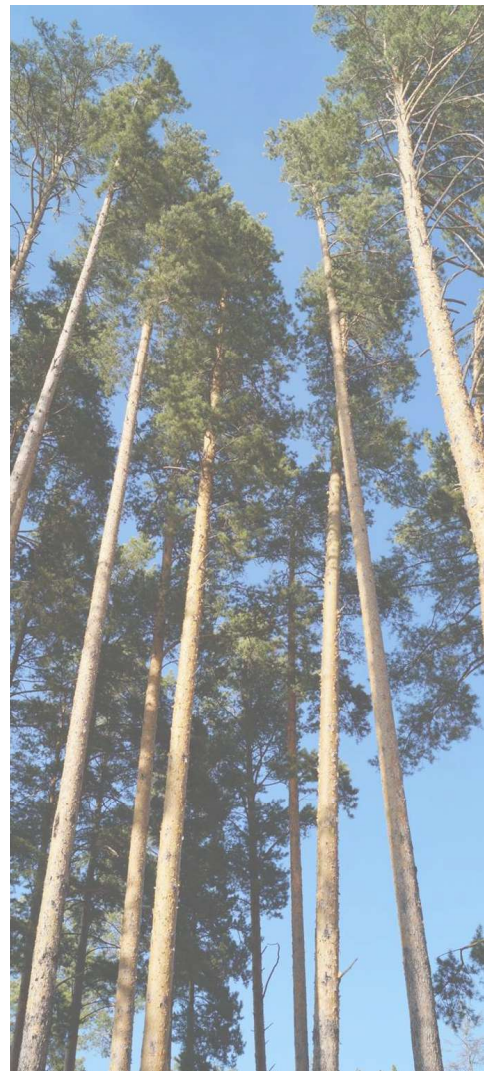


# 113 年度 國土功能分區劃設實 務及土地使用管制法 規講習

113 年度國土功能分區劃設實務及土  
地使用管制法規講習

講師：陳玉雯 113年01月09日

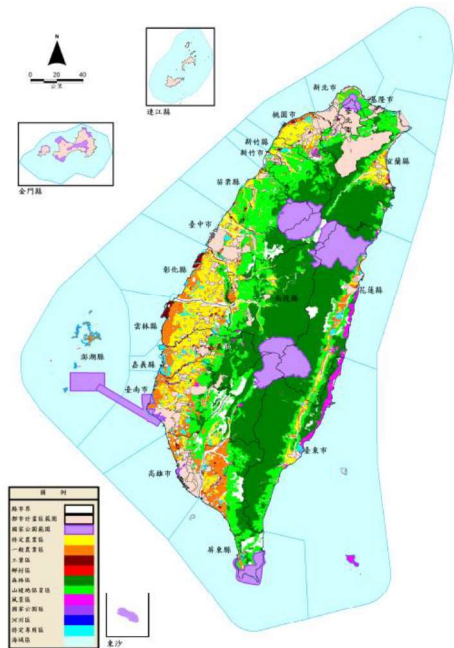


## 壹

前言



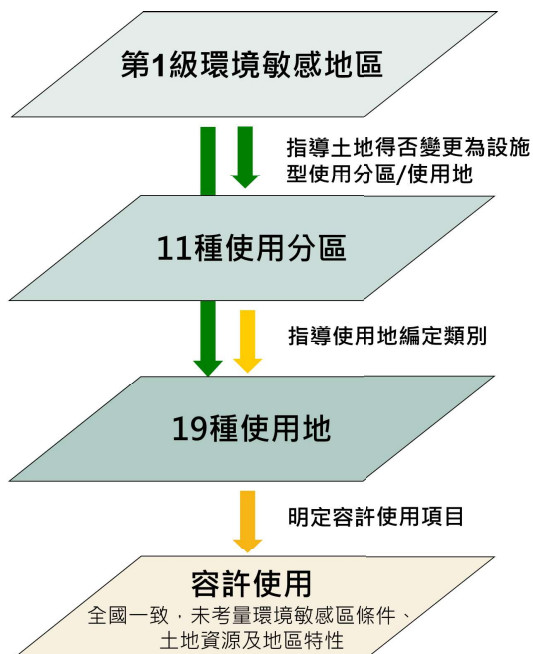
# 現行 土地空間計畫體制



類別	法令	面積 (110年底)	佔陸域 面積%
都市 土地	依都市計 畫法管制	415處；4848 平方公里	13
國家 公園 土地	依國家公 園法管制	10座(含壽山國 家自然公園)； 7505平方公里 (陸域3110平方 公里、海域 4395平方公里)	9
非都 市 土地	依區域計 畫法管制	除都市土地及 國家公園以外 土地	78

3

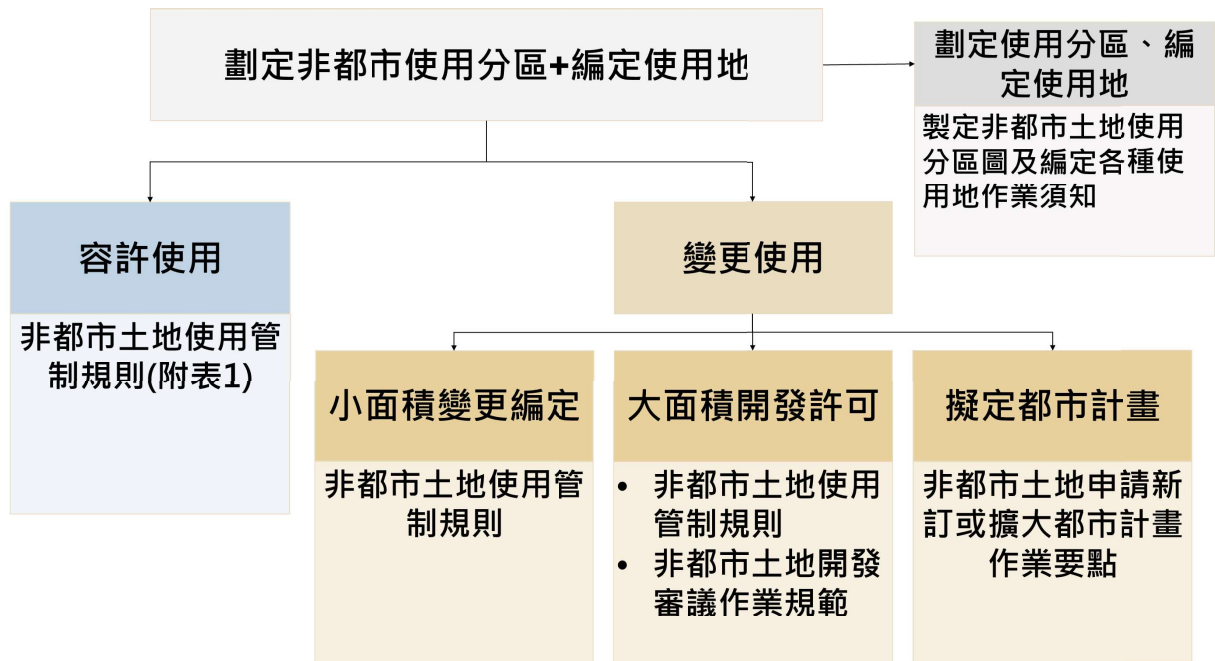
# 區域計畫 土地使用管制系統



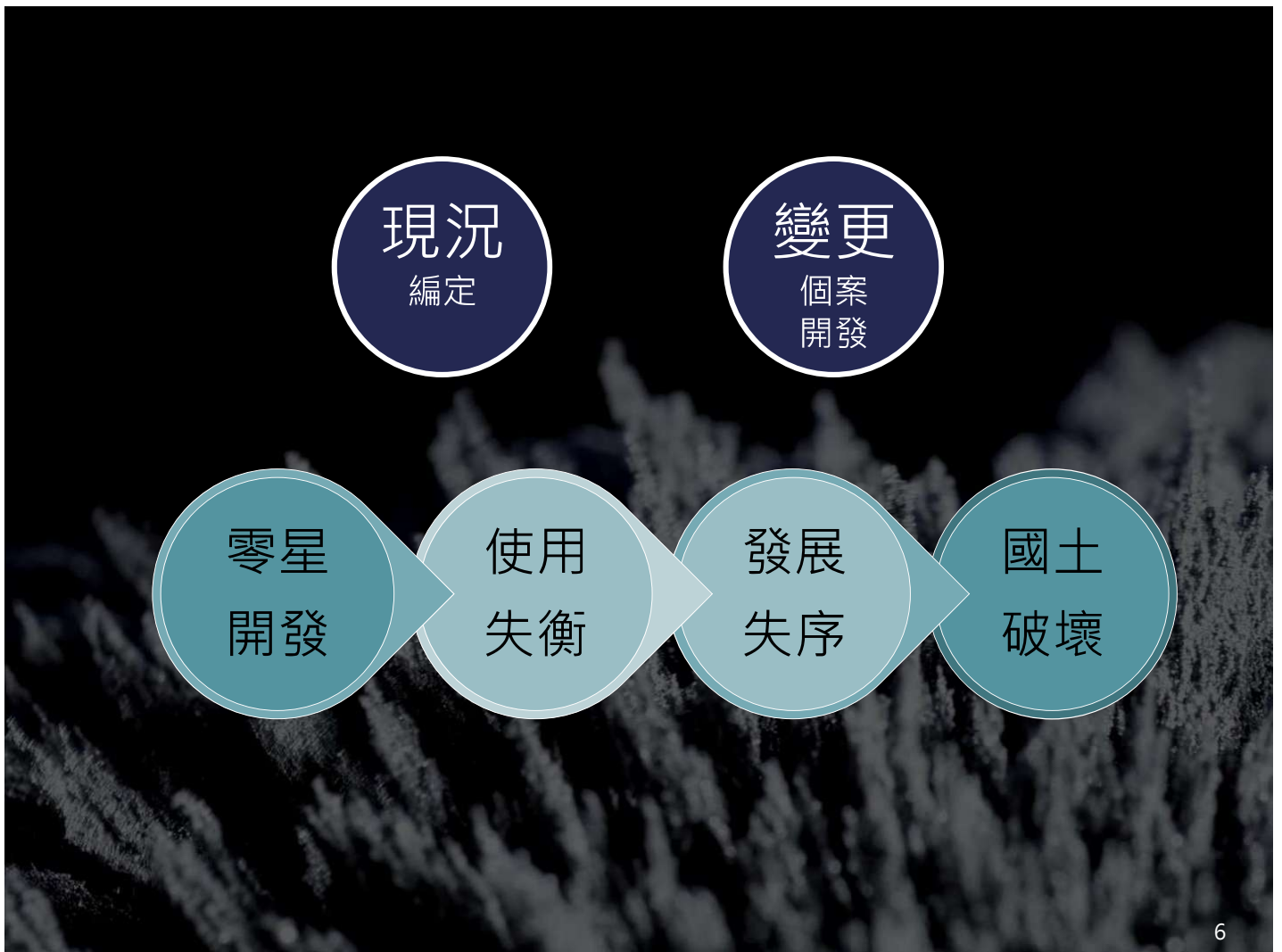
使用地類別	容許 使用 項目	許 可 使 用 細 目		附 帶 條 件
		免 經 申 請 許 可 使 用 細 目	需 經 目 的 事 業 主 管 機 關 、 使 用 地 主 管 機 關 及 有 關 機 關 許 可 使 用 細 目	
五、農牧用地	(一) 農作使用 (包括牧 草)	農作使用		
	(二) 農舍(工 業 區、河川區 除 外；特 定 農 業 區、森 林 區 不 得 興 建 集 村 農 舍)	1. 農舍及農舍附 屬設施		限於依農業用 地興建農舍辦 法或實施區域 計畫地區建築 管理辦法核准 興建之農舍。
2. 農產品之零售 3. 農作物生產資 材及日用品零 售				
			4. 民宿	限於民宿管理辦 法第六條第一項 但書規定之原住 民保留地、經農 業主管機關劃定 之休閒農業區或 核發經營許可證

4

# 非都市土地 使用管制法規



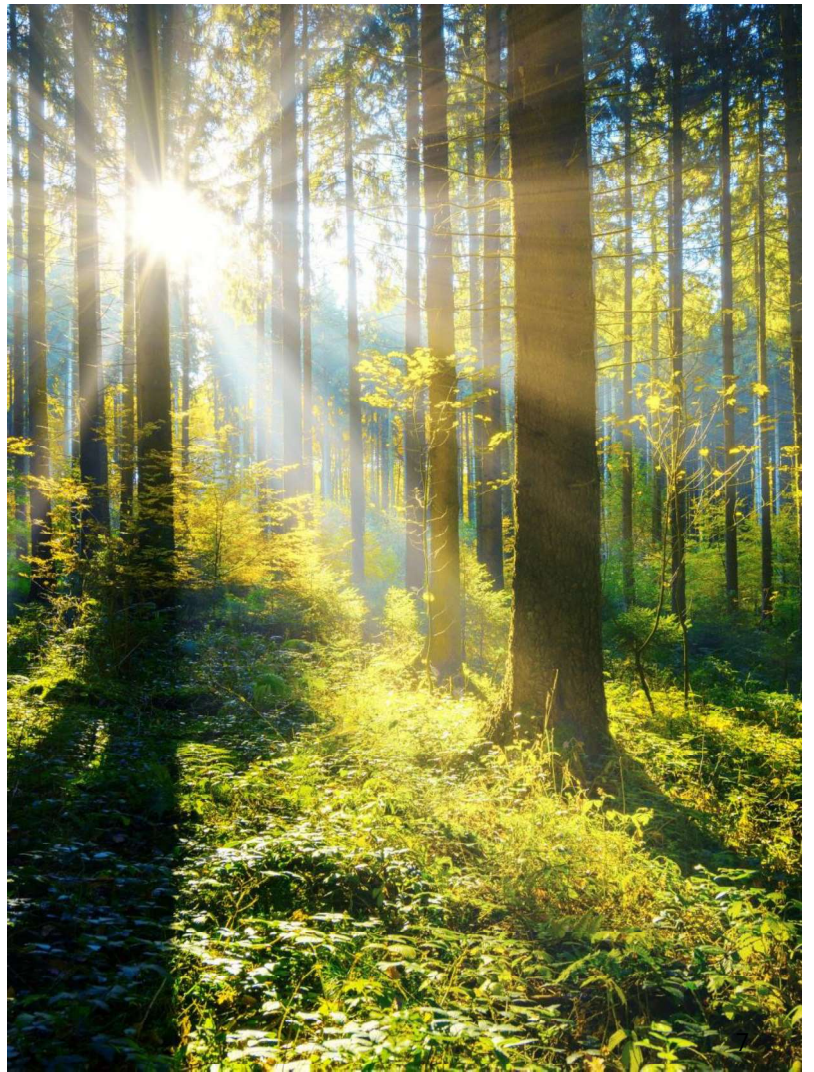
5



6

# 國土計畫法立法目的

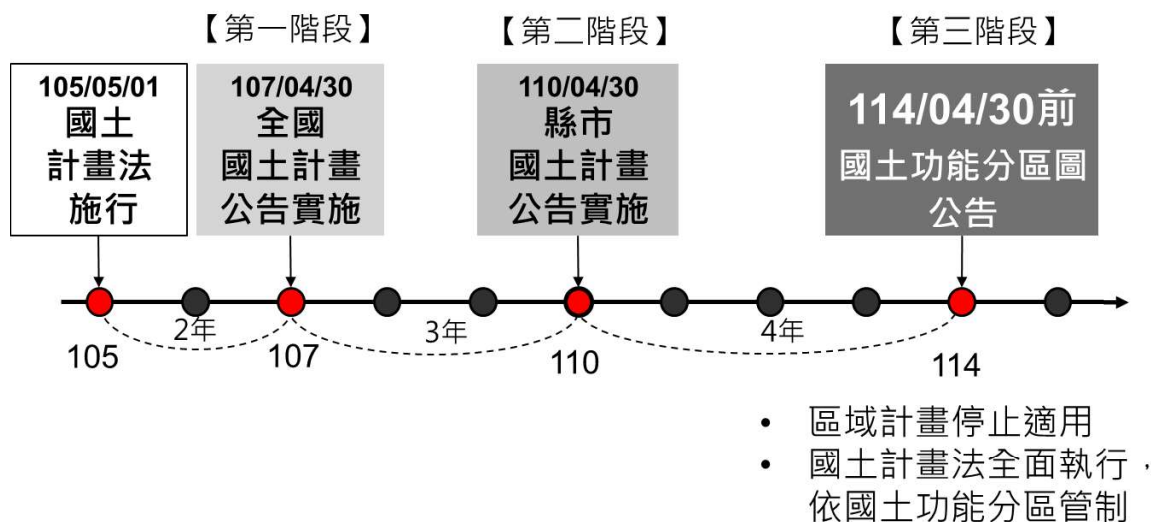
追求國家永續發展



- 因應氣候變遷，確保國土安全
- 保育自然環境與人文資產
- 促進資源與產業合理配置
- 強化國土整合管理機制
- 復育環境敏感與國土破壞地區

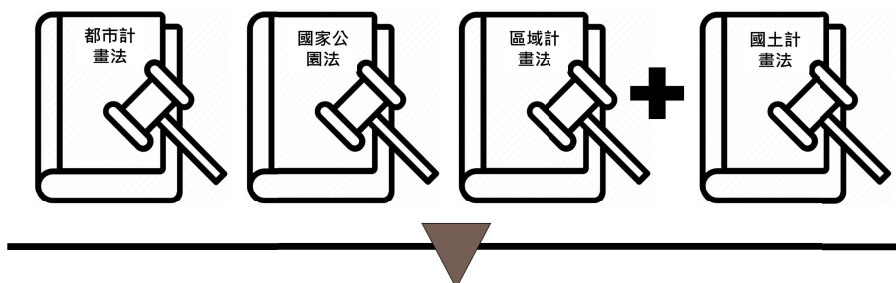
## 國土計畫推進行程

- 國土計畫法第45條修正案於109/04/17三讀通過



# 土地使用管制法令轉換

現在 (3+1部土地使用管制法律)



114.04.30起 (3部土地使用管制法律)



9

## 貳

### 國土計畫法及國土計畫

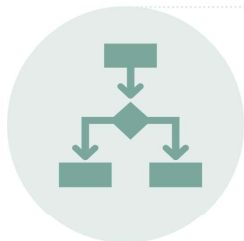
# 國土計畫法(109.04.21)

第一章 總則	立法目的 (1)	主管機關 (2)	用語定義 (3)	中央/地方分 工(4)	國土白皮書 (5)	國土規劃基 本原則(6)	審議機制 (7)		
第二章 種類與內容	國土計畫種類 (8)			國土計畫載明事項 (9)(10)					
第三章 擬訂、公告、 變更及實施	擬定審議 核定機關 (11)	民眾參與 (12)(13)	復議(14)	通盤檢討/ 適時檢討 (15)	指導都市計 畫(16)	協調部門計 畫(17)	調查/勘 測(18)	國土規劃資 訊系統/監 測(19)	
第四章 國土功能分區之 劃設及土地使用 管制	國土功能 分區劃設 原則(20)	國土功能分 區使用管制 (21)(23)	國土功能 分區圖 (22)	使用許可 申請條件 (24)	使用許可 民眾參與 (25)(27)	影響費/ 國土保 育費(28)	使用許可相 關規定 (26)(29) (30)(31)	補償(32) 或徵收(33)	公民 訴訟 (34)
第五章 國土復育	劃定國土復 育促進地區(35)			擬定復育計畫 (36)	復育配套機制 (37)				
第六章 罰則	罰鍰 (38)			刑罰 (39)	民眾檢舉規定 (40)				
第七章 附則	海域範圍及 管理(41)	重大共設施 認定(42)	推動國土規 劃研究(43)	國土永續發 展基金(44)	國土計畫制 定時程(45)	訂定施行細 則(46)	施行日期 (47)		

11

## 立法重點

1  
確認國土計畫優位



2  
計畫引導使用模式



3  
納入民眾參與監督



4  
推動國土復育工作



5  
研訂補償救濟機制



6  
保留因地制宜彈性



# 1、建立國土計畫體系，確認國土計畫優位

- 直轄市、縣(市)國土計畫，應遵循全國國土計畫。國家公園計畫、都市計畫及各目的事業主管機關擬訂之部門計畫，應遵循國土計畫。(§8)。
- 現行都市計畫或國家公園計畫，應遵循國土計畫，確認國土計畫之優位性；直轄市、縣(市)國土計畫公告實施後，應限期辦理都市計畫之擬訂或變更。(§16)
- 各目的事業主管機關擬訂之性質重要且在一定規模以上部門計畫應遵循國土計畫，並應於先期規劃階段，徵詢同級國土主管機關之意見。(§17)



13

# 2、劃設國土功能分區，計畫引導使用模式

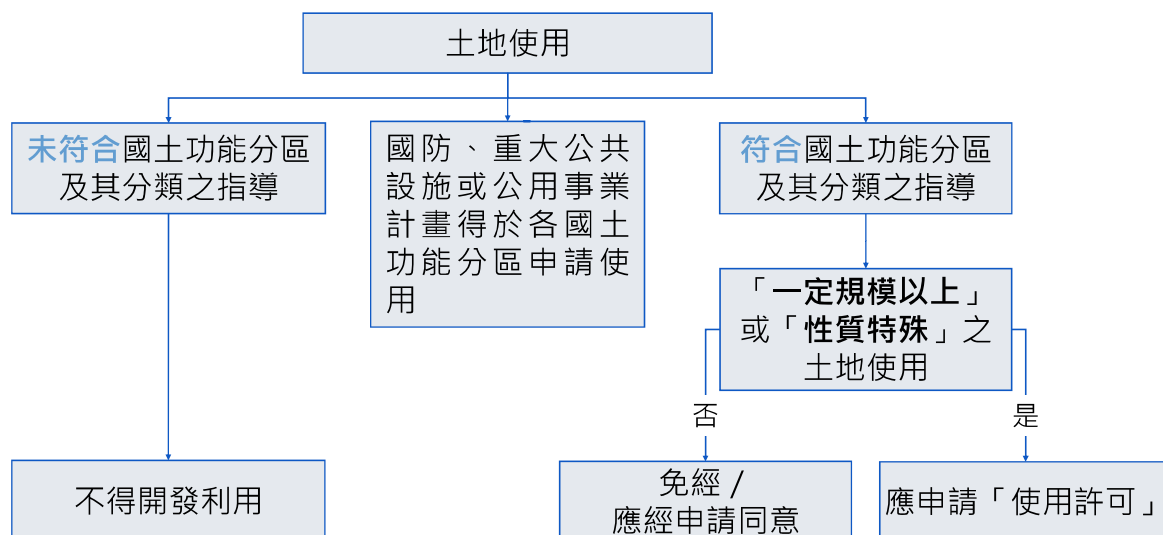
- 依據自然生態、農業生產環境、城鄉發展需求及海洋資源保育利用等土地環境條件，依各級國土計畫指導劃設四種國土功能分區及19種分類，以引導土地使用。(§20~21、23)

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 (敏感程度較高)	第1-1類 (保護區)	第1類 (優良農地)	第1類 (都市計畫區)
第2類 (敏感程度次高)	第1-2類 (排他性)	第2類 (良好農地)	第2-1類 (鄉村區等)
第3類 (國家公園)	第1-3類 (儲備用地)	第3類 (坡地農地)	第2-2類 (開發許可)
第4類 (都市計畫保護區)	第2類 (相容性)	第4類 (鄉村區、原民聚落)	第2-3類 (重大計畫)
	第3類 (待定區)	第5類 (都市計畫農業區)	第3類 (原民鄉村區)

14

## 2、劃設國土功能分區，計畫引導使用模式

- 各國土功能分區之土地使用，如屬一定規模以上或性質特殊者，應申請「使用許可」，但不得變更國土功能分區及其分類，以大幅縮短土地變更審查時程，提高行政效率，亦改變過去透過開發許可造成土地挖躍開發利用情況，達到開發與保育雙贏局面。



15

## 3、建立資訊公開機制，納入民眾參與機制

- 中央主管機關應定期公布國土白皮書。(§5)
- 各級國土計畫或使用許可計畫擬訂過程中，應辦理公開展覽及公聽會等程序(§12；25、27)；且國土計畫並應經各該層級及上級國土計畫審議會審議後，始得公告實施。(§11)
- 申請使用許可案件如有違反本法規定情事，而主管機關疏於執行時，受害人民或團體得提出行政訴訟。(§34)

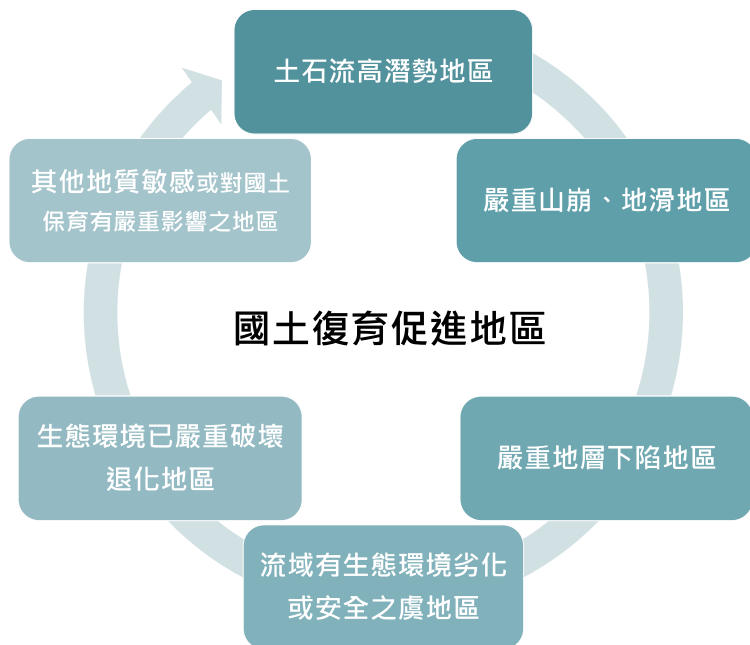
【類別】	【擬定前】	【審議前】	【核定後】	【監督】
國土白皮書			網際網路公開	
各級國土計畫	舉辦座談會或其他適當方式廣詢意見	公開展覽30天+舉行公聽會	公開展覽+公開資訊	
申請使用許可計畫		公開展覽30天+舉行公聽會 書面送達申請使用範圍內之土地所有權人	公開展覽+公開資訊	公民訴訟

16



## 4、推動國土復育工作，促進環境永續發展

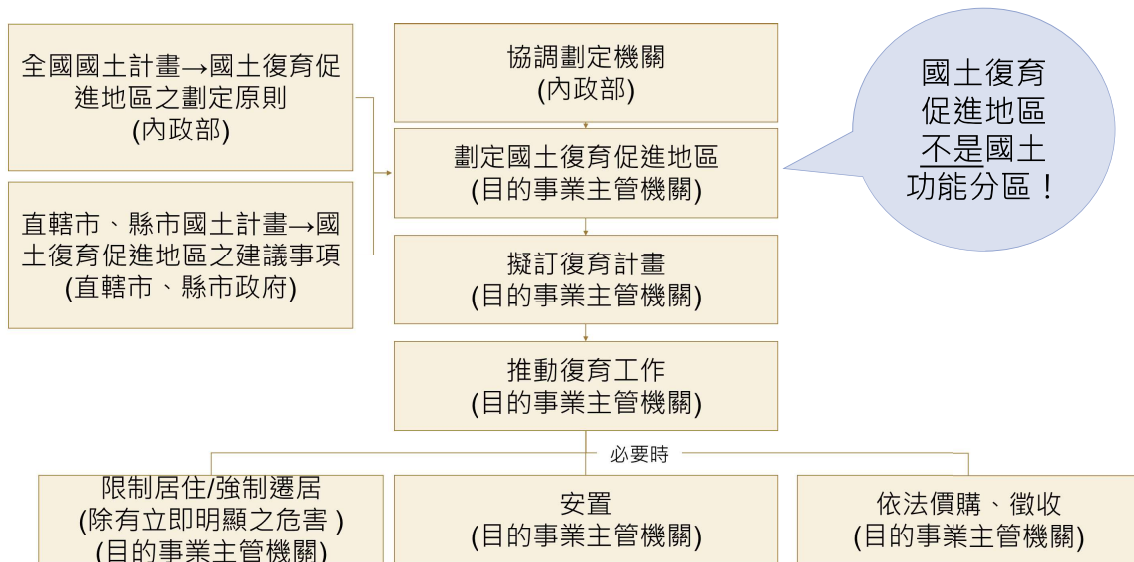
- 得由目的事業主管機關劃定為國土復育促進地區，進行復育工作



17

## 4、推動國土復育工作，促進環境永續發展

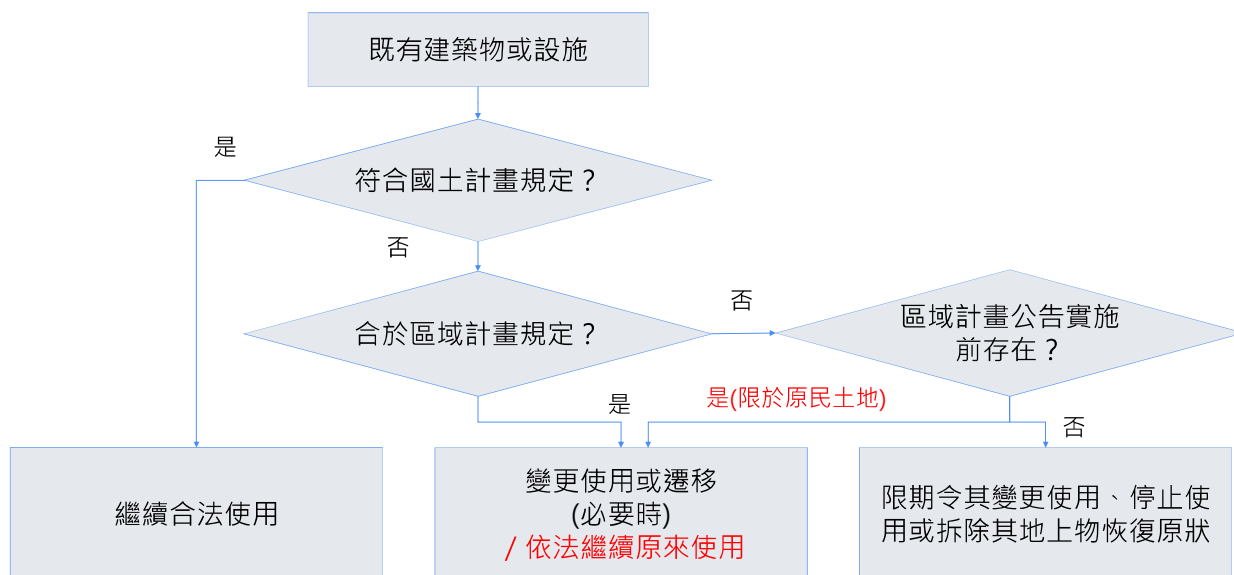
- 目的事業主管機關得就環境敏感或劣化地區劃定為「國土復育促進地區」，該範圍應以保育和禁止開發為原則，並推動國土復育工作。(§35~37)



18

## 5、保障民眾既有權利，研訂補償救濟機制

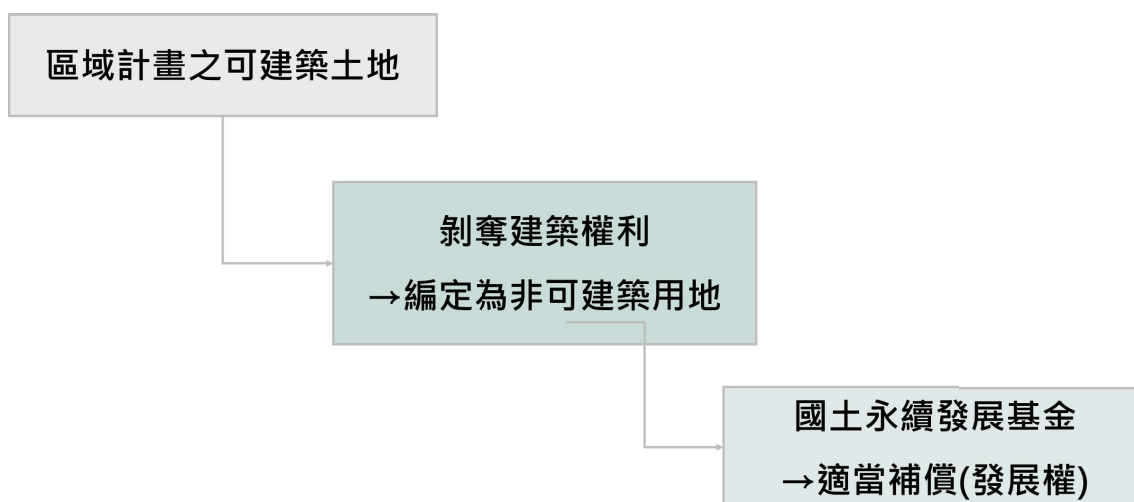
- 直轄市、縣（市）主管機關公告國土功能分區圖後，應按本法規定進行管制。區域計畫實施前、或區域計畫實施後原合法建築物或設施，在直轄市、縣（市）政府令其變更使用、遷移前，得依法繼續維持原來之使用。（§32）



19

## 5、保障民眾既有權利，研訂補償救濟機制

- 對於既有合法可建築用地經變更為非可建築用地時，其所受損失，應予適當補償。（§32）



20

## 6、因應地方發展特色，保留因地制宜彈性

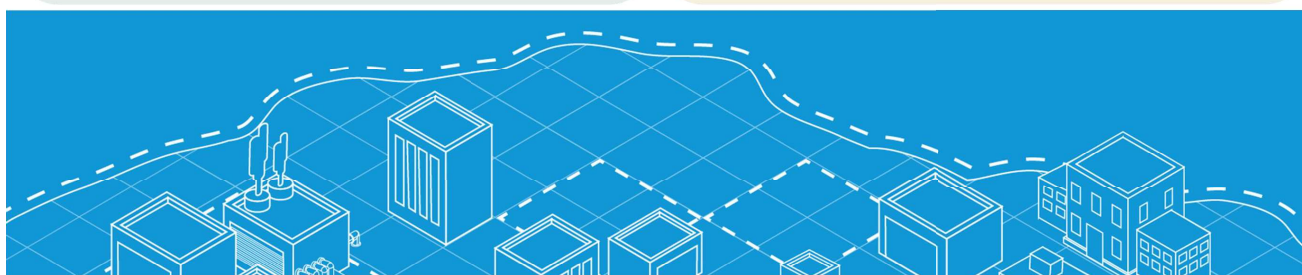
- 內政部-全國通用性
- 縣市政府-地方專屬

### 全國通用性

國土功能分區及其分類之使用地類別編定、變更、規模、可建築用地及其強度、應經申請同意使用項目、條件、程序、免經申請同意使用項目、禁止或限制使用及其他應遵行之土地使用管制事項之規則

### 地方專屬

可因地制宜訂定土地使用管制規定  
如情況特殊,縣市政府可訂出比全國通用性更為彈的規定,不一定要更為嚴格。



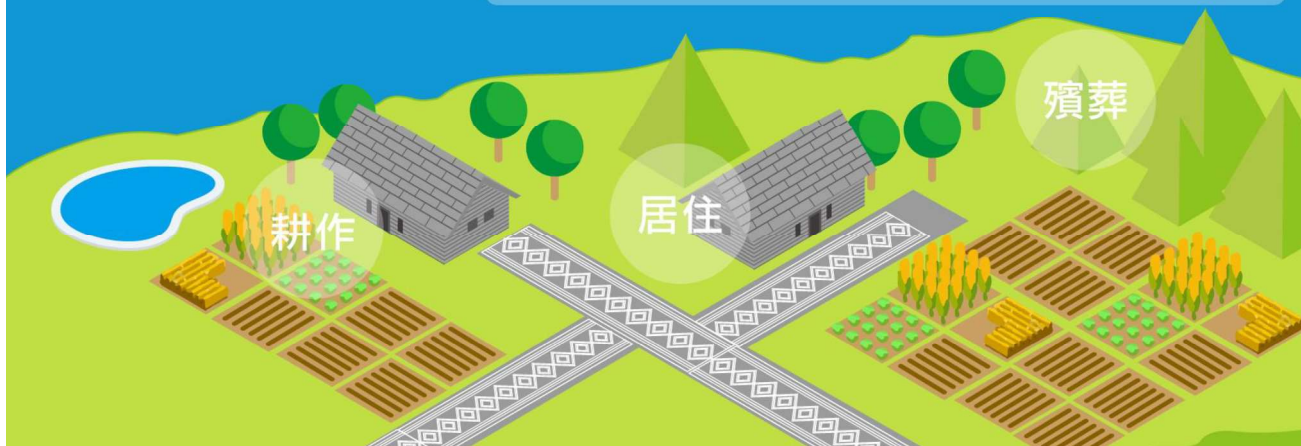
21

## 6、因應地方發展特色，保留因地制宜彈性

- 為尊重原住民族傳統智慧，涉及原住民族土地及海域者，內政部會同中央原住民族主管機關擬訂原住民族特定區域計畫，及訂定土地使用管制規定。(§11、23) 應依原住民族基本法第21條規定辦理。

土地使用，以維護原住民族文化

涉及原住民族土地及海域之使用管制者，依原住民族基本法第二十一條規定辦理，由中央主管機關會同中央原住民族主管機關訂定。



22

# 主管機關及權責分工

中央主管機關
內政部
一、全國國土計畫之擬訂、公告、變更及實施。
二、對直轄市、縣(市)政府推動國土計畫之核定及監督。
三、國土功能分區劃設順序、劃設原則之規劃。
四、使用許可制度及全國性土地使用管制之擬定。
五、國土保育地區或海洋資源地區之使用許可、許可變更及廢止之核定。
六、其他全國性國土計畫之策劃及督導

直轄市、縣(市)主管機關
直轄市政府、縣(市)政府
一、直轄市、縣(市)國土計畫之擬訂、公告、變更及執行。
二、國土功能分區之劃設。
三、全國性土地使用管制之執行及直轄市、縣(市)特殊性土地使用管制之擬定、執行。
四、農業發展地區及城鄉發展地區之使用許可、許可變更及廢止之核定。
五、其他直轄市、縣(市)國土計畫之執行。

23

## 國土法相關子法(1/2)

項目	名稱	國土法授權條文	發布/或辦理進度
1	國土計畫法施行細則	第四十六條	105.06.17發布。108.02.21修正第4、6、15條
2	國土永續發展基金收支保管及運用辦法	第四十四條第一項	106.03.10
3	內政部國土計畫審議會設置要點	第七條第二項	106.07.20
4	國土計畫適時檢討變更簡化辦法	第十五條第四項	107.2.8
5	性質重要且在一定規模以上部門計畫認定標準	第十七條第一項	107.2.8
6	國土計畫土地違規使用檢舉獎勵辦法	第四十條第二項	106.07.12~106.09.11條文草案
7	實施國土計畫管制所受損失補償辦法	第三十二條第三項	109.9.14
8	國土永續發展基金水電事業機構附徵及罰鍰提撥辦法	第四十四條第一項	研訂草案中
9	重大公共設施或公用事業計畫認定標準	第四十二條	108.6.14
10	國土復育促進地區劃定及復育計畫擬訂辦法	第三十五條第二項及第三十六條第二項	108.5.30

24

# 國土法相關子法(2/2)

項目	名稱	國土法授權條文	發布/或辦理進度
11	國土利用現況調查辦法	第十九條第二項	108.3.28
12	土地利用監測辦法	第十九條第二項	108.3.28
13	一定規模以上或性質特殊土地申請使用許可認定標準	第二十四條第一項	111.07.14~111.09.12草案
14	使用許可審查程序辦法	第二十四條第七項	研訂草案中
15	國土計畫使用許可公開展覽與公聽會及陳述意見處理辦法	第二十五條第四項	108.11.29
16	國土計畫使用許可審查費收費辦法	第二十四條第五項	108.11.29
17	使用許可審議規則	第二十六條第三項	研訂草案中
18	使用許可國土保育費及影響費收支保管運用辦法	第二十八條	研訂草案中
19	使用許可案件經許可後之程序及相關事項辦法	第二十九條	研訂草案中
20	填海造地施工管理辦法	第三十條第四項	110.05.24
21	國土計畫土地使用管制規則	第二十三條第二項	研訂草案中
22	國土功能分區圖繪製及使用地編定作業辦法	第二十二條第三項	111.11.02發布

25



## 全國國土計畫

全國國土計畫：指以全國國土為範圍，所訂定目標性、政策性及整體性之國土計畫。

- 一、計畫範圍及計畫年期。
- 二、國土永續發展目標。
- 三、基本調查及發展預測。
- 四、國土空間發展及成長管理策略。
- 五、國土功能分區及其分類之劃設條件、劃設順序、土地使用指導事項。
- 六、部門空間發展策略。
- 七、國土防災策略及氣候變遷調適策略。
- 八、國土復育促進地區之劃定原則。
- 九、應辦事項及實施機關。
- 十、其他相關事項。

26

# 計畫概述

## 法令依據

- 國土計畫法第 4 條第 1 項第 1 款及第 11 條第 1 項第 1 款。

## 計畫年期

- 民國 125 年。

## 計畫範圍

- 我國管轄之陸域及海域，陸域包含 6 直轄市、16 縣（市），海域則為平均高潮線至領海外界線或限制、禁止水域範圍。計

## 計畫目標

- 全國性位階，其內容係以追求國家永續發展願景下，就全國尺度所研訂具有目標性、政策性及整體性之空間發展及土地使用指導原則

27

# 全國國 土計畫

## 9大重點

依據國土功能分區及其分類，落實空間計畫指導。

建立國土復育促進機制，強化國土保育保安。

藍色國土納入規劃，追求海域資源永續利用。

加強農地維護管理，引導農業永續發展。

核實評估發展需求，重整城鄉發展秩序。

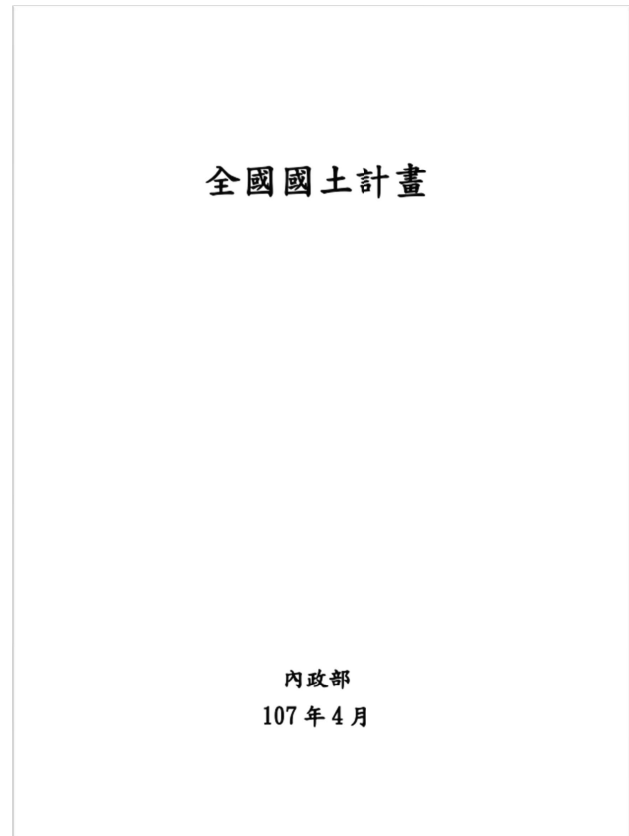
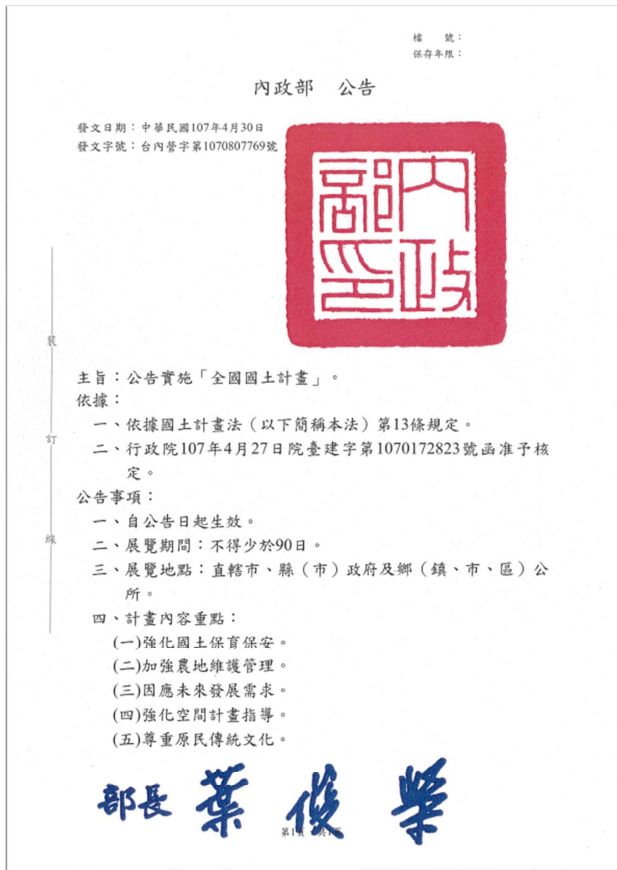
推動鄉村地區整體規劃，型塑鄉村特色風貌。

因應氣候變遷趨勢，提升國土調適能力。

對接部門計畫，協調空間發展佈局。

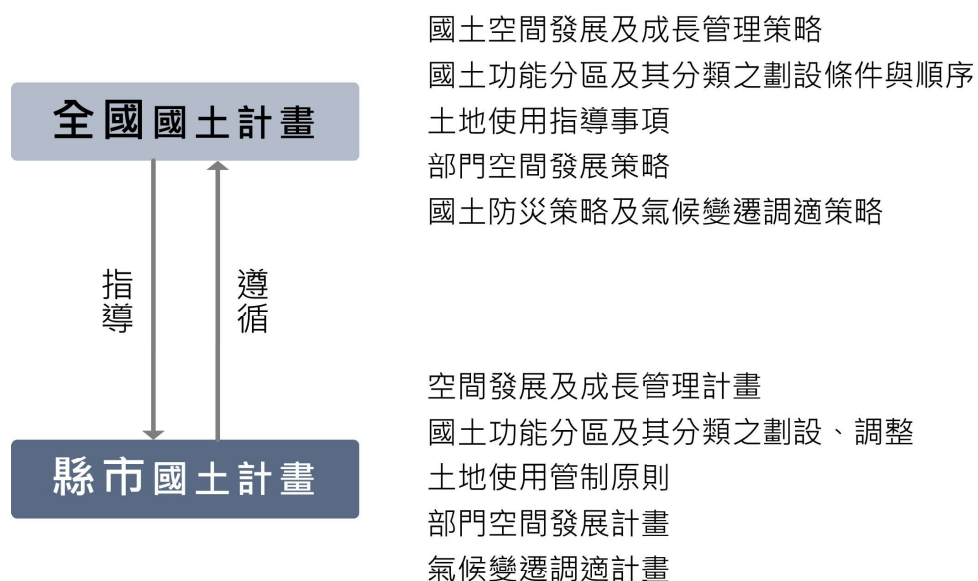
尊重原民傳統文化，訂定專屬土地使用管制。

28



## 全國vs.縣市國土計畫

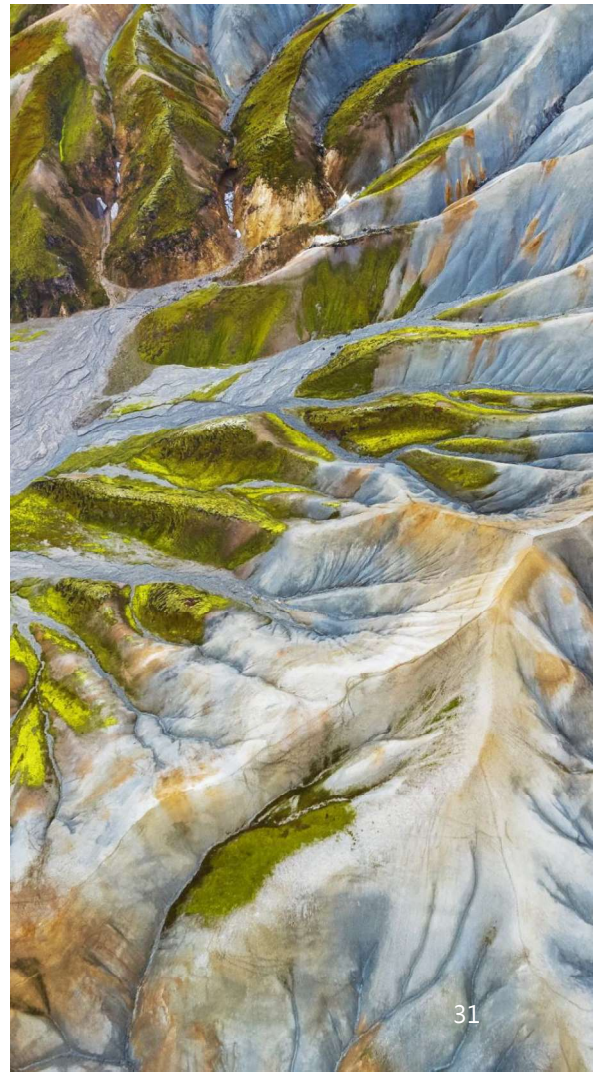
- 直轄市、縣(市)國土計畫應遵循全國國土計畫 §8(III)



## 直轄市、縣(市)國土計畫

以直轄市、縣(市)行政轄區及其海域管轄範圍，所訂定實質發展及管制之國土計畫。

- 一、計畫範圍及計畫年期。
- 二、全國國土計畫之指示事項。
- 三、直轄市、縣(市)之發展目標。
- 四、基本調查及發展預測。
- 五、直轄市、縣(市)空間發展及成長管理計畫。
- 六、國土功能分區及其分類之劃設、調整、土地使用管制原則。
- 七、部門空間發展計畫。
- 八、氣候變遷調適計畫。
- 九、國土復育促進地區之建議事項。
- 十、應辦事項及實施機關。
- 十一、其他相關事項。



31

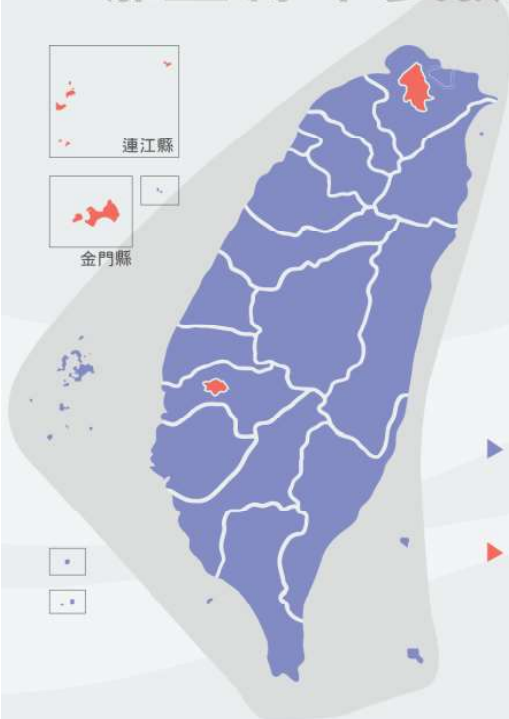
## 哪些縣市要擬國土計畫 ?



連江縣



金門縣



### 國土計畫法 § 15

- ✓ 縣市政府依法應擬定縣市國土計畫
- ✓ 全行政轄區已實施都市計畫或國家公園的縣市，可以免擬定縣市國土計畫

▶ 18 直轄市、縣(市)已完成法定程序公告實施

▶ 4 縣市免擬 臺北市、金門縣、連江縣、嘉義市  
(但仍應劃設國土功能分區)



# 縣（市） 國土計畫

## 8 大重點

計畫人口

新增城鄉發展用地

訂定宜維護農地面積總量

指認鄉村地區整體規劃優先規劃地區

因應氣候變遷土地使用規劃原則

劃設國土功能分區分類

另訂土地使用管制原則

劃定國土復育促進地區

33

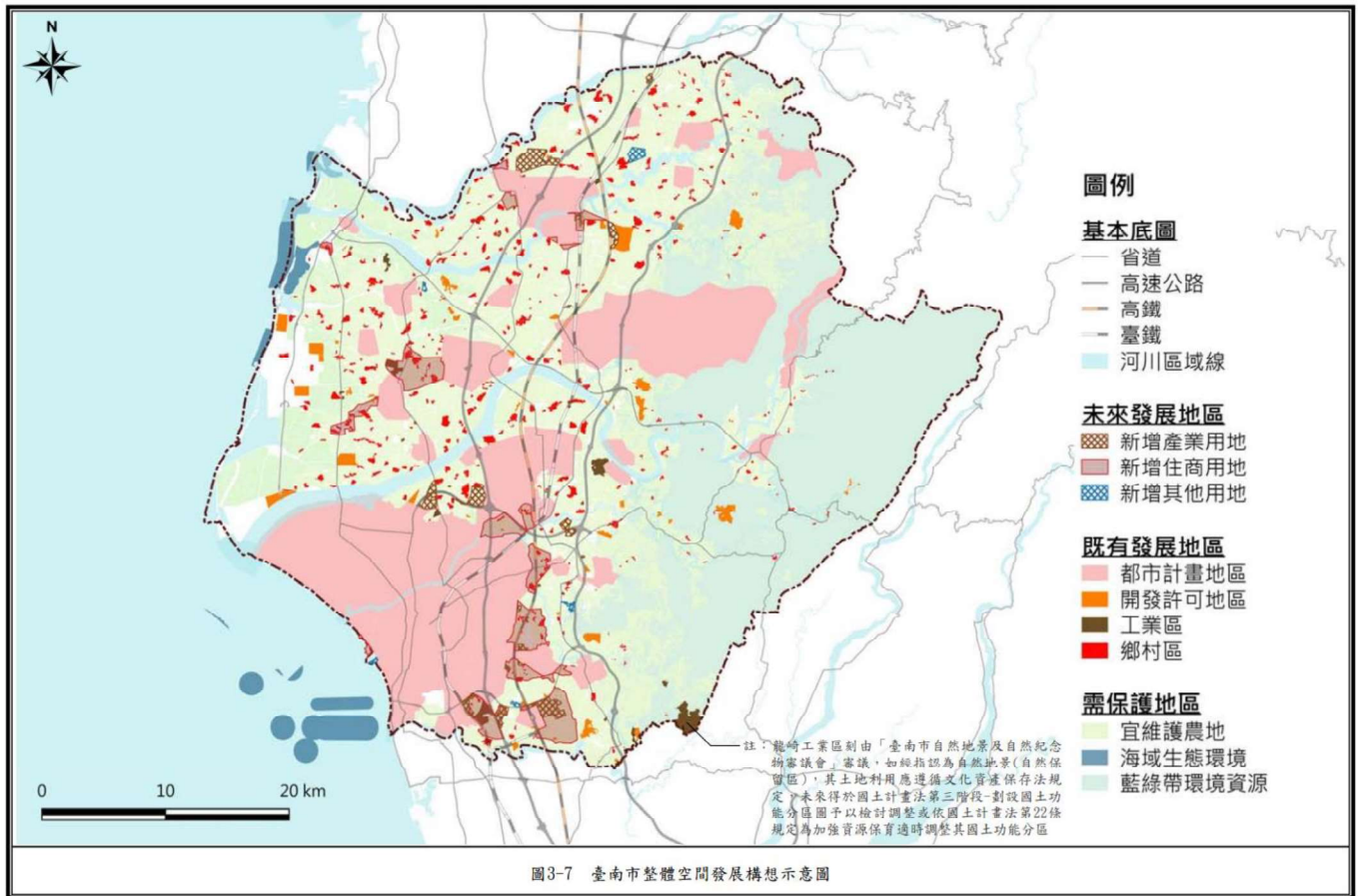
臺南市國土計畫

臺南市政府  
110年4月

臺南市國土計畫

臺南市國土計畫審議會 109年2月24日 第3次會議 審議通過  
內政部國土計畫審議會 109年8月25日 第13次會議  
內政部 110年4月15日台內營字第1100803828號函 核定  
臺南市政府 110年4月27日府都區字第1100284870B號 公告

臺南市政府  
110年4月



# 參

## 國土功能分區繪製



## 第一階段： 全國國土計畫

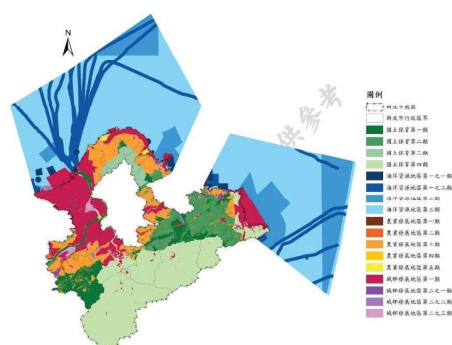
- 依據國土計畫法第9條及第20條規定，研訂「國土功能分區及其分類之劃設條件、劃設順序」。
- 劃設條件：4種分區及19種分類，並訂定劃設條件。
- 劃設順序：國土保育及海洋資源地區→農業發展地區→城鄉發展地區。

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 (敏感程度較高)	第1-1類 (保護區)	第1類 (優良農地)	第1類 (都市計畫區)
第2類 (敏感程度次高)	第1-2類 (排他性)	第2類 (良好農地)	第2-1類 (鄉村區等)
第3類 (國家公園)	第1-3類 (儲備用地)	第3類 (坡地農地)	第2-2類 (開發許可)
第4類 (都市計畫保護區)	第2類 (相容性)	第4類 (鄉村區、原民聚落)	第2-3類 (重大計畫)
	第3類 (待定區)	第5類 (都市計畫農業區)	第3類 (原民鄉村區)

37

## 第二階段：直轄市、 縣(市)國土計畫

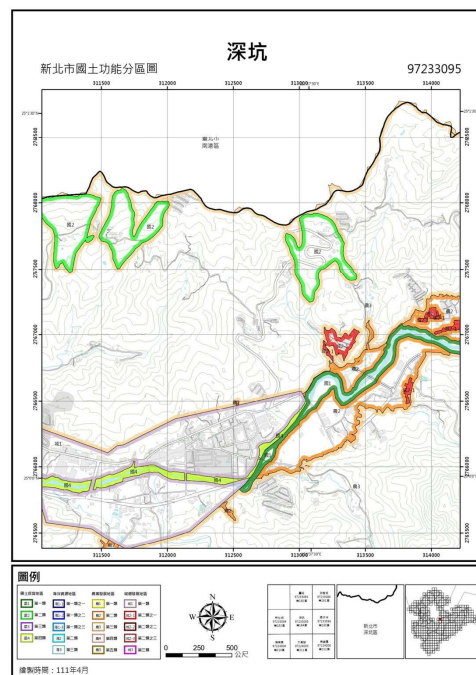
- 依據國土計畫法第10條規定，研訂「國土功能分區及其分類之劃設」。
- 依據全國國土計畫規定，劃設轄內所有土地之國土功能分區分類之示意圖，並表明其處數及面積。
- 如有該階段尚無法辦理完成者，並得於計畫書內載明，於第三階段再行辦理，例如：原住民族聚落等。



38

## 第三階段：繪製「國土功能分區圖」

- 依據國土計畫法第22條規定，劃設「國土功能分區圖」。
- 依據全國國土計畫及國土功能分區圖及使用地繪製作業辦法規定，繪製轄內所有土地之國土功能分區圖及研擬繪製說明書。
- 該階段應明確釐定國土功能分區界線、國土功能分區及其分類(僅限於直轄市、縣(市)國土計畫規定得再調整者)。



16

## 繪製國土功能分區



轉換

- 國土功能分區不是直接將現行非都市土地使用分區轉換過去。



繪製

- 調查及分析相關客觀條件予以繪製。
  - 土地資源條件
  - 環境敏感特性
  - 未來發展需求...等

40

# 國土功能分區繪製參據

## 繪製辦法

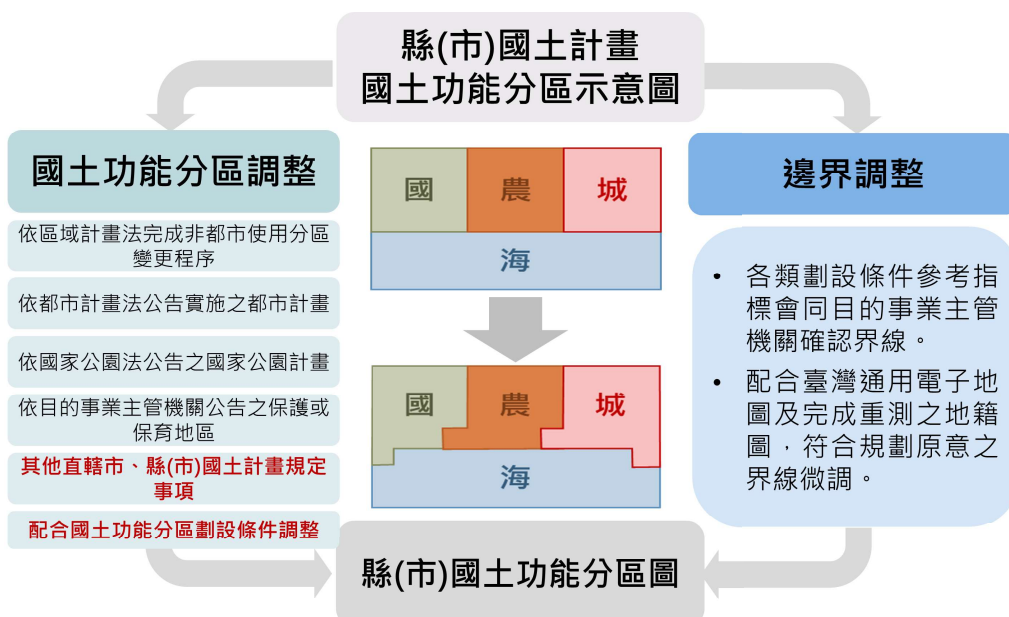
1. 依國土計畫法第22條規定國土功能分區圖繪製之**辦理機關、製定方法、比例尺、辦理、檢討變更程序及公告等**之作業辦法。
2. 使用地編定類別，納入國土計畫土地使用管制規則規定。

## 劃設手冊

1. 輔助直轄市、縣(市)政府劃設作業。
2. 國土功能分區劃設之技術性、操作性內容。
3. 屬參考性質。

41

# 第三階段國土功能分區圖繪製依據



42

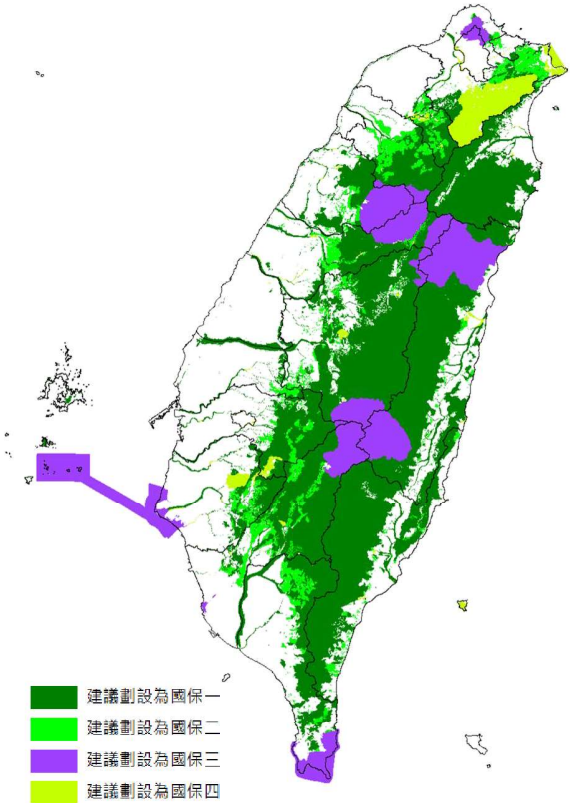
# 國土保育地區劃設條件

國土  
保育

海洋  
資源

農業  
發展

城鄉  
發展



國土保育地區	劃設條件
第1類 (敏感程度較高)	包含 <b>山脈保育軸帶</b> (中央山脈、雪山山脈、阿里山山脈、玉山山脈、海岸山脈)、 <b>河川廊道</b> 、 <b>重要海岸及河口濕地</b> 等範圍內之珍貴 <b>森林資源</b> 、 <b>生態資源</b> 、 <b>水源涵養區域</b> 。
第2類 (敏感程度次高)	鄰近山脈保育軸帶、河川廊道、重要海岸及河口濕地 <b>周邊地區內</b> ，屬於 <b>保育緩衝空間</b> 。現況尚未劃定使用分區及編定使用地之離島。
第3類 (國家公園)	<b>國家公園計畫地區</b> ，屬於國家公園法管制地區。
第4類 (都市計畫保護區)	屬於 <b>水源(水庫)特定區</b> 、 <b>風景特定區都市計畫</b> 內保護保育相關分區或用地； <b>其他都市計畫</b> 內屬於河川廊道之保護及保育相關分區及用地

## 國土保育地區 第一類

國土保育地區第一類位在哪裡呢？

### 山脈保育軸帶

中央山脈、雪山山脈、阿里山山脈  
玉山山脈、海岸山脈

### 水庫、飲用水源、水質保護的地方

新竹縣寶山水庫、高雄市阿公店水庫等

### 河川廊道及河口濕地

淡水河、大甲溪、濁水溪、高屏溪、秀姑巒溪  
鹽水溪口濕地、卑南溪口濕地等

### 野生動物聚集的地方

臺灣黑熊、臺灣藍鵲、臺灣梅花鹿等

項目	參考圖資
第一類	(一)自然保留區。 (二)野生動物保護區、野生動物重要棲息環境。 (三)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。 (四)水庫蓄水範圍。 (五)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。 (六)經水利主管機關依法公告之河川區域內或水道治理計畫線或用地範圍線內之土地。 (七)一級海岸保護區。 (八)國際級及國家級重要濕地範圍內之核心保育區及生態復育區。

# 國土保育地區 第二類

國土保育地區第二類位在哪裡呢？

## 森林遊樂區

依永續使用及不妨礙國土保安原則下發展經濟營林、試驗實驗、森林遊樂等功能地區。

## 加強保育之地區

具有特殊地質景觀、地質環境或有可能或已發生地質災害之地區，例如：潛在或發生過山崩、地滑地區

項目	參考圖資
第二類	(一)國有林事業區內之林木經營區、森林育樂區；大專院校實驗林地、林業試驗林。 (二)山崩與地滑地質敏感區。 (三)土石流潛勢溪流影響範圍。 (四)山坡地經辦理土地可利用限度分類，查定為加強保育地之地區。 (五)自來水水質水量保護區範圍內屬依原區域計畫法劃定之森林區、山坡地保育區、風景區。 (六)尚未依原區域計畫法劃定非都市土地使用分區及編定使用地之離島。

# 國土保育地區 第三類

國土保育地區第三類位在哪裡呢？

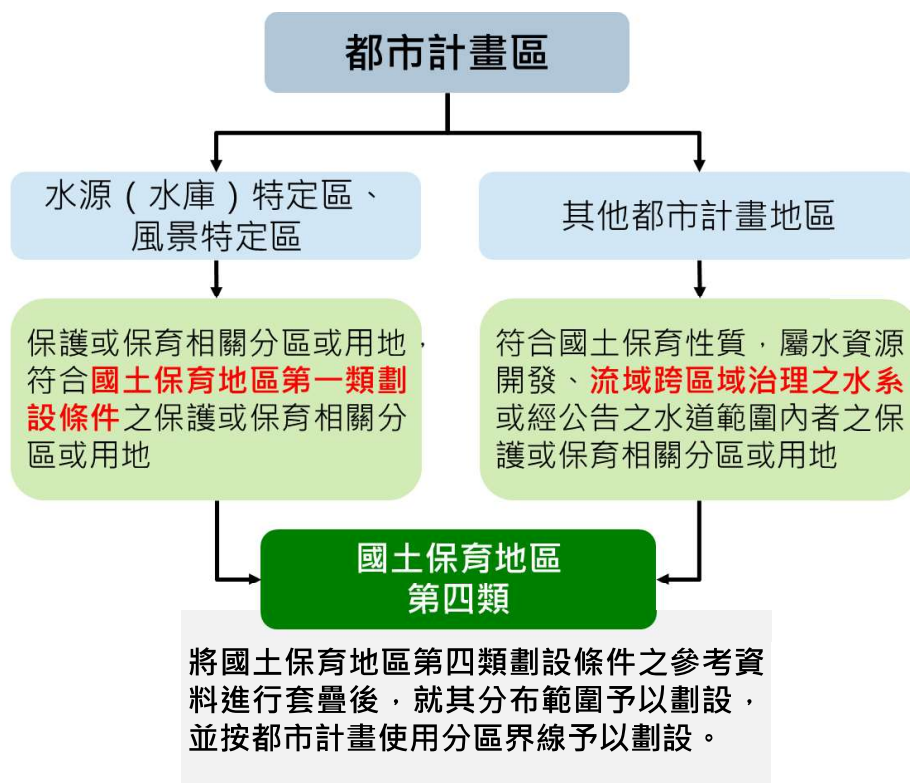
## 國家公園區域





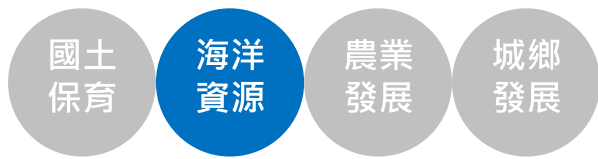
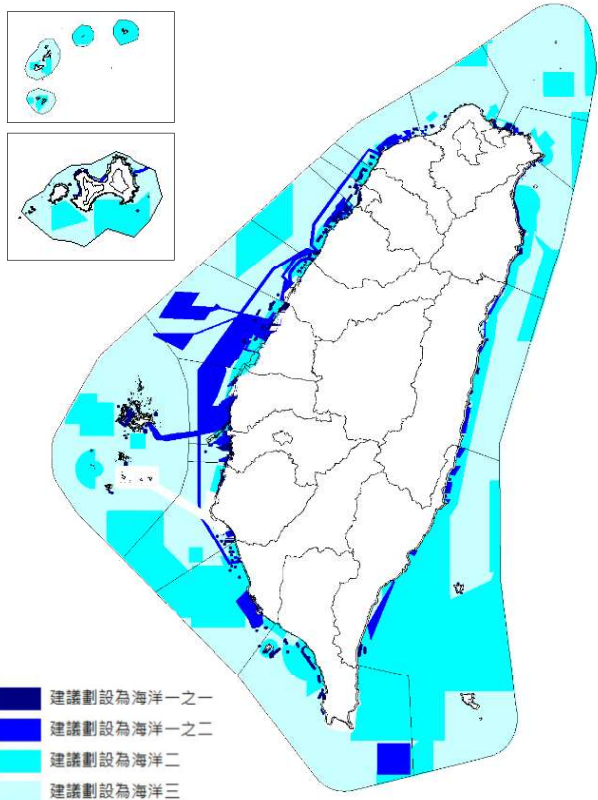
資料來源：國土規劃地理資訊系統  
 註：此為臺南市國土計畫之國土功能分區示意圖，為示意性質，後續應以臺南市國土功能分區圖實際劃設成果為準。

## 國土保育地區第四類劃設條件





# 海洋資源地區劃設條件

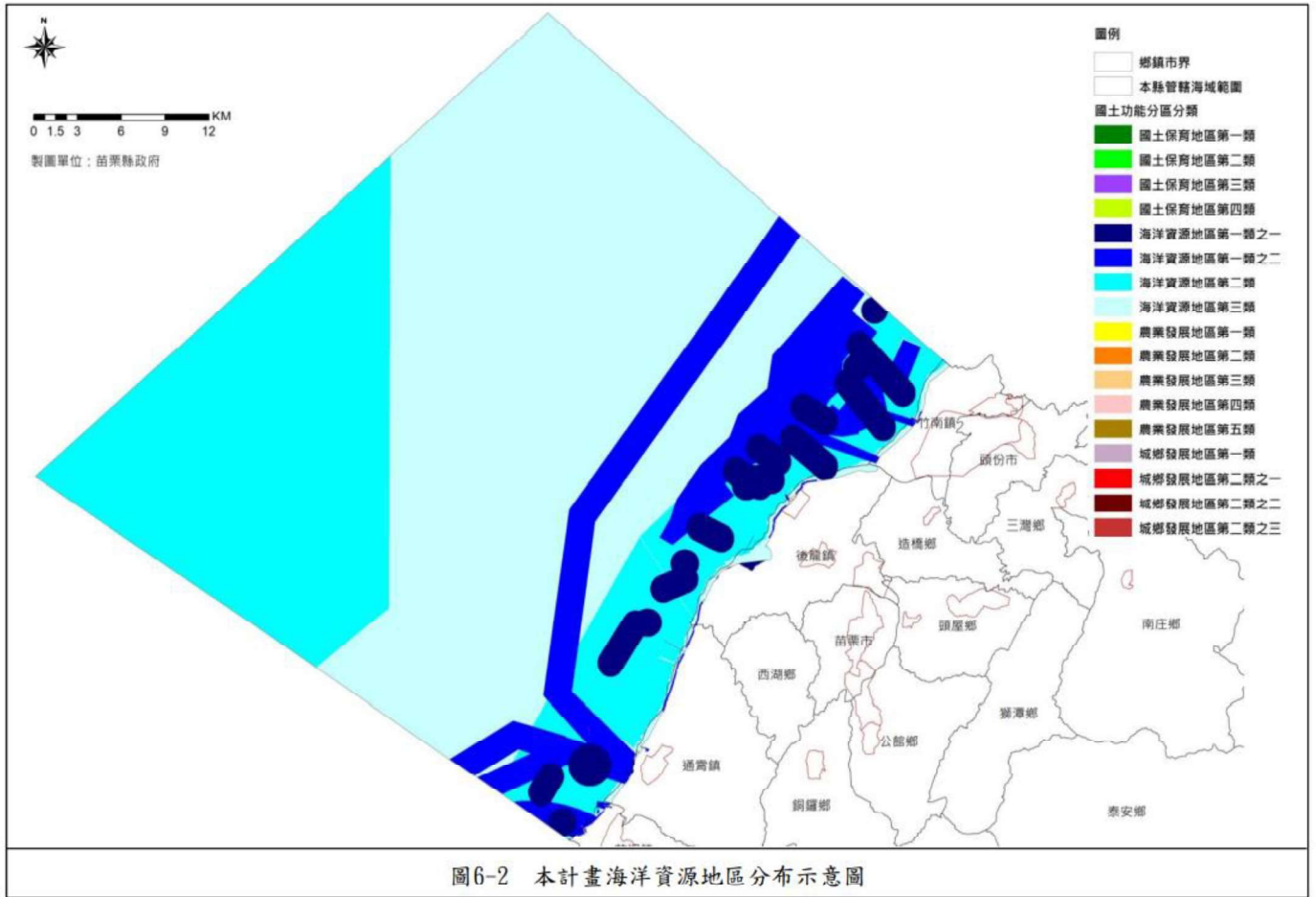


海洋資源地區	劃設條件
<b>第1-1類 (保護區)</b>	依 <b>其他法律</b> 於海域劃設之各類保護(育、留)區。
<b>第1-2類 (排他性)</b>	使用性質具 <b>排他性</b> 之地區，於核准使用之特定海域範圍(包括水面、水體、海床或底土等)，設置人為設施，管制人員、船舶或其他行為進入或通過之使用。
<b>第1-3類 (儲備用地)</b>	屬海1-1及海1-2以外之範圍，經行政院或中央目的事業主管機關會商相關機關 <b>核定之重大建設計畫</b> ，其使用需設置人為設施且具排他性者。
<b>第2類 (相容性)</b>	使用性質具 <b>相容性</b> 之地區，於核准使用之特定海域範圍(包括水面、水體、海床或底土等)，未設置人為設施。
<b>第3類 (待定區)</b>	其他 <b>尚未規劃或使用</b> 之海域。

## 海洋資源地區劃設條件或參考指標

項目	參考圖資
<b>第一類之一</b> 依 <b>其他法律</b> 所劃設之保護(育、留)區範圍 (一)自然保留區。 (二)保安林。 (三)野生動物保護區、野生動物重要棲息環境。 (四)水產動植物繁殖保育區、人工魚礁區及保護礁區。 (五)地質遺跡地質敏感區。	(六)溫泉露頭及其一定範圍。 (七)國際級及國家級重要濕地範圍內之核心保育區及生態復育區。 (八)水下文化資產保護區。 (九)自然人文生態景觀區。 (十)文化景觀保存區。
<b>第一類之二</b> 使用性質具 <b>排他性</b> 之地區，於核准使用之特定海域範圍(包括水面、水體、海床或底土等)，設置人為設施，管制人員、船舶或其他行為進入或通過之使用。	(十二)海水淡化設施設置範圍。 (十三)海上平面設置範圍。 (十四)港區範圍。 (十五)海底電纜或管道設置範圍。 (十六)海堤區域範圍。 (十七)資料浮標站設置範圍。 (十八)海上觀測設施及儀器設置範圍。 (十九)底碇式觀測儀器設置範圍。 (二十)海域石油礦探採設施設置範圍。 (二十一)跨海橋樑範圍。 (二十二)其他工程範圍 有設施
<b>第一類之三</b> 於直轄市、縣(市)國土計畫公告實施前，經 <b>行政院或中央目的事業主管機關</b> 會商有關機關核定重大建設計畫，其使用需設置人為設施之計畫範圍。	
<b>第二類</b> 使用性質具 <b>相容性</b> 之地區，於核准使用之特定海域範圍(包括水面、水體、海床或底土等)，未設置人為設施。	(六)排洩範圍。 (七)海洋棄置指定海域範圍。 (八)軍事相關設施設置範圍。 (九)防救災相關設施設置範圍。 (十)原住民族傳統海域使用範圍。 無設施
<b>第三類</b> (一)臺灣本島及已公告領海基線範圍。 (二)自平均高潮線至該地區之限制、禁止水域範圍。	

海底電纜為線性資料無法計算面積，因此向外增製500公尺範圍，並將該範圍劃設為海洋資源地區第一類之二



資料來源：苗栗縣國土計畫·110.04

# 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



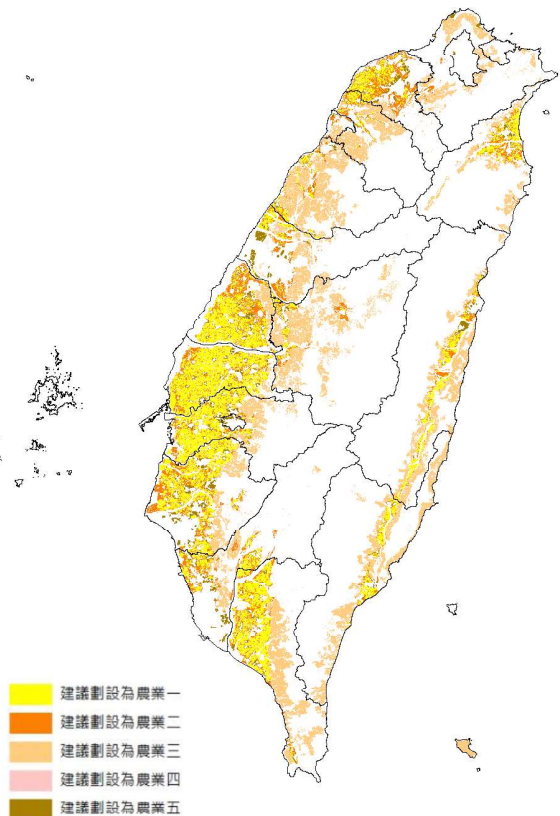
# 農業發展地區劃設條件

國土  
保育

海洋  
資源

農業  
發展

城鄉  
發展



農業發展地區	劃設條件
第1類 (優良農地)	具 <b>優良農業生產環境</b> ，或曾投資建設重大農業改良設施之地區，且滿足面積規模大於 <b>25公頃</b> 以上與農業生產使用面積比例達 <b>80%</b> 以上者。依修正全國區域計畫辦理分區 <b>檢討變更後之特定農業區</b> 。
第2類 (良好農地)	具 <b>良好農業生產環境</b> ， <b>農業發展多元化地區</b> ，不符合農1條件，或符合條件但面積規模未達25公頃或農業生產使用面積比例未達80%之地區。
第3類 (坡地農地)	位於 <b>山坡地</b> 之農業生產土地，以及可供經濟營林等之林產業用地。
第4類 (鄉村區、原 民聚落)	依原依區域計畫法劃定之 <b>鄉村區</b> (含原住民族土地)，屬於農村主要人口集居地區，與農業生產、生活、生態之關係密不可分之農村聚落。
第5類 (都市計畫農 業區)	符合農業發展地區第一類劃設條件、或土地面積完整達 <b>10公頃</b> 且農業使用面積達 <b>80%</b> 之 <b>都市計畫農業區</b> 。

## 農業發展地區

第一類

農業發展地區第一類位在哪裡呢？

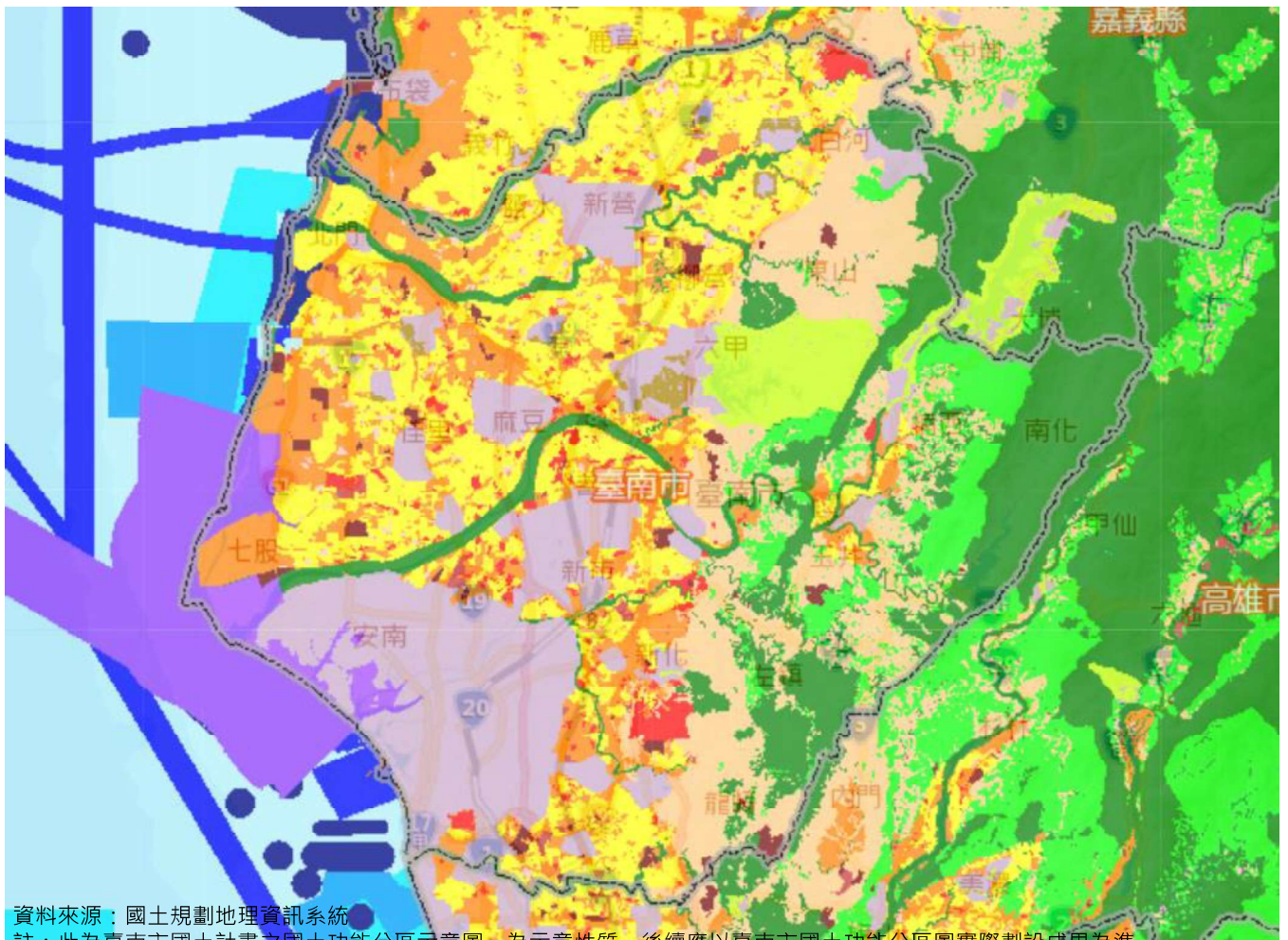
指具優良農業生產環境  
或曾投資建設重大農業改良設施之地區  
例如：農產業專區、農地重劃地區

**25公頃**以上

**80%**作農業使用之土地

項目	參考圖資
第一類	<p>(一)非山坡地範圍內符合下列條件之一，且面積規模大於二十五公頃以上與農業生產使用面積比例達百分之八十以上者：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.投資重大農業改良設施之地區。</li> <li>2.原依區域計畫法劃定之特定專用區仍須供農業使用之土地。</li> <li>3.農業經營專區、農產專業區、集團產區。</li> <li>4.養殖漁業生產區。</li> <li>5.直轄市、縣(市)政府依據地方農業發展需要劃設者。</li> </ol> <p>(二)依原「修正全國區域計畫」檢討變更後之特定農業區。</p>





# 農業發展地區 第三類

農業發展地區第三類位在哪裡呢？

## 提供山坡地農業使用

例如：苗栗縣銅鑼鄉茶園、新竹縣北埔鄉茶園

## 供經濟營林使用

例如：南投縣竹山鎮之經濟營林

項目	參考圖資
第三類	(一)山坡地範圍內依原區域計畫法劃定之特定農業區、一般農業區及山坡地保育區與其他使用分區之農牧用地、林業用地及養殖用地。 (二)山坡地範圍內之農業經營專區、農產業專區、集團產區或坡地農業分布範圍。

# 農業發展地區 第四類

農業發展地區第四類位在哪裡呢？

## 一、農村型鄉村

屬於農村主要人口集居的地方，與農業生產、生活、生態之關係密不可分之農村聚落。

例如：臺南市七股區龍山社區、嘉義縣布袋鎮江山社區



臺南市七股區龍山社區

項目	參考圖資
第四類	(一)依原區域計畫法劃定之鄉村區，符合下列情形之一者 1.與農業生產關聯度高：鄉村區周邊五百公尺範圍內，農業發展地區第一類或第五類面積比例合計達百分之五十以上者；或周邊一千公尺範圍內，農產業專區面積比例達百分之三十以上。 2.與農業生態關聯度高：鄉村區周邊一千公尺範圍內，國土保育地區第一類或第二類面積比例合計達百分之三十以上。 3.位於已核定農村再生計畫範圍或當地社區曾參訓培根計畫。

# 農業發展地區 第四類

農業發展地區第四類位在哪裡呢？

## 二、農村型態之原住民聚落

### 臺中市和平區松鶴部落

以實際建物集中範圍(聚落)劃設

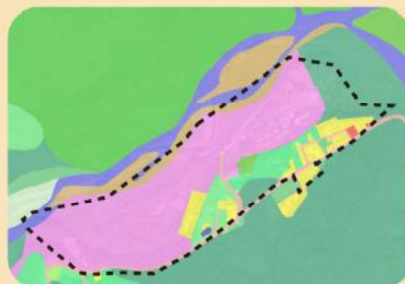


條件：

聚落既有建物集中的範圍，若分布有超出部落範圍情形，則以實際建物集中範圍劃設為農4。

### 新竹縣尖石鄉福祿灣部落

按部落範圍劃設



條件：

部落範圍內大多為已建築或已開發利用土地。

### 新竹縣尖石鄉鎮西堡部落

按部落範圍劃設  
劃設後將進行鄉村地區整體規劃



條件：

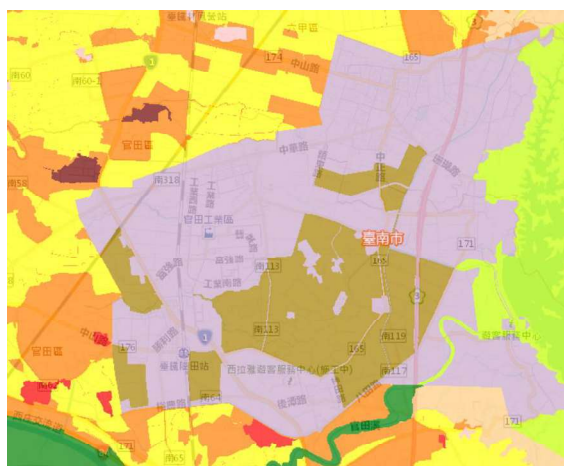
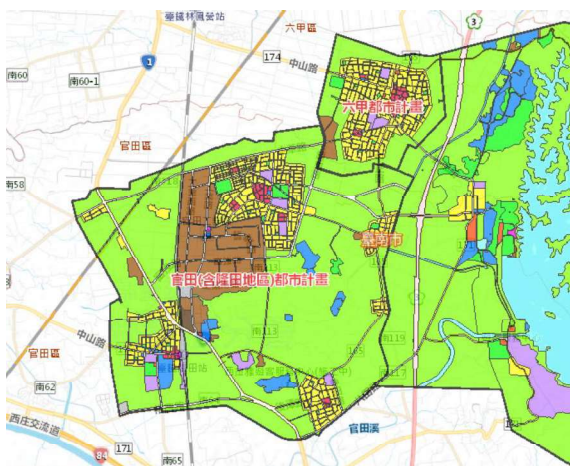
部落範圍內建物零星分布

說明：

劃設後將進行鄉村地區整體規劃，依鄉村地區農業、工商或產業活動發展屬性導入資源，協助發展鄉村特色風貌並增進生活品質。

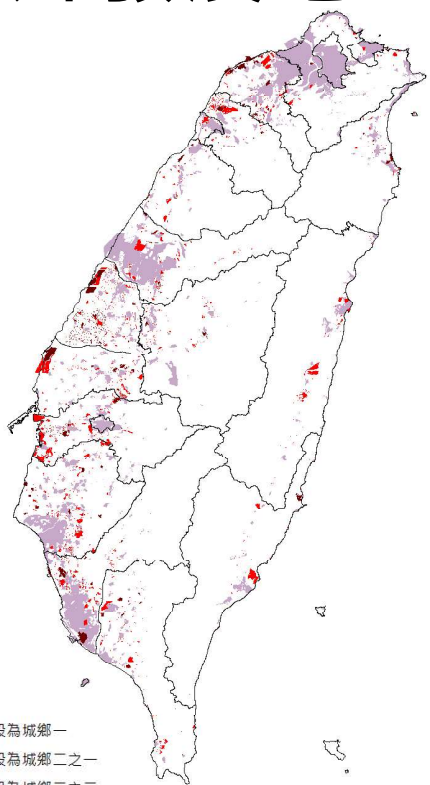
# 農業發展地區第五類劃設條件

項目	劃設條件
第五類	都市計畫範圍內農業區符合第一款第一目規定、或土地面積完整達十公頃且農業使用面積達百分之八十之地區。



資料來源：國土規劃地理資訊系統  
 註：此為臺南市國土計畫之國土功能分區示意圖，為示意性質，後續應以臺南市國土功能分區圖實際劃設成果為準。

# 城鄉發展地區劃設條件



- 建議劃設為城鄉一
- 建議劃設為城鄉二之一
- 建議劃設為城鄉二之二
- 建議劃設為城鄉三



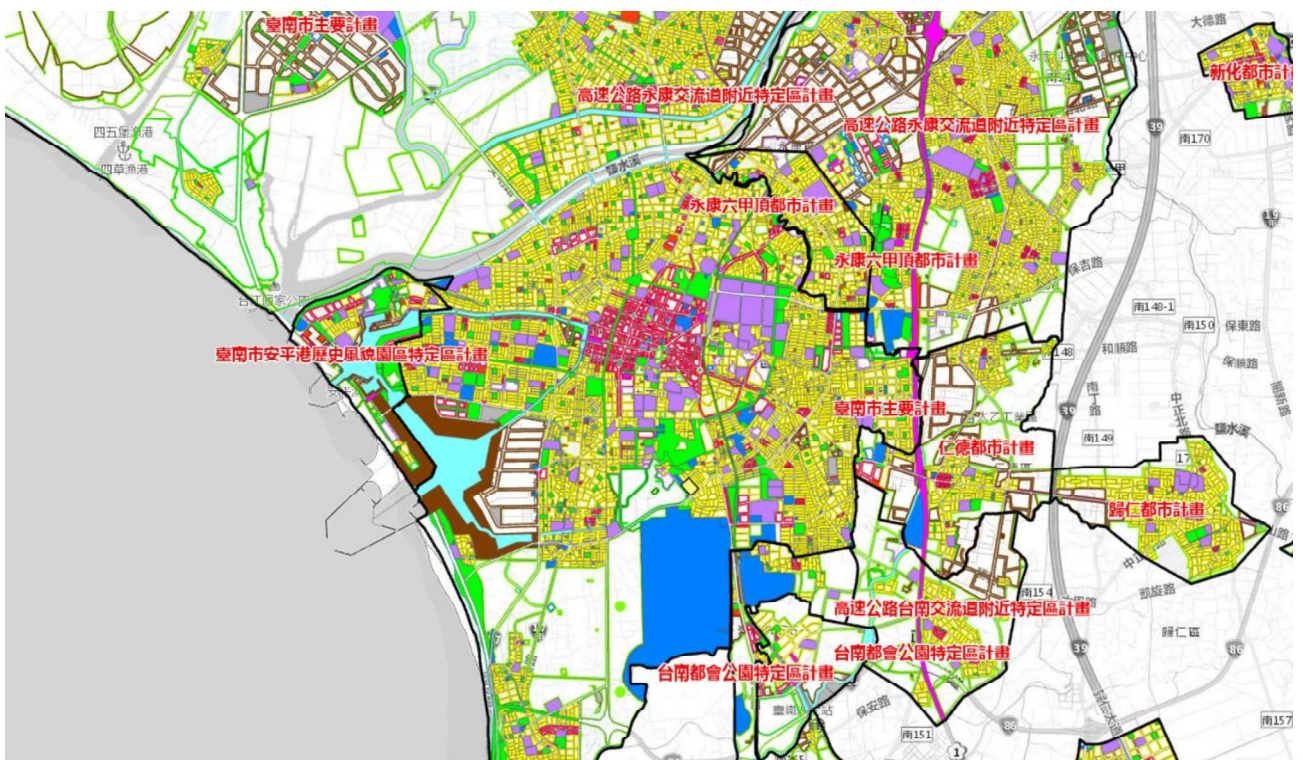
城鄉發展地區	劃設條件
第1類 (都市計畫區)	非屬國土保育地區第四類及農業發展地區第五類範圍之 <b>都市計畫土地</b> 。
第2-1類 (鄉村區等)	原依區域計畫法劃定之 <b>工業區、鄉村區及特定專用區</b> (具城鄉性質)。
第2-2類 (開發許可)	核發 <b>開發許可地區</b> (除鄉村區屬農村社區土地重劃案件者、特定專用區屬水資源設施案件者外)。
第2-3類 (重大計畫)	經 <b>核定重大建設計畫</b> 及其必要範圍或城鄉發展需求地區，且有具體規劃內容或可行財務計畫者。
第3類 (原民鄉村區)	<b>原住民族土地</b> 範圍內原依區域計畫法劃定之 <b>鄉村區</b> 。

# 城鄉發展地區劃設條件或參考指標

項目	參考圖資
第一類	都市計畫範圍。
第二類之一	(一)依原區域計畫法劃定之工業區。 (二)依原區域計畫法劃定之鄉村區，符合下列情形之一者： 1.位於都市發展率達百分之八十以上之都市計畫區周邊二公里範圍內。 2.非農業活動人口達百分之五十，或非農業活動人口達各該直轄市、縣(市)村里平均非農業活動人口比例。 3.人口密度達該直轄市或縣(市)都市計畫平均人口淨密度，且前開都市計畫不包含保育型或風景特定區計畫。 4.符合都市計畫法第十一條規定應擬定鄉街計畫。 (三)非屬水資源設施、台糖土地、養殖漁業生產區及國土保育、生態保護性質之特定專用區。
第二類之二	(一)依原區域計畫法核發開發許可地區，但不包含屬農村社區土地重劃或水資源設施案件。 (二)屬依原獎勵投資條例同意案件。 (三)前經行政院專案核定免徵得區域計畫擬定機關同意案件。
第二類之三	直轄市、縣(市)國土計畫之國土功能分區及其分類劃設內容載明範圍。
第三類	原住民族土地範圍內依原區域計畫法劃定之鄉村區。

63

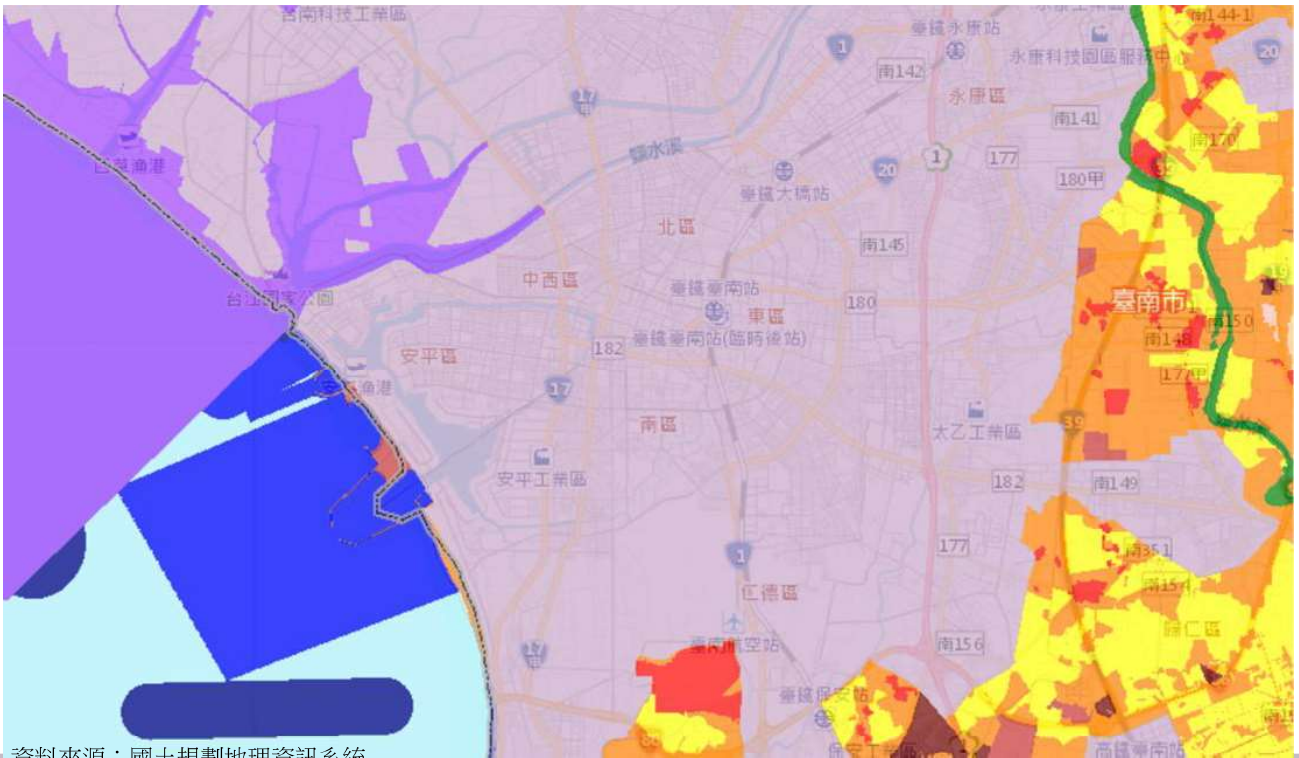
## 城鄉發展地區第一類



64



# 城鄉發展地區第一類



資料來源：國土規劃地理資訊系統

註：此為臺南市國土計畫之國土功能分區示意圖，為示意性質，後續應以臺南市國土功能分區圖實際劃設成果為準。

65

## 城鄉發展地區第二類之一劃設條件

**1** 原依區域計畫法劃定之工業區

**2** 原依區域計畫法劃定之鄉村區，符合下列條件之一者

- ① 位於都市計畫地區(都市發展率達一定比例以上)周邊相距一定距離內者。
- ② 非農業活動人口達一定比例或人口密度較高者。
- ③ 符合都市計畫法規定應擬定鄉街計畫者。

**3** 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。

# 城鄉發展地區第二類之二劃設條件

1

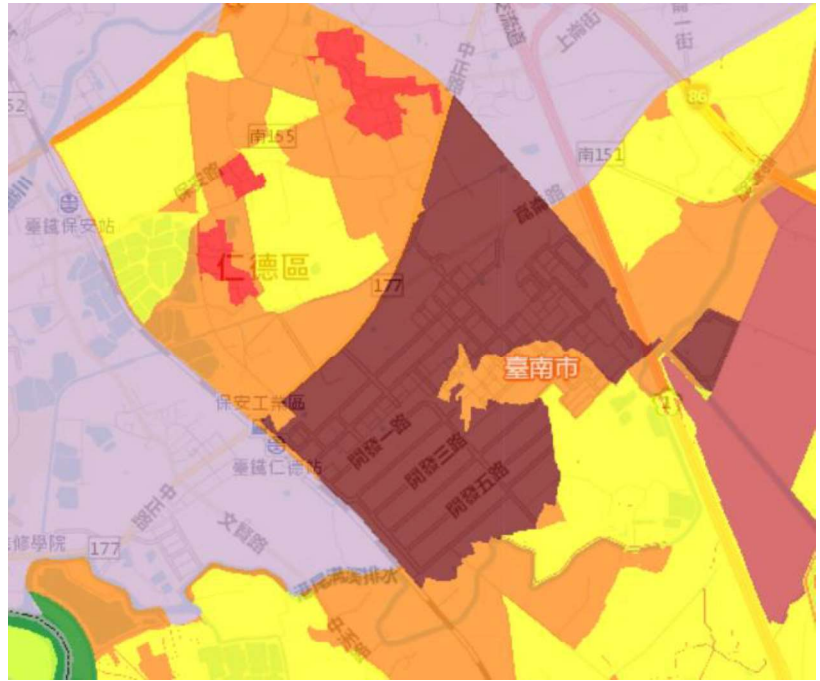
依原區域計畫法核發開發許可地區，但不包含屬農村社區土地重劃或水資源設施案件。

2

屬依原獎勵投資條例同意案件

3

前經行政院專案核定免徵得區域計畫擬定機關同意案件。



67

## 城鄉發展地區 第二類之三

### 劃設目的

為避免後續產業開發行為零星長在土地上，因此國土計畫以計畫引導開發行為到未來可以發展的地區開發使用，但不能位在優良農地和敏感程度較高之土地上。

### 預留未來發展所需之腹地

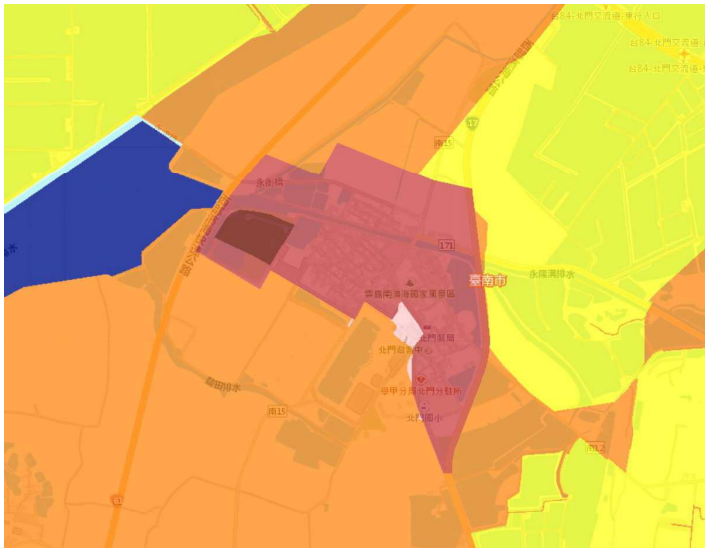
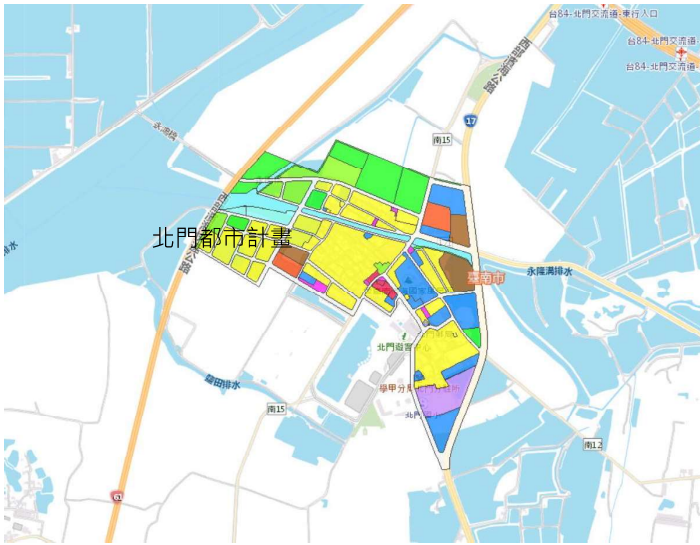
#### 桃園航空城特定區計畫

因應亞太區貨運和航班快速增長的趨勢，桃園國際機場必將發揮重要的關鍵影響，因此該計畫保留桃園機場未來發展之腹地。

#### 彰化水五金田園生產聚落特定區

為解決該地區未登記工廠設立於農地所造成之農、工混雜亂象，透過規劃產業用地、道路系統並建構相關汙水處理設施，除解決未登記工廠之問題，亦能達到產業發展及環境保護之均衡，以打造國家級示範型田園生產聚落。





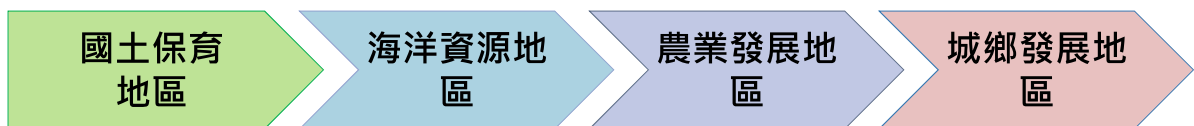
註：北門都市計畫業於110年12月公告實施

資料來源：國土規劃地理資訊系統

註：此為臺南市國土計畫之國土功能分區示意圖，為示意性質，後續應以臺南市國土功能分區圖實際劃設成果為準。

## 國土功能分區之製定順序

一、考量國土保育、全國糧食安全、產業及居住發展等原則下，其先後順序依次為：



二、屬下列情形之一，優先劃設國土功能分區，不受上開原則限制：

- 依都市計畫法、國家公園法及其相關法規實施管制之地區。
- 原依區域計畫法核發開發許可之地區。
- 原依區域計畫法劃定之鄉村區、工業區及一定面積規模以上具有城鄉發展性質之特定專用區。
- 其他海域劃設為海洋資源地區。

三、同時符合二種以上國土功能分區分類之劃設順序如後。

# 重疊分區分類處理

## ◆ 概念說明

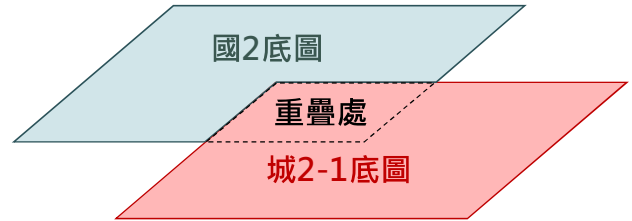
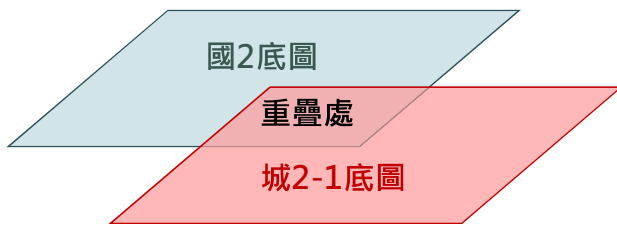


依據功能分區分類劃設條件產生19張底圖

底圖相疊後將產生重疊情形，故依據全國國土計畫之劃設順序研擬重疊分區處理原則

## ◆ 操作範例

考量城2-1屬優先劃設分區，重疊處建議劃設為城2-1



# 重疊分區分類處理

分區	國土保育				海洋資源				農業發展					城鄉發展							
	1	2	3	4	1-1	1-2	1-3	2	3	1	2	3	4	5	1	2-1	2-2	2-3	3		
國土保育	1																				
	2	國1																			
	3																				
	4																				
海洋資源	1-1																				
	1-2					海1-1															
	1-3					海1-1	海1-2														
	2					海1-1	海1-2	海1-3													
	3					海1-1	海1-2	海1-3	海2												
農業發展	1	國1	國2																		
	2	國1	國2							農1											
	3	國1	國2 (註1)																		
	4	農4 (註4)	農4								農4	農4	農4								
	5	農5	農5								農5	農5	農5	農5							
城鄉發展	1	城1	城1											農5							
	2-1	城2-1	城2-1											農4 (註2)							
	2-2	城2-2	城2-2							城2-2	城2-2	城2-2	城2-2				城2-2				
	2-3	城2-3之範圍劃設應避開國1及農1範圍，並符合全國國土計畫劃設條件，考量保障既有權益，既有發展地區中都市計畫範圍得優先劃設為城1；開發許可範圍得優先劃設為城2-2；鄉村區、特定專用區、工業區得優先劃設為城2-1																			
	3	城3	城3								城3	城3	城3	農4 (註3)			城3				

註1：屬農業主管機關提供不影響國土保安、水源保護必要之農業經營專區、農糧產業專區、集團產區或坡地農業，面積2公頃以上者，得優先劃設為農3。  
 註2：屬已核定農村再生計畫範圍或當地社區曾參訓培根計畫者，得優先劃設為農4，其餘鄉村區再依國土功能分區劃設條件劃設。  
 註3：屬已核定農村再生計畫範圍或當地社區曾參訓培根計畫者，得優先劃設為農4，並與地方原住民族主管機關確認。  
 註4：劃設為農業發展地區第4類之原住民聚落，原則應避免使用國土保育地區第1類及農業發展地區第1類，如有不可避免而納入之考量因素，應敘明相關論述及劃設條件於各直轄市、縣(市)國土計畫中。  
 註5：表內打「\」者，表示該二國土功能分區未有重疊情形。

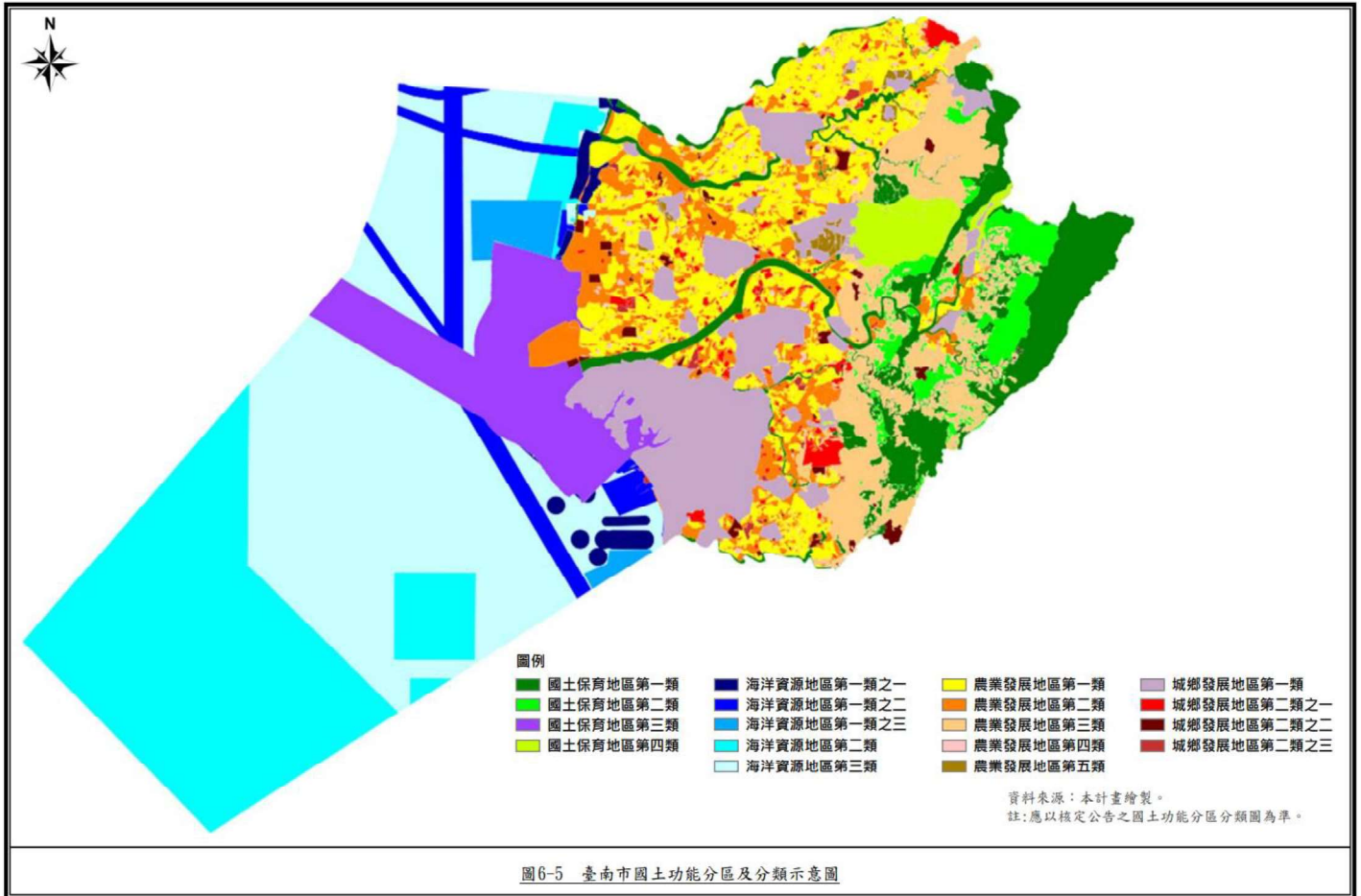


圖6-5 臺南市國土功能分區及分類示意圖

資料來源：臺南市國土計畫

表 6-11 本市國土功能分區模擬面積表

國土功能分區	分類	處數	面積(公頃)
國土保育地區	第一類		36,246
	第二類		11,810
	第三類		33,519
	第四類		7,239
	小計		88,814
海洋資源地區	第一類之一		4,523
	第一類之二		15,667
	第一類之三		6,202
	第二類		92,669
	第三類		110,755
	小計		229,816
農業發展地區	第一類		47,519
	第二類		30,539
	第三類		31,607
	第四類	259	1,985
	第五類		1,467
	小計	259	113,117
城鄉發展地區	第一類	42	41,901
	第二類之一	235	4,895
	第二類之二	68	2,867
	第二類之三	14	788
	第三類	-	-
	小計	359	50,451
總計	--	-	482,198

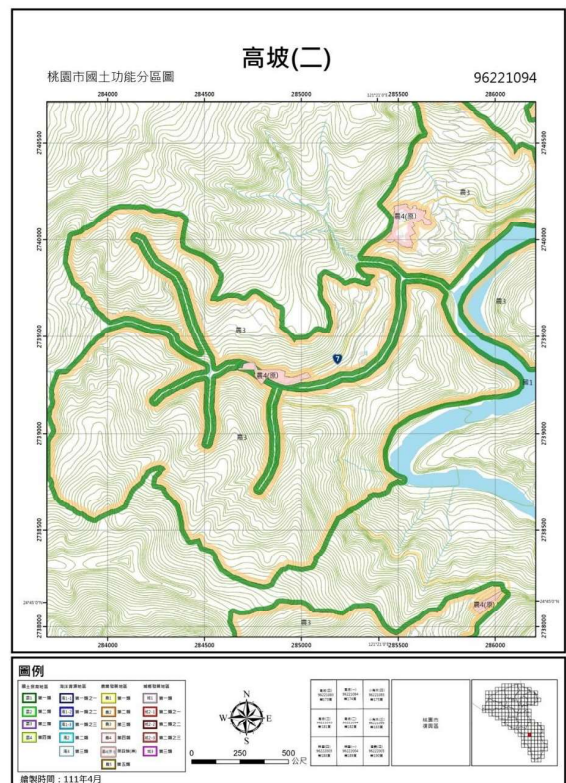
資料來源：臺南市國土計畫

# 國土功能分區圖法定辦理內容

- 依據全國國土計畫及國土功能分區圖及使用地繪製作業辦法規定
  - 繪製轄內所有土地比例尺為1/10000之國土功能分區分類圖
  - 研擬繪製說明書
  - 製作使用地土地清冊(圖)

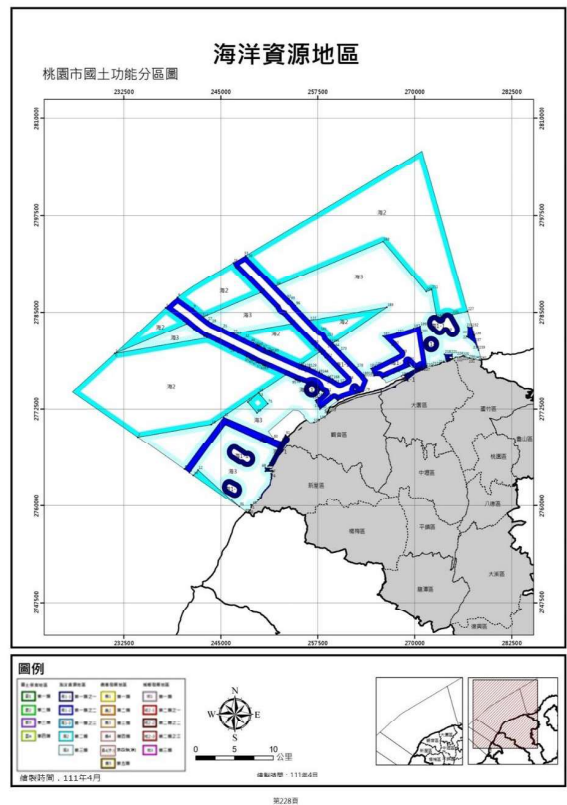
## 國土功能分區圖(陸域)

- 規格：**A3尺寸**紙張印製。
- 型式：**直轄市、縣(市)行政轄區範圍**依據比例尺五千分之一臺灣通用電子地圖之圖幅分別繪製國土功能分區圖，製作為圖冊，並得視需要予以分冊。
- 基本底圖：**臺灣通用電子地圖並納入等高線**為基本底圖。
- 比例尺：不小於**一萬分之一**為原則。
- 框線：邊框為**零點二至零點五公分寬**。但面積過小者，其外框線得不受邊框寬度之限制。



# 國土功能分區圖(海域)

- 規格：**A3尺寸**紙張印製。
- 型式：**直轄市、縣(市)海域管轄範圍**製作一張圖幅為原則，並納入圖冊。
- 基本底圖：**空白圖紙**為基本底圖。
- 比例尺：不小於**八十萬分之一**為原則。
- 框線：
  1. 邊框為**零點二至零點五公分寬**。但面積過小者，其外框線得不受邊框寬度之限制。
  2. 應標註**交界點、轉折點**並予以編號，各編號之經緯度坐(WGS84)應另以附表呈現



# 使用地土地清冊

- 經編定之使用地，**應製作土地清冊電子檔**（格式如下）；必要時，並得製作使用地圖，且得以地籍圖為底圖。
- 未辦理測量登記之土地，直轄市、縣(市)主管機關得暫予編號，並納入前項土地清冊。

公開展覽及公告

直轄市、縣(市)名稱	鄉(鎮、市、區)名稱	地政事務所代碼	地段代碼(或編號)	地段名稱	地號(或編號)	面積(平方公尺)	繪製或檢討變更前		繪製或檢討變更後		備註
							國土功能分區	使用地編定類別	國土功能分區	使用地編定類別	
○○縣	○○鄉	XXX	XXX	○○段	XXX	XXX	工業區	特定目的事業用地	城鄉發展地區第2類-2		依原區域計畫法編定之特定目的事業用地

# 繪製說明書

- 直轄市、縣（市）主管機關於繪製國土功能分區圖及製作使用地土地清冊（圖）時，應一併研擬繪製說明書。

<p>桃園市國土功能分區 繪製說明書</p> <p>繪製說明書</p> <p>桃園市政府 111年4月</p>	<p>目錄</p> <p>第一章 經公告實施桃園市國土計畫之概述..... 1</p> <p>第一節 計畫範圍及面積..... 1</p> <p>第二節 桃園市空間發展構想、未來發展地區分布區位及面積..... 3</p> <p>第三節 現行國家公園計畫、都市計畫與非都市土地使用分區劃定及使用地編定之分布區位及面積..... 17</p> <p>第四節 天然災害、自然生態、自然及人文景觀、自然資源之分布空間區位..... 22</p> <p>第五節 桃園市國土功能分區及其分類分布區位及面積..... 25</p> <p>第二章 國土功能分區圖及使用地土地清冊（圖）之概述..... 32</p> <p>第一節 繪製說明..... 32</p> <p>壹、國土功能分區及其分類之劃設參考指標、劃設方法、劃設順序及界線決定..... 32</p> <p>貳、使用地編定類別、編定方法及界線決定..... 48</p> <p>第二節 國土功能分區圖繪製結果..... 48</p> <p>壹、各國土功能分區及其分類分布區位、處數及面積..... 48</p> <p>貳、國土功能分區圖與桃園市國土計畫差異事項說明..... 75</p> <p>第三節 使用地土地清冊（圖）製作結果..... 86</p> <p>壹、使用地編定類別及面積統計..... 86</p> <p>貳、既有合法可建築用地變更為非可建築用地之分布區位及面積..... 88</p> <p>第三章 辦理過程彙編..... 90</p> <p>第一節 國土功能分區及使用地界線決定..... 90</p> <p>第二節 重要會議紀要..... 95</p> <p>第四章 其他經中央主管機關認定應載明事項..... 100</p>
---	---

## 肆

國土計畫土地使用管制  
訂定概念



# 國土計畫土地使用管制基本概念



81

## 國土計畫法的指導 國土計畫法第21條規定

國土保育地區	第一類	維護自然環境狀態，並禁止或限制其他使用。
	第二類	儘量維護自然環境狀態，允許有條件使用。
	第三類	按環境資源特性給予不同程度之使用管制。
海洋資源地區	第一類	供維護海域公共安全及公共福祉，或符合海域管理之有條件排他性使用，並禁止或限制其他使用。
	第二類	供海域公共通行或公共水域使用之相容使用。
	第三類	其他尚未規劃或使用者，按海洋資源條件，給予不同程度之使用管制。
農業發展地區	第一類	供農業生產及其必要之產銷設施使用，並禁止或限制其他使用。
	第二類	供農業生產及其產業價值鏈發展所需設施使用，並依其產業特性給予不同程度之使用管制、禁止或限制其他使用。
	第三類	按農業資源條件給予不同程度之使用管制。
城鄉發展地區	第一類	供較高強度之居住、產業或其他城鄉發展活動使用。
	第二類	供較低強度之居住、產業或其他城鄉發展活動使用。
	第三類	按城鄉發展情形給予不同程度之使用管制。

82

# 全國國土計畫之指導

## 第九章土地使用指導事項

- 一、依據國土功能分區分類，進行土地使用差異化管理
- 二、配合地方管制需要，研訂因地制宜土地使用規定
- 三、依國土保育地區劃設原則，實施土地使用重疊管制
- 四、考量環境敏感特性，實施管制標準
- 五、因應原住民族需求，另定特殊化土地使用管制
- 六、配合國土復育計畫，禁止或限制土地使用
- 七、維護國土功能分區功能，不得個別變更國土功能分區
- 八、保障既有合法權利，允許土地使用
- 九、配合目的事業需求，專案輔導合法化

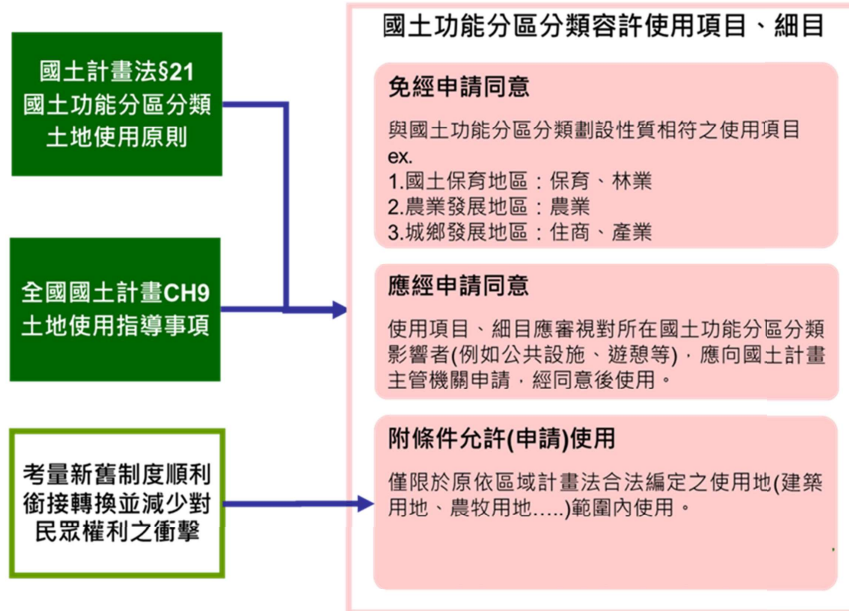
83

## 國土保育地區第一類容許使用

全國國土計畫 (例如·國保1)	容許使用項目(摘錄)
1.提供水資源、森林資源、動植物資源、文化景觀資源保育使用，土地用以加強資源保育、環境保護及不破壞原生態環境及景觀資源為原則，並得限制、禁止開發利用或建築行為，同時防止生態系統服務功能穿孔破碎，除符合公益性、必要性及區位無可替代性等情形外，原則禁止有妨礙前開資源保育利用之相關使用。	自然生態保育設施、水源保護設施、林業使用、隔離綠帶、溫泉井及溫泉槽、文化資產保存設施、水土保持設施
2.必要性基礎維生公共設施、維護自然資源保育設施及古蹟等，得申請使用。	運輸設施、氣象設施、通訊設施、油氣設施(加油站、加氣站、整壓站、輸油氣管線)、電力設施、自來水設施、水利設施、廢汙水處理設施、國防設施、郵政設施
3.提供當地既有集居聚落日用品零售及服務設施，得申請使用。	住宅、零售設施、餐飲設施(限既有建築用地)
4.在不影響國土保安原則下，自然資源體驗設施，得申請使用。	戶外公共遊憩設施

84

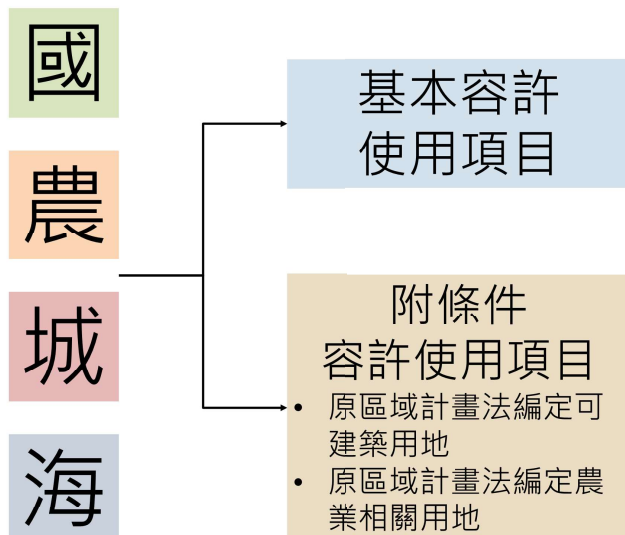
# 國土計畫容許使用情形訂定方式



85

# 非都市土地使用地發展權益之延續

避免因土地使用管制制度調整造成社會影響衝擊，就已依區域計畫法編定使用地類別賦予得容許使用項目之土地，依據各國土功能分區及其分類性質，於附表一分別允許該類土地得從事住宅、零售、遊憩或其他相關使用。



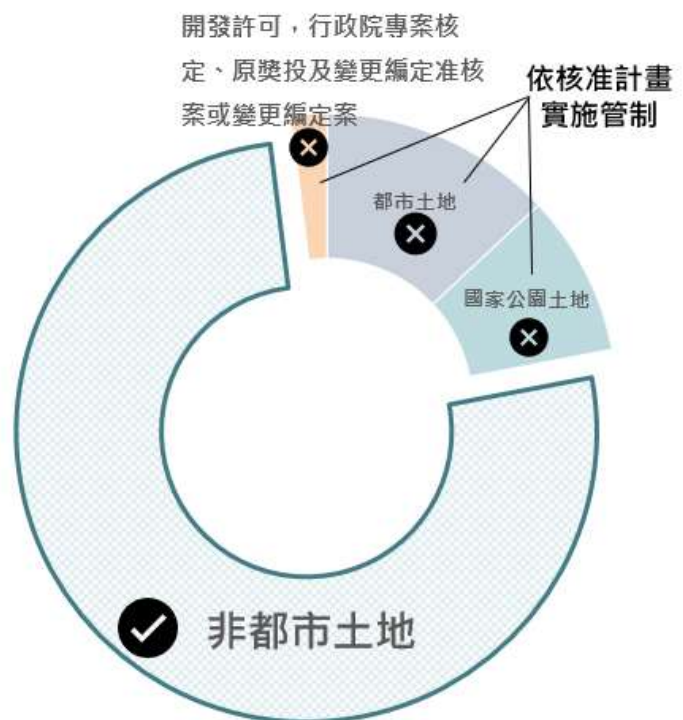
86

# 國土計畫土地使用管制規則草案架構(112.07草案)

第一章 總則	訂定依據(1)	管制範圍(2)	另訂管制規則優先適用(3)	使用地編定類別(4)	使用地編定方式(5)					
第二章 容許使用項目	容許使用項目(6) 附表一(陸) 附表二(海)	產創65條容許(7)	重大建設臨時性設施(8)	小面積免經同意(9)	國土保育用地容許使用(10)	複和使用(11)				
第三章 可建築用地及其強度	使用強度(12)附表三(應經同意或使用許可適用)附表四(既有可建築用地免經申請適用)									
第四章 應經同意申請	陸域申請書件(13)	海域申請書件(14)	跨域案件受理受理機關(15)	審查事項、補正程序及期限(16)	徵詢有關機關或組成專案小組(17)	同意後辦理事項(18)	同意案件管制原則(19)	同意案件變更(20)	同意案件廢止(21)	海洋資源地區同意案件失效情形(22)
第五章 附則	違規查處(23)	施行日期(24)								

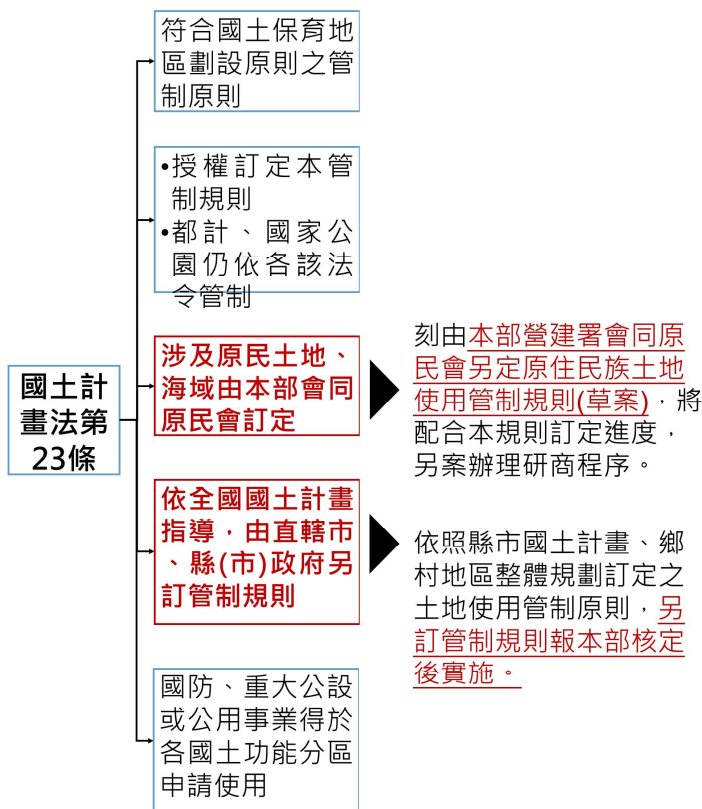
87

## 管制範疇



88

# 另訂土地使用 管制規則



# 容許使用原則

•V：得申請▲：附條件申請

項目	國土功能分區							
	國保1	國保2	農1	農2	農3	農4	城2-1	城3
1.基礎維生公共設施例如運輸、能源、水利設施等	V	V	V	V	V	V	V	V
2.國防	V	V	V	V	V	V	V	V
3.一般公共設施例如教育、行政、文化設施等	▲	V	▲	V	V	V	V	V
4.居住、零售、餐飲、遊憩等設施	▲	▲	▲	▲	▲	V	V	V
5.工業	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
6.農、林、漁、牧等農產業之產、製、儲、銷設施	▲	▲	V	V	V	V	V	V
7.既有合法使用(已有建築物或設施者)	得繼續維持原來合法使用							

# 使用項目及其細目



原非都市土地  
使用管制  
規則第六條  
規定附表一



原非都市土地  
變更編定  
執行要點第  
八點



非都市土地  
開發審議作  
業規範



考量目前及  
未來土地使  
用需求予以  
訂定。

1. 農業

2. 住商

3. 觀光

4. 礦業

5. 工業

6. 維生基礎設施

7. 一般性公共設施

8. 能源

9. 特殊

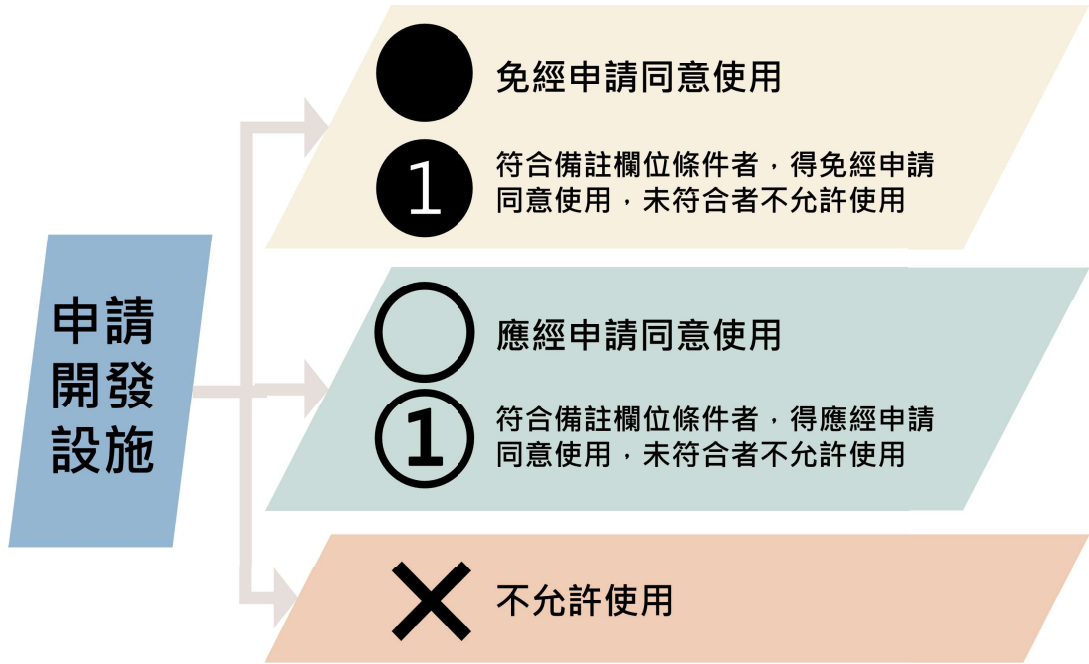
10. 其他

## 第6條附表一

- 「●」代表免經申請同意使用；「●」（或其他實心圓數字）代表符合備註欄位之「●」（或其他實心圓數字）條件者，得免經申請同意使用，未符合者不允許使用。
- 「○」代表應經申請同意使用；「○」（或其他空心圓數字）代表符合備註欄位之「○」（或其他空心圓數字）條件者，得應經申請同意使用，未符合者不允許使用。
- 「×」代表不允許使用。

國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區容許使用情形表(草案)(1120711、12-第2、3次條文研商會議版)

群組編號	分類	項次	使用項目	細目	國土保育地區		農業發展地區					城鄉發展地區		備註
					國1	國2	農1	農2	農4		城2-1	城3		
									非原	原				
1	農業	1-1	自然生態保育設施	自然保育設施	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
				生態體系保護設施	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
		1-2	林業使用	造林、苗圃	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
				林下經濟經營使用	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
		1-3	林業設施	林業經營設施	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
				森林經營管理之職工辦公室及宿舍 其他林業設施	①	①	●	●	●	●	●	●	●	●
	1-4	森林遊樂設施	管理服務設施	①	●	×	×	●	×	×	×	×	×	①:限於原區域計畫法編定之丙種建築用地、林業用地、遊憩用地及依該森林遊樂設施興辦事業計畫變更編定之特定目的事業用地。
			遊憩服務設施	①	●	×	×	●	×	×	×	×	×	
			環境資源維護設施	①	●	×	×	●	×	×	×	×	×	
			住宿及附屬設施	①	①	×	×	①	×	×	×	×	×	
				其他森林遊樂設施	①	●	×	×	●	×	×	×	×	①:限於原區域計畫法編定之丙種建築用地、林業用地、遊憩用地及依該森林遊樂設施興辦事業計畫變更編定之特定目的事業用地。
	1-5	農作使用	農作使用	①	①	●	●	●	●	●	●	●	●	①:限於原區域計畫法編定之農牧用地、養殖用地。
1-6	農田水利設施	農田水利設施	①	①	●	●	●	●	●	○	○	○	①:限於原區域計畫法編定之農牧用地、養殖用地。	



## 圈叉定義

群組編號	分類	項次	使用項目	細目	國土保育地區		農業發展地區				城鄉發展地區		備註	
					圖 1	圖 2	農 1	農 2	農 3	農 4 非原 原		城 2-1		城 3
2	住商	2-1	住宅	住宅	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②	① ○	① ○	① ○	① ○	①:限於原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。惟使用面積達本法第二十四條授權訂定之認定標準者，亦應申請使用許可。 ②:限於原區域計畫法編定之丁種建築用地。
				民宿	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②	① ○	① ○	① ○	① ○	
	2-2	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 ○	①:限於原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。惟使用面積達本法第二十四條授權訂定之認定標準者，亦應申請使用許可。 ②:限於原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 ○	① ○		
			特種零售設施	✕	✕	✕	✕	✕	○	○	○	○		○
	2-3	批發設施	批發設施	批發設施	①	①	①	①	①	○	○	○	○	①:限於原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、丁種建築用地。
				倉儲設施	①	①	①	①	①	○	○	○	○	
	2-5	辦公處所	辦事處所	事務所	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②	① ○	① ○	① ○	① ○	①:限於原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。惟使用面積達本法第二十四條授權訂定之認定標準者，亦應申請使用許可。 ②:限於原區域計畫法編定之丁種建築用地。
				農(漁)團體辦公處舍及相關設施	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②	① ○	① ○	① ○	① ○	

# 國土計畫使用地編定類別

以識別土地使用管制方式為主要原則

應經申請 同意	▶	<b>1.許可用地(應)</b>	供國土計畫主管機關同意之應經申請同意使用計畫使用範圍。
使用許可	▶	<b>2.許可用地(使)</b>	供國土計畫主管機關許可之使用計畫，且非屬公共設施使用範圍。
		<b>3.公共設施用地</b>	供國土計畫主管機關許可之使用計畫之公共設施使用範圍。
國土法 第32條	▶	<b>4.國土保育用地</b>	經直轄市、縣(市)國土計畫主管機關評估供國土保育使用範圍。
縣市國土 計畫需求	▶	<b>5.其他使用地</b>	經直轄市、縣(市)國土計畫指定供當地特殊保育或發展使用範圍

95

# 國土計畫使用地編定類別

另為制度順利銜接，參考過去地目等則處理前例，原依區域計畫法編定之19種使用地編定成果，將納入國土功能分區暨使用地系統之「備註」欄位註記，以作為後續土地使用管制（例如容許使用情形表附帶條件檢核）之依據

說明：

一、本證明書有效期限為3個月，惟於上述期間國土功能分區分類暨使用地經依國土計畫法辦理檢討變更，應依公告國土功能分區圖、使用許可或應經申請同意之結果為準，不另行通知。

二、本證明書之內容係依據列印時間之地籍資料，如於核發時間後地籍經分割或合併者，請電洽○○縣(市)○○處○○○○科（電話：○○-○○○○○○○○-○○○○）或另行申請證明書。

序號	鄉鎮市區	段小段	地號	分區分類	使用地	備註
○○○○	○○鄉	○○段○○小段	9999-9999	○○○○地區第○類		原區域計畫法編定 農牧用地
○○○○	○○鎮	○○段○○小段	9999-9999	▲▲▲▲地區第▲類		原區域計畫法編定 遊憩用地
○○○○	○○鎮	○○段○○小段	9999-9999	○○○○地區第○類 ●●●●地區第●類		

納入備註欄理由：

- 1.直接轉載，保障土地所有權人既有權益。
- 2.簡化行政作業，提高行政效率。
- 3.非重新逐筆編定，不處理過去編定錯誤情事，亦不再辦理更正作業。

96



## 可建築用地及其強度

- 各國土功能分區及其分類之建築物或設施其建蔽率、容積率上限規定。
- 直轄市、縣(市)政府或目的事業主管機關於各該主管法令訂定建蔽率、容積率、最大建築面積或建築高度或及其他等使用強度規定者，應從其規定。

國土功能分區及其分類		建蔽率(%)	容積率(%)
國1		10	30
國2		20	60
農1		30	90
農2		50	120
農3		40	100
農4	平地	60	120
	山坡地	40	120
城2-1	平地	60	120
	山坡地	40	120
城3	平地	60	120
	山坡地	40	120

97

## 可建築用地及其強度

各國土功能分區及其分類範圍內屬區域計畫法編定之可建築用地，免經申請使用之建蔽率、容積率上限規定

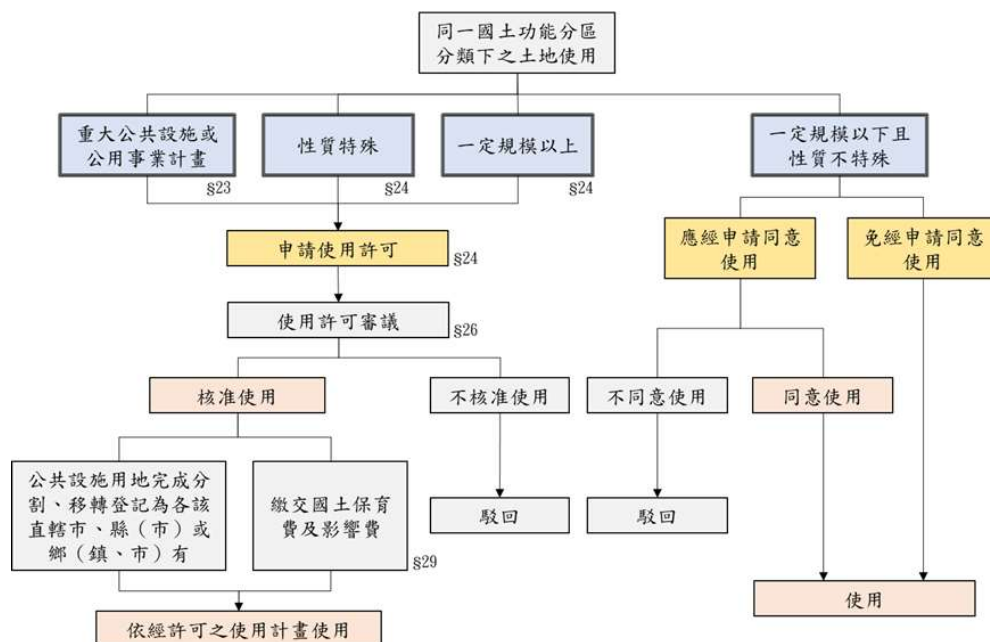
原區域計畫法編定之使用地別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
甲種建築用地	60	240	
乙種建築用地	60	240	
丙種建築用地	40	120	
丁種建築用地	70	300	
窯業用地	60	120	
鹽業用地	60	80	
礦業用地	60	120	
交通用地	40	120	
遊憩用地	40	120	
殯葬用地	40	120	
特定目的事業用地	60	180	
	70	180	限依工廠管理輔導法取得特定工廠登記，並完成變更編定者適用。

98

# 伍

## 土地使用申請機制

# 土地使用管制申請機制



# 免經同意

- 無須向國土計畫主管機關提出申請，即能進行土地使用。
- 惟如其他目的事業主管機關有應申請事項規定者，仍應按目的事業主管機關法令規定辦理。例如，農業設施應依據農業用地作農業設施容許使用審查辦法規定辦理，由申請人向農業主管機關申請。

101

## 免經同意 新舊機制差異分析

	區域計畫體系	國土計畫體系
主管機關	原則免經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關同意，惟仍須符合附帶條件規定。	免經國土計畫主管機關同意。
面積	面積規模大到何種程度，均屬免經申請許可。	住商設施面積規模大到一定程度，則調整為「使用許可案件」。
因地制宜	無，全國規定均一。	<u>直轄市、縣（市）政府得因地制宜訂定免經申請同意項目。</u>

102

# 應經同意

各階段	重點事項
申請	國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區申請案件應備文件與受理機關 §12。
	海洋資源地區申請案件應備文件與受理機關 §13
	跨越行政轄區或海域管轄範圍申請案件受理機關 §14
審查	審查內容與審查期限 §15、16
同意後應辦事項	同意後通知與使用地變更程序 §17
	使用管制依據、應符合其他法規規定 §18
變更計畫	應辦理變更之情形與辦理程序 §19
同意失效、廢止	同意之廢止條件、廢止後使用地註銷之程序 §20
	同意之失其效力、失效後使用地註銷之程序 §21

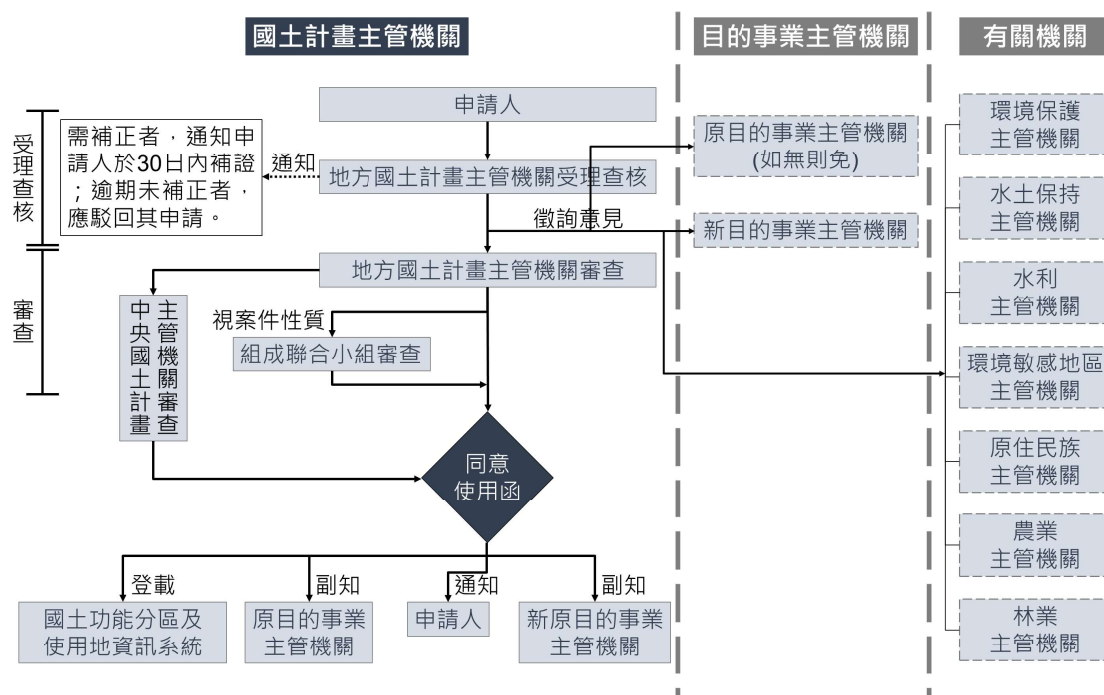
103

# 應經同意 審查制度設計重點

簡政便民之申請書件與審查程序	考量應經申請同意案件為非屬性質特殊且係一定規模以下，屬影響輕微之使用，申請書圖文件及審查程序以簡政便民為原則。
強化機關之審查效率	以查核表方式審查。各項審查對應明確之府內主責機關（單位），勾選完成即得准駁，並保留必要時得組成專案小組審查之彈性。 審查事項係以客觀事實判斷為主，如：文件是否具備、符合土地使用管制規定與否，減少行政機關需價值判斷或裁量空間。
明確區分與各目的事業主管機關權責分工	如屬其他目的事業法令已審查事項（滯洪設施、不得建築區位），避免重複審查，原則回歸其他目的事業法令辦理（農業發展條例、水利法、水土保持法、建築技術規則）。 與興辦事業計畫、環評、水保等有關審查採平行審查方式。國土計畫主管機關作為准駁前，無需取得目的事業主管機關核准興辦事業計畫文件（僅需支持之意見文件）。 無須待完成地籍分割、回饋金、取得水土保持完工證明書等事項即得變更使用地。

104

# 應經申請同意 ( 國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區 )



105

## 應經同意案件 同意條件

土地使用強度	申請案件土地使用強度應符合本規則第11條附表三、附表四規定。
通行機能	基地中有部分為非申請範圍之地區者，是否載明維持該等地區原有通行之功能。是否臨接得指定建築線之道路。
緩衝綠帶或設施	為避免影響鄰地使用，以留設1.5公尺寬緩衝綠帶或設施為原則。
綠地	一定規模之住商、觀光等使用項目及於各國土功能分區及其分類均有外部影響之使用項目規定應留設10%綠地。
必要性服務設施	一定規模之住商、觀光等使用項目規定應留設30%必要性服務設施(綠地、公園、道路、廣場、滯洪池、水土保持設施、污水處理設施、自來水設施、電力設施、電信設施、公用設備、停車場等設施。)
環敏地指導事項	屬於環境敏感地區範圍者，應將環境敏感地區土地使用指導事項作為准駁申請同意使用之依據。

# 應經同意

## 新舊機制差異分析

程序項目	區域計畫體系	國土計畫體系
主管機關	由目的事業主管機關審查(例如農業單位)	■ 由縣市國土計畫主管單位審查為原則(部分中央審查)
同一使用地	各種使用分區之同一使用地，管制規定幾乎一樣	■ 每一種國土功能分區下之同一使用地名稱，管制規定、建蔽率、容積率均有差異 ■ 縣市政府可以另外再訂管制規定
變更使用地	可，由變更後使用地之目的事業主管機關同意即可	■ 無，應經同意案件經審查同意後，依登載於「國土功能分區及使用地資訊系統」，並於國土功能分區證明書上註明。

107

## 使用許可

- 依國土計畫法第 24 條規定略以：「於符合第 21 條國土功能分區及其分類之使用原則下，從事一定規模以上或性質特殊之土地使用.....」及第 23 條所研訂之應經申請同意、免經申請同意、禁止或限制使用之使用項目分類為基礎，訂定申請使用許可之一定規模或性質特殊之認定標準。

§24第1項	一定規模以上或性質特殊土地申請使用許可認定標準
§24第5項	國土計畫使用許可審查費收費辦法
§24第7項	國土計畫使用許可程序辦法
§25第4項§27	國土計畫使用許可公開展覽與公聽會及陳述意見處理辦法
§28第4項	國土保育費及影響費收取辦法
§26第3項	使用許可審議規則
§29第4項	使用許可案件經許可後之程序及相關事項辦法
§30第4項	填海造地施工管理辦法

## 使用許可申請對象 ：一定規模以上

免經國土計畫主管機關同意使用項目或需經國土計畫主管機關同意使用項目，達規模應申請使用許可

使用項目	細目	使用許可規模
住宅	住宅	國 / 農 / 城：2/3/5 公頃
零售設施	綜合商品零售設施、一般零售設施、特種零售設施	國 / 農 / 城：2/2/5 公頃
批發設施	批發設施	國 / 農 / 城：2/2/5 公頃
倉儲設施	倉儲設施	
辦公處所	事務所、農(漁)團體辦公廳舍及相關設施	
營業處所	一般服務設施、金融保險設施、健身服務設施、娛樂服務設施、特種服務設施	
餐飲設施	餐飲設施	
旅館	國際觀光旅館、一般觀光旅館、一般旅館	國 / 農 / 城：2/2/5 公頃

109

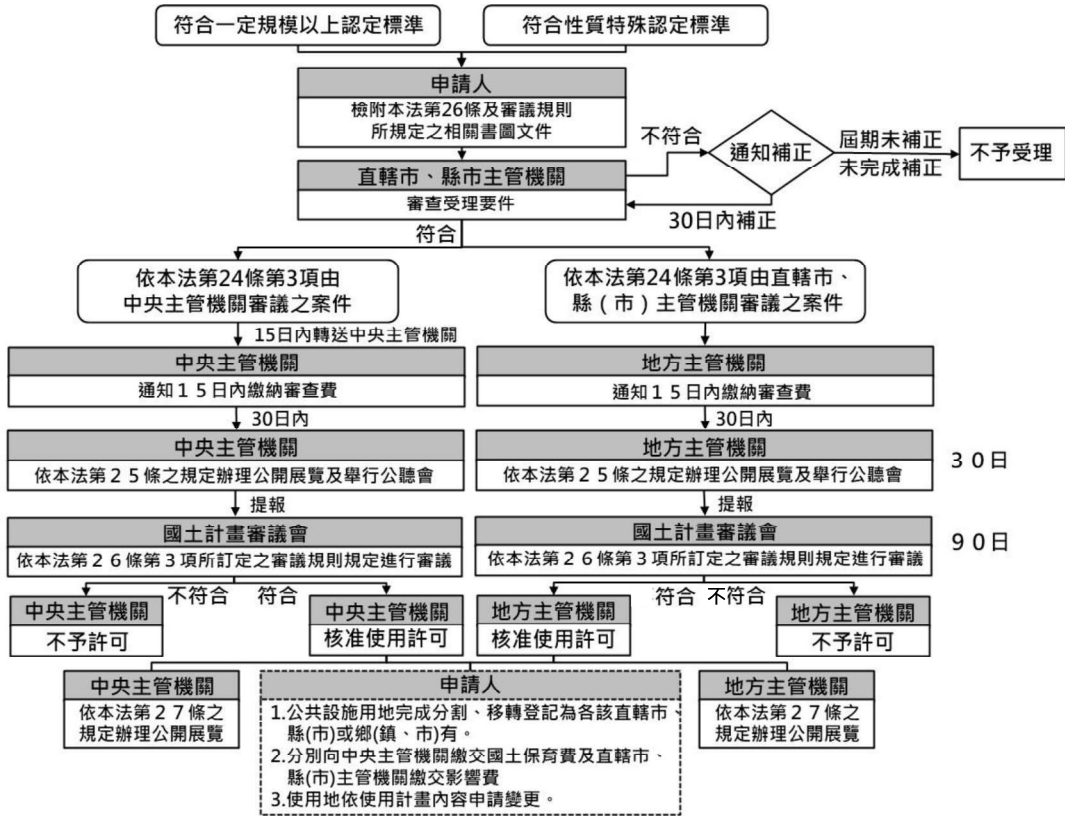
## 使用許可申請對象 ：性質特殊

考量使用性質特殊之申請案件具有擾動重要自然資源地形地貌、產生環境生態污染外部性...等疑慮，無論使用規模均應申請使用許可

使用項目	細目	備註
填海造地	填海造地	
油(氣)設施	石油煉製及其必要附屬設施	屬重大之公共設施或公用事業
礦業使用及其設施	採礦、石油、天然氣採礦	
土石採取及其設施	採取土石、土石採取廠房暨產品加工之設施...	
窯業使用及其設施	自用窯業原料取土	
寵物生命紀念設施	寵物生命紀念設施	
殯葬設施	公墓、殯儀館、火化場	
廢棄物清除處理設施	一般廢事業廢棄物處理設施棄物清除處理設施	限廢棄物衛生掩埋場、廢棄物封閉掩埋場及廢棄物焚化處理廠

110

# 使用許可辦理程序



111

## 審議原則

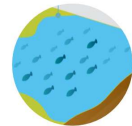
應考量土地使用適宜性、交通與公共設施服務水準、自然環境及人為設施容受力

國



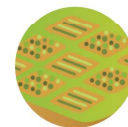
環境保護  
自然保育  
災害防止  
彌補復育

海



環境保護  
自然保育  
災害防止  
彌補復育

農



農業生產環境及水資源供應完整性  
興建必要農業相關設施，與當地農業生產經營有關為限

城



都市成長管理  
發展趨勢關聯影響  
公共建設時程  
公用設備完備性



# 使用許可

## 新舊機制差異分析

	區域計畫體系	國土計畫體系
程序名稱	開發許可	使用許可
中央與地方分工方式	面積30公頃以下案件，委辦直轄市、縣(市)政府許可	國土保育地區及海洋資源地區由中央主管機關許可，其餘地區由地方主管機關許可
變更使用分區	可以	不可以
民眾參與程序	現行開發許可申開發殯葬、廢棄物衛生掩埋場、廢棄物封閉掩埋場、廢棄物焚化處理廠、營建剩餘土石方資源堆置處理場及土地採取場等設施、直轄市、縣(市)政府應召開聽取民意或相關團體意見會議	審議過程中應辦理公開展覽及舉行公聽會，其時間、地點、辦理方式等事項，應廣泛周知。另應以書面送達申請使用範圍內之土地所有權人。 審議通過後由主管機關核發使用許可，並將經許可之使用計畫書圖文件，於地方政府及公所分別公開展覽，並得視實際需要，將計畫內容重點廣泛周知。

113

## 國土計畫相關檢索資料

國土計畫是什麼

直轄市、縣(市)  
國土計畫懶人包



國土功能分區是什麼

國土功能分區  
懶人包



未來土地使用管制

國土計畫土地  
使用管制問答集



查詢國土功能分區

國土規劃地理資訊圖台及  
各直轄市、縣(市)圖台



諮詢國土功能分區

各直轄市、縣(市)國土  
功能分區諮詢及聯絡窗口



國土計畫土地使用

管制專區  
研商會議



114

**簡報結束 謝謝聆聽**