臺南市國土計畫講習

授課講師：岳裕智　113.09

大綱

壹、國土計畫說明

貳、國土計畫期程

參、臺南市國土功能分區劃設說明

肆、國土計畫土地使用管制

壹、國土計畫說明

國土計畫說明

目前(區域計畫法)

使用分區

- 都市計畫區
- ＋ 非都地區：鄉村區 工業區 河川區 風景區 森林區 海域區 一般農業區 特定農業區 特定專用區 山坡地保育區 國家公園區

使用地類別

甲建 乙建 丙建 丁建 農牧 特定目的事業 生態保護 遊憩 國土保安 古蹟保存 礦業 鹽業 交通 海域 水利 林業 殯葬 窯業 養殖

未來(國土計畫法)

4大國土功能分區

- 國土保育地區
- 海洋資源地區
- 農業發展地區
- 城鄉發展地區

19種分類 (詳下頁說明)

使用地類別

- 許可用地(應
- 許可用地(使
- 公共設施用地
- 國土保育用地
- 其他使用地

國土計畫說明

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)

功能分區轉換範例

國3
國家公園

國4
城1
農5
都市計畫區

城2-1
城3
農4
鄉村區

城2-2
開發許可、獎投

城2-3
未來發展，重大建設

農1
農2
一般農、特農

農3
山坡地範圍

國土計畫說明

國土法第23條 應經申請同意	1.許可用地(應)	經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
國土法第24條 使用許可	2. 許可用地(使)	經國土計畫主管機關許可之使用計畫，且非屬計畫內之公共設施使用範圍
	3.公共設施用地	經國土計畫主管機關許可之使用計畫，且屬計畫內之公共設施使用範圍
國土法第32條 變更為非可建地且給予補償	4.國土保育用地	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 指定需求	5.其他使用地	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

貳、國土計畫期程

國土計畫期程

- **國土計畫3階段**

2、3、4年

國土計畫法第45條：

中央主管機關應於**本法施行後二年內，公告實施全國國土計畫**。

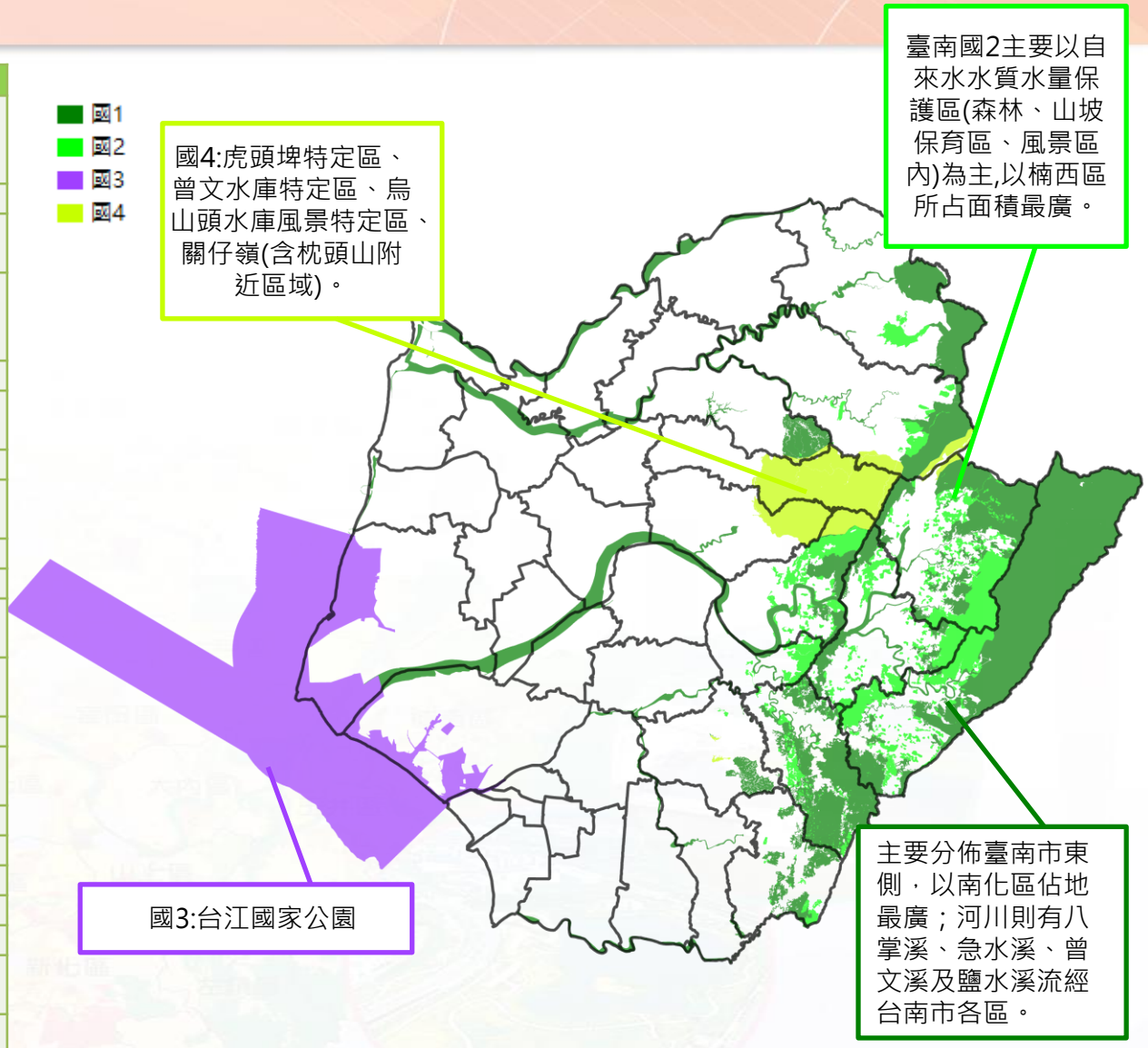
直轄市、縣（市）主管機關應於**全國國土計畫公告實施後三年內**，依中央主管機關指定之日期，一併**公告實施直轄市、縣（市）國土計畫**；並於**直轄市、縣（市）國土計畫公告實施後四年內**，依中央主管機關指定之日期，一併**公告國土功能分區圖**。

預計直轄市、縣（市）主管機關依法於114年4月30日公告國土功能分區圖後，全面實施國土計畫法，區域計畫法不再適用。

參、臺南市國土功能分區劃設說明

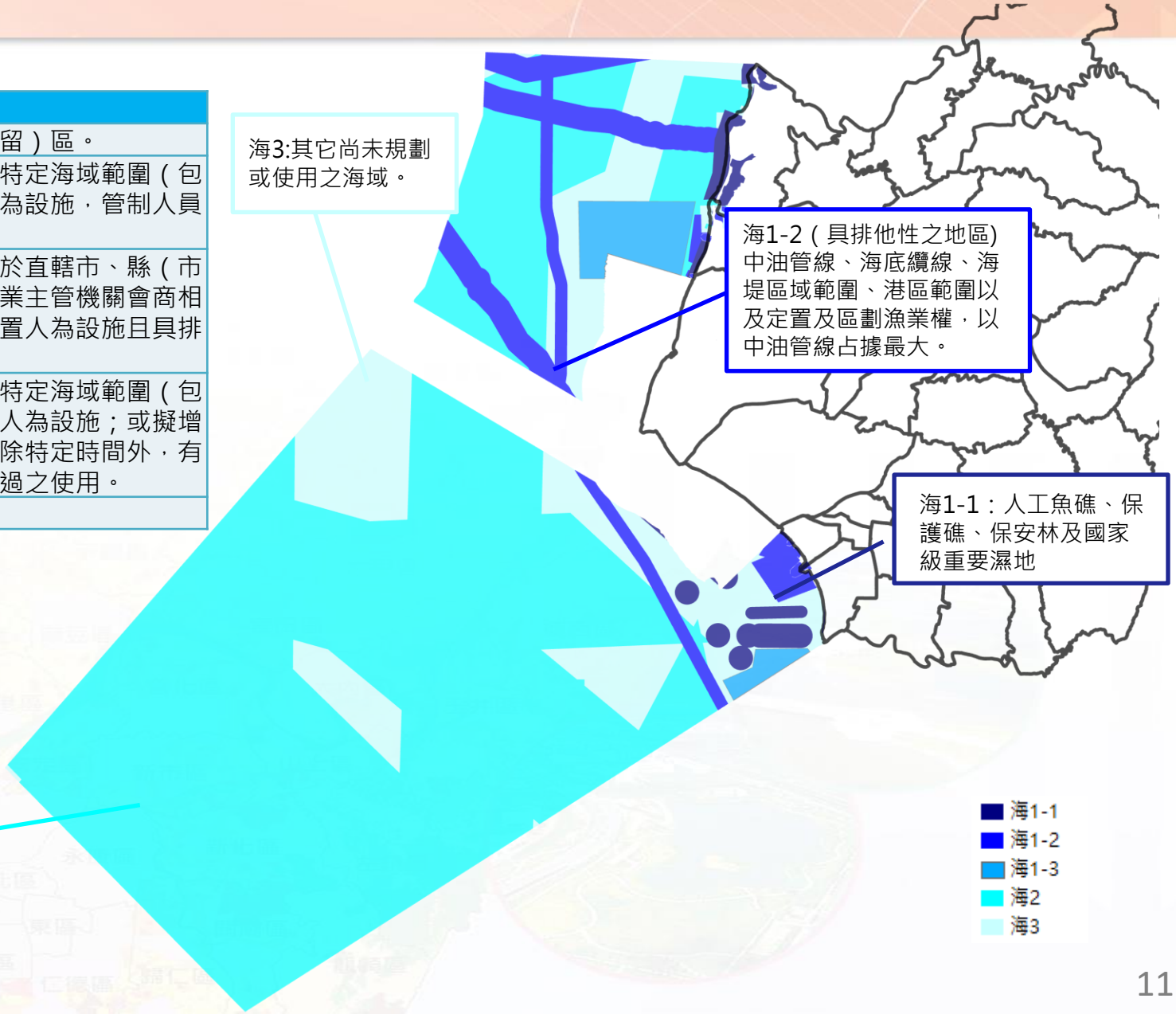
臺南市國土功能分區劃設說明

國土功能分區	分類	劃設條件
國土保育地區	第一類	1.位處山脈保育軸帶（中央山脈、雪山山脈、阿里山山脈、玉山山脈、海岸山脈）、河川廊道、重要海岸及河口濕地等地區內，具有下列條件之陸域地區，得劃設為國土保育地區第一類：
		（1）具保育自然價值之自然區域、地形、植物及礦物之地區。
		（2）於重要特殊或多樣之野生動物棲息環境，為保育野生動物，維護物種多樣性，與自然生態之平衡需要，應加強保護之地區。
		（3）具有生態及保育價值之原始森林，具有生態代表性之地景、林型，特殊之天然湖泊、溪流、沼澤、海岸、沙灘等區域，為維護森林生態環境，保存生物多樣性，所應保護之國有林、公有林地區；及為涵養水源及防止災害等目的，所劃設保安林地。
		（4）為保障水資源供應及維護水庫功能，經目的事業主管機關公告之水庫蓄水範圍。
		（5）為確保飲用水水源水質，避免有非法砍伐林木或開墾土地，土石採取及探礦、採礦，或相關污染水源水質之行為，所應劃定之地區。
		（6）符合國土保育性質，或屬於水資源開發、流域跨區域治理之水系或經公告之水道。
		（7）沿海富含珍貴稀有動植物之棲地及生態廊道，或生態景觀及自然地貌豐富特殊，及具有重要海岸生態系統，為保護與復育海岸資源劃定之地區。
		（8）海岸河口具生態多樣性及重要保育物種，具有水資源涵養功能之濕地。
		2.位於前1.範圍內之零星土地，得一併予以劃入。
	第二類	1.鄰近山脈保育軸帶、河川廊道、重要海岸及河口濕地周邊地區內，具有下列條件之陸域地區，得劃設為國土保育地區第二類：
		（1）國公有林地，依永續使用及不妨礙國土保安原則，發展經濟營林、試驗實驗、森林遊樂等功能之地區。
		（2）高山丘陵易因地質脆弱鬆軟或坡向特殊，致重力承載不足並產生坡度災害之地區。
		（3）河川野溪周邊因地質敏感及坡地特性，易因水土混合及重力作用後，夾帶土石沿坡面或河道流動所造成災害之地區。
		（4）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。
		（5）為維護自來水供應之水質水量，就水源保護需要所劃定之地區。"
		2.現況尚未劃定使用分區及編定使用地之離島。
		3.位於前1.範圍內之零星土地，得一併予以劃入。
	第三類	國家公園計畫地區。
	第四類	屬都市計畫地區內保護或保育相關分區或用地，具有下列條件者，得劃設為國土保育地區第四類：
		1.水源（水庫）特定區、風景特定區都市計畫內保護或保育相關分區或用地，符合國土保育地區第一類劃設條件者。
		2.其他都市計畫地區內保護或保育相關分區或用地，符合國土保育性質，屬水資源開發、流域跨區域治理之水系或經公告之水道範圍內者。



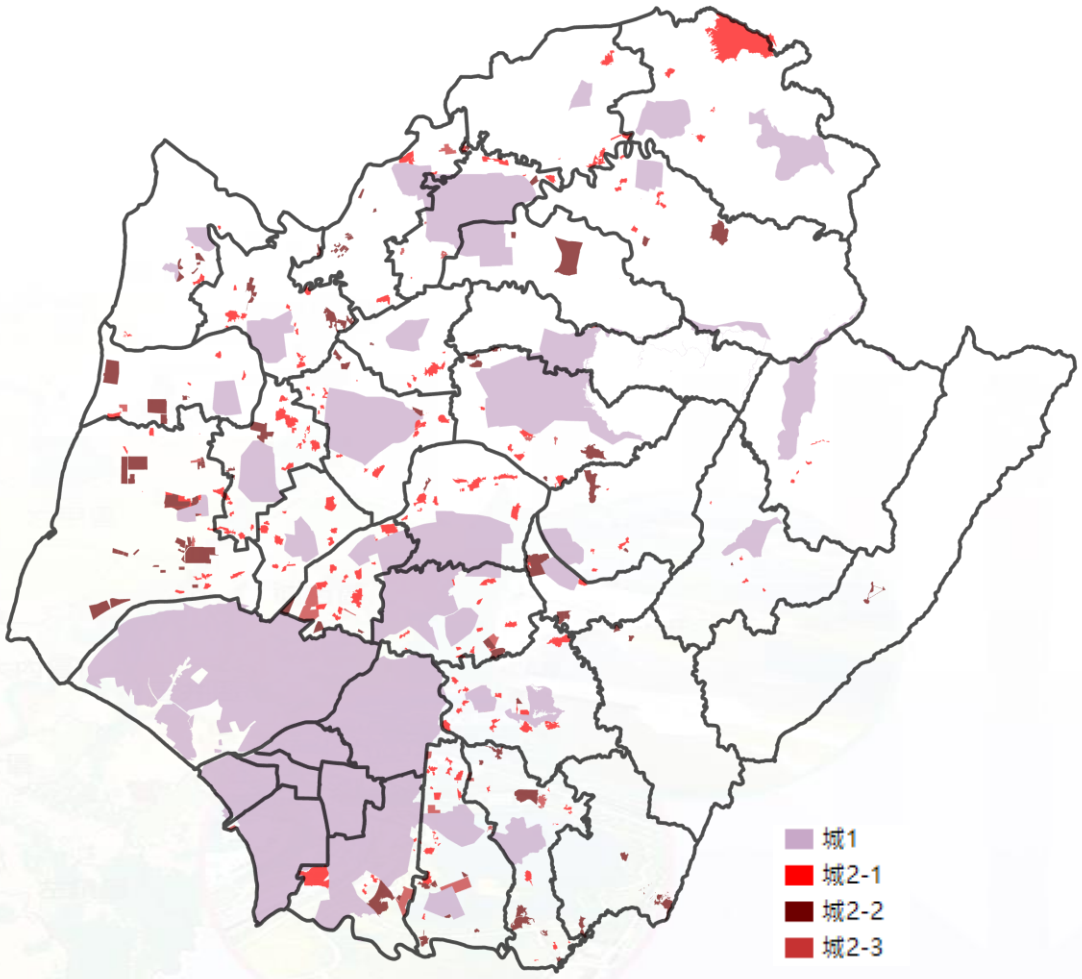
臺南市國土功能分區劃設說明

國土功能分區	分類	劃設條件
海洋保育地區	第一類之一	依其他法律於海域劃設之各類保護（育、留）區。
	第一類之二	使用性質具**排他性**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。
	第一類之三	屬第一類之一及第一類之二以外之範圍，於直轄市、縣（市國土計畫核定前，經行政院或中央目的事業主管機關會商相關機關核定之重大建設計畫，其使用需設置人為設施且具排他性者。
	第二類	使用性質具**相容性**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；或擬增設置之人為設施，能維持其相容使用者。除特定時間外，有條件容許人員、船舶或其他行為進入或通過之使用。
	第三類	其他尚未規劃或使用之海域。



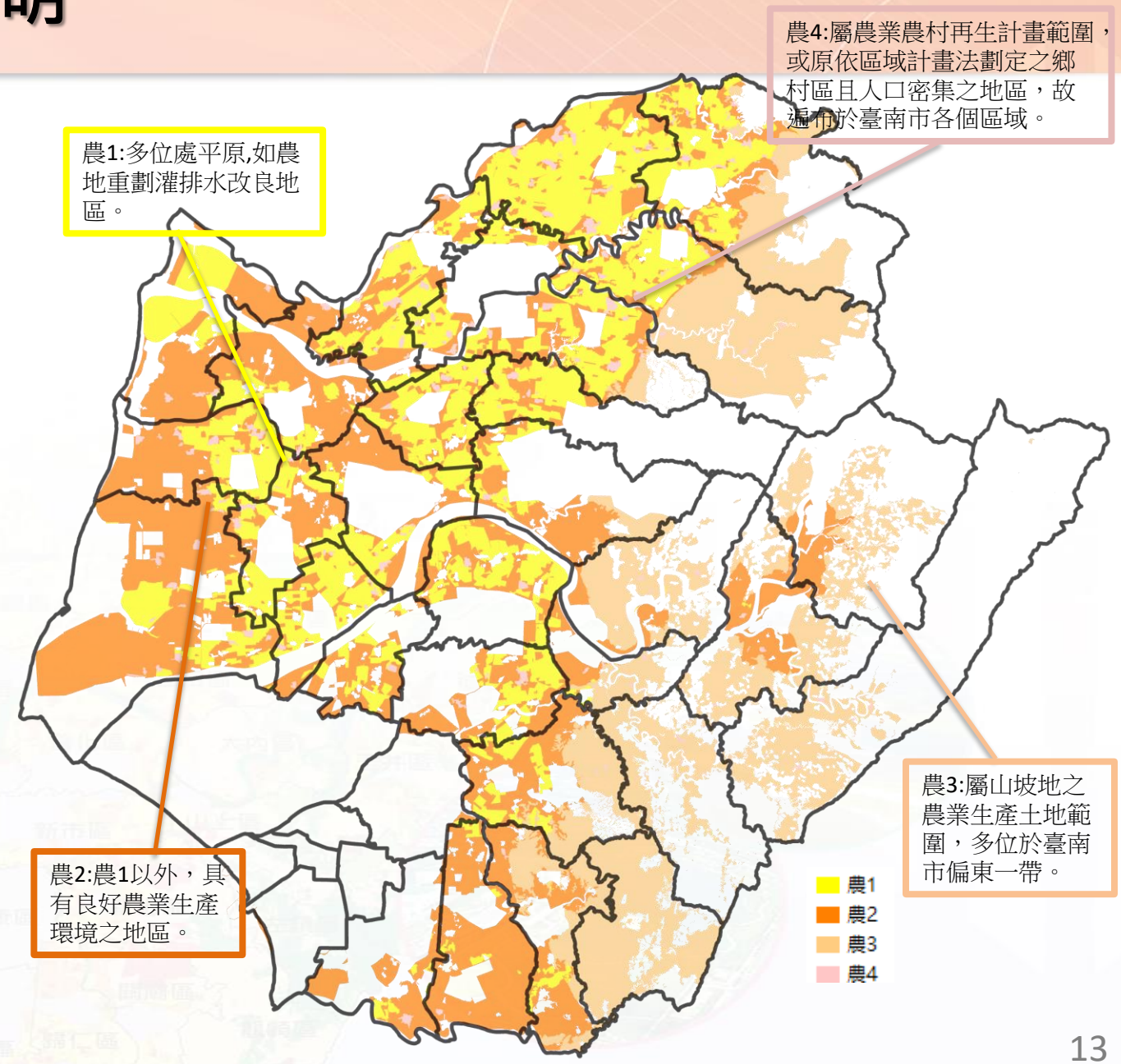
臺南市國土功能分區劃設說明

國土功能分區	分類	劃設條件
城鄉發展地區	第一類	非屬國土保育地區第四類及農業發展地區第五類範圍之都市計畫土地。
	第二類之一	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，得劃設城鄉發展地區：
		（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。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。
		4.位於前1.、2.、3.範圍內之零星土地，得一併予以劃入。
	第二類之二	1.核發開發許可地區（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）、屬依原獎勵投資條例同意案件或前經行政院專案核定免徵得區域計畫擬定機關同意案件，且具有城鄉發展性質者。
		2.位於前2.範圍內之零星土地，得一併予以劃入。
	第二類之三	1.經核定重大建設計畫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。
		2.符合直轄市、縣（市）國土計畫之成長管理計畫及鄉村地區整體規劃下，為因應居住或產業發展需求、提供或改善基礎公共設施、提高當地生活環境品質等原因，符合下列條件之一，得適度擴大原依區域計畫法劃定之鄉村區或工業區範圍，其範圍應儘量與既有鄉村區或工業區性質相容避免影響當地居住或產業發展情形：
		（1）為居住需求者，應儘量配合當地人口發展趨勢及人口結構情形，且當地鄉（鎮、市、區）範圍內既有鄉村區可建築土地並無閒置或可提供再利用情形。
		（2）為產業需求者，應儘量與當地既有產業相容者為原則，除係配合當地產業發展趨勢，且當地鄉（鎮、市、區）範圍內既有工業區並無閒置或可提供再利用情形。
		（3）為提供或改善基礎公共設施者，以污水處理設施、自來水、電力、電信、公園、道路、長期照護或其他必要性公共設施，且以服務當地既有鄉村區或工業區為原則。
		（4）為提高當地生活環境品質者，以當地既有鄉村區居住密度高於全國標準為原則。
		3.基於集約發展原則，依原區域計畫法規定取得開發許可案件或依本法取得使用許可案件，得依下列規定檢討劃設其適度擴大範圍：
		（1）與原開發許可計畫或使用許可計畫範圍相毗鄰，且經目的事業主管機關認定屬同一興辦事業計畫，並取得目的事業主管機關核准興辦事業計畫之文件或原則同意等意見文件。
		（2）需符合各級國土計畫部門空間發展策略（計畫）之總量或區位指導。
		（3）需符合各級國土計畫之空間發展及成長管理策略（計畫）指導，避免使用環境敏感地區土地。但因零星夾雜無可避免納入該等土地者，於檢討變更國土功能分區後，該零星夾雜土地依環境敏感地區土地使用指導原則使用。
		4.位於前1.、2.、3.範圍內之零星土地，得一併予以劃入。
	第三類	原住民族土地範圍內原依區域計畫法劃定之鄉村區得予劃設。



臺南市國土功能分區劃設說明

國土功能分區	分類	劃設條件
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之地區，符合下列條件中之一，且滿足面積規模大於25 公頃以上與農業生產使用面積比例達80%以上者；但依修正全國區域計畫辦理分區檢討變更後之特定農業區，得劃設為本分類土地：
		1.投資重大農業改良設施之地區。
		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。
		3.農業經營專區、農產專業區、集團產區。
		4.養殖漁業生產區。
		5.直轄市、縣（市）政府依據地方農業發展需要劃設者。
	第二類	具良好農業生產環境與糧食生產功能，為促進農業發展多元化之地區，不符合農業發展地區第一類條件，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。
	第三類	具有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，生產森林主、副產物及其設施之林產業用地，條件如下：
		1.供農業使用，且無國土保育地區第一類或無第二類（國土保安、水源保護必要）之山坡地宜農、牧地。
		2.可供經濟營林之林產業土地，且無國土保育地區劃設條件之山坡地宜林地。
	第四類	1.依原依區域計畫法劃定之鄉村區，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。
		2.原住民族土地範圍內屬原依區域計畫法劃定之鄉村區，或經中央原住民族主管機關核定部落範圍內之聚落，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，得予劃設。
		3.位於已核定農村再生計畫範圍內，屬原依區域計畫法劃定之鄉村區，優先劃入。
		4.於符合直轄市、縣（市）國土計畫及鄉村地區整體規劃、農村再生情形下，於依本法取得使用許可後得適度擴大其範圍。
	第五類	具優良農業生產環境，能維持糧食安全且未有都市發展需求者，符合農業發展地區第一類劃設條件、或土地面積完整達10 公頃且農業使用面積達80%之都市計畫農業區。



壹、現行土地使用制度系統

1. 我國現行土地管制系統

- 依據土地資源客觀條件進行判斷，如經目的事業主管機關劃設公告與災害、生態、資源、文化景觀等相關區域，即列為環境敏感地區，並分為2級，用以管制非都市土地之開發利用。

- 非都市土地使用分區計11種，第1次劃定係依據現況情況；得按規定辦理檢討變更，惟如屬第1級環境敏感地區者，除屬公共設施等例外情形，原則不得檢討變更為設施型使用分區。

- 非都市土地使用地計19種，第1次編定係依據現況情形。得按管制規則規定，除位屬第1級環境敏感地區者等例外情形，得擬具興辦事業計畫，報准直轄市、縣(市)目的事業主管機關核准後，申請變更編定。

- 非都市土地使用地經編定後，應按非都市土地使用管制規則附表1規定下，進行土地使用(免經申請許可/需經許可)。
- 如屬需經許可者，由目的事業主管機關、使用地主管機關或有關機關許可。

1. 我國現行土地管制系統

公告實施區域計畫

↓

劃定非都市使用分區(編定使用地) → **劃定使用分區、編定使用地**

製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知

↓

實施管制

↓

容許使用

非都市土地使用管制規則

變更使用

- **小面積變更編定**
  非都市土地使用管制規則
- **大面積開發許可**
  - 非都市土地使用管制規則
  - 非都市土地開發審議作業規範
- **擬定都市計畫**
  非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點

備註：管制規則—規定大面積開發案申辦之程序內容
審議規範—規定大面積開發案審查之實質內容

2. 容許使用(不變更情況下)

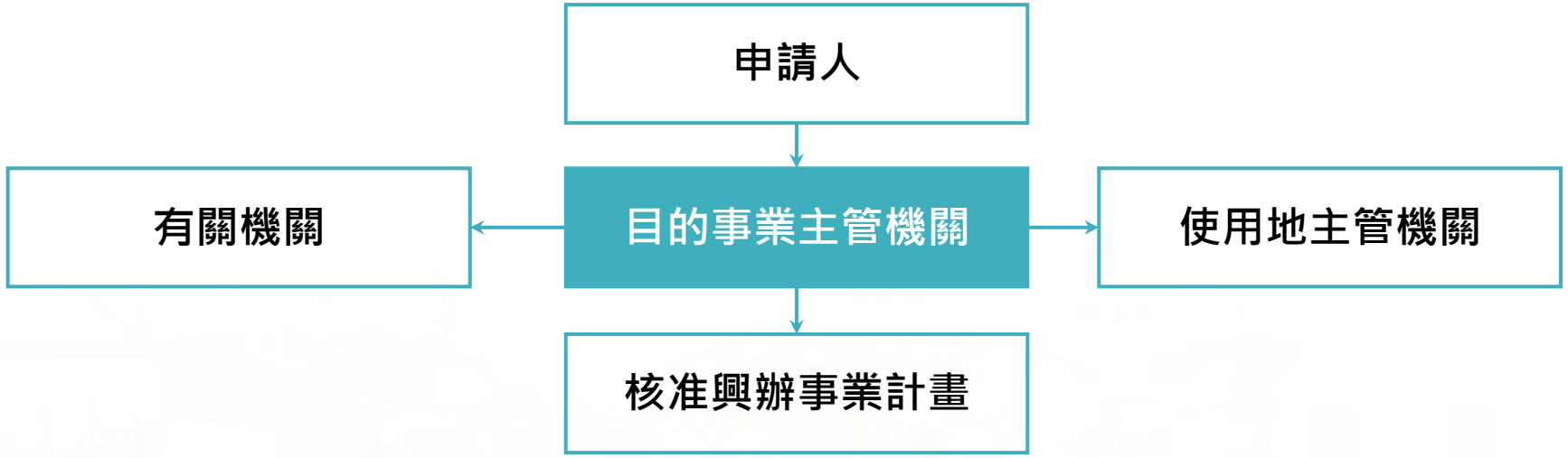
使用地類別	容許使用項目	許可使用細目		附帶條件
		免經申請許可使用細目	需經目的事業主管機關使用地主管機關及有關機關許可使用細目	
甲種建築用地	(一)住宅	1.住宅 2.民宿		
	(九)公用事業設施		19.一般廢棄物資源回收貯存設施	1.不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區 2.回收貯存設施項目以依廢棄物清理法第5條第6項公告之一般廢棄物回收項目及依及依同法第十五條第二項公告應回收之物品或其包裝、容器經食用或使用後產生之一般廢棄物為限。但農藥廢容器、環境衛生用藥廢容器、廢機動車輛、廢輪胎、廢鉛蓄電池除外。
農牧用地				
林業用地				
養殖用地				
……				

- **未考量環境敏感條件及土地資源特性**
- **使用管制規定全國一致，未考量各地特性**

非都市土地使用管制規則

- **非都市土地經劃定使用分區並編定使用地類別，應依其容許使用項目及許可使用細目使用。(第6條第1項)。**
- **各種使用地容許使用項目、許可使用細目及其附帶條件如附表一。(第3項)**
- **目的事業主管機關得視實際需要訂定審查作業要點。(第5項)**

3. 使用地變更編定(小面積變更)



- 各使用分區變更編定原則如附表三變更編定原則表，本規則另有規定外，依其規定辦理。
- 需有興辦事業計畫：但屬零星狹小土地變更、變更為農牧、林業、國土保安或生態保護用地 ...者除外，參管制規則第28條第2項、第3項。
- 申請變更編定為特定目的事業用地，以各該使用分區無其他適當使用地可變更編定者為限，且以政府機關或公營事業機構興辦者為限。(但變要點第8點所列舉28款情形亦得申請變更為特定目的事業用地)如財團法人興辦文教設施、興建學校、設置幼兒園、.....經文化主管機關核准之離島文化創意產業。

4. 開發許可(大面積變更)

- **非都市土地申請開發面積足以影響原使用分區劃定目的，依非都市土地使用管制規則規定其土地使用計畫(開發計畫)應經區域計畫擬定機關審議者，除其他法令另有規定者外，應以非都市土地開發審議作業規範為審查基準。**

開發計畫	一定規模	變更後使用分區
社區	50戶或1公頃	鄉村區
工業使用	10公頃 5公頃(產業創新條例)	工業區
學校、高爾夫球場	10公頃	特定專用區
遊憩設施、公墓	5公頃	特定專用區
前6款以外之目的事業、其他殯葬設施	2公頃	特定專用區

申請人

檢具：1.申請書。2.開發計畫書圖。

↓

直轄市、縣市主管機關

1.查核開發計畫書圖及基本資料。
2.視使用性質徵詢相關單位意見。
3.提具體初審意見

↓

區域計畫擬定機關

將開發計畫併初審意見送區域計畫擬定機關。

↓

區域計畫擬定機關

提區域計畫委員會審議

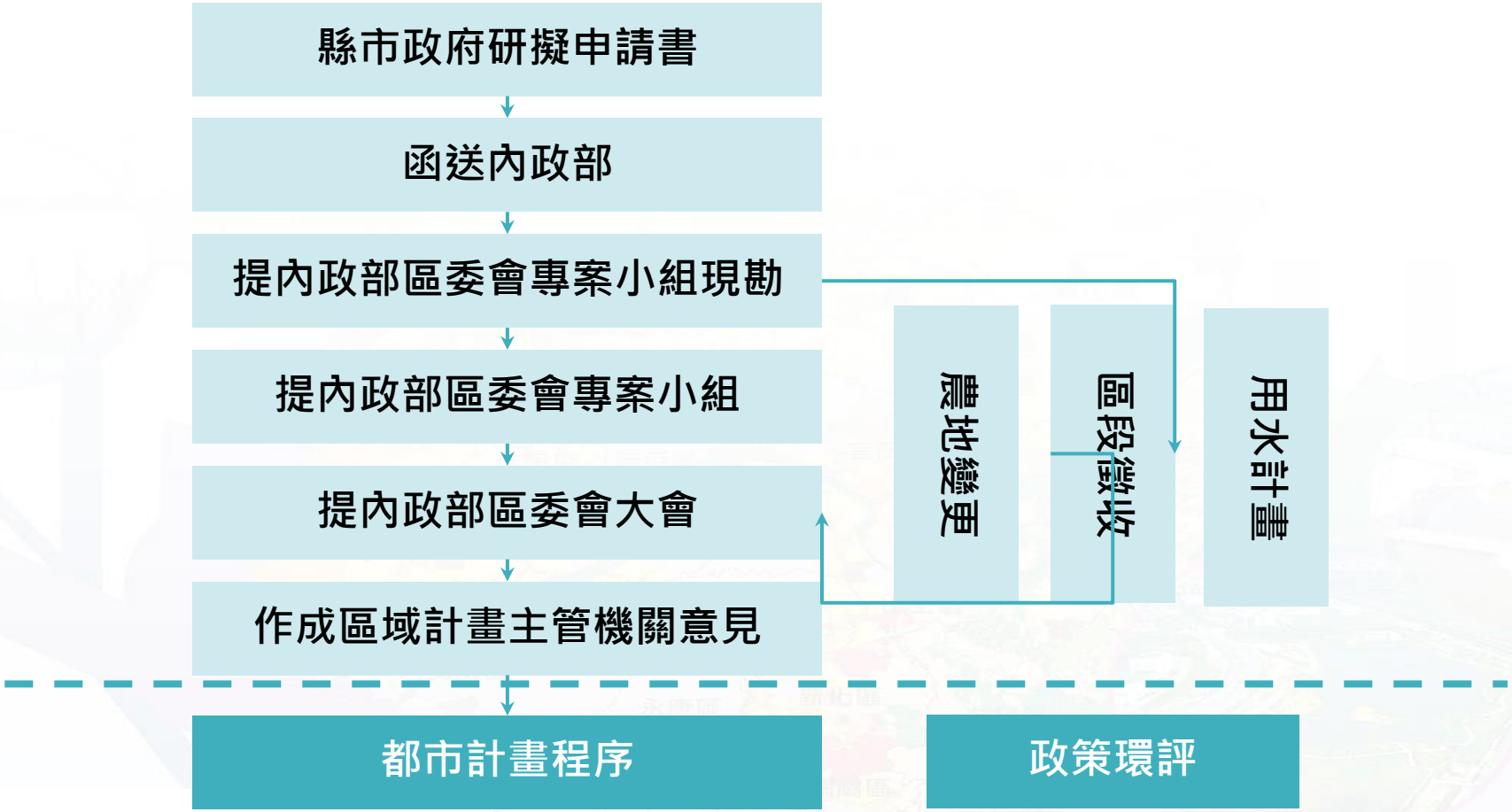
↓

區域計畫擬定機關

如經審議同意應核發開發許可，核發開發許可予申請人及通知直轄市或縣 (市)政府

5. 新訂或擴大都市計畫(更大面積變更)

- 都市計畫法第20條第2項規定：「主要計畫在區域計畫地區範圍內者，內政部在訂定或核定前，應先徵詢各該區域計畫機構之意見。」區域計畫主管機關並無同意權，係提供意見以供都市計畫主管機關參考，該階段屬可行性評估階段。



肆、國土計畫土地使用管制(草案)

國土計畫土地使用管制

☞國土計畫公告實施後

✓ **都市計畫區、國家公園實施都市計畫或國家公園計畫者，仍依都市計畫法、國家公園法及其相關法規實施管制**。(國土計畫法第23條)

✓ 除通檢及國防、重大建設外，**無法變更**功能分區。(國土計畫法第15條)

國土計畫土地使用管制

- 除國土計畫法外，相關子法計22項如下：

已發布(14項)	尚在研議中草案(8項)
➢ 國土計畫法施行細則 ➢ 國土永續發展基金收支保管及運用辦法 ➢ 內政部國土計畫審議會設置要點 ➢ 國土計畫適時檢討變更簡化辦法 ➢ 性質重要且在一定規模以上部門計畫認定標準 ➢ 實施國土計畫管制所受損失補償辦法 ➢ 重大公共設施或公用事業計畫認定標準 ➢ 國土復育促進地區劃定及復育計畫擬訂辦法 ➢ 國土利用現況調查辦法 ➢ 土地利用監測辦法 ➢ 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 ➢ 國土計畫使用許可審查費收費辦法 ➢ 填海造地施工管理辦法 ➢ 國土功能分區圖繪製及使用地編定作業辦法	➢ 國土計畫土地違規使用檢舉獎勵辦法 ➢ 國土永續發展基金水電事業機構附徵及罰提撥辦法 ➢ 一定規模以上或性質特殊土地申請使用許可認定標準 ➢ 使用許可審查程序辦法 ➢ 使用許可審議規則 ➢ 使用許可國土保育費及影響費收支保管運用辦法 ➢ 使用許可案件經許可後之程序及相關事項辦法 ➢ 國土計畫土地使用管制規則

國土計畫土地使用管制

區域計畫

國家公園 → 依國家公園法管制

都市土地 → 依都市計畫法管制

非都市土地 → 11種分區 (指導用地編定類別) → 19種編定用地 (指導土地使用項目) → 依各種用地容許使用項目進行利用

開發行為與容許使用項目不同 → 申請開發許可變更

國土計畫

國家公園 → 依國家公園法管制

都市土地 → 依都市計畫法管制

非都市土地 → 劃定4大功能分區，19種分類 (指導土地使用項目) → 依各功能分區使用項目規範使用

開發行為與容許使用項目不同 → ✗

除通檢及國防、重大建設外，無法變更功能分區。(國土計畫法第15條)

1. 土地使用管制機制

非僅依
使用地編定類別！

區域計畫

第1級環境敏感地區

指導土地得否變更為設施型使用分區/使用地

11種　使用分區

指導使用地編定類別

19種使用地

明定容許使用項目

容許使用

國土計畫

國土功能分區分類

依全國國土畫指導研訂

使用項目
(使用許可/應經申請同意/免經申請同意)

- 指導原則：國土計畫法第21條規定、全國國土計畫第九章土地使用管制原則之指導。
- 管制方式：依據國土功能分區分類，研訂得使用項目，並依據使用項目給予適當使用地編定類別。

國土計畫土地使用管制

原區域計畫法可建地從事免經申請同意使用項目，適用下表（即原區域計畫法）之規定：

原區計可建地	建蔽率	容積率
甲建	60	240
乙建	60	240
丙建	40	120
丁建	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

既有建築用地適用

其餘適用下表（即國土計畫土地使用管制規則）之規定：

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	120
農4	平地		60	120
	山坡地		40	120
城2-1	平地		60	120
	山坡地		40	120
城2-2	原獎投工業區計畫未規定者		70	300
	變更計畫性質或原計畫失效、廢止	平地	60	120
		山坡地	40	120
	零星夾雜土地	平地	50	120
		山坡地	40	120
城2-3	未完成開發前	平地	50	120
		山坡地	40	120
	申請使用許可時	平地	60	120
		山坡地	40	120
城3	平地		60	120
	山坡地		40	120

2. 實施管制地區

- 除下列地區另依規定管制外，其餘適用《國土計畫土地使用管制規則》：
  1.適用國家公園法管制：國保3
  2.適用都市計畫法管制：國保4、農發5、城鄉1
  3.適用開發許可計畫或使用許可計畫管制：城鄉2-2

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**)

- 城2-3：於實施整體開發前，比照農2進行管制。
- 海洋資源地區：另訂使用項目及細目（有別於陸域功能分區分類）。

3. 容許使用項目(草案)

計76項目

1	自然生態保育設施
2	水源保護設施
3	林業使用
4	林業設施
5	森林遊樂設施
6	礦石開採及其設施
7	土石採取
8	農作使用
9	農田水利設施
10	農作產銷設施
11	水產設施
12	畜牧設施
13	農業科技設施
14	農舍
15	私設通路
16	休閒農業設施
17	動物保護相關設施
18	寵物殯葬設施
76	農村再生設施

19	住宅
20	零售設施
21	批發設施
22	倉儲設施
23	辦公處所
24	營業處所
25	餐飲設施
26	旅館
27	觀光遊憩管理服務設施
28	遊憩設施
29	戶外遊憩設施
30	戶外公共遊憩設施
31	水岸遊憩設施
71	原住民族傳統耕作慣俗使用
72	原住民族傳統獵寮使用
73	原住民族傳統祭儀場所

39	自然泉飲用水包裝設施
40	無公害性小型工業設施
41	工業設施
42	工業社區
43	生物科技產業設施
74	特定工業設施
32	宗教建築
33	砂土石碎解洗選加工設施
34	鹽業設施
35	窯業使用及其設施
36	營建剩餘土石方處理設施
37	貨櫃集散設施
38	職業安全衛生教育訓練術科場地及技術士技能檢定等相關設施
44	綠地
45	隔離綠帶

46	溫泉井及溫泉儲槽
47	文化資產保存設施
48	運輸設施
49	氣象設施
50	通訊設施
51	油（氣）設施
52	電力設施
53	再生能源相關設施
54	自來水設施
55	水利設施
56	其他經河川、排水或海堤區域管理機關核准者
57	廢棄物清理設施
58	廢（汙）水處理設施
59	郵政設施
60	運輸服務設施
61	停車場
62	行政設施
63	文化設施
64	教育設施
65	衛生設施
66	社會福利設施
67	國防設施
68	安全設施
69	殯葬設施
70	電磁波相容檢測實驗室

備註：刪除花棚花架、噴水池、解說標示設施、纜線附掛桿、電線桿、戶外廣告物設施等6項。

4. 各功能分區之容許使用情形(草案)

國土計畫法規定之
土地使用原則(§21)

全國國土計畫
土地使用指導原則

符合國土功能
分區分類性質

使用項目、細目

保障既有權利
(建築用地、農業用地)

免經申請同意

主要容許使用項目，例如國土保育地區以保育、林業為主；農業發展地區以農業產、製、儲、銷、休閒、科技發展為主城鄉發展地區以住商、產業發展為主。

應經申請同意

對於各該國土功能分區分類下之主要容許使用項目有所影響應向國土計畫主管機關申請，經同意後使用。

調整為妨礙目的較輕之使用

e.g. 劃入國保一之原丁種建築用地不得新增工廠，但可設置公共設施等

4. 各功能分區之容許使用情形(草案)

國土計畫法第21條規定之土地使用原則

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址，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。

全國國土計畫土地使用指導事項			國土計畫土地使用管制規則(草案)			
項次	內容	使用項目分類	項次	使用項目	細目	備註
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使用以加強資源保育、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。	水資源保育使用	2	水源保護設施	保護水源之職工辦公室及宿舍	
					自來水取水處理、管理及配送設施	
					水庫及與水庫有關的構造物及設施	
					水文觀測設施	
					其他水源保護設施	
		森林資源保育使用	3	林業使用	造林、苗圃	
					林下經濟經營使用	
		動植物資源保育使用	1	自然生態保育設施	自然保育設施	
					生態體系保護設施	
		文化景觀資源保育使用	46	文化資產保存設施	文化資產及其保存設施	
		不妨礙資源保育利用之使用	37	營建剩餘土石方處理設施	水庫、河川、湖泊淤泥資源再生利用暫置處理設施	
			45	溫泉井及溫泉儲槽	溫泉井及溫泉儲槽	
			61	行政設施	政府機關	
					鄉（鎮、市）民代表會及鄉（鎮、市）公所	
					村里辦公處及集會所	
					各種農業改良物及試驗場地及設施	
					其他行政設施	
			66	國防設施	國防設施	
			67	安全設施	警政設施	
					消防設施	
					海防設施用地及其安全設施	
					其他安全設施	

土地使用指導原則 → **使用項目**

4. 各功能分區之容許使用情形(草案)

初步處理原則：

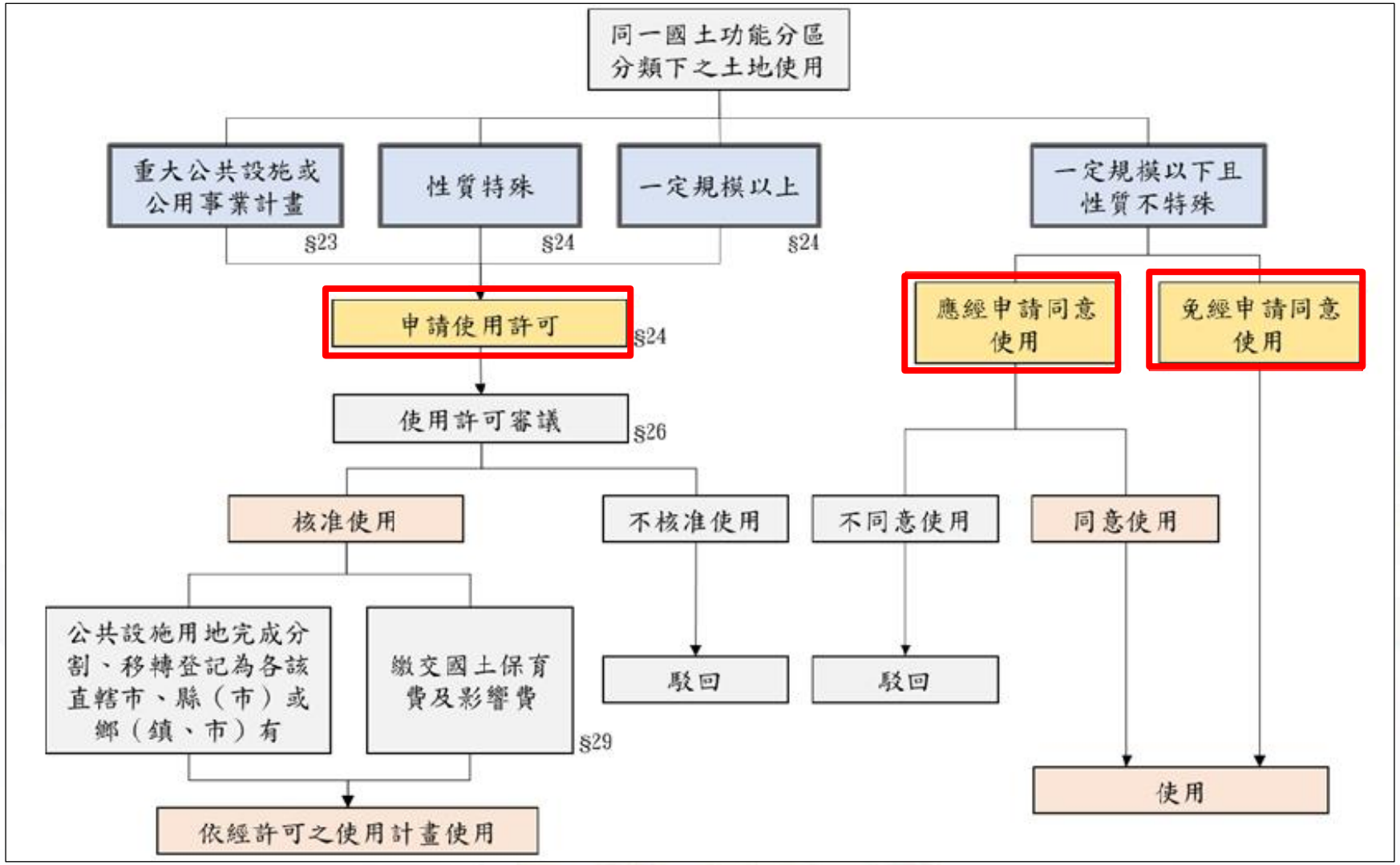
- 既有合法使用（已有建築物或設施者），得繼續維持原來合法使用。
- 基礎性公共設施及國防，得於各國土功能分區分類使用。
- 一般性公共設施，除國保１、農１外，其餘得使用。
- 住商、遊憩等，得於各國土功能分區分類之既有可建築用地，申請使用。
- 工業，得於城鄉發展地區申請使用。
- 殯葬設施，得於國保2、農2、農3、農4(原民土地)、城3申請使用。

尚未定案

國土功能分區 項目	國保1	國保2	農1	農2	農3	農4	城2-1	城3
基礎公共設施	V	V	V	V	V	V	V	V
國防	V	V	V	V	V	V	V	V
一般公共設施	X	V	X	V	V	V	V	V
住商	▲	▲	▲	▲	▲	V	V	V
遊憩	▲	▲	▲	▲	▲	V	V	V
工業	X	▲	X	▲	▲	X	V	V

國土計畫土地使用管制

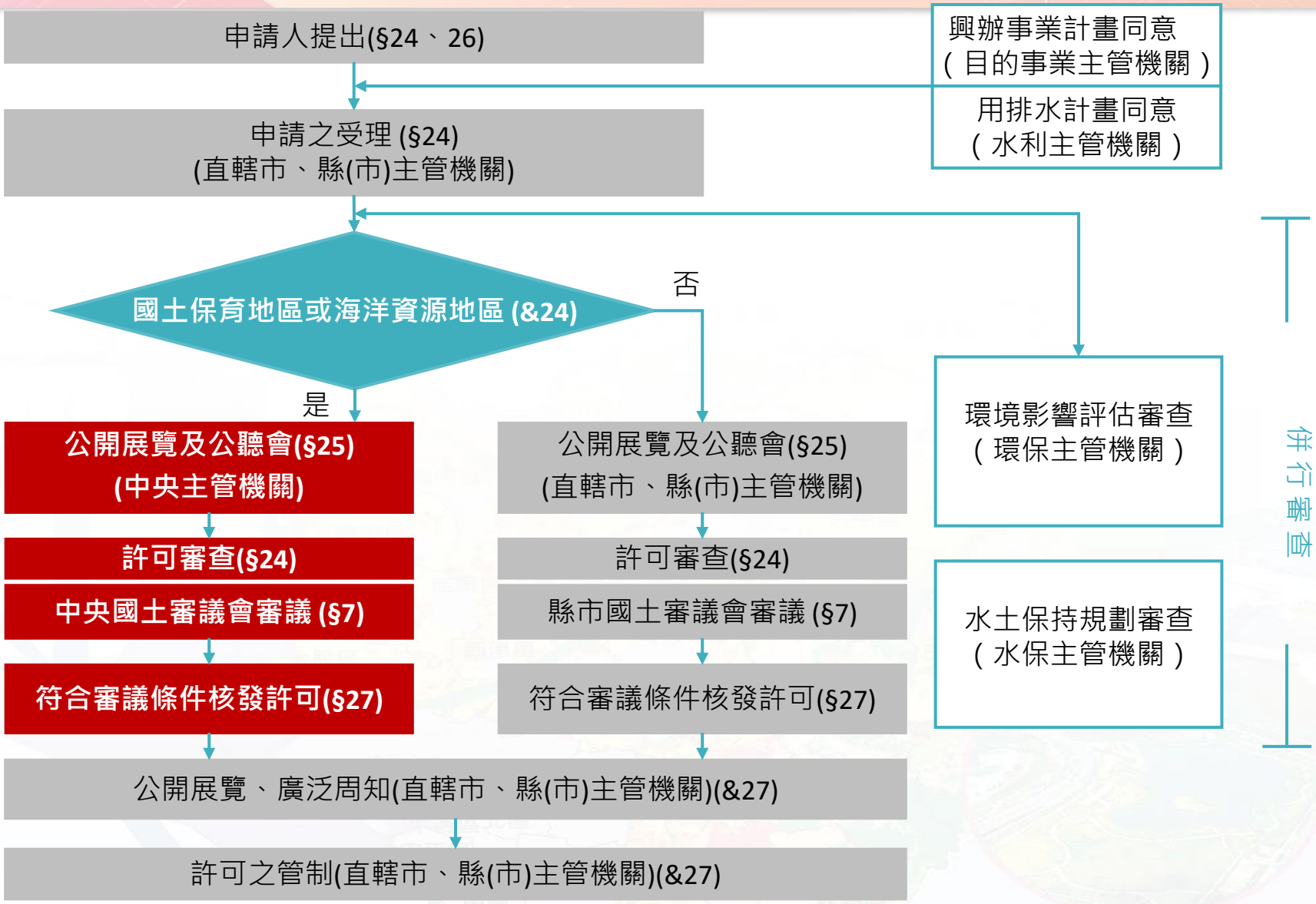
國土計畫土地使用管制方式（草案） *下圖法令依據為**國土計畫土地使用管制規則（草案）**



6. 使用許可(一定規模以上/性質特殊)

	區域計畫開發許可	國土計畫使用許可
變更使用分區	可以	不可以
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
民眾參與程序	無	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。

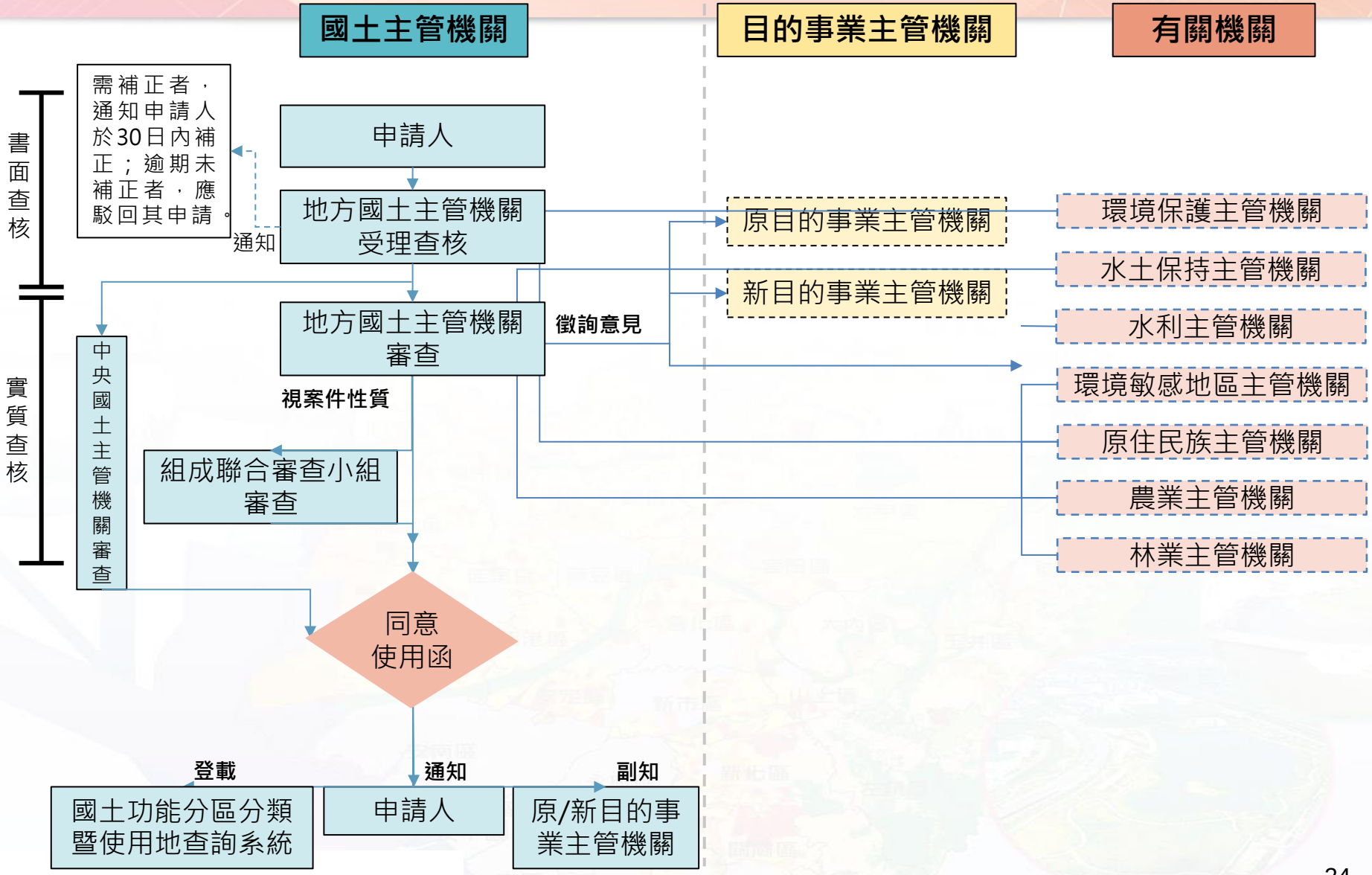
7. 使用許可申請及審議程序



8. 應、免經申請同意(非屬一定規模以上/非屬性質特殊)

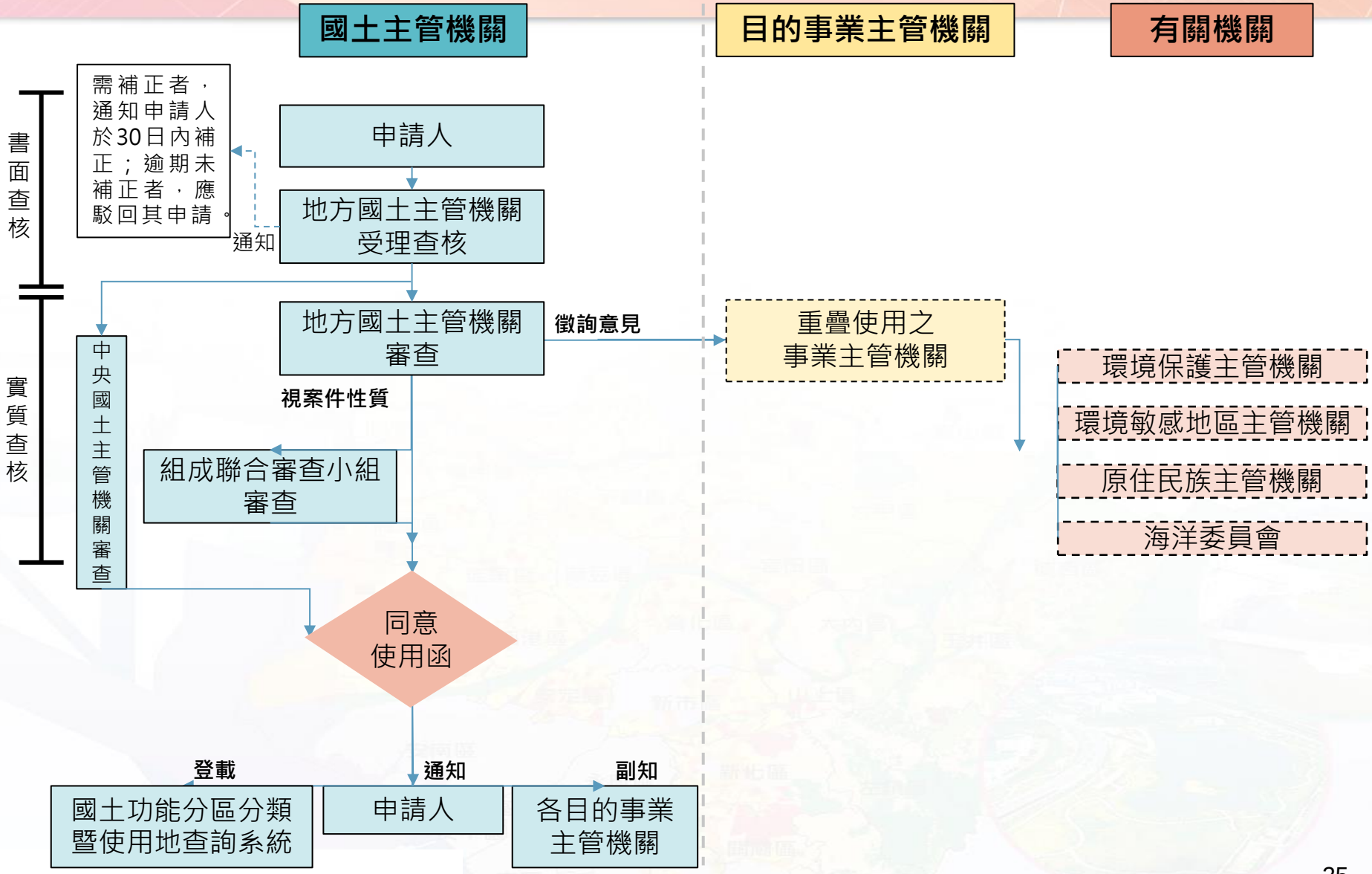
程序項目	區域計畫之 容許使用	國土計畫之 應經同意使用
同一使用地	各種功能分區之同一使用地，管制規定幾乎一樣	● 每一種國土功能分區下之同一使用地名稱，管制規定、建蔽率、容積率均有差異 ● 縣市政府可以另外再訂管制規定
容許使用	由目的事業主管機關審查 (例如，農業單位)	由國土計畫主管審查
變更使用地	可，由變更其後使用地之目的事業主管機關同意即可	● 可，由國土計畫主管單位會商有關機關審查同意使用後，配合調整。 ● 按使用項目類別，給予適當使用地編定類別。 使用項目 → 編定使用地

9. 應經申請同意審查程序 （國土保育、農業發展及城鄉發展地區）



(資料來源：108年度國土計畫法第23條經申請同意相關辦理方式之探討研究案)

9. 應經申請同意審查程序 （海洋資源地區）



(資料來源：108年度國土計畫法第23條經申請同意相關辦理方式之探討研究案)

10. 因地制宜土地使用管制

縣市可以因地制宜研訂土地使用管制？

可以！

【土地使用管制彈性調整內容】

土管內容	位於阿里山國家風景區整體發展計畫範圍內之觀光遊憩區及一般使用區，除依全國國土計畫土地使用指導事項及《國土計畫土地使用管制規則》之規定外，105年5月1日前已存在之既有建築物，非位於歷史災害範圍，且經目的事業主管機關認定不妨礙國土保育保安、無立即影響生命財產危害之虞者，得作住宅、零售設施、餐飲設施等使用，並由觀光主管機關列管輔導。申請範圍之建蔽率、容積率比照農業發展地區第三類之建築用地，並需繳納回饋金及提供部份土地作為國土保育使用。
適用功能分區	**農業發展地區第三類**
政策與總量	符合嘉義縣國土計畫觀光部門計畫發展對策「配合全國國土計畫指導，維護風景區居民既有土地使用權益，並可配合當地觀光提供相關機能使用。」
區位條件	位於**阿里山國家風景區整體發展計畫範圍內之觀光遊憩區及一般使用區**。
辦理程序	• 依全國國土計畫土地使用指導事項及《國土計畫土地使用管制規則》之規定 • 105年5月1日前已存在之既有建築物， • 非位於歷史災害範圍，且經目的事業主管機關認定不妨礙國土保育保安、無立即影響生命財產危害之虞者 • 得作住宅、零售設施、餐飲設施等使用。
配套措施	• 申請範圍之建蔽率、容積率比照農業發展地區第三類之建築用地 • 需繳納回饋金或提供部份土地作為國土保育使用

THE END