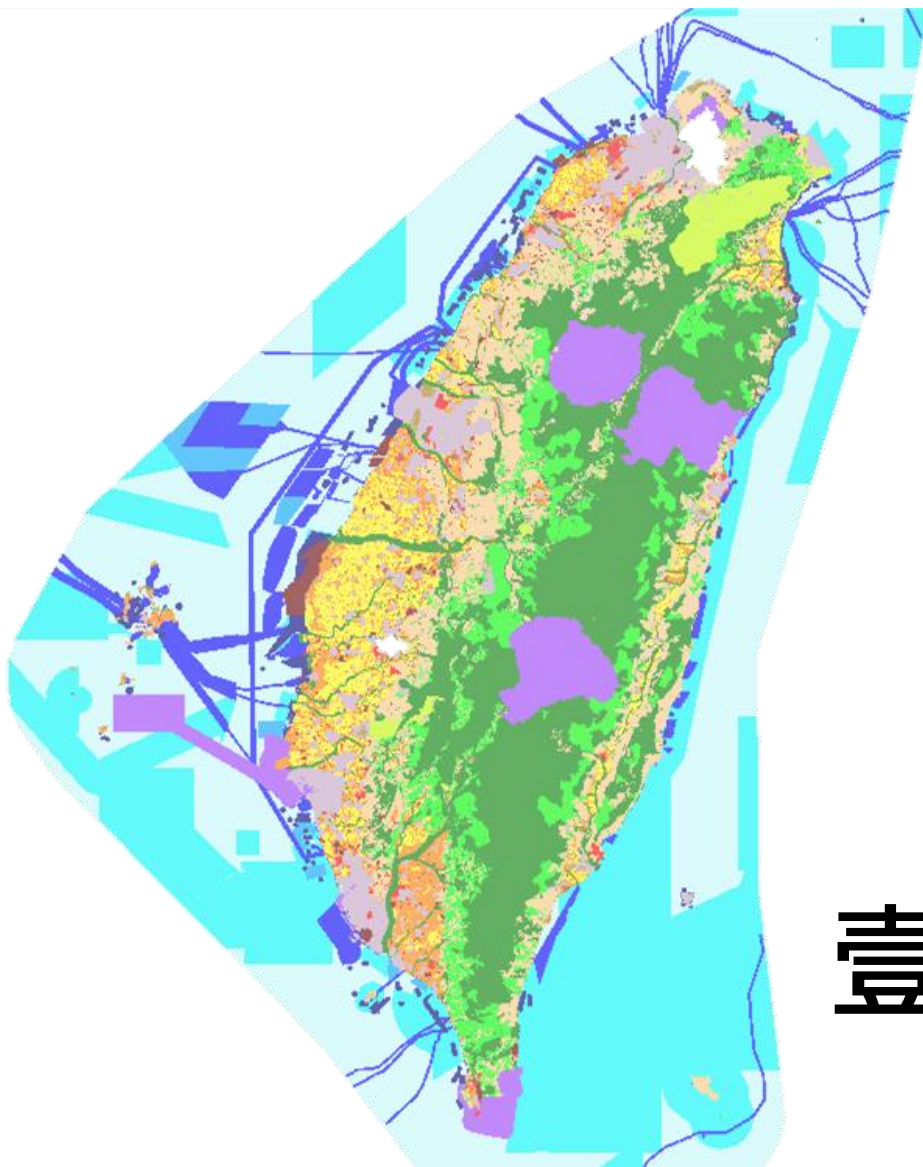
第27場次

佳里區

## 簡報大綱

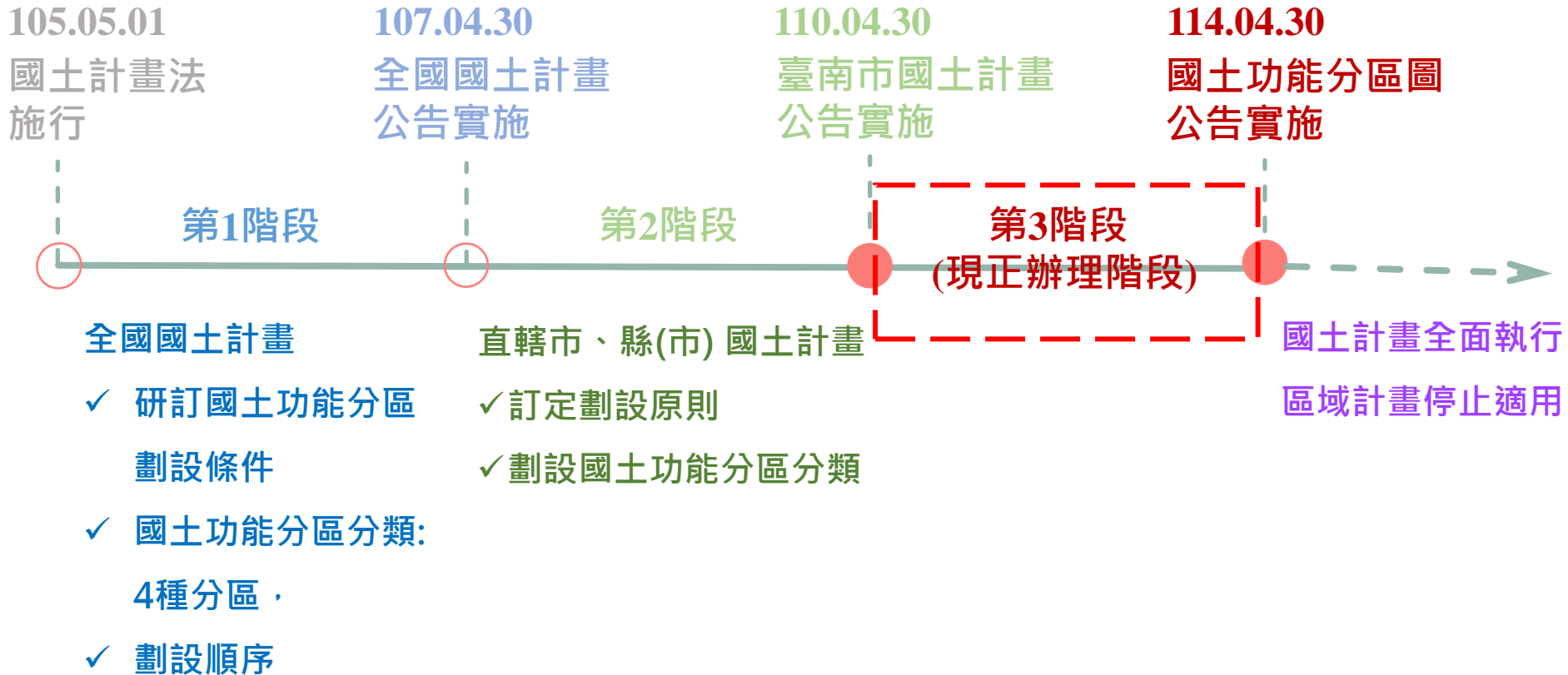
- 壹、國土計畫概述
- 貳、臺南市國土功能分區圖(冊)草案
- 參、國土計畫土地使用管制說明
- 肆、資訊查詢及意見表達

會議地點：佳里地政事務所4樓禮堂  
（臺南市佳里區中山路417號）



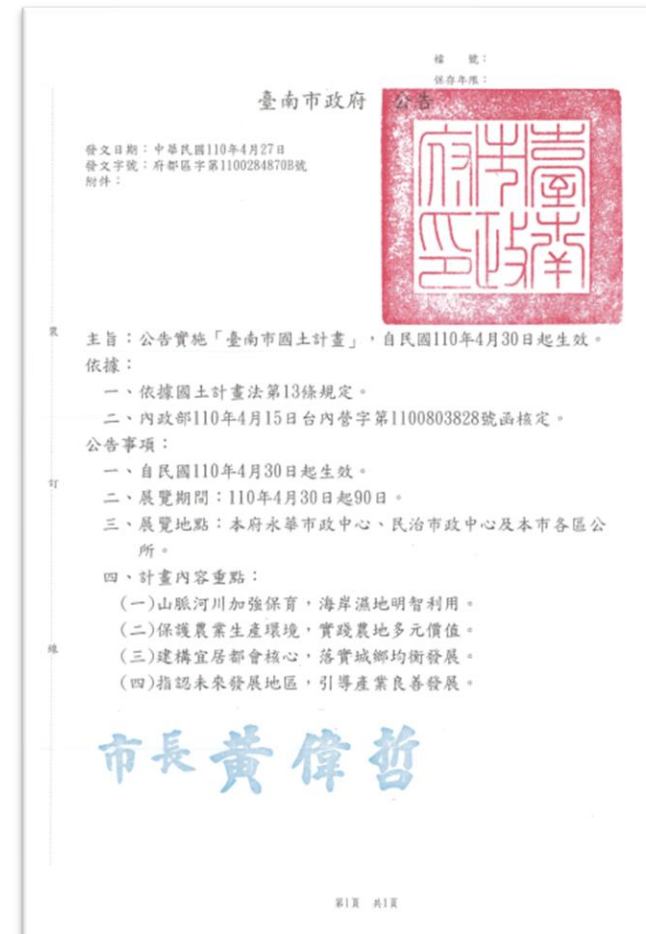
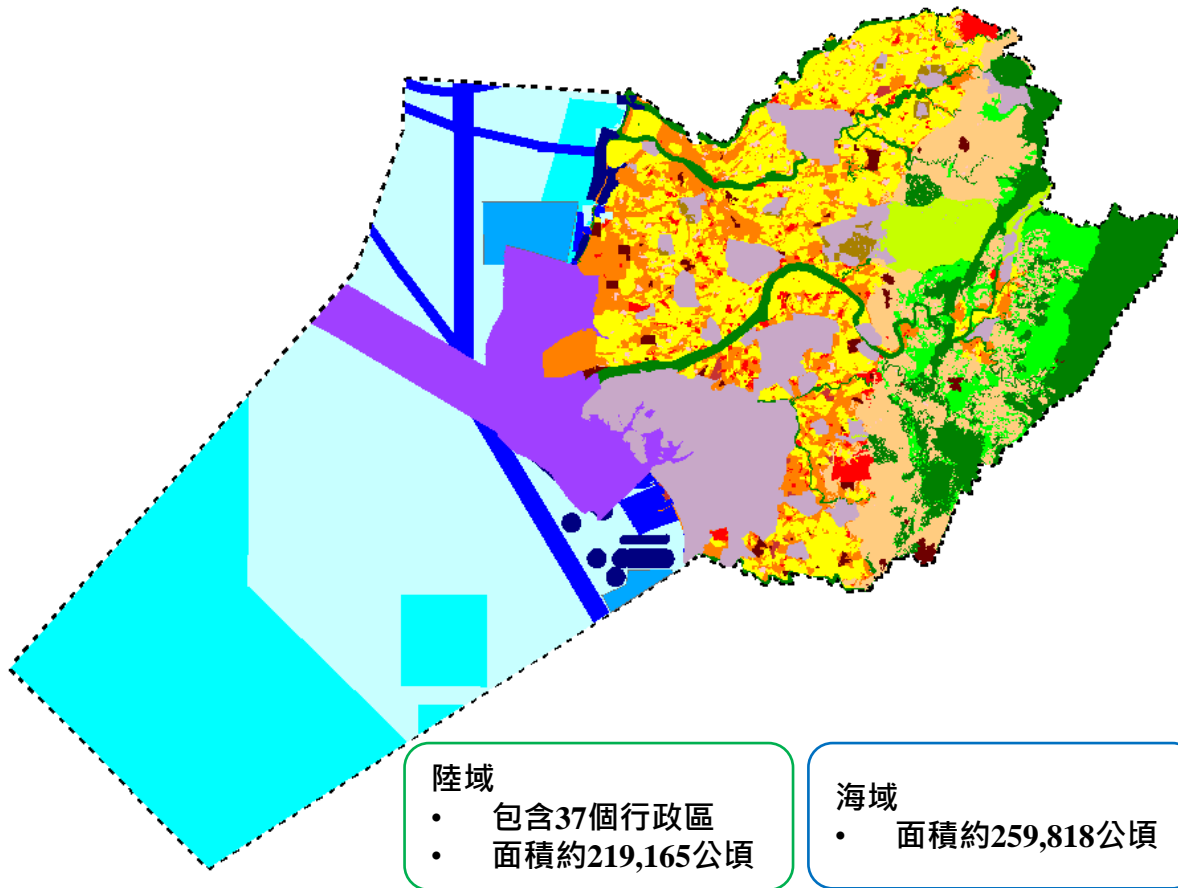
# 壹、國土計畫概述

# 一、國土計畫推動時程



## 二、臺南市國土計畫第2階段成果

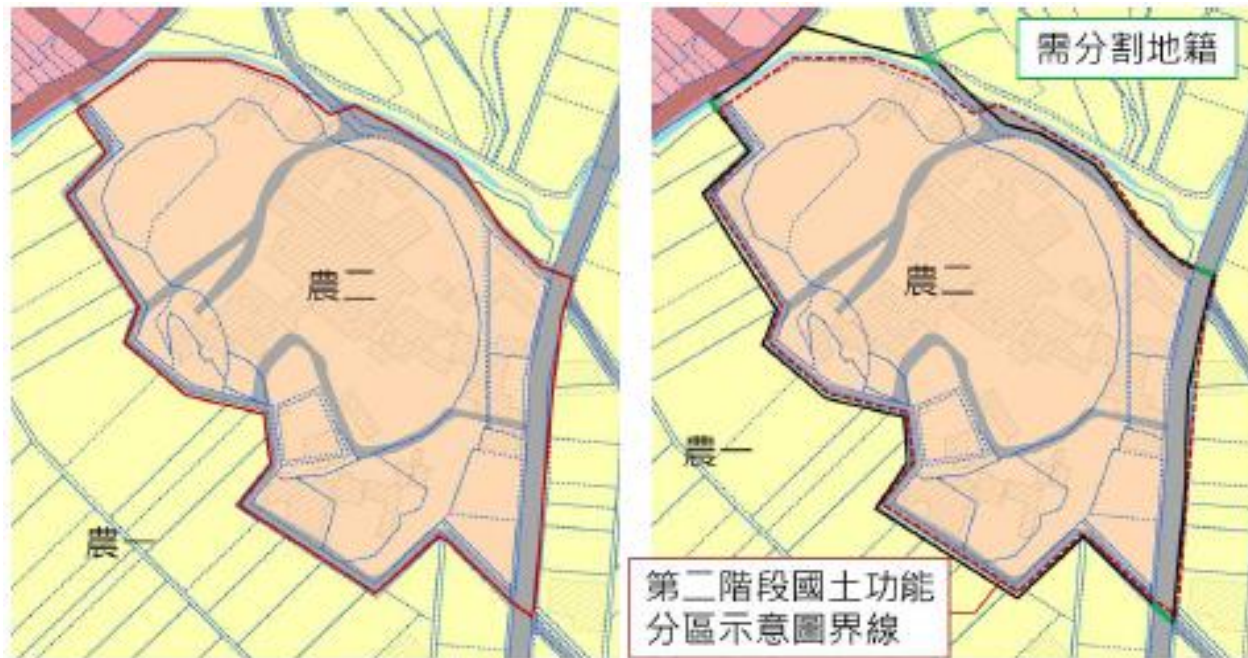
### 臺南市110年4月30日公告之 第2階段國土功能分區示意圖



# 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

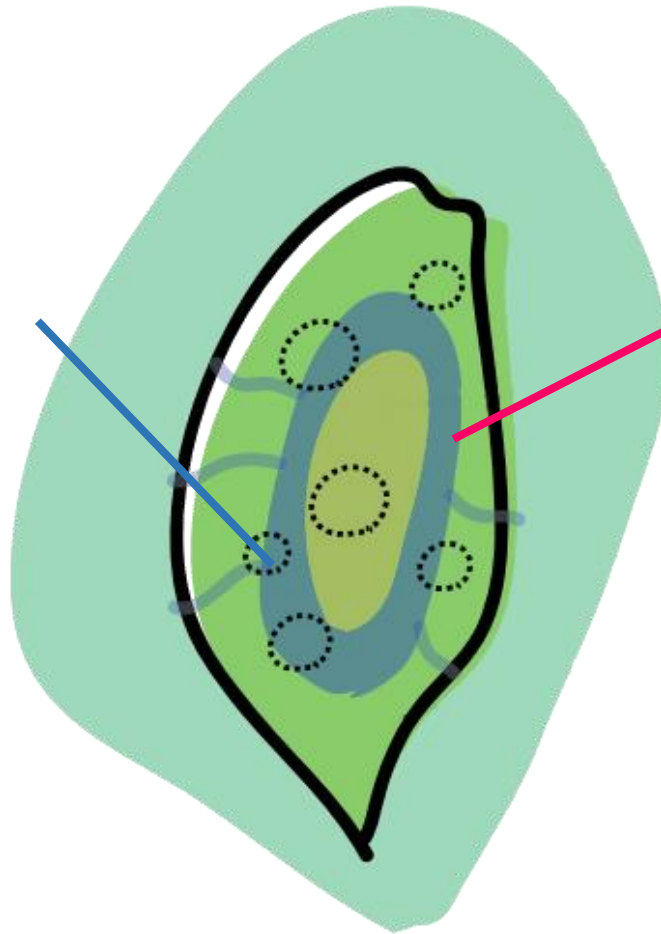
## ■ 辦理作業流程



### ☞ 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？









# 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、自然保留區
- 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或飲用水取水口一定距離內之地區、水庫蓄水範圍
- 4 公告河川區域線
- 5 保安林地、國有林事業區、國有林區林地分區圖、國土保安區、其他公有森林區、自然保護區

# 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

甲種建築用地

## 一般農業區

乙種建築用地 丙種建築用地

## 工業區

丁種建築用地 農牧用地

## 鄉村區

林業用地  
養殖用地

## 森林區

鹽業用地  
礦業用地

## 山坡地保育區

窯業用地  
交通用地

## 風景區

水利用地  
遊憩用地

## 國家公園區

古蹟保存用地  
生態保護用地

## 河川區

國土保安用地

## 海域區

殯葬用地  
海域用地

## 特定專用區

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

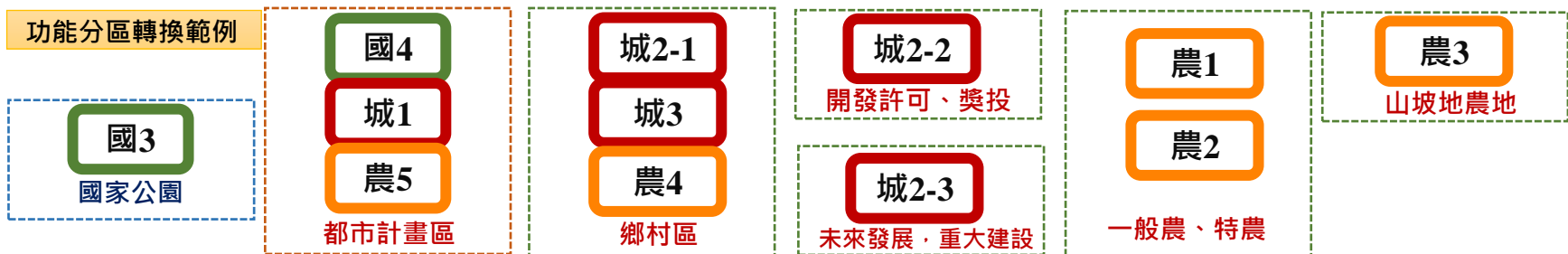


# 國土功能分區分類

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)

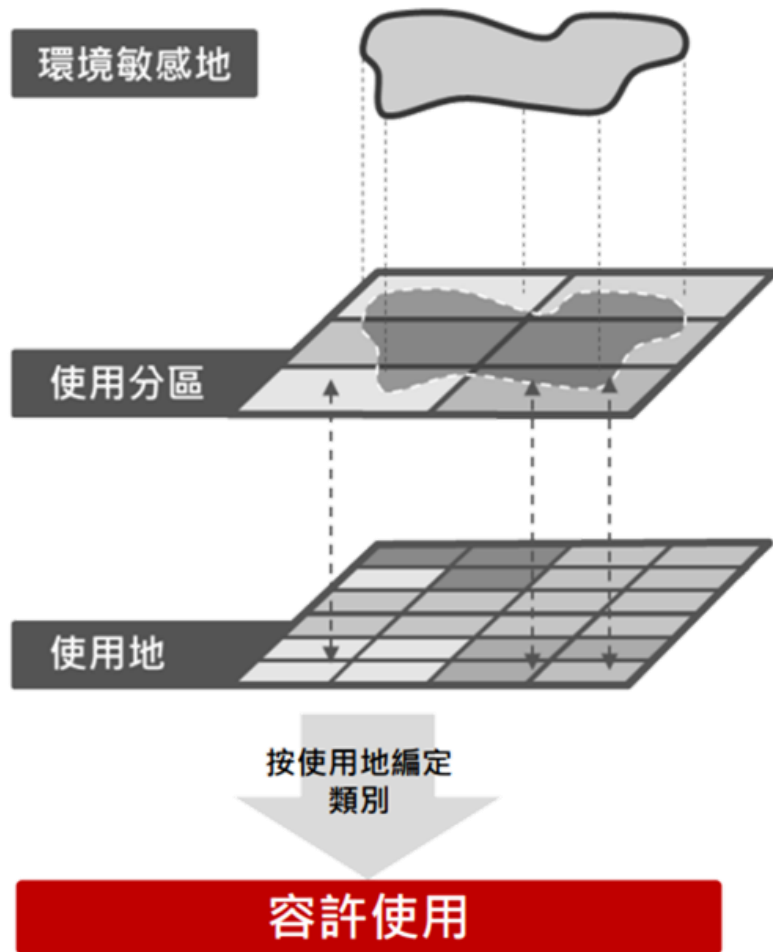




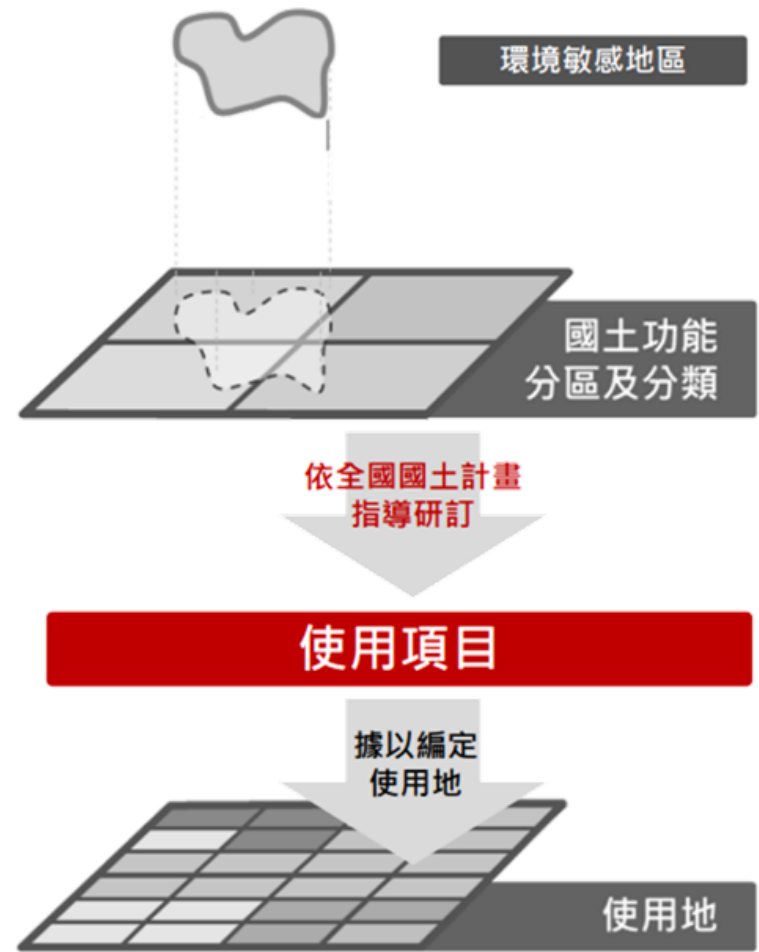
## 貳、國土計畫土地使用 管制說明



# 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

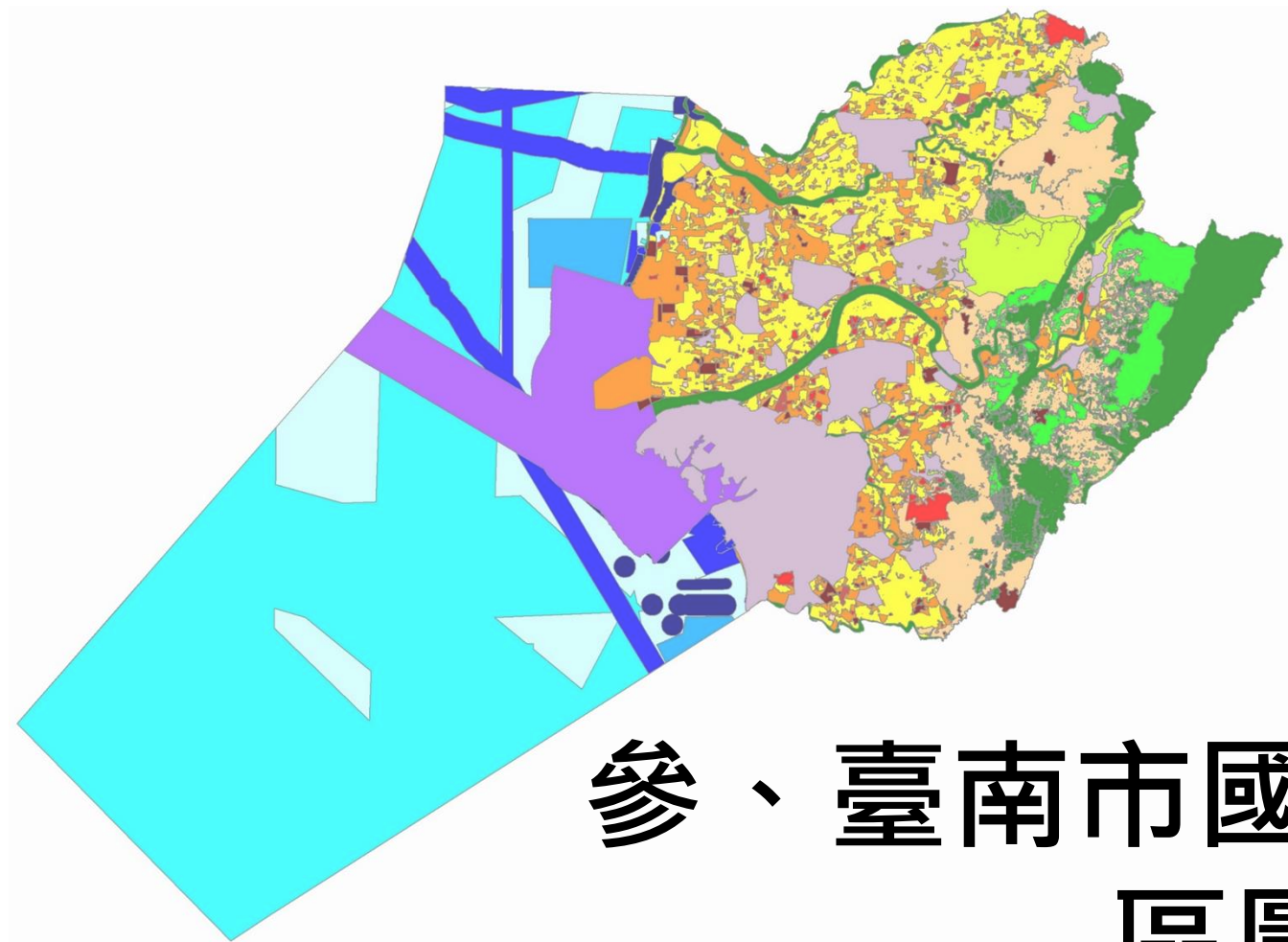
使用項目	細目	國一	國二	農一	農二	農三	農四	城2-1	城三	備註
住宅	住宅 民宿	●*1/ ○*2	●*1/ ○*2	●*1/ ○*2	●*1/ ○*2	●*1/ ○*2	●*1/ ○	●*1/ ○	●*1/ ○	1. 限於原依區域計畫法編定之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地。 2. 限於原依區域計畫法編定之丁種建築用地。
零售設施	綜合商品 零售設施	●*1/ ○*2	●*1/ ○*2	●*1/ ○*2	●*1/ ○*2	●*1/ ○*2	●*1/ ○	●*1/ ○	●*1/ ○	1. 限於原依區域計畫法編定之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地。 2. 限於原依區域計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





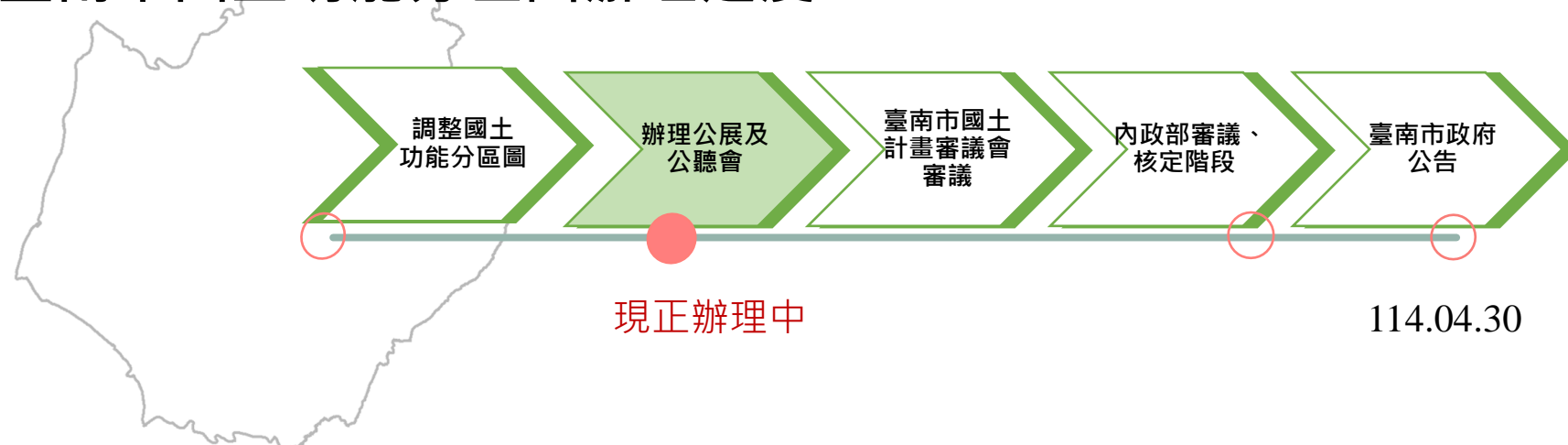
# 參、臺南市國土功能分區圖(冊)草案

# 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

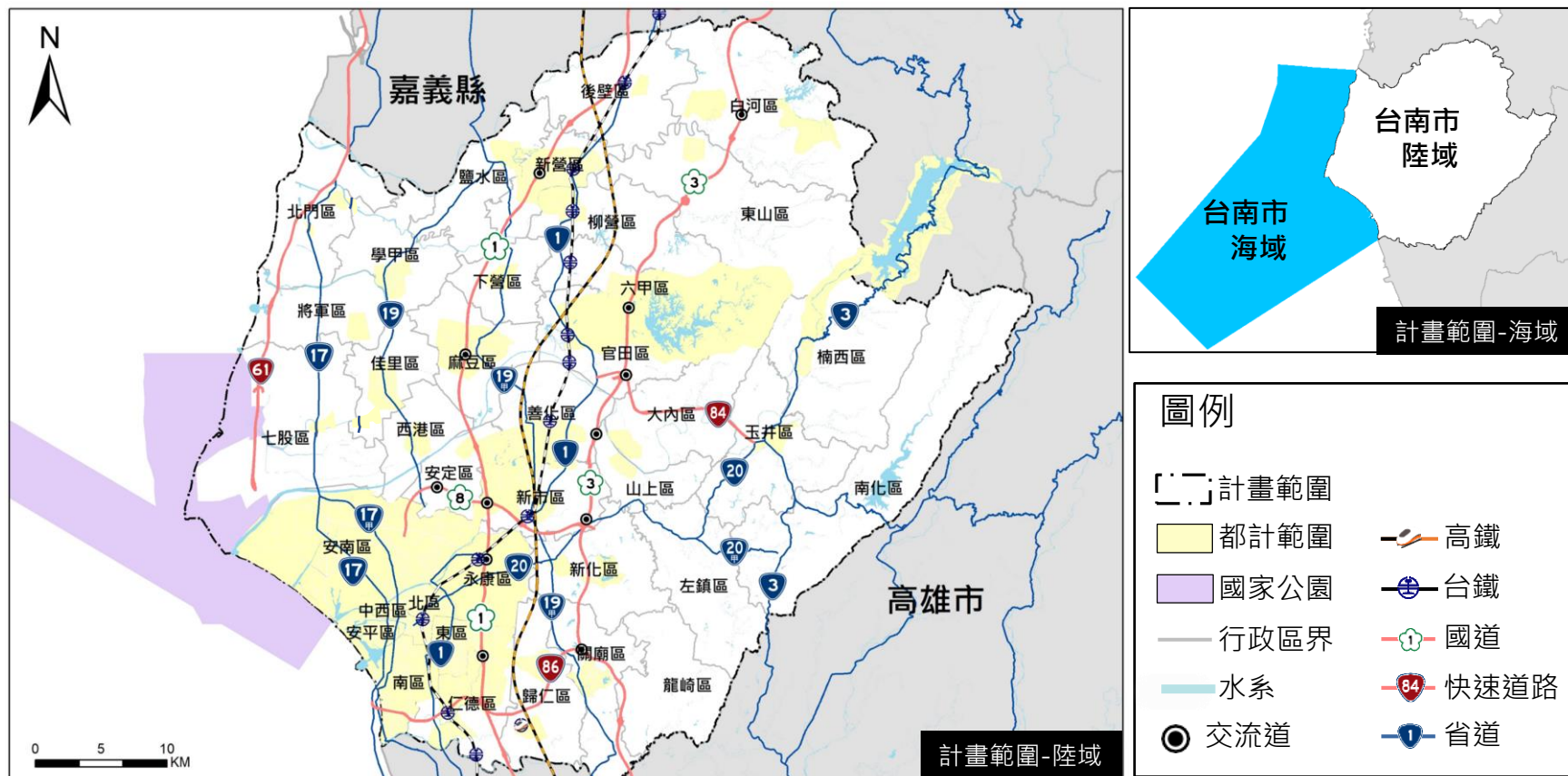
## 臺南市國土功能分區圖辦理進度



## 二、計畫範圍及面積

- 陸域面積：約219,165公頃
- 海域面積：約259,818公頃

- 都市土地面積約52,385.16公頃



# 三、空間發展構想

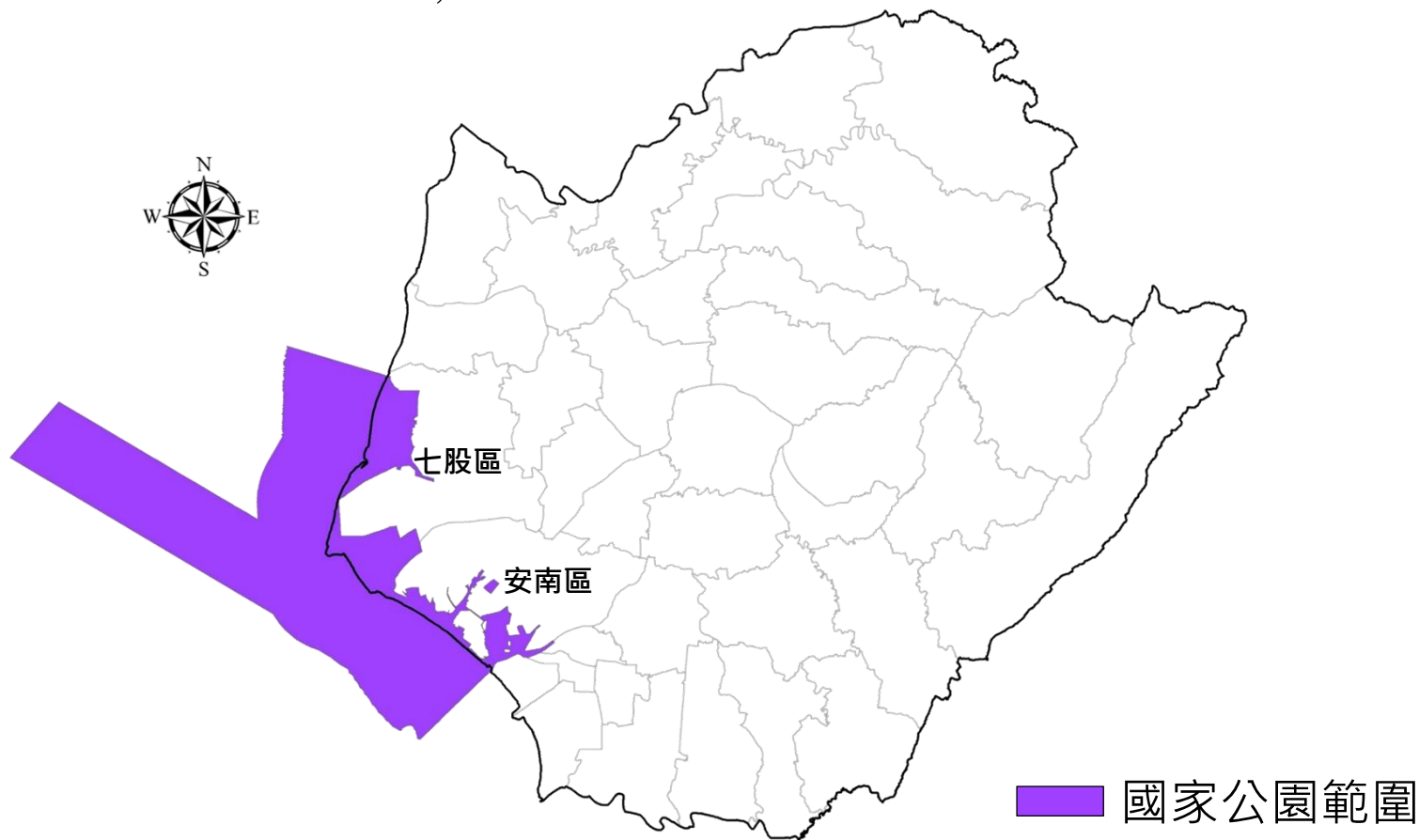


## 四、現行土地使用計畫

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

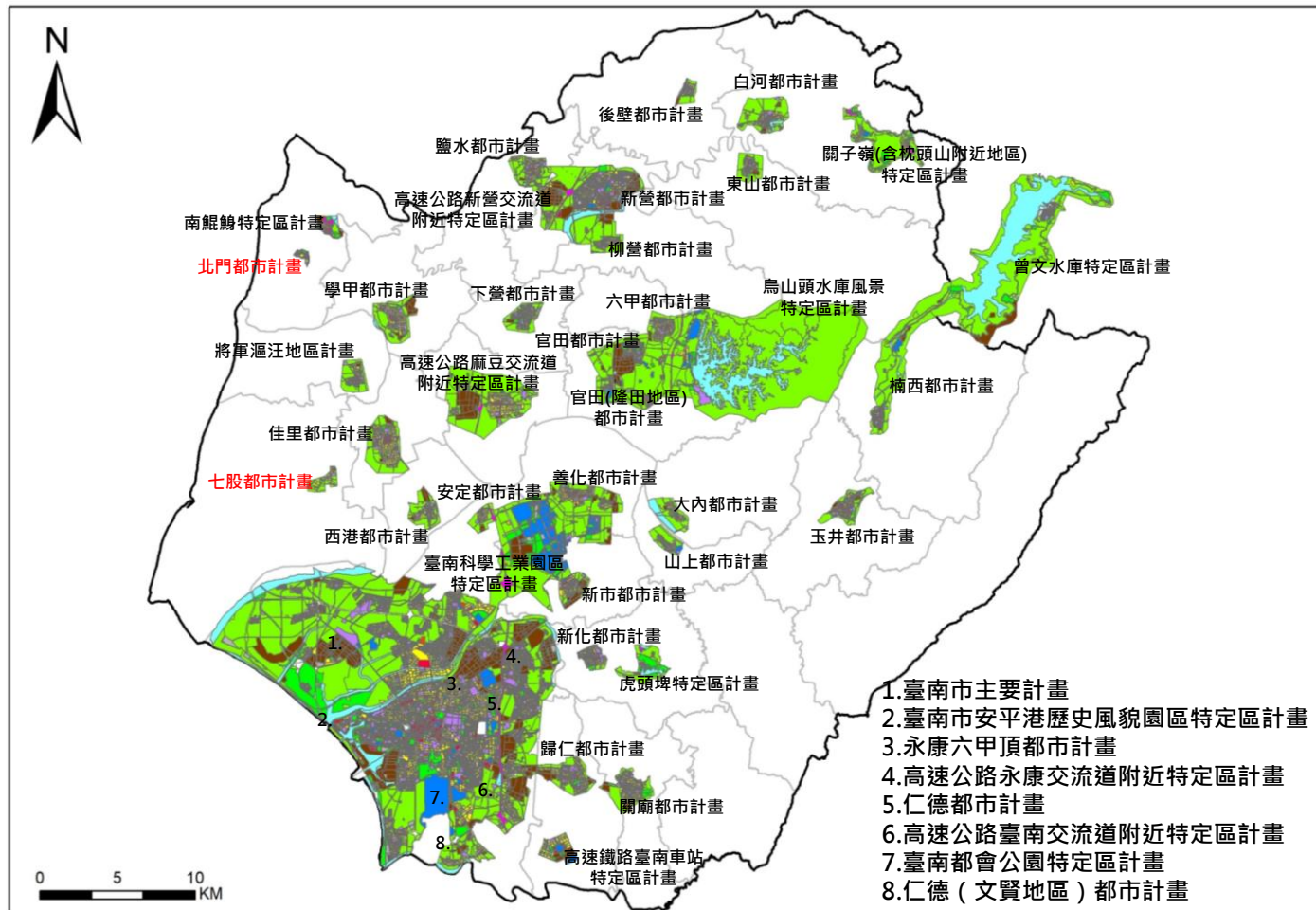
■ 陸域面積約 3,787 公頃，陸域範圍則主要分佈於七股區與安南區





# 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)

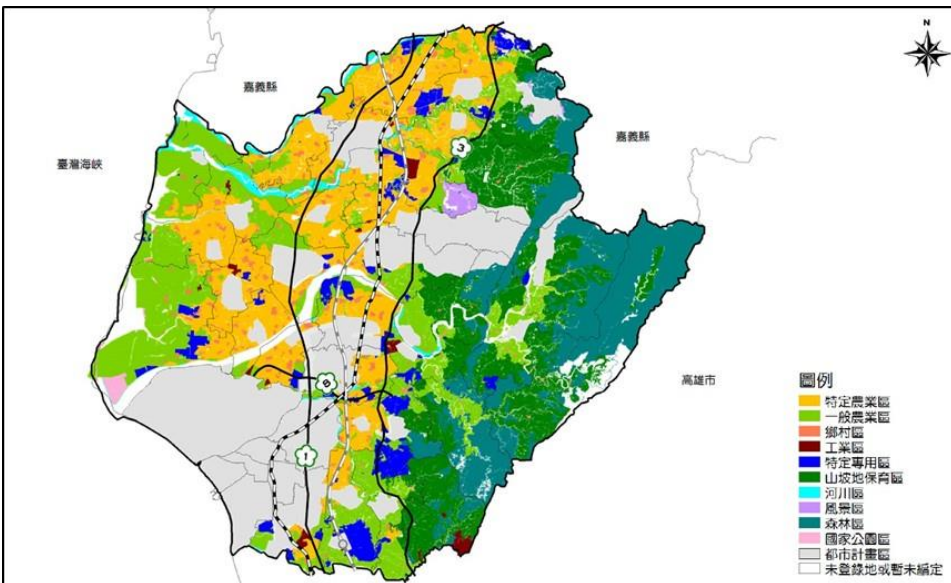




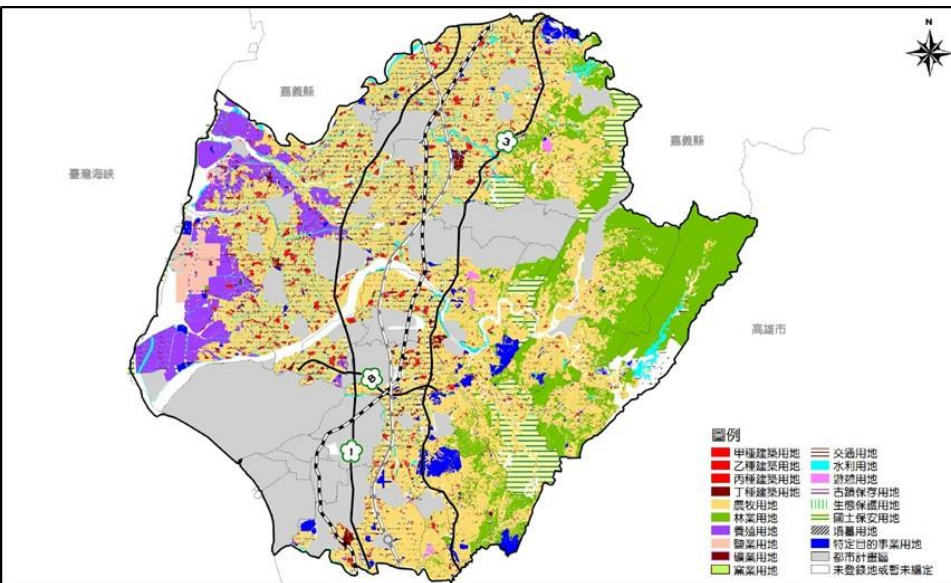
# 四、現行土地使用計畫

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







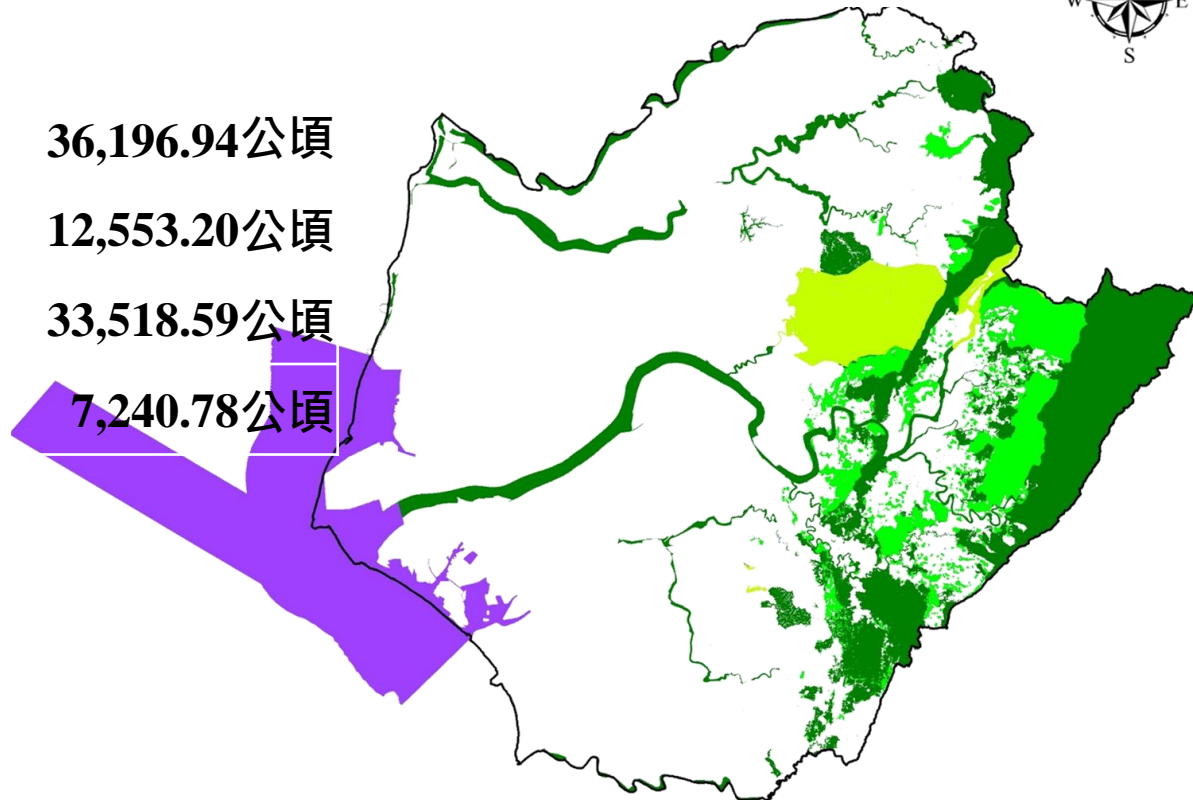
非都市土地使用地編定圖

# 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

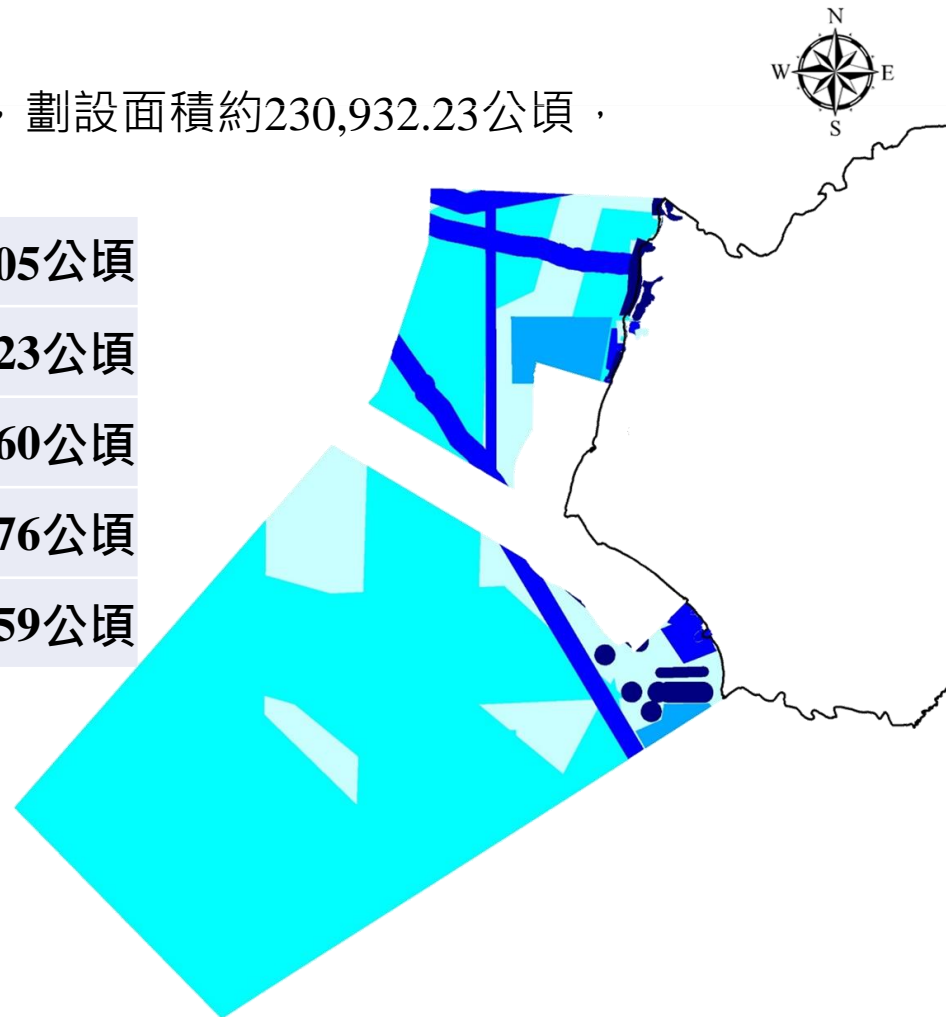


# 五、本市功能分區劃設成果（草案）

## 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

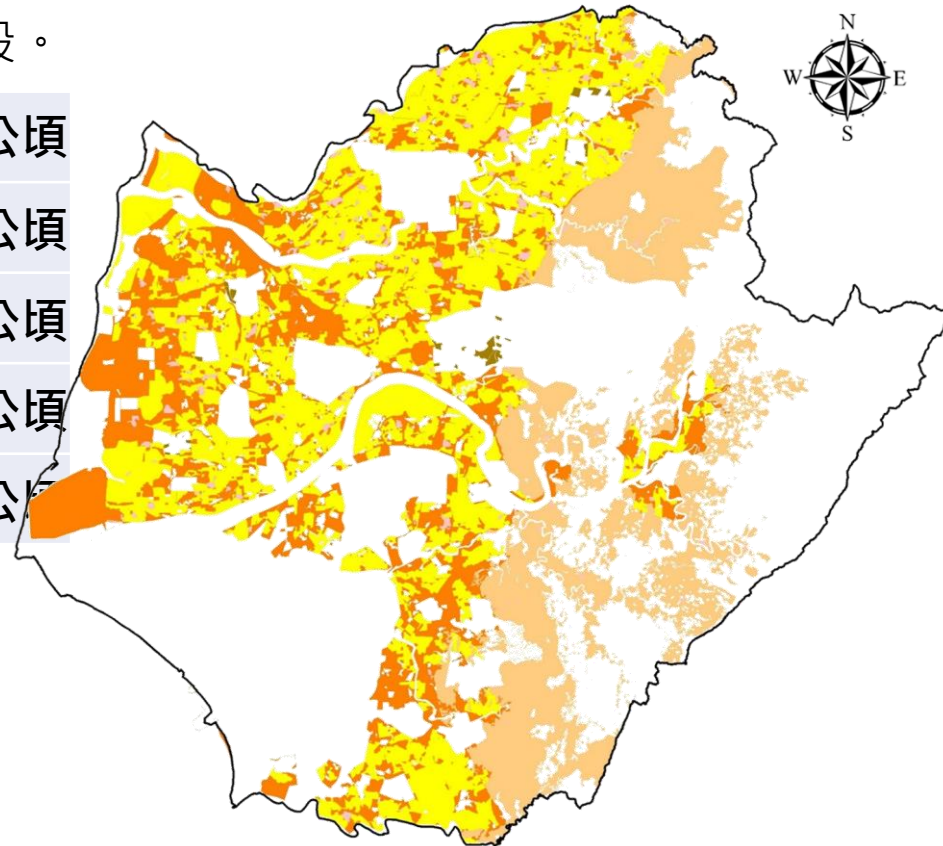


# 五、本市功能分區劃設成果（草案）

## 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

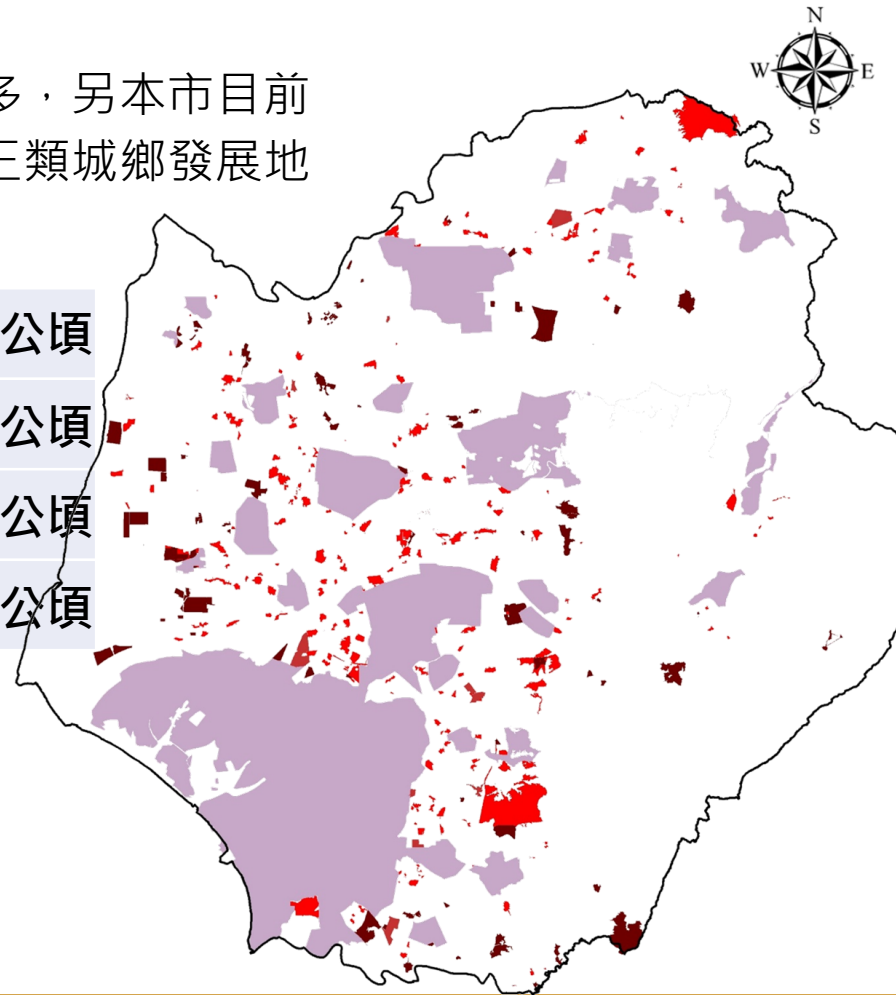


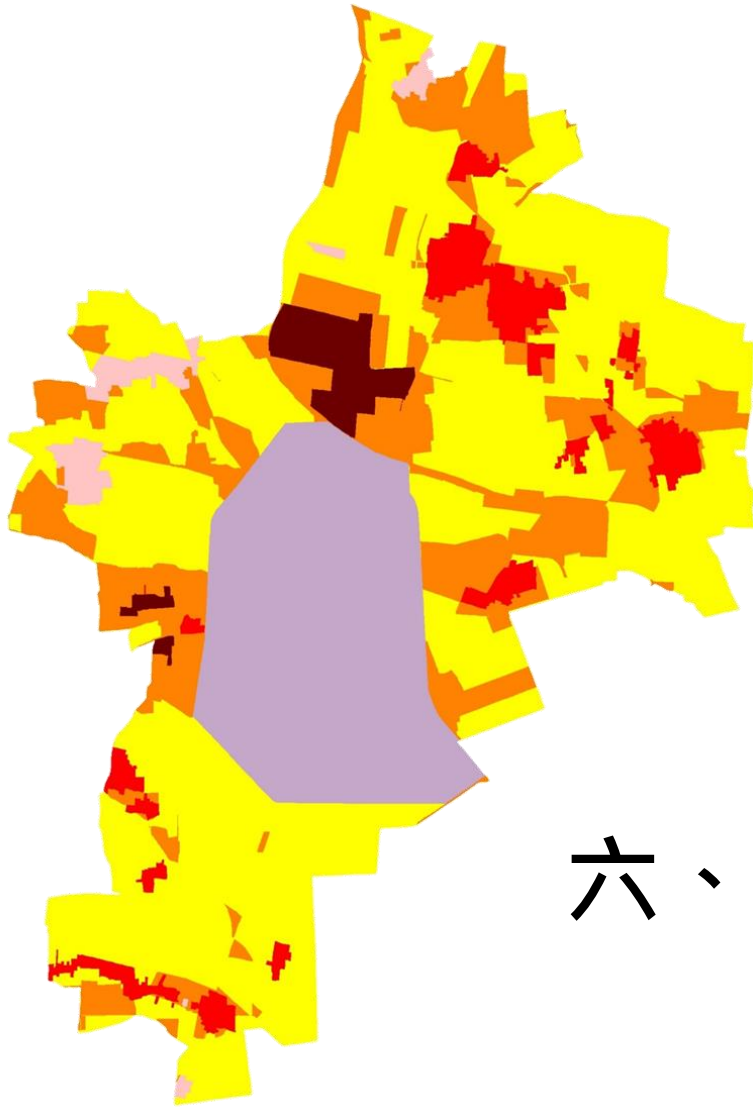
# 五、本市功能分區劃設成果（草案）

## 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、佳里區 成果（草案）

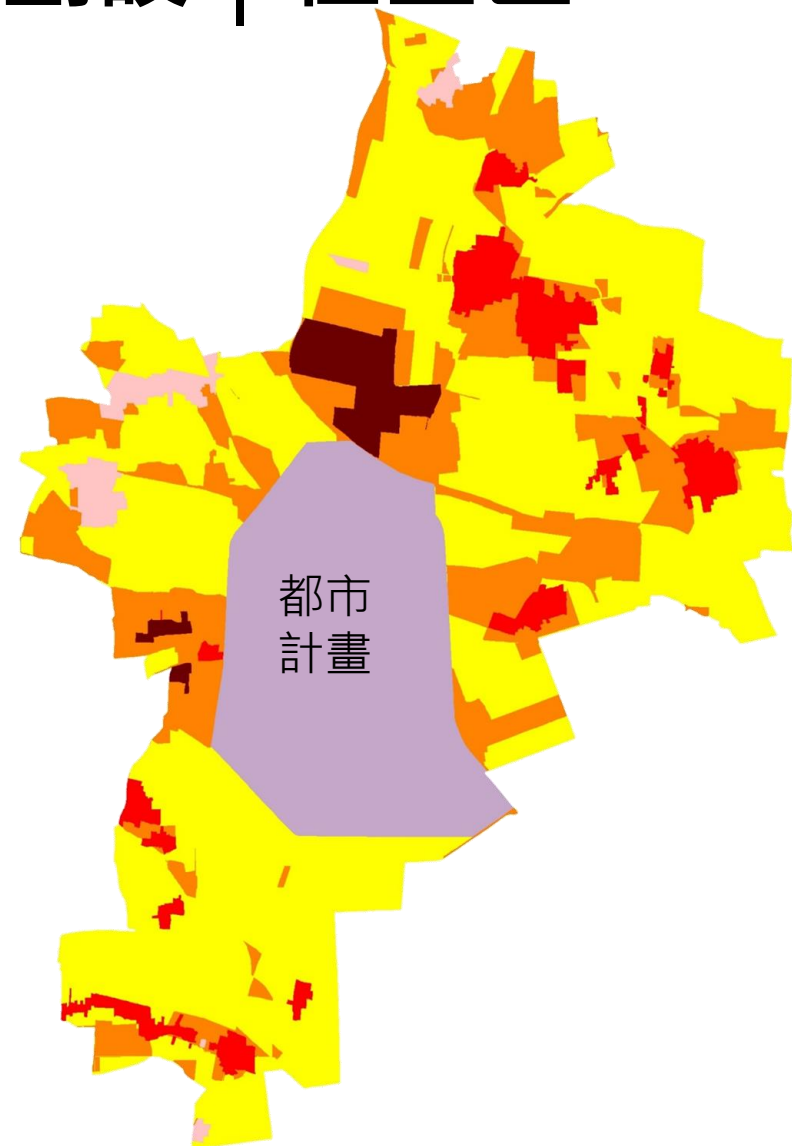


# 臺南市國土功能分區劃設 | 佳里區

■ 佳里區面積約為3,911公頃。  
未來在國土計畫的規劃下，將有1,045.62公頃的城鄉發展地區以及2,865.74公頃的農業發展地區。

	城鄉發展地區第一類	734.72公頃
	城鄉發展地區第二類之一	212.20公頃
	城鄉發展地區第二類之二	98.69公頃
	農業發展地區第一類	2,028.94公頃
	農業發展地區第二類	763.30公頃
	農業發展地區第四類	73.50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"><li>• 國土功能分區懶人包與Q&amp;A</li><li>• 公開展覽書圖及有關書表文件訊</li></ul> 網址： <a href="https://land.tainan.gov.tw/cl.aspx?n=31600">https://land.tainan.gov.tw/cl.aspx?n=31600</a>
<p>國土功能分 區查詢系統 ( 公展草案 )</p>		<ul style="list-style-type: none"><li>• 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</li></ul> 網址： <a href="https://up.tcd.gov.tw/ex3s/ExWeb.aspx?qqq=202212141517450220">https://up.tcd.gov.tw/ex3s/ExWeb.aspx?qqq=202212141517450220</a>
<p>各區 諮詢專線</p>		<ul style="list-style-type: none"><li>• 若有相關疑問可來電地政事務所及公所諮 詢</li></ul> 網址： <a href="https://docs.google.com/spreadsheets/u/0/d/1Jia9M49skO83tqYLQUBntMExHK6o6jE0PmPeytqv_k_Y/htmlview">https://docs.google.com/spreadsheets/u/0/d/1Jia9M49skO83tqYLQUBntMExHK6o6jE0PmPeytqv_k_Y/htmlview</a>

## 二、法規查詢

<p>臺南市政府 地政局 Youtube</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 公聽會簡報錄影</li> <li>• 國土功能分區劃設講習影片</li> <li>• 土地使用管制講習影片</li> </ul> <p>網址： <a href="https://www.youtube.com/@user-ki9uj9ss6n">https://www.youtube.com/@user-ki9uj9ss6n</a></p>
<p>國土計畫土地 使用管制 問答集</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 國土計畫土地使用管制相關之Q&amp;A</li> </ul> <p>網址： <a href="https://reurl.cc/KXL3qM">https://reurl.cc/KXL3qM</a></p>
<p>營建署 國土功能分 區劃設專區</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 國土功能分區劃設之會議紀錄</li> <li>• 國土功能分區劃設作業辦法與手冊</li> </ul> <p>網址： <a href="https://reurl.cc/VRnloy">https://reurl.cc/VRnloy</a></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，請簡短陳述意見。
- 未能至現場陳述意見處者，請逕向地政專區查詢。

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 ( <a href="https://land.tainan.gov.tw/Default.aspx">https://land.tainan.gov.tw/Default.aspx</a> ) 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  
 述書交工作人員收


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